

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



SOUTH CHINA (CHINA) LIMITED

南華(中國)有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：413)

截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年業績公佈

集團業績

South China (China) Limited 南華(中國)有限公司* (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 欣然宣佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同去年財務年度之比較數字如下：

綜合收益表

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	2	1,893,080	1,934,033
銷售成本		(1,541,380)	(1,667,552)
毛利		351,700	266,481
其他收入及收益		19,375	12,915
銷售及分銷成本		(42,308)	(33,329)
行政及經營費用		(261,286)	(272,928)
非現金股份結算購股權費用		(12,925)	(21,533)
出售資產及投資之收益/(虧損)	3	7,654	(227)
資產之公平值改變及減值	4	156,381	10,063
超逾業務合併成本	15	-	172,831
經營溢利	2	218,591	134,273
財務費用		(16,337)	(21,015)
應佔聯營公司損益		189,335	(724)
聯營公司墊款減值，淨額	5	(1,131)	(28,306)
除稅前溢利	6	390,458	84,228
所得稅	7	(12,788)	(17,910)
本年度溢利		377,670	66,318

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔方：			
本公司擁有人		383,277	78,004
少數股東權益		<u>(5,607)</u>	<u>(11,686)</u>
		<u>377,670</u>	<u>66,318</u>
本公司擁有人應佔每股溢利	8		
基本		<u>13.7 港仙</u>	<u>2.9 港仙</u>
攤薄		<u>13.2 港仙</u>	<u>2.8 港仙</u>

本年度已付及建議股息之詳情載列於附註9。

綜合全面收益表

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度溢利	<u>377,670</u>	<u>66,318</u>
其他全面(虧損)/收益		
可供出售財務資產之公平值改變	(2,380)	7,890
折算境外業務之匯兌差額	<u>178</u>	<u>67,762</u>
扣除稅項後的其他全面(虧損)/收益淨額	<u>(2,202)</u>	<u>75,652</u>
年度全面收益總額	<u><u>375,468</u></u>	<u><u>141,970</u></u>
應佔方：		
本公司擁有人	381,077	136,343
少數股東權益	<u>(5,609)</u>	<u>5,627</u>
	<u><u>375,468</u></u>	<u><u>141,970</u></u>

綜合財務狀況表

		於十二月三十一日	
		二零零九年	二零零八年
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		234,504	258,263
投資物業	10	1,396,616	1,619,673
預付土地租賃款項		42,484	48,323
在建工程		27,597	27,279
於聯營公司權益		468,862	297,827
生物資產		88,990	84,904
可供出售財務資產		41,901	44,281
其他非流動資產		16,666	21,549
商譽		3,011	5,514
非流動資產總值		<u>2,320,631</u>	<u>2,407,613</u>
流動資產			
發展中物業	11	-	448,734
存貨		306,403	296,979
應收貿易帳款	12	155,773	171,092
預付款、按金及其他應收款項		74,613	79,216
按公平值經損益入帳之財務資產		22,052	10,945
應收附屬公司少數股東		-	25,845
應收聯屬方		19,647	-
可收回稅款		6,808	5,015
現金及銀行結存		174,907	150,497
		<u>760,203</u>	<u>1,188,323</u>
列為持作出售的投資物業	10	304,908	-
流動資產總值		<u>1,065,111</u>	<u>1,188,323</u>
流動負債			
應付貿易及票據款項	13	288,384	271,624
其他應付款、預收款及應計費用		258,674	233,983
付息銀行及其他借貸		405,739	401,615
應付附屬公司少數股東		20,697	19,899
應付聯屬方		15,688	10,132
應付稅款		30,266	28,054
流動負債總值		<u>1,019,448</u>	<u>965,307</u>
流動資產淨值		<u>45,663</u>	<u>223,016</u>
總資產減流動負債		<u>2,366,294</u>	<u>2,630,629</u>

	於十二月三十一日	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
	附註	
非流動負債		
付息銀行及其他借貸	102,942	281,845
聯屬方借款	38,409	-
欠附屬公司少數股東墊款	29,346	29,119
其他非流動負債	85,170	85,419
承兌票據	14	97,079
遞延稅項負債	232,417	229,580
非流動負債總值	<u>488,284</u>	<u>723,042</u>
資產淨值	<u>1,878,010</u>	<u>1,907,587</u>
股本權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	59,424	53,040
儲備	1,702,457	1,716,617
建議末期股息	29,714	2,122
	<u>1,791,595</u>	<u>1,771,779</u>
少數股東權益	86,415	135,808
股本權益總值	<u>1,878,010</u>	<u>1,907,587</u>

附註：

1. 主要會計政策及編製基準

除本集團於本年度已採納各已於經審核二零零八年度財務報表披露的新訂及經修訂於二零零九年一月一日開始之年度生效的香港財務報告準則外，此等財務報表採納之會計政策及編製基準與本集團經審核二零零八年度財務報表所採納者貫徹一致。採納此等新的香港財務報告準則對本集團的營運業績及財務狀況並無任何重大影響。

2. 收入及分部資料

收入乃年內扣除退貨及貿易折扣後之貨品銷售發票淨額、提供服務之價值及投資物業之已收及應收總租金收入。

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度按本集團主要業務及地域劃分之綜合收入及經營溢利/(虧損)貢獻分析如下：

	收入		經營溢利/(虧損)貢獻	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
按業務劃分：				
貿易及製造	1,839,956	1,880,796	133,040	53,731
物業投資及發展	46,790	49,814	154,240	43,328
農林業務	6,334	3,423	(20,744)	(9,617)
投資控股	-	-	(47,945)	46,831
	<u>1,893,080</u>	<u>1,934,033</u>	<u>218,591</u>	<u>134,273</u>

	收入		經營溢利/(虧損)貢獻	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
按地域劃分#：				
中華人民共和國 (「中國」，包括香港及 澳門)	172,110	195,040	97,033	87,860
美國	1,241,196	1,144,591	90,950	39,616
歐洲	275,455	372,747	16,907	3,169
日本	8,245	15,983	468	121
其他	196,074	205,672	13,233	3,507
	<u>1,893,080</u>	<u>1,934,033</u>	<u>218,591</u>	<u>134,273</u>

按地域劃分之收入乃按貨品付運的目的地及/或服務提供之地點釐定。

3. 出售資產及投資之收益/(虧損)

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
攤薄於附屬公司之權益收益	343	-
出售於附屬公司之權益收益	720	319
出售按公平值經損益入帳之財務資產收益/(虧損)	594	(2,264)
出售投資物業收益	6,469	1,424
出售物業、機器及設備(虧損)/收益	(140)	294
出售預付土地租賃款項虧損	(332)	-
	<u>7,654</u>	<u>(227)</u>

4. 資產之公平值改變及減值

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
投資物業公平值收益	143,450	31,941
生物資產公平值收益	3,695	5,893
按公平值經損益入帳之財務資產公平值收益/(虧損)	13,519	(27,771)
商譽減值	(3,500)	-
其他應收款項減值	(783)	-
	<u>156,381</u>	<u>10,063</u>

5. 聯營公司墊款減值，淨額

去年之減值包括為一間聯營公司提供的財務擔保而作出金額 14,700,000 港元的撥備。

6. 除稅前溢利

截至二零零九年十二月三十一日止年度，除稅前溢利已扣除本集團之物業、機器及設備之折舊約 37,886,000 港元（二零零八年：43,466,000 港元）及預付土地租賃款之攤銷約 9,502,000 港元（二零零八年：1,484,000 港元）。

7. 所得稅

香港所得稅乃根據年內在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零零八年：16.5%）而計算撥備。於其他地方之應課所得稅乃以本集團經營業務所在國家的現行稅率按其現行法例、詮釋及慣例計算。

8. 本公司擁有人應佔每股溢利

每股基本及攤薄溢利乃根據本公司擁有人應佔溢利約 383,277,000 港元（二零零八年：約 78,004,000 港元）及以下普通股加權平均股數計算：

	二零零九年	二零零八年
<u>股數</u>		
用於計算每股基本溢利，於年內已發行普通股之加權平均數	2,795,571,037	2,651,951,113
攤薄影響 – 普通股加權平均股數：		
認股權證	99,750,390	87,473,529
用於每股攤薄溢利計算的普通股加權平均數	<u>2,895,321,427</u>	<u>2,739,424,642</u>

本公司之購股權於二零零八年及二零零九年並無可攤薄影響，因本公司購股權之行使價於此兩年高於市場平均股價。

9. 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
特別中期分派，已宣派及繳付 [#]	578,905	-
建議末期股息 - 每股普通股 1.00 港仙 (二零零八年：0.08 港仙)	29,714	2,122
	<u>608,619</u>	<u>2,122</u>

[#] 此特別中期分派透過以實物派付形式把本集團所持之 South China Land Limited 南華置地有限公司(「南華置地」)之股份全數分派予本公司股東。該分派乃按照本公司股東每持有 100 股本公司股份獲分派約 370.946 股南華置地股份的比例派付。

10. 投資物業及列為持作出售的投資物業

於本年度，若干總金額約為 304,908,000 港元之投資物業已由投資物業重分類為列為持作出售的投資物業以表明把該等物業持作出售之意向。

11. 發展中物業

本集團所有的發展中物業均由南華置地(本公司之前附屬公司)所持有。於本年度，本公司以實物派付方式把其持有南華置地之股份全數派給本公司股東。請參閱「重大收購及出售」一節內有關以實物派付南華置地股份之部分。

12. 應收貿易帳款

本集團與其客戶之貿易條款乃按賒賬形式進行，賒賬期由一至三個月不等，視乎各種因素包括貿易慣例、收回賬款記錄及客戶所在地。每名客戶均有一個最高信貸限額。本集團對未償還應收款項維持嚴格監控，並設有信貸監控部門監控信貸風險。高級管理層會定期審閱逾期結餘並由信貸監控部門嚴密地處理。

應收貿易帳款根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
九十日內	140,528	151,416
九十一日至一百八十日	1,975	10,877
一百八十一日至三百六十五日	6,151	3,521
三百六十五日以上	7,119	5,278
	<u>155,773</u>	<u>171,092</u>

13. 應付貿易及票據款項

應付貿易及票據款項包括本集團應付貿易賬款約281,474,000港元(二零零八年:268,108,000港元)，其根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
九十日內	212,307	191,942
九十一日至一百八十日	13,842	22,298
一百八十一日至三百六十五日	8,827	2,925
三百六十五日以上	46,498	50,943
	<u>281,474</u>	<u>268,108</u>

應付貿易賬款並不計息且一般按九十日內之付款期條款償還。

14. 承兌票據

票據持有人於二零零九年七月十六日行使彼等所持有之若干認股權證。該等認股權證附有以每股0.4港元認購本公司之足繳普通股的認股權。行使該等認股權證所涉及的應付認購金額(總計約98,121,000港元)以抵銷承兌票據本金總額97,079,000港元及部分相關應計利息約1,042,000港元形式支付。就此，合共245,302,933股本公司股份於票據持有人行使彼等之認股權證時發行予票據持有人。詳情請參閱本公司二零零九年七月十六日之公佈。

該等承兌票據實質上已被資本化成為本公司之股本權益。本公司就前述行使認股權證而錄得已發行股本增加約4,906,000港元及股份溢價增加約93,215,000港元。

15. 超逾業務合併成本

於二零零八年一月，本集團透過以總現金代價人民幣55,800,000元從一個獨立第三方收購持有若干聯營公司股本權益的公司以取得於該等聯營公司的控股權。本集團就該等收購確認收購收益172,800,000港元。

重大收購及出售

以實物派付 South China Land Limited 南華置地有限公司(「南華置地」)之股份

於年內，本公司宣佈行使由南華置地發出之可換股票據之兌換權之意圖，南華置地當時為本公司之附屬公司，從事物業發展及投資和雜誌出版業務。正如本公司二零零九年七月二十三日之通函所披露，待取得股東之批准後，於悉數兌換南華置地可換股票據而獲配發的10,666,666,666股南華置地之股份將分派予本公司之股東。待取得上述分派之所有批准後，本公司同意應南華置地之要求，向南華置地注款280,000,000港元，包括於該分派日期將股東貸款資本化。該等交易之詳情刊載於上述通函內。

於二零零九年八月十日舉行之股東特別大會上，以上之分派及注款獲得股東批准。上述兌換於二零零九年八月十八日被執行，同時間上述分派於同一天生效。

當上述交易完成後，本公司不再持有任何南華置地之股份。因此，南華置地自此不再為本公司之附屬公司。故此，本公司自此以後不再合併南華置地及其附屬公司於綜合財務報表內。

出售若干於中國從事林木種植之附屬公司

於年內，本集團出售了若干從事林木種植之附屬公司予 South China Holdings Limited 南華集團有限公司* (一家於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市)，代價為 8,500,000 港元。本集團及 South China Holdings Limited 南華集團有限公司* 均最終由本公司之主要股東操控。

管理層討論及分析

業務回顧

於二零零九年八月，本集團以實物派付方式分派其持有南華置地之權益。南華置地是一家主要從事物業投資及發展和雜誌出版業務的公司，其股份於香港聯合交易所有限公司創業板上市 (股份編號: 8155)。於年內，本集團合併南華置地截至二零零九年八月十八日止(即該分派之完成日期)之業績於其綜合財務報表內。

本集團現在的主要業務包括在中國的貿易及製造、物業投資及發展和農業。

貿易及製造

貿易及製造分部主要由三間主要的附屬公司(即華盛玩具、南華製鞋及華昇電子)組成。儘管於截至二零零九年十二月三十一日止年度收入下降 2.2% 至 1,840,000,000 港元，本分部於二零零九年下半年見到急遽轉向。華盛玩具能把握於二零零八年尾金融海嘯後玩具製造業整合之機遇。雖然本年度之收入仍低於二零零七年所達致的 1,500,000,000 港元，但於二零零九年下半年之收入復甦卻令人鼓舞。

於二零零九年經營溢利增加 1.5 倍至 133,000,000 港元，這主要是來自華盛玩具透過新客戶訂單、提高效率及成本控制作出的貢獻。此外，二零零九年人民幣匯率、原材料價格及工資相對穩定亦有助經營溢利增長。於年內，我們結束了南京若干虧損的製造業務。其他從事出口至美國之業務錄得經營溢利溫和下降。

物業投資及發展

本公司於二零零九年八月以實物派付股息模式派付其於南華置地之全部權益給其股東。本集團自此以後不再於其綜合財務報表合併南華置地及其附屬公司之業績。

由於若干租約期滿，截至二零零九年十二月三十一日止年度，物業投資及發展分部之收入下降了 6.1% 至 46,800,000 港元。本分部經營溢利於計入投資物業公平值收益前從二零零八年之 11,400,000 港元下降至二零零九年之 10,800,000 港元。前述經營溢利之下降主要因為本公司在分派南華置地給股東前南華置地用於大發商業廣場 (一個座落於瀋陽之七層高級購物商場) 推廣活動之成本。於二零零九年，本集團確認了 143,500,000 港元之投資物業公平值收益。

一家本集團持 30% 之主要聯營公司 (該公司持有位於中環的甲級商業大廈「中央廣場」) 經營溢利錄得 35% 增長，這主要是因租金於年內續租時增加。應佔該物業公平值變動於扣除相關遞延稅後為 157,800,000 港元 (二零零八年：淨虧損 18,500,000 港元)。本年度應佔聯營公司損益顯著增加乃由於來自此主要聯營公司的貢獻。

於年內，本集團亦出售若干在香港的投資物業。這基本反映本集團持續致力於出售香港物業以調配更多資源給我們於中國的投資。出售投資物業帶來 6,500,000 港元之利潤。

農業

本集團於近年積極擴大其所佔農地及林地之畝數。儘管農林業務分部仍處投資階段，近年之業務規模的增長需要專業化的管理人才及資源。有見及此，本集團決定集中於農業業務並於二零零九年十二月把其林木業務出售予南華集團有限公司。

本集團在二零零九年於重慶、武漢、西安及河北簽訂約 17,000 畝新的農地及林地租賃合同。

於二零零九年，農業分部之收入增長 85% 至 6,300,000 港元。收入的增加主要來自河北的豬隻養飼業務。農業分部在計入生物資產公平值收益前之經營虧損從二零零八年之 15,500,000 港元上升至二零零九年之 24,400,000 港元。這主要反映武漢林業業務經營成本增加及新開設於西安的農業業務對經營成本的影響。由於我們無法跟第三方達成滿意之條件，收購柏泉農場項目並沒有進一步進行。

流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，本集團的流動比率為 1.0，而資本負債比率為 5.5% (二零零八年十二月三十一日：分別為 1.2 及 14.8%)。資本負債比率乃以本集團長期銀行及其他貸款總額 102,900,000 港元，對比本集團股本權益 1,878,000,000 港元計算。本集團之經營及投資繼續由內部資源及銀行貸款提供資金。

展望

貿易及製造

由於美國及中國的復甦步伐不一樣，於二零一零年出口到美國依然具挑戰性，特別是以中國為生產基地之業務。我們預計中國從金融海嘯復甦後之通脹壓力會增加，這會導致中國製造業之生產成本增加。在近來數月，我們已看見塑膠價格上調的跡象。我們亦預料勞動力短缺及工資上漲會隨著中國經濟復甦而出現。另一方面，出口美國的增長可能無法抵銷生產成本的上升。

我們預料華盛玩具於本年度會有令人鼓舞的業績，因為其一直在積極爭取客戶訂單以盡量善用淡季的產能，從而減輕受玩具製造業傳統性季節的影響。

預期南華製鞋於二零一零年會保持平穩增長。其已獲得來自加拿大的新訂單，並且將會在本年度進一步開拓歐洲市場。其強大的管理團隊及與客戶的長期關係將繼續鞏固它在業界的地位。本公司還正在研究把南華製鞋分拆獨立上市。

物業投資及發展

本集團擁有在中國及香港之物業組合分別超過 400,000 平方米及 300,000 平方呎。於中國的投資物業多位於優質地段，且其平均地積比率低於 1.0，因此擁有強大的重新發展潛力。本公司正對該等物業之重建進行可行性研究以為股東帶來最佳的回報。

南京：本集團之主要投資物業位於南京。於獅子橋（南京市中心鼓樓區的傳統行人/美食街）的街舖是我們其中一個隱藏的寶石。儘管位處優質地段，但因為現有的租賃合同在租金回升前簽訂，從該等店舖獲得的租金收入遠低於市場價格。以該地皮的位置及面積來看，一旦與地方政府就重新發展計劃達成協議時，該等建築物可以很快便被重新發展成為大型購物商場。

在南京雨花台的 29,000 平方米地皮現出租作花卉批發市場。由於該處為優質地段，我們估計當與地方政府就興建高檔購物商場達成協議後，重建可很快展開。

本集團亦於秦淮區擁有相當大面積且具重新發展潛力的物業，正等待與地方政府洽商。

廣東：本公司現在與地方政府洽談關於把增城之 2,000 畝荔枝種植場重新發展成為商業/住宅物業。這將會是發展這龐大的種植場之第一階段，該處鄰近將於二零一一年完成的三環道路。該種植場與廣州市只相距 30 公里，長遠來說發展種植場可帶來豐厚的潛在優勢。

本公司現正對位於東莞市霄邊行政區 33,700 平方米工業用地就把該物業作商業用途的可行性進行可行性研究。鑑於該地皮的低地積比率及鄰近廣州市，該處可以被發展成為住宅樓宇。因為在惠陽的四海大酒店未有表現，這物業可能將會被出售。

天津：本公司現正評估若干於天津的工業用地的重新發展潛力，特別是一彼鄰為地鐵站的廠廈，其發展作商業用途的計劃已在成熟階段。

香港：受惠於物業市場及經濟復甦，本集團投資物業之價值於二零零九年大幅增加。因為租金上升及融資成本下降，中央廣場之租務貢獻錄得 35% 之增幅。我們將繼續出售我們在香港的非核心投資物業以投放更多資源到中國。

農業

本公司現時於中國不同省份承租了約 65,000 畝農業用地、魚塘及湖面。我們正集中於果物種植(如冬棗、蘋果及瓜類)作銷售。受惠著中央政府對農業的支持，且農業產品的需求及銷售價格正在上升，我們對農業分部的前景樂觀。因此，本公司將繼續擴展其佔地的畝數。一旦政府落實其大規模把鄉村土地商業化作建設用途的宏觀政策，這龐大的農地儲備之巨大價值便會顯露出來。

在重慶南川的大觀園的總體規劃已經完成。該項目覆蓋 20,000 畝範圍，將包括興建現代化農莊、農業相關旅遊中心、郊野公園及溫泉度假酒店。

末期股息

董事會建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股 1.00 港仙（二零零八年：每股 0.08 港仙），合共約 29,710,000 港元（二零零八年：約 2,120,000 港元）給予在二零一零年五月十八日已登記在股東名冊內之股東。特別股息於二零零九年八月十八日以實物派付方式分派南華置地之股份予於二零零九年八月十日名列本公司股東名冊內之股東。基數為股東所持之每 100 股本公司股份獲派付約 370.946 股南華置地股份（詳情請參照本公司日期為二零零九年七月二十三日之通函）。

待股東於應屆之股東週年大會上批准派發末期股息後，末期股息將於二零一零年六月二十五日或該日前後派付。

末期股息之股份過戶登記手續

由二零一零年五月十三日至二零一零年五月十八日止（首尾二天包括在內），本公司將暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有末期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票，或如為認股權證持有人，則所有認購表格連同有關認股權證證書及認購款項必須於二零一零年五月十二日下午四時正前交回本公司股份過戶登記處－聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道三十三號中央廣場福利商業中心 18 樓，辦理過戶登記手續。

企業管治常規守則

本公司於截至二零零九年十二月三十一日止整個年度已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之企業管治常規守則。

購買、出售或贖回證券

本公司或任何其附屬公司概無於截至二零零九年十二月三十一日止年度期間購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

審核委員會

本公司已根據上市規則成立審核委員會，及以書面釐定其職權範圍書。審核委員會由本公司三位獨立非執行董事李遠瑜女士(審核委員會主席)、趙善真先生及謝黃小燕女士組成。

審核委員會已審閱本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度業績，並認為該等年度業績乃按照適用之會計準則及規定編製，且已作出充足之披露。

承董事會命
South China (China) Limited
主席
吳鴻生

香港，二零一零年三月十六日

於本公佈日期，本公司之董事為 (1)執行董事：吳鴻生先生、張賽娥女士、Richard Howard Gorges 先生及吳旭峰先生；(2)非執行董事：吳旭棠女士及(3)獨立非執行董事：趙善真先生、謝黃小燕女士及李遠瑜女士。

* 僅供識別