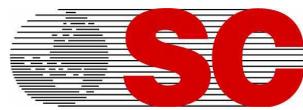


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一二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」) 截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合業績連同上一個財務年度之比較數字如下：

綜合收益表

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
收入	3	2,352,826	3,097,990
銷售成本		(2,048,978)	(2,669,334)
毛利		303,848	428,656
其他收入及收益淨額		28,286	28,384
銷售及分銷成本		(41,467)	(42,815)
行政及經營費用		(387,249)	(316,249)
非現金股份結算股份獎勵費用		(3,223)	(1,358)
出售資產及投資(虧損)/收益淨額	4	(39,418)	10,138
資產公平值變動及減值	5	259,748	41,630
經營溢利	3 及 6	120,525	148,386
財務費用		(39,184)	(20,505)
應佔聯營公司損益		269,837	218,842
聯營公司墊款減值		(80)	(496)
除稅前溢利		351,098	346,227
所得稅	7	(25,269)	(29,824)
本年度溢利		325,829	316,403

綜合收益表(續)

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
應佔：			
本公司擁有人		318,676	300,740
非控股權益		<u>7,153</u>	<u>15,663</u>
		<u>325,829</u>	<u>316,403</u>
本公司擁有人應佔每股溢利	8		
基本		<u>10.8 港仙</u>	<u>10.1 港仙</u>
攤薄		<u>10.7 港仙</u>	<u>10.1 港仙</u>

本年度已付及擬派股息之詳情載列於附註9。

綜合全面收益表

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
本年度溢利	<u>325,829</u>	<u>316,403</u>
其他全面收益 / (虧損)		
重估盈餘	-	8,894
可供出售金融資產之公平值變動	11,415	(7,126)
折算境外業務之匯兌差額	<u>(2,343)</u>	<u>48,737</u>
扣除稅項後其他全面收益淨額	<u>9,072</u>	<u>50,505</u>
年度全面收益總額	<u>334,901</u>	<u>366,908</u>
應佔：		
本公司擁有人	327,788	346,893
非控股權益	7,113	20,015
	<u>334,901</u>	<u>366,908</u>

綜合財務狀況表

	二零一二年 十二月三十一日 附註 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (重列)	二零一一年 一月一日 千港元 (重列)
非流動資產			
物業、機器及設備	222,630	214,017	248,814
投資物業	1,726,378	1,648,393	1,445,134
預付土地租賃款項	87,829	90,000	64,371
在建工程	116,326	84,711	51,256
於聯營公司投資	1,124,854	892,232	777,017
生物資產	137,784	155,625	161,735
可供出售金融資產	57,381	45,987	53,432
其他非流動資產	16,666	16,666	16,666
應收貿易賬款、預付款及按金	268,215	30,119	22,490
商譽	3,152	3,152	3,071
非流動資產總值	<u>3,761,215</u>	<u>3,180,902</u>	<u>2,843,986</u>
流動資產			
存貨	341,396	346,537	382,420
應收貿易賬款	185,958	252,562	142,134
預付款、按金及其他應收款項	305,067	210,670	87,293
按公平值經損益入賬之金融資產	39,553	26,885	25,698
應收一間附屬公司之一名非控股股東	399	245	-
應收聯屬方	78,000	78,000	7,499
可收回稅款	20,222	14,530	1,997
現金及銀行結存	253,874	427,980	136,358
	<u>1,224,469</u>	<u>1,357,409</u>	<u>783,399</u>
列為持作出售的非流動資產	497,424	331,990	435,339
流動資產總值	<u>1,721,893</u>	<u>1,689,399</u>	<u>1,218,738</u>
流動負債			
應付貿易及票據款項	237,851	354,371	293,861
其他應付款項及應計費用	349,214	339,242	347,694
付息銀行及其他借貸	1,015,337	737,795	466,251
應付附屬公司之非控股股東	21,390	21,390	23,943
應付聯屬方	-	-	36,883
應付稅款	35,462	40,860	31,480
流動負債總值	<u>1,659,254</u>	<u>1,493,658</u>	<u>1,200,112</u>
流動資產淨值	<u>62,639</u>	<u>195,741</u>	<u>18,626</u>
總資產減流動負債	<u>3,823,854</u>	<u>3,376,643</u>	<u>2,862,612</u>

綜合財務狀況表(續)

	二零一二年 十二月三十一日 附註 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (重列)	二零一一年 一月一日 千港元 (重列)
非流動負債			
付息銀行及其他借貸	198,532	68,468	38,148
附屬公司非控股股東墊款	31,851	31,851	30,411
應付一間聯營公司	116,579	140,724	-
其他非流動負債	89,628	90,410	87,302
以合併會計法視作收購附屬公司 之代價	-	-	41,796
遞延稅項負債	262,515	244,480	224,771
非流動負債總值	<u>699,105</u>	<u>575,933</u>	<u>422,428</u>
資產淨值	<u>3,124,749</u>	<u>2,800,710</u>	<u>2,440,184</u>
股本權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	59,773	59,773	59,773
儲備	2,940,051	2,623,370	2,252,804
擬派末期股息	-	-	29,886
	<u>2,999,824</u>	<u>2,683,143</u>	<u>2,342,463</u>
非控股權益	124,925	117,567	97,721
股本權益總值	<u>3,124,749</u>	<u>2,800,710</u>	<u>2,440,184</u>

財務報表附註

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二零一一年度經審核財務報表內披露的於二零一二年一月一日開始之年度生效的經修訂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二零一一年度經審核財務報表所採納者貫徹一致。除採納於以下附註2作進一步闡釋的香港會計準則第12號修訂本外，採納此等經修訂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. 會計政策之變更

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第1號修訂本 <i>首次採納香港財務報告準則—嚴重通貨膨脹及剔除首次採納者的固定日期</i>
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號修訂本 <i>金融工具：披露—轉讓金融資產</i>
香港會計準則第12號修訂本	香港會計準則第12號修訂本 <i>所得稅—遞延稅項：收回相關資產</i>

除於下文進一步闡釋的香港會計準則第12號修訂本之影響外，採納經修訂香港財務報告準則對本集團之財務報表並無重大影響。

香港會計準則第12號修訂本闡明如何釐定按公平值計量之投資物業之遞延稅項並引入一項按公平值計量之投資物業之遞延稅項應按其賬面值將透過出售而收回之基準而釐定的可推翻推定。此外，該修訂納入早前於香港(常務詮釋委員會)—詮釋第21號*所得稅—收回經重估之不計折舊資產*內所載的規定，即採用香港會計準則第16號之重估模式計量之不計折舊資產之遞延稅項應一直按銷售基準計量。於採納該修訂前，關於本集團投資物業之遞延稅項乃按其賬面值將透過使用而收回之基準而釐定，由於重估本集團的投資物業而產生的遞延稅項因而採用了所得稅稅率計算。採納香港會計準則第12號修訂本後，關於本集團投資物業的遞延稅項乃按其賬面值將透過出售而收回之推定而計提。上述變更的影響概括於下表(a)、(b)、(c)及(d)：

(a) 採納香港會計準則第 12 號修訂本對於二零一一年一月一日綜合財務狀況表之影響

	之前呈報 千港元	採納香港會計 準則第 12 號 修訂本之影響 千港元	經重列 千港元
非流動資產			
於聯營公司投資	664,184	112,833	777,017
其他 [#]	2,066,969	-	2,066,969
非流動資產總值	<u>2,731,153</u>	<u>112,833</u>	<u>2,843,986</u>
流動資產			
流動資產總值 [#]	1,218,738	-	1,218,738
流動負債			
流動負債總值 [#]	1,200,112	-	1,200,112
流動資產淨值	<u>18,626</u>	<u>-</u>	<u>18,626</u>
總資產減流動負債	<u>2,749,779</u>	<u>112,833</u>	<u>2,862,612</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	248,716	(23,945)	224,771
其他 [#]	197,657	-	197,657
非流動負債總值	<u>446,373</u>	<u>(23,945)</u>	<u>422,428</u>
資產淨值	<u>2,303,406</u>	<u>136,778</u>	<u>42,440,18</u>
股本權益			
累計溢利	1,845,697	136,778	1,982,475
其他 [#]	457,709	-	457,709
股本權益總值	<u>2,303,406</u>	<u>136,778</u>	<u>2,440,184</u>

(b) 採納香港會計準則第 12 號修訂本對於二零一一年十二月三十一日綜合財務狀況表之影響

	之前呈報 千港元	採納香港會計 準則第 12 號修 訂本之影響 千港元	經重列 千港元
非流動資產			
於聯營公司投資	747,549	144,683	892,232
其他 [#]	2,288,670	-	2,288,670
非流動資產總值	<u>3,036,219</u>	<u>144,683</u>	<u>3,180,902</u>
流動資產			
流動資產總值 [#]	<u>1,689,399</u>	<u>-</u>	<u>1,689,399</u>
流動負債			
流動負債總值 [#]	<u>1,493,658</u>	<u>-</u>	<u>1,493,658</u>
流動資產淨值	<u>195,741</u>	<u>-</u>	<u>195,741</u>
總資產減流動負債	<u>3,231,960</u>	<u>144,683</u>	<u>3,376,643</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	275,277	(30,797)	244,480
其他 [#]	331,453	-	331,453
非流動負債總值	<u>606,730</u>	<u>(30,797)</u>	<u>575,933</u>
資產淨值	<u>2,625,230</u>	<u>175,480</u>	<u>2,800,710</u>
股本權益			
累計溢利	2,107,884	175,480	2,283,364
其他 [#]	517,346	-	517,346
股本權益總值	<u>2,625,230</u>	<u>175,480</u>	<u>2,800,710</u>

(c) 採納香港會計準則第 12 號修訂本對於截至二零一一年十二月三十一日止年度綜合全面收益表及每股溢利之影響

	之前呈報 千港元	採納香港會計準則第 12 號 修訂本之影響 千港元	經重列 千港元
其他 [#]	127,385	-	127,385
應佔聯營公司損益	186,992	31,850	218,842
除稅前溢利	314,377	31,850	346,227
所得稅	(36,676)	6,852	(29,824)
本年度溢利	277,701	38,702	316,403
應佔：			
本公司擁有人	262,038	38,702	300,740
非控股權益	15,663	-	15,663
	277,701	38,702	316,403
本年度溢利	277,701	38,702	316,403
本年度其他全面收益 [#]	50,505	-	50,505
本年度全面收益總額	328,206	38,702	366,908
應佔：			
本公司擁有人	308,191	38,702	346,893
非控股權益	20,015	-	20,015
	328,206	38,702	366,908

未被採納香港會計準則第 12 號修訂本影響而未經重列的項目總計

增加每股基本溢利	1.3 港仙
增加每股攤薄溢利	1.3 港仙

(d) 倘沒有採納香港會計準則第 12 號修訂本本年度相關財務報表項目之調整金額

	二零一二年 千港元
截至十二月三十一日止年度綜合收益表	
應佔聯營公司損益減少	38,363
所得稅增加	13,816
本年度溢利減少	52,179
每股基本溢利減少	1.8 港仙
每股攤薄溢利減少	1.7 港仙
於十二月三十一日綜合財務狀況表	
於聯營公司投資及非流動資產總值減少	183,046
遞延稅項負債及非流動負債總值增加	44,613
資產淨值及儲備減少	227,659

3. 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。

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度本集團之綜合收入及經營溢利/(虧損)貢獻按主要業務及地域劃分分析如下：

	收入		經營溢利/(虧損)貢獻	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
按業務劃分：				
貿易及製造	2,228,852	2,955,338	37,155	138,217
物業投資及發展	96,757	107,535	264,550	178,592
農林業務	27,217	35,117	(94,706)	(80,921)
投資控股	-	-	(86,474)	(87,502)
	<u>2,352,826</u>	<u>3,097,990</u>	<u>120,525</u>	<u>148,386</u>

	收入		經營溢利貢獻	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
按地域劃分#：				
中華人民共和國 (「中國」，包括香港及澳門)	310,870	278,096	102,516	30,966
美國	1,152,978	1,645,104	5,278	69,771
歐洲	491,155	650,314	6,488	27,479
日本	9,462	63,550	10	2,421
其他	388,361	460,926	6,233	17,749
	<u>2,352,826</u>	<u>3,097,990</u>	<u>120,525</u>	<u>148,386</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。

4. 出售資產及投資(虧損)/收益淨額

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
出售投資物業收益	16	10,331
出售物業、機器及設備項目收益/(虧損)	180	(241)
出售可供出售金融資產收益	-	48
出售一間附屬公司權益收益	200	-
生物資產撇銷	(39,814)	-
	<u>(39,418)</u>	<u>10,138</u>

5. 資產公平值變動及減值

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資物業(包括列為持作出售的投資物業)公平值收益	267,994	102,538
生物資產公平值虧損	(12,845)	(46,472)
按公平值經損益入賬之金融資產公平值收益/(虧損)	3,156	(14,535)
遠期外匯合約公平值收益	1,464	-
物業、機器及設備減值撥回	-	183
可供出售金融資產減值	(21)	(84)
	<u>259,748</u>	<u>41,630</u>

6. 折舊及攤銷

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團之物業、機器及設備之折舊及預付土地租賃款之攤銷分別約為 39,098,000 港元 (二零一一年：38,509,000 港元) 及 17,096,000 港元 (二零一一年：21,514,000 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% (二零一一年：16.5%) 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 318,676,000 港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度：約 300,740,000 港元(重列))及以下普通股加權平均股數計算：

	二零一二年 千股	二零一一年 千股
<u>股數</u>		
用於計算每股基本溢利的於年內已發行 普通股減持作股份獎勵計劃的股份之 加權平均數	2,962,827	2,977,104
為股份獎勵計劃而持有之股份	25,810	11,533
	<u>2,988,637</u>	<u>2,988,637</u>

本公司之購股權於二零一二年及二零一一年並無可攤薄影響，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

年內概無派發任何中期股息(二零一一年：無)。董事會不建議派發任何本年度末期股息(二零一一年：無)。

10. 應收貿易賬款、預付款及按金

於二零一二年十二月三十一日之應收貿易賬款，預付款及按金結餘包括按本公司之全資附屬公司與南華置地有限公司之全資附屬公司簽訂之買賣協議所支付收購彩順有限公司的部分收購代價。有關收購的詳情已載於本公司二零一二年十月十九日的通函。於二零一一年十二月三十一日之應收貿易賬款，預付款及按金結餘包括按月分期付款之應收貿易賬款於報告日十二個月後到期收回的金額。於二零一二年十二月三十一日，上述應收貿易賬款的所有剩餘分期均於十二個月內到期並因此列為流動資產的應收貿易賬款。

11. 應收貿易賬款

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。逾期結餘經高級管理層定期審閱並由信貸監控部門嚴密處理。

	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
列為非流動資產的應收貿易賬款 (附註10)	-	11,340
列為流動資產的應收貿易賬款	185,958	252,562
	<u>185,958</u>	<u>263,902</u>

應收貿易賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
九十日內	168,086	231,276
九十一日至一百八十日	6,152	5,981
一百八十一日至三百六十五日	6,120	22,048
三百六十五日以上	5,600	4,597
	<u>185,958</u>	<u>263,902</u>

12. 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237,851,000港元（二零一一年：352,980,000港元），其根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
九十日內	167,082	239,164
九十一日至一百八十日	14,939	50,335
一百八十一日至三百六十五日	7,387	16,443
三百六十五日以上	48,443	47,038
	<u>237,851</u>	<u>352,980</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。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入 2,400,000,000 港元及除稅後溢利 325,800,000 港元。與二零一一年同期比較，收入減少 24.1% 及除稅後溢利增加 3.0%。

貿易及製造

貿易及製造分部主要由三個主要的業務單位組成，分別是華盛玩具、華昇電子及南華製鞋。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本分部錄得收入下降 24.6% 至 2,200,000,000 港元及經營溢利下降 73.2% 至 37,200,000 港元。

該分部之收入及經營溢利之下降主要乃受到全球經濟放緩及二零一二年歐洲債務危機影響，其窒礙消費者信心及削弱市場需求。貿易及製造業務因而面臨嚴峻的挑戰。整年客戶訂單減少及交付時間相對減慢導致二零一二年度之收入及經營溢利下降。

佔該分部收入約 79.6% 之華盛玩具收入錄得 20.5% 跌幅。儘管管理層已致力降低成本，惟因銷售水平下降，華盛玩具經營溢利錄得 39.9% 跌幅。於截至二零一二年十二月三十一日止年度華昇電子錄得收入 176,900,000 港元(相當於收入下降 51.8%)及經營虧損 15,600,000 港元。該業務單位於二零一一年佔本分部之收入 367,200,000 港元(即 12.4%)及經營溢利 28,900,000 港元(即 20.9%)。

由於預期生產成本(特別是薪金及原材料方面)及人民幣匯率將保持平穩或升幅將大為收窄，加上管理層致力於成本控制及節約以應對市場環境之變化，管理層有信心毛利及經營溢利將會逐步改善。

物業投資及發展

物業投資及發展分部於截至二零一二年十二月三十一日止年度的收入較二零一一年同期減少 10.0% 至 96,800,000 港元。這主要歸因於在二零一一年與一個南京租戶協定並因此於往年確認的一次性的追溯性租金調整 34,700,000 港元所致。剔除此非經常性的一次性租金調整後，收入實際上升 33.0% (即 24,000,000 港元)。收入增加主要反映續租、根據現有租賃協議條款而作的週期性租金調整及新租戶的影響。投資物業及列為持作出售之投資物業公平值收益增加 161.4%(即 165,500,000 港元)至總額 268,000,000 港元，與二零一一年同期比較，計入公平值收益後經營溢利因而上升 48.1% 至 264,600,000 港元。本集團自承包合同起始後投入位於瀋陽的購物商場的租賃及前期成本合共 62,200,000 港元。這導致計入公平值收益前經營溢利由二零一一年之 76,100,000 港元變為二零一二年之計入公平值收益前經營虧損 3,400,000 港元。承包合同之詳情載於本公司二零一一年十二月十九日之通函內。

由於若干租約續約，本集團持有 30% 權益的主要聯營公司（其持有香港中環甲級商業大廈「中央廣場」）錄得歸屬本集團的稅前經營溢利增長 3,900,000 港元至 40,400,000 港元。本集團應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度的物業公平值收益為 232,500,000 港元。

農林業務

與本集團旨在成為內地農業市場其中一個活躍市場參與者之策略一致，我們謹慎地繼續致力逐步擴大我們的農地。於二零一二年，本集團於重慶及武漢簽訂了約 77,000 畝的林地及約 2,000 畝的農地之新租賃合同。

與二零一一年比較，農林業務分部於截至二零一二年十二月三十一日止年度的收入減少 22.5% 至 27,200,000 港元。

於二零一二年，農林分部錄得計入公平值虧損前經營虧損 81,900,000 港元，與二零一一年之計入公平值虧損前經營虧損 34,400,000 港元相比，計入公平值虧損前經營虧損上升 138.1%。上述於二零一二年計入公平值虧損前經營虧損的增加乃因交還土地、盤虧及惡劣天氣情況造成之破壞而撇銷生物資產，加上年內因種植面積增加而上升之經營成本所致。與二零一一年之 46,500,000 港元比較，二零一二年之生物資產公平值虧損下降 72.4% 至 12,900,000 港元。

流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團的流動比率為 1.0，而資本負債比率為 6.4%（二零一一年十二月三十一日：分別為 1.1 及 2.4%（重列））。資本負債比率乃以本集團長期銀行及其他貸款總額 198,500,000 港元，對比本集團股本權益 3,100,000,000 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。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於截至二零一二年十二月三十一日止年度並無重大收購或出售。

於二零一二年七月四日，本集團之間接全資附屬公司順龍有限公司（「買方」）與南華置地有限公司（「南華置地」）之一家直接全資附屬公司（「賣方」）訂立買賣協議。據此，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售銷售股份（即彩順有限公司全部已發行股本），代價約為 1,589,000,000 港元。本公司及南華置地之相關附屬公司於該買賣協議同日簽訂終止承包合同之契據，據此，承包合同之終止須待買賣協議項下擬進行之交易完成時方可作實。該收購交易詳情分別載於本公司二零一二年七月十二日及二零一二年十月十九日的公佈及通函。

本交易已於二零一二年十一月十三日獲獨立股東批准，並已於二零一三年一月十六日完成。

展望

貿易及製造

二零一二年乃充滿挑戰及困難的一年。於二零一二年所發表之各項美國經濟指數繼續展現經濟復甦的跡象，顯示美國經濟已走過最艱難的時期，並正朝著經濟復甦方向前行。

本集團對我們之貿易及製造業分部的前景表現抱審慎樂觀態度。本集團預期二零一三年的工資及原材料成本之上漲以及人民幣之升值幅度將較二零一二年大幅減少；藉此，加上預期經濟復甦，本集團有信心此分部於二零一三年之表現將比二零一二年度有所改善。為提高我們的毛利及減低集中經營之風險，本集團將繼續致力拓展我們的產品系列、擴大我們的顧客群，並與客戶洽談以確保我們現時之成本已反映於價格上。在成本改善方面，本集團將繼續致力於確保營運的各方面均為符合成本效益的運作。我們相信此舉將為此分部的業績帶來正面的貢獻。

物業投資及發展

本集團於中國及香港擁有之物業組合分別超過 400,000 平方米及 291,000 平方呎。於中國之投資物業多位於優質地段，並提供強大的重建發展潛力。

於中國之租金收入主要來自南京。本集團之主要投資物業均位於南京之優質地段。其中一顆隱藏的寶石乃獅子橋（其為南京市中心鼓樓區的傳統步行／美食街）。於現有租賃協議期滿時該處店舖之租金極具進一步上調的潛力。本集團亦看到一旦與地方政府就重新發展計劃達成協議時，該地點變為大型購物商場之潛力及價值。

另一個在南京的物業位於雨花台，佔地 29,000 平方米。此地點現由現有租戶經營花卉批發市場。由於地段優質及鄰近地鐵站，此地皮極具重建發展潛力，以充分發揮其隱藏的潛力和價值。

此等物業連同天津之工業用地及增城之荔枝種植場為本集團提供重建開發的機會。目前，本集團正與各相關地方政府評估及探討這些機遇。本集團正不斷為其於中國之物業尋求重建開發的機遇，以為股東帶來最佳之回報。

於二零一二年七月四日，順龍有限公司（一家本公司之間接全資附屬公司）訂立了一份買賣協議，以代價約 1,589,000,000 港元收購彩順有限公司全部已發行股本。根據該買賣協議之條款，承包合同自交易完成後即告終止。該交易於二零一三年一月十六日完成，本集團隨即成為該位於瀋陽之購物商場業務的擁有人。我們相信此收購項目可令本集團拓闊其中長線之物業租賃業務至購物商場相關業務，並為本集團提供一新增及穩定之收入來源。於年內，本集團已藉聘請具多年中國購物商場管理經驗之高級行政人員強化其購物商場之管理團隊。本集團已騰空該購物商場作內部裝修，以打造一個以 25 歲至 35 歲年輕一代為目標顧客群之購物商場。預期商場於改造後會於二零一三年下半年以全新形象開幕。

本集團預期物業投資及發展分部所帶來的收入及貢獻將繼續增長，並成為本集團主要的可持續及穩定的收入來源之一。同時，本集團將繼續減持我們於香港的非核心投資物業以重新分配更多的資源於中國內地的項目。

農林業務

本集團現於中國多個主要省份長期承租了約 445,000 畝林地、農地、魚塘及湖面。我們正集中種植水果及農作物（例如蘋果、荔枝、冬棗、桃、梨、玉米、棉花及土豆）及養殖禽畜（例如豬隻）以作銷售。本集團將繼續發掘種植其他高毛利品種的機會。於年內，本集團藉聘請具多年高層管理經驗之高級行政人員強化其管理團隊，以協助實踐本集團農林業務的發展策略。憑藉過去數年所得之種植經驗，我們預期農業分部於將來會逐漸為本集團帶來可持續的收益。

末期股息

董事會不建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一一年：無）。

企業管治常規守則

本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四內之《企業管治常規守則》（有效至二零一二年三月三十一日止）及《企業管治守則》（自二零一二年四月一日起生效）之所有守則條文規定。

購買、出售或贖回證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券，惟於年內本公司之僱員股份獎勵計劃受託人按該計劃之委託書條款以總代價約12,719,000港元購買合共21,328,000股本公司股份。

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四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、謝黃小燕女士及葉迪奇先生·太平紳士組成。

審核委員會已審閱本集團截至二零一二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
南華(中國)有限公司*
主席
吳鴻生

香港，二零一三年三月二十六日

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、吳旭峰先生、羅裕群先生及楊光先生；(2)非執行董事：吳旭茱女士及(3)獨立非執行董事：趙善真先生、謝黃小燕女士、李遠瑜女士、葉迪奇先生、太平紳士、梁家棟博士及劉勵超先生。

* 僅供識別