

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告之內容概不負責，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告全部或任何部份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)

#### 截至二零一三年六月三十日止六個月之中期業績公告

#### 未經審核中期業績

South China (China) Limited 南華(中國)有限公司\* (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 僅此宣佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一三年六月三十日止六個月未經審核綜合業績連同相關之比較數字如下：

#### 簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 未經審核 千港元	二零一二年 未經審核及 經重列 千港元
收入	2	975,355	870,706
銷售成本		<u>(884,308)</u>	<u>(766,578)</u>
毛利		91,047	104,128
其他收入及收益淨額		20,850	14,632
銷售及分銷成本		(23,513)	(16,823)
行政及經營費用		(177,481)	(167,830)
股份結算股份獎勵費用		(1,513)	(1,278)
出售資產及投資虧損淨額	3	(2,935)	(64)
資產公平值變動	4	<u>144,333</u>	<u>93,984</u>
經營溢利	2 及 5	50,788	26,749
財務費用		(25,903)	(40,904)
一間聯營公司墊款減值		(36)	(26)
應佔聯營公司損益		<u>239,288</u>	<u>146,181</u>
除稅前溢利		264,137	132,000
所得稅開支	6	<u>(15,348)</u>	<u>(13,072)</u>
期內溢利		<u><u>248,789</u></u>	<u><u>118,928</u></u>

簡明綜合收益表(續)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 未經審核 千港元	二零一二年 未經審核及 經重列 千港元
應佔：			
本公司擁有人		246,313	116,245
非控股權益		<u>2,476</u>	<u>2,683</u>
		<u><b>248,789</b></u>	<u><b>118,928</b></u>
本公司普通股權益持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u><b>8.4 港仙</b></u>	<u><b>3.9 港仙</b></u>
攤薄		<u><b>5.5 港仙</b></u>	<u><b>3.9 港仙</b></u>

簡明綜合全面收益表

截至六月三十日止六個月  
二零一三年 二零一二年  
未經審核及 未經審核及  
千港元 千港元

期內溢利	248,789	118,928
期內其他全面收益/(虧損):		
日後可能會重分類至損益之項目:-		
於出售可供出售金融資產中變現的可供出售金融資產		
重估儲備之重分類調整	(356)	-
折算境外業務之匯兌差額	83,296	(17,982)
期內扣除稅項後的全面收益淨額	<u>82,940</u>	<u>(17,982)</u>
期內全面收益總額	<u><b>331,729</b></u>	<u><b>100,946</b></u>
應佔:		
本公司擁有人	315,517	101,932
非控股權益	<u>16,212</u>	<u>(986)</u>
	<u><b>331,729</b></u>	<u><b>100,946</b></u>

## 簡明綜合財務狀況表

	二零一三年 六月三十日 未經審核 千港元	二零一二年 十二月三十一日 經重列 千港元	二零一二年 一月一日 經重列 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	234,072	225,121	218,893
投資物業	1,838,535	1,726,378	1,648,393
在建投資物業	3,124,447	3,019,473	2,975,087
預付土地租賃款項	97,486	87,829	90,000
在建工程	121,272	116,326	84,711
於聯營公司投資	9 1,350,931	1,124,854	892,232
生物資產	151,934	137,784	155,625
可供出售金融資產	56,862	57,381	45,987
其他非流動資產	16,283	16,666	16,666
應收貿易賬款、預付款及按金	37,294	18,777	30,119
商譽	3,197	3,152	3,152
非流動資產總值	<u>7,032,313</u>	<u>6,533,741</u>	<u>6,160,865</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	566,743	341,396	346,537
應收貿易賬款	10 354,410	185,958	252,657
預付款、按金及其他應收款項	140,140	316,573	223,888
按公平值經損益入賬之金融資產	61,280	39,553	26,885
應收附屬公司之非控股股東	35,641	35,218	35,428
應收一聯屬方	78,000	78,000	78,000
可收回稅款	27,736	20,222	14,530
現金及銀行結存	292,885	255,837	430,272
	<u>1,556,835</u>	<u>1,272,757</u>	<u>1,408,197</u>
列為持作出售的非流動資產	545,752	497,424	331,990
流動資產總值	<u>2,102,587</u>	<u>1,770,181</u>	<u>1,740,187</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及票據款項	11 469,751	282,235	431,902
其他應付款項及應計費用	380,273	357,041	367,886
付息銀行及其他借貸	1,027,532	1,046,148	750,114
應付附屬公司之一非控股股東	22,686	21,390	21,390
應付稅款	32,747	35,462	40,860
流動負債總值	<u>1,932,989</u>	<u>1,742,276</u>	<u>1,612,152</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>169,598</u>	<u>27,905</u>	<u>128,035</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>7,201,911</u>	<u>6,561,646</u>	<u>6,288,900</u>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

	二零一三年 六月三十日 未經審核 附註 千港元	二零一二年 十二月三十一日 經重列 千港元	二零一二年 一月一日 經重列 千港元
<b>非流動負債</b>			
附息銀行及其他借貸	1,485,861	748,791	649,281
附屬公司非控股股東墊款	32,648	31,851	31,851
應付一間聯營公司	117,742	116,579	140,724
其他非流動負債	91,568	89,628	90,410
以合併會計法視作收購附屬公司之代價	-	1,339,867	1,589,305
遞延稅項負債	798,341	766,985	737,960
非流動負債總值	<u>2,526,160</u>	<u>3,093,701</u>	<u>3,239,531</u>
資產淨值	<u>4,675,751</u>	<u>3,467,945</u>	<u>3,049,369</u>
<b>股本權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	12 90,440	59,773	59,773
儲備	<u>4,103,343</u>	<u>2,942,416</u>	<u>2,534,868</u>
	<u>4,193,783</u>	<u>3,002,189</u>	<u>2,594,641</u>
非控股權益	<u>481,968</u>	<u>465,756</u>	<u>454,728</u>
股本權益總值	<u>4,675,751</u>	<u>3,467,945</u>	<u>3,049,369</u>

附註：

### 1. 編製基準

本未經審核簡明綜合中期財務報表(「中期財務報表」)已按照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)及遵照香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號《中期財務報告》編製。

除本集團於本年度已採納各已於截至二零一二年十二月三十一日止年度財務報表內披露的新訂及經修訂於二零一三年一月一日開始之年度生效的香港財務報告準則外,編製本中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者一致。採納新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團之業績和財務狀況均無重大影響。

本中期財務報表應於適當處與本集團二零一二年度財務報表並覽。

#### 1.1 會計政策之變更

本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月之中期財務報表已首次採納香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則(「報告準則」),包括香港財務報告準則、香港會計準則(「會計準則」)及有關詮釋。該等報告準則於二零一三年一月一日或之後開始之年度生效,包括:

香港財務報告準則第1號修訂本	修訂香港財務報告準則第1號首次採納 香港財務報告準則 — 政府貸款
香港財務報告準則第7號修訂本	修訂香港財務報告準則第7號金融工具：披露 — 金融資產與金融負債之抵銷
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂本	修訂香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號 — 過渡指引
香港財務報告準則第13號	公平價值計量
香港會計準則第1號修訂本	修訂香港會計準則第1號財務報表的呈列 — 其他全面收益項目的呈列
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年）	於聯營公司及合營公司的投資
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	修訂若干香港財務報告準則（於二零一二年六月頒佈）

採納以上新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策、編製中期財務報表所採用之計算方法及本集團之業績和財務狀況均無重大影響。惟採納香港會計準則第1號修訂本令簡明綜合全面收益表的呈列方式出現改變。

香港會計準則第1號之修訂本要求將其他全面收益之項目分為兩類：(i)日後不會重分類至損益之項目及(ii)當符合特定條件時，日後可以重分類至損益之項目。採納香港會計準則第1號修訂本並無改變本集團的會計政策。本集團按此修訂本改變了本簡明綜合財務報表內其他全面收益的呈列方式。

## 1.2 共同控制合併

於二零一三年一月十七日，本公司公佈其一間間接全資附屬公司向南華置地有限公司（「南華置地」）的一間直接全資附屬公司（「賣方」）收購彩順有限公司（「彩順」）全部已發行股本的交易（「收購交易」）已於二零一三年一月十六日完成。彩順之主要資產為其一附屬公司所持有位於瀋陽的購物商場業務之權益。南華置地及本公司均最終受控於本公司之主要股東。該收購交易之詳情已分別於本公司日期為二零一二年七月十二日之公告及二零一二年十月十九日之通函內披露。

由於本公司及賣方最終均受前述主要股東（彼亦為本公司的一名董事）控制，因此該收購交易應被視為共同控制合併。一貫地應用本集團對共同控制合併的會計政策，此收購交易採用了香港會計師公會發佈之會計指引第五號共同控制合併的合併會計法（「會計指引五」）以合併會計法的原則記賬，猶如該收購交易於合併實體受控於主要股東之首天已發生。據此，從共同控制合併取得的資產及負債以其賬面值列賬，猶如本集團於合併實體受控於主要股東之首天或於導致該等資產或負債的交易發生當天（兩者中較遲者）已持有該等資產或發生該等負債。

按會計指引五，本集團財務報表之比較數字已經重列以包括彩順及其附屬公司（統稱「彩順集團」）之財務報表項目。收購交易對於比較財務報表之影響及因而被重列的項目摘錄於下表：

## 1.2 共同控制合併(續)

### (a) 收購交易對於二零一二年一月一日綜合財務狀況表之影響

	之前呈報 千港元	彩順集團 千港元	合併調整 千港元	經重列 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備	214,017	4,876	-	218,893
在建投資物業	-	2,975,087	-	2,975,087
其他 ^	2,966,885	-	-	2,966,885
非流動資產總值	3,180,902	2,979,963	-	6,160,865
<b>流動資產</b>				
應收貿易賬款	252,562	95	-	252,657
預付款、按金及其他應收款項	210,670	13,218	-	223,888
應收附屬公司之非控股股東	245	35,183	-	35,428
應收聯屬方	78,000	12,381	(12,381)	78,000
現金及銀行結存	427,980	2,292	-	430,272
其他 ^	719,942	-	-	719,942
流動資產總值	1,689,399	63,169	(12,381)	1,740,187
<b>流動負債</b>				
應付貿易及票據款項	354,371	77,531	-	431,902
其他應付款項及應計費用	339,242	28,644	-	367,886
付息銀行及其他借貸	737,795	12,319	-	750,114
應付聯屬方	-	408,479	(408,479)	-
其他 ^	62,250	-	-	62,250
流動負債總值	1,493,658	526,973	(408,479)	1,612,152
<b>流動資產 / (負債)淨值</b>	195,741	(463,804)	396,098	128,035
<b>總資產減流動負債</b>	3,376,643	2,516,159	396,098	6,288,900
<b>非流動負債</b>				
付息銀行及其他借貸	68,468	580,813	-	649,281
以合併會計法視作收購附屬公司之代價	-	-	1,589,305	1,589,305
遞延稅項負債	244,480	493,480	-	737,960
其他 ^	262,985	-	-	262,985
非流動負債總值	575,933	1,074,293	1,589,305	3,239,531
<b>資產淨值</b>	2,800,710	1,441,866	(1,193,207)	3,049,369
<b>股本權益</b>				
匯兌儲備	166,489	109,475	-	275,964
累計溢利	2,283,364	995,230	-	3,278,594
合併儲備	(13,725)	-	(1,193,207)	(1,206,932)
非控股權益	117,567	337,161	-	454,728
其他 ^	247,015	-	-	247,015
<b>股本權益總值</b>	2,800,710	1,441,866	(1,193,207)	3,049,369

## 1.2 共同控制合併(續)

### (b) 收購交易對於二零一二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	彩順集團 千港元	合併調整 千港元	經重列 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備	222,630	2,491	-	225,121
在建投資物業	-	3,019,473	-	3,019,473
應收貿易賬款、預付款及按金	268,215	-	(249,438)	18,777
其他 ^	3,270,370	-	-	3,270,370
非流動資產總值	3,761,215	3,021,964	(249,438)	6,533,741
<b>流動資產</b>				
預付款、按金及其他應收款項	305,067	11,506	-	316,573
應收附屬公司之非控股股東	399	34,819	-	35,218
現金及銀行結存	253,874	1,963	-	255,837
其他 ^	1,162,553	-	-	1,162,553
流動資產總值	1,721,893	48,288	-	1,770,181
<b>流動負債</b>				
應付貿易及票據款項	237,851	44,384	-	282,235
其他應付款項及應計費用	349,214	7,827	-	357,041
附息銀行及其他借貸	1,015,337	30,811	-	1,046,148
應付聯屬方	-	470,765	(470,765)	-
其他 ^	56,852	-	-	56,852
流動負債總值	1,659,254	553,787	(470,765)	1,742,276
<b>流動資產 / (負債)淨值</b>	62,639	(505,499)	470,765	27,905
<b>總資產減流動負債</b>	3,823,854	2,516,465	221,327	6,561,646
<b>非流動負債</b>				
附息銀行及其他借貸	198,532	550,259	-	748,791
以合併會計法視作收購附屬公司之代價	-	-	1,339,867	1,339,867
遞延稅項負債	262,515	504,470	-	766,985
其他 ^	238,058	-	-	238,058
非流動負債總值	699,105	1,054,729	1,339,867	3,093,701
<b>資產淨值</b>	3,124,749	1,461,736	(1,118,540)	3,467,945
<b>股本權益</b>				
匯兌儲備	164,186	110,173	-	274,359
累計溢利	2,604,754	1,010,732	-	3,615,486
合併儲備	(13,725)	-	(1,118,540)	(1,132,265)
非控股權益	124,925	340,831	-	465,756
其他 ^	244,609	-	-	244,609
股本權益總值	3,124,749	1,461,736	(1,118,540)	3,467,945



## 1.2 共同控制合併(續)

### (c) 收購交易對截至二零一二年六月三十日止六個月簡明綜合收益表及簡明綜合全面收益表之影響

	之前呈報 千港元	彩順集團 千港元	合併調整 千港元	經重列 千港元
<b>簡明綜合收益表</b>				
收入	869,612	47,288	(46,194)	870,706
銷售成本	(766,578)	-	-	(766,578)
毛利	103,034	47,288	(46,194)	104,128
其他收入及收益淨額	14,152	480	-	14,632
銷售及分銷成本	(15,996)	(827)	-	(16,823)
行政及經營費用	(207,347)	(6,677)	46,194	(167,830)
資產公平值變動	51,098	42,886	-	93,984
其他 <sup>^</sup>	(1,342)	-	-	(1,342)
<b>經營溢利/(虧損)</b>	<b>(56,401)</b>	<b>83,150</b>	<b>-</b>	<b>26,749</b>
財務費用	(17,678)	(23,226)	-	(40,904)
其他 <sup>^</sup>	146,155	-	-	146,155
<b>除稅前溢利</b>	<b>72,076</b>	<b>59,924</b>	<b>-</b>	<b>132,000</b>
所得稅開支	(2,351)	(10,721)	-	(13,072)
<b>期內溢利</b>	<b>69,725</b>	<b>49,203</b>	<b>-</b>	<b>118,928</b>
應佔:				
本公司擁有人	76,818	39,427	-	116,245
非控股權益	(7,093)	9,776	-	2,683
	69,725	49,203	-	118,928
<b>簡明綜合全面收益表</b>				
期內溢利	69,725	49,203	-	118,928
期內其他全面收益/(虧損):				
日後可能會重分類至損益之項目:-				
折算境外業務之匯兌差額	275	(18,257)	-	(17,982)
<b>期內全面收益總額</b>	<b>70,000</b>	<b>30,946</b>	<b>-</b>	<b>100,946</b>
應佔:				
本公司擁有人	77,111	24,821	-	101,932
非控股權益	(7,111)	6,125	-	(986)
	70,000	30,946	-	100,946

<sup>^</sup> 代表未被採納共同控制合併影響而未經重列的項目總計

## 2. 收入及分部資料

截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月按本集團主要業務及地域劃分之綜合收入及經營溢利貢獻分析如下：

	收入		經營溢利／(虧損)貢獻	
	截至六月三十日止六個月 二零一三年	二零一二年 未經審核及 經重列	截至六月三十日止六個月 二零一三年	二零一二年 未經審核及 經重列
	未經審核 千港元	千港元	未經審核 千港元	千港元
按主要業務劃分：				
貿易及製造	918,194	812,298	(33,496)	(22,974)
物業投資及發展	48,804	49,678	141,814	110,862
農林業務	8,357	8,730	(21,036)	(16,305)
投資控股	-	-	(36,494)	(44,834)
	<b>975,355</b>	<b>870,706</b>	<b>50,788</b>	<b>26,749</b>

按地域劃分#：

中華人民共和國（「中國」）包括香港及澳門	116,227	140,636	89,812	56,658
美國	494,166	355,126	(20,930)	(16,964)
歐洲	180,468	188,737	(10,160)	(7,708)
日本	15,011	2,956	(392)	(329)
其他	169,483	183,251	(7,542)	(4,908)
	<b>975,355</b>	<b>870,706</b>	<b>50,788</b>	<b>26,749</b>

# 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. 出售資產及投資虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 未經審核 千港元	二零一二年 未經審核 千港元
出售可供出售金融資產收益	2,343	-
生物資產撇銷	(5,262)	-
出售物業、機器及設備項目虧損	(16)	(64)
	<b>(2,935)</b>	<b>(64)</b>

#### 4. 資產公平值變動

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 未經審核	二零一二年 未經審核及 經重列
	千港元	千港元
遠期外匯合約公平值收益	16,210	-
按公平值經損益入賬之金融資產 公平值收益/(虧損)	3,256	(1,382)
投資物業及在建投資物業公平值收益	76,424	73,626
列為持作出售的非流動資產的投資物業公平值收益	48,443	21,740
	<u>144,333</u>	<u>93,984</u>

#### 5. 折舊及攤銷

截至二零一三年六月三十日止六個月，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21,302,000 港元（截至二零一二年六月三十日止六個月（重列）：19,599,000 港元）及10,127,000 港元（截至二零一二年六月三十日止六個月：1,933,000 港元）。

#### 6. 稅項

所得稅包括即期及遞延稅項。

香港所得稅乃根據於香港產生或來自香港之估計應課稅溢利按稅率 16.5%（截至二零一二年六月三十日止六個月：16.5%）而計算撥備。其他地方之應課稅溢利稅項乃以其估計應課稅溢利按本集團所經營業務之國家現行稅率計算。

於報告期間結算日資產及負債之稅基與其作財務報告用途賬面值之間的一切暫時性差異以負債法計提遞延稅。

#### 7. 中期股息

董事會決議不派發截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一二年六月三十日止六個月：無）。

## 8. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利約 246,313,000 港元（截至二零一二年六月三十日止六個月（重列）：約 116,245,000 港元）及按以下普通股加權平均股數計算：

	二零一三年 未經審核 千股	二零一二年 未經審核 千股
<u>普通股之股數</u>		
用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股		
扣除為股份獎勵計劃而持有之股份的加權平均股數	2,949,498	2,946,808
可贖回可換股優先股的影響	1,511,371	-
為股份獎勵計劃而持有之股份的影響	39,139	-
用於每股攤薄盈利計算的普通股加權平均數	<u>4,500,008</u>	<u>2,946,808</u>

本公司之購股權於截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月內並無攤薄影響，因本公司購股權之行使價於此兩期間均高於市場平均股價。

## 9. 於聯營公司投資

該金額包括於一間由本公司間接持有之主要聯營公司之權益，該聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	本公司間接 持有已發行 股本之百分比	由本集團 提供之 擔保金額 千港元
健惠投資有限公司（「健惠」）	30%	579,600

該擔保乃為健惠取得銀行融資而提供，其中於二零一三年六月三十日已使用之總金額約為 537,900,000 港元。該銀行融資將於二零一三年十一月到期。健惠持有一投資物業，即位於香港中環之甲級商業大廈「中央廣場」。

## 10. 應收貿易賬款

於二零一三年六月三十日應收貿易賬款約 354,410,000 港元（於二零一二年十二月三十一日：185,958,000 港元）已扣除有關減值撥備，其中大部分賬款之賬齡為六個月以內。

本集團在有客觀跡象顯示到期應收賬款不能按有關賬款之原本條款收回的情況下作出減值。

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部門監控信貸風險。高級管理層會定期審閱逾期結餘。

## 11. 應付貿易賬款

於二零一三年六月三十日應付貿易賬款約 469,751,000 港元（於二零一二年十二月三十一日（重列）：282,235,000 港元），大部分款項之賬齡為六個月以內。

## 12. 股本

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
法定：		
普通股		
5,000,000,000 股 (2012 : 5,000,000,000 股)		
- 每股面值 0.02 港元	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
可贖回可換股優先股		
2,000,000,000 股 (2012 : 2,000,000,000 股)		
- 每股面值 0.02 港元	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>
已發行及繳足：		
普通股		
2,988,636,863 股 (2012 : 2,988,636,863 股)		
- 每股面值 0.02 港元	59,773	59,773
可贖回可換股優先股		
於期內發行 1,770,710,526 股 (2012 : 無)		
- 每股面值 0.02 港元	35,414	-
於期內贖回 237,368,000 股 (2012 : 無)		
- 每股面值 0.02 港元	(4,747)	-
	<u>30,667</u>	<u>-</u>
	<u>90,440</u>	<u>59,773</u>

	已發行 普通股 千港元	已發行 可贖回可換股 優先股 千港元	股份溢價 千港元	合計 千港元
於二零一二年一月一日、 二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	59,773	-	6,724	66,497
於期內發行可贖回可換股優先股	-	35,414	973,891	1,009,305
於期內贖回可贖回可換股優先股	-	(4,747)	(130,553)	(135,300)
於二零一三年六月三十日	<u>59,773</u>	<u>30,667</u>	<u>850,062</u>	<u>940,502</u>

可贖回可換股優先股可由本公司於其發行後隨時全權酌情贖回。可贖回可換股優先股持有人按比例分額享有董事會酌情決定向本公司普通股股東宣派之股息或分派。應付可贖回可換股優先股持有人之股息或分派不予累計。可贖回可換股優先股不會賦予其持有人接收本公司股東大會通告或出席大會及於會上投票之權利，除非將予提呈決議案乃修訂或撤銷可贖回可換股優先股持有人之權利或特權或將本公司清盤則作別論。可贖回可換股優先股於本公司清算、清盤或解散下進行資產分派時優先於普通股惟只限於相等於相關可贖回可換股優先股之總發行金額。餘下的資產應屬於及須按同地位之基準分派予本公司普通股持有人。

### 13. 比較數字

因採用會計指引五及使其與本期之呈報方式貫徹一致，若干比較數額已被重列，且於二零一二年一月一日的綜合財務狀況表亦已於本公告內呈列。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零一三年六月三十日止六個月期間，本集團錄得收入 975,400,000 港元及溢利 248,800,000 港元。與二零一二年同期比較，收入及溢利分別上升 12.0% 及 109.2%。

### 貿易及製造

貿易及製造分部主要由三個主要的業務單位（華盛玩具、華昇電子及南華製鞋）組成。截至二零一三年六月三十日止六個月期間，本分部錄得收入增加 13.0% 至 918,200,000 港元及經營虧損增加 45.8% 至 33,500,000 港元。

於二零一三年上半年，玩具業務及製鞋業務分別錄得收入上升 7.8% 及 58.4%。雖然過去數年經濟增長緩慢，且復甦過程需時，此收入增長顯示了美國經濟復甦的跡象。本期玩具業務之收入增長主要反映來自新產品型號的收入增長。與上年同期比較，南華製鞋來自一美國的品牌工作靴客戶的收入於本期錄得顯著增長，本集團與此客戶於二零一一年下半年開始業務往來。

華盛玩具於二零一二年底簽訂租賃合約承租位於東莞市虎門鎮的廠房並於本期就此新生產設施發生裝配、調試及試產費用。這位於虎門於二零一三年三月開始投產的新生產設施的工人乃新聘用，故其於投產初期未能以最佳產能及效率運作。於二零一三年上半年新產品型號數目的增加亦在某程度上於該等產品的產品週期初段降低了生產效率。此外，上調最低工資進一步壓縮了邊際利潤。為應對人民幣持續升值對營運業績所構成的額外壓力，華盛玩具簽訂遠期外匯合約以緩和其於此方面的風險。鑒於以上及玩具生產業務季節性的因素，華盛玩具（其於二零一二年上半年錄得輕微經營溢利）於本期錄得經營虧損約 8,600,000 港元。

儘管華昇電子錄得收入下降，惟跌幅溫和，其於二零一三年上半年經營虧損仍能控制於與去年同期相若水平。

南華製鞋於二零一三年上半年之收入增長偕同新鞋款數量增加。此等新產品於其投產初期未達致最佳生產效率，尤其是對質量及工藝要求較高的品牌產品。儘管生產效率於新產品投產初期有所下降，南華製鞋於本期錄得之經營虧損較去年同期減少 23.4%。

鑒於在二零一三年玩具生產業務季節性淡季的上半年就新生產設施和新產品型號所投放的成本及所作的努力對未來生產將有裨益，管理層預期當下半年度旺季來臨時，貿易及製造分部之收入及營運表現將會改善。

### **物業投資及發展**

物業投資及發展分部於二零一三年上半年錄得收入 48,800,000 港元，與二零一二年同期水平相若。

投資物業及持作出售投資物業之公平值收益增加 30.9% 或 29,500,000 港元至總額 124,900,000 港元，計入投資物業公平值收益後經營溢利因而較二零一二年同期上升 27.9% 至 141,800,000 港元。

本集團於二零一三年一月十六日收購彩順有限公司（「彩順」）之全部已發行股本，彩順持有一位於瀋陽之購物商場「星匯廣場」（前稱大發廣場）的 80% 權益。為此新收購的購物商場就其預期用途作籌備的建築工程現正展開。星匯廣場將定位為以青少年市場為對象之時尚購物商場。這將成為瀋陽第一個以此定位的購物商場。

本集團持有 30% 權益的主要聯營公司（該聯營公司持有香港中環甲級商業大廈「中央廣場」）錄得本集團應佔除稅前經營溢利 18,800,000 港元，較去年同期減少 1,500,000 港元。於二零一三年上半年的減少主要因財務費用增加。本集團應佔截至二零一三年六月三十日止六個月之投資物業公平值收益為 223,500,000 港元。

### **農林業務**

與本集團成為內地農林業市場的其中一個活躍市場參與者之目標一致，我們繼續致力逐步擴大我們的農地及林地範圍。於二零一三年上半年，本集團新簽訂了約 76,000 畝位於哈爾濱、濱州、武漢及重慶的農地及林地之租賃合同。

農林業分部於二零一三年上半年之收入較二零一二年同期下降 4.3% 至 8,400,000 港元。

對比於二零一二年同期之虧損 16,300,000 港元，農林業分部於二零一三年上半年錄得虧損 21,000,000 港元。

### **流動資金及財務資源**

於二零一三年六月三十日，本集團的流動比率為 1.1 及資本負債比率為 31.8%（二零一二年十二月三十一日（重列）：分別為 1.0 及 21.6%）。資本負債比率乃以本集團長期銀行及其他貸款總額 1,486,000,000 港元對比本集團股本權益 4,676,000,000 港元計算。本集團繼續以內部資源及銀行貸款為其營運及投資提供資金。

## 重大收購

猶如本公司分別於二零一二年七月十二日及二零一二年十月十九日刊發的公告及通函內所披露，於二零一二年七月四日，本集團之一間間接全資附屬公司順龍有限公司（「買方」）與南華置地之一間直接全資附屬公司（「賣方」）訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售銷售股份（即彩順全部已發行股本－彩順透過其一附屬公司持有星匯廣場（前稱大發廣場）之80%權益），代價約為1,589,000,000港元。根據買賣協議條款，本公司及南華置地之相關附屬公司於協議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並於當時生效。承包合同乃由本公司之一間間接全資附屬公司作為承包人與南華置地之一間直接全資附屬公司作為發包人於二零一一年十一月訂立。據此，星匯廣場之購物商場專屬管理權以基本承包金每年人民幣80,000,000元及根據購物商場實際營運表現按其經營淨溢利釐定之提成承包金授予承包人。關於承包合同進一步詳情分別載於本公司日期為二零一一年十一月二日及二零一一年十二月十九日的公告及通函內。猶如本公司日期為二零一三年一月十七日的公告內所載，收購彩順全部已發行股本已於二零一三年一月十六日完成。

## 報告日後事項

於二零一三年八月十五日，本集團與獨立第三方簽訂下列協議：

- (a) 以代價 121,400,000 港元（須予若干調整）出售耀軒投資有限公司（一間本公司之間接全資附屬公司，其持有香港長華工業大廈地下 A 號單位）之全部已發行股本及轉讓授予其貸款的合同書；及
- (b) 以代價 121,400,000 港元出售香港長華工業大廈地下 B 號單位的臨時買賣合約。

以上交易詳情已列載於本公司日期為二零一三年八月十五日的公告內。

## 展望

### 貿易及製造

有鑒於美國經濟復甦的徵象，且其亦於本分部於二零一三年上半年的收入增長中展現，管理層對二零一三年下半年收入增長的展望正面。

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，並與客戶洽談以使我們現時之成本能反映於產品價格上。在成本改善方面，本集團將繼續致力於確保其業務上各方面均符合成本效益。管理層相信此舉將為本分部賬本底線帶來正面的貢獻。為配合預期之增長，華盛玩具於本期間在東莞虎門鎮設立了新生產設施。雖然華盛玩具的新生產設施於其投產初段可能發生各種費用，管理層預期此新生產設施將對玩具生產業務帶來長期裨益。



鑒於本分部於本期間的收入增長令我們對美國經濟復甦的看法更堅定，儘管其進程相對較為緩慢，與及管理層有見西方國家的經濟復甦緩慢且未見穩定及近期市場對中國的高經濟增長率能否長期持續的關注而對下半年工資和原材料成本之上漲及人民幣之升值幅度將較溫和的預期，本集團對其貿易及製造業分部於二零一三年下半年表現持審慎樂觀的態度。

### **物業投資及發展**

本集團持有一個於中國大陸超過513,000平方米及於香港超過291,000平方呎樓面面積之物業組合。在中國的投資物業大多位於優質地段，並提供強大的重建發展潛力。

源自中國之租金收入主要由位於南京的物業所產生。本集團之主要投資物業乃位於南京優質地段。座落於獅子橋（其為南京市中心鼓樓區的傳統步行／美食街）的物業乃其中部分隱藏的寶石。於現有租賃協議期滿時，該處店舖之租金極具上調的潛力。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，該址發展成為大型購物商場之潛力及價值。

本集團另持有一個位於南京雨花台的物業，佔地29,000平方米。此址現由現有租戶經營花卉批發市場。由於地段優質並鄰近地鐵站，此址極具日後重建發展的潛力。當時機來臨，此址的潛力和價值將可充分發揮。

位於南京之物業與及天津之工業用地和增城之荔枝種植場為本集團提供重建開發的機會。本集團目前正與各相關地方政府探討以上地點可行的重建開發機會。本集團將繼續為其於中國之其他物業尋求重建開發的機遇，以為股東帶來最佳之回報。

於二零一三年一月十六日完成收購彩順之全部已發行股本後，本集團為其物業組合增添了一位於瀋陽的購物商場，名為星匯廣場。星匯廣場的招租已在進行中。管理層預計未完建築工程將於二零一三年年底完成並已設定購物商場在二零一三年下半年開業的目標。此購物商場業務將拓闊本集團物業租賃業務的範疇並擴大其租金收入來源，從而以長遠計提供一項穩定的收入現金流。

管理層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，並成為本集團其中一個主要可持續且穩定的收入來源。同時，本集團將繼續減持其於香港的非核心投資物業以重新分配更多的資源予中國內地的項目。

### **農林業務**

本集團現於中國多個主要省份長期承租了約521,000畝林地、農地、魚塘及湖面，並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。本集團將繼續探索種植其他高毛利品種的機會，並於合意的機遇出現時策略性地透過新土地租賃拓展其組合佔地面積。

隨著於此行業的經驗累積，管理層將繼續致力於成本控制及高效率的資源運用以抑控成本並展現農林業分部的投資的全部潛能。

## 中期股息

董事會決議不派發截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一二年六月三十日止六個月：無）。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司之僱員股份獎勵計劃受託人按該計劃之規則及委託書之條款，以總代價約2,575,000港元購買合共3,368,000股本公司股份。除此之外，於期內本公司並無贖回其於聯交所上市之股份，而本公司及其任何附屬公司概無購買或出售該等股份。

## 企業管治

除吳旭茉女士及趙善真先生（「趙先生」）由於須處理其他商務，故未能按照企業管治守則之守則條文第A.6.7及第E.1.2條之規定出席於二零一三年六月四日舉行之本公司股東週年大會外，本公司於截至二零一三年六月三十日止六個月已遵守上市規則附錄十四之企業管治守則所載的所有守則條文。吳旭茉女士（為本公司之非執行董事）以及趙先生（為本公司之獨立非執行董事）均不是本公司之審核委員會及薪酬及提名委員會之主席。

## 審核委員會

本公司已設立審核委員會，並根據上市規則以書面釐訂其職權範圍。審核委員會現由四名獨立非執行董事（即李遠瑜女士（委員會主席）、趙先生、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二零一三年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

承董事會命  
**South China (China) Limited**  
**南華(中國)有限公司\***  
主席及執行董事  
**吳鴻生**

香港，二零一三年八月二十七日

於本公告日期，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：吳旭茉女士；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