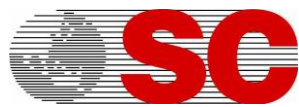


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年業績公告

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」) 截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同上一個財政年度之比較數字如下：

綜合損益表

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
收入	3	3,013,518	2,354,199
銷售成本		<u>(2,630,038)</u>	<u>(2,048,978)</u>
毛利		383,480	305,221
其他收入及收益淨額		43,481	28,926
銷售及分銷成本		(61,375)	(47,358)
行政及經營費用		(379,292)	(351,088)
股份結算股份獎勵費用		(2,500)	(3,223)
資產及投資出售虧損及撇銷淨額	4	(13,413)	(39,418)
資產公平值變動及減值	5	<u>143,209</u>	<u>302,883</u>
經營溢利	3 及 6	113,590	195,943
財務費用		(51,336)	(84,821)
應佔聯營公司損益		254,905	269,837
一間聯營公司墊款減值		<u>(60)</u>	<u>(80)</u>
除稅前溢利		317,099	380,879
所得稅開支	7	<u>(33,481)</u>	<u>(36,053)</u>
本年度溢利		<u><u>283,618</u></u>	<u><u>344,826</u></u>

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
應佔：			
本公司擁有人		285,604	329,070
非控股權益		<u>(1,986)</u>	<u>15,756</u>
		<u>283,618</u>	<u>344,826</u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>9.7 港仙</u>	<u>11.1 港仙</u>
攤薄		<u>6.4 港仙</u>	<u>11.0 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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
本年度溢利	<u>283,618</u>	<u>344,826</u>
其他全面收益 / (虧損):		
於日後期間可能重分類至損益的		
其他全面收益/(虧損):		
可供出售金融資產:		
公平值變動	15,997	11,415
於綜合損益表內之出售收益重新分類調整	<u>(1,114)</u>	<u>-</u>
	14,883	11,415
於註銷附屬公司時變現匯兌儲備之重新		
分類調整	1,227	-
折算境外業務之匯兌差額	122,242	(1,470)
應佔聯營公司之其他全面收益	<u>435</u>	<u>-</u>
年度扣除稅項後其他全面收益淨額	<u>138,787</u>	<u>9,945</u>
年度扣除稅項後全面收益總額	<u><u>422,405</u></u>	<u><u>354,771</u></u>
應佔:		
本公司擁有人	404,405	338,650
非控股權益	<u>18,000</u>	<u>16,121</u>
	<u><u>422,405</u></u>	<u><u>354,771</u></u>

綜合財務狀況表

	二零一三年 十二月三十一日 附註 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (重列)	二零一二年 一月一日 千港元 (重列)
非流動資產			
物業、機器及設備	242,424	225,121	218,893
投資物業	1,765,795	1,726,378	1,648,393
在建投資物業	3,162,809	3,019,473	2,975,087
預付土地租賃款項	90,559	87,829	90,000
在建工程	127,770	116,326	84,711
於聯營公司投資	1,348,694	1,124,854	892,232
生物資產	123,962	137,784	155,625
可供出售金融資產	71,689	57,381	45,987
其他非流動資產	15,638	16,666	16,666
應收貿易賬款、預付款及按金	18,967	18,777	30,119
商譽	3,219	3,152	3,152
非流動資產總值	<u>6,971,526</u>	<u>6,533,741</u>	<u>6,160,865</u>
流動資產			
存貨	405,875	341,396	346,537
應收貿易賬款	10 272,180	185,958	252,657
預付款、按金及其他應收款項	128,324	311,765	223,888
遠期外匯合約	14,617	1,464	-
按公平值經損益入賬之金融資產	65,271	38,089	26,885
應收附屬公司之非控股股東	41,999	35,218	35,428
應收一聯屬方	78,000	78,000	78,000
可收回稅款	20,459	20,222	14,530
現金及銀行結存	391,744	255,837	430,272
	<u>1,418,469</u>	<u>1,267,949</u>	<u>1,408,197</u>
列為持作出售的非流動資產	449,069	497,424	331,990
流動資產總值	<u>1,867,538</u>	<u>1,765,373</u>	<u>1,740,187</u>
流動負債			
應付貿易及票據款項	11 353,155	238,011	431,902
其他應付款項及應計費用	416,678	396,457	367,886
付息銀行借貸	991,136	1,046,148	750,114
應付附屬公司之一名非控股股東	23,438	21,390	21,390
應付稅款	36,334	35,462	40,860
流動負債總值	<u>1,820,741</u>	<u>1,737,468</u>	<u>1,612,152</u>
流動資產淨值	<u>46,797</u>	<u>27,905</u>	<u>128,035</u>
總資產減流動負債	<u>7,018,323</u>	<u>6,561,646</u>	<u>6,288,900</u>

	二零一三年 十二月三十一日 附註 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (重列)	二零一二年 一月一日 千港元 (重列)
非流動負債			
付息銀行借貸	1,314,925	748,791	649,281
附屬公司非控股股東墊款	33,047	31,851	31,851
應付一間聯營公司	105,948	116,579	140,724
其他非流動負債	89,742	89,628	90,410
遞延稅項負債	810,854	766,985	737,960
非流動負債總值	<u>2,354,516</u>	<u>1,753,834</u>	<u>1,650,226</u>
資產淨值	<u>4,663,807</u>	<u>4,807,812</u>	<u>4,638,674</u>
股本權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	12 86,832	59,773	59,773
儲備	4,093,219	3,912,945	3,760,173
	<u>4,180,051</u>	<u>3,972,718</u>	<u>3,819,946</u>
非控股權益	483,756	835,094	818,728
股本權益總值	<u>4,663,807</u>	<u>4,807,812</u>	<u>4,638,674</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二零一二年經審核財務報表內披露的於二零一三年一月一日開始之年度生效的新訂及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二零一二年經審核財務報表所採納者貫徹一致。採納此等新訂及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新訂及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	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，日後期間可能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綜合財務報表內其他全面收益的呈列方式。

2.1 共同控制合併

於二零一三年一月十七日，本公司公告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：

(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 合併會計的影響 千港元	經重列 千港元
非流動資產			
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
流動資產			
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
現金及銀行結存	427,980	2,292	430,272
其他 ^	797,942	-	797,942
流動資產總值	1,689,399	50,788	1,740,187
流動負債			
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
付息銀行借貸	737,795	12,319	750,114
其他 ^	62,250	-	62,250
流動負債總值	1,493,658	118,494	1,612,152
流動資產淨值	195,741	(67,706)	128,035
總資產減流動負債	3,376,643	2,912,257	6,288,900
非流動負債			
付息銀行借貸	68,468	580,813	649,281
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	1,650,226
資產淨值	2,800,710	1,837,964	4,638,674
股本權益			
匯兌儲備	166,489	73,403	239,892
累計溢利	2,283,364	667,302	2,950,666
合併儲備	(13,725)	396,098	382,373
非控股權益	117,567	701,161	818,728
其他 ^	247,015	-	247,015
股本權益總值	2,800,710	1,837,964	4,638,674

2.1 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 合併會計的影響 千港元	經重列 千港元
非流動資產			
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	2,772,526	6,533,741
流動資產			
預付款、按金及其他應收款項	305,067	6,698	311,765
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	43,480	1,765,373
流動負債			
應付貿易及票據款項	237,851	160	238,011
其他應付款項及應計費用	349,214	47,243	396,457
付息銀行借貸	1,015,337	30,811	1,046,148
其他 ^	56,852	-	56,852
流動負債總值	1,659,254	78,214	1,737,468
流動資產淨值	62,639	(34,734)	27,905
總資產減流動負債	3,823,854	2,737,792	6,561,646
非流動負債			
付息銀行借貸	198,532	550,259	748,791
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	1,753,834
資產淨值	3,124,749	1,683,063	4,807,812
股本權益			
匯兌儲備	164,186	73,871	238,057
累計溢利	2,604,754	677,696	3,282,450
合併儲備	(13,725)	221,327	207,602
非控股權益	124,925	710,169	835,094
其他 ^	244,609	-	244,609
股本權益總值	3,124,749	1,683,063	4,807,812

2.1 共同控制合併(續)

(c) 收購交易對截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合損益表及綜合全面收益表之影響

	之前呈報 千港元	彩順集團 合併會計 的影響 千港元	抵銷 千港元	經重列 千港元
綜合損益表				
收入	2,352,826	48,915	(47,542)	2,354,199
銷售成本	(2,048,978)	-	-	(2,048,978)
毛利	303,848	48,915	(47,542)	305,221
其他收入及收益淨額	28,286	640	-	28,926
銷售及分銷成本	(41,467)	(5,891)	-	(47,358)
行政及經營費用	(387,249)	(11,381)	47,542	(351,088)
資產公平值變動及減值	259,748	43,135	-	302,883
其他 [^]	(42,641)	-	-	(42,641)
經營溢利	120,525	75,418	-	195,943
財務費用	(39,184)	(45,637)	-	(84,821)
其他 [^]	269,757	-	-	269,757
除稅前溢利	351,098	29,781	-	380,879
所得稅開支	(25,269)	(10,784)	-	(36,053)
年度溢利	325,829	18,997	-	344,826
應佔:				
本公司擁有人	318,676	10,394	-	329,070
非控股權益	7,153	8,603	-	15,756
	325,829	18,997	-	344,826
綜合全面收益表				
年度溢利	325,829	18,997	-	344,826
其他全面收益/(虧損):				
於日後期間可能重分類至損益的 其他全面收益/(虧損):				
折算境外業務之匯兌差額	(2,343)	873	-	(1,470)
其他 [^]	11,415	-	-	11,415
年度扣除稅項後其他全面收益淨額	9,072	873	-	9,945
年度扣除稅項後全面收益總額	334,901	19,870	-	354,771
應佔:				
本公司擁有人	327,788	10,862	-	338,650
非控股權益	7,113	9,008	-	16,121
	334,901	19,870	-	354,771

[^] 代表未被採納共同控制合併影響而未經重列的項目總計

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。

截至二零一三年及二零一二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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
按業務劃分：				
貿易及製造	2,894,435	2,228,852	66,117	37,155
物業投資及發展	101,563	98,130	184,213	339,968
農林業務	17,520	27,217	(77,383)	(94,706)
投資控股	-	-	(59,357)	(86,474)
	<u>3,013,518</u>	<u>2,354,199</u>	<u>113,590</u>	<u>195,943</u>

	收入		經營溢利貢獻	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
按地域劃分#：				
中華人民共和國 (「中國」，包括香港及 澳門)	256,109	312,243	60,142	177,934
美國	1,633,644	1,152,978	22,860	5,278
歐洲	579,968	491,155	8,924	6,488
日本	60,811	9,462	2,103	10
其他	482,986	388,361	19,561	6,233
	<u>3,013,518</u>	<u>2,354,199</u>	<u>113,590</u>	<u>195,943</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. 資產及投資出售虧損及撇銷淨額

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
出售投資物業收益	2,270	16
出售物業、機器及設備項目收益	1,122	180
出售按公平值經損益入賬之金融資產收益	171	-
出售可供出售金融資產收益	1,114	-
出售其他非流動資產收益	8,073	-
出售一間附屬公司權益收益	-	200
出售生物資產虧損	(719)	-
註銷附屬公司虧損	(1,227)	-
生物資產撇銷	(24,217)	(39,814)
	<u>(13,413)</u>	<u>(39,418)</u>

5. 資產公平值變動及減值

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
投資物業及在建投資物業公平值收益	66,182	208,113
列為持作出售的非流動資產的投資物業公平值 收益	65,974	103,016
生物資產公平值虧損	(14,890)	(12,845)
按公平值經損益入賬之金融資產公平值收益	22,522	3,156
遠期外匯合約公平值收益	3,421	1,464
可供出售金融資產減值	-	(21)
	<u>143,209</u>	<u>302,883</u>

6. 折舊及攤銷

截至二零一三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 44,842,000 港元 (二零一二年(重列)：40,735,000 港元) 及 23,657,000 港元 (二零一二年：17,096,000 港元)。

7. 所得稅開支

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% (二零一二年：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。

8. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利 285,604,000 港元(二零一二年(重列)：329,070,000 港元)及按以下普通股加權平均股數計算：

	二零一三年 千股	二零一二年 千股
<u>普通股之股數</u>		
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股		
扣除為股份獎勵計劃而持有之股份的加權平均股數	2,948,920	2,962,827
可贖回可換股優先股的影響	1,488,027	-
為股份獎勵計劃而持有之股份的影響	39,716	25,810
用於每股攤薄盈利計算的普通股加權平均數	<u>4,476,663</u>	<u>2,988,637</u>

本公司之購股權於二零一三年及二零一二年並無可攤薄影響，因本公司購股權之行使價於此兩年均高於市場平均股價。

9. 股息

年內概無派發任何中期股息(二零一二年：無)。董事會不建議派發任何本年度末期股息(二零一二年：無)。

10. 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潛在信貸風險。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。

於報告期間結算日應收貿易賬款扣除撥備後按發票日之賬齡分析如下：

	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
九十日內	260,052	168,086
九十一日至一百八十日	4,258	6,152
一百八十一日至三百六十五日	1,959	6,120
三百六十五日以上	5,911	5,600
	<u>272,180</u>	<u>185,958</u>

11. 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353,155,000港元(二零一二年(重列): 238,011,000港元),其根據發票日期之賬齡分析如下:

	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (重列)
九十日內	267,461	167,082
九十一日至一百八十日	33,017	14,939
一百八十一日至三百六十五日	5,731	7,387
三百六十五日以上	46,946	48,603
	<u>353,155</u>	<u>238,011</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。

12. 股本

	二零一三年 十二月三十一日 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		
於年內發行1,770,710,526股(2012: 無) - 每股面值0.02港元	35,414	-
於年內贖回417,768,000股(2012: 無) - 每股面值0.02港元	(8,355)	-
	<u>27,059</u>	<u>-</u>
	<u>86,832</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
於年內發行可贖回可換股優先股	-	35,414	973,891	1,009,305
於年內贖回可贖回可換股優先股	-	(8,355)	(229,773)	(238,128)
於二零一三年十二月三十一日	59,773	27,059	750,842	837,674

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等地位之基準分派予本公司普通股持有人。

13. 比較數字

如本公告附註2.1所進一步解釋，由於本年度採用會計指引五，若干追溯調整經已作出、若干比較數額已被重列以使其與本年度的呈報方式一致，而二零一二年一月一日的第三份綜合財務狀況表亦經已呈報。另外，對比綜合損益表及綜合全面收益表已被重新呈報，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。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入 3,000,000,000 港元及除稅後溢利 283,600,000 港元，對比二零一二年度呈報的對應金額同期分別上升 28.0% 及減少 17.8%。

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。截止二零一三年十二月三十一日止年度，本分部錄得收入上升 29.9% 至 2,900,000,000 港元及經營溢利上升 77.9% 至 66,100,000 港元。

於二零一三年，玩具業務及製鞋業務分別錄得收入上升 29.6% 及 33.4%。雖然過去數年經濟增長緩慢，且復甦過程需時，惟此收入增長顯示了美國經濟復甦的跡象。本年度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年度錄得顯著增長，本集團與此客戶於二零一一年下半年開始業務往來。

華盛玩具於二零一三年錄得收入新高。儘管收入於二零一三年增加 30.6% 至 2,300,000,000 港元使毛利金額上升，然而毛利率對比往年卻未有顯著改善。華盛玩具於二零一二年底簽訂租賃合約承租一位於東莞市虎門鎮的廠房並就此新生產設施於本年度發生了裝配、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，其於投產初期未能以最佳產能及效率運作。於二零一三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。這些都阻礙了可隨擴大生產規模而來的毛利率改善。除上述外，於二零一三年銷售額及經營規模之增長亦令銷售費用及若干經營和管理成本相應增加。儘管面對成本方面的挑戰，華盛玩具於二零一三年錄得經營溢利上升 85.2%。

雖然華昇電子於二零一三年錄得收入上升 19.8% 至 212,000,000 港元，惟工資成本上升及製造新產品型號之低生產效率，其經營虧損於二零一三年進一步擴大。

南華製鞋於二零一三年錄得收入上升 33.4% 至 297,800,000 港元。南華製鞋於二零一三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。對比上年度，由於投產此等新鞋款初期生產效率較低之下，儘管收入錄得 33.4% 之顯著增加，毛利於報告期內僅上升 6.0%。加上銷售費用及若干經營和管理費用之增加，導致經營虧損略高於上年度所呈報金額。

鑒於在二零一三年就建立新生產設施和生產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，管理層預期玩具業務之產能將有所增長。而且，貿易及製造分部將有收入進一步增長及經營業績改善的空間。

物業投資及發展

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。

物業投資及發展分部於二零一三年錄得收入上升 3.5% 至 101,600,000 港元。

星匯廣場，一位於瀋陽之購物商場，於二零一三年正在建設中，以改造至符合其預期用途，即以青少年市場為對象之時尚購物商場。由於星匯廣場正在建設中，其於二零一三年確認的行政和營運成本與往年相比有所減少。然而，因招攬租戶而產生的銷售開支於二零一三年有所增加。投資物業(包括在建投資物業)及持作出售投資物業之公平值收益合計下降 57.5% 或 179,000,000 港元至 132,100,000 港元。

分部經營溢利下降 45.8% 至 184,200,000 港元，主要乃反影上述因素。

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 37,400,000 港元，較去年同期減少 3,000,000 港元。此減少主要原因為本集團應佔該聯營公司之 30% 權益的財務費用的增加超過租金收入的增幅(經扣除直接費用之增加後)。本集團應佔截至二零一三年十二月三十一日止年度的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。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團新簽訂了約80,000畝位於哈爾濱、濱州、武漢及重慶的農地及林地之租賃合同。

農林業務分部於二零一三年度之收入較二零一二年同期下降35.6%至17,500,000港元。儘管收入於本報告期間減少，計入生物資產公平值虧損前之經營虧損由二零一二年之81,900,000港元下降至二零一三年之62,500,000港元。經營業績於本報告期內之改善主要是由於二零一三年因惡劣天氣及盤虧而撇銷生物資產減少及採取成本控制措施以控制種植和營運成本的成果。二零一三年之生物資產公平值虧損比較二零一二年同期之12,800,000港元上升15.94%至14,900,000港元。

流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.0，而資本負債比率為28.2%（二零一二年十二月三十一日：分別為1.0及15.6%（重列））。資本負債比率乃以本集團長期銀行貸款1,300,000,000港元，對比本集團股本權益4,700,000,000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

誠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（「順龍」）與南華置地之一間直接全資附屬公司Crystal Hub Limited（「Crystal Hub」）訂立買賣協議，據此，順龍有條件同意收購及Crystal Hub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。

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。此等交易已於二零一三年十月十六日完成。

報告日後事項

本公司於二零一四年二月十八日公告，本公司之間接全資附屬公司 Perennial Success Limited（「Perennial Success」）與南華置地之直接全資附屬公司 Crystal Hub 於二零一四年二月十七日訂立協議書，據此，Perennial Success 已有條件同意收購及 Crystal Hub 已有條件同意出售 Elite Empire Investments Limited（一間南華置地之間接全資附屬公司以其一間全資附屬公司持有一位於中國瀋陽的物業發展項目之權益）已發行股本之 40%，代價為 600,000,000 港元。上述交易之詳情分別列載於本公司日期為二零一四年二月十八日的公告及日期為二零一四年三月十九日的通函內。

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的收入增長中展現，管理層對二零一四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，華盛玩具於本報告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或已發生各種費用，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。

鑒於本分部於本年度的收入增長令我們對美國經濟復甦的看法更堅定，及管理層有見西方國家的經濟復甦緩慢且未見穩定及市場對中國的高經濟增長率能否長期持續的關注而對來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表現持審慎樂觀的態度。

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 279,000 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，並提供強大的重新發展潛力。

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）的物業乃其中部份隱藏的寶石。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量及價值。

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。當時機來臨時，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。星匯廣場的招租現正進行中但比預期需時。管理層預計未完建築工程將於二零一四年上半年完成並已設定購物商場在二零一四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，從而以長遠計提供一項穩定的收入現金流來源。

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 523,000 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、梨及玉米）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。

末期股息

董事會不建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一二年：無）。

企業管治守則

本公司於截至二零一三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（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四內之企業管治守則所載的所有守則條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，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2,986,000港元購買合共3,912,000股本公司股份。除此之外，於年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。

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制訂其職權範圍書。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二零一三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*
主席及執行董事
吳鴻生

香港，二零一四年三月二十五日

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、吳旭峰先生及羅裕群先生；(2)非執行董事：吳旭萊女士；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