

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)

截至二零一四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」) 截至二零一四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：

簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 未經審核 千港元	二零一三年 未經審核 千港元
收入	2	1,148,920	975,355
銷售成本		<u>(1,040,812)</u>	<u>(884,308)</u>
毛利		108,108	91,047
其他收入及收益淨額		54,293	20,850
銷售及分銷費用		(28,443)	(23,513)
行政及經營費用		(183,893)	(177,481)
股份結算股份獎勵費用		(647)	(1,513)
出售資產及投資收益/(虧損)淨額	3	84	(2,935)
資產公平值變動	4	<u>88,379</u>	<u>144,333</u>
經營溢利	2 及 5	37,881	50,788
財務費用		(27,961)	(25,903)
一間聯營公司墊款減值		(19)	(36)
應佔聯營公司損益		<u>171,716</u>	<u>239,288</u>
除稅前溢利		181,617	264,137
所得稅開支	6	<u>(21,919)</u>	<u>(15,348)</u>
期內溢利		<u>159,698</u>	<u>248,789</u>

簡明綜合損益表(續)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 未經審核 千港元	二零一三年 未經審核 千港元
應佔：			
本公司擁有人		162,462	246,313
非控股權益		(2,764)	2,476
		<u>159,698</u>	<u>248,789</u>
本公司普通股權益持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>5.5 港仙</u>	<u>8.4 港仙</u>
攤薄		<u>3.6 港仙</u>	<u>5.5 港仙</u>

簡明綜合全面收益表

截至六月三十日止六個月
二零一四年 二零一三年
未經審核 未經審核
千港元 千港元

期內溢利	159,698	248,789
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	(272)	-
於綜合損益表內出售收益之重新分類調整	-	(356)
	<u>(272)</u>	<u>(356)</u>
折算境外業務之匯兌差額	(87,707)	83,007
應佔聯營公司之其他全面(虧損)/收益	(305)	289
期內扣除稅項後的全面(虧損)/收益淨額	<u>(88,284)</u>	<u>82,940</u>
期內全面收益總額	<u>71,414</u>	<u>331,729</u>
應佔:		
本公司擁有人	88,920	315,517
非控股權益	<u>(17,506)</u>	<u>16,212</u>
	<u>71,414</u>	<u>331,729</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一四年 六月三十日 未經審核 千港元	二零一三年 十二月三十一日 經重列 千港元	二零一三年 一月一日 經重列 千港元
非流動資產				
物業、機器及設備		227,438	242,424	225,121
投資物業		1,816,482	1,765,795	1,726,378
在建投資物業		3,123,909	3,162,809	3,019,473
預付土地租賃款項		88,118	90,559	87,829
在建工程		128,142	127,770	116,326
於聯營公司投資	9	1,505,762	1,348,694	1,124,854
生物資產		139,095	123,962	137,784
可供出售金融資產		71,416	71,689	57,381
其他非流動資產		15,638	15,638	16,666
預付款及按金		18,835	18,967	18,777
商譽		3,172	3,219	3,152
非流動資產總值		<u>7,138,007</u>	<u>6,971,526</u>	<u>6,533,741</u>
流動資產				
存貨		555,651	405,875	341,396
應收貿易賬款	10	372,722	272,180	185,958
預付款、按金及其他應收款項		173,468	132,877	311,765
按公平值經損益入賬之金融資產		60,184	65,271	38,089
遠期外匯合約		212	14,617	1,464
應收附屬公司之非控股股東		41,049	41,999	35,218
應收聯屬方		93,546	78,000	78,000
應收貸款	11	621,193	-	-
可收回稅款		26,337	20,459	20,222
現金及銀行結存		485,741	391,744	255,837
		<u>2,430,103</u>	<u>1,423,022</u>	<u>1,267,949</u>
列為持作出售的非流動資產		460,572	449,069	497,424
流動資產總值		<u>2,890,675</u>	<u>1,872,091</u>	<u>1,765,373</u>
流動負債				
應付貿易賬款	12	398,583	353,155	238,011
其他應付款項及應計費用		426,182	416,678	396,457
付息銀行借貸		1,922,691	991,136	1,046,148
應付附屬公司之非控股股東		23,776	23,438	21,390
應付一聯屬方		-	4,553	17
應付稅款		33,752	36,334	35,462
流動負債總值		<u>2,804,984</u>	<u>1,825,294</u>	<u>1,737,485</u>
流動資產淨值		<u>85,691</u>	<u>46,797</u>	<u>27,888</u>
總資產減流動負債		<u>7,223,698</u>	<u>7,018,323</u>	<u>6,561,629</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

	二零一四年 六月三十日 未經審核 千港元	二零一三年 十二月三十一日 經重列 千港元	二零一三年 一月一日 經重列 千港元
	附註		
非流動負債			
付息銀行借貸	1,155,067	1,314,925	748,791
附屬公司非控股股東墊款	40,015	33,047	31,851
應付一間聯營公司	95,860	105,948	116,579
其他非流動負債	87,879	89,742	89,628
遞延稅項負債	809,762	810,854	766,985
非流動負債總值	<u>2,188,583</u>	<u>2,354,516</u>	<u>1,753,834</u>
資產淨值	<u>5,035,115</u>	<u>4,663,807</u>	<u>4,807,795</u>
股本權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	13 95,655	86,832	59,773
儲備	<u>4,473,210</u>	<u>4,093,219</u>	<u>3,912,935</u>
	<u>4,568,865</u>	<u>4,180,051</u>	<u>3,972,708</u>
非控股權益	<u>466,250</u>	<u>483,756</u>	<u>835,087</u>
股本權益總值	<u>5,035,115</u>	<u>4,663,807</u>	<u>4,807,795</u>

附註：

1. 編製基準

本未經審核的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二零一三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二零一四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編製截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者一致。採納新訂及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二零一三年度財務報表並覽。

1.1 會計政策之變更

本集團於截至二零一四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。該等報告準則於二零一四年一月一日或之後開始之年度生效,其包括:

1. 編製基準 (續)

1.1 會計政策之變更 (續)

香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 27 號 (二零一一年) 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 12 號及香港會計準則第 27 號 (二零一一年)
香港會計準則第 32 號修訂本	— 投資實體
香港會計準則第 36 號修訂本	修訂香港會計準則第 32 號金融工具：呈列
香港會計準則第 39 號修訂本	— 抵銷金融資產及金融負債
香港 (國際財務報告詮釋委員會)	修訂香港會計準則第 36 號資產減值
— 詮釋 21	— 非金融資產可收回金額披露
	修訂香港會計準則第 39 號金融工具：確認及計量
	— 衍生工具更替及對沖會計法的延續
	徵費

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。

1.2 共同控制合併

於二零一四年四月二十四日，南華金融控股有限公司 (「南華金融」)，作為賣方，與本公司之直接全資附屬公司 South China Industries (BVI) Limited (「SCI」)，作為買方，訂立契據，據此，南華金融同意出售而 SCI 同意分別按 1 港元及約 4,553,000 港元購買中確投資有限公司 (「中確」) 之全部已發行股本及於緊接根據上述契據完成該等交易前其應付南華金融款額 4,553,000 港元之銷售債務 (「收購事項」)。此收購事項已於二零一四年四月二十四日完成。南華金融及本公司均被本公司之主要股東最終控制。該收購事項之詳情已於本公司於二零一四年四月二十四日公告內披露。

由於本公司及賣方均受前述主要股東 (彼亦為本公司的一名董事) 控制，因此該收購事項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，此收購事項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」) 以合併會計的原則記賬，猶如該收購事項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中確之財務報表項目。該共同控制下業務合併對綜合財務報表之影響概述如下：

1. 編製基準 (續)

1.2 共同控制合併(續)

綜合財務狀況表

	於二零一三年 十二月三十一日 千港元	於二零一三年 一月一日 千港元
預付款、按金及其他應收款項及流動資產總值增加	4,553	-
應付一聯屬方款額及流動負債總值增加	(4,553)	(17)
資產淨值減少	-	(17)
資本公積增加	17	-
累計溢利減少	(17)	(10)
非控股權益減少	-	(7)
股本權益總值減少	-	(17)

2. 收入及分部資料

截至二零一四年及二零一三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 二零一四年 未經審核 千港元	二零一三年 未經審核 千港元	截至六月三十日止六個月 二零一四年 未經審核 千港元	二零一三年 未經審核 千港元
按主要業務劃分：				
貿易及製造	1,089,666	918,194	(33,827)	(33,496)
物業投資及發展	53,273	48,804	137,169	141,814
農林業務	5,981	8,357	(17,383)	(21,036)
投資控股	-	-	(48,078)	(36,494)
	1,148,920	975,355	37,881	50,788
按地域劃分 [#] ：				
中華人民共和國(「中國」)包括香港及澳門	165,596	116,227	77,060	89,812
美國	513,084	494,166	(23,078)	(20,930)
歐洲	231,645	180,468	(8,140)	(10,160)
日本	8,978	15,011	(140)	(392)
其他	229,617	169,483	(7,821)	(7,542)
	1,148,920	975,355	37,881	50,788

[#] 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. 出售資產及投資收益/(虧損)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 未經審核 千港元	二零一三年 未經審核 千港元
出售可供出售金融資產及其他非流動資產收益	-	2,343
生物資產撇銷	-	(5,262)
出售物業、機器及設備項目收益/(虧損)	84	(16)
	84	(2,935)

4. 資產公平值變動

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 未經審核 千港元	二零一三年 未經審核 千港元
遠期外匯合約公平值(虧損)/收益	(2,224)	16,210
按公平值經損益入賬之金融資產 公平值(虧損)/收益	(5,011)	3,256
投資物業及在建投資物業公平值收益	84,047	76,424
列為持作出售的非流動資產呈列的投資物業 公平值收益	11,567	48,443
	88,379	144,333

5. 折舊及攤銷

截至二零一四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23,990,000 港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：21,302,000 港元）及11,425,000 港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：10,127,000 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%（截至二零一三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二零一四年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一三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 162,462,000 港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：約 246,313,000 港元）及按以下普通股加權平均股數計算：

	二零一四年 未經審核 千股	二零一三年 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於期內已發行普通股		
扣除股份獎勵計劃而持有之股份的加權平均數	2,945,918	2,949,498
可贖回可換股優先股的影響	1,552,812	1,511,371
為股份獎勵計劃而持有之股份的影響	41,127	39,139
用於每股攤薄盈利計算的普通股加權平均數	<u>4,539,857</u>	<u>4,500,008</u>

本公司之購股權於截至二零一四年及二零一三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%	540,000

該擔保乃為健惠取得銀行融資而提供，其中於二零一四年六月三十日已使用之總金額約為 532,500,000 港元。該銀行融資將於二零一六年十一月到期。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

於二零一四年六月三十日應收貿易賬款約 372,722,000 港元（於二零一三年十二月三十一日：272,180,000 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. 應收貸款

於二零一四年二月十七日，本公司之間接全資附屬公司 Perennial Success Limited（「買方」）與南華置地有限公司（「南華置地」）之直接全資附屬公司 Crystal Hub Limited（「賣方」）訂立買賣協議書（「協議書」），據此，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售 Elite Empire Investments Limited 已發行股本之40%（「銷售股份」），代價為600,000,000港元，惟須據本公司分別於二零一四年二月十八日之公告及二零一四年三月十九日之通函內所指按 Elite Empire Investments Limited 及其附屬公司（統稱「Elite Empire集團」）於完成日之未經審核資產淨值差額的40%作出調整。誠如本公司於二零一四年七月三日之公告內披露，賣方已在二零一四年六月三十日繳付現金約8,800,000港元予買方作為該調整。故此，上述調整後之代價約為591,200,000港元。

根據協議書，買方及賣方須透過訂立認購及認沽期權協議（「期權協議」），以使買方向賣方授出認購期權，賣方有權要求買方於行使期（即按協議書交易完成（「完成」）之日期起計第十個月之第一日至完成日期起計之第二十四個月之最後一日止十五個月期間（包括首尾兩日）（「期權可行使期」））以一固定金額700,000,000港元（「行使價」）出售全部（而非部份）銷售股份，惟須受期權協議之條款及條件所規限及賣方須向買方授出認沽期權，買方有權要求賣方以行使價於期權可行使期向買方購回全部（而非部份）銷售股份，惟須受期權協議之條款及條件所規限。

根據協議書，買方須促使本公司及賣方須促使南華置地簽立承諾契據，以使本公司於完成後承諾按 Elite Empire Investments Limited 要求向 Elite Empire 集團任何成員公司之潛在貸款人授出年期不超過三年及金額合共不應超過500,000,000港元或以美元或人民幣計值之等同金額的借貸擔保，惟須受協議書及承諾契據之條款及條件所規限及南華置地須對本公司提供所有擔保金額60%之彌償及因以下各項而產生的成本及開支之全部金額之彌償：(a)對根據該擔保項下任何申索作出抗辯或達成和解；及(b)收回上述(a)之擔保金額及產生之成本。至本公告日為止，未有按協議書及承諾契據授出擔保。

11. 應收貸款（續）

上述交易已於二零一四年四月十一日完成。據本公司於二零一四年三月十九日之通函所述之會計處理，本集團確認按協議書就收購銷售股份、買方向賣方授出認購期權及賣方以相同固定金額行使價及相同期權可行使期向買方授出認沽期權（統稱「有關投資」）為債務工具（即應收貸款），此乃根據（其中包括）以下事項：

- (a) 根據協議書，於(i)發生刊載於本公司二零一四年三月十九日之通函內所述之任何干預事件或(ii)認沽期權及認購期權失效後，買方僅有權委任 Elite Empire 集團成員公司董事會之董事。此外，買方已同意在不違反協議書及在 Elite Empire 集團並無從事該物業發展項目（定義於該通函內）以外之任何業務之情況下，於期權可行使期屆滿前在董事會及股東的層面不干預 Elite Empire 集團之業務、經營及財務政策決定；及
- (b) 具有固定行使價之認沽期權及認購期權使買方現時透過擁有銷售股份而分佔 Elite Empire 集團資產之剩餘權益（經扣除其所有負債後）為之有限，因此，賣方維持擁有絕大多數的風險及回報。結合具有相同期權可行使期及相同行使價之認沽期權及認購期權與買方有責任於有關遠期合約到期日向賣方交付銷售股份，而賣方有責任於有關遠期合約到期日前結算付行使價的遠期合約類似。

誠如本公司於二零一四年三月十九日之通函所載，有關投資被確認為債務工具，故認沽期權及認購期權毋須獨立確認。

因此，本集團於完成日以公平值確認該債務工具為應收貸款，其公平值乃上述債務工具預期所得未來現金流量之現值，贖回價（即行使價）為700,000,000港元（基於假設債務工具將於期權可行使期開始時贖回）。該應收貸款及後使用實際利率法按攤銷成本計量。於緊隨完成之後當日至緊接期權可行使期開始日期之前當日期間，源自實際利率攤銷的財務收入將於上述期間於本集團綜合損益表內確認，而應收貸款賬面值錄得相應增加，其結餘於緊接期權可行使期開始前將為700,000,000港元。於緊隨完成之後當日至二零一四年六月三十日止期間之財務收入確認於本集團綜合損益表內約為30,000,000港元。

12. 應付貿易賬款

於二零一四年六月三十日應付貿易賬款約 398,583,000 港元（於二零一三年十二月三十一日：353,155,000 港元），大部分款項之賬齡為六個月以內。

13. 股本

	二零一四年 六月三十日 未經審核 千港元	二零一三年 十二月三十一日 經審核 千港元
法定：		
5,000,000,000 普通股-每股面值 0.02 港元	100,000	100,000
2,000,000,000 可贖回可換股優先股-每股面值 0.02 港元	40,000	40,000
法定股本總額	<u>140,000</u>	<u>140,000</u>
已發行及繳足：		
2,988,636,863 普通股-每股面值 0.02 港元	59,773	59,773
1,794,118,996 可贖回可換股優先股 (於二零一三年十二月三十一日: 1,352,942,526 股) -每股面值 0.02 港元	35,882	27,059
已發行及繳足股本總額	<u>95,655</u>	<u>86,832</u>

	已發行 普通股 未經審核 千港元	已發行 可贖回可換股 優先股 未經審核 千港元	股份溢價 未經審核 千港元	合計 未經審核 千港元
於二零一四年一月一日	59,773	27,059	750,842	837,674
於期內發行 441,176,470 股 可贖回可換股優先股	-	8,823	291,177	300,000
於二零一四年六月三十日	<u>59,773</u>	<u>35,882</u>	<u>1,042,019</u>	<u>1,137,674</u>
於二零一三年一月一日	59,773	-	6,724	66,497
於期內發行 1,770,710,526 股 可贖回可換股優先股	-	35,414	973,891	1,009,305
於期內贖回 237,368,000 股 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的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的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。

14. 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，且於二零一三年一月一日的綜合財務狀況表亦已予以呈列。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一四年六月三十日止六個月期間，本集團錄得收入1,100,000,000港元及除稅後溢利159,700,000港元，對比二零一三年同期對應金額分別上升17.8%及減少35.8%。

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。截至二零一四年六月三十日止六個月期間，本分部錄得收入增加 18.7%，收入由去年同期的918,200,000 港元增加至本期間的 1,089,700,000 港元及經營虧損 33,800,000 港元，此與二零一三年同期水平相若。

於二零一四年上半年，隨著美國經濟逐漸復甦，玩具業務及製鞋業務分別錄得收入上升18.8%及13.5%。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。南華製鞋之二零一四年上半年收入增長主要來自於二零一三年六月開始業務往來的新客戶銷售增長。

儘管華盛玩具於二零一四年上半年錄得收入增加17.1%，然而因原材料價格上升和上調最低工資，導致毛利率對比往年同期只有輕微改善。鑒於以上及玩具生產業務季節性的因素，華盛玩具於本期錄得經營虧損約4,800,000港元，比對去年同期經營虧損約8,600,000港元改善了43.3%。

雖然華昇電子於二零一四年上半年錄得收入上升39.0%，惟銷售收入增加的貢獻給匯兌損失和工資成本上升所抵銷，其經營虧損維持與去年同期相若水平。

於二零一四年上半年，南華製鞋隨銷售團隊人數增加而錄得收入增長13.5%。但因生產成本和運輸費用增加以致經營虧損上升5,200,000港元至9,400,000港元。

鑒於上半年為玩具生產業務季節性淡季，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二零一四年上半年錄得收入上升9.2%至53,300,000港元，計入投資物業公平值收益後經營溢利為137,200,000港元，較去年同期減少3.3%。經營溢利減少主要反映下述因素之影響。

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23.4%或29,300,000港元至95,600,000港元。

本集團於二零一四年四月收購 Elite Empire Investments Limited (「Elite Empire」) 之40%已發行股本，Elite Empire 間接持有大東區物業發展項目之發展權及其南部地段土地使用權。闡述於中期財務報表附註11，本集團確認於 Elite Empire 之投資為債務工具(即應收貸款)。該筆應收貸款於本期間確認財務收入30,000,000港元，此抵銷前段提及之公平值收益下降。

位於瀋陽以青少年市場為對象之時尚購物商場「星匯廣場」，就其預期用途作籌備的建築工程於本報告期內繼續進行。購物商場的招商部正積極招攬租戶。二零一四年上半年該購物商場的銷售和行政費用亦隨籌組購物商場開業而有所增加。

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20,000,000港元，較去年同期上升1,200,000港元。於二零一四年上半年之上升主要因為財務費用減少。本集團應佔截至二零一四年六月三十日止六個月的投資物業公平值收益為154,200,000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，我們繼續策略性地致力逐步擴大我們的農地及林地範圍。

農林業務分部於二零一四年上半年之收入較二零一三年同期下降28.4%至6,000,000港元。

對比於二零一三年同期之經營虧損 21,000,000 港元，農林業分部於二零一四年上半年錄得經營虧損 17,400,000 港元。

流動資金及財務資源

於二零一四年六月三十日，本集團的流動比率為1.0及資本負債比率為22.9% (二零一三年十二月三十一日：分別為1.0及28.2%)。資本負債比率乃以本集團長期銀行貸款1,155,000,000港元對比本集團股本權益5,035,000,000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。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於本期間並無重大收購及出售附屬公司及聯營公司。然而，於二零一四年二月十七日，本公司之間接全資附屬公司 Perennial Success Limited（「買方」）與南華置地有限公司（「南華置地」）之直接全資附屬公司 Crystal Hub Limited（「賣方」）訂立買賣協議書（「協議書」），收購 Elite Empire Investments Limited（「Elite Empire」）已發行股本之40%，代價為591,200,000港元，已據協議書按 Elite Empire 及其附屬公司（「Elite Empire集團」）於完成日之未經審核資產淨值差額的40%作出調整，其詳情已於本公司二零一四年七月三日之公告內披露（詳細內容闡述於中期財務報表附註11）。Elite Empire 以其一間附屬公司間接持有大東區物業發展項目之發展權及其南部地段土地使用權。闡述於中期財務報表附註11，本集團確認於 Elite Empire 之投資為債務工具（即應收貸款）。上述交易之進一步詳情分別列載於本公司日期為二零一四年二月十八日、二零一四年四月十七日及二零一四年七月三日的公告及二零一四年三月十九日的通函內。

資產抵押及或然負債

上述節錄之「重大收購及出售附屬公司及聯營公司」內詳述之 Elite Empire 的40%已發行股本已就向本集團提供的若干銀行融資額度被抵押給一間銀行。除前述外本集團的資產抵押及或然負債與最近期刊發的年報比較均無重大改變。

報告日後事項

於二零一四年七月二十八日，本公司公佈於二零一四年七月二十五日南華策略有限公司（一家本公司之間接全資附屬公司，作為受讓方）與南京機電產業（集團）有限公司（作為轉讓方）及南京產權交易中心（作為鑑證方），簽訂產權交易合同，以總代價人民幣34,900,000元收購轉讓方持有的本公司若干間接非全資附屬公司（「目標附屬公司」）的所有少數股東權益。目標附屬公司均為物業控股公司，於中國南京持有若干物業，多為收取租金收入。由轉讓方與受讓方簽妥之產權交易合同已於二零一四年七月二十五日提交至南京產權交易中心予其簽署，而正式簽署之產權交易合同於二零一四年七月二十八日送回。交易詳情列載於本公司日期為二零一四年七月二十八日的公告內。

展望

貿易及製造

有鑒於美國經濟復甦的徵象和本分部於二零一四年上半年的收入有所增長。同時隨著華盛玩具於二零一三年度錄得2,300,000,000港元的收入記錄新高，管理層對收入水平的可持續性持樂觀態度。

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。為加強成本競爭力，華盛玩具提高位於玉林、雲浮及東莞的廠房產能，並將繼續探索於此方面之機遇。

儘管分部之收入於本期有所增加，我們有見過往數月原材料及工資成本有上升趨勢並預期人民幣於二零一四年下半年將會升值。面對彼等挑戰，本集團對其貿易及製造業分部於二零一四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，其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。

預期星匯廣場未完建築工程將於二零一四年下半年完成。星匯廣場的招租已在進行中。管理層預定二零一四年底為購物商場開業的目標。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。

中期股息

董事會決議不派發截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一三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

於截至二零一四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401,000港元購買合共584,000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。

企業管治守則

除吳鴻生先生（本公司之主席及執行董事）由於須要處理其他商務，故未能按照企業管治守則之守則條文第E.1.2條之規定出席於二零一四年六月十日舉行之本公司股東週年大會外，本公司於截至二零一四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。

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二零一四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，二零一四年八月二十六日

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