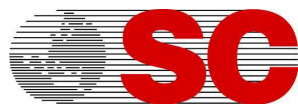


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一四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」) 截至二零一四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	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	3	3,159,789	3,013,518
銷售成本		(2,775,914)	(2,630,038)
毛利		383,875	383,480
其他收入及收益淨額		144,868	52,015
投資物業公平值收益 (包括在建投資物業及列為持有待售的非流動資產呈列的投資物業)		133,348	132,156
生物資產公平值虧損		(8,489)	(14,890)
按公平值經損益入賬之金融資產公平值 (虧損) / 收益		(4,840)	22,522
遠期外匯合約公平值 (虧損) / 收益		(1,158)	3,421
出售以列為持有待售的非流動資產呈列的一項投資物業收益		-	2,270
生物資產撇銷		(18,656)	(24,217)
銷售及分銷費用		(77,646)	(61,375)
行政費用		(408,812)	(379,292)
股份結算股份獎勵費用		(2,127)	(2,500)
經營溢利	3&4	140,363	113,590

綜合損益表(續)

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
財務費用		(94,298)	(51,336)
應佔聯營公司損益		176,258	254,905
一間聯營公司墊款減值		(22)	(60)
除稅前溢利		<u>222,301</u>	<u>317,099</u>
所得稅	5	<u>(32,660)</u>	<u>(33,481)</u>
本年度溢利		<u>189,641</u>	<u>283,618</u>
應佔：			
本公司擁有人		198,903	285,604
非控股權益		<u>(9,262)</u>	<u>(1,986)</u>
		<u>189,641</u>	<u>283,618</u>
每股盈利			
基本	6	<u>6.7 港仙</u>	<u>9.7 港仙</u>
攤薄		<u>4.3 港仙</u>	<u>6.4 港仙</u>

本年度內已付及擬派股息之詳情載列於附註7。

綜合損益及其他全面收益表

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度溢利	<u>189,641</u>	<u>283,618</u>
其他全面收益（扣除稅項後及重新分類調整）：		
不會重分類至損益之項目：		
轉出至投資物業後的物業、機器及設備重估盈餘	315	-
於日後期間可能重分類至損益之項目：		
可供出售金融資產：		
- 公平值變動	(272)	15,997
- 於綜合損益表內之出售收益重新分類調整	-	(1,114)
	<u>(272)</u>	<u>14,883</u>
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	(76,792)	122,242
應佔聯營公司之其他全面收益	<u>(271)</u>	<u>435</u>
年度其他全面收益	<u>(77,020)</u>	<u>138,787</u>
年度全面收益總額	<u>112,621</u>	<u>422,405</u>
應佔：		
本公司擁有人	134,848	404,405
非控股權益	<u>(22,227)</u>	<u>18,000</u>
	<u>112,621</u>	<u>422,405</u>

綜合財務狀況表

		於二零一四年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日 重列
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		225,507	242,424
投資物業		6,498,488	1,765,795
在建投資物業		-	3,162,809
預付土地租賃款項		98,019	90,559
在建工程		131,922	127,770
於聯營公司投資		16,281	1,348,694
生物資產		107,659	123,962
可供出售金融資產		71,417	71,689
其他非流動資產		15,638	15,638
預付款及按金		18,851	18,967
商譽		3,171	3,219
非流動資產總值		<u>7,186,953</u>	<u>6,971,526</u>
流動資產			
存貨		363,604	405,875
應收貿易賬款	8	416,047	272,180
預付款、按金及其他應收款項		136,013	132,877
按公平值經損益入賬之金融資產		46,696	65,271
遠期外匯合約		1,011	14,617
應收附屬公司之非控股股東款項		41,236	41,999
應收聯屬方款項		110,765	78,000
應收貸款	9	695,228	-
可收回稅款		27,766	20,459
現金及銀行結存		319,898	391,744
		<u>2,158,264</u>	<u>1,423,022</u>
列為持有待售的非流動資產		821,000	449,069
流動資產總值		<u>2,979,264</u>	<u>1,872,091</u>
流動負債			
應付貿易賬款	10	373,144	353,155
其他應付款項及應計費用		468,017	416,678
付息銀行借貸		2,038,507	991,136
遠期外匯合約		3,588	-
應付附屬公司之非控股股東款項		937	23,438
應付一聯屬方款項		-	4,553
應付稅款		44,557	36,334
流動負債總值		<u>2,928,750</u>	<u>1,825,294</u>
流動資產淨值		<u>50,514</u>	<u>46,797</u>
總資產減流動負債		<u>7,237,467</u>	<u>7,018,323</u>

綜合財務狀況表 (續)

		於二零一四年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日
	附註	千港元	重列 千港元
非流動負債			
附息銀行借貸		1,314,135	1,314,925
附屬公司非控股股東墊款		7,941	33,047
應付一間聯營公司款項		-	105,948
其他非流動負債		78,174	89,742
遞延稅項負債		803,562	810,854
非流動負債總值		<u>2,203,812</u>	<u>2,354,516</u>
資產淨值		<u>5,033,655</u>	<u>4,663,807</u>
股本及儲備			
股本	11	95,655	86,832
儲備		4,557,570	4,093,219
本公司擁有人應佔股本權益總額		<u>4,653,225</u>	<u>4,180,051</u>
非控股權益		380,430	483,756
股本權益總值		<u>5,033,655</u>	<u>4,663,807</u>

綜合財務報表附註

1. 主要會計政策及編製基準

本公告所引述的年度業績乃摘錄自集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的法定財務報表。

除本集團於本年度已採納各已於二零一三年度經審核財務報表內披露的於二零一四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（「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二零一三年度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之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香港財務報告準則之修訂本及一項新訂詮釋。

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號修訂本「投資實體」

香港會計準則第32號修訂本「抵銷金融資產及金融負債」

香港會計準則第36號修訂本「非金融資產可收回金額披露」

香港會計準則第39號修訂本「衍生工具更替及對沖會計法的延續」

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第21號「徵費」

採納以上香港財務報告準則修訂本及詮釋對本集團之會計政策、編製本集團財務報表所採用之計算方法及本集團之經營業績和財務狀況均無重大影響。

2.1 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）已持有該等資產或承擔發生該等負債。

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：

綜合財務狀況表

	於二零一三年 十二月三十一日 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
應付一聯屬方款項及流動負債總值增加	(4,553)
資產淨值變動	-
資本公積增加	17
累計溢利減少	(17)
股本權益總值變動	-

有關上述交易對截至二零一三年一月一日之綜合財務狀況表的財務影響，除應付一聯屬方款項及流動負債總值增加 17,000 港元、累計溢利減少 10,000 港元及非控股權益減少 7,000 港元外，載列於截至二零一三年一月一日之綜合財務狀況表的所有數據均無變動。鑑於上述情況，上述交易對共同控制合併交易的財務影響對本集團業績而言並不重大，因此並無重新呈列截至二零一三年一月一日之綜合財務狀況表。

3. 收入及分部資料

收入（亦為本集團銷售額）指年內扣除退貨及貿易折扣後之貨品銷售發票淨額、已提供服務之價值及投資物業之已收及應收總租金收入。

基於管理目的，本集團根據其產品及服務組織成經營單位並有以下四個可呈報的營運分部：

- (a) 貿易及製造分部從事商品貿易和製造，包括玩具、鞋、鞋類產品和皮革；
- (b) 物業投資及發展分部從事物業投資及發展；
- (c) 農林業務分部從事種植果樹及農作物、飼養家畜及水產、植林及銷售相關農產品；及
- (d) 投資控股分部主要包括本集團之投資控股相關的管理功能。

管理層分開監督各經營分部的業績，以決定如何分配資源及評估表現。分部表現據營運分部溢利／（虧損）評估，並以經調整除稅前溢利／（虧損）計量。經調整除稅前溢利／（虧損）的計量與本集團除稅前溢利互相一致，惟其計量並不包括應佔聯營公司損益、一間聯營公司墊款減值及財務費用。

業務分部

下表呈列本集團業務分部截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度之收入及溢利之資料。

	<u>貿易及製造</u>		<u>物業投資及發展</u>		<u>農林業務</u>		<u>投資控股</u>		<u>集團</u>	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
分部收入										
對外銷售	3,014,883	2,894,435	128,955	101,563	15,951	17,520	-	-	3,159,789	3,013,518
分部業績	39,568	66,117	261,365	184,213	(87,441)	(77,383)	(73,129)	(59,357)	140,363	113,590
對賬										
—應佔聯營公司損益	1,471	126	174,787	254,779	-	-	-	-	176,258	254,905
—一間聯營公司墊款減值	(22)	(60)	-	-	-	-	-	-	(22)	(60)
—財務費用									(94,298)	(51,336)
除稅前溢利									222,301	317,099

地域分部

對外收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
中華人民共和國（「中國」），包括香港及澳門	359,798	256,109
美國	1,731,995	1,633,644
歐洲	557,490	579,968
日本	32,071	60,811
其他	478,435	482,986
	3,159,789	3,013,518

上述收入資料乃按貨物付運及提供服務目的地劃分。

4. 折舊及攤銷

截至二零一四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之攤銷分別約為 46,694,000 港元（二零一三年：44,842,000 港元）及 33,463,000 港元（二零一三年：23,657,000 港元）。

5. 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。

香港所得稅乃按年內在香港產生之估計應課稅溢利以稅率 16.5%（二零一三年：16.5%）作出撥備。其他地區之應課所得稅乃根據本集團於其營運國家／司法管轄區各自現行稅率計算。

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。

6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔本年度溢利 198,903,000 港元（二零一三年：285,604,000 港元）及年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 2,947,427,000 股（二零一三年：2,948,920,000 股）計算。

每股已攤薄盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度溢利計算。用於此計算之普通股股數乃用以計算每股基本盈利之普通股股數加上於所有潛在可攤薄普通股被視為全數行使或轉換為普通股時假設被無償發行的普通股的加權平均股數。

每股基本及已攤薄盈利的計算乃根據：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
盈利		
用於每股基本及已攤薄盈利計算的本公司擁有人應佔溢利	<u>198,903</u>	<u>285,604</u>
	<i>股份數目</i>	
	二零一四年 千股	二零一三年 千股
股份		
用於計算每股基本盈利的於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數	2,947,427	2,948,920
可贖回可換股優先股的影響	1,674,457	1,488,027
為股份獎勵計劃而持有之股份的影響	41,210	39,716
用於每股攤薄盈利計算的普通股加權平均數	<u>4,663,094</u>	<u>4,476,663</u>

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度內本公司之購股權並無可攤薄影響，因本公司購股權之行使價高於此兩個年度內市場平均股價且具有反攤薄作用。

7. 股息

年內概無派發任何中期股息（二零一三年：無）。董事會不建議派發任何本年度末期股息（二零一三年：無）。

8. 應收貿易賬款

本集團與其客戶之貿易條款主要按賒賬形式進行，賒賬期一般由一至三個月不等，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。

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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
九十日內	378,918	260,052
九十一日至一百八十日	19,398	4,258
一百八十一日至三百六十五日	12,365	1,959
超過三百六十五日	5,366	5,911
	<u>416,047</u>	<u>272,180</u>

9. 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（而非部分）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（而非部分）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。該擔保已於本集團獨立股東批准該項交易當日起計六個月後屆滿。

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，本集團於完成日以產生代價確認該債務工具為應收貸款。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。截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務收入確認於本集團綜合損益表內約為104,000,000港元。

10. 應付貿易賬款

於報告期間結算日，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
九十日內	269,151	267,461
九十一日至一百八十日	49,358	33,017
一百八十一日至三百六十五日	8,081	5,731
超過三百六十五日	46,554	46,946
	373,144	353,155

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。

11. 股本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
法定：		
5,000,000,000 股普通股 — 每股面值 0.02 港元	100,000	100,000
2,000,000,000 股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 股（二零一三年：2,988,636,863 股）普通股 — 每股面值 0.02 港元	59,773	59,773
1,794,118,996 股（二零一三年：1,352,942,526 股）可贖回可換股優先股 — 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>

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。

已發行股本之變動如下：

	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
於二零一三年一月一日	59,773	-	6,724	66,497
於年內發行 1,770,710,526 股可贖回可換股優先股	-	35,414	973,891	1,009,305
於年內贖回 417,768,000 股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及 二零一四年一月一日	<u>59,773</u>	<u>27,059</u>	<u>750,842</u>	<u>837,674</u>
於年內發行 441,176,470 股可贖回可換股優先股	-	8,823	291,177	300,000
於二零一四年十二月三十一日	<u>59,773</u>	<u>35,882</u>	<u>1,042,019</u>	<u>1,137,674</u>

12. 比較數字

因採用會計指引五及使其與本年度之呈報方式貫徹一致，若干比較數額已被重列。

本公司核數師畢馬威會計師事務所（執業會計師）將本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度業績的初步公告所載財務數據與載於本集團之年度草擬綜合財務報表比較後，認為兩者之數據一致。畢馬威會計師事務所提供的相關服務根據香港會計師公會發出之香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則並非審核、審閱或其他核證工作，故核數師並無作出任何保證。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入3,200,000,000港元及除稅後溢利189,600,000港元，對比二零一三年度呈報的同期對應金額分別上升4.9%及減少33.1%。

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。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本分部錄得收入上升4.2%至3,000,000,000港元及經營溢利下降40.2%至39,600,000港元。

於二零一四年，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1.0%及30.6%。本年度玩具業務之收入增長主要來自主要客戶的新產品型號的收入增長，而南華製鞋之收入增長主要來自於主要客戶的品牌產品銷售增長。

儘管華盛玩具於本年度錄得收入新高，收入增加3.4%至2,400,000,000港元，然而因上調最低工資及廠房生產成本不斷上漲導致毛利率受輕微影響。東莞市虎門鎮的新廠房於二零一三年下半年開始投產，從而將部分生產移至中國內地成本較低的地區進行。其於投產初期未能以最佳產能及效率運作。上年度新廠房的部分裝配成本被遠期合約產生的匯兌收益所抵銷。

另一方面，雖然華昇電子於二零一四年錄得收入減少24.5%至160,000,000港元，惟經營虧損因成本控制而較二零一三年下降8.6%。

南華製鞋於二零一四年錄得收入上升30.6%至388,700,000港元。儘管銷量有所增加，惟該銷量增加為對質量及工藝要求較高的品牌產品，故此報告期間的毛利金額未有顯著上升。另因生產延遲但要履行付運要求而增加之運費亦導致經營虧損較上年度有所增加。

管理層現正實行多項成本控制措施以提高成本效益，同時亦致力從拓展顧客群及產品種類增加收入。加上美國經濟復甦，管理層相信貿易及製造分部的收入及營運表現仍有增長及改善空間。

物業投資及發展

物業及發展分部於本年度錄得收入上升27.0%至129,000,000港元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，經營溢利增加41.9%至261,400,000港元，主要是由於應收貸款之財務收入增加所致，有關詳情載於綜合財務報表附註9。

本年度之租金收入增加主要是由於香港中環甲級商業大廈中央廣場之單位於二零一四年九月十五日由一間聯營公司分派上述物業（「分派」）至本集團所致。有關分派之詳情已於本公司日期為二零一四年九月十五日之公告內披露。該等租金收入、投資物業之公平值收益及相關開支於分派後均直接計入本集團之業績及虧損而非列入分佔聯營公司之業績內。本集團投資物業組合之整體租金收入（不包括中央廣場單位之租金收入）於本年度錄得輕微增長。

投資物業（包括在建投資物業）及持有待售投資物業（包含二零一四年九月接收中央廣場分派之單位後之公平值收益影響）的公平價收益與上年度之水平相若。

於本年下半年度，本集團完成對星匯廣場（位於瀋陽優質地段之購物商場）之建築及裝修翻新工程。招商部正著手招攬租戶及將購物商場重新定位為瀋陽之時尚地標。當建築工程完成後，用於興建購物商場而取得之貸款財務費用已停止資本化，而相關之銷售和行政費用亦隨購物商場開業而有所增加。

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間接持有瀋陽大東區物業發展項目之發展權及其南部地段之土地使用權。闡述於附註9所詳述，本集團確認於Elite Empire之投資為債務工具（即應收貸款）。該筆應收貸款於本年度確認之財務收入104,000,000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，我們策略性地繼續致力逐步擴大我們的農地及林地範圍。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團新簽訂了約 17,000 畝位於天津及武漢之農林地新租賃合同。

農林業務分部於二零一四年之收入較二零一三年同期下降9.0%至16,000,000港元。計入生物資產公平值虧損前之經營虧損由二零一三年之62,500,000港元增加16,500,000港元至二零一四年之79,000,000港元。

年內，因西安及瀋陽地方政府徵收土地，以致被徵收之土地有所增加，亦因被徵收之土地而致使出售生物資產虧損上升至8,800,000港元。本集團於二零一四年撇銷的生物資產減少23.0%至18,700,000港元。雖然本年度因盤虧而撇銷生物資產有所減少，但本集團因正在研究準備更改種植品種而將河北若干土地暫時空置，因而撇銷該地塊之生物資產。有關攤銷該地塊之預付土地租賃款項自當時起作為定期費用入賬。因新簽租賃土地而向當時原土地使用者賠償之應計費用，亦今年內之經營費用上升。綜合以上原因，二零一四年未計生物資產公平值虧損的經營虧損增加至79,000,000港元。

除上文所述撇銷及生物資產出售之外，由於年內新增生物資產之公平值增幅不及年內所投入之生物資產成本，故此於二零一四年確認公平值虧損 8,500,000 港元。上述公平值虧損主要反映以下項目 i) 主要品種(蘋果除外)的未來預計產量；及 ii) 毛利率全面減少，但相關減幅因應現有數據計算之折現率減少所抵銷。因此，生物資產結餘由二零一三年十二月三十一日的 124,000,000 港元減少 13.2% 至二零一四年十二月三十一日的 107,700,000 港元。由於截至本呈報年度結算日人民幣匯率有所下降，因此以人民幣計算，生物資產結餘減少約 11.2%。

流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團的流動比率為 1.0，而資本負債比率為 26.1%（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及其他借貸額 1,300,000,000 港元，對比本集團股本權益 5,000,000,000 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

除下述者外，並無重大收購及出售附屬公司及聯營公司：

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（詳細內容闡述於附註 9）。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。闡述於附註 9，本集團確認於 Elite Empire 之投資確認為債務工具（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 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予一間銀行。

於二零一四年九月十五日，本公司一間間接全資附屬公司持有 30% 權益之聯營公司議決自願清盤。為進行自願清盤，該聯營公司按持股比例將物業分派予合營夥伴。有關交易之詳情列載於本公司日期為二零一四年九月十五日之公告。該分派已於二零一四年九月十五日完成，而本集團按比例分佔該聯營公司就所獲銀行信貸而向銀行提供之擔保亦於二零一四年九月十五日解除。於該分派後，本公司一間間接全資附屬公司之已發行股本及其所持部分物業已於二零一四年九月十五日就向本集團提供之若干銀行融資額度而抵押予一間銀行。

於二零一四年七月二十五日，本集團一間間接全資附屬公司與南京機電產業（集團）有限公司就收購若干南京附屬公司（「目標附屬公司」）之所有少數股東權益而訂立產權交易合同（「該合同」）。根據該合同，完成交易須將若干資產（如物業、現金等）抵押以擔保該等目標附屬公司履行有關職工安置備用金之責任。根據地方政府政策，由國有企業改制後的企業需抵押彼等之資產以為彼等之履行職工安置備用金作擔保。有關上述交易之詳情已列載於本公司日期為二零一四年七月十八日及二零一四年七月二十八日之公告。上述交易已於二零一四年十二月三十一日完成。除前述者外，本集團之資產抵押及或然負債並無重大變動。

展望

貿易及製造

隨著美國經濟逐漸復甦，管理層對二零一五年之收入增長持樂觀態度。

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，同時不斷着重成本控制，提升營運效益及溢利。自二零一三年下半年投產的東莞虎門新廠房將承接更多銷售訂單，並將生產成本較高之地區的生產轉到虎門廠。管理層預期經過建立初期之後，營運效率將有所提升。憑著上述全部措施，本集團對玩具貿易及製造分部之表現審慎樂觀。

至於製鞋分部，由於年內擴展銷售團隊，故此銷售有所增長。管理層將繼續致力加強成本控制以提升盈利。

物業投資及發展

本集團於中國大陸持有超過560,000平方米及香港超過298,000平方呎樓面面積之物業組合。在中國之投資物業大多位於優質地段，並提供強大之重新發展潛力。

源自中國之租金收入主要來自於南京的物業所產生。在中國大陸，本集團之主要投資物業乃位於南京及瀋陽之優質地段。

座落於獅子橋（其為南京市中心鼓樓區之傳統步行／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。

本集團於年內收購南京非全資附屬公司其餘少數股東權益。有關交易之詳情已於本公司日期為二零一四年七月二十八日之公告內披露。二零一四年十二月完成收購南京附屬公司所有餘下少數股東權益後，本集團現時享有全面控制南京附屬公司之利益。長遠而言，對日後發展的決策可以更為靈活，並且全面獲得有關的成果。本集團認為，倘若與地方政府就重新發展計劃達成協議時，亦可將該處發展為大型購物商場而發揮潛在實力及價值。

位於南京之物業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。

展望未來，隨著星匯廣場翻新工程完成，管理層相信購物商場業務將成為本集團日後中國租金收入之主要來源之一，加上本集團位於南京及天津之現有投資組合，從而以長遠計將為本集團提供一項穩定的收入現金流來源。

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業務。

農林業務

本集團現於中國多個主要省份長期承租了約 555,000 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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之生物資產補充資料

於二零一四年三月二十八日，香港交易及結算所有限公司（「交易所」）頒布「二零一三年審閱發行人年報披露以監察遵守規則報告」（「審閱報告」），當中建議發行人在年報額外提供有關農業活動、生物資產及相關評估的資料。根據上述建議，我們披露以下截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度未有提及的建議內容，以便更了解上年度的狀況，亦有助將本年報所披露內容與去年相關資料比較。該等補充資料應與截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報一併參閱。

(i) 評估師之相關資格、經驗與獨立身份，以及董事如何認為評估師能獨立及勝任釐定生物資產之公平值

中和邦盟評估有限公司（「中和邦盟」）為獲委聘評估本集團生物資產於二零一三年十二月三十一日價值之評估師，為專業評估師行，提供多種估值服務，擁有不同資產及業務權益（包括生物資產）估值之豐富經驗，過往曾提供果園、茶園、橡膠園、麻瘋樹園及農林資產之估值。中和邦盟之服務團隊包括英國皇家特許測量師學會專業會員、美國執業會計師公會會員、澳大利亞公共會計師協會專業會員、特許金融分析師與金融風險管理師。

中和邦盟確認(i)本身並無亦不會擁有本公司或估值所涉生物資產之權益；(ii)其董事及僱員均為獨立人士，與本公司任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人並無關連；及(iii)本身具備生物資產估值工作之相關資格及經驗。

基於上述因素，董事認為中和邦盟能獨立及勝任釐定生物資產之公平值。

(ii) 評估生物資產時採納收入法之基準及理由

由於本集團生物資產所在地區並無活躍之市場，故未能取得市價資料以便採納市場法。因此，中和邦盟對生物資產進行估值時採納收入法。

(iii) 評估技術所用之假設

評估所採用之假設如下：

- 本公司將繼續稱職地管理經營果樹，及於餘下之估計存活期內果樹免受不可救治之疾病感染；
- 生物資產所處之司法權區之政治、法律、金融、技術、市場及經濟狀況不會出現重大轉變；
- 市場回報、市場風險、利率及匯率與目前或預期之水平不會有重大差異；
- 生物資產之核心營運與目前或預期之水平不會有重大差異；
- 有關生物資產之財務報表及盤點資料經本公司高級管理人員審慎周詳考慮後編撰；及
- 不會出現嚴重影響生物資產營運之人為干擾或天然災害。

(iv) 在財政年度內生物資產重大變動及公平值虧損的說明

參考截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日結餘而得出之生物資產重大變動如下：

果樹數目減少 15.0% 至二零一三年十二月三十一日之 2,835,000 棵。這與二零一二年至二零一三年間生物資產於結算日之公平值（以人民幣計算）減少 13.3% 大致相若，而鑑於二零一三年人民幣升值，重新換算為減少 10.0% 至二零一三年十二月三十一日約 124,000,000 港元。儘管二零一三年若干品種產量之市價上升，惟被部分其他品種市價下跌、折現率增加及因本報告期間市場同類品種計算毛利率減少所抵銷。果樹數目減少主要是由於多個果園因惡劣天氣而受損及盤虧導致撇銷合共約 24,200,000 港元，以及因地方政府徵收土地而導致生物資產出售合共約 6,900,000 港元。由於新增生物資產之公平值增幅不及年內所投入之生物資產成本，故此本集團於二零一三年的生物資產公平值有所虧損。

(v) 估值技術所用重大參數輸入（包括折現率及主要假設與可變因數）變化之敏感度分析

估值技術所用重大參數輸入變化之敏感度分析如下：

重大參數輸入	重大參數輸入 增加／（減少） %	生物資產公平值 增加／（減少） 千港元
折現率	10 (10)	(17,649) 21,870
預期長期增長率	10 (10)	2,174 (2,046)
預計年期	10 (10)	2,558 (4,093)
預期每畝最大收益	10 (10)	12,278 (12,278)

(vi) 核實生物資產實際存在及質量之工作以及實地視察之範圍及抽樣基準

除若干小型果園約佔二零一三年十二月三十一日綜合財務狀況表所列之生物資產約 2%，本集團已對不同地區之所有果園進行盤點。用以核實生物資產之實際存在及確定其狀況。

末期股息

董事會不建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一三年：無）。

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十二月三十一日止年度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

於截至二零一四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429,000港元購買合共608,000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。

關於董事資料變動

Richard Howard Gorges先生（本公司之執行董事）截至二零一四年十二月三十一日止年度之酬金總額為1,270,000港元（當中包括董事袍金10,000港元、薪金1,200,000港元及退休金計劃供款60,000港元）。自二零一四年五月一日起，Gorges先生已享有1,800,000港元之年薪。由於彼前僱主之可追溯的服務年資獲計算為於本公司之可追溯的服務年資，彼可享有本公司就退休金計劃所作之全部供款。Gorges先生之酬金乃參考其職責、經驗及參與程度，與及確認彼為本集團長期以來所作的服務而釐訂。由於無心疏忽，該董事酬金之變動未按上市規則13.51B(1)之要求而載入於本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期業績報告內。

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）及一名非執行董事（即 David Michael Norman 先生）組成。

審核委員會已審閱本集團截至二零一四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，二零一五年三月三十日

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David Michael Norman先生；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