

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 HOLDINGS COMPANY LIMITED

### 南華集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00413)

## 截至二零二零年十二月三十一日止年度之 全年業績公告

### 集團業績

South China Holdings Company Limited 南華集團控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之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	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	3	4,086,245	4,410,438
銷售成本		<u>(3,555,332)</u>	<u>(3,702,901)</u>
毛利		530,913	707,537
其他收入及收益淨額	4	78,251	76,892
物業轉撥及投資物業公平值收益淨額 (包括列為持有待售的非流動資產呈列 的投資物業)		153,842	864,831
銷售及分銷費用		(86,304)	(66,562)
行政費用		<u>(368,126)</u>	<u>(539,989)</u>
經營溢利	3&5	308,576	1,042,709

## 綜合損益表(續)

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
財務費用		(192,949)	(204,067)
應佔聯營公司虧損		(611)	-
應佔合營公司(虧損)/溢利		(25)	151
		<u>          </u>	<u>          </u>
除稅前溢利		114,991	838,793
所得稅	6	(49,609)	(282,330)
		<u>          </u>	<u>          </u>
本年度溢利		<u>65,382</u>	<u>556,463</u>
應佔：			
本公司擁有人		69,775	594,040
非控股權益		(4,393)	(37,577)
		<u>          </u>	<u>          </u>
		<u>65,382</u>	<u>556,463</u>
每股盈利	7		
基本		<u>0.5港仙</u>	<u>4.6港仙</u>
攤薄		<u>0.5港仙</u>	<u>4.3港仙</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度溢利	65,382	556,463
其他全面收益(扣除稅項及重新分類調整後) 於日後期間可能重新分類至損益之項目 (並無稅務影響):		
折算香港境外業務財務報表之匯兌差額	434,267	(131,487)
本年度其他全面收益	434,267	(131,487)
本年度全面收益總額	499,649	424,976
應佔:		
本公司擁有人	473,468	471,251
非控股權益	26,181	(46,275)
	499,649	424,976

## 綜合財務狀況表

		於二零二零年 十二月 三十一日 千港元	於二零一九年 十二月 三十一日 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		654,276	666,126
投資物業	9	9,975,013	6,884,374
在建工程		159,463	136,737
於聯營公司投資		989	–
於合營公司投資		74	244
生產性植物		30,821	36,253
其他非流動資產		143,053	151,550
		<u>10,963,689</u>	<u>7,875,284</u>
<b>非流動資產總值</b>		<b>10,963,689</b>	<b>7,875,284</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	9	1,339,113	1,378,600
發展中物業	9	233,895	621,004
應收貿易賬款	10	629,276	454,486
預付款、按金及其他應收款項		1,067,459	924,670
按公平值經損益入賬計量之金融資產		5,846	7,958
應收聯營公司款項		6,773	–
應收關連方款項		22,970	–
可收回稅款		871	692
現金及銀行結存		591,361	886,478
		<u>3,897,564</u>	<u>4,273,888</u>
列為持有待售的非流動資產	9	–	2,494,940
		<u>3,897,564</u>	<u>6,768,828</u>
<b>流動資產總值</b>		<b>3,897,564</b>	<b>6,768,828</b>

## 綜合財務狀況表(續)

		於二零二零年 十二月 三十一日 附註 千港元	於二零一九年 十二月 三十一日 千港元
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	11	958,358	778,146
其他應付款項及應計費用		634,432	1,222,088
付息銀行借貸		1,969,832	2,576,589
租賃負債		69,722	66,035
應付附屬公司之非控股股東款項		10,314	9,438
應付稅款		100,999	80,952
		<u>3,743,657</u>	<u>4,733,248</u>
<b>流動負債總值</b>		<b>3,743,657</b>	<b>4,733,248</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>153,907</b>	<b>2,035,580</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>11,117,596</b>	<b>9,910,864</b>
<b>非流動負債</b>			
付息銀行借貸		2,262,811	1,744,584
租賃負債		379,411	344,473
應付附屬公司之非控股股東款項		7,941	7,941
應付關連方款項		557,639	311,191
其他非流動負債		67,028	69,060
遞延稅項負債		1,159,266	1,040,594
		<u>4,434,096</u>	<u>3,517,843</u>
<b>非流動負債總值</b>		<b>4,434,096</b>	<b>3,517,843</b>
<b>資產淨值</b>		<b>6,683,500</b>	<b>6,393,021</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本	12	134,560	139,789
儲備		6,221,189	5,951,662
		<u>6,355,749</u>	<u>6,091,451</u>
本公司擁有人應佔股本權益總額		6,355,749	6,091,451
非控股權益		327,751	301,570
		<u>6,683,500</u>	<u>6,393,021</u>
<b>股本權益總值</b>		<b>6,683,500</b>	<b>6,393,021</b>

## 公告附註

### 1. 重要會計政策及編製基準

本公告所述年度業績乃摘錄自本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

除採納附註2所載之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而導致的會計政策變更外，本集團財務報表所採納之會計政策及編製基準與本集團二零一九年度經審核財務報表所採納者貫徹一致。

### 2. 會計政策之變更

本集團已於當前會計期間對該等財務報表應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務的定義」

香港財務報告準則第16號(修訂本)「Covid-19 — 相關租金寬減」

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)「重大的定義」

除香港財務報告準則第16號(修訂本)以外，本集團並無應用任何於當前會計期間尚未生效之新準則或詮釋。採納經修訂之香港財務報告準則之影響論述如下：

#### 香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務的定義」

該等修訂本釐清業務之定義，並就如何確定一項交易應否界定為業務合併提供進一步指引。此外，該等修訂本引入選擇性「集中度測試」，倘所收購總資產之所有公平值實質上集中在單一可識別資產或一組類似可識別資產時，允許使用簡化法評估所收購之一組活動及資產是否屬資產而非業務收購。於二零二零年一月一日首次應用後並無對本集團之財務狀況及財務業績產生影響。

#### 香港財務報告準則第16號(修訂本)「Covid-19 — 相關租金寬減」

該修訂提供可行權宜方法，允許承租人無需評估直接因新型冠狀病毒病疫情而產生之若干合資格租金寬減(「COVID-19 — 相關租金寬減」)是否為租賃調整，而是將該等租金寬減視為非租賃調整來考慮。

本集團已選擇提早採納有關修訂本，並將可行權宜方法應用於本集團於年內獲取之所有合資格COVID-19 — 相關租金寬減。因此，獲得之租金寬減已於觸發該等付款之事項或情況發生期間之損益中確認為負可變租賃付款入賬。此對於二零二零年一月一日之期初權益結餘並無影響。

## 2. 會計政策之變更(續)

### 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)「重大的定義」

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)重新界定重大性。新定義訂明，倘可合理預期資料遺漏、失實或模糊不清將可影響使用財務報表作一般目的的主要使用者基於該等財務報表作出之決定，則該資料屬重大。該等修訂本釐清，重大性取決於資料之性質或量級，或兩者兼之。於二零二零年一月一日首次應用後並無對本集團之財務狀況及財務業績產生影響。

## 3. 收入及分部資料

收入指年內扣除退貨準備及貿易折扣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，本集團根據產品及服務劃分業務單位，並有以下四個可呈報的營運分部：

- (i) 貿易及製造分部從事商品貿易和製造，包括玩具、鞋類產品和皮革產品；
- (ii) 物業投資及發展分部從事物業投資及發展；
- (iii) 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
- (iv) 其他分部主要包括本集團之投資控股相關的管理功能。

管理層分開監督本集團經營分部的業績，以決定如何分配資源及評估表現。分部表現根據可呈報分部業績評估，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一致，惟相關計量並不包括應佔聯營公司及合營公司損益及財務費用。

### 3. 收入及分部資料(續)

#### 業務分部

下表呈列本集團業務分部截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之收入及溢利。

	貿易及製造		物業投資及發展		農林業務		其他		總計	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分部收入										
對外銷售	<u>3,223,868</u>	<u>4,176,217</u>	<u>848,954</u>	<u>220,104</u>	<u>13,423</u>	<u>14,117</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,086,245</u>	<u>4,410,438</u>
分部業績	<b>88,389</b>	256,922	<b>318,575</b>	939,988	<b>(27,131)</b>	(54,793)	<b>(71,257)</b>	(99,408)	<b>308,576</b>	1,042,709
對賬：										
一應佔聯營公司虧損	(611)	-	-	-	-	-	-	-	(611)	-
一應佔合營公司 (虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	(25)	151	(25)	151
一財務費用									<u>(192,949)</u>	<u>(204,067)</u>
除稅前溢利									<u><b>114,991</b></u>	<u>838,793</u>

#### 地域分部

##### 對外收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
中華人民共和國(「中國」)，包括香港及澳門	<b>1,064,007</b>	398,331
美國	<b>1,912,969</b>	2,327,848
歐洲	<b>777,708</b>	1,123,546
日本	<b>12,494</b>	72,665
其他	<b>319,067</b>	488,048
	<u><b>4,086,245</b></u>	<u>4,410,438</u>

上述收入資料乃按貨物付運及提供服務目的地劃分。

### 4. 其他收入及收益淨額

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得出售在建工程的收益約為55,764,000港元。截至二零二零年十二月三十一日止年度並無確認有關收益。

### 5. 折舊及攤銷

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之物業、機器及設備(包括使用權資產)與生產性植物之折舊約為137,947,000港元(二零一九年：142,936,000港元)。



## 6. 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。

香港利得稅乃按年內在香港產生之估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一九年:16.5%)計提撥備。截至二零一九年十二月三十一日止年度之即期稅項亦包括就香港稅務評核的發展所計提的稅項開支之撥備。該稅務評核已於截至二零二零年十二月三十一日止年度內完結。

中國企業所得稅乃按在中國產生之估計應課稅溢利以稅率25%(二零一九年:25%)計提撥備。此外,截至二零一九年十二月三十一日止年度已就在中國出售若干資產的所得收益之企業所得稅計提撥備。

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計提遞延稅。

## 7. 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69,775,000港元(二零一九年:594,040,000港元)及已發行普通股的加權平均數12,982,892,000股(二零一九年:12,982,892,000股)(扣除為股份獎勵計劃而持有之股份及庫存股)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加權平均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歸屬、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數。

每股基本及已攤薄盈利的計算乃根據:

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>盈利</b>		
用於每股基本及已攤薄盈利計算之本公司擁有人應佔溢利	<u>69,775</u>	<u>594,040</u>
		<b>股份數目</b>
	二零二零年 千股	二零一九年 千股
<b>股份</b>		
用於每股基本盈利計算的普通股加權平均數	12,982,892	12,982,892
可贖回可換股優先股之影響	598,898	776,733
為股份獎勵計劃而持有之股份之影響	<u>206,161</u>	<u>206,161</u>
用於每股已攤薄盈利計算之普通股加權平均數	<u>13,787,951</u>	<u>13,965,786</u>

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度,本公司之購股權並無攤薄影響,由於本公司購股權之行使價高於此兩個年度內市場平均股價,因此具有反攤薄作用。

## 8. 股息

本公司於年內並無宣派或派發任何股息(二零一九年：無)，且董事會不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息(二零一九年：無)。

## 9. 投資物業、列為持有待售的非流動資產、存貨及發展中物業

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團總價值為2,492,540,000港元之若干物業已由列為持有待售的非流動資產轉移至投資物業。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團金額為449,416,000港元之若干發展中物業已由發展中物業轉移至存貨(二零一九年：642,455,000港元及936,739,000港元分別轉移至投資物業及存貨)。

## 10. 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，應收貿易賬款扣除虧損撥備後按發票日之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
九十日內	605,285	431,204
九十一日至一百八十日	19,325	20,813
一百八十一日至三百六十五日	2,587	426
超過三百六十五日	2,079	2,043
	<u>629,276</u>	<u>454,486</u>

## 11. 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
九十日內	718,385	634,223
九十一日至一百八十日	145,579	73,130
一百八十一日至三百六十五日	24,011	12,655
超過三百六十五日	70,383	58,138
	<u>958,358</u>	<u>778,146</u>

應付貿易賬款並不計息且預期於一年內償還。

## 12. 股本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
法定：		
20,000,000,000股(二零一九年：20,000,000,000股)普通股— 每股面值0.01港元	<b>200,000</b>	200,000
3,000,000,000股(二零一九年：3,000,000,000股)可贖回可換股 優先股—每股面值0.02港元	<b>60,000</b>	60,000
法定股本總額	<b><u>260,000</u></b>	<u>260,000</u>
已發行及繳足：		
13,221,302,172股(二零一九年：13,221,302,172股)普通股— 每股面值0.01港元	<b>132,213</b>	132,213
117,350,631股(二零一九年：378,813,131股)可贖回可換股優 先股—每股面值0.02港元(附註)	<b>2,347</b>	7,576
已發行及繳足股本總額	<b><u>134,560</u></b>	<u>139,789</u>

已發行股本及股份溢價之變動如下：

	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	總計 千港元
於二零一九年一月一日	132,213	7,814	1,701,135	1,841,162
於年內贖回11,878,000股可贖回 可換股優先股	—	(238)	(9,264)	(9,502)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	<b>132,213</b>	<b>7,576</b>	<b>1,691,871</b>	<b>1,831,660</b>
於年內贖回261,462,500股可贖回 可換股優先股	—	(5,229)	(203,941)	(209,170)
於二零二零年十二月三十一日	<b><u>132,213</u></b>	<b><u>2,347</u></b>	<b><u>1,487,930</u></b>	<b><u>1,622,490</u></b>

## 12. 股本(續)

已發行股份數目之變動如下：

	已發行 普通股數目 千股	可贖回可換股 優先股數目 千股
於二零一九年一月一日	13,221,302	390,691
於年內贖回	—	(11,878)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	<b>13,221,302</b>	<b>378,813</b>
於年內贖回	—	<b>(261,462)</b>
於二零二零年十二月三十一日	<b>13,221,302</b>	<b>117,351</b>

附註：

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份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，除非將予提呈之決議案乃為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因清算、清盤或解散而進行資產分派時優先於普通股，惟限於相等於相關可贖回可換股優先股之總發行價的金額。餘下的資產應屬於及須按同等地位之基準分派予普通股持有人。

## 管理層討論及分析

### 財務概要及主要表現指標

截至二零二零年十二月三十一日止年度(「本年度」)，本集團錄得收入4,086,000,000港元(二零一九年：4,410,000,000港元)，相比二零一九年減少7%。本年度溢利為65,000,000港元(二零一九年：556,000,000港元)。截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利乃主要歸因於位於中國瀋陽的一個物業項目投資部分的重重大公平值收益。然而，於本年度並無確認有關公平值收益，因此，本年度的溢利會不可避免地錄得大幅減少。年內收入及溢利均為本集團主要財務表現指標。

年內本公司擁有人應佔每股基本盈利為0.5港仙(二零一九年：4.6港仙)。

### 業務回顧

本集團的主要業務包括貿易及製造、物業投資及發展與農林業務。

#### 貿易及製造

貿易及製造分部主要包括(i)玩具產品OEM生產，及(ii)鞋類產品貿易。該分部於本年度錄得收入減少23%至3,224,000,000港元(二零一九年：4,176,000,000港元)及經營溢利減少66%至88,400,000港元(二零一九年：256,900,000港元)。

##### (i) OEM玩具生產

於本年度，OEM玩具業務錄得收入3,111,000,000港元，相比二零一九年減少19%。

新型冠狀病毒病疫情被視為二戰以來嚴重影響全球經濟的全球健康危機。美國失業率驟升導致本年度上半年來自美國客戶的訂單銳減。

自二零二零年七月起，美國不少公司於針對新型冠狀病毒病實施的封鎖解除後持續恢復經營及重新招聘僱員。另一方面，不同國家的科學家成功研製安全而有效的疫苗。預期於接種疫苗後，經濟及市場消費將會復甦，繼而刺激美國主要客戶的玩具訂單回升。

於確認疫情爆發後，本集團已採取多項積極措施以(i)於中國大陸在履行政府於農曆新年假期後頒佈之公共衛生保護權利相關措施的情況下，即時恢復產能以使本集團從競爭對手中脫穎而出，從而取得新訂單；及(ii)透過提升大數據分析系統及簡化業務流程，進一步降低成本及開支。

本集團將繼續向客戶提供一站式綜合解決方案，從而獲得客戶持續的忠誠度，加強與客戶的長期業務關係。事實上，我們的客戶憑藉許多我們製造的產品獲得業界認可的多項榮譽及獎項。

於本年度，人民幣升值約8%，對日益增長的生產成本構成一定壓力。由於勞工及原料成本不斷上漲，製造行業的壓力加劇。與其他發展中國家例如印度及其他東盟國家相比，中國大陸的生產設施相對具有競爭力及比較成熟。因此，不少海外公司願意將其生產轉至中國大陸。此等勞工需求的增加，加上勞動力供應嚴重不足的問題導致勞工成本增加。此外，由於本年度疫情爆發，石油生產受到干擾。原材料供應減少亦導致其副產品(如塑料)的價格日益上漲。因此，本集團於本年度一直面臨對成本控制的巨大挑戰。

本集團認為，行業於新型冠狀病毒病疫情爆發期間進入「整合期」，倘競爭對手無法有效及高效應對嚴峻的市場情況，則將會被淘汰，繼而我們的市場份額將有所增加及與客戶的關係將有所提升。我們致力持續向客戶提供優質服務及準時交付產品。

我們位於越南的生產設施已自二零一九年十二月起投入營運，提升了不同產品的產能並擴展了客戶組合。

## (ii) 鞋類產品貿易

於本年度，鞋類貿易業務收入下降至91,000,000港元(二零一九年：306,000,000港元)，主要由於來自工作靴產品及美國市場的客戶銷售訂單減少。儘管本年度收益大幅減少，但本集團仍盡力維持收支平衡狀態。為降低中美貿易戰對業務之影響，本集團於中國大陸境外(例如越南)尋求合適之鞋類產品生產設施。

## 物業投資及發展

於本年度，物業投資及發展分部收入大幅上升286%至849,000,000港元。於本年度，經營溢利(包括投資物業公平值收益)為318,600,000港元。不計投資物業公平值收益，該分部錄得經營溢利164,700,000港元(二零一九年：75,200,000港元)，相比二零一九年增加119%。

本集團於中國大陸及香港的物業投資組合總建築面積分別為約630,000平方米及280,000平方呎(約26,000平方米)。本集團於中國大陸的投資物業大多位於南京、瀋陽及天津的黃金地段。

中國政府已有效控制新型冠狀病毒病的傳播，且中國經濟的恢復步伐超逾其他國家。於本年度，我們出於善意向香港及中國大陸的若干受影響租戶給予租金減免，使其能夠維持業務。整體而言，於本年度，我們位於香港、南京、瀋陽及天津的租賃組合產生穩定租金收入。於本年度，本集團的租金收入為216,000,000港元，較二零一九年的220,100,000港元略微減少。

除租賃外，本集團繼續集中發展位於瀋陽的物業項目(即中環廣場)，該項目地處地鐵站正上方的黃金住宅地段。該項目總建築面積逾500,000平方米，屬綜合用途項目，著重為居民提供城市化及便利生活。

中環廣場第一期已竣工，建築面積約為170,000平方米，包括待售的兩座住宅大樓及一座服務式公寓大樓以及供租賃的一座零售商場。迄今，住宅大樓及服務式公寓約44%可售面積已售出。鑒於中環廣場坐落於黃金住宅地段，管理層對二零二一年及以後的銷售及租金貢獻持審慎樂觀態度。此外，第二期發展項目日後將提升第一期的價值及回報。

## 農林業務

於本年度，農林業務分部的收入減少5%至13,400,000港元及經營虧損減至27,100,000港元。生產性植物結餘由二零一九年十二月三十一日的36,300,000港元減至二零二零年十二月三十一日的30,800,000港元；以相關附屬公司功能貨幣人民幣呈列，生產性植物結餘下跌20%，主要由於生產性植物撇銷及折舊的綜合影響所致。

## 流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.0，而資本負債比率為34%（二零一九年十二月三十一日：分別為1.4及27%）。資本負債比率乃以本集團長期銀行借貸總額2,263,000,000港元除以本集團股本權益6,684,000,000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。

## 承受兌換率波動及相關對沖之風險

本集團於香港及中國大陸經營業務，並面對各種外幣匯兌風險，主要乃關於人民幣及美元。匯兌風險產生自未來商業交易、於中國大陸業務確認的資產、負債及投資淨額。本集團透過密切監測匯率走勢以管理匯兌風險及於適時簽訂遠期合約。

## 資本結構

除闡述於本公告附註12之贖回可贖回可換股優先股份外，本集團之資本結構並無重大變動。

## 重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於二零二零年四月九日，本公司之全資附屬公司South China Industries (BVI) Limited與本公司關連人士吳鴻生先生之聯繫人南華資產控股有限公司（「南華資產控股」）就成立合資公司訂立合營協議，本公司與南華資產控股分別持有其40%及60%股權。該合資公司為一間投資控股公司，從事生產及銷售口罩及相關產品以迎合全球新型冠狀病毒病下龐大之口罩需求。

於二零二零年五月二十一日，本公司的間接全資附屬公司南華工業(中國)有限公司（「南華工業(中國)」）與南華資產控股的間接全資附屬公司Proper Mark International Limited（「Proper Mark」）訂立買賣協議，據此南華工業(中國)有條件同意出售而Proper Mark有條件同意購買本公司的間接全資附屬公司Silver Giant Limited（「Silver Giant」）全部已發行股本，總代價為17,500,000港元。Silver Giant間接全資持有天津市下朱莊街發展用地，可於該用地開發工業園區及配套辦公室以供租賃及出售。於二零二零年七月十五日，有關出售事項的全部先決條件均已達成並隨後完成。出售附屬公司收益18,416,000港元已於本年度之綜合損益表內確認。



## 資產抵押及或然負債

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司間接全資附屬公司獲授銀行貸款融資項下的若干發展中物業及竣工待售物業的抵押已獲免除及解除。

除上述者外，本集團資產抵押及或然負債並無其他重大變動。

## 前景

於二零二一年，全球經濟預期將充滿挑戰與不確定性，特別是近期新型冠狀病毒個案突然劇增對若干國家的經濟脫軌構成進一步威脅，但預期有關狀況在新型冠狀病毒疫苗面世後將得到改善。除疫情外，中美貿易戰及人民幣升值亦加劇了營商環境的不確定性。

管理層於當前市況下保持高度審慎態度，另行採取預防措施保障我們的資產以及全體員工的安全。同時，本集團一直執行成本縮減措施，整合及優化資源，以期實現更高的效益，並減少員工數目，以維持競爭優勢，確保業務在可見的中短期於艱難的市況下持續開展。本集團將致力確保香港及中國大陸的租賃業務產生穩定租賃收入。儘管如此，就長期而言，本集團將繼續在香港及中國大陸尋求業務機遇，並將繼續推動收入增長，為我們的股東創造收益及價值。

## 貿易及製造

### *OEM*玩具生產

鑒於市場不確定性，本集團已加強與當前主要客戶的業務關係並爭取新客戶訂單。另一方面，本集團實施重組工程，包括簡化及整合營運程序及人力資源，以提高效率及成本效益，從而有望在艱難的市場環境下提升本集團的競爭力及可持續性。

我們OEM玩具業務方面長期的客戶忠誠度及世界級工程能力為本集團二零二零年的穩健表現作出貢獻，預期於二零二一年建立客戶信任及爭取訂單。本集團將致力獲取其長期忠誠客戶以及本集團從在此關鍵時期被淘汰的其他競爭對手獲得的新客戶的訂單。

為降低生產成本以提高本集團相對於競爭對手的競爭優勢，並減輕中美貿易戰的影響，本集團會繼續將其產能由深圳及東莞轉移至廣西及越南。於二零二一年，本集團將於廣西另設兩間工廠，而位於越南的工廠將處理更多生產訂單。

鑒於疫情及中美貿易戰帶來的不確定性，本集團的預期及響應能力將成為我們管理市場波動風險的優勢。

## 物業投資及發展

### 物業投資

我們將繼續於中國大陸各物業實施商業化及轉型，包括但不限於瀋陽商場(即星匯廣場，目前為瀋陽最受歡迎的以皮草為主題的購物商場之一)，以提升出租率及租金貢獻。我們計劃將星匯廣場轉型為兼容各類零售商及百貨商店的商城。除星匯廣場外，本集團致力於透過物色及招募潛在租戶以提高中環廣場零售商場的出租率，並有望於二零二一年從中錄得更多租金收入。

於本年度，本集團出於善意向香港及中國大陸的若干租戶給予租金減免，而該等減免將不會對本集團產生重大財務影響。然而，倘市況仍然嚴峻，預期租戶將繼續要求提供租金減免。本集團已採取措施，按需求向租戶提供暫時性租金調整或減免。

### 物業發展

鑒於中國大陸經濟從疫情困境中快速復甦，本集團對二零二一年及以後瀋陽中環廣場的銷售持審慎樂觀態度，原因為中環廣場坐落於黃金住宅地段，具有地鐵可直達以及兼容餐館與零售店的繁榮步行街的優勢。

由於中環廣場第二期面向第一期的位置正被步行街隔開，現正安置若干非住宅單位。該項目亦為綜合發展項目，主題定位與第一期一致。

本集團將繼續研究南京及天津的部分其他土地儲備由工業用途轉為商業用途，以期提高土地價值及該等土地用途轉換後的開發回報。本集團發展大型房地產項目的策略保持不變。

## 農林業務

本集團現於中國大陸多個主要省份長期承租逾517,000畝(約345,000,000平方米)林地、農地、魚塘及湖面，並集中種植水果及農作物(例如蘋果、冬棗、荔枝、桃、梨及玉米)；及養殖禽畜(例如豬隻)以作銷售。本集團將繼續發掘種植高利潤率品種的機會，並集中改善銷售分銷渠道、利用各種資源及實行成本控制以改善該分部的經營業績。

## 主要風險及不明朗因素

以下載列本集團面對的主要風險及不明朗因素，惟並不詳盡，除下文概述的主要風險外亦可能有其他風險及不明朗因素。

### 與貿易及製造有關的風險

#### 宏觀經濟環境

本集團設計及製造各類玩具、鞋和其他皮革產品。我們的客戶向全球各地的終端客戶銷售該等產品。因此，本集團的財務業績取決於我們產品最終銷售市場的非必需品消費水平。經濟衰退、信貸危機及其他經濟低迷局勢會導致消費者可支配收入減少，消費信心下降。該等因素可導致客戶訂單減少。

#### 成本增加

因原料、運輸、中國大陸最低工資立法或遵守現有或日後監管要求導致的成本增加或會影響本集團銷售產品實現的利潤率。此外，本集團日後可能面對產品責任訴訟或產品召回，或會有損我們的業務。

### 與物業投資及發展有關的風險

#### 與中國大陸房地產市場有關的風險

本集團大部分物業組合位於中國大陸，因此面對與中國大陸房地產市場有關的風險。本集團在中國大陸經營亦受政策變更、人民幣匯率變動、利率變動、供需失衡及整體經濟狀況等風險的影響，該等因素或會對本集團的業務、財務狀況或經營業績有不利影響。

## 與香港房地產市場有關的風險

香港經濟和房地產市場的整體狀況、立法和監管變更、政府政策與政治環境亦對本集團自位於香港之物業組合賺取收益有所影響。政府或會不時推出樓市降溫措施。香港租金水平或會受到第一產業供應引致的競爭影響。

## 與農林業務有關的風險

### 與自然災害或不利天氣有關的風險

本集團的農林業務易受乾旱、洪水、地震與環境災害等自然災害及不利天氣的影響。我們的種植區內或周邊發生任何上述事件或會導致產量減少或生產延誤，繼而對本集團的業務及經營業績產生不利影響。

本集團將定期審查，集中降低各業務單位的風險。

## 訴訟進展

### (i) 對南京擎天科技有限公司及其他相關人士

#### 著作權侵權案

茲提述本公司日期為二零一六年十二月五日之公告有關在中國訴訟的南京南華擎天資訊科技有限公司(「南華擎天」)若干計算機軟件著作權侵權案。

於二零零零年一月三十一日，晉皓有限公司(本公司之間接全資附屬公司)和南京擎天科技有限公司(「南京擎天」)簽署了一份合資協議成立南華擎天，主要經營軟件開發、研究、銷售及售後服務，系統集成以及其他相關電子業務。

約在二零零三年，南華擎天之業務惡化且虧損情況嚴重。經調查發現，南京擎天將南華擎天的全部計算機軟件(「計算機軟件」)違法轉移作其自用，並將計算機軟件著作權登記到南京擎天或南京擎天軟件科技有限公司(「擎天軟件」)名下，導致南華擎天無法繼續經營。相反，南京擎天之資產及利潤卻持續增加，甚至其母公司中國擎天軟件科技集團有限公司(「中國擎天」)還於二零一三年在香港聯交所上市(股份代號：1297)。

南華擎天向江蘇省高級人民法院(「江蘇高院」)對南京擎天提起了訴訟，其中包括要求江蘇高院確認登記在南京擎天及擎天軟件名下的共31項計算機軟件著作權歸南華擎天所有，並要求南京擎天就計算機軟件著作權侵權行為向南華擎天賠償損失人民幣210,400,000元(暫定)。

於二零一六年十一月二十八日，江蘇高院就相關軟件之權屬作出了一審判決，判定了二零零零年三月至二零零三年三月期間，南京擎天屬於基本無員工的狀態，且於二零零二年之前亦無固定資產，其根本不具備開發軟件的相應條件。涉案部分系爭確權計算機軟件的開發主要利用了南華擎天的人員及物質技術條件。江蘇高院更判定南京擎天及擎天軟件將主要利用南華擎天物質技術條件所開發的計算機軟件作品登記在自己名下，顯然不符合著作權歸屬的基本原則。總數為13項計算機軟件的著作權應歸屬南華擎天所有。

本公司謹更新於有關所有涉侵權案的各方都向中國最高人民法院提出上訴。中國最高人民法院於二零一八年十月二十六日作出了裁定，撤銷一審判決，並將該案發回江蘇高院重審。

就該案之重審，江蘇高院繼二零一九年七月三十一日召開庭前會議後，於二零一九年十月二十二日進行了開庭審理，南京擎天當庭提出要求主審法官回避的申請。江蘇高院認為南京擎天的申請回避理由不成立，駁回了其申請，並指出在本案確定開庭審理前長達兩個半月多的庭前程序中，雙方已完成多輪質證及辯論意見的書面交換，而南京擎天從未對主審法官提出回避申請，卻在開庭審理時當庭提出回避申請，明顯有違訴訟誠信。目前本公司正等待江蘇高院安排重審日期。

本公司認為，南京擎天一直以來的一系列行為確實嚴重違背誠信，其實際上為一家空殼公司，基本上無人員、無場地及無資金，其根本無任何能力和條件開發任何計算機軟件，本公司認為其餘18項計算機軟件的開發也是利用了南華擎天的人員及物質技術條件，該18項計算機軟件著作權也應當屬於南華擎天所有，本公司將研究每一個可能的法律訴訟途徑爭取31項計算機軟件的擁有權。

此外，中國擎天在其二零一三年六月二十七日發佈的招股章程中披露了其所謂擁有的計算機軟件。本公司認為，其中的大部分計算機軟件都是從屬於南華擎天的計算機軟件的基礎上發展而來的。本公司將研究每一個可能的法律訴訟途徑向南京擎天和／或中國擎天追究侵權責任，並禁止南京擎天和／或中國擎天繼續銷售和／或使用該等計算機軟件。

#### 損害公司利益責任糾紛案

茲提述本公司日期為二零一六年七月二十日之公告有關江蘇高院對南京擎天、辛穎梅女士、汪曉剛先生及張虹先生(「該等被告」)的終審判決之違反中國公司法競業禁止義務，並應將所得以如下償付給南華擎天：

1. 辛穎梅女士、汪曉剛先生、張虹先生和南京擎天應向南華擎天償付人民幣22,533,377.09元；
2. 辛穎梅女士應向南華擎天償付人民幣4,392,329.95元。汪曉剛先生、張虹先生和南京擎天對此承擔連帶清償責任；
3. 汪曉剛先生應向南華擎天償付人民幣691,859.56元。辛穎梅女士、張虹先生和南京擎天對此承擔連帶清償責任；及
4. 張虹先生應向南華擎天償付人民幣288,274.85元。辛穎梅女士、汪曉剛先生和南京擎天對此承擔連帶清償責任。

江蘇省中級人民法院於二零一七年二月凍結了南京擎天持有的銀行賬戶內總額約人民幣28,000,000元。由於各方都向最高人民法院提出再審，最高人民法院經審查後於二零一九年四月八日指令江蘇高院再審該案。江蘇高院於二零一九年六月十三日受理了該案。於二零二零年五月二十一日，江蘇高院開庭聆訊，目前等待判決。

#### 損害股東利益責任糾紛案

作為南華擎天之控股股東，晉皓有限公司為保障權益，以損害股東利益為由控告辛穎梅女士、汪曉剛先生及張虹先生，索償人民幣53,400,000元(暫定)，法院於二零二一年一月十五日受理了該案。

## (ii) 於天津濱海新區一塊土地開發權

於一九九三年四月，環威投資有限公司(「環威」)(本公司間接全資附屬公司)與天津塘沽房地產開發股份有限公司(現名為濱海投資集團股份有限公司)(「濱海集團」)於中國成立了合資公司名為天津南華房地產開發有限公司(「南華房地產」)。環威持有南華房地產51%的股本權益。

於一九九三年六月，環威與濱海集團簽訂了一份共同合作開發協定(「開發協定」)，其中包括，約定聯合開發一塊位於天津濱海新區面積約50萬平方米土地(「案涉土地」)及環威以現金向南華房地產增資人民幣10,400,000元，環威已正式繳付資本人民幣10,400,000元並用於支付填墊平整案涉土地。然而，濱海集團卻不履行開發協定及不承認環威與濱海集團共同擁有案涉土地的開發權利，惡意將案涉土地轉讓予其與政府投資設立的天津城投濱海房地產經營有限公司(「城投濱海」)。

於二零一三年，環威向天津市高級人民法院(「天津高院」)起訴濱海集團，要求強制履行開發協定。該案經過一審、二審及再審，最高人民法院於二零二零年八月作出最終判決，駁回環威之訴請，並指出環威對濱海集團的違約行為可另案主張權利。據此，環威與律師團隊研究後於二零二一年一月提出了違約之訴，要求濱海集團承擔違約賠償責任，賠償金額約人民幣1.66億元(暫定)，城投濱海對此承擔連帶責任。該案定於二零二一年三月二十六日開庭審理。

考慮到上述案件情況，南華房地產聽從律師團隊之意見，撤銷了於二零一八年十月提出之惡意申通案，於二零一九年一月提出之土地侵權責任糾紛案亦決定不予上訴。

據律師團隊分析，案涉土地當時被徵收及出讓等審批程序及執行情況為案件之關鍵所在，環威及南華房地產正在向政府部門提出信息公開申請，以查清案件事實，維護環威及南華房地產之合法權益。

## 末期股息

董事會不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一九年：無)。

## 企業管治守則

本公司於截至二零二零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(「企業管治守則」)所載的所有適用守則條文，惟三名非執行董事吳旭茱女士、吳旭峰先生及李遠瑜女士以及兩名獨立非執行董事趙善真先生及甘耀成先生因需處理其他重要事務而未能出席本公司於二零二零年六月十六日舉行之股東周年大會而偏離企業管治守則之守則條文第A.6.7條及第E.1.2條除外。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 審核委員會

本公司已成立審核委員會，並根據上市規則以書面制訂其職權範圍。審核委員會現由三名獨立非執行董事(即甘耀成先生(審核委員會主席)、趙善真先生及謝黃小燕女士)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二零二零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會計準則及規定編製，且已作出充足披露。

## 畢馬威會計師事務所之工作範圍

本集團的核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已對照初步公告所載本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及其相關附註的財務數字與本集團於本年度綜合財務報表初稿所載金額進行比較，並核對一致。畢馬威會計師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則進行的審核、審閱或其他核證工作，因此核數師不會發表任何核證意見。



## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券之行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，彼等確認其已於截至二零二零年十二月三十一日止整個年度遵守標準守則所載的規定標準。

## 股東周年大會

本公司將於二零二一年六月二十二日（星期二）舉行二零二一年股東周年大會及有關通告將予以刊載並於適當時候寄發予本公司股東。

## 刊發全年業績及二零二零年年報

本公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.scholding.com](http://www.scholding.com))。本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報將於適當時候寄發予本公司股東及刊載於上述網站。

承董事會命  
**South China Holdings Company Limited**  
南華集團控股有限公司  
主席及執行董事  
吳鴻生

香港，二零二一年三月二十三日

於本公告日期，董事為(1)執行董事：吳鴻生先生、張賽娥女士、*Richard Howard Gorges*先生及吳旭洋先生；(2)非執行董事：吳旭茱女士、吳旭峰先生、*David Michael Norman*先生及李遠瑜女士；及(3)獨立非執行董事：趙善真先生、謝黃小燕女士、甘耀成先生及龐愛蘭女士，*BBS*•太平紳士。