



# SOUTH CHINA HOLDINGS LIMITED

## 南華集團有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：265)

### 截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年業績公佈

#### 集團業績

South China Holdings Limited 南華集團有限公司\* (「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」) 截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同去年財務年度之比較數字如下：

#### 綜合收益表

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
收入	2	4,930,350	4,444,372
銷售成本		(4,190,413)	(3,939,691)
毛利		739,937	504,681
利息收入		4,635	4,296
其他經營收入		57,855	31,064
出售投資之溢利及其他	3	171,244	245,263
銷售及分銷成本		(104,823)	(103,083)
其他營運費用		(544,701)	(431,153)
孖展融資及貸款業務利息開支		(26,272)	(16,717)
資產公平值變動	4	134,300	71,229
經營溢利	2	432,175	305,580
財務費用		(31,865)	(34,608)
應佔聯營公司損益		191,680	35,772
除稅前溢利		591,990	306,744
稅項	5	(13,758)	(24,648)
本年度溢利		578,232	282,096
分佔方：			
本公司股本持有人		416,809	205,318
少數股東權益		161,423	76,778
		578,232	282,096
建議末期股息		25,528	-
本公司股本持有人應佔每股溢利	6		
- 基本		22.9 港仙	11.3 港仙
- 經攤薄		22.6 港仙	-

## 綜合資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	356,628	364,321
投資物業	1,229,827	950,618
預付土地租賃款項	20,027	30,955
在建工程	263,444	208,737
聯營公司權益	304,227	310,762
生物資產	71,000	65,000
可供出售財務資產	38,990	60,202
其他	55,649	54,273
商譽	9,882	21,445
遞延稅項資產	3,255	9,776
非流動資產總值	<u>2,352,929</u>	<u>2,076,089</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	290,853	361,283
應收貿易及其他賬款	578,052	521,019
應收貸款	229,711	207,726
按公平值經損益入賬之財務資產	241,036	132,496
關連方欠款	253,308	14,709
可收回稅項	8,972	12,960
已抵押銀行存款	18,730	17,630
代客戶持有之現金	538,546	363,372
現金及現金等值項目	281,881	365,891
	<u>2,441,089</u>	<u>1,997,086</u>
持作出售非流動資產	-	53,300
流動資產總值	<u>2,441,089</u>	<u>2,050,386</u>
<b>流動負債</b>		
客戶存款	518,718	359,586
應付貿易及其他賬款	793,015	980,840
付息銀行及其他借貸	590,971	578,798
欠關連方款項	15,335	62
應付稅項	24,642	35,785
流動負債總值	<u>1,942,681</u>	<u>1,955,071</u>
流動資產淨值	<u>498,408</u>	<u>95,315</u>
總資產減流動負債	<u>2,851,337</u>	<u>2,171,404</u>

於十二月三十一日  
 二零零七年                      二零零六年  
 港幣千元                        港幣千元

**非流動負債**

附息銀行及其他借貸	235,445	188,539
關連方墊款	69,371	75,145
承兌票據	95,959	-
其他非流動負債	41,259	32,601
遞延稅項負債	150,261	139,755
非流動負債總值	592,295	436,040
資產淨值	2,259,042	1,735,364

**權益**

本公司股本權益持有人應佔權益

已發行股本	45,584	45,584
儲備	1,528,764	1,148,310
	1,574,348	1,193,894
少數股東權益	684,694	541,470
權益總值	2,259,042	1,735,364

附註：

**1. 主要會計政策及編製基準**

此等財務報表採納之會計政策及編製基準與本集團經審核二零零六年度財務報表所採納者貫徹一致。於本年內由於會計準則轉變生效而引起的會計政策轉變對本集團財務報表並無任何重大影響。

**合併會計法**

於年內，本集團自一主要股東（同為本公司董事）收購南華置地有限公司（「南華置地」）67.69%股本權益。

收購前後，本公司與南華置地均受本公司主要股東之控制，本集團的財務報表採用香港會計師公會會計指引第五號「同一控制下組合的合併會計法」（「會計指引五」），假設現有本集團架構自合併雙方由主要股東最先控制後，該收購應被視為同一控制權下之業務組合。然而，董事認為相關南華置地之比較數字對本集團實無重大影響，根據會計指引五重列相關比較數字對讀者而言並無任何得益。因此，本財務報表並未重列相關比較數字。

## 2. 營業額及分部資料

收入，亦即是本集團之營業額，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。

營業額及經營溢利／（虧損）貢獻的分析如下：

	營業額		經營溢利／（虧損）貢獻	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
貿易及製造	2,092,199	2,081,985	73,869	45,438
物業投資及發展	41,057	23,432	188,293	83,148
旅遊及相關業務	2,170,221	1,908,586	36,775	25,427
證券及金融服務	314,360	159,240	116,692	19,923
傳媒及出版	230,886	197,815	(44,813)	(65,946)
資訊科技	80,228	72,050	1,664	(794)
農林業務	1,399	1,264	125	(1,521)
投資控股	-	-	59,570	199,905
	<u>4,930,350</u>	<u>4,444,372</u>	<u>432,175</u>	<u>305,580</u>

## 3. 出售投資之溢利及其他

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
出售附屬公司收益	65,956	-
超逾業務合併成本及購入少數股東權益之款項	-	241,308
出售可供出售財務資產之收益	82,325	1,045
出售投資物業收益	-	5,280
物業、廠房及設備減值撥回	2,569	11,620
貸款及應收貿易帳款減值撥回/(減值)	20,394	(13,990)
	<u>171,244</u>	<u>245,263</u>

## 4. 資產公平值變動

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
投資物業公平值收益	144,530	66,304
生物資產公平值收益	6,217	3,664
按公平值經損益入賬之財務資產之公平值(虧損)/收益	<u>(16,447)</u>	<u>1,261</u>
	<u>134,300</u>	<u>71,229</u>

## 5. 所得稅

香港所得稅乃按年內在香港賺取之估計應課稅溢利以現行稅率 17.5%（二零零六年：17.5%）撥備。於其他地方之應課稅溢利乃根據本集團經營業務所在國家的現行有關之法例、詮釋及慣例的現行稅率計算。

## 6. 本公司普通股持有人應佔每股溢利

每股基本及經攤薄溢利之計算如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>溢利</b>		
本公司普通股本持有人應佔本年度溢利-用於每股基本溢利計算	416,809	205,318
減：		
附屬公司潛在攤薄普通股股份對溢利之攤薄影響	(5,618)	-
本公司普通股本持有人應佔本年度溢利-用於每股經攤薄溢利計算	<u>411,191</u>	<u>205,318</u>
	二零零七年	二零零六年
<b>股數</b>		
年內已發行之普通股數目，用於計算每股基本及經攤薄每股溢利	<u>1,823,401,376</u>	<u>1,823,401,376</u>

由於截至二零零六年十二月三十一日止年度內並無發生可攤薄事宜，故並無披露每股攤薄溢利。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額港幣 4,900,000,000 元及本公司股本持有人應佔溢利港幣 416,800,000 元，營業額及溢利分別較二零零六年增長 11% 及 103%。

### 重組架構

於年內本集團更改了其上市附屬公司之名稱及重組了彼等之核心業務資產。South China Brokerage Company Limited 南華證券有限公司已改名為 South China Financial Holdings Limited 南華金融控股有限公司，藉以更貼切地反映其一直從事著之多元化的金融服務，即證券及期貨經紀及買賣、孖展融資、私人信貸、企業諮詢及包銷服務。South China Industries Limited (南華工業有限公司) 已改為 South China (China) Limited (南華(中國)有限公司) (「南華中國」) 以更好地反映其將來發展(尤其是於中國)之商業策略、方向及計劃。

南華中國已將旅遊業務及資訊科技業務轉讓予本公司之數間直接全資附屬公司。此重組可讓南華中國更集中及善用其資源及專門知識於三個主要分部：貿易及製造、物業投資及發展和農林業務。重組附屬公司可使投資者更清晰南華中國之主要業務，南華中國及本公司之股東整體而言會因此而受惠。

主要調整亦包括南華中國之收購上市公司 South China Land Limited 南華置地有限公司 (「南華置地」) 大部份控股權。現時南華置地持有一項瀋陽物業發展項目之合資公司 80%

權益（為南華中國較早前注入的項目）。收購南華置地的控股權可讓南華中國於瀋陽物業發展項目中得益及其股東亦可因此而大大受惠。我們相信收購亦可令南華中國及南華置地更精簡其投資活動，而南華置地則專注於中國的物業發展項目。

整體而言，除該等對兌換率波動有高風險的業務外，二零零七年的營商環境有利於本集團，本集團所有業務分部仍能錄得滿意的營業額增長及最佳的業績。

### **貿易及製造**

此分部錄得營業額港幣 2,100,000,000 元及經營溢利港幣 73,900,000 元，與二零零六年同期溢利港幣 45,400,000 元比較增加 63%。利潤增加主要由於去年初出售錄得虧損的上市附屬公司 Nority International Group Limited（「耐力」），因此本集團於二零零七年無需再分擔其虧損。本集團已計入一項出售收益約港幣 65,800,000 元及仍持有一間從事鞋履製造的耐力附屬公司 35% 權益，而該公司於二零零七年列為本集團聯營公司。

玩具製造業務乃原設備製造商，持續承受市況對大陸每一間出口製造商所面對的不利環境影響。不利因素包括人工成本上漲及人民幣升值而影響生產成本。儘管我們維持與去年相約的營業額（港幣 1,500,000,000 元），調高價格只能有限度地抵銷人民幣升值及原料成本價格持續上漲之影響。於天津的鞋履製造業務錄得營業額增加超過 30% 但溢利輕微下跌。本集團於其他規模較小集中本土銷售的南京及天津的製造業務，營業額錄得全面增加。

### **證券及金融服務**

受惠於本地股票市場每日高成交金額及於香港聯交所的首次公開招股活動的數目大量增加，我們在二零零七年經歷一個茁壯的金融市場。於二零零七年，此部分錄得營業額增長至港幣 314,400,000 元及溢利增長至港幣 116,700,000 元，即較二零零六年強勁地增長 97% 之營業額及接近 6 倍之溢利。

於年內本集團於出售可供出售之財務資產中獲利港幣 82,300,000 元。

### **物業投資及發展**

租賃物業組合於二零零七年錄得租金總收入港幣 41,100,000 元，較二零零六年增加 75%，及錄得重估收益港幣 144,500,000 元。租金收入上升，部份來自租金調整及繼我們增加於南京若干持有優質零售地段作商業用途之合營公司控股權所得其投資物業貢獻的增長。我們於香港出租物業組合亦錄得租金收入雙位數字的增長。

南華置地於瀋陽之物業發展項目名為「南華置地廣場」，目標為建造一個位於瀋陽商業區中心的地標購物商場，零售租賃總面積約為 117,200 平方米。項目概念設計已獲當地城市規劃局批准。此項目位於距離正在興建中的中街主要鐵路站只有 50 米的範圍。已投標申請地下直接通往此瀋陽第一條集運鐵路。初期護土牆及挖掘工程已完成，參與建造工程將於二零零八年第二季全面展開。

年內，南華置地與天津渤海臨港經濟技術開發區之政府簽訂遷徙及重建協議，有關地盤面積約 400,000 平方米。於重建後，預計有關項目之可銷售樓面面積達 1,000,000 平方米。發展第一期之遷徙工作已在進行中。

### **旅遊及相關業務**

鑑於二零零七業務及自由行的顯著增長，四海旅遊集團營業額及溢利均繼續達到強勁的增長。去年股票市場的景氣大大刺激了顧客花費於豪華及長線旅遊，使毛利率及淨溢利率均有增長。因此，與二零零六年比較，四海分別於營業額錄得 14% 增長，至港幣 2,200,000,000 元及於營運溢利錄得 45% 增長，至港幣 36,800,000 元。

本業務正進一步鞏固其於香港票務批發銷售代理市場之領導地位，並繼續擴展其市場佔有率。同時，我們聘請更多具發展中國市場經驗的員工，且在大陸四個主要城市開始了業務。

### **傳媒及出版**

本集團出售於香港及中國數份錄得虧損的雜誌及收緊開支以減低傳媒業務的虧損。故此，二零零七年營業額由港幣 197,800,000 元輕微增長至港幣 230,900,000 元，而虧損由去年港幣 65,900,000 元下降至港幣 44,800,000 元。

作為一個結算日後事項，本集團於二零零八年二月出售了傳媒及出版業務。

### **資訊科技**

資訊科技業務錄得營業額由二零零六年之港幣 72,100,000 元增長至二零零七年之港幣 80,200,000 元；並逆轉去年之虧損港幣 800,000 元至本年的獲得溢利港幣 1,700,000 元。

本集團通過跟當地營運者合組合資公司於大陸投資資訊科技業務。該等公司專注於為中國的政府組織及商務企業開發及提供實用應用軟件及系統整合服務。在重慶市政府的協助及鼓勵下，本集團最近於高科技工業園成立了一家公司，以發展提供予海外顧客之軟件外判業務。於這門新業務方向的開展上本公司獲授津貼及稅務優惠。

由於軟件開發需要長時間方能達至成熟，本集團經過對軟件開發公司數年之培育期後，於二零零七年之成績開始顯露出所開發之軟件正在於市場被逐步普及。

### **農林業務**

農林業務仍處於發展籌劃期中，錄得營運虧損港幣 6,100,000 元，惟本集團於二零零七年錄得生物資產公允值收益港幣 6,200,000 元。我們現有的三個地區（即廣東、江蘇及河北）之農務營運仍處投資期。於年內，我們以林業業務為基礎焦點而擴展至中國之重慶市。由於大陸農產品需求不斷增加，預期農業營運將為本集團帶來新的商機。

## 重大收購及出售

於年內，

- (1) 本集團全數出售其持有耐力的95.35%權益予一位獨立第三方，總代價為港幣105,400,000元；
- (2) 本集團全數出售其持有於Praise Rich Limited的全部權益予南華置地（本集團的一間關連公司），總代價為港幣800,000,000元；及
- (3) 本集團收購67.69%南華置地權益，總代價約為港幣96,000,000元。

## 前景

### 貿易及製造

美國經濟之衰退將很可能影響本集團二零零八年貿易及製造業務之出口銷售。貨幣、物料價格及運輸成本上升趨勢將會持續，加上中國新勞動合同法之實施對工廠工人成本之全面影響仍未浮現。現時的艱苦環境較具挑戰性，並預期情況不會於短期內好轉。於可預見之未來，我們將會集中於調整價格及營運效率以維持我們之利潤。

### 證券及金融服務

市場投資氣氛已明顯受到美國金融市場自去年底之次按問題影響。這個衝擊對全球股票市場市已造成比普遍所預期的更為深化及廣泛的影響。我們預期今年的股票市場會繼續反覆。

儘管中國中央政府實施必須要之宏觀政策以控制通貨膨脹及冷卻過熱的市場，本集團仍然預期中國大陸會有接近雙位數字的經濟增長，此會有利於中長期的香港金融市場。本集團現正於南京開設一間財務租賃公司，已經獲得中華人民共和國商務部批准，並於二零零八年三月取得批准證書。配以完善的風險管理政策及適當的成本控制措施，我們對金融業務會保持審慎樂觀地面對二零零八年的挑戰。

### 物業投資及發展

南京主要購物區之零售地段現正由現時租賃組合重整以開發其全面發展潛力。預期租金收入將會大大提升。一方面我們的物業重建項目打算開發南京物業地段之商業潛力，另一方面我們亦將會完成收購其他擁有於南京具高商業價值的土地儲備之合營公司控股權以增加我們的土地儲備投資組合規模。

儘管整體近期物業市場放緩，中國物業發展項目前景頗佳。我們位於瀋陽的購物商場及南京位於主要商業地段之土地將受惠於零售商舖的需求增加。我們於天津河北收購的項目展望前景良好有高增長潛力。

除瀋陽項目外，南華置地正積極地增加天津市渤海區、重慶、瀋陽及其他中國大陸高增長地區之土地。

香港的租賃組合將受惠於改善的市場狀況及預期輕微上升。

### **旅遊及相關業務**

儘管美國市場經濟下滑及中國大陸推行宏觀調控以冷卻經濟，我們預期航空/旅遊工業會穩步地增長。因為香港及跨國公司將會繼續於中國大陸擴展業務，令香港變成商務旅客之重要樞紐地。然而，經營成本如員工成本及辦公室租金的增加卻會限制業績增長之潛力。

於大中華的業務將成為四海集團於現年及之後的主要發展焦點。率先在這個高增長的市場佔據相當的市場佔有率對我們未來的發展非常重要。

本公司現於北京、上海、廣州及深圳設有辦公室。我們計劃即將於重慶、西安、南京及天津加開四個辦公室。此外，我們打算於廣州設立客戶中心以發展網上業務，從而擴展集體票務銷售及酒店預訂業務。

### **資訊科技**

由於我們資訊科技公司所開發的大部分軟件均為中國類似業務的不同顧客的適用軟件，預期該等軟件之使用可開展至軟件製造中心以外的其他城市及省份。故預期於長線，銷售會在中國市場伸展。

### **農林業務**

除於近期之擴展至重慶，我們正打算擴大於江蘇及河北之土地畝數。在業務方面，除於重慶發展山林種植外，鑑於豬肉價格一直上漲及於農業批發市場開拓出新的收入來源，管理層將著眼於增展河北之成功的豬隻培養模式。

農林業務及畜牧業將會於可見之將來成為主要增長的方向，因為我們將會持續擴展農地及林地組合。我們有信心可以較低價格收購農地。因此來年我們會集中一步步累積足夠農林土地。

我們相信於大陸持有的大量土地儲備及物業組合的資產值因人民幣不斷升值及強勁經濟而大大提升。

## 企業管治常規守則

本公司於截至二零零七年十二月三十一日止整個年度已遵守上市規則內之企業管治常規守則（「常規守則」），惟 (i) 本公司之非執行董事未按常規守則A.4.1條之規定，獲委任以固定任期；及 (ii) 本公司之組織章程細則未按常規守則A.4.2條之規定(a)每一位董事（包括獲委任以固定任期者）須最少每三年輪值退任一次；以及(b)獲委任填補臨時空缺之董事須於獲委任後首次股東大會上接受股東選舉。

為了遵守常規守則A.4.2條之規定，於二零零七年五月二十二日舉行之本公司股東週年大會上，一項特別決議案獲通過，藉以修改本公司之組織章程細則，其中包括，每一位董事（包括獲委任以固定任期者）須最少每三年輪值退任一次，以及所有新委任之董事須於獲委任後首次股東大會上由股東重選。

所有本公司之董事（「董事」）須根據本公司之組織章程細則退任及輪值告退。每位非執行董事已向本公司以書面同意及確認其委任期為三年，由其上次於股東週年大會由股東重選連任日期起。因此，董事會認為已遵守上市規則內之常規守則A.4.1。

## 購買、出售或贖回證券

本公司或任何其附屬公司概無於截至二零零七年十二月三十一日止年度期間購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 末期股息

董事會建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股 1.4 港仙（二零零六年：無），合共約港幣 25,500,000 元（二零零六年：無）給予在二零零八年五月二十日已登記在股東名冊內之股東。上述建議之股息連同於二零零七年十月二十三日派發之中期股息每股 1.4 港仙，全年之股息為每股 2.8 港仙。

待股東於應屆之股東週年大會上批准派發末期股息後，末期股息將於二零零八年八月八日或該日前後派付。

## 末期股息之股份過戶登記手續

由二零零八年五月十四日至二零零八年五月二十日止（首尾二天包括在內），本公司將暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有末期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零零八年五月十三日下午四時正前交回本公司股份過戶登記處—聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道三十三號中央廣場福利商業中心 1901-2 室，辦理過戶登記手續。

## 審核委員會

本公司已根據上市規則成立審核委員會，及以書面釐定其職權範圍書。審核委員會之主要責任包括與核數師共同審閱本集團的審核計劃及程序，檢視核數師之獨立性、本集團之財務報表及內部監控制度。審核委員會由本公司四位非執行董事組成，其中三位為獨立非執行董事，成員分別為鄭康棋先生（委員會主席）、David John Blackett 先生、謝黃小燕女士及 David Michael Norman 先生。

審核委員會已審閱本集團截至二零零七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。

代表董事會  
主席  
吳鴻生

香港，二零零八年四月十五日

於本公佈日期，本公司董事會包括(1)執行董事吳鴻生先生、張賽娥女士、Richard Howard Gorges 先生及吳旭峰先生；(2) 非執行董事 David Michael Norman 先生及吳旭茉女士；及(3)獨立非執行董事 David John Blackett 先生、謝黃小燕女士及鄭康棋先生。

\* 僅供識別