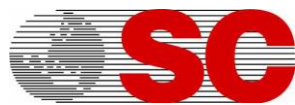


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 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)

截至二零一七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」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七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	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	3	3,901,796	3,731,153
銷售成本		<u>(3,328,548)</u>	<u>(3,021,044)</u>
毛利		573,248	710,109
其他收入及收益淨額	4	162,331	100,297
投資物業公平值收益(包括列為持有待售的 非流動資產呈列的投資物業)		289,053	146,683
按公平值經損益入賬之金融資產公平值虧損		(2,462)	(22,137)
遠期外匯合約公平值虧損		-	(55)
銷售及分銷費用		(72,399)	(68,068)
行政費用		(513,634)	(535,909)
股份結算股份獎勵費用		(4,736)	(7,927)
經營溢利	3	<u>431,401</u>	<u>322,993</u>

綜合損益表(續)

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
財務費用		(127,048)	(120,622)
應佔聯營公司虧損		(604)	(1,090)
除稅前溢利		303,749	201,281
所得稅	6	(55,617)	(54,648)
本年度溢利		<u>248,132</u>	<u>146,633</u>
應佔：			
本公司擁有人		229,872	152,142
非控股權益		18,260	(5,509)
		<u>248,132</u>	<u>146,633</u>
每股盈利	7		
基本		<u>1.77 港仙</u>	<u>1.71 港仙</u>
攤薄		<u>1.64 港仙</u>	<u>1.08 港仙</u>

本年度內已付及擬派股息之詳情載列於附註 8。

綜合損益及其他全面收益表

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本年度溢利	<u>248,132</u>	<u>146,633</u>
其他全面收益（扣除稅項及 重新分類調整後）		
於日後期間可能重分類至損益之項目（並無 稅務影響）：		
可供出售金融資產：		
- 公平值變動淨額	33,442	(633)
- 減值虧損轉出至損益之重新分類調整	-	12
	<u>33,442</u>	<u>(621)</u>
折算香港境外業務財務報表之匯兌差額	337,962	(313,626)
分階段收購後釋放匯兌儲備	(1,091)	-
應佔聯營公司之其他全面收益	<u>5,236</u>	<u>(664)</u>
年度其他全面收益	<u>375,549</u>	<u>(314,911)</u>
年度全面收益總額	<u><u>623,681</u></u>	<u><u>(168,278)</u></u>
應佔：		
本公司擁有人	570,877	(130,282)
非控股權益	<u>52,804</u>	<u>(37,996)</u>
	<u><u>623,681</u></u>	<u><u>(168,278)</u></u>

## 綜合財務狀況表

		於二零一七年 十二月三十一日 千港元	於二零一六年 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		180,565	202,863
投資物業	9	6,062,534	6,405,099
預付土地租賃款項		82,969	81,358
在建工程		158,003	138,374
於聯營公司投資		1,374	10,347
生產性植物		63,536	69,852
可供出售金融資產		106,902	73,400
預付款及按金		20,958	18,301
商譽		3,106	2,986
其他非流動資產		15,638	15,638
非流動資產總值		<u>6,695,585</u>	<u>7,018,218</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		577,305	451,876
發展中物業		1,597,326	1,153,055
應收貿易賬款	10	538,310	617,040
預付款、按金及其他應收款項		792,500	859,526
按公平值經損益入賬之金融資產		26,050	28,040
遠期外匯合約		25,660	-
應收附屬公司之非控股股東款項		56,153	52,203
應收聯屬方款項		-	75,500
可收回稅款		57,300	44,414
現金及銀行結存		713,029	498,099
		<u>4,383,633</u>	<u>3,779,753</u>
列為持有待售的非流動資產	9	1,883,000	939,000
流動資產總值		<u>6,266,633</u>	<u>4,718,753</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	11	668,987	649,533
其他應付款項及應計費用		787,536	575,228
付息銀行借貸		1,744,489	1,802,320
應付附屬公司之非控股股東款項		5,221	2,310
應付稅款		54,998	59,727
流動負債總值		<u>3,261,231</u>	<u>3,089,118</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,005,402</u>	<u>1,629,635</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>9,700,987</u>	<u>8,647,853</u>

綜合財務狀況表 (續)

		於二零一七年 十二月三十一日 千港元	於二零一六年 十二月三十一日 千港元
<b>非流動負債</b>			
附息銀行借貸		2,577,109	2,245,134
附屬公司非控股股東墊款		7,941	7,941
其他非流動負債		74,323	69,147
遞延稅項負債		904,094	805,060
非流動負債總值		<u>3,563,467</u>	<u>3,127,282</u>
<b>資產淨值</b>		<u>6,137,520</u>	<u>5,520,571</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	12	140,423	112,567
儲備		5,625,022	5,088,733
本公司擁有人應佔股本權益總額		<u>5,765,445</u>	<u>5,201,300</u>
非控股權益		372,075	319,271
<b>股本權益總值</b>		<u>6,137,520</u>	<u>5,520,571</u>

## 綜合財務資料附註

### 1. 主要會計政策及編製基準

本公告所述年度業績乃摘錄自集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

除採納附註2所披露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二零一六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

香港會計師公會已頒佈下列於本集團當前會計期間首次生效的香港財務報告準則：

香港會計準則第7號（修訂本） 「現金流量表：披露計劃」  
香港會計準則第12號（修訂本） 「所得稅：就未實現虧損確認遞延稅項資產」

該等變動對本集團會計政策並無重大影響，然而，為符合《香港會計準則》第7號（修訂本）「現金流量表：披露計劃」中引入的新披露規定，本集團已新增相關之披露內容。該新規定要求實體提供有助財務報表的使用者評估由融資活動所產生的負債變動（包括現金及非現金流產生的變動）之相關披露。

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。

### 3. 收入及分部資料

收入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：

- (a) 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；
- (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。

### 3. 收入及分部資料 (續)

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損益及財務費用。

#### 業務分部

下表呈列本集團業務分部截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之收入及溢利之資料。

	貿易及製造		物業投資及發展		農林業務		投資控股		集團	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
分部收入										
對外銷售	<u>3,692,043</u>	<u>3,528,762</u>	<u>195,426</u>	<u>182,457</u>	<u>14,327</u>	<u>19,934</u>	-	-	<u>3,901,796</u>	<u>3,731,153</u>
分部業績	<b>91,416</b>	308,481	<b>515,546</b>	198,405	<b>(48,515)</b>	(78,694)	<b>(127,046)</b>	(105,199)	<b>431,401</b>	322,993
對賬										
—應佔聯營公司（虧損）／收益	<b>(605)</b>	(1,206)	-	-	-	-	<b>1</b>	116	<b>(604)</b>	(1,090)
—財務費用									<b>(127,048)</b>	(120,622)
除稅前溢利									<u><b>303,749</b></u>	<u>201,281</u>

#### 地域分部

##### 對外收入

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
中華人民共和國（「中國」），包括香港及澳門	<b>369,333</b>	376,974
美國	<b>2,045,478</b>	2,117,773
歐洲	<b>812,355</b>	630,635
日本	<b>73,330</b>	51,270
其他	<b>601,300</b>	554,501
	<u><b>3,901,796</b></u>	<u>3,731,153</u>

上述收入資料乃按貨物付運及提供服務目的地劃分。

### 4. 出售投資物業及附屬公司股份收益

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得出售一幢投資物業及一間附屬公司股份的收益分別約為 42,080,000 港元（二零一六年：無）及 88,984,000 港元（二零一六年：無）。

### 5. 折舊及攤銷

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之物業、機器及設備與生產性植物之折舊及預付土地租賃款項之攤銷分別約為 49,963,000 港元（二零一六年：49,245,000 港元）及 44,685,000 港元（二零一六年：45,679,000 港元）。

## 6. 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%（二零一六年：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。

## 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 229,872,000 港元（二零一六年：152,142,000 港元）及已因年內發行紅股而作調整之已發行普通股扣除為股份獎勵計劃而持有之股份和庫存股的加權平均數 12,981,705,000 股（二零一六年：8,906,562,000 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歸屬、行使或轉換為普通股時假設被無償發行及已因年內發行紅股而作調整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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>盈利</b>		
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>229,872</u>	<u>152,142</u>
<b>股份數目</b>		
	二零一七年 千股	二零一六年 千股
用於每股基本盈利計算的普通股加權平均數	12,981,705	8,906,562
可贖回可換股優先股的影響	835,617	5,081,478
為股份獎勵計劃而持有之股份的影響	207,348	91,500
用於每股攤薄盈利計算的普通股加權平均數	<u>14,024,670</u>	<u>14,079,540</u>

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，本公司之購股權並無可攤薄影響，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

本公司年內概無宣派任何股息（二零一六年：無）。公司董事會不建議派發任何截至二零一七年十二月三十一日年度末期股息（二零一六年：無）。

## 9. 投資物業／列為持有待售的非流動資產

於二零一七年十二月三十一日，本集團總值為 855,000,000 港元之若干物業已由投資物業轉移至列為持有待售的非流動資產。

## 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。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。應收貿易賬款並不計息。

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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
九十日內	506,467	579,732
九十一日至一百八十日	18,354	22,677
一百八十一日至三百六十五日	5,559	6,420
超過三百六十五日	7,930	8,211
	<u>538,310</u>	<u>617,040</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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
九十日內	517,889	471,259
九十一日至一百八十日	61,434	88,273
一百八十一日至三百六十五日	12,807	20,964
超過三百六十五日	76,857	69,037
	<u>668,987</u>	<u>649,533</u>

應付貿易賬款並不計息且一般按九十日內之付款期償還。

## 12. 股本

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
法定：		
20,000,000,000 股（二零一六年：20,000,000,000 股） 普通股 - 每股面值 0.01 港元	200,000	200,000
3,000,000,000 股（二零一六年：3,000,000,000 股） 可贖回可換股優先股 - 每股面值 0.02 港元	60,000	60,000
法定股本總額	<u>260,000</u>	<u>260,000</u>
已發行及繳足：		
13,221,302,172 股（二零一六年：10,407,117,286 股） 普通股 - 每股面值 0.01 港元（附註 1）	132,213	104,071
410,475,131 股（二零一六年：424,811,131 股） 可贖回可換股優先股 - 每股面值 0.02 港元（附註 2）	8,210	8,496
已發行及繳足股本總額	<u>140,423</u>	<u>112,567</u>

附註：

(1) 根據本公司於二零一六年十二月二十三日舉行的股東特別大會上所通過的決議案中，將向於二零一七年一月五日（即記錄日期）名列本公司股東名冊的股東，按以下基準發行紅股：

(a) 於記錄日期名列本公司名冊的股東每持有四股現有股份獲發一股紅股；或

(b) 於記錄日期名列本公司可贖回可換股優先股股東名冊之可贖回可換股優先股持有人每持有四股股份（可按「已換股」基準兌換，猶如尚未行使之可贖回可換股優先股已按其於緊接記錄日期前有效之換股價獲全數兌換）發一股紅股。

於二零一七年一月九日完成紅股發行後，28,141,849 港元之本公司股份溢價賬之進賬額已用作繳足 2,814,184,886 股每股面值 0.01 港元的普通股。有關股份已經配發及在發行時入賬列作繳足，對股東而言與現有股份享有同等地位。

(2) 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。

## 12. 股本（續）

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
於二零一六年一月一日	59,773	54,715	1,799,633	1,914,121
於年內贖回 75,584,000 股 可贖回可換股優先股	-	(1,512)	(44,151)	(45,663)
於年內兌換 2,235,406,996 股 可贖回可換股優先股為 4,429,843,560 股普通股	44,298	(44,707)	409	-
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	<b>104,071</b>	<b>8,496</b>	<b>1,755,891</b>	<b>1,868,458</b>
於年內贖回 14,336,000 股 可贖回可換股優先股	-	(286)	(11,182)	(11,468)
於年內發行紅股（附註 1）	28,142	-	(28,142)	-
於二零一七年十二月三十一日	<b>132,213</b>	<b>8,210</b>	<b>1,716,567</b>	<b>1,856,990</b>

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
於二零一六年一月一日	5,977,274	2,735,802
於年內贖回	-	(75,584)
於年內兌換	-	(2,235,407)
於年內發行	4,429,843	-
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	<b>10,407,117</b>	<b>424,811</b>
於年內贖回	-	(14,336)
於年內發行紅股	2,814,185	-
於二零一七年十二月三十一日	<b>13,221,302</b>	<b>410,475</b>

本集團核數師畢馬威會計師事務所（執業會計師）將初步公告所載本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及有關附註的財務數據與載於本集團之年度草擬綜合財務報表比較後，認為兩組數據一致。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

### 財務概要及主要表現指標

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入 3,900,000,000 港元（二零一六年：3,700,000,000 港元）及本年度溢利 248,100,000 港元（二零一六年：146,600,000 港元），相比二零一六年呈報金額分別上升 5% 及 69%。年內本公司股權持有人應佔每股盈利為 1.77 港仙（二零一六年：1.71 港仙）。本年度的收入及溢利均為主要財務表現指標。

### 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 製造及(ii)鞋類產品貿易。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本分部收入增加 5% 至 3,700,000,000 港元（二零一六年：3,500,000,000 港元），但經營溢利減少 70% 至 91,400,000 港元（二零一六年：308,500,000 港元）。

##### (i) 玩具 OEM 製造

OEM 玩具業務破紀錄錄得 3,400,000,000 港元收入，較去年上升 5%。有關升幅主要由於我們持續改善向客戶提供的一站式綜合解決方案，故此得以持續贏得彼等的信任及業務。我們的客戶亦憑藉許多我們製造的產品獲得如北美國際玩具展覽會的「二零一七年年創新玩具」等蜚聲國際的榮譽及獎項。

在產量增加的同時，本集團仍能於年內及時向客戶交付優質產品，主要是由於我們的研發及工程部不斷提供專業的改進方案及技術解決方案。

儘管收入增加，惟經營溢利減少，主要由於二零一七年銷量大幅增長導致勞動力和原材料成本上漲以及效率低於預期所致。因此，我們目前透過增設廠房來優化我們的生產技術和產能。除了去年於廣西開設的新廠房，我們位於東莞的一家新廠房亦已於二零一七年上半年度開始運作，藉以應付產量上升，並為減低勞工成本提供基礎。

## (ii) 鞋類產品貿易

截至二零一七年十二月三十一日止年度，鞋類貿易業務收入上升 6% 至 245,200,000 港元，主要是客戶銷量增加。然而，相較於二零一六年的溢利 10,800,000 港元，業務的整體業績轉為虧損 7,300,000 港元，原因為採購成本上升、產品組合變動及本期間計提壞賬撥備 11,000,000 港元所致。

## 物業投資及發展

於二零一七年十二月三十一日止年度內，物業投資及發展分部收入上升 7% 至 195,400,000 港元。於本年度內，經營溢利（包括投資物業公平值收益及出售物業收益）上升 160% 至 515,500,000 港元。投資物業公平值收益較二零一六年增長 142,400,000 港元，而本集團已出售位於香港的兩項非核心低收入物業，於年內貢獻一次性盈利 131,100,000 港元。

本年度租金收入維持穩定，主要受惠於星匯廣場（一所位於瀋陽以皮草為主題，匯集眾多主要皮草品牌之購物中心）之租金貢獻。星匯廣場繼續為遼寧省內最具代表性和最成功的皮草商城之一，佔有很大皮草銷售市場份額。同時，年內天津租賃物業的租金收入亦錄得增長，增幅主要來自天津工業物業商業化。南京的物業組合於年內所得收入維持穩定。

除現有租賃物業外，我們繼續集中發展位於瀋陽的物業項目。該項目位於大東區東北部著名步行街（中街）偏東部份，名為中環廣場。該項目位於地鐵一號線上方，也有可能與將在未來數年內施工的六號線交匯。

該項目涉及總建築面積逾 500,000 平方米，屬綜合用途項目，著重為居民提供便利及城市化生活。中環廣場第一期可銷售建築面積約為 140,000 平方米，由兩座住宅大樓、一座服務式公寓大樓及一座零售商場組成。地下空間、商業平台及銷售辦事處的工程已於二零一六年內完成。住宅大樓及服務式公寓大樓現處於施工階段並在按計劃施工當中。同時，其中一座住宅大樓及服務式公寓的預售率已逾 70%；預計未來幾年我們將推出約 1,500 個銷售單位。由於中環廣場座落於其中一條地鐵路線，和其與另一條路線之潛在交匯處，以及一條繁華步行街之上，地理位置優越，預期將成為零售商、消費人士及當地居民的必經之地。

於二零一七年下半年，本集團亦收購了位於南京的另一塊土地連工業建築物，總建築面積逾18,000平方米。我們正在實施這塊土地的商業化策略，以便在不久的將來為本集團作出貢獻。

### **農林業務**

於二零一七年，農林業務分部的收入及經營虧損分別為 14,300,000 港元及 48,500,000 港元，較二零一六年分別減少 28% 及 38%。生產性植物結餘由二零一六年 69,900,000 港元下跌至二零一七年 63,500,000 港元。以相關附屬公司功能貨幣人民幣呈列，產性植物結餘下跌約 15%。生產性植物結餘下跌乃由於生產性植物結餘撤銷和折舊的綜合影響，抵消了人民幣升值導致的匯率調整所致。

### **流動資金及財務資源**

於二零一七年十二月三十一日，本集團的流動比率1.9，而資本負債比率為42.0%（二零一六年十二月三十一日：分別為1.5及40.7%）。資本負債比率乃以本集團長期銀行借貸額 2,600,000,000 港元，對比本集團股本權益 6,100,000,000 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。

### **資本結構**

除闡述於本業績公佈的附註 12 內之發行紅股及贖回可贖回可換股優先股份，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**

於二零一七年七月三日，本公司之間接全資附屬公司南京第二壓縮機有限公司（「受讓方」）與英格索蘭（中國）投資有限公司（「轉讓方」）簽訂股權轉讓協議，以總代價人民幣 44,400,000 元向轉讓方收購本公司一間聯營公司南京南英置業有限公司（前稱為南京英格索蘭壓縮機有限公司）之所有餘下權益。收購事項已於二零一七年八月十一日完成。

本公司間接持有 70% 權益的一間附屬公司與獨立第三方訂立買賣協議，內容有關出售其直接全資附屬公司的全部已發行股本及出售貸款，總代價為 102,000,000 港元。已出售的附屬公司在香港持有投資物業且出售事項已於二零一七年十一月二十四日完成。

本公司另一間間接全資擁有的附屬公司與獨立第三方訂立買賣協議，內容有關出售其在香港的投資物業，代價為 112,000,000 港元，該出售事項於二零一七年十二月二十日完成。

除上文所披露者外，年內概無任何附屬公司或聯營公司的重大收購及出售事項。

### **資產抵押及或然負債**

除上文「重大收購及出售附屬公司及聯營公司」一節外，所述已出售物業之相關抵押於完成後解除，本集團資產抵押及或然負債並無重大變動。

### **前景**

展望未來，由於全球宏觀經濟環境不斷變化，來年將仍然充滿挑戰。儘管面臨挑戰，但管理層相信長遠來看，我們於中國的業務及項目仍具增長潛力。管理層會繼續開源節流，為我們的股東創造收益及價值。

### **貿易及製造**

#### **玩具 OEM 製造**

為應對勞動力和原材料成本上漲，本集團將繼續努力對其定價策略進行微調，拓展產品種類及擴闊客戶群，並持續關注於提高效率、成本控制、產品上市時間及向客戶提供一站式綜合解決方案服務。

我們將集中精力鞏固現有訂單，而非追求我們過去數年取得得的巨大收入增長成就。我們將延續在生產玩具機械人、玩具無人駕駛飛機及運用 wifi、藍牙及其他媒介的傳感裝置的輝煌成績；與此同時，我們將不斷探索在現有玩具種類基礎上生產新產品的可能性。

本集團一貫大力投資研發及工程部，將會增加對開發新技術及提升製造實力的資本投入，以滿足客戶對高科技玩具日益複雜之要求。我們已設立華盛學院來提供持續教育，知識協作，並進一步強調精益生產。管理層尋求擴充研究部並與中國多家學術機構合作，以進一步增強本公司在該領域的競爭力及豐富相關專業知識。我們也會使華盛學院得到其他著名機構認可。



此外，繼二零一六年及二零一七年分別在廣西和東莞開設新廠房後，本集團將進一步擴充產能且已物色到若干合適的現有廠房，以支持未來業務增長。

管理層對二零一八年的收入增長抱持樂觀態度，同時將繼續審慎監察成本，改進營運效率，繼而提升對客戶的服務。

## **物業投資及發展**

### **物業投資**

本集團於中國內地及香港的投資物業組合總樓面面積分別為約580,000平方米及280,000平方呎（約26,000平方米）。本集團於中國的投資物業大多位於南京、瀋陽及天津的黃金地段。

在管理團隊努力下，星匯廣場的租用率已有所上升，管理團隊將繼續增加人流，從而進一步提高日後的租金貢獻。我們將繼續打造星匯廣場為華北地區的領頭皮草商城，並擴展我們於過往幾年來所成功佔有很大的市場份額。

由於我們正在實行旗下組合的商業化策略，預期南京及天津租賃物業組合收入會在二零一八年進一步上升。

同時，本集團將積極考慮出售位於香港及中國的非核心低收入投資物業以重新分配資源至前景更為樂觀的投資物業或土地儲備之上。

### **物業發展**

位於瀋陽大東區項目南部之中環廣場第一期工程正在進行並在按計劃完成當中。中心廣場正處兩條地鐵線及繁華中街步行街的交匯點上方，地理位置優越，將成為瀋陽市內一個集高檔購物和居住設施於一體的高端購物及住宅區，囊括時尚餐廳、精品店、百貨公司、購物商場及酒店。管理層對該項目於二零一八年後之貢獻持審慎樂觀態度。

大東區用地北部之中環廣場第二期位於上述步行街正對面，現仍處於非住宅單位拆遷的過程中。該項目亦為綜合發展項目，主題定位與南部一致，並檔次稍高。

我們之前收購的位於天津武清區的土地儲備可為我們提供超過200,000平方米的潛在地盤面積，當中約88,000平方米已經付清地價。項目現處於規劃階段。鑒於天津市政府計劃將武清區發展地盤臨近的區域發展為京津冀協同發展國家大學創新園區，故我們對項目日後貢獻抱持謹慎樂觀態度。

南京及天津工業用地轉為商業用地仍是我們的業務重點。我們的物業發展團隊及過往表現，將對我們日後從成功轉變土地用途中全面獲益發揮重大作用。

## **農林業務**

本集團現於中國多個主要省份長期承租逾540,000畝（約333,000,000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、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以增加收入及改善分部經營業績。

管理層將繼續致力於控制成本及有效利用資源以減少成本。

## **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、信貸危機及經濟低迷會導致消費者可支配收入減少，消費者信心下降，繼而導致客戶訂單減少。

### **成本增加**

因原料、運輸成本上漲、內地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**

### **與中國內地房地產市場有關的風險**

本集團大部分物業位於中國內地，因此面對與中國房地產市場有關的風險。本集團在中國內地經營亦受政策變更、人民幣匯率變動、利率變動、供需失衡及整體經濟環境等風險的影響，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。

本集團將持續審查，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**

#### **著作權侵案**

茲提述本公司日期為2016年12月5日之公告有關在中華人民共和國（「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案。

於2000年1月31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2003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2013年在香港聯交所上市（股份代碼：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21,040萬元（暫定）。

於2016年11月28日，江蘇高院就相關軟件之權屬作出了一審判決，判定了2000年3月至2003年3月期間，南京擎天屬於基本無員工的狀態，且於2002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。中國最高人民法院立案後，於2017年10月19日進行了開庭審理，目前該案正處於中國最高人民法院二審審理程序中。

本公司認為，南京擎天確實為一家空殼公司，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餘下18項計算機軟件的擁有權。

此外，中國擎天在其2013年6月27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、使用該等計算機軟件。

## 違反中國公司法競業禁止義務案

茲提述本公司日期為2016年7月20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2017年2月凍結了南京擎天持有的銀行賬戶內總額約人民幣2,800萬元。

### (ii) 於天津濱海新區一塊土地開發權

於1993年4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1993年6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（「50萬平方米土地」）及環威以現金向南華房地產增資人民幣1,040萬元，環威已正式繳付資本人民幣1,040萬元並用於支付填墊平整該50萬平方米土地。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50萬平方米土地的開發權利。於2013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。

於2015年12月，天津高院判決駁回環威的訴訟請求。環威上訴至中國最高人民法院。於2016年9月，中國最高人民法院認為天津高院在沒有查明涉案50萬平方米土地之土地使用權登記註冊狀況及開發權狀況等情況下，判決天津城投濱海房地產經營有限公司（不涉及此訴訟案人士）擁有該50萬平方米土地之土地使用權，不接受環威要求強制履行開發協定缺乏依據，故裁定發回天津高院重審。

於2017年3月，天津高院就本案重審已組成合議庭開庭審理，目前仍處於一審程序中。

另外，環威及南華房地產還向有關政府部門提出了一系列的行政訴訟。天津高院於2016年11月下令重審有關50萬平方米土地之行政登記的行政訴訟，該案已經於2017年11月8日由濱海新區法院作出一審裁決，駁回南華房地產起訴。南華房地產不服該裁決結果並已就該裁決結果進行上訴，目前該案處於天津市第二中級人民法院二審審理程序中。天津高院於2017年4月再指令重審其他5項環威所提起的關於錯誤頒發/撤銷土地使用權證行政訴訟。其中3案已經於2017年12月7日及2017年12月15日在濱海新區法院開庭審理，目前處於一審程式中。

受訴訟固有的不確定性，如在訴訟案有利的情況下，預計環威及/或南華房地產將恢復天津濱海新區若干土地之聯合開發權。

約於2017年7月，因相關主體未取得施工許可證，天津政府部門對於50萬平方米土地上面的一處房產開發（「該開發項目」）責令停止施工，並進行了行政罰款。經過調查資料顯示，遠洋集團控股有限公司（股份代碼：3377）持有的一家間接子公司，天津遠洋華資置業有限公司（「遠洋華資」）為該開發項目的開發商。然而，根據天津高院訴訟中的證據顯示，遠洋華資不具備該開發項目的土地使用權證。根據我們所獲知的表面證據顯示，遠洋華資取得該開發項目開發權是違反了中國法律的規定。按照中國城市房地產管理法第39條之規定，轉讓土地使用權需完成房產開發計劃投資總額25%以上。因該開發項目尚未取得施工許可證，該開發項目很有可能未達到上述要求。環威會採取一切措施保護其在開發協定項下的權利。

## 末期股息

董事會不建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一六年：無）。

## 企業管治守則

本公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治守則的所有守則條文，除了：

- (i) 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條之規定出席於二零一七年六月十四日舉行之本公司股東周年大會；及
- (ii) 本公司之公司秘書自二零一六年一月八日起辭任，因此，本公司不符合上市規則第3.28條之規定及有關公司秘書之相關守則條文。隨後本公司已於二零一七年十二月二十一日起委任了公司秘書，從而再遵守上市規則第3.28條及相關守則條文。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於年內，本公司以代價約400,000港元購買1,256,000股本公司股份並獎勵予其僱員。除此，截至二零一七年十二月三十一日止年度內，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股份。

## 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。審核委員會現由四名獨立非執行董事（即甘耀成先生（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。

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，二零一八年三月二十三日

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、吳旭峰先生及吳旭洋先生；(2)非執行董事：吳旭茉女士、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、葉迪奇先生、太平紳士及甘耀成先生。