

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)

## 截至二零二二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」)截至二零二二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	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	3	3,813,722	4,724,909
銷售成本		<u>(3,242,457)</u>	<u>(4,189,494)</u>
毛利		571,265	535,415
其他收入及收益淨額		152,571	126,899
投資物業公平值(虧損)/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)		(54,217)	128,328
銷售及分銷費用		(66,902)	(89,135)
行政費用		<u>(310,370)</u>	<u>(445,268)</u>
經營溢利	3&4	292,347	256,239

## 綜合損益表(續)

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
財務費用		(205,252)	(169,628)
應佔聯營公司虧損		(419)	(313)
應佔合營公司溢利/(虧損)		<u>260</u>	<u>(5)</u>
<b>除稅前溢利</b>		<b>86,936</b>	86,293
所得稅	5	<u>(21,292)</u>	<u>(53,217)</u>
<b>本年度溢利</b>		<b><u>65,644</u></b>	<b><u>33,076</u></b>
應佔：			
本公司擁有人		74,734	30,852
非控股權益		<u>(9,090)</u>	<u>2,224</u>
		<b><u>65,644</u></b>	<b><u>33,076</u></b>
<b>每股盈利</b>	6		
基本		<u>0.6港仙</u>	<u>0.2港仙</u>
攤薄		<u>0.6港仙</u>	<u>0.2港仙</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本年度溢利	65,644	33,076
<b>其他全面收益</b>		
將不會重新分類至損益之項目：		
轉撥至投資物業的物業、機器及設備 及在建工程之重估盈餘(扣除零稅項)	-	4,640
於日後期間可能重新分類至損益之項目：		
折算香港境外業務財務報表之 匯兌差額(扣除零稅項)	(547,240)	182,279
<b>本年度其他全面收益</b>	(547,240)	186,919
<b>本年度全面收益總額</b>	(481,596)	219,995
<b>應佔：</b>		
本公司擁有人	(431,424)	203,782
非控股權益	(50,172)	16,213
	(481,596)	219,995

## 綜合財務狀況表

		於二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於二零二一年 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	8	528,258	648,292
投資物業	8	9,660,128	10,231,393
在建工程	8	164	178
於聯營公司投資		257	676
於合營公司投資		49	18
生產性植物		21,385	25,891
其他非流動資產		133,294	148,638
		<u>10,343,535</u>	<u>11,055,086</u>
<b>非流動資產總值</b>			
		<u>10,343,535</u>	<u>11,055,086</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		965,784	1,324,303
發展中物業		246,817	261,186
應收貿易賬款	9	343,591	841,769
預付款、按金及其他應收款項 按公平值經損益入賬計量 之金融資產		1,161,552	1,215,077
應收聯營公司款項		12,371	6,541
應收關連公司款項		5,145	4,977
應收關連公司款項		19,125	8,343
可收回稅款		1,044	13
現金及銀行結存		438,262	622,497
		<u>3,193,691</u>	<u>4,284,706</u>
列為持有待售的非流動資產	8	-	275,198
		<u>3,193,691</u>	<u>4,559,904</u>
<b>流動資產總值</b>			
		<u>3,193,691</u>	<u>4,559,904</u>

## 綜合財務狀況表(續)

		於二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於二零二一年 十二月 三十一日 千港元
	附註		
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	10	576,316	1,031,431
其他應付款項及應計費用		696,472	688,407
付息銀行借貸		1,342,765	2,040,470
租賃負債		55,165	77,303
應付附屬公司之非控股股東款項		10,423	10,973
應付稅款		90,347	109,291
		<u>2,771,488</u>	<u>3,957,875</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>422,203</u>	<u>602,029</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>10,765,738</u>	<u>11,657,115</u>
<b>非流動負債</b>			
付息銀行借貸		2,261,683	2,482,400
租賃負債		311,122	393,325
應付附屬公司之非控股股東款項		7,941	7,941
應付關連公司款項		566,374	604,405
其他非流動負債		55,037	59,801
遞延稅項負債		1,074,376	1,211,648
		<u>4,276,533</u>	<u>4,759,520</u>
<b>資產淨值</b>		<u>6,489,205</u>	<u>6,897,595</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	11	134,413	134,413
儲備		6,028,976	6,419,218
		<u>6,163,389</u>	<u>6,553,631</u>
本公司擁有人應佔股本權益總額		6,163,389	6,553,631
非控股權益		325,816	343,964
		<u>6,489,205</u>	<u>6,897,595</u>
<b>股本權益總值</b>		<u>6,489,205</u>	<u>6,897,595</u>

## 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二零二二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二零二一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綜合財務報表應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則修訂本：

- 香港會計準則第16號(修訂本)「物業、機器及設備：作擬定用途前之所得款項」
- 香港會計準則第37號(修訂本)「撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約—履約成本」

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：

#### **香港會計準則第16號(修訂本)「物業、機器及設備：作擬定用途前之所得款項」**

該等修訂禁止實體從物業、機器及設備項目之成本扣除出售該資產可使用前所生產項目之所得款項。相反，銷售所得款項及相關成本應計入損益。該等修訂對該等綜合財務報表並無重大影響，原因是本集團並無出售物業、機器及設備項目可使用前所生產之項目。

#### **香港會計準則第37號(修訂本)「撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約—履約成本」**

該等修訂澄清企業在評估合約是否構成虧損性合約時，履約成本需包括履行合約之增量成本及其他履行合約之直接相關成本之分攤金額。

過往本集團在釐定合約是否構成虧損性合約時僅包括增量成本。根據過渡條款，本集團已將新會計政策應用於其在二零二二年一月一日尚未履行其全部責任之合約上，並且推斷概無合約屬虧損性合約。

### 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、物業銷售、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二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
分部收入										
對外銷售	<u>3,539,515</u>	<u>4,314,040</u>	<u>273,504</u>	<u>408,213</u>	<u>703</u>	<u>2,656</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,813,722</u>	<u>4,724,909</u>
分部業績	236,041	87,059	102,600	233,980	(17,201)	(11,777)	(29,093)	(53,023)	292,347	256,239
對賬：										
— 應佔聯營公司虧損									(419)	(313)
— 應佔合營公司										
溢利/(虧損)									260	(5)
— 財務費用									<u>(205,252)</u>	<u>(169,628)</u>
除稅前溢利									<u>86,936</u>	<u>86,293</u>

#### 地域分部

##### 對外收入

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
中華人民共和國(「中國」)，包括香港及澳門	368,203	605,451
美利堅合眾國(「美國」)	2,327,367	2,620,073
歐洲	749,690	1,105,047
日本	21,048	12,070
其他	<u>347,414</u>	<u>382,268</u>
	<u>3,813,722</u>	<u>4,724,909</u>

上述收入資料乃按貨物付運及提供服務目的地劃分。

### 4. 經營溢利

經營溢利包括截至二零二二年十二月三十一日止年度有關本集團之物業、機器及設備(包括使用權資產)與生產性植物之折舊約134,755,000港元(二零二一年：135,599,000港元)。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得出售附屬公司收益約56,986,000港元(二零二一年：1,650,000港元)。



## 5. 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% (二零二一年：16.5%) 計提撥備。

中國企業所得稅乃按年內在中國產生之估計應課稅溢利以稅率25% (二零二一年：25%) 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項。

## 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74,734,000港元(二零二一年：30,852,000港元)及扣除為股份獎勵計劃而持有之股份及庫存股後之已發行普通股的加權平均數12,982,892,000股(二零二一年：12,982,892,000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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 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>74,734</u>	<u>30,852</u>
	<b>股份數目</b>	
	二零二二年 千股	二零二一年 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	219,951	229,946
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>13,409,004</u>	<u>13,418,999</u>

截至二零二二年及二零二一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。

## 7. 股息

本公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度並無宣派或派發任何股息(二零二一年：無)，且董事會不建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度末期股息(二零二一年：無)。

## 8. 物業、機器及設備、投資物業、在建工程及列為持有待售的非流動資產

截至二零二二年十二月三十一日止年度，已出售價值約5,907,000港元之投資物業。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團約275,198,000港元之投資物業已由投資物業轉移至列為持有待售的非流動資產。該出售交易已於截至二零二二年十二月三十一日止年度完成。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團總價值分別約為161,627,000港元及20,573,000港元之若干物業已分別由在建工程及物業、機器及設備轉移至投資物業。

## 9. 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。每名客戶均有最高信貸限額。

本集團對未償還應收賬款維持嚴格監控，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期之賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
九十日內	283,186	766,076
九十一日至一百八十日	36,381	67,173
一百八十一日至三百六十五日	11,880	5,560
超過三百六十五日	12,144	2,960
	<u>343,591</u>	<u>841,769</u>

## 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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
九十日內	197,153	439,149
九十一日至一百八十日	175,383	422,708
一百八十一日至三百六十五日	76,541	23,329
超過三百六十五日	127,239	146,245
	<u>576,316</u>	<u>1,031,431</u>

應付貿易賬款並不計息且預期於一年內償還。

## 11. 股本

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
法定：		
20,000,000,000股(二零二一年：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(二零二一年：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(二零二一年：13,221,302,172股) 普通股—每股面值0.01港元	132,213	132,213
109,975,631股(二零二一年：109,975,631股)可贖回 可換股優先股—每股面值0.02港元(附註)	2,200	2,200
已發行及繳足股本總額	<u>134,413</u>	<u>134,413</u>

## 11. 股本(續)

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
於二零二一年一月一日	132,213	2,347	1,487,930	1,622,490
於年內贖回7,375,000股 可贖回可換股優先股	<u>-</u>	<u>(147)</u>	<u>(5,753)</u>	<u>(5,900)</u>
於二零二一年十二月三十一日、 二零二二年一月一日及 二零二二年十二月三十一日	<u>132,213</u>	<u>2,200</u>	<u>1,482,177</u>	<u>1,616,590</u>

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
於二零二一年一月一日	13,221,302	117,351
於年內贖回	<u>-</u>	<u>(7,375)</u>
於二零二一年十二月三十一日、 二零二二年一月一日及 二零二二年十二月三十一日	<u>13,221,302</u>	<u>109,976</u>

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度(「本年度」)，本集團錄得總收入3,814,000,000港元(二零二一年：4,725,000,000港元)，相較二零二一年減少約19%。本年度溢利為66,000,000港元(二零二一年：33,000,000港元)，相較二零二一年增加接近100%，反映本集團成功實施成本控制措施。

本年度本公司擁有人應佔每股基本盈利為0.6港仙(二零二一年：0.2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，(ii)鞋類產品貿易及(iii)品牌球類產品銷售。該分部於本年度錄得收入減少約18%至3,540,000,000港元(二零二一年：4,314,000,000港元)及經營溢利增加約171%至236,000,000港元(二零二一年：87,100,000港元)。

##### (i) OEM玩具生產

於本年度，OEM玩具業務錄得收入3,246,000,000港元，較二零二一年減少約21%。

於本年度，鑒於(i)新型冠狀病毒病疫情長期持續、地緣政治局勢緊張及利率高企的環境導致零售及終端客戶的消費能力下降；及(ii)客戶消費率減緩導致存貨水平相對較高，故本集團面對美國主要客戶所採取的審慎訂貨策略。因此，該分部的收入不可避免地受到影響，尤其是本年度下半年所受影響更甚。

管理層預計主要客戶的訂單受前述全球性因素影響，故積極採取應對措施，將生產廠房搬遷至廣西及越南等成本較低的地區，以削減經費開支及控制勞工成本。此外，本集團透過在該等成本較低的地區物色新供應商，有效地管理材料成本。由於相對高效地控制總體生產成本及人民幣貶值，本年度該分部的經營溢利大幅增加，抵消其收入減少的影響。

## (ii) 鞋類產品貿易

於本年度，鞋類貿易業務收入大幅增加至274,000,000港元(二零二一年：156,000,000港元)，增幅約為76%。經營溢利相應增加至6,600,000港元(二零二一年：2,600,000港元)，增幅約為154%。

該重大增幅主要由於實行有效管理，透過於柬埔寨及孟加拉國等低成本國家實現有效成本控制及生產多樣化獲得競爭優勢，繼而令該分部於全球經濟因受新型冠狀病毒病疫情影響而放緩的情況下獲得更高利潤率。

## (iii) 品牌球類產品銷售

於本年度，中國本地市場品牌球類產品銷售收入減少約33%至15,500,000港元(二零二一年：23,300,000港元)，原因是中國在二零二二年加強新型冠狀病毒病疫情封控措施。

## 物業投資及發展

於本年度，物業投資及發展分部收入減少約33%至274,000,000港元(二零二一年：408,000,000港元)。本年度經營溢利(包括投資物業公平值變動)為102,600,000港元(二零二一年：234,000,000港元)。該分部產生經營溢利(不包括投資物業公平值變動)為156,800,000港元(二零二一年：105,700,000港元)，較二零二一年增加約48%。

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

在Omicron變異病毒株湧現後，中央政府繼續通過大規模檢測、追蹤及嚴格隔離推行嚴厲的動態清零政策，尤其是於本年度內在若干高風險區域實施大規模封控，對本集團位於南京、瀋陽及天津的租賃組合所產生的租金收入產生不利影響。受到旅遊限制及強制隔離政策影響，香港的租賃市場環境與中國相若，尤其是本年度前三個季度。因此，本年度該分部產生租賃收入187,200,000港元，較二零二一年減少約20%。

中國的動態清零政策不僅影響零售業務及租賃市場環境，投資氣氛亦受波及。大量物業發展商受本年度對中國物業需求大幅下滑影響，而遭遇前所未有的困難。由於市況不明朗，多數潛在買家持極為審慎的取態，暫緩作出投資決定。

目前住宅大樓及服務式公寓可售面積總額約60%已售出。鑒於位於瀋陽的旗艦物業項目中環廣場坐落於黃金住宅地段，管理層對該項目於二零二三年及以後的銷售及租金貢獻持審慎樂觀態度。此外，預期第二期發展項目將提升第一期的價值及投資回報。

## **農林業務**

於本年度，農林業務分部的收入減少約74%至700,000港元，而經營虧損增加約46%至17,200,000港元。生產性植物結餘價值由二零二一年十二月三十一日的25,900,000港元減少約17%至二零二二年十二月三十一日的21,400,000港元，主要由於人民幣貶值以及資產撇銷及折舊的綜合影響所致。

## **流動資金及財務資源**

於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.2，而資本負債比率為35%（二零二一年十二月三十一日：分別為1.2及36%）。資本負債比率乃以本集團長期銀行借貸總額2,262,000,000港元除以本集團股本權益6,489,000,000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及適時簽訂遠期合約以管理匯兌風險。

## **資本結構**

於本年度，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

1. 於二零二一年十二月一日，香港耐力發展有限公司(Hong Kong Nority Development Limited,「賣方」)及泰美華升(惠州)電子有限公司(「賣方擔保人」)(各自為本公司的間接全資附屬公司)與東莞市莞信中南實業投資有限公司(「買方」)及東莞市光大房地產開發有限公司(「買方擔保人」)(買方及買方擔保人各自為獨立第三方)訂立股權轉讓協議(「協議」)，據此，買方有條件地同意購買，而賣方有條件地同意出售東莞耐力企業管理有限公司(「目標公司」，為本公司的間接全資附屬公司)100%的股本權益，總對價為人民幣225,000,000元(相等於約274,390,000港元)。於二零二二年八月四日，賣方、賣方擔保人、買方、東莞市健行股權投資有限公司(「第二買方」)及買方擔保人訂立補充協議，據此，第二買方將為目標公司的新增買方，買方及第二買方須按補充協議所載條款及條件支付對價。交易完成後，買方及第二買方將分別持有目標公司90%及10%的股本權益。該交易於二零二二年九月十四日完成。年內已確認出售收益約56,986,000港元，乃根據已收代價與目標公司資產淨值(包括目標公司持有物業的賬面值及於完成日期確認的遞延稅項負債)的差額計算。上述交易的詳情載於本公司日期為二零二一年十二月一日、二零二二年八月四日及二零二二年八月十九日之公告。
2. 於二零二二年九月十三日，Thousand China Investments Limited(「Thousand China」，為本公司的間接全資附屬公司)作為賣方及廣環球有限公司(「廣環球」，南華金融控股有限公司(「南華金融控股」)的全資附屬公司)作為買方訂立買賣協議，據此，Thousand China有條件同意向廣環球出售Genius Year Limited(「Genius Year」，本公司的間接全資附屬公司)的100%的股本權益，而廣環球有條件同意購買Genius Year 100%的股本權益，總代價為89,840,000港元，將於完成時以南華金融控股將發行的可換股債券償付，但需符合買賣協議條款及受買賣協議條件規限。出售所得預期收益為約78,240,000港元，乃根據代價89,840,000港元與Genius Year及其子公司於完成日期的綜合資產淨值約11,600,000港元(扣除任何相關開支前)的差額計算。出售詳情載於本公司日期為二零二二年九月十三日、二零二二年九月二十八日、二零二二年十月三十一日及二零二二年十一月二十五日的公告以及日期為二零二二年十二月十五日的通函。該交易已於二零二三年一月十一日獲獨立股東批准，並已於二零二三年一月十三日完成。



除上述者外，並無任何其他有關本公司附屬公司及聯營公司的重大收購及出售。

## 資產抵押及或然負債

於本年度，根據本公司若干間接全資附屬公司獲授的若干銀行貸款融資，對若干投資物業及列為持有待售資產進行的抵押已獲解除及免除。

本公司於中國的一間附屬公司代表於二零二二年十二月三十一日尚未發出相關房產證的中環廣場物業之獨立買家，向若干金融機構提供總金額約人民幣195,000,000元(相當於約219,000,000港元)的擔保。上述擔保將於向該等買家發出房產證時解除。

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

二零二三年對本集團而言將是多重挑戰與機遇並存的一年。美國和其他西方國家透過加息應對通脹的貨幣政策，以及中央政府就實現約5%的經濟增長目標而採取的政策將成為焦點，該等因素將直接影響本集團各分部的經營業績。此外，中美關係以及俄烏戰爭將持續對營商環境構成不明朗因素。另一方面，中國放寬防疫措施以及中港邊境於二零二三年初重新開放，預計將為業務帶來新機遇。

## 貿易及製造

### *OEM*玩具生產

為加強在該分部的競爭力及可持續性，本集團透過將生產轉移至廣西和越南，繼續控制其生產成本及開支。我們還簡化操作程序及擴大自動化使用。此外，本集團計劃擴大其客戶群，同時尋求在其他生產成本較低的國家設立生產基地。本集團亦將加強對設計及綠色製造的研發，以迎合客戶日益增加的環境、社會及管治要求及履行環境責任。鑒於OEM玩具業務方面的長期客戶忠誠度及世界級工程能力，本集團有信心獲取該等長期忠誠客戶的訂單，並能夠在不明朗經濟環境中從容應對挑戰，捕捉各種商機。

鑒於美國政府採取的加息政策及中美關係緊張帶來的不確定性，本集團將繼續採用審慎及具成本效益的策略，將風險降至最低。本集團預期(i)來年人民幣升值；及(ii)地緣政治緊張局勢(如俄烏戰爭)導致材料價格上漲將會導致生產成本逐步增加，故本集團將嘗試與供應商約定將材料價格固定，以盡量降低成本影響。

### 鞋類產品貿易

除了與忠誠客戶維持長期良好關係外，本集團將透過若干推介人的引薦擴大其客戶群，以獲取更多利潤率較高的鞋類產品訂單。為控制生產成本，我們將繼續在中國以外拓展多個生產基地。

### 物業投資及發展

#### 物業投資

由於中央政府解除對新型冠狀病毒病的防控措施，預期中國經濟將重新反彈，對於本集團租賃分部核心來源的零售業務尤其利好。位於瀋陽的星匯廣場現已轉型為兼容各類零售商的商場，能夠把握新型冠狀病毒病疫情後經濟增長回升帶來的商機。除星匯廣場外，本集團致力提高中環廣場零售商場的出租率。於二零二二年中期，在中環廣場外設置了涵蓋各類零售商的夜市，向消費者提供各種產品，並獲得良好成效。鑒於二零二二年夜市的成功經驗，本集團將於二零二三年三月至十月再次舉辦夜市活動，預計將進一步提升中環廣場及其周邊的商業氛圍，進而吸引更多潛在租戶，令租金收入增加。此外，放寬跨地區流動及出行限制將成為推動家庭消費及零售支出的有利因素。

## 物業發展

中國解除對新型冠狀病毒病的防控措施，除了對租賃分部預期狀況產生影響外，預計還將有助重建消費者對房地產市場的信心。同時，本集團對中環廣場住宅單位的銷售持審慎樂觀態度，乃由於中環廣場位於瀋陽其中一個優質住宅區，有地鐵直達的優勢且位處餐廳及零售店林立的繁華步行街。

中環廣場第二期位於第一期的正對面，受新型冠狀病毒病防控措施影響，第二期初步工程將在與餘下居民達成解決方案後動工。第二期亦為綜合發展項目，其主題定位與第一期一致。

本集團將繼續研究將南京及天津的部分其他土地儲備資產由工業用途轉為商業用途的可行性，以提高土地價值及該等土地用途轉換後的開發回報。

## 農林業務

本集團現於中國多個主要省份長期承租逾516,000畝(約344,000,000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、梨及穀物)。本集團將繼續發掘種植高利潤率品種的機會，並集中改善收成、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消費者銷售該等產品。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。該等因素對客戶訂單造成不利影響。

## 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，或會有損其業務。

## 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，該等因素對本集團的業務、財務狀況或經營業績造成不利影響。

### 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對本集團自位於香港之物業組合賺取收入有所影響。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

### 與自然災害或惡劣天氣有關的風險

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惡劣天氣的影響。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合交易所有限公司(「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，其根本不具備開發任何軟件的相應條件。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。該案分別於二零二二年三月一日及二零二二年六月二十四日進行線上開庭審理，並於二零二二年十一月三十日進行線上溝通。該案現正等待判決。

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，其餘的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。繼二零二零年五月二十一日開庭聆訊後，江蘇高院於二零二一年四月一日組織雙方進行調解未果，目前等待判決。

## **(ii) 於天津濱海新區一塊土地侵權案**

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」)。

於二零二二年三月三十一日，環威向天津市第三中級人民法院起訴城投濱海、天津市濱海新區人民政府、天津市規劃和自然資源局濱海新區分局及濱海集團，要求四被告賠償給環威造成的損失(最終金額以司法鑒定為準)。該案於二零二二年七月十一日進行了證據交換，並分別於二零二二年九月二十九日及二零二二年十一月十一日開庭審理，現正等待判決。

## **(iii) 南沙土地仲裁案**

二零二一年三月，輝漢投資有限公司(「輝漢」，本公司之間接全資附屬公司)就廣州市南沙區黃閣鎮大塘村民委員會(「大塘村委」)未依約向其轉讓土地之違約行為向中國國際經濟貿易仲裁委員會(「貿仲」)提出仲裁，要求大塘村委依法賠償損失。



仲裁庭於二零二三年二月二十八日就該案進行開庭審理，要求各方在規定期限內就該案提供補充意見。如需第二次庭審可於二零二三年三月十四日前以書面形式遞交申請。輝漢的律師將在適當考慮各種因素後以輝漢的最佳利益採取法律行動。

## 末期股息

董事會不建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二一年：無)。

## 企業管治守則

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守年內生效之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，惟企業管治守則守則條文第F.2.2及C.1.6條除外。根據企業管治守則守則條文第F.2.2及C.1.6條，董事會主席及獨立非執行董事和非執行董事應出席股東周年大會。董事會主席兼執行董事吳鴻生先生、非執行董事吳旭峰先生、David Michael Norman先生及李遠瑜女士以及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二零二二年六月二十一日舉行之股東周年大會。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二二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。審核委員會現由四名獨立非執行董事(即甘耀成先生(審核委員會主席)、謝黃小燕女士、龐愛蘭女士，BBS•太平紳士及黃進達先生，太平紳士)組成。

審核委員會已審閱本集團截至二零二二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)已就初步公告所載本集團截至二零二二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核對一致。畢馬威會計師事務所就此進行的工作並不構成核證工作，因此畢馬威會計師事務所不會就初步公告發表任何審計意見或核證結論。

## 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二零二二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

本公司將於二零二三年六月二十日(星期二)舉行二零二三年股東周年大會(「二零二三年股東周年大會」)及二零二三年股東周年大會通告將予以刊載並於適當時候寄發予本公司股東。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零二三年六月十四日(星期三)至二零二三年六月二十日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理本公司任何股份過戶登記。為符合資格出席二零二三年股東周年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票最遲須於二零二三年六月十三日(星期二)下午四時正前送達本公司之股份過戶登記處—聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

## 刊發全年業績公告及二零二二年年報

本全年業績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))。本公司截至二零二二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

主席兼執行董事

吳鴻生

香港，二零二三年三月二十一日

於本公告日期，董事為(1)執行董事：吳鴻生先生、張賽娥女士及吳旭洋先生；(2)非執行董事：吳旭茱女士、吳旭峰先生、李遠瑜女士及余沛恒先生；及(3)獨立非執行董事：謝黃小燕女士、甘耀成先生、龐愛蘭女士，BBS•太平紳士及黃進達先生，太平紳士。