

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的內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**China South City Holdings Limited**  
**華南城控股有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 1668)

截至2010年9月30日止六個月  
中期業績公告

業績摘要

	截至9月30日止六個月		概約變動 百分比
	2010年 千港元	2009年 千港元	
收入	<b>590,515</b>	249,564	<b>+136.6%</b>
毛利	<b>331,740</b>	119,855	<b>+176.8%</b>
毛利率	<b>56.2%</b>	48.0%	<b>+17.0%</b>
母公司權益持有人應佔利潤	<b>347,196</b>	245,709	<b>+41.3%</b>
未計投資物業公平值收益及 相關稅務影響的淨利潤	<b>106,697</b>	69,798	<b>+52.9%</b>

中期簡明綜合收益表  
截至2010年9月30日止六個月

華南城控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2010年9月30日止六個月未經審核之簡明綜合中期業績連同過往財政期間之比較數字如下：

中期簡明綜合收益表

	附註	截至9月30日止六個月	
		2010年 千港元 (未經審核)	2009年 千港元 (未經審核)
收入	3	590,515	249,564
銷售成本		(258,775)	(129,709)
毛利		331,740	119,855
其他收入及收益	4	19,757	142,520
投資物業公平值收益	4	358,464	253,038
銷售及分銷成本		(39,090)	(40,012)
行政開支		(86,418)	(98,267)
其他開支		(172)	(623)
融資成本	6	(16,797)	(11,840)
應佔下列各方的利潤及虧損：			
一家共同控制實體		651	645
聯營公司		(162)	(165)
稅前利潤	5	567,973	365,151
所得稅開支	7	(225,282)	(119,747)
期內利潤		342,691	245,404
下列各方應佔：			
母公司權益持有人		347,196	245,709
非控股權益		(4,505)	(305)
		342,691	245,404
歸屬於母公司普通股權益持有人之 每股盈利	8		
基本		5.80 港仙	5.45 港仙
攤薄		5.78 港仙	5.45 港仙

中期簡明綜合全面收益表  
截至2010年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2010年 千港元 (未經審核)	2009年 千港元 (未經審核)
期內利潤	<u>342,691</u>	<u>245,404</u>
匯兌調整	<u>146,667</u>	<u>236</u>
期內全面收益總額，扣除稅項	<u>489,358</u>	<u>245,640</u>
下列各方應佔：		
母公司權益持有人	492,150	245,909
非控股權益	<u>(2,792)</u>	<u>(269)</u>
	<u>489,358</u>	<u>245,640</u>

中期簡明綜合財務狀況表  
於2010年9月30日

	附註	2010年 9月30日 千港元 (未經審核)	2010年 3月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		154,041	157,684
投資物業		9,752,873	9,077,250
發展中物業		2,501,572	1,978,789
預付土地出讓金		6,945	6,911
商譽		20,066	20,066
於共同控制實體的權益		6,896	8,980
於聯營公司的權益		(983)	(803)
應收貸款		—	625
融資租賃應收款項		50,433	54,250
遞延稅項資產		98,278	75,413
<b>非流動資產總值</b>		<b>12,590,121</b>	<b>11,379,165</b>
<b>流動資產</b>			
持作融資租賃物業		212,161	96,116
持作銷售物業		583,020	677,346
應收貿易賬款	10	206,080	234,155
預付款項、按金及其他應收款項		53,373	86,077
透過損益按公平值持作買賣投資		131,434	123,932
現金及銀行結餘		3,352,562	3,702,977
<b>流動資產總值</b>		<b>4,538,630</b>	<b>4,920,603</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	969,373	824,459
計息銀行及其他借貸	12	1,601,647	1,558,417
應付稅項		527,702	470,832
<b>流動負債總額</b>		<b>3,098,722</b>	<b>2,853,708</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,439,908</b>	<b>2,066,895</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>14,030,029</b>	<b>13,446,060</b>

## 中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2010年9月30日

	附註	2010年 9月30日 千港元 (未經審核)	2010年 3月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借貸	12	2,839,435	2,644,308
遞延稅項負債		1,938,758	1,775,067
		<u>4,778,193</u>	<u>4,419,375</u>
<b>非流動負債總額</b>			
		<u>4,778,193</u>	<u>4,419,375</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u>9,251,836</u>	<u>9,026,685</u>
<b>權益</b>			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		59,796	60,000
儲備		9,112,990	8,733,433
建議股息		—	119,591
		<u>9,172,786</u>	<u>8,913,024</u>
非控股權益		79,050	113,661
		<u>9,251,836</u>	<u>9,026,685</u>

附註：

### 1. 編製基準

未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

中期簡明綜合財務報表不包括年度財務報表規定的所有資料及披露，並應與本集團截至2010年3月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，其中亦包括香港會計準則及詮釋)的影響

編製未經審核中期簡明綜合財務報表採納的會計政策與編製本集團截至2010年3月31日止年度的財務報表沿用者相符一致，惟採納下文所述的新訂準則及詮釋除外。

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—首次採納者之額外豁免之修訂
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號以股份支付之支出—集團以現金結算之以股份支付之交易之修訂
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及個別財務報告
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈列—供股分類之修訂
香港財務報告準則第5號之修訂 (包含於2008年10月頒佈之 香港財務報告準則之改進)	香港財務報告準則第5號列為持作可供出售之 非流動資產及已終止經營業務—計劃出售於附屬 公司之控股權益之修訂
香港會計準則第39號(修訂本)	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量—合資格對沖項目之修訂
年度改進項目	2009年香港財務報告準則之改進
香港詮釋第4號	租賃—有關香港租賃土地租賃期之釐訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第17號	向擁有人派發非現金資產

採納上述新訂準則及詮釋對本集團的會計政策及未經審核中期簡明綜合財務報表的計算方法並無重大影響。

### 3. 分部資料

#### (a) 分部業績、資產及負債

截至2010年9月30日						
止六個月 (未經審核)	物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	物業管理 千港元 (未經審核)	酒店營運 千港元 (未經審核)	其他 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
對客戶銷售	498,559	65,127	15,810	14,269	—	593,765
分部間銷售	—	—	—	(3,250)	—	(3,250)
可呈報分部收入	<u>498,559</u>	<u>65,127</u>	<u>15,810</u>	<u>11,019</u>	<u>—</u>	<u>590,515</u>
投資物業公平值增加前 可呈報分部利潤/(虧損)	329,661	28,879	(17,178)	(9,622)	—	331,740
投資物業公平值增加	—	358,464	—	—	—	358,464
投資物業公平值增加後 可呈報分部利潤/(虧損)	<u>329,661</u>	<u>387,343</u>	<u>(17,178)</u>	<u>(9,622)</u>	<u>—</u>	<u>690,204</u>
可呈報分部資產	1,149,184	12,258,756	2,449	68,356	174	13,478,919
可呈報分部負債	5,982	2,520,942	7,256	3,052	—	2,537,232
截至2009年9月30日						
止六個月 (未經審核)	物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	物業管理 千港元 (未經審核)	酒店營運 千港元 (未經審核)	其他 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
對客戶銷售	177,202	49,207	12,213	13,098	—	251,720
分部間銷售	—	—	—	(2,156)	—	(2,156)
可呈報分部收入	<u>177,202</u>	<u>49,207</u>	<u>12,213</u>	<u>10,942</u>	<u>—</u>	<u>249,564</u>
投資物業公平值增加前 可呈報分部利潤/(虧損)	122,737	12,637	(6,305)	(9,214)	—	119,855
投資物業公平值增加	—	253,038	—	—	—	253,038
投資物業公平值增加後 可呈報分部利潤/(虧損)	<u>122,737</u>	<u>265,675</u>	<u>(6,305)</u>	<u>(9,214)</u>	<u>—</u>	<u>372,893</u>

(b) 可呈報分部收入、利潤或虧損、資產及負債的對賬

	截至9月30日止六個月	
	2010年 千港元 (未經審核)	2009年 千港元 (未經審核)
收入		
可呈報分部收入	593,765	251,720
分部間收入對銷	(3,250)	(2,156)
綜合營業額	<u>590,515</u>	<u>249,564</u>
利潤／(虧損)		
投資物業公平值增加後可呈報分部利潤	690,204	372,893
應佔一家共同控制實體利潤	651	645
應佔聯營公司虧損	(162)	(165)
融資成本	(16,797)	(11,840)
未分配收入	19,757	142,520
未分配開支	(125,680)	(138,902)
綜合稅前利潤	<u>567,973</u>	<u>365,151</u>
	2010年 9月30日 千港元 (未經審核)	2010年 3月31日 千港元 (經審核)
資產		
可呈報分部資產	13,478,919	12,284,400
於共同控制實體的權益	6,896	8,980
於聯營公司的權益	(983)	(803)
商譽	20,066	20,066
未分配資產	<u>3,623,853</u>	<u>3,987,125</u>
綜合資產總值	<u>17,128,751</u>	<u>16,299,768</u>
負債		
可呈報分部負債	2,537,232	2,295,862
即期稅項負債	527,702	470,832
銀行借貸及應付票據	4,441,082	4,202,725
未分配負債	<u>370,899</u>	<u>303,664</u>
綜合負債總額	<u>7,876,915</u>	<u>7,273,083</u>



#### 4. 其他收入及收益

	截至9月30日止六個月	
	2010年 千港元 (未經審核)	2009年 千港元 (未經審核)
<b>其他收入</b>		
來自下列各項的利息收入：		
銀行	5,346	307
應收貸款	2,132	2,316
經營酒店配套娛樂設施的合同收入	1,307	1,304
罰款收入	—	220
其他	3,415	1,664
	<u>12,200</u>	<u>5,811</u>
<b>收益</b>		
投資物業公平值收益	358,464	253,038
透過損益以公平值列賬之持作買賣投資公平值收益	7,557	—
重組及購回計息票據的收益	—	136,709
	<u>366,021</u>	<u>389,747</u>

#### 5. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	截至9月30日止六個月	
	2010年 千港元 (未經審核)	2009年 千港元 (未經審核)
折舊	16,423	18,290
減：就發展中物業資本化折舊	(430)	(25)
	<u>15,993</u>	<u>18,265</u>
預付土地出讓金攤銷	99	86
以權益結算的購股權開支	—	3,294
於一家共同控制實體的權益減值*	172	199

\* 計入中期簡明綜合收益表「其他開支」項內。

## 6. 融資成本

	截至9月30日止六個月	
	2010年 千港元 (未經審核)	2009年 千港元 (未經審核)
銀行貸款及其他貸款之淨額利息		
須於五年內全數償還	89,441	79,795
須於五年後全數償還	10,389	4,156
計息票據利息	—	72,581
減：資本化利息	(83,033)	(144,692)
總計	<u>16,797</u>	<u>11,840</u>

## 7. 所得稅開支

期間內，由於本集團概無源自香港的應課稅利潤，故並無計提香港利得稅撥備(2009年：無)。本集團的主要附屬公司在中國大陸深圳營運，2010年須按22%(2009年：20%)稅率繳納中國企業所得稅。

於2007年3月16日舉行的第十屆全國人民代表大會第五次會議上通過中國企業所得稅法，其於2008年1月1日起生效。中國企業所得稅法引入多項大範圍變動，包括(但不限於)將內資及外資企業所得稅率統一定為25%。因此，於2009年及2010年9月30日遞延稅項已按已制定的企業所得稅率作出撥備。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按30%至60%不等的累進稅率就土地價值(即物業銷售所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支)增值徵收。為數89,140,000港元的土地增值稅，已在截至2010年9月30日止六個月的綜合收益表內扣除(2009年9月30日：44,479,000港元)。

期間內所得稅開支主要部分如下：

	截至9月30日止六個月	
	2010年 千港元 (未經審核)	2009年 千港元 (未經審核)
即期—中國大陸企業所得稅	29,475	6,732
即期—中國大陸土地增值稅	89,140	44,479
遞延—中國大陸企業所得稅	108,532	67,923
遞延—中國大陸土地增值稅	(19,611)	(8,896)
遞延—股息預扣稅	17,746	9,509
期間稅項支出總額	<u>225,282</u>	<u>119,747</u>

## 8. 母公司普通股權益持有之每股盈利

母公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利按下列數據計算：

	截至9月30日止六個月	
	2010年 (未經審核)	2009年 (未經審核)
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利之母公司普通股權益持有人應佔利潤	<b>347,196,000</b>	245,709,000
	<b>股數</b>	
	2010年	2009年
<b>股份</b>		
用於計算每股基本盈利之期內已發行普通股加權平均數	<b>5,984,908,176</b>	4,508,241,758
攤薄影響—普通股加權平均數：購股權	<b>26,341,463</b>	127,595
	<b>6,011,249,639</b>	4,508,369,353

由於回購股份，就每股基本盈利而言的普通股加權平均數的計算已作出調整。

## 9. 股息

於2010年11月8日舉行的董事會會議上，董事議決不向股東派付中期股息(2009年9月30日：無)。

## 10. 應收貿易賬款

應收貿易賬款指於出示發票時應付或根據相關買賣協議條款的應收租戶租金、應收客戶銷售收入及服務收入。高級管理層定期審閱逾期結餘。有鑑於此及本集團的應收貿易賬款與大量不同客戶有關，故並無重大集中信貸風險。應收貿易賬款為免息。應收貿易賬款賬面金額與其公平值相若。

各結算日應收貿易賬款扣除撥備後按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	2010年 9月30日 千港元 (未經審核)	2010年 3月31日 千港元 (經審核)
<b>即期</b>	<b>134,001</b>	86,663
30至60日	<b>4,950</b>	34,308
61至90日	<b>4,203</b>	71,774
90日以上	<b>62,926</b>	41,410
總計	<b>206,080</b>	234,155

未逾期及未減值以及已逾期但未減值的應收款項與大量不同客戶有關，而彼等最近沒有拖欠記錄。對於物業銷售予買家的應收賬款結餘，本集團保留其物業的法定擁有權。

## 11. 貿易及其他應付款項

		2010年 9月30日 千港元 (未經審核)	2010年 3月31日 千港元 (經審核)
其他應付款項		237,565	236,803
建設費及保留應付款項	(i)	573,340	395,735
預收款項		124,630	162,017
租賃按金		33,838	29,904
總計		<u>969,373</u>	<u>824,459</u>

(i) 於報告期末建設費及保留應付款項的賬齡分析如下：

		2010年 9月30日 千港元 (未經審核)	2010年 3月31日 千港元 (經審核)
一年內		557,078	378,214
超過一年		16,262	17,521
總計		<u>573,340</u>	<u>395,735</u>

建設費及保留應付款項為不計息且於一般營運周期或按的要求償還。

## 12. 計息銀行及其他借貸

		2010年 9月30日 千港元 (未經審核)	2010年 3月31日 千港元 (經審核)
<b>即期</b>	<b>到期</b>		
銀行貸款—無抵押		805,397	944,504
銀行貸款—有抵押		684,175	613,913
其他借貸—無抵押		112,075	—
		<u>1,601,647</u>	<u>1,558,417</u>
<b>非即期</b>			
銀行貸款—無抵押	2012-2016	328,497	426,183
銀行貸款—有抵押	2011-2017	2,159,254	2,218,125
其他借貸—無抵押	2011-2013	351,684	—
		<u>2,839,435</u>	<u>2,644,308</u>
分析列為：			
須於一年內或應要求償還		1,601,647	1,558,417
須於第二年償還		1,308,705	829,996
須於第三至第五年(包括首尾 兩年在內)償還		1,153,925	1,330,875
須於五年後償還		376,805	483,437
		<u>4,441,082</u>	<u>4,202,725</u>

本集團若干銀行貸款以本集團樓宇及酒店物業、投資物業、發展中物業，以及租賃土地作抵押。詳情載於財務報表附註。

本集團賬面總值約44,762,000港元的若干持作銷售物業抵押作為本集團若干銀行貸款的抵押品。此等已抵押持作銷售物業已於2010年9月30日獲解除。

所有計息銀行貸款及其他借貸按介乎年利率為4.78%至5.94%的浮動利率計息。所有借貸以人民幣列值。

## 主席報告

本人謹代表華南城控股有限公司董事會(「董事會」)欣然呈報本集團截至2010年9月30日止六個月的中期業績。

## 業績及股息

於回顧期間，本集團承繼去年的表現，繼續錄得驕人成績。收入增加136.6%至590.5百萬港元(2009年9月30日：249.6百萬港元)，而期內母公司權益持有人應佔利潤則增加41.3%至347.2百萬港元(2009年9月30日：245.7百萬港元)。每股基本盈利為5.80港仙(2009年9月30日：5.45港仙)。

董事會決議不派付就截至2010年9月30日止六個月之中期股息(2009年9月30日：無)。

## 市場及營運回顧

於2010年上半年，中國政府繼續實行積極的財政措施及適度寬鬆的貨幣政策，以促進經濟發展。有效實行該等政策及措施成為推動國家經濟的推動力。國內市場的銷售錄得強勁增長。交易活動亦穩步回升，國內各行各業的營商環境皆有所改善。

作為中國領先的大型綜合商貿物流及商品交易中心開發商和營運商之一，華南城受惠於良好的市場環境。深圳華南城的交易中心商舖在銷售及租賃上的表現均令人鼓舞。於回顧期內，深圳華南城已就二期約24,600平方米(「平方米」)交易中心商舖訂立銷售合同，較去年同期增加89.2%(2009年9月30日：約13,000平方米)。每平方米平均售價亦較去年同期約14,000港元上升約15%至約16,100港元。

位於深圳華南城的辦公大樓—環球物流中心的建設工程已於2010年4月竣工。該項目為一項現代化綜合辦公大樓，並附設零售面積及地下停車場。於2010年9月30日，包括融資租賃、營運租賃和小部分本集團自用，該辦公室建築面積約37,700平方米的總佔用率於推出短短數月內已達到93%，這顯示市場對於優質的辦公室物業有殷切需求。

隨著深圳華南城的人流和車流量不斷增長，一期交易中心的總佔用率已由82%增加至86%。我們現正與多個商會和機構磋商二期的較大面積租賃安排。隨著深圳華南城二期和三期的發展，本集團擬擴展我們產品的範圍，以達致更全面的交易中心產品組合，從而推動項目的持續增長及使業務發展更上一層樓。

深圳華南城的理想成績，堅定了本集團推進在南寧、南昌、西安和河源的新項目的決心。我們的新項目建設全部都按計劃順利進行。就南寧而言，南寧華南城的展覽中心經已落成，並舉辦了2010年中國—東盟輕工產品展覽會(「展覽會」)。該展覽會是由本集團聯合南寧市商務局及南寧市江南區人民政府於2010年10月20日至24日期間舉辦。展覽會成績斐然，並獲得各界熱烈迴響，有許多參展商及訪客表示有意租賃或購買在建中的交易中心及住宅設施，為南寧華南城的成功奠下了基礎。

## 發展策略

本集團以獨特及靈活的「一體兩翼」為發展策略。「一體」是指策略性地於地區經濟樞紐建立大型綜合商貿物流及商品交易中心，以配合當地地區經濟和工業需求。另外輔以「兩翼」，即配套住宅物業和商業設施，以促進集團的迅速發展和可持續增長。

本集團致力將其貿易中心打造為綜合貿易平台，為向客戶提供一站式全方位商貿及物流服務，以推動商貿發展。此一目標乃透過向租戶和客戶提供寶貴的信息服務、統一物業管理服務，以及交易展覽和會議設施，並配合有效的電子商貿平台、廣告宣傳活動而達致。

住宅物業在整個項目擔當着重要的角色，一方面為該交易中心的商戶提供便利及高質素的居住地方，另一方面亦確保項目能快速地產生現金流以應付項目的資本性支出。此外，提供給租戶及其客戶的完善商業配套設施，包括酒店、辦公樓，倉儲及服務等，亦為本集團提供另一穩定的現金流來源。

此獨特的商業模式使本集團的業務得以靈活和快速地發展，本集團亦正複製此商業模式到全國不同地方。隨著集團的新項目陸續落成，現有項目的發展日漸鞏固，我們預期交易中心的租金將會攀升，並有更多的面積可供出售和出租，從而擴大我們的盈利基礎，並為我們帶來持續增長的收入貢獻。憑著本集團此等發展策略，我們有信心能夠及時抓緊中國經濟增長的機遇，並達致業務持續增長。

## 前景

展望未來，我們一如既往，對交易中心及配套設施的租賃及銷售潛力感到樂觀。隨著深圳華南城持續增長及陸續推出其他新項目，我們預期，在良好的經濟前景下，本集團業務將繼續快速擴展。本集團將繼續發展我們現有的新項目，為集團持續發展打下強大的根基。我們矢志向前邁進，把業務推向全國。

最後，本人謹代表董事會感謝所有股東、客戶及業務夥伴的信任及鼎力支持，同時亦向華南城的管理層及各員工的專業精神及貢獻深表謝意。

## 鄭松興

聯席主席兼執行董事

香港，2010年11月8日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於回顧期間，中國政府繼續實行積極的財政措施及適度寬鬆的貨幣政策，令中國的經濟繼續維持去年反彈的勢頭，錄得令人鼓舞的國內生產總值增長。本公司繼續加強其作為中國領先大型綜合商貿物流及商品交易中心開發商和營運商之一的地位，於回顧期間內，深圳華南城(「深圳華南城」)二期的交易中心商舖的銷售理想，新項目的開發亦取得滿意的進展。

### 深圳華南城

深圳華南城為珠江三角洲領先的綜合商貿物流及商品交易中心，為國內外的工業物料和製成品的供應商、製造商和分銷商提供全面的綜合物流和商貿設施及服務。一期的建築面積(「建築面積」)約為464,000平方米，而原有的二期已分為已落成的二期(建築面積約為1百萬平方米)及發展中的三期(規劃建築面積約為1.14百萬平方米)。目前，約1.46百萬平方米的一期及二期交易中心商舖及配套設施已投入運作。

鑑於中國的經濟和珠江三角洲地區的商貿活動穩步增長，深圳華南城交易中心商舖的銷售、融資租賃及總佔用率持續錄得理想表現。於本財政年度上半年，本集團來自交易中心商舖的銷售收入，主要來自深圳華南城二期的一號交易廣場及二號交易廣場，其中，本集團於回顧期內出售約24,600平方米的二期交易中心商舖面積(2009年9月30日：13,000平方米)，並於期內錄得約381.5百萬港元的銷售收入，較去年同期上升120.2%。二期交易中心商舖每平方米的平均售價增加15.0%至約16,100港元(2009年9月30日：約14,000港元/平方米)。

於2010年9月30日，一期的交易中心總佔用率由82%上升至86%，而二期的一號交易廣場及二號交易廣場已出租已推出可供租賃總面積約26%。一期交易中心的平均實際月租為每平方米28.6港元(2009年9月30日：每平方米27.1港元)，而二期的一號交易廣場及二號交易廣場的每平方米平均實際月租則約33.8港元。為進一步提升深圳華南城二期交易中心商舖的出租水平及鞏固本集團在區內的領導地位，本集團正與多個商會和機構磋商較大面積的租賃安排。目前，已計劃設立香港商品直銷中心，並正計劃或進行多項計劃，以成立地區性商品或主



題商品交易中心，例如品牌內衣(SIUF華南城國際品牌內衣展示交易中心)、鐘錶、台灣商品和韓國商品等銷售中心。一期交易中心目前集中於工業物料，但本集團正致力擴大服務範圍和全面提升商貿設施。本集團打算擴展其產品範圍至製成品、小商品、主題商品業務及地區性商品，並將增添娛樂元素。此一策略是為配合城內的市場需求，並吸引鄰近地區的交通流。凡此種種均有助提高華南城的品牌知名度，並可促進本集團的業務發展。

於回顧期間，深圳華南城的辦公大樓—環球物流中心的建設工程竣工。總建築面積約68,000平方米的環球物流中心包括辦公室、零售面積及地下停車場。於2010年9月30日，辦公室面積約12,600平方米已訂立融資租賃安排，平均單價為每平方米約9,000港元。於回顧期內錄得融資租賃收入約117.0百萬港元。在推出的短短數月內，該辦公室建築面積約37,700平方米的總佔用率已達約93%。

至於深圳華南城三期，現時計劃在未來兩年開發總建築面積約500,000平方米，包括交易中心約340,000平方米，以及160,000平方米的商業和其他配套設施。

### *深圳華南城工業博覽會*

於2010年10月29日至11月1日期間，本集團繼續與中國國際貿易促進委員會、中國國際商會及深圳市政府合辦第三屆中國(深圳)國際工業博覽會(「國際工博會」)。為期四天的工業博覽會為深圳華南城的盛事之一，展覽場地面積約為逾90,000平方米，吸引超過1,300家來自中國和海外國家的參展商。該展覽會成功吸引128,000名人次進場。深圳工博會成功舉辦，對於深圳乃至泛珠區域擴大內需，整合和優化工業採購資源，轉變經濟增長方式有積極的意義，不但促進深圳華南城的交通流和商貿活動，同時並提升本集團的聲譽。

### *深圳華南城的交易中心和商貿展覽*

為配合不同行業的需要，深圳華南城為汽車、品牌內衣和地區性產品成立專業展示交易中心及舉行商貿展覽。

於2010年5月，潤方華南城車展在深圳華南城隆重開幕，以展示及出售大部份國產中檔熱銷車型。本集團於2010年8月舉行了為期兩天的汽車展覽會，該展覽會佔地超過20,000平方米，吸引了來自中外超過30個汽車品牌的參展商。

SIUF華南城國際品牌內衣展示交易中心位於二號交易廣場，其規劃展覽面積超過40,000平方米，該中心的首批租戶已於2010年8月進駐，並舉行了多場時裝展覽。SIUF華南城國際品牌內衣展示交易中心定位為國際內衣交易中心，並已吸引多個知名的內衣品牌進駐。

與此同時，首屆台灣(原產地)商品交易會已於2010年8月成功在深圳華南城舉行。為期四天的展會佔地超過30,000平方米，成功吸引300多家參展商及53,000名人次進場。

## 南寧華南城

南寧華南城(「南寧華南城」)策略性地位於中國廣西壯族自治區南寧市，預計項目建築淨佔地面積約為1.83百萬平方米。根據工程規劃，南寧華南城落成後的總建築面積將約為4.88百萬平方米，提供全面的配套設施，包括交易中心、綜合物流和倉儲配套設施、綜合商業配套設施、綜合住宅配套設施及停車場等。

項目將分階段建設。本集團於2009年10月購得位於南寧市的一幅土地後，已於同月展開一期工程。該土地的建築淨佔地面積及規劃總建築面積分別約為890,000平方米及2.40百萬平方米。該土地由江南區沙井大道、富樂西路、定津路及新村大道圍繞著。本集團收購該土地的總代價約為人民幣351.3百萬元。

未來兩年，南寧華南城計劃開發總建築面積約1.33百萬平方米，其中包括約470,000平方米的交易中心、約340,000平方米的住宅設施，以及約520,000平方米的商業及其他配套設施。就項目整體而言，所有住宅面積及不多於50%交易中心面積將撥作出售用途，為本集團未來的項目開發提供鞏固的收入基礎，而餘下的建築面積將持作長期投資。目前，總建築面積約14,100平方米的展覽中心已竣工，交易中心和住宅設施的建設工程正按計劃順利進行。本集團計劃於2011年首季推出部分住宅面積作銷售。

南寧華南城地理位置毗鄰東南亞地區，將發展成為東南亞的製造商和企業而設的最現代化和大型工業物料及商品交易中心之一。中國-東盟自由貿易區於2010年1月成立，根據該協定，所有商品中的約93%的關稅已獲豁免，藉以推動跨境貿易。我們預計此舉將有利於南寧華南城的業務及商貿活動的發展。

## 中國-東盟輕工產品展覽會

由中國國際商會、中國-東盟博覽會秘書處和南寧市政府共同舉辦的中國-東盟輕工產品展覽會已於2010年10月20日至24日在南寧華南城舉行。

作為南寧華南城展覽中心落成後首個大型活動，為期五天的輕工產品展覽會會場面積佔地約14,100平方米，提供614個展覽攤位，吸引了超過365名展覽商及超過335,000名參觀人次。

該展會的成功不單增加南寧華南城的交通流量，更提升本集團在區內和東盟國家之間的品牌知名度，對南寧華南城交易中心商舖以及住宅單位日後的租賃和銷售招商工作有很大幫助。

## 南昌華南城

南昌華南城位處中國江西省南昌市，預計項目建築淨佔地面積約為1.55百萬平方米。根據工程規劃，南昌華南城於落成後的總建築面積約為4.28百萬平方米，提供全面的配套設施，包括交易中心、綜合物流及倉儲配套設施、綜合商業配套設施、綜合住宅配套設施及停車場等。建設工程將分階段進行，第一期的工程已於2010年1月展開。

2009年12月，南昌華南城購得一幅位於南昌市紅谷灘新區九龍湖片區的土地，建築淨佔地面積及規劃建築面積分別約為1.05百萬平方米及2.48百萬平方米。該土地的總代價為人民幣555.4百萬元。

未來兩年，南昌華南城計劃開發總建築面積約920,000平方米，其中包括約430,000平方米的交易中心、約300,000平方米住宅設施，以及約190,000平方米商業及其他配套設施。就項目整體而言，本集團計劃將所有住宅面積及不多於50%交易中心的建築面積撥作出售用途，餘下的建築面積將持作長期投資。

南昌華南城策略性地位於為泛珠三角及長江三角等地區以服務當地，毗鄰南昌市的交通樞紐。隨著產業不斷向中國中部內移，勢將令南昌華南城受惠。

## 河源華南城

河源華南城位處中國廣東省河源市，一期規劃發展包括商業配套住宅配套設施。於2009年6月，河源華南城購得一幅建築淨佔地面積約487,000平方米的土地，總代價約為人民幣73百萬元。於二零一零年八月，河源華南城購得另一幅土地面積約651,000平方米的土地，總代價約人民幣97.7百萬元。建設工程已經展開，預期於未來兩年將建成面積約260,000平方米。我們計劃於2010年12月推出部分物業作銷售。

## 西安華南城

本集團銳意將西安華南城(「西安華南城」)開發及打造為中國西北部的的主要綜合商貿物流及商品交易中心。於2009年11月，西安國際港務區管理委員會、華南國際、新豪德(香港)控股有限公司(「新豪德」)及西安市政府就西安項目簽訂項目協議。根據項目協議，華南國際及新豪德將組成合營公司，分別擁有合營公司的65%及35%權益。

根據簽訂的項目協議，西安華南城的規劃總佔地面積約10平方公里，約一半的面積將用作興建綜合商貿物流及商品交易中心，其餘的面積將用作興建配套住宅和商業設施，以作為交易中心的配套。西安華南城將分階段建設。目前，發展規劃及建設前期的籌備工作進展順利。

受惠於國家策略性開發西北地區所帶來的機遇，本集團計劃把西安華南城配合區內的城市化發展。該地區將被打造為一個交通樞紐，這對推動西安華南城的人流和貨物流量起著重要作用。西安華南城策略性地位於中國西北的中心地帶，不單擴展了本集團的地區覆蓋，同時讓本集團參與中央政府促進該區經濟增長的規劃。

## 前景及展望

展望2011財政年度下半年，預期中國經濟持續增長的勢頭，將帶動對大型綜合商貿物流及商品交易中心的需求，令本集團交易中心商舖的銷售及租賃受惠。憑著本集團的品牌效應，以及大型綜合商貿物流及商品交易中心平台，預計深圳華南城二期的租賃將持續增長。

在新項目開發方面，南寧華南城、南昌華南城、西安華南城及河源華南城的進展均持續良好。預期未來數年，該等項目將提供更多的交易中心商舖以供銷售及出租，住宅物業亦將推出供出售。隨著區內的經濟持續增長，預期本集團交易中心及其他物業的售價和租值將進一步上升，從而為本集團帶來穩定的收入。

憑著本集團獨特的商業模式、具經驗豐富的管理團隊，以及地方政府的支持，本集團有信心能夠在中國其他策略性地區複製深圳華南城的成功商業模式，從而為本集團帶來可持續的增長，並為股東創造最大價值。

## 財務回顧

截至2010年9月30日止六個月，本集團財務表現錄得可觀增長，收入增加136.6%至590.5百萬港元(2009年9月30日：249.6百萬港元)，本期間母公司權益持有人應佔利潤增加41.3%至347.2百萬港元(2009年9月30日：245.7百萬港元)。撇除投資物業公平值收益及有關稅項影響，調整後的本期間利潤上升52.9%至106.7百萬港元(2009年9月30日：69.8百萬港元)。每股基本盈利增加至5.80港仙(2009年9月30日：5.45港仙)。本期內經營現金流入淨額上升43.4%至282.5百萬港元(2009年9月30日：197.1百萬港元)。

### 收入

收入增加136.6%至590.5百萬港元(2009年9月30日：249.6百萬港元)。增長主要由於回顧期內出售深圳華南城二期一號交易廣場及二號交易廣場的交易中心商舖，以及於回顧期內來自環球物流中心的融資租賃收入大幅增加。

	2010 千港元	2009 千港元	變幅 %
物業銷售	<b>381,523</b>	173,268	<b>120.2%</b>
融資租賃收入	<b>117,036</b>	3,934	<b>2,875.0%</b>
租金收入	<b>65,127</b>	49,207	<b>32.4%</b>
物業管理收入	<b>15,810</b>	12,213	<b>29.5%</b>
酒店收入	<b>11,019</b>	10,942	<b>0.7%</b>
	<b>590,515</b>	<b>249,564</b>	<b>136.6%</b>

### 銷售物業收入

銷售物業收入增加120.2%至381.5百萬港元(2009年9月30日：173.3百萬港元)，增幅主要由於對本集團深圳華南城二期一號交易廣場和二號交易廣場交易中心商舖的需求增加。回顧期內，約24,600平方米的二號交易中心商舖面積已作出售，較去年同期銷售的13,000平方米增加89.2%。平均銷售單價上漲約15.0%至每平方米16,100港元(2009年9月30日：約14,000港元/平方米)。

### 融資租賃收入

來自辦公大樓及住宅物業租賃的融資租賃收入大增約29倍至117.0百萬港元(2009年9月30日：3.9百萬港元)。增幅主要由於回顧期內辦公大樓—環球物流中心經已落成，當中約12,600平方米已與承租人訂立融資租賃安排。融資租賃安排的平均價格約為每平方米9,000港元。

## 租金收入

租金收入增加32.4%至65.1百萬港元(2009年9月30日：49.2百萬港元)，增幅主要來自深圳華南城二期一號交易廣場及二號交易廣場分別於2009年第四季及第三季開始投入使用後所帶來租金收入。

市場對大型綜合商貿物流中心設施的殷切需求，以及華南城不斷提高的知名度均有助帶動深圳華南城的出租率。於2010年9月30日，一期交易中心的總佔用率約為86%，而二期一號交易廣場及二號交易廣場已推出面積約26%已出租。一期及二期交易中心的平均實際月租分別約為每平方米28.6港元及33.8港元。

## 物業管理服務收入

物業管理服務收入增加29.5%至15.8百萬港元(2009年9月30日：12.2百萬港元)，增幅主要由於深圳華南城二期一號交易廣場及二號交易廣場分別於第四季及第三季開始投入使用，其為回顧期內一個新的收入來源。

## 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括已售物業建築成本、融資租賃項下建築成本及租金支出。銷售成本增加99.5%至258.8百萬港元(2009年9月30日：129.7百萬港元)，升幅主要由於回顧期內物業銷售及訂立融資租賃安排物業的面積大幅上升。

## 毛利

毛利上升176.8%至331.7百萬港元(2009年9月30日：119.9百萬港元)。於回顧期內，毛利率亦上升至56.2%(2009年9月30日：48.0%)。毛利率上升主要由於回顧期內總收益中物業發展分部應佔收益增加，包括銷售收入及融資租賃收入，而物業發展分部收益相對本集團其他分部有較高的毛利率，達66.1%。

## 其他收入

截至2010年9月30日止六個月，其他收入下跌86.1%至19.8百萬港元(2009年9月30日：142.5百萬港元)，降幅主要由於去年於重組及購回計息票據所得136.7百萬港元的一次性收益，而由於回顧期內並無錄得有關一次性收益，其他收入因而減少。

## 投資物業公平值收益

投資物業公平值收益增加41.7%至358.5百萬港元(2009年9月30日：253.0百萬港元)，升幅主要由於回顧期內深圳物業價格持續上漲。

## 銷售及分銷成本

銷售及分銷成本減少2.3%至39.1百萬港元(2009年9月30日：40.0百萬港元)，減幅主要由於去年同期通過各媒體對深圳華南城二期一號交易廣場及二號交易廣場進行大量推廣活動，因而產生相對較多的廣告費用。由於推廣活動已收到理想成效，回顧期內的有關推廣費用相應減少。

## 行政開支

行政開支減少12.1%至86.4百萬港元(2009年9月30日：98.3百萬港元)。撇除去年同期產生的一次性上市相關開支，行政開支增加主要由於發展新項目的增加及擴充管理層隊伍規模而增加業務活動所致。

## 融資成本

融資成本上升41.9%至16.8百萬港元(2009年9月30日：11.8百萬港元)。上升主要由於新增銀行貸款作營運資金用途。

## 稅項

稅項開支增加88.1%至225.3百萬港元(2009年9月30日：119.7百萬港元)。稅項開支變動主要由於回顧期內的即期及遞延稅項開支均有所增加。由於銷售收入上升，土地增值稅撥備及所得稅均較去年同期為上升。由於回顧期內我們的投資物業的公平值收益增加，遞延稅項開支亦增加。

## 投資物業

投資物業價值上升7.4%至9,752.9百萬港元(2010年3月31日：9,077.3百萬港元)，增加主要由於回顧期內交易中心公平值增加及辦公大樓－環球物流中心已落成所引致。

## 發展中物業

發展中物業價值上升26.4%至2,501.6百萬港元(2010年3月31日：1,978.8百萬港元)。由於建設深圳華南城交易中心及配套設施，以及興建南昌、南寧及河源的綜合商貿物流及商品交易中心及配套設施，發展中物業的價值較2010年3月31日為上升。

## 應收貿易賬款

相較於於2010年3月31日的應收貿易賬款234.2百萬港元，2010年9月30日，應收貿易賬款為206.1百萬港元。應收貿易賬目主要來自銷售交易中心而產生。於2010年9月30日，應收貿易賬款的大部分未收訖結餘正由交易中心商舖買家辦理按揭。本集團相信收回風險不大。

## 流動資金及財務資源

本集團主要透過內部產生的資金、銀行貸款及首次公開招股所得款項撥付業務所需資金。

## 借貸及本集團資產抵押

本集團持有現金及銀行結餘3,352.6百萬港元(2010年3月31日：3,703.0百萬港元)及計息銀行及其他借貸4,441.1百萬港元(2010年3月31日：4,202.7百萬港元)。本集團計息銀行及其他貸款的到期情況、幣種及利率結構詳情披露於附註12。於2010年9月30日，本集團的資產負債比率(債務淨額除以權益總額)為12%，較2010年3月31日的6%小幅增加，主要由於就建設項目作出付款。此外，於2010年9月30日，本集團未動用銀行信貸額度約2,388.4百萬港元。本集團將按各項目發展所需及營運資金狀況適度調配有關未動用銀行信貸額度。

於2010年9月30日，本集團的部分樓宇、酒店物業、投資物業、發展中物業及租賃土地已抵押予不同銀行，以取得銀行貸款。詳情披露於附註12。

## 流動資產淨值及流動比率

於2010年9月30日，本集團流動資產淨值為1,439.9百萬港元(2010年3月31日：流動資產淨值2,066.9百萬港元)。流動比率為1.46(2010年3月31日：1.72)。



## 或然負債

本集團就本集團交易中心買家所訂立按揭貸款及本集團住宅及商業物業承租人所訂立的銀行貸款而獲若干銀行授予的銀行融資提供擔保。

於2010年9月30日，擔保金額為281.5百萬港元(2010年3月31日：217.9百萬港元)。授予買家的擔保將於買家取得房地產所有權證，並於其後抵押予銀行時解除。就租賃住宅及商業物業而言，擔保將於承租人償還貸款本金時相應解除。

## 承擔

於2010年9月30日，本集團的已訂約但未撥備的未來資本開支金額為898.2百萬港元(2010年3月31日：48.9百萬港元)，已授權但未訂約的未來資本開支金額為4,857.4百萬港元(2010年3月31日：5,641.4百萬港元)。

## 外匯風險

本集團主要以人民幣進行業務，我們的收入及開支、資產及負債亦以人民幣計值。管理層認為人民幣波動並無對本集團的業務構成任何重大影響。本集團並無為對沖目的而發行任何金融工具。

## 收購及出售附屬公司及聯營公司

除收購我們河源項目30%的餘下少數股東權益外，本集團於回顧期內並無收購及出售附屬公司及聯營公司之重大項目。

## 銷售限制

根據深圳華南城簽訂的若干土地出讓合同，建在該等地塊上的深圳華南城的物業的可銷售建築面積限於總建築面積的30%。本集團持有及興建此等受到銷售限制的物業作出租及自用。

根據南昌華南城和南寧華南城分別簽訂的若干土地出讓合同，建在該項目若干地塊上的交易中心和倉儲的可銷售建築面積限於該等物業總建築面積的60%。此限制不適用於住宅、商務及其他用途的物業。儘管有此限制，本集團計劃持有該等交易中心和倉儲物業不少於50%的總建築面積作租賃用途。管理層認為本集團可透過維持此最合適的物業銷售及投資物業比例獲益。

## 人力資源

於2010年9月30日，本集團有僱員約1,380人，其中直接隸屬本集團的僱員約有1,190人，我們共同控制實體的僱員約有190人。本集團旨在聘用、保留及培訓該等致力於集團長遠成功及增長的人員。僱員的薪酬及其他福利乃參考每年的市況及市場趨勢，以及按彼等的資格、經驗、職責及表現每年進行審查。除基本薪金及其他員工福利外，表現優秀且為本集團帶來貢獻的僱員亦可能獲獎勵酌情花紅及購股權。於2010年9月30日，並無根據購股權計劃授出任何購股權。

## 企業管治常規守則

於截至2010年9月30日止六個月期間，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則之所有適用守則條文。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易之標準。本公司已對全體董事作出具體查詢，所有董事確認截至2010年9月30日止六個月內一直遵守標準守則。

## 審核委員會

審核委員會負責檢討及監管本集團的財務申報過程、內部監控及審閱本公司的財務報表。其書面職權範圍與企業管治守則項下規定及董事會指定審核委員會的職責及職務相符。

審核委員會由李偉強先生（主席）、石萬鵬先生及梁君彥先生組成。審核委員會所有成員均為獨立非執行董事。

## 中期業績之審閱

審核委員會及本公司外聘核數師安永會計師事務所，已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「獨立核數師對中期財務訊息的審閱」，審閱本公司及其附屬公司截至2010年9月30日止六個月的未經審核中期業績。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

在回顧期間內，本公司於市場以介乎每股1.13港元至1.24港元的價格購回合共20,436,000股本公司股份，總代價為24,616,180港元。所購回股份其後已全部註銷。除以上所披露外，本公司及其附屬公司於回顧期間內並無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

代表全體董事會  
華南城控股有限公司  
鄭松興  
聯席主席兼執行董事

香港，2010年11月8日

於本公告日期，執行董事為鄭松興先生、梁滿林先生及許揚教授；非執行董事為馬介璋博士銀紫荊星章、銅紫荊星章、孫啟烈先生銅紫荊星章、太平紳士及馬偉武博士和鄭大報先生；以及獨立非執行董事為石萬鵬先生、梁君彥先生金紫荊星章、銀紫荊星章、太平紳士及李偉強先生。