



# SOUTH CHINA (CHINA) LIMITED

## 南華(中國)有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：413)

### 截至二零零八年六月三十日止六個月之中期業績公佈

#### 未經審核中期業績

South China (China) Limited 南華(中國)有限公司\*(「本公司」)之董事會(「董事會」)僅此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年六月三十日止六個月未經審核綜合業績如下：

#### 簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 未經審核 港幣千元	二零零七年 未經審核 港幣千元 (重列)
營業額	2	706,617	855,936
銷售成本		<u>(625,076)</u>	<u>(744,470)</u>
毛利		81,541	111,466
其他收入及收益		15,049	9,702
銷售及分銷成本		(17,297)	(17,359)
行政費用		(150,367)	(126,527)
按公平值經損益入賬之財務資產公平值(虧損) ／收益		(17,145)	1,859
出售按公平值經損益入賬之財務資產(虧損) ／收益		(2,264)	7,329
出售可供出售財務資產收益		-	9,912
投資物業公平值收益		66,640	-
超逾業務合併成本之款項	11	215,103	3,779
出售附屬公司收益		<u>996</u>	<u>55,292</u>
經營溢利	2 及 3	192,256	55,453
財務費用		(9,189)	(15,520)
應佔聯營公司損益		<u>55,599</u>	<u>171,435</u>
除稅前溢利		238,666	211,368
所得稅	4	<u>(17,471)</u>	<u>(3,410)</u>
期內持續經營業務溢利		221,195	207,958
期內已終止經營業務溢利		<u>-</u>	<u>10,936</u>
期內溢利		<u>221,195</u>	<u>218,894</u>

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 未經審核 港幣千元	二零零七年 未經審核 港幣千元 (重列)
應佔方：			
本公司股本持有人		230,239	223,680
少數股東權益		(9,044)	(4,786)
		<u>221,195</u>	<u>218,894</u>
<b>本公司普通股持有人應佔每股溢利：</b>	6		
<b>基本</b>			
期內溢利		<u>8.7 港仙</u>	<u>8.4 港仙</u>
持續經營業務溢利		<u>8.7 港仙</u>	<u>8.0 港仙</u>
<b>攤薄</b>			
期內溢利		<u>8.2 港仙</u>	<u>-</u>
持續經營業務溢利		<u>8.2 港仙</u>	<u>-</u>

簡明綜合資產負債表

		二零零八年 六月三十日 未經審核 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 經審核 港幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		280,464	235,052
投資物業		1,631,785	1,122,341
預付土地租賃款項		58,754	20,027
在建工程	7	26,926	263,444
於聯營公司權益	8	369,181	303,617
生物資產		71,000	71,000
可供出售財務資產		40,944	38,169
其他非流動資產		21,534	16,666
商譽		3,384	3,384
非流動資產總值		<u>2,503,972</u>	<u>2,073,700</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		409,277	262,966
發展中物業	7	345,874	-
應收貿易賬款	9	189,888	135,711
預付款、按金及其他應收款項		125,116	141,022
按公平值經損益入賬之財務資產		21,352	54,513
應收聯營公司	8	4,199	234,045
應收關連公司		1,474	9,596
應收附屬公司一名少數股東		12,359	12,561
可收回稅款		9,182	1,855
現金及銀行結存		175,155	162,235
流動資產總值		<u>1,293,876</u>	<u>1,014,504</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及票據款項	10	293,773	267,634
其他應付款項及應計費用		261,871	174,433
付息銀行及其他借貸		457,038	352,550
應付關連公司		2,426	30,226
應付附屬公司少數股東		35,379	2,128
應付稅款		31,066	21,545
應付股息		26,519	-
流動負債總值		<u>1,108,072</u>	<u>848,516</u>
流動資產淨值		<u>185,804</u>	<u>165,988</u>
總資產減流動負債		<u>2,689,776</u>	<u>2,239,688</u>

	二零零八年 六月三十日 未經審核 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 經審核 港幣千元
<b>非流動負債</b>		
付息銀行及其他借貸	216,312	181,134
附屬公司少數股東墊款	53,796	51,576
其他非流動負債	86,230	41,259
承兌票據	95,959	95,959
遞延稅項負債	228,523	134,112
非流動負債總值	<u>680,820</u>	<u>504,040</u>
資產淨值	<u>2,008,956</u>	<u>1,735,648</u>
<b>股本權益</b>		
本公司股本持有人應佔權益		
已發行股本	53,040	53,038
儲備	1,851,375	1,562,238
建議末期股息	-	26,519
	<u>1,904,415</u>	<u>1,641,795</u>
少數股東權益	104,541	93,853
股本權益總值	<u>2,008,956</u>	<u>1,735,648</u>

附註：

#### 1. 主要會計政策

本未經審核的簡明中期財務報表（「中期財務報表」）已按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及遵照香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號《中期財務報告》編製。

如二零零七年年報之詳述，本集團向本公司一主要股東兼董事收購 South China Land Limited 南華置地有限公司（「南華置地」）67.69%股本權益及向最終控股公司 South China Holdings Limited 南華集團有限公司收購若干業務包括船舶、會籍債券及投資物業。

此同一控制下業務之收購乃按香港會計師公會頒佈之會計指引第5號以合併會計法核算。因此，綜合財務報表包括共同控制合併之合併實體或業務之財務報表項目，猶如已於合併實體或業務首次在控制方之控制下當日已合併。所以，比較數字已經重列以包括南華置地和上述其他業務於綜合財務報表及於之前呈報向南華置地出售的若干附屬公司權益之收益已對銷。該重列引致溢利減少港幣300,844,000元，當中港幣300,323,000元為對銷向南華置地出售前述附屬公司權益之收益。

本中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與二零零七年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者一致。

本中期財務報表應於適當處與本集團二零零七年度財務報表並覽。

## 2. 營業額及分部資料

截至二零零八年及二零零七年六月三十日止六個月按本集團主要業務及地域劃分之綜合營業額及經營溢利貢獻分析如下：

	營業額		經營溢利／（虧損）貢獻	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	未經審核	未經審核	未經審核	未經審核
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
		(重列)		(重列)
按主要業務劃分：				
<b>持續經營業務</b>				
貿易及製造	679,097	836,578	(25,702)	13,149
物業投資及發展	26,073	18,408	72,942	7,548
農林業務	1,447	950	(4,791)	(2,550)
投資控股	—	—	149,807	37,306
	<u>706,617</u>	<u>855,936</u>	<u>192,256</u>	<u>55,453</u>
<b>已終止經營業務</b>				
旅遊業務	—	1,087,516	—	17,391
資訊及科技	—	27,550	—	(2,407)
	<u>—</u>	<u>1,115,066</u>	<u>—</u>	<u>14,984</u>
按地域劃分#：				
<b>持續經營業務</b>				
中華人民共和國（「中國」）；（包括香港及澳門）	112,268	80,177	215,635	41,125
美國	375,247	518,203	(5,311)	11,336
歐洲	135,234	156,263	(12,123)	(33)
日本	4,949	4,685	(491)	23
其他	78,919	96,608	(5,454)	3,002
	<u>706,617</u>	<u>855,936</u>	<u>192,256</u>	<u>55,453</u>
<b>已終止經營業務</b>				
中國	—	1,115,066	—	14,984

# 按地域劃分之營業額乃按貨品付運的目的地及／或服務提供之地點釐定。

## 3. 折舊

期內經營溢利已扣除本集團之物業、機器及設備的折舊約港幣 22,585,000 元（截至二零零七年六月三十日止六個月：港幣 24,519,000 元（重列））。

## 4. 稅項

香港所得稅乃根據於香港產生或來自香港之估計應課稅溢利按稅率 16.5%（截至二零零七年六月三十日止六個月：17.5%）而計算撥備。其他地方之應課稅溢利稅項乃將有關應課稅溢利按本集團所經營業務之國家現行稅率計算。

## 5. 中期股息

董事局建議不派發截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零零七年六月三十日止六個月：每股普通股 1.0 港仙，共港幣 26,517,000 元）。

## 6. 本公司普通股持有人應佔每股溢利

每股基本溢利乃根據本公司股本持有人應佔溢利約港幣 230,239,000 元（截至二零零七年六月三十日止六個月：港幣 223,680,000 元（重列））及按期內已發行加權平均股數 2,651,926,398 股普通股（截至二零零七年六月三十日止六個月：2,651,673,710 股普通股）計算。

每股已攤薄盈利金額乃根據本公司股本持有人應佔本期間溢利計算。用於此計算的期內已發行加權平均股數乃用以計算每股基本盈利之已發行加權平均股數加上假設所有潛在可攤薄普通股均視作已行使及轉換為普通股中假設已無償發行加權平均股數。

由於在截至二零零七年六月三十日止六個月期間內並無發生可攤薄事項，故沒有列示該期間之每股攤薄溢利。

## 7. 在建工程及發展中物業

期內，位於中國瀋陽正在興建中的綜合商業大樓之在建工程成本已由在建工程重新分類為發展中物業以表明該物業持作出售之意向。

## 8. 於聯營公司之權益

該金額包括向一間由本公司間接持有之聯營公司所提供之貸款，詳情如下：

聯營公司名稱	本公司間接 持有已發行 股本之百分比	於二零零八年	由本集團 提供之 擔保金額 港幣千元
		六月三十日 由本集團 提供之貸款 港幣千元	
健惠投資有限公司（「健惠」） （附註）	30%	3,250	396,000

附註：該貸款為無抵押貸款，年利率 0.5 厘，可要求即時償還唯不先於償還聯營公司之銀行借款。為健惠取得銀行融資而提供之擔保，於二零零八年六月三十日已動用之銀行融資金額約為港幣 387,300,000 元。該銀行融資將於二零一二年十一月到期。提供予健惠的貸款及擔保乃為一項位於香港中環之甲級商業大廈「中央廣場」的投資物業進行再融資。

以下詳情摘錄自本集團之主要聯營公司—健惠之未經審核財務報表：

	於二零零八年 六月三十日 港幣千元
資產	<u>2,371,900</u>
負債	<u>(1,545,183)</u>

## 9. 應收貿易賬款

應收貿易賬款約港幣 189,888,000 元（二零零七年十二月三十一日：港幣 135,711,000 元）已扣除有關減值撥備，其中大部分賬款之賬齡為六個月以內。

本集團在有客觀跡象顯示到期應收賬款不能夠按有關賬款之原本條款收回的情況下作出減值。

## 10. 應付貿易賬款

應付貿易賬款約港幣 264,072,000 元（二零零七年十二月三十一日：港幣 263,857,000 元），其中大部分款項之賬齡為六個月以內。

## 11. 超逾業務合併成本之款項

詳情請參閱「重大收購及出售」的部份。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零零八年六月三十日止年度，本集團錄得營業額港幣 706,600,000 元及本期溢利港幣 221,200,000 元，營業額較二零零七年同期減少 17% 而溢利較二零零七年年同期輕微增加。

### 貿易及製造

此分部錄得營業額減少 19% 至港幣 679,100,000 元及虧損港幣 25,700,000 元，相對二零零七年頭六個月溢利港幣 13,100,000 元。

二零零八年上半年仍為玩具及電子製造業務艱難的時期。人民幣升值、高工資及不斷上升的物價仍持續對邊際利潤構成壓力。因應過往在上半年淡季因素，加上美國消費市場因次按危機後疲弱，此等因素進一步影響海外客戶延遲於下半年落訂單。

面對目前未能預測成本及疲弱消費市場之不良影響，在競投新產品時，管理層採取較保守方針以確保合理邊際利潤，玩具分部之營業額亦因此而減低。與去年同期相比，玩具業務於二零零七年上半年有異常好的業績，主要受惠於與二零零七年春季上映的電影相關熱賣玩具訂單比預期增多。

製鞋業務營業額穩健上升，並成功進一步控制成本。惟邊際利潤於二零零八年上旬下降。

## 物業投資及發展

### 投資物業

本年初，本集團透過增持合資公司控股權藉以增加於中國的權益，該等合資公司持有位於南京中心區大型物業。本集團收購應佔資產（包括投資物業、預付土地租賃款項及租賃物業）淨值按公平值均超逾收購付出代價，因此確認一項超逾業務合併成本款項港幣 215,100,000 元。

投資物業之營業額上升 42%，乃因合併增持控股權而成為附屬公司的租金收入，及本地物業續約加租所致。物業分部於期內錄得港幣 6,300,000 元之租務溢利及確認公平值收益港幣 66,600,000 元。

由於中區寫字樓需求殷切，本集團佔 30%、並持有中環甲級商業大廈「中央廣場」之主要聯營公司錄得租務溢利增長 35%。但與去年同期比較持有物業之公平值收益下跌，以使期內聯營公司整體收益下降。

### 發展物業

本集團物業發展項目主要集中於中國，及透過於創業版上市之附屬公司 South China Land Limited 南華置地有限公司持有。

### 瀋陽物業項目

南華置地廣場為一座七層高之商業綜合大樓（建築面積合共約為 117,000 平方米），位於瀋陽市人流眾多之主要商業區，其建築工程正在進行中。建築地盤之挖土及土地鞏固工程於二零零八年第二季完成。主體建築工程已於二零零八年九月開始。

### 滄州／河北物業項目

現時本集團於河北省持有若干發展商業及住宅物業之遷徙項目及土地重建項目，包括中捷約 1,286,000 平方米位於天津渤海臨港經濟技術開發區、約 620,000 平方米位於南大港及約 450,000 平方米位於黃驛市。該等項目皆於發展前期中或正於商討發展條款及條件中。本集團相信此重建計劃的未來商業價值及利潤是具前境的。

### 重慶南川物業項目

於本期間，本集團亦與重慶市南川人民政府簽署一份協議書，有關一項物業發展項目，範圍覆蓋 13,334,000 平方米位於重慶之近效地區。此項目包括發展及建築新型及現代化之農村，農業有關之旅遊中心，郊野公園及溫泉度假酒店。發展計劃之詳情仍須進一步商討。



## 農林業務

隨著去年於山林業務的擴張，本集團於二零零八年上半年成功地擴充我們在重慶的收購模式。於期內，我們把在重慶市的山林畝數從 40 平方千米增加至 431.8 平方千米，並且擴展至湖北省武漢。與我們原定於本年底前達到 600 平方千米的目標比較，我們現有的進展比目標將可望有 50% 的超越。

鑑於現在的農業業務分部大部分處於投資階段，該等業務於期內錄得港幣 4,800,000 元營運虧損。然而，於江蘇之魚類及蟹類飼養及於河北的冬棗種植於本年下半年應該開始產生回報，及在取決於環境及市場的因素下某些業務可望於本年度開始錄得營運盈利。

考慮到在大陸農產品需求之增加及售價之上升，由於本集團將繼續擴張現有農地及林地之儲備組合，本業務分部將會於可預見的將來成為我們其中一個主要的發展方向。在政府宏觀政策的支持下，大規模的改造市效地區以體現該等土地之商業市場價值，預期本集團的農業業務將會為本集團帶來新的商機。在廣州，我們現正跟地方政府就變更在該處的荔枝農地用途事宜洽談。

## 流動資金及財務資源

於二零零八年六月三十日，本集團的流動比率為 1.2，而資本負債比率為 10.8%（二零零七年十二月三十一日：分別為 1.2 及 10.4%）。資本負債比率乃以本集團長期銀行及其他貸款總額港幣 216,300,000 元對比股本權益港幣 2,009,000,000 元計算。本集團繼續以內部資源及銀行貸款為營運及投資提供資金。

## 重大收購及出售

於二零零八年一月，本集團透過以總現金代價人民幣 55,800,000 元收購以下公司權益以增加本集團於若干聯營公司的控股權：

- a) 於南京第二壓縮機廠的全部權益，其主要業務為物業投資及製造壓縮機；
- b) 於南京電機廠的全部權益，其主要業務為物業投資及花卉貿易；及
- c) 於南京液壓件二廠的 85% 權益，其主要業務為物業投資及擁有一間 49% 權益從事液壓件製造的聯營公司。

本集團確認該等收購收益港幣 215,100,000 元。

## 展望

### 貿易及製造

儘管貿易及製造業的不利環境於短期內未能復甦，本集團仍審慎樂觀，玩具分部下半年訂單量現正增加。與主要客戶因應外匯、勞工及原材料成本調整價格之進一步商討頗為滿意。此外，玩具業務已推出一項進取的精簡架構及生產運作計畫以改善營運效率。該兩項努力的成果有助改善下半年之邊際利潤。

我們相信製造業所面對挑戰的黑暗時期將會渡過，因淘汰或結合部份效率較低的廠商將是必然的。於結合的過程中，在行內供求平衡後，部份高質素及高效率的廠商之邊際利潤將會合理化。本集團兩個主要製造業務華盛玩具及天津南華製鞋因應本身的製造規模及基本因素將於此過程中受惠。

### 物業投資及發展

預期收購南京物業組合之股本權益可於來年進一步為本集團帶來租金收入及高發展價值。因應裝修工程需時及在重組租戶組合後，本分部在可見的未來可為本集團帶來更大的回報。

本集團相信中央實施之宏觀調控政策於短期為中國的物業市場帶來不利的影響。但中國之國民生產總值自一九七八年上升十倍，長遠來說，本集團對中國物業市場維持樂觀態度。尤期是對優質商業地方之需求現在仍處於高水平。我們於中國的投資物業組合大部份位於主要城市中心之商業地方。

於瀋陽之南華置地廣場，預售將於二零零八年最後一季開始，而市場推廣及銷售活動亦在籌備中。隨著區內持續增加之消費力，本集團預期零售商舖會有強勁吸引力。

在河北，本集團現有之遷徙項目及土地重建項目合共約有 2,356,000 平方米。如在將來全面發展，預期項目之商業價值會擴大。不斷上升之建築成本及遷徙成本在可見將來仍是本集團之主要考慮。在落實發展計劃詳情前，與政府商討時，本集團會對成本及發展階段非常審慎。但本集團有信心，區內之經濟發展會令物業價格超越正在上升之成本。

河北省政府已宣佈加快區內發展及於三年內轉變新面貌。此項發展目的是增加黃驊市及天津渤海臨港經濟技術開發區之人口至 1,000,000，此區包括中捷、南大港及海興縣。

本集團最近發展之遷徙項目與河北省政府之整體發展計劃配合，所以本區項目得到大力支持。

## 農林業務

本年度本集團致力擴充山林業務畝數。截至二零零八年八月我們於重慶的畝數為 732.6 平方千米，及在重慶的新目標定為於本年底前達至 1,000 平方千米。除了重慶，湖北省武漢及山西省西安將為本集團在本年餘下時間之兩個新的發展地區。

展望未來，農林及山林對於本集團是大有可為的。因為對基本商品之需求一直增加，本分部受全球性金融危機的影響最輕微。我們仍然可以以合理價格去聚積林地，於現時的環境下此乃重要的。此外，政府因應近期關於中國山林資產權的重組政策，對於重慶發展農業及林業業務提供補貼亦持續增長。當實現宏觀政策下把農村土地作商業用途後，我們在大陸之農業及林業的土地儲備將會反映其在市場上真正且重要的經濟產值。

## 中期股息

董事局決議不派發截至二零零八年六月三十日止六個月中期股息(截至二零零七年六月三十日止六個月: 1.0 港仙)。

## 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二零零八年六月三十日止期內購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 企業管治常規守則

本公司於截至二零零八年六月三十日止之六個月期間已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四內之企業管治常規守則之所有條文。

## 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。審核委員會由本公司三位獨立非執行董事李遠瑜女士(委員會主席)、趙善真先生及謝黃小燕女士組成。

審核委員會已審閱本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核業績。

代表董事會  
主席  
吳鴻生

香港，二零零八年九月二十三日

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)非執行董事吳旭茱女士；及(3)獨立非執行董事趙善真先生、謝黃小燕女士及李遠瑜女士組成。

\* 僅供識別