



# 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)

(股票代號：265)

### 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 Holdings Limited 南華集團有限公司\* (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 欣然宣佈本公司及其附屬公司 (「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	二零零七年
		未經審核	未經審核
		及經重列	及經重列
		港幣千元	港幣千元
營業額	3	2,036,978	2,211,348
銷售成本		<u>(1,860,118)</u>	<u>(1,923,668)</u>
毛利		176,860	287,680
其他經營收入		24,186	10,571
銷售及分銷成本		(23,363)	(44,275)
行政費用		(247,406)	(251,514)
應收賬款及貸款減值 (撥備) / 撥回		(5,235)	1,385
按公平值經損益入賬之財務資產公平值 (虧損) / 收益		(79,125)	13,629
投資物業公平值收益		93,640	20,000
出售可供出售財務資產收益		-	82,326
超逾業務合併成本之款項	12	215,103	3,779
出售附屬公司收益	12	30,996	55,292
經營溢利	3&4	185,656	178,873
財務費用		(12,721)	(19,148)
應佔聯營公司損益		55,544	171,435
除稅前溢利		228,479	331,160
稅項	5	<u>(27,650)</u>	<u>(8,510)</u>
本期溢利		<u>200,829</u>	<u>322,650</u>
分佔方：			
本公司股權持有人		166,661	241,932
少數股東權益		<u>34,168</u>	<u>80,718</u>
		<u>200,829</u>	<u>322,650</u>
本公司股權持有人應佔每股盈利			
基本	7	<u>9.14 港仙</u>	<u>13.27 港仙</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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		363,430	356,628
投資物業		1,808,876	1,229,827
預付土地租賃款項		58,754	20,027
在建工程	8	26,926	263,444
聯營公司權益	9	369,907	304,227
生物資產		71,000	71,000
可供出售財務資產		41,766	38,990
應收貸款		5,441	6,913
其他非流動資產		53,967	47,900
商譽		9,911	9,882
無形資產		836	836
遞延稅項資產		15	3,255
<b>非流動資產總值</b>		<b>2,810,829</b>	<b>2,352,929</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		441,070	290,853
發展中物業	8	345,874	—
應收貿易及其他應收款	10	744,249	578,052
應收貸款		165,001	229,711
按公平值經損益入賬之財務資產		153,308	241,036
應收關連公司		409	5,158
應收聯營公司		4,199	234,045
墊付予附屬公司少數股東		14,001	14,105
可收回稅項		9,362	8,972
已抵押銀行存款		21,492	18,730
代客戶持有之現金		322,110	538,546
現金及現金等值項目		367,430	281,881
<b>流動資產總值</b>		<b>2,588,505</b>	<b>2,441,089</b>
<b>流動負債</b>			
客戶存款		317,918	518,718
應付貿易及其他應付款	11	970,929	793,015
付息銀行及其他貸款		694,555	590,971
附屬公司少數股東墊款		40,746	2,128
應付關連公司		110	13,207
應付稅項		36,460	24,642
<b>流動負債總值</b>		<b>2,060,718</b>	<b>1,942,681</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>527,787</b>	<b>498,408</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,338,616</b>	<b>2,851,337</b>

	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>		
附息銀行及其他貸款	306,961	235,445
股東墊款	15,156	14,529
附屬公司少數股東墊款	54,051	54,842
職工提留備用金	86,230	41,259
承兌票據	95,959	95,959
遞延稅項負債	249,127	150,261
<b>非流動負債總值</b>	<b>807,484</b>	<b>592,295</b>
<b>資產淨值</b>	<b>2,531,132</b>	<b>2,259,042</b>
<b>股本權益</b>		
已發行股本	45,584	45,584
儲備	1,744,213	1,503,236
建議末期股息	—	25,528
本公司股權持有人應佔權益	1,789,797	1,574,348
少數股東權益	741,335	684,694
<b>股本權益總值</b>	<b>2,531,132</b>	<b>2,259,042</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止六個月

### 1. 呈報基準

截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核之綜合收益表並未經本公司核數師審核，但已由本公司審核委員會審閱。

本中期財務報表須與二零零七年之年報一併閱讀。

本財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則、香港公司條例及香港聯合交易所有限公司上市規則之披露規定而編製。

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。

### 2. 重列比較數字

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。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 號以合併會計法入賬核算。因此，受共同控制之合併法人或業務之綜合財務報表，將以合併法人或業務首次在控制方之控制下當日已合併之假設處理。所以，比較數字已經重列並已包括南華置地於綜合財務報表中，以及於之前呈列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 300,633,000 元，當中港幣 300,323,000 元為對銷向南華置地出售該等附屬公司權益之收益。

### 3. 營業額及分部資料

本集團於截至二零零八年及二零零七年六月三十日止六個月按主要業務及地域劃分之綜合營業額及經營溢利/(虧損)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 二零零八年	截至六月三十日止六個月 二零零七年	截至六月三十日止六個月 二零零八年	截至六月三十日止六個月 二零零七年
	未經審核 港幣千元	未經審核 及經重列 港幣千元	未經審核 港幣千元	未經審核 及經重列 港幣千元
按主要業務劃分:				
貿易及製造	693,920	847,517	(26,623)	12,304
物業投資及發展	25,204	20,043	100,433	30,694
旅遊及相關業務	1,215,818	1,087,516	16,060	17,391
證券及金融服務	44,755	120,797	(87,534)	43,796
農林業務	1,447	950	(4,791)	(2,550)
資訊科技	37,439	27,550	(2,067)	(2,407)
媒體及出版	18,395	106,975	185	(20,408)
投資控股	—	—	189,993	100,053
	<b>2,036,978</b>	<b>2,211,348</b>	<b>185,656</b>	<b>178,873</b>

按地域劃分#:

中華人民共和國(「中國」,  
包括香港及澳門)

	1,442,629	1,435,589	209,035	164,545
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
	<b>2,036,978</b>	<b>2,211,348</b>	<b>185,656</b>	<b>178,873</b>

# 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。

### 4. 折舊

期內經營溢利已扣除本集團物業、廠房及設備之折舊費，約為港幣 25,599,000 元（截至二零零七年六月三十日止六個月：港幣 27,463,000 元）。

### 5. 稅項

香港利得稅乃按期內在香港賺取之估計應課稅溢利，以現行稅率 16.5%（截至二零零七年六月三十日止六個月：17.5%）作準備。於其他地方賺取之應課稅溢利乃根據現行有關之法例、規則及詮釋，按本集團在經營國家/行政管轄區現行稅率計算。

### 6. 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 1.4 港仙，總值為港幣 25,528,000 元）。

## 7. 本公司股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司股權持有人應佔溢利約港幣166,661,000元（截至二零零七年六月三十日止六個月：港幣241,932,000元）及期內已發行股數1,823,401,376股（截至二零零七年六月三十日止六個月：1,823,401,376股）計算。

由於該兩段期間內均無攤薄影響，故並無顯示每股攤薄盈利。

## 8. 在建工程及發展中物業

於期內，位於中國瀋陽的綜合商業建築物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。

## 9. 聯營公司權益

該金額包括向本公司一間間接持有之聯營公司提供之貸款，詳情如下：

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

附註：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。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。本公司為健惠取得銀行融資而提供擔保。於二零零八年六月三十日健惠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。

以下詳情摘錄自本集團主要聯營公司－健惠之未經審核財務報告：

	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>

## 10. 應收貿易賬款

應收貿易賬款約港幣557,132,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣383,004,000元）已扣除應收貿易賬款減值列示，賬齡大部分均為六個月以內。

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撥備。

## 11. 應付貿易賬款

應付貿易賬款約港幣602,924,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣529,948,000元），賬齡大部分均為六個月以內。

## 12. 超逾業務合併成本之款項及出售附屬公司收益

詳情請參閱「重大收購及出售」的部分。

## 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六個月，本集團錄得營業額港幣 2,037,000,000 元及本期溢利港幣 200,800,000 元，營業額及溢利分別較二零零七年同期減少 8% 及 38%。

### 貿易及製造

此分部錄得營業額減少 18% 至港幣 693,900,000 元及虧損港幣 26,600,000 元，相對二零零七年頭六個月溢利港幣 12,300,000 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，本集團透過增持於若干持合資公司控股權藉以增加於中國的權益，該合資公司持有位於南京中心區大型的物業。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之款項港幣 215,100,000 元。

投資物業之營業額上升 26%，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 6,800,000 元之租金溢利及確認公平值收益港幣 93,600,000 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 平方米位於黃驊市。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郊地區。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。

## 旅遊及相關服務

石油價格的上升及全球經濟的放緩對世界性的空運市場起了負面的影響。旅遊代理亦面對著因更高的運作成本(尤其薪金及租務方面)而帶來的愈來愈大的壓力。鑑於這些不利的因素，四海旅運錄得溢利港幣 16,100,000 元，雖然較二零零七年上半年的營業額增長 12%，但溢利下降 8%。這主要由於運作成本上升及於中國大陸設立四家支行所致。本集團視該幾家公司的設立為未來發展之必要投資。

## 證券及金融服務

於期內，香港股票市場顯著向下調整，與去年同期上升之走勢逆轉。本地股票市場之方向及投資氣氛受綜合外圍因素負面影響，包括次按危機導致美國經濟放緩，中國加緊收縮政策以控制通脹壓力加快了內地股票市場大幅向下調整及石油價格的高漲。

本分部之業績直接受到市場下調影響。本分部錄得營業額港幣 44,800,000 元，與去年同期比較下跌 63%，及於二零零八年上半年錄得虧損港幣 87,500,000 元。虧損較預期為高，主要原因是買賣及投資組合之減值至二零零八年六月三十日之市值所致。並錄得未變現市值虧損港幣 79,100,000 元。

除持有金融資產投資之未變現損失外，本集團之主要業務包括證券經紀及孖展融資維持盈利及基礎穩健。

### **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，大規模的改造市郊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。

### **資訊科技**

資訊科技分部於二零零八年上半年營業額錄得較上期增加 36%，為港幣 37,400,000 元。然而行政成本在不同的方面有所增加，包括在重慶(我們大部分業務的設立地點)，由於市場爭相聘用資訊科技人員令挽留關鍵人員的成本增加，及招聘新團隊以於微電子產業園區開設一個新支部為海外買家研發軟件。微電子產業園區是地方政府推出的一個鼓勵軟件開發者之特別補貼計劃。我們在大陸的資訊科技業務錄得虧損港幣 2,100,000 元是由於期內高昂的運作成本所致。

### **傳媒及出版**

本集團於年初出售傳媒業務的相當部分。我們打算在不久將來出售餘下之傳媒及出版業務。



## 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 1.26，而資本負債比率為 12.1%（二零零七年十二月三十一日：分別為 1.26 及 10.3%）。資本負債比率乃以本集團長期銀行及其他貸款總額港幣 307,000,000 元，相對股本權益港幣 2,531,100,000 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財務支援。

## 重大收購及出售

於期內，本集團進行了以下重大收購及出售：

1. 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從事液壓件製造的聯營公司的 49% 權益。

本集團確認於該等收購港幣 215,100,000 元的收益。

2. 於二零零八年二月，本集團以港幣 30,000,000 元現金代價出售其於南華傳媒有限公司之全部權益及股東貸款予博基投資有限公司（一間於英屬維爾京群島註冊成立及本公司之一位董事為其控股股東之公司）。

本集團確認於該出售港幣 30,000,000 元的收益。

## 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正增加。與主要戶因應外匯、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劃以改善營運效率。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。尤其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。

## 旅遊及相關服務

空運市場於本年下半年預期會面對更嚴峻的挑戰，因為消費者需求由於高的燃油附加費及更弱的經濟環境而持續下降。儘管宏觀的經濟因素消極，四海旅運管理層期待依靠其在市場的佔有率，及透過在中國主要城市的四家新支行開拓大陸市場。這將為我們建造一個堅固的根基，讓我們於市場好轉時能夠抓住任何優勢。

## 證券及金融服務

儘管目前的投資者氣氛繼續低沉，本集團仍對香港金融市場的未來發展抱樂觀態度。按現有結構體系，香港將繼續成為世界主要金融市場之其中一個具競爭力的資金籌集中心。

現時世界金融風暴打擊盈利，但本集團看見更好的機會在前面。於中國，商務部已於二零零八年三月批准我們及發出許可證於南京營運一家金融租賃公司。該租賃公司已獲批准可以於中國各地從事金融租賃業務，沒有地域限制。中國的銀行系統對貸款活動之收緊政策為二級金融機構（例如金融租賃公司）創造新業務商機。關鍵人員的招聘已經完成，此新業務發展預期於不久將來為本集團帶來新收入來源。

## **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，於現時的环境下此乃重要的。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。

## **資訊科技**

預期行政成本之增加將會保持穩定及現有勞動力酬勞之提高將會有助於生產量之提升，溢利效應將於本年下旬顯現。

## **中期股息**

董事會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：每股 1.4 港仙）。

## **購買、出售或贖回證券**

於截至二零零八年六月三十日止期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## **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

本公司已設立審核委員會，並以書面遵照上市規則制定其職權範圍。審核委員會由三位獨立非執行董事鄭康棋先生（委員會主席）、David John Blackett 先生及謝黃小燕女士與及一位非執行董事 David Michael Norman 先生組成。

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，本公司董事會由(1)執行董事：吳鴻生先生、Richard Howard Gorges 先生、張賽娥女士及吳旭峰先生；(2)非執行董事：David Michael Norman 先生及吳旭茱女士；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組成。

\* 僅供識別