

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈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)

**截至二零零九年九月三十日止六個月**  
**中期業績公告**

**業績摘要**

	截至九月三十日止六個月		
	二零零九年	二零零八年	
	港幣千元	港幣千元	變幅
收入	249,564	96,765	157.9%
毛利	119,855	25,469	370.6%
毛利率	48.0%	26.3%	82.5%
股東應佔溢利/(虧損)	245,709	(319,195)	564.9 百萬港元
每股基本溢利/(虧損)	5.45 港仙	(7.09) 港仙	12.54 港仙

**中期業績**

截至2009年9月30日止六個月，本集團業績錄得大幅改善，期內收入為249.6百萬港元，較去年同期大幅上升157.9%；股東應佔溢利大幅上升564.9百萬港元至245.7百萬港元，每股基本盈利為5.45港仙。

**中期股息**

董事會決議不派付就截至2009年9月30日止六個月之中期股息(2008年：無)。

中期簡明綜合收益表  
截至 2009 年 9 月 30 日止六個月

	附註	截至 9 月 30 日止六個月	
		2009 年 千港元 (未經審核)	2008 年 千港元 (未經審核)
收入	3	249,564	96,765
銷售成本		<u>(129,709)</u>	<u>(71,296)</u>
毛利		119,855	25,469
其他收入		142,520	12,764
投資物業公平值變動		253,038	(333,498)
銷售及分銷費用		(40,012)	(45,301)
行政開支		(98,267)	(46,991)
其他開支		(623)	(6,139)
融資成本	4	(11,840)	(3,462)
應佔下列各方的利潤及虧損：			
共同控制實體		645	672
一家聯營公司		<u>(165)</u>	<u>(78)</u>
稅前利潤/(虧損)	5	365,151	(396,564)
稅項	6	<u>(119,747)</u>	<u>77,096</u>
期內利潤/(虧損)		<u>245,404</u>	<u>(319,468)</u>
下列各方應佔：			
本公司擁有人		245,709	(319,195)
少數股東權益		<u>(305)</u>	<u>(273)</u>
		<u>245,404</u>	<u>(319,468)</u>
每股盈利	7		
基本			
- 本公司擁有人應佔期內利潤/(虧損)		5.45 港仙	(7.09)港仙
攤薄			
- 本公司擁有人應佔期內利潤/(虧損)		5.45 港仙	(7.09)港仙

中期簡明綜合全面收益表  
截至 2009 年 9 月 30 日止六個月

	截至 9 月 30 日止六個月	
	2009 年	2008 年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內利潤／(虧損)	<u>245,404</u>	<u>(319,468)</u>
匯兌調整	<u>236</u>	<u>91,656</u>
期內全面收益總額，扣除稅項	<u>245,640</u>	<u>(227,812)</u>
下列各方應佔：		
本公司擁有人	245,909	(228,278)
少數股東權益	(269)	466
	<u>245,640</u>	<u>(227,812)</u>

中期簡明綜合財務狀況表  
於2009年9月30日

	2009年 9月30日 千港元 (未經審核)	2009年 3月31日 千港元 (經審核)
附註		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	244,926	260,302
投資物業	6,803,853	6,543,757
發展中物業	2,074,666	1,404,571
預付土地出讓金	6,973	7,051
商譽	20,066	20,066
於共同控制實體的權益	6,150	5,740
於一家聯營公司的權益	(1,650)	(1,106)
應收貸款	1,642	4,414
融資租賃應收款項	59,326	65,952
購買土地支付的按金	17,496	74,663
遞延稅項資產	21,513	12,599
非流動資產總值	<u>9,254,961</u>	<u>8,398,009</u>
<b>流動資產</b>		
持作銷售物業	429,913	481,821
持作融資租賃物業	99,753	101,743
應收貿易賬款	82,547	25,530
預付款項、按金及其他應收款項	100,491	68,128
已抵押銀行存款	454,120	-
現金及現金等價物	3,639,088	246,084
流動資產總值	<u>4,805,912</u>	<u>923,306</u>
<b>流動負債</b>		
其他應付款項、應計項目及已收按金	1,057,427	777,966
計息銀行借貸	1,254,711	470,652
應付票據	130,469	237,332
應付稅項	122,531	79,695
流動負債總額	<u>2,565,138</u>	<u>1,565,645</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>	<u>2,240,774</u>	<u>(642,339)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>11,495,735</u>	<u>7,755,670</u>

中期簡明綜合財務狀況表 (續)  
於 2009 年 9 月 30 日

	2009 年 9 月 30 日 千港元 (未經審核)	2009 年 3 月 31 日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
計息銀行借貸	2,212,683	898,774
計息票據	-	915,790
遞延稅項負債	1,438,958	1,359,348
應付股東款項	-	85,800
非流動負債總額	<u>3,651,641</u>	<u>3,259,712</u>
資產淨值	<u>7,844,094</u>	<u>4,495,958</u>
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	60,000	200
儲備	<u>7,750,368</u>	<u>4,461,763</u>
	<b>7,810,368</b>	4,461,963
少數股東權益	<u>33,726</u>	<u>33,995</u>
<b>權益總額</b>	<u><u>7,844,094</u></u>	<u><u>4,495,958</u></u>

中期簡明綜合現金流量表  
截至 2009 年 9 月 30 日止六個月

	截至 9 月 30 日止六個月	
	2009 年 千港元 (未經審核)	2008 年 千港元 (未經審核)
經營活動現金流量	197,065	37,541
投資活動現金流量	(558,489)	(715,547)
融資活動現金流量	4,213,819	(106,226)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<u>3,852,395</u>	<u>(784,232)</u>
期初的現金及現金等價物	246,084	1,228,898
匯率變動影響淨額	(5,271)	22,626
期終的現金及現金等價物	<u>4,093,208</u>	<u>467,292</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2007年、2008年及2009年3月31日止年度的財務報表一併閱讀。

## 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2009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。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈列
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(經修訂)	香港會計準則第32號金融工具：呈列及香港會計準則第1號財務報表的呈列－可認沽金融工具及平倉產生的責任的修訂
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(經修訂)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號綜合及個別的財務報表－於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本的修訂
香港財務報告準則第2號(經修訂)	香港財務報告準則第2號以股份形式付款－歸屬條件及註銷的修訂
香港財務報告準則第7號(經修訂)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露－改善金融工具的披露的修訂
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港會計準則第39號(經修訂)	香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號重估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－嵌入式衍生工具的修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	興建房地產的協議
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	外國業務投資淨額的對沖

除上述者外，於2008年10月，香港會計師公會亦頒佈香港財務報告準則的改進\*，其中載列對多項香港財務報告準則作出的修訂，主要目的為刪除不一致的內容並釐清用語。除香港財務報告準則第5號的修訂於2009年7月1日或以後開始的年度期間生效外，其他修訂均於2009年1月1日或以後開始的年度期間生效，惟各項準則均各自設有過渡性條文。

- \* 於2008年10月頒佈的香港財務報告準則的改進包括對香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號的修訂。

採納上述新訂準則及詮釋對本集團的會計政策及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

分部業績、資產及負債：

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)
<b>可呈報分部收入</b>	<b>177,202</b>	<b>49,207</b>	<b>12,213</b>	<b>10,942</b>	<b>-</b>	<b>249,564</b>
投資物業公平值增加前可 呈報分部利潤	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	122,737	265,675	(6,305)	(9,214)	-	372,893
可呈報分部資產	683,336	8,885,525	3,229	86,199	494	9,658,783
可呈報分部負債	455,791	1,498,163	1,932	-	-	1,955,886

截至2008年9月30日

止六個月

(未經審核)

對客戶銷售	19,926	51,418	10,200	16,215	835	98,594
分部間銷售	-	-	-	(1,829)	-	(1,829)
<b>可呈報分部收入</b>	<b>19,926</b>	<b>51,418</b>	<b>10,200</b>	<b>14,386</b>	<b>835</b>	<b>96,765</b>
投資物業公平值增加前 可呈報分部利潤	14,123	15,247	1,903	(6,639)	835	25,469
投資物業公平值增加	-	(333,498)	-	-	-	(333,498)
投資物業公平值增加後可 呈報分部利潤	14,123	(318,251)	1,903	(6,639)	835	(308,029)



#### 4. 融資成本

	截至 9 月 30 日止六個月	
	2009 年 千港元 (未經審核)	2008 年 千港元 (未經審核)
須於五年內全數償還的銀行貸款利息淨額	83,951	35,035
計息票據利息	72,581	80,250
減：資本化利息	<u>(144,692)</u>	<u>(111,823)</u>
總計	<u>11,840</u>	<u>3,462</u>

#### 5. 稅前利潤/(虧損)

本集團的稅前利潤/(虧損)已經扣除／(計入)下列各項：

	截至 9 月 30 日止六個月	
	2009 年 千港元 (未經審核)	2008 年 千港元 (未經審核)
折舊	18,290	18,288
減：就發展中物業資本化折舊	<u>(25)</u>	<u>(80)</u>
	18,265	18,208
預付土地出讓金攤銷	86	86
以權益結算的購股權開支	3,294	3,294
於共同控制實體的權益減值	<u>199</u>	<u>1,123</u>

#### 6. 稅項

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(2008年：無)。本集團的主要附屬公司在中國大陸深圳營運，2009年須按20%(2008年：18%)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2008年及2009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。

土地增值，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所得金額，須按30%至60%不等的累進稅率，繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。為數44,479,000港元的土地增值稅，已在截至2009年9月30日止六個月的綜合收益表內扣除(截至2008年9月30日止六個月：4,410,000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	
	2009 年 千港元 (未經審核)	2008 年 千港元 (未經審核)
即期－中國大陸企業所得稅	6,732	-
即期－中國大陸土地增值稅	44,479	4,410
遞延－中國大陸企業所得稅	67,923	(80,712)
遞延－中國大陸土地增值稅	(8,896)	(794)
遞延－股息預扣稅	9,509	-
期間稅項支出總額	<u>119,747</u>	<u>(77,096)</u>

## 7. 每股盈利

本公司擁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	
	2009 年 (未經審核)	2008 年 (未經審核)
<b>盈利</b>		
就每股基本盈利而言的盈利(本公司擁有人應佔期間內利潤／(虧損))	<u>245,709,000</u>	<u>(319,195,000)</u>
<b>股份數目</b>		
就每股基本盈利而言的普通股加權平均數	4,508,241,758	4,500,000,000
購股權潛在攤薄普通股的影響	<u>127,595</u>	<u>-</u>
就每股攤薄盈利而言的普通股加權平均數	<u>4,508,369,353</u>	<u>4,500,000,000</u>

## 8. 股息

本公司於截至 2009 年 9 月 30 日止六個月沒有支付或宣派股息(截至 2008 年 9 月 30 日止六個月：無)

## 9. 應收貿易賬款

應收貿易賬款指於出示發票時應付的應收租戶租金及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。

各資產負債表結算日應收貿易賬款按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	2009年 9月30日 千港元 (未經審核)	2009年 3月31日 千港元 (經審核)
即期	53,641	22,992
30天至60天	9,285	494
61天至90天	4,292	681
90天以上	15,329	1,363
總計	82,547	25,530

未逾期及未減值的應收款項與大量不同客戶有關，彼等最近沒有拖欠記錄。

## 主席報告

本人很高興向各位報告華南城控股有限公司在2009年9月30日成功於香港聯合交易所主板上市後的首份中期業績。截至2009年9月30日止的六個月，本集團取得令人鼓舞的成績。與去年同期相比，業績大幅改善，期內股東應佔溢利大幅上升564.9百萬港元至245.7百萬港元（2008年：虧損319.2百萬港元），每股基本盈利5.45港仙（2008年：虧損7.09港仙）。

在中國發展成爲世界工廠的過程中，華南地區的製造業扮演著重要的角色。該地區的工業原材料和成品貿易量巨大，對相關的大型綜合物流和交易中心設施和服務的需求殷切。深圳華南城位處華南地區的交通樞紐，提供大型綜合物流和交易中心設施，服務涵蓋五個主要製造輕工業包括紡織服裝、皮革皮具、電子原材料、印刷紙品包裝和五金化工塑膠的工業原材料及成品展示及批發業務，業務快速增長。此外，中國經濟在受到全球金融海嘯衝擊後，於2009年上半年迅速反彈並走出谷底，有利於本集團營運表現的提高。期末，深圳華南城一期交易中心商舖的總佔用率已回升至82%。一期續租情況十分理想，於11月30日到期的商舖續租率超過90%。二期紡織市場，商家已於六月底進駐，於期末已出租的面積亦佔已推出市場出租總建築面積約25%。

銷售方面，期內深圳華南城二期交易中心商舖的銷售遠勝於預期。截至2009年11月底，計及銷售合約及銷售意向書，相較於本財政年度定下的銷售108,000平方米商舖面積的目標，我們完成約95%，反映市場認同和看好華南城綜合物流交易中心的業務模式及商舖的增長潛力。

我們不斷加強深圳華南城的市場推廣，以吸引更多供應商、製造商和分銷商進駐。本集團榮幸地獲得與中國國際貿易促進委員會、中國國際商會和深圳市政府合作在2009年10月主辦第一屆中國（深圳）國際工業博覽會（「工博會」）的機會。是次工博會成功吸引來自46個國家、1,091家國際及本地企業和機構參展，超過82,000人次進場參觀和採購，現場交易和簽約總額達人民幣60億元，大大提升本集團的知名度，並帶動更多人流，促進交易中心業務增長。

本集團的發展策略，是在具有戰略地位的經濟樞紐的區域及城市中建設大型綜合物流交易中心，以滿足區域經濟和工業發展的需要。我們的獨特業務模式，得到很多地方政府的認同和大力支持，本集團位於南寧、南昌和西安各項目均取得了較預期快的進展。

本集團是具有活力及快速增長的企業。除以上提及我們可把業務模式於全國各地複製外，目前深圳華南城的租金只達到區內可比成熟市場約5%，有非常大的增長空間。我們相信，隨著各項目陸續投入運作及現有項目進一步成熟，預期整體交易中心商舖的租金水平將穩定增長，土地儲備逐步提高，可供出租和出售的面積亦將增加，有效擴闊本集團的盈利基礎及收入持續增加。

華南城控股有限公司的成功上市，標誌著本集團發展上的一個重要里程碑，亦是全體員工在過去數年努力的成果。通過上市，將可進一步提高華南城的知名度，提升企業管治水平，擴闊融資渠道，降低經營風險，為日後發展建立堅實的基礎。本人謹借此機會，代表董事會感謝所有股東、客戶和業務夥伴的支持，同時亦向管理層和各員工的辛勤努力表示謝意。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

為應對國際金融海嘯，中國政府推出人民幣四萬億元刺激經濟方案，有關措施在2009上半年取得初步成效，中國經濟回升勢頭強勁。回顧期內，深圳華南城二期交易中心的銷售遠較預期理想，反映經濟環境逐步改善，以及市場認同和看好深圳華南城大型綜合物流交易中心的商業模式及其商舖的升值前景。另一方面，本集團在深圳華南城的成功經驗和已建立具知名度的品牌基礎上而複製至位於南寧、南昌和西安的新項目，進展順利，各項目在回顧期內均取得了較預期快的發展。

### 深圳華南城

深圳華南城由一期和二期組成，總建築面積將約2,600,000平方米。一期已於2004年12月開業，總建築面積約為470,000平方米，其中交易中心的建築面積達360,000平方米；二期已於2006年8月動工興建，預計總建築面積約2,100,000平方米，其中交易中心總建築面積約1,500,000平方米。

深圳華南城二期住宅及倉庫已先後於2008年2月及3月竣工，建築面積分別約為141,000平方米及44,000平方米。2009年6月及10月，二期紡織服裝交易中心及皮革皮具交易中心商戶相繼進駐，建築面積分別約為340,000平方米和385,000平方米。整個深圳華南城項目的建設預期於2012年年內完成。截至2009年9月30日，一期和二期已投入營運的交易中心和配套設施共計約990,000平方米。

由於金融海嘯對中國經濟產生負面影響，交易中心商舖的總佔用率低於去年高位，但由於現時中國經濟已回復增長勢頭及市場對大型綜合物流交易中心設施和服務的殷切需求，有關總佔用率已逐漸回升。截至2009年9月30日，深圳華南城一期及二期紡織服裝交易中心已吸引約2,560家商戶進駐，一期交易中心總佔用率為82%，而二期紡織市場已出租面積亦佔已推出市場出租總建築面積約25%。租金方面，深圳華南城一期和二期交易中心的平均實際月租分別約為每平方米人民幣23.9元及人民幣31.2元。於2009年11月30日，深圳華南城一期交易中心約有83,700平方米的商舖租約到期，約佔整體一期交易中心可租面積的26%。本集團已成功與約75,600平方米面積的商戶續租，續租率超過90%。

回顧期內交易中心商舖銷售收入全部來自深圳華南城二期紡織服裝交易中心。管理層改變營運策略，增加出售二期紡織市場的商舖面積。本期集團出售約13,013平方米商舖面積，銷售收入大幅增長14.2倍至173.3百萬港元，平均銷售價每平方米約14,023港元。而二期皮革皮具交易中心亦已就約23,996平方米建築面積的商舖簽署銷售合約，平均售價為每平方米15,156港元。由於二期皮革皮具交易中心於2009年10月初竣工，因此在回顧期內未有其銷售收益入賬。

截至2009年9月30日，本集團已就深圳華南城二期交易中心約63,230平方米建築面積的商舖簽署銷售合約或銷售意向書，其中已簽署銷售合約面積約37,009平方米，已簽署銷售意向書面積約26,221平方米，平均售價為每平方米15,000港元。

截至2009年11月30日，本集團已就深圳華南城二期交易中心約102,254平方米建築面積的商舖簽署銷售合約或銷售意向書，其中已簽署銷售合約面積約68,139平方米，已簽署銷售意向書面積約34,115平方米，平均售價為約每平方米15,000港元。

## 南寧華南城

南寧華南城位於廣西壯族自治區南寧市，預期佔地面積約為1,700,000平方米，計劃分兩期建設而一期工程將於2010年上半年動工。根據規劃，預期完工後總建築面積約為4,200,000平方米，其中交易中心的建築面積約為1,800,000平方米，另設有包括綜合物流及倉儲配套設施約520,000平方米、綜合商業配套設施約360,000平方米、綜合住宅配套設施約1,200,000平方米及停車場約310,000平方米等。

2009年10月，南寧華南城與南寧市國土局簽訂公開掛牌出讓成交確認書，確認南寧華南城成功競投得一幅位於南寧市的土地。該土地位於江南區沙井大道、富樂西路、定津路及新村大道圍合片區，面積約為890,177平方米，該土地的總代價約為人民幣3.513億元。

南寧華南城位處南寧市的市中心交通樞紐，地理位置亦鄰近東南亞地區，將發展成為面向東南亞，現代化程度最高的大型綜合工業原料及商品交易中心之一。

## 南昌華南城

南昌華南城設於江西省南昌市，預期佔地面積約為2,000,000平方米。計劃分三期建設而一期工程將於2010年上半年動工。根據最新規劃，南昌華南城預期於完工後的總建築面積為3,530,000平方米，其中包括交易中心、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，建成後將成為華中地區的大型綜合工業原料及商品交易中心。

2009年12月9日，南昌華南城與南昌市國土資源局簽訂公開掛牌出讓成交確認書，確認南昌華南城成功競投得一幅位於南昌市的土地。土地位於紅谷灘新區九龍湖片區，面積約為1,056,000平方米。該土地的總代價為人民幣555,350,000元。

## 西安項目

西安項目之規劃總佔地面積約10平方公里，計劃分三期發展，其中5平方公里將分配以興建綜合物流交易中心，另外5平方公里將分配作興建住宅及商業樓宇以及相關配套設施。

2009年6月，本集團全資附屬公司華南國際工業原料城（深圳）有限公司（「華南國際」）與西安國際港務區管理委員會就於西安國際港務區發展大型綜合物流交易中心項目訂立諒解備忘錄。於2009年11月3日，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。發展西安項目將為本集團在中國西北地區的戰略地點提供一個極佳的發展機會。

## 工業博覽會

2009年10月，本集團與中國國際貿易促進委員會、中國國際商會和深圳市政府共同主辦第一屆中國（深圳）國際工業博覽會。首屆深圳工博會展覽面積近60,000平方米，吸引了共46個國家、1,091家國際及本地企業和機構參展，超過82,000人次進場參觀和採購，現場交易和簽約總額達人民幣60億元。中國（深圳）國際工業博覽會每年將安排春及秋季共兩次展期，這將可進一步提高本集團的知名度，帶動更多人流，促進交易中心的業務增長。



## 財務回顧

本集團於截至2009年9月30日止6個月的財務表現錄得顯著提高，收入為249.6百萬港元（2008年：96.8百萬港元），較去年同期上升157.9%。利潤為245.4百萬港元（2008年：虧損319.5百萬港元）。撇除投資物業公平值變動收益或虧損及有關該等收益或虧損的遞延稅項，期內錄得利潤69.8百萬港元（2008年：虧損66.7百萬港元）。每股基本盈利大幅改善至5.45港仙（2008年：每股基本虧損7.09港仙）。現金流方面，經營性現金流於期內大幅上升至197.1百萬港元現金淨流入（2008年：37.5百萬港元）。

## 收入

截至2009年9月30日止6個月，本集團錄得收入249.6百萬港元，較去年同期96.8百萬港元上升157.9%。增長主要由於本期出售深圳華南城二期紡織服裝交易中心商舖大幅增加。

(扣除營業稅後)	2009年	2008年	變幅
	港幣(千元)	港幣(千元)	(%)
銷售物業收入	173,268	11,399	1,420.0
融資租賃收入	3,934	8,527	(53.9)
租賃收入	49,207	51,418	(4.3)
酒店收入	10,942	14,386	(23.9)
物業管理收入	12,213	10,200	19.7
其他收入	-	835	(100.0)
	<b>249,564</b>	<b>96,765</b>	<b>157.9</b>

## 銷售物業收入

銷售物業收入為173.3百萬港元（2008年：11.4百萬港元），大幅上升14.2倍。主要由於管理層於期內調整營運策略，增加出售深圳華南城二期紡織服裝交易中心的商舖面積。期內銷售面積大幅上升至約13,013平方米（2008年：約779平方米），平均銷售單價約為每平方米14,023港元。

## 租金收入

租金收入為49.2百萬港元（2008年：51.4百萬港元），較去年同期輕微下降4.3%。主要由於深圳華南城一期交易中心的出租率受金融海嘯影響而輕微下降。不過，隨著中國經濟於金融海嘯後市場持續增長，市場對大型綜合物流中心設施和服務的需求殷切，以及華南城的知名度不斷提高，深圳華南城的出租率已逐步回升。深圳華南城自2004年

底開始營運以來，市場規模不斷增大且日益成熟，管理層相信其出租率及租金水平將不斷提高。於2009年11月30日租約到期的深圳華南城一期商舖續租情況十分理想，續租率超過90%。

### **融資租賃，酒店、物業管理及其他收入**

融資租賃收入由出租住宅物業所產生。截至2009年9月30日止6個月，有關收入為3.9百萬港元（2008年：8.5百萬港元），較去年同期下降53.9%。主要由於本集團於期內減少出租深圳華南城餘下住宅配套設施所致。

酒店收入亦下降23.9%至10.9百萬港元（2008年：14.4百萬港元）。管理層相信隨著經濟復甦，深圳華南城的出租率繼續上升及市場規模不斷增大，酒店收入將逐步提升。

物業管理收入為12.2百萬港元（2008年：10.2百萬港元），上升19.7%。主要由於二期紡織服裝交易中心於期內開始出租，帶來新的物業管理收入。管理層相信隨著二期項目陸續建成及出租，對物業管理的收入將產生正面影響。

### **銷售成本**

本集團的銷售成本主要包括物業建築成本及租金支出。截至2009年9月30日止6個月，銷售成本為129.7百萬港元（2008年：71.3百萬港元），較去年同期上升81.9%。上升的原因主要由於期內物業銷售面積大幅上升至約13,013平方米（2008年：約779平方米），因此成本亦相應提高。

### **毛利**

毛利大幅上升370.6%至119.9百萬港元（2008年：25.5百萬港元）及期內毛利率亦大幅上升至48.0%（2008年：26.3%）。毛利率上升主要由於銷售收入佔整體收入比例由去年同期的11.8%，上升至本期的69.4%所致。物業銷售收入相對其他業務收入有較高的毛利率，達69.8%。

### **其他收入**

截至2009年9月30日止6個月，其他收入上升1,016.6%至142.5百萬港元（2008年：12.8百萬港元）。主要由於期內本集團與計息票據持有人對計息票據進行重組，而有關重組後計息票據其公允價值較之前減少因而產生重組收益。此外，本集團於期內亦與個別計息票據持有人達成協議，回購部份計息票據，由於回購價格較其帳面值低，因而產生回購收益。

期內，以上兩項收益共為本集團提供約136.7百萬港元的其他收入。

### **投資物業公平值變動**

於回顧期內，投資物業公平值增加253.0百萬港元（2008年：減少333.5百萬港元）。上升主要由於深圳房地產市場價格由去年同期受金融海嘯影響大幅下滑，至本期從有關影響中逐步得以復甦所產生。

### **銷售及分銷費用**

銷售及分銷費用較去年同期減少11.7%至40.0百萬港元（2008年：45.3百萬港元）。主要由於去年同期本集團於各媒體對正在建設的深圳華南城二期紡織服裝交易中心及皮革皮具交易中心進行大量推廣活動，因而產生較大的廣告費用。由於前期的推廣工作已收到一定成效，有關推廣費用於本期略為減少。

### **行政開支**

行政開支上升109.1%至98.3百萬港元（2008年：47.0百萬港元）。主要由於上市所產生的上市費用及績效獎金等於本期入帳，及由於深圳華南城二期紡織服裝交易中心開始投入運作導致行政管理費用增加。

### **其他費用**

其他費用較去年同期減少89.9%至0.6百萬港元（2008年：6.1百萬港元）。主要由於去年同期本集團有一筆一次性的慈善捐款，而本期則沒有此慈善捐款。

### **融資成本**

融資成本為11.8百萬港元（2008年：3.5百萬港元），上升242.0%。上升的原因主要由於本集團於期內新增較多用作流動資金的銀行貸款。

### **稅項**

稅項支出為119.7百萬港元（2008年：收入77.1百萬港元）。有關變動主要由於本期的即期及遞延稅項支出均有所增加。由於銷售收入上升，本期的預提土地增值稅及所得稅均比去年同期上升。相對於去年同期的減值，投資性房地產於期內錄得升值，其於本期及去年同期遞延所得稅分別錄得63.3百萬港元支出及83.4百萬港元收入。

## 投資性房地產

投資性房地產增加主要由於其價格跟隨深圳房地產市場價格於期內上升所致。

## 在建工程

本集團於期內繼續興建深圳華南城二期皮革皮具交易中心，辦公樓及住宅商場等配套項目，因此在建工程金額於2009年9月30日比2009年3月31日上升。

## 其他應付款、應計項目及已收按金

於2009年9月30日，有關金額為1,057.4百萬港元（2009年3月31日：778.0百萬港元）。上升主要由於集團本期收取銷售深圳華南城二期交易中心商舖的預收款。

## 計息票據

本集團於期內與計息票據持有人對計息票據進行重組，並錄得重組收益。另外，本集團於期內亦與個別計息票據持有人達成協議，以較其帳面值低的價格回購部份計息票據。

計息票據的餘下部份亦於2009年9月30日（本公司上市日）按計息票據的條款由本集團向票據持有人贖回。詳情在2009/10年未經審核中期財務報表中披露。

## 應付股東款項

有關款項已於2009年9月30日（本公司上市日）資本化。詳情在2009/10年未經審核中期財務報表中披露。

## 流動資金及財務資源

本集團的流動資金及財務資源非常充裕。於2009年9月30日，本集團的現金及現金等價物及抵押存款為4,093.2百萬港元（2009年3月31日：246.1百萬港元）；銀行貸款、應付票據及計息票據為3,597.9百萬港元（2009年3月31日：2,522.5百萬港元）。詳情在2009/10年未經審核中期財務報表中披露。本集團的債務情況亦由2009年3月31日的淨負債2,276.4百萬港元及資本負債比率為51%（債務淨額除以權益總額），改善至2009年9月30日的淨現金495.3百萬港元。現金及現金等價物及抵押存款的上升主要由於本集團於2009年9月30日於香港聯交所上市籌集的資金，由日常業務產生的現金流入及新增銀行貸款所致。有關上市籌集的資金，本集團將按招股章程中披露的計劃使用。

另外，於2009年9月30日本集團尚有未動用銀行信貸約人民幣2,550百萬元。本集團將按各項目發展需求及營運資金狀況使用有關未動用的銀行信貸。

### 資產抵押

於2009年9月30日，本集團的樓宇、酒店物業、投資物業、發展中物業、租賃土地、持作銷售物業及已抵押銀行存款約4,284.3百萬港元已抵押予不同銀行，以取得銀行貸款。

### 淨流動資產及流動比率

於2009年9月30日，本集團流動的淨流動資產為2,240.8百萬港元（2009年3月31日：淨流動負債642.3百萬港元）。流動比率上升至1.9（2009年3月31日：0.6）。

### 或有事項

本集團通過提供擔保，協助商舖買家及住宅物業租戶獲得銀行貸款以支付本集團有關銷售及租賃價款。於2009年9月30日，所作出的擔保為87.5百萬港元（2009年3月31日：95.9百萬港元）。有關擔保將隨著買家及租戶償還貸款本金而解除。

### 資本承擔

於2009年9月30日，本集團對有關物業開發，購買土地及投資子公司已訂約但未撥備的未來資本開支為118.0百萬港元（2009年3月31日：399.8百萬港元）。

### 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、資產及債務亦主要以人民幣計值。於2009年9月30日，本集團以人民幣為單位的現金、現金等價物及抵押存款約為人民幣1,095.6百萬元，銀行貸款為人民幣2,655.7百萬元。本集團並無為對沖目的而發行任何金融工具。

### 人力資源

於2009年9月30日，本集團有僱員約1,060人，其中直接隸屬於本集團的僱員約有859人，共同控制實體旗下的僱員約有201人。本集團旨在聘用、挽留及培訓主管人員，貢獻其長遠成功及增長。僱員的薪酬福利參考市況及市場趨勢，以及按照資格、經驗、責任及表現進行的個人評估每年檢討。本集團向僱員提供內部及外部培訓計劃。

## 公司管治

據本公司董事深知及確信，本公司已於截至2009年9月30日止六個月內遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治常規守則（「守則」）之所有適用守則條文，惟守則條文第A.2.1條除外。

### 守則條文第A.2.1條

守則條文第A.2.1條規定主席及行政總裁（「行政總裁」）之角色應予區分，不應由同一人擔任。截至2009年9月30日，本公司尚未委任行政總裁。為遵守此項條文，本公司於2009年11月30日委任本公司執行董事梁滿林先生為行政總裁。

### 董事進行證券交易之標準守則

本公司於2009年9月30日（本公司上市日）採納上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其董事進行證券交易的行為守則，故此標準守則於截至2009年9月30日止六個月不適用於全體董事。

### 審核委員會

本公司已於2009年9月成立審核委員會，並已遵照《守則》規定以書面列明職權範圍。審核委員會由三位獨立非執行董事組成。成員為李偉強先生（審核委員會主席）、石萬鵬先生及梁君彥先生。審核委員會的主要職責包括檢討及監督本集團的財務申報系統及內部監控程序、審閱本集團的財務資料及檢討與本集團外聘核數師的關係。

審核委員會及本公司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」，審閱本集團截至2009年9月30日止六個月的中期報告。

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

在截至2009年9月30日止六個月，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 前景及展望

展望本財政年度的下半年，我們預期中國經濟將穩定回升，為本集團的交易中心商舖銷售和出租提供有利的經營環境。2009年10及11月，深圳華南城二期紡織服裝和皮革皮具交易中心商舖的銷售情況持續表現理想，銷售價格亦隨深圳房地產市場逐步回暖而提高，我們對完成本財政年度銷售108,000平方米商舖面積的目標充滿信心；商舖出租的情況同樣令人鼓舞，深圳華南城一期交易中心的續租率及新訂租金，以及二期新推出市場的交易中心，均錄得滿意的增長。

我們相信，市場對大型綜合物流交易中心設施和服務的需求將逐步擴大。本集團所發展的交易中心項目規模大、檔次高、成本控制佳，再加上我們專業團隊的高效執行力，將可確保本集團業務的持續增長。目前深圳華南城商舖的租金只達到可比成熟市場的約5%，增長空間非常大，因此我們預期該物業的銷售價格及租金值將隨交易中心的逐漸成熟和地區經濟的進一步發展而上升。與此同時，我們正在南寧、南昌和西安發展的其他交易中心項目，在未來數年將陸續提供更多的可供出租和出售的交易中心面積，為本集團帶來可觀的盈利增長。

承董事會命  
華南城控股有限公司  
聯席主席  
鄭松興

香港，2009年12月15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、孫啓烈先生銅紫荊星章、太平紳士及馬偉武博士；以及獨立非執行董事為石萬鵬先生、梁君彥先生銀紫荊星章、太平紳士及李偉強先生。