



華南城

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

(於香港註冊成立的有限公司)

股份編號：1668

2009/10 中期報告



目 錄

2	公司資料
3	主席報告
5	管理層討論及分析
12	權益披露
15	企業管治及其他資料
17	中期財務資料審閱報告
	未經審核中期簡明綜合財務報表
18	簡明綜合收益表
19	簡明綜合全面收益表
20	簡明綜合財務狀況表
22	簡明綜合權益變動表
23	簡明綜合現金流量表
24	中期簡明綜合財務報表附註

公司資料

董事會

執行董事

鄭松興先生 (聯席主席)
梁滿林先生 (行政總裁)
許揚教授

非執行董事

馬介璋博士 銀紫荊星章、銅紫荊星章
(聯席主席)
孫啟烈先生 銅紫荊星章、太平紳士
馬偉武博士

獨立非執行董事

石萬鵬先生
梁君彥先生 銀紫荊星章、太平紳士
李偉強先生

授權代表

鄭松興先生
謝文瑜女士 (FCPA)

審核委員會

李偉強先生 (主席)
石萬鵬先生
梁君彥先生 銀紫荊星章、太平紳士

薪酬委員會

李偉強先生 (主席)
梁君彥先生 銀紫荊星章、太平紳士
鄭松興先生

提名委員會

梁君彥先生 銀紫荊星章、太平紳士 (主席)
李偉強先生
鄭松興先生

公司秘書

謝文瑜女士 (FCPA)

核數師

安永會計師事務所

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行
中國建設銀行股份有限公司
中國銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司

註冊辦事處及總部

香港
九龍
尖沙咀
廣東道15號港威大廈
永明金融大樓2205室

證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

上市地點

香港聯合交易所有限公司
股份代號：1668

網站

www.chinasouthcity.com

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，期內本公司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）。

在中國發展成為世界工廠的過程中，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。

主席報告(續)

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。

鄭松興

聯席主席

2009年12月15日

管理層討論及分析

中期股息

董事會於截至2009年9月30日止六個月並無宣派中期股息(2008年：無)。

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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

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 港幣(千元)	2008年 港幣(千元)	變幅 (%)
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)
	249,564	96,765	157.9

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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

收入(續)

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已售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，由於回購價格較其賬面值低，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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

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賬，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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

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，以較其賬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(本公司首次公開發售日期)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(本公司首次公開發售日期)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公司股份於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)。

或然負債

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，購買土地及投資附屬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)。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

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。

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。

權益披露

董事及主要行政人員於本公司股本的權益及淡倉

於2009年9月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份（「股份」）、相關股份及債權證中擁有載入根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	股份類別	根據權益			總計	佔本公司全部 已發行股本 概約百分比
		根據公司權益 持有股份數目	衍生工具持有 相關股份數目			
鄭松興	普通股／購股權	2,456,508,558 ⁽²⁾	66,000,000 ⁽¹⁾	2,522,508,558	42.04%	
梁滿林	普通股／購股權	654,874,712 ⁽³⁾	66,000,000 ⁽¹⁾	720,874,712	12.01%	
馬介璋	普通股	888,966,649 ⁽⁴⁾	—	888,966,649	14.82%	
孫啟烈	普通股	222,241,662 ⁽⁵⁾	—	222,241,662	3.70%	
馬偉武	普通股	222,241,662 ⁽⁶⁾	—	222,241,662	3.70%	

附註：

- (1) 代表行使本公司根據日期為2008年7月31日的首次公開發售前購股權協議授予董事作為其個人權益的尚未行使購股權後將配發及發行予相關董事的股份好倉。
- (2) 由於鄭松興先生擁有Accurate Gain Developments Limited 50%已發行股本及Proficient Success Limited 42%已發行股本的控股權益，鄭松興先生被視為於Accurate Gain Developments Limited持有的1,339,913,759股股份及Proficient Success Limited持有的1,116,594,799股股份中擁有權益及權益重疊。
- (3) 由於梁滿林先生擁有京暉國際有限公司80%已發行股本的控股權益，梁滿林先生被視為於京暉國際有限公司持有的654,874,712股股份中擁有權益及權益重疊。
- (4) 由於馬介璋博士為實益擁有人及信託受益人，並透過其配偶的權益，持有達成集團已發行股本43.58%，而達成集團透過若干中間控股公司全資擁有Carrianna Development Limited，馬介璋博士被視為於Carrianna Development Limited持有的888,966,649股股份中擁有權益及權益重疊。
- (5) 由於孫啟烈先生於Kinox Holdings Limited的100%權益，孫啟烈先生被視為於Kinox Holdings Limited持有的222,241,662股股份中擁有權益及權益重疊。
- (6) 由於馬偉武博士於Luk Ka Overseas Investment Limited的50%權益（後者擁有力嘉國際集團有限公司100%），馬偉武博士被視為於力嘉國際集團有限公司持有的222,241,662股股份中擁有權益及權益重疊。

除上文所披露者外，期內概無任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女獲授可藉收購本公司股份或債權證而獲得利益的權利，彼等亦概無行使任何該等權利，而本公司或其任何附屬公司亦概無訂立任何安排，使本公司董事或主要行政人員可自任何其他法團獲得該等權利。

權益披露 (續)

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於2009年9月30日，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露，或載入本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益或淡倉：

於本公司股份的好倉

股東名稱	權益性質	持有股份或 相關股份數目	佔本公司全部 已發行股本概 約百分比
鄭大報	受控制法團權益	2,456,508,558 ⁽¹⁾	40.94%
Accurate Gain Developments Limited	實益擁有人	1,339,913,759 ⁽¹⁾	22.33%
Proficient Success Limited	實益擁有人	1,116,594,799 ⁽¹⁾	18.61%
達成集團	受控制法團權益	888,966,649 ⁽²⁾	14.82%
Carrianna (BVI) Ltd	受控制法團權益	888,966,649 ⁽²⁾	14.82%
嘉堅發展有限公司	受控制法團權益	888,966,649 ⁽²⁾	14.82%
佳寧娜集團有限公司	受控制法團權益	888,966,649 ⁽²⁾	14.82%
Sincere United Holdings Limited	受控制法團權益	888,966,649 ⁽²⁾	14.82%
Carrianna Development Limited	實益擁有人	888,966,649 ⁽²⁾	14.82%
京暉國際有限公司	實益擁有人	654,874,712 ⁽³⁾	10.91%

附註：

- (1) 由於鄭大報先生擁有Accurate Gain Developments Limited 50%已發行股本及Proficient Success Limited 38%已發行股本的控股權益，鄭大報先生被視為於Accurate Gain Developments Limited持有的1,339,913,759股股份及Proficient Success Limited持有的1,116,594,799股股份中擁有權益及權益重疊。鄭松興先生為鄭大報先生之弟。
- (2) Carrianna Development Limited由Sincere United Holdings Limited全資擁有，後者由佳寧娜集團有限公司全資擁有。佳寧娜集團有限公司由嘉堅發展有限公司全資實益擁有(其中馬介璋博士以信託形式為嘉堅發展有限公司持有1股股份)。嘉堅發展有限公司有兩類已發行股份：普通股份及無表決權遞延股份。馬介璋博士及其弟馬介欽各自持有嘉堅發展有限公司50%的無表決權遞延股份，該等股份(a)並不附帶出席股東大會或於會上表決或收取會議通知的權利，(b)亦無賦予其持有人收取股息的權利，直至(i)普通股份持有人獲派息、(ii)該公司可供用作股息分派的利潤超過100,000,000,000.00港元及(iii)該公司決定向無表決權遞延股份持有人作出有關分派為止，以及(c)倘該公司出現資不抵債而該公司資產中100,000,000,000.00港元結餘的僅二分之一(如有)可供分派予無表決權遞延股份持有人時，獲償還資本的排名在普通股份持有人的申索之後。所有普通股份則由Carrianna (BVI) Ltd實益持有(其中1股由馬介璋博士以信託形式為Carrianna (BVI) Ltd持有)。Carrianna (BVI) Ltd由達成集團全資擁有。
- (3) 該654,874,712股股份由京暉國際有限公司持有，其80%的已發行股本由梁滿林先生實益擁有。

除上文所披露者外，董事並未得悉於2009年9月30日，有任何人士於本公司股份或相關股份中擁有載入根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益或淡倉。

權益披露(續)

首次公開發售前購股權協議

本公司於2008年7月31日採納首次公開發售前購股權協議，其目的為肯定本集團董事、高級管理層成員對本集團作出的貢獻並給予獎勵。

於2009年9月30日，可按相等於首次公開發售日期(即2009年9月30日)的最終發售價50%的行使價認購本公司合共180,000,000股股份(相當於已發行股本3%)的購股權已授予下列四位承授人：

姓名	授出購股權 數目	佔已發行股本 百分比
鄭松興	66,000,000	1.1%
梁滿林	66,000,000	1.1%
馮星航	36,000,000	0.6%
謝文瑜	12,000,000	0.2%

就馮星航及謝文瑜而言，此等購股權可於自首次公開發售日期起不超過兩年及就鄭松興及梁滿林而言，此等購股權可於自首次公開發售日期起不超過三年的期間隨時全部或部分行使，其後購股權(倘尚未行使)將自動失效。

截至2009年9月30日，概無購股權根據首次公開發售前購股權協議獲行使。

購股權計劃

本公司已採納購股權計劃(「計劃」)，主要目的為向對本公司或其附屬公司作出貢獻或潛在貢獻的經挑選合資格人士提供獎勵或回報，計劃自2009年9月30日起生效。截至2009年9月30日，董事會並無根據計劃向本公司或其附屬公司董事或合資格僱員授出任何可認購本公司股份的購股權，而回顧期內並無尚未行使的購股權獲行使。

企業管治及其他資料

企業管治常規守則

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(「管治守則」)之適用守則條文，惟條文第A.2.1條除外。

條文第A.2.1條

管治守則之條文第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(本公司首次公開發售日期)，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。

董事會組成及董事會慣例

董事會負責集體監督管理本集團的業務及事務，旨在提升股東價值。董事會合共由九名董事組成，當中包括三名執行董事，三名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會三分之一成員為獨立非執行董事，其中一人具有適當的專業資格或上市規則規定的會計或相關財務管理專業知識。全體董事(包括非執行董事)根據本公司的組織章程細則及管治守則每三年須輪值告退一次及膺選連任。

全體董事為董事會的事務帶來積極貢獻，董事會亦一直從本集團的最佳利益出發。

董事進行證券交易之標準守則

本公司於2009年9月30日(即本公司首次公開發售日期)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。

內部監控

本公司已設立內部審核職能，根據管治守則對本集團的內部監控系統作出獨立評估，並檢討有關系統是否有效。內部審核部根據其內部審核政策及手冊對本集團的業務及營運進行內部審核。內部審核部向董事會直接匯報並將至少每年一次向審核委員會報告。內部審核職能的主要環節是監察及確保內部監控系統的有效運作。

企業管治及其他資料(續)

審核委員會

本公司已於2009年9月成立審核委員會，並已遵照管治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。審核委員會須負責(其中包括)檢討及監察本公司與其核數師之關係、審閱本公司財務資料、監管本公司財務監控、內部監控及風險管理制度。

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。

薪酬委員會

本公司已於2009年9月成立薪酬委員會。薪酬委員會成員中兩位為獨立非執行董事(李偉強先生是薪酬委員會主席及梁君彥先生)，一位為執行董事(鄭松興先生)。

薪酬委員會的主要職責包括就本公司的董事及高級管理層薪酬政策及架構向董事會提出建議，及參照董事會不時議決的企業目標，檢討所有執行董事及高級管理層的特定薪酬方案。

提名委員會

本公司已於2009年9月成立提名委員會。提名委員會成員中兩位為獨立非執行董事(梁君彥先生是提名委員會主席及李偉強先生)，一位為執行董事(鄭松興先生)。

提名委員會的主要職責包括定期檢討董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗)，並就任何建議人員變動以及物色合資格的人選進入董事會，向董事會提出建議，及挑選人選提名董事或就此向董事會提出建議，評定獨立非執行董事的獨立性；及就有關委任或重新委任董事及董事繼任安排的相關事宜向董事會提出建議。

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，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期財務資料審閱報告



致華南城控股有限公司董事會
(於香港註冊成立的有限公司)

緒言

吾等已審閱第18至38頁所載的中期財務資料，當中包括華南城控股有限公司於2009年9月30日的簡明綜合財務狀況表，以及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製報告須符合當中的相關條文，以及由香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）。

董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈報此中期財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱工作，對此中期財務資料作出結論，並按照雙方所協定的委聘書條款僅向閣下（作為整體）報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

吾等依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」進行吾等的審閱工作。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，以及進行分析性和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故吾等不保證可知悉所有在審核中可能發現的重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

結論

根據吾等的審閱工作，並無發現任何事項令吾等相信中期財務資料在任何重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港
中環金融街8號
國際金融中心二期18樓

2009年12月15日

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		(129,709)	(71,296)
毛利		119,855	25,469
其他收入	4, 17	142,520	12,764
投資物業公平值變動	4	253,038	(333,498)
銷售及分銷成本		(40,012)	(45,301)
行政開支		(98,267)	(46,991)
其他開支		(623)	(6,139)
融資成本	5	(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		(165)	(78)
稅前利潤／(虧損)	6	365,151	(396,564)
稅項	7	(119,747)	77,096
期內利潤／(虧損)		245,404	(319,468)
下列各方應佔：			
本公司擁有人		245,709	(319,195)
少數股東權益		(305)	(273)
		245,404	(319,468)
每股盈利	8		
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 千港元 (未經審核)	2008年 千港元 (未經審核)
期內利潤／(虧損)	245,404	(319,468)
匯兌調整	236	91,656
期內全面收益總額，扣除稅項	245,640	(227,812)
下列各方應佔：		
本公司擁有人	245,909	(228,278)
少數股東權益	(269)	466
	245,640	(227,812)

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)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	244,926	260,302
投資物業	11	6,803,853	6,543,757
發展中物業	12	2,074,666	1,404,571
預付土地出讓金	13	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		9,254,961	8,398,009
流動資產			
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	14	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	15	454,120	—
現金及現金等價物		3,639,088	246,084
流動資產總值		4,805,912	923,306
流動負債			
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	16	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		2,565,138	1,565,645
流動資產／(負債)淨值		2,240,774	(642,339)
資產總值減流動負債		11,495,735	7,755,670

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2009年9月30日

	附註	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)
非流動負債			
計息銀行借貸	16	2,212,683	898,774
計息票據	17	—	915,790
遞延稅項負債		1,438,958	1,359,348
應付股東款項	18	—	85,800
非流動負債總額		3,651,641	3,259,712
資產淨值		7,844,094	4,495,958
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	19	60,000	200
儲備		7,750,368	4,461,763
少數股東權益		7,810,368	4,461,963
		33,726	33,995
權益總額		7,844,094	4,495,958

中期簡明綜合權益變動表

截至2009年9月30日止六個月

	本公司擁有人應佔							總計 千港元	少數股東 權益 千港元	權益總額 千港元
	已發行 股本 千港元	股份溢價 千港元	法定 儲備金 千港元	資本儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	保留利潤 千港元			
於2008年4月1日(經審核)	200	—	27,072	182,768	57,639	484,076	2,857,025	3,608,780	33,772	3,642,552
全面收益總額	—	—	593	—	—	90,324	(319,195)	(228,278)	466	(227,812)
以權益結算的購股權安排	—	—	—	—	3,294	—	—	3,294	—	3,294
於2008年9月30日 (未經審核)	200	—	27,665	182,768	60,933	574,400	2,537,830	3,383,796	34,238	3,418,034
於2009年4月1日(經審核)	200	—	27,662	182,768	64,226	576,034	3,611,073	4,461,963	33,995	4,495,958
全面收益總額	—	—	29	—	—	171	245,709	245,909	(269)	245,640
通過首次公開發售按溢價 發行股份	15,000	3,135,000	—	—	—	—	—	3,150,000	—	3,150,000
通過資本化股東貸款發行 股份	44,800	41,000	—	—	—	—	—	85,800	—	85,800
發行股份應佔交易成本	—	(136,598)	—	—	—	—	—	(136,598)	—	(136,598)
以權益結算的購股權安排	—	—	—	—	3,294	—	—	3,294	—	3,294
轉撥至保留利潤	—	—	—	(182,768)	—	—	182,768	—	—	—
於2009年9月30日 (未經審核)	60,000	3,039,402*	27,691*	—*	67,520*	576,205*	4,039,550*	7,810,368	33,726	7,844,094

* 該等儲備賬包括中期簡明綜合資產負債表所載的綜合儲備7,750,368,000港元(2009年3月31日: 4,461,763,000港元)。

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	3,852,395	(784,232)
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	4,093,208	467,292

中期簡明綜合財務報表附註

截至2009年9月30日止六個月

1. 公司資料

華南城控股有限公司(「本公司」)在香港註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處位於香港九龍尖沙咀廣東道15號港威大廈永明金融大樓22樓2205室。本集團主要營業地點位於中華人民共和國(「中國」)深圳市龍崗區平湖鎮華南大道1號。

期內，本集團參與以下主要業務：

- 發展及管理位於中國深圳的綜合物流及交易中心華南國際原料城，
- 提供物業管理服務以及酒店服務。

本公司的股份於2009年9月30日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

此等中期簡明綜合財務報表未經審核。

2. 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。

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

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2009年9月30日止六個月

2. 編製基準(續)

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(續)

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。

香港會計準則第1號(經修訂)將擁有人與非擁有人的權益變動予以區分。權益變動表僅包括與擁有人交易的詳情, 至於非擁有人的權益變動, 則以單一行呈列。此外, 該準則引進了全面收益表: 其將呈列一切已確認收支項目, 以單一報表或兩份相連報表的方式呈列。本集團選擇了呈列兩份報表。

香港財務報告準則第8號規定披露有關本集團經營分部的資料, 取代釐定主要(業務)及次要(地區)報告分部的規定。採納該準則不會對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。本集團釐定經營分部與之前根據香港會計準則第14號分類報告分辨的業務分部的基準一致。有關各該等分部的其他資料載於附註3。

香港會計準則第40號已經修訂, 使其範圍包括在建物業或發展以供將來使用的投資物業, 並要求有關物業按公平值計量(倘能可靠計量公平值)。本公司董事認為在建物業的租賃部分於報告日期尚未確定在建物業計劃出租之比例, 因而該等物業於2009年9月30日按成本減減值虧損列賬為發展中物業(附註12)。

3. 分部資料

就管理目的而言, 本集團根據其產品及服務劃分為業務單位並有四個可呈報分部如下:

- (a) 物業發展分部發展綜合物流及展示交易中心及配套住宅物業;
- (b) 物業投資分部投資綜合物流及展示交易中心及配套設施;
- (c) 物業管理分部管理本集團的已建成物業; 及
- (d) 酒店營運分部提供酒店服務。

管理層分別監察其業務單位的經營業績, 旨在確定資源分配及表現評估。分部表現的評估乃基於計量若干方面的經營利潤或虧損, 不同於綜合財務報表中的經營利潤或虧損。集團融資(包括融資成本及利息收入)及所得稅乃按集團基準管理, 並不分配至經營分部。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2009年9月30日止六個月

3. 分部資料(續)

分部間收入於綜合賬目時對銷。分部間銷售及轉讓乃參考向第三方所作銷售的售價按當時市價進行。

(a) 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)
可呈報分部收入	177,202	49,207	12,213	10,942	—	249,564
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)
可呈報分部收入	19,926	51,418	10,200	14,386	835	96,765
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)

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2009年9月30日止六個月

3. 分部資料(續)

(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	
	2009年 千港元 (未經審核)	2008年 千港元 (未經審核)
收入		
可呈報分部收入	251,720	98,594
分部間收入對銷	(2,156)	(1,829)
綜合營業額	249,564	96,765
利潤／(虧損)		
投資物業公平值增加(減少)後可呈報分部利潤／(虧損)	372,893	(308,029)
應佔共同控制實體利潤及虧損	645	672
應佔一家聯營公司虧損	(165)	(78)
融資成本	(11,840)	(3,462)
未分配收入	142,520	12,764
未分配開支	(138,902)	(98,431)
綜合稅前利潤／(虧損)	365,151	(396,564)
	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)
資產		
可呈報分部資產	9,658,783	8,795,871
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)
商譽	20,066	20,066
未分配資產	4,377,524	500,744
綜合資產總值	14,060,873	9,321,315
負債		
可呈報分部負債	1,955,886	1,605,876
即期稅項負債	20,700	22,428
銀行借貸及應付票據	3,597,863	1,606,758
計息票據	—	915,790
應付股東款項	—	85,800
未分配負債	642,330	588,705
綜合負債總額	6,216,779	4,825,357

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2009年9月30日止六個月

4. 其他收入及收益

	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)
其他收入		
來自下列各項的利息收入：		
銀行	307	2,320
應收貸款	2,316	3,680
經營酒店配套娛樂設施的合同收入	1,304	3,839
罰款收入	220	294
重組及購回計息票據收益(附註17)	136,709	—
其他	1,664	2,631
	142,520	12,764
投資物業公平值變動	253,038	(333,498)
	395,558	(320,734)

5. 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	(144,692)	(111,823)
總計	11,840	3,462

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2009年9月30日止六個月

6. 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	(25)	(80)
	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*	199	1,123

* 計入中期簡明綜合收益表「其他開支」項內。

7. 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)。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2009年9月30日止六個月

7. 稅項(續)

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	119,747	(77,096)

8. 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)
盈利		
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))	245,709,000	(319,195,000)
股份數目		
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	127,595	—
就每股攤薄盈利而言的普通股加權平均數	4,508,369,353	4,500,000,000

就每股基本盈利而言的普通股加權平均數的計算已經就附註18所詳述的資本化發行作出調整。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2009年9月30日止六個月

9. 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)。

10. 物業、廠房及設備

截至2009年9月30日止六個月，本集團收購總成本約3,168,000港元(截至2008年9月30日止六個月：1,719,000港元)的物業、廠房及設備。

於2009年9月30日，本集團賬面總值約67,570,000港元的若干樓宇及酒店物業(2009年3月31日：66,588,000港元)已抵押作為本集團獲授一般銀行融資的擔保(附註16)。

於2009年9月30日，本集團於中國賬面淨值合共22,674,000港元的若干樓宇未獲相關中國機關發出所有權證(2009年3月31日：23,468,000港元)。本集團正在領取相關所有權證。

11. 投資物業

獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)於2009年9月30日重估本集團的投資物業，按公開市場現有用途基準的價值為人民幣5,993,000,000元(2009年3月31日：人民幣5,770,000,000元)(相等於6,803,853,000港元(2009年3月31日：6,543,757,000港元))。

於2009年9月30日，本集團賬面總值約3,644,313,000港元(2009年3月31日：3,524,783,000港元)的若干投資物業已抵押作為本集團獲授一般銀行融資的擔保(附註16)。

12. 發展中物業

於2009年9月30日，本集團賬面總值約70,899,000港元(2009年3月31日：140,549,000港元)的若干發展中物業已抵押作為本集團獲授一般銀行融資的擔保(附註16)。

13. 預付土地出讓金

於2009年9月30日，本集團賬面總值約2,460,000港元(2009年3月31日：2,486,000港元)的若干租賃土地已抵押作為本集團獲授一般銀行融資的擔保(附註16)。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2009年9月30日止六個月

14. 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。

於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	2009年
	9月30日	3月31日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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。

15. 已抵押銀行存款

於2009年9月30日，本集團賬面總值454,120,000港元的若干銀行結餘(2009年3月31日：無)已抵押作為本集團獲授一般銀行融資的擔保(附註16)。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2009年9月30日止六個月

16. 計息銀行借貸

	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		
銀行貸款 — 無抵押	716,942	8,506
銀行貸款 — 有抵押	537,769	462,146
	1,254,711	470,652
非即期		
銀行貸款 — 無抵押	460,364	—
銀行貸款 — 有抵押	1,752,319	898,774
	2,212,683	898,774
分析列為：		
須於一年內或應要求償還	1,254,711	470,652
須於第二至第五年(包括首尾兩年在內)償還	1,957,240	898,774
須於五年以後償還	255,443	—
	3,467,394	1,369,426

本集團若干銀行貸款由本集團樓宇、酒店物業、投資物業、發展中物業、租賃土地及已抵押銀行存款抵押，誠如附註10、11、12、13及15所述。

於2009年9月30日，本集團賬面總值約44,956,000港元(2009年3月31日：45,255,000港元)的若干持作銷售物業已抵押作為本集團獲授若干銀行貸款的擔保。

此外，於2009年3月31日，本公司的董事及一家關連公司已擔保本集團的若干銀行貸款最高達8,506,000港元。該等擔保已於2009年9月30日解除。

所有計息銀行貸款按每年2.38%至5.94%不等的浮動利率計息。除等值約452,400,000港元(2009年3月31日：無)的銀行貸款是以美元為單位外，所有借貸均以人民幣為單位。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2009年9月30日止六個月

17. 計息票據

於2007年7月11日，本公司向獨立金融機構(可換股票據的最終實益持有人，於下文稱為「票據持有人」)發行125百萬美元可換股票據(「可換股票據」)，票面息率每年7%至11%不等，惟以能否成功進行首次公開發售(「首次公開發售」)及成功進行首次公開發售的日期為前提。可換股票據將於2012年7月11日到期。可換股票據可兌換為本公司若干比例的股份。兌換價或會受反攤薄調整影響。票據持有人有權自首次公開發售日期起至到期日止，將可換股票據兌換為本公司股份。

於2008年3月28日，本公司與票據持有人訂立一項協議，據此，可換股票據及構成可換股票據的信託契據的若干條款及條件獲修訂，有關條款及條件由經修訂的條款及條件取代。因此，可換股票據附帶的兌換特性獲撤銷，可換股票據成為純粹的債務(「計息票據」)。可換股票據不可再兌換為本公司的股份。此外，於該日之本公司原有股東(Accurate Gain Developments Limited、Proficient Success Limited、Carrianna Development Limited、京暉國際有限公司、Kinnox Holdings Limited及力嘉國際集團有限公司，統稱「原有股東」)將會於本公司進行首次公開發售後向票據持有人轉讓原有股東現時所持有的本公司若干股份，將予轉讓的股份數目可予調整及將作最終修訂。

由於上述交易，合共979百萬港元可換股票據的負債部分及嵌入式金融衍生工具已終止確認，同時為數796百萬港元計息票據及為數183百萬港元資本儲備(即為原有股東將向本集團轉讓股份的公平值)則已獲確認。獨立專業合資格估值公司威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)對可換股票據的嵌入式金融衍生工具以及原有股東將予轉讓股份的公平值進行估計。於授出日期採用二項式模式對嵌入式金融衍生工具的公平值進行估計，並已考慮兌換權的條款及條件。將予轉讓股份因終止確認可換股票據負債部分及嵌入式金融衍生工具所產生推算成本的收益淨額並不重大。

於2009年6月26日，本集團與票據持有人訂立一份修訂協議，以將計息票據截至2010年、2011年及2012年7月10日止三個年度各年的票息分別由9%、11%及11%調減至0%、3%及6%。此外，計息票據的提早贖回權經已撤銷。同日，原有股東與票據持有人訂立補充協議，以變更股份轉讓協議的若干條款。由於2009年6月進行的交易，現有計息票據972百萬港元已經終止確認，而威格斯估計的新的計息票據921百萬港元(即新的計息票據的公平值)已同時確認。新的計息票據的公平值乃於重組日期估計，而50,778,000港元的金額已經確認作為計息票據第二次重組時的收益。

於2009年7月6日及2009年7月22日，本集團與三名票據持有人訂立協議，按代價78.53百萬美元購回彼等實益擁有的計息票據的尚未贖回本金額(94.5百萬美元)連同所有累計及未付利息(如有)。本集團完成購回該等計息票據後，計息票據將被註銷及計息票據的尚未贖回本金額將由125百萬美元減至30.5百萬美元，而原有股東轉讓股份予票據持有人的相關責任亦已解除。85,931,000港元金額已經在扣除任何相關的交易成本後，確認作為購回計息票據的收益。

於2009年9月30日(本公司進行首次公開發售當日)，本集團已根據條款及條件贖回計息票據的其餘尚未贖回本金額。

完成購回及贖回該等計息票據後，計息票據尚餘金額終止確認至無，資本儲備183百萬港元已轉撥至保留利潤。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2009年9月30日止六個月

18. 應付股東款項

於2009年9月4日，本公司原有股東一致通過決議案，批准原有股東根據於首次公開發售當日的股權比例向本公司作出的總額85,800,000港元的股東貸款資本化，據此，將會按面值全數繳足44,800,000港元，以向該等原有股東(或其代名人)配發及發行合共4,480,000,000股每股面值0.01港元的股份，其餘41,000,000港元計入本公司股份溢價賬的進賬。

於2009年9月30日(本公司進行首次公開發售當日)，股東貸款已根據決議案資本化。

根據本決議案將予配發及發行的股份與現有已發行股份在各方面享有同等地位。

19. 已發行股本

	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)
--	---------------------------------	--------------------------------

法定：

30,000,000,000股每股面值0.01港元的普通股

(2009年3月31日：1,000,000,000股)

300,000

10,000

已發行及繳足

6,000,000,000股每股面值0.01港元的普通股

(2009年3月31日：20,000,000股)

60,000

200

截至2009年9月30日止期間，已發行股本變動如下：

	附註	已發行 股份數目	已發行股本 千港元
於2009年4月1日		20,000,000	200
股東貸款資本化	18	4,480,000,000	44,800
發行新股份	(i)	1,500,000,000	15,000
於2009年9月30日(未經審核)		6,000,000,000	60,000

- (i) 於2009年9月30日，本公司根據其首次公開發售股份在聯交所上市，按每股2.1港元現金價格，發行1,500,000,000股每股面值0.01港元的普通股，合共3,150,000,000港元。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2009年9月30日止六個月

20. 或然負債

於期間終結時，財務報表內未有撥備的或然負債如下：

	2009年	2009年
	9月30日	3月31日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
就第三方獲授的融資而向銀行提供的擔保	87,456	95,915

21. 承擔

於期間終結時，本集團有下列承擔：

	2009年	2009年
	9月30日	3月31日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
本集團		
已訂約但未撥備：		
發展中物業	61,253	304,065
購買土地	—	28,541
	61,253	332,606
向附屬公司出資	56,765	67,228

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2009年9月30日止六個月

22. 關連人士交易

(a) 於截至2008年及2009年9月30日止六個月，本集團與關連人士進行了下列重大交易：

	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)
本公司董事擔任控股股東的公司：			
購買產品	(i)	—	39
已付顧問費	(ii)	300	300
已付租金及相關服務費用	(iii)	912	457

附註：

- (i) 從關連公司購買產品，乃根據已發佈的價格及關連公司向主要客戶提出的條件而進行。
- (ii) 顧問費乃與關連公司向本集團提供的顧問及管理服務有關，並根據雙方協定的條款而進行。
- (iii) 租金及相關服務費用與一家關連公司向本集團出租辦公室面積有關。有關費用根據雙方協定條款計算。

(b) 與關連人士之間的其他交易

於2009年3月31日，本公司的董事及一家關連公司已擔保最高達8,506,000港元的本集團若干銀行貸款(附註16)。該等擔保已於2009年9月30日解除。

(c) 與關連人士之間的未結付結餘：

	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)
應收共同控制實體款項(i)	9,081	9,114
應付一家聯營公司款項(ii)	3,238	2,857
應付股東款項(iii)	—	85,800

- (i) 應收共同控制實體款項為無抵押、無固定還款期及附帶7%年利息。
- (ii) 應付一家聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。
- (iii) 應付股東款項為無抵押、免息及不需於資產負債表結算日起計12個月內償還。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2009年9月30日止六個月

22. 關連人士交易(續)

(d) 本集團主要管理人員薪酬：

	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)
短期僱員福利	41,028	7,241
離職後福利	52	49
以股份形式付款	3,294	3,294
支付予主要管理人員的薪酬總額	44,374	10,584

23. 結算日後事項

- (a) 於2009年10月9日，本集團位於中國廣東省深圳市的物業二期皮革皮具交易中心已經落成，獲地方機關授予工程竣工驗收證書。
- (b) 於2009年10月18日及12月9日，本集團與南寧市國土局及南昌市國土資源局分別就兩幅位於中國南寧市及南昌市面積約為890,177平方米及1,050,000平方米的土地簽訂公開掛牌出讓成交確認書。該等土地的總代價分別約為人民幣351.3百萬元及人民幣555.4百萬元，將按公開掛牌出讓成交確認書條款付款予南寧市國土資源局及南昌市國土資源局。
- (c) 於2009年11月3日，西安國際港務區管理委員會、本公司全資附屬公司華南國際工業原料城(深圳)有限公司、新豪德(香港)控股有限公司(「新豪德」)及西安政府訂立項目協議於西安港務區開發大型綜合物流中心(「西安項目」)。於2009年11月12日，本集團與新豪德成立西安華南城有限公司(「西安華南城」)，負責開發西安項目。西安華南城註冊資本為30百萬美元，由本集團擁有65%，新豪德擁有35%。

24. 批准中期簡明綜合財務報表

本公司董事會已於2009年12月15日批准並授權發行此等中期簡明綜合財務報表。