

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，概不對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**

(於香港註冊成立的有限公司)  
(股份代號：1668)

截至二零一一年九月三十日止六個月  
中期業績公告

摘要

	截至九月三十日 止六個月		概約變動 百分比
	2011年 千港元	2010年 千港元	
收入	<b>868,598</b>	590,515	<b>+47.1%</b>
毛利	<b>517,957</b>	331,740	<b>+56.1%</b>
毛利率	<b>59.6%</b>	56.2%	
母公司擁有人應佔利潤	<b>543,595</b>	347,196	<b>+56.6%</b>
未計及投資物業公平值收益及相關 稅務影響的母公司擁有人應佔 淨利潤	<b>450,463</b>	111,202	<b>+305.1%</b>
每股基本盈利	<b>9.08港仙</b>	5.80港仙	<b>+56.6%</b>

## 中期業績

華南城控股有限公司(「華南城」或「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2011年9月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同上一個財政期間的比較數字如下：

## 中期簡明綜合收益表

		截至9月30日止六個月	
	附註	2011年 千港元 (未經審核)	2010年 千港元 (未經審核)
收入	3	868,598	590,515
銷售成本		<u>(350,641)</u>	<u>(258,775)</u>
毛利		517,957	331,740
其他收入及收益	4	523,997	19,757
投資物業公平值收益	4	150,675	358,464
銷售及分銷成本		(75,192)	(39,090)
行政開支		(160,630)	(86,418)
其他開支		530	(172)
融資成本	6	(22,261)	(16,797)
應佔下列各方的利潤及虧損：			
一家共同控制實體		841	651
聯營公司		<u>(158)</u>	<u>(162)</u>
稅前利潤	5	935,759	567,973
所得稅開支	7	<u>(398,415)</u>	<u>(225,282)</u>
期內利潤		<u>537,344</u>	<u>342,691</u>
下列各方應佔：			
母公司擁有人		543,595	347,196
非控股權益		<u>(6,251)</u>	<u>(4,505)</u>
		<u>537,344</u>	<u>342,691</u>
歸屬母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	9		
基本			
一期內利潤		<u>9.08港仙</u>	<u>5.80港仙</u>
攤薄			
一期內利潤		<u>9.04港仙</u>	<u>5.78港仙</u>

## 中期簡明綜合全面收益表

	截至9月30日止六個月	
	2011年 千港元 (未經審核)	2010年 千港元 (未經審核)
期內利潤	<u>537,344</u>	<u>342,691</u>
匯兌調整	<u>217,458</u>	<u>146,667</u>
期內全面收入總額，扣除稅項	<u>754,802</u>	<u>489,358</u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	759,109	492,150
非控股權益	<u>(4,307)</u>	<u>(2,792)</u>
	<u>754,802</u>	<u>489,358</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

	附註	2011年 9月30日 千港元 (未經審核)	2011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		222,698	204,119
投資物業		11,732,169	11,285,288
發展中物業		3,157,947	3,403,663
預付土地出讓金		7,139	7,036
商譽		20,066	20,066
於共同控制實體的權益		3,186	11,106
於聯營公司的權益		(1,362)	(1,177)
融資租賃應收款項		43,968	46,795
購買土地支付的按金		435,112	261,316
遞延稅項資產		178,936	160,003
		<u>15,799,859</u>	<u>15,398,215</u>
<b>非流動資產總值</b>			
<b>流動資產</b>			
持作融資租賃物業		121,212	161,571
持作銷售物業		3,858,339	482,607
應收貿易賬款	10	189,905	589,943
預付款項、按金及其他應收款項		1,534,008	34,005
透過損益按公平值列賬之持作買賣投資		107,891	153,065
受限制現金		36,715	43,181
現金及銀行結餘		3,371,979	4,521,310
		<u>9,220,049</u>	<u>5,985,682</u>
<b>流動資產總值</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	3,613,247	1,324,051
計息銀行及其他借貸		2,748,637	1,696,394
應付稅項		1,058,313	900,503
		<u>7,420,197</u>	<u>3,920,948</u>
<b>流動負債總額</b>			
<b>流動資產淨值</b>			
		<u>1,799,852</u>	<u>2,064,734</u>
<b>總資產減流動負債</b>			
		<u>17,599,711</u>	<u>17,462,949</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

	2011年 9月30日 千港元 (未經審核)	2011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	1,881,264	2,546,303
優先票據	1,868,482	1,900,083
應付非控股權益款項	52,506	51,170
遞延稅項負債	2,473,030	2,347,357
	<u>6,275,282</u>	<u>6,844,913</u>
資產淨值	<u>11,324,429</u>	<u>10,618,036</u>
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	59,876	59,876
儲備	11,191,738	10,331,349
擬派股息	-	149,689
	<u>11,251,614</u>	<u>10,540,914</u>
非控股權益	<u>72,815</u>	<u>77,122</u>
權益總額	<u>11,324,429</u>	<u>10,618,036</u>

## 中期簡明綜合財務報表附註

### 截至2011年9月30日止六個月

#### 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2011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2011年3月31日止年度的年度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  
—首次採納者按可比較香港財務報告準則第7號披露  
的有限豁免的修訂

香港會計準則第24號（經修訂） 關連人士披露

香港（國際財務報告詮釋委員會）香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第14號  
—詮釋第14號修訂本 預付最低資金需求的修訂

香港（國際財務報告詮釋委員會）以權益工具抵銷財務負債  
—詮釋第19號

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。

本集團並無提早採納已頒佈但未生效的任何其他準則、詮釋或修訂。

### 3. 分部資料

截至2011年  
9月30日止六個月  
(未經審核)

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	酒店營運 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分部收入：						
對外部客戶銷售	762,157	75,192	19,368	10,769	1,112	868,598
分部間銷售	—	—	4,239	15,679	—	19,918
	<u>762,157</u>	<u>75,192</u>	<u>23,607</u>	<u>26,448</u>	<u>1,112</u>	<u>888,516</u>
分部間銷售對銷						(19,918)
收入						<u>868,598</u>
投資物業公平值						
增加前分部業績	500,915	36,801	(16,080)	(4,791)	1,112	517,957
投資物業公平值 增加	—	150,675	—	—	—	150,675
	<u>500,915</u>	<u>187,476</u>	<u>(16,080)</u>	<u>(4,791)</u>	<u>1,112</u>	<u>668,632</u>
投資物業公平值 增加後分部業績						
利息收入						2,436
出售附屬公司收益						545,720
透過損益以公平值列賬的 持作買賣投資虧損淨額						(45,175)
未分配收入及收益						21,016
未分配開支						(235,292)
融資成本						(22,261)
應佔一家共同 控制實體利潤						841
應佔聯營公司虧損						(158)
稅前利潤						<u>935,759</u>

### 3. 分部資料(續)

截至2010年  
9月30日止六個月  
(未經審核)

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	酒店營運 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分部收入：						
對外部客戶銷售	498,559	65,127	15,810	11,019	–	590,515
分部間銷售	–	–	–	3,250	–	3,250
	<u>498,559</u>	<u>65,127</u>	<u>15,810</u>	<u>14,269</u>	<u>–</u>	<u>593,765</u>
分部間銷售對銷						(3,250)
收入						<u>590,515</u>
投資物業公平值 增加前分部業績	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 增加後分部業績	<u>329,661</u>	<u>387,343</u>	<u>(17,178)</u>	<u>(9,622)</u>	<u>–</u>	<u>690,204</u>
利息收入						7,478
透過損益以公平值列賬的 持作買賣投資收益淨額						7,557
未分配收入及收益						4,722
未分配開支						(125,680)
融資成本						(16,797)
應佔一家共同控制 實體利潤						651
應佔聯營公司虧損						<u>(162)</u>
稅前利潤						<u>567,973</u>

#### 4. 其他收入及收益

	截至9月30日止六個月	
	2011年 千港元 (未經審核)	2010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	707	5,346
應收貸款	1,729	2,132
經營酒店配套娛樂設施的合同收入	1,150	1,307
其他	5,440	3,415
	<u>9,026</u>	<u>12,200</u>
<b>收益</b>		
出售附屬公司收益	545,720	–
透過損益以公平值列賬的持作買賣投資收益／(虧損)淨額	(45,175)	7,557
購回優先票據收益	8,063	–
其他	6,363	–
	<u>514,971</u>	<u>7,557</u>
<b>其他收入及收益</b>	<u>523,997</u>	<u>19,757</u>
<b>投資物業公平值收益</b>	<u>150,675</u>	<u>358,464</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	
	2011年 千港元 (未經審核)	2010年 千港元 (未經審核)
<b>折舊</b>		
減：就發展中物業資本化折舊	11,591	16,423
	<u>(353)</u>	<u>(430)</u>
	11,238	15,993
<b>預付土地出讓金攤銷</b>	81	99
以權益結算的購股權開支	30,271	–
於一家共同控制實體的權益減值／(減值撥回)*	(530)	172
	<u>39,959</u>	<u>16,164</u>

\* 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	
	2011年 千港元 (未經審核)	2010年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借貸之利息淨額：		
須於五年內全數償還	110,466	89,441
須於五年後全數償還	15,274	10,389
優先票據利息	138,189	—
減：資本化利息	(241,668)	(83,033)
總計	<u>22,261</u>	<u>16,797</u>

## 7. 所得稅開支

期內，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(截至2010年9月30日止六個月：無)。中國大陸的應課稅利潤稅項乃根據本集團經營所在地之現行法例、詮釋及慣例按當前稅率計算。

根據於2008年1月1日起生效的新中國企業所得稅法，本集團的主要附屬公司在中國大陸深圳營運，2011年須按24%(2010年：22%)稅率繳納中國企業所得稅。

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128,046,000港元的土地增值稅已於截至2011年9月30日止六個月的綜合收益表內扣除(截至2010年9月30日止六個月：89,140,000港元)。

期內所得稅開支主要部分如下：

	截至9月30日止六個月	
	2011年 千港元 (未經審核)	2010年 千港元 (未經審核)
即期——中國大陸企業所得稅	238,678	29,475
即期——中國大陸土地增值稅	128,046	89,140
遞延——中國大陸企業所得稅	52,642	108,532
遞延——中國大陸土地增值稅	(32,011)	(19,611)
遞延——股息預扣稅	11,060	17,746
期間稅項支出總額	<u>398,415</u>	<u>225,282</u>

## 8. 股息

於2011年11月28日舉行的董事會會議上，董事議決不向股東派付中期股息（截至2010年9月30日止六個月：無）。

## 9. 歸屬母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股權益持有人應佔期內利潤及期內已發行普通股加權平均數來計算。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通股權益持有人應佔期內利潤來計算。計算中所用的普通股加權平均數為計算每股基本盈利所用的期內已發行普通股股數，而普通股加權平均數乃假設視作行使或轉換所有具潛在攤薄性的普通股為普通股按無償發行。

每股基本及攤薄盈利按下列計算：

	截至9月30日止六個月		
	2011年	2010年	
	(未經審核)	(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	<u>543,595,000</u>	<u>347,196,000</u>	
		股份數目	
		2011年	2010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	<u>5,987,564,000</u>	5,984,908,176	
攤薄影響—普通股加權平均數： 購股權	<u>27,485,027</u>	<u>26,341,463</u>	
	<u>6,015,049,027</u>	<u>6,011,249,639</u>	

## 10. 應收貿易賬款

應收貿易賬款指於出示發票時應收或根據相關買賣協議的條款應收的租戶租金、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。應收貿易賬款賬面值與其公平值相若。

於各資產負債表結算日的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：

	2011年 9月30日 千港元 (未經審核)	2011年 3月31日 千港元 (經審核)
即期	158,074	403,419
30至60天	14,693	29,310
61至90天	10,686	49,835
90天以上	6,452	107,379
總計	<u>189,905</u>	<u>589,943</u>

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，而彼等並無最近拖欠記錄。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

	附註	2011年 9月30日 千港元 (未經審核)	2011年 3月31日 千港元 (經審核)
其他應付款項及應計項目		207,611	348,014
已收按金及預收款項		1,875,879	144,212
建設費用及應付保留金	(i)	<u>1,529,757</u>	<u>831,825</u>
總計		<u>3,613,247</u>	<u>1,324,051</u>

(i) 於報告期末建設費用及應付保留金的賬齡分析如下：

	2011年 9月30日 千港元 (未經審核)	2011年 3月31日 千港元 (經審核)
一年內	1,440,334	605,813
超過一年	<u>89,423</u>	<u>226,012</u>
總計	<u>1,529,757</u>	<u>831,825</u>

建設費用及應付保留金為免息且須於一般營運周期內或應要求償還。

## 主席報告

本人謹代表董事會欣然呈報本集團截至2011年9月30日止六個月的中期業績。

### 業績及股息

於本財政年度的上半年，本集團繼續錄得顯著增長，收入增加47.1%至約868.6百萬港元(截至2010年9月30日止六個月：約590.5百萬港元)。隨著收入增加及出售河源項目，母公司擁有人應佔利潤上升56.6%至約543.6百萬港元(截至2010年9月30日止六個月：約347.2百萬港元)。每股基本盈利為9.08港仙(截至2010年9月30日止六個月：5.80港仙)。

董事會決議不派付截至2011年9月30日止六個月的中期股息(截至2010年9月30日止六個月：無)。

### 市場及營運回顧

儘管回顧期內的營商環境挑戰重重，但仍商機處處。中央政府實施壓抑通脹的政策，包括提高銀行儲備及貸款基準利率，以緩和中國經濟急促增長的勢頭至可持續發展的水平。另一方面，規管住宅物業市場的措施卻有利於商用物業市場。華南城作為中國領先大型綜合商貿物流及商品交易中心發展商和營運商之一，在國內消費品需求飆升以及不同行業對工業材料及成品採購的需求帶動下，受惠於利好的市況。

於回顧期內，銷售收入主要來自深圳華南城及河源華南城。承接優秀往績，深圳華南城表現持續出色，於交易中心商舖銷售、寫字樓單位及住宅單位的融資租賃、交易中心單位和商舖以及寫字樓的總佔用率等方面均錄得增長。交易中心單位、寫字樓單位及住宅單位已訂立合同的銷售及融資租賃總建築面積合共約43,650平方米，較去年同期增長11.9%(截至2010年9月30日止六個月：約39,000平方米)。於期終，已推出的一期及二期交易中心單位及商舖，連同二期寫字樓的總佔用率錄得驕人業績，分別達到92%、47%及97%(2010年9月30日：分別為86%、26%及93%)。至於河源華南城方面，於回顧期內住宅項目出售前已銷售約16,700平方米住宅物業。

憑藉品牌知名度及人流的提升，深圳華南城吸引了不少知名品牌的青睞：從國際時裝及運動服飾品牌、廣受歡迎的餐飲食肆、知名銀行以至連鎖店等，購物與消閒共治一爐。為迎合本土需求，不同主題的交易中心亦已設立。

為加強業務增長勢頭，南昌華南城、南寧華南城及西安華南城的建設工程如火如荼，以抓緊項目所在地區經濟增長帶動的殷切需求。南昌華南城交易中心及住宅單位已開始預售，南寧華南城及西安華南城交易中心商舖亦已開放予商戶預約登記。有見東北市場增長之勢，本集團繼2011年6月簽訂框架協議後，已於同年10月訂立項目協議，透過將予成立本集團擁有其中51%權益的合營公司在哈爾濱開發大型綜合商貿物流及商品交易中心。

此外，為貫徹華南城開發及經營大型綜合商貿物流及商品交易中心的業務策略，本集團於2011年9月28日出售其河源華南城住宅項目，總代價約為人民幣967.8百萬元(約1,185.9百萬港元)，當中包括河源華南城住宅項目的股本權益及應收貸款之轉讓。

作為一家負責任的企業，本集團致力於促進環境及社會的可持續發展。深圳華南城、南昌華南城、南寧華南城及西安華南城自2011年開始的新建項目已安裝耐用、節能及低碳排放的LED照明系統，並將進一步伸延至本集團其他項目。華南城大部份建築物亦安裝了自動化控制系統以有效地控制建築物的照明、空調及電梯等用電量。此外，本集團會積極籌劃使用各種低污染或再生能源以及其他能源管理系統，並於項目規劃時考慮可行措施，以協助持續改善環境及節省成本。

## 前景

展望未來，儘管面對歐洲主權債務危機的負面氛圍，但基於中國持續強勁的商品消費及內需，本集團仍對中國經濟及商用物業市場抱持樂觀態度。我們於南昌、南寧及西安的項目進展大致良好，並將於下半財年適當時候開始預售。憑藉獨特的業務模式及品牌的知名度，我們對該等項目可繼續深受市場歡迎感到樂觀。本集團亦將審慎尋求機會，於中國其他合適地區進一步複製華南城的業務模式，為股東創造更佳價值。

最後，本人謹代表董事會衷心感謝所有股東、票據持有人、客戶及業務夥伴對本集團一直以來的信任及鼎力支持，同時對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，2011年11月28日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於回顧期內，中央政府實施緊縮貨幣等調控政策，以將增長過熱的經濟步伐減慢至可持續發展水平，並同時打擊通脹。然而，隨著零售總額的持續增長，消費品的強大內需令不同行業對工業材料及成品的採購不斷增加，使作為中國大型綜合商貿物流及商品交易中心發展商和營運商之一的本集團受惠其中。此外，住宅市場的規管措施亦為商用物業市場添上額外動力。

於回顧期內，華南城收入持續錄得可觀增長。有關收入主要來自深圳華南城及河源華南城的銷售及租賃。同時，其他項目包括南昌華南城、南寧華南城及西安華南城的發展進度大致理想。預期該等將於本財政年度下半年推出的項目可於本年度餘下時間為本集團帶來顯著貢獻。

### 深圳華南城

深圳華南城為本集團在中國的首個項目，位處珠江三角洲的心臟地帶，淨用地面積約1.06百萬平方米，規劃總建築面積約為2.6百萬平方米。於2011年9月30日，約1.5百萬平方米的交易中心商舖及配套設施已投入運作，其中深圳華南城一期約佔464,000平方米，二期則佔餘下約1.0百萬平方米。

深圳華南城一期目前涵蓋五大互補輕工行業，包括紡織服裝、皮革皮具、電子原材料、印刷紙品包裝、五金化工和塑膠。隨著深圳華南城及鄰近地區不斷發展，深圳華南城二期的產品類別亦拓展至工業原材料、成品、小商品、主題商品及廠商直銷奧特萊斯中心等。規劃建築面積約16,000平方米的茶葉及茶具中心、提供香港品牌的深港合作項目港貨直銷中心，以及建築面積約4,700平方米，提供創意中式生活產品(包括時尚家居用品、裝飾配件以及潮流禮品等)的家居中心已於回顧期內開幕。奧特萊斯中心自2011年4月開幕以來已吸納了一系列主要國際運動服裝品牌，目前更將業務擴展至品牌時裝、皮革商品及配飾等。

作為一個現代化的綜合商貿物流平台，深圳華南城為其租戶及彼等客戶提供全面的綜合商貿物流及商品交易服務和設施，包括交易中心、寫字樓設施、住宅設施、保稅倉及普通倉儲、酒店及食肆等。深圳華南城亦設有由第三方提供的銀行及金融服務、駐場物流服務、質檢服務以及駐場政府機構。憑藉華南城品牌的知名度及不斷提升的人流，不少知名品牌陸續入駐，當中包括麥當勞及肯德基等餐飲店；中國銀行、中國工商銀行、中國農業銀行、平安銀行及中國郵政儲蓄銀行等銀行；以及中國移動、中國電信等提供多元化服務的連鎖商，為深圳華南城的租戶及彼等客戶提供便捷的一站式服務。

於回顧期內，深圳華南城的多項的總佔用率持續攀升，同時租金亦穩步上揚。一期商品交易中心及商舖的總佔用率上升至92% (2010年9月30日：86%)，而平均月租則升至約33.6港元/平方米 (2010年9月30日：約28.6港元/平方米)。而二期已推出的交易中心及商舖建築面積之總佔用率亦增至47% (2010年9月30日：26%)，平均月租達到約35.9港元/平方米 (2010年9月30日：約33.8港元/平方米)。於回顧期終，深圳華南城二期寫字樓的總佔用率高達97%，而租金則升至約40.0港元/平方米 (2010年9月30日：約38.5港元/平方米)。

此外，於回顧期內深圳華南城已就建築面積合共約33,680平方米的商品交易中心商舖單位簽訂銷售合同，較去年同期增長35.1% (截至2010年9月30日止六個月：約24,900平方米)。平均售價微升至約16,300港元/平方米 (截至2010年9月30日止六個月：約15,900港元/平方米)。而建築面積約7,000平方米，平均單價約9,600港元/平方米 (截至2010年9月30日止六個月：約9,000港元/平方米)的寫字樓單位，以及建築面積約3,000平方米，平均單價為約7,400港元/平方米 (截至2010年9月30日止六個月：約6,400港元/平方米)的住宅單位亦已於回顧期內訂立融資租賃合同。

深圳華南城三期由總規劃建築面積約為837,000平方米的交易中心及綜合商業大樓組成，其中建築面積約52,000平方米的新寫字樓將於本財政年度下半年竣工，以滿足市場對優質辦公室的需求。接續二期寫字樓的勢頭，新寫字樓其中約22,500平方米的建築面積已於回顧期內訂立融資租賃合同。

### **深圳華南城工業博覽會**

於2011年4月，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四屆中國(深圳)國際工業博覽會(「工業博覽會」)。而以推動該區經濟發展為宗旨的工業博覽會亦已成為地區的年度盛事。此不單令深圳華南城的人流及商業活動增加，亦提升了本集團的聲譽。

## 南昌華南城

南昌華南城位處江西省省會南昌市，規劃淨用地面積約為1.55百萬平方米。項目總規劃建築面積約為4.28百萬平方米，將提供全面配套設施，包括商品交易中心、商業及住宅配套設施、倉儲設施及停車場。

受惠於南昌作為中國南部地區主要交通樞紐的策略性位置，南昌華南城定位為服務泛珠三角及長三角地區。隨著中國中部經濟發展的重要性日增，南昌華南城坐擁該區急速增長的優勢。

該項目將分階段發展。目前在建的一期總規劃建築面積約1.07百萬平方米，其中包括交易中心單位約682,000平方米及住宅單位約384,000平方米。一期建設工程於2010年1月動工，紡織服裝、與皮革及小商品兩個商品交易中心，以及住宅配套設施已於2011年9月底開展預售。截至2011年11月中旬已就合共約160,000平方米總建築面積簽訂銷售合同及意向書，交易中心單位的平均售價約為每平方米11,700港元，而住宅單位約為每平方米6,000港元。

## 南寧華南城

南寧華南城策略性地位於廣西壯族自治區首府南寧市，是中國與東盟國家的重要窗口。憑藉其地理優勢及中國—東盟自由貿易區的成立，南寧華南城定位為服務北部灣及東南亞地區的製造商及商戶。

南寧華南城規劃淨用地面積約為1.83百萬平方米，預計總建築面積約4.88百萬平方米。該項目在建成後將提供全面的設施，包括商品交易中心、商業及住宅配套設施、酒店、倉儲設施及停車場。而總建築面積約1.31百萬平方米的一期項目，其中包括約855,000平方米的物流交易中心及約456,000平方米的住宅設施現正進行施工。

為配合項目的市場策略，南寧華南城的前期市場招商工作已經展開。除已與國內一家居產品專業營運商簽訂整幢交易中心的長期租賃合同外，南寧華南城亦已開展商戶預約登記。截至2011年11月中旬已錄得建築面積約300,000平方米的需求。在當地市場和中國—東盟國家跨境貿易的強勁需求帶動下，本集團預期南寧華南城擁有龐大的發展潛力。

## 南寧華南城中國－東盟輕工產品展覽會

由中國商務部、東盟十國的工、商貿部及中國－東盟博覽會秘書處主辦，廣西壯族自治區人民政府承辦的第八屆中國－東盟輕工產品展覽會已於2011年10月22日至26日期間在南寧華南城成功舉行，為中國－東盟博覽會的年度盛事之一。由於去年南寧華南城舉辦的中國－東盟輕工產品展覽會成績驕人，以及其在區內的重要性日增，南寧華南城展覽中心獲中國－東盟博覽會秘書處選為舉辦是次活動的正式場地。

由於展覽商戶的熱烈反應，展覽會會場面積由2010年約14,100平方米增至2011年約75,000平方米。該展會於本年度吸引了約660家展覽商(2010年：365家)及超過約560,000名國內外參觀人次(2010年：約335,000名)。是次展覽會的成功不單帶動南寧華南城的人流，更提升了本集團在國際上的品牌知名度。

## 西安華南城

西安華南城位於陝西省省會西安市，處於中國西北方的交通樞紐。其總規劃佔地面積約為10平方公里，項目總規劃建築面積約為17.5百萬平方米，其中約一半面積將撥作興建綜合商貿物流及商品交易中心，其餘則計劃用作興建配套設施。西安華南城為本集團與新豪德(香港)控股有限公司的合營公司，本集團擁有其中65%權益。

憑藉西安華南城的策略性位置，本集團積極把握國家策略性規劃發展西部地區的機遇，將該項目打造成服務中國西北部的綜合商貿物流及商品交易中心以配合其發展需求。該項目將把握市場對五金機電、建材及汽車配件等行業的商品交易中心的殷切需求，並填補市內舊商品交易市場的不足。

於回顧期內，西安華南城已購得總佔地面積約為596,000平方米的土地。由於前期籌劃工作充足，總規劃建築面積約為630,000平方米的商品交易中心及配套設施工程已於購得土地後迅即動工。

於回顧期內，交易中心已開放予商戶作預約登記，截至2011年11月中旬已錄得建築面積約796,000平方米的市場需求。由於商戶反應熱烈，交易中心的預售計劃將於下半財年展開。

## 河源華南城

河源華南城位處廣東省河源市，由總淨用地面積約1.14百萬平方米的住宅分部及在籌劃中的大型綜合商貿物流及商品交易中心組成。

河源華南城的住宅分部由2011年1月中旬起推售。然而，為專注在國內發展及運營綜合商貿物流及商品交易中心的核心業務，本集團已於2011年9月28日出售該住宅分部，總代價約人民幣967.8百萬元(約1,185.9百萬港元)，包括股本權益及轉讓住宅分部的貸款。截至住宅分部出售時，本集團於回顧期內已訂立約16,700平方米平均售價每平方米約10,500港元(2010/2011年度：約9,990港元/平方米)的住宅銷售合同。

就河源華南城綜合商貿物流及商品交易中心的發展，本集團已於2010年12月與廣東省河源市紫金縣人民政府簽訂框架協議。為確保交易中心項目的發展能受惠於該區的發展及需求，本集團將於適當時候落實該項目的發展。

## 哈爾濱項目

基於華南城業務模式的成功複製，本集團繼2011年6月簽訂框架協議後，已於同年10月簽訂項目協議，擬透過將成立的合營公司於哈爾濱發展及營運大型綜合商貿物流及商品交易中心，本集團將佔其中51%權益。哈爾濱項目總規劃佔地約10平方公里，總規劃建築面積約為12百萬平方米。哈爾濱項目將分階段發展。憑著位處中國東北部及毗鄰中俄邊境的優勢，該項目將受惠於該等地區湧現的商機，目標是服務中國東北地區，促進與俄羅斯的跨境貿易。

## 愛護環境

為致力於環境及社會的可持續發展，本集團於回顧期內為項目引入了先進的節能技術及系統。

自2011年始，所有於深圳華南城、南寧華南城、南昌華南城及西安華南城的新建項目均已安裝LED照明系統。基於其持久耐用、節能及低碳排放的特性，本集團將進一步將該系統推廣至其他華南城項目。現時，華南城大部份的建築物亦已安裝自動化控制系統，以有效控制照明、空調及電梯用電量及降低成本。此外，深圳華南城二期寫字樓的建築物頂部已裝置獲政府補貼的光伏(「PV」)系統以為地下停車場的直流LED照明系統供電，而全國最大型的同類型系統亦剛於南寧華南城簽訂並落實興建。進一步使用低污染或再生能源及其他能源管理系統等方案亦已納入本集團項目發展的規劃範疇內。

此外，南寧華南城正在興建一冷熱電聯產(CHP)系統，包括一所已通過政府審批的天然氣能源站。由於此系統能回收及重用廢熱，故可節約能源及降低成本，並有助減排。冷熱電聯產這一分佈式能源系統在「十二五規劃」節能範疇中已被列為提綱項目。

本集團將繼續致力探索先進可行的方法，以貫徹實現環境及社會可持續發展的目標。

## 財務回顧

截至2011年9月30日止六個月，本集團財務表現錄得顯著增長，收入增加47.1%至868.6百萬港元(截至2010年9月30日止六個月：590.5百萬港元)，本期間母公司擁有人應佔利潤增加56.6%至543.6百萬港元(截至2010年9月30日止六個月：347.2百萬港元)。撇除投資物業公平值收益及有關稅項影響，調整後的本期間母公司擁有人應佔利潤上升305.1%至450.5百萬港元(截至2010年9月30日止六個月：111.2百萬港元)。每股基本盈利增加至9.08港仙(截至2010年9月30日止六個月：5.80港仙)。

### 收入

收入增加47.1%至868.6百萬港元(截至2010年9月30日止六個月：590.5百萬港元)，主要是由於在回顧期內出售深圳華南城的交易中心商舖增加及出售河源華南城的住宅物業所致。

	2011年 千港元	2010年 千港元	變幅 %
物業銷售	677,860	381,523	77.7%
銷售交易中心	519,957	381,523	36.3%
銷售住宅物業	157,903	–	不適用
融資租賃收入	84,297	117,036	(28.0%)
租金收入	75,192	65,127	15.5%
物業管理服務收入	19,368	15,810	22.5%
酒店收入	10,769	11,019	(2.3%)
其他費用收入	1,112	–	不適用
	<b>868,598</b>	<b>590,515</b>	<b>47.1%</b>

## 銷售物業收入

銷售物業收入增加77.7%至677.9百萬港元(截至2010年9月30日止六個月：381.5百萬港元)，主要是由於本集團深圳華南城交易中心需求增加及出售位於河源華南城的住宅物業。回顧期內，本集團已出售約33,680平方米的交易中心商舖面積，較去年同期銷售的24,900平方米大幅增加35.1%。平均每平方米售價上漲約2.5%至16,300港元/平方米(截至2010年9月30日止六個月：約15,900港元/平方米)。

至於住宅物業方面，本集團於回顧期內以平均售價10,500港元/平方米出售約16,700平方米。

## 融資租賃收入

來自深圳華南城的寫字樓及住宅物業租賃的融資租賃收入減少約28.0%至84.3百萬港元(截至2010年9月30日止六個月：117.0百萬港元)，主要由於期內可用於租賃的餘下寫字樓單位減少。於回顧期內，本集團就約7,000平方米的寫字樓單位(截至2010年9月30日止六個月：約12,600平方米)以平均價格約9,600港元/平方米(截至2010年9月30日止六個月：約9,000港元/平方米)與承租人訂立融資租賃安排。

## 租金收入

租金收入增加15.5%至75.2百萬港元(截至2010年9月30日止六個月：65.1百萬港元)，原因為深圳華南城一期及二期交易中心商舖租金收入不斷增長。

市場對大型綜合商貿物流及商品交易中心設施的殷切需求，加上華南城知名度不斷提高，均有助帶動深圳華南城的出租率。於2011年9月30日，一期交易中心及商舖的總佔用率約達92%，而二期交易中心及商舖已推出面積的總佔用率增加至47%。一期及二期交易中心及商舖的平均實際月租分別約為33.6港元/平方米及35.9港元/平方米。

## 物業管理服務收入

物業管理服務收入增加22.5%至19.4百萬港元(截至2010年9月30日止六個月：15.8百萬港元)，收入增加主要是由於深圳華南城二期交易中心及配套設施的物業管理費上升，其總佔用率於2011年9月30日增加至佔已推出面積達47%。

## 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括已售物業建築成本、融資租賃項下物業成本及租金支出。銷售成本增加35.5%至350.6百萬港元(截至2010年9月30日止六個月：258.8百萬港元)。升幅與回顧期內已售物業及根據融資租賃安排訂立的物業面積一致。

## 毛利

毛利增加56.1%至518.0百萬港元(截至2010年9月30日止六個月：331.7百萬港元)。於回顧期內，毛利率亦改善至59.6%(截至2010年9月30日止六個月：56.2%)。毛利率上升主要歸因於物業發展分部的收入貢獻增加，當中包括銷售收入及融資租賃收入。物業發展分部收入相對本集團其他分部的毛利率較高達65.7%。

## 其他收入

其他收入大幅增加2,552.2%至524.0百萬港元(截至2010年9月30日止六個月：19.8百萬港元)，主要由於出售附屬公司收益產生。

於回顧期內，本集團出售三間全資附屬公司：祺迅投資有限公司、瑞鵬投資有限公司及華南城實業(河源)有限公司(「河源實業」)，當中包括河源項目的住宅分部的開發權。出售附屬公司的總代價為人民幣730百萬元，為本集團帶來稅後收益約380.4百萬港元。

## 投資物業公平值收益

投資物業公平值收益減少58.0%至150.7百萬港元(截至2010年9月30日止六個月：358.5百萬港元)。結餘減少主要由於回顧期內深圳物業價格增長放緩所致。

## 銷售及分銷成本

銷售及分銷成本增加92.4%至75.2百萬港元(截至2010年9月30日止六個月：39.1百萬港元)，主要來自回顧期內南寧、南昌及西安新項目的廣告及宣傳開支。該等單位預期於2012財年下半年度開始預售。

## 行政開支

行政開支增加85.9%至160.6百萬港元(截至2010年9月30日止六個月：86.4百萬港元)，主要由於新增的項目令業務活動增加，加上管理團隊及員工人數擴充所致。於回顧期內，本集團向僱員授出226,900,000份購股權，並由此錄得購股權開支30.3百萬港元。

## 融資成本

融資成本上升32.5%至22.3百萬港元(截至2010年9月30日止六個月：16.8百萬港元)，主要歸因於作為一般商業用途的新造銀行及其他貸款增加而其利息開支計入收益報表所致。中國人民銀行宣佈的當前利率上升，亦令本期利率上升，導致融資成本增加。

## 稅項

稅項開支增加76.9%至398.4百萬港元(截至2010年9月30日止六個月：225.3百萬港元)，增幅與收入，其他收入及稅前利潤增長一致。

## 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項增加4,411.1%至1,534.0百萬港元(2011年3月31日：34.0百萬港元)，主要歸因於出售三間全資附屬公司獲得總代價為人民幣730百萬元的應收代價，及轉讓應收該等全資附屬公司貸款總代價為人民幣237.8百萬元產生應收代價。

## 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項增加172.9%至3,613.2百萬港元(2011年3月31日：1,324.1百萬港元)，主要歸因於進行中的新項目建築的應付建築費用及保留金增加，加上由新項目產生的銷售及租賃按金及預收款項增加。

## 流動資金及財務資源

本集團主要透過內部產生的資金、銀行及其他貸款、優先票據融資及首次公開發售所得款項撥付業務所需資金。

## 借貸及本集團資產抵押

於2011年9月30日，本集團持有現金及銀行結餘以及受限制現金3,408.7百萬港元(2011年3月31日：4,564.5百萬港元)，當中不受限制現金及銀行結餘為約3,372.0百萬港元(2011年3月31日：4,521.3百萬港元)。本集團持有的現金及銀行結餘以及受限制現金主要以人民幣、港元及美元為單位。

於2011年9月30日，本集團持有約6,498.4百萬港元(2011年3月31日：6,142.8百萬港元)的計息銀行及其他借貸及優先票據。本集團於2011年9月30日的計息銀行及其他借貸合計約為4,629.9百萬港元(2011年3月31日：4,242.7百萬港元)，其中2,748.6百萬港元須於一年內或應要求償還、約656.2百萬港元須於第二年內償還、約685.9百萬港元須於第三至第五年償還及約539.2百萬港元須於五年後償還。於2011年9月30日，本集團的計息銀行及其他借貸合計約2,873.2百萬港元，由本集團的若干樓宇、酒店物業、投資物業、發展中物業、持作銷售物業及租賃土地作抵押，其賬面總值約為10,384.7百萬港元。

本集團所有計息銀行及其他借貸按每年5.40%至7.87%不等的浮動利率計息，並以人民幣為單位。此外，於2011年9月30日，本集團持有未動用銀行融資約2,955.7百萬港元。本集團將於適當時視乎項目發展需要及營運資金狀況調配此等銀行融資。

於2011年1月，本公司已發行於2016年1月到期面值250百萬美元(相當於約1,950百萬港元)及每年票息率為13.5%的優先票據，為現有及新項目提供資金及作一般公司用途。於2011年9月，本公司從市場購回面值5百萬美元的優先票據。回購價為優先票據面值的74.15%。連同按比例計算的應計及未付利息，總回購代價為3,859,000美元，產生約8,063,000港元的收益。於2011年9月30日，本集團優先票據的賬面值為1,868.5百萬港元。

## 資本負債比率

於2011年9月30日，本集團的資本負債比率(債務淨額除以權益總額)為27%，較2011年3月31日的15%為高，主要由於償付項目建築成本所致。

## 流動資產淨值及流動比率

於2011年9月30日，本集團流動資產淨值為1,799.9百萬港元(2011年3月31日：2,064.7百萬港元)。流動比率為1.24(2011年3月31日：1.53)。

## 或然負債

本集團為其交易中心買家訂立的按揭貸款以及住宅及商業物業承租人訂立的銀行貸款取得若干銀行授出銀行融資提供擔保。於2011年9月30日，擔保金額為77.9百萬港元(2011年3月31日：152.6百萬港元)。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。

本集團於出售河源實業前，就河源實業的195.0百萬港元銀行融資提供擔保。於出售後及根據股份轉讓及貸款轉讓協議，買方同意於九個月內解除本集團提供的擔保，並就銀行融資代本集團支付銀行要求之任何付款。

## 承擔

於2011年9月30日，本集團的已訂約但未撥備未來資本開支金額為2,856.7百萬港元(2011年3月31日：966.1百萬港元)，已授權但未訂約的未來資本開支金額為2,382.7百萬港元(2011年3月31日：6,408.7百萬港元)。

## 外匯風險

本集團主要以人民幣進行業務，以人民幣計值的項目包括收入及開支、資產及負債。於回顧期內，人民幣兌港元及美元的匯率穩步上升。本集團管理層認為，人民幣波動不會對本集團業務構成任何重大影響。本集團並無為對沖目的發行任何金融工具。

## 收購及出售附屬公司及聯營公司

除出售上述三間全資附屬公司祺迅投資有限公司、瑞鵬投資有限公司及華南城實業(河源)有限公司外，本集團於回顧期內並無收購或出售附屬公司及聯營公司的重大項目。

## 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物業的可銷售建築面積限於總可建築面積的30%。本集團持有及興建此等受到限制的物業作租賃用途及自用。根據南昌華南城和南寧華南城分別簽訂的土地出讓合同，建在該等地塊上的交易中心及倉儲設施的可銷售建築面積限於該等物業總可建築面積的60%。此限制不適用於住宅、商業及其他用途的物業。就西安華南城而言，根據土地出讓合同，各類型項目物業的出售均並無限制。儘管有此限制，本集團計劃持有該等交易中心和倉儲設施不少於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持作銷售物業及投資物業組合而獲益。

## 人力資源

於2011年9月30日，本集團有僱員約1,960人，其中直接隸屬本集團的僱員約有1,770人，我們共同控制實體的僱員約有190人。僱員人數較2011年3月31日的1,870人增長4.8%。本集團旨在聘用、挽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，以及按彼等的資歷、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作出貢獻的僱員亦可獲獎勵酌情花紅及購股權。於回顧期內，本公司已向僱員授出226,900,000份購股權。

## 企業管治常規守則

於截至2011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14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10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2011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)、梁君彥先生、許照中先生及石萬鵬先生組成。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2011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

於回顧期間，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。

代表董事會  
華南城控股有限公司  
聯席主席兼執行董事  
鄭松興

香港，2011年11月28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，馬偉武博士及鄭大報先生；以及獨立非執行董事為梁君彥先生金紫荊星章、銀紫荊星章、太平紳士、李偉強先生、許照中先生太平紳士及石萬鵬先生。