



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
中期業績報告

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

		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 港幣千元	未經審核 及經重列 港幣千元
營業額	附註 3	2,036,978	2,211,348
銷售成本		(1,860,118)	(1,923,668)
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	(27,650)	(8,510)
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		34,168	80,718
		<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>

* 僅供識別

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		
非流動資產			
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
非流動資產總值		2,810,829	2,352,929
流動資產			
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	9	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
流動資產總值		2,588,505	2,441,089
流動負債			
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
流動負債總值		2,060,718	1,942,681
流動資產淨值		527,787	498,408
總資產減流動負債		3,338,616	2,851,337

	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
總資產減流動負債	3,338,616	2,851,337
非流動負債		
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
非流動負債總值	807,484	592,295
資產淨值	2,531,132	2,259,042
股本權益		
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
股本權益總值	2,531,132	2,259,042

簡明綜合權益變動表

	已發行 股本 未經審核 港幣千元	其他儲備 未經審核 港幣千元	累計溢利 未經審核 港幣千元	本公司 股權持有人 應佔 未經審核 港幣千元	少數 股東權益 未經審核 港幣千元	總股本 未經審核 港幣千元
於二零零八年一月一日	45,584	439,048	1,089,716	1,574,348	684,694	2,259,042
本期溢利	-	-	166,661	166,661	34,168	200,829
自用物業重估收益	-	12,021	-	12,021	-	12,021
可供出售財務資產公平值轉變	-	1,593	-	1,593	539	2,132
匯兌調整	-	45,390	-	45,390	22,184	67,574
期內確認收入及支出總額	-	59,004	166,661	225,665	56,891	282,556
僱員股份代繳安排	-	17,716	-	17,716	1,738	19,454
附屬公司少數股東資本投入	-	(2,404)	-	(2,404)	2,486	82
收購附屬公司	-	-	-	-	10,422	10,422
二零零七年末期股息	-	-	(25,528)	(25,528)	-	(25,528)
已付附屬公司少數股東股息	-	-	-	-	(14,896)	(14,896)
於二零零八年六月三十日	<u>45,584</u>	<u>513,364</u>	<u>1,230,849</u>	<u>1,789,797</u>	<u>741,335</u>	<u>2,531,132</u>
於二零零七年一月一日	45,584	437,431	710,879	1,193,894	541,470	1,735,364
本期溢利(經重列)	-	-	241,932	241,932	80,718	322,650
自用物業重估收益	-	3,926	-	3,926	1,324	5,250
出售可供出售財務資產	-	(2,925)	-	(2,925)	(965)	(3,890)
匯兌調整(經重列)	-	7,314	-	7,314	4,229	11,543
期內確認收入及支出總額	-	8,315	241,932	250,247	85,306	335,553
向少數股東收購權益	-	-	-	-	(1,097)	(1,097)
採納合併會計法之調整(經重列)	-	3,060	(10,932)	(7,872)	(2,332)	(10,204)
收購附屬公司(經重列)	-	(63,458)	-	(63,458)	(19,548)	(83,006)
出售附屬公司(經重列)	-	-	-	-	(2,922)	(2,922)
僱員股份代繳安排(經重列)	-	4,464	-	4,464	1,730	6,194
轉撥往法定儲備	-	230	(230)	-	-	-
已付附屬公司少數股東股息	-	-	-	-	(17,047)	(17,047)
於二零零七年六月三十日(經重列)	<u>45,584</u>	<u>390,042</u>	<u>941,649</u>	<u>1,377,275</u>	<u>585,560</u>	<u>1,962,835</u>

簡明綜合現金流量表

	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 港幣千元	未經審核 及經重列 港幣千元
經營活動現金流出淨額	(109,944)	(287,692)
投資活動現金流入淨額	37,669	105,871
融資活動現金流入淨額	156,496	214,025
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值之增加淨額	84,221	32,204
期初之現金及現金等值結餘	264,581	287,153
	<hr/>	<hr/>
期末之現金及現金等值結餘	348,802	319,357
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金及現金等值結餘之分析		
銀行結餘及現金	367,430	395,410
到期日少於三個月之定期存款	21,492	18,330
銀行透支	(40,120)	(94,383)
	<hr/>	<hr/>
	348,802	319,357
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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		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
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
	2,036,978	2,211,348	185,656	178,873

	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
	及經重列	及經重列	及經重列	及經重列
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
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
	<u>2,036,978</u>	<u>2,211,348</u>	<u>185,656</u>	<u>178,873</u>

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，於中國大陸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 六月三十日 由本集團 提供之貸款 港幣千元	由本集團 提供之 擔保金額 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)已扣除應收貿易帳款減值列示，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，此亦是玩具分部之營業額減低因素之一。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半年下降。

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，該等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，本集團於佔30%並持有中環甲級商業大廈「中央廣場」之主要聯營公司的溢利分享，錄得35%的租務收入增長。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。

承受兌換率波動及相關對沖之風險

於二零零八年六月三十日，本集團並沒有因兌換率波動及任何相關對沖而承受重大風險。

資本結構

於二零零八年六月三十日及本公佈日期，本公司並無任何債務證券或資本工具。

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。

資產抵押、或然負債及承諾

於期內，本集團就新的銀行融資抵押一附屬公司的發展中物業。

本集團就本公司一聯營公司的銀行融資向銀行提供港幣186,000,000元的額外擔保。詳情載於本財務報表附註9。

除上述事項以外，本集團的資產抵押、或然負債及承諾與最近刊發的年報比較均無重大改變。

風險管理

本集團財務工具所產生主要風險計有利率風險、匯兌風險、信貸風險、流動性風險及股票價格風險。本公司董事會定期會晤，以分析及制訂可管理本集團面對下述風險的措施：

a) 利率風險

本集團所面對的市場利率變動風險，主要與本集團的浮息淨債務責任有關。銀行貸款主要以銀行同業拆息作參考，而客戶存款則以最優惠利率作為參考。因最優惠利率基本轉變和同業拆息相同，因此本集團對市場利率變動的風險處於低水平。

b) 匯兌風險

本集團主要於香港及中國大陸經營業務並可能面對各種外幣兌換的風險，大部份為關於人民幣及美元的風險。董事認為為港元兌換人民幣及美元之兌換率在可見未來將預期平穩及預期人民幣對港元之升值將會溫和。因此，本集團並無重大外幣兌換率浮動之風險及其有關對沖。

c) 信貸風險

本集團僅與知名及信譽良好之第三方進行交易。按本集團之政策，所有欲按信貸期進行交易之客戶，必須經過信貸核實程序。此外，本集團持續監察應收款項結餘，且本集團面對之壞賬風險並不重大。對於並非以相關經營單位之功能貨幣計值之交易，除非獲信貸控制部主管特別批准，否則本集團不會給予信貸期。

d) 流動性風險

本集團旨在透過動用銀行透支、貸款、應付融資租賃及其他帶息貸款，維持資金持續性及彈性之平衡。本集團採用重現經常性流動資金計劃工具監控資金短缺的風險。該工具考慮其涉及財務工具與財務資產(如應收貿易賬款)之到期日以及來自營運業務之預期營運現金流量。

e) 股票價格風險

本集團面對股票投資所產生的股票價格風險。本公司董事會透過緊密監察股票投資組合以管理風險。本集團之股票投資主要在香港聯交所上市而其價值相等於在結算日的市值。

僱員

於二零零八年六月三十日，本集團僱員總人數約為25,400人。員工的表現通常每年評審一次，而薪金的調整亦與市場看齊。與最近刊發之年報比較，所載資料並無重大變動。

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，因淘汰或整合部份效率較低的廠商將是必然的。於整合的過程中，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未來年度進一步為本集團帶來租金收入及高發展價值。倘若經裝修及重組租戶組合於若干時間後，此等物業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，與地方政府商討時，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，湖北省武漢及陝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。

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半年顯現。

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)。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零八年六月三十日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條規定須予備存之登記冊所載，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須向本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)作出的呈報，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉如下：

(a) 本公司

(i) 股份權益

董事姓名	身份及股份數目		股份總計	約佔已發行股本百分比
	實益擁有人	受控制公司權益		
吳鴻生 (「吳先生」)	71,652,200	1,272,529,612 (附註a)	1,344,181,812	73.72%
Richard Howard Gorges (「Gorges先生」)	-	487,949,760 (附註a)	487,949,760	26.76%
張賽娥 (「張女士」)	-	487,949,760 (附註a)	487,949,760	26.76%

(ii) 相關股份權益

董事姓名	身份	相關股份數目	約佔已發行股本百分比
Gorges先生	實益擁有人	18,000,000 (附註b)	0.99%
張女士	實益擁有人	18,000,000 (附註b)	0.99%
吳旭峰	實益擁有人	18,000,000 (附註b)	0.99%
吳旭榮	實益擁有人	18,000,000 (附註b)	0.99%

(b) 相聯法團

(i) 股份權益

(1) South China (China) Limited (「南華中國」)(附註c)

董事姓名	身份	股份數目	約佔已發行股本百分比
吳先生	受控制公司權益	1,983,206,785 (附註d)	74.78%

(2) 南華金融控股有限公司(「南華金融」)(附註c)

董事姓名	身份	股份數目	約佔已發行股本百分比
吳先生	受控制公司權益	3,660,502,500 (附註e)	72.79%
Gorges先生	實益擁有人	12,174,000	0.24%
張女士	實益擁有人	10,000,000	0.20%

(3) South China Land Limited 南華置地有限公司(「南華置地」)(附註c)

董事姓名	身份	股份數目	約佔已發行股本百分比
吳先生	受控制公司權益	347,338,203 (附註f)	68.58%

(4) 南華信貸財務有限公司(「南華信貸」)(附註g)

董事姓名	身份	股份數目	約佔已發行股本百分比
吳旭峰	實益擁有人	250,000	0.59%

(5) 盈景豐有限公司(「盈景豐」)(附註h)

董事姓名	身份	股份數目	約佔已發行股本百分比
吳先生	受控制公司權益	30	30%

(ii) 相關股份權益

(1) 南華中國

a) 認股權證

董事姓名	身份	股份數目	約佔已發行股本百分比
吳先生	受控制公司權益	396,641,357 (附註i)	14.96%

b) 購股權

董事姓名	身份	股份數目	約佔已發行股本百分比
張女士	實益擁有人	26,000,000 (附註j)	0.98%
吳旭峰	實益擁有人	26,000,000 (附註j)	0.98%

(2) 南華金融

a) 認股權證

董事姓名	身份	股份數目	約佔已發行股本百分比
吳先生	受控制公司權益	679,350,500 (附註k及l)	13.51%
Gorges先生	實益擁有人	2,434,800 (附註k)	0.05%
張女士	實益擁有人	2,000,000 (附註k)	0.04%

b) 購股權

董事姓名	身份	股份數目	約佔已發行股本百分比
Gorges先生	實益擁有人	30,000,000 (附註m)	0.60%
張女士	實益擁有人	20,000,000 (附註m)	0.40%
吳旭峰	實益擁有人	50,000,000 (附註m)	0.99%

(3) 南華置地

a) 可換股票據

董事姓名	身份	股份數目	約佔已發行股本百分比
吳先生	受控制公司權益	10,666,666,666 (附註n)	2,105.96%

b) 購股權

董事姓名	身份	股份數目	約佔已發行股本百分比
吳旭峰	實益擁有人	5,000,000 (附註o)	0.99%

附註：

- (a) 由吳先生透過受控制公司持有之1,272,529,612股本公司之股份包括由Parkfield Holdings Limited (「Parkfield」) 持有之371,864,000股股份、Fung Shing Group Limited (「Fung Shing」) 持有之396,050,252股股份、Ronastar Investments Limited (「Ronastar」) 持有之16,665,600股股份、Bannock Investment Limited (「Bannock」) 持有之237,303,360股股份及盈麗投資有限公司(「盈麗」) 持有之250,646,400股股份。Parkfield、Fung Shing及Ronastar概由吳先生全資擁有。Bannock為盈麗之全資附屬公司，而盈麗則由吳先生擁有60%、Gorges先生擁有20%及張女士擁有20%權益。根據證券及期貨條例第317條，吳先生、Gorges先生及張女士全被視為該條例所指之協議方。故此，吳先生、Gorges先生及張女士均被視為持有由Bannock和盈麗持有的，總數為487,949,760股股份之權益。
- (b) 該等購股權於二零零七年九月十八日授出，行使價每股本公司股份港幣2.00元，行使期如下：(i)由授出日期之第二年開始至授出日期之第十年止，行使不超過1/3之總購股權；(ii)由授出日期之第三年開始至授出日期之第十年止，行使不超過2/3之總購股權；及(iii)由授出日期第四年開始至授出日期第十年止，行使全部購股權。該等董事於截至二零零八年六月三十日止六個月期間開始及結尾之未行使之購股權數目各自為18,000,000。
- (c) 南華中國為本公司擁有74.78%權益之附屬公司及南華金融為本公司擁有72.79%權益之附屬公司。南華置地為南華中國擁有68.56%權益之附屬公司，因此亦被視為本公司擁有68.56%權益之附屬公司。
- (d) 根據附註(a)及(c)，吳先生被視為擁有由本公司若干全資附屬公司持有之南華中國股份權益。
- (e) 根據附註(a)及(c)，吳先生被視為擁有由本公司若干全資附屬公司持有之南華金融股份權益。
- (f) 根據附註(a)及(c)，吳先生被視為擁有由南華中國若干全資附屬公司持有之南華置地股份權益。
- (g) 南華信貸為南華金融持有98.48%之附屬公司。
- (h) 盈景豐為南華中國持有70%之附屬公司。
- (i) 此乃於南華中國認股權證項下所持有之權益，賦予其持有人自二零零七年九月七日起至二零一零年九月六日止期間(包括首尾兩日)隨時按初步認購價每股港幣0.40元(可予調整)認購繳足股款南華中國股份。根據附註(a)及(c)，吳先生被視為擁有該等由本公司若干全資附屬公司持有之南華中國相關股份權益。

- (j) 該等購股權於二零零七年九月十八日授出，行使價每股南華中國股份港幣1.50元，行使期如下：(i)由授出日期之第二年開始至授出日期之第十年止，行使不超逾1/3之總購股權；(ii)由授出日期之第三年開始至授出日期之第十年止，行使不超逾2/3之總購股權；及(iii)由授出日期之第四年開始至授出日期之第十年止，行使全部購股權。該等董事於截至二零零八年六月三十日止六個月期間開始及結尾之未行使之購股權數目各自為26,000,000。
- (k) 此乃於南華金融認股權證項下所持有之權益，賦予其持有人自二零零七年十月二十三日起至二零零八年十月二十二日止期間(包括首尾兩日)隨時按初步認購價每股港幣0.168元(可予調整)認購南華金融繳足股款股份。
- (l) 根據附註(a)及(c)，吳先生被視為擁有由本公司若干全資附屬公司持有之南華金融相關股份權益。
- (m) Gorges先生及張女士各自於二零零六年三月十六日獲授予購股權以認購30,000,000股南華金融股份，行使價為每股股份港幣0.128元。張女士已行使購股權認購10,000,000股股份。吳旭峰先生分別於二零零六年三月十六日及二零零六年四月二十六日獲授予購股權以認購30,000,000股及20,000,000股南華金融股份，行使價為每股股份港幣0.128元。
- 行使期如下：(i)由授出日期之第二年開始至授出日期之第三年止，行使1/3之總購股權；(ii)由授出日期之第三年開始至授出日期之第四年止，行使1/3之總購股權；及(iii)由授出日期之第四年開始至授出日期之第五年止，行使1/3之總購股權。Gorges先生、張女士及吳旭峰於截至二零零八年六月三十日止六個月期間開始及結尾之未行使之購股權數目分別為30,000,000, 20,000,000 及 50,000,000。
- (n) 該等為兩個由南華置地發行予南華中國一間全資附屬公司之可換股票據，賦予權利以換股價每股南華置地股份港幣0.075元分別轉換為5,440,000,000股南華置地股份及5,226,666,666股南華置地股份。根據附註(a)及(c)，吳先生被視為擁有該等南華置地相關股份之權益。
- (o) 該等購股權於二零零七年三月十四日授出，行使價每股南華置地股份港幣0.2166元，行使期如下：(i)由授出日期之第二年開始至授出日期之第三年止，行使1/3之總購股權；(ii)由授出日期之第三年開始至授出日期之第四年止，行使1/3之總購股權；及(iii)由授出日期之第四年開始至授出日期之第五年止，行使1/3之總購股權。該董事於截至二零零八年六月三十日止六個月期間開始及結尾之未行使之購股權數目為5,000,000。
- (p) 上述所披露之所有權益均為好倉。

除上文所披露者外，於二零零八年六月三十日，根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊所載，或根據標準守則須向本公司及聯交所就權益或淡倉作出的呈報，本公司各董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有任何權益及淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零八年六月三十日，根據證券及期貨條例第XV部第336條規定存置之登記冊所記錄，以下人士(除上文披露之本公司董事及主要行政人員)於本公司之股份及相關股份中擁有權益及淡倉：

本公司－股份之好倉

股東名稱	身份	股份數目	約佔股本百分比
盈麗	實益擁有人及受控制公司權益	487,949,760 (附註)	26.76%
Bannock	實益擁有人	237,303,360 (附註)	13.01%
Parkfield	實益擁有人	371,864,000	20.39%
Fung Shing	實益擁有人	396,050,252	21.72%

附註：Bannock為盈麗之全資附屬公司。盈麗持有之487,949,760股本公司之股份包括由Bannock直接持有之237,303,360股股份。

除上文所披露者外，於二零零八年六月三十日，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外，彼等之權益載於上文「董事及主要行政人員於本公司及任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節內)於本公司之股份及相關股份中擁有按證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所載之任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司及其附屬公司之董事和僱員均有權參與本公司及其附屬公司設立之購股權計劃(統稱「購股權計劃」)。該購股權計劃詳情如下：—

本公司之計劃

本公司於二零零二年五月三十一日採納購股權計劃。按本公司購股權計劃授出而尚未行使的購股權於二零零八年六月三十日止六個月期間之詳情及變動如下：

參與人士之姓名或類別	購股權授出日期	尚未行使購股權數目			購股權行使期限	每股購股權行使價 港幣
		於 01/01/2008	於 期內失效	於 30/06/2008		
董事						
張女士	18/09/2007	18,000,000	—	18,000,000	18/09/2008 – 17/09/2017	2.00
Gorges先生	18/09/2007	18,000,000	—	18,000,000	18/09/2008 – 17/09/2017	2.00
吳旭榮	18/09/2007	18,000,000	—	18,000,000	18/09/2008 – 17/09/2017	2.00
吳旭峰	18/09/2007	18,000,000	—	18,000,000	18/09/2008 – 17/09/2017	2.00
小計		72,000,000	—	72,000,000		

參與人士之姓名 或類別	購股權 授出日期	尚未行使購股權數目			購股權行使期限	每股購股權 行使價 港幣
		於 01/01/2008	於 期內失效	於 30/06/2008		
僱員 累計	18/09/2007	31,800,000	1,000,000	30,800,000	18/09/2008 – 17/09/2017	2.00
小計		31,800,000	1,000,000	30,800,000		
總計		<u>103,800,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>102,800,000</u>		

所有授出之購股權均受制於下列歸屬期及方式悉數或部份行使：

由購股權授出日期起	可行使百分比 %
十二個月內	無
第十三至第一百二十個月	不多於33 ¹ / ₃
第二十五至第一百二十個月	不多於66 ² / ₃
第三十七至第一百二十個月	100

於每一段行使期限而尚未行使之購股權將分別於各行使期限屆滿時失效。

截至二零零八年六月三十日止六個月，沒有購股權被授出、行使或取消。截至二零零八年六月三十日止六個月，本公司確認一項港幣13,609,000元(二零零七年：無)之購股權費用。

南華中國之計劃

南華中國於二零零二年五月三十一日採納購股權計劃。按南華中國購股權計劃授出而尚未行使的購股權於二零零八年六月三十日止六個月期間之詳情及變動如下：

參與人士之姓名 或類別	購股權 授出日期	尚未行使購股權數目			購股權行使期限	每股購股權 行使價 港幣
		於 01/01/2008	於 期內失效	於 30/06/2008		
董事						
張女士	18/09/2007	26,000,000	–	26,000,000	18/09/2008 – 17/09/2017	1.50
吳旭峰	18/09/2007	26,000,000	–	26,000,000	18/09/2008 – 17/09/2017	1.50
小計		<u>52,000,000</u>	<u>–</u>	<u>52,000,000</u>		
僱員						
累計	18/09/2007	51,000,000	6,200,000	44,800,000	18/09/2008 – 17/09/2017	1.50
	25/09/2007	11,500,000	600,000	10,900,000	25/09/2008 – 24/09/2017	1.50
小計		<u>62,500,000</u>	<u>6,800,000</u>	<u>55,700,000</u>		
總計		<u>114,500,000</u>	<u>6,800,000</u>	<u>107,700,000</u>		

所有授出之購股權均受制於下列歸屬期及方式悉數或部份行使：

由購股權授出日期起	可行使百分比 %
十二個月內	無
第十三至第一百二十個月	不多於 33 $\frac{1}{3}$
第二十五至第一百二十個月	不多於 66 $\frac{2}{3}$
第三十七至第一百二十個月	100

截至二零零八年六月三十日止六個月，沒有購股權被授出、行使或取消。截至二零零八年六月三十日止六個月，南華中國確認一項港幣2,297,000元(二零零七年：無)之購股權費用。

南華金融之計劃

南華金融之購股權計劃於二零零二年五月三十一日採納及於二零零二年六月二十八日生效。按南華金融購股權計劃授出而尚未行使的購股權於二零零八年六月三十日止六個月期間之詳情及變動如下：

參與人士之姓名 或類別	購股權 授出日期	尚未行使購股權數目			購股權行使期限	每股購股權 行使價 港幣
		於 01/01/2008	於 期內失效	於 30/06/2008		
董事						
張女士	16/03/2006	20,000,000	-	20,000,000	16/03/2008 – 15/03/2011	0.128
Gorges先生	16/03/2006	30,000,000	-	30,000,000	16/03/2007 – 15/03/2011	0.128
吳旭峰	16/03/2006	30,000,000	-	30,000,000	16/03/2007 – 15/03/2011	0.128
	26/04/2006	20,000,000	-	20,000,000	26/04/2007 – 25/04/2011	0.128
小計		<u>100,000,000</u>	<u>-</u>	<u>100,000,000</u>		
僱員						
累計	16/03/2006	63,500,000	-	63,500,000	16/03/2007 – 15/03/2011	0.128
	26/04/2006	20,000,000	-	20,000,000	26/04/2007 – 25/04/2011	0.128
	12/04/2007	81,250,000	5,750,000	75,500,000	12/04/2008 – 11/04/2012	0.161
	17/04/2007	3,000,000	-	3,000,000	17/04/2008 – 16/04/2012	0.161
	23/04/2007	4,000,000	-	4,000,000	23/04/2008 – 22/04/2012	0.161
	10/07/2007	17,500,000	-	17,500,000	10/07/2008 – 09/07/2012	0.172
	10/09/2007	6,000,000	-	6,000,000	10/09/2008 – 09/09/2012	0.227
	17/10/2007	24,000,000	12,000,000	12,000,000	17/10/2008 – 16/10/2012	0.227
小計		<u>219,250,000</u>	<u>17,750,000</u>	<u>201,500,000</u>		
總計		<u><u>319,250,000</u></u>	<u><u>17,750,000</u></u>	<u><u>301,500,000</u></u>		

所有授出之購股權均受制於下列歸屬期及方式悉數或部份行使：

由購股權授出日期起	可行使百分比 %
十二個月內	無
第十三至第三十六個月	33 $\frac{1}{3}$
第二十五至第四十八個月	33 $\frac{1}{3}$
第三十七至第六十個月	33 $\frac{1}{3}$

截至二零零八年六月三十日止六個月，沒有購股權被授出、行使或取消。截至二零零八年六月三十日止六個月，南華金融確認一項港幣2,687,000元(二零零七年：港幣5,561,000元)之購股權費用。

南華置地之計劃

南華置地之購股權計劃於二零零二年六月二十四日採納及於二零零二年七月十八日生效。按南華置地購股權計劃授出而尚未行使的購股權於二零零八年六月三十日止六個月期間之詳情及變動如下：

參與人士之 姓名或類別	購股權 授出日期	尚未行使購股權數目		購股權行使期限	每股購股權 行使價 港幣
		於 01/01/2008	於 30/06/2008		
董事					
吳旭峰	14/03/2007	<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>	14/03/2008 – 13/03/2012	0.2166
小計		<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>		
僱員					
累計	14/03/2007	6,000,000	6,000,000	14/03/2008 – 13/03/2012	0.2166
	02/04/2007	3,000,000	3,000,000	02/04/2008 – 01/04/2012	0.3150
	10/05/2007	<u>2,000,000</u>	<u>2,000,000</u>	10/05/2008 – 09/05/2012	0.3100
小計		<u>11,000,000</u>	<u>11,000,000</u>		
總計		<u><u>16,000,000</u></u>	<u><u>16,000,000</u></u>		

所有授出之購股權均受制於下列歸屬期及方式悉數或部份行使：

由購股權授出日期起	可行使百分比 %
十二個月內	無
第十三至第三十六個月	33 $\frac{1}{3}$
第二十五至第四十八個月	33 $\frac{1}{3}$
第三十七至第六十個月	33 $\frac{1}{3}$

截至二零零八年六月三十日止六個月，沒有購股權被授出、行使、註取或失效。截至二零零八年六月三十日止六個月，南華置地確認一項港幣861,000元(二零零七年：港幣633,000元)之購股權費用。

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

於截至二零零八年六月三十日止之六個月期間，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治常規守則》之所有條文。

證券交易標準

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易之行為守則。本公司已向所有董事作出具體查詢，所有董事確認，於期內一直遵守本公司採納有關董事的證券交易的行為守則及所規定標準。

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，分別為鄭康棋先生(委員會主席)、David John Blackett先生、謝黃小燕女士及David Michael Norman先生，及一名非執行董事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

於本報告日期，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先生及吳旭萊女士；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。