

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，概不就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2012年3月31日止年度的
全年業績公告**

截至3月31日止年度財務摘要

	2012年	2011年	概約
	千港元	千港元	變幅 %
收入	3,670,767	2,234,033	64.3
毛利	2,236,096	1,333,048	67.7
母公司擁有人應佔利潤	2,070,708	1,552,455	33.4
未計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	1,303,046	542,339	140.3
資產淨值	12,995,291	10,618,036	22.4
資本負債比率	21%	15%	
擬派末期股息(每股)	7.5港仙	2.5港仙	200.0

截至2012年3月31日止年度綜合財務資料

華南城控股有限公司(「華南城」或「本公司」，連同其附屬公司(「本集團」))之董事會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至2012年3月31日止年度經審核綜合全年業績，連同上一個財政年度的比較數字如下：

綜合收益表

截至2012年3月31日止年度

		截至3月31日止年度	
	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
收入	4	3,670,767	2,234,033
銷售成本		<u>(1,434,671)</u>	<u>(900,985)</u>
毛利		2,236,096	1,333,048
其他收入及收益	4	547,191	39,499
投資物業公平值收益	4	1,117,696	1,464,168
銷售及分銷成本		(187,334)	(111,805)
行政開支		(350,918)	(208,079)
其他開支		477	(34,566)
融資成本	6	(58,873)	(30,495)
應佔下列各方的利潤及虧損：			
一家共同控制實體		1,497	1,337
聯營公司		<u>(317)</u>	<u>(331)</u>
稅前利潤	5	3,305,515	2,452,776
所得稅開支	7	<u>(1,257,953)</u>	<u>(908,658)</u>
本年度利潤		<u>2,047,562</u>	<u>1,544,118</u>
下列各方應佔：			
母公司擁有人		2,070,708	1,552,455
非控股權益		<u>(23,146)</u>	<u>(8,337)</u>
		<u>2,047,562</u>	<u>1,544,118</u>
歸屬於母公司普通股權益持有者之 每股盈利	9		
基本		34.58港仙	25.95港仙
攤薄		34.51港仙	25.80港仙

本年度擬派股息詳情於附註8披露。

綜合全面收益表
截至2012年3月31日止年度

	截至3月31日止年度	
	2012年 千港元	2011年 千港元
本年度利潤	<u>2,047,562</u>	<u>1,544,118</u>
其他全面收入 換算海外業務的匯兌差額	<u>366,059</u>	<u>302,644</u>
本年度總全面收入	<u>2,413,621</u>	<u>1,846,762</u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	2,434,132	1,851,482
非控股權益	<u>(20,511)</u>	<u>(4,720)</u>
	<u>2,413,621</u>	<u>1,846,762</u>

綜合財務狀況表
2012年3月31日

	附註	2012年 3月31日 千港元	2011年 3月31日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		195,960	204,119
投資物業		13,637,107	11,285,288
發展中物業		2,878,003	3,403,663
預付土地出讓金		7,116	7,036
商譽		20,066	20,066
於共同控制實體的投資		2,850	11,106
於聯營公司的投資		(1,531)	(1,177)
融資租賃應收款項		38,445	46,795
購買土地支付的按金		376,035	261,316
遞延稅項資產		267,388	160,003
		<u>17,421,439</u>	<u>15,398,215</u>
非流動資產總值			
流動資產			
持作融資租賃物業		145,940	161,571
持作銷售物業		7,762,555	482,607
應收貿易賬款	10	525,630	589,943
預付款項、按金及其他應收款項		866,806	34,005
透過損益以公平值列賬之持作買賣投資		111,986	153,065
現金及現金等價物及受限制現金		3,831,987	4,564,491
		<u>13,244,904</u>	<u>5,985,682</u>
流動資產總值			
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	6,529,731	1,324,051
計息銀行及其他借貸		2,740,273	1,696,394
應付稅項		1,624,496	900,503
		<u>10,894,500</u>	<u>3,920,948</u>
流動負債總額			
流動資產淨值			
		<u>2,350,404</u>	<u>2,064,734</u>
資產總值減流動負債			
		<u>19,771,843</u>	<u>17,462,949</u>

綜合財務狀況表(續)
2012年3月31日

	2012年 3月31日 千港元	2011年 3月31日 千港元
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	2,033,109	2,546,303
優先票據	1,844,984	1,900,083
應付非控股權益款項	53,113	51,170
遞延稅項負債	2,845,346	2,347,357
	<u>6,776,552</u>	<u>6,844,913</u>
資產淨值	<u>12,995,291</u>	<u>10,618,036</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	59,876	59,876
儲備	12,429,737	10,331,349
擬派末期股息	449,067	149,689
	<u>12,938,680</u>	<u>10,540,914</u>
非控股權益	<u>56,611</u>	<u>77,122</u>
權益總額	<u>12,995,291</u>	<u>10,618,036</u>

附註：

1. 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(當中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之規定而編製，並按歷史成本法編製，惟投資物業及透過損益以公平值列賬之持作買賣投資按公平值計量則除外。除另有說明外，此等財務報表以港元呈列，所有數值均已四捨五入至最接近千位數。

2. 會計政策的變更及披露

2.1 本集團於本年度財務報表內首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

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
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號(修訂本)金融工具：呈報—供股分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號修訂本	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號預付最低資金需求的修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第19號	以權益工具抵銷財務負債
2010年香港財務報告準則之改進	於2010年5月頒佈的多項香港財務報告準則的修訂本

除如下文所進一步闡釋有關香港會計準則第24號(經修訂)、香港財務報告準則第3號、香港會計準則第1號及香港會計準則27號之修訂(包含於香港財務報告準則2010的改進內)(包括其他適用準則)的影響外，採納該等全新及經修訂香港財務報告準則並無對此等財務報表造成重大財務影響。

採納該等香港財務報告準則的主要影響如下：

(a) 香港會計準則第24號(經修訂)關連人士披露

香港會計準則第24號(經修訂)釐清及簡化關連人士的定義。新定義強調關連人士關係的對稱性，並釐清人士及主要管理人員影響實體之關連人士關係的情況。此經修訂準則亦就與政府或受到作為報告實體的同一政府控制、共同控制或重大影響之實體進行之交易，引入可豁免遵守一般關連人士總體披露規定之情況。關連人士適用的會計政策已獲修訂，以反映在經修訂準則下關連人士定義之變動。採納經修訂準則對本集團財務狀況或業績並無造成任何影響。

(b) 於2010年5月頒佈的2010年香港財務報告準則的改進載列多項香港財務報告準則修訂本。各項準則均設有個別過渡性條文。儘管採納部分修訂本或會導致會計政策變動，惟該等修訂本概不對本集團財務狀況或業績構成重大財務影響。最適用於本集團的主要修訂本詳情如下：

- 香港財務報告準則第3號業務併購：該修訂本闡明香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號的修訂本中消除對或然代價之豁免，但該修訂本並不適用於採用香港財務報告準則第3號(於2008年經修訂)之前進行業務併購所產生的或然代價。

此外，該修訂本限制了非控股權益計量選擇範圍。只有屬於賦予持有人在清盤時按比例分佔被收購方資產淨值的現有所有權權益的非控股權益部分，方會按公平值或現有所有權工具對被收購方可識別資產淨值的應佔比例計量。所有其他非控股權益部分按收購日公平值計量，惟倘另一項香港財務報告準則規定另一項計量基準，則另作別論。

該修訂本亦加入明文指引，以闡明尚未取代及自願取代的以股份基礎支付獎勵的會計處理方式。

- 香港會計準則第1號財務報表的呈報：該修訂本闡明其他全面收入各組成部分的分析，可於權益變動表或財務報表附註呈列。本集團已選擇於權益變動表呈列其他全面收入各組成部分的分析。
- 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表：該修訂本闡明香港會計準則第27號(於2008年經修訂)對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出的後續修訂將於2009年7月1日或之後開始之年度期間開始應用或提早應用(倘香港會計準則第27號獲提早應用)。

本集團主動更改發展中物業於流動資產／非流動資產分類的會計政策。於以往年度，本集團起始時把發展中物業於綜合財務狀況表中分類為非流動資產，並在完工及可開始使用時結轉至流動資產中的持作銷售物業。根據經修訂的會計政策，起始時發展中物業分類為非流動資產，並於有關物業的建設開始及預計有關發展項目之預計施工期於正常營運週期內時結轉至流動資產中的持作銷售物業。有關會計政策的改變對發展中物業計量的準則沒有影響。董事認為根據經修訂政策的財務報表可為財務報表使用者提供可靠及更多有關的資料，及更好地反映集團本年度於多個項目組合情況下的財務狀況，亦可使本集團的處理方法與房地產發展行業的其他公司更趨一致。

此主動更改會計政策對綜合收益表沒有影響。對2012年3月31日的綜合財務狀況表中非流動資產的發展中物業減少5,636,286,000港元，及對流動資產中的持作銷售物業增加相同金額。

有關改變對2011年3月31日及2010年4月1日的對比數字沒有重大影響。因此2011年3月31日的對比數字及2010年4月1日的起始金額沒有重列。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團於該等財務報表尚未採納下列已頒佈但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

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—嚴重高通脹及剔除首次採用者的固定日期的修訂 ¹
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—政府貸款的修訂 ⁴
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—金融資產之轉移之修訂 ¹
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務申報準則第7號(修訂本)金融工具：抵銷金融資產及金融負債 ⁴
香港財務報告準則(修訂版)	香港財務報告準則2009年至2011年期間之年度改善 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	共同安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之利益 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁴
香港會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第1號(修訂本)呈列財務報表—呈列其他全面收入項目 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	香港會計準則第12號(修訂本)所得稅—遞延稅項：收回相關資產 ²
香港會計準則第19號(2011年)	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號(2011年)	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號(2011年)	於聯營公司及合營公司之投資 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號(修訂本)金融工具：呈列—抵銷金融資產及金融負債 ⁵
香港(國際財務申報詮釋委員會)—詮釋第20號	地表採礦生產階段的剝離成本 ⁴

¹ 於2011年7月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2012年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2012年7月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於2015年1月1日或之後開始之年度期間生效

本集團現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則於首次採納時之影響。至目前為止，本集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況不大可能造成重大影響。

3. 經營分部資料

	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
截至2012年3月31日止年度						
分部收入：						
對外部客戶銷售	3,431,323	166,393	41,500	26,946	4,605	3,670,767
分部間銷售	—	—	7,586	37,469	—	45,055
	<u>3,431,323</u>	<u>166,393</u>	<u>49,086</u>	<u>64,415</u>	<u>4,605</u>	<u>3,715,822</u>
分部間銷售對銷 收入						(45,055) <u>3,670,767</u>
投資物業公平值增加前分部業績	2,165,806	94,321	(26,173)	(356)	2,498	2,236,096
投資物業公平值增加	—	1,117,696	—	—	—	1,117,696
投資物業公平值增加後分部業績	<u>2,165,806</u>	<u>1,212,017</u>	<u>(26,173)</u>	<u>(356)</u>	<u>2,498</u>	<u>3,353,792</u>
利息收入						11,985
未分配收入及收益						535,206
未分配開支						(537,775)
融資成本						(58,873)
應佔一間共同控制實體利潤						1,497
應佔聯營公司虧損						(317)
稅前利潤						<u>3,305,515</u>
分部資產	8,728,396	16,519,202	1,886	64,021	7,097	25,320,602
對賬：						
於共同控制實體的投資						2,850
於聯營公司的投資						(1,531)
未分配資產						<u>5,344,422</u>
資產總值						<u>30,666,343</u>
分部負債	5,430,907	3,551,468	6,793	2,142	1,124	8,992,434
對賬：						
未分配負債						<u>8,678,618</u>
負債總額						<u>17,671,052</u>
其他分部資料：						
折舊	294	—	653	3,814	204	4,965
公司及其他未分配金額						<u>18,210</u>
						<u>23,175</u>
投資物業公平值增加	—	1,117,696	—	—	—	1,117,696
資本開支*	7,127,810	2,180,737	179	160	8,990	9,317,876

	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
截至2011年3月31日止年度						
分部收入：						
對外部客戶銷售	2,046,309	133,453	30,695	21,670	1,906	2,234,033
分部間銷售	—	—	21,200	30,912	—	52,112
	<u>2,046,309</u>	<u>133,453</u>	<u>51,895</u>	<u>52,582</u>	<u>1,906</u>	<u>2,286,145</u>
分部間銷售對銷 收入						(52,112) <u>2,234,033</u>
投資物業公平值增加前分部業績	1,315,764	61,964	(33,158)	(13,427)	1,905	1,333,048
投資物業公平值增加	—	1,464,168	—	—	—	1,464,168
	<u>1,315,764</u>	<u>1,526,132</u>	<u>(33,158)</u>	<u>(13,427)</u>	<u>1,905</u>	<u>2,797,216</u>
利息收入						9,978
未分配收入及收益						29,521
未分配開支						(354,450)
融資成本						(30,495)
應佔一間共同控制實體利潤						1,337
應佔聯營公司虧損						(331)
稅前利潤						<u>2,452,776</u>
分部資產	1,950,534	14,243,061	2,255	67,041	119	16,263,010
對賬：						
於共同控制實體的投資						11,106
於聯營公司的投資						(1,177)
未分配資產						5,110,958
資產總值						<u>21,383,897</u>
分部負債	163,091	3,004,583	8,837	2,664	189	3,179,364
對賬：						
未分配負債						7,586,497
負債總額						<u>10,765,861</u>
其他分部資料：						
折舊	—	6,327	590	10,812	121	17,850
公司及其他未分配金額						17,601
						<u>35,451</u>
投資物業公平值增加	—	1,464,168	—	—	—	1,464,168
資本開支*	623,125	1,683,342	66	450	37	2,307,020

* 資本開支包括物業、廠房及設備，發展中物業及投資物業添置。

4. 收入、其他收入及收益

收入即本集團的營業額，指扣除營業稅後竣工物業銷售淨額、融資租賃收入、租金收入、酒店收入及提供物業管理服務收入及其他費用收入(扣除營業稅)。

收入、其他收入及收益分析如下：

	截至3月31日止年度	
	2012年 千港元	2011年 千港元
收入		
物業銷售	3,010,808	1,832,580
融資租賃收入	420,515	213,729
租金收入	166,393	133,453
酒店收入	26,946	21,670
物業管理服務收入	41,500	30,695
其他費用收入	4,605	1,906
	<u>3,670,767</u>	<u>2,234,033</u>
其他收入		
來自下列各項的利息收入：		
銀行	8,770	5,700
融資租賃應收款項	3,215	4,278
其他	9,365	9,423
	<u>21,350</u>	<u>19,401</u>
收益		
出售附屬公司收益	545,720	—
透過損益以公平值列賬之持作買賣投資收益/(虧損)，淨額	(40,260)	20,098
購回計息票據的收益	14,018	—
其他	6,363	—
	<u>525,841</u>	<u>20,098</u>
	<u>547,191</u>	<u>39,499</u>
投資物業公平值收益	<u>1,117,696</u>	<u>1,464,168</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3月31日止年度	
	2012年 千港元	2011年 千港元
已售物業成本	1,044,147	610,004
融資租賃物業成本	221,370	120,541
提供服務成本	169,154	170,440
折舊	23,705	35,638
減：就發展中物業資本化折舊	(530)	(187)
	<u>23,175</u>	<u>35,451</u>
預付土地出讓金攤銷	187	180
土地及樓宇及汽車經營租賃下的最低租金	10,305	6,853
核數師薪酬	2,880	3,018
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金*	206,876	136,227
以權益結算的購股權開支	42,314	396
退休金計劃供款	13,626	6,739
	<u>262,816</u>	<u>143,362</u>
外匯差額淨額	(18,385)	(2,838)
應收貿易賬款減值撥備**	—	34,959
出售物業、廠房及設備項目虧損	32	3,250
於一家共同控制實體的投資減值撥回**	(477)	(393)

* 包括截至2012年及2011年3月31日止年度的金額分別34,138,000港元及22,718,000港元，已予以資本化計入發展中物業。

** 計入綜合收益表「其他開支」項內。

6. 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至3月31日止年度	
	2012年 千港元	2011年 千港元
銀行及其他貸款利息淨額		
須於五年內全數償還	236,729	198,528
須於五年後全數償還	30,818	19,360
優先票據利息	275,152	57,196
減：資本化利息	(483,826)	(244,589)
總計	<u>58,873</u>	<u>30,495</u>

7. 所得稅

年內，於香港產生的估計應課稅溢利乃按16.5% (2011年：16.5%)的稅率計提。年內，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(2011年：無)。

中國大陸的應課稅溢利稅項乃按本集團營運所在省份的現行稅率計提。

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為25%。因此，於2012年及2011年3月31日企業所得稅項按已制定的企業所得稅率作出撥備。

本集團在中國大陸深圳營運的附屬公司，享有授予於2007年3月16日之前成立的外資企業的優惠企業所得稅稅率。優惠稅率於五年過渡期間逐漸過渡至25%的統一稅率。因此，深圳附屬公司於截至2012年及2011年3月31日止年度的適用企業所得稅稅率分別為25%及24%。

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403,171,000港元及284,174,000港元的土地增值稅，已分別在截至2012年及2011年3月31日止年度的綜合收益表內扣除。

年內，所得稅開支主要部分如下：

	截至3月31日止年度	
	2012年 千港元	2011年 千港元
即期－中國大陸	569,597	221,824
中國大陸土地增值稅	403,171	284,174
遞延中國大陸企業所得稅	285,185	402,660
年度稅項支出總額	<u>1,257,953</u>	<u>908,658</u>

8. 股息

	截至3月31日止年度	
	2012年 千港元	2011年 千港元
建議末期股息－每股普通股7.5港仙 (2011年：每股普通股2.5港仙)	<u>449,067</u>	<u>149,689</u>

擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會批准後，方可作實。

9. 歸屬於母公司普通股權益持有人之每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股權益持有人應佔年內利潤及年內已發行5,987,564,000股(2011年：5,982,908,219股)普通股的加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通股權益持有人應佔年內利潤計算。計算所用的普通股加權平均數乃為計算每股基本盈利所用的年內已發行普通股股數，而加權平均普通股數目乃假設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的計算乃基於：

	截至3月31日止年度	
	2012年 千港元	2011年 千港元
盈利		
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>2,070,708</u>	<u>1,552,455</u>

	股數	
	2012年	2011年
股份		
用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股的加權平均數	5,987,564,000	5,982,908,219
攤薄影響—普通股加權平均數：		
購股權	<u>13,482,984</u>	<u>33,361,963</u>
	<u>6,001,046,984</u>	<u>6,016,270,182</u>

10. 應收貿易賬款

	2012年 千港元	2011年 千港元
應收貿易賬款	590,459	652,401
減值	<u>(64,829)</u>	<u>(62,458)</u>
	<u>525,630</u>	<u>589,943</u>

應收貿易賬款指於出示發票時應收或根據相關買賣協議條款應收客戶的銷售收入、應收租金及服務收入。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。本集團並無就其應收貿易賬款的結餘持有任何抵押或其他信用增級物。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。

於報告期末，應收貿易賬款扣除撥備後的賬齡分析如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
1個月之內	415,754	403,419
1至2個月	17,072	29,310
2至3個月	43,530	49,835
逾3個月	<u>49,274</u>	<u>107,379</u>
	<u>525,630</u>	<u>589,943</u>

應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
於年初的賬面值	62,458	25,512
已確認減值虧損	—	34,959
匯兌調整	2,371	1,987
	<u>64,829</u>	<u>62,458</u>

個別或合計均不被視為減值的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
未逾期及未減值	400,297	71,363
逾期少於1個月	15,457	332,056
逾期1至3個月	60,602	79,145
	<u>476,356</u>	<u>482,564</u>

未逾期及未減值及已逾期但未減值的應收款項與大量不同客戶有關，彼等最近並無欠款記錄。對於仍有應收賬款結餘的已售予買方物業，本集團保留其法定擁有權。

11. 貿易及其他應付款項

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
其他應付款項及應計項目		350,893	286,763
按金及預收款項		3,462,501	205,463
應付的建設費用及保留金	(i)	2,716,337	831,825
		<u>6,529,731</u>	<u>1,324,051</u>

(i) 於報告期末建設費用及保留金應付款項的賬齡分析如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
1年內	2,593,409	605,813
超過1年	122,928	226,012
	<u>2,716,337</u>	<u>831,825</u>

建設費用及保留金應付款項為免息及須於一般業務週期或應要求償還。

其他應付款項為免息。

主席報告

本人謹代表華南城控股有限公司(「華南城」或「本公司」)，連同其附屬公司(「本集團」)董事會(「董事會」)欣然呈報本集團截至2012年3月31日止財政年度(「2011/12財政年度」)的年度業績。

業績及股息

於2011/12財政年度，本集團在充滿挑戰的環境中仍錄得驕人的經營業績。總收入急增64.3%至3,670.8百萬港元(截至2011年3月31日止財政年度(「2010/11財政年度」)：2,234.0百萬港元)，主要來源於深圳華南城、南昌華南城及南寧華南城的銷售收入。母公司擁有人應佔利潤由1,552.5百萬港元按年上升33.4%至2,070.7百萬港元。每股基本盈利為34.58港仙(2010/11財政年度：25.95港仙)。

董事會建議派付截至2011/12財政年度的末期股息為每股7.5港仙(2010/11財政年度：每股2.5港仙)，惟須待股東於2012年8月21日舉行之本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)批准後，方可作實。

市場及營運回顧

取得出色業績

於回顧財政年度，儘管中國經濟增長步伐放緩，但仍維持穩定增長。年內，中央政府遏止住宅物業市場投機活動的措施，導致整體交易量有所下降。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，於年內在這挑戰重重的營商環境裡所受的影響較少，並取得出色的業績。

於本財政年度，來自深圳華南城二期及三期的訂約銷售及融資租賃，以及獲市場熱烈反應、其平均售價高於預期的南昌華南城、南寧華南城及西安華南城的物業銷售，使本集團的訂約銷售及融資租賃總額躍增數倍至7.1十億港元，並實現其年度銷售目標。於2011/12財政年度入賬的銷售收入及融資租賃收入為3,431.3百萬港元。

市場對於首次推出的南昌華南城、西安華南城及南寧華南城反應相當熱烈，確切證明本集團的商業模式能得以在中國不同地方複製。更重要是，這展示及驗證了本集團管理層執行其商業模式的能力。多年來積累的經驗及專業知識令本集團於各個新項目的發展及營運上更進一步。

策略性擴充及出售

當現有項目已就緒為本集團作出貢獻且帶動未來的收入，我們將繼續積極物色具經濟效益及增長潛力的市場，進一步將此商業模式於中國其他地區複製，以持續本集團的長遠發展。哈爾濱華南城(「哈爾濱華南城」)及鄭州華南城(「鄭州華南城」)兩個新項目的項目協議已分別於2011年10月及2012年4月簽訂。本集團正在規劃該兩個項目，並預期於2012/13財政年度購入部份土地，其中哈爾濱華南城於2012年6月成功競投得約263,000平方米(「平方米」)之土地。

本集團於2011年9月出售河源華南城(「河源華南城」)住宅分部，以符合其開發及經營綜合商貿物流及商品交易中心的核心策略。

鞏固商業模式

本集團一直致力策劃擴展其獨特的「一體兩翼」商業模式(即主體業務為建立大型綜合商貿物流及交易中心，輔以配套商業設施及住宅物業)，使所涵蓋的五項配套服務支柱能全面配合其開發及經營交易中心的核心業務。

一站式物流服務為本集團的項目提供倉儲、駐場運輸及貨運服務。

電子商貿平台供客戶宣傳其業務及產品—我們計劃提升網上平台，以連接交易中心商舖與虛擬商舖，實踐網上批發及零售交易以及網上結算。

會議及展覽服務提供永不落幕的展示平台，以舉辦具影響力的展覽及會議活動，並促進項目的人流。於深圳華南城舉辦的年度中國(深圳)國際工業博覽會(「工業博覽會」)及於南寧華南城的中國—東盟輕工產品展覽會(「輕工展」)為我們的交易中心商舖及租戶帶來商機。

奧特萊斯商場經營及管理進一步增加整體人流。鑑於去年我們於深圳華南城首個奧特萊斯中心的成績，我們計劃於下一個財政年度於深圳華南城進一步拓展此業務，並將其複製至其他項目。

物業管理切合項目的規模及其涵蓋多種業態的業務性質，為所有項目的員工、客戶及用家提供安全及舒適的環境。

此五項相互依存的配套服務支柱，連同交易中心的交易平台均為服務各項目的客戶而設；其營運上的獨立可持續發展的特性，亦鞏固了我們整體的商業模式。

環保與成本節約

隨著業務不斷增長，我們透過開發對本集團、客戶及環境整體有利的環保項目，加強對企業社會責任的承諾。考慮到減省整體成本，我們逐步於各項目引入各樣措施如LED照明、光伏系統、冷熱電聯產系統及自動化控制系統等，以促進環境及社會發展的可持續性。

前景

展望未來，基於內需持續增長所帶動的發展動力，本集團對中國經濟保持樂觀。憑藉我們成功的商業模式及專業知識，特別是現有項目所帶來的預期回報，我們有信心克服於業務不斷發展時的迎面挑戰。本集團相信，南昌華南城、西安華南城及南寧華南城的成功推出，加上深圳華南城的持續發展，將可擴闊收入來源，增加收入及盈利。我們預期下個財政年度的目標銷售額為8.0至10.0十億港元。此外，為本集團的長遠持續發展，我們將審慎而積極地物色具經濟潛力的商機，進一步於中國複製我們的商業模式，為股東爭取最大回報。

最後，本人藉此機會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，同時亦對管理層及各員工的專業精神及對本集團的貢獻深表謝意。

鄭松興

聯席主席兼執行董事

香港，2012年6月26日

管理層討論及分析

業務回顧

於回顧財政年度，在全球經濟情況惡劣的環境下，中國經濟仍然維持穩定增長。中央政府的貨幣緊縮政策及於住宅市場的各项調控措施，使全國物業價格及交易量有所下降。而後者使資金流向商用物業市場，並為該市場帶來增長動力。本集團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，以其有利位置迎合市場對綜合商貿物流及商品交易中心持續殷切的需求，並憑藉實踐其獨特商業模式的能力，於2011/12財政年度取得出色的財務業績。

隨著多個項目推出市場，華南城的收入於回顧財政年度錄得大幅增長。深圳華南城的銷售及租賃繼續表現出色。與此同時，買家對南昌華南城、南寧華南城及西安華南城等項目所推出的物業銷售或預售反應熱烈。於2011/12財政年度，本集團的訂約銷售及融資租賃總額達7.1十億港元，超出本集團7.0十億港元的目標。訂約銷售及融資租賃的詳情載於下表：

2011/12財政年度訂約銷售及融資租賃

	訂約面積 平方米	平均售價 (扣除 營業稅前) 港元/平方米	訂約金額 (扣除 營業稅前) 百萬港元
深圳華南城	96,800	13,800	1,335
交易中心	51,300	17,300	889
辦公樓	41,000	10,000	411
住宅物業	4,500	7,700	35
南昌華南城	344,900	8,900	3,063
交易中心	174,300	11,900	2,076
住宅物業	170,600	5,800	987
西安華南城	98,200	11,500	1,133
南寧華南城	35,300	14,400	507
河源華南城*1	16,700	10,500	169
河源華南城*2	不適用	不適用	894
		總計	<u>7,101</u>

*1 截至2011年9月28日(河源華南城住宅分部的出售日期)的訂約銷售

*2 出售河源華南城住宅分部的代價(人民幣730百萬元)

隨著收入來源由深圳華南城擴大至四個項目，包括深圳華南城、南昌華南城、西安華南城及南寧華南城，本集團正邁向發展里程碑上的新紀元。

深圳華南城

深圳華南城為本集團在中國的首個項目，位處珠江三角洲地區中心的策略位置，佔地面積約1.06百萬平方米，總規劃建築面積（「建築面積」）約2.60百萬平方米。於2012年3月31日，總建築面積約1.46百萬平方米的交易中心商舖及配套設施已投入運作，當中約464,000平方米屬於一期，其餘約1.00百萬平方米則屬於二期。三期的規劃建築面積約為1.18百萬平方米。三期辦公樓華南發展中心的建築工程已於2012年3月竣工，預期於2013年3月31日止之財政年度（「2012/13財政年度」）上半年開始營運。其總建築面積為52,000平方米，其中40,000平方米為辦公樓，乃特別為配合深圳華南城商家的內部需求而設。總規劃建築面積為327,000平方米的多功能交易中心—5號交易廣場預期於2012/13財政年度完成，其交易市場商舖乃為電子用品、科技玩意及配件而設。

於2011/12財政年度，深圳華南城錄得銷售及融資租賃收入971.7百萬港元（2010/11財政年度：1,572.0百萬港元），其中一期及二期交易中心以平均售價16,500港元/平方米（2010/11財政年度：16,800港元/平方米）售出建築面積35,400平方米（2010/11財政年度：85,600平方米）。其三期辦公樓華南發展中心以平均單價10,200港元/平方米（2010/11財政年度：無）訂立建築面積31,500平方米的融資租賃合同。至於二期辦公樓環球物流中心，則以平均單價9,500港元/平方米（2010/11財政年度：8,800港元/平方米）訂立建築面積9,500平方米的融資租賃合同。住宅物業方面，則以平均單價7,700港元/平方米（2010/11財政年度：6,800港元/平方米）訂立建築面積4,500平方米（2010/11財政年度：2,300平方米）的融資租賃合同。

於回顧財政年度，深圳華南城的租用情況錄得穩定增長。於2011/12財政年度，一期交易中心及商舖的總佔用率增加至95%（2010/11財政年度：86%）；而已推出的二期交易中心及商舖總佔用率則升至48%（2010/11財政年度：36%）。二期辦公樓的佔用率為99%（2010/11財政年度：96%）。隨著總佔用率及項目園區內人流的增長，租賃收入、物業管理費及酒店收入等亦穩步上揚。

深圳華南城一期涵蓋五大互補的輕工行業，包括紡織及服裝、皮革及皮具、電子原材料、印刷紙品及包裝、五金化工和塑膠。為配合深圳華南城及鄰近地區的發展，二期的商品類型亦拓展至工業原材料、製成品、小商品、主題商品及廠商直銷奧特萊斯中心。目前，二期已劃分為茶葉及茶具中心、港貨直銷中心、燈飾中心、內衣交易中心、男士服裝、女士服裝、兒童服裝及兒童用品、家居廣場、乾貨中心、奧特萊斯中心等。

二期的奧特萊斯中心乃本集團未來發展主要重點之一，其於一方面為顧客帶來超值的品牌商品，另一方面能增加項目的整體人流。自奧特萊斯中心於2011年4月正式開幕以來，已囊括眾多國際體育品牌如耐克、阿迪達斯、彪馬、卡帕、斐樂、樂園及李寧等。奧特萊斯的新近業務已擴展至時裝、皮具及配飾的知名品牌，如丹尼愛特、利信達、三麗鷗、Lids、奧卡索及班尼路等。

作為一個現代化的綜合商貿物流交易平台，深圳華南城為其商家及彼等客戶提供全面的服務及設施，包括交易中心商舖、辦公樓設施、住宅設施、保税倉及普通倉儲，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、駐場物流服務及質檢服務，並有駐場政府機構。本集團不僅旨在為用家提供一站式物流及交易解決方案，更提供一個舒適、自可持續發展的環境。憑藉華南城品牌的知名度及不斷提升的人流，不少知名品牌陸續進駐，當中包括麥當奴及肯德基等餐飲店；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；以及中國移動及中國電信等提供多元化服務的連鎖店，為深圳華南城的商家及彼等客戶提供服務。

本集團一直致力為其服務及設施增值。有見網上平台日漸普及的勢頭，本集團計劃提升深圳門戶網網站，將交易中心商舖更有效地連接至網上平台。不久將來，客戶可親身現場選購或透過網站與深圳華南城的商舖進行企業對企業或企業對顧客的交易。本集團繼而計劃推出網上結算服務，並將電子商業服務擴展至所有其他項目。

深圳華南城之工業博覽會

於2012年4月，本集團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五屆工業博覽會。作為深圳其中一項盛事，為期三日的工業博覽會已成為促進該區經濟的年度重要項目，為深圳華南城帶來人流及商務活動，並以其獨特的魅力及知名度繼續吸引國際及本地參展商。

南昌華南城

南昌華南城位於江西省南昌市，致力善用其有利位置，打造成為泛珠三角及長三角地區一個繁華的綜合商貿物流交易平台。對於供應商、製造商及商家而言，項目選址理想四通八達，位處完善的貨運網絡之中，毗鄰鐵路編組站、鐵海聯運集裝箱堆場及國際機場。而對一般大眾而言，現正建設的高速鐵路主要車站—南昌西客站僅數分鐘的車程。此外，江西省政府辦公樓計劃搬遷至項目

地址附近，意味著省級行政重心亦隨之轉移，使南昌華南城的交易中心及一系列的商業及住宅配套設施受惠於該區的商機，反之亦有助促進地區經濟，提升其自身經濟價值。

南昌華南城的交易中心將涵蓋廣泛行業。其佔地面積約1.54百萬平方米，按建設規劃，項目總建築面積約4.28百萬平方米，將提供全面配套設施，包括交易中心、商業及住宅配套設施、倉儲及停車場等。一期總規劃建築面積1.09百萬平方米，包括705,000平方米的交易中心及385,000平方米的配套住宅設施，已於2011年1月開始建築工程。於回顧財政年度，建築面積377,000平方米的交易中心的建設工程經已竣工。於2012/13財政年度，總建築面積713,000平方米的建築工程已計劃展開。

南昌華南城於2011/12財政年度開始為集團帶來貢獻，市場對其一期交易中心及住宅設施反應熱烈，使其取得驕人銷售成績。一號及二號交易廣場，分別定位為時裝、服飾及紡織，以及皮革皮具的交易中心，於2011/12財政年度錄得1,959.2百萬港元的收入，以平均售價11,900港元/平方米售出建築面積174,300平方米。總建築面積為385,000平方米的住宅設施亦於回顧財政年度推出部份作預售，市場反應亦相當熱烈，以平均售價5,800港元/平方米簽訂建築面積達170,600平方米的訂約銷售。

西安華南城

西安華南城位於陝西省西安國際港務區，內設鐵路集裝箱中心以及中國西北地區最大的保稅區，受廣泛的交通網絡覆蓋。西安華南城位於北三環路出口處，坐擁兩條已規劃的地下鐵路線，其中一個建設中的地下鐵車站僅位於該項目一期建築物旁。

西安華南城為本集團與深圳市豪德天成投資有限公司的合營公司，本集團擁有其中65%權益。受惠於國家策略性發展西部地區的機遇，本集團積極將西安華南城打造成中國該地區的主要綜合商貿物流及商品交易中心，以其現代化設施及服務迎合該地區日益增長的發展需要。

該項目總規劃佔地面積約10百萬平方米，總規劃建築面積約17.50百萬平方米，其中一半將撥作興建商品交易中心，而其餘則規劃作配套設施。於回顧財政年度，總規劃建築面積607,000平方米的一期交易中心建設已全面展開，其預售反應熱烈。該等交易中心主要對準五金機電，時裝服裝及紡織行業而設。鑑於對市場前景的信心，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，並填補市內舊商品批發中心的不足。

南寧華南城

南寧華南城策略性地位於廣西壯族自治區之首府南寧市，是中國與東南亞國協（「東盟」）的重要窗口。位處通達的交通網絡，項目選址便捷地接連火車站、國際機場及高速公路。憑藉其地理優勢及中國－東盟自由貿易區的成立，南寧華南城將針對北部灣及東南亞地區的需求而發展。自中國－東盟自由貿易區成立後，跨境貿易之關稅豁免為南寧華南城的業務及商貿活動締造有利條件。

該項目總規劃佔地面積約1.83百萬平方米，總規劃建築面積約4.88百萬平方米。項目正分階段建設。一期工程的總建築面積約為1.36百萬平方米，其中約895,000平方米為物流商品交易中心及約465,000平方米為住宅設施。於回顧財政年度，以服務五金機電、皮革、服裝及紡織行業的物流商品交易中心已竣工，其建築面積為329,000平方米。於2012/13財政年度，建築面積566,000平方米的物流商品交易中心以及465,000平方米的住宅設施（合共1.03百萬平方米）的建設工程經已展開。

南寧華南城物流商品交易中心的推出在市場獲得良好反應，錄得341.2百萬港元的收入，以平均售價約14,600港元/平方米售出建築面積24,800平方米。此外，除與國內一家居產品專業營運商簽訂整幢樓宇的長期租賃合同外，南寧華南城就另一物流商品交易中心收到經營茶葉及茶具市場及東盟特色商品的商家表示濃厚的租賃意向。該兩幢物流商品交易中心將於2012/13財政年度興建。由於當地市場和中國－東盟國家跨境貿易的強勁需求，本集團對南寧華南城的未來發展充滿信心。

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－東盟博覽會秘書處和南寧市政府主辦，廣西壯族自治區人民政府協辦的第八屆中國－東盟輕工產品展覽會已於2011年10月順利舉行，為中國－東盟博覽會年度盛事之一。鑑於輕工展的驕人成績，以及南寧華南城在區內的重要性日增，其展覽中心已獲中國－東盟博覽會秘書處選為舉辦是次活動的官方場地。

河源華南城

河源華南城位處廣東省河源市，由總佔地面積約1.14百萬平方米的住宅分部及在籌劃中的綜合商貿物流及商品交易中心組成。於2011年9月28日以總代價約1,185.9百萬港元（人民幣967.8百萬元）出售住宅分部包括股本權益及轉讓其相關欠款。截至該出售前，河源華南城於2011/12財政年度錄得159.3百萬港元的銷售收入，以平均售價約10,500港元/平方米（2010/11財政年度：10,000港元/平方米）售出建築面積約16,700平方米的住宅設施。

本集團於2010年12月與廣東省河源市紫金縣人民政府簽訂協議，以發展綜合商貿物流及商品交易中心。為確保交易中心項目的發展與該區的經濟增長及需求一致，本集團將於適當時候落實項目發展大綱。

新項目

憑藉其可複製的商業模式及品牌的知名度，本集團致力揀選具經濟效益及增長潛力的市場，尤其於中國省會城市，使本集團的長遠發展能得以持續。於回顧財政年度，本集團的發展藍圖新增了兩個新項目。

哈爾濱華南城

本集團於2011年10月與哈爾濱市道外區人民政府簽訂協議，於哈爾濱發展大型綜合商貿物流及商品交易中心。

哈爾濱華南城策略性地位於黑龍江省的省會哈爾濱，憑藉其位處中國東北部，為與東北亞國家作跨境貿易的主要樞紐，並毗鄰中俄邊境等優越地位，該項目將可抓緊該區發展潛力湧現而帶來的機遇。哈爾濱華南城總規劃佔地面積約5百萬平方米，規劃建築面積約為6.30百萬平方米，將分階段發展。於2012年6月，哈爾濱華南城成功競投得約263,000平方米之土地。

鄭州華南城

於2012年4月，本集團與河南省新鄭市人民政府簽訂協議，發展大型綜合商貿物流及商品交易中心。鄭州華南城位於河南省鄭州，是中國重要的公路鐵路客貨運樞紐中心，亦是重要的樞紐機場，陸空交通網絡四通八達。鄭州華南城規劃淨用地總面積約7百萬平方米，將分階段發展，以配合政府的城鎮活化計劃，特別是該市舊批發市場的搬遷及整合規劃。位處於鄭州市城區的優質地段，鄭州華南城致力迎合中國內部地區對綜合商貿物流及商品交易中心的殷切需求，為華中地區提供便捷的交易平台，促進該區的商貿活動。本集團預期於2012/13財政年度就該項目購置部分土地。

環保與成本節約

環保乃本集團對可持續發展承諾的重要一環。作為負責任的企業，本集團致力於發展與環保間取得平衡；並於項目規劃、營運及維護方面考慮環境因素。因此，本集團於其項目引入先進的節能技術及系統，包括以下各項：

LED照明系統：提倡更高用電效益、節能及低碳排放。於深圳華南城、南昌華南城、南寧華南城及西安華南城廣泛使用，並推廣至各華南城新建之項目。

自動化控制系統：涵蓋照明、空調及電梯系統，以減低耗電量及成本。除深圳華南城二期交易中心外，各華南城所有新建項目亦已全部安裝有關係統。

光伏系統：架設於建築物頂部，為深圳華南城、南昌華南城及南寧華南城等地的地下停車場直流LED照明系統，並為深圳華南城的公共照明系統供電。

冷熱電聯產系統：該系統正在南昌華南城興建。由於能回收及利用發電時的廢熱，故此系統可節約能源及降低成本，並有助減排。

隨著業務的擴展及對環境保護的承諾，本集團將繼續採納優質的節能方案，以採納和開發其他合適的能源管理系統，並於項目中使用再生能源，以充份保護環境，為可持續發展盡一分力，並長遠達致減低成本。

財務回顧

於2011/12財政年度，本集團財務表現錄得可觀增長，收入增加64.3%至3,670.8百萬港元(2010/11財政年度：2,234.0百萬港元)，本年度母公司擁有人應佔利潤增加33.4%至2,070.7百萬港元(2010/11財政年度：1,552.5百萬港元)。撇除投資物業公平值收益及有關稅項影響，調整後的本年度母公司擁有人應佔利潤上升140.3%至1,303.0百萬港元(2010/11財政年度：542.3百萬港元)。每股基本盈利增加至34.58港仙(2010/11財政年度：25.95港仙)。

收入

收入增加64.3%至3,670.8百萬港元(2010/11財政年度：2,234.0百萬港元)，增幅主要是由於在回顧財政年度內開始銷售南昌華南城及南寧華南城的交易中心商舖所致。

	2011/12 財政年度 千港元	2010/11 財政年度 千港元	變幅 %
物業銷售	3,010,808	1,832,580	64.3%
銷售交易中心商舖	2,851,531	1,358,310	109.9%
銷售住宅物業	159,277	474,270	(66.4%)
融資租賃收入	420,515	213,729	96.8%
租金收入	166,393	133,453	24.7%
物業管理服務收入	41,500	30,695	35.2%
酒店收入	26,946	21,670	24.3%
其他費用收入	4,605	1,906	141.6%
	3,670,767	2,234,033	64.3%

銷售物業收入

銷售物業收入增加64.3%至3,010.8百萬港元(2010/11財政年度：1,832.6百萬港元)，增幅主要由於開始銷售位於南昌華南城及南寧華南城的交易中心商舖，為本集團貢獻約2,300.4百萬港元的收入所致。下表顯示各項目的銷售情況：

	平均售價 (扣除營業稅前) (港元/平方米)		已售建築面積 (平方米)		銷售收入 (扣除營業稅外) 百萬港元	
	2011/12 財政年度	2010/11 財政年度	2011/12 財政年度	2010/11 財政年度	2011/12 財政年度	2010/11 財政年度
深圳華南城	16,500	16,800	35,400	85,600	551.1	1,358.3
南寧華南城	14,600	–	24,800	–	341.2	–
南昌華南城	11,900	–	174,300	–	1,959.2	–
河源華南城	10,500	10,000	16,700	50,200	159.3	474.3
總計	不適用	不適用	251,200	135,800	3,010.8	1,832.6

融資租賃收入

來自辦公樓及住宅物業租賃的融資租賃收入增加約96.8%至420.5百萬港元(2010/11財政年度：213.7百萬港元)。增幅主要由於回顧財政年度內位於深圳華南城的三期辦公樓已落成，並已與承租人訂立融資租賃合同。

於回顧財政年度內，本集團與承租人訂立的融資租賃合同約為45,500平方米(2010/11財政年度：26,200平方米)，平均單價為9,800港元/平方米(2010/11財政年度：8,600港元/平方米)。

租金收入

租金收入增加24.7%至166.4百萬港元(2010/11財政年度：133.5百萬港元)，原因為深圳華南城一期及二期交易中心的租金收入不斷增長。

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總佔用率。於2012年3月31日，一期交易中心及商舖的總佔用率增加至約95%(2011年3月31日：86%)，而二期交易中心及商舖已推出面積的總佔用率增加至48%(2011年3月31日：36%)。一期及二期交易中心及商舖的平均實際月租均約為35港元/平方米(2011年3月31日：一期：32港元/平方米；二期：34港元/平方米)。

物業管理服務收入

物業管理服務收入增加35.2%至41.5百萬港元(2010/11財政年度：30.7百萬港元)。收入增加主要是由於深圳華南城一期及二期交易中心及配套設施已推出面積的總佔用率於2012年3月31日分別增加至95%及48%而帶來物業管理費上升。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括已售物業建築成本、持作融資租賃物業建築成本及租金支出。銷售成本增加59.2%至1,434.7百萬港元(2010/11財政年度：901.0百萬港元)。

升幅與回顧財政年度內已售物業及已訂立融資租賃合同的物業面積一致。

毛利

毛利增加67.7%至2,236.1百萬港元(2010/11財政年度：1,333.0百萬港元)。於回顧財政年度內，毛利率輕微上升至60.9%(2010/11財政年度：59.7%)。毛利率上升主要歸因於物業發展分部的收入貢獻增加。物業發展分部收入的毛利率為63.1%，相對本集團其他分部的毛利率高。

其他收入及收益

其他收入及收益大幅增加1,285.3%至547.2百萬港元(2010/11財政年度：39.5百萬港元)，主要由於出售附屬公司收益產生。

於回顧財政年度內，本集團售出三間全資附屬公司：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730.0百萬元(約894.5百萬港元)，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23.7%至1,117.7百萬港元(2010/11財政年度：1,464.2百萬港元)。於回顧財政年度內，公平值收益主要來自南寧華南城的新物業，其公平值乃與已入賬土地及建築成本作比較。本集團於深圳的物業的價值維持平穩。

上個財政年度，公平值收益主要來自深圳華南城的全新及現有物業。由於南寧的物業價格較深圳低，故公平值收益結餘於回顧財政年度有所減少。

銷售及分銷成本

銷售及分銷成本增加67.6%至187.3百萬港元(2010/11財政年度：111.8百萬港元)，主要來自南昌、南寧及西安的新項目的廣告及宣傳開支，該等項目於回顧財政年度已開始銷售或預售。

行政開支

行政開支增加68.6%至350.9百萬港元(2010/11財政年度：208.1百萬港元)，主要由於新項目令業務活動增加，加上管理團隊擴充及員工人數增加所致。於回顧財政年度內，本集團向一名董事及若干僱員授出226,900,000份購股權，並由此錄得購股權開支42.3百萬港元。

融資成本

融資成本上升93.1%至58.9百萬港元(2010/11財政年度：30.5百萬港元)，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表所致。中國人民銀行於回顧財政年度內宣佈的利率上升，亦導致融資成本增加。

稅項

稅項開支錄得增長38.4%至1,258.0百萬港元(2010/11財政年度：908.7百萬港元)，稅項開支增加乃由於南昌華南城及南寧華南城於回顧財政年度內所產生的收入導致即期所得稅開支及土地增值稅增加所致。

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2,449.1%至866.8百萬港元(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730.0百萬元(約894.5百萬港元)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(約291.4百萬港元)產生應收代價。於2012年3月31日，出售的應收代價餘款約為757.0百萬港元。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項增加393.2%至6,529.7百萬港元(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(包括訂約銷售)增加。於2012年3月31日，應付建築費用及保留金以及按金及預收款項分別為2,716.3百萬港元及3,462.5百萬港元。

流動資金及財務資源

本集團主要透過內部產生的資金、銀行及其他貸款以及優先票據融資撥付業務所需資金。

借貸及本集團資產抵押

於2012年3月31日，本集團持有現金及現金等價物以及受限制現金3,832.0百萬港元(2011年3月31日：4,564.5百萬港元)，當中不受限制現金及現金等價物為約3,315.7百萬港元(2011年3月31日：4,521.3百萬港元)。本集團持有的現金及現金等價物以及受限制現金主要以人民幣、港元及美元為單位。

於2012年3月31日，本集團持有約6,618.4百萬港元(2011年3月31日：6,142.8百萬港元)的計息銀行及其他借貸以及優先票據。本集團於2012年3月31日的計息銀行及其他借貸合計約為4,773.4百萬港元(2011年3月31日：4,242.7百萬港元)，其中2,740.3百萬港元須於一年內或應要求償還、約576.6百萬港元須於第二年內償還、約985.9百萬港元須於第三至第五年內償還及約470.6百萬港元須於五年後償還。於2012年3月31日，本集團的計息銀行及其他借貸約2,958.7百萬港元，以若干樓宇、酒店物業、投資物業、發展中物業，租賃土地及持作銷售物業作抵押，其賬面總值約為8,855.1百萬港元。

本集團所有計息銀行及其他借貸按每年5.98%至7.87%(2011年3月31日：4.78%至6.10%)不等的浮動利率計息，並以人民幣為單位。此外，於2012年3月31日，本集團持有未動用銀行融資約2,200.3百萬港元。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2010/11財政年度，本公司發行於2016年1月到期面值250.0百萬美元(相當於約1,950.0百萬港元)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。於回顧財政年度內，本公司從市場購回面值9.0百萬美元的部分優先票據。平均回購價為優先票據面值的74.8%。總回購代價約為6.9百萬美元，產生14.0百萬港元的收益。於2012年3月31日，本集團優先票據的賬面值為1,845.0百萬港元。

資本負債比率

本集團於2012年3月31日、2011年9月30日及2011年3月31日的資本負債比率(債務淨額除以權益總額)分別為21%、27%及15%。

流動資產淨值及流動比率

於2012年3月31日，本集團流動資產淨值為2,350.4百萬港元(2011年3月31日：流動資產淨值為2,064.7百萬港元)。流動比率為1.22(2011年3月31日：1.53)。

或然負債

本集團為其交易中心商舖及住宅物業買家訂立的按揭貸款以及其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的銀行融資提供擔保。於2012年3月31日，擔保金額為352.6百萬港元(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。

截止報告期末，本集團提供就已出售的河源實業的78.9百萬港元銀行融資提供擔保。於2012年3月28日，本集團與河源實業買方同意有關本集團對河源實業提供的擔保將會在2012年7月31日解除，或買方代本集團支付銀行要求有關銀行融資之任何付款。

承擔

於2012年3月31日，本集團的訂約但未計提撥備的未來資本開支金額為3,129.6百萬港元(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2,731.7百萬港元(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，包括收入及開支、資產及負債。於回顧財政年度內，人民幣兌港元及美元的匯率穩步上升。本集團管理層相信，人民幣波動不會對本集團業務構成重大影響。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河源實業外，本集團於回顧財政年度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%。本集團興建及持有此等受到限制的物業作租賃及自用。根據南昌華南城和南寧華南城於2009年分別簽訂的若干土地出讓合同，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，亦不適用於南昌華南城及西安華南城於2011年獲得的土地。

人力資源

於2012年3月31日，本集團有僱員約2,100人，其中直接隸屬本集團的僱員約有1,900人，我們共同控制實體的僱員約有200人。僱員人數較於2011年3月31日的1,870人增長12.3%。於回顧財政年度內，所產生的僱員福利開支總額增加83%至262.8百萬港元(2010/11財政年度：143.4百萬港元)。本集團旨在招聘、挽留及培訓該等致力於本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檢討。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。於回顧財政年度內，本公司已向一位董事及若干僱員授出226,900,000份購股權。

企業管治常規守則

據本公司董事(「董事」)深知及確信，本公司於本回顧財政年度內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(於2012年4月1日改名為企業管治守則)(「管治守則」)之適用守則條文。

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的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行本公司證券交易的指引。經向全體董事作出特定查詢，彼等各自確認於本回顧財政年度內，彼等已遵守有關證券買賣(如有)的標準守則所載的規定準則。

審核委員會

本公司已於2009年9月成立審核委員會，並已遵照管治守則所載(並其不時修訂)之規定，制訂及修改書面職權範圍。審核委員會由獨立非執行董事組成，包括李偉強先生(審核委員會主席)、梁君彥先生、許照中先生(於2011年4月11日獲委任)及石萬鵬先生(於2012年2月8日辭任)。審核委員會的主要職責包括檢討及監督本集團的財務報告系統及內部監控程序、審閱本集團的財務資料及檢討與本公司外聘核數師的關係。

審核委員會已審閱本集團2011/12財政年度的經審核財務報表。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本回顧財政年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由2012年8月28日至2012年8月29日(包括首尾兩天)止期間暫停辦理股份過戶登記。股息除淨日期為2012年8月24日。為符合資格獲派付建議末期股息，全部經填妥之股份過戶表格連同相應股票最遲須於2012年8月27日下午4時30分前送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。末期股息將約於2012年9月11日派發予於2012年8月29日登記於股東名冊上的股東。

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，2012年6月26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；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、李偉強先生及許照中先生太平紳士。