

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分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9月30日止六個月
中期業績公告

摘要

	截至9月30日		概約變幅 %
	2012年 千港元	2011年 千港元	
收入	2,507,318	868,598	188.7
毛利	1,346,541	517,957	160.0
毛利率	53.7%	59.6%	
母公司擁有人應佔利潤	749,304	543,595	37.8
每股基本盈利	12.49港仙	9.08港仙	37.6

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2012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2012年9月30日止六個月

		截至9月30日止六個月	
	附註	2012年 千港元 (未經審核)	2011年 千港元 (未經審核)
收入	3	2,507,318	868,598
銷售成本		<u>(1,160,777)</u>	<u>(350,641)</u>
毛利		1,346,541	517,957
其他收入及收益／(虧損)	4	(994)	523,997
投資物業公平值收益	4	387,538	150,675
銷售及分銷成本		(83,684)	(75,192)
行政開支		(224,127)	(160,630)
其他開支		(33,945)	530
融資成本	5	(43,410)	(22,261)
應佔下列各方的利潤及虧損：			
一家共同控制實體		-	841
聯營公司		<u>(170)</u>	<u>(158)</u>
稅前利潤	6	1,347,749	935,759
所得稅開支	7	<u>(609,846)</u>	<u>(398,415)</u>
期內利潤		<u>737,903</u>	<u>537,344</u>
下列各方應佔：			
母公司擁有人		749,304	543,595
非控股權益		<u>(11,401)</u>	<u>(6,251)</u>
		<u>737,903</u>	<u>537,344</u>
歸屬於母公司普通股權益持有人應佔 每股盈利	8		
基本			
一期內利潤		<u>12.49港仙</u>	<u>9.08港仙</u>
攤薄			
一期內利潤		<u>12.48港仙</u>	<u>9.04港仙</u>

中期簡明綜合全面收益表
截至2012年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2012年 千港元 (未經審核)	2011年 千港元 (未經審核)
期內利潤	<u>737,903</u>	<u>537,344</u>
換算海外業務的匯兌差額	<u>15,626</u>	<u>217,458</u>
期內總全面收入	<u>753,529</u>	<u>754,802</u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	764,872	759,109
非控股權益	<u>(11,343)</u>	<u>(4,307)</u>
	<u>753,529</u>	<u>754,802</u>

中期簡明綜合財務狀況表
於2012年9月30日

	附註	2012年 9月30日 千港元 (未經審核)	2012年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		211,107	195,960
投資物業		14,720,468	13,637,107
發展中物業		3,405,383	2,878,003
預付土地出讓金		7,028	7,116
商譽		20,066	20,066
於共同控制實體的權益		8,618	2,850
於聯營公司的權益		(1,708)	(1,531)
融資租賃應收款項		33,248	38,445
購買土地支付的按金		381,888	376,035
遞延稅項資產		333,997	267,388
		<u>19,120,095</u>	<u>17,421,439</u>
非流動資產總值			
流動資產			
持作融資租賃物業		130,808	145,940
持作銷售物業		8,564,093	7,762,555
應收貿易賬款	10	616,874	525,630
預付款項、按金及其他應收款項		791,741	866,806
透過損益按公平值列賬之持作買賣投資		104,096	111,986
現金及現金等價物及受限制現金		2,933,180	3,831,987
		<u>13,140,792</u>	<u>13,244,904</u>
流動資產總值			
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	6,511,646	6,529,731
計息銀行及其他借貸		2,950,381	2,740,273
應付稅項		1,983,117	1,624,496
		<u>11,445,144</u>	<u>10,894,500</u>
流動負債總額			
流動資產淨值			
		<u>1,695,648</u>	<u>2,350,404</u>
總資產減流動負債			
		<u>20,815,743</u>	<u>19,771,843</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)
於2012年9月30日

	2012年 9月30日 千港元 (未經審核)	2012年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	2,564,041	2,033,109
優先票據	1,854,029	1,844,984
應付非控股權益款項	-	53,113
遞延稅項負債	3,002,758	2,845,346
	<u>7,420,828</u>	<u>6,776,552</u>
非流動負債總額		
	<u>7,420,828</u>	<u>6,776,552</u>
資產淨值	<u>13,394,915</u>	<u>12,995,291</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	60,536	59,876
儲備	13,275,642	12,429,737
擬派股息	-	449,067
	<u>13,336,178</u>	<u>12,938,680</u>
非控股權益	<u>58,737</u>	<u>56,611</u>
權益總額	<u>13,394,915</u>	<u>12,995,291</u>

中期簡明綜合財務報表附註

截至2012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2012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

除於2012年4月1日採納下列所披露之經修訂準則外，編製此等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2012年3月31日止年度的年度財務報表沿用者相符一致。

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納者的固定日期的修訂
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—轉讓金融資產 的修訂
香港會計準則第12號 修訂本	香港會計準則第12號所得稅—遞延稅項：收回相關資產 的修訂

香港會計準則第12號修訂本引入可推翻推定，按公平值計量的投資物業的遞延稅項應按其賬面值透過銷售而可收回的基準而釐定。本集團已就截至2012年9月30日止六個月追溯採納此修訂本。由於本集團全部投資物業均以持有該等投資物業期間大致上消耗其經濟效益之業務模式而非透過出售持有，故有關推定已被推翻。因此，本集團繼續按照透過使用投資物業所收回的價值之基準確認遞延稅項，而本集團的經營業績及財務狀況均不受影響。

除香港會計準則第12號修訂本外，採納上述新準則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尚未生效的任何其他準則、詮釋或修訂。

3. 分部資料

截至2012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	2,362,004	100,524	21,283	12,864	10,643	2,507,318
分部間銷售	-	-	-	18,402	-	18,402
	<u>2,362,004</u>	<u>100,524</u>	<u>21,283</u>	<u>31,266</u>	<u>10,643</u>	<u>2,525,720</u>
分部間銷售對銷						(18,402)
收入						<u>2,507,318</u>
投資物業公平值 增加前分部業績	1,298,864	63,778	(19,951)	(2,848)	6,698	1,346,541
投資物業公平值增加	-	387,538	-	-	-	387,538
投資物業公平值增加後 分部業績	<u>1,298,864</u>	<u>451,316</u>	<u>(19,951)</u>	<u>(2,848)</u>	<u>6,698</u>	<u>1,734,079</u>
利息收入						2,276
透過損益以公平值列賬的 持作買賣投資虧損淨額						(7,890)
未分配收入及收益						4,620
未分配開支						(341,756)
融資成本						(43,410)
應佔聯營公司虧損						<u>(170)</u>
稅前利潤						<u>1,347,749</u>

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
投資物業公平值增加後 分部業績	<u>500,915</u>	<u>187,476</u>	<u>(16,080)</u>	<u>(4,791)</u>	<u>1,112</u>	<u>668,632</u>
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						<u>(158)</u>
稅前利潤						<u>935,759</u>

4. 其他收入及收益／(虧損)

	截至9月30日止六個月	
	2012年 千港元 (未經審核)	2011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	979	707
應收貸款	1,297	1,729
經營酒店配套娛樂設施的合同收入	1,652	1,150
其他	2,968	5,440
	<u>6,896</u>	<u>9,026</u>
收益／(虧損)		
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	(7,890)	(45,175)
購回優先票據收益	-	8,063
其他	-	6,363
	<u>(7,890)</u>	<u>514,971</u>
其他收入及收益／(虧損)	<u>(994)</u>	<u>523,997</u>
投資物業公平值收益	<u>387,538</u>	<u>150,675</u>

5. 融資成本

	截至9月30日止六個月	
	2012年 千港元 (未經審核)	2011年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借貸的利息淨額：		
須於五年內全數償還	148,087	110,466
須於五年後全數償還	17,384	15,274
優先票據利息	135,932	138,189
減：資本化利息	(257,993)	(241,668)
總計	<u>43,410</u>	<u>22,261</u>

6. 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	
	2012年 千港元 (未經審核)	2011年 千港元 (未經審核)
折舊	12,679	11,591
減：就發展中物業資本化折舊	(383)	(353)
	<u>12,296</u>	<u>11,238</u>
預付土地出讓金攤銷	94	81
應收貿易賬款減值撥備*	34,256	-
以權益結算的購股權開支	17,343	30,271
於一家共同控制實體的權益減值撥回*	(311)	(530)
	<u>609,846</u>	<u>398,415</u>

* 計入簡明綜合收益表「其他開支」項內。

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2011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的現行法例、詮釋及慣例按當前稅率計算。

根據於2008年1月1日生效的新中國企業所得稅法，本集團在中國大陸深圳營運的附屬公司，2012年須按稅率25% (2011年：24%)繳納企業所得稅。

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222,251,000港元的土地增值稅已於截至2012年9月30日止六個月的簡明綜合收益表內扣除(截至2011年9月30日止六個月：128,046,000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	
	2012年 千港元 (未經審核)	2011年 千港元 (未經審核)
即期—中國大陸企業所得稅	299,425	238,678
即期—中國大陸土地增值稅	222,251	128,046
遞延—中國大陸企業所得稅	102,377	52,642
遞延—中國大陸土地增值稅	(55,563)	(32,011)
遞延—股息預扣稅	41,356	11,060
	<u>609,846</u>	<u>398,415</u>
期內稅項支出總額	<u>609,846</u>	<u>398,415</u>

8. 歸屬於母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按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計算。

每股攤薄盈利乃根據按母公司普通股權益持有人應佔期內利潤計算。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期內已發行普通股股數，而加權平均普通股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各項計算：

	截至9月30日止六個月		
	2012年	2011年	
	(未經審核)	(未經審核)	
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>749,304,000</u>	<u>543,595,000</u>	
		股份數目	
		2012年	2011年
股份			
用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股加權平均數	6,001,268,918	5,987,564,000	
攤薄影響—普通股加權平均數：			
購股權	<u>1,923,515</u>	<u>27,485,027</u>	
	<u>6,003,192,433</u>	<u>6,015,049,027</u>	

9. 股息

於2012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2011年9月30日止六個月：無)。

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。本集團一般向客戶提供不超過60天信貸期。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。應收貿易賬款的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：

	2012年 9月30日 千港元 (未經審核)	2012年 3月31日 千港元 (經審核)
即期	410,218	415,754
30至60天	14,640	17,072
61至90天	12,358	43,530
90天以上	179,658	49,274
總計	<u>616,874</u>	<u>525,630</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，而彼等最近並無拖欠記錄。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	2012年 9月30日 千港元 (未經審核)	2012年 3月31日 千港元 (經審核)
其他應付款項及應計項目		507,540	350,893
已收按金及預收款項		3,224,075	3,462,501
建設費用及應付保留金	(i)	<u>2,780,031</u>	<u>2,716,337</u>
總計		<u>6,511,646</u>	<u>6,529,731</u>

(i) 於報告期末建設費用及應付保留金的賬齡分析如下：

	2012年 9月30日 千港元 (未經審核)	2012年 3月31日 千港元 (經審核)
一年內	2,658,877	2,593,409
超過一年	<u>121,154</u>	<u>122,928</u>
總計	<u>2,780,031</u>	<u>2,716,337</u>

建設費用及應付保留金為免息且須於一般營運週期內或應要求償還。

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」)董事會欣然呈報本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2012年9月30日止六個月(「2012/13財政年度上半年」或「本期間」)的未經審核中期業績。

業績及股息

本期間外部經濟環境面對重重挑戰，但無礙本集團繼續其增長勢頭，收入大幅增長188.7%至2,507.3百萬港元(2011/12財政年度上半年：868.6百萬港元)，主要來源於深圳華南城、南昌華南城及南寧華南城的銷售及融資租賃。母公司權益擁有人應佔利潤按年增長37.8%至749.3百萬港元(2011/12財政年度上半年：543.6百萬港元)。每股基本盈利為12.49港仙(2011/12財政年度上半年：9.08港仙)。

本公司宣佈不派付截至2012年9月30日止六個月的中期股息(2011/12財政年度上半年：無)。

市場及營運回顧

經驗證的業務模式是我們的成功基石

全球發達國家發展停滯，加上中國經濟增長放緩，為本期間蒙上揮之不去的陰霾。為達致更平衡及可持續的經濟增長，中國政府已實施多項管控措施。於2012年，住宅物業市場氣氛依舊謹慎，造就需求及資金流向商用物業市場。另一方面，國家在十二五規劃中加強對現代物流的關注，為相關營運商及服務供應商帶來龐大增長機遇。作為中國領先大型綜合商貿物流及商品交易中心發展商及營運商，本集團恰好受惠於該等利好市況，並取得出色的業績。

於本期間，本集團錄得訂約銷售及融資租賃按年上升137.4%至1,915.2百萬港元，成績斐然，主要來源於南昌華南城、南寧華南城及西安華南城等新項目的理想銷售情況，並加上本集團的領航項目深圳華南城的銷售及融資租賃的貢獻。這出色的業績，驗證了本集團的業務模式及展現了本集團強而有力的營運能力。隨著各項目的成功推售，我們已策劃連串大型銷售及預售活動。預期如果旗下項目的建設進度理想，多項物業將可望於2012/13財政年度下半年推出，有助推動本集團的未來發展。於本期間內，本集團入賬的銷售收入及融資租賃收入總額為2,362.0百萬港元。

為本集團的長遠發展奠基，本集團審慎地伸延足跡至中國不同的經濟樞紐。於2012/13財政年度上半年，本集團成功為哈爾濱華南城及鄭州華南城投得首批土地。由於事前已就項目進行深入全面的規劃及籌備，故上述兩個項目於購得土地後旋即開展第一期建設工程。

於2012年9月，本集團與香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐銀行」)簽訂總值400百萬港元的一年期貸款，年利率按香港銀行同業拆息加2.75%計算。於本期間結束後，本集團在2012年10月完成發行於2017年到期之125百萬美元年票息率13.50%的優先票據，所得的優先票據發行淨額將主要用作支持發展中項目及已規劃作未來發展的項目。新增的這些融資證明了商業銀行及資本市場對本集團的營運及未來前景深表信心。

擴大配套服務以提升對客戶的服務

為實現我們獨特的「一體兩翼」可複製業務模式，本集團致力拓展項目的價值及加快各項目的發展步伐。為展現其價值，我們加大力度提升向租戶及商家提供的增值配套服務，使所涵蓋的五項配套服務支柱能全面配合本集團發展及營運商品交易中心的核心業務。

奧特萊斯商場經營及管理：繼深圳華南城首家奧特萊斯中心順利開拓後，我們計劃將該業務的成功模式複製至其他項目。位於南寧華南城的奧特萊斯中心現正進行裝修工程，總規劃建築面積(「建築面積」)為50,000平方米(「平方米」)，其一期計劃將於2013/14財政年度上半年開業；而南昌華南城及西安華南城奧特萊斯中心亦可望於2013/14財政年度下半年開業。

電子商貿平台：我們為交易中心商舖而設的網上平台，可供其實踐網上批發及零售交易，包括：

- (1) 實時企業對客戶交易平台，專營授權商家及品牌製造商的消費品。測試網站已於2012年10月推出，本集團計劃於2012/13財政年度下半年為該網站推出一連串市場推廣活動。
- (2) 企業對企業原材料及產品平台，專為傳統中小企而設。該網站於2009年推出，現正進行革新。新版面預期於2012/13財政年度下半年面世。

本集團旗下項目提供倉儲、駐場運輸及貨運等一站式物流服務：為提供多元化駐場物流及交易配套設施，本集團現正翻新位於深圳華南城的倉儲設施，務求將其打造為設備完善的供應鏈綜合中心。南寧華南城的物流設施前期建設工程已展開，而其他項目的物流設施之設計及規劃工作亦已準備啟動。

物業管理：為使各項目能提供安全舒適的營商環境，設計及規劃團隊會於建設工程進行期間駐守項目，除提供專業意見外，亦會考慮各項目的持續性問題及特殊需要，確保項目投入營運時可流暢管理。本集團亦致力提高旗下各項目的防火標準、停車場管理及保安水平等，突顯了旗下項目與舊專業市場的不同之處。

會議及展覽服務：為進一步促進交易中心整體人流，本集團於本期間繼續與地方政府攜手籌辦多項交易展覽，包括於深圳華南城舉行的中國(深圳)國際工業博覽會(「工博會」)、於南寧華南城舉行的中國—東盟輕工展覽會及於深圳華南城舉行的「2012港澳台商品交易會」。作為服務範疇其中一環，本集團亦組織代表團參與中國大型交易展覽，為旗下項目租戶或商家物色業務推廣機會。於2012年6月，本集團帶領代表團參加了中國哈爾濱國際經濟貿易洽談會。透過參與洽談會，本集團亦把握機會推廣其品牌，拓闊其潛在租戶及商戶基礎。

此五項相互依存的服務支柱連同交易中心，為交易中心及其客戶提供一個綜合平台，盡享全方位的交易、物流配套服務。

前景

受低利率等政策放寬措施所帶動，加上強勁的需求帶來可持續經濟刺激，預期中國商用物業市場需求仍然向好。此外，於國家十二五規劃下，中國現代物流業加快發展，將為本集團帶來龐大增長潛力。

憑藉獨特業務模式及品牌優勢，本集團相信旗下項目將繼續廣為市場所接納。由於營銷推廣策略，我們主要於本財政年度下半年推售項目，本集團有信心可於2012/13財政年度達致80億港元的銷售目標。此外，我們會繼續審慎物色機會將業務模式擴展至中國具高增長潛力的市場，為股東締造最佳價值。

最後，本人藉此機會謹代表董事會衷心感謝全體股東、客戶及業務夥伴對本集團的信任及鼎力支持，同時亦對管理層及各員工的專業精神及竭誠服務深表謝意。

鄭松興

聯席主席兼執行董事

香港，2012年11月28日

管理層討論及分析

業務回顧

於回顧期內，全球經濟環境動盪不安，中國經濟增長放緩。中國政府就此實施一連串調控措施刺激經濟，營造更均衡及可持續的增長前景。儘管2012/13財政年度上半年市場資金流動改善及物業銷量回升，顯示物業市場有復蘇跡象，但住宅市場氣氛依舊審慎，這令資金及市場需求繼續推動商用物業市場向好。商用物業市場交投暢旺，加上國家十二五規劃促進現代物流業發展的策略，本集團作為中國領先大型綜合商貿物流及商品交易中心發展商及營運商，勢將受惠其中所帶來的商機。

憑藉優越的商業定位及強而有力的執行能力，本集團於2012/13財政年度上半年繼續其增長勢頭。本集團於回顧期內錄得驕人收入增長，增加188.7%至2,507.3百萬港元(2011/12財政年度上半年：868.6百萬港元)，其中物業銷售及融資租賃收入急升209.9%至2,362.0百萬港元(2011/12財政年度上半年：762.2百萬港元)。訂約銷售及融資租賃增加137.4%至1,915.2百萬港元(2011/12財政年度上半年：806.9百萬港元)，主要由於新項目實現強勁銷售。訂約銷售及融資租賃詳情載於下表：

		平均售價 (「平均售價」)	訂約金額
	訂約面積 (扣除營業稅前) (平方米)	(港元/平方米)	(扣除營業稅前) (百萬港元)
深圳華南城	5,600	10,000	55.6
交易中心	300	18,100	5.9
辦公樓	3,300	10,600	34.5
住宅物業	2,000	7,700	15.2
南昌華南城	109,600	9,900	1,079.7
交易中心	44,800	13,600	609.7
住宅物業	64,800	7,300	470.0
南寧華南城—交易中心	25,500	15,600	396.7
西安華南城—交易中心	30,900	12,400	383.2
總計			1,915.2

隨著各項目分階段發展及投入營運，本集團經常性收入，如租金及物業管理服務收入等將逐步增加，從而進一步優化其收入組合。

為進一步加強本集團財務狀況，以撥付其現有及未來發展項目所需資金，本集團於2012年9月與滙豐銀行簽訂總值400百萬港元的一年期貸款，年利率按香港銀行同業拆息加2.75%。此外，於本期間結束後，本集團在2012年10月發行於2017年到期之125百萬美元年票息率13.5%的優先票據。發行優先票據所得款項淨額將主要用作支持發展中項目及已規劃作未來發展的項目。這些融資活動印證了商業銀行及資本市場對本集團優勢的認同及前景充滿信心。

深圳華南城

深圳華南城為本集團首個發展項目，位處珠江三角洲地區中心的策略位置，佔盡地利。項目分階段發展，佔地面積約1.06百萬平方米，而總規劃建築面積則約為2.60百萬平方米。於2012年9月30日，一期及二期的交易中心及配套設施(分別約464,000平方米及1.0百萬平方米)以及三期的辦公樓(約52,000平方米)已投入運作，總建築面積約1.5百萬平方米。

除現有辦公樓外，總規劃建築面積約1.18百萬平方米的三期建設包括806,000平方米的交易中心商舖及307,000平方米的倉儲物流設施。於2012/13財政年度上半年，規劃建築面積327,000平方米的多功能交易中心5號廣場接近完成，乃專為電子用品、科技玩意及配件而設，預期於本財政年度下半年推出銷售。同時，本集團亦已開始為原有倉儲物流設施進行全面革新，旨在應付市場對優質物流服務日益殷切的需求。

為配合於本財政年度餘下時間推出的5號廣場，本集團已策劃連串銷售及市場推廣活動。於2012/13財政年度上半年，深圳華南城銷售以一期及二期餘下的物業為主，錄得銷售及融資租賃收入35.5百萬港元，合計建築面積約3,900平方米(2011/12財政年度上半年：604.3百萬港元)。

深圳華南城的總佔用率維持穩定水平。於2012/13財政年度上半年，一期交易中心及商舖的總佔用率及租金收入分別升至96%及36港元/平方米(2011/12財政年度上半年：92%及34港元/平方米)。就二期交易中心及商舖已推出可出租總建築面積而言，總佔用率為51%，租金收入為34港元/平方米(2011/12財政年度上半年：47%及36港元/平方米)。

目前，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、紙品及包裝以及五金、化工及塑膠。為配合深圳華南城及其鄰近地區的發展，本集團策略性地把二期的產品類型拓展至半成品、製成品、小商品、主題商品及廠商直銷奧特萊斯中心。二期亦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。

奧特萊斯中心是本集團主要發展重點之一，不單為顧客帶來品牌商品，同時增加人流。奧特萊斯中心位於二期交易中心，國際品牌陣容鼎盛，囊括國際體育及戶外品牌如耐克、阿迪達斯、彪馬、卡帕、斐樂、Columbia、樂途及李寧等，以及知名時裝、皮具及配飾品牌，如Levi's、丹尼愛特、萊爾斯丹、三麗鷗、G2000、Lids、奧卡索及班尼路等。

為豐富本集團五大核心服務重點之一的電子商貿服務範疇，深圳華南城二期交易中心已劃分了一個總建築面積40,000平方米的電子商務產業園。被深圳市政府評為「電子商務應用示範單位」，深圳華南城及電子商務產業園區的租戶均受惠於當地政府推出的相關支持政策。

深圳華南城的貿易博覽會

憑藉着強大品牌知名度，本集團一直著力舉辦重要地區展覽會，以吸引國際及本地參展商，為其交易中心帶來人流及商務活動。作為年度盛事之一，第五屆工博會一如既往於4月舉行為期三日的活動，由中國國際貿易促進委員會、中國國際商會、深圳市人民政府與本集團合辦，旨在推動地區經濟及為其帶來互動。黑龍江省政府於本屆首次參加了工博會，藉此介紹該省的中俄經貿合作形勢，反應空前熱烈，證明工博會提供有效互動平台，以便深圳以外商戶推廣彼等的業務及當地政府吸引世界各地的商家。該省政府現已於深圳華南城設立辦事處。

由商務部外貿發展事務局與本集團等合辦的2012港澳台商品交易會(前名為港台商品交易會)於本屆首次納入澳門參與，為首個於中國舉辦可同時容納兩岸三地參展商參展的博覽會，以支持國家貿易政策及本地市場轉型，並促進跨境貿易。

南昌華南城

南昌華南城位於江西省省會南昌市，充份發揮其優越地理位置，致力打造成為泛珠三角及長三角地區的繁華綜合商貿物流及商品交易中心。項目選址理想，連接完善的貨運網絡，毗鄰鐵路編組站、鐵海聯運集裝箱堆場及國際機場，距該區高鐵主要車站南昌西客站只1.2公里。該車站預定於2013年投入服務，為供應商、生產商及商家提供方便的交通接連。此外，江西省政府將會將辦事處遷往項目選址附近，意味着省級行政重心亦隨之轉移，將有助提升南昌華南城的交易中心、商業設施及住宅配套設施的商業潛力。

南昌華南城的建築淨佔地面積約1.54百萬平方米，總規劃建築面積約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。項目一期的規劃建築面積為1.07百萬平方米，包括685,000平方米的交易中心及384,000平方米的配套住宅設施。住宅設施的建築工程於本期間經已竣工。建築面積377,000平方米，已於2011/12財政年度竣工之交易中心預定於2013年投入營運，與屆時投入服務的南昌西客站同步。其餘一期交易中心之工程亦已動工興建，可望於2013年落成。二期工程的籌備工作現亦正順利開展。

自一期交易中心及住宅設施成功推出以來，南昌華南城繼深圳華南城成為本集團另一重要收入來源。分別定位為時裝、服裝及紡織，以及皮革皮具的交易中心與零售商舖錄得銷售收入575.5百萬港元，以平均售價13,600港元/平方米售出建築面積44,800平方米(2011/12財政年度上半年：無)。交易中心自2011年11月首次推售以來銷情熱烈，亦帶動了住宅配套設施的銷情，以平均售價6,200港元/平方米售出建築面積234,600平方米，銷售收入達1,376.5百萬港元(2011/12財政年度上半年：無)。

南寧華南城

南寧華南城位於廣西壯族自治區首府南寧市的優越地段，選址與火車站、高速公路及國際機場接連，是中國與東南亞國協(「東盟」)成員國之間的重要窗口。由於地理上與東南亞毗鄰，以及中國—東盟自由貿易區的成立，南寧華南城旨在針對北部灣及東南亞地區的需求；而中國—東盟自由貿易區豁免跨境貿易關稅的安排，對促進當地商貿活動及南寧華南城的業務均締造了有利條件。

南寧華南城的建築淨佔地面積約1.83百萬平方米，總規劃建築面積約4.88百萬平方米。項目一期的總建築面積約為1.36百萬平方米，包括建築面積約899,000平方米的物流交易中心及467,000平方米的住宅設施。於2012/13財政年度上半年，總規劃建築面積571,000平方米的物流交易中心及總規劃建築面積467,000平方米的住宅設施的建設工程經已展開。除整棟總建築面積為347,000平方米的物流交易中心與國內一家居產品專業營運商簽訂長期租賃合同外，另一總建築面積為224,000平方米的物流交易中心將劃分為不同主題專區作租賃用途，包括奧特萊斯直銷中心、茶葉及茶具、東盟特色商品及短期展覽及推廣場地等。物流交易中心的部分建築工程預計於2012/13財政年度結束前完竣。而總建築面積約為329,000平方米，已於2012年3月推售建築面積達243,000平方米的物流交易中心以服務五金機電、皮革、服裝及紡織等行業為主，預計於2012/13財政年度下半年投入營運。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。

自物流交易中心推出以來，南寧華南城已取得不俗表現，於本期間共錄得374.5百萬港元的銷售收入，以平均售價約15,600港元/平方米售出建築面積25,500平方米(2011/12財政年度上半年：無)。

南寧華南城的中國—東盟轻工產品展覽會

由中國商務部聯同其東盟對口單位及中國—東盟博覽會秘書處合辦，廣西壯族自治區人民政府協辦的第九屆中國—東盟轻工產品展覽會於2012年9月在南寧華南城舉行，盛況空前。展場面積由去年約75,000平方米增至約100,000平方米。今年展覽會共吸引980名參展商(2011年：660名)參展，來自國內及海外的參觀者約達620,000人次(2011年：560,000人次)。這個一年一度的盛事令南寧華南城的人流大增，亦進一步提升本集團在區內的知名度。

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，交通非常方便。項目選址位於北三環路出口，坐擁兩條已規劃的地下鐵路線。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，西安華南城將打造成該地區的主要綜合商貿物流及商品交易中心，以迎合區內與日俱增的發展需求。

西安華南城總規劃佔地面積約10百萬平方米，總規劃建築面積約17.5百萬平方米，其中一半將用作商品交易中心，而其餘則規劃作配套設施。一期的總規劃建築面積約為740,000平方米，包括行政大樓暨銷售中心，及以服務五金機電、時裝、服裝及配飾等業態的交易中心。規劃建築面積約618,000平方米的交易中心建設工程將於本財政年度下半年陸續落成交付。

哈爾濱華南城

哈爾濱華南城位於黑龍江省省會哈爾濱市道外區，致力於成為中國東北最大規模的交易中心。憑藉其位處中國東北部的優勢，是東北亞國家進行跨境貿易的主要樞紐，加上毗鄰中俄邊境的優越地位，哈爾濱華南城將可抓緊該區發展潛力湧現帶來的機遇，並促進區內的經濟活動。

哈爾濱華南城總規劃佔地面積約5百萬平方米，總規劃建築面積約為6.30百萬平方米。一期的總規劃建築面積約560,000平方米，涵蓋專營陶瓷產品、浴室及廚房用具，以及家居裝修及家品等行業的交易中心。由於前期準備工作充足，哈爾濱華南城於2012年6月購得首批土地後旋即展開建築工程。期內正在施工的總建築面積達248,000平方米，部分可望於2013年推出預售。

中國哈爾濱國際經濟貿易洽談會

於2012年6月，本集團應邀參加第23屆中國哈爾濱國際經濟貿易洽談會。華南城的展示區面積約850平方米，本集團藉此機會邀請深圳華南城的特選租戶一同參加是次盛會，以推廣其業務至哈爾濱。本集團亦通過此機遇加強在區內的知名度及擴大潛在客戶基礎。

鄭州華南城

鄭州華南城位於河南省省會城市鄭州，是華中的重要樞紐，鄭州華南城坐擁便捷交通優勢以迎合中國內陸地區對綜合商貿物流及商品交易中心的殷切需求。鄭州華南城連接廣泛的運輸網絡，距離鄭州新鄭國際機場僅16公里，京廣鐵路貨運站及京港澳高速公路亦僅數公里之遙。受惠於其完善的運輸網絡及地處華中重地，該項目致力迎合內陸地區隨著貿易活動日益頻繁而對綜合商貿物流及商品交易中心產生的強大需求。更重要的是，該項目現正分階段發展，正好配合政府的城鎮活化計劃，特別是該市於2012至2014年進行的舊批發市場搬遷及整合規劃。

鄭州華南城的總規劃淨用地面積約7百萬平方米，總規劃建築面積約12百萬平方米。一期交易中心主要涵蓋六個行業，包括建材、五金機電、汽車及配件、小商品、家品，以及副食品、乾貨及調味料等。

本集團繼於2012年8月購入第一批佔地面積共約298,000平方米的土地後，隨即於同月舉行隆重的動土儀式。於回顧期間，規劃建築面積約500,000平方米的交易中心經已動工興建。鑒於中國內陸地區的發展潛力正不斷迸發，鄭州華南城將為華中地區打造一個便捷的交易平台。

財務回顧

截至2012年9月30日止六個月，本集團財務表現錄得驕人增長，收入增加188.7%至2,507.3百萬港元(截至2011年9月30日止六個月：868.6百萬港元)，本期間母公司擁有人應佔利潤增加37.8%至749.3百萬港元(截至2011年9月30日止六個月：543.6百萬港元)。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8.3%至488.0百萬港元(截至2011年9月30日止六個月：450.5百萬港元)；而撇除投資物業公平值收益及有關稅項影響和其他特殊項目，調整後的本期間母公司擁有人應佔利潤上升273.4%至513.3百萬港元(截至2011年9月30日止六個月：137.4百萬港元)。每股基本盈利增加至12.49港仙(截至2011年9月30日止六個月：9.08港仙)。

收入

收入增加188.7%至2,507.3百萬港元(截至2011年9月30日止六個月：868.6百萬港元)，主要是由於在回顧期內開始銷售位於南昌華南城及南寧華南城的交易中心商舖以及南昌華南城的住宅物業。

	截至9月30日止六個月		
	2012年 千港元	2011年 千港元	變幅 %
物業銷售	2,331,991	677,860	244.0%
銷售交易中心	955,580	519,957	83.8%
銷售住宅物業	1,376,411	157,903	771.7%
融資租賃收入	30,013	84,297	(64.4)%
租金收入	100,524	75,192	33.7%
物業管理服務收入	21,283	19,368	9.9%
酒店收入	12,864	10,769	19.5%
其他費用收入	10,643	1,112	857.1%
	<u>2,507,318</u>	<u>868,598</u>	<u>188.7%</u>

銷售物業收入

銷售物業收入增加244.0%至2,332.0百萬港元(截至2011年9月30日止六個月：677.9百萬港元)，主要是由於在回顧期內開始銷售位於南昌華南城及南寧華南城的交易中心商舖以及南昌華南城的住宅物業，為本集團貢獻約2,326.5百萬港元的收入。在銷售物業收入當中，約932.8百萬港元在2011/12財政年度的訂約銷售在本期確認為銷售收入。各項目的銷售情況如下：

	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 (扣除營業稅前) 百萬港元		銷售收入 (扣除營業稅後) 百萬港元	
	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年
深圳華南城	18,100	16,300	300	33,680	5.9	550.5	5.5	520.0
南寧華南城	15,600	-	25,500	-	396.7	-	374.5	-
南昌華南城								
— 交易中心商舖	13,600	-	44,800	-	609.7	-	575.5	-
— 住宅物業	6,200	-	234,600	-	1,458.1	-	1,376.5	-
河源華南城	-	10,500	-	16,700	-	167.1	-	157.9
總計	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>305,200</u>	<u>50,380</u>	<u>2,470.4</u>	<u>717.6</u>	<u>2,332.0</u>	<u>677.9</u>

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減少約64.4%至30.0百萬港元(截至2011年9月30日止六個月：84.3百萬港元)，主要由於回顧期內位於深圳華南城可用於融資租賃的餘下辦公樓及住宅單位數目減少所致。

於回顧期內，本集團與承租人訂立的融資租賃合同約為3,600平方米(截至2011年9月30日止六個月：10,100平方米)，平均單價為8,800港元/平方米(截至2011年9月30日止六個月：8,800港元/平方米)。

租金收入

租金收入增加33.7%至100.5百萬港元(截至2011年9月30日止六個月：75.2百萬港元)，歸因於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出租率。於2012年9月30日，一期交易中心及商舖的總租賃面積增加約4%，而二期交易中心及商舖的總租賃面積則增加約25%。一期交易中心及商舖的總佔用率增至約96% (2011年9月30日：92%)，而二期交易中心及商舖已推出面積的總佔用率亦增至51% (2011年9月30日：47%)。一期及二期交易中心及商舖的平均實際月租分別約為36港元/平方米 (2011年9月30日：34港元/平方米) 和34港元/平方米 (2011年9月30日：36港元/平方米)。

物業管理服務收入

物業管理服務收入增加9.9%至21.3百萬港元 (截至2011年9月30日止六個月：19.4百萬港元)。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的物業管理費上升，加上已推出面積的總佔用率於2012年9月30日分別增加至96%及51%。

其他費用收入

其他費用收入增加857.1%至10.6百萬港元 (截至2011年9月30日止六個月：1.1百萬港元)。收入增加主要是由於回顧期內倉儲服務及奧特萊斯中心分別貢獻3.7百萬港元及5.0百萬港元。

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231.0%至1,160.8百萬港元 (截至2011年9月30日止六個月：350.6百萬港元)。

升幅與回顧期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160.0%至1,346.5百萬港元 (截至2011年9月30日止六個月：518.0百萬港元)。於回顧期內，毛利率降至53.7% (截至2011年9月30日止六個月：59.6%)，主要由於加入更多住宅物業銷售而令產品組合改變所致。銷售交易中心商舖一般產生相對高於其他收入類型的毛利率。銷售交易中心商舖及銷售住宅物業的毛利率分別為67%和47%。

其他收入及收益／(虧損)

截至2012年9月30日止六個月的其他收入及收益／(虧損)為淨虧損1.0百萬港元，而截至2011年9月30日止六個月則錄得淨收益為524.0百萬港元。此重大變動主要由於上個期間出售附屬公司帶來一次性收益545.7百萬港元；然而，回顧期內並無錄得有關一次性收益。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益大幅增加157.2%至387.5百萬港元(截至2011年9月30日止六個月：150.7百萬港元)，主要與南寧華南城的新物業以及深圳華南城及南寧華南城的現有物業穩定增長有關。

銷售及分銷成本

銷售及分銷成本增加11.3%至83.7百萬港元(截至2011年9月30日止六個月：75.2百萬港元)，主要由於擴大南昌、南寧及西安項目銷售及市場推廣團隊所產生的員工成本。

行政開支

行政開支增加39.5%至224.1百萬港元(截至2011年9月30日止六個月：160.6百萬港元)，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。僱員總數較於2011年9月30日的1,960人增長63.3%至3,200人。於回顧期內，本集團向若干董事及僱員授出116,870,000份購股權，並計及過往購股權於本期錄得的開支為17.3百萬港元(截至2011年9月30日止六個月：30.3百萬港元)。

融資成本

融資成本上升95.0%至43.4百萬港元(截至2011年9月30日止六個月：22.3百萬港元)，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。

稅項

稅項開支增加53.1%至609.8百萬港元(截至2011年9月30日止六個月：398.4百萬港元)，歸因於南昌華南城及南寧華南城於回顧期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減少8.7%至791.7百萬港元(2012年3月31日：866.8百萬港元)，歸因於去年出售附屬公司的應收代價減少。於2012年9月30日，出售的應收代價餘款約為616.5百萬港元。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項穩定維持於6,511.6百萬港元(2012年3月31日：6,529.7百萬港元)。於2012年9月30日，應付建築費用及保留金以及按金及預收款項分別為2,780.0百萬港元及3,224.1百萬港元。

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9月30日，本集團持有現金及現金等價物以及受限制現金2,933.2百萬港元(2012年3月31日：3,832.0百萬港元)，當中不受限制現金及現金等價物約為2,752.8百萬港元(2012年3月31日：3,315.7百萬港元)。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9月30日，本集團持有約7,368.5百萬港元(2012年3月31日：6,618.4百萬港元)的計息銀行及其他借貸以及優先票據。本集團於2012年9月30日的計息銀行及其他借貸合計約為5,514.4百萬港元(2012年3月31日：4,773.4百萬港元)，其中2,950.4百萬港元須於一年內或應要求償還、約792.4百萬港元須於第二年償還、約1,483.5百萬港元須於第三至第五年償還及約288.1百萬港元須於五年後償還。於2012年9月30日，本集團的計息銀行及其他借貸合計約3,481.3百萬港元，以若干樓宇、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10,959.7百萬港元。

除按香港銀行同業拆息加2.75%浮動利率計息的400.0百萬港元銀行貸款以港元為單位外，本集團所有其他計息銀行及其他借貸均以人民幣為單位，並按每年5.66%至7.54%的浮動利率計息。此外，於2012年9月30日，本集團持有未動用銀行融資約2,871.9百萬港元。本集團將於適當時候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2011/12財政年度內，本公司從市場購回面值9百萬美元的部分優先票據。於2012年9月30日，本集團優先票據的賬面值為1,854.0百萬港元。

於2012年10月，本公司進一步發行於2017年10月到期面值125百萬美元(相當於約975百萬港元)及每年票息率為13.5%的優先票據，撥付其發展中物業及已規劃作未來發展物業所需資金、為部分現有債項再融資及作一般公司用途。

資本負債比率

於2012年9月30日，本集團的資本負債比率(債務淨額除權益總額)為33%，較2012年3月31日的21%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2012年9月30日，本集團流動資產淨值為1,695.6百萬港元(2012年3月31日：2,350.4百萬港元)。流動比率為1.15(2012年3月31日：1.22)。

或然負債

本集團為其交易中心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所授出的銀行融資提供擔保。於2012年9月30日，擔保金額為629.9百萬港元(2012年3月31日：352.6百萬港元)。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。

截至報告期末，本集團提供就已出售的河源實業的29.6百萬港元銀行融資提供擔保。於2012年7月27日，本集團與河源實業買方同意本集團對河源實業提供的擔保將會在2013年3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9月30日，本集團的已訂約但未計提撥備的未來資本開支金額為1,851.2百萬港元(2012年3月31日：3,129.6百萬港元)，而已授權但未訂約的未來資本開支金額則為4,186.5百萬港元(2012年3月31日：2,731.7百萬港元)。

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。於回顧期內，人民幣兌港元及美元的匯率並無大幅波動。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

本集團於回顧期內並無任何收購及出售附屬公司及聯營公司的重大項目。

項目土地及銷售限制

本集團在發展各項目前均與當地政府簽訂項目協議，以勾劃當地政府與本集團對在當地發展相關項目的概要藍圖，項目協議一般均約定雙方的意向土地規模及用地性質，但相關土地的取得、實質土地面積及有關土地的其他限制將按當地政府的相關規定及招拍掛程序進行。實質取得之土地面積及相關情況以該等程序為準。

本集團項目土地的取得及項目建設的進度，除視乎相關項目之規劃及建設進度外，亦視乎相關項目當地政府不同部門各項程序所需之手續及各環節的時間，例如用地指標的審批、徵地、用地規劃、土地用途的修訂及變更手續、土地招拍掛前的評估等，這些程序所需的時間及要求因各地而異，本集團不同項目辦理所需証照的手續及所需時間亦各異。因此，本集團對各項目的發展需視乎有關情況而作相應的調整和配合，但由於本集團的項目用地充裕，規劃上具較強的彈性，本集團認為有關情況對本集團的整體發展影響不大。

就各項目土地的限制，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有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%。此限制不適用於南昌華南城和南寧華南城的住宅、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、哈爾濱華南城及鄭州華南城於2012年購得的土地。

人力資源

於2012年9月30日，本集團有僱員約3,200人，其中直接隸屬本集團的僱員約有3,000人，我們共同控制實體的僱員約有200人。僱員人數較2012年3月31日的2,100人增長52.4%。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。於回顧期內，本公司已向若干董事和僱員授出116,870,000份購股權(截至2011年9月30日止六個月：226,900,000份)。

遵守企業管治守則

於本期間，本公司一直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所載企業管治守則的守則條文。

遵守董事進行證券交易的標準守則

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」)作為董事進行證券交易的標準。本公司已向全體董事作出具體查詢，全體董事確認於本期間一直遵守標準守則所規定標準。

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程序、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條文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)、梁君彥先生及許照中先生組成。審核委員會全體成員均為獨立非執行董事。

中期業績的審閱

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「獨立核數師對實體中期財務資料的審閱」，審閱本公司及其附屬公司截至2012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

於本期間，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。

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、李偉強先生及許照中先生太平紳士。