

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2013年3月31日止年度的  
全年業績公告

**財務摘要**

	2013年 千港元	2012年 千港元	概約 變幅%
收入	<b>7,488,061</b>	3,670,767	<b>104.0</b>
毛利	<b>4,176,695</b>	2,236,096	<b>86.8</b>
毛利率	<b>56%</b>	61%	不適用
母公司擁有人應佔淨利潤	<b>2,749,864</b>	2,070,708	<b>32.8</b>
未計投資物業公平值收益、 出售附屬公司收益及 該等收益的相關稅務影響的 母公司擁有人應佔淨利潤	<b>1,776,382</b>	922,641	<b>92.5</b>
每股盈利			
—基本	<b>45.62港仙</b>	34.58港仙	<b>31.9</b>
資本負債比率	<b>32%</b>	21%	
擬派末期股息(每股)	<b>10.0港仙</b>	7.5港仙	<b>33.3</b>

## 截至2013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2013年3月31日止財政年度(「2012/13財政年度」)經審核綜合全年業績, 連同上一個財政年度(截至2012年3月31日止財政年度(「2011/12財政年度」))的比較數字如下:

### 綜合收益表

截至2013年3月31日止年度

	附註	截至3月31日止年度	
		2013年 千港元	2012年 千港元
收入	4	7,488,061	3,670,767
銷售成本		<u>(3,311,366)</u>	<u>(1,434,671)</u>
毛利		4,176,695	2,236,096
其他收入及收益	4	57,971	547,191
投資物業公平值收益	4	1,251,445	1,117,696
銷售及分銷開支		(288,828)	(187,334)
行政開支		(536,899)	(350,918)
其他開支		(54,606)	477
融資成本	5	(133,314)	(58,873)
應佔下列各方的利潤及虧損:			
一家共同控制實體		1,023	1,497
一家聯營公司		<u>(351)</u>	<u>(317)</u>
稅前利潤	6	4,473,136	3,305,515
所得稅開支	7	<u>(1,606,468)</u>	<u>(1,257,953)</u>
本年度利潤		<u>2,866,668</u>	<u>2,047,562</u>
下列各方應佔:			
母公司擁有人		2,749,864	2,070,708
非控股權益		<u>116,804</u>	<u>(23,146)</u>
		<u>2,866,668</u>	<u>2,047,562</u>
歸屬於母公司普通股權益持有人之 每股盈利	9		
基本		45.62港仙	34.58港仙
攤薄		45.60港仙	34.51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2013年3月31日止年度

	截至3月31日止年度	
	2013年 千港元	2012年 千港元
本年度利潤	<u>2,866,668</u>	<u>2,047,562</u>
其他全面收入		
換算海外業務的匯兌差額	238,418	366,059
重估物主自用物業轉至投資物業的除稅後收益	<u>286,456</u>	<u>—</u>
本年度總全面收入	<u>3,391,542</u>	<u>2,413,621</u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	3,272,114	2,434,132
非控股權益	<u>119,428</u>	<u>(20,511)</u>
	<u>3,391,542</u>	<u>2,413,621</u>

綜合財務狀況表  
2013年3月31日

	附註	2013年 3月31日 千港元	2012年 3月31日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		601,146	195,960
投資物業		19,425,946	13,637,107
發展中物業		2,381,710	2,878,003
預付土地租金		105,440	7,116
商譽		–	20,066
於一家共同控制實體的投資		8,936	2,850
於一家聯營公司的投資		(2,542)	(1,531)
融資租賃應收款項		29,561	38,445
購買土地使用權支付的按金		781,022	376,035
遞延稅項資產		586,232	267,388
		<u>23,917,451</u>	<u>17,421,439</u>
<b>非流動資產總值</b>			
<b>流動資產</b>			
持作融資租賃物業		571,403	145,940
持作銷售物業		9,381,178	7,762,555
應收貿易賬款	10	936,927	525,630
預付款項、按金及其他應收款項		642,581	866,806
透過損益以公平值列賬之持作買賣投資		117,643	111,986
現金及現金等價物及受限制現金		6,777,842	3,831,987
		<u>18,427,574</u>	<u>13,244,904</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	8,165,727	6,529,731
計息銀行及其他借貸		4,418,254	2,740,273
應付稅項		2,790,467	1,624,496
		<u>15,374,448</u>	<u>10,894,500</u>
<b>流動負債總額</b>			
<b>流動資產淨值</b>			
		<u>3,053,126</u>	<u>2,350,404</u>
<b>資產總值減流動負債</b>			
		<u>26,970,577</u>	<u>19,771,843</u>

綜合財務狀況表(續)  
2013年3月31日

	2013年 3月31日 千港元	2012年 3月31日 千港元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借貸	4,581,741	2,033,109
優先票據	2,853,402	1,844,984
應付非控股權益款項	-	53,113
遞延稅項負債	3,492,673	2,845,346
	<u>10,927,816</u>	<u>6,776,552</u>
資產淨值	<u>16,042,761</u>	<u>12,995,291</u>
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	60,536	59,876
儲備	15,187,361	12,429,737
擬派末期股息	605,356	449,067
	<u>15,853,253</u>	<u>12,938,680</u>
非控股權益	<u>189,508</u>	<u>56,611</u>
<b>權益總額</b>	<u>16,042,761</u>	<u>12,995,291</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帳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—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

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等財務報表產生重大財務影響。

香港會計準則第12號修訂本闡明如何釐定按公平值計量的投資物業的遞延稅項，並引入可推翻的假設，按公平值計量的投資物業的遞延稅項應按其賬面金額將會透過銷售而收回的基礎釐定。此外，修訂納入先前載於香港(常務詮釋委員會)—詮釋第21號所得稅：已重估非折舊資產的收回的要求，即使用香港會計準則第16號的重估模式計量的非折舊資產的遞延稅項應一直按銷售基礎計量。由於本集團之投資物業以於一個業務模式內持有，而其目標是實在地享有投資物業所有收益，而不是透過出售，故以公平值計量之投資物業之遞延稅項應以其賬面值將透過出售而收回之基準而釐定之假設被推翻。因此，本集團繼續按照透過使用投資物業收回價值之基準確認遞延稅項，而採納該等修訂對本集團之經營業績及財務狀況均沒有影響。

## 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—政府貸款之修訂 <sup>2</sup>
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—抵銷金融資產及金融負債之修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之利益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂本	對香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號—過渡性指引之修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(2011年)修訂本	對香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(2011年)—投資實體之修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號修訂本	香港會計準則第1號財務報表呈列—其他全面收入項目之呈列之修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(2011年)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(2011年)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(2011年)	於聯營公司及合營公司之投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號金融工具：呈列—抵銷金融資產及金融負債之修訂 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝除成本 <sup>2</sup>
2009年至2011年週期之年度改進	對於2012年6月頒佈之香港財務報告準則之修訂 <sup>2</sup>

1 於2012年7月1日或之後開始之年度期間生效

2 於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效

3 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效

4 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太可能造成重大影響。

### 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2013年3月31日止年度						
分部收入：						
對外部客戶銷售	7,178,712	213,995	43,589	13,291	38,474	7,488,061
分部間銷售	-	10,572	18,989	20,323	-	49,884
	7,178,712	224,567	62,578	33,614	38,474	7,537,945
分部間銷售對銷 收入						(49,884) 7,488,061
投資物業公平值增加前分部業績	4,101,875	210,454	(23,085)	(10,968)	21,017	4,299,293
投資物業公平值增加	-	1,251,445	-	-	-	1,251,445
投資物業公平值增加後分部業績	4,101,875	1,461,899	(23,085)	(10,968)	21,017	5,550,738
未分配銷售成本						(122,598)
利息收入						31,031
未分配收入及收益						26,940
未分配開支						(880,333)
融資成本						(133,314)
應佔一家共同控制實體利潤						1,023
應佔一家聯營公司虧損						(351)
稅前利潤						4,473,136
分部資產	13,322,482	20,730,471	1,247	-	64,397	34,118,597
對賬：						
於一家共同控制實體的投資						8,936
於一家聯營公司的投資						(2,542)
未分配資產						8,220,034
資產總值						42,345,025
分部負債	5,686,156	4,532,888	35,402	-	33,526	10,287,972
對賬：						
未分配負債						16,014,292
負債總額						26,302,264
其他分部資料：						
折舊	-	-	641	2,918	5,192	8,751
公司及其他未分配金額						18,375
						27,126
投資物業公平值增加	-	1,251,445	-	-	-	1,251,445
商譽減值撥備	-	-	-	20,066	-	20,066
資本開支*	8,480,793	608,118	61	233	29,089	9,118,294



	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
<b>截至2012年3月31日止年度</b>						
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
	3,431,323	166,393	49,086	64,415	4,605	3,715,822
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	163,462	(26,173)	(356)	2,498	2,305,237
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>1,281,158</u>	<u>(26,173)</u>	<u>(356)</u>	<u>2,498</u>	<u>3,422,933</u>
未分配銷售成本						(69,141)
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)
應佔一家共同控制實體利潤						1,497
應佔聯營公司虧損						<u>(317)</u>
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

\* 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(亦即本集團的營業額),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	
	2013年 千港元	2012年 千港元
<b>收入</b>		
物業銷售	6,899,068	3,010,808
融資租賃收入	279,644	420,515
租金收入	213,995	166,393
酒店收入	13,291	26,946
物業管理服務收入	43,589	41,500
其他費用收入	38,474	4,605
	<u>7,488,061</u>	<u>3,670,767</u>
<b>其他收入</b>		
來自下列各項的利息收入:		
銀行	28,531	8,770
融資租賃應收款項	2,500	3,215
其他	21,283	10,184
	<u>52,314</u>	<u>22,169</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之持作買賣投資 收益/(虧損),淨額	5,657	(41,079)
購回優先票據收益	-	14,018
其他	-	6,363
	<u>5,657</u>	<u>525,022</u>
	<u>57,971</u>	<u>547,191</u>
<b>投資物業公平值收益</b>	<u>1,251,445</u>	<u>1,117,696</u>

## 5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至3月31日止年度	
	2013年 千港元	2012年 千港元
銀行及其他借貸利息		
須於五年內全數償還	339,112	236,729
須於五年後全數償還	45,366	30,818
優先票據利息	334,664	275,152
減：資本化利息	(585,828)	(483,826)
總計	<u>133,314</u>	<u>58,873</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3月31日止年度	
	2013年 千港元	2012年 千港元
已售物業成本	2,931,128	1,044,147
融資租賃物業成本	145,709	221,370
折舊	28,944	23,705
減：就發展中物業資本化折舊	(1,818)	(530)
	<u>27,126</u>	<u>23,175</u>
預付土地租金攤銷	190	187
土地及樓宇及汽車經營租賃下的最低租金	12,129	10,305
核數師薪酬	4,028	2,880
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金*	318,695	206,876
以權益結算的購股權開支	27,176	42,314
退休金計劃供款	19,236	13,626
	<u>365,107</u>	<u>262,816</u>
外匯差額淨額	695	(18,385)
商譽減值撥備**	20,066	-
於一家共同控制實體的投資減值撥回**	-	(477)
應收貿易賬款減值撥備**	34,540	-
出售物業、廠房及設備項目虧損	955	32

\* 包括截至2013年及2012年3月31日止年度的金額分別53,831,000港元及34,138,000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。

## 7. 所得稅

年內，於香港產生的估計應課稅溢利乃按16.5% (2012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(2012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。

根據相關所得稅法，年內，中國附屬公司須就各自應課稅收入按法定稅率25% (2012年：25%)繳納企業所得稅。

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。為數638,935,000港元及403,171,000港元的土地增值稅，已分別在截至2013年及2012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	
	2013年 千港元	2012年 千港元
即期—中國大陸	772,557	569,597
中國大陸土地增值稅	638,935	403,171
遞延中國大陸企業所得稅	194,976	285,185
年度稅項支出總額	<u>1,606,468</u>	<u>1,257,953</u>

## 8. 股息

	截至3月31日止年度	
	2013年 千港元	2012年 千港元
建議末期股息—每股普通股10.0港仙 (2012年：每股普通股7.5港仙)	<u>605,356</u>	<u>449,067</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6,027,344,822股(2012年：5,987,564,000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	
	2013年 千港元	2012年 千港元
<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>2,749,864</u>	<u>2,070,708</u>
		股數
	2013年	2012年
<b>股份</b>		
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	<u>6,027,344,822</u>	5,987,564,000
攤薄影響—普通股加權平均數：		
購股權	<u>3,088,244</u>	<u>13,482,984</u>
	<u>6,030,433,066</u>	<u>6,001,046,984</u>

## 10. 應收貿易賬款

	2013年 千港元	2012年 千港元
應收貿易賬款	<u>1,037,648</u>	590,459
減值	<u>(100,721)</u>	<u>(64,829)</u>
	<u>936,927</u>	<u>525,630</u>

應收貿易賬款指於出具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。本集團一般提供不超過60天信貸期予客戶。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。

於報告期末時，根據付款到期日，應收貿易賬款扣除撥備後的賬齡分析如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
1個月以內	554,520	415,754
1至2個月	97,758	17,072
2至3個月	97,650	43,530
逾3個月	186,999	49,274
	<u>936,927</u>	<u>525,630</u>

應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
於年初的賬面值	64,829	62,458
已確認減值虧損	34,540	-
匯兌調整	1,352	2,371
	<u>100,721</u>	<u>64,829</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：

	2013年 千港元	2012年 千港元
未逾期及未減值	496,856	400,297
逾期少於1個月	57,664	15,457
逾期1至3個月	195,408	60,602
逾期3個月	186,999	49,274
	<u>936,927</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，彼等最近並無欠款記錄。在買家全數清償付款前，本集團不會向其發出房產證。

## 11. 貿易及其他應付款項

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
其他應付款項及應計項目		916,752	350,893
應付票據	(i)	453,677	-
按金及預收款項		3,792,892	3,462,501
應付的建設費用及保留金	(ii)	3,002,406	2,716,337
		<u>8,165,727</u>	<u>6,529,731</u>

(i) 於報告期末本集團基於發票日之應付票據的賬齡分析如下：

	2013 千港元	2012 千港元
1至2個月	135,455	-
超過3個月	<u>318,222</u>	<u>-</u>
	<u><b>453,677</b></u>	<u>-</u>

(ii) 於報告期末建設費用及保留金應付款項的賬齡分析如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
1年內	2,923,753	2,593,409
超過1年	<u>78,653</u>	<u>122,928</u>
	<u><b>3,002,406</b></u>	<u>2,716,337</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，連同其附屬公司，董事會欣然呈報本集團2012/13財政年度的年度業績。

## 業績及股息

於2012/13財政年度，本集團繼續取得優異的經營業績，期內收入大幅攀升104.0%至7,488.1百萬港元(2011/12財政年度：3,670.8百萬港元)，主要源於本集團成功複製其商業模式及強勁執行能力，從深圳華南城、南昌華南城、南寧華南城及西安華南城的出色銷售表現可得以印證。母公司權益擁有人應佔利潤上升32.8%至2,749.9百萬港元(2011/12財政年度：2,070.7百萬港元)。每股基本盈利為45.62港仙(2011/12財政年度：34.58港仙)。

董事會建議派付截至2012/13財政年度的末期股息為每股10.0港仙(2011/12財政年度：每股7.5港仙)，惟須待股東於2013年8月21日舉行的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

### 成功複製商業模式後收入大幅增長

為社會的可持續發展，中國政府於第十二屆全國人民代表大會推行產業升級和新的城市化政策，並在國家十二五規劃中加強對現代物流的關注，而地方政府亦實施相應的政策，傾向將現時設備未完善、單一產業的專業批發市場遷出市中心黃金地段。這等有利的經營環境，加上各種支援措施，成為強勁的推動力，於本財政年度帶動市場對綜合商貿物流及商品交易中心的需求持續上升。

作為中國大型綜合商貿物流及商品交易中心領先發展商和營運商之一，華南城已準備就緒，抓緊強勁市場需求所帶來的巨大商機，加上本集團專注發展核心業務，促使深圳華南城、南昌華南城、南寧華南城、西安華南城、哈爾濱華南城及鄭州華南城於2012/13財政年度均錄得亮麗的訂約銷售(包括融資租賃合同的物業銷售)業績。於2013年3月31日止財政年度，本集團錄得訂約銷售約8.2十億港元，按年上升15.5%(2011/12財政年度：7.1十億港元)，超過本集團年度銷售目標8.0十億港元。若撇除2011/12財政年度894百萬港元的資產出售收益，本集團的年度訂約銷售按年同比增加32.2%，反映本集團於中國其他地區均能成功複製其商業模式及其強勁的執行能力。隨著更多項目落成及進入營運，以及項目所在地區城市化步伐加快，本集團預期在未來的增長勢頭會更迅速。



憑藉於深圳華南城的成功經驗及品牌知名度，本集團近年加強於交通網絡完善、經濟高速增長的地區擴充據點，以達致業務持續增長。於2012年4月及12月，本集團簽訂合作協議分別發展鄭州華南城及合肥華南城兩個新項目，使本集團的發展項目總數增至七個，這為推動本集團進一步增長確立穩定基礎。於2012年11月，本集團簽訂股權轉讓協議，收購哈爾濱毅德商貿城有限公司（「哈爾濱毅德」）全部股本。此交易已於2012年12月完成，此後，原哈爾濱毅德之項目將納入哈爾濱華南城，全面由本集團發展。於2012/13財政年度，哈爾濱華南城及鄭州華南城成功購得首批土地。合肥華南城的首批土地亦於2013年5月成功投得。該等項目的第一期工程已於或將於購得相關土地後不久後展開。

為支持本集團的增長機遇，華南城致力加強其資本基礎。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400百萬港元的雙邊貸款協議。此外，於2012年10月，本集團成功發行125百萬美元的優先票據。於2013年4月，一間於區內資本市場及物業市場擁有廣泛經驗，並為亞洲領先的另類投資基金管理集團－太盟投資集團（「PAG」）向本集團作出策略性投資，以每股新股1.56港元股價購買本公司價值975百萬港元的可換股票據。此等新造融資及策略性投資均顯示資本市場對本集團卓越的經營能力、完善的商業模式及未來巨大增長潛力投下非常信任的一票。

## 拓展配套服務

為進一步在其獨特且可複製的「一體兩翼」商業模式基礎上發展，以滿足其業務所在地區的經濟及工業需求，本集團繼續強化五項配套服務支柱，包括(i)奧特萊斯商場經營及管理；(ii)電子商貿平台；(iii)提供倉儲、運輸及貨代服務的一站式物流服務；(iv)物業管理；(v)會議及展覽服務等，以全面配合其發展及經營核心業務－綜合商貿物流及商品交易中心，建立獨立可持續發展商業模式。

於去年，本集團努力不懈加強其配套服務，其中深圳華南城奧特萊斯中心新增至超過100個品牌商戶。本集團亦計劃於截至2014年3月31日止財政年度（「2013/14財政年度」），將奧特萊斯業務陸續拓展至南寧華南城、南昌華南城及西安華南城。

為讓本集團的商品交易中心商戶能進一步體驗實體商鋪結合網上交易所帶來的優勢，華南城正重整其電子商貿平台，以更能切合瞬息萬變的市場需求。

為商品交易中心商戶提供設備完善的物流供應鏈是本集團致力的目標之一，現時，本集團正提升深圳華南城的倉儲及貨代市場設施。為配合本集團於各地項目的營運時間表，多個項目的物流設施的施工、設計及規劃工作亦正在緊湊地進行中。

此外，本集團將繼續利用其永不落幕的展示平台，與地方政府攜手推廣地區性交易。於2012年6月，本集團帶領一個代表團，參與中國哈爾濱國際經濟及商貿博覽會，協助華南城租戶及商戶推廣業務。於2012/13財政年度成功在深圳華南城舉辦中國(深圳)國際工業博覽會(「工博會」)及2012年港澳台商品交易會，及在南寧華南城舉行中國—東盟輕工產品展覽會(「輕工展」)。此外，於2013年4月，「2013年港澳台商品交易會」亦首次於南昌華南城舉行，亦是南昌華南城舉辦的首個市級活動。透過這些活動，本集團提升了知名度，加強品牌在中國不同地區的認受性，展現項目的優勢，擴大客戶基礎，以及拓展國內及國際上的企業網絡。

## 前景

展望未來，在基建投資及內需復甦的支持下，中國經濟增長勢頭預期持續。基於中國政府於第十二屆全國人民代表大會推行產業升級及新的城市化政策、國家十二五規劃下更關注現代物流業的發展的趨向，以及地方政府致力實行政策將現時專業批發市場遷出市中心黃金地段，本集團對中國綜合商貿物流及商品交易中心的長遠發展持樂觀態度。憑藉本集團獨特的商業模式、經證實的經營實力及充足的建設項目供應，華南城已準備就緒抓緊巨大的市場商機。本集團對於2013/14財政年度達致銷售目標11.0十億港元感樂觀。在良好的財政狀況及健康的現金流的支持下，本集團亦將穩建地繼續物色投資機會，為股東帶來更高價值。

最後，本人藉此機會謹代表董事會衷心感謝所有股東、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承擔深表謝意。

**鄭松興**

聯席主席兼執行董事

香港，2013年6月24日

## 管理層討論及分析

### 業務概覽

於回顧財政年度，受惠於中國政府增加基建投資、推行貨幣寬鬆及穩定國家經濟增長等支援政策，商品交易中心需求維持強勁。隨著中央政府於第十二屆全國人民代表大會推行產業升級及新的城市化政策、在國家十二五規劃中加強對現代物流的關注以及地方政府將現有專業批發市場自城市黃金地段外遷的策略行動，以上有利因素促進了大型綜合商貿物流及商品交易中心發展商及營運商的發展。

隨著新項目推出銷售令收入組合更多元化，本集團於2012/13財政年度進入快速增長期，收益創新高達約7.5十億港元，按年增長104.0%(2011/12財政年度：3.7十億港元)。訂約銷售亦按年增長15.5%至8.2十億港元(2011/12財政年度：7.1十億港元)，超出年度銷售8.0十億港元的目標。訂約銷售詳情載於下表：

	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)	項目貢獻
<b>深圳華南城</b>	<b>87,200</b>	<b>17,400</b>	<b>1,518.7</b>	<b>18.5%</b>
交易中心(商場) <sup>(1)</sup>	58,500	20,900	1,222.9	14.9%
辦公樓	16,600	10,900	181.9	2.2%
住宅物業	12,100	9,400	113.9	1.4%
<b>南昌華南城</b>	<b>219,300</b>	<b>10,500</b>	<b>2,303.9</b>	<b>28.1%</b>
交易中心(商場)	108,700	13,700	1,490.1	18.2%
住宅物業	110,600	7,400	813.8	9.9%
<b>南寧華南城</b>	<b>71,600</b>	<b>11,300</b>	<b>807.7</b>	<b>9.9%</b>
交易中心(商場)	37,900	15,500	586.8	7.2%
住宅物業	33,700	6,500	220.9	2.7%
<b>西安華南城</b>	<b>194,400</b>	<b>10,100</b>	<b>1,971.5</b>	<b>24.0%</b>
交易中心(商場)	64,500	14,100	909.5	11.1%
交易中心(單幢) <sup>(2)</sup>	129,900	8,200	1,062.0	12.9%
<b>鄭州華南城</b>				
交易中心(商場)	<b>103,000</b>	<b>13,200</b>	<b>1,355.7</b>	<b>16.5%</b>
<b>哈爾濱華南城</b>				
交易中心(單幢)	<b>33,500</b>	<b>7,400</b>	<b>248.1</b>	<b>3.0%</b>
<b>總計</b>	<b>709,000</b>	<b>不適用</b>	<b>8,205.6</b>	<b>100%</b>

註：<sup>(1)</sup> 指商場形式建設的多層交易中心。

<sup>(2)</sup> 指低層單幢式的交易中心商舖。

本集團致力於中國經濟高速增長且交通網絡發達的地區擴充據點，以鞏固業務持續增長。截至2013年3月31日，本集團共有七個處於不同發展階段的大型綜合商貿物流及商品交易中心項目。深圳華南城目前處於第三期發展階段，而南昌華南城、南寧華南城、西安華南城、鄭州華南城及哈爾濱華南城均處於一期發展。合肥華南城仍在規劃當中，惟預期一期發展將隨着於2013年5月購得首批土地後，在2013/14財政年度第2季度展開。

截至2013年3月31日，本集團的項目(不包括合肥華南城)已收購可建總建築面積合共17.9百萬平方米的土地。於2013年5月，本集團成功投得合肥華南城的首批土地，可建建築面積達3.9百萬平方米，使本集團土地儲備增加至建築面積21.8百萬平方米，相當於總規劃建築面積33%，而所有項目按建築面積的加權平均土地成本為人民幣269元/平方米。各項目土地儲備詳情載於下表：

### 土地儲備

截至2013年6月15日

(平方米)	竣工物業 (截至2013年3月31日)		發展中物業	已規劃 作未來 發展物業 估計	總規劃 建築面積 估計	已購土地可建築面積 (佔總規劃 建築面積百分比)	
	已售	未出售				建築面積	%
深圳華南城	636,200	1,166,000	-	841,800	2,644,000	2,644,000	100%
南昌華南城	563,400	199,600	328,000	3,189,000	4,280,000	4,280,000	100%
南寧華南城	62,700	266,300	1,032,000	3,519,000	4,880,000	2,480,000	51%
西安華南城	177,300	446,500	309,000	16,567,200	17,500,000	2,045,000	12%
哈爾濱華南城	-	-	673,000	11,327,000	12,000,000	2,231,000	19%
鄭州華南城	-	-	1,500,000	10,500,000	12,000,000	4,215,000	35%
合肥華南城	-	-	-	12,000,000	12,000,000	3,941,000	33%
總計	<u>1,439,600</u>	<u>2,078,400</u>	<u>3,842,000</u>	<u>57,944,000</u>	<u>65,304,000</u>	<u>21,836,000</u>	<u>33%</u>

### 拓寬融資渠道

為支持其增長步伐，華南城進一步鞏固其穩健的財務狀況。於2012年9月，本集團與滙豐銀行簽訂總值400百萬港元的一年期雙邊貸款，年利率按香港銀行同業拆息加2.75%計算。本集團在其後一個月完成發行於2017年到期的125百萬美元年票息率13.5%的優先票據。於2013年4月，本集團引入於亞洲資本市場及物業行業投資擁有豐富經驗，區內領先另類投資基金管理集團 – PAG，以2018年到期年票息率6.5%的可換股票據進行策略性投資，以每股新股1.56港元股價購買本公司價值975百萬港元的可換股票據。

此等新造融資及新進策略性投資者均證明了資本市場對本集團卓越的經營能力、完善的商業模式及樂觀前景的肯定。進一步加強的財務狀況不僅可撥付其現行及未來之物業發展，更提供本集團涉足中國其他地區經濟樞紐，從中拓展商機的空間。

### 項目營運：五項配套服務支柱

為配合南昌、南寧及西安項目預期於2013/14財政年度的營運試業，本集團將繼續借助自深圳華南城的寶貴經驗加強五項配套服務支柱，以實現其獨特且可複製的「一體兩翼」商業模式，從而提升服務質素，使商戶及顧客享受互惠互利的營商環境。

#### 奧特萊斯商場經營及管理

作為五項核心服務支柱之一，奧特萊斯團隊致力為顧客提供超值的品牌商品，並增加整體人流。深圳華南城於2011年4月開設首個奧特萊斯中心，最初主要以國際體育及戶外品牌為主，迄今已集體育運動、休閒戶外，男女服裝品牌等。該中心已囊括超過100個國際品牌如Levis、Chevignon、Columbia、新秀麗、耐克、阿迪達斯等。建基於深圳華南城奧特萊斯中心成功營運的基礎，本集團將繼續擴展該模式及複製至其他項目。南寧華南城、南昌華南城及西安華南城的奧特萊斯中心預期於2013/14財政年度試業。

#### 電子商貿平台

本集團的網上平台主要目的是向交易中心商戶提供實體商鋪及虛擬商鋪的結合優勢，包括企業對企業及企業對顧客的交易。於2013年3月31日，網上平台已從深圳項目累積超過4,750間已登記網上商鋪及超過195,000名註冊用戶。隨著本集團更多項目預期陸續於2013/14財政年度展開營運，於華南城網上平台可售的貨品數目及種類預期將大幅增加。

為加強本集團電子商貿服務的範圍，深圳華南城二期商品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，並獲深圳市政府評為「電子商務應用示範單位」。深圳華南城及該產業園的租戶均受惠於當地政府推出的相關支持政策。

## 一站式物流服務

專責物流服務的附屬公司負責本集團內各項目公司的倉儲及物流服務。目前在深圳華南城的服務主要包括倉庫及貨代市場租賃及倉儲貨物管理，以及安排由第三方提供的駐場運輸及配送服務。隨著本集團項目的發展及商戶對服務需求的提升，由2013/14財政年度開始，倉儲物流服務將由深圳擴展至南寧、南昌、西安、鄭州等，所涵蓋的服務亦將擴展至包涵大型倉儲租賃及管理、大型貨代市場租賃及管理、全國聯網信息交易中心運營等，為商戶提供一站式物流服務包括倉儲、運輸、配送等。

## 物業管理

為確保項目的安全及可持續性，本集團已設立項目管理團隊，在建設工程進行時開始駐守項目，提供專業意見，亦會考慮各項目的持續性問題及特殊需要，確保各項目能順利投入營運。此外，本集團已與交易中心業主及商戶就物業管理服務訂立管理協議。此能讓本集團對各項目有更佳的管理及服務，另亦可為本集團提供收入來源。本集團致力提高旗下各項目的防火標準、保安、保養服務以至交通及停車場管理，以突顯旗下項目與舊批發市場的不同。

## 會議展覽服務

本集團以其「永不落幕」展覽平台的優勢，持續籌辦具代表性的地區展覽會議活動，為商戶推廣貿易，加上與當地政府攜手合作，致力吸引國際及地方參展商，為交易中心帶來更多人流及業務量。

此外，為推廣商戶的業務，同時擴充華南城業務覆蓋範圍，本集團設有會展團隊，積極參與國內商貿展覽活動。

## 貿易博覽會回顧

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人民政府合辦第五屆工博會。在市級以至地區政府的大力支持下，深圳華南城的表現足證其乃有效的平台，可供深圳市以外的商戶宣傳業務，亦可讓當地政府促進跨區貿易。

由本集團與商務部外貿發展事務局等機構合辦的港澳台商品交易會於2012年9月29日至10月4日在深圳華南城舉行，並首次納入澳門參與。此為中國首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，並促進跨區貿易。

秉承於深圳的成功經驗，港澳台商品交易會亦於2013年4月28日至5月2日假座南昌華南城舉行，合辦機關包括商務部外貿發展事務局、南昌市政府以及本集團。

自2011年以來，本集團每年9月及10月之間均會在南寧華南城籌辦知名的盛事—輕工展，而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輕工展已於2012年9月21日至25日在南寧華南城舉行，盛況空前。

此五項服務支柱相互依存，連同交易中心，為本集團七大項目的交易中心商戶及其客戶提供一個綜合平台，得享全方位的交易、物流及配套服務。

## 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心臟地帶，擁有完善交通網絡配套，策略上盡佔地利。項目佔地面積約1.06百萬平方米，而總規劃建築面積則約為2.64百萬平方米。於2013年3月31日，其一期、二期及部分三期物業總建築面積約1.80百萬平方米已投入營運，其中約1.32百萬平方米及約485,000平方米分別為交易中心及配套設施。

目前，深圳華南城正處於第三期發展階段，預計總規劃建築面積約1.2百萬平方米，涵蓋842,000平方米的交易中心，330,000平方米的倉儲物流設施及52,000平方米的辦公樓。辦公樓已於2011/12財政年度完成建設，而交易中心5號廣場亦已於2013年3月推出，其乃專為電子用品、科技玩意及配件而設的多功能綜合交易廣場，其規劃建築面積330,000平方米，包括232,000平方米的交易中心單位、64,000平方米的公寓單位以及34,000平方米的辦公樓單位。

為配合日益成熟的業務營運，本集團加強營銷力度，帶動深圳華南城繼續表現卓越，於2012/13財政年度錄得訂約銷售1,518.7百萬港元(2011/12財政年度：1,335.1百萬港元)，其中以平均售價20,900港元/平方米售出建築面積約58,500平方米主要來自三期的5號廣場及餘下一期及二期的交易中心單位，(2011/12財政年度：以平均售價17,300港元/平方米售出總建築面積51,300平方米)；以平均售價10,900港元/平方米售出總建築面積約16,600平方米的辦公樓單位(2011/12財政年度：以平均售價10,000港元/平方米售出總建築面積41,000平方米)；以及以平均售價9,400港元/平方米售出總建築面積約12,100平方米的住宅物業(2011/12財政年度：以平均售價7,700港元/平方米售出總建築面積4,500平方米)。

相較上一個財政年度，深圳華南城租賃收入於2012/13財政年度穩步上升28.6%，主要由於本財政年度內重續租約及新簽訂租約租金上調。於2013年3月31日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40港元/平方米(2012年3月31日：95%及35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，總佔用率增加至55%，租金收入為35港元/平方米(2012年3月31日：48%及35港元/平方米)。

## 南昌華南城

南昌華南城位於江西省省會南昌市，充份發揮其位於中國主要交通樞紐的優越地理位置，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。項目選址位於京九及浙贛鐵路交匯點，鄰近主要的高速公路、贛江的最大港口，並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，該車站將於2013年底投入服務，為供應商、生產商及商家提供方便的交通接連。此外，江西省政府計劃於2014年首季將辦事處遷往距華南城項目僅約2公里距離的新址，這將有助提升南昌華南城的交易中心及配套設施的商業潛力。

南昌華南城佔地面積約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。南昌華南城分階段發展，一期的規劃建築面積為1.09百萬平方米，包括708,000平方米的交易中心及383,000平方米的配套住宅設施。

住宅設施的建築工程已於2012/13財政年度上半年竣工。而建築面積380,000平方米，涵蓋紡織服裝、小商品、鞋類及配件行業的交易中心已於上個財政年度竣工，其餘一期在建的328,000平方米交易中心的工程，計劃開設奧特萊斯中心，品牌服裝及綠色食品等預期於2013/14財政年度竣工。南昌華南城計劃於2013/14財政年度第4季度試業，以把握南昌西客站投入服務所帶來的協同效益。

於2012/13財政年度，南昌華南城錄得訂約銷售總額2,303.9百萬港元(2011/12財政年度：3,063.3百萬港元)其中以平均售價13,700港元/平方米售出總建築面積108,700平方米交易中心(2011/12財政年度：以平均售價11,900港元/平方米售出總建築面積174,300平方米)。交易中心銷情熱烈，亦帶動了南昌華南城住宅配套設施的銷情，住宅單位以平均售價7,400港元/平方米售出總建築面積110,600平方米(2011/12財政年度：以平均售價5,800港元/平方米售出總建築面積170,600平方米)。

## 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，交通便利，是中國與東南亞國協(「東盟」)成員國之間的重要窗口。利用其毗鄰東南亞的地理優勢，加上豁免跨境貿易關稅的中國－東盟自由貿易區的成立，南寧華南城定位為滿足北部灣及東南亞地區的日增需求。



該項目的規劃建築淨佔地面積約1.83百萬平方米，總規劃建築面積約4.88百萬平方米。南寧華南城一期已開展了建築面積約為1.36百萬平方米的建設，包括約896,000平方米的物流交易中心及465,000平方米的住宅設施。一期約329,000平方米建築面積的物流交易中心已於2011/12財政年度竣工，主要服務五金機電、皮革、服裝及紡織等行業。而餘下567,000平方米的物流交易中心現正進行興建，計劃作為家具用品及產品、茶業及茶具、東盟特色商品、奧特萊斯中心及展銷場地。於回顧財政年度，南寧市國土資源局批准南寧華南城以土地出讓金人民幣533.5百萬元將規劃建築面積586,500平方米之土地更改為住宅用地之申請，其中約465,000平方米正在興建。連同物流交易中心，一期餘下建築面積約1.03百萬平方米的建設工程預期於2013/14財政年度竣工。

於2012/13財政年度，南寧華南城錄得807.7百萬港元的訂約銷售(2011/12財政年度：507.0百萬港元)，其中交易中心以平均售價約15,500港元/平方米售出總建築面積37,900平方米(2011/12財政年度：以平均售價14,400港元/平方米售出總建築面積35,300平方米)，而住宅單位則以平均售價約6,500港元/平方米售出總建築面積33,700平方米(2011/12財政年度：無)。

## 西安華南城

西安華南城坐擁陝西省西安國際港務區的策略位置，交通便利，位於連結鐵路集裝箱中心以及中國西北地區最大保稅區的交通網絡內。兩條地下鐵路線橫跨該址，其中一個規劃地下鐵路站將建於一期建築物旁。西安華南城65%權益由本集團擁有，為本集團與深圳市豪德天成投資有限公司的合營公司。

西安華南城總規劃佔地面積約10.0百萬平方米，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。於2012/13財政年度，本集團購入佔地面積共約120,000平方米的土地。新購置土地的規劃建築面積為359,000平方米，將用作發展物流及商品交易中心。

西安華南城現正進行總規劃建築面積約933,000平方米之一期建設，其中包括已於2012/13財政年度完成建設，建築面積共約557,000平方米以商場式設計的交易中心，主要涵蓋時裝及服飾等行業。另有單幢低層交易中心商舖，建築面積合共約376,000平方米，主要服務五金機電行業，部分單位已於本財政年度相繼完成建設，餘下建築面積約309,000平方米亦預期於2013/14財政年度完成。隨著部分一期建設已於本財政年度下半年陸續交付，西安華南城計劃於2013/14財政年度第4季度試業。

於2012/13財政年度，西安華南城共錄得1,971.5百萬港元的訂約銷售，其中包括以平均售價約14,100港元/平方米售出總建築面積64,500平方米商場式設計的交易中心(2011/12財政年度：以平均售價13,900港元/平方米售出總建築面積57,500平方米)，以及以平均售價約8,200港元/平方米售出總建築面積約129,900平方米的單幢低層交易中心商舖(2011/12財政年度：以平均售價8,200港元/平方米售出總建築面積40,700平方米)。

## 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，盡佔中國東北部的地理優勢，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，可望促進該區的經濟活動。藉著該區發展潛力湧現帶來的機遇，哈爾濱華南城定位為中國東北部最大商品交易中心。

於2012年12月，本集團以總代價人民幣500百萬元完成收購哈爾濱毅德全部股本，並一併將其發展的項目納入為哈爾濱華南城項目，本集團將可完全掌控及實現集中並協調開發該兩幅土地所帶來的協同效益。

自收購後，哈爾濱華南城規劃佔地面積約10.0百萬平方米，總規劃建築面積約12.0百萬平方米。於2012/13財政年度，該項目已透過招拍掛及收購哈爾濱毅德，取得總建築面積約2.2百萬平方米之土地。哈爾濱華南城一期建築面積約1.57百萬平方米，其中1.07百萬平方米為交易中心，而497,000平方米為配套設施。現時在建的均為交易中心，建築面積約673,000平方米，其中約318,000平方米預期於2013/14財政年度竣工。在建的交易中心其中436,000平方米為商場式設計，涵蓋家居用品及產品、奧特萊斯中心及服飾精品。餘下237,000平方米為單幢低層交易中心商舖，主要服務五金及建材行業。於2012/13財政年度，部份單幢低層商舖已作預售。預售期間市場反應熱烈，並以平均售價7,400港元/平方米售出總建築面積33,500平方米，產生訂約銷售248.1百萬港元。

## 鄭州華南城

鄭州華南城憑藉其位處河南省省會城市鄭州的策略優勢，連接廣泛的運輸網絡，距離鄭州新鄭國際機場僅16公里，與京廣鐵路貨運站及京港澳高速公路亦僅數公里之遙。鄭州華南城致力迎合中國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年至2015年進行的舊專業批發市場搬遷及整合的規劃。

鄭州華南城的規劃淨用地總面積約7.0百萬平方米，總規劃建築面積12.0百萬平方米。於2012/13財政年度，本集團購入鄭州華南城首批土地，預期可建建築面積約為4.2百萬平方米，該土地將用作發展商貿物流及商品交易中心。

一期商品交易中心規劃建築面積約2.65百萬平方米，預期涵蓋六個行業，包括建築材料、機械及硬件、汽車及配件、小商品、家品及穀物以及乾糧及調味料。現時在建總建築面積約1.50百萬平方米，包括500,000平方米服務小商品的商場式設計交易中心，以及餘下約1.0百萬平方米，涵蓋建材及五金機電行業的單幢低層交易中心商舖，預計於2013/14財政年度竣工。其中商場式設計交易中心已於2012/13財政年度展開預售，且反應熱烈，並以平均售價13,200港元/平方米售出總建築面積103,000平方米，產生訂約銷售1,355.7百萬港元。

## 合肥華南城

合肥華南城位處安徽省省會城市合肥，為華東交通樞紐，同時亦為華東心臟地帶的政治、經濟、文化及金融中心。合肥華南城位於合肥新型工業示範園，盡享鄰近完善基礎建設的策略地利，並充分運用城中廣泛的鐵路、高速公路及河運運輸系統接連全國。

根據本公司與合肥市政府及肥西縣政府於2012年12月1日就於合肥發展大型綜合商貿物流及商品交易中心簽訂的合作協議，合肥華南城的規劃淨用地總面積約為10.0百萬平方米，而規劃建築面積則為12.0百萬平方米。

於2013年5月，本集團成功投得合肥華南城的首批土地。該土地的總佔地面積為1.36百萬平方米，可建建築面積3.94百萬平方米，計劃於2013/14財政年度開始施工建設。

## 財務回顧

於2012/13財政年度，本集團財務表現錄得可觀增長，收入增加104.0%至7,488.1百萬港元(2011/12財政年度：3,670.8百萬港元)，本年度母公司擁有人應佔利潤增加32.8%至2,749.9百萬港元(2011/12財政年度：2,070.7百萬港元)。撇除投資物業公平值收益、出售附屬公司收益及該等收益的相關稅務影響，調整後的本年度母公司擁有人應佔利潤上升92.5%至1,776.4百萬港元(2011/12財政年度：922.6百萬港元)。每股基本盈利增加至45.62港仙(2011/12財政年度：34.58港仙)。

## 收入

收入增加104.0%至7,488.1百萬港元(2011/12財政年度：3,670.8百萬港元)，增幅主要是由於在回顧財政年度內開始銷售和交付位於西安華南城新增和固有的交易中心商舖以及南昌華南城的住宅物業所致。

	2012/13 財政年度 千港元	2011/12 財政年度 千港元	變幅 %
物業銷售	<b>6,899,068</b>	3,010,808	129.1%
銷售交易中心商舖	<b>5,190,427</b>	2,851,531	82.0%
銷售住宅物業	<b>1,708,641</b>	159,277	972.7%
融資租賃收入	<b>279,644</b>	420,515	(33.5%)
租金收入	<b>213,995</b>	166,393	28.6%
物業管理服務收入	<b>43,589</b>	41,500	5.0%
酒店收入	<b>13,291</b>	26,946	(50.7%)
其他費用收入	<b>38,474</b>	4,605	735.5%
	<b><u>7,488,061</u></b>	<b><u>3,670,767</u></b>	104.0%

## 銷售物業收入

銷售物業收入增加129.1%至6,899.1百萬港元(2011/12財政年度：3,010.8百萬港元)，增幅主要是由於開始銷售和交付位於西安華南城新增和固有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3,782.4百萬港元的收入所致。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	
	2012/13 財政年度	2011/12 財政年度	2012/13 財政年度	2011/12 財政年度	2012/13 財政年度	2011/12 財政年度	2012/13 財政年度	2011/12 財政年度
深圳華南城	<b>20,900</b>	16,500	<b>58,500</b>	35,400	<b>1,222.9</b>	583.7	<b>1,156.1</b>	551.1
南寧華南城	<b>15,500</b>	14,600	<b>37,900</b>	24,800	<b>586.8</b>	361.3	<b>553.9</b>	341.2
南昌華南城								
— 交易中心商舖	<b>13,700</b>	11,900	<b>108,700</b>	174,300	<b>1,490.1</b>	2,075.5	<b>1,406.7</b>	1,959.2
— 住宅物業	<b>6,500</b>	—	<b>280,400</b>	—	<b>1,810.0</b>	—	<b>1,708.7</b>	—
西安華南城	<b>12,400</b>	—	<b>177,300</b>	—	<b>2,196.7</b>	—	<b>2,073.7</b>	—
河源華南城	—	10,500	—	16,700	—	167.1	—	159.3
總計	<b><u>不適用</u></b>	<b><u>不適用</u></b>	<b><u>662,800</u></b>	<b><u>251,200</u></b>	<b><u>7,306.5</u></b>	<b><u>3,187.6</u></b>	<b><u>6,899.1</u></b>	<b><u>3,010.8</u></b>

## 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33.5%至279.6百萬港元(2011/12財政年度：420.5百萬港元)，跌幅主要由於回顧財政年度內位於深圳華南城的華南發展中心和環球物流中心辦公樓及西苑的住宅單位可用於融資租賃的餘下數目減少所致。

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28,700平方米(2011/12財政年度：45,500平方米)，平均單價為10,300港元/平方米(2011/12財政年度：9,800港元/平方米)。

## 租金收入

租金收入增加28.6%至214.0百萬港元(2011/12財政年度：166.4百萬港元)，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。一期交易中心及商舖的總佔用率增至約96%(2012年3月31日：95%)，而二期交易中心及商舖已推出面積的總佔用率亦增至55%(2012年3月31日：48%)。一期及二期交易中心及商舖的平均實際月租分別約為40港元/平方米(2012年3月31日：35港元/平方米)和35港元/平方米(2012年3月31日：35港元/平方米)。

## 物業管理服務收入

物業管理服務收入增加5.0%至43.6百萬港元(2011/12財政年度：41.5百萬港元)。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增加而帶來物業管理費上升。

## 酒店收入

酒店收入減少50.7%至13.3百萬港元(2011/12財政年度：26.9百萬港元)。本年度酒店收入減少是由於本集團於2012年9月後把酒店物業出租予第三方營運來賺取租金收入引致。

## 其他費用收入

其他費用收入上升735.5%至38.5百萬港元(2011/12財政年度：4.6百萬港元)。收入增加主要是由於回顧財政年度內由倉儲服務及奧特萊斯中心營運貢獻。

倉儲服務收入增加主要歸因於本年收購一家共同控制實體的更多權益而變成本集團的子公司入賬所致。跟2011/12財政年度比較，奧特萊斯營運收入的增加主要是歸因於其業務增長和出租面積增加所致。

## 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130.8%至3,311.4百萬港元(2011/12財政年度：1,434.7百萬港元)。

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86.8%至4,176.7百萬港元(2011/12財政年度：2,236.1百萬港元)。於回顧財政年度內，毛利率降至56%(2011/12財政年度：61%)，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62%和45%。

## 其他收入及收益

其他收入及收益下降89.4%至58.0百萬港元(2011/12財政年度：547.2百萬港元)，其主要原因為上個財政年度出售附屬公司帶來一次性收益545.7百萬港元；然而，於回顧財政年度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增加12.0%至1,251.4百萬港元(2011/12財政年度：1,117.7百萬港元)。於回顧財政年度內，公平值收益主要來自深圳華南城及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。本集團於深圳華南城的現有物業的價值維持平穩。

## 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支增加54.2%至288.8百萬港元(2011/12財政年度：187.3百萬港元)，主要由於於回顧財政年度內因預售本集團的物業而產生的佣金和擴大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53.0%至536.9百萬港元(2011/12財政年度：350.9百萬港元)，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，本集團向若干董事及僱員授出116,870,000份購股權，並由此錄得購股權開支27.2百萬港元(2011/12財政年度：42.3百萬港元)。

## 融資成本

融資成本上升126.4%至133.3百萬港元(2011/12財政年度：58.9百萬港元)，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

稅項開支錄得增長27.7%至1,606.5百萬港元(2011/12財政年度：1,258.0百萬港元)，歸因於深圳華南城、南昌華南城、西安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減少25.9%至642.6百萬港元(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2013年3月31日，出售的應收代價餘款約為438.5百萬港元。

## 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項增加25.1%至8,165.7百萬港元(2012年3月31日：6,529.7百萬港元)，主要歸因於回顧財政年度內進行中的新項目建築的應付建築費用及保留金增加，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，加上由交付物業產生的其他應付稅項。於2013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3,002.4百萬港元及3,792.9百萬港元。

## 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。

## 現金及現金等價物及受限制現金

於2013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6,777.8百萬港元(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為約6,264.7百萬港元(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。

## 借貸及本集團資產抵押

於2013年3月31日，本集團持有約11,853.4百萬港元(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2013年3月31日的計息銀

行及其他借貸合計約為9,000.0百萬港元(2012年3月31日：4,773.4百萬港元)，其中4,418.3百萬港元須於一年內或應要求償還、約1,678.9百萬港元須於第二年內償還、約2,149.3百萬港元須於第三至第五年內償還及約753.5百萬港元須於五年後償還。於2013年3月31日，本集團的計息銀行及其他借貸約6,121.4百萬港元，以若干樓宇、投資物業、發展中物業及持作銷售物業作抵押，其賬面總值約為15,520.3百萬港元。

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5.40%至7.54%的浮動利率計息(2012年3月31日：5.98%至7.87%)。此外，於2013年3月31日，本集團持有未動用銀行融資約2,927.8百萬港元。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1,950.0百萬港元)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975.0百萬港元)及每年票息率為13.5%的優先票據，撥付其發展中物業、為部分現有債項再融資及作一般公司用途。於2013年3月31日，本集團優先票據的賬面值為2,853.4百萬港元。

### 資本負債比率

本集團於2013年3月31日、2012年9月30日及2012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32%、33%及21%。

### 流動資產淨值及流動比率

於2013年3月31日，本集團流動資產淨值為3,053.1百萬港元(2012年3月31日：流動資產淨值為2,350.4百萬港元)。流動比率為1.20(2012年3月31日：1.22)。

### 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2013年3月31日，擔保金額為1,366.4百萬港元(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。



## 承擔

於2013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3,636.4百萬港元(2012年3月31日：3,129.6百萬港元)。

## 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

除了於2012年12月收購哈爾濱毅德的全部股本權益外，本集團於回顧財政年度內並無收購或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將按該等程序為準。

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%。根據南昌華南城和南寧華南城於2010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。根據合肥華南城於2013年5月簽訂的若干土地出讓合同，建在該等地塊上的交易

中心的可銷售建築面積限於該等物業總可建築面積的50%。此限制不適用於作住宅、商業及其他用途的物業。除了上述情況之外，本集團所獲得的土地並沒有銷售限制。本集團興建及持有此等有限制的物業作租賃及自用。

## 人力資源

於2013年3月31日，本集團有僱員約3,730人，其中直接隸屬本集團的僱員約有3,570人，我們共同控制實體的僱員約有160人。僱員人數較於2012年3月31日的2,100人增長77.6%。於回顧財政年度內，所產生的僱員福利開支總額增加38.9%至365.1百萬港元(2011/12財政年度：262.8百萬港元)。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，本公司已向若干董事及僱員授出116,870,000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(「管治守則」)之適用守則條文，惟以下守則條文除外：

### 守則條文第A.6.7條

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應出席本公司的股東大會。年內，一名執行董事、一名非執行董事及一名獨立非執行董事因不在香港或有其他事務在身而未能出席本公司於2012年8月21日舉行之股東週年大會。

## 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、許照中先生及容永祺先生。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2012/13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、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由2013年8月28日至2013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2013年8月26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2013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2013年9月11日派發予於2013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，2013年6月24日

於本公告日期，本公司執行董事為鄭松興先生、梁滿林先生及許揚教授；本公司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；及本公司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容永祺先生銀紫荊星章、榮譽勳章、太平紳士。