

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2011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**

	<b>2011年</b>	<b>2010年</b>	<b>概約</b>
	<b>千港元</b>	<b>千港元</b>	<b>變幅%</b>
收入	<b>2,234,033</b>	1,570,229	<b>+42.3%</b>
毛利	<b>1,333,048</b>	982,707	<b>+35.7%</b>
母公司擁有人應佔利潤	<b>1,552,455</b>	1,329,593	<b>+16.8%</b>
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	<b>542,339</b>	410,692	<b>+32.1%</b>
經營現金流入	<b>1,325,317</b>	885,339	<b>+49.7%</b>
資產淨值	<b>10,618,036</b>	9,026,685	<b>+17.6%</b>
資產負債比率	<b>15%</b>	6%	
擬派末期股息(每股)	<b>2.5港仙</b>	2港仙	<b>+25%</b>

## 截至2011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2011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2011年3月31日止年度

		截至3月31日止年度	
	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
<b>收入</b>	4	2,234,033	1,570,229
銷售成本		<u>(900,985)</u>	<u>(587,522)</u>
毛利		1,333,048	982,707
其他收入及收益	4	39,499	150,434
投資物業公平值收益	4	1,464,168	1,308,543
銷售及分銷成本		(111,805)	(83,573)
行政開支		(208,079)	(187,696)
其他開支		(34,566)	(25,427)
融資成本	6	(30,495)	(32,982)
應佔下列各方的利潤及虧損：			
一家共同控制實體		1,337	1,287
聯營公司		<u>(331)</u>	<u>(302)</u>
<b>稅前利潤</b>	5	2,452,776	2,112,991
所得稅開支	7	<u>(908,658)</u>	<u>(785,345)</u>
<b>本年度利潤</b>		<u>1,544,118</u>	<u>1,327,646</u>
下列各方應佔：			
母公司擁有人		1,552,455	1,329,593
非控股權益		<u>(8,337)</u>	<u>(1,947)</u>
		<u>1,544,118</u>	<u>1,327,646</u>
<b>歸屬於母公司普通股權益持有人之每股盈利</b>	9		
基本		25.95 港仙	25.32 港仙
攤薄		25.80 港仙	25.10 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2011年3月31日止年度

	截至3月31日止年度	
	2011年 千港元	2010年 千港元
<b>本年度利潤</b>	<b><u>1,544,118</u></b>	<b><u>1,327,646</u></b>
<b>其他全面收入</b>		
換算海外業務的 匯兌差額	<u>302,644</u>	<u>19,072</u>
<b>本年度總全面收入</b>	<b><u>1,846,762</u></b>	<b><u>1,346,718</u></b>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	<u>1,851,482</u>	<u>1,348,565</u>
非控股權益	<u>(4,720)</u>	<u>(1,847)</u>
	<b><u>1,846,762</u></b>	<b><u>1,346,718</u></b>

## 綜合財務狀況表

2011年3月31日

	附註	2011年 3月31日 千港元	2010年 3月31日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		204,119	157,684
投資物業		11,285,288	9,077,250
發展中物業		3,403,663	1,978,789
預付土地出讓金		7,036	6,911
商譽		20,066	20,066
於共同控制實體的投資		11,106	8,980
於聯營公司的投資		(1,177)	(803)
應收貸款		—	625
融資租賃應收款項		46,795	54,250
購買土地支付的按金		261,316	—
遞延稅項資產		160,003	75,413
非流動資產總值		<u>15,398,215</u>	<u>11,379,165</u>
<b>流動資產</b>			
持作融資租賃物業		161,571	96,116
持作銷售物業		482,607	677,346
應收貿易賬款	10	589,943	234,155
預付款項、按金及其他應收款項		34,005	86,077
透過損益以公平值列賬之持作買賣投資		153,065	123,932
受限制現金		43,181	8,851
現金及銀行結餘		4,521,310	3,694,126
流動資產總值		<u>5,985,682</u>	<u>4,920,603</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	1,324,051	824,459
計息銀行及其他借貸		1,696,394	1,558,417
應付稅項		900,503	470,832
流動負債總額		<u>3,920,948</u>	<u>2,853,708</u>
流動資產淨值		<u>2,064,734</u>	<u>2,066,895</u>
資產總值減流動負債		<u>17,462,949</u>	<u>13,446,060</u>

**綜合財務狀況表(續)**

2011年3月31日

	2011年 3月31日 千港元	2010年 3月31日 千港元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借貸	2,546,303	2,644,308
優先票據	1,900,083	—
應付非控股權益款項	51,170	—
遞延稅項負債	2,347,357	1,775,067
	<u>6,844,913</u>	<u>4,419,375</u>
非流動負債總額		
	<u>6,844,913</u>	<u>4,419,375</u>
資產淨值	<u>10,618,036</u>	<u>9,026,685</u>
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	59,876	60,000
儲備	10,331,349	8,733,433
擬派末期股息	149,689	119,591
	<u>10,540,914</u>	<u>8,913,024</u>
非控股權益	77,122	113,661
	<u>77,122</u>	<u>113,661</u>
權益總額	<u>10,618,036</u>	<u>9,026,685</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(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
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 — 首次採納者之額外豁免之修訂
香港財務報告準則第2號修訂本	香港財務報告準則第2號股份支付 — 集團以現金支付之股份交易之修訂
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
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：呈報 — 供股分類之修訂
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 — 合資格對沖項目之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人派發非現金資產
納入於2008年10月頒佈的香港財務報告準則的改進的香港財務報告準則第5號修訂本	香港財務報告準則第5號持作銷售非流動資產及終止經營 — 計劃出售於一家附屬公司之控制權益之修訂
2009年香港財務報告準則之改進	於2009年5月頒佈的若干香港財務報告準則之修訂
香港詮釋第4號修訂本	香港詮釋第4號租賃 — 有關香港租賃土地租賃期之釐定之修訂
香港詮釋第5號	財務報表的呈列 — 借款人對載有即時償還條款的定期貸款的分類

除下述所進一步說明有關香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)、香港會計準則第7號之修訂及納入2009年香港財務報告準則的改進的香港會計準則17號之修訂及香港詮釋第4號(於2009年12月經修訂)(包括其他適用準則)者外，採納新訂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。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併及香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表

香港財務報告準則第3號(經修訂)引入若干業務合併的會計處理變動，該等變動影響非控股權益的初步計量、交易成本的會計處理、或然代價及分階段達成企業合併的初步確認及隨後計量。該等變動將影響已確認商譽金額、收購發生期間的報告業績及未來報告業績。

香港會計準則第27號(經修訂)規定並無失去控制權的附屬公司的擁有權權益變動按權益交易入賬處理。因此，該等變動對商譽並無影響，亦不會產生收益或虧損。此外，經修訂準則亦修改附屬公司產生的虧損及對附屬公司失去控制權的會計處理方法。相應修訂涉及多項準則，包括但不限於香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第12號所得稅、香港會計準則第21號外幣匯率變動的影響、香港會計準則第28號於聯營公司的投資，以及香港會計準則第31號於合營企業的權益。

該等經修訂準則引入的變動採用未來適用法，影響日後收購、喪失控制權及2010年1月1日後與非控股權益的交易的會計處理。

(b) 於2009年5月頒佈的2009年香港財務報告準則的改進制定對多項香港財務報告準則的修訂。各項準則均各自設有過渡性條文。採納若干修訂導致會計政策變動，惟此等修訂對本集團並無重大財務影響。最適用於本集團的主要修訂詳情如下：

- 香港會計準則第7號現金流量表：規定僅導致於財務狀況表內確認資產的支出，方可分類為投資活動的現金流量。
- 香港會計準則第17號租賃：刪去有關土地租賃分類的特定指引。因此，土地租賃應按香港會計準則第17號的一般指引分類為經營或融資租賃。

香港詮釋第4號租賃 — 有關香港土地租賃期之釐定的修訂乃根據納入2009年香港財務報告準則的改進內的香港會計準則第17號租賃的修訂本而修改。按照此項修訂，香港詮釋第4號的範圍已擴大至覆蓋所有土地租賃，包括被分類為融資租賃的土地租賃。因此，此詮釋適用於按照香港會計準則第16號、香港會計準則第17號，以及香港會計準則第40號列賬的所有物業租賃。

於採納該等修訂時，本集團已重新評估其位於中國內地且過往分類為經營租賃之租賃。位於中國內地之租賃仍然分類為經營租賃。

## 2.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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 — 首次採納者按可比較香港財務報告準則第7號披露之有限豁免之修訂 <sup>1</sup>
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 <sup>3</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 — 金融資產之轉移之修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 <sup>2</sup>
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：相關資產收回之修訂 <sup>4</sup>
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之修訂 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>

除上述者外，香港會計師公會亦頒佈對2010年香港財務報告準則之改進，當中載列對多項香港財務報告準則作出之修訂，主要目的為刪除不一致條文及釐清措辭。香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號之修訂於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效，而香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號之修訂均於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效，惟上述各項準則均各自設有過渡條文。

<sup>1</sup> 於2010年7月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2011年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2011年7月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於2012年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於2013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並無重大影響。



### 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
<b>截至2011年3月31日止年度</b>						
<b>分部收入：</b>						
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						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>
<b>分部資產</b>	<b>1,950,534</b>	<b>14,243,061</b>	<b>2,255</b>	<b>67,041</b>	<b>119</b>	<b>16,263,010</b>
<b>對賬：</b>						
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>
<b>分部負債</b>	<b>163,091</b>	<b>3,004,583</b>	<b>8,837</b>	<b>2,664</b>	<b>189</b>	<b>3,179,364</b>
<b>對賬：</b>						
未分配負債						7,586,497
負債總額						<u>10,765,861</u>
<b>其他分部資料：</b>						
折舊及攤銷	—	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

	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2010年3月31日止年度</b>						
<b>分部收入：</b>						
對外部客戶銷售	1,419,353	101,277	24,523	22,930	2,146	1,570,229
分部間銷售	—	—	—	4,994	—	4,994
	<u>1,419,353</u>	<u>101,277</u>	<u>24,523</u>	<u>27,924</u>	<u>2,146</u>	<u>1,575,223</u>
分部間銷售對銷 收入						(4,994)
						<u>1,570,229</u>
投資物業公平值增加前分部業績	991,400	30,126	(24,656)	(16,309)	2,146	982,707
投資物業公平值增加	—	1,308,543	—	—	—	1,308,543
	<u>991,400</u>	<u>1,338,669</u>	<u>(24,656)</u>	<u>(16,309)</u>	<u>2,146</u>	<u>2,291,250</u>
利息收入						6,449
未分配收入						143,985
未分配開支						(296,696)
融資成本						(32,982)
應佔共同控制實體利潤及虧損						1,287
應佔一間聯營公司虧損						(302)
稅前利潤						<u>2,112,991</u>
<b>分部資產</b>						
對賬：	1,139,450	11,065,178	2,666	75,828	1,278	12,284,400
於共同控制實體的投資						8,980
於聯營公司的投資						(803)
未分配資產						<u>4,007,191</u>
資產總值						<u>16,299,768</u>
<b>分部負債</b>						
對賬：	22,505	2,261,885	6,197	7	5,268	2,295,862
未分配負債						<u>4,977,221</u>
負債總額						<u>7,273,083</u>
<b>其他分部資料：</b>						
折舊及攤銷	—	254	645	18,852	216	19,967
公司及其他未分配金額						<u>17,327</u>
						<u>37,294</u>
投資物業公平值增加	—	1,308,543	—	—	—	1,308,543

#### 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。

收入、其他收入及收益分析如下：

	截至3月31日止年度	
	2011年 千港元	2010年 千港元
<b>收入</b>		
物業銷售	1,832,580	1,408,108
融資租賃收入	213,729	11,245
租金收入	133,453	101,277
酒店收入	21,670	22,930
物業管理服務收入	30,695	24,523
其他費用收入	1,906	2,146
	<u>2,234,033</u>	<u>1,570,229</u>
<b>其他收入</b>		
來自下列各項的利息收入：		
銀行	5,700	1,049
應收貸款	4,278	5,400
其他	9,423	4,646
	<u>19,401</u>	<u>11,095</u>
<b>收益</b>		
透過損益以公平值列賬之持作買賣投資收益	20,098	2,630
重組及購回計息票據的收益	—	136,709
	<u>20,098</u>	<u>139,339</u>
	<u>39,499</u>	<u>150,434</u>
<b>投資物業公平值收益</b>	<u>1,464,168</u>	<u>1,308,543</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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
已售物業成本	610,004	422,031
融資租賃物業成本	120,541	5,922
提供服務成本	170,440	159,569
折舊	35,638	37,355
減：就發展中物業資本化折舊	(187)	(61)
	<u>35,451</u>	<u>37,294</u>
預付土地出讓金攤銷	180	162
土地及樓宇及汽車經營租賃下的最低租金	6,853	7,414
核數師薪酬	3,018	2,330
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金*	136,227	109,633
以權益結算的購股權開支	396	3,294
退休金計劃供款	6,739	3,070
	<u>143,362</u>	<u>115,997</u>
外匯差額淨額	(2,838)	(3,931)
應收貿易賬款減值撥備**	34,959	25,468
出售物業、廠房及設備項目虧損	3,250	369
於一家共同控制實體的投資減值撥回**	(393)	(41)
	<u>(393)</u>	<u>(41)</u>

\* 包括截至2011年及2010年3月31日止年度的金額分別22,718,000港元及7,076,000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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
銀行及其他貸款利息淨額		
須於五年內全數償還	198,528	166,691
須於五年後全數償還	19,360	17,389
優先票據利息	57,196	—
計息票據利息	—	72,581
減：資本化利息	(244,589)	(223,679)
總計	<u>30,495</u>	<u>32,982</u>

## 7. 所得稅

年內，於香港產生的估計應課稅溢利乃按16.5%（2010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（2010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。

本集團的主要附屬公司在中國大陸深圳營運，截至2011年及2010年3月31日止年度分別須按24%及22%稅率繳納中國企業所得稅。

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2011年及2010年3月31日遞延稅項按已制定的企業所得稅率作出撥備。

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284,174,000港元及269,619,000港元的土地增值稅，已分別在截至2011年及2010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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
即期 — 中國大陸企業所得稅	221,824	170,243
中國大陸土地增值稅	284,174	269,619
遞延中國大陸企業所得稅	402,660	345,483
	<u>908,658</u>	<u>785,345</u>
年度稅項支出總額	<u>908,658</u>	<u>785,345</u>

## 8. 股息

	截至3月31日止年度	
	2011年 千港元	2010年 千港元
建議末期股息 — 每股普通股2.5港仙(2010年：每股普通股2港仙)	149,689	119,591
	<u>149,689</u>	<u>119,591</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5,982,908,219股(2010年：5,252,054,795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	
	2011年 千港元	2010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>1,552,455</u>	<u>1,329,593</u>

## 股數

2010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

5,982,908,219 5,252,054,795

攤薄影響 — 普通股加權平均數：

購股權

33,361,963 45,957,447**6,016,270,182** **5,298,012,242**

## 10. 應收貿易賬款

2010年  
千港元2011年  
千港元應收貿易賬款  
減值259,667  
(25,512)  
652,401 (62,458)**589,943** **234,155**

應收貿易賬款指於出示發票時應付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。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，應收貿易賬款按付款到期日計算並扣除撥備後的賬齡分析如下：

2010年  
千港元2011年  
千港元即期  
1至2個月  
2至3個月  
逾3個月86,663  
34,308  
71,774  
41,410  
403,419 29,310 49,835 107,379  
**589,943** **234,155**

應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
於年初的賬面值	25,512	—
已確認減值虧損	34,959	25,468
匯兌調整	1,987	44
	<u>62,458</u>	<u>25,512</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，彼等最近沒有拖欠記錄。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	2011年 千港元	2010年 千港元
其他應付款項		302,786	198,763
預收款項		111,902	162,017
租賃按金		32,310	29,904
應付的建設費用及保留金	(i)	831,825	395,735
應計項目		45,036	36,585
合作金		192	1,455
		<u>1,324,051</u>	<u>824,459</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：

	2011年 千港元	2010年 千港元
1年內	605,813	378,214
超過1年	226,012	17,521
	<u>831,825</u>	<u>395,735</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

本人謹代表董事會欣然呈報本集團截至2011年3月31日止年度的年度業績。

### 業績及股息

本集團截至2011年3月31日止財政年度(「2011年度」)的財務表現錄得可觀增長。總收入由去年約1,570.2百萬港元增加42.3%至約2,234.0百萬港元。母公司擁有人應佔溢利按年由約1,329.6百萬港元增加16.8%至約1,552.5百萬港元。每股基本盈利為25.95港仙(2010年度(「2010年度」)：25.32港仙)。

董事會建議派付截至2011年3月31日止年度的末期股息為每股2.5港仙(2010年度：每股2港仙)，惟須待股東於本公司應屆股東週年大會批准後，方可作實。

### 回顧

於回顧年度，中國整體經濟繼續其增長勢頭，經濟欣欣向榮，並配合政府推出有效的刺激內需的政策及措施，國內消費者市場及營商環境均令人鼓舞，這為本集團的綜合商貿物流及商品交易中心業務打造有利的經營環境。此外，政府推出收緊房地產控制的措施亦有利於交易中心商舖的銷售。

於2011年度，深圳華南城持續表現出色，交易中心商舖之佔用率及銷售均十分驕人。於回顧年度，本集團就交易中心商舖約94,000平方米訂立銷售合同及意向書，其中約85,600平方米(2010年度：約98,000平方米)已簽訂合同，並於回顧年度在收益表入賬；交易中心商舖的售價亦有顯著增長，平均售價約為每平方米16,750港元(2010年度：每平方米約15,000港元)，較去年上升11.7%。由於河源華南城(「河源華南城」)的收益貢獻及深圳華南城有限的可售交易中心商舖面積，本集團於回顧年內決定減少交易中心的銷售面積，保留物業，以待日後升值。

於回顧年度，交易中心商舖的佔用率亦有所上升。一期交易中心及商舖的總佔用率由82%增至86%，而二期交易中心及商舖已推出面積的總佔用率亦由25%上升至36%。與此同時，一期交易中心及商舖於回顧年度的平均實際月租錄得15.7%之增長至每平方米32港元，而二期交易中心及商舖之月租約為每平方米34港元。

深圳華南城新建之寫字樓於回顧年度落成後短時間內已取得約96%的佔用率。有見深圳華南城的優質寫字樓需求殷切，本集團正著手興建另一幢寫字樓，其總建築面積約為52,000平方米，預計於2012年首季落成。為完備深圳華南城的發展，本集團計劃於下財政年度開始籌建總建築面積約785,000平方米的深圳華南城第三期交易中心。

建基於我們全面的規劃、優秀的項目管理能力，並成功開發深圳華南城的豐富經驗，促使本集團位於河源、南寧、南昌及西安的新項目均於回顧年度取得良好進展，並大致按計劃進展以支撐本集團未來的業務增長。

河源華南城規劃第一期及部分第二期建設約223,000平方米別墅單位，項目進展情況理想，並已於回顧年度完成約80,000平方米的建築面積。新落成的別墅單位已於2011年1月中開售，市場反應熱烈，約50,200平方米已訂立銷售合同，每平方米的售價約為9,990港元。

南寧華南城及南昌華南城規劃的第一期交易中心商舖及住宅物業的總建築面積分別約為1.31百萬平方米及1.07百萬平方米，其中預計大部分將於下財政年度竣工作銷售或租賃用途。南寧華南城的展覽中心已於2010年10月落成，趕及當年10月底舉辦「2010年中國—東盟輕工產品展覽會」(「輕工展」)。輕工展分別吸引逾365家參展商及超過335,000參觀人次到場，我們相信這對南寧華南城有良好的品牌推廣作用。

西安華南城方面，本集團雄圖計劃開發總面積約10百萬平方米土地，並已於回顧年度落實規劃及前期準備工作，加快發展步伐以擷取因西安舊區重建而帶動對交易中心商舖的強大需求。本集團已於2011年5月取得約279,000平方米土地，並預期於下財政年度增加本項目土地之收購。本項目之工程建設已展開，並爭取於下財政年度開始銷售。

於2011年1月，本公司發行了於2016年1月到期，其面值為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。成功發行優先票據不僅擴闊了本集團的融資渠道，同時證明了華南城的業務模式獲得資本市場之認同。發行優先票據增強了本集團的現金及流動性狀況，同時因債務到期日延長，而使債務組合得到優化。

## 前景

展望下財政年度，隨著國家「十二五規劃」的出台，本集團對中國的經濟增長甚為樂觀。政府的持續投資及居民消費增長預期將強勢支持工商發展，帶動大型綜合物流及商品交易中心設施的需求。再者，綜合物流業乃「十二五規劃」提綱強調的產業之一，相信本集團將有更多擴展業務的機會。

按深圳華南城、河源華南城、南寧華南城、南昌華南城及西安華南城目前的建設規劃，本集團預期於下財政年度完成不少於2.0百萬平方米的物業建設，並計劃銷售部分落成物業以達至約70億至90億港元之銷售收入，餘下建築面積則作租賃或日後銷售。此舉將為本集團未來的收入及溢利增長奠定基礎。更重要的是，此等新項目的財務貢獻將顯示本集團能在全國不同地點成功地實現我們的業務模式。當此等新項目開始作貢獻時，華南城將考慮進一步複製其業務模式到中國其他策略性地區，以促進本集團的可持續增長，為股東創造更高價值。

為實現進一步複製商業模式之計劃，並預期本集團之新項目將於下財政年度開始作出收益貢獻，本集團於2011年6月簽訂一份有關於哈爾濱發展佔地約10平方公里之大型綜合商貿物流及商品交易中心的框架協議。本集團擬透過合營公司之形式發展該項目，並預期本公司佔合營公司51%之權益。初步預期合營公司對該項目之總資本承擔將約為人民幣20億元(相等於約24億港元)。目前，本集團並無就該項目或合營公司作出任何承擔。該項目及組建合營公司之詳情仍待進一步協商。

最後，本人謹代表董事會衷心感謝所有股東、票據持有人、客戶及業務夥伴的信任及鼎力支持，同時亦向華南城的管理層及各員工的專業精神及貢獻深表謝意。

## 鄭松興

聯席主席兼執行董事

香港，2011年6月28日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於回顧財政年度，中國經濟維持平穩較快的發展。在中國經濟繁榮的基礎上，並國家推出的進一步刺激內需的政策，本集團成功把握時機，在2011財政年度取得可觀增長的財務業績。

於回顧財政年度，深圳華南城的銷售及租賃繼續錄得驕人成績，與此同時，本集團位於河源、南寧、南昌及西安的新項目均大致按計劃如期發展。河源項目更已開始為本集團帶來收入貢獻。

### 深圳華南城

深圳華南城是本集團在中國的首個項目。位處珠江三角洲優越地理位置，深圳華南城淨建設用地約1.06百萬平方米，而總規劃建築面積則約為2.6百萬平方米。於2011年3月31日，約1.5百萬平方米的交易中心商舖及配套設施已投入運作。深圳華南城一期有約464,000平方米的交易中心商舖及配套設施，其餘約1.0百萬平方米則屬於二期。

深圳華南城一期目前涵蓋五大互補的輕工行業，包括紡織服裝、皮革皮具、電子原材料、印刷紙品包裝、五金化工和塑膠。隨著項目及鄰近地區不斷發展，深圳華南城二期的產品系列亦拓展至工業原材料、製成品、小商品、主題商品及地區性商品。此外，品牌廠商直銷奧特萊斯中心亦已於2011年4月開幕；並有不少的主題性及地區性商品交易中心已開始投入服務或正在洽談籌備試業，當中包括品牌內衣交易中心、鐘錶展貿中心、大型汽車陳列室、家居廣場、茶葉交易中心及港企產品經銷中心。

深圳華南城是一個現代化的綜合商貿物流平台，為租客及其客戶提供全面的配套設施及服務，包括寫字樓、住宅設施、保稅倉及一般倉儲，以及酒店及食肆等，亦有由第三方提供的銀行及金融服務、駐場物流服務、質檢服務以及駐場政府機構，讓租戶及其客戶能享有便捷的一站式服務。

於回顧期內，深圳華南城交易中心的銷售及租賃均表現驕人。截至2011年3月31日止財政年度，深圳華南城就交易中心商舖約94,000平方米訂立銷售合同及意向書，其中約85,600平方米(2010年度：約98,000平方米)已簽訂銷售合同，並在本集團之綜合收益表入賬。交易中心的售價亦有顯著增長，平均售價約為每平方米16,750港元(2010年度：每平方米約15,000港元)，較去年上升11.7%。考慮到深圳華南城有限的可售交易中心商舖面積，並河源華南城開始提供收益貢獻，本集團決定於回顧年度中減少出售深圳華南城的交易中心面積，保留物業，以待日後升值。

截至2011年3月31日，一期交易中心及商舖的總佔用率由去年的82%增加至86%；而二期交易中心及商舖已推出面積的總佔用率亦由25%增至36%。一期與二期交易中心及其商舖的平均實際月租分別為每平方米32港元及34港元。

於回顧財政年度，深圳華南城就二期寫字樓約24,000平方米訂立融資租賃安排，平均融資租賃價約每平方米8,760港元。該新寫字樓於回顧年度內落成後不久，其建築面積約38,000平方米之總佔用率已迅速達至96%。該新寫字樓之經營租賃的平均實際月租約為每平方米39港元。

鑑於寫字樓市場需求龐大，本集團已於回顧年度內開始興建另一幢建築面積約52,000平方米之新寫字樓。為完備深圳華南城的發展，本集團擬於下財政年度開始興建總建築面積約785,000平方米的三期交易中心。

### **深圳華南城的交易中心及交易博覽會**

為配合不同行業的展覽及推廣需要，深圳華南城於回顧年度內設立了不同的主題交易中心，並舉辦不同類型的交易博覽會。

於2010年4月及2010年10月，本集團繼續與中國國際貿易促進委員會、中國國際商會及深圳市政府合辦第二及第三屆中國(深圳)國際工業博覽會(「工業博覽會」)。該工業博覽會是深圳華南城的盛事之一。第二及第三屆工業博覽會展覽場地面積分別逾72,000平方米及90,000平方米；第二屆工業博覽會吸引國內外逾1,200家參展商及103,000參觀人次進場，而第三屆的參展商及進場人次則約為1,300家及128,000參觀人次。工業博覽會的成功不單促進了當地的經濟，更提升深圳華南城的人流及商務活動，並同時增強本集團聲譽。

於2010年5月，潤方華南城車展在深圳華南城隆重開幕，展示及出售大部份中國中檔熱銷車型。本集團於2010年8月舉行了為期兩天的汽車展覽會，佔地超過20,000平方米，吸引了超過30個中外汽車品牌參展商參加。

於2010年4月，深圳國際內衣展(「SIUF」)在深圳華南城舉行品牌內衣展示活動。其後SIUF華南城國際品牌內衣展示交易中心於同年8月開幕，規劃展覽面積約40,000平方米。定位為中國最大的內衣展覽及交易平台，SIUF華南城國際品牌內衣展示交易中心已吸引多個知名內衣品牌開業，包括安莉芳及愛慕等。

珠三角港企產品總經銷中心(「港企中心」)是港深合作的重點項目之一。於2010年10月，深圳科技工貿和信息化委員會(SZSITIC)與香港工業總會(FHKI)宣佈於深圳華南城成立港企中心，讓香港品牌及產品得以透過此平台開拓及擴展國內市場，成為香港產品進軍中國市場的橋樑。經過連月來的規劃、市場研究及推廣，港企中心已成功引進多間企業，預期於下財政年度開展業務。預期一期佔約10,000平方米。

於2011年4月28日，規劃建築面積為50,000平方米的廠商直銷奧特萊斯中心已於深圳華南城開幕，象徵著本集團產品行業的進一步多樣化。於呈報日期，奧特萊斯中心已成功吸引多家知名運動及休閒品牌，包括Nike、李寧、安踏、卡帕及班尼路等加盟，其一期建築面積約7,000平方米。預期日後將有更多不同類型的著名品牌在奧特萊斯中心開業，此將進一步擴展奧特萊斯中心之相關業務。當完成發展奧特萊斯中心時，預期它將成為珠三角最具規模的奧特萊斯中心。

除此以外，深圳華南城亦陸續引進其他不同類型的主題性交易中心，如已啟動進駐的鐘錶展覽中心，以及正籌備駐場的茶葉交易中心和家居廣場等。深圳華南城將不斷引進適切當地市場需要的產品。

## **河源華南城**

河源華南城位處中國廣東省河源市，總建築淨佔地面積約為1.14百萬平方米；規劃建設住宅物業及商業配套設施，總建築面積約2.25百萬平方米。

一期及部分二期工程已經啟動，預期建設總建築面積約223,000平方米的別墅單位。於回顧年度內，約80,000平方米的別墅單位已落成，並於2011年1月中推出，市場反應熱烈。本集團已就約50,200平方米的別墅單位訂立銷售合同，平均每平方米售價約9,990港元。該一期及部分二期工程正如期建設，預期另外約81,000平方米的別墅單位將於下財政年度落成。

河源華南城計劃擴展其業務範疇至大型綜合商貿物流及商品交易中心，並已於2010年12月與廣東省河源市紫金縣人民政府簽訂框架協議。目前預期該綜合商貿物流及商品交易中心的佔地面積及總建築面積將分別約為1.2百萬平方米及1.5百萬平方米。

## **南寧華南城**

南寧華南城策略性地位於中國廣西壯族自治區南寧市，預計項目建築淨佔地面積約為1.83百萬平方米。根據工程規劃，南寧華南城落成後的總建築面積將約為4.88百萬平方米，提供全面的設施，包括交易中心、商業配套設施、住宅、酒店、倉儲設施及停車場等。

憑藉毗鄰東南亞地區的優勢，本集團擬將南寧華南城發展成為服務東南亞製造商和企業的最現代化大型商貿物流及商品交易中心之一。自中國—東盟自由貿易區於2010年1月成立，跨境貿易之關稅豁免為南寧華南城的業務及商貿活動創造有利條件。

本集團於2009年10月購得一幅建築淨佔地約890,000平方米的土地，其規劃總建築面積約為2.40百萬平方米，將分階段建設。一期工程的總建築面積將約為1.31百萬平方米，其中約855,000平方米為交易中心單位及約456,000平方米為住宅設施。根據現時的計劃，預計約1.01百萬平方米的建築面積將於下財政年度竣工。該等交易中心單位及住宅設施將於下財政年度推出市場銷售及作租賃用途。

在建設的同時，南寧華南城的市場招商活動已展開，以推廣及加快項目的發展。目前，南寧華南城已與國內一家居產品專業營運商簽訂整幢交易中心的租約。基於當地市場和中國—東盟國家的跨境貿易的殷切需求，本集團對南寧華南城的發展充滿信心。

### **南寧華南城的中國—東盟轻工產品展覽會**

南寧華南城展覽中心落成後，於2010年10月成功舉辦了由中國國際商會、中國—東盟博覽會秘書處和南寧市政府共同舉辦的中國—東盟轻工產品展覽會(「轻工展」)。該為期五天的轻工展會場面積約14,100平方米，吸引了超過365家參展商及超過335,000名國內外的參觀人次。該展會的成功，提升了本集團在區內和東盟國家間的品牌知名度。

### **南昌華南城**

南昌華南城位於江西省南昌市，預計項目建築淨佔地面積約為1.55百萬平方米。根據工程規劃，南昌華南城於落成後的總建築面積約為4.28百萬平方米，將提供全面的設施，包括交易中心、商業配套及住宅設施、倉儲設施及停車場等。

南昌華南城策略性地位於為泛珠三角及長江三角地區以服務當地，毗鄰南昌市的交通樞紐。本集團相信南昌華南城的地理優勢將受惠於中國中部的發展。

南昌華南城於2009年12月購得一幅建築淨佔地約1.05百萬平方米的土地，其規劃建築面積約2.48百萬平方米。項目將分階段建設；一期工程的總建築面積將約為1.07百萬平方米，其中約682,000平方米為交易中心及約384,000平方米為住宅。按現時的計劃，預計約760,000平方米的建築面積將於下財政年度竣工，預計該等交易中心及住宅設施將於下財政年度推出銷售。

### **西安華南城**

西安華南城位於西安國際港務區，預期總佔地面積約10平方公里。按現時的規劃，項目總建築面積約為17.5百萬平方米，約一半面積將規劃作綜合商貿物流及商品交易中心，其餘則將興建住宅及商業配套設施。西安華南城為本集團與新豪德(香港)控股有限公司的合營公司，本公司擁有其中65%之權益。



受惠於國家策略性發展西北部地區的機遇，本集團銳意將西安華南城打造成區內的主要綜合商貿物流及商品交易中心，以配合中國西北部日益增加的發展需要，而區內的城市化發展亦為西安華南城帶來發展良機。由於市政府擬對市內的專業市場進行拆遷和升格，本集團深信區內交易中心商舖的需求將十分強勁。於回顧年度，本集團已對本項目作出詳細發展規劃及施工前的準備工作，以確保在購得第一幅土地後，能盡快施工建造。

西安華南城已於2011年5月購得第一幅約279,000平方米的土地，亦預期將於來年獲得更多此項目的土地。建基於回顧期內的充裕準備，交易中心的建設工程已迅速開動，以擷取市內因重建舊區而拆遷舊有專業市場所帶來的殷切需要。目前計劃興建約630,000平方米之交易中心及展示館，並將於下財政年度開始銷售交易中心商舖。

### **發行優先票據**

於2011年1月，本公司發行了於2016年1月到期，其面值為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。成功發行優先票據不僅擴闊了本集團的融資渠道，同時證明了華南城的業務模式獲得資本市場之認同。發行優先票據增強了本集團的現金及流動性狀況，同時因債務到期日延長，而使債務組合得到優化。

### **商業模式及策略**

本集團開拓獨特及靈活的「一體兩翼」商業模式。「一體」是指策略性地於地區經濟樞紐建立大型綜合商貿物流及商品交易中心，以配合當地地區經濟和工業需求。另外輔以「兩翼」，即配套住宅物業和商業設施，以滿足項目內及區內對住宅及商業配套設施的需求。就各新項目，作為主體的綜合商貿物流及商品交易中心，將佔整個項目之總建築面積約40%-50%；而作為輔翼的商業及住宅配套設施，則約佔總建築面積的50%-60%。每個大型項目均會分階段建設。本集團擬把所有住宅作銷售用途，並銷售不多於50%的交易中心，以確保項目能快速地產生現金流，以應付項目發展所需的資金，而保留的餘下交易中心面積將用以出租作本集團長遠的收益。就商業配套設施而言，本集團擬持有作自營或引入專業合作伙伴運營。

## 前景及展望

展望未來，我們相信中國強勁的經濟增長將支撐對大型綜合商貿物流及商品交易中心的需求，而刺激內需的政策將令本集團的交易中心商舖的銷售及租賃受惠。由於本集團的項目所處的二線城市正值蓬勃發展，儘管政府收緊房地產宏觀政策，我們仍對本集團的住宅物業的銷情具有信心。

我們相信深圳華南城於下財政年度仍然表現出色。按現時的发展計劃，深圳華南城、南寧華南城、南昌華南城及河源華南城等地之新發展將提供總建築面積約為3.44百萬平方米。就已購得或預期於下財政年度內所購得的土地，預期西安華南城一期將有約630,000平方米的總建築面積。除非宏觀市場變動或本集團調整計劃，本集團計劃於下財政年度完成不少於2百萬平方米的規劃建設，並銷售部分完工之物業以達至約70億至90億港元之銷售收入。由於多個新項目開始帶來收入，預期本集團的收益及溢利將於未來年度有相當理想的增長。

受惠於中國經濟持續上揚，華南城多個項目均進展良好。我們相信，此利好環境令本集團得享更多良機作多元化發展，並力爭進一步增長。憑著本集團獨特的商業模式、經驗豐富的管理團隊，以及地方政府的支持，本集團有信心能夠在中國其他策略性地區複製深圳華南城的成功商業模式，進一步實現本集團「一體兩翼」的商業模式，從而為本集團帶來可持續的增長，並為股東創造最大價值。

為實現進一步複製商業模式之計劃，並預期本集團之新項目將於下財政年度開始作出收益貢獻，本集團於2011年6月簽訂一份有關於哈爾濱發展佔地約10平方公里之大型綜合商貿物流及商品交易中心的框架協議。本集團擬透過合營公司之形式發展該項目，並預期本公司佔合營公司51%之權益。初步預期合營公司對該項目之總資本承擔約為人民幣20億元(相等於24億港元)。目前，本集團並無就該項目或合營公司作出任何承擔。該項目及組建合營公司之詳情仍待進一步協商。

## 財務回顧

於2011年財政年度，本集團財務表現錄得可觀增長，收入增加42.3%至約2,234.0百萬港元(2010年度：約1,570.2百萬港元)。同時，母公司擁有人應佔利潤增加16.8%至約1,552.5百萬港元(2010年度：約1,329.6百萬港元)。撇除投資物業公平值收益及有關稅項影響，調整

後的母公司擁有人應佔淨利潤上升32.1%至約542.3百萬港元(2010年度：約410.7百萬港元)。本年度經營現金流入淨額上升49.7%至約1,325.3百萬港元(2010年度：約885.3百萬港元)。

## 收入

收入增加42.3%至約2,234.0百萬港元(2010年度：約1,570.2百萬港元)。增長主要由於回顧年度內開始出售位於河源華南城的住宅物業，以及主要來自位於深圳華南城辦公室租賃的融資租賃收入大幅增加所致。

	截至3月31日止年度		
	2011 千港元	2010 千港元	變幅 %
物業銷售	1,832,580	1,408,108	30.1%
物業銷售 — 交易中心	1,358,310	1,408,108	(3.5%)
物業銷售 — 住宅物業	474,270	—	N/A
融資租賃收入	213,729	11,245	1,800.7%
租金收入	133,453	101,277	31.8%
物業管理服務收入	30,695	24,523	25.2%
酒店收入	21,670	22,930	(5.5%)
其他費用收入	1,906	2,146	(11.2%)
	<u>2,234,033</u>	<u>1,570,229</u>	<u>42.3%</u>

## 物業銷售收入

物業銷售收入增加30.1%至約1,832.6百萬港元(2010年度：約1,408.1百萬港元)，增幅主要由於開始銷售位於河源華南城的住宅物業產生約474.3百萬港元的收益所致。於回顧財政年度內，約50,200平方米的住宅物業已作出售，平均銷售單價約每平方米9,990港元。

就深圳華南城交易中心商舖而言，本集團於本年度以平均銷售單價約每平方米16,750港元出售約85,600平方米(2010年度：約98,000平方米)較去年增加11.7%(2010年度：約每平方米15,000港元)。由於河源華南城的收益貢獻及深圳華南城的有限可售交易中心商舖，本集團於年內減少出售交易中心商舖的面積，保留物業，以待未來價格升值。

## **融資租賃收入**

來自辦公室單位及住宅物業租賃的融資租賃收入大增約18倍至約213.7百萬港元(2010年度：約11.2百萬港元)。增幅主要由於回顧財政年度內深圳華南城的辦公大樓 — 環球物流中心經已落成，當中約24,000平方米已與承租人訂立融資租賃安排。融資租賃安排的平均價格約為每平方米8,760港元。

## **租金收入**

租金收入增加31.8%至約133.5百萬港元(2010年度：約101.3百萬港元)。增幅主要來自深圳華南城二期一號交易廣場及二號交易廣場分別於2009年第四季及第三季開始投入使用後所帶來租金收入。

市場對大型綜合商貿物流中心設施的殷切需求，以及華南城不斷提高的知名度均有助帶動深圳華南城的出租率。於2011年3月31日，一期交易中心及商舖的總佔用率約為86% (2010年度：82%)，而二期一號交易廣場、二號交易廣場及商舖已推出面積的總佔用率約36% (2010年度：25%)。一期及二期交易中心及商舖的平均實際月租分別約為每平方米32港元及34港元。

## **物業管理服務收入**

物業管理服務收入增加25.2%至約30.7百萬港元(2010年度：約24.5百萬港元)，增幅主要由於深圳華南城二期一號交易廣場、二號交易廣場及其配套設施的物業管理費增加所致，其佔用率亦於年內增加，於2011年3月31日，總佔用率為已推出面積的36%。

## **銷售成本**

本集團的銷售成本主要包括已售物業建築成本、融資租賃項下建築成本及租金支出。銷售成本增加53.4%至約901.0百萬港元(2010年度：約587.5百萬港元)。升幅主要由於回顧財政年度內開始銷售河源華南城的住宅物業，以及深圳華南城辦公室單位的融資租賃所致。

## **毛利**

毛利上升35.7%至約1,333.0百萬港元(2010年度：約982.7百萬港元)。於回顧財政年度內，毛利率輕微下降至59.7%(2010年度：62.6%)，毛利率輕微下降主要由於本年度產品組合有所變動，加入住宅物業銷售及辦公室融資租賃所致。銷售交易中心相對其他收益類別有較高的毛利率。

## **其他收入及收益**

其他收入及收益下跌73.7%至約39.5百萬港元(2010年度：約150.4百萬港元)。由於回顧財政年度內並無錄得去年於重組及購回計息票據所得136.7百萬港元的一次性收益，其他收入及收益因而減少。

## **投資物業公平值收益**

投資物業公平值收益增加11.9%至約1,464.2百萬港元(2010年度：約1,308.5百萬港元)。升幅主要由於回顧財政年度內深圳物業價格持續上漲，以及年內新添投資物業所致。

## **銷售及分銷成本**

銷售及分銷成本增加33.8%至約111.8百萬港元(2010年度：約83.6百萬港元)。增幅主要由於回顧財政年度內新項目的廣告及推廣開支所致，當中以河源華南城及南寧華南城的開支最大。前者剛開始銷售住宅物業，而後者則於2010年10月舉辦中國—東盟輕工產品展覽會。

## **行政開支**

行政開支增加10.9%至約208.1百萬港元(2010年度：約187.7百萬港元)。增幅主要由於業務活動因應更多新項目的發展而增加及增聘管理團隊所致。

## **融資成本**

融資成本減少7.5%至約30.5百萬港元(2010年度：約33.0百萬港元)。融資成本下降是由於新增的銀行及其他貸款主要用作建設用途而其利息開支資本化至發展中物業所致。

## **稅項**

稅項開支增加 15.7% 至約 908.7 百萬港元(2010 年度：約 785.3 百萬港元)。稅項開支增加主要由於回顧財政年度內的即期及遞延稅項開支均有所增加所致，而該等稅項開支增長與收益增長同步。

## **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、債券融資及首次公開招股所得款項撥付業務所需資金。

## **借貸及本集團資產抵押**

於 2011 年 3 月 31 日，本集團持有現金及銀行結餘及受限制現金約 4,564.5 百萬港元(2010 年度：約 3,703.0 百萬港元)，當中不受限制現金及銀行結餘為約 4,521.3 百萬港元(2010 年度：約 3,694.1 百萬港元)。

本集團持有的現金及銀行結餘及受限制現金主要以人民幣、港幣及美元為單位。

於 2011 年 3 月 31 日，本集團有計息及其他借貸及優先票據約 6,142.8 百萬港元(2010 年度：約 4,202.7 百萬港元)。本集團於 2011 年 3 月 31 日的計息銀行及其他借貸合計約為 4,242.7 百萬港元(2010 年度：4,202.7 百萬港元)，約 1,696.4 百萬港元須於一年內或應要求償還，約 1,060.4 百萬港元須於第二年償還，約 829.0 百萬港元須於第三至第五年償還及約 656.9 百萬港元須於五年後償還。於 2011 年 3 月 31 日，本集團的計息銀行及其他借貸合計約 2,896.1 百萬港元由本集團的部分樓宇、酒店物業、投資物業、發展中物業及租賃土地作抵押，其賬面總值約為 9,338.3 百萬港元。

本集團所有計息銀行及其他借貸按每年 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 2011 年 3 月 31 日，本集團未動用銀行信貸額度約為 2,186.5 百萬港元。本集團將於適當時視乎項目發展需要及本集團的營運資金狀況調配有關未動用銀行信貸額度。

於 2011 年 1 月，本公司已發行 2016 年 1 月到期、面值 250 百萬美元(相當於約 1,950 百萬港元)及每年票息率為 13.5% 的優先票據，為現有及新項目提供資金及作一般公司用途。

於2011年3月31日，本集團優先票據的賬面值約為1,900.1百萬港元(2010年度：無)。

成功發行優先票據不僅擴闊了本集團的融資渠道，同時證明了華南城的業務模式獲得資本市場之認同。發行優先票據增強了本集團的現金及流動性狀況，同時因債務到期日延長，而使債務組合得到優化。

### **資產負債比率**

於2011年3月31日，本集團的資產負債比率(債務淨額除以權益總額)為15%，較2010年3月31日的6%增加，主要由於償付建設項目的建築成本所致。

### **流動資產淨值及流動比率**

於2011年3月31日，本集團流動資產淨值為約2,064.7百萬港元(2010年度：約2,066.9百萬港元)。流動比率為1.53(2010年度：1.72)。

### **或然負債**

本集團就本集團交易中心商舖及住宅物業買家及本集團住宅及商業物業承租人為取得銀行融資而與銀行訂立的按揭貸款及銀行貸款提供擔保。於2011年3月31日，擔保金額為約152.6百萬港元(2010年度：約217.9百萬港元)。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。

### **資本承擔**

於2011年3月31日，本集團的已訂約但未撥備的未來資本開支金額為約966.1百萬港元(2010年度：約48.9百萬港元)，已授權但未訂約的未來資本開支金額為約6,408.7百萬港元(2010年度：約5,641.4百萬港元)。

### **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。管理層相信人民幣波動不會對本集團的業務構成重大影響。本集團並無為對沖目的而發行任何金融工具。

## **收購及出售附屬公司及聯營公司**

除收購河源華南城30%的餘下非控股權益外，本集團於回顧財政年度內並無任何收購或出售附屬公司或聯營公司之重大項目。

## **銷售限制**

根據深圳華南城簽訂的多份土地出讓合同，建在該等地塊上的物業的可銷售建築面積限於總建築面積的30%。本集團持有及興建此等受到銷售限制的物業作出租及自用。根據南昌華南城和南寧華南城分別簽訂的若干土地出讓合同，建在該項目若干地塊上的交易中心商鋪和倉儲物業的可銷售建築面積限於該等物業總建築面積的60%。此限制不適用於住宅、商務及其他用途的物業。儘管有此限制，本集團計劃持有該等物業不少於50%的總建築面積作租賃用途。管理層相信本集團可透過維持此最合適的物業銷售及投資物業比例而獲益。

## **人力資源**

於2011年3月31日，本集團有僱員約1,870人，其中直接隸屬本集團的僱員約有1,680人，共同控制實體的僱員約有190人。截至2011年3月31日止年度所產生的僱員福利開支約為143.4百萬港元。本集團旨在聘用、保留及培訓該等致力於集團長遠成功及增長的人員。僱員的薪酬及其他福利乃參考每年的市況及市場趨勢，以及按彼等的資格、經驗、職責及表現每年進行審查。除基本薪金及其他員工福利外，表現優秀且為本集團帶來貢獻的僱員亦可能獲獎勵酌情花紅及購股權。於2011年財政年度，已根據購股權計劃授出6,000,000份購股權。

於2011年4月11日，本公司按購股權計劃授出合共226,900,000股購股權予本公司及其附屬公司的其中一名執行董事及若干該等僱員，行使價為每股1.29港元。購股權行使期為2011年4月11日至2016年4月10日。

## **企業管治常規守則**

據本公司董事（「董事」）深知及確信，本公司於截至2011年3月31日止年度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。



## 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，彼等各自確認於截至2011年3月31日止年度，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規定以書面列明職權範圍。審核委員會由四名獨立非執行董事組成，即李偉強先生(審核委員會主席)、梁君彥先生、許照中先生及石萬鵬先生。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截至2011年3月31日止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

截至2011年3月31日止年度，本公司於香港聯合交易所有限公司購回合共20,436,000股股份，並隨後註銷有關股份。該等交易的詳情如下：

購回日期	購回股份數目	每股已付價格		已付總價格 港元
		最高 港元	最低 港元	
2010年5月17日	3,856,000	1.18	1.13	4,454,300
2010年5月18日	6,744,000	1.24	1.18	8,253,060
2010年5月19日	3,668,000	1.22	1.20	4,432,600
2010年5月20日	6,168,000	1.23	1.17	7,476,220
	<u>20,436,000</u>			<u>24,616,180</u>

除上文所披露者外，於回顧年度內，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2011年8月22日(星期一)至2011年8月24日(星期三)(包括首尾兩天)止期間暫停辦理股份過戶登記。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2011年8月19日(星期五)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。

代表董事會  
**華南城控股有限公司**  
聯席主席兼執行董事  
**鄭松興**

香港，2011年6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；及獨立非執行董事為梁君彥先生金紫荊星章、銀紫荊星章、太平紳士、李偉強先生、許照中先生太平紳士及石萬鵬先生。