

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2010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			
	2010年	2009年	概約
	千港元	千港元	變幅%
收入	1,570,229	224,399	+ 600%
毛利	982,707	70,759	+ 1,289%
本年度利潤	1,327,646	753,570	+ 76%
未計投資物業公平值收益及相關 稅務影響的淨利潤／(淨虧損)	408,745	(106,512)	+ 484%
經營現金流入	894,190	71,847	+ 1,145%
資產淨值	9,026,685	4,495,958	+ 101%
資產負債比率	6%	51%	- 89%
擬派末期股息(每股)	2港仙	—	—

截至2010年3月31日止年度的綜合財務資料

董事會欣然宣佈本集團截至2010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

	附註	截至3月31日止年度	
		2010年 千港元	2009年 千港元
收入	4	1,570,229	224,399
銷售成本		<u>(587,522)</u>	<u>(153,640)</u>
毛利		982,707	70,759
其他收入及收益	4	150,434	19,077
投資物業公平值收益	4	1,308,543	1,153,903
銷售及分銷成本		(83,573)	(89,531)
行政開支		(187,696)	(109,249)
其他開支		(25,427)	(13,188)
融資成本	6	(32,982)	(6,824)
應佔下列各方的利潤及虧損：			
共同控制實體		1,287	1,120
一家聯營公司		<u>(302)</u>	<u>(327)</u>
稅前利潤	5	2,112,991	1,025,740
所得稅開支	7	<u>(785,345)</u>	<u>(272,170)</u>
本年度利潤		<u>1,327,646</u>	<u>753,570</u>
下列各方應佔：			
母公司擁有人		1,329,593	754,048
少數股東權益		<u>(1,947)</u>	<u>(478)</u>
		<u>1,327,646</u>	<u>753,570</u>
歸屬於母公司普通權益持有人之 每股盈利			
基本	9	<u>25.32港仙</u>	<u>16.76港仙</u>
攤薄	9	<u>25.10港仙</u>	<u>16.76港仙</u>

本年度擬派股息詳情於附註8披露。

綜合全面收益表

截至2010年3月31日止年度

	截至3月31日止年度	
	2010年 千港元	2009年 千港元
本年度利潤	<u>1,327,646</u>	<u>753,570</u>
其他全面收入		
換算海外業務的匯兌差額	<u>19,072</u>	<u>93,249</u>
本年度總全面收入	<u>1,346,718</u>	<u>846,819</u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	1,348,565	846,596
少數股東權益	<u>(1,847)</u>	<u>223</u>
	<u>1,346,718</u>	<u>846,819</u>

綜合財務狀況表

2010年3月31日

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		157,684	260,302
投資物業		9,077,250	6,543,757
發展中物業		1,978,789	1,404,571
預付土地出讓金		6,911	7,051
商譽		20,066	20,066
於共同控制實體的權益		8,980	5,740
於聯營公司的權益		(803)	(1,106)
應收貸款		625	4,414
融資租賃應收款項		54,250	65,952
購買土地支付的按金		—	74,663
遞延稅項資產		75,413	12,599
非流動資產總值		<u>11,379,165</u>	<u>8,398,009</u>
流動資產			
持作融資租賃物業		96,116	101,743
持作銷售物業		677,346	481,821
應收貿易賬款	10	234,155	25,530
預付款項、按金及其他應收款項		86,077	68,128
透過損益以公平值列賬之持作買賣投資		123,932	—
現金及現金等價物		3,702,977	246,084
流動資產總值		<u>4,920,603</u>	<u>923,306</u>
流動負債			
應付票據		—	237,332
其他應付款項、應計項目及已收按金	11	824,459	777,966
計息銀行借貸		1,558,417	470,652
應付稅項		470,832	79,695
流動負債總額		<u>2,853,708</u>	<u>1,565,645</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>2,066,895</u>	<u>(642,339)</u>
資產總值減流動負債		<u>13,446,060</u>	<u>7,755,670</u>

綜合財務狀況表(續)

2010年3月31日

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元
非流動負債			
計息銀行借貸		2,644,308	898,774
計息票據		—	915,790
遞延稅項負債		1,775,067	1,359,348
應付股東款項		<u>—</u>	<u>85,800</u>
非流動負債總額		<u>4,419,375</u>	<u>3,259,712</u>
資產淨值		<u>9,026,685</u>	<u>4,495,958</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		60,000	200
儲備		8,733,433	4,461,763
擬派末期股息	8	<u>119,591</u>	<u>—</u>
少數股東權益		<u>8,913,024</u>	<u>4,461,963</u>
		<u>113,661</u>	<u>33,995</u>
權益總額		<u>9,026,685</u>	<u>4,495,958</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. 新訂及經修訂香港財務報告準則(其中亦包括香港會計準則及詮釋)的影響

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，惟於若干情況下，鑒於新訂及經修訂會計政策及額外披露，採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則對此等財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27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」及香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表 — 於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本」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 — 歸屬條件及註銷」之修訂
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 — 有關金融工具披露之改進」之修訂
香港財務報告準則第8號 香港會計準則第1號(經修訂) 香港會計準則第18號(修訂本)*	經營分部 財務報表之呈列 香港會計準則第18號「收入 — 一家公司是否作為主事人或代理之釐訂」的附錄之修訂
香港會計準則第23號(經修訂) 香港會計準則第32號及香港會計準則第1號 (修訂本)	借貸成本 香港會計準則第32號「金融工具：呈報」及香港會計準則第1號「財務報表之呈列 — 可沽售金融工具及於清盤時所產生之責任」之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋 第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號 「嵌入式衍生工具之重新評估」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量 — 嵌入式衍生工具」之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號 香港財務報告準則之改進(2008年10月)	客戶忠誠計劃 建設房地產協議 海外業務淨投資之對沖 客戶轉讓資產(自2009年7月1日起採納) 多項香港財務報告準則之修訂

* 包括2009年香港財務報告準則之改進(於2009年5月發行)。

2.2 會計政策的變更及披露

除下述所進一步說明有關香港會計準則第1號(經修訂)、香港財務報告準則第8號及香港財務報告準則的改進(2008年10月)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。

(a) 香港會計準則第1號(經修訂) 財務報表之呈列

香港會計準則第1號(經修訂)作出財務報表呈報及披露之改變。經修訂準則將擁有人及非擁有人於權益變動中分開呈列。權益變動表僅載列與擁有人進行之交易詳情，而非擁有人之權益變動則以單一項目呈列。此外，該項準則引入全面收益表，當中以單一報表或兩個相關報表形式呈列所有已於損益確認之收支項目及於權益直接確認之其他已確認收支項目。本集團已選取以兩個報表呈列。

(b) 香港財務報告準則第8號經營分部

香港財務報告準則第8號(取代香港會計準則第14號「分部報告」)規定主要營運決策者根據獲提供關於實體部分的資料，就分部資源分配及評估其表現指明實體該如何呈報其經營分部資料。該準則亦要求披露有關分部所提供之產品及服務、本集團營運之地理區域及本集團自主要客戶所得收入之資料。本集團確認，香港財務報告準則第8號釐訂之經營分部與過往根據香港會計準則第14號釐定之業務分部相同。該等經修訂披露(包括有關經修訂比較資料)列載於本業績公告附註3。

(c) 香港會計準則第40號投資物業

香港會計準則第40號已修訂，以於其範圍內包括於未來用作投資物業的興建或發展中物業，並規定該等物業須按公平值計量(倘公平值能可靠計量)。本公司董事釐定，發展中租賃物業部分於截至申報日期尚未落實，而該等物業於2010年3月31日按成本減發展中物業減值計量。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團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(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 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 — 首次採納者之額外豁免」之修訂 ²
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 ⁴
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 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁵
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
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 ³
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 ¹
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 ⁵
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 ¹
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 ⁴
香港財務報告準則第5號(包括於2008年10月頒佈的香港財務報告準則之改進)(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 ¹
香港詮釋第4號(於2009年12月經修訂)	租賃 — 有關香港租賃土地租賃期之釐訂 ²

除上述者外，香港會計師公會亦頒佈2009年對香港財務報告準則之改進及2010年對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2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號之修訂於2009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5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號及香港會計準則第39號之修訂均於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效。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(國際財務報告準則) — 詮釋第13號之修訂於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效，惟上述各項準則或詮釋均各自設有過渡條文。

¹ 於2009年7月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2010年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2010年2月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2010年7月1日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於2011年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁶ 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
截至2010年3月31日止年度						
分部收入：						
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>	1,575,223
分部間銷售對銷						(4,994)
收入						<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
投資物業公平值 增加後分部業績	<u>991,400</u>	<u>1,338,669</u>	<u>(24,656)</u>	<u>(16,309)</u>	<u>2,146</u>	2,291,250
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
應佔一家聯營公司虧損						<u>(302)</u>
稅前利潤						<u>2,112,991</u>
分部資產	1,139,450	11,065,178	2,666	75,828	1,278	12,284,400
對賬：						
於共同控制實體的權益						8,980
於聯營公司的權益						(803)
未分配資產						<u>4,007,191</u>
資產總值						<u>16,299,768</u>
分部負債	22,505	2,261,885	6,197	7	5,268	2,295,862
對賬：						
未分配負債						<u>4,977,221</u>
負債總額						<u>7,273,083</u>
其他分部資料：						
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

	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2009年3月31日止年度						
分部收入：						
對外部客戶銷售	77,671	100,167	20,426	25,505	630	224,399
分部間銷售	—	—	—	3,737	—	3,737
	<u>77,671</u>	<u>100,167</u>	<u>20,426</u>	<u>29,242</u>	<u>630</u>	228,136
分部間銷售對銷						(3,737)
收入						<u>224,399</u>
投資物業公平值						
增加前分部業績	51,332	30,526	2,406	(14,135)	630	70,759
投資物業公平值增加	—	1,153,903	—	—	—	1,153,903
投資物業公平值	<u>51,332</u>	<u>1,184,429</u>	<u>2,406</u>	<u>(14,135)</u>	<u>630</u>	1,224,662
增加後分部業績						
利息收入						10,664
未分配收入						8,413
未分配開支						(211,968)
融資成本						(6,824)
應佔共同控制實體利潤及虧損						1,120
應佔一家聯營公司虧損						<u>(327)</u>
稅前利潤						<u>1,025,740</u>
分部資產	670,578	8,029,987	477	94,158	671	8,795,871
對賬：						
於共同控制實體的權益						5,740
於一家聯營公司的權益						(1,106)
未分配資產						<u>520,810</u>
資產總值						<u>9,321,315</u>
分部負債	183,480	1,421,028	442	—	926	1,605,876
對賬：						
未分配負債						<u>3,219,481</u>
負債總額						<u>4,825,357</u>
其他分部資料：						
折舊及攤銷	—	62	343	21,771	360	22,536
公司及其他未分配金額						<u>14,383</u>
						<u>36,919</u>
投資物業公平值增加	—	1,153,903	—	—	—	1,153,903

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。

收入、其他收入及收益分析如下：

	截至3月31日止年度	
	2010年 千港元	2009年 千港元
收入		
物業銷售	1,408,108	67,758
融資租賃收入	11,245	9,913
租金收入	101,277	100,167
酒店收入	22,930	25,505
物業管理服務收入	24,523	20,426
其他費用收入	<u>2,146</u>	<u>630</u>
	<u>1,570,229</u>	<u>224,399</u>
其他收入		
來自下列各項的利息收入：		
銀行	1,049	2,860
應收貸款	5,400	7,804
其他	<u>4,646</u>	<u>8,413</u>
	<u>11,095</u>	<u>19,077</u>
收益		
投資物業公平值收益	1,308,543	1,153,903
透過損益以公平值列賬之持作買賣投資公平值 收益	2,630	—
重組及購回計息票據的收益	<u>136,709</u>	<u>—</u>
	<u>1,447,882</u>	<u>1,153,903</u>
	<u>1,458,977</u>	<u>1,172,980</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	
	2010年 千港元	2009年 千港元
已售物業成本	422,031	21,333
融資租賃物業成本	5,922	5,006
提供服務成本	159,569	127,301
折舊	37,355	37,352
減：就發展中物業資本化折舊	<u>(61)</u>	<u>(433)</u>
	<u>37,294</u>	<u>36,919</u>
預付土地出讓金攤銷	162	262
土地及樓宇及汽車經營租賃下的最低租金	7,414	8,317
核數師薪酬	2,330	950
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金*	109,633	64,224
以權益結算的購股權開支	3,294	6,587
退休金計劃供款	<u>3,070</u>	<u>3,508</u>
	<u>115,997</u>	<u>74,319</u>
外匯差額淨額	(3,931)	87
應收貿易賬款減值撥備**	25,468	—
撇銷應收貿易賬款為不可收回款項**	—	4,321
於一家共同控制實體的權益(撥回)／減值**	<u>(41)</u>	<u>2,037</u>

* 包括截至2010年及2009年3月31日止年度的金額分別7,076,000港元及7,072,000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	
	2010年 千港元	2009年 千港元
須於五年內全數償還的銀行貸款利息淨額	184,080	92,066
計息票據利息	72,581	188,269
減：資本化利息	<u>(223,679)</u>	<u>(273,511)</u>
總計	<u>32,982</u>	<u>6,824</u>

7. 所得稅

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。本集團的主要附屬公司在中國大陸深圳營運，截至2010年及2009年3月31日止年度分別須按22%及20%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2010年及2009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269,619,000港元及17,713,000港元的土地增值稅，已分別在截至2010年及2009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	
	2010年 千港元	2009年 千港元
即期 — 中國大陸企業所得稅	170,243	22,500
即期 — 中國大陸土地增值稅	269,619	17,713
遞延	<u>345,483</u>	<u>231,957</u>
年度稅項支出總額	<u><u>785,345</u></u>	<u><u>272,170</u></u>

8. 股息

	截至3月31日止年度	
	2010年 千港元	2009年 千港元
每股普通股擬派末期股息 — 2港仙	<u><u>119,591</u></u>	<u><u>—</u></u>

本年度擬派末期股息乃根據財務報表批准當日發行在外及已發行股份數目(經計及於2010年6月22日註銷的20,436,000股股份)為基準計算。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. 每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通權益持有人應佔年內利潤及年內已發行5,252,054,795股普通股的經調整加權平均數計算，以反映年內資本化發行。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通權益持有人應佔年內利潤計算。計算所用的加權平均普通股股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攤薄性的潛在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	
	2010年 千港元	2009年 千港元
盈利		
用於計算每股基本盈利之母公司普通權益持有人應佔利潤	<u>1,329,593</u>	<u>754,048</u>
	股數	
	2010年	2009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	5,252,054,795	4,500,000,000
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	<u>45,957,447</u>	<u>—</u>
	<u>5,298,012,242</u>	<u>4,500,000,000</u>

10. 應收貿易賬款

	2010年 千港元	2009年 千港元
應收貿易賬款	259,667	25,530
減值	<u>(25,512)</u>	<u>—</u>
	<u>234,155</u>	<u>25,530</u>

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租戶租金、應收客戶銷售收入及服務收入。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。

於本申報期間結束時，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：

	2010年 千港元	2009年 千港元
即期	86,663	22,992
1至2個月	34,308	494
2至3個月	71,774	681
逾3個月	<u>41,410</u>	<u>1,363</u>
	<u>234,155</u>	<u>25,530</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。對已售予買家但仍有應收賬款結餘的物業，本集團保留其法定物業擁有權。

應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	千港元
於2009年4月1日的賬面值	—
已確認減值虧損	25,468
匯兌調整	44
	<u>44</u>
於2010年3月31日的賬面值	<u><u>25,512</u></u>

截至2009年3月31日止年度，本集團直接於綜合收益表撇減無法收回款項4,321,000港元之應收貿易賬款。

11. 其他應付款項、應計項目及已收按金

	2010年 千港元	2009年 千港元
其他應付款項	198,763	79,288
預收款項	162,017	243,473
租賃按金	29,904	16,585
應付的建設費用及保留金	395,735	419,087
應計項目	36,585	11,752
合作金	1,455	7,781
	<u>1,455</u>	<u>7,781</u>
	<u><u>824,459</u></u>	<u><u>777,966</u></u>

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(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然呈報本公司及其附屬公司(「本集團」)自其於2009年9月30日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板成功上市起計首份年報。

本公司股份在聯交所成功上市標誌著本公司之里程碑，足證本集團的發展成果，獨特商業模式及未來發展前景獲國際資本市場及投資者肯定及支持。本公司上市擴寬了我們的股東基礎，同時擴大我們的資金來源，讓本集團可快速增長。

業績及股息

本集團截至2010年3月31日止財政年度的財務業績取得驕人成績。收入大幅增加599.7%至1,570.2百萬港元(2009年：224.4百萬港元)，而本年度利潤由上一個財務年度增加76.2%至1,327.6百萬港元(2009年：753.6百萬港元)。每股基本盈利為25.32港仙(2009年：16.76港仙)。

董事會建議派付截至2010年3月31日止年度的末期股息每股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。

市場及營運回顧

中國經濟於年初仍然受到全球金融危機帶來的負面影響。為消滅陰霾重重的負面情緒，中國政府推出四萬億人民幣經濟刺激方案及寬鬆貨幣政策，中國經濟始於2009年下半年回升。經濟復甦勢頭從深圳華南城於2009年下半年的客流量及車流量雙雙回升可見一斑。隨著深圳華南城二期一號交易廣場及二號交易廣場(前稱二期皮革皮具交易中心及二期紡織服裝交易中心)於年內落成後，我們推出二期商舖作租賃及出售。在租賃方面，我們已於2010年6月底前租出約25%的已推出可供租賃總面積。另外，一期交易中心的總佔用率約為82%。於回顧年度內，本集團已就二期交易中心商舖約達110,000平方米的建築面積訂立銷售合同及銷售意向書，約98,000平方米已簽訂銷售合同，並於回顧年度內在收益表入賬，銷售金額為1,408.1百萬港元，較去年增加1,978.1%。此優於預期的經營業績足證本集團的商業模式行之有效，並大大增強我們推進新項目的信心。

去年，本集團在新項目開發方面取得重大進展，使華南城能在中國不同地方複製其獨特的商業模式，以開發及經營華南城的大型綜合物流及商品交易中心。2009年6月，我們取得河源一幅面積約達487,000平方米的土地。2009年10月及12月，本集團分別於南寧及南昌成功購得第一批面積分別約達890,000平方米及1.05百萬平方米的土地。河源、南寧

及南昌項目的建設工程經已展開。此外，我們於2009年11月簽訂協議成立合營公司，引入營運夥伴新豪德(香港)控股有限公司，以攜手開發西安的大型項目。

上述所有新項目均策略地位處中國的二線及三線城市，該等城市的城市化拉動力對經濟增長影響至深，並享受該等地區的發展機遇。我們的南寧項目旨在服務北部灣地區，包括大部分東盟國家；隨著產業不斷向中國中部內移，南昌項目策略地定位以服務長江三角及泛珠三角等地區；而西安項目為政府主導的西部開發戰略重點。我們預期，此等新項目於未來數年將發展為本集團的主要增長動力。

前景

展望未來，我們預期本集團的業務將於未來數年持續快速發展及擴大。一如既往，我們對深圳華南城及新項目的交易中心及配套設施的租賃及銷售感到樂觀。本集團將積極調配資源，以建立更強大的業務平台及多元化的物業組合，以推動持續增長。我們矢志向前邁進，把業務推向全國。

最後，本人謹代表董事會感謝所有股東、客戶及業務夥伴的信任及鼎力支持，同時亦向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，2010年7月13日

管理層討論及分析

業務回顧

全球金融危機過後，去年初的營商環境仍滿佈挑戰。由於中國政府推出四萬億人民幣經濟刺激方案及較寬鬆的貨幣政策，中國整體市場於下半年方始恢復增長勢頭。鑒於市場氣氛改善，我們推出深圳華南城二期交易中心商舖作銷售及租賃，於回顧年內為本集團的物業銷售帶來顯著增長。

上一個財政年度乃華南城發展進程中富有成果的一年，我們的業務錄得顯著增長，於新項目發展亦取得顯著突破，以複製深圳華南城經驗證的商業模式，於中國各地開發和經營大型綜合物流及商品交易中心。

深圳華南城

深圳華南城位於中國深圳平湖，為本集團推出的首個大型綜合物流交易中心，其總建築淨佔地面積約為1.06百萬平方米，而總規劃建築面積約2.6百萬平方米。項目將分段興建。於回顧財政年度內，總建築面積達727,000平方米的二期一號交易廣場及二號交易廣場工程已竣工。截至2010年3月31日，約1,376,000平方米的一期及二期交易中心商舖及配套設施已投入運作。

2010年3月31日，一期交易中心的總佔用率約82%，而於2010年6月，二期的一號交易廣場及二號交易廣場所推出可供租賃總面積約25%已出租。一期及二期交易中心的平均實際月租分別約為每平方米28港元及34港元。

回顧年內，我們抓緊經濟復甦勢頭，推出二期的一號交易廣場及二號交易廣場作銷售，成為本集團的主要收入來源。年內，深圳華南城已就約110,000平方米的二期交易中心商舖訂立銷售合同及銷售意向書，其中約98,000平方米的商舖已以平均售價每平方米約15,000港元簽訂銷售合約，並於回顧年內在收益表入賬，為本集團帶來銷售額1,408.1百萬港元，較去年增加約20倍。

深圳華南城一期目前涵蓋五大輕工行業，包括紡織服裝、皮革皮具、電子原材料、印刷紙品包裝和五金化工塑膠。隨著二期的一號交易廣場及二號交易廣場的落成，為鞏固深圳華南城作為大型綜合物流交易中心的地位，深圳華南城的產品系列從工業原材料拓展

至製成品和商品，目前已引進相關產業的產品類別包括服裝、床上用品、窗簾、手袋及配飾及鞋類。此外，如鐘錶等的小型貨品及電子產品亦被引入二期交易中心，以擴大其產品交易範疇。

未來兩年，深圳華南城計劃發展以下物業：

物業	概約建築面積 (平方米)
交易中心	340,000
商業及其他配套設施	<u>160,000</u>
總計	<u><u>500,000</u></u>

工業博覽會

本集團分別於2009年10月及2010年4月與中國國際貿易促進委員會、中國國際商會和深圳市政府合辦第一屆及第二屆中國(深圳)國際工業博覽會(「國際工博會」)。這兩個為期4天的盛事於深圳華南城舉行，分別吸引82,000及103,000位參觀者出席。參與第一屆及第二屆國際工博會的本地及海外企業和機構約為1,090家及約1,200家。第二屆國際工博會的展覽場地較第一屆的60,000平方米增加20%至72,000平方米。第二屆國際工博會的規模更大、成效更佳，盡展各參展商數以十萬計的各類產品及原材料。

國際工博會於每年春秋兩季舉行，預期有助提高本集團知名度，帶動更多人流，促進交易中心的業務增長。我們致力定期推出創新的推廣活動，為供應商、製造商和分銷商提供場地及他們所需的頂尖設施，以協助彼等拓展業務。

南寧華南城

南寧華南城位於中國廣西壯族自治區南寧市，根據項目規劃，預計項目建築淨佔地面積約為1,830,000平方米。項目工程將分期建設，而一期工程已於2009年10月展開。根據工程規劃，南寧華南城落成時的總建築面積約為4,880,000平方米，建設內容包括商品交易中心、綜合物流及倉儲配套設施、綜合商業配套設施、綜合住宅配套設施及停車場等。

2009年10月，南寧華南城購得一幅位於南寧市的土地，建築淨佔地面積及規劃建築面積分別約為890,000平方米及2,397,000平方米。該土地由江南區沙井大道、富樂西路、定津路及新村大道圍繞著，總代價約為人民幣351.3百萬元。

就項目整體而言，本集團計劃出售所有住宅物業及不多於50%交易中心的建築面積，為項目的發展帶來資金，同時亦為本集團的營運利潤作出貢獻。餘下的交易中心的建築面積將持作長期投資。未來兩年，南寧華南城計劃發展以下物業：

物業	概約建築面積 (平方米)
交易中心	470,000
住宅配套設施	340,000
商業及其他配套設施	<u>520,000</u>
 總計	 <u><u>1,330,000</u></u>

南寧華南城位處南寧市的交通樞紐，地理位置亦鄰近東南亞地區，將發展成主要以北部灣地區及東南亞為市場的現代化大型綜合工業原料及商品交易中心。隨著中國-東盟自由貿易區於2010年1月正式生效，7,000種商品中的93%的關稅已獲豁免，藉以推動跨境貿易。我們預計此舉將有利於南寧華南城的發展。

南昌華南城

南昌華南城設於中國江西省南昌市，根據項目規劃，預計項目建築淨佔地面積約為1,550,000平方米。建設工程將分期進行，而一期工程已於2010年1月展開。根據工程規劃，預期南昌華南城於完工時的總建築面積約為4,280,000平方米，建設內容包括交易中心、綜合物流及倉儲配套設施、綜合商業配套設施、綜合住宅配套設施及停車場等。

2009年12月，南昌華南城購得一幅位於南昌市的土地，該土地位於紅谷灘新區九龍湖片區，建築淨佔地面積及規劃建築面積分別約為1,050,000平方米及2,482,000平方米。該土地的總代價為人民幣555.4百萬元。

就項目整體而言，本集團計劃出售所有住宅物業及不多於50%交易中心的建築面積，為項目的發展帶來資金，同時亦為本集團的營運利潤作出貢獻。餘下的交易中心的建築面積將持作長期投資。未來兩年，南昌華南城計劃發展以下物業：

物業	概約建築面積 (平方米)
交易中心	430,000
住宅配套設施	300,000
商業及其他配套設施	<u>190,000</u>
總計	<u><u>920,000</u></u>

南昌華南城位處南昌市的交通樞紐，其策略位置可應付長江三角及泛珠三角等地區，隨著產業不斷向中國中部內移，該等地區勢將受惠。

河源華南城

河源華南城位處中國廣東省河源市，一期規劃發展包括商業配套及生活配套設施。2009年6月，河源華南城購得一幅建築淨佔地面積約487,000平方米的土地。該土地的總代價約為人民幣73百萬元。建設工程經已展開，預期於未來兩年將建成面積約260,000平方米。

西安華南城

2009年6月，本集團全資附屬公司華南國際工業原料城(深圳)有限公司(「華南國際」)與西安國際港務區管理委員會就於西安國際港務區發展大型綜合物流及商品交易中心項目訂立諒解備忘錄。於2009年11月，西安國際港務區管理委員會、華南國際、新豪德(香港)控股有限公司(「新豪德」)及西安市政府就西安項目簽訂項目協議。根據項目協議，華南國際及新豪德將組成合營公司，分別擁有合營公司的65%及35%權益。

根據簽訂的項目協議，西安華南城之規劃總佔地面積約10平方公里。本集團計劃分期進行工程，其中5平方公里將興建綜合物流及商品交易中心，另外5平方公里將興建住宅及商業樓宇以及相關配套設施。

發展西安項目將為本集團在中國西北地區擴展戰略地點提供極佳的發展機會。中央政府於過去10年致力策略性發展中國西北部，為該地區的經濟發展快速起飛奠定良好基礎，對西安華南城營造有利發展環境。

展望

未來兩年，華南城將繼續投放資源，於全國各地實現其擴展計劃。下表載列本集團於未來兩年的工程規劃總覽：

	概約建築面積(平方米)				總計
	深圳華南城	南寧華南城	南昌華南城	河源華南城	
交易中心	340,000	470,000	430,000	—	1,240,000
住宅配套設施	—	340,000	300,000	260,000	900,000
商業及其他配套設施	<u>160,000</u>	<u>520,000</u>	<u>190,000</u>	<u>—</u>	<u>870,000</u>
總計	<u>500,000</u>	<u>1,330,000</u>	<u>920,000</u>	<u>260,000</u>	<u>3,010,000</u>

展望未來，透過不斷努力推行市場推廣及進一步發展深圳華南城，加上河源、南寧、南昌、西安等地各項新項目帶來的貢獻，我們確信可於未來在全國各地取得多元化的持續增長。

財務回顧

本集團於截至2010年3月31日止年度的財務表現錄得強勁增長，收入較去年增加599.7%至1,570.2百萬港元(2009年：224.4百萬港元)，本年度利潤增加76.2%至1,327.6百萬港元(2009年：753.6百萬港元)。撇除投資物業公平值收益或虧損及有關稅項影響，調整後的本年度利潤上升483.8%至408.7百萬港元(2009年：虧損106.5百萬港元)。每股基本盈利大幅提升至25.32港仙(2009年：16.76港仙)。本年度經營現金流入淨額大幅上升1,144.6%至894.2百萬港元(2009年：71.8百萬港元)。

收入

收入增加599.7%至1,570.2百萬港元(2009年：224.4百萬港元)。增長主要由於年內出售深圳華南城二期一號交易廣場及二號交易廣場的交易中心商舖大幅增加。

(扣除營業稅後)	2010年 千港元	2009年 千港元	變幅 %
銷售物業收入	1,408,108	67,758	1,978.1
租金收入	101,277	100,167	1.1
融資租賃收入	11,245	9,913	13.4
酒店收入	22,930	25,505	(10.1)
物業管理服務收入	24,523	20,426	20.1
其他費用收入	2,146	630	240.6

銷售物業收入

銷售物業收入增加1,978.1%至1,408.1百萬港元(2009年：67.8百萬港元)，增幅主要由於本公司改變營運策略，增加出售深圳華南城二期一號交易廣場和二號交易廣場的可銷售商舖面積，以提升本集團的現金收入。

年內，本集團的銷售面積約98,000平方米，遠較上一個年度的銷售面積4,850平方米為高。平均銷售單價約為每平方米15,000港元(2009年：約14,700港元)。

租金收入

租金收入微升1.1%至101.3百萬港元(2009年：100.2百萬港元)，增幅主要由於深圳華南城二期一號交易廣場及二號交易廣場於年內落成後確認其租金收入。

由於市場對大型綜合物流及商品交易中心設施的需求殷切，以及華南城的知名度不斷提高，深圳華南城的出租率已從金融海嘯的低位逐步回升。

截至2010年3月31日，一期交易中心的總佔用率達82%，而於2010年6月，二期一號交易廣場及二號交易廣場所推出面積約25%已出租。一期及二期交易中心的平均實際月租分別約為每平方米28港元及34港元。

物業管理服務收入

物業管理收入上升20.1%至24.5百萬港元(2009年：20.4百萬港元)，增幅主要由於深圳華南城二期一號交易廣場及二號交易廣場於年內開始出租，帶來新收入來源。隨著深圳華南城二期的其他物業陸續建成，管理層相信增加可供出租單位對日後的物業管理收入將可產生正面影響。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括已售物業建築成本及租金支出。截至2010年3月31日止年度，銷售成本增加282.4%至587.5百萬港元(2009年：153.6百萬港元)。升幅主要由於年內物業銷售數量大幅上升，導致成本相應提高。

毛利

毛利上升1,288.8%至982.7百萬港元(2009年：70.8百萬港元)。年內毛利率亦大幅上升至62.6%(2009年：31.5%)。毛利率上升乃由於銷售華南城二期交易中心商舖的收入佔本年度總收入比例上升，而交易中心商舖的銷售收入相對本集團其他收入有較高的毛利率，達70%。

其他收入

截至2010年3月31日止年度，其他收入上升688.6%至150.4百萬港元(2009年：19.1百萬港元)，主要由於年內本集團向計息票據持有人重組及購回計息票據，為本集團帶來約136.7百萬港元的其他收入。

投資物業公平值收益

年內，投資物業公平值收益增加13.4%至1,308.5百萬港元(2009年：1,153.9百萬港元)。升幅主要由於深圳華南城二期一號交易廣場的建築工程於年內完成後，確認其經扣除建築成本後的公平值。

銷售及分銷成本

銷售及分銷成本減少6.7%至83.6百萬港元(2009年：89.5百萬港元)。減幅主要由於去年本集團於各媒體對當時首次推出的深圳華南城二期一號交易廣場及二號交易廣場進行大量推廣活動，因而產生大量廣告費用。由於推廣活動已收到理想成效，年內的有關推廣費用相應減少。

行政開支

行政開支上升71.8%至187.7百萬港元(2009年：109.2百萬港元)。升幅主要由於首次公開招股的開支及於年內確認的管理層績效獎金，及因深圳華南城二期一號交易廣場及二號交易廣場及南昌、南寧、西安及河源等的項目公司開始投入運作導致行政費用增加。

融資成本

融資成本上升383.3%至33.0百萬港元(2009年：6.8百萬港元)。上升主要由於新增銀行貸款作營運資金用途。

稅項

稅項開支上升188.6%至785.3百萬港元(2009年：272.2百萬港元)。稅項開支變動主要由於年內的即期及遞延稅項開支均有所增加。由於銷售收入上升，年內的土地增值稅及所得稅撥備均較去年為高。由於年內新確認投資物業公平值收益，故錄得遞延所得稅開支327.1百萬港元(2009年：288.5百萬港元)。

投資物業

投資物業價值上升38.7%至9,077.3百萬港元(2009年：6,543.8百萬港元)，主要由於深圳華南城二期一號交易廣場的建築工程於年內完成，及於本年度確認其公平值。

發展中物業

發展中物業價值上升40.9%至1,978.8百萬港元(2009年：1,404.6百萬港元)。由於繼續興建深圳華南城包括辦公大樓、商業配套設施及配套住宅設施等配套設施，以及收購土地以發展正在施工的南昌、南寧及河源等項目，故發展中物業的成本較去年為高。

應收貿易賬款

應收貿易賬款上升817.2%至234.2百萬港元(2009年：25.5百萬港元)，主要由於深圳華南城二期一號交易廣場及二號交易廣場於回顧年度內的交易中心商舖銷售大幅增加。於2010年3月31日，應收貿易賬款的大部分未收訖結餘正由交易中心商舖買家向銀行辦理按揭，本集團相信收回風險不大。

計息票據

本集團於年內與計息票據持有人對計息票據進行重組，故本集團錄得重組收益。此外，本集團與若干計息票據持有人達成協議，以較其賬面值為低的價格回購部份計息票據。於2009年9月30日(本公司首次公開發售日期)，本集團按相關條款向計息票據持有人贖回計息票據的餘下部份。詳情於經審核財務報表披露。

應付股東款項

應付股東款項已於2009年9月30日(本公司首次公開發售股份日期)資本化。詳情於經審核財務報表披露。

流動資金及財務資源

本集團主要透過內部產生的資金、銀行貸款及首次公開發售股份所得款項撥付業務所需資金。

借貸及本集團資產抵押

本集團持有現金及現金等價物3,703.0百萬港元(2009年：246.1百萬港元)，而銀行貸款、應付票據及計息票據為4,202.7百萬港元(2009年：2,522.5百萬港元)。本集團銀行貸款的到期情況、貨幣及利率結構詳情於經審核財務報表披露。於2010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6%，較2009年3月31日的51%大幅減少。此外，於2010年3月31日，本集團未經動用銀行信貸約人民幣1,750.0百萬元。本集團將按各項目發展所需及營運資金狀況適度調配有關未動用銀行信貸。

於2010年3月31日，本集團的樓宇、酒店物業、投資物業、發展中物業、租賃土地及持作銷售物業約9,260.1百萬港元已抵押予不同銀行，以取得銀行貸款。

流動資產淨值及流動比率

於2010年3月31日，本集團流動資產淨值為2,066.9百萬港元(2009年：流動負債淨額642.3百萬港元)。流動比率上升至1.7(2009年：0.6)。

或然負債

本集團就本集團交易中心買家所訂立按揭貸款及本集團住宅物業承租人所訂立的銀行貸款而獲若干銀行授予的銀行融資提供擔保。於2010年3月31日，擔保金額為217.9百萬港元(2009年：95.9百萬港元)。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2010年3月31日，本集團的已訂約但未入賬的未來資本開支為48.9百萬港元(2009年：399.8百萬港元)，而已授權但未訂約者則為5,641.4百萬港元(2009年：無)。

外匯風險

本集團主要以人民幣進行業務，我們的收入及開支、資產及負債亦以人民幣計值。管理層認為人民幣波動並無對本集團的業務構成任何重大影響。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

本集團於財政年度內並無收購及出售附屬公司及聯營公司之重大項目。

銷售限制

根據華南國際訂立的數份土地出讓合同，建在深圳華南城若干地塊上的物業的可銷售建築面積限於總建築面積的30%。本集團持有及建設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各自訂立的數份土地出讓合同，建在該項目若干地塊上的交易中心和倉庫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。管理層認為本集團可透過維持此最佳的銷售物業及投資物業比例獲益。

人力資源

於2010年3月31日，本集團有僱員約1,200人，其中直接隸屬本集團的僱員約有1,000人，共同控制實體旗下僱員約有200人。本集團旨在聘用、挽留及培訓該等致力於集團長遠成功及增長的主管人員。僱員的薪酬及其他福利乃參考市況及市場趨勢，以及每年按彼等的資格、經驗、職責及表現進行。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獲獎勵酌情花紅及購股權。於2010年3月31日，並無根據購股權計劃授出任何購股權。

企業管治常規守則

據本公司董事深知及確信，本公司自其上市日期2009年9月30日（「首次公開發售股份日期」）至2010年3月31日止期間已遵守聯交所證券上市規則（「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，惟管治守則條文第A.2.1條除外。

守則條文第A.2.1條

管治守則條文第A.2.1條規定主席及行政總裁（「行政總裁」）之角色應予區分，不應由同一人擔任。截至2009年9月30日（首次公開發售股份日期）尚未委任行政總裁，惟本公司於2009年11月30日委任本公司執行董事梁滿林先生為行政總裁。

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」），作為本公司董事進行證券交易的指引。經向全體董事作出特定查詢，彼等各自確認由本公司上市日期2009年9月30日（首次公開發售股份日期）起至2010年3月31日止期間，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4日成立審核委員會，並已遵照管治守則所載規定以書面列明職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即李偉強先生(審核委員會主席)、石萬鵬先生及梁君彥先生。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2010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2010年3月31日止年度，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

股東週年大會

本公司謹訂於2010年8月30日(星期一)下午2時30分假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店3樓Aberdeen Room舉行2010年股東週年大會，股東週年大會通告將按上市規則規定方式於適當時候刊發及寄予股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由2010年8月25日(星期三)至2010年8月30日(星期一)(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及有權出席2010年股東週年大會並於會上表決，全部經填妥之股份過戶表格連同相應股票最遲須於2010年8月24日(星期二)下午4時30前遞交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，2010年7月13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石萬鵬先生、梁君彥先生銀紫荊星章、太平紳士及李偉強先生。