

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2015年9月30日止六個月的
中期業績公告**

財務摘要

	截至9月30日止六個月		概約 變幅 %
	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)	
合約銷售	3,796,281	6,837,274	-44.5
收入	2,152,854	5,141,135	-58.1
其中：持續性收入	603,215	369,480	63.3
毛利率	51%	47%	
母公司擁有人應佔淨利潤	755,790	1,303,231	-42.0
母公司擁有人應佔核心淨利潤*	197,722	887,394	-77.7
每股盈利—基本	9.45港仙	17.87港仙	-47.1
現金及銀行存款**	11,547,765	8,672,722**	33.2

* 代表未計投資物業公平值收益及相關稅務影響和衍生金融工具公平值收益的母公司擁有人應佔淨利潤

** 代表現金及現金等價物及受限制現金(比較數字為於2015年3月31日餘額)

中期業績

華南城控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「華南城」或「本集團」)截至2015年9月30日止六個月(「2015/16財政年度上半年」或「本期間」)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：

中期簡明綜合損益表

截至2015年9月30日止六個月

		截至9月30日止六個月	
	附註	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
收入	4	2,152,854	5,141,135
銷售成本		(1,048,651)	(2,715,782)
毛利		1,104,203	2,425,353
其他收入及收益/(虧損)	4	504,143	269,933
投資物業公平值收益	4	797,322	385,455
銷售及分銷開支		(417,701)	(299,499)
行政開支		(604,543)	(486,670)
其他開支		(23,921)	(17,873)
融資成本	5	(91,642)	(88,282)
應佔下列各方的利潤及虧損：			
一家合營企業		-	(23)
聯營公司		-	(3,332)
稅前利潤	6	1,267,861	2,185,062
所得稅開支	7	(518,929)	(890,215)
期內利潤		748,932	1,294,847
下列各方應佔：			
母公司擁有人		755,790	1,303,231
非控股權益		(6,858)	(8,384)
		748,932	1,294,847
歸屬於母公司普通股權益 持有人之每股盈利	9		
基本			
一期內利潤		9.45港仙	17.87港仙
攤薄			
一期內利潤		9.44港仙	14.86港仙

中期簡明綜合全面收益表
截至2015年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
期內利潤	<u>748,932</u>	<u>1,294,847</u>
其他全面收入		
將於期後期間重分類至損益的 其他全面收入：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(658,511)</u>	<u>277,612</u>
期內除稅後其他全面收入	<u>(658,511)</u>	<u>277,612</u>
期內總全面收入	<u>90,421</u>	<u>1,572,459</u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	102,882	1,579,896
非控股權益	<u>(12,461)</u>	<u>(7,437)</u>
	<u>90,421</u>	<u>1,572,459</u>

中期簡明綜合財務狀況表
於2015年9月30日

	附註	2015年 9月30日 千港元 (未經審核)	2015年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,396,905	1,328,231
投資物業		31,069,284	30,217,792
發展中物業		6,082,412	3,697,166
預付土地出租金		879,294	787,819
商譽		34,128	34,128
於一家合營企業的投資		–	5,079
於聯營公司的投資		41,380	34,884
可供出售金融投資		175,500	175,500
融資租賃應收款項		5,154	8,860
購買土地使用權支付的按金		581,448	1,225,250
遞延稅項資產		1,666,584	1,475,323
		<u>41,932,089</u>	<u>38,990,032</u>
非流動資產總值			
		<u>41,932,089</u>	<u>38,990,032</u>
流動資產			
持作融資租賃物業		358,252	297,940
持作銷售物業		24,156,323	22,969,976
應收貿易賬款	10	1,338,523	1,636,626
預付款項、按金及其他應收款項		774,526	653,785
透過損益以公平值列賬之持作買賣投資		28,080	32,890
現金及現金等價物及受限制現金		11,547,765	8,672,722
		<u>38,203,469</u>	<u>34,263,939</u>
流動資產總值			
		<u>38,203,469</u>	<u>34,263,939</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	14,792,804	13,534,665
計息銀行及其他借貸		6,899,502	6,824,949
短期融資券		5,240,840	2,750,880
應付稅項		4,690,975	5,235,130
		<u>31,624,121</u>	<u>28,345,624</u>
流動負債總額			
		<u>31,624,121</u>	<u>28,345,624</u>
流動資產淨值			
		<u>6,579,348</u>	<u>5,918,315</u>
資產總值減流動負債			
		<u>48,511,437</u>	<u>44,908,347</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2015年9月30日

	2015年 9月30日 千港元 (未經審核)	2015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	9,132,543	8,640,398
企業債券	1,849,043	-
優先票據	4,097,543	4,082,811
中期票據	4,902,541	2,704,226
遞延稅項負債	4,531,341	4,459,096
	<u>24,513,011</u>	<u>19,886,531</u>
資產淨值	<u>23,998,426</u>	<u>25,021,816</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	7,043,202	7,034,761
其他儲備	16,765,669	17,832,208
	<u>23,808,871</u>	24,866,969
非控股權益	<u>189,555</u>	<u>154,847</u>
權益總額	<u>23,998,426</u>	<u>25,021,816</u>

中期簡明綜合財務報表附註

截至2015年9月30日止六個月

1. 編製基準及其他資料

編製基準

截至2015年9月30日止六個月的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2015年3月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

其他資料

與截至2015年3月31日止年度有關並包括在截至2015年9月30日的中期簡明綜合財務報表內作為比較資料的財務資料，並不構成本公司該年度的法定年度合併財務報表，但摘錄自該等財務報表。根據香港《公司條例》(第622章)第436條須披露與此等法定財務報表有關的進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》(第622章)第662(3)條及附表6第3部分的規定，向公司註冊處呈交截至2015年3月31日止年度的財務報表。

本公司核數師已就該財務報表作出報告。核數師報告為無保留意見，不包括對某些事項的參照而核數師透過強調事項籲請關注而無對其報告作出保留意見；以及不包含香港《公司條例》(第622章)第406(2)條、407(2)或(3)條規定的聲明。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則的影響

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2015年3月31日止年度的年度財務報表沿用者相符一致。

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

	物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	物業管理 千港元 (未經審核)	電子商貿 千港元 (未經審核)	其他 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
截至2015年9月30日止六個月						
分部收入：						
對外部客戶銷售	1,549,639	333,951	87,980	50,797	130,487	2,152,854
分部間銷售	-	14,726	-	57,810	6,848	79,384
	<u>1,549,639</u>	<u>348,677</u>	<u>87,980</u>	<u>108,607</u>	<u>137,335</u>	<u>2,232,238</u>
分部間銷售對銷						<u>(79,384)</u>
收入						<u>2,152,854</u>
投資物業公平值增加前分部業績	914,115	238,923	(27,203)	50,790	88,468	1,265,093
投資物業公平值增加	-	797,322	-	-	-	797,322
投資物業公平值增加後分部業績	<u>914,115</u>	<u>1,036,245</u>	<u>(27,203)</u>	<u>50,790</u>	<u>88,468</u>	<u>2,062,415</u>
未分配銷售成本						(160,890)
利息收入						36,571
透過損益以公平值列賬之 持作買賣投資虧損，淨額						(4,810)
未分配收入						472,382
未分配開支						(1,046,165)
融資成本						(91,642)
應佔一家合營企業虧損						-
應佔聯營公司虧損						-
稅前利潤						<u>1,267,861</u>
於2015年9月30日						
分部資產	35,173,355	30,930,470	11,593	88,288	835,227	67,038,933
對帳：						
於一家合營企業的投資						-
於聯營公司的投資						41,380
未分配資產						<u>13,055,245</u>
資產總值						<u>80,135,558</u>
分部負債	6,705,521	4,573,267	37,523	314,938	226,489	11,857,738
對帳：						
未分配負債						<u>44,279,394</u>
負債總額						<u>56,137,132</u>

	物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	物業管理 千港元 (未經審核)	電子商貿 千港元 (未經審核)	其他 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
截至2014年9月30日止六個月						
分部收入：						
對外部客戶銷售	4,771,655	244,455	48,144	10,133	66,748	5,141,135
分部間銷售	—	11,678	—	—	—	11,678
	4,771,655	256,133	48,144	10,133	66,748	5,152,813
分部間銷售對銷						(11,678)
收入						<u>5,141,135</u>
投資物業公平值增加前分部業績	2,410,362	158,371	(52,759)	10,133	42,760	2,568,867
投資物業公平值增加	—	385,455	—	—	—	385,455
投資物業公平值增加後分部業績	<u>2,410,362</u>	<u>543,826</u>	<u>(52,759)</u>	<u>10,133</u>	<u>42,760</u>	<u>2,954,322</u>
未分配銷售成本						(143,514)
利息收入						40,883
透過損益以公平值列賬之 持作買賣投資收益，淨額						1,820
未分配收入						227,230
未分配開支						(804,042)
融資成本						(88,282)
應佔一家合營企業虧損						(23)
應佔聯營公司虧損						<u>(3,332)</u>
稅前利潤						<u>2,185,062</u>
於2015年3月31日(經審核)						
分部資產	32,990,415	29,648,772	9,810	329,344	573,974	63,552,315
對帳：						
於一家合營企業的投資						5,079
於聯營公司的投資						34,884
未分配資產						<u>9,661,693</u>
資產總值						<u>73,253,971</u>
分部負債	5,371,768	4,408,104	623,801	323,393	173,222	10,900,288
對帳：						
未分配負債						<u>37,331,867</u>
負債總額						<u>48,232,155</u>

4. 收入、其他收入及收益/(虧損)、投資物業公平值收益

	截至9月30日止六個月	
	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
收入		
物業銷售	1,430,408	4,592,940
融資租賃收入	119,231	178,715
租金收入	333,951	244,455
物業管理服務收入	87,980	48,144
電子商貿收入	50,797	10,133
其他費用收入*	130,487	66,748
	2,152,854	5,141,135
其他收入		
利息收入	36,571	40,883
政府補貼**	542,719	17,471
其他	14,796	8,404
	594,086	66,758
收益/(虧損)		
透過損益以公平值列賬之持作 買賣投資(虧損)/收益，淨額	(4,810)	1,820
匯兌(虧損)/收益	(85,133)	49,440
衍生金融工具公平值收益	-	151,915
	(89,943)	203,175
	504,143	269,933
投資物業公平值收益	797,322	385,455

* 其他費用收入已包括奧特萊斯運營收入59,606,000港元(截至2014年9月30日止六個月：40,663,000港元)及物流及倉儲服務收入65,824,000港元(截至2014年9月30日止六個月：24,967,000港元)。

** 若干政府補貼為相關政府部門給予本集團，以培育及扶持本集團於中國大陸項目的發展。該等補助沒有未履行之條件或或然事件。

5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至9月30日止六個月	
	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借貸的利息(包括可換股票據、企業債券、 優先票據、中期票據及短期融資券)	952,058	746,664
減：資本化利息	<u>(860,416)</u>	<u>(658,382)</u>
總計	<u>91,642</u>	<u>88,282</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	
	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
已售物業成本	584,242	2,279,069
融資租賃物業成本	51,282	82,224
折舊	97,948	32,153
減：就發展中物業資本化折舊	<u>(602)</u>	<u>(440)</u>
	97,346	31,713
預付土地出租金攤銷	11,562	773
處置附屬公司及一家合營企業的虧損*	5,480	-
衍生金融工具公平值收益	-	(151,915)
應收貿易賬款減值撥備*	8,490	17,873
權益結算的購股權開支	<u>11,114</u>	<u>61,846</u>

* 計入簡明綜合損益表「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2014年9月30日止六個月：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，期內，中國附屬公司須就各自應課稅收入按法定稅率25%繳納企業所得稅。

中國土地增值稅按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成本、借貸成本及所有物業發展開支在內的扣減開支)增值徵收。

	截至9月30日止六個月	
	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
即期：		
中國大陸企業所得稅	209,595	400,871
中國大陸土地增值稅	276,302	456,334
遞延：		
中國大陸企業所得稅	98,445	80,681
中國大陸土地增值稅	(69,075)	(104,844)
股息預扣稅	3,662	57,173
期內稅項支出總額	<u>518,929</u>	<u>890,215</u>

8. 股息

本公司於2015年11月27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2014年9月30日止六個月：無)。

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期內利潤及期內已發行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9月30日止六個月	
	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (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	755,790	1,303,231
加：可換股票據利息	-	1,701
減：衍生金融工具公平值收益	-	(151,915)
	<u>755,790</u>	<u>1,153,017</u>
用於計算每股攤薄盈利之母公司普通股權益持有人應佔利潤		
	<u>755,790</u>	<u>1,153,017</u>
股份		
用於計算每股基本盈利之期內已發行普通股的加權平均數	8,000,895,283	7,292,274,153
攤薄影響—普通股加權平均數：		
購股權	9,495,719	112,745,928
騰訊購股權	-	13,559,145
可換股票據	-	341,530,054
	<u>9,495,719</u>	<u>467,835,127</u>
	<u>8,010,391,002</u>	<u>7,760,109,280</u>

10. 應收貿易賬款

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：

	於2015年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2015年 3月31日 千港元 (經審核)
1個月以內	768,277	952,372
1至2個月	22,569	55,269
2至3個月	13,961	32,239
逾3個月	533,716	596,746
總計	<u>1,338,523</u>	<u>1,636,626</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。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	於2015年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2015年 3月31日 千港元 (經審核)
其他應付款項及應計項目		2,275,286	1,626,215
應付票據		24,376	187,560
按金及預收款項		4,184,528	3,913,942
應付的建設費用及保留金	(i)	<u>8,308,614</u>	<u>7,806,948</u>
總計		<u>14,792,804</u>	<u>13,534,665</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：

	於2015年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2015年 3月31日 千港元 (經審核)
1年內	8,209,491	7,714,040
超過1年	<u>99,123</u>	<u>92,908</u>
總計	<u>8,308,614</u>	<u>7,806,948</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之董事會及其附屬公司，在此呈報本集團截至2015年9月30日止六個月未經審核的綜合中期業績。

業績及股息

隨著中國政府去年宣佈中國經濟發展已進入「新常態」，中央政府持續推動經濟結構調整，以達至高質量且可持續的增長。與此同時，國內生產總值增速持續放緩，第三季度增速下降至6.9%，是2009年以來的首次。中國宏觀經濟前景的轉變對本公司的市場環境帶來複雜的影響。儘管本公司的持續性收入繼續保持強勁增長，顯示市場對其綜合商貿物流及商品交易中心及完善的線上線下綜合服務需求強勁，但本集團商品交易中心合約銷售的需求較弱。

除中國宏觀經濟環境的變化外，本公司還注意到若干短期不確定因素包括項目層面搬遷計劃的延遲，中國A股市場波動及人民幣突然貶值等，影響了中小企業對投資自有商舖的決定。此外，本公司認為本期間公司的管理表現仍有進一步提升的空間。因此，本集團於本期間合約銷售同比下降44.5%至37.963億港元(2014/15財政年度上半年：68.373億港元)。本集團於本期間收入為21.529億港元(2014/15財政年度上半年：51.411億港元)，持續性收入達6.032億港元，同比增長63.3%(2014/15財政年度上半年：3.695億港元)。

母公司擁有人應佔淨利潤為7.558億港元(2014/15財政年度上半年：13.032億港元)。母公司擁有人應佔核心淨利潤(即未計投資物業公平值收益及相關稅項及衍生金融工具之收益影響後的母公司擁有人應佔淨利潤)為1.977億港元，(2014/15財政年度上半年：8.874億港元)。每股基本盈利為9.45港仙(2014/15財政年度上半年：17.87港仙)。

董事會不建議派付截至2015年9月30日止六個月中期股息(2014/15財政年度上半年：無)。

市場及運營回顧

獨特的商業模式受益於中央政府推進發展更高效經濟的倡議

中國經濟在經歷數十年的強勁增長後，中央政府對其發展戰略進行了調整，由促進經濟高速增長轉向通過提高效率及推動創新以實現可持續的中高速增長。因此，國內經濟開始進入「新常態」，增速相對平緩。與此同時，包括電子商貿及物流在內的經濟新動力獲得更大的發展機遇。

面對當前國內物流領域的低效現狀，華南城加速其第四代綜合商貿物流及商品交易中心的發展，旨在利用互聯網技術及全國性的現代化物流網絡，提升中國內貿的效率。因此，本集團獨特的「網絡+實體+物流」商業模式，持續獲得各地方政府及客戶的鼎力支持。長遠而言，此模式可使本公司從當前宏觀經濟的轉型中獲益。

不斷增長的持續性收入是實現穩定及可持續發展的關鍵

本期間，本集團各持續性業務的分部收入皆實現強勁增長，來自租金、物業管理服務、物流及倉儲服務、奧特萊斯運營及電子商貿的收入分別增長36.6%、82.7%、163.6%、46.6%及401.3%。這為本集團的長期可持續發展奠定了堅實的基礎，同時增強了其應對短期週期性波動的能力。

市場對華南城遍佈全國的項目所提供的服務及設施需求強勁。隨著越來越多的商戶由市中心傳統批發市場外遷，來自租金及物業管理服務的持續性收入分別上漲至3.340億港元及8,800萬港元(2014/15財政年度上半年：分別為2.445億港元及4,810萬港元)。此外，本集團在發展電子商貿及奧特萊斯運營方面亦取得進展，分別錄得收入5,080萬港元及5,960萬港元(2014/15財政年度上半年：分別為1,010萬港元及4,070萬港元)。

物流及倉儲業務是本集團長期發展策略的一項核心組成部份。本期間，本集團的物流及倉儲業務保持顯著增長，總收入達6,580萬港元，較去年同期的2,500萬港元增長163.6%。這反映出商戶對物流設施及服務的強烈需求。與此同時，本集團利用重型卡車回程中空載運力協助貨主更有效配對其貨運計劃的物流信息交易平台，市場需求持續殷切，體現了其於市場的受歡迎度及客戶對服務的認可。

以積極措施強化公司的財務狀況

本公司對其穩健的長期經營策略及未來的市場環境充滿信心，然而，本公司亦深知審慎財務管理的重要性，並致力於維持其財務流動性於健康水平。本期間，本公司靈活安排資本支出計劃，以求在發展需求與財務穩健之間取得平衡。此外，本公司亦採取積極的方式擴大並豐富其融資渠道。因此，儘管合約銷售有所下降，本集團的現金及現金等價物較2015年3月底仍有所增長，整體財務狀況維持穩健。

本期間，中央政府採取了一系列措施增加國內金融市場的流動性。2015年至今，中國人民銀行已先後五次降低存貸款基準利率及存款準備金率，為國內融資市場提供了低利率窗口。本期間，本集團把握此機遇，於國內市場先後發行合共56億元人民幣的短期融資券、中期票據及企業債券。

本集團亦尋求釋放各持續性業務的潛在價值，並為其拓展獨立的融資渠道以配合此等業務的發展策略。本期間，本集團提出分拆深圳市好百年家居連鎖股份有限公司(「好百年家居」)，並於2015年8月提交將其股份於全國中小企業股份轉讓系統(亦稱為「新三板」)潛在掛牌上市的申請，該申請已於近期獲得批准。好百年家居已於2015年11月16日掛牌。

前景

展望本財年下半年，本集團的運營環境於現行宏觀因素下仍面臨挑戰。本集團的合約銷售預計將面臨壓力。儘管如此，本集團仍將竭力應對該市場環境帶來的挑戰。同時，中國正在編製其第十三個五年計劃，「互聯網+」戰略及「一帶一路」倡議被賦予更高的重要性。本集團將繼續執行其長期策略，並投入資源及精力發展其綜合商貿物流及商品交易中心，以迎接此巨大機遇。

隨著新項目的落成及投入運營，持續性收入有望繼續保持強健增長，這將有利於支持本集團的長期經營策略。本集團還將繼續加強打造其「網絡+實體+物流」的商貿生態系統，從而為商戶提供更好的、更便利的營商環境，進而繼續推動中國國內商貿物流行業的現代化進程。

最後，本人謹代表董事會，衷心感謝我們的股東、客戶以及業務夥伴一直以來對本集團的信任及支持，同時亦對管理層及員工的專業精神及全心投入深表謝意。

鄭松興

聯席主席兼執行董事

香港，2015年11月27日

管理層討論及分析

業務回顧

截至2015年9月30日止六個月，本集團持續面臨具挑戰性的運營環境。中國中央政府將其經濟政策重心由大幅擴張工業，轉移至以提升經濟效益為重點的中高速可持續增長。因此，中國經濟已顯示出進入「新常態」的跡象，國內生產總值增速持續放緩的同時，服務業佔國內生產總值的比重及國內消費水平達歷史新高。在向「新常態」轉型期間，本集團的盈利增長動力亦由合約銷售向持續性收入過渡。

本期間，「新常態」創造了有利於本集團第四代綜合商貿物流及商品交易中心發展的新型增長動力及經濟條件。隨著中國持續削減過剩產能，國內商貿領域的中小企業營商環境面臨日益加劇的挑戰。但日益激烈的市場競爭亦促使中小企業尋求更高的效率及更低的運營成本。此外，城鎮化進程持續推動中小企業由市中心傳統批發市場向城郊外遷。因此，市場對本集團經營項目的租賃及完善的線上線下增值服務的需求強勁。於本集團的增值服務中，電子商貿與倉儲及物流服務的增長最為強勁。

另一方面，隨著中國國內生產總值增長持續放緩，出口市場疲軟，中小企業的整體需求受到了負面影響，其業務前景亦遭到削弱。此外，項目層面搬遷計劃的延遲，A股市場的波動及人民幣的突然貶值，造成了短期的不確定性，影響了中小企業的投資決策。最後，由於本集團獨特的商業模式，持續性業務不斷發展，這對本集團的運營管理能力提出了更高的要求，而本集團於本期間的管理表現有待進一步加強。因此，本期間合約銷售表現受到衝擊，影響了本集團的整體收入及盈利能力。

本期間，本集團錄得總收入21.529億港元(2014/15財政年度上半年：51.411億港元)，持續性收入由2014/15財政年度上半年的3.695億港元上升63.3%至6.032億港元，佔總收入的28.0%(2014/15財政年度上半年：7.2%)。合約銷售為37.963億港元(2014/15財政年度上半年：68.373億港元)。母公司擁有人應佔淨利潤為7.558億港元(2014/15財政年度上半年：13.032億港元)。每股基本盈利為9.45港仙(2014/15財政年度上半年：17.87港仙)。

持續性收入強健增長

作為中國領先的大型綜合商貿物流及商品交易中心的運營商，本集團以其實體資源為平台，提供增值服務並創造持續性收入。經過多年的專注經營，本集團通過策略性佈局，於中國兩大主要物流走廊上成功建立起八個項目。截至2015年9月底，深圳、南寧、南昌、西安及鄭州的項目皆處於不同階段的運營中。

隨著中央政府持續推行城鎮化戰略，加之傳統市區批發市場的運營成本不斷增加，越來越多的中小企業搬遷至本集團的現代商貿物流及商品交易中心，推升本集團的租金收入。本期間，租金收入同比增長36.6%達3.340億港元。

華南城項目的成功運營

深圳華南城是本集團的旗艦項目，維持十多年的穩定增長。作為中國最大的工業原料交易中心之一，它為中小企業提供了綜合的批發交易平台，經營包括紡織服裝、皮革皮具、電子配件、印刷、紙品包裝及五金、化工、塑膠等業態。自成立以來，深圳華南城為本集團貢獻了超過十年的穩定租金收入及健康現金流。至今，深圳華南城已成為傳統大型批發市場外遷的典型案列，並為其他華南城項目樹立了典範。

南寧華南城策略性地位於中國與東南亞國家聯盟（「東盟」）成員國之間的主要通道。其地理優勢使它能夠從日益增長的跨境貿易中獲取巨大機遇。本期間，第12屆東盟博覽會輕工展於南寧華南城舉行，這是南寧華南城連續第六年舉辦該展會。此外，南寧華南城物流信息交易平台的試運行亦取得顯著成效。南寧華南城試運營的業態包括紡織服裝、小商品、東盟產品、家居用品、茶葉茶具及家居建材等。

南昌華南城位於長三角、珠三角及鄱陽湖生態經濟區的交通樞紐。南昌華南城作為江西省首個省級電子商務示範基地，獲得來自地方及省級政府的鼎力支持。南昌華南城項目開始試運營的業態涵蓋小商品、紡織服裝、皮革皮具及健康綠色產品等。此外，本集團於近期舉行了南昌華南城現代倉儲物流基地奠基儀式，待竣工後，該基地將提升本項目線上線下服務及物流能力。

西安華南城項目位於絲綢之路經濟帶的起點，於中央政府推動「一帶一路」倡議下，中國與新絲綢之路沿線國家間經濟互動日益頻繁，西安華南城將可從中把握龐大商機。西安華南城項目試運營的業態包括五金機電、紡織服裝及皮革皮草等。

鄭州華南城坐落於中國快速發展的高速公路及高速鐵路運輸網絡的交叉點。項目本身亦是華南城全國物流網絡的重要樞紐。作為河南省級電子商務示範基地，該項目得到當地政府的大力支持，也成為本集團電子商貿服務的試點。鄭州華南城試運營中的業態包括家居建材、小商品、五金機電及汽摩汽配等。

物業管理強勁增長

為加強旗下項目的管理及服務質素，本集團成立了深圳第一亞太物業管理有限公司，為其項目提供專業的物業管理服務，致力在各項目所在地提供較其他批發市場別樹一幟的優質防火、保安、環境管理、設備保養及維修，以至交通秩序及停車場管理服務。

隨著華南城項目出售及出租面積不斷增加，本集團的物業管理服務收入在過去幾年內保持穩定且快速的增長。於2015/16財政年度上半年，來自物業管理的持續性收入達8,800萬港元，同比增長82.7%，成為本集團持續性收入組成中第二大貢獻者。隨著更多項目竣工並投入運營，本集團相信未來數年，物業管理服務產生的持續性收入將繼續保持快速增長，並帶來穩定的現金流。

電子商貿發展

本期間，本集團繼續強化其線上平台，並推行綜合線上線下批發業務，以幫助於華南城項目內運營的中小企業升級。本集團通過其B2B平台—華南城網，協助中小企業踏出電子商貿的第一步。同時，鄭州華南城線上會員制計劃的試運營進展平穩，並開始產生收益。

憑藉互聯網巨頭騰訊控股有限公司(「騰訊」)的技術支持及豐富資源，本集團於近期成功於深圳華南城1號交易廣場推出智能數碼無線網絡解決方案系統，該系統使得本集團能夠透過實時追蹤及分析到訪者的購物模式，主動向其傳送推廣訊息。本期間，本集團亦通過向用戶提供線上支付服務，加強其B2B平台的運營能力，為其互聯網金融業務的發展鋪平了道路。

奧特萊斯運營

儘管近年來中國實體零售商經營困難，但本集團的奧特萊斯業務依然保持良好發展。在深圳華南城奧特萊斯項目成功運營的基礎上，本集團於南寧、南昌、西安及哈爾濱項目試運營奧特萊斯商城，本期間取得了令人滿意的業績。於2015/16財政年度上半年，奧特萊斯業務分部產生持續性收入5,960萬港元，同比增長46.6%。截至2015年9月30日，超過330個國內外知名品牌進駐奧特萊斯商城，經營面積約為167,600平方米。

隨著經營面積的增長及越來越多品牌的進駐，深圳奧特萊斯業務保持穩健發展。值得注意的是，去年試運營的西安奧特萊斯商城，於本期間實現了快速擴張，成為本集團奧特萊斯商城中，以收入及品牌數計，貢獻排名第二的項目。於鄭州及合肥的奧特萊斯項目，將於未來幾年內陸續投入運營，為本集團創造更多的持續性收入。

物流及倉儲服務

面對「新常態」，中央政府推出了多項措施，旨在於中國創建現代化物流系統，以提升內貿的運營效率。憑藉中央政府的支持措施及強勁的市場需求，物流行業將在未來獲得長足發展。本期間，本集團的物流及倉儲服務取得強勁增長，錄得收入6,580萬港元，較去年同期增長163.6%。

本集團利用其全國性網絡，發展物流信息交易平台，協助貨主利用重型卡車回程中的空載運力，更有效配對其貨運計劃，從而降低物流成本。深圳華南城及南寧華南城的物流信息交易平台的試運營已取得顯著成效。截至今日，大量司機及貨運公司已註冊進入該平台，反映市場對本集團物流信息交易平台服務的巨大需求。本集團計劃未來將物流信息交易平台擴展至所有其他華南城項目及華南城項目以外的地方，以增加其覆蓋範圍與運營效率。

好百年家居

本集團於2013年7月收購好百年家居75%股權，透過此附屬公司從事家居廣場運營。於本期間，好百年家居在中國經營九家門店(包括位於南寧華南城的門店)，為本集團帶來穩定的持續性收入。

本期間，好百年家居在南寧華南城的門店試運營順利，同時，好百年家居在深圳華南城的門店預期於2015年底開始試運營。

貿易博覽會

本集團利用位於主要省會及直轄市的大型商貿平台，配合其與各地政府協辦貿易博覽會的豐富經驗，於旗下項目內籌辦多場貿易展覽會及會議。該等博覽會反響熱烈，吸引眾多國際及地方參展商，不僅提升了項目內的訪客及業務流量，更為商品交易中心帶來商機，提高了華南城品牌的認受性。

活動回顧

民俗文化商貿節

民俗文化商貿節於2015年4月在南寧華南城舉辦，該為期十六天的活動，吸引眾多參與者前來。同一時間內，第八屆(廣西)南寧春茶節及首屆車世界汽車博覽會亦在南寧華南城舉辦。該次活動顯著帶動茶葉及茶具商戶及汽車參展商的銷售，並為南寧華南城內的其他商戶帶來商機。

西洽會暨絲博會

第十九屆中國東西部合作與投資貿易洽談會暨絲綢之路國際博覽會於2015年5月在西安舉行。此次活動特設「絲綢之路商品貿易展」，由西安華南城承辦，展示絲路沿線國家眾多商品。西安華南城利用自身會議展覽與商貿物流的雙重優勢，一方面以展會拉動項目人流及提升品牌，另一方面為絲路沿線國家的資源整合和全方位合作做出積極探索和貢獻，推動西安商貿物流產業的發展。

中國(哈爾濱)國際時尚生活文化旅遊展

2015中國(哈爾濱)國際時尚生活文化旅遊展於2015年6月在哈爾濱華南城啟幕。該活動由哈爾濱市人民政府主辦，黑龍江省貿促會協辦，哈爾濱市貿促會、哈爾濱市道外區人民政府及哈爾濱華南城承辦。此為期四日的展會不僅為哈爾濱華南城帶來了客流及商機，更進一步彰顯了哈爾濱華南城作為推動東北亞國際經貿合作的平台優勢，增強了華南城品牌在區域內的影響力。

中國-東盟博覽會輕工展

第十二屆中國-東盟博覽會輕工展由中國商務部及其他東盟成員國，以及中國-東盟秘書處合辦，由廣西壯族自治區政府承辦，於2015年9月在南寧華南城舉行。該輕工展已連續六年於南寧華南城舉辦。該展會使南寧華南城成為中國與東盟各國之間輕工產品商貿物流的重要平台，有力推動了雙方貿易往來和人文互通，同時加強了本集團品牌於區內乃至東盟成員國間的認受性。

合肥時尚用品博覽會暨華東五金機電交易會

合肥時尚用品博覽會暨華東五金機電交易會於2015年10月於合肥華南城舉行。本次為期四天的展會由合肥市人民政府、安徽省商務廳、安徽省國際商會主辦，肥西縣人民政府及合肥華南城承辦。活動累計吸引眾多來自國內各個地區的金屬工具及零部件、照明、安防等領域的專業買家及渠道商到場採購，為合肥華南城運營銷售提高士氣、聚攬人氣，為後期項目推進奠定良好的基礎。

財務管理

本期間，本集團實行資本開支控制，並維持現金流動性以應對短期周期性風險。此外，本集團積極籌備好百年家居的分拆以釋放其價值，並為其未來拓展提供融資平台。與此同時，本集團利用國內資本市場的低息環境，以較低融資成本獲取資金。截至2015年9月底，本集團錄得加權平均融資成本6.5%，而2015年3月底為6.8%。

受益於中央政府的貨幣寬鬆政策，國內企業債券市場持續升溫。本集團於本期間把握機遇，利用國內資本市場擴拓其融資渠道。

於2015年4月，本公司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**」)完成發行人民幣15億元之企業債券，期限最長為6年，票面年利率為7%。於2015年7月，華南國際完成於中國銀行間市場發行本金總額為人民幣20億元之2015年第一期中期票據，期限為3年，年利率為7%。此外，於2015年9月，華南國際於中國銀行間市場完成發行本金總額為人民幣21億元之2015年第一期短期融資券，期限為366天，年利率為4.3%。

經鵬元資信評級有限公司(「**鵬元資信**」)評定，華南國際及企業債券的信用評級分別為「AA」級和「AA+」級。經大公國際資信評估有限公司(「**大公國際**」)評定，2015年第一期中期票據及華南國際的信用評級均為「AA」級，2015年第一期短期融資券的信用評級為「A-1」級。企業債券、短期融資券及中期票據的成功發行，進一步擴拓了本集團的融資渠道。

值得一提的是好百年家居就其股份於全國股份轉讓系統掛牌之申請已獲批准，其股份已於2015年11月16日起掛牌。該掛牌旨在協助好百年集團釋放價值，並為好百年集團自身的運營及未來擴展提供融資平台。此外，本集團將繼續尋求機遇分拆本集團其他附屬公司上市，以實現該等業務的潛在價值，並進一步擴展本集團的融資平台，提升本集團的財務狀況。

土地儲備

本集團獨特的「一體兩翼」業務模式保留倉儲物流設施、辦公樓等商業物業及不少於50%商品交易中心單位作為自營或長期出租用途，而餘下的50%商品交易中心單位及配套住宅等物業，本集團將按需要作出售，為本集團發展提供所需的現金流。於本期間，本集團為南昌華南城及重慶華南城合共購入可建建築面積約173萬平方米的土地，平均成本為人民幣300元/平方米。土地儲備日益增加帶動本集團未來的可持續發展。

截至2015年9月30日的土地儲備詳情如下：

項目 (平方米)	已竣工物業		發展中物業	預期於	按已購土地	總規劃 建築面積 估計	已購土地 可建建築面積	
	已售	未出售		2015/16 財政年度 竣工的物業 估計	作未來發展 物業 估計		(佔總規劃建築面積百分比)	%
深圳華南城	735,100	1,272,500	569,100	307,000	67,300	2,644,000	2,644,000	100%
南昌華南城	779,600	758,700	214,000	-	2,912,900	7,297,000	4,665,200	64%
南寧華南城	297,000	870,600	777,500	219,000	534,900	4,880,000	2,480,000	51%
西安華南城	525,500	665,700	458,200	67,300	2,506,600	17,500,000	4,156,000	24%
哈爾濱華南城	228,200	568,200	1,288,800	-	2,662,800	12,000,000	4,748,000	40%
鄭州華南城	966,800	1,108,600	1,644,100	342,300	1,450,500	12,000,000	5,170,000	43%
合肥華南城	695,400	336,200	1,736,400	490,700	2,433,000	12,000,000	5,201,000	43%
重慶華南城	80,300	654,600	401,300	401,300	4,468,900	13,500,000	5,605,100	42%
總計	4,307,900	6,235,100	7,089,400	1,827,600	17,036,900	81,821,000	34,669,300	42%

深圳華南城

深圳華南城為本集團旗下首個項目，策略性位處珠江三角洲地區的核心地帶，坐擁完善的交通網絡。項目佔地面積約106萬平方米，總規劃建築面積約264萬平方米。根據深圳地鐵規劃，途經深圳華南城的地鐵10號線計劃於2015年12月底開工建設，預計於2020年6月投入試運營，屆時將進一步提升項目的交通便利。

截至2015年9月30日，總建築面積約201萬平方米的一期、二期及部分三期物業的商品交易中心及配套設施均已投入運營。現時，深圳華南城正進行第三期發展。截至2015年9月30日，建築面積約569,100平方米的工程，已展開建設，其中約307,000平方米預期可於本財年底竣工。

於2015/16財政年度上半年，深圳華南城錄得合約銷售總額4.927億港元(2014/15財政年度上半年：3.057億港元)，包括以平均售價21,900港元/平方米售出建築面積4,200平方米的商品交易中心(商場形式)(2014/15財政年度上半年：以20,400港元/平方米售出4,500平方米)；以平均售價11,200港元/平方米售出35,500平方米的辦公樓單位(2014/15財政年度上半年：以13,000港元/平方米售出6,700平方米)；及以平均售價9,800港元/平方米售出200平方米的住宅配套(2014/15財政年度上半年：以11,000港元/平方米售出11,500平方米)。

於2015/16財政年度上半年，深圳華南城在總佔用率及租金方面保持平穩。截至2015年9月30日，一期、二期及三期商品交易中心及商舖的總佔用率分別為已推出之可出租用建築面積94%、76%及62%(截至2014年9月30日：分別為95%、70%及56%)，而其租金分別為56港元/平方米、38港元/平方米及47港元/平方米(截至2014年9月30日：分別為53港元/平方米、39港元/平方米及47港元/平方米)。

南昌華南城

坐落於江西省省會南昌市，南昌華南城毗連主要高速公路、贛江的最大港口，並擁有完善的貨運網絡，包括鐵路編組站、鐵海聯運集裝箱堆場及國際機場，距主要高鐵車站—已於2013年9月逐步投入服務的南昌西客站僅1.2公里，為供應商、生產商及商家提供方便的交通連接。

南昌華南城總規劃佔地面積約281萬平方米，總規劃建築面積約730萬平方米。截至2015年9月30日，一期總建築面積約154萬平方米的建設已竣工，包括約900,000平方米的商品交易中心，約594,000平方米的住宅配套及約44,500平方米的倉儲設施，部分已開始試運營。南昌華南城已展開二期的建設。截至2015年9月30日，建築面積約214,000平方米的工程已展開建設。

於2015/16財政年度上半年，南昌華南城錄得合約銷售總額2.832億港元(2014/15財政年度上半年：9.010億港元)，包括以平均售價20,000港元/平方米售出建築面積300平方米的商品交易中心(商場形式)(2014/15財政年度上半年：以19,200港元/平方米售出15,200平方米)，及以平均售價7,900港元/平方米售出35,000平方米的住宅配套(2014/15財政年度上半年：以9,000港元/平方米售出67,800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，是中國與東盟成員國之間的重要窗口，與火車站、高速公路及國際機場接連，交通便利。坐擁毗鄰東南亞的策略地理優勢，受惠於中國—東盟自由貿易區內跨境貿易活動豁免關稅的優勢，南寧華南城致力成為重要的跨境貿易樞紐，以滿足北部灣及東南亞地區的龐大需求。

南寧華南城的規劃淨佔地面積約183萬平方米，總規劃建築面積約488萬平方米。南寧華南城正進行一期開發，其中總建築面積約117萬平方米的建設已竣工，包括約674,700平方米的商品交易中心、約456,400平方米的住宅配套及約36,500平方米的倉儲設施。於本期間，建築面積約346,900平方米的商品交易中心已竣工。截至2015年9月30日，建築面積約777,500平方米的工程已展開建設，其中約219,000平方米預期可於本財年底竣工。南寧華南城項目正處於試運營階段。

於2015/16財政年度上半年，南寧華南城錄得合約銷售總額1.915億港元(2014/15財政年度上半年：4.706億港元)，包括以平均售價19,900港元/平方米售出建築面積1,800平方米的商品交易中心(商場形式)(2014/15財政年度上半年：以20,000港元/平方米售出6,100平方米)，及以平均售價7,100港元/平方米售出21,800平方米的住宅配套設施(2014/15財政年度上半年：以7,700港元/平方米售出45,500平方米)。

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，盡享便利交通，接連通往鐵路集裝箱中心及中國西北地區最大保稅區的龐大交通網絡，並處於兩條已規劃地下鐵路項目的沿線。根據西安地鐵規劃，途經西安華南城的地鐵3號線將於2016年底通車試運營，屆時將進一步提升西安華南城項目的價值。

西安華南城總規劃佔地面積約1,000萬平方米，總規劃建築面積約1,750萬平方米。開始試運營的西安華南城仍在進行一期的建設，其中總建築面積約119萬平方米已竣工，包括約111萬平方米的商品交易中心、約55,800平方米的倉儲設施及約23,300平方米的配套設施。截至2015年9月30日，建築面積約458,200平方米的工程已展開建設，其中約67,300平方米預期可於本財年底竣工。

於2015/16財政年度上半年，西安華南城錄得合約銷售總額2.121億港元(2014/15財政年度上半年：8.781億港元)，包括以平均售價13,700港元/平方米售出建築面積4,400平方米的商品交易中心(商場形式)(2014/15財政年度上半年：以12,700港元/平方米售出12,000平方米)，及以平均售價6,300港元/平方米售出建築面積23,900平方米的商品交易中心(單幢式)(2014/15財政年度上半年：以8,600港元/平方米售出84,200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，盡享中國東北部的地理優勢，是東北亞國家的跨境貿易主要樞紐，加上鄰近中俄邊界的優越地理位置，配合該區的經濟活動需要，哈爾濱華南城將充分把握該區新興發展潛力所帶來的機遇，致力成為中國東北部最大的綜合商貿物流及商品交易中心。

哈爾濱華南城規劃佔地面積約1,000萬平方米，總規劃建築面積約1,200萬平方米。哈爾濱華南城正在進行一期建設，其中總建築面積約796,400平方米的建設已竣工，包括約773,100平方米商品交易中心及約23,300平方米配套設施已竣工。截至2015年9月30日，建築面積約129萬平方米的工程已展開建設。

於2015/16財政年度上半年，哈爾濱華南城錄得合約銷售總額1.460億港元(2014/15財政年度上半年：8.047億港元)，包括以平均售價9,200港元/平方米出售建築面積11,500平方米的商品交易中心(單幢式)(2014/15財政年度上半年：以8,400港元/平方米售出96,100平方米)以及平均售價5,100港元/平方米售出7,900平方米的住宅配套(2014/15財政年度上半年：無)。

鄭州華南城

鄭州華南城位於河南省省會鄭州市，享有廣闊的運輸網絡，四通八達，與鄭州新鄭國際機場相距僅16公里，與京廣鐵路貨運站及京港澳高速公路亦只數公里之遙。根據鄭州地鐵規劃，途經鄭州華南城的地鐵2號線南延工程已於2014年開工，並預計將於2016年試運營，屆時將進一步為鄭州華南城聚集商流及客流。

鄭州華南城總規劃淨佔地面積共約700萬平方米，總規劃建築面積為約1,200萬平方米。鄭州華南城正進行一期發展，其中建築面積約207萬平方米的建設已竣工，包括約195萬平方米的商品交易中心，約100,300平方米的倉儲設施及約21,000平方米的配套設施，並已部分開始試運營。於本期間，建築面積約163,000平方米的商品交易中心已竣工。截至2015年9月30日，鄭州華南城已展開建築面積約164萬平方米的建設，其中約342,300平方米預期可於本財年底竣工。

於2015/16財政年度上半年，鄭州華南城錄得合約銷售總額18.622億港元(2014/15財政年度上半年：27.821億港元)，以平均售價12,600港元/平方米售出建築面積116,000平方米的商品交易中心(商場形式)(2014/15財政年度上半年：以平均售價12,400港元/平方米售出建築面積97,300平方米)及以平均售價8,400港元/平方米售出建築面積48,300平方米的商品交易中心(單幢式)(2014/15財政年度上半年：以平均售價8,500港元/平方米售出建築面積184,900平方米)。

合肥華南城

合肥華南城位處安徽省省會合肥市，為華東地區心臟地帶的交通及經濟樞紐。坐落於桃花工業園，合肥華南城盡享完善基礎建設的策略地利，並配備規劃的鐵路、高速公路及河運運輸系統接連全中國。

合肥華南城總規劃淨佔地面積約1,000萬平方米，規劃建築面積約1,200萬平方米。合肥華南城正進行一期的建設，其中總建築面積約103萬平方米的建設已竣工，包括約101萬平方米的商品交易中心及約20,800平方米的配套設施。截至2015年9月30日，建築面積約174萬平方米的工程已展開建設，其中約490,700平方米預期可於本財年底竣工。

於2015/16財政年度上半年，合肥華南城錄得合約銷售總額1.970億港元(2014/15財政年度上半年：6.951億港元)，包括以平均售價8,000港元/平方米售出建築面積13,000平方米的商品交易中心(單幢式)(2014/15財政年度上半年：以平均售價7,800港元/平方米售出建築面積89,000平方米)以及以平均售價5,900港元/平方米售出建築面積15,800平方米的住宅配套(2014/15財政年度上半年：無)。

重慶華南城

重慶華南城策略性位處重慶市巴南區，為本集團首個落戶直轄市的項目。座落於國家級交通基建—重慶公路物流基地的策略性地利，是西部地區大型的公路基地，連接完善的高速公路網絡，可快速到達市中心及其他地區，盡享四通八達的地利優勢。

重慶華南城總規劃淨佔地面積約630萬平方米，總規劃建築面積約1,350萬平方米。重慶華南城正進行一期發展，其中總建築面積約734,900平方米的建設已竣工，包括約720,200平方米的商品交易中心及約14,700平方米配套設施。截至2015年9月30日，建築面積約401,300平方米的工程已展開建設，預期可於本財年底悉數竣工。

於2015/16財政年度上半年，重慶華南城錄得合約銷售總額4.116億港元(2014/15財政年度上半年：無)，包括以平均售價7,700港元/平方米售出建築面積53,700平方米的商品交易中心(單幢式)(2014/15財政年度上半年：無)。

財務回顧

本期間，本集團財務表現錄得收入減少58.1%至21.529億港元(截至2014年9月30日止六個月：51.411億港元)，本期間母公司擁有人應佔淨利潤減少42.0%至7.558億港元(截至2014年9月30日止六個月：13.032億港元)。撇除投資物業公平值收益及相關稅務影響及衍生金融工具公平值收益，調整後的本期間母公司擁有人應佔核心淨利潤減少77.7%至1.977億港元(截至2014年9月30日止六個月：8.874億港元)。每股基本盈利減少至9.45港仙(截至2014年9月30日止六個月：17.87港仙)。

收入

收入減少58.1%至21.529億港元(截至2014年9月30日止六個月：51.411億港元)，減少主要原因是於本期間總體經濟放緩，以及合約銷售及竣工交付的物業減少。

	截至9月30日止六個月		變幅 %
	2015年 千港元	2014年 千港元	
物業銷售及融資租賃收入	1,549,639	4,771,655	-67.5%
銷售交易中心商舖	1,119,183	4,335,626	-74.2%
銷售住宅物業	311,225	257,314	21.0%
融資租賃收入	119,231	178,715	-33.3%
持續性收入	603,215	369,480	63.3%
租金收入	333,951	244,455	36.6%
物業管理服務收入	87,980	48,144	82.7%
電子商貿收入	50,797	10,133	401.3%
其他費用收入	130,487	66,748	95.5%
	2,152,854	5,141,135	-58.1%

銷售物業及融資租賃收入

銷售物業收入減少68.9%至14.304億港元(截至2014年9月30日止六個月：45.929億港元)。減少主要是於本期間總體經濟放緩，以及合約銷售及竣工交付的物業減少。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)	
	2015年	2014年	2015年	2014年	2015年	2014年	2015年	2014年
	深圳華南城	21,900	19,600	4,200	4,100	92.6	80.7	87.5
南昌華南城								
—交易中心商舖	21,600	16,500	100	48,500	3.1	798.6	2.9	753.7
—住宅物業	8,000	11,000	21,800	400	174.9	3.9	165.2	3.7
南寧華南城								
—交易中心商舖	19,900	19,300	1,800	5,000	36.6	96.3	34.5	90.7
—住宅物業	7,100	7,600	21,800	35,400	154.9	269.7	146.1	253.6
西安華南城	8,400	10,000	18,300	4,000	153.1	40.3	144.6	37.5
哈爾濱華南城	11,100	7,700	2,700	148,600	30.3	1,143.9	28.6	1,079.9
鄭州華南城	9,400	8,100	64,300	285,100	604.6	2,303.5	571.4	2,174.5
合肥華南城	7,100	9,000	4,300	14,500	30.6	130.3	28.9	123.1
重慶華南城	7,500	—	31,100	—	233.9	—	220.7	—
總計	不適用	不適用	170,400	545,600	1,514.6	4,867.2	1,430.4	4,592.9

來自深圳華南城辦公樓及住宅物業租賃的融資租賃收入減少約33.3%至1.192億港元(截至2014年9月30日止六個月：1.787億港元)。減少主要是由於以前年度銷售導致可供出售的持作融資租賃物業面積減少而新物業仍於在建中。

於本期間，本集團與承租人訂立的融資租賃合同約為10,400平方米(截至2014年9月30日止六個月：16,000平方米)，平均單價為12,300港元/平方米(截至2014年9月30日止六個月：11,800港元/平方米)。

租金收入

租金收入增加36.6%至3.340億港元(截至2014年9月30日止六個月：2.445億港元)。增加主要歸因於深圳華南城商品交易中心的租金收入不斷增加、好百年家居的貢獻和深圳華南城以外的其他項目開始試運營。

本期間，深圳華南城的總佔用率維持良好。於2015年9月30日，一期、二期及三期商品交易中心及商舖的總佔用率分別為已推出之可出租用建築面積94%、76%及62%(截至2014年9月30日：分別為95%、70%及56%)，而其租金分別為56港元/平方米、38港元/平方米及47港元/平方米(截至2014年9月30日：分別為53港元/平方米、39港元/平方米及47港元/平方米)。

物業管理服務收入

物業管理服務收入增加82.7%至8,800萬港元(截至2014年9月30日止六個月：4,810萬港元)。收入增加主要是由於除了深圳華南城的經營面積在增加外，隨着南寧華南城、南昌華南城、哈爾濱華南城及鄭州華南城等項目已進入試運營，該等項目的經營面積不斷增加，並於本期間帶來物業管理服務收入的增長。

電子商貿收入

於本期間來自為客戶提供電子商貿服務的收入增加401.3%至5,080萬港元(截至2014年9月30日止六個月：1,010萬港元)。本集團於鄭州華南城推行線上會員計劃，參與的商戶可專享本集團電子商貿平台CSC86.com所提供的全方位電子商貿服務。

其他費用收入

其他費用收入增加95.5%至1.305億港元(截至2014年9月30日止六個月：6,670萬港元)，增長的主要原因是由於在本期間，奧特萊斯運營和物流及倉儲服務的增長所致，分別貢獻5,960萬港元(截至2014年9月30日止六個月：4,070萬港元)和6,580萬港元(截至2014年9月30日止六個月：2,500萬港元)。

奧特萊斯中心運營收入增加主要是歸因於其業務量增長和原有及新設立的奧特萊斯中心運營面積增加所致。另外，於本期間，物流及倉儲服務收入增加主要是歸因於物流及倉儲的運營面積的增長。

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。在本期間，銷售成本減少61.4%至10.487億港元(截至2014年9月30日止六個月：27.158億港元)。銷售成本的減少與本期間內已售物業的建築面積及已訂立融資租賃合同的物業建築面積減少一致。

毛利

毛利減少54.5%至11.042億港元(截至2014年9月30日止六個月：24.254億港元)。於本期間，毛利率上升至51%(截至2014年9月30日止六個月：47%)，主要由於產品組合改變、持續性收入佔收入比例增加，以及於本期間收取若干項目的政府發展資金。

其他收入及收益/(虧損)

其他收入及收益/(虧損)增加86.8%至5.041億港元(截至2014年9月30日止六個月：2.699億港元)，本期間的其他收入及收益/(虧損)主要來自於政府的發展資金合共5.427億港元，而截至2014年9月30日止六個月的其他收入及收益/(虧損)主要是由於授予騰訊的購股權被視為衍生金融工具入賬，其公平值收益為1.519億港元。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益增加106.9%至7.973億港元(截至2014年9月30日止六個月：3.855億港元)，主要是新竣工物業以及於現有物業價值的穩定增長有關。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支增加39.5%至4.177億港元(截至2014年9月30日止六個月：2.995億港元)，主要由於本期間在物業銷售推出不同的推廣措施，以及奧特萊斯中心運營和好百年家居的運營/銷售開支增長所致。另外，改變銷售及市場推廣團隊的薪酬政策也引致銷售及分銷開支於本期間上升。

行政開支

行政開支增加24.2%至6.045億港元(截至2014年9月30日止六個月：4.867億港元)，主要由於在本期間多個項目試運營所帶來業務活動增加所致。

融資成本

融資成本上升3.8%至9,160萬港元(截至2014年9月30日止六個月：8,830萬港元)，主要歸因於作為一般商業用途的新造銀行及其他借貸，增加而其利息開支計入損益表。於2015年9月底，本集團的加權平均融資成本為6.5%，而2015年3月底的加權平均融資成本則為6.8%。

稅項

稅項開支錄得減少41.7%至5.189億港元(截至2014年9月30日止六個月：8.902億港元)，歸因於本期間所產生的收入減少，導致即期所得稅開支和土地增值稅減少所致，抵銷投資物業公平值增加相關稅款的增加。

預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項增加18.5%至7.745億港元(2015年3月31日：6.538億港元)，歸因於(i)新項目的工程按金增加；(ii)若干華南城項目預售物業的預付營業稅金減少；和(iii)過往年度出售附屬公司的應收代價減少的淨影響。於2015年9月30日，所有出售附屬公司的應收代價餘款已收回。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款增加9.3%至147.928億港元(2015年3月31日：135.347億港元)。主要歸因於其他應付款項及應計項目增加，及預收款項但未結轉為銷售收入的按金增加，抵銷了項目建築的應付建築費用及保留金的減少。於2015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83.086億港元及41.845億港元。

流動資金及財務資源

本集團主要透過內部產生的資金、銀行及其他借貸、優先票據、短期融資券、中期票據和企業債券等融資撥付其業務發展及運營所需資金。

現金及現金等價物及受限制現金

於2015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115.478億港元(2015年3月31日：86.727億港元)，當中不受限制現金及現金等價物約為97.472億港元(2015年3月31日：72.535億港元)。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2015年9月30日，本集團持有約321.220億港元(2015年3月31日：250.033億港元)的計息銀行及其他借貸、優先票據、中期票據、短期融資券以及企業債券，其加權平均還款期為3.39年(2015年3月31日：2.35年)。

計息銀行及其他借貸

本集團於2015年9月30日的計息銀行及其他借貸合計約為160.320億港元(2015年3月31日：154.653億港元)，其中68.995億港元須於一年內或應要求償還、約38.289億港元須於第二年償還、約45.589億港元須於第三至第五年償還及約7.448億港元須於五年後償還。於2015年9月30日，本集團的計息銀行及其他借貸合計約130.468億港元，以若干樓宇、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247.263億港元。

除按香港銀行同業拆息加2.65%至2.75%(2015年3月31日：香港銀行同業拆息加2.65%至2.75%)利率計息的8.5億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4.2%至8.0%的利率計息(2015年3月31日：5.5%至8.0%)。此外，於2015年9月30日，本集團持有備用銀行融資約64.937億港元。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備用銀行融資。

優先票據

於2015年9月30日，本公司尚有以下優先票據在發行。於2012年10月，本公司發行於2017年10月到期面值1.25億美元(相當於約9.75億港元)每年票息率為13.5%的優先票據，以撥付其發展中物業及已規劃作未來發展物業所需資金，並為部分現有債項再融資及作一般公司用途。於2014年1月，本公司發行於2019年1月到期面值4億美元(相當於約31.2億港元)每年票息率為8.25%的優先票據，主要用作贖回所有於2016年1月到期每年票息率為13.5%尚未贖回的優先票據及一般公司用途。

中期票據

於2014年4月，華南國際取得擬於中國發行本金額最多為人民幣40億元之5年期中期票據的相關批准。於2014年5月，華南國際完成於中國銀行間市場發行2014年第一期中期票據，本金總額為人民幣10億元，期限為5年，年利率為7.5%。該發行所得款項主要用作償還本集團的現有短期銀行貸款。

於2014年9月，華南國際完成於中國銀行間市場發行2014年第二期中期票據，本金總額為人民幣10億元，期限為5年，年利率為8.4%。該發行所得款項主要用作償還部分本集團的銀行貸款。

於2015年7月，華南國際完成於中國銀行間市場發行2015年第一期中期票據，本金總額為人民幣20億元，期限為3年，年利率為7.0%。該發行所得款項主要用作置換本集團的銀行貸款及南寧華南城項目之發展。

短期融資券

於2014年9月，華南國際取得擬於中國發行本金總額最多為人民幣43億元之1年期短期融資券的相關批准。

於2014年10月，華南國際完成於中國銀行間市場發行2014年第一期短期融資券，本金總額為人民幣22億元，期限為1年，年利率為5.4%。該短期融資券發行所得款項主要用作償還部分本集團的銀行貸款。2014年第一期短期融資券已於2015年10月償還。

於2015年9月，華南國際完成於中國銀行間市場發行2015年第一期短期融資券，本金總額為人民幣21億元，期限為1年，年利率為4.3%。該短期融資券發行所得款項主要用作置換本集團的銀行貸款。

企業債券

於2015年3月，華南國際取得擬於中國發行本金總額最多為人民幣15億元之由發行日開始計算起最長6年期企業債券的相關批准。於2015年4月，華南國際完成於中國發行企業債券，本金總額為人民幣15億元，期限為最長6年，年利率為7.0%。該企業債券發行所得款項主要用作興建鄭州華南城項目之發展。

於2015年9月30日，華南國際中期票據的賬面值為49.025億港元、短期融資券的賬面值為52.408億港元及企業債券的帳面值為18.490億港元。

資本負債比率

本集團於2015年9月30日和2015年3月31日的資本負債比率(債務淨額除權益總額)分別為85.7%和65.3%。2015年9月30日，總負債對總資產比率為70.1%(2015年3月31日：65.8%)。

流動資產淨值及流動比率

於2015年9月30日，本集團流動資產淨值為65.793億港元(2015年3月31日：59.183億港元)，流動比率為1.21(2015年3月31日：1.21)。

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2015年9月30日，擔保金額為55.064億港元(2015年3月31日：60.493億港元)。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2015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105.021億港元(2015年3月31日：92.539億港元)。

外匯風險

本集團之業務主要以人民幣進行。本集團之銀行存款大部分為人民幣，以滿足其在國內的發展和運營所需。截至2015年9月30日，在本集團321.220億港元之總計息借貸中，大約49.475億港元之計息借貸為美元或港元借款。本集團並沒有重大的外匯風險，在本期間並沒有進行匯率對沖之安排。本集團將留意其匯率風險，並在需要時適時作出匯率對沖之安排。

經濟、商業及其他風險

本集團或會受到來自國家與區域經濟、房地產及金融市場負面發展風險的影響。該等風險或會導致物業銷售價格、物業租金及佔有率下降，以及對其提供的配套服務與設施需求的下降。其亦或會導致經濟衰退、通貨膨脹、通貨緊縮及匯價波動，以及信貸受限、融資及其他運營成本上升。由於本集團的項目開發需時，其或受到市場風險影響。儘管本集團委聘優質合作夥伴進行項目開發，但仍可能受其提供產品與服務之品質及安全性所帶來風險的影響。本集團於其運營的地區亦可能受一系列監管環境影響，包括資產及業務的擁有權、涉及開發及運營的法規、外匯管制、稅收規則及勞動法規等監管方式的變化或會影響本集團的業務。當地政策環境的變化亦可能會影響本集團的業務。本集團管理層將因應該等變化作出適時調整，以與市場環境及政策變化保持一致。本集團進一步管理財務風險的辦法可與本集團載於截至2015年3月31日止年度的年度財務報表附註46一併閱讀。

收購及出售附屬公司及聯營公司

除於2015年7月有關收購好百年家居最新情況外，本集團於本期間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，以勾劃相關項目的概要藍圖，該等協議一般會就項目土地規模、性質及發展作概要約定，但實質土地的取得、土地面積及取得之條款將以當地政府的相關規定及招拍掛的結果為準。

本集團項目土地的取得及建設的進度，除視乎內部之規劃外，亦視乎項目當地政府部門各程序之手續。各地政府的程序和要求各異，因此，本集團對各項目的發展將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。

根據本集團附屬公司與當地政府簽訂的若干項目及土地相關合同，以及根據當地政府或招拍掛相關部門的文件要求，部分項目所建物業存在銷售限制，包括深圳華南城地塊上的物業的可銷售面積限於總可建築面積的30%；南昌華南

城和南寧華南城於2010年取得的若干土地，其上建設的交易中心及倉儲設施的可銷售面積限於該等物業總可建築面積的60%；合肥華南城及重慶華南城建設的交易中心的可銷售面積限於該等物業總可建建築面積的50%；鄭州華南城建設的一期及以後各期的交易中心的可銷售面積分別限於該等物業總可建建築面積的60%及50%。除上述情況之外，本集團的其他土地並沒有銷售限制。按本集團商業模式，本集團規劃持有不少於50%交易中心及商業配套設施作租賃和自用，有關銷售限制對本集團的影響不大。

一般授權發行

所得款用途的最新情況

於2014年1月15日，本公司與THL H Limited（「**THL**」）（為騰訊，一家於香港聯合交易所有限公司（「**香港聯交所**」）主板上市公司之全資附屬公司）訂立投資及合作協議（「**投資及合作協議**」）。根據投資及合作協議及本公司於2013年8月21日舉行的股東周年大會上授予董事之一般授權，**THL**以每股2.20港元認購合共680,300,000股本公司股份（「**股份**」）（「**認購股份**」）。此外，本公司亦以購股權行使價每股3.50港元（可予調整（如有））向**THL**授出購股權以進一步認購244,800,000股股份（「**購股權**」）。本公司擬將部份所得之款項投放於與騰訊的合作範疇，而有關餘數將用作一般企業用途。

根據投資及合作協議，本公司於2014年1月23日以總代價約為15億港元向**THL**發行及配發680,300,000股股份。於2014年9月23日，本公司收到**THL**之通知以購股權價格每股3.36港元（按本公司宣派之股息已作調整）之總代價約為8.225億港元行使購股權。據此，本公司就有關**THL**行使購股權於2014年9月29日向**THL**發行及配發244,800,000股股份。有關投資及合作協議之詳情分別載於2014年1月15日、2014年1月23日、2014年9月23日及2014年9月29日之公告內。

有關認購股份及行使購股權所得之款項合共約為23.192億港元。截至2015年9月30日，本公司已使用14.450億港元於與電子商貿有關之業務及一般企業用途。就所得款項之餘額，本集團計劃用於與電子商貿、物流業務及一般企業用途。

人力資源

於2015年9月30日，本集團有僱員約7,370人，其中直接隸屬本集團的僱員約有7,330人，我們聯營或合營企業的僱員約有40人。本集團僱員人數較2015年3月31日的7,600人減少3.0%。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。

企業管治守則

於本期間，本公司一直遵守香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「管治守則」)的守則條文，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。於本期間內，一名非執行董事及一名獨立非執行董事因有其他先前的事務在身而未能出席本公司於2015年8月21日舉行之股東周年大會。

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」)，作為董事進行本公司證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，彼等各自確認於截至2015年9月30日止六個月內一直遵守標準守則所載的規定準則。

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、許照中先生及容永祺先生組成。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

審核委員會及本公司獨立核數師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2015年9月30日止六個月的未經審核中期業績。

購買、出售或贖回上市證券

於本期間，本公司以每股1.80港元至2.00港元的價格於香港聯交所購回本公司6,000,000股股份。購回該等股份之詳情概要如下：

購回日期	購回的 股份數目	每股最高價 港元	每股最低價 港元	總代價 (不包括開支) 港元
2015年7月8日	5,000,000	1.98	1.80	9,602,100
2015年7月9日	1,000,000	2.00	2.00	2,000,000
	<u>6,000,000</u>			<u>11,602,100</u>

全數6,000,000股購回股份於2015年10月9日已被註銷。本公司相信購回股份將提升本集團及其資產及其每股盈利淨值。

除上述披露者外，本公司及其任何附屬公司於本期間概無購買、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，2015年11月27日

於本公告日期，本公司執行董事為鄭松興先生、梁滿林先生及馮星航先生；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、鄭大報先生及林璟驊先生；以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。

本公告載有關於本集團本期間之營運數據及業務前景之目標及展望等前瞻性陳述(以下簡稱「資料陳述」)，該等資料陳述乃未經審核及按本集團業務計劃、內部資料、若干預測、假設及前提作出，當中可能涉及主觀或不受我們控制的^{因素}。該等資料陳述並不構成本集團對未來表現之保證及將受一般行業及經濟狀況、政府政策之變動等因素所影響。據此，本公告內所載列的資料陳述不應視為董事會或本公司對其實現的承諾，故投資者不應過於依賴該等資料陳述。