

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2014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%
	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (未經審核)	
合約銷售	6,837,274	5,787,100	18.1
收入	5,141,135	3,166,217	62.4
毛利	2,425,353	1,649,210	47.1
毛利率	47%	52%	
母公司擁有人應佔淨利潤	1,303,231	964,603	35.1
母公司擁有人應佔核心淨利潤*	887,394	620,487	43.0

* 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

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2014年9月30日止六個月(「2014/15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2014年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月 2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (重列) (未經審核)
收入	4	5,141,135	3,166,217
銷售成本		(2,715,782)	(1,517,007)
毛利		2,425,353	1,649,210
其他收入及收益	4	220,493	11,824
投資物業公平值收益	4	385,455	488,182
銷售及分銷開支		(299,499)	(190,343)
行政開支		(437,230)	(261,794)
其他開支		(17,873)	26,888
融資成本	5	(88,282)	(81,460)
應佔下列各方的利潤及虧損：			
一家合營企業		(23)	(249)
聯營公司		(3,332)	(201)
稅前利潤	6	2,185,062	1,642,057
所得稅開支	7	(890,215)	(458,668)
期內利潤		1,294,847	1,183,389
下列各方應佔：			
母公司擁有人		1,303,231	964,603
非控股權益		(8,384)	218,786
		1,294,847	1,183,389
歸屬於母公司普通股權益持有人應佔之每股盈利	9		
基本			
一期內利潤		17.87港仙	15.82港仙
攤薄			
一期內利潤		14.86港仙	14.28港仙

中期簡明綜合全面收益表
截至2014年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (未經審核)
期內利潤	<u>1,294,847</u>	<u>1,183,389</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>277,612</u>	<u>127,049</u>
期內除稅後其他全面收入	<u>277,612</u>	<u>127,049</u>
期內總全面收入	<u>1,572,459</u>	<u>1,310,438</u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	1,579,896	1,088,550
非控股權益	<u>(7,437)</u>	<u>221,888</u>
	<u>1,572,459</u>	<u>1,310,438</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2014年9月30日

	附註	2014年 9月30日 千港元 (未經審核)	2014年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		739,474	658,923
投資物業		26,437,042	24,033,905
發展中物業		5,018,405	2,933,492
預付土地出租金		164,362	142,895
商譽		34,128	34,128
於一家合營企業的投資		3,092	8,919
於聯營公司的投資		1,228	4,141
融資租賃應收款項		12,969	17,975
購買土地使用權支付的按金		1,314,767	1,051,593
遞延稅項資產		1,187,151	1,032,803
非流動資產總值		<u>34,912,618</u>	<u>29,918,774</u>
流動資產			
持作融資租賃物業		166,010	245,928
持作銷售物業		16,321,873	13,454,700
應收貿易賬款	10	1,649,841	2,805,839
預付款項、按金及其他應收款項		817,160	729,473
透過損益以公平值列賬之持作買賣投資		30,940	29,120
現金及現金等價物及受限制現金		10,237,374	12,777,108
流動資產總值		<u>29,223,198</u>	<u>30,042,168</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	12,322,091	13,809,916
計息銀行及其他借貸		6,611,692	5,841,720
應付稅項		4,428,986	4,410,502
衍生金融工具		-	181,291
流動負債總額		<u>23,362,769</u>	<u>24,243,429</u>
流動資產淨值		<u>5,860,429</u>	<u>5,798,739</u>
資產總值減流動負債		<u>40,773,047</u>	<u>35,717,513</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2014年9月30日

	2014年 9月30日 千港元 (未經審核)	2014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	7,213,948	6,610,675
優先票據	4,069,898	4,056,838
可換股票據	–	1,009,446
中期票據	2,537,430	–
遞延稅項負債	4,122,670	3,896,409
	<u>17,943,946</u>	<u>15,573,368</u>
資產淨值	<u>22,829,101</u>	<u>20,144,145</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	7,022,136	4,684,476
儲備	15,632,258	14,318,033
擬派末期股息	–	966,996
	<u>22,654,394</u>	<u>19,969,505</u>
非控股權益	<u>174,707</u>	<u>174,640</u>
	<u>22,829,101</u>	<u>20,144,145</u>

中期簡明綜合財務報表附註

截至2014年9月30日止六個月

1. 編製基準

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2014年3月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則的影響

除於2014年4月1日採納下列所披露之經修訂準則，詮釋及修訂外，編製此等中期簡明綜合財務報表採納的會計政策與編製本集團截至2014年3月31日止年度的年度財務報表沿用者相符一致。

香港財務報告準則第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
香港會計準則第32號修訂本

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21號

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
香港會計準則第32號金融工具：呈報 — 抵銷
金融資產及金融負債之修訂
香港會計準則第39號金融工具：確認及
計量 — 衍生工具之更替及對沖會計之
延續之修訂
徵費

採納該等經修訂準則，詮釋及修訂本對本集團之會計政策及中期簡明綜合財務報表之計算方法並無重大影響。

本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效的任何其他準則、詮釋或修訂。

3. 分部資料

	物業發展 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	物業管理 (未經審核) 千港元	電子商貿 (未經審核) 千港元	其他 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
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
	<u>4,771,655</u>	<u>256,133</u>	<u>48,144</u>	<u>10,133</u>	<u>66,748</u>	<u>5,152,813</u>
分部間銷售對銷						<u>(11,678)</u>
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						177,790
未分配開支						(754,602)
融資成本						(88,282)
應佔一家合營企虧損						(23)
應佔聯營公司虧損						(3,332)
稅前利潤						<u>2,185,062</u>
於2014年9月30日						
分部資產	24,433,476	27,502,895	1,512	7,590	208,828	52,154,301
對帳：						
於一家合營企業的投资						3,092
於聯營公司的投資						1,228
未分配資產						<u>11,977,195</u>
資產總值						<u>64,135,816</u>
分部負債	10,107,432	4,750,587	1,434	2,365	89,775	14,951,593
對帳：						
未分配負債						<u>26,355,122</u>
負債總額						<u>41,306,715</u>

	物業發展 (未經審核) 千港元	物業投資 (重列) (未經審核) 千港元	物業管理 (未經審核) 千港元	電子商貿 (未經審核) 千港元	其他 (重列) (未經審核) 千港元	總計 (重列) (未經審核) 千港元
截至2013年9月30日止六個月						
分部收入：						
對外部客戶銷售	2,998,547	101,847	33,572	-	32,251	3,166,217
分部間銷售	-	9,148	-	-	-	9,148
	<u>2,998,547</u>	<u>110,995</u>	<u>33,572</u>	<u>-</u>	<u>32,251</u>	<u>3,175,365</u>
分部間銷售對銷						<u>(9,148)</u>
收入						<u>3,166,217</u>
投資物業公平值增加前分部業績	1,643,142	100,846	(31,971)	-	22,946	1,734,963
投資物業公平值增加	-	488,182	-	-	-	488,182
投資物業公平值增加後分部業績	<u>1,643,142</u>	<u>589,028</u>	<u>(31,971)</u>	<u>-</u>	<u>22,946</u>	<u>2,223,145</u>
未分配銷售成本						(85,753)
利息收入						18,993
透過損益以公平值列賬之持作買賣投資虧損，淨額						(14,446)
未分配收入						7,277
未分配開支						(425,249)
融資成本						(81,460)
應佔一家合營企業虧損						(249)
應佔一家聯營公司虧損						(201)
稅前利潤						<u>1,642,057</u>
於2014年3月31日(經審核)						
分部資產	20,518,873	24,968,944	4,584	7,510	119,415	45,619,326
對帳：						
於一家合營企業的投資						8,919
於聯營公司的投資						4,141
未分配資產						<u>14,328,556</u>
資產總值						<u>59,960,942</u>
分部負債	9,954,756	4,946,443	52,611	611	78,042	15,032,463
對帳：						
未分配負債						<u>24,784,334</u>
負債總額						<u>39,816,797</u>

4. 收入、其他收入及收益、投資物業公平值收益

	截至9月30日止六個月	
	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (重列) (未經審核)
收入		
物業銷售	4,592,940	2,880,328
融資租賃收入	178,715	118,219
租金收入	244,455	101,847
物業管理服務收入	48,144	33,572
電商收入	10,133	—
其他費用收入*	66,748	32,251
	<u>5,141,135</u>	<u>3,166,217</u>
其他收入及收益		
利息收入	40,883	18,993
衍生金融工具公平值收益	151,915	—
透過損益以公平值列賬之持作買賣投資收益/(虧損)，淨額	1,820	(14,446)
其他	25,875	7,277
	<u>220,493</u>	<u>11,824</u>
投資物業公平值收益	<u>385,455</u>	<u>488,182</u>

* 其他費用收入已包括奧特萊斯收入40,663,000港元(截至2013年9月30日止六個月：18,054,000港元)及物流收入24,967,000港元(截至2013年9月30日止六個月：11,428,000港元)。

5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至9月30日止六個月	
	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息：		
須於五年內全數償還	424,573	288,767
須於五年後全數償還	42,199	37,974
優先票據利息	207,572	201,037
可換股票據利息	30,173	51,405
中期票據利息	42,147	—
減：資本化利息	(658,382)	(497,723)
總計	<u>88,282</u>	<u>81,460</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	
	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (未經審核)
已售物業成本	2,279,069	1,318,343
融資租賃物業成本	82,224	37,062
折舊	32,153	23,450
減：就發展中物業資本化折舊	(440)	(693)
	<u>31,713</u>	<u>22,757</u>
預付土地出租金攤銷	773	167
衍生金融工具公平值收益*	(151,915)	—
應收貿易賬款減值撥備/(撥回)**	17,873	(26,888)
權益結算的購股權開支	<u>61,846</u>	<u>29,150</u>

* 計入簡明綜合損益表「其他收入及收益」項內。

** 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2013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可扣減開支）增值徵收。

	截至9月30日止六個月	
	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (未經審核)
即期：		
中國大陸企業所得稅	400,871	194,315
中國大陸土地增值稅	456,334	379,723
遞延：		
中國大陸企業所得稅	80,681	101,318
中國大陸土地增值稅	(104,844)	(94,931)
股息預扣稅	57,173	(121,757)
期內稅項支出總額	<u>890,215</u>	<u>458,668</u>

8. 股息

本公司於2014年11月25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2013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應佔之每股盈利

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	
	2014年 千港元 (未經審核)	2013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	1,303,231	964,603
加：可換股票據利息	1,701	—
減：衍生金融工具公平值收益	(151,915)	—
	1,153,017	964,603
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	7,292,274,153	6,096,792,852
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	112,745,928	62,241,375
騰訊購股權	13,559,145	—
可換股票據	341,530,054	594,262,295
	7,760,109,280	6,753,296,522

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2014年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2014年 3月31日 千港元 (經審核)
1個月以內	387,836	1,805,792
1 至2個月	206,786	208,048
2 至3個月	29,329	316,165
3至9個月	945,642	461,967
9至12個月	80,248	13,867
總計	<u>1,649,841</u>	<u>2,805,839</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2014年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2014年 3月31日 千港元 (經審核)
其他應付款項及應計項目		1,090,467	2,647,884
應付票據		-	62,495
按金及預收款項		4,368,071	5,120,311
應付的建設費用及保留金	(i)	<u>6,863,553</u>	<u>5,979,226</u>
總計		<u><u>12,322,091</u></u>	<u><u>13,809,916</u></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2014年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2014年 3月31日 千港元 (經審核)
1年內	6,782,212	5,923,618
超過1年	<u>81,341</u>	<u>55,608</u>
總計	<u><u>6,863,553</u></u>	<u><u>5,979,226</u></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，欣然呈報本集團截至2014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

本集團業務於本期間穩健增長，收入同比攀升62.4%至51.411億港元(2013/14財政年度上半年：31.662億港元)。本期間合約銷售(包括融資租賃合同的物業銷售)同比增長18.1%至68.373億港元(2013/14財政年度上半年：57.871億港元)。母公司擁有人應佔核心淨利潤(即本期間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)同比上升43.0%至8.874億港元(2013/14財政年度上半年：6.205億港元)，母公司擁有人應佔淨利潤為13.032億港元(2013/14財政年度上半年：9.646億港元)，同比上升35.1%。每股基本盈利為17.87港仙(2013/14財政年度上半年：15.82港仙)。

隨著更多新項目投入運作，本集團持續性業務迅速擴張，收入來源多元化，為其持續增長奠定堅實基礎。本期間，本集團錄得強勁的持續性收入3.695億港元(2013/14財政年度上半年：1.677億港元)，同比大幅增長120.4%。

董事會不建議派付截至2014年9月30日止六個月中期股息(2013/14財政年度上半年：無)。

市場及營運回顧

借助政府有利政策驅動產業升級

於回顧期間，中國正逐漸適應經濟增長速度放緩，國內經濟環境為不少行業帶來挑戰。但是，中國政府繼續積極推動經濟結構轉型，並更重視國內生產總值的質量而非體量。中國的城鎮化因此未見有減速的跡象。鑑於市內落後、疏於管理的第二代批發市場帶來的各種問題，地方政府加快於市郊發展第三代綜合物流及商品交易中心以取締第二代舊式批發市場。

作為中國領先的大型綜合物流及商品交易中心開發商和營運商(按建築面積計)，華南城在地方政府大力支持下，率先推動第二代批發市場向第三代綜合物流及商品交易中心的產業升級並取得顯著成果。

本集團於八個主要省會及直轄市打造了橫跨中國兩大物流走廊的全國性網絡。

電子商貿平台開發取得顯著進展

乘著電子商貿業務蓬勃發展趨勢，本集團推進建設綜合線上平台，為中小企商戶提供更多增值及創新服務。本集團率先推動第四代綜合物流及商品交易平台產業升級，打造線上線下(O2O)一體化商貿生態系統，並且與互聯網巨頭騰訊合作實現此目標。

本集團定位電子商貿為業務策略的支柱之一，積極發掘新商機，優化其B2B及B2C電子商貿平台－華南城網(csc86.com)及奧萊購(aolaigo.com)。

除協助實體商戶在華南城網上成立線上商舖及展示產品外，於本年初在鄭州華南城實行的線上會員計劃，成功開始為線上會員提供全方位電子商貿服務，反響熱烈。

於2014年8月，本集團與騰訊合作，共同推出華盛奧特萊斯微商城，一個建基於華南城旗下華盛奧特萊斯的實體店，透過騰訊的微信公眾平台，打造具O2O特色，實現線上線下雙重購物體驗的全渠道購物平台。隨著深圳華南城奧特萊斯的成功運營，其於西安、南寧和南昌項目的奧特萊斯也於今年開始試運營，線上商城奧萊購於今年三月開始試運行，以補充實體店的運營，並協助O2O商貿生態系統的建設。

電子商貿發展更緊密的策略性合作

為開拓電子商貿新的發展機會，華南城與互聯網巨頭合作，帶動「實體 + 網絡」的整合，促進線上平台升級及為中國中小企商戶提供增值及創新服務。本集團憑藉強大的實體平台，與互聯網行業領袖打造更緊密的策略性合作夥伴關係，推進電子商貿的發展。

本期間，騰訊透過行使全部購股權增持本公司股份至11.55%，鞏固了兩家公司之間的戰略合作。透過騰訊的互聯網技術及專業知識支持，本集團正在將其實體平台、B2B及B2C線上平台與微信平台連接，打造一個綜合O2O生態系統，為中小企提供更多增值及創新服務。

除運營層面的合作外，騰訊於本公司的董事任命讓其在董事會層面上提供策略性建議。騰訊企業發展事業群戰略發展部總經理林璟驊先生自2014年6月28日起獲委任為華南城的非執行董事，彼將帶領其顧問團隊在電子商貿平台及O2O移動應用、會員系統開發及管理、用戶體驗提升、大數據應用及提供增值服務等不同範疇為本集團提供寶貴的指導意見。

於2014年9月，本集團收購Makepolo Inc.（「馬可波羅」）19.05%權益。馬可波羅經營中國其中一個領先的B2B採購交易平台。此策略性投資可助本集團提供更加多元化的電子商貿服務。

領先物流網絡

於本年10月初，國務院公佈《物流業發展中長期規劃(2014-2020年)》，旨在建立國家現代物流體系，並強調物流對國家經濟發展的重要性。此外，商務部於9月出台《關於促進商貿物流發展的實施意見》，旨在協助物流行業在國家經濟中發揮更大作用。

藉助市場機遇，華南城從哈爾濱一直延伸至南寧及深圳多個區域物流中心的戰略位置開發了八個項目，並於每個項目預留約15%規劃總建築面積作物流及倉儲設施。於2014年9月30日，本集團總共擁有建築面積約168,200平方米的物流及倉儲設施投入運營。

藉助其廣闊的網絡，本集團致力擴大其物流資產，推廣其物流信息交易平台，以協助華南城商戶充分利用重型卡車回程路上的空載運力，配對其貨物運輸計劃，從而降低整體物流成本。本期間，南寧華南城及深圳華南城的物流信息交易平台開始試運行。

作為本集團進一步增強自身電子商貿及物流運作能力的策略之一，本集團於2014年5月份訂立框架協議擬於南昌發展電子商貿及物流項目。

精細規劃可持續發展的商業模式

本集團採取審慎的業務管理模式。透過分階段開發項目，加強現金流管理及預留充足資源用於未來擴展。

通過精細規劃，本集團成功以較低融資成本擴展其融資渠道及優化其債務結構，並進軍國內短期融資券及中期票據市場。本集團於2014年10月成功發行人民幣22億元的低息國內短期融資券，年利率為5.4厘。同月，本集團與滙豐銀行簽訂一筆6億港元2年期無抵押貸款，年利率為香港銀行同業拆息加2.65厘。截止10月底，本集團平均融資成本為7.0厘。

於本期間，本集團繼續獲得國內外資本市場的大力支持，融資渠道趨向多元化，其中包括國內及境外銀行貸款、於中國銀行間市場及國際資本市場發行票據。於本期間，國際評級機構上調本集團的信用評級，其中標準普爾及穆迪分別提升一級至「BB-」及「B1」，反映對其更為穩健的財務狀況的認同。惠譽評級亦授予本集團「B+」評級及「正面」信貸前景。

華南城於本年度起分別被納入為恒生綜合中型股指數、富時香港指數及摩根士丹利資本國際中國指數的組成部分，反映資本市場對本集團的廣泛認同。

前景

展望未來，本集團將繼續打造第四代綜合物流及商品交易中心以促進中國批發市場行業的產業升級。本集團將與其策略性夥伴保持緊密關係以推動其電子商貿平台的發展，並將繼續投入物流設施的建設以完善其物流信息交易平台。憑藉政府的大力支持，通過進一步擴張其在主要省會城市及直轄市的業務網絡，本集團已蓄勢捕捉市場湧現的豐富機會。憑藉其較大的規模，本集團將強化「實體+網絡+物流」綜合商貿生態系統及向中小企業提供不斷完善的服務。雖然國內經濟環境面對各種挑戰，但是中央政府繼續推動城鎮化和更多項目將進行銷售及開始運營，管理層對其業務前景充滿信心。

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，2014年11月25日

管理層討論及分析

業務概覽

於回顧期內，中國經濟進入增速放緩但更為穩健發展的「新常態」，決策者對國內生產總值的關注從體量轉向質量。為促進經濟結構改革，中央政府不斷出台有利推動產業升級並增強中國城市競爭力的政策。作為中國領先大型綜合物流及商品交易中心開發商和營運商(按建築面積計)，華南城積極推進產業升級，將第二代舊式批發市場改造為第三代現代綜合商貿中心，捕捉市場龐大商機。

華南城於多個城市牽頭推動批發市場的現代化進程。如於2012年，為配合鄭州市政府快速城鎮化帶來對該市批發市場搬遷的強勁需求，華南城擔當當地政府的解決方案提供者，通過向市內引入綜合物流及商品交易中心，加快搬遷進度。按政府之規劃，市內共177家批發市場需遷至三環以外。於本期間，鄭州華南城已逐步開始試運營，並取得顯著進展，有接近2,000家中小企開業運營。

憑藉其可複製的商業模式與豐富經驗，華南城通過其位於中國兩大物流走廊上的八大省會及直轄市戰略部署發展的大型綜合物流及商品交易中心，建立多元化項目組合。

隨著更多項目投入銷售與試運營，華南城維持強勁的增長勢頭，並於本期間錄得收入51.411億港元(2013/14財政年度上半年：31.662億港元)，同比增長62.4%。本期間的合約銷售同比增長18.1%至68.373億港元(2013/14財政年度上半年：57.871億港元)。

2014/15財政年度上半年合約銷售詳情如下：

	合約面積 (平方米)	平均售價 (「平均售價」) (扣除營業稅前) (港元/平方米)	合約金額 (扣除營業稅前) (百萬港元)	項目貢獻
深圳華南城	22,700	13,400	305.7	4.4%
交易中心(商場) ¹	4,500	20,400	92.6	1.4%
辦公樓	6,700	13,000	87.5	1.2%
住宅物業	11,500	11,000	125.6	1.8%
南昌華南城	83,000	10,900	901.0	13.2%
交易中心(商場)	15,200	19,200	291.6	4.3%
住宅物業	67,800	9,000	609.4	8.9%
南寧華南城	51,600	9,100	470.6	6.9%
交易中心(商場)	6,100	20,000	121.9	1.8%
住宅物業	45,500	7,700	348.7	5.1%
西安華南城	96,200	9,100	878.1	12.8%
交易中心(商場)	12,000	12,700	152.1	2.2%
交易中心(單幢) ²	84,200	8,600	726.0	10.6%
鄭州華南城	282,200	9,900	2,782.1	40.7%
交易中心(商場)	97,300	12,400	1,210.4	17.7%
交易中心(單幢)	184,900	8,500	1,571.7	23.0%
哈爾濱華南城	96,100	8,400	804.7	11.8%
交易中心(單幢)	96,100	8,400	804.7	11.8%
合肥華南城	89,000	7,800	695.1	10.2%
交易中心(單幢)	89,000	7,800	695.1	10.2%
總計	720,800	N/A	6,837.3	100%

附註：(1) 指商場形式建設的多層交易中心。

(2) 指單幢低層的交易中心商舖。

於本期間，本集團持續提高來自持續性收入的貢獻。本集團錄得持續性收入3.695億港元(2013/14財政年度上半年：1.677億港元)，同比增長120.4%，佔總收入7.2%，而2013/14財政年度上半年為5.3%。

擴展配套服務以進一步強化華南城的商貿生態系統

打造現代化平台以協助中小企在中國展開業務是本集團的長期目標，除發展綜合物流及商品交易中心，華南城亦運營這些項目，為其商戶提供增值服務，包括電子商貿、物流及倉儲服務、奧特萊斯、物業管理及貿易博覽會。

電子商貿

推進批發市場革新

華南城引領市場趨勢，率先與互聯網巨頭合作，帶動向結合實體線下平台與輻射廣闊的電子商貿工具的第四代批發市場轉型。信息技術與基礎設施的升級，以及電子商貿平台的發展，推動電子商貿對實體貿易的滲透，令中小企開展線上業務的需求更為殷切。本集團把握這龐大新商機，善用其遍佈中國的商貿及物流網絡，為中小企建立一體化O2O商貿生態系統。本集團計劃打造「實體+網絡+物流」平台，為城內商戶提供一站式解決方案。

通過策略性合作關係提升電子商貿服務

於2014年1月，華南城引入中國互聯網巨頭騰訊作為策略性投資者，以約15億港元配售本公司9.9%的股份。自此，兩大企業於各自行業領域間形成了更緊密的策略性合作關係，包括電子商貿平台合作，打造一體化O2O商貿生態系統及加大電子商貿業務的投資力度。

本集團將廣泛的實體平台結合騰訊的微信平台、技術知識及強大的品牌力量，雙方就一體化O2O商貿服務方面進行全面合作，共同開發「實體+網絡+物流」平台，提升華南城線上服務，從而能夠提供更有效的一體化商貿服務。

於2014年6月，華南城與騰訊簽署了一份戰略合作備忘錄，於電子商貿業務開展全面合作，包括微信公眾平台與本集團的實體平台、B2B平台(華南城網)及B2C平台(奧萊購)的對接。

於2014年8月，與騰訊聯合打造的全渠道購物平台華盛奧特萊斯微商城啟動，標誌著戰略合作備忘錄所載融合O2O特色的微信公眾平台B2C業務展開。本集團計劃打造覆蓋各項目的wifi智能數據解決方案系統，以實時跟蹤及分析客戶購物需求，並通過向微信粉絲發送指定的促銷信息，建立與顧客的雙向互動。

騰訊企業發展事業群戰略發展部總經理林璟驊先生自2014年6月起獲委任為本公司的非執行董事，在戰略層面為本集團作貢獻。林先生亦帶領其顧問團隊在電子商貿平台及O2O移動應用、會員系統開發及管理、用戶體驗升級、大數據應用及提供增值服務等方面為本集團提供寶貴的指導意見。

於2014年9月，騰訊悉數行使其244,800,000股購股權，以代價約8.225億港元將其於本公司的持股比例由9.9%提高至11.55%，進一步鞏固兩家公司的策略性合作關係。

為進一步實施其電子商貿發展戰略，華南城於2014年9月以總代價2,250萬美元收購馬可波羅19.05%權益。馬可波羅是中國其中一個領先的B2B採購交易平台的營運商。

通過此策略性投資，本集團將充分發揮騰訊的強大線上系統以及馬可波羅的廣泛中小企客戶與產品信息的優勢，推進O2O商貿服務一體化，並為中小企提供更為全面的電子商貿服務。

推廣自主開發平台

於回顧期內，本集團不同自營電子商貿平台的開發取得明顯進展。截至2014年9月底，本集團擁有及經營的B2B平台－華南城網擁有超過500,000名註冊會員及超過220萬件展示商品。

鄭州華南城於2014年推行一項線上會員計劃，通過華南城網向其商戶提供全方位的電子商貿服務，反響熱烈。截至2014年9月底，鄭州華南城已登記的7,000家商戶中約2,000家已成功在華南城網開展線上運營。

於2014年3月，本集團B2C奧特萊斯平台奧萊購開始試運行。隨著華盛奧特萊斯微商城於本年8月啟動，本集團實體店的線下與線上人流可互換互動，體驗線上線下雙重購物。迄今，奧萊購擁有約350,000名註冊會員。

物流

充分利用華南城廣泛網絡的潛力

物流業在政府的大力支持以及電子商貿快速發展的帶動下，在全國經濟中發揮舉足輕重的作用。然而，與其他發達經濟體相比，中國物流成本於國內生產總值佔比明顯偏高。因此，中國對更高效的物流網絡需求越發迫切。

為配合日益增長的市場需求，本集團在八個戰略佈局於高速發展的省會和直轄市項目中預留了大量土地儲備，以發展一體化物流及倉儲設施。該等物流及倉儲設施處於不同的發展階段。截至2014年9月30日，本集團共有約168,200平方米的物流及倉儲設施投入運營。

本集團利用哈爾濱至南寧及深圳的全國網絡，積極開發物流信息交易平台，旨在幫助城內商戶完善貨運計劃，透過利用重型貨車回程的空置載力取得折扣以降低物流成本。物流信息交易平台的試運行始於南寧華南城，並於今年7月推廣至深圳華南城。物流信息交易平台將有助城內中小企直接向承運商物色物流需要。截至2014年9月30日，約有13,000位個體司機及企業承運商已享用此平台。

本集團已制訂一套加強物流業務及電子商貿一體化的策略。於2014年5月，本集團與南昌市紅谷灘新區管委會及新建縣政府簽訂框架協議，以開發南昌電商產業及物流項目，從而帶動其於江西省電子商貿及物流業務的發展。

奧特萊斯

奧特萊斯業務取得顯著進展

奧特萊斯由本集團的全資附屬公司—深圳華盛商業發展有限公司所經營，自2011年開始運營以來，深圳華南城的奧特萊斯業務持續錄得強勁增長。

電子商貿對傳統零售業經營模式帶來翻天覆地的影響，本集團與騰訊合作，於2014年8月15日於深圳華南城共同推出華盛奧特萊斯微商城。該全渠道購物平台利用微信公眾平台結合O2O功能，客戶可隨時隨地任意購物。此外，隨著微信支付服務得以落實，客戶奧特萊斯購物體驗得以提升。同時，線上線下奧特萊斯業務將進一步改進及提升本集團全渠道的覆蓋面，為業務帶來更大的協同效應。

以深圳華南城奧特萊斯的成功運作為基準，本集團進一步於西安、南寧及南昌項目中拓展業務。於2014年9月30日，超過200個知名國際及國內品牌進駐奧特萊斯。本期間，奧特萊斯業務錄得4,070萬港元收入，按年增長125.2%。

物業管理

創造更高的品牌價值

為讓本集團各項目實現更佳的管理及服務，本集團成立深圳第一亞太物業管理有限公司為所有華南城項目提供專業的物業管理服務。本集團致力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。

貿易博覽會

本集團利用主要省會及直轄市的大型商貿平台以及其與地方政府共同舉辦貿易博覽會的豐富經驗，一直在其項目中籌辦貿易展覽會及會議。該等博覽會吸引國際及地方參展商，帶來更多人流及業務流量，從而為其商品交易中心帶來商機及提高華南城的品牌認受性。

活動回顧

中國－東盟博覽會輕工展

第十一屆中國－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2014年9月在南寧華南城舉行。是次輕工展吸引超過100萬本地及海外參觀人次(2013年：960,000參觀人次)。此年度盛事進一步加強本集團品牌於區內以至東盟成員國間的認受性。

南寧華南城春茶節

南寧華南城於2014年五一勞動節期間舉辦春茶節，展示各式各樣的茶葉及茶具。活動反響熱烈，吸引約317,000參觀人次(2013年：150,000參觀人次)。

不斷擴闊的融資渠道及入選主要指數足證不斷提升的資本市場知名度

本集團於本期間維持良好的財務狀況，並為其未來業務發展積極擴闊其融資渠道。憑藉其成功的商業模式、卓越的運營表現及市場領先地位，其集資活動獲得資本市場的熱烈反響。透過更多元化的融資渠道，本集團以較低成本優化其債務結構。於10月底，本集團加權平均融資成本為7.0%。

值得一提的是，本集團成功踏足國內短期融資券和中期票據市場。於2014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」)獲授於中國發行最多總額人民幣40億元5年期的中期票據的相關批准。於2014年5月及9月，華南國際在中國銀行間市場分別完成發行第一期及第二期各總額人民幣10億元的5年期中期票據，以償還其國內銀行貸款及優化其債務結構。華南國際及該兩期票據獲大公國際資信評估有限公司給予「AA」評級。

於2014年9月，華南國際獲授於中國發行最多總額人民幣43億元期限為365天的短期融資券的相關批准。第一期總額人民幣22億元的短期融資券已於翌月於中國銀行間市場成功發行，並獲得投資者的熱烈反響。華南國際及短期融資券獲大公國際資信評估有限公司分別給予「AA」評級及「A-1」評級。

於本期間，國際評級機構上調了本公司的信用評級，反映對本公司財務狀況的認同。標準普爾評級服務於2014年7月將本公司的長期企業信用評級從「B+」上調為「BB-」，並將本公司已發行的優先票據評級從「B」上調為「B+」及給予穩定展望。同時，惠譽評級於今年較早時間授予本集團「B+」評級及「正面」信貸前景。另外，穆迪投資者服務於2014年6月將華南城的企業評級從「B2」上調為「B1」，並將其優先票據評級從「B3」上調為「B2」及給予穩定評級展望。該等領先國際評級機構上調評級充分反映其對華南城財務狀況的認同。

華南城的領先地位及卓越的業務表現贏得資本市場的廣泛認可。於本期間，本公司分別被納入為恒生綜合中型股指數及富時香港指數成份股。此外，本公司將被納入為摩根士丹利資本國際中國指數成份股，並於2014年11月25日收市起生效。

擴大項目組合

本集團繼續於中國省會及直轄市物色擴展機遇，藉以帶動其增長態勢。

於2014年3月，本集團與廣州市經濟貿易委員會簽訂合作意向書，於廣州市建設及發展大型綜合商貿物流及商品交易中心。該項目旨在加快傳統商貿物流業轉型升級。

未來，本集團計劃每年新增一或兩個項目，透過複製其深圳項目的模式，擴大項目組合。

土地儲備

本期間，本集團以人民幣443元/平方米的平均成本收購位於西安華南城、合肥華南城、重慶華南城及哈爾濱華南城建築面積約334萬平方米的土地。土地儲備日益增加帶動本集團未來的可持續發展。

截至2014年9月30日之土地儲備詳情：

(平方米)	已竣工物業		發展中物業	預期 於2014/15 財政年度 竣工的物業		總規劃 建築面積 估計	已購土地可建建築面積 (佔總規劃建築面積 百分比)	%
	已售	未出售		估計	按已購土地 已規劃作未 來發展物業 估計			
深圳華南城	690,500	1,209,800	497,200	110,500	246,500	2,644,000	2,644,000	100%
南昌華南城	638,500	456,000	747,200	403,000	2,438,300	4,280,000	4,280,000	100%
南寧華南城	226,600	589,400	762,000	558,500	902,000	4,880,000	2,480,000	51%
西安華南城	468,000	428,500	731,400	168,500	2,528,100	17,500,000	4,156,000	24%
哈爾濱華南城	148,600	87,000	1,167,000	130,800	1,278,400	12,000,000	2,681,000	22%
鄭州華南城	819,500	1,025,300	1,313,600	65,500	1,056,600	12,000,000	4,215,000	35%
合肥華南城	652,500	155,900	1,355,600	563,600	2,679,000	12,000,000	4,843,000	40%
重慶華南城	-	-	877,700	680,000	453,300	13,500,000	1,331,000	10%
總計	<u>3,644,200</u>	<u>3,951,900</u>	<u>7,451,700</u>	<u>2,680,400</u>	<u>11,582,200</u>	<u>78,804,000</u>	<u>26,630,000</u>	<u>34%</u>

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心臟地帶，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。於2014年9月30日，總建築面積約190萬平方米的一期、二期及部分三期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，於2014/15財政年度下半年將展開建築面積497,200平方米的建設，其中110,500平方米預期可於本財年底竣工。於本期間，建築面積88,100平方米之配套設施經已竣工。

於2014/15財政年度上半年，深圳華南城錄得合約銷售總額約3.057億港元(2013/14財政年度上半年：2.831億港元)，包括以平均售價20,400港元/平方米售出建築面積4,500平方米的商品交易中心(商場)(2013/14財政年度上半年：以27,100港元/平方米售出5,800平方米)；以平均售價13,000港元/平方米售出建築面積6,700平方米的辦公樓單位(2013/14財政年度上半年：以12,000港元/平方米售出3,300平方米)，及以平均售價11,000港元/平方米售出建築面積11,500平方米的住宅配套(2013/14財政年度上半年：以9,800港元/平方米售出8,800平方米)。

於2014/15財政年度上半年，深圳華南城在佔用率及租金方面保持穩定增長。截至2014年9月30日，一期商品交易中心及商舖的總佔用率及租金收入分別為95%及53港元/平方米(截至2013年9月30日：95%及44港元/平方米)。至於二期及三期商品交易中心及商舖的已推出可出租建築面積的總佔用率及租金收入分別為70%及39港元/平方米(截至2013年9月30日：60%及37港元/平方米)，以及56%及47港元/平方米(截至2013年9月30日：49%及53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，距主要高鐵車站一已於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。

南昌華南城佔地面積約154萬平方米，總規劃建築面積約428萬平方米。於2014年9月30日，總建築面積約110萬平方米的一期商品交易中心及住宅配套經已竣工並部份經已試運營。南昌華南城剛開展第二期發展，於2014/15財政年度下半年將展開規劃建築面積約747,200平方米的建設，其中403,000平方米預期可於本財年底竣工。於本期間，建築面積193,600平方米之商品交易中心及配套設施經已竣工。

於2014/15財政年度上半年，南昌華南城錄得合約銷售總額9.010億港元(2013/14財政年度上半年：7.569億港元)，包括以平均售價19,200港元/平方米售出建築面積15,200平方米的商品交易中心(商場)(2013/14財政年度上半年：以16,400港元/平方米售出45,200平方米)，及以平均售價9,000港元/平方米售出67,800平方米的住宅配套(2013/14財政年度：以7,600港元/平方米售出1,800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。

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。西安華南城正進行一期發展，於2014/15財政年度下半年將展開建築面積731,400平方米的建設，其中168,500平方米預期可於本財年底竣工。

於2014/15財政年度上半年，西安華南城錄得合約銷售總額8.781億港元(2013/14財政年度上半年：14.055億港元)，包括以平均售價12,700港元/平方米售出建築面積12,000平方米的商品交易中心(商場)(2013/14財政年度上半年：以14,200港元/平方米售出32,400平方米)，及以平均售價8,600港元/平方米售出建築面積84,200平方米的商品交易中心(單幢)(2013/14財政年度上半年：以8,300港元/平方米售出113,500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，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。

南寧華南城的規劃建築淨佔地面積約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發展，於2014/15財政年度下半年將展開建築面積762,000平方米的建設，其中558,500平方米預期可於本財年底竣工。

於2014/15財政年度上半年，南寧華南城錄得合約銷售總額4.706億港元(2013/14財政年度上半年：2.985億港元)，包括以平均售價20,000港元/平方米售出建築面積6,100平方米的商品交易中心(商場)(2013/14財政年度上半年：以16,800港元/平方米售出5,100平方米)，及以平均售價7,700港元/平方米售出45,500平方米的住宅配套(2013/14財政年度上半年：以7,100港元/平方米售出30,100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，有助促進該區的經濟活動需要。哈爾濱華南城充份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。哈爾濱華南城正進行一期發展，於2014/15財政年度下半年計劃將展開建築面積120萬平方米的建設，其中130,800平方米預期可於本財年底竣工。於本期間，建築面積235,600平方米之商品交易中心經已竣工。

於2014/15財政年度上半年，哈爾濱華南城錄得合約銷售總額8.047億港元(2013/14財政年度上半年：11.465億港元)，以平均售價8,400港元/平方米出售建築面積96,100平方米的商品交易中心(單幢)(2013/14財政年度上半年：以7,600港元/平方米售出151,500平方米)。

鄭州華南城

鄭州華南城位於河南省省會鄭州，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離數公里。

鄭州華南城規劃淨佔地面積共約700萬平方米，總規劃建築面積為1,200萬平方米。鄭州華南城正進行一期發展，於2014/15財政年度下半年將展開建築面積130萬平方米的建設，其中65,500平方米預期可於本財年底竣工。於本期間，建築面積614,200平方米之商品交易中心及配套設施經已竣工，鄭州華南城亦已展開試運營。

於2014/15財政年度上半年，鄭州華南城錄得合約銷售總額27.821億港元(2013/14財政年度上半年：18.966億港元)，以平均售價12,400港元/平方米售出建築面積97,300平方米的商品交易中心(商場)(2013/14財政年度上半年：無)以及平均售價8,500港元/平方米售出建築面積184,900平方米的商品交易中心(單幢)(2013/14財政年度上半年：以平均售價8,300港元/平方米售出229,400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，並配備廣泛的鐵路、高速公路及河運運輸系統接連全中國。

合肥華南城規劃淨佔地總面積約1,000萬平方米，總規劃建築面積1,200萬平方米。合肥華南城正進行一期發展，於2014/15財政年度下半年將展開建築面積140萬平方米的建設，其中563,600平方米預期可於本財年底竣工。

合肥華南城為本集團首個於同年開售並產生收入的項目，該項目推售情況非常熾熱，並成為本集團上一財年銷售的主要貢獻者之一。於2014/15財政年度上半年，合肥華南城錄得合約銷售總額6.951億港元(2013/14財政年度上半年：無)，以平均售價7,800港元/平方米售出建築面積89,000平方米的商品交易中心(單幢)(2013/14財政年度上半年：無)。

重慶華南城

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

根據與重慶政府於2014年1月17日就於重慶發展大型綜合物流及商品交易中心簽訂的框架協議，重慶華南城規劃淨佔地總面積約630萬平方米，總規劃建築面積1,350萬平方米。其中，一期總規劃建築面積240萬平方米，包括126萬平方米的商品交易中心、500,000平方米的商業設施、100,000平方米的倉儲設施及500,000平方米的配套住宅。

重慶華南城分別於2014年3月及5月成功購得首批土地，可建建築面積分別約749,000及581,400平方米。重慶華南城正進行一期發展，於2014/15財政年度下半年將展開建築面積877,700平方米的建設，其中680,000平方米預期可於本財年底竣工。

財務回顧

截至2014年9月30日止六個月，本集團財務表現錄得穩定增長，收入增加62.4%至51.411億港元(截至2013年9月30日止六個月：31.662億港元)，本期間母公司擁有人應佔利潤增加35.1%至13.032億元(截至2013年9月30日止六個月：9.646億港元)。撇除投資物業公平值收益及有關稅項影響及衍生金融工具之收益，調整後的本期間母公司擁有人應佔核心淨利潤上升43.0%至8.874億港元(截至2013年9月30日止六個月：6.205億港元)。每股基本盈利增加至17.87港仙(截至2013年9月30日止六個月：15.82港仙)。

收入

收入增加62.4%至51.411億港元(截至2013年9月30日止六個月：31.662億港元)，增幅主要是由於在回顧期內開始交付位於鄭州、哈爾濱及南昌項目新建成的物業，以及交易中心商舖的需求上升所致。

	截至9月30日止六個月		變幅
	2014年 千港元	2013年 千港元	
物業銷售及融資租賃收入	4,771,655	2,998,547	59.1%
銷售交易中心商舖	4,335,626	2,463,850	76.0%
銷售住宅物業	257,314	416,478	(38.2)%
融資租賃收入	178,715	118,219	51.2%
持續性收入	369,480	167,670	120.4%
租金收入	244,455	101,847	140.0%
物業管理服務收入	48,144	33,572	43.4%
電商收入	10,133	–	不適用
其他費用收入	66,748	32,251	107.0%
	<u>5,141,135</u>	<u>3,166,217</u>	<u>62.4%</u>

銷售物業及融資租賃收入

銷售物業(包括交易中心商舖及住宅物業)收入增加59.5%至45.929億港元(截至2013年9月30日止六個月：28.803億港元)，增幅主要是由於在回顧期內開始交付位於鄭州、哈爾濱及南昌項目新建成的物業，以及交易中心商舖的需求上升所致。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)	
	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年
深圳華南城	19,600	27,100	4,100	5,800	80.7	157.8	76.2	149.0
西安華南城	10,000	9,000	4,000	259,000	40.3	2,329.9	37.5	2,197.5
合肥華南城	9,000	–	14,500	–	130.3	–	123.1	–
鄭州華南城	8,100	–	285,100	–	2,303.5	–	2,174.5	–
哈爾濱華南城	7,700	–	148,600	–	1,143.9	–	1,079.9	–
南寧華南城								
– 交易中心商舖	19,300	16,800	5,000	5,100	96.3	86.1	90.7	81.3
– 住宅物業	7,600	6,900	35,400	62,200	269.7	427.6	253.6	403.7
南昌華南城								
– 交易中心商舖	16,500	16,700	48,500	2,300	798.6	38.2	753.7	36.0
– 住宅物業	11,000	7,600	400	1,800	3.9	13.6	3.7	12.8
	<u>N/A</u>	<u>N/A</u>	<u>545,600</u>	<u>336,200</u>	<u>4,867.2</u>	<u>3,053.2</u>	<u>4,592.9</u>	<u>2,880.3</u>

來自辦公樓及住宅物業租賃的融資租賃收入增加約51.2%至1.787億港元(截至2013年9月30日止六個月：1.182億港元)。

於回顧期內，本集團與承租人訂立的融資租賃合同約為16,000平方米(截至2013年9月30日止六個月：12,100平方米)，平均單價為11,800港元/平方米(截至2013年9月30日止六個月：10,400港元/平方米)。

租金收入

租金收入增加140.0%至2.445億港元(截至2013年9月30日止六個月：1.018億港元)，主要歸因於深圳華南城一期、二期及三期交易中心商舖的租金收入不斷增長和好百年家居於回顧期內新增的貢獻。

市場對大型綜合物流及商品交易中心設施的殷切需求，加上華南城知名度不斷提高，均有助帶動深圳華南城的出租率。於2014年9月30日，一期交易中心及商舖的總佔用率穩定維持於約95%（2013年9月30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70%（2013年9月30日：60%）。三期交易中心及商舖已推出面積的總佔用率為56%（2013年9月30日：49%）。一期、二期及三期交易中心及商舖的平均實際月租分別約為53港元/平方米（2013年9月30日：44港元/平方米）、39港元/平方米（2013年9月30日：37港元/平方米）和47港元/平方米（2013年9月30日：53港元/平方米）。

物業管理服務收入

物業管理服務收入增加43.4%至4,810萬港元（截至2013年9月30日止六個月：3,360萬港元）。收入增加主要是由於深圳華南城二期及三期交易中心商舖及配套設施的物業管理費上升，加上已推出面積的總佔用率於2014年9月30日分別增加至70%（2013年9月30日：60%）和56%（2013年9月30日：49%）。

電商收入

於回顧期內，電商收入來自為客戶提供電商服務。本集團於鄭州華南城推行線上會員計劃，參與有關服務後，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

其他費用收入及收益增加107.0%至6,670萬港元（截至2013年9月30日止六個月：3,230萬港元），其主要由於於回顧期內奧特萊斯中心營運貢獻4,070萬港元（截至2013年9月30日止六個月：1,810萬港元）和物流服務貢獻2,500萬港元（截至2013年9月30日止六個月：1,140萬港元）所致。

於回顧期內，奧特萊斯中心營運收入增加主要是歸因於其業務增長和營運面積增加所致。於回顧期內，物流服務收入增加主要是歸因於其業務增長所致。

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79.0%至27.158億港元（截至2013年9月30日止六個月：15.170億港元）。

升幅與回顧期內已售物業及已訂立融資租賃合同的物業面積一致。

毛利

毛利增加47.1%至24.254億港元(截至2013年9月30日止六個月：16.492億港元)。於回顧期內，毛利率降至47%(截至2013年9月30日止六個月：52%)，主要由於加入更多新項目銷售而令產品組合改變所致。於回顧期內，大部分的銷售收入由確認新項目的交易中心商舖所產生。在推出銷售新項目的早期階段，本集團通常設定較低的價格，讓客戶在未來有更多的價格升值空間。因此，毛利率通常低於那些比較成熟的項目。

其他收入及收益

其他收入及收益增加1,764.8%至2.205億港元(截至2013年9月30日止六個月：1,180萬港元)，其主要原因是授予騰訊的購股權被視為衍生金融工具入賬，其公平值收益於本回顧期內增加1.519億港元，但截至2013年9月30日止六個月並沒有該公平值收益。於回顧期內銀行利息收入增加亦令其他收入及收益增加。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益減少21.0%至3.855億港元(截至2013年9月30日止六個月：4.882億港元)。於回顧期內，公平值收益主要來自哈爾濱華南城和南寧華南城的物業。深圳華南城、鄭州華南城及南昌華南城的物業公平值收益亦錄得穩定增長。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支增加57.3%至2.995億港元(截至2013年9月30日止六個月：1.903億港元)，主要由於於回顧期內鄭州、哈爾濱、南寧、南昌和合肥項目舉行較多銷售活動而產生市場推廣和廣告費用所致。另外，擴大銷售及市場推廣團隊而產生的員工成本都引致銷售及分銷開支於回顧期內上升。

行政開支

行政開支增加67.0%至4.372億港元(截至2013年9月30日止六個月：2.618億港元)，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。於回顧期內，本集團向若干董事及僱員授出103,300,000份購股權，並計及過往購股權於本期錄得的開支為6,180萬港元(截至2013年9月30日止六個月：2,920萬港元)。

融資成本

融資成本上升8.4%至8,830萬港元(截至2013年9月30日止六個月：8,150萬港元)，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損益表所致。

稅項

於回顧期內，稅項開支錄得增長94.1%至8.902億港元(截至2013年9月30日止六個月：4.587億港元)，歸因於(i)於回顧期內確認收入上升導致即期所得稅開支和土地增值稅增加所致和(ii)上一個回顧期內產生一次性撥回前期已計提的所得稅及預扣稅；於期內，沒有再作出一次性撥回。

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12.0%至8.172億港元(2014年3月31日：7.295億港元)，歸因於新項目增加的金額和過往年度出售附屬公司的應收代價減少的淨影響。於2014年9月30日，出售的應收代價餘款約為8,580萬港元。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項減少10.8%至123.221億元(2014年3月31日：138.099億港元)。主要歸因於回顧期內結轉為銷售收入的按金及預收款項，繳付因銷售物業所產生的其他稅金及支付收購子公司少數股權餘下股權款項所減少，抵銷了新項目建築的應付建築費用及保留金增加。於2014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68.636億港元及43.681億港元。

流動資金及財務資源

本集團主要透過內部產生的資金、銀行及其他貸款、優先票據，中期票據和可換股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2014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102.374億港元(2014年3月31日：127.771億港元)，當中不受限制現金及現金等價物約為85.309億港元(2014年3月31日：113.03億港元)。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2014年9月30日，本集團持有約204.330億港元(2014年3月31日：175.187億港元)的計息銀行及其他借貸、優先票據，中期票據以及可換股票據。本集團於2014年9月30日的計息銀行及其他借貸合計約為138.256億港元(2014年3月31日：124.524億港元)，其中66.117億港元須於一年內或應要求償還、約33.892億港元須於第二年償還、約31.428億港元須於第三至第五年償還及約6.819億港元須於五年後償還。於2014年9月30日，本集團的計息銀行及其他借貸合計約88.953億港元，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189.776億港元。

除按香港銀行同業拆息加2.75%浮動利率計息的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5.40%至7.87%的利率計息(2014年3月31日：5.40%至7.87%)。此外，於2014年9月30日，本集團持有未動用銀行融資約23.831億港元。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銀行融資。

票據之發行

優先票據

於回顧期間末，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)及每年票息率為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)及每年票息率為8.25%的優先票據，主要用作贖回所有於2016年1月到期及每年票息率為13.5%尚未贖回的優先票據及一般公司用途。

可換股票據

於2013年4月，本集團發行於2018年4月到期本金額為9.75億港元及每年票息率為6.5%的可換股票據，撥付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7月，可換股票據已悉數轉換。有關更多詳情載於「根據一般授權發行新股份」項下。

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。於2014年5月，華南國際完成於中國銀行間市場發行第一期中期票據，本金總額為人民幣10億元，期限為5年，年利率為7.5%。中期票據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%。中期票據發行所得款項主要用作償還部分本集團的銀行貸款。

於2014年9月30日，華南國際中期票據的帳面值為25.374億港元。經大公國際資信評估有限公司(「大公國際」)評定，華南國際、第一期及第二期中期票據的信用評級分別為AA級。

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。於2014年10月，華南國際完成於中國銀行間市場發行第一期短期融資券，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。經大公國際資評定，華南國際及第一期短期融資券的信用評級分別為AA級及A-1級。

資本負債比率

本集團於2014年9月30日和2014年3月31日的資本負債比率(債務淨額除權益總額)分別為44.7%和23.5%。

流動資產淨值及流動比率

於2014年9月30日，本集團流動資產淨值為58.604億港元(2014年3月31日：57.987億港元)。流動比率為1.25(2014年3月31日：1.24)。

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2014年9月30日，擔保金額為54.634億港元(2014年3月31日：37.410億港元)。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2014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71.120億港元(2014年3月31日：57.636億港元)。

外匯風險

本集團主要以人民幣進行業務，包括收入及開支、資產及負債。於回顧期內，人民幣兌港元及美元的匯率維持平穩。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

除於2014年10月完成認購馬可波羅19.05%的股權交易外，本集團於回顧期內並無任何收購及出售附屬公司及聯營公司的重大項目。

項目土地及銷售限制

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

本集團項目土地的取得及項目建設的進度，除視乎相關項目之規劃及建設進度外，亦視乎相關項目當地政府不同部門各項程序所需之手續及各環節的時間，包括用地指標的審批、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、6月及2014年4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建築面積的50%。此限制不適用於合肥華南城的住宅、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。

根據一般授權發行新股份

- 於2014年1月15日，本公司與THL H Limited (「**THL**」) (為騰訊控股有限公司(「**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2014年9月30日，本公司已使用3.4億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。

- 於2013年4月9日，本公司全資附屬公司東盟城(BVI)有限公司發行將於2018年4月到期、本金額為9.75億港元、年票息率為6.5%的可換股票據(「**可換股票據**」)，其目的用作(其中包括)撥付本集團正在興建項目及計劃將來發展之物業(包括土地出讓金)、本集團現有債務之再融資，及作一般企業用途。根據本公司於2012年8月21日舉行的股東周年大會上授予董事之一般授權，按初步兌換價每股1.56港元(可予調整)悉數兌換可換股票據後，可換股票據將可兌換為625,000,000股新股份。

於2014年7月8日，本公司收到可換股票據持有人之通知，以兌換價每股1.56港元悉數兌換可換股票據。據此，本公司於2014年7月9日向可換股票據持有人發行及配發624,999,999股股份，而可換股票據隨後已被註銷及於新加坡證券交易所有限公司除牌。有關可換股票據之詳情分別載於2013年4月1日、2013年4月9日、2014年3月6日及2014年7月9日之公告內。

有關悉數兌換可換股票據所得之款項約為9.75億港元。截至2014年9月30日，所得之款項已悉數用於合肥華南城項目以於合肥發展大型綜合物流及商品交易中心，以及撥付收購好百年家居之部分交易代價。

人力資源

於2014年9月30日，本集團有僱員約7,720人，其中直接隸屬本集團的僱員約有7,560人，我們合營企業的僱員約有160人。本集團僱員人數較2014年3月31日的6,440人增長19.9%。本集團旨在招聘、挽留及培訓該等致力於本集團長遠成功及增長的人員。僱員的薪酬及其他福利乃參考市況及市場趨勢，以及按彼等的資歷、經驗、職責及表現每年進行檢討。除基本薪金及其他員工福利外，表現優秀且為本集團作出貢獻的僱員亦可獲獎勵酌情花紅及購股權。於回顧期內，本公司已向若干董事和僱員授出103,300,000股購股權。

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2014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2014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，其書面職權範圍與企業管治守則項下條文及董事會指定審核委員會的職責及職務相符。

審核委員會由李偉強先生(主席)、梁君彥先生、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2014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3.27港元至3.64港元的價格於香港聯交所購回本公司31,336,000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
2014年4月11日	8,230,000	3.64	3.50	29,463,660
2014年4月14日	7,800,000	3.56	3.48	27,351,400
2014年4月15日	5,808,000	3.59	3.52	20,679,860
2014年5月2日	5,212,000	3.37	3.27	17,349,380
2014年5月5日	4,286,000	3.46	3.38	14,781,260
	<u>31,336,000</u>			<u>109,625,560</u>

全數31,336,000股購回股份於本期間已被註銷。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，2014年11月25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元素。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。