

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2016年3月31日止年度的
全年業績公告**

財務摘要

	截至3月31日止年度		概約 變幅 %
	2016年 千港元	2015年 千港元	
合約銷售	6,628,147	11,321,142	-41.5
收入	6,136,262	9,757,767	-37.1
其中：持續性收入	1,420,559	1,103,596	28.7
毛利率	48%	53%	
母公司擁有人應佔淨利潤	3,537,012	3,727,872	-5.1
母公司擁有人應佔核心淨利潤*	1,205,782	1,854,273	-35.0
每股盈利—基本	44.22港仙	48.73港仙	-9.3
現金及銀行存款**	11,686,695	8,672,722	34.8
擬派末期股息(每股)	5.0港仙	14.0港仙	

* 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2015年3月31日餘額)。

截至2016年3月31日止年度綜合財務資料

華南城控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司(「華南城」或「本集團」)之董事會(「董事會」)謹此宣佈本集團截至2016年3月31日止財政年度(「2015/16財政年度」或「本年度」)經審核綜合全年業績，連同上一個財政年度(截至2015年3月31日止財政年度(「2014/15財政年度」))的比較數字如下：

綜合損益表

截至2016年3月31日止年度

	附註	截至3月31日止年度	
		2016年 千港元	2015年 千港元
收入	4	6,136,262	9,757,767
銷售成本		(3,177,209)	(4,582,237)
毛利		2,959,053	5,175,530
其他收入及收益/(虧損)	4	1,066,242	334,096
投資物業公平值收益	4	3,232,699	2,398,531
銷售及分銷開支		(864,670)	(721,991)
行政開支		(1,177,180)	(1,083,587)
其他開支		(152,525)	(70,285)
融資成本	6	(159,386)	(165,595)
應佔下列的利潤及虧損：			
聯營公司		-	(7,210)
稅前利潤	5	4,904,233	5,859,489
所得稅開支	7	(1,370,457)	(2,144,709)
本年度利潤		3,533,776	3,714,780
下列各方應佔：			
母公司擁有人		3,537,012	3,727,872
非控股權益		(3,236)	(13,092)
		3,533,776	3,714,780
歸屬於母公司普通股權益持有人 之每股盈利	9		
基本			
—本年度利潤		44.22港仙	48.73港仙
攤薄			
—本年度利潤		44.05港仙	45.27港仙

綜合全面收益表

截至2016年3月31日止年度

	截至3月31日止年度	
	2016年 千港元	2015年 千港元
本年度利潤	<u>3,533,776</u>	<u>3,714,780</u>
其他全面收入		
將於期後期間重分類至損益的 其他全面(虧損)/收入：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(1,092,050)</u>	<u>58,537</u>
本年度除稅後其他全面(虧損)/收入	<u>(1,092,050)</u>	<u>58,537</u>
本年度總全面收入	<u>2,441,726</u>	<u>3,773,317</u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	2,453,167	3,788,396
非控股權益	<u>(11,441)</u>	<u>(15,079)</u>
	<u>2,441,726</u>	<u>3,773,317</u>

綜合財務狀況表

2016年3月31日

	附註	2016年 3月31日 千港元	2015年 3月31日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,507,155	1,328,231
投資物業		34,814,188	30,217,792
發展中物業		4,252,854	3,697,166
預付土地出租金		996,351	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		60,310	34,884
可供出售金融投資		175,512	175,500
其他長期應收款項		4,179	8,860
購買土地使用權支付的按金		403,144	1,225,250
遞延稅項資產		2,145,347	1,475,323
非流動資產總值		<u>44,393,168</u>	<u>38,990,032</u>
流動資產			
持作融資租賃物業		168,524	297,940
持作銷售物業		25,179,046	22,969,976
應收貿易賬款	10	1,149,273	1,636,626
預付款項、按金及其他應收款項		781,260	653,785
透過損益以公平值列賬之持作買賣投資		27,365	32,890
現金及現金等價物及受限制現金		11,686,695	8,672,722
流動資產總值		<u>38,992,163</u>	<u>34,263,939</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	13,269,724	13,534,665
計息銀行及其他借貸		7,656,878	6,824,949
短期融資券		2,525,460	2,750,880
應付稅項		4,569,111	5,235,130
流動負債總額		<u>28,021,173</u>	<u>28,345,624</u>
流動資產淨值		<u>10,970,990</u>	<u>5,918,315</u>
資產總值減流動負債		<u>55,364,158</u>	<u>44,908,347</u>

綜合財務狀況表(續)

2016年3月31日

	2016年 3月31日 千港元	2015年 3月31日 千港元
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	8,965,863	8,640,398
優先票據	4,113,363	4,082,811
中期票據	5,026,696	2,704,226
企業債券	1,891,219	–
境內公司債券	3,629,086	–
遞延稅項負債	5,369,466	4,459,096
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	28,995,693	19,886,531
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	26,368,465	25,021,816
	<hr/>	<hr/>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	7,043,784	7,034,761
其他儲備	19,134,733	17,832,208
	<hr/>	<hr/>
	26,178,517	24,866,969
非控股權益	189,948	154,847
	<hr/>	<hr/>
權益總額	26,368,465	25,021,816
	<hr/>	<hr/>

附註：

1. 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(當中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之規定而編製，並按歷史成本法編製，惟投資物業及透過損益以公平值列帳之持作買賣投資按公平值計量則除外。除另有說明外，此等財務報表以港元呈列，所有數值均已四捨五入至最接近千位數。

與截至2016年及2015年3月31日止年度有關並包括在2015/16財政年度全年業績公佈內的財務資料，並不構成本公司該些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，並將呈交截至2016年3月31日止年度的財務報表。

本公司核數師已就本集團於該兩個年度之財務報表作出報告。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. 會計政策的變更及披露

2.1 本集團已於本年度財務報表中首次採納下列經修訂準則。

香港會計準則第19號界定福利計劃：僱員供款之修訂
2010年至2012年週期香港財務報告準則之年度改進
2011年至2013年週期香港財務報告準則之年度改進

各項修訂及詮釋之性質及影響說明如下：

- (a) 香港會計準則第19號修訂本適用於僱員或者第三方向界定福利計劃的供款。該修訂本簡化獨立於僱員服務年期的供款的會計處理，如僱員供款根據薪金的固定比例進行計算。倘供款金額獨立於服務年期，實體可以在僱員提供有關服務期間將僱員供款確認為服務成本的抵減項。由於本集團並無任何界定福利計劃，故該等修訂並無對本集團構成任何影響。

(b) 於2014年1月頒佈的2010年至2012年週期香港財務報告準則之年度改進載列香港財務報告準則的多項修訂。於本年度生效的修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第8號經營分部：澄清實體必須披露管理層於應用香港財務報告準則第8號中的合併處理準則時作出的判斷，包括作合併處理的經營分部簡述，以及評估分部是否相似時所用的經濟特徵。該等修訂亦澄清，分部資產與總資產的對賬僅於該對賬乃向主要營運決策者匯報時方須披露。該等修訂並無對本集團構成影響。
- 香港會計準則第16號物業、廠房及設備及香港會計準則第38號無形資產：釐清物業、廠房及設備以及無形資產重估項目的賬面總值及累計折舊或攤銷處理方法。由於本集團並無使用重估模式計量該等資產，因此該等修訂並無對本集團構成影響。
- 香港會計準則第24號關連方披露：釐清管理實體(即提供關鍵管理人員服務的實體)為關連方，須遵守關連方披露規定。此外，使用管理實體的實體須披露就管理服務產生的開支。由於本集團並無接受其他實體提供的任何管理服務，因此該等修訂並無對本集團構成任何影響。

(c) 於2014年1月頒佈的2011年至2013年週期香港財務報告準則的年度改進載列香港財務報告準則的多項修訂。於本年度生效的修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第3號業務合併：釐清合營安排(而非合營公司)不屬於香港財務報告準則第3號的範圍內，而此範圍豁免僅適用於合營安排自身財務報表的會計處理。該修訂將於生效後應用。由於本公司並非合營安排，且本集團於年內並無成立任何合營安排，因此該修訂並無對本集團構成影響。
- 香港財務報告準則第13號公允值計量：釐清香港財務報告準則第13號所述的組合豁免不僅適用於金融資產及金融負債，亦可應用於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號(如適用)範圍內的其他合約。該修訂將自香港財務報告準則第13號首次應用的年度期間開始起應用。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號的組合豁免，因此該修訂並無對本集團構成影響。
- 香港會計準則第40號投資物業：釐清須使用香港財務報告準則第3號(而非香港會計準則第40號對輔助服務的描述，該描述區分投資物業與自有物業)以釐定交易屬購置資產或業務合併。該修訂於生效後應用於收購投資物業。由於本集團於年內並無收購任何投資物業，該修訂並不適用，因此該修訂並無對本集團構成影響。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未於此等綜合財務報表中採納以下已頒佈但尚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9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產 出售或注資 ¹
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28號(2011年)之修訂	投資實體：應用綜合豁免 ¹
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營業務權益的會計方法 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁴
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	澄清折舊及攤銷的可接受方法 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號之修訂(2011年) 2012年至2014年週期之年度改進	獨立財務報表之權益法 ¹ 多項香港財務報告準則之修訂 ¹

¹ 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 首次採納香港財務報告準則的實體，適用於2016年1月1日或之後開始的年度財務報表，因此不適用於本集團

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。部份新訂及經修訂之香港財務報告準則可能對本集團之經營有關，並可能導致本集團會計政策之變更及本集團部份財務資料的呈列及計量之變更。

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	電子商貿 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至2016年3月31日止年度						
分部收入：						
對外部客戶銷售	4,715,703	681,314	247,721	202,184	289,340	6,136,262
分部間銷售	-	30,058	-	146,228	14,051	190,337
	4,715,703	711,372	247,721	348,412	303,391	6,326,599
分部間銷售對銷						(190,337)
收入						6,136,262
投資物業公平值增加前分部業績	2,488,203	493,656	(44,460)	202,169	181,566	3,321,134
投資物業公平值增加	-	3,232,699	-	-	-	3,232,699
投資物業公平值增加後分部業績	2,488,203	3,726,355	(44,460)	202,169	181,566	6,553,833
未分配銷售成本						(362,081)
利息收入						85,947
透過損益以公平值列賬之持作 買賣投資虧損，淨額						(5,525)
未分配收入及收益						985,820
未分配開支						(2,194,375)
融資成本						(159,386)
稅前利潤						4,904,233
分部資產	36,370,396	32,286,528	45,800	100,455	1,338,433	70,141,612
對賬：						
於聯營公司的投資						60,310
未分配資產						13,183,409
資產總值						83,385,331
分部負債	5,610,040	5,164,724	56,657	544,419	288,382	11,664,222
對賬：						
未分配負債						45,352,644
負債總額						57,016,866
其他分部資料：						
折舊	98,266	1,495	403	3,242	14,445	117,851
公司及其他未分配金額						33,034
						150,885
投資物業公平值增加	-	3,232,699	-	-	-	3,232,699
資本開支*	8,973,136	18,032	345	6,181	9,676	9,007,370

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	電子商貿 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至2015年3月31日止年度						
分部收入：						
對外部客戶銷售	8,654,171	573,895	133,321	201,806	194,574	9,757,767
分部間銷售	–	45,907	41,965	43,127	21,086	152,085
	8,654,171	619,802	175,286	244,933	215,660	9,909,852
分部間銷售對銷						(152,085)
收入						<u>9,757,767</u>
投資物業公平值增加前分部業績	4,875,425	379,064	(88,574)	201,806	112,948	5,480,669
投資物業公平值增加	–	2,398,531	–	–	–	2,398,531
投資物業公平值增加後分部業績	<u>4,875,425</u>	<u>2,777,595</u>	<u>(88,574)</u>	<u>201,806</u>	<u>112,948</u>	<u>7,879,200</u>
未分配銷售成本						(305,139)
利息收入						68,996
透過損益以公平值列賬之持作 買賣投資收益，淨額						3,770
未分配收入及收益						261,330
未分配開支						(1,875,863)
融資成本						(165,595)
應佔聯營公司虧損						(7,210)
稅前利潤						<u>5,859,489</u>
分部資產	32,990,415	29,648,772	9,810	329,344	573,974	63,552,315
對賬：						
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						9,661,693
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
對賬：						
未分配負債						37,331,867
負債總額						<u>48,232,155</u>
其他分部資料：						
折舊	36,077	1,758	1,056	4,442	7,811	51,144
公司及其他未分配金額						42,121
						<u>93,265</u>
投資物業公平值增加	–	2,398,531	–	–	–	2,398,531
資本開支*	<u>18,152,683</u>	<u>43,597</u>	<u>1,042</u>	<u>4,323</u>	<u>294,218</u>	<u>18,495,863</u>

* 資本開支包括物業、廠房及設備、預付土地出租金、發展中物業及投資物業添置。

4. 收入、其他收入及收益／(虧損)及投資物業公平值收益

收入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、提供物業管理服務收入、電子商貿收入及其他收入(扣除營業稅及其他銷售相關稅項)。

收入、其他收入及收益／(虧損)分析如下：

	截至3月31日止年度	
	2016年 千港元	2015年 千港元
收入		
物業銷售	4,164,135	8,190,793
融資租賃收入	551,568	463,378
租金收入	681,314	573,895
物業管理服務收入	247,721	133,321
電子商貿收入	202,184	201,806
其他收入*	289,340	194,574
	<u>6,136,262</u>	<u>9,757,767</u>
其他收入		
銀行利息收入	85,947	68,996
政府補貼**	1,001,128	56,454
其他	56,122	43,580
	<u>1,143,197</u>	<u>169,030</u>
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	(5,525)	3,770
滙兌(虧損)/收益	(71,430)	9,381
衍生金融工具公平值收益	—	151,915
	<u>(76,955)</u>	<u>165,066</u>
	<u>1,066,242</u>	<u>334,096</u>
投資物業公平值收益	<u>3,232,699</u>	<u>2,398,531</u>

* 其他收入已包括奧特萊斯運營收入136,944,000港元(2015年：92,476,000港元)及物流及倉儲服務收入143,433,000港元(2015年：95,845,000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. 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	
	2016年 千港元	2015年 千港元
已售物業成本	1,984,613	3,563,495
融資租賃物業成本	242,887	215,251
折舊	152,182	94,523
減：就發展中物業資本化折舊	(1,297)	(1,258)
	<u>150,885</u>	<u>93,265</u>
預付土地出租金攤銷	23,618	14,823
土地及樓宇及汽車經營租賃下的最低租金	9,239	13,957
核數師薪酬	4,080	4,000
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金*	718,348	707,329
以權益結算的購股權開支	29,341	90,742
退休金計劃供款	107,938	86,974
	<u>855,627</u>	<u>885,045</u>
應收貿易賬款減值撥備/(沖回撥備)**	96,660	(16,400)
處置一家合營公司的虧損**	4,959	—
處置附屬公司的虧損**	444	—
出售物業、廠房及設備項目虧損	61	114

* 包括截至2016年及2015年3月31日止年度的金額分別176,313,000港元及127,665,000港元，已予以資本化計入發展中物業。

** 計入綜合損益表「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	
	2016年 千港元	2015年 千港元
銀行及其他借貸利息(包括可換股票據、優先票據、 中期票據、短期融資券、企業債券及境內公司債券)	2,049,155	1,617,376
減：資本化利息	(1,889,769)	(1,451,781)
總計	<u>159,386</u>	<u>165,595</u>

7. 所得稅

年內，於香港產生的估計應課稅溢利乃按16.5% (2015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(2015年：無)。

中國大陸的應課稅溢利稅項乃按本集團營運所在省份的現行稅率計提。

根據相關所得稅法，年內，中國附屬公司須就各自應課稅收入按法定稅率25% (2015年：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₍₁₎可扣減開支)增值徵收。

年內，所得稅開支主要部分如下：

	截至3月31日止年度	
	2016年 千港元	2015年 千港元
即期－中國大陸	1,011,480	819,254
中國大陸土地增值稅	(23,865)	1,213,663
遞延中國大陸企業所得稅	382,842	111,792
	<u>1,370,457</u>	<u>2,144,709</u>
年度稅項支出總額		

8. 股息

	截至3月31日止年度	
	2016年 千港元	2015年 千港元
建議末期股息－每股普通股5.0港仙 (2015年：每股普通股14.0港仙)	<u>399,966</u>	<u>1,120,094</u>

擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東周年大會批准後，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7,999,399,905股(2015年：7,650,707,736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	
	2016年 千港元	2015年 千港元
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	3,537,012	3,727,872
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>3,537,012</u>	<u>3,577,658</u>
用於計算每股攤薄盈利之母公司擁有人應佔利潤	3,537,012	3,577,658
		股數
	2016年	2015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	7,999,399,905	7,650,707,736
攤薄影響—普通股加權平均數：		
購股權	29,764,395	74,674,865
騰訊購股權	–	6,810,690
可換股票據	–	171,232,876
	<u>8,029,164,300</u>	<u>7,903,426,167</u>

10. 應收貿易賬款

	2016年 千港元	2015年 千港元
應收貿易賬款	1,388,129	1,778,414
減值	(238,856)	(141,788)
	<u>1,149,273</u>	<u>1,636,626</u>

應收貿易賬款指於出具發票時應收或根據相關買賣協議條款應收客戶的銷售收入、應收租金及服務收入。本集團一般提供不超過60天信貸期予客戶。高級管理層定期審閱逾期結餘。有鑑於此及本集團的應收貿易賬款與大量不同客戶有關，故並無重大集中信貸風險。應收貿易賬款為免息。應收貿易賬款賬面值與其公平值相若。

於報告期末時，根據付款到期日，應收貿易賬款扣除撥備後的賬齡分析如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
1個月以內	550,292	952,372
1至2個月	108,926	55,269
2至3個月	39,340	32,239
逾3個月	450,715	596,746
	1,149,273	1,636,626

應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
年初的賬面值	141,788	158,268
應收貿易賬款減值撥備／(沖回撥備)(附註5)	96,660	(16,400)
匯兌調整	408	(80)
年終的賬面值	238,856	141,788

個別或合計均不被視為減值的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
未逾期及未減值	297,010	875,257
逾期少於1個月	253,283	77,115
逾期1至3個月	148,265	87,508
逾期3個月以上	450,715	596,746
	1,149,273	1,636,626

未逾期及未減值以及已逾期但未減值的應收款項與大量不同客戶有關，彼等最近並無欠款記錄。在買家全數清償付款前，本集團不會向其發出房產證。

11. 貿易及其他應付款項

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
其他應付款項及應計項目		2,514,025	1,626,215
應付票據	(i)	203,708	187,560
按金及預收款項		4,184,827	3,913,942
應付的建築費用及保留金	(ii)	6,367,164	7,806,948
		13,269,724	13,534,665

(i) 於報告期末本集團基於發票日之應付票據的賬齡分析如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
1至3個月	72,625	187,560
超過3個月	<u>131,083</u>	<u>—</u>
	<u>203,708</u>	<u>187,560</u>

(ii) 於報告期末建築費用及保留金應付款項的賬齡分析如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
1年內	6,152,501	7,714,040
超過1年	<u>214,663</u>	<u>92,908</u>
	<u>6,367,164</u>	<u>7,806,948</u>

應付建築費用及保留金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，連同其附屬公司，謹此呈報本集團截至2016年3月31日止財政年度經審核之綜合年度業績。

業績及股息

過去一財政年度充滿挑戰，本集團面臨一系列較預期更為困難的經營環境的改變。中央政府繼續推進結構性改革，引導中國經濟向高效且可持續模式發展。伴隨中國經濟向「新常態」的持續結構性調整，2016年第一季度國內生產總值增速下降至6.7%，為近25年來最低增長。同時在經濟增長放緩及全球需求低迷的影響下，2015年中國貿易進出口總值下跌7%。於此市場挑戰下，本集團的物業銷售分部亦受到嚴重影響。

為應對困難的市場環境，本集團憑藉其靈活且獨特的商業模式調整經營策略。本集團繼續加強可貢獻持續性收入的配套設施及服務，以抵消疲弱的商品交易中心商舖的銷售。於本年度內，儘管本集團的合約銷售下降41.5%至66.281億港元(2014/15財政年度：113.211億港元)，但持續性收入增長28.7%達至14.206億港元(2014/15財政年度：港幣11.036億港元)。

於本年度內，本集團錄得收入61.363億港元(2014/15財政年度：97.578億港元)。母公司擁有人應佔淨利潤為35.370億港元(2014/15財政年度：37.279億港元)。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公平值收益影響後的母公司擁有人應佔淨利潤)為12.058億港元(2014/15財政年度：18.543億港元)。每股基本盈利為44.22港仙(2014/15財政年度：48.73港仙)。

董事會建議派付2015/16財政年度末期股息每股5港仙(2014/15財政年度：每股14港仙)，惟須待股東於2016年8月22日舉行的本公司應屆股東周年大會(「股東周年大會」)批准後，方可作實。

市場及運營回顧

受益於獨特而靈活的商業模式，業務表現得以持續

華南城擁有獨特的商業模式，項目發展橫跨較長經濟週期，且運營多元化的業務。憑藉其多樣化而靈活的商業模式，本集團致力減輕因經濟轉型向「新常態」而產生的週期性波動所帶來的影響。於本年度內，儘管本集團商品交易中心商舖的銷售受到整體經濟環境及搬遷活動延遲的影響，但持續性收入的增長仍令人鼓舞。

於本年度內，中央政府實施的去庫存與鼓勵理性消費的舉措，加之寬鬆的貨幣政策，令住宅地產市場呈現積極發展勢態。在此形勢下，本集團緊跟市場變化，增加住宅物業供應。因此，住宅物業銷售佔總合約銷售的比例由2014/15財政年度的22.6%增加至2015/16財政年度的35.0%。

為配合中央政府推動發展高效經濟，本集團通過向於華南城項目內運營的中小企業提供綜合性增值服務，進一步發揮其第四代綜合商貿物流及商品交易平台的優勢。涵蓋電子商貿、物流及倉儲服務、物業管理、奧特萊斯運營、會議及展覽的增值服務，可協助中小企業降低其經營成本，並在日益激烈的競爭中獲得競爭優勢。因此，市場對本集團的配套設施及服務的穩定需求轉化為14.206億港元的持續性收入貢獻，佔總收入的23.2%，而2014/15財政年度的相關比例為11.3%。

持續性收入的穩步增長確保可持續發展

包括租金、物業管理、電子商貿、物流及倉儲服務及奧特萊斯運營等在內的持續性業務一直是本集團賴以持續及長期發展的重要舉措。持續性收入的穩健表現亦突顯出第四代綜合商貿物流及商品交易平台的競爭優勢。於本年度內，來自租金、物業管理、電子商貿、物流及倉儲服務及奧特萊斯運營的收入分別達6.813億港元、2.477億港元、2.022億港元、1.434億港元及1.369億港元(2014/15財政年度分別為：5.739億港元、1.333億港元、2.018億港元、9,580萬港元及9,250萬港元)。

於深圳華南城的奧特萊斯商城在經歷快速發展後，已成為具有區域影響力的奧特萊斯中心。該項目的成功已成為提升本集團的品牌美譽度及當地知名度的重要驅動力，同時為該區域帶來穩定客流，並為本集團提供豐富現金流。於其成功運營的基礎上，本集團有意於未來加強該業務分部的發展。本集團已將深圳奧特萊斯的模式複製至其他項目。於本年度內，南寧、南昌、西安及哈爾濱的奧特萊斯商城亦取得令人滿意的成績。

「互聯網+」是本集團發展第四代綜合商貿物流及商品交易平台的一項核心策略，該平台以提供電子商貿服務作為協助中小企業提升自身競爭力的核心工具。借助其B2B平台—華南城網及與騰訊控股有限公司（「騰訊」）的戰略合作，本集團將進一步加強其電子商貿服務的發展，包括提供便於買賣雙方交易的線上支付功能。此外，本集團試運營的線上會員計劃亦得到客戶的廣泛認可。

物流及倉儲服務是本集團戰略資源的重要組成部份。本集團持續拓展其物流及倉儲網絡，並成功將各項目定位為其各自所在區域內的潛在物流集散中心。通過成為各區域的物流樞紐，本集團可協助於華南城項目內經營的中小企業降低其物流配送成本，並創造關鍵的成本優勢。於本年度內，物流及倉儲服務為持續性收入創造穩定來源。

致力維護業務發展與財務穩健間之平衡

本集團致力維持可持續且充足的現金流水平，以貫徹其長期以來的財務管理策略。本集團在經濟轉型下積極調整業務發展策略及資本投資組合，以預留資金並維持穩健的業務發展。

於本年度內，本集團通過不斷增加住宅物業供應及發展持續性業務等一系列積極措施，維持良好的現金水平。利用國內資本市場寬鬆的融資環境，本集團積極擴拓、豐富及優化其於國內的融資渠道。本集團截至2016年3月31日的現金及銀行結存增加至116.867億港元（截至2015年3月31日：86.727億港元）。

前景

展望未來，環球經濟下行的壓力及中國經濟的持續轉型仍將繼續，本集團的經營環境於短期內依然面臨挑戰。但中國經濟的良好基礎及長期的發展趨勢並未改變，為此本集團對中短期的業務前景保持審慎樂觀。

儘管如此，中央政府在其第十三個五年計劃中提出發展城鎮化、「互聯網+」及「一帶一路」等有利舉措，這將持續帶動本集團第四代綜合商貿物流及商品交易中心的發展。其中，中央政府強調將加速對棚戶區的改造，並制定相關時間表。本集團相信批發市場的升級與搬遷將成為未來幾年內政府工作的重心之一，將為本集團帶來巨大的機會。

本集團將繼續奉行靈活的商業模式及審慎的管理策略，以增強其未來發展。隨著持續性收入貢獻不斷增長，本集團於未來將竭力建立更穩定且多元化的收入來源。本集團將通過推動包括奧特萊斯運營在內，可產生更多現金流的業務分部的增長，以持續改善本集團的財務流動性。此外，本集團亦將繼續提供優質服務及升級版的設施以增強其客戶的競爭力，為持份者創造共贏局面。

管理層預期本集團於截至2017年3月31日止財政年度（「2016/17財政年度」）將實現約75至85億港元的年度銷售目標，並加強發展持續性業務，維持持續性收入的強勁增長比率。

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。

管理層討論及分析

業務回顧

於本年度內，中國經濟經歷了國內生產總值增速放緩及出口市場疲弱的時期。此外，部分項目所在城市的批發市場外遷計劃滯後執行，導致市場增長放緩，進而削弱中小企業的直接需求。中小企業因此延遲其投資商品交易中心商舖的計劃，本集團的合約銷售繼而無可避免地受到了影響。中央政府出台一系列刺激措施及寬鬆的貨幣政策以助推經濟結構調整至高附加值產業，同時鼓勵消費及創新。儘管此等舉措在一定程度上促進了本集團住宅物業及增值服務的需求，但疲弱的經濟環境仍為本集團的經營市場帶來不同程度的挑戰。

面對充滿挑戰的市場，華南城於本年度內進一步增強其運營能力。本集團憑藉其獨特的「線上+實體+物流」商業模式，運用其業務的靈活性，鼓勵進一步發展持續性業務分部。本集團留意到當前的經濟環境及削減過剩產能帶來的產業整合，已成為中小企業面臨的主要挑戰。競爭日益加劇迫使中小企業提高其生產與經營效率。本集團的第四代綜合商貿物流及商品交易平台，提供涵蓋電子商貿、物流及倉儲服務等綜合設施及增值配套服務，為中小企業提升自身競爭力提供了強大且可靠的平台。這亦進一步激發市場對本集團持續性業務的需求，成為本集團主要收入的驅動力之一。

於本年度內，本集團錄得總收入61.363億港元(2014/15財政年度：97.578億港元)。持續性收入由2014/15財政年度的11.036億港元，增長28.7%至14.206億港元，佔總收入的23.2%(2014/15財政年度：11.3%)。毛利率為48%(2014/15財政年度：53%)。母公司擁有人應佔淨利潤為35.370億港元(2014/15財政年度：37.279億港元)。每股基本盈利為44.22港仙(2014/15財政年度：48.73港仙)。

不同項目的差異化發展策略

於本年度內，中國經濟呈現區域差異化發展。因此，地方政府採取不同的發展策略並重點扶持當地優勢產業。作為當地具有影響力的市場參與者，華南城充分利用當地優勢，於各項目實行差異化發展策略。

深圳華南城作為本集團的首個項目，為中小企業提供了一個成熟的綜合性批發交易平台。項目已成為在城鎮化進程中批發市場轉型升級的一個成功典型案例。於本年度內，深圳華南城進一步豐富其商業運營，並提升其第四代綜合商貿物流及商品交易平台的各項功能。尤其是隨著日益增加的客流及增強的市場地位，深圳華南城奧特萊斯商城已發展成為於華南區域具有影響力的奧特萊斯市場參與者。此外，近年來中國的跨境電商產業經歷了迅猛發展。憑藉自身在物流設施及廣泛客戶基礎方面的競爭優勢，深圳華南城已成為跨境電商的聚集地，並成功吸引眾多國內領先的跨境電商企業入駐園區。

鄭州長期以來被視為中國中部重要的物流樞紐，而鄭州華南城交通便捷，位處於鄭州四通八達交通運輸網絡的核心地帶。鄭州華南城以中小企業數目及竣工建築面積計，均已成為本集團最大的項目。憑藉鄭州華南城於地理位置、設施及規模方面的競爭優勢，本集團將蓄勢增強其在中原商貿市場的核心地位。因此，鄭州華南城亦已發展成為該區域集汽摩汽配、五金機電、建材、小商品及副食品等業態為一體的大型商貿中心。

南寧華南城策略性地位於東盟的經濟與政治中心，並在中國與東盟國家跨境貿易中顯現出日益重要的地位。於本年度內，中國－東盟博覽會輕工展連續第六年於南寧華南城舉行並吸引大量客流。此外，眾多當地政府機構已逐步入駐南寧華南城，顯現出該項目在當地經濟及政治生活中的重要性。

其他項目於本年度內亦進展順利，並採取了差異化的發展。西安華南城與哈爾濱華南城旨在分別進一步覆蓋中國西部及北部地區的需求。此外，南昌華南城亦獲得來自當地政府的大力支持，並致力成為實踐江西省「走出去」倡議的重要平台。

持續性收入創造穩定收入來源

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，本集團以實體資源為平台，向其商戶提供全面的增值服務，從而創造來源多樣的持續性收入。面對中國經濟放緩及充滿挑戰的市場形勢，持續性業務的穩定增長，為本集團長期且可持續的發展提供了堅實的平台。

奧特萊斯運營

面對日益增加的成本及來自互聯網零售的衝擊，以實體店為銷售點的零售業仍面臨同店銷售疲軟及庫存積壓的挑戰。同時，線上零售的發展亦受到缺乏購買體驗及產品品質等問題的限制。在此背景下，奧特萊斯商業在為消費者提供折扣品牌產品的同時，亦帶來具品質的購物體驗及售後服務，並於近年來在零售行業日益風靡，實現快速增長。本集團的全資子公司－深圳華盛商業發展有限公司，把握機遇向客戶提供線上及線下購物體驗，並於本年度內取得驕人的成績。

本集團自2011年於深圳運營其首個奧特萊斯項目以來，於經營面積及品牌數量方面均保持穩定增長。基於深圳華南城奧特萊斯的成功運營，本集團於南寧、南昌、西安及哈爾濱試運營其奧特萊斯項目，並取得令人滿意的成績。隨著各項目日趨成熟，華南城奧特萊斯品牌的認知度將進一步增強。截至2016年3月31日，奧特萊斯商城共吸引逾350個國內外知名品牌入駐，經營面積達約181,700平方米。於本年度內，奧特萊斯運營實現了商城銷售總額約人民幣7.717億元，創造1.369億港元的持續性收入，其中主要貢獻來自於深圳華南城奧特萊斯商城。除此以外，奧特萊斯商城的成功運營亦為本集團提升了品牌知名度，帶動了客流，並貢獻經營現金流。

於去年投入運營的西安華南城奧特萊斯商城在運營面積及品牌數量方面均已成為本集團奧特萊斯商城中第二大貢獻者。根據西安地鐵的規劃，途徑西安華南城的3號線預計將於2016年底投入試運營。建成後，此條地鐵線路將帶動客流增加，並進一步提升項目價值。鄭州華南城及合肥華南城的奧特萊斯商城將於未來幾年陸續投入運營，並為本集團帶來更多的持續性收入及經營現金流。

電子商貿發展

通過整合互聯網技術與傳統產業，「互聯網+」戰略旨在助推中國經濟增長。於本年度內，本集團持續強化這一戰略並升級其第四代綜合商貿物流及商品交易平台，從而提升中小企業的經營效率及競爭力。通過與戰略股東騰訊的緊密合作，本集團可借助騰訊的技術支援及豐富資源，支持中小企業發展電子商務。

於本年度內，本集團繼續加強線上線下平台整合發展。尤其是本集團通過豐富線上交易與支付服務功能，對其電子商務平台—華南城網進行升級，以加強對中小企業的協助。本集團試運行的線上會員計劃亦受到客戶的廣泛認可。

物流與倉儲服務

經過多年的持續努力，本集團已佈局可覆蓋中國關鍵物流節點的物流倉儲網絡。得益於各項目無可比擬的規模，本集團致力將各地區的項目發展為當地的物流配送中心，從而大幅降低中小企業的物流及倉儲成本。此業務分部收入同比增長49.7%達1.434億港元(2014/15財政年度：9,580萬港元)。

本集團於發展物流及倉儲業務方面亦付出大量努力。伴隨華南城項目全國網絡的日益成熟，中小企業及重型卡車司機對本集團物流信息交易平台的需求逐步增強。物流信息交易平台將有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。

物業管理

當前，市場上有眾多住宅物業管理公司，但卻較少專業批發市場的物業管理公司。憑藉華南城第四代綜合商貿物流及商品交易平台的規模效應及先進的設施，本集團於批發市場物業管理領域擁有領先的市場地位。有鑒於此，本集團通過進一步提升整體市場服務品質，加強內部管理能力及鞏固其競爭優勢，致力發展成為行業標準設立者。於本年度內，來自物業管理的持續性收入同比增長85.8%達2.477億港元。

好百年家居

本集團持有深圳市好百年家居連鎖股份有限公司(「好百年家居」)75%股權，並透過此附屬公司從事家居廣場運營。於本年度內，好百年家居於中國經營10家門店(包括分別設於深圳華南城及南寧華南城的新門店)，為本集團帶來穩定的持續性收入及經營現金流。於本年度內，於深圳華南城及南寧華南城試運營的好百年家居新門店表現平穩。

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

民俗文化商貿節暨博覽會

民俗文化商貿節暨博覽會於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，有力推動了各方貿易往來和人文互通，同時加強了本集團品牌於區內及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五金工具及零部件、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。

保持良好的現金流及流動性

於本年度內，在中國經濟經歷轉型的同時，本集團亦面臨不同的機遇與挑戰。在此背景下，本集團將持續專注增加現金流與流動性及降低整體財務成本，作為其財務管理的關鍵考量。

通過把握機遇擴拓及優化其在國內資本市場的融資渠道，本集團成功降低了其融資成本。截至2016年3月31日，本集團錄得加權平均融資成本6.3%，較截至2015年3月31日的6.8%下降約50個基點。

於2015年4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」)，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，華南國際於中國銀行間市場完成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，票面年利率為7%。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，票面年利率為4.3%。於2016年1月及5月，華南國際分別完成本金總額人民幣30億元及人民幣14億元之為期三年的第一期及第二期境內公司債券的發行，票面年利率分別為5.98%及6.85%。

經鵬元資信評級有限公司評定，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。經東方金誠國際信用評估有限公司評定，華南國際的信用評級為「AA」級，而2016年第一期及第二期境內公司債券的信用評級均為「AA+」級。

為降低本集團的融資成本，華南城於2016年4月贖回其於2017年到期之1.25億美元13.5%優先票據。此外，就本集團於2019年到期之4億美元8.25%優先票據，本集團通過徵求同意方式，引入若干契約修訂。此舉將使本公司愈加適應多變的競爭格局，並增強本公司日後實施其業務計劃的靈活性。

於本年度內，本集團成功分拆好百年家居以釋放價值，並為其進一步拓展提供融資平台。好百年家居股份已於2015年11月16日於全國股份轉讓系統(亦稱為「新三板」)掛牌。

華南城的領先市場地位及成功商業模式受到資本市場的認可。本集團獲納為恒生綜合中型股指數及MSCI中國指數成份股。

進一步增強管理團隊

本集團的成功有賴於富有遠見的管理團隊。隨著本集團業務日趨多元化，本集團正調配其管理資源以提升其運營能力及效率。為此，本集團於2016年5月聘任富有企業融資及投資銀行經驗的蔡耀庭先生為本集團首席財務總監，以強化其管理團隊。同時，本集團行政總裁馮星航先生不再擔任本集團首席財務總監，以便投入更多時間於本集團的整體管理及運營上。此外，本集團於本年度內增聘了若干高級管理人員。在本公司執行董事鄭松興先生、梁滿林先生及馮星航先生的領導下，管理團隊的新成員將以豐富的運營經驗及技能協助公司進一步執行業務策略，為股東創造價值。

土地儲備

本集團獨特的「一體兩翼」業務模式保留物流及倉儲設施、辦公樓等商業物業及不少於50%商品交易中心商舖作為自營或長期出租用途，而餘下的50%商品交易中心商舖及住宅物業，本集團將逐步出售，為本集團發展提供所需的現金流。於本年度內，本集團就南昌華南城及重慶華南城購入主要用作物流及倉儲用途的土地，合共可建建築面積約173萬平方米的土地，平均成本約為人民幣300元/平方米。土地儲備的增加帶動本集團未來的可持續發展。

截至2016年3月31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	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		2016/17 財政年度 竣工的物業 估計	土地已規劃 作未來 發展物業 估計		建築面積 估計	建築面積百分比) %
深圳華南城	774,600	1,540,000	242,200	77,200	87,200	2,644,000	2,644,000	100%
南昌華南城	784,200	746,700	711,600	271,700	2,422,700	7,297,000	4,665,200	64%
南寧華南城	334,600	1,053,200	558,500	178,500	533,700	4,880,000	2,480,000	51%
西安華南城	601,800	754,200	456,400	199,400	2,343,600	17,500,000	4,156,000	24%
哈爾濱華南城	230,300	625,300	1,340,900	977,200	2,551,500	12,000,000	4,748,000	40%
鄭州華南城	1,033,800	1,465,500	1,265,000	243,700	1,405,700	12,000,000	5,170,000	43%
合肥華南城	811,900	428,200	1,822,400	285,900	2,138,500	12,000,000	5,201,000	43%
重慶華南城	206,400	951,700	151,300	151,300	4,295,700	13,500,000	5,605,100	42%
總計	4,777,600	7,564,800	6,548,300	2,384,900	15,778,600	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。項目位於深圳龍崗區平湖物流園區，佔地面積約106萬平方米，總規劃建築面積約264萬平方米。

隨著當地政府進一步推動龍崗區作為深圳東部創新中心的建設，區內包括物流、醫療、教育等配套設施將繼續完善，為華南城商家帶來更多便利。同時項目周邊的交通配套亦在逐步完善。根據深圳地鐵規劃，途經深圳華南城的地鐵10號線已於2015年開工建設，預計於2020年建成通車，屆時將進一步提升項目的交通便利，為深圳華南城的運營帶來更多的商機及客流。目前深圳華南城經營業態包括紡織服裝、皮革皮具、電子配件、印刷、紙品、包裝、五金、化工、塑膠、奧特萊斯及家居廣場等。

截至2016年3月31日，總建築面積約231萬平方米的一期、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。項目現時正進行第三期發展。於本年度內，建築面積約309,700平方米的商品交易中心已竣工。截至2016年3月31日，建築面積約242,200平方米的工程已展開建設，其中約77,200平方米預期可於2016/17財政年度竣工。

於2015/16財政年度，深圳華南城錄得合約銷售總額6.959億港元(2014/15財政年度：6.520億港元)，包括以平均售價24,600港元/平方米售出建築面積4,900平方米的商品交易中心單位(商場形式)(2014/15財政年度：以平均售價24,600港元/平方米售出5,900平方米)，以平均售價11,600港元/平方米售出49,400平方米的辦公樓單位(2014/15財政年度：以平均售價12,000港元/平方米售出18,600平方米)，及以平均售價10,400港元/平方米售出200平方米的住宅配套(2014/15財政年度：以平均售價10,900港元/平方米售出26,100平方米)。

於2015/16財政年度，深圳華南城的租賃業務基本保持平穩。於本年度內，位於深圳華南城三期的好百年家居廣場投入試運營。截至2016年3月31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租用建築面積92%、81%及58%(截至2015年3月31日：分別為95%、72%及61%)，而其租金分別為55港元/平方米、36港元/平方米及35港元/平方米(截至2015年3月31日：分別為55港元/平方米、40港元/平方米及46港元/平方米)。

南昌華南城

南昌華南城位於長三角及珠三角經濟區的交通樞紐。項目坐落於江西省省會南昌市的紅谷灘新區，毗連主要高速公路及贛江的最大港口。項目同時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，且距主要高鐵車站—自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接駁。紅谷灘新區作為南昌市新型商務中心，其行政、商業及文化功能正日見效益，同時新區內生活配套的逐步完善帶動了客流及商流的聚集，為南昌華南城的發展奠定基礎。

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。目前試運營的業態包括小商品、紡織服裝、皮革皮具、健康綠色產品及奧特萊斯等。南昌華南城作為江西省首個省級電子商務示範基地及省級南昌市大學生電子商務創業孵化基地，自2014年成立以來已成功吸納眾多電商企業入駐，並與當地高等院校合作，通過積極整合批發及電商資源，創造電商創業企業與生產企業的更緊密對接，協助項目內中小企業進行轉型及升級。

截至2016年3月31日，南昌華南城一期總建築面積約153萬平方米的建設已竣工，包括約900,600平方米的商品交易中心，約585,800平方米的住宅配套及約44,500平方米的物流及倉儲設施。南昌華南城已展開二期的建設。於本年度內，建築面積約34,800平方米的物流及倉儲設施已竣工。截至2016年3月31日，建築面積約711,600平方米的工程已展開建設，其中約271,700平方米預期可於2016/17財政年度竣工。

於2015/16財政年度，南昌華南城錄得合約銷售總額9.053億港元(2014/15財政年度：13.503億港元)，包括以平均售價22,400港元/平方米售出建築面積700平方米的商品交易中心單位(商場形式)(2014/15財政年度：以平均售價19,700港元/平方米售出21,200平方米)，以平均售價10,400港元/平方米出售建築面積6,800平方米的商品交易中心單位(單棟式)(2014/15財政年度：無)，及以平均售價8,100港元/平方米售出101,300平方米的住宅配套(2014/15財政年度：以平均售價8,600港元/平方米售出108,700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，項目與火車站、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。項目處於試運營階段，於本年度內南寧華南城繼續培育市場及加強推廣，通過舉辦中國-東盟博覽會輕工展、車世界汽車博覽會、美食節及春茶節等一系列展會活動帶旺項目人氣，並提升品牌在當地的知名度。於本年度內，南寧華南城推出的住宅項目受到市場的熱烈追捧。隨著各政府機構、各大銀行、酒店及影院陸續入駐南寧華南城，項目的配套設施及服務得到進一步完善。為協助中小企業解決經營過程中貸款困難的問題，南寧華南城於本年度內試點推出針對中小企業的小額貸款服務，為項目內商家的發展提供金融支持。南寧華南城試運營的業態包括紡織服裝、小商品、東盟產品、家居廣場、茶葉茶具及奧特萊斯等。

南寧華南城正進行一期開發，其中總建築面積約139萬平方米的建設已竣工，包括約894,600平方米的商品交易中心、約456,400平方米的住宅配套及約36,800平方米的物流及倉儲設施。於本年度內，建築面積約567,200平方米的商品交易中心已竣工。截至2016年3月31日，建築面積約558,500平方米的工程已展開建設，其中約178,500平方米預期可於2016/17財政年度竣工。

於2015/16財政年度，南寧華南城錄得合約銷售總額6.428億港元(2014/15財政年度：9.022億港元)，包括以平均售價28,200港元/平方米售出建築面積2,100平方米的商品交易中心單位(商場形式)(2014/15財政年度：以平均售價22,300港元/平方米售出10,300平方米)，以平均售價6,700港元/平方米售出87,100平方米的住宅配套(2014/15財政年度：以平均售價7,500港元/平方米售出89,200平方米)，及以平均售價9,100港元/平方米售出建築面積400平方米的辦公樓單位(2014/15財政年度：無)。

西安華南城

西安華南城坐落於陝西省西安市國際港務區內。該港務區是當地政府重點打造的開放型經濟先導區與現代服務業核心功能區，旨在成為絲綢之路經濟帶上最大國際中轉樞紐港與商貿物流集散地，是聯接「一帶一路」戰略的重要平台。其交通便利，區位優勢明顯，通往區內的西安繞城高速公路與京昆高速、連霍高速、滬陝高速、包茂高速等全國高速公路網緊密相連，形成「米」字型高速公路網絡。

西安華南城坐擁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年底通車運營，屆時將有利於商流、客流在國際港務區的聚集，並進一步提升西安華南城的價值。

試運營的西安華南城項目經營業態包括五金機電、紡織服裝、皮革皮草、奧特萊斯及中亞與東盟產品展示中心等。憑藉作為絲綢之路經濟帶起點的地理位置優勢，西安華南城積極蓄勢，以把握「一帶一路」倡議帶來的龐大商機。

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。項目仍在進行一期建設，其中總建築面積約136萬平方米已竣工，包括約128萬平方米的商品交易中心、約55,800平方米的物流及倉儲設施及約23,300平方米的配套設施。於本年度內，建築面積約165,600平方米的商品交易中心已竣工。截至2016年3月31日，建築面積約456,400平方米的工程已展開建設，其中約199,400平方米預期可於2016/17財政年度竣工。

於2015/16財政年度，西安華南城錄得合約銷售總額3.800億港元(2014/15財政年度：10.191億港元)，包括以平均售價13,200港元/平方米售出建築面積5,000平方米的商品交易中心單位(商場形式)(2014/15財政年度：以平均售價12,600港元/平方米售出13,200平方米)，及以平均售價6,300港元/平方米售出建築面積50,200平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2014/15財政年度：以平均售價8,600港元/平方米售出99,400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，配合該區的經濟活動需要，哈爾濱華南城將充分把握該區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。項目規劃佔地面積約1,000萬平方米，總規劃建築面積約1,200萬平方米。

哈爾濱華南城利用自身地理位置及當地產業優勢，積極推進區域經濟貿易的發展。於本年度內，在當地政府的支持下，哈爾濱華南城簽約包括俄羅斯哈巴羅夫斯克市食品城等商戶，積極打造東北亞綠色食品展示交易的核心樞紐。同時，哈爾濱華南城亦積極推進中俄貿易大廈及彼得堡大酒店等兩大對俄貿易項目的發展。配套設施方面，乾龍物流園一期已於本年度內落成並開業，進一步滿足華南城及周邊市場物流倉儲需求。哈爾濱華南城目前規劃經營的業態包括五金建材、綠色食品、小商品、酒店用品、皮衣皮草及奧特萊斯等。

哈爾濱華南城正在進行一期建設，其中總建築面積約855,600平方米的建設已竣工，包括約773,100平方米商品交易中心、約59,200平方米的物流及倉儲設施及約23,300平方米配套設施已竣工。於本年度內，建築面積約54,400平方米的物流及倉儲設施已竣工。截至2016年3月31日，建築面積約134萬平方米的工程已展開建設，其中約977,200平方米預期可於2016/17財政年度竣工。

於2015/16財政年度，哈爾濱華南城錄得合約銷售總額3.657億港元(2014/15財政年度：9.849億港元)，包括以平均售價15,600港元/平方米出售建築面積500平方米的商品交易中心單位(商場形式)(2014/15財政年度：無)，以平均售價9,500港元/平方米出售建築面積14,100平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2014/15財政年度：以平均售價8,400港元/平方米售出104,700平方米)，及以平均售價4,600港元/平方米售出48,800平方米的住宅配套(2014/15財政年度：以平均售價5,900港元/平方米售出18,100平方米)。

鄭州華南城

鄭州華南城位於河南省省會鄭州市的航空港經濟綜合實驗區。該實驗區乃目前全國唯一一個國家級航空港經濟綜合實驗區，是集航空、高鐵、城際鐵路、地鐵、高速公路於一體，可實現「鐵、公、機」無縫銜接的綜合樞紐。項目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，屆時將進一步為項目聚集商流及客流。

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，項目自成立以來一直獲當地政府的鼎力支持。隨著越來越多商家入駐，本集團於鄭州試運行的電子商貿項目—網上會員計劃，亦日漸獲得中小企業的青睞。為配合中小企業經營的需求，本集團繼續加強物流及倉儲建設，其中，協助貨主利用重型卡車回程空載運力更有效配對其貨運計劃的物流信息交易平台亦將於2016/17財政年度下半年投入試運營。此外，本集團的奧特萊斯商城亦將於2016/17財政年度下半年於鄭州華南城開業運營，屆時將進一步豐富項目商圈。鄭州華南城目前試運營的業態包括建材、小商品、五金機電、汽摩汽配及副食品等。

鄭州華南城正進行一期發展，其中建築面積約250萬平方米的建設已竣工，包括約230萬平方米的商品交易中心，約183,900平方米的物流及倉儲設施及約19,000平方米的配套設施。於本年度內，建築面積約586,900平方米的商品交易中心已竣工。截至2016年3月31日，鄭州華南城已展開建築面積約127萬平方米的建設，其中約243,700平方米預期可於2016/17財政年度竣工。

於2015/16財政年度，鄭州華南城錄得合約銷售總額21.718億港元(2014/15財政年度：41.576億港元)，包括以平均售價12,500港元/平方米售出建築面積121,900平方米的商品交易中心單位(商場形式)(2014/15財政年度：以平均售價12,700港元/平方米售出建築面積147,000平方米)，及以平均售價8,300港元/平方米售出建築面積77,500平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2014/15財政年度：以平均售價8,500港元/平方米售出建築面積269,200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。

於本年度內，合肥華南城因應市場需求，推進配套設施的建設，住宅項目受當地追捧，物流及倉儲設施、奧特萊斯及好百年家居廣場的建設發展亦穩步進行。目前合肥華南城規劃經營的業態包括汽摩汽配、五金、電器、家居建材、服裝、小商品、副食品及茶業等。

合肥華南城正進行一期的建設，其中總建築面積約124萬平方米的建設已竣工，包括約101萬平方米的商品交易中心、約208,500平方米的住宅配套及約20,800平方米的配套設施。於本年度內，建築面積約208,500平方米的住宅配套已竣工。截至2016年3月31日，建築面積約182萬平方米的工程已展開建設，其中約285,900平方米預期可於2016/17財政年度竣工。

於2015/16財政年度，合肥華南城錄得合約銷售總額8.196億港元(2014/15財政年度：12.883億港元)，包括以平均售價8,100港元/平方米售出建築面積15,600平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2014/15財政年度：以平均售價7,800港元/平方米售出建築面積93,100平方米)，及以平均售價6,000港元/平方米售出建築面積115,300平方米的住宅配套(2014/15財政年度：以平均售價5,700港元/平方米售出建築面積98,000平方米)。

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。座落於西部國家級大型交通基建—重慶公路物流基地的策略性地利，項目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。

重慶華南城目前仍在施工階段。於本年度內項目周邊交通網絡的建設得到快速推進，加之巴南區商圈的日漸成熟，為項目未來交通的便利及商業氛圍的培養奠定了良好的基礎。重慶華南城目前規劃經營的業態包括小商品、五金機電、副食茶葉、建材家居、紡織服裝及汽摩汽配等。

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116萬平方米的建設已竣工，包括約114萬平方米的商品交易中心及約15,800平方米配套設施。於本年度內，建築面積約750,300平方米的商品交易中心已竣工。截至2016年3月31日，建築面積約151,300平方米的工程已展開建設，預期可於2016/17財政年度悉數竣工。

於2015/16財政年度，重慶華南城錄得合約銷售總額6.470億港元(2014/15財政年度：9.667億元)，包括以平均售價7,800港元/平方米售出建築面積82,700平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2014/15財政年度：以平均售價7,400港元/平方米售出建築面積131,100平方米)。

財務回顧

於2015/16財政年度，本集團的收入減少37.1%至61.363億港元(2014/15財政年度：97.578億港元)，本年度母公司擁有人應佔淨利潤減少5.1%至35.370億港元(2014/15財政年度：37.279億港元)。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，調整後的本年度母公司擁有人應佔核心淨利潤減少35.0%至12.058億港元(2014/15財政年度：18.543億港元)。每股基本盈利減少至44.22港仙(2014/15財政年度：48.73港仙)。

收入

收入減少37.1%至61.363億港元(2014/15財政年度：97.578億港元)，減少主要原因是於本年度內總體經濟放緩，以及合約銷售及交付竣工的物業減少。

	2015/16 財政年度 千港元	2014/15 財政年度 千港元	變幅 %
物業銷售及融資租賃收入	4,715,703	8,654,171	-45.5%
銷售交易中心商舖	2,998,814	6,836,963	-56.1%
銷售住宅物業	1,165,321	1,353,830	-13.9%
融資租賃收入	551,568	463,378	19.0%
持續性收入	1,420,559	1,103,596	28.7%
租金收入	681,314	573,895	18.7%
物業管理服務收入	247,721	133,321	85.8%
電子商貿收入	202,184	201,806	0.2%
其他收入	289,340	194,574	48.7%
	6,136,262	9,757,767	-37.1%

銷售物業收入及融資租賃收入

銷售物業收入減少49.2%至41.641億港元(2014/15財政年度：81.908億港元)。減少主要是於本年度內總體經濟放緩，以及合約銷售及交付竣工的物業減少。各項目的物業銷售情況如下：

	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)	
	2015/16 財政年度	2014/15 財政年度	2015/16 財政年度	2014/15 財政年度	2015/16 財政年度	2014/15 財政年度	2015/16 財政年度	2014/15 財政年度
深圳華南城	24,600	24,400	4,900	5,900	120.6	143.6	113.8	135.5
南昌華南城								
— 交易中心商舖	21,600	17,300	100	63,400	3.1	1,094.4	2.9	1,034.5
— 住宅物業	8,000	8,200	26,500	104,600	209.3	852.3	197.4	805.7
南寧華南城								
— 交易中心商舖	24,300	21,000	1,800	8,600	36.6	180.0	34.5	169.6
— 住宅物業	6,800	7,400	57,200	78,500	386.8	581.7	364.8	548.1
西安華南城	6,400	8,600	94,600	43,200	602.0	371.8	568.3	351.0
哈爾濱華南城	10,600	7,700	4,900	225,400	52.2	1,745.0	49.3	1,648.4
鄭州華南城	9,400	7,700	131,400	368,000	1,236.2	2,824.9	1,168.3	2,669.9
合肥華南城								
— 交易中心商舖	6,500	9,300	7,600	53,100	50.0	496.0	47.2	468.8
— 住宅物業	5,600	–	113,300	–	638.2	–	603.1	–
重慶華南城	6,800	7,700	157,100	49,200	1,074.7	380.6	1,014.5	359.3
總計	不適用	不適用	599,400	999,900	4,409.7	8,670.3	4,164.1	8,190.8

來自辦公樓及住宅物業租賃的融資租賃收入增加約19.0%至5.516億港元(2014/15財政年度：4.634億港元)。增加主要是由於在本年度內增加對深圳5號交易廣場及物流園區寫字樓的銷售所致。

於本年度內，本集團與承租人訂立的融資租賃合同約為49,400平方米(2014/15財政年度：43,500平方米)，平均單價為11,800港元/平方米(2014/15財政年度：11,300港元/平方米)。

租金收入

租金收入增加18.7%至6.813億港元(2014/15財政年度：5.739億港元)。增加主要歸因於本年度內深圳華南城交易中心的租金收入不斷增長、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。

市場對大型綜合商貿物流及商品交易中心設施的需求，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。於2015/16財政年度，深圳華南城的租賃業務基本保持平穩，而新設於深圳華南城三期的好百年家居廣場亦於本年度內投入試運營。此新設廣場增加了推出的可租面積和租金收入來源，儘管在其試運營初階段拖低了三期商品交易中心的佔用率和租金。截至2016年3月31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92%、81%及58%（截至2015年3月31日：分別為95%、72%及61%），而其租金分別為55港元/平方米、36港元/平方米及35港元/平方米（截至2015年3月31日：分別為55港元/平方米、40港元/平方米及46港元/平方米）。

物業管理服務收入

物業管理服務收入增加85.8%至2.477億港元(2014/15財政年度：1.333億港元)。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，並於本年度帶來物業管理服務收入的增長。

電子商貿收入

來自為集團客戶提供電子商貿服務的收入於本年度內維持平穩，總額為2.022億港元(2014/15財政年度：2.018億港元)。本集團之前於鄭州華南城推出的線上會員計劃，現初步逐漸延伸至其他華南城項目。參與計劃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。

其他收入

其他收入增加48.7%至2.893億港元(2014/15財政年度：1.946億港元)，增長主要由於本年度內奧特萊斯運營和物流及倉儲服務的持續增長所致。奧特萊斯運營的收入增長48.1%至1.369億港元(2014/15財政年度：9,250萬港元)，而物流及倉儲服務的收入增長49.7%至1.434億港元(2014/15財政年度：9,580萬港元)。

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商城運營面積增加所致。另外，於本年度內，物流及倉儲服務收入增加主要是歸因於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。於本年度內，銷售成本減少30.7%至31.772億港元(2014/15財政年度：45.822億港元)。銷售成本的減少與本年度內已售物業的建築面積減少一致。

毛利

毛利減少42.8%至29.591億港元(2014/15財政年度：51.756億港元)。於本年度內，毛利率下降至48%(2014/15財政年度：53%)，主要由於銷售產品組合中的住宅物業比例較高而住宅物業銷售的毛利率相對較低，抵銷及持續性收入增加及於本年度內收取若干項目的政府發展資金影響。

其他收入及收益/(虧損)

其他收入及收益/(虧損)增加219.1%至10.662億港元(2014/15財政年度：3.341億港元)，主要為來自於政府的發展資金合共10.011億港元(2014/15財政年度：5,650萬港元)。2014/15財政年度的其他收入及收益/(虧損)除了政府的發展資金外，也包含被視為衍生金融工具入賬的授予騰訊的購股權，其公平值收益為1.519億港元所致。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益增加34.8%至32.327億港元(2014/15財政年度：23.985億港元)，主要是由於現有項目增加新投資性物業。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支增加19.8%至8.647億港元(2014/15財政年度：7.220億港元)，主要由於本年度內在物業銷售推出不同的推廣措施，以及促進奧特萊斯和好百年家居業務的運營所致。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年度內上升。

行政開支

行政開支增加8.6%至11.772億港元(2014/15財政年度：10.836億港元)，主要由於多個項目試運營所帶來業務活動增加和購股權開支2,930萬港元(2014/15財政年度：9,070萬港元)所致。於本年度內，本集團向一位董事授出79,990,000份購股權(2014/15財政年度：向若干董事及僱員授出103,300,000份購股權)。

融資成本

融資成本輕微下降3.7%至1.594億港元(2014/15財政年度：1.656億港元)，主要歸因於一般商業用途的銀行及其他貸款減少，其利息開支會計入損益表。於2016年3月底，本集團的加權平均融資成本約為6.3%，而2015年3月底的加權平均融資成本則約為6.8%。

稅項

稅項開支減少36.1%至13.705億港元(2014/15財政年度：21.447億港元)。稅項開支的減少與本年度內的收入減少一致。

預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項增加19.5%至7.813億港元(2015年3月31日：6.538億港元)，主要歸因於(i)新項目的工程按金增加及(ii)若干華南城項目預售物業的預付營業稅金減少的淨影響。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項減少2.0%至132.697億港元(2015年3月31日：135.347億港元)，主要歸因於本年度內(i)建築費用及應付保留金的結算及(ii)其他應付款項及應計項目及按金及預收款項增加的淨影響。於2016年3月31日，應付建築費用及保留金以及按金及預收款項之餘額分別為63.672億港元及41.848億港元。

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、企業債券和境內公司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2016年3月31日，本集團持有現金及現金等價物以及受限制現金116.867億港元(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93.278億港元(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2016年3月31日，本集團之計息債務總額約為338.086億港元(2015年3月31日：250.033億港元)，當中包括計息銀行及其他借貸、優先票據、短期融資券、中期票據、企業債券以及境內公司債券。

計息銀行及其他借貸

本集團於2016年3月31日的計息銀行及其他借貸合計約為166.227億港元(2015年3月31日：154.653億港元)，其中76.569億港元須於一年內或應要求償還、約43.684億港元須於第二年償還、約42.914億港元須於第三至第五年償還及約3.060億港元須於五年後償還。於2016年3月31日，約136.542億港元之本集團計息銀行及其他借貸為以若干樓宇、投資物業、發展中物業、持作銷售物業或銀行存款作抵押，其賬面總值約為263.760億港元。

除按香港銀行同業拆息加2.65%(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3億港元銀行貸款以港元為單位外，本集團其他計息銀行及其他借貸均以人民幣為單位，其年利率區間為3.3%至7.5%(2015年3月31日：5.5%至8.0%)。此外，於2016年3月31日，本集團持有備用銀行融資約59.563億港元。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2012年10月，本公司發行於2017年10月到期面值為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月到期面值為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，發行所得款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。於2016年4月，本公司已全數贖回2017年10月到期面值為1.25億美元的優先票據。優先票據由若干附屬公司共同擔保，並由若干附屬公司之股份作抵押擔保。

中期票據

於2014年4月，華南國際取得於中國銀行間市場發行本金額最多為人民幣40億元之中期票據的相關批准。於2014年5月，華南國際發行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部分短期銀行貸款。於2014年9月，華南國際發行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

款項主要用作償還本集團的部分銀行貸款。於2015年7月，華南國際發行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，華南國際取得於中國銀行間市場發行本金總額最多為人民幣43億元之短期融資券的相關批准。於2014年10月，華南國際發行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%，該發行所得款項主要用作償還本集團的部分銀行貸款。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，華南國際取得於中國發行本金總額最多為人民幣15億元之企業債券的相關批准。於2015年4月，華南國際發行該企業債券，本金總額為人民幣15億元，期限為最長6年，年利率為7.0%，該發行所得款項主要用作發展鄭州華南城項目。

境內公司債券

於2015年12月，華南國際取得於中國發行本金總額最多為人民幣44億元之境內公司債券的相關批准。於2016年1月，華南國際發行2016年第一期境內公司債券，本金總額為人民幣30億元，期限為最長3年，年利率為5.98%，該發行所得款項主要用作置換本集團的銀行貸款及一般企業用途。於2016年5月，華南國際發行2016年第二期境內公司債券，本金總額為人民幣14億元，期限為最長3年，年利率為6.85%，該發行所得款項主要用作置換本集團的銀行貸款及一般企業用途。

於2016年3月31日，華南國際中期票據的賬面值為50.267億港元、短期融資券的賬面值為25.255億港元、企業債券的賬面值為18.912億港元及境內公司債券的賬面值為36.291億港元。

資本負債比率

本集團於2016年3月31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83.9%和65.3%。2016年3月31日，總負債對總資產比率為68.4%(2015年3月31日：65.8%)。

流動資產淨值及流動比率

於2016年3月31日，本集團流動資產淨值為109.710億港元(2015年3月31日：59.183億港元)，流動比率為1.39(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授出若干銀行融資擔保。於2016年3月31日，擔保金額為58.054億港元(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2016年3月31日，本集團的已訂約但未計提撥備的未來資本開支金額為73.505億港元(2015年3月31日：92.539億港元)。

收購及出售附屬公司及聯營公司

除2015年7月有關收購好百年家居最新情況外，本集團於本年度內並無任何收購及出售附屬公司及聯營公司的重大項目。

外匯風險

本集團之業務主要以人民幣進行。本集團之收入及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2016年3月31日，在本集團338.086億港元之總計息借貸中，大約44.134億港元之計息借貸為美元或港元借款，餘額為人民幣借款。本集團並沒有重大的外匯風險，在本年度內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將載於財務報表附註內。

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，以勾劃相關項目長遠的概要藍圖，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、本集團的發展規劃及招拍掛的結果為準。由於各項目的發展期間可能超過十年，本集團及當地政府可能會因應項目發展的需要而協商調整協議內容。

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。

根據若干項目及土地相關合同和文件，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（「協議」）。根據該協議及本公司於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於2014年1月23日以每股2.20港元認購680,300,000股本公司股份（「認購股份」），總代價為15億港元。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」）。於2014年9月，THL通知本公司以購股權價格每股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，本公司據此發行及配發相關股份。有關該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。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。

有關認購股份及行使購股權所得款之淨額合共約為23.192億港元。截至2016年3月31日，本公司已使用18.487億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2016年3月31日，本集團有僱員約6,930人，其中直接隸屬本集團的僱員約有6,890人，我們聯營企業的僱員約有40人。本集團僱員人數較2015年3月31日的7,600人減少8.8%。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。於本年度內，本公司向董事授出79,990,000份購股權。

企業管治守則

據本公司董事深知及確信，本公司於本年度內已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」)之適用守則條文，惟以下守則條文除外：

守則條文第A.6.7條

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應出席本公司的股東大會。於本年度內，一位非執行董事及一位獨立非執行董事因有其他先前安排了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。經向全體董事作出具體查詢，彼等各自確認於本年度內，彼等已遵守有關證券買賣(如有)的標準守則所載的規定準則。

審核委員會

本公司已於2009年9月成立審核委員會，並已遵照管治守則所載(並其不時修訂)之規定，制訂及修改書面職權範圍。審核委員會由李偉強先生(審核委員會主席)、梁君彥先生、許照中先生及容永祺先生組成。審核委員會所有成員均為獨立非執行董事，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、風險管理和內部監控系統及其有效性、審閱本集團的財務資料、檢討與本公司外聘核數師的關係及釐定適用於本公司情況的恰當企業管治常規，並確保現時流程及程序可達致本公司企業管治的目的。

審核委員會已審閱本集團2015/16財政年度的經審核財務報表。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本年度內，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 港幣	每股最低價 (不包括開支) 港幣	總代價 港幣
2015年7月8日	5,000,000	1.98	1.80	9,602,100
2015年7月9日	<u>1,000,000</u>	2.00	2.00	<u>2,000,000</u>
	<u>6,000,000</u>			<u>11,602,100</u>

全數6,000,000股購回股份已於本年度內被註銷。本公司相信購回股份將提升本集團及其資產和其每股盈利淨值。

除上述披露者外，本公司及其任何附屬公司於本年度內概無購買、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2016年8月26日至2016年8月29日(包括首尾兩天)止期間暫停辦理股份過戶登記。期內，本公司將不會辦理股份過戶登記。股息除淨日期為2016年8月24日。為符合資格獲派付建議末期股息，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票最遲須於2016年8月25日下午4時30分前送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。建議派付之末期股息，待股東於股東周年大會上批准後，將於2016年9月12日或其前後派發予於2016年8月29日名列於股東名冊上的股東。

承董事會命
華南城控股有限公司
聯席主席兼執行董事
鄭松興

香港，2016年6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年度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¹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。