

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%
	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)	
合約銷售	4,315,612	3,796,281	13.7
收入	2,892,799	2,152,854	34.4
其中：持續性收入	736,486	603,215	22.1
毛利率	43%	51%	
母公司擁有人應佔淨利潤	856,883	755,790	13.4
母公司擁有人應佔核心淨利潤*	258,587	197,722	30.8
每股盈利—基本	10.70港仙	9.45港仙	13.2

* 代表未計投資物業公平值收益及相關稅款影響和購買及贖回優先票據之損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2016年9月30日止六個月(「2016/17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2016年9月30日止六個月

		截至9月30日止六個月	
	附註	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
收入	4	2,892,799	2,152,854
銷售成本		<u>(1,650,249)</u>	<u>(1,048,651)</u>
毛利		1,242,550	1,104,203
其他收入及收益/(虧損)	4	684,177	504,143
投資物業公平值收益	4	963,134	797,322
銷售及分銷開支		(395,537)	(417,701)
行政開支		(563,131)	(604,543)
其他開支		(85,095)	(23,921)
融資成本	5	<u>(109,855)</u>	<u>(91,642)</u>
稅前利潤	6	1,736,243	1,267,861
所得稅開支	7	<u>(882,144)</u>	<u>(518,929)</u>
期內利潤		<u>854,099</u>	<u>748,932</u>
下列各方應佔：			
母公司擁有人		856,883	755,790
非控股權益		<u>(2,784)</u>	<u>(6,858)</u>
		<u>854,099</u>	<u>748,932</u>
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		<u>10.70港仙</u>	<u>9.45港仙</u>
攤薄			
一期內利潤		<u>10.70港仙</u>	<u>9.44港仙</u>

中期簡明綜合全面收益表
截至2016年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
期內利潤	<u>854,099</u>	<u>748,932</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：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(971,392)</u>	<u>(658,511)</u>
期內除稅後其他全面虧損	<u>(971,392)</u>	<u>(658,511)</u>
期內總全面(虧損)/收入	<u>(117,293)</u>	<u>90,421</u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	(107,311)	102,882
非控股權益	<u>(9,982)</u>	<u>(12,461)</u>
	<u>(117,293)</u>	<u>90,421</u>

中期簡明綜合財務狀況表
於2016年9月30日

	附註	2016年 9月30日 千港元 (未經審核)	2016年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,434,073	1,507,155
投資物業		36,576,147	34,814,188
發展中物業		4,574,382	4,252,854
預付土地出租金		953,918	996,351
商譽		34,128	34,128
於聯營公司的投資		66,582	60,310
可供出售金融投資		175,512	175,512
其他長期應收款項		5,986	4,179
購買土地使用權支付的按金		142,054	403,144
遞延稅項資產		2,148,248	2,145,347
非流動資產總值		<u>46,111,030</u>	<u>44,393,168</u>
流動資產			
持作融資租賃物業		495,817	168,524
持作銷售物業		25,724,144	25,179,046
應收貿易賬款	10	1,086,729	1,149,273
預付款項、按金及其他應收款項		916,842	781,260
透過損益以公平值列賬之持作買賣投資		31,200	27,365
現金及現金等價物及受限制現金		8,259,021	11,686,695
流動資產總值		<u>36,513,753</u>	<u>38,992,163</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	15,780,402	13,269,724
計息銀行及其他借貸		5,873,819	7,656,878
短期融資券		1,394,280	2,525,460
應付稅項		4,446,743	4,569,111
流動負債總額		<u>27,495,244</u>	<u>28,021,173</u>
流動資產淨值		<u>9,018,509</u>	<u>10,970,990</u>
資產總值減流動負債		<u>55,129,539</u>	<u>55,364,158</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)
於2016年9月30日

	2016年 9月30日 千港元 (未經審核)	2016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	7,605,897	8,965,863
優先票據	4,454,209	4,113,363
中期票據	4,687,421	5,026,696
企業債券	1,768,348	1,891,219
境內公司債券	5,275,813	3,629,086
遞延稅項負債	5,459,682	5,369,466
	<u>29,251,370</u>	<u>28,995,693</u>
非流動負債總額		
	<u>29,251,370</u>	<u>28,995,693</u>
資產淨值	<u>25,878,169</u>	<u>26,368,465</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	7,054,362	7,043,784
其他儲備	18,641,922	19,134,733
	<u>25,696,284</u>	<u>26,178,517</u>
非控股權益	181,885	189,948
	<u>181,885</u>	<u>189,948</u>
權益總額	<u>25,878,169</u>	<u>26,368,465</u>

中期簡明綜合財務報表附註

截至2016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2016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2016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2016年3月31日止年度有關並包括在截至2016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2016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2016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2016年9月30日止六個月						
分部收入：						
對外部客戶銷售	2,156,313	353,457	153,168	63,438	166,423	2,892,799
分部間銷售	-	20,728	19,051	47,517	342	87,638
	<u>2,156,313</u>	<u>374,185</u>	<u>172,219</u>	<u>110,955</u>	<u>166,765</u>	<u>2,980,437</u>
分部間銷售對銷						<u>(87,638)</u>
收入						<u>2,892,799</u>
投資物業公平值增加前分部業績	1,019,354	253,774	15,797	63,438	91,447	1,443,810
投資物業公平值增加	-	963,134	-	-	-	963,134
投資物業公平值增加後分部業績	<u>1,019,354</u>	<u>1,216,908</u>	<u>15,797</u>	<u>63,438</u>	<u>91,447</u>	<u>2,406,944</u>
未分配銷售成本						(201,260)
利息收入						41,800
透過損益以公平值列賬之 持作買賣投資收益，淨額						3,835
未分配收入						638,542
未分配開支						(1,043,763)
融資成本						<u>(109,855)</u>
稅前利潤						<u>1,736,243</u>
於2016年9月30日						
分部資產	34,482,008	36,858,276	88,671	98,131	1,156,093	72,683,179
對帳：						
於聯營公司的投資						66,582
未分配資產						<u>9,875,022</u>
資產總值						<u>82,624,783</u>
分部負債	8,492,989	4,651,548	62,403	364,169	302,512	13,873,621
對帳：						
未分配負債						<u>42,872,993</u>
負債總額						<u>56,746,614</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
	1,549,639	348,677	87,980	108,607	137,335	2,232,238
分部間銷售對銷						(79,384)
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						<u>(91,642)</u>
稅前利潤						<u>1,267,861</u>
於2016年3月31日(經審核)						
分部資產	36,370,396	32,286,528	45,800	100,455	1,338,433	70,141,162
對帳：						
於聯營公司的投資						60,310
未分配資產						<u>13,183,409</u>
資產總值						<u>83,385,331</u>
分部負債	5,610,040	5,164,724	56,657	544,419	288,382	11,664,222
對帳：						
未分配負債						<u>45,352,644</u>
負債總額						<u>57,016,866</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	
	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
收入		
物業銷售	2,097,193	1,430,408
融資租賃收入	59,120	119,231
租金收入	353,457	333,951
物業管理服務收入	153,168	87,980
電子商貿收入	63,438	50,797
其他收入*	166,423	130,487
	2,892,799	2,152,854
其他收入		
利息收入	41,800	36,571
政府補貼**	740,909	542,719
其他	16,262	14,796
	798,971	594,086
收益/(虧損)		
透過損益以公平值列賬之持作 買賣投資收益/(虧損)，淨額	3,835	(4,810)
贖回2012年票據的虧損	(87,049)	-
購買2014年票據的收益	597	-
匯兌虧損	(32,177)	(85,133)
	(114,794)	(89,943)
	684,177	504,143
投資物業公平值收益	963,134	797,322

* 其他收入已包括奧特萊斯運營收入83,243,000港元(截至2015年9月30日止六個月：59,606,000港元)及物流及倉儲服務收入74,894,000港元(截至2015年9月30日止六個月：65,824,000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	
	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借貸的利息(包括優先票據、 中期票據、企業債券、境內公司債券及短期融資券)	1,185,115	952,058
減：資本化利息	<u>(1,075,260)</u>	<u>(860,416)</u>
總計	<u>109,855</u>	<u>91,642</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	
	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
已售物業成本	1,121,504	584,242
融資租賃物業成本	15,455	51,282
折舊	62,673	97,948
減：就發展中物業資本化折舊	<u>(841)</u>	<u>(602)</u>
	61,832	97,346
預付土地出租金攤銷	9,451	11,562
處置附屬公司及一家合營企業的虧損*	–	5,480
贖回2012年票據的虧損	87,049	–
購買2014年票據的收益	(597)	–
應收貿易賬款減值撥備*	46,240	8,490
權益結算的購股權開支	<u>18,283</u>	<u>11,114</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2015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，於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	
	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
即期：		
中國大陸企業所得稅	163,068	209,595
中國大陸土地增值稅	447,469	276,302
遞延：		
中國大陸企業所得稅	372,832	98,445
中國大陸土地增值稅	(111,867)	(69,075)
股息預扣稅	10,642	3,662
期內稅項支出總額	<u>882,144</u>	<u>518,929</u>

8. 股息

本公司於2016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2015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	
	2016年	2015年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利之母公司 普通股權益持有人應佔利潤	<u>856,883</u>	<u>755,790</u>
		股數
	2016年	2015年
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	8,006,092,491	8,000,895,283
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	<u>2,794,804</u>	<u>9,495,719</u>
	<u>8,008,887,295</u>	<u>8,010,391,002</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2016年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2016年 3月31日 千港元 (經審核)
1個月以內	477,014	550,292
1至2個月	72,132	108,926
2至3個月	27,663	39,340
逾3個月	509,920	450,715
總計	<u>1,086,729</u>	<u>1,149,273</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2016年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2016年 3月31日 千港元 (經審核)
其他應付款項及應計項目		1,828,857	2,514,025
應付票據		136,870	203,708
按金及預收款項		6,550,562	4,184,827
應付的建設費用及保留金	(i)	<u>7,264,113</u>	<u>6,367,164</u>
總計		<u>15,780,402</u>	<u>13,269,724</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2016年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2016年 3月31日 千港元 (經審核)
1年內	7,254,030	6,152,501
超過1年	<u>10,083</u>	<u>214,663</u>
總計	<u>7,264,113</u>	<u>6,367,164</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，謹此欣然呈報本集團截至2016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

中央政府於本期間持續加強供給側結構性改革，以推動中國經濟達至長遠及可持續增長。在信貸寬鬆、基礎設施開支增加和房地產市場蓬勃的背景，以及其他政府經濟刺激措施的推動下，多項主要經濟指標均顯示中國經濟的增長正趨於穩定。與此同時，進出口貿易降幅收窄，而2016年10月份製造業採購經理指數(「PMI」)亦回升至51.2，並連續3個月突破50點，為2014年7月以來新高，遠超市場預期。此外，2016年第三季度國內生產總值增速維持於6.7%，連續三個季度持平。然而，複雜多變的宏觀經濟環境仍對本集團的經營表現帶來若干挑戰。

為應對經濟轉型，本集團積極調整其經營策略，擴闊收入來源。本期間，本集團成功加快推售其住宅配套，並通過引入電子商貿和科技類公司進一步豐富其租戶組合，同時加強其綜合配套設施及服務，使本集團的持續性收入於本期間實現穩定增長，合約銷售同比上升13.7%至43.156億港元(2015/16財政年度上半年：37.963億港元)，錄得連續5個季度反彈。

本集團於本期間錄得收入同比增長34.4%至28.928億港元(2015/16財政年度上半年：21.529億港元)，持續性收入同比增長22.1%至7.365億港元(2015/16財政年度上半年：6.032億港元)。母公司擁有人應佔淨利潤為8.569億港元(2015/16財政年度上半年：7.558億港元)。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款和購買及贖回優先票據之損益影響後的母公司擁有人應佔淨利潤)為2.586億港元(2015/16財政年度上半年：1.977億港元)。每股基本盈利為10.70港仙(2015/16財政年度上半年：9.45港仙)。

董事會不建議派付截至2016年9月30日止六個月中期股息(2015/16財政年度上半年：無)。

市場及運營回顧

業務穩健受惠於多元化及靈活的商業模式

華南城擁有獨特的商業模式及無可比擬的戰略布局，其項目網絡遍布中國主要省會及直轄市。由於項目發展跨越較長的經濟周期，加上運營涉及多個業務範疇，本集團充份運用其多元化且靈活的商業模式，以應對經濟轉型中周期性波動所產生的影響，並確保本集團業務的可持續發展。於2016/17財政年度上半年，儘管本集團商品交易中心商舖的銷售受整體經濟環境及地方市場搬遷較預期緩慢的影響依然疲軟，但持續性收入與住宅配套銷售持續錄得令人鼓舞的增長。

中央政府於本期間繼續推動房地產市場去庫存，帶動市場對本集團住宅配套需求的增長。憑藉其靈活的商業模式，本集團於本期間加推住宅配套，以滿足不斷上升的市場需求。

持續性收入增長穩健，確保實現可持續發展

本集團認為其租金、物業管理、電子商貿、物流及倉儲服務及奧特萊斯運營等持續性業務收入的穩健增長是長期可持續發展的基礎。本集團相信，華南城於不同地區成功複製其獨特的商業模式亦反映其經營理念的優勢。本期間，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為3.535億港元、1.532億港元、6,340萬港元、7,490萬港元及8,320萬港元(2015/16財政年度上半年：分別為3.340億港元、8,800萬港元、5,080萬港元、6,580萬港元及5,960萬港元)

物流及倉儲服務是本集團戰略資源的重要組成部分。市場對倉儲服務需求的日益增長是本集團發展倉儲業務與實現高出租率的驅動力。在完善的區域物流樞紐的支持下，本集團於本期間通過引入如科技類公司及電子商貿平台等新客戶，成功豐富租戶組合。此外，本集團亦計劃通過提供不同業務模式，例如為領先的第三方物流公司提供訂制化倉庫等，優化其服務。

「互聯網+」作為本集團第四代綜合商貿物流及商品交易平台的核心策略。本集團憑藉其B2B平台—華南城網以及與騰訊控股有限公司(「騰訊」)的策略性合作，將進一步加強其電子商貿服務的發展。本集團的電子商貿服務，提供包括線上支付功能及試驗性網上會員計劃，成為協助中小企業提升自身競爭力以及促進買賣雙方交易的工具，受到客戶的廣泛認可。

位於深圳華南城的奧特萊斯商城為本集團提供了穩定增長的持續性收入。隨著深圳華南城成為標誌性的地區奧特萊斯中心，本集團盡享穩定客流，並提升品牌的知名度。憑藉深圳奧特萊斯商城的成功運營，本集團將該模式陸續複製至其他項目。本期間，西安、南昌、南寧及哈爾濱的奧特萊斯商城的運營表現均如預期。

多元化的境內和境外資本市場融資渠道

本期間，本集團進行了多項成本相對較低的境內及境外融資活動，進一步降低整體融資成本及改善融資結構。作為一家中國領先的大型綜合商貿物流及商品交易中心的開發及運營商(按規劃建築面積)，本公司利用國內資本市場寬鬆的融資環境，豐富其融資渠道。

前景

展望本財政年度下半年，結構性改革和轉型將持續對中國經濟構成一定壓力。本集團對其中短期的業務前景保持審慎樂觀。同時，本集團亦將繼續貫徹其長期策略，積極把握國家經濟發展中所帶來的機遇。於2016/17財政年度上半年期後，本人與於深圳上市的房地產開發商，深圳市中洲投資控股股份有限公司(「中洲控股」)簽訂了意向書，擬轉讓合共約佔本公司已發行股份總數約23.20%的股權。本人相信引入中洲控股作為主要股東將進一步加強本公司的股東基礎。預期該交易將有利於兩家公司利用雙方在香港與內地上市的公司資源，提升雙方的競爭力，形成業務協同與互補。這些得益將源於中洲控股在住宅地產開發、高端酒店與商業物業管理的豐富經驗，以及華南城在大型綜合商貿物流與商品交易中心開發與運營方面的專業經驗。該建議交易之後，本人和核心管理層在公司的管理地位將基本保持不變，我們對公司未來的發展充滿信心。本人將積極尋求在中洲控股的投資機會，並有意成為中洲控股的重要股東。

本集團的長遠發展將繼續受惠於中央政府提出的「一帶一路」倡議和「互聯網+」戰略。此外，因應多元化的租戶組合、倉儲業務的加快發展，以及當地政府於現有華南城項目周邊將推出的新發展計劃等，相信本集團未來的收入來源將更加多元化，亦將有助加強其穩定增長的勢頭。為應對多變的商業環境，本集團將堅持其第四代商貿物流及商品交易平台的發展，繼續完善「網絡+實體+物流」的商貿生態系統從而為租戶提供更優質的服務與支持。

管理層預計本集團截至2017年3月31日止財政年度（「**2016/17財政年度**」）的年度銷售目標將實現75至85億港元。截至2016年9月30日，本集團已實現43億港元的合約銷售。

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，2016年11月25日

管理層討論及分析

業務回顧

中央政府於本期間通過加大基礎設施投資以及刺激內需等措施，進一步深化供給側結構性改革，為中國經濟增長提供新動力。因此，中國經濟呈現出新的增長趨勢的蹟象。近月，多項主要市場指標如國內生產總值增速、製造業採購經理指數和對外貿易總額等均顯示中國經濟保持穩定。此外，中國房地產市場於本期間亦發展蓬勃，需求強勁，房價上漲。上述因素營造了良好的市場氣氛，並帶動對本集團住宅配套及綜合增值服務的需求。

本集團憑藉其獨特的「線上+實體+物流」商業模式，成功保持持續性業務的增長趨勢，提供穩定增長的收入來源。隨著現有項目漸趨成熟，本集團的住宅配套受到市場的廣泛認可，並為本集團的合約銷售增長作出貢獻。與此同時，項目位處中國主要省會及直轄市，盡享地理優勢，加上周邊基礎設施建設如地鐵系統、高速公路及鐵路的發展，亦是本集團強勁表現的助力。

然而，在複雜多變的宏觀經濟環境下，市場競爭日益加劇，加上地方批發市場外遷計劃較預期緩慢，導致中小企業對投資商品交易中心商舖保持觀望態度。因此，本集團商品交易中心商舖的合約銷售表現因而受到負面影響。

本期間，本集團錄得總收入28.928億港元(2015/16財政年度上半年：21.529億港元)同比增長34.4%。持續性收入由2015/16財政年度上半年的6.032億港元增長22.1%至7.365億港元，佔總收入的25.5%(2015/16財政年度上半年：28.0%)。合約銷售增長13.7%至43.156億港元(2015/16財政年度上半年：37.963億港元)。母公司擁有人應佔淨利潤為8.569億港元(2015/16財政年度上半年：7.558億港元)。每股基本盈利為10.70港仙(2015/16財政年度上半年：9.45港仙)。

發揮華南城業務的增長潛力

本集團的項目位處中國主要省會及直轄市，勢將受惠於中央政府對基礎建設設施投入的增加。隨著本集團的項目運營逐漸成熟，市場對本集團的住宅配套設施需求增長日趨強勁。於本期間，受省會城市快速發展的帶動，南昌華南城及合肥華南城的住宅配套銷售備受市場熱烈追捧。

提速發展配套設施

隨著由地方政府牽頭的多項基礎設施建設相繼落成，市場對本集團項目及其周邊的配套設施的需求亦相應增加。伴隨近期位於西安華南城及鄭州華南城的地鐵項目的分別建成，以及深圳項目上地鐵建設順利推進，本集團將配套設施的建設視為發展重點。此外，國家級的重點活動，例如已經確定在2021年於西安舉辦的第十四屆中華人民共和國全國運動會（「全運會」）將進一步帶動我們項目的人流。面對這一情況，本集團加速發展其主要項目的配套設施，尤其是住宅配套及奧特萊斯兩個業務板塊。

保持鄭州華南城勢頭強勁

位處華中地區主要物流樞紐的核心地帶，鄭州華南城在過去兩年一直是本集團在收入貢獻和發展速度方面表現最突出的項目。鑒於地方政府在搬遷和區內新基礎設施的建設進度，本集團認為鄭州華南城的發展潛力非常優厚，例如近期已開始試運營並即將通車，連接鄭州市中心城區及航空港經濟綜合實驗區的鄭州地鐵二號線延長線將沿鄭州華南城設三個車站。為充分發揮鄭州華南城的增長潛力，本集團將策略性地專注投放資源於該項目上。於今年7月至11月期間，本集團新購得商業、住宅及倉儲用途之土地，以支持鄭州華南城的長遠發展。

項目租戶組合日趨多元化

深圳華南城是本集團開發的首個項目。經過十餘年的發展，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配套設施和服務。憑藉深圳華南城在物流設施及多元化客戶基礎的競爭優勢，該項目已成為匯聚領先跨境電子商貿企業的樞紐。基於該項目的成功模式，本集團積極在其他項目引入電子商貿企業，使租戶組合進一步多元化。鑒於電子商貿租戶對倉儲設施與物流服務的龐大需求，多元化的租戶組合不僅擴闊本集團的收入來源，並促進其商業生態系統的進一步發展，深化「線上線下」融合的貿易服務。

持續性業務創造穩定收入來源

作為一家中國領先的大型綜合商貿物流及商品交易中心運營商，本集團已成功建立起一個遍布全國八個城市的強大項目組合。本集團以實體資源為平台，為其租戶提供全面的增值服務，從而產生多元化的持續性收入。隨著越來越多項目投入運營，加上市場對配套服務的需求顯著上升，本集團的持續性收入增長穩定。

物流及倉儲服務

受惠於電子商貿的高速發展，中國物流業發展蓬勃，投資者對行業的關注度亦因而提升。隨著項目發展日漸成熟，加上電子商貿在中國迅速增長，租戶及第三方物流供應商對本集團倉儲設施與物流服務的需求強勁，這日益增長的需求是本集團倉儲業務發展的主要驅動力。本期間，此業務分部錄得收入7,490萬港元(2015/16財政年度上半年：6,580萬港元)，同比上升13.8%。

順應電子商貿的蓬勃發展，本集團計劃通過吸納領先的第三方物流公司及電子商貿企業等新客戶進一步豐富其租戶組合。本集團亦計劃提供訂制化倉庫等多種措施以滿足客戶需求從而優化其服務。通過利用華南城完善的項目網絡，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於貨主更有效管理運輸成本及運用資源。

電子商貿發展

目前，互聯網普及率在中國已超過50%。「互聯網+」戰略無疑是國家進行產業升級的關鍵，並為中國經濟提供新的動力，形成經濟新趨勢。本集團積極把握此利好國策，於本期間進一步加強發展其第四代綜合商貿物流及商品交易平台，以提升中小企業的經營效率及競爭力。憑藉與騰訊的戰略合作關係，本集團利用騰訊的技術優勢與豐富資源，支持中小企業發展電子商貿。

本期間，本集團繼續升級其「線上線下」平台，強化其電子商貿平台—華南城網，從而為中小企業提供包括線上交易與支付服務在內的更優質更高效服務。

奧特萊斯運營

面對來自線上零售的激烈競爭，以實體店為銷售點的零售業面臨同店銷售疲弱及庫存積壓的挑戰。然而，奧特萊斯商城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，於近年零售行業日益風靡，實現快速增長。本集團全資附屬公司—深圳華盛商業發展有限公司把握市場機遇，專業經營奧特萊斯業務，持續貢獻可觀的現金流並進一步為項目帶來穩定的人流。

於本期間，奧特萊斯運營錄得約人民幣4.15億元的總銷售額，貢獻8,320萬港元的持續性收入。憑藉其成功的運營，本集團複製深圳奧特萊斯商城的運營模式至其他項目。南寧華南城、南昌華南城、西安華南城以及哈爾濱華南城的奧特萊斯商城試運營均獲得良好的業績表現。西安華南城的奧特萊斯商城在銷售額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來源。途經西安華南城的西安地鐵3號線亦已於2016年11月8日投入試運營，將為該區域帶來更多商機及帶動更多客流。鄭州華南城及合肥華南城的奧特萊斯商城即將陸續投入運營，並為本集團帶來更多的持續性收入及經營現金流。

本集團注意到中國市場對包括日常用品以至高級奢侈品在內的外國產品的需求強勁所帶來的商機。針對這一商機，本集團利用「海外直購」的模式拓展及豐富其奧特萊斯業務。本集團成立了一個全新的業務單位—「亞特蘭蒂斯」，專營時尚奢侈品的海外採購，以滿足國內對海外折扣奢侈品日益增長的需求。亞特蘭蒂斯將於未來一年於深圳、南昌和哈爾濱等地開始運營，預計將能進一步加強各項目的配套設施，以吸引更多的人流。

物業管理

為進一步加強其在批發市場物業管理方面的競爭優勢，本集團積極提升管理與服務標準。隨著新項目陸續落成，本集團憑藉其第四代綜合商貿物流及商品交易平台先進的設施，提供優質的服務以及日益增長的規模，從而鞏固其領先的市場地位。本集團通過多方面努力，成功取得了該業務板塊收入的持續快速增長。2016/17財政年度上半年，來自物業管理的持續性收入同比增長74.1%達1.532億港元。

好百年家居

深圳市好百年家居連鎖股份有限公司(「好百年家居」)於中國的全國中小企業股份轉讓系統(俗稱「新三板」)掛牌，主要在中國內地從事家居廣場運營，專營中高檔品質的家居產品以及配件銷售。截至2016年9月30日，好百年家居於中國經營十家門店(包括分別位於深圳華南城以及南寧華南城的兩家新設大型門店)，為本集團貢獻了穩定的持續性收入。本期間，於深圳華南城及南寧華南城試運營的兩家新店表現平穩。

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，配合與各當地政府長期合作關係及合辦貿易博覽會的豐富經驗，於旗下項目內籌辦多場貿易展會及會議。該等博覽會反應熱烈，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，進一步提高華南城品牌的知名度與認受性。

部份活動回顧

民俗文化商貿節暨博覽會

民俗文化商貿節暨博覽會於2016年4月在南寧華南城舉辦，該為期十一天的活動，吸引眾多參與者前來。同時，第九屆(廣西)南寧春茶節亦在南寧華南城舉辦，該次活動顯著帶動茶葉及茶具商戶的銷售，並為南寧華南城內的其他商戶帶來商機。

西洽會暨絲博會

2016絲綢之路國際博覽會暨第二十屆中國東西部合作與投資貿易洽談會於2016年5月在西安舉行。當中「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，一方面為絲路沿線國家的資源整合，並且為全方位合作做出積極貢獻，推動西安商貿物流產業的發展。

哈爾濱國際經濟貿易洽談會

第二十七屆哈爾濱國際經濟貿易洽談會華南城分會場暨第九屆龍港澳臺及俄羅斯(綠色有機食品、韓國商品)經貿合作洽談會於2016年6月在哈爾濱華南城隆重舉辦。該活動由黑龍江省人民政府主辦，黑龍江省貿促會、哈爾濱市貿促會和哈爾濱華南城承辦。哈爾濱國際經濟貿易洽談會是中國對外開放的窗口和開展與東北亞及世界各國經貿合作的重要平台，亦是對俄經貿科技合作第一展會。此為期五天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

第十三屆中國－東盟博覽會輕工展由中國和東盟10國政府經貿主管部門及東盟秘書處共同主辦，廣西壯族自治區政府承辦，於2016年9月在南寧華南城舉行，該輕工展已連續七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。

財務管理

本期間，於境內與境外市場的多元化融資渠道使本集團得以優化融資成本與到期債務組合，從而推動業務的發展。截至2016年9月30日，本集團錄得加權平均融資成本6.2% (2016年3月31日：6.3%)。

2016年5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」)於中國完成發行本金總額為人民幣14億元之2016年第二期境內公司債券，期限為三年，票面年利率為6.85%。2016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12億元之2016年第一期短期融資券，期限為365天，票面年利率為4.9%。本集團同時於2016年9月及10月亦完成於2021年到期之本金總額合共為3.5億美元之優先票據的發行，票面年利率為6.75%。本集團得以成功地透過發行票據及銀行貸款融資，充份反映境內外銀行及投資者對本集團的支持。

大公國際資信評估有限公司給予華南國際2016年第一期短期融資券及華南國際的信用評級分別為「A-1」級與「AA」級。東方金誠國際信用評估有限公司於2016年7月上調華南國際的信用評級，由「AA」級上調至「AA+」級。這反映了國內評級機構對華南國際業務表視的認可。

本集團獲納為恒生綜合中型股指數及MSCI中國指數成份股，足證華南城領先的市場地位及成功的商業模式廣受資本市場的認可。

進一步加強股東基礎

於2016/17財政年度上半年期後，公司聯席主席兼執行董事鄭松興先生通知本公司於2016年10月27日與中洲控股簽署意向書。中洲控股是在深圳證券交易所上市的中國房地產開發一級資質企業，意向書建議轉讓約23.20%本公司的股份（「建議交易」），交易代價為每股1.80港元至2.20港元。於建議交易完成後，鄭松興先生仍為本公司聯席主席兼執行董事，而中洲控股將成為本公司最大單一股東及主要股東。建議交易的細節尚待雙方協議落實。

該潛在交易引入中洲控股作為主要股東將進一步加強本集團的股東基礎。預期該交易將有利於兩家公司利用雙方在香港與內地上市的公司資源，提升雙方的競爭力，形成業務協同與互補。這些得益將源於中洲控股在住宅地產開發、高端酒店與商業物業管理的豐富經驗，以及華南城在大型綜合商貿物流與商品交易中心開發與運營方面的專業經驗。

華南城的核心理管理團隊，包括聯席主席兼執行董事的鄭先生，將在引入中洲控股後基本保持不變。鄭先生對公司和中洲控股的商業前景充滿信心，並積極尋求在中洲控股的投資機會，並在符合適用法律法規及其他規定的前提下，有意成為中洲控股的重要股東。

土地儲備

本集團獨特的「一體兩翼」業務模式將保留物流及倉儲設施、酒店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。

由於鄭州華南城對本集團的長遠前景以及在擴闊收入基礎方面具戰略要義，本集團於本財政年度內為鄭州項目購入土地，以支持鄭州項目的長遠發展。自本財政年度至今，本集團在鄭州華南城以人民幣15.7068億元合共取得約95.96萬平方米之土地。此外，本集團亦因應發展需要，於本財政年度內為集團其他單位以人民幣8.5684億元購入合共約97.57萬平方米，並以住宅及倉儲物流為主的土地。

截至2016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 2016/17 財政年度 竣工的 物業 估計	按已購 土地 已規劃 作未來 發展物業 估計	總規劃 建築面積 估計	已購土地可建	
	已售	未出售					建築面積	建築面積(佔總規劃 建築面積百分比)
深圳華南城	776,500	1,615,800	165,000	-	86,700	2,644,000	2,644,000	100%
南昌華南城	887,600	811,300	1,131,200	111,700	1,835,100	7,297,000	4,665,200	64%
南寧華南城	349,000	1,038,800	558,500	352,900	533,700	4,880,000	2,480,000	51%
西安華南城	612,500	743,500	601,200	306,600	2,649,500	17,500,000	4,606,700	26%
哈爾濱華南城	307,000	865,500	1,023,200	358,000	2,536,700	12,000,000	4,732,400	39%
鄭州華南城	1,056,000	1,581,900	1,540,200	410,800	2,075,600	12,000,000	6,253,700	52%
合肥華南城	867,500	372,600	2,179,200	550,000	1,781,700	12,000,000	5,201,000	43%
重慶華南城	218,000	1,040,300	217,200	65,900	4,129,600	13,500,000	5,605,100	42%
總計	5,074,100	8,069,700	7,415,700	2,155,900	15,628,600	81,821,000	36,188,100	44%

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，佔地面積約為106萬平方米，總規劃建築面積約264萬平方米。

隨著當地政府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，為華南城商家的經營帶來更多便利。同時項目周邊的交通配套亦在進一步完善。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、紙品及包裝、五金、化工、塑膠、奧特萊斯及家居用品等。

截至2016年9月30日，總建築面積約239萬平方米的一期、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。於本期間，建築面積約77,700平方米的寫字樓配套設施已竣工。截至2016年9月30日，建築面積約165,000平方米的工程已展開建設。

於2016/17財政年度上半年，深圳華南城錄得合約銷售總額6.324億港元(2015/16財政年度上半年：4.927億港元)，包括以平均售價29,300港元/平方米售出建築面積300平方米的商品交易中心單位(商場形式)(2015/16財政年度上半年：以21,900港元/平方米售出4,200平方米)；以平均售價12,200港元/平方米售出建築面積51,000平方米的辦公樓單位(2015/16財政年度上半年：以11,200港元/平方米售出35,500平方米)；本期間暫無住宅配套銷售(2015/16財政年度上半年：以9,800港元/平方米售出建築面積200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，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，且南昌華南城距主要高鐵車站—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。紅谷灘新區作為南昌市新型商務中心，其行政、商業及文化功能日漸顯現，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、健康綠色食品等。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，通過深入整合批發及電商資源，創造電子商貿創業企業與生產企業的無縫對接，協助項目內中小企業進行轉型及升級。

截至2016年9月30日，南昌華南城一期總建築面積約170萬平方米的建設已竣工，包括約107萬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平方米的倉儲設施。南昌華南城已展開二期的建設。本期間，建築面積約168,000平方米的商品交易中心已竣工。截至2016年9月30日，建築面積約113萬平方米的工程已展開建設，其中約111,700平方米預期將於2016/17財政年度竣工。

於2016/17財政年度上半年，南昌華南城錄得合約銷售總額19.778億港元(2015/16財政年度上半年：2.832億港元)，以平均售價8,900港元/平方米售出建築面積14,000平方米的商品交易中心(單幢式)(2015/16財政年度上半年：無)及以平均售價8,800港元/平方米售出建築面積209,500平方米的住宅配套(2015/16財政年度上半年：以7,900港元/平方米售出35,000平方米)，本期間暫無商品交易中心(商場形式)銷售(2015/16財政年度上半年：以20,000港元/平方米售出建築面積300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。坐擁毗鄰東南亞策略地理優勢，受惠於中國—東盟自由貿易區於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，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。於本期間，南寧華南城繼續加強市場培育及推廣，通過舉辦東盟博覽會、輕工展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。於本期間，南寧華南城推出的住宅項目受到市場的熱烈追捧。隨着各政府機構、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了進一步完善。為協助中小企解決經營過程中貸款困難的問題，南寧華南城於本期間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。

南寧華南城正進行一期開發建設，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。截至2016年9月30日，建築面積約558,500平方米的工程已展開建設，其中約352,900平方米預期將於2016/17財政年度竣工。

於2016/17財政年度上半年，南寧華南城錄得合約銷售總額4.747億港元(2015/16財政年度上半年：1.915億港元)，包括以平均售價19,300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)(2015/16財政年度上半年：以19,900港元/平方米售出1,800平方米)，及以平均售價6,700港元/平方米售出建築面積69,100平方米的住宅配套設施(2015/16財政年度上半年：以7,100港元/平方米售出21,800平方米)，及以平均售價9,900港元/平方米售出建築面積500平方米的辦公樓單位(2015/16財政年度上半年：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與商貿物流集散地，是聯接「一帶一路」倡議的重要平台。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、陝滬高速、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。途經西安華南城的地鐵3號線已於2016年11月8日通車試運營。此外，用來舉辦2021年第14屆中華人民共和國全運會的新體育中心將於國際港務區落成，屆時將為本地區帶來巨大客流。地鐵線路與體育中心的建成將有利於為國際港務區聚集更多客流與商機，並進一步釋放西安華南城項目的價值。

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。項目仍在進行一期的建設，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。截至2016年9月30日，建築面積約601,200平方米的工程已展開建設，其中約306,600平方米預期可於2016/17財政年度竣工。

於2016/17財政年度上半年，西安華南城錄得合約銷售總額1.623億港元(2015/16財政年度上半年：2.121億港元)，包括以平均售價15,900港元/平方米售出建築面積300平方米的商品交易中心單位(商場形式)(2015/16財政年度上半年：以13,700港元/平方米售出4,400平方米)，及以平均售價6,200港元/平方米售出建築面積25,600平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2015/16財政年度上半年：以6,300港元/平方米售出23,900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。於本期間，東北亞綠色食品展示交易中心、中俄貿易大廈及彼得堡大酒店三大對俄貿易項目開始招商試運營。配套設施方面，乾龍物流園一期已於本期間落成並開業，進一步滿足華南城及周邊商戶的物流倉儲的需求。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117萬平方米的建設已竣工，包括約773,100平方米的商品交易中心、約59,200平方米的物流及倉儲設施、約22,500平方米的配套設施及約317,700平方米住宅配套設施。截至2016年9月30日，建築面積約102萬平方米的工程已展開建設，其中約358,000平方米預期可於2016/17財政年度竣工。

於2016/17財政年度上半年，哈爾濱華南城錄得合約銷售總額5,410萬港元(2015/16財政年度上半年：1.460億港元)，包括以平均售價11,300港元/平方米出售建築面積300平方米的商品交易中心單位(商場形式)(2015/16財政年度上半年：無)，以平均售價8,900港元/平方米售出建築面積1,500平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2015/16財政年度上半年：以平均售價9,200港元/平方米售出11,500平方米)。及以平均售價4,700港元/平方米售出建築面積8,000平方米的住宅配套(2015/16財政年度上半年：以5,100港元/平方米售出7,900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，是集國際航空、高鐵、城際鐵路、地鐵、高速公路於一體，可實現綜合樞紐的無縫銜接。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號線延長線已於近期開始試運營，連接鄭州市中心城區及航空港經濟綜合實驗區，並於鄭州華南城設有三個車站，這將進一步為鄭州華南城聚集更多商流及客流。

鄭州華南城總規劃淨佔地面積約700萬平方米，總規劃建築面積約為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配套建設，其中，協助貨主利用重型卡車回程空載運力更有效配對於其貨運計劃的物流信息交易平台亦將於本財政年度下半年投入試運營。此外，本集團的奧特萊斯商城將於本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264萬平方米的建設已竣工，包括約243萬平方米的商品交易中心、約188,900平方米的物流及倉儲設施及約21,900平方米的配套設施。於本期間，建築面積約138,600平方米的商品交易中心，倉儲設施及其他配套設施已竣工。截至2016年9月30日，鄭州華南城的在建築面積約154萬平方米的建設，其中約410,800平方米預期可於2016/17財政年度竣工。

於2016/17財政年度上半年，鄭州華南城錄得合約銷售總額5,620萬港元(2015/16財政年度上半年：18.622億港元)，包括以平均售價12,600港元/平方米售出建築面積1,700平方米的商品交易中心單位(商場形式)(2015/16財政年度上半年：以平均售價12,600港元/平方米售出116,000平方米)及以平均售價7,900港元/平方米售出建築面積4,400平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2015/16財政年度上半年：以平均售價8,400港元/平方米售出48,300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，總規劃建築面積約1,200萬平方米。

於本期間，合肥華南城因應市場需求，加快推進興建配套設施。其住宅配套項目受當地追捧，帶動合約銷售錄得強勁增長。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並取得順利進展。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平方米的住宅配套以及約20,800平方米的配套設施。截至2016年9月30日，建築面積約218萬平方米的工程已展開建設，其中約550,000平方米預期可於2016/17財政年度竣工。

於2016/17財政年度上半年，合肥華南城錄得合約銷售總額8.592億港元(2015/16財政年度上半年：1.970億港元)，本期間暫無商品交易中心單位(單幢式)銷售(2015/16財政年度上半年：以平均售價8,000港元/平方米售出建築面積13,000平方米)及以平均售價6,500港元/平方米售出建築面積132,600平方米的住宅配套(2015/16財政年度上半年：以平均售價5,900港元/平方米售出15,800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連接貫通市中心及全國其他地區。

重慶華南城目前仍處於施工階段。項目周邊的交通網絡建設以及所處的巴南區商業發展迅速，為未來交通的便利及商業氛圍的培養奠定了強大的基礎。重慶華南城目前規劃經營業態包括小商品、五金機電、副食品及茶葉、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126萬平方米的建設已竣工，包括約114萬平方米的商品交易中心、約36,500平方米配套設施及約79,500平方米倉儲設施。於本期間，建築面積約100,200平方米的配套設施及倉儲設施已竣工。截至2016年9月30日，建築面積約217,200平方米已開展建設，其中約65,900平方米預期可於2016/17財政年度竣工。

於2016/17財政年度上半年，重慶華南城錄得合約銷售總額9,890萬港元(2015/16財政年度上半年：4.116億港元)，包括以平均售價8,000港元/平方米售出建築面積12,400平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2015/16財政年度上半年：以平均售價7,700港元/平方米售出53,700平方米)。

財務回顧

與去年同期比較，本期間，本集團的收入增加34.4%至28.928億港元(截至2015年9月30日止六個月：21.529億港元)；母公司擁有人應佔淨利潤增加13.4%至8.569億港元(截至2015年9月30日止六個月：7.558億港元)。撇除投資物業公平值收益及相關稅款影響和購買及贖回優先票據之損益，調整後的本期間母公司擁有人應佔核心淨利潤增加30.8%至2.586億港元(截至2015年9月30日止六個月：1.977億港元)。每股基本盈利增加至10.70港仙(截至2015年9月30日止六個月：9.45港仙)。

收入

與去年同期比較，本期間的收入增加34.4%至28.928億港元(截至2015年9月30日止六個月：21.529億港元)，增加主要原因是由於本期間位於南昌、哈爾濱及合肥項目有較多的物業銷售及交付，以及持續性收入的增長。

	截至9月30日止六個月		變幅 %
	2016年 千港元	2015年 千港元	
物業銷售及融資租賃收入	2,156,313	1,549,639	39.1
銷售交易中心商舖	1,209,415	1,119,183	8.1
銷售住宅物業	887,778	311,225	185.3
融資租賃收入	59,120	119,231	-50.4
持續性收入	736,486	603,215	22.1
租金收入	353,457	333,951	5.8
物業管理服務收入	153,168	87,980	74.1
電子商貿收入	63,438	50,797	24.9
其他收入	166,423	130,487	27.5
	2,892,799	2,152,854	34.4

銷售物業及融資租賃收入

銷售物業收入增加46.6%至20.972億港元(截至2015年9月30日止六個月：14.304億港元)。增加主要原因是由於本期間位於南昌、哈爾濱及合肥項目有較多的物業銷售及交付。各項目的銷售情況如下：

	平均售價 (扣除銷售稅前*) (港元/平方米)		已售建築面積 (平方米)		銷售收入 (扣除銷售稅前*) (百萬港元)		銷售收入 (扣除銷售稅後*) (百萬港元)	
	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年
	深圳華南城	31,000	21,900	300	4,200	8.8	92.6	8.4
南昌華南城								
—交易中心商舖	9,000	21,600	82,800	100	777.7	3.1	736.0	2.9
—住宅物業	9,000	8,000	20,600	21,800	179.4	174.9	169.7	165.2
南寧華南城								
—交易中心商舖	18,000	19,900	300	1,800	5.8	36.6	5.6	34.5
—住宅物業	7,000	7,100	14,100	21,800	93.5	154.9	88.3	146.1
西安華南城	8,000	8,400	10,800	18,300	91.5	153.1	86.6	144.6
哈爾濱華南城								
—交易中心商舖	11,000	11,100	1,800	2,700	20.0	30.3	18.0	28.6
—住宅物業	5,000	—	74,900	—	353.2	—	334.5	—
鄭州華南城	11,000	9,400	22,700	64,300	248.0	604.6	235.0	571.4
合肥華南城								
—交易中心商舖	8,000	7,100	4,400	4,300	35.6	30.6	34.0	28.9
—住宅物業	6,000	—	51,200	—	312.2	—	295.3	—
重慶華南城	8,000	7,500	11,600	31,100	90.7	233.9	85.8	220.7
總計	不適用	不適用	295,500	170,400	2,216.4	1,514.6	2,097.2	1,430.4

* 銷售稅指在2016年4月30日或之前為營業稅及附加，2016年4月30日後為增值稅及附加。

來自寫字樓及住宅物業的融資租賃收入減少50.4%至5,910萬港元(截至2015年9月30日止六個月：1.192億港元)。減少的主因是深圳華南城的寫字樓存量不多所致。

於本期間，本集團與承租人訂立的融資租賃合同約為5,600平方米(截至2015年9月30日止六個月：10,400平方米)，平均單價為11,100港元/平方米(截至2015年9月30日止六個月：12,300港元/平方米)。

租金收入

長遠而言，本集團規劃保留不少於50%的商品交易中心商舖作為自營和出租用途，租金收入將會是本集團持續性收入的重要組成部分。深圳華南城是本集團項目組合中最成熟的項目，也是租金收入的主要貢獻單位。隨著其他項目陸續進入試運營，這些項目也將逐漸開始提供租金收入的貢獻。規劃設於南寧華南城及深圳華南城的大型好百年家居廣場已投入試運營，並豐富了項目的運營業態。於本期間，租金收入同期比較增加5.8%至3.535億港元(截至2015年9月30日止六個月：3.340億港元)。

截至2016年9月30日，深圳華南城一期、二期及三期商品交易中心及商舖的總佔用率為已推出之可出租用建築面積之71%至93%(截至2015年9月30日：分別為62%至94%)，而其平均租金由37港元/平方米至55港元/平方米(截至2015年9月30日：38港元/平方米至56港元/平方米)。

物業管理服務收入

物業管理服務收入增加74.1%至1.532億港元(截至2015年9月30日止六個月：8,800萬港元)。收入增加主要是南昌華南城及鄭州華南城的交易中心經營面積不斷增加，以及逐漸增加比例的住宅項目。該等項目的經營面積不斷增加，以致本期間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期間增加24.9%至6,340萬港元(截至2015年9月30日止六個月：5,080萬港元)。本集團推出的線上會員計劃現已受到客戶的廣泛認可。參與計劃的商戶可專享本集團電子商貿平台—華南城網所提供的全方位電子商貿服務。

其他收入

其他收入增加27.5%至1.664億港元(截至2015年9月30日止六個月：1.305億港元)，增長主要由於本期間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加39.7%至8,320萬港元(截至2015年9月30日止六個月：5,960萬港元)，物流及倉儲服務的收入增加13.8%至7,490萬港元(截至2015年9月30日止六個月：6,580萬港元)。

奧特萊斯中心運營收入增加主要是歸因於其業務量增長的奧特萊斯中心運營面積增加所致。另外，於本期間內，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。在本期間內，銷售成本增加57.4%至16.502億港元(截至2015年9月30日止六個月：10.487億港元)。銷售成本的增加與本期間已售物業的建築面積增加一致。

毛利

毛利增加12.5%至12.426億港元(截至2015年9月30日止六個月：11.042億港元)。於本期間，毛利率下降至43%(截至2015年9月30日止六個月：51%)，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的毛利率相對較低。

其他收入及收益/(虧損)

其他收入及收益增加35.7%至6.842億港元(截至2015年9月30日止六個月：5.041億港元)，主要為來自於政府的發展資金合共7.409億港元(截至2015年9月30日止六個月：5.427億港元)。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益增加20.8%至9.631億港元(截至2015年9月30日止六個月：7.973億港元)，主要是由於現有項目增加新投資物業。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支減少5.3%至3.955億港元(截至2015年9月30日止六個月：4.177億港元)，主要由於本期間內在物業銷售推廣方面推出的多項的成本管理措施湊效。

行政開支

行政開支減少6.9%至5.631億港元(截至2015年9月30日止六個月：6.045億港元)，主要由於本集團優化人力資源結構及有效控制行政成本。於本期間，本集團向若干僱員授出70,500,000份購股權。連同以前期間授出的購股權，購股權開支錄得1,830萬港元(截至2015年9月30日止六個月：1,110萬港元)。

融資成本

融資成本增加19.9%至1.099億港元(截至2015年9月30日止六個月：9,160萬港元)，主要歸因於作為一般商業用途的銀行及其他貸款增加而其利息開支計入損益表。於2016年9月底，本集團的加權平均融資成本為6.2%，而2016年3月底的加權平均融資成本則為6.3%。

稅項

稅項開支錄得增加70.0%至8.821億港元(截至2015年9月30日止六個月：5.189億港元)。稅項開支的增加與本期間的收入增加一致。

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17.4%至9.168億港元(2016年3月31日：7.813億港元)，主要歸因於新項目的工程按金增加的影響。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項增加18.9%至157.804億港元(2016年3月31日：132.697億港元)，主要歸因於本期間內按金及由合約銷售的預收款項增加的影響。於2016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72.641億港元及65.506億港元。

流動資金及財務資源

本集團主要透過內部產生的資金、銀行及其他借貸及境內外不同的票據發行，包括但不限於優先票據、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9月30日，本集團持有現金及現金等價物以及受限制現金82.590億港元(2016年3月31日：116.867億港元)，當中不受限制現金及現金等價物約為68.792億港元(2016年3月31日：93.278億港元)。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9月30日，本集團持有約310.598億港元(2016年3月31日：338.086億港元)的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9月30日的計息銀行及其他借貸合計約為134.797億港元(2016年3月31日：166.227億港元)，其中58.738億港元須於一年內或應要求償還、約45.011億港元須於第二年償還、約27.896億港元須於第三至第五年償還及約3.152億港元須於五年後償還。於2016年9月30日，本集團的計息銀行及其他借貸中約111.057億港元是以若干樓宇、投資物業、發展中物業、持作銷售物業及銀行存款作抵押，其賬面總值約為258.818億港元。

除按香港銀行同業拆息加2.65%(2016年3月31日：香港銀行同業拆息加2.65%)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，並按每年4.13%至7.25%的利率計息(2016年3月31日：3.3%至7.5%)。此外，於2016年9月30日，本集團持有備用銀行融資約54.117億港元。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1.25億美元(相當於約9.75億港元)年票息率為13.5%的優先票據(「**2012年票據**」)，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2016年4月，本公司根據此優先票據的條款以溢價全數提早贖回此優先票據，並因而產生8,700萬港元贖回優先票據的虧損。

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)年票息率為8.25%的優先票據(「**2014年票據**」)，主要用作贖回所有於2016年1月到期年票息率為13.5%尚未贖回的優先票據及一般公司用途。

本公司分別於2016年9月及10月，發行於2021年9月到期面值2億美元(相當於約15.6億港元)及1.5億美元(相當於約11.7億港元)年票息率為6.75%的優先票據，主要用作現有債務的再融資及一般公司用途。

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。2015年第一期短期融資券已於2016年9月償還。於2016年9月，華南國際發行2016年第一期短期融資券，本金總額為人民幣12億元，期限為1年，年利率為4.9%，該發行所得款項主要用作補充流動資金及償還本集團的部份銀行貸款。

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總額最多為人民幣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份短期銀行貸款。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份銀行貸款。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。

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興建鄭州華南城項目之發展。

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營運資金。

於2016年9月30日，華南國際短期融資券的賬面值為13.943億港元、中期票據的賬面值為46.874億港元、企業債券的賬面值為17.683億港元及境內公司債券的賬面值為52.758億港元。

資本負債比率

本集團於2016年9月30日和2016年3月31日的資本負債比率(債務淨額除權益總額)分別為88.1%和83.9%。2016年9月30日，總負債對總資產比率為68.7%(2016年3月31日：68.4%)。

流動資產淨值及流動比率

於2016年9月30日，本集團流動資產淨值為90.185億港元(2016年3月31日：109.710億港元)，流動比率為1.33(2016年3月31日：1.39)。

或然負債

本集團為其交易中心及住宅物業買家與銀行訂立的按揭貸款以及其住宅及商業物業承租人與銀行訂立的銀行貸款提供擔保。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時相應解除。於2016年9月30日，擔保金額為78.713億港元(2016年3月31日：58.054億港元)。

承擔

於2016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91.690億港元(2016年3月31日：73.505億港元)。

收購及出售附屬公司及聯營公司

本集團於本期間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9月30日，在本集團310.598億港元之總計息借貸中，大約47.542億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載於本公司2015/16年報財務報表附註47一併閱讀。

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，包括深圳華南城相關地塊上的交易中心的可銷售面積限於總可建建築面積的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港元認購合共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23日，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之款項合共約為23.192億港元。截至2016年9月30日，所得之款項已悉數用於與電子商貿、物流業務有關之業務及一般企業用途。

人力資源

於2016年9月30日，本集團有僱員約6,590人，其中直接隸屬本集團的僱員約有6,550人，另外40人為聯營企業之僱員。本集團僱員人數較2016年3月31日的6,930人減少4.9%。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。於本期間，本公司向若干僱員授出70,500,000份購股權。

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」)的所有守則條文。

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2016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、風險管理及內部監控系統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2016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，本公司提早贖回2012年票據，贖回價按相等於該票據本金額的106.750%，另加截至贖回日期(但不包括該日)的累計及未支付的利息的贖回價全數贖回。於該贖回後，2012年票據已悉數註銷，並自新加坡證券交易所有限公司的官方名單中刪除。此外，本集團於公開市場購買部份本金額為2,000萬美元之2014年票據。

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，2016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^{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。