

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2017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 %
	2017年 千港元	2016年 千港元	
合約銷售	<b>8,635,650</b>	6,628,147	<b>30.3</b>
收入	<b>7,838,510</b>	6,136,262	<b>27.7</b>
其中：持續性收入	<b>1,597,957</b>	1,420,559	<b>12.5</b>
毛利率	<b>45%</b>	48%	
母公司擁有人應佔淨利潤	<b>4,322,626</b>	3,537,012	<b>22.2</b>
母公司擁有人應佔核心淨利潤*	<b>1,351,212</b>	1,205,782	<b>12.1</b>
每股盈利—基本	<b>53.99港仙</b>	44.22港仙	<b>22.1</b>
現金及銀行存款**	<b>10,490,909</b>	11,686,695	
擬派末期股息(每股)	<b>5.0港仙</b>	5.0港仙	

\* 代表未計投資物業公平值收益及相關稅務影響和贖回優先票據之虧損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。

## 截至2017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」)謹此宣布本集團截至2017年3月31日止財政年度(「2016/17財政年度」或「本年度」)綜合全年業績，連同上一個財政年度(截至2016年3月31日止財政年度(「2015/16財政年度」))的比較數字如下：

### 綜合損益表

截至2017年3月31日止年度

	附註	截至3月31日止年度	
		2017年 千港元	2016年 千港元
收入	4	<b>7,838,510</b>	6,136,262
銷售成本		<b>(4,328,365)</b>	(3,177,209)
毛利		<b>3,510,145</b>	2,959,053
其他收入及收益/(虧損)	4	<b>726,027</b>	1,066,242
投資物業公平值收益	4	<b>4,549,509</b>	3,232,699
銷售及分銷開支		<b>(624,629)</b>	(864,670)
行政開支		<b>(1,146,292)</b>	(1,177,180)
其他開支		<b>(147,028)</b>	(152,525)
融資成本	6	<b>(275,478)</b>	(159,386)
稅前利潤	5	<b>6,592,254</b>	4,904,233
所得稅開支	7	<b>(2,269,292)</b>	(1,370,457)
本年度利潤		<b>4,322,962</b>	3,533,776
下列各方應佔：			
母公司擁有人		<b>4,322,626</b>	3,537,012
非控股權益		<b>336</b>	(3,236)
		<b>4,322,962</b>	3,533,776
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		<b>53.99港仙</b>	44.22港仙
攤薄			
—本年度利潤		<b>53.96港仙</b>	44.05港仙

## 綜合全面收益表

截至2017年3月31日止年度

	截至3月31日止年度	
	2017年 千港元	2016年 千港元
本年度利潤	<u>4,322,962</u>	<u>3,533,776</u>
其他全面虧損		
將於其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>(1,853,190)</u>	<u>(1,092,050)</u>
本年度除稅後其他全面虧損	<u>(1,853,190)</u>	<u>(1,092,050)</u>
本年度總全面收入	<u>2,469,772</u>	<u>2,441,726</u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	2,482,231	2,453,167
非控股權益	<u>(12,459)</u>	<u>(11,441)</u>
	<u>2,469,772</u>	<u>2,441,726</u>

# 綜合財務狀況表

2017年3月31日

	附註	2017年 3月31日 千港元	2016年 3月31日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,454,909	1,507,155
投資物業		42,191,542	34,814,188
發展中物業		4,493,810	4,252,854
預付土地出租金		1,146,108	996,351
商譽		34,128	34,128
於聯營公司的投資		82,497	60,310
可供出售金融投資		175,512	175,512
其他長期應收款項		5,926	4,179
購買土地使用權支付的按金		15,235	403,144
遞延稅項資產		2,289,999	2,145,347
非流動資產總值		<u>51,889,666</u>	<u>44,393,168</u>
<b>流動資產</b>			
持作融資租賃物業		305,240	168,524
持作銷售物業		23,847,433	25,179,046
存貨		137,555	53,535
應收貿易賬款	10	1,238,228	1,149,273
預付款項、按金及其他應收款項		1,066,802	727,725
透過損益以公平值列賬之持作買賣投資		-	27,365
現金及現金等價物及受限制現金		10,490,909	11,686,695
流動資產總值		<u>37,086,167</u>	<u>38,992,163</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	16,763,218	13,269,724
計息銀行及其他借貸		7,042,625	7,656,878
短期融資券		1,353,240	2,525,460
應付稅項		4,442,096	4,569,111
流動負債總額		<u>29,601,179</u>	<u>28,021,173</u>
流動資產淨值		<u>7,484,988</u>	<u>10,970,990</u>
資產總值減流動負債		<u>59,374,654</u>	<u>55,364,158</u>

綜合財務狀況表(續)

2017年3月31日

	2017年 3月31日 千港元	2016年 3月31日 千港元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借貸	6,369,837	8,965,863
優先票據	6,425,992	4,113,363
中期票據	4,723,000	5,026,696
企業債券	1,778,744	1,891,219
境內公司債券	5,079,429	3,629,086
遞延稅項負債	6,518,261	5,369,466
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	30,895,263	28,995,693
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	28,479,391	26,368,465
	<hr/>	<hr/>
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
股本	7,054,362	7,043,784
其他儲備	21,243,892	19,134,733
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	28,298,254	26,178,517
	181,137	189,948
	<hr/>	<hr/>
權益總額	28,479,391	26,368,465
	<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」)頒布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賬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。

本份截至二零一七年三月三十一日止年度之年度業績初步公告所載有關截至二零一七年三月三十一日止年度的未經審核財務資料及有關截至二零一六年三月三十一日止年度的財務資料，並不構成本公司就該等年度之法定年度綜合財務報表，惟就截至二零一六年三月三十一日止年度而言，有關資料乃摘錄自該等財務報表。有關根據香港《公司條例》第436條須予披露之此等法定財務報表之進一步資料如下：

截至二零一七年三月三十一日止年度的財務報表尚未由本公司之核數師作出報告，並將於適當時候呈交予公司註冊處處長。

本公司已根據香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部之規定向公司註冊處處長呈交截至二零一六年三月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就截至二零一六年三月三十一日止年度的此等財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；並無提述核數師在不就報告作保留意見之情況下以強調之方式促請有關人士注意之任何事宜；亦不載有香港《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條所指之陳述。

## 2. 會計政策的變更及披露

2.1 本集團已於本年度之財務報表中首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則：

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
香港財務報告準則第11號之修訂 香港財務報告準則第14號 香港會計準則第1號之修訂	收購合營業務權益的會計方法 監管遞延賬目 披露計劃
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
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
香港會計準則第27號(2011年)之修訂 2012年至2014年週期之年度改進	獨立財務報表之權益法 多項香港財務報告準則之修訂

除與編製本集團財務報表無關之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、香港財務報告準則第11號之修訂、香港財務報告準則第14號、香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂、香港會計準則第27號(2011年)之修訂及2012年至2014年週期之年度改進所載若干修訂外，該等修訂之性質及影響說明如下：

- (a) 香港會計準則第1號之修訂載有對財務報表的呈報及披露範疇內具針對性的改進。該等修訂釐清：
- (i) 香港會計準則第1號內之重大性規定；
  - (ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
  - (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註的順序擁有靈活性；及
  - (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營公司的其他全面收益必須作為單獨項目匯總呈列，並且將會或不會在其後重新分類至損益的該等項目進行歸類。

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及損益表內呈列額外小計時適用的規定。該等修訂並無對本集團的財務報表產生重大影響。

- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中的原則，即收益反映自經營業務(資產為其一部分)產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益的模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂獲提前應用。該等修訂不會對本集團之財務狀況或表現產生影響，原因是本集團並未使用收益法計算其非流動資產之折舊。

- (c) 於2014年10月頒布之香港財務報告準則2012年至2014年週期之年度改進載列多項香港財務報告準則之修訂。修訂本詳情如下：

- 香港財務報告準則第5號持作銷售之非流動資產及終止經營業務：澄清擁有人銷售計劃或分配計劃之改變不得視為新出售計劃，而是原有計劃之延續。因此，香港財務報告準則第5號之應用並無發生任何改變。該等修訂亦澄清出售方法之改變對持作出售非流動資產或出售集團之分類日期並無影響。該等修訂將於未來適用。由於年內本集團並無任何持作出售之非流動資產或出售集團，故該等修訂對本集團並無任何影響。

## 2.2 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未於此等財務報表中採納以下已頒布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2號之修訂	釐清及計量以股份為基礎付款之交易 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第4號之修訂	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
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企業之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號之修訂	對香港財務報告準則第15號客戶合約收益之澄清 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號之修訂	就未實現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>
香港會計準則第40號之修訂	投資物業轉讓 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號之修訂 (納入2014至2016年週期之年度改進)	其他實體權益披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號之修訂 (納入2014至2016年週期之年度改進)	首次執行香港財務報告準則 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號之修訂 (納入2014至2016年週期之年度改進)	於聯營公司及合營公司之投資 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期惟可予以採納

預期將適用於本集團的香港財務報告準則的進一步資料如下：

香港會計師公會於2016年8月頒布香港財務報告準則第2號，針對三個主要範疇：歸屬條件對於計量現金結算股份付款的交易的影響；設有淨額結算功能(以便為履行僱員稅務義務而就股份付款預扣若干金額)的股份付款交易的分類；當股份付款交易條款及條件之修改使該交易的分類由現金結算改為權益結算時的會計處理。該等修訂澄清，計量權益結算股份支付的付款時對於歸屬條件的處理方法亦適用於現金結算股份支付的付款。該等修訂引入一項豁免，在符合若干條件的情況下，設有股份淨額結算功能(以便為履行僱員稅務義務而預扣若干金額)的股份付款交易可以整項歸類為權益結算股份付款交易。此外，該等修訂澄清，倘現金結算股份付款交易因其條款及條件被修訂而變為權益結算股份付款交易，則該項交易自修訂日期起入賬列為權益結算交易。本集團預期於2018年4月1日採納該等修訂。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。



於2014年9月，香港會計師公會頒布香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自2018年4月1日起採納香港財務報告準則第9號。本集團目前正在評估該準則的影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營公司的權益為限。該等修訂即將應用。香港會計師公會已於2016年1月撤銷香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂的前強制生效日期，並將於完成對聯營公司及合營公司會計處理的更廣泛檢討後釐定新強制生效日期。然而，現時該等修訂可供應用。

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，以將客戶合約收益入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而換取有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加系統的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。於2016年6月，香港會計師公會頒布香港財務報告準則第15號之修訂，針對識別履約責任的執行問題、有關委託人與代理人及知識產權許可使用的應用指引，以及過渡方法。該等修訂亦擬協助確保實體在採用香港財務報告準則第15號時能夠貫徹應用此準則，以及降低應用準則的成本及化繁為簡。本集團預期於2018年4月1日採納香港財務報告準則第15號，目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第4號確定一項安排是否包含租賃、香港(常設解釋委員會)解釋公告第15號經營租賃—激勵措施，以及香港(常設解釋委員會)解釋公告第27號評價涉及租賃法律形式交易的實質。該項準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就絕大多數租賃確認資產及負債。該準則包含兩項對承租人的豁免—低值資產及短期租賃。承租人將於租賃開始當日確認一項作出租賃付款的負債(即租賃負債)及一項代表租賃期內使用相關資產的權利之資產(即使用權資產)。除非使用權資產符合香港會計準則第40號對於投資物業的定義，否則，其後使用權資產須按成本減累計折舊及任何減值虧損計算。其後，租賃負債的增加乃反映租賃負債的利息，或因租賃付款而減少。承租人將須分開確認租賃負債的利息開支及使用權資產的折舊開支。若干事件發生(如租賃期改變及未來租賃付款因用以釐定該付款的指數或費率有所變動而改變)後，承租人亦須重新計量租賃負債。承租人一般會將重新計算的租賃負債金額確認為使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號對出租人的會計要求。出租人將繼續採用香港會計準則第17號所載的相同分類原則將所有租賃分類，分為經營租賃或融資租賃。本集團預期於2019年4月1日採納香港財務報告準則第16號，目前正評估採納香港財務報告準則第16號的影響。

香港會計準則第7號之修訂規定實體的披露讓財務報表使用者能夠評估融資活動產生的負債的變動，包括現金流量引致之變動及非現金變動。該等修訂將導致在財務報表作出額外披露。本集團預期於2017年4月1日採納該等修訂。

頒布香港會計準則第12號之修訂旨在針對就按公平值計量之債務工具的未變現虧損確認遞延稅項資產，惟該等修訂亦可更廣泛應用於其他情況。該等修訂澄清，當實體在評估是否將有足夠應課稅溢利抵銷可扣減臨時差額之時，必須考慮稅法是否限制其於撥回可扣減臨時差額時可能用以扣減差額的應課稅溢利的來源。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並說明應課稅溢利可包括以高於賬面值收回若干資產的情況。本集團預期於2017年4月1日採納該等修訂。

### 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2017年3月31日止年度						
分部收入：						
對外部客戶銷售	6,240,553	699,716	288,822	213,674	395,745	7,838,510
分部間銷售	-	92,965	59,450	268,469	71,556	492,440
	<u>6,240,553</u>	<u>792,681</u>	<u>348,272</u>	<u>482,143</u>	<u>467,301</u>	<u>8,330,950</u>
分部間銷售對銷						(492,440)
收入						<u>7,838,510</u>
投資物業公平值增加前分部業績	2,925,144	484,560	15,622	213,276	228,499	3,867,101
投資物業公平值增加	-	4,549,509	-	-	-	4,549,509
投資物業公平值增加後分部業績	<u>2,925,144</u>	<u>5,034,069</u>	<u>15,622</u>	<u>213,276</u>	<u>228,499</u>	<u>8,416,610</u>
未分配銷售成本						(356,956)
利息收入						71,603
透過損益以公平值列賬之持作買賣投資收益						3,770
未分配收入及收益						650,654
未分配開支						(1,917,949)
融資成本						(275,478)
稅前利潤						<u>6,592,254</u>
分部資產	31,976,084	43,001,921	71,402	80,726	1,479,843	76,609,976
對賬：						
於聯營公司的投資						82,497
未分配資產						<u>12,283,360</u>
資產總值						<u>88,975,833</u>
分部負債	10,158,100	4,945,321	68,785	310,860	382,242	15,865,308
對賬：						
未分配負債						<u>44,631,134</u>
負債總額						<u>60,496,442</u>
其他分部資料：						
折舊	98,238	1,529	376	5,243	17,651	123,037
公司及其他未分配金額						<u>14,280</u>
						<u>137,317</u>
投資物業公平值增加	-	4,549,509	-	-	-	4,549,509
資本開支*	<u>10,715,927</u>	<u>1,745</u>	<u>527</u>	<u>7,853</u>	<u>19,912</u>	<u>10,745,964</u>

	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
<b>截至2016年3月31日止年度</b>						
<b>分部收入：</b>						
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
<b>分部資產</b>	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
<b>分部負債</b>	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
<b>其他分部資料：</b>						
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

\* 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(扣除銷售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	
	2017年 千港元	2016年 千港元
<b>收入</b>		
物業銷售	5,794,215	4,164,135
融資租賃收入	446,338	551,568
租金收入	699,716	681,314
物業管理服務收入	288,822	247,721
電子商貿收入	213,674	202,184
其他收入*	395,745	289,340
	<u>7,838,510</u>	<u>6,136,262</u>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	71,603	85,947
政府補貼**	841,427	1,001,128
其他	50,978	56,122
	<u>964,008</u>	<u>1,143,197</u>
<b>收益/(虧損)</b>		
透過損益以公平值列賬之		
持作買賣投資收益/(虧損)，淨額	3,770	(5,525)
贖回2012年票據及2014年票據之虧損	(178,317)	–
購買2014年票據之收益	597	–
滙兌虧損，淨額	(64,031)	(71,430)
	<u>(237,981)</u>	<u>(76,955)</u>
	<u>726,027</u>	<u>1,066,242</u>
<b>投資物業公平值收益</b>	<u>4,549,509</u>	<u>3,232,699</u>

\* 其他收入已包括奧特萊斯運營收入200,829,000港元(2016年：136,944,000港元)及物流及倉儲服務收入161,984,000港元(2016年：143,433,000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。該等補貼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	
	2017年 千港元	2016年 千港元
已售物業成本	3,107,738	1,984,613
融資租賃物業成本	207,671	242,887
折舊	138,630	152,182
減：就發展中物業資本化折舊	(1,313)	(1,297)
	<u>137,317</u>	<u>150,885</u>
預付土地出租金攤銷	27,020	23,618
土地及樓宇及汽車經營租賃下的最低租金	10,008	9,239
核數師薪酬	4,100	4,080
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金*	685,070	718,348
以權益結算的購股權開支	30,612	29,341
退休金計劃供款	100,761	107,938
	<u>816,443</u>	<u>855,627</u>
應收貿易賬款減值撥備**	73,885	96,660
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**	1,708	61

\* 包括截至2017年3月31日止年度的金額89,885,000港元(2016年：176,313,000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	
	2017年 千港元	2016年 千港元
銀行及其他借貸利息(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)	2,061,894	2,049,155
減：資本化利息	(1,786,416)	(1,889,769)
總計	<u>275,478</u>	<u>159,386</u>

## 7. 所得稅

年內，香港利得稅乃根據於香港產生的估計應課稅溢利按16.5%(2016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(2016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%(2016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	
	2017年 千港元	2016年 千港元
即期—中國大陸	535,734	1,011,480
中國大陸土地增值稅	499,504	(23,865)
遞延中國大陸企業所得稅	<u>1,234,054</u>	<u>382,842</u>
年度稅項支出總額	<u>2,269,292</u>	<u>1,370,457</u>

## 8. 股息

	截至3月31日止年度	
	2017年 千港元	2016年 千港元
建議末期股息—每股普通股5.0港仙 (2016年：每股普通股5.0港仙)	<u>400,316</u>	<u>399,966</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8,006,206,931股(2016年：7,999,399,905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	
	2017年 千港元	2016年 千港元
<b>盈利</b>		
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	<b>4,322,626</b>	3,537,012
	股數	
	2017年	2016年
<b>股份</b>		
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	<b>8,006,206,931</b>	7,999,399,905
攤薄影響—普通股加權平均數： 購股權	<b>4,562,237</b>	29,764,395
	<b>8,010,769,168</b>	8,029,164,300

#### 10. 應收貿易賬款

	2017年 千港元	2016年 千港元
應收貿易賬款	<b>1,534,478</b>	1,388,129
減值	<b>(296,250)</b>	(238,856)
	<b>1,238,228</b>	1,149,273

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：

	2017年 千港元	2016年 千港元
1個月以內	799,741	550,292
1至2個月	36,535	108,926
2至3個月	38,633	39,340
逾3個月	<u>363,319</u>	<u>450,715</u>
	<b><u>1,238,228</u></b>	<b><u>1,149,273</u></b>

應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
年初的賬面值		238,856	141,788
應收貿易賬款減值撥備	5	73,885	96,660
匯兌調整		<u>(16,491)</u>	408
年終的賬面值		<b><u>296,250</u></b>	<b><u>238,856</u></b>

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：

	2017年 千港元	2016年 千港元
未逾期及未減值	719,415	297,010
逾期少於1個月	80,326	253,282
逾期1至3個月	75,168	148,266
逾期3個月以上	<u>363,319</u>	<u>450,715</u>
	<b><u>1,238,228</u></b>	<b><u>1,149,273</u></b>

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	2017年 千港元	2016年 千港元
其他應付款項及應計項目		2,069,844	2,514,025
應付票據	(i)	604,917	203,708
按金及預收款項		8,099,540	4,184,827
應付的建築費用及保留金	(ii)	<u>5,988,917</u>	<u>6,367,164</u>
		<b><u>16,763,218</u></b>	<b><u>13,269,724</u></b>

(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：

	2017年 千港元	2016年 千港元
1至3個月	50,264	72,625
超過3個月	<u>554,653</u>	<u>131,083</u>
	<u>604,917</u>	<u>203,708</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：

	2017年 千港元	2016年 千港元
1年內	5,595,795	6,152,501
超過1年	<u>393,122</u>	<u>214,663</u>
	<u>5,988,917</u>	<u>6,367,164</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

本人謹代表本公司的董事會，連同其附屬公司，謹此欣然呈報本集團截至2017年3月31日止財政年度的綜合年度業績。

### 業績及股息

本年度內，面對運營環境不斷改變，縱然充滿挑戰，然而華南城積極應對，並取得一定成績。中央政府於本年度繼續推進其結構性改革，積極推動經濟，建立穩固基礎，確保長遠增長及持續發展。儘管面臨持續下行壓力及全球市場的不確定因素，中國經濟仍然維持相對穩定。中國於2017年第一季度的國內生產總值增長6.9%，稍快於政府訂下的2017年6.5%的目標，而2017年5月份中國製造業採購經理指數(「PMI」)亦維持51.2水平。

儘管整體經濟環境波動，本公司繼續善用其靈活的商業模式，穩步推進，實現合約銷售及收入雙增長。隨著更多項目逐漸投入運營及規模擴大，本集團調整其產品組合，並加速住宅項目以及配套設施服務的發展，藉以應對市場需求的轉變。於本年度，本集團的合約銷售增長30.3%至86.357億港元(2015/16財政年度：66.281億港元)，而收入由61.363億港元增加27.7%至78.385億港元，其中持續性收入增長12.5%至15.980億港元(2015/16財政年度：14.206億港元)。

母公司擁有人應佔淨利潤增加22.2%至43.226億港元(2015/16財政年度：35.370億港元)，而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務影響和贖回優先票據之虧損的母公司擁有人應佔淨利潤)增加12.1%至13.512億港元(2015/16財政年度：12.058億港元)。每股基本盈利增加至53.99港仙(2015/16財政年度：44.22港仙)。

董事會建議派付2016/17財政年度的末期股息每股5港仙(2015/16財政年度：每股5港仙)，惟須待股東於2017年8月21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

### 靈活商業模式驅動穩健表現

華南城擁有多元化且靈活的商業模式，項目戰略性布局於中國主要省會及直轄市。商戶分布在各種業態，故本集團可根據不同地區的項目發展階段及市場需求對其銷售組合作出戰略性調整。此舉使本集團得以穩定收入來源，及減輕週期性波動所帶來的影響，從而確保業務長遠的持續發展。本集團成功把項目複製於其他地區，繼續彰顯此商業模式的優勢。

於本年度內，伴隨本集團現有項目的基礎建設規模逐漸擴大及改善，商業活動得以相應增長，本集團預計住屋需求將會大幅上升，因此戰略性地增加住宅物業銷售。為把握這機遇從而帶動商品交易中心的銷售，本集團選擇性地於部分現有項目增加住宅用地儲備。本集團於2016/17財政年度錄得住宅物業銷售增長194.4%，佔合約銷售總額的79.0%（於2015/16財政年度佔合約銷售總額的35.0%）。

### 持續性收入增長提高穩定性

為豐富可持續盈利來源，本集團繼續貫徹其策略，加快持續性業務的發展，包括租金、物業管理、電子商貿、物流及倉儲服務以及奧特萊斯運營等。

於本年度內，來自租金、物業管理、電子商貿、物流及倉儲服務以及奧特萊斯運營的收入分別為6.997億港元、2.888億港元、2.137億港元、1.620億港元及2.008億港元（2015/16財政年度：分別為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），持續性收入較上一財政年度增長12.5%。

於奧特萊斯運營方面，本集團推出了全新奧特萊斯連鎖店—亞特蘭蒂斯，負責銷售非當季的折扣國際奢侈品及配飾。於本年度內，深圳、南昌及哈爾濱共有三家亞特蘭蒂斯門店開幕。截至2017年3月31日，本集團現有七家奧特萊斯商城及三家亞特蘭蒂斯門店，總經營建築面積約為321,000平方米。乘着至今取得的佳績，預期將有更多新奧特萊斯商城及亞特蘭蒂斯門店於來年在選定的地點開業。

「互聯網+」仍然是華南城第四代綜合商貿物流及商品交易平台的一項核心戰略。作為線上線下計劃的一部分，本集團利用電子商貿不僅優化其項目商戶的業務，亦引入線上B2B業務在本集團項目中開設實體商舖。為加強本集團電子

商貿服務的發展，本集團與騰訊控股有限公司（「騰訊」）的聯營公司—京東集團於本年度簽訂戰略合作協議。該合作旨在運用兩家公司的優勢，在B2B電子商貿、物流及倉儲服務及供應鏈金融等領域促成長遠且全面性的伙伴關係。

於本年度，華南城物流及倉儲服務持續貢獻穩定的收入。電子商貿的快速發展改變了遞送模式，由於運輸成本隨著遞送距離增加而大幅上升，令倉儲選址至關重要。本集團於中國優越地理位置布局的設施正受惠於此趨勢。本集團正選擇性地於若干地點增加及提升其物流及倉儲設施及服務，並計劃透過向領先的第三方物流及電子商貿公司提供訂製倉儲等措施，擴張物流及倉儲服務。

### 平衡業務發展與財務穩健

除傳統的銀行融資外，本集團一貫奉行通過各項境內及境外資本及銀行間市場工具拓闊融資渠道的財務策略，藉此優化其資本結構及債務到期組合。此外，本集團積極調整業務發展戰略、土地收購及其他資本開支的步伐，以配合運營及融資活動的現金流，從而維持流動性及保持增長勢頭，通過建立堅實穩定的資本基礎以維持未來的業務發展，長遠而言實現股東價值的最大化。

於本年度，在合約銷售表現及持續性業務增長等方面錄得較令人滿意表現的支持下，本集團改善了資本負債比率及維持穩健的流動資金狀況。通過多項成本和費用控制及精簡人員措施，使得銷售及分銷開支及行政開支從2015/16財政年度佔收入的33.3%降至2016/17財政年度的22.6%。本集團於本年度亦將平均融資成本由6.3%降至6.2%，並保持較高的現金結餘，以緩和中國潛在緊縮措施的影響。於2017年3月31日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金為104.909億港元（於2016年3月31日：116.867億港元）。

### 強化高級管理團隊

華南城的持續發展有賴高瞻遠矚的董事會及高效的管理團隊所奠下的堅實基礎。伴隨業務變得更加多樣化及複雜，本集團審慎地調整其員工架構並增聘具相關經驗及具成功往績的新成員，以提升運營能力及效率。

於2017年5月，馮星航先生獲晉升為本集團副主席兼執行董事。同時，本集團委任宋川先生為執行董事兼集團行政總裁，以及鄭嘉汶女士為執行董事。本集團亦就其多個業務委任新管理成員。在本集團主席、副主席及行政總裁的領導下，具備傑出的運營技能及專業知識的管理團隊，將更有效地實施本集團的發展戰略，為股東創造價值。

## 前景

展望未來，由於全球經濟及政治環境不斷變化，加上中國的產業轉型，本集團短期內仍然面臨不確定因素。儘管本集團短期採取審慎態度，但結合中國經濟基礎日益增長及中央政府有利的倡議，本集團對中長期前景保持審慎樂觀。

對於中央政府在第十三個五年計劃提出有關發展城鎮化、推進「互聯網+」及「一帶一路」建設等策略，華南城洞察此等倡議所帶來的具體利益，為本集團第四代綜合商貿物流及商品交易中心的發展提供更多動力。本集團亦將繼續與地方政府合作以加快棚戶區轉型，包括升級及搬遷批發市場，以善用本集團在中國八個省會及直轄市的戰略布局。

華南城的業務內容豐富且多元化，當中商品交易中心一直是本集團業務的支柱，並配套著倉儲物流、住宅和商辦物業等重資產設施。展望將來，本集團將繼續運用其重資產設施的規模優勢，以強化奧特萊斯、電子商貿及物業管理等輕資產業務。隨著項目的發展及按當地情況及市場需求，本集團將加入金融服務及文化旅遊產業相關的設施及服務以豐富其業務種類。本集團致力為項目內的商戶締造一個完整且宜商宜居的生態圈。

在未來一年，本集團會繼續可持續業務發展及有效財務管理之間取得平衡。管理層預期本集團截至2018年3月31日止財政年度（「2017/18財政年度」）將實現100億港元至120億港元的年度銷售目標。在持續性業務方面，本集團將致力保持其增長動力，繼續發展多元且穩定的收入來源。

最後，本人謹代表董事會，向本集團的尊貴股東、客戶以及業務夥伴一直以來對本集團的信任及支持致以最誠懇的感謝，同時亦感謝管理層及員工對協助華南城日益壯大所作的貢獻及全心投入。

聯席主席兼執行董事  
鄭松興

香港，2017年6月30日



## 管理層討論及分析

### 商業模式概況

華南城擁有多元化的項目組合，戰略性布局於中國八個省會及直轄市。本集團致力提供現代化的綜合運營平台，通過線上及線下渠道及配套服務，協助中小企業開展業務，並為商戶在工作園區提供舒適且實惠的生活及娛樂環境。

鑒於本集團的項目規模，項目開發一般跨越長時間的經濟周期。處於不同發展階段的各項目按當地市場的需求來訂製不同的業態及服務。商品交易中心和物流及倉儲一般為較先開發的項目，當商品交易中心逐漸投入運營，且發展較為成熟及交通日益便利時，住宅需求將逐步提升。因此，本集團開發住宅設施以滿足項目的居住需求。本集團將根據項目開發階段及當地需求，戰略性地調整其住宅物業與商品交易中心之間的銷售組合。本集團選擇性地保留一部分發展項目包括商品交易中心、商業及其他配套設施擬作為投資性物業，以提供穩定且長期的收入來源。

來自奧特萊斯運營、電子商貿、貿易博覽會及展覽會，以及金融服務及文化旅遊業務的貢獻，將隨著項目及其周邊地區的活動日益增加而逐步遞增。這些多元及穩定的持續性收入可減輕商品交易中心市場及房地產市場的週期性波動所帶來的影響，為長遠業務可持續性帶來貢獻，遞而有助於華南城業務的長遠發展。

### 業務回顧

面對環球市場的轉變及市場不確定因素，對華南城及項目內的中小企業仍為極具挑戰的一年。但在中國政府持續增加基建投資及其他經濟刺激措施等供應側結構性改革的支持下，中國經濟仍然維持相對穩定。2017年第一季度的國內生產總值增長及製造業採購經理指數等主要市場指標仍然向好。同時，中國房屋市場持續增強，令住宅需求亦不斷增長。

於本年度，受益於本集團項目逐步擴大且交通日益便利，市場對住宅物業的需求相應增加。因此，本集團利用此趨勢，戰略性地加速其住宅配套的開發及銷售，從而令本集團的合約銷售增長有不錯的表現。

儘管本集團於本年度的住宅物業銷售收入增加，惟商品交易中心仍為本集團的業務支柱。因應市場的變化本集團調整了部分物業發展組合，以改善銷售及引進新商戶。

持續性收入中的各個收入來源均繼續增長，其中奧特萊斯運營呈強勁增長達46.7%，而物業管理及物流與倉儲業務的增長分別為16.6%及12.9%，成績亦令人滿意。租賃及電子商貿業務的增長相對溫和。持續性收入中各分部均呈增長，反映項目的業務活動不斷增加。由於本集團的業務主要以人民幣結算，如果剔除人民幣貶值的因素，持續性收入的增長將近20%而非12.5%，增長更見明顯。

於本年度，本集團錄得總收入78.385億港元(2015/16財政年度：61.363億港元)，其中，持續性收入由2015/16財政年度的14.206億港元增加12.5%至15.980億港元，佔總收入的20.4%(2015/16財政年度：23.2%)。毛利率為45%(2015/16財政年度：48%)。母公司擁有人應佔淨利潤為43.226億港元(2015/16財政年度：35.370億港元)。每股基本盈利為53.99港仙(2015/16財政年度：44.22港仙)。

### 奧特萊斯運營

由於消費者行為的轉變，提供折扣品牌產品、優質購物體驗及售後服務的奧特萊斯業務於近年愈趨普及且快速增長。由本集團之全資附屬公司—深圳華盛商業發展有限公司運營的奧特萊斯業務，於本年度繼續為本集團帶來更多持續性收入及經營現金流。

自2011年於深圳開設其第一家奧特萊斯商城以來，本集團已成功複製該業務至南寧華南城、南昌華南城、西安華南城及哈爾濱華南城，本年度更將該業務擴展至鄭州及德州。此業務的運營業績令人鼓舞，其經營面積及品牌商戶數日均錄得增長。奧特萊斯客流的增加亦提高了本集團項目的銷售及市場價值。

於本年度，奧特萊斯運營實現了商城銷售總額約人民幣10.721億元，創造2.008億港元的持續性收入，其中最大貢獻來自深圳華南城奧特萊斯商城。就銷售額及品牌數目而言，西安華南城奧特萊斯商城為第二大貢獻來源。西安地鐵3號線於2016年11月已投入試運營，並吸引更多客流，為西安華南城帶來業務增長。

於本年度，本集團成功推出全新奧特萊斯連鎖店—亞特蘭蒂斯，並已於深圳、南昌及哈爾濱開設三家門店，利用「海外直購」模式，提供非當季的國際奢侈品，滿足國內對外國折扣奢侈品日益增長的需求。



截至2017年3月31日，於本集團的奧特萊斯及亞特蘭蒂斯內銷售的知名國內及國際品牌已逾540項，經營建築面積共約321,000平方米。

### 電子商貿發展

透過整合互聯網科技活化傳統行業正切合中國的「互聯網+」策略，亦是華南城配套服務的骨幹之一，從而為中小企業提供支援，提升其運營效率及競爭力。

發展線上線下生態圈是本集團的重要舉措，利用電子商貿優化商戶的業務，為商戶線上業務提供實體空間，以擴大其於我們批發及商品交易中心的線下使用。

本集團與領先的互聯網公司的戰略結盟是成功發展其電子商貿服務的關鍵。除與戰略股東騰訊繼續合作外，華南城已於本年度與騰訊的聯營公司京東集團簽訂戰略合作協議。

結合兩家公司的優勢，有關合作旨在加強B2B電子商貿、物流及倉儲服務及供應鏈金融的長期夥伴關係。根據此協議，現時正利用京東雲端技術開發新的線上B2B五金工業產品採購及交易平台。初步產品重心將集中於五金工業類產品。透過與華南城生態圈內的優質供應商緊密合作，該業務將為企業客戶提供一站式五金工業品採購交易服務。

### 物流與倉儲服務

提供綜合物流與倉儲服務令本集團的物流及商品交易中心從傳統批發市場中脫穎而出。本集團的物流及倉儲設施戰略性地布局於主要省會及直轄市，連接國內關鍵物流節點。隨著本集團的項目日趨成熟，加上中國電子商貿增長，令項目商戶、電商公司及第三方物流供應商對倉儲設施及物流服務產生強勁需求。因應項目的發展需求，本集團正在若干地點增加及提升其物流及倉儲設施及服務，以期待進一步拓展此業務。

於本年度，此分部錄得收入1.620億港元(2015/16財政年度：1.434億港元)，同比增長12.9%。

## 物業管理

本集團所有項目均由其全資附屬公司—深圳第一亞太物業管理有限公司(「第一亞太」)及其企業夥伴所管理。第一亞太為少數能夠同時管理物流及商品交易中心以及住宅物業的物業管理公司之一。本集團有意於未來將第一亞太發展成一家領先的物業管理公司，並已著手逐漸提升其服務標準及設施的新規劃，其中包括使用具備多種物業管理功能的流動應用程式。

本集團繼續於此分部錄得持續性收入增長及穩定現金流入。於本年度，物業管理的持續性收入同比增長16.6%至2.888億港元。

## 好百年家居

本集團透過其擁有75%股權，並於中國的全國中小企業股份轉讓系統(俗稱「新三板」)掛牌的附屬公司—深圳市好百年家居連鎖股份有限公司(「好百年家居」)，經營中高檔品質的家居產品廣場。

截至2017年3月31日，好百年家居經營十家門店，其中包括於深圳華南城及南寧華南城開設的兩家大型門店，為本集團貢獻穩定的持續性收入及經營現金流。

## 貿易博覽會

本集團多個項目均獲選舉辦由多個當地政府組織的重要貿易博覽會及展會。該等貿易博覽會及展會反應熱烈，吸引眾多國際及當地的參展商及訪客，而該等活動的成功亦大大提升了本集團項目的知名度，增加訪客及業務流量，同時為商品交易中心的商戶帶來更多商機。

## 活動回顧

### 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，另一方面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。

### 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，並由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。

### 首屆中國商用車博覽會

2016年10月首屆中國商用車博覽會於重慶華南城舉行，本屆商用車博覽會是商用車行業的全國性盛會，同時，還為重慶華南城試運營後首個大型國際級展會。展會的成功，不僅推動了商用車和各領域的合作，亦同時促進重慶商用車行業的發展；為重慶華南城帶來持續的商流、物流、資金流、信息流，及為華南城的商家帶來更多商機。

### 中原商品交易博覽會暨鄭州華南城國際食品展覽會

於2016年12月，第二屆中原商品交易博覽會暨鄭州華南城國際食品展覽會在鄭州華南城盛大舉辦，展會吸引了眾多來自國內外的企業應邀參展。本屆展會是華南城「專業市場＋展會」運營模式的成功示範，旨在為海內外供應商和採購商提供了一個「零距離」的對接平台。

### 南寧車世界汽車博覽會暨南寧華南國際車展

第9屆南寧車世界汽車博覽會暨第17屆南寧華南國際車展於2017年1月在南寧華南城舉辦。該次活動吸引了國內外眾多知名汽車品牌參展，顯著帶動了汽車參展商的銷售，並為南寧華南城內的其他商戶帶來商機。

### 民俗文化商貿節暨博覽會

「三月三·趕大圩」華南城第三屆民俗文化商貿節於2017年3月底在南寧華南城舉辦，該活動已經連續第三年成功舉辦，每屆活動都能吸引大量遊客。為期12天的活動不僅顯著帶動了華南城內商戶的銷售額，帶來大量客流與商機，亦替華南城在區內形成了巨大的文化品牌影響力。

## 財務管理

本集團的主要財務管理目標是通過建立堅實穩定的資本基礎以維持本集團未來的業務發展，長遠而言實現最大股東價值。為實現該目標，本集團通過不同境內外銀行貸款以及銀行間及資本市場工具積極管理融資架構，以實現最佳資本架構及債務到期組合。

本集團積極調整其業務發展戰略、土地收購、其他資本開支的步伐，以配合運營及融資活動的現金流，從而維持流動性及保持增長勢頭。

於本年度，在合約銷售表現及持續性業務增長等方面錄得較令人滿意表現的支持下，本集團改善了資本負債比率及維持穩健的流動資金狀況。通過多項成本控制及精簡人員措施，使得銷售及分銷開支及行政開支從2015/16財政年度佔收入的33.3%降至2016/17財政年度的22.6%。

透過積極的債務管理，本集團於本年度將其平均融資成本由6.3%降至6.2%，並保持較高的現金結餘，以緩和中國潛在緊縮措施的影響。於2017年3月31日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金為104.909億港元（於2016年3月31日：116.867億港元）。

在境外融資市場，本集團於2016年9月及10月完成發行於2021年到期的合共3.5億美元的優先票據，票面年利率為6.75%。此後，本集團於2017年3月發行於2020年到期的3億美元的優先票據，票面年利率為5.75%。上述兩次發行的票面年利率均遠低於以往年度發行的優先票據。於本年度，本集團宣布贖回於2012年發行的優先票據（「2012年票據」）及於2014年發行的優先票據（「2014年票據」），其票面年利率分別為13.5%及8.25%，總贖回面值為5.25億美元。這等市場運作有助本集團降低平均融資成本。

在境內融資市場，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2016年5月發行人民幣14億元的2016年第二期境內公司債券，期限為三年，票面年利率為6.85%。另外，其在2016年9月於中國銀行間市場發行人民幣12億元的2016年第一期短期融資券，期限為365日，票面年利率為4.9%。

成功地從多渠道進行融資反映境內外投資者及銀行對本集團信貸狀況的認可。迄今，華南城仍為恒生綜合中型股指數及MSCI中國指數的成份股，足證本集團成功的商業模式及領先的市場地位。

## 強化高級管理層團隊

為確保華南城在日益複雜的環境下，具備集行政管理資源及營運能力於一身的最佳組合以實現其業務策略，本集團於本年度繼續加強其管理團隊。

於本年度，前任行政總裁馮星航先生獲晉升為本集團副主席兼執行董事。在新職務中，馮先生將協助主席制定本集團整體發展規劃及策略布局，並負責制定資本市場融資及併購策略，以及本集團業務上的戰略合作，包括深化與騰訊系內公司的合作。

本集團亦委任宋川先生為執行董事兼集團行政總裁。宋先生於大型企業營運、物業發展及城市經營方面具有豐富經驗，相信將能領導本集團進一步拓展業務。此外，本集團亦已委任鄭嘉汶女士為執行董事。

在董事會的帶領下，強化後的高級管理團隊預期將為股東創造更大價值。

## 土地儲備

按本集團獨特且富靈活性的商業模式，本集團將保留物流及倉儲設施、酒店等商業物業及不少於50%的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。

鄭州華南城的發展一直表現突出，為支持其增長勢頭和本集團的收入基礎，本集團於本年度內為鄭州華南城新購入逾百萬平方米的土地。另外，本集團亦為其他地方的項目增購了若干土地，該等土地的用途以住宅和物流及倉儲為主。於本年度，本集團合共以人民幣26.116億元購入約211萬平方米的土地，其中鄭州華南城以人民幣17.028億元購入約102萬平方米的土地。



截至2017年3月31日的土地儲備詳情如下：

項目 (平方米)	已竣工物業 <sup>(1)</sup>		發展中 物業	將於 2017/18 財政年度 竣工的 物業 估計	按 已購土地 建築面積 已規劃 作未來 發展物業 <sup>(4)</sup> 估計	總規劃 建築面積 <sup>(2)</sup> 估計	已購土地 規劃建築面積 <sup>(3)</sup> (佔總規劃建築面積 百分比)	%
	已售	未出售						
深圳華南城	809,800	1,582,500	185,000	-	66,700	2,644,000	2,644,000	100%
南昌華南城	1,037,900	826,800	536,100	536,100	2,229,900	7,297,000	4,630,700	63%
南寧華南城	477,700	1,076,400	398,900	398,900	527,000	4,880,000	2,480,000	51%
西安華南城	670,900	894,700	228,500	228,500	2,882,500	17,500,000	4,676,600	27%
哈爾濱華南城	419,300	749,900	904,200	659,500	2,666,000	12,000,000	4,739,400	39%
鄭州華南城	1,099,000	1,542,100	1,570,400	308,600	4,471,200	12,000,000	8,682,700	72%
合肥華南城	978,600	507,300	1,739,500	638,800	1,779,200	12,000,000	5,004,600	42%
重慶華南城	227,500	1,210,700	385,200	-	4,166,900	13,500,000	5,990,300	44%
總計	<u>5,720,700</u>	<u>8,390,400</u>	<u>5,947,800</u>	<u>2,770,400</u>	<u>18,789,400</u>	<u>81,821,000</u>	<u>38,848,300</u>	<u>47%</u>

(1) 代表已完成建設的各類型物業的建築面積，包括持作銷售物業、倉儲及作出租的商品交易中心物業，以及自用物業。

(2) 代表項目設立時的規劃建築面積，後續實際取得的土地和建設的面積受多種因素影響，可能會有所變更，包括但不限於增減有關建築面積。

(3) 代表已購得之土地的規劃建築面積包括已竣工物業及發展中物業，後續實際建設的面積可能會因應本集團的需要而有所變更，包括但不限於增減有關建築面積。

(4) 代表扣除已竣工物業及發展中物業後的已購土地規劃建築面積餘額。

## 深圳華南城

深圳華南城為本集團旗下首個項目，策略性地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、紙製品及包裝、五金

化工、酒店用品、茶葉茶具、跨境商品、電子商務、奧特萊斯及家居用品等。本年度內，本集團的新奧特萊斯連鎖店—亞特蘭蒂斯已於深圳華南城開業運營，進一步豐富項目生態圈，滙聚更多客流與商機。

截至2017年3月31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。於本年度，建築面積約77,200平方米的辦公樓已竣工。截至2017年3月31日，建築面積約185,000平方米的工程已展開建設。

於2016/17財政年度，深圳華南城錄得合約銷售總額6.459億港元(2015/16財政年度：6.959億港元)，包括以平均售價29,000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：以平均售價24,600港元/平方米售出4,900平方米)；以平均售價12,200港元/平方米售出52,200平方米的辦公樓單位(2015/16財政年度：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)，本財政年度暫無住宅配套銷售(2015/16財政年度：以平均售價10,400港元/平方米售出200平方米)。

於2016/17財政年度，深圳華南城在總佔用率及租金方面保持平穩。截至2017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為已推出之可出租用建築面積的76%至96%(截至2016年3月31日：58%至92%)，而其平均租金由37港元/平方米至53港元/平方米(截至2016年3月31日：35港元/平方米至55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，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，且距離主要高鐵車站—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。於本年度，於南昌華南城的南昌市大學生電子商務創業孵化基地由省級項目被提升為國家級項目，標誌著國家對南昌華南城在成功培育電子商貿初創企業及協助中小企業升級轉型的認可。

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家居建材、小商品、紡織服裝、皮革皮具、健康綠色食品及奧特萊斯等。於本年度，南昌華南城因應市場需求，加快興建配套設施，其住宅配套項目受當地追捧，帶動合約銷售錄得強勁增長。本年度內，本集團的新奧特萊斯連鎖店—亞特蘭蒂斯已於南昌華南城開業運營，進一步豐富項目生態圈，滙聚更多客流與商機。

截至2017年3月31日，南昌華南城總建築面積約186萬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746,800平方米的住宅配套及約44,300平方米的倉儲設施。南昌華南城仍然在建設期中。於本年度，建築面積約173,000平方米的交易中心與161,000平方米的住宅配套設施已竣工。截至2017年3月31日，建築面積約536,100平方米的工程已展開建設，預期可於2017/18財政年度竣工。

於2016/17財政年度，南昌華南城錄得合約銷售總額29.486億港元(2015/16財政年度：9.053億港元)，包括以平均售價9,200港元/平方米售出建築面積200平方米的商品交易中心單位(商場形式)(2015/16財政年度：以平均售價22,400港元/平方米售出700平方米)，以平均售價9,000港元/平方米售出30,900平方米的商品交易中心單位(單棟式)(2015/16財政年度：以平均售價10,400港元/平方米售出6,800平方米)及以平均售價8,800港元/平方米售出建築面積304,800平方米的住宅配套(2015/16財政年度：以平均售價8,100港元/平方米售出101,300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。坐擁毗鄰東南亞的策略性地理優勢，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需求。

南寧華南城的規劃淨佔地面積約183萬平方米，總規劃建築面積約488萬平方米。南寧華南城於2011年被授予「中國－東盟商品交易中心」，旨在打造成為區域性商貿物流基地。南寧華南城亦被評定為「國家AAA級旅遊景區」。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、家居家品、茶葉茶具、電子商貿、綜合食品及奧特萊斯等。通過舉辦中國－東盟博覽會輕工展及國際汽車展覽、春茶節等一系列展會活動帶旺項目人氣並提升品牌的區域知名度。隨著本集團在全國的項目網絡布局日漸成熟，配套設施及服務得到進一步完善，南寧華南城亦採取了積極的措施，豐富其租戶組合。於本年度，南寧華南城亦推出住宅項目以回應項目內及周邊的房屋需求。為協助中小企解決運營過程中貸款困難的問題，南寧華南城於本年度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。

南寧華南城仍處於開發建設階段，其中總建築面積約155萬平方米的建設已竣工，包括約896,600平方米的商品交易中心、約620,700平方米的住宅配套及約36,800平方米的倉儲設施。於本年度，建築面積約159,600平方米的住宅配套設施已竣工。截至2017年3月31日，建築面積約398,900平方米的工程已展開建設，預期可於2017/18財政年度竣工。



於2016/17財政年度，南寧華南城錄得合約銷售總額9.234億港元(2015/16財政年度：6.428億港元)，包括以平均售價15,700港元/平方米售出建築面積500平方米的商品交易中心(商場形式)(2015/16財政年度：以平均售價28,200港元/平方米售出2,100平方米)，及以平均售價7,000港元/平方米售出130,300平方米的住宅配套設施(2015/16財政年度：以平均售價6,700港元/平方米售出87,100平方米)，及以平均售價9,200港元/平方米售出800平方米的辦公樓單位(2015/16財政年度：以平均售價9,100港元/平方米售出400平方米)。

## 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，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。於本年度內，西安國際港務區被劃入為中國(陝西)自由貿易試驗區三大片區之一，這將進一步推動港務區經濟的發展。

西安市國際港務區交通便利，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。根據西安地鐵規劃，途經西安華南城的地鐵3號線已於2016年11月通車試運營。此外，用來舉辦2021年第十四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。此地鐵線路和體育中心將有利於為國際港務區聚集更多客流與商機，並進一步增加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、汽摩汽配、家居建材、跨境電商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。項目仍在建設階段，其中總建築面積約157萬平方米已竣工，包括約149萬平方米的商品交易中心、約55,800平方米的倉儲設施，及約23,300平方米的配套

設施。於本年度，建築面積約209,600平方米的商品交易中心已竣工。截至2017年3月31日，建築面積約228,500平方米的工程已展開建設，預期可於2017/18財政年度竣工。

於2016/17財政年度，西安華南城錄得合約銷售總額5.085億港元(2015/16財政年度：3.800億港元)，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：以平均售價13,200港元/平方米售出5,000平方米)，及以平均售價6,400港元/平方米售出建築面積79,200平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2015/16財政年度：以平均售價6,300港元/平方米售出50,200平方米)。

## 哈爾濱華南城

哈爾濱華南城位於黑龍江省省會哈爾濱市道外區，盡享中國東北部的地理優勢，是東北亞國家的跨境貿易主要樞紐。加上鄰近中俄邊界，配合該地區的經濟活動需要，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，哈爾濱華南城深化與俄羅斯哈巴羅夫斯克市等商戶的合作，積極打造成東北亞綠色食品展示交易的核心樞紐。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、皮革皮草及奧特萊斯等。本年度內，本集團的新奧特萊斯連鎖店—亞特蘭蒂斯已於哈爾濱華南城開業運營，進一步豐富項目生態圈，滙聚更多客流與商機。

哈爾濱華南城正建設期中，其中總建築面積約117萬平方米的建設已竣工，包括約769,800平方米的商品交易中心、約317,700平方米的住宅配套、約59,200平方米的倉儲設施及約22,500平方米配套設施已竣工。於本年度，建築面積約317,700平方米的住宅配套設施已竣工。截至2017年3月31日，建築面積約904,200平方米的工程已展開建設，其中約659,500平方米預期可於2017/18財政年度竣工。

於2016/17財政年度，哈爾濱華南城錄得合約銷售總額6.028億港元(2015/16財政年度：3.657億港元)，包括以平均售價11,200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：以平均售價15,600港元/平方米售出500平方米))，以平均售價8,700港元/平方米售出建築面積建3,500平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2015/16財政年度：以平均售價9,500港元/平方米售出14,100平方米)，及以平均售價5,200港元/平方米售出109,000平方米的住宅配套(2015/16財政年度：以平均售價4,600港元/平方米售出48,800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有數公里之遙。沿鄭州華南城設有三個車站的地鐵2號線南延線已正式試運營，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。鄭州華南城將繼續加強其物流及倉儲等配套設施方面的業務，進一步滿足華南城及周邊市場的需求。此外，本年度內，本集團的奧特萊斯業務已於鄭州華南城開業運營，進一步豐富項目生態圈，匯聚更多客流與商機。鄭州華南城目前運營的業態包括建材、小商品、五金機電、汽摩配件、副食品及電子商貿等。

鄭州華南城正在發展階段，其中建築面積約264萬平方米的建設已竣工，包括約235萬平方米的商品交易中心、約264,100平方米的倉儲設施及約22,100平方米的配套設施。於本年度，建築面積約141,800平方米的商品交易中心及倉儲設施已竣工。截至2017年3月31日，鄭州華南城將展開建築面積約157萬平方米的建設，其中約308,600平方米預期可於2017/18財政年度竣工。

於2016/17財政年度，鄭州華南城錄得合約銷售總額1.209億港元(2015/16財政年度：21.718億港元)，包括以平均售價12,500港元/平方米售出建築面積4,200平方米的商品交易中心單位(商場形式)(2015/16財政年度：以平均售價12,500港元/平方米售出建築面積121,900平方米)及以平均售價8,100港元/平方米售出建築面積8,500平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2015/16財政年度：以平均售價8,300港元/平方米售出建築面積77,500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。

於本年度，合肥華南城因應市場需求，加快建設配套設施，其中住宅配套項目受當地追捧，帶動合約銷售錄得強勁增長。於本年度，合肥華南城繼續加強其在物流及倉儲的業務的發展，進一步滿足當地的需求，同時，奧特萊斯商城的

建設亦穩步進行。目前合肥華南城規劃經營的業態包括汽摩汽配、五金、家居建材、紡織服裝、小商品、副食品等。

合肥華南城正在建設中，其中總建築面積約149萬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322,000平方米的住宅配套，以及約20,800平方米的配套設施。於本年度，建築面積約252,000平方米的商品交易中心及住宅配套已竣工。截至2017年3月31日，建築面積約174萬平方米的工程已展開建設，其中約638,800平方米預期可於2017/18財政年度竣工。

於2016/17財政年度，合肥華南城錄得合約銷售總額27.111億港元(2015/16財政年度：8.196億港元)，以平均售價8,700港元/平方米售出建築面積3,600平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2015/16財政年度：以平均售價8,100港元/平方米售出建築面積15,600平方米)及以平均售價8,100港元/平方米售出建築面積332,800平方米的住宅配套(2015/16財政年度：以平均售價6,000港元/平方米售出建築面積115,300平方米)。

## 重慶華南城

重慶華南城策略性地位處重慶市巴南區，為本集團首個落戶直轄市的項目。座擁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。

重慶華南城周邊的交通網絡建設發展快速，隨著巴南區商圈的發展漸趨成形，為項目未來的交通配套及商業環境奠定了良好的基礎。重慶華南城處於試運營階段，目前規劃經營業態包括小商品、五金機電、酒店用品、家居建材、紡織服裝、汽摩汽配、文化旅遊及奧特萊斯等。

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。重慶華南城正處於開發建設階段，其中總建築面積約144萬平方米的建設已竣工，包括約126萬平方米的商品交易中心及約34,000平方米配套設施及約145,200平方米倉儲設施。於本年度，建築面積約317,400平方米的倉儲設施及奧特萊斯小鎮已竣工。截至2017年3月31日，建築面積約385,200平方米的工程已展開建設。

於2016/17財政年度，重慶華南城錄得合約銷售總額1.745億港元(2015/16財政年度：6.470億港元)，包括以平均售價8,000港元/平方米售出建築面積21,900平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2015/16財政年度：以平均售價7,800港元/平方米售出建築面積82,700平方米)。

## 財務回顧

於2016/17財政年度，本集團的收入增加27.7%至78.385億港元(2015/16財政年度：61.363億港元)；母公司擁有人應佔淨利潤增加22.2%至43.226億港元(2015/16財政年度：35.370億港元)。撇除投資物業公平值收益及相關稅務影響和贖回優先票據之虧損，調整後的本年度母公司擁有人應佔核心淨利潤增加12.1%至13.512億港元(2015/16財政年度：12.058億港元)。每股基本盈利增加至53.99港仙(2015/16財政年度：44.22港仙)。

## 收入

本年度的收入增加27.7%至78.385億港元(2015/16財政年度：61.363億港元)，增加的主要原因是由於本年度內位於南寧、南昌及合肥項目有較多物業銷售及交付，以及持續性收入的增長。

	2016/17 財政年度 千港元	2015/16 財政年度 千港元	變幅 %
物業銷售及融資租賃收入	6,240,553	4,715,703	32.3
銷售交易中心商舖	2,006,196	2,998,814	-33.1
銷售住宅物業	3,788,019	1,165,321	225.1
融資租賃收入	446,338	551,568	-19.1
持續性收入	1,597,957	1,420,559	12.5
租金收入	699,716	681,314	2.7
物業管理服務收入	288,822	247,721	16.6
電子商貿收入	213,674	202,184	5.7
其他收入	395,745	289,340	36.8
	<b>7,838,510</b>	<b>6,136,262</b>	<b>27.7</b>



## 銷售物業及融資租賃收入

銷售物業收入增加39.1%至57.942億港元(2015/16財政年度：41.641億港元)。增加的主要原因是由於本年度內位於南寧、南昌及合肥項目有較多物業銷售及交付。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)	
	2016/17 財政年度	2015/16 財政年度	2016/17 財政年度	2015/16 財政年度	2016/17 財政年度	2015/16 財政年度	2016/17 財政年度	2015/16 財政年度
深圳華南城	32,400	24,600	200	4,900	8.1	120.6	7.6	113.8
南昌華南城								
- 交易中心商舖	8,000	21,600	79,300	100	632.7	3.1	582.5	2.9
- 住宅物業	8,100	8,000	174,500	26,500	1,411.3	209.3	1,336.0	197.4
南寧華南城								
- 交易中心商舖	18,000	24,300	300	1,800	6.0	36.6	4.1	34.5
- 住宅物業	6,700	6,800	142,700	57,200	956.5	386.8	905.9	364.8
西安華南城	5,700	6,400	69,000	94,600	392.0	602.0	356.3	568.3
哈爾濱華南城								
- 交易中心商舖	9,300	10,600	6,200	4,900	57.5	52.2	53.3	49.3
- 住宅物業	4,400	-	182,800	-	805.7	-	763.1	-
鄭州華南城	10,800	9,400	65,000	131,400	700.7	1,236.2	663.3	1,168.3
合肥華南城								
- 交易中心商舖	8,900	6,500	24,000	7,600	214.1	50.0	195.2	47.2
- 住宅物業	5,700	5,600	142,700	113,300	819.0	638.2	783.0	603.1
重慶華南城	7,200	6,800	21,100	157,100	152.0	1,074.7	143.9	1,014.5
總計	N/A	N/A	907,800	599,400	6,155.6	4,409.7	5,794.2	4,164.1

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

來自寫字樓租賃的融資租賃收入減少19.1%至4.463億港元(2015/16財政年度：5.516億港元)。減少的主因是深圳華南城餘下的寫字樓存量不多所致。

於本年度，本集團與承租人訂立的融資租賃合同約為38,800平方米(2015/16財政年度：49,400平方米)，平均單價為12,100港元/平方米(2015/16財政年度：11,800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，這些項目也逐漸開始為租金收入作出貢獻。開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。於本年度，租金收入增加2.7%至6.997億港元(2015/16財政年度：6.813億港元)。

截至2017年3月31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76%至96%(截至2016年3月31日：分別為58%至92%)，而其平均租金由37港元/平方米至53港元/平方米(截至2016年3月31日：35港元/平方米至55港元/平方米)。

## 物業管理服務收入

物業管理服務收入增加16.6%至2.888億港元(2015/16財政年度：2.477億港元)。物業管理服務收入增加主要是由於在本年度交付及投入使用的交易中心商舖及住宅項目的面積不斷增加。

## 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增加5.7%至2.137億港元(2015/16財政年度：2.022億港元)。本集團推出的線上會員計劃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—華南城網所提供的多方位電子商貿服務。

## 其他收入

其他收入增加36.8%至3.957億港元(2015/16財政年度：2.893億港元)，增長主要由於本年度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46.7%至2.008億港元(2015/16財政年度：1.369億港元)，物流及倉儲服務的收入增加12.9%至1.620億港元(2015/16財政年度：1.434億港元)。

奧特萊斯中心運營收入增加主要是歸因於其業務量增長及其運營面積增加。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。在本年度內，銷售成本增加36.2%至43.284億港元(2015/16財政年度：31.772億港元)。銷售成本的增加與本年度已售物業的建築面積增加基本一致。

## 毛利

毛利增加18.6%至35.101億港元(2015/16財政年度：29.591億港元)。於本年度，毛利率下降至45%(2015/16財政年度：48%)，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交易中心商舖為低。

## 其他收入及收益/(虧損)

其他收入及收益減少31.9%至7.260億港元(2015/16財政年度：10.662億港元)，主要為來自於政府的發展資金合共8.414億港元(2015/16財政年度：10.011億港元)的減少及贖回2012年票據及2014年票據之虧損合共1.783億港元所致，而上一財政年度並沒有此項目。

## 投資物業公平值收益

投資物業公平值收益增加40.7%至45.495億港元(2015/16財政年度：32.327億港元)，主要是由於現有項目增加新投資性物業。

## 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支減少27.8%至6.246億港元(2015/16財政年度：8.647億港元)，主要由於本年度內在物業銷售推廣方面作出多項成本管理措施奏效。

## 行政開支

行政開支減少2.6%至11.463億港元(2015/16財政年度：11.772億港元)，主要由於本集團優化人力資源結構及有效控制行政成本。另外，於本年度，本集團向若干僱員授出70,500,000份購股權。連同以前年度授出的購股權，購股權開支錄得3,060萬港元(2015/16財政年度：2,930萬港元)。

## 融資成本

融資成本增加72.8%至2.755億港元(2015/16財政年度：1.594億港元)，主要歸因於本年內資本化的利息減少。於2017年3月底，本集團的加權平均融資成本為6.2%，而於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65.6%至22.693億港元(2015/16財政年度：13.705億港元)。稅項開支的增加與本年度的收入及投資物業公平值收益增加基本一致。

## 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46.6%至10.668億港元(2016年3月31日：7.277億港元)，這主要是歸因於(i)新項目的工程按金增加，及(ii)年內國內營改增改革以至應收增值稅款的增加。

## 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項增加26.3%至167.632億港元(2016年3月31日：132.697億港元)，這主要是歸因於本年度內按金及預收款項的增加。於2017年3月31日，應付建築費用及保留金以及按金及預收款項分別為59.889億港元及80.995億港元。

## 流動性及財務資源

本集團主要透過內部產生的資金、銀行及其他借貸，在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2017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104.909億港元(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為80.220億港元(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2017年3月31日，本集團的計息債務總額為327.729億港元(2016年3月31日：338.086億港元)，其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2017年3月31日的計息銀行及其他借貸合計為134.125億港元(2016年3月31日：166.227億港元)，其中70.426億港元須於一年內或應要求償還、35.718億港元須於第二年償還、25.452億港元須於第三至第五年償還及2.528億港元須於五年後償還。於2017年3月31日，本集團的計息銀行及其他借貸中約105.797億港元是以若干樓宇、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256.246億港元。

除於2016年3月31日按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，本集團所有計息銀行及其他借貸均以人民幣為單位，並按每年4.4%至6.2%的利率計息(2016年3月31日：3.3%至7.5%)。此外，於2017年3月31日，本集團持有備用銀行融資約53.765億港元。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)票面年利率為13.5%的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。

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)票面年利率為8.25%的2014年票據，主要用作贖回所有於2016年1月到期票面年利率為13.5%尚未贖回的優先票據及一般公司用途。於2017年2月及2017年4月本公司各分別根據此優先票據的條款以溢價提早贖回面值2億美元合共4億美元之優先票據。

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)，合共3.5億美元(相當於27.3億港元)票面年利率為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。

本公司於2017年3月，發行於2020年3月到期面值3億美元(相當於約23.4億港元)票面年利率為5.75%的優先票據，主要用作現有債務的再融資及一般公司用途。

於2017年3月31日，優先票據的賬面值為64.260億港元。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。

### 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分銀行貸款。

### 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。

### 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營運資金。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2017年3月31日，華南國際短期融資券的賬面值為13.532億港元、中期票據的賬面值為47.230億港元、企業債券的賬面值為17.787億港元及境內公司債券的賬面值為50.794億港元。

## 資本負債比率

本集團於2017年3月31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78.2%和83.9%。2017年3月31日，總負債對總資產比率為68.0% (2016年3月31日：68.4%)。

## 流動資產淨值及流動比率

於2017年3月31日，本集團流動資產淨值為74.850億港元(2016年3月31日：109.710億港元)，流動比率為1.25 (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2017年3月31日，擔保金額為93.963億港元(2016年3月31日：58.054億港元)。

## 承擔

於2017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87.877億港元(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

本集團於本年度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2017年3月31日，在本集團327.729億港元之總計息借貸中，大約64.260億港元之計息借貸為美元借款，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按相關規定、當地政府要求、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，部分項目土地所建之物業存在銷售限制，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%。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」），總代價約為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。

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2017年3月31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公司用途。



## 人力資源

於2017年3月31日，本集團有僱員約6,420人。本集團僱員人數較2016年3月31日的6,930人減少約7.4%。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，本公司向若干僱員授出70,500,000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合交易所有限公司證券上市規則(「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：

於2017年3月31日，董事會由十二名董事組成，包括三名執行董事、五名非執行董事及四名獨立非執行董事。

### 其他不符合上市規則之處

於2017年5月4日起梁滿林先生調任為本公司非執行董事，不再擔任本公司執行董事；同時，本公司委任宋川先生為本公司執行董事兼集團行政總裁，並委任鄭嘉汶女士為本公司執行董事；概此，本公司董事會由十四名董事組成，包括四名執行董事、六名非執行董事及四名獨立非執行董事。概此，本公司之獨立非執行董事之人數少於上市規則第3.10A條所規定的應佔董事會至少三分之一的要求。

本公司將致力於自2017年5月4日起計三個月內符合上市規則第3.10A條之要求，其中包括物色具備合適的專業、經驗、技能及資格的人選新增為本公司的獨立非執行董事。本公司將按上市規則要求於適當時作出進一步有關公告。

## 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。

就編製截至二零一七年三月三十一日止年度綜合財務報表，審核委員會與管理層已討論有關風險管理及內部監控系統及財務申報事宜。審核委員會已審閱該綜合財務報表。

### 安永會計師事務所於初步公告之工作範圍

有關本集團年內綜合財務報表草稿所載之金額，本公司核數師安永會計師事務所已同意本集團之初步公告所載之截至2017年3月31日止財政年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註之數字。安永會計師事務所就此所履行之工作並不構成按香港會計師公會頒布之《香港審核準則》、《香港審閱委聘準則》或《香港核證業務準則》所規定之核證業務，因此，安永會計師事務所並未對本初步公告作出任何保證。

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於2016年4月，本公司提早全數贖回2012年票據，贖回價為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。於該等贖回後，該已全數贖回的2012年票據已被註銷，並自新加坡交易所的官方名單中刪除。

另外，本集團於本年度自公開市場購買2,000萬美元2014年票據，並分別於2017年2月及4月提早贖回合共4億美元2014年票據，贖回價為相等於該票據本金額的104.1250%，另加截至贖回日期(但不包括該日)的累計及未支付的利息。於2017年4月，該已全數贖回的2014年票據已被註銷，並自新加坡交易所的官方名單中刪除。

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、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由2017年8月25日至2017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2017年8月23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2017年8月24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2017年9月11日或其前後派發予於2017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，2017年6月30日

於本公告日期，本公司執行董事為鄭松興先生、馮星航先生、宋川先生及鄭嘉汶女士；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、梁滿林先生及林璟驊先生；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<sup>因素</sup>。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。