

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 % |
|----------------|------------------------|------------------------|-------------|
| | 2017年 千港元 (未經審核) | 2016年 千港元 (未經審核) | |
| 合約銷售 | 5,449,837 | 4,315,612 | 26.3 |
| 收入 | 3,620,370 | 2,892,799 | 25.2 |
| 其中：持續性收入 | 920,475 | 736,486 | 25.0 |
| 毛利率 | 41% | 43% | |
| 母公司擁有人應佔淨利潤 | 990,544 | 856,883 | 15.6 |
| 母公司擁有人應佔核心淨利潤* | 331,909 | 258,587 | 28.4 |
| 每股盈利—基本 | 12.37港仙 | 10.70港仙 | 15.6 |

* 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2017年9月30日止六個月(「2017/18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2017年9月30日止六個月

| | | 截至9月30日止六個月 | |
|-------------------------|----|------------------------|------------------------|
| | 附註 | 2017年 千港元 (未經審核) | 2016年 千港元 (未經審核) |
| 收入 | 4 | 3,620,370 | 2,892,799 |
| 銷售成本 | | <u>(2,134,828)</u> | <u>(1,650,249)</u> |
| 毛利 | | 1,485,542 | 1,242,550 |
| 其他收入及收益/(虧損) | 4 | 249,958 | 684,177 |
| 投資物業公平值收益 | 4 | 1,066,390 | 963,134 |
| 銷售及分銷開支 | | (307,413) | (395,537) |
| 行政開支 | | (518,297) | (563,131) |
| 其他開支 | | (121,440) | (85,095) |
| 融資成本 | 5 | <u>(118,120)</u> | <u>(109,855)</u> |
| 稅前利潤 | 6 | 1,736,620 | 1,736,243 |
| 所得稅開支 | 7 | <u>(752,292)</u> | <u>(882,144)</u> |
| 期內利潤 | | <u>984,328</u> | <u>854,099</u> |
| 下列各方應佔： | | | |
| 母公司擁有人 | | 990,544 | 856,883 |
| 非控股權益 | | <u>(6,216)</u> | <u>(2,784)</u> |
| | | <u>984,328</u> | <u>854,099</u> |
| 歸屬於母公司普通股權益 持有人的每股盈利 | 9 | | |
| 基本 | | | |
| 一期內利潤 | | <u>12.37港仙</u> | <u>10.70港仙</u> |
| 攤薄 | | | |
| 一期內利潤 | | <u>12.37港仙</u> | <u>10.70港仙</u> |

中期簡明綜合全面收益表
截至2017年9月30日止六個月

| | 截至9月30日止六個月 | |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 2017年 千港元 (未經審核) | 2016年 千港元 (未經審核) |
| 期內利潤 | <u>984,328</u> | <u>854,099</u> |
| 其他全面收入 | | |
| 將於期後期間重分類至損益的 其他全面收入/(虧損)： | | |
| 換算海外業務的匯兌差額 | <u>1,256,350</u> | <u>(971,392)</u> |
| 期內除稅後其他全面收入/(虧損) | <u>1,256,350</u> | <u>(971,392)</u> |
| 期內總全面收入/(虧損) | <u>2,240,678</u> | <u>(117,293)</u> |
| 下列各方應佔： | | |
| 母公司擁有人 | 2,241,843 | (107,311) |
| 非控股權益 | <u>(1,165)</u> | <u>(9,982)</u> |
| | <u>2,240,678</u> | <u>(117,293)</u> |

中期簡明綜合財務狀況表
於2017年9月30日

| | 附註 | 2017年 9月30日 千港元 (未經審核) | 2017年 3月31日 千港元 (經審核) |
|-------------------|----|---------------------------------|--------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 1,696,473 | 1,454,909 |
| 投資物業 | | 45,748,090 | 42,191,542 |
| 發展中物業 | | 5,220,953 | 4,493,810 |
| 預付土地出租金 | | 1,296,443 | 1,146,108 |
| 商譽 | | 34,128 | 34,128 |
| 於聯營公司的投資 | | 94,642 | 82,497 |
| 可供出售金融投資 | | 175,512 | 175,512 |
| 其他長期應收款項 | | 12,025 | 5,926 |
| 購買土地使用權支付的按金 | | 15,860 | 15,235 |
| 遞延稅項資產 | | 2,756,146 | 2,289,999 |
| 非流動資產總值 | | <u>57,050,272</u> | <u>51,889,666</u> |
| 流動資產 | | | |
| 持作融資租賃物業 | | 403,827 | 305,240 |
| 持作銷售物業 | | 28,842,740 | 23,847,433 |
| 存貨 | | 180,186 | 137,555 |
| 應收貿易賬款 | 10 | 1,314,655 | 1,238,228 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 1,377,020 | 1,066,802 |
| 透過損益以公平值列賬之持作買賣投資 | | 31,729 | - |
| 現金及現金等價物及受限制現金 | | 9,285,213 | 10,490,909 |
| 流動資產總值 | | <u>41,435,370</u> | <u>37,086,167</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 11 | 21,472,274 | 16,763,218 |
| 計息銀行及其他借貸 | | 8,810,695 | 7,042,625 |
| 短期融資券 | | 1,174,000 | 1,353,240 |
| 中期票據 | | 2,377,176 | - |
| 應付稅項 | | 4,241,258 | 4,442,096 |
| 流動負債總額 | | <u>38,075,403</u> | <u>29,601,179</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>3,359,967</u> | <u>7,484,988</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>60,410,239</u> | <u>59,374,654</u> |

中期簡明綜合財務狀況表(續)
於2017年9月30日

| | 2017年 9月30日 千港元 (未經審核) | 2017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 | 8,424,180 | 6,369,837 |
| 優先票據 | 4,968,130 | 6,425,992 |
| 中期票據 | 2,373,164 | 4,723,000 |
| 企業債券 | 1,792,497 | 1,778,744 |
| 境內公司債券 | 5,342,559 | 5,079,429 |
| 遞延稅項負債 | 7,167,108 | 6,518,261 |
| | <u>30,067,638</u> | <u>30,895,263</u> |
| 非流動負債總額 | | |
| | <u>30,067,638</u> | <u>30,895,263</u> |
| 資產淨值 | <u>30,342,601</u> | <u>28,479,391</u> |
| 權益 | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | |
| 股本 | 7,054,362 | 7,054,362 |
| 其他儲備 | 23,114,521 | 21,243,892 |
| | <u>30,168,883</u> | <u>28,298,254</u> |
| 非控股權益 | 173,718 | 181,137 |
| | <u>173,718</u> | <u>181,137</u> |
| 權益總額 | <u>30,342,601</u> | <u>28,479,391</u> |

中期簡明綜合財務報表附註

截至2017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2017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2017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2017年3月31日止年度有關並包括在截至2017年9月30日止六個月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662(3)條及附表6第3部分的規定，向公司註冊處呈交截至2017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

除於2017年4月1日採納下列所披露之經修訂準則外，編製此等中期簡明綜合財務報表採納的會計政策與編製本集團截至2017年3月31日止年度的年度財務報表沿用者相符一致。

| | |
|-----------------------|----------------|
| 香港會計準則第7號之修訂 | 披露計劃 |
| 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 |
| 香港財務報告準則第12號之修訂 | 其他實體權益披露 |
| (納入2014至2016年週期之年度改進) | |

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

本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效的任何其他準則、詮釋或修訂。

3. 分部資料

| | 物業發展 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2017年9月30日止六個月 | | | | | | |
| 分部收入： | | | | | | |
| 對外部客戶銷售 | 2,699,895 | 361,484 | 247,121 | 85,395 | 226,475 | 3,620,370 |
| 分部間銷售 | - | 71,322 | 44,063 | 66,199 | 15,480 | 197,064 |
| | <u>2,699,895</u> | <u>432,806</u> | <u>291,184</u> | <u>151,594</u> | <u>241,955</u> | <u>3,817,434</u> |
| 分部間銷售對銷 | | | | | | <u>(197,064)</u> |
| 收入 | | | | | | <u>3,620,370</u> |
| 投資物業公平值增加前分部業績 | 1,168,351 | 233,874 | (28,865) | 84,569 | 157,653 | 1,615,582 |
| 投資物業公平值增加 | - | 1,066,390 | - | - | - | 1,066,390 |
| 投資物業公平值增加後分部業績 | <u>1,168,351</u> | <u>1,300,264</u> | <u>(28,865)</u> | <u>84,569</u> | <u>157,653</u> | <u>2,681,972</u> |
| 未分配銷售成本 | | | | | | (130,040) |
| 利息收入 | | | | | | 31,215 |
| 透過損益以公平值列賬之 持作買賣投資收益，淨額 | | | | | | 2,023 |
| 未分配收入及收益 | | | | | | 216,720 |
| 未分配開支 | | | | | | (947,150) |
| 融資成本 | | | | | | <u>(118,120)</u> |
| 稅前利潤 | | | | | | <u>1,736,620</u> |
| 於2017年9月30日 | | | | | | |
| 分部資產 | 38,903,092 | 46,069,098 | 94,358 | 76,145 | 1,896,436 | 87,039,129 |
| 對帳： | | | | | | |
| 於聯營公司的投資 | | | | | | 94,642 |
| 未分配資產 | | | | | | <u>11,351,871</u> |
| 資產總值 | | | | | | <u>98,485,642</u> |
| 分部負債 | 16,724,920 | 6,679,444 | 105,267 | 304,447 | 501,602 | 24,315,680 |
| 對帳： | | | | | | |
| 未分配負債 | | | | | | <u>43,827,361</u> |
| 負債總額 | | | | | | <u>68,143,041</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 |
|-------------|--|--|--|--|--|-------|

| | | | | | | |
|----------|--|--|--|--|--|---------|
| 未分配收入及收益 | | | | | | 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2017年3月31日(經審核)

| | | | | | | |
|------|------------|------------|--------|--------|-----------|------------|
| 分部資產 | 31,976,084 | 43,001,921 | 71,402 | 80,726 | 1,479,843 | 76,609,976 |
|------|------------|------------|--------|--------|-----------|------------|

對帳：

| | | | | | | |
|----------|--|--|--|--|--|--------|
| 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 |
|------|------------|-----------|--------|---------|---------|------------|

對帳：

| | | | | | | |
|-------|--|--|--|--|--|-------------------|
| 未分配負債 | | | | | | <u>44,631,134</u> |
|-------|--|--|--|--|--|-------------------|

| | | | | | | |
|------|--|--|--|--|--|-------------------|
| 負債總額 | | | | | | <u>60,496,442</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 | |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 2017年 千港元 (未經審核) | 2016年 千港元 (未經審核) |
| 收入 | | |
| 物業銷售 | 2,688,395 | 2,097,193 |
| 融資租賃收入 | 11,500 | 59,120 |
| 租金收入 | 361,484 | 353,457 |
| 物業管理服務收入 | 247,121 | 153,168 |
| 電子商貿收入 | 85,395 | 63,438 |
| 其他收入* | 226,475 | 166,423 |
| | 3,620,370 | 2,892,799 |
| 其他收入 | | |
| 利息收入 | 31,215 | 41,800 |
| 政府補貼** | 240,554 | 740,909 |
| 其他 | 11,420 | 16,262 |
| | 283,189 | 798,971 |
| 收益/(虧損) | | |
| 透過損益以公平值列賬之持作買賣投資收益，淨額 | 2,023 | 3,835 |
| 贖回2012年票據的虧損 | - | (87,049) |
| 贖回2014年票據的虧損 | (89,876) | - |
| 購買2014年票據的收益 | - | 597 |
| 匯兌收益/(虧損)，淨額 | 54,622 | (32,177) |
| | (33,231) | (114,794) |
| | 249,958 | 684,177 |
| 投資物業公平值收益 | 1,066,390 | 963,134 |

* 其他收入已包括奧特萊斯運營收入130,630,000港元(截至2016年9月30日止六個月：83,243,000港元)及物流及倉儲服務收入86,105,000港元(截至2016年9月30日止六個月：74,894,000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. 融資成本

融資成本之分析如下：

| | 截至9月30日止六個月 | |
|---|------------------------|------------------------|
| | 2017年 千港元 (未經審核) | 2016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) | 1,141,892 | 1,185,115 |
| 減：資本化利息 | <u>(1,023,772)</u> | <u>(1,075,260)</u> |
| 總計 | <u>118,120</u> | <u>109,855</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 | |
|---------------|------------------------|------------------------|
| | 2017年 千港元 (未經審核) | 2016年 千港元 (未經審核) |
| 已售物業成本 | 1,527,767 | 1,121,504 |
| 融資租賃物業成本 | 3,776 | 15,455 |
| 折舊 | 61,242 | 62,673 |
| 減：就發展中物業資本化折舊 | <u>(673)</u> | <u>(841)</u> |
| | 60,569 | 61,832 |
| 預付土地出租金攤銷 | 11,120 | 9,451 |
| 處置附屬公司收益 | (1,117) | — |
| 應收貿易賬款減值撥備* | 74,846 | 46,240 |
| 應收貿易賬款撇銷* | 27,889 | 20,064 |
| 以權益結算的購股權開支 | <u>27,886</u> | <u>18,283</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2016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扣減開支)增值徵收。

| | 截至9月30日止六個月 | |
|-----------|------------------------|------------------------|
| | 2017年 千港元 (未經審核) | 2016年 千港元 (未經審核) |
| 即期： | | |
| 中國大陸企業所得稅 | 521,709 | 163,068 |
| 中國大陸土地增值稅 | 223,039 | 447,469 |
| 遞延： | | |
| 中國大陸企業所得稅 | 52,930 | 372,832 |
| 中國大陸土地增值稅 | (55,760) | (111,867) |
| 股息預扣稅 | 10,374 | 10,642 |
| 期內稅項支出總額 | <u>752,292</u> | <u>882,144</u> |

8. 股息

本公司於2017年11月30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2016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 | |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | 2017年 | 2016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 | 990,544 | 856,883 |
| | 股數 | |
| | 2017年 | 2016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 | 8,006,321,999 | 8,006,092,491 |
| 攤薄影響－普通股加權平均數： | | |
| 購股權 | 3,130,802 | 2,794,804 |
| | 8,009,452,801 | 8,008,887,295 |

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2017年 9月30日 千港元 (未經審核) | 於2017年 3月31日 千港元 (經審核) |
|-------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1個月以內 | 759,821 | 799,741 |
| 1至2個月 | 63,481 | 36,535 |
| 2至3個月 | 55,060 | 38,633 |
| 逾3個月 | 436,293 | 363,319 |
| 總計 | 1,314,655 | 1,238,228 |

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 | 於2017年 9月30日 千港元 (未經審核) | 於2017年 3月31日 千港元 (經審核) |
|-------------|------|----------------------------------|---------------------------------|
| 其他應付款項及應計項目 | | 3,189,537 | 2,069,844 |
| 應付票據 | (i) | 682,283 | 604,917 |
| 按金及預收款項 | | 11,775,096 | 8,099,540 |
| 應付建築費用及保留金 | (ii) | 5,825,358 | 5,988,917 |
| 總計 | | 21,472,274 | 16,763,218 |

(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：

| | 於2017年 9月30日 千港元 (未經審核) | 於2017年 3月31日 千港元 (經審核) |
|-------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1至3個月 | 97,677 | 50,264 |
| 超過3個月 | 584,606 | 554,653 |
| 總計 | 682,283 | 604,917 |

(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：

| | 於2017年 9月30日 千港元 (未經審核) | 於2017年 3月31日 千港元 (經審核) |
|------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1年內 | 5,423,697 | 5,595,795 |
| 超過1年 | 401,661 | 393,122 |
| 總計 | 5,825,358 | 5,988,917 |

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

本人謹代表本公司之董事會，連同其附屬公司，欣然呈報本集團截至2017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

在供給側結構性改革實施下，於2017年首三個季度中國經濟持續穩固增長，國內生產總值同比增長6.9%，高於中央政府訂下6.5%的年度目標。在國內基礎設施支出增加及出口復甦的推動下，中國製造業於本期間實現穩固增長。於2017年9月，中國製造業採購經理指數(「採購經理指數」)為52.4%，達到自2012年5月以來的新高，標誌著製造業已連續第十四個月保持擴張發展。

在經濟環境優於預期及各項目發展漸趨成熟的支持下，華南城策略性地增加住宅配套銷售的比例，同時加快為綜合商貿物流及交易中心的商戶提供多種配套服務，務求逐步釋放本公司在過往投資中所累積的潛在價值。於本期間，本集團的合約銷售額顯著同比增長26.3%至54.498億港元(2016/17財政年度上半年：43.156億港元)，而收入增加25.2%至36.204億港元(2016/17財政年度上半年：28.928億港元)，其中持續性收入增長25.0%至9.205億港元(2016/17財政年度上半年：7.365億港元)。

本集團母公司擁有人應佔淨利潤增加15.6%至9.905億港元(2016/17財政年度上半年：8.569億港元)，而其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)增加28.4%至3.319億港元(2016/17財政年度上半年：2.586億港元)。每股基本盈利增加至12.37港仙(2016/17財政年度上半年：10.70港仙)。

董事會不建議派付截至2017年9月30日止六個月中期股息(2016/17財政年度上半年：無)。

市場及運營回顧

獨有商業模式進入收成階段

華南城擁有多元且靈活的商業模式，項目策略性佈局於中國主要省會及直轄市。商戶分佈在各種業態，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，及減輕周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。

經過多年的穩健發展，本集團已進入新的增長階段。作為中國領先的大型綜合商貿物流及商品交易中心開發商和運營商之一，本集團於發展初期對核心業務作出大量投資，其中包括土地收購以及綜合商貿物流及商品交易中心的建設。

隨著更多的項目日漸成熟及投入運營，市場對住宅配套設施及物業管理服務的需求與日俱增。本集團憑藉其審慎且靈活的商業模式，戰略性地增加住宅項目的發展與銷售，從而產生良好的合約銷售現金流。

持續性收入不斷增長

隨著現有項目規模的不斷擴大及日趨成熟，本集團繼續發揮其多元且靈活的商業模式優勢，繼而加快發展租賃業務、物業管理、電子商貿、物流及倉儲服務以及奧特萊斯運營等五大持續性業務。於本期間，本集團的持續性收入總額錄得令人滿意的增長，增長25.0%至9.205億港元(2016/17財政年度上半年：7.365億港元)。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3.615億港元、2.471億港元、8,540萬港元、8,610萬港元及1.306億港元(2016/17財政年度上半年：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)。

於本期間，隨著更多的項目逐步投入運營，本集團的可租賃面積亦有穩步增長。本集團透過引進電子競技等新經濟行業的新商戶，進一步擴大現有項目的運營規模及多元化商戶組合，提升了本集團的運營表現，租金收入及物業管理費收入穩步增加20.1%至6.086億港元。

於本期間，奧特萊斯運營為本集團帶來大量的持續性收入，是驅動其收入的因素之一。經過多年發展，本集團已於奧特萊斯業務領域打造了良好的品牌信譽度，成為眾多品牌的首選奧特萊斯合作夥伴。通過與知名品牌建立長期戰略合作關係，本集團進一步拓展其奧特萊斯業務，於本期間內在合肥華南城及重慶華南城開設新店，並取得令人鼓舞的成績。

「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，本集團不僅利用電子商貿優化項目商戶的業務，亦吸引線上B2B業務在本集團項目內開設實體商舖。憑藉本集團廣泛的商戶基礎及強大的線下交易中心運營實力，本集團計劃於2017/18財政年度下半年推出一個全新的線上B2B五金工業產品採購及交易平台。

在中國電子商貿快速發展的背景下，本集團憑藉其豐富的土地儲備，加快物流及倉儲業務的發展，並通過戰略性升級其物流及倉儲設施，以確保服務質量，讓競爭力得以持續提升。另外，本集團計劃向領先的第三方物流及電子商貿公司提供訂制倉儲，以擴大運營，優化租戶結構及提升租金水平。

積極的財務及現金管理

經過多年的努力，本集團已建立了廣泛及多元化的境內外融資渠道，在保持財務狀況穩健的前提下，為逐步拓展進行融資。除傳統的銀行融資外，本集團一貫奉行通過各項境內外資本及銀行間市場工具拓寬融資渠道的財務策略，藉此優化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2017年9月30日，資本負債比率約為85.6%，而現金及現金等價物及受限制現金維持在相對較高的水平，為92.852億港元。本集團將繼續採取積極的財務管理策略，並致力實現更佳的資金管理，務求在財務穩定及業務發展上取得平衡，為股東創造最大價值。

前景

中國堅持深化結構性改革，為其經濟及社會發展帶來源源動力與活力。隨著中央政府於中國共產黨第19次全國代表大會(「十九大」)上勾劃出深化供給側改革的藍圖，提出以製造業及產業升級為重點，預期有關措施將推動對本集團第四代綜合商貿物流及商品交易中心需求的增長。

展望本財政年度下半年，本集團將繼續採取審慎樂觀的態度，確保穩定及可持續增長。隨著逐步進入新的發展階段，本集團將策略性地分配更多資源用於擴展住宅配套。與此同時，商品交易中心仍然是本集團業務的支柱，隨著項目不斷擴大及愈趨成熟，本集團將致力優化現有商品交易中心及持續性業務的運營。此外，附近住宅物業所帶來的人流日益增多，預期這將進一步提升商品交易中心及其他配套設施的業務表現。

在未來一年，本集團會繼續在可持續業務發展及有效財務管理之間取得平衡。管理層預計本集團截至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。截至2017年9月30日，本集團已實現54.498億港元的合約銷售。在持續性業務方面，隨著新項目逐漸進入運營階段及新住宅項目陸續交付，本集團將致力保持其增長勢頭，發展更多元化且穩定的收入來源。

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。

主席兼執行董事
鄭松興

香港，2017年11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，戰略性佈局於中國八個省會及直轄市。通過利用線上及線下渠道，本集團致力提供現代化的綜合運營平台及配套服務以協助中小企業開展業務，為商戶在工作園區提供舒適且實惠的工作、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項目中較先開發的部份，當商品交易中心逐漸投入運營，且發展日趨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，以及物業管理及倉儲物流服務等業務的貢獻，將隨著項目及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周期性波動所帶來的影響，為實現長遠業務可持續性作出貢獻，進而有助於華南城業務的長遠發展。

合約銷售及持續性收入穩健增長

在經濟形勢逐步向好的背景下，華南城各業務都穩步提升。為順應經濟新常態，中國政府致力透過鼓勵產業升級及加快發展高端製造業、互聯網技術及中高端消費，從而深化供給側結構性改革以支持實體經濟。中國首三個季度的主要經濟指標—國內生產總值、採購經理指數及進出口增長均顯示中國經濟建設及產業升級正穩步推進。

鑒於華南城項目日趨成熟及經濟發展情況良好，本期間的住宅配套設施需求持續向好。乘著此勢頭，本集團於本期間戰略性地加快開發及銷售住宅設施，並加強配套設施服務，以滿足商家快速增長的需求。儘管本集團於本期間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，本集團已調整部分物業發展組合以改善銷售及吸引新商戶，此反映於本期間合約銷售及持續性收入的穩健增長。隨著可租賃建築面積及在管理建築面

積增加，在租金收入、物業管理及奧特萊斯運營出現增長的推動下，本集團的持續性收入亦取得令人滿意的增長。

持續性收入中各分部的增長，反映本集團項目的業務活動不斷增加。隨著項目逐漸投入運營及交通日益便利，華南城項目內商家及僱員對園區內的配套設施及服務的需求將不斷上升。

於本期間，本集團的總收入增加25.2%至36.204億港元(2016/17財政年度上半年：28.928億港元)，其中，持續性收入由2016/17財政年度上半年的7.365億港元同比增長25.0%至9.205億港元，佔總收入的25.4%(2016/17財政年度上半年：25.5%)。毛利率為41%(2016/17財政年度上半年：43%)。母公司擁有人應佔淨利潤為9.905億港元(2016/17財政年度上半年：8.569億港元)。每股基本盈利為12.37港仙(2016/17財政年度上半年：10.70港仙)。

奧特萊斯運營

於2017年第三季度，中國國內生產總值錄得6.9%的增長。可支配收入增加及中國城鎮化已成為經濟增長的主要驅動力，同時帶來消費者行為的轉變。在此氛圍下，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。

儘管有來自電子商貿的競爭，奧特萊斯運營仍於本期間內為華南城創造強勁的持續性收入。奧特萊斯運營不斷為客戶提供物有所值的品牌產品及優質的購物體驗。憑藉完善的項目組合及日益便利的交通，奧特萊斯運營持續錄得顯著增長，並為本集團項目帶來穩定訪客量。

多年來，本公司在奧特萊斯運營方面有良好佳績並連續取得令人滿意的業績。截至2017年9月30日，已有9家奧特萊斯商城主要於本集團的現有項目中運營。於本期間，奧特萊斯項下的連鎖店品牌—亞特蘭蒂斯亦已拓展至深圳、南昌、南寧、哈爾濱及重慶。截至2017年9月30日，本集團的奧特萊斯業務(含亞特蘭蒂斯)擁有的知名國內及國際品牌逾700個，經營建築面積合共約39.3萬平方米。

於本期間，本集團的奧特萊斯運營錄得約人民幣6.102億元銷售總額(2016/17財政年度上半年：人民幣4.147億元，同比增長約47.1%)，貢獻1.306億港元(2016/17財政年度上半年：8,320萬港元，同比增長約56.9%)的持續性收入。就銷售額而言，深圳華南城仍為最大貢獻來源，其次為西安華南城。

電子商貿發展

中國目前為擁有最多互聯網用戶的國家，足證實施「互聯網+」戰略以增強及提升國家經濟及產業的重要性。於中國最近結束的十九大上，習近平總書記提出要加快國家向強大先進製造國的轉型。中國將推動互聯網、大數據、人工智能與實體經濟的深度融合。由於「互聯網+」仍為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，故本集團將致力把握相關政策帶來的機遇。

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業務的同時，也為擁有線上業務的商戶提供實體空間，擴大其於我們綜合商貿物流及商品交易中心的線下使用。

本集團現時正開發新的線上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線上B2B五金工業產品採購及交易服務。

物流與倉儲服務

提供綜合性的物流與倉儲服務，令本集團的綜合商貿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佈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，加上中國電子商貿蓬勃發展，令項目商戶、電子商貿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。為了迎合市場對高品質倉儲設施的需求，本集團正在選定的地點上增加及提升其物流及倉儲設施及服務，旨在改善商戶組合及進一步拓展此業務。於本期間，此分部的收入增加15.0%至8,610萬港元。

本集團已組建新的專業團隊進一步發展物流及倉儲業務。利用現有項目的地理位置優勢，本集團致力提升倉儲服務水準並擴大服務範圍，以吸引及迎合高端商家。本集團亦計劃向部份戰略客戶提供物流及存貨管理服務，進一步深化服務範圍並加強客戶忠誠度。

租金收入及物業管理

本集團的新項目陸續開業，加上現有項目的運營逐漸成熟，使整體業務進一步擴張，並帶動租金及物業管理收入逐步增長。

隨著華南城項目已出售及已出租建築面積不斷增加，於2017/18財政年度上半年，本集團的租金及物業管理收入增長令人滿意，達6.086億港元，同比上升20.1%。就更多項目開始運營，本集團相信來自租金及物業管理的持續性收入將繼續增加，為本集團帶來穩定現金流。

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。第一亞太為少數兼具管理商品交易中心以及住宅物業能力的物業管理公司。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，並已著手提升其服務水準及設施的新規劃，當中包括使用具備多種物業管理功能的流動應用程式。

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。好百年家居主要在中國從事家居中心運營，專營中高檔品質的家居產品及配件。好百年家居的股份於中國的全國中小企業股份轉讓系統(俗稱「**新三板**」)掛牌。

於本期間，由於租約到期、政府拆遷及運營情況等因素，好百年家居關停了4家門店。截至2017年9月30日，好百年家居於中國經營6家門店，這使好百年家居的收入同比有較大下調，這亦影響了本集團租金收入的增長率。本集團正重新將好百年家居品牌定位，為品牌長遠發展作準備，並計劃就家居業務推出新的線上線下計劃，並與若干領先的線上電子商貿平台探討合作機遇。

貿易博覽會

本集團憑藉其佈局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更多商機，進一步提升華南城的品牌知名度與認受性。

活動回顧

西洽會暨絲博會

第二十一屆中國東西部合作與投資貿易洽談會暨2017絲綢之路國際博覽會(「西洽會暨絲博會」)於2017年6月在西安舉行。為期五天的博覽會包括西北五省智能五金機電精品展、國際美食節、絲綢之路文化藝術節等，當中，「絲博會絲綢之路商品貿易展」於西安華南城舉辦，展示絲綢之路沿線國家和地區之特色商品。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。

中國－俄羅斯博覽會及哈爾濱國際經濟貿易洽談會

第四屆中國－俄羅斯博覽會暨第二十八屆哈爾濱國際經濟貿易洽談會－華南城分會場於2017年6月在哈爾濱華南城隆重舉辦。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，是中俄經貿科技合作的重要展會，得到了各級政府的重視。海內外企業和機構參展踴躍，為哈爾濱華南城帶來大量客流與商機，並提升哈爾濱華南城在東北亞經濟區域內的地位。

中國－東盟博覽會輕工展

第十四屆中國－東盟博覽會由中國商務部和東盟10國政府經貿主管部門及東盟秘書處共同主辦，於2017年9月在南寧舉行。為期四天的展會共迎來68個國家和地區採購商及大量參展客商。當中，中國－東盟博覽會輕工展已連續八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，有力推動雙方貿易往來和人文互通，同時加強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，本集團通過不同的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。於本期間，本集團的資本負債率由上一財政年度末的78.2%緩升至85.6%，而與去年同期的88.1%比較則略有下調。緩升的主要原因是由於本集團在一些戰略性地點增加土地儲備，為長遠可持續發展作準備。本集團將繼續於投資者及銀行間維持良好的信貸狀況，並透過境內外銀行及融資產品進行多渠道且靈活的融資安排，並保持較充裕的流動性。於2017年9月30日，本集團的現金及現金等價物以及受限制現金為92.852億港元。

於本期間，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。成本控制方面顯現出令人滿意的結果，通過多項成本控制措施、人員精簡計劃和部分部門合併，以提高管理效率，銷售、分銷開支及行政開支進一步下降至合共8.257億港元(2016/17財政年度上半年：9.587億港元)，佔收入的22.8%(2016/17財政年度上半年：33.1%)。

土地儲備

本集團的策略主要是通過自身獨有的商業模式，規劃保留部分商業物業，如物流及倉儲設施以及辦公樓等。本集團計劃至少保留一半商品交易中心商舖作為自營或長期出租用途，並將另一半商品交易中心商舖及住宅物業進行出售，以配合項目發展所需的現金流。

為長遠發展作儲備，同時為拓寬收入基礎，本集團將不時在具有重要戰略意義的地點新購土地。為更好地開發合肥華南城及重慶華南城，本集團於本期間在合肥及重慶合共新購面積約764,700平方米的土地，其中預計約180,800平方米將用作商業用途、約365,700平方米將用作住宅用途以及約218,200平方米將用作物流及倉儲設施。土地儲備的增加，將有助於帶動本集團未來的可持續增長。

截至2017年9月30日的土地儲備詳情如下：

| 項目 (平方米) | 已竣工物業 ⁽¹⁾ | | 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 ⁽²⁾ 估計 | 總規劃 建築面積 ⁽³⁾ 估計 | 已購土地 規劃總建築面積 ⁽⁴⁾ (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 | 1,165,000 | 835,000 | 400,800 | 400,800 | 2,229,900 | 7,297,000 | 4,630,700 | 63% |
| 南寧華南城 | 570,700 | 1,054,800 | 324,200 | 324,200 | 530,300 | 4,880,000 | 2,480,000 | 51% |
| 西安華南城 | 698,600 | 867,000 | 228,500 | 228,500 | 2,882,500 | 17,500,000 | 4,676,600 | 27% |
| 哈爾濱華南城 | 473,600 | 1,053,600 | 546,200 | 301,500 | 2,666,000 | 12,000,000 | 4,739,400 | 39% |
| 鄭州華南城 | 1,127,600 | 1,513,500 | 2,033,300 | 310,000 | 4,008,300 | 12,000,000 | 8,682,700 | 72% |
| 合肥華南城 | 980,100 | 666,700 | 1,570,400 | 486,100 | 2,775,800 | 12,000,000 | 5,993,000 | 50% |
| 重慶華南城 | 235,000 | 1,203,600 | 385,200 | - | 4,608,600 | 12,430,000 | 6,432,400 | 52% |
| 總計 | 6,060,400 | 8,776,700 | 5,673,600 | 2,051,100 | 19,768,100 | 80,751,000 | 40,278,800 | 50% |

附註：

- (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) 代表扣除已竣工物業及發展中物業後的已購土地的總規劃建築面積餘額。
- (3) 代表項目設立時的規劃建築面積，後續實際取得的土地或建設的面積受多種因素影響，可能會有所變更。
- (4) 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。

深圳華南城

深圳華南城為本集團旗下首個項目，策略性位處粵港澳大灣區的核心地帶，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、酒店用品、茶葉茶具、跨境商品、電子商務、五金化工、塑膠、奧特萊斯及家居用品等。

截至2017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。截至2017年9月30日，建築面積約185,000平方米的工程已展開建設。

於2017/18財政年度上半年，深圳華南城無錄得合約銷售(2016/17財政年度上半年：6.324億港元，其中商品交易中心單位(商場形式)以29,300港元/平方米售出300平方米，辦公樓單位以12,200港元/平方米售出51,000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集聚，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家居建材、小商品、紡織服裝、皮具皮革、健康綠色食品及奧特萊斯等。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，通過深入整合批發及電商資源，創造電子商貿創業與生產企業的無縫對接，協助項目內中小企業推進轉型及升級。

截止2017年9月30日，南昌華南城總建築面積約200萬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882,100平方米的住宅配套及約44,300平方米的倉儲設施。於本期間，建築面積約135,300平方米的住宅配套設施已竣工。截止2017年9月30日，建築面積約400,800平方米的工程已展開建設，預期可於2017/18財政年度竣工。

於2017/18財政年度上半年，南昌華南城錄得合約銷售總額8.107億港元(2016/17財政年度上半年：19.778億港元)，以平均售價8,100港元/平方米售出建築面積1,100平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2016/17財政年度上半年：以平均售價8,900港元/平方米售出建築面積14,000平方米)及以平均售價8,500港元/平方米售出建築面積93,900平方米的住宅配套(2016/17財政年度上半年：以平均售價8,800港元/平方米售出209,500平方米)。本期間暫無商品交易中心(商場形式)銷售(2016/17財政年度上半年：無)。

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連接，交通便利。南寧市規劃管理局發布了關於南寧市城市軌道交通線網(2020年)修編，當中已原則性通過將地鐵4號線延長並通過南寧華南城。屆時，南寧華南城將與市中心及南寧五象新區龍崗商務中心區緊密連接。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、汽車、電子競技、物流及奧特萊斯等。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路佈局日漸成熟，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。於本期間，南寧華南城亦推出首個城市綜合體項目—1668廣場，該項目包括維也納酒店、城盛百匯超市、中影嘉博影城等，以滿足片區居民的娛樂、休閒及購物的需求，提升了南寧華南城整體綜合商業屬性。同時南寧華南城繼續推進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援。

南寧華南城仍處於開發建設階段，其中總建築面積約163萬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692,100平方米的住宅配套及約36,800平方米的倉儲設施。於本期間，建築面積約71,400平方米的住宅配套設施已竣工。截至2017年9月30日，建築面積約324,200平方米的工程已展開建設，預期可於2017/18財政年度竣工。

於2017/18財政年度上半年，南寧華南城錄得合約銷售總額4.258億港元(2016/17財政年度上半年：4.747億港元)，包括以平均售價9,000港元/平方米售出建築面積900平方米的商品交易中心單位(商場形式)(2016/17財政年度上半年：以19,300港元/平方米售出300平方米)，及以平均售價8,400港元/平方米售出建築面積49,000平方米的住宅配套設施(2016/17財政年度上半年：以6,700港元/平方米售出69,100平方米)，及以平均售價9,700港元/平方米售出建築面積700平方米的辦公樓單位(2016/17財政年度上半年：以9,900港元/平方米售出建築面積500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。西安國際港務區已被劃入為中國(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」字型高速公路網路。

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。途徑西安華南城的地鐵3號線已於2016年11月通車運營。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。

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、廣告標牌、跨境電商、中亞與東盟產品展示中心及奧特萊斯等。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。截至2017年9月30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2017/18財政年度上半年，西安華南城錄得合約銷售總額3.276億港元(2016/17財政年度上半年：1.623億港元)，包括以平均售價6,200港元/平方米售出建築面積52,500平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2016/17財政年度上半年：以6,200港元/平方米售出25,600平方米)。本期間暫無商品交易中心單位(商場形式)銷售(2016/17財政年度上半年：以15,900港元/平方米售出300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域發展潛力所帶來的機遇，致力成為中國東北部最大的綜合商貿物流及商品交易中心。

哈爾濱華南城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，哈爾濱華南城積極深化與俄羅斯哈巴羅夫斯克市等商戶合作，並整合黑龍江省綠色食品資源，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綠色食品、五金建材、小商品、酒店用品、汽摩汽配、農資產業、皮草皮革及奧特萊斯等。

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。哈爾濱華南城正處於建設期中，其中總建築面積約153萬平方米的建設已竣工，包括約113萬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平方米的配套設施已竣工。於本期間，建築面積約358,000萬平方米的商品交易中心已竣工。截止2017年9月30日，建築面積約546,200平方米的工程已展開建設，其中約301,500平方米預期可於2017/18財政年度竣工。

於2017/2018財政年度上半年，哈爾濱華南城錄得合約銷售總額8,890萬港元(2016/2017財政年度上半年：5,410萬港元)，包括以平均售價8,300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(單幢式)(2016/2017財政年度上半年：以平均售價8,900港元/平方米售出1,500平方米)，及以平均售價4,400港元/平方米售出建築面積16,900平方米的住宅配套(2016/2017財政年度上半年：以平均售價4,700港元/平方米售出8,000平方米)。本期間暫無商品交易中心單位(商場形式)銷售(2016/2017財政年度上半年：以平均售價11,300港元/平方米售出300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路，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亦只數公里之遙。沿鄭州華南城設有三個車站及連接航空港經濟綜合實驗區至市中心的鄭州地鐵2號線延長線已正式運營，毗鄰鄭州華南城的鄭州繞城高速東三環南站也已開通，為鄭州華南城聚集更多商流和客流。

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，本集團的奧特萊斯業務已在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。於本期間，鄭州華南城住宅配套開始發售，銷售狀況良好。鄭州華南城目前運營的業態包括建材、小商品、五金機電、汽摩汽配、副食品、服裝、電子商貿以及奧特萊斯等。

鄭州華南城正處於發展階段，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。截至2017年9月30日，建築面積約203萬平方米的工程已展開建設，其中約310,000平方米預期可於2017/18財政年度竣工。

於2017/18財政年度上半年，鄭州華南城錄得合約銷售總額9.977億港元(2016/17財政年度上半年：5,620萬港元)，包括以平均售價12,000港元/平方米售出建築面積7,400平方米的商品交易中心單位(商場形式)(2016/17財政年度上半年：以平均售價12,600港元/平方米售出1,700平方米)，以平均售價9,700港元/平方米售出建築面積90,900平方米的住宅配套(2016/17財政年度上半年：無)，及以平均售價7,900港元/平方米售出建築面積3,200平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2016/17財政年度上半年：以平均售價7,900港元/平方米售出4,400平方米)。

合肥華南城

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

於本期間，合肥華南城因應市場需求，策略性地增加土地儲備的同時，加快建設配套設施。其中住宅配套項目備受當地追捧，帶動合約銷售錄得強勁增長。奧特萊斯順利試運營，首批物流及倉儲設施亦投入使用。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、奧特萊斯、小商品及副食品等。

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。合肥華南城正在建設中，其中建築面積約165萬平方米的建設已竣工，包括約130萬平方米的商品交易中心及約328,200平方米的住宅配套，以及約20,800平方米的配套設施。於本期間，建築面積約160,900平方米的商品交易中心及住宅配套已竣工。截止2017年9月30日，建築面積約157萬平方米的工程已展開建設，其中約486,100平方米預期可於2017/18財政年度竣工。

於2017/18財政年度上半年，合肥華南城錄得合約銷售總額20.387億港元(2016/17財政年度上半年：8.592億港元)，包括以平均售價10,400港元/平方米售出建築面積1,100平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2016/17財政年度上半年：無)，及以平均售價9,300港元/平方米售出建築面積218,000平方米的住宅配套(2016/17財政年度上半年：以平均售價6,500港元/平方米售出建築面積132,600平方米)。

重慶華南城

重慶華南城策略性地位處於重慶市巴南區，為本集團首個落戶直轄市的項目。坐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，伴隨巴南區商業圈的發展逐漸成形，為項目未來的交通配套及商業環境奠定了良好的基礎。隨著重慶市政府宣佈於重慶華南城的核心地帶成立南部新城，本集團預計重慶華南城未來發展及升值潛力可觀。重慶華南城目前規劃經營業態包括小商品、酒店用品、五金機電、副食品及茶葉、建材家居、紡織服裝、汽摩汽配、奧特萊斯及文化旅遊等。此外，奧特萊斯小鎮已經於2017年9月投入試運營，初步形成了重慶南部的時尚品牌折扣中心。

重慶華南城總規劃淨佔地面積約560萬平方米，總規劃建築面積約1,240萬平方米。重慶華南城目前正處於在建階段，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、約34,000平方米配套設施及約145,600平方米倉儲設施。截至2017年9月30日，建築面積約385,200平方米的工程已開展建設。

於2017/18財政年度上半年，重慶華南城錄得合約銷售總額7.604億港元(2016/17財政年度上半年：9,890萬港元)，包括以平均售價6,600港元/平方米售出建築面積104,800平方米的住宅配套(2016/17財政年度上半年：無)，及以平均售價8,500港元/平方米售出建築面積7,800平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2016/17財政年度上半年：以平均售價8,000港元/平方米售出12,400平方米)。

財務回顧

與去年同期比較，於本期間，本集團的收入增加25.2%至36.204億港元(2016/17財政年度上半年：28.928億港元)；母公司擁有人應佔淨利潤增加15.6%至9.905億港元(2016/17財政年度上半年：8.569億港元)。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利潤或損益，調整後的本期間母公司擁有人應佔核心淨利潤增加28.4%至3.319億港元(2016/17財政年度上半年：2.586億港元)。每股基本盈利增加至12.37港仙(2016/17財政年度上半年：10.70港仙)。

收入

與去年同期比較，本期間的收入增加25.2%至36.204億港元(2016/17財政年度上半年：28.928億港元)，本期間內之增長主要是由於南昌華南城及南寧華南城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 % |
|-------------|-------------------------|------------------|-------------|
| | 2017年 千港元 | 2016年 千港元 | |
| 物業銷售及融資租賃收入 | 2,699,895 | 2,156,313 | 25.2 |
| 銷售交易中心商舖 | 760,375 | 1,209,415 | -37.1 |
| 銷售住宅物業 | 1,928,020 | 887,778 | 117.2 |
| 融資租賃收入 | 11,500 | 59,120 | -80.5 |
| 持續性收入 | 920,475 | 736,486 | 25.0 |
| 租金收入 | 361,484 | 353,457 | 2.3 |
| 物業管理服務收入 | 247,121 | 153,168 | 61.3 |
| 電子商貿收入 | 85,395 | 63,438 | 34.6 |
| 其他收入 | 226,475 | 166,423 | 36.1 |
| | <u>3,620,370</u> | <u>2,892,799</u> | <u>25.2</u> |

銷售物業及融資租賃收入

銷售物業收入增加28.2%至26.884億港元(2016/17財政年度上半年：20.972億港元)。本期間內之增長主要原因是由於南昌華南城及南寧華南城的物業銷售及交付。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) | |
|---------|-------------------------------|------------|-----------------|----------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| | 2017年 | 2016年 | 2017年 | 2016年 | 2017年 | 2016年 | 2017年 | 2016年 |
| | 深圳華南城 | - | 31,000 | - | 300 | - | 8.8 | - |
| 南昌華南城 | | | | | | | | |
| —交易中心商舖 | 8,400 | 9,000 | 300 | 82,800 | 2.4 | 777.7 | 2.3 | 736.0 |
| —住宅物業 | 9,200 | 9,000 | 126,600 | 20,600 | 1,169.1 | 179.4 | 1,106.7 | 169.7 |
| 南寧華南城 | | | | | | | | |
| —交易中心商舖 | 8,800 | 18,000 | 1,000 | 300 | 9.7 | 5.8 | 9.6 | 5.6 |
| —住宅物業 | 7,800 | 7,000 | 92,600 | 14,100 | 724.3 | 93.5 | 702.1 | 88.3 |
| 西安華南城 | 5,500 | 8,000 | 27,700 | 10,800 | 152.9 | 91.5 | 151.9 | 86.6 |
| 哈爾濱華南城 | | | | | | | | |
| —交易中心商舖 | 7,900 | 11,000 | 30,500 | 1,800 | 242.2 | 20.0 | 234.2 | 18.0 |
| —住宅物業 | 5,000 | 5,000 | 23,800 | 74,900 | 120.0 | 353.2 | 119.2 | 334.5 |
| 鄭州華南城 | 10,200 | 11,000 | 28,600 | 22,700 | 291.3 | 248.0 | 285.8 | 235.0 |
| 合肥華南城 | | | | | | | | |
| —交易中心商舖 | 11,800 | 8,000 | 1,400 | 4,400 | 16.4 | 35.6 | 16.3 | 34.0 |
| —住宅物業 | - | 6,000 | - | 51,200 | - | 312.2 | - | 295.3 |
| 重慶華南城 | 8,400 | 8,000 | 7,500 | 11,600 | 62.6 | 90.7 | 60.3 | 85.8 |
| 總計 | 不適用 | 不適用 | 340,000 | 295,500 | 2,790.9 | 2,216.4 | 2,688.4 | 2,097.2 |

* 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。

來自寫字樓租賃的融資租賃收入減少80.5%至1,150萬港元(2016/17財政年度上半年：5,910萬港元)。減少的主因是深圳華南城餘下的寫字樓存量不多所致。

於本期間，本集團與承租人訂立的融資租賃合同約為800平方米(2016/17財政年度上半年：5,600平方米)，平均單價為15,500港元/平方米(2016/17財政年度上半年：11,100港元/平方米)。

租金收入

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。因此，長遠而言，租金收入將繼續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。截至2017年9月30日，深圳華南城各期商品交易中心及商舖已推出面積的總佔用率大約介乎由80%至97%（2016/17財政年度上半年：71%至93%）。隨著其他項目陸續進入運營，這些項目也開始貢獻租金收入，並帶來不錯的租金收入增長惟因為租約到期、政府拆遷及運營情況等因素，好百年家居在本期間關停了4家門店，這使其收入有較大的下調，同時也影響了本集團租金收入的增長率。綜合而言，於本期間，本集團的租金收入與同期比較增加2.3%至3.615億港元（2016/17財政年度上半年：3.535億港元）。

物業管理服務收入

物業管理服務收入增加61.3%至2.471億港元（2016/17財政年度上半年：1.532億港元）。物業管理服務收入增加主要是由於在本期間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期間增加34.6%至8,540萬港元（2016/17財政年度上半年：6,340萬港元）。本集團推出的線上會員計劃受到客戶的認可。參與計劃的客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36.1%至2.265億港元（2016/17財政年度上半年：1.664億港元），增長主要是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56.9%至1.306億港元（2016/17財政年度上半年：8,320萬港元），物流及倉儲服務的收入增加15.0%至8,610萬港元（2016/17財政年度上半年：7,490萬港元）。

奧特萊斯運營收入增加主要由於其業務量增長及其運營面積增加所致。另外，於本期間內，物流及倉儲服務收入增加主要是由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收入的營運成本。在本期間內，銷售成本增加29.4%至21.348億港元(2016/17財政年度上半年：16.502億港元)。銷售成本的增加與本期間已售物業的建築面積增加基本一致。

毛利

毛利增加19.6%至14.855億港元(2016/17財政年度上半年：12.426億港元)。於本期間，毛利率下降至41%(2016/17財政年度上半年：43%)，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為低。

其他收入及收益/(虧損)

其他收入及收益/(虧損)減少63.5%至2.500億港元(2016/17財政年度上半年：6.842億港元)，主要是由於本期間來自政府的補貼有所下降，本期間合共為2.406億港元(2016/17財政年度上半年：7.409億港元)。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益增加10.7%至10.664億港元(2016/17財政年度上半年：9.631億港元)，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22.3%至3.074億港元(2016/17財政年度上半年：3.955億港元)，主要是由於本期間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8.0%至5.183億港元(2016/17財政年度上半年：5.631億港元)，主要是由於本集團精簡人力資源結構及有效控制行政成本等措施所致。另外，於本期間，本集團向兩名執行董事授出合共120,000,000份購股權，連同以前期間授出的購股權，購股權期內開支錄得2,790萬港元(2016/17財政年度上半年：1,830萬港元)。

融資成本

融資成本增加7.5%至1.181億港元(2016/17財政年度上半年：1.099億港元)，主要是歸因於本期間資本化利息減少。於2017年9月底，本集團的加權平均融資成本為6.22%，較2017年3月底的6.16%略有上升。

稅項

稅項開支減少14.7%至7.523億港元(2016/17財政年度上半年：8.821億港元)。稅項開支的減少主要是由於土地增值稅下降。

預付款項、按金及其他應收款項

本期間的預付款項、按金及其他應收款項增加29.1%至13.770億港元(2017年3月31日：10.668億港元)，這主要是歸因於新項目的工程按金增加所致。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項增加28.1%至214.723億港元(2017年3月31日：167.632億港元)，這主要是歸因於本期間內按金及預收款項增加。於2017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58.254億港元及117.751億港元。

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、境內和境外不同的票據發行，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要的資金。本集團將一如既往不斷探討不同的融資方式，並拓展其融資渠道。

現金及現金等價物及受限制現金

於2017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92.852億港元(2017年3月31日：104.909億港元)，當中不受限制現金及現金等價物約為64.743億港元(2017年3月31日：80.220億港元)。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9月30日，本集團的計息債務總額為352.624億港元(2017年3月31日：327.729億港元)，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9月30日的計息銀行及其他借貸合計約為172.349億港元(2017年3月31日：134.125億港元)，其中88.107億港元須於一年內或應要求償還、31.801億港元須於第二年償還、44.202億港元須於第三至第五年償還及8.239億港元須於五年後償還。於2017年9月30日，本集團的計息銀行及其他借貸中約143.838億港元是以若干樓宇、投資物業、發展中物業、持作融資租賃物業、持作銷售物業及銀行存款作抵押，其賬面總值約為283.813億港元。

除按香港銀行同業拆息加2.5% (2017年3月31日：無)利率計息的4億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4.1%至8.5%的利率計息(2017年3月31日：4.4%至6.2%)。此外，於2017年9月30日，本集團持有備用銀行融資約55.548億港元。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

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，主要用作現有債務再融資及一般公司用途。

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

於2017年11月，本公司發行於2022年11月到期面值3億美元(相等於約23.4億港元)票面年利率為7.25%的優先票據，主要用作項目開發及發展有關的現有債務再融資及一般公司用途。

於2017年9月30日，優先票據的賬面值為49.681億港元。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。於2017年9月，本公司已全數償還2016年第一期短期融資券。

於2016年10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60億元之短期融資券的相關批准。於2017年6月及8月，華南國際分別發行2017年第一期及第二期短期融資券，本金總額為各人民幣5億元，期限為270天，年利率為6.5%。該等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。於2017年4月，華南國際取得另一個發行中期票據的批准，最高發行額度為人民幣30億元。華南國際將於合適時機發行有關中期票據。

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9月30日，華南國際短期融資券的賬面值為11.740億港元、中期票據的賬面值為47.503億港元、企業債券的賬面值為17.925億港元及境內公司債券的賬面值為53.426億港元。

資本負債比率

本集團於2017年9月30日、2017年3月31日及2016年9月30日的資本負債比率(債務淨額除權益總額)分別為85.6%、78.2%及88.1%。2017年9月30日，總負債對總資產比率為69.2% (2017年3月31日：68.0%)。

流動資產淨值及流動比率

於2017年9月30日，本集團流動資產淨值為33.600億港元(2017年3月31日：74.850億港元)，流動比率為1.09 (2016年3月31日：1.25)。

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9月30日，擔保金額為104.602億港元(2017年3月31日：93.963億港元)。

承擔

於2017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90.995億港元(2017年3月31日：87.877億港元)。

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2017年9月30日，在本集團352.624億港元之總計息借貸中，大約53.681億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及其價格、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2016/17年報財務報表附註46一併閱讀。

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。

人力資源

於2017年9月30日，本集團有僱員約5,890人。本集團僱員人數較2017年3月31日的6,420人減少約8.3%。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，本公司向兩名執行董事授出合共120,000,000份購股權。

企業管治守則

於本期間，本公司已遵守香港聯合交易所證券上市規則(「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：

根據守則條文第A.6.7，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應出席本公司的股東大會。於本期間，本公司一位非執行董事因有其他先前的事務在身而未能出席本公司於2017年8月21日舉行之股東周年大會。

根據上市規則第3.10A條，上市發行人的獨立非執行董事必須佔該上市發行人的董事會成員人數至少三分之一。自2017年5月4日委任宋川先生及鄭嘉汶女士為執行董事後，於2017年5月4日至2017年7月24日期間，本公司獨立非執行董事之人數少於上市規則第3.10A條所規定。孫啟烈先生、馬偉武博士及梁滿林先生於2017年7月25日辭任本公司非執行董事，並獲委任為本集團之榮譽顧問。自此，本公司已符合上市規則第3.10A條之規定。

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2017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，其書面職權範圍與企業管治守則項下條文及董事會指定審核委員會的職責及職務相符。

審核委員會由李偉強先生(主席)、梁君彥先生、許照中先生及容永祺先生組成。審核委員會全體成員均為獨立非執行董事。

中期業績的審閱

審核委員會及本公司獨立核數師安永會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「獨立核數師對實體中期財務資料的審閱」，審閱本公司及其附屬公司截至2017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，本公司於2017年4月提早贖回2014年票據，接着，該2014年票據悉數被註銷並自新加坡證券交易所有限公司的官方名單中刪除。

除上述披露者外，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

承董事會命
華南城控股有限公司
主席兼執行董事
鄭松興

香港，2017年11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、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於本期間之營運數據及業務前景之目標及展望等前瞻性陳述(以下簡稱「資料陳述」)，該等資料陳述乃未經審核及按本集團業務計劃、內部資料、若干預測、假設及前提作出，當中可能涉及主觀或不受我們控制的元素。該等資料陳述並不構成本集團對未來表現之保證及將受一般行業及經濟狀況、政府政策之變動等因素所影響。據此，本公告內所載列的資料陳述不應視為董事會或本公司對其實現的承諾，故投資者不應過於依賴該等資料陳述。