

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2013年9月30日止六個月  
中期業績公告

### 財務摘要

|                                     | 截至9月30日<br>止六個月  |              | 概約變幅<br>%    |
|-------------------------------------|------------------|--------------|--------------|
|                                     | 2013年<br>千港元     | 2012年<br>千港元 |              |
| 合約銷售                                | <b>5,787,100</b> | 1,915,200    | <b>202.2</b> |
| 收入                                  | <b>3,196,977</b> | 2,507,318    | <b>27.5</b>  |
| 毛利                                  | <b>1,649,210</b> | 1,346,541    | <b>22.5</b>  |
| 毛利率                                 | <b>52%</b>       | 54%          |              |
| 主營業務淨利潤(期內利潤撇除投資<br>物業公平值收益及相關稅務影響) | <b>839,273</b>   | 476,616      | <b>76.1</b>  |
| 母公司擁有人應佔利潤                          | <b>964,603</b>   | 749,304      | <b>28.7</b>  |
| 每股基本盈利                              | <b>15.82港仙</b>   | 12.49港仙      | <b>26.7</b>  |

## 中期業績

華南城控股有限公司(「華南城」或「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2013年9月30日止六個月(「2013/14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：

### 中期簡明綜合收益表

截至2013年9月30日止六個月

|                          |    | 截至9月30日止六個月            |                        |
|--------------------------|----|------------------------|------------------------|
|                          | 附註 | 2013年<br>千港元<br>(未經審核) | 2012年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 收入                       | 3  | <b>3,196,977</b>       | 2,507,318              |
| 銷售成本                     |    | <b>(1,547,767)</b>     | (1,160,777)            |
| 毛利                       |    | <b>1,649,210</b>       | 1,346,541              |
| 其他收入及虧損                  | 4  | <b>11,824</b>          | (994)                  |
| 投資物業公平值收益                | 4  | <b>488,182</b>         | 387,538                |
| 銷售及分銷開支                  |    | <b>(190,343)</b>       | (83,684)               |
| 行政開支                     |    | <b>(261,794)</b>       | (224,127)              |
| 其他開支                     |    | <b>26,888</b>          | (33,945)               |
| 融資成本                     | 5  | <b>(81,460)</b>        | (43,410)               |
| 應佔下列各方的利潤及虧損：            |    |                        |                        |
| 一家合營企業                   |    | <b>(249)</b>           | -                      |
| 一家聯營公司                   |    | <b>(201)</b>           | (170)                  |
| 稅前利潤                     | 6  | <b>1,642,057</b>       | 1,347,749              |
| 所得稅開支                    | 7  | <b>(458,668)</b>       | (609,846)              |
| 期內利潤                     |    | <b>1,183,389</b>       | 737,903                |
| 下列各方應佔：                  |    |                        |                        |
| 母公司擁有人                   |    | <b>964,603</b>         | 749,304                |
| 非控股權益                    |    | <b>218,786</b>         | (11,401)               |
|                          |    | <b>1,183,389</b>       | 737,903                |
| 歸屬於母公司普通股權益<br>持有人應佔每股盈利 | 8  |                        |                        |
| 基本<br>一期內利潤              |    | <b>15.82港仙</b>         | 12.49港仙                |
| 攤薄<br>一期內利潤              |    | <b>14.28港仙</b>         | 12.48港仙                |

中期簡明綜合全面收益表  
截至2013年9月30日止六個月

|             | 截至9月30日止六個月            |                        |
|-------------|------------------------|------------------------|
|             | 2013年<br>千港元<br>(未經審核) | 2012年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 期內利潤        | <u>1,183,389</u>       | <u>737,903</u>         |
| 換算海外業務的匯兌差額 | <u>127,049</u>         | <u>15,626</u>          |
| 期內總全面收入     | <u>1,310,438</u>       | <u>753,529</u>         |
| 下列各方應佔：     |                        |                        |
| 母公司擁有人      | 1,088,550              | 764,872                |
| 非控股權益       | <u>221,888</u>         | <u>(11,343)</u>        |
|             | <u>1,310,438</u>       | <u>753,529</u>         |

中期簡明綜合財務狀況表  
於2013年9月30日

|                   | 附註 | 2013年<br>9月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2013年<br>3月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|-------------------|----|---------------------------------|--------------------------------|
| <b>非流動資產</b>      |    |                                 |                                |
| 物業、廠房及設備          |    | 623,568                         | 601,146                        |
| 投資物業              |    | 21,395,829                      | 19,425,946                     |
| 發展中物業             |    | 2,717,303                       | 2,381,710                      |
| 預付土地出租金           |    | 106,691                         | 105,440                        |
| 於一家合營企業的投資        |    | 8,498                           | 8,936                          |
| 於一家聯營公司的投資        |    | (2,778)                         | (2,542)                        |
| 融資租賃應收款項          |    | 24,844                          | 29,561                         |
| 購買土地使用權支付的按金      |    | 742,883                         | 781,022                        |
| 遞延稅項資產            |    | 731,313                         | 586,232                        |
|                   |    | <u>26,348,151</u>               | <u>23,917,451</u>              |
| <b>流動資產</b>       |    |                                 |                                |
| 持作融資租賃物業          |    | 513,817                         | 571,403                        |
| 持作銷售物業            |    | 12,707,490                      | 9,381,178                      |
| 應收貿易賬款            | 10 | 923,403                         | 936,927                        |
| 預付款項、按金及其他應收款項    |    | 860,295                         | 642,581                        |
| 透過損益以公平值列賬的持作買賣投資 |    | 103,197                         | 117,643                        |
| 現金及現金等價物及受限制現金    |    | 9,080,252                       | 6,777,842                      |
|                   |    | <u>24,188,454</u>               | <u>18,427,574</u>              |
| <b>流動負債</b>       |    |                                 |                                |
| 貿易及其他應付款項         | 11 | 12,061,753                      | 8,165,727                      |
| 計息銀行及其他借貸         |    | 5,138,014                       | 4,418,254                      |
| 應付稅項              |    | 3,019,096                       | 2,790,467                      |
|                   |    | <u>20,218,863</u>               | <u>15,374,448</u>              |
| 流動資產總值            |    | <u>24,188,454</u>               | <u>18,427,574</u>              |
| 流動負債總值            |    | <u>20,218,863</u>               | <u>15,374,448</u>              |
| 流動資產淨值            |    | <u>3,969,591</u>                | <u>3,053,126</u>               |
| 資產總值減流動負債         |    | <u>30,317,742</u>               | <u>26,970,577</u>              |

中期簡明綜合財務狀況表(續)  
於2013年9月30日

|                 | 2013年<br>9月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2013年<br>3月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|-----------------|---------------------------------|--------------------------------|
| <b>非流動負債</b>    |                                 |                                |
| 計息銀行及其他借貸       | 5,948,279                       | 4,581,741                      |
| 優先票據            | 2,861,739                       | 2,853,402                      |
| 可換股票據           | 986,109                         | –                              |
| 遞延稅項負債          | <u>3,561,058</u>                | <u>3,492,673</u>               |
| <br>非流動負債總額     | <br><u>13,357,185</u>           | <br><u>10,927,816</u>          |
| <br>資產淨值        | <br><u>16,960,557</u>           | <br><u>16,042,761</u>          |
| <b>權益</b>       |                                 |                                |
| 母公司擁有人應佔權益      |                                 |                                |
| 已發行股本           | 61,718                          | 60,536                         |
| 儲備              | 16,482,389                      | 15,187,361                     |
| 擬派股息            | <u>–</u>                        | <u>605,356</u>                 |
|                 | <br><u>16,544,107</u>           | <br><u>15,853,253</u>          |
| <br>非控股權益       | <br><u>416,450</u>              | <br><u>189,508</u>             |
| <br><b>權益總額</b> | <br><u>16,960,557</u>           | <br><u>16,042,761</u>          |

## 中期簡明綜合財務報表附註

截至2013年9月30日止六個月

### 1. 編製基準

未經審核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2013年3月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

### 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，其中亦包括香港會計準則及詮釋)的影響

除於2013年4月1日採納下列所披露之經修訂準則和可換股票據會計政策外，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2013年3月31日止年度的年度財務報表沿用者相符一致。

|   |  |
|---|--|
| 香港財務報告準則第1號<br>修訂本                                    | 香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則<br>—政府貸款之修訂                      |
| 香港財務報告準則第7號<br>修訂本                                    | 香港財務報告準則第7號金融工具：<br>抵銷金融資產及金融負債之修訂                       |
| 香港財務報告準則第10號  | 綜合財務報表   |
| 香港財務報告準則第11號  | 共同安排   |
| 香港財務報告準則第12號  | 披露於其他實體之利益   |
| 香港財務報告準則第10號、<br>香港財務報告準則第11號及<br>香港財務報告準則第12號<br>修訂本 | 對香港財務報告準則第10號、<br>香港財務報告準則第11號及<br>香港財務報告準則第12號—過渡性指引之修訂 |
| 香港財務報告準則第13號  | 公平值計量  |
| 香港會計準則第1號修訂本  | 香港會計準則第1號財務報表呈列—<br>其他全面收入項目之呈列之修訂                       |
| 香港會計準則第19號(2011年)                                     | 僱員福利   |
| 香港會計準則第27號(2011年)                                     | 獨立財務報表   |
| 香港會計準則第28號(2011年)                                     | 於聯營公司及合營企業之投資  |
| 香港(國際財務申報詮釋委員會)<br>—詮釋第20號                            | 露天礦場生產階段的剝除成本  |
| 2009年至2011年週期之年度改進                                    | 對於2012年6月頒佈之香港財務報告準則之修訂                                  |

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對未審核中期簡明綜合財務報表並無重大財務影響。然而，本集團已採納披露的若干變更以符合下列新訂及經修訂香港財務報告準則之要求：

香港財務報告準則第13號確立所有公平值計量於香港財務報告準則下之單一指引。香港財務報告準則第13號並無就本集團何時須使用公平值作任何變更，而是在需要使用或允許使用公平值時，就如何計量公平值提供指引。應用香港財務報告準則第13號並無對本集團進行的公平值計量產生任何重大影響。

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。

展示負債特點的可換股票據部分於扣除交易成本後在財務狀況表確認為負債。發行可換股票據時，負債部分的公平值按相同價值的非可換股票據的市場比率釐定；而此金額按攤銷成本基準列賬為長期負債，直至於兌換或贖回時償清債務為止。餘下所得款項分配至兌換期權，並於扣除交易成本後在股東權益確認及計入股東權益。兌換期權的賬面值不會於往後年度重新計量。

### 3. 分部資料

截至2013年

9月30日止六個月

(未經審核)

|                           | 物業發展<br>千港元      | 物業投資<br>千港元    | 物業管理<br>千港元     | 其他<br>千港元     | 總計<br>千港元        |
|---------------------------|------------------|----------------|-----------------|---------------|------------------|
| 分部收入：                     |                  |                |                 |               |                  |
| 對外部客戶銷售                   | 2,998,547        | 114,755        | 33,572          | 50,103        | 3,196,977        |
| 分部間銷售                     | —                | 9,148          | —               | —             | 9,148            |
|                           | <u>2,998,547</u> | <u>123,903</u> | <u>33,572</u>   | <u>50,103</u> | <u>3,206,125</u> |
| 分部間銷售對銷                   |                  |                |                 |               | <u>(9,148)</u>   |
| 收入                        |                  |                |                 |               | <u>3,196,977</u> |
| 投資物業公平值增加前<br>分部業績        | 1,643,142        | 113,754        | (31,971)        | 10,038        | 1,734,963        |
| 投資物業公平值增加                 | —                | 488,182        | —               | —             | 488,182          |
| 投資物業公平值增加後<br>分部業績        | <u>1,643,142</u> | <u>601,936</u> | <u>(31,971)</u> | <u>10,038</u> | <u>2,223,145</u> |
| 未分配銷售成本                   |                  |                |                 |               | (85,753)         |
| 利息收入                      |                  |                |                 |               | 18,993           |
| 透過損益以公平值列賬的<br>持作買賣投資虧損淨額 |                  |                |                 |               | (14,446)         |
| 未分配收入                     |                  |                |                 |               | 7,277            |
| 未分配開支                     |                  |                |                 |               | (425,249)        |
| 融資成本                      |                  |                |                 |               | (81,460)         |
| 應佔一家合營企業虧損                |                  |                |                 |               | (249)            |
| 應佔一家聯營公司虧損                |                  |                |                 |               | <u>(201)</u>     |
| 稅前利潤                      |                  |                |                 |               | <u>1,642,057</u> |

截至2012年  
9月30日止六個月  
(未經審核)

|                           | 物業發展<br>千港元      | 物業投資<br>千港元    | 物業管理<br>千港元     | 酒店營運<br>千港元    | 其他<br>千港元    | 總計<br>千港元        |
|---------------------------|------------------|----------------|-----------------|----------------|--------------|------------------|
| 分部收入：                     |                  |                |                 |                |              |                  |
| 對外部客戶銷售                   | 2,362,004        | 100,524        | 21,283          | 12,864         | 10,643       | 2,507,318        |
| 分部間銷售                     | <u>—</u>         | <u>—</u>       | <u>—</u>        | <u>18,402</u>  | <u>—</u>     | <u>18,402</u>    |
|                           | 2,362,004        | 100,524        | 21,283          | 31,266         | 10,643       | 2,525,720        |
| 分部間銷售對銷                   |                  |                |                 |                |              | <u>(18,402)</u>  |
| 收入                        |                  |                |                 |                |              | <u>2,507,318</u> |
| 投資物業公平值增加前<br>分部業績        | 1,298,864        | 97,626         | (19,951)        | (2,848)        | 6,698        | 1,380,389        |
| 投資物業公平值增加                 | <u>—</u>         | <u>387,538</u> | <u>—</u>        | <u>—</u>       | <u>—</u>     | <u>387,538</u>   |
| 投資物業公平值增加後<br>分部業績        | <u>1,298,864</u> | <u>485,164</u> | <u>(19,951)</u> | <u>(2,848)</u> | <u>6,698</u> | <u>1,767,927</u> |
| 未分配銷售成本                   |                  |                |                 |                |              | (33,848)         |
| 利息收入                      |                  |                |                 |                |              | 2,276            |
| 透過損益以公平值列賬的<br>持作買賣投資虧損淨額 |                  |                |                 |                |              | (7,890)          |
| 未分配收入                     |                  |                |                 |                |              | 4,620            |
| 未分配開支                     |                  |                |                 |                |              | (341,756)        |
| 融資成本                      |                  |                |                 |                |              | (43,410)         |
| 應佔聯營公司虧損                  |                  |                |                 |                |              | <u>(170)</u>     |
| 稅前利潤                      |                  |                |                 |                |              | <u>1,347,749</u> |



#### 4. 其他收入及虧損

|                       | 截至9月30日止六個月            |                        |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
|                       | 2013年<br>千港元<br>(未經審核) | 2012年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 其他收入                  |                        |                        |
| 來自下列各項的利息收入：          |                        |                        |
| 銀行                    | 17,757                 | 979                    |
| 應收貸款                  | 1,236                  | 1,297                  |
| 經營酒店配套娛樂設施的<br>合同收入   | 2,883                  | 1,652                  |
| 其他                    | 4,394                  | 2,968                  |
|                       | <u>26,270</u>          | <u>6,896</u>           |
| 虧損                    |                        |                        |
| 透過損益以公平值列賬的持作買賣投資虧損淨額 | <u>(14,446)</u>        | <u>(7,890)</u>         |
| 其他收入及虧損               | <u>11,824</u>          | <u>(994)</u>           |
| 投資物業公平值收益             | <u>488,182</u>         | <u>387,538</u>         |

#### 5. 融資成本

|             | 截至9月30日止六個月            |                        |
|-------------|------------------------|------------------------|
|             | 2013年<br>千港元<br>(未經審核) | 2012年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 銀行及其他借貸的利息： |                        |                        |
| 須於五年內全數償還   | 288,767                | 148,087                |
| 須於五年後全數償還   | 37,974                 | 17,384                 |
| 優先票據利息      | 201,037                | 135,932                |
| 可換股票據利息     | 51,405                 | —                      |
| 減：資本化利息     | <u>(497,723)</u>       | <u>(257,993)</u>       |
| 總計          | <u>81,460</u>          | <u>43,410</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            |                        |
|------------------|------------------------|------------------------|
|                  | 2013年<br>千港元<br>(未經審核) | 2012年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 折舊               | 23,450                 | 12,679                 |
| 減：就發展中物業資本化折舊    | (693)                  | (383)                  |
|                  | <u>22,757</u>          | <u>12,296</u>          |
| 預付土地出租金攤銷        | 167                    | 94                     |
| 應收貿易賬款減值撥備/(撥回)* | (26,888)               | 34,256                 |
| 以權益結算的購股權開支      | 29,150                 | 17,343                 |
| 於一家合營企業的投資減值撥回*  | -                      | (311)                  |
|                  | <u>2,476</u>           | <u>31,382</u>          |

\* 計入中期簡明綜合收益表「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2012年9月30日止六個月：無)。中國大陸的應課稅利潤稅項乃根據本集團經營所在地的現行法例、詮釋及慣例按當前稅率計算。

根據相關所得稅法，期內，中國附屬公司須就各自應課稅收入按法定稅率25%(2012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使用權攤銷、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。為數379,723,000港元的土地增值稅已於截至2013年9月30日止六個月的中期簡明綜合收益表內扣除(截至2012年9月30日止六個月：222,251,000港元)。

期內所得稅開支主要部分如下：

|           | 截至9月30日止六個月            |                        |
|-----------|------------------------|------------------------|
|           | 2013年<br>千港元<br>(未經審核) | 2012年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 即期：       |                        |                        |
| 中國大陸企業所得稅 | 194,315                | 299,425                |
| 中國大陸土地增值稅 | 379,723                | 222,251                |
| 遞延：       |                        |                        |
| 中國大陸企業所得稅 | 101,318                | 102,377                |
| 中國大陸土地增值稅 | (94,931)               | (55,563)               |
| 股息預扣稅     | (121,757)              | 41,356                 |
|           | <u>458,668</u>         | <u>609,846</u>         |
| 期內稅項支出總額  | <u>458,668</u>         | <u>609,846</u>         |

## 8. 歸屬於母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按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加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃根據按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乃假設視作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按下列各項計算：

|                                | 截至9月30日止六個月          |                 |       |
|--------------------------------|----------------------|-----------------|-------|
|                                | 2013年<br>(未經審核)      | 2012年<br>(未經審核) |       |
| <b>盈利</b>                      |                      |                 |       |
| 用於計算每股基本盈利之母公司<br>普通股權益持有人應佔利潤 | <b>964,603,000</b>   | 749,304,000     |       |
|                                |                      |                 |       |
|                                |                      | 股份數目            |       |
|                                |                      | 2013年           | 2012年 |
| <b>股份</b>                      |                      |                 |       |
| 用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股加權平均數       | <b>6,096,792,852</b> | 6,001,268,918   |       |
| 攤薄影響—普通股加權平均數：                 |                      |                 |       |
| 購股權                            | <b>62,241,375</b>    | 1,923,515       |       |
| 可換股票據                          | <b>594,262,295</b>   | —               |       |
|                                | <b>6,753,296,522</b> | 6,003,192,433   |       |

## 9. 股息

於2013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2012年9月30日止六個月：無)。

## 10. 應收貿易賬款

應收貿易賬款指於開出發票時應收或根據相關買賣協議的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。應收貿易賬款的賬面值與其公平值相若。

於各資產負債表結算日的應收貿易賬款扣除撥備後按付款到期日計算的賬齡分析如下：

|       | 2013年<br>9月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2013年<br>3月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|-------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1個月以內 | 467,697                         | 554,520                        |
| 1至2個月 | 72,173                          | 97,758                         |
| 2至3個月 | 79,446                          | 97,650                         |
| 逾3個月  | 304,087                         | 186,999                        |
| 總計    | <u>923,403</u>                  | <u>936,927</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  | 2013年<br>9月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2013年<br>3月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|-------------|-----|---------------------------------|--------------------------------|
| 其他應付款項及應計項目 |     | 1,545,123                       | 916,752                        |
| 應付票據        |     | -                               | 453,677                        |
| 按金及預收款項     |     | 6,570,791                       | 3,792,892                      |
| 應付的建設費用及保留金 | (i) | <u>3,945,839</u>                | <u>3,002,406</u>               |
| 總計          |     | <u>12,061,753</u>               | <u>8,165,727</u>               |

(i) 於報告期末建設費用及應付保留金應付款項的賬齡分析如下：

|      | 2013年<br>9月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2013年<br>3月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|------|---------------------------------|--------------------------------|
| 一年內  | 3,789,113                       | 2,923,753                      |
| 超過一年 | <u>156,726</u>                  | <u>78,653</u>                  |
| 總計   | <u>3,945,839</u>                | <u>3,002,406</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，連同其附屬公司，董事會欣然呈報本集團本期間未經審核的中期業績。

### 業績及股息

本集團於本期間持續增長勢頭，合約銷售(包括融資租賃的物業銷售)攀升202.2%至5,787.1百萬港元(2012/13財政年度上半年：1,915.2百萬港元)，收入上升27.5%至3,197.0百萬港元(2012/13財政年度上半年：2,507.3百萬港元)。主營業務淨利潤(即期內利潤撇除投資物業公平值收益及有關稅項影響後的淨利潤)上升76.1%至839.3百萬港元(2012/13財政年度上半年：476.6百萬港元)，而母公司權益擁有人應佔利潤增長28.7%至964.6百萬港元(2012/13財政年度上半年：749.3百萬港元)。每股基本盈利為15.82港仙(2012/13財政年度上半年：12.49港仙)。

董事會宣佈不派付截至2013年9月30日止六個月中期股息(2012/13財政年度上半年：無)。

### 市場及營運回顧

#### *中國產業升級及城鎮化快速推進所造就的機遇*

中國政府現正致力推行於「第十二屆全國人民代表大會」頒佈的新城鎮化策略，同時強調現代物流發展的戰略重要性，以實踐國家十二五規劃中產業升級及城鎮化的目標。在產業升級方面，地方以至省級政府紛紛加快將陳舊、單一產業的批發市場從市中心黃金地段遷出，並加以整合，另行於市郊選址構建大型的批發商貿平台，務求提供全面綜合的採購物流服務及減省成本。各地政府亦推出支持措施，加快推行城鎮化，從以善用市區空間。這無疑成為商業活動的催化劑，帶動市場對信譽良好的綜合商貿物流及商品交易中心日益殷切的需求。

作為中國大型綜合商貿物流及商品交易中心領先發展商和營運商，華南城將抓住此良好發展環境所造就的巨大商機。憑藉其獨特定位，本集團為項目所在地區的產業升級轉型作出貢獻，是以受到當地政府鼎力支持，尤其是在當地物流交通基建方面，得享雙贏之勢。加上其強大的執行能力，以及歷年建立的商譽，本集團成功在多個省會城市複製其獨特的商業模式，並繼續於2013/14財政年度上半年取得優異的銷售業績。本期間內，本集團項目大致如期進展，並錄得合約銷售約5,787.1百萬港元，按年上升202.2%(2012/13財政年度上半年：1,915.2百萬港元)，佔本集團截至2014年3月31日止財政年度(「2013/14財政年度」或「本年度」)銷售目標110億港元的52.6%。隨著本集團陸續推出更多新項目以作銷售及營運以增加收益，加上中國加快實行城鎮化，以及各行各業對工業原料及製成品的需求與日俱增，為本集團開拓了廣闊的發展空間，支持本集團持續增長。

目前，本集團正致力發展七個位處中國地區經濟樞紐的項目—深圳華南城、南昌華南城、南寧華南城、西安華南城、哈爾濱華南城、鄭州華南城及合肥華南城，銳意抓緊中國省會城市快速發展所帶來的龐大機遇，並將其業務營運方向對準此等地區長遠的經濟發展計劃。憑藉出色的執行能力，以及強大的政府支持，本集團於2012年12月1日就於合肥發展大型綜合商貿物流及商品交易中心與當地政府簽訂項目合作協議後，隨即於2013年5月成功競投得合肥華南城的首批土地。於2013年6月28日，合肥華南城舉行了奠基儀式，並迅速在2013年11月展開預售，且取得驕人業績，所收取的銷售訂金達人民幣880百萬元，並將於未來數月轉為約45億港元的合約銷售，這顯示了市場對交易中心的強大需求。

本集團致力加強資本基礎，以支撐業務持續增長。在國際與國內銀行以及投資者的支持下，本集團得享多元化的融資渠道。除境內銀行貸款外，於2013年10月，本集團自滙豐銀行取得500百萬元無抵押貸款。於2013年4月，一間於區內資本市場及物業市場擁有廣泛經驗，並為亞洲領先的另類投資基金管理集團—太盟投資集團(「PAG」)向本集團作出策略性投資，以975百萬元購買本公司可換股票據。此等融資活動及策略性投資均顯示資本市場及銀行對本集團健全的商業模式、卓越的營運能力及未來增長潛力投下非常信任的一票。

#### *拓展配套服務，支持主營業務的運行*

本集團繼續強化其五項配套服務支柱，包括(i)奧特萊斯商場經營及管理；(ii)電子商貿平台；(iii)倉儲、運輸及貨代服務；(iv)物業管理；(v)會議及展覽服務等，以全面配合其發展及經營商品交易中心的核心業務，務求建立可自持發展的商業營運模式。

隨著多個項目將於2013/14財政年度第四季度進行試營業，五項配套服務支柱的重要性與日俱增。如物業管理的需求將緊隨新交易中心的營運而增加。南寧華南城的倉儲及貨代服務亦隨著其倉庫工程竣工而開展。此外，繼深圳華南城獲市政府評為「電子商務應用示範單位」後，南昌華南城亦獲省商務部評為「江西省電子商務示範基地」。奧特萊斯業務除於深圳華南城提供約150個品牌的商品營銷外，本集團亦計劃於2013/14財政年度第四季度在南寧華南城、南昌華南城

及西安華南城開設奧特萊斯業務。同時，本集團繼續利用其永不落幕的展示平台，與地方政府合作籌辦各式各樣的商貿博覽會，攜手推廣地區性貿易：包括於2013年9月在南寧華南城舉行年度盛大的中國－東盟轻工產品展覽會；於2013年4月，「港澳台商品交易會」首次於南昌華南城舉行，這亦是南昌華南城舉辦的首個市級活動。本集團透過這些活動促進項目人流、提高品牌知名度、展示其項目的實力，同時擴充客戶基礎及網絡。

## 前景

展望未來，在國家十二五規劃下，現代物流行業及城鎮化的發展乃是政府日益關注的重點。作為大型綜合商貿物流及商品交易中心領先發展商及營運商，華南城將會繼續擔當關鍵角色，協助地方政府城鎮化的進程，促進產業升級，從而受益於該進程及日趨強勁的內需所帶來的龐大機遇。

本集團將進一步運用其獨特且可複製的商業模式、卓越的營運能力及充足的項目儲備，抓住此良好環境所造就的市場機會。由於有更多項目準備開展銷售及投入營運，這將進一步擴闊收益來源，本集團有信心能維持其增長勢頭，並在2013/14財政年度年結時超越其110億港元的年度銷售目標。

在穩健的財務狀況及現有項目出色的表現支持下，本集團將審慎地物色可複製其商業模式的潛在省會城市，以把握湧現的良好投資機會，並為股東帶來更好的回報。

最後，本人藉此機會謹代表董事會衷心感謝所有股東、投資者、客戶及業務夥伴對本集團一直以來的信任及鼎力支持，同時亦對管理層及各員工的專業精神及承擔深表謝意。

**鄭松興**

聯席主席兼執行董事

香港，2013年11月25日

## 管理層討論及分析

### 業務概覽

在中國政府強調加快發展城鎮化、產業升級及現代物流的趨勢下，作為中國領先大型綜合商貿物流及商品交易中心發展商及營運商，華南城得享有利國策，抓住產業升級及城鎮化趨勢帶來的龐大商機。

憑藉華南城成功於全國複製其獨特商業模式、多元化的項目組合及歷年建立的商譽，本集團繼續於2013/14財政年度上半年保持增長勢頭，期內收入增長27.5%至3,197.0百萬港元(2012/13財政年度上半年：2,507.3百萬港元)。隨著旗下項目陸續推出，本集團期內合約銷售顯著攀升至約5,787.1百萬港元，按年上升202.2%(2012/13財政年度上半年：1,915.2百萬港元)，佔本集團本年度的銷售目標110億港元的52.6%。

2013/14財政年度上半年的合約銷售詳情載於下表：

|                       | 合約面積<br>(平方米)  | 平均售價<br>(扣除<br>營業稅前)<br>(港元/<br>平方米) | 合約金額<br>(扣除<br>營業稅前)<br>(百萬港元) | 項目貢獻         |
|-----------------------|----------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------|
| <b>深圳華南城</b>          | <b>17,900</b>  | <b>15,800</b>                        | <b>283.1</b>                   | <b>4.9%</b>  |
| 交易中心(商場) <sup>1</sup> | 5,800          | 27,100                               | 157.8                          | 2.7%         |
| 辦公樓                   | 3,300          | 12,000                               | 39.1                           | 0.7%         |
| 住宅物業                  | 8,800          | 9,800                                | 86.2                           | 1.5%         |
| <b>南昌華南城</b>          | <b>47,000</b>  | <b>16,100</b>                        | <b>756.9</b>                   | <b>13.0%</b> |
| 交易中心(商場)              | 45,200         | 16,400                               | 743.4                          | 12.8%        |
| 住宅物業                  | 1,800          | 7,600                                | 13.5                           | 0.2%         |
| <b>南寧華南城</b>          | <b>35,200</b>  | <b>8,500</b>                         | <b>298.5</b>                   | <b>5.2%</b>  |
| 交易中心(商場)              | 5,100          | 16,800                               | 86.1                           | 1.5%         |
| 住宅物業                  | 30,100         | 7,100                                | 212.4                          | 3.7%         |
| <b>西安華南城</b>          | <b>145,900</b> | <b>9,600</b>                         | <b>1,405.5</b>                 | <b>24.3%</b> |
| 交易中心(商場)              | 32,400         | 14,200                               | 457.9                          | 7.9%         |
| 交易中心(單幢) <sup>2</sup> | 113,500        | 8,300                                | 947.6                          | 16.4%        |
| <b>鄭州華南城</b>          | <b>229,400</b> | <b>8,300</b>                         | <b>1,896.6</b>                 | <b>32.8%</b> |
| 交易中心(單幢)              | 229,400        | 8,300                                | 1,896.6                        | 32.8%        |
| <b>哈爾濱華南城</b>         | <b>151,500</b> | <b>7,600</b>                         | <b>1,146.5</b>                 | <b>19.8%</b> |
| 交易中心(單幢)              | 151,500        | 7,600                                | 1,146.5                        | 19.8%        |
| <b>總計</b>             | <b>626,900</b> | <b>不適用</b>                           | <b>5,787.1</b>                 | <b>100%</b>  |

附註：(1) 指商場形式建設的多層交易中心。

(2) 指單幢低層的交易中心商舖。



## 多元化的項目組合支持業務可持續發展

為開拓本集團收入來源及支援業務的可持續發展，華南城積極於中國經濟高增長地區擴充據點，以抓住城鎮化及產業升級所造就的商機。迄今，本集團於中國七個高增長省會城市發展大型綜合商貿物流及商品交易中心項目，該等項目處於不同發展階段。於回顧期內，深圳華南城三期及南昌華南城、南寧華南城、西安華南城、鄭州華南城、哈爾濱華南城及合肥華南城一期建設均進展良好。就合肥項目，在本集團與當地政府簽訂合作協議後六個月，於2013年5月成功購得合肥華南城的首批土地。緊接着2013年6月舉行的奠基儀式，項目於同年11月火速推行首次預售，並取得市場的火熱迴響。

有見家具、家裝及家飾市場在國內的發展前景，為加快拓展有關業務在各地華南城項目的發展，本集團於2013年7月29日簽訂認購協議，收購好百年家居75%權益(於交易完成時的權益)。我們預期好百年家居的業務可與本集團現有的業務產生協同效益，滿足華南城發展規劃上的需求。

## 土地儲備

本期間內，本集團共購得可建總建築面積約4,402,000平方米的土地，將本集團的土地儲備增加至可建建築面積約22.3百萬平方米。

截至2013年9月30日各項目土地儲備詳情載於下表：

| (平方米)     | 已竣工物業            |                  | 發展中物業            | 已規劃作<br>未來發展<br>物業<br>估計 | 總規劃<br>建築面積<br>估計 | 已購得<br>土地可建<br>建築面積 |
|-----------|------------------|------------------|------------------|--------------------------|-------------------|---------------------|
|           | 已售               | 未出售              |                  |                          |                   |                     |
| 深圳華南城     | 654,100          | 1,148,100        | 185,000          | 656,800                  | 2,644,000         | 2,644,000           |
| 南昌華南城     | 567,500          | 195,500          | 357,700          | 3,159,300                | 4,280,000         | 4,280,000           |
| 南寧華南城     | 130,000          | 695,000          | 567,000          | 3,488,000                | 4,880,000         | 2,480,000           |
| 西安華南城     | 436,300          | 462,400          | 461,200          | 16,140,100               | 17,500,000        | 2,506,000           |
| 哈爾濱華南城    | -                | -                | 773,000          | 11,227,000               | 12,000,000        | 2,231,000           |
| 鄭州華南城     | -                | -                | 1,782,100        | 10,217,900               | 12,000,000        | 4,215,000           |
| 合肥華南城     | -                | -                | 910,000          | 11,090,000               | 12,000,000        | 3,941,000           |
| <b>總計</b> | <b>1,787,900</b> | <b>2,501,000</b> | <b>5,036,000</b> | <b>55,979,100</b>        | <b>65,304,000</b> | <b>22,297,000</b>   |

### 穩健的財務狀況與寬闊融資渠道

本集團於維持發展增長勢頭的同時，繼續鞏固其財務狀況，以達致其策略目標。透過國際及國內銀行、債券市場以及機構策略投資者等多元化的融資渠道，印證了資本市場及銀行對本集團健全的商業模式、卓越的營運能力及未來龐大的增長潛力投下堅定的信任票。

本集團繼續以介乎5.40至7.38厘年利率的融資成本取得國內銀行的貸款支持。除境內銀行貸款外，於2013年10月，本集團自滙豐銀行取得500百萬港元兩年期無抵押貸款，年利率為香港銀行同業拆息加2.75厘。於2013年4月，本集團引入對區內資本市場及物業市場擁有廣泛經驗，並為亞洲領先另類投資基金管理集團—PAG對華南城作出策略性投資，以975百萬港元購買於2018年到期票面利率6.5厘的可換股票據。

受惠於現有項目出色的銷售表現及多元化的資金來源，本集團建立了穩健的財務狀況，並備有充裕的資金。

### 五項配套服務支柱

為配合南昌、南寧及西安項目預期於2013/14財政年度第四季度的營運試業，本集團將繼續借助自深圳華南城的寶貴經驗加強五項配套服務支柱，以支撐其獨特且可複製的商業模式，提升服務質素，使商戶及顧客享受互惠互利的營商環境。

## 奧特萊斯商場經營及管理

本集團的奧特萊斯團隊致力引入超值的品牌商品，以及增加項目整體人流。於2011年4月，本集團在深圳華南城開設首個奧特萊斯中心，最初主要以國際體育及戶外品牌為主，迄今已囊括約150個集體育運動、休閒戶外、男女服裝、童裝及旅遊用品等知名品牌，佔地約49,700平方米。建基於深圳華南城奧特萊斯成功的營運基礎，本集團將繼續擴展及複製此業務至其他項目。南寧華南城、南昌華南城及西安華南城的奧特萊斯中心預期於2013/14財政年度第四季度試業，並已有不同主題的知名品牌承諾加盟，包括但不限於耐克、阿迪達斯、361°、卡洛馳、艾格、Me&City等。

## 電子商貿平台

本集團透過其網上平台(CSC86.com)向交易中心商戶及相關行業中小企搭建可靠的供需平台，提供實體商舖及虛擬商舖的結合優勢，促進交易達成。隨著本集團更多項目陸續投入營運，於華南城網上平台可售的貨品數目及種類預期將陸續增加。

繼深圳華南城獲深圳市政府評為「電子商務應用示範單位」後，南昌華南城亦獲江西省商務部評為「江西省電子商務示範基地」，肯定其在區內電子商務業務發展中擔當的角色，顯示政府對本集團項目的大力支持。

## 一站式物流服務

鑑於本集團項目不斷擴大的營運規模及商戶對服務需求的提升，本集團的物流服務範疇亦將由倉儲及貨代市場的運營及管理擴展至信息平台運營及供應鏈管理服務，結合實體倉儲物流管理與全國聯網的信息交易平台，打造覆蓋全國項目的物流服務平台。

現時，深圳華南城提供的服務主要包括倉儲與貨代市場租賃，以及由第三方提供的駐場運輸及配送服務。此外，建築面積約185,000平方米的倉儲物流設施現正進行重建，當中包括建築面積78,000平方米的倉儲及107,000平方米的貨代市場及其他設施。隨著多個項目將陸續投入營運，專門從事物流服務的團隊已進駐各項目作準備，其中南寧華南城的倉儲及貨代市場隨著建設完成已於2013/14財政年度上半年展開營運。

## 物業管理

為確保項目的安全及可持續性，本集團已設立物業管理團隊，在建設工程進行時開始駐守項目，就各項目的持續經營及特殊需要提供專業意見，確保各項目在工程竣工後能順暢地營運。此外，本集團已與交易中心商戶就物業管理服務訂立管理協議，讓本集團為各項目提供更佳的管理及服務，並成為本集團另一收入來源。本集團致力提高旗下各項目的防火、保安、環境管理、保養服務標準，以至交通及停車場管理，以突顯其項目與其他批發市場的不同。

## 會議展覽服務

本集團運用其「永不落幕」展覽平台的優勢，持續籌辦具代表性的地區展覽會議活動，為商戶推廣貿易，並與當地政府攜手合作，致力吸引國際及地方參展商及商戶，為交易中心帶來更多關注人流及業務量。此外，本集團亦自行籌辦不同類型的活動，以促進交易中心的業務及人流。

### 主要貿易博覽會回顧

#### 中國－東盟輕工產品展覽會

第十屆中國－東盟輕工產品展覽會由中國商務部及其東盟成員以及中國－東盟博覽會秘書處合辦，由廣西壯族自治區政府主辦，於2013年9月在南寧華南城舉行。此展覽會佔地約100,000平方米，吸引約1,200名展覽商(2012年：980名)及約960,000名本地及國際參觀人次(2012年：620,000人次)。此年度盛事進一步加強本集團品牌於區內以至東盟成員國間的認受性。

#### 南寧華南城春季茶葉展

有見南寧華南城試業在即，本集團積極籌辦交易會及活動，以加強市場關注及增加人流。南寧華南城於2013年4月28日至5月2日舉辦春季茶葉展，會上展覽各式各樣的茶葉及茶具。活動盛況空前，吸引超過150,000參觀人次到訪。

## 港澳台商品交易會

繼2012年9月本集團與商務部外貿發展事務局成功於深圳華南城合辦港澳台商品交易會後，本集團再次與商務部外貿發展事務局及南昌市政府攜手於2013年4月28日至5月2日在南昌華南城舉辦有關活動。是次交易會佔地55,000平方米，吸引了約740,000參觀人次。這個可同時容納該三個城市參展商參展的博覽會，成功推動跨區貿易及增加南昌華南城的人流。

## 江西省地方特色商品博覽會

運用其展示平台及展會經驗，本集團亦於2013年10月與江西省商務部攜手舉辦首屆江西省地方特色商品博覽會，吸引了300家參展企業，以及約1,106,000參觀人次。這進一步在區內推廣華南城品牌，並促進南昌市的地區業務活動。

此五項服務支柱相互依存，連同交易中心，為本集團七大項目的交易中心商戶及其客戶提供一個綜合平台，得享全方位的交易、物流及配套服務。

## 深圳華南城

深圳華南城為本集團旗下首個項目，位處珠江三角洲地區心臟地帶，坐擁完善交通網絡，策略上盡佔地利。項目佔地面積約1.06百萬平方米，而總規劃建築面積則約為2.64百萬平方米。截至2013年9月30日，總建築面積約1.80百萬平方米的一期、二期及部分三期的交易中心及配套設施均已投入營運。

深圳華南城一期涵蓋五大互補的輕工業原材料：紡織及服裝、皮革及皮具、電子、印刷、紙品及包裝、五金化工和塑膠。為配合深圳華南城及鄰近地區的發展，二、三期的商品類型亦從原材料拓展至製成品，並以奧特萊斯中心、茶葉及茶具、乾貨及副食品、服裝及時裝、家居紡織品以及數碼電子產品等為主題的商品。

現時深圳華南城正進行第三期發展，總規劃建築面積約為1.2百萬平方米，涵蓋842,000平方米的交易中心、330,000平方米的倉儲物流設施及52,000平方米的辦公樓。繼辦公樓於2012年竣工後，總規劃建築面積達330,000平方米，專為電子用品、科技玩意及配件而設的多功能綜合交易中心亦已於2013年3月推出，而建築面積達185,000平方米的倉儲物流設施現正進行重建，以滿足市場對深圳華南城所提供優質物流服務與日俱增的需求。

深圳華南城於本期間保持可觀業績，合約銷售總額為283.1百萬港元(2012/13財政年度上半年：55.6百萬港元)，其中以平均售價27,100港元/平方米售出建築面積5,800平方米的交易中心單位(2012/13財政年度上半年：以平均售價18,100港元/平方米售出總建築面積300平方米)；以平均售價12,000港元/平方米售出建築面積3,300平方米的辦公樓單位(2012/13財政年度上半年：以平均售價10,600港元/平方米售出總建築面積3,300平方米)；以及以平均售價9,800港元/平方米售出建築面積8,800平方米的住宅物業(2012/13財政年度上半年：以平均售價7,700港元/平方米售出總建築面積2,000平方米)。

相較2012/13財政年度上半年，本集團於2013/14財政年度上半年的租金收入上升14.2%至114.8百萬港元，主要由於深圳華南城於本期間內重續租約及新簽訂租約令租金上調。於2013年9月30日，一期交易中心及商舖的總佔用率及租金單價分別為95%及44港元/平方米(於2012年9月30日：96%及36港元/平方米)。二期交易中心及商舖已推出可出租建築面積的總佔用率達及租金單價分別為60%及37港元/平方米(於2012年9月30日：51%及34港元/平方米)。

## 南昌華南城

南昌華南城位於江西省省會南昌市，充份發揮其位於中國主要交通樞紐的優越地理位置，致力打造成為泛珠三角及長三角地區的繁華綜合商貿物流及商品交易中心。項目選址位於京九及浙贛鐵路交匯點，鄰近主要的高速公路、贛江的最大港口，並連接完善的貨運網絡，毗鄰鐵路編組站、鐵海聯運集裝箱堆場及國際機場，該區高鐵主要車站—南昌西客站與項目相距只約1.2公里，並已於2013年9月逐步投入服務，為供應商、生產商及商家提供方便的交通接連。此外，江西省政府計劃於2014年將辦事處遷往距華南城項目僅約2公里距離的新址，這將有助提升交易中心的商業潛力及週邊的配套設施，對南昌華南城極為有利。

南昌華南城佔地面積約1.54百萬平方米，總規劃建築面積約4.28百萬平方米，目前處於一期發展階段，規劃建築面積為1.12百萬平方米，當中包括708,000平方米的交易中心，383,000平方米的配套住宅設施以及29,700平方米的倉儲物流設施。繼建築面積380,000平方米主要服務服裝、鞋類及小商品的交易中心及一期住宅相繼落成交付後，餘下一期建築面積328,000平方米交易中心的工程正按計劃進行，一期倉儲物流設施亦預期於本財政年度興建。與此同時，二期發展現處於規劃階段。南昌華南城計劃於2013/14財政年度第四季度試業，主打服裝及配飾、日用品及小型電器，以把握南昌西客站投入服務以及因江西省政府辦公室來年遷往毗連項目新址，為週邊地區帶來的發展所產生的協同效益。

於2013/14財政年度上半年，南昌華南城錄得合約銷售總額756.9百萬港元(2012/13財政年度上半年：1,079.7百萬港元)，包括以平均售價16,400港元/平方米售出建築面積45,200平方米的交易中心(2012/13財政年度上半年：以平均售價13,600港元/平方米售出總建築面積44,800平方米)及以平均售價7,600港元/平方米售出建築面積1,800平方米的配套住宅設施(2012/13財政年度上半年：以平均售價7,300港元/平方米售出總建築面積64,800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，選址與火車站、高速公路及國際機場接連，交通便利。對坐擁毗鄰東南亞的策略地理優勢，受惠於中國—東盟自由貿易區內跨境貿易活動豁免關稅，南寧華南城致力成為重要的跨境貿易樞紐，滿足北部灣及東南亞地區的熾熱需求。

南寧華南城的規劃建築淨佔地面積約1.83百萬平方米，總規劃建築面積約4.88百萬平方米。一期發展涵蓋總規劃建築面積約1.39百萬平方米，包括約899,000平方米的物流交易中心，465,000平方米的住宅設施及31,000平方米的倉儲物流設施。一期建築面積約329,000平方米的交易中心已於上一個財政年度竣工，主要服務五金機電、皮革、服裝及紡織等行業。而一期住宅設施亦已於本期間落成。餘下建築面積220,000平方米計劃作為奧特萊斯中心、茶葉及茶具、東盟特色商品及展銷場地的交易中心，以及建築面積347,000平方米計劃用於家具、家裝及家飾產品的交易中心，正處於在建階段。隨著建築過程進展順利，預期部份交易中心可於本財政年度第四季度試業。為應付交易中心開業後對一站式物流服務需求的增長，建築面積約31,000平方米倉儲及貨代市場設施已於本期間完成建設並投入運作。

於2013/14財政年度上半年，南寧華南城錄得合約銷售298.5百萬港元(2012/13財政年度上半年：396.7百萬港元)，其中以平均售價16,800港元/平方米售出總建築面積5,100平方米的交易中心(2012/13財政年度上半年：以平均售價15,600港元/平方米售出總建築面積25,500平方米)及以平均售價7,100港元/平方米售出總建築面積30,100平方米的住宅單位(2012/13財政年度上半年：無)。

## 西安華南城

西安華南城坐擁陝西省西安國際港務區的策略位置，交通便利，位於連結鐵路集裝箱中心以及中國西北地區最大保稅區的交通網絡內，並坐擁兩條已規劃地下鐵路線橫跨項目選址，現時其中一個位處一期建築物旁的地下鐵路站正在興建中。西安華南城為本集團與深圳市泰信恒祥投資有限公司(前稱深圳市豪德天成投資有限公司)的合營公司，分別擁有合營公司的65%權益及35%權益。

西安華南城總規劃佔地面積約10.0百萬平方米，總規劃建築面積約17.5百萬平方米。一期的總規劃建築面積約1.95百萬平方米，包括554,000平方米主要涵蓋時裝及服飾等的交易中心，1.34百萬平方米主要服務五金機電的交易中心以及54,000平方米的倉儲物流設施。繼建築面積620,300平方米的交易中心於2012/13財政年度竣工後，建築面積278,400平方米的交易中心亦已於本期間落成，而餘下建築面積461,200平方米的交易中心將於2013/14財政年度下半年開始興建。隨著一期交易中心物業於本期間陸續落成，涵蓋時裝、服飾、皮革及奧特萊斯的交易中心計劃於2013/14財政年度第四季度試營運。

於2013/14財政年度上半年，西安華南城共錄得1,405.5百萬港元交易中心的合約銷售(2012/13財政年度上半年：383.2百萬港元)，其中包括以平均售價14,200港元/平方米售出總建築面積32,400平方米的交易中心(商場)(2012/13財政年度上半年：以平均售價14,100港元/平方米售出總建築面積21,000平方米)，以及以平均售價8,300港元/平方米售出總建築面積113,500平方米的交易中心(單幢)(2012/13財政年度上半年：以平均售價8,800港元/平方米售出總建築面積9,900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，盡佔中國東北部的地理優勢，是東北亞國家進行跨境貿易的主要樞紐，加上毗鄰中俄邊境的優越地位，將迎合及促進該區的經濟活動。把握該區發展潛力湧現帶來的機遇，哈爾濱華南城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。

哈爾濱華南城規劃佔地面積約10.0百萬平方米，總規劃建築面積約12.0百萬平方米。一期總規劃建築面積為1.57百萬平方米，其中1.07百萬平方米為交易中心，而497,000平方米為配套設施。目前，規劃建築面積約773,000平方米的交易中心正處於在建階段。當中建築面積436,000平方米的交易中心涵蓋多個行業－奧特萊斯中心、皮具及配件、浴室用品及廚具、家電、家居用品及產品以及服飾精品，而建築面積337,000平方米的交易中心主要服務五金及建材行業。

於2013/14財政年度上半年，由於單幢低層商舖預售的市場反應熱烈，錄得合約銷售1,146.5百萬港元(2012/13財政年度上半年：無)，以平均售價7,600港元/平方米售出總建築面積151,500平方米。



## 鄭州華南城

鄭州華南城位於河南省省會鄭州，位置便利，連接廣闊的運輸網絡，距離鄭州新鄭國際機場僅約16公里，與京廣鐵路貨運站及京港澳高速公路亦僅數公里之遙。鄭州華南城致力迎合中國內陸地區隨著貿易活動日益頻繁而對綜合商貿物流及商品交易中心產生的強大需求，透過提供便捷的交易平台，推動華中地區商品交易。此外，該項目業務營運方向對準市政府於2012年至2015年在區內推行的城鎮化計劃，從而滿足現有市內批發市場外遷的殷切需求。

鄭州華南城規劃淨用地總面積合共約7.0百萬平方米，總規劃建築面積為12.0百萬平方米。一期商品交易中心的規劃建築面積約4.0百萬平方米，預期涵蓋六個行業，包括建築材料、五金機電、汽摩配件、小商品、家居、副食品及調味料。現時在建建築面積約1.78百萬平方米，當中包括500,000平方米針對小商品市場的交易中心以及建築面積1.28百萬平方米、涵蓋五金機電、建材及汽摩配件等的交易中心。

於2013/14財政年度上半年，鄭州華南城交易中心(單幢)展開預售，反應熱烈，錄得合約銷售1,896.6百萬港元(2012/13財政年度上半年：無)，以平均售價8,300港元/平方米售出總建築面積229,400平方米。

## 合肥華南城

合肥華南城位處安徽省省會合肥市，為華東心臟地帶的交通及經濟樞紐，合肥華南城位於桃花工業園，盡享完善基礎建設的策略地利，並配備廣泛的鐵路、高速公路及河運運輸系統接連全中國。

合肥華南城規劃淨用地總面積約10.0百萬平方米，規劃建築面積12.0百萬平方米。一期總規劃建築面積約3.87百萬平方米，包括2.94百萬平方米的交易中心及926,000平方米的配套住宅設施。於2013年5月，本集團成功投得合肥華南城的首批土地，可建建築面積為3.94百萬平方米。一期建設工程於2013年6月28日完成奠基儀式後隨即開展。建築面積約910,000平方米的交易中心現正處於興建階段，當中包括150,000平方米，涵蓋皮革及飾品的交易中心以及760,000平方米的交易中心，涵蓋五金機電及建材行業。

為吸引優質租戶及推廣合肥華南城的交易中心，該項目的售前推廣活動已於期內舉行，以促進市場對合肥華南城交易中心的需求。合肥華南城的交易中心於2013年11月進行首次預售時，市場反應熱烈，並已收取約人民幣880.0百萬元的訂金，預期可於未來數月後轉為約45億港元合約銷售。

## 財務回顧

截至2013年9月30日止六個月，本集團財務表現錄得穩定增長，收入增加27.5%至3,197.0百萬港元(截至2012年9月30日止六個月：2,507.3百萬港元)，本期間淨利潤增加60.4%至1,183.4百萬港元(截至2012年9月30日止六個月：737.9百萬港元)，以及本期間母公司擁有人應佔利潤增加28.7%至964.6百萬港元(截至2012年9月30日止六個月：749.3百萬港元)。撇除投資物業公平值收益及有關稅項影響，調整後的本期間淨利潤上升76.1%至839.3百萬港元(截至2012年9月30日止六個月：476.6百萬港元)，以及調整後的本期間母公司擁有人應佔淨利潤上升27.1%至620.5百萬港元(截至2012年9月30日止六個月：488.0百萬港元)。每股基本盈利增加至15.82港仙(截至2012年9月30日止六個月：12.49港仙)。

## 收入

收入增加27.5%至3,197.0百萬港元(截至2012年9月30日止六個月：2,507.3百萬港元)，主要是由於在回顧期內交付西安和南寧項目新建成的物業，以及交易中心商舖的需求上升所致。

|          | 截至9月30日止六個月      |                  |              |
|----------|------------------|------------------|--------------|
|          | 2013年<br>千港元     | 2012年<br>千港元     | 變幅<br>%      |
| 物業銷售     | 2,880,328        | 2,331,991        | 23.5%        |
| 銷售交易中心   | 2,463,850        | 955,580          | 157.8%       |
| 銷售住宅物業   | 416,478          | 1,376,411        | (69.7%)      |
| 融資租賃收入   | 118,219          | 30,013           | 293.9%       |
| 租金收入     | 114,755          | 100,524          | 14.2%        |
| 物業管理服務收入 | 33,572           | 21,283           | 57.7%        |
| 酒店收入     | –                | 12,864           | (100.0%)     |
| 其他費用收入   | 50,103           | 10,643           | 370.8%       |
|          | <u>3,196,977</u> | <u>2,507,318</u> | <u>27.5%</u> |

## 銷售物業收入

銷售物業收入增加23.5%至2,880.3百萬港元(截至2012年9月30日止六個月：2,332.0百萬港元)，主要是由於在回顧期內交付西安和南寧項目新建成的物業，以及交易中心商舖的需求上升所致。各項目的銷售情況如下：

|          | 平均售價<br>(扣除營業稅前)<br>(港元/平方米) |        | 已售建築面積<br>(平方米) |         | 銷售收入<br>(扣除營業稅前)<br>(百萬港元) |         | 銷售收入<br>(扣除營業稅後)<br>(百萬港元) |         |
|----------|------------------------------|--------|-----------------|---------|----------------------------|---------|----------------------------|---------|
|          | 2013年                        | 2012年  | 2013年           | 2012年   | 2013年                      | 2012年   | 2013年                      | 2012年   |
| 深圳華南城    | 27,100                       | 18,100 | 5,800           | 300     | 157.8                      | 5.9     | 149.0                      | 5.5     |
| 西安華南城    | 9,000                        | -      | 259,000         | -       | 2,329.9                    | -       | 2,197.5                    | -       |
| 南寧華南城    |                              |        |                 |         |                            |         |                            |         |
| — 交易中心商舖 | 16,800                       | 15,600 | 5,100           | 25,500  | 86.1                       | 396.7   | 81.3                       | 374.5   |
| — 住宅物業   | 6,900                        | -      | 62,200          | -       | 427.6                      | -       | 403.7                      | -       |
| 南昌華南城    |                              |        |                 |         |                            |         |                            |         |
| — 交易中心商舖 | 16,700                       | 13,600 | 2,300           | 44,800  | 38.2                       | 609.7   | 36.0                       | 575.5   |
| — 住宅物業   | 7,600                        | 6,200  | 1,800           | 234,600 | 13.6                       | 1,458.1 | 12.8                       | 1,376.5 |
| 總計       | 不適用                          | 不適用    | 336,200         | 305,200 | 3,053.2                    | 2,470.4 | 2,880.3                    | 2,332.0 |

## 融資租賃收入

來自辦公樓及住宅物業租賃的融資租賃收入增加約293.9%至118.2百萬港元(截至2012年9月30日止六個月：30.0百萬港元)，主要由於回顧期內位於深圳華南城5號廣場的辦公樓及住宅單位需求上升所致。

於回顧期內，本集團與承租人訂立的融資租賃合同約為12,100平方米(截至2012年9月30日止六個月：3,600平方米)，平均單價為10,400港元/平方米(截至2012年9月30日止六個月：8,800港元/平方米)。

## 租金收入

租金收入增加14.2%至114.8百萬港元(截至2012年9月30日止六個月：100.5百萬港元)，歸因於深圳華南城一期及二期交易中心的租金收入不斷增長。

市場對大型綜合商貿物流及商品交易中心設施的殷切需求，加上華南城知名度不斷提高，均有助帶動深圳華南城的出租率。於2013年9月30日，一期交易中心及商舖的總佔用率穩定維持於約95%(2012年9月30日：96%)，而二期交易中心及商舖已推出面積的總佔用率亦增至60%(2012年9月30日：51%)。一期及二期交易中心及商舖的平均實際月租分別約為44港元/平方米(2012年9月30日：36港元/平方米)和37港元/平方米(2012年9月30日：34港元/平方米)。

## 物業管理服務收入

物業管理服務收入增加57.7%至33.6百萬港元(截至2012年9月30日止六個月：21.3百萬港元)。收入增加主要是由於深圳華南城二期交易中心及配套設施的物業管理費上升，加上已推出面積的總佔用率於2013年9月30日增加至60%。

## 酒店收入

本集團自2012年9月後把酒店物業出租予第三方營運。因此，於本回顧期內並沒有任何酒店營運收入產生。

## 其他費用收入

於回顧期內，其他費用收入增加370.8%至50.1百萬港元(截至2012年9月30日止六個月：10.6百萬港元)，主要由於於回顧期內奧特萊斯中心營運貢獻39.2百萬港元(截至2012年9月30日止六個月：5.0百萬港元)和倉儲服務貢獻5.0百萬港元(截至2012年9月30日止六個月：3.7百萬港元)所致。

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

## 銷售成本

於回顧期內，本集團的銷售成本主要包括已售物業建築成本、持作融資租賃物業建築成本及租金支出。銷售成本增加33.3%至1,547.8百萬港元(截至2012年9月30日止六個月：1,160.8百萬港元)。

升幅與回顧期內已售物業及已訂立融資租賃合同的物業面積一致。

## 毛利

毛利增加22.5%至1,649.2百萬港元(截至2012年9月30日止六個月：1,346.5百萬港元)。於回顧期內，毛利率降至52%(截至2012年9月30日止六個月：54%)，主要由於加入更多新項目銷售而令產品組合改變所致。於回顧期內，大部分的銷售收入由確認新項目的交易中心商舖所產生。在推出銷售新項目的早期階段，本集團通常設定較低的價格，讓客戶在未來有更多的價格升值空間。因此，毛利率通常低於那些比較成熟的項目。

## 其他收入及虧損

截至2013年9月30日止六個月的其他收入及虧損為淨收益11.8百萬港元，而截至2012年9月30日止六個月則錄得淨虧損為1.0百萬港元，此變動主要由於回顧期內賺取銀行利息收入增加所致。

## 投資物業公平值收益

投資物業公平值收益增加26.0%至488.2百萬港元(截至2012年9月30日止六個月：387.5百萬港元)，主要與哈爾濱華南城和鄭州華南城的新物業以及深圳華南城及南寧華南城的現有物業穩定增長有關。

## 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支增加127.5%至190.3百萬港元(截至2012年9月30日止六個月：83.7百萬港元)，主要由於於回顧期內西安、鄭州和哈爾濱項目舉行較多銷售活動而產生市場推廣和廣告費用所致。另外，擴大銷售及市場推廣團隊而產生的員工成本都引致銷售及分銷開支於回顧期內上升。

## 行政開支

行政開支增加16.8%至261.8百萬港元(截至2012年9月30日止六個月：224.1百萬港元)，主要由於新項目令業務活動增加，加上管理團隊擴充及員工人數增加所致。於回顧期內，本集團向若干董事及僱員授出186,300,000份購股權，並計及過往購股權於本期錄得的開支為29.2百萬港元(截至2012年9月30日止六個月：17.3百萬港元)。

## 融資成本

於回顧期內，融資成本上升87.7%至81.5百萬港元(截至2012年9月30日止六個月：43.4百萬港元)，主要歸因於作為一般商業用途的新造銀行及其他貸款增加而其利息開支計入收益表所致。

## 稅項

稅項開支減少24.8%至458.7百萬港元(截至2012年9月30日止六個月：609.8百萬港元)，歸因於i) 西安華南城及南寧華南城於回顧期內所產生的收入導致即期所得稅開支和土地增值稅增加；和ii) 撥回以前年度所得稅和預扣稅淨影響所致。

## 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33.9%至860.3百萬港元(2013年3月31日：642.6百萬港元)，歸因於i) 南昌華南城和鄭州華南城預售物業的預付營業稅金增加；ii) 新項目增加的金額；和iii) 過往年度出售附屬公司的應收代價減少的淨影響。於2013年9月30日，出售的應收代價餘款約為329.2百萬港元。

## 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項增加47.7%至12,061.8百萬港元(2013年3月31日：8,165.7百萬港元)。)，主要歸因於回顧期內進行中的新項目建築的應付建築費用及保留金增加，由新項目產生的銷售及租賃按金及預收款項(包括合約銷售)增加，加上由物業銷售產生的其他應付稅項。於2013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3,945.8百萬港元及6,570.8百萬港元。

## 流動資金及財務資源

本集團主要透過內部產生的資金、銀行及其他貸款、優先票據和可換股票據融資撥付業務所需資金。

## 現金及現金等價物及受限制現金

於2013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9,080.3百萬港元(2013年3月31日：6,777.8百萬港元)，當中不受限制現金及現金等價物約為7,118.0百萬港元(2013年3月31日：6,264.7百萬港元)。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2013年9月30日，本集團持有約14,934.1百萬港元(2013年3月31日：11,853.4百萬港元)的計息銀行及其他借貸、優先票據以及可換股票據。本集團於2013年9月30日的計息銀行及其他借貸合計約為11,086.3百萬港元(2013年3月31日：9,000.0百萬港元)，其中5,138.0百萬港元須於一年內或應要求償還、約2,651.6百萬港元須於第二年償還、約2,610.0百萬港元須於第三至第五年償還及約686.7百萬港元須於五年後償還。於2013年9月30日，本集團的計息銀行及其他借貸合計約7,263.4百萬港元，以若干樓宇、投資物業、發展中物業、持作銷售物業及租賃土地作抵押，其賬面總值約為18,974.0百萬港元。

本集團所有其他計息銀行及其他借貸均以人民幣為單位，並按每年5.40%至7.38%的利率計息。此外，於2013年9月30日，本集團持有未動用銀行融資約3,520.1百萬港元。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。

於2011年1月，本公司發行於2016年1月到期面值250百萬美元(相當於約1,950百萬港元)及每年票息率為13.5%的優先票據，為現有及新項目提供資金及作一般公司用途。於2011/12財政年度內，本公司從市場購回面值9百萬美元的部分優先票據。於2012年10月，本公司進一步發行於2017年10月到期面值125百萬美元(相當於約975百萬港元)及每年票息率為13.5%的優先票據，撥付其發展中物業及已規畫作未來發展物業所需資金、為部分現有債項再融資及作一般公司用途。於2013年9月30日，本集團優先票據的賬面值為2,861.7百萬港元。

於2013年4月，本集團發行於2018年4月到期本金額為975百萬港元及每年票息率為6.5%的可換股票據，撥付發展中物業及已規畫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2013年9月30日，本集團可換股票據的賬面值為986.1百萬港元。

### 資本負債比率

本集團於2013年9月30日和2013年3月31日的資本負債比率(債務淨額除權益總額)分別為34.5%和31.6%。

### 流動資產淨值及流動比率

於2013年9月30日，本集團流動資產淨值為3,969.6百萬港元(2013年3月31日：3,053.1百萬港元)。流動比率為1.20(2013年3月31日：1.20)。

### 或然負債

本集團為其交易中心及住宅物業買家訂立的按揭貸款以及其住宅及商業物業承租人訂立的銀行貸款取得若干銀行所授出的銀行融資提供擔保。於2013年9月30日，擔保金額為2,200.1百萬港元(2013年3月31日：1,366.4百萬港元)。授予買家的擔保將於買家取得房地產所有權證，並於其後抵押予銀行時解除。就租賃住宅及商業物業而言，擔保將於承租人償還貸款本金時相應解除。

### 承擔

於2013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6,306.4百萬港元(2013年3月31日：3,636.4百萬港元)。

## 外匯風險

本集團主要以人民幣進行業務，包括收入及開支、資產及負債。於回顧期內，人民幣兌港元及美元的匯率穩步上升。本集團管理層相信，人民幣波動不會對本集團業務構成重大影響。本集團並無為對沖目的發行任何金融工具。

## 收購及出售附屬公司及聯營公司

本集團於回顧期內並無任何收購及出售附屬公司及聯營公司的重大項目。

## 項目土地及銷售限制

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

本集團項目土地的取得及項目建設的進度，除視乎相關項目之規劃及建設進度外，亦視乎相關項目當地政府不同部門各項程序所需之手續及各環節的時間，包括用地指標的審批、徵地、用地規劃、土地用途的修訂及變更手續、土地招拍掛前的評估等，這些程序所需的時間及要求因各地而異，本集團不同項目辦理所需証照的手續及所需時間亦各異。因此，本集團對各項目的發展需視乎有關情況而作相應的調整和配合，但由於本集團的項目用地充裕，規劃上具較強的彈性，本集團認為有關情況對本集團的整體發展影響不大。

就各項目土地的限制，根據深圳華南城簽訂的若干土地出讓合同，建在該等地塊上的深圳華南城物業的可銷售建築面積限於總可建築面積的30%。根據南昌華南城和南寧華南城於2010年分別簽訂的若干土地出讓合同，建在該等地塊上的交易中心及倉儲設施的可銷售建築面積限於該等物業總可建築面積的60%。此限制不適用於南昌華南城和南寧華南城的住宅、商業及其他用途的物業。根據合肥華南城於2013年5月及6月簽訂的若干土地出讓合同，建在該等地塊上的交易中心的可銷售建築面積限於該等物業總可建建築面積的50%。此限制不適用於合肥華南城住宅、商業及其他用途的物業。除了上述情況之外，本集團所獲得的土地並沒有銷售限制。本集團興建及持有此等有限制的物業作租賃及自用。



## 人力資源

於2013年9月30日，本集團有僱員約5,020人，其中直接隸屬本集團的僱員約有4,860人，我們合營企業的僱員約有160人。本集團僱員人數較2013年3月31日的3,730人增長34.6%。本集團旨在招聘、挽留及培訓該等致力於本集團長遠成功及增長的人員。僱員的薪酬及其他福利乃參考市況及市場趨勢，以及按彼等的資歷、經驗、職責及表現每年進行檢討。除基本薪金及其他員工福利外，表現優秀且為本集團作出貢獻的僱員亦可獲獎勵酌情花紅及購股權。於回顧期內，本公司已向若干董事和僱員授出186,300,000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所載企業管治守則的守則條文，惟以下守則條文除外：

### 守則條文第A.6.7條

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應出席本公司的股東大會。於本期間內，兩名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2013年8月21日舉行之股東週年大會。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行本公司證券交易的指引。經向全體董事作出特定查詢，彼等各自確認於本期間內，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

審核委員會負責檢討及監管本集團的財務申報程序、內部監控及審閱本公司的財務報表，其書面職權範圍與企業管治守則項下條文及董事會指定審核委員會的職責及職務相符。

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

## 中期業績的審閱

審核委員會及本公司獨立核數師安永會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「獨立核數師對實體中期財務資料的審閱」，審閱本公司及其附屬公司截至2013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。

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，2013年11月25日

於本公告日期，本公司執行董事為鄭松興先生、梁滿林先生及許揚教授；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，馬偉武博士及鄭大報先生；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。