

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2014年3月31日止年度的
全年業績公告

財務摘要

	2014年 千港元	2013年 千港元	概約 變幅 %
合約銷售	14,106,039	8,205,620	71.9
收入	13,468,322	7,488,061	79.9
毛利	6,547,164	4,176,695	56.8
毛利率	49%	56%	不適用
母公司擁有人應佔淨利潤	3,494,481	2,749,864	27.1
母公司擁有人應佔核心淨利潤*	2,677,696	1,776,382	50.7
每股盈利			
—基本	55.71 港仙	45.62 港仙	22.1
資本負債比率	24%	32%	
擬派末期股息(每股)	14.0 港仙	10.0 港仙	40.0

* 代表未計投資物業公平值收益及相關稅務影響、衍生金融工具公平值收益和贖回2011年票據之虧損的母公司擁有人應佔淨利潤

截至2014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」)欣然宣佈本集團截至2014年3月31日止財政年度(「2013/14財政年度」或「本年度」)經審核綜合全年業績，連同上一個財政年度(截至2013年3月31日止財政年度(「2012/13財政年度」))的比較數字如下：

綜合損益表

截至2014年3月31日止年度

	附註	截至3月31日止年度 2014年 千港元	2013年 千港元
收入	4	13,468,322	7,488,061
銷售成本		<u>(6,921,158)</u>	<u>(3,311,366)</u>
毛利		6,547,164	4,176,695
其他收入及收益	4	187,823	57,971
投資物業公平值收益	4	1,266,287	1,251,445
銷售及分銷開支		(581,229)	(288,828)
行政開支		(862,968)	(536,899)
其他開支		(234,779)	(54,606)
融資成本	5	(152,852)	(133,314)
應佔下列各方的利潤及虧損：			
一家合營企業		244	1,023
聯營公司		<u>(862)</u>	<u>(351)</u>
稅前利潤	6	6,168,828	4,473,136
所得稅開支	7	<u>(2,472,478)</u>	<u>(1,606,468)</u>
本年度利潤		<u>3,696,350</u>	<u>2,866,668</u>
下列各方應佔：			
母公司擁有人		3,494,481	2,749,864
非控股權益		<u>201,869</u>	<u>116,804</u>
		<u>3,696,350</u>	<u>2,866,668</u>
歸屬於母公司普通股權益持有人之每股盈利	9		
基本		<u>55.71港仙</u>	<u>45.62港仙</u>
攤薄		<u>47.93港仙</u>	<u>45.60港仙</u>

本年度擬派股息詳情於附註8披露。

綜合全面收益表

截至2014年3月31日止年度

	截至3月31日止年度	
	2014年 千港元	2013年 千港元
本年度利潤	<u>3,696,350</u>	<u>2,866,668</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：		
換算海外業務的匯兌差額	(71,903)	238,418
將於期後期間不會重分類至損益的其他全面收入：		
重估物主自用物業轉至投資物業的除稅後收益	<u>-</u>	<u>286,456</u>
本年度除稅後其他全面收入	<u>(71,903)</u>	<u>524,874</u>
本年度總全面收入	<u>3,624,447</u>	<u>3,391,542</u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	3,426,492	3,272,114
非控股權益	<u>197,955</u>	<u>119,428</u>
	<u>3,624,447</u>	<u>3,391,542</u>

綜合財務狀況表

2014年3月31日

	附註	2014年 3月31日 千港元	2013年 3月31日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		658,923	601,146
投資物業		24,033,905	19,425,946
發展中物業		2,933,492	2,381,710
預付土地出租金		142,895	105,440
商譽		34,128	–
於一家合營企業的投資		8,919	8,936
於聯營公司的投資		4,141	(2,542)
融資租賃應收款項		17,975	29,561
購買土地使用權支付的按金		1,051,593	781,022
遞延稅項資產		1,032,803	586,232
		<u>29,918,774</u>	<u>23,917,451</u>
非流動資產總值			
流動資產			
持作融資租賃物業		245,928	571,403
持作銷售物業		13,454,700	9,381,178
應收貿易賬款	10	2,805,839	936,927
預付款項、按金及其他應收款項		729,473	642,581
透過損益以公平值列賬之持作買賣投資		29,120	117,643
現金及現金等價物及受限制現金		12,777,108	6,777,842
		<u>30,042,168</u>	<u>18,427,574</u>
流動資產總值			
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	13,809,916	8,165,727
計息銀行及其他借貸		5,841,720	4,418,254
應付稅項		4,410,502	2,790,467
衍生金融工具		181,291	–
		<u>24,243,429</u>	<u>15,374,448</u>
流動負債總額			
		<u>5,798,739</u>	<u>3,053,126</u>
流動資產淨值			
		<u>35,717,513</u>	<u>26,970,577</u>
資產總值減流動負債			

綜合財務狀況表(續)
2014年3月31日

	2014年 3月31日 千港元	2013年 3月31日 千港元
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	6,610,675	4,581,741
優先票據	4,056,838	2,853,402
可換股票據	1,009,446	-
遞延稅項負債	3,896,409	3,492,673
	<u>15,573,368</u>	<u>10,927,816</u>
非流動負債總額		
	<u>15,573,368</u>	<u>10,927,816</u>
資產淨值	<u>20,144,145</u>	<u>16,042,761</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	4,684,476	60,536
儲備	14,318,033	15,187,361
擬派末期股息	966,996	605,356
	<u>19,969,505</u>	<u>15,853,253</u>
非控股權益	<u>174,640</u>	<u>189,508</u>
	<u>174,640</u>	<u>189,508</u>
權益總額	<u>20,144,145</u>	<u>16,042,761</u>

附註：

1. 編製基準

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

2. 會計政策的變更及披露

2.1 本集團於本年度財務報表內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1號修訂本	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—政府貸款之修訂
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—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、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂本	對香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及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號財務報表之呈列—其他全面收益項目之呈列之修訂
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
香港會計準則第36號修訂本	香港會計準則第36號資產減值—非金融資產可收回金額披露之修訂(提前採納)
香港(國際財務申報詮釋委員會)—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

除下文進一步所闡述之有關香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號、香港會計準則第19號(2011年)、香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第1號及香港會計準則第36號之修訂以及列入2009年至2011年週期之年度改進的若干修訂之影響以外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表指明綜合財務報表入賬的部分及香港(常務詮釋委員會)—詮釋第12號綜合—特殊目的實體提出的事項。香港財務報告準則第10號建立一項用於確定須合併實體的單一控制模式。為符合香港財務報告準則第10號關於控制權的定義，投資者須：(a)擁有對投資對象之權力；(b)就參與投資對象營運所得之浮動回報承受風險或享有權利；及(c)能夠運用其對投資對象之權力影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號引入的變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定受其控制的實體。

由於採納香港財務報告準則第10號，本集團已更改判斷本集團控制之投資對象的會計政策。

採納香港財務報告準則第10號不會更改任何於2013年4月1日的有關本集團涉及投資對象的合併決定。

- (b) 香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號共同控制實體－合營方作出之非貨幣出資。其說明共同控制之合營安排之會計方式。該準則僅指明兩種形式之合營安排(即共同經營及合營企業)之會計方式，且取消合營企業採用按比例綜合的入賬選擇。香港財務報告準則第11號項下合營安排的分類取決於該等安排所產生的各方權利及責任。共同經營乃共同經營者對該項安排的資產擁有權利及對該項安排的負債承擔責任的合營安排，且以共同經營者於共同經營中的權利及責任為限按逐項對應基準入賬。合營企業乃合營方對該項安排的資產淨值擁有權利及根據香港會計準則第28號(2011年)須使用權益法入賬的合營安排。

本公司董事根據香港財務報告準則第11號之規定審核及評估本集團於合營安排之投資的分類，並斷定採納香港財務報告準則第11號並不會對本集團當前持有之投資造成影響。

- (c) 香港財務報告準則第12號載有就附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體的披露規定，該等規定以往載於香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營企業之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資內。該準則亦引入該等實體之多項新披露規定。
- (d) 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂本澄清香港財務報告準則第10號之過渡性指引，提供進一步寬免，免除該等準則之完全追溯應用，以及限定僅就上個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂澄清，倘於香港財務報告準則第10號首次獲應用之年度期間開始時，香港財務報告準則第10號與香港會計準則第27號或香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號有關本集團所控制實體之合併結論有所不同，方須作出追溯調整。
- (e) 香港財務報告準則第13號提供公允值的精確定義、公允值計量的單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用的披露規定。該準則不會改變本集團須使用公允值的情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公允值的情況下應如何應用公允值提供指引。香港財務報告準則第13號採用預期適用法，且採納該準則對本集團之公允值計量並無重大影響。由於香港財務報告準則第13號當中之指引，計量公允值之政策已獲修訂。

- (f) 香港會計準則第1號修訂本改變在其他全面收益(「其他全面收益」)呈列的項目分組。在未來某個時間可重新分類至損益(或於損益重新使用)之項目(例如換算境外業務之匯兌差額、現金流量對沖之變動淨值及可出售金融資產之淨虧損或收益)將與不可重新分類之項目(例如重估土地及樓宇)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並不會對本集團財務狀況或表現構成影響。綜合全面收益表已重列，以反映該等變動。此外，本集團已選擇在該等財務報表中採用修訂本引入之新標題「損益表」。
- (g) 香港會計準則第19號(2011年)包括從基本變更至簡單澄清及重新措辭之多項修訂。經修訂準則就定額退休福利計劃之入賬引入重大變動，包括取消遞延確認精算收益及虧損之選擇。其他變動包括離職福利確認時間之修改、短期僱員福利之分類及定額福利計劃之披露。由於本集團並無任何定額福利計劃或僱員離職計劃，且預期本集團並無任何重大僱員福利將於報告期後超過十二個月方予結算，故採納該經修訂準則對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。
- (h) 香港會計準則第36號修訂本取消香港財務報告準則第13號對並無減值現金產生單位之可收回金額所作計劃以外之披露規定。此外，該等修訂規定須就於報告期內已獲確認或撥回減值虧損之資產或現金產生單位之可收回金額作出披露，並擴大該等資產或單位(倘其可收回金額乃基於公允值減出售成本)之公允值計量的披露規定。該等修訂於2014年1月1日或之後開始的年度期間追溯生效，並可提早應用，惟同時亦須應用香港財務報告準則第13號。本集團已於該等財務報表提早採納該等修訂，而該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。
- (i) 2012年6月頒佈之2009年至2011年週期之年度改進載列多項準則修訂。各項準則均設有獨立過渡性條文。雖然採納部分修訂可能導致會計政策變動，但該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂詳情如下：
- 香港會計準則第1號*財務報表之呈列*：澄清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間的差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當實體自願提供上個期間以外的比較資料時，其須於財務報表之相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報表。

此外，該修訂澄清，當實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況表構成重大影響時，則須呈列上個期間開始時的期初財務狀況表。然而，上個期間開始時的期初財務狀況表之相關附註則毋須呈列。

- 香港會計準則第32號*金融工具：呈列*：澄清向權益持有人作出分派所產生之所得稅須按香港會計準則第12號*所得稅*入賬。該修訂取消香港會計準則第32號的現有所得稅規定，並要求實體須就向權益持有人作出分派所產生之任何所得稅應用香港會計準則第12號之規定。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未於此等綜合財務報表中採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	<i>金融工具</i> ³
香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號修訂本	對沖會計及對香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號之修訂 ³
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27號(2011年)修訂本	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27號(2011年)－ <i>投資實體</i> 之修訂 ¹
香港財務報告準則第11號(修訂本)	香港財務報告準則第11號－ <i>收購聯合經營權益之會計法</i> 之修訂 ⁴
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	香港會計準則第16號及香港會計準則第38號－ <i>澄清折舊及攤銷之可接受方法</i> 之修訂 ⁴
香港會計準則第19號修訂本	香港會計準則第19號 <i>僱員福利－定額福利計劃：僱員供款</i> 之修訂 ²
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號 <i>金融工具：呈報－抵銷金融資產及金融負債</i> 之修訂 ¹
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號 <i>金融工具：確認及計量－衍生工具之更替及對沖會計之延續</i> 之修訂 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	<i>徵費</i> ¹
2010年至2012年週期香港財務報告準則之年度改進	對於2014年1月之頒佈香港財務報告準則之修訂 ²
2011年至2013年週期香港財務報告準則之年度改進	對於2014年1月之頒佈香港財務報告準則之修訂 ²

¹ 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期惟可供採用

⁴ 於2016年1月1日或以後開始之年度期間生效

本集團現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則於首次採納時之影響。至目前為止，本集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況不太可能造成重大影響。

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2014年3月31日止年度						
分部收入：						
對外部客戶銷售	12,812,583	304,866	67,074	189,128	94,671	13,468,322
分部間銷售	-	18,353	41,542	48,180	-	108,075
	12,812,583	323,219	108,616	237,308	94,671	13,576,397
分部間銷售對銷						(108,075)
收入						<u>13,468,322</u>
投資物業公平值增加前分部業績	6,293,333	246,389	(45,897)	188,912	71,724	6,754,461
投資物業公平值增加	-	1,266,287	-	-	-	1,266,287
投資物業公平值增加後分部業績	<u>6,293,333</u>	<u>1,512,676</u>	<u>(45,897)</u>	<u>188,912</u>	<u>71,724</u>	<u>8,020,748</u>
未分配銷售成本						(207,297)
利息收入						48,635
未分配收入及收益						139,188
未分配開支						(1,678,976)
融資成本						(152,852)
應佔一家合營企業利潤						244
應佔聯營公司虧損						(862)
稅前利潤						<u>6,168,828</u>
分部資產	20,518,873	24,968,944	4,584	7,510	119,415	45,619,326
對賬：						
於一家合營企業的投資						8,919
於聯營公司的投資						4,141
未分配資產						14,328,556
資產總值						<u>59,960,942</u>
分部負債	9,954,756	4,946,443	52,611	611	78,042	15,032,463
對賬：						
未分配負債						24,784,334
負債總額						<u>39,816,797</u>
其他分部資料：						
折舊	-	-	969	1,333	4,881	7,183
公司及其他未分配金額						61,307
						<u>68,490</u>
投資物業公平值增加	-	1,266,287	-	-	-	1,266,287
資本開支*	15,286,126	879,270	4,085	1,417	28,107	16,199,005

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	酒店營運 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至2013年3月31日止年度						
分部收入：						
對外部客戶銷售	7,178,712	213,995	43,589	13,291	38,474	7,488,061
分部間銷售	–	10,572	18,989	20,323	–	49,884
	7,178,712	224,567	62,578	33,614	38,474	7,537,945
分部間銷售對銷						(49,884)
收入						<u>7,488,061</u>
投資物業公平值增加前分部業績	4,101,875	210,454	(23,085)	(10,968)	21,017	4,299,293
投資物業公平值增加	–	1,251,445	–	–	–	1,251,445
投資物業公平值增加後分部業績	<u>4,101,875</u>	<u>1,461,899</u>	<u>(23,085)</u>	<u>(10,968)</u>	<u>21,017</u>	<u>5,550,738</u>
未分配銷售成本						(122,598)
利息收入						31,031
未分配收入及收益						26,940
未分配開支						(880,333)
融資成本						(133,314)
應佔一家合營企業利潤						1,023
應佔聯營公司虧損						<u>(351)</u>
稅前利潤						<u>4,473,136</u>
分部資產	13,322,482	20,730,471	1,247	–	64,397	34,118,597
對賬：						
於一家合營企業的投資						8,936
於聯營公司的投資						(2,542)
未分配資產						<u>8,220,034</u>
資產總值						<u>42,345,025</u>
分部負債	5,686,156	4,532,888	35,402	–	33,526	10,287,972
對賬：						
未分配負債						<u>16,014,292</u>
負債總額						<u>26,302,264</u>
其他分部資料：						
折舊	–	–	641	2,918	5,192	8,751
公司及其他未分配金額						<u>18,375</u>
						<u>27,126</u>
投資物業公平值增加	–	1,251,445	–	–	–	1,251,445
商譽減值撥備	–	–	–	20,066	–	20,066
資本開支*	8,480,793	608,118	61	233	29,089	9,118,294

* 資本開支包括物業、廠房及設備、發展中物業及投資物業添置。

4. 收入、其他收入及收益

收入(亦即本集團的營業額)，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、電商收入及其他費用收入(扣除營業稅及其他銷售相關稅項)。

收入、其他收入及收益分析如下：

	截至3月31日止年度	
	2014年 千港元	2013年 千港元
收入		
物業銷售	12,534,980	6,899,068
融資租賃收入	277,603	279,644
租金收入	304,866	213,995
物業管理服務收入	67,074	43,589
電商收入	189,128	–
其他費用收入*	94,671	38,474
酒店營運收入	–	13,291
	<u>13,468,322</u>	<u>7,488,061</u>
其他收入		
來自下列各項的利息收入：		
銀行	42,935	28,531
融資租賃應收款項	5,700	2,500
其他	34,350	21,283
	<u>82,985</u>	<u>52,314</u>
收益		
透過損益以公平值列賬之持作買賣投資 (虧損)/收益，淨額	(2,625)	5,657
出售透過損益以公平值列賬之持作買賣投資收益，淨額	4,115	–
衍生金融工具公平值收益	103,348	–
	<u>104,838</u>	<u>5,657</u>
	<u>187,823</u>	<u>57,971</u>
投資物業公平值收益	<u>1,266,287</u>	<u>1,251,445</u>

* 其他費用收入已包括奧特萊斯收入68,742,000港元(2013年：24,060,000港元)。

5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至3月31日止年度	
	2014年 千港元	2013年 千港元
銀行及其他借貸利息		
須於五年內全數償還	576,706	339,112
須於五年後全數償還	99,412	45,366
優先票據利息	425,141	334,664
可換股票據利息	106,430	–
減：資本化利息	<u>(1,054,837)</u>	<u>(585,828)</u>
總計	<u>152,852</u>	<u>133,314</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3月31日止年度	
	2014年 千港元	2013年 千港元
已售物業成本	6,409,079	2,931,128
融資租賃物業成本	110,171	145,709
折舊	69,631	28,944
減：就發展中物業資本化折舊	<u>(1,141)</u>	<u>(1,818)</u>
	<u>68,490</u>	<u>27,126</u>
預付土地出租金攤銷	1,198	190
土地及樓宇及汽車經營租賃下的最低租金	14,264	12,129
核數師薪酬	4,000	4,028
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金*	582,836	318,695
以權益結算的購股權開支	63,357	27,176
退休金計劃供款	<u>52,023</u>	<u>19,236</u>
	<u>698,216</u>	<u>365,107</u>
外匯差額淨額	(6,318)	695
商譽減值撥備**	–	20,066
應收貿易賬款減值撥備**	58,697	34,540
贖回優先票據之虧損**	176,082	–
出售物業、廠房及設備項目虧損	<u>973</u>	<u>955</u>

* 包括截至2014年及2013年3月31日止年度的金額分別95,658,000港元及53,831,000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。

7. 所得稅

年內，於香港產生的估計應課稅溢利乃按16.5% (2013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(2013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% (2013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。為數1,270,280,000港元及638,935,000港元的土地增值稅，已分別在截至2014年及2013年3月31日止年度的綜合損益表內扣除。

年內，所得稅開支主要部分如下：

	截至3月31日止年度	
	2014年 千港元	2013年 千港元
即期—中國大陸	1,239,428	772,557
中國大陸土地增值稅	1,270,280	638,935
遞延中國大陸企業所得稅	(37,230)	194,976
年度稅項支出總額	<u>2,472,478</u>	<u>1,606,468</u>

8. 股息

	截至3月31日止年度	
	2014年 千港元	2013年 千港元
建議末期股息—每股普通股14.0港仙 (2013年：每股普通股10.0港仙)	<u>966,996</u>	<u>605,356</u>

擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會批准後，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6,272,737,781股(2013年:6,027,344,822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		
	2014年 千港元	2013年 千港元	
盈利			
用於計算每股基本盈利之母公司普通股權益持有人應佔利潤	3,494,481	2,749,864	
減：衍生金融工具公平值收益	(103,348)	-	
衍生金融工具公平值收益前母公司擁有人應佔利潤	<u>3,391,133</u>	<u>2,749,864</u>	
		股數	
		2014年	2013年
股份			
用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股的加權平均數	6,272,737,781	6,027,344,822	
攤薄影響—普通股加權平均數：			
購股權	187,848,507	3,088,244	
騰訊購股權	5,174,361	-	
可換股票據	609,589,041	-	
	<u>7,075,349,690</u>	<u>6,030,433,066</u>	

10. 應收貿易賬款

	2014年 千港元	2013年 千港元
應收貿易賬款	2,964,107	1,037,648
減值	(158,268)	(100,721)
	<u>2,805,839</u>	<u>936,927</u>

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

於報告期末時，根據付款到期日，應收貿易賬款扣除撥備後的賬齡分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
1個月以內	1,805,792	554,520
1至2個月	208,048	97,758
2至3個月	316,165	97,650
逾3個月	475,834	186,999
	<u>2,805,839</u>	<u>936,927</u>

應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
於年初的賬面值	100,721	64,829
已確認減值虧損	58,697	34,540
匯兌調整	(1,150)	1,352
	<u>158,268</u>	<u>100,721</u>

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：

	2014年 千港元	2013年 千港元
未逾期及未減值	499,802	496,856
逾期少於1個月	1,305,990	57,664
逾期1至3個月	524,213	195,408
逾期3個月	475,834	186,999
	<u>2,805,839</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，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	2014年 千港元	2013年 千港元
其他應付款項及應計項目		2,647,884	916,752
應付票據	(i)	62,495	453,677
按金及預收款項		5,120,311	3,792,892
應付的建設費用及保留金	(ii)	5,979,226	3,002,406
		<u>13,809,916</u>	<u>8,165,727</u>

(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：

	2014年 千港元	2013年 千港元
1至2個月	62,495	135,455
超過3個月	–	318,222
	<u>62,495</u>	<u>453,677</u>

(ii) 於報告期末建設費用及保留金應付款項的賬齡分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
1年內	5,923,618	2,923,753
超過1年	55,608	78,653
	<u>5,979,226</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之董事會，連同其附屬公司，欣然呈報本集團截至2014年3月31日止財政年度之年度業績。

業績及股息

本集團於2013/14財政年度維持強勁增長勢頭，持續實現財務目標。回顧年內，本集團收入激增79.9%至13,468.3百萬港元(2012/13財政年度：7,488.1百萬港元)。母公司權益擁有人應佔利潤亦增長27.1%至3,494.5百萬港元(2012/13財政年度：2,749.9百萬港元)。每股基本盈利為55.71港仙(2012/13財政年度：45.62港仙)。

董事會建議派付2013/14財政年度末期股息每股14港仙(2012/13財政年度：每股10港仙)，惟須待股東於2014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。

營運回顧

成功複製商業模式，帶動本集團快速增長

作為中國領先的大型綜合商貿物流及商品交易中心發展商和營運商(按建築面積計)，本集團繼續受惠於穩定的宏觀經濟環境及華南城可成功複製的商業模式。於本年度，本集團持守其發展策略並致力多樣化其項目組合收入來源。於本年度，華南城的合約銷售(包括融資租賃合同的物業銷售)達141億港元(2012/13財政年度：82億港元)，其中兩個最新項目—合肥華南城及鄭州華南城為主要貢獻者。新項目的成功突顯華南城商業模式的優勢及多元化項目組合的效益。

經常性收入增長強勁

作為本集團的主要企業發展策略，項目工程及初步銷售完成後，本集團將長期營運其綜合商貿物流及商品交易中心，透過經常性業務收入，為集團帶來持續及穩定的回報。經常性業務收入包括但不限於租金、物業管理、電子商貿、物流倉儲服務及奧特萊斯業務收入。

於本年度，本集團錄得經常性業務收入達655.7百萬港元(2012/13財政年度：309.3百萬港元)，大幅增長112.0%。各項經常性業務收入均錄得大幅增長，包括租金收入增長42.5%、倉儲物流服務收入增長176.8%、物業管理收入增長53.9%以及奧特萊斯業務收入增長185.7%。隨著新推行予實體商戶的線上會員計劃，電子商貿收入錄得189.1百萬港元(2012/13財政年度：無)。

業務策略的演進

本集團一向深諳中國城市批發市場現代化發展所帶來的龐大商機。過去十年裏，本集團的成功建基於為中小企業提供專業平台以協助其業務走向現代化發展。本集團將繼續致力扮演服務供應商的角色，為城內中小企業提供關鍵的服務。

電子商貿－未來的策略核心

隨著中小企業對推進線上業務的需求日益增加，本集團相信中國批發市場下一輪的革命性發展將融合影響深遠的網絡工具及實體線下平台。為充分把握市場機遇，本集團將電子商貿定立為未來的策略核心，其中包括協助在華南城經營業務的中小企業建立線上商貿平台。截至2014年3月底，本集團自營的電子商貿平台－CSC86.com已協助近5,000家華南城商戶成功建立線上商舖，並展示超過1.6百萬件產品。此外，隨著鄭州華南城推出市場，本集團同時為實體商戶引進線上商舖，商戶對此反應正面。在南昌華南城，目前正進行電子商貿服務試營運，以協助華南城商戶於第三方線上平台擴大其業務。自2014年3月起，本集團的奧特萊斯業務推出線上平台測試版，為商戶及客戶提供B2C服務。

強強合作

本集團於2014年1月15日與騰訊控股有限公司(「騰訊」)建立策略性合作，為華南城的商戶提供增值服務。作為各自所在領域的領先企業，是次合作致力打造一個融合線上及線下的平台，讓數以百萬計的互聯網用戶能夠與華南城項目內經營業務的中小企業直接聯繫。是次成功合作將會是發展「實體+網絡」商貿生態圈的重要一步。

本集團相信，引進騰訊共同發展「實體+網絡」的融合將加快華南城的線上服務升級，為其商戶提供更高效的一體化商貿服務。成功融合的「實體+網絡」服務平台將拓展華南城的商貿生態圈，透過融合電子商貿工具的新一代批發市場，為我們的中小企業提供更多商機並取得更大成功。

物流－網絡的價值

專業物流服務一直是華南城中小企業商戶所需的重要增值服務。隨著新一代批發市場透過電子商貿工具強化業務發展，先進的物流網絡更為關鍵。本集團不僅為物流倉儲預留充裕的土地儲備，更已建立覆蓋全國八個不同省份及直轄市的華南城項目物流網路：跨越最北的哈爾濱華南城至最南的南寧華南城。於本年度，本集團於南寧華南城設立物流資訊交流平台試點，期望藉此體現華南城網路的全面價值。

好百年家居－於不斷擴展的商貿生態圈中尋求機遇

於2013年7月，本集團簽訂認購協議，收購好百年家居75%權益。好百年家居為國內領先家居裝飾市場營運商，目前於國內經營八個大型門店。本集團擬於各華南城項目內增設好百年家居專門店，顯著擴大好百年家居的業務規模。此項收購亦有助本集團充分利用其日益增長的商貿生態圈優勢，擴展配套服務。隨著華南城的項目日趨成熟，本集團擬進一步物色收購機會，以締造更大的協同價值。

繼續擴展項目組合

本集團於本年度繼續積極擴展項目組合，以保持穩定的增長勢頭。於2014年1月，本集團與重慶政府簽訂框架協議，於重慶巴南區建設規劃建築面積達13.5百萬平方米的綜合商貿及物流項目，標誌著本集團首次進駐中國直轄市。

於2014年2月，本集團訂立收購西安華南城項目餘下35%權益的協議，使本集團對該項目的持股比例增至100%。截至2014年3月底，本集團持有其營運所有八個項目的全部權益，維持多元化的項目組合。

本集團亦於2014年3月與廣州政府簽訂意向書，在廣州發展規劃建築面積達約10百萬平方米的綜合商貿及物流項目。

審慎的財務管理

本集團繼續致力平衡其業務擴張策略及財務的可持續性。截至2014年3月底，本集團持有現金及現金等價物及受限制現金約128億港元，資本負債比率為24%。於本年度，本集團獲得的一系列便利的融資渠道，包括國內及境外銀行貸款，以及於中國及國際資本市場發行票據，充分體現國內外資本市場的有力支持。

前景

展望未來，中國的經濟改革將進入全新階段，對經濟增長的質量追求高於數量的追求，政府將加強推行不同經濟領域現代化之力度。國家十二五規劃中亦提綱政府將持續在國內進行城鎮化發展及產業升級。本集團相信，當前發展現代化綜合物流網絡及拆遷城市中心批發市場的策略將會繼續成為政府推進新結構性改革計劃的重要部分。憑藉本集團獨特的業務模式、卓越的營運能力，加上與地方政府的豐富合作經驗，華南城已蓄勢捕捉此龐大商機。與此同時，本集團將繼續強化「實體+網絡」平台，並透過與騰訊的合作，以及華南城新項目陸續開業的機遇，為華南城的商戶提供更多線上線下的增值服務。

本集團於2014/15財政年度的合約銷售目標為180億至200億港元。此外，隨著更多項目開始貢獻經常性業務收入，逐漸穩定成為重要的增長及收入動力，本集團年度經常性收入的三年目標可達15億至20億港元。

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

管理層討論及分析

業務回顧

於本年度，本集團繼續受惠於中國穩定的市場環境，中央政府持續推進增長上重質於量的結構性改革。通過審慎的投資策略及可成功複製的業務模式，華南城新項目錄得強勁需求。於2013年12月，本集團的合約銷售額已達126億港元，突破全年110億港元的目標。本集團隨即於同月上調新合約銷售目標至140億港元。

於2013/14財政年度，新項目的銷售繼續成為強勁收入動力，保持本集團的快速增長勢頭。合約銷售額飆升72%至141億港元(2012/13財政年度：82億港元)。總收入達135億港元，同比增長80%(2012/13財政年度：75億港元)。

2013/14財政年度合約銷售詳情載於下表：

	合約面積 (平方米)	平均售價 (扣除 營業稅前) (港元/ 平方米)	合約金額 (扣除 營業稅前) (百萬港元)	項目貢獻
深圳華南城	34,300	14,300	491.3	3.5%
交易中心(商場) ⁽¹⁾	8,000	24,700	198.5	1.4%
辦公樓	10,700	12,600	135.1	1.0%
住宅	15,600	10,200	157.7	1.1%
南昌華南城	69,200	16,100	1,118.2	7.9%
交易中心(商場)	67,300	16,400	1,103.1	7.8%
住宅	1,900	7,800	15.1	0.1%
南寧華南城	92,000	8,800	809.4	5.7%
交易中心(商場)	13,300	17,700	234.2	1.7%
住宅	78,700	7,300	575.2	4.0%
西安華南城	169,800	9,900	1,683.3	12.0%
交易中心(商場)	45,700	14,000	642.3	4.6%
交易中心(單棟) ⁽²⁾	124,100	8,400	1,041.0	7.4%
鄭州華南城				
交易中心(單棟)	568,000	7,400	4,209.0	29.8%
哈爾濱華南城				
交易中心(單棟)	171,600	7,700	1,322.6	9.4%
合肥華南城				
交易中心(單棟)	642,900	7,000	4,472.2	31.7%
總計	1,747,800	不適用	14,106.0	100.0%

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。

電子商貿

新一代批發市場

位處城市中心的批發市場一直是中國商貿活動中的重要一部分。而華南城一直在促進全國多個大城市批發市場成功升級轉型扮演重要角色。隨著中小企業對推進線上業務的需求日益增加，本集團見證新一代批發市場的革命性發展。新一代批發市場融合電子商貿工具—包括線上交易平台、O2O應用程式及社交網絡等，與實體線下平台。

為建設新一代批發市場及受惠於「實體+網絡」商貿生態圈帶來的好處，本集團短期目標是協助中小企業掌握不同的電子商貿工具，並提高其業務及線上流量；中至長期目標則是提供進一步的增值服務，包括電子商貿數據庫、小額融資及網上支付服務等。

解決方案提供商

現時中小企業在發展其網絡潛力時主要受技術知識和熟練的勞動力所限。為促進企業轉型，本集團致力協助消除這些限制，擔當解決方案提供商的角色。

截至2014年3月底，本集團自營的電子商貿平台—CSC86.com已成功協助約5,000個華南城商戶成功建立線上商舖，並展示超過1.6百萬件產品。其中許多中小企業只是剛開始建立線上商舖，本集團將提供跟進支援及服務，包括網站管理、視覺設計、數據分享及分析、線上宣傳、搜索引擎優化及第三方認證等。

自2013/14財政年度起，本集團於鄭州華南城新推行線上會員計劃，參與有關服務後，商戶可專享本集團電子商貿平台CSC86.com所提供的全方位電子商貿服務。現時，已有約7,000個鄭州華南城商戶參與此計劃，大幅提高電子商貿服務在華南城商戶中的滲透率。

本集團正與地方大學及專上院校合作，於部份華南城項目設立電子商貿培訓計劃，為畢業生提供電子商貿技能培訓，並為中小企業建立人才庫。本集團相信，通過協助中小企業使用電子商貿工具拓展業務將擴展華南城的業務生態圈，並帶來更多商機。

本集團的奧特萊斯業務亦充分利用電子商貿帶來的機會。於2014年3月8日，本集團推出B2C奧特萊斯平台Aolaigo.com(奧萊購)的測試版。本集團亦於深圳華南城設立物流配送中心，用作奧特萊斯線上平台的倉儲及配送。

充份利用實體線下平台

憑藉線下平台及多項支援設施，包括物流及倉儲，本集團成功吸引不少線上企業，成為嶄新的商戶群。截至2014年3月底，本集團已吸納約250個電商，尤其是跨境電商。透過進駐華南城，這些線上企業可在實體展示平台與客戶建立關係，可於華南城項目內向眾多中小企業商戶直接進行採購，同時可利用既有的設施更方便地管理其庫存和物流。

策略性合作強化平台

本集團與中國最成功的互聯網公司之一——騰訊訂立策略性合作，為華南城的商戶及客戶提供更多增值服務。作為各自所在領域的領先企業，是次合作將打造一個融合線上線下的平台，讓數以百萬計的互聯網用戶能與眾多在華南城項目內經營業務的中小企業直接聯繫。有關合作將促進「實體+網絡」綜合商貿生態圈的發展。

憑藉騰訊的互聯網技術，本集團可將各個華南城平台，包括實體平台，B2C和B2B線上平台與微信平台連接，打造成一個O2O綜合生態圈，使集團可以為中小企業提供更多的增值服務和讓其客戶享受獨特的O2O體驗。

物流

發揮網絡價值

華南城的主要商戶為中小企業批發商，物流及倉儲服務對他們至關重要。一般而言，根據項目的規劃框架，各項目約15%的規劃總建築面積將撥作物流及倉儲用途。截至2014年3月31日，建築面積約82,500平方米的倉儲物流設施已於華南城項目內營運。於2014/15財政年度，本集團將於多個華南城項目展開779,300平方米的倉儲物流設施的建設。

截至2014年3月底，本集團共有八個覆蓋全國的華南城項目，橫跨最北的哈爾濱華南城至最南的南寧華南城。本集團專門提供物流及倉儲服務的附屬公司—乾龍物流集團有限公司，利用華南城的網絡及規模優勢，為全國的長途重型貨車及批發企業構建一個物流信息網絡平台。

憑藉這個物流信息網絡平台，日後成千上萬在各華南城項目內經營的中小企業，可直接在項目內物色並解決物流及運輸服務的需要，並透過實時全球定位系統追蹤貨物運送狀況。他們對物流及運輸服務的需求亦同時吸引區內的重型貨車使用本集團的信息平台。本集團將通過此平台向重型貨車收取運費，從而建立一個重要的現金收入來源。

奧特萊斯

未來增長的強大動力

奧特萊斯由本集團的全資附屬公司—深圳華盛商業發展有限公司所經營，自2011年於深圳營運以來，收入複合年增長率達446.5%。奧特萊斯業務的收入由2012/13財政年度的24.1百萬港元大幅增長185.7%至68.7百萬港元。

於回顧年內，深圳華南城的奧特萊斯在營業建築面積約64,800平方米及經營約170個品牌商戶，佔奧特萊斯業務總收入逾87.8%，約60.4百萬港元。

南寧華南城、南昌華南城及西安華南城奧特萊斯已於2013/14財政年度內開始試營運，總建築面積分別為14,500平方米、5,900平方米及7,200平方米。隨著現有項目的規模不斷擴大及更多新建的奧特萊斯投入營運，本集團預計未來數年奧特萊斯業務的增長將更迅速。

好百年家居

拓展配套服務

為進一步拓展配套服務以充分利用日益擴展的華南城商貿生態圈，本集團將透過收購不同業務，締造更高的協同效益，增加項目人流量及業態覆蓋。於2013年7月，本集團簽訂認購協議，收購好百年家居75%權益。好百年家居為國內領先的家居市場營運商，目前經營八家大型門店。本集團擬於不同的華南城項目內增設好百年家居門店，大幅擴大好百年家居的業務覆蓋範圍。

物業管理

創造更高的品牌價值

為讓本集團各項目實現更佳的管理及服務，本集團成立深圳第一亞太物業管理有限公司為所有華南城項目提供專業的物業管理服務。本集團致力提供較其他批發市場別樹一幟的優質防火、保安、環境管理、設備保養及維修，以至交通秩序及停車場管理服務。

貿易博覽會

建立強勁的品牌知名度

本集團運用其龐大的經營規模優勢，以及與當地政府的緊密合作關係，繼續吸引國際及地方參展商至本集團的不同項目，不僅為華南城帶來更多人流及業務流量，同時可為華南城建立品牌認受性，並為項目作宣傳。有見新項目試營運在即，本集團積極籌辦商貿博覽會及活動，以提升市場關注及增加人流。

活動回顧

中國－東盟博覽會輕工展

第十屆中國－東盟博覽會輕工展由中國商務部及其東盟成員以及中國－東盟秘書處合辦，由廣西壯族自治區政府承辦，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名本地及海外參觀人次(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。

廣西(南寧)春茶節

南寧華南城於2013年4月28日至5月2日舉辦第六屆廣西(南寧)春茶節，展示各式各樣的茶葉及茶具。活動盛況空前，吸引超過150,000人次參觀。

第七屆廣西(南寧)春茶節暨南寧華南城汽車博覽會於2014年5月五一勞動節假期期間在南寧華南城舉行，吸引約317,000參觀人次。是次活動顯著帶動茶葉及茶具租戶及汽車參展商的銷售，項目的其他商戶亦同時受惠於是次活動帶來的人流增長。

港澳台商品交易會

繼2012年9月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此項活動。此交易會佔地55,000平方米，吸引約740,000人次參觀。這個可同時容納該三地參展商參展的交易會，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及新春年貨特賣會

本集團運用其展示平台及展會經驗，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，吸引了約300家企業參展，以及約1,106,000人次參觀，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。

繼江西省地方特色商品博覽會成功舉辦後，南昌華南城自2013年12月底開始舉行為期兩周的新春年貨特賣會，吸引將近百萬人次參觀。兩項活動的成功令中小企業商戶對試營運中的華南城投入信心一票。

擴闊融資渠道

本集團繼續致力鞏固其財務狀況並拓寬融資渠道，以維持發展增長勢頭。透過打通國際及國內銀行、債券市場以及機構策略投資者等多元化的融資渠道，足證資本市場及銀行對本集團健全的商業模式及卓越的營運能力充滿信心。

於本年度，本集團錄得整體融資成本下降，於2014年3月31日，本集團加權平均年利率為7.2厘，其中大部份是從國內銀行取得的融資成本優惠，加權平均年利率為6.7厘，境外貸款則為8.4厘，其中新增融資包括本集團於2013年10月從滙豐銀行提取500百萬港元2年期無抵押貸款，年利率為香港銀行同業拆息加2.75厘。於2014年1月，本集團成功發行將於2019年到期的5年期400百萬美元優先票據，年利率為8.25厘，以提早贖回於2016年到期票面年利率13.50厘的優先票據，進而降低整體融資成本。

於本年度，本集團獲得多家信貸評級機構給予正面的信貸前景。於2013年11月，標準普爾將公司的評級展望從「穩定」上調為「正面」，並確認我們「B+」的長期企業信用評級。於2013年12月，穆迪亦將公司的評級展望從「穩定」上調為「正面」，並確認我們「B2」的公司家族評級。於2014年1月，惠譽評級也對公司給予「B+」及正面信貸前景。

於2014年4月，本集團全資附屬公司—華南國際工業原料城(深圳)有限公司(「華南國際」)取得於中國發行最多人民幣40億元之5年期中期票據之相關批准，並於翌月完成發行第一期總額人民幣10億元，年利率為7.5厘之票據，並獲大公國際資信評估有限公司給予票據評級「AA」評級。

繼亞洲領先另類投資基金管理集團太盟投資集團於2013年4月對華南城作出策略性投資，以975百萬港元購買於2018年到期票面年利率6.5厘的可換股票據後，騰訊於2014年1月策略入股華南城，以每股2.2港元認購合共680,300,000股華南城新股，總作價約15億港元，約佔華南城擴大股本後的9.9%。騰訊亦獲授予購股權，以每股3.50港元進一步認購244,800,000股華南城新股。此等策略性投資進一步強化本集團的資金狀況及流動性。

土地儲備

憑藉強勁的合約銷售和資金狀況，本集團於本年度為合肥華南城、重慶華南城、西安華南城及哈爾濱華南城合共購入可建總建築面積約5.39百萬平方米的土地，平均成本為人民幣303元/平方米，佔總規劃建築面積6.8%，確保本集團未來增長之餘，亦反映華南城的審慎策略。

截至2014年3月31日之土地儲備

(平方米)	已竣工物業		發展中物業 ⁽¹⁾	預期	已規劃作未來發展物業 估計	總規劃 建築面積 估計	已購土地 可建建築面積 (佔總規劃建築面積 百分比)	
	已售	未出售		於2014/15 財政年度 竣工之 物業 ⁽²⁾ 估計				%
深圳華南城	670,400	1,141,800	270,000	117,000	561,800	2,644,000	2,644,000	100
南昌華南城	589,600	311,300	853,000	394,100	2,526,100	4,280,000	4,280,000	100
南寧華南城	186,300	626,300	765,000	558,500	3,302,400	4,880,000	2,480,000	51
西安華南城	464,000	432,500	737,900	515,200	15,865,600	17,500,000	2,506,000	14
哈爾濱華南城	-	-	1,232,600	336,700	10,767,400	12,000,000	2,475,000	21
鄭州華南城	534,500	696,100	1,499,200	560,000	9,270,200	12,000,000	4,215,000	35
合肥華南城	638,000	170,400	1,209,400	900,600	9,982,200	12,000,000	3,941,000	33
重慶華南城	-	-	500,000	-	13,000,000	13,500,000	749,000	6
總計	<u>3,082,800</u>	<u>3,378,400</u>	<u>7,067,100</u>	<u>3,382,100</u>	<u>65,275,700</u>	<u>78,804,000</u>	<u>23,290,000</u>	<u>30</u>

註：

- (1) 包括於2014年3月31日在建物業及將於2014/15財政年度內將施工物業。
- (2) 預計於2014/15財政年度內竣工之發展中物業。

深圳華南城

深圳華南城為本集團旗下首個項目，策略性位處珠江三角洲地區的心臟地帶，坐擁完善的交通網絡。項目佔地面積約1.06百萬平方米，總規劃建築面積約2.64百萬平方米。截至2014年3月31日，總建築面積約1.80百萬平方米的一期、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營運。現時，深圳華南城正進行第三期發展，於2014/15財政年度將展開建築面積270,000平方米的建設，其中117,000平方米預期可於年內竣工。

於2013/14財政年度，深圳華南城錄得合約銷售總額約491.3百萬港元(2012/13財政年度：1,518.7百萬港元)，包括以平均售價24,700港元/平方米售出建築面積8,000平方米的商品交易中心(商場)(2012/13財政年度：以20,900港元/平方米售出58,500平方米)；以平均售價12,600港元/平方米售出10,700平方米的辦公樓單位(2012/13財政年度：以10,900港元/平方米售出16,600平方米)，以及以平均售價10,200港元/平方米售出15,600平方米的住宅配套(2012/13財政年度：以9,400港元/平方米售出12,100平方米)。

於2013/14財政年度，深圳華南城在佔用率及租金方面保持穩定增長。截至2014年3月31日，一期商品交易中心及商舖的總佔用率及租金收入分別為95%及48港元/平方米(截至2013年3月31日：96%及40港元/平方米)。至於二期及三期商品交易中心及商舖的已推出可出租建築面積的總佔用率及租金收入分別為65%及40港元/平方米(截至2013年3月31日：55%及35港元/平方米)，以及51%和52港元/平方米。

南昌華南城

坐落於江西省省會南昌市，南昌華南城毗連主要高速公路、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，距主要高鐵車站—已於2013年9月逐步投入服務的南昌西客站僅1.2公里，為供應商、生產商及商家提供方便的交通連接。

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。南昌華南城正進行一期發展，其中建築面積900,900平方米的建設已竣工，包括517,900平方米的商品交易中心(商場)及383,000平方米的住宅配套。於2014/15財政年度將展開規劃建築面積約853,000平方米的建設，其中394,100平方米預期可於年內竣工。隨著一期建設接近完成，南昌華南城已於本年度開始試營運。

於2013/14財政年度，南昌華南城錄得合約銷售總額1,118.2百萬港元(2012/13財政年度：2,303.9百萬港元)，包括以平均售價16,400港元/平方米售出建築面積67,300平方米的商品交易中心(商場)(2012/13財政年度：以13,700港元/平方米售出108,700平方米)，及以平均售價7,800港元/平方米售出1,900平方米的住宅配套(2012/13財政年度：以7,400港元/平方米售出110,600平方米)。

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，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綫。

於2014年2月，本集團訂立股權轉讓協議，以人民幣260百萬元收購西安華南城餘下35%的股權，成為本集團之全資附屬公司。該交易已於2014年3月完成。

西安華南城總規劃面積佔地約10.0百萬平方米，總規劃建築面積約17.5百萬平方米。西安華南城正進行一期發展，其中建築面積896,500平方米的建設已竣工，包括555,900平方米的商品交易中心(商場)及340,600平方米的商品交易中心(單幢)。於2014/15財政年度將展開建築面積737,900平方米的建設，其中515,200平方米預期可於年內竣工。隨著一期建設接近完成，西安華南城已於本年度開始試營運。

於2013/14財政年度，西安華南城錄得合約銷售總額1,683.3百萬港元(2012/13財政年度：1,971.5百萬港元)，包括以平均售價14,000港元/平方米售出建築面積45,700平方米的商品交易中心(商場)(2012/13財政年度：以14,100港元/平方米售出64,500平方米)，及以平均售價8,400港元/平方米售出建築面積124,100平方米的商品交易中心(單幢)(2012/13財政年度：以8,200港元/平方米售出129,900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，與火車站、高速公路及國際機場接連，交通便利。坐擁毗鄰東南亞的策略地理優勢，受惠於中國—東盟自由貿易區內跨境貿易活動豁免關稅，南寧華南城致力成為重要的跨境貿易樞紐，以滿足北部灣及東南亞地區的龐大需求。

南寧華南城的規劃建築淨佔地面積約1.83百萬平方米，總規劃建築面積約4.88百萬平方米。南寧華南城正進行一期發展，其中建築面積812,600平方米的建設已竣工，包括329,000平方米的商品交易中心(商場)、約456,000平方米的住宅配套及約27,600平方米的倉儲設施。於2014/15財政年度將展開建築面積765,000平方米的建設，其中558,500平方米預期可於年內竣工。隨著一期建設接近完成，南寧華南城已於本年度開始試營運。

於2013/14財政年度，南寧華南城錄得合約銷售總額809.4百萬港元(2012/13財政年度：807.7百萬港元)，包括以平均售價17,700港元/平方米售出建築面積13,300平方米的商品交易中心(商場)(2012/13財政年度：以15,500港元/平方米售出37,900平方米)，及以平均售價7,300港元/平方米售出78,700平方米的住宅配套(2012/13財政年度：以6,500港元/平方米售出33,700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，加上鄰近中俄邊界的優越地理位置，配合該區的經濟活動需要。哈爾濱華南城將充份把握該區新興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。哈爾濱華南城正進行一期發展。於2014/15財政年度計劃將展開建築面積1.2百萬平方米的新建設工程，其中336,700平方米預期可於年內竣工。

於2013/14財政年度，哈爾濱華南城錄得合約銷售總額1,322.6百萬港元(2012/13財政年度：248.1百萬港元)，以平均售價7,700港元/平方米出售建築面積171,600平方米的商品交易中心(單幢)(2012/13財政年度：以7,400港元/平方米售出33,500平方米)。

鄭州華南城

鄭州華南城位於河南省省會鄭州，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離數公里。

鄭州華南城規劃淨用地總面積共約7.0百萬平方米，總規劃建築面積為12.0百萬平方米。鄭州華南城正進行一期發展，其中建築面積1.23百萬平方米的商品貿易中心已竣工。於2014/15財政年度將展開建築面積1.5百萬平方米的建設，其中560,000平方米預期可於年內竣工。

於2013/14財政年度，鄭州華南城錄得合約銷售總額4,209.0百萬港元，以平均售價7,400港元/平方米售出建築面積568,000平方米的商品交易中心(單幢)(2012/13財政年度：合約銷售總額1,355.7百萬港元，以平均售價13,200港元/平方米售出103,000平方米的商品交易中心(商場))。

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，總規劃建築面積12.0百萬平方米。合肥華南城正進行一期發展，其中建築面積808,400平方米的商品交易中心已竣工。於2014/15財政年度將展開建築面積1.2百萬平方米的建設，其中900,600平方米預期可於年內竣工。

合肥華南城為本集團首個於同年開售並產生收入的項目，該項目推售情況異常熾熱，為本集團的銷售帶來重要的貢獻。於2013/14財政年度，合肥華南城錄得合約銷售總額4,472.2百萬港元(2012/13財政年度：無)，以平均售價7,000港元/平方米售出建築面積642,900平方米的商品交易中心(單幢)(2012/13財政年度：無)。

重慶華南城

重慶華南城策略性位處重慶市巴南區，為本集團首個落戶直轄市的項目。座落於國家級交通基建—重慶公路物流基地—的策略性地利，是西部地區大型的公路基地，連接完善的高速公路網絡，可快速到達市中心及其他地區，盡享四通八達的地利優勢。

根據與重慶政府於2014年1月17日就於重慶發展大型綜合商貿物流及商品交易中心簽訂的框架協議，重慶華南城規劃建築淨佔地面積約6.3百萬平方米，總規劃建築面積13.5百萬平方米。其中，一期總規劃建築面積2.4百萬平方米，包括1.26百萬平方米的商品交易中心、500,000平方米的商業設施、100,000平方米的倉儲設施及500,000平方米的住宅配套。

重慶華南城分別於2014年3月及5月成功購得首批土地，可建建築面積分別約749,000及581,400平方米。於2014年3月28日，重慶華南城舉行了盛大的奠基典禮，預計該項目將於2014/15財政年度展開建築面積500,000平方米的建設。

財務回顧

於2013/14財政年度，本集團財務表現錄得強勁增長，收入增加79.9%至13,468.3百萬港元(2012/13財政年度：7,488.1百萬港元)，本年度母公司擁有人應佔淨利潤增加27.1%至3,494.5百萬港元(2012/13財政年度：2,749.9百萬港元)。撇除投資物業公平值收益及相關稅務影響、衍生金融工具公平值收益和贖回2011年票據之虧損，調整後的本年度母公司擁有人應佔核心淨利潤上升50.7%至2,677.7百萬港元(2012/13財政年度：1,776.4百萬港元)。每股基本盈利增加至55.71港仙(2012/13財政年度：45.62港仙)。

收入

收入增加79.9%至13,468.3百萬港元(2012/13財政年度：7,488.1百萬港元)，主要是由於在回顧財政年度內交付合肥、鄭州、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。

	2013/14	2012/13	變幅
	財政年度	財政年度	%
	千港元	千港元	
物業銷售	12,534,980	6,899,068	81.7%
銷售交易中心商舖	11,778,160	5,190,427	126.9%
銷售住宅物業	756,820	1,708,641	(55.7%)
融資租賃收入	277,603	279,644	(0.7%)
租金收入	304,866	213,995	42.5%
物業管理服務收入	67,074	43,589	53.9%
電商收入	189,128	-	不適用
其他費用收入	94,671	38,474	146.1%
酒店營運收入	-	13,291	(100%)
	13,468,322	7,488,061	79.9%

銷售物業收入

銷售物業收入增加81.7%至12,535.0百萬港元(2012/13財政年度：6,899.1百萬港元)，主要是由於在回顧財政年度內交付合肥、鄭州、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 (扣除營業稅前) (港元/平方米)		已售建築面積 (平方米)		銷售收入 (扣除營業稅前) (百萬港元)		銷售收入 (扣除營業稅後) (百萬港元)	
	2013/14 財政年度	2012/13 財政年度	2013/14 財政年度	2012/13 財政年度	2013/14 財政年度	2012/13 財政年度	2013/14 財政年度	2012/13 財政年度
深圳華南城	24,700	20,900	8,000	58,500	198.5	1,222.9	187.8	1,156.1
西安華南城	9,300	12,400	286,700	177,300	2,654.0	2,196.7	2,512.7	2,073.7
合肥華南城	7,000	-	638,000	-	4,440.7	-	4,196.5	-
鄭州華南城	8,500	-	534,500	-	4,568.4	-	4,298.5	-
南寧華南城								
- 交易中心商舖	17,700	15,500	13,300	37,900	234.2	586.8	220.9	553.9
- 住宅物業	7,100	-	110,300	-	786.6	-	742.6	-
南昌華南城								
- 交易中心商舖	15,900	13,700	24,200	108,700	384.0	1,490.1	361.8	1,406.7
- 住宅物業	7,800	6,500	2,000	280,400	15.1	1,810.0	14.2	1,708.7
總計	不適用	不適用	1,617,000	662,800	13,281.5	7,306.5	12,535.0	6,899.1

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輕微減少約0.7%至277.6百萬港元(2012/13財政年度：279.6百萬港元)。

於回顧財政年度內，本集團與承租人訂立的融資租賃合同約為26,200平方米(2012/13財政年度：28,700平方米)，平均單價為11,200港元/平方米(2012/13財政年度：10,300港元/平方米)。

租金收入

租金收入增加42.5%至304.9百萬港元(2012/13財政年度：214.0百萬港元)，主要歸因於深圳華南城一期、二期及三期交易中心的租金收入不斷增長和好百年家居於回顧財政年度內新增的貢獻。

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2014年3月31日，一期交易中

心及商舖的總佔用率穩定維持於約95% (2013年3月31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65% (2013年3月31日：55%)。三期交易中心及商舖已推出面積的總佔用率為51%。一期、二期及三期交易中心及商舖的平均實際月租分別約為48港元/平方米 (2013年3月31日：40港元/平方米)、40港元/平方米 (2013年3月31日：35港元/平方米) 和52港元/平方米。

物業管理服務收入

物業管理服務收入增加53.9%至67.1百萬港元(2012/13財政年度：43.6百萬港元)。收入增加主要是由於深圳華南城以外的其他項目的貢獻和深圳華南城二期及三期交易中心及配套設施的物業管理費上升的貢獻，加上已推出面積的總佔用率於2014年3月31日分別增加至65%和51%。

電商收入

來自於本回顧財政年度內為客戶提供電商服務的收入。於回顧財政年度內，本集團於鄭州華南城新推行線上會員計劃，參與有關服務後，商戶可專享本集團電子商貿平台CSC86.com所提供的全方位電子商貿服務。

其他費用收入

其他費用收入增加146.1%至94.7百萬港元(2012/13財政年度：38.5百萬港元)，增加主要由於於回顧財政年度內奧特萊斯中心營運貢獻68.7百萬港元(2012/13財政年度：24.1百萬港元)和倉儲服務貢獻24.8百萬港元(2012/13財政年度：9.0百萬港元)所致。

於回顧財政年度內，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。此外，於回顧財政年度內，倉儲服務收入增加主要是歸因於物流及倉儲的營運的增長。

酒店營運收入

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

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。銷售成本增加109.0%至6,921.2百萬港元(2012/13財政年度：3,311.4百萬港元)。

升幅與回顧財政年度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56.8%至6,547.2百萬港元(2012/13財政年度：4,176.7百萬港元)。於回顧財政年度內，毛利率降至49%(2012/13財政年度：56%)，主要由於加入更多新項目銷售而令產品組合改變所致。於回顧財政年度內，大部分的銷售收入由確認新項目的交易中心商舖銷售所產生。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。

其他收入及收益

其他收入及收益增加224.0%至187.8百萬港元(2012/13財政年度：58.0百萬港元)，其主要原因是授予騰訊的購股權被視為衍生金融工具入賬，其公平值收益於本回顧財政年度內增加103.3百萬港元，但2012/13財政年度並沒有該公平值收益。於回顧財政年度內銀行利息收入增加亦令其他收入及收益增加。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益增加1.2%至1,266.3百萬港元(2012/13財政年度：1,251.4百萬港元)，主要與哈爾濱華南城和南昌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101.2%至581.2百萬港元(2012/13財政年度：288.8百萬港元)，主要由於於回顧財政年度內西安、鄭州、哈爾濱和合肥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財政年度內上升。

行政開支

行政開支增加60.7%至863.0百萬港元(2012/13財政年度：536.9百萬港元)，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。於回顧財政年度內，本集團向若干董事、獨立非執行董事及僱員授出234,300,000份購股權，並計及過往購股權於本財政年度錄得的開支為63.4百萬港元(2012/13財政年度：27.2百萬港元)。

融資成本

於回顧財政年度內，融資成本上升14.7%至152.9百萬港元(2012/13財政年度：133.3百萬港元)，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。

稅項

稅項開支錄得增長53.9%至2,472.5百萬港元(2012/13財政年度：1,606.5百萬港元)，歸因於深圳華南城、南昌華南城、南寧華南城、西安華南城、鄭州華南城及合肥華南城於回顧財政年度內所產生的收入導致即期所得稅開支和土地增值稅增加所致。

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13.5%至729.5百萬港元(2013年3月31日：642.6百萬港元)，歸因於i) 哈爾濱華南城、鄭州華南城和南昌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2014年3月31日，出售的應收代價餘款約為202.1百萬港元。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項增加69.1%至13,809.9百萬港元(2013年3月31日：8,165.7百萬港元)，主要歸因於回顧財政年度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2014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5,979.2百萬港元及5,120.3百萬港元。

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2014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12,777.1百萬港元(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11,303.0百萬港元(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2014年3月31日，本集團持有約17,518.7百萬港元(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2014年3月31日的計息銀行及其他借貸合計約為12,452.4百萬港元(2013年3月31日：9,000.0百萬港元)，其中5,841.7百萬港元須於一年內或應要求償還、約2,834.2百萬港元須於第二年償還、約3,182.1百萬港元須於第三至第五年償還及約594.4百萬港元須於五年後償還。於2014年3月31日，本集團的計息銀行及其他借貸合計約8,491.2百萬港元，以若干樓宇、投資物業、發展中物業及持作銷售物業作抵押，其賬面總值約為19,992.7百萬港元。

除按香港銀行同業拆息加2.75%浮動利率計息的500.0百萬港元銀行貸款以港元為單位外，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7.87%的利率計息(2013年3月31日：5.40%至7.54%)。此外，於2014年3月31日，本集團持有未動用銀行融資約4,171.1百萬港元。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化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2014年1月，本公司發行於2019年1月到期面值400百萬美元(相當於約3,120百萬港元)及每年票息率為8.25%的優先票據，主要用作贖回所有於2016年1月到期而尚未贖回的優先票據及一般公司用途。於2014年2月，面值241百萬美元於2016年1月到期的優先票據被全部贖回。於2014年3月31日，本集團優先票據的賬面值為4,056.8百萬港元。

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化作未來發展物業所需資金、並為部分現有債項再融資及作一般公司用途。於2014年3月31日，本集團可換股票據的賬面值為1,009.4百萬港元。

於2014年5月，本集團完成於中國銀行間市場發行第一期中期票據，本金總額為人民幣10億元，期限為5年，年利率為7.5%。票據發行所得款項主要用作償還本集團的現有短期銀行貸款。

資本負債比率

本集團於2014年3月31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24%和32%。

流動資產淨值及流動比率

於2014年3月31日，本集團流動資產淨值為5,798.7百萬港元(2013年3月31日：3,053.1百萬港元)。流動比率為1.24(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2014年3月31日，擔保金額為3,741.0百萬港元(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2014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5,763.6百萬港元(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。於回顧財政年度內，人民幣兌港元及美元的匯率維持平穩。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

除於2013年12月收購好百年家居和於2014年3月從非控股權益收購餘下西安華南城股權外，本集團於回顧財政年度內並無任何收購及出售附屬公司及聯營公司的重大項目。

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、6月及2014年4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的住宅、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2014年3月31日，本集團有僱員約6,440人，其中直接隸屬本集團的僱員約有6,280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72.7%。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。於回顧財政年度內，本公司已向若干董事、獨立非執行董事和僱員授出234,300,000份購股權。

企業管治守則

據本公司董事(「董事」)深知及確信，本公司於本回顧財政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：

守則條文第A.6.7條及E.1.2條

根據守則條文第A.6.7條及E.1.2條，董事會主席、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。年內，因有其他先前的事務在身，兩位非執行董事未能出席本公司於2013年8月21日舉行之股東週年大會，另外，一位執行董事、一位非執行董事及一位獨立非執行董事未能出席本公司於2014年3月13日舉行之股東特別大會。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行本公司證券交易的指引。經向全體董事作出特定查詢，彼等各自確認於本回顧財政年度內，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。審核委員會由獨立非執行董事組成，包括李偉強先生（審核委員會主席）、梁君彥先生、許照中先生及容永祺先生。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及內部監控程序、審閱本集團的財務資料、檢討與本公司外聘核數師的關係及釐定適用於本公司情況的恰當企業管治常規，並確保現時流程及程序可達致本公司企業管治的目的。

審核委員會已審閱本集團2013/14財政年度的經審核財務報表。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本回顧財政年度內，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。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由2014年8月28日至2014年8月29日(包括首尾兩天)止期間暫停辦理股份過戶登記。股息除淨日期為2014年8月26日。為符合資格獲派付建議末期股息，全部經填妥之股份過戶表格連同相應股票最遲須於2014年8月27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，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。末期股息將約於2014年9月11日派發予於2014年8月29日登記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，2014年6月24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。