

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2015年3月31日止年度的
全年業績公告**

財務摘要

	截至3月31日止年度		概約 變幅%
	2015年 千港元	2014年 千港元	
合約銷售	11,321,142	14,106,039	-19.7
收入	9,757,767	13,468,322	-27.6
其中：持續性收入	1,103,596	655,739	+68.3
毛利率	53%	49%	
母公司擁有人應佔淨利潤	3,727,872	3,494,481	+6.7
母公司擁有人應佔核心淨利潤*	1,854,273	2,677,696	-30.8
每股盈利—基本	48.73 港仙	55.71 港仙	-12.5
資本負債比率	65%	24%	
擬派末期股息(每股)	14.0 港仙	14.0 港仙	

* 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優先票據之虧損的母公司擁有人應佔淨利潤。

截至2015年3月31日止年度綜合財務資料

華南城控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司(「華南城」或「本集團」)之董事會(「董事會」)謹此宣佈本集團截至2015年3月31日止財政年度(「2014/15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2014年3月31日止財政年度(「2013/14財政年度」))的比較數字如下：

綜合損益表

截至2015年3月31日止年度

	附註	截至3月31日止年度	
		2015年 千港元	2014年 千港元
收入	4	9,757,767	13,468,322
銷售成本		(4,582,237)	(6,921,158)
毛利		5,175,530	6,547,164
其他收入及收益	4	324,715	187,823
投資物業公平值收益	4	2,398,531	1,266,287
銷售及分銷開支		(721,991)	(581,229)
行政開支		(1,074,206)	(862,968)
其他開支		(70,285)	(234,779)
融資成本	6	(165,595)	(152,852)
應佔下列各方的利潤及虧損：			
一家合營企業		-	244
聯營公司		(7,210)	(862)
稅前利潤	5	5,859,489	6,168,828
所得稅開支	7	(2,144,709)	(2,472,478)
本年度利潤		3,714,780	3,696,350
下列各方應佔：			
母公司擁有人		3,727,872	3,494,481
非控股權益		(13,092)	201,869
		3,714,780	3,696,350
歸屬於母公司普通股權益持有人之 每股盈利	9		
基本 —本年度利潤		48.73港仙	55.71港仙
攤薄 —本年度利潤		45.27港仙	47.93港仙

綜合全面收益表

截至2015年3月31日止年度

	截至3月31日止年度	
	2015年 千港元	2014年 千港元
本年度利潤	<u>3,714,780</u>	<u>3,696,350</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	<u>58,537</u>	<u>(71,903)</u>
本年度除稅後其他全面收入	<u>58,537</u>	<u>(71,903)</u>
本年度總全面收入	<u>3,773,317</u>	<u>3,624,447</u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	3,788,396	3,426,492
非控股權益	<u>(15,079)</u>	<u>197,955</u>
	<u>3,773,317</u>	<u>3,624,447</u>

綜合財務狀況表

2015年3月31日

	附註	2015年 3月31日 千港元	2014年 3月31日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,328,231	658,923
投資物業		30,217,792	24,033,905
發展中物業		3,697,166	2,933,492
預付土地出租金		787,819	142,895
商譽		34,128	34,128
於一家合營企業的投資		5,079	8,919
於聯營公司的投資		34,884	4,141
可供出售金融投資		175,500	–
融資租賃應收款項		8,860	17,975
購買土地使用權支付的按金		1,225,250	1,051,593
遞延稅項資產		1,475,323	1,032,803
		<u>38,990,032</u>	<u>29,918,774</u>
流動資產			
持作融資租賃物業		297,940	245,928
持作銷售物業		22,969,976	13,454,700
應收貿易賬款	10	1,636,626	2,805,839
預付款項、按金及其他應收款項		653,785	729,473
透過損益以公平值列賬之持作買賣投資		32,890	29,120
現金及現金等價物及受限制現金		8,672,722	12,777,108
		<u>34,263,939</u>	<u>30,042,168</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	13,534,665	13,809,916
計息銀行及其他借貸		6,824,949	5,841,720
短期融資券		2,750,880	–
應付稅項		5,235,130	4,410,502
衍生金融工具		–	181,291
		<u>28,345,624</u>	<u>24,243,429</u>
流動負債總額		<u>28,345,624</u>	<u>24,243,429</u>
流動資產淨值		<u>5,918,315</u>	<u>5,798,739</u>
資產總值減流動負債		<u>44,908,347</u>	<u>35,717,513</u>

綜合財務狀況表(續)

2015年3月31日

	2015年 3月31日 千港元	2014年 3月31日 千港元 (經重列)
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	8,640,398	6,610,675
優先票據	4,082,811	4,056,838
可換股票據	–	1,009,446
中期票據	2,704,226	–
遞延稅項負債	4,459,096	3,896,409
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	19,886,531	15,573,368
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	25,021,816	20,144,145
	<hr/>	<hr/>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	7,034,761	4,684,476
其他儲備	17,832,208	15,285,029
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	24,866,969	19,969,505
	154,847	174,640
	<hr/>	<hr/>
權益總額	25,021,816	20,144,145
	<hr/>	<hr/>

附註：

1. 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒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)之修訂	投資實體
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產的可收回金額披露
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具的更替及對沖會計的延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費
2010年至2012年週期之年度改進項下 香港財務報告準則第2號之修訂	歸屬條件之定義 ¹
2010年至2012年週期之年度改進項下 香港財務報告準則第3號之修訂	業務合併之或然代價之會計處理 ¹
2010年至2012年週期之年度改進項下 香港財務報告準則第13號之修訂	短期應收款項及應付款項
2011年至2013年週期之年度改進項下 香港財務報告準則第1號之修訂	有效香港財務報告準則之定義

¹ 自2014年7月1日起生效

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12號及香港會計準則第27號(2011年)之修訂、香港會計準則第32號之修訂、香港會計準則第39號之修訂、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號、香港財務報告準則第2號之修訂、香港財務報告準則第3號之修訂、香港財務報告準則第13號之修訂及其他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號之修訂包括投資實體的定義，並為符合一間投資實體定義的實體豁免綜合入賬。投資實體須按公允值計入損益將附屬公司入賬，而非予以綜合入賬。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(2011年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體的披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定的投資實體，故本集團預期該等修訂將不會對本集團構成任何影響。
- (b) 香港會計準則第32號之修訂為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準於結算系統的應用(例如中央結算所系統)，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。由於本集團並無任何抵銷安排，故該等修訂對本集團概無影響。

- (c) 香港會計準則第39號之修訂列明因法例或法規，或引入法例或法規，導致於對沖關係中所指定之場外衍生工具直接或間接被更替為主要交易對手時，終止對沖會計規定之例外情況。就於有關例外情況下持續使用對沖會計法而言，必須符合以下所有準則：(i)更替必須為法例或法規，或引入法例或法規所導致；(ii)對沖工具的訂約方協定一名或多名結算交易對手取代其原有交易對手，成為各訂約方的新交易對手；及(iii)更替不會導致原有衍生工具之條款出現變動，惟就進行結算而變動交易對手所直接引致的變動除外。由於本集團於本年度及過往年度並無更替任何衍生工具，故該等修訂對本集團概無影響。
- (d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號釐清於引發付款之活動發生時(由相關法例所識別)，實體須確認徵費責任。詮釋亦釐清徵費責任僅於引發付款之活動持續發生一段時間時，方根據相關法例逐步累計。就達到最低限額時所引致的徵費而言，該項詮釋釐清於達到指定最低限額前，概不會確認任何責任。由於本集團於過往年度採用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產項下之確認原則，而就本集團所引致之徵費而言，該項詮釋與香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號之規定相符，故該項詮釋對本集團概無影響。
- (e) 香港財務報告準則第2號之修訂釐清多項與屬歸屬條件之績效及服務條件之定義相關事宜，包括(i)績效條件須包含服務條件；(ii)當交易對手提供服務時，必須達成績效目標；(iii)績效目標可能與實體的經營或活動有關，或與同一集團內其他實體的經營或活動有關；(iv)績效條件可為市場或非市場條件；及(v)倘交易對手於歸屬期內不論因任何原因不再提供服務，則服務條件未獲達成。該項修訂對本集團概無影響。
- (f) 香港財務報告準則第3號之修訂釐清自業務合併產生的或然代價未被分類為權益的安排。無論該等安排是否納入香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號的範疇之內，其後應按公允值計入損益。該修訂對本集團並無影響。
- (g) 香港財務報告準則第13號之修訂釐清當折現的影響不重大時，無明確利率的短期應收款項及應付款項可按發票金額計量。該項修訂對本集團概無影響。

此外，香港公司條例(第622章)第9部「帳目及審計」之規定於本財政年度首次開始實施。主要影響乃若干資料於財務報表的呈列及披露。

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	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產 出售或注資 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第28號(2011年)之修訂	投資實體：應用綜合豁免 ²
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營業務權益的會計方法 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ³
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 ²
香港會計準則第16號及香港 會計準則第38號之修訂	澄清折舊及攤銷的可接受方法 ²
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號之修訂(2011年)	獨立財務報表之權益法 ²
2010年至2012年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂 ¹
2011年至2013年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂 ¹
2012年至2014年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂 ²

¹ 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁵ 首次採納香港財務報告準則的實體，適用於2016年1月1日或之後開始的年度財務報表，因此不適用於本集團

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2015年3月31日止年度						
分部收入：						
對外部客戶銷售	8,654,171	573,895	133,321	201,806	194,574	9,757,767
分部間銷售	-	45,907	41,965	43,127	21,086	152,085
	8,654,171	619,802	175,286	244,933	215,660	9,909,852
分部間銷售對銷						(152,085)
收入						<u>9,757,767</u>
投資物業公平值增加前分部業績	4,875,425	379,064	(88,574)	201,806	112,948	5,480,669
投資物業公平值增加	-	2,398,531	-	-	-	2,398,531
投資物業公平值增加後分部業績	<u>4,875,425</u>	<u>2,777,595</u>	<u>(88,574)</u>	<u>201,806</u>	<u>112,948</u>	<u>7,879,200</u>
未分配銷售成本						(305,139)
利息收入						68,996
透過損益以公平值列賬之持作 買賣投資收益，淨額						3,770
未分配收入及收益						251,949
未分配開支						(1,866,482)
融資成本						(165,595)
應佔聯營公司虧損						<u>(7,210)</u>
稅前利潤						<u>5,859,489</u>
分部資產	32,990,415	29,648,772	9,810	329,344	573,974	63,552,315
對賬：						
於一家合營企業的投資						5,079
於聯營公司的投資						34,884
未分配資產						<u>9,661,693</u>
資產總值						<u>73,253,971</u>
分部負債	5,371,768	4,408,104	623,801	323,393	173,222	10,900,288
對賬：						
未分配負債						<u>37,331,867</u>
負債總額						<u>48,232,155</u>
其他分部資料：						
折舊	36,077	1,758	1,056	4,442	7,811	51,144
公司及其他未分配金額						<u>42,121</u>
						<u>93,265</u>
投資物業公平值增加	-	2,398,531	-	-	-	2,398,531
資本開支*	<u>18,152,683</u>	<u>43,597</u>	<u>1,042</u>	<u>4,323</u>	<u>294,218</u>	<u>18,495,863</u>

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	電子商貿 千港元	其他 千港元	總計 千港元
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						<u>14,328,556</u>
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						<u>24,784,334</u>
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						<u>61,307</u>
						<u>68,490</u>
投資物業公平值增加	–	1,266,287	–	–	–	1,266,287
資本開支*	<u>15,286,126</u>	<u>879,270</u>	<u>4,085</u>	<u>1,417</u>	<u>28,107</u>	<u>16,199,005</u>

* 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

收入指扣除營業稅後竣工物業銷售淨額、融資租賃收入、租金收入、提供物業管理服務收入、電子商貿收入及其他費用收入(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	
	2015年 千港元	2014年 千港元
收入		
物業銷售	8,190,793	12,534,980
融資租賃收入	463,378	277,603
租金收入	573,895	304,866
物業管理服務收入	133,321	67,074
電子商貿收入	201,806	189,128
其他費用收入*	194,574	94,671
	9,757,767	13,468,322
其他收入		
來自下列各項的利息收入：		
銀行	68,996	42,935
融資租賃應收款項	–	5,700
政府補貼	56,454	10,270
其他	43,580	24,080
	169,030	82,985
收益		
透過損益以公平值列賬之持作買賣投資		
收益／(虧損)，淨額	3,770	(2,625)
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	151,915	103,348
	155,685	104,838
	324,715	187,823
投資物業公平值收益	2,398,531	1,266,287

* 其他費用收入已包括奧特萊斯運營收入92,476,000港元(2014年：68,742,000港元)及物流及倉儲服務收入95,845,000港元(2014年：24,813,000港元)。

5. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	截至3月31日止年度	
	2015年 千港元	2014年 千港元
已售物業成本	3,563,495	6,409,079
融資租賃物業成本	215,251	110,171
折舊	94,523	69,631
減：就發展中物業資本化折舊	(1,258)	(1,141)
	<u>93,265</u>	<u>68,490</u>
預付土地出租金攤銷	14,823	1,198
土地及樓宇及汽車經營租賃下的最低租金	13,957	14,264
核數師薪酬	4,000	4,000
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金*	707,329	582,836
以權益結算的購股權開支	90,742	63,357
退休金計劃供款	86,974	52,023
	<u>885,045</u>	<u>698,216</u>
外匯差額淨額	(9,381)	(6,318)
應收貿易賬款減值(沖回)／撥備**	(16,400)	58,697
贖回優先票據之虧損**	-	176,082
出售物業、廠房及設備項目虧損	114	973

* 包括截至2015年及2014年3月31日止年度的金額分別127,665,100港元及95,658,000港元，已予以資本化計入發展中物業。

** 計入綜合損益表「其他開支」項內。

6. 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至3月31日止年度	
	2015年 千港元	2014年 千港元
銀行及其他借貸利息(包括可換股票據、優先票據、 中期票據及短期融資券)	1,617,376	1,207,689
減：資本化利息	(1,451,781)	(1,054,837)
總計	<u>165,595</u>	<u>152,852</u>

7. 所得稅

年內，於香港產生的估計應課稅溢利乃按16.5% (2014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(2014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% (2014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1,213,663,000港元及1,270,280,000港元的土地增值稅，已分別在截至2015年及2014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	
	2015年 千港元	2014年 千港元
即期—中國大陸	819,254	1,239,428
中國大陸土地增值稅	1,213,663	1,270,280
遞延中國大陸企業所得稅	111,792	(37,230)
年度稅項支出總額	<u>2,144,709</u>	<u>2,472,478</u>

8. 股息

	截至3月31日止年度	
	2015年 千港元	2014年 千港元
建議末期股息—每股普通股14.0港仙 (2014年：每股普通股14.0港仙)	<u>1,120,094</u>	<u>966,996</u>

擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東周年大會批准後，方可作實。

9. 歸屬於母公司普通股權益持有人之每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股權益持有人應佔年內利潤及年內已發行7,650,707,736股(2014年：6,272,737,781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	
	2015年 千港元	2014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	3,727,872	3,494,481
加：可換股票據利息	1,701	-
減：衍生金融工具公平值收益	(151,915)	(103,348)
	3,577,658	3,391,133
		股數
	2015年	2014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	7,650,707,736	6,272,737,781
攤薄影響—普通股加權平均數：		
購股權	74,674,865	187,848,507
騰訊購股權	6,810,690	5,174,361
可換股票據	171,232,876	609,589,041
	7,903,426,167	7,075,349,690

10. 應收貿易賬款

	2015年 千港元	2014年 千港元
應收貿易賬款	1,778,414	2,964,107
減值	(141,788)	(158,268)
	1,636,626	2,805,839

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：

	2015年 千港元	2014年 千港元
1個月以內	952,372	1,805,792
1至2個月	55,269	208,048
2至3個月	32,239	316,165
逾3個月	596,746	475,834
	1,636,626	2,805,839

應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
於年初的賬面值	158,268	100,721
減值(沖回)/撥備(附註5)	(16,400)	58,697
匯兌調整	(80)	(1,150)
於年終的賬面值	141,788	158,268

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：

	2015年 千港元	2014年 千港元
未逾期及未減值	875,257	499,802
逾期少於1個月	77,115	1,305,990
逾期1至3個月	87,508	524,213
逾期3個月以上	596,746	475,834
	1,636,626	2,805,839

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	2015年 千港元	2014年 千港元
其他應付款項及應計項目		1,626,215	2,647,884
應付票據	(i)	187,560	62,495
按金及預收款項		3,913,942	5,120,311
應付的建築費用及保留金	(ii)	7,806,948	5,979,226
		<u>13,534,665</u>	<u>13,809,916</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：

	2015年 千港元	2014年 千港元
1至3個月	<u>187,560</u>	<u>62,495</u>

(ii) 於報告期末建築費用及保留金應付款項的賬齡分析如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
1年內	7,714,040	5,923,618
超過1年	<u>92,908</u>	<u>55,608</u>
	<u>7,806,948</u>	<u>5,979,226</u>

建築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，謹此呈報本集團截至2015年3月31日止財政年度經審核之綜合年度業績。

業績及股息

於2014/15財政年度，本集團業務表現受到中國經濟發展進入「新常態」增速放緩而影響。本集團於本年度分別錄得收入97.578億港元(2013/14財政年度：134.683億港元)及合約銷售額113.211億港元(2013/14財政年度：141.060億港元)，母公司擁有人應佔淨利潤為37.279億港元(2013/14財政年度：34.945億港元)，每股基本盈利為48.73港仙(2013/14財政年度：55.71港仙)。

本集團繼續專注發展持續性業務，以落實其長遠業務戰略，推動盈利的持續增長。受益於更高的租金、物業管理、電子商貿、物流及倉儲服務、奧特萊斯運營及家居廣場運營的收入貢獻，本年度的持續性收入同比大幅增加68.3%至11.036億港元(2013/14財政年度：6.557億港元)，佔總收入的11.3%，豐富了本集團的收入來源，減少了對物業銷售的依賴性，支持其業務的持續增長。

董事會建議派付2014/15財政年度末期股息每股14港仙(2013/14財政年度：每股14港仙)，惟須待股東於2015年8月21日舉行的本公司應屆股東周年大會(「股東周年大會」)批准後，方可作實。

市場及營運回顧

現代化綜合商貿物流及商品交易設施的剛性需求持續強勁

中國中央政府於2014年上半年宣佈中國經濟發展已進入「新常態」，並將通過加大創新力度，提升經濟效益，持續優化經濟結構，推動中國經濟以中高速持續增長。由於地方政策制定者及企業正適應在「新常態」下經濟前景的重大轉變，本集團的物業銷售分部於本年度亦受到影響。

儘管如此，由於政府的「新常態」旨在推動經濟架構的持續優化及發展效益更高的經濟，故管理層相信，長遠而言市場對現代化綜合商貿物流及商品交易設施的剛性需求將持續強勁。因此，在城鎮化進程中，地方政府的其中一項首要任務依然是以現代化綜合商貿物流及商品交易中心取代落後的批發市場。此外，政府推出了一系列新政策，包括「互聯網+」戰略及「一帶一路」(即新絲綢之路經濟帶(「一帶」)及21世紀海上絲綢之路(「一路」))倡議，將持續推動中國經濟的長遠增長，令本公司未來發展受惠。

「互聯網+」及「一帶一路」帶來龐大商機

中國國務院總理李克強在2015年政府工作報告中介紹了「互聯網+」戰略，強調透過創新提升經濟效益，以達至可持續增長的必要性。該戰略將有助本公司落實發展第四代綜合商貿物流及商品交易中心的戰略。第四代綜合商貿物流及商品交易中心除擁有實體交易平台外，還將提供一系列電子商貿服務及全國性物流信息交易平台，以提升於華南城項目內運營的中小企業的競爭優勢。

憑藉與互聯網巨頭騰訊控股有限公司（「騰訊」）更緊密的戰略合作，本集團勢將受惠於此利好勢頭。兩間公司正致力運用本集團的大型實體綜合商貿物流及商品交易平台作為線下端口，合作建立線上線下（O2O）商貿生態系統。騰訊於2014年9月悉數行使其購股權，增持華南城的股本權益至11.55%；而騰訊集團副總裁兼戰略發展部總經理林璟驊先生亦於2014年6月獲委任為本公司的非執行董事，就本集團的電子商貿發展提供寶貴意見。

與此同時，政府於2013年提出「一帶一路」倡議後，於本年度內加大推行力度，總理李克強在其2015年政府工作報告中更要求加速該兩大項目的實行。

藉著在「一帶一路」沿線或其附近地區建設的完善網絡，華南城已蓄勢待發，把握隨之而來的龐大商機。其中西安位處古代絲綢之路的東部起點，西安華南城在中國西北地區遼闊的交通運輸網絡之中擔當區內主要物流中心的角色。鄭州華南城坐落於絲綢之路經濟帶的橋頭堡鄭州，由此與華中地區的活躍商業市場及四通八達的交通網絡緊密連接。哈爾濱位處歐亞交通樞紐，哈爾濱華南城可滿足來自俄羅斯及東北亞國家的跨境貿易需求。南寧處於海上絲綢之路的樞紐，讓南寧華南城成為中國與東盟國家跨境貿易的重要窗口。

面對經濟結構調整，政府繼續推動產業升級及經濟效率提升，促進經濟發展，其中國務院於2014年10月上旬頒佈《物流業發展中長期規劃（2014-2020年）》，提出建立全國現代化物流體系。此外，商務部於2014年9月出台《關於促進商貿物流發展的實施意見》，強調物流行業在國家經濟中所擔當的角色愈趨重要。

本集團發揮華南城項目廣闊網絡的優勢，發展其物流信息交易平台，協助於華南城項目內及其周邊經營的中小企業有效利用空載回程的重型卡車運力。於本年度內，本集團物流業務的附屬公司乾龍物流集團有限公司（「乾龍物流」）於南寧華南城及深圳華南城的物流信息交易平台已開展試運營，並取得不俗成績。

日益成熟的綜合商貿生態系統

透過複製深圳華南城的成功模式，本集團開始試運營位於南寧、南昌、西安及鄭州的項目，並在本年度內取得令人鼓舞的進展，進駐經營的中小企業數目及客流量持續攀升。隨著這些項目愈趨成熟，以及本集團「實體+網絡+物流」商貿生態系統的不斷發展，其開始向商戶提供更多的增值配套服務，包括物業管理、電子商貿、物流及倉儲服務、奧特萊斯運營及家居廣場運營。

為提升本集團的企業價值，華南城正準備分拆深圳市好百年家居連鎖股份有限公司（「好百年家居」）於全國中小企業股份轉讓系統（「新三板」）潛在掛牌。截至2015年3月31日，好百年家居於中國擁有9間門店，包括現正進行試運營的南寧華南城店，預期於2015年底進一步擴展至深圳華南城。管理層將不時檢討本集團的其他業務，以研究在適當時候將這些業務分拆上市的可能性。

審慎財務管理確保業務可持續發展

鑒於其項目規模龐大，本集團堅持審慎的項目發展策略，分階段發展旗下項目，以維持其財務槓桿在合適水平。

本年度內，本集團不但成功在中國銀行間市場完成發行短期融資券及中期票據，更與香港上海滙豐銀行有限公司簽訂一筆6億港元的2年期無抵押貸款協議，年利率為香港銀行同業拆息加2.65厘。此外，本集團於本財政年度結束後，於2015年4月完成發行6年期總值人民幣15億元的境內企業債券，該債券的票面年息率為7厘。

上述融資活動得到金融機構的熱烈支持，反映華南城信譽穩健及項目前景亮麗。於2015年3月底，本集團的加權平均融資成本為6.8%，而2014年3月底的加權平均融資成本則為7.2%。

華南城於2014/15財政年度分別被納入為恒生綜合中型股指數及富時香港指數的成份股，反映本集團獲市場廣泛認同。

前景

展望將來，隨著城鎮化進程提速，以及政府政策的支持，綜合商貿物流及商品交易中心行業的長遠發展前景依然亮麗。此外，「互聯網+」戰略、「一帶一路」倡議及新型城鎮化的推行將推動中國經濟在廣泛層面的增長，為行業的長遠持續發展奠定基礎。

未來將挑戰與機遇並存，本集團將把握「互聯網+」戰略及「一帶一路」倡議所帶來的業務機遇，加強風險管理，壯大其「實體+網絡+物流」綜合商貿生態系統，向中小企業提供更多增值服務。在審慎擴展現有項目的同時，本集團將與騰訊開展更緊密合作，優化其電子商貿平台，並加強物流及倉儲設施的建設。隨著更多項目將推出及開始運營，並結合本集團的需要，管理層預期本集團於截至2016年3月31日止財政年度（「2015/2016財政年度」）將實現約110–120億港元的銷售目標，而其持續性收入於2年內可達至15至20億港元的目標。

最後，本人謹藉此機會，代表董事會衷心感謝我們的股東、客戶及業務夥伴一直以來對本集團的信任及支持，同時亦對管理層及員工的專業精神及全心投入深表謝意。

管理層討論及分析

業務回顧

於2014年，中國中央政府宣佈國家經濟發展已進入「新常態」，政府將工作重心由推動工業大幅擴張轉移至促進以提升經濟效益而達至中高速可持續增長。由於國家經濟政策出現此較大變化，地方政府及企業正適應在「新常態」下不斷變化的營商環境。

面對當前的宏觀經濟環境，地方決策者作出調整以應對此結構性改革，導致基礎建設有所延緩，中小企業由市中心的批發市場搬遷至新建的華南城綜合商貿物流及商品交易中心進度延遲。然而，由於本集團繼續實施長期策略，發展包括租金、物業管理、電子商貿、物流及倉儲服務、奧特萊斯運營以及家居廣場運營在內的持續性業務組合，其持續性收入於本年度錄得大幅增長，為本集團的可持續發展奠定穩固基礎，並使其擁有更強的能力抗衡市場波動。

於本年度，本集團分別錄得總收入97.578億港元（2013/14財政年度：134.683億港元）及合約銷售額113.211億港元（2013/14財政年度：141.060億港元）。持續性收入由2013/14財政年度的6.557億港元攀升68.3%至2014/15財政年度的11.036億港元，佔本集團總收入的11.3%。母公司擁有人應佔淨利潤為37.279億港元（2013/14財政年度：34.945億港元）。每股基本盈利為48.73港仙（2013/14財政年度：55.71港仙）。

「新常態」倡導進一步優化經濟結構及提升效率。因此，中國政府推出一系列矚目的宏觀政策，包括「互聯網+」戰略及「一帶一路」倡議。憑藉在中國八個省會城市及直轄市的策略性佈局，本集團獨一無二的項目網絡，勢將受惠於該等政府新措施。

把握「互聯網+」戰略帶來的機遇，進一步發展電子商貿及物流業務

於2015年政府工作報告中，中國國務院總理李克強提出「互聯網+」戰略，強調加強互聯網技術向現有經濟的滲透，從而提升經濟效益及實現可持續增長的必要性。預期該戰略將有助以具備O2O電子商貿工具及物流信息交易平台為特色的現代化第四代綜合商貿物流及商品交易中心替代位處市區內的殘舊批發市場。

「互聯網+批發業務」，成功試運營線上會員計劃

為協助於華南城項目內經營的中小企業升級成為實體加線上經營的綜合批發企業，本公司通過經營其自有的B2B平台—CSC86.com，為中小企業提供開展電子商貿的切入點。2014年初，本公司於鄭州華南城試運營線上會員計劃，擬透過此為期四年的計劃，協助中小企業發展自身的多渠道電子商貿業務及培育人才。在過去財年的12個月內，於鄭州華南城參與試運營的註冊線上會員由近7,000家增加至13,000多家，華南城電子商貿團隊現正協助他們建設其網上商鋪。

在華南城項目內經營的大部分中小企業均是自市區內批發市場遷入的區域性批發企業，他們擁有類似背景、專業技術範疇及水平、經驗及營運模式，因此，本公司擬將鄭州華南城試運營的線上會員計劃，發展為可複製的電子商貿服務計劃，以協助於其他華南城項目內經營的中小企業提升成為實體加線上的綜合批發企業。本公司相信，發展第四代綜合批發業務將不僅有助於提升華南城商戶的競爭力及增加其對華南城平台的粘性，亦將有助於本公司探索其他領域的增值服務。

與戰略夥伴建立更緊密合作關係，推進電子商貿發展

於本年度，本集團加強與互聯網巨頭騰訊的戰略合作，進一步發展其電子商貿業務。在策略層面上，騰訊於2014年9月透過行使其全部購股權，增持本公司股份權益至11.55%，深化在華南城的策略投資。同時，騰訊集團副總裁兼戰略發展部總經理林璟驊先生於2014年6月獲委任為本公司的非執行董事，為本集團的電子商貿發展提供寶貴的指導意見。

雙方於2014年6月簽署戰略合作備忘錄，藉助雙方的戰略資源於多個範疇進行全面深化合作，包括開發電子商貿平台及一體化O2O商貿生態系統。

根據上述備忘錄，覆蓋深圳華南城1號交易廣場的試驗智能數碼無線網絡解決方案系統正在開發中。該系統將使得本集團能夠透過實時追蹤及分析到訪華南城項目的微信用戶的需要，主動向其傳送推廣訊息。

憑藉與騰訊的戰略合作，本集團積極尋求與其戰略夥伴合作的商機。本集團與中國最大的線上直銷公司之一的京東商城合作，透過其廣闊的客戶網絡，促進本集團線上奧特萊斯業務發展。本集團已於本年度在京東商城開設線上商舖推廣其奧特萊斯產品。

為進一步推進其電子商貿發展策略，華南城於2014年9月收購中國領先的B2B採購交易平台馬可波羅(Makepolo) 19.05%的權益。透過此戰略投資，本集團將充分發揮騰訊於互聯網技術的專長及馬可波羅廣大的B2B客戶群及產品信息，以提供更全面的電子商貿服務。

「互聯網+物流網絡」，物流信息交易平台成功落地

物流成本高昂一直是制約中國經濟發展的重要因素。根據2014年中國採購發展報告，2013年全國社會物流成本總額超過人民幣10萬億元，佔國內生產總值18%，而該比例於美國及印度則分別為8.2%及13%。因此，政府已加緊突破物流業瓶頸，以帶動「新常態」下的可持續及高效率的經濟增長。

為建立中國現代物流體系，商務部於2014年9月出台《關於促進商貿物流發展的實施意見》，隨後國務院於10月上旬公佈《物流業發展中長期規劃(2014-2020年)》。

華南城項目覆蓋中國兩條重要物流走廊，本集團利用此全國性網絡，發展物流信息交易平台，協助貨主更有效配對其貨運計劃及利用空載回程的重型卡車運力，從而降低物流成本。

於本年度內，乾龍物流於南寧華南城及深圳華南城開展物流信息交易平台試運營，並取得顯著成果。截至2015年3月31日，逾120,000名個體司機及公司承運商已註冊進入此平台，反映市場需求強勁。本集團計劃透過拓展此平台至其他項目，建立全國網絡，藉此顯著提升平台所登載的物流信息及成功配對數目。

受惠於「一帶一路」倡議的廣闊網絡

除「互聯網+」戰略外，「一帶一路」倡議是中國政府的另一項重要發展策略。國家主席習近平於2013年首先提出此宏偉的計劃，旨在透過發展新絲綢之路經濟帶及21世紀海上絲綢之路，進一步推動中國與世界經濟的融合。

新絲綢之路經濟帶將穿越中亞及西亞連接中國與歐洲，而21世紀海上絲綢之路則將中國與東南亞、非洲及歐洲連繫起來。受惠於「一帶一路」，地區及國內貿易往來預期將因此大幅增長，對物流服務及設施的剛性需求亦將大增。本集團已在「一帶一路」沿途城市建立穩固據點，盡享無可比擬的優勢，把握市場上可能出現的龐大商機。

新項目成功試運營

根據深圳華南城成功運營的經驗，本集團已將其獨特的業務模式複製至其他項目。由於愈來愈多中小企業遷往華南城項目，刺激市場對配套設施及服務的需求，本公司已於南寧華南城、南昌華南城、西安華南城及鄭州華南城項目開展試運營。

南寧華南城已開始試運營，其中小企業經營的業態涵蓋紡織服裝及五金等行業，該項目已成為服務中國與東南亞國家之間跨境貿易的重要通道。南寧華南城已連續五年成功舉辦中國—東盟博覽會輕工展。本年度的展會為期四日，吸引國內外超過100萬人次到訪，大大提升華南城於區內的影響力。此外，為豐富項目涵蓋業態，好百年家居已於近期在南寧華南城開始試運營，此舉為複製該新業務至華南城其他項目邁出重要一步。

南昌華南城已進行試運營，其中小企業經營的業態涵蓋紡織服裝、皮革皮具、小商品及副食品等行業。該項目已完成第一期建設，並正進行第二期開發。南昌華南城作為江西省首個省級電子商務示範基地，為本集團第四代綜合商貿物流及商品交易中心的發展奠定基礎。2014年5月，本集團與當地政府訂立框架協議，計劃於江西省南昌市紅谷灘新區及新建縣發展佔地面積達2,300畝的電子商貿及物流項目。該項目將不僅有助加強本集團的電子商貿及物流業務運營，更將加快其線上及線下業務的結合。

西安華南城正進行第一期建設，並已開始試運營，凝聚着從事五金機電及皮革皮草行業的中小企業。「一帶一路」倡議將推動中國與新絲綢之路上國家之間的經濟交流，而西安華南城已作好準備，把握由此所產生的龐大商機。

鄭州華南城自成立以來，一直獲得當地政府的大力支持。於本年度，該項目持續快速發展，並已開始試運營，凝聚着業務範圍涵蓋建築及建材、五金機電、汽摩汽配及小商品等行業的中小企業。作為華南城發展電子商貿服務的試點，鄭州華南城於2014年年初推出線上會員試運營計劃，幫助中小企業創立自有線上業務。該計劃不僅將有助提升於鄭州華南城運營的中小企業的競爭優勢，更標誌著本集團在電子商貿發展中邁出關鍵性一步。

華盛奧特萊斯業務取得顯著進展

本集團透過其全資附屬公司—深圳華盛商業發展有限公司於深圳華南城經營其首個奧特萊斯項目。建基於深圳華南城的成功運營經驗，本集團已開始於南寧、南昌、西安及哈爾濱項目試運營奧特萊斯商城。截至2015年3月31日，超過290家知名國際及國內品牌進駐上述奧特萊斯，運營建築面積逾151,000平方米。於2014/15財政年度，奧特萊斯業務分部產生9,250萬港元收入，較去年上升34.6%。

藉著中國電子商貿的蓬勃發展，本集團推出其自有線上奧特萊斯平台—奧萊購(aolaigo.com)，並與騰訊合作，於2014年8月共同創建華盛奧特萊斯微商城，以提升消費者的購物體驗。此集結線上線下及移動終端於一身的全渠道購物平台使消費者可隨時隨地隨意購物，並配合本集團的實體奧特萊斯業務發揮更大的協同效益。

乾龍物流及倉儲

本集團透過其附屬公司—乾龍物流經營全國性物流及倉儲設施及服務。為滿足租戶對物流及倉儲服務的龐大需求，本集團預留較多土地儲備，於旗下八個項目發展綜合物流及倉儲設施。截至2015年3月31日，本集團運營中的物流及倉儲設施建築面積由上一財政年度的約82,500平方米增加至約464,900平方米，另有建築面積約489,900平方米的設施在建設中。物流及倉儲設施及服務的持續擴建將帶來更多的持續性收入增長。

好百年家居

本集團於2013年7月收購好百年家居75%股權，透過此附屬公司從事家居廣場運營。好百年家居於本年度內在中國經營9家門店(包括位於南寧華南城的門店)，為本集團帶來穩定的持續性收入。

好百年家居在南寧的門店於近期在南寧華南城開始試運營，目前已簽約逾320個品牌。同時，好百年家居在深圳華南城的門店預期於2015年底開始試運營。

鑒於市場機遇，好百年正準備申請其股份於新三板潛在掛牌，以全面體現其價值。管理層將不時檢討本集團的其他業務，以研究在適當時候將這些業務分拆上市的可能性。

物業管理

為加強旗下項目的管理及服務質素，本集團成立了深圳第一亞太物業管理有限公司，為其項目提供專業的物業管理服務，致力在各項目所在地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

本集團利用遍佈於國內主要省會及直轄市的大型商品交易平台，結合其與地方政府共同舉辦貿易博覽會的豐富經驗，於旗下項目內籌辦多個貿易展覽會及會議，並獲得熱烈迴響。該等博覽會吸引眾多國際及地方參展商，提升項目內的訪客及業務流量，從而為其商品交易中心帶來商機及提高華南城的品牌認受性。

第十一屆中國-東盟博覽會輕工展由中國商務部及其他東盟成員國，以及中國-東盟秘書處合辦，由廣西壯族自治區政府承辦，於2014年9月在南寧華南城舉行。是次輕工展吸引超過100萬本地及海外參觀人次(2013年：960,000參觀人次)。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。

南寧華南城於2014年五一勞動節期間舉辦春茶節，展示各式各樣的茶葉及茶具。活動反響熱烈，吸引約317,000參觀人次(2013年：150,000參觀人次)。

擴闊集資渠道，保持穩健財務實力

本集團於本年度維持良好的財務狀況，並為其未來業務發展積極擴闊融資渠道。憑藉其成功的商業模式及市場領先地位，本集團得到國內外銀行和資本市場的強烈支持。截至2015年3月31日，本集團加權平均融資成本為6.8%，較截至2014年3月31日的7.2%下降40個基點。

值得一提的是，本集團成功踏足國內短期融資券和中期票據市場。於2014年5月，本集團在中國銀行間市場完成發行第一期總額人民幣10億元的5年期中期票據，而總額為人民幣10億元的第二期中期票據亦成功於2014年9月發行。

於2014年9月15日，本公司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」)獲批准於中國境內發行總額最多為人民幣43億元、期限為365天的短期融資券。總額人民幣22億元的第一期短期融資券已於中國銀行間市場成功發行，並獲得投資者的熱烈反響。

此外，於2014年10月，本集團與香港上海滙豐銀行有限公司簽訂一筆6億港元2年期無抵押貸款協議，年利率為香港銀行同業拆息加2.65厘。於本財政年度結算日後，華南國際於2015年4月完成在中國發行總額為人民幣15億元，票面年利率為7%，年期最長為6年期的企業債券。該等融資活動使本集團得以擴闊融資渠道，從而為未來的發展奠定穩固基礎。

該等中期票據及華南國際獲大公國際資信評估有限公司(「大公國際」)分別給予「AA」評級，短期融資券則被給予「A-1」評級，而境內企業債券則獲鵬元資信評估有限公司(「鵬元資信」)評定為「AA+」級。

於本年度內，國際評級機構上調了本集團的信用評級，反映其對本集團財務狀況穩固的認同。標準普爾評級服務於2014年7月將本公司的長期企業信用評級從「B+」上調為「BB-」，並將本公司已發行的優先票據評級從「B」上調為「B+」及給予穩定展望。此外，穆迪投資者服務於2014年6月將華南城的企業評級從「B2」上調為「B1」，並將其優先票據評級從「B3」上調為「B2」及給予穩定評級展望。該兩家領先國際評級機構先後上調本公司的信用評級，充分反映其對華南城的信心。

華南城的領先地位及成功的商業模式贏得資本市場的廣泛認可。於本年度，本公司分別被納入為恒生綜合中型股指數及富時香港指數成份股。

土地儲備

本集團獨特的業務模式為其帶來穩定的現金流，以支持未來擴展所需。本集團於本年度為合肥華南城、重慶華南城、西安華南城、鄭州華南城及哈爾濱華南城合共購入可建建築面積約965萬平方米的土地，平均成本為人民幣328元/平方米。土地儲備日益增加帶動本集團未來的可持續發展。

截至2015年3月31日的土地儲備詳情如下：

項目 (平方米)	已竣工物業		發展中物業	預期於	按已購	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		2015/16 財政年度 竣工的物業 估計	土地已規劃 作未來 發展物業 估計			
深圳華南城	719,800	1,285,100	546,000	307,000	93,100	2,644,000	2,644,000	100
南昌華南城	757,600	738,500	399,300	16,300	2,384,600	7,297,000*	4,280,000	59
南寧華南城	273,400	547,200	1,130,000	566,800	529,400	4,880,000	2,480,000	51
西安華南城	507,200	683,200	740,400	282,700	2,225,200	17,500,000	4,156,000	24
哈爾濱華南城	225,400	575,800	1,288,800	49,600	2,658,000	12,000,000	4,748,000	40
鄭州華南城	902,500	1,009,900	1,813,900	841,200	1,443,700	12,000,000	5,170,000	43
合肥華南城	691,100	340,500	1,737,700	947,800	2,431,700	12,000,000	5,201,000	43
重慶華南城	49,200	358,600	749,400	749,400	3,104,800	13,500,000	4,262,000	32
總計	4,126,200	5,538,800	8,405,500	3,760,800	14,870,500	81,821,000	32,941,000	40

* 包括本集團於2014年5月20日與南昌市紅谷灘新區管委會及新建縣政府簽約的南昌華南城電商產業及物流項目，該項目規劃建築面積約3,017,000平方米。

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106萬平方米，總規劃建築面積約264萬平方米。截至2015年3月31日，總建築面積約200萬平方米的一期、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。現時，深圳華南城正進行第三期發展，於本年度，建築面積約192,700平方米的配套設施工程已竣工。於2015/16財政年度將展開建築面積約546,000平方米的建設工程，其中約307,000平方米預期可於財年內竣工。

於2014/15財政年度，深圳華南城錄得合約銷售總額約6.520億港元(2013/14財政年度：4.913億港元)，包括以平均售價24,600港元/平方米售出建築面積5,900平方米的商品交易中心(商場形式)(2013/14財政年度：以24,700港元/平方米售出8,000平方米)；以平均售價12,000港元/平方米售出18,600平方米的辦公樓單位(2013/14財政年度：以12,600港元/平方米售出10,700平方米)；及以平均售價10,900港元/平方米售出26,100平方米的住宅配套(2013/14財政年度：以10,200港元/平方米售出15,600平方米)。

於2014/15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2015年3月31日，一期商品交易中心及商舖的總佔用率及租金分別為95%及55港元/平方米(截至2014年3月31日：95%及48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分別為72%及40港元/平方米(截至2014年3月31日：65%及40港元/平方米)，以及61%及46港元/平方米(截至2014年3月31日：51%及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281萬平方米，總規劃建築面積約730萬平方米。截至2015年3月31日，一期總建築面積約150萬平方米的商品交易中心、住宅配套及倉儲設施已竣工，部分已開始試運營。南昌華南城已展開二期的建設。於本年度，建築面積595,200平方米的商品交易中心及配套設施已竣工。於2015/16財政年度將展開建築面積399,300平方米的建設，其中16,300平方米預期可於財年內竣工。

於2014/15財政年度，南昌華南城錄得合約銷售總額13.503億港元(2013/14財政年度：11.182億港元)，包括以平均售價19,700港元/平方米售出建築面積21,200平方米的商品交易中心(商場形式)(2013/14財政年度：以16,400港元/平方米售出67,300平方米)，及以平均售價8,600港元/平方米售出108,700平方米的住宅配套(2013/14財政年度：以7,800港元/平方米售出1,900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。南寧華南城正進行一期發展，其中總建築面積820,600平方米的建設已竣工，包括329,000平方米的商品交易中心(商場形式)、456,000平方米的住宅配套及35,600平方米的倉儲設施。於本年度，建築面積8,000平方米的倉儲設施已竣工。於2015/16財政年度將展開建築面積113萬平方米的建設，其中566,800平方米預期可於財年內竣工。南寧華南城項目正處於試運營階段。

於2014/15財政年度，南寧華南城錄得合約銷售總額9.022億港元(2013/14財政年度：8.094億港元)，包括以平均售價22,300港元/平方米售出建築面積10,300平方米的商品交易中心(商場形式)(2013/14財政年度：以17,700港元/平方米售出13,300平方米)，及以平均售價7,500港元/平方米售出89,200平方米的住宅配套設施(2013/14財政年度：以7,300港元/平方米售出78,700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。

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。開始試運營的西安華南城仍在進行一期的建設，其中總建築面積119萬平方米已竣工，包括111萬平方米的商品交易中心、54,000平方米倉儲設施及23,300平方米其他設施。於本年度，建築面積293,900平方米的商品交易中心及配套設施已竣工。於2015/16財政年度將展開建築面積740,400平方米的建設，其中282,700平方米預期可於財年內竣工。

於2014/15財政年度，西安華南城錄得合約銷售總額10.191億港元(2013/14財政年度：16.833億港元)，包括以平均售價12,600港元/平方米售出建築面積13,200平方米的商品交易中心(商場形式)(2013/14財政年度：以14,000港元/平方米售出45,700平方米)，及以平均售價8,600港元/平方米售出建築面積99,400平方米的商品交易中心(單幢式)(2013/14財政年度：以8,400港元/平方米售出124,100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。哈爾濱華南城將充分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。哈爾濱華南城一期的建設已進入尾聲，而二期建設已開始進行。於本年度，建築面積801,200平方米的商品交易中心及配套設施已竣工。於2015/16財政年度計劃將展開建築面積約129萬平方米的建設，其中49,600平方米預期可於財年內竣工。隨著更多配套設施投入服務，以及人流量上升，該項目將於不久的將來開始試運營。

於2014/15財政年度，哈爾濱華南城錄得合約銷售總額9.849億港元(2013/14財政年度：13.226億港元)，包括以平均售價8,400港元/平方米出售建築面積104,700平方米的商品交易中心(單幢式)(2013/14財政年度：以7,700港元/平方米售出171,600平方米)以及平均售價5,900港元/平方米售出18,100平方米的住宅配套(2013/14財政年度：無)。

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。

鄭州華南城總規劃淨佔地面積共約700萬平方米，總規劃建築面積為1,200萬平方米。鄭州華南城正進行一期發展，其中建築面積191萬平方米已竣工，並已部分開始試運營。於本年度，建築面積681,800平方米的商品交易中心及倉儲設施已竣工。於2015/16財政年度，鄭州華南城將展開建築面積181萬平方米的建設，其中841,200平方米預期可於財年內竣工。

於2014/15財政年度，鄭州華南城錄得合約銷售總額41.576億港元(2013/14財政年度：42.090億港元)，以平均售價12,700港元/平方米售出建築面積147,000平方米的商品交易中心(商場形式)(2013/14財政年度：無)及以平均售價8,500港元/平方米售出建築面積269,200平方米的商品交易中心(單幢式)(2013/14財政年度：以平均售價7,400港元/平方米售出建築面積568,000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。

合肥華南城總規劃淨佔地面積約1,000萬平方米，規劃建築面積1,200萬平方米。合肥華南城正進行一期的建設，其中總建築面積103萬平方米的商品交易中心及配套設施已竣工。於本年度，建築面積223,200平方米的商品交易中心及配套設施已竣工。於2015/16財政年度將展開建築面積約174萬平方米的建設，其中947,800平方米預期可於財年內竣工。隨著進駐該項目的中小型企業增多，加上更多配套服務投入運作，預期該項目可於不久的將來開始試運營。

合肥華南城為本集團首個於同年開售並產生收入的項目，該項目推售情況非常熾熱，為本集團上一個財政年度的銷售帶來重要的貢獻。於2014/15財政年度，合肥華南城錄得合約銷售總額12.883億港元(2013/14財政年度：44.722億港元)，包括以平均售價7,800港元/平方米售出建築面積93,100平方米的商品交易中心(單幢式)(2013/14財政年度：以平均售價7,000港元/平方米售出建築面積642,900平方米)以及以平均售價5,700港元/平方米售出建築面積98,000平方米的住宅配套(2013/2014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，重慶華南城總規劃淨佔地面積約630萬平方米，總規劃建築面積1,350萬平方米。其中，一期總規劃建築面積約240萬平方米，包括126萬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平方米的配套住宅。

重慶華南城分別於2014年3月、5月及10月成功購得首批土地，可建建築面積分別約749,000平方米及581,400平方米及293.2萬平方米。重慶華南城正進行一期發展，其中總建築面積407,800平方米的商品交易中心及配套設施已竣工。於2015/16財政年度將展開建築面積749,400平方米的建設，預期可於財年內全數竣工。於2014/15財政年度，重慶華南城錄得合約銷售總額9.667億港元(2013/14財政年度：無)，包括以平均售價7,400港元/平方米售出建築面積131,100平方米的商品交易中心(單幢式)(2013/14財政年度：無)。

財務回顧

於2014/15財政年度，本集團財務表現錄得收入減少27.6%至97.578億港元(2013/14財政年度：134.683億港元)，本年度母公司擁有人應佔淨利潤增加6.7%至37.279億港元(2013/14財政年度：34.945億港元)。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優先票據之虧損，調整後的本年度母公司擁有人應佔核心淨利潤減少30.8%至18.543億港元(2013/14財政年度：26.777億港元)。每股基本盈利減少至48.73港仙(2013/14財政年度：55.71港仙)。

收入

收入減少27.6%至97.578億港元(2013/14財政年度：134.683億港元)，減少主要是由於在本年度內，總體經濟環境放緩，致使銷售建築面積減少。

	2014/15 財政年度 千港元	2013/14 財政年度 千港元	變幅 %
物業銷售及融資租賃收入	8,654,171	12,812,583	-32.5
銷售交易中心商舖	6,836,963	11,778,160	-42.0
銷售住宅物業	1,353,830	756,820	78.9
融資租賃收入	463,378	277,603	66.9
持續性收入	1,103,596	655,739	68.3
租金收入	573,895	304,866	88.2
物業管理服務收入	133,321	67,074	98.8
電子商貿收入	201,806	189,128	6.7
其他費用收入	194,574	94,671	105.5
	9,757,767	13,468,322	-27.6

銷售物業及融資租賃收入

銷售物業收入減少34.7%至81.908億港元(2013/14財政年度：125.35億港元)。減少主要是由於在本年度內，總體經濟環境放緩，致使銷售建築面積減少。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)	
	2014/15 財政年度	2013/14 財政年度	2014/15 財政年度	2013/14 財政年度	2014/15 財政年度	2013/14 財政年度	2014/15 財政年度	2013/14 財政年度
深圳華南城	24,400	24,700	5,900	8,000	143.6	198.5	135.5	187.8
南昌華南城								
- 交易中心商舖	17,300	15,900	63,400	24,200	1,094.4	384.0	1,034.5	361.8
- 住宅物業	8,200	7,800	104,600	2,000	852.3	15.1	805.7	14.2
南寧華南城								
- 交易中心商舖	21,000	17,700	8,600	13,300	180.0	234.2	169.6	220.9
- 住宅物業	7,400	7,100	78,500	110,300	581.7	786.6	548.1	742.6
西安華南城	8,600	9,300	43,200	286,700	371.8	2,654.0	351.0	2,512.7
哈爾濱華南城	7,700	-	225,400	-	1,745.0	-	1,648.4	-
鄭州華南城	7,700	8,500	368,000	534,500	2,824.9	4,568.4	2,669.9	4,298.5
合肥華南城	9,300	7,000	53,100	638,000	496.0	4,440.7	468.8	4,196.5
重慶華南城	7,700	-	49,200	-	380.6	-	359.3	-
總計	不適用	不適用	999,900	1,617,000	8,670.3	13,281.5	8,190.8	12,535.0

來自深圳華南城辦公樓及住宅物業租賃的融資租賃收入增加約66.9%至4.634億港元(2013/14財政年度：2.776億港元)。增加主要是由於本年度內市場對深圳華南城5號交易廣場寫字樓及住宅單位的需求增加所致。

於本年度內，本集團與承租人訂立的融資租賃合同約為43,500平方米(2013/14財政年度：26,200平方米)，平均單價為11,300港元/平方米(2013/14財政年度：11,200港元/平方米)。

租金收入

租金收入增加88.2%至5.739億港元(2013/14財政年度：3.049億港元)。增加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、好百年家居的貢獻和深圳華南城以外的其他項目於本年度開始試運營。

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2015年3月31日，一期交易中心及商舖的總佔用維持穩定約95%(2014年3月31日：95%)，而二期交易中心及商舖已推出面積的總佔用率仍輕微增至72%(2014年3月31日：65%)。三期交易中心及商舖已推出面積的總佔用率為61%(2014年3月31日：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55港元/平方米(2014年3月31日：48港元/平方米)、40港元/平方米(2014年3月31日：40港元/平方米)和46港元/平方米(2014年3月31日：52港元/平方米)。

物業管理服務收入

物業管理服務收入增加98.8%至1.333億港元(2013/14財政年度：6,710萬港元)。收入增加主要是由於本年度內，南昌華南城、南寧華南城、西安華南城及鄭州華南城等項目進入試運營和深圳華南城二期及三期交易中心及配套設施已推出面積的總佔用率不斷上升所帶來的貢獻。

電子商貿收入

於本年度內來自為客戶提供電子商貿服務的收入增加6.7%至2.018億港元(2013/14財政年度：1.891億港元)。本集團於鄭州華南城推行線上會員計劃，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105.5%至1.946億港元(2013/14財政年度：9,470萬港元)，增長的主要原因是由於在本年度內，奧特萊斯運營和物流及倉儲服務等業務的增長所致，分別貢獻9,250萬港元(2013/14財政年度：6,870萬港元)和貢獻9,580萬港元(2013/14財政年度：2,480萬港元)。

於本年度內，奧特萊斯中心運營收入增加主要是歸因於其業務增長和奧特萊斯中心運營面積增加所致。另外，於本年度內，物流及倉儲服務收入增加主要是歸因於物流及倉儲的運營面積的增長。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括已售物業建築成本、持作融資租賃物業建築成本及租金支出。在本年度內，銷售成本減少33.8%至45.822億港元(2013/14財政年度：69.212億港元)。銷售成本的減少與本年度內已售物業的建築面積及已訂立融資租賃合同的物業建築面積之減少大致一致。

毛利

毛利減少21.0%至51.756億港元(2013/14財政年度：65.472億港元)。於本年度內，毛利率上升至53%(2013/14財政年度：49%)，主要由於產品組合改變、持續性收入佔收入比例增加而其毛利率較高所致，以及收取若干項目的政府發展資金。

其他收入及收益

於本年度內，其他收入及收益增加72.9%至3.247億港元(2013/14財政年度：1.878億港元)，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，其公平值收益於本年度內增加1.519億港元(2013/14財政年度：1.033億港元)。此外，於本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

於本年度內，投資物業公平值收益增加89.4%至23.985億港元(2013/14財政年度：12.663億港元)，主要與深圳華南城的新增物業以及深圳華南城及哈爾濱華南城的現有物業價值的穩定增長有關。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支增加24.2%至7.220億港元(2013/14財政年度：5.812億港元)，主要由於本年度內鄭州、合肥和重慶等項目舉行較多銷售及推廣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本年度內上升。

行政開支

行政開支增加24.5%至10.742億港元(2013/14財政年度：8.63億港元)，主要由於新項目的業務活動增加，並由於更多新項目進入試運營，管理團隊擴充及員工人數增加所致。於本年度內，本集團向若干董事及僱員授出103,300,000份購股權。於本年度錄得的購股權開支為9,070萬港元(2013/14財政年度：6,340萬港元)。

融資成本

融資成本上升8.3%至1.656億港元(2013/14財政年度：1.529億港元)，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損益表。於2015年3月底，本集團的加權平均融資成本為6.8%，而2014年3月底的加權平均融資成本則為7.2%。

稅項

稅項開支錄得減少13.3%至21.447億港元(2013/14財政年度：24.725億港元)，歸因於本年度內所產生的收入減少導致即期所得稅開支和土地增值稅減少所致，抵消投資物業公平值增加相關稅款的增加。

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減少10.4%至6.538億港元(2014年3月31日：7.295億港元)，歸因於(i)新項目的工程按金增加；(ii)若干華南城項目預售物業的預付營業稅金減少；和(iii)過往年度出售附屬公司的應收代價減少的淨影響。於2015年3月31日，出售附屬公司的應收代價餘款約為1,250萬港元。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項減少2.0%至135.347億港元(2014年3月31日：138.099億港元)。主要歸因於本年度內結轉為銷售收入的按金及預收款項、繳付因銷售物業所產生的其他稅金及支付收購子公司少數股東權益交易代價餘款所減少，抵銷了新項目建築的應付建築費用及保留金增加。於2015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78.069億港元及39.139億港元。

流動資金及財務資源

本集團主要透過內部產生的資金、銀行及其他貸款、優先票據、短期融資券、中期票據、可換股票據和企業債券等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2015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86.727億港元(2014年3月31日：127.771億港元)，當中不受限制現金及現金等價物約為72.535億港元(2014年3月31日：113.03億港元)。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2015年3月31日，本集團持有約250.033億港元(2014年3月31日：175.187億港元)的計息銀行及其他借貸、優先票據、中期票據以及短期融資券。本集團於2015年3月31日的計息銀行及其他借貸合計約為154.653億港元(2014年3月31日：124.524億港元)，其中68.249億港元須於一年內或應要求償還、約42.964億港元須於第二年償還、約38.096億港元須於第三至第五年償還及約5.343億港元須於五年後償還。於2015年3月31日，本集團的計息銀行及其他借貸合計約103.602億港元，以若干樓宇、投資物業、發展中物業、持作銷售物業作抵押，其賬面總值約為244.925億港元。

除按香港銀行同業拆息加2.65%至2.75%(2014年3月31日：香港銀行同業拆息加2.75%)利率計息的8.5億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5.54%至8.00%的利率計息(2014年3月31日：5.40%至7.87%)。此外，於2015年3月31日，本集團持有未動用銀行融資約55.782億港元。本集團將於適當時候視乎項目發展需要及營運資金狀況調配此等銀行融資。

票據之發行

優先票據

於本年度末，本公司尚有以下優先票據在發行。於2012年10月，本公司發行於2017年10月到期面值1.25億美元(相當於約9.75億港元)每年票息率為13.5%的優先票據，以撥付其發展中物業及已規劃作未來發展物業所需資金，並為部分現有債項再融資及作一般公司用途。於2014年1月，本公司發行於2019年1月到期面值4億美元(相當於約31.2億港元)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月到期每年票息率為13.5%尚未贖回的優先票據及一般公司用途。

可換股票據

於2013年4月，本集團發行於2018年4月到期本金額為9.75億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劃作未來發展物業所需資金，並為部分現有債項再融資及作一般公司用途。於2014年7月，可換股票據已悉數轉換。有關更多詳情載於「根據一般授權發行新股份」項下。

中期票據

於2014年4月，華南國際取得擬於中國發行本金額最多為人民幣40億元之5年期中期票據的相關批准。於2014年5月，華南國際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%。中期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。

於2014年9月，華南國際完成於中國銀行間市場發行第二期中期票據，本金總額為人民幣10億元，期限為5年，年利率為8.4%。中期票據發行所得款項主要用作償還部分本集團的銀行貸款。

於2015年3月31日，華南國際中期票據的帳面值為27.042億港元。經大公國際評定，華南國際、第一期及第二期中期票據的信用評級分別為「AA」級。

短期融資券

於2014年9月，華南國際取得擬於中國發行本金總額最多為人民幣43億元之1年期短期融資券的相關批准。

於2014年10月，華南國際完成於中國銀行間市場發行第一期短期融資券，本金總額為人民幣22億元，期限為1年，年利率為5.4%。該短期融資券發行所得款項主要用作償還部分本集團的銀行貸款。

於2015年3月31日，華南國際短期融資券的帳面值為27.509億港元。經大公國際評定，華南國際及第一期短期融資券的信用評級分別為「AA」級及「A-1」級。

企業債券

於2015年3月，華南國際取得擬於中國發行本金總額最多為人民幣15億元之由發行日開始計算起最長6年期企業債券的相關批准。於2015年4月，華南國際完成於中國發行企業債券，本金總額為人民幣15億元，期限為最長6年，年利率為7.0%。該企業債券發行所得款項主要用作興建鄭州華南城項目。經鵬元資信評定，華南國際及企業債券的信用評級分別為「AA」級及「AA+」級。

資本負債比率

本集團於2015年3月31日和2014年3月31日的資本負債比率(債務淨額除權益總額)分別為65.3%和23.5%。

流動資產淨值及流動比率

於2015年3月31日，本集團流動資產淨值為59.183億港元(2014年3月31日：57.987億港元)，流動比率為1.21(2014年3月31日：1.24)。

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2015年3月31日，擔保金額為60.493億港元(2014年3月31日：37.41億港元)。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2015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92.539億港元(2014年3月31日：57.636億港元)。

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。於本年度內，人民幣兌港元及美元的匯率維持基本平穩。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。

經濟、商業及其他風險

本集團或會受到來自國家與區域經濟、房地產及金融市場負面發展風險的影響。該等風險或會導致物業銷售價格下降、商品交易中心租金及佔有率減少，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以達至預期回報，故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列明於財務報表附註內。

收購及出售附屬公司及聯營公司

除於2014年10月完成認購馬可波羅19.05%的股權交易視為可供出售金融投資外，本集團於本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、2013年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。

根據一般授權發行新股份

- 於2014年1月15日，本公司與THL H Limited（「THL」）（為騰訊，一家於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市公司之全資附屬公司）訂立投資及合作協議（「投資及合作協議」）。根據投資及合作協議及本公司於2013年8月21日舉行的股東周年大會上授予董事之一般授權，THL以每股2.20港元認購合共680,300,000股本公司股份（「股份」）（「認購股份」）。此外，本公司亦以購股權行使價每股3.50港元（可予調整（如有））向THL授出購股權以進一步認購244,800,000股股份（「購股權」）。本公司擬將部份所得之款項投放於與騰訊的合作範疇，而有關餘數將用作一般企業用途。

根據投資及合作協議，本公司於2014年1月23日以總代價約為15億港元向THL發行及配發680,300,000股股份。於2014年9月23日，本公司收到THL之通知以購股權價格每股3.36港元（按本公司宣派之股息已作調整）之總代價約為8.225億港元行使購股權。據此，本公司就有關THL行使購股權於2014年9月29日向THL發行及配發244,800,000股股份。有關投資及合作協議之詳情分別載於2014年1月15日、2014年1月23日、2014年9月23日及2014年9月29日之公告內。

有關認購股份及行使購股權所得之款項合共約為23.192億港元。截至2015年3月31日，本公司已使用8.754億港元於與電子商貿有關之業務及一般企業用途。就所得款項之餘額，本集團計劃用於與電子商貿、物流業務及一般企業用途。

- 於2013年4月9日，本公司全資附屬公司東盟城(BVI)有限公司發行將於2018年4月到期、本金額為9.75億港元、年票息率為6.5%的可換股票據(「可換股票據」)，其目的用作(其中包括)撥付本集團正在興建項目及計劃將來發展之物業(包括土地出讓金)、本集團現有債務之再融資，及作一般企業用途。根據本公司於2012年8月21日舉行的股東周年大會上授予董事之一般授權，按初步兌換價每股1.56港元(可予調整)悉數兌換可換股票據後，可換股票據將可兌換為625,000,000股新股份。

於2014年7月8日，本公司收到可換股票據持有人之通知，以兌換價每股1.56港元悉數兌換可換股票據。據此，本公司於2014年7月9日向可換股票據持有人發行及配發624,999,999股股份，而可換股票據隨後已被註銷及於新加坡證券交易所有限公司除牌。有關可換股票據之詳情分別載於2013年4月1日、2013年4月9日、2014年3月6日及2014年7月9日之公告內。

有關悉數兌換可換股票據所得之款項約為9.75億港元。截至2015年3月31日，所得之款項已悉數用於合肥華南城項目以於合肥發展大型綜合商貿物流及商品交易中心，以及撥付收購好百年家居之部分交易代價。

人力資源

於2015年3月31日，本集團有僱員約7,600人，其中直接隸屬本集團的僱員約有7,550人，我們聯營企業的僱員約有50人。本集團僱員人數較2014年3月31日的6,440人增長18.0%。本集團旨在招聘、挽留及培訓該等致力於本集團長遠成功及增長的人員。僱員的薪酬及其他福利乃參考市況及市場趨勢，以及按彼等的資歷、經驗、職責及表現每年進行檢討。除基本薪金及其他員工福利外，表現優秀且為本集團作出貢獻的僱員亦可獲獎勵酌情花紅及購股權。於本年度內，本公司已向若干董事和僱員授出103,300,000份購股權。

企業管治守則

據本公司董事深知及確信，本公司於本年度內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「管治守則」)之適用守則條文，惟以下守則條文除外：

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。於本年度內，一位非執行董事及一位獨立非執行董事因有其他先前安排了的事務在身而未能出席本公司於2014年8月21日舉行之股東周年大會。

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。經向全體董事作出具體查詢，彼等各自確認於本年度內，彼等已遵守有關證券買賣(如有)的標準守則所載的規定準則。

審核委員會

本公司已於2009年9月成立審核委員會，並已遵照管治守則所載(並其不時修訂)之規定，制訂及修改書面職權範圍。審核委員會由李偉強先生(審核委員會主席)、梁君彥先生、許照中先生及容永祺先生組成。審核委員會所有成員均為獨立非執行董事，審核委員會的主要職責包括檢討及監督本集團的財務報告系統及內部監控程序、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2014/15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

於本年度內，本公司以每股2.58港元至3.64港元的價格於香港聯交所購回本公司44,562,000股股份。購回該等股份之詳情概要如下：

購回日期	購回的 股份數目	每股 最高價 港幣	每股 最低價 港幣	總代價 (不包括開支) 港幣
2014年4月11日	8,230,000	3.64	3.50	29,463,660
2014年4月14日	7,800,000	3.56	3.48	27,351,400
2014年4月15日	5,808,000	3.59	3.52	20,679,860
2014年5月2日	5,212,000	3.37	3.27	17,349,380
2014年5月5日	4,286,000	3.46	3.38	14,781,260
2014年12月22日	4,570,000	3.50	3.38	15,720,340
2014年12月23日	1,020,000	3.50	3.45	3,546,300
2015年1月14日	3,500,000	2.90	2.87	10,112,680
2015年1月15日	4,136,000	2.83	2.58	11,610,880
	<u>44,562,000</u>			<u>150,615,760</u>

全數44,562,000股購回股份已於本年度內被註銷。本公司相信購回股份將提升本集團及其資產和其每股盈利淨值。

除上述披露者外，本公司及其任何附屬公司於本年度內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由2015年8月27日至2015年8月28日(包括首尾兩天)止期間暫停辦理股份過戶登記。期內，本公司將不會辦理股份過戶登記。股息除淨日期為2015年8月25日。為符合資格獲派付建議末期股息，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票最遲須於2015年8月26日下午4時30分前送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。建議派付之末期股息，待股東於股東周年大會上批准後，將於2015年9月11日或其前後派發予於2015年8月28日名列於股東名冊上的股東。

承董事會命
華南城控股有限公司
聯席主席兼執行董事
鄭松興

香港，2015年6月29日

於本公告日期，本公司執行董事為鄭松興先生、梁滿林先生及馮星航先生；本公司非執行董事為馬介璋博士銀紫荊星章、銅紫荊星章、孫啟烈先生銅紫荊星章、太平紳士、馬偉武博士、鄭大報先生及林璟驊先生；以及本公司獨立非執行董事為梁君彥先生金紫荊星章、銀紫荊星章、太平紳士、李偉強先生、許照中先生太平紳士及容永祺先生銀紫荊星章、榮譽勳章、太平紳士。