

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2018年9月30日止六個月的  
中期業績公告**

**財務摘要**

	截至9月30日止六個月		概約 變幅 %
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)	
合約銷售	<b>6,802,958</b>	5,449,837	<b>24.8</b>
收入	<b>5,212,447</b>	3,569,812	<b>46.0</b>
其中：持續性收入	<b>1,036,514</b>	869,917	<b>19.2</b>
毛利率	<b>41%</b>	42%	
母公司擁有人應佔淨利潤	<b>848,179</b>	990,544	<b>-14.4</b>
母公司擁有人應佔核心淨利潤*	<b>420,142</b>	331,909	<b>26.6</b>
每股盈利—基本	<b>10.59港仙</b>	12.37港仙	

\* 代表未計投資物業公平值收益及相關稅款影響、商譽減值和贖回優先票據之虧損的母公司擁有人應佔淨利潤。

## 中期業績

華南城控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「華南城」或「本集團」)截至2018年9月30日止六個月(「2018/19財政年度上半年」或「本報告期間」)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據如下：

### 中期簡明綜合損益表

截至2018年9月30日止六個月

		截至9月30日止六個月	
	附註	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)
收入	4	5,212,447	3,569,812
銷售成本		<u>(3,095,492)</u>	<u>(2,084,270)</u>
毛利		2,116,955	1,485,542
其他收入及收益/(虧損)	4	392,978	249,958
投資物業公平值收益	4	875,971	1,066,390
銷售及分銷開支		(348,027)	(307,413)
行政開支		(598,414)	(518,297)
其他開支		(218,178)	(121,440)
融資成本	5	<u>(302,074)</u>	<u>(118,120)</u>
稅前利潤	6	1,919,211	1,736,620
所得稅開支	7	<u>(1,070,202)</u>	<u>(752,292)</u>
期內利潤		<u>849,009</u>	<u>984,328</u>
下列各方應佔：			
母公司擁有人		848,179	990,544
非控股權益		<u>830</u>	<u>(6,216)</u>
		<u>849,009</u>	<u>984,328</u>
歸屬於母公司普通股權益 持有人之每股盈利	9		
基本			
一期內利潤		<u>10.59港仙</u>	<u>12.37港仙</u>
攤薄			
一期內利潤		<u>10.59港仙</u>	<u>12.37港仙</u>

中期簡明綜合全面收益表  
截至2018年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)
期內利潤	<u>849,009</u>	<u>984,328</u>
其他全面(虧損)/收入		
將於期後期間重分類至損益的 其他全面(虧損)/收入：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(4,124,995)</u>	<u>1,256,350</u>
期內除稅後其他全面(虧損)/收入	<u>(4,124,995)</u>	<u>1,256,350</u>
期內總全面(虧損)/收入	<u>(3,275,986)</u>	<u>2,240,678</u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	<u>(3,259,566)</u>	<u>2,241,843</u>
非控股權益	<u>(16,420)</u>	<u>(1,165)</u>
	<u>(3,275,986)</u>	<u>2,240,678</u>

中期簡明綜合財務狀況表  
於2018年9月30日

	附註	2018年 9月30日 千港元 (未經審核)	2018年 3月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,542,271	1,749,787
投資物業		46,234,973	48,135,043
發展中物業		3,646,020	3,451,245
預付土地出租金		1,285,853	1,449,228
商譽		49,111	34,128
於聯營公司的投資		-	142,112
透過損益以公平值列賬之金融資產		12,627	-
可供出售金融投資		-	138
其他長期應收款項		14,256	15,684
購買土地使用權及物業支付的按金		448,040	1,149,909
遞延稅項資產		2,969,891	3,139,824
非流動資產總值		<u>56,203,042</u>	<u>59,267,098</u>
<b>流動資產</b>			
持作融資租賃物業		293,373	333,514
持作銷售物業		35,126,535	38,108,017
合約資產		91,904	-
存貨		157,563	177,095
應收貿易賬款	10	728,618	1,185,378
預付款項、按金及其他應收款項		1,639,236	1,613,206
透過損益以公平值列賬之金融資產		237,823	205,966
現金及現金等價物及受限制現金		8,691,477	10,655,692
流動資產總值		<u>46,966,529</u>	<u>52,278,868</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	12,163,694	22,807,754
合約負債		12,051,113	-
計息銀行及其他借貸		5,825,072	7,098,504
短期融資券		-	625,100
中期票據		2,304,581	2,622,149
企業債券		548	1,978,294
境內公司債券		5,183,621	3,789,933
應付稅項		4,149,819	4,988,314
流動負債總額		<u>41,678,448</u>	<u>43,910,048</u>
流動資產淨值		<u>5,288,081</u>	<u>8,368,820</u>
資產總值減流動負債		<u>61,491,123</u>	<u>67,635,918</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)  
於2018年9月30日

	2018年 9月30日 千港元 (未經審核)	2018年 3月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借貸	9,579,092	8,999,701
優先票據	10,907,664	9,230,272
中期票據	-	2,629,495
境內公司債券	-	1,854,236
遞延稅項負債	8,105,318	8,521,460
	<u>28,592,074</u>	<u>31,235,164</u>
資產淨值	<u>32,899,049</u>	<u>36,400,754</u>
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
股本	7,060,973	7,060,973
其他儲備	25,678,487	29,157,371
	<u>32,739,460</u>	36,218,344
非控股權益	<u>159,589</u>	<u>182,410</u>
<b>權益總額</b>	<u>32,899,049</u>	<u>36,400,754</u>

## 中期簡明綜合財務報表附註

### 截至2018年9月30日止六個月

#### 1. 編製基準及其他資料

##### 編製基準

截至2018年9月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

中期簡明綜合財務報表不包括年度財務報表規定的所有資料及披露，並應與本集團截至2018年3月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

##### 其他資料

與截至2018年3月31日止年度有關並包括在截至2018年9月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表內作為比較資料的財務資料，並不構成本公司該年度的法定年度合併財務報表，但摘錄自該等財務報表。根據香港《公司條例》第436條須披露與此等法定財務報表有關的進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部分的規定，向公司註冊處呈交截至2018年3月31日止年度的財務報表。

本公司核數師已就該財務報表作出報告。核數師報告為無保留意見，不包括對某些事項的參照而核數師透過強調事項籲請關注而無對其報告作出保留意見；以及不包含香港《公司條例》第406(2)條、407(2)或(3)條規定的聲明。

#### 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則的影響

除於2018年4月1日採納下列所披露之新訂及經修訂準則外，編製此等中期簡明綜合財務報表採納的會計政策與編製本集團截至2018年3月31日止年度的年度財務報表沿用者相符一致。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。

於本期間，本集團已首次採納以下由香港會計師公會頒佈並於本期間強制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」)及香港會計準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合同之收入及相關修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款之交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用 香港財務報告準則第9號金融工具
2014年至2016年週期之 年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之 修訂本
香港會計準則第40號(修訂本)	轉移投資物業

除下文進一步闡述者外，董事預期應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之中期簡明綜合財務報表及披露造成重大影響。

### 香港財務報告準則第15號來自客戶合同之收入

香港財務報告準則第15號代替香港會計準則第11號建築合約及香港會計準則第18號收入及相關詮釋，適用於所有因與客戶簽訂合約而產生的收入，除非這些合約適用於其他準則。該項新準則建立一個五步模式，以確認客戶合約收入。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務作交換而有權獲得的代價金額確認。

該準則要求實體在應用模式的每個步驟於與客戶簽訂的合約時考慮到所有相關事實及情況後作出判斷。該準則亦訂明獲取合約的增量成本及與履行合約直接相關的成本的會計處理。

本集團透過採用修改後的追溯調整法採納香港財務報告準則第15號。本集團選擇了適用於已完成合約的簡化處理辦法，沒有對在2018年4月1日前已完成的合約進行重述，因此本集團未重述比較期間數據。

本集團主要從事發展及經營大型綜合物流及商品交易中心、開發商住配套設施、物業管理以及提供電子商貿、奧特萊斯運營、倉儲與物流服務。採納香港財務報表準則第15號之影響於下文進一步闡述。

#### (a) 物業銷售的會計處理

於過往報告期間，當銷售合約的重要風險及報酬在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認物業銷售產生的收入，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，本集團與客戶的物業銷售合約一般包含一項履約責任及本集團基於現有買賣協議所載條款，認為物業銷售所得收益應於資產控制權轉移至客戶(通常為交付)時確認。因此，採納香港財務報告準則第15號對收益確認的時間沒有任何影響。

於過往報告期間，就預售物業收取客戶的所得款項按預售物業已收墊款呈列及不會就已收墊款累計利息。

根據香港財務報告準則第15號，倘合約下客戶付款期間與轉移承諾商品或服務的期間不同，則交易價格及銷售所得收益金額就融資部分的影響(如重大)作出調整。本集團認為，考慮到客戶付款及向客戶轉移物業之間的時差及市場當下利率，融資部分屬重大。交易價會貼現，以計及重大融資部分。本集團就自客戶所收取包含重大融資部分的墊款利息確認合約負債。此外，客戶墊款的尚未結付結餘已從已收預售物業墊款重新分類至合約負債。



於2018年4月1日的財務狀況表已經重列，導致確認合約負債、持作銷售物業增加及預售物業已收墊款減少分別10,731,075,000港元、133,705,000港元及10,597,370,000港元。

**(b) 獲取合約的增量成本的會計處理**

於採納香港財務報告準則第15號後，直接源於獲取合約的銷售佣金(倘可收回)，資本化為「合約資產」。

於2018年4月1日的財務狀況表已經重列，導致確認合約資產及保留盈利及遞延稅項負債增加分別77,821,000港元、58,366,000港元及19,455,000港元。

**香港財務報告準則第9號金融工具**

於2018年1月1日或之後開始的年度期間，香港財務報告準則第9號金融工具取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，結集金融工具會計處理的所有三個方面：分類及計量、減值及對沖會計。

本集團追溯性採納香港財務報告準則第9號，初次採納日期為2018年4月1日。本集團選擇不對2017年4月1日開始的期間的比較資料進行調整。

**(a) 分類及計量**

香港財務報告準則第9號大致上保留香港會計準則第39號就金融負債分類及計量的現有規定。然而，其消除先前香港會計準則第39號就持至到期金融資產、貸款及應收款項及可供出售的類別。

根據香港財務報告準則第9號，債務金融工具其後透過損益以公平值列賬(「透過損益以公平值列賬」)，按攤銷成本或透過其他全面收益以公平值列賬(「透過其他全面收益以公平值列賬」)計量。分類乃基於兩個標準作出：本集團管理資產的業務模式；及工具的合同現金流量是否只代表就未償還本金的「純粹支付本金及利息」(「SPPI」條件)。

本集團金融資產的新分類及計量如下：

按攤銷成本計量的債務工具為在業務模式內以持有金融資產以收取符合SPPI條件的合同現金流量為目的的金融資產。此類別包括本集團的應收貿易賬款、計入預付款項、按金及其他應收賬項的金融資產及合約資產。

透過損益以公平值列賬之金融資產包括衍生工具，上市及非上市股權投資，本集團於初步確認或過渡期間並無不可撤銷地選擇透過其他全面收益以公平值列賬進行分類。此分類亦包括其現金流量特徵不符合SPPI標準或不在業務模式中持有的債務工具，其目的是收取合約現金流量，或同時收取合約現金流量及出售。本集團的浮動利率結構性合約存款、衍生金融工具及上市與非上市投資亦分類為透過損益以公平值列賬。

根據香港會計準則第39號，本集團的浮動利率結構性銀行存款分類為可供出售金融投資。於2018年3月31日，根據香港會計準則第39號，本集團的浮動利率結構性銀行存款之賬面值為138,000港元是以成本計量。於2018年4月1日，根據香港財務報告準則第9號，該等浮動利率結構性銀行存款被分類為透過損益以公平值列賬之金融資產，導致透過損益以公平值列賬之金融資產增加138,000港元。



本集團的業務模式評估乃於初步應用日期(即2018年4月1日)進行，且其後追溯應用於並未於2018年4月1日前終止確認的金融資產。債務工具的合約現金流量是否僅包括本金及利息乃根據於初步確認資產時的事實及情況進行。

於2018年4月1日的經重列的財務狀況表並無對保留盈利有任何重大影響。

本集團金融負債的會計處理與香港會計準則第39號下的方式大致相同。

## **(b) 減值**

香港財務報告準則第9號透過以前瞻性預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)法取代香港會計準則第39號之產生虧損法，故採納香港財務報告準則第9號已基本上改變本集團金融資產減值虧損的會計處理。

香港財務報告準則第9號要求本集團就所有貸款及並非透過損益以公平值列賬的其他債務金融資產記錄預期信貸虧損撥備。

預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額計算。該差額其後按接近資產原有的實際利率貼現。

就應收賬款、其他應收款項及合約資產而言，本集團已應用標準簡化計算法及已根據整個存續期預期信貸虧損計量預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按與債務人相關之前瞻性因素及經濟環境調整。

倘合約還款已逾期超過一年，則本集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在沒有計及任何現有信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則本集團亦可認為金融資產違約。

採納香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損規定導致本集團債務金融資產的減值撥備增加。撥備增加導致對保留溢利進行調整。

於2018年4月1日的財務狀況表已經重列，導致應收賬款減少、遞延稅項資產增加及保留溢利減少分別59,267,000港元、14,817,000港元及44,450,000港元。

## **香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號外幣交易及預付代價**

該詮釋釐清，就終止確認與預付代價相關的非貨幣資產或非貨幣負債，釐定初次確認相關資產、開支或收入(或其中部分)所用的現貨匯率時，交易日期為實體初次確認預付代價所產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日。倘有多筆付款或預收款項，則該實體必須就每筆付款或預收代價釐定一個交易日期。該詮釋不會對本集團的中期簡明綜合財務報表產生任何影響。

#### **香港會計準則第40號(修訂本)轉移投資物業**

該修訂本釐清實體何時應將物業(包括在建物業或發展中物業)轉入或轉出投資物業。該修訂本說明，倘物業符合或不再符合投資物業定義及存在用途改變的憑據時，即視作發生用途改變。僅管理層對物業用途的意向變動不足以作為用途改變的憑據。該等修訂不會對本集團的中期簡明綜合財務報表產生任何影響。

#### **香港財務報告準則第2號的修訂本以股份為基礎付款之交易的分類及計量**

香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第2號的修訂本以股份為基礎的付款涉及三個主要方面：歸屬條件對以現金結算以股份為基礎的付款交易計量的影響；對就預扣稅項責任進行的具淨額結算特徵的以股份為基礎的付款交易的分類；及對以股份為基礎的付款交易中條款及條件的修訂導致其分類從現金結算變更為權益結算的會計處理。於採納時，該等實體須應用該等修訂而無需重列過往期間，惟倘選擇採納所有三項修訂並滿足其他標準，則允許追溯應用。本集團有關以現金結算以股份為基礎的付款的會計政策與該等修訂中所澄清的方法一致。此外，本集團並無就預扣稅項責任進行具淨額結算特徵的以股份為基礎的付款交易，亦無對其以股份為基礎的付款交易的條款及條件作出任何修改。因此，該等修訂對本集團的中期簡明綜合財務報表並無任何影響。

#### **香港財務報告準則第4號的修訂本與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港財務報告準則第9號金融工具**

在實施取代香港財務報告準則第4號的香港財務報告準則第17號保險合約之前，該等修訂處理實施金融工具新準則香港財務報告準則第9號引發的疑慮。該等修訂為實體發行保險合約引進兩種選擇：暫時豁免應用香港財務報告準則第9號及覆蓋法。該等修訂與本集團無關。

#### **香港會計準則第28號(修訂本)於聯營公司及合營企業之投資－澄清以透過損益以公平值列賬被投資方為基於個別投資的選擇**

修訂本釐清屬於風投機構或其他合資格機構的實體可選擇於初次確認時按個別投資基準以透過損益以公平值列賬的方式計量其於聯營公司及合營企業之投資。倘實體本身並非投資實體而於屬於投資實體的聯營公司或合營企業擁有權益，則該實體可於應用權益法時選擇保留該投資實體聯營公司或合營企業應用的公平值計量以計算投資實體聯營公司或合營企業於附屬公司的權益。這一選擇乃於(a)投資實體聯營公司或合營企業初次確認；(b)聯營公司或合營企業成為投資實體；及(c)投資實體聯營公司或合營企業首次成為母公司(以較遲者為準)當日，就各投資實體聯營公司或合營企業單獨作出。該等修訂不會對本集團的中期簡明綜合財務報表產生任何影響。

### 3. 分部資料

	物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	物業管理 千港元 (未經審核)	電子商貿 千港元 (未經審核)	其他 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
截至2018年9月30日止六個月						
分部收入：						
來自客戶合約的收入						
-於某一時點確認	4,175,933	-	-	-	238,620	4,414,553
-於一段時間內確認	-	-	375,558	158,629	22,004	556,191
其他來源的收入						
-租金收入	-	446,429	-	-	110,323	556,752
分部收入	4,175,933	446,429	375,558	158,629	370,947	5,527,496
分部間銷售對銷						(315,049)
來自外部客戶的收益	4,175,933	377,609	204,768	97,417	356,720	5,212,447
投資物業公平值增加前分部業績	1,669,970	336,905	53,908	93,199	151,726	2,305,708
投資物業公平值增加	-	875,971	-	-	-	875,971
投資物業公平值增加後分部業績	1,669,970	1,212,876	53,908	93,199	151,726	3,181,679
未分配銷售成本						(188,753)
利息收入						52,215
透過損益以公平值列賬之 金融資產的公平值收益，淨額						1,206
透過損益以公平值列賬之 金融資產出售虧損，淨額						(16,043)
未分配收入及收益						355,600
未分配開支						(1,164,619)
融資成本						(302,074)
稅前利潤						1,919,211
於2018年9月30日						
分部資產	45,210,407	45,294,385	39,186	49,634	1,318,239	91,911,851
對賬：						
未分配資產						11,257,720
資產總值						103,169,571
分部負債	17,934,240	8,036,156	127,887	150,640	431,283	26,680,206
對賬：						
未分配負債						43,590,316
負債總額						70,270,522

	物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	物業管理 千港元 (未經審核)	電子商貿 千港元 (未經審核)	其他 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
<b>截至2017年9月30日止六個月</b>						
分部收入：						
對外部客戶銷售	2,699,895	361,484	196,563	85,395	226,475	3,569,812
分部間銷售	–	71,322	44,063	66,199	15,480	197,064
	2,699,895	432,806	240,626	151,594	241,955	3,766,876
分部間銷售對銷						(197,064)
收入						<u>3,569,812</u>
投資物業公平值增加前分部業績	1,168,351	233,874	(28,865)	84,569	157,653	1,615,582
投資物業公平值增加	–	1,066,390	–	–	–	1,066,390
投資物業公平值增加後分部業績	<u>1,168,351</u>	<u>1,300,264</u>	<u>(28,865)</u>	<u>84,569</u>	<u>157,653</u>	<u>2,681,972</u>
未分配銷售成本						(130,040)
利息收入						31,215
透過損益以公平值列賬之 金融資產的公平值收益，淨額						2,023
未分配收入及收益						216,720
未分配開支						(947,150)
融資成本						<u>(118,120)</u>
稅前利潤						<u>1,736,620</u>
<b>於2018年3月31日(經審核)</b>						
分部資產	40,436,305	56,423,392	82,992	76,789	1,553,674	98,573,152
對賬：						
於聯營公司的投資						142,112
未分配資產						<u>12,830,702</u>
資產總值						<u>111,545,966</u>
分部負債	15,594,034	8,082,782	149,545	272,118	651,634	24,750,113
對賬：						
未分配負債						<u>50,395,099</u>
負債總額						<u>75,145,212</u>

#### 4. 收入、其他收入及收益/(虧損)、及投資物業公平值收益

	截至9月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)
<b>收入</b>		
物業銷售	<b>4,139,698</b>	2,688,395
融資租賃收入	<b>36,235</b>	11,500
租金收入	<b>377,609</b>	361,484
物業管理服務收入	<b>204,768</b>	196,563
電子商貿收入	<b>97,417</b>	85,395
其他收入*	<b>356,720</b>	226,475
	<b>5,212,447</b>	3,569,812
<b>其他收入</b>		
利息收入	<b>52,215</b>	31,215
政府補貼**	<b>240,105</b>	240,554
處置子公司收入	<b>24,515</b>	1,117
其他	<b>32,944</b>	10,303
	<b>349,779</b>	283,189
<b>收益/(虧損)</b>		
透過損益以公平值列賬之金融資產的公平值收益，淨額	<b>1,206</b>	2,023
透過損益以公平值列賬之金融資產出售虧損，淨額	<b>(16,043)</b>	-
回購2016年票據、2017年3月票據、2017年11月票據、 2018年1月票據及2018年5月票據的收益	<b>70,283</b>	-
贖回2014年票據的虧損	-	(89,876)
匯兌(虧損)/收益，淨額	<b>(12,247)</b>	54,622
	<b>43,199</b>	(33,231)
	<b>392,978</b>	249,958
<b>投資物業公平值收益</b>	<b>875,971</b>	1,066,390

\* 其他收入已包括奧特萊斯運營收入168,596,000港元(截至2017年9月30日止六個月：130,630,000港元)及倉儲與物流服務收入134,910,000港元(截至2017年9月30日止六個月：86,105,000港元)。

\*\* 若干政府補貼為相關政府部門給予本集團，以培育及扶持本集團於中國大陸項目的發展。該等補貼沒有未履行之條件或或然事件。

## 5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至9月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借貸的利息(包括優先票據、中期票據、 企業債券、境內公司債券及短期融資券)	1,354,144	1,141,892
減：資本化利息	<u>(1,052,070)</u>	<u>(1,023,772)</u>
總計	<u>302,074</u>	<u>118,120</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	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)
已售物業成本	2,494,128	1,527,767
融資租賃物業成本	11,835	3,776
折舊	71,101	61,242
減：就發展中物業資本化折舊	<u>(243)</u>	<u>(673)</u>
	70,858	60,569
預付土地出租金攤銷	16,525	11,120
處置附屬公司收益	(24,515)	(1,117)
應收貿易賬款減值撥備*	26,277	102,735
以權益結算的購股權開支	13,568	27,886
商譽減值*	<u>134,228</u>	<u>-</u>

\* 計入中期簡明綜合損益表「其他開支」項內。

## 7. 所得稅開支

於本期間，於香港產生的估計應課稅溢利乃按16.5%(截至2017年9月30日止六個月：16.5%)的稅率計提。於本期間，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2017年9月30日止六個月：無)。

中國大陸的應課稅溢利稅項乃按本集團運營所在省份的現行稅率計提。

根據相關所得稅法，於本期間中國附屬公司須就各自應課稅收入按法定稅率25%(截至2017年9月30日止六個月：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增值(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)徵收。

	截至9月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)
即期：		
中國大陸企業所得稅	447,058	521,709
中國大陸土地增值稅	348,736	223,039
遞延：		
中國大陸企業所得稅	353,017	52,930
中國大陸土地增值稅	(87,184)	(55,760)
股息預扣稅	8,575	10,374
期內稅項支出總額	<u>1,070,202</u>	<u>752,292</u>

## 8. 股息

截至2018年3月31日之財政年度每股5.0港仙的末期股息(附有以股代息選擇權)已於2018年8月21日批准，總金額為400,479,000港元。以現金支付的末期股息239,140,000港元及以配發及發行股份的末期股息161,339,000港元已於2018年10月10日支付或派發給股東。

本公司於2018年11月28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2017年9月30日止六個月：無)。



## 9. 歸屬於母公司普通股權益持有人之每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股權益持有人應佔期內利潤及期內已發行股普通股的加權平均數計算。

截至2017年9月30日止六個月的每股攤薄盈利乃根據母公司普通股權益持有人應佔期內利潤計算。計算所用的普通股加權平均數乃為計算每股基本盈利所用的截至2017年9月30日止六個月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。

由於尚未行使之購股權具反攤薄影響，故並無就攤薄對截至2018年9月30止六個月所呈列之每股基本盈利金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利的計算乃基於：

	截至9月30日止六個月	
	2018年	2017年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利之母公司 普通股權益持有人應佔利潤	<u>848,179</u>	<u>990,544</u>
		股數
	2018年	2017年
<b>股份</b>		
用於計算每股基本盈利之期內已發行 普通股的加權平均數	<u>8,009,571,999</u>	8,006,321,999
攤薄影響—普通股加權平均數：		
購股權	<u>-</u>	<u>3,130,802</u>
	<u>8,009,571,999</u>	<u>8,009,452,801</u>

## 10. 應收貿易賬款

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

於報告期末時，根據付款到期日，應收貿易賬款扣除撥備後的賬齡分析如下：

	於2018年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2018年 3月31日 千港元 (經審核)
1個月以內	333,096	716,256
1至2個月	51,226	37,059
2至3個月	26,904	28,940
逾3個月	317,392	403,123
總計	<u>728,618</u>	<u>1,185,378</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，而彼等最近並無欠款記錄。在買家全數清償付款前，本集團不會向其發出房產證。

## 11. 貿易及其他應付款項

	附註	於2018年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2018年 3月31日 千港元 (經審核)
其他應付款項及應計項目		3,766,091	3,973,463
應付票據	(i)	1,504,641	607,291
按金及預收款項		1,573,164	13,102,175
應付的建築費用及保留金	(ii)	5,319,798	5,124,825
總計		<u>12,163,694</u>	<u>22,807,754</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：

	於2018年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2018年 3月31日 千港元 (經審核)
逾3個月	<u>1,504,641</u>	<u>607,291</u>
總計	<u>1,504,641</u>	<u>607,291</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：

	於2018年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2018年 3月31日 千港元 (經審核)
1年內	4,126,928	4,147,578
逾1年	<u>1,192,870</u>	<u>977,247</u>
總計	<u>5,319,798</u>	<u>5,124,825</u>

應付建築費用及保留金為免息及須於一般業務週期或應要求償還。其他應付款項為免息。

## 主席報告

本人代表本公司之董事會及其附屬公司，謹此欣然呈報本集團截至2018年9月30日止六個月未經審核的綜合中期業績。

### 業績及股息

於2018年上半年，國家深入推進供給側結構性改革，實施「三去一降一補」五大任務，在適度擴大內需的同時，去產能、去庫存、去槓杆、降成本、補短板，旨在提高供給體系質量和效率、提高投資有效性、加快培育新的發展動能、改造提升本國的比較優勢，以及增強持續增長動力，取得了一定成效。上半年國內生產總值同比增長6.8%，國民經濟延續總體平穩、穩中向好的發展趨勢，不斷優化營商環境，進一步激發市場主體活力，提升經濟發展品質。儘管中美貿易戰為總體經濟帶來不確定因素，9月份的中國製造業採購經理指數仍然高於50%的榮枯線，達50.8%，顯示企業生產經營活動總體保持平穩。

隨著華南城多個項目日趨成熟，並鑒於宏觀經濟的不明朗因素增加，本集團策略性加快推出住宅及商務公寓，加強周轉，進一步改善流動性，同時提升增值配套服務，積極配合綜合物流及商品交易中心商戶的需求。於本報告期間，本集團的合約銷售額顯著同比增長24.8%至68.030億港元(2017/18財政年度上半年：54.498億港元)；收入增加46.0%至52.124億港元(2017/18財政年度上半年：35.698億港元)，其中持續性收入增長19.2%至10.365億港元(2017/18財政年度上半年：8.699億港元)。

本集團母公司擁有人應佔淨利潤減少14.4%至8.482億港元(2017/18財政年度上半年：9.905億港元)，而其母公司擁有人應佔核心淨利潤(即未計投資物業公平值收益及相關稅款影響、商譽減值和贖回優先票據之虧損的母公司擁有人應佔淨利潤)增加26.6%至4.201億港元(2017/18財政年度上半年：3.319億港元)。每股基本盈利減少至10.59港仙(2017/18財政年度上半年：12.37港仙)。

董事會不建議派付截至2018年9月30日止六個月中期股息(2017/18財政年度上半年：無)。

## 市場及運營回顧

### **堅持多元獨特的商業模式，持續提升業務運營能力**

華南城是中國領先大型綜合物流及商品交易中心的開發商及運營商，其項目組合涵蓋綜合物流及商品交易中心，配合住宅及商業等配套設施，向商家及客戶提供多元化增值服務，支持產業升級及傳統經濟改造。華南城已成功複製此商業模式至中國八個城市包括一線城市、省會城市及直轄市，服務不同的業態及多樣化業務類型的商戶。此項獨特的商業模式可讓本集團因應各項目的發展階段及當地的市場需求靈活地調整業務重心，進一步增強抗禦能力，減低因外圍環境而產生的波動及週期性的影響，確保本集團業務的長遠可持續發展。

於發展初期，集團積極收購土地並建設綜合物流及商品交易中心，隨著多個項目日漸成熟，並開始進入運營階段，商戶陸續入駐，加上周邊的交通及基礎設施日益完善，包括項目毗鄰高鐵站或地鐵站等相繼落成及投入服務，本集團策略性地加快推售住宅配套以滿足市場的強勁需求，同時加強周轉和流動性以應對外圍環境因中美貿易戰加劇而產生的市場不確定性。2018/19財政年度上半年，集團合約銷售總額錄得68.030億港元，同比增長24.8%，當中住宅物業銷售錄得54.805億港元，同比增長12.0%。

另一方面，隨著電商產業的發展，商家的辦公條件改善需求增加，本集團劃撥更多資源發展寫字樓及商務公寓。在「租購同權」政策背景支持下，本集團逐步推進租賃型商務公寓發展，把握住房租賃市場帶來的機遇。同時完善住宅配套設施、物業管理服務、園區內倉儲與物流設施，豐富用戶體驗，吸引更多人流及商戶進駐，刺激需求，促進「華南城生態圈」發展。

### **因時制宜制定靈活經營策略 促進業務保持穩定增長**

作為中國領先的大型綜合物流及商品交易中心的開發商及運營商，除了提升商業和住宅物業價值外，集團持續發展租賃業務、物業管理、倉儲與物流服務、奧特萊斯運營以及電子商貿等五大核心業務，服務不同業態的商戶，助推華南城邁向高質量的多元化發展。

隨著華南城八個大型項目的運營不斷擴大，物業管理增值服務為本集團帶來穩定增長的收入來源。與此同時，本集團的物業管理也伴隨著更加豐富多元起來，為華南城項目各類物業，包括不同業態的商品交易中心、寫字樓及住宅配套設施等提供卓越的物業管理服務。隨著業務的擴展和服務的升級，預計此業務分部未來能保持穩定增長。

奧特萊斯的運營表現持續取得理想的成績。隨著城鄉居民收入持續增長，對折扣品牌產品需求大幅增加。為優化資源分配，並提升運營效率，本集團於報告期內整合奧特萊斯各自營業務資源，以滿足新消費趨勢。於2018年9月30日，本集團於深圳、南寧、南昌、西安、哈爾濱、鄭州、合肥及重慶項目運營八間奧特萊斯商城的總開業建築面積約437,000平方米，加盟運營的品牌及商戶約700個。此外，除自行運營的「奧萊購」線上及手機平台外，本集團亦於多個大型線上平台設有門店，迎合不同客群的消費模式，提供多元化的消費體驗。

「互聯網+」繼續是華南城第四代綜合商貿物流及商品交易平台的核心理念，致力協助項目內商戶運用電子商貿優化業務，打造結合線上線下的商貿生態圈。

另外，中國電子商貿的崛起，使網上消費成為倉儲與物流設施發展的主要驅動力。據國家統計局數據，2018年上半年，國內網上零售額達到人民幣40,810億元，同比大幅增長30.1%，顯示市場對倉儲與物流設施租賃需求強勁。除了不斷拓展倉儲設施，本集團亦在於多個項目設立電商產業園，整合聚集優秀電商企業，及促進初創企業的培育及聚集。透過「互聯網+產業園」的運營模式，結合園區運營、倉儲服務及多元化配送渠道，強化供應鏈一體化的服務水平，增強用戶體驗，迎合高端商家使用需要，以增強經濟效益。

## 穩健的財務管理

展望本財政年度下半年，本集團將保持審慎積極的態度，在廣泛及多元化的境內外融資管道的基礎上，整合公司資源，保持項目穩定發展。除傳統的銀行融資外，本集團一貫奉行通過各項境內外資本及銀行間市場工具拓寬融資管道的財務策略，優化資本結構及債務到期組合，確保集團融資渠道暢通。此外，本集團積極調整土地收購戰略及其他資本開支的步伐，加快銷售，加強現金流管理，從而維持流動性及保持增長勢頭，通過建立堅實穩定的資本基礎以維持未來的業務發展，長遠而言實現股東價值的最大化。本集團將繼續採取穩健的財務管理策略，並致力實現更佳的資本管理，務求在業務發展及財務穩定上取得平衡，為股東創造最大價值。

## 前景

展望本財政年度下半年，中美貿易戰暫無緩和跡象，市場預期對中國經濟的負面影響將慢慢浮現，第四季和明年上半年中國經濟面臨的下行壓力將明顯增加。然而，中國仍然是當今世界最具活力的經濟體之一，國家仍將以供給側結構性改革為主調，宏觀經濟總體保持平穩。

本集團將繼續採取審慎樂觀的態度，堅持大方向不動搖，促進產業升級轉型，確保穩定及可持續增長。本集團將合理分配資源，通過優化產業，致力實現華南城「宜商」、「宜居」、「宜業」的新定位，增加多種配套設施的供給，尤其商業物業的開發—以寫字樓、商務公寓或酒店為標誌的商業綜合體，預期將吸引更多電商企業的加入，並促進本集團項目生態圈的不斷成熟。

管理層預期本集團於本財政年度的銷售目標為160億港元。截至2018年9月30日，本集團已完成本財政年度上半年銷售任務，實現68億港元的合約銷售。在持續性業務方面，本集團將致力保持其增長動力，繼續拓展多元化且穩定的收入來源。

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

主席兼執行董事  
鄭松興

香港，2018年11月28日



## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 獨特的業務模式支援可持續發展

本集團於2002年成立，並同年首先於深圳龍崗區平湖物流基地成功開展總建築面積約為264萬平方米的深圳華南城項目，此後，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城市。迄今，本集團已於中國八個重要城市(分別是深圳、南昌、南寧、西安、哈爾濱、鄭州、合肥、重慶)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。本集團致力於在每個華南城項目內建立一個有特色的華南城生態圈，在每個項目中，發展覆蓋多項產業上、下游的交易平台，輔以包括住宅、寫字樓、物業管理、奧特萊斯運營、倉儲與物流等配套服務。

於2018/19財政年度上半年，本集團總收入增加46.0%至52.124億港元(2017/18財政年度上半年：35.698億港元)。持續性收入由2017/18財政年度上半年的8.699億港元按年增加19.2%至10.365億港元，佔總收入的19.9%(2017/18財政年度上半年：24.4%)。毛利率為41%(2017/18財政年度上半年：42%)。母公司擁有人應佔淨利潤為8.482億港元(2017/18財政年度上半年：9.905億港元)。每股基本盈利為10.59港仙(2017/18財政年度上半年：12.37港仙)。

就本公司2017/18財政年度之末期股息，鄭松興先生及其全資擁有之公司Accurate Gain Developments Limited，與THL H Limited(騰訊控股有限公司(「騰訊」)之全資附屬公司)均選擇全數以本公司的新發行股份代替現金方式收取該末期股息，以增持於本公司的股權，充分顯示鄭松興先生及騰訊對本公司的支持及對本公司業務和前景的肯定。

#### 發揮持續性業務不斷增長的潛力

隨著多年的建設及擴展，華南城項目已逐步進入運營階段並漸趨成熟。於2018/19財政年度上半年，本集團錄得持續性收入總額10.365億港元(2017/18財政年度上半年：8.699億港元)，增長19.2%。來自租金、物業管理、倉儲與物流服務、奧特萊斯運營以及電子商貿的收入分別為3.776億港元、2.048億港元、1.349億港元、1.686億港元及0.974億港元(2017/18財政年度上半年：分別為3.615億港元、1.966億港元、0.861億港元、1.306億港元及0.854億港元)。

## 物業管理

在過去逾15年間，華南城因應項目的發展和需要，在其各地項目內發展了不同的物業類型，包括商品交易中心、住宅、寫字樓、倉儲和其他商業物業，這些物業及整個項目園區內主要由本集團的全資附屬公司—第一亞太集團有限公司（「第一亞太」）管理。華南城商圈規模大且業態多元，這豐富的環境造就了第一亞太在物業管理行業內的獨特，是國內少數兼具管理商品交易中心以及住宅物業能力的物業管理公司。多年來，第一亞太已經發展成為國家一級資質物業服務企業，並獲中國指數研究院頒發「2018中國物業服務百強企業」及「2018中國特色物業服務領先企業」。

除綜合物業管理外，第一亞太亦提供如大型活動策劃及保安、禮賓服務、戶外及建築物多媒體管理等的定制服務。隨著科技的發展，第一亞太逐漸實現其服務升級及數碼流動化，包括物業電子管理系統及員工端手機應用程式，客戶端微信公眾號等，以提高效率、降低管理成本及實現業務流程的自動化。

於2018/19財政年度上半年，物業管理產生的收入為2.048億港元（2017/18財政年度上半年：1.966億港元），同比增加4.2%。隨著更多項目投入運營，本集團認為持續性收入將繼續增加，為本集團帶來穩定的現金流。在未來，第一亞太將隨著商業環境的變化，不斷創新改革、為不同的客戶提供更多更適切的服務。

## 倉儲與物流服務

本集團的倉儲與物流服務分部由本集團全資附屬公司—乾龍物流集團有限公司（「乾龍物流」）負責運營。目前主要沿著華南城項目發展，戰略性地佈局於一線城市、主要省會及直轄市，並連接國內的關鍵物流節點。

於本報告期間，乾龍物流的業務範圍由單以園區倉儲租賃業務為主逐步向綜合性物流服務轉型。在園區倉儲租賃業務運營的基礎上，積極拓展集倉儲服務、集運配送業務等綜合性物流業務，並在該業務領域取得了較大突破。

2018年6月，乾龍物流通過ISO9001、ISO14001評審，喜獲《質量管理體系》、《環境管理體系》認證。今後，乾龍物流將以此為契機，嚴格按照經過審核的國際標準化的品質體系進行品質管理，真正達到標準化及科學化，全面提高工作效率和品質，樹立良好的企業形象和信譽。

於2018/19財政年度上半年，來自倉儲與物流服務的收入為1.349億港元(2017/18財政年度上半年：0.861億港元)，同比增長56.7%。

### **奧特萊斯運營**

深圳華盛商業發展有限公司(「華盛奧特萊斯」)為本集團旗下全資附屬公司，目前在全國八個華南城項目內管理以銷售折扣商品為主的奧特萊斯商城。

於本報告期間，華盛奧特萊斯共運營八家奧特萊斯商城，建築面積共約437,000平方米，加盟運營的品牌及商戶約700個。於2018/19財政年度上半年，華盛奧特萊斯的業務繼續保持其增長勢頭，此乃得益於周邊交通情況的改善和良好的經營，包括對駐場品牌的管理，引入更多受歡迎品牌及增加在運營面積。在各項目中，鄭州項目的增長尤其突出。

隨著線上購物和線下購物的界限越來越模糊，線上線下相結合的新零售模式將會成為主流。目前，華盛奧特萊斯在發展線下實體購物之餘，也正在逐步加強其自營平台及與京東、天貓、網易考拉等第三方平台合作，進行新零售模式的提前佈局。

於2018/19財政年度上半年，本集團的奧特萊斯運營錄得商城銷售總額約人民幣7.488億元(2017/18財政年度上半年：人民幣6.102億元)，同比增長約22.7%，產生持續性收入1.686億港元(2017/18財政年度上半年：1.306億港元)，同比增長約29.1%。就銷售額而言，深圳項目仍為最大貢獻來源，其次是鄭州項目和西安項目。

### **電子商貿發展**

深圳華南城網科技有限公司(「華南城網」)是本集團全資附屬電子商貿服務公司。發展線上線下生態圈是本集團的重要舉措，本集團在利用電子商貿優化駐場商戶業務的同時，也為運營線上業務的商戶提供實體空間，擴大其於本集團的綜合商貿物流及商品交易中心的線下使用。自2017年，華南城網已獲得國家高新技術企業認定，並在企業技術開發領域獲得政府獎勵金。

此外，本集團在深圳、鄭州、南昌、南寧、哈爾濱等項目陸續建立了電商產業園，為電商初創提供業務孵化、培育、發展的基地；又引入較成熟電商發展線下展示及業務，成為本集團線上線下生態圈中重要一環。

## 貿易博覽會

本集團憑藉其佈局於主要省會及直轄市的大型商貿平台，配合與各當地政府長期合作關係，及合辦貿易博覽會的豐富經驗，於2018/19財政年度上半年，本集團多個項目均獲選舉辦由多個當地政府組織的重要貿易博覽會及展會。該等貿易博覽會及展會反應熱烈，吸引眾多國際及當地的參展商及訪客，而該等活動的成功亦大大提升了本集團項目的知名度，同時增加訪客及業務流量，為駐場商戶帶來更多商機。

## 活動回顧

### 鄭州華南城•2018中部(春季)建材五金展銷會

於2018年4月，鄭州華南城•2018中部(春季)建材五金展銷會盛大開幕，中部建材五金行業高峰論壇也於同日舉行，是中國中部地區規模盛大、專業度高、品類齊全的行業展會。

### 中國-哈爾濱國際經濟貿易洽談會

第二十九屆哈爾濱國際經濟貿易洽談會-華南城分會場暨俄羅斯風情文化節於2018年6月在哈爾濱華南城隆重舉辦。哈爾濱國際經濟貿易洽談會是中國對外開放的窗口和開展與東北亞及世界其他國家的經貿合作平台，是中國經貿合作的重要展會，得到了各級政府的重視。海內外企業和機構參展踴躍，為哈爾濱華南城奠定了在東北亞經濟區內的重要位置。

### 合肥華南城首屆酒店用品博覽會

於2018年6月，為期三天的合肥華南城酒店用品博覽會首次開辦。本次展會合肥華南城內的酒店用品主要運營商戶整合全國多家廠商舉辦展銷，並結合項目內其他異業商戶進行特賣。本次酒店用品博覽會的成功舉辦帶來了多方客流與機遇，加強了本集團的品牌性。

## 中國－東盟博覽會輕工展

第十五屆中國－東盟博覽會由中國商務部和東盟10國政府經貿主管部門及東盟秘書處共同主辦，並由廣西壯族自治區人民政府承辦。東盟博覽會輕工展於2018年9月在南寧華南城圓滿舉辦。中國－東盟博覽會輕工展已連續九年於南寧華南城舉辦，該展會使南寧華南城成為中國與東盟各國之間輕工產品商貿物流的重要平台，有力推動雙方貿易往來和人文互通，同時響應了國家的「一帶一路」政策，並進一步加強了本集團的品牌優勢性。

## 中國商用車博覽會

2018年9月，中國商用車博覽會在重慶華南城舉辦：商用車展、物流產業鏈展、新能源車展、乘用車展等活動紛紛亮相。博覽會的成功，不僅推動了商用車和各領域的合作，亦同時促進重慶商用車行業的發展；為重慶華南城帶來持續的商流、物流、資金流、信息流，以及為駐場商家帶來更多的商機。

## 土地儲備

按其獨特且富靈活性的商業模式，本集團將保留用作倉儲與物流服務、酒店等商業物業及不少於50%的商品交易中心商鋪作為自營或長期出租用途，而餘下的約50%商品交易中心商鋪及住宅物業，本集團將逐步出售，為本集團的後續發展提供所需的現金流。本集團於本報告期間以人民幣約2.467億元為哈爾濱項目增購約158,300平方米可建築面積的土地，該土地用途主要為住宅。



截至2018年9月30日的土地儲備詳情如下：

項目 (平方米)	已竣工物業 <sup>(1)</sup>		發展中物業	將於2018/19 財政年度 竣工的物業 估計	按已購 土地建築 面積 已規劃作 未來發展 物業 <sup>(2)</sup>		總規劃 建築面積 <sup>(3)</sup> 估計	已購土地規劃 總建築面積 <sup>(4)</sup> (佔總規劃建築 面積百分比)	%
	已售	未出售			估計	估計			
深圳華南城	823,000	1,569,300	185,000	-	66,700	2,644,000	2,644,000	100%	
南昌華南城	1,401,500	999,400	263,800	-	2,129,700	6,866,000	4,794,400	70%	
南寧華南城	635,100	1,318,000	-	-	526,900	4,880,000	2,480,000	51%	
西安華南城	733,600	832,000	433,100	267,000	2,677,900	17,500,000	4,676,600	27%	
哈爾濱華南城	545,300	981,900	968,700	301,500	2,860,500	12,000,000	5,356,400	45%	
鄭州華南城	1,267,800	1,683,300	2,340,100	374,800	3,613,300	12,000,000	8,904,500	74%	
合肥華南城	1,370,500	1,059,200	1,280,900	61,200	2,282,400	12,000,000	5,993,000	50%	
重慶華南城	327,400	1,220,400	548,000	432,100	4,530,200	13,100,000	6,626,000	51%	
總計	<u>7,104,200</u>	<u>9,663,500</u>	<u>6,019,600</u>	<u>1,436,600</u>	<u>18,687,600</u>	<u>80,990,000</u>	<u>41,474,900</u>	<u>51%</u>	

附註：

- (1) 代表已完成建設的各類型物業的建築面積，包括持作銷售物業、倉儲、寫字樓、酒店及作出租的商品交易中心，以及自用物業。
- (2) 代表扣除已竣工物業及發展中物業後的已購土地之總規劃建築面積餘額。
- (3) 代表項目設立時的規劃建築面積，實際取得或建設的土地和建築面積可能會受多種因素影響而產生後續變更。
- (4) 代表已購得之土地的規劃建築面積包括已竣工物業及發展中物業，實際建築面積可能會因應本集團的需要而產生後續變更。

## 深圳華南城

深圳華南城位於深圳市龍崗區平湖物流基地，為本集團旗下首個項目。深圳市是中國四個一線城市之一，位處粵港澳大灣區的核心地帶，擁有完善的交通網絡，2017年常住人口約為1,252萬，2017年GDP總量位居全國第三。龍崗區位於深圳市東北部，2017年地區生產總值人民幣3,858.62億元，居全市第二。隨著當地政府進一步推動龍崗區作為深圳東部創新中心的建設，區內包括物流、醫療、教育等配套設施將繼續完善，為深圳華南城商家的經營帶來更多便利。同時項

目周邊的交通配套亦在進一步完善。深圳華南城距離平湖火車站僅2.6公里。根據深圳地鐵規劃，途經深圳華南城的地鐵10號線預計於2020年建成通車，屆時將為深圳華南城的運營帶來更多的商機及客流。

目前深圳華南城商品交易中心所涵蓋的業態包括紡織服裝、皮革皮具、電子配件、印刷、紙製品及包裝、五金化工、塑膠、酒店用品、茶葉茶具、跨境商品、電子商務、家居家品、兒童教育、水果及花卉市場等。此外，針對協助中小企解決運營上貸款困難的問題，深圳華南城為項目內中小企提供小額貸款服務。

深圳華南城總佔地面積約為106萬平方米，總規劃建築面積約為264萬平方米。項目已處於運營階段，截至2018年9月30日，總建築面積約239萬平方米的建設已竣工，包括約162萬平方米的商品交易中心、約412,000平方米的住宅與辦公樓配套及約356,200平方米的倉儲及其他設施。此外，建築面積約185,000平方米的工程已展開建設。

於2018/19財政年度上半年，深圳華南城錄得合約銷售總額1,230萬港元(2017/18財政年度上半年：無)，包括以平均售價13,100港元/平方米售出建築面積200平方米的住宅配套(2017/18財政年度上半年：無)，及以平均售價16,100港元/平方米售出建築面積600平方米的辦公室單位(2017/18財政年度上半年：無)。

## 南昌華南城

南昌華南城位於江西省省會南昌市的紅谷灘新區，毗連主要高速公路及贛江的最大港口，並擁有完善的貨運網絡，包括鐵路編組站、鐵海聯運集裝箱堆場及國際機場，且距離主要高鐵車站—南昌西客站僅1.2公里，為供應商、生產商及商家提供方便的交通連接。紅谷灘新區作為南昌市新型商務中心，其行政、商業及文化功能日漸顯現，同時區內生活配套的逐步完善帶動了客流及商流的聚集，為南昌華南城的發展奠定基礎。

目前南昌華南城商品交易中心所涵蓋的經營業態包括家居建材、小商品、紡織服裝、皮革皮具、健康綠色食品等。此外，項目內的南昌市大學生電子商務創業孵化基地為國家級項目，標志著南昌華南城在培育電子商貿初創企業及協助中小企業在線上升級轉型的成績。於本報告期間項目引入了瓜子二手車線下展示店及綜合性太空科技體驗館，瓜子二手車直賣網是中國著名的線上二



手車交易平台，而太空科技體驗館提供集航太科技展覽展示、課外科普教育、科技互動為一體的綜合性體驗。該等項目成功引流，拉動消費，與園區其他業態形成人流互補，促進了業態招商。

南昌華南城總規劃佔地面積約261萬平方米，總規劃建築面積約687萬平方米。南昌華南城仍處於開發建設階段，截至2018年9月30日，南昌華南城總建築面積約240萬平方米的建設已竣工，包括約107萬平方米的商品交易中心、約128萬平方米的住宅配套及約44,300平方米的倉儲設施。此外，建築面積約263,800平方米的工程已展開建設。

於2018/19財政年度上半年，南昌華南城錄得合約銷售總額3.099億港元(2017/18財政年度上半年：8.107億港元)，包括以平均售價9,200港元/平方米售出建築面積500平方米的商品交易中心(單幢式)(2017/18財政年度上半年：以平均售價8,100港元/平方米售出建築面積1,100平方米)，及以平均售價8,200港元/平方米售出建築面積37,300平方米的住宅配套(2017/18財政年度上半年：以平均售價8,500港元/平方米售出建築面積93,900平方米)。

## 南寧華南城

南寧華南城位於廣西壯族自治區省會南寧市江南區，是中國與東盟成員國之間的重要視窗，項目與火車站、高速公路及國際機場接連，交通便利。坐擁毗鄰東南亞的策略性地理優勢，受惠於中國-東盟自由貿易區於跨境貿易活動豁免關稅，南寧華南城致力成為重要的跨境貿易樞紐，以滿足北部灣及東南亞地區的需求。南寧華南城於2011年被授予「中國-東盟商品交易中心」，旨在打造成為區域性商貿物流基地。南寧華南城亦被評定為「國家AAA級旅遊景區」。

目前南寧華南城商品交易中心所涵蓋的經營業態包括紡織服裝、小商品、東盟產品、家居用品、茶葉茶具、電子商貿、綜合食品、汽車、電競等。通過舉辦中國-東盟博覽會輕工展、民俗文化商貿節等一系列展會活動帶旺項目人氣並提升品牌的區域知名度。隨著本集團在全國的項目網絡佈局日漸成熟，配套設施及服務得到進一步完善，南寧華南城亦採取了積極的措施，豐富其租戶組合。此外，南寧華南城推出的城市綜合體項目—1668廣場預計將於2018/19財年下半年度試運營，以滿足片區居民的娛樂、休閒及購物的需求，同時提升南寧華南城綜合商貿屬性。此外，為協助中小企解決運營上貸款困難的問題，南寧華南城為項目內中小企業提供小額貸款服務。

南寧華南城總規劃佔地面積約183萬平方米，總規劃建築面積約488萬平方米。南寧華南城仍處於開發建設階段，截至2018年9月30日，南寧華南城總建築面積約195萬平方米的建設已竣工，包括約896,600平方米的商品交易中心、約814,100平方米的住宅配套、約205,600平方米的寫字樓及約36,800平方米的倉儲設施。

於2018/19財政年度上半年，南寧華南城錄得合約銷售總額3.749億港元(2017/18財政年度上半年：4.258億港元)，包括以平均售價10,800港元/平方米售出建築面積3,000平方米的商品交易中心(商場形式)(2017/18財政年度上半年：以平均售價9,000港元/平方米售出建築面積900平方米)，以平均售價10,500港元/平方米售出建築面積29,800平方米的住宅配套設施(2017/18財政年度上半年：以平均售價8,400港元/平方米售出49,000平方米)，及以平均售價9,800港元/平方米售出建築面積2,900平方米的寫字樓單位(2017/18財政年度上半年：以平均售價9,700港元/平方米售出建築面積700平方米)。

## 西安華南城

西安華南城位於陝西省省會西安市港務區內。港務區是當地政府重點打造的開放型經濟先導區與現代服務業核心功能區，旨在成為絲綢之路經濟帶上最大國際中轉樞紐港與商貿物流集散地，是聯接「一帶一路」戰略的重要平台。同時，港務區為中國(陝西)自由貿易試驗區三大片區之一。受惠港務區的優越地理位置，西安華南城交通便利，通往區內的西安繞城高速公路與京昆高速、連霍高速、陝滬高速、包茂高速等全國高速公路網緊密相連，形成「米」字型高速公路網絡。此外，西安華南城位於接連通往鐵路集裝箱中心及中國西北地區最大保稅區的龐大交通網絡，並處於兩條已規劃地下鐵路項目的沿線。根據西安地鐵規劃，途經西安華南城的地鐵3號線已正式通車。此外，用於舉辦2021年第十四屆中華人民共和國全運會的新體育中心將於港務區落成，連接場館的地鐵線的項目建設已展開。預期屆時將能帶來巨大客流。此地鐵線路和體育中心將有利於西安華南城聚集更多客流與商機。

目前西安華南城商品交易中心所涵蓋的經營業態包括五金機電、窗簾布藝、紡織服裝、皮革皮草、汽摩汽配、家居建材、跨境電商、中亞與東盟產品展示中心等。憑藉作為絲綢之路經濟帶起點的地理位置優勢，西安華南城積極蓄勢，以把握「一帶一路」倡議帶來的龐大商機。於2018/19財政年度上半年，西安華南城新推出商務公寓以回應項目內及周邊的房屋需要。

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。西安華南城仍處於開發建設階段。截至2018年9月30日，西安華南城總建築面積約157萬平方米已竣工，包括約149萬平方米的商品交易中心、約79,100平方米的倉儲及其他配套設施。此外，建築面積約433,100平方米的工程已展開建設，其中約267,000平方米預期可於2018/19財政年度竣工。

於2018/19財政年度上半年，西安華南城錄得合約銷售總額7.354億港元(2017/18財政年度上半年：3.276億港元)，包括以平均售價7,100港元/平方米售出建築面積44,800平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2017/18財政年度上半年：以平均售價6,200港元/平方米售出建築面積52,500平方米)，以平均售價10,900港元/平方米售出建築面積1,300平方米的商品易中心單位(商場形式)(2017/18財政年度上半年：無)，及以平均售價8,700港元/平方米售出建築面積46,100平方米的商務公寓單位(2017/18財政年度上半年：無)。

### 哈爾濱華南城

哈爾濱華南城位於黑龍江省省會哈爾濱市道外區，盡享中國東北部的地理優勢，是東北亞國家的跨境貿易主要樞紐。加上鄰近中俄邊界，配合該地區的經濟活動需要，哈爾濱華南城將充分把握該區發展潛力所帶來的機遇，致力成為中國東北部最大的綜合物流及商品交易中心。哈爾濱華南城利用自身地理位置及當地產業優勢，積極推進區域經濟貿易的發展，如與俄羅斯哈巴羅夫斯克市等商戶合作，積極打造成東北亞綠色食品展示交易的核心樞紐。此外，距哈爾濱華南城僅數公里的哈牡高鐵新香坊北站預計將於2018年底通車，屆時將為園區帶來更多的客流及商機。

目前哈爾濱華南城商品交易中心所涵蓋的經營業態包括五金建材、綠色食品、小商品、酒店用品、皮革皮草、家居建材、種子市場、電子商務、農資產業、文化旅遊等。其中，項目內的中國綠色食品(哈爾濱)國際博覽城獲中國綠色食品發展中心認證授牌，旨在打造具競爭與影響力、規模效應的一站式綠色食品產業基地。

哈爾濱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1,200萬平方米。哈爾濱華南城仍處於開發建設階段。截至2018年9月30日，哈爾濱華南城總建築面積約153萬平方米的建設已竣工，包括約113萬平方米的商品交易中心、約317,700平方米的住宅配套、約81,700平方米的倉儲及其他配套設施。此外，建築面積約968,700平方米的工程已展開建設，其中約301,500平方米可於2018/19財政年度竣工面積。

於2018/19財政年度上半年，哈爾濱華南城錄得合約銷售總額1.646億港元(2017/18財政年度上半年：0.889億港元)，包括以平均售價7,500港元/平方米售出建築面積約14,200平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2017/18財政年度上半年：以平均售價8,300港元/平方米售出建築面積1,700平方米)，及以平均售價5,500港元/平方米售出建築面積10,600平方米的住宅配套(2017/18財政年度上半年：以平均售價4,400港元/平方米售出建築面積16,900平方米)。

## 鄭州華南城

鄭州華南城位於河南省省會鄭州市，毗鄰鄭州航空港經濟綜合實驗區。該實驗區乃目前全國唯一一個國家級航空港經濟綜合實驗區，是集國際航空、高鐵、城際鐵路、地鐵及高速公路於一體，可實現綜合樞紐的無縫銜接。項目享有廣闊的運輸網絡，四通八達，與鄭州新鄭國際機場相距僅16公里，與京廣鐵路貨運站及京港澳高速公路亦只有數公里之遙。沿鄭州華南城設有三個車站的地鐵2號線南延線已正式通車，為鄭州華南城聚集更多商流及客流。

目前鄭州華南城商品交易中心所涵蓋的經營業態包括建材、小商品、五金機電、配套餐飲、汽摩配件、副食品、服裝、電子商貿等。鄭州華南城將繼續加強其住宅及商業包括會展中心、寫字樓、商務公寓等配套設施方面的業務，進一步滿足華南城及周邊市場的需求。於本報告期間，由新鄭市政府與鄭州華南城共同打造以滿足中部地區電商創業平台需求的新鄭市電子商務創新創業綜合體投入運營。

鄭州華南城總規劃淨佔地面積約700萬平方米，總規劃建築面積約為1,200萬平方米。鄭州華南城正在發展階段。截至2018年9月30日，鄭州華南城建築面積約295萬平方米的建設已竣工，包括約266萬平方米的商品交易中心、約286,200平方米的倉儲及其他配套設施。於本報告期間，建築面積約88,600平方米的商品交易中心已竣工。截至2018年9月30日，建築面積約234萬平方米的工程已展開建設，其中約374,800平方米預期可於2018/19財政年度竣工。

於2018/19財政年度上半年，鄭州華南城錄得合約銷售總額21.688億港元(2017/18財政年度上半年：9.977億港元)，包括以平均售價12,200港元/平方米售出建築面積4,700平方米的商品交易中心單位(商場形式)(2017/18財政年度上半年：以平均售價12,000港元/平方米售出建築面積7,400平方米)，以平均售價7,200港元/平方米售出建築面積22,500平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2017/18財政年度上半年：以平均售價7,900港元/平方米售出建築面積3,200平方米)，及以平均售價10,100港元/平方米售出建築面積193,200平方米的住宅配套(2017/18財政年度上半年：以平均售價9,700港元/平方米售出建築面積90,900平方米)。



## 合肥華南城

合肥華南城位於安徽省省會合肥市安徽肥西經濟開發區(原名：安徽肥西桃花工業園)，為華東地區心臟地帶的交通及經濟樞紐。合肥華南城所處的優越的地理位置將為園區進一步帶來人流與商機。合肥華南城盡享完善基礎建設的策略地利，並配備規劃的鐵路、高速公路及河運運輸系統接連全中國。

目前，合肥華南城商品交易中心所涵蓋的經營業態包括汽摩汽配、五金、家居建材、紡織服裝、小商品及副食品等。合肥華南城將加快其配套設施，住宅配套及倉儲與物流等方面的業務，以滿足當地的需求。

合肥華南城總規劃淨佔地面積約1,000萬平方米，總規劃建築面積約1,200萬平方米。合肥華南城仍處於開發建設階段。截至2018年9月30日，合肥華南城總建築面積約243萬平方米的建設已竣工，包括約159萬平方米的商品交易中心、約820,600平方米的住宅配套及約20,800平方米的其他配套設施。於本報告期間，建築面積約359,900平方米的住宅配套設施已竣工。截至2018年9月30日，建築面積約128萬平方米的工程已展開建設，其中約61,200平方米預計可於2018/19財政年度竣工。

於2018/19財政年度上半年，合肥華南城錄得合約銷售總額16.878億港元(2017/18財政年度上半年：20.387億港元)，包括以平均售價11,400港元/平方米售出建築面積147,800平方米的住宅配套(2017/18財政年度上半年：以平均售價9,300港元/平方米售出建築面積218,000平方米)。於2018/19財政年度上半年無商品交易中心單位(單幢式)合約銷售(2017/18財政年度上半年：以平均售價10,400港元/平方米售出建築面積1,100平方米)。

## 重慶華南城

重慶華南城策略性地位於中國中西部唯一的直轄市重慶市的巴南區，為本集團首個落戶直轄市的項目。座擁西部國家級大型交通基建—重慶公路物流基地的地利，項目連接完善的高速公路網絡，可連接貫通市中心及全國其他地區。重慶華南城周邊的交通網絡建設發展快速，隨著巴南區商圈的發展漸趨成形，為項目未來的交通配套及商業環境奠定了良好的基礎。隨著重慶市政府宣布於重慶華南城所處核心地區建立南部新城，預期該地區發展潛力進一步增加。

目前，重慶華南城商品交易中心所涵蓋的經營業態包括小商品、五金機電、酒店用品、家居建材、紡織服裝、汽摩汽配、燈具燈飾、金屬材料、奧特萊斯及文化旅遊等。於本報告期間，坐落於重慶華南城的西南大學華南城小學、西南大學華南城初級中學均於2018年9月開學。

重慶華南城總規劃淨佔地面積約594萬平方米，總規劃建築面積約1,310萬平方米。重慶華南城仍處於開發建設階段。截至2018年9月30日，重慶華南城總建築面積約155萬平方米的建設已竣工，包括約126萬平方米的商品交易中心、約104,100平方米的住宅配套、約179,600平方米倉儲及其他配套設施。於本報告期間，建築面積約104,100平方米的住宅配套已竣工。截至2018年9月30日，建築面積約548,000平方米的工程已展開建設，其中約432,100平方米預計可於2018/19財政年度竣工。

於2018/19財政年度上半年，重慶華南城錄得合約銷售總額13.492億港元(2017/18財政年度上半年：7.604億港元)，包括以平均售價7,400港元/平方米售出建築面積25,300平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2017/18財政年度上半年：以平均售價8,500港元/平方米售出建築面積7,800平方米)，及以平均售價8,100港元/平方米售出建築面積143,400平方米的住宅配套(2017/18財政年度上半年：以平均售價6,600港元/平方米售出建築面積104,800平方米)。

## 財務回顧

本集團的財務管理目標主要是通過堅實穩定的資本基礎，可確保其長遠可持續發展，并同時達至財務穩健。

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

本集團通過境內外銀行貸款和銀行間及資本市場工具積極管理融資結構，以實現最佳資本架構及債務到期組合。於本報告期間，理想的合約銷售及穩定增長的持續性收入協助本集團優化債務結構。截至2018年9月30日，本集團總計息債務為338億港元，相比較2018年3月31日減少50億港元；淨負債率為76.3%，相比較2018年3月31日減少1.1%；一年內到期債務為133億港元，相比較2018年3月31日下降28億港元。多元化的融資渠道及更優化的債務結構將幫助本集團維持良好的流動性，保持長遠穩定發展。

與去年同期比較，本報告期間，本集團的收入增加46.0%至52.124億港元(2017/18財政年度上半年：35.698億港元)；母公司擁有人應佔淨利潤減少14.4%至8.482億港元(2017/18財政年度上半年：9.905億港元)。本報告期間母公司擁有人應佔核心淨利潤增加26.6%至4.201億港元(2017/18財政年度上半年：3.319億港元)。每股基本盈利減少至10.59港仙(2017/18財政年度上半年：12.37港仙)。

## 收入

與去年同期比較，本報告期間的收入增加46.0%至52.124億港元(2017/18財政年度上半年：35.698億港元)，增加主要原因是由於本報告期間位於合肥、重慶及鄭州項目有較多的物業銷售及交付，以及持續性收入的增長。

	截至9月30日止六個月		變幅 %
	2018年 千港元	2017年 千港元	
物業銷售及融資租賃收入	<b>4,175,933</b>	2,699,895	54.7
銷售交易中心商舖	<b>820,744</b>	760,375	7.9
銷售住宅物業	<b>3,304,202</b>	1,928,020	71.4
銷售辦公室單位	<b>14,752</b>	–	不適用
融資租賃收入	<b>36,235</b>	11,500	215.1
持續性收入	<b>1,036,514</b>	869,917	19.2
租金收入	<b>377,609</b>	361,484	4.5
物業管理服務收入	<b>204,768</b>	196,563	4.2
電子商貿收入	<b>97,417</b>	85,395	14.1
其他收入	<b>356,720</b>	226,475	57.5
	<b>5,212,447</b>	3,569,812	46.0



## 銷售物業及融資租賃收入

銷售物業收入增加54.0%至41.397億港元(2017/18財政年度上半年：26.884億港元)。增加主要原因是由於本報告期間位於合肥、重慶及鄭州項目有較多的物業銷售及交付。各項目的物業銷售情況如下：

	平均售價 (扣除銷售稅前*) (港元/平方米)		已售建築面積 (平方米)		銷售收入 (扣除銷售稅前*) (百萬港元)		銷售收入 (扣除銷售稅後*) (百萬港元)	
	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年
	深圳華南城	-	-	-	-	-	-	-
南昌華南城								
—交易中心商舖	<b>21,700</b>	8,400	<b>1,100</b>	300	<b>25.1</b>	2.4	<b>23.8</b>	2.3
—住宅物業	<b>11,700</b>	9,200	<b>5,200</b>	126,600	<b>59.8</b>	1,169.1	<b>56.6</b>	1,106.7
南寧華南城								
—交易中心商舖	<b>13,800</b>	8,800	<b>4,200</b>	1,000	<b>58.0</b>	9.7	<b>54.5</b>	9.6
—住宅物業	<b>10,500</b>	7,800	<b>23,300</b>	92,600	<b>245.1</b>	724.3	<b>231.6</b>	702.1
—辦公室單位	<b>9,000</b>	-	<b>1,700</b>	-	<b>15.5</b>	-	<b>14.8</b>	-
西安華南城	<b>8,100</b>	5,500	<b>13,000</b>	27,700	<b>105.0</b>	152.9	<b>97.2</b>	151.9
哈爾濱華南城								
—交易中心商舖	<b>8,400</b>	7,900	<b>11,000</b>	30,500	<b>92.5</b>	242.2	<b>81.8</b>	234.2
—住宅物業	<b>5,800</b>	5,000	<b>11,200</b>	23,800	<b>65.6</b>	120.0	<b>60.1</b>	119.2
鄭州華南城	<b>8,500</b>	10,200	<b>66,200</b>	28,600	<b>563.7</b>	291.3	<b>513.9</b>	285.8
合肥華南城								
—交易中心商舖	-	11,800	-	1,400	-	16.4	-	16.3
—住宅物業	<b>9,700</b>	-	<b>284,300</b>	-	<b>2,754.9</b>	-	<b>2,498.0</b>	-
重慶華南城								
—交易中心商舖	<b>15,300</b>	8,400	<b>3,500</b>	7,500	<b>54.0</b>	62.6	<b>49.5</b>	60.3
—住宅物業	<b>6,700</b>	-	<b>75,300</b>	-	<b>503.8</b>	-	<b>457.9</b>	-
總計	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>500,000</u>	<u>340,000</u>	<u>4,543.0</u>	<u>2,790.9</u>	<u>4,139.7</u>	<u>2,688.4</u>

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

來自寫字樓的融資租賃收入增加215.1%至3,620萬港元(2017/18財政年度上半年：1,150萬港元)。上升的主因是於本報告期間增加深圳華南城寫字樓的融資租賃所致。於本報告期間，本集團與承租人訂立的融資租賃合同約為2,000平方米(2017/18財政年度上半年：800平方米)，平均單價為18,700港元/平方米(2017/18財政年度上半年：15,500港元/平方米)。

## 租金收入

本集團規劃保留不少於50%的商品交易中心商舖作為自營和出租用途。因此，長遠而言，租金收入將是本集團持續性收入的重要組成部分。深圳華南城是本集團項目組合中較成熟的項目，也是租金收入的主要貢獻單位。截至2018年9月30日，深圳華南城各期商品交易中心及商舖已推出面積的總佔用率大約介乎由85%至96%（截至2017年9月30日：80%至97%）。隨著其他項目陸續進入運營，這些項目也開始貢獻租金收入，並帶來不錯的租金收入增長。於本報告期間，本集團的租金收入與同期比較輕微增加4.5%至3.776億港元（2017/18財政年度上半年：3.615億港元）。好百年家居於上一個財政年度，因租約到期、政府拆遷及運營情況等因素關停了5家門店，這使其收入有較大的下調，同時也影響了本集團租金收入的增長率。若不包括好百年的租金收入，租金收入則上升20.5%至3.048億港元（2017/18財政年度上半年：2.530億港元）。

## 物業管理服務收入

物業管理服務收入增加4.2%至2.048億港元（2017/18財政年度上半年：1.966億港元）。物業管理服務收入增加主要是由於在本報告期間已交付及投入使用的交易中心、商舖及住宅項目的面積逐漸增加。

## 電子商貿收入

來自為集團客戶提供電子商貿服務的收入於本報告期間增加14.1%至9,740萬港元（2017/18財政年度上半年：8,540萬港元）。

## 其他收入

其他收入增加57.5%至3.567億港元（2017/18財政年度上半年：2.265億港元），增長的主要原因是由於本報告期間奧特萊斯運營和倉儲與物流服務的持續增長所致。奧特萊斯運營的收入增加29.1%至1.686億港元（2017/18財政年度上半年：1.306億港元），而倉儲與物流服務的收入增加56.7%至1.349億港元（2017/18財政年度上半年：8,610萬港元）。

奧特萊斯運營收入增加主要是歸因於其業務量增長及其運營面積增加。於本報告期間，奧特萊斯運營錄得商城銷售與去年同期比較增加22.7%至人民幣7.488億元（2017/18財政年度上半年：人民幣6.102億元），另外，於本報告期間內，倉儲與物流服務收入增加主要是歸因於倉儲租金水平及面積上升以及第三方物流業務增長。

## 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各持續性收入業務的運營成本。在本報告期間內，銷售成本增加48.5%至30.955億港元(2017/18財政年度上半年：20.843億港元)。銷售成本的增加與本報告期間已售物業的建築面積增加基本一致。

## 毛利

毛利增加42.5%至21.170億港元(2017/18財政年度上半年：14.855億港元)。於本報告期間，毛利率略為下降至41%(2017/18財政年度上半年：42%)，主要是由於住宅物業的銷售比例較高，而住宅物業的毛利率較商品交易中心為低。

## 其他收入及收益/(虧損)

其他收入及收益/(虧損)增加57.2%至3.930億港元(2017/18財政年度上半年：2.500億港元)，主要是由於來自政府的補貼合共2.401億港元(2017/18財政年度上半年：2.406億港元)及回購優先票據之收益共0.703億港元。

## 投資物業公平值收益

投資物業公平值收益減少17.9%至8.760億港元(2017/18財政年度上半年：10.664億港元)，收益減少主要是由於本報告期內投資物業增值幅度較上年同期減少。

於各中期及年度財務報告日，本集團均委聘一家獨立專業合資格估價師，以確定投資物業的公平值。投資物業公平值的改變，將受到各種內部和外部因素的重大影響，例如租金率、出租面積、可比物業的市場價格等。

按照本集團的商業模式，每年可能會有新增的投資物業，並產生公平值收益。公平值收益/(虧損)可能會隨著投資物業的增加、市場條件的動態和不同施工項目的階段之時間影響而波動。於本報告期間，公平值收益主要由於現有項目中新增的投資物業。由於各項目處於不同施工的階段，新增之投資物業亦會變動，因此，公平值收益/(虧損)亦將相應波動。

## 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支增加13.2%至3.480億港元(2017/18財政年度上半年：3.074億港元)，主要由於本報告期間因預售本集團的物業而產生的銷售推廣市場活動和銷售團隊所產生的員工成本。

## 行政開支

行政開支增加15.5%至5.984億港元(2017/18財政年度上半年：5.183億港元)，主要是由於本集團業務增長和發展而增加運營成本。於本報告期間，本公司向4名獨立非執行董事及若干集團員工授出合共25,500,000份購股權。連同往年授出的購股權，購股權開支為1,360萬港元(2017/18財政年度上半年：2,790萬港元)。

## 其他開支

其他開支增加79.7%至2.182億港元(2017/18財政年度上半年：1.214億港元)，增加主要是由於對商譽減值，金額為1.342億港元。

## 融資成本

融資成本增加155.8%至3.021億港元(2017/18財政年度上半年：1.181億港元)，主要由於作為一般流動資金用途的銀行及其他借貸增加而其利息開支計入損益表所致。由於資本市場的變化，於2018年9月底，本集團的加權平均融資成本跟隨市場利率的上升增加至6.97%，較2018年3月底的加權平均融資成本6.68%略有增加。

## 稅項

稅項開支錄得增加42.3%至10.702億港元(2017/18財政年度上半年：7.523億港元)，這與本報告期間的收入增加幅度一致。

## 預付款項、按金及其他應收款項

本報告期間的預付款項、按金及其他應收款項合計增加1.6%至16.392億港元(2018年3月31日：16.132億港元)，主要歸因於新項目的工程按金及應收增值稅款的增加。

## 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項減少46.7%至121.637億港元(2018年3月31日：228.078億港元)，主要歸因於本報告期間內因新會計準則的採納使由合約銷售產生的預收款項重分類至合約負債。於2018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53.198億港元及15.732億港元。

## 流動資金及財務資源

本集團主要透過內部產生的資金、銀行及其他借貸、在境內和境外不同的票據發行，包括但不限於優先票據、短期融資券、中期票據、企業債券和境內公司債券等融資撥付其業務發展及運營所需資金。本集團將一如既往不斷探討不同的融資方式，並拓展其融資渠道。

## 現金及現金等價物及受限制現金

於2018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86.915億港元(2018年3月31日：106.557億港元)，當中不受限制現金及現金等價物約為51.413億港元(2018年3月31日：82.043億港元)。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2018年9月30日，本集團的計息債務為338.006億港元，較2018年3月31日的388.277億港元減少50.271億港元，融資渠道主要包括計息銀行及其他借貸、優先票據、短期融資券、中期票據、企業債券以及境內公司債券。

## 計息銀行及其他借貸

本集團於2018年9月30日的計息銀行及其他借貸合計為154.042億港元(2018年3月31日：160.982億港元)，其中58.251億港元須於一年內或應要求償還、40.045億港元須於第二年償還、47.681億港元須於第三至第五年償還及8.065億港元須於五年後償還。於2018年9月30日，本集團的計息銀行及其他借貸中約144.074億港元是以若干樓宇、投資物業、發展中物業、持作融資租賃物業、持作銷售物業及銀行存款作抵押，其賬面總值約為332.344億港元。

除於2018年9月內償還的4億港元銀行貸款是按香港銀行同業拆息加2.5%利率計息及以港元為單位外，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4.35%至12.35%的利率計息(2018年3月31日：4.08%至9.00%)。此外，於2018年9月30日，本集團持有備用銀行融資約77.345億港元。本集團將視乎項目發展需要及運營資金狀況適時調配此等銀行額度。

## 票據之發行

### 優先票據

於2016年9月及10月，本公司分別發行於2021年9月到期面值2億美元(相當於約15.6億港元)及1.5億美元(相當於約11.7億港元)之優先票據，合共3.5億美元(相當於27.3億港元)。兩者合併並組成單一系列「2016年票據」，票據的票面年利率為6.75%。發行所得款淨額主要用作現有債務的再融資及一般企業運營用途。本公司已回購本金額為450萬美元之2016年票據，該票據並於2018年9月被註銷。註銷後，2016年票據尚未償還之本金金額為3.455億美元。

於2017年3月，本公司發行於2020年3月到期面值3億美元(相等於約23.4億港元)之優先票據，票據的票面年利率為5.75% (「2017年3月票據」)。發行所得款淨額主要用作現有債務的再融資及一般企業運營用途。

於2017年11月，本公司發行於2022年11月到期面值3億美元(相等於約23.4億港元)之優先票據，票據的票面年利率為7.25% (「2017年11月票據」)。發行所得款淨額主要用作項目開發及業務發展有關的現有債務再融資及一般企業運營用途。本公司已回購本金額1,350萬美元之2017年11月票據，該票據並於2018年9月被註銷。註銷後，2017年11月票據尚未償還之本金金額為2.865億美元。

於2018年1月，本公司發行於2021年1月到期面值2.5億美元(相等於約19.5億港元)之優先票據，票據的票面年利率為7.25% (「2018年1月票據」)。發行所得款淨額主要用作項目開發及業務發展有關的現有債務再融資及一般企業運營用途。本公司已回購本金額1,200萬美元之2018年1月票據，於2018年9月被註銷。註銷後，2018年1月票據尚未償還之本金金額為2.38億美元。



於2018年5月及6月，發行於2020年8月到期面值1.5億美元(相當於約11.7億港元)及1億美元(相當於約7.8億港元)之優先票據，合共2.5億美元(相當於19.5億港元)。兩者合併並組成單一系列「2018年5月票據」，票據的票面年利率為10.875%。發行所得款淨額主要用作項目開發及業務發展有關的現有債務再融資及一般企業運營用途。本公司已回購本金額700萬美元之2018年5月票據，於2018年9月被註銷。註銷後，2018年5月票據尚未償還之本金金額為2.43億美元。

於2018年9月30日，優先票據的賬面值為109.077億港元。優先票據由若干附屬公司共同擔保，並由若干附屬公司之股份作抵押擔保。

### **短期融資券**

於2016年10月，華南國際工業原料城(深圳)有限公司(「華南國際」)取得於中國銀行間市場發行本金額最高為人民幣60億元之短期融資券的相關批准。於2017年6月及8月，華南國際分別發行2017年第一期及第二期短期融資券，本金總額各為人民幣5億元，期限為270天，年利率為6.5%，該等發行所得款項主要用作補充本集團的流動資金及償還本集團的部份銀行貸款。於2018年3月及5月，本公司已分別全數償還2017年第一期及第二期短期融資券。

### **中期票據**

於2014年4月，華南國際取得於中國銀行間市場發行本金總額最高為人民幣40億元之中期票據的相關批准。於2014年5月，華南國際發行2014年第一期中期票據，本金總額為人民幣10億元，期限為5年，年利率為7.5%，該發行所得款項主要用作償還本集團的部份短期銀行貸款。於2014年9月，華南國際發行2014年第二期中期票據，本金總額為人民幣10億元，期限為5年，年利率為8.4%，該發行所得款項主要用作償還本集團的部份銀行貸款。於2015年7月，華南國際發行2015年第一期中期票據，本金總額為人民幣20億元，期限為3年，年利率為7.0%，該發行所得款項主要用作置換本集團的銀行貸款及南寧華南城項目之發展。於2018年7月，本公司已全數償還2015年第一期中期票據。

於2017年4月，華南國際取得另一個發行中期票據的批准，最高發行額度為人民幣30億元。華南國際將於合適時機發行有關中期票據。



## 企業債券

於2015年3月，華南國際取得於中國發行本金總額最高為人民幣15億元之企業債券的相關批准。於2015年4月，華南國際發行該企業債券，本金總額為人民幣15億元，期限為最長6年，年利率為7.0%，該發行所得款項主要用作興建鄭州華南城項目之發展。於2018年4月，華南國際償還本金額約為人民幣14.99億元之企業債券，剩餘本金額為人民幣482,000元之企業債券將於2021年4月到期，年利率為8.05%。

## 境內公司債券

於2015年12月，華南國際取得於中國發行本金總額最高為人民幣44億元之境內公司債券的相關批准。於2016年1月，華南國際發行2016年第一期境內公司債券，本金總額為人民幣30億元，期限為3年，年利率為5.98%。該發行所得款項主要用作置換本集團的銀行貸款及一般運營資金。於2016年5月，華南國際發行2016年第二期境內公司債券，本金總額為人民幣14億元，期限為3年，年利率為6.85%。該發行所得款項主要用作置換本集團的銀行貸款及一般運營資金。

於2018年9月30日，華南國際中期票據的賬面值為23.046億港元、企業債券的賬面值為548,000港元及境內公司債券的賬面值為51.836億港元。

## 資本負債比率

本集團於2018年9月30日、2018年3月31日和2017年9月30日的資本負債比率(債務淨額除權益總額)分別為76.3%、77.4%及85.6%。於2018年9月30日、2018年3月31日和2017年9月30日的總負債對總資產比率分別為68.1%、67.4%及69.2%。

本集團的業務及資產主要以人民幣計價，而本集團的綜合財務報表以港元呈報，港元兌人民幣的變化將影響因貨幣重估產生的賬面匯兌差異。自2018年初以來，因人民幣兌港元貶值，導致本集團以港元呈報的資產淨值下降。如果撇除此外匯影響，調整後的淨資本負債比率為67.8%，均較上年同期有較大幅的下降。

## 流動資產淨值及流動比率

於2018年9月30日，本集團流動資產淨值為52.881億港元(2018年3月31日：83.688億港元)，流動比率為1.13(2018年3月31日：1.19)。

## 或然負債

本集團為其交易中心及住宅物業買家與銀行訂立的按揭貸款以及其住宅及商業物業承租人與銀行訂立的銀行貸款提供擔保。授予買家的擔保將於買家取得房地產所有權證，並於其後抵押予銀行時解除。就租賃住宅及商業物業而言，擔保將於承租人償還貸款時相應解除。於2018年9月30日，擔保金額為135.059億港元(2018年3月31日：125.745億港元)。

## 承擔

於2018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115.617億港元(2018年3月31日：107.253億港元)。

## 收購及出售附屬公司及聯營公司

本集團於本報告期間並無任何收購及出售附屬公司及聯營公司的重大項目。

## 外匯風險

本集團之業務主要以人民幣進行。本集團之收入及銀行存款大部分為人民幣，以滿足其在國內的發展和運營所需。除以外幣計值的銀行存款、銀行借貸、優先票據外，本集團並沒有其他重大的外匯風險。於本報告期間，本集團與銀行訂立若干份遠期外匯合約及外匯期權，以對沖約1.0億美元金額外匯敞口。

本集團繼續採納積極態度密切監察外幣市場，同時開拓國內資本市場以爭取融資機會，並在需要時適時作出匯率對沖之其他安排。

## 經濟、商業及其他風險

本集團或會受到來自國家與區域經濟、房地產及金融市場負面發展風險的影響。該等風險或會導致物業銷售及其價格、物業租金及佔有率下降，以及對其提供的配套服務與設施需求的下降。其亦或會導致經濟衰退、通貨膨脹、通貨緊縮及匯價波動，以及信貸受限、融資及其他運營成本上升。由於本集團的項目開發需時，其或受到市場風險影響。儘管本集團委聘優質合作夥伴進行項目開發，但仍可能受其提供產品與服務之品質及安全性所帶來風險的影響。本集

團於其運營的地區亦可能受一系列監管環境影響，包括資產及業務的擁有權、涉及開發及運營的法規、外匯管制、稅收規則及勞動法規等監管方式的變化或會影響本集團的業務。當地政策環境的變化亦可能會影響本集團的業務。本集團管理層將因應該等變化作出適時調整，以與市場環境及政策變化保持一致。本集團進一步管理財務風險的辦法可與載於本公司2017/18年報財務報表附註47一併閱讀。

## 項目土地及銷售限制

本集團在發展各項目前均與當地政府簽訂項目協議，以勾劃相關項目長遠的概要藍圖，該等協議一般會就項目土地規模、性質及發展作概要約定，但實質土地的取得、土地面積及取得之條款將按相關規定、當地政府要求、本集團的發展規劃及招拍掛的結果為準。由於各項目的發展期間可能超過十年，本集團及當地政府可能會因應項目發展的需要而協商調整協議內容。

本集團項目土地的取得及建設的進度，除視乎內部之規劃外，亦視乎項目當地政府部門各程序之手續。各地政府的程序和要求各異，因此，本集團對各項目的發展將視乎有關情況而作相應的調整和配合，但由於本集團的項目用地充裕，規劃上具較強的彈性，本集團認為有關情況對本集團的整體發展影響不大。

根據若干項目及土地相關合同和文件，部分項目土地所建之物業存在銷售限制，包括深圳華南城相關地塊上的交易中心的可銷售面積限於總可建建築面積的30%；南昌華南城和南寧華南城於2010年取得的若干土地，其上建設的交易中心及倉儲設施的可銷售面積限於該等物業總可建建築面積的60%；合肥華南城及重慶華南城建設的交易中心或商業物業的可銷售面積限於該等物業總可建建築面積的50%；鄭州華南城建設的一期及以後各期的交易中心或商業物業的可銷售面積分別限於該等物業總可建建築面積的60%及50%。按本集團商業模式，本集團規劃持有不少於50%交易中心及商業配套設施作租賃和自用，有關銷售限制對本集團的影響不大。

## 人力資源

於2018年9月30日，本集團有僱員約5,930人。本集團僱員人數較2018年3月31日的5,640人增加約5.1%。本集團致力招聘、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。於本報告期間，本公司向4名獨立非執行董事及若干集團員工授出合共25,500,000份購股權。

## 企業管治守則

於本報告期間，本公司已遵守香港聯合交易所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「管治守則」)之適用守則條文，惟以下守則條文除外：

根據守則條文第A.6.7，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應出席本公司的股東大會。於本報告期間，本公司兩位非執行董事及兩位獨立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2018年8月21日舉行之股東周年大會。

## 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。經向全體董事作出具體查詢後，彼等各自確認於截至2018年9月30日止六個月內一直遵守標準守則所載的規定準則。

## 審核委員會

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

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

## 中期業績的審閱

審核委員會及本公司獨立核數師安永會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「獨立核數師對實體中期財務資料的審閱」，審閱本公司及其附屬公司截至2018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

於本報告期間，本公司已贖回的部份優先票據的本金額為3,700萬美元及於2018年9月被註銷，詳情載於優先票據一節內。

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

承董事會命  
華南城控股有限公司  
主席兼執行董事  
鄭松興

香港，2018年11月28日

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

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