

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，概不對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 %
	2018年 千港元	2017年 千港元	
合約銷售	12,025,886	8,635,650	39.3
收入	9,405,370	7,838,510	20.0
其中：持續性收入	2,019,976	1,597,957	26.4
毛利率	43%	45%	
母公司擁有人應佔淨利潤	4,511,679	4,322,626	4.4
母公司擁有人應佔核心淨利潤*	1,608,548	1,351,212	19.0
每股盈利—基本	56.35港仙	53.99港仙	4.4
現金及銀行存款**	10,655,692	10,490,909	
擬派末期股息(每股)	5.0港仙***	5.0港仙	

* 代表未計投資物業公平值收益及相關稅務影響、可供出售金融投資減值撥備和贖回優先票據之虧損的母公司擁有人應佔淨利潤。

** 代表現金及現金等價物及受限制現金。

*** 可選擇以股代息，每股為1.50港元。

截至2018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」)謹此宣布本集團截至2018年3月31日止財政年度(「2017/18財政年度」或「本年度」)綜合全年業績，連同上一個財政年度(截至2017年3月31日止財政年度(「2016/17財政年度」))的比較數字如下：

綜合損益表

截至2018年3月31日止年度

	附註	截至3月31日止年度	
		2018年 千港元	2017年 千港元
收入	4	9,405,370	7,838,510
銷售成本		(5,336,191)	(4,328,365)
毛利		4,069,179	3,510,145
其他收入及收益/(虧損)	4	856,965	726,027
投資物業公平值收益	4	4,378,474	4,549,509
銷售及分銷開支		(680,691)	(624,629)
行政開支		(1,216,023)	(1,146,292)
其他開支		(329,668)	(147,028)
融資成本	6	(294,771)	(275,478)
稅前利潤	5	6,783,465	6,592,254
所得稅開支	7	(2,281,133)	(2,269,292)
本年度利潤		4,502,332	4,322,962
下列各方應佔：			
母公司擁有人		4,511,679	4,322,626
非控股權益		(9,347)	336
		4,502,332	4,322,962
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		56.35 港仙	53.99 港仙
攤薄			
—本年度利潤		56.19 港仙	53.96 港仙

綜合全面收益表

截至2018年3月31日止年度

	截至3月31日止年度	
	2018年 千港元	2017年 千港元
本年度利潤	<u>4,502,332</u>	<u>4,322,962</u>
其他全面收入/(虧損)		
將於其後期間重分類至損益的 其他全面收入/(虧損)：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>3,776,276</u>	<u>(1,853,190)</u>
本年度除稅後其他全面收入/(虧損)	<u>3,776,276</u>	<u>(1,853,190)</u>
本年度總全面收入	<u>8,278,608</u>	<u>2,469,772</u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	8,271,536	2,482,231
非控股權益	<u>7,072</u>	<u>(12,459)</u>
	<u>8,278,608</u>	<u>2,469,772</u>

綜合財務狀況表

2018年3月31日

	附註	2018年 3月31日 千港元	2017年 3月31日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,749,787	1,454,909
投資物業		48,135,043	42,191,542
發展中物業		3,451,245	4,493,810
預付土地出租金		1,449,228	1,146,108
商譽		34,128	34,128
於聯營公司的投資		142,112	82,497
可供出售金融投資		138	175,512
其他長期應收款項		15,684	5,926
購買土地使用權及物業支付的按金		1,149,909	15,235
遞延稅項資產		3,139,824	2,289,999
		<u>59,267,098</u>	<u>51,889,666</u>
非流動資產總值			
		<u>59,267,098</u>	<u>51,889,666</u>
流動資產			
持作融資租賃物業		333,514	305,240
持作銷售物業		38,108,017	23,847,433
存貨		177,095	137,555
應收貿易賬款	10	1,185,378	1,238,228
預付款項、按金及其他應收款項		1,613,206	1,066,802
透過損益以公平值列賬之持作買賣投資		205,966	-
現金及現金等價物及受限制現金		10,655,692	10,490,909
		<u>52,278,868</u>	<u>37,086,167</u>
流動資產總值			
		<u>52,278,868</u>	<u>37,086,167</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	22,807,754	16,763,218
計息銀行及其他借貸		7,098,504	7,042,625
短期融資券		625,100	1,353,240
中期票據		2,622,149	-
企業債券		1,978,294	-
境內公司債券		3,789,933	-
應付稅項		4,988,314	4,442,096
		<u>43,910,048</u>	<u>29,601,179</u>
流動負債總額			
		<u>43,910,048</u>	<u>29,601,179</u>
流動資產淨值			
		<u>8,368,820</u>	<u>7,484,988</u>
資產總值減流動負債			
		<u>67,635,918</u>	<u>59,374,654</u>

綜合財務狀況表(續)

2018年3月31日

	2018年 3月31日 千港元	2017年 3月31日 千港元
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	8,999,701	6,369,837
優先票據	9,230,272	6,425,992
中期票據	2,629,495	4,723,000
企業債券	–	1,778,744
境內公司債券	1,854,236	5,079,429
遞延稅項負債	8,521,460	6,518,261
	<u>31,235,164</u>	<u>30,895,263</u>
非流動負債總額		
	<u>31,235,164</u>	<u>30,895,263</u>
資產淨值	<u>36,400,754</u>	<u>28,479,391</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	7,060,973	7,054,362
其他儲備	29,157,371	21,243,892
	<u>36,218,344</u>	<u>28,298,254</u>
非控股權益	182,410	181,137
	<u>182,410</u>	<u>181,137</u>
權益總額	<u>36,400,754</u>	<u>28,479,391</u>

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」)頒布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，惟投資物業及透過損益以公平值列賬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。

本份截至2018年3月31日止年度之年度業績初步公告所載有關截至2018年3月31日止年度的未經審核財務資料及有關截至2017年3月31日止年度的財務資料，並不構成本公司就該等年度之法定年度綜合財務報表，惟就截至2017年3月31日止年度而言，有關資料乃摘錄自該等財務報表。有關根據香港《公司條例》第436條須予披露之此等法定財務報表之進一步資料如下：

截至2018年3月31日止年度的財務報表尚未由本公司之核數師作出報告，並將於適當時候呈交予公司註冊處處長。

本公司已根據香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部之規定向公司註冊處處長呈交截至2017年3月31日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就截至2017年3月31日止年度的此等財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；並無提述核數師在不就報告作保留意見之情況下以強調之方式促請有關人士注意之任何事宜；亦不載有香港《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條所指之陳述。

2. 會計政策的變更及披露

2.1 本集團已於本年度之財務報表中首次採納以下經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第7號之修訂	<i>披露計劃</i>
香港會計準則第12號之修訂	<i>就未實現虧損確認遞延稅項資產</i>
香港財務報告準則第12號之修訂 (納入2014至2016年週期之年度改進)	<i>其他實體權益披露：釐清香港財務報告準則第12號的範疇</i>

上述香港財務報告準則修訂本概無對該等財務報表造成重大財務影響。

該等修訂本的性質及影響載述如下：

- (a) 香港會計準則第7號修訂本要求實體作出披露，以使財務報表之使用者可評估融資活動所產生之負債變動，包括現金流所產生之變動及非現金變動。有關融資活動產生的負債變動的披露將載於集團財務報表。

- (b) 香港會計準則第12號修訂本澄清實體於評估是否將有應課稅利潤可用於抵銷可扣稅暫時性差額時，需要考慮稅法有否對於可扣減暫時性差額轉回時可作扣減之應課稅利潤來源有所限制。此外，該等修訂本就實體應如何釐定日後應課稅利潤提供指引，並解釋應課稅利潤可包括收回超過賬面金額之部分資產的情況。由於本集團並無列入修訂本範圍內的可扣稅暫時性差額或資產，故該等修訂本並無對本集團的財務狀況或表現造成影響。
- (c) 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12號之披露規定(惟香港財務報告準則第12號第B10至B16段之披露規定除外)適用於分類為持作銷售或計入分類為持作銷售出售組別之實體於附屬公司、合營企業或聯營公司之權益或其於合營企業或聯營公司之部分權益。由於本集團於2018年3月31日並無分類為持作銷售出售組別的附屬公司，故該等修訂本並無對本集團的財務報表造成影響。

2.2 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未於此等財務報表中採納以下已頒布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2號之修訂	釐清及計量以股份為基礎付款之交易 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂	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 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前償付特徵 ²
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企業之間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第15號之修訂	對香港財務報告準則第15號客戶合約收益之澄清 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清 ²
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益 ²
香港會計準則第40號之修訂	投資物業轉讓 ¹
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 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²
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 ¹
2015年至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂 ²

¹ 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期惟可予以採納

預期將適用於本集團的香港財務報告準則的進一步資料如下：

香港會計師公會於2016年8月頒佈的香港財務報告準則第2號修訂本闡述三大範疇：歸屬條件對計量以股份為基礎的現金結算付款交易的影響；為僱員履行其以股份為基礎付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)的分類；以及對以股份為基礎付款交易的條款及條件作出修訂令其分類由現金結算變為權益結算的會計處理方法。該等修訂明確說明計量以股份為基礎的權益結算付款時歸屬條件的入賬方法亦適用於以股份為基礎的現金結算付款。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)，將整項分類為以股份為基礎的權益結算付款交易。此外，該等修訂明確說明，倘以股份為基礎的現金結算付款交易的條款及條件有所修訂，令其成為以股份為基礎的權益結算付款交易，該交易自修訂日期起作為以權益結算的交易入賬。採納修訂時，實體須在不重述過往期間的情況下應用該等修訂，惟倘彼等選擇採納全部三項修訂，且符合其他準則，則可獲准作出追溯應用。本集團將自2018年4月1日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

於2014年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團將自2018年4月1日起採納香港財務報告準則第9號。本集團不會重述比較資料，而會確認對2018年4月1日權益年初結餘的任何過渡性調整。於本財年內，本集團已詳細評估採納香港財務報告準則第9號的影響。涉及分類及計量以及減值規定的預期影響概述如下：

(a) 分類及計量

本集團預期採納香港財務報告準則第9號不會對其金融資產的分類及計量造成重大影響。本集團預期繼續按公平值計量現時按公平值計量的所有金融資產。現時持作出售的股本投資將按公平值透過其他全面收益計量，此乃由於該等投資擬於可見未來持有，且本集團預期選擇於其他全面收益呈列公平值變動。該等投資終止確認時，於其他全面收益表列賬的股本投資收益及虧損不得重新計入損益。

(b) 減值

香港財務報告準則第9號規定，按攤銷成本或公平值計入其他全面收益的債務工具、應收租金、貸款承諾及並非根據香港財務報告準則第9號按公平值計入損益的財務擔保合約的減值，須基於12個月或整個期間的預期信貸虧損模型入賬。本集團將應用簡化方法，將基於所有現金缺額的現值估計的整個期間預期虧損，在其所有應收貿易賬款的餘下年期內入賬。此外，本集團將應用一般方法，將基於未來12個月內其他應收賬款的可能違約事件估計的12個月預期信貸虧損入賬。本集團預期採納香港財務報告準則第9號不會對其金融資產的減值評估有重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂本針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)的規定於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資時的不一致性。該等修訂規定投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認盈虧。至於涉及不構成業務的資產的交易，交易產生的盈虧於投資者的損益確認，惟僅以非關連投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂將以未來適用基準應用。香港會計師公會於2016年1月取消香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂本先前的強制性生效日期，新的強制性生效日期將於對聯營公司及合營企業之會計處理的更全面檢討完成後釐定。然而，該等修訂現時可予採納。

於2014年7月頒佈的香港財務報告準則第15號訂立新五步驟模型，以將來自客戶合約的收入列賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按反映實體預期向客戶交付貨品或服務而有權換取的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供更有條理的方法。該項準則亦引入大量定性及定量披露規定，包括分拆總收入、有關履約責任的資料、合約資產及負債賬目結餘於各期間的變動以及主要判斷及估計。該項準則將取代香港財務報告準則的所有現行收入確認規定。首次應用該準則時，需按全面追溯基準或經修訂追溯基準應用。於2016年6月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號修訂本，以應對有關識別履約責任、委託人及代理人的應用指引及知識產權許可，以及過渡的實行問題。該等修訂亦旨在確保實體更貫徹一致地應用香港財務報告準則第15號，並減低應用該準則的成本及複雜程度。本集團計劃採納香港財務報告準則第15號的過渡性條文，以將首次採納的累計影響確認為對2018年4月1日期初保留利潤結餘的調整。此外，本集團計劃僅對2018年4月1日前尚未完成的合約採納新規定。本集團預期，於2018年4月1日因首次採納香港財務報告準則第15號而將作出的過渡性調整並不重大。然而，會計政策的預期變動(詳情於下文闡釋)將對本集團2018年起的財務報表造成重大影響。於本財年，本集團已對採納香港財務報告準則第15號的影響作出詳細評估。

本集團的主要業務包括物業開發、物業投資、物業管理及電子商貿。採納香港財務報告準則第15號對本集團造成的預計影響概述如下：

(a) 銷售已竣工物業

於本年度及過往年度，當物業的重大風險及擁有權回報轉移予買家時，即相關物業已完成建設且根據銷售協議交付予買家，且可合理保證能收回相關應收款項時，本集團會將已竣工物業的銷售入賬。根據香港財務報告準則第15號，對於在某一時點轉移物業控制權的已竣工物業銷售而言，收入於客戶取得已竣工物業的實物擁有權或法定業權，且本集團獲得現時收款權且很可能收取代價時確認。本集團認為，採納香港財務報告準則第15號時，按照現有合約條款，銷售已竣工物業的收入確認將不會受影響。

就客戶付款與轉移已承諾物業或服務之間的期限超過一年的合約，交易價格會就重大融資部分的影響作出調整。交易價格乃貼現已承諾代價金額後釐定。本集團所使用的貼現率為與客戶訂立個別融資交易時將使用的相同貼現率。貼現率反映該安排中借款人的信貸特徵。本集團預期採納香港財務報告準則第15號對本集團銷售物業收益並無重大影響。

根據香港財務報告準則第15號，倘取得合約的增量成本(即未能取得合約時不會產生的成本)可收回，則確認為合約資產，其後按照符合於確認相關收入時與資產有關的服務轉移模式有系統地攤銷。補償可為直接(即根據合約作出補償)或間接(即合約固有的利潤)。採納香港財務報告準則第15號後，於某一期間所完成銷售直接相關的銷售佣金，須於確認相關收入資本化及攤銷的增量成本。本集團預期採納香港財務報告準則第15號對本集團損益表並無重大影響。

(b) 呈列及披露

香港財務報告準則第15號的呈列及披露規定較現有香港會計準則第18號所規定者更為詳盡。呈列規定要求大幅改變現有慣例，並將大幅增加須在本集團財務報表作出的披露量。

於2016年5月頒佈的香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號「經營租賃優惠」及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易的內容」。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項確認豁免低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產的權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業的定義，或與重估模式適用的物業、廠房及設備類別相關，否則有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如租賃期變更或用於釐定該等付款的一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為有使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人作出較香港會計準則第17號更為詳盡的披露。承租人可選擇以全面追溯基準或經修訂追溯基準應用該準則。本集團預期自2019年4月1日起採納香港財務報告準則第16號。本集團目前正評估採納香港財務報告準則第16號的影響，並正考慮是否選擇得益於可得的實際權宜之舉，以及將採納的過渡性方案及寬免。

於2017年4月頒佈的香港會計準則第40號修訂本澄清實體應將物業(包括在建或發展中物業)轉入或轉出投資物業的時間。該等修訂載述，當物業符合或不再符合投資物業的定義，且有證據顯示用途有變時，即發生用途變更。單單管理層對物業擬定用途的改變，並不會提供用途有變的證據。該等修訂本應按未來適用基準應用於實體首次應用該等修訂本的年度報告期初或之後發生的用途變更。實體應重新評估於首次應用該等修訂本當日已持有的物業分類，並(如適用)將物業重新分類，以反映在該日存在的情況。倘毋須採用事後確認，方可追溯應用。本集團預期自2018年4月1日起以未來適用基準採納該等修訂本。本集團已評估該等修訂將不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號於2017年6月頒佈，就實體以外幣收取或支付預付代價及確認非貨幣性資產或負債的情況下應用香港會計準則第21號時如何釐定交易日期提供指引。該詮釋澄清，就釐定於初步確認有關資產、開支或收入(或其中部分)所用的匯率時，交易日期為實體初步確認因支付或收取預付代價而產生的非貨幣性資產(如預付款項)或非貨幣性負債(如遞延收入)之日。倘確認有關項目前存在多筆預付款或預收款，實體應就預付代價的每筆付款或收款釐定交易日期。實體可按全面追溯基準或未來適用基準應用該詮釋，時間為自實體首次應用該詮釋的報告期初或於實體首次應用該詮釋的報告期財務報表中呈列為比較資料的先前報告期初開始。本集團預期自2018年4月1日起按未來適用基準採納該詮釋。該等詮釋預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號於2017年7月頒佈，提供倘稅項處理涉及影響香港會計準則第12號的應用的不確定性(通常稱之為「不確定稅務狀況」)，對所得稅(即期及遞延)的會計處理方法。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括與不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理(i)實體是否考慮對不確定稅項進行單獨處理；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅利潤或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。該詮釋須追溯應用(倘毋須採用事後確認，則可全面追溯應用；或追溯應用，則應用的累計影響將作為於首次應用日期的期初權益的調整，而毋須重列比較資料)。本集團預期自2019年4月1日起採納該詮釋。該等詮釋預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

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2018年3月31日止年度						
分部收入：						
對外部客戶銷售	7,385,394	731,716	375,520	245,241	667,499	9,405,370
分部間銷售	-	214,403	343,825	174,452	63,391	796,071
	<u>7,385,394</u>	<u>946,119</u>	<u>719,345</u>	<u>419,693</u>	<u>730,890</u>	<u>10,201,441</u>
分部間銷售對銷						<u>(796,071)</u>
收入						<u>9,405,370</u>
投資物業公平值增加前分部業績	3,301,780	532,524	145,143	243,293	305,615	4,528,355
投資物業公平值增加	-	4,378,474	-	-	-	4,378,474
投資物業公平值增加後分部業績	<u>3,301,780</u>	<u>4,910,998</u>	<u>145,143</u>	<u>243,293</u>	<u>305,615</u>	<u>8,906,829</u>
未分配銷售成本						(459,176)
利息收入						77,945
透過損益以公平值列賬之持作 買賣投資公平值虧損，淨額						(4,461)
未分配收入及收益						783,481
未分配開支						(2,226,382)
融資成本						<u>(294,771)</u>
稅前利潤						<u>6,783,465</u>
分部資產	40,436,305	56,423,392	167,412	76,789	1,553,674	98,657,572
對賬：						
於聯營公司的投資						142,112
未分配資產						<u>12,746,282</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>
其他分部資料：						
折舊	91,370	1,813	448	4,965	23,190	121,786
公司及其他未分配金額						<u>8,523</u>
						<u>130,309</u>
投資物業公平值增加	-	4,378,474	-	-	-	4,378,474
資本開支*	<u>11,411,922</u>	<u>316,592</u>	<u>399</u>	<u>9,019</u>	<u>54,718</u>	<u>11,792,650</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2017年3月31日止年度						
分部收入：						
對外部客戶銷售	6,240,553	699,716	288,822	213,674	395,745	7,838,510
分部間銷售	–	92,965	59,450	268,469	71,556	492,440
	6,240,553	792,681	348,272	482,143	467,301	8,330,950
分部間銷售對銷						(492,440)
收入						<u>7,838,510</u>
投資物業公平值增加前分部業績	2,925,144	484,560	15,622	213,276	228,499	3,867,101
投資物業公平值增加	–	4,549,509	–	–	–	4,549,509
投資物業公平值增加後分部業績	<u>2,925,144</u>	<u>5,034,069</u>	<u>15,622</u>	<u>213,276</u>	<u>228,499</u>	<u>8,416,610</u>
未分配銷售成本						(356,956)
利息收入						71,603
透過損益以公平值列賬之持作 買賣投資公平值收益，淨額						3,770
未分配收入及收益						650,654
未分配開支						(1,917,949)
融資成本						<u>(275,478)</u>
稅前利潤						<u>6,592,254</u>
分部資產	31,976,084	43,001,921	71,402	80,726	1,479,843	76,609,976
對賬：						
於聯營公司的投資						82,497
未分配資產						<u>12,283,360</u>
資產總值						<u>88,975,833</u>
分部負債	10,158,100	4,945,321	68,785	310,860	382,242	15,865,308
對賬：						
未分配負債						<u>44,631,134</u>
負債總額						<u>60,496,442</u>
其他分部資料：						
折舊	98,238	1,529	376	5,243	17,651	123,037
公司及其他未分配金額						<u>14,280</u>
						<u>137,317</u>
投資物業公平值增加	–	4,549,509	–	–	–	4,549,509
資本開支*	<u>10,715,927</u>	<u>1,745</u>	<u>527</u>	<u>7,853</u>	<u>19,912</u>	<u>10,745,964</u>

* 資本開支包括物業、廠房及設備、預付土地出租金、發展中物業及投資物業添置。

4. 收入、其他收入及收益/(虧損)及投資物業公平值收益

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收入(扣除銷售稅及其他銷售相關稅項)。

收入、其他收入及收益/(虧損)分析如下：

	截至3月31日止年度	
	2018年 千港元	2017年 千港元
收入		
物業銷售	7,229,545	5,794,215
融資租賃收入	155,849	446,338
租金收入	731,716	699,716
物業管理服務收入	375,520	288,822
電子商貿收入	245,241	213,674
其他收入*	667,499	395,745
	9,405,370	7,838,510
其他收入		
利息收入	77,945	71,603
政府補貼**	783,912	841,427
其他	31,917	50,978
	893,774	964,008
收益/(虧損)		
處置物業、廠房及設備項目之收益	113	-
透過損益以公平值列賬之		
持作買賣投資(虧損)/收益，淨額	(4,461)	3,770
贖回2012年票據及2014年票據之虧損	(89,876)	(178,317)
購買2014年票據之收益	-	597
處置附屬公司之收益	1,142	-
滙兌收益/(虧損)，淨額	56,273	(64,031)
	(36,809)	(237,981)
	856,965	726,027
投資物業公平值收益	4,378,474	4,549,509

* 其他收入已包括奧特萊斯運營收入354,885,000港元(2017年：200,829,000港元)及物流及倉儲服務收入218,066,000港元(2017年：161,984,000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. 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	
	2018年 千港元	2017年 千港元
已售物業成本	4,024,550	3,107,738
融資租賃物業成本	59,064	207,671
折舊	131,147	138,630
減：就發展中物業資本化折舊	(838)	(1,313)
	<u>130,309</u>	<u>137,317</u>
預付土地出租金攤銷	28,269	27,020
土地及樓宇及汽車經營租賃下的最低租金	11,732	10,008
核數師薪酬	4,220	4,100
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金*	746,465	711,042
以權益結算的購股權開支	42,065	30,612
退休金計劃供款	106,144	104,741
	<u>894,674</u>	<u>846,395</u>
應收貿易賬款減值撥備**	112,134	73,885
可供出售金融投資減值撥備**	175,500	–
處置附屬公司之收益	(1,142)	–
出售物業、廠房及設備項目(收益)/虧損	<u>(113)</u>	<u>1,708</u>

* 包括截至2018年3月31日止年度的金額71,569,000港元(2017年：89,885,000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	
	2018年 千港元	2017年 千港元
銀行及其他借貸利息(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)	2,209,896	2,061,894
減：資本化利息	<u>(1,915,125)</u>	<u>(1,786,416)</u>
總計	<u>294,771</u>	<u>275,478</u>

7. 所得稅

年內，香港利得稅乃根據於香港產生的估計應課稅溢利按16.5%(2017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(2017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%(2017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扣減開支)增值徵收。

年內，所得稅開支主要部分如下：

	截至3月31日止年度	
	2018年 千港元	2017年 千港元
即期—中國大陸	920,093	535,734
中國大陸土地增值稅	687,487	499,504
遞延中國大陸企業所得稅	673,553	1,234,054
年度稅項支出總額	<u>2,281,133</u>	<u>2,269,292</u>

8. 股息

	截至3月31日止年度	
	2018年 千港元	2017年 千港元
建議末期股息(附有以股代息選擇權)—每股普通股5.0港仙 (2017年：每股普通股5.0港仙)	<u>400,479</u>	<u>400,316</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8,007,198,026股(2017年：8,006,206,931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	
	2018年 千港元	2017年 千港元
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利之母公司 普通股權益持有人應佔利潤	4,511,679	4,322,626
		股數
	2018年	2017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	8,007,198,026	8,006,206,931
攤薄影響—普通股加權平均數： 購股權	22,635,257	4,562,237
	8,029,833,283	8,010,769,168

10. 應收貿易賬款

	2018年 千港元	2017年 千港元
應收貿易賬款	1,598,286	1,534,478
減值	(412,908)	(296,250)
	1,185,378	1,238,228

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：

	2018年 千港元	2017年 千港元
1個月內	716,256	799,741
1至2個月	37,059	36,535
2至3個月	28,940	38,633
超過3個月	403,123	363,319
	1,185,378	1,238,228

應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
年初的賬面值	296,250	238,856
應收貿易賬款減值撥備(附註5)	112,134	73,885
應收貿易賬款撇銷	(16,102)	-
匯兌調整	20,626	(16,491)
	412,908	296,250

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：

	2018年 千港元	2017年 千港元
未逾期及未減值	626,433	719,415
逾期少於1個月	89,823	80,326
逾期1至3個月	65,999	75,168
逾期3個月以上	403,123	363,319
	1,185,378	1,238,228

未逾期及未減值以及已逾期但未減值的應收款項與大量不同客戶有關，彼等最近並無欠款記錄。在買家全數清償付款前，本集團不會向其發出房產證。

11. 貿易及其他應付款項

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
其他應付款項及應計項目		3,973,463	2,069,844
應付票據	(i)	607,291	604,917
按金及預收款項		13,102,175	8,099,540
應付建築費用及保留金	(ii)	5,124,825	5,988,917
		22,807,754	16,763,218

(i) 於報告期末本集團基於發票日之應付票據的賬齡分析如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
1至3個月	-	50,264
超過3個月	607,291	554,653
	607,291	604,917

(ii) 於報告期末建築費用及保留金應付款項的賬齡分析如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
1年內	4,147,578	5,595,795
超過1年	977,247	393,122
	5,124,825	5,988,917

應付建築費用及保留金為免息及須於一般業務週期或應要求償還。

其他應付款項為免息。

主席報告

本人謹代表本公司之董事會，連同其附屬公司，謹此呈報本集團截至2018年3月31日止財政年度之綜合年度業績。

業績及股息

去年，中國宏觀經濟穩步增長。由於中央政府繼續推進供給側結構性改革，中國高質量發展的經濟基礎成型，並於過去幾個季度穩步增長，增長結構及增長點均有正向改變。於2018年第一季度，中國發佈國內生產總值增長6.8%，超過預期，並連續11個季度穩定在6.7%–6.9%的區間。於2018年4月，中國製造業採購經理指數(「PMI」)為51.4%，高於50%的榮枯線。

隨著中國經濟增長復甦、地方政府積極促進產業升級及本集團項目日趨成熟，華南城策略性增加住宅配套銷售及加強其增值配套服務，以配合綜合物流及商品交易中心商戶的快速增長需求，並改善項目及其周邊的交通及基礎建設，藉此滿足相關項目週邊城鄉居民的需求。因此，於本年度，本集團的合約銷售顯著增長39.3%至120.259億港元(2016/17財政年度：86.357億港元)；收入增加20.0%至94.054億港元(2016/17財政年度：78.385億港元)，其中持續性收入增長26.4%至20.200億港元(2016/17財政年度：15.980億港元)。

母公司擁有人應佔淨利潤增加4.4%至45.117億港元(2016/17財政年度：43.226億港元)，而母公司擁有人應佔核心淨利潤(未計投資物業公平值收益及相關稅務影響、可供出售金融投資減值撥備和贖回優先票據之虧損)增加19.0%至16.085億港元(2016/17財政年度：13.512億港元)。每股基本盈利增加至56.35港仙(2016/17財政年度：53.99港仙)。

董事會建議向於2018年8月29日名列本公司股東名冊的股東(「股東」)派發2017/18財政年度的末期股息每股5.0港仙(2016/17財政年度：5.0港仙)(「末期股息」)。股東可選擇以下其中一種方式收取末期股息：(a)以現金；或(b)以已繳足股本之本公司新股份(「新股」)代替現金；或(c)部份以現金及部份以新股代替現金(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待(1)於2018年8月21日舉行之本公司年度股東大會(「股東周年大會」)上批准建議末期股息；及(2)香港聯合交易所有限公司上市委員會批准根據以股代息計劃發行新股上市及買賣後，方可作實。

市場及運營回顧

項目發展的收成期

作為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，華南城已發展出多元靈活的商業模式以促進產業升級及傳統經濟改造，並支持創新及可持續發展。其項目組合涵蓋綜合物流及商品交易中心，輔以商業及住宅配套設施，透過成功複製商業模式，戰略佈局於中國主要省會及直轄市，服務不同業態及多種業務類型的商戶。

藉著向商家及訪客提供多元化物業及配套服務的獨特商業模式，本集團按各項目的發展階段及當地市場需求戰略性調整業務重點。所提供的配套服務亦為本集團提供穩定持續性收入以減輕週期性波動的影響，從而確保業務長遠可持續發展。

經過多年隨著更多項目的開業及擴展，華南城已逐漸步入新的發展階段。於早期發展階段，本集團針對其核心業務進行主要投資包括購入土地以及建設綜合物流及商品交易中心。隨著項目逐步進入運營階段、交通及基礎設施日益便利完善，市場對本集團的住宅配套設施有著強大需求。因此，於本年度，本集團戰略性地加快其住宅項目的發展及銷售，尤其是鄭州華南城及重慶華南城項目。本集團於2017/18財政年度錄得住宅物業銷售增長48.9%，佔合約銷售總額的84.5%（於2016/17財政年度佔合約銷售總額的79.0%）。

另一方面，通過住宅配套的增加讓人氣聚集，能吸引更多新商戶入駐，促進整個園區內物流及商品交易中心的繁榮發展，從而刺激更多對園區各項配套設施及服務的需求，完善「華南城生態圈」的發展路徑。

促進持續性業務增長及加快發展步伐

立足市場逾15年，華南城在全國各地已建立強大網絡，成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。在步入下一個發展階段，本集團繼續藉著其於商品交易中心發展及運營方面的成功經驗，加快發展持續性業務，穩定收入來源並尋求可持續增長。

本集團將物業管理視為一項能更好滿足客戶需求的增值服務。於本年度，物業管理業務為本集團提供穩定收入來源，並隨項目規模擴展及日趨成熟錄得可觀增長。第一亞太集團有限公司（「第一亞太」）作為本集團的物業管理單位，為華南城各類住宅及商業物業，包括商品交易中心、寫字樓、酒店及住宅配套設施等，提供各類高質專業物業管理服務。隨著現有項目不斷擴大及成熟，預期此業務分部於未來數年將維持顯著增長。

本年度，奧特萊斯運營再次成為本集團持續性收入最強勁的增長點之一。受中產階級增多、消費能力增強及中國城市化進程所帶動，對物有所值的品牌產品需求持續增加。經過多年發展，本集團透過佈局及供應產品的擴張，達至擴大其運營規模。於2018年3月31日，本集團於深圳、南寧、南昌、西安、哈爾濱、鄭州、合肥及重慶合共成立八間奧特萊斯商城，總建築面積為452,000平方米，招徠570個不同品牌。本集團目前亦正打造一站式綜合「B2C+O2O」品牌奧特萊斯平台，以滿足客戶日益增長的需求。

「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一項核心戰略。本集團將利用電子商貿優化項目內商戶的業務，同時吸引更多線上B2B企業落戶本集團的實體項目，加強線上和線下的融和，為企業創造更好的營商條件。在本年度，在原有電子商貿業務的基礎上，本集團與京東雲攜手打造一個全新的線上B2B五金工業產品MRO採購及交易平台，為客戶提供更好的一站式服務。為進一步加強電子商貿業務的發展，本集團將與騰訊控股有限公司（「騰訊」）以及其所投資的其他企業強強聯手，拓展更多合作領域。

就倉儲物流業務而言，本集團採納「互聯網+產業園」營運模式，旨在實現物流終端(即運輸、倉儲及分銷等)與客戶終端(即製造、銷售及電子商貿等)的無縫連接，建立華南城泛物流網絡。把握中國物流行業數字化轉型的浪潮，本集團旨在透過使用大數據及人工智能等創新科技於中國設立具影響力的供應鏈及大數據平台，以進一步加強其供應鏈服務實力並強化其提供多樣化高質量服務的能力。

跟隨時代的步伐，華南城不斷尋求新的發展和突破。以最早建立的深圳華南城為試驗基地，進行業態升級，努力成為全球供應鏈科技創新中心、國家級電子商務示範基地和粵港澳大灣區製造業轉型升級的核心引擎，實現產城融合，協同發展。

穩定平衡的財務管理

於本年度，本集團持續兼顧財務穩健及發展的需要，以確保長期可持續增長。隨著本集團逐步進入下一發展階段，更多資金將分配於住宅及商業配套設施擴展以滿足日益增長的市場需求，特別是駐場商戶的需求。然而，於考慮任何重大資本投資時，本集團乃致力取得流動性與盈利能力間最佳平衡，並同時繼續多元發展及拓闊境內外的融資渠道，以管理本集團的融資成本及增強現金流。於2018年3月31日，本集團的資本負債比率與去年同期比較略有下調，而現金及現金等價物以及受限制現金則略有增加，保持良好的資金流動性。

未來前景

2018年，中國於維持經濟穩定增長的同時，將進一步深化結構性改革及控制風險。市場普遍認為今年經濟表現平穩、增長勢頭良好及業務環境持續改善。於製造領域，為鼓勵行業轉型升級，中國將於東部、中部及西部地區的城市及城市群創建國家級示範區，預期將激發製造業發展的活力，從而有助本集團發展。

持續性業務一直為本集團長遠可持續發展重要助力。展望未來，隨著項目不斷擴展及趨向成熟，本集團將進一步加強持續性業務的發展及加快其增長步伐。此外，華南城持續檢討其策略，包括持續性業務的潛在分拆機會，以實現更大價值的遠景，為其獨立發展打造更好、更快、更強平台，並開發獨立的融資渠道以支持未來發展。

在2018/19財政年度，華南城將集中強化商業運營，提升企業的服務水準，增加多種配套設施的供給，尤其商業物業的開發—以寫字樓、公寓為標誌的商業綜合體，預期將以此吸引更多電商、互聯網類企業的加入。企業入駐不僅為華南城積聚人氣，亦可為各類商業配套服務營造良好的經營氛圍。同時，華南城也將加大對園區的投入，通過產業升級，促使華南城成為宜商、宜居、宜業的商貿大城。

管理層預期本集團截至2019年3月31日止財政年度（「2018/19財政年度」）將能實現160億港元的年度銷售目標。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，向本集團的尊貴股東、客戶以及業務夥伴一直以來對本集團的信任及支持致以最誠懇的感謝，同時亦感謝管理層及員工對協助華南城日益壯大所作的貢獻及全心投入。

鄭松興

主席兼執行董事

香港，2018年6月28日

管理層討論及分析

業務回顧

邁入增長的新階段

於本年度，中國經濟延續了穩中有進、穩中向好的發展態勢。經濟活力、動力及潛力持續釋放，穩定性、協調性和可持續性明顯增長。於2017年，中國國內生產總值同比增長6.9%，實現中高速增長。由於全國的強勁需求，房屋市場為國內生產總值增長的支柱。同時，隨著中國持續的經濟轉型，消費為穩定經濟增長的關鍵要素，為本集團及項目的中小企業帶來新機遇。

憑藉獨特及成效卓越的商業模式，華南城於中國八個省會及直轄市已發展出具戰略價值的多元化項目組合。旨在發展一個現代化的綜合物流及交易中心平台，提供配套服務，以協助於華南城項目內經營的中小企業升級改造，成為實體加線上經營的綜合企業。因此，本集團於項目開發初期已作出必要且重大的資源投資，包括購買土地及打造綜合物流及商品交易平台。為提供穩定且長期的收入來源，本集團選擇性地保留一部分發展項目包括商品交易中心、商業及其他配套設施作為投資性物業。

隨著越來越多項目投入運營及可供使用，本集團體察到於華南城項目內經營的商家及其僱員對配套設施及服務的需求大幅增加。因此，本集團策略性地劃撥更多資源，加快住宅設施的開發，以開拓其項目的增長潛力。為實現業務的長遠可持續發展，本集團根據日益增加的項目活動，加強提供配套服務，例如物業管理、倉儲物流服務、奧特萊斯運營、電子商貿、貿易博覽會及展覽會，以及金融服務等。隨著配套服務的戰略性擴展，本集團亦已於其現有項目中成功構建起獨特的「華南城生態圈」。

藉著充裕的土地儲備，使本集團可以在策略上作出調整，透過其住宅設施的合約銷售產生強勁現金流入之餘，又能維持投資性物業及配套服務的經常性收入持續增長。由於配套服務業務的資本密集程度較低，此舉措協助了本集團發展，開啟業務增長的新篇章。

此外，深圳華南城作為集團首個項目，發展亦是最成熟的項目，已經發展成為本集團的轉型升級試點項目的創新基地。於本年度，本集團致力將深圳華南城的成功經驗複製至其他項目，並在合約銷售及持續性業務方面均有出色表現。

於本年度，本集團總收入增加20.0%至94.054億港元(2016/17財政年度：78.385億港元)。持續性收入由2016/17財政年度的15.980億港元按年增加26.4%至20.200億港元，佔總收入的21.5%(2016/17財政年度：20.4%)。毛利率為43%(2016/17財政年度：45%)。母公司擁有人應佔淨利潤為45.117億港元(2016/17財政年度：43.226億港元)。每股基本盈利為56.35港仙(2016/17財政年度：53.99港仙)。

發揮持續性業務不斷增長的潛力

隨著多年的項目建設及擴展，華南城已逐步進入運營階段並初嚐碩果。於本年度，本集團錄得持續性收入總額20.200億港元(2016/17財政年度：15.980億港元)，大幅增長26.4%。來自租金、物業管理、電子商貿、物流及倉儲服務以及奧特萊斯運營的收入分別為7.317億港元、3.755億港元、2.452億港元、2.181億港元及3.549億港元(2016/17財政年度：分別為6.997億港元、2.888億港元、2.137億港元、1.620億港元及2.008億港元)。

物業管理

本集團一直致力打造成為領先的大型綜合商貿物流及商品交易中心開發商和運營商。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，這些物業及項目園區內的管理主要均由本集團的全資附屬公司—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。在這15年間，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」，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。

第一亞太目前主要是為華南城商圈提供綜合物業管理，並提供定制服務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、保險代理等。除了為各華南城商圈提供優質服務外，第一亞太也開始向外拓展其管理服務，進一步提升其在行業內的核心競爭力。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。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，並銳意發展成一家領先的物業管理企業。

於本年度內，物業管理產生的收入達3.755億港元(2016/17財政年度：2.888億港元)，同比增加30.0%。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。

物流與倉儲服務

本集團的物流及倉儲設施目前主要沿著華南城項目發展，戰略性地佈局於主要省會及直轄市，連接國內關鍵物流節點。於本年度，來自物流及倉儲服務的收入為2.181億港元(2016/17財政年度：1.620億港元)，同比增長34.6%。

隨著本集團的項目日趨成熟，加上中國電子商貿發展蓬勃，令項目商戶、電商公司及第三方物流供貨商對倉儲設施及物流服務產生強勁需求。有見及此，除持續提升設施及服務質素，本集團亦擬於多個核心地點增強其全國性的倉庫網絡，打造出兼具園區營運服務、倉儲服務、集運配送的三大業務平台，以滿足和支持多樣化的配送渠道，迎合高端商家的需要。本集團亦計劃向部份戰略客戶提供物流及存貨管理服務，進一步深化服務範圍及加強客戶忠誠度。

奧特萊斯運營

隨著國家自出口導向經濟轉向更消費服務主導型模式，零售銷售已為中國經濟增長作出重大貢獻。於2017年，消費支出對中國經濟擴展的貢獻率為58.8%，並將繼續在推動中國經濟發展方面發揮重要作用。此外，於2017年，中國的人均可支配收入按年飆升9%。消費主導型經濟加上更多可支配收入，為本集團的奧特萊斯業務創造更多機遇。

於本年度，奧特萊斯業務為本集團締造強勁的持續性收入。奧特萊斯業務不斷帶給客戶物有所值的品牌產品及優質購物體驗。憑藉完善的項目組合及日益便利的交通，奧特萊斯業務不斷錄得顯著增長並為本集團項目帶來穩定客流。其未來發展將順應市場轉變及客戶的需求，本集團亦將探索及選擇更多適合市場需要的品牌。

多年來，本集團在奧特萊斯運營方面的表現優於預期並連續取得令人滿意的業績。截至2018年3月31日，本集團共運營八家奧特萊斯商城，擁有國內外知名品牌逾570個，其現有項目的經營建築面積合共約452,000平方米。位於鄭州華南城、合肥華南城及重慶華南城的新奧特萊斯項目於本年度投入運營，且表現穩定增長。體察到中國對海外折扣奢侈品的強勁需求所帶來的商機，本集團持續以「海外直購」模式運營其奧特萊斯奢侈品連鎖店。於本年度，奢侈品連鎖店業務深受市場歡迎，亦已拓展至南昌及重慶。

於本年度，本集團的奧特萊斯運營錄得商城銷售總額約人民幣16.907億元(2016/17財政年度：人民幣10.721億元)，同比增長約57.7%，產生持續性收入3.549億港元(2016/17財政年度：2.008億港元)，同比增長約76.7%。就銷售額而言，深圳華南城仍為最大貢獻來源。

電子商貿發展

中國目前是擁有最多互聯網用戶的國家，證明實施「互聯網+」戰略以提升國家經濟及產業的重要性。於中共十九大上，習近平總書記提出要加快國家向強大先進製造國的轉型。中國將推動互聯網、大數據、人工智能與實體經濟的深度融合。由於「互聯網+」仍為華南城第四代綜合商貿物流及商品交易平台的一項核心戰略，故本集團將致力把握相關政策帶來的機遇。

發展在線上綫下生態圈是本集團的重要舉措，利用電子商貿優化商戶業務的同時，也為擁有在綫業務的商戶提供實體空間，擴大其於我們綜合商貿物流及商品交易中心的綫下使用。

於2018年3月，本集團推出保養、維修及運營(「MRO」)電子商貿商城(www.buy5j.com)的一站式工業產品採購平台。MRO商城由本集團電子商貿平台www.csc86.com(華南城網)與京東雲聯合打造。通過整合本集團豐富的綫下資源及京東雲的先進雲端技術，MRO商城能夠為企業客戶及零售商提供一站式優質B2B五金工業產品採購服務。

這新打造的平台以MRO採購為重點，涵蓋五金耗材、工控安防、土木建工等工業產品。本集團將不斷優化及整合各供應鏈資源，旨在為所有工業採購企業打造高效、有效及安全的一站式採購解決方案。

貿易博覽會

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，增加訪客及業務流量，同時為商品交易中心的商戶帶來更多商機。

活動回顧

民俗文化商貿節暨博覽會

華南城第四屆民俗文化商貿節於2018年4月中旬在南寧華南城舉辦，該活動已經連續四年成功舉辦，每屆活動都能吸引大量遊客。為期9天的活動不僅顯著帶動了華南城內商戶的銷售額，帶來大量客流與商機，亦替華南城在區內形成了巨大的文化品牌影響力。

中原商品交易博覽會暨鄭州華南城2018新春年貨會

於2018年1月，第三屆中原商品交易博覽會暨鄭州華南城2018新春年貨會在鄭州華南城盛大舉辦，中原商品交易博覽會連續三屆在鄭州華南城舉辦。同時，本屆展會也是華南城「專業市場+展會」運營模式的成功示範，旨在為海內外供應商和採購商提供了一個「零距離」的對接平台。

中國-東盟博覽會輕工展

第十四屆中國-東盟博覽會由中國商務部和東盟10國政府經貿主管部門及東盟秘書處共同主辦，並由廣西壯族自治區及承辦，於2017年9月在南寧華南城舉行。為期四天的展會共迎來68個國家和地區採購商及大量參展客商。當中，中國-東盟博覽會輕工展已連續八年於南寧華南城舉辦，該展會使南寧華南城成為中國與東盟各國之間輕工產品商貿物流的重要平台，有力推動雙方貿易往來和人文互通，同時加強本集團品牌於區內乃至東盟成員國間的認受性。

中國商用車博覽會

2017年9月第二屆中國商用車博覽會於重慶華南城舉行，本屆商用車博覽會是商用車行業的全國性盛會，作為一個大型國際級展會，該次活動吸引了國內外眾多知名汽車品牌參展，顯著帶動了汽車參展商的銷售。展會的成功，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，及為華南城的商家帶來更多商機。

中國－俄羅斯博覽會及哈爾濱國際經濟貿易洽談會

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

西洽會暨絲博會

第二十一屆中國東西部合作與投資貿易洽談會暨2017絲綢之路國際博覽會(「西洽會暨絲博會」)於2017年6月在西安舉行。為期五天的博覽會包括西北五省智能五金機電精品展、國際美食節、絲綢之路文化藝術節等，當中，「絲博會絲綢之路商品貿易展」於西安華南城舉辦，展示絲綢之路沿線國家和地區之特色商品。西安華南城利用自身會議展覽與商貿物流的雙重優勢，一方面為絲路沿線國家的資源整合，並且為全方位合作做出積極貢獻，推動西安商貿物流產業的發展。

財務管理

本集團的財務管理目標主要是通過堅實穩定的資本基礎，確保其長遠可持續發展，並同時達至財務穩建。為此，本集團通過不同境內和境外銀行貸款以及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。

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。

於本年度，由於合約銷售令人滿意的表現及持續性業務增長的支持，本集團資本負債比率略有下調，並維持穩健的流動資金狀況。於2018年3月31日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金為106.557億港元(於2017年3月31日：104.909億港元)。此外，通過多項成本控制及精簡人員措施，使得銷售及分銷開支及行政開支從2016/17財政年度佔收入的22.6%降至2017/18財政年度的20.2%。

受國家去槓桿化、美元加息和美國聯儲局縮減資產負債表等因素影響，國內融資環境催緊，華南城自本財年下半年開始把握機會至今，共發行合共8億美元的優先票據，平均加權票面年利率約為8.38%，如為企業增添一份保障，以面對資本市場的不確定性。本財年內，本集團境外發行的債券安排如下：2017年11月完成發行於2022年到期的3億美元的優先票據，票面年利率為7.25%；於2018年1月，本集團發行於2021年到期的2.5億美元的優先票據，票面年利率為7.25%；此後，本集團於2018年5月及6月完成發行於2020年到期的合共2.5億美元的優先票據，票面利率為10.875%。

多渠道成功進行融資反映境內外投資者及銀行對本集團信貸狀況的認可。迄今，華南城仍為恒生綜合中型股指數成份股，足證本集團成功的商業模式及領先的市場地位。

強化高級管理層團隊

因應本集團的發展步伐及日益複雜的環境，華南城持續強化其管理團隊，確保以最佳的行政管理資源及營運能力組合實現其業務策略。

於本年度，本集團創辦人之一的鄭松興先生由聯席主席調任為本集團主席，繼續制定本集團整體發展規劃及策略布局。前任行政總裁馮星航先生獲晉升為本集團副主席兼執行董事，負責制定資本市場融資及併購策略，以及本集團業務上的戰略合作，包括深化與騰訊系內公司的合作。

於本年度，宋川先生獲委任為執行董事兼集團行政總裁。宋先生曾任中信城市開發運營有限責任公司之董事長及中信房地產股份有限公司之總裁，於大型企業營運、物業發展及城市經營方面具有豐富經驗，相信將能領導本集團進一步拓展業務。此外，本集團亦已委任鄭嘉汶女士為執行董事。鄭女士曾為民生國際有限公司(香港聯交所代號938)之執行董事，現主要負責本集團的行政工作，並參與運營。

本集團亦委任許進業先生為首席財務總監，負責整體財務管理、建立及維持投資者關係及執行本集團的資本市場操作。許先生曾於禹洲地產股份有限公司(香港聯交所代號1628)任職財務總監及公司秘書，擁有逾16年財務管理經驗。

在董事會的帶領下，強化後的高級管理團隊將繼續帶領本集團為股東創造更大價值。

土地儲備

按其獨特且富靈活性的商業模式，本集團將保留物流及倉儲設施、酒店等商業物業及不少於50%的商品交易中心商舖作為自營或長期出租用途，而餘下的約50%商品交易中心商舖及住宅物業，本集團將逐步出售，為本集團發展提供所需的現金流。

為支持本集團增長勢頭和收入基礎，本集團於本年度內以人民幣約47.92億元為合肥、重慶、鄭州、南昌及哈爾濱等地的項目增購約231萬平方米可建築面積的土地，該等土地的用途以住宅為主。

截至2018年3月31日的土地儲備詳情如下：

項目 (平方米)	已竣工物業 ⁽¹⁾		發展中物業	將於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 ⁽²⁾ 估計		總規劃 建築面積 ⁽³⁾ 估計	已購土地規劃 總建築面積 ⁽⁴⁾ (佔總規劃建築 面積百分比)	%
	已售	未出售			未來發展 物業 ⁽²⁾ 估計	總規劃 建築面積 ⁽³⁾ 估計			
深圳華南城	821,000	1,571,300	185,000	-	66,700	2,644,000	2,644,000	100%	
南昌華南城	1,395,200	1,005,700	263,800	-	2,129,700	6,866,000	4,794,400	70%	
南寧華南城	605,900	1,347,200	-	-	526,900	4,880,000	2,480,000	51%	
西安華南城	720,600	845,000	499,800	228,500	2,611,200	17,500,000	4,676,600	27%	
哈爾濱華南城	523,000	1,004,200	546,200	301,500	2,966,500	12,000,000	5,039,900	42%	
鄭州華南城	1,201,500	1,661,000	1,811,900	463,400	4,230,100	12,000,000	8,904,500	74%	
合肥華南城	1,086,200	983,600	1,640,800	572,100	2,282,400	12,000,000	5,993,000	50%	
重慶華南城	248,600	1,190,200	552,700	552,700	4,634,500	13,100,000	6,626,000	51%	
總計	<u>6,602,000</u>	<u>9,608,200</u>	<u>5,500,200</u>	<u>2,118,200</u>	<u>19,448,000</u>	<u>80,990,000</u>	<u>41,158,400</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物業，以及自用物業。
- (2) 代表扣除已竣工物業及發展中物業後的已購土地的總規劃建築面積餘額。
- (3) 代表項目設立時的規劃建築面積，後續實際取得的土地和建設的面積受多種因素影響，可能會有所變更。
- (4) 代表已購得之土地的規劃建築面積包括已竣工物業及發展中物業，後續實際建設的面積可能會因應本集團的需要而有所變更。

深圳華南城

深圳華南城為本集團旗下首個項目，策略性地位處粵港澳大灣區的核心地帶，坐擁完善的交通網絡。項目位於深圳龍崗區平湖物流園區，佔地面積約為106萬平方米，總規劃建築面積約264萬平方米。

隨著當地政府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。根據深圳地鐵規劃，途經深圳華南城的地鐵10號線已於2015年開工建設，預計於2020年建成通車，屆時將進一步提升項目的交通便利，為深圳華南城的運營帶來更多的商機及客流。目前深圳華南城經營業態包括紡織服裝、皮革皮具、電子配件、印刷、紙製品及包裝、五金化工、塑料、酒店用品、茶葉茶具、跨境商品、電子商務、家居家品、奧特萊斯、水果及花卉市場等。於本年度，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。

截至2018年3月31日，總建築面積約239萬平方米的一期、二期及部分三期物業的商品交易中心及配套設施均已投入運營。項目現時正進行第三期發展。截至2018年3月31日，建築面積約185,000平方米的工程已展開建設。

於2017/18財政年度，深圳華南城錄得合約銷售總額190萬港元(2016/17財政年度：6.459億港元)，包括以平均售價19,400港元/平方米售出建築面積100平方米的住宅配套。本財政年度無商品交易中心(2016/17財政年度：以29,000港元/平方米出售300平方米)和辦公樓單位合約銷售(2016/17財政年度：以12,200港元/平方米售出建築面積52,200平方米)。

南昌華南城

南昌華南城位於長三角及珠三角經濟區的交通樞紐。項目坐落於江西省省會南昌市的紅谷灘新區，毗連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。南昌華南城的南昌市大學生電子商務創業孵化基地為國家級項目，標誌著南昌華南城在培育電子商貿初創企業及協助中小企業升級轉型的成績。

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。目前運營的業態包括家居建材、小商品、紡織服裝、皮革皮具、健康綠色食品及奧特萊斯等。於本年度，南昌華南城因應市場需求，加快興建配套設施，其住宅配套項目受當地追捧，帶動合約銷售錄得顯著增長。

截至2018年3月31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。於本年度，建築面積約536,200平方米的住宅配套設施已竣工。截至2018年3月31日，建築面積約263,800平方米的工程已展開建設。

於2017/18財政年度，南昌華南城錄得合約銷售總額21.239億港元(2016/17財政年度：29.486億港元)，包括以平均售價10,100港元/平方米售出1,500平方米的商品交易中心單位(單棟式)(2016/17財政年度：以平均售價9,000港元/平方米售出30,900平方米)及以平均售價10,400港元/平方米售出建築面積202,500平方米的住宅配套(2016/17財政年度：以平均售價8,800港元/平方米售出304,800平方米)。本財政年度無商品交易中心(商場形式)合約銷售(2016/17財政年度：以平均售價9,200港元/平方米售出200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，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的優勢，南寧華南城致力成為重要的跨境貿易樞紐，以滿足北部灣及東南亞地區的需求。

南寧華南城的規劃淨佔地面積約183萬平方米，總規劃建築面積約488萬平方米。南寧華南城於2011年被授予「中國—東盟商品交易中心」，旨在打造成為區域性商貿物流基地。南寧華南城亦被評定為「國家AAA級旅遊景區」。項目已展開運營，業態包括紡織服裝、小商品、東盟產品、家居家品、茶葉茶具、電子商貿、綜合食品、汽車、電競及奧特萊斯等。通過舉辦中國—東盟博覽會輕工展及國際汽車展覽、春茶節等一系列展會活動帶旺項目人氣並提升品牌的區域知名度。隨著本集團在全國的項目網絡佈局日漸成熟，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。於本年度，南寧華南城加推住宅項目以回應項目內及周邊的房屋需求。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。

南寧華南城仍處於開發建設階段，其中總建築面積約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平方米的辦公樓設施及約36,800平方米的倉儲設施。於本年度，建築面積約193,400平方米的住宅配套設施和約205,600平方米的辦公樓設施已竣工。

於2017/18財政年度，南寧華南城錄得合約銷售總額10.582億港元(2016/17財政年度：9.234億港元)，包括以平均售價9,800港元/平方米售出建築面積1,000平方米的商品交易中心(商場形式)(2016/17財政年度：以平均售價15,700港元/平方米售出500平方米)，及以平均售價9,600港元/平方米售出103,000平方米的住宅配套設施(2016/17財政年度：以平均售價7,000港元/平方米售出130,300平方米)，及以平均售價10,100港元/平方米售出6,200平方米的辦公樓單位(2016/17財政年度：以平均售價9,200港元/平方米售出800平方米)。

西安華南城

西安華南城坐落於陝西省西安市國際港務區(「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，西安華南城的策略位置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為港務區聚集更多客流與商機，並進一步增加西安華南城項目的價值。

西安華南城在運營的業態包括五金機電、窗簾布藝、紡織服裝、皮革皮草、汽摩汽配、家居建材、跨境電商及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。

西安華南城總規劃佔地面積約1,000萬平方米，總規劃建築面積約1,750萬平方米。項目仍在建設階段，其中總建築面積約157萬平方米已竣工，包括約149萬平方米的商品交易中心、約55,800平方米的倉儲設施，及約23,300平方米的配套設施。截至2018年3月31日，建築面積約499,800平方米的工程已展開建設，其中約228,500平方米預期可於2018/19財政年度竣工。

於2017/18財政年度，西安華南城錄得合約銷售總額5.441億港元(2016/17財政年度：5.085億港元)，包括以平均售價6,800港元/平方米售出建築面積79,900平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2016/17財政年度：以平均售價6,400港元/平方米售出79,200平方米)。本財政年度無商品交易中心單位(商場形式)合約銷售(2016/17財政年度：以15,900港元/平方米售出300平方米)。

哈爾濱華南城

哈爾濱華南城位於黑龍江省省會哈爾濱市道外區，盡享中國東北部的地理優勢，是東北亞國家的跨境貿易主要樞紐。加上鄰近中俄邊界，配合該地區的經濟活動需要，哈爾濱華南城將充分把握該區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。項目規劃佔地面積約1,000萬平方米，總規劃建築面積約1,200萬平方米。

哈爾濱華南城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。哈爾濱華南城目前試運營的業態包括五金建材、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、文化旅遊及奧特萊斯等。

哈爾濱華南城正處於建設期中，其中總建築面積約153萬平方米的建設已竣工，包括約113萬平方米的商品交易中心、約317,700平方米的住宅配套、約59,200平方米的物流和倉儲設施及約22,500平方米配套設施已竣工。於本年度，建築面積約358,000平方米已竣工。截至2018年3月31日，建築面積約546,200平方米的工程已展開建設，其中約301,500平方米預期可於2018/19財政年度竣工。

於2017/18財政年度，哈爾濱華南城錄得合約銷售總額3.013億港元(2016/17財政年度：6.028億港元)，包括以平均售價8,800港元/平方米售出建築面積約5,700平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2016/17財政年度：以平均售價8,700港元/平方米售出3,500平方米)，及以平均售價5,100港元/平方米售出48,800平方米的住宅配套(2016/17財政年度：以平均售價5,200港元/平方米售出109,000平方米)。本財政年度無商品交易中心單位(商場形式)合約銷售(2016/17財政年度：以11,200港元/平方米售出300平方米)。

鄭州華南城

鄭州華南城位於河南省省會鄭州市，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、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號線南延線已正式運營，為鄭州華南城聚集更多商流及客流。

鄭州華南城總規劃淨佔地面積約700萬平方米，總規劃建築面積約為1,200萬平方米。鄭州華南城將繼續加強其物流及倉儲等配套設施方面的業務，進一步滿足華南城及周邊市場的需求。鄭州華南城目前運營的業態包括建材、小商品、五金機電、汽摩配件、副食品、服裝、電子商貿及奧特萊斯等。

鄭州華南城正在發展階段，其中建築面積約286萬平方米的建設已竣工，包括約258萬平方米的商品交易中心、約264,100平方米的倉儲設施及約22,100平方米的配套設施。於本年度，建築面積約221,400平方米的商品交易中心已竣工。截至2018年3月31日，鄭州華南城已展開建築面積約181萬平方米的建設，其中約463,400平方米預期可於2018/19財政年度竣工。

於2017/18財政年度，鄭州華南城錄得合約銷售總額27.483億港元(2016/17財政年度：1.209億港元)，包括以平均售價10,100港元/平方米售出建築面積13,100平方米的商品交易中心單位(商場形式)(2016/17財政年度：以平均售價12,500港元/平方米售出建築面積4,200平方米)，以平均售價7,600港元/平方米售出建築面積104,800平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2016/17財政年度：以平均售價8,100港元/平方米售出建築面積8,500平方米)及以平均售價10,700港元/平方米售出169,600平方米的住宅配套(2016/17財政年度：無)。

合肥華南城

合肥華南城位處安徽省省會合肥市，為華東地區心臟地帶的交通及經濟樞紐。坐落於桃花工業園，合肥華南城盡享完善基礎建設的策略地利，並配備規劃的鐵路、高速公路及河運運輸系統接連全中國。合肥華南城總規劃淨佔地面積約1,000萬平方米，總規劃建築面積約1,200萬平方米。

於本年度，合肥華南城於加強土地儲備的同時，亦因應市場需求，加快建設配套設施，尤其住宅配套方面，帶動合約銷售錄得強勁增長。合肥華南城亦繼續加強其在物流及倉儲的業務的發展，進一步滿足當地的需求。於本年度，奧特萊斯已順利開展營運。目前合肥華南城規劃經營的業態包括汽摩汽配、五金、家居建材、紡織服裝、小商品及副食品等。

合肥華南城正在建設中，其中總建築面積約207萬平方米的建設已竣工，包括約160萬平方米的商品交易中心及約450,700平方米的住宅配套，以及約20,800平方米的配套設施。於本年度，建築面積約583,900平方米的商品交易中心及住宅配套已竣工。截至2018年3月31日，建築面積約164萬平方米的工程已展開建設，其中約572,100平方米預期可於2018/19財政年度竣工。

於2017/18財政年度，合肥華南城錄得合約銷售總額31.821億港元(2016/17財政年度：27.111億港元)，以平均售價6,600港元/平方米售出建築面積8,400平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2016/17財政年度：以平均售價8,700港元/平方米售出建築面積3,600平方米)及以平均售價10,600港元/平方米售出建築面積295,700平方米的住宅配套(2016/17財政年度：以平均售價8,100港元/平方米售出建築面積332,800平方米)。

重慶華南城

重慶華南城策略性地位處重慶市巴南區，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策略性地利，項目連接完善的高速公路網絡，可連接貫通市中心及全國其他地區。

重慶華南城周邊的交通網絡建設發展快速，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。隨著重慶市政府宣佈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。

重慶華南城目前規劃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、金屬材料及文化旅遊等。奧特萊斯已於2017年9月投入試營運。

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。重慶華南城正處於開發建設階段，其中總建築面積約144萬平方米的建設已竣工，包括約126萬平方米的商品交易中心及約34,000平方米配套設施及約145,600平方米倉儲設施。於本年度，建築面積約600平方米的配套及倉儲設施已竣工。截至2018年3月31日，建築面積約552,700平方米的工程已展開建設，預期可於2018/19財政年度竣工。

於2017/18財政年度，重慶華南城錄得合約銷售總額20.661億港元(2016/17財政年度：1.745億港元)，包括以平均售價9,100港元/平方米售出建築面積21,000平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2016/17財政年度：以平均售價8,000港元/平方米售出建築面積21,900平方米)及以平均售價7,300港元/平方米售出建築面積256,900平方米的住宅配套(2016/17財政年度：無)。

財務回顧

於2017/18財政年度，本集團的收入增加20.0%至94.054億港元(2016/17財政年度：78.385億港元)；母公司擁有人應佔淨利潤增加4.4%至45.117億港元(2016/17財政年度：43.226億港元)。撇除投資物業公平值收益及相關稅務影響、可供出售金融投資減值撥備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增加19.0%至16.085億港元(2016/17財政年度：13.512億港元)。每股基本盈利增加至56.35港仙(2016/17財政年度：53.99港仙)。

收入

本年度的收入增加20.0%至94.054億港元(2016/17財政年度：78.385億港元)，增加的主要原因是由於本年度內南寧華南城及南昌華南城有較多物業銷售及交付，以及持續性收入的增長。

	2017/18 財政年度 千港元	2016/17 財政年度 千港元	變幅 %
物業銷售及融資租賃收入	7,385,394	6,240,553	18.3
銷售交易中心商舖	1,949,598	2,006,196	-2.8
銷售住宅物業	5,213,890	3,788,019	37.6
銷售辦公室單位	66,057	-	N/A
融資租賃收入	155,849	446,338	-65.1
持續性收入	2,019,976	1,597,957	26.4
租金收入	731,716	699,716	4.6
物業管理服務收入	375,520	288,822	30.0
電子商貿收入	245,241	213,674	14.8
其他收入	667,499	395,745	68.7
	9,405,370	7,838,510	20.0

銷售物業及融資租賃收入

銷售物業收入增加24.8%至72.295億港元(2016/17財政年度：57.942億港元)。增加的主要原因是由於本年度內南寧華南城及南昌華南城的物業銷售及交付。各項目的銷售情況如下：

	平均售價 (扣除銷售稅前*) (港元/平方米)		已售建築面積 (平方米)		銷售收入 (扣除銷售稅前*) (百萬港元)		銷售收入 (扣除銷售稅後*) (百萬港元)	
	2017/18 財政年度	2016/17 財政年度	2017/18 財政年度	2016/17 財政年度	2017/18 財政年度	2016/17 財政年度	2017/18 財政年度	2016/17 財政年度
深圳華南城	-	32,400	-	200	-	8.1	-	7.6
南昌華南城								
- 交易中心商舖	19,900	8,000	7,100	79,300	142.0	632.7	135.0	582.5
- 住宅物業	10,000	8,100	349,900	174,500	3,514.6	1,411.3	3,326.8	1,336.0
南寧華南城								
- 交易中心商舖	10,700	18,000	1,800	300	18.9	6.0	18.1	4.1
- 住宅物業	8,500	6,700	127,100	142,700	1,074.3	956.5	1,010.2	905.9
- 辦公室單位	9,200	-	7,300	-	67.3	-	66.1	-
西安華南城	6,100	5,700	50,800	69,000	312.1	392.0	284.8	356.3
哈爾濱華南城								
- 交易中心商舖	7,600	9,300	52,900	6,200	402.0	57.5	383.6	53.3
- 住宅物業	5,100	4,400	50,800	182,800	258.4	805.7	241.9	763.1
鄭州華南城	11,100	10,800	84,600	65,000	936.5	700.7	864.2	663.3
合肥華南城								
- 交易中心商舖	8,700	8,900	13,100	24,000	114.4	214.1	103.6	195.2
- 住宅物業	7,400	5,700	94,500	142,700	696.4	819.0	635.0	783.0
重慶華南城	7,900	7,200	21,000	21,100	165.5	152.0	160.2	143.9
總計	N/A	N/A	860,900	907,800	7,702.4	6,155.6	7,229.5	5,794.2

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

來自寫字樓租賃的融資租賃收入減少65.1%至1.558億港元(2016/17財政年度：4.463億港元)。減少的主因是深圳華南城餘下的寫字樓存量不多所致。

於本年度，本集團與承租人訂立的融資租賃合同約為10,300平方米(2016/17財政年度：38,800平方米)，平均單價為16,000港元/平方米(2016/17財政年度：12,100港元/平方米)。

租金收入

本集團規劃保留不少於50%的商品交易中心商舖作為自營和出租用途。因此，長遠而言，租金收入將繼續是本集團持續性收入的重要組成部分。深圳華南城是本集團項目組合中最成熟的項目，也是租金收入的主要貢獻單位。截至2018年3月31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83%至98%（截至2017年3月31日：76%至96%）。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。於本年度，本集團的租金收入與同期比較輕微增加4.6%至7.317億港元（2016/17財政年度：6.997億港元）。惟因為租約到期、政府拆遷及運營情況等因素，好百年家居在本年度關停了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，租金收入顯著上升24.2%至5.317億港元（2016/17財年：4.281億港元）。

物業管理服務收入

物業管理服務收入增加30.0%至3.755億港元（2016/17財政年度：2.888億港元）。物業管理服務收入增加主要是由於在本年度交付及投入使用的交易中心、商舖及住宅項目的面積不斷增加。

電子商貿收入

來自為集團客戶提供電子商貿服務的收入於本年度增加14.8%至2.452億港元（2016/17財政年度：2.137億港元）。本集團推出的線上會員計劃受到客戶的認可。參與計劃的商戶可專享本集團電子商貿平台（csc86.com）—華南城網所提供的多方位電子商貿服務。

其他收入

其他收入增加68.7%至6.675億港元（2016/17財政年度：3.957億港元），增長主要是由於本年度奧特萊斯運營和物流及倉儲服務的持續增長所致。奧特萊斯運營的收入增加76.7%至3.549億港元（2016/17財政年度：2.008億港元），物流及倉儲服務的收入增加34.6%至2.181億港元（2016/17財政年度：1.620億港元）。

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。於本年度，本集團的奧特萊斯運營錄得商城銷售與同期比較增加57.7%至16.907億人民幣（2016/17財政年度：10.721億人民幣）。另外，於本年度內，物流及倉儲服務收入增加主要是歸因於倉儲的運營面積的增長。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括已售物業建築成本、持作融資租賃物業建築成本及租金收入的營運成本。在本年度內，銷售成本增加23.3%至53.362億港元(2016/17財政年度：43.284億港元)。銷售成本的增加與本年度已售物業的建築面積增加基本一致。

毛利

毛利增加15.9%至40.692億港元(2016/17財政年度：35.101億港元)。於本年度，毛利率下降至43%(2016/17財政年度：45%)，主要由於銷售產品組合中的住宅物業比例較高，而住宅物業的毛利率相對交易中心為低。

其他收入及收益/(虧損)

其他收入及收益/(虧損)增加18.0%至8.570億港元(2016/17財政年度：7.260億港元)，主要為匯兌收益的增加(2017/18財年：0.563億港元；2016/17財年：虧損0.640億港元)，贖回優先票據虧損之減少(2017/18財年：0.899億港元；2016/17財年：1.783億港元)及來自於政府的補貼的減少(2017/18財年：7.839億港元；2016/17財政年度：8.414億港元)之互相抵銷。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益減少3.8%至43.785億港元(2016/17財政年度：45.495億港元)。於中期及年度財務報告日，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。投資物業的公平值的改變，已經並將於未來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，每年可均會有新增的投資物業，並產生公平值收益。公平值收益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。年內，公允價值的增加主要得益於在現有項目中增加新的投資物業。但由於各項目處於不同施工的階段及新增之投資物業均會變動，公平值收益亦將相應波動。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支增加9.0%至6.807億港元(2016/17財政年度：6.246億港元)，主要由於本年度內在物業銷售推廣市場活動增加。

行政開支

行政開支增加6.1%至12.160億港元(2016/17財政年度：11.463億港元)，主要由於隨著我們業務增長和發展而增加營運成本。另外，於本年度，本集團向兩名執行董事授出合共120,000,000份購股權，連同以前年度授出的購股權，購股權開支錄得4,210萬港元(2016/17財政年度：3,060萬港元)。

其他開支

其他開支增加124.2%至3.297億港元(2016/17財政年度：1.470億港元)。其他開支的增加主要歸因於對馬可波羅之投資的減值撥備虧損，金額為1.755億港元。於本年度，集團考慮到馬可波羅可能因財務表現不理想而難以繼續經營，決定對其投資進行撥備。

融資成本

融資成本增加7.0%至2.948億港元(2016/17財政年度：2.755億港元)，主要歸因於本年度內的利息開支隨貸款同步增加。於2018年3月底，本集團的加權平均融資成本為6.68%，而於2017年3月底的加權平均融資成本則為6.16%。

稅項

稅項開支錄得增加0.5%至22.811億港元(2016/17財政年度：22.693億港元)。稅項開支的增加與本年度的收入及投資物業公平值收益增加基本一致。

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51.2%至16.132億港元(2017年3月31日：10.668億港元)，這主要是歸因於新項目的工程款按金以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增加36.1%至228.078億港元(2017年3月31日：167.632億港元)，這主要是歸因於本年度內合約銷售增加致按金及預收款項的增加。於2018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51.248億港元及131.022億港元。

流動性及財務資源

本集團主要透過內部產生的資金、銀行及其他借貸、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的資金。本集團將一如既往不斷探討不同的融資方式，並拓展其融資渠道。

現金及現金等價物及受限制現金

於2018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106.557億港元(2017年3月31日：104.909億港元)，當中不受限制現金及現金等價物為82.043億港元(2017年3月31日：80.220億港元)。本集團持有的現金及現金等價物以及受限制現金主要以人民幣、港元及美元為單位。

借貸及本集團資產抵押

於2018年3月31日，本集團的計息債務總額為388.277億港元(2017年3月31日：327.729億港元)，其中包括計息銀行及其他借貸、優先票據、短期融資券、中期票據、企業債券以及境內公司債券。

計息銀行及其他借貸

本集團於2018年3月31日的計息銀行及其他借貸合計為160.982億港元(2017年3月31日：134.125億港元)，其中70.985億港元須於一年內或應要求償還、37.027億港元須於第二年償還、45.057億港元須於第三至第五年償還及7.913億港元須於五年後償還。於2018年3月31日，本集團的計息銀行及其他借貸中約147.853億港元是以若干樓宇、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320.327億港元。

除按香港銀行同業拆息加2.5%利率計息的4億港元(2017年3月31日：無)銀行貸款以港元為單位外，本集團所有計息銀行及其他借貸均以人民幣為單位，並按每年4.1%至9.0%的利率計息(2017年3月31日：4.4%至6.2%)。此外，於2018年3月31日，本集團持有備用銀行融資約99.065億港元。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公司用途。

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

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

於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%。發行所得款淨額主要用作項目開發及發展有關的現有債務再融資及一般公司用途。

於2018年5月及6月，本公司分別發行於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發展有關的現有債務再融資及一般公司用途。

於2018年3月31日，優先票據的賬面值為92.303億港元。優先票據由若干附屬公司共同擔保，並由若干附屬公司之股份作抵押擔保。

短期融資券

於2014年9月，華南國際取得於中國銀行間市場發行本金總額最多為人民幣43億元之短期融資券的相關批准。於2016年9月，華南國際發行2016年第一期短期融資券，本金總額為人民幣12億元，期限為1年，年利率為4.9%，該發行所得款項主要用作補充流動資金及償還本集團的部份銀行貸款。於2017年9月，本公司已全數償還2016年第一期短期融資券。

於2016年10月，華南國際取得於另一個發行短期融資券的批准，最高發行額度為人民幣60億元。於2017年6月及8月，華南國際分別發行2017年第一期及第二期短期融資券，本金總額為各人民幣5億元，期限為270天，年利率為6.5%。該等發行所得款項主要用作補充流動資金及償還本集團的部份銀行貸款。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多為人民幣40億元之中期票據的相關批准。於2014年5月，華南國際發行2014年第一期中期票據，本金總額為人民幣10億元，期限為5年，年利率為7.5%，該發行所得款項主要用作償還本集團的部分短期銀行貸款。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分銀行貸款。於2015年7月，華南國際發行2015年第一期中期票據，本金總額為人民幣20億元，期限為3年，年利率為7.0%，該發行所得款項主要用作置換本集團的銀行貸款及南寧華南城項目之發展。於2017年4月，華南國際取得另一個發行中期票據的批准，最高發行額度為人民幣30億元。華南國際將於合適時機發行有關中期票據。

企業債券

於2015年3月，華南國際取得於中國發行本金總額最多為人民幣15億元之企業債券的相關批准。於2015年4月，華南國際發行該企業債券，本金總額為人民幣15億元，期限為最長6年，年利率為7.0%，該發行所得款項主要用作興建鄭州華南城項目之發展。於2018年4月，華南國際贖回本金額約為人民幣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多為人民幣44億元之境內公司債券的相關批准。於2016年1月，華南國際發行2016年第一期境內公司債券，本金總額為人民幣30億元，期限為3年，年利率為5.98%。該發行所得款項主要用作置換本集團的銀行貸款及一般營運資金。於2016年5月，華南國際發行2016年第二期境內公司債券，本金總額為人民幣14億元，期限為3年，年利率為6.85%。該發行所得款項主要用作置換本集團的銀行貸款及一般營運資金。

於2018年3月31日，華南國際短期融資券的賬面值為6.251億港元、中期票據的賬面值為52.516億港元、企業債券的賬面值為19.783億港元及境內公司債券的賬面值為56.442億港元。

資本負債比率

本集團於2018年3月31日和2017年3月31日的資本負債比率(債務淨額除權益總額)分別為77.4%和78.2%。2018年3月31日，總負債對總資產比率為67.4%(2017年3月31日：68.0%)。

流動資產淨值及流動比率

於2018年3月31日，本集團流動資產淨值為83.688億港元(2017年3月31日：74.850億港元)，流動比率為1.19(2017年3月31日：1.25)。

或然負債

本集團為其交易中心及住宅物業買家與銀行訂立的按揭貸款以及其住宅及商業物業承租人與銀行訂立的銀行貸款提供擔保。授予買家的擔保將於買家取得房地產所有權證，並於其後抵押予銀行時解除。就租賃住宅及商業物業而言，擔保將於承租人償還貸款時相應解除。於2018年3月31日，擔保金額為125.745億港元(2017年3月31日：93.963億港元)。

承擔

於2018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107.253億港元(2017年3月31日：87.877億港元)。

收購及出售附屬公司及聯營公司

本集團於本年度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，在本年度內並沒有進行匯率對沖之安排。為緩和外匯風險以減低本集團營運的重大不利影響，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將載於財務報表附註內。

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3月31日，本集團有僱員約5,640人。本集團僱員人數較2017年3月31日的6,420人減少約12.1%。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，本公司向兩名執行董事授出合共120,000,000份購股權。

企業管治守則

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

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。於本年度，本公司一位非執行董事因有其他先前的事務在身而未能出席本公司於2017年8月21日舉行之股東周年大會。

其他不符合上市規則之處

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

董事進行證券交易之標準守則

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、風險管理和內部監控系統及其有效性、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。

就編製截至2018年3月31日止年度綜合財務報表，審核委員會與管理層已討論有關風險管理及內部監控系統及財務申報事宜。審核委員會已審閱該綜合財務報表。

安永會計師事務所於初步公告之工作範圍

有關本集團年內合併財務報表草稿所載之金額，本公司核數師安永會計師事務所已同意本集團之初步公告所載之截至2018年3月31日止財政年度的合併財務狀況表、合併損益表、合併全面收益表及相關附註之數字。安永會計師事務所就此所履行之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之《香港審核準則》、《香港審閱委聘準則》或《香港核證委聘準則》所進行之核證工作，因此，安永會計師事務所並無就初步公告作出任何保證。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度，本公司於2017年4月提早贖回2014年票據，接著，該2014年票據悉數被註銷並自新加坡證券交易所有限公司的官方名單中刪除。

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

以股代息計劃細節及暫停辦理股份過戶登記

受限於以股代息的批准條件，為計算根據以股代息計劃配發的新股數量，新股的價格為每股1.50港元，此乃按本公司現有股份由2018年6月22日(星期五)至2018年6月28日(星期四)(包括首尾兩天)在香港聯合交易所有限公司之平均收市價計算。因此，股東就其應收取的末期股息選擇收取新股而將獲發之新股數量將計算如下：

$$\text{應收新股數量} = \frac{\text{選擇收取新股的現有股份數量} \times \frac{5.0 \text{港仙 (每股末期股息)}}{1.50 \text{港元 (每股新股股價)}}}{1}$$

將收取的新股數量將向下調整至最接近之整數。應收之零碎新股將以現金退還予有關股東。該等新股將不會享有本次末期股息，惟在其他方面與本公司現有股份享有同等地位。

本公司將由2018年8月27日至2018年8月29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2018年8月23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2018年8月24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2018年10月10日或其前後派發予於2018年8月29日名列於股東名冊上的股東。有關以股代息計劃的詳情連同有關選擇表格將於2018年9月6日或前後寄發予股東。

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6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、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、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年度之營運數據及業務前景之目標及展望等前瞻性陳述(以下簡稱「資料陳述」)，該等資料陳述乃未經審核及按本集團業務計劃、內部資料、若干預測、假設及前提作出，當中可能涉及主觀或不受我們控制的~~因素~~。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。