

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

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：1668)

截至2021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		變幅
	2021年 千港元	2020年 千港元	
合約銷售	16,148,856	13,514,126	19.5%
收入	11,309,304	9,887,654	14.4%
其中：持續性收入	2,765,366	2,411,919	14.7%
毛利率	43.7%	45.7%	
母公司擁有人應佔核心淨利潤*	1,885,622	1,553,250	21.4%
母公司擁有人應佔淨利潤	2,415,498	2,633,141	-8.3%
每股盈利 – 基本	29.85港仙	32.47港仙	
資本負債比率	67.6%	67.2%	
擬派末期股息(每股)	3.0港仙	3.0港仙	

* 主要代表未計投資物業公平值收益及若干稅務影響、商譽減值及遠期合約虧損等的母公司擁有人應佔淨利潤。

截至2021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」)董事會(「董事會」)謹此宣布本公司及其附屬公司(「華南城」或「本集團」)截至2021年3月31日止財政年度(「2020/21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2020年3月31日止財政年度(「2019/20財政年度」)的比較數字如下：

綜合損益表

截至2021年3月31日止年度

	附註	截至3月31日止年度	
		2021年 千港元	2020年 千港元
收入	4	11,309,304	9,887,654
銷售成本		<u>(6,365,099)</u>	<u>(5,365,007)</u>
毛利		4,944,205	4,522,647
其他收入及(虧損)／收益	4	(20,753)	487,217
投資物業公平值收益	4	1,054,256	1,677,947
銷售及分銷開支		(486,088)	(484,712)
行政開支		(1,041,540)	(1,001,916)
其他開支		(409,630)	(212,803)
融資成本	6	<u>(638,363)</u>	<u>(517,621)</u>
稅前利潤	5	3,402,087	4,470,759
所得稅開支	7	<u>(986,958)</u>	<u>(1,842,611)</u>
本年度利潤		<u>2,415,129</u>	<u>2,628,148</u>
下列各方應佔：			
母公司擁有人		2,415,498	2,633,141
非控股權益		<u>(369)</u>	<u>(4,993)</u>
		<u>2,415,129</u>	<u>2,628,148</u>
歸屬於母公司普通股權益持有人的每股盈利	9		
基本			
– 本年度利潤		<u>29.85港仙</u>	<u>32.47港仙</u>
攤薄			
– 本年度利潤		<u>29.85港仙</u>	<u>32.47港仙</u>

綜合全面收益表

截至2021年3月31日止年度

	截至3月31日止年度	
	2021年 千港元	2020年 千港元
本年度利潤	<u>2,415,129</u>	<u>2,628,148</u>
其他全面收入／(虧損)		
將於之後期間有可能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>4,280,977</u>	<u>(3,410,861)</u>
本年度除稅後其他全面收入／(虧損)	<u>4,280,977</u>	<u>(3,410,861)</u>
本年度總全面收入／(虧損)	<u>6,696,106</u>	<u>(782,713)</u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	6,684,377	(758,049)
非控股權益	<u>11,729</u>	<u>(24,664)</u>
	<u>6,696,106</u>	<u>(782,713)</u>

綜合財務狀況表

於2021年3月31日

	附註	2021年 3月31日 千港元	2020年 3月31日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		949,329	1,451,308
投資物業		55,695,354	50,873,673
使用權資產		993,811	1,424,217
發展中物業		2,499,166	1,120,379
商譽		–	34,128
透過損益以公平值列賬之金融資產		9,214	8,524
其他長期應收款項		807,013	587,944
購買土地使用權支付的按金		15,985	29,799
遞延稅項資產		3,358,987	3,550,178
		<u>64,328,859</u>	<u>59,080,150</u>
非流動資產總值			
		<u>64,328,859</u>	<u>59,080,150</u>
流動資產			
持作融資租賃物業		212,451	259,431
持作銷售物業		42,259,146	40,065,384
存貨		55,894	109,087
應收貿易賬款	10	824,705	560,891
合約資產		–	161,830
預付款項、其他應收款項及其他資產		3,407,024	2,536,396
透過損益以公平值列賬之金融資產		12,069	357,342
現金及銀行存款		9,442,782	10,303,541
		<u>56,214,071</u>	<u>54,353,902</u>
流動資產總值			
		<u>56,214,071</u>	<u>54,353,902</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	11,281,121	15,589,798
合約負債		16,212,034	15,578,700
計息銀行及其他借貸		7,232,328	8,200,428
優先票據		7,681,918	5,356,119
中期票據		60,343	55,820
透過損益以公平值列賬之金融負債		19,010	–
境內公司債券		1,378,177	1,277,098
應付稅項		3,921,272	4,241,087
		<u>47,786,203</u>	<u>50,299,050</u>
流動負債總額			
		<u>47,786,203</u>	<u>50,299,050</u>
流動資產淨值			
		<u>8,427,868</u>	<u>4,054,852</u>
資產總值減流動負債			
		<u>72,756,727</u>	<u>63,135,002</u>

綜合財務狀況表(續)

於2021年3月31日

	2021年 3月31日 千港元	2020年 3月31日 千港元
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	11,666,645	8,920,685
優先票據	8,265,791	8,963,385
中期票據	705,279	651,847
境內公司債券	354,960	328,350
其他長期應付款	36,044	122,732
遞延稅項負債	10,431,458	9,265,483
	<u>31,460,177</u>	<u>28,252,482</u>
資產淨值	<u>41,296,550</u>	<u>34,882,520</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	7,222,312	7,222,312
其他儲備	34,056,569	27,610,414
	<u>41,278,881</u>	<u>34,832,726</u>
非控股權益	17,669	49,794
	<u>41,296,550</u>	<u>34,882,520</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金融資產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2021年3月31日止年度之年度業績初步公告所載有關截至2021年3月31日止年度的未經審核財務資料及有關截至2020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2020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2021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2020年3月31日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就截至2020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 本集團已就本年度之財務報表首次採納2018年度財務報告概念框架及下列經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與新型冠狀病毒疫情相關租金優惠(提前採納)
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義

本集團採納其他準則並不需要更改其會計政策或作出追溯調整，因其不會對本集團之財務報表造成重大影響。

2.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表應用下列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3號(修訂本)	對概念框架之提述 ²
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 階段 ²
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)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{3、6}
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 ^{3、5}
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約 — 履行合約的成本 ²
香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附說明性示例及香港會計準則第41號(修訂本) ²

¹ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 強制生效日期尚待釐定，惟可供採納

⁵ 因應香港會計準則第1號(修訂本)，香港詮釋第5號財務報表的呈列—借款人對包含應要求償還條款的定期貸款的分類已於2020年10月予以修訂，以統一相關用詞，總結部分並無變動

⁶ 因應於2020年10月頒佈的香港財務報告準則第17號(修訂本)，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以擴大暫時豁免，允許保險公司於2023年1月1日之前開始之年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號

3. 經營分部資料

	物業發展 千港元	物業投資及 管理 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至2021年3月31日止年度				
分部收入：				
對外部客戶銷售	8,543,938	1,523,386	1,241,980	11,309,304
投資物業公平值增加及商譽減值前分部業績	3,510,211	1,072,242	569,062	5,151,515
投資物業公平值增加	–	1,054,256	–	1,054,256
商譽減值	–	–	(34,128)	(34,128)
投資物業公平值增加及商譽減值後分部業績	<u>3,510,211</u>	<u>2,126,498</u>	<u>534,934</u>	<u>6,171,643</u>
未分配銷售成本				(207,310)
利息收入				105,820
透過損益以公平值列賬之金融資產／負債之公平值 虧損，淨額				(17,966)
處置透過損益以公平值列賬之金融資產／ 負債之虧損，淨額				(214,421)
未分配收入及收益				105,814
未分配開支				(1,903,130)
融資成本				(638,363)
稅前利潤				<u>3,402,087</u>
2021年3月31日				
分部資產	54,277,006	50,145,678	3,193,034	107,615,718
對賬：				
未分配資產				<u>12,927,212</u>
資產總值				<u>120,542,930</u>
分部負債	20,304,589	8,948,257	1,109,604	30,362,450
對賬：				
未分配負債				<u>48,883,930</u>
負債總額				<u>79,246,380</u>
其他分部資料：				
折舊與攤銷	156,446	24,306	95,270	276,022
資本開支*	<u>2,446,700</u>	<u>428,583</u>	<u>4,479</u>	<u>2,879,762</u>

	物業發展 千港元	物業投資及 管理 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至2020年3月31日止年度				
分部收入：				
對外部客戶銷售	7,475,735	1,344,130	1,067,789	9,887,654
投資物業公平值增加及商譽減值前分部業績	3,465,958	905,948	417,328	4,789,234
投資物業公平值增加	–	1,677,947	–	1,677,947
商譽減值	–	(14,983)	–	(14,983)
	<u>3,465,958</u>	<u>2,568,912</u>	<u>417,328</u>	<u>6,452,198</u>
投資物業公平值增加及商譽減值後分部業績				
未分配銷售成本				(266,587)
利息收入				99,617
透過損益以公平值列賬之金融資產公平值之收益， 淨額				8,638
未分配收入及收益				378,962
未分配開支				(1,684,448)
融資成本				(517,621)
稅前利潤				<u>4,470,759</u>
2020年3月31日				
分部資產	47,527,066	49,932,093	2,468,746	99,927,905
對賬：				
未分配資產				<u>13,506,147</u>
資產總值				<u>113,434,052</u>
分部負債	18,865,279	7,830,825	998,545	27,694,649
對賬：				
未分配負債				<u>50,856,883</u>
負債總額				<u>78,551,532</u>
其他分部資料：				
折舊與攤銷	132,083	27,577	78,714	238,374
資本開支*	<u>4,512,097</u>	<u>386,822</u>	<u>98,514</u>	<u>4,997,433</u>

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

4. 收入、其他收入及(虧損)／收益及投資物業公平值收益

收入、其他收入及(虧損)／收益分析如下：

	截至3月31日止年度	
	2021年 千港元	2020年 千港元
收入*		
客戶合約收益	9,932,697	8,766,047
其他來源的收益		
租金收入	866,226	733,407
融資租賃收入	117,276	46,842
其他收入	393,105	341,358
	<u>11,309,304</u>	<u>9,887,654</u>
其他收入		
利息收入	105,820	99,617
政府補貼**	150,843	267,467
其他	7,290	46,867
	<u>263,953</u>	<u>413,951</u>
(虧損)／收益		
處置物業、廠房及設備項目及使用權資產之淨收益	2,185	347
透過損益以公平值列賬之金融資產／負債之公平值(虧損)／ 收益，淨額	(17,966)	8,638
處置透過損益以公平值列賬之金融資產／負債之虧損，淨額	(214,421)	—
回購優先票據之收益	20,062	63,751
贖回／回購資產支持證券之(虧損)／收益	(9,111)	19,345
處置一附屬公司之虧損	(57,505)	—
滙兌虧損，淨額	(7,950)	(18,815)
	<u>(284,706)</u>	<u>73,266</u>
	<u>(20,753)</u>	<u>487,217</u>
投資物業公平值收益	<u>1,054,256</u>	<u>1,677,947</u>

* 已包括奧特萊斯運營收入536,899,000港元(2020年：440,201,000港元)及物流及倉儲服務收入421,455,000港元(2020年：404,921,000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	
	2021年 千港元	2020年 千港元
已售物業成本	4,969,883	3,991,759
融資租賃物業成本	63,844	18,018
物業、廠房及設備之折舊	155,826	154,128
減：就發展中物業的資本化折舊	(438)	(246)
	<u>155,388</u>	<u>153,882</u>
使用權資產折舊	120,196	84,246
未計入租賃負債計量的租賃付款	8,003	7,859
核數師薪酬	4,650	4,500
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金*	436,189	598,701
以權益結算的購股權開支	6,310	1,928
退休金計劃供款	32,999	84,037
	<u>475,498</u>	<u>684,666</u>
應收貿易賬款減值**	231,465	105,279
計入預付款項、其他應收款項及其他資產及其他長期應收款項 之金融資產減值**	10,785	12,568
	<u>242,250</u>	<u>117,847</u>
商譽減值**	34,128	14,983
存貨撇減至可變現淨值**	25,185	—
合同取消成本**	99,030	37,644

* 包括截至2021年3月31日止年度的金額56,807,000港元(2020年：52,149,000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	
	2021年 千港元	2020年 千港元
銀行及其他借貸利息(包括優先票據、中期票據、 境內公司債券及短期融資券)	3,245,855	2,629,075
租賃負債利息	8,450	9,356
	<u>3,254,305</u>	<u>2,638,431</u>
減：資本化利息	<u>(2,615,942)</u>	<u>(2,120,810)</u>
總計	<u><u>638,363</u></u>	<u><u>517,621</u></u>

7. 所得稅開支

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% (2020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(2020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% (2020年：25%) 繳納企業所得稅。根據中國相關法例及法規，本集團一間中國附屬公司取得高新技術企業資格，因此該公司於截至2021年及2020年3月31日止年度享有優惠所得稅稅率15%。

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。

年內，所得稅開支主要部分如下：

	截至3月31日止年度	
	2021年 千港元	2020年 千港元
即期中國大陸企業所得稅	230,412	696,153
中國大陸土地增值稅	(149,205)	618,642
遞延中國大陸企業所得稅	<u>905,751</u>	<u>527,816</u>
年度稅項支出總額	<u><u>986,958</u></u>	<u><u>1,842,611</u></u>

8. 股息

	截至3月31日止年度	
	2021年	2020年
	千港元	千港元
建議末期股息 – 每股普通股3.0港仙 (2020年：每股普通股3.0港仙)	<u>242,757</u>	<u>242,757</u>

截至2020年3月31日之財政年度每股3.0港仙的末期股息已於2020年9月22日批准，總金額為242,757,000港元，並於2020年10月20日支付。

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8,091,892,848股(2020年：8,109,207,023股)普通股的加權平均數計算。

由於未行使之購股權對所呈列的每股基本盈利金額具有反攤薄影響，故並無就截至2021年及2020年3月31日止年度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3月31日止年度	
	2021年	2020年
	千港元	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	<u>2,415,498</u>	<u>2,633,141</u>
	股數	
	2021年	2020年
股份		
用於計算每股基本及攤薄盈利之 年內已發行普通股的加權平均數	<u>8,091,892,848</u>	<u>8,109,207,023</u>

10. 應收貿易賬款

	2021年 千港元	2020年 千港元
應收貿易賬款	1,274,822	858,981
減值	<u>(450,117)</u>	<u>(298,090)</u>
	<u>824,705</u>	<u>560,891</u>

應收貿易賬款指於出具發票時應收或根據相關買賣協議條款應收客戶的銷售收入、應收租金及應收服務收入。本集團一般提供不超過60天信貸期予客戶。本集團致力對貿易應收賬款維持嚴謹的控制及監控以把信用風險降至最低。高級管理層會定期審閱逾期結餘。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。本集團並沒有對貿易應收賬款結餘持有任何的抵押或其他信用增級。應收貿易賬款為免息。

於2021年及2020年3月31日，根據付款到期日，應收貿易賬款扣除信貸虧損後的賬齡分析如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
3個月內	561,290	277,152
超過3個月	<u>263,415</u>	<u>283,739</u>
	<u>824,705</u>	<u>560,891</u>

應收貿易賬款減值的信貸虧損撥備變動如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
年初結餘	298,090	286,740
減值損失	231,465	105,279
款項撇銷視為不可收回	(103,623)	(78,982)
匯兌調整	<u>24,185</u>	<u>(14,947)</u>
年終結餘	<u>450,117</u>	<u>298,090</u>

本集團會在每個財政年度完結時使用撥備矩陣以計量預期信用損失。撥備率基於具有類似損失模式的各個客戶群分組的過期天數(如按產品類型，服務類型，客戶類型和評級)。該計算反映了概率加權結果，貨幣時間價值以及於報告日期可獲得的關於過去事件，當前狀況和未來經濟狀況預測的合理和可支持的信息。一般而言，應收貿易賬款如逾期超過一年並且沒有強制追討行動的則予以註銷。

下表載列有關本集團應收貿易賬款的信貸風險敞口使用撥備矩陣的資料：

於2021年3月31日

	即期	逾期				總計
		少於1年	1至2年	2至3年	超過3年	
預期信貸虧損率	8%	12%	44%	77%	100%	35%
原賬面金額(千港元)	254,131	571,221	131,794	68,098	249,578	1,274,822
預期信貸虧損(千港元)	19,437	70,811	58,036	52,255	249,578	450,117

於2020年3月31日

	即期	逾期				總計
		少於1年	1至2年	2至3年	超過3年	
預期信貸虧損率	3%	3%	25%	75%	100%	35%
原賬面金額(千港元)	100,595	392,294	91,936	53,997	220,159	858,981
預期信貸虧損(千港元)	2,948	11,501	22,984	40,498	220,159	298,090

11. 貿易及其他應付款項

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
其他應付款項及應計項目		3,364,420	5,190,523
應付票據	(i)	1,628,850	1,655,544
預收租金及其他款項		2,948,287	5,574,029
應付少數股東款		398,767	244,114
租賃負債		52,830	48,921
應付建築費用及保留金	(ii)	2,887,967	2,876,667
		11,281,121	15,589,798

(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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
3個月內	405,566	534,931
超過3個月	1,223,284	1,120,613
	1,628,850	1,655,544

(ii) 於報告期末應付建築費用及保留金的賬齡分析如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
1年內	1,945,718	1,060,018
超過1年	<u>942,249</u>	<u>1,816,649</u>
	<u><u>2,887,967</u></u>	<u><u>2,876,667</u></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

本人謹代表公司董事會及附屬公司，呈報本集團截至2021年3月31日止財年綜合業績。

本財年，國內外經濟形勢錯綜複雜，貿易保護主義抬頭導致國際貿易摩擦紛紛不斷，加之新冠疫情的持續反覆，給全球經濟造成了較大衝擊。在中央政府統一部署及強而有力的防控下，新冠疫情形勢已平穩可控，企業生產經營活動得到良好保障，人民生活 and 國民經濟迅速恢復，中國成為全球主要經濟體中唯一實現經濟正增長的國家。

宏觀政策方面，國家大力扶持實體經濟發展，出台了一系列產業扶持政策，並通過稅收減免、貼息貸款等多種手段扶持中小微企業發展。華南城作為中國領先的大型綜合商貿物流和商品交易中心的開發商及運營商，順應國家產業發展趨勢，始終堅持「商貿物流+」模式，聚焦實業，迎來了新一輪的發展契機。2020年7月，深圳華南城「國家電子商務示範基地」正式揭牌，標誌著電子商務產業進入全新發展階段；2020年9月，華南城獲批為深圳唯一的「市場採購貿易試點單位」，依托華南城市場集聚優勢，採用產業互聯網服務模式，支持園區商戶利用國際國內兩個市場和線上線下兩種資源，全面推動園區市場業態升級。

經營管理方面，華南城大力推進產業轉型升級，不斷引進新型優勢業態，通過精準招商打造各城產業生態鏈，全面提升精細化運營管理水平，經營服務品質得到顯著提升，數字化轉型之旅全面啟航為企業和商戶科技賦能。目前，合肥華南城近30萬平方米教育產業已呈集群化發展之勢，全國首家第四代萬達廣場將於2021年7月在深圳華南城盛大開業，超5萬平方米的大型綜合體阿爾特麥超市在南寧華南城開業，近30萬平方米的鴻輝傢俱批發城在鄭州華南城開業，江西美博城入駐南昌華南城，渝州家居

建材城簽約入駐重慶華南城等。此外，受益於舊市場拆遷改造，西安華南城及重慶華南城迎來了大量商戶集體簽約入駐。隨著多項產業扶持政策落地，華南城新型優勢業態得到了蓬勃發展。

交通配套方面，2020年8月，深圳地鐵10號線正式開通，設點華南城站；2020年11月，哈爾濱華南城所在區域分離式立交橋竣工通車，全面提速「秒過」，哈爾濱華南城地鐵站也在規劃中；貫穿合肥華南城的地鐵線正在修建中，在合肥華南城設有4個地鐵站；毗鄰西安華南城的西安地鐵3號線的雙寨站及國際港務區站現已通車，14號線的奧體中心站、新寺站及港務大道站亦即將建設完工。目前，全國華南城園區累計地鐵站已近20個，更多地鐵等交通樞紐即將建成並投入使用，華南城整體交通區位優勢將得到優質的提升。

當前，華南城整體佈局與國家「粵港澳大灣區」和「長江經濟帶」等重大發展戰略高度契合，加之中央支持深圳實施綜合授權改革試點，作為深圳本土企業，華南城將迎來重大歷史機遇。華南城將繼續全面轉型升級，借力數字化科技手段，在夯實商貿物流等主業的基礎上，以「新業態+新技術」雙輪驅動，助力區域經濟協同發展，實現「產城融合、宜業宜居美麗新城」的發展目標。

於2021/22財政年度，本集團已正式啟動深圳華南城「城市更新項目」計劃（「項目」），項目地塊佔地面積約43萬平方米，本集團預計項目完成後建築面積超過250萬平方米，項目之商業價值預計可逾人民幣1,000億元。由於項目體量龐大，本集團正與各相關政府部門商討具體規劃方案，以確保項目以最快速度及商業利益最大化的方向推進。本集團作為該項目主要運營商及最大業主，將與項目其他業主商討開展項目的後續工作。

業績及股息

本年度內，本集團的合約銷售161.489億港元（2019/20財政年度：135.141億港元）；收入增加14.217億港元至113.093億港元（2019/20財政年度：98.877億港元），其中持續性收入增長3.535億港元至27.654億港元（2019/20財政年度：24.119億港元）。

母公司擁有人應佔淨利潤24.155億港元(2019/20財政年度：26.331億港元)，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若干稅款影響、商譽減值及遠期合約虧損等的母公司擁有人應佔淨利潤)18.856億港元(2019/20財政年度：15.533億港元)。每股基本盈利29.85港仙(2019/20財政年度：32.47港仙)。

董事會建議派付2020/21財政年度末期股息每股3.0港仙(2019/20財政年度：每股3.0港仙)，惟須待股東於2021年9月28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。

市場及運營回顧

本財年，華南城榮膺億翰智庫「2020中國商業地產企業資產管理五強」，位列「商貿物流運營商綜合實力第一名」，旗下兩間全資附屬公司第一亞太物業管理有限公司及乾龍物流集團有限公司(「乾龍物流」)分別獲「2020中國物業企業商業物業十強」及「全國優秀外商投資企業—雙優企業」殊榮。此外，通過提升管治水平和優化債務結構，本集團獲得國際信用評級機構標準普爾調整發行人信用評級，由原來的「B-」評級升級為「B」，展望穩定，獲得國際信用評級機構穆迪授予「B2」的發行人信用評級，展望穩定，以及獲得國際信用評級機構惠譽確認「B」的發行人信用評級，展望穩定。

投資開發集團努力克服疫情影響，本財年啟動了一批新項目的開工建設，項目施工有序進行，包括深圳華南城3號城市客廳約25萬平方米，西安華南城1668廣場C、D區合共約65萬平方米，鄭州華南城時代廣場、亞太廣場、中原廣場合共約53萬平方米，南昌華南城的B07、D07項目合共約44萬平方米等，為華南城後續發展提供了充足的物業儲備。

財年內，商管集團招商取得突破，業態升級效果顯著，精細化運營水平不斷提升，經營指標再創佳績。深圳華南城、鄭州華南城、西安華南城及合肥華南城的優勢業態已展現良好的集群效應，南昌華南城及重慶華南城的招商工作取得了歷史性突破。其

中，南昌華南城引進江西美博城約2.6萬平方米，重慶華南城引進渝州家居建材城約8萬平方米，深圳華南城引進香江家居約5.4萬平方米，南寧華南城引進阿爾特麥超市約5.5萬平方米。展會活動效果明顯，鄭州華南城建材五金展銷會、南寧華南城東南亞美食節、年貨節等活動拉動了交易額。

通過組建商家諮詢委員會，加強品質督查，推動移動繳費和在線報修等措施，持續改善園區品質，加強商戶互動，提升了商戶滿意度，增加了商戶依賴性。通過推行「安全、品質、服務」六字方針，採用多元靈活的綜合物業管理及配套服務模式，獲得業界認可。

乾龍物流打造以「園區運營平台」為基礎、以「倉儲服務平台」為核心、以「集運配送平台」為主體的三大業務平台，為客戶提供全供應鏈綜合物流解決方案。本財年內，園區出租率達到91%；將在建園區的招商工作前置，做到交付即滿倉，最大化提升租賃效率；三方物流聚焦供應鏈一體化，中標維他奶、東鵬飲料、日立電梯等多家優質客戶，業內已打響品牌。

本集團全資附屬公司深圳華盛商業發展有限公司（「華盛奧特萊斯」）在運營管理上積極創新，本財年經營業績取得較大突破，總銷售額達人民幣21億元；在運營方面，分別在春季、秋季、冬季重要節日的三次大型促銷活動大促完成業績人民幣3.5億元，增長顯著；增加新會員逾37萬個，壯大了會員群體。在招商方面，引進風之谷遊樂場、豪森美傢俱等大型主力店鋪填充合肥華南城及重慶華南城大型物業；規範了全國招商管理體系，落實品牌創優方案，合作品牌數量將近900個。

數字化之旅全面啟航，科技賦能助力企業發展。數字經濟時代，數字化是企業打造核心競爭力的關鍵。本集團高度重視數字化轉型，對數字化工作進行了統籌規劃，制定了分步、分階段的實施路徑。投資開發集團營銷經營分析系統，基於業務數據可視化和營銷大數據分析，有效幫助運營管理人員科學制定銷售政策和商業經營決策。園區

商戶線上自助繳費使用率大幅提升，在降低人力成本的同時提升了服務品質，並建立了與商戶的線上溝通渠道；深圳華南城智能水電錶項目，大幅提高了物業能耗收繳率與管理效率。座落於集團總部的數字展廳一期展示了物業智能管理成果，提升了數字化轉型的信心。

市場採購貿易試點政策和電商產業聯盟助力，創建華南城產業發展生態圈。創新是企業發展的靈魂和動力源泉。2020年9月，深圳華南城獲批成為深圳唯一的「市場採購貿易試點單位」。市場貿易採購方式將依托華南城市場集聚優勢，採用產業互聯網服務模式，極大提升交易效率、降低貿易成本，有效支持園區商戶利用國際國內兩個市場和線上線下兩種資源。不斷吸引境外採購商、境內出口商和外貿服務商入駐，迅速帶動地區產業發展，提高政府稅收，實現華南城物業價值和租金水平的整體提升。2020年11月25日，本集團發起成立電商產業聯盟，聯盟將充分發揮「服務園區電商企業」的平台作用，持續助力招商運營，吸引各類資源向華南城集聚，提昇華南城物業價值，賦能八城及園區企業共同發展。

華南城立足自身發展，積極開展與外部優秀企業的戰略合作，強強聯手，優勢互補，取得明顯進展，與萬達集團的合作正逐步深入，繼深圳華南城項目之後，又商討了鄭州華南城項目合作，在多方面實現合作共贏。

財務管理

本年度，本集團繼續採用謹慎的財務管理，並努力維持多元化的融資渠道以實現更佳的現金管理以及更優的債務結構。在境外，本集團於2020年6月增加發行1.25億美元優先票據，於2020年8月發行2億美元優先票據，於2020年9月發行2.5億美元優先票據，於2021年1月增加發行1.2億美元優先票據，並於2021年3月先後發行1.75億美元優先票據及增加發行5,000萬美元優先票據。

本集團繼續保持境內外資本市場多種融資渠道順暢發展，結合市場情況選擇最合適的發行窗口，優化整體債務結構。本集團亦通過回購及註銷境外債券以進一步優化債務結構。此外，本集團從2019/20財政年度至本年度，已累計獲得多項境內長期銀行貸

款(年期為5–15年)，已獲多家銀行審批通過金額達到人民幣74.4億元，該類借貸有效延長借貸期限，增加資金運轉靈活性，以及在置換原有到期貸款的基礎上，充分利用物業估值為本集團獲取額外流動資金。展望下一財年，本集團將延續謹慎穩健的財務管理策略，維持靈活暢通的境內和境外融資渠道，致力於實現健康財務結構下的穩步增長，為股東創造最大價值。

未來前景

雖然2021年國際政治經濟形勢仍然紛繁複雜，新冠疫情威脅仍未得到完全解除，但國內經濟發展形勢良好，華南城將繼續堅持以「商貿物流+」為主的多業態產業運營模式，努力去槓桿降負債，向精細化管理要效益，緊握經濟和產業發展趨勢，積極佈局發展優勢新興業務，實現新的跨越式發展。

「創新、誠信、和諧、分享」是華南城的核心理念，亦是集團發展壯大的根基。華南城定位於「世界綜合商貿物流中心、數字中心、創新中心、生活中心」，致力於把華南城打造成為「產城融合、宜業宜居美麗新城」。本集團將憑藉多年發展經驗和積澱，著力打造戰略新興產業孵化基地，攜手實體經濟培育新增長點，持續加大對數字化轉型的投入，借力數字化科技為產業升級和業務發展持續賦能，努力打造成為行業的標桿領先企業。我們將持續推動各地華南城項目建設，完善城市功能和產業佈局，繁榮區域經濟，解決當地居民就業，實現打造一座座宜業宜居美麗新城的願景！

管理層計劃本集團截至2022年3月31日止財政年度將實現160億港元的年度合約銷售目標。在持續性業務方面，本集團將致力保持增長動力。繼續拓展多元化且穩定的收入來源。

最後，本人謹代表公司董事會，向所有股東、客戶及業務夥伴一直以來對華南城的信任與支持致以最衷心的感謝！同時，也感謝管理層及全體員工對華南城日益發展壯大所作出的貢獻。

鄭松興

主席兼執行董事

香港，2021年6月28日

管理層討論及分析

業務回顧

聚焦主業，新業態蓬勃發展

本年度內，國內外經濟形勢錯綜複雜，國際貿易紛爭不斷，疊加新冠病毒疫情等影響，世界經濟發展形勢面臨巨大挑戰。在中央政府的統一部署和嚴格防控下，國內疫情漸趨穩定，企業正常經營活動得到良好保障，整體經濟呈現先抑後揚走勢，去年中國也是全國主要經濟體中唯一實現經濟正增長的國家。2021年第一季度，中國國內生產總值(GDP)同比增長18.3%，預計整體大環境的轉暖對行業會帶來積極影響。

面對行業調控及複雜多變的國內國際形勢，華南城多元靈活的業務模式，讓本集團能夠根據項目不同發展階段和不同地區的市場需求，及時有效調整銷售運營策略。憑藉多年打磨的創新綜合商貿物流模式，本集團將繼續保持全國領先的大型綜合商貿物流及商品交易中心的開發商和運營商的位置。

隨著各地項目的逐漸成熟，華南城除加強提供商品交易中心、住宅以及多功能商業物業、物業管理、會議及展覽設施、倉儲物流、奧特萊斯運營外，積極拓展更多新業態、新業務，向著科技和創新產業升級轉型。通過不斷培育和引入新業態，華南城電商網紅基地、會員制超市、高性價比傢俱，及奧特萊斯新業態「四架馬車」全面開花，此外，教育、新能源汽摩、醫養美業和食品大健康等也頗具特色。部分項目已快速發展形成巨大的產業聚集效應，形成新的增長極，例如西安華南城的汽摩配件市場、合肥華南城的教育產業基地、鄭州華南城迎來鴻輝傢俱批發城入駐、重慶華南城引入渝州家居建材城等，是對原有業態的完美補充。

本年度內，本集團總收入113.093億港元(2019/20財政年度：98.877億港元)。持續性收入27.654億港元(2019/20財政年度：24.119億港元)，佔總收入24.5%(2019/20財政年度：24.4%)。毛利率為43.7%(2019/20財政年度：45.7%)。母公司擁有人應佔核心淨利潤

18.856億港元(2019/20財政年度：15.533億港元)。母公司擁有人應佔淨利潤24.155億港元(2019/20財政年度：26.331億港元)。每股基本盈利29.85港仙(2019/20財政年度：32.47港仙)。

精細化管理助力協同發展

本集團致力發展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，在過去十多年佈局全國八地華南城，涵蓋主要一級城市、省會及直轄市，成功建設多個集商品交易中心、倉儲物流、住宅、多功能商辦及公寓、商業綜合體等項目，為本集團帶來可持續的業務收入。本年度內，本集團繼續推進轉型升級，精細化管理和降本增效取得良好成效，通過精準招商，完善服務配套，助力園區商戶和區域經濟協同發展。

項目投資及開發

投資開發集團主要專注於本集團的項目投資開發建設。為滿足各地項目的不同需要，本集團於多個項目發展各類商業綜合體；鄭州華南城、西安華南城、南昌華南城、深圳華南城等多個項目均開發有多功能商業物業配套。在工程建築上，投資開發集團與時俱進不斷升級建築標準，提高項目工程質量。例如，鄭州華南城紫荊名都項目獲河南省住建廳首批認定「河南省建築工程質量標準化示範工地」，項目採用施工總承包「裝配式+EPC」施工，更低碳更環保，質量標準也更高。本財年，投資開發集團在全景計劃管理和團隊建設上，取得良好成效，部分項目完成平穩竣備交付，力推精細化管理，整體提升成本過程動態管理，多措並舉強化事前成本控制，並引入一批骨幹人才，全面營造良好的企業發展環境。

於2020/21財政年度，本集團錄得合約銷售約161.489億港元，合約銷售建築面積約1,695,500平方米。

合約銷售

	2020/21財年				2019/20財年			
	建築面積 (平方米)	平均售價	合約金額	總合約銷售 金額佔比%	建築面積 (平方米)	平均售價	合約金額	總合約銷售 金額佔比%
		(扣除銷售 稅前) (港元/ 平方米)	(扣除銷售 稅前) (百萬港元)			(扣除銷售 稅前)	(扣除銷售 稅前)	
深圳華南城	10,400	12,200	127.3	0.8%	9,200	17,100	157.8	1.2%
南昌華南城	176,800	10,900	1,930.5	12.0%	65,100	12,700	826.5	6.1%
南寧華南城	57,900	9,700	562.8	3.5%	56,000	9,400	525.0	3.9%
西安華南城	525,500	10,300	5,398.6	33.4%	396,700	9,200	3,664.7	27.1%
哈爾濱華南城	184,200	7,700	1,410.7	8.8%	233,800	7,700	1,809.2	13.4%
鄭州華南城	581,100	9,000	5,236.2	32.4%	484,600	9,200	4,441.8	32.9%
合肥華南城	28,800	10,300	296.0	1.8%	18,700	10,200	191.6	1.4%
重慶華南城	130,800	9,100	1,186.8	7.3%	213,400	8,900	1,897.5	14.0%
總計／平均	<u>1,695,500</u>	<u>9,500</u>	<u>16,148.9</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,477,500</u>	<u>9,100</u>	<u>13,514.1</u>	<u>100.0%</u>

深圳華南城

截至2021年3月31日，深圳華南城建築面積約239萬平方米已竣工。截至2021年3月31日，建築面積約248,800平方米的物業已展開規劃建設。

南昌華南城

截至2021年3月31日，南昌華南城建築面積約240萬平方米的建設已竣工。截至2021年3月31日，建築面積約710,700平方米的物業已展開規劃建設，其中約546,800平方米的物業預期可於2021/22財政年度竣工。

南寧華南城

截至2021年3月31日，南寧華南城建築面積約195萬平方米的建設已竣工。截至2021年3月31日，建築面積約154,800平方米的物業已展開規劃建設。

西安華南城

西安華南城正處於開發建設階段，建築面積約197萬平方米已竣工。截至2021年3月31日，建築面積約984,800平方米的物業已展開規劃建設，其中約344,400平方米的物業預期可於2021/22財政年度竣工。

哈爾濱華南城

哈爾濱華南城正處於開發建設階段，建築面積約197萬平方米的建設已竣工。截至2021年3月31日，建築面積約981,800平方米的物業已展開規劃建設，其中約433,700平方米的物業預期可於2021/22財政年度竣工。

鄭州華南城

鄭州華南城正處於開發建設階段，建築面積約386萬平方米的建設已竣工。截至2021年3月31日，建築面積約2,398,700平方米的物業已展開規劃建設，其中約897,500平方米的物業預期可於2021/22財政年度竣工。

合肥華南城

合肥華南城正處於開發建設階段，建築面積約316萬平方米的建設已竣工。截至2021年3月31日，建築面積約721,500平方米的物業已展開規劃建設，其中約201,600平方米預期可於2021/22財政年度竣工。

重慶華南城

重慶華南城正處於開發建設階段，建築面積約218萬平方米的建設已竣工。截至2021年3月31日，建築面積約649,600平方米的物業已展開規劃建設，其中約196,300平方米預期可於2021/22財政年度竣工。

保持持續性業務穩健增長

作為中國領先的大型綜合商貿物流及商品交易中心的開發商及運營商，華南城高度重視項目整體營運，積極豐富園區商品交易的業態，促進產業聚集，更開通業態的垂直市場，加快行業融合，整合商業管理、物業管理、品牌價值、商戶資源等各項資源為華南城的商戶提供一站式解決方案。隨著各項目日漸成熟，持續性業務成為多元化且穩定的收入來源。本年度內，華南城持續引入電商網紅直播基地、教育培訓基地、江西美博城美容美發用品行業等，與原有業態相互補充，互為促進。

本集團的持續性收入仍錄得總額27.654億港元(2019/20財政年度：24.119億港元)，增長14.7%。來自物業租賃及物業管理、物流及倉儲服務以及奧特萊斯運營的收入分別為15.234億港元及4.215億港元及5.369億港元(2019/20財政年度：分別為13.441億港元、4.049億港元及4.402億港元)。

商業管理及營運

華南城高度重視項目整體運營，除積極豐富園區內商品交易的業態，促進產業聚集，更就園區管理及拓展需要，提供或引進各項配套設施及服務，打造綜合商業拼圖。商業管理團隊主要致力於本集團的項目招商及運營管理，為華南城全價值鏈各環節提供專業的運營、管理服務，業務範圍包括商品交易中心、物流園、酒店、綜合商貿中心、商業街區、鄰里中心、住宅、多功能物業等多種類型物業。

本年度內，本集團持續落實「重招商、強運營」策略，不斷推進降本增效，通過專業商業管理團隊使項目管理及招商工作更高效，總體來說，招商方面取得突破，精準引進符合未來發展趨勢的新興產業和新業態，對原有業態做了良好補充，業態升級效果顯著，精細化運營水平不斷提升。

具體來看，深圳華南城3號城市客廳項目正在開發，預計建成後將進一步豐富深圳華南城的業態；南昌華南城建立了一個近3萬平方米的電商網紅直播基地，同時引入江西美博城、老酒博物館等，新業態發展勢頭良好；南寧華南城圍繞中國東盟數字貿易中心，打造東南亞旅遊美食節等特色活動，並成功引入超五萬平方米的廣西首家會員制量販大型超市，進一步豐富商業業態與拉動消費人氣；西安華南城成功舉辦第二屆摩托騎士節，汽摩配件產業鏈迅猛發展，借助老舊市場搬遷等利好，迎來快速發展契

機；哈爾濱華南城所在區域分離式立交橋竣工通車，全面提速「秒過」，交通配套迎來重大升級，二手車、種子農資市場表現良好，整體發展形勢樂觀；鄭州華南城成功舉辦「2020中部(秋季)建材五金展銷會」，以鴻輝傢俱批發城為代表的高性價比傢俱的引入，進一步完善整體業態，更值得期待的是華南城與萬達集團的再次合作聯手，商討全新一代萬達廣場落戶在鄭州華南城，對園區發展將產生巨大的推動作用，加速人氣、商氣集聚，輻射並帶動園區經濟發展和整體提升；合肥華南城已入駐教育機構，科教產業形成集群化發展之勢；重慶華南城招商運營取得新突破，渝州家居建材城簽約入駐。

「深圳建設中國特色社會主義先行示範區綜合改革試點實施方案」出台、市場採購貿易試點落地、電商產業示範基地掛牌，華南城迎來多項重磅政策利好，商貿產業迎來新來的歷史機遇。全國首個第四代萬達廣場已正式於深圳華南城開業，整合了科技、美食、運動、潮流等全新業態，與華南城整體商圈形成巨大的互補與促進作用，進一步激活園區人氣，提升消費潛力。

物業租賃及物業管理

本集團推行多元化物業管理模式，作為中國領先的大型綜合商貿物流及商品交易中心的開發商及運營商，華南城因時制宜，已發展出多元靈活的物業管理及配套服務模式，確保穩定收入來源及未來可持續發展。住宅、商場、專業市場、會展等協同發展，並根據當地市場需求，不斷調整和優化業務重點。

經過多年發展，華南城物業管理團隊已擁有國家一級資質物業服務，是國內少數兼具管理商品交易中心以及住宅物業能力的綜合商業管理公司。隨著各地項目發展日漸成熟，本集團持續增加多種經營收入以完善運營體系，包括廣告收入、會展收入、臨時場地租賃及停車場收費等。

同時，本集團繼續加強電子化管理，移動收費、網上繳費與電子發票、智能設備管控等智能電子服務系統的使用，方便快捷，大大降低人力成本並提高效率。

物流與倉儲服務

乾龍物流是綜合性現代物流企業，作為電商物流信息產業園區的專業運營公司，採取「互聯網+物流園」的運營模式，實現全國運輸、倉儲、配送等物流服務商與生產、製造、銷售、電商等貨主企業在平台上的信息資源對接，並著力建立華南城大物流網絡。乾龍物流再接再厲，在穩定「園區運營」和提升園區運營水平的基礎上，乾龍物流大力拓展以倉儲服務、配送為主體的三方物流綜合服務，加快完善網絡佈局，出租率整體提升，取得良好成效。在品牌商合作上，乾龍物流成功切入行業和企業上下游，既保持了日化、食品、工業品、基建和鞋服五大核心客戶，又新增了一批龍頭合作商戶。在工程建設上，乾龍物流加快全國網絡化佈局取得新突破。其中，合肥乾龍物流1-5號倉已完成交付，南昌乾龍物流1、2號倉已具備交付條件。

本財年，乾龍物流亮相第十五屆中國(深圳)國際物流與供應鏈博覽會，並榮膺「優秀物流與供應鏈服務商」；鄭州乾龍物流榮獲中國物流與採購聯合會「2020年度優秀物流園區」稱號；合肥乾龍物流榮獲中國交通運輸協會頒發「全國交通運輸抗擊新冠肺炎疫情先進單位」，企業能力得到社會各界的廣泛認可。

奧特萊斯運營

華盛奧特萊斯專注奧特萊斯商業模式開發和運營，通過專業化、高效商業資產管理不斷提升商業價值。本年度，華盛奧特萊斯積極創新，在運營、招商、拓展等方面推出新舉措，整體業績呈現大幅提升，深圳華盛奧特萊斯在深圳地鐵華南城站開通後首個中秋國慶黃金週的銷售額和客流量同比雙雙創下新高；在2021年元旦當日，全國華盛奧特萊斯單日業績創下歷史新高。在招商方面，華盛奧特萊斯進一步完善全國品牌資源庫，通過不斷新增優質品牌客戶，增加註冊會員數，組建優秀人才團隊，為未來發展奠定堅實基礎。

博覽會及活動

本集團本年度舉辦多場大型展會和活動。

2020年5月，值成立十八周年之際，本集團推出「全城共享共贏」主題活動，攜旗下各附屬公司及業務部門，與每一位合作夥伴及客戶分享公司發展成果，提昇華南城品牌的美譽度，並通過豐富活動快速帶動各業務板塊銷售，助力公司各項業務欣欣向榮，進一步夯實發展基礎。

2020年9月，本集團所倡導的運動健康人氣活動 — 「華跑•888」八城聯動活動採用線上線下雙向結合，打卡PK賽推出專屬活動小程序，線上微信運動步數打卡、線下網紅地標實地打卡、最強運動城市大PK等多種玩法。

2020年10月1-10月11日，「南寧•東南亞國際旅遊美食節」在南寧華南城成功舉辦。本次美食節深挖中國傳統美食文化內涵，將廣西本地特色美食與川菜、湘菜、粵菜三大名菜系，及東南亞風情美食相結合，設有美食、商品、文化旅遊互動3個功能區。美食節期間還同步舉辦了廣西民族地方特色美食大賽、俄羅斯風情主題體驗、家居生活節、各類夜市活動等。美食節至今已連續舉辦了21年，成為南寧知名旅遊節慶品牌、「廣西十大旅遊節慶品牌」，極大地豐富了當地市民生活，激活現場人氣。

2020年10月30-11月1日，鄭州華南城「2020中部(秋季)建材五金展銷會」成功舉辦。

2021年1月，以「幸福城•中國年」為主題，華南城打造線上線下一站式年貨節，通過品年食、購年衣、賞年俗、送年禮、享年樂等活動，提供便捷年貨採購平台體驗。

此外，2020年9月底到10月推出「樂享金秋」系列活動，其中，深圳華南城美酒集市，融合來自十五個國家的三百多款酒，並舉辦酒文化沙龍；南寧華南城家居生活購物節，

百款家居建材品牌出廠價出售；南昌華南城第三屆秋季家居建材博覽會，超大規模一站式搶購等活動也頗具看點。

科技+創新，全面啟航數字化

數字經濟時代，數字化是企業打造核心競爭力的關鍵。集團高度重視並積極落地數字化轉型，統籌規劃、分步分階段實施。投資開發集團營銷經營分析系統，基於業務數據可視化和營銷大數據分析，有效幫助運營管理人員科學制定銷售政策和商業經營決策。投入使用的智慧園區大數據平台已接入客流分析、自助線上繳費、自助線上報事報修、智能客服、智慧梯控、園區能耗、智慧停車等多領域數據，通過對園區人行車行商家經營等商業要素和物業管理行為等大數據的感知分析，明顯提升了商戶的體驗，有效幫助了管理者科學地進行產業業態規劃和產業聚集區招商、閉環高效的客戶服務、精細化的物業管理和實時的應急事件處理。

與多家行業龍頭公司強強聯合，為內部數字化管理、園區轉型升級、商戶上雲等方面提供新動能。基於華南城多元的園區管理場景，應用信息及通信（「ICT」）技術助力華南城推進智慧園區建設和商戶的數字化升級；此外鄭州華南城亦全力打造直播帶貨基地。

緊跟市場發展步伐，華南城不斷升級業態。2020年11月25日，集團發起成立電商產業聯盟，通過建立長效溝通和資源共享機制，攜手各電商企業打造華南城電商全產業鏈整合服務平台。隨著電商直播的興起，集團在深圳、哈爾濱、合肥、重慶等多地華南城開展電商業務培訓，並在南昌華南城建立專業網絡直播員培訓基地，在合肥華南城建立網紅產業基地，提供主播培訓、營銷策劃、市場推廣等一條龍服務，向園區商戶和市場輸出大量專業人才。

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、酒店等商業物業及約50%的商品交易中心商舖作為自營或長期出租用途，以獲得穩定持續性收入以及資產增值，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。

於本年度，本集團土地儲備如下，該等土地的用途以住宅、倉儲物流及商業為主。

項目 (平方米)	已竣工物業 ⁽¹⁾		發展中 物業	將於 2021/22 財政年度	規劃作 未來發展的 已購土地 建築面積 ⁽²⁾	總規劃 建築面積 ⁽³⁾	已購土地規劃 建築面積 (佔總規劃建築 面積百分比) ⁽⁴⁾	
	已售	可售及 運營中		竣工的物業	預計		預計	預計
深圳華南城	872,900	1,519,400	248,800	–	66,200	2,707,300	2,707,300	100%
南昌華南城	1,406,600	994,300	710,700	546,800	1,682,800	6,866,000	4,794,400	70%
南寧華南城	687,600	1,265,500	154,800	–	372,100	4,880,000	2,480,000	51%
西安華南城	1,061,800	910,400	984,800	344,400	1,719,600	17,500,000	4,676,600	27%
哈爾濱華南城	703,600	1,269,800	981,800	433,700	2,980,400	12,000,000	5,935,600	49%
鄭州華南城	1,842,800	2,014,600	2,398,700	897,500	3,936,100	12,000,000	10,192,200	85%
合肥華南城	1,857,000	1,302,000	721,500	201,600	2,112,500	12,000,000	5,993,000	50%
重慶華南城	829,300	1,350,700	649,600	196,300	3,672,200	13,100,000	6,501,800	50%
總計	9,261,600	10,626,700	6,850,700	2,620,300	16,541,900	81,053,300	43,280,900	53%

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、多功能商業物業、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，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、建設中物業及規劃作未來發展物業，實際建築面積可能會因應本集團的需要而產生後續變更。

強化高級管理層團隊

為滿足集團各業務快速發展需要，華南城持續強化高級管理層團隊，確保以最佳的行政管理資源及運營能力組合實現其長期發展目標。

2021年4月，本集團委任耿梅女士（「耿女士」）為公司執行董事兼集團運營總裁，負責本集團之的整體營運及管理工作，以實現本集團的長遠發展目標。耿女士擁有逾20年房地產企業營運及管理經驗。耿女士曾修讀中國人民大學高級管理人員工商管理碩士。於加入本集團前，耿女士曾任國家旅遊局國際飯店團委幹部、北京新恒基集團副總裁、北京華瀚集團副總裁、平安不動產有限公司北方區域董事總經理及平安不動產有限公司總部建設運營中心董事總經理。

在董事會的帶領下，強化後的高級管理團隊，將帶領本集團為股東創造更大價值，全面推動轉型升級的整體目標。

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，確保其長遠可持續發展，並同時達至財務穩健。

本集團因應市場的情況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。

集團通過境內外銀行貸款和銀行間及資本市場不同融資渠道積極管理融資結構，以實現最佳資本架構及債務到期組合。截至2021年3月31日，本集團總計息債務為373.454億港元(2020年3月31日：337.537億港元)；資本負債比率為67.6%(2020年3月31日：67.2%)。此外，於2021年3月31日，現金及銀行存款為94.428億港元(2020年3月31日：103.035億港元)及本集團持有備用銀行授信約176.661億港元。

與去年財政年度比較，本集團於本年度的收入增加14.4%至113.093億港元(2019/20財政年度：98.877億港元)；而母公司擁有人應佔核心淨利潤增加21.4%至18.856億港元(2019/20財政年度：15.533億港元)。母公司擁有人應佔淨利潤減少8.3%至24.155億港元(2019/20財政年度：26.331億港元)。每股基本盈利減少至29.85港仙(2019/20財政年度：32.47港仙)。母公司擁有人應佔利潤及每股基本盈利減少主要由於一項非現金項之投資物業公平價值收益減少所致。

收入

與去年財政年度比較，本年度的收入增加14.4%至113.093億港元(2019/20財政年度：98.877億港元)，增加主要原因是由於本年度有較多的物業銷售及交付與持續性收入增長所致。

	2020/21 財政年度 千港元	2019/20 財政年度 千港元	變幅 %
物業銷售及融資租賃收入	8,543,938	7,475,735	14.3
物業銷售	8,426,662	7,142,767	18.0
融資租賃收入	117,276	46,842	150.4
其他	—	286,126	-100
持續性收入	2,765,366	2,411,919	14.7
物業租賃及管理服務收入	1,523,386	1,344,130	13.3
其他持續性收入	1,241,980	1,067,789	16.3
	<u>11,309,304</u>	<u>9,887,654</u>	<u>14.4</u>

物業銷售及融資租賃收入

物業銷售收入增加18.0%至84.267億港元(2019/20財政年度：71.428億港元)，增加主要原因是由於本年度位於合肥、西安及重慶項目有較多的物業銷售及交付。各項目的銷售情況如下：

	銷售收入 (扣除銷售稅前*)		銷售收入 (扣除銷售稅後*)		已售建築面積		平均售價 (扣除銷售稅前*)	
	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年
	(百萬港元)		(百萬港元)		(平方米)		(港元/平方米)	
深圳華南城	-	25.9	-	24.7	-	1,600	-	16,200
南昌華南城	-	15.9	-	15.2	-	1,000	-	15,900
南寧華南城	88.0	163.0	83.8	155.2	7,900	13,500	11,100	12,100
西安華南城	1,848.4	811.8	1,742.7	747.4	179,100	90,000	10,300	9,000
哈爾濱華南城	919.1	172.8	845.4	162.6	123,100	22,600	7,500	7,600
鄭州華南城	903.9	3,863.2	830.8	3,560.4	87,200	379,500	10,400	10,200
合肥華南城	3,800.6	1,997.7	3,512.1	1,855.3	301,700	188,200	12,600	10,600
重慶華南城	1,529.1	673.7	1,411.9	622.0	161,400	82,800	9,500	8,100
總計	9,089.1	7,724.0	8,426.7	7,142.8	860,400	779,200	10,600	9,900
- 交易中心	1,556.9	648.8	1,473.9	606.7	153,500	70,300	10,100	9,200
- 住宅物業	7,126.4	6,614.5	6,578.0	6,112.7	668,900	656,300	10,700	10,100
- 多功能商業物業	405.8	460.7	374.8	423.4	38,000	52,600	10,700	8,800

* 銷售稅指增值稅及相關附加費用。

來自寫字樓的融資租賃收入大幅增加150.4%至1.172億港元(2019/20財政年度：4,680萬港元)。上升的主因是於本年度較多深圳華南城寫字樓的融資租賃所致。

物業租賃及管理服務收入

本集團規劃保留約50%的商品交易中心商舖作為自營和出租用途。與此同時，本集團亦為已交付及投入使用的交易中心、商舖及住宅的項目提供物業管理服務。由於本集團的物業類型及產業具有多樣化性，本集團商管團隊於本年繼續提供多樣化的租賃及物業管理服務，以支持各地項目內的不同物業類型及產業的所需。因此，長遠而言，物業租賃及管理服務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，也是物業租賃及管理服務收入的主要貢獻單位。於本年度，本集團的物業租賃及管理服務收入較去年財政年度增加13.3%至15.234億港元(2019/20財政年度：13.441億港元)。

其他持續性收入

其他持續性收入增加16.3%至12.420億港元(2019/20財政年度：10.678億港元)。奧特萊斯運營的收入增加22.0%至5.369億港元(2019/20財政年度：4.402億港元)，主要是歸因於其業務量增長。倉儲與物流服務收入增加4.1%至4.215億港元(2019/20財政年度：4.049億港元)。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括已售物業和持作融資租賃物業的建築成本、借貸成本和地價及各持續性收入業務的運營成本。在本年度，銷售成本增加18.6%至63.651億港元(2019/20財政年度：53.650億港元)。銷售成本的增加與本年度確認之銷售收入的增加基本一致。

毛利

於本年度，毛利增加9.3%至49.442億港元(2019/20財政年度：45.226億港元)，毛利率下降至43.7%(2019/20財政年度：45.7%)，主要是來源於已售物業成本上升。

其他收入及(虧損)／收益

其他收入減少36.2%至2.640億港元(2019/20財政年度：4.140億港元)，主要是由於來自政府補貼(2020/21財政年度：1.508億港元；2019/20財政年度：2.675億港元)減少。另外，於本年度，其他收益由去年同期的0.733億港元轉為2.847億港元的其他虧損，主要來自透過損益以公平值列賬之金融資產之公平值虧損及處置附屬公司之虧損。

投資物業公平值收益

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，以評估本集團的投資物業的公平值。投資物業公平值的改變，將受到各種內部和外部因素的影響，例如出租面積、租金率、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量的變化、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。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

本集團的銷售及分銷開支略為增加0.3%至4.861億港元(2019/20財政年度：4.847億港元)，與去年相約。

行政開支

行政開支增加4.0%至10.415億港元(2019/20財政年度：10.019億港元)。

其他開支

其他開支大幅增加92.5%至4.096億港元(2019/20財政年度：2.128億港元)。主要是由應收貿易賬款、商譽、預付款項、其他應收款項及其他資產及其他長期應收款之金融資產減值所致。

融資成本

融資成本增加23.3%至6.384億港元(2019/20財政年度：5.176億港元)。於2021年3月底，由於資本市場情況的變化，本集團的加權平均融資成本上升至8.39%(2020年3月31日：7.85%)。

稅項

所得稅開支大幅減少46.4%至9.870億港元(2019/20財政年度：18.426億港元)，主要是由於投資物業公平值收益及本年度的稅前利潤減少所致。

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、在境內和境外市場發行各種票據和債券，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。

現金及銀行存款

於2021年3月31日，本集團持有現金及銀行存款為94.428億港元(2020年3月31日：103.035億港元)。本集團持有的現金及銀行存款主要以人民幣、港元及美元為單位。

借貸及本集團資產抵押

於2021年3月31日，本集團的計息債務為373.454億港元(2020年3月31日：337.537億港元)，本集團的借貸和抵押資產詳見如下。

計息銀行及其他借貸

本集團於2021年3月31日的計息銀行及其他借貸合計為188.990億港元(2020年3月31日：171.211億港元)，其中72.324億港元須於一年內或應要求償還、49.206億港元須於第二年償還、20.556億港元須於第三至第五年償還及46.904億港元須於五年後償還。於2021年3月31日，本集團的計息銀行及其他借貸中約182.161億港元是以若干樓宇、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447.528億港元。

本集團所有其他計息銀行及其他借貸均以人民幣或美元為單位，並按每年3.75%至12.00%的利率計息(2020年3月31日：3.95%至12.35%)。此外，於2021年3月31日，本集團持有備用銀行授信約176.661億港元。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

於本年度，本公司(1)於2020年6月增加發行1.25億美元之10.875%2022年到期的優先票據；(2)於2020年8月發行2億美元之11.5%2021年到期的優先票據；(3)於2020年9月發行2.5億美元之10.75%2023年到期的優先票據；(4)於2021年1月增加發行1.2億美元之10.75%2023年到期的優先票據；(5)於2021年3月發行1.75億美元之11.95%2023年到期的優先票據；及(6)於2021年3月增加發行5,000萬美元之11.95%2023年到期的優先票據。

於本年度，本公司(1)已於2020年8月到期時償還本金額2.011億美元之10.875%2020年到期的優先票據；(2)已於2021年1月到期時償還本金額1.28094億美元之7.25%2021年到期的優先票據；及(3)已於2021年3月到期時償還本金額2.435億美元之11.875%2021年到期的優先票據。

於本年度，本公司(1)於2020年6月於市場回購本金額800萬美元之6.75%2021年到期的優先票據；(2)於2020年6月於市場回購本金額1,000萬美元之7.25%2022年到期的優先票據；(3)於2020年5月、6月及9月於市場回購本金額合共1.00906億美元之7.25%2021年到期的優先票據；(4)於2020年5月於市場回購本金額3,990萬美元之10.875%2020年到期的優先票據；及(5)於2020年5月於市場回購本金額850萬美元之11.875%2021年到期的優先票據。購回票據因而註銷。

變動詳情載列如下：

發行日期	2018年	2018年	2019年	2020年	2016年	2019年	2020年	2017年	2020年	2021年
	5及6月	1月	3及6月	8月	9及10月	12月及	2020年	2及6月	11月	9月及
	10.875%	7.25%	11.875%	11.5%	6.75%	2020年	10.875%	7.25%	10.75%	11.95%
	2020年	2021年	2021年	2021年	2021年	2022年	2022年	2022年	2023年	2023年
	到期之	到期之	到期之	到期之	到期之	到期之	到期之	到期之	到期之	到期之
	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
發行面值	250,000	250,000	260,000	200,000	350,000	350,000	350,000	300,000	370,000	225,000
於2020年4月1日	241,000	229,000	252,000	-	340,700	350,000	225,000	286,500	-	-
發行新票據	-	-	-	200,000	-	-	125,000	-	250,000	175,000
增加發行票據	-	-	-	-	-	-	-	-	120,000	50,000
到期時還款	(201,100)	(128,094)	(243,500)	-	-	-	-	-	-	-
購回及註銷	(39,900)	(100,906)	(8,500)	-	(8,000)	-	-	(10,000)	-	-
於2021年3月31日	-	-	-	200,000	332,700	350,000	350,000	276,500	370,000	225,000

上述所有票據在新加坡證券交易所上市及買賣。

於2021年3月31日，優先票據的賬面值為159.477億港元（2020年3月31日：143.195億港元）。優先票據由若干附屬公司共同擔保，部份優先票據由若干附屬公司之股份作抵押擔保。

中期票據

於2019年4月，華南國際工業原料城（深圳）有限公司（「華南國際」）發行2019年第一期中期票據，本金總額為人民幣6億元，期限最長為3年，年利率為8.5%。

境內公司債券

2019年8月，華南國際發行2019年第一期及第二期公司債券，本金合共總額為人民幣14億元，期限最長為3年，年利率為8%。

於2021年3月31日，華南國際中期票據的賬面值為7.656億港元（2020年3月31日：7.077億港元）及境內公司債券的賬面值為17.331億港元（2020年3月31日：16.054億港元）。

資本負債比率

本集團於2021年3月31日和2020年3月31日的資本負債比率（債務淨額除權益總額）分別為67.6%及67.2%。

流動資產淨值及流動比率

於2021年3月31日，本集團流動資產淨值為84.279億港元(2020年3月31日：40.549億港元)，流動比率為1.18(2020年3月31日：1.08)。

或然負債

本集團主要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。以上及其他事宜的進一步詳情將載於財務報表附註內。

承擔

於2021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154.291億港元(2020年3月31日：132.216億港元)。

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。於本年度，本集團與銀行訂立若干份遠期外匯合約，以對沖最多2億美元金額外匯敞口。年內，所有遠期外匯合約已到期。

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2021年3月31日，本集團有僱員3,907人。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。

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，本公司一名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2020年9月22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(容先生自2020年9月22日起退任獨立非執行董事及辭任審核委員會會員)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2021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

有關本集團年內綜合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2021年3月31日止財政年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合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，本公司及本公司的一家附屬公司於公開市場回購及註銷部份優先票據的本金額為167.306百萬美元。詳情載於「優先票據」一節及財務報表附註內。

除上述及本公司2020/21年報財務報表附註披露者外，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。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續：

- (a) 為釐定有權出席將於2021年9月28日(星期二)舉行之應屆股東周年大會及於會上投票之本公司股東，本公司將於2021年9月23日(星期四)至2021年9月28日(星期二)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，股東應將所有股份過戶文件於2021年9月21日(星期二)下午4時30分前送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (b) 為釐定符合資格收取末期股息之本公司股東，本公司將於2021年10月5日(星期二)至2021年10月8日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。股息除淨日期為2021年9月30日(星期四)。為符合資格收取末期股息，股東應將所有股份過戶文件於2021年10月4日(星期一)下午4時30分前送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，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，約於2021年12月31日(星期五)前後派發予於2021年10月8日(星期五)名列於股東名冊上的股東。

代表董事會
華南城控股有限公司
主席兼執行董事
鄭松興

香港，2021年6月28日

於本公告日期，本公司執行董事為鄭松興先生、趙立東先生、耿梅女士及鄭嘉汶女士；本公司非執行董事為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大紫荊勳章、金紫荊星章、太平紳士、李偉強先生及許照中先生太平紳士。

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。