

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2021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		變幅
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)	
合約銷售	7,020,236	8,070,818	-13.0%
收入	6,166,251	7,106,901	-13.2%
其中：持續性收入	1,683,065	1,323,506	+27.2%
毛利率	36.6%	38.0%	-1.4個百分點
母公司擁有人應佔核心淨利潤*	649,201	734,731	-11.6%
母公司擁有人應佔淨利潤	656,721	653,542	+0.5%
每股盈利—基本	8.12港仙	8.08港仙	+0.5%
於	2021年 9月30日 (未經審核)	2021年 3月31日 (經審核)	
現金及銀行存款	9,599,459	9,442,782	+1.7%
資本負債比率	63.9%	67.6%	-3.7個百分點
每股淨資產值	5.22港元	5.10港元	+2.4%

\* 主要代表未計投資物業公平值收益及若干稅務影響、商譽減值等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2021年9月30日止六個月(「2021/22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字如下：

### 中期簡明綜合損益表

截至2021年9月30日止六個月

		截至9月30日止六個月	
	附註	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
收入	4	6,166,251	7,106,901
銷售成本		<u>(3,908,027)</u>	<u>(4,404,229)</u>
毛利		2,258,224	2,702,672
其他收入及收益／(虧損)	4	144,029	(88,382)
投資物業公平值收益	4	10,041	23,044
銷售及分銷開支		(167,455)	(236,376)
行政開支		(508,159)	(511,112)
其他開支		(9,107)	(199,159)
融資成本	5	<u>(315,832)</u>	<u>(346,670)</u>
稅前利潤	6	1,411,741	1,344,017
所得稅開支	7	<u>(755,395)</u>	<u>(690,992)</u>
期內利潤		<u>656,346</u>	<u>653,025</u>
下列各方應佔：			
母公司擁有人		656,721	653,542
非控股權益		<u>(375)</u>	<u>(517)</u>
		<u>656,346</u>	<u>653,025</u>
歸屬於母公司普通股權益 持有人的每股盈利	8		
基本			
一期內利潤		<u>8.12港仙</u>	<u>8.08港仙</u>
攤薄			
一期內利潤		<u>8.12港仙</u>	<u>8.08港仙</u>

中期簡明綜合全面收益表  
截至2021年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
期內利潤	<u>656,346</u>	<u>653,025</u>
其他全面收入		
將於其後期間有可能重分類至損益的 其他全面收入：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>320,159</u>	<u>2,221,641</u>
期內除稅後其他全面收入	<u>320,159</u>	<u>2,221,641</u>
期內總全面收入	<u>976,505</u>	<u>2,874,666</u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	976,482	2,871,892
非控股權益	<u>23</u>	<u>2,774</u>
	<u>976,505</u>	<u>2,874,666</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

於2021年9月30日

	附註	2021年 9月30日 千港元 (未經審核)	2021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		983,759	949,329
投資物業		55,822,187	55,695,354
使用權資產		602,027	993,811
發展中物業		2,055,518	2,499,166
透過損益以公平值列賬之金融資產		9,348	9,214
其他長期應收款項		209,981	807,013
購買土地使用權支付的按金		16,217	15,985
遞延稅項資產		3,489,761	3,358,987
<b>非流動資產總值</b>		<b>63,188,798</b>	<b>64,328,859</b>
<b>流動資產</b>			
持作融資租賃物業		134,222	212,451
持作銷售物業		45,161,348	42,259,146
存貨		64,237	55,894
應收貿易賬款	10	3,266,633	824,705
預付款項、其他應收款項及其他資產		4,554,128	3,407,024
透過損益以公平值列賬之金融資產		240	12,069
現金及銀行存款		9,599,459	9,442,782
<b>流動資產總值</b>		<b>62,780,267</b>	<b>56,214,071</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	14,683,437	11,281,121
合約負債		17,254,923	16,212,034
計息銀行及其他借貸		6,086,111	7,232,328
優先票據		6,005,118	7,681,918
中期票據		746,534	60,343
境內公司債券		1,680,889	1,378,177
透過損益以公平值列賬之金融負債		10,213	19,010
應付稅項		4,534,043	3,921,272
<b>流動負債總額</b>		<b>51,001,268</b>	<b>47,786,203</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>11,778,999</b>	<b>8,427,868</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>74,967,797</b>	<b>72,756,727</b>

中期簡明綜合財務狀況表(續)  
於2021年9月30日

	2021年 9月30日 千港元 (未經審核)	2021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	16,090,303	11,666,645
優先票據	5,998,776	8,265,791
中期票據	-	705,279
境內公司債券	-	354,960
其他長期應付款	12,314	36,044
遞延稅項負債	10,589,390	10,431,458
	<u>32,690,783</u>	<u>31,460,177</u>
<b>非流動負債總額</b>		
	<u>32,690,783</u>	<u>31,460,177</u>
<b>資產淨值</b>	<u>42,277,014</u>	<u>41,296,550</u>
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
股本	7,222,312	7,222,312
其他儲備	35,037,010	34,056,569
	<u>42,259,322</u>	<u>41,278,881</u>
非控股權益	17,692	17,669
	<u>17,692</u>	<u>17,669</u>
<b>權益總額</b>	<u>42,277,014</u>	<u>41,296,550</u>

## 中期簡明綜合財務報表附註

### 截至2021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2021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2021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2021年3月31日止年度有關並包括在截至2021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622章)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2021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. 會計政策的變更及披露

編製中期簡明合併財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2021年3月31日止年度之年度合併財務報表所應用者一致，惟採納截至2021年4月1日起生效之新訂及經修訂香港財務報告準則除外。

香港財務報告準則第9號、	<i>利率基準改革—第2階段</i>
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)	
香港財務報告準則第16號(修訂本)	<i>2021年6月30日後與新型冠狀病毒相關租金優惠 (提前採納)</i>

採納上述經修訂香港財務報告準則並無對本集團的未經審核簡明合併中期財務資料構成重大影響，且未經審核簡明合併中期財務資料中所採納的會計政策並無重大變動。本集團並無提前採納任何已頒佈但尚未生效的其他準則、詮釋或修訂本。

### 3. 經營分部資料

	物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 及管理 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2021年9月30日止六個月</b>				
分部收入：				
對外部客戶銷售	4,483,186	875,653	807,412	6,166,251
投資物業公平值增加前分部業績	1,447,701	533,993	312,150	2,293,844
投資物業公平值增加	<u>-</u>	<u>10,041</u>	<u>-</u>	<u>10,041</u>
投資物業公平值增加後分部業績	<u>1,447,701</u>	<u>544,034</u>	<u>312,150</u>	<u>2,303,885</u>
未分配銷售成本				(35,620)
利息收入				108,666
透過損益以公平值列賬之金融資產/ 負債公平值虧損，淨額				(3,929)
未分配收入及收益				39,292
未分配開支				(684,721)
融資成本				<u>(315,832)</u>
稅前利潤				<u>1,411,741</u>
<b>於2021年9月30日</b>				
分部資產	56,501,682	52,734,013	2,503,746	111,739,441
對帳： 未分配資產				<u>14,229,624</u>
資產總值				<u>125,969,065</u>
分部負債	26,142,933	8,693,023	1,022,009	35,857,965
對帳： 未分配負債				<u>47,834,086</u>
負債總額				<u>83,692,051</u>

	物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 及管理 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2020年9月30日止六個月</b>				
<b>分部收入：</b>				
對外部客戶銷售	5,783,395	748,688	574,818	7,106,901
投資物業公平值增加及商譽減值前分部業績	1,977,160	498,933	291,661	2,767,754
投資物業公平值增加	–	23,044	–	23,044
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>1,977,160</u>	<u>521,977</u>	<u>257,533</u>	<u>2,756,670</u>
未分配銷售成本				(65,082)
利息收入				29,843
透過損益以公平值列賬之金融資產／ 負債公平值虧損，淨額				(96,122)
未分配收入及虧損				(22,103)
未分配開支				(912,519)
融資成本				<u>(346,670)</u>
稅前利潤				<u>1,344,017</u>
<b>於2021年3月31日(經審核)</b>				
<b>分部資產</b>	54,277,006	50,145,678	3,193,034	107,615,718
對帳：				
未分配資產				<u>12,927,212</u>
資產總值				<u>120,542,930</u>
<b>分部負債</b>	20,304,589	8,948,257	1,109,604	30,362,450
對帳：				
未分配負債				<u>48,883,930</u>
負債總額				<u>79,246,380</u>



#### 4. 收入、其他收入及收益及投資物業公平值收益

收入指扣除銷售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9月30日止六個月	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
<b>收入*</b>		
客戶合約收益	4,886,774	6,487,555
其他來源的收益		
租金收入	509,722	413,417
融資租賃收入	587,352	6,428
其他收入	182,403	199,501
	<u>6,166,251</u>	<u>7,106,901</u>
<b>其他收入</b>		
利息收入	108,666	29,843
政府補貼**	6,654	9,322
其他	15,939	16,141
	<u>131,259</u>	<u>55,306</u>
<b>收益／(虧損)</b>		
透過損益以公平值列賬之金融資產／ 負債之虧損，淨額	(3,929)	(96,122)
處置附屬之公司收益／(虧損)	5,894	(57,505)
贖回／回購資產支持證券之虧損	-	(9,111)
回購優先票據及資產之收益	-	20,062
匯兌收益／(虧損)，淨額	10,805	(1,012)
	<u>12,770</u>	<u>(143,688)</u>
	<u>144,029</u>	<u>(88,382)</u>
<b>投資物業公平值收益</b>	<u>10,041</u>	<u>23,044</u>

\* 已包括奧特萊斯運營收入230,175,000港元(截至2020年9月30日止六個月：223,050,000港元)及物流及倉儲服務收入228,749,000港元(截至2020年9月30日止六個月：203,273,000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	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息(包括優先票據、中期票據、 及境內公司債券)	1,616,496	1,601,466
租賃負債利息	2,485	3,295
	<u>1,618,981</u>	<u>1,604,761</u>
減：資本化利息	(1,303,149)	(1,258,091)
總計	<u>315,832</u>	<u>346,670</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	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
已售物業成本	2,659,884	3,803,046
融資租賃物業成本	375,601	3,189
物業、廠房及設備之折舊	68,251	66,923
減：就發展中物業的資本化折舊	(158)	(241)
	<u>68,093</u>	<u>66,682</u>
使用權資產折舊	59,525	47,227
未計入租賃負債計量的租賃付款	4,719	4,167
應收貿易賬款(沖回)／減值*	(30,619)	106,602
以權益結算的購股權開支	2,510	4,090
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*	27,802	13,884
商譽減值*	-	34,128
	<u>-</u>	<u>34,128</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，香港利得稅乃根據於香港產生的估計應課稅溢利16.5%(截至2020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2020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營運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2020年9月30日止六個月：25%)繳納企業所得稅。

根據中國相關法例及法規，本集團一家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9月30日止六個月享有優惠所得稅率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。

於本期間，所得稅開支主要部分如下：

	截至9月30日止六個月	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
即期：		
中國大陸企業所得稅	428,071	181,020
中國大陸土地增值稅	399,731	154,213
遞延：		
中國大陸企業所得稅	20,744	382,738
中國大陸土地增值稅	(99,558)	(38,553)
股息預扣稅	6,407	11,574
期內稅項支出總額	<u>755,395</u>	<u>690,992</u>

## 8. 歸屬於母公司普通股權益持有之每股盈利

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。

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2021年及2020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	
	2021年	2020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>656,721</u>	<u>653,542</u>
	<b>股數</b>	
	2021年	2020年
<b>股份</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利之期內已發行 普通股的加權平均數	<u>8,091,892,848</u>	<u>8,091,892,848</u>

## 9. 股息

截至2021年3月31日財政年度每股3.0港仙的末期股息已於2021年9月28日批准，總金額為242,757,000港元。

本公司於2021年11月29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2020年9月30日止六個月：無)。

## 10. 應收貿易賬款

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。本集團致力對未償還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。本集團並沒有對應收貿易賬款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9月30日及2021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：

	於2021年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2021年 3月31日 千港元 (經審核)
3個月以內	2,559,843	561,290
逾3個月	<u>706,790</u>	<u>263,415</u>
總計	<u>3,266,633</u>	<u>824,705</u>

## 11. 貿易及其他應付款項

	附註	於2021年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2021年 3月31日 千港元 (經審核)
其他應付款項及應計項目		4,364,438	3,364,420
應付票據	(i)	1,694,605	1,628,850
預收租金及其他款項		3,427,146	2,948,287
應付非控股權益		696,261	398,767
租賃負債		39,680	52,830
應付股息		242,757	—
應付建築費用及保留金	(ii)	<u>4,218,550</u>	<u>2,887,967</u>
總計		<u>14,683,437</u>	<u>11,281,121</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2021年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2021年 3月31日 千港元 (經審核)
3個月內	326,029	405,566
超過3個月	<u>1,368,576</u>	<u>1,223,284</u>
總計	<u>1,694,605</u>	<u>1,628,850</u>

(ii) 於報告期末應付建築費用及保留金的賬齡分析如下：

	於2021年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2021年 3月31日 千港元 (經審核)
1年內	2,583,569	1,945,718
超過1年	<u>1,634,981</u>	<u>942,249</u>
總計	<u>4,218,550</u>	<u>2,887,967</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。

## 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9月30日六個月（「2021/22財政年度上半年」或「本報告期間」）未經審核的綜合中期業績。

### 市場、運營及財務回顧

2021年前三季度，中國GDP同比增長9.8%，其中第三季度增長4.9%，國家統計局數據顯示，中國經濟增速在今年前三季度呈逐步下滑走勢，經濟下行壓力進一步增大。上半財年，受宏觀經濟以及境內外資本環境等因素影響，多個行業整體增長乏力，部分知名上市公司接連出現流動性危機，進一步影響市場信心。僅在今年10月，國際評級機構集中下調國內近30家上市公司信用評級，融資環境急劇惡化，境外融資管道和再融資近乎停滯，不少公司遭遇融資難，融資成本明顯提高。在國內，銀行融資放款審核更加嚴格，持續加強的政府監管、債務危機和市場消費者信心不足，導致多個行業面臨巨大壓力。本集團作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，受到境內外融資環境及市場下行帶來的影響，整體運營難度加大。

報告期內，本集團還遭受國際貿易摩擦、新冠疫情反復、鄭州華南城突遇百年大雨等多重不利影響。中美貿易摩擦及複雜多變的國際貿易環境，於華南城跨境電商產業發展帶來不穩定因素，前期針對電商產業的扶持及投入成效受到影響；疫情反復進一步加大商貿產業運營難度，本集團佈局的多個項目，包括鄭州、重慶、哈爾濱等，日常企劃運營活動被迫縮減，客流人流也有所下滑，同時物流成本增加；集團重點項目鄭州華南城突遇百年大雨，迭加當地疫情管控措施，相關項目的正常運營長時間受到限制影響。

報告期內，面對疲軟的市場環境，華南城在穩定園區運營的基礎上，全力推進資產去化，加快實現資金回籠，將現金流放在首要位置，同時，亦提高招商運營水平，進一步優化管理和人員結構，降本增效，增加公司流動性，以保持安全穩定的運營。資本負債比率降低為63.9%，每股淨資產增加至5.22港元。在招商運營上，各地華南城結合當地特色，精準引進符合未來發展趨勢的新興產業

和新業態，例如，位於深圳華南城園區的全新第四代萬達廣場開業，南昌華南城圍繞兩大國家級基地，實現新業態、新消費突破。本集團旗下乾龍物流積極開發冷鏈業務，相關倉儲租賃業務實現逆勢增長，正在與戰略投資者共同商討發展機會。

交通配套上，西安華南城迎來地鐵14號線開通，合肥華南城地鐵4號南延線正在修建中，隨著多地華南城地鐵及鐵路幹線陸續投入運營，華南城整體交通區域優勢得到提振。

此外，華南城已正式啟動深圳華南城一期城市更新項目計劃，納入該計劃的地塊佔地面積為43萬平方米，具體進展公司會在適當的時機作進一步公佈。

面對疫情、百年大雨和大環境下行等重重挑戰，本集團及各地項目全力穩定運營，在全員共同努力下，排艱克難積極衝刺業績目標。

本報告期間，本集團的合約銷售額減少13.0%至70.202億港元(2020/21財政年度上半年：80.708億港元)；收入減少13.2%至61.663億港元(2020/21財政年度上半年：71.069億港元)，其中持續性收入增加27.2%至16.831億港元(2020/21財政年度上半年：13.235億港元)。

母公司擁有人應佔淨利潤增加0.5%至6.567億港元(2020/21財政年度上半年：6.535億港元)，而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、商譽減值等)為6.492億港元(2020/21財政年度上半年：7.347億港元)。每股基本盈利增加至8.12港仙(2020/21財政年度上半年：8.08港仙)。

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，本集團緊貼市場變化，不斷提升招商運營水平，持續推進轉型升級，引入新業態，力圖實現多業務協同發展。

報告期內，受制於疫情和房地產下行的大環境，投開集團整體業績受到一定影響，後期將繼續穩步推進去化和降槓桿工作。在管理和團隊建設上，投開集團力推精細化管理，優化組織架構，力爭保持穩定運營。



報告期內，商管集團整合資源，持續引入優質業態和商戶，力推新業態、新動能、新服務，加強提升招商運營能力。具體來看，9月17日，位於深圳華南城園區的全新第四代萬達廣場開業，主打科技時尚新體驗，首日便吸引客流逾20萬人次，開業後一月日均客流超10萬人次。南昌華南城獲批「國家電子商務示範基地」，園區正在實現從傳統商貿市場向國家級產業基地的蛻變。重慶華南城酒店用品市場突破6萬平方米，成為當地知名酒店用品市場集聚地。南寧華南城成功引入兩大體育項目，體育產業轉型更進一步。此外，承接老舊市場搬遷，多地華南城還迎來商戶簽約入駐熱潮。不斷培育和引進的新業態與原有業務形成良好補充，有利於集團商貿產業協同發展。

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。報告期內，憑藉良好的服務質量以及多年的經驗積累，新增多個優質商戶，並首批獲取「深圳市跨國公司總部」榮譽稱號、2021年物博會「優秀物流與供應鏈服務商」獎項等。

華盛奧萊舉行了「十周年店慶」等系列活動，實現客流導入及業績增長。此外，為擴大和鞏固華盛在行業內的影響力以及知名度，成功舉辦了第一屆品牌供貨商聯籌會，受到品牌供貨商的一致認可，先後榮獲「2021深圳購物季突出表現獎」、「南寧市江南區經濟高質量發展增速獎」、西安國際港務區「產業發展突出貢獻企業」等榮譽。

華南城在保持原有專業批發市場、倉儲物流配送、會議展覽、生活配套及綜合物業管理等優勢地位的前提下，不斷拓展新業務，形成新的增長極。新業態的引進為華南城發展注入新鮮的血液，不斷完善園區商貿生態圈，並將帶來租金收入和人流，促進相關產業協同發展。

## 謹慎的財務管理

報告期內，本集團面臨大環境和政策帶來的嚴峻考驗，在確保公司平穩運營的前提下，努力降低有息負債。在近2021年8月和9月，連同回購及註銷美元優先票據，公司合共歸還約5.944億美元票據及票據利息。本集團會繼續保持謹慎的財務管理，加強資產去化，以進一步降低有息負債。

## 未來前景

展望下半財年，複雜多變的國際環境及房地產市場整體疲軟，將對企業發展帶來持續影響及挑戰。境外融資管道受阻，融資成本增加已成為影響行業發展的普遍難題。為了維持集團財務流動性，我們將加大力度去庫存，力保現金流為首要任務。

本集團將繼續採取審慎態度，積極面對挑戰，依托於多年堅守的「商貿物流+」模式，加上市場採購貿易試點、國家電子商務示範基地等政策優勢，本集團將不斷完善商貿產業生態圈，努力打造「產城融合、宜業宜居、美麗新城」。在投資開發業務方面，本集團將會依托深圳等地舊改項目計劃，隨着計劃全面啟動，亦將為本集團帶來新的增長潛力。

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。

主席兼執行董事  
鄭松興

香港，2021年11月29日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 新業態開業，招商運營水平提升

2021/22上半財年，國際貿易摩擦不斷，境內外融資環境急劇惡化，經濟下行壓力漸顯，部分知名上市企業接連出現債務危機，持續收緊的政策監管及流動性危機，嚴重影響到市場消費者信心。國家統計局公佈的數據顯示，10月份中國製造業採購經理指數(PMI)為49.2%，比上月下降0.4個百分點，繼續低於50%的臨界點。隨著房地產等多個產業進入下行通道，商貿、物流等產業均受到波及。受制於疲軟的市場環境，本集團整體經營受到重大影響，承受巨大壓力。

面對經濟下行及複雜多變的國內國際形勢，公司管理層及全體全人積極努力克服困難，及時調整運營策略；全力推進資產去化，如以大宗資產銷售等多渠道增加資金回籠；提升運營管理水平，優化人員結構；降本增效及力保現金流，以保持安全穩健運營。

在穩定園區運營、公司安全發展的基礎上，本集團大力拓展更多新業態、新業務，通過持續提升招商運營水平，實現多業態協同發展。例如，位於深圳華南城園區的全國首個第四代萬達廣場開業，與華南城原有業態形成完美補充；南昌華南城獲批國家電子商務示範基地，成為繼深圳華南城後第二個國家級電商基地；重慶華南城打造當地知名酒店用品集聚地；南寧華南城積極引入體育產業項目，新業態佈局再添一城。此外，多地華南城迎來老舊市場搬遷利好，新增大批商戶簽約入駐。目前，華南城各大新業態陸續開業，與原有的電商網紅、會員制超市、高性價比家具，及奧特萊斯等業態互為促進，進一步完善園區線上和線下的商貿物流一體化的生態圈。

報告期內，本集團總收入減少13.2%至61.663億港元(2020/21財政年度上半年：71.069億港元)，其中持續性收入由2020/21財政年度上半年的13.235億港元按年增加27.2%至本報告期間的16.831億港元，佔總收入的27.3%(2020/21財政年度上半年：18.6%)。毛利率為36.6%(2020/21財政年度上半年：38.0%)。母公司擁有人應佔淨利潤為6.567億港元(2020/21財政年度上半年：6.535億港元)。每股基本盈利為8.12港仙(2020/21財政年度上半年：8.08港仙)。

## 投資開發集團

### 項目投資及開發

投資開發團隊主要專注於本集團的項目投資開發建設，為後期招商運營打下基礎。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、西安、南昌、深圳等多地均開發有多功能商業及配套；部分項目還引入政務服務中心、科教產業、電商產業等。上半財年，投開集團進一步推進降本增效，去化降損桿，優化人才隊伍結構，營造穩定的企業發展環境。

#### 深圳華南城

截至2021年9月30日，深圳華南城建築面積約239萬平方米已竣工，建築面積約25萬平方米的物業已展開規劃建設。

#### 南昌華南城

截至2021年9月30日，南昌華南城建築面積約240萬平方米的建設已竣工，建築面積約71萬平方米的物業已展開規劃建設。

#### 南寧華南城

截至2021年9月30日，南寧華南城建築面積約195萬平方米的建設已竣工，建築面積約15萬平方米的物業已展開規劃建設。

#### 西安華南城

截至2021年9月30日，西安華南城正處於開發建設階段，建築面積約212萬平方米已竣工，建築面積約84萬平方米的物業已展開規劃建設。

#### 哈爾濱華南城

截至2021年9月30日，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，建築面積約88萬平方米的物業已展開規劃建設。

### 鄭州華南城

截至2021年9月30日，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，建築面積約240萬平方米的物業已展開規劃建設。

### 合肥華南城

截至2021年9月30日，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，建築面積約72萬平方米的物業已展開規劃建設。

### 重慶華南城

截至2021年9月30日，重慶華南城正處於開發建設階段，建築面積約221萬平方米的建設已竣工，建築面積約62萬平方米的物業已展開規劃建設。

### 物流與倉儲服務

本集團旗下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。在穩定「園區運營」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，同時積極開發冷鏈業務，在深圳投資運營5萬噸容量的大凍庫，該項目出租率達100%，租金收入均價漲幅超一倍。在全國16個核心城市設立子公司，並大力發展大灣區、長三角的物流資源，建成並運營超百萬平標準化、現代化電商物流產業園，結合大數據、人工智能、自動化設備、可視化、傳感器等各類技術手段和設備應用，全方位向智慧化、數字化現代物流轉型升級。報告期內，乾龍物流完工倉儲面積與國內外知名廠商達成合作，全面升級高標倉，提高服務水平，先後榮獲「首批跨國公司總部企業」榮譽稱號、2021年物博會「優秀物流與供應鏈服務商」等獎項。

## 奧特萊斯運營

本集團旗下華盛公司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。受益交通升級、配套完善、第四代萬達廣場開業等，華盛奧萊人氣持續火爆。通過「十周年店慶」、品牌供應商聯籌會等活動，進一步傳播影響力，為未來發展奠定基礎。報告期內，華盛奧萊先後收穫2021深圳購物季突出表現獎、南寧市江南區經濟高質量發展增速獎、西安國際港務區產業發展突出貢獻企業等榮譽。

## 商管集團

### 夯實主業，有效拓展升級

商業管理團隊主要致力於本集團的項目招商及運營管理，為華南城開發、投資、融資的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、配套住宅、多功能物業等多種類型物業。

報告期內，國內疫情時有反復，部分展會營銷活動被動縮減，客流人流有所下滑，運營成本進一步增加。面對經濟下行、疫情、暴雨水災等眾多不利的外部因素，華南城商業團隊積極穩固運營工作，不斷豐富園區內商品交易業態，促進產業聚集，並根據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。

報告期內本集團認真落實「重招商、強運營」策略，精準引進符合未來發展趨勢的新興產業和新業態，實現多業務協同發展。深圳華南城以商貿物流為立足點，整合了第四代萬達廣場、香江家居、華盛奧特萊斯購物中心、國家電子商務示範基地、市場採購貿易基地等項目，不斷推進區域產業升級和商業創新。位於深圳華南城園區的全國首個第四代萬達廣場—龍崗萬達廣場於9月開業，以科技、內容、場景創新，打造城市微旅遊目的地，首日便吸引客流逾20萬人次，單月日均客流突破10萬人次，園區內商業氛圍濃厚，產城融合效應顯著，已成為聞名遐邇的商業生態圈。鄭州華南城持續發力商業運營，打造了行業標杆盛會—華南城家居建材博覽會，為眾多商家搭建了一個有影響力、有聚合效應的展銷平台，與商家分享市場機遇，賦能商家經營。西安華南城以「十四運」為契機，全面推進園區品質提升工作，為廣大商家及消費者提供規範整潔，安全有序的市場環境。南寧華南城聚焦產業升級，成功引進了體育產業項目；南昌華南城榮獲「國家電子商務示範基地」稱號，B2B線下商超供應倉項目於9月開業，園區正在實現從傳統商貿市場向國家級產業基地的蛻變。合肥華南城教

育培訓產業規模持續擴大。重慶華南城、哈爾濱華南城在老舊市場搬遷方面卓有成效，哈爾濱華南城吸引了老市場商戶組團簽約；重慶華南城成功撬動了酒店用品市場，打造了西南區域酒店用品行業批發採購的優選平台。

報告期內，圍繞粵港澳大灣區、深圳建設中國特色社會主義先行示範區等利好，疊加市場採購貿易試點落地、國家電子商務示範基地掛牌等政策優勢，華南城以技術為驅動，積極探索數字化運營，通過智慧園區小程序為商戶、業主提供在線繳費、在線報事等便捷服務，為傳統商貿賦能。

## 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，華南城物管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。報告期內，華南城獲評中指研究院「2021中國特色產業新城優秀運營企業」。

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，方便便捷，大大降低人力成本以及提高效率。

## 展會及活動

報告期內，新冠疫情時有反復，出於疫情防控要求，對各類展會活動的開展帶來不利影響。本集團積極落實各地政府防疫要求，成功舉辦多場大型展會和活動。

4月，舉辦「壯族三月三·八桂嘉年華」主場活動暨第六屆華南城「三月三」民俗文化節，創出抖音同城熱搜第一，人流量超15萬佳績。

5月，推出2021華南城家居建材博覽會暨鄭州華南城·中部(春季)建材五金展銷會，佔地面積近4萬平方米，共有1,600餘個標準展位，除了面向華南城內部商戶的1,200餘個展位之外，還有400餘個展位面向市場開放。

9月，華南城攜乾龍物流亮相2021第十六屆中國(深圳)國際物流與供應鏈博覽會，物博會期間，乾龍物流亦榮獲由深圳市物流與供應鏈管理協會主辦的2021年物博會「優秀物流與供應鏈服務商」獎項。

10月，推出2021鄭州華南城·中部(春季)建材五金展銷會，本次展覽總面積約4萬平方米，合計標準展位1,200個，參展商家1,000多家。三天下來，現場銷售額約人民幣6,000萬元、合作意向訂單額約人民幣1.5億元，吸引周邊及眾多市民參加。

此外，各地華南城還紛紛開展各類營銷及小型展會活動，以展會帶動人氣，傳遞品牌影響力。



## 土地儲備

按其獨特且富靈活性的商業模式，本集團將保留若干物流及倉儲設施、酒店等商業物業及商品交易中心商鋪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，而餘下的商品交易中心商鋪及住宅配套，本集團將逐步出售，為本集團發展提供所需的現金流。本集團現有土地儲備，該等土地的用途以住宅及商業為主。

項目 (平方米)	已竣工物業 <sup>(1)</sup>		發展中 物業	已購土地 建築 面積 <sup>(2)</sup> 預計	總規劃 建築面積 <sup>(3)</sup> 預計	已購土地規劃 建築面積 (佔總規劃建築 面積百分比) <sup>(4)</sup>	
	已售	可售及 運營中				建築面積	百分比
深圳華南城	924,000	1,468,300	248,800	66,200	2,707,300	2,707,300	100%
南昌華南城	1,407,100	993,800	710,700	1,682,800	6,866,000	4,794,400	70%
南寧華南城	694,700	1,258,400	154,800	372,100	4,880,000	2,480,000	51%
西安華南城	1,280,800	841,100	835,200	1,719,500	17,500,000	4,676,600	27%
哈爾濱華南城	706,600	1,266,800	881,400	2,980,400	12,000,000	5,835,200	49%
鄭州華南城	1,845,100	2,012,300	2,398,700	3,936,100	12,000,000	10,192,200	85%
合肥華南城	1,868,100	1,291,100	721,500	2,112,300	12,000,000	5,993,000	50%
重慶華南城	881,800	1,331,900	615,800	3,672,300	13,100,000	6,501,800	50%
<b>總計</b>	<b>9,608,200</b>	<b>10,463,700</b>	<b>6,566,900</b>	<b>16,541,700</b>	<b>81,053,300</b>	<b>43,180,500</b>	<b>53%</b>

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。

## 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9月30日，本集團總計息債務為366.077億港元(2021年3月31日：373.454億港元)；資本負債比率為63.9%(2021年3月31日：67.6%)。此外，於2021年9月30日，現金及銀行存款為95.995億港元(2021年3月31日：94.428億港元)及本集團持有備用銀行授信約181.851億港元。

與去年同期比較，本集團於本報告期間的收入減少13.2%至61.663億港元(2020/21財政年度上半年：71.069億港元)；而母公司擁有人應佔淨利潤增加0.5%至6.567億港元(2020/21財政年度上半年：6.535億港元)。每股基本盈利增加至8.12港仙(2020/21財政年度上半年：8.08港仙)。母公司擁有人應佔利潤及每股基本盈利增加主要由於有效成本管理措施所致。

## 收入

與去年同期比較，本報告期間的收入減少13.2%至61.663億港元(2020/21財政年度上半年：71.069億港元)，減少主要原因是由於本報告期間較少的物業銷售及交付所致。

	截至9月30日止六個月		變幅 %
	2021年 千港元	2020年 千港元	
物業銷售及融資租賃收入	4,483,186	5,783,395	-22.5
持續性收入	1,683,065	1,323,506	+27.2
物業租金及管理服務收入	875,653	748,688	+17.0
其他持續性收入	807,412	574,818	+40.5
	<u>6,166,251</u>	<u>7,106,901</u>	<u>-13.2</u>

## 銷售物業及融資租賃收入

銷售物業收入減少32.6%至38.958億港元(2020/21財政年度上半年：57.770億港元)。減少主要原因是由於本報告期間較少的物業銷售及交付。

來自寫字樓的融資租賃收入增加9,037.4%至5.874億港元(2020/21財政年度上半年：640萬港元)。上升的主因是由於本報告期間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

本集團規劃保留若干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。本報告期間，本集團的物業租賃及管理服務收入較去年財政年度增加17.0%至8.757億港元(2020/21財政年度上半年：7.487億港元)。

## 其他持續性收入

其他持續性收入增加40.5%至8.074億港元(2020/21財政年度上半年：5.748億港元)。隨著不同的業態在疫情下陸續恢復，奧特萊斯運營的收入增加3.2%至2.302億港元(2020/21財政年度上半年：2.231億港元)，倉儲與物流服務收入於本報告期間增加12.5%至2.287億港元(2020/21財政年度上半年：2.033億港元)。

## 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。在本報告期間，銷售成本減少11.3%至39.080億港元(2020/21財政年度上半年：44.042億港元)。銷售成本的下跌與本報告期間確認之銷售收入減少基本一致。

## 毛利

於本報告期間，毛利下跌16.4%至22.582億港元(2020/21財政年度上半年：27.027億港元)，毛利率輕微下降至36.6%(2020/21財政年度上半年：38.0%)，主要是來源於已售物業平均銷售單價下降及建築成本上升所引致。

## 其他收入及收益／(虧損)

於本報告期間，其他收入增加137.3%至1.313億港元(2020/21財政年度上半年：0.553億港元)，主要是由於來自利息收入的增加。另外，於本報告期間，其他收益由1.437億港元的其他虧損轉回為收益0.128億港元，主要由於去年同期來自透過損益以公平值列賬之金融資產／負債的公平值虧損減少及處置附屬公司之虧損乃沒有在本報告期內發生。

## 投資物業公平值收益

投資物業公平值收益為0.10億港元(2020/21財政年度上半年：0.23億港元)。

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

銷售及分銷開支減少29.2%至1.675億港元(2020/21財政年度上半年：2.364億港元)，下降主要由於本報告期間內在物業銷售推廣方面推行多項成本管理措施。

## 行政開支

行政開支輕微減少0.6%至5.082億港元(2020/21財政年度上半年：5.111億港元)，主要是由於本集團有效控制行政成本等行動所致。

## 其他開支

其他開支減少95.4%至0.091億港元(2020/21財政年度上半年：1.992億港元)。主要是本期是沖回港元0.306億元應收貿易賬款減值，而去年同期則為撥備1.06億港元。此外，本報告期間沒有商譽減值(2021/21財政年度上半年：0.341億港元)。

## 融資成本

融資成本減少8.9%至3.158億港元(2020/21財政年度上半年：3.467億港元)。於2021年9月30日，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8.51% (2021年3月31日：8.39%)。於2021年9月30日，計息銀行及其他借貸、中期票據、境內公司債券及優先票據的融資成本分別是7.5%、8.5%、8.0%及10.5%。(2021年3月31日：7.1%、8.5%、8.0%及10.0%)。

## 稅項

所得稅開支增加9.3%至7.554億港元(2020/21財政年度上半年：6.910億港元)。所得稅開支的增加主要是本期的稅前利潤增加所致。

## 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9月30日，本集團持有現金及銀行存款為95.995億港元(2021年3月31日：94.428億港元)。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9月30日，本集團的計息債務為366.077億港元(2021年3月31日：373.454億港元)，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9月30日的計息銀行及其他借貸合計為221.764億港元(2021年3月31日：188.990億港元)，其中60.861億港元須於一年內或應要求償還、81.358億港元須於第二年償還、30.739億港元須於第三至第五年償還及48.806億港元須於五年後償還。於2021年9月30日，本集團的計息銀行及其他借貸中約214.637億港元是以若干樓宇、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503.385億港元。

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15.00%的利率計息(2021年3月31日：3.75%至12.00%)。此外，於2021年9月30日，本集團持有備用銀行授信約181.851億港元。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

於本報告期間，本公司已於2021年8月到期時償還本金額2億美元之11.5%2021年到期的優先票據及已於2021年9月到期時償還本金額3.159億美元之6.75%2021年到期的優先票據。

於本報告期間，本公司於2021年7月及8月於市場回購本金額1,680萬美元之6.75%2021年到期的優先票據；於2021年7月於市場回購本金額200萬美元之11.5%2022年到期的優先票據；及於2021年7月於市場回購本金額400萬美元之10.875%2022年到期的優先票據。該等回購票據已被註銷。

變動詳情載列如下：

發行日期	2020年8月 11.5% 2021年 到期之 優先票據 千美元	2016年 9月及10月 2021年 到期之 優先票據 千美元	2019年12月及 2020年1月 2022年 到期之 優先票據 千美元	2020年 2月及6月 2022年 到期之 優先票據 千美元	2017年11月 2022年 到期之 優先票據 千美元	2020年9月及 2021年1月 2023年 到期之 優先票據 千美元	2021年3月 2023年 到期之 優先票據 千美元
發行面值	200,000	350,000	350,000	350,000	300,000	370,000	225,000
於2021年4月1日 到期時還款	200,000 (200,000)	332,700 (315,892)	350,000 -	350,000 -	276,500 -	370,000 -	225,000 -
回購及註銷	-	(16,808)	(2,000)	(4,000)	-	-	-
於2021年9月30日	-	-	348,000	346,000	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9月30日，優先票據的賬面值為120.039億港元(2021年3月31日：159.477億港元)。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

於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7月，本金金額為人民幣12,000,000元回售予華南國際，本金餘額因此則為人民幣13.88億元。

於2021年9月30日，華南國際中期票據的賬面值為7.465億港元(2021年3月31日：7.656億港元)及境內公司債券的賬面值為16.809億港元(2021年3月31日：17.331億港元)。

## 資本負債比率

本集團於2021年9月30日、2021年3月31日和2020年9月30日的資本負債比率(債務淨額除權益總額)分別為63.9%、67.6%及67.3%。

## 流動資產淨值及流動比率

於2021年9月30日，本集團流動資產淨值為117.790億港元(2021年3月31日：84.279億港元)，流動比率為1.23(2021年3月31日：1.18)。

## 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152.056億港元(2021年3月31日：154.291億港元)。

## 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，以對沖約0.7億美元金額外匯敞口。期內，所有遠期外匯合約已兌付。

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可與載於本公司2020/21年報財務報表附註45一併閱讀。



## 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。按本集團商業模式，本集團規劃持有若干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9月30日，本集團有僱員3,947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。於本報告期間，本公司向一名執行董事及若干集團員工授出合共55,000,000股購股權。

## 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。

## 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2021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)、梁君彥先生及許照中先生組成。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

審核委員會已審閱通過本公司及其附屬公司截至2021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2,280.8萬美元。詳情載於「優先票據」一節。

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。

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11月29日

於本公告日期，本公司執行董事為鄭松興先生、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雷鳴先生；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報告期間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。