

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2023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
	2023年 千港元	2022年 千港元 (經重列)	
持續經營業務			
收入	4,052,262	9,615,923	-57.9%
其中：持續性收入	1,679,487	2,262,445	-25.8%
毛利率	20.2%	29.6%	-9.4個百分點
來自持續經營業務之本年度(虧損)/利潤	(1,555,306)	676,564	不適用
來自已終止經營業務之本年度利潤	2,254,801	82,560	2,631.1%
母公司擁有人應佔淨利潤	699,984	760,200	-7.9%
歸屬於母公司擁有人之基本每股盈利			
—本年度利潤	6.34港仙	9.39港仙	-32.5%
於	2023年3月31日	2022年3月31日	
資產負債率	62.6%	63.8%	-1.2個百分點
加權平均融資成本	8.1%	9.0%	-0.9個百分點

截至2023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」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「華南城」或「本集團」)截至2023年3月31日止財政年度(「2022/23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2022年3月31日止財政年度(「2021/22財政年度」))的比較數字如下：

綜合損益表

截至2023年3月31日止年度

	附註	截至3月31日止年度	
		2023年 千港元	2022年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	3	4,052,262	9,615,923
銷售成本		<u>(3,232,227)</u>	<u>(6,768,284)</u>
毛利		820,035	2,847,639
其他收入及收益，淨額	3	139,687	1,098,654
投資物業公平值收益	3	151,588	148,244
銷售及分銷開支		(218,710)	(369,156)
行政開支		(846,710)	(982,754)
其他開支		(871,695)	(443,537)
融資成本	5	(769,426)	(787,788)
應佔聯營公司之利潤		<u>36,069</u>	<u>-</u>
來自持續經營業務之稅前 (虧損)/利潤	4	(1,559,162)	1,511,302
所得稅回撥/(開支)	6	<u>3,856</u>	<u>(834,738)</u>
來自持續經營業務之本年度 (虧損)/利潤		(1,555,306)	676,564
已終止經營業務	7		
來自已終止經營業務之本年度利潤		<u>2,254,801</u>	<u>82,560</u>
本年度利潤		<u><u>699,495</u></u>	<u><u>759,124</u></u>

綜合損益表(續)

截至2023年3月31日止年度

	附註	截至3月31日止年度	
		2023年 千港元	2022年 千港元 (經重列)
下列各方應佔：			
母公司擁有人		699,984	760,200
非控股權益		(489)	(1,076)
		<u>699,495</u>	<u>759,124</u>
歸屬於母公司普通股權益持有者之 每股盈利	9		
基本			
—本年度利潤		<u>6.34港仙</u>	<u>9.39港仙</u>
—來自持續經營業務之本年度 (虧損)/利潤		<u>(14.10港仙)</u>	<u>8.37港仙</u>
攤薄			
—本年度利潤		<u>6.34港仙</u>	<u>9.39港仙</u>
—來自持續經營業務之本年度 (虧損)/利潤		<u>(14.10港仙)</u>	<u>8.37港仙</u>

綜合全面收益表

截至2023年3月31日止年度

	截至3月31日止年度	
	2023年 千港元	2022年 千港元
本年度利潤	<u>699,495</u>	<u>759,124</u>
其他全面(虧損)/收入		
將於之後期間有可能重分類至損益的 其他全面(虧損)/收入：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(4,974,716)</u>	<u>3,260,544</u>
本年度除稅後其他全面(虧損)/收入	<u>(4,974,716)</u>	<u>3,260,544</u>
本年度總全面(虧損)/收入	<u>(4,275,221)</u>	<u>4,019,668</u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	<u>(4,273,950)</u>	<u>4,021,109</u>
非控股權益	<u>(1,271)</u>	<u>(1,441)</u>
	<u>(4,275,221)</u>	<u>4,019,668</u>

綜合財務狀況表

於2023年3月31日

	附註	2023年 3月31日 千港元	2022年 3月31日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		716,799	817,380
投資物業		53,430,054	57,767,160
使用權資產		497,759	543,937
發展中物業		1,456,194	1,578,157
於聯營公司的權益		1,471,483	–
透過損益以公平值列賬之金融資產		5,668	3,325
其他長期應收款項		896,447	560,758
遞延稅項資產		3,490,049	3,684,246
非流動資產總值		<u>61,964,453</u>	<u>64,954,963</u>
流動資產			
持作融資租賃物業		126,888	135,251
持作銷售物業		45,628,055	46,693,652
存貨		32,698	51,353
應收貿易賬款	10	977,068	2,351,409
預付款項、其他應收款項及其他資產		2,826,618	5,519,728
應收其他關連方款項		143,541	–
現金及銀行存款		2,525,074	4,681,068
流動資產總值		<u>52,259,942</u>	<u>59,432,461</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	7,253,709	12,049,373
應付聯營公司款項		926,257	–
應付其他關連方款項		2,474,573	–
合約負債		13,413,366	15,543,565
計息銀行及其他借貸		11,862,881	8,530,761
優先票據		922,065	9,622,708
中期票據		–	799,382
透過損益以公平值列賬之金融負債		8,489	14,231
境內公司債券		–	1,797,258
應付稅項		3,898,844	4,648,572
流動負債總額		<u>40,760,184</u>	<u>53,005,850</u>
流動資產淨值		<u>11,499,758</u>	<u>6,426,611</u>
資產總值減流動負債		<u>73,464,211</u>	<u>71,381,574</u>

綜合財務狀況表(續)

於2023年3月31日

	2023年 3月31日 千港元	2022年 3月31日 千港元
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	9,416,275	12,552,811
優先票據	10,629,541	2,672,456
其他長期應付款	15,828	15,413
遞延稅項負債	10,717,565	11,050,922
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	30,779,209	26,291,602
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	42,685,002	45,089,972
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	9,131,812	7,222,312
其他儲備	33,538,233	37,851,432
	<hr/>	<hr/>
	42,670,045	45,073,744
非控股權益	14,957	16,228
	<hr/>	<hr/>
權益總額	42,685,002	45,089,972
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

1. 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(當中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港《公司條例》之規定而編製，並按歷史成本法編製，惟投資物業及透過損益以公平值列賬之金融資產／負債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2023年3月31日止年度之年度業績初步公告所載有關截至2023年3月31日止年度的未經審核財務資料及有關截至2022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2022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：

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2022年3月31日止年度之綜合財務報表，並將適時向公司註冊處處長呈交截至2023年3月31日止年度之綜合財務報表。

本公司之核數師已就兩個年度的此等財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；亦不載有香港《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條所指之陳述。2022/23財政年度及2021/22財政年度核數師報告載有核數師在不就報告出具保留意見之情況下以強調的方式提請有關人士注意與持續經營有關的重大不確定性之事項。

持續經營基礎

於2023年3月31日，本集團的有息負債即期部分為127.85億港元，而本集團的現金及現金等價物為25.25億港元。鑒於現行房地產市場放緩，加上資本市場情緒尚未恢復，本集團可能需要比預期更長的時間來變現其物業出售現金及／或獲得外部融資現金以履行其貸款償還義務。

鑒於該等情況，本公司董事(「董事」)評估本集團是否將擁有足夠的財務資源進行持續經營時，已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可動用的財務資源。為減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，本集團已實施以下計劃及措施：

- (i) 本集團已物色潛在買家，就出售本集團若干物業項目的權益以提高流動資金水平；
- (ii) 深圳市特區建設發展集團有限公司(「特區建發集團」)已向本公司出具自本綜合財務報表批准之日起十二個月內的運營支持函，將合理地努力對本集團提供支持以滿足其履行其到期的負債和沒有重大縮減業務；

- (iii) 本集團已從銀行獲取232.90億港元的可用銀行授信額度；
- (iv) 本集團繼續採取措施，加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售，並加速收回未收回的銷售款及其他應收款；
- (v) 本集團積極審視其債務結構。此外，本集團積極與多間金融機構磋商，以按更低的成本獲得新貸款；及
- (vi) 本集團繼續採取積極行動收緊針對多項經營開支以及成本控制。

董事會已審閱由管理層編製的本集團現金流量預測，其涵蓋自2023年3月31日起不少於十二個月之期間。彼等認為，經考慮合適的計劃及措施，本集團將有足夠營運資金為其業務提供資金，並履行其自2023年3月31日起十二個月內到期的財務承擔。因此，董事會認為，按持續經營基準編製本集團截至2023年3月31日止年度綜合財務報表屬適當。

儘管如此，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於下列因素：

- (i) 成功適時落實各項計劃以加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售、加快收回未償還銷售收入及其他應收款項、控制成本及資本支出以產生充足的淨現金流入；及
- (ii) 成功取得銀行及本集團債權人的持續支持。

倘本集團無法實現上述計劃及措施並持續經營，則須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，以撥備可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未於該等綜合財務報表中反映。

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)	概念框架之提述
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號(修訂)	有償合約—履行合約之成本
香港財務報告準則2018年至 2020年之年度改進	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號的隨附範例及 香港會計準則第41號(修訂)

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10號及 香港會計準則第28號 (2011年)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 ³
香港財務報告準則第16號(修訂)	售後租回的租賃負債 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第17號(修訂)	保險合約 ^{1,5}
香港財務報告準則第17號(修訂)	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務 報告準則第9號—比較資料 ⁶
香港會計準則第1號(修訂)	負債分類為流動或非流動(「2020年(修訂)」) ^{2,4}
香港會計準則第1號(修訂)	附帶契約的非流動負債(「2022年(修訂)」) ²
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務報告第2號(修訂)	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第12號(修訂)	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延 稅項 ¹

¹ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期但可供採納

⁴ 由於2022年修訂，2020年修訂的生效日期延遲至2024年1月1日或之後開始的年度期間。此外，由於2020年修訂及2022年修訂，香港詮釋第5號財務報表的呈報—借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論不變

⁵ 由於於2020年10月頒佈的香港財務報告準則第17號修訂，香港財務報告準則第4號獲修訂以擴大暫時豁免，允許保險公司於2023年1月1日之前開始的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

⁶ 選擇應用該修訂所載分類重疊相關過渡選擇的實體將於首次應用香港財務報告準則第17號時應用該選擇

3. 收入、其他收入及收益，淨額及投資物業公平值收益

收入、其他收入及收益，淨額分析如下：

	截至3月31日止年度	
	2023年 千港元	2022年 千港元 (經重列)
收入*		
客戶合約收益	3,037,675	7,730,589
其他來源的收益		
租金收入	775,809	911,596
融資租賃收入	–	579,892
其他收入	238,778	393,846
	<u>1,014,587</u>	<u>1,885,334</u>
	<u>4,052,262</u>	<u>9,615,923</u>
其他收入		
利息收入	137,350	192,444
政府補貼**	9,776	54,643
其他	12,375	47,329
	<u>159,501</u>	<u>294,416</u>
(虧損)／收益		
處置物業、廠房及設備項目及使用權資產之收益／ (虧損)，淨額	23	(33,140)
土地收儲收益	–	856,425
透過損益以公平值列賬之金融資產／負債之公平值 收益／(虧損)，淨額	7,045	(2,130)
處置透過損益以公平值列賬之金融資產／負債之 虧損，淨額	(17,911)	(25,598)
處置附屬公司之收益	–	6,277
滙兌(虧損)／收益，淨額	(8,971)	2,404
	<u>(19,814)</u>	<u>804,238</u>
	<u>139,687</u>	<u>1,098,654</u>
投資物業公平值收益	<u>151,588</u>	<u>148,244</u>

* 已包括奧特萊斯運營收入約295,951,000港元(2022年：358,688,000港元)及物流及倉儲服務收入約267,770,000港元(2022年：436,284,000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。

4. 稅前(虧損)/利潤

本集團來自持續經營業務的稅前(虧損)/利潤已扣除/(計入)下列各項：

	截至3月31日止年度	
	2023年 千港元	2022年 千港元 (經重列)
已售物業成本	2,468,437	5,310,696
融資租賃物業成本	–	614,645
物業、廠房及設備之折舊	123,672	140,376
減：就發展中物業的資本化折舊	(312)	(398)
	<u>123,360</u>	<u>139,978</u>
使用權資產折舊	22,387	89,972
未計入租賃負債計量的租賃付款	7,025	8,516
核數師酬金	3,680	3,500
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金*	261,975	378,614
以權益結算的購股權開支	1,160	6,758
退休金計劃供款	28,589	41,898
	<u>291,724</u>	<u>427,270</u>
應收貿易賬款減值**	15,954	42,832
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**	217,372	264,353
	<u>233,326</u>	<u>307,185</u>
存貨減值**	2,892	–
持作銷售物業減值**	517,103	85,556
合同取消成本**	50,967	47,049
	<u>50,967</u>	<u>47,049</u>

* 包括截至2023年3月31日止年度的金額29,617,000港元(2022年：50,455,000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。

5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至3月31日止年度	
	2023年 千港元	2022年 千港元 (經重列)
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)	3,100,645	3,408,011
租賃負債利息	1,749	3,795
	<u>3,102,394</u>	<u>3,411,806</u>
減：資本化利息	(2,332,968)	(2,624,018)
總計	<u>769,426</u>	<u>787,788</u>

6. 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%(2022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(2022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%(2022年：25%)繳納企業所得稅。

中國土地增值稅按30%至60%不等的累進稅率就土地價值(即物業銷售所得款項減包括土地成本、借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支)增值徵收。

年內，所得稅開支主要部分如下：

	截至3月31日止年度	
	2023年 千港元	2022年 千港元 (經重列)
自持續經營業務之年度稅項(回撥)／支出總額	(3,856)	834,738
已終止經營業務之年度稅項支出總額	352,541	35,998
	<u>348,685</u>	<u>870,736</u>

7. 已終止經營業務

於2022年7月18日，公司發佈公告，董事會決定出售在中國成立的有限責任公司深圳第一亞太物業管理有限公司(「第一亞太集團」)50%的股權。第一亞太集團從事提供物業管理服務。該交易於2022年12月23日完成。

於2022年12月23日，第一亞太集團被分類為聯營公司及已終止經營業務。

第一亞太集團於本年度的業績呈列如下。綜合損益表的比較數字已經重列，以將第一亞太集團的業務重列為已終止經營業務。

	截至3月31日止年度	
	2023年 千港元	2022年 千港元
收入	372,539	695,705
開支	(308,646)	(576,034)
融資成本	(9,565)	(1,113)
就已終止經營業務之利潤	54,328	118,558
出售已終止經營業務確認之收益	2,553,014	—
來自己終止經營業務之除稅前利潤	2,607,342	118,558
所得稅：		
與除稅前利潤相關	(71,859)	(35,998)
與出售已終止經營業務確認之收益相關—即期	(140,341)	—
與出售已終止經營業務確認之收益相關—遞延	(140,341)	—
來自己終止經營業務之本年度利潤	<u>2,254,801</u>	<u>82,560</u>

來自己終止經營業務的每股基本及攤薄盈利乃根據下列計算：

	2023年 千港元	2022年 千港元
盈利		
來自己終止經營業務之母公司普通權益持有人應佔利潤	<u>2,254,801</u>	<u>82,560</u>

	股數	
	2023年	2022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(附註9)	<u>11,028,879,149</u>	<u>8,091,892,848</u>

每股盈利		
基本及攤薄，來自己終止經營業務	<u>20.44港仙</u>	<u>1.02港仙</u>

8. 股息

截至3月31日止年度

2023年
千港元

2022年
千港元

建議末期股息—每股普通股2.0港仙(2022年：無)

228,838

—

本公司於2023年6月29日舉行的董事會會議上，董事議決建議向股東派付每股普通股2.0港仙之末期股息(2022：無)。

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的每股盈利

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普通股加權平均數11,028,879,149股(2022年：8,091,892,848股)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2023年及2022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

2023年
千港元

2022年
千港元
(經重列)

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：

自持續經營業務

(1,554,817)

677,640

已終止經營業務

2,254,801

82,560

699,984

760,200

股數

2023年

2022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

11,028,879,149

8,091,892,848

10. 應收貿易賬款

	2023年 千港元	2022年 千港元
應收貿易賬款	1,307,359	2,773,572
減值	(330,291)	(422,163)
	<u>977,068</u>	<u>2,351,409</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。本集團一般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2023年及2022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：

	2023 千港元	2022 千港元
3個月內	712,806	2,127,284
超過3個月	264,262	224,125
	<u>977,068</u>	<u>2,351,409</u>

應收貿易賬款減值的信貸虧損撥備變動如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
年初結餘	422,163	450,117
減值損失	21,431	72,369
處置－附屬公司	(39,160)	—
款項撇銷視為不可收回	(47,327)	(119,268)
匯兌調整	(26,816)	18,945
年終結餘	<u>330,291</u>	<u>422,163</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2023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%	8%	14%	86%	100%	25%
原賬面金額(千港元)	692,091	144,156	234,585	35,418	201,109	1,307,359
預期信貸虧損(千港元)	54,725	11,399	32,446	30,612	201,109	330,291

於2022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	2%	12%	46%	85%	100%	15%
原賬面金額(千港元)	2,017,250	332,184	117,191	60,641	246,306	2,773,572
預期信貸虧損(千港元)	30,461	39,782	54,279	51,335	246,306	422,163

11. 貿易及其他應付款項

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
其他應付款項及應計項目		2,727,735	3,647,999
應付票據	(i)	893,175	2,378,031
預收租金及其他款項		1,029,846	2,306,925
租賃負債		10,942	9,858
應付建築費用及保留金	(ii)	2,592,011	3,706,560
		<u>7,253,709</u>	<u>12,049,373</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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
3個月內	642,813	356,239
超過3個月	<u>250,362</u>	<u>2,021,792</u>
	<u>893,175</u>	<u>2,378,031</u>

(ii) 於報告期末應付建築費用及保留金的賬齡分析如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
1年內	1,727,870	2,774,755
超過1年	<u>864,141</u>	<u>931,805</u>
	<u>2,592,011</u>	<u>3,706,560</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

回望過去的一年，全球經濟遭遇疫情衝擊，美聯儲持續加息，並同時收緊貨幣政策，經濟顯著放緩；另一方面，中國經濟面對需求收縮，國內消費意向越趨謹慎，社會融資意願低迷，資本市場投資信心下滑，市場對經濟前景預期轉弱，在眾多負面因素疊加影響下，未來經濟前景存在極大不確定性。

雖然處於具有巨大挑戰的經營環境當中，本集團與深圳市特區建設發展集團有限公司（「特區建發」）於2022年5月份完成股權交割，特區建發成為本集團的單一最大股東，佔本集團29.28%股權。特區建發入股後多次助力本集團提升融資能力。2023年3月，在特區建發的推動下，本集團成功與中國銀行、建設銀行、交通銀行、工商銀行、江蘇銀行、浦發銀行、中信銀行、平安銀行、杭州銀行、民生銀行及光大銀行簽訂人民幣60億元流動資金銀團貸款合同，貸款期三年，年利率僅為4.7%。該貸款創下華南城集團自創立以來的最大單筆融資，顯著優化了本集團的負債結構，有效降低了融資成本。另外，2022年7月，特區建發以人民幣12.57億元的現金對價入股本集團旗下深圳第一亞太物業管理有限公司（「第一亞太集團」）50%股權，除了加強彼此的戰略合作外，也改善了本集團的現金流；同月，在特區建發的支持下，本集團順利完成5筆合計15.655億美元優先票據展期。

此外，特區建發下屬公司於年內牽頭發起設立總規模人民幣110億元的股權投資基金，為華南城集團優質開發項目提供資金支持，盤活華南城集團土地資源，重點圍繞園區產業升級、園區配套開發運營、物流冷鏈等方面，探索新的業務增長點。2022年12月，作為此計劃的第一步，本集團與特區建發旗下的深圳市深基壹號產業園區投資運營有限公司簽訂投資協議，以人民幣50億元的現金對價認購「西安華南城」的69.35%股權，為項目的持續發展注入新動力，同時也為本集團提供額外的流動資金。

報告期內本集團與特區建發的合作進一步深化，全力以赴推進投資開發，主動擔當落實「保交樓、穩民生」的社會責任，特區建發與華南城達成全面協同合

作，南昌、鄭州、南寧華南城「三城七項目」成功啟動，為華南城在建開發項目提供支持，全面保障正常建設運營。

在與特區建發的管理協同方面，本集團已成功完成董事會改組，特區建發已經推薦一名聯席主席兼非執行董事、一名執行董事兼副總裁、一名執行董事兼財務總監、三名非執行董事、以及一名獨立非執行董事人選。完成董事會改組後，特區建發現時佔有超過一半的非獨立董事席位。通過推薦具有豐富管理經驗的高級管理人員至本集團，本集團的管理團隊實力得到進一步夯實，管理水平得到進一步提升和優化。

此外，本集團計劃短期內推進深圳華南城一期市場城市更新項目的開發，加快產業轉型升級，探索新型工業園區新模式。該項目位處深圳市龍崗區，地塊面積約為43萬平方米，現狀建築物建築面積約為45萬平方米。預計城市更新項目完成後，建築面積將會大幅提升。此項目未來將會為本集團補充現金流，同時也為業績帶來增長動力。

運營回顧

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。報告期內，受疫情導致工程延期、市場下行等影響，收入較去年有所減少。現時集團所有待交付工程已經恢復正常，之後本集團將繼續加大銷售去化力度。投開板塊在資金壓力得到緩解的情況下，穩步推進工程建設，全力以赴按節點保質保量完成交付，穩住集團發展基本盤。

華南城商管集團管理八個華南城項目共約690萬平方米自持物業的租賃業務，持續引入優質業態和商戶。2023年4月，深圳華南城成功引進中壹醫藥科技產業園項目，進一步拓展醫藥健康等新興產業佈局；同年6月，鄭州華南城完成超16萬平方米的大招商項目簽約。此外，各地華南城積極舉辦大型企劃展會，助推園區產業發展，助力商戶拓展市場，繁榮發展，如鄭州華南城2022年12月至2023年1月為期1個月的年貨節火熱開啟，帶動園區內商家的銷售大幅增長。

2023年5月春季建材五金展銷會聚集585家參展企業，吸引客流超過6萬人，現場銷售額和意向訂單額合計超過人民幣2億元；2023年3月南寧華南城圓滿舉辦第六屆窗簾訂購會活動；同月，南昌華南城舉辦春季品質購物節，園區客流和銷量激增。

在園區數字化建設方面，隨著大數據、雲計算等新一代信息技術不斷發展，華南城緊跟時代趨勢，加快完善智能硬件基礎建設和智能化系統梳理，通過「物聯網+互聯網」的整合與連接，遵循「數據驅動，主動服務」的理念，實現園區經營管理的數據化、線上化，從基礎服務為主向商業運營為主發展。此外，本集團已搭建一站式跨境貿易服務平台，為園區跨境貿易企業提供市場採購貿易服務、跨境財稅合規服務、跨境供應鏈物流服務。華南城智慧園區服務平台已接入智慧電梯、園區能耗、智能客服、智慧停車、客流分析、在線租賃、商家動態等多領域數據。隨著更多資源的鏈接，本集團將大力提高華南城商業運營及服務能力，為園區住戶和商戶提供最優質的園區增值服務。

第一亞太集團作為華南城園區的物業服務提供方，依託全國各地華南城項目不斷開拓，建立起國內同業態領先的物業管理服務體系。如上所述，特區建發於2022年以人民幣12.57億元的現金對價入股第一亞太集團50%股權，加強彼此的戰略合作，未來第一亞太集團會繼續積極參與特區建發物業管理服務項目的投標工作。為更好地服務客戶，第一亞太集團聯合特區建發的關聯公司捷順智慧停車成功在深圳園區推進智能化建設，為後續數字化管理打下堅實的基礎。第一亞太集團將持續加大物業信息化系統建設，逐步完成增量數字化建設；推進數字化應用提質增效，強化信息傳達，加強員工賦能，不斷深化服務品質，逐步提升業主滿意度；為客戶的人身及財產安全保駕護航，第一亞太集團在全國範圍內多次舉辦消防演練、消除安全隱患。同時，特區建發資源導入，助力

擴大第一亞太集團的管理規模，促成鵬程智享、雲天勵飛與華南城在停車場管理、智慧園區運營管理、服務品質提升等領域上的合作，實現國企民企協同發展。本年，在北京中指信息技術研究院舉辦的「2023中國物業服務百強企業」評選活動中，第一亞太集團躋身全國百強，位列38名，同時榮獲「2023中國特色物業服務領先企業—商貿綜合園區服務商」稱號。

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管道以實現更佳的現金管理以及更優的債務結構。本集團的加權平均融資成本從上財年的9.0%下降到8.1%，有息負債從上財年的359.8億港元下降到328.3億港元。於報告期內本集團與11家銀行簽訂了人民幣60億元流動資金銀團貸款，完成5筆合計15.655億美元優先票據條款修改及獲多家銀行審批通過多項境內長期銀行貸款，該類融資有效延長借貸期限，增加資金運轉靈活性，降低融資成本，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管道，致力於實現健康財務結構下的穩步增長，為股東創造更大價值。

業績及股息

本年度內，收入減少57.9%至40.523億港元(2021/22財政年度：96.159億港元)，其中持續性收入減少25.8%至16.795億港元(2021/22財政年度：22.624億港元)。

母公司擁有人應佔淨利潤為7.000億港元(2021/22財政年度：7.602億港元)。每股基本盈利為6.34港仙(2021/22財政年度：9.39港仙)。董事會建議派付2022/23財政年度末期股息每股2.0港仙(2021/22財政年度：無)。

未來前景

過去一年，是充滿挑戰的一年。隨著國內防疫政策調整，我們期待國內經濟最終將逐漸復蘇。但是，未來一段時間內，我們預計經濟還是處於結構性調整的階段，我們不應對未來一年的經濟前景過分樂觀。面對挑戰和機遇並存的行業轉型期，本集團堅持穩中求進的發展戰略，繼續踐行企業社會責任，發揮華南

城的優勢為社會發展做出貢獻，同時與特區建發融合發展，緊抓機遇，厚積薄發，從而實現高質量可持續發展目標，為股東謀求最大效益。

最後，我們謹代表董事會，向一直以來關注、支持、信任本集團的股東、客戶以及業務夥伴致以衷心感謝，同時也向在過去一年辛勤付出的全體員工致以衷心感謝。

聯席主席

李文雄及鄭松興

管理層討論及分析

業務回顧

投資開發板塊

項目投資開發及土地儲備

投資開發團隊主要專注於項目投資開發建設。本財年，因為受疫情影響，工程進度受到一定延誤。但是隨疫情政策調整，加上在特區建發的支持下集團的資金壓力得到緩解，本集團正穩步推進工程建設，全力以赴按節點保質保量完成物業交付。

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物業，本集團將逐步出售，為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 ⁽¹⁾			規劃作 未來發展 的已購 土地建築 面積 ⁽²⁾
	已售	可售及 運營中	發展中 物業	
深圳華南城	923,100	1,469,200	248,800	66,200
南昌華南城	1,408,500	992,400	710,700	1,682,800
南寧華南城	695,100	1,258,000	154,800	372,100
西安華南城	1,735,300	677,200	761,500	995,000
哈爾濱華南城	728,300	1,185,900	881,500	2,980,400
鄭州華南城	3,183,200	2,026,800	2,111,200	2,871,000
合肥華南城	2,451,800	1,224,400	641,200	1,675,600
重慶華南城	1,068,800	1,448,100	312,700	3,672,200
總計	12,194,100	10,282,000	5,822,400	14,315,300

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。

商管集團

商業管理團隊致力於本集團的自持項目約690萬平方米的租賃管理，同時也為持有本集團已售商業物業的小業主提供支持，供專業的運營、管理服務，業務範圍包括商品交易中心、綜合商貿中心、商業街區、住宅、酒店、多功能物業等類型物業。我們的目標是助力商戶拓展市場，繁榮發展。

報告期內，商管集團進一步提升招商運營和服務水平，貫徹「穩商、扶商」理念，行業品牌和認可度提高。2022年8月，深圳華南城連續六年被深圳工業總會評為「深圳知名品牌」榮譽稱號。2022年9月，華南城電子商務產業園綜合評價成績突出，榮獲國家電子商務示範基地「十佳」之一。2023年2月，華南城順利通過廣東省跨境電商產業園區(引領型)認定，成為廣東省唯一獲此殊榮的產業園區。

第一亞太集團

第一亞太集團作為華南城園區的物業服務提供方，推行多元化物業管理模式，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，第一亞太集團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物業管理公司。

報告期內，特區建發入股第一亞太集團50%的股權，第一亞太集團已經成為特區建發旗下子公司。通過國企物業資源的導入，進一步擴大第一亞太集團管理規模。截至2023年3月31日，第一亞太集團與特區建發已達成合作項目總建築面積約17萬平方米。在未來，第一亞太集團會繼續積極參與特區建發物業管理服務項目的投標工作。目前，第一亞太集團管理服務項目104個，在管面積超過2,100萬平方米。

報告期內，第一亞太集團收穫多項榮譽。2022年12月，第一亞太集團獲廣東物業管理行業協會頒發「2022廣東省物業服務綜合發展實力企業」以及「2022粵港澳大灣區物業服務品牌企業」榮譽。2023年2月第一亞太集團獲2022年度深圳市物業管理行業協會頒發「優秀企業」證書，同月，江西亞太獲南昌市物業管理行業「四星」標識企業，重慶亞太榮獲2022年度巴南區物業管理協會先進單位。

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。華盛奧特萊斯積極組織營銷活動，舉辦「春季(秋季、冬季)嘉年華」系列活動，主打「名品+折扣」再次成為消費熱點，積極嘗試抖音團購等線上營銷新模式，在一定程度上實現客流導入及業績增長。報告期內，華盛奧特萊斯加強品牌維穩，總開業面積約為34萬平方米。同時，華盛奧特萊斯積極外拓，尋求輕資產輸出項目，擴大華盛奧特萊斯品牌的市場份額。

疫情影響經濟面甚廣，期內業務也受到一定影響。隨著防疫政策調整，我們預期華盛奧特萊斯在未來財年的運營表現會有所提升。事實上，從2023年1月1日到2023年5月31日，華盛奧特萊斯的商品銷售金額(GMV)已錄得92%的同比增長。

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，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。作為電商物流信息產業園區的專業運營公司，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，大力發展大灣區、長三角的物流資源，建成並運營標準化、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。在上財年，為了

降低集團流動性的壓力，集團完成了西安、鄭州、合肥三個物流園區的資產出售，為集團貢獻大量現金流。未來，我們會在現金流許可的情況下，尋找合適的機遇，投資新的物流園。

展會及活動

報告期內，本集團爭取各類資源，在積極落實防疫要求的前提下，成功舉辦多場大型展會和活動，助力商戶經營，提高園區客流，帶動園區消費。

2022年7月，由華南城集團、華南城電商產業聯盟主辦的「2022中國電子商務產業聯盟創新發展與跨境電商政策解讀直播大會」，於華南城八城同步舉行，八城聯動、賦能跨境，助力解決行業痛點。

2022年9月，為進一步繁榮商業，助推實體經濟，深圳、南昌、合肥及重慶華南城與廣大合作夥伴攜手前行，持續踐行「穩商、助商、扶商、富商」理念，聯動園區商戶共同推出華南城禮遇季系列活動。從2022年9月持續至10月20日，共設有招商大會、招商簽約、雙創服務平台、旺鋪銷售、商戶評選、聯誼晚宴等多個項目。

2022年9月，由深圳市科學技術協會主辦，深圳市信息行業協會、深圳市工業互聯網聯盟承辦，華南城電商產業聯盟協辦的「新一代信息技術助力園區數字化轉型系列活動—數字化助力產城智慧化建設」在深圳華南城圓滿舉行。

2023年1月，各地華南城(包括深圳、鄭州、重慶、合肥及哈爾濱)年貨節火熱開啟。作為華南城集團品牌年貨節的延續，一如既往保持著幸福城•中國年的特色，在提升市場人氣和客流的同時，幫助商戶提高交易量。

2023年5月，鄭州華南城家居建材博覽會暨中部(春季)建材五金展銷會隆重開幕。本屆展會佔地面積近4萬平方米，共有約1,500個標準展位集中展出，當天參會的建材、五金機電行業的各地代理商、批發商、經銷商等專業採購商累計超一萬人。

此外，各地華南城還紛紛結合當地特色和節日熱點，開展各類營銷及小型展會活動，活躍市場人氣，帶動消費提升。有鑒於疫情政策調整，我們預期在新財年會舉辦更多的活動，為我們的園區商戶提供更大的支持力度。

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2023年3月31日，本集團總計息債務為328.308億港元(2022年3月31日：359.754億港元)；資本負債比率為71.0%(2022年3月31日：69.4%)。此外，於2023年3月31日，現金及銀行存款為25.251億港元(2022年3月31日：46.811億港元)。

與去年財政年度比較，本集團於本年度的收入減少57.9%至40.523億港元(2021/22財政年度：96.159億港元)。母公司擁有人應佔淨利潤減少7.9%至7.000億港元(2021/22財政年度：7.602億港元)。每股基本盈利減少至6.34港仙(2021/22財政年度：9.39港仙)。母公司擁有人應佔利潤及每股基本盈利減少主要(i)物業銷售及交付減少及年內交付的物業的平均售價下跌，導致毛利率減少及(ii)評估計提存貨減值增加。

收入

與去年財政年度比較，本年度的收入減少57.9%至40.523億港元(2021/22財政年度：96.159億港元)，減少主要原因是由於本年度較少的物業銷售及交付所致。

	2022/23 財政年度 千港元	2021/22 財政年度 千港元	變幅 %
物業銷售及融資租賃收入	2,372,775	7,353,478	-67.7
持續性收入	1,679,487	2,262,445	-25.8
物業租賃收入	775,809	911,596	-14.9
其他持續性收入	903,678	1,350,849	-33.1
	4,052,262	9,615,923	-57.9

銷售物業及融資租賃收入

銷售物業收入減少65.0%至23.728億港元(2021/22財政年度：67.736億港元)；因受疫情影響導致工程延誤以致本年度的物業銷售及交付減少。

本年度，來自寫字樓的融資租賃收入為零(2021/22財政年度：5.799億港元)，而去年的收入為深圳華南城寫字樓的融資租賃收入所致。

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性，本集團商管團隊於本年繼續提供多樣化的租賃服務，以支持各地項目內的不同物業類型及產業的所需。年內，本集團出售從事為華南城項目提供物業管理服務的第一亞太集團50%股權。自此，出售事項分類為終止經營業務，相關物業管理服務收入因此不計入本年度。長遠而言，物業租賃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，也是物業租賃收入的主要貢獻單位。於本年度，本集團的物業租賃收入較去年財政年度減少14.9%至7.758億港元(2021/22財政年度：9.116億港元)。

其他持續性收入

其他持續性收入減少33.1%至9.037億港元(2021/22財政年度：13.508億港元)。物流及倉儲服務收入因去年轉售部份資產因而於本年內減少38.6%至2.678億港元(2021/22財政年度：4.363億港元)，以及奧特萊斯營業收入受疫情的持續直接影響減少17.5%至2.960億港元(2021/22財政年度：3.587億港元)，從而影響集團整體經常性收入的增長率。

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，銷售成本減少52.2%至32.322億港元(2021/22財政年度：67.683億港元)。銷售成本的下落與年內確認之銷售收入減少基本一致。

毛利

於本年度，毛利下跌71.2%至8.200億港元(2021/22財政年度：28.476億港元)，毛利率下降至20.2%(2021/22財政年度：29.6%)，主要由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，淨額

於本年度，其他收入減少45.8%至1.595億港元(2021/22財政年度：2.944億港元)，主要是由於來自利息收入及政府補貼的減少。另外，於本年度，其他收益／(虧損)由8.042億港元的收益轉為0.198億港元的虧損，主要由於去年有土地收儲收益。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益為1.516億港元(2021/22財政年度：1.482億港元)，年內投資物業公平值增加主要來自倉儲物流資產。

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。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支減少40.8%至2.187億港元(2021/22財政年度：3.692億港元)，下降主要由於本年度內交付之物業減少，導致其相關之銷售費用減少，物業銷售推廣方面推行多項成本管理措施，而且若干物業銷售乃集團直接銷售與終端客戶而並非通過中介促成交易。

行政開支

行政開支降低13.8%至8.467億港元(2021/22財政年度：9.828億港元)，主要是由於本集團精簡人力資源結構及有效控制行政成本等行動所致。

其他開支

其他開支增加96.5%至8.717億港元(2021/22財政年度：4.435億港元)。主要是由應收貿易賬款、持作銷售物業、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

融資成本減少2.3%至7.694億港元(2021/22財政年度：7.878億港元)。於2023年3月31日，本集團的加權平均融資成本下降至8.1%(2022年3月31日：9.0%)。

於2023年3月31日，計息銀行及其他借貸及優先票據的融資成本分別是7.6%及9.0%(2022年3月31日：8.2%及10.5%)。

稅項

所得稅回撥390萬港元(2021/22財政年度：開支8.347億港元)，主要由於(1)年內交付的物業減少，導致相關利潤減少及(2)由於與地方稅務局完成納稅申報以及建築費結算產生的房地產開發支出調整令土地增值稅轉回。

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2023年3月31日，本集團持有現金及銀行存款為25.251億港元(2022年3月31日：46.811億港元)。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2023年3月31日，本集團的計息債務為328.308億港元(2022年3月31日：359.754億港元)，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2023年3月31日的計息銀行及其他借貸合計為212.792億港元(2022年3月31日：210.836億港元)，其中118.629億港元須於一年內或應要求償還、17.253億港元須於第二年償還、26.170億港元須於第三至第五年償還及50.740億港元須於五年後償還。於2023年3月31日，本集團的計息銀行及其他借貸中約210.807億港元是以若干樓宇、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571.142億港元。

本集團所有其他計息銀行及其他借貸均以港元、人民幣或美元為單位，並按每年2.80%至15.00%的利率計息(2022年3月31日：3.75%至15.00%)。

票據之發行

優先票據

本年內，本公司已取得票據持有人同意把11.5% 2022年到期的優先票據、10.875% 2022年到期的優先票據、7.25% 2022年到期的優先票據、10.75% 2023年到期的優先票據及11.95% 2023年到期的優先票據(統稱「優先票據」)的到期日延長了20個月，其對應的新到期日分別為2024年4月12日、2024年6月26日、2024年7月20日、2024年12月11日和2024年10月9日。全部優先票據的利率修改為9%。

變動詳情載列如下：

發行日期	2019年12月及 2020年1月11.5% 2022年到期之 優先票據(9.0% 2024年4月到期 之優先票據)	2020年2月及 6月10.875% 2022年到期之 優先票據(9.0% 2024年6月到期 之優先票據)	2017年11月7.25% 2022年到期之 優先票據(9.0% 2024年7月到期 之優先票據)	2020年9月及2021年 1月10.75% 2023年到期之 優先票據(9.0% 2024年12月到期 之優先票據)	2021年3月11.95% 2023年到期之 優先票據(9.0% 2024年10月到期 之優先票據)
ISIN	XS2085883119	XS2120092882	XS1720216388	XS2227909640	XS2238030162
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
發行面值	350,000	350,000	300,000	370,000	225,000
於2022年4月1日 到期時還款	348,000 (41,760)	346,000 (24,220)	276,500 (13,825)	370,000 (9,250)	225,000 (11,250)
於2023年3月31日	<u>306,240</u>	<u>321,780</u>	<u>262,675</u>	<u>360,750</u>	<u>213,750</u>

上述所有票據在新加坡證券交易所上市及買賣。

於2023年3月31日，優先票據的賬面值為115.516億港元(2022年3月31日：122.952億港元)。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%。其金額已於2022年4月全數支付。

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0.12億元回售予華南國際，本金餘額人民幣13.88億元已於2022年8月全數支付。

資本負債比率

本集團於2023年3月31日和2022年3月31日的資本負債比率(債務淨額除權益總額)分別為71.0%及69.4%。

流動資產淨值及流動比率

於2023年3月31日，本集團流動資產淨值為114.998億港元(2022年3月31日：64.266億港元)，流動比率為1.28(2022年3月31日：1.12)。

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2023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98.084億港元(2022年3月31日：135.125億港元)。

收購及出售附屬公司及聯營公司

除於2022年7月18日及2022年7月28日公告出售第一亞太集團50%股權及於2022年12月18日公告視作出售西安華南城有限公司約69.35%股權外，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。

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。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2023年3月31日，本集團有僱員2,686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。

獨立核數師報告之摘要

以下為本公司外部核數師將發出之獨立核數師報告摘要：

「意見

我們認為，該等綜合財務報表已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」)真實而公允地反映了貴集團於2023年3月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例妥為編製。

與持續經營有關的重大不確定性

謹請注意綜合財務報表附註2.1，該附註指出，截至2023年3月31日，貴集團計息負債即期部分達127.85億港元，而現金及銀行存款達25.25億港元。該等事件或情況連同其他事項(如附註2.1所載)，表明存在重大不確定性，其可能會對貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。我們並無就此修改我們的意見。」

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。

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。審核委員會由三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，包括李偉強先生(審核委員會主席)、梁君彥先生、許照中先生及申麗鳳女士。審核委員會的成員以獨立非執行董事佔大多數。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2023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2023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，本公司就優先票據到期時償還本金額為1.00305億美元。詳情載於「優先票據」一節及財務報表附註內。

除上述披露者外，本公司及其任何附屬公司於本年度概無購買、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2023年9月22日(星期五)舉行之股東周年大會及於會上投票之本公司股東，本公司將於2023年9月19日(星期二)至2023年9月22日(星期五)(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2023年9月18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。
- (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2023年9月28日(星期四)至2023年10月4日(星期三)(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2023年9月26日(星期二)。為符合資格收取末期股息，股東應將所有股份過戶文件於2023年9月27日(星期三)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，將於2023年12月29日(星期五)或之前派發予於2023年10月4日(星期三)名列於本公司股東名冊上的股東。

代表董事會
華南城控股有限公司
聯席主席
李文雄及鄭松興

中國，2023年6月29日

於本公告日期，本公司聯席主席為李文雄先生(非執行董事)及鄭松興先生(執行董事)；本公司執行董事為耿梅女士、萬鴻濤先生、覃文忠先生及鄭嘉汶女士；本公司非執行董事為鄭大報先生、申麗鳳女士、李愛花女士及鄧津女士；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、許照中先生太平紳士、徐閔女士及李煦博士。

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。