

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)

- (1) 截至2023年9月30日止六個月的
中期業績公告；
(2) 更改財政年度年結日；
(3) 補充有關所得款用途的最新情況；
及
(4) 延遲派付截至2023年3月31日止年度之末期股息

財務摘要

	截至9月30日止六個月		變幅
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核 及經重列)	
持續經營業務			
收入	2,516,175	2,877,629	-12.6%
毛利率	17.8%	30.9%	
來自持續經營業務之 期內(虧損)/利潤	(621,457)	199,947	不適用
來自已終止經營業務之期內利潤	-	56,062	不適用
母公司擁有人應佔淨(虧損)/利潤	(621,243)	256,821	不適用
每股(虧損)/盈利—基本	(5.43港仙)	2.42港仙	不適用

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2023年9月30日止六個月(「2023/24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2023年9月30日止六個月

		截至9月30日止六個月	
	附註	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核 及經重列)
持續經營業務			
收入	4	2,516,175	2,877,629
銷售成本		<u>(2,069,312)</u>	<u>(1,987,167)</u>
毛利		446,863	890,462
其他收入及收益，淨額	4	113,121	34,153
投資物業公平值(虧損)/收益	4	(144,815)	19,644
銷售及分銷開支		(100,244)	(63,836)
行政開支		(456,682)	(450,017)
其他開支		(174,616)	(108,069)
融資成本	5	(360,190)	(275,546)
應佔聯營公司之利潤		<u>57,300</u>	<u>-</u>
來自持續經營業務之稅前(虧損)/利潤	6	(619,263)	46,791
所得稅(開支)/回撥	7	<u>(2,194)</u>	<u>153,156</u>
來自持續經營業務之期內(虧損)/利潤		(621,457)	199,947
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之期內利潤	8	<u>-</u>	<u>56,062</u>
期內(虧損)/利潤		<u>(621,457)</u>	<u>256,009</u>
下列各方應佔：			
母公司擁有人		(621,243)	256,821
非控股權益		<u>(214)</u>	<u>(812)</u>
		<u>(621,457)</u>	<u>256,009</u>

		截至9月30日止六個月	
	附註	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核 及經重列)
歸屬於母公司普通股權益持有人的 每股(虧損)/盈利	9		
基本			
一期內(虧損)/利潤		<u>(5.43港仙)</u>	<u>2.42港仙</u>
一來自持續經營業務之(虧損)/利潤		<u>(5.43港仙)</u>	<u>1.89港仙</u>
攤薄			
一期內(虧損)/利潤		<u>(5.43港仙)</u>	<u>2.42港仙</u>
一來自持續經營業務之(虧損)/利潤		<u>(5.43港仙)</u>	<u>1.89港仙</u>

中期簡明綜合全面收益表
截至2023年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核 及經重列)
期內(虧損)/利潤	<u>(621,457)</u>	<u>256,009</u>
其他全面虧損		
將於其後期間有可能重分類至損益 的其他全面虧損 換算海外業務的匯兌差額	<u>(2,560,879)</u>	<u>(4,841,063)</u>
期內除稅後其他全面虧損	<u>(2,560,879)</u>	<u>(4,841,063)</u>
期內總全面虧損	<u>(3,182,336)</u>	<u>(4,585,054)</u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	<u>(3,181,694)</u>	<u>(4,583,182)</u>
非控股權益	<u>(642)</u>	<u>(1,872)</u>
	<u>(3,182,336)</u>	<u>(4,585,054)</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2023年9月30日

	附註	2023年 9月30日 千港元 (未經審核)	2023年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		571,203	716,799
投資物業		47,576,309	53,430,054
使用權資產		315,538	497,759
發展中物業		1,423,008	1,456,194
於聯營公司的權益		3,890,003	1,471,483
透過損益以公平值列賬之金融資產		5,259	5,668
其他長期應收款項		868,189	896,447
遞延稅項資產		3,397,811	3,490,049
非流動資產總值		<u>58,047,320</u>	<u>61,964,453</u>
流動資產			
持作融資租賃物業		121,057	126,888
持作銷售物業		41,103,410	45,628,055
存貨		39,213	32,698
應收貿易賬款	11	724,832	977,068
預付款項、其他應收款項及其他資產		1,888,847	2,826,618
應收關連方款項		136,944	143,541
現金及銀行存款	12	1,306,217	2,525,074
流動資產總值		<u>45,320,520</u>	<u>52,259,942</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	6,881,700	7,253,709
應付聯營公司款項		1,100,677	926,257
應付關連方款項		579,226	2,474,573
合約負債		10,196,093	13,413,366
計息銀行及其他借貸		7,283,944	11,862,881
優先票據		7,024,707	922,065
透過損益以公平值列賬之金融負債		8,099	8,489
應付稅項		3,133,893	3,898,844
流動負債總額		<u>36,208,339</u>	<u>40,760,184</u>
流動資產淨值		<u>9,112,181</u>	<u>11,499,758</u>
資產總值減流動負債		<u>67,159,501</u>	<u>73,464,211</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2023年9月30日

	2023年 9月30日 千港元 (未經審核)	2023年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	13,571,774	9,416,275
優先票據	4,035,346	10,629,541
其他長期應付款	9,828	15,828
遞延稅項負債	<u>10,269,356</u>	<u>10,717,565</u>
 非流動負債總額	 <u>27,886,304</u>	 <u>30,779,209</u>
 資產淨值	 <u>39,273,197</u>	 <u>42,685,002</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	9,131,812	9,131,812
其他儲備	<u>30,127,070</u>	<u>33,538,233</u>
	39,258,882	42,670,045
 非控股權益	 <u>14,315</u>	 <u>14,957</u>
 權益總額	 <u>39,273,197</u>	 <u>42,685,002</u>

中期簡明綜合財務報表附註

截至2023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2023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2023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2023年3月31日止年度有關並包括在中期簡明綜合財務狀況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2023年3月31日止年度的財務報表。

本公司核數師已就該截至2023年3月31日止年度的財務報表作出報告。核數師報告為無保留意見，包括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；以及不包含香港《公司條例》第406(2)條、407(2)或407(3)條規定之陳述。

持續經營基礎

於2023年9月30日，本集團的有息負債即期部分為143.087億港元，而本集團的現金及現金等價物為13.062億港元。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」)已評估本集團是否將擁有足夠的財務資源進行持續經營時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) 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；
- (iii) 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，以按較低的成本獲得新貸款；及
- (iv) 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9月30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9月30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9月30日止六個月中期簡明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中期簡明綜合財務報表中反映。

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2023年3月31日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致，惟對本期間財務資料首次採納的以下新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號(修訂)	保險合約
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
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務說明第2號	會計政策的披露
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂)	國際稅務改革—第二支柱示範規則

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 千港元 (未經審核)	其他 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
截至2023年9月30日止六個月				
分部收入：				
對外部客戶銷售	1,809,390	421,166	285,619	2,516,175
投資物業公平值變動前分部業績	50,031	257,438	139,402	446,871
投資物業公平值變動	<u>-</u>	<u>(144,815)</u>	<u>-</u>	<u>(144,815)</u>
投資物業公平值變動後分部業績	<u>50,031</u>	<u>112,623</u>	<u>139,402</u>	<u>302,056</u>
未分配銷售成本				(8)
利息收入				5,242
未分配收入及收益				165,179
未分配開支				(731,542)
融資成本				<u>(360,190)</u>
來自持續經營業務之稅前虧損				<u>(619,263)</u>
於2023年9月30日				
分部資產	50,979,520	44,322,366	799,471	96,101,357
對賬：				
未分配資產				<u>7,266,483</u>
資產總值				<u>103,367,840</u>
分部負債	15,481,506	7,499,441	418,413	23,399,360
對賬：				
未分配負債				<u>40,695,283</u>
負債總額				<u>64,094,643</u>

	物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核 及重列)	其他 千港元 (未經審核 及重列)	總計 千港元 (未經審核 及重列)
截至2022年9月30日止六個月				
分部收入：				
對外部客戶銷售	1,649,530	556,885	671,214	2,877,629
投資物業公平值變動前分部業績	25,515	534,239	331,050	890,804
投資物業公平值變動	<u>-</u>	<u>19,644</u>	<u>-</u>	<u>19,644</u>
投資物業公平值變動後分部業績	<u>25,515</u>	<u>553,883</u>	<u>331,050</u>	<u>910,448</u>
未分配銷售成本				(342)
利息收入				9,884
透過損益以公平值列賬之				
金融資產/負債公平值虧損，淨額				(11,744)
未分配收入及收益				36,013
未分配開支				(621,922)
融資成本				<u>(275,546)</u>
來自持續經營業務之稅前利潤				<u>46,791</u>
於2023年3月31日(經審核)				
分部資產	60,317,097	45,998,532	903,681	107,219,310
對賬：				
未分配資產				<u>7,005,085</u>
資產總值				<u>114,224,395</u>
分部負債	17,573,742	9,027,107	547,631	27,148,480
對賬：				
未分配負債				<u>44,390,913</u>
負債總額				<u>71,539,393</u>

4. 收入、其他收入及收益，淨額、投資物業公平值(虧損)／收益

收入指扣除銷售稅後竣工物業銷售淨額、租金收入及其他收入(扣除銷售稅及其他銷售相關稅項)。

收入、其他收入及收益分析如下：

	截至9月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元 (未經審核 及經重列)
收入*		
客戶合約收入	1,972,552	2,168,919
其他來源收入		
租金收入	421,166	556,885
其他收入	122,457	151,825
	<u>543,623</u>	<u>708,710</u>
	<u>2,516,175</u>	<u>2,877,629</u>
其他收入		
利息收入	5,242	9,884
政府補貼**	384	5,018
其他	1,448	35,213
	<u>7,074</u>	<u>50,115</u>
收益／(虧損)		
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	-	(11,744)
處置一附屬之公司收益	105,690	-
出售物業、廠房及設備之收益	169	54
匯兌收益／(虧損)，淨額	188	(4,272)
	<u>106,047</u>	<u>(15,962)</u>
	<u>113,121</u>	<u>34,153</u>
投資物業公平值(虧損)／收益	<u>(144,815)</u>	<u>19,644</u>

* 已包括奧特萊斯運營收入163,451,000港元(2022/23財政年度上半年：124,075,000港元)及物流及倉儲服務收入113,480,000港元(2022/23財政年度上半年：157,566,000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	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核 及經重列)
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)	1,502,638	1,721,752
租賃負債利息	<u>794</u>	<u>765</u>
	1,503,432	1,722,517
減：資本化利息	<u>(1,143,242)</u>	<u>(1,446,971)</u>
總計	<u>360,190</u>	<u>275,546</u>

6. 來自持續經營業務之稅前(虧損)/利潤

本集團的來自持續經營業務之稅前(虧損)/利潤已扣除/(計入)下列各項：

	截至9月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核 及經重列)
已售物業成本	1,759,359	1,624,015
物業、廠房及設備之折舊	39,805	55,259
減：就發展中物業的資本化折舊	<u>(117)</u>	<u>(168)</u>
	39,688	55,091
使用權資產折舊	9,424	11,700
未計入租賃負債計量的租賃付款	4,740	3,806
出售物業、廠房及設備之收益	(169)	(54)
應收貿易賬款減值*	33,266	55,358
以權益結算的購股權開支	<u>358</u>	<u>547</u>

* 計入中期簡明綜合損益表「其他開支」項內。

7. 所得稅開支／(回撥)

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% (2022/23財政年度上半年：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(2022/23財政年度上半年：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，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% (2022/23財政年度上半年：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。

於本期間，所得稅開支／(回撥)主要部分如下：

	截至9月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核 及經重列)
期內來自持續經營業務的稅項開支／(回撥)總額	2,194	(153,156)
期內來自終止經營業務的稅項開支總額	—	4,213
	2,194	(148,943)

8. 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。由於第一亞太集團被歸類為終止經營業務，物業管理服務的提供不再包括在經營分部信息的附註3中。

第一亞太集團於本期間的業績呈列如下。中期簡明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9月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元 (未經審核)
收入	-	382,001
開支	-	(315,251)
融資成本	-	(6,475)
來自己終止經營業務之利潤	-	60,275
所得稅	-	(4,213)
期內來自己終止經營業務之利潤	-	56,062

計算來自己終止經營業務之每股基本及攤薄盈利乃基於：

	截至9月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元 (未經審核)
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	-	56,062

	股數	
	2023年	2022年
股份		
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(附註9)	11,441,892,848	10,618,122,356

每股盈利		
基本及攤薄，來自己終止經營業務	-	0.53港仙

9. 歸屬於母公司普通股權益持有人的每股(虧損)/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2023年及2022年9月30日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	
	2023年 千港元	2022年 千港元 (未經審核 及經重列)
(虧損)/盈利		
用於計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之母公司 普通股權益持有人應佔(虧損)/利潤：		
自持續經營業務	(621,243)	200,759
自終止經營業務	—	56,062
	<u>(621,243)</u>	<u>256,821</u>
		股數
	2023年	2022年
股份		
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>11,441,892,848</u>	<u>10,618,122,356</u>

10. 股息

本公司於2023年11月30日舉行的董事會會議上，董事議決不向股東派付中期股息(2022/23財政年度上半年：無)。

11. 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2023年9月30日及2023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2023年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2023年 3月31日 千港元 (經審核)
3個月以內	574,474	880,321
超過3個月	150,358	96,747
總計	<u>724,832</u>	<u>977,068</u>

12. 現金及銀行存款

	於2023年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2023年 3月31日 千港元 (經審核)
現金及銀行存款	1,306,217	2,525,074
減：受限制現金*	<u>(1,026,402)</u>	<u>(1,150,358)</u>
現金及現金等價物	<u>279,815</u>	<u>1,374,716</u>

2023年9月30日之後，本集團已支付優先票據本金及利息約65,962,000美元，銀行及其他借款本金及利息約682,985,000港元。

* 受限制現金主要包括：(i)就購買本集團物業之買家獲銀行授予的按揭貸款融資的保證按金；(ii)建設項目的保證金以符合當地機關的要求；(iii)物業預售的若干所得款項金額，以作為相關物業建設的保證按金；(iv)租賃物業的若干出租所得款項金額以作為借貸的保證按金；及(v)已抵押存款作為本集團獲授一般銀行融資擔保。

13. 貿易及其他應付款項

	附註	於2023年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2023年 3月31日 千港元 (經審核)
其他應付款項及應計項目		2,861,479	2,727,735
應付票據	(i)	47,110	893,175
預收租金及其他款項		809,324	1,029,846
應付股息		228,838	–
租賃負債		10,842	10,942
應付建築費用及保留金	(ii)	2,924,107	2,592,011
總計		6,881,700	7,253,709

(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2023年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2023年 3月31日 千港元 (經審核)
3個月內	47,110	642,813
超過3個月	–	250,362
總計	47,110	893,175

(ii) 於報告期末應付建築費用及保留金的賬齡分析如下：

	於2023年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2023年 3月31日 千港元 (經審核)
1年內	2,046,617	1,727,870
超過1年	877,490	864,141
總計	2,924,107	2,592,011

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

上半年，國際環境依然複雜多變，貿易摩擦持續的同時，地緣政治問題再度升溫，一方面俄烏衝突仍在發酵，另一方面巴以衝突急速加劇。此外，國內居民消費價格指數（「CPI」）及工業生產者出廠價格指數（「PPI」）等多項指標低位運行，CPI指數一度轉負，宏觀經濟增長乏力，整體消費信心仍顯不足。內外部諸多負面因素均對企業經營造成不利影響。

面臨諸多挑戰，國家繼續出台相關政策助推房地產行業健康發展，多舉措刺激實體經濟復蘇。雖然報告期內境內融資渠道逐步放開，但市場銷售仍然非常疲軟，本集團資金壓力未得到明顯緩解。另外，面對政策支持和行業復蘇帶來的積極信號，公司也及時調整策略，全力提升招商運營水平，同時努力降本增效，優化內部架構，穩定現金流，全力以赴保交付，為未來長期發展夯實基礎。

報告期內，大股東特區建發集團充分發揮國資國企的戰略引領作用，支持本集團深耕主業、創新圖強，在助力本集團走出困境、挖掘新增長潛力發揮了決定性作用。

業務協同方面，借助國企大平台優勢，本集團培育和引入包括文體產業、中醫藥大健康、汽車產業等多重業態，進一步完善園區產業生態圈。得益於此，本集團得以重點圍繞園區產業升級、產業基金運作、產業園區配套開發運營、物流冷鏈、物業管理及智慧園區等方面，探索新的業務增長點。同時，華南城積極響應中央號召，全力落實保交樓、穩民生工作，截至目前，鄭州、南昌、合肥和哈爾濱的項目已在陸續交付，其他項目也在快速推進中。

此外，本集團進一步精簡提升管理團隊、穩定園區運營，在降本增效、提升招商運營水平等方面取得積極成效。在商業運營上，各地華南城加強業內合作，並結合當地特色，持續引進符合未來發展趨勢的新興產業和新業態。例如，深

圳華南城商管與中壹漢方館達成合作簽約，打造醫藥健康產業新高地；合肥華南城與安徽省汽車經銷商商會強強聯合，深合·紫雲汽車產業園項目正式落地；珠海首家「奧特萊斯」項目達成合作簽約，華盛商業首個輕資產項目將落地珠海鶴洲。

交通配套上，2023年9月，鄭州地鐵華南城東站正式開通運營。合肥華南城、南寧華南城等地鐵正在修建中。目前全國華南城園區地鐵站已超過20個，交通區域優勢逐漸顯現。

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，努力提升招商運營水平，持續推進轉型升級，不斷引入新業態，持續挖掘新的增長潛力。報告期內，受制於行業下行的大環境，投開板塊整體業績受到嚴重影響，後期將繼續穩步推進保交付和去化工作。在管理和團隊建設上，投開板塊力推精細化管理，優化組織架構，力爭保持穩定運營。

上半財年，由於整體營商環境越趨困難，集團招商工作也遇到極大挑戰。受到國內整體經濟環境的影響，商戶面臨了不同程度的經營困難。商業運營環境復蘇未達預期，直接給商管集團帶來招商壓力，影響租金收入。商管集團針對市場變化及時反應，對各地華南城的業態需求和產業定位做出靈活調整，因城施策、調整架構、整合資源、升級服務、將產業運營向專業化延伸。商管集團在盡力穩定現有客戶和減少商戶流失的同時，持續引入優質業態和商戶。報告期內，深圳華南城商管與中壹漢方館達成超4萬平方米的租賃合同簽約，中壹漢方館將落戶深圳華南城園區3號客廳項目，未來將打造張仲景國醫大學(深圳)、中醫藥科技產業園兩大發展新高地。此外，深圳華南城聯合國內頭部直播品牌，舉辦「2023龍崗區首屆直播+跨境電商選品大會暨購物嘉年華」，打造「直播電商產業基地」；鄭州華南城舉辦中部春季和秋季兩場大型建材五金展銷會，規模、服務、創新化和影響力再創新高，極大帶動當地商戶，激活園區人氣。

乾龍物流致力於打造以「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，乾龍物流亮相第十七屆中國(深圳)國際物流與供應鏈博覽會，對外展示3大平台、7大服務、現代化高標倉及綜合冷庫等最新建設成果，並獲評2023年物博會「優秀物流與供應鏈服務商」獎項。

報告期內，華盛奧萊與珠海華桐(都會四季項目)達成合作簽約，標志著華盛奧萊首個輕資產外拓管理項目落地珠海鶴洲。另外，華盛奧萊借勢中秋及國慶黃金節點，推出「月滿華誕·禮惠金秋2023華南城購物嘉年華」系列活動，攜手眾多品牌商戶打造超級購物盛宴，以超高商品折扣、驚喜會員活動等形式強勢營銷，整體業績同比提升30%以上，環比提升超100%。上半財年，華盛奧萊取得較為滿意的成績，商品成交金額(「GMV」)實現同比增長約20%。

業績

報告期間，本集團收入減少12.6%至25.2億港元，母公司擁有人應佔淨虧損6.2億港元，每股基本虧損為5.43港仙。

未來前景

展望下半財年，本集團會繼續保持謹慎的財務管理，加速推進資產去化，以進一步降低有息負債，致力於實現健康財務結構下的穩定增長。

未來經濟環境依然極具挑戰，形勢不容樂觀，本集團肩負社會責任，繼續全力保交付，繼續深挖宏觀產業政策機遇，夯實可持續發展根基。依託於多年堅守的「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，本集團將努力打造「產城融合、宜業宜居」美麗新城。

隨著國企股東與本集團深度融合不斷推進，兩大集團將攜手並進，在更高層次、更多領域、更大範圍內實現優勢互補、互利共贏。把文化互通作為發展共融的「先手棋」，共同推動管理機制的融合完善、發展資源的融合共享，在開發建設、園區運營、融資資源等方面實現資源優化，為高質量可持續發展聚勢賦能。同時，本集團亦將進一步優化債務結構，加大力度去庫存，維持安全穩健的現金流。通過優化組織架構、完善制度建設和業務規範等，打造穩定可持續的管理團隊和管理機制，為未來可持續發展打下堅實基礎。借助國企大平台資源和優勢，本集團亦將與更多國資企業開展深化合作，做好資源盤活，做好新業態引入，做好合規管理，深挖園區資源，不斷創造新的業務增長點。

最後，我們謹代表董事會，向一直以來信任及支持本集團的股東、客戶以及業務夥伴致以最誠摯的謝意，同時亦向華南城全體管理層及員工致以最衷心的感謝。

聯席主席
李文雄及鄭松興

2023年11月30日

管理層討論及分析

業務回顧

投資開發板塊

投資開發團隊主要專注於項目投資開發建設，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；本集團在鄭州、重慶、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、體育產業、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，並優化人才隊伍結構，營造穩定的企業發展環境。

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。

商管集團

商業管理團隊主要致力於本集團的項目招商及運營管理，為華南城的開發、投資、融資等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。

報告期內，商管集團不斷整合資源、升級服務，在穩定現有客戶的同時，持續引入優質業態和商戶，合作挖掘新的增長潛力。具體來看，2023年4月14日，深圳華南城商管公司與中壹漢方館達成合作簽約，中壹漢方館(深圳)中醫藥實業發展有限公司將落戶深圳華南城園區3號客廳項目，未來將打造張仲景國醫大

學(深圳)、中醫藥科技產業園兩大發展新高地。2023年10月，合肥華南城與安徽省汽車經銷商商會簽署框架合作協定，規劃總面積逾160萬平米的深合·紫雲汽車產業園項目正式落地，本次合作緊緊圍繞安徽省支援汽車後市場產業發展的政策機遇，依託合肥華南城的區位和產業優勢，通過安徽省汽車經銷商商會的影響力，深合·紫雲汽車產業園項目將成為安徽省乃至華東地區最好、最新、功能最完善的汽車產業園。

與此同時，商管集團主動升級各項服務，例如組織各地華南城召開2023秋季市場發展委員會座談會，傾聽商戶心聲，建言獻策共同繁榮發展。此外，各地華南城舉辦的品牌展會活動等也成為拉動當地消費、提升門店人氣的靚麗名片，收穫商戶、消費者廣泛好評。

此外，華南城整體布局還與國家和地方實施的「粵港澳大灣區」、「加快建設全國統一大市場」、「工業上樓」等重大發展戰略高度契合，其中圍繞深圳本地的一期城市舊改和工業上樓項目的整體推進，將為本集團帶來新的重大發展機遇。華南城將緊緊圍繞中央和地方產業政策，利用國企大平台資源優勢，進一步做大做強商貿物流產業。

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、高效的商業資產管理不斷提升其商業價值。報告期內，華盛奧萊推出「月滿華誕·禮惠金秋2023華南城購物嘉年華」系列活動，借勢中秋及國慶黃金節點，攜手眾多品牌商戶打造超級購物盛宴，以超低商品折扣、驚喜會員活動等形式強勢營銷，整體業績同比提升30%以上，環比提升超100%。本報告期間，商品成交金額(GMV)與去年同期比較增長約20%。

2023年6月13日，深圳華盛商業(奧特萊斯)與珠海華桐(都會四季項目)達成合作簽約，標志著華盛商業首個輕資產項目落地珠海鶴洲，也是珠海首家「奧特萊斯」合作項目，預計2024年開業。

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。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。報告期內，乾龍物流亮相第十七屆中國(深圳)國際物流與供應鏈博覽會，對外展示3大平台、7大服務、現代化高標倉及綜合冷庫等最新建設成果，並獲評2023年物博會「優秀物流與供應鏈服務商」獎項。

第一亞太集團(聯營公司)

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。

於2022年12月，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9月30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58.93萬平方米。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115個，在管面積超過2,200萬平方米。

展會及活動

報告期內，疫情消退及防疫政策的調整，對本集團開展各類戶外展會活動帶來極大便利，相關影響已基本消除。

於2023年5月12日，「2023華南城家居建材博覽會暨中部(春季)建材五金展銷會」開幕，打造中部首屈一指的建材、五金、家居上下游全鏈條的採購大派對。

於2023年8月11日，「2023龍崗區首屆直播+跨境電商選品大會暨購物嘉年華」在龍崗平湖華南城盛大開幕。聯合國內頭部直播資源，打造龍崗區首個具備全生態鏈條的「直播電商產業基地」，引導形成產業聚集效應，助力企業創新發展。

於2023年9月，「鄭州華南城2023年第七屆月餅展銷會」順利舉行。本次展會為期33天，設置總展位55個，進一步加大副食業態在地區市場的佔有率，促進副食業態招商。

於2023年9月15日至28日期間，深圳華南城推出「購物嘉年華活動•節慶禮品一站式採購季」，活動吸引了大批企業和消費者前來選購。

於2023年9月23日至10月6日期間，深圳商管公司與香江家居華南城店共同舉辦了「深圳華南城購物嘉年華活動•香江家居家裝煥新消費季」。

於2023年10月，南昌華南城推出「2023南昌華南城建材家居展銷會」，配合雙節活動，收穫良好成效。

於2023年10月，哈爾濱華南城以雙節造勢，順勢推出秋季農資農用、新能源動力產品採購節等系列活動。

於2023年10月15日，為期三天的「2023華南城家居建材博覽會暨第11屆鄭州華南城•中部(秋季)建材五金展銷會」圓滿收官。據不完全統計，本屆展會共吸引採購商超過5萬，現場銷售額約人民幣6,300萬元，合作意向訂單額約超人民幣1.53億元，無論從規格、規模、服務、影響力、創新性、多元化，都再創新高，成為歷屆規模最大的一屆盛會。

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、酒店等商業物業及若干的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，而餘下若干商品交易中心商鋪及住宅物業，本集團將逐步出售，為本集團發展提供所需的現金流。

地區	項目主要規劃用途	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 ⁽¹⁾ (平方米)	本集團所持 應佔權益 (%)
本集團及其附屬公司開發的物業				
深圳	交易中心，商業，酒店，倉儲及其他配套設施	1,023,500	1,757,300	100%
南昌	交易中心，住宅，商業，倉儲及其他配套設施	1,799,400	3,229,300	100%
南寧	交易中心，住宅，商業，倉儲及其他配套設施	728,400	2,387,100	100%
西安	商業及其他配套設施	58,200	116,500	100%
哈爾濱	交易中心，住宅，商業，酒店，倉儲及其他配套設施	2,143,600	6,424,900	100%
鄭州	交易中心，住宅，商業，倉儲及其他配套設施	3,193,800	8,154,200	100%
合肥	交易中心，住宅，商業，倉儲及其他配套設施	2,022,000	3,757,500	100%
重慶	交易中心，住宅，商業，倉儲及其他配套設施	2,339,300	5,887,900	100%
本集團及其附屬公司開發的土地儲備小計			31,714,700	
本集團及其附屬公司開發的土地儲備權益小計			31,714,700	
本集團聯營公司開發的物業				
西安	交易中心，商業，倉儲及其他配套設施	1,444,300	3,209,700	30.65%
本集團聯營公司開發的土地儲備小計			3,209,700	
本集團聯營公司開發的土地儲備權益小計			983,700	
總計			34,924,400	
權益總計			32,698,400	

註：

1. 土地儲備總量等於已完工可供銷售總建築面積／可出租總建築面積，開發中及持作未來開發的總建築面積的總和。

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。

本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9月30日，本集團總計息債務為319.158億港元(2023年3月31日：328.308億港元)；資本負債比率為77.9%(2023年3月31日：71.0%)。此外，於2023年9月30日，現金及銀行存款為13.062億港元(2023年3月31日：25.251億港元)。

與去年同期比較，本集團於本報告期間的收入減少12.6%至25.162億港元(2022/23財政年度上半年：28.776億港元)。母公司擁有人應佔淨虧損為6.212億港元(2022/23財政年度上半年：利潤2.568億港元)；而每股基本虧損為5.43港仙(2022/23財政年度上半年：盈利2.42港仙)。母公司擁有人應佔虧損及每股基本虧損是主要由於(i)宏觀市場表現疲弱導致租賃收入下跌；(ii)投資物業公平值虧損；(iii)融資成本上升；(iv)為了加快存貨去化而增加銷售費用；以及(v)物業管理服務費用增加。

收入

與去年同期比較，本報告期間的收入減少12.6%至25.162億港元(2022/23財政年度上半年：28.776億港元)，減少主要原因是由於本報告期間持續性收入減少所致。

	截至9月30日止六個月		
	2023年 千港元	2022年 千港元	變幅 %
物業銷售	1,809,390	1,649,530	+9.7
持續性收入	706,785	1,228,099	-42.4
物業租金收入	421,166	556,885	-24.4
其他持續性收入	285,619	671,214	-57.4
	<u>2,516,175</u>	<u>2,877,629</u>	<u>-12.6</u>

銷售物業

銷售物業收入增加9.7%至18.094億港元(2022/23財政年度上半年：16.495億港元)。增加主要原因是由於本報告期間有較多的在之前期間已經完成合同銷售的物業在本期間完成物業交付。由於整體物業市場非常疲軟，期內物業合同銷售比對去年同期錄得深度調整。

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報告期間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。於2022年12月，本集團完成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，因此本集團於本期間並無錄得相關物業管理服務收入。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。於本報告期間，因宏觀市場表現疲弱及租賃需求下降，本集團的物業租賃收入較去年同一財政年度減少24.4%至4.212億港元(2022/23財政年度上半年：5.569億港元)。

其他持續性收入

其他持續性收入減少57.4%至2.856億港元(2022/23財政年度上半年：6.712億港元)。因第三方物流服務收入減少，物流及倉儲服務收入於本報告期間內減少28.0%至1.135億港元(2022/23財政年度上半年：1.576億港元)，及奧特萊斯營業收入增加31.7%至1.635億港元(2022/23財政年度上半年：1.241億港元)，主要因為增加推廣力度吸引客人。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括已售物業的建築成本、資本化利息和土地成本及各持續性收入業務的運營成本。在本報告期間，銷售成本增加4.1%至20.693億港元(2022/23財政年度上半年：19.872億港元)。銷售成本的上升主要由於物業交付項目增加及租賃成本上升所致。

毛利

毛利下跌49.8%至4.469億港元(2022/23財政年度上半年：8.905億港元)。於本報告期間，毛利率下降至17.8%(2022/23財政年度上半年：30.9%)，主要是來源於建安成本上升，租賃收入減少，以及租賃成本上升所致。

其他收入及收益

於本報告期間，其他收入減少85.9%至0.071億港元(2022/23財政年度上半年：0.501億港元)，主要是由於來自利息收入及政府獎補的減少。另外，其他收益由去年同期的0.160億港元虧損轉為1.060億港元收益，主要於本報告期內，處置一附屬公司之收益所致。

投資物業公平值(虧損)/收益

投資物業公平值虧損為1.448億港元(2022/23財政年度上半年：收益0.196億港元) 主要由於疫情結束之後，房地產市場繼續下行，社會經濟內需不足，租賃需求下降所致。

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增加57.0%至1.002億港元(2022/23財政年度上半年：0.638億港元)，上升主要由於報告期內在促銷及推廣開支增加導致。

行政開支

行政開支持平4.567億港元(2022/23財政年度上半年：4.500億港元)。

其他開支

其他開支增加至1.746億港元(2022/23財政年度上半年：1.081億港元)。主要是由應收貿易賬款減值以及合同取消成本所致。

融資成本

融資成本增加30.7%至3.602億港元(2022/23財政年度上半年：2.755億港元)，由於資本化利息減少導致。

於2023年9月30日，由於財務結構優化，本集團的加權平均融資成本下降至7.2% (2023年3月31日：8.1%)。於2023年9月30日，計息銀行及其他借貸及優先票據的融資成本分別是6.3%及9.0% (2023年3月31日：7.6%及9.0%)。

應佔聯營公司之利潤

於本報告期間，本集團錄得應佔聯營公司之利潤0.573億港元(2022/23財政年度上半年：無)，主要是由於本期間新增一聯營公司(即第一亞太集團)所致。

稅項

本集團本年度的所得稅開支包括中國企業所得稅及土地增值稅所作撥備，經扣除遞延稅項。本集團的所得稅開支由2022/23財政年度上半年回撥1.532億港元增加至2023/24財政年度上半年0.022億港元，主要由於應課稅溢利和物業銷售增加導致企業所得稅和土地增值稅增加。

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9月30日，本集團持有現金及銀行存款為13.062億港元(2023年3月31日：25.251億港元)，其中受限制現金為10.264億港元(2023年3月31日：11.504億港元)。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9月30日，本集團的計息債務為319.158億港元(2023年3月31日：328.308億港元)，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9月30日的計息銀行及其他借貸合計為208.557億港元(2023年3月31日：212.792億港元)，其中72.839億港元須於一年內或應要求償還、28.303億港元須於第二年償還、61.363億港元須於第三至第五年償還及46.052億港元須於五年後償還。於2023年9月30日，本集團的計息銀行及其他借貸中約為207.507億港元是以若干樓宇、投資物業、發展中物業、持作銷售物業及銀行存款作抵押，其賬面總值約為534.730億港元。

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14.60%的利率計息(2023年3月31日：2.80%至15.00%)。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

報告期內，變動詳情載列如下：

	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%
	2024年4月	2024年6月	2024年7月	2024年12月	2024年10月
	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
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2023年4月1日	306,240	321,780	262,675	360,750	213,750
到期時回購	(17,400)	(17,300)	(13,825)	(9,250)	(11,250)
於2023年9月30日	<u>288,840</u>	<u>304,480</u>	<u>248,850</u>	<u>351,500</u>	<u>202,500</u>

上述所有票據在新加坡證券交易所上市及買賣。

於2023年9月30日，優先票據的賬面值為110.601億港元(2023年3月31日：115.516億港元)。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。

資本負債比率

本集團於2023年9月30日的資本負債比率(債務淨額除權益總額)為77.9%(2023年3月31日：71.0%)。

流動資產淨值及流動比率

於2023年9月30日，本集團流動資產淨值為91.122億港元(2023年3月31日：114.998億港元)，流動比率為1.25(2023年3月31日：1.28)。

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96.671億港元(2023年3月31日：98.084億港元)。

更改財政年度年結日

為便於編製本集團的綜合財務報表，與配合國內附屬公司之財政年度年結日一致為12月31日。因此，董事會決議將本公司下一個財政年度年結日將改為2023年12月31日，而本公司下一份經審核綜合財務報表將涵蓋自2023年4月1日起至2023年12月31日止9個月期間。

據董事會所深知及確信，其並不預期更改本公司財政年度年結日將對本集團造成任何重大不利影響，亦無與此相關之其他重大事宜須敦請本公司股東垂注。

隨後之財務報告期間

於更改財政年度年結日生效後，本公司將根據以下各自之截止日期公佈及刊發本集團在以下財政期間之財務業績及報告：

所涵蓋財務期間	刊發業績公告 之截止日期	刊發財務報告 之截止日期
截至2023年12月31日止9個月的 經審核末期業績	2024年3月31日	2024年4月30日
截至2024年6月30日止6個月的 未經審核中期業績	2024年8月31日	2024年9月30日
截至2024年12月31日止12個月的 經審核末期業績	2025年3月31日	2025年4月30日

所持的重大投資、附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

於2022年12月16日，本公司的間接全資附屬公司華南城集團有限公司（「華南城集團」）、本公司的直接全資附屬公司華南國際工業原料城(深圳)有限公司與深圳市深基壹號產業園區投資運營有限公司（「深圳市深基壹號」）訂立投資協議，據此，深圳市深基壹號同意以人民幣5,000,000,000元的認購代價對認購股份進行認購，而西安華南城有限公司（「西安華南城」）同意以該價款發行認購股份。出售西安華南城已於2023年5月完成。完成後，華南城集團擁有西安華南城約30.65%股權，而西安華南城成為本公司的聯營公司。上述出售西安華南城之進一步詳情已於本公司日期為2022年12月18日的公告中披露。截至2023年9月30日止六個月，本集團並無收購及出售其他附屬公司及聯營公司的重大投資。

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可與載於本公司2022/23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2023年9月30日，本集團有僱員2,792人。本集團致力優化組織架構及人才結構，進一步控制運營成本，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。

延遲派付截至2023年3月31日止年度之末期股息

本集團原定於2023年12月29日或之前派付的截至2023年3月31日止年度的末期股息每股2.0港仙（「**2022/23末期股息**」）。鑒於整體營商環境和融資環境越趨困難，本集團營運嚴重受壓，導致資金緊絀，本集團需要額外時間完成資金籌措作為本公司派發2022/23末期股息之用。故此，董事會決議將該末期股息的派付日期從2023年12月29日延後至2024年12月31日或之前派付。

一般授權發行

補充有關所得款用途的最新情況

於2021年12月30日(交易時段後)，本公司與特區建發集團訂立認購協議。根據該認購協議及本公司於2022年2月18日舉行的特別股東大會上授予董事之一般授權，特區建設發展投資控股有限公司(特區建發集團間接持有的全資子公司)以每股0.57港元的認購價發行及配發合共3,350,000,000股新股份(「認購新股份」)，總認購對價為1,909.5百萬港元，本公司據此發行及配發相關股份。有關該交易之詳情分別載於日期為2021年12月31日、2022年2月18日、2022年2月20日、2022年4月29日及2022年5月16日之公告內，與及2022年1月26日之特別股東大會通函內。

根據2022年1月26日之特別股東大會通函所述有關所得款用途使用情況的額外資料如下：

	直至2023年 3月31日止 已動用的 所得款項淨額 百萬港元	截至2023年 3月31日止 年度內動用 的所得款項 百萬港元	截至2023年 3月31日 尚未動用的 所得款項 百萬港元
用於償還本集團的借貸及應計利息	1,799.11	1,799.11	—
用作本集團的一般營運資金	94.69	94.69	—
專業顧問費用及股份發行成本	15.70	15.70	—

截至2023年3月31日，有關認購新股股份所得款項已悉數用於償還本集團的借貸及應計利息，與及用作本集團的一般營運資金用途。

上述補充資料，應與2022/23全年業績公告及2022/23年度報告一併閱讀，但概不影響該公告及年度報告內任何其他資料。

企業管治守則

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

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2023/24財政年度上半年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(主席)、梁君彥先生、許照中先生及申麗鳳女士。

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2023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，本公司贖回部份優先票據的本金額為6,902.5萬美元。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
聯席主席
李文雄及鄭松興

2023年11月30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馮星航先生、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^{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。