

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2020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
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)	
合約銷售	8,070,818	7,732,783	+4.4%
收入	7,106,901	5,827,158	+22.0%
其中：持續性收入	1,323,506	1,197,059	+10.6%
毛利率	38%	39%	
母公司擁有人應佔核心淨利潤*	734,731	501,749	+46.4%
母公司擁有人應佔淨利潤	653,542	628,170	+4.0%
每股盈利—基本	8.08港仙	7.75港仙	+4.3%
於	2020年 9月30日	2020年 3月31日	
現金及銀行存款	10,263,762	10,303,541	-0.4%
資本負債比率	67.3%	67.2%	

\* 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2020年9月30日止六個月(「2020/21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2020年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
收入	4	7,106,901	5,827,158
銷售成本		<u>(4,404,229)</u>	<u>(3,580,070)</u>
毛利		2,702,672	2,247,088
其他收入及(虧損)／收益	4	(88,382)	172,276
投資物業公平值收益	4	23,044	278,361
銷售及分銷開支		(236,376)	(323,881)
行政開支		(511,112)	(555,651)
其他開支		(199,159)	(94,383)
融資成本	5	<u>(346,670)</u>	<u>(302,333)</u>
稅前利潤	6	1,344,017	1,421,477
所得稅開支	7	<u>(690,992)</u>	<u>(791,236)</u>
期內利潤		<u>653,025</u>	<u>630,241</u>
下列各方應佔：			
母公司擁有人		653,542	628,170
非控股權益		<u>(517)</u>	<u>2,071</u>
		<u>653,025</u>	<u>630,241</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>8.08港仙</u>	<u>7.75港仙</u>
攤薄			
一期內利潤		<u>8.08港仙</u>	<u>7.75港仙</u>

中期簡明綜合全面收益表  
截至2020年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
期內利潤	<u>653,025</u>	<u>630,241</u>
其他全面收入／(虧損)		
將於其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>2,221,641</u>	<u>(2,483,907)</u>
期內除稅後其他全面收入／(虧損)	<u>2,221,641</u>	<u>(2,483,907)</u>
期內總全面收入／(虧損)	<u>2,874,666</u>	<u>(1,853,666)</u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	2,871,892	(1,850,538)
非控股權益	<u>2,774</u>	<u>(3,128)</u>
	<u>2,874,666</u>	<u>(1,853,666)</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

於2020年9月30日

	附註	2020年 9月30日 千港元 (未經審核)	2020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		1,376,729	1,451,308
投資物業		53,050,601	50,873,673
使用權資產		1,259,430	1,424,217
發展中物業		1,262,398	1,120,379
商譽		–	34,128
透過損益以公平值列賬之金融資產		8,862	8,524
其他長期應收款項		372,799	587,944
購買土地使用權支付的按金		30,983	29,799
遞延稅項資產		3,459,269	3,550,178
非流動資產總值		<u>60,821,071</u>	<u>59,080,150</u>
<b>流動資產</b>			
持作融資租賃物業		266,138	259,431
持作銷售物業		39,001,480	40,065,384
存貨		95,200	109,087
應收貿易賬款	10	653,540	560,891
合約資產		–	161,830
預付款項、其他應收款項及其他資產		3,532,657	2,536,396
透過損益以公平值列賬之金融資產		301,970	357,342
現金及銀行存款		10,263,762	10,303,541
流動資產總值		<u>54,114,747</u>	<u>54,353,902</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	12,158,449	15,589,798
合約負債		15,568,516	15,578,700
計息銀行及其他借貸		6,939,952	8,200,428
優先票據		7,785,255	5,356,119
中期票據		58,038	55,820
境內公司債券		1,259,938	1,277,098
透過損益以公平值列賬之金融負債		55,887	–
應付稅項		4,340,012	4,241,087
流動負債總額		<u>48,166,047</u>	<u>50,299,050</u>
流動資產淨值		<u>5,948,700</u>	<u>4,054,852</u>
資產總值減流動負債		<u>66,769,771</u>	<u>63,135,002</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2020年9月30日

	2020年 9月30日 千港元 (未經審核)	2020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	10,248,240	8,920,685
優先票據	8,233,576	8,963,385
中期票據	648,329	651,847
境內公司債券	341,400	328,350
其他長期應付款	55,690	122,732
遞延稅項負債	9,748,795	9,265,483
非流動負債總額	<u>29,276,030</u>	<u>28,252,482</u>
資產淨值	<u>37,493,741</u>	<u>34,882,520</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	30,258,206	27,610,414
非控股權益	37,480,518	34,832,726
	<u>13,223</u>	<u>49,794</u>
權益總額	<u>37,493,741</u>	<u>34,882,520</u>

## 中期簡明綜合財務報表附註

截至2020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2020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2020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2020年3月31日止年度有關並包括在截至2020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2020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2020年3月31日止年度之年度合併財務報表所應用者一致，惟就當期財務資料首次採納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3號的修訂本	業務的定義
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號的修訂本	利率基準改革
香港財務報告準則第16號的修訂本	新型冠狀病毒疫情相關的租金優惠(提前採納)
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號 的修訂本	重大的定義

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)
未分配收入及收益				35,402
未分配開支				(970,024)
融資成本				(346,670)
稅前利潤				<u>1,344,017</u>
<b>於2020年9月30日</b>				
分部資產	45,700,740	52,558,139	2,474,271	100,733,150
對帳： 未分配資產				<u>14,202,668</u>
資產總值				<u>114,935,818</u>
分部負債	20,769,942	8,183,362	923,015	29,876,319
對帳： 未分配負債				<u>47,565,758</u>
負債總額				<u>77,442,077</u>

### 3. 經營分部資料(續)

於截至2020年9月30日止六個月，本集團已變更其內部管理組織，透過合併物業投資及物業管理業務改變其可呈報分部之組成。此外，電子商貿業務也合併在「其他」分部。傢俬市場的物業租賃經營業務也從物業投資分部轉移至「其他」分部。因此，截至2019年9月30日止六個月的相應資料已重列。

	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) (經重列)	其他 千港元 (未經審核) (經重列)	總計 千港元 (未經審核)
<b>截至2019年9月30日止六個月</b>				
<b>分部收入：</b>				
對外部客戶銷售	4,630,099	660,834	536,225	5,827,158
投資物業公平值增加前分部業績	1,723,175	481,086	173,523	2,377,784
投資物業公平值增加	—	278,361	—	278,361
投資物業公平值增加後分部業績	<u>1,723,175</u>	<u>759,447</u>	<u>173,523</u>	<u>2,656,145</u>
未分配銷售成本				(130,696)
利息收入				82,693
透過損益以公平值列賬之金融資產公平值虧損， 淨額				(8,531)
未分配收入及收益				98,114
未分配開支				(973,915)
融資成本				<u>(302,333)</u>
稅前利潤				<u>1,421,477</u>
<b>於2020年3月31日(經審核)</b>				
分部資產	47,527,066	49,932,093	2,468,746	99,927,905
對帳：				
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
對帳：				
未分配負債				<u>50,856,883</u>
負債總額				<u>78,551,532</u>

#### 4. 收入、其他收入及(虧損)／收益及投資物業公平值收益

收入、其他收入及收益分析如下：

	截至9月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
<b>收入*</b>		
客戶合約收益	6,487,555	5,267,163
其他來源的收益		
租金收入	413,417	336,268
融資租賃收入	6,428	26,345
其他收入	199,501	197,382
	<u>7,106,901</u>	<u>5,827,158</u>
<b>其他收入</b>		
利息收入	29,843	82,693
政府補貼**	9,322	30,113
其他	16,141	36,995
	<u>55,306</u>	<u>149,801</u>
<b>(虧損)／收益</b>		
透過損益以公平值列賬之金融資產／負債的公平值虧損，淨額	(96,122)	(8,531)
處置附屬公司之虧損	(57,505)	(12)
回購資產支持證券(虧損)／收益	(9,111)	19,510
回購優先票據之收益	20,062	18,177
匯兌虧損，淨額	(1,012)	(6,669)
	<u>(143,688)</u>	<u>22,475</u>
	<u>(88,382)</u>	<u>172,276</u>
<b>投資物業公平值收益</b>	<u>23,044</u>	<u>278,361</u>

\* 已包括奧特萊斯運營收入223,050,000港元(截至2019年9月30日止六個月：201,303,000港元)及物流及倉儲服務收入203,273,000港元(截至2019年9月30日止六個月：196,392,000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	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019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、 境內公司債券及短期融資券)	1,601,466	1,339,904
租賃負債利息	3,295	3,197
減：資本化利息	(1,258,091)	(1,040,768)
總計	<u>346,670</u>	<u>302,333</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	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
已售物業成本	3,803,046	2,897,055
融資租賃物業成本	3,189	9,869
物業、廠房及設備之折舊	66,923	61,463
減：就發展中物業的資本化折舊	(241)	(166)
	<u>66,682</u>	<u>61,297</u>
使用權資產折舊	47,227	39,032
未計入租賃負債計量的租賃付款	4,167	4,463
應收貿易賬款減值*	106,602	58,222
以權益結算的購股權開支	4,090	1,006
預付款項、其他應收款項及其他資產以及其他長期應收款之 金融資產減值*	13,884	—
商譽減值撥備*	<u>34,128</u>	<u>—</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2019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2019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2019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2020年及2019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。

	截至9月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
即期：		
中國大陸企業所得稅	181,020	360,370
中國大陸土地增值稅	154,213	429,874
遞延：		
中國大陸企業所得稅	382,738	93,580
中國大陸土地增值稅	(38,553)	(107,469)
股息預扣稅	11,574	14,881
期內稅項支出總額	<u>690,992</u>	<u>791,236</u>

## 8. 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期內利潤及期內已發行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2020年及2019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	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (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>653,542</u>	<u>628,170</u>
	<b>股數</b>	
	2020年	2019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>8,107,228,848</u>

## 9. 股息

截至2020年3月31日止財政年度每股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日支付給股東。

本公司於2020年11月27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2019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2020年9月30日及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：

	於2020年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2020年 3月31日 千港元 (經審核)
3個月以內	522,545	277,152
超過3個月	130,995	283,739
總計	<u>653,540</u>	<u>560,891</u>

## 11. 貿易及其他應付款項

	附註	於2020年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2020年 3月31日 千港元 (經審核)
其他應付款項及應計項目		3,487,780	5,278,166
應付票據	(a)	1,464,222	1,655,544
預收租金及其他款項		4,066,481	5,573,375
應付 – 非控股權益		–	156,471
退款負債		–	654
租賃負債		27,837	48,921
應付股利		242,757	–
應付建築費用及保留金	(b)	<u>2,869,372</u>	<u>2,876,667</u>
總計		<u>12,158,449</u>	<u>15,589,798</u>

## 11. 貿易及其他應付款項(續)

(a) 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2020年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2020年 3月31日 千港元 (經審核)
3個月內	383,369	534,931
超過3個月	<u>1,080,853</u>	<u>1,120,613</u>
總計	<u><u>1,464,222</u></u>	<u><u>1,655,544</u></u>

(b) 於報告期末應付建築費用及保留金的賬齡分析如下：

	於2020年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2020年 3月31日 千港元 (經審核)
1年內	2,308,586	1,060,018
超過1年	<u>560,786</u>	<u>1,816,649</u>
總計	<u><u>2,869,372</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。

## 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2020年9月30日止六個月（「**2020/21**財政年度上半年」或「**本報告期間**」）未經審核的綜合中期業績。

上半財年，疫情後續影響仍在，雖然實現整體復工，各項業務逐步恢復正常，但國內外經濟形勢錯綜複雜，中美貿易摩擦不斷，整體來看機遇與挑戰並存。2020年第三季度，中國GDP增長4.9%，較前三季度同比增長0.7%，實現逆勢翻紅。受大環境影響，華南城整體經營業績呈向好趨勢。

2020上半財年，華南城繼續做好防疫的同時，大力引入新業態，完善基礎配套。2020年9月，超5萬平方米大型綜合體，南寧華南城阿爾特麥超市開門營業；鄭州華南城鴻輝家具批發城同月也正式開始營業。本集團繼續推行「安全、品質、服務」六字方針，降本增效取得一定成效。

本報告期間，國家大力支持實體經濟，通過稅收減免、貼息貸款等多種手段扶持中小企業。華南城利好頻傳，2020年8月，深圳地鐵10號線正式開通，設點華南城站，深圳華南城交通區位優勢得到質的提升；2020年9月，國家商務部等七部委聯合發文，深圳華南城獲批深圳首家「市場採購貿易試點單位」，同時疊加萬達廣場入駐等多重利好因素，華南城商貿產業得到極大提振。

此外，深圳華南城還受惠於「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」，以設立深圳經濟特區40周年為契機，在中央改革頂層設計和戰略部署下，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。

## 業績及股息

面對疫情和大環境的挑戰，華南城率先實現安全復工，在全員共同努力下，實現業績穩步增長。於本報告期間，本集團的合約銷售額增長4.4%至80.708億港元(2019/20財政年度上半年：77.328億港元)；收入增加22.0%至71.069億港元(2019/20財政年度上半年：58.272億港元)，其中持續性收入增長10.6%至13.235億港元(2019/20財政年度上半年：11.971億港元)。

母公司擁有人應佔淨利潤增加4.0%至6.535億港元(2019/20財政年度上半年：6.282億港元)，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相關稅款影響、商譽減值等的母公司擁有人應佔淨利潤)增加46.4%至7.347億港元(2019/20財政年度上半年：5.017億港元)。每股基本盈利增加至8.08港仙(2019/20財政年度上半年：7.75港仙)。

董事會不建議派付截至2020年9月30日止六個月中期股息(2019/20財政年度上半年：無)。

## 市場及運營回顧

華南城大力推行專業化園區運營管理，「重招商、強運營」的戰略部署取得積極成效，同時大力引入和扶持新業態，實現多業務全面開花。

本報告期間，受制於疫情和整體大環境，房地產開發整體受到一定影響。後期，在做好疫情防控的前提下，率先實現安全復工，業績出現明顯復蘇，合約銷售額在本報告期間較去年同期仍然錄得增長。在管理和團隊建設上，投資開發團隊取得良好成效，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。

本報告期間，商業管理團隊持續引入優質業態和商戶，為長期發展打下良好基礎，同時不斷提升項目管理能力和核心競爭力。具體來看，商管集團深耕業態，其中深圳、

鄭州、南昌項目的電商網紅直播基地，南寧、合肥和南昌項目的會員制超市，以鄭州華南城鴻輝家具為代表的高性價比家具，及八城的奧特萊斯成為拉動經濟的「四架馬車」。此外，教育、汽摩配件、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，例如西安華南城的汽摩配件、合肥華南城的教育產業基地等，逐漸替代傳統產業，形成新的增長點。

### **多元化經營，持續推進轉型升級**

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，本集團將緊貼市場變化，致力提升原有業務的管理水平，不斷轉型升級，引入新業態，為長期發展打下堅實基礎。

2020/21財政年度，華南城重點整合原有業務資源，開拓多元輕資產綜合管理業務，其中包括商業綜合體管理、項目及物業管理、以及奧特萊斯運營等。加強各輕資產業務與園區運營的互補協同作用，降低成本，助推華南城邁向多元化高質量發展。

深圳華南城配套全面升級，在上一財政年度與萬達集團達成合作的基礎上，於本報告期間引入廣州香江集團等強勢品牌，口碑和影響力均有提升。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**」）迎來地鐵開通利好，借勢活動，雙節營業額明顯增長。本集團全資附屬公司乾龍物流集團有限公司（「**乾龍物流**」）已逐步完成從園區租賃向綜合性第三方物流服務業務延伸，現已取得中國500強及世界500強等多個知名品牌的倉配項目或運輸項目，憑藉良好的服務品質以及多年的經驗積累，獲得客戶高度認可。

新業態引進上，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，形成新的增長點。例如，

南昌華南城打造約3萬平方米網紅直播基地，提供主播培訓、運營管理、影視製作等一條龍服務；南寧華南城、合肥華南城和南昌華南城紛紛開設會員制超市；合肥華南城主打教育培訓，已形成科教產業集群化發展態勢。

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，並將帶來巨大租金收入和人流，促進相關產業協同發展。

### **穩健的財務管理，靈活通暢的融資渠道**

本集團穩健的財務管理以及健康的財務架構獲得專業信用評級機構和金融機構的認可。於本報告期間，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。

在融資上，本集團繼續加強已建立的多元和廣泛的融資渠道。境外，本集團於本報告期間發行金額合計為5.75億美元的優先票據，並於本報告期間回購和註銷金額合計約1.67億美元的優先票據，積極優化債務結構。境內，本集團繼續深化與各商業銀行合作，繼續獲商業銀行授予多類型貸款額度，滿足本集團的融資以及運營需求，有效降低融資成本和優化債務結構。從上一財年開始，本集團致力完成更多長期貸款，以延長整體債務年限。從上一財政年度開始截至本報告期間末，本集團獲得各商業銀行授予多筆長年期(超過5年)的固定資產抵押借款，金額合計人民幣60億元，為本集團未來發展提供良好支撐。透過有效運用境內外資本市場融資、銀行貸款及內部運營現金流，本集團於本報告期間繼續保持低負債，本集團的資產負債比率保持在本財年初的水平，讓本集團在經濟環境不明朗時確保穩健的財務基礎。展望下半年，本集團將繼續採取謹慎穩健的財務管理策略，維護多元化及靈活暢通的融資渠道，並致力實現更佳的資金管理，務求在財務穩定及業務發展上取得平衡，為股東創造最大價值。

## 未來前景

展望下半財年，複雜的大環境或對經濟穩定增長帶來一定影響。然而，在政府「穩地價、穩房價、穩預期」的主旋律下，整體市場會保持平穩健康發展。

本集團將繼續採取審慎樂觀的態度，積極面對挑戰，力爭穩中有進。華南城多年堅守的「商貿物流+」模式，將有助本集團所處的優勢環境整合資源，優化資本運作力度，加強成本控制，效益優先。本集團將繼續致力促進產業升級轉型，促進項目生態圈不斷完善，最終實現打造「產城融合、宜業宜居美麗新城」的發展目標。

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，2020年11月27日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### *夯實主業，新業態全面開花*

2020/2021上半財年，國際形勢錯綜複雜，受疫情和貿易摩擦影響，對外出口及整體經濟面臨挑戰，二季度以後有所緩和，經濟觸底反彈。2020年三季度，中國國內生產總值(GDP)上漲4.9%，前三季度逆勢翻紅整體上漲0.7%。「市場採購貿易試點」、「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」等相繼出台，本集團項目受政策利好，迎來發展的歷史機遇。

面對經濟增長放緩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中心的開發商和運營商地位。

隨著各地項目的逐漸成熟，華南城除加強提供住宅、多功能商業物業、寫字樓、物業管理、會議及展覽設施、倉儲物流、奧特萊斯運營及金融等服務外，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。例如，深圳華南城與萬達集團簽署戰略合作協議，全新一代萬達廣場即將落戶深圳華南城。深圳10號地鐵線於2020年8月正式開通，設點華南城站，周邊商業配套升級，進一步激活人氣。進入2020年9月，超5萬平方米大型綜合體南寧華南城阿爾特麥超市、鄭州華南城鴻輝家具批發城等相繼開業，極大地豐富了華南城園區業態，帶來人流，助力各產業協同發展。截至目前，華南城已形成以電商網紅直播基地、會員制超市、高性價比家具，及奧特萊斯新業態「四架馬車」全面開花態勢同時原有業態繼續保持穩步發展。

華南城為中國領先的大型綜合物流及商品交易中心開發商和運營商，一直推進著區域經濟轉型升級和新型城鎮化建設。隨著八個華南城項目發展日趨成熟，為了項目開發及招商運營的管理更專業化和精細化，本集團於2018/19財政年度成立了投資開發集團及商業管理集團。投資開發集團透過不斷加強節點管理與運營團隊建設，全面控制開發環節和成本，讓項目運營效率進一步提升，以便更好地抵禦市場風險。於2020/2021財政年度上半年，本集團錄得合約銷售與上年同期比較上升約4.4%。商業管理集團邁向高質量發展，加強引入大型知名企業。本集團各項業務經營穩健向好，2020/21年財年上半年持續性收入較去年同期增加10.6%至13.235億港元，繼續保持穩定且強勁的增長趨勢。

於2020/21財政年度上半年，本集團總收入增加22.0%至71.069億港元(2019/20財政年度上半年：58.272億港元)，其中持續性收入由2019/20財政年度上半年的11.971億港元按年增加10.6%至本報告期間的13.235億港元，佔總收入的18.6%(2019/20財政年度上半年：20.5%)。毛利率為38%(2019/20財政年度上半年：39%)。母公司擁有人應佔淨利潤為6.535億港元(2019/20財政年度上半年：6.282億港元)。每股基本盈利為8.08港仙(2019/20財政年度上半年：7.75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、深圳等多地項目均開發有多功能商業物業；部分項目還引入政務服務中心、科教產業等。在工程建築上，投開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住宅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。於本報告期間，投開集團在在管理和團隊建設上，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。

### **深圳華南城**

深圳華南城總建築面積約239萬平方米的建設已竣工，一期、二期及部分三期物業的商品交易中心及配套設施均已投入運營，包括約162萬平方米的商品交易中心、約412,000平方米的住宅和多功能商業物業，及約356,200平方米的倉儲設施及其他設施。

### **南昌華南城**

南昌華南城總建築面積約240萬平方米的建設已竣工，包括約107萬平方米的商品交易中心、約128萬平方米的住宅配套及約44,300平方米的倉儲設施。

### **南寧華南城**

南寧華南城總建築面積約195萬平方米的建設已竣工，包括約896,600平方米的商品交易中心、約814,100平方米的住宅配套、約205,600平方米的多功能商業物業及約36,800平方米的倉儲設施。建築面積約154,800平方米的多功能商業物業工程已展開規劃建設。

### **西安華南城**

西安華南城總建築面積約188萬平方米已竣工，包括約168萬平方米的商品交易中心、約119,900平方米的多功能商業物業、約52,000平方米的倉儲設施，及約23,300平方米的配套設施。

### **哈爾濱華南城**

哈爾濱華南城總建築面積約198萬平方米的建設已竣工，包括約143萬平方米的商品交易中心、約8,700平方米的多功能商業物業、約454,100平方米的住宅配套、約81,600平方米的物流和倉儲設施及配套設施已竣工。

## **鄭州華南城**

鄭州華南城總建築面積約370萬平方米的建設已竣工，包括約266萬平方米的商品交易中心、約286,200平方米的倉儲設施及配套設施，及約751,500平方米的住宅配套。

## **合肥華南城**

合肥華南城總建築面積約316萬平方米的建設已竣工，包括約159萬平方米的商品交易中心、約150萬平方米的住宅配套及約82,000平方米的倉儲設施及配套設施。

## **重慶華南城**

重慶華南城總建築面積約200萬平方米的建設已竣工，包括約126萬平方米的商品交易中心、約519,300平方米住宅配套及約217,100平方米倉儲設施及配套設施。

## **商業管理集團**

### **整合資源，持續轉型升級**

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，為華南城的開發、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、鄰里中心、住宅、多功能商業物業等多種類型物業。

本報告期間，本集團繼續落實「重招商、強運營」策略，專業商業管理團隊令項目管理及招商更專業，精準引進符合未來發展趨勢的新興產業和新業態。具體來看，深圳、鄭州、南昌項目的電商網紅基地，南寧、合肥和南昌項目的會員制超市，以鄭州華南城鴻輝家具批發城為代表的高性價比家具，及已有的奧特萊斯運營成為拉動商業運營

增長的「四架馬車」。此外，教育、汽摩配件、醫養美妝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，例如西安華南城的汽摩配專業市場、合肥華南城的教育產業基地等，是對本集團已有業態的完美補充。

本報告期間，「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戶、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。此外，華為進駐項目中小企業上雲、智慧園區建設全面鋪開，在系列利好政策加持下，華南城不斷引入新技術，推進數字化落地，為商貿產業創新發展打下良好基礎。

### **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。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，大大降低人力成本以及提高效率。

於本報告期間，物業租賃和物業管理產生的收入達7.487億港元（2019/20財政年度上半年：6.608億港元），同比增長13.3%。

## **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。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。於本報告期間，乾龍物流全面升級高標倉，提高服務水平，同時佈局冷鏈物流，全方位拓展業務。

於本報告期間，物流與倉儲服務產生的收入達2.033億港元(2019/20財政年度上半年：1.964億港元)，同比增長3.5%。

## **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。本報告期間，華盛奧萊積極創新，在運營、招商、拓展等方面推出新舉措。在運營方面，於本報告期間，華盛奧特萊斯策劃活動上百場，整體銷售額明顯增長。在營銷手段上，創新推出網紅直播等潮流賣點，有效拉動人流增加線上業務量；在招商方面，建立完善全國品牌資源庫，與近千個戰略品牌達成合作，通過節約成本、優化體系結構、轉變招商運營思路，為未來發展奠定堅實基礎。

於本報告期間，奧特萊斯運營產生的收入達2.231億港元(2019/20財政年度上半年：2.013億港元)，同比增長10.8%。

## **展會及活動**

本報告期間，本集團舉辦多場大型展會和活動。

值成立十八周年之際，本集團於2020年5月正式推出「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。

於2020年9月，第二屆摩托騎士節在西安華南城摩托城舉行，園區內摩托商戶以及來自全國各地的網紅機車博主、機車騎士「騎」聚一堂，共同締造機車文化盛宴，為期兩天的活動，現場人潮湧動。本次騎士節集品牌商家展銷、摩托競賽、特技表演、派對嘉年華等形式為一體，通過與相關產業線商戶聯動刺激帶動銷售，它的成功舉辦標誌著西安華南城正在打造一張獨具特色的產業文化名片。

於2020年10月1-11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。美食節至今已舉辦約20年，現已成功打造為南寧知名旅遊節慶品牌、「廣西十大旅遊節慶品牌」，在極大地豐富了當地市民生活的同時，也促進了市內公司運營業績的提升，鞏固了華南城在當地的認可度和知名度。

應對今年疫情特殊情況，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。在以運動健康為主線的同時，串聯多個城市多個消費場景，通過華南城小程序裂變營銷，激勵消費者到當地華南城遊玩打卡並消費。本活動於2020年9月舉行期間，累計吸引逾萬人參與，進一步增強了客戶粘性。

此外，深圳華南城美酒集市、南寧華南城家居生活購物節、南昌華南城第三屆秋季家居建材博覽會等活動也頗具看點，廣受關注。本集團正在持續擴大與各城園區內廣大商戶間的聯動，在資源整合、活動形式上推陳出新，不斷增強華南城品牌文化活力，推動企業健康發展。

## 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。本集團現有土地儲備如下，該等土地的用途以住宅及商業為主。

(平方米)	已竣工物業 <sup>(1)</sup>		發展中物業	將於2020/21財年竣工的物業	規劃作未來發展的已購土地建築面積 <sup>(2)</sup>		總規劃建築面積 <sup>(3)</sup>	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			預計	預計		
深圳華南城	863,000	1,529,300	185,500	–	66,200	2,644,000	2,644,000	100%
南昌華南城	1,406,600	994,300	710,700	–	1,682,800	6,866,000	4,794,400	70%
南寧華南城	682,000	1,271,100	154,800	–	372,100	4,880,000	2,480,000	51%
西安華南城	921,700	957,700	1,081,700	262,500	1,715,500	17,500,000	4,676,600	27%
哈爾濱華南城	701,600	1,274,100	881,400	61,400	2,860,100	12,000,000	5,717,200	48%
鄭州華南城	1,840,300	1,862,400	1,992,200	1,091,700	4,497,300	12,000,000	10,192,200	85%
合肥華南城	1,863,600	1,294,300	721,500	149,000	2,113,600	12,000,000	5,993,000	50%
重慶華南城	646,700	1,353,700	891,600	333,800	3,609,800	13,100,000	6,501,800	50%
<b>總計</b>	<b>8,925,500</b>	<b>10,536,900</b>	<b>6,619,400</b>	<b>1,898,400</b>	<b>16,917,400</b>	<b>80,990,000</b>	<b>42,999,200</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的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2020年9月30日，本集團總計息債務為355億港元(2020年3月31日：338億港元)，較2020年3月31日增加5%；資本負債比率為67.3%(2020年3月31日：67.2%)。此外，於2020年9月30日，現金及銀行存款為102.638億港元(2020年3月31日：103.035億港元)及本集團持有備用銀行授信約172億港元。

與去年同期比較，本集團於本報告期間的收入增加22.0%至71.069億港元(2019/20財政年度上半年：58.272億港元)；而母公司擁有人應佔淨利潤增加4.0%至6.535億港元(2019/20財政年度上半年：6.282億港元)。撇除投資物業公平值收益及若干稅款影響和購買及贖回優先票據之損益，調整後的母公司擁有人應佔核心淨利潤增加46.4%至7.347億港元(2019/20財政年度上半年：5.017億港元)。每股基本盈利增加至8.08港仙(2019/20財政年度上半年：7.75港仙)。

## 收入

與去年同期比較，本報告期間的收入增加22.0%至71.069億港元(2019/20財政年度上半年：58.272億港元)，增加主要原因是由於本報告期間有較多的物業銷售及交付及整體持續性收入增加所致。

	截至9月30日止六個月		變幅 %
	2020年 千港元	2019年 千港元	
物業銷售及融資租賃收入	<b>5,783,395</b>	4,630,099	24.9
銷售物業	5,776,967	4,603,754	25.5
融資租賃收入	6,428	26,345	-75.6
持續性收入	<b>1,323,506</b>	1,197,059	10.6
物業租金及管理服務收入	748,688	660,834	13.3
其他持續性收入	574,818	536,225	7.2
	<b><u>7,106,901</u></b>	<b><u>5,827,158</u></b>	<b><u>22.0</u></b>

## **銷售物業及融資租賃收入**

銷售物業收入增加25.5%至57.770億港元(2019/20財政年度上半年：46.038億港元)。增加主要原因是由於本報告期間位於合肥、鄭州及哈爾濱項目有較多的物業銷售及交付。

來自寫字樓的融資租賃收入減少75.6%至640萬港元(2019/20財政年度上半年：2,630萬港元)。下跌的主因是於本報告期間較少深圳華南城寫字樓的融資租賃所致。於本報告期間，本集團與承租人訂立的融資租賃合同約500平方米(2019/20財政年度上半年：1,800平方米)，平均單價約12,800港元／平方米(2019/20財政年度上半年：14,800港元／平方米)。

## **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報告期間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。於本報告期間，本集團的物業租賃及管理服務收入較去年同期比較增加13.3%至7.487億港元(2019/20財政年度上半年：6.608億港元)。

## **其他持續性收入**

其他持續性收入增加7.2%至5.748億港元(2019/20財政年度上半年：5.362億港元)。奧特萊斯運營的收入增加10.8%至2.231億港元(2019/20財政年度上半年：2.013億港元)。同時，於本報告期間，倉儲與物流服務收入增加3.5%至2.033億港元(2019/20財政年度上半年：1.964億港元)，主要是歸因於倉儲面積增加以及第三方物流業務增長。值得一提的是，好百年家居因仍在調整業務，使其收入有所下調，影響了本集團相關收入的增長率。

## 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。在本報告期間，銷售成本增加23.0%至44.042億港元(2019/20財政年度上半年：35.801億港元)。銷售成本的增加與本報告期間確認之銷售收入基本一致。

## 毛利

毛利增加20.3%至27.027億港元(2019/20財政年度上半年：22.471億港元)。於本報告期間，毛利率略為下降至38%(2019/20財政年度上半年：39%)。

## 其他收入及(虧損)／收益

於本報告期間，其他收入減少63.1%至0.553億港元，主要是由於來自政府補貼及利息收入的減少。另外，於本報告期間，其他收益由去年同期的0.225億港元轉為1.437億港元的其他虧損，主要來自透過損益以公平值列賬之金融資產的公平值虧損及處置附屬公司之虧損。

## 投資物業公平值收益

投資物業公平值收益減少91.7%至0.23億港元(2019/20財政年度上半年：2.784億港元)。

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

在取得健康的銷售收入增長的同時，本集團的銷售及分銷開支減少27.0%至2.364億港元(2019/20財政年度上半年：3.239億港元)，下降主要由於本報告期間內在物業銷售推廣方面成功推行多項成本管理措施。

## 行政開支

行政開支減少8.02%至5.111億港元(2019/20財政年度上半年：5.557億港元)，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111.0%至1.992億港元(2019/20財政年度上半年：9,438萬港元)，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以及其他長期應收款之金融資產減值所致。

## 融資成本

融資成本持平於3.467億港元(2019/20財政年度上半年：3.023億港元)。於2020年9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8.33%(2020年3月31日：7.85%)。

## 稅項

所得稅開支減少12.7%至6.910億港元(2019/20財政年度上半年：7.912億港元)。所得稅開支的減少主要是本期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2020年9月30日，本集團持有現金及銀行存款為102.638億港元(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2020年9月30日，本集團的計息債務為355.147億港元(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2020年9月30日的計息銀行及其他借貸合計為171.882億港元(2020年3月31日：171.211億港元)，其中69.400億港元須於一年內或應要求償還、38.545億港元須於第二年償還、21.408億港元須於第三至第五年償還及42.529億港元須於五年後償還。於2020年9月30日，本集團的計息銀行及其他借貸中約165.548億港元是以若干樓宇、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368.395億港元。

本集團所有其他計息銀行及其他借貸均以人民幣及美元為單位，並按每年3.85%至12.00%的利率計息(2020年3月31日：3.95%至12.35%)。此外，於2020年9月30日，本集團持有備用銀行授信約172億港元。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

在本報告期間，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；及(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。

在本報告期間，本公司已於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。

在本報告期間，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 5及6月	2018年 1月	2019年 3及6月	2020年 8月	2016年 9及10月	2019年12月 及2020年1月	2020年 2及6月	2017年 11月	2020年 9月
	10.875%	7.25%	11.875%	11.5%	6.75%	11.5%	10.875%	7.25%	10.75%
	2020年到期 之優先票據	2021年到期 之優先票據	2021年到期 之優先票據	2021年到期 之優先票據	2021年到期 之優先票據	2022年到期 之優先票據	2022年到期 之優先票據	2022年到期 之優先票據	2023年到期 之優先票據
	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
發行面值	250,000	250,000	260,000	200,000	350,000	350,000	350,000	300,000	250,000
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
到期時還款	(201,100)	-	-	-	-	-	-	-	-
回購及註銷	(39,900)	(100,906)	(8,500)	-	(8,000)	-	-	(10,000)	-
於2020年9月30日	-	128,094	243,500	200,000	332,700	350,000	350,000	276,500	250,000

上述所有票據在新加坡證券交易所上市及買賣。

於2020年9月30日，優先票據的賬面值為160.188億港元。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2020年9月30日，華南國際中期票據的賬面值為7.064億港元(2020年3月31日：7.077億港元)及境內公司債券的賬面值為16.013億港元(2020年3月31日：16.054億港元)。

### 資本負債比率

本集團於2020年9月30日、2020年3月31日和2019年9月30日的資本負債比率(債務淨額除權益總額)分別為67.3%、67.2%及68.7%。

## 流動資產淨值及流動比率

於2020年9月30日，本集團流動資產淨值為59.487億港元(2020年3月31日：40.549億港元)，流動比率為1.12(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載於財務報表附註25內。

## 承擔

於2020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145.108億港元(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

本集團於本報告期間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2億美元金額外匯敞口。期內，有另外3億美元金額外匯合同已到期。

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，並在需要時適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2019/20年報財務報表附註46一併閱讀。

## 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，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2020年9月30日，本集團有僱員約4,050人，較於2020年3月31日約4,730人下降約14.38%。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

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，惟以下守則條文除外：

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。於本報告期間，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2020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

審核委員會及本公司獨立核數師安永會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」，審閱本公司及其附屬公司截至2020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」一節內。

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，2020年11月27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、吳光權先生及鄭嘉汶女士；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。