

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2022年3月31日止年度的
全年業績公告
及
(2) 延遲派付截至2021年3月31日止年度之
末期股息

財務摘要

	截至3月31日止年度		變幅
	2022年 千港元	2021年 千港元	
合約銷售	11,794,714	16,148,856	-27.0%
收入	10,311,628	11,309,304	-8.8%
其中：持續性收入	2,958,150	2,765,366	+7.0%
毛利率	29.3%	43.7%	
母公司擁有人應佔核心 淨利潤*	649,028	1,885,622	-65.6%
母公司擁有人應佔淨利潤	760,200	2,415,498	-68.5%
每股盈利—基本	9.39港仙	29.85港仙	
於	2022年3月31日	2021年3月31日	
資產負債率	63.8%	65.7%	-1.9個百分點
淨資產	45,089,972	41,296,550	+9.2%

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

截至2022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2022年3月31日止財政年度(「2021/22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2021年3月31日止財政年度(「2020/21財政年度」))的比較數字如下：

綜合損益表

截至2022年3月31日止年度

		截至3月31日止年度	
	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
收入	4	10,311,628	11,309,304
銷售成本		<u>(7,286,372)</u>	<u>(6,365,099)</u>
毛利		3,025,256	4,944,205
其他收入及收益／(虧損)	4	1,102,162	(20,753)
投資物業公平值收益	4	148,244	1,054,256
銷售及分銷開支		(369,156)	(486,088)
行政開支		(1,014,560)	(1,041,540)
其他開支		(473,185)	(409,630)
融資成本	6	<u>(788,901)</u>	<u>(638,363)</u>
稅前利潤	5	1,629,860	3,402,087
所得稅開支	7	<u>(870,736)</u>	<u>(986,958)</u>
本年度利潤		<u><u>759,124</u></u>	<u><u>2,415,129</u></u>
下列各方應佔：			
母公司擁有人		760,200	2,415,498
非控股權益		<u>(1,076)</u>	<u>(369)</u>
		<u><u>759,124</u></u>	<u><u>2,415,129</u></u>
歸屬於母公司普通股權益持有人之 每股盈利	9		
基本			
一本年度利潤		<u><u>9.39 港仙</u></u>	<u><u>29.85 港仙</u></u>
攤薄			
一本年度利潤		<u><u>9.39 港仙</u></u>	<u><u>29.85 港仙</u></u>

綜合全面收益表

截至2022年3月31日止年度

	截至3月31日止年度	
	2022年 千港元	2021年 千港元
本年度利潤	<u>759,124</u>	<u>2,415,129</u>
其他全面收入		
將於之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>3,260,544</u>	<u>4,280,977</u>
本年度除稅後其他全面收入	<u>3,260,544</u>	<u>4,280,977</u>
本年度總全面收入	<u>4,019,668</u>	<u>6,696,106</u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	4,021,109	6,684,377
非控股權益	<u>(1,441)</u>	<u>11,729</u>
	<u>4,019,668</u>	<u>6,696,106</u>

綜合財務狀況表

於2022年3月31日

	附註	2022年 3月31日 千港元	2021年 3月31日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		817,380	949,329
投資物業		57,767,160	55,695,354
使用權資產		543,937	993,811
發展中物業		1,578,157	2,499,166
透過損益以公平值列賬之金融資產		3,325	9,214
其他長期應收款項		560,758	807,013
購買土地使用權支付的按金		–	15,985
遞延稅項資產		3,684,246	3,358,987
非流動資產總值		64,954,963	64,328,859
流動資產			
持作融資租賃物業		135,251	212,451
持作銷售物業		46,693,652	42,259,146
存貨		51,353	55,894
應收貿易賬款	10	2,351,409	824,705
預付款項、其他應收款項及其他資產		5,519,728	3,407,024
透過損益以公平值列賬之金融資產		–	12,069
現金及銀行存款		4,681,068	9,442,782
流動資產總值		59,432,461	56,214,071
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	12,049,373	11,281,121
合約負債		15,543,565	16,212,034
計息銀行及其他借貸		8,530,761	7,232,328
優先票據		9,622,708	7,681,918
中期票據		799,382	60,343
透過損益以公平值列賬之金融負債		14,231	19,010
境內公司債券		1,797,258	1,378,177
應付稅項		4,648,572	3,921,272
流動負債總額		53,005,850	47,786,203
流動資產淨值		6,426,611	8,427,868
資產總值減流動負債		71,381,574	72,756,727

綜合財務狀況表(續)

於2022年3月31日

	2022年 3月31日 千港元	2021年 3月31日 千港元
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	12,552,811	11,666,645
優先票據	2,672,456	8,265,791
中期票據	–	705,279
境內公司債券	–	354,960
其他長期應付款	15,413	36,044
遞延稅項負債	11,050,922	10,431,458
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	26,291,602	31,460,177
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	45,089,972	41,296,550
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	7,222,312	7,222,312
其他儲備	37,851,432	34,056,569
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	45,073,744	41,278,881
	16,228	17,669
	<hr/>	<hr/>
權益總額	45,089,972	41,296,550
	<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2022年3月31日止年度之年度業績初步公告所載有關截至2022年3月31日止年度的未經審核財務資料及有關截至2021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2021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2021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2022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。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，而2021/22財政年度核數師報告則無提述任何事宜。

持續經營基礎

於2022年3月31日，本集團的有息負債流動部分為207.50億港元，而本集團的現金及現金等價物為46.81億港元。鑒於現行房地產市場放緩，加上資本市場融資來源有限，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) 於2022年5月16日，本集團發行3,350,000,000股新股份予特區建設發展投資控股有限公司(深圳市特區建設發展集團有限公司(「特區建發集團」)持有的全資子公司)(「特區建發投控」)並已經收到特區建發投控支付的認購對價19.095億港元，改善了本集團的流動性；
- (ii) 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233.50億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並爭取融資機會；本集團積極與多間金融機構磋商，以按合理的成本獲得新貸款；
- (vi) 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；及
- (vii) 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2022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2022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2022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9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—階段2
香港財務報告準則第16號(修訂本)	於2021年6月30日之後與新型冠狀病毒疫情相關租金優惠

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

2.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架之提述 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產 出售或注資 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{2,5}
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 ^{2,4}
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項 ¹
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(修訂本)	會計政策披露 ²
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ²
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的 遞延稅項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約的成本 ¹
香港財務報告準則2018年至2020年的 年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則 第9號、香港財務報告準則第16號隨附說明 性示例及香港會計準則第41號(修訂本) ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 強制生效日期尚待釐定，惟可供採納

⁴ 因應香港會計準則第1號(修訂本)，香港詮釋第5號財務報表的呈列—借款人對包含應要求償還條款的定期貸款的分類已於2020年10月予以修訂，以統一相關用詞，總結部分並無變動

⁵ 因應於2020年10月頒佈的香港財務報告準則第17號(修訂本)，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以擴大暫時豁免，允許保險公司於2023年1月1日之前開始之年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號

3. 經營分部資料

	物業發展 千港元	物業投資及 管理 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至2022年3月31日止年度				
分部收入				
對外部客戶銷售	7,353,478	1,629,290	1,328,860	10,311,628
投資物業公平值增加前分部業績	1,428,137	1,075,996	628,478	3,132,611
投資物業公平值增加	<u>-</u>	<u>148,244</u>	<u>-</u>	<u>148,244</u>
投資物業公平值增加後分部業績	<u>1,428,137</u>	<u>1,224,240</u>	<u>628,478</u>	<u>3,280,855</u>
未分配銷售成本				(107,355)
利息收入				192,567
透過損益以公平值列賬之金融資產/ 負債公平值之虧損，淨額				(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				(25,598)
未分配收入及收益				937,323
未分配開支				(1,856,901)
融資成本				<u>(788,901)</u>
稅前利潤				<u>1,629,860</u>
2022年3月31日				
分部資產	60,605,630	51,091,732	2,434,582	114,131,944
對賬： 未分配資產				<u>10,255,480</u>
資產總值				<u>124,387,424</u>
分部負債	19,909,661	9,400,575	2,041,657	31,351,893
對賬： 未分配負債				<u>47,945,559</u>
負債總額				<u>79,297,452</u>
其他分部資料				
折舊與攤銷	135,333	22,497	73,112	230,942
資本開支*	<u>1,902,220</u>	<u>352,210</u>	<u>1,152</u>	<u>2,255,582</u>

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

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

4. 收入、其他收入及收益／(虧損)及投資物業公平值收益

收入、其他收入及收益／(虧損)分析如下：

	截至3月31日止年度	
	2022年 千港元	2021年 千港元
收入*		
客戶合約收益	8,426,294	9,932,697
其他來源的收益		
租金收入	911,596	866,226
融資租賃收入	579,892	117,276
其他收入	393,846	393,105
	<u>10,311,628</u>	<u>11,309,304</u>
其他收入		
利息收入	192,567	105,820
政府補貼**	55,713	150,843
其他	49,649	7,290
	<u>297,929</u>	<u>263,953</u>
收益／(虧損)		
處置物業、廠房及設備項目及使用權資產之(虧損)／ 收益，淨額	(33,145)	2,185
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 虧損，淨額	(2,130)	(17,966)
處置透過損益以公平值列賬之金融資產／負債之 虧損，淨額	(25,598)	(214,421)
回購優先票據之收益	–	20,062
贖回／回購資產支持證券之虧損	–	(9,111)
處置附屬公司之收益／(虧損)	6,277	(57,505)
滙兌收益／(虧損)，淨額	2,404	(7,950)
	<u>804,233</u>	<u>(284,706)</u>
	<u>1,102,162</u>	<u>(20,753)</u>
投資物業公平值收益	<u>148,244</u>	<u>1,054,256</u>

* 已包括奧特萊斯運營收入約358,688,000港元(2021年：536,899,000港元)及物流及倉儲服務收入約436,284,000港元(2021年：421,455,000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。

*** 於2021年9月2日，西安華南城有限公司，本集團之一附屬子公司，與當地政府部門簽訂土地收儲協議。收回其土地使用權的代價為1,138,576,000港元，該交易於截至2022年3月31日止年度產生收益為856,425,000港元。

5. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	截至3月31日止年度	
	2022年 千港元	2021年 千港元
已售物業成本	5,310,696	4,969,883
融資租賃物業成本	614,645	63,844
物業、廠房及設備之折舊	140,970	155,826
減：就發展中物業的資本化折舊	(398)	(438)
	<u>140,572</u>	<u>155,388</u>
使用權資產折舊	89,972	120,196
未計入租賃負債計量的租賃付款	8,516	8,003
核數師酬金	3,500	4,650
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金*	416,687	436,189
以權益結算的購股權開支	6,758	6,310
退休金計劃供款	30,381	32,999
	<u>453,826</u>	<u>475,498</u>
應收貿易賬款減值**	72,369	231,465
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**	<u>264,357</u>	<u>10,785</u>
	<u>336,726</u>	<u>242,250</u>
商譽減值**	–	34,128
存貨減值**	–	25,185
持作銷售物業減值**	85,556	–
合同取消成本**	<u>47,049</u>	<u>99,030</u>

* 包括截至2022年3月31日止年度的金額約50,455,000港元(2021年：56,807,000港元)已予以資本化計入發展中物業。

** 計入綜合損益表「其他開支」項內。

6. 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至3月31日止年度	
	2022年 千港元	2021年 千港元
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)	3,409,124	3,245,855
租賃負債利息	3,795	8,450
	<u>3,412,919</u>	<u>3,254,305</u>
減：資本化利息	<u>(2,624,018)</u>	<u>(2,615,942)</u>
總計	<u><u>788,901</u></u>	<u><u>638,363</u></u>

7. 所得稅開支

年內，香港利得稅乃根據於香港產生的估計應課稅溢利按16.5%(2021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(2021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%(2021年：25%)繳納企業所得稅。

根據中國相關法例及法規，本集團一間中國附屬公司取得高新技術企業資格，因此該公司於截至2022年及2021年3月31日止年度享有優惠所得稅稅率15%。

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

年內，所得稅開支主要部分如下：

	截至3月31日止年度	
	2022年 千港元	2021年 千港元
即期中國大陸企業所得稅	482,535	230,412
中國大陸土地增值稅	384,249	(149,205)
遞延中國大陸企業所得稅	3,952	905,751
年度稅項支出總額	<u><u>870,736</u></u>	<u><u>986,958</u></u>

8. 股息

	截至3月31日止年度	
	2022年 千港元	2021年 千港元
末期股息—無(2021年：每股普通股3.0港仙)	—	242,757

本公司於2022年6月30日舉行的董事會會議上，董事議決不建議向股東派付末期股息(2021：每股3.0港仙)。

截至2021年3月31日之財政年度每股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。

9. 歸屬於母公司普通股權益持有人之每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股權益持有人應佔年內利潤及年內已發行8,091,892,848股(2021年：8,091,892,848股)普通股的加權平均數計算。

由於未行使之購股權對所呈列的每股基本盈利金額具有反攤薄影響，故並無就截至2022年及2021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	
	2022年 千港元	2021年 千港元
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利之母公司 普通股權益持有人應佔利潤	<u>760,200</u>	<u>2,415,498</u>
	股數	
	2022年	2021年
股份		
用於計算每股基本及攤薄盈利之年內 已發行普通股的加權平均數	<u>8,091,892,848</u>	<u>8,091,892,848</u>

10. 應收貿易賬款

	2022年 千港元	2021年 千港元
應收貿易賬款	2,773,572	1,274,822
減值	(422,163)	(450,117)
	<u>2,351,409</u>	<u>824,705</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2022年及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：

	2022 千港元	2021 千港元
3個月內	2,127,284	561,290
超過3個月	224,125	263,415
	<u>2,351,409</u>	<u>824,705</u>

應收貿易賬款減值的信貸虧損撥備變動如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
年初結餘	450,117	298,090
減值損失	72,369	231,465
款項撇銷視為不可收回	(119,268)	(103,623)
匯兌調整	18,945	24,185
年終結餘	<u>422,163</u>	<u>450,117</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

於2021年3月31日

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

11. 貿易及其他應付款項

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
其他應付款項及應計項目		3,647,999	3,364,420
應付票據	(i)	2,378,031	1,628,850
預收租金及其他款項		2,306,925	2,948,287
應付少數股東款		–	398,767
租賃負債		9,858	52,830
應付建築費用及保留金	(ii)	3,706,560	2,887,967
		12,049,373	11,281,121

(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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
3個月內	356,239	405,566
超過3個月	2,021,792	1,223,284
	2,378,031	1,628,850

(ii) 於報告期末應付建築費用及保留金的賬齡分析如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
1年內	2,774,755	1,945,718
超過1年	<u>931,805</u>	<u>942,249</u>
	<u>3,706,560</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。

其他應付款項為免息。

主席報告

本人謹代表公司董事會及附屬公司，呈報本集團截至2022年3月31日止財年綜合業績(「報告期」)。

上財年，國際貿易摩擦不斷，中美關係持續趨緊，經濟下行壓力進一步加大。同時，疊加國內疫情反覆，上海及深圳等一線城市也出現各項不同程度的防疫措施。另外，房地產等相關產業進入下行通道，相關實體產業運營遭遇嚴峻挑戰。上半財年，受宏觀經濟以及境內外資本環境惡化等因素影響，多個行業及部分知名企業接連出現流動性危機。僅在去年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，境外融資管道和再融資近乎停滯，不少公司陷入融資困境。進入下半財年，俄烏衝突進一步攪亂國際形勢，對未來發展帶來更多不確定影響。2022年一季度，中國國內生產總值(GDP)同比增長4.8%，增速出現較為明顯回落。

報告期內，華南城還遭受貿易摩擦、疫情反覆及鄭州華南城突遇百年大雨等影響，跨境電商產業發展不穩定因素加大，前期針對電商產業的扶持及投入成效受到影響；疫情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，同時造成物流成本增加。

儘管報告期內公司面臨不同的挑戰，但董事會及管理層都積極地尋求應對方案。在2021年12月30日，華南城與深圳市特區建設發展集團有限公司(「**特區建發集團**」)簽署股權認購協議及戰略合作協定，公司向特區建發集團配發33.5億股，佔擴股後已發行總股本約29.28%，雙方按照「優勢互補、戰略協同、創新發展」原則，實現強強聯合。在2022年5月16日，該認購事項已全部完成，特區建發集團成為華南城單一最大股東。

特區建發集團是深圳市委市政府為加快投融資體制改革、推進特區一體化進程，於2011年9月成立的市屬國有企業。2016年2月，市政府進一步明確特區建發集團作為市基礎設施投資建設運營主體，主營業務包括基礎設施投資建設運營、產業園區開發建設運營、戰略性新興產業投資、區域經濟合作、PPP項目實施等。截至2021年12月，特區建發集團註冊資本人民幣335.09億元，總資產人民幣990.21億元，淨資產人民幣429.19億元。特區建發集團成立10年來，有效發揮重大基礎設施建設、產業升級空間拓展、產業幫扶合作等功能作用。國資背景的加持，有利於華南城進一步整合資源，充分發揮協同效應，降低融資成本，增強綜合財務實力。特區建發集團將充分發揮國資國企的戰略引領作用，支持華南城深耕主業、創新圖強，未來將始終堅持「三個不變」，一是華南城管理團隊基本不變；二是市場化運營機制不變；三是產業定位和發展方向不變。同時，特區建發集團還將充分發揮國資國企優勢，推動華南城實現「三個改變」，一是提升資信水平，盤活資金流動性；二是優化資產結構，有效降低資產負債率；三是強化資源導入，實現產業轉型升級。

本公司相信，特區建發集團成為本公司股東，可帶來其資源及行業經驗，讓本公司提高管理及運營效率和增強財務實力。由此，本公司於綜合商貿物流生態系統模式下開發及探索其他潛能和資源將得到進一步豐富及補充。另一方面，本公司將擴大與特區建發集團的合作機會，以實現業務協同效應，盡力提高股東回報，同時支援實體經濟的可持續發展。

根據本公司與特區建發集團簽署的戰略合作協定，特區建發集團擬與本公司在多個方面深化合作，包括(i)作為深圳華南城項目一部分的城市更新；(ii)對本公司現有園區進行升級改造，使其更加智慧化，並不斷優化運營方法；及(iii)在本公司國家級重點城區的統籌、開發、建設及運營過程中，開放合作資源、引進優質品牌及提升該等園區的品質及影響力。

除了引入新股東外，面對疲弱的市場環境，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，不斷拓展新的融資管道。例如，通過出售旗下乾龍物流集團有限公司位於鄭州和合肥兩處高標物流倉儲項目，實現單筆回籠資金逾人民幣17億元，及與上海銀行簽署戰略合作協定，新增授信人民幣40億元。同時，華南城還致力提高招商運營水準，進一步優化管理和人員結構，降本增效，實現安全穩定運營。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。通過系列舉措，華南城實現資產負債率降低為63.8%，每股淨資產增加至5.57港元。

交通配套上，全國各地華南城項目內累計地鐵站已超20個。其中，西安華南城迎來地鐵新幹線開通，合肥華南城地鐵正在修建中，隨著各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將得到進一步提振。

當前，華南城整體佈局還與國家實施的「粵港澳大灣區」及「加快建設全國統一大市場」等重大發展戰略高度契合，在中央改革頂層設計和戰略部署下，華南城將緊緊圍繞中央和地方產業政策，做大做強商貿物流產業，打造大灣區特色消費中心。與此同時，本集團與特區建發集團旗下深圳市城市規劃設計研究院有限公司（「深規院」）達成戰略合作，深圳華南城一期城市更新項目正式進入實質規劃階段。

業績及股息

本年度內，本集團的合約銷售117.947億港元(2020/21財政年度：161.489億港元)；收入減少9.977億港元至103.116億港元(2020/21財政年度：113.093億港元)，其中持續性收入增長1.928億港元至29.582億港元(2020/21財政年度：27.654億港元)。

母公司擁有人應佔淨利潤7.602億港元(2020/21財政年度：24.155億港元)，母公司擁有人應佔核心淨利潤(即未計投資物業公平值收益及若干稅款影響、商譽減值及遠期合約虧損等的母公司擁有人應佔淨利潤)6.490億港元(2020/21財政年度：18.856億港元)。每股基本盈利9.39港仙(2020/21財政年度：29.85港仙)。董事會不建議派付2021/22財政年度末期股息(2020/21財政年度：每股3.0港仙)。

市場及運營回顧

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準，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，受制於疫情反覆和房地產下行的大環境，投開集團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，保持穩定運營。

報告期內，華南城商管集團貫徹「招大商、招好商」的招商策略和「走出去、請進來」的服務精神，合縱連橫、內外聯動，促進招商工作由量到質的轉變，取得招商成果新突破。

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，憑藉良好的服務品質以及多年的經驗積累，新增多個優質商戶，並先後獲取「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」獎項等。此外，通過出售部分模式成熟的西安、鄭州、合肥項目，實現資金回籠逾人民幣20億元。

在運營管理上，隨著大數據、雲計算等新一代資訊技術不斷發展，華南城緊貼時代趨勢，加快完善智慧硬體基礎建設和智慧化系統梳理，通過「物聯網+互聯網」的整合與連接，遵循「資料驅動，主動服務」的理念，實現園區經營管理的資料化、線上化。目前，華南城智慧園區大數據平台已接入智慧電梯、園區能耗、智慧客服、智慧停車、客流分析等多領域資料。

對外合作上，華南城以特區建發集團入股為契機，充分發揮國資平台的資源優勢，與諸多大型企業達成戰略合作，通過合作開發及資源分享，進一步完善園區產業生態圈。2022年2月16日，華南城與特區建發集團旗下鵬城智慧共享科技(深圳)有限公司簽約，雙方將在停車場景建設、運營管理服務、增值運營服務、園區路面停車、園區安防、專線服務、智慧園區建設等領域全面深化合作。2022年2月23日，華南城與深圳能源全資子公司深能南京能源控股有限公司簽署關於分散式綠色能源戰略合作協定，雙方將在屋頂分散式光伏、熱電聯產、碳資產管理、多種類儲能、綜合能源、合同能源管理等領域，開展全方位積極合作，正式佈局新能源領域。2022年3月3日，華南城與特區建發集團旗下深規院達成戰略合作簽約，雙方將基於全國華南城園區，在園區規劃設計、城市更新規劃、建築設計等領域展開全方位合作。2022年3月31日，華南城與深圳國際控股有限公司達成合作協定，通過轉讓旗下乾龍物流位於鄭州和合肥兩處高標物流倉儲項目，有效盤活資產，進一步夯實現金流。

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。本集團沒有在境外發行優先票據。

本集團繼續保持境內外資本市場多種融資管道順暢發展，結合市場情況選擇最合適的發行窗口，優化整體債務結構。本集團亦通過回購及註銷境外債券以進一步優化債務結構。此外，本集團從2020/21財政年度至本年度，已獲多家銀行審批通過多項境內長期銀行貸款(年期為5-15年)，該類借貸有效延長借貸期限，增加資金運轉靈活性，以及在置換原有到期貸款的基礎上，充分利用物業估值為本集團獲取額外流動資金。展望下一財年，本集團將延續謹慎穩健的財務管理策略，維持靈活暢通的境內和境外融資管道，致力於實現健康財務結構下的穩步增長，為股東創造最大價值。

未來前景

展望新財年，國際貿易形勢依然紛繁複雜，疫情防控進入常態化，預計將對企業發展帶來持續影響及挑戰。華南城將繼續專注實業，緊跟未來發展方向，全力推進轉型升級。

隨著特區建發集團入股的順利完成，華南城綜合財務實力進一步得到增強，融資管道增加，融資成本有望降低。雙方集團將攜手並進、面向未來，在更高層次、更多領域形成全方位合作，在更大範圍內實現優勢互補、互利共贏。共同推動企業文化的融合互補，把文化互通作為發展共融的「先手棋」，加快凝聚文化共識，構建更加開放包容的企業文化理念體系。共同推動管理機制的融合完善，充分尊重市場化經營管理機制，按照現代企業治理要求規範管理，加強風險控制，持續完善管理制度體系。共同推動發展資源的融合共享，聚焦開放合作、戰略協同和創新發展，在開發建設、園區運營、融資資源、城市更新等方面實現資源優化，為高品質可持續發展聚勢賦能。同時，本集團亦將加大力度去庫存，維持安全穩健的現金流，以便集中力量做大做強商貿物流等核心產業。

本集團將繼續採取審慎態度，積極面對挑戰，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，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」。在投資開發業務上，本集團將與特區建發集團優勢互補，利用其在深圳及大灣區的優勢，尋找舊改與園區升級等發展機會，盤活園區資源，引入新業態，創造新的增長點。深圳華南城一期城市更新項目已進入實質規劃階段，納入該計劃的地塊佔地面積為43萬平方米，全面啟動的舊改項目亦將為集團帶來新的增長潛力。本人熱切歡迎特區建發集團戰略入股華南城，攜手開啟合作發展的新篇章，熱誠期待在特區建發集團黨委的引領下，雙方快速協同發展，充分發揮國企資源優勢，推動華南城高品質發展。

最後，本人謹代表董事會，就本集團的尊貴股東、客戶以及業務夥伴一直以來對本集團的信任與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。

鄭松興

主席兼執行董事

香港，2022年6月30日

管理層討論及分析

業務回顧

國資入股，深化合作顯成效

上財年，國際貿易摩擦持續不斷，境內外融資環境惡化，經濟下行壓力漸顯，部分知名上市企業接連出現債務危機，持續收緊的融資政策及流動性危機，影響市場消費者信心。國家統計局公佈的資料顯示，今年一季度，中國國內生產總值(GDP)同比增長4.8%，增速較去年同期出現明顯回落。隨著房地產等多個產業進入下行通道，商貿、物流等產業受到波及，疊加時有反覆的疫情等帶來的不利因素，本集團整體經營受到較大影響。

面對經濟下行及複雜多變的國內國際形勢，公司管理層及全體同仁積極努力克服困難，及時調整運營策略，全力推進資產去化，提升運營管理水準，優化人員結構，降本增效，增加公司流動性，保持安全穩定運營。報告期內，華南城與深圳特區建發集團簽署認購股權協定，特區建發集團認購華南城33.5億股的股份，配發擴股後佔已發行總股本約29.28%，雙方按照「優勢互補、戰略協同、創新發展」原則，實現強強聯合。認購事項完成後，特區建發集團將成為華南城主要兼單一最大股東。通過引入國資背景的大股東，有利於華南城進一步整合資源，完善業態，降低融資成本，增強綜合財務實力。本集團也借力特區建發集團入股的優勢，降低公司的融資成本及優化債務結構，把貸款融資的平均年期加長，均有利於公司的長遠發展。

除此以外，公司繼續全力推進資產去化，特別是大宗資產的出售，加快實現資金回籠。例如，通過出售旗下乾龍物流集團有限公司位於鄭州和合肥兩處高標物流倉儲項目，實現單筆回籠資金逾人民幣17億元，另外也出售了西安的倉儲項目及與西安政府簽署了收儲協定，合共為集團帶來約人民幣13億元的收入。未來公司繼續進行資產去化，為公司帶來額外的資金支持。

在穩定園區運營的基礎上，本集團積極拓展更多新業態、新業務，通過持續提升招商運營水準，實現多業態協同發展。一方面，華南城對原有產業進行強化升級，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。另一方面，借助國資入股契機，華南城開啟全面深化合作，不斷挖掘新的價值增長點。

於2021年12月30日與特區建發集團簽署戰略合作協定後，在2022年2月16日，華南城與特區建發集團旗下鵬城智慧共享科技(深圳)有限公司簽約，雙方將在停車場建設、運營管理服務、增值運營服務、智慧園區建設等領域展開合作，全面升級園區智慧停車系統。2022年2月23日，華南城與深圳能源集團全資子公司深能南京能源控股有限公司簽署關於分散式綠色能源戰略合作協定，雙方將在屋頂分散式光伏、熱電聯產、碳資產管理、多種類儲能、綜合能源、合同能源管理等領域，開展全方位積極合作，正式佈局新能源領域。2022年3月3日，華南城與特區建發集團旗下深規院達成戰略合作簽約，雙方將基於全國華南城園區，在園區規劃設計、城市更新規劃、建築設計等領域展開全方位合作，同時深圳華南城一期城市更新項目進入實質規劃階段。此等合作體現了公司與特區建發集團及國資的全方位合作。

本年度內，本集團總收入103.116億港元(2020/21財政年度：113.093億港元)。持續性收入29.582億港元(2020/21財政年度：27.654億港元)，佔總收入28.7%(2020/21財政年度：24.5%)。毛利率為29.3%(2020/21財政年度：43.7%)。母公司擁有人應佔核心淨利潤6.490億港元(2020/21財政年度：18.856億港元)。母公司擁有人應佔淨利潤7.602億港元(2020/21財政年度：24.155億港元)。每股基本盈利9.39港仙(2020/21財政年度：29.85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；部分項目還引入政府服務中心、科教產業、體育產業、電商產業等。上財年，投開集團進一步推進降本增效，去化降槓桿，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2022年3月31日，深圳華南城建築面積約239萬平方米已竣工；另外，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2022年3月31日，南昌華南城建築面積約240萬平方米已竣工；另外，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2022年3月31日，南寧華南城建築面積約195萬平方米已竣工；另外，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

西安華南城正處於開發建設階段，建築面積約241萬平方米的建設已竣工；另外，建築面積約76萬平方米的物業已展開規劃建設。

哈爾濱華南城

哈爾濱華南城正處於開發建設階段，建築面積約191萬平方米的建設已竣工；另外，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

鄭州華南城正處於開發建設階段，建築面積約521萬平方米的建設已竣工；另外，建築面積約211萬平方米的物業已展開規劃建設。

合肥華南城

合肥華南城正處於開發建設階段，建築面積約368萬平方米的建設已竣工；另外，建築面積約64萬平方米的物業已展開規劃建設。

重慶華南城

重慶華南城正處於開發建設階段，建築面積約233萬平方米的建設已竣工；另外，建築面積約50萬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，作為電商物流資訊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資訊資源對接，並著力建立華南城大物流網路。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，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、人工智慧、自動化設備、視覺化、感測器等各類技術手段和設備應用，全方位向智慧化、數位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，提高服務水準，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。此外，乾龍物流還成功實現規模化複製，通過轉讓部分模式成熟的西安、鄭州、合肥項目，實現資金回籠逾人民幣20億元，極大地夯實了集團現金流。

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、萬達開業等，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品質發展增速獎、西安國際港務區產業發展突出貢獻企業等榮譽。

商管集團

招商合作，成功實現「走出去+請進來」

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、住宅、多功能物業等多種類型物業。

報告期內，國內疫情時有反覆，部分展會行銷活動被迫縮減，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，華南城商管集團貫徹「招大商、招好商」的招商策略和「走出去、請進來」的服務精神，合縱連橫、內外聯動，促進招商工作由量到質的轉變，取得招商成果新突破。位於深圳華南城園區的全國首個第四代萬達廣場—龍崗萬達廣場於去年9月開業，首日便吸引客流逾20萬人次，單月日均客流突破10萬人次。鄭州華南城打造行業標杆盛會—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。西安華南城以「十四運」為契機，全面推進園區品質提升工作。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。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小商品、五金建材等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。

此外，集團和各城招商負責人全力推進招商工作，登門拜訪各地電子商務協會、五金機電商會、家居建材協會、汽摩協會、二手車行業協會、潮汕商會等商協會，主動邀請全國各行業協會和知名企業前來實地考察，組織開展了「重慶華南城酒店用品區招商說明會」、「合肥西南城市發展高峰論壇暨華南城品牌簽約發佈會」、「南昌華南城二手車市場招商大會暨華南城機動車登記服務站試營業」、「南昌華南城商貿物流華盛奧萊招商大會暨商家答謝會」、「黑龍江省惠企政策解讀會暨哈爾濱華南城教育培訓業態考察交流會」、「鄭州華南城城市發展對話高峰論壇」等重點招商活動，促成渝州家居建材城、江西茶業服務中心等多個項目、品牌簽約落實。

報告期內，華南城整體佈局還與國家實施的「粵港澳大灣區」及「加快建設全國統一大市場」等重大發展戰略高度契合，其中，重點提及優化商貿流通基礎設施佈局，大力發展第三方物流體系，在中央改革頂層設計和戰略部署下，華南城將緊緊圍繞中央和地方產業政策，做大做強商貿物流產業，打造大灣區特色消費中心。

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」、「中國商品市場百強」，旗下第一亞太物業管理有限公司獲評「廣東省物業管理行業發展40周年品牌企業」等榮譽。

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、智慧設備管控等智慧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。

展會及活動

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

2021年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。

2021年5月，舉辦「華南城家居建材博覽會暨鄭州華南城·2020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。

2021年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。

2021年10月，鄭州華南城舉辦「2021中部(秋季)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。

2022年1月，舉辦「幸福城·中國年」華南城年貨節。採用線上線下聯動的方式，打造一站式年貨採購平台，重溫濃濃的傳統年味。

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

強化高級管理層團隊

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

於2022年6月16日，萬鴻濤先生(「萬先生」)獲委任為執行董事兼集團副總裁，主要分管公司運營管理、戰略協同和新業務發展工作。加入本集團前，萬先生曾出任特區建發集團及其若干子公司的多個職位，包括廣東特建發東部投資有限公司(特區建發集團的子公司)監事，特區建發集團的紀檢監察室(監事會辦公室)副主任、辦公室(董事會秘書處)副主任、辦公室(董事會秘書處)主任。萬先生2000年畢業於南京理工大學，主修經濟法及副修會計學，並於2016年取得蘭州大學工商管理碩士學位。

於2022年6月16日，覃文忠先生(「覃先生」)獲委任為執行董事兼集團財務總監，主要分管公司審計內控、財務管理、稅務管理和資金管理工作，統籌公司融資工作並負責境內融資等。加入本集團前，覃先生曾任特區建發集團及其若干子公司的多個職位，包括特區建發集團成本合約審計部負責人及財務管理部部長。覃先生現任深圳市特建發亞商私募股權投資基金管理有限公司(特區建發集團的子公司)董事長。覃先生於1988年取得北京大學經濟學士學位。

於2022年6月16日，申麗鳳女士(「申女士」)獲委任為獨立非執行董事兼審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。加入本集團前，申女士曾任中紡進出口總公司河北省分公司法務總監、副總經理，聖俞進出口集團股份有限公司常務副總經理，陝西坤正礦業股份有限公司副董事長、總經理，香港博達浩華國際財經傳訊集團行政總裁。申女士現為股份於聯交所上市之中國天保集團發展有限公司(股份代號：1427)之執行董事及河北建設集團股份有限公司(股份代號：1727)之獨立非執行董事，兼任香港國資投資總會副秘書長、特區建發集團外部獨立董事。申女士具有紮實的民法、公司法、金融法等民商法專業基礎知識，在香港跨國機構工作7年，擁有20年大型國企、外企、跨國公司、上市公司高管及獨立董事經驗。申女士擁有香港大學文學院社會學碩士、河北大學經濟學碩士、北京大學民商法博士學位。

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

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。深圳華南城一期城市更新項目進入實質規劃階段，2022年3月3日華南城與特區建發集團旗下深規院達成戰略合作簽約，雙方將基於全國華南城園區，在園區規劃設計、城市更新規劃、建築設計等領域展開全方位合作，同時在特區建發集團入股公司後，未來集團會深化與特區建發集團及國資的合作，特別是利用其在深圳及大灣區的優勢，尋找舊改，園區升級等發展機會，盤活園區資源，引入新業態，創造新的增長點。

項目 (平方米)	已竣工物業 ⁽¹⁾		發展中 物業	規劃作 未來發展 的已購 土地建築 面積 ⁽²⁾ 預計	總規劃 建築面積 ⁽³⁾ 預計	已購土地規劃 建築面積 (佔總規劃建築 面積百分比) ⁽⁴⁾	
	已售	可售及 運營中					
深圳華南城	923,100	1,469,200	248,800	66,200	2,707,300	2,707,300	100%
南昌華南城	1,407,000	993,900	710,700	1,682,800	6,866,000	4,794,400	70%
南寧華南城	695,100	1,258,000	154,800	372,100	4,880,000	2,480,000	51%
西安華南城	1,644,900	767,600	761,500	995,000	17,500,000	4,169,000	24%
哈爾濱華南城	708,300	1,205,900	881,500	2,980,400	12,000,000	5,776,100	48%
鄭州華南城	3,175,000	2,035,000	2,111,200	2,871,000	12,000,000	10,192,200	85%
合肥華南城	2,447,100	1,229,100	641,200	1,675,600	12,000,000	5,993,000	50%
重慶華南城	915,200	1,419,000	495,400	3,672,200	13,100,000	6,501,800	50%
總計	11,915,700	10,377,700	6,005,100	14,315,300	81,053,300	42,613,800	53%

附註：

- (1) 代表已完成建設的各類型物業的建築面積，包括持作銷售物業、倉儲、多功能商業物業、酒店及作出租的商品交易中心，以及自用物業。
- (2) 代表扣除已竣工物業及發展中物業後的已購土地的總規劃建築面積餘額。
- (3) 代表項目設立時的規劃建築面積，實際取得或建設的土地和建築面積可能會受多種因素影響而產生後續變更。
- (4) 代表已購得之土地的規劃建築面積包括已竣工物業、建設中物業及規劃作未來發展物業，實際建築面積可能會因應本集團的需要而產生後續變更。

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2022年3月31日，本集團總計息債務為359.754億港元(2021年3月31日：373.454億港元)；資本負債比率為69.4%(2021年3月31日：67.6%)。此外，於2022年3月31日，現金及銀行存款為46.811億港元(2021年3月31日：94.428億港元)。

與去年財政年度比較，本集團於本年度的收入減少8.8%至103.116億港元(2020/21財政年度：113.093億港元)；而母公司擁有人應佔核心淨利潤減少65.6%至6.490億港元(2020/21財政年度：18.856億港元)。母公司擁有人應佔淨利潤減少68.5%至7.602億港元(2020/21財政年度：24.155億港元)。每股基本盈利減少至9.39港仙(2020/21財政年度：29.85港仙)。母公司擁有人應佔利潤及每股基本盈利減少主要(i)年內交付的物業的平均售價下跌，導致毛利率減少；(ii)受新冠疫情影響以至中國宏觀市場表現疲弱，商業租賃需求下降，導致投資物業公平價值增值減少；(iii)融資成本上升；以及(iv)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8.8%至103.116億港元(2020/21財政年度：113.093億港元)，減少主要原因是由於本年度較少的物業銷售及交付所致。

	2021/22 財政年度 千港元	2020/21 財政年度 千港元	變幅 %
物業銷售及融資租賃收入	7,353,478	8,543,938	-13.9
銷售物業	4,302,115	8,426,662	-48.9
融資租賃收入	579,892	117,276	+394.5
其他	2,471,471	-	不適用
持續性收入	2,958,150	2,765,366	+7.0
物業租金及管理服務收入	1,629,290	1,523,386	+7.0
其他持續性收入	1,328,860	1,241,980	+7.0
	10,311,628	11,309,304	-8.8

銷售物業及融資租賃收入

銷售物業收入減少48.9%至43.021億港元(2020/21財政年度：84.267億港元)，減少主要原因是由於本年度較少的物業銷售及交付所致。

來自寫字樓的融資租賃收入大幅增加394.5%至5.799億港元(2020/21財政年度：1.173億港元)。上升的主因是由於本年度較多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化性，本集團商管團隊於本年繼續提供多樣化的租賃及物業管理服務，以支持各地項目內的不同物業類型及產業的所需。因此，長遠而言，物業租賃及管理服務收入將是本集團持續性收入的

重要組成部分。深圳華南城是本集團項目組合中較成熟的項目，也是物業租賃及管理服務收入的主要貢獻單位。於本年度，本集團的物業租賃及管理服務收入較去年財政年度增加7.0%至16.293億港元(2020/21財政年度：15.234億港元)。

其他持續性收入

其他持續性收入增加7.0%至13.289億港元(2020/21財政年度：12.420億港元)。隨著不同業務分部在疫情下逐漸復甦，物流及倉儲服務收入於本年度內增加3.5%至4.363億港元(2020/21財年：4.215億港元)。值得一提的是，受新型冠狀病毒疫情的持續直接影響，奧特萊斯營業收入減少33.2%至3.587億港元(2020/21財年：5.369億港元)，進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，銷售成本增加14.5%至72.864億港元(2020/21財政年度：63.651億港元)。銷售成本的增加主要是年內本集團交付的物業建築面積增加所致。

毛利

於本年度，毛利下跌38.8%至30.253億港元(2020/21財政年度：49.442億港元)，毛利率下降至29.3%(2020/21財政年度：43.7%)，主要是來源於已售物業平均銷售單價下降所引致。

其他收入及收益／(虧損)

於本年度，其他收入增加12.9%至2.979億港元(2020/21財政年度：2.640億港元)，主要是由於來自利息收入的增加。另外，於本年度，其他收益／(虧損)由2.847億港元的虧損轉回為8.042億港元的收益，主要由於新增的土地收儲收益。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益為1.482億港元(2020/21財政年度：10.543億港元)，主要因為新冠疫情仍未受控以致中國宏觀市場表現疲弱，商業租賃需求下降，導致投資物業公平價值增值減少。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。

按照本集團的商業模式，每年可能會有新增的投資物業，並產生公平值收益。公平值收益／(虧損)可能會隨著投資物業量的變化、市場條件的動態和不同施工項目的階段之時間影響而波動。由於各項目處於不同施工的階段，新增之投資物業亦會變動。因此，公平值收益／(虧損)亦將相應波動。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支減少24.1%至3.692億港元(2020/21財政年度：4.861億港元)，下降主要由於本年度內在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2.6%至10.146億港元(2020/21財政年度：10.415億港元)，與去年相約。

其他開支

其他開支增加15.5%至4.732億港元(2020/21財政年度：4.096億港元)。主要是由應收貿易賬款、持作銷售物業、商譽、預付款項、其他應收款項及其他資產及其他長期應收款之金融資產減值所致。

融資成本

融資成本增加23.6%至7.889億港元(2020/21財政年度：6.384億港元)。於2022年3月31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9.0%(2021年3月31日：8.4%)。

於2022年3月31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8.2%、8.5%、8.0%及10.5% (2021年3月31日：7.1%、8.5%、8.0%及10.0%)。

稅項

所得稅開支減少11.8%至8.707億港元(2020/21財政年度：9.870億港元)，主要是由於投資物業公平值收益下降，以及本年度的收入和經營利潤減少，相關的稅務也因應下降。

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2022年3月31日，本集團持有現金及銀行存款為46.811億港元(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2022年3月31日，本集團的計息債務為359.754億港元(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2022年3月31日的計息銀行及其他借貸合計為210.836億港元(2021年3月31日：188.990億港元)，其中85.308億港元須於一年內或應要求償還、59.416億港元須於第二年償還、21.782億港元須於第三至第五年償還及44.330億港元須於五年後償還。於2022年3月31日，本集團的計息銀行及其他借貸中約206.003億港元是以若干樓宇、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519.555億港元。

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3.75%至15.00%的利率計息(2021年3月31日：3.75%至12.00%)。

票據之發行

優先票據

於本年度，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。

於本年度，本公司於2021年7月及8月於市場回購本金額1,680.8萬美元之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	2016年	2019年	2020年	2017年	2020年	2021年
	8月	9及10月	12月及1月	2及6月	11月	9月及1月	3月
	11.5%	6.75%	11.5%	10.875%	7.25%	10.75%	11.95%
	2021年	2021年	2022年	2022年	2022年	2023年	2023年
	到期之	到期之	到期之	到期之	到期之	到期之	到期之
	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
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	200,000	332,700	350,000	350,000	276,500	370,000	225,000
到期時還款	(200,000)	(315,892)	-	-	-	-	-
購回及註銷	-	(16,808)	(2,000)	(4,000)	-	-	-
於2022年3月31日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>348,000</u>	<u>346,000</u>	<u>276,500</u>	<u>370,000</u>	<u>225,000</u>

上述所有票據在新加坡證券交易所上市及買賣。

於2022年3月31日，優先票據的賬面值為122.952億港元(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%。於2022年4月，華南國際已全數償還2019年第一期中期票據。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，本金餘額因此則為人民幣13.88億元。

於2022年3月31日，華南國際中期票據的賬面值為7.994億港元(2021年3月31日：7.656億港元)及境內公司債券的賬面值為17.973億港元(2021年3月31日：17.331億港元)。

資本負債比率

本集團於2022年3月31日和2021年3月31日的資本負債比率(債務淨額除權益總額)分別為69.4%及67.6%。

流動資產淨值及流動比率

於2022年3月31日，本集團流動資產淨值為64.266億港元(2021年3月31日：84.279億港元)，流動比率為1.12(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2022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135.125億港元(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

本集團於本年度並無任何收購及出售附屬公司及聯營公司的重大項目。

外匯風險

本集團之業務主要以人民幣進行。本集團之收入及銀行存款大部分為人民幣，以滿足其在國內的發展和運營所需。除以外幣計值的銀行存款、銀行借貸、優先票據外，本集團並沒有其他重大的外匯風險。於本年度，本集團與銀行訂立若干份遠期外匯合約，以對沖約0.7億美元金額外匯敞口。年內，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2022年3月31日，本集團有僱員2,816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。於本年度，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。

未來計劃及展望

自2003年開始，通過20年發展，本集團憑藉優秀管理團隊的努力及前瞻性眼光，在全國各地打造現代化綜合商貿物流平台。此次特區建發集團入股，成為本集團單一最大股東，並委任兩名執行董事積極參與日常運營管理，既是對華南城發展實力的有力背書，同時兩者攜手，強強聯合，共謀發展，通過借力特區建發集團在深圳、粵港澳大灣區以及香港北部都會區的優勢，順勢聚焦，尋找城市更新項目、商貿物流園區升級等發展機會。深圳、粵港澳大灣區以及香港北部都會區是全國最具經濟活力的區域之一，擁有強大的發展空間和市場潛力，建設發展的景氣度位居全國前列。本集團與特區建發集團攜手開啟融合發展新篇章，熱誠期待在特區建發集團黨委的引領下，雙方快速協同發展，充分發揮國企資源優勢，為本集團引入新業態，推動高質量發展。

2022年3月31日後影響本集團的重大事項

於2022年5月16日，本集團發行3,350,000,000股新股份予特區建設發展投資控股有限公司(特區建發集團持有的全資子公司)(「**特區建發投控**」)並已經收到特區建發投控支付的認購對價19.095億港元，改善了本集團的流動性。

延遲派付截至2021年3月31日止年度之末期股息

集團原定於2022年6月30日之前派付的截至2021年3月31日止年度的末期股息每股3.0港仙(「**2020/21末期股息**」)。鑒於疫情反覆，影響到集團各地項目公司的資金調撥安排，加上申請外匯額度需時，集團需要約額外一個月時間完成資金調撥到境外作為本公司派發2020/21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2022年6月30日延後至2022年7月31日或之前派付。

獨立核數師報告之摘要

以下為本集團獨立核數師發出之獨立核數師報告摘要：

意見

我們已審核華南城控股有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(「**貴集團**」)的綜合財務報表，當中載有於2022年3月31日的綜合財務狀況表、及截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

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2022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2022年3月31日，貴集團計息負債即期部分達港幣20,750百萬元，而現金及銀行存款達港幣4,681百萬元。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組成。審核委員會所有成員均為獨立非執行董事，審核委員會的主要職責包括檢討及監督本集團的財務報告系統、風險管理和內部監控系統及其有效性、審閱本集團的財務資料、檢討與本公司外聘核數師的關係及釐定適用於本公司情況的恰當企業管治常規，並確保現時流程及程序可達致本公司企業管治的目的。

就編製截至2022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2022年3月31日止財政年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註之數字。安永會計師事務所就此所履行之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之《香港審核準則》、《香港審閱委聘準則》或《香港核證委聘準則》所進行之核證工作，因此，安永會計師事務所並無就初步公告作出任何保證。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度，本公司及本公司的一家附屬公司於公開市場回購及註銷部份優先票據的本金額為2,280.8萬美元。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：

為釐定有權出席將於2022年9月22日(星期四)舉行之應屆股東周年大會及於會上投票之本公司股東，本公司將於2022年9月19日(星期一)至2022年9月22日(星期四)(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2022年9月16日(星期五)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。

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，2022年6月30日

於本公告日期，本公司執行董事為鄭松興先生、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、許照中先生太平紳士及申麗鳳女士。

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。