

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2024年12月31日止年度的
全年業績公告**

財務摘要

	截至2024年 12月31日 止年度 千港元	截至2023年 12月31日 止九個月 千港元	變幅*
收入	4,083,380	3,508,926	+16.4%
本年／本期虧損	(8,975,904)	(4,317,590)	+107.9%
母公司擁有人應佔淨虧損	(8,975,762)	(4,317,462)	+107.9%
每股虧損－基本	(78.45)港仙	(37.73)港仙	不適用

* 本集團於2023年底將財政年度年結日由3月31日更改為12月31日。因此，上個財政期涵蓋截至2023年12月31日止的九個月，而本財政期則涵蓋截至2024年12月31日止的十二個月。因此與本年度顯示的數字不可直接比較。

截至2024年12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2024年12月31日止財政年度(「2024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2023年12月31日止九個月(「2023財政年度」))的比較數字如下：

綜合損益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	截至2024年 12月31日 止年度 千港元	截至2023年 12月31日 止九個月 千港元
收入	3	4,083,380	3,508,926
銷售成本		(3,317,468)	(2,700,245)
毛利		765,912	808,681
其他收入及收益／(虧損)，淨額	3	154,003	(537,406)
投資物業公平值虧損	3	(2,483,460)	(2,317,419)
銷售及分銷開支		(165,652)	(166,005)
行政開支		(463,599)	(660,025)
其他開支	4	(4,595,198)	(1,670,490)
融資成本	5	(1,522,530)	(633,667)
應佔聯營公司之利潤		33,936	98,896
稅前虧損	4	(8,276,588)	(5,077,435)
所得稅(開支)／回撥	6	(699,316)	759,845
本年／期虧損		<u>(8,975,904)</u>	<u>(4,317,590)</u>
下列各方應佔：			
母公司擁有人		(8,975,762)	(4,317,462)
非控股權益		(142)	(128)
		<u>(8,975,904)</u>	<u>(4,317,590)</u>

綜合損益表(續)

截至2024年12月31日止年度

		截至2024年 12月31日 止年度 千港元	截至2023年 12月31日 止九個月 千港元
	附註		
歸屬於母公司普通股 權益持有人之每股虧損	8		
基本 一年／期內虧損		<u>(78.45)港仙</u>	<u>(37.73)港仙</u>
攤薄 一年／期內虧損		<u>(78.45)港仙</u>	<u>(37.73)港仙</u>

綜合全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	截至2024年 12月31日 止年度 千港元	截至2023年 12月31日 止九個月 千港元
本年／期內虧損	<u>(8,975,904)</u>	<u>(4,317,590)</u>
其他全面虧損		
將於之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>(863,675)</u>	<u>(1,707,773)</u>
本年／期除稅後其他全面虧損	<u>(863,675)</u>	<u>(1,707,773)</u>
本年／期總全面虧損	<u>(9,839,579)</u>	<u>(6,025,363)</u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	(9,839,249)	(6,024,917)
非控股權益	<u>(330)</u>	<u>(446)</u>
	<u>(9,839,579)</u>	<u>(6,025,363)</u>

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	2024年 12月31日 千港元	2023年 12月31日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		387,513	543,607
投資物業		42,509,940	45,988,804
使用權資產		296,523	311,462
發展中物業		1,140,493	1,065,512
於聯營公司的權益		3,996,611	3,961,055
透過損益以公平值列賬之金融資產		11	3,724
其他長期應收款項		14,909	81,626
遞延稅項資產		926,611	4,049,240
非流動資產總值		<u>49,272,611</u>	<u>56,005,030</u>
流動資產			
持作融資租賃物業		140,039	145,637
持作銷售物業		35,417,315	40,502,022
存貨		4,801	12,993
應收貿易賬款	9	505,182	712,725
預付款項、其他應收款項及其他資產		1,358,045	1,714,334
應收關聯方款項		135,700	138,666
受限制現金		676,590	913,556
現金及現金等價物		41,142	230,088
流動資產總值		<u>38,278,814</u>	<u>44,370,021</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	9,459,749	6,893,983
應付聯營公司款項		1,202,224	869,925
應付關聯方款項		2,044,677	1,205,832
合約負債		6,471,276	8,936,049
計息銀行及其他借貸		7,798,797	7,403,739
優先票據		10,442,482	8,891,111
透過損益以公平值列賬之金融負債		-	4,618
應付稅項		3,707,733	3,561,011
流動負債總額		<u>41,126,938</u>	<u>37,766,268</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(2,848,124)</u>	<u>6,603,753</u>
資產總值減流動負債		<u>46,424,487</u>	<u>62,608,783</u>

綜合財務狀況表(續)

於2024年12月31日

	2024年 12月31日 千港元	2023年 12月31日 千港元
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	11,979,079	13,892,041
優先票據	–	1,565,410
長期應付賬款	1,489	–
透過損益以公平值列賬之金融負債	1,037,344	1,070,077
遞延稅項負債	6,799,625	9,634,930
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	19,817,537	26,162,458
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	26,606,950	36,446,325
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	9,131,812	9,131,812
其他儲備	17,460,957	27,300,002
	<hr/>	<hr/>
	26,592,769	36,431,814
非控股權益	14,181	14,511
	<hr/>	<hr/>
權益總額	26,606,950	36,446,325
	<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2024年12月31日止年度之年度業績初步公告所載有關截至2024年12月31日止年度的未經審核財務資料及有關截至2023年12月31日止九個月的財務資料，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2023年12月31日止九個月而言，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2023年12月31日止九個月之綜合財務報表，並將適時向公司註冊處處長呈交截至2024年12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。核數師報告不載有香港《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條所指之陳述。2024財政年度與2023財政年度核數師報告意見為無法表示意見及載有核數師在就報告提請有關人士注意與持續經營有關的多項不確定因素之事項。

持續經營基礎

截至2024年12月31日止年度，本集團錄得淨虧損89.76億港元，而於2024年12月31日本集團的流動負債超過流動資產28.48億港元，本集團的即期部分計息債務(包括優先票據及計息銀行及其他借款)為182.41億港元，現金及現金等價物為0.41億港元。截至2024年12月31日，有關157.42億港元有息負債之應付本金或利息未依規定在預定還款日期償還(「違約借款」)，觸發有息負債總額為3.75億港元(「交叉違約借款」)須於要求時償還。2025年1月27日，花旗國際有限公司(「呈請人」)對本公司提出清盤呈請。

上述情況顯示存在多個重大不確定因素，對本集團持續經營的能力構成重大疑問。鑒於該等情況，本公司董事已採取多項計劃及措施改善本集團的流動資金及財務狀況，包括：

- (i) 本集團已委任財務顧問及法律顧問，協助其重組違約與交叉違約借款，以在實際可行情況下儘快與所有貸款人達成一致的解決方案；
- (ii) 本集團已就清盤呈請委任法律顧問；
- (iii) 本集團正在物色潛在買家，就出售本集團若干物業項目的權益以提高流動資金水準；
- (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；及
- (v) 同時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。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流量估計，涵蓋自2024年12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，本集團有足夠營運資金為其業務提供資金，並履行其於2024年12月31日起十二個月內到期的財務承擔。因此，董事認為，按持續經營基礎編製綜合財務報表實屬適當。

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) 成功及時與貸款人就本集團違約借款和交叉違約借款進行債務重組；
- (ii) 成功駁回清盤呈請；
- (iii) 成功並及時地實施出售本集團於部份房地產項目中的部分資產權益以提高流動資金水平的計劃；
- (iv) 及時落實加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售的計劃，並加快收回未收回的銷售款及其他應收款；及
- (v) 成功執行積極措施控制行政成本並維持資本支出的控制。

倘本集團未能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，就可能出現的任何進一步負債計提撥備，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。

更改財政年度結算日

根據董事會於2023年11月30日通過的決議，本公司的財政年度結算日自2023年12月31日的財政期間開始已從3月31日更改為12月31日，以使財政年度結算日與本公司主要經營附屬公司的財政年期結算日一致，法律要求此中國附屬公司其財政年度結算日定為12月31日。因此，所附上財政期間合併財務報表涵蓋2023年4月1日至2023年12月31日的九個月期間。合併損益表和其他綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表和相關附註所列的相應比較數字涵蓋2023年4月1日至2023年12月31日財政年度的經審計數字，因此與本年度顯示的數字不可比較。

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16號(修訂)	售後租回的租賃負債
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」)
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」)
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂)	供應商融資安排

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

本集團並未於該等財務報表中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。本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告準則生效時予後以應用(如適用)。

香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任的附屬公司：披露 ³
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具分類及計量的修訂 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ⁴
香港會計準則第21號(修訂)	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號等的修訂 ²

¹ 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2027年1月1日或之後開始的年度/報告期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

3. 收入、其他收入及收益／(虧損)，淨額及投資物業公平值虧損

收入、其他收入及收益／(虧損)，淨額分析如下：

	截至2024年 12月31日 止年度 千港元	截至2023年 12月31日 止九個月 千港元
收入*		
客戶合約收益	3,357,703	2,855,696
其他來源的收益		
租金收入	543,129	456,863
其他收入	182,548	196,367
小計	<u>725,677</u>	<u>653,230</u>
收入總計	<u>4,083,380</u>	<u>3,508,926</u>
其他收入		
利息收入	14,210	59,375
政府補貼**	819	5,497
其他	16,259	30,623
其他收入總計	<u>31,288</u>	<u>95,495</u>
收益／(虧損)		
處置物業、廠房及設備項目及使用權資產之收益／(虧損)，淨額	453	(1,952)
處置投資物業之(虧損)／收益，淨額	(29,574)	5,641
透過損益以公平值列賬之金融資產／負債公平值之收益／(虧損)，淨額	32,733	(854,129)
處置透過損益以公平值列賬之金融資產／負債之收益／(虧損)，淨額	1,711	(2,644)
處置附屬公司之虧損	-	(118,351)
計息銀行及其他借貸修改之收益	446,315	-
違約及交叉違約事件產生之虧損	(324,423)	-
優先票據修改之收益	-	348,655
滙兌虧損，淨額	(4,500)	(10,121)
收益／(虧損)總計	<u>122,715</u>	<u>(632,901)</u>
其他收入及收益／(虧損)總計	<u>154,003</u>	<u>(537,406)</u>
投資物業公平值虧損	<u>(2,483,460)</u>	<u>(2,317,419)</u>

* 已包括截至2024年12月31日止年度奧特萊斯運營收入約326,836,000港元(截至2023年12月31日止九個月：261,540,000港元)及截至2024年12月31日止年度物流及倉儲服務收入約123,450,000港元(截至2023年12月31日止九個月：179,004,000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

本集團稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	截至2024年 12月31日 止年度 千港元	截至2023年 12月31日 止九個月 千港元
已售物業成本	2,641,792	2,188,118
物業、廠房及設備之折舊	80,828	67,429
減：就發展中物業的資本化折舊	(213)	(175)
總計	<u>80,615</u>	<u>67,254</u>
使用權資產折舊	11,526	12,860
未計入租賃負債計量的租賃付款	34,926	29,289
核數師酬金	3,400	3,770
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金*	209,763	181,800
以權益結算的購股權開支	204	462
退休金計劃供款	19,785	20,494
總計	<u>229,752</u>	<u>202,756</u>
應收貿易賬款減值**	1,039	41,556
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**	24,953	756,490
總計	<u>25,992</u>	<u>798,046</u>
持作銷售物業減值**	3,770,423	660,810
存貨減值／(沖回)**	<u>6,135</u>	<u>(1,237)</u>

* 包括截至2024年12月31日止年度的金額10,854,000港元(截至2023年12月31日止九個月：19,047,000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2024年 12月31日 止年度 千港元	截至2023年 12月31日 止九個月 千港元
銀行及其他借貸利息(包括優先票據)	2,353,741	2,062,810
租賃負債利息	122	1,127
非透過損益以公平值列賬之金融負債的 利息支出總額	2,353,863	2,063,937
減：資本化利息	(831,333)	(1,430,270)
總計	<u>1,522,530</u>	<u>633,667</u>

6. 所得稅開支／(回撥)

於本年度，香港利得稅乃根據於香港產生的估計應課稅溢利按16.5% (截至2023年12月31日止九個月：16.5%)的稅率計提。於本年度，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2023年12月31日止九個月：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，於本年度，中國附屬公司須就各自應課稅收入按法定稅率25% (截至2023年12月31日止九個月：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。

於本年／期間，所得稅開支／(回撥)主要部分如下：

	截至2024年 12月31日 止年度 千港元	截至2023年 12月31日 止九個月 千港元
即期	251,750	381,729
遞延	447,566	(1,141,574)
稅項開支／(回撥)總額	<u>699,316</u>	<u>(759,845)</u>

7. 股息

	截至2024年 12月31日 止年度 千港元	截至2023年 12月31日 止九個月 千港元
末期股息—無(2023年12月31日：無)	—	—

本公司於2025年3月28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(2023年12月31日：無)。

8. 歸屬於母公司普通股權益持有人之每股虧損

每股基本虧損乃根據母公司普通股權益持有人應佔年內虧損及年／期內已發行普通股加權平均數11,441,892,848股(截至2023年12月31日止九個月：11,441,892,848股)計算。

由於未行使之購股權對所呈列的每股基本虧損金額具有反攤薄影響，故並無就截至2024年12月31日止年度及2023年12月31日止九個月所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

每股基本及攤薄虧損的計算乃基於：

	截至2024年 12月31日 止年度 千港元	截至2023年 12月31日 止九個月 千港元
虧損		
用於計算每股基本及攤薄虧損之母公司 普通股權益持有人應佔虧損	<u>(8,975,762)</u>	<u>(4,317,462)</u>
	股數	
	2024年 12月31日	2023年 12月31日
股份		
用於計算每股基本及攤薄虧損之年內／ 期內已發行普通股的加權平均數	<u>11,441,892,848</u>	<u>11,441,892,848</u>

9. 應收貿易賬款

	2024年 12月31日 千港元	2023年 12月31日 千港元
應收貿易賬款	809,412	1,017,948
減值	<u>(304,230)</u>	<u>(305,223)</u>
賬面淨值	<u><u>505,182</u></u>	<u><u>712,725</u></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2024年12月31日及2023年12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：

	2024年 12月31日 千港元	2023年 12月31日 千港元
3個月內	437,276	537,935
超過3個月	<u>67,906</u>	<u>174,790</u>
總計	<u><u>505,182</u></u>	<u><u>712,725</u></u>

應收貿易賬款減值的信貸虧損撥備變動如下：

	2024年 12月31日 千港元	2023年 12月31日 千港元
年/期初結餘	305,223	330,291
減值損失	1,039	41,556
處置－附屬公司	-	(34,493)
款項撤銷視為不可收回	-	(26,392)
匯兌調整	<u>(2,032)</u>	<u>(5,739)</u>
年/期終結餘	<u><u>304,230</u></u>	<u><u>305,223</u></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撇銷。

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2024年12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	6%	6%	50%	80%	100%	38%
原賬面金額(千港元)	415,146	83,494	67,389	18,985	224,398	809,412
預期信貸虧損(千港元)	25,664	5,162	33,769	15,237	224,398	304,230

於2023年12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	6%	6%	49%	78%	100%	30%
原賬面金額(千港元)	527,742	94,598	141,079	44,003	210,526	1,017,948
預期信貸虧損(千港元)	39,601	5,868	14,775	34,453	210,526	305,223

10. 貿易及其他應付款項

	附註	2024年 12月31日 千港元	2023年 12月31日 千港元
其他應付款項及應計項目		5,706,670	3,710,768
應付票據	(i)	45,559	47,107
預收租金及其他款項		826,896	784,526
租賃負債		1,348	2,565
應付建築費用及保留金	(ii)	2,879,276	2,349,017
總計		<u>9,459,749</u>	<u>6,893,983</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：

	2024年 12月31日 千港元	2023年 12月31日 千港元
3個月內	<u>45,559</u>	<u>47,107</u>

(ii) 於報告期末應付建築費用及保留金的賬齡分析如下：

	2024年 12月31日 千港元	2023年 12月31日 千港元
1年內	2,212,595	1,822,364
超過1年	666,681	526,653
總計	<u>2,879,276</u>	<u>2,349,017</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

2024財年，受制於國內外整體行業大環境，集團運營依然面臨較大挑戰。2024年國內GDP同比增長5%，增速較上年5.4%出現一定回落。房地產行業政策面有築底企穩跡象，但消費者信心不足，銷售回暖仍需時日。報告期內，集團銷售去化進展緩慢，流動性持續承壓，日常現金流主要用於一般經營所需。期內，大股東特區建發集團支持和協助華南城與國內金融機構進行溝通，優化合同條款，延長還款期限，降低貸款利息，成功減緩集團的現金流壓力。

2024年2月份，因為集團的資金緊張，公司未能支付部分的到期債務導致部分債權的違約及交叉違約，公司已經委任了財務顧問及法律顧問，為公司境外債務狀況探尋全面解決方案（「**全面解決方案**」），緩解目前的流動性問題。但有部分債權人在2025年1月底向高等法院就此提出對本公司的清盤呈請，其後我們已作出反對清盤。本公司將積極應對及加強與債權人進行溝通，積極探索各種全面解決方案，以尋求得到債權人的接納及支持的重組方案作為目標。

財年內，本集團對經營戰略進行調整，對銷售去化及招商運營進行重新整合規劃，全力衝刺回款工作目標，並把招商運營提升至目前「保穩定、穩經營」的核心工作。業務方面，本集團培育和引入包括新能源汽車產業園、家居建材產業、商業連鎖、人工智能數據基地等多重業態，進一步完善園區產業生態圈。同時，集團全力落實「保交樓、穩民生」舉措，順利完成大部分的保交付工作。

此外，本集團進一步升級打造管理團隊、穩定園區運營，致力降本增效、提升招商運營水平。商業運營上，各地華南城主動加強各方聯動，積極拜訪行業龍頭企業、商協會和相關政府單位，持續引進與華南城業態匹配互補的新產業和新業態。例如，華南城集團與華美立家集團達成合作簽約；樂爾樂倉儲批發超市落地南昌華南城並正式開業；清真食品(南寧)總部基地落地南寧華南城；重慶華南城與浮雲池集團達成合作簽約；合肥華南城與數商雲集合作打造人工智能基礎數據基地等。交通配套上，2024年5月1日，合肥軌道交通4號線延長線正式開通運營，合肥華南城再添地鐵新幹線。

本集團根據產業政策和市場變化，努力提升招商運營水平，持續深化業務轉型，挖掘新的增長潛力。報告期內，受制於行業恢復不及預期，投資開發板塊整體銷售去化進度緩慢，經營團隊克服挑戰，在「保交樓」方面取得積極進展。集團大力推動大宗資產銷售，其中鄭州華南城大宗交易取得突破性進展，西安華南城實現多棟品牌館整售，全集團順利完成大部分的保交付工作。在管理和團隊建設上，特區建發集團為優化華南城的管理，多次派管理團隊指導及協助華南城的銷售與招商。同時，集團亦對各部門架構進行重新整合，以求管理更精簡和高效。

市場及運營回顧

報告期內，受經濟下行影響，本集團工作在困難中逆風前行，園區商戶面臨不同程度的經營困難，導致新增招商難度加大，同時疊加部分租戶退鋪等因素，集團招商業績及租金收入承壓。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，以招商運營為核心，因城施策、調整架構、整合資源、升級服務。

報告期內，華美立家項目簽約落地南昌華南城，共同打造南昌地區最具性價比的家居建材市場；深圳華南城新簽逾萬平方米酒店品牌，進一步完善園區質量居住選擇。此外，華南城推出首屆線上雲展會，春秋兩季五金機電、家居建材聯展及品牌年貨節等多個大型展會，極大激活園區人氣，助力商戶經營。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，乾龍物流就物流倉與旺旺集團等潛在優質客戶洽談交流，尋求更多合作契機。華盛奧萊推出13周年慶、冬季購物嘉年華等系列活動，吸引眾多消費者前來參觀採購。冬季購物嘉年華期間，整體銷售較去年同期增長約11%，消費會員人數同比提升86%。此外，報告期內華盛商業榮獲第11屆奧萊領秀峰會「中國奧特萊斯50強」獎項，深圳華盛榮獲「2023-24年度中國奧特萊斯50強」，鄭州華盛摘得「2023-24年度中國奧萊成長之星」獎項。

另外，本財年集團降本效果明顯，管控成果突出，行政開支及銷售及分銷開支年化後減少42.9%；集團繼續優化組織架構及人員，精簡總部組織架構、明確職能職責，推進城市公司組織架構調整和人員優化，本年度集團總員工人數減少37.1%，總薪酬開支年化後也減少了15.0%。

未來前景

展望新財年，本集團將繼續堅持以「招商運營」為核心的可持續發展戰略，高度關注國家發展政策，緊跟市場發展需求，不斷優化升級業務結構，繼續保持謹慎的財務管理，加速推進資產去化和降本增效，以進一步降低有息負債。此外，本集團將肩負社會責任，繼續全力保交樓，以招商運營為核心鞏固發展根基。在業務層面，本集團將尋求與更多企業的深化合作，深挖園區資源，創造新的業務增長點。未來集團亦將在國家政策指引下，在穩定現有優勢產業的基礎上，積極佈局康養、文體旅產業、低空經濟、寵物經濟、「谷子」經濟、新能源產業、智慧物流等新興產業，以回報股東、客戶以及業務夥伴對本集團的信任及支持。

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

管理層討論及分析

業務回顧

上財年，國際貿易摩擦依舊持續，地緣政治危機不斷。國內層面，經濟復蘇不及預期，國家統計局數據顯示，2024年中國GDP同比增長5%，增速較去年同期出現明顯回落。市場銷售方面，宏觀經濟疲軟、消費信心明顯不足，且經過行業下行調整後，觀望情緒濃厚，整體銷售處於弱復蘇階段，房企經營依然舉步維艱。

面對複雜環境帶來的不利影響，公司管理層及全體同仁迎難而上，積極響應國家政策號召，把全力保交付放在第一位。同時及時調整運營策略，以招商運營為核心，加速推進資產去化，優化組織架構，降本增效，增加公司流動性，保持安全穩定運營。儘管如此，因外部環境變化，公司銷售不及預期等多因素疊加，導致集團流動資金日趨緊張。

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紮實基礎。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的項目。2024年，本集團進一步深化降本增效、去化降槓桿，並優化人才隊伍結構，營造穩定的企業發展環境。各城積極開展庫存去化和大宗銷售工作，其中鄭州華南城大宗交易取得突破性進展，當地政府於2024年6月回購逾千套住宅，鄭州乾龍完成整體銷售；此外，西安華南城實現多棟品牌館整售；全集團順利完成大部分的保交付工作。

招商運營板塊

招商運營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、多功能物業等多種類型物業。

為了更好地統籌相關業務，招商運營團隊圍繞經營指標，加強計劃統籌與經營管理；通過產業、政策研究和商協會、產業資源的對接與挖掘，為不同類型的物業進行業態定位與資源導入，在大招商方面取得了一定的突破，成功在家居建材、五金機電、酒店用品、食品等傳統行業的招商方面取得了較好的業績。另外，招商工作還積極在新能源汽車、香料中藥材、職業技能培訓、文化產業等方面積極佈局，並在康養、文體旅、低空經濟、跨境電商、寵物經濟、「谷子」經濟、新能源產業、智慧物流等方面積極探索。

運營管理與企劃會展工作，為在營商家提供優秀的運營服務，提升線上線下服務，組織宣傳和會展活動，導入客流和消費需求，助力商家提升經營業績和盈利能力，最大力度進行穩商、扶商、富商。報告期內，商管集團持續引入優質業態和商戶，進一步提升招商運營和服務水平，於2024年5月30日，華南城集團與華美立家集團達成戰略合作，穩步在南昌華南城落地總面積達45萬平方米的家居建材品牌館；2024年9月26日，清真食品(南寧)總部基地意向簽約南寧華南城；2024年11月8日，重慶華南城與浮雲池集團達成合作簽約；2024年11月22日，樂爾樂超市落地南昌華南城並隆重開業。此外，合肥華南城與百度、數商雲集意向合作打造人工智能基礎數據基地，並積極推進汽車產業園項目落地；重慶華南城在現有優勢業態基礎上，穩紮穩打推進酒店用品和食品市場擴容，打造線上集採平台，進行數字化賦能，提升經營與服務。西安華南城，持續打造西北最大的五金機電產業集群，鄭州華南城持續打造中原地區最大的家居建材市場和汽摩配市場。各地均舉行線上線下展會等促銷活動，有效助力商戶經營，其中包括舉辦的華南城線上雲展會、華南城春秋兩季五金機電、家居建材聯展、年貨節等。

華南城整體發展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，未來華南城將緊緊圍繞中央和地方產業政策，帶動整體商業環境和商業價值提升，充分利用及發揮國企平台資源優勢，進一步鞏固華南城在商貿物流行業內的領先地位。同時緊跟數字化

和人工智能發展浪潮，提前謀劃產業佈局，探索利用大數據、人工智能AI等前沿技術，全面提升工作效率與質量，為集團發展注入新動力。

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模式不斷提升其商業價值。報告期內，華盛奧萊舉辦13周年、冬季購物嘉年華等系列活動，成功吸引眾多消費者前來參觀採購。活動期間，七城客流量均有所增長，主力店品牌銷售明顯提升。此外，在中國奧萊會與新華報業傳媒集團揚子晚報共同主辦的第11屆奧萊領秀峰會上，華盛商業斬獲第11屆奧萊領秀峰會「中國奧特萊斯50強」，深圳華盛榮獲「2023-24年度中國奧特萊斯50強」，鄭州華盛摘得「2023-24年度中國奧萊成長之星」獎項，華盛商業首個輕資產項目—珠海華盛奧特萊斯·印象城，也榮獲了「2024-25年度最具期待奧特萊斯」獎。

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，旨在打造以「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，乾龍物流大力發展大灣區乃至長三角的物流資源，構建並運營標準化、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，全方位向智能化、數字化現代物流轉型升級。報告期內，通過轉讓鄭州等部分項目，實現現金回流，充實集團現金流。

第一亞太物業(聯營公司)

第一亞太物業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追求未來可持續發展。住宅、商業、寫字樓、產業園、專業市場、會展等協同發展，因地制宜不斷調整和優化業務重點。經過多年發展，第一亞太物業已擁有國家一級資質物業服務，成為國內少數兼具管理超大型商品交易中心、商用物業以及住宅物業能力的綜合物業管理公司。報告期內，第一亞太獲多項榮譽，除榮獲「2024廣東物業行業綜合實力企業」等四項榮譽外，截至2024年，成功取得3A級企業信用等級證書以及ISO9001質量管理體系、

ISO14001環境管理體系、ISO45001職業健康管理體系、ISO27001信息安全管理体系、ISO50001能源管理體系共五項認證證書，行成五體系並軌運行，推動公司高質量發展、引領公司管理全域升級。

展會及活動

報告期內，本集團舉辦多項品牌展會及活動，不僅助力園區商戶經營，並積極帶動區域經濟發展。其中包括，深圳華南城舉行的龍崗區第二屆直播+跨境電商選品大會暨購物嘉年華活動，相關政府代表親臨現場，不僅為園區企業提供了交流平台，更推動了深圳華南城跨境電商產業的集聚發展；重慶華南城會展中心成功開辦第二屆家居建材展，吸引了來自南康、成都、廣東等地近200家家具廠商；鄭州華南城成功主辦「2024華南城家居建材博覽會暨第12屆鄭州華南城·中部(春季)建材五金展銷會」，本屆展覽會總展出面積達4萬平方米，共有約1,500個標準展位集中展出，開展首日便吸引數萬名從全國各地遠道而來的經銷商；南寧華南城舉辦的第8屆春季窗簾訂購會吸引了上千名專業採購商，不僅為商家提供一個展示最新產品和技術的平台，且有效協同帶動區域經濟發展；華盛奧萊舉辦13周年慶和冬季超級購物嘉年華系列活動，帶動七城業績，其中鄭州華盛奧萊同比增長44%，合肥華盛奧萊同比增長38%；此外，集團主導的2024華南城(秋季)五金機電、家居建材聯展順利舉行，鄭州、重慶、合肥、南寧、南昌、西安、深圳等多城聯動，同步開展，助力商戶經營，多城展會現場人氣火爆，成交和影響力再上新台階；2024年底推出的華南城年貨節，鄭州、深圳、合肥、南寧、重慶等多城同步開展，深入周邊社區宣傳年貨節主題特色和產品，打造一站式、高性價比年貨採購平台，對帶動園區商戶經營亦起到積極作用。未來，本集團將繼續開拓籌備多樣品牌展會及活動，積極整合園區資源，促進園區商戶穩定經營，進一步帶動區域經濟發展。

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。

下表載列於2024年12月31日本集團附屬公司及聯營公司所開發的總土地儲備明細：

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	1,726,600	100%
南昌	交易中心，住宅，商業，倉儲及其他配套設施	1,799,400	2,823,800	100%
南寧	交易中心，住宅，商業，倉儲及其他配套設施	728,400	2,224,400	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	6,190,300	100%
鄭州	交易中心，住宅，商業，倉儲及其他配套設施	3,193,800	7,738,400	100%
合肥	交易中心，住宅，商業，倉儲及其他配套設施	2,022,000	3,613,200	100%
重慶	交易中心，住宅，商業，倉儲及其他配套設施	2,339,300	5,666,400	100%
本集團及其附屬公司開發的土地儲備小計			30,099,600	
本集團及其附屬公司開發的土地儲備權益小計			30,099,600	
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	3,131,900	30.65%
本集團聯營公司開發的土地儲備小計			3,131,900	
本集團聯營公司開發的土地儲備權益小計			959,900	
總計			33,231,500	
權益總計			31,059,500	

註：

1. 土地儲備面積等於已竣工可供銷售總建築面積及可出租總建築面積，開發中及持作未來開發的總建築面積的總和(包括公共面積)。

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。

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2024年12月31日，本集團總計息債務為302.204億港元(2023年12月31日：317.523億港元)；資本負債比率為110.9%(2023年12月31日：84.0%)。此外，於2024年12月31日，現金及銀行存款為7.177億港元(2023年12月31日：11.436億港元)。

與去年財政年度比較，本集團於本期間的收入增加16.4%至40.834億港元(2023財政年度：35.089億港元)。母公司擁有人應佔淨虧損為89.758億港元(2023財政年度：43.175億港元)。每股基本虧損為78.45港仙(2023財政年度：37.73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)存貨減值撥備增加；(ii)遞延稅資產撥回；(iii)融資成本因在建物業的資本化利息減少而有所增加；以及(iv)投資物業公平值虧損。

本集團於2023年底將財政年度年結日由3月31日更改為12月31日。因此，上個財政期涵蓋截至2023年12月31日止的九個月，而本財政期則涵蓋截至2024年12月31日止的十二個月。因此相關顯示的數字不可直接比較。

收入

與去年財政年度比較，本年內的收入增加16.4%至40.834億港元(2023財政年度：35.089億港元)，主要是由於本年內物業銷售及持續性收入增加所致。

	截至 12月31日 止年度 2024年 千港元	截至 12月31日 止九個月 2023年 千港元	變幅 %
物業銷售	2,995,091	2,522,694	+18.7
持續性收入	1,088,289	986,232	+10.3
物業租賃收入	543,129	456,863	+18.9
其他持續性收入	545,160	529,369	+3.0
	4,083,380	3,508,926	+16.4

銷售物業

銷售物業收入增加18.7%至29.951億港元(2023財政年度：25.227億港元)。增加主要原因是由於本年內有較多的在之前期間已經完成合同銷售的物業在本年內完成物業交付。由於整體物業市場非常疲軟，年內物業合同銷售比對去年同期錄得深度調整。

物業租賃收入

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。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。於本年內，因租賃需求下降，本集團的物業租賃收入5.431億港元，較上個財政期(2023財政年度：4.569億港元)年化後減少10.9%。

其他持續性收入

其他持續性收入增加3.0%至5.452億港元(2023財政年度：5.294億港元)。因第三方物流服務收入減少，物流及倉儲服務收入於本年內減少至1.235億港元(2023財政年度：1.790億港元)，及奧特萊斯營業收入增加至3.268億港元(2023財政年度：2.615億港元)，主要因為年內本集團加大推廣力度吸引客人。

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。在本年內，銷售成本增加22.9%至33.175億港元(2023財政年度：27.002億港元)。銷售成本的增加主要由於物業交付項目增加所致。

毛利

毛利下跌5.3%至7.659億港元(2023財政年度：8.087億港元)。於本年內，毛利率下降至18.8%(2023財政年度：23.0%)，主要是來源於前期已預售物業平均銷售單價較低所致。

其他收入及收益／(虧損)，淨額

於本年內，其他收入減少67.2%至0.313億港元(2023財政年度：0.955億港元)，主要是由於來自利息收入及政府獎補的減少。另外，於本年度，其他收益／(虧損)由6.329億港元虧損轉為1.227億港元收益，主要由於本年有計息銀行及其他借貸修改之收益。

投資物業公平值虧損

投資物業公平值虧損為24.835億港元(2023財政年度：23.174億港元)主要由於租賃需求下降所致。

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為1.657億港元(2023財政年度：1.660億港元)，但年化後下降25.2%主要由於本年內在物業銷售推廣方面推行多項成本管理措施所致。

行政開支

行政開支降低29.8%至4.636億港元(2023財政年度：6.600億港元)，以及年化下降47.3%是由於本集團精簡人力資源及有效控制行政成本。

其他開支

其他開支增加175.1%至45.952億港元(2023財政年度：16.705億港元)。主要是由於持作銷售物業減值所致。

融資成本

融資成本增加140.3%至15.225億港元(2023財政年度：6.337億港元)，由於在建物業的資本化利息減少導致。於2024年12月31日，由於財務結構優化，本集團的加權平均融資成本下降至6.8%(2023年12月31日：7.3%)。

應佔聯營公司之利潤

本年內，本集團錄得應佔聯營公司之利潤0.339億港元(2023財政年度：0.989億港元)，主要是由於本年的第一亞太集團利潤貢獻所致。

稅項

所得稅錄得6.993億港元的開支(2023財年：7.598億港元回撥)，乃由於遞延稅資產回撥所致。

流動資金及財務資源

本集團主要透過內部產生的資金、銀行及其他借貸、在境內和境外市場發行各種票據和債券，包括但不限於優先票據、短期融資券、中期票據、企業債券和境內公司債券等融資撥付其業務發展及運營所需資金。本集團將一如既往不斷探討不同的融資方式，並拓展其融資渠道。

現金及銀行存款

於2024年12月31日，本集團持有現金及銀行存款為7.177億港元(2023年12月31日：11.436億港元)，其中受限制現金為6.766億港元(2023年12月31日：9.136億港元)。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2024年12月31日，本集團的計息債務為302.204億港元(2023年12月31日：317.523億港元)，本集團的借貸和抵押資產詳見如下。

計息銀行及其他借貸

下表載列本集團計息銀行及其他借貸及本集團以固定或浮動利率計息的借款總額於所示日期的到期情況：

	2024年 12月31日 千港元	2023年 12月31日 千港元
須償還銀行貸款及其他借貸		
一年內	7,798,797	7,403,739
一年至兩年	5,969,732	4,288,092
三年至五年	1,611,298	4,862,537
五年以上	4,398,049	4,741,412
總額	<u>19,777,876</u>	<u>21,295,780</u>
按固定或浮動利率劃分		
固定利率	7,875,549	6,604,133
浮動利率	11,902,327	14,691,647
總額	<u>19,777,876</u>	<u>21,295,780</u>

於2024年12月31日，本集團的計息銀行及其他借貸中約為192.038億港元是以若干樓宇、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501.229億港元。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。

截至2024年12月31日，違約借款約157.42億港元未依規定在預定還款日期償還，觸發交叉違約借款總額約為3.75億港元須於要求時償還。

票據之發行

優先票據

本年內的其他變動詳情載列如下：

	9.0%	9.0%	4.5%	9.0%	9.0%
	2024年4月到期	2024年6月到期	2027年8月到期	2024年10月到期	2024年12月到期
	之優先票據	之優先票據	之優先票據	之優先票據	之優先票據
ISIN	XS2085883119	XS2120092882	XS1720216388	XS2238030162	XS2227909640
	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	225,000	370,000
於2024年1月1日	288,840	287,180	236,729	202,500	333,000
到期時回購	-	-	(9,469)	-	-
於2024年12月31日	<u>288,840</u>	<u>287,180</u>	<u>227,260</u>	<u>202,500</u>	<u>333,000</u>

上述所有票據在新加坡證券交易所上市及買賣。

於2024年4月，應債券持有人的要求，本公司收到受託人發出的若干加速通知，要求立即全額支付2024年6月到期之優先票據、2024年10月到期的優先票據、2024年12月到期的優先票據以及2027年7月到期的優先票據的所有未償還本金以及應計和未付利息。

截至本公告日，本公司尚未償還上述款項。

於2024年12月31日，優先票據的賬面值為104.425億港元(2023年12月31日：104.565億港元)。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2024年12月31日的資本負債比率(債務淨額除權益總額)為110.9%(2023年12月31日：84.0%)。

流動資產淨值及流動比率

於2024年12月31日，本集團流動負債淨值為28.481億港元(2023年12月31日：流動資產淨值66.038億港元)，流動比率為0.93 (2023年12月31日：1.17)。

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。

根據2022年12月16日的投資協議，華南城集團有限公司(「賣方」)、華南國際工業原料城(深圳)有限公司(「華南國際」)和西安華南城有限公司(「目標公司」)，授予認購方深圳市深基壹號產業園區投資運營有限公司(「認購方」)認沽期權(「認沽期權」)，據此，倘若干事件未發生，認購方有權自交割後滿54個月之日起，酌情以行使價向賣方和/或華南國際出售其在目標公司所持的全部或部分股份。

行使價應基於以下公式計算，並以現金支付：

$$\text{行使價} = A + A \times B \times C / 360 - D$$

A = 認購方實際支付的認購代價

B = 6.0%的回報率

C = 認購方支付認購代價之日起計至認購方收到行使價之日結束的實際天數

D = 分配給認購方且認購方實際收到的目標公司股息(倘有)

截止本年末，認購方實際支付的認購代價為人民幣35億元。於2024年12月31日，認沽期權的公允價值為10.373億港元，已被確認為透過損益以公平值列賬之金融負債(2023年12月31日：10.701億港元)。

承擔

於2024年12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46.538億港元(2023年12月31日：64.306億港元)。

所持的重大投資、附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

截至2024年12月31日止年度，本集團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

本集團或受到多重不確定因素影響，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。其亦或會導致信貸受限、融資及其他運營成本上升。由於本集團開發需時，其或受到多種風險影響。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。本集團管理層將因應該等變化和風險做出適時調整。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，以勾畫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，部分項目土地或其所建之物業存在銷售或開發限制。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並對項目土地進行分段開發，該等限制或導致集團面臨監管機構的罰款或者收回有關土地的使用權，有關限制對本集團的業務沒有重大影響。

人力資源

於2024年12月31日，本集團有僱員1,262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。

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：

無法表示意見

我們獲委聘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，當其載有於2024年12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，以及包括重大會計政策信息的綜合財務報表附註。

我們不對 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於與持續經營有關的多項不確定因素的潛在相互作用及其對綜合財務報表可能產生的累積影響（如我們報告中意見無法表示意見的基礎一節所述），我們不可能對該等綜合財務報表形成意見。我們認為，在所有其他方面，綜合財務報表已遵照香港公司條例妥為編製。

無法表示意見的基礎

與持續經營有關的多項不確定因素

如綜合財務報表附註2.1所載，截至2024年12月31日止年度，貴集團錄得淨虧損89.76億港元，而於2024年12月31日，貴集團的流動負債超過流動資產28.48億港元，貴集團的即期部分計息債務(包括優先票據及計息銀行及其他借款)為182.41億港元，現金及現金等價物為0.41億港元。截至2024年12月31日，有關157.42億港元有息負債之應付本金或利息未依規定在預定還款日期償還(「**違約借款**」)，觸發有息負債總額為3.75億港元(「**交叉違約借款**」)須於要求時償還。2025年1月27日，花旗國際有限公司(「**呈請人**」)對貴公司提出清盤呈請。

該等狀況連同綜合財務報表附註2.1所載其他事宜顯示存在多個重大不確定因素使貴集團持續經營的能力受到重大質疑。

貴公司董事一直採取重組計劃及措施改善貴集團的流動資金及財務狀況，該等措施載於綜合財務報表附註2.1。編製綜合財務報表所依據的持續經營假設的有效性取決於該等措施的結果，有關結果受多項不確定因素影響，包括：

- (i) 成功及時與貸款人就貴集團違約借款和交叉違約借款進行債務重組；
- (ii) 成功駁回清盤呈請；
- (iii) 成功並及時地實施出售貴集團於部份房地產項目中的部分資產權益以提高流動資金水平的計劃；
- (iv) 及時落實加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售的計劃，並加快收回未收回的銷售款及其他應收款；及
- (v) 成功執行積極措施控制行政成本並維持資本支出的控制。

由於該等多項不確定因素、有關因素的潛在相互作用及其可能產生的累積影響，我們無法就持續經營編製基準是否屬適當形成意見。倘 貴集團未能實現上述計劃及措施，其可能無法繼續以持續經營方式經營，並須作出調整以將 貴集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能出現的任何進一步負債計提撥備，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。

企業管治守則

據本公司董事深知及確信，本公司於本年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C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)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C3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2024年12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2024年12月31日止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

於本年內，本公司到期贖回部份優先票據的本金額為946.9萬美元。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期內概無購買、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2025年6月27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2025年6月24日(星期二)至2025年6月27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2025年6月23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號舖。

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

2025年3月28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)；本公司執行董事為萬鴻濤先生、方玲女士、許洪霞女士及劉恆先生；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¹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。