

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2022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
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)	
收入	3,259,630	6,166,251	-47.1%
其中：持續性收入	1,610,100	1,683,065	-4.3%
毛利率	30.0%	36.6%	
母公司擁有人應佔核心淨利潤*	242,088	649,201	-62.7%
母公司擁有人應佔淨利潤	256,821	656,721	-60.9%
每股盈利—基本	2.42港仙	8.12港仙	-70.2%
	2022年	2022年	
於	9月30日	3月31日	
現金及銀行存款	4,039,928	4,681,068	-13.7%
資本負債比率	66.3%	69.4%	
資產負債率	62.3%	63.8%	

* 主要代表未計投資物業公平值收益及若干稅務影響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2022年9月30日止六個月(「2022/23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2022年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月 2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
收入	4	3,259,630	6,166,251
銷售成本		<u>(2,282,622)</u>	<u>(3,908,027)</u>
毛利		977,008	2,258,224
其他收入及收益	4	34,410	144,029
投資物業公平值收益	4	19,644	10,041
銷售及分銷開支		(63,836)	(167,455)
行政開支		(469,230)	(508,159)
其他開支		(108,909)	(9,107)
融資成本	5	<u>(282,021)</u>	<u>(315,832)</u>
稅前利潤	6	107,066	1,411,741
所得稅回撥／(開支)	7	<u>148,943</u>	<u>(755,395)</u>
期內利潤		<u>256,009</u>	<u>656,346</u>
下列各方應佔：			
母公司擁有人		256,821	656,721
非控股權益		<u>(812)</u>	<u>(375)</u>
		<u>256,009</u>	<u>656,346</u>
歸屬於母公司普通股權益持有人之 每股盈利	8		
基本			
一期內利潤		<u>2.42港仙</u>	<u>8.12港仙</u>
攤薄			
一期內利潤		<u>2.42港仙</u>	<u>8.12港仙</u>

中期簡明綜合全面收益表
截至2022年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
期內利潤	<u>256,009</u>	<u>656,346</u>
其他全面(虧損)/收入		
將於其後期間有可能重分類至損益 的其他全面(虧損)/收入：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(4,841,063)</u>	<u>562,916</u>
期內除稅後其他全面(虧損)/收入	<u>(4,841,063)</u>	<u>562,916</u>
期內總全面(虧損)/收入	<u>(4,585,054)</u>	<u>1,219,262</u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	(4,583,182)	1,219,239
非控股權益	<u>(1,872)</u>	<u>23</u>
	<u>(4,585,054)</u>	<u>1,219,262</u>

中期簡明綜合財務狀況表
於2022年9月30日

	附註	2022年 9月30日 千港元 (未經審核)	2022年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		704,853	817,380
投資物業		51,530,706	57,767,160
使用權資產		477,057	543,937
發展中物業		1,340,586	1,578,157
透過損益以公平值列賬之金融資產		2,334	3,325
其他長期應收款項		210,358	560,758
遞延稅項資產		3,354,241	3,684,246
非流動資產總值		<u>57,620,135</u>	<u>64,954,963</u>
流動資產			
持作融資租賃物業		121,287	135,251
持作銷售物業		43,778,874	46,693,652
存貨		42,361	51,353
應收貿易賬款	10	1,648,907	2,351,409
預付款項、其他應收款項及其他資產		5,193,076	5,519,728
現金及銀行存款		4,039,928	4,681,068
流動資產總值		<u>54,824,433</u>	<u>59,432,461</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	12,110,735	12,049,373
合約負債		11,744,082	15,543,565
計息銀行及其他借貸		12,062,828	8,530,761
優先票據		1,108,684	9,622,708
中期票據		-	799,382
境內公司債券		-	1,797,258
透過損益以公平值列賬之金融負債		5,738	14,231
應付稅項		4,121,459	4,648,572
流動負債總額		<u>41,153,526</u>	<u>53,005,850</u>
流動資產淨值		<u>13,670,907</u>	<u>6,426,611</u>
資產總值減流動負債		<u>71,291,042</u>	<u>71,381,574</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)
於2022年9月30日

	2022年 9月30日 千港元 (未經審核)	2022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	7,929,193	12,552,811
優先票據	11,060,040	2,672,456
其他長期應付款	17,529	15,413
遞延稅項負債	9,869,315	11,050,922
	<u>28,876,077</u>	<u>26,291,602</u>
非流動負債總額		
	<u>28,876,077</u>	<u>26,291,602</u>
資產淨值	<u>42,414,965</u>	<u>45,089,972</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	9,131,812	7,222,312
其他儲備	33,268,797	37,851,432
	<u>42,400,609</u>	<u>45,073,744</u>
非控股權益	<u>14,356</u>	<u>16,228</u>
權益總額	<u>42,414,965</u>	<u>45,089,972</u>

中期簡明綜合財務報表附註

截至2022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2022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2022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2022年3月31日止年度有關並包括在截至2022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2022年3月31日止年度的財務報表。

本公司核數師已就該截至2022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(3)條規定之陳述。

持續經營基礎

於2022年9月30日，本集團的有息負債即期部分為131.715億港元，而本集團的現金及現金等價物為40.399億港元。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(「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7月15日，本公司、深圳市特區建設發展集團有限公司(「特區建發集團」)與第一亞太集團有限公司，本公司的間接全資附屬公司，訂立股權轉讓協議，出售深圳第一亞太物業管理有限公司的50%股權，代價為人民幣1,256,600,000元(相當於約1,457,656,000港元)，並預計在本財政年度完成交割，能夠改善本集團的流動性；
- (ii) 本集團已從銀行獲取130.763億港元的可用銀行授信額度；

- (iii) 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；
- (iv) 本集團積極審視其債務結構並爭取融資機會。於2022年8月，本集團成功完成5筆境外優先票據條款修改，規模總額為15.655億美元，降低集團的短期債務壓力。此外，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；
- (v) 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
- (vi) 本集團繼續採取積極行動收緊針對多項經營開支以及成本控制。

董事會已審閱由管理層編製的本集團現金流量預測，其涵蓋自2022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2022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2022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合併財務報表中反映。

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2022年3月31日止年度之年度合併財務報表所應用者一致，惟採納截至2022年4月1日起生效之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(修訂)	概念框架之提述
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號(修訂)	有償合約—履行合約之成本
香港財務報告準則2018年至 2020年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號的隨附範例及香港會計 準則第41號(修訂)

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)
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	950,259	659,841	3,259,630
投資物業公平值增加前分部業績	25,515	644,725	323,383	993,623
投資物業公平值增加	<u>-</u>	<u>19,644</u>	<u>-</u>	<u>19,644</u>
投資物業公平值增加後分部業績	<u>25,515</u>	<u>664,369</u>	<u>323,383</u>	<u>1,013,267</u>
未分配銷售成本				(16,615)
利息收入				9,922
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				36,232
未分配開支				(641,975)
融資成本				<u>(282,021)</u>
稅前利潤				<u>107,066</u>
於2022年9月30日				
分部資產	52,433,366	48,781,089	1,952,410	103,166,865
對帳： 未分配資產				<u>9,277,703</u>
資產總值				<u>112,444,568</u>
分部負債	18,481,488	8,175,118	900,228	27,556,834
對帳： 未分配負債				<u>42,472,769</u>
負債總額				<u>70,029,603</u>

	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)
截至2021年9月30日止六個月(「2021/22財政年度上半年」)				
分部收入：				
對外部客戶銷售	4,483,186	875,653	807,412	6,166,251
投資物業公平值增加及商譽減值前分部業績	1,447,701	533,993	312,150	2,293,844
投資物業公平值增加	–	10,041	–	10,041
投資物業公平值增加及商譽減值後分部業績	<u>1,447,701</u>	<u>544,034</u>	<u>312,150</u>	<u>2,303,885</u>
未分配銷售成本				(35,620)
利息收入				108,666
透過損益以公平值列賬之 金融資產/負債公平值虧損，淨額				(3,929)
未分配收入及收益				39,292
未分配開支				(684,721)
融資成本				<u>(315,832)</u>
稅前利潤				<u>1,411,741</u>
於2022年3月31日(經審核)				
分部資產	60,605,630	51,091,732	2,434,582	114,131,944
對帳： 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
對帳： 未分配負債				<u>47,945,559</u>
負債總額				<u>79,297,452</u>

4. 收入、其他收入及收益及投資物業公平值收益

收入指扣除銷售稅後竣工物業銷售淨額、融資租賃收入、租金收入、提供物業管理服務收入及其他收入(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	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
收入*		
客戶合約收益	2,550,920	4,886,774
其他來源的收益		
租金收入	556,885	509,722
融資租賃收入	–	587,352
其他收入	151,825	182,403
	<u>3,259,630</u>	<u>6,166,251</u>
其他收入		
利息收入	9,922	108,666
政府補貼**	5,181	6,654
其他	35,323	15,939
	<u>50,426</u>	<u>131,259</u>
(虧損)/收益		
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)	(3,929)
處置附屬之公司收益	–	5,894
匯兌(虧損)/收益,淨額	(4,272)	10,805
	<u>(16,016)</u>	<u>12,770</u>
	<u>34,410</u>	<u>144,029</u>
投資物業公平值收益	<u>19,644</u>	<u>10,041</u>

* 已包括奧特萊斯運營收入124,075,000港元(2021/22財政年度上半年:230,175,000港元)及物流及倉儲服務收入157,566,000港元(2021/22財政年度上半年:228,749,000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	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021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、 及境內公司債券)	1,728,227	1,616,496
租賃負債利息	765	2,485
	<u>1,728,992</u>	<u>1,618,981</u>
減：資本化利息	<u>(1,446,971)</u>	<u>(1,303,149)</u>
總計	<u>282,021</u>	<u>315,832</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	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
已售物業成本	1,624,015	2,659,884
融資租賃物業成本	-	375,601
物業、廠房及設備之折舊	55,569	68,251
減：就發展中物業的資本化折舊	<u>(168)</u>	<u>(158)</u>
	<u>55,401</u>	<u>68,093</u>
使用權資產折舊	11,700	59,525
未計入租賃負債計量的租賃付款	3,826	4,719
應收貿易賬款減值／(沖回)*	55,358	(30,619)
以權益結算的購股權開支	547	2,510
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*	-	27,802

* 計入中期簡明綜合損益表「其他開支」項內。

7. 所得稅(回撥)／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%(2021/22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(2021/22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%(2021/22財政年度上半年：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2022年及2021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。

於本期間，所得稅(回撥)／開支主要部分如下：

	截至9月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
即期：		
中國大陸企業所得稅	43,699	428,071
中國大陸土地增值稅	(44,229)	399,731
遞延：		
中國大陸企業所得稅	(159,470)	20,744
中國大陸土地增值稅	11,057	(99,558)
股息預扣稅	-	6,407
期內稅項(回撥)／支出總額	(148,943)	755,395

8. 歸屬於母公司普通股權益持有人的每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股權益持有人應佔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2022年及2021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	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
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>256,821</u>	<u>656,721</u>
		股數
		2022年 2021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>10,618,122,356</u>	<u>8,091,892,848</u>

9. 股息

本公司於2022年11月28日舉行的董事會會議上，董事議決不向股東派付中期股息(2021/22財政年度上半年：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2022年9月30日及2022年3月31日，根據付款到期日，應收貿易賬款扣除信貸虧損後的賬齡分析如下：

	於2022年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2022年 3月31日 千港元 (經審核)
3個月以內	1,356,152	2,127,284
逾3個月	292,755	224,125
總計	<u>1,648,907</u>	<u>2,351,409</u>

11. 貿易及其他應付款項

	附註	於2022年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2022年 3月31日 千港元 (經審核)
其他應付款項及應計項目		4,231,636	3,647,999
應付票據	(i)	2,284,945	2,378,031
預收租金及其他款項		1,505,301	2,306,925
租賃負債		7,193	9,858
應付建築費用及保留金	(ii)	4,081,660	3,706,560
總計		<u>12,110,735</u>	<u>12,049,373</u>

(i) 於報告期末本集團基於發票日之應付票據的賬齡分析如下：

	於2022年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2022年 3月31日 千港元 (經審核)
3個月內	368,166	356,239
超過3個月	<u>1,916,779</u>	<u>2,021,792</u>
總計	<u>2,284,945</u>	<u>2,378,031</u>

(ii) 於報告期末應付建築費用及保留金的賬齡分析如下：

	於2022年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2022年 3月31日 千港元 (經審核)
1年內	3,146,727	2,774,755
超過1年	<u>934,933</u>	<u>931,805</u>
總計	<u>4,081,660</u>	<u>3,706,560</u>

應付建築費用及保留金為免息及須於一般業務週期或應要求償還。

主席報告

我們謹代表本公司董事會及附屬公司，呈報本集團截至2022年9月30日止六個月（「2022/23財政年度上半年」或「本報告期間」）未經審核的綜合中期業績。

市場、運營及財務回顧

於2022年前三季度，中國GDP同比增長3%，相較去年同期9.8%的增幅出現明顯回落。年初以來，新冠病毒仍在持續變異，全球疫情仍處於流行態勢，國內新發疫情不斷出現，經濟增速顯著放緩。此外，年內全球危機衝突不斷，俄烏衝突持續發酵升級、以美國為首的西方國家對俄羅斯實施制裁、歐美等發達經濟體持續高通脹，國際形勢較去年更為複雜嚴峻。在眾多因素衝擊下，中國房地產市場面臨較大的下行壓力，房屋銷售明顯降溫，企業投資意願低迷，融資環境持續緊縮，境內外融資均出現停滯情況，融資成本亦明顯提高。本集團作為綜合商貿物流產業的領導者，同樣亦受到境內外融資環境及市場下行帶來的持續影響，運營難度加大，未來發展不確定性因素增多。

報告期內，國內疫情反復亦對本集團運營仍舊造成一定影響。疫情防控導致物流、運輸和供應鏈中斷，多地實施管控，對本集團的跨境電商業務帶來嚴峻挑戰。面對疫情對經濟造成的衝擊，政府部門亦出台了多輪刺激經濟的政策，於2022年6月份經濟企穩回升。面對多重不利因素，公司管理層及全體同仁迎難而上，及時調整運營策略，堅持提質降本增效，保持穩定現金流，在最大限度降低不利影響的同時，實現公司長遠穩健、高質、可持續發展。

報告期內，特區建發集團入股華南城完成股權交割正式成為本集團單一最大股東。國資入股後，在保持華南城管理團隊、市場化運營機制及產業定位和發展方向基本不變的同時，特區建發集團充分發揮國資國企優勢，推動本集團實現「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。本集團在特區建發集團的鼎力支持下已經實現多個優質資源項目的落地與合作，並成功化解部分短期流動性問題。例如，於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議，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。於2022年8月24日，特區建發集團以人民幣12.57億元現金入股華南城旗下第一亞太物業，此舉不僅進一步改善本集團現金流，亦有利於提升第一亞太物業的綜合價值，使品牌、物業資源和服務得到協同提升。此外，在特區建發集團「維好協議」的積極支持下，華南城得到超過96%的票據持有人的同意，順利完成5筆累計15.655億美元境外優先票據的條款修改。

面對持續下行的市場大環境，本集團堅持降本增效，在穩定園區業務運營的同時，大力推進資產去化及加快資金回籠。報告期內，本集團在提升招商運營水平、優化人員結構等方面取得積極成效。目前，本集團資產負債率降低至62.3%，每股淨資產約為3.71元。在組織架構上，於2022年6月16日，特區建發集團委派或提名在運營管理、投融資、內控管理等方面富有經驗的高級管理人員擔任本集團執行董事兼副總裁、執行董事兼財務總監、獨立非執行董事等重要職務；於2022年9月23日，特區建發集團董事長李文雄先生開始親任本集團聯席主席一職，本集團的綜合管理團隊實力得到極大提升。憑藉特區建發集團對中國市場多元化的專業經驗，相信未來本集團能夠進一步與特區建發集團進行全方位的優勢互補，實現互利共贏。

在招商運營上，本集團積極順應行業和各地城市的發展趨勢，在結合當地城市發展特色的同時，持續引進符合未來發展趨勢的新興產業和新業態。例如，深圳華南城引入酒店用品行業領先的公司，打造酒店用品設備一站式採購中心並引入汽車新零售平台，打造汽車主題公園及汽車文化產業鏈。南昌華南城則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，聯合戰略投資者拓展更多發展機會，打造新的業務增長點。

交通配套上，本集團多個重點項目的整體交通區域優勢逐漸突顯。目前，全國華南城園區地鐵站已超過20個，合肥華南城、南寧華南城等地鐵正在修建中。此外，本集團亦持續深耕在深圳的優質資源項目，如深圳華南城一期城市更新項目在穩步推進。華南城已經與特區建發集團旗下深規院達成戰略合作協議，雙方將在園區規劃設計、城市更新規劃、建築設計等領域展開全方位合作。該項目將成為集團未來重要的價值增長點。

報告期間，受到經濟下行、各地疫情反復等多重因素疊加影響下，收入減少47.1%至32.596億港元，其中持續性收入減少4.3%至16.101億港元。

母公司擁有人應佔淨利潤減少60.9%至2.568億港元，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等的母公司擁有人應佔淨利潤)減少62.7%至2.421億港元。每股基本盈利減少至2.42港仙。

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，面對國內外的一系列危機與衝擊，本集團積極在危機中尋找機遇，時刻緊貼市場需求、穩步提升招商運營水平。同時集團亦在創新中尋求變化，持續推進轉型升級，引入新業態，力爭在發揮本集團業務強大品牌優勢的同時，實現多業務協同發展，進一步提升本集團的盈利能力。

報告期內，由於受到疫情和房地產下行的大環境影響，物業發展業務整體業績承壓，上半財年收入較去年同期減少63.2%至16.5億港元。物業發展業務將持續推進精細化管理，優化組織架構，力爭穩定運營，並繼續穩步推進去化和降槓桿工作。

報告期內，商管集團持續進行資源整合，不斷引入優質業態和商戶，招商運營水平進一步提升，並屢獲行業表彰與市場認可。於2022年8月，深圳華南城連續第六年被深圳工業總會評為「深圳知名品牌」榮譽稱號。於2022年9月，華南城電子商務產業園綜合評價成績突出，榮獲國家電子商務示範基地「十佳」之一。此外，南昌華南城圍繞「國家電子商務示範基地」、「國家創業孵化示範基地」兩大國家級產業基地，聚焦品質，提升服務，迎來江西茶業交易服務中心進駐，實現新業態、新消費突破；重慶華南城打造當地知名酒店用品市場集聚地、南寧華南城向體育產業轉型等業態成效顯著，進一步完善了園區產業生態圈。

報告期內，乾龍物流積極開發冷鏈業務，在大灣區核心城市深圳投資建設了一座5萬噸容量的低溫凍庫。通過升級優化提升項目價值，轉讓項目盤活資產，夯實現金流，乾龍物流為聚焦主業和未來開發，挖掘更多商貿物流商業模式打下基礎。

華盛奧萊舉辦「萬商普惠·城起而上」禮遇季等系列活動，主推「平價好物」理念，積極嘗試抖音團購等綫上營銷新模式，努力克服疫情的不利影響，在一定程度上實現客流導入及業績增長。

審慎的財務管理

報告期內，本集團努力克服外部大環境的不利影響，在保證公司平穩運營的前提下，有效降低有息負債。於2022年4月及8月，本集團已按照票據的條款及條件全數兌付本金及利息合共人民幣21.5億元。於2022年8月，本集團成功完成5筆境外優先票據條款修改，規模總額為15.655億美元，折合約人民幣110億元，降低集團的短期債務壓力。於2022年10月，特區建發集團向本集團借出人民幣2億元的3年期貸款。未來本集團會繼續堅持審慎的財務管理策略，加強資產去化，以進一步降低有息負債。

未來前景

展望下半財年，外部環境複雜多變，疫情發展仍充滿不確定性，企業發展依舊面臨巨大挑戰。華南城將密切關注大環境及行業發展方向，適時調整發展策略，並堅持提質降本增效，以實現集團長遠穩健的發展。

隨著國資特區建發集團入股的順利完成，本集團後續發展將與特區建發集團攜手並進在開發建設、園區運營、融資資源、城市更新等方面開展全面合作，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組織架構，加大力度去庫存，維持安全穩健的現金流。通過合併營銷中心、落實考核責任主體、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，為未來發展打下基礎。借助特區建發集團的入股，本集團亦將與更多國資企業開展深化合作，全面提升發展信心，做好資源盤活，做好新業態引入，做好合規管理，不斷創造新的增長點。

最後，我們謹代表董事會，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摯的感謝，同時亦感謝管理層和全體員工對華南城的發展壯大所作的努力和貢獻。

聯席主席
李文雄及鄭松興

香港，2022年11月28日

管理層討論及分析

業務回顧

依託大股東優勢，多領域協同發展

於2022/23財政年度上半年，國際環境複雜多變，國內疫情多地散發，防控措施收緊影響仍在持續。國家統計局公佈的數據顯示，今年前三季度，中國國內生產總值(GDP)同比增長3%，增速較去年同期出現明顯回落。於2022年10月，中國製造業採購經理指數(PMI)為49.2%，再度回落至收縮區間，經濟下行壓力仍然較大。資本市場方面，境內外融資環境依舊嚴峻，流動性危機相繼傳導至行業龍頭企業，市場消費者信心低迷。隨著多個實體產業進入下行通道，商貿、物流等產業亦受到波及，疊加疫情時有反復，未來發展不確定性因素增多，本集團整體經營依舊面臨挑戰。

面對內外部複雜多變的形勢以及經濟持續下行的重重困難，公司管理層及全體同仁審時度勢，根據市場情況及時調整運營策略，努力提升運營管理水平。依託國資入股優勢，本集團全力推進資產去化，增加公司流動性；同時堅持降本增效，不斷優化人員結構，保持安全穩定運營；在此基礎上，集團積極拓展更多新業態、新業務，努力創造新的價值增長點。

報告期內，特區建發集團入股華南城事項正式完成，特區建發集團成為本集團單一最大股東。特區建發集團於2011年成立，是深圳市國資委旗下的全資國有企業，在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等領域具有強大的資源優勢。得益於大股東的支持，報告期內，本集團順利完成5筆累計15.655億美元境外優先票據條款修改，並新增境內銀行人民幣50.3億元授信，此外，亦通過物流資產轉讓合作單筆回籠資金人民幣17億元，整體負債水平進一步降低，短期流動性得以保持，綜合財務實力明顯增強。

組織架構上，本集團在強化管理團隊、優化人員結構方面取得積極成效。通過合併營銷中心、落實考核責任主體、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。此外，特區建發集團委派或提名在運營管理、投融資、內控管理等方面富有經驗的高級管理人員擔任本集團執行董事兼副總裁、執行董事兼財務總監、獨立非執行董事等重要職務，特區建發集團董事長亦親任本集團聯席主席，進一步提升本集團管理團隊實力。

依託特區建發集團國企平台優勢，本集團繼續推進資產去化，並在穩定園區運營的基礎上，積極拓展更多新業態、新業務，通過持續提升運營管理水平，實現多業態協同發展。例如，於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，經過後期多輪探討，已在深圳華南城一期城市舊改方案上形成初步方向。於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議，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，現金流得以進一步夯實。此外，本集團與特區建發集團旗下的子公司捷順合作的智慧停車項目已完成深圳園區51條匝道改造；園區消防監控系統改造進入方案深化階段；與特區建發集團達成第一亞太股權合作，目前已著手開展特區建發集團三個物業管理接管洽談工作。

報告期內，本集團總收入減少47.1%至32.596億港元(2021/22財政年度上半年：61.663億港元)，其中持續性收入由2021/22財政年度上半年的16.831億港元按年減少4.3%至本報告期間的16.101億港元，佔總收入的49.4%(2021/22財政年度上半年：27.3%)。毛利率為30.0%(2021/22財政年度上半年：36.6%)。母公司擁有人應佔淨利潤為2.568億港元(2021/22財政年度上半年：6.567億港元)。每股基本盈利為2.42港仙(2021/22財政年度上半年：8.12港仙)。

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；部分項目還引入政務服務中心、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9月30日，深圳華南城建築面積約239萬平方米已竣工，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9月30日，南昌華南城建築面積約240萬平方米的建設已竣工，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9月30日，南寧華南城建築面積約195萬平方米的建設已竣工，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

截至2022年9月30日，西安華南城正處於開發建設階段，建築面積約241萬平方米已竣工，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

截至2022年9月30日，哈爾濱華南城正處於開發建設階段，建築面積約209萬平方米的建設已竣工，建築面積約71萬平方米的物業已展開規劃建設。

鄭州華南城

截至2022年9月30日，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，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

截至2022年9月30日，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，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

截至2022年9月30日，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，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。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，積極開發冷鏈業務，在大灣區核心城市深圳投資建設了一座5萬噸容量的低溫凍庫，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方米標準化、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。報告期內，乾龍物流升級優化提升項目價值，通過轉讓項目盤活資產實現資金回籠逾人民幣17億元，進一步夯實現金流，為聚焦主業和未來開發，挖掘更多商貿物流商業模式打下基礎。

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。報告期內，華盛奧萊舉辦「秋季嘉年華」等系列活動，主推「平價好物」理念，積極嘗試抖音團購等綫上營銷新模式，克服疫情不利影響，在一定程度上實現客流導入及業績增長。

招商合作，主動出擊，創新攻堅，彰顯成效

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、多功能物業等多種類型物業。

報告期內，國內疫情時有反復，部分展會營銷活動被動縮減，客流人流有所下滑，運營成本進一步增加。面對眾多不利因素，華南城商管集團通過運營制度標準化、客戶服務滿意化工作體系，幫扶商戶良好經營，提升經營環境和服務品質。同時貫徹「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。於2022年8月，深圳華南城連續六年被深圳工業總會評為「深圳知名品牌」榮譽稱號。於2022年9月，華南城電子商務產業園綜合評價成績突出，榮獲國家電子商務示範基地「十佳」之一。此外，南昌華南城圍繞兩大國家級產業基地，實現新業態、新消費突破；重慶華南城打造當地知名酒店用品市場集聚地；南寧華南城體育產業等業態招商均取得一定成效。

此外，集團和各城持續推進招商工作，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「數字化助力產城智慧化建設」沙龍、商戶「小暖爐」聯誼活動、華盛商業秋季嘉年華、「2022中國電子商務產業聯盟創新發展與跨境電商政策解讀直播大會」等，進一步落實「穩商、扶商」理念，帶動各產業協同發展。

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，把握國資入股契機，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，華南城第一亞太物業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「深圳知名品牌」、「2022年綜合評價成績突出的國家電子商務示範基地」、「2021

年廣東省物業管理行業抗疫先進單位」等榮譽。於2022年7月，集團與特區建發集團簽署協議出售深圳第一亞太物業管理有限公司的50%股權給特區建發集團，未來物業管理的合作將與特區建發集團強強聯手，合作共贏，把物業管理的業務做大做強。

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信息化管理，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，加快升級智慧停車系統和園區消防監控系統等，提升綜合數字化水平。

展會及活動

報告期內，新冠疫情時有反復，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。

於2022年7月，由華南城集團、華南城電商產業聯盟主辦的「2022中國電子商務產業聯盟創新發展與跨境電商政策解讀直播大會」在華南城八城同步舉辦。

於2022年8月，由華南城前城跨境電商選品基地舉辦的第14期選品會—「禮品家居用品」專場在深圳華南城1號交易廣場舉辦，30餘家源頭工廠齊聚，賦能品牌出海。

於2022年9月，「數字化助力產城智慧化建設」沙龍在華南城舉行。助力提升服務效率，賦能園區企業協同推進數字化轉型。

於2022年9月，華南城舉辦「萬商普惠·城起而上」禮遇季系列活動，共設有招商大會、招商簽約、雙創服務平台、旺鋪銷售、商戶評選、聯誼晚宴等多個項目。

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

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。本集團現有土地儲備，該等土地用途以住宅及商業為主。

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	1,408,500	992,400	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	1,713,800	698,700	761,500	995,000	17,500,000	4,169,000	24%
哈爾濱華南城	867,900	1,221,400	706,400	2,980,400	12,000,000	5,776,100	48%
鄭州華南城	3,179,500	2,030,500	2,111,200	2,871,000	12,000,000	10,192,200	85%
合肥華南城	2,449,700	1,226,500	641,200	1,675,600	12,000,000	5,993,000	50%
重慶華南城	925,400	1,408,800	495,400	3,672,200	13,100,000	6,501,800	50%
總計	12,163,000	10,305,500	5,830,000	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9月30日，本集團總計息債務為321.607億港元(2022年3月31日：359.754億港元)；資本負債比率為66.3%(2022年3月31日：69.4%)。此外，於2022年9月30日，現金及銀行存款為40.399億港元(2022年3月31日：46.811億港元)及本集團持有備用銀行授信約130.763億港元。

與去年同期比較，本集團於本報告期間的收入減少47.1%至32.596億港元(2021/22財政年度上半年：61.663億港元)。母公司擁有人應佔淨利潤減少60.9%至2.568億港元(2021/22財政年度上半年：6.567億港元)；而每股基本盈利減少至2.42港仙(2021/22財政年度上半年：8.12港仙)。母公司擁有人應佔利潤及每股基本盈利減少主要由於(i)受新冠疫情持續反覆影響以至宏觀市場表現疲弱，期內交付體量下跌，結轉收入減少；以及(ii)年內交付的物業的平均售價下跌，導致毛利率減少。

收入

與去年同期比較，本報告期間的收入減少47.1%至32.596億港元(2021/22財政年度上半年：61.663億港元)，減少主要原因是由於本報告期間較少的物業銷售及交付所致。

	截至9月30日止六個月		變幅 %
	2022年 千港元	2021年 千港元	
物業銷售及融資租賃收入	1,649,530	4,483,186	-63.2
持續性收入	1,610,100	1,683,065	-4.3
物業租金及管理服務收入	950,259	875,653	8.5
其他持續性收入	659,841	807,412	-18.3
	3,259,630	6,166,251	-47.1

銷售物業及融資租賃收入

銷售物業收入減少57.7%至16.495億港元(2021/22財政年度上半年：38.958億港元)。減少主要原因是由於本報告期間較少的物業銷售及交付。

本報告期間，來自寫字樓的融資租賃收入為零(2021/22財政年度上半年：5.874億港元)，而去年的收入為深圳華南城寫字樓的融資租賃收入所致。

物業租賃及管理服務收入

本集團規劃保留若干商品交易中心商舖作為自營和出租用途。與此同時，本集團亦為已交付及投入使用的交易中心、商舖及住宅的項目提供物業管理服務。由於本集團的物業類型及產業具有多樣化性，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一財政年度增加8.5%至9.503億港元(2021/22財政年度上半年：8.757億港元)。

其他持續性收入

其他持續性收入減少18.3%至6.598億港元(2021/22財政年度上半年：8.074億港元)。物流及倉儲服務收入因去年轉售部份資產因而於本報告期間內減少31.1%至1.576億港元(2021/22財政年度上半年：2.287億港元)，以及奧特萊斯營業收入受新型冠狀病毒疫情的持續直接影響減少46.1%至1.241億港元(2021/22財政年度上半年：2.302億港元)，從而影響集團整體經常性收入的增長率。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括已售物業和持作融資租賃物業的建築成本、借貸成本和地價及各持續性收入業務的運營成本。在本報告期間，銷售成本減少41.6%至22.826億港元(2021/22財政年度上半年：39.080億港元)。銷售成本的下跌與本報告期間確認之銷售收入減少基本一致。

毛利

毛利下跌56.7%至9.770億港元(2021/22財政年度上半年：22.582億港元)。於本報告期間，毛利率下降至30.0%(2021/22財政年度上半年：36.6%)，主要是來源於已售物業平均銷售單價下降及建安成本上升所引致。

其他收入及收益

於本報告期間，其他收入減少61.6%至0.504億港元(2021/22財政年度上半年：1.313億港元)，主要是由於來自利息收入的減少。另外，於本報告期間，其他收益由去年同期的0.128億港元收益轉為0.160億港元的其他虧損，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匯兌虧損。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益為0.196億港元(2021/22財政年度上半年：0.100億港元)。期內投資物業公平值增加主要來自倉儲物業資產。

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61.9%至0.638億港元(2021/22財政年度上半年：1.675億港元)，下降主要由於報告期間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予終端客戶而並非通過中介促成交易。

行政開支

行政開支減少7.7%至4.692億港元(2021/22財政年度上半年：5.082億港元)，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

其他開支增加至1.089億港元(2021/22財政年度上半年：0.091億港元)。主要是由應收貿易賬款減值所致。

融資成本

融資成本減少10.7%至2.820億港元(2021/22財政年度上半年：3.158億港元)。於2022年9月30日，由於資本市場情況的變化，本集團的加權平均融資成本下降至8.4% (2022年3月31日：9.0%)。

於2022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8.0%及9.0% (2022年3月31日：8.2%及10.5%)。

稅項

所得稅開支回撥1.489億港元(2021/22財政年度上半年：支出為7.554億港元)。所得稅開支的回撥主要是本報告期間的遞延稅款所致。

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2022年9月30日，本集團持有現金及銀行存款為40.399億港元(2022年3月31日：46.811億港元)。本集團持有的現金及銀行存款主要以人民幣、港元及美元為單位。

借貸及本集團資產抵押

於2022年9月30日，本集團的計息債務為321.607億港元(2022年3月31日：359.754億港元)，本集團的借貸和抵押資產詳見如下。

計息銀行及其他借貸

本集團於2022年9月30日的計息銀行及其他借貸合計為199.920億港元(2022年3月31日：210.836億港元)，其中120.628億港元須於一年內或應要求償還、17.804億港元須於第二年償還、24.025億港元須於第三至第五年償還及37.463億港元須於五年後償還。於2022年9月30日，本集團的計息銀行及其他借貸中約196.474億港元是以若干樓宇、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470.562億港元。

本集團所有其他計息銀行及其他借貸均以港元、人民幣或美元為單位，並按每年2.80%至15.00%的利率計息(2022年3月31日：3.75%至15.00%)。此外，於2022年9月30日，本集團持有備用銀行授信約130.763億港元。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

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

變動詳情載列如下：

	2019年 12月及 2020年1月	2020年 2月及6月	2017年11月	2020年 9月及 2021年1月	2021年3月
發行日期	11.5% 2022年 到期之 優先票據 (9.0% 2024年 4月到期之 優先票據)	10.875% 2022年 到期之 優先票據 (9.0% 2024年 6月到期之 優先票據)	7.25% 2022年 到期之 優先票據 (9.0% 2024年 7月到期之 優先票據)	10.75% 2023年 到期之 優先票據 (9.0% 2024年 12月到期之 優先票據)	11.95% 2023年 到期之 優先票據 (9.0% 2024年 10月到期之 優先票據)
ISIN	XS2085883119	XS2120092882	XS1720216388	XS2227909640	XS2238030162
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
發行面值	350,000	350,000	300,000	370,000	225,000
於2022年4月1日 到期時回購	348,000 (17,400)	346,000 —	276,500 —	370,000 —	225,000 —
於2022年9月30日	330,600	346,000	276,500	370,000	225,000

上述所有票據在新加坡證券交易所上市及買賣。

於2022年9月30日，優先票據的賬面值為121.687億港元(2022年3月31日：122.952億港元)。優先票據由若干附屬公司共同擔保，部份優先票據由若干附屬公司之股份作抵押擔保。

中期票據

於2019年4月，華南國際工業原料城(深圳)有限公司(「華南國際」)發行2019年第一期中期票據，本金總額為人民幣6億元，期限最長為3年，年利率為8.5%。其金額已於2022年4月全數支付。

境內公司債券

於2019年8月，華南國際發行2019年第一期及第二期公司債券，本金合共總額為人民幣14億元，期限最長為3年，年利率為8%。於2021年7月，本金金額為人民幣12,000,000元回售予華南國際，本金餘額人民幣13.88億元已於2022年8月全數支付。

資本負債比率

本集團於2022年9月30日的資本負債比率(債務淨額除權益總額)為66.3%(2022年3月31日：69.4%)。

流動資產淨值及流動比率

於2022年9月30日，本集團流動資產淨值為136.709億港元(2022年3月31日：64.266億港元)，流動比率為1.33(2022年3月31日：1.12)。

或然負債

本集團主要為其交易中心及住宅物業買家與銀行訂立的按揭貸款以及其住宅及商業物業承租人與銀行訂立的銀行貸款提供擔保。授予買家的擔保將於買家取得房地產所有權證，並於其後抵押予銀行時解除。就租賃住宅及商業物業而言，擔保將於承租人償還貸款時相應解除。以上及其他事宜的進一步詳情將載於財務報表附註內。

承擔

於2022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115.218億港元(2022年3月31日：135.125億港元)。

收購及出售附屬公司及聯營公司

除於2022年7月18日及2022年7月28日公告出售深圳第一亞太物業管理有限公司50%股權之公告外，本集團於本報告期並無任何收購及出售附屬公司及聯營公司的重大項目。

外匯風險

本集團之業務主要以人民幣進行。本集團之收入及銀行存款大部分為人民幣，以滿足其在國內的發展和運營所需。除以外幣計值的銀行存款、銀行借貸、優先票據外，本集團並沒有其他重大的外匯風險。

本集團繼續採納積極態度密切監察外幣市場，同時開拓國內資本市場以爭取融資機會，並在需要時作出匯率對沖之其他安排。

經濟、商業及其他風險

本集團或會受到來自國家與區域經濟、房地產及金融市場負面發展風險的影響。該等風險或會導致物業銷售及其價格、物業租金及佔有率下降，以及對其提供的配套服務與設施需求的下降。其亦或會導致經濟衰退、通貨膨脹、通貨緊縮及匯價波動，以及信貸受限、融資及其他運營成本上升。由於本集團的項目開發需時，其或受到市場風險影響。儘管本集團委聘優質合作夥伴進行項目開發，但仍可能受其提供產品與服務之品質及安全性所帶來風險的影響。本集團於其運營的地區亦可能受一系列監管環境影響，包括資產及業務的擁有權、涉及開發及運營的法規、外匯管制、稅收規則及勞動法規等監管方式的變化或會影響本集團的業務。當地政策環境的變化亦可能會影響本集團的業務。本集團管理層將因應該等變化作出適時調整，以與市場環境及政策變化保持一致。本集團進一步管理財務風險的辦法可與載於本公司2021/22年報財務報表附註43一併閱讀。

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2022年9月30日，本集團有僱員2,671人。本集團致力優化組織架構及人才結構，進一步降低運營成本，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。報告期間，特區建發集團委派兩名高級管理人員已入職本集團成為董事會執行董事，特區建發集團董事長亦兼任本集團聯席主席一職。

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2022/23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。

審核委員會由李偉強先生(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

審核委員會已審閱通過本公司及其附屬公司截至2022年9月30日止六個月的未經審核中期業績。

報告期後事項

於2022年10月20日，華南國際與特區建發集團和銀行訂立了委託貸款借款合同，根據該合同規定，特區建發集團已委託銀行向華南國際提供本金不超過人民幣2億元的貸款。與委託貸款借款合同相關，同日，重慶華南城與特區建發集團訂立了抵押合同，根據該合同規定，重慶華南城同意將若干物業抵押給特區建發集團。

購買、出售或贖回上市證券

於本報告期間，本公司回購部份優先票據的本金額為1,740.0萬美元。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

香港，2022年11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；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。