

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2020年3月31日止年度的
全年業績公告**

財務摘要

	截至3月31日止年度		
	2020年 千港元	2019年 千港元	變幅
合約銷售	13,514,126	14,677,062	-7.9% (-4.3%)+
收入	9,887,654	10,274,255	-3.8% (0.0%)+
其中：持續性收入	2,411,919	2,314,884	4.2% (8.2%)+
毛利率	45.7%	43.2%	
母公司擁有人應佔核心淨利潤*	1,553,250	1,749,575	-11.2% (-7.7%)+
母公司擁有人應佔淨利潤	2,633,141	3,250,962	-19.0% (-15.8%)+
每股盈利—基本	32.47港仙	40.33港仙	
現金及銀行存款	10,303,541	9,359,772	
資本負債比率	67.2% (61.2%)+	68.9%	
擬派末期股息(每股)	3.0港仙	5.0港仙	

* 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。

+ 撇除人民幣貶值之影響。

截至2020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」)，連同其附屬公司(「華南城」或「本集團」)之董事會(「董事會」)謹此宣布本集團截至2020年3月31日止財政年度(「2019/20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2019年3月31日止財政年度(「2018/19財政年度」))的比較數字如下：

綜合損益表

截至2020年3月31日止年度

	附註	截至3月31日止年度	
		2020年 千港元	2019年 千港元
收入	4	9,887,654	10,274,255
銷售成本		(5,365,007)	(5,834,661)
毛利		4,522,647	4,439,594
其他收入及收益	4	487,217	804,061
投資物業公平值收益	4	1,677,947	2,793,403
銷售及分銷開支		(484,712)	(666,069)
行政開支		(1,001,916)	(1,129,949)
其他開支		(212,803)	(333,407)
融資成本	6	(517,621)	(530,858)
稅前利潤	5	4,470,759	5,376,775
所得稅開支	7	(1,842,611)	(2,133,661)
本年度利潤		2,628,148	3,243,114
下列各方應佔：			
母公司擁有人		2,633,141	3,250,962
非控股權益		(4,993)	(7,848)
		2,628,148	3,243,114
歸屬於母公司普通股權益持有者之 每股盈利	9		
基本			
—本年度利潤		32.47港仙	40.33港仙
攤薄			
—本年度利潤		32.47港仙	40.33港仙

綜合全面收益表

截至2020年3月31日止年度

	截至3月31日止年度	
	2020年 千港元	2019年 千港元
本年度利潤	<u>2,628,148</u>	<u>3,243,114</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>(3,410,861)</u>	<u>(3,273,127)</u>
本年度除稅後其他全面虧損	<u>(3,410,861)</u>	<u>(3,273,127)</u>
本年度總全面虧損	<u>(782,713)</u>	<u>(30,013)</u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	(758,049)	(9,480)
非控股權益	<u>(24,664)</u>	<u>(20,533)</u>
	<u>(782,713)</u>	<u>(30,013)</u>

綜合財務狀況表

於2020年3月31日

	附註	2020年 3月31日 千港元	2019年 3月31日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,451,308	1,400,177
投資物業		50,873,673	52,464,934
使用權資產		1,424,217	–
發展中物業		1,120,379	979,151
預付土地出租金		–	1,328,747
商譽		34,128	49,111
透過損益以公平值列賬之金融資產		8,524	12,965
其他長期應收款項		587,944	21,904
購買土地使用權支付的按金		29,799	31,740
遞延稅項資產		3,550,178	3,578,802
非流動資產總值		<u>59,080,150</u>	<u>59,867,531</u>
流動資產			
持作融資租賃物業		259,431	295,545
持作銷售物業		40,065,384	39,155,078
存貨		109,087	133,427
應收貿易賬款	10	560,891	1,064,890
合約資產		161,830	99,621
預付款項、其他應收款項及其他資產		2,536,396	2,847,730
透過損益以公平值列賬之金融資產		357,342	283,368
現金及銀行存款		10,303,541	9,359,772
流動資產總值		<u>54,353,902</u>	<u>53,239,431</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	15,589,798	15,729,226
合約負債		15,578,700	13,655,066
計息銀行及其他借貸		8,200,428	8,778,903
優先票據		5,356,119	2,314,682
中期票據		55,820	2,459,903
企業債券		–	562
境內公司債券		1,277,098	1,733,161
應付稅項		4,241,087	4,202,083
流動負債總額		<u>50,299,050</u>	<u>48,873,586</u>
流動資產淨值		<u>4,054,852</u>	<u>4,365,845</u>
資產總值減流動負債		<u>63,135,002</u>	<u>64,233,376</u>

綜合財務狀況表(續)
於2020年3月31日

	2020年 3月31日 千港元	2019年 3月31日 千港元
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	8,920,685	8,959,775
優先票據	8,963,385	10,017,690
中期票據	651,847	-
境內公司債券	328,350	-
其他長期應付款	122,732	-
遞延稅項負債	9,265,483	9,106,084
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	28,252,482	28,083,549
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	34,882,520	36,149,827
	<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	27,610,414	28,768,281
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	34,832,726	35,990,593
	49,794	159,234
	<hr/>	<hr/>
權益總額	34,882,520	36,149,827
	<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」)頒布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2020年3月31日止年度之年度業績初步公告所載有關截至2020年3月31日止年度的未經審核財務資料及有關截至2019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2019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：

截至2020年3月31日止年度的財務報表尚未由本公司之核數師作出報告，並將於適當時候呈交予公司註冊處處長。

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2019年3月31日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就截至2019年3月31日止年度的此等財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；並無提述核數師在不就報告作保留意見之情況下以強調之方式促請有關人士注意之任何事宜；亦不載有香港《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條所指之陳述。

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新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償的提前償付特徵
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂

除了對本集團財務報表沒重大財務影響的香港財務報告準則第9號修訂本、香港會計準則第19號修訂本及香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進，以上新編或經修訂的準則及詮釋的性質如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(常務詮釋委員會)一詮釋第15號經營租賃一優惠及香港(常務詮釋委員會)一詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之實質內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人就所有租賃按單一資產負債表模式入賬，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人繼續使用與香港會計準則第17號類似之原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

香港財務報告準則第16號對本集團作為出租人之租賃並無任何重大影響。

本集團已應用經修訂追溯方法採納香港財務報告準則第16號(於2019年4月1日首次應用)。根據此方法，採納該準則將不會對2019年4月1日保留盈利期初結餘進行調整，而2019年的比較資料並無重列且繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予在一段期間內已識別資產之使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。倘客戶有權從使用可識別資產中獲取絕大部分經濟利益及有權主導該已識別資產之使用，則表示擁有控制權。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，僅在首次應用日期對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為租賃之合約應用該準則。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號未有識別為租賃之合約並未予以重新評估。因此，香港財務報告準則第16號之租賃定義僅應用於2019年4月1日或之後訂立或變更之合約。

作為承租人－先前分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第16號之影響性質

本集團擁有多項預付土地租金、物業及機器之租賃合約。作為承租人，本集團先前按租賃是否評估為已將其資產所有權之絕大部分回報及風險轉予本集團，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團就所有租賃應用單一之方法確認及計量使用權資產及租賃負債，惟就租期為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)選擇豁免。本集團確認使用權資產折舊(及減值，如有)及尚未償還租賃負債之應計利息(為融資成本)，而非於自2019年4月1日開始之租期內按直線法於經營租賃項下確認租金開支。

過渡之影響

於2019年4月1日之租賃負債按剩餘租賃付款之現值確認(使用於2019年4月1日之增量借貸利率貼現)以及包括貿易及其他應付款項和其他長期應付款。使用權資產按租賃負債之金額計量，並以任何與緊接2019年4月1日前在財務狀況表確認之租賃有關之預付或應計租賃付款之金額予以調整。

所有該等資產均於該日期按香港會計準則第36號作減值評估。本集團選擇在綜合財務狀況表內獨立呈列使用權資產。

香港財務報告準則第16號於2019年4月1日應用時，本集團已使用以下選擇性可行權宜方法：

- 對租賃期由首次應用日期起12個月內終止之租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延期／終止租賃之選擇權，則使用事後方式釐定租賃期
- 對有合理相似特點的租賃組合使用單一折現率
- 初始使用日使用權資產計量不含初始直接成本

於2019年4月1日財務影響

於2019年4月1日因採納香港財務報告準則第16號所產生之影響如下：

	增加／(減少) 千港元
資產	
使用權資產增加	1,483,578
預付土地出租金減少	(1,328,747)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少	<u>(35,036)</u>
資產總值增加	<u>119,795</u>
負債	
貿易及其他應付款項增加	48,262
其他長期應付款項增加	<u>71,533</u>
負債總額增加	<u>119,795</u>

於2019年4月1日之租賃負債與於2019年3月31日之經營租賃承擔對賬如下：

	千港元
於2019年3月31日之經營租賃承擔	152,512
減：與短期租賃及剩餘租賃期在2020年3月31日或之前屆滿之租賃相關承擔	<u>(4,463)</u>
	148,049
於2019年4月1日之加權平均增量借貸利率	<u>6.84%</u>
於2019年4月1日之貼現經營租賃承擔	<u>119,795</u>
於2019年4月1日之租賃負債	<u>119,795</u>

- (b) 香港會計準則第28號的修訂澄清香港財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括於聯營公司或合營公司的權益(應用權益法)，並不包括實質上構成於聯營公司或合營公司淨投資一部分的長期權益(不應用權益法)。因此，實體將該等長期權益入賬時採用香港財務報告準則第9號(而非香港會計準則第28號)，包括香港財務報告準則第9號的減值規定。香港會計準則第28號可應用於淨投資，包括長期權益，惟僅在確認聯營公司或合營公司虧損及於聯營公司或合營公司的淨投資減值的情況下方可應用。本集團於2019年4月1日採納修訂時，對其於聯營公司的長期權益的業務模式作出評估，認為於聯營公司的長期權益會繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號提供倘稅項處理涉及影響香港會計準則第12號的應用的不確定性(通常稱之為「不確定稅務狀況」)，對所得稅(即期及遞延)的會計處理方法。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括與不確定稅項處理相關的利息及處罰相關規定。該詮釋具體處理(i)實體是否考慮對不確定稅項進行單獨處理；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅利潤或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。本集團已於採納該詮釋時考慮其是否有任何因集團內公司間銷售的轉移定價導致的不確定稅務狀況。基於本集團稅務合規及轉移定價研究，本集團認為稅務機關很可能接納其轉移定價政策。因此，該詮釋並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。

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號之修訂本	業務的定義 ¹
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號之修訂本	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	重要之定義 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂本	與COVID-19相關之租金優惠 ²

¹ 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2020年6月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 並無確定強制生效日期，但可提前採納

3. 經營分部資料

於截至2020年3月31日止年度，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。因此，已重列截至2019年3月31日止年度的相應資料。

	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2020年3月31日止年度				
分部收入：				
對外部客戶銷售	7,475,735	1,344,130	1,067,789	9,887,654
投資物業公平值增加及商譽減值前分部業績	3,465,958	905,948	417,328	4,789,234
投資物業公平值增加	-	1,677,947	-	1,677,947
商譽減值	-	(14,983)	-	(14,983)
投資物業公平值增加及商譽減值後分部業績	<u>3,465,958</u>	<u>2,568,912</u>	<u>417,328</u>	<u>6,452,198</u>
未分配銷售成本				(266,587)
利息收入				99,617
透過損益以公平值列賬之金融資產公平值收益， 淨額				8,638
未分配收入及收益				378,962
未分配開支				(1,684,448)
融資成本				(517,621)
稅前利潤				<u>4,470,759</u>
2020年3月31日				
分部資產	47,527,066	49,932,093	2,468,746	99,927,905
對賬：				
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
對賬：				
未分配負債				<u>50,856,883</u>
負債總額				<u>78,551,532</u>
其他分部資料：				
折舊	97,611	27,577	28,229	153,417
公司及其他未分配金額				<u>465</u>
				<u>153,882</u>
資本開支*	<u>4,512,097</u>	<u>386,822</u>	<u>98,514</u>	<u>4,997,433</u>

	物業發展 千港元	物業投資 及管理 千港元 (經重列)	其他 千港元 (經重列)	總計 千港元
截至2019年3月31日止年度				
分部收入：				
收入	7,959,371	1,244,583	1,070,301	10,274,255
投資物業公平值增加及商譽減值前分部業績	3,422,238	866,093	537,743	4,826,074
投資物業公平值增加	–	2,793,403	–	2,793,403
商譽減值	–	(134,228)	–	(134,228)
投資物業公平值增加及商譽減值後分部業績	3,422,238	3,525,268	537,743	7,485,249
未分配銷售成本				(386,480)
利息收入				89,240
透過損益以公平值列賬之金融資產公平值收益，淨額				1,003
未分配收入及收益				713,818
未分配開支				(1,995,197)
融資成本				(530,858)
稅前利潤				5,376,775
2019年3月31日				
分部資產	45,906,024	52,395,521	1,823,612	100,125,157
對賬：				
未分配資產				12,981,805
資產總值				113,106,962
分部負債	18,804,518	9,167,631	729,100	28,701,249
對賬：				
未分配負債				48,255,886
負債總額				76,957,135
其他分部資料：				
折舊	81,700	12,125	26,932	120,757
公司及其他未分配金額				19,482
				140,239
資本開支*	10,131,938	1,878,472	32,652	12,043,062

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

4. 收入、其他收入及收益及投資物業公平值收益

收入指扣除營業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3月31日止年度	
	2020年 千港元	2019年 千港元
收入*		
客戶合約收益	8,766,047	8,763,085
其他來源的收益		
租金收入	733,407	669,256
融資租賃收入	46,842	496,569
其他收入	341,358	345,345
	<u>9,887,654</u>	<u>10,274,255</u>
其他收入		
利息收入	99,617	89,240
政府補貼**	267,467	540,875
其他	46,867	64,972
	<u>413,951</u>	<u>695,087</u>
收益/(虧損)		
處置物業、廠房及設備項目之收益/(虧損)	347	(1,077)
透過損益以公平值列賬之		
金融資產收益，淨額	8,638	1,003
回購優先票據及資產支持證券之收益	83,096	94,607
處置附屬公司之收益	-	24,515
滙兌虧損，淨額	(18,815)	(10,074)
	<u>73,266</u>	<u>108,974</u>
	<u>487,217</u>	<u>804,061</u>
投資物業公平值收益	<u>1,677,947</u>	<u>2,793,403</u>

* 已包括奧特萊斯運營收入440,201,000港元(2019年：427,852,000港元)及物流及倉儲服務收入404,921,000港元(2019年：289,290,000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. 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	
	2020年 千港元	2019年 千港元
已售物業成本	3,991,759	4,157,769
融資租賃物業成本	18,018	379,364
物業、廠房及設備折舊	154,128	140,597
減：就發展中物業資本化折舊	(246)	(358)
	<u>153,882</u>	<u>140,239</u>
使用權資產折舊(2019：預付土地出租金攤銷)	84,246	34,087
土地及樓宇經營租賃下的最低租金	–	10,807
未計入租賃負債計量的租賃付款	7,859	–
核數師薪酬	4,500	4,350
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金*	598,701	763,780
以權益結算的購股權開支	1,928	14,595
退休金計劃供款	84,037	113,986
	<u>684,666</u>	<u>892,361</u>
金融資產減值**	117,847	86,115
商譽減值**	14,983	134,228
處置物業、廠房及設備項目之(收益)/虧損	<u>(347)</u>	<u>1,077</u>

* 包括截至2020年3月31日止年度的金額52,149,300港元(2019年：64,073,000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	
	2020年 千港元	2019年 千港元
銀行及其他借貸利息(包括優先票據、中期票據、 企業債券、境內公司債券及短期融資券)	2,629,075	2,494,708
租賃負債利息	9,356	-
減：資本化利息	(2,120,810)	(1,963,850)
總計	<u>517,621</u>	<u>530,858</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%(2019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(2019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%(2019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2020年及2019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	
	2020年 千港元	2019年 千港元
即期中國大陸企業所得稅	696,153	1,013,337
中國大陸土地增值稅	618,642	611,687
遞延中國大陸企業所得稅	527,816	508,637
年度稅項支出總額	<u>1,842,611</u>	<u>2,133,661</u>

8. 股息

	截至3月31日止年度	
	2020年 千港元	2019年 千港元
建議末期股息—每股普通股3.0港仙 (2019年：每股普通股5.0港仙)	<u>242,757</u>	<u>405,361</u>

截至2019年3月31日之財政年度每股5.0港仙的末期股息已於2019年9月13日批准，總金額為405,361,000港元，並於2019年10月21日支付。

擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東周年大會批准後，方可作實。

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8,109,207,023股(2019年：8,060,551,947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2020年及2019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	
	2020年 千港元	2019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>2,633,141</u>	<u>3,250,962</u>
		股數
	2020年	2019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>8,109,207,023</u>	<u>8,060,551,947</u>

10. 應收貿易賬款

	2020年 千港元	2019年 千港元
應收貿易賬款	858,981	1,351,630
減值	<u>(298,090)</u>	<u>(286,740)</u>
	<u>560,891</u>	<u>1,064,890</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2020年及2019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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
3個月內	277,152	729,854
超過3個月	<u>283,739</u>	<u>335,036</u>
	<u>560,891</u>	<u>1,064,890</u>

應收貿易賬款減值的信貸虧損撥備變動如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
年初結餘	286,740	472,175
減值損失	105,279	86,115
款項撤銷視為不可收回	(78,982)	(238,035)
匯兌調整	<u>(14,947)</u>	<u>(33,515)</u>
年終結餘	<u>298,090</u>	<u>286,740</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2020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	3%	3%	25%	75%	100%	35%
原賬面金額(千港元)	100,595	392,294	91,936	53,997	220,159	858,981
預期信貸虧損(千港元)	2,948	11,501	22,984	40,498	220,159	298,090

於2019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%	2%	25%	75%	100%	21%
原賬面金額(千港元)	567,462	391,936	122,568	130,263	139,401	1,351,630
預期信貸虧損(千港元)	11,238	7,762	30,642	97,697	139,401	286,740

11. 貿易及其他應付款項

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
其他應付款項及應計項目		5,434,637	5,500,942
應付票據	(i)	1,655,544	2,951,877
預收租金及其他款項		5,573,375	2,135,255
租賃負債		48,921	–
退款負債		654	8,273
應付建築費用及保留金	(ii)	2,876,667	5,132,879
		15,589,798	15,729,226

(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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
3個月內	534,931	1,102,099
超過3個月	1,120,613	1,849,778
	1,655,544	2,951,877

(ii) 於報告期末應付建築費用及保留金的賬齡分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
1年內	1,060,018	3,906,003
超過1年	1,816,649	1,226,876
	2,876,667	5,132,879

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2020年3月31日止財年綜合業績。過去一年，國內外經濟形勢錯綜複雜，中美貿易摩擦不斷，經濟下行壓力加大，下半財年又突遇新型冠狀病毒疫情，整個社會階段性停工停產，實體經濟和對外出口均受到波及。2020年一季度，中國國內生產總值（「GDP」）罕見下滑6.8%，結束近20年增長態勢。受制於整體大環境，華南城經營業績出現一些起伏。

2020年1月底，在整體抗疫的大背景下，華南城迅速響應政府號召，主動為商戶減免租金，全力投入到疫情防控中來，本集團專責倉儲物流業務之全資附屬公司主動向社會開放物流倉庫用於抗疫物資及民生用品的倉儲及配送，在特殊時期協助醫院和社會抗疫，發揮了重要的倉儲橋樑作用。由2020年3月開始，華南城各項業務已逐步恢復正常，全體在職人員實現安全有序復工，公司經營全面走向正軌。2020年4月，中國製造業採購經理指數（PMI）為50.8%，已連續兩個月運行在擴張區間，意味著我們距離「中國經濟出現趨勢性好轉」又近了一步。華南城將抓住經濟快速恢復機遇，迅速推進各項業務全面發展。

本年度內，國家大力支持實體經濟，通過稅收減免、貸款貼息等多種手段扶持中小企業。而華南城始終堅持「商貿物流+」模式，聚焦實業，在政府大力恢復生產，支持實體經濟的利好前提下，成功借力政策東風，迎來快速發展契機。華南城集團藉此全面升級企業定位，致力打造世界綜合商貿物流中心、數字中心、創新中心及生活中心，各地華南城項目根據自身區域優勢和地方政策將之落地。深圳華南城面向粵港澳大灣區；南寧華南城面向中國—東盟自貿區；南昌華南城面向江西、輻射長江經濟帶；西安華南城面向西北五省區和中亞五國；哈爾濱華南城面向東北亞；鄭州華南城面向中原地區；合肥華南城面向安徽、江蘇、浙江、上海；重慶華南城面向西南地區並輻射渝新歐國際大通道。

此外，華南城還受惠於國家實施「一帶一路」戰略發展機遇。秉著平等互利的原則，經過近7年發展，一帶一路戰略已在亞洲及全球各地落地開花，打通沿途重要交通樞紐，並建立多個國與國、區與區的經貿交流平台。本集團除已佈局深圳、西安、重慶等重點參與城市外，哈爾濱華南城落點於國家一帶一路之東北亞市場，是中國－歐亞經濟聯盟合作的橋樑。南寧華南城坐擁毗鄰東南亞的地緣優勢，受惠於「中國－東盟自由貿易區」跨境貿易活動優惠政策。鄭州、南昌、合肥則是內陸開放型經濟高地，享受周邊區域經濟輻射。

當前，華南城的八城佈局還與國家實施的「粵港澳大灣區」和「長江經濟帶」等重大發展戰略高度契合，尤其是近年來火熱的粵港澳大灣區。華南城作為大灣區代表企業之一，受邀參與廣西和河南等地對接交流會，作為重點引進企業代表發言，分享成功項目管理經驗。隨著八地華南城項目發展日趨成熟，多個項目已被列入當地省政府重點項目，華南城將在行業轉型中抓住難得的歷史機遇，全面走向發展的快車道。

業績及股息

本年度的首三季度，華南城以堅實的基礎，完善的架構及成熟的體系實現業績穩步前行，前三季度本集團的合約銷售較去年同期增長8.3%至117.01億港元(2018/19財政年度前三季度：108.09億港元)。但第四季度受新型冠狀病毒疫情影響，本集團的2019/20財政年度合約銷售下降7.9%至135.14億港元(2018/19財政年度：146.77億港元)，收入受疫情影響下降3.8%至98.877億港元(2018/19財政年度：102.743億港元)，惟持續性收入仍保持增長4.2%至24.119億港元(2018/19財政年度：23.149億港元)。

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務影響、商譽減值等的母公司擁有人應佔淨利潤)15.533億港元(2018/19財政年度：17.496億港元)，而母公司擁有人應佔淨利潤為26.331億港元(2018/19財政年度：32.510億港元)。每股基本盈利32.47港仙(2018/19財政年度：40.33港仙)。

董事會建議派付2019/20財政年度末期股息每股3.0港仙(2018/19財政年度：每股5.0港仙)，惟須待股東於2020年9月22日舉行的本公司應屆股東周年大會(「股東周年大會」)批准後，方可作實。

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。本年度是華南城成立投資開發集團和商業管理集團後的首個完整財年，項目開發及管理更專業化和精細化。

投資開發集團對項目運營和預算管理進行全面梳理，打通關鍵環節，規範流程，效率得以提升。在項目運營上，逐步靠近全項目、全週期、全成本的大運營管理，目前，所有在建項目均已實現全景計劃上線運行。以目標成本管理為導向，優化招標定標制度。在預算管理上，推行全面預算管理制度，加強事前、事中和事後管控，形成多層級預算管理架構，並建立新項目投資測算體系，提供科學投資決策依據。

商業管理集團因時制宜，已發展出多元靈活的商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、會議展覽等協同發展，並根據當地市場需求，不斷調整和優化業務重點，如引進大教育、大健康等新型業態，吸引優質客戶入駐加盟，提升商戶實力，為未來品牌發展保駕護航。本年度商業管理集團招商業務取得良好效果，其中醫養、教育、娛樂體驗、電商等創新型業態招商面積佔比近四分之一。2019年12月，本集團與萬達集團達成戰略合作協議，全新一代萬達廣場將落戶深圳華南城，屆時周邊商業配套和人氣將得到極大提升，並進一步提升整個深圳華南城的消費品質。

商業管理集團屬下的物業管理服務在基礎業務上，進一步豐富物業管理體系，提供多元化的綜合物業管理服務模式。本集團多元化物業管理模式也獲得業界認可。2019年，本集團全資附屬公司，深圳第一亞太物業管理有限公司榮膺「2019廣東省物業管理服務企業綜合實力測評TOP100」。

除提供物業管理服務外，本集團持續發展倉儲及物流服務、奧特萊斯運營及大型一站式生活家居產品銷售等多項業務，推動集團整體高質量發展。

華南城全資附屬公司乾龍物流集團有限公司(「乾龍物流」)是現代綜合物流企業，依托華南城項目平台優勢，利用自身全國性的倉庫網絡布局和運作團隊，已發展為集運輸業、倉儲業、貨代業、信息業及供應鏈金融為一體，打造出以「園區營運平台」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。本年度，乾龍物流與國內外知名廠商達成合作的同時，成功切入行業上下游，大大拓展業務渠道。

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」)專注奧特萊斯開發和運營，通過專業化、高效輕資產管理不斷提升商業價值。本年度，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，全年接連策劃活動，客流人次不斷提升；在招商方面，不斷優化及建立完善全國品牌資源庫，並與戰略品牌達成合作，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。

本集團旗下另一附屬公司好百年家居，是從事家居商品流通的知名連鎖企業集團，主要經營業態涵蓋中高端家具家居產品銷售及家居設計。本年度，好百年家居不斷夯實現有項目經營，提升出租率和綜合經營能力，在威海、鄂爾多斯及茂名等地新增8個加盟委托管理項目，於鄭州及德州的新增直營項目落地，成為持續發展根基。

此外，華南城還重點布局戰略新興產業孵化，組織政銀企對接會，扶持新科技產業包括初創企業發展。深圳華南城已成功打造全國跨境電商產業基地，深圳華南城已有多間全國大型跨境電商落戶，並被國家商務部列為「國家電子商務示範基地」。重慶華南城計劃推出1668創業園，打造互聯網科創產業新高地。合肥華南城則成功引入眾多教育培訓機構，形成教育產業集群化發展態勢。華南城緊跟未來發展趨勢，適時調整產業業態，向科技創新類企業傾斜。新興產業的注入，為本集團來帶更多活力，在助推產業轉型升級的同時，也為未來發展注入更多新動能。

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渠道以實現更佳的現金管理以及更優的債務結構。在境外，本集團於2019年6月增加發行6,000萬美元優先票據，於2019年12月發行1.5億美元優先票據，並於2020年1月增加發行2億美元；於2020年2月發行2.25億美元優先票據，並於2020年6月增加發行1.25億美元。在境內，本集團於2019年4月發行人民幣6億元中期票據，於2019年8月先後發行合共人民幣14億元公司債券。本集團繼續保持境內外資本市場多種融資渠道順暢發展，結合市場情況選擇最優發行窗口，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，本集團於本年度完成多項境內長期銀行貸款(年期為5-15年)，已獲多家銀行審批通過金額達到48.3億元人民幣，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，維持靈活性暢通的境內和境外融資渠道，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

進入2020年，在國際形勢不明朗，疫情尚有反復可能時，華南城將繼續專注實業，緊跟政策發展方向，助力業務整體升級。其中，鄭州、西安、深圳、南昌、南寧等地項目經過多年發展，已具備配套齊全、業態豐富、交通便利等諸多優勢，隨著更多品牌和新興業態的引進，將進一步激活流量提升人氣，而重慶、合肥、哈爾濱等地項目隨著交通配套日漸成熟，將迎來高速增長。各項目的齊頭並進將為華南城的穩健發展提供堅實基礎。

在做好主業的同時，華南城繼續加強資本運作，拓展融資渠道，嚴控成本，以效益優先，充分發揮資本市場對資源的配置作用，提高招商、運營能力及項目質量，加強精細化專業管理，做精產品，推動集團升級發展。同時，華南城亦繼續堅守「商貿物流+」的獨特商業模式，充分利用其打造的生態圈優勢，充分釋放自身價值。

華南城一直致力打造「產城融合、宜業宜居美麗新城」的發展戰略，憑藉多年發展經驗和積澱，定位世界綜合商貿物流中心、數字中心、創新中心、生活中心，著力打造戰略新興產業孵化基地，配合國家戰略和經濟轉型方向，攜手實體經濟培育新增長點。同時，通過推動各地華南城項目建設，完善城市功能和產業佈局，最終實現打造一座座宜業宜居美麗新城的願景。

管理層計劃本集團截至2021年3月31日止財政年度將實現160億港元的年度合約銷售目標。在持續性業務方面，本集團將致力保持增長動力，繼續拓展多元化且穩定的收入來源。

最後，本人謹代表公司董事會，向所有股東、客戶及業務夥伴一直以來對華南城的信任與支持致以最衷心的感謝，同時也感謝管理層及全體員工對華南城日益發展壯大所作出的貢獻。

鄭松興

主席兼執行董事

香港，2020年6月29日

管理層討論及分析

業務回顧

聚焦主業，不斷拓展新業態

本年度內，國際形勢錯綜複雜，單邊保護主義抬頭，受中美貿易戰影響，中國對外出口及整體經濟面臨挑戰，下半財年突遇新冠病毒疫情，實體經濟遭受進一步衝擊。2020年一季度，中國GDP下滑6.8%，首現負增長。隨著疫情於中國境內逐漸平穩，2020年3月以來，各行各業有序實現復工復產，下半年預計各行業務將逐步走向正軌。

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，及時有效調整銷售和運營策略。憑藉多年打磨的創新綜合商貿物流模式，本集團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的位置。

隨著各地項目的逐漸成熟，華南城除持續提升住宅、多功能商業物業、寫字樓、商業綜合體、物業管理、會議及展覽設施、倉儲物流、奧特萊斯及金融等服務外，積極拓展更多新業態、新業務，向科技和創新產業升級轉型。例如，本集團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，並借助途經深圳華南城的10號地鐵線的開通，升級周邊商業配套，大大激活人氣。合肥華南城積極引進教育及培訓機構，已形成科教產業集群化發展態勢。鄭州華南城開闢食品、燈飾、鞋業等專區，為受市場拆遷影響的商戶提供全新集群化綜合市場。南寧華南城成功獲授予中國「東盟數字貿易樞紐中心」、「西部陸海新通道數字貿易樞紐中心」稱號，借助區域優勢，打造中國東盟商品交易新標杆。

本年度內，本集團總收入為98.877億港元(2018/19財政年度：102.743億港元)。持續性收入按年增加4.2%至為24.119億港元(2018/19財政年度：23.149億港元)，佔總收入的24.4%(2018/19財政年度：22.5%)。毛利率為45.7%(2018/19財政年度：43.2%)。母公司擁有人應佔淨利潤為26.331億港元(2018/19財政年度：32.510億港元)。每股基本盈利為32.47港仙(2018/19財政年度：40.33港仙)。

精細化管理助力穩健發展

本集團在過去十多年佈局全國八地，涵蓋主要一線城市、省會及直轄市，成功建設多個集商品交易中心、倉儲物流、住宅、多功能商業物業、商業綜合體等項目，為本集團帶來可持續的業務收入。本年度內，投資開發集團及商業管理集團持續進行項目建設和招商運營的精細化專業管理並取得良好效果，合理分工，精準針對項目商戶及住戶的不同需求，提供更專業服務。

項目投資及開發

投資開發集團主要專注於本集團的項目投資開發建設。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。於鄭州、西安、南昌、深圳等多個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，深圳市龍崗區行政服務大廳華南城分中心已於深圳華南城正式揭牌。本集團配合政府基建發展，在華南城項目內興建公園等公眾設施，同時各項目均有變電站、燃汽等設施，不斷加強項目配套，滿足進駐商戶及住戶的不同需要。

於2019/20財政年度，本集團錄得合約銷售約135.141億元，合約銷售建築面積約1,477,500平方米。

合約銷售

	2019/20財年				2018/19財年			
	建築面積 (平方米)	平均售價 (扣除銷售 稅前) (港元/ 平方米)	合約金額 (扣除銷售 稅前) (百萬港元)	總合約 銷售金額 佔比%	建築面積 (平方米)	平均售價 (扣除銷售 稅前) (港元/ 平方米)	合約金額 (扣除銷售 稅前) (百萬港元)	總合約 銷售金額 佔比%
深圳華南城	9,200	17,100	157.8	1.2%	34,000	14,600	495.7	3.4%
南昌華南城	65,100	12,700	826.5	6.1%	43,300	9,300	402.9	2.7%
南寧華南城	56,000	9,400	525.0	3.9%	66,900	10,700	716.6	4.9%
西安華南城	396,700	9,200	3,664.7	27.1%	164,600	8,700	1,433.3	9.8%
哈爾濱華南城	233,800	7,700	1,809.2	13.4%	107,000	7,200	767.5	5.2%
鄭州華南城	484,600	9,200	4,441.8	32.9%	517,900	10,000	5,174.3	35.3%
合肥華南城	18,700	10,200	191.6	1.4%	305,100	11,700	3,580.9	24.4%
重慶華南城	213,400	8,900	1,897.5	14.0%	250,300	8,400	2,105.9	14.3%
總計/平均	<u>1,477,500</u>	<u>9,100</u>	<u>13,514.1</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,489,100</u>	<u>9,900</u>	<u>14,677.1</u>	<u>100.0%</u>

深圳華南城

截至2020年3月31日，深圳華南城總建築面積約239萬平方米已竣工。截至2020年3月31日，建築面積約185,500平方米的物業已展開規劃建設。

於2019/20財政年度，深圳華南城錄得合約銷售總額1.578億港元(2018/19財政年度：4.957億港元)，以平均售價17,100港元／平方米售出建築面積9,200平方米的物業合約銷售(2018/19財政年度：以平均售價14,600港元／平方米出售建築面積34,000平方米)。

南昌華南城

截至2020年3月31日，南昌華南城建築面積約240萬平方米的建設已竣工。截至2020年3月31日，建築面積約652,300平方米的物業已展開建設，其中約168,300平方米的物業預期可於2020/21財政年度竣工。

於2019/20財政年度，南昌華南城錄得合約銷售總額8.265億港元(2018/19財政年度：4.029億港元)，以平均售價12,700港元／平方米售出65,100平方米的物業(2018/19財政年度：以平均售價9,300港元／平方米售出43,300平方米)。

南寧華南城

截至2020年3月31日，南寧華南城建築面積約195萬平方米的建設已竣工。截至2020年3月31日，建築面積約154,800平方米的物業已展開規劃建設。

於2019/20財政年度，南寧華南城錄得合約銷售總額5.250億港元(2018/19財政年度：7.166億港元)，以平均售價9,400港元／平方米售出建築面積56,000平方米的物業(2018/19財政年度：以平均售價10,700港元／平方米售出66,900平方米)。

西安華南城

西安華南城正處於開發建設階段，建築面積約184萬平方米已竣工。截至2020年3月31日，建築面積約107萬平方米的物業已展開建設，其中231,900平方米的物業預期可於2020/21財政年度竣工。

於2019/20財政年度，西安華南城錄得合約銷售總額36.647億港元(2018/19財政年度：14.333億港元)，以平均售價9,200港元／平方米售出建築面積396,700平方米的物業(2018/19財政年度：以平均售價8,700港元／平方米售出建築面積164,600平方米)。

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184萬平方米的建設已竣工。截至2020年3月31日，建築面積約101萬平方米的物業已展開建設，其中約170,900平方米的物業預期可於2020/21財政年度竣工。

於2019/20財政年度，哈爾濱華南城錄得合約銷售總額18.092億港元(2018/19財政年度：7.675億港元)，以平均售價7,700港元／平方米售出建築面積約233,800平方米的物業(2018/19財政年度：以平均售價7,200港元／平方米售出107,000平方米)。

鄭州華南城

鄭州華南城正處於開發建設階段，建築面積約360萬平方米的建設已竣工。截至2020年3月31日，鄭州華南城已展開建築面積約210萬平方米的物業建設，其中約109萬平方米的物業預期可於2020/21財政年度竣工。

於2019/20財政年度，鄭州華南城錄得合約銷售總額44.418億港元(2018/19財政年度：51.743億港元)，以平均售價9,200港元／平方米售出建築面積484,600平方米的物業(2018/19財政年度：以平均售價10,000港元／平方米售出建築面積517,900平方米)。

合肥華南城

合肥華南城正處於開發建設階段，建築面積約275萬平方米的建設已竣工。截至2020年3月31日，建築面積約114萬平方米的物業已展開建設，其中約562,500平方米預期可於2020/21財政年度竣工。

於2019/20財政年度，合肥華南城錄得合約銷售總額1.916億港元(2018/19財政年度：35.809億港元)，以平均售價10,200港元／平方米售出建築面積18,700平方米的物業(2018/19財政年度：以平均售價11,700港元／平方米售出建築面積305,100平方米)。

重慶華南城

重慶華南城正處於開發建設階段，建築面積約200萬平方米的建設已竣工。截至2020年3月31日，重慶華南城已展開建築面積約583,800平方米的物業建設，其中約333,800平方米預期可於2020/21財政年度竣工。

於2019/20財政年度，重慶華南城錄得合約銷售總額18.975億港元(2018/19財政年度：21.059億港元)，以平均售價8,900港元／平方米售出建築面積213,400平方米的物業(2018/19財政年度：以平均售價8,400港元／平方米售出建築面積250,300平方米)。

保持持續性業務穩健增長

華南城高度重視項目整體營運，積極豐富園區商品交易的業態，促進產業聚集，更開通業態的垂直市場，加快行業融合；並整合商業管理、物業管理、品牌價值、商戶資源等各項資源為華南城的商戶提供一站式解決方案。本集團本年度舉辦多場博覽會及主題活動，如於南寧華南城舉辦的第16屆中國—東盟輕工展，於哈爾濱華南城承辦第六屆「中國—俄羅斯博覽會」分會場及於鄭州華南城舉辦2019秋季建材家居五金展銷會等，於該等地區引起了極大的關注。每一個博覽會和活動的成功舉辦，吸引了大量人流，有效帶動周邊人氣，大大提升華南城的品牌影響力。

隨著各項目日漸成熟，持續性業務成為多元化且穩健增長的收入來源。本年度內，新型冠狀病毒疫情在春節後廣泛且嚴重地影響國內商業及民生活動，在此大環境下，本集團的持續性收入仍錄得總額24.119億港元(2018/19財政年度：23.149億港元)，增長4.2%(如撇除人民幣貶值因素，增長率為8.2%)。若非受疫情影響，相信增長率將更顯著。來自物業租賃及物業管理、物流及倉儲服務以及奧特萊斯運營的收入分別為13.441億港元及4.049億港元及4.402億港元(2018/19財政年度：分別為12.446億港元、2.893億港元及4.279億港元)。

商業管理及營運

本年度內本集團繼續認真落實「重招商、強運營」策略，通過商業管理集團的專業項目管理及招商，精準引進符合未來發展趨勢的新興產業和新業態。

本集團提供定制化專業市場，例如鄭州華南城針對受市場拆遷影響商戶，開闢了燈飾、鞋業、食品等運營專區，並提供相關配套齊全的場地和設施，形成頗具規模的展銷點。此外，本集團還著力加強戰略新興產業孵化，針對個別高新科技產業建設商業綜合體，如針對電商及大健康產業等進行產業協商，包括與初創企業洽談，以促進行業聚集，加快行業融合，其中電商產業經過多年培育，部份項目已成為省或國家級項目，全國多家領先跨境電商企業已坐落在深圳華南城，部分企業已成功實現在A股和新三板上市。2019年12月，深圳華南城被商務部評為「國家電子商務示範基地」。

本年度內，本集團重點提升商戶實力，引進教育業態等優質客戶。合肥華南城教育產業已形成教育、培訓、教輔配套集群化發展態勢。南昌華南城集航天科技展、課外科普教育及科技互動為一體的綜合太空科技體驗館經過2年開展現已初具規模。此外，華南城亦於項目預留學校配套，滿足商、住戶需要，同時為項目帶來人流，鄭州華南城第一小學已在2019年8月正式交付並開學，鄭州華南城為其捐贈多項器材設備，並獲得「尊師重教」先進單位榮譽。

於本年度，好百年家居不斷夯實現有項目經營，提升出租率和綜合經營能力，新增8個加盟委管項目，如威海、鄂爾多斯及茂名等項目相繼開業，鄭州及德州等亦有新直營項目落地，成為持續發展根基。

物業租賃及物業管理

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，確保穩健增長的收入來源及未來可持續發展，致力促進住宅、商場、多功能商業物業、專業市場、會展等不同物業類互相協同發展，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，華南城物業管理已擁有國家一級資質物業服務，並發展出多元靈活的物業管理模式，是國內少數兼具管理商品交易中心以及住宅物業能力的綜合物業管理公司。本年度內，物業租賃及物業管理產生的收入達13.441億港元(2018/19財政年度：12.446億港元)，同比增加8.0%。隨著更多項目投入運營，本集團預期持續性收入將穩定增加，並將帶來穩定的現金流。

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，包括臨時場地租賃及停車場收費、廣告收入、會展收入等。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。

物流與倉儲服務

乾龍物流是綜合性現代物流企業。本財政年度內，倉儲及物流業務由以物流園區租賃業務為主逐步向綜合性的第三方物流拓展，形成了園區租賃、倉儲運營及集運配送三大基礎產品體系，並為品牌商、製造商及渠道商提供一體化的物流服務輸出，提升了本集團在市場的競爭力。

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。本年度，在新增倉儲面積和土地儲備上取得重大突破，與國內外知名廠商達成合作的同時，成功切入行業上下游企業，大大拓展業務渠道。此外，在基礎配套上，乾龍物流全面升級並拓展高標倉，提高服務水平，同時佈局冷鏈倉儲，多方位拓展業務。

本年度內，物流與倉儲服務產生的收入達4.049億港元(2018/19財政年度：2.893億港元)，同比增加40.0%。

奧特萊斯運營

華盛奧特萊斯專注奧特萊斯業務開發和運營，通過專業化、高效商業管理不斷提升商業價值。本年度，華盛奧萊積極拓展客戶接觸面，全年接連策劃各種活動，提升客流，並創新推出網紅直播等潮流賣點；在招商方面，華盛奧特萊斯不斷調整及優化租戶組合，建立完善全國品牌資源庫，並與不同戰略品牌達成合作，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。

於本年度內，本集團的奧特萊斯運營錄得商城銷售總額約人民幣17億元(2018/19財政年度：人民幣17億元)，產生持續性收入4.402億港元(2018/19財政年度：4.279億港元)，同比略有增長。就銷售額而言，深圳項目仍為最大貢獻來源，其次是鄭州和南寧項目。

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、酒店等物業及50%的商品交易中心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%商品交易中心及全部住宅物業，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、倉儲物流及商業為主。

項目 (平方米)	已竣工物業 ⁽¹⁾		建設中 物業	將於 2020/21 財年 竣工物業 預計	按已購 土地 建築面積 已規劃作 未來發展 物業 ⁽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	未售及 運營中					預計	預計
深圳華南城	862,500	1,529,800	185,500	-	66,200	2,644,000	2,644,000	100%
南昌華南城	1,406,600	994,300	652,300	168,300	1,741,200	6,866,000	4,794,400	70%
南寧華南城	679,700	1,273,400	154,800	-	372,100	4,880,000	2,480,000	51%
西安華南城	881,600	962,900	1,069,300	231,900	1,762,800	17,500,000	4,676,600	27%
哈爾濱華南城	580,300	1,257,100	1,007,700	170,900	2,872,100	12,000,000	5,717,200	48%
鄭州華南城	1,756,100	1,842,000	2,096,800	1,091,700	4,497,300	12,000,000	10,192,200	85%
合肥華南城	1,558,300	1,187,000	1,136,900	562,500	2,110,800	12,000,000	5,993,000	50%
重慶華南城	642,900	1,357,500	583,800	333,800	3,917,600	13,100,000	6,501,800	50%
	8,368,000	10,404,000	6,887,100	2,559,100	17,340,100	80,990,000	42,999,200	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。

強化高級管理層團隊

面對國內外複雜多變的環境，本集團於本財政年內繼續加強其管理團隊，確保以最佳的行政管理資源及營運能力組合實現其業務策略。2020年4月，本集團委任吳光權先生為本公司執行董事，負責集團資源整合、業務發展策略及日常營運等管理工作。吳先生持有同濟大學工商管理碩士學位，並於財務、行政及管理方面擁有豐富經驗。此外，吳先生也是中國工業經濟聯合會主席團主席及深圳工業總會會長及主席團執行主席。在董事會的帶領下，高級管理團隊將繼續帶領本集團為股東創造更大價值。

財務回顧

本集團的財務管理目標主要是通過堅實穩定的資本基礎，確保其長遠可持續發展，並同時達至財務穩健。

本集團因應市場的情況積極調整其業務發展戰略、配合土地收購及其他資本開支的步伐，整合運營及融資活動的現金流，從而維持流動性及保持增長勢頭。

本集團通過境內外銀行貸款和銀行間及資本市場不同融資渠道積極管理融資結構，以實現最佳資本架構及債務到期組合。截至2020年3月31日，本集團總計息債務為338億港元(2019年3月31日：343億港元)，較2019年3月31日減少1.5%；資本負債比率為67.2%(2019年3月31日：68.9%)。此外，於2020年3月31日，現金及銀行存款為103.035億港元(2019年3月31日：93.598億港元)及本集團持有備用銀行授信約172億港元。

與去年財政年度比較，本集團於本年度的收入減少3.8%至98.877億港元(2018/19財政年度：102.743億港元)，而母公司擁有人應佔核心淨利潤減少11.2%至15.533億港元(2018/19財政年度：17.496億港元)。母公司擁有人應佔淨利潤減少19.0%至26.331億港元(2018/19財政年度：32.510億港元)。每股基本盈利減少至32.47港仙(2018/19財政年度：40.33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一項非現金項之投資物業公平價值收益減少所致。

收入

與去年財政年度比較，本年度的收入減少3.8%至98.877億港元(2018/19財政年度：102.743億港元)，減少主要原因是由於本年度新型冠狀病毒疫情爆發影響物業銷售的交付與持續性收入增長。

	2019/20 財政年度 千港元	2018/19 財政年度 千港元	變幅 %
物業銷售及融資租賃收入	7,475,735	7,959,371	-6.1
物業銷售	7,142,767	7,348,017	-2.8
融資租賃收入	46,842	496,569	-90.6
其他	286,126	114,785	149.3
持續性收入	2,411,919	2,314,884	4.2
物業租賃及管理服務收入	1,344,130	1,244,583	8.0
其他持續性收入	1,067,789	1,070,301	-0.2
	9,887,654	10,274,255	-3.8

銷售物業及融資租賃收入

銷售物業收入減少2.8%至71.428億港元(2018/19財政年度：73.480億港元)，減少主要原因是由於本年度新型冠狀病毒疫情爆發影響物業銷售的交付。各項目的銷售情況如下：

	銷售收入 (扣除銷售稅前*)		銷售收入 (扣除銷售稅後*)		已售建築面積		平均售價 (扣除銷售稅前*)	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	(百萬港元)		(百萬港元)		(平方米)		(港元/平方米)	
深圳華南城	25.9	-	24.7	-	1,600	-	16,200	-
南昌華南城	15.9	173.4	15.2	165.6	1,000	10,400	15,900	16,700
南寧華南城	163.0	561.4	155.2	543.4	13,500	53,100	12,100	10,600
西安華南城	811.8	493.1	747.4	449.8	90,000	71,100	9,000	6,900
哈爾濱華南城	172.8	255.5	162.6	241.1	22,600	34,900	7,600	7,300
鄭州華南城	3,863.2	1,654.2	3,560.4	1,498.4	379,500	175,000	10,200	9,500
合肥華南城	1,997.7	2,704.4	1,855.3	2,448.6	188,200	284,100	10,600	9,500
重慶華南城	673.7	2,203.6	622.0	2,001.1	82,800	311,400	8,100	7,100
總計	7,724.0	8,045.6	7,142.8	7,348.0	779,200	940,000	9,900	8,600
- 交易中心	648.8	1,729.1	606.7	1,600.7	70,300	203,300	9,200	8,500
- 住宅物業	6,614.5	6,283.5	6,112.7	5,716.2	656,300	733,500	10,100	8,600
- 多功能商業物業	460.7	33.0	423.4	31.1	52,600	3,200	8,800	10,300

* 銷售稅指增值稅及附加費用。

來自寫字樓的融資租賃收入減少90.6%至4,680萬港元(2018/19財政年度：4.966億港元)。下跌的主因是於本年度較少深圳華南城寫字樓的融資租賃所致。於本年度，本集團與承租人訂立的融資租賃合同約3,300平方米(2018/19財政年度：36,600平方米)，平均單價約15,000港元/平方米(2018/19財政年度：14,400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年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。截至2020年3月31日，深圳華南城各期商品交

易中心及商舖已推出面積的總佔用率大約介乎由78%至96% (截至2019年3月31日：87%至94%)。同時，其他項目也陸續擴展並開始貢獻物業租賃及管理服務收入。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8.0%至13.441億港元(2018/19財政年度：12.446億港元)。

其他持續性收入

其他持續性收入持平於10.678億港元(2018/19財政年度：10.703億港元)。奧特萊斯運營的收入略為增加2.9%至4.402億港元(2018/19財政年度：4.279億港元)。另外，於本年度，倉儲與物流服務收入大幅增加40.0%至4.049億港元(2018/19財政年度：2.893億港元)，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。在本年度，銷售成本減少8.0%至53.650億港元(2018/19財政年度：58.347億港元)。銷售成本的減少與本年度確認之銷售收入的減少基本一致。

毛利

於本年度，毛利增加1.9%至45.226億港元(2018/19財政年度：44.396億港元)，毛利率上升至45.7%(2018/19財政年度：43.2%)，主要是來源於物業銷售的平均售價上升。

其他收入及收益

其他收入及收益減少39.4%至4.872億港元(2018/19財政年度：8.041億港元)，主要是由於來自政府的補貼減少(2019/20財政年度：2.675億港元；2018/19財政年度：5.409億港元)及回購優先票據之收益減少(2019/20財政年度：6,380萬港元；2018/19財政年度：9,460萬港元)。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益減少39.9%至16.779億港元(2018/19財政年度：27.934億港元)是由於較去年財政年度撥為投資物業的量減少所致。

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。

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27.2%至4.847億港元(2018/19財政年度：6.661億港元)，主要由於本年度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11.3%至10.019億港元(2018/19財政年度：11.299億港元)，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。另外，於本年度，本公司向兩名執行董事及若干集團員工授出合共73,800,000份購股權。連同往年授出的購股權，購股權開支為190萬港元(2018/19財政年度：1,460萬港元)。

其他開支

其他開支減少36.2%至2.128億港元(2018/19財政年度：3.334億港元)。主要是由於本年度商譽減值的減少(2019/20財政年度：1,500萬港元；2018/19財政年度：1.342億港元)。

融資成本

融資成本持平於5.176億港元(2018/19財政年度：5.309億港元)。於2020年3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7.85%(2019年3月31日：7.17%)。

稅項

所得稅開支下降13.6%至18.426億港元(2018/19財政年度：21.337億港元)，主要是由於投資物業公平值收益下跌，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3月31日，本集團持有現金及銀行存款為103.035億港元(2019年3月31日：93.598億港元)，當中不受限制現金及現金等價物約為68.424億港元(2019年3月31日：59.338億港元)。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3月31日，本集團的計息債務為337.537億港元，較2019年3月31日的342.647億港元減少5.110億港元，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3月31日的計息銀行及其他借貸合計為171.211億港元(2019年3月31日：177.387億港元)，其中82.004億港元須於一年內或應要求償還、39.478億港元須於第二年償還、28.203億港元須於第三至第五年償還及21.526億港元須於五年後償還。於2020年3月31日，本集團的計息銀行及其他借貸中約162.918億港元是以若干樓宇、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325.015億港元。

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3.95%至12.35%的利率計息(2019年3月31日：4.08%至12.35%)。此外，於2020年3月31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

於2016年9月及10月，本公司分別發行於2021年9月到期面值2億美元(相當於約15.6億港元)及1.5億美元(相當於約11.7億港元)之優先票據，合共3.5億美元(相當於約27.3億港元)。兩者合併並組成為單一系列「2016年票據」，票據的票面年利率為6.75%。本公司於不同時間回購本金額為450萬美元、480萬美元及800萬美元之2016年票據，該等回購票據已被或將於稍後被註銷。註銷後，2016年票據尚未償還之本金金額為3.327億美元。

於2017年3月，本公司發行於2020年3月到期面值3億美元(相當於約23.4億港元)之優先票據，票據的票面年利率為5.75% (「2017年3月票據」)。本公司於不同時間回購本金額為150萬美元及5,000萬美元之2017年3月票據，該等回購票據已被註銷。註銷後，2017年3月票據已於2020年3月到期日全數償還。

於2017年11月，本公司發行於2022年11月到期面值3億美元(相當於約23.4億港元)之優先票據，票據的票面年利率為7.25% (「2017年11月票據」)。本公司已回購本金額1,350萬美元之2017年11月票據，該等回購票據已被註銷。註銷後，2017年11月票據尚未償還之本金金額為2.865億美元。

於2018年1月，本公司發行於2021年1月到期面值2.5億美元(相當於約19.5億港元)之優先票據，票據的票面年利率為7.25% (「2018年1月票據」)。本公司於不同時間回購本金額1,200萬美元、900萬美元、960萬美元及1,230萬美元之2018年1月票據，該等回購票據已被或將於稍後被註銷。註銷後，2018年1月票據尚未償還之本金金額為2.071億美元。

於2018年5月及6月，本公司發行於2020年8月到期面值1.5億美元(相當於約11.7億港元)及1億美元(相當於約7.8億港元)之優先票據，合共2.5億美元(相當於約19.5億港元)。兩者合併並組成單一系列「2018年5月票據」，票據的票面年利率為10.875%。本公司於不同時間回購本金額700萬美元、200萬美元及3,990萬美元之2018年5月票據，該等回購票據已被註銷。註銷後，2018年5月票據尚未償還之本金金額為2.011億美元。

於2019年3月及6月，本公司發行於2021年3月到期面值2億美元(相當於約15.6億港元)及6,000萬美元(相當於約4.68億港元)之優先票據，合共2.6億美元(相當於約20.28億港元)。兩者合併並組成單一系列「2019年3月票據」，票據的票面年利率為11.875%。本公司於不同時間回購本金額800萬美元及850萬美元之2019年3月票據，該等回購票據已被註銷。註銷後，2019年3月票據尚未償還之本金金額為2.435億美元。

於2019年12月及2020年1月，本公司分別發行於2022年2月到期面值1.5億美元(相當於約11.7億港元)及2億美元(相當於約15.6億港元)之優先票據，合共3.5億美元(相當於約27.3億港元)。兩者合併並組成單一系列「2019年12月票據」，票據的票面年利率為11.5%。

於2020年2月及2020年6月，本公司分別發行於2022年6月到期面值2.25億美元(相當於約17.55億港元)及1.25億美元(相當於9.75億港元)之優先票據，合共3.5億美元(相當於約27.3億港元)。兩者合併並組成單一系列(「2020年2月票據」)，票面年利率為10.875%。

於2020年3月31日，優先票據的賬面值為143.195億港元(2019年3月31日：123.324億港元)。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2014年5月，華南國際工業原料城(深圳)有限公司(「華南國際」)發行2014年第一期中期票據，本金總額為人民幣10億元，期限為5年，年利率為7.5%。於2014年9月，華南國際發行2014年第二期中期票據，本金總額為人民幣10億元，期限為5年，年利率為8.4%。於2019年5月及9月，華南國際已分別全數償還2014年第一期及第二期中期票據。

於2019年4月，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%。

企業債券

於2015年4月，華南國際發行該企業債券，本金總額為人民幣15億元，期限最長為6年，年利率為7.0%。於2018年4月，華南國際償還本金額約為人民幣14.99億元之企業債券。剩餘本金額為人民幣48.2萬元之企業債券，年利率為8.05%，亦已於2019年4月提早償還。

境內公司債券

於2016年1月，華南國際發行2016年第一期境內公司債券，本金總額為人民幣30億元，期限為3年，年利率為5.98%。於2016年5月，華南國際發行2016年第二期境內公司債券，本金總額為人民幣14億元，期限為3年，年利率為6.85%。於2019年1月及5月，華南國際已分別全數償還2016年第一期及第二期境內公司債券。

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3月31日，華南國際中期票據的賬面值為7.077億港元(2019年3月31日：24.599億港元)、企業債的賬面值為零(2019年3月31日：56.2萬港元)及境內公司債券的賬面值為16.054億港元(2019年3月31日：17.332億港元)。

資本負債比率

本集團於2020年3月31日和2019年3月31日的資本負債比率(債務淨額除權益總額)分別為67.2%及68.9%。

本集團的業務及資產主要以人民幣計價，而本集團的綜合財務報表以港元呈報，港元兌人民幣的變化將影響因貨幣重估產生的賬面匯兌差異。於報告期內，因人民幣兌港元貶值，導致本集團以港元呈報的資產淨值下降。如果撇除此外匯影響，調整後的資本負債比率為61.2%，均較上年同期有較大幅的下降。

流動資產淨值及流動比率

於2020年3月31日，本集團流動資產淨值為40.549億港元(2019年3月31日：43.658億港元)，流動比率為1.08(2019年3月31日：1.09)。

或然負債

本集團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。於2020年3月31日，擔保金額為137.873億港元(2019年3月31日：152.190億港元)。

承擔

於2020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132.216億港元(2019年3月31日：155.309億港元)。

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3億美元金額外匯敞口。

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，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3月31日，本集團有僱員約4,730人，較2019年3月31日的5,200人下降約9.0%。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，本公司向兩名執行董事及若干集團員工授出合共73,800,000份購股權。

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，惟以下守則條文除外：

守則條文第A.6.7

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。於本年度，本公司兩名非執行董事及一名獨位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2019年9月13日舉行之股東周年大會。

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、許照中先生及容永祺先生組成。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2020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2020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，本公司以每股0.87港元至1.07港元的價格於香港聯交所回購本公司25,238,000股股份。回購該等股份之詳情概要如下：

回購日期	回購的 股份數目	每股 最高價 港元	每股 最低價 港元	總代價 (不包括 開支) 港元
2019年8月1日	6,122,000	1.07	1.03	6,447,500
2019年8月2日	3,780,000	1.05	1.03	3,931,880
2020年2月27日	7,518,000	0.89	0.88	6,668,100
2020年2月28日	3,000,000	0.87	0.87	2,610,000
2020年3月2日	4,818,000	0.89	0.88	4,269,840
	<u>25,238,000</u>			<u>23,927,320</u>

上述回購股份已分別於2019年9月12日及2020年4月27日被註銷。本公司相信回購股份將提升本公司每股的資產淨值及盈利。

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部份優先票據，詳情載於「優先票據」一節及財務報表附註內。

除上述及本公司2019/20年報財務報表附註披露者外，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。

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：

- (a) 為釐定有權出席將於2020年9月22日(星期二)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2020年9月17日(星期四)至2020年9月22日(星期二)(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2020年9月16日(星期三)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。

- (b) 為釐定符合資格收取末期股息之本公司股東，本公司將於2020年9月29日(星期二)至2020年10月5日(星期一)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。股息除淨日期為2020年9月25日(星期五)。為符合資格收取末期股息，股東應將所有股份過戶文件於2020年9月28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室。建議派付之末期股息，待股東於股東周年大會上批准後，約於2020年10月20日(星期二)前後派發予於2020年10月5日(星期一)名列於股東名冊上的股東。

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6月29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、金紫荊星章、太平紳士、李偉強先生、許照中先生、太平紳士及容永祺先生、銀紫荊星章、榮譽勳章、太平紳士。

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。