

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**  
**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2023年12月31日止九個月的  
全年業績公告**

**財務摘要**

	截至2023年 12月31日 止九個月 千港元	截至2023年 3月31日 止年度 千港元	變幅*
持續經營業務			
收入	3,508,926	4,052,262	-13.4%
來自持續經營業務之 虧損	(4,317,590)	(1,555,306)	+177.6%
來自已終止經營業務之 利潤	-	2,254,801	不適用
母公司擁有人應佔淨 (虧損)／利潤	(4,317,462)	699,984	不適用
每股(虧損)／盈利－基本	(37.73港仙)	6.34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，本財政期涵蓋截至2023年12月31日止的九個月，而上個財政期則涵蓋截至2023年3月31日止的十二個月。因此與本期顯示的數字不可直接比較。

## 截至2023年12月31日止九個月綜合財務資料

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2023年12月31日止九個月(「2023年財政年度」或「本期」)綜合全年業績，連同上一個財政年度(截至2023年3月31日止財政年度(「2022/23財政年度」))的比較數字如下：

### 綜合損益表

截至2023年12月31日止九個月

	附註	截至2023年 12月31日 止九個月 千港元	截至2023年 3月31日 止年度 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收入	3	3,508,926	4,052,262
銷售成本		<u>(2,700,245)</u>	<u>(3,232,227)</u>
毛利		808,681	820,035
其他收入及(虧損)/收益，淨額	3	(537,406)	139,687
投資物業公平值(虧損)/收益	3	(2,317,419)	151,588
銷售及分銷開支		(166,005)	(218,710)
行政開支		(660,025)	(846,710)
其他開支		(1,670,490)	(871,695)
融資成本	5	(633,667)	(769,426)
應佔聯營公司之利潤		<u>98,896</u>	<u>36,069</u>
來自持續經營業務之稅前虧損	4	(5,077,435)	(1,559,162)
所得稅回撥	6	<u>759,845</u>	<u>3,856</u>
來自持續經營業務之本期/年虧損		(4,317,590)	(1,555,306)
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務之本期/年利潤	7	<u>—</u>	<u>2,254,801</u>
本期/年(虧損)/利潤		<u><u>(4,317,590)</u></u>	<u><u>699,495</u></u>

## 綜合損益表(續)

截至2023年12月31日止九個月

	截至2023年 12月31日 止九個月 千港元	截至2023年 3月31日 止年度 千港元
附註		
下列各方應佔：		
母公司擁有人	(4,317,462)	699,984
非控股權益	<u>(128)</u>	<u>(489)</u>
	<u>(4,317,590)</u>	<u>699,495</u>
歸屬於母公司普通股權益持有者之 每股(虧損)/盈利	9	
基本		
一期/年內(虧損)/利潤	<u>(37.73港仙)</u>	<u>6.34港仙</u>
—來自持續經營業務之虧損	<u>(37.73港仙)</u>	<u>(14.10港仙)</u>
攤薄		
一期/年內(虧損)/利潤	<u>(37.73港仙)</u>	<u>6.34港仙</u>
—來自持續經營業務之虧損	<u>(37.73港仙)</u>	<u>(14.10港仙)</u>

## 綜合全面收益表

截至2023年12月31日止九個月

	截至2023年 12月31日 止九個月 千港元	截至2023年 3月31日 止年度 千港元
本期／年內(虧損)／利潤	<u>(4,317,590)</u>	<u>699,495</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>(1,707,773)</u>	<u>(4,974,716)</u>
本期／年除稅後其他全面虧損	<u>(1,707,773)</u>	<u>(4,974,716)</u>
本期／年總全面虧損	<u>(6,025,363)</u>	<u>(4,275,221)</u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	(6,024,917)	(4,273,950)
非控股權益	<u>(446)</u>	<u>(1,271)</u>
	<u>(6,025,363)</u>	<u>(4,275,221)</u>

## 綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 12月31日 千港元	2023年 3月31日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		543,607	716,799
投資物業		45,988,804	53,430,054
使用權資產		311,462	497,759
發展中物業		1,065,512	1,456,194
於聯營公司的權益		3,961,055	1,471,483
透過損益以公平值列賬之金融資產		3,724	5,668
其他長期應收款項		81,626	896,447
遞延稅項資產		4,049,240	3,490,049
非流動資產總值		<u>56,005,030</u>	<u>61,964,453</u>
<b>流動資產</b>			
持作融資租賃物業		145,637	126,888
持作銷售物業		40,502,022	45,628,055
存貨		12,993	32,698
應收貿易賬款	10	712,725	977,068
預付款項、其他應收款項及其他資產		1,714,334	2,826,618
應收其他關連方款項		138,666	143,541
受限制現金		913,556	1,150,358
現金及現金等價物		230,088	1,374,716
流動資產總值		<u>44,370,021</u>	<u>52,259,942</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	6,893,983	7,253,709
應付聯營公司款項		869,925	926,257
應付其他關連方款項		1,205,832	2,474,573
合約負債		8,936,049	13,413,366
計息銀行及其他借貸		7,403,739	11,862,881
優先票據		8,891,111	922,065
透過損益以公平值列賬之金融負債		1,074,695	8,489
應付稅項		3,561,011	3,898,844
流動負債總額		<u>38,836,345</u>	<u>40,760,184</u>
流動資產淨值		<u>5,533,676</u>	<u>11,499,758</u>
資產總值減流動負債		<u>61,538,706</u>	<u>73,464,211</u>

綜合財務狀況表(續)  
於2023年12月31日

	2023年 12月31日 千港元	2023年 3月31日 千港元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借貸	13,892,041	9,416,275
優先票據	1,565,410	10,629,541
其他長期應付款	-	15,828
遞延稅項負債	9,634,930	10,717,565
	<u>25,092,381</u>	<u>30,779,209</u>
<b>非流動負債總額</b>		
	<u>25,092,381</u>	<u>30,779,209</u>
<b>資產淨值</b>	<u>36,446,325</u>	<u>42,685,002</u>
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
股本	9,131,812	9,131,812
其他儲備	27,300,002	33,538,233
	<u>36,431,814</u>	<u>42,670,045</u>
<b>非控股權益</b>	<u>14,511</u>	<u>14,957</u>
	<u>14,511</u>	<u>14,957</u>
<b>權益總額</b>	<u>36,446,325</u>	<u>42,685,002</u>

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2023年12月31日止九個月之年度業績初步公告所載有關截至2023年12月31日止九個月的未經審核財務資料及有關截至2023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2023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2023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2023年12月31日止九個月之綜合財務報表。

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。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；2022/23財政年度核數師報告為無保留意見及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。

### 持續經營基礎

截至2023年12月31日止九個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損43.17億港元。於2023年12月31日，本集團的計息負債即期部分總額為港幣162.95億港元，而其現金及銀行存款為11.43億港元。於2023年12月31日後，本集團無償還於2024年2月到期的若干優先票據的1,200萬美元本金(相當於0.91億港元)及1,300萬美元利息(相當於1.01億港元)(「違約借款」)。截止到本公告日，若干借款的違約及／或交叉違約總額約308.25億港元(「違約及／或交叉違約借款」)。

上述情況顯示存在重大不確定因素，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) 本集團正在物色財務顧問，協助其重組優先票據和國內金融機構貸款，以在實際可行情況下儘快與所有利益相關者達成一致的解決方案；
- (ii) 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；

- (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；及
- (iv) 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2023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，本集團是否有足夠營運資金為其業務提供資金，並履行其於2023年12月31日起十二個月內到期的財務承擔，取決於債務重組考慮是否成功。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) 成功及時與持有人就本集團違約借款進行債務重組；
- (ii) 成功與本集團現有貸款人就違約借款及／或交叉違約借款進行磋商，並與彼等達成協議不對本集團採取任何行動以行使其要求立即支付該等借款本金及利息的權利；
- (iii) 成功加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售，並加快收回未收回的銷售款及其他應收款；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；或
- (iv) 成功並及時地實施本集團部分資產股權出售以提高流動資金水平。

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，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。

#### **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，所附本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2022年4月1日至2023年3月31日財政年度的經審計數字，因此與本期顯示的數字不可比較。



## 2. 會計政策的變更及披露

2.1 本集團已就本期間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17號	保險合約
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)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂)	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂)	國際稅務改革—第二支柱示範規則

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注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂)	售後租回的租賃負債 <sup>1</sup>
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)」) <sup>1,4</sup>
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)」) <sup>1,4</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號(修訂)	缺乏可兌換性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期但可供採納

<sup>4</sup> 由於2022年修訂，2020年修訂的生效日期延遲至2024年1月1日或之後開始的年度期間。此外，由於2020年修訂及2022年修訂，香港詮釋第5號財務報表的呈報—借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論不變

### 3. 收入、其他收入及(虧損)/收益，淨額及投資物業公平值(虧損)/收益

收入、其他收入及(虧損)/收益，淨額分析如下：

	截至2023年 12月31日 止九個月 千港元	截至2023年 3月31日 止年度 千港元
<b>收入*</b>		
客戶合約收益	2,855,696	3,037,675
其他來源的收益		
租金收入	456,863	775,809
其他收入	196,367	238,778
	<u>653,230</u>	<u>1,014,587</u>
	<u><b>3,508,926</b></u>	<u><b>4,052,262</b></u>
<b>其他收入</b>		
利息收入	59,375	137,350
政府補貼**	5,497	9,776
其他	30,623	12,375
	<u>95,495</u>	<u>159,501</u>
<b>(虧損)/收益</b>		
處置物業、廠房及設備項目及使用權資產之(虧損)/收益，淨額	(1,952)	23
處置投資物業之收益，淨額	5,641	-
透過損益以公平值列賬之金融資產/負債之公平值(虧損)/收益，淨額	(854,129)	7,045
處置透過損益以公平值列賬之金融資產/負債之虧損，淨額	(2,644)	(17,911)
處置附屬公司之虧損	(118,351)	-
優先票據修改之收益	348,655	-
滙兌虧損，淨額	(10,121)	(8,971)
	<u>(632,901)</u>	<u>(19,814)</u>
	<u><b>(537,406)</b></u>	<u><b>139,687</b></u>
<b>投資物業公平值(虧損)/收益</b>	<u><b>(2,317,419)</b></u>	<u><b>151,588</b></u>

\* 已包括截至2023年12月31日止九個月奧特萊斯運營收入約261,540,000港元(截至2023年3月31日止年度：295,951,000港元)及截至2023年12月31日止九個月物流及倉儲服務收入約179,004,000港元(截至2023年3月31日止年度：267,770,000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. 來自持續經營業務之稅前虧損

本集團來自持續經營業務之稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	截至2023年 12月31日 止九個月 千港元	截至2023年 3月31日 止年度 千港元
已售物業成本	2,188,118	2,468,437
物業、廠房及設備之折舊	67,429	123,672
減：就發展中物業的資本化折舊	(175)	(312)
	<u>67,254</u>	<u>123,360</u>
使用權資產折舊	12,860	22,387
未計入租賃負債計量的租賃付款	29,289	7,025
核數師酬金	3,770	3,680
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金*	181,800	261,975
以權益結算的購股權開支	462	1,160
退休金計劃供款	20,494	28,589
	<u>202,756</u>	<u>291,724</u>
應收貿易賬款減值**	41,556	15,954
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>756,490</u>	<u>217,372</u>
	<u>798,046</u>	<u>233,326</u>
持作銷售物業減值**	660,810	517,103
存貨(沖回)／減值**	(1,237)	2,892
合同取消成本**	<u>99,503</u>	<u>50,967</u>

\* 包括截至2023年12月31日止九個月的金額19,047,000港元(截至2023年3月31日止年度：29,617,000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2023年 12月31日 止九個月 千港元	截至2023年 3月31日 止年度 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)	2,062,810	3,100,645
租賃負債利息	1,127	1,749
	<u>2,063,937</u>	<u>3,102,394</u>
減：資本化利息	(1,430,270)	(2,332,968)
總計	<u>633,667</u>	<u>769,426</u>

## 6. 所得稅回撥

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按16.5%(截至2023年3月31日止年度：16.5%)的稅率計提。於本期間，由於本集團概無源自香港的應課稅利潤，故並無計提香港利得稅撥備(截至2023年3月31日止年度：無)。

中國大陸的應課稅溢利稅項乃按本集團營運所在省份的現行稅率計提。

根據相關所得稅法，於本期間，中國附屬公司須就各自應課稅收入按法定稅率25%(截至2023年3月31日止年度：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。

於本期間，所得稅回撥主要部分如下：

	截至2023年 12月31日 止九個月 千港元	截至2023年 3月31日 止年度 千港元
來自持續經營業務之稅項回撥總額	(759,845)	(3,856)
來自已終止經營業務之稅項支出總額	-	352,541
	<u>(759,845)</u>	<u>348,685</u>

## 7. 已終止經營業務

於2022年7月18日，公司發佈公告，董事會決定出售在中國成立的有限責任公司深圳第一亞太物業管理有限公司(「第一亞太集團」)50%的股權。第一亞太集團從事提供物業管理服務。該交易於2022年12月23日完成。

於2022年12月23日，第一亞太集團被分類為聯營公司及已終止經營業務。

第一亞太集團於本年度的業績呈列如下。綜合損益表的比較數字已經重列，以將第一亞太集團的業務重列為已終止經營業務。

	截至2023年 3月31日 止年度 千港元
收入	372,539
開支	(308,646)
融資成本	<u>(9,565)</u>
就已終止經營業務之利潤	54,328
出售已終止經營業務確認之收益	<u>2,553,014</u>
來自己終止經營業務之除稅前利潤	2,607,342
所得稅：	
與除稅前利潤相關	(71,859)
與出售已終止經營業務確認之收益相關—即期	(140,341)
與出售已終止經營業務確認之收益相關—遞延	<u>(140,341)</u>
來自己終止經營業務之利潤	<u><u>2,254,801</u></u>

來自己終止經營業務的每股基本及攤薄盈利乃根據下列計算：

截至2023年  
3月31日  
止年度  
千港元

**盈利**

來自己終止經營業務之母公司普通權益持有人  
應佔利潤

2,254,801

股數  
截至2023年  
3月31日  
止年度

**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(附註9)

11,028,879,149

**每股盈利**

基本及攤薄，來自己終止經營業務

20.44 港 仙

**8. 股息**

截至2023年  
12月31日  
止九個月  
千港元

截至2023年  
3月31日  
止年度  
千港元

末期股息—無(2023年3月31日：每股普通股2.0港仙)

—

228,838

本公司於2024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3月31日：每股普通股2.0港仙)。

## 9. 歸屬於母公司普通股權益持有人的每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據母公司普通股權益持有人應佔期內利潤及期內已發行普通股加權平均數11,441,892,848股(截至2023年3月31日止年度：11,028,879,149股)計算。

由於未行使之購股權對所呈列的每股基本(虧損)/盈利金額具有反攤薄影響，故並無就截至2023年12月31日止九個月及2023年3月31日止年度所呈列之每股(虧損)/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2023年 12月31日 止九個月 千港元	截至2023年 3月31日 止年度 千港元
<b>(虧損)/盈利</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利之母公司 普通股權益持有人應佔(虧損)/利潤：		
自持續經營業務	(4,317,462)	(1,554,817)
已終止經營業務	—	2,254,801
	<u>(4,317,462)</u>	<u>699,984</u>
		股數
	截至2023年 12月31日 止九個月	截至2023年 3月31日 止年度
股份		
用於計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之期內/ 年內已發行普通股的加權平均數	<u>11,441,892,848</u>	<u>11,028,879,149</u>

## 10. 應收貿易賬款

	2023年 12月31日 千港元	2023年 3月31日 千港元
應收貿易賬款	1,017,948	1,307,359
減值	<u>(305,223)</u>	<u>(330,291)</u>
	<u><b>712,725</b></u>	<u><b>977,068</b></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2023年12月31日及2023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：

	2023年 12月31日 千港元	2023年 3月31日 千港元
3個月內	537,935	880,321
超過3個月	<u>174,790</u>	<u>96,747</u>
	<u><b>712,725</b></u>	<u><b>977,068</b></u>

應收貿易賬款減值的信貸虧損撥備變動如下：

	2023年 12月31日 千港元	2023年 3月31日 千港元
年初結餘	330,291	422,163
減值損失	41,556	21,431
處置－附屬公司	(34,493)	(39,160)
款項撤銷視為不可收回	(26,392)	(47,327)
匯兌調整	<u>(5,739)</u>	<u>(26,816)</u>
年終結餘	<u><b>305,223</b></u>	<u><b>330,291</b></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

於2023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	6%	8%	48%	86%	100%	25%
原賬面金額(千港元)	859,606	144,156	67,070	35,418	201,109	1,307,359
預期信貸虧損(千港元)	54,892	11,399	32,279	30,612	201,109	330,291

11. 貿易及其他應付款項

	附註	2023年 12月31日 千港元	2023年 3月31日 千港元
其他應付款項及應計項目		3,710,768	2,727,735
應付票據	(i)	47,107	893,175
預收租金及其他款項		784,526	1,029,846
租賃負債		2,565	10,942
應付建築費用及保留金	(ii)	2,349,017	2,592,011
		<b>6,893,983</b>	<b>7,253,709</b>

(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：

	2023年 12月31日 千港元	2023年 3月31日 千港元
3個月內	47,107	642,813
超過3個月	—	250,362
	<b>47,107</b>	<b>893,175</b>

(ii) 於報告期末應付建築費用及保留金的賬齡分析如下：

	<b>2023年 12月31日 千港元</b>	2023年 3月31日 千港元
1年內	<b>1,822,364</b>	1,727,870
超過1年	<b>526,653</b>	864,141
	<b><u>2,349,017</u></b>	<b><u>2,592,011</u></b>

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

報告期內，集團銷售不及預期，現金流只能保證日常經營所需，集團面臨著巨大的還本付息壓力。我們自近年以來採取了各種積極措施，成功將境外美元債進行了幾次展期。但公司經營以及資金狀況未能及時改善，我們未能就2024年10月美元票據於2024年2月9日到期的強制贖回款項進行支付，導致2024年10月票據發生違約事件；此外，我們沒有就2024年4月票據於2024年2月12日到期的筆利息進行支付，也未能於30天寬限期內(2024年3月13日前)支付該利息，導致2024年4月美元票據發生違約事件。截止到本公告日，若干借款的違約及／或交叉違約總額約308.25億港元，這對我們的業務、經營及財務狀況造成重大不利影響，包括可能導致破產或其他形式的重組。本公司一直積極與已違約及／或交叉違約的貸款債權人和票據持有人討論債務管理策略。我們正在考慮不同的選擇，包括但不限於徵求同意、債務重組計劃和交換要約，並會在適當時候向市場作出更新。

儘管面對各種困難，報告期內本集團依然全力提升運營水平，優化管理架構，努力降本增效，以夯實未來發展根基。但是，集團合同銷售及招商業績不及預期，導致現金流壓力增大。本集團維持公司正常運營，努力產生充足的現金流以履行集團的財務承諾，保障本集團全體債權人及股東的利益。

## 市場及運營回顧

報告期內，受多重因素影響，本集團銷售去化承受巨大壓力，導致年內銷售業績不理想。本集團會快速調整策略，繼續堅持資產盤活，回籠資金。同時，在多方努力推動下，鄭州、南昌、合肥和哈爾濱的多個項目已成功交付，其他項目也在穩步推進中。

報告期內，本集團招商工作遇到極大挑戰，出租率和租金收入均受到不利影響。根據市場環境，本集團對招商運營管理作出調整，集中力量提升招商運營水平、加強業內合作、推進轉型升級，培育和引入了包括文體產業、新能源汽車產業、家居建材產業等多種業態，進一步完善園區產業生態圈。

鄭州華南城舉辦中部春季和秋季兩場大型建材五金展銷會，規模、服務、創新化和影響力再創新高，極大帶動當地商戶，激活園區人氣。年末，各地華南城品牌年貨節再次啟動，助力商戶經營，帶動園區銷售明顯提升。

第一亞太物業(集團聯營公司)經過多年發展，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，第一亞太物業憑藉其優秀的綜合實力和服務水平榮獲「2023中國物業服務百強企業」、「2023中國特色物業服務領先企業—商貿綜合園區服務商」榮譽稱號。目前，第一亞太物業管理服務項目超過120個，在管面積超2,200萬平方米。

乾龍物流以降本增效為原則，開展戰略性結構調整，致力於構建核心業務能力，聚焦「標準倉的設計、倉庫的工程建設、園區招商運營」三方面，繼續對標學習業內領先的物流地產商的經營模式，專注物流地產的開發、租賃和資產管理，打造高品質的物流園區運營服務。報告期內，乾龍物流亮相第十七屆中國(深圳)國際物流與供應鏈博覽會，對外展示3大核心能力、現代化高標倉及綜合冷庫等最新建設成果，並獲評2023年物博會「優秀物流與供應鏈服務商」獎項。

華盛奧萊利用輕資產運營優勢、借助多年積累的綜合商業經驗，積極尋求外拓項目機會。報告期內，華盛奧萊推出華南城超級購物嘉年華系列活動，攜手眾多品牌商戶打造超級購物盛宴，以超高商品折扣、驚喜會員活動等形式，借勢中秋及國慶黃金節點，實現整體業績同比提升30%以上，環比提升超100%的優異成績。此外，華盛奧萊獲得市場的認可，取得多個獎項，深圳華盛獲評「2022-2023年度中國奧萊指數50強」；鄭州華盛獲評「2022-2023年度中國奧萊成長之星」；華盛商業入圍「2022年度中國商業零售百強榜」。本期，華盛奧萊的商品成交金額(GMV)實現同比增長約30%。

總而言之，本集團在報告期內的財務表現繼續承壓，我們意識到公司的管理和經營層面仍然存在較大的提升空間。目前我們持續對管理體系和結構的進一步審視，以及對資金管控的進一步加強，希望能更好的維持公司的經營環境，更好的維護公司利益。

## 未來前景

展望未來，當前市場環境仍充滿挑戰，本集團會以積極的態度面對，採取一切措施化解危機，其中不排除對物業銷售做出更具市場靈活性的調整，不排除向股東、金融機構、或其他第三方通過資產抵押等多種渠道尋求新增融資，盡一切努力去爭取各種合理合規的融資途徑，從而保障公司的正常運作，為長期發展打下基礎。

最後，使命重在擔當，奮鬥創造未來，我們會全力以赴扭轉當前困局，我們謹代表董事會，感謝本集團尊貴的股東、客戶以及業務夥伴一直以來對本集團的理解和信任，同時亦感謝管理層及全體員工對華南城作出的努力和貢獻。

聯席主席

李文雄及鄭松興

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 投資開發板塊

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，本集團於鄭州、重慶、南昌和深圳等多地發展各類商業綜合體，開發多功能商業及相關配套。報告期內，投開板塊在多方努力推動下，鄭州、南昌、合肥和哈爾濱的多個項目已成功交付，其他項目也在穩步推進中。

投開板塊審時度勢，根據市場情況及時調整策略，全力推進資產去化，加強資金回籠；近期國家進一步加強了對房地產的融資支持，本集團各地多個項目已成功入選融資「白名單」，還有多個項目正積極申請中，為項目交付提供了資金支持。

#### 招商運營板塊

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，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，貫徹「穩商、扶商」理念，培育和引入了包括文體產業、新能源汽車產業、家居建材產業等多種業態，進一步完善園區產業生態圈。此外，為助力園區商戶更好發展，各地華南城通過大型建材五金展銷會、年貨節等品牌展會，帶動商戶經營，激活園區人氣。華南城專業市場雜誌及智慧園區小程序，則通過線上線下相結合的方式，將商戶信息傳遞至更多人群，進一步拓展華南城市場品牌影響力。

報告期內，華南城整體佈局與國家實施的「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，相關產業政策對華南城業態形成利好，有利於本集團做大做強商貿物流產業，進而帶動整體商業環境和商業價值提升。

### **奧特萊斯運營**

華盛商業團隊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，華盛奧萊升級多元體驗，帶動整體商品成交金額(GMV)同比提升30%。2023年9月推出「月滿華誕•禮惠金秋，華南城購物嘉年華系列活動」，攜手眾多品牌商戶打造超級購物盛宴，以超高商品折扣、驚喜會員活動等形式，借勢中秋及國慶黃金節點，整體業績同比提升30%以上，環比提升超100%。報告期內，深圳華盛獲評「2022-2023年度中國奧萊指數50強」；鄭州華盛獲評「2022-2023年度中國奧萊成長之星」；華盛商業入圍「2022年度中國商業零售百強榜」。

### **物流與倉儲服務**

乾龍物流以降本增效為原則，開展戰略性結構調整，致力於構建核心業務能力，聚焦「標準倉的設計、倉庫的工程建設、園區招商運營」三方面，繼續對標學習業內領先的物流地產商的經營模式，專注物流地產的開發、租賃和資產管理，打造高品質的物流園區運營服務。報告期內，乾龍物流亮相「第十七屆中國(深圳)國際物流與供應鏈博覽會」，對外展示3大核心能力、現代化高標倉及綜合冷庫等最新建設成果，並獲評2023年物博會「優秀物流與供應鏈服務商」獎項。

## 第一亞太集團(聯營公司)

第一亞太集團作為華南城園區的物業服務提供方，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，深圳第一亞太物業管理有限公司憑藉其優秀的綜合實力和服務水平榮獲「2023中國物業服務百強企業」、「2023中國特色物業服務領先企業—商貿綜合園區服務商」榮譽稱號。截至目前，第一亞太物業管理服務項目超過120個，在管面積超2,200萬平方米。

## 展會及活動

報告期內，本集團積極開展各類戶外展會活動，大大提升了園區的人氣，帶動園區消費。

於2023年5月，「2023華南城家居建材博覽會暨中部(春季)建材五金展銷會」開幕，打造中部首屈一指的建材、五金、家居上下游全鏈條的採購大派對。

於2023年8月，「2023龍崗區首屆直播+跨境電商選品大會暨購物嘉年華」在龍崗平湖華南城盛大開幕。聯合國內頭部直播資源，打造龍崗區首個具備全生態鏈條的「直播電商產業基地」，引導形成產業聚集效應，助力企業創新發展。

於2023年9月，鄭州華南城「2023年第七屆月餅展銷會」順利舉行。本次展會為期33天，設置總展位55個，進一步加大副食業態在地區市場的佔有率，促進副食業態招商。深圳華南城推出「購物嘉年華活動•節慶禮品一站式採購季」，活動期間吸引了大批企業和消費者前來選購。2023年9月23日至10月6日，深圳商管公司與香江家居華南城店共同舉辦「深圳華南城購物嘉年華活動•香江家居家裝煥新消費季」。



於2023年10月，南昌華南城推出「2023南昌華南城建材家居展銷會」，配合雙節活動，收穫良好成效。哈爾濱華南城以雙節造勢，順勢推出秋季農資農用、新能源動力產品採購節等系列活動。鄭州華南城舉辦了為期三天的「2023華南城家居建材博覽會暨第11屆鄭州華南城·中部(秋季)建材五金展銷會」順利舉行。據不完全統計，鄭州華南城本屆展會共吸引採購商超5萬，現場銷售額約人民幣6,300萬元，合作意向訂單額約超人民幣1.53億元，無論從規格、規模、服務、影響力、創新性、多元化，都再創新高，成為歷屆規模最大的一屆盛會。

此外，各地華南城及專業公司紛紛結合當地特色和節日熱點，開展各類營銷及小型展會活動，活躍市場人氣，帶動消費提升。

## 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2023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 <sup>(1)</sup> (平方米)	本集團所持 應佔權益 (%)
<b>本集團及其附屬公司開發的物業</b>				
深圳	交易中心，商業，酒店，倉儲及其他配套設施	1,023,500	1,757,300	100%
南昌	交易中心，住宅，商業，倉儲及其他配套設施	1,799,400	3,180,000	100%
南寧	交易中心，住宅，商業，倉儲及其他配套設施	728,400	2,380,800	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	6,421,500	100%
鄭州	交易中心，住宅，商業，倉儲及其他配套設施	3,193,800	8,153,400	100%
合肥	交易中心，住宅，商業，倉儲及其他配套設施	2,022,000	3,740,400	100%
重慶	交易中心，住宅，商業，倉儲及其他配套設施	2,339,300	5,891,700	100%
本集團及其附屬公司開發的土地儲備小計			31,641,600	
本集團及其附屬公司開發的土地儲備權益小計			<u>31,641,600</u>	
<b>本集團聯營公司開發的物業</b>				
西安	交易中心，商業，倉儲及其他配套設施	1,444,300	<u>3,204,600</u>	30.65%
本集團聯營公司開發的土地儲備小計			3,204,600	
本集團聯營公司開發的土地儲備權益小計			<u>982,100</u>	
<b>總計</b>			<b><u><u>34,846,200</u></u></b>	
<b>權益總計</b>			<b><u><u>32,623,700</u></u></b>	

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。

## 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2023年12月31日，本集團總計息債務為317.523億港元(2023年3月31日：328.308億港元)；資本負債比率為84.0%(2023年3月31日：71.0%)。此外，於2023年12月31日，現金及銀行存款為11.436億港元(2023年3月31日：25.251億港元)。

與去年財政年度比較，本集團於本期間的收入減少13.4%至35.089億港元(2022/23財政年度：40.523億港元)。母公司擁有人應佔淨虧損為43.175億港元(2022/23財政年度盈利：7.000億港元)。每股基本虧損為37.73港仙(2022/23財政年度盈利：6.34港仙)。母公司擁有人應佔虧損及每股基本虧損減少主要(i)金融資產公平值虧損；(ii)應收及其他應收款項之資產減值；(iii)存貨減值撥備增加；(iv)投資物業公平值虧損；及(v)租賃收入下跌所致。

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，本財政期涵蓋截至2023年12月31日止的九個月，而上個財政期則涵蓋截至2023年3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，本期內的收入減少13.4%至35.089億港元(2022/23財政年度：40.523億港元)，減少主要原因是由於本期內持續性收入減少所致。

	截至 12月31日 止九個月 2023年 千港元	截至 3月31日 止年度 2023年 千港元	變幅 %
物業銷售	2,522,694	2,372,775	+6.3
持續性收入	986,232	1,679,487	-41.3
物業租金收入	456,863	775,809	-41.1
其他持續性收入	529,369	903,678	-41.4
	<u>3,508,926</u>	<u>4,052,262</u>	<u>-13.4</u>

## 銷售物業

銷售物業收入增加6.3%至25.227億港元(2022/23財政年度：23.728億港元)。增加主要原因是由於本期內有較多的在之前期間已經完成合同銷售的物業在本期內完成物業交付。由於整體物業市場情況，期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。於2022年12月，本集團完成出售從事為華南城項目提供物業管理服務的第一亞太集團50%股權。自此，出售事項分類為終止經營業務，因此本集團於本期間並無錄得相關物業管理服務收入。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。於本期間，因租賃需求下降，本集團的物業租賃收入4.569億港元，年化後較去年同一財政年度(2022/23財政年度：7.758億港元)減少21.5%。

## 其他持續性收入

其他持續性收入減少41.4%至5.294億港元(2022/23財政年度：9.037億港元)。因第三方物流服務收入減少引致物流及倉儲服務收入於本期內為1.790億港元(2022/23財政年度：2.678億港元)，及奧特萊斯營業收入為2.615億港元(2022/23財政年度：2.960億港元)。

## 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。在本期內，銷售成本減少16.5%至27.002億港元(2022/23財政年度：32.322億港元)。

## 毛利

毛利下降1.4%至8.087億港元(2022/23財政年度：8.200億港元)。於本期內，毛利率上升至23.0%(2022/23財政年度：20.2%)，主要是來源於前期已預售物業平均銷售單價較高所致。

## 其他收入及(虧損)／收益

於本期內，其他收入減少40.1%至0.955億港元(2022/23財政年度：1.595億港元)，主要是由於來自利息收入及政府獎補的減少。另外，其他虧損由去年同期的0.198億港元增加至6.329億港元，主要於本期內，透過損益以公平值列賬之金融負債之公平值虧損之虧損所致。

## 投資物業公平值(虧損)／收益

投資物業公平值虧損為23.174億港元(2022/23財政年度：收益1.516億港元)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減少24.1%至1.660億港元(2022/23財政年度：2.187億港元)，下降主要由於本期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22.0%至6.600億港元(2022/23財政年度：8.467億港元)，主要是由於本期間只有九個月時間，平均月度支出與去年相若。

## 其他開支

其他開支增加91.6%至16.705億港元(2022/23財政年度：8.717億港元)。主要是由於應收貿易賬款、持作銷售物業、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

融資成本為6.337億港元(2022/23財政年度：7.694億港元)。於2023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7.4%(2023年3月31日：8.1%)。於2023年12月31日，計息銀行及其他借貸及優先票據的融資成本分別是7.0%及8.2%(2023年3月31日：7.6%及9.0%)。

## 應佔聯營公司之利潤

本期內，本集團錄得應佔聯營公司之利潤0.989億港元(2022/23財政年度：0.361億港元)，主要是由於本期間的第一亞太集團利潤貢獻所致。

## 稅項

所得稅錄得7.598億港元的回撥(2022/23財年：3.9百萬港元)，乃由於本期內因資產減值及按公平值計入損益的金融負債的公平值虧損而產生的遞延稅項回撥所致。

## 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2023年12月31日，本集團持有現金及銀行存款為11.436億港元(2023年3月31日：25.251億港元)，其中受限制現金為9.136億港元(2023年3月31日：11.504億港元)。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。

2023年12月31日之後，本集團已支付優先票據本金及利息約22,442,000美元，銀行及其他借款本金及利息約9.711億港元。

## 借貸及本集團資產抵押

於2023年12月31日，本集團的計息債務為317.523億港元(2023年3月31日：328.308億港元)，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：

	截至2023年 12月31日 止九個月 千港元	截至2023年 3月31日 止年度 千港元
<b>須償還銀行貸款及其他借貸</b>		
一年內	7,403,739	11,862,881
一年至兩年	4,288,092	1,725,349
三年至五年	4,862,537	2,617,039
五年以上	4,741,412	5,073,887
總額	<u>21,295,780</u>	<u>21,279,156</u>
<b>按固定或浮動利率劃分</b>		
固定利率	6,604,133	8,390,363
浮動利率	14,691,647	12,888,793
總額	<u>21,295,780</u>	<u>21,279,156</u>

於2023年12月31日，本集團的計息銀行及其他借貸中約為207.070億港元是以若干樓宇、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540.130億港元。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。

於2023年12月31日後，本集團無償還於2024年2月到期的若干優先票據的1,200萬美元本金(相當於0.91億港元)及1,300萬美元利息(相當於1.01億港元)。截止到本公告日，若干借款的違約及/或交叉違約總額約308.25億港元。

## 票據之發行

### 優先票據

本年度，本公司已取得票據持有人同意，將2024年7月到期的9.0%優先票據再展期三十七個月，相應的新到期日及利率票據分別為2027年8月19日和4.5%。

於2023年12月31日後，本公司無償還於2024年2月到期的若干優先票據的1,200萬美元本金(相當於0.91億港元)及1,300萬美元利息(相當於1.01億港元)。截止到本公告日，若干借款的違約及/或交叉違約總額約308.25億港元。

本期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 之優先票據	2024年6月到期 之優先票據	2027年8月到期 之優先票據 (9.0%)	2024年10月到期 之優先票據	2024年12月到期 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2023年4月1日	306,240	321,780	262,675	213,750	360,750
利息資本	-	-	1,704	-	-
到期時回購	(17,400)	(34,600)	(27,650)	(11,250)	(27,750)
於2023年12月31日	<u>288,840</u>	<u>287,180</u>	<u>236,729</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2023年12月31日，優先票據的賬面值為104.565億港元(2023年3月31日：115.516億港元)。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2023年12月31日的資本負債比率(債務淨額除權益總額)為84.0%(2023年3月31日：71.0%)。

### 流動資產淨值及流動比率

於2023年12月31日，本集團流動資產淨值為55.337億港元(2023年3月31日：114.998億港元)，流動比率為1.14(2023年3月31日：1.28)。



## 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)

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

## 承擔

於2023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64.306億港元(2023年3月31日：98.084億港元)。

## 所持的重大投資、附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

於2022年12月16日，本公司的間接全資附屬公司華南城集團有限公司(「華南城集團」)、本公司的直接全資附屬公司華南國際工業原料城(深圳)有限公司與深圳市深基壹號產業園區投資運營有限公司(「深圳市深基壹號」)訂立投資協議，據此，深圳市深基壹號同意以人民幣50億元的認購代價對認購股份進行認購，而西安華南城有限公司(「西安華南城」)同意以該價款發行認購股份。出售西安華南城已於2023年5月完成。完成後，華南城集團擁有西安華南城約30.65%股權，而西安華南城成為本公司的聯營公司。截至2023年12月31日，已收認購代價人民幣35億元。上述出售西安華南城之進一步詳情已於本公司日期為2022年12月18日的公告中披露。截至2023年12月31日止九個月，本集團並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2023年12月31日，本集團有僱員2,787人(含聯營公司)。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2023年12月31日的綜合財務狀況表、及截至該日止九個月的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及包括主要會計政策概要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2023年12月31日止九個月，貴集團錄得 貴公司擁有人應佔虧損43.17億港元。於2023年12月31日，貴集團的計息負債即期部分總額為港幣162.95億港元，而其現金及銀行存款為11.43億港元。於2023年12月31日後，貴集團無償還於2024年2月到期的若干優先票據的1,200萬美元本金(相當於0.91億港元)及1,300萬美元利息(相當於1.01億港元)(「違約借款」)。截止到本報告日，若干借款的違約及/或交叉違約總額約308.25億港元(「違約及/或交叉違約借款」)。該等狀況連同綜合財務報表附註2.1所披露的其他事項，顯示存在重大不確定因素使 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) 成功與 貴集團現有債權人就違約借款及／或交叉違約借款進行磋商，並與彼等達成協議不對 貴集團採取任何行動以行使其要求立即支付該等借款本金及利息的權利；
- (ii) 貴集團有能力透過執行 貴集團的業務戰略計劃以加在建物業及已竣工物業的預售及銷售，並加快收回未收回的銷售款及其他應收款； 貴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；以及
- (iii) 成功並及時地實施 貴集團部分資產股權以提高流動資金水準的計劃。

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，本公司於本期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，彼等各自確認於本期內，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2023年12月31日止九個月綜合財務報表，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2023年12月31日止九個月的綜合財務狀況表、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

於本期內，本公司到期贖回部份優先票據的本金額為1.1865億美元。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2024年6月28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2024年6月25日(星期二)至2024年6月28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2024年6月24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

2024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。