

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2019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		概約 變幅%
	2019年 千港元	2018年 千港元	
合約銷售	<b>14,677,062</b>	12,025,886	<b>22.0%</b>
收入	<b>10,274,255</b>	9,405,370	<b>9.2%</b>
其中：持續性收入	<b>2,314,884</b>	2,019,976	<b>14.6%</b>
毛利率	<b>43%</b>	43%	
母公司擁有人應佔淨利潤	<b>3,250,962</b>	4,511,679	<b>-27.9%</b>
母公司擁有人應佔核心淨利潤*	<b>1,749,575</b>	1,608,548	<b>8.8%</b>
每股盈利—基本	<b>40.33港仙</b>	56.35港仙	
現金及銀行存款**	<b>9,359,772</b>	10,655,692	
資本負債比率	<b>68.9%</b>	77.4%	
擬派末期股息(每股)	<b>5.0港仙</b>	5.0港仙	

\* 主要代表未計投資物業公平值收益及相關稅務影響、商譽減值撥備、可供出售金融投資減值撥備和贖回優先票據之虧損等的母公司擁有人應佔淨利潤。

\*\* 代表現金及現金等價物及受限制現金。

## 截至2019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2019年3月31日止財政年度(「2018/19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2018年3月31日止財政年度(「2017/18財政年度」))的比較數字如下：

### 綜合損益表

截至2019年3月31日止年度

		截至3月31日止年度	
	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
收入	4	10,274,255	9,405,370
銷售成本		<u>(5,834,661)</u>	<u>(5,336,191)</u>
毛利		4,439,594	4,069,179
其他收入及收益	4	804,061	856,965
投資物業公平值收益	4	2,793,403	4,378,474
銷售及分銷開支		(666,069)	(680,691)
行政開支		(1,129,949)	(1,216,023)
其他開支		(333,407)	(329,668)
融資成本	6	<u>(530,858)</u>	<u>(294,771)</u>
稅前利潤	5	5,376,775	6,783,465
所得稅開支	7	<u>(2,133,661)</u>	<u>(2,281,133)</u>
本年度利潤		<u>3,243,114</u>	<u>4,502,332</u>
下列各方應佔：			
母公司擁有人		3,250,962	4,511,679
非控股權益		<u>(7,848)</u>	<u>(9,347)</u>
		<u>3,243,114</u>	<u>4,502,332</u>
歸屬於母公司普通股權益持有人之 每股盈利	9		
基本			
—本年度利潤		<u>40.33港仙</u>	<u>56.35港仙</u>
攤薄			
—本年度利潤		<u>40.33港仙</u>	<u>56.19港仙</u>

## 綜合全面收益表

截至2019年3月31日止年度

	截至3月31日止年度	
	2019年 千港元	2018年 千港元
本年度利潤	<u>3,243,114</u>	<u>4,502,332</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>(3,273,127)</u>	<u>3,776,276</u>
本年度除稅後其他全面(虧損)/收入	<u>(3,273,127)</u>	<u>3,776,276</u>
本年度總全面(虧損)/收入	<u>(30,013)</u>	<u>8,278,608</u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	(9,480)	8,271,536
非控股權益	<u>(20,533)</u>	<u>7,072</u>
	<u>(30,013)</u>	<u>8,278,608</u>

# 綜合財務狀況表

2019年3月31日

	附註	2019年 3月31日 千港元	2018年 3月31日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,400,177	1,749,787
投資物業		52,464,934	48,135,043
發展中物業		979,151	3,451,245
預付土地出租金		1,328,747	1,449,228
商譽		49,111	34,128
於聯營公司的投資		-	142,112
透過損益以公平值列賬之金融資產		12,965	-
可供出售金融投資		-	138
其他長期應收款項		21,904	15,684
購買土地使用權及物業支付的按金		31,740	1,149,909
遞延稅項資產		3,578,802	3,139,824
非流動資產總值		<u>59,867,531</u>	<u>59,267,098</u>
<b>流動資產</b>			
持作融資租賃物業		295,545	333,514
持作銷售物業		39,155,078	38,108,017
存貨		133,427	177,095
應收貿易賬款	10	1,064,890	1,185,378
合約資產		99,621	-
預付款項、其他應收款項及其他資產		2,847,730	1,613,206
透過損益以公平值列賬之金融資產		283,368	205,966
現金及現金等價物及受限制現金		9,359,772	10,655,692
流動資產總值		<u>53,239,431</u>	<u>52,278,868</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	15,729,226	22,807,754
合約負債		13,655,066	-
計息銀行及其他借貸		8,778,903	7,098,504
短期融資券		-	625,100
優先票據		2,314,682	-
中期票據		2,459,903	2,622,149
企業債券		562	1,978,294
境內公司債券		1,733,161	3,789,933
應付稅項		4,202,083	4,988,314
流動負債總額		<u>48,873,586</u>	<u>43,910,048</u>
流動資產淨值		<u>4,365,845</u>	<u>8,368,820</u>
資產總值減流動負債		<u>64,233,376</u>	<u>67,635,918</u>

綜合財務狀況表(續)

2019年3月31日

	2019年 3月31日 千港元	2018年 3月31日 千港元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借貸	<b>8,959,775</b>	8,999,701
優先票據	<b>10,017,690</b>	9,230,272
中期票據	–	2,629,495
境內公司債券	–	1,854,236
遞延稅項負債	<b>9,106,084</b>	8,521,460
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	<b>28,083,549</b>	31,235,164
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	<b>36,149,827</b>	36,400,754
	<hr/>	<hr/>
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
股本	<b>7,222,312</b>	7,060,973
其他儲備	<b>28,768,281</b>	29,157,371
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	<b>35,990,593</b>	36,218,344
	<b>159,234</b>	182,410
	<hr/>	<hr/>
權益總額	<b>36,149,827</b>	36,400,754
	<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2019年3月31日止年度之年度業績初步公告所載有關截至2019年3月31日止年度的未經審核財務資料及有關截至2018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2018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2019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2018年3月31日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就截至2018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2號之修訂	釐清及計量以股份為基礎付款之交易
香港財務報告準則第4號之修訂	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用 香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則第15號之修訂	對香港財務報告準則第15號客戶合約收益之澄清
香港會計準則第40號之修訂	投資物業轉讓
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第22號	外幣交易及預付代價
2014年至2016年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則 第28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4號(修訂)及2014年至2016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2號之修訂本闡述三大範疇：歸屬條件對計量以股份為基礎的現金結算付款交易的影響；為僱員履行其以股份為基礎付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)的分類；以及對以股份為基礎付款交易的條款及條件作出修訂令其分類由現金結算變為權益結算的會計處理方法。該等修訂明確說明計量以股份為基礎的權益結算付款時歸屬條件的入賬方法亦適用於以股份為基礎的現金結算付款。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)，將整項分類為以股份為基礎的權益結算付款交易。此外，該等修訂明確說明，倘以股份為基礎的現金結算付款交易的條款及條件有所修訂，令其成為以股份為基礎的權益結算付款交易，該交易自修訂日期起作為以權益結算的交易入賬。因本集團沒有以股份為基礎的現金結算付款交易及沒有需預扣稅務的以股份為基礎結算付款交易，故該等修訂本對本集團之財務狀況或表現並無影響。
- (b) 香港財務報告準則第9號金融工具於2018年1月1日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，匯集金融工具會計處理的所有三個方面：分類及計量、減值及對沖會計處理。

本集團已就於2018年4月1日的期初股權結餘確認過渡性調整。因此概無重列比較資料，並繼續根據香港會計準則第39號呈報。

#### *分類和計量*

以下資料載列採納香港財務報告準則第9號對財務狀況表的影響，包括以香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損取代香港會計準則第39號所產生的信貸虧損計算的影響。

根據香港會計準則第39號的賬面值與2018年4月1日根據香港財務報告準則第9號報告的結餘進行對賬如下：

	備註	香港會計準則 第39號計量			預期 虧損損失 千港元	香港財務報告準則 第9號計量	
		類別	金額 千港元	重分類 千港元		金額 千港元	類別
<u>金融資產</u>							
可供出售金融投資		AFS <sup>1</sup>	138	(138)	-	-	N/A
轉至：透過損益以 公平值列賬之 金融資產	(i)			(138)	-		
其他長期應收款項		L&R <sup>2</sup>	15,684	-	-	15,684	AC <sup>3</sup>
應收貿易賬款	(ii)	L&R	1,185,378	-	(59,267)	1,126,111	AC
預付款項、其他 應收款項和其他 資產中包含的 金融資產		L&R	1,190,964	-	-	1,190,964	AC
透過損益以公平值 列賬之金融資產		FVPL <sup>4</sup>	205,966	138	-	206,104	FVPL (強制性)
轉自：可供出售 金融投資				138	-		
現金及現金等價物 及受限制現金		L&R	10,655,692	-	-	10,655,692	AC
			<u>13,253,822</u>	<u>-</u>	<u>(59,267)</u>	<u>13,194,555</u>	
<u>其他資產</u>							
合約資產	(ii)		77,821	-	-	77,821	
遞延稅項資產			3,139,824	-	14,817	3,154,641	
			<u>3,217,645</u>	<u>-</u>	<u>14,817</u>	<u>3,232,462</u>	
總資產			<u>111,623,787</u>	<u>-</u>	<u>(44,450)</u>	<u>111,579,337</u>	

	香港會計準則 第39號計量				香港財務報告準則 第9號計量		
	備註	類別	金額 千港元	重分類 千港元	預期 虧損損失 千港元	金額 千港元	類別
金融負債							
金融負債包括在							
貿易及其他							
應付款項中		AC	9,705,579	-	-	9,705,579	AC
計息銀行及							
其他借貸		AC	16,098,205	-	-	16,098,205	AC
優先票據		AC	9,230,272	-	-	9,230,272	AC
短期融資券		AC	625,100	-	-	625,100	AC
中期票據		AC	5,251,644	-	-	5,251,644	AC
企業債券		AC	1,978,294	-	-	1,978,294	AC
境內公司債券		AC	5,644,169	-	-	5,644,169	AC
			<u>48,533,263</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>48,533,263</u>	
負債總額			<u>75,145,212</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>75,145,212</u>	

<sup>1</sup> AFS：可供出售金融投資

<sup>2</sup> L&R：貸款和應收款項

<sup>3</sup> AC：按攤銷成本計算的金融資產或金融負債

<sup>4</sup> FVPL：透過損益以公平值列賬之金融資產

備註：

- (i) 本集團已將其先前分類為可供出售投資的非上市投資分類為透過損益以公平值列賬之金融資產，因為該等非股權投資未通過香港財務報告準則第9號的合約現金流量特徵測試。
- (ii) 於「香港會計準則第39號計量—金額」一欄中的應收貿易賬款及合約資產的賬面值總額指採納香港財務報告準則第15號調整後但在計量預期信用損失調整前的金額。有關採納香港財務報告準則第15號的調整詳情將載於財務報表附註。

## 減值

下表將香港會計準則第39號下的總減值撥備期初值與香港財務報告準則第9號下的預期信用虧損準備進行對賬。進一步詳情披露將載於財務報表附註。

	於2018年 3月31日 採納香港會計 準則第39號下 的總減值撥備 千港元	重新計量 千港元	於2018年 4月1日 採納香港 財務報告準則 第9號下的 總預期信貸 虧損撥備 千港元
應收貿易賬款	412,908	59,267	472,175

## 保留利潤的影響

轉換為香港財務報告準則第9號對保留利潤的影響：

	保留利潤 千港元
保留利潤	
香港會計準則第39號下2018年3月31日的結餘	24,647,029
香港財務報告準則第9號下所確立的 應收貿易賬款的預期信貸虧損	(59,267)
因以上調整引致的遞延稅項	14,817
香港財務報告準則第9號下2018年4月1日的結餘	24,602,579

- (c) 香港財務報告準則第15號及其修訂本代替香港會計準則第11號建築合約及香港會計準則第18號收入及相關詮釋，適用於所有因與客戶簽訂合約而產生的收入(有限例外情況除外)。香港財務報告準則第15號建立一個新五步模式，以確認客戶合約產生的收入。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務作交換而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量和確認收入提供了更有條理的方法。該項準則亦引入大量定性及定量披露規定，包括分拆總收入，有關履約責任的資料，合約資產及負債賬目結餘於各期間的變動以及主要判斷及估計。由於香港財務報告準則第15號的應用，本集團已將收益確認的會計政策變更。

本集團透過採用修改後的追溯調整法採納香港財務報告準則第15號。根據這種方法，此準則可應用於初始應用之日的所有合同，或於始應用之日未完成的合同。本集團選擇應用於在2018年4月1日還沒有完成的合同。

首次應用香港財務報告準則第15號的累計影響被確認為對2018年4月1日的期初餘額的調整。因此，比較資料並未重述，並繼續根據香港會計準則第11號，香港會計準則第18號及相關詮釋予以報告。

以下列出由於採納香港財務報告準則第15號而導致的每個財務報表項目在2018年4月1日受影響的金額：

	備註	增加/ (減少) 千港元
資產		
存貨	(iii)	(3,403)
預付款項、其他應收款項及其他資產	(iii)	3,403
持作銷售物業	(i)	133,705
合約資產	(ii)	<u>77,821</u>
總資產		<u>211,526</u>
負債		
貿易及其他應付款項	(i)	(10,597,370)
合約負債	(i)	10,731,075
遞延稅項負債	(ii)	<u>19,455</u>
總負債		<u>153,160</u>
權益		
其他儲備	(ii)	<u>58,366</u>

以下列出由於採用了香港財務報告準則第15號，在2019年3月31日以及截至2019年3月31日的年度財務報表項目受影響的金額。採用香港財務報告準則第15號對其他全面收益或本集團的經營，投資及融資現金流量並無影響。第一列顯示香港財務報告準則第15號下記錄的金額，第二列顯示未採用的金額：

截至2019年3月31日止年度的綜合損益表：

	備註	編制金額根據		增加/ (減少) 千港元
		香港財務報告 準則第15號 千港元	未更改之香港 財務報告準則 千港元	
收入	(i)	10,274,255	10,265,001	9,254
銷售成本	(i)	<u>(5,834,661)</u>	<u>(5,825,407)</u>	<u>9,254</u>
毛利		<u>4,439,594</u>	<u>4,439,594</u>	<u>-</u>
銷售及分銷開支	(ii)	<u>(666,069)</u>	<u>(693,122)</u>	<u>(27,053)</u>
稅前利潤		<u>5,376,775</u>	<u>5,349,722</u>	<u>27,053</u>
所得稅開支	(ii)	<u>(2,133,661)</u>	<u>(2,126,898)</u>	<u>6,763</u>
本年度利潤		<u>3,243,114</u>	<u>3,222,824</u>	<u>20,290</u>
下列各方應佔：				
母公司擁有人		<u>3,250,962</u>	<u>3,230,672</u>	<u>20,290</u>
歸屬於母公司 普通股權益 持有人之每股盈利				
基本				
—本年度利潤		<u>40.33港仙</u>	<u>40.08港仙</u>	<u>0.25港仙</u>
攤薄				
—本年度利潤		<u>40.33港仙</u>	<u>40.08港仙</u>	<u>0.25港仙</u>

於2019年3月31日的綜合財務狀況表：

	備註	編制金額根據		增加/ (減少) 千港元
		香港財務報告 準則第15號 千港元	未更改之香港 財務報表準則 千港元	
存貨	(iii)	133,427	140,133	(6,706)
預付款項，其他應收款 項及其他資產	(iii)	2,847,730	2,841,024	6,706
持作銷售物業	(i)	39,155,078	38,459,937	695,141
合約資產	(ii)	99,621	–	99,621
總資產		<u>113,106,962</u>	<u>112,312,200</u>	<u>794,762</u>
貿易和其他應付款項	(i), (iii)	15,729,226	28,689,151	(12,959,925)
合約負債	(i)	13,655,066	–	13,655,066
遞延稅項負債	(ii)	9,106,084	9,081,179	24,905
負債總額		<u>76,957,135</u>	<u>76,237,089</u>	<u>720,046</u>
其他儲備	(ii)	<u>28,768,281</u>	<u>28,693,565</u>	<u>74,716</u>
總權益		<u>36,149,827</u>	<u>36,075,111</u>	<u>74,716</u>

2018年4月1日的調整性質及2019年3月31日財務狀況表與截至2019年3月31日止年度綜合損益表重大變動的理由載列如下：

(i) 銷售物業

於過往報告期間，就預售物業收取客戶的所得款項按預售物業已收墊款呈列及不會就已收墊款累計利息。

根據香港財務報告準則第15號，倘合約下客戶付款期間與轉移承諾商品或服務的期間不同，則交易價格及銷售所得收益金額就融資部分的影響(如重大)作出調整。本集團認為，因考慮到客戶付款及向客戶轉移物業之間的時差及當市場下利率，融資部分屬重大。交易價會貼現以計及重大融資部分。本集團就自客戶所收取包含重大融資部分的墊款利息確認合約負債。此外，客戶墊款的尚未結付結餘已從已收預售物業墊款重新分類至合約負債。

於2018年4月1日的財務狀況表已經重列，導致確認合約負債、持作銷售物業增加及預售物業已收墊款分別減少10,731,075,000港元、133,705,000港元及10,597,370,000港元。

於2019年3月31日，因採納香港財務報告準則第15號導致的合約負債及持作銷售物業的上升分別均為695,141,000港元。截至2019年3月31日止年度，因應用香港財務報告準則第15號導致的收入及成本上升分別均為9,254,000港元。

於2019年3月31日，根據香港財務報告準則第15號，由包含在貿易及其他應付款項下銷售按金重分類至合約負債的金額為12,959,925,000港元。

(ii) 取得合約而增加之費用

於採納香港財務報告準則第15號後，直接源於獲取合約的銷售佣金(倘可收回)，會被資本化為「合約資產」。

於2018年4月1日的財務狀況表已經重列，導致確認合約資產及保留盈利及遞延稅項負債分別增加77,821,000港元、58,366,000港元及19,455,000港元。

於2019年3月31日，因應用香港財務報告準則第15號而導致合約資產及遞延稅項負債及其他儲備上升，分別為99,621,000港元、24,905,000港元及74,716,000港元。截至2019年3月31日止年度，因應用香港財務報告準則第15號導致上致的利得稅支出的上升，及銷售及分銷開支的下跌分別為6,763,000港元及27,053,000港元。

(iii) 銷售商品的可變動考慮

一些商品銷售合同為客戶提供了退貨權。於採納香港財務報告準則第15號前，本集團按已收或應收代價的公允價值(扣除退貨及數量折扣)確認出售貨品的收入。如果收入無法可靠計量，則本集團將收入確認推遲到不確定性得到解決之前。根據香港財務報告準則第15號，回報權產生可變代價，該代價乃採用預期價值法或最可能數額法釐定。

*退貨權*

對於為客戶提供在指定期限內退貨的權利的合約，本集團先前根據平均歷史回報率估計預期回報。於採納香港財務報告準則第15號前，與預期回報相關的收入金額已遞延並確認為遞延收入，併計入財務狀況表的其他應付款項及應計費用，並相應調整銷售成本。預期退回的貨物的初始賬面金額計入存貨。

於採納香港財務報告準則第15號後，本集團確認包括在預付款項，其他應收款項及其他資產中的退貨資產，並按以往退回貨品的賬面值減去收回貨品的任何預期成本計量，包括退回貨物價值的任何潛在減少。此外，退回負債乃根據本集團預期使用預期價值法退回客戶的金額確認。因此，本集團將遞延收入4,199,000港元重新分類為退回負債(包括於其他應付款項及應計款項及重新分類存貨3,403,000港元)至退回資產，包括於2018年4月1日的預付款項，其他應收款項及其他資產。

於2019年3月31日，因採納香港財務報告準則第15號導致預付款項，其他應收款項及其他資產增加及存貨減少6,706,000港元。此外，退款負債增加8,273,000港元，其他應付款項及應計款項減少8,273,000港元。

- (d) 香港會計準則第40號的修訂本釐清實體何時應將物業(包括在建物或發展中物業)轉入或轉出投資物業。該修訂本說明，倘物業符合或不再符合投資物業定義及存在用途改變的憑據時，即視作發生用途改變。僅管理層對物業用途的意向變動不足以作為用途改變的憑據。該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生任何影響。
- (e) 香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第22號就實施香港會計準則第21號時如何釐定交易日期提供指引，以指明實體以外幣收取或支付預付代價並確認非貨幣資產或負債的情況。該解釋澄清，為確定相關資產、費用或收入(或部分)的初始確認時使用的匯率，交易日期為主體初始確認非貨幣資產的日期(例如預付款)或因支付或收到預付代價而產生的非貨幣負債(如遞延收入)。如果在確認相關項目之前有多個付款或收據，則主體必須確定每筆付款或收到預付對價的交易日期。由於本集團確定用於初步確認非貨幣資產或非貨幣負債的匯率的會計政策與解釋中提供的指引一致，因此該詮釋對本集團的財務報表並無影響。

## 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	業務的定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	具有負補償的提前償付特徵 <sup>1</sup>
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	投資者與其聯營公司或合營公司之間的 資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大之定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營公司之長期權益 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告解釋委員會) 解釋公告第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 並無確定強制生效日期，但可提前採納

預期將適用於本集團的香港財務報告準則的進一步資料載述如下：

香港財務報告準則第3號之修訂澄清業務的定義，並提供額外指引。該修訂訂明可視為業務的一組整合活動和資產，必須至少包括一項投入和一項重要過程，而兩者必須對形成收益的能力有重大貢獻。業務毋須包括形成產出所需的所有投入或過程。該修訂取消了評估市場參與者是否有能力收購業務並能持續獲得收益的規定，轉為重點關注所取得的投入和重要過程共同對形成收益的能力有否重大貢獻。該修訂亦已收窄收益的定義範圍，重點關注為客戶提供的商品或服務、投資收益或日常活動產生的其他收入。此外，修訂亦提供有關評估所取得過程是否重大的指引，並新增公允價值集中度測試選項，允許對所取得的一組活動和資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團預期自2020年4月1日起採用該等修訂。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資兩者規定之不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營公司的權益為限。該等修訂將前瞻地應用。香港會計師公會已於2016年1月撤銷香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂的前強制生效日期，並將於完成對聯營公司及合營公司會計處理的更廣泛檢討後釐定新強制生效日期。然而，該等修訂現時可供採納。

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(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第4號確定一項安排是否包含租賃、香港(常設解釋委員會)解釋公告第15號經營租賃—激勵措施，以及香港(常設解釋委員會)解釋公告第27號評價涉及租賃法律形式交易的實質。該項準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就絕大多數租賃確認資產及負債。該準則包含兩項對承租人的選擇性確認豁免—低值資產租賃及短期租賃。承租人將於租賃開始當日確認一項作出租賃付款的負債(即租賃負債)及一項代表租賃期內使用相關資產的權利之資產(即使用權資產)。除非使用權資產符合香港會計準則第40號對於投資物業的定義或有關應用重估模式之物業、廠房及設備類別，否則，其後使用權資產須按成本減累計折舊及任何減值虧損計算。其後，租賃負債的增加乃反映租賃負債的利息，或因租賃付款而減少。承租人將須分開確認租賃負債的利息開支及使用權資產的折舊開支。若干事件發生(如租賃期改變及未來租賃付款因用以釐定該付款的指數或費率有所變動而改變)後，承租人亦須重計量租賃負債。承租人一般會將重新計算的租賃負債金額確認為使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號對出租人的會計要求。出租人將繼續採用香港會計準則第17號所載的相同分類原則將所有租賃分類，分為經營租賃或融資租賃。香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人作出相較香港會計準則第17號項下更為廣泛的披露。承租人可選擇使用完全追溯方式或經修改追溯方式應用該準則。本集團將自2019年4月1日起採納香港財務報告準則第16號。本集團計劃採納香港財務報告準則第16號的過渡條文，以確認首次採用的累計影響，作為2019年4月1日保留盈利年初結餘的調整，而將不會重列比較數字。此外，本集團計劃將新要求應用於先前已確認為應用香港會計準則第17號的租賃合約，並按剩餘租賃付款的現值計量租賃負債，並使用本集團於首次應用日期的增量借貸利率貼現。使用權資產將按租賃負債金額計量，並於緊接首次應用日期前就財務狀況表確認的與租賃有關的任何預付或應計租賃付款金額作出調整。本集團計劃在租賃合約中使用該準則所允許的豁免，其租賃期限自首次應用日期起計12個月內終止。於截至2019年3月31日止年度，本集團已就採納香港財務報告準則第16號的影響進行詳細評估。本集團估計將於2019年4月1日確認使用權資產120,744,000港元及租賃負債119,795,000港元。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本提供新的重要定義。新定義載明，如對資料的遺漏、失實陳述或模糊可合理預期會影響一般用途財務報表的主要用戶對基於該等財務報表作出的決定，則有關資料為重要資料。該等修訂本澄清重要性將取決於資料的性質或數量。如可合理預期資料的失實陳述會影響主要用戶作出的決定，則該資料的失實陳述屬重要。本集團預期自2020年4月1日起採納該等修訂本。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第28號之修訂澄清香港財務報告準則第9號範疇排除情況僅包括於聯營公司或合營公司之權益，當中應用權益法，且並不包括實質上組成聯營公司或合營公司淨投資一部分之長期權益(當中並無應用權益法)。因此，實體就有關長期權益之會計處理應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號項下之減值規定)。僅就確認聯營公司或合資公司之虧損及聯營公司或合資公司淨投資之減值而言，香港會計準則第28號其後方適用於淨投資(包括長期權益)。本集團預期將於2019年4月1日採納該等修訂，並將按照於2019年4月1日存在之事實及情況使用該等修訂中之過渡性規定評估其有關該等長期權益之業務模式。本集團亦擬於採納該等修訂後應用有關重列過往期間可資比較資料之寬免。

香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第23號處理當稅務處理涉及影響應用香港會計準則第12號之不確定性(通常稱為「不明確稅務狀況」)時對所得稅(即期及遞延)之會計處理。該解釋並不適用於香港會計準則第12號範疇以外之稅項或徵費，亦並無具體包括有關利息之規定及與不明確稅務處理相關之處罰。該解釋具體處理(i)實體是否獨立考慮不明確稅務處理；(ii)實體就檢查稅務機關進行之稅務處理所作出之假設；(iii)實體如何釐定應課稅利潤或稅務虧損、稅基、未動用稅務虧損、未動用稅務抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況之變動。該解釋將追溯應用，即完全追溯而並無採用後見之明或追溯而應用之累計影響作為對於初始應用當日之期初權益之調整，而並無重列可資比較資料。本集團預期將自2019年4月1日起採納該解釋。該修訂預期將不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

### 3. 經營分部資料

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	電子商貿 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至2019年3月31日止年度						
分部收入：						
對外部客戶銷售	7,959,371	776,844	575,327	145,595	817,118	10,274,255
分部間銷售	-	183,261	450,715	127,127	93,268	854,371
	<u>7,959,371</u>	<u>960,105</u>	<u>1,026,042</u>	<u>272,722</u>	<u>910,386</u>	<u>11,128,626</u>
分部間銷售對銷						<u>(854,371)</u>
收入						<u>10,274,255</u>
投資物業公平值增加及商譽減值 前分部業績	3,422,238	694,987	226,695	139,475	342,679	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	<u>3,422,238</u>	<u>3,354,162</u>	<u>226,695</u>	<u>139,475</u>	<u>342,679</u>	<u>7,485,249</u>
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						<u>(530,858)</u>
稅前利潤						<u>5,376,775</u>
分部資產	45,906,024	52,709,250	130,837	36,996	1,342,050	100,125,157
對賬： 未分配資產						<u>12,981,805</u>
資產總值						<u>113,106,962</u>
分部負債	18,804,518	9,034,233	156,672	106,719	599,107	28,701,249
對賬： 未分配負債						<u>48,255,886</u>
負債總額						<u>76,957,135</u>
其他分部資料：						
折舊	81,700	11,995	340	19,449	7,273	120,757
公司及其他未分配金額						<u>19,482</u>
						<u>140,239</u>
投資物業公平值增加	-	2,793,403	-	-	-	2,793,403
商譽減值	-	(134,228)	-	-	-	(134,228)
資本開支*	<u>10,131,938</u>	<u>1,877,257</u>	<u>1,215</u>	<u>12</u>	<u>32,640</u>	<u>12,043,062</u>

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	電子商貿 千港元	其他 千港元	總計 千港元
<b>截至2018年3月31日止年度</b>						
<b>分部收入：</b>						
對外部客戶銷售	7,385,394	731,716	375,520	245,241	667,499	9,405,370
分部間銷售	–	214,403	343,825	174,452	63,391	796,071
	7,385,394	946,119	719,345	419,693	730,890	10,201,441
分部間銷售對銷						(796,071)
收入						9,405,370
投資物業公平值增加前分部業績	3,301,780	532,524	145,143	243,293	305,615	4,528,355
投資物業公平值增加	–	4,378,474	–	–	–	4,378,474
投資物業公平值增加後分部業績	3,301,780	4,910,998	145,143	243,293	305,615	8,906,829
未分配銷售成本						(459,176)
利息收入						77,945
透過損益以公平值列賬之 金融資產公平值虧損，淨額						(4,461)
未分配收入及收益						783,481
未分配開支						(2,226,382)
融資成本						(294,771)
稅前利潤						6,783,465
<b>分部資產</b>	47,674,543	49,185,154	167,412	76,789	1,553,674	98,657,572
對賬：						
於聯營公司的投資						142,112
未分配資產						12,746,282
資產總值						111,545,966
<b>分部負債</b>	15,594,034	8,082,782	149,545	272,118	651,634	24,750,113
對賬：						
未分配負債						50,395,099
負債總額						75,145,212
<b>其他分部資料：</b>						
折舊	91,370	1,813	448	4,965	23,190	121,786
公司及其他未分配金額						8,523
						130,309
投資物業公平值增加	–	4,378,474	–	–	–	4,378,474
資本開支*	11,461,772	266,742	399	9,019	54,718	11,792,650

\* 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、電子商貿收入及其他收入(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	
	2019年 千港元	2018年 千港元
<b>客戶合約收益</b>		
物業銷售	7,462,802	7,229,545
物業管理服務收入	575,327	375,520
電子商貿收入	145,595	245,241
其他收入*	579,361	526,658
<b>其他來源的收益</b>		
租金收入	776,844	731,716
融資租賃收入	496,569	155,849
其他收入*	237,757	140,841
	<b>10,274,255</b>	<b>9,405,370</b>
<b>其他收入</b>		
利息收入	89,240	77,945
政府補貼**	540,875	783,912
其他	64,972	31,917
	<b>695,087</b>	<b>893,774</b>
<b>收益/(虧損)</b>		
處置物業、廠房及設備項目之(虧損)/收益	(1,077)	113
透過損益以公平值列賬之		
金融資產收益/(虧損)，淨額	1,003	(4,461)
回購優先票據之收益	94,607	–
贖回優先票據之虧損	–	(89,876)
處置附屬公司之收益	24,515	1,142
滙兌(虧損)/收益，淨額	(10,074)	56,273
	<b>108,974</b>	<b>(36,809)</b>
	<b>804,061</b>	<b>856,965</b>
<b>投資物業公平值收益</b>	<b>2,793,403</b>	<b>4,378,474</b>

\* 其他收入已包括奧特萊斯運營收入427,852,000港元(2018年：354,885,000港元)及物流及倉儲服務收入289,290,000港元(2018年：218,066,000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	
	2019年 千港元	2018年 千港元
已售物業成本	4,157,769	4,024,550
融資租賃物業成本	379,364	59,064
折舊	140,597	131,147
減：就發展中物業資本化折舊	(358)	(838)
	<u>140,239</u>	<u>130,309</u>
預付土地出租金攤銷	34,087	28,269
土地及樓宇及汽車經營租賃下的最低租金	10,807	11,732
核數師薪酬	4,350	4,220
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金*	763,780	746,465
以權益結算的購股權開支	14,595	42,065
退休金計劃供款	113,986	106,144
	<u>892,361</u>	<u>894,674</u>
應收貿易賬款減值撥備**	86,115	112,134
可供出售金融投資減值撥備**	-	175,500
商譽減值撥備**	134,228	-
處置物業、廠房及設備項目之虧損/(收益)	<u>1,077</u>	<u>(113)</u>

\* 包括截至2019年3月31日止年度的金額64,073,000港元(2018年：71,569,000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	
	2019年 千港元	2018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)	2,494,708	2,209,896
減：資本化利息	<u>(1,963,850)</u>	<u>(1,915,125)</u>
總計	<u>530,858</u>	<u>294,771</u>

## 7. 所得稅

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%(2018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(2018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%(2018年：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	
	2019年 千港元	2018年 千港元
即期—中國大陸	1,013,337	920,093
中國大陸土地增值稅	611,687	687,487
遞延中國大陸企業所得稅	508,637	673,553
年度稅項支出總額	<u>2,133,661</u>	<u>2,281,133</u>

## 8. 股息

	截至3月31日止年度	
	2019年 千港元	2018年 千港元
建議末期股息—每股普通股5.0港仙 (2018年：每股普通股5.0港仙附有以股代息選擇權)	<u>405,837</u>	<u>400,479</u>

截至2018年3月31日之財政年度每股5.0港仙的末期股息(附有以股代息選擇權)已於2018年8月21日批准，總金額為400,479,000港元。以現金支付的末期股息239,140,000港元及以配發及發行股份的末期股息161,339,000港元已於2018年10月10日支付或派發給股東。

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8,060,551,947股(2018年：8,007,198,026股)普通股的加權平均數計算。

截至2018年3月31日財政年度每股攤薄盈利乃根據母公司普通股權益持有人應佔2018年3月31日之年內利潤計算。計算所用的普通股加權平均數乃為計算每股基本盈利所用於2018年3月31日之年內已發行普通股股數，而加權平均普通股數目乃假設行使或轉換所有具潛在攤薄性的普通股為普通股按無償發行。

由於未行使購股權的影響對所呈列的每股基本盈利金額具有負攤薄影響，故無就截至2019年3月31日財政年度呈列的每股基本盈利金額作出攤薄調整。

每股基本及攤薄盈利的計算乃基於：

	截至3月31日止年度	
	2019年 千港元	2018年 千港元
<b>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利潤	<b>3,250,962</b>	4,511,679
	<b>股數</b>	
	2019年	2018年
<b>股份</b>		
用於計算每股基本盈利之年內 已發行普通股的加權平均數	<b>8,060,551,947</b>	8,007,198,026
攤薄影響－普通股加權平均數： 購股權	—	22,635,257
	<b>8,060,551,947</b>	8,029,833,283

## 10. 應收貿易賬款

	2019年 千港元	2018年 千港元
應收貿易賬款	1,351,630	1,598,286
減值	<u>(286,740)</u>	<u>(412,908)</u>
	<b><u>1,064,890</u></b>	<b><u>1,185,378</u></b>

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持有任何的抵押或其他信用增級。應收貿易賬款為免息。

於2019年3月31日及2018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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
1個月內	628,622	716,256
1至2個月	74,424	37,059
2至3個月	26,808	28,940
超過3個月	<u>335,036</u>	<u>403,123</u>
	<b><u>1,064,890</u></b>	<b><u>1,185,378</u></b>

應收貿易賬款的信貸虧損撥備變動如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
年初的賬面值	412,908	296,250
採納香港財務報告準則第9號之影響	<u>59,267</u>	-
年初結餘(經重列)	472,175	296,250
應收貿易賬款減值撥備(附註5)	86,115	112,134
應收貿易賬款撇銷	(238,035)	(16,102)
匯兌調整	<u>(33,515)</u>	<u>20,626</u>
年終的賬面值	<b><u>286,740</u></b>	<b><u>412,908</u></b>

#### 於2019年3月31日應用香港財政報告準則第9號的減值

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的分組的過期天數(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使用撥備矩陣的資料：

#### 於2019年3月31日

	現在	逾期				總計
		少於1年	1-2年	2-3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

#### 於2018年3月31日應用香港會計準則第39號的減值

於2018年3月31日，個別或合計均不被視為減值的應收貿易賬款的賬齡根據香港會計準則第39號分析如下：

	2018年 千港元
未逾期及未減值	626,433
逾期少於1個月	89,823
逾期1至3個月	65,999
逾期3個月以上	403,123
	<u>1,185,378</u>

未逾期及未減值以及已逾期但未減值的應收款項與大量不同客戶有關，彼等最近並無欠款記錄。在買家全數清償付款前，本集團不會向其發出房產證。

## 11. 貿易及其他應付款項

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
其他應付款項及應計項目		5,500,942	3,973,463
應付票據	(i)	2,951,877	607,291
銷售按金款項		–	10,597,370
預收租金及其他款項		2,135,255	2,504,805
退款負債		8,273	–
應付建築費用及保留金	(ii)	5,132,879	5,124,825
		<u>15,729,226</u>	<u>22,807,754</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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
1至3個月	1,102,099	–
超過3個月	1,849,778	607,291
	<u>2,951,877</u>	<u>607,291</u>

(ii) 於報告期末應付建築費用及保留金的賬齡分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
1年內	3,906,003	4,147,578
超過1年	1,226,876	977,247
	<u>5,132,879</u>	<u>5,124,825</u>

應付建築費用及保留金為免息及須於一般業務週期或應要求償還。

其他應付款項為免息。

## 主席報告

本人謹代表本公司之董事會，連同其附屬公司，謹此呈報本集團截至2019年3月31日止財政年度之綜合年度業績。

過去一年，國內和國際環境發生了錯綜複雜的深刻變化，國際上單邊主義和保護主義抬頭，全球經濟貿易增長後勁明顯不足，中美貿易摩擦逐步升級，中國經濟下行壓力仍大。2019年第一季國民經濟開局較平穩，經濟環境積極因素逐漸增多，市場預期和信心逐漸改善，國內生產總值同比去年增長6.4%，增速好於市場預期。隨著經濟結構繼續優化及政策效應的逐漸顯現，中國經濟企穩信號將更加強烈。4月份中國製造業採購經理指數(PMI)為50.1%，其中新訂單指數為51.4%，繼續保持在擴張區間，表明製造業市場需求總體穩定。

本年度內，中國房地產政策調控面臨的宏觀經濟環境複雜，銷售市場風起雲湧，市場更注重強化市場監管，堅決遏制投機炒房，保障合理住房需求。房地產交易規模在調控政策下雖再創新高，但在調控政策從緊的影響下，房企普遍出現業績上漲乏力的現象，增速同比均有所放緩。部分內地大型房企已從住宅開發趨向商務公寓、物流地產、商業地產及物業服務等領域發展，於國家的供給側結構性改革政策推動下，更刺激傳統房企轉型，於房地產開發的基礎上延伸至物業、商旅、文體、金融等相關行業。

行業標桿企業的轉型方向，正與華南城多年來所堅守的「商貿物流+」模式不謀而合。憑藉多年來的努力，一直保持多元化的靈活業務模式，致力協同國家發展策略，成功將深圳華南城項目的商業模式複製至全國多個戰略區域。本集團以一線城市深圳作為其獨特業務模式之實驗試點，提前佈局粵港澳大灣區（「粵港澳大灣區」）。此外，深圳華南城位於深圳平湖，選址輻射深圳、東莞及惠州之中部組團中心—「前海後陸(平湖)拓展區」—前海區域範圍外唯一的官方合作區域，可享受等同於前海企業之優惠政策。另外，響應平湖政府舊墟鎮改造計劃，華南城正與政府積極展開洽談園區改造辦法，以受益於舊改後平湖區域價值的整體提昇。

華南城亦受惠於國家實施「一帶一路」之戰略機遇，除本集團已佈局西安、重慶、深圳等重點參與城市外，哈爾濱華南城落點國家「一帶一路」之東北亞市場，是中國－歐亞經濟聯盟合作的橋樑。此外，南寧華南城更坐擁毗鄰東南亞之策略性地點，受惠於「中國－東盟自由貿易區」於跨境貿易活動之優惠政策。

當前，本集團於中國大陸之八城佈局與國家已實施的「粵港澳大灣區」、「一帶一路」和「長江經濟帶」等重大發展戰略高度契合。隨著八個項目發展日趨成熟，多個項目亦已被列入省政府重點項目，華南城將於行業轉型的趨勢中快速抓緊市場機遇。

## 業績及股息

儘管整體經濟環境波動，本年度內，華南城繼續以務實基礎，穩步推進。本集團致力於完善組織架構和團隊建設，建立各項工作的標準化體系，制定更加科學嚴謹的管理辦法和激勵機制，為2019/20財年奠定堅實的基礎。本年度內，本集團的合約銷售較去年同期顯著增長22%至146.771億港元(2017/18財政年度：120.259億港元)；收入增長8.689億港元至102.743億港元(2017/18財政年度：94.054億港元)，其中持續性收入增長2.949億港元至23.149億港元(2017/18財政年度：20.200億港元)，當中以物業管理及倉儲與物流板塊增長較明顯，分別增長53.2%與32.7%。

母公司擁有人應佔淨利潤為32.510億港元(2017/18財政年度：45.117億港元)，而母公司擁有人應佔核心淨利潤(未計投資物業公平值收益及相關稅務影響、商譽減值撥備、可供出售金融投資減值撥備和贖回優先票據之虧損等)為17.496億港元(2017/18財政年度：16.085億港元)。每股基本盈利為40.33港仙(2017/18財政年度：56.35港仙)。

董事會建議派付2018/19財政年度末期股息每股5.0港仙(2017/18財政年度：每股5.0港仙附以股代息選擇)，惟須待股東於2019年9月13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

### 重招商強運營 建設商業綜合體

為抓住行業升級轉型所帶來的市場機遇，並支持華南城의 長遠發展，本年度內華南城落實「重招商、強運營」的戰略部署，成立了商業管理集團與投資開發集團，使本集團在項目開發建設、招商營運等方面分工更細化，執行更精準、更專注，從戰略、組織架構、業務領域等方面進行管理升級，優化管理模式。商業管理集團負責招商營運及物業管理，由專業團隊負責物色能為華南城各項目帶來良好協同效應的商戶，而投資開發集團則專注於項目開發建設，為華南城各項目在不同階段的需求建設所需要的物業。集團加強了信息化工程及流程管理，有效掌握工程節點，保障建設質素及安全，同時持續加強成本管理，全面建立目標成本管理體系。

作為中國領先大型綜合物流及商品交易中心的開發商及運營商，華南城已發展出多元靈活的商業模式，確保本集團得以穩定收入來源及業務的可持續發展。其項目組合涵蓋綜合物流及商品交易中心，輔以商業及住宅配套設施，透過成功複製商業模式，戰略布局於中國一綫城市、主要省會及直轄市，服務不同業態及多種業務類型的商戶。

藉著向商家及訪客提供多元化物業及配套服務的獨特商業模式，本集團按各項目的發展階段及當地市場需求，戰略性地不斷調整和優化業務重點。本集團引進了教育等新業態以吸引優質客戶，提升商戶實力，為品牌未來發展保駕護航。除此之外，為強化市場運營，本集團於年內增加多種經營收入，並提高租金收繳率，成功完善運營體系。

隨著更多的項目開展及日漸成熟，華南城亦關注戰略新興產業孵化，建設商業綜合體。本集團針對個別高新科技產業包括初創企業等，進行產業協會及商會洽談，以升級商業綜合服務，務求促進產業培育及聚集，加快行業融合。本年度內，本集團加大力度發展多功能商辦及公寓，以把握市場機遇，並提供住宅配套設施及物業管理服務，刺激市場需求，成功促進「華南城生態圈」的發展。

## 因時制宜制定靈活經營策略 促進業務穩定增長

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，除了提升商業和住宅物業價值外，本集團持續發展租賃業務、物業管理、倉儲及物流服務、奧特萊斯運營及電子商貿等五大核心業務，服務不同業態的商戶，助推華南城邁向高質量的多元化發展。

隨著多個項目陸續投入運營，經營面積不斷增加，本集團的倉儲物流服務開始從以園區租賃業務為主，向綜合性第三方物流伸展，並取得多個知名品牌的倉配項目或運輸項目。本集團的倉儲物流運營網點增至14個，物流配送可及時送達全國700多個城市。隨著業務的擴展和服務的升級，本集團預計此業務分部未來能保持穩定增長。

奧特萊斯的運營表現保持穩定增長。隨著城鄉居民收入持續增長，居民對折扣品牌產品需求大幅增加。為優化資源分配，並提升營運效率，本集團於本年度內整合奧特萊斯各自營品牌的業務，以滿足新消費趨勢。

本集團加強與好百年家居就家居建材交易中心的合作，致力於打造融合展示、倉儲、物流一體化的泛家居業基地。除深圳及南寧華南城項目外，本年度內，好百年家居於長沙新增門店，並於鄂爾多斯、長沙、郴州、威海等地新增5間加盟店；預計將於2019/20財政年度於鄭州華南城開設業務。

## 謹慎穩健的財務管理 靈活暢通的融資渠道

回望本年度，本集團維持多元而廣泛的融資渠道。境外，於2018年5月發行1.5億美元優先票據，並於2018年6月增加發行1億美元優先票據；於2019年3月發行2億美元優先票據，並於2019年6月增加發行6,000萬美元優先票據。境內，於2019年4月發行人民幣6億元中期票據。通過有效利用境內外發債額度，有效優化整體債券結構、降低融資成本、維護境內外的多元融資渠道保持暢通，為本集團未來的發展提供良好的支撐。透過有效運用境內外資本市場票據融資、銀行貸款及內部營運現金流，本集團於本年度償還多筆境內票據，有效降低整體負債，反映本集團的資金運轉靈活和財務基礎穩健。此外，本集團通過回購境外債券，註銷回購債券，進一步降低本集團的負債水平，同時為集團提升資金效益回報。展望下一財年，本集團將繼續採取謹慎穩健的財務管理策略，維護靈活暢通的融資渠道，並致力實現更佳的資金管理，務求在財務穩定及業務發展上取得平衡，為股東創造最大價值。

## 未來前景

踏入2019年，在國內外的不明朗因素影響下，中國將奉行「穩」、「進」並舉的發展方向，在穩定的前提下，持續推進改革發展。房地產行業將尋求穩步推進的方向發展，房地產標竿企業亦將繼續轉型，延伸價值鏈。

展望2019/20財政年度，華南城將加強資本運作力度，加強財務管控，努力拓寬融資渠道，並提高招商、運營及項目品質，做精產品、嚴控成本，效益優先，兼顧規模，推動集團的升級發展。華南城多年堅守的「商貿物流+」的模式，將有助華南城於這行業轉型的趨勢下把握機遇振翅騰飛，發揮本集團所處的優勢環境整合資源。本集團位於鄭州、西安、深圳、南昌等的項目經過多年發展，已建成多項配套，成功覆蓋更多業態，配合毗鄰的軌道交通發展，為項目帶來更多租戶及訪客，未來將成為重點突破的項目。

華南城一直致力踐行國家發展策略，隨著2018年中國正式進入全面貫徹十九大精神的開局之年，華南城將繼續落實「產城融合、宜業宜居美麗新城」的發展戰略，透過「一中心」—憑藉華南城多年來發展實體經濟，開創國內大型綜合商貿物流典範的經驗，繼續發展世界商貿物流中心；「兩基地」—繼續實行華南城的升級轉型計劃，著力研究新興產業，建立戰略新興產業孵化基地，以配合國家的戰略和經濟轉型方向，攜手實體經濟培育新增長點。同時，透過推動各華南城項目當地的城市化建設，完善城市功能和產業布局，打造一座座繁華的宜業宜居美好生活智慧服務基地。

管理層預期本集團截至2020年3月31日止財政年度（「2019/20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，本集團將致力保持其增長動力，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懇的感謝，同時亦感謝管理層及員工對協助華南城日益壯大所作的貢獻及全心投入。

**鄭松興**

主席兼執行董事

香港，2019年6月26日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 不斷擴大完善業務範圍

於本年度內，國際及國內環境複雜多變，受中美貿易戰的影響，中國經濟面臨多種挑戰，但整體而言仍然保持平穩運行、穩中有進。2018年，中國國內生產總值首次突破90萬億元人民幣，同比增長6.6%，卻是中國28年來最低的經濟增長率。當前中國經濟增速放緩、外部環境充滿挑戰，但整體而言經濟繼續表現良好，消費仍將是推動中國經濟增長的主要動力，這為本集團及本集團之持份者繼續創造機遇。

面對中國經濟增長放緩及充滿挑戰的市場形勢，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，進行及時有效的銷售與運營組合調整。華南城憑藉其創新綜合商貿物流之產業模式，繼續成為領先的大型綜合商貿物流中心的開發商和運營商。隨著項目不斷建設與發展，聚集了更多業態，也產生更加豐富的配套服務需求。本集團創新性地將商品交易中心運營配以全方位的綜合物流及交易服務，打造具有市場競爭力的核心業務體系。為滿足日益增加的項目活動，本集團加強提供配套服務，例如住宅、具多功能商辦及公寓、寫字樓、物業管理、會議及展覽設施、倉儲物流服務、奧特萊斯運營及金融服務等。

深圳華南城的商業模式取得成功，並作為本集團商業模式升級試驗點。華南城將獨特的商業模式，策略性地由深圳複製到其他戰略性經濟地區，已於中國八個重點經濟發展城市發展出具戰略價值的多元化項目組合。目前八個項目處於不同發展階段，其中西安華南城隨著地鐵3號線於項目內的貫通，為項目帶來了更多客戶與商機。西安華南城坐落於絲綢之路經濟帶，通過西安繞城高速公路與京昆高速、連霍高速、陝滬高速、包頭茂名高速公路輻射大西北，聯通亞歐大陸橋。同時，隨著配套服務的戰略性擴展，西安華南城日前推出多功能商辦及公寓項目以回應項目內及周邊的住房需求。未來，隨著鐵路及其他公營交通服務進一步連接各地華南城及市中心，預期多個項目園區內的住房需求將持續上升。本集團將按各項目的需求加強住宅或多功能商辦及公寓的發展。

本年度內，本集團總收入增加9.2%至102.743億港元(2017/18財政年度：94.054億元)。持續性收入由2017/18財政年度的20.200億港元按年增加14.6%至23.149億港元，佔總收入的22.5%(2017/18財政年度：21.5%)。毛利率為43%(2017/18財政年度：43%)。母公司擁有人應佔淨利潤為32.510億港元(2017/18財政年度：45.117億港元)。每股基本盈利為40.33港仙(2017/18財政年度：56.35港仙)。

### **細化項目建設及招商運營•推動本集團業務戰略升級**

本集團一直致力發展成為領先的大型綜合商貿物流及商品交易中心開發商和運營商，在過去十多年於中國大陸布局八個主要一級城市、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、多功能商辦及公寓、商業綜合體等的全方位項目，為本集團帶來可持續的業務發展，更有助本集團於行業轉型的過程中取得發展優勢。於本年度內，本集團透過成立商業管理集團及投資開發集團細化項目建設及招商運營的分工，使項目管理及招商管理更專業，並能更精準地針對項目商戶營商及住戶生活需要，貫徹華南城的「商貿物流+」發展模式。

### **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。承接去年策略性增加居住及商業配套銷售及加強其增值配套服務，以配合綜合物流及商品交易中心商戶的快速增長需求。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、深圳等項目正開發多功能商辦及公寓配套；並於項目內建立學校及教育中心，其中南寧、南昌項目內的小學及重慶項目內的中小學已開始運營，合肥項目內的幼兒園及私立學校亦在籌備開學中。本集團亦配合政府投資，於華南城項目內興建如公園等公眾設施，同時各項目均有變電站、燃汽等當地基建設施，不斷加強項目內的服務配套以滿足進駐商戶及住戶的不同需要。

### 深圳華南城

截至2019年3月31日，總建築面積約239萬平方米的一期、二期及部分三期物業的商品交易中心及配套設施均已投入運營，包括約162萬平方米的商品交易中心、約412,000平方米的住宅和多功能商辦及公寓，及約356,200平方米的倉儲設施及其他設施。項目現時正進行第三期發展。截至2019年3月31日，建築面積約185,000平方米的多功能商辦及公寓工程已展開規劃建設。

於2018/19財政年度，深圳華南城錄得合約銷售總額4.957億港元(2017/18財政年度：190萬港元)，包括以平均售價14,600港元/平方米售出建築面積34,000平方米的多功能商辦及公寓單位合約銷售(2017/18財政年度：以平均售價19,400港元/平方米出售建築面積100平方米)。

### 南昌華南城

截至2019年3月31日，南昌華南城總建築面積約240萬平方米的建設已竣工，包括約107萬平方米的商品交易中心、約128萬平方米的住宅配套及約44,300平方米的倉儲設施。截至2019年3月31日，建築面積約340,000平方米的住宅、多功能商辦及公寓工程已展開建設。

於2018/19財政年度，南昌華南城錄得合約銷售總額4.029億港元(2017/18財政年度：21.239億港元)，包括以平均售價10,400港元/平方米售出2,800平方米的商品交易中心單位(單棟式)(2017/18財政年度：以平均售價10,100港元/平方米售出1,500平方米)及以平均售價9,200港元/平方米售出建築面積40,500平方米的住宅配套(2017/18財政年度：以平均售價10,400港元/平方米售出202,500平方米)。

### 南寧華南城

截至2019年3月31日，南寧華南城總建築面積約195萬平方米的建設已竣工，包括約896,600平方米的商品交易中心、約814,100平方米的住宅配套、約205,600平方米的多功能商辦及公寓設施及約36,800平方米的倉儲設施。截至2019年3月31日，建築面積約154,300平方米的多功能商辦及公寓工程已展開規劃建設。

於2018/19財政年度，南寧華南城錄得合約銷售總額7.166億港元(2017/18財政年度：10.582億港元)，包括以平均售價11,300港元/平方米售出建築面積10,600平方米的商品交易中心(商場形式)(2017/18財政年度：以平均售價9,800港元/平方米售出1,000平方米)，及以平均售價10,700港元/平方米售出48,700平方米的住宅配套設施(2017/18財政年度：以平均售價9,600港元/平方米售出103,000平方米)，及以平均售價10,100港元/平方米售出7,600平方米的多功能商辦及公寓單位(2017/18財政年度：以平均售價10,100港元/平方米售出6,200平方米)。

## 西安華南城

西安華南城正處於開發建設階段，其中總建築面積約179萬平方米已竣工，包括約172萬平方米的商品交易中心、約55,800平方米的倉儲設施，及約23,300平方米的配套設施。於本年度，建築面積約228,500平方米的商品交易中心已竣工。截至2019年3月31日，建築面積約480,000平方米的商品交易中心、倉儲設施、多功能商辦及公寓工程已展開建設，其中約194,200平方米的商品交易中心及多功能商辦及公寓設施預期可於2019/20財政年度竣工。

於2018/19財政年度，西安華南城錄得合約銷售總額14.333億港元(2017/18財政年度：5.441億港元)，包括以平均售價10,900港元/平方米售出建築面積1,900平方米的商品交易中心(商場形式)(2017/18財政年度：無)，以平均售價7,500港元/平方米售出建築面積58,400平方米的商品交易中心(單幢式)(2017/18財政年度：以平均售價6,800港元/平方米售出79,900平方米)，以平均售價9,400港元/平方米售出建築面積104,300平方米的多功能商辦及公寓(2017/18財政年度：無)。

## 哈爾濱華南城

哈爾濱華南城正處於開發建設階段，其中總建築面積約183萬平方米的建設已竣工，包括約143萬平方米的商品交易中心、約317,700平方米的住宅配套、約81,700平方米的物流和倉儲設施及配套設施已竣工。於本年度，建築面積約301,500平方米的商品交易中心已竣工。截至2019年3月31日，建築面積約667,200平方米的商品交易中心、住宅、多功能商辦及公寓及酒店工程已展開建設，其中約8,700平方米的配套設施預期可於2019/20財政年度竣工。

於2018/19財政年度，哈爾濱華南城錄得合約銷售總額7.675億港元(2017/18財政年度：3.013億港元)，包括以平均售價7,800港元/平方米售出建築面積約21,100平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2017/18財政年度：以平均售價8,800港元/平方米售出5,700平方米)，及以平均售價7,000港元/平方米售出85,900平方米的住宅配套(2017/18財政年度：以平均售價5,100港元/平方米售出48,800平方米)。

## 鄭州華南城

鄭州華南城正處於開發建設階段，其中建築面積約305萬平方米的建設已竣工，包括約267萬平方米的商品交易中心、約286,200平方米的倉儲設施及配套設施，及約101,600平方米的住宅配套。於本年度，建築面積約190,200平方米的住宅配套及商品交易中心已竣工。截至2019年3月31日，鄭州華南城已展開建築面積約259萬平方米的商品交易中心、住宅及多功能商辦及公寓建設，其中約103萬平方米的商品交易中心及住宅預期可於2019/20財政年度竣工。

於2018/19財政年度，鄭州華南城錄得合約銷售總額51.743億港元(2017/18財政年度：27.483億港元)，包括以平均售價15,000港元/平方米售出建築面積9,000平方米的商品交易中心單位(商場形式)(2017/18財政年度：以平均售價10,100港元/平方米售出建築面積13,100平方米)，以平均售價8,000港元/平方米售出建築面積100,300平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2017/18財政年度：以平均售價7,600港元/平方米售出建築面積104,800平方米)，以平均售價10,400港元/平方米售出397,400平方米的住宅配套(2017/18財政年度：以平均售價10,700港元/平方米售出169,600平方米)，及以平均售價8,100港元/平方米售出11,200平方米的多功能商辦及公寓(2017/18財政年度：無)。

## 合肥華南城

合肥華南城正處於開發建設階段，其中建築面積約249萬平方米的建設已竣工，包括約159萬平方米的商品交易中心、約820,600平方米的住宅配套及約82,000平方米的倉儲設施及配套設施。於本年度，建築面積約421,100平方米的住宅配套、物流及倉儲設施已竣工。截至2019年3月31日，建築面積約122萬平方米的商品交易中心、住宅及倉儲工程已展開建設，其中約558,400平方米商品交易中心及住宅預期可於2019/20財政年度竣工。

於2018/19財政年度，合肥華南城錄得合約銷售總額35.809億港元(2017/18財政年度：31.821億港元)，包括以平均售價11,700港元/平方米售出建築面積305,100平方米的住宅配套(2017/18財政年度：以平均售價10,600港元/平方米售出建築面積295,700平方米)。本財政年度無商品交易中心單位(單幢式)合約銷售(2017/18財政年度：以平均6,600港元/平方米售出8,400平方米)。

## 重慶華南城

重慶華南城正處於開發建設階段，其中建築面積約188萬平方米的建設已竣工，包括約126萬平方米的商品交易中心、約395,100平方米住宅配套及約217,100平方米倉儲設施及配套設施。於本年度，建築面積約431,200平方米的住宅及配套設施已竣工。截至2019年3月31日，重慶華南城已展開建築面積約537,500萬平方米的住宅配套建設，其中約215,200平方米預期可於2019/20財政年度竣工。

於2018/19財政年度，重慶華南城錄得合約銷售總額21.058億港元(2017/18財政年度：20.661億港元)，包括以平均售價7,500港元/平方米售出建築面積36,500平方米的商品交易中心單位(單幢式)(2017/18財政年度：以平均售價9,100港元/平方米售出建築面積21,000平方米)及以平均售價8,600港元/平方米售出建築面積213,800平方米的住宅配套(2017/18財政年度：以平均售價7,300港元/平方米售出建築面積256,900平方米)。

## 保持持續性業務增長動力

作為中國領先大型綜合物流及商品交易中心的開發商及運營商，華南城高度重視項目整體營運。除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；並就園區管理及拓展需要提供或引進各項配套設施及服務。隨著各項目逐步進入運營階段，本集團持續性業務增長動力持續，成為多元化且穩定的收入來源。本年度內，本集團錄得持續性收入總額23.149億港元(2017/18財政年度：20.200億港元)，增長14.6%。來自租金、物業管理、電子商貿、物流及倉儲服務以及奧特萊斯運營的收入分別為7.768億港元、5.753億港元、1.456億港元、2.893億港元及4.279億港元(2017/18財政年度：分別為7.317億港元、3.755億港元、2.452億港元、2.181億港元及3.549億港元)。

## 商業管理及營運

為鞏固本集團在行業中的領先地位，本年度內本集團切實執行「重招商、強運營」的策略，透過成立商業管理團隊，使項目管理及招攬商戶更專業，能更精準地針對項目發展所需要的產業企業。

本集團著力加強戰略新興產業孵化，建設商業綜合體，針對個別高新科技產業，如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，部份已成為省或國家級項目，吸引行內領先跨境電商進駐。

本年度內本集團亦重點提升商戶實力，引進教育業態及繼續引進優質的客戶。於本年度，南昌華南城引入集航天科技展覽展示、課外科普教育及科技互動為一體的綜合性太空科技體驗館。此外，哈爾濱華南城利用自身地理位置及當地產業優勢，積極推進與俄羅斯哈巴羅夫斯克市等商戶合作，並與黑龍江省五常市政府簽訂「五常大米官方旗艦店」。

於本年度，好百年家居除了在全國多地如深圳、長沙、郴州、鄂爾多斯、威海等地以加盟、合作或直營等模式成功增加門店外，亦於深圳華南城、南寧華南城及鄭州華南城進駐旗艦店。該等項目成功引流，拉動消費，與園區其他業態形成人流互補，促進了整個項目的業態招商。

## 項目及物業管理

本集團的商管團隊亦負責維持項目園區內的綜合物業管理，支持各地項目內的不同物業類型所需要的管理服務。經過多年的發展，華南城的物業管理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。本年度內，物業管理產生的收入達5.753億港元（2017/18財政年度：3.755億港元），同比增加53.2%。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。

隨著項目發展日漸成熟，本集團將陸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，本集團針對項目各種收款業務進行電子信息化，於本年度內已引入移動收費、網上繳費與電子發票等智能電子服務系統，並成功於2019年4月1日起投入試運營，在透過更便捷途徑收費的同時優化人手。

## 物流與倉儲服務

本集團之物流及倉儲服務業務，主要沿著華南城項目發展，戰略性地布局於主要省會及直轄市，連接國內關鍵物流節點。本年度內，物流與倉儲服務產生的收入達2.893億港元(2017/18財政年度：2.181億港元)，同比增加32.7%。

本年度內，本集團之倉儲及物流業務範圍由以園區租賃業務為主逐步向綜合性的第三方物流企業拓展，形成了園區租賃、倉儲運營及集運配送三大基礎產品體系；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。

於2018年6月，本集團通過ISO9001、ISO14001國際管理體系評審，喜獲《質量管理體系》、《環境管理體系》認證證書，實現與世界五百強客戶在物流領域的信息系統對接及項目數據化操作。華南城以此為契機，嚴格按照經過審核的國際標準化的品質體系進行品質管理，力求真正達到標準化、科學化的要求，全面提高工作效率和產品品質，在市場競爭中樹立良好的企業形象和信譽。

2019年3月，本集團首次即獲得中國物流與採購聯合會授予的4A物流企業，並於上海、成都等地開始運營第三方物流業務，逐步形成了全國網絡化的運營網絡，進一步深化服務範圍並提升客戶忠誠度。

## 奧特萊斯運營

本集團旗下之奧特萊斯運營業務，在全國八個華南城項目運營奧特萊斯商城，經營面積為426,000平方米，所經營品牌數目約550個。隨著城鄉居民收入持續增長，對折扣品牌產品需求大幅增加。為優化資源分配，並提升營運效率，本集團於本年度內整合奧特萊斯各自營品牌的業務，以滿足新消費趨勢。

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17.474億元(2017/18財政年度：人民幣14.450億元)，同比增長約21%，產生持續性收入4.279億港元(2017/18財政年度：3.549億港元)，同比增長約20.6%，此乃得益於效率化經營模式，對非效率業務進行整合，著重優化深圳、鄭州項目的品牌結構，提升品牌產出效益。就銷售額而言，深圳華南城仍為最大貢獻來源，其次是鄭州華南城和西安華南城，分別錄得營業額的為39%、19%及16%。

## 電子商貿發展

積極發展在線和線下生態圈是本集團的重要舉措，本集團在利用電子商貿優化駐場商戶業務的同時，也為運營在線業務的商戶提供實體空間，擴大其於本集團的綜合商貿物流及商品交易中心的線下使用。自2017年，本集團的電子商貿企業已獲得國家高新技術企業認定，並在企業技術開發領域獲得政府獎勵金。

此外，本集團的線下資源是生態圈中重要一環。本集團在深圳、鄭州、南昌、南寧、哈爾濱等項目陸續建立了電商產業園，因地制宜按當地發展趨勢進行產業孵化、培育、聚集或展示：如深圳華南城吸引境內多家龍頭跨境電商進駐，除設立辦公點，亦同時於項目內開辦線下展示廳，並使用園區內倉儲物流設施；南昌華南城主要服務大學生電商初創，其「南昌市大學生電子商務創業孵化基地」是國家級項目；鄭州華南城的電商產業園配合地方政府政策發展，現已成為「省級電子商務示範基地」、「河南省跨境電子商務示範基地」，以及「河南省小微企業創業創新示範基地」。

## 貿易博覽會

本集團憑藉著其布局於主要省會及直轄市的大型商貿物流平台，配合與各當地政府長期合作及合辦貿易博覽會的豐富經驗，於本年內，本集團多個項目均獲選承辦由多個當地政府組織的重要貿易博覽會等。該等貿易博覽會反應熱烈，吸引眾多國際及當地的參展商及訪客，而該等活動的成功亦大大提升了本集團項目的知名度，增加訪客及業務流量，同時為商品交易中心的商戶帶來更多商機。

## 活動回顧

### 民俗文化商貿節暨博覽會

華南城第四屆民俗文化商貿節於2018年4月中旬在南寧華南城舉辦，該活動已經連續四年成功舉辦，每屆活動都能吸引大量遊客。為期9天的活動不僅顯著帶動了華南城內商戶的銷售額，帶來大量客流與商機，亦替華南城在區內形成了巨大的文化品牌影響力。

## 鄭州華南城•2018中部(春季)建材五金展銷會

於2018年4月，鄭州華南城•2018中部(春季)建材五金展銷會盛大開幕，中部建材五金行業高峰論壇也於同日舉行，是中國中部地區規模盛大、專業度高、品類齊全的行業展會。

## 第二十九屆哈爾濱國際經濟貿易洽談會—華南城分會場

第二十九屆哈爾濱國際經濟貿易洽談會—華南城分會場)於2018年6月在哈爾濱華南城隆重舉辦。哈爾濱國際經濟貿易洽談會是中國對外開放的窗口和開展與東北亞及世界其他國家的經貿合作平台，是中國經貿合作的重要展會，得到了各級政府的重視。海內外企業和機構參展踴躍，為哈爾濱華南城奠定了在東北亞經濟區內的重要位置。

## 合肥華南城首屆酒店用品博覽會

於2018年6月，為期三天的「合肥華南城首屆酒店用品博覽會—暨華南城夏日夢幻狂歡嘉年華」，本次展會由合肥華南城內酒店用品城合作方整合全國多家酒店用品廠商展銷，結合項目內其他異業商戶進行特賣展銷。本次酒店用品博覽會的成功舉辦帶來了多方客流與機遇，加強了本集團的品牌效應。

## 中國—東盟博覽會輕工展

第十五屆中國—東盟博覽會由中國商務部和東盟10國政府經貿主管部門及東盟秘書處共同主辦，並由廣西壯族自治區人民政府承辦。東盟博覽會輕工展於2018年9月在南寧華南城圓滿舉辦。中國—東盟博覽會輕工展已連續九年於南寧華南城舉辦，該展會使南寧華南城成為中國與東盟各國之間輕工產品商貿物流的重要平台，有力推動雙方貿易往來和人文互通，同時響應了國家的「一帶一路」政策並進一步加強了本集團的品牌優勢。

## 重慶第三屆中國商用車博覽會

2018年9月，中國商用車博覽會在重慶華南城會展中心開幕。商用車展、物流產業鏈展、新能源車展、乘用車展等活動紛紛亮相。展會的成功，不僅推動了商用車和各領域的合作，亦同時促進重慶商用車行業的發展，為重慶華南城帶來持續的商流、物流、資金流、信息流以及為華南城的商家帶來更多的商機。

## 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、酒店等商業物業及不少於50%的商品交易中心商鋪作為自營或長期出租用途，而餘下的約50%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。為支持本集團增長勢頭和收入基礎，本集團於本年度內以人民幣約13.33億元為哈爾濱及鄭州等地的項目增購約150.3萬平方米可建築面積的土地，該等土地的用途以住宅及商業為主。

項目 (平方米)	已竣工物業 <sup>(1)</sup>		建設中物業	將於2019/20 財年竣工 的物業 預計	按已購土地 建築面積 已規劃作 未來發展 物業 <sup>(2)</sup> 預計		總規劃 建築面積 <sup>(3)</sup> 預計	已購土地規劃 建築面積 (佔總規劃建築 面積百分比) <sup>(4)</sup> %
	已售	運營中			未來發展 物業 <sup>(2)</sup> 預計	總規劃 建築面積 <sup>(3)</sup> 預計		
深圳華南城	857,600	1,534,700	185,000	-	66,700	2,644,000	2,644,000	100%
南昌華南城	1,405,600	995,300	340,000	-	2,053,500	6,866,000	4,794,400	70%
南寧華南城	658,900	1,294,200	154,300	-	372,600	4,880,000	2,480,000	51%
西安華南城	791,700	1,002,400	480,000	194,200	2,402,500	17,500,000	4,676,600	27%
哈爾濱華南城	557,700	1,271,000	667,200	8,700	3,116,500	12,000,000	5,612,400	47%
鄭州華南城	1,376,600	1,676,100	2,591,900	1,031,700	4,111,600	12,000,000	9,756,200	81%
合肥華南城	1,370,200	1,120,700	1,219,700	558,400	2,282,400	12,000,000	5,993,000	50%
重慶華南城	560,000	1,316,300	537,500	215,200	4,088,000	13,100,000	6,501,800	50%
總計	<b>7,578,300</b>	<b>10,210,700</b>	<b>6,175,600</b>	<b>2,008,200</b>	<b>18,493,800</b>	<b>80,990,000</b>	<b>42,458,400</b>	<b>52%</b>

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、多功能商辦及公寓、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及發展中物業，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。

本年度內本集團委任趙立東先生為本公司執行董事兼本集團行政總裁，負責本集團之整體運營及管理。趙先生曾任職萬達集團系內多家企業及五洲國際控股有限公司，對商業物業管理和綜合商貿平台的運營具有豐富的經驗。

在董事會的帶領下，強化後的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工具積極管理融資結構，以實現最佳資本架構及債務到期組合。於本年度，在理想的合約銷售及穩定增長的持續性收入讓本集團優化了債務結構。截至2019年3月31日，本集團總計息債務為343億港元，較2018年3月31日減少46億港元；淨負債率為68.9%，較2018年3月31日減少8.5%。年內到期債務為152.9億港元，相比較2018年3月31日下降8.3億港元。多元化的融資渠道及更優化的債務結構將幫助本集團維持良好的流動性，保持長遠穩定發展。

於2018/19財政年度，本集團的收入增加9.2%至102.743億港元(2017/18財政年度：94.054億港元)；母公司擁有人應佔淨利潤減少27.9%至32.510億港元(2017/18財政年度：45.117億港元)。每股基本盈利減少至40.33港仙(2017/18財政年度：56.35港仙)。本年度母公司擁有人應佔核心淨利潤增加8.8%至17.496億港元(2017/18財政年度：16.085億港元)。母公司擁有人應佔利潤及每股基本盈利減少主要由於投資物業公允價值收益減少所致。

## 收入

本年度的收入增加9.2%至102.743億港元(2017/18財政年度：94.054億港元)，增加主要原因是由於本年度透過融資租賃出售深圳項目物業增加及整體持續性收入增加所致。

	2018/19 財政年度 千港元	2017/18 財政年度 千港元	變幅 %
物業銷售及融資租賃收入	<b>7,959,371</b>	7,385,394	7.8%
物業銷售	<b>7,348,017</b>	7,229,545	1.6%
融資租賃收入	<b>496,569</b>	155,849	218.6%
其他	<b>114,785</b>	–	不適用
持續性收入	<b>2,314,884</b>	2,019,976	14.6%
租金收入	<b>776,844</b>	731,716	6.2%
物業管理服務收入	<b>575,327</b>	375,520	53.2%
電子商貿收入	<b>145,595</b>	245,241	-40.6%
其他收入	<b>817,118</b>	667,499	22.4%
	<b>10,274,255</b>	<b>9,405,370</b>	<b>9.2%</b>

## 銷售物業及融資租賃收入

銷售物業收入增加1.6%至73.48億港元(2017/18財政年度：72.295億港元)。增加主要原因是由於本期間位於合肥、重慶及鄭州項目有較多的物業銷售及交付。各項目的銷售情況如下：

	平均售價		已售建築面積		銷售收入		銷售收入	
	(扣除銷售稅前*)		(平方米)		(扣除銷售稅前*)		(扣除銷售稅後*)	
	(港元/平方米)				(百萬港元)		(百萬港元)	
	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年
南昌華南城								
– 交易中心商舖	15,000	19,900	4,500	7,100	67.0	142.0	64.9	135.0
– 住宅物業	17,900	10,000	5,900	349,900	106.4	3,514.6	100.7	3,326.8
南寧華南城								
– 交易中心商舖	12,800	10,700	12,600	1,800	160.4	18.9	152.2	18.1
– 住宅物業	9,900	8,500	37,300	127,100	368.0	1,074.3	360.1	1,010.2
– 辦公室單位	10,200	9,200	3,200	7,300	33.0	67.3	31.1	66.1
西安華南城	6,900	6,100	71,100	50,800	493.1	312.1	449.8	284.8
哈爾濱華南城								
– 交易中心商舖	8,000	7,600	24,100	52,900	192.6	402.0	182.5	383.6
– 住宅物業	5,800	5,100	10,800	50,800	62.9	258.4	58.6	241.9
鄭州華南城								
– 交易中心商舖	8,600	11,100	73,600	84,600	632.3	936.5	580.7	864.2
– 住宅物業	10,100	–	101,400	–	1,021.9	–	917.7	–
合肥華南城								
– 交易中心商舖	–	8,700	–	13,100	–	114.4	–	103.6
– 住宅物業	9,600	7,400	284,100	94,500	2,704.4	696.4	2,448.6	635.0
重慶華南城								
– 交易中心商舖	10,600	7,900	17,400	21,000	183.7	165.5	170.6	160.2
– 住宅物業	6,900	–	294,000	–	2,019.9	–	1,830.5	–
總計	不適用	不適用	940,000	860,900	8,045.6	7,702.4	7,348.0	7,229.5

\* 銷售稅指在2016年4月30日或之前為營業稅及附加，2016年4月30日後為增值稅及附加。

來自寫字樓的融資租賃收入增加218.6%至4.966億港元(2017/18財政年度：1.558億港元)。上升的主因是於本年度較多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36,600平方米(2017/18財政年度：10,300平方米)，平均單價約14,400港元/平方米(2017/18財政年度：16,000港元/平方米)。

## 租金收入

本集團規劃保留不少於50%的商品交易中心商舖作為自營和出租用途。因此，長遠而言，租金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，也是租金收入的主要貢獻單位。截至2019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87%至94%（截至2018年3月31日：83%至98%）。隨著其他項目陸續進入運營，這些項目也開始貢獻租金收入，並不斷帶來不錯的租金收入增長。於本年度，本集團的租金收入較去年同期增加6.2%至7.768億港元（2017/18財政年度：7.317億港元）。好百年家居於上一個財政年度，因租約到期、政府拆遷及運營情況等因素關停了5家門店，這使其收入有較大的下調，影響了本集團租金收入的增長率。若不包括好百年的租金收入，本集團的租金收入上升20.8%至6.420億港元（2017/18財政年度：5.317億港元）。

## 物業管理服務收入

物業管理服務收入增加53.2%至5.753億港元（2017/18財政年度：3.755億港元）。物業管理服務收入增加主要是由於在本年度已交付及投入使用的交易中心、商舖及住宅項目的面積逐漸增加。

## 電子商貿收入

來自為集團客戶提供電子商貿服務的收入於本年度減少40.6%至1.456億港元（2017/18財政年度：2.452億港元）主要是對電子商貿服務進行內部重組所致。

## 其他收入

其他收入增加22.4%至8.171億港元（2017/18財政年度：6.675億港元），增長的主要原因是由於本年度奧特萊斯運營和倉儲與物流服務的持續增長所致。奧特萊斯運營的收入增加20.6%至4.279億港元（2017/18財政年度：3.549億港元），而倉儲與物流服務的收入增加32.7%至2.893億港元（2017/18財政年度：2.181億港元）。

奧特萊斯運營收入增加主要是歸因於其業務量增長及運營面積增加。於本年度，奧特萊斯運營錄得商城銷售與去年同期比較增加20.9%至人民幣17.474億元（2017/18財政年度：人民幣14.450億元），另外，於本年度，倉儲與物流服務收入增加主要是歸因於倉儲租金水平及營運面積上升以及第三方物流業務增長。

## 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括已售物業建築成本、持作融資租賃物業建築成本及各持續性收入業務的運營成本。在本年度，銷售成本增加9.3%至58.347億港元(2017/18財政年度：53.362億港元)。銷售成本的增加與本年度已售物業的建築面積增加基本一致。

## 毛利

毛利增加9.1%至44.396億港元(2017/18財政年度：40.692億港元)。於本期間，毛利率持平於去年的43%(2017/18財政年度：43%)。

## 其他收入及收益

其他收入及收益減少6.2%至8.041億港元(2017/18財政年度：8.570億港元)，主要是由於本年度確認的政府補貼減少至5.409億港元(2017/18財政年度：7.839億港元)。

## 投資物業公平值收益

投資物業公平值收益減少36.2%至27.934億港元(2017/18財政年度：43.785億港元)，收益減少主要是由於本年度內投資物業增值幅度較上年同期減少。

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，以確定投資物業的公平值。投資物業公平值的改變，將受到各種內部和外部因素的重大影響，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。於本年度，公平值收益主要由於現有項目中新增的投資物業。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

銷售及分銷開支減少2.1%至6.661億港元(2017/18財政年度：6.807億港元)，主要由於本年度內在物業銷售推廣方面作出多項成本管理措施奏效。

## 行政開支

行政開支減少7.1%至11.299億港元(2017/18財政年度：12.160億港元)，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措施所致。另外，於本年度，本公司向4名獨立非執行董事及若干集團員工授出合共25,500,000份購股權。連同往年授出的購股權，購股權開支為1,460萬港元(2017/18財政年度：4,210萬港元)。

## 其他開支

其他開支輕微增加1.1%至3.334億港元(2017/18財政年度：3.297億港元)。本年度的其他開支主要是商譽減值，金額為1.342億港元。

## 融資成本

融資成本增加80.1%至5.309億港元(2017/18財政年度：2.948億港元)，主要由於作為一般流動資金用途的銀行及其他借貸增加而其利息開支計入損益表所致。由於資本市場的變化，於2019年3月底，本集團的加權平均融資成本跟隨市場利率上升至7.17%，2018年3月底的加權平均融資成本為6.68%。

## 所得稅開支

所得稅開支下降6.5%至21.337億港元(2017/18財政年度：22.811億港元)。所得稅開支的減少主要是投資物業公平值收益下跌，並與本年度的收入及經營利潤增加的稅務影響抵銷後所致。

## 預付款項、其他應收款項及其他資產

本年度的預付款項、其他應收款項及其他資產合共增加76.5%至28.477億港元(2018年3月31日：16.132億港元)，主要歸因於新項目的工程按金及預付稅款的增加。

## 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項減少31.0%至157.292億港元(2018年3月31日：228.078億港元)，主要歸因於本年度因新會計準則的採納使由銷售按金款項重分類至合約負債。於2019年3月31日，應付建築費用及保留金以及合約負債分別為51.329億港元及136.551億港元。

## 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得各種債券，包括優先票據、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。

## 現金及現金等價物及受限制現金

於2019年3月31日，本集團持有現金及現金等價物及受限制現金93.598億港元(2018年3月31日：106.557億港元)，當中不受限制現金及現金等價物約為59.338億港元(2018年3月31日：82.043億港元)。本集團持有的現金及現金等價物及受限制現金主要以人民幣、港元及美元為單位。

## 借貸及本集團資產抵押

於2019年3月31日，本集團的計息債務為342.647億港元，較2018年3月31日的388.277億港元減少45.630億港元，融資渠道主要包括計息銀行及其他借貸、優先票據、短期融資券、中期票據、企業債券以及境內公司債券。

## 計息銀行及其他借貸

本集團於2019年3月31日的計息銀行及其他借貸合計為177.387億港元(2018年3月31日：160.982億港元)，其中87.789億港元須於一年內或應要求償還、42.813億港元須於第二年償還、41.416億港元須於第三至第五年償還及5.369億港元須於五年後償還。於2019年3月31日，本集團的計息銀行及其他借貸中約156.409億港元是以若干樓宇、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386.556億港元。

除於2018年9月內償還的4億港元銀行貸款是按香港銀行同業拆息加2.5%利率計息及以港元為單位外，本集團所有其他計息銀行及其他借貸均以人民幣為單位，並按每年4.08%至12.35%的利率計息(2018年3月31日：4.08%至9.00%)。此外，於2019年4月30日，本集團持有備用銀行融資約128.4億人民幣。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27.3億港元)。兩者合併並組成單一系列「2016年票據」，票據的票面年利率為6.75%。發行所得款淨額主要用作現有債務的再融資及一般企業運營用途。本公司已回購本金額為450萬美元之2016年票據，該票據並於2018年9月被註銷。註銷後，2016年票據尚未償還之本金金額為3.455億美元。

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」)。發行所得款淨額主要用作現有債務的再融資及一般企業運營用途。

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」)。發行所得款淨額主要用作項目開發及業務發展有關的現有債務再融資及一般企業運營用途。本公司已回購本金額1,350萬美元之2017年11月票據，該票據並於2018年9月被註銷。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」)。發行所得款淨額主要用作項目開發及業務發展有關的現有債務再融資及一般企業運營用途。本公司已回購本金額1,200萬美元之2018年1月票據，該票據並於2018年9月被註銷。註銷後，2018年1月票據尚未償還之本金金額為2.38億美元。

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)。兩者合併並組成為單一系列「2018年5月票據」，票據的票面年利率為10.875%。發行所得款淨額主要用作項目開發及業務發展有關的現有債務再融資及一般企業運營用途。本公司已回購本金額700萬美元之2018年5月票據，該票據並於2018年9月被註銷。註銷後，2018年5月票據尚未償還之本金金額為2.43億美元。

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)。兩者合併並組成為單一系列「2019年3月票據」，票據的票面年利率為11.875%。發行所得款淨額主要用作項目開發及業務發展有關的現有債務再融資及一般企業運營用途。

於2019年3月31日，優先票據的賬面值為123.324億港元。優先票據由若干附屬公司共同擔保，並由若干附屬公司之股份作抵押擔保。

#### 短期融資券

於2016年10月，華南國際工業原料城(深圳)有限公司(「華南國際」)取得於中國銀行間市場發行本金額最高為人民幣60億元之短期融資券的相關批准。於2017年6月及8月，華南國際分別發行2017年第一期及第二期短期融資券，本金總額各為人民幣5億元，期限為270天，年利率為6.5%，該等發行所得款項主要用作補充本集團的流動資金及償還本集團的部份銀行貸款。於2018年3月及5月，華南國際已分別全數償還2017年第一期及第二期短期融資券。

#### 中期票據

於2014年4月，華南國際取得於中國銀行間市場發行本金總額最高為人民幣40億元之中期票據的相關批准。於2014年5月，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%，該發行所得款項主要用作償還本集團的部份短期銀行貸款。於2019年5月，華南國際已全數償還2014年第一期中期票據。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%，該發行所得款項主要用作償還本集團的部份銀行貸款。於2015年7月，華南國際發行2015年第一期中期

票據，本金總額為人民幣20億元，期限為3年，年利率為7.0%，該發行所得款項主要用作置換本集團的銀行貸款及南寧華南城項目之發展。於2018年7月，本公司已全數償還2015年第一期中期票據。

於2017年4月，華南國際取得另一個發行中期票據的批准，最高發行額度為人民幣30億元。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，期限為3年，年利率為8.5%，該發行所得款項主要用作置換本集團現有借款。

### 企業債券

於2015年3月，華南國際取得於中國發行本金總額最高為人民幣15億元之企業債券的相關批准。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，期限為最長6年，年利率為7.0%，該發行所得款項主要用作興建鄭州華南城項目之發展。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482,000元之企業債券於2021年4月到期，年利率為8.05%，亦已於2019年4月全數償還。

### 境內公司債券

於2015年12月，華南國際取得於中國發行本金總額最高為人民幣44億元之境內公司債券的相關批准。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%。該發行所得款項主要用作置換本集團的銀行貸款及一般營運資金。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%。該發行所得款項主要用作置換本集團的銀行貸款及一般營運資金。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。

於2019年4月，華南國際取得另兩個發行境內公司債券的批准，合共最高發行額度為人民幣44億元。華南國際將於合適時機發行有關境內公司債券。

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

## 資本負債比率

本集團於2019年3月31日和2018年3月31日的資本負債比率(債務淨額除權益總額)分別為68.9%及77.4%。於2019年3月31日和2018年3月31日的總負債對總資產比率分別為68.0%及67.4%。

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。自2018年初以來，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，調整後的淨資本負債比率為63.2%，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2019年3月31日，本集團流動資產淨值為43.658億港元(2019年3月31日：83.688億港元)，流動比率為1.09(2018年3月31日：1.19)。

## 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2019年3月31日，擔保金額為152.190億港元(2018年3月31日：125.745億港元)。

## 承擔

於2019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155.309億港元(2018年3月31日：107.253億港元)。

## 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及外匯期權，以對沖約1.0億美元金額外匯敞口。於2019年3月31日，所有有關合同均已到期。

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2019年3月31日，本集團有僱員約5,200人。本集團僱員人數較2018年3月31日的5,640人下降約7.8%。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4名獨立非執行董事及若干集團員工授出合共25,500,000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，本公司兩位非執行董事及兩位獨立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2018年8月21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2019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

有關本集團年內合併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2019年3月31日止財政年度的合併財務狀況表、合併損益表、合併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

本公司已贖回部份優先票據並於2018年9月被註銷的本金額3,700萬美元，詳情載於優先票據一節內。

除上述及本公司2018/19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

本公司將由2019年9月19日至2019年9月23日(包括首尾兩天)止期間暫停辦理股份過戶登記。期內，本公司將不會辦理股份過戶登記。股息除淨日期為2019年9月17日。為符合資格獲派付建議末期股息，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票最遲須於2019年9月18日下午4時30分前送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，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，將於2019年10月21日或其前後派發予於2019年9月23日名列於股東名冊上的股東。

承董事會命  
華南城控股有限公司  
主席兼執行董事  
鄭松興

香港，2019年6月26日

於本公告日期，本公司執行董事為鄭松興先生、馮星航先生、趙立東先生及鄭嘉汶女士；本公司非執行董事為馬介璋博士銀紫荊星章、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。