

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9月30日止六個月的
中期業績公告**

財務摘要

	截至9月30日止六個月		概約變幅 %
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)	
合約銷售	7,732,783	6,802,958	13.7
收入	5,827,158	5,212,447	11.8
其中：持續性收入	1,197,059	1,036,514	15.5
毛利率	39%	41%	
母公司擁有人應佔淨利潤	628,170	848,179	-25.9
母公司擁有人應佔核心淨利潤*	501,749	420,142	19.4
每股盈利—基本	7.75港仙	10.59港仙	-26.8
於	2019年 9月30日	2019年 3月31日	
現金及銀行存款	9,279,660	9,359,772	-0.9
資本負債比率**	69%(64%#)	69%	

* 主要代表未計投資物業公平值收益及相關稅務影響、商譽減值撥備等的母公司擁有人應佔淨利潤。

** 指債務淨額除以權益總額。

撇除匯率影響。

中期業績

華南城控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「華南城」或「本集團」)截至2019年9月30日止六個月(「2019/20財政年度上半年」或「本報告期間」)的未經審核簡明綜合中期業績，連同上一個財政期間的比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至2019年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月 2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
收入	4	5,827,158	5,212,447
銷售成本		<u>(3,580,070)</u>	<u>(3,095,492)</u>
毛利		2,247,088	2,116,955
其他收入及收益	4	172,276	392,978
投資物業公平值收益	4	278,361	875,971
銷售及分銷開支		(323,881)	(348,027)
行政開支		(555,651)	(598,414)
其他開支		(94,383)	(218,178)
融資成本	5	<u>(302,333)</u>	<u>(302,074)</u>
稅前利潤	6	1,421,477	1,919,211
所得稅開支	7	<u>(791,236)</u>	<u>(1,070,202)</u>
期內利潤		<u>630,241</u>	<u>849,009</u>
下列各方應佔：			
母公司擁有人		628,170	848,179
非控股權益		<u>2,071</u>	<u>830</u>
		<u>630,241</u>	<u>849,009</u>
歸屬於母公司普通股權益 持有人之每股盈利	8		
基本			
一期內利潤		<u>7.75港仙</u>	<u>10.59港仙</u>
攤薄			
一期內利潤		<u>7.75港仙</u>	<u>10.59港仙</u>

中期簡明綜合全面收益表
截至2019年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
期內利潤	<u>630,241</u>	<u>849,009</u>
其他全面虧損		
將於其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>(2,483,907)</u>	<u>(4,124,995)</u>
期內除稅後其他全面虧損	<u>(2,483,907)</u>	<u>(4,124,995)</u>
期內總全面虧損	<u>(1,853,666)</u>	<u>(3,275,986)</u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	(1,850,538)	(3,259,566)
非控股權益	<u>(3,128)</u>	<u>(16,420)</u>
	<u>(1,853,666)</u>	<u>(3,275,986)</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2019年9月30日

	附註	2019年 9月30日 千港元 (未經審核)	2019年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,331,613	1,400,177
投資物業		48,393,576	52,464,934
發展中物業		921,103	979,151
使用權資產		1,286,853	-
預付土地出租金		-	1,328,747
商譽		49,111	49,111
透過損益以公平值列賬之金融資產		12,551	12,965
其他長期應收款項		242,550	21,904
購買土地使用權及物業支付的按金		30,183	31,740
遞延稅項資產		3,609,340	3,578,802
非流動資產總額		<u>55,876,880</u>	<u>59,867,531</u>
流動資產			
持作融資租賃物業		272,309	295,545
持作銷售物業		41,562,800	39,155,078
合約資產		97,317	99,621
存貨		118,087	133,427
應收貿易賬款	10	596,746	1,064,890
預付款項、其他應收款項及其他資產		2,724,531	2,847,730
透過損益以公平值列賬之金融投資		152,283	283,368
現金及現金等價物及受限制現金		9,279,660	9,359,772
流動資產總額		<u>54,803,733</u>	<u>53,239,431</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	17,202,651	15,729,226
合約負債		14,192,465	13,655,066
計息銀行及其他借貸		8,748,435	8,778,903
優先票據		4,210,442	2,314,682
中期票據		-	2,459,903
企業債券		-	562
境內公司債券		1,556,063	1,733,161
應付稅項		4,048,986	4,202,083
流動負債總額		<u>49,959,042</u>	<u>48,873,586</u>
流動資產淨值		<u>4,844,691</u>	<u>4,365,845</u>
資產總額減流動負債		<u>60,721,571</u>	<u>64,233,376</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)
於2019年9月30日

	2019年 9月30日 千港元 (未經審核)	2019年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	8,970,975	8,959,775
優先票據	8,327,117	10,017,690
中期票據	687,064	-
遞延稅項負債	8,868,052	9,106,084
其他長期應付款	49,434	-
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	26,902,642	28,083,549
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	33,818,929	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	26,525,287	28,768,281
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	33,747,599	35,990,593
	71,330	159,234
	<hr/>	<hr/>
權益總額	33,818,929	36,149,827
	<hr/>	<hr/>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2019年9月30日止六個月

1. 編製基準及其他資料

編製基準

截至2019年9月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

中期簡明綜合財務資料不包括年度財務報表規定的所有資料及披露，並應與本集團截至2019年3月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

其他資料

與截至2019年3月31日止年度有關並包括在中期簡明綜合財務狀況表內作為比較資料的財務資料，並不構成本公司該年度的法定年度合併財務報表，但摘錄自該等財務報表。根據香港《公司條例》第436條須披露與此等法定財務報表有關的進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部分的規定，向公司註冊處呈交截至2019年3月31日止年度的財務報表。

本公司核數師已就該財務報表作出報告。核數師報告為無保留意見，不包括對某些事項的參照而核數師透過強調事項籲請關注而無對其報告作出保留意見；以及不包含香港《公司條例》第406(2)條、407(2)或(3)條規定的聲明。

2. 會計政策的變更及披露

編製中期簡明合併財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2019年3月31日止年度之年度合併財務報表所應用者一致，惟採納截至2019年4月1日起生效之新訂及經修訂香港財務報告準則除外。

香港財務報告準則第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)－ 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
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

除下文所述有關香港財務報告準則第16號租賃外，新訂及經修訂準則與本集團之中期簡明合併財務資料之編製無關。該等新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響敘述如下：

- (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)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(常務詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(常務詮釋委員會)－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。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。出租人將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。因此，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財務影響。

本集團已採納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，追溯應用準則將對首次採納之累計影響作為對2019年4月1日保留盈利期初結餘之調整，而比較資料並無重列且繼續根據香港會計準則第17號呈報。

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。

在包含租賃組成部分之合約開始時或獲重新評估時，本集團將該合約之代價分配至各租賃組成部分及非租賃組成部分(以其獨立價格為基準)。承租人可採用可行權宜方法(而本集團已採用此方法)不將非租賃組成部分分開，而將租賃組成部分與相關之非租賃組成部分(如物業租賃之物業管理服務)作為一項單一租賃組成部分入賬。

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

本集團擁有多項土地、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，惟就短期租賃(按相關資產類別選擇)選擇豁免。本集團已選擇不就於生效日期租賃期為12個月或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。取而代之，本集團將有關該等租賃之租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

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。本集團選擇在財務狀況表內獨立呈列使用權資產。

就先前計入投資物業及按公平值計量之租賃土地及樓宇(持作以賺取租金收入及／或資本增值)，本集團於2019年4月1日繼續將其列為投資物業。有關項目繼續應用香港會計準則第40號按公平值計量。

於2019年4月1日應用香港財務報告準則第16號時，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

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 (未經審核)
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>
資產總額增加	<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 (未經審核)
於2019年3月31日之經營租賃承擔	152,512
於2019年4月1日之加權平均增量借貸利率	6.84%
於2019年4月1日之貼現經營租賃承擔	124,258
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	4,463
於2019年4月1日之租賃負債	119,795

新會計政策概要

自2019年4月1日採納香港財務報告準則第16號起，截至2019年3月31日止年度之年度財務報表所披露有關租賃之會計政策由以下新會計政策取代：

使用權資產

使用權資產在租賃生效日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何租賃負債之重新計量作出調整。當使用權資產與作為發展中物業、持作融資物業及持作銷售物業之租賃土地之權益相關時，有關使用權資產根據本集團之「發展中物業」、「持作融資物業」及「持作銷售物業」政策在其後按成本與可變現淨值之較低者計量。使用權資產之成本包括已確認之租賃負債金額、已產生之初始直接成本及在生效日期或之前作出之租賃付款減任何已收取之租賃優惠。除非本集團合理確定將在租賃期屆滿時取得租賃資產之所有權，否則已確認之使用權資產在其估計可使用年期或租賃期(以較短者為準)內按直線法計提折舊。當使用權資產符合投資物業之定義時，其計入投資物業中。相應之使用權資產初步按成本計量，其後根據本集團之政策按公平值計量。

租賃負債

租賃負債於租賃生效日期以租賃期內租賃付款之現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、基於指數或利率之可變租賃付款及剩餘價值擔保下之預期支付款項。租賃付款亦包括合理確定將由本集團行使之購買權之行使價及為終止租賃而支付之罰款(倘租賃期反映本集團正行使終止權)。並非基於指數或利率之可變租賃付款將在導致付款之事件或條件所發生期間確認為開支。

在計算租賃付款之現值時，倘租賃中隱含之利率不易釐定，則本集團採用在租賃生效日期之增量借貸利率。在生效日期之後，租賃負債之金額予以增加以反映利息之累增，並就已作出之租賃付款予以減少。此外，如有修改、租賃付款日後因指數或利率變動出現變動、租賃期發生變化、實質固定租賃付款變化或購買相關資產之評估變化，則租賃負債之賬面值會重新計量。

於中期簡明綜合財務狀況表及損益表中確認之金額

本集團使用權資產及租賃負債(包括在「貿易及其他應付款項」和「其他長期應付款項」)之賬面值以及於期內之變動如下：

	使用權資產				租賃負債 千港元
	土地 千港元	物業 千港元	機器 千港元	合計 千港元	
於2019年4月1日	1,362,834	120,602	142	1,483,578	119,795
添置	-	107	-	107	115
轉撥至持作銷售物業	(87,264)	-	-	(87,264)	-
折舊支出	(16,960)	(22,025)	(47)	(39,032)	-
利息開支	-	-	-	-	3,197
匯兌調整	(65,064)	(5,466)	(6)	(70,536)	(5,475)
付款	-	-	-	-	(22,879)
於2019年9月30日	<u>1,193,546</u>	<u>93,218</u>	<u>89</u>	<u>1,286,853</u>	<u>94,753</u>

3. 分部資料

	物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	物業管理 千港元 (未經審核)	其他 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
截至2019年9月30日止六個月					
分部收入：					
對外部客戶銷售	4,630,099	389,268	324,566	483,225	5,827,158
分部間銷售	–	164,319	77,654	127,282	369,255
	<u>4,630,099</u>	<u>553,587</u>	<u>402,220</u>	<u>610,507</u>	<u>6,196,413</u>
對賬：					
分部間銷售對銷					<u>(369,255)</u>
收入					<u>5,827,158</u>
投資物業公平值增加前分部業績	1,723,175	390,705	112,434	151,470	2,377,784
投資物業公平值增加	–	278,361	–	–	278,361
投資物業公平值增加後分部業績	<u>1,723,175</u>	<u>669,066</u>	<u>112,434</u>	<u>151,470</u>	<u>2,656,145</u>
未分配銷售成本					(130,696)
利息收入					82,693
透過損益以公平值列賬之金融資產 公平值虧損，淨額					(8,531)
未分配收入及收益					98,114
未分配開支					(973,915)
融資成本					<u>(302,333)</u>
稅前利潤					<u>1,421,477</u>
於2019年9月30日					
分部資產	46,653,717	49,807,775	111,664	1,280,008	97,853,164
對賬：					
未分配資產					<u>12,827,449</u>
資產總值					<u>110,680,613</u>
分部負債	17,892,322	7,892,910	134,381	603,755	26,523,368
對賬：					
未分配負債					<u>50,338,316</u>
負債總額					<u>76,861,684</u>

	物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	物業管理 千港元 (未經審核)	其他 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
截至2018年9月30日止六個月					
分部收入：					
對外部客戶銷售	4,175,933	377,609	204,768	454,137	5,212,447
分部間銷售	–	68,820	170,790	75,439	315,049
	<u>4,175,933</u>	<u>446,429</u>	<u>375,558</u>	<u>529,576</u>	<u>5,527,496</u>
對帳：					
分部間銷售對銷					<u>(315,049)</u>
收入					<u>5,212,447</u>
投資物業公平值增加及商譽減值撥備前 分部業績	1,669,970	336,905	53,908	244,925	2,305,708
投資物業公平值增加	–	875,971	–	–	875,971
商譽減值撥備	–	(134,228)	–	–	(134,228)
	<u>1,669,970</u>	<u>1,078,648</u>	<u>53,908</u>	<u>244,925</u>	<u>3,047,451</u>
未分配銷售成本					(188,753)
利息收入					52,215
透過損益以公平值列賬之金融資產 公平值虧損，淨額					1,206
透過損益以公平值列賬之金融資產出售虧 損，淨值					(16,043)
未分配收入及收益					355,600
未分配開支					(1,030,391)
融資成本					<u>(302,074)</u>
稅前利潤					<u>1,919,211</u>
於2019年3月31日(經審核)					
分部資產	45,906,024	52,709,250	130,837	1,379,046	100,125,157
對帳：					
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	705,826	28,701,249
對帳：					
未分配負債					<u>48,255,886</u>
負債總額					<u>76,957,135</u>

4. 收入、其他收入及收益、及投資物業公平值收益

收入、其他收入及收益分析如下：

	截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
客戶合約收益		
物業銷售	4,603,754	4,139,698
物業管理服務收入	324,566	204,768
其他*	338,843	332,676
其他來源的收益		
租金收入	389,268	377,609
融資租賃收入	26,345	36,235
其他*	144,382	121,461
	5,827,158	5,212,447
其他收入		
利息收入	82,693	52,215
政府補貼**	30,113	240,105
其他	36,995	32,944
	149,801	325,264
收益/(虧損)		
透過損益以公平值列賬之金融資產的 公平值(虧損)/收益,淨額	(8,531)	1,206
處置子公司(虧損)/收入	(12)	24,515
透過損益以公平值列賬之金融資產出售虧損,淨額	-	(16,043)
回購資產支持證券之收益	19,510	-
回購優先票據之收益	18,177	70,283
匯兌虧損,淨額	(6,669)	(12,247)
	22,475	67,714
	172,276	392,978
投資物業公平值收益	278,361	875,971

* 其他已包括奧特萊斯運營收入201,303,000港元(截至2018年9月30日止六個月：168,596,000港元)及物流及倉儲服務收入196,392,000港元(截至2018年9月30日止六個月：134,910,000港元)。

** 若干政府補貼為相關政府部門給予本集團，以培育及扶持本集團於中國大陸項目的發展。該等補貼沒有未履行之條件或或然事件。

5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息(包括優先票據、中期票據、 企業債券、境內公司債券及短期融資券)	1,339,904	1,354,144
租賃負債利息	3,197	–
減：資本化利息	(1,040,768)	(1,052,070)
總計	<u>302,333</u>	<u>302,074</u>

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
已售物業成本	2,897,055	2,494,128
融資租賃物業成本	9,869	11,835
物業、廠房及設備之折舊	61,463	71,101
減：就發展中物業的資本化折舊	(166)	(243)
	<u>61,297</u>	<u>70,858</u>
使用權資產折舊／預付土地出租金攤銷	39,032	16,525
處置附屬公司之虧損／(收益)	12	(24,515)
應收貿易賬款減值撥備*	58,222	26,277
以權益結算的購股權開支	1,006	13,568
商譽減值撥備*	–	134,228

* 計入中期簡明綜合損益表「其他開支」項內。

7. 所得稅開支

於本期間，香港利得稅乃根據於香港產生的估計應課稅溢利16.5%(截至2018年9月30日止六個月：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2018年9月30日止六個月：無)。

中國大陸的應課稅溢利稅項乃按本集團運營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2018年9月30日止六個月：25%)繳納企業所得稅。

中國土地增值稅按30%至60%不等的累進稅率就土地價值(即物業銷售所得款項減包括土地成本、借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支)增值徵收。

於本期間，所得稅開支主要部分如下：

	截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
即期：		
中國大陸企業所得稅	360,370	447,058
中國大陸土地增值稅	429,874	348,736
遞延：		
中國大陸企業所得稅	93,580	353,017
中國大陸土地增值稅	(107,469)	(87,184)
股息預扣稅	14,881	8,575
期內稅項支出總額	<u>791,236</u>	<u>1,070,202</u>

8. 歸屬於母公司普通股權益持有之每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股權益持有人應佔期內利潤及期內已發行股普通股的加權平均數計算。

由於尚未行使之購股權具反攤薄影響，故並無就攤薄對截至2018年及2019年9月30止六個月所呈列之每股基本盈利金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利的計算乃基於：

	截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利之母公司 普通股權益持有人應佔利潤	<u>628,170</u>	<u>848,179</u>
	股數	
	2019年	2018年
股份		
用於計算每股基本及攤薄盈利之期內已發行 普通股的加權平均數	<u>8,107,228,848</u>	<u>8,009,571,999</u>

9. 股息

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日支付給股東。

本公司於2019年11月20日舉行的董事會會議上，董事議決不向股東派付中期股息(截至2018年9月30日止六個月：無)。

10. 應收貿易賬款

應收貿易賬款指於出具發票時應收或根據相關買賣協議條款應收客戶的銷售收入、應收租金及服務收入。本集團一般提供不超過60天信貸期予客戶。本集團致力對未償還應收賬款維持嚴謹的控制及監控以把信用風險降至最低。高級管理層會定期審閱逾期結餘。有鑑於此及本集團的應收貿易賬款與大量不同客戶有關，故並無重大集中信貸風險。本集團並沒有對應收貿易賬款持有任何的抵押或其他信用增級。應收貿易賬款為免息。

於2019年9月30日及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：

	於2019年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2019年 3月31日 千港元 (經審核)
1個月以內	307,908	628,622
1至2個月	35,215	74,424
2至3個月	26,744	26,808
逾3個月	226,879	335,036
總計	<u>596,746</u>	<u>1,064,890</u>

11. 貿易及其他應付款項

	附註	於2019年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2019年 3月31日 千港元 (經審核)
其他應付款項及應計項目		6,064,826	5,500,942
應付票據	(i)	2,486,259	2,951,877
預收租金及其他款項		3,128,318	2,135,255
退款負債		1,599	8,273
租賃負債		45,319	—
應付股息		405,361	—
應付建築費用及保留金	(ii)	5,070,969	5,132,879
總計		<u>17,202,651</u>	<u>15,729,226</u>

(i) 於報告期末本集團基於發票日之應付票據的賬齡分析如下：

	於2019年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2019年 3月31日 千港元 (經審核)
1至3個月	245,709	1,102,099
超過3個月	<u>2,240,550</u>	<u>1,849,778</u>
總計	<u>2,486,259</u>	<u>2,951,877</u>

(ii) 於報告期末應付建築費用及保留金的賬齡分析如下：

	於2019年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2019年 3月31日 千港元 (經審核)
1年內	3,926,833	3,906,003
超過1年	<u>1,144,136</u>	<u>1,226,876</u>
總計	<u>5,070,969</u>	<u>5,132,879</u>

應付建築費用及保留金為免息及須於一般業務週期或應要求償還。

主席報告

本人謹代表華南城控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)及其附屬公司(「華南城」或「本集團」)，謹此欣然呈報本集團截至2019年9月30日止六個月(「2019/20財政年度上半年」或「本報告期間」)未經審核的綜合中期業績。

於本報告期間，全球經濟增長放緩，國內和國際經濟形勢依然複雜嚴峻，外部不穩定因素增多。中美貿易摩擦升溫，中國經濟下行壓力增大，經濟增長速度有所放緩。中國第三季國內生產總值按年增長放緩至6%，增速遜於市場預期，然而10月份製造業採購經理指數(PMI)回升至51.7%，重回擴張區間。此外，中央辦公廳及國務院辦公廳於4月份印發了《關於促進中小企業健康發展的指導意見》，促進中小企業的市場空間，相信對中小企業能逐步起穩增長及穩就業的作用。隨著經濟結構調整穩步推進及一系列扶持實體經濟發展的政策措施相繼落地，企業信心略有增強，製造業市場總體平穩擴張。

另一方面，中國房地產調控政策出現收緊趨勢，「房住不炒」為房地產政策的主基調，調控力度不減，強調落實「一城一策」、「因城施策」，保證實施房地產市場平穩健康發展。一線城市需求持續回升，而二線城市的成交表現整體趨穩，三四線城市的交易量則有小幅下行。於上半年，全國大中城市新房市場整體交易量有先升後降的現象。面對日益複雜及充滿挑戰的經營環境，華南城一直保持多元化的業務模式，靈活調整應對策略，致力協同國家發展策略，把握未來增長機遇。本集團將持續推進去庫存，在保證收入穩步增長的同時，減輕身量，為業務的長遠發展鋪墊良好基礎。

為了優化業務管理，本集團於2019年初成立了投資開發集團和商業管理集團，分別管理本集團的項目開發建設及項目招商運營，讓專業團隊專注努力。經過半年多的團隊搭建與磨合，管理目標的細化和激勵，調整後的管理模式於2019/20財年上半年初見成效。此外，為應對不明朗的外圍經濟環境，本集團2019/20財年加強了成本管理，採取多項降低成本措施，降費增效。本集團致力強化商業管理業務，開拓商業管理市場，以打造持續發展的品牌價值。

業績及股息

面對外部不明朗因素及經濟下行，華南城積極面對挑戰，除策略性進行業務管理架構調整外，進一步加強成本管理，提升營運管理服務，緊扣建設與銷售環節。於本報告期間，本集團的合約銷售額同比增長13.7%至77.328億港元(2018/19財政年度上半年：68.030億港元)；收入增加11.8%至58.272億港元(2018/19財政年度上半年：52.124億港元)，其中持續性收入增長15.5%至11.971億港元(2018/19財政年度上半年：10.365億港元)。

母公司擁有人應佔淨利潤減少25.9%至6.282億港元(2018/19財政年度上半年：8.482億港元)，而其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相關稅款影響、商譽減值撥備等的母公司擁有人應佔淨利潤)增加19.4%至5.017億港元(2018/19財政年度上半年：4.201億港元)。每股基本盈利增加至7.75港仙(2018/19財政年度上半年：10.59港仙)。

董事會不建議派付截至2019年9月30日止六個月中期股息(2018/19財政年度上半年：無)。

市場及運營回顧

投開和商管分工細化初見成效，積極打造綜合商業拼圖

為抓住行業升級轉型所帶來的市場機遇，並支持華南城的長遠發展，本集團於2019/20財政年度上半年重點部署「重招商、強運營」的戰略方向，透過投資開發及商業管理的分工細化，使華南城在項目開發建設與銷售、招商運營與管理的執行更精準，更貼近當前項目發展的需要，「術業有專攻」的績效成果於本報告期內逐漸展現。

本報告期內，在投資開發團隊的運營下，華南城的項目開發效率不斷提升，更好地配合銷售步伐，合約銷售金額從2018/19財政年度上半年的68.030億港元上升至本報告期間的77.328億港元，增幅為13.7%。此外，為抓取華南城各項目城市交通發展日趨成熟所帶來的需求，華南城多個項目推出多功能商辦及公寓，在回應需求的同時，協助本集團去庫存，減負債。2019/20財政年度上半年，多功能商辦及公寓項目實現累計合約銷售金額約21.57億港元，佔合約銷售總額約27.9%，累計合約銷售建築面積約24.98萬平方米。未來，華南城將按各項目的情況，推出更多合適相應市場的物業類別。

為切合當地發展方向，華南城項目涵蓋多樣業態，且各項目的業態不盡相同。為進一步促進經營業績發展，華南城近年加強與各行業商會、大型商戶及受拆遷批發市場商戶的合作，度身定做建設「定制式」商品交易中心及配套設施，有效於項目開發設計階段滿足未來經營的需要，同時減輕後續招商運營的壓力。

於本報告期內，商業管理團隊繼續物色能為華南城各項目帶來良好協同效應的業態及商戶，促進華南城各項目商戶經營面積持續增加，並持續提高內部管理水準及管理工作效率，不斷提升項目管理品質及綜合商業管理核心競爭力。本集團亦重點開拓個別業態如大電商、大教育及大健康等產業園招商。於本報告期內，合肥華南城成功新增逾8萬平方米教育業態。本集團亦已於深圳、鄭州、南昌、南寧、哈爾濱等項目陸續建立及鞏固電商產業園，並針對地區發展需要加強跨境電商或電商初創招商及服務，部份項目已成為國家或省級項目，吸引更多行內領先從業聚集發展。

持續經營業務多元化，支持本集團長遠健康發展

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，本集團將緊貼市場變化，致力提升原有業務的管理水平，拓寬持續經營業務的多元化，為本集團的長遠發展帶來穩定增長的良好支持。

於2019/20財政年度，華南城重點整合原有業務資源，開拓多元輕資產綜合管理業務，其中包括商業綜合體管理、項目及物業管理、奧特萊斯運營，以及好百年家居運營等。透過將原有輕資產業務納入商業管理團隊管理，有效提升各業務表現，降低成本，加強各輕資產業務與園區運營的互補協同作用，助推華南城邁向高質量的多元化發展。

本集團的倉儲物流服務發展，已逐步從以園區租賃業務為主，向綜合性第三方物流服務業務延伸，現已取得多個知名品牌的倉配項目或運輸項目。本集團的倉儲物流板塊不單成功拓展食品行業項目，在日用化學品、建材、基建等行業新增物流運輸項目，服務客戶涵蓋中國500強世界500強知名企業。良好的服務品質以及多年的經驗積累，物流服務水準獲得客戶的高度認可。

華南城的物業管理擁有國家物業服務企業一級資質，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。於本報告期間，本集團進一步提高服務效率及質素，通過引進智能化電梯管控系統等措施，不斷邁進智能化物業管理模式。此外，隨著園區運營日趨成熟，園區內交通管理及泊車需求不斷上升，本集團於本報告期間在多個項目已開始實施泊位停車收費服務，有效規範園區交通管理，同時為本集團開拓新的持續性收入來源。

奧特萊斯業務一直是本集團強現金流的運營業務，於本報告期間，奧特萊斯業務繼續整合自營品牌業務，加強內部管理和商戶質量的把控，為本集團貢獻穩定的業務增長。

好百年家居致力打造展示、倉儲及物流一體化的泛家居業基地。於本報告期內，已於國內共開設19家加盟託管店及直營家居廣場。好百年家居於多個華南城項目經營旗艦直營店，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。為進一步締造華南城及好百年家居的品牌協同效應，好百年家居將加大於華南城項目區內直營家居廣場的拓寬力度，促進項目的業態招商。

謹慎穩健的財務管理，靈活暢通的融資渠道

於本報告期間，本集團維持多元而廣泛的融資渠道。境外，本集團於2019年6月增發2年期6,000萬美元11.875%優先票據。境內，於2019年4月發行人民幣6億元8.5%中期票據，並於8月發行人民幣14億元8%公司債券，本集團亦於2019年9月取得人民幣7.5億元購房尾款ABS額度，隨時按本集團之需要及市場情況安排發行工作。通過有效利用境內外發債額度，優化整體債券結構，維護境內外多元融資渠道保持暢通。此外，本集團加強與商業銀行合作，繼續獲商業銀行授予多類型貸款額度，滿足本集團的融資需求，有效降低融資成本。華南城亦致力增加長期貸款佔比，強化現金流管理。於本報告期內，本集團獲得一國有大型銀行授予15年人民幣6億元的固定資產支持融資借款，為本集團未來發展提供良好支撐。透過有效運用境內外資本市場票據融資、銀行貸款及內部運營現金流，本集團於本報告期內持續降低負債，本集團的資產負債比率(撇除人民幣

貶值影響)於期內有所下降，讓本集團在經濟環境不明朗時減輕負擔，穩健財務基礎。展望下半年，本集團將繼續採取謹慎穩健的財務管理策略，維護多元化及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

展望本財政年度下半年，國內外的不明朗因素或對中國經濟的穩定增長帶來一定程度的影響。然而，相信中國政府在房地產行業將繼續以「穩地價、穩房價、穩預期」為主旋律，促進「因城施策」、「一城一策」的積極落實，以保持市場平穩健康發展。

本集團將繼續採取審慎樂觀的態度，積極面對挑戰，力爭穩中有進。華南城多年堅守的「商貿物流+」的模式，將有助本集團所處的優勢環境整合資源，優化資本運作力度，加強嚴控成本，效益優先。本集團將繼續致力促進產業升級轉型，促進項目生態圈不斷成熟，形成「產城融合、宜業宜居美麗新城」。

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。

主席兼執行董事
鄭松興

香港，2019年11月20日

管理層討論及分析

業務回顧

高效專業的管理模式推動業務戰略升級

於2019/20財年上半年，受中美貿易摩擦、外部環境風險挑戰上升等因素的影響，國內經濟發展持續面臨風險挑戰。雖然中國經濟增長速度有所放緩，但主要宏觀經濟指標依然保持在合理浮動範圍內，隨著供給側改革持續推進，優化經濟結構，國內經濟總體運行平穩。《粵港澳大灣區發展規劃綱要》於2019年初正式出台後，《關於6個新設自由貿易試驗區總體方案》及《中共中央國務院關於支援深圳建設中國特色社會主義先行示範區的意見》等政策陸續出台，本集團多個項目將受惠於該等利好政策，為本集團及其持份者繼續創造機遇。

華南城在過去十多年於中國內地主要一線城市、省會及直轄市佈局了八個大型項目，成功建設多個涵蓋商品交易中心、倉儲物流配送、電子商務、會展中心、住宅及生活配套、多功能商辦及公寓、商業綜合體等核心業態於一體的項目，誠意打造聚合「批發、零售、電商」多種業態，融合不同產業，形成「業態豐富、配套齊全、產城融合、宜業宜居」的現代化綜合商貿平台，為本集團帶來可持續的業務發展。華南城旗下擁有華盛奧萊、乾龍物流、好百年家居等多個業務品牌，成為既做平台，又做業務的全鏈條生態圈。為配合本集團發展需要，集寫字樓、酒店、公寓及高端商場於一體的現代化綜合商業項目—「1668廣場」將陸續在多個項目落地，為華南城項目的業態進一步補充，吸引更多企業及商戶入駐。南寧華南城的1668創業園一區項目於本報告期間獲當地政府列入「2019年南寧江南區重點產業項目」，作為南寧江南區城鎮化建設項目。本集團的綜合商業項目、奧特萊斯運營、好百年家居及物業管理等多項輕資產業務將互相配合，彼此協同互補，創造多元收益，提升項目價值。

多年來，華南城堅持致力發展成為中國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，推進區域經濟轉型升級和新型城鎮化建設。隨著八個華南城項目發展日趨成熟，開發與招商運營並行的管理複雜度加大，本集團於去年成立了投資開發集團及商業管理集團，使項目開發及招商運營的管理更高效專業。投資開發集團透過不斷加強節點管理與銷售團隊建設，全面控制開發環節和成本，讓開發的品質和進度與銷售配合的更好。於2019/20財政年度上半年，本集團錄得合約銷售與上年同期比較上升約13.7%。商業管理集團邁向高質量發展，加強引入大型知名企業。本集團各項業務經營穩健向好，二零一九年財年上半年持續性收入較去年同期增加15.5%至11.971億港元，業務增長勢頭良好。本集團將進一步優化管理模式，助推業務升級，打造更具市場競爭力的核心業務體系。

於2019/20財政年度上半年，本集團總收入增加11.8%至58.272億港元(2018/19財政年度上半年：52.124億港元)，其中持續性收入由2018/19財政年度上半年的10.365億港元按年增加15.5%至本報告期間的11.971億港元，佔總收入的20.5%(2018/19財政年度上半年：19.9%)。毛利率為39%(2018/19財政年度上半年：41%)。母公司擁有人應佔淨利潤為6.282億港元(2018/19財政年度上半年：8.482億港元)。每股基本盈利為7.75港仙(2018/19財政年度上半年：10.59港仙)。

投資開發集團

項目投資及開發

華南城作為中國領先的大型綜合商貿物流及商品交易中心的開發商及運營商，其八個項目已發展出多元靈活的商業模式，涵蓋業態豐富。配合著各地項目發展的需要，投資開發團隊主要致力於本集團項目開發建設及銷售，為華南城項目在不同階段的需求建設各類相應物業，為華南城開疆拓土提供了有力支撐，是華南城全鏈條生態系統的重要基礎。在原有的基礎上，投資開發集團近期其中一個開發重點是建設融合現代綜合購物中心、寫字樓、酒店及公寓等為一體的多功能商辦及公寓，無縫銜接居民的工作、生活和娛樂需求。隨著城際交通

和該區各項配套的不斷完善，本集團已於西安、鄭州、南寧、深圳等地開發建設的多功能商辦及公寓備受市場歡迎。此外，為進一步提高開發和招商效益，以及更切合商戶使用需求，華南城與大型商戶、商會或老舊市場拆遷戶合作，落實「定制式」開發建設。在開發管理方面，投資開發團隊於本報告期內已開展項目的精細化控制管理，全面上線「計劃管理系統」，全景監控項目流程，有效提高工程進度、安全性及效益。

於2019/20財政年度上半年，本集團錄得合約銷售約77.33億元，與上年同期比較增長約13.7%，合約銷售建築面積約874,800平方米，預計其中1,286,500平方米將於2019/20財年竣工。

合約銷售

	2019/20財年上半年				2018/19財年上半年			
	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	1,800	14,700	26.5	0.3%	800	15,400	12.3	0.2%
–多功能商辦及公寓	1,800	14,700	26.5	0.3%	800	15,400	12.3	0.2%
南昌華南城	28,900	13,300	384.1	5.0%	37,800	8,200	309.9	4.6%
–交易中心	400	10,300	4.1	0.1%	500	9,200	4.6	0.1%
–住宅物業	28,500	13,300	380.0	4.9%	37,300	8,200	305.3	4.5%
南寧華南城	51,600	8,300	429.7	5.6%	35,700	10,500	374.9	5.5%
–交易中心	2,700	12,100	32.8	0.4%	3,000	10,800	32.4	0.5%
–住宅物業	3,700	10,200	37.8	0.5%	29,800	10,500	314.0	4.6%
–多功能商辦及公寓	45,200	7,900	359.1	4.7%	2,900	9,800	28.5	0.4%
西安華南城	158,700	9,300	1,474.1	19.1%	92,200	8,000	735.4	10.8%
–交易中心	32,000	9,200	295.7	3.8%	46,100	7,300	334.4	4.9%
–多功能商辦及公寓	126,700	9,300	1,178.4	15.3%	46,100	8,700	401.0	5.9%
鄭州華南城	371,400	8,700	3,242.3	41.9%	220,400	9,800	2,168.9	31.9%
–交易中心	103,600	7,200	747.4	9.6%	27,200	8,000	218.8	3.2%
–住宅物業	191,700	9,900	1,901.5	24.6%	193,200	10,100	1,950.1	28.7%
–多功能商辦及公寓	76,100	7,800	593.4	7.7%	–	–	–	0.0%

	2019/20 財年上半年				2018/19 財年上半年			
	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%
哈爾濱華南城	111,600	7,500	840.7	10.9%	24,800	6,600	164.5	2.4%
- 交易中心	19,500	7,900	154.4	2.0%	14,200	7,500	105.9	1.6%
- 住宅物業	92,100	7,500	686.3	8.9%	10,600	5,500	58.6	0.8%
合肥華南城	1,300	14,300	18.6	0.2%	147,800	11,400	1,687.8	24.8%
- 交易中心	700	12,000	8.4	0.1%	-	-	-	0.0%
- 住宅物業	600	17,000	10.2	0.1%	147,800	11,400	1,687.8	24.8%
重慶華南城	149,500	8,800	1,316.8	17.0%	168,700	8,000	1,349.3	19.8%
- 交易中心	2,500	7,900	19.8	0.2%	25,300	7,400	187.3	2.7%
- 住宅物業	147,000	8,800	1,297.0	16.8%	143,400	8,100	1,162.0	17.1%
總計/平均	874,800	8,800	7,732.8	100.0%	728,200	9,300	6,803.0	100.0%
- 交易中心	161,400	7,800	1,262.6	16.3%	116,300	7,600	883.4	13.0%
- 住宅物業	463,600	9,300	4,312.8	55.8%	562,100	9,700	5,477.8	80.5%
- 多功能商辦及公寓	249,800	8,600	2,157.4	27.9%	49,800	8,800	441.8	6.5%

深圳華南城

深圳華南城位於深圳市龍崗區平湖物流園區，為本集團旗下首個項目。隨著當地政府進一步推動龍崗區作為深圳東部創新中心的建設，區內包括物流、醫療、教育等配套設施將繼續完善，為深圳華南城商家的經營帶來更多便利。同時項目周邊的交通配套亦在進一步完善。深圳華南城距離平湖火車站僅2.6公里。根據深圳地鐵規劃，途經深圳華南城的地鐵10號預計於2020年中正式通車，屆時將為深圳華南城的運營帶來更多的商機及客流。

作為服務粵港澳大灣區的現代化大型綜合商貿物流及商品交易平台，深圳華南城經營業態廣泛，商品交易中心所涵蓋業態包括紡織服裝、皮革皮具、電子配件、印刷、紙製品及包裝、五金化工、塑膠、酒店用品、茶葉茶具、跨境商品、電子商務、奧特萊斯、家居用品、兒童教育、水果及花卉市場等，並配備已進駐的各項銀行金融、酒店食肆、政府機構、消閑娛樂等設施及服務。同時，針對協助中小企解決運營上貸款困難的問題，深圳華南城為項目內中小企提供小額貸款協助服務。

深圳華南城佔地面積約106萬平方米，規劃總建築面積約264萬平方米。截至本財政年度上半年，深圳華南城總建築面積約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。項目的第三期發展現正在進行建設。於2019年9月30日，項目正在開發建設，建築面積約185,000平方米。

南昌華南城

南昌華南城坐落江西省省會南昌市的紅谷灘新區，位於長三角及珠三角經濟區的交通樞紐；毗連主要高速公路及贛江的最大港口，並擁有完善的貨運網絡，包括鐵路編組站、鐵海聯運集裝箱堆場及國際機場，且距離主要高鐵車站—南昌西客站僅1.2公里，為供應商、生產商及商家提供方便的交通連接。紅谷灘新區作為南昌市新型商務中心，其行政、商業及文化功能日漸顯現，同時區內生活配套的逐步完善帶動了客流及商流的聚集，為南昌華南城的發展奠定基礎。

南昌華南城已投入運營並處於繼續開發建設階段，現商品交易中心所涵蓋的經營業態包括家居建材、小商品、紡織服裝、皮革皮具、健康綠色食品、電子商務及奧特萊斯等。為配合項目發展需要，南昌華南城亦設有小學。

南昌華南城總規劃佔地面積約261萬平方米，總規劃建築面積約687萬平方米。截至本財政年度上半年，南昌華南城已竣工的總建築面積約240萬平方米，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。於2019年9月30日，建築面積約426,000平方米的住宅、商品交易中心、多功能商辦及公寓工程已展開建設。

南寧華南城

南寧華南城位於廣西壯族自治區省會南寧市江南區，是中國與東盟成員國之間的重要視窗，項目與火車站、高速公路及國際機場接連，交通便利。於2019年8月，國務院正式批覆同意設立中國(廣西)自由貿易試驗區，建設西南中南西北出海口、面向東盟的國際陸海貿易新通道。坐擁毗鄰東南亞的策略性地理優勢，受惠於中國—東盟自由貿易區於跨境貿易活動豁免關稅，南寧華南城致力成為重要的跨境貿易樞紐，以滿足北部灣及東南亞地區的需求。南寧華南城於

2011年被授予「中國－東盟商品交易中心」，並於2019年正式確定「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」落戶項目園區，助推項目打造成為區域性商貿物流基地。南寧華南城亦被評定為「國家AAA級旅遊景區」。

南寧華南城已投入運營並處於繼續開發建設階段，現商品交易中心涵蓋的經營業態包括紡織服裝、小商品、東盟產品、家居家品、茶葉茶具、綜合食品、汽摩汽配及奧特萊斯等。通過舉辦中國－東盟博覽會輕工展、民俗文化商貿節等一系列展會活動，帶旺項目人氣並提升品牌的區域知名度。為配合項目發展需要，南寧華南城亦設有小學。同時，為協助中小企解決運營上貸款困難的問題，南寧華南城為項目內中小企業提供小額貸款協助服務。

南寧華南城的規劃淨佔地面積約183萬平方米，總規劃建築面積約488萬平方米。截至本財政年度上半年，南寧華南城已竣工的總建築面積約195萬平方米，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。於2019年9月30日，建築面積約154,300平方米的工程已展開建設。

西安華南城

西安華南城位於陝西省省會西安市國際港務區內。國際港務區是當地政府重點打造的開放型經濟先導區與現代服務業核心功能區，旨在成為絲綢之路經濟帶上最大國際中轉樞紐港與商貿物流集散地，是聯接「一帶一路」戰略的重要平台。同時，國際港務區為中國(陝西)自由貿易試驗區三大片區之一。受惠於國際港務區的優越地理位置，西安華南城交通便利，通往區內的西安繞城高速公路與京昆高速、連霍高速、陝滬高速、包茂高速等國家公路運輸樞紐緊密銜接，形成「米」字型對外高速公路網格局。此外，西安華南城的策略位置接連通往鐵路集裝箱中心及中國西北地區最大保稅區的龐大交通網絡，並處於兩條已規劃地下鐵路項目的沿綫。途經西安華南城的地鐵3號綫已正式通車。此外，用於舉辦2021年第十四屆中華人民共和國全運會的新體育中心亦將於西安華南城附近2公里處落成，連接場館的地鐵14號綫於項目附近設立「港務大道站」，並預計將於2021年通車。此等地鐵綫路和體育中心將有利於國際港務區聚集更多客流與商機，並進一步增加西安華南城項目的價值。

西安華南城已投入運營並處於繼續開發建設階段，現商品交易中心涵蓋的經營業態包括五金機電、窗簾布藝、紡織服裝、皮革皮草、汽摩汽配、家居建材、奧特萊斯、中亞與東盟產品展示中心等。憑藉作為絲綢之路經濟帶起點的地理位置優勢，西安華南城積極蓄勢，以把握「一帶一路」倡議帶來的龐大商機。

西安華南城總規劃佔地面積約1,000萬平方米，總規劃建築面積約1,750萬平方米。截至本財政年度上半年，西安華南城已竣工的總建築面積約179萬平方米，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2019年9月30日，建築面積約113萬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。

哈爾濱華南城

哈爾濱華南城位於黑龍江省省會哈爾濱市道外區，盡享中國東北部的地理優勢，是東北亞國家的跨境貿易主要樞紐。加上鄰近中俄邊界，配合該地區的經濟活動需要，哈爾濱華南城將充分把握該區發展潛力所帶來的機遇，致力成為中國東北部最大的綜合物流及商品交易中心。此外，距哈爾濱華南城僅數公里的哈牡高鐵新香坊北站已於2018年底通車，為園區帶來更多的客流及商機。

哈爾濱華南城已投入運營，並處於繼續開發建設階段，商品交易中心涵蓋的經營業態包括五金建材、化工、機電、汽摩汽配、小商品、酒店用品、皮革皮草、奧特萊斯及電子商務等。為配合項目發展需要，哈爾濱華南城亦設有小學。

哈爾濱華南城總規劃佔地面積約1,000萬平方米，總規劃建築面積約1,200萬平方米。截至本財政年度上半年，哈爾濱華南城已竣工的總建築面積約184萬平方米，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90,400平方米的物流和倉儲設施及配套設施。於2019年9月30日，建築面積約101萬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。

鄭州華南城

鄭州華南城位於河南省省會鄭州市，鄰近鄭州航空港經濟綜合實驗區。該實驗區乃目前全國唯一一個國家級航空港經濟綜合實驗區，是集國際航空、高鐵、城際鐵路、地鐵及高速公路於一體，可實現綜合樞紐的無縫銜接。項目享有廣闊的運輸網絡，四通八達，與鄭州新鄭國際機場相距僅16公里，與京廣鐵路貨運站及京港澳高速公路亦只有數公里之遙。於鄭州華南城內設有三個車站的地鐵2號綫南延綫已正式通車；加上通往新鄭市中心的中華路亦已開通，為鄭州華南城聚集更多商流及客流。

鄭州華南城已投入運營，並處於繼續開發建設階段，目前已發展成本集團最大規模的項目。商品交易中心涵蓋的經營業態包括建材、小商品、五金機電、家具、汽摩汽配、副食品、服裝、奧特萊斯及電子商貿等。為加強配合項目發展及周邊市場的需求，鄭州華南城將繼續加強其住宅及商業包括多功能商辦及公寓等配套設施方面的業務。為配合發展需要，鄭州華南城亦設有小學。

鄭州華南城總規劃淨佔地面積約700萬平方米，總規劃建築面積約為1,200萬平方米。截至本財政年度上半年，鄭州華南城已竣工的建築面積約333萬平方米，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374,800平方米的住宅配套。於2019年9月30日，鄭州華南城已展開建築面積約232萬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758,500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。

合肥華南城

合肥華南城位於安徽省省會合肥市肥西經濟開發區，沿綫合肥綜合性國家科學中心板塊，為華東地區經濟及交通之心臟地帶。所處的優越地理位置將為園區進一步帶來人流與商機。合肥華南城盡享完善基礎建設的策略地利，並配備規劃的鐵路、高速公路及河運運輸系統接連全國。其中，途經合肥華南城的地鐵4號南延綫將於2021年正式運營。此外，位於項目周邊的「引江濟淮—江淮運河」大型水利工程已正式開建，將進一步打造合肥成為通江達海的內河港口城

市和重要的物流集散基地。於本報告期間，合肥華南城獲批成為當地政府「2019年大新專重點項目投資計劃」項目，亦被整體納入「合肥濱湖科學城(合肥濱湖新區)總體規劃」範圍內，圍繞政府重點發展的商務、會展、文旅等資源要素，為合肥華南城未來的飛速發展帶來機遇。

合肥華南城已投入運營，並處於繼續開發建設階段，商品交易中心涵蓋的經營業態包括汽摩汽配、五金機電、家居建材、紡織服裝、酒店用品、奧特萊斯、文化教育、小商品及副食品等。為配合發展需要，合肥華南城亦將設有中小學。

合肥華南城總規劃淨佔地面積約1,000萬平方米，總規劃建築面積約為1,200萬平方米。截至本財政年度上半年，合肥華南城已竣工的建築面積約275萬平方米，包括約159萬平方米的商品交易中心、約108萬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2019年9月30日，建築面積約961,300平方米的商品交易中心、住宅及倉儲工程已展開建設。

重慶華南城

重慶華南城位於中國中西部唯一的直轄市重慶市的巴南區，為本集團首個落戶直轄市的項目。座擁西部國家級大型交通基建—重慶公路物流基地的策略性地利，項目連接完善的高速公路網絡，貫通市中心及全國其他地區，亦是國家戰略「國際陸海貿易新通道」及「重慶東盟國際物流大通道」之起點。重慶華南城周邊的交通網絡建設發展快速，隨著巴南區商圈的發展漸趨成形，為項目未來的交通配套及商業環境奠定了良好的基礎。隨著位於項目附近龍洲灣隧道的順利完工並正式通車，將有效優化項目區位優勢。此外，重慶市政府宣布於重慶華南城所處核心地區建立南部新城，預期該地區發展潛力進一步增加。

重慶華南城已投入運營，並處於繼續開發建設階段，商品交易中心涵蓋的經營業態包括小商品、五金機電、酒店用品、家居建材、紡織服裝、汽摩汽配、燈具燈飾、奧特萊斯、文化教育及金屬材料等。為配合項目發展需要，重慶華南城內亦設有小學及初級中學。

重慶華南城總規劃淨佔地面積約590萬平方米，總規劃建築面積約為1,310萬平方米。截至本財政年度上半年，重慶華南城已竣工的建築面積約200萬平方米，包括約126萬平方米的商品交易中心、約518,300平方米住宅配套及約217,100平方米倉儲設施及配套設施。於2019年9月30日，重慶華南城已展開建築面積約583,400平方米的住宅配套建設，其中約333,800平方米預期可於2019/20財政年度竣工。

商業管理集團

整合現有資源，開闢持續性業務新通道

華南城高度重視項目整體運營，除積極豐富園區內商品交易的業態，促進產業聚集，更就園區管理及拓展需要，提供或引進各項配套設施及服務，打造綜合商業拼圖。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、多功能商辦及公寓等多種類型物業項目，管理建築面積總體量逾1,700萬平方米。

在本財政年度，商業管理團隊重點整合現有資源，有效降低運營成本；落實「重招商、強運營」的策略，並大力發展食品、健康、教育、電商、汽車五大新型業態以及綜合商業配套，構建多元化商業綜合圈。隨著各項目的運營逐步日漸完善，本集團持續性業務增長動力穩健，具備多元化且穩定擴展的收入來源，管理目標力爭年增長率20–30%。於2019/20財政年度上半年，本集團錄得持續性收入總額11.971億港元(2018/19財政年度上半年：10.365億港元)，增長15.5%(撇除匯率影響，增長20.5%)，佔總收入20.5%。來自租金、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3.893億港元、3.246億港元、1.964億港元及2.013億港元(2018/19財政年度上半年：分別為3.776億港元、2.048億港元、1.349億港元及1.686億港元)。

倉儲與物流服務

經多年來的不斷努力，本集團之倉儲及物流服務業務已由服務華南城園區的倉儲租賃服務拓展至涵蓋倉儲園區租賃及管理、全國倉儲物流及全國集運配送服務三部分，為區域性及全國性的品牌商、製造商及渠道商提供集倉庫租賃及第三方綜合物流於一體的全方位物流服務。倉儲園區租賃及管理業務主要為服務華南城八大園區的客戶需求，為商戶提供近距離、便利的倉儲服務。全國倉儲物流業務借助全國網點布局，根據客戶的實際需求提供定制化的倉儲物流解決方案。全國集運配送業務通過高效的線路規劃及專業的第三方運輸團隊，為客戶提供準時、高效、穩定的區域化及全國化的運輸服務。

截至本報告期間，本集團成功拓展位於江蘇、四川及廣東等7個項目運營網點，使本集團之物流及倉儲服務的全國網點拓展至20個，運輸範圍覆蓋全國近700個城市，服務客戶涵蓋世界500強、國內上市公司及行業龍頭企業，例如李錦記、雀巢等知名品牌，服務行業包括日化快消、食品飲料、工業建材、大型基建等消費及製造行業，充分肯定了本集團在物流領域擁有豐富經驗。於2019/20財政年度上半年，倉儲與物流服務產生的收入達1.964億港元(2018/19財政年度上半年：1.349億港元)，同比增加45.6%。

項目及物業管理

由於本集團的物業類型及產業具有多樣化性，本集團商管團隊提供的項目及物業管理亦多樣化，以支持各地項目內的不同物業類型及產業所需要的管理服務。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。於2019/20財政年度上半年，物業管理產生的收入達3.246億港元(2018/19財政年度上半年：2.048億港元)，同比增加58.5%。

隨著項目發展日漸成熟及經營活動增加，本集團將陸續增加多種經營收入，以加強管理服務並增加收入來源，包括廣告收入、會展收入、臨時場地租賃及停車場收費等。於2019/20財政年度上半年，本集團已於八城陸續啟用收費車位，錄得停車管理收費逾人民幣1,000萬元。此外，自上一財年引入移動收費等智能電子服務系統後，本集團於本報告期間引進智能化電梯管控系統，在優化客戶服務體驗的同時，亦有效節約能源，緊貼國家環保運營可持續發展的理念。

奧特萊斯運營

本集團在全國八個華南城項目設有運營奧特萊斯商城，經營面積約為407,000平方米，所經營品牌數目約550個，滿足了隨著城鄉居民收入持續增長，消費者對品牌產品大幅增加的需求。未來，本集團將進一步提升運營效率，整合自營品牌資源，豐富產品線，以滿足新消費趨勢，同時與其他輕資產業務互補，成為綜合商業板塊，帶來協同效應。本集團將繼續拓展城市區域級綜合奧萊，鑄造「品質華盛，百姓奧萊」。

本集團堅持效率化經營模式，不斷對非效率業務進行整合，以提升品牌產出效益。於2019/20財政年度上半年，本集團的奧特萊斯運營錄得商城銷售總額約人民幣8.316億元(2018/19財政年度上半年：人民幣7.488億元)，同比增長約11.1%，產生持續性收入2.013億港元(2018/19財政年度上半年：1.686億港元)，同比增長約19.4%。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37%、21%及14%。

其他業務

隨著電子商務於產業的不斷結合，本集團因地制宜按當地發展趨勢進行產業孵化、培育、聚集及展示。協助商戶利用電子商貿優化業務的同時，也為運營線上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。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，部份項目已成為省或國家級項目，吸引行內領先跨境電商進聚集發展。於2019/20財政年度上半年，哈爾濱華南城電子商務示範基地獲得由哈爾濱市道外區政府頒發的「助力小微企業發展暨服務創業就業在行動」大型系列活動之優秀組織獎。南寧華南城率先八城試點成為廣西區第一批5G商業園區，進一步促進數字貿易發展。鄭州華南城大力扶持產教融合，通過與校企合作為企業提供專業運營型人才，吸引了多家企業入駐。

好百年家居通過直營及加盟委託管理等方式，已於華南、華北、西南等區域開設多家大型家居連鎖商場。於2019/20財政年度上半年，好百年家居分別於山東、雲南及江蘇等地新增7家加盟門店，另於新增山東德州直營家居廣場，預計

各項目將陸續於2020年度正式開業。基於市場的回饋，好百年家居不斷調整經營思路，加大直營家居廣場的拓寬力度，積極、穩健拓展全國市場，現已於深圳華南城、南寧華南城及鄭州華南城經營旗艦直營家居廣場，為消費者提供優質的產品和服務。

最後，作為主要省會及直轄市的大型商貿物流平台，本集團配合各當地政府及商會，長期合作及合辦貿易博覽會。於本報告期間，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，吸引眾多國際及國內的參展商及訪客，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，同時為華南城項目的商戶帶來更多商機。

貿易博覽會回顧

第16屆中國—東盟博覽會輕工展

第16屆中國—東盟博覽會輕工展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、中國廣西壯族自治區人民政府承辦的國際經貿盛會。第十六屆中國—東盟博覽會輕工展於2019年9月在南寧華南城圓滿舉辦。本屆輕工展，共有300多家企業參展，匯聚了國內和國際商家的品牌產品，吸引了來自東盟國家及「一帶一路」沿綫國家如尼泊爾、巴基斯坦等國家優質的特色產品參展。中國—東盟博覽會輕工展已連續十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。

第6屆中俄博覽會暨第30屆哈爾濱國際經濟貿易洽談會—華南城分會場

由中國國際商會、哈爾濱市人民政府、黑龍江省商務廳、黑龍江省貿促會共同主辦，同時由道外區人民政府、哈爾濱華南城共同承辦的第6屆中俄博覽會暨第30屆哈爾濱國際經濟貿易洽談會華南城分會場於2019年6月15日在哈爾濱華南城隆重啟幕。現場匯聚了來自俄羅斯、白俄羅斯、巴基斯坦、馬來西亞、越南等10多個國家和地區的400多家參展商。哈爾濱華南城充分利用好區域和環境優勢，創造了廣大招商引資機會，肯定了哈爾濱華南城在東北亞經濟區內的重要位置。

鄭州華南城•2019中部(春季)建材家居五金展銷會

2019年5月，由鄭州華南城、華世界集團、好百年家居團隊主辦，河南商報、鄭州市建材商協會、河南潤發物業服務有限公司協辦的2019中部(春季)建材家居五金展銷會在鄭州華南城舉行。此次展銷會成功吸引了來自省內18個地市及周邊省市的客戶前來洽談採購，標志著鄭州華南城已發展成為中原商貿物流行業最具集聚效應、規模效應和引領產城融合發展的標杆與典範。

西安華南城•首屆摩托騎士節

2019年6月，由西安華南城組織策劃的首屆西安華南城騎士節成功於西安華南城舉辦，該活動吸引了眾多參與活動的摩托車及來訪人次，無疑是廣大汽摩汽配供應商和摩托車發燒友的聚集地，為項目區帶來大量客流與商機，同時造就了華南城在西安市摩托車摩友圈的文化品牌影響力。

土地儲備

本集團旨在打造成國內大型的綜合商貿物流平台，物業類型多樣化，以滿足短期及長遠發展的不同需求，靈活配置其租、售或自營的物業組合。長遠而言，本集團將保留不少50%的商品交易中心商鋪、倉儲及物流設施等商業物業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、多功能商辦及公寓和住宅物業將作出售用途，為本集團未來的發展提供所需的現金流。為支持本集團的增長勢頭和收入基礎，本集團將按市場情況及業務需要，適時增購土地。於本報告期間，本集團以人民幣約1.157億元為哈爾濱及鄭州等地的項目增購約46.9萬平方米可建築面積的土地，新增土地的主要用途以倉儲用地為主。

項目	已竣工物業 ⁽¹⁾		建設中物業	將於 2019/20 財年 竣工物業	按已購 土地 將於 2019/20 財年 未來發展 物業 ⁽²⁾	總規劃 建築面積 ⁽³⁾	已購土地規劃 建築面積 (佔總規劃建築 面積百分比) ⁽⁴⁾	
	已售	運營中					預計	預計
深圳華南城	859,400	1,532,900	185,000	-	66,700	2,644,000	2,644,000	100%
南昌華南城	1,406,500	994,400	426,000	-	1,967,500	6,866,000	4,794,400	70%
南寧華南城	675,900	1,277,200	154,300	-	372,600	4,880,000	2,480,000	51%
西安華南城	813,800	980,300	1,127,300	194,200	1,755,200	17,500,000	4,676,600	27%
哈爾濱華南城	577,000	1,260,400	1,008,400	-	2,799,600	12,000,000	5,645,400	47%
鄭州華南城	1,551,200	1,774,700	2,318,700	758,500	4,547,600	12,000,000	10,192,200	85%
合肥華南城	1,560,700	1,188,600	961,300	-	2,282,400	12,000,000	5,993,000	50%
重慶華南城	635,900	1,363,600	583,400	333,800	3,918,900	13,100,000	6,501,800	50%
	<u>8,080,400</u>	<u>10,372,100</u>	<u>6,764,400</u>	<u>1,286,500</u>	<u>17,710,500</u>	<u>80,990,000</u>	<u>42,927,400</u>	<u>53%</u>

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。

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。於本報告期間，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9月30日，本集團總計息債務為325億港元，較2019年3月31日減少18億港元或5.1%；資本負債比率為68.7%（2019年3月31日：68.9%）。此外，於2019年9月30日，現金及銀行存款為92.797億港元（2019年3月31日：93.598億港元）及本集團持有備用銀行授信約154億人民幣。

與去年同期比較，本集團於本報告期間的收入增加11.8%至58.272億港元（2018/19財政年度上半年：52.124億港元），而母公司擁有人應佔核心淨利潤增加19.4%至5.017億港元（2018/19財政年度上半年：4.201億港元）。母公司擁有人應佔淨利潤減少25.9%至6.282億港元（2018/19財政年度上半年：8.482億港元）。每股基本盈利減少至7.75港仙（2018/19財政年度上半年：10.59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

與去年同期比較，本報告期間的收入增加11.8%至58.272億港元（2018/19財政年度上半年：52.124億港元），增加主要原因是由於本報告期間有較多的物業銷售及交付及整體持續性收入增加所致。

	截至9月30日止六個月		
	2019年 千港元	2018年 千港元	變幅 %
物業銷售及融資租賃收入	4,630,099	4,175,933	10.9
銷售交易中心	407,287	820,744	-50.4
銷售住宅物業	4,137,825	3,304,202	25.2
銷售多功能商辦及公寓	58,642	14,752	297.5
融資租賃收入	26,345	36,235	-27.3
持續性收入	1,197,059	1,036,514	15.5
租金收入	389,268	377,609	3.1
物業管理服務收入	324,566	204,768	58.5
其他收入	483,225	454,137	6.4
	5,827,158	5,212,447	11.8

銷售物業及融資租賃收入

銷售物業收入增加11.2%至46.038億港元(2018/19財政年度上半年：41.397億港元)。增加主要原因是由於本報告期間位於合肥、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：

	銷售收入 (扣除銷售稅前*) (百萬港元)		銷售收入 (扣除銷售稅後*) (百萬港元)		已售建築面積 (平方米)		平均售價 (扣除銷售稅前*) (港元/平方米)	
	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年
南昌華南城	12.8	84.9	12.0	80.4	900	6,300	14,000	13,500
– 交易中心	2.1	25.1	1.9	23.8	400	1,100	5,000	21,700
– 住宅物業	10.7	59.8	10.1	56.6	500	5,200	22,000	11,700
南寧華南城	130.9	318.6	122.3	300.9	9,800	29,200	13,300	10,900
– 交易中心	35.7	58.0	32.3	54.5	2,600	4,200	13,700	13,800
– 住宅物業	33.1	245.1	31.4	231.6	3,300	23,300	9,900	10,500
– 多功能商辦及公寓	62.1	15.5	58.6	14.8	3,900	1,700	15,900	9,000
西安華南城	209.7	105.0	193.3	97.2	22,100	13,000	9,500	8,100
– 交易中心	209.7	105.0	193.3	97.2	22,100	13,000	9,500	8,100
哈爾濱華南城	146.0	158.1	139.6	141.9	19,300	22,200	7,600	7,100
– 交易中心	144.8	92.5	138.4	81.8	19,000	11,000	7,600	8,400
– 住宅物業	1.2	65.6	1.2	60.1	300	11,200	4,000	5,800
鄭州華南城	1,842.1	563.7	1,702.2	513.9	174,600	66,200	10,600	8,500
– 交易中心	18.2	563.7	17.5	513.9	1,800	66,200	10,300	8,500
– 住宅物業	1,823.9	–	1,684.7	–	172,800	–	10,600	–
合肥華南城	2,002.1	2,754.9	1,864.2	2,498.0	190,500	284,300	10,500	9,700
– 住宅物業	2,002.1	2,754.9	1,864.2	2,498.0	190,500	284,300	10,500	9,700
重慶華南城	619.7	557.8	570.2	507.4	75,800	78,800	8,200	7,100
– 交易中心	25.6	54.0	23.9	49.5	2,200	3,500	11,400	15,300
– 住宅物業	594.1	503.8	546.3	457.9	73,600	75,300	8,100	6,700
總計	4,963.3	4,543.0	4,603.8	4,139.7	493,000	500,000	10,100	9,100
– 交易中心	436.1	898.3	407.3	820.7	48,100	99,000	9,100	9,100
– 住宅物業	4,465.1	3,629.2	4,137.9	3,304.2	441,000	399,300	10,100	9,100
– 多功能商辦及公寓	62.1	15.5	58.6	14.8	3,900	1,700	15,900	9,000

* 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27.3%至2,630萬港元(2018/19財政年度上半年：3,620萬港元)。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。於本報告期間，本集團與承租人訂立的融資租賃合同約1,800平方米(2018/19財政年度上半年：2,000平方米)，平均單價約14,800港元/平方米(2018/19財政年度上半年：14,700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9月30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86%至94%（截至2018年9月30日：85%至96%）。同時，其他項目也陸續擴展並開始貢獻租金收入。

於本報告期間，本集團的租金收入較去年同期增加3.1%至3.893億港元（2018/19財政年度上半年：3.776億港元）。值得注意的是，好百年家居因持續調整業務，使其收入有所下調，影響了本集團租金收入的增長率。若撇除好百年的租金收入，本集團的租金收入上升10.3%至3.363億港元（2018/19財政年度上半年：3.048億港元）。

物業管理服務收入

物業管理服務收入增加58.5%至3.246億港元（2018/19財政年度上半年：2.048億港元）。物業管理服務收入增加主要是由於在本報告期間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。

其他收入

其他收入增加6.4%至4.832億港元（2018/19財政年度上半年：4.541億港元），增長的主要原因是由於本報告期間分別由奧特萊斯運營的收入增加19.4%至2.013億港元（2018/19財政年度上半年：1.686億港元）及倉儲與物流服務的收入增加45.6%至1.964億港元（2018/19財政年度上半年：1.349億港元）的持續增長所致。

奧特萊斯運營收入增加主要是歸因於其業務量增長。於本報告期間，奧特萊斯運營錄得商城銷售與去年同期比較增加11.1%至人民幣8.316億元（2018/19財政年度上半年：人民幣7.488億元），另外，於本報告期間，倉儲與物流服務收入增加主要是歸因於倉儲租金水平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和持作融資租賃物業的建築成本、借貸成本和地價及各持續性收入業務的運營成本。在本報告期間，銷售成本增加15.7%至35.801億港元(2018/19財政年度上半年：30.955億港元)。銷售成本的增加與本報告期間確認之銷售收入基本一致。

毛利

毛利增加6.1%至22.471億港元(2018/19財政年度上半年：21.170億港元)。於本報告期，毛利率下降至39%(2018/19財政年度上半年：41%)，主要是來源於更多毛利率相對較低比例之住宅物業銷售項目。

其他收入及收益

其他收入及收益減少56.2%至1.723億港元(2018/19財政年度上半年：3.930億港元)，主要是由於來自政府的補貼減少(2019/20財政年度上半年：3,010萬港元；2018/19財政年度上半年：2.401億港元)及回購優先票據之收益減少(2019/20財政年度上半年：1,820萬港元；2018/19財政年度上半年：7,030萬港元)。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益減少68.2%至2.784億港元(2018/19財政年度上半年：8.760億港元)。

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。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

在取得健康的銷售收入增長的同時，本集團的銷售及分銷開支減少6.9%至3.239億港元(2018/19財政年度上半年：3.480億港元)，下降主要由於本報告期間內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7.1%至5.557億港元(2018/19財政年度上半年：5.984億港元)，主要是由於本集團精簡人力資源結構及有效控制行政成本等行動所致。

其他開支

其他開支減少56.7%至9,440萬港元(2018/19財政年度上半年：2.182億港元)。其他開支的減少主要是本報告期間沒有商譽減值(2018/19財政年度上半年：1.342億港元)。

融資成本

融資成本持平於3.023億港元(2018/19財政年度上半年：3.021億港元)。於2019年9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輕微上升至7.34%(2019年3月31日：7.17%)。

稅項

所得稅開支下降26.1%至7.912億港元(2018/19財政年度上半年：10.702億港元)。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。

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9月30日，本集團持有現金及現金等價物及受限制現金92.797億港元(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60.811億港元(2019年3月31日：59.338億港元)。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9月30日，本集團的計息債務為325.001億港元，較2019年3月31日的342.647億港元減少17.646億港元，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2019年9月30日的計息銀行及其他借貸合計為177.194億港元(2019年3月31日：177.387億港元)，其中87.484億港元須於一年內或應要求償還、52.906億港元須於第二年償還、27.348億港元須於第三至第五年償還及9.456億港元須於五年後償還。於2019年9月30日，本集團的計息銀行及其他借貸中約159.637億港元是以若干樓宇、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379.792億港元。

本集團其他計息銀行及其他借貸主要以人民幣為單位，並按每年4.26%至12.35%的利率計息(2019年3月31日：4.08%至12.35%)。此外，於2019年9月30日，本集團持有備用銀行授信約154億人民幣。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(相當於約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9月30日，優先票據的賬面值為125.376億港元。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。

中期票據

於2014年4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，期限最長為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，年利率為8.05%，亦已於2019年4月提早償還。

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運營資金。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運營資金。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，華南國際取得另外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。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%，該發行所得款項主要用作償還本集團現有借款。華南國際將於合適時機發行餘下新的境內公司債券。

於2019年9月30日，華南國際中期票據的賬面值為6.871億港元及境內公司債券的賬面值為15.561億港元。

資本負債比率

本集團於2019年9月30日、2019年3月31日和2018年9月30日的資本負債比率(債務淨額除權益總額)分別為68.7%、68.9%及76.3%。於2019年9月30日、2019年3月31日和2018年9月30日的總負債對總資產比率分別為69.4%、68.0%及68.1%。

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64.0%，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9月30日，本集團流動資產淨值為48.447億港元(2019年3月31日：43.658億港元)，流動比率為1.10(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2019年9月30日，擔保金額為145.163億港元(2019年3月31日：152.190億港元)。

承擔

於2019年9月30日，本集團的已訂約但未計提撥備的未來資本開支金額為139.707億港元(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

本集團於本報告期並無任何收購及出售附屬公司及聯營公司的重大項目。

外匯風險

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

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可與載於本公司2018/19年報財務報表附註50一併閱讀。

項目土地及銷售限制

本集團在發展各項目前均與當地政府簽訂項目協議，以勾劃相關項目長遠的概要藍圖，該等協議一般會就項目土地規模、性質及發展作概要約定，但實質土地的取得、土地面積及取得之條款將按相關規定、當地政府要求、本集團的發展規劃及招拍掛的結果為準。由於各項目的發展期間可能超過十年，本集團及當地政府可能會因應項目發展的需要而協商調整協議內容。

本集團項目土地的取得及建設的進度，除視乎內部之規劃外，亦視乎項目當地政府部門各程序之手續。各地政府的程序和要求各異，因此，本集團對各項目的發展將視乎有關情況而作相應的調整和配合，但由於本集團的項目用地充裕，規劃上具較強的彈性，本集團認為有關情況對本集團的整體發展影響不大。

根據若干項目及土地相關合同和文件，部分項目土地所建之物業存在銷售限制，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9月30日，本集團有僱員約5,130人。本集團僱員人數較2019年3月31日的5,200人下降約1.3%。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。

企業管治守則

於本報告期間，本公司已遵守香港聯合交易所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「管治守則」)之適用守則條文，惟以下守則條文除外：

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。於本報告期間，兩名非執行董事及一名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2019年9月13日舉行之股東週年大會。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行本公司證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，彼等各自確認於截至2019年9月30日止六個月內一直遵守標準守則所載的規定準則。

審核委員會

審核委員會負責檢討及監管本集團的財務申報程序、風險管理及內部監控系統及審閱本公司的財務報表，其書面職權範圍與企業管治守則項下條文及董事會指定審核委員會的職責及職務相符。

審核委員會由李偉強先生(主席)、梁君彥先生、許照中先生及容永祺先生組成。審核委員會全體成員均為獨立非執行董事。

中期業績的審閱

審核委員會及本公司獨立核數師安永會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」，審閱本公司及其附屬公司截至2019年9月30日止六個月的未經審核中期業績。

購買、出售或贖回上市證券

於本報告期間，本公司以每股1.03港元至1.07港元的價格於香港聯交所回購本公司9,902,000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
	<u>9,902,000</u>			<u>10,379,380</u>

全數9,902,000股回購股份已於2019年9月12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。

於本報告期間，本公司的一家附屬公司於公開市場回購部份優先票據的本金額為3,760萬美元，詳情將載於本公司2019/20中期報告財務報表附註內。

除上述披露者外，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

代表董事會
華南城控股有限公司
主席兼執行董事
鄭松興

香港，2019年11月20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、銅紫荊星章、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、銀紫荊星章、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期間之運營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。