

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2024年6月30日止六個月的
中期業績公告**

財務摘要

	截至2024年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至2023年 9月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	變幅*
收入	1,215,271	2,516,175	-51.7%
毛利率	28.5%	17.8%	
期內虧損	(4,311,152)	(621,457)	593.7%
母公司擁有人應佔淨虧損	(4,311,135)	(621,243)	594.0%
每股虧損—基本	(37.68港仙)	(5.43港仙)	

* 本集團於2023年底將財政年度年結日由3月31日更改為12月31日。因此，2024財政期涵蓋截至2024年6月30日止的六個月，而上個財政期則涵蓋截至2023年9月30日止的六個月。因此與本期顯示的數字不可直接比較。

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2024年6月30日止六個月(「2024年上半年」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(「2023/24財政年度上半年」)的比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至2024年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至2023年 9月30日 止六個月 千港元 (未經審核)
收入	4	1,215,271	2,516,175
銷售成本		<u>(868,602)</u>	<u>(2,069,312)</u>
毛利		346,669	446,863
其他收入及(虧損)/收益，淨額	4	(341,673)	113,121
投資物業公平值虧損	4	(1,100,856)	(144,815)
銷售及分銷開支		(75,697)	(100,244)
行政開支		(308,980)	(456,682)
其他開支		(2,910,592)	(174,616)
融資成本	5	(746,390)	(360,190)
應佔聯營公司之利潤		<u>18,364</u>	<u>57,300</u>
稅前虧損	6	(5,119,155)	(619,263)
所得稅回撥/(開支)	7	<u>808,003</u>	<u>(2,194)</u>
期內虧損		<u><u>(4,311,152)</u></u>	<u><u>(621,457)</u></u>

	截至2024年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至2023年 9月30日 止六個月 千港元 (未經審核)
下列各方應佔：		
母公司擁有人	(4,311,135)	(621,243)
非控股權益	(17)	(214)
	<u>(4,311,152)</u>	<u>(621,457)</u>
歸屬於母公司普通股權益持有人之 每股虧損	8	
基本		
一期內虧損	<u>(37.68港仙)</u>	<u>(5.43港仙)</u>
攤薄		
一期內虧損	<u>(37.68港仙)</u>	<u>(5.43港仙)</u>

中期簡明綜合全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	截至2024年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至2023年 9月30日 止六個月 千港元 (未經審核)
期內虧損	<u>(4,311,152)</u>	<u>(621,457)</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>(222,206)</u>	<u>(2,560,879)</u>
期內除稅後其他全面虧損	<u>(222,206)</u>	<u>(2,560,879)</u>
期內總全面虧損	<u><u>(4,533,358)</u></u>	<u><u>(3,182,336)</u></u>
下列各方應佔：		
母公司擁有人	(4,533,278)	(3,181,694)
非控股權益	<u>(80)</u>	<u>(642)</u>
	<u><u>(4,533,358)</u></u>	<u><u>(3,182,336)</u></u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		490,530	543,607
投資物業		44,484,324	45,988,804
使用權資產		303,232	311,462
發展中物業		1,079,994	1,065,512
於聯營公司的權益		3,979,419	3,961,055
透過損益以公平值列賬之金融資產		11	3,724
其他長期應收款項		48,757	81,626
遞延稅項資產		4,861,302	4,049,240
非流動資產總值		<u>55,247,569</u>	<u>56,005,030</u>
流動資產			
持作融資租賃物業		144,608	145,637
持作銷售物業		38,470,136	40,502,022
存貨		12,111	12,993
應收貿易賬款	10	503,780	712,725
預付款項、其他應收款項及其他資產		1,686,852	1,714,334
應收關連方款項		137,686	138,666
受限制現金		859,271	913,556
現金及現金等價物		36,701	230,088
流動資產總值		<u>41,851,145</u>	<u>44,370,021</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	8,193,848	6,893,983
應付聯營公司款項		1,001,354	869,925
應付關連方款項		1,973,237	1,205,832
合約負債		8,760,694	8,936,049
計息銀行及其他借貸		6,448,118	7,403,739
優先票據		10,442,482	8,891,111
透過損益以公平值列賬之金融負債		-	4,618
應付稅項		3,652,896	3,561,011
流動負債總額		<u>40,472,629</u>	<u>37,766,268</u>
流動資產淨值		<u>1,378,516</u>	<u>6,603,753</u>
資產總值減流動負債		<u>56,626,085</u>	<u>62,608,783</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2024年6月30日

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	14,240,217	13,892,041
優先票據	—	1,565,410
透過損益以公平值列賬之金融負債	1,001,806	1,070,077
遞延稅項負債	9,470,891	9,634,930
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	24,712,914	26,162,458
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	31,913,171	36,446,325
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	9,131,812	9,131,812
其他儲備	22,766,928	27,300,002
	<hr/>	<hr/>
	31,898,740	36,431,814
非控股權益	14,431	14,511
	<hr/>	<hr/>
權益總額	31,913,171	36,446,325
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

中期簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

1. 編製基準及其他資料

編製基準

截至2024年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

中期簡明綜合財務報表不包括年度財務報表規定的所有資料及披露，並應與本集團截至2023年12月31日止九個月的年度財務報表一併閱讀。

其他資料

與截至2023年12月31日止九個月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622章)第436條須披露與此等法定財務報表有關的進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部分的規定，向公司註冊處呈交截至2023年12月31日止九個月的財務報表。

本公司核數師已就該截至2023年12月31日止九個月的財務報表作出報告。核數師報告不載有香港《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條所指之陳述。2023財政年度核數師報告意見為無法表示意見及載有核數師在就報告提請有關人士注意與持續經營有關的多項不確定因素之事項。

持續經營基礎

截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得淨虧損43.11億港元。於2024年6月30日，本集團的計息負債即期部分總額為168.91億港元，而其現金及現金等價物為3,700萬港元。期終日期隨後的截至2024年8月30日，有關174.98億港元有息負債之應付本金或利息未依規定在預定還款日期償還(「**違約借款**」)，觸發有息負債總額為132.30億港元(「**交叉違約借款**」)須於要求時償還。

上述情況顯示存在重大不確定因素，對本集團持續經營的能力構成重大疑問。鑒於該等情況，本公司董事已採取多項計劃及措施改善本集團的流動資金及財務狀況，包括：

- (i) 本集團正在聯絡財務顧問，協助其重組違約與交叉違約借款，以在實際可行情況下儘快與所有貸款人達成一致的解決方案；
- (ii) 本集團正在與現有的計息銀行和其他借款貸款人進行談判，以便與他們達成協議，不對本集團採取行動以行使其權利要求立即支付該等借款的本金及利息；
- (iii) 本集團已物色潛在買家，就出售本集團若干物業項目的權益以提高流動資金水平；

- (iv) 本集團繼續採取措施，加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售，並加速收回未收回的銷售款及其他應收款；及
- (v) 本集團繼續採取積極行動收緊針對多項經營開支以及成本控制。

董事會已審閱由管理層編製的本集團現金流量預測，其涵蓋自2024年6月30日起不少於十二個月之期間。彼等認為，經考慮合適的計劃及措施，本集團將有足夠營運資金為其業務提供資金，並履行其自2024年6月30日起十二個月內到期的財務承擔。因此，董事會認為，按持續經營基準編製本集團截至2024年6月30日止六個月中期簡明綜合財務報表屬適當。

儘管如此，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於下列因素：

- (i) 成功及時與貸款人就本集團違約借款進行債務重組；
- (ii) 成功與本集團現有的違約及交叉違約貸款人談判並達成協議，不對本集團採取任何行動以行使其要求立即支付該等借款本金及利息的權利；
- (iii) 成功並及時地實施出售本集團於部份房地產項目中的部分資產權益以提高流動資金水平的計劃；
- (iv) 及時落實加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售的計劃，並加快收回未收回的銷售款及其他應收款；及
- (v) 成功執行積極措施控制行政成本並維持資本支出的控制。

倘本集團未能實現上述計劃及措施並持續經營，則須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，以撥備可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未於該等中期簡明綜合財務報表中反映。

更改財政年度結算日

根據董事會於2023年11月30日通過的決議，本公司的財政年度結算日自2023年12月31日的財政期間開始已從3月31日更改為12月31日，以使財政年度結算日與本公司主要經營附屬公司的財政年期結算日一致，法律要求此中國附屬公司其財政年度結算日定為12月31日。因此，所附本財政期間中期簡明合併財務資料涵蓋2024年1月1日至2024年6月30日的六個月期間。中期簡明合併損益表和其他綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表 and 相關附註所列的相應比較數字涵蓋2023年4月1日至2023年9月30日財政年度的未經審計數字，因此與本期顯示的數字不可比較。

2. 會計政策的變更及披露

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2023年12月31日止九個月之綜合財務報表所應用者一致，惟對本期間財務資料首次採納的以下新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

香港財務報告準則第16號(修訂)	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂)	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號(修訂)	附帶契約的非流動負債
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	供應商融資安排

採納上述經修訂香港財務報告準則並無對本集團的未經審核簡明合併中期財務資料構成重大影響，且未經審核簡明合併中期財務資料中所採納的會計政策並無重大變動。本集團並無提前採納任何已頒佈但尚未生效的其他準則、詮釋或修訂本。

3. 經營分部資料

	物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 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2024年6月30日止六個月				
分部收入：				
對外部客戶銷售	658,491	315,541	241,239	1,215,271
投資物業公平值變動前分部業績	34,942	170,990	140,737	346,669
投資物業公平值變動	<u>-</u>	<u>(1,100,856)</u>	<u>-</u>	<u>(1,100,856)</u>
投資物業公平值變動後分部業績	<u>34,942</u>	<u>(929,866)</u>	<u>140,737</u>	<u>(754,187)</u>
利息收入				11,612
未分配收入及(虧損)/收益				(334,921)
未分配開支				(3,295,269)
融資成本				<u>(746,390)</u>
稅前虧損				<u><u>(5,119,155)</u></u>
於2024年6月30日				
分部資產	51,594,235	36,988,550	1,803,878	90,386,663
對賬：				
未分配資產				<u>6,712,051</u>
資產總值				<u><u>97,098,714</u></u>
分部負債	12,787,217	8,580,503	456,197	21,823,917
對賬：				
未分配負債				<u>43,361,626</u>
負債總額				<u><u>65,185,543</u></u>

	物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 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2023年9月30日止六個月				
分部收入：				
對外部客戶銷售	1,809,390	421,166	285,619	2,516,175
投資物業公平值變動前分部業績	50,031	257,438	139,402	446,871
投資物業公平值變動	<u>-</u>	<u>(144,815)</u>	<u>-</u>	<u>(144,815)</u>
投資物業公平值變動後分部業績	<u>50,031</u>	<u>112,623</u>	<u>139,402</u>	302,056
未分配銷售成本				(8)
利息收入				5,242
未分配收入及收益				165,179
未分配開支				(731,542)
融資成本				<u>(360,190)</u>
稅前虧損				<u>(619,263)</u>
於2023年12月31日(經審核)				
分部資產	53,503,931	37,959,754	1,936,951	93,400,636
對賬：				
未分配資產				<u>6,974,415</u>
資產總值				<u>100,375,051</u>
分部負債	12,947,053	8,344,177	443,817	21,735,047
對賬：				
未分配負債				<u>42,193,679</u>
負債總額				<u>63,928,726</u>

4. 收入、其他收入及(虧損)/收益，淨額、投資物業公平值虧損

收入指扣除銷售稅後竣工物業銷售淨額、租金收入及其他收入(扣除銷售稅及其他銷售相關稅項)。

收入、其他收入及(虧損)/收益分析如下：

	截至2024年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至2023年 9月30日 止六個月 千港元 (未經審核)
收入*		
客戶合約收入	801,687	1,972,552
其他來源收入		
租金收入	315,541	421,166
其他收入	98,043	122,457
	<u>413,584</u>	<u>543,623</u>
	<u>1,215,271</u>	<u>2,516,175</u>
其他收入		
利息收入	11,612	5,242
政府補貼**	526	384
其他	2,198	1,448
	<u>14,336</u>	<u>7,074</u>
(虧損)/收益		
透過損益以公平值列賬之金融負債之公平值收益，淨額	70,232	-
處置透過損益以公平值列賬之金融資產收益	1,767	-
處置一附屬之公司收益	-	105,690
出售物業、廠房及設備之收益	521	169
優先票據修改之虧損	(425,611)	-
匯兌(虧損)/收益，淨額	(2,918)	188
	<u>(356,009)</u>	<u>106,047</u>
	<u>(341,673)</u>	<u>113,121</u>
投資物業公平值虧損	<u>(1,100,856)</u>	<u>(144,815)</u>

* 已包括奧特萊斯運營收入169,889,000港元(截至2023年9月30日止六個月：163,451,000港元)及物流及倉儲服務收入68,057,000港元(截至2023年9月30日止六個月：113,480,000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2024年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至2023年 9月30日 止六個月 千港元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息(包括優先票據)	1,250,195	1,502,638
租賃負債利息	62	794
	<u>1,250,257</u>	<u>1,503,432</u>
減：資本化利息	(503,867)	(1,143,242)
總計	<u><u>746,390</u></u>	<u><u>360,190</u></u>

6. 稅前虧損

本集團的稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	截至2024年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至2023年 9月30日 止六個月 千港元 (未經審核)
已售物業成本	623,549	1,759,359
物業、廠房及設備之折舊	33,471	39,805
減：就發展中物業的資本化折舊	(108)	(117)
	<u>33,363</u>	<u>39,688</u>
使用權資產折舊	6,065	9,424
未計入租賃負債計量的租賃付款	2,557	4,740
應收貿易賬款(沖回)／減值*	(19,534)	33,266
持作銷售物業減值*	2,822,742	—
以權益結算的購股權開支	204	358
	<u><u>2,822,742</u></u>	<u><u>358</u></u>

* 計入中期簡明綜合損益表「其他開支」項內。

7. 所得稅(回撥)／開支

於本期間，香港利得稅乃根據於香港產生的估計應課稅溢利16.5%(截至2023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2023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營運所在省份的現行稅率計提。

根據相關所得稅法，於本期間，中國附屬公司須就各自應課稅收入按法定稅率25%(截至2023年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(回撥)／開支主要部分如下：

	截至2024年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至2023年 9月30日 止六個月 千港元 (未經審核)
即期	120,940	20,033
遞延	(928,943)	(17,839)
	<u>(808,003)</u>	<u>2,194</u>

8. 歸屬於母公司普通股權益持有人的每股虧損

每股基本虧損乃根據母公司普通股權益持有人應佔期內虧損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2024年6月30日及2023年9月30日止六個月所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

每股基本及攤薄虧損的計算乃基於：

	截至2024年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至2023年 9月30日 止六個月 千港元 (未經審核)
虧損		
用於計算每股基本及攤薄虧損之母公司普通股權益 持有人應佔虧損	<u>(4,311,135)</u>	<u>(621,243)</u>
		股數
		2024年 2023年
股份		
用於計算每股基本及攤薄虧損之期內已發行普通股的 加權平均數	<u>11,441,892,848</u>	<u>11,441,892,848</u>

9. 股息

本公司於2024年8月30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2023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2024年6月30日及2023年12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2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2023年 12月31日 千港元 (經審核)
3個月以內	378,168	537,935
超過3個月	<u>125,612</u>	<u>174,790</u>
總計	<u><u>503,780</u></u>	<u><u>712,725</u></u>

11. 貿易及其他應付款項

	附註	於2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2023年 12月31日 千港元 (經審核)
其他應付款項及應計項目		4,663,068	3,710,768
應付票據	(i)	46,774	47,107
預收租金及其他款項		804,108	784,526
租賃負債		870	2,565
應付建築費用及保留金	(ii)	<u>2,679,028</u>	<u>2,349,017</u>
總計		<u><u>8,193,848</u></u>	<u><u>6,893,983</u></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2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2023年 12月31日 千港元 (經審核)
3個月以內	<u>46,774</u>	<u>47,107</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2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2023年 12月31日 千港元 (經審核)
1年內	2,018,670	1,822,364
超過1年	<u>660,358</u>	<u>526,653</u>
總計	<u>2,679,028</u>	<u>2,349,017</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

2024年上半年，受制於整體行業大環境，集團運營依然充滿較大的不確定性。報告期內，集團銷售仍然不理想，流動性持續承壓，現金僅滿足日常運營所需，因此，集團被迫未能支付到期債務，導致大範圍的債務違約。期內，大股東深圳市特區建設發展集團有限公司（「特區建發集團」）支持和協助華南城與國內金融機構進行溝通，優化合同條款，延長還款期限，降低貸款利息，成功減緩集團的現金流壓力。同時集團也委任了境外債務的財務顧問及法律顧問，積極地與境外債權人對債務重組進行溝通，尋求一個全面的債務解決方案，從而爭取儘早化解債務風險。

本集團對銷售去化及招商運營進行重新整合規劃，全力衝刺回款工作目標，並把招商運營提升至目前「保穩定、穩經營」的核心工作。

業務方面，本集團培育和引入包括新能源汽車產業園、家居建材產業、商業連鎖等多重業態，進一步完善園區產業生態圈。重點圍繞園區產業升級、招商運營提升、產業園區配套開發運營、物流冷鏈、物業管理及智能園區等方面，不斷挖掘新的發展模式和增長潛力。同時，華南城全力落實「保交樓、穩民生」，報告期內，鄭州華南城和南昌華南城的部分項目已順利完成交付，其他項目亦在穩步有序推進中。

此外，本集團進一步升級打造管理團隊、穩定園區運營，在降本增效、提升招商運營水平等方面取得成果。商業運營上，各地華南城主動加強各方聯動，積極拜訪行業龍頭企業、商協會和相關政府單位，不斷發掘業務合作潛能，持續引進與華南城業態匹配互補的新產業和新業態。例如，華南城集團與華美立家集團達成合作簽約，共同打造南昌地區最具性價比的家居建材市場；華南城與樂爾樂商業連鎖集團考察洽談，探索商業連鎖合作新模式。

交通配套上，繼去年9月鄭州地鐵華南城車站正式開通運營後，今年5月1日，合肥軌道交通4號線延長線正式開通運營，合肥華南城再添地鐵新幹線。目前全國華南城園區地鐵站已超過20個，交通區域優勢逐漸顯現，這將有利於本集團構建商貿物流產業藍圖。

運營回顧

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，本集團緊貼市場變化，努力提升招商運營水平，持續深化業務轉型，不斷引入新業態，持續挖掘新的增長潛力。報告期內，受制於行業恢復不及預期，投資開發板塊整體業績發展進度緩慢，經營團隊克服大環境所帶來的挑戰，雖然銷售仍然不理想，但在「保交樓」方面取得積極進展。集團大力推動大宗資產銷售，全面向不同客戶推銷華南城的物業。其中鄭州華南城大宗交易取得突破性進展，西安華南城實現多棟品牌館整售，鄭州、南昌華南城均完成部分項目順利交付。同時，特區建發集團積極協助推進本集團的大宗資產出售，並尋求收購的可能性。在管理和團隊建設上，特區建發集團為優化華南城的管理，多次派管理團隊指導及協助華南城的銷售與招商，推進持續經營。另外，集團投資開發板塊力推精細化管理，優化組織架構，確保維持穩定運營。

報告期內，受行業大環境影響，本集團招商工作遇到較大挑戰，不少商戶面臨不同程度的經營困難，導致新增招商難度加大，同時疊加部分租戶退鋪等因素，令集團招商業績及租金收入承壓。商管集團針對市場變化及時反應，對各地華南城的業態需求和產業定位做出靈活調整，因城施策、調整架構、整合資源、升級服務、將產業運營向專業化延伸。同時，本集團亦調整發展戰略，將招

商運營作為「穩經營」的核心工作。報告期內，華南城集團與華美立家集團達成45萬平方米項目簽約，共同打造南昌地區最具性價比的家居建材市場；深圳華南城新簽逾萬平方米酒店品牌，進一步完善園區品質居住選擇。此外，華南城推出首屆線上雲展會，鄭州華南城家居建材五金展銷會、重慶華南城家居建材展、南寧華南城窗簾訂購會同期啟幕，積極帶動商戶經營活力，激活園區人氣。

乾龍物流致力於打造以「園區運營平台」為基礎、以「倉儲服務平台」為核心、以「集運配送平台」為主體的三大業務平台，為客戶提供全供應鏈綜合物流解決方案。報告期內，乾龍物流就物流倉與旺旺集團等潛在優質客戶洽談交流，尋求更多合作契機。

報告期內，華盛奧萊推出13周年系列活動，五一國貨大放異彩，吸引眾多消費者前來參觀採購。活動期間，七城客流量均有所增長，其中鄭州華盛奧萊同比增長51%，合肥華盛奧萊同比增長38%。此外，在中國奧萊會與新華報業傳媒集團揚子晚報共同主辦的第11屆奧萊領秀峰會上，華盛商業斬獲第11屆奧萊領秀峰會「中國奧特萊斯50強」，深圳華盛榮獲「2023-24年度中國奧特萊斯50強」，鄭州華盛摘得「2023-24年度中國奧萊成長之星」獎項。

業績

報告期內，本集團收入減少51.7%至12.15億港元，母公司擁有人應佔淨虧損43.11億港元，每股基本虧損為37.68港仙。

未來前景

展望下半年，本集團會繼續響應國家發展政策，緊跟市場發展需求，不斷優化升級業務結構，繼續保持謹慎的財務管理，加速推進資產去化、招商運營和降本增效，以進一步降低有息負債，致力於實現健康財務結構下的穩定增長。在尚未明朗的宏觀環境下，本集團將肩負社會責任，繼續全力保交樓，不斷深挖宏觀產業政策機遇，以招商運營為核心鞏固發展根基。

本集團將繼續優化債務結構，加大力度去庫存，力爭維持穩健的現金流。本集團亦將尋求更多企業的深化合作，深挖園區資源，創造新的業務增長點。未來集團亦將在國家政策指引下，積極佈局和探索更多新模式、新業態，挖掘更多持續性收入的增長空間，以回報股東、客戶以及業務夥伴對本集團的信任及支持。

最後，我們謹代表董事會，向一直以來信任及支持本集團的股東、客戶以及業務夥伴致以最誠摯的謝意，同時亦向華南城全體管理層及員工致以最衷心的感謝。

聯席主席
李文雄及鄭松興

2024年8月30日

管理層討論及分析

業務回顧

投資開發板塊

投資開發團隊主要專注于項目投資開發建設，為後期招商運營打下紮實基礎。為滿足各地項目的不同需要，本集團於多個項目發展各類商業綜合體；本集團在鄭州、重慶、南昌、深圳等多地均開發有多功能商業及配套的項目。2024年上半年，本集團進一步深化降本增效、去化降槓桿，並優化人才隊伍結構，營造穩定的企業發展環境。各城積極開展庫存去化和大宗銷售工作，其中鄭州華南城大宗交易取得突破性進展，當地政府於今年6月回購逾千套住宅；此外，西安華南城實現多棟品牌館整售；鄭州和南昌華南城均完成部分項目順利「保交樓」。

招商運營板塊

招商運營團隊主要致力於本集團的項目招商及運營管理，為華南城的開發、投資、融資的全價值鏈各環節提供專業的運營、管理服務，業務範圍包括商品交易中心、物流園、酒店、綜合商貿中心、商業街區、鄰里中心、住宅、多功能物業等多種類型物業。

為了更好地統籌與管理相關業務，招商運營團隊從招商管理，商業運營管理，計劃運營，產業研究與商協會對接，以及品牌、企劃、會展四個方面開展工作；圍繞經營指標，加強計劃統籌與經營管理；通過產業、政策研究和商協會、產業資源的對接與挖掘，為不同類型的物業進行業態定位與資源導入，在大招商方面取得了一定的突破，成功在家居建材、五金機電、酒店用品、食品等傳統行業的招商方面取得了較好的業績。另外，招商工作還積極在新能源汽車、香料中藥材、職業技能培訓等方面積極佈局，並在文體、健康、文旅、跨境電商等方面積極探索。運營管理與企劃會展工作，為在營商家提供優秀的運營服務，提升線上線下服務，組織宣傳和會展活動，導入客流和消費需求，助力商家提升經營業績和盈利能力，最大力度進行穩商、扶商、富商。

報告期內，商管集團持續引入優質業態和商戶，進一步提升招商運營和服務水平，於2024年5月30日華南城集團與華美立家集團達成戰略合作，分步在南昌華南城落地總面積達45萬平方米的家居建材品牌館。合肥華南城積極推進新能源汽車產業園的落地。重慶華南城在現有優勢業態基礎上，穩紮穩打推進酒店用品和食品市場擴容，提升經營與服務。西安華南城，持續打造西北最大的五金機電產業集群，鄭州華南城持續打造中原地區最大的家居建材市場和汽摩配市場。各地均舉行了線上線下活動，有效提升了合作商戶經營效益，其中包括華南城舉辦的首屆線上雲展會、鄭州華南城家居建材五金展銷會、重慶華南城家居建材展、南寧華南城窗簾訂購會等。

華南城整體發展藍圖與國家和地方實施的「粵港澳大灣區」、「加快建設全國統一大市場」、「工業上樓」等重大發展戰略高度契合，未來華南城將緊緊圍繞中央和地方產業政策，帶動整體商業環境和商業價值提升，充分利用及發揮國企平台資源優勢，進一步鞏固華南城於商貿物流行業內的領先地位。

奧特萊斯運營

本集團旗下華盛公司專注奧特萊斯商業模式開發和運營，通過專業化、高效的商業資產管理模式不斷提升其商業價值。報告期內，華盛奧萊舉辦13周年系列活動，成功吸引眾多消費者前來參觀採購。活動期間，七城客流量均有所增長，其中鄭州華盛奧萊同比增長51%，合肥華盛奧萊同比增長38%。此外，在中國奧萊會與新華報業傳媒集團揚子晚報共同主辦的第11屆奧萊領秀峰會上，華盛商業斬獲第11屆奧萊領秀峰會「中國奧特萊斯50強」，深圳華盛榮獲「2023-24年度中國奧特萊斯50強」，鄭州華盛摘得「2023-24年度中國奧萊成長之星」獎項，華盛商業首個輕資產項目——珠海華盛奧特萊斯·印象城，也榮獲了「2024-25年度最具期待奧特萊斯」獎。

物流與倉儲服務

本集團旗下乾龍物流是綜合性現代物流企業，旨在打造以「園區運營平台」為基礎、以「倉儲服務平台」為核心、以「集運配送平台」為主體的三大業務平台，為客戶提供全供應鏈綜合物流解決方案。作為電商物流信息產業園區的專業運營公司，乾龍物流大力發展大灣區乃至長三角的物流資源，構建並運營標準化、現代化電商物流產業園，結合大數據、人工智能、自動化設備、可視化、傳感器等各類技術手段和設備應用，全方位向智能化、數字化現代物流轉型升級。未來，本集團將在保證穩健現金流的同時，尋找並投資優質的物流園區。

第一亞太物業(聯營公司)

第一亞太物業作為華南城園區的物業服務提供方，推行多元化物業管理模式，確保穩定收入來源及追求未來可持續發展。住宅、商業、寫字樓、產業園、專業市場、會展等協同發展，因地制宜不斷調整和優化業務重點。經過多年發展，第一亞太物業已擁有國家一級資質物業服務，成為國內少數兼具管理超大型商品交易中心、商用物業以及住宅物業能力的綜合物業管理公司。截至目前，第一亞太物業管理服務項目128個，在管面積近2,300萬平方米。

展會及活動

報告期內，本集團舉辦多項品牌展會及活動，不僅助力園區商戶經營，並積極帶動區域經濟發展。其中包括，深圳華南城舉行的「跨境電商龍崗平湖行」活動，相關政府代表親臨本次活動，不僅為園區企業經貿合作提供了交流平台，更推動了深圳華南城跨境電商產業的集聚發展；重慶華南城會展中心成功開辦第二屆家居建材展，吸引了來自南康、成都、廣東等地近200家家具廠商，同時聯動園區家居建材、食品、汽車汽配、華盛奧特萊斯等業態商戶進行聯合擺展，活動期間到訪人數近3000人，有效提升銷售額；鄭州華南城成功主辦「2024華南城家居建材博覽會暨第12屆鄭州華南城·中部(春季)建材五金展銷會」，本屆展覽會總展出面積達4萬平方米，共有約1500個標準展位集中展出，開展首日便吸引數萬名從全國各地遠道而來的經銷商；南寧華南城舉辦的第8屆春季窗簾訂購會吸引了上千名專業採購商，不僅為商家提供一個展示最新產品和技術的平台，且有效協同帶動區域經濟發展；華盛奧萊舉辦13周年慶系列活動，帶動七城業績，其中鄭州華盛奧萊同比增長51%，合肥華盛奧萊同比增長38%。未來，本集團將繼續開拓籌備多樣品牌展會及活動，積極整合園區資源，促進園區商戶穩定經營，進一步帶動區域經濟發展。

土地儲備

按其獨特且富靈活性的商業模式，本集團將保留物流及倉儲設施、酒店等商業物業及若干的商品交易中心商鋪作為自營或長期出租用途，以獲得穩定持續性收入以及資產增值，而餘下若干商品交易中心商鋪及住宅物業，本集團將逐步出售，為本集團發展提供所需的現金流。

地區	項目主要規劃用途	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 ⁽¹⁾ (平方米)	本集團所持 應佔權益 (%)
本集團及其附屬公司開發的物業				
深圳	交易中心，商業，酒店，倉儲及 其他配套設施	1,023,500	1,750,200	100%
南昌	交易中心，住宅，商業，倉儲及 其他配套設施	1,799,400	3,157,400	100%
南寧	交易中心，住宅，商業，倉儲及 其他配套設施	728,400	2,374,500	100%
西安	商業及其他配套設施	58,200	116,500	100%
哈爾濱	交易中心，住宅，商業，酒店，倉儲及 其他配套設施	2,143,600	6,419,800	100%
鄭州	交易中心，住宅，商業，倉儲及 其他配套設施	3,193,800	8,136,500	100%
合肥	交易中心，住宅，商業，倉儲及 其他配套設施	2,022,000	3,719,400	100%
重慶	交易中心，住宅，商業，倉儲及 其他配套設施	2,339,300	5,892,900	100%
本集團及其附屬公司開發的土地儲備小計			31,567,200	
本集團及其附屬公司開發的土地儲備權益小計			31,567,200	
本集團聯營公司開發的物業				
西安	交易中心，商業，倉儲及其他配套設施	1,444,300	3,202,400	30.65%
本集團聯營公司開發的土地儲備小計			3,202,400	
本集團聯營公司開發的土地儲備權益小計			981,400	
總計			34,769,600	
權益總計			32,548,600	

註：

1. 土地儲備面積等於已竣工可供銷售總建築面積及可出租總建築面積，開發中及持作未來開發的總建築面積的總和(包括公共面積)。

財務回顧

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

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

本集團通過境內外銀行貸款和銀行間及資本市場不同融資渠道積極管理融資結構，以實現最佳資本架構及債務到期組合。截至2024年6月30日，本集團總計息債務為311.308億港元(2023年12月31日：317.523億港元)；資本負債比率為94.7%(2023年12月31日：84.0%)。此外，於2024年6月30日，現金及銀行存款為8.960億港元(2023年12月31日：11.436億港元)。

與去年同期比較，本集團於本報告期間的收入減少51.7%至12.153億港元(2023/24財政年度上半年：25.162億港元)。母公司擁有人應佔淨虧損為43.111億港元(2023/24財政年度上半年：虧損6.212億港元)；而每股基本虧損為37.68港仙(2023/24財政年度上半年：每股基本虧損為5.43港仙)。母公司擁有人應佔虧損及每股基本虧損是主要由於(i)期內物業銷售及交付減少；(ii)投資物業公平值虧損；(iii)存貨減值撥備增加；(iv)融資成本因在建物業的資本化利息減少而有所增加；以及(v)租賃收入下跌。

收入

與去年同期比較，本報告期間的收入減少51.7%至12.153億港元(2023/24財政年度上半年：25.162億港元)，主要是由於本報告期間物業銷售及持續性收入減少所致。

	截至2024年 6月30日 止六個月 千港元	截至2023年 9月30日 止六個月 千港元	變幅 %
物業銷售	658,491	1,809,390	-63.6
持續性收入	556,780	706,785	-21.2
物業租金收入	315,541	421,166	-25.1
其他持續性收入	241,239	285,619	-15.5
	<u>1,215,271</u>	<u>2,516,175</u>	<u>-51.7</u>

銷售物業

銷售物業收入減少63.6%至6.585億港元(2023/24財政年度上半年：18.094億港元)。減少主要原因是由於本報告期間有較少的在之前期間已經完成合同銷售的物業在本期間完成物業交付。由於整體物業市場非常疲軟，期內物業合同銷售比對去年同期錄得深度調整。

物業租賃收入

本集團規劃保留若干商品交易中心商舖作為自營和出租用途。與此同時，本集團亦為已交付及投入使用的交易中心、商舖及住宅的項目提供物業管理服務。由於本集團的物業類型及產業具有多樣化性，本集團商管團隊於本報告期間繼續提供多樣化的租賃服務，以支持各地項目內的不同物業類型及產業的所需。長遠而言，物業租賃收入將是本集團持續性收入的重要組成部分。深圳華南城是本集團項目組合中較成熟的項目，也是物業租賃收入的主要貢獻單位。於本報告期間，因租賃需求下降，本集團的物業租賃收入較去年同一財政年度減少25.1%至3.155億港元(2023/24財政年度上半年：4.212億港元)。

其他持續性收入

其他持續性收入減少15.5%至2.412億港元(2023/24財政年度上半年：2.856億港元)。因第三方物流服務收入減少，物流及倉儲服務收入於本報告期間內減少40.0%至0.681億港元(2023/24財政年度上半年：1.135億港元)，及奧特萊斯營業收入增加3.9%至1.699億港元(2023/24財政年度上半年：1.635億港元)，主要因為期內本集團加大推廣力度吸引客人。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括已售物業的建築成本、資本化利息和土地成本及各持續性收入業務的運營成本。在本報告期間，銷售成本減少58.0%至8.686億港元(2023/24財政年度上半年：20.693億港元)。銷售成本的下降主要由於物業交付項目減少所致。

毛利

毛利下跌22.4%至3.467億港元(2023/24財政年度上半年：4.469億港元)。於本報告期間，毛利率增加至28.5%(2023/24財政年度上半年：17.8%)，主要因為大部份的利潤由高利潤率的持續性收入貢獻所致。

其他收入及(虧損)/收益

於本報告期間，其他收入增加102.7%至0.143億港元(2023/24財政年度上半年：0.071億港元)，主要是由於利息收入增加。另外，其他虧損由去年同期的1.060億港元收益轉為3.560億港元虧損，主要於本報告期內，優先票據修改之虧損所致。

投資物業公平值虧損

投資物業公平值虧損為11.009億港元(2023/24財政年度上半年：虧損1.448億港元) 主要由於租賃需求下降所致。

於各中期及年度財務報告日，本集團均委聘一家獨立專業合資格估價師，以評估本集團的投資物業的公平值。投資物業公平值的改變，將受到各種內部和外部因素的影響，例如出租面積、租金率、可比物業的市場價格等。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支減少24.5%至0.757億港元(2023/24財政年度上半年：1.002億港元)，主要由於本期間產生的廣告費用及銷售佣金減少所致。

行政開支

行政開支降低32.3%至3.090億港元(2023/24財政年度上半年：4.567億港元)，主要是集團實施嚴謹的成本控制措施，節省其他不必要的開支，提升集團營運效率所致。

其他開支

其他開支增加至29.106億港元(2023/24財政年度上半年：1.746億港元)。主要是持作銷售物業減值所致。

融資成本

融資成本增加107.2%至7.464億港元(2023/24財政年度上半年：3.602億港元)，由於在建物業的資本化利息減少導致。

於2024年6月30日，由於財務結構優化，本集團的加權平均融資成本下降至7.0% (2023年12月31日：7.3%)。於2024年6月30日，計息銀行及其他借貸及優先票據的融資成本分別是6.4%及8.2% (2023年12月31日：6.8%及8.2%)。

應佔聯營公司之利潤

於本報告期間，本集團錄得應佔聯營公司之利潤0.184億港元(2023/24財政年度上半年：0.573億港元)，主要是由於本期間一聯營公司(即第一亞太集團)貢獻所致。

稅項

所得稅開支回撥8.080億港元(2023/24財政年度上半年：支出為0.022億港元)。所得稅開支的回撥主要是本報告期間因資產減值而產生的遞延稅款所致。

流動資金及財務資源

本集團主要透過內部產生的資金、銀行及其他借貸、在境內和境外市場發行各種票據和債券，包括但不限於優先票據、短期融資券、中期票據、企業債券和境內公司債券等融資撥付其業務發展及運營所需資金。本集團將一如既往不斷探討不同的融資方式，並拓展其融資渠道。

現金及銀行存款

於2024年6月30日，本集團持有現金及銀行存款為8.960億港元(2023年12月31日：11.436億港元)，其中受限制現金為8.593億港元(2023年12月31日：9.136億港元)。本集團持有的現金及銀行存款主要以人民幣、港元及美元為單位。

借貸及本集團資產抵押

於2024年6月30日，本集團的計息債務為311.308億港元(2023年12月31日：317.523億港元)，本集團的借貸和抵押資產詳見如下。

計息銀行及其他借貸

下表載列本集團計息銀行及其他借貸及本集團以固定或浮動利率計息的借款總額於所示日期的到期情況：

	截至 2024年 6月30日 止六個月 千港元	截至 2023年 12月31日 止九個月 千港元
須償還銀行貸款及其他借貸		
一年內	6,448,118	7,403,739
一年至兩年	6,387,363	4,288,092
三年至五年	3,135,468	4,862,537
五年以上	4,717,386	4,741,412
總額	20,688,335	21,295,780
按固定或浮動利率劃分		
固定利率	8,826,428	6,604,133
浮動利率	11,861,907	14,691,647
總額	20,688,335	21,295,780

於2024年6月30日，本集團的計息銀行及其他借貸中約為195.759億港元是以若干樓宇、投資物業、發展中物業、持作銷售物業及銀行存款作抵押，其賬面總值約為526.878億港元。本集團所有其他計息銀行及其他借貸均以港元、人民幣或美元為單位。

票據之發行

優先票據

報告期內，變動詳情載列如下：

	9.0%	9.0%	4.5%	9.0%	9.0%
	2024年4月	2024年6月	2027年7月	2024年10月	2024年12月
	到期之	到期之	到期之	到期之	到期之
	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據
ISIN	XS2085883119	XS2120092882	XS1720216388	XS2238030162	XS2227909640
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
發行面值	350,000	350,000	300,000	225,000	370,000
於2024年1月1日	288,840	287,180	236,729	202,500	333,000
到期時回購	-	-	(9,469)	-	-
於2024年6月30日	<u>288,840</u>	<u>287,180</u>	<u>227,260</u>	<u>202,500</u>	<u>333,000</u>

上述所有票據在新加坡證券交易所上市及買賣。

本公司無償還於2024年2月到期的若干優先票據的1,200萬美元本金(相當於0.91億港元)及1,300萬美元利息(相當於1.01億港元)，以及無償還2024年4月到期之優先票據本金2.89億美元(相當於22.54億港元)及利息400萬美元(相當於3,100萬港元)，引發優先票據違約或交叉違約。

於2024年4月，應債券持有人的要求，本公司收到受託人發出的若干加速通知，要求立即全額支付2024年6月到期之優先票據、2024年10月到期的優先票據、2024年12月到期的優先票據以及2027年7月到期的優先票據的所有未償還本金以及應計和未付利息。

截至本報告日，本公司尚未償還上述款項。

於2024年6月30日，優先票據的賬面值為104.425億港元(2023年12月31日：104.565億港元)。優先票據由若干附屬公司共同擔保，部份優先票據由若干附屬公司之股份作抵押擔保。

資本負債比率

本集團於2024年6月30日的資本負債比率(債務淨額除權益總額)為94.7%(2023年12月31日：84.0%)。

流動資產淨值及流動比率

於2024年6月30日，本集團流動資產淨值為13.785億港元(2023年12月31日：66.038億港元)，流動比率為1.03(2023年12月31日：1.17)。

或然負債

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

根據2022年12月16日的投資協議，華南城集團有限公司(「賣方」)、華南國際工業原料城(深圳)有限公司(「華南國際」)和西安華南城有限公司(「目標公司」)，授予認購方深圳市深基壹號產業園區投資運營有限公司(「認購方」)認沽期權(「認沽期權」)，據此，倘若干事件未發生，認購方有權自交割後滿54個月之日起，酌情以行使價向賣方和/或華南國際出售其在目標公司所持的全部或部分股份。

行使價應基於以下公式計算，並以現金支付：

$$\text{行使價} = A + A \times B \times C / 360 - D$$

A = 認購方實際支付的認購代價

B = 6.0%的回報率

C = 認購方支付認購代價之日起計至認購方收到行使價之日結束的實際天數

D = 分配給認購方且認購方實際收到的目標公司股息(倘有)

截止本期末，認購方實際支付的認購代價為人民幣35億元。於2024年6月30日，認沽期權的公允價值為10.018億港元，已被確認為透過損益以公平值列賬之金融負債。

承擔

於2024年6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59.104億港元(2023年12月31日：64.306億港元)。

所持的重大投資、附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

截至2024年6月30日止六個月，本集團無收購及出售其他附屬公司及聯營公司的重大投資。

外匯風險

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

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

經濟、商業及其他風險

本集團或會受到整體行業大環境等多重不確定因素影響，或會導致物業銷售及其價格、物業租金及佔有率下降，以及對其提供的配套服務與設施需求的下降。其亦或會導致信貸受限、融資及其他運營成本上升。由於本集團的項目開發需時，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2023年報財務報表附註43一併閱讀。

項目土地及銷售限制

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

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

根據若干項目及土地相關合同和文件，部分項目土地所建之物業存在銷售限制。按本集團商業模式，本集團規劃持有若干交易中心及商業配套設施作租賃和自用，有關銷售限制對本集團的影響不大。

人力資源

於2024年6月30日，本集團有僱員1,769人。本集團致力優化組織架構及人才結構，進一步控制運營成本，僱員的薪酬及其他福利乃參考市況及市場趨勢，以及按彼等的資歷、經驗、職責及表現每年進行檢討。除基本薪金及其他員工福利外，表現優秀且為本集團作出貢獻的僱員亦可獲獎勵酌情花紅及購股權。

企業管治守則

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

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行本公司證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，彼等各自確認於2024年上半年內一直遵守標準守則所載的規定準則。

審核委員會

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

審核委員會由三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，包括李偉強先生(主席)、梁君彥先生、許照中先生及申麗鳳女士。

中期業績的審閱

審核委員會已審閱通過本公司及其附屬公司截至2024年6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，本公司到期贖回部份優先票據的本金額為946.9萬美元。詳情載於「優先票據」一節。

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

代表董事會
華南城控股有限公司
聯席主席
李文雄及鄭松興

2024年8月30日

於本公告日期，本公司聯席主席為李文雄先生(非執行董事)及鄭松興先生(執行董事)；本公司執行董事為耿梅女士、萬鴻濤先生、方玲女士及鄭嘉汶女士；本公司非執行董事為馮星航先生、申麗鳳女士、李愛花女士及鄧津女士；以及本公司獨立非執行董事為梁君彥先生大紫荊勳章、金紫荊星章、太平紳士、李偉強先生、許照中先生太平紳士、徐閔女士及李煦博士。

本公告載有關於本集團本報告期間之營運數據及業務前景之目標及展望等前瞻性陳述(以下簡稱「資料陳述」)，該等資料陳述乃未經審核及按本集團業務計劃、內部資料、若干預測、假設及前提作出，當中可能涉及主觀或不受我們控制的¹因素。該等資料陳述並不構成本集團對未來表現之保證及將受一般行業及經濟狀況、政府政策之變動等因素所影響。據此，本公告內所載列的資料陳述不應視為董事會或本公司對其實現的承諾，故投資者不應過於依賴該等資料陳述。