

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited

華僑城（亞洲）控股有限公司

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號：03366）

截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度業績初步公佈

業績

華僑城(亞洲)控股有限公司(「**本公司**」)的董事會(「**董事會**」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至二零二零年十二月三十一日止年度(「**本期**」)按香港財務報告準則編製之經審核合併業績，以及截至二零一九年十二月三十一日止年度的比較數字。

本集團按香港財務報告準則編製之截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核財務資料載列如下：

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	3	1,306,550	2,071,903
銷售成本		<u>(990,072)</u>	<u>(1,306,174)</u>
毛利		316,478	765,729
其他收入	4	65,646	93,836
其他淨收益	5	465,514	221,979
銷售費用		(97,768)	(103,200)
管理費用		<u>(352,270)</u>	<u>(403,405)</u>
經營利潤		397,600	574,939
融資成本	6(a)	(183,099)	(268,732)
應佔聯營公司之(虧損)／收益		(136,902)	306,063
應佔合營企業之虧損		<u>(939)</u>	<u>(8,150)</u>
稅前利潤	6	76,660	604,120
所得稅開支	7	<u>(101,093)</u>	<u>(354,514)</u>
年度(虧損)／利潤		<u>(24,433)</u>	<u>249,606</u>
歸屬於：			
本公司權益持有人		63,757	266,961
非控股股東		<u>(88,190)</u>	<u>(17,355)</u>
年度(虧損)／利潤		<u>(24,433)</u>	<u>249,606</u>
基本每股(虧損)／盈利 (人民幣元)	9	<u>(0.29)</u>	<u>0.04</u>

綜合損益及其他綜合收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年度(虧損)/利潤	<u>(24,433)</u>	<u>249,606</u>
年度其他綜合收益(扣除稅項及重新分類調整後)		
未來不會重新分類至損益的項目：		
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益投資— 公允價值儲備淨變動(不可撥回)	<u>90,240</u>	<u>166,598</u>
未來可能會重新分類至損益的項目：		
匯兌差額	(87,654)	(164,501)
應佔聯營公司的其他綜合收益	185,243	11,246
處置子公司/聯營公司時累計匯兌差額重新分類至損益	<u>6,270</u>	<u>(1,440)</u>
	<u>103,859</u>	<u>(154,695)</u>
年度其他綜合收益	<u>194,099</u>	<u>11,903</u>
年度綜合收益總額	<u>169,666</u>	<u>261,509</u>
歸屬於：		
本公司權益持有人	257,856	278,864
非控股股東	<u>(88,190)</u>	<u>(17,355)</u>
年度綜合收益總額	<u>169,666</u>	<u>261,509</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
投資性房地產		2,487,968	5,285,739
其他物業、廠房及設備		981,721	2,017,431
持作自用的租賃土地權益		1,228,041	1,596,979
		4,697,730	8,900,149
無形資產		42,702	52,922
商譽		–	570
於聯營公司之投資		4,368,908	5,410,696
於合營企業之投資		1,197,304	302,560
其他金融資產		1,141,530	1,618,292
融資租賃應收款		251,944	382,253
應收賬款及其他應收款	10	–	1,623
遞延稅項資產		76,631	222,012
		11,776,749	16,891,077
流動資產			
交易性金融資產		–	118,480
存貨及其他合約成本		8,302,909	5,767,090
融資租賃應收款		108,679	117,206
應收賬款及其他應收款	10	946,603	880,060
銀行存款及庫存現金		4,274,938	2,681,489
		13,633,129	9,564,325
分類為持作待售之資產		12,079	–
		13,645,208	9,564,325

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款	11	1,554,090	2,875,136
合約負債		1,459,276	512,781
銀行及其他貸款		573,899	2,099,413
關聯方貸款		862,400	913,400
租賃負債		13,330	26,489
即期稅項負債		169,570	791,848
		<u>4,632,565</u>	<u>7,219,067</u>
與持作待售之資產直接相關之負債		<u>1,849</u>	<u>—</u>
		<u>4,634,414</u>	<u>7,219,067</u>
淨流動資產		<u>9,010,794</u>	<u>2,345,258</u>
總資產減流動負債		<u>20,787,543</u>	<u>19,236,335</u>
非流動負債			
銀行及其他貸款		6,032,109	6,016,264
關聯方貸款		1,359,660	59,350
租賃負債		11,265	52,341
遞延稅項負債		159,323	188,932
		<u>7,562,357</u>	<u>6,316,887</u>
資產淨值		<u>13,225,186</u>	<u>12,919,448</u>

二零二零年
人民幣千元

二零一九年
人民幣千元

資本及儲備

股本	67,337	67,337
永續資本證券	5,610,431	5,296,195
儲備	<u>3,752,628</u>	<u>3,982,543</u>
歸屬於本公司權益持有人權益	9,430,396	9,346,075
非控股股東權益	<u>3,794,790</u>	<u>3,573,373</u>
權益總額	<u><u>13,225,186</u></u>	<u><u>12,919,448</u></u>

附註

1 編製基準

該等財務報表已根據香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)的所有相關規定編製，集合條款包括所有個別適用的香港財務報告準則、香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港會計準則(「**香港會計準則**」)及詮釋、香港公認會計準則以及香港公司條例的披露規定。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)相關披露規定。

截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「**本集團**」)以及本集團於聯營公司及合營企業之投資。

編製財務報表的計量基準為歷史成本基準，惟其他權益證券投資按其在會計政策中說明的公允價值列賬除外。

分類為持作待售組別之非流動資產按賬面價值與公允價值減銷售成本之較低者列賬。

本公佈所列示的年度業績未構成本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，但摘取自該等財務報表。

按照香港財務報告準則編製財務報表需要管理層作出重大會計估計，同時要求管理層對本集團會計政策的運用做出判斷。

2 會計政策變動

本集團已在本會計期間對這些財務報表應用了由香港會計師公會發佈的對香港財務報告準則的以下修訂：

- 修訂香港財務報告準則第3號，業務定義。
- 修訂香港財務報告準則第16號，與新型冠狀病毒Covid-19相關的租金優惠

上述進展概無對本財務報告中本集團當期或過往期間的業績和財務狀況的準備或呈報方式產生重大影響。本集團尚未應用在當前會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

3 收入及分部報告

(a) 收入

本集團之主要業務為綜合開發、權益投資及基金業務、融資租賃業務。

收入指向客戶供應貨品及提供服務之銷售價值扣除銷售相關稅金，按業務領域區分的收入分部如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
《香港財務報告準則》第15號範圍內的來自客戶合約的收入		
根據業務種類劃分		
— 銷售物業	792,046	1,329,853
— 銷售主題公園門票	115,817	260,858
— 酒店收入	187,856	191,126
— 基金管理費收入	5,139	—
— 建造合約	—	47,619
— 諮詢服務	—	15,667
	1,100,858	1,845,123
其他來源收入		
— 投資性房地產租賃收入	183,188	205,430
— 融資租賃收入	22,504	21,350
	1,306,550	2,071,903

本集團客戶群體多樣化，僅一名客戶與本集團的交易額超過收入的10%。二零二零年向該客戶銷售物業的收入約為人民幣261,319,000元(二零一九年：無)。

(b) 分部報告

本集團通過由業務板塊(產品及服務)組成的分部管理其經營活動，本集團按照向最高行政管理人員呈報財務資訊一致的方式供其就經營分部分配資源和進行業績評估呈列，本集團有以下三個分部：

- 綜合開發業務：該分部開發和經營旅遊主題公園、開發及銷售住宅、建造合約、開發及管理物業、物業投資及酒店經營。
- 權益投資及基金業務：該分部從事於境內外直接投資、產業基金投資、教育等新型城鎮化產業生態圈投資。
- 融資租賃業務：該分部從事融資租賃業務。

(i) 分部業績、資產及負債

為了評價各個分部的業績及在分部間配置資源，本集團管理層會按照如下的基礎定期審閱歸屬於各報告分部的業績、資產和負債：

分部資產包括歸屬於各分部的所有的有形資產、無形資產及流動資產。分部負債包括歸屬於各分部製造及銷售活動產生的應付款項、應計款項及租賃負債，以及由各分部直接管理的借款等。

收入及開支乃參照分部產生之銷售及開支或因分部應佔之資產產生的折舊或攤銷，分配至各須報告分部。

本集團已將績效評估系統從按被投資方的業務性質分類至投資性質。因此，綜合開發業務板塊下的某些投資轉為股權投資和基金業務板塊。相應地重編了比較數字，以符合當期的財務報告。

衡量呈報分部利潤的指標為稅後「淨利潤」。分部間銷售按照與其他對外交易相似價格計算。

就截至二零二零年和二零一九年十二月三十一日止年度資源分配及評估分部表現提供予本集團最高層行政管理人員有關本集團報告分部的資料載列如下。

	綜合開發業務		權益投資及基金業務		融資租賃業務		合計	
	二零二零年 人民幣 千元	二零一九年 人民幣 千元 (重述)	二零二零年 人民幣 千元	二零一九年 人民幣 千元 (重述)	二零二零年 人民幣 千元	二零一九年 人民幣 千元	二零二零年 人民幣 千元	二零一九年 人民幣 千元
《香港財務報告準則》第15號範圍內的 來自客戶合約的收入								
按收入確認時點劃分								
某個時點	1,095,719	1,797,504	-	-	-	-	1,095,719	1,797,504
一段時間內	-	47,619	5,139	-	-	-	5,139	47,619
	1,095,719	1,845,123	5,139	-	-	-	1,100,858	1,845,123
其他來源收入	183,188	205,430	-	-	22,504	21,350	205,692	226,780
對外交易收入	1,278,907	2,050,553	5,139	-	22,504	21,350	1,306,550	2,071,903
須報告分部本年利潤/(虧損)	271,524	(74,590)	(277,805)	315,637	7,214	2,508	933	243,555
利息收入								
— 銀行存款	12,469	7,805	308	183	508	666	13,285	8,654
— 應收聯營公司	19,370	22,217	-	-	-	-	19,370	22,217
利息支出	(99,628)	(113,186)	(69,187)	(111,504)	(9,270)	(8,463)	(178,085)	(233,153)
本年折舊及攤銷	(352,603)	(334,385)	-	-	-	-	(352,603)	(334,385)
應佔聯營公司之收益減虧損	46,601	(1,405)	(183,503)	307,468	-	-	(136,902)	306,063
應佔合營企業之(虧損)/收益	3,474	(8,157)	(4,413)	7	-	-	(939)	(8,150)
須報告分部資產	16,059,025	18,740,098	5,882,709	5,258,091	375,054	486,381	22,316,788	24,484,570
本年分部非流動資產增加	230,369	2,839,053	-	-	-	-	230,369	2,839,053
須報告分部負債	7,504,714	9,702,587	3,397,869	2,386,942	49,291	75,764	10,951,874	12,165,293
於聯營公司之投資	838,214	1,930,794	3,530,694	3,479,902	-	-	4,368,908	5,410,696
於合營企業之投資	-	279,174	1,197,304	23,386	-	-	1,197,304	302,560

(ii) 須報告分部損益對賬

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
須報告來源於集團外部客戶之分部利潤 未分配總部(費用)／收益	933 <u>(25,366)</u>	243,555 <u>6,051</u>
年度(虧損)／利潤總額	<u><u>(24,433)</u></u>	<u><u>249,606</u></u>

(iii) 須報告分部資產及負債之對賬

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
資產		
須報告分部資產	22,316,788	24,484,570
分部間應收款項抵銷	<u>(26,815)</u>	<u>(25,311)</u>
	22,289,973	24,459,259
未分配總部及企業資產	<u>3,131,984</u>	<u>1,996,143</u>
合併總資產	<u><u>25,421,957</u></u>	<u><u>26,455,402</u></u>
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
負債		
須報告分部負債	10,951,874	12,165,293
分部間應付款項抵銷	<u>(26,815)</u>	<u>(25,311)</u>
	10,925,059	12,139,982
未分配總部及企業負債	<u>1,271,712</u>	<u>1,395,972</u>
合併總負債	<u><u>12,196,771</u></u>	<u><u>13,535,954</u></u>

(iv) 地區資料

下表載列有關(i)來自外部客戶的本集團的收入及(ii)本集團之投資性房地產、其他物業、廠房及設備、持作自用的租賃土地權益、無形資產、商譽、於聯營公司、合營企業之投資及其他金融資產(「特殊非流動資產」)的地區資料。客戶的地區資料根據提供服務或交付貨物及物業的位置釐定。特殊非流動資產的地區資料乃基於資產的實際所在地(對於物業、廠房及設備、持作自用的租賃土地權益及投資性房地產而言)，獲分配的業務所在地(對於無形資產、商譽、其他金融資產而言)，以及業務經營所在地(對於聯營公司、合營企業之投資而言)釐定。

	對外交易收入		特殊非流動資產	
	二零二零 人民幣千元	二零一九 人民幣千元	二零二零 人民幣千元	二零一九 人民幣千元
中國大陸	1,301,771	2,070,316	10,874,022	16,033,336
香港	4,779	1,587	574,152	251,853
	<u>1,306,550</u>	<u>2,071,903</u>	<u>11,448,174</u>	<u>16,285,189</u>

4 其他收入

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
以攤銷成本計量金融資產利息收入：		
— 銀行存款	34,476	68,300
— 應收聯營公司	19,370	22,217
利息收入總額	53,846	90,517
政府補貼	10,972	1,908
預收款中預售房款之沒收定金收入	828	315
非上市權益證券之股息收入	—	1,096
	<u>65,646</u>	<u>93,836</u>

5 其他淨收益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
出售附屬公司之收益	340,972	—
非上市權益證券之實現及未實現之(虧損)/利潤	(9,704)	12,190
匯兌淨收益	132,236	88,578
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益淨額	(597)	40
處置一間聯營公司部分股權的收益	—	72,374
失去重大影響力時而重估保留於前一間聯營公司權益之收益	—	54,090
其他	2,607	(5,293)
	<u>465,514</u>	<u>221,979</u>

6 稅前利潤

稅前利潤計入/(已扣除):

(a) 融資成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息	264,359	261,652
租賃負債利息	3,839	5,105
關聯方貸款利息	90,402	111,773
合同負債重大融資成分的應計利息	—	10,812
	<u>358,600</u>	<u>389,342</u>
總利息支出	358,600	389,342
減：資本化金額*	<u>(175,501)</u>	<u>(120,610)</u>
	<u>183,099</u>	<u>268,732</u>

* 該貸款成本之加權平均資本化率為每年4.22%(二零一九年4.38%)。

(b) 員工成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	298,133	361,875
界定供款退休計劃供款	7,420	23,650
	<u>305,553</u>	<u>385,525</u>

(c) 其他項目

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
無形資產攤銷	9,311	9,392
折舊		
— 自有物業、廠房和設備	239,251	203,798
— 使用權資產	129,293	139,226
	368,544	343,024
減值損失／(減值損失撥回)		
— 應收賬款及其他應收款	1,312	1,085
— 融資租賃應收款	(2,088)	2,929
— 於聯營公司之投資	70,000	—
	<u>69,224</u>	<u>4,014</u>
核數師酬金		
— 審核服務	2,848	2,900
— 其他服務	3,269	2,492
	<u>6,117</u>	<u>5,392</u>
投資性房地產租金收入扣除直接開支人民幣10,222,000 元(二零一九年：人民幣23,457,000元)	172,966	181,793
存貨成本*	622,479	1,089,777

* 存貨成本內有人民幣77,246,000元(二零一九年：人民幣256,673,000元)與員工成本有關，該金額亦已包含於上述各類項目分別披露之總額或附註6(b)內。

7 綜合損益表所示之所得稅

(a) 綜合損益表之稅項為：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項		
本年度企業所得稅撥備(i)	31,341	67,324
以前年度(多)/少撥備	(37,961)	17,527
預扣稅(iii)	47,411	—
	40,791	84,851
中國土地增值稅(ii)	58,832	306,245
	99,623	391,096
遞延稅項		
確認或撥回暫時性差額	1,470	(36,582)
	101,093	354,514

(i) 企業所得稅

根據開曼群島及英屬處女群島之規則及法規，於本年度，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島任何所得稅(二零一九年：無)。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，由於本集團並無任何需要繳納香港利得稅的應課稅溢利，故此本年並無作出香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅條例及規則，中國附屬公司之稅項按中國有關城市之適當現時稅率收取，有關稅率為25%(二零一九年：25%)。

(ii) 中國土地增值稅

銷售物業之收入扣除可抵扣支出(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發支出)均須按有關土地增值30%至60%的累進稅率繳納中國土地增值稅，包含在合併損益表的所得稅中。本集團根據相關中國稅務法規估計中國土地增值稅撥備。實際中國土地增值稅負債最終由稅務部門待物業發展項目完成後決定及稅務部門可能不同意按基準計算的中國土地增值稅。

(iii) 預扣稅

預扣稅是對自二零零八年一月一日後本集團中國大陸子公司的利潤所產生的股利分配以及香港子公司以適用稅率處置內地子公司而獲得的出售收益徵收的。年內，由於出售附屬公司，已於損益中確認預扣所得稅撥備。

於本年內，預扣稅包括對中國大陸公司派發的股息的稅收影響人民幣18,940,000元(二零一九年：無)以及對香港子公司在處置中國大陸公司時獲得的處置收益的稅收影響人民幣28,471,000元(二零一九年：無)。

(b) 所得稅開支和會計利潤按適用稅率計算之對賬：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
稅前利潤	<u>76,660</u>	<u>604,120</u>
稅前利潤名義稅項，按有關司法權區適用的稅率計算	(32,922)	151,030
所得稅稅率差異之稅務影響	(2)	(2)
不可扣減支出之稅務影響	99,349	86,518
無需課稅收入之稅務影響	(59,499)	(140,935)
未確認暫時性差異之稅務影響	91,154	24,775
以前年度之未確認暫時性差異之稅務影響	(3,150)	(14,083)
以前年度(多)／少撥備	<u>(37,961)</u>	<u>17,527</u>
	<u>56,969</u>	<u>124,830</u>
中國土地增值稅	58,832	306,245
中國土地增值稅之稅務影響	<u>(14,708)</u>	<u>(76,561)</u>
	<u>44,124</u>	<u>229,684</u>
所得稅開支	<u>101,093</u>	<u>354,514</u>

根據名義稅項按照10%計算香港附屬公司出售中國大陸附屬公司出售收益。

8 股息

(i) 歸屬於年內應付本公司權益股東之股息：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於報告期末後無建議分派末期股息(二零一九年：每股普通股1.25港仙(相當於每股普通股人民幣1.12分))	<u>-</u>	<u>8,380</u>

報告期間結算日後建議派發的末期股息並無於報告期間結算日確認為負債。

(ii) 歸屬於上一財政年度且於年內獲批准並支付的應付本公司權益股東之股息

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內所批准並支付的有關上一財政年度之末期股息每股普通股1.25港仙(相當於每股人民幣1.14分)(二零一九年：每股普通股22.00港仙(相當於每股人民幣19.71分))	<u>8,558</u>	<u>144,829</u>

9 基本每股(虧損)/盈利

(a) 本公司普通股股東應佔(虧損)/利潤

	二零二零 人民幣千元	二零一九 人民幣千元
歸屬於本公司權益持有人應佔利潤	63,757	266,961
減：歸屬於永續資本證券持有人	<u>(283,209)</u>	<u>(238,615)</u>
歸屬於本公司普通股股東應佔(虧損)/利潤	<u>(219,452)</u>	<u>28,346</u>

(b) 普通股股份加權平均數

	二零二零年 千股	二零一九年 千股
普通股股份	<u>748,366</u>	<u>748,366</u>

由於在該兩年內均無已發行具有攤薄潛力之普通股，因此並無呈列每股攤薄虧損。

10 應收賬款及其他應收款

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收賬款		
— 應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	—	16,345
— 應收第三方款項	13,042	13,630
	13,042	29,975
減：呆壞帳減值撥備	(228)	(1,095)
	12,814	28,880
其他應收款項：		
— 應收聯營公司款項(註(i))	113,634	95,360
— 應收中間控股公司款項	1,094	—
— 應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項(註(ii))	708,727	17,007
— 應收第三方款項	66,865	64,384
	890,320	176,751
減：呆壞帳減值撥備	(325)	(12,717)
	889,995	164,034
以攤銷成本計量之金融資產	902,809	192,914
押金保證金及預付款(註(iii))	43,794	688,769
	946,603	881,683
呈現為：		
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產(註(iv))	—	1,623
流動資產	946,603	880,060
	946,603	881,683

註：

- (i) 除按每年2.5%計息(二零一九年：2.5%)的款項人民幣72,401,000元(二零一九年：人民幣16,891,000元)外，應收聯營公司、中間控股公司、同屬最終控股公司控制的附屬公司及其他關聯公司款項為無抵押、免息及於要求時償還。
- (ii) 於二零二零年十二月三十一日，應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項包括出售成都華僑城的價款人民幣706,416,000元。
- (iii) 二零一九年，本集團訂立一份土地授予合同以在中國大陸取得土地，並已預付代價人民幣510,000,000元，並確認為購買土地的按金。截至二零二零年十二月三十一日，土地的收購已完成，預付款已轉至存貨。
- (iv) 於二零二零年十二月三十一日，預期所有應收及其他應收款項將於一年內收回。

賬齡分析

於報告期間結束時，應收賬款及其他應收款中之應收賬款及應收票據(扣除呆壞賬減值撥備)，以發票日期算其賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年以內	4,344	28,734
一至二年	8,470	146
	<u>12,814</u>	<u>28,880</u>

11 應付賬款及其他應付款

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付賬款及應付票據：		
－應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	7,957	24,058
－應付第三方款項	464,199	1,162,468
	<u>472,156</u>	<u>1,186,526</u>
其他應付款項：		
－應付聯營公司款項	80,520	132,431
－應付合營企業款項	－	210,932
－應付中間控股公司款項	－	45,514
－應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	343,740	331,014
－應付其他關聯公司款項	－	249,900
－應付第三方款項	413,524	535,187
	<u>837,784</u>	<u>1,504,978</u>
應付利息：		
－應付一間聯營公司款項	54,798	36,417
－應付一間合營公司款項	－	7,686
－應付中間控股公司款項	36,350	21,369
－應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	71	71
－應付其他關聯公司款項	49,605	13,737
－應付第三方款項	29,168	29,915
	<u>169,992</u>	<u>109,195</u>
以攤銷成本計量之金融負債	1,479,932	2,800,699
押金保證金(註)	74,158	74,437
	<u>1,554,090</u>	<u>2,875,136</u>

註：於二零二零年十二月三十一日，除保證金人民幣48,361,000元(二零一九年：人民幣73,558,000元)預計將於一年後支付外，其他應付賬款、預提開支及押金保證金預計將於一年內支付。

截止至二零二零年十二月三十一日，保證金中包含應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項人民幣15,919,000元(二零一九年：人民幣1,564,000元)。

賬齡分析：

截至二零二零年十二月三十一日，應付帳款的賬齡根據發票日期進行如下分析：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	458,241	1,118,073
一至兩年	10,395	33,552
兩至三年	3,339	2,640
大於三年	181	32,261
	<u>472,156</u>	<u>1,186,526</u>

管理層討論及分析

經營業績與業務回顧

二零二零年上半年，新冠疫情突襲全球，世界經濟不穩定性因素增多，但危機中孕育新機，變局中開啟新局。下半年，伴隨國內疫情得到有效控制，經濟復甦勢頭良好，投資氣氛整體得以改善。本集團積極把握市場機遇，調整資產結構，於募資困境中執著堅持，資產管理規模穩步提升；在投資標的選擇上堅守價值，通過股權直投、產業基金等方式完成城鎮化股權項目及基金投資；在退出方式上持續創新，借助境外基金實現項目退出，並形成可複製的退出模式，提升資產周轉速度。本集團將以專業和產業的優勢，持續優化「募投管退」資管閉環，打造全方位的資產管理能力。

於本期內，本集團實現經營收入約為人民幣13.07億元，較二零一九年同期下降約36.9%，主要原因為成都華僑城項目的收入下降所致；此外，本公司的權益持有人應佔溢利約為人民幣0.64億元，較二零一九年同期下降約76.1%，主要由於股權投資及基金業務利潤下滑。

綜合開發業務

二零二零年，中國房地產市場經受疫情考驗。銷售上，一季度受影響最為顯著，但自二季度以來市場逐步恢復，全年維持增長，長三角、粵港澳大灣區走勢向好。政策上，在「房住不炒、因城施策」的主基調背景下，全年整體呈現前松後緊態勢，維護市場平穩健康發展。產品上，改善型產品在新房市場中表現亮眼，需求持續釋放。

本集團投資的綜合開發項目重點佈局長三角、粵港澳大灣區等核心都市圈區域城市，改善型產品居多。雖受疫情影響，新獲取項目均通過追趕工期於本年年底實現開盤推售，物業銷售把握政策節奏、加快去化，並實現成都華僑城和西安華僑城置地項目的股權退出。於本期內，本集團綜合開發業務實現收入約為人民幣12.79億元，較二零一九年同期下降約37.6%；本公司權益持有人應佔之分部溢利約為人民幣3.60億元，而二零一九年同期則為虧損約人民幣5,724萬元。

本集團各項目經營情況如下：

序號	項目名稱	所在位置	土地用途	土地面積 (萬㎡， 全口徑)	計容建築 面積 (萬㎡， 全口徑)	獲取方式	權益比例	項目階段
1	合肥華僑城半湯 溫泉小鎮項目	合肥	住宅+商業+ 酒店+水公園	41.5	34.5	招拍掛	51.00%	推售中
2	合肥空港國際 小鎮項目	合肥	住宅+商業+酒店	69.5	84.8	招拍掛	51.00%	推售中
3	中山禹鴻項目	中山	住宅	9.1	27.2	股權收購	21.00%	推售中
4	上海蘇河灣項目	上海	住宅+商業+酒店	7.1	43.0	股權收購	50.50%	推售中
5	重慶華僑城 置地項目	重慶	住宅	18.0	44.0	招拍掛	49.00%	推售中

合肥空港國際小鎮項目(本公司持有51%權益)

合肥空港國際小鎮項目首期地塊位於合肥空港經濟示範區核心區。合肥空港經濟示範區為安徽省省級項目，集聚集成電路、新能源汽車、5G及人工智能等高新科技產業，吸引海內外高端人才。於本期內，華僑城合肥空港國際小鎮項目展示中心落地，展示項目「後城鎮化開發示範」的開發願景與「科技創新+文化創意」的開發理念，成為合肥網紅打卡地。於本期內，實現合約銷售面積及銷售金額分別約23.86萬平方米和約人民幣24.70億元。

合肥華僑城半湯溫泉小鎮項目(本公司持有51%權益)

合肥市華僑城半湯溫泉小鎮項目地塊位於巢湖全局旅遊核心區，緊鄰安徽省唯一的國家級旅遊度假區—合肥市巢湖半湯溫泉養生度假區。自項目開啟以來，合肥華僑城半湯溫泉小鎮先後開展了「小鎮生活美學季」、國慶嘉年華、「非遺工坊」等活動及文旅體驗，引發巢湖文化的廣泛傳播。於本期內，項目實現合約銷售面積及銷售金額分別約0.21萬平方米和約人民幣0.29億元。

中山禹鴻項目(本公司持有21%權益)

於本期內，本集團持有中山禹鴻房地產開發有限公司(「中山禹鴻」) 21%的股權。該項目位於中山市火炬開發區，享有粵港澳大灣區科技產業創新重要基地的區位優勢。中山禹鴻項目一期高層住宅已於二零二零年十月開始銷售。於本期內，項目實現合約銷售面積及銷售金額分別約4.94萬平方米和約人民幣9.44億元。

上海蘇河灣項目(本公司持有50.5%權益)

上海蘇河灣項目位於上海市內環核心區域，蘇州河與黃浦江畔的交匯處，和外灘一脈相連，與陸家嘴隔江相望，擁有稀缺的景觀資源。項目融合人文藝術、時尚商業、高端居住、都市娛樂為一體。於本期內，實現合約銷售面積及銷售金額分別約0.72萬平方米和約人民幣5.18億元；結算面積及結算金額分別約0.74萬平方米和約人民幣5.32億元。旗下運營的寶格麗酒店通過精細化管理等多種方式克服疫情影響，全年收入與去年基本持平。

重慶華僑城置地項目(本公司持有49%權益)

重慶華僑城置地項目位於重慶市北部新區禮嘉組團項目周邊有歡樂谷主題公園，可遠眺嘉陵江全景。於本期內，實現合約銷售面積及銷售金額分別約4.79萬平方米和約人民幣6.95億元；結算面積及結算金額分別約11.18萬平方米和約人民幣16.63億元。

工業產業園項目

於本期內，本集團在江蘇蘇州、安徽滁州和廣東惠州等地擁有工業產業園項目，已推出可租賃面積約為17.9萬平方米，園區運行良好，全年租金收入超人民幣2,154萬元。

股權投資及基金業務

二零二零年，新冠疫情帶來宏觀經濟下行壓力，疊加監管環境趨嚴，股權投資市場募資難度進一步加大，行業集中度提升，市場呈現國資背景機構活躍度較高等結構化趨勢。伴隨國內疫情得到控制，二零二零年下半年股權投資數量及金額明顯好轉，成熟期和擴張期企業成為投資熱點，早期企業遇冷。疫情以及中美貿易和產業爭端提高了投資機構對醫療、高端製造、科技等行業關注，相關領域的投資活躍顯著提升。年內，科創板平穩運行首個完整年度，試點註冊制改革，退出渠道拓寬。

本集團作為華僑城集團旗下唯一境外上市公司，具備靈活鏈接華僑城集團文化、旅遊、科技等優勢產業資源的能力。股權直投及基金管理業務將立足於長三角及粵港澳大灣區，以文化、旅遊、科技、教育、消費、大健康、新型城鎮化等行業為重點投資領域，充分發揮產業資本投資及併購優勢，加強投資管理效能，探索協同聯動途徑，促進被投企業快速發展。

截至2020年底，本集團基金管理及參與投資總規模約43億人民幣，較上年增長約19.4%。募資上，本集團聯合東莞產業母基金、粵科等知名國資機構，設立旗下主動管理基金華僑城旅文科技基金，規模為3億人民幣，投資方向為文化旅遊、信息技術、人工智能、新零售(消費)、現代教育等領域。投資上，本集團旗下的廈門華僑城潤禹基金成功完成募資規模的全額投資，實踐出可持續的快周轉投資產品；同時，本集團與建銀國際合作設立境外基金投資西安華僑城置地項目，規模約8.50億港幣，本集團持有基金份額約49%。於本期內，本集團在二級市場退出同程藝龍股份，回籠資金約5.55億港幣。

於本期內，本公司權益持有人應佔之分部虧損約為人民幣2.78億元，而二零一九年同期則為溢利約人民幣3.16億元，主要因為於聯營公司之投資產生虧損所致。

融資租賃業務

於本期內，本集團融資租賃業務實現收入約為人民幣2,250萬元，較二零一九年同期上升約5.4%；本公司權益持有人應佔之分部溢利約為人民幣721萬元，較二零一九年同期增長約187.6%。於本期內，融資租賃業務存量項目回款情況良好。截至二零二零年底，本集團融資租賃業務總資產規模約為3.8億人民幣。

財務回顧

於二零二零年十二月三十一日，本集團總資產約為人民幣254.22億元，較二零一九年十二月三十一日下降約3.9%；本集團權益總額約為人民幣132.25億元，較二零一九年十二月三十一日上升約2.4%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團實現收入約人民幣13.07億元，較二零一九年同期下降約36.9%，其中：綜合開發業務收入約人民幣12.79億元，較二零一九年同期下降約37.6%，主要因為成都華僑城項目的收入下降所致；融資租賃業務收入約人民幣2,250萬元，較二零一九年同期上升約5.4%，主要因為當期業務增加所致。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團毛利率約為24.2%（二零一九年：約37.0%），較二零一九年同期下降12.8個百分點，其中：綜合開發業務的毛利率約為22.8%，較二零一九年同期下降13.5個百分點，主要因為本集團於二零二零年積極減少存貨積存，加快毛利率較低的尾盤項目退出，盤活存量資金；融資租賃業務的毛利率約為57.6%，與去年同期相約。本公司權益持有人的綜合開發業務應佔邊際純利率約為28.1%，比二零一九年上升30.9個百分點，主要因為當期出售成都華僑城項目及西安華僑城置地項目實現利潤所致；融資租賃業務的應佔邊際純利率則約為32.1%，比二零一九年上升20.4個百分點，主要因為當期有減少因二零一九年擴大融資租賃業務期間所產生的管理費用所致。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人的應佔溢利約為人民幣0.64億元，較二零一九年同期下降約76.1%，其中：綜合開發業務的應佔溢利約為人民幣3.60億元，而二零一九年同期則為虧損約人民幣5,724萬元，主要原因為當期確認了出售成都華僑城項目及西安華僑城置地項目所實現的利潤所致；融資租賃業務的應佔溢利約為人民幣721萬元，較二零一九年同期上升約187.6%；主要原因為管理費用減少所致。投資及基金業務的應佔虧損約為人民幣2.77億元，而二零一九年同期則為溢利約人民幣3.16億元，主要原因為於聯營公司之投資產生虧損所致。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，歸屬於本公司股東的每股基本虧損約為人民幣0.29元，二零一九年同期為每股基本盈利約人民幣0.04元；年度虧損約為人民幣0.24億元，而二零一九年同期則為年度利潤約人民幣2.50億元，主要原因為於聯營公司之投資產生虧損及所致。

受「新冠」疫情對全球經濟的影響，本集團審慎重新評估於聯營公司之權益的可收回金額。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團對於聯營公司之權益確認了人民幣7,000萬元的減值損失，其金額指通過估計本集團在聯營公司預期產生的估計未來現金流量的現值中所佔份額計算得出的使用價值。

銷售費用及管理費用

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的銷售費用約人民幣0.98億元(二零一九年：約人民幣1.03億元)，較二零一九年同期減少約5.3%，主要原因為綜合開發業務收入的下降引致銷售佣金及廣告費用的減少。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的管理費用約人民幣3.52億元(二零一九年：約人民幣4.03億元)，較二零一九年同期減少約12.7%，其中：綜合開發業務的管理費用約人民幣2.34億元(二零一九年：約人民幣2.82億元)，較二零一九年同期減少約17.2%，主要原因為收入減少導致相關成本減少所致；融資租賃業務的管理費用約人民幣390萬元(二零一九年：約人民幣484萬元)較二零一九年同期減少約19.3%，主要原因為專業顧問費減少所致；投資及基金業務的管理費用約人民幣1,655萬元(二零一九年：約人民幣1,673萬元)，與二零一九年同期相約。

利息支出

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的利息支出約人民幣1.83億元(二零一九年：約人民幣2.69億元)，較二零一九年同期下降約31.9%，其中：綜合開發業務的利息支出約人民幣1.00億元(二零一九年：約人民幣1.13億元)，較二零一九年同期減少約12.0%，主要原因為加權平均貸款利率減少所致；融資租賃業務的利息支出約人民幣927萬元(二零一九年：約人民幣846萬元)，較二零一九年同期增加約9.5%，主要原因為加權平均貸款額增加所致；投資及基金業務的利息支出約人民幣6,919萬元(二零一九年：約人民幣1.11億元)，較二零一九年同期減少約38.0%，主要原因為加權平均貸款利率下降所致。

股息

經考慮公司長遠發展及積極參與潛在的投資機會，董事會建議不派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一九年：每股普通股1.25港仙)。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二零年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣132.25億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣129.19億元)；流動資產約為人民幣136.45億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣95.64億元)；流動負債則約為人民幣46.34億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣72.19億元)。於二零二零年十二月三十一日的流動比率約為2.94，較二零一九年十二月三十一日上升1.62(二零一九年十二月三十一日：約1.32)，主要原因為本集團於當期出售成都華僑城項目及西安華僑城置地項目。本集團一般以內部產生的現金流，以及銀行提供的信貸備用額和股東貸款作為業務的營運資金。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣66.06億元，其中約人民幣20.78億為定息貸款(二零一九年十二月三十一日：未償還銀行及其他貸款約為人民幣81.16億元，其中並無定息貸款)。於二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率1.33%至4.75%(二零一九年十二月三十一日：年利率為3.37%至4.99%)。部份銀行貸款由本集團若干資產作為抵押及本公司若干關聯公司提供公司擔保。本集團的資產負債比率(即包括應付票據及貸款之借貸總額除以總資產)於二零二零年十二月三十一日約34.7%，較二零一九年十二月三十一日的約34.4%上升0.3個百分點，與去年同期相約。

本集團於二零二零年十二月三十一日的未償還銀行及其他貸款總額中港幣貸款約35.56億元，約佔53.8%（二零一九年十二月三十一日：約61.9%）；人民幣貸款約30.50億元，約佔46.2%（二零一九年十二月三十一日：約38.1%）。本集團於二零二零年十二月三十一日的現金及現金等價物總額中美元約佔0.4%（二零一九年十二月三十一日：約58.5%），人民幣約佔59.4%（二零一九年十二月三十一日：約32.9%），港幣約佔40.2%（二零一九年十二月三十一日：約8.6%）。

本集團的流動資金狀況保持穩健。本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港幣及美元計值。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的營運或流動資金未曾因匯率波動而面臨任何重大困難或影響。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團未採用任何訂立遠期外匯買賣合同等重大金融工具以作外匯風險對沖用途。

或然負債

本集團已與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

管理層認為本集團不會於擔保年內因有關擔保遭受損失，是由於倘若買家拖欠銀行款項，銀行有權出售相關物業，通過收回的出售款以彌補買家的逾期款項。管理層亦認為，相關物業的市值足以填補本集團所擔保的未償還按揭貸款。因此就這些擔保而言，無需確認相關負債。

於二零二零年十二月三十一日，向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保合計約人民幣1.00億元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣3.22億元）。

二零二一年展望

綜合開發業務

二零二一年，隨著房地產行業長效機制的建立及落實，預計未來政策將保持一致性，在「房住不炒，因城施策」的主基調下，強化風險控制、深耕核心區域、發揮品牌及產品力將成為保持競爭優勢的順勢之道。

本集團將加快高品質的特色綜合開發項目開發進程，持續推進存量物業去化退出，加快資產周轉速度，精細化管控成本，提高資金利用效率。同時，積極獲取低成本土地，儲備長三角、粵港澳大灣區等核心都市圈區域綜合開發項目。

二零二一年，本集團各綜合開發項目規劃如下：合肥空港國際小鎮項目將推售住宅及商業，推售面積約20.1萬平方米。合肥華僑城半湯溫泉小鎮項目將推售住宅及商業，推售面積約11.2萬平方米，酒店及部份商業擬計劃於二零二一年下半年開工。中山禹鴻項目將持續推進高層住宅的銷售計劃，推售面積約9.26萬平方米。上海蘇河灣項目及重慶華僑城置地項目等將繼續加大產品去化力度。

股權投資及基金業務

二零二一年，私募股權投資行業將在調整中迎來新一輪發展契機。隨著政策鼓勵銀行、保險等長線資金進入，支持力度不斷加大，私募股權投資行業或將迎來更多源頭活水。全面註冊制將持續推行，退出渠道更為多樣。同時，行業競爭加劇，金融監管升級，回歸價值投資、注重風險控制和強化投後管理將成為投資機構的發展制勝之基。受益於此，產業資本將迎來良好的投資佈局時點。此外，全球經濟下行壓力加大，不確定性因素帶動避險情緒升溫，中後期成熟企業亦將越發獲得資金關注。

二零二一年，本集團將積極落實既定戰略。募資上，本集團將持續以政府引導基金、行業優質企業等為主要合作夥伴，擴大基金管理規模。投資上，本集團將結合股權直投、產業基金等方式，合理搭配短、中、長期項目投資，僑潤投資合夥企業將繼續加快推進粵港澳大灣區、長三角經濟區及其他地區的城鎮化項目公司股權投資；華僑城旅文科技基金將積極尋找具有成為細分領域龍頭潛力的優質企業，審慎篩選優質項目，2021年初已投資家居互聯網平台麗維家、船用電力驅動系統研發及製造公司逸動科技。管理上，本集團將積極儲備優質股權投資項目，在華僑城集團優勢產業內加強與被投企業的投後賦能。同時，公司將繼續優化投後管理體系，加強針對所投企業的風險識別與應對能力，將投資風險降到最低。退出上，本集團股權投資項目及基金投資將迎來部分退出，貢獻投資收益，亦帶來資金回流。

僱員及酬金政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團共聘用約314名全職員工。本集團主要根據行業薪酬水平、僱員經驗及表現釐定基本薪酬，並給予全體員工平等機會。僱員薪酬維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且參考有關勞工市場及經濟市況趨勢。董事薪酬乃根據市況及各董事之職責等多項因素釐定。除基本酬金和法定福利以外，本集團還參考集團業績和員工個人表現酌情發放花紅。

重要事項

出售天立教育之上市證券

二零二零年一月三日，華昌國際有限公司(「華昌國際」)，本公司之附屬公司，於市場上進行一連串交易及透過大宗交易出售合計共42,666,000股天立教育股份，進一步減持後，本集團不再持有任何天立教育股份。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年一月三日之公告。

成立東莞市華僑城旅文科技投資合夥企業(有限合夥)

二零二零年三月六日，本公司間接全資附屬公司華僑城華鑫、深圳華友與東莞市產業投資母基金有限公司、廣東省粵科松山湖創新創業投資母基金有限公司、東莞市倍增計劃產業併購母基金合夥企業以投資為目的成立有限合夥企業並訂立有限合夥協議，合夥人對合夥企業認繳出資額為人民幣3億元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年三月六日之公告。

重續融資租賃及保理框架協議

由於二零一九年融資租賃及保理框架協議將於二零二零年六月十八日屆滿，故於二零二零年五月十八日，本公司直接全資附屬公司華僑城融資租賃與華僑城集團及華僑城股份訂立協議，據此，華僑城融資租賃同意分別向華僑城集團及華僑城股份提供融資租賃及保理服務。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年五月十八日之公告以及日期為二零二零年五月二十九日之通函。

發行8億美元永續資本證券

本公司分兩次共發行本金總額為8億美元的由華僑城集團提供無條件擔保的永續資本證券並分別於香港聯合交易所有限公司上市，初始分派率為4.5%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年七月六日及七月九日之公告以及七月十五日及八月二十五日之上市通告。

就成都歡樂谷訂立融資租賃協議

二零二零年八月十三日，本公司的間接非全資附屬公司成都天府華僑城實業發展有限公司(「**成都華僑城**」)與招銀金融租賃有限公司訂立融資租賃協議，據此：(i)招銀金融租賃有限公司有條件地同意購買成都華僑城目前擁有的成都歡樂谷所使用的若干娛樂及配套設施(如過山車及水上樂園設施)；及(ii)收購後，招銀金融租賃有限公司有條件地同意將租賃資產租予成都華僑城，租賃期為36個月。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年八月十三日之公告以及日期為二零二零年九月三十日之通函。

轉讓成都華僑城的50.99%權益及債務

耀豪國際有限公司(「耀豪國際」)與華僑城(成都)投資有限公司(「華僑城成都投資」)及成都華僑城於二零二零年九月四日訂立股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣10.92億元轉讓成都華僑城的50.99%權益予華僑城成都投資；耀豪國際、華僑城成都投資與成都華僑城於二零二零年九月四日訂立債務轉讓協議，內容有關將金額為人民幣1.60億元的債務由耀豪國際轉讓予華僑城成都投資。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年九月四日之公告以及日期為二零二零年九月三十日之通函。

認購開曼基金49%權益及出售目標公司部分權益

本公司及HNW Investment Fund Series SPC於二零二零年十二月八日訂立合作協議，內容有關(其中包括)(i)以認購金額不超過417百萬港元認購不超過Serica獨立投資組合的49%權益，(ii)以約2,037百萬港元的總代價出售港名有限公司(「港名」)之全部已發行股份(包括港名全部資產、權益及負債)及(iii)向其他投資者發出彼等各自參與股份的購回選擇權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十二月八日之公告以及日期為二零二零年十二月十五日之通函。

出售同程藝龍之上市證券

華昌國際於市場上進行一連串交易出售同程藝龍上市證券，六次出售後，本集團持有70,549,880股同程藝龍股份，佔於二零二零年十一月三十日同程藝龍已發行股本約3.25%。有關進一步詳情，請參閱本公司二零二零年八月二十八日、十一月十一日、十一月十七日、十一月二十日、十二月二日及十二月十八日有關六次出售事項之公告以及日期為二零二零年十二月三十一日之通函。

期後事項

進一步出售同程藝龍之上市證券

華昌國際於市場上進行一連串交易出售同程藝龍上市證券，截止本公告日期，本集團持有46,925,080股同程藝龍股份，約佔二零二一年二月二十八日同程藝龍已發行股本的2.14%。進一步詳情，請參閱本公司二零二一年二月十七日、二月十九日及二月二十五日之公告。

成立廈門僑潤投資合夥企業(有限合夥)

二零二一年二月二十三日，深圳華友及深圳華僑城港亞(兩者均為本公司的間接全資附屬公司)與潘興資本管理(深圳)有限公司、上海煦翔貿易有限公司及廈門中茂益通商貿有限公司就以投資為目的而成立合夥企業訂立有限合夥協議。所有合夥人對合夥企業認繳出資總額人民幣800,020,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年二月二十三日之公告。

購買、出售或贖回股份

本公司於本公告期內並無購回本身之上市股份。於本期內，除本公告所披露者外，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售或贖回任何本公司上市股份。

企業管治報告

本公司相信，高質量的企業管治及高效率的公司團隊不僅能提升投資者信心和保障股東利益，更能增加長期股權價值。因此本公司致力實行並維持高水準的公司管治，注重與股東及投資者保持良好溝通，培養嚴格操守的企業文化，不斷提高本公司管理的透明度，確保及時、完整及準確的披露公司資訊，保障股東權益並提升長期股權價值。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四中所載的「企業管治守則」(「守則」)的所載全部守則條文。

審核委員會

本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度業績及財務報表於提呈董事會批准前經由審核委員會審閱。

承董事會命
華僑城(亞洲)控股有限公司
主席
張大帆

香港，二零二一年三月三十一日

於本公告發出之日，本公司董事會由七名董事組成，其中三名為執行董事，包括張大帆先生、謝梅女士及林開樺先生，一名非執行董事為汪文進先生，三名獨立非執行董事為黃慧玲女士、林誠光先生及朱永耀先生。