



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

二零二二年中期報告

目錄

- 2 公司資料
- 4 管理層討論及分析
- 20 董事權益
- 21 主要股東及其他人士的權益及淡倉
- 23 企業管治及其他資料
- 25 中期財務報告





公司資料



註冊辦事處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

香港花園道1號
中銀大廈59樓

董事會

執行董事

張大帆先生(主席)
謝梅女士(行政總裁)
林開樺先生

非執行董事

汪文進先生

獨立非執行董事

黃慧玲女士
林誠光教授
朱永耀先生

審核委員會／薪酬委員會

黃慧玲女士(主席)
林誠光教授
汪文進先生

提名委員會

張大帆先生(主席)
黃慧玲女士
林誠光教授

環境、社會及管治(ESG)委員會

張大帆先生(主席)
謝梅女士
林開樺先生
朱永耀先生

合資格會計師兼公司秘書

方福偉先生(FCPA, FCCA)

公司資料

核數師

畢馬威會計師事務所
於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益
實體核數師



香港法律顧問

HW Lawyers
香港
英皇道728號
K11 Atelier King's Road
2511-2512室

主要股份過戶登記處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350, Grand Cayman
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心17樓1712-16號鋪

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
國家開發銀行香港分行
中國光大銀行股份有限公司香港分行
恒生銀行有限公司
興業銀行股份有限公司香港分行
南洋商業銀行有限公司

股份數據

上市日期：二零零五年十一月二日
股份代號：03366
股份簡稱：華僑城(亞洲)

公司網址

<http://www.oct-asia.com>



管理層討論及分析



經營業績與業務回顧

二零二二年年初以來，在新冠肺炎疫情反覆、地緣政治衝突加劇、全球滯脹風險上升等國內外複雜局面下，中國經濟所面臨的不確定性增加，出現房地產企業償債壓力加大、金融機構風險敞口有所擴大等主要風險。中國政府多次出台穩定基本盤政策，著眼於穩定供給、擴大需求和穩定預期，以推動經濟加快恢復，確保經濟運行在合理區間。隨著一系列穩經濟政策的加快落地以及國內疫情影響的逐漸減弱，市場信心有望回升，中國經濟發展長期向好的基本面沒有改變。

二零二二年上半年，面對複雜嚴峻的內外部環境，本集團始終秉持專業、審慎、進取的經營策略，堅定保持戰略定力、積極防範風險隱患、聚焦內部管理提升、推動業務穩健發展。本集團繼續圍繞「文旅+科技」跨境投資與資產管理公司的戰略定位，加快推進基金業務投資，構建優質項目儲備池，提升專業投資能力；依托母公司文旅產業的資源優勢，不斷拓展投資項目與母公司的業務合作，實現資本賦能；以產業優勢和專業能力優化「募投管退」資管閉環，打造全方位的資產管理能力；持續優化內控程序，嚴守風險底線，深度跟蹤投資項目，提升投後管理效能。



管理層討論及分析



於本期內，本集團實現營業收入約為人民幣8.77億元，較二零二一年同期上升約338.2%。於報告期內，本公司的權益持有人應佔虧損約為人民幣6,155萬元，而截至二零二一年六月三十日止六個月則為本公司的權益擁有人應佔溢利約人民幣1,817萬元。

股權投資及基金業務

二零二二年上半年，中國私募基金市場整體保持穩定發展，行業規模平穩增長，其中規模最大的為私募股權基金，約佔總規模的65%；行業結構有所優化，投資端加大了對科技產業的股權投資，尤其在新一代信息技術、半導體、新能源等行業的投資力度增加明顯。

本集團順勢而為，積極佈局科技、文旅等重點投資領域，充分發揮產業資本投資優勢，增強投資管理能力，提升投後賦能效應，促進被投資企業快速發展，形成多方共贏的良好生態。



管理層討論及分析



基金業務方面，截至二零二二年六月三十日，本集團基金管理及參與投資總規模為人民幣43.7億元，其中主動管理基金規模為人民幣15億元。本集團管理的佛山高鑫科技產業基金和南通紫荊華鑫產業基金（首期）均已完成實繳，並於中國證券投資基金業協會備案。同時，本集團管理的華僑城旅文科技基金成功投資了3D VR全景超高清影像技術領導者－看到科技；該基金此前投資的船用電力驅動系統研發及製造公司－逸動科技，基於目前市場公允價值，已實現近三倍估值的增長。

股權投資方面，本集團投資的中國知名IP小黃鴨(B.DUCK)授權運營商德盈控股國際有限公司（股票代碼：02250.HK）於報告期在聯交所主板掛牌上市，本集團現時持有其股權約為8.36%。依托華僑城集團在文旅領域的優勢資源，德盈控股已與華僑城集團旗下數個文旅項目開展業務合作，促進業務協同。同時，本集團在「文旅+科技」及「城鎮化的高科技產品線」領域大力發掘投資機會，構建項目資源儲備池。另外，也積極探索創新金融手段盤活存量資產，優化資產結構，提升資源配置效率。

於本期內，本公司權益持有人應佔之分部虧損約為人民幣3,503萬元，較二零二一年同期增加約63.7%，主要因為受行業宏觀調控及房地產市場環境持續下行影響，本集團部分聯營公司業績產生虧損所致。



管理層討論及分析

綜合開發業務

二零二二年上半年，受多地疫情反覆、房企暴雷等超预期因素影響，全國房地產市場經歷了前所未有的挑戰，商品房銷售規模大幅下降，房地產開發投資累計同比首次負增長。面對經濟下行壓力，中央多次表態支持地方政府因城施策穩定房地產市場，但購房者置業預期不足，房地產市場仍延續低溫態勢。嚴峻複雜的外部環境對房企自身能力提出了更高要求，新時期企業更需科學決策，甄別潛力區域與城市，把握結構性機會，提升產品力與服務力，實現穩健發展。

本集團重點佈局長三角+粵港澳大灣區核心都市圈區域城市，在上海、合肥、重慶、中山等地持有綜合開發項目。在房地產行情整體低迷的背景下，本集團積極提升核心都市圈深耕能力，加強營銷渠道建設、拓展客戶圈層資源，持續擴大項目影響力，加速存量產品去化和回款。二零二二年上半年，合肥空港國際小鎮項目一期推售產品去化率達88%，中山禹鴻項目去化率達81%。上海蘇河灣項目的酒店業務受上海市疫情影響嚴重，業績出現虧損，為減少疫情帶來的損失，項目公司(本集團附屬公司)及時整合現有銷售渠道，積極開展線上拓客，全力降本增效。



管理層討論及分析



於本期內，本集團綜合開發業務實現收入約為人民幣8.75億元，較二零二一年同期增長約358.1%；本公司權益持有人應佔之分部溢利約為人民幣565萬元，較二零二一年同期下降約87.2%。

本集團各項目經營情況如下：

序號	項目名稱	土地用途	權益 比例	計容建築		項目階段	已開盤	2022		2022
				土地面積 (萬m ² ， 全口徑)	面積 (萬m ² ， 全口徑)		總可售	累計銷售	上半年	上半年
							面積 (萬m ² ， 全口徑)	面積 (萬m ² ， 全口徑)	銷售面積 (萬m ² ， 全口徑)	銷售金額 (人民幣 億元)
1	合肥空港國際小鎮 項目首期	住宅+商業+ 酒店	51%	69.5	84.8	推售中	55	43.51	4.81	6.20
2	合肥空港國際小鎮 項目二期	住宅+商業	51%	60.9	74.5	已開工	-	-	-	-
3	合肥華僑城半湯 溫泉小鎮項目	住宅+商業+ 酒店	51%	41.5	34.5	推售中	4	0.33	0.03	0.05
4	上海蘇河灣項目	住宅+商業+ 酒店	50.5%	7.1	43	推售中	22.53	16.93	0.05	0.23
5	重慶華僑城置地項目	住宅	49%	18	44	推售中	44	37.87	1.19	2.17
6	中山禹鴻項目	住宅	21%	9.1	27.2	推售中	18.86	17.07	4.25	7.14



管理層討論及分析

工業產業園項目

本集團在廣東惠州、江蘇蘇州等地持有三個產業園，報告期內，產業園可出租面積約為15.51萬平方米，出租率達93%，產業園於報告期內積極克服疫情影響，運行良好，租金收入約為人民幣1,424萬元，較二零二一年同期增長約7.38%。

融資租賃業務

本集團為更好的集中優勢資源，聚焦核心業務，將不再拓展新的融資租賃業務。於本報告期內，融資租賃業務收入約為人民幣167萬元，歸屬於本公司權益持有人之分部溢利約為人民幣330萬元，存量項目回款情況良好。

展望

二零二二年下半年，隨著疫情多點散發形勢逐步收斂以及穩增長政策持續發力，驅動經濟增長的積極因素將逐漸增多，下半年經濟活動將逐步回暖，全年經濟有望回歸到合理的增長水平。同時，中國作為全球第二大規模經濟體和全球第二大規模消費市場，經濟增長具備較強韌性和較大潛力，在產業數字化、智能化浪潮驅動下，各種「專精特新」產業鏈以及新消費領域將湧現更多投資機會。



管理層討論及分析

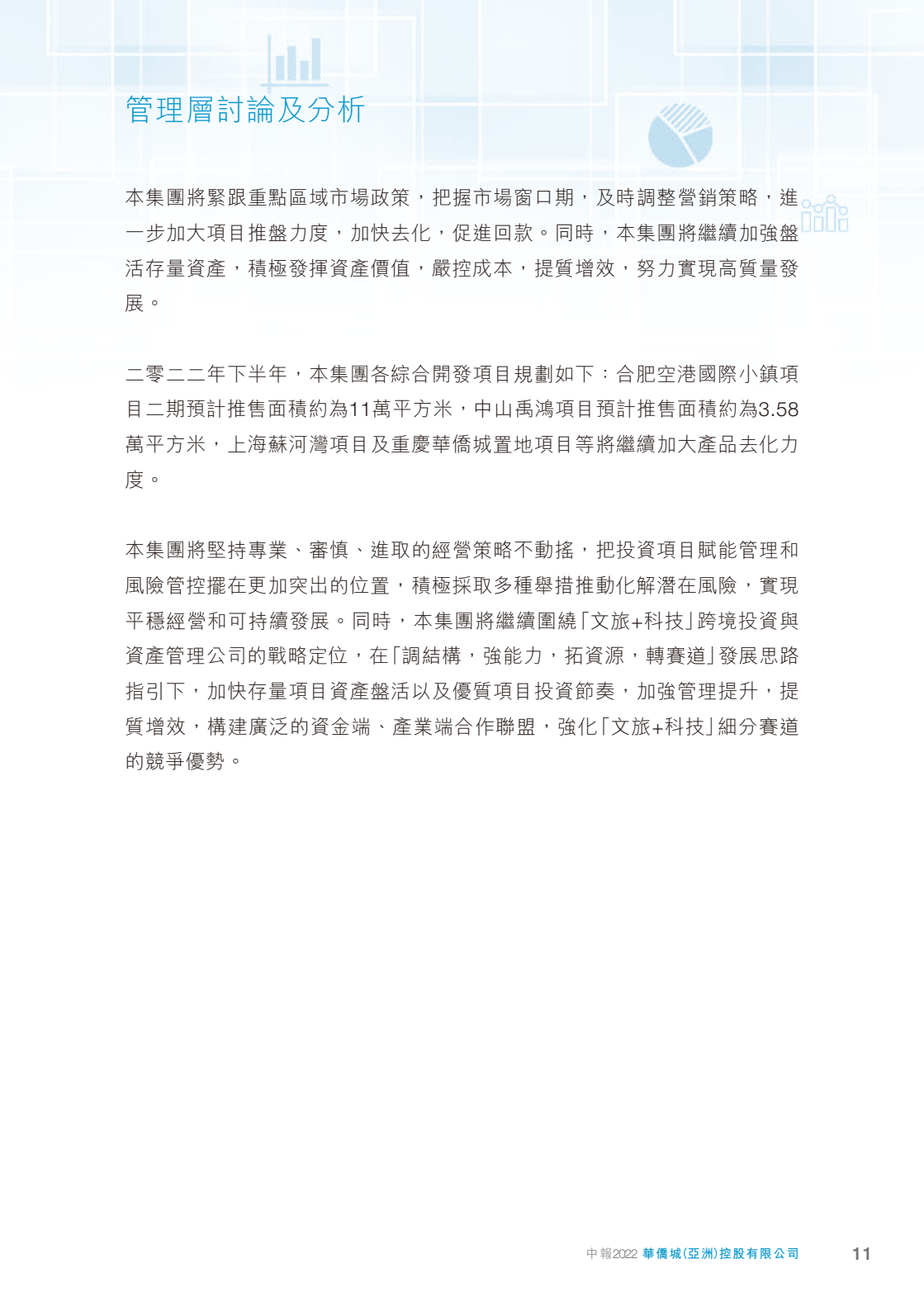


股權投資及基金業務

二零二二年下半年，本集團將通過旗下首支主動管理的母基金南通紫荊華鑫產業基金快速佈局行業頭部機構，打造投資人、母基金、子基金和創新創業項目等多方資源「兩兩互動、跨界融合」的母基金產業創新生態系統，為公司儲備具有長期增值空間的股權標的，加快優質項目投資節奏，不斷擴大本集團的投資版圖。此外，隨著東莞市旅文科技基金、佛山高鑫科技產業基金的投資逐步加快，投資生態圈有望初步成型，本集團將持續調動產業資源與金融資源助推被投企業發展壯大，並在合適時機實現退出，加速形成「募投管退」良性循環生態體系。本集團也將繼續與優質的出資主體，如政府引導基金、市場化母基金、上市公司等，探討基金合作，不斷擴大基金業務管理規模。

綜合開發業務

二零二二年下半年，在中央「房住不炒」的定位下，「穩地價、穩房價、穩預期」的房地產長效機制持續完善，各地從當地實際出發完善房地產政策，因城施策促進房地產業良性循環和健康發展，預計下半年將會有更多省市放鬆房地產調控政策，進一步釋放需求。



管理層討論及分析

本集團將緊跟重點區域市場政策，把握市場窗口期，及時調整營銷策略，進一步加大項目推盤力度，加快去化，促進回款。同時，本集團將繼續加強盤活存量資產，積極發揮資產價值，嚴控成本，提質增效，努力實現高質量發展。



二零二二年下半年，本集團各綜合開發項目規劃如下：合肥空港國際小鎮項目二期預計推售面積約為11萬平方米，中山禹鴻項目預計推售面積約為3.58萬平方米，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。

本集團將堅持專業、審慎、進取的經營策略不動搖，把投資項目賦能管理和風險管控擺在更加突出的位置，積極採取多種舉措推動化解潛在風險，實現平穩經營和可持續發展。同時，本集團將繼續圍繞「文旅+科技」跨境投資與資產管理公司的戰略定位，在「調結構，強能力，拓資源，轉賽道」發展思路指引下，加快存量項目資產盤活以及優質項目投資節奏，加強管理提升，提質增效，構建廣泛的資金端、產業端合作聯盟，強化「文旅+科技」細分賽道的競爭優勢。



管理層討論及分析



財務回顧

於二零二二年六月三十日，本集團總資產約為人民幣256.21億元，較二零二一年十二月三十一日下降約2.7%；本集團權益總額約為人民幣120.68億元，較二零二一年十二月三十一日下降約2.7%。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團實現收入約人民幣8.77億元，較二零二一年同期上升約338.2%，其中：綜合開發業務收入約人民幣8.75億元，較二零二一年同期上升約358.1%，主要因為合肥空港國際小鎮項目結轉收入增加所致；融資租賃業務收入約人民幣167萬元，較二零二一年同期下降約81.6%，主要因為報告期內業務減少所致。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團毛利率約為-1.2%（二零二一年：約為23.6%），較二零二一年同期下降24.8個百分點，其中：綜合開發業務的毛利率約為-1.4%，較二零二一年同期下降21.5個百分點，主要因為受上海疫情管控措施影響，酒店業績出現虧損，雖然報告期的房地產業務及商業租賃業務業績表現均優於去年同期，但仍無法抵消酒店業務所引致的虧損；融資租賃業務的毛利率約為-26.1%，較二零二一年同期下降101.3個百分點，主要因為融資租賃業務收入減少所致。

管理層討論及分析

截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司權益持有人的應佔虧損約為人民幣6,155萬元，而二零二一年則為溢利約人民幣1,817萬元。

其中：綜合開發業務的應佔溢利約為人民幣565萬元（二零二一年：約為人民幣4,424萬元），較二零二一年同期下降約87.2%，主要原因為二零二二年上半年受上海疫情管控措施影響，酒店業績出現虧損所致。

投資及基金業務的應佔虧損約為人民幣3,503萬元（二零二一年：虧損約為人民幣2,140萬元），較二零二一年同期增虧約63.7%，主要原因為受行業宏觀調控及房地產市場環境持續下行影響，本集團部分聯營公司業績產生虧損所致。

融資租賃業務的應佔溢利約為人民幣330萬元（二零二一年：約為人民幣420萬元），較二零二一年同期下降約21.4%，主要原因為融資租賃業務收入減少所致。

截至二零二二年六月三十日止六個月，歸屬於本公司股東的每股基本虧損約為人民幣0.24元（二零二一年：每股基本虧損約為人民幣0.13元），較二零二一年同期每股增虧約人民幣0.11元；半年度虧損約為人民幣1.14億元（二零二一年：虧損約為人民幣1,140萬元），較二零二一年同期增虧約人民幣1.02億元，主要原因為本回顧期二零二二年上半年受上海疫情管控措施影響，酒店業績出現虧損；此外受行業宏觀調控及房地產市場環境持續下行影響，本集團部分聯營公司業績產生虧損所致。



管理層討論及分析



銷售費用及管理費用

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的銷售費用約人民幣3,987萬元（二零二一年：約人民幣4,055萬元），較二零二一年同期減少約1.7%。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的管理費用約人民幣0.9388億元（二零二一年：約人民幣1.0112億元），較二零二一年同期減少約6.9%，其中：綜合開發業務的管理費用約人民幣5,630萬元（二零二一年：約人民幣6,277萬元），較二零二一年同期減少約10.3%，主要因為管理提升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14萬元（二零二一年：約人民幣18萬元），較二零二一年同期減少約22.2%，主要因為人工稅金等支出減少所致；股權投資及基金業務的管理費用約人民幣1,661萬元（二零二一年：約人民幣1,084萬元），較二零二一年同期增加約53.2%，主要因為中介費用增加所致。



管理層討論及分析

利息支出

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的利息支出約人民幣5,677萬元（二零二一年：約人民幣5,745萬元），較二零二一年同期下降約1.2%，其中：綜合開發業務的利息支出約人民幣4,539萬元（二零二一年：約人民幣3,209萬元），較二零二一年同期增加約41.4%，主要原因為加權平均貸款額增加所致；融資租賃業務的利息支出約人民幣207萬元（二零二一年：約人民幣217萬元），較二零二一年同期減少約4.6%，主要原因為加權平均貸款額及加權平均貸款利率減少所致；股權投資及基金業務的利息支出約人民幣680萬元（二零二一年：約人民幣2,297萬元），較二零二一年同期減少約70.4%，主要原因為加權平均貸款額及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二零二二年六月三十日止半年度之中期股息（二零二一年：未派發股息）。



管理層討論及分析



流動資金、財務資源及資本結構

於二零二二年六月三十日，本集團的權益總額約為人民幣120.68億元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣123.99億元）；流動資產約為人民幣158.77億元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣164.54億元）；流動負債則約為人民幣111.35億元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣109.14億元）。於二零二二年六月三十日的流動比率約為1.43，較二零二一年十二月三十一日下降0.08點（二零二一年十二月三十一日：約1.51），主要原因為部分銀行及關聯方貸款由長期負債重分類為短期負債但貨幣資金減少所致。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。

於二零二二年六月三十日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣57.63億元，其中約人民幣19.35億元為定息貸款（二零二一年十二月三十一日：未償還銀行及其他貸款約為人民幣57.47億元，其中約人民幣19.35億為定息貸款）。於二零二二年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率2.02%至4.75%（二零二一年十二月三十一日：年利率為1.31%至4.75%）。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。本集團的資本負債比率（即包括應付票據及貸款之借貸總額除以總資產）於二零二二年六月三十日約31.6%，較二零二一年十二月三十一日的約30.7%上升約1.0個百分點，主要為銀行及其他貸款增加所致。



管理層討論及分析



本集團於二零二二年六月三十日的未償還銀行及其他貸款總額中港幣貸款約人民幣21.43億元，約佔37.2%（二零二一年十二月三十一日：約37.9%）；人民幣貸款約人民幣36.2億元，約佔62.8%（二零二一年十二月三十一日：約62.1%）。本集團於二零二二年六月三十日的現金及現金等價物總額中美元約佔0.1%（二零二一年十二月三十一日：約0.1%），人民幣約佔97.4%（二零二一年十二月三十一日：約90.7%），港幣約佔2.5%（二零二一年十二月三十一日：約9.2%）。

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。截至二零二二年六月三十日止六個月，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。截至二零二二年六月三十日止六個月，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。

各銀行對保證金金額的要求各有不同，但通常介乎授予買家按揭貸款的0%至5%，並設有規定的上限金額。



管理層討論及分析



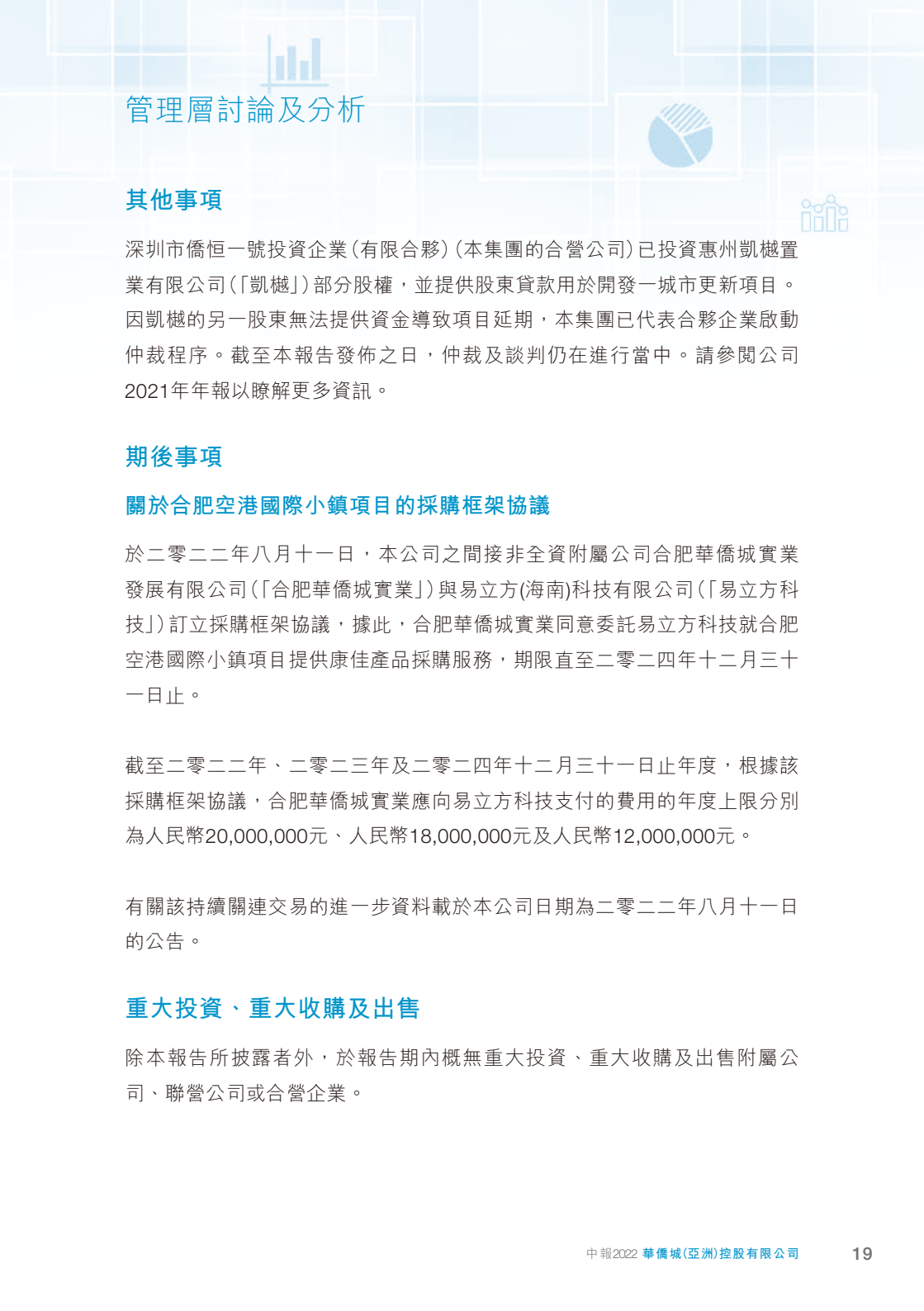
管理層認為本集團不會於擔保年內因有關擔保遭受損失，是由於倘若買家拖欠銀行款項，銀行有權出售相關物業，通過收回的出售款以彌補買家的逾期款項。管理層亦認為，相關物業的市值足以填補本集團所擔保的未償還按揭貸款。因此就這些擔保而言，無需確認相關負債。

於二零二二年六月三十日，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5.49億元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣4.98億元）。

僱員及酬金政策

於二零二二年六月三十日，本集團共聘用323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個人表現向員工發放花紅。

於報告期內，本集團並無出現任何重大僱員問題，亦未曾因勞資糾紛令營運中斷，在招聘及挽留經驗豐富的員工時亦不曾出現困難。本集團與僱員的關係良好，大部份高級管理人員已於本集團服務多年。



管理層討論及分析

其他事項



深圳市僑恒一號投資企業(有限合夥)(本集團的合營公司)已投資惠州凱樾置業有限公司(「凱樾」)部分股權，並提供股東貸款用於開發一城市更新項目。因凱樾的另一股東無法提供資金導致項目延期，本集團已代表合夥企業啟動仲裁程序。截至本報告發佈之日，仲裁及談判仍在進行當中。請參閱公司2021年年報以瞭解更多資訊。

期後事項

關於合肥空港國際小鎮項目的採購框架協議

於二零二二年八月十一日，本公司之間接非全資附屬公司合肥華僑城實業發展有限公司(「合肥華僑城實業」)與易立方(海南)科技有限公司(「易立方科技」)訂立採購框架協議，據此，合肥華僑城實業同意委託易立方科技就合肥空港國際小鎮項目提供康佳產品採購服務，期限直至二零二四年十二月三十一日止。

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，根據該採購框架協議，合肥華僑城實業應向易立方科技支付的費用的年度上限分別為人民幣20,000,000元、人民幣18,000,000元及人民幣12,000,000元。

有關該持續關連交易的進一步資料載於本公司日期為二零二二年八月十一日的公告。

重大投資、重大收購及出售

除本報告所披露者外，於報告期內概無重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業。



董事權益



除下文所披露者外，於二零二二年六月三十日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）股份、相關股份或債權證擁有，並已根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文，彼等被視為或視作持有之權益及淡倉），或記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）的規定已知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉：

於本公司普通股（「股份」）之好倉

董事姓名	身份／性質	股份數目	佔本公司
			已發行股份的 百分比（概約）
林誠光	實益擁有人	1,000,000	0.13%

主要股東及其他人士的權益及淡倉

於二零二二年六月三十日，就董事所知，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置的登記冊，下列人士（並非董事或本公司最高行政人員）擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司的股份或相關股份權益或淡倉：

於股份之好倉

主要股東名稱	身份／性質	股份數目	佔本公司
			已發行股份的百分比（概約）
Pacific Climax Limited （「Pacific Climax」）	實益擁有人 （附註1）	530,894,000 （好倉）	70.94%
香港華僑城有限公司 （「香港華僑城」）	受控制公司之權益 （附註2）	530,894,000 （好倉）	70.94%
深圳華僑城股份有限公司 （「華僑城股份」）	受控制公司之權益 （附註3）	530,894,000 （好倉）	70.94%
華僑城集團有限公司 （「華僑城集團」）	受控制公司之權益 （附註4）	530,894,000 （好倉）	70.94%



主要股東及其他人士的權益及淡倉

附註：

- (1) Pacific Climax擁有的權益包括於530,894,000股股份的權益(好倉)。執行董事謝梅女士及林開樺先生，非執行董事汪文進先生亦為Pacific Climax董事。
- (2) 香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人，因此，就證券及期貨條例而言，香港華僑城被視作或當作於Pacific Climax實益擁有的股份中擁有權益。執行董事為謝梅女士，非執行董事汪文進先生亦為香港華僑城之董事。
- (3) 華僑城股份為香港華僑城全部已發行股本的實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人。根據證券及期貨條例，華僑城股份視為或當作於香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。華僑城股份為於中國註冊成立的公司，其股份在深圳證券交易所上市。華僑城股份為華僑城集團的附屬公司。
- (4) 華僑城集團作為控股公司與其全資附屬公司深圳華僑城資本投資管理有限公司共同持有華僑城股份約47.97%權益，華僑城股份為香港華僑城全部已發行股份的實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax全部已發行股本的實益擁有人。因此，就證券及期貨條例而言，華僑城集團被視作或當作於由華僑城股份、香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，本公司並無接獲告知尚有其他根據證券及期貨條例第336條須予載列及備存於登記冊的權益。



企業管治及其他資料

企業管治

於報告期內，本公司始終遵守上市規則附錄十四第二部分所載《企業管治守則》的所有適用守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易的行為守則。董事會在向各董事作出仔細查詢後確認，於報告期內，董事已遵守標準守則及其操守守則所載有關董事證券交易的規定標準。

董事履歷變動

於報告期內，本公司獨立非執行董事、ESG委員會委員朱永耀先生獲委任為香港保險業監管局長期業務業界諮詢委員會非官方成員。

審核委員會

本公司之審核委員會與管理層已審閱截至二零二二年六月三十日止六個月之本集團未經審計中期業績公告及未經審計中期報告，並已與本公司管理層討論本集團採用之內部監控、會計原則及慣例。



企業管治及其他資料



購買、出售或贖回股份

於報告期內本公司或其任何附屬公司概無贖回、購買或出售其任何上市證券。

承董事會命
華僑城(亞洲)控股有限公司
主席
張大帆

香港，二零二二年八月三十一日

綜合損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月－未經審計
(以人民幣列示)

		截至六月三十日止六個月	
		二零二二年	二零二一年
		人民幣千元	人民幣千元
收入	3	877,008	200,157
銷售成本		(887,416)	(152,822)
毛利		(10,408)	47,335
其他收入		21,927	32,621
其他淨收益		8,005	52,214
銷售費用		(39,867)	(40,548)
管理費用		(93,876)	(101,119)
經營虧損		(114,219)	(9,497)
融資成本	4(a)	(56,769)	(57,447)
應佔聯營公司之收益減虧損		52,816	32,317
應佔合營企業之收益減虧損		(4,135)	23,949
稅前虧損	4	(122,307)	(10,678)
所得稅開支	5	8,537	(721)
期間虧損		(113,770)	(11,399)
歸屬於：			
本公司權益持有人		(61,546)	18,173
非控股股東		(52,224)	(29,572)
期間虧損		(113,770)	(11,399)
每股基本虧損(人民幣元)	6	(0.242)	(0.127)

第35至52頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合損益及其他綜合收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月 - 未經審計
(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
期間虧損	(113,770)	(11,399)
期間其他綜合收益(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)	-	246,580
未來可能會重新分類至損益的項目：		
匯兌差額	(62,486)	(1,340)
應佔聯營公司的其他綜合收益	(40,372)	23,944
	(102,858)	22,604
期間其他綜合收益	(102,858)	269,184
期間綜合收益總額	(216,628)	257,785
歸屬於：		
本公司權益持有人	(164,404)	287,357
非控股股東	(52,224)	(29,572)
期間綜合收益總額	(216,628)	257,785

第35至52頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日 - 未經審計
(以人民幣列示)

		二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
投資性房地產	7	2,383,698	2,408,972
物業、廠房及設備	7	962,927	986,334
持作自用的租賃土地權益	7	1,167,790	1,187,080
		<u>4,514,415</u>	<u>4,582,386</u>
無形資產		29,078	33,639
於聯營公司之投資	8	3,616,180	3,607,167
於合營企業之投資	9	1,121,310	1,137,901
其他金融資產		326,536	309,638
融資租賃應收款		14,845	122,588
遞延稅項資產		121,843	95,755
		<u>9,744,207</u>	<u>9,889,074</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本		11,367,244	10,299,940
融資租賃應收款		59,379	98,928
應收賬款及其他應收款	10	2,086,557	2,723,159
銀行存款及庫存現金	11	2,364,025	3,331,662
		<u>15,877,205</u>	<u>16,453,689</u>

第35至52頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日 - 未經審計
(以人民幣列示)

		二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款	12	1,727,592	2,101,689
合約負債		3,386,673	3,407,258
租賃負債		13,170	13,404
銀行及其他貸款		3,949,613	3,322,278
關聯方貸款		1,911,000	1,911,000
即期稅項負債		146,556	158,777
		<u>11,134,604</u>	<u>10,914,406</u>
流動資產淨值		<u>4,742,601</u>	<u>5,539,283</u>
總資產減流動負債		<u>14,486,808</u>	<u>15,428,357</u>
非流動負債			
銀行及其他貸款		1,813,565	2,425,082
關聯方貸款		420,000	420,000
租賃負債		11,303	16,818
遞延稅項負債		173,477	167,015
		<u>2,418,345</u>	<u>3,028,915</u>
資產淨值		<u>12,068,463</u>	<u>12,399,442</u>

第35至52頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日 - 未經審計
(以人民幣列示)

		二零二二年	二零二一年
		六月三十日	十二月三十一日
附註		人民幣千元	人民幣千元
資本及儲備			
股本		67,337	67,337
永續資本證券	13(b)	5,611,516	5,606,480
儲備		2,662,900	2,946,691
歸屬於本公司權益持有人權益總額		8,341,753	8,620,508
非控股股東權益		3,726,710	3,778,934
權益總額		12,068,463	12,399,442

第35至52頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月 – 未經審計
(以人民幣列示)

	歸屬於本公司權益持有人權益											
	股本	股份溢價	撥入盈餘	資本公積	永續 資本證券	法定 儲備金	公允 價值儲備 - 不可撥回	匯兌儲備	其他儲備	保留溢利	合計	非控股 股東權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註13(b))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二一年一月一日	67,337	36,884	147,711	31,020	5,610,431	309,996	160,581	(530,233)	(32,058)	3,628,727	9,430,396	3,794,790
截至二零二二年六月 三十日止六個月												
權益變動：												
期間虧損	-	-	-	-	113,337	-	-	-	-	(95,164)	18,173	(29,572)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	246,580	22,604	-	-	269,184	-
綜合收益總額	-	-	-	-	113,337	-	246,580	22,604	-	(95,164)	287,357	(29,572)
處置公允價值變動計入 其他綜合收益之其他 金融資產	-	-	-	-	-	-	(393,695)	-	-	393,695	-	-
應佔聯營公司權益之 其他變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,229)	-	(3,229)	-
分派至永續資本證券 持有者	-	-	-	-	(116,264)	-	-	-	-	-	(116,264)	-
於二零二二年六月 三十日及二零二一年 七月一日	67,337	36,884	147,711	31,020	5,607,504	309,996	13,466	(507,629)	(35,287)	3,927,258	9,588,260	3,765,218
截至二零二二年十二月 三十一日止六個月												
權益變動：												
期間虧損	-	-	-	-	115,388	-	-	-	-	(1,016,813)	(901,425)	13,716
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	(2,883)	39,739	-	-	36,856	-
綜合收益總額	-	-	-	-	115,388	-	(2,883)	39,739	-	(1,016,813)	(864,569)	13,716

綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月 - 未經審計
(以人民幣列示)

	歸屬於本公司權益持有人權益											
	股本	股份溢價	撥入盈餘	資本公積	永續 資本證券	法定 儲備金	公允 價值儲備 - 不可撥回	匯兌儲備	其他儲備	保留溢利	合計	非控股 股東權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註13(b))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	9,000	-	-	-	(9,000)	-	-
處置公允價值變動計入 其他綜合收益之其他 金融資產	-	-	-	-	-	-	(10,583)	-	-	10,583	-	-
分派至永續資本證券 持有者 (附註13(a))	-	-	-	-	(116,412)	-	-	-	-	-	(116,412)	-
應佔聯營公司權益之 其他變動 (附註13(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	3,229	-	3,229	-
於二零二一年十二月 三十一日	67,337	36,884	147,711	31,020	5,606,480	318,996	-	(467,890)	(32,058)	2,912,028	8,620,508	3,778,934
												12,399,442

第35至52頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月－未經審計
(以人民幣列示)

歸屬於本公司權益持有人權益												
	股本	股份溢價	滙入盈餘	資本公積	永續資本證券	法定儲備金	公允價值 儲備－ 不可撤回	匯兌儲備	其他儲備	保留溢利	合計	非控股股東 權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(附註13(b))							
於二零二二年 一月一日	67,337	36,884	147,711	31,020	5,606,480	318,996	-	(467,890)	(32,058)	2,912,028	8,620,508	3,778,934
截至二零二二年六月 三十日止六個月												
權益變動：												
期間利潤	-	-	-	-	119,387	-	-	-	-	(180,933)	(61,546)	(52,224)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	-	(102,858)	-	-	(102,858)	-
綜合收益總額	-	-	-	-	119,387	-	-	(102,858)	-	(180,933)	(164,404)	(52,224)
分派至永續資本證券 持有者	-	-	-	-	(114,351)	-	-	-	-	-	(114,351)	-
於二零二二年 六月三十日	67,337	36,884	147,711	31,020	5,611,516	318,996	-	(570,748)	(32,058)	2,731,095	8,341,753	3,726,710

第35至52頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月－未經審計
(以人民幣列示)

截至六月三十日止六個月



二零二二年

二零二一年

人民幣千元

人民幣千元

經營活動

用於經營活動之現金	(571,074)	(1,097,902)
已付稅項	(136,135)	(105,863)
已付租賃租金之利息要素	(376)	(432)
已付其他利息	(89,519)	(115,834)
用於經營活動之現金淨額	(797,104)	(1,320,031)

投資活動

處置其他金融資產之所得款項	8,802	1,062,906
歸還投資成本之所得款項	—	982,986
處置附屬公司之現金流量淨額	—	546,052
聯營公司之預付款	—	155,495
聯營公司償還貸款之所得款項	—	71,685
處置持有待售資產之所得款項	—	47,380
注資於合營公司之付款	—	(815,785)
歸還聯營公司之預付款	(1,980)	—
產自投資活動之其他現金流量	21,264	26,092
產自投資活動之現金淨額	28,086	2,076,811

第35至52頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月－未經審計
(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
附註	人民幣千元	人民幣千元
融資活動		
支付租賃租金之資本要素	(6,435)	(8,243)
新增貸款所得現金	55,000	519,990
償還貸款	(135,412)	(1,609,360)
分派至永續資本證券持有者	(114,351)	(116,264)
因房地產投資信託計劃而受限 現金(增加)/減少	(1,741)	643
用於融資活動之現金淨額	(202,939)	(1,213,234)
現金及現金等價物之減少淨額	(971,957)	(456,454)
於一月一日之現金及現金等價物	3,326,517	4,269,520
匯率變動之影響	2,579	(21,677)
於六月三十日之現金及現金等價物	2,357,139	3,791,389

11

第35至52頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

1 編製基準

本中期財務報告按照適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）披露規定編製，且遵守香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號－「中期財務報告」。本中期財務報告於二零二二年八月三十一日授權刊發。

本中期財務報告根據與二零二一年年度財務報表所採用的相同會計政策編製，惟預期於二零二一年年度財務報表中列報的會計政策變動除外。有關會計政策的任何變動詳情載於附註2。

管理層需在編製符合《香港財務報告準則》第34號的中期財務報告時作出會對會計政策的應用，以及資產和負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。實際結果可能有別於估計數額。

本中期財務報告包含簡明綜合財務報表及部分解釋性附註。這些附註包括對理解本集團自二零二一年年度財務報表以來的財務狀況和業績變化有重要意義的事件和交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》編製完整財務報表所需的全部資料。

本中期財務報告未經核數師審核和審閱，但已由本公司的審核委員會審閱。

2 會計政策變動

於當期會計期間之財務報告，本集團已採用香港會計師公會頒佈的下述《香港財務報告準則》之修訂。

- 對《香港會計準則第3號》的修訂：概念框架之提述
- 對《香港會計準則第16號－不動產、廠房和設備》的修訂：達到預定用途前所獲收益
- 對《香港會計準則第37號－準備、或有負債和或有資產》的修訂：虧損合同－履行合同的成本
- 香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

2 會計政策變動(續)

上述該等變動概無對於當前期間或過往期間如何編製或呈列本集團業績及財務狀況構成重大影響。本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

3 收入及分部報告

(a) 收入分類

本集團之主要業務為綜合開發、權益投資及基金業務和融資租賃。

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，按業務種類劃分的收入分部如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	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	795,697	46,518
－ 酒店收入	39,564	113,991
	835,261	160,509
其他來源收入		
－ 投資物業租賃收入	40,078	30,586
－ 融資租賃收入	1,669	9,062
	877,008	200,157

本集團客戶群體多樣化，截至二零二二年六月三十日止六個月不存在任何客戶交易額超過本集團收入10%的情況(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

有關本集團主要業務的其他詳情載於附註3(b)。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(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,本集團按照與向最高級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,本集團有以下三個須報告分部:

- 綜合開發業務:該分部開發及銷售住宅、開發及管理物業,物業投資以及酒店經營。
- 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

為評價各個分部的業績及在分部間配置資源,本集團最高級行政管理人員按照如下的基礎審閱歸屬於各須報告分部的業績、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、流動及非流動資產。分部負債包括歸屬於各分部銷售活動產生的應付款項、應計款項、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。

衡量呈報分部利潤的指標為稅後淨利潤。分部間的銷售乃參照對外相似交易的價格釐定。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(i) 分部業績、資產及負債 (續)

就截至二零二二年和二零二一年六月三十日止六個月資源分配及評估分部業績向本集團最高級行政管理人員提供有的關本集團須報告分部資料載於下文。

	綜合開發業務		權益投資及基金業務		融資租賃業務		合計	
截至六月三十日止六個月	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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	835,261	160,509	-	-	-	-	835,261	160,509
其他來源收入	40,078	30,586	-	-	1,669	9,062	41,747	39,648
對外交易收入	875,339	191,095	-	-	1,669	9,062	877,008	200,157
須報告分部收入	875,339	191,095	-	-	1,669	9,062	877,008	200,157
須報告分部期間(虧損)/利潤	(46,571)	14,668	(35,034)	(21,402)	3,298	4,199	(78,307)	(2,535)
於六月三十日/十二月三十一日								
須報告分部資產	20,330,412	20,742,486	4,194,793	4,275,040	339,174	348,279	24,864,379	25,365,805
須報告分部負債	11,351,949	11,776,530	1,206,300	1,300,813	31,073	45,565	12,589,322	13,122,908

(ii) 須報告分部損益對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
須報告分部虧損	(78,307)	(2,535)
未分配總部開支	(35,463)	(8,864)
虧損總額	(113,770)	(11,399)

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(iii) 須報告分部資產負債對賬

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
資產		
須報告分部資產	24,864,379	25,365,805
未分配總部及企業資產	757,033	976,958
合併總資產	25,621,412	26,342,763
負債		
須報告分部負債	12,589,322	13,122,908
未分配總部及企業負債	963,627	820,413
合併總負債	13,552,949	13,943,321

(iv) 地區資料

下表載列有關本集團來自外部客戶的經營收入的地區資料。客戶的地區資料根據提供服務或出售商品及物業的位置釐定。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中國大陸	874,739	197,915
香港	2,269	2,242
	877,008	200,157

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

4 稅前虧損

稅前虧損已扣除／(計入)：

(a) 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他貸款利息	92,693	89,429
關聯方貸款利息	54,566	49,266
租賃負債利息	376	430
利息費用總額	147,635	139,125
減：資本化金額	(90,866)	(81,678)
	56,769	57,447

(b) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	(20,721)	(22,361)
無形資產攤銷	4,561	4,565
折舊費用		
－ 投資性房地產、自有物業、廠房及設備	48,895	47,807
－ 使用權資產	41,878	42,895
(減值損失撥回)／淨減值損失		
－ 應收賬款及其他應收款	(33)	3
－ 融資租賃應收款	(2,707)	－
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值變動		
(收益)／損失	(25,700)	853
淨匯兌損失／(收益)	20,518	(9,923)

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

5 綜合損益表所示之所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅撥備	8,697	13,684
以前期間少撥備	947	—
預扣稅	1,445	—
	11,089	13,684
中國土地增值稅	—	2,384
	11,089	16,068
遞延稅項		
確認及撥回暫時性差額	(19,626)	(15,347)
	(8,537)	721

(i) 企業所得稅

根據開曼群島及英屬維京群島之規則及法規，於本期間本集團毋須繳納開曼群島及英屬維京群島任何所得稅(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，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%(截至二零二一年六月三十日止六個月：25%)。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

5 綜合損益表所示之所得稅(續)

(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,計入綜合損益表的所得稅。本集團根據相關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開發項目完成後決定,稅務部門可能不認同中國土地增值稅撥備的計算基準。

(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處置中國大陸子公司而獲得的出售收益按適用稅率徵收的。

6 基本每股虧損

(a) 本公司普通股股東應佔虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
本公司權益持有人應佔(虧損)/利潤	(61,546)	18,173
減: 永續資本證券持有人應佔盈利	(119,387)	(113,337)
本公司普通股股東應佔虧損	(180,933)	(95,164)

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

6 基本每股虧損(續)

(b) 普通股股份加權平均數

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千股	千股
已發行的普通股股份	<u>748,366</u>	<u>748,366</u>

由於在該兩個期間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。

7 投資物業、其他物業、廠房及設備和持作自用的租賃土地權益

購置自用資產

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團購置投資物業、其他物業、廠房及設備項目，成本為人民幣15,603,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣25,888,000元)。

8 於聯營公司之投資

	二零二二年	二零二一年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
上市投資(註)：		
－應佔資產淨值	<u>1,935,000</u>	1,998,075
－商譽	<u>388,186</u>	313,438
	<u>2,323,186</u>	2,311,513
非上市投資：		
－應佔資產淨值	<u>1,291,634</u>	1,209,353
－商譽	<u>1,360</u>	86,301
	<u>1,292,994</u>	1,295,654
	<u>3,616,180</u>	3,607,167

註：於二零二二年六月三十日，對股份已上市的聯營公司之投資之公允價值為人民幣648,317,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣698,241,000元)。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

8 於聯營公司之投資(續)

截至2021年12月31日，本集團對兩個上市聯營公司進行了減值測試，並根據減值評估結果確認聯營公司權益的減值損失為人民幣750,000,000元。截止2022年6月30日，由於減值準備金額與2021年12月31日幾乎相同，因此未確認進一步的減值損失。

9 於合營企業之投資

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
非上市投資：		
－ 應佔資產淨值	<u>1,121,310</u>	<u>1,137,901</u>

10 應收賬款及其他應收款

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款	3,136	6,626
減：呆壞賬撥備	<u>(287)</u>	<u>(320)</u>
	<u>2,849</u>	<u>6,306</u>
其他應收款項(註(i))：		
－ 應收聯營公司款項	124,047	13,690
－ 應收一間中間控股公司款項	1,094	1,094
－ 應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	11,152	10,467
－ 應收第三方款項	<u>84,081</u>	<u>62,016</u>
	<u>220,374</u>	<u>87,267</u>
減：呆壞賬撥備	<u>(53)</u>	<u>(53)</u>
	<u>220,321</u>	<u>87,214</u>
以攤餘成本計量的金融資產	223,170	93,520
押金及預付款(註(ii))	<u>1,863,387</u>	<u>2,629,639</u>
	<u>2,086,557</u>	<u>2,723,159</u>

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

10 應收賬款及其他應收款(續)

附註：

- (i) 除按每年2.5%計息(二零二一年十二月三十一日：2.5%)的款項人民幣4,190,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣4,006,000元)外，應收聯營公司、中間控股公司、同系附屬公司及其他關連方款項為無抵押、免息及於要求時償還。
- (ii) 截至二零二二年六月三十日，結餘中包含收購兩宗土地的預付土地成本人民幣1,316,925,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣2,311,958,000元)。預付的土地成本預計在取得相應的土地使用權證書後轉入存貨。
- (iii) 截至二零二二年六月三十日，所有應收賬款及其他應收款預計將於一年內收回。

截至報告期末，計入應收賬款及其他應收款中的應收賬款，扣除呆壞賬撥備後以發票日期計算賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	2,849	6,306

11 銀行存款及庫存現金

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
於綜合財務狀況表中之銀行存款及庫存現金	2,364,025	3,331,662
減：房地產投資信託計劃之受限現金	(6,886)	(5,145)
於綜合現金流量表中之現金及現金等價物	2,357,139	3,326,517

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

12 應付賬款及其他應付款

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款：		
－ 應付第三方款項	187,048	646,423
其他應付款項及應計項目：		
－ 應付聯營公司款項	329,463	221,443
－ 應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	344,644	346,453
－ 應付第三方款項	563,058	620,781
	1,237,165	1,188,677
應付利息：		
－ 應付一間聯營公司款項	27,421	18,331
－ 應付一間中間控股公司款項	26,011	53,619
－ 應付一間同屬最終控股公司控制的附屬公司 款項	71	71
－ 應付其他關聯方款項	112,358	76,110
－ 應付第三方款項	66,033	26,023
	231,894	174,154
以攤餘成本計量的金融負債	1,656,107	2,009,254
押金	71,485	92,435
	1,727,592	2,101,689

於報告期末，應付賬款（計入應付賬款及其他應付款內）根據發票日期計算賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	182,456	641,786
一至二年	2,335	2,391
二至三年	2,094	2,083
三年以上	163	163
	187,048	646,423

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

13 股本、儲備及股息

(a) 股息

本公司于期內無批准及支付有關上一財政年度之末期股息(二零二一年六月三十日止六個月：無)。

(b) 永續資本證券

於二零二零年七月十五日，本公司發行了本金為500,000,000美元的高級擔保永續資本證券(折合人民幣3,468,150,000元)。

證券賦予自二零二零年七月十五日(含)起按每年4.5%的適用分派率收取分派的權利，應於每年的七月十五日 and 一月十五日每半年支付一次。二零二三年七月十五日之後，分派率將重置，每年之百分比等於(a) 4.312%，(b)國庫券利率和(c)每年4%的保證金之和。

於二零二零年八月二十五日，本公司發行了本金為300,000,000美元的高級擔保永續資本證券(折合人民幣2,052,900,000元)。

證券賦予從二零二零年八月二十五日(含)起按每年4.5%的適用分派率收取分派的權利，應於每年二月十五日和八月十五日每半年支付一次。二零二三年八月二十五日之後，分派率將重置，每年的百分比等於(a) 4.343%，(b)國庫券利率和(c)每年4%的保證金之和。

該證券由華僑城集團有限公司提供無條件及不可撤銷的擔保。

本公司可根據證券條款全權酌情決定延遲。本公司也可以選擇贖回全部而非部分證券。

管理層認為，本公司能夠控制因贖回而非本公司不可預見的清算而向永續資本證券持有人交付現金或其他金融資產。因此，永續資本證券獲分類為權益工具。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

14 金融工具的公允價值計量

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債

(i) 公允價值層級

下表列示了於報告期末持續以經常性基準計量的金融資產的公允價值，分類為《香港財務報告準則》第13號「公允價值計量」所界定的三個公允價值層級。公允價值計量所屬層級乃參考估值技術所用輸入值的可觀察性及重要性而釐定，詳情如下：

- 第一層級估值：僅使用第一層級輸入值，即在計量日能夠取得的相同資產或負債在活躍市場上未經調整的報價，來計量公允價值
- 第二層級估值：使用第二層級輸入值，即未達到第一層級要求的可觀察輸入值，且未使用重要的不可觀察的輸入值，來計量公允價值。不可觀察的輸入值是指無法獲取市場資料的輸入值
- 第三層級估值：使用重要的不可觀察的輸入值來計量公允價值

本集團的投資團隊對非上市權益證券進行估值。該團隊於中期報告日編製一份關於公允價值計量變動分析的估值報告，並由管理層審閱和批准。為與報告日保持一致，關於估值過程和結果，每年與管理層和審核委員會進行兩次討論。

	於二零二二年 六月三十日的	於二零二二年六月三十日的 公允價值計量分類為以下層級		
	公允價值	第一層級	第二層級	第三層級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續公允價值計量				
其他金融資產：				
- 非上市權益證券	326,536	-	-	326,536

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

14 金融工具的公允價值計量(續)

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

(i) 公允價值層級(續)

於二零二一年 十二月三十一日	於二零二一年十二月三十一日的 公允價值計量分類為以下層級		
	第一層級	第二層級	第三層級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續公允價值計量			
其他金融資產：			
－ 非上市權益證券	309,638	－	－
			309,638

截至二零二二年六月三十日止六個月，並無金融工具在公允價值層級的第一與第二層級之間作出轉移，亦無轉入或轉出第三層級的情況(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。本集團的政策是於引起轉移的事件或情況變化之報告期末確認公允價值層級之間的轉移。

(ii) 關於第三層級公允價值計量的資料

	估值技術	重要不可觀察的輸入值	比例
非上市權益工具	市場可比公司法	缺乏市場流通性折扣	17% - 46%
			(二零二一年： 17% - 46%)

非上市權益工具公允價值乃參考可比上市公司市盈率及市淨率，並對缺乏市場流通性折扣進行調整後釐定。公允價值計量與缺乏市場流通性折扣呈負相關。截至二零二二年六月三十日，假設其他變量保持不變，缺乏市場流通性折扣減少／上升1%，使得本集團利潤上升／減少人民幣1,769,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣2,656,000元)。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

14 金融工具的公允價值計量(續)

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

(ii) 關於第三層級公允價值計量的資料(續)

第三層級公允價值計量的結餘期間變動如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 六月三十日 人民幣千元
非上市權益證券：		
於一月一日	309,638	274,818
處置	(8,802)	(600)
公允價值變動	25,700	(853)
於六月三十日	326,536	273,365

(b) 非按公允價值列賬的金融資產及負債的公允價值

於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，本集團以成本或攤餘成本入賬的金融工具的賬面金額與其公允價值無重大差異。

15 承擔

截至二零二二年六月三十日未償付資本承擔未於中期財務報告中撥備：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
存貨	4,225,559	3,760,297
投資	783,475	783,475
	5,009,034	4,543,772

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

16 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付款項，則銀行可支取至多達未支付按揭分期付款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

各銀行對保證金金額的要求各有不同，但通常介乎授予買家按揭貸款的0%至5%，並設有規定的上限金額。

管理層認為本集團不會因有關擔保遭受損失，因為倘若買家拖欠銀行款項，銀行有權出售相關物業，通過出售所得款項填補買家的未償還貸款結餘。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，並無就該等擔保確認相關負債。

於二零二二年六月三十日，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人民幣548,849,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣498,005,000元)。

17 重大關聯方交易

(a) 關聯方交易

除中期財務報表內其他章節披露的交易及結餘外，截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團已訂立下列重大關聯方交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
購買商品及服務	14,198	4,758
租賃費用	2,032	1,907
利息費用	54,566	49,266
利息收入	76	1,716
新增借款	—	1,667
償還貸款	—	641,327
租賃收入	838	5,013
融資租賃收回款項	120,000	60,000

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

17 重大關聯方交易 (續)

(b) 主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬(包括向本集團董事支付的款項及向若干最高薪酬人士支付的款項)載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利	1,988	3,432
退休後福利	309	273
	<u>2,297</u>	<u>3,705</u>

(c) 關聯方貸款

關聯方貸款分析如下：

	二零二二年	二零二一年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
流動		
來自一間聯營公司的貸款	421,400	421,400
來自非控股股東公司的貸款	1,489,600	1,489,600
	<u>1,911,000</u>	<u>1,911,000</u>
非流動		
來自一間中間控股公司之貸款	420,000	420,000
	<u>2,331,000</u>	<u>2,331,000</u>