

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)

**截至二零二二年十二月三十一日止年度的
年度業績公告**

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**」)截至二零二二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，以及截至二零二一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本期財務資料載列如下：

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	3	3,072,451	1,474,128
銷售成本		<u>(2,750,134)</u>	<u>(1,169,981)</u>
毛利		322,317	304,147
其他收入	4(a)	40,354	55,024
其他淨(虧損)收益	4(b)	(32,720)	118,265
銷售費用		(80,171)	(89,033)
管理費用		<u>(285,126)</u>	<u>(273,053)</u>
經營(虧損)/溢利		(35,346)	115,350
融資成本	5(a)	(140,357)	(149,216)
應佔聯營公司之溢利扣減虧損		(1,169,732)	(147,032)
應佔合營企業之溢利扣減虧損		(404,051)	88,742
聯營公司減值損失		<u>(139,254)</u>	<u>(750,000)</u>
稅前虧損	5	(1,888,740)	(842,156)
所得稅	6	<u>(107,322)</u>	<u>(56,952)</u>
年度虧損		<u><u>(1,996,062)</u></u>	<u><u>(899,108)</u></u>
歸屬於：			
本公司權益持有人		(1,912,536)	(883,252)
非控股股東		<u>(83,526)</u>	<u>(15,856)</u>
年度虧損		<u><u>(1,996,062)</u></u>	<u><u>(899,108)</u></u>
基本每股虧損(人民幣元)	7	<u><u>(2.88)</u></u>	<u><u>(1.49)</u></u>

綜合損益及其他綜合收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	二零二二年 附註 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年度虧損	(1,996,062)	(899,108)
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)	—	243,697
未來可能會重新分類至損益的項目：		
匯兌差額	(130,449)	13,383
應佔聯營公司及一間合營公司的 其他綜合收益	(155,695)	48,960
	(286,144)	62,343
年度其他綜合收益	(286,144)	306,040
年度綜合收益總額	(2,282,206)	(593,068)
歸屬於：		
本公司權益持有人	(2,198,680)	(577,212)
非控股股東	(83,526)	(15,856)
年度綜合收益總額	(2,282,206)	(593,068)

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
投資性房地產		425,071	2,408,972
物業、廠房及設備		1,117,909	986,334
持作自用的租賃土地權益		1,148,499	1,187,080
		2,691,479	4,582,386
無形資產		24,517	33,639
於聯營公司之權益		2,124,711	3,607,167
於合營企業之權益		706,395	1,137,901
其他金融資產		353,098	309,638
融資租賃應收款		–	122,588
遞延稅項資產		148,325	95,755
		6,048,525	9,889,074
流動資產			
存貨及其他合約成本		12,512,456	10,299,940
融資租賃應收款		–	98,928
應收賬款及其他應收款	8	355,324	2,723,159
銀行存款及庫存現金		1,915,139	3,331,662
		14,782,919	16,453,689
分類為持作待售出售組別之資產		1,944,595	–
		16,727,514	16,453,689

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款	9	2,689,507	2,101,689
合約負債		1,609,712	3,407,258
銀行及其他貸款		2,578,088	3,322,278
關聯方及非控股股東貸款		1,941,000	1,911,000
租賃負債		11,734	13,404
即期稅項		147,846	158,777
		8,977,887	10,914,406
與分類為持作待售之出售組別資產 直接相關之負債		1,399,868	—
		10,377,755	10,914,406
淨流動資產		6,349,759	5,539,283
總資產減流動負債		12,398,284	15,428,357
非流動負債			
銀行及其他貸款		2,155,215	2,425,082
關聯方貸款		175,000	420,000
租賃負債		6,283	16,818
遞延稅項負債		181,103	167,015
		2,517,601	3,028,915
資產淨值		9,880,683	12,399,442

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
附註		
資本及儲備		
股本	67,337	67,337
永續資本證券	5,615,314	5,606,480
儲備	<u>502,624</u>	<u>2,946,691</u>
歸屬於本公司權益持有人權益總額	6,185,275	8,620,508
非控股權益	<u>3,695,408</u>	<u>3,778,934</u>
權益總額	<u><u>9,880,683</u></u>	<u><u>12,399,442</u></u>

附註

1 編製基準

本年度業績公告所載有關截至2022年及2021年12月31日止年度的財務資料並不構成本公司該等年度的法定年度合併財務報表，而是來自該等合併財務報表。

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。

本業績公告中截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務資料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。

編製財務資料的計量基準為歷史成本基準，惟其他權益證券投資按其公允價值列賬除外。

非流動資產及持作待售之出售組別按賬面價值與公允價值減銷售成本之較低者列賬。

按照香港財務報告準則編製財務報表需要採用若干關鍵會計估計。管理層亦須在應用本集團之會計政策時作出判斷。

2 會計政策變動

香港會計師公會已對香港財務報告準則作出以下修訂，這些修訂於本集團本會計期間首次生效：

- 《香港會計準則第16號－財產、廠房及設備：預定用途前的收益》的修訂
- 修訂《香港會計準則第37號－準備金、或有負債及或有資產：繁重的合同－履行合同的成本》

上述進展均未對本財務報告中本集團當期或以前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及融資租賃業務。

(i) 收入分類

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，按業務板塊區分的收入分部如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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		
根據業務板塊劃分		
– 銷售物業	2,833,797	1,136,823
– 酒店收入	134,333	242,156
– 基金管理費收入	10,722	6,267
	<u>2,978,852</u>	<u>1,385,246</u>
其他來源收入		
– 投資性房地產租賃收入	91,469	73,077
– 融資租賃收入	2,130	15,805
	<u>3,072,451</u>	<u>1,474,128</u>

按收入確認時點和地區市場分類的來自客戶合約的收入分別於附註3(b)(i)及3(b)(iv)披露。

本集團客戶群體多樣化，沒有客戶交易額超過集團總收入的10% (二零二一年：一名)。二零二一年，向該客戶出售物業的收入約為人民幣884,003,000元。

(ii) 於報告期日現存且預期於未來期間確認的來自客戶合約的收入。

於二零二二年十二月三十一日，本集團現有合同下的合計金額人民幣1,787,480,000元(二零二一年：人民幣3,699,588,000元)預計將在未來向客戶交付物業時確認為收入。本集團將在未來或當工作完成時確認預期的收入，或就待售物業而言，當物業分配給客戶時確認預期收入，預期收入將在未來十二個月內發生。

(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：該分部開發及銷售住宅、開發及管理物業、物業投資及酒店經營。
- 股權投資及基金業務：該分部從事於境內外直接投資、產業基金投資、教育等新型城镇化產業生態圈投資。
- 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、無形資產以及流動資產和其他非流動資產。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。

衡量呈報分部業績的指標為稅後「淨溢利」。分部間銷售按照與其他類似對外交易的價格定價。

就截至二零二二年和二零二一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		股權投資及基金業務		融資租賃業務		合計	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	2,968,130	1,378,979	-	-	-	-	2,968,130	1,378,979
一段時間內	-	-	10,722	6,267	-	-	10,722	6,267
	2,968,130	1,378,979	10,722	6,267	-	-	2,978,852	1,385,246
其他來源收入	91,469	73,077	-	-	2,130	15,805	93,599	88,882
對外交易收入	3,059,599	1,452,056	10,722	6,267	2,130	15,805	3,072,451	1,474,128
須報告分部本年虧損	(107,625)	112,536	(1,806,105)	(991,126)	3,696	8,693	(1,910,034)	(869,897)
利息收入								
- 銀行存款	22,800	24,155	294	82	5,968	1,034	29,062	25,271
- 應收聯營公司款項	132	1,649	-	-	-	-	132	1,649
利息支出	(114,813)	(115,594)	(21,319)	(22,520)	(1,816)	(3,991)	(137,948)	(142,105)
本年折舊及攤銷	(162,828)	(175,805)	-	-	-	-	(162,828)	(175,805)
應佔聯營公司之溢利 扣減虧損	95,636	173,097	(1,265,368)	(320,129)	-	-	(1,169,732)	(147,032)
應佔合營企業之溢利 扣減虧損	-	-	(404,051)	88,742	-	-	(404,051)	88,742
聯營公司減值虧損	-	-	(139,254)	(750,000)	-	-	(139,254)	(750,000)
須報告分部資產	19,670,119	20,742,486	2,298,817	4,275,040	312,761	348,279	22,281,697	25,365,805
本年分部非流動資產增加	203,086	65,190	-	-	-	-	203,086	65,190
須報告分部負債	10,295,022	11,776,530	1,061,652	1,300,813	42,868	45,565	11,399,542	13,122,908
於聯營公司之權益	899,263	789,682	1,225,448	2,817,485	-	-	2,124,711	3,607,167
於合營企業之權益	-	-	706,395	1,137,901	-	-	706,395	1,137,901

(ii) 須報告分部損益對賬

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
須報告來源於集團外部客戶之分部虧損	(1,910,034)	(869,897)
未分配總部及企業費用淨額	<u>(86,028)</u>	<u>(29,211)</u>
合併年度虧損	<u><u>(1,996,062)</u></u>	<u><u>(899,108)</u></u>

(iii) 須報告分部資產及負債之對賬

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
資產		
須報告分部資產	22,281,697	25,365,805
未分配總部及企業資產	<u>494,342</u>	<u>976,958</u>
合併總資產	<u><u>22,776,039</u></u>	<u><u>26,342,763</u></u>
負債		
須報告分部負債	11,399,542	13,122,908
未分配總部及企業負債	<u>1,495,814</u>	<u>820,413</u>
合併總負債	<u><u>12,895,356</u></u>	<u><u>13,943,321</u></u>

(iv) 地區資料

下表載列有關(i)本集團的對外交易收入及(ii)本集團之投資性房地產、物業、廠房及設備、持作自用的租賃土地權益、無形資產、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、其他金融資產而言)，以及業務經營所在地(對於聯營公司、合營企業之權益而言)釐定。

	對外交易收入		特殊非流動資產	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中國大陸	3,067,744	1,469,634	5,418,314	9,118,270
香港	4,707	4,494	481,886	552,461
	<u>3,072,451</u>	<u>1,474,128</u>	<u>5,900,200</u>	<u>9,670,731</u>

4 其他收入及其他淨收益

(a) 其他收入

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
以攤銷成本計量金融資產利息收入：		
– 銀行存款	37,900	42,542
– 應收聯營公司款項	<u>132</u>	<u>1,649</u>
利息收入總額	38,032	44,191
政府補貼	1,952	10,285
預收款中預售房款之沒收定金收入	<u>370</u>	<u>548</u>
	<u>40,354</u>	<u>55,024</u>

(b) 其他淨(損失)／收益

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
權益證券之公允價值變動淨收益	56,351	38,700
融資租賃應收賬款和其他應收賬款減值轉回	3,508	1,051
物業延期交付違約金	(56,677)	—
匯兌淨(虧損)／收益	(35,059)	25,254
處置物業、廠房及設備的淨(虧損)／收益	(4)	1,516
處置投資性房地產淨收益	—	52,144
其他	(839)	(400)
	<u>(32,720)</u>	<u>118,265</u>

5 稅前虧損

稅前虧損已扣除／(計入)：

(a) 融資成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息	209,016	176,829
租賃負債利息	661	752
關聯方及非控股股東貸款利息	<u>115,715</u>	<u>102,259</u>
總利息支出	325,392	279,840
減：資本化金額*	<u>(185,035)</u>	<u>(130,624)</u>
	<u>140,357</u>	<u>149,216</u>

* 該借款成本之加權平均資本化率為每年3.86%(二零二一年：3.56%)。

(b) 員工成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	195,105	226,826
界定供款退休計劃供款	16,264	14,650
	<u>211,369</u>	<u>241,476</u>
減：房地產開發項目和在建工程的資本化金額	<u>(31,483)</u>	<u>(36,255)</u>
於本年度費用化的總人工成本	<u>179,886</u>	<u>205,221</u>

(c) 其他項目

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
無形資產攤銷	<u>9,122</u>	<u>9,126</u>
折舊		
– 自有物業、廠房及設備	97,826	101,560
– 使用權資產	<u>81,256</u>	<u>88,961</u>
總折舊費用	179,082	190,521
減：在建工程的資本化金額	<u>(4,089)</u>	<u>(4,089)</u>
	<u>174,993</u>	<u>186,432</u>
核數師酬金		
– 審核服務	4,357	4,438
– 其他服務	<u>534</u>	<u>1,976</u>
	<u>4,891</u>	<u>6,414</u>
投資性房地產應收租金扣除直接開支		
人民幣2,560,000元(二零二一年：人民幣2,488,000元)	88,909	70,589

6 綜合損益表所示之所得稅

(a) 綜合損益表之稅項為：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項		
本年度企業所得稅撥備(i)	119,789	55,417
以前年度(多)／少撥備	(463)	339
預扣稅(iii)	1,758	—
	121,084	55,756
中國土地增值稅(ii)	24,720	12,628
	145,804	68,384
遞延稅項		
產生或撥回暫時性差額	(38,482)	(11,432)
	107,322	56,952

(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(二零二一年：無)。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，由於本集團並無任何應課稅溢利，故此本年度並無作出香港利得稅撥備。

根據中國所得稅條例及規則，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%(二零二一年：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,包含在綜合損益表的所得稅中。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計算中國土地增值稅所用的基準。

(iii) 預扣稅

境外子公司須就2008年1月1日起中國子公司所賺取利潤獲派的股息繳納10%預扣稅。根據中國與香港稅務條約及相關法規,合資格香港稅務居民如身為中國企業的「實益擁有人」並持有其25%或以上股權,可按5%的減低預扣稅稅率納稅。本集團部分境外子公司享有5%的減低預扣稅稅率。

於本年度,中國大陸公司派發的股息的預扣稅為人民幣1,758,000元(二零二一年:無)。

(b) 所得稅開支和會計虧損按適用稅率計算之對賬:

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
稅前虧損	<u>(1,888,740)</u>	<u>(842,156)</u>
稅前溢利按25%稅率計算	(472,185)	(210,538)
不可扣減支出之稅務影響	485,926	263,795
無需課稅收入之稅務影響	(17,855)	(22,829)
未確認暫時性差額之稅務影響	94,921	20,934
先前之未確認暫時性差額之稅務影響	(1,562)	(4,224)
以前年度(多)/少撥備	<u>(463)</u>	<u>339</u>
	<u>88,782</u>	<u>47,477</u>
中國土地增值稅	24,720	12,628
中國土地增值稅之稅務影響	<u>(6,180)</u>	<u>(3,153)</u>
	<u>18,540</u>	<u>9,475</u>
所得稅開支	<u>107,322</u>	<u>56,952</u>

7 基本每股虧損

(a) 本公司普通股股東應佔虧損

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
歸屬於本公司權益持有人應佔虧損	(1,912,536)	(883,252)
減：歸屬於永續資本證券持有人應佔溢利	<u>(245,387)</u>	<u>(228,725)</u>
歸屬於本公司普通股股東應佔虧損	<u><u>(2,157,923)</u></u>	<u><u>(1,111,977)</u></u>

(b) 普通股股份加權平均數

	二零二二年 千股	二零二一年 千股
普通股股份	<u><u>748,366</u></u>	<u><u>748,366</u></u>

由於在該兩年內均無已發行潛在攤薄普通股，因此並無呈列每股攤薄虧損。

8 應收賬款及其他應收款

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收賬款		
– 應收第三方款項	5,292	6,626
減：虧損撥備	(294)	(320)
	<u>4,998</u>	<u>6,306</u>
其他應收款項(註(i))：		
– 應收聯營公司款項	14,478	13,690
– 應收一間中間控股公司款項	1,094	1,094
– 應收同系附屬公司款項	2,648	10,467
– 應收第三方款項	36,779	62,016
	<u>54,999</u>	<u>87,267</u>
減：虧損撥備	(55)	(53)
	<u>54,944</u>	<u>87,214</u>
以攤銷成本計量之金融資產	59,942	93,520
預付稅費(註(ii))	275,919	302,372
土地使用權預付款	–	2,311,958
押金及其他預付款	19,463	15,309
	<u>355,324</u>	<u>2,723,159</u>

註：

- (i) 除按每年2.5%計息(二零二一年：2.5%)的款項人民幣4,377,000元(二零二一年：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) 於二零二二年十二月三十一日，預付稅費包括企業所得稅人民幣11,903,000元(二零二一年：人民幣32,817,000元)和土地增值稅人民幣62,593,000元(二零二一年：人民幣32,625,000元)。
- (iii) 於二零二二年十二月三十一日，預計所有應收賬款、其他應收款項及押金將於一年內收回。

賬齡分析

於報告期間結束時，債務人應收款項(計入應收賬款及其他應收款)，基於發票日期並扣除呆賬撥備的賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年以內	<u>4,998</u>	<u>6,306</u>

9 應付賬款及其他應付款

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應付賬款：		
– 應付同系附屬公司款項	9,231	–
– 應付第三方款項	<u>862,107</u>	<u>646,423</u>
	<u>871,338</u>	<u>646,423</u>
其他應付款項：		
– 應付聯營公司款項	219,463	221,443
– 應付同系附屬公司款項	346,834	346,453
– 應付中間控股公司款項	391,214	–
– 應付第三方款項	<u>530,261</u>	<u>620,781</u>
	<u>1,487,772</u>	<u>1,188,677</u>
應付利息：		
– 應付一間聯營公司款項	36,662	18,331
– 應付一間中間控股公司款項	41,455	53,619
– 應付同系附屬公司款項	380	71
– 應付非控股股東款項	141,474	76,110
– 應付第三方款項	<u>7,524</u>	<u>26,023</u>
	<u>227,495</u>	<u>174,154</u>
以攤銷成本計量之金融負債	2,586,605	2,009,254
押金(註)	<u>102,902</u>	<u>92,435</u>
	<u>2,689,507</u>	<u>2,101,689</u>

註：截至二零二二年十二月三十一日，除押金人民幣3,011,000元(二零二一年：人民幣45,253,000元)預計將於一年後支付外，剩餘押金、其他應付賬款及應計開支預計將於一年內支付。

截至二零二二年十二月三十一日，處置上海首馳企業管理有限公司的保證金為人民幣60,000,000元(二零二一年：無)。

截至二零二一年十二月三十一日，應付同系附屬公司押金為人民幣12,000,000元。

賬齡分析

截至二零二二年十二月三十一日，應付賬款的賬齡根據發票日期進行如下分析：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	853,066	641,786
一至兩年	16,011	2,391
兩至三年	15	2,083
大於三年	2,246	163
	<u>871,338</u>	<u>646,423</u>

管理層討論及分析

經營業績與業務回顧

2022年，全球經濟持續下行、外需環境發生重大變化，房地產行業和基金業務管控政策出現重大調整。在面對嚴峻的外部經營環境的衝擊、行業整體經營情況承壓、疫情反覆及市場情緒低迷中，本集團2022年着力推行精益管理、增進價值創造；提升資產管理能力、防範化解重大風險；盤活存量資產，拓寬流動性來源；通過債務置換以及債務結構優化克服香港銀行同業拆息持續上升的成本壓力，資金成本保持較低水平；持續加強被投企業賦能，推動多方互利共贏；在項目建設和產業投資中堅守長期主義，堅持可持續發展。

截至2022年12月31日，本集團總資產約人民幣227.76億元，本期內，實現經營收入約人民幣30.72億元，較2021年同期上升約108.4%，主要原因為綜合開發項目結轉收入增加所致；本公司本期的權益持有人應佔虧損約為人民幣19.13億元，而2021同期為人民幣8.83億元。虧損上升主要原因是(其中包括)：(i)受行業宏觀調控及房地產市場環境持續下行影響，本集團部分聯營及合營公司因計提存貨、應收賬款減值及投資減值導致業績產生大額虧損；(ii)本集團依照謹慎性原則，對部分綜合開發項目存貨計提了減值損失，並對一間聯營公司的投資計提了減值損失；及(iii)受疫情管控措施影響，酒店及公寓租賃業績出現虧損。

綜合開發業務

2022年，多地疫情反覆、疊加中長期住房需求動能減弱，房地產行業面臨前所未有的挑戰。於本期內，需求端政策及信貸環境不斷優化，房地產市場深度調整態勢仍在繼續演進，隨著年末房地產「三支箭」正式落地，短期企業融資通道打開，多個監管部門接連釋放利好；但當前居民收入預期弱、購房觀望情緒尚未出現明顯變化，科學決策、精準營銷及去庫存，仍將是企業實現可持續發展的關鍵。

本集團依托華僑城在文旅地產領域的品牌與資源優勢，佈局長三角+粵港澳大灣區核心都市圈區域城市，在合肥、上海、重慶、中山等地持有綜合開發項目，土地儲備總佔地面積85.23萬平方米，剩餘可開發計容建築面積90.43萬平方米。

2022年，合肥空港國際小鎮項目積極探索營銷新模式，圍繞關鍵環節加大去化力度，結合雲數字化平台開展多渠道營銷，項目全年銷售實現較好增長，銷售去化位列片區排名第一。本集團在合肥國際空港國際小鎮累計獲取2,000餘畝土地，目前已經形成社區、商業、微度假、產業辦公一體化商業體系。空港國際小鎮位於合肥科技創新示範區，為本集團打造的產城融合示範項目。項目與集成電路產業重點企業長鑫存儲、合肥新橋電動汽車產業園協同發展，未來將為本集團持續貢獻利潤。

2022年，上海蘇河灣項目受疫情爆發影響，酒店及公寓租賃業務面臨嚴峻的挑戰，本期酒店入住率大幅下降，上海公寓自疫情封閉管理以來，盡全力保障租客正常生活並解決租客遇到的困難；復工復產後，上海公寓制定一系列措施提振租賃業績，初步取得一定成效。截至2022年12月31日上海蘇河灣項目持有公寓133套，出租率達約57.1%，在租公寓套數同比增長約84.5%。

本集團各綜合開發項目的進一步詳情如下：

序號	1	2	3	4	5	6
項目名稱	合肥空港國際小鎮項目首期	合肥空港國際小鎮項目二期	合肥華僑城半湯溫泉小鎮項目	上海蘇河灣項目(附註)	華僑城重慶置地項目	中山禹鴻項目
所在位置	合肥新橋科技創新示範區	合肥新橋科技創新示範區	巢湖經濟開發區	上海靜安區	重慶兩江新區	中山火炬開發區
土地用途	住宅+商業+酒店	住宅+商業	住宅+商業+酒店	住宅+商業+酒店	住宅	住宅
持股比例	51%	51%	51%	50.50%	49%	21%
土地面積(萬 m^2 ，全口徑)	69.5	60.9	41.5	7.1	18	9.1
計容建築面積(萬 m^2 ，全口徑)	84.8	74.5	34.5	43	44	27.2
獲取方式	招拍掛	招拍掛	招拍掛	股權收購	招拍掛	股權收購
項目階段	推售中	推售中	推售中	推售中	推售中	推售中
已開盤總可售面積(萬 m^2 ，全口徑)	57.1	6.5	4.00	20.7	61.6	20.9
累計銷售面積(萬 m^2 ，全口徑)	45.9	1.6	0.33	16.8	41.9	16.1
2022年合約銷售面積(萬 m^2 ，全口徑)	7.2	1.6	0.03	0.1	3.5	4.2
2022年合約銷售金額(億元)	9.6	2.1	0.05	0.4	3.6	7.2

附註：本集團擬出售上海首馳企業管理有限公司的51%股權。建議出售事項已獲本公司股東批准。請參閱下文的「重要事項」。

產業園項目

本集團在廣東惠州市、江蘇蘇州市擁有三個產業園項目，截至2022年12月31日，產業園可出租面積為16.06萬平方米。

2022年，產業園為企業提供從入駐園區到日常管理全流程諮詢及服務，初步打造智慧園區服務體系。產業園業務穩健經營，運行良好，綜合出租率約為96.5%。本期實現收入約人民幣2,849萬元，較二零二一同期上升約5.43%，持續為本集團貢獻收益。

本期，本集團綜合開發業務實現收入約為人民幣30.6億元，較去年同期上升約111.0%；本公司權益持有人應佔之分部虧損約為人民幣0.24億元，同比下降約118.8%，主要原因為受疫情管控措施影響，部分項目出現較大虧損，另公司基於市場下行對部分項目計提存貨減值所致。

股權投資及基金管理業務

2022年，中國股權投資市場整體平穩發展，根據清科研究中心發佈的《2022年中國股權投資市場研究報告》顯示，全年募資總量保持穩定，但單支基金的平均募資規模延續下滑趨勢，兩級化趨勢依然顯著。機構募資面臨逐漸升級的附加條件與資質要求，使得多數不具備國資、大型金融機構或者產業背景的中小機構難以募集大額項目基金及專項基金。

本集團作為大型國有中央企業華僑城集團旗下唯一境外上市公司，股權投資及基金管理業務立足於粵港澳大灣區及長三角經濟圈等優勢區域，以「文旅+科技」產業生態圈為重點投資方向，發揮產業資本投資及併購優勢，加強投資管理能力，提高投後賦能效應，促進被投企業快速發展，實現多方共贏的良好生態。

截至2022年底，本集團旗下管理及參與投資基金總規模為人民幣43.7億元，主動管理基金規模為人民幣15億元。於本期內，本集團旗下兩支基金完成中國證券投資基金業協會備案；基金投資方面，本集團旗下主動管理基金圍繞華僑城產業鏈上下游成功投資國家專精特新「小巨人」名單企業看到科技等；基金管理方面，本集團積極加強被投企業與母公司的業務協同，實現資本賦能，協調拓展已投企業與母公司旗下多家公司開展合作實現協同共贏，看到科技相關VR及直播技術於母公司旗下歡樂谷主題公園落地應用，迷你世界IP與母公司旗下歡樂谷主題公園在景區內主題景點和主題演藝打造等方面合作已於深圳歡樂谷落地，本集團旗下基金投資的部分項目估值已實現較好增長；基金退出方面，本集團旗下管理及參與基金實現現金回籠共計超過人民幣2,000萬元，本集團參與基金所投公司有一家已完成科創板首發過會、一家科創板上市已受理、兩家已簽署上市輔導協議，打通未來退出主渠道。

2022年，本集團市場影響力進一步提升，先後獲得多個資本市場業內的獎項，包括融資中國融中榜——「2021-2022年度中國新一代信息技術領域最具成長性投資機構」、「2022年度中國創業投資機構TOP100」、「2022年度中最佳國資投資機構」；中國風險投資研究院金投獎——「2022年度中國國資影響力投資機構TOP50」、「2022年度中國最佳智能製造領域投資機構TOP30」、「2022年度中國影響力VC投資機構TOP50」的榮譽。

於本期內，本公司權益持有人應佔之分部虧損約為人民幣18.06億元，較去年同期增虧約82.2%。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及合營公司因計提存貨及應收賬款減值導致業績產生大額虧損，另本集團依照謹慎性原則，對一間聯營公司的投資計提了減值損失。

融資租賃業務

本集團為更好的集中資源，推進戰略轉型，將不再拓展新的融資租賃業務。於本期內，融資租賃業務收入約為人民幣213萬元，本公司權益持有人應佔分部溢利約為人民幣370萬元，較二零二一年同期下降約57.4%，主要原因為融資租賃業務因退出尾期收入減少所致。

財務回顧

於二零二二年十二月三十一日，本集團總資產約為人民幣227.76億元，較二零二一年十二月三十一日總資產約人民幣263.43億元下降約13.5%；本集團權益總額約為人民幣98.81億元，較二零二一年十二月三十一日權益總額人民幣123.99億元下降約20.3%。

本期內，本集團實現收入約人民幣30.72億元，較二零二一年同期收入約人民幣14.74億元上升約108.4%，其中：綜合開發業務收入約人民幣30.6億元，較二零二一年同期收入約人民幣14.5億元上升約111.0%，主要原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213萬元，較二零二一年同期收入約人民幣1,581萬元下降約86.5%，主要原因為本期業務屬於退出尾期。

本期內，本集團毛利率約為10.5%（二零二一年：約為20.6%），較二零二一年同期下降10.1個百分點，其中：綜合開發業務的毛利率約為10.5%，較二零二一年同期下降9.2個百分點，主要原因為受上海疫情管控措施影響，酒店及公寓租賃業績出現虧損，部分地產項目因市場行情下行計提存貨減值，雖然本期內的房地產業務及商業租賃業務業績表現均優於二零二一年同期，但總體毛利率仍低於二零二一年同期；融資租賃業務的毛利率約為97.4%，較二零二一年同期上升23.4個百分點，主要原因為融資租賃業務處於退出尾期，資金已基本回收，利息成本大幅下降所致。

本期內，本公司權益持有人的應佔虧損約為人民幣19.13億元，而二零二一年同

期則為虧損約人民幣8.83億元。

其中：綜合開發業務的應佔虧損約為人民幣0.24億元，而二零二一年同期則約為溢利人民幣1.28億元，主要因為二零二二年全年受疫情管控措施影響，酒店及公寓租賃業績出現虧損以及部分地產項目計提存貨減值損失所致。

股權投資及基金業務的應佔虧損約為人民幣18.06億元(二零二一年：虧損約為人民幣9.91億元)，較二零二一年同期增虧約82.2%，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及合營公司因計提存貨、應收賬款及投資減值損失導致業績產生大額虧損，另本集團依照謹慎性原則，對一間聯營公司的投資計提了減值損失。

融資租賃業務的應佔溢利約為人民幣370萬元(二零二一年：約為人民幣869萬元)，較二零二一年同期下降約57.4%，主要因為融資租賃業務收入減少所致。

本期本集團的股權投資及基金業務基於謹慎性原則計提的投資減值以及綜合開發業務計提的存貨減值，不會對本集團現時整體業務運營及現金流產生重大影響，且綜合開發業務分部二零二二年度收入大幅增長，本集團融資成本長期處於較低水平，整體財務狀況相對穩健。

於本期內，歸屬於本公司權益持有人的每股基本虧損約為人民幣2.88元(二零二一年：每股基本虧損約為人民幣1.49元)，較二零二一年同期每股增虧約人民幣1.39元；年度虧損約為人民幣19.96億元(二零二一年：虧損約為人民幣8.99億元)，較二零二一年同期增虧約人民幣10.97億元，主要因為受疫情管控措施影響，酒店業績出現虧損以及部分地產項目因受嚴峻的房地產市場影響而計提存貨減值損失；此外受房地產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，並對一間聯營公司投資計提減值損失所致。

銷售費用及管理費用

本期內，本集團的銷售費用約人民幣0.80億元(二零二一年：約人民幣0.89億元)，較二零二一年同期減少約10.1%。

本期內，本集團的管理費用約人民幣2.85億元(二零二一年同期：約人民幣2.73億元)，較二零二一年同期增加約4.4%，其中：綜合開發業務的管理費用約人民幣2.13億元(二零二一年：約人民幣1.89億元)，較二零二一年同期增加約12.7%，主要為部分項目物業費增加所致；融資租賃業務的管理費用約人民幣413萬元(二零二一年：約人民幣71萬元)，較二零二一年同期增加約481.7%，主要原因為分攤總部管理費所致；股權投資及基金業務的管理費用約人民幣1,951萬元(二零二一年：約人民幣1,827萬元)，較二零二一年同期增加約6.8%，主要原因為中介佣金增加所致。

利息支出

本期內，本集團的利息支出約人民幣1.40億元(二零二一年：約人民幣1.49億元)，較二零二一年同期下降約6.0%，其中：綜合開發業務的利息支出約人民幣1.15億元(二零二一年：約人民幣1.16億元)，較二零二一年同期減少約0.9%，主要原因為加權平均貸款額減少所致；融資租賃業務的利息支出約人民幣182萬元(二零二一年：約人民幣399萬元)，較二零二一年同期減少約54.4%；股權投資及基金業務的利息支出約人民幣2,132萬元(二零二一年：約人民幣2,252萬元)，較二零二一年同期減少約5.3%，主要原因為加權平均貸款額下降所致。

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十二月三十一日止年度之末期股息(二零二一年：未派發股息)。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二二年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣98.81億元(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167.28億元(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103.78億元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣109.14億元)。於二零二二年十二月三十一日的流動比率約為1.61，較二零二一年十二月三十一日上升約0.1點(二零二一年十二月三十一日：約1.51)，主要原因為二零二二年短期銀行借款加權平均餘額減少所致。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47.33億元，其中無人民幣定息貸款(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)。於二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率3.30%至5.95%(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)於二零二二年十二月三十一日約30.1%，較二零二一年十二月三十一日的約30.7%下降約0.6個百分點，主要為銀行及其他貸款減少所致。

本集團於二零二二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人民幣22.38億元，約佔47.3%(二零二一年十二月三十一日：約37.9%)；人民幣貸款約人民幣24.95億元，約佔52.7%(二零二一年十二月三十一日：約62.1%)。本集團於二零二二年十二月三十一日的現金及現金等價物總額中美元約佔0.1%(二零二一年十二月三十一日：約0.1%)，人民幣約佔97.5%(二零二一年十二月三十一日：約90.7%)，港幣約佔2.4%(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相對穩健。本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港幣及美元計值。本期內，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。本期內，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9.36億元(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

於二零二二年十二月三十一日，本集團共聘用556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，並會定期(且不少於每年一次)審閱，且參考有關勞工市場及經濟市況趨勢。董事薪酬乃根據本集團的薪酬政策並計及各董事之職責、資歷及經驗、當前市況等多項因素釐定。本公司目前並無根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第17章設有任何股份計劃。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。

本集團於本期內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。本集團整體上與僱員的關係良好，大部份高級管理人員已於本集團服務多年。

重要事項

擬透過公開掛牌出售首馳企業部分權益

本公司間接非全資附屬公司華僑城(上海)置地有限公司(「**華僑城上海置地**」)擬於北京產權交易所透過公開掛牌以不低於約人民幣585百萬元的投標底價出售上海首馳企業管理有限公司(「**首馳企業**」)51%股權，並與最終買方訂立合營安排。公開掛牌的正式程序已經開始，有關建議出售事項的資料已在中國北京產權交易所網站上發佈，以開始公示期。截至本公告日期，該次出售仍處於公開掛牌程序中。建議出售事項的完成及時間將取決於公開掛牌的反應。本公司目前預計公示期將於二零二三年第二季度或前後完成，待公開掛牌完成後，當最終代價及買方身份確定，將就建議出售事項另行刊發公告。有關進一步詳情，請參閱本公司二零二二年十月二十五日之通函。

訂立開曼基金附屬協議

本公司、華昌國際有限公司、HNW Investment Fund Series SPC、世紀金花商業控股有限公司、建成開元投資有限公司、建銀國際資產管理有限公司、西安華僑城置地有限公司及港名有限公司於二零二二年十二月三十日訂立了開曼基金附屬協議(涉及本集團二零二零年十二月認購一支開曼基金)。據此，待上述附屬協議所有訂約方獲得一切必要批文後，本公司將(或將促使其指定的第三方)提供財務支持。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十二月三十日之公告。

二零二一年於小黃鴨德盈的投資

本集團於二零二一年向小黃鴨德盈控股國際有限公司(「**小黃鴨德盈**」)作出投資。小黃鴨德盈於二零二二年一月完成在聯交所的上市，並已通知本集團其已完成二零二二年的業績目標。有關進一步詳情，請參閱本公司二零二一年七月七日之公告。

重大投資、重大收購及出售

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

二零二三年展望

二零二三年，本集團將把握宏觀經濟整體好轉、房地產市場逐步企穩的機遇，堅持精益管理，聚焦做強做優主業，落實盤活存量調結構，提升資產經營與資本運營能力，遵循謹慎經營原則，加強風險防控，提升運營效益，積極探索將資產經營與資本運營優勢有機結合，通過投資賦能主業，為高質量發展貢獻新力量。

二零二三年，綜合開發業務方面，本集團將緊抓政策窗口期，加快去化存貨，預計全年將推售住宅物業面積約25.53萬平方米。本集團將繼續關注長三角及粵港澳大灣區核心城市項目，優中選優，實現穩健、高質量、可持續發展。

本集團將繼續拓展特色產業園管理運營，不斷鞏固提升服務質量。本集團亦將推進惠州華僑城雙創產業園項目建設及預售，項目預計二零二四年竣工；建設完成後可新增租賃面積約9.3萬平方米，同時積極探索產業園輕資產運營模式。

二零二三年，股權投資及基金業務方面，本集團將充分依托華僑城的產業資源優勢，通過已初步形成多元化基金產品矩陣，鏈接行業新興科技與專業人才，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」的基金業務創新生態系統，儲備優質投資標的；加強投後賦能，積極調動產業資源與金融資源助推被投企業發展壯大；在合適時機實現退出，不斷迭代「募投管退」的閉環管理能力。

購買、出售或贖回股份

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、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、完整及準確地披露公司資訊，保障股東權益並提升長期股權價值。

於本期內，本公司已遵守上市規則附錄十四第2部分中所載的「企業管治守則」的所載全部適用守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其關於董事進行證券交易的行為守則。為回應本公司作出的具體查詢，全體董事確認彼等於本期內所有適用時間均已遵守標準守則。

審核委員會

本公告以及本公司於本期內的經審核財務報表於提呈董事會批准前經由本公司審核委員會審閱。

承董事會命
華僑城(亞洲)控股有限公司
主席
張大帆

香港，二零二三年三月三十一日

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、王建文先生及林開樺先生，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。

本公告中的若干數字經約整調整。