

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)

截至二零二三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(「董事」)會(「董事會」)提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三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，以及截至二零二二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經審核財務資料載列如下：

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	3	1,262,753	3,072,451
銷售成本		<u>(1,123,587)</u>	<u>(2,750,134)</u>
毛利		139,166	322,317
其他收入	4(a)	27,573	40,354
其他淨虧損	4(b)	(10,553)	(32,720)
銷售費用		(80,710)	(80,171)
管理費用		<u>(200,518)</u>	<u>(285,126)</u>
經營虧損		(125,042)	(35,346)
融資成本	5(a)	(355,051)	(140,357)
應佔聯營公司之溢利扣減虧損		(73,995)	(1,169,732)
應佔合營企業之溢利扣減虧損		(39,592)	(404,051)
聯營公司減值損失		<u>—</u>	<u>(139,254)</u>
稅前虧損	5	(593,680)	(1,888,740)
所得稅	6	<u>(8,778)</u>	<u>(107,322)</u>
年度虧損		<u>(602,458)</u>	<u>(1,996,062)</u>
歸屬於：			
本公司權益持有人		(464,528)	(1,912,536)
非控股股東		<u>(137,930)</u>	<u>(83,526)</u>
年度虧損		<u>(602,458)</u>	<u>(1,996,062)</u>
基本每股虧損(人民幣元)	7	<u>(0.79)</u>	<u>(2.88)</u>

綜合損益及其他綜合收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年度虧損	<u>(602,458)</u>	<u>(1,996,062)</u>
年度其他綜合收益(扣除稅項及 重新分類調整後)		
未來可能會重新分類至損益的項目：		
匯兌差額	(61,095)	(130,449)
應佔聯營公司及一間合營公司的其他綜合收益	<u>(982)</u>	<u>(155,695)</u>
	<u>(62,077)</u>	<u>(286,144)</u>
年度其他綜合收益	<u>(62,077)</u>	<u>(286,144)</u>
年度綜合收益總額	<u>(664,535)</u>	<u>(2,282,206)</u>
歸屬於：		
本公司權益持有人	(526,605)	(2,198,680)
非控股股東	<u>(137,930)</u>	<u>(83,526)</u>
年度綜合收益總額	<u>(664,535)</u>	<u>(2,282,206)</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	二零二三年 附註 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產		
投資性房地產	407,153	425,071
物業、廠房及設備	509,936	1,117,909
持作自用的租賃土地權益	235,603	1,148,499
	<u>1,152,692</u>	<u>2,691,479</u>
無形資產	16,040	24,517
於聯營公司之權益	1,894,443	2,124,711
於合營企業之權益	536,079	706,395
其他金融資產	368,958	353,098
遞延稅項資產	194,440	148,325
	<u>4,162,652</u>	<u>6,048,525</u>
流動資產		
存貨及其他合約成本	12,422,277	12,512,456
應收賬款及其他應收款	8 297,719	355,324
銀行存款及庫存現金	2,457,335	1,915,139
	<u>15,177,331</u>	<u>14,782,919</u>
分類為持作待售出售組別之資產	3,591,622	1,944,595
	<u>18,768,953</u>	<u>16,727,514</u>

二零二三年 二零二二年
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	9	4,837,993	2,689,507
合約負債		1,217,635	1,609,712
銀行及其他貸款		2,343,938	2,578,088
關聯方及非控股股東貸款		1,911,000	1,941,000
租賃負債		5,596	11,734
即期稅項		156,224	147,846

10,472,386 8,977,887

與分類為持作待售之出售組別資產
直接相關之負債

1,413,075 1,399,868

11,885,461 10,377,755

淨流動資產

6,883,492 6,349,759

總資產減流動負債

11,046,144 12,398,284

非流動負債

銀行及其他貸款		1,303,645	2,155,215
關聯方貸款		6,241,988	175,000
租賃負債		653	6,283
遞延稅項負債		162,551	181,103

7,708,837 2,517,601

資產淨值

3,337,307 9,880,683

二零二三年 二零二二年
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 (赤字)／儲備	-	5,615,314
	<u>(287,508)</u>	<u>502,624</u>
歸屬於本公司權益持有人(赤字)／權益總額	(220,171)	6,185,275
非控股權益	<u>3,557,478</u>	<u>3,695,408</u>
權益總額	<u>3,337,307</u>	<u>9,880,683</u>

附註

1 編製基準

該綜合財務報表不構成但截取自本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

該等財務信息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。

截至二零二三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17號—保險合同》
- 《香港會計準則第8號—會計政策、會計估計變更和差錯：會計估計的定義》之修訂
- 《香港會計準則第1號—財務報表列報及香港財務報告準則實務聲明第2號—作出重要性判斷：會計政策的披露》之修訂
- 《香港會計準則第12號—所得稅：產生自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項》之修訂
- 《香港會計準則第12號—所得稅：國際稅收改革—支柱二立法範本》之修訂

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、股權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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	910,533	2,833,797
—酒店收入	236,981	134,333
—基金管理費收入	10,371	10,722
	<u>1,157,885</u>	<u>2,978,852</u>
其他來源收入		
—投資性房地產租賃收入	104,868	91,469
—融資租賃收入	—	2,130
	<u>1,262,753</u>	<u>3,072,451</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%(二零二二年：無)。

(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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團現有合同下的合計金額人民幣1,303,936,000元(二零二二年：人民幣1,787,480,000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。

就截至二零二三年和二零二二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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	1,147,514	2,968,130	-	-	-	-	1,147,514	2,968,130
一段時間內	-	-	10,371	10,722	-	-	10,371	10,722
	1,147,514	2,968,130	10,371	10,722	-	-	1,157,885	2,978,852
其他來源收入	104,868	91,469	-	-	-	2,130	104,868	93,599
對外交易收入	1,252,382	3,059,599	10,371	10,722	-	2,130	1,262,753	3,072,451
須報告分部本年虧損	(246,797)	(107,625)	(184,545)	(1,806,105)	1,557	3,696	(429,785)	(1,910,034)
利息收入								
一銀行存款	14,641	22,800	243	294	3,712	5,968	18,596	29,062
一應收聯營公司款項	40	132	-	-	-	-	40	132
利息支出	(203,890)	(114,813)	(17,671)	(21,319)	(1,813)	(1,816)	(223,374)	(137,948)
本年折舊及攤銷	(111,794)	(162,828)	-	-	-	-	(111,794)	(162,828)
應佔聯營公司之溢利扣減虧損	66,217	95,636	(140,212)	(1,265,368)	-	-	(73,995)	(1,169,732)
應佔合營企業之溢利扣減虧損	-	-	(39,592)	(404,051)	-	-	(39,592)	(404,051)
聯營公司減值虧損	-	-	-	(139,254)	-	-	-	(139,254)
須報告分部資產	20,747,147	19,670,119	1,894,963	2,298,817	-	312,761	22,642,110	22,281,697
本年分部非流動資產增加	230,950	203,086	-	-	-	-	230,950	203,086
須報告分部負債	10,978,373	10,295,022	693,623	1,061,652	-	42,868	11,671,996	11,399,542
於聯營公司之權益	924,115	899,263	970,328	1,225,448	-	-	1,894,443	2,124,711
於合營企業之權益	-	-	536,079	706,395	-	-	536,079	706,395

(ii) 須報告分部損益對賬

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
須報告來源於集團外部客戶之分部虧損	(429,785)	(1,910,034)
利息收入		
— 銀行存款	7,574	8,838
利息支出	(131,677)	(2,409)
本年度折舊和攤銷	(14,794)	(21,287)
未分配總部及企業費用淨額	(33,776)	(71,170)
合併年度虧損	<u>(602,458)</u>	<u>(1,996,062)</u>

(iii) 須報告分部資產及負債之對賬

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
資產		
須報告分部資產	22,642,110	22,281,697
未分配總部及企業資產	<u>289,495</u>	<u>494,342</u>
合併總資產	<u>22,931,605</u>	<u>22,776,039</u>
負債		
須報告分部負債	11,671,996	11,399,542
未分配總部及企業負債	<u>7,922,302</u>	<u>1,495,814</u>
合併總負債	<u>19,594,298</u>	<u>12,895,356</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(對於無形資產和其他金融資產而言)，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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
中國大陸	1,257,849	3,067,744	3,560,052	5,418,314
香港	4,904	4,707	408,160	481,886
	<u>1,262,753</u>	<u>3,072,451</u>	<u>3,968,212</u>	<u>5,900,200</u>

4 其他收入及其他其他淨損失

(a) 其他收入

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
以攤銷成本計量金融資產利息收入：		
— 銀行存款	26,170	37,900
— 應收聯營公司款項	<u>40</u>	<u>132</u>
利息收入總額	26,210	38,032
政府補貼	1,289	1,952
預收款中預售房款之沒收定金收入	<u>74</u>	<u>370</u>
	<u>27,573</u>	<u>40,354</u>

(b) 其他淨損失

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非上市權益證券之公允價值變動淨收益	21,387	56,351
融資租賃應收賬款以及應收賬款及 其他應收款(減值虧損)/撥回減值虧損	(71)	3,508
物業延期交付違約金	(24,497)	(56,677)
匯兌淨虧損	(15,169)	(35,059)
處置物業、廠房及設備以及投資物業的淨收益/(虧 損)	7,876	(4)
其他	(79)	(839)
	<u>(10,553)</u>	<u>(32,720)</u>

5 稅前虧損

稅前虧損已扣除：

(a) 融資成本

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息	277,763	209,016
租賃負債利息	243	661
關聯方貸款及非控股權益利息	<u>232,935</u>	<u>115,715</u>
總利息支出	510,941	325,392
減：資本化金額*	<u>(155,890)</u>	<u>(185,035)</u>
	<u>355,051</u>	<u>140,357</u>

* 該借款成本之加權平均資本化率為每年4.00%(二零二二年：3.86%)。

(b) 員工成本

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	141,103	195,105
界定供款退休計劃供款	13,658	16,264
	<u>154,761</u>	<u>211,369</u>
減：房地產開發項目和在建工程的資本化金額	<u>(20,459)</u>	<u>(31,483)</u>
於本年度費用化的總人工成本	<u>134,302</u>	<u>179,886</u>

(c) 其他項目

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
無形資產攤銷	<u>8,477</u>	<u>9,122</u>
折舊		
—自有物業、廠房及設備	74,303	97,826
—使用權資產	<u>50,281</u>	<u>81,256</u>
總折舊費用	124,584	179,082
減：在建工程的資本化金額	<u>(6,473)</u>	<u>(4,089)</u>
	<u>118,111</u>	<u>174,993</u>
核數師酬金		
—審核服務	4,028	4,357
—其他服務	<u>637</u>	<u>534</u>
	<u>4,665</u>	<u>4,891</u>
投資性房地產應收租金扣除直接開支人民幣 2,519,000元(二零二二年：人民幣2,560,000元)	<u>92,100</u>	<u>88,909</u>

6 綜合損益表所示之所得稅

(a) 綜合損益表之稅項為：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅項		
本年度企業所得稅撥備(i)	56,650	119,789
以前年度多撥備	-	(463)
預扣稅(iii)	584	1,758
	57,234	121,084
中國土地增值稅(ii)	16,211	24,720
	73,445	145,804
遞延稅項		
撥回暫時性差額	(64,667)	(38,482)
	8,778	107,322

(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。

截至二零二三年及二零二二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%。

(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584,000元(二零二二年：人民幣1,758,000元)。

(b) 所得稅開支和會計虧損按適用稅率計算之對賬：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
稅前虧損	<u>(593,680)</u>	<u>(1,888,740)</u>
稅前溢利名義稅項，按有關司法權區適用的25%稅率計算	(148,420)	(472,185)
不可扣減支出之稅務影響	102,254	485,926
無需課稅收入之稅務影響	(2,961)	(17,855)
未確認暫時性差額之稅務影響	46,187	94,921
先前之未確認暫時性差額之稅務影響	(440)	(1,562)
以前年度多撥備	—	(463)
	<u>(3,380)</u>	<u>88,782</u>
中國土地增值稅	16,211	24,720
中國土地增值稅之稅務影響	<u>(4,053)</u>	<u>(6,180)</u>
	<u>12,158</u>	<u>18,540</u>
所得稅開支	<u>8,778</u>	<u>107,322</u>

7 基本每股虧損

(a) 本公司普通股股東應佔虧損

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
歸屬於本公司權益持有人應佔虧損	(464,528)	(1,912,536)
減：歸屬於永續資本證券持有人應佔溢利	<u>(128,741)</u>	<u>(245,387)</u>
歸屬於本公司普通股股東應佔虧損	<u>(593,269)</u>	<u>(2,157,923)</u>

(b) 普通股股份加權平均數

	二零二三年 千股	二零二二年 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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收賬款		
—應收第三方款項	55,804	5,292
減：虧損撥備	<u>(388)</u>	<u>(294)</u>
	<u>55,416</u>	<u>4,998</u>
其他應收款項(註(i))：		
—應收聯營公司款項	7,742	14,478
—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	6,795	2,648
—應收第三方款項	<u>45,237</u>	<u>36,779</u>
	60,868	54,999
減：虧損撥備	<u>(33)</u>	<u>(55)</u>
	<u>60,835</u>	<u>54,944</u>
以攤銷成本計量之金融資產	116,251	59,942
預付稅費(註(ii))	168,379	275,919
押金及其他預付款	<u>13,089</u>	<u>19,463</u>
	<u>297,719</u>	<u>355,324</u>

註：

- (i) 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) 於二零二三年十二月三十一日，預付稅費包括企業所得稅人民幣6,521,000元(二零二二年：人民幣11,903,000元)和土地增值稅人民幣52,911,000元(二零二二年：人民幣62,593,000元)。
- (iii) 於二零二三年十二月三十一日，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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年以內	<u>55,416</u>	<u>4,998</u>

9 應付賬款及其他應付款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付賬款：		
—應付同系附屬公司款項	50,738	9,231
—應付第三方款項	<u>951,408</u>	<u>862,107</u>
	<u>1,002,146</u>	871,338
其他應付款項：		
—應付聯營公司款項	214,528	219,463
—應付同系附屬公司款項	347,298	346,834
—應付中間控股公司款項	141,417	391,214
—應付第三方款項	<u>460,110</u>	<u>530,261</u>
	<u>1,163,353</u>	1,487,772
應付利息：		
—應付一間聯營公司款項	54,993	36,662
—應付中間控股公司款項	149,888	41,455
—應付同系附屬公司款項	380	380
—應付非控股股東款項	214,571	141,474
—應付第三方款項	<u>5,713</u>	<u>7,524</u>
	<u>425,545</u>	227,495
以攤銷成本計量之金融負債	2,591,044	2,586,605
押金(註)	<u>2,246,949</u>	<u>102,902</u>
	<u>4,837,993</u>	<u>2,689,507</u>

註：截至二零二三年十二月三十一日，除押金人民幣4,457,000元(二零二二年：人民幣3,011,000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。

截至二零二三年十二月三十一日，處置上海首馳的保證金為人民幣183,600,000元(二零二二年：人民幣60,000,000元)。

截至二零二三年十二月三十一日，處置蘇河灣項目中的系列資產保證金為人民幣2,043,900,000元。

賬齡分析

截至二零二三年十二月三十一日，應付賬款的賬齡根據發票日期進行如下分析：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	910,993	853,066
一至兩年	88,863	16,011
兩至三年	29	15
大於三年	2,261	2,246
	<u>1,002,146</u>	<u>871,338</u>

管理層討論及分析

經營業績與業務回顧

二零二三年，地緣政治衝突加劇，世界經濟復蘇乏力，全球經濟增速下行並步入中低速增長軌道，中長期增長動力顯著不足，保護主義、單邊主義上升，外部環境對我國發展的不利影響持續加大。由於外部環境的不確定性及嚴峻性上升，國內周期性和結構性問題並存，有效需求不足、部分行業產能過剩、社會預期偏弱、風險隱患仍然較多。在行業整體承壓、需求減弱及市場低迷中，本集團迎難而上，堅定不移深化精益管理、推進降本增效，調整優化業務佈局，統籌推動資產盤活、資產管理等業務齊頭並進，通過債務置換優化債務結構，償還8億美元永續債，防範債務風險；持續加強被投企業賦能，推動多方互利共贏；堅持可持續高質量發展，持續鍛造專業的經營能力和管理能力。

本期內，本集團實現經營收入約人民幣12.63億元，較去年同期下降約58.89%；本集團的權益持有人應佔虧損約為人民幣4.65億元，較去年同期減虧約人民幣14.48億元。

綜合開發業務

二零二三年，房地產銷售同比降幅繼續擴大，延續築底行情；年內，房地產行業政策面不斷優化、釋放利好，監管層支持房地產企業合理融資需求、提振市場信心，但購房者信心和行業預期的修復尚需時日，防範風險、優化資產結構及去庫存，仍是企業穩健發展的關鍵。

本集團綜合開發業務重點佈局長三角+粵港澳大灣區核心都市圈區域城市，在合肥、上海、重慶、中山等地持有項目，全口徑土地儲備共93.67萬平方米。二零二三年，本集團全口徑銷售面積9.37萬平米，全口徑合約銷售金額為人民幣14.53億元。

本集團在合肥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。二零二三年，合肥空港國際小鎮項目通過數字營銷、分銷、產業團購、安置換購等方式多措並舉，精準營銷，安置換購數量位居合肥市前列。

二零二三年，上海蘇河灣項目落地大宗交易，酒店系列資產轉讓收到全款人民幣24.3億元。為更好應對租賃市場變化，上海蘇河灣調整經營策略靈活應對，沿街商鋪出租率達86.79%，同比上升12.1個百分點。

本集團各綜合開發項目銷售情況如下：

項目名稱	1. 合肥空港國際小鎮項目	2. 合肥華僑城半湯溫泉小鎮項目	3. 上海蘇河灣項目	4. 華僑城重慶置地項目	5. 中山禹鴻項目
所在位置	合肥新橋科技創新示範區	巢湖經濟開發區	上海靜安區內環核心區	重慶兩江新區	中山火炬開發區
業態	住宅+商業+酒店	住宅+商業+酒店	住宅+商業+酒店	住宅	住宅
持股比例	51%	51%	50.50%	49%	21%
計容建築面積 (萬㎡，全口徑)	159.3	34.5	43	44	27.2
已開盤總可售面積 (萬㎡，全口徑)	70.74	4.51	22.57	61.56	25.68
累計銷售面積 (萬㎡，全口徑)	50.02	0.22	17.06	44.71	23.02
2023年銷售面積 (萬㎡，全口徑)	1.68	0.00	0.76	2.81	4.12
2023年銷售金額 (人民幣億元)	1.96	0.00	1.53	3.71	7.33

工業產業園項目

本集團在廣東惠州、江蘇蘇州持有三個產業園項目，惠州雙創產業園新區已開工建設，建成後可增加面積9.3萬平方米；截至二零二三年底，產業園可出租面積約為16.38萬平方米，出租率達96.65%。本期內產業園經營穩健，運行良好，實現租賃收入約為人民幣3,287萬元，較去年同比增長15.37%。

於本期內，本集團綜合開發業務實現收入約為人民幣12.52億元，較去年同期下降約59.08%；本公司權益持有人應佔之分部虧損約為人民幣2.47億元，同比增虧129%。

股權投資及基金業務

二零二三年，在宏觀經濟增速下行、證券市場表現低迷的背景下，國內股權投資市場投資節奏延續放緩態勢，投資案例數及金額縮減顯著，競爭格局進一步分化。與此同時，為推動私募股權投資行業有序發展，相關監管措施持續加強，各項規範細則陸續推出，行業監管環境日益完善。

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並購優勢，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。

截至二零二三年底，本集團旗下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，本集團旗下基金成功投資專注於文娛科技投資的南山三期基金。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：投資的迷你世界IP潮玩主題區於2023年國慶期間在母公司旗下深圳歡樂谷盛大開園，並持續開放；投資的國際化營地教育機構游美營地先後於母公司旗下江蘇省昆山市及雲南省昆明市的項目開業運營。

二零二三年，本集團市場影響力進一步提升，先後獲得多個獎項，包括中國風險投資研究院金投獎—「2023年度中國影響力VC投資機構TOP50」、「2023年度中國影響力國資投資機構TOP50」、「2023年度中國最佳智能製造領域投資機構TOP30」的榮譽。

於本期內，投資及基金業務本公司權益持有人應佔之分部虧損約為人民幣1.85億元，較去年同期減虧約89.76%。

財務回顧

於二零二三年十二月三十一日，本集團總資產約人民幣229.32億元，較二零二二年十二月三十一日總資產約人民幣227.76億元上升約0.68%；本集團權益總額約為人民幣33.37億元，較二零二二年十二月三十一日權益總額約人民幣98.81億元下降約66.23%，主要原因為報告期償還了8億美元永續債所致。

本期，本集團實現收入約人民幣12.63億元，較二零二二年同期收入約人民幣30.72億元下降約58.89%，其中：綜合開發業務收入約人民幣12.52億元，較二零二二年同期收入約人民幣30.60億元下降約59.08%，主要原因為合肥空港國際小鎮項目收入結轉較去年同期大幅下降；融資租賃業務已於本期內完成全部退出，處於清算尾期，因此相較二零二二年同期收入約人民幣213萬元，本期內無融資租賃業務收入。

本期，本集團毛利率約為11.02%（二零二二年：約為10.49%），較二零二二年同期上升0.53個百分點，其中：綜合開發業務的毛利率約為10.77%，較二零二二年同期上升2.57個百分點，主要原因為部分項目本期結轉地塊的毛利率相對較高；及因融資租賃業務處於清算尾期，本期內其毛利率約為0，2022年同期約為97.42%。

本期，本公司權益持有人的應佔虧損約為人民幣4.65億元，而二零二二年則為虧損約人民幣19.13億元。

其中：綜合開發業務的應佔虧損約為人民幣2.47億元(二零二二年：虧損約人民幣1.08億元)，較二零二二年同期增虧約129%，主要原因為地產項目因本期內收入結轉減少，且本期因美元大幅加息及增加股東借款導致利息費用大幅增加。

本期投資及基金業務的應佔虧損約為人民幣1.85億元(二零二二年：虧損約人民幣18.06億元)，較二零二二年同期減虧約89.76%，主要原因為本集團本期內錄得應佔上市聯營公司虧損同比有大幅降低。

融資租賃業務的應佔溢利約為人民幣156萬元(二零二二年：約人民幣370萬元)，較二零二二年同期下降約58%，主要原因為融資租賃業務報告期為清算尾期無營業收入所致。

截至二零二三年十二月三十一日止十二個月，歸屬於本公司股東的每股基本虧損約為人民幣0.79元(二零二二年：每股基本虧損約為人民幣2.88元)，較二零二二年同期每股減虧約人民幣2.09元；報告期內虧損約為人民幣6.02億元(二零二二年：虧損約為人民幣19.96億元)，較二零二二年同期減虧約人民幣13.94億元，主要原因為本回顧期，本集團錄得應佔上市聯營公司虧損同比有大幅降低。

銷售費用及管理費用

截至二零二三年十二月三十一日止十二個月，本集團的銷售費用約人民幣8,071萬元(二零二二年：約人民幣8,017萬元)，較二零二二年同期增加約1%。

截至二零二三年十二月三十一日止十二個月，本集團的管理費用約人民幣20,052萬元(二零二二年同期：約人民幣28,513萬元)，較二零二二年同期減少約30%，其中：綜合開發業務的管理費用約人民幣1.59億元(二零二二年：約人民幣2.13億元)，較二零二二年同期減少約25%，主要為集團精益管理和降本增效措施成效所致；投資及基金業務的管理費用約人民幣661萬元(二零二二年：約人民幣1,951萬元)，較二零二二年同期減少約66%，主要原因為中介費用減少所致。

利息支出

截至二零二三年十二月三十一日止十二個月，本集團的利息支出約人民幣35,505萬元(二零二二年：約人民幣14,036萬元)，較二零二二年同期增加約153%，其中：綜合開發業務的利息支出約人民幣20,389萬元(二零二二年：約人民幣11,481萬元)，較二零二二年同期增加約78%；融資租賃業務的利息支出約人民幣181萬元(二零二二年：約人民幣182萬元)，較二零二二年同期減少約1%；投資及基金業務的利息支出約人民幣1,767萬元(二零二二年：約人民幣2,132萬元)，較二零二二年同期減少約17%，主要原因為因美元加息以及增加了用於償還永續債的股東借款導致總部利息費用成本大幅增加，且同比分攤分部費用增加所致。

股息

經考慮本集團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二零二三年十二月三十一日止年度股息(二零二二年：未派發股息)。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二三年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣33.37億元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣98.81億元)；流動資產約為人民幣187.69億元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣167.28億元)；流動負債則約為人民幣118.85億元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣103.78億元)。於二零二三年十二月三十一日的流動比率約為1.58，較二零二二年十二月三十一日下降0.03點(二零二二年十二月三十一日：約1.61)，主要原因為本期內部分銀行及關聯方貸款由長期負債重分類為短期負債、及因償還8億美金永續債所增加的股東貸款所致。本集團一般以內部產生的現金流、銀行提供的信貸備用額和股東貸款作為業務的營運資金。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣36.48億元，其中無定息貸款(二零二二年十二月三十一日：未償還銀行及其他貸款約為人民幣47.33億元，其中無定息貸款)。於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款年利率為3.05%至6.82%(二零二二年十二月三十一日：年利率為3.30%至5.95%)。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)於二零二三年十二月三十一日約51.5%，較二零二二年十二月三十一日的約30.1%上升約21.4個百分點，主要為銀行及其他貸款增加所致。

本集團於二零二三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18.85億元，約佔51.67%（二零二二年十二月三十一日：約47.3%）；人民幣貸款約人民幣17.63億元，約佔48.33%（二零二二年十二月三十一日：約52.7%）。本集團於二零二三年十二月三十一日的現金及現金等價物總額中美元約佔0.02%（二零二二年十二月三十一日：約0.1%），人民幣約佔95.41%（二零二二年十二月三十一日：約97.5%），港幣約佔4.57%（二零二二年十二月三十一日：約2.4%）。

本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港幣及美元計值。截至二零二三年十二月三十一日止，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。截至二零二三年十二月三十一日止，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。

於二零二三年十二月三十一日，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6.62億元（二零二二年十二月三十一日：約人民幣9.36億元）。

僱員及酬金政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團共聘用519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。全體員工獲給予平等機會。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。本公司目前並無根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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。

本集團為僱員提供全面的培訓，涵蓋經營及業務導向培訓、法律及風險管理、誠信教育等範疇。

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

修訂組織章程大綱及細則

因應上市規則所載的核心的股東保障水平以及開曼群島的適用法律的更新，本公司經股東於股東大會上以特別決議案方式批准，採納第二份經修訂及重列組織章程大綱及細則，自二零二三年六月二十日起生效。進一步詳情請參閱本公司二零二三年五月二十四日之通函。

董事及人員變動

於本期內，董事會的組成有若干變化。其中，劉宇女士、王建文先生、祁建榮女士及楊國彬先生加入董事會。成玫女士及何斯敏女士於本期內成為本公司的聯席公司秘書。有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零二三年三月二十三日、六月二十六日及十月二十六日的公告。

贖回8億美元永續資本證券

本公司已於二零二三年七月十七日全額贖回本金5億美元的優先擔保永續資本證券(債券股份代號：40303)，並於二零二三年八月二十五日全額贖回本金3億美元的優先擔保永續資本證券(債券股份代號：40356)。按此，上述永續資本證券已完全贖回且並無發行在外。進一步詳情請參閱本公司二零二三年七月十八日及八月二十八日之公告。

出售上海蘇河灣項目之酒店系列資產

經股東於股東大會上批准及已取得所需的監管批准，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」)於北京產權交易所透過公開掛牌出售蘇河灣項目之酒店系列資產，中標人為江蘇金峰水泥集團有限公司(「買方」)，最終代價為人民幣24.3億元(含增值稅)。雙方已於二零二三年十二月二十五日訂立交易協議以根據其條款轉讓銷售資產，華僑城上海置地已收到全部最終代價，預計出售將於二零二四年上半年末前完成。進一步詳情請參閱本公司二零二三年十一月六日之通函及二零二三年十二月二十六日之公告。

出售首馳企業部分權益

經股東於股東大會上批准及已取得所需的監管批准，華僑城上海置地已就出售其於上海首馳企業管理有限公司的51%股權進行於北京產權交易所公開招標。中標人為上海盛芬徠企業諮詢合夥企業(有限合夥)，中標代價為人民幣6.12億元(含增值稅)。華僑城上海置地已收到保證金人民幣1.836億元。據買方反饋，由於外部環境發生變化，買方資金支付時間延期。截至本公告日期建議出售事項尚未完成，有待買方完成支付本次交易的剩餘款項。華僑城上海置地正在積極與買方協商，要求買方繼續履行交易，盡快付清剩餘款項，爭取於2024年內完成。

僑恒一號(有限合夥)

本公司之兩家間接全資附屬公司於二零二一年四月與若干獨立第三方訂立合夥協議成立深圳僑恒一號投資企業(有限合夥)。協議項下本集團對合夥企業的認繳出資總額約為人民幣7.2億元。進一步詳情請參閱本公司二零二一年五月二十六日之通函。如在此前年報中披露，合夥企業對惠州愷樾置業有限公司(「項目公司」)進行80%股權投資並提供股東借款以開發城市更新項目，因項目公司另一股東未按計劃提供資金，本集團已代表合夥企業啟動仲裁程序。目前，已獲仲裁院裁決項目公司償還借款，及合夥企業就該債權較項目公司的另一股東有優先受償權。本集團及合夥企業正積極落實執行裁決。

重大投資、重大收購及出售

除本公告所披露者外，本期內無其他重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業；以及截至本公告日期，概無已獲董事會批准的重大投資或固定資產計劃。

期後事項

關連交易

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於二零二四年三月八日與易立方(海南)科技有限公司(「易立方」)及深圳市康佳智通科技有限公司(「康佳智通」)訂立康佳產品採購框架補充協議，由康佳智通科技取代易立方於直至二零二五年十二月三十一日止的新期限內向合肥華僑城實業發展有限公司提供康佳產品採購服務。二零二四年及二零二五年年度上限分別為人民幣9百萬元及人民幣4百萬元。有關安排終止與易立方先前之持續關連交易，並構成與康佳智通之新持續關連交易。進一步詳情請參閱本公司二零二四年三月八日之公告。

二零二四年展望

二零二四年，外部環境依然複雜嚴峻，面臨國內有效需求不足、部分行業產能過剩、社會預期偏弱、風險隱患仍然較多等問題。本集團將把握經濟回升向好的基本趨勢，聚焦主責主業，強化基礎建設，保持定力、開拓奮進，從當前挑戰中搶抓和創造機遇，在加強風險防控、優化資產結構中錘煉專業能力，降低負債，加強資產管理，增強管理效能，不斷提升經營水平。

二零二四年，綜合開發業務方面，本集團將緊抓金融、財稅以及行政政策進一步放鬆的政策窗口期，加大力度推進低效資產盤活、調倉換倉，加快存貨去化，優化業務結構，將資源向更能產生增加值的領域集中；實現穩中求進，穩中向好的新局面。

二零二四年，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，通過已初步形成的多元化基金產品，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。

二零二四年，本集團將圍繞加強頂層設計、聚焦提升盈利能力、化解重大風險等重點舉措，推動主營業務轉型，進一步提高核心競爭力，努力成為主業突出、優強發展、治理完善的央企控股上市公司。

購買、出售或贖回股份

本公司在本期內贖回上市優先擔保永續資本證券(見本公告上文「贖回8億美元永續資本證券」)。於本期內，除本公告所披露者外，本公司或其任何附屬公司無購買、出售或贖回任何本公司上市證券股份。

企業管治

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平的公司管治，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信息，保障股東權益並提升長期股權價值。

上市規則附錄C1《企業管治守則》第二部分中的守則條文F.2.2指引董事會主席應出席股東週年大會。本期內，其時董事會主席張大帆先生因有其他工作而未能出席本公司二零二二年股東週年大會。張先生在會議前就會議內容與其他董事充分溝通、並於會後與本公司了解及跟進會上股東的意見。除以上外，本公司本期內已遵守企業管治守則第二部分全部通用的守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「董事證券交易守則」）作為董事進行證券交易的操守守則。經與董事作出特定查詢後，全體董事已確認於本期內遵守董事證券交易守則及本公司操守守則所載有關董事證券交易的規定。

審核委員會審閱

本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度業績及經審核的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。

本公司外部核數師工作範圍

本集團列於本初步公告內截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合資產負債表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註的數字已獲本公司核數師同意，乃與本集團本年度的綜合財務報表初稿所載的數字一致。本公司核數師就此執行的工作不構成由香港會計師公會頒布的香港核數準則、香港審閱工作準則、香港核證工作準則而進行的核證委聘，因此，本公司核數師對本公告不發表核證。

承董事會命
華僑城(亞洲)控股有限公司
主席
劉宇

香港，二零二四年三月二十八日

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，包括劉宇女士、王建文先生及祁建榮女士，一名非執行董事為楊國彬先生，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。

本公告所載若干數字已經進行了約整。

本公告可能載有若干前瞻性陳述，反映本公司對未來的信念、計劃或期望。此等陳述乃基於多項假設、當前估算及預測而作出，可能存在一些內在風險、不確定因素或其他可能或可能並無超出本公司控制的因素。實際結果或會出現分別。此等陳述的任何內容均不得或不應被另行視為任何保障、聲明或保證而加以依賴。本公司或其董事、人員、代理、顧問或代表概不會就更新、補充、更正此等陳述，或因應未來事件修改此等陳述承擔任何責任。