

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佈的內容概不負責，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佈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）**

**二零二零年中期業績公佈**

**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」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年六月三十日止六個月(「回顧期」)未經審核的合併業績，以及二零一九年同期的比較數字如下：

## 綜合損益表

截至二零二零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	
	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	343,510	310,840
銷售成本		<u>(322,988)</u>	<u>(271,715)</u>
毛利		20,522	39,125
其他收入		33,081	49,450
其他淨收益		47,100	12,794
銷售費用		(42,816)	(29,201)
管理費用		(131,532)	(127,391)
其他經營開支		<u>-</u>	<u>(114)</u>
經營虧損		(73,645)	(55,337)
融資成本	4(a)	(116,007)	(126,610)
應佔聯營公司之收益減虧損		66,445	178,117
應佔合營企業之收益減虧損		<u>2,875</u>	<u>(1,041)</u>
稅前虧損	4	(120,332)	(4,871)
所得稅開支	5	<u>(10,108)</u>	<u>(9,388)</u>
期間虧損		<u>(130,440)</u>	<u>(14,259)</u>
歸屬於：			
本公司權益持有人		(55,652)	34,358
非控股股東		<u>(74,788)</u>	<u>(48,617)</u>
期間虧損		<u>(130,440)</u>	<u>(14,259)</u>
每股虧損(人民幣元)	6		
每股基本虧損		<u>(0.237)</u>	<u>(0.108)</u>
每股攤薄虧損		<u>(0.237)</u>	<u>(0.108)</u>

## 綜合損益及其他綜合收益表

截至二零二零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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
期間虧損	<u>(130,440)</u>	<u>(14,259)</u>
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股權投資－ 於公允價值儲備(不可撥回)的淨變動	<u>24,252</u>	<u>284,529</u>
未來可能會重新分類至損益的項目：		
匯兌差額	<u>(153,891)</u>	<u>(25,763)</u>
應佔聯營公司的其他綜合收益	<u>4,246</u>	<u>(10,197)</u>
	<u>(149,645)</u>	<u>(35,960)</u>
期間其他綜合收益	<u>(125,393)</u>	<u>248,569</u>
期間綜合收益總額	<u>(255,833)</u>	<u>234,310</u>
歸屬於：		
本公司權益持有人	<u>(181,045)</u>	<u>282,927</u>
非控股股東	<u>(74,788)</u>	<u>(48,617)</u>
期間綜合收益總額	<u>(255,833)</u>	<u>234,310</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日－未經審計  
(以人民幣列示)

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		5,245,832	5,285,739
其他物業、廠房及設備		1,962,893	2,017,431
持作自用的租賃土地權益		1,570,855	1,596,979
		<u>8,779,580</u>	<u>8,900,149</u>
無形資產		48,249	52,922
商譽		570	570
於聯營公司之投資		5,473,588	5,410,696
於合營企業之投資		613,469	302,560
其他金融資產		1,640,141	1,618,292
融資租賃應收款		327,924	382,253
應收賬款及其他應收款	7	1,623	1,623
遞延稅項資產		209,948	222,012
		<u>17,095,092</u>	<u>16,891,077</u>
<b>流動資產</b>			
交易性金融資產		—	118,480
存貨及其他合約成本		8,749,170	5,767,090
融資租賃應收款		110,375	117,206
應收賬款及其他應收款	7	548,928	880,060
銀行存款及庫存現金	8	2,769,270	2,681,489
		<u>12,177,743</u>	<u>9,564,325</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	9	2,794,882	2,875,136
合約負債		477,924	512,781
租賃負債		27,667	26,489
銀行及其他貸款		1,598,015	2,099,413
關聯方貸款		1,486,806	913,400
即期稅項負債		492,948	791,848
		<u>6,878,242</u>	<u>7,219,067</u>

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產淨值		<u>5,299,501</u>	<u>2,345,258</u>
總資產減流動負債		<u>22,394,593</u>	<u>19,236,335</u>
非流動負債			
銀行及其他貸款		7,102,361	6,016,264
關聯方貸款		1,429,510	59,350
租賃負債		45,376	52,341
遞延稅項負債		<u>187,623</u>	<u>188,932</u>
		<u>8,764,870</u>	<u>6,316,887</u>
資產淨值		<u>13,629,723</u>	<u>12,919,448</u>
資本及儲備			
股本		67,337	67,337
永續資本證券	10(b)	5,296,995	5,296,195
儲備		<u>3,669,061</u>	<u>3,982,543</u>
歸屬於本公司權益持有人權益總額		9,033,393	9,346,075
非控股股東權益		<u>4,596,330</u>	<u>3,573,373</u>
權益總額		<u>13,629,723</u>	<u>12,919,448</u>

## 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」。本中期財務報告於二零二零年八月三十一日授權刊發。

本中期財務報告根據與二零一九年年度財務報表所採用的相同會計政策編製，惟預期於二零二零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、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。這些附註包括對自二零一九年年度財務報表起對理解本集團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。

- 《香港財務報告準則》第3號修訂「業務之定義」
- 《香港財務報告準則》第16號修訂「新冠疫情相關租金減讓」

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、股權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(扣除增值稅)，包括物業銷售收入、投資物業租賃收入、主題公園門票銷售收入及融資租賃收入等。分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	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	141,666	31,109
— 銷售主題公園門票	34,242	91,475
— 酒店收入	58,338	83,853
	<u>234,246</u>	<u>206,437</u>
其他來源收入		
— 投資物業租賃收入	97,204	96,830
— 融資租賃收入	12,060	7,573
	<u>109,264</u>	<u>104,403</u>
	<u>343,510</u>	<u>310,840</u>

本集團客戶群體多樣化，截至二零二零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銷售收入10%的情況。

有關本集團主要業務的其他詳情載於附註3(b)。

#### (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，本集團按照向主要經營決策者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、建造服務、開發及管理物業，物業投資以及酒店經營。
- 股權投資及基金業務：該分部從事於境內外直接投資、產業基金投資及教育。
- 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，本集團管理層按照如下的基礎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、應計款項及應付票據、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其他對外相似交易的價格釐定。

本集團已改變業績評價系統，由根據被投資方業務性質變更為投資性質，該變動導致若干投資由綜合開發業務分類至股權投資及基金業務。據此，本集團重述了比較期間數據以符合當期列示方式。

就截至二零一九年和二零二零年六月三十日止六個月資源分配及評估分部向本集團最高級行政管理人員提供有關本集團報告分部資料載於下文。

截至六月三十日止六個月	綜合開發業務		股權投資及基金業務		融資租賃業務		合計	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重述)	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重述)	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	234,246	206,437	-	-	-	-	234,246	206,437
其他來源收入	97,204	96,830	-	-	12,060	7,573	109,264	104,403
對外交易收入	331,450	303,267	-	-	12,060	7,573	343,510	310,840
須報告分部收入	<u>331,450</u>	<u>303,267</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,060</u>	<u>7,573</u>	<u>343,510</u>	<u>310,840</u>
須報告分部期間(虧損)/ 利潤	<u>(207,346)</u>	<u>(105,835)</u>	<u>42,544</u>	<u>98,612</u>	<u>2,252</u>	<u>2,284</u>	<u>(162,550)</u>	<u>(4,939)</u>
於六月三十日/ 十二月三十一日								
須報告分部資產	21,456,494	18,740,098	5,563,959	5,258,091	499,364	486,381	27,519,817	24,484,570
須報告分部負債	9,906,561	7,753,986	4,256,800	4,335,543	77,711	75,764	14,241,072	12,165,293



(ii) 須報告分部損益對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
須報告分部虧損	<u>(162,550)</u>	<u>(4,939)</u>
須報告來源於集團外部客戶之分部虧損	<b>(162,550)</b>	(4,939)
未分配總部收益／(開支)	<u>32,110</u>	<u>(9,320)</u>
虧損總額	<u><b>(130,440)</b></u>	<u>(14,259)</u>

(iii) 須報告分部資產負債對賬

	二零二零年	二零一九年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>		
須報告分部資產	27,519,817	24,484,570
分部間應收款項抵消	<u>(26,059)</u>	<u>(25,311)</u>
	<b>27,493,758</b>	24,459,259
未分配總部及企業資產	<u>1,779,077</u>	<u>1,996,143</u>
合併總資產	<u><b>29,272,835</b></u>	<u>26,455,402</u>
	二零二零年	二零一九年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>		
須報告分部負債	14,241,072	12,165,293
分部間應付款項抵消	<u>(26,059)</u>	<u>(25,311)</u>
	<b>14,215,013</b>	12,139,982
未分配總部及企業負債	<u>1,428,099</u>	<u>1,395,972</u>
合併總負債	<u><b>15,643,112</b></u>	<u>13,535,954</u>

(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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
中國大陸	341,071	310,834
香港	2,439	6
	<u>343,510</u>	<u>310,840</u>

4 稅前利潤

稅前利潤已扣除／(計入)：

(a) 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	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	145,639	109,489
關聯方貸款利息	37,476	57,604
租賃負債利息	2,199	2,696
	<u>185,314</u>	<u>169,789</u>
利息費用總額		
	185,314	169,789
減：資本化金額	(69,307)	(43,179)
	<u>116,007</u>	<u>126,610</u>

(b) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
利息收入	(32,473)	(48,836)
無形資產攤銷	4,673	717
折舊		
— 自有物業、廠房及設備	100,839	103,987
— 使用權資產	88,167	67,670
淨(減值撥回)/減值損失		
— 應收賬款及其他應收款及合約資產	(12)	507
— 融資租賃應收款	(638)	(393)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的 公允價值變動損失/(收益)	2,402	(1,628)
淨匯兌收益	45,800	9,932

5 綜合損益表所示之所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
期間企業所得稅撥備	16,208	1,732
以前期間(多)/少撥備	(38,575)	10,547
	(22,367)	12,279
中國土地增值稅	21,720	4,345
	(647)	16,624
<b>遞延稅項</b>		
確認或撥回暫時性差額	10,755	(7,236)
	10,108	9,388

## (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(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

截至二零二零年及二零一九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%(截至二零一九年六月三十日止六個月：25%)。

此外，境外公司源自於中國之應課稅溢利須繳交10%預提所得稅。然而，對於境外公司源自中國之股息收益，根據香港特別行政區域與中國簽訂對避免雙重徵稅及防止偷漏稅的安排，自二零零八年一月一日起，本集團之香港控股公司源自於中國附屬公司、聯營公司及合營企業之股息須按5%繳交預提所得稅。

## (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的計算基準。

## 6 每股虧損

### (a) 本公司普通股股東應佔虧損(基本)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
歸屬於本公司權益持有人應佔虧損	(55,652)	34,358
減：歸屬於永續資本證券持有人應佔盈利	<u>(121,808)</u>	<u>(115,517)</u>
歸屬於本公司普通股股東應佔虧損(基本)	<u><u>(177,460)</u></u>	<u><u>(81,159)</u></u>

(b) 普通股股份加權平均數(基本)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千股	千股
已發行的普通股股份	<u>748,366</u>	<u>748,366</u>

本公司無攤薄性潛在金融工具，因此基本每股收益與稀釋每股收益相同。

7 應收賬款及其他應收款

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 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	2,288	16,345
— 應收第三方款項	26,218	13,630
減：呆壞賬減值撥備	(1,082)	(1,095)
	<u>27,424</u>	<u>28,880</u>
其他應收款項：		
— 應收聯營公司款項	235,691	95,360
— 應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	18,080	17,007
— 應收第三方款項	57,731	64,384
減：呆壞賬減值撥備	(12,714)	(12,717)
	<u>298,788</u>	<u>164,034</u>
以攤餘成本計量的金融資產	326,212	192,914
押金及預付款	<u>224,339</u>	<u>688,769</u>
	<u>550,551</u>	<u>881,683</u>

列示為：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產	1,623	1,623
流動資產	548,928	880,060
	<u>550,551</u>	<u>881,683</u>

除按每年2.5% (二零一九年：2.5%) 計息的人民幣17,224,000元(二零一九年：人民幣16,891,000元)外，其他應收聯營公司、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。

截至二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，除包括於非流動資產中預付款項共人民幣1,623,000元預計將於一年後收回外，所有應收賬款及其他應收款預計將於一年內收回。

在截至二零一九年十二月三十一日年度內，本集團就在中華人民共和國境內收購該土地簽訂了一份土地出讓合同，截至二零一九年十二月三十一日，已支付總對價人民幣5.1億元，並確認為該土地收購的定金。在截至二零二零年六月三十日的期間內，完成了對土地的收購，於二零二零年六月三十日相應的土地定金轉為存貨。

截至報告期末，包括於應收賬款及其他應收款中的應收賬款，扣除呆壞賬淨減值後以發票日期計算賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	27,250	28,734
一至二年	174	146
	<u>27,424</u>	<u>28,880</u>

## 8 現金和現金等價物

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
於綜合財務狀況表中銀行存款及庫存現金	2,769,270	2,681,489
作為擔保貸款及抵押貸款之受限銀行存款	-	(753,425)
為若干抵押貸款之受限銀行存款	(5,174)	(5,174)
三個月以上到期之銀行存款	-	(119,990)
為房地產投資信託計劃之受限現金	(9,526)	(4,826)
	<u>2,754,570</u>	<u>1,798,074</u>

## 9 應付賬款及其他應付款

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款：		
－應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	29,802	24,058
－應付第三方款項	1,016,372	1,162,468
	<u>1,046,174</u>	<u>1,186,526</u>
其他應付款項及應計項目：		
－應付聯營公司款項	132,457	132,431
－應付一間合營企業款項	197,622	210,932
－應付中間控股公司款項	189,440	45,514
－應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	475,228	331,014
－應付其他關聯方款項	-	249,900
－應付第三方款項	495,817	535,187
	<u>1,490,564</u>	<u>1,504,978</u>
應付利息：		
－應付一間聯營公司款項	45,557	36,417
－應付一間合營公司款項	10,684	7,686
－應付中間控股公司款項	22,741	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	32,173	13,737
－應付第三方款項	64,821	29,915
	<u>176,047</u>	<u>109,195</u>
以攤餘成本計量的金融負債	2,712,785	2,800,699
押金	82,097	74,437
	<u>2,794,882</u>	<u>2,875,136</u>

於報告期末，應付賬款(包括在應付賬款及其他應付款內)根據發票日期賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	974,797	1,118,073
一至二年	34,183	33,552
二至三年	5,161	2,640
三年以上	32,033	32,261
	<u>1,046,174</u>	<u>1,186,526</u>

## 10 股本、儲備及股息

### (a) 股息

歸屬於上一財政年度且於本期間內獲批准並支付的應付本公司權益所有人之股息：

	截至六月三十日止六個月 二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
期內所批准及支付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1.12分)(二零一九年：每股普通股22.00港仙(相當於每股人民幣19.28分))	<u>8,558</u>	<u>144,828</u>



## (b) 永續資本證券

於二零一七年九月二十八日，本公司發行本金為800,000,000美元的永續資本證券。

該證券(修訂後)賦予權利，可自二零一八年四月十日(包括該日)起按適用分派年率4.3%收取分派，並於每年四月十日及十月十日每半年進行分派。於二零二零年十月十日後，分派年率將重置為以下之和(a) 2.708%，(b)國債利率，和(c)每年5%變動。本公司可選擇根據證券條款全權酌情選擇延遲分派。發行人可選擇贖回全部而非僅部分的證券。當任何分派尚未支付或延遲時，本公司不得宣佈或支付股息，或就任何較低或同等級別的證券進行分派或類似的定期支付，或回購、贖回或以其他方式收購任何較低或同等級別的證券。

管理層認為，本公司能控制因贖回所產生的向永續資本證券持有人交付之現金或其他金融資產(本公司不可預測的清盤除外)。因此，永續資本證券分類為權益工具。上述永續資本證券由本公司之最終控股公司華僑城集團有限公司提供擔保。

## 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，全球新冠肺炎疫情(「疫情」)持續蔓延擴散，世界經濟下行風險加劇，不穩定因素增多，地緣政治關係緊張、貿易保護主義蔓延。面對百年未有之大變局，中國政府果斷制定並快速實施了一系列疫情防控措施，在較短時間內有效控制了疫情。此外，中國政府制定了一系列以保就業、穩民生為重點的逆週期調節政策，國內經濟在上半年仍維持了總體平穩、逐步向好的局面。面對疫情對宏觀經濟的不利影響，中國積極鼓勵和推動產業結構優化、升級，以半導體、集成電路為代表的高新技術產業以及各類線上消費新業態、新商業模式成為新的亮點。

面對更加複雜多變的內外部經濟形勢，本集團堅持推進戰略轉型，以「文化、旅遊、新型城鎮化及產業生態圈投資」為核心業務，探索泛旅遊、泛健康、泛科技及新型城鎮化等領域的創新發展模式，積極把握新時期催生的發展機遇和投資機遇，使其成為本集團轉型升級的新動能。

於回顧期內，本集團的持續經營業務實現收入約人民幣3.44億元，較二零一九年同期增加約10.5%，主要原因為綜合開發業務所確認的收入增加所致；本公司的權益持有人應佔虧損約為人民幣5,565萬元，比二零一九年同期應佔溢利約為人民幣3,436萬元減少約262.0%，主要原因為疫情影響酒店及文化旅遊項目的經營，以及應佔聯營公司利潤減少所致。

## 綜合開發

二零二零年上半年，在疫情影響下，中國房地產行業整體銷售規模較去年同期有所下滑。政策端調控加上中國城鎮化進程客觀規律導致城市間的分化加速，市場集中度持續提升，白銀時代的房地產市場競爭愈演愈烈。

於回顧期內，本集團綜合開發業務實現經營收入約為人民幣3.31億元，本公司的權益持有人應佔虧損約為人民幣1.33億元。

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。受疫情影響，部分項目的建設、推盤進度有所推遲。商業物業運營方面，本集團上半年踐行央企責任，減免租戶部分租金，但得益於租賃面積的增長，且出租率維持較高水平，本期租金收入略有提升。本集團旗下成都歡樂谷主題樂園及酒店，受疫情影響，經營收入大幅下滑，於疫情期間處於閉園狀態，門票收入受較大影響。

### 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合肥市巢湖經開區金巢大道與北外環路交口西側，為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。

合肥半湯溫泉小鎮項目以溫泉文化為核心，呈現典雅精緻與現代時尚相結合的休閒、度假與居住體驗，計劃建成水公園、商業街、酒店、生態住宅等，構建巢湖區域文化旅遊產業集群，打造高品質溫泉度假目的地。該項目總佔地面積約為41.5萬平方米，計容建築面積為34.5萬平方米。其中，住宅地塊分為兩期開發，其中一期住宅計容建築面積為9.4萬平方米目前已經開工，並計劃於2020年下半年開盤；一期商業計容建築面積為11.8萬平方米，包括水公園、酒店及局部商業，計劃於2020年下半年開工，2022年正式投入運營。

### 合肥空港國際小鎮項目(本公司持有51%權益)

合肥國際空港小鎮項目首期地塊位於合肥空港經濟示範區核心區，臨近合肥新橋機場以及合肥長鑫集成電路製造基地。合肥空港經濟示範區為安徽省省級項目，依託合肥市政府前瞻性的高科技製造業佈局，通過集成電路產業集聚，吸引海內外高端人才，該示範區將被建設成為國際化自由貿易港，世界級芯片產業研發及製造業集聚發展基地。

合肥空港小鎮項目計劃將科技、人文、產業、生態有機結合，提供商務辦公、商業服務、文化創意、高科技產業孵化及藝術展覽等，公司計劃於該地塊開發低層樓宇、洋房及小高層、商業街區、商務辦公區、酒店及展示中心等周邊配套，打造產城融合新典範。該項目首期地塊總佔地面積約69.5萬平方米，計容總建築面積約為84.8萬平方米，已於2020年5月開放創展中心，項目一期計劃於2020年下半年開工，力爭實現開盤銷售。

### 中山禹鴻項目(本公司持有21%權益)

中山禹鴻項目位於中山市火炬開發區，總佔地面積約為9.1萬平方米，規劃建築面積約為27.2萬平方米，擬建成高層住宅及疊拼別墅，地塊區位優越，配套完善，該片區定位為粵港澳大灣區科技產業創新重要基地。中山禹鴻項目總共分為兩期開發，其中項目一期已開工建設，計劃於2020年底開盤銷售。

### 工業產業園

本集團在江蘇蘇州、廣東惠州等地運營3個工業產業園項目，各產業園區管理運營良好，租戶滿意度普遍較高，其中蘇州和惠州產業園區出租率達100%。

## 股權投資及基金管理

二零二零年上半年，由於宏觀經濟下行壓力增大加上疫情的影響，中國股權投資市場募資難度普遍增大，中國股權投資市場募投退數量均有所下滑。在此背景下，政府機構以及政府出資平台類出資佔比有所升高。同時，在資本市場深化改革的利好下，被投企業IPO數量及退出收益持續增長。中國私募股權投資市場挑戰與機遇並存。

作為華僑城集團有限公司(「華僑城集團」)唯一的境外上市公司，本集團發揮華僑城品牌和資金優勢，通過境內外投資併購、產業投資等方式，深耕文化、旅遊、新型城鎮化及產業生態圈，以前瞻的戰略眼光積極謀劃和推動金融創新與文旅、科技、新型城鎮化等產業的融合發展，做大做強基金管理業務、提升行業影響力。

於回顧期內，股權投資及基金管理業務的權益持有人應佔溢利約為人民幣4,254萬元。

截至2020年上半年，公司管理與參與基金9支，基金業務累計投資項目40個，基金管理及參與投資規模擴大至約39億人民幣。於回顧期內，本集團參與設立東莞市華僑城旅文科技投資合夥企業(有限合夥)(「**東莞基金**」)，基金總規模為人民幣3億元。該基金是本集團首支主動管理的市場化基金，主要認購方為政府引導基金和地方產業母基金，計畫投資於文化旅遊及文化旅遊科技行業公司之股權。

## 融資租賃

於回顧期內，本公司的全資附屬公司華僑城融資租賃有限公司(「華僑城融資租賃」)主要開展主題公園、製造業等領域的融資租賃及保理業務，現為深圳市融資租賃行業協會副會長單位。於回顧期內，華僑城融資租賃與華僑城集團、深圳華僑城股份有限公司(「華僑城股份」)分別簽署了金額為10億元的《融資租賃及保理框架協議》，助力本集團繼續拓展融資租賃業務。

## 展望

本集團戰略轉型已取得階段性成效，股權投資及基金業務獲得持續穩健發展，基金管理規模逐年提升，股權投資業務所投多個項目已經達到退出標準並獲取投資收益；綜合開發業務新投項目合肥華僑城半湯溫泉小鎮、合肥空港國際小鎮及中山禹鴻等項目預計在下半年推盤，並在2021年貢獻收入利潤，新的業績增長動能已逐步形成。為把握疫情後市場復甦機遇及優質的投資機會，2020年下半年，公司將積極去化存量物業，加快尾盤項目退出，盤活存量資產，在當前複雜宏觀形勢下，加快資金回收，對內修煉內功、優化資產結構，對外分析形勢、佈局投資業務，力爭在市場波動和回調中化危為機，維護公司和股東的利益。

## 綜合開發

二零二零年下半年，疫情全球蔓延，世界經濟陷入經濟衰退，在「六穩、六保」的方針政策下，中國經濟領先全球復甦，成為推動世界經濟增長的主要動力。房地產作為社會固定資產投資和居民消費的重要組成部分，將繼續扮演社會和經濟穩定器的重要作用，在「房住不炒」的主基調下，精準化、高效化的「因城施策」調控政策將有望繼續深化。

二零二零年下半年，本集團將加快存量項目去化在保證項目品質的同時，努力克服疫情影響，加快項目工程進度，精細化管控成本，同時通過盤活存量資產，提高流動性，加快資金周轉。另一方面，緊抓粵港澳大灣區和長三角的發展機遇，適時獲取低成本優質土地，增加項目資源儲備。



## **股權投資及基金管理**

展望二零二零年下半年，在資本寒冬募資困難的形勢下，政府引導資金將加大對股權投資領域的佈局，但增速放緩，頭部機構將受到更多資本青睞，而眾多中小機構難以維繫，兩級分化明顯，具備產業資源優勢、可為被投企業提供賦能的產業資本有望進一步獲得優質企業的認可，與此同時，受疫情影響企業融資需求大幅增加，產業資本將迎來良好的投資佈局時點。

本集團作為華僑城集團旗下唯一境外上市公司，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。

二零二零年下半年，本集團旗下的廈門華僑城潤禹基金將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；東莞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。此外，本集團將繼續與同行業內優質的出資主體，如政府引導基金、行業龍頭企業等，探討基金合作，努力擴大基金管理規模。

## **融資租賃**

二零二零年下半年，本集團融資租賃業務將把握宏觀環境的變化，順應銀保監會的監管趨勢，積極拓展，嚴控風險，以大中型國有企業、優質上市公司等作為主要客戶群體，推進業務拓展，提升經營收益。

## 財務回顧

於二零二零年六月三十日，本集團總資產約為人民幣292.73億元，而權益總額則約為人民幣136.30億元。

於回顧期內，本集團實現收入約人民幣3.44億元，較二零一九年同期增加約10.5%，其中：綜合開發業務收入約人民幣3.31億元，較二零一九年同期增加約9.3%，主要因為成都華僑城項目的收入增加所致；融資租賃業務收入約人民幣1,206萬元，較二零一九年同期增加約59.2%，主要因為融資租賃業務於本回顧期業務增加所致。

於回顧期內，本集團的毛利率約為6.0%（二零一九年同期：約12.6%），較二零一九年同期減少6.6個百分點，其中：綜合開發業務的毛利率約為2.8%，較二零一九年同期減少7.6個百分點，主要因為上海寶格麗酒店收入下降及推出新項目初期產生營運費用所致；融資租賃業務的毛利率約為28.9%，較二零一九年同期減少15.4個百分點，主要因為新客戶毛利率較低所致。

於回顧期內，本公司權益持有人的應佔虧損約為人民幣5,565萬元，比二零一九年同期應佔溢利約為人民幣3,436萬元減少約262.0%，其中：綜合開發業務的應佔虧損約為人民幣1.33億元，較二零一九年同期經重述應佔虧損約為人民幣5,732萬元增加約131.3%，主要因為疫情影響導致酒店及文化旅遊項目利潤減少所致；融資租賃業務的應佔溢利約為人民幣225萬元，與二零一九年同期相若；投資及基金業務的應佔溢利約為人民幣4,254萬元，較二零一九年同期經重述應佔溢利約為人民幣9,872萬元減少約56.9%，主要因為應佔聯營公司利潤減少所致。

於回顧期內，歸屬於本公司股東的每股基本虧損約為人民幣0.237元，較二零一九年同期增加約119.4%（二零一九年同期：虧損約人民幣0.108元），主要因為歸屬於本公司普通股股東的應佔虧損增加所致。



## 銷售費用及管理費用

於回顧期內，本集團的銷售費用約人民幣4,282萬元(二零一九年同期：約人民幣2,920萬元)，較二零一九年同期增加約46.6%，原因為綜合開發業務收入的增加引致銷售佣金和廣告費用的增加。

於回顧期內，本集團的管理費用約人民幣1.32億元(二零一九年同期：約人民幣1.27億元)，較二零一九年同期增加約3.2%。其中，綜合開發業務的管理費用約人民幣9,880萬元，較二零一九年同期增加約5.9%，主要原因為綜合開發業務於合肥及中山等新項目所致；融資租賃業務的管理費用約人民幣104萬元，較二零一九年同期減少約26.9%，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317萬元，較二零一九年同期減少約21.1%，主要原因為因疫情關係差旅費減少所致。

## 利息支出

於回顧期內，本集團的利息支出約人民幣1.16億元(二零一九年：約人民幣1.27億元)，較二零一九年同期減少約8.4%，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，董事會不建議派發截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息。

## 流動資金、財務資源及資本結構

於二零二零年六月三十日，本集團的權益總額約為人民幣136.30億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣129.19億元)。於二零二零年六月三十日，本集團的流動資產約為人民幣121.78億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣95.64億元)，而流動負債則約為人民幣68.78億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣72.19億元)。於二零二零年六月三十日的流動比率約為1.77，較二零一九年十二月三十一日增加0.45(二零一九年十二月三十一日：約1.32)，主要原因為本集團於本期將短期負債再融資為長期負債所致。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。

於二零二零年六月三十日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣87.00億元，其中約人民幣36.81億為定息貸款(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)。於二零二零年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率1.59%至4.60% (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)於二零二零年六月三十日約39.7%，較二零一九年十二月三十一日增加5.4個百分點(二零一九年十二月三十一日：資產負債比率為約34.3%)，主要原因為期末貸款額上升所致。

本集團於二零二零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佔75.2% (二零一九年十二月三十一日：約61.9%)；人民幣貸款約佔24.8% (二零一九年十二月三十一日：約38.1%)。本集團於二零二零年六月三十日的銀行存款及庫存現金總額中美元約佔43.6% (二零一九年十二月三十一日：約58.5%)；人民幣約佔50.8% (二零一九年十二月三十一日：約32.9%)；港幣約佔5.6% (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。於回顧期內，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。於回顧期內，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。

於二零二零年六月三十日，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6.73億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣3.22億元)。

## **庫務政策**

本集團已採納審慎的庫務政策並於回顧期內保持穩健的流動性狀況。為管理流動性風險，董事會密切監督本集團的流動性狀況，確保本集團資產、負債及承擔的流動性架構可滿足不時的資金需求。

## **僱員及酬金政策**

於二零二零年六月三十日，本集團共聘用約1,275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。

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。

## 重要事項

### 出售天立教育國際控股有限公司(「天立教育」)之上市證券

二零二零年一月三日，本公司全資附屬公司華昌國際有限公司(「華昌國際」)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股天立教育的股份，進一步減持後，本集團不再持有任何天立教育的股份。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佈。

### 訂立有限合夥協議

於二零二零年三月六日，本公司間接全資附屬公司深圳市華僑城華鑫股權投資管理有限公司(「深圳華僑城華鑫」)與深圳市華友投資有限公司(「深圳華友」)與東莞市產業投資母基金有限公司(「東莞產業投資」)、廣東省粵科松山湖創新創業投資母基金有限公司(「松山湖創業投資」)及東莞市倍增計劃產業併購母基金合夥企業(有限合夥)(「東莞產業併購」)就以投資為目的而成立東莞基金訂立有限合夥協議(「有限合夥協議」)。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的公佈。

### 重續融資租賃及保理框架協議

於二零二零年五月十八日，華僑城融資租賃分別與本公司關連人士(i)華僑城集團；及(ii)華僑城股份訂立融資租賃及保理框架協議，據此，華僑城融資租賃同意向華僑城集團及華僑城股份提供融資租賃及保理服務。各融資租賃及保理框架協議自獨立股東於二零二零年六月十九日舉行的股東特別大會上批准融資租賃及保理框架協議之日起一年內有效。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月七日、二零一九年六月十九日及二零二零年五月十八日的公佈及本公司日期為二零二零年五月二十九日的通函。

## **訂立權益轉讓協議**

於二零二零年六月十二日，深圳華友與歡樂谷文化旅遊發展有限公司(「歡樂谷文化旅遊」，華僑城股份持有60%權益的公司及本公司關連人士)與東莞基金訂立權益轉讓協議，據此，深圳華友已同意轉讓於東莞基金之1%股權予歡樂谷文化旅遊，代價為人民幣3,000,185.40元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年六月十二日的公佈。

## **期後事項**

### **訂立物業管理框架協議**

於二零二零年七月八日，合肥華僑城環巢文旅置業發展有限公司(「合肥華僑城環巢」，本公司間接非全資附屬公司)與華僑城物業(集團)有限公司合肥分公司(「合肥華僑城物業」，本公司關連人士)訂立物業管理框架協議，據此，合肥華僑城物業將就合肥華僑城半湯溫泉小鎮開發項目及合肥華僑城環巢的辦公區域向合肥華僑城環巢提供物業管理服務，期限為二零二零年七月八日至二零二二年十二月三十一日。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年七月八日的公佈。

### **發行5億美元永續資本證券**

於二零二零年七月，本公司成功發行本金總額為5億美元的由華僑城集團提供無條件擔保的永續資本證券並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，初始分派率為4.5%，發行用途是用於置換二零一七年發行之舊債。本公司可根據證券的條款全權酌情選擇延遲派息。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、二零二零年七月九日及二零二零年七月十五日之公佈。

### **董事會主席、執行董事及本公司提名委員會(「提名委員會」)主席之變動**

由於其他工作需要，何海濱先生已提請辭任董事會主席、執行董事及提名委員會主席職務，自二零二零年八月十二日起生效。同日，張大帆先生已獲委任為董事會主席、執行董事及提名委員會主席。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年八月十二日的公佈。



## **訂立融資租賃協議**

於二零二零年八月十三日，招銀金融租賃有限公司(「出租人」)與成都天府華僑城實業發展有限公司(「承租人」，本公司的間接非全資附屬公司)訂立融資租賃協議，據此：(i)出租人有條件地同意購買承租人目前擁有的若干娛樂及配套設施(如過山車及水上樂園設施)(「租賃資產」)，收購代價為人民幣500,000,000.00元；及(ii)收購後，出租人有條件地同意將租賃資產租予承租人，租賃期為期36個月，估計租賃付款總額約為人民幣549,401,142.48元。租賃期屆滿後，承租人應以回購代價人民幣1.00元購買租賃資產。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的公佈。

## **訂立規劃技術服務框架協議**

於二零二零年八月十七日，合肥華僑城實業發展有限公司(「合肥華僑城實業」，本公司間接非全資附屬公司)與深圳華僑城創新研究院有限公司(「華僑城創新研究院」，為本公司關連人士)訂立規劃技術服務框架協議。根據協議，華僑城創新研究院將就合肥空港小鎮開發項目向合肥華僑城實業提供規劃及項目設計技術服務，期限為二零二零年八月十七日至二零二二年十二月三十一日。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年八月十七日的公佈。

## **發行3億美元永續資本證券**

於二零二零年八月，本公司成功發行本金總額為3億美元的由華僑城集團提供無條件擔保的永續資本證券並於聯交所上市，初始分派率為4.5%，發行用途是用於置換二零一七年發行之舊債。本公司可根據證券的條款全權酌情選擇延遲派息。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年八月二十五日之公告。

## **出售同程藝龍控股有限公司(「同程藝龍」)之上市證券**

於二零二零年八月，華昌國際於市場上進行一連串交易出售合共5,919,600股同程藝龍股份。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年八月二十八日之公佈。

除本公佈所披露者外，自回顧期間末期概無發生影響本集團的重要事項。

## 企業管治

於回顧期內，本公司始終遵守上市規則附錄十四《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」）。董事會在向各董事作出仔細查詢後確認，於回顧期內，董事已遵守標準守則及其有關董事證券交易的操守守則。

## 審核委員會

本公司之審核委員會與管理層已審閱截至回顧期之本集團未經審核中期業績公佈及未經審核中期報告，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。

## 購買、出售或贖回股份

於回顧期內本公司或其任何附屬公司概無贖回其股份。同期，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售其任何股份。

## 刊登中期業績公佈及中期報告

本公佈將分別刊登於本公司之網站 ([www.oct-asia.com](http://www.oct-asia.com)) 及聯交所之網站 ([www.hkexnews.com.hk](http://www.hkexnews.com.hk))，而二零二零年中期報告將於適當時候寄發予本公司股東及於以上網站刊登。

承董事會命  
華僑城(亞洲)控股有限公司  
主席  
張大帆

香港，二零二零年八月三十一日

於本公佈日期，本公司董事會由七名董事組成，即執行董事張大帆先生、謝梅女士及林開樺先生；非執行董事汪文進先生；獨立非執行董事為黃慧玲女士、林誠光教授及朱永耀先生。