

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)

**二零二一年中期業績公告**

## 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」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年六月三十日止六個月(「回顧期」)未經審計的合併業績，以及二零二零年同期的比較數字如下：

## 綜合損益表

截至二零二一年六月三十日止六個月 - 未經審計

(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (重列)
收入	4	200,157	343,510
銷售成本		<u>(152,822)</u>	<u>(322,988)</u>
毛利		47,335	20,522
其他收入		32,621	33,081
其他淨收益		52,214	47,100
銷售費用		(40,548)	(42,816)
管理費用		<u>(101,119)</u>	<u>(131,532)</u>
經營虧損		(9,497)	(73,645)
融資成本	5(a)	(57,447)	(116,007)
應佔聯營公司之收益減虧損		32,317	(78,717)
應佔合營企業之收益減虧損		<u>23,949</u>	<u>2,875</u>
稅前虧損	5	(10,678)	(265,494)
所得稅開支	6	<u>(721)</u>	<u>(10,108)</u>
期間虧損		<u>(11,399)</u>	<u>(275,602)</u>
歸屬於：			
本公司權益持有人		18,173	(200,814)
非控股股東		<u>(29,572)</u>	<u>(74,788)</u>
期間虧損		<u>(11,399)</u>	<u>(275,602)</u>
每股虧損(人民幣元)	7		
每股基本虧損		<u>(0.127)</u>	<u>(0.431)</u>
每股攤薄虧損		<u>(0.127)</u>	<u>(0.431)</u>

## 綜合損益及其他綜合收益表

截至二零二一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	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(重列)	
期間虧損	<u>(11,399)</u>	<u>(275,602)</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權益投資		
- 公允價值儲備淨變動(不可撥回)	<u>246,580</u>	<u>24,252</u>
未來可能會重新分類至損益的項目：		
匯兌差額	(1,340)	(153,891)
應佔聯營公司的其他綜合收益	<u>23,944</u>	<u>4,246</u>
	<u>22,604</u>	<u>(149,645)</u>
期間其他綜合收益	<u>269,184</u>	<u>(125,393)</u>
期間綜合收益總額	<u>257,785</u>	<u>(400,995)</u>
歸屬於：		
本公司權益持有人	287,357	(326,207)
非控股股東	<u>(29,572)</u>	<u>(74,788)</u>
期間綜合收益總額	<u>257,785</u>	<u>(400,995)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日 - 未經審計

(以人民幣列示)

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註	
<b>非流動資產</b>		
投資物業	2,447,367	2,487,968
物業、廠房及設備	965,998	981,721
持作自用的租賃土地權益	1,211,992	1,228,041
	<b>4,625,357</b>	4,697,730
無形資產	38,137	42,702
於聯營公司之投資	4,289,658	4,368,908
於合營企業之投資	1,170,008	1,197,304
其他金融資產	309,440	1,141,530
融資租賃應收款	171,944	251,944
遞延稅項資產	91,951	76,631
	<b>10,696,495</b>	11,776,749
<b>流動資產</b>		
存貨及其他合約成本	9,047,766	8,302,909
融資租賃應收款	98,679	108,679
應收賬款及其他應收款	8 1,392,525	946,603
銀行存款及庫存現金	9 3,796,164	4,274,938
	<b>14,335,134</b>	13,633,129
分類為持作待售之資產	-	12,079
	<b>14,335,134</b>	13,645,208

		二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	10	1,596,413	1,554,090
合約負債		2,056,504	1,459,276
租賃負債		7,963	13,330
銀行及其他貸款		282,090	573,899
關聯方貸款		862,400	862,400
即期稅項負債		150,665	169,570
		<b>4,956,035</b>	4,632,565
與持作待售之資產直接相關之負債		-	1,849
		<b>4,956,035</b>	4,634,414
<b>流動資產淨值</b>		<b>9,379,099</b>	9,010,794
<b>總資產減流動負債</b>		<b>20,075,594</b>	20,787,543
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款		5,824,487	6,032,109
關聯方貸款		720,000	1,359,660
租賃負債		8,333	11,265
遞延稅項負債		159,296	159,323
		<b>6,712,116</b>	7,562,357
<b>資產淨值</b>		<b>13,363,478</b>	13,225,186

		二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資本及儲備</b>			
股本		<b>67,337</b>	67,337
永續資本證券	11(b)	<b>5,607,504</b>	5,610,431
儲備		<b>3,923,419</b>	3,752,628
		<hr/>	<hr/>
<b>歸屬於本公司權益持有人權益總額</b>		<b>9,598,260</b>	9,430,396
<b>非控股股東權益</b>		<b>3,765,218</b>	3,794,790
		<hr/>	<hr/>
<b>權益總額</b>		<b>13,363,478</b>	13,225,186
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 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」。本中期財務報告於二零二一年八月二十四日授權刊發。

本中期財務報告根據與二零二零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二零二零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。

- 《香港財務報告準則》第16號修訂「二零二一年六月三十日後的新冠疫情相關租金減讓」
- 《香港財務報告準則》第9號、《香港會計準則》第39號、《香港財務報告準則》第7號、第4號以及第16號修訂「利率基準改革 – 第二階段」

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 過往期間重列

由於本集團一間上市聯營公司於二零二一年八月十二日宣佈重列其截至二零二零年六月三十日的六個月的中期業績，本集團對某些比較數字進行了調整以反映對應佔聯營公司之收益減虧損的重列財務影響。該重述不影響本集團已發佈的截至二零二零年十二月三十一日的年度財務報表。

下表匯總了重述對本集團截至二零二零年六月三十日止六個月綜合損益表的影響。表格僅列示因重述受到影響的項目：

	先前呈報 (A) 人民幣千元	經重列 (B) 人民幣千元	差異： 重述影響 (B)-(A) 人民幣千元
<b>截至二零二零年六月三十日止六個月的 綜合損益表中因重列而受影響的項目</b>			
應佔聯營公司之收益減虧損	66,445	(78,717)	(145,162)
稅前虧損	<b>(120,332)</b>	<b>(265,494)</b>	<b>(145,162)</b>
期間虧損	<b>(130,440)</b>	<b>(275,602)</b>	<b>(145,162)</b>
歸屬於本公司權益持有人之虧損	(55,652)	(200,814)	(145,162)
每股基本虧損(人民幣元)	<b>(0.237)</b>	<b>(0.431)</b>	<b>(0.194)</b>
每股攤薄虧損(人民幣元)	<b>(0.237)</b>	<b>(0.431)</b>	<b>(0.194)</b>



## 4 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或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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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	46,518	141,666
- 酒店收入	113,991	58,338
- 銷售主題公園門票	-	34,242
	<u>160,509</u>	<u>234,246</u>
其他來源收入		
- 投資物業租賃收入	30,586	97,204
- 融資租賃收入	9,062	12,060
	<u>200,157</u>	<u>343,510</u>

本集團客戶群體多樣化，截至二零二一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(截至二零二零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4(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。



(ii) 須報告分部損益對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (重列)
須報告分部虧損	(2,535)	(307,712)
未分配總部(開支)/收益	<u>(8,864)</u>	<u>32,110</u>
虧損總額	<u><b>(11,399)</b></u>	<u><b>(275,602)</b></u>

(iii) 須報告分部資產負債對賬

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
	<b>資產</b>	
須報告分部資產	<b>22,082,955</b>	22,316,788
分部間應收款項抵銷	<u>-</u>	<u>(26,815)</u>
	<b>22,082,955</b>	22,289,973
未分配總部及企業資產	<u><b>2,948,674</b></u>	<u>3,131,984</u>
合併總資產	<u><b>25,031,629</b></u>	<u>25,421,957</u>
<b>負債</b>		
須報告分部負債	<b>10,559,905</b>	10,951,874
分部間應付款項抵銷	<u>-</u>	<u>(26,815)</u>
	<b>10,559,905</b>	10,925,059
未分配總部及企業負債	<u><b>1,108,246</b></u>	<u>1,271,712</u>
合併總負債	<u><b>11,668,151</b></u>	<u>12,196,771</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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
中國大陸	197,915	341,071
香港	2,242	2,439
	<u>200,157</u>	<u>343,510</u>

5 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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息	89,429	145,639
關聯方貸款利息	49,266	37,476
租賃負債利息	430	2,199
	<u>139,125</u>	<u>185,314</u>
利息費用總額	139,125	185,314
減：資本化金額	<u>(81,678)</u>	<u>(69,307)</u>
	<u>57,447</u>	<u>116,007</u>

(b) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	(22,361)	(32,473)
無形資產攤銷	4,565	4,673
折舊費用		
– 投資性房地產、自有物業、廠房及設備	47,807	100,839
– 使用權資產	42,895	88,167
淨減值損失／(減值損失撥回)		
– 應收賬款及其他應收款	3	(12)
– 融資租賃應收款	–	(638)
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	853	2,402
淨匯兌收益	(9,923)	(45,800)

6 綜合損益表所示之所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
企業所得稅撥備	13,684	16,208
以前期間多撥備	–	(38,575)
	<u>13,684</u>	<u>(22,367)</u>
中國土地增值稅	<u>2,384</u>	<u>21,720</u>
	16,068	(647)
<b>遞延稅項</b>		
確認及撥回暫時性差額	<u>(15,347)</u>	<u>10,755</u>
	<u>721</u>	<u>10,108</u>

## (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(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

截至二零二一年及二零二零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%(截至二零二零年六月三十日止六個月：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，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。

## 7 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	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
		(重列)
本公司權益持有人應佔利潤／(虧損)	18,173	(200,814)
減：永續資本證券持有人應佔盈利	(113,337)	(121,808)
本公司普通股股東應佔虧損	<u>(95,164)</u>	<u>(322,622)</u>

### (b) 普通股股份加權平均數

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	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。

## 8 應收賬款及其他應收款

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款	7,160	13,042
減：呆壞賬撥備	(228)	(228)
	<u>6,932</u>	<u>12,814</u>
其他應收款項：		
– 應收聯營公司款項(註(i))	23,616	113,634
– 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(註(ii))	162,673	708,727
– 應收第三方款項	82,827	66,865
	<u>270,210</u>	<u>890,320</u>
減：呆壞賬撥備	(325)	(325)
	<u>269,885</u>	<u>889,995</u>
以攤餘成本計量的金融資產	276,817	902,809
押金及預付款(註(iii))	1,115,708	43,794
	<u>1,392,525</u>	<u>946,603</u>

註：

- (i) 截至二零二一年六月三十日，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。截至二零二零年十二月三十一日，其他應收聯營公司款項中包括人民幣72,401,000元按每年2.5%計息。
- (ii) 截至二零二一年六月三十日，其他應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項中包括處置成都天府華僑城實業發展有限公司應收代價人民幣160,345,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣706,416,000元)。
- (iii) 截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團就在中國境內取得若干塊土地簽訂了一份土地出讓合同，已預付代價人民幣870,000,000元，並確認為該土地收購的押金。
- (iv) 截至二零二一年六月三十日，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，包括於應收賬款及其他應收款中的應收賬款，扣除呆壞賬淨撥備后以發票日期計算賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	6,848	4,344
一至二年	84	8,470
	<u>6,932</u>	<u>12,814</u>

## 9 銀行存款及庫存現金

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 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	3,796,164	4,274,938
為房地產投資信託計劃之受限現金	<u>(4,775)</u>	<u>(5,418)</u>
於綜合現金流量表中現金及現金等價物	<u>3,791,389</u>	<u>4,269,520</u>



## 10 應付賬款及其他應付款

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 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	7,293	7,957
– 應付第三方款項	329,150	464,199
	<u>336,443</u>	<u>472,156</u>
其他應付款項及應計項目：		
– 應付聯營公司款項	190,770	80,520
– 應付一間合營企業款項	45,571	–
– 應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	345,416	343,740
– 應付第三方款項	435,945	413,524
	<u>1,017,702</u>	<u>837,784</u>
應付利息：		
– 應付一間聯營公司款項	9,090	54,798
– 應付一間中間控股公司款項	36,336	36,350
– 應付一間同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	71	71
– 應付一間非控股股東公司款項	5,072	2,854
– 應付一間關聯公司款項	67,343	46,751
– 應付第三方款項	74,939	29,168
	<u>192,851</u>	<u>169,992</u>
以攤餘成本計量的金融負債	1,546,996	1,479,932
押金	49,417	74,158
	<u>1,596,413</u>	<u>1,554,090</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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	322,326	458,241
一至二年	3,559	10,395
二至三年	10,395	3,339
三年以上	163	181
	<u>336,443</u>	<u>472,156</u>

## 11 股本、儲備及股息

### (a) 股息

歸屬於上一財政年度且於本中期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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
期內無批准及支付有關上一財政年度之 末期股息(二零二零年：每股普通股1.25港仙 (相當於每股普通股人民幣1.12分))	-	8,558
	<u>-</u>	<u>8,558</u>

## (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%的適用分配率收取分配的權利，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，分配率將重置，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，分配率將重置，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自行決定延遲發行。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。

## 管理層討論及分析

### 經營業績與業務回顧

二零二一年初以來，受益於穩增長組合政策及疫苗接種提速等因素，中國經濟持續強勁復甦，上半年GDP同比增長12.7%，顯著快於全球其他主要經濟體。同時，中美在經貿及科技領域的博弈形勢依舊嚴峻，全球政治經濟格局複雜多變。中國政府堅持把科技自立自強作為國家發展的戰略支撐，通過「創新驅動發展」積極培育新增長動能。

二零二一年上半年，本集團緊緊圍繞「文旅+科技」跨境投資與資產管理公司的戰略定位，深入推進戰略轉型，以專業和產業優勢，持續優化「募投管退」資管閉環，打造全方位的資產管理能力；積極把握中國經濟高質量發展帶來的消費升級與科技創新相關的投資機遇，聚焦重點投資領域，調整資產結構，穩步提升資產管理規模；主動順應文旅產業高品質發展的大趨勢，加強與華僑城集團各業務板塊的深入協同合作；在投資標的選擇上堅守價值，完成多個文旅城鎮化股權項目及基金投資；在退出上適時盤活存量資產，優化資源配置，提升資產週轉速度。

於本回顧期內，本集團實現經營收入約為人民幣2億元，較二零二零年同期下降約41.7%，主要原因是本期內物業銷售收入結轉減少所致；此外，本公司的權益持有人應佔溢利約為人民幣1,817萬元，較二零二零年同期經重述權益持有人應佔虧損約為人民幣2.01億元轉虧為盈。

### 股權投資及基金業務

二零二一年上半年，經濟持續復甦以及較為充沛的流動性環境，提振了市場信心，中國私募股權投資基金行業募資端及投資端均呈現大幅回暖趨勢。以消費、人工智能、醫療為依托的數字化轉型，將成為驅動經濟高質量發展的新引擎。

本集團應時而為，順勢而變。股權直投及基金管理業務立足於長三角及粵港澳大灣區，以科技、消費、文化、旅遊、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。同時作為華僑城集團旗下唯一境外上市公司，深度鏈接華僑城集團文化、旅遊、科技等優勢產業資源，為被投企業充分賦能，促進被投企業快速發展。

二零二一年以來，本集團基金管理及參與投資總規模約43億人民幣。投資上，本集團旗下首只主動管理基金華僑城旅文科技基金陸續佈局具有細分領域龍頭潛力的優質企業，完成了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的投資；全面加強戰略協同，以1.4億港元投資中國知名IP小黃鴨B.Duck的授權運營商德盈控股國際有限公司9.5%股權，依托華僑城集團文旅優勢產業，實現相互賦能的良好協同效果。此外，適當加大投資兼顧流動性及收益性的快週轉產品。管理上，及時優化多項內控程序，對在管基金、被投企業加強管理，嚴守風險底線。退出上，選擇成熟項目及合適時機獲利退出，實現廈門潤禹基金部分投資項目退出，回流現金約12.5億人民幣，預計下半年完成全部退出；進一步在二級市場退出同程藝龍股份，自二零二零年八月一連串出售回籠資金總計約18.8億港幣；參投基金投資項目深圳市利和興股份有限公司(股票代碼：SZ301013)實現深交所創業板上市，打通未來退出主渠道。此外，本集團旗下資產管理公司獲發香港證監會第4、9類牌照，將擴大募資渠道，同時向客戶提供更加多元化的跨境資管服務，把握中國資本雙向流動的投資機會。

於本回顧期內，本公司權益持有人應佔之分部虧損約為人民幣2,140萬元。

## 綜合開發業務

二零二一年上半年，「房住不炒」、「三穩」的政策主基調未變，房地產長效調控機制逐漸成熟，多地樓市調控持續加碼，政策持續收緊，房價非理性上漲勢頭得到有效遏制。「三道紅線」政策使行業有息負債增速受限，房企規模擴張放緩；貸款集中度管理促使房貸額度收緊、放款週期拉長；集中供地有利於穩定土地市場預期，預期未來土地市場熱度將逐漸降低。在政策環境趨嚴、規模增長受限、融資難度增大、利潤率普遍下滑的行業現狀下，對房地產企業自身的風險控制、運營管理及產品質量等方面提出更高要求。

本集團對於綜合開發業務秉持積極審慎的態度，重點佈局長三角及粵港澳大灣區等核心都市圈區域城市，並且積極採取與頭部公司合作、聯合投資等方式實現優勢互補、風險控制，推動綜合開發業務穩健、高質發展。

上半年，本集團持續提升長三角都市圈深耕能力，繼合肥空港國際小鎮一期產品得到市場高度認可後，以低溢價率成功競得該項目二期約913.05畝用地，將通過一期與二期土地的統一規劃，持續聚焦產業配套與城市生活配套運營開發，延續小鎮品牌形象建設，為市場提供優質產品。此外，本集團持續加快新項目整體開發進度，加速存量產品去化。

於本回顧期內，本集團綜合開發業務實現收入約為人民幣1.91億元，較二零二零年同期減少約42.3%；本公司權益持有人應佔之分部溢利約為人民幣0.44億元，而二零二零年同期應佔虧損則約為人民幣1.33億元。

本集團各項目經營情況如下：

序號	項目名稱	土地用途	土地面積 (萬m <sup>2</sup> ， 全口徑)	計容建築 面積 (萬m <sup>2</sup> ， 全口徑)	獲取方式	權益 比例		項目階段	已開盤	累計銷售
									總可售 面積 (萬m <sup>2</sup> ， 全口徑)	面積 (萬m <sup>2</sup> ， 全口徑)
1	合肥空港國際小鎮 項目首期	住宅+商業+酒店	69.5	84.8	招拍掛	51%	推售中	25.34	25.26	
2	合肥空港國際小鎮 項目二期	住宅+商業	60.9	74.5	招拍掛	51%	未開工	-	-	
3	合肥華僑城半湯溫 泉小鎮項目	住宅+商業+酒店+ 水公園	41.5	34.5	招拍掛	51%	推售中	3.4	0.3	
4	中山禹鴻項目	住宅	9.1	27.2	股權收購	21%	推售中	13.7	11.5	
5	上海蘇河灣項目	住宅+商業+酒店	7.1	43	股權收購	50.5%	推售中	23.0	16.7	
6	重慶華僑城置地 項目	住宅	18	44	招拍掛	49%	推售中	40.1	35.8	

### 合肥空港國際小鎮項目(本集團持有51%權益)

合肥空港國際小鎮位於安徽合肥市經濟技術開發區北區——合肥新橋科技創新示範區的核心區。合肥新橋科技創新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。二零二一年上半年，項目一期首批推售產品去化率達99.7%，第二批次住宅和商用項目已開工建設，力爭於年內實現開盤銷售。

項目二期總佔地面積約為60.9萬平方米，計容建築面積約74.5萬平方米，計劃開發小高層、洋房及別墅、商業街及商務辦公室等。二期地塊預計二零二一年下半年開工建設，住宅預計2022年上半年推盤；商業板塊包括商業街、辦公及文化建築，預計自2024年開始運營。

### **合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目(本集團持有51%權益)**

合肥市巢湖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。項目計劃建成水公園、商業街、酒店、生態住宅等，打造高品質溫泉度假目的地。住宅地塊分兩期開發，一期已實現推盤。

### **中山禹鴻項目(本集團持有21%權益)**

於本回顧期內，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。中山禹鴻項目一期於本回顧期內，實現合約銷售面積及銷售金額分別約6萬平方米和約人民幣12.7億元。項目二期已開工建設，預計二零二一年下半年開始銷售。

### **上海蘇河灣項目(本集團持有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。上半年，把握國內遊市場復甦機遇，旗下運營的寶格麗酒店通過多維精準宣傳、合理制定價格體系，酒店及餐飲業務持續穩步回升，平均房價和間房收益排名市場第一，實現收入約人民幣1.14億元，較去年同期增長約96%，超疫情前收入水平。此外，寶格麗公寓出租率及租金收入均大幅提升。

### **重慶華僑城置地項目(本集團持有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，項目週邊有歡樂谷主題公園，可遠眺嘉陵江全景。於本回顧期內，實現合約銷售面積及銷售金額分別約4.7萬平方米和約人民幣8億元。



## **工業產業園項目**

於本回顧期內，本集團在江蘇蘇州和廣東惠州等地持有工業產業園項目，已推出可租賃面積約為15.78萬平方米，園區運行良好，二零二一年上半年租金收入超人民幣1,326萬元。

## **融資租賃業務**

於本回顧期內，本集團無新增融資租賃業務，存量項目回款情況良好，上半年累計回款約人民幣9,660.8萬元，實現營業收入約人民幣906萬元，本公司權益持有人應佔分部溢利約人民幣420萬元。

## **展望**

本集團戰略轉型已取得階段性成效，基金管理規模逐年提升，多個被投項目達到退出標準並獲取投資收益，「募、投、管、退」能力得到全方位提高。為把握中國經濟強勁復甦以及各類新經濟、新業態的蓬勃發展為市場提供的優質投資機會，二零二一年下半年，本集團將持續強化科技、消費、新型城鎮化等核心領域的投資佈局，不斷擴大主動管理基金規模，提升投後數字化管理水平，並加快存量資產盤活與週轉、優化資產結構和財務資源配置，以進一步夯實戰略轉型的基礎、豐富戰略轉型的成果。

## **股權投資及基金業務**

二零二一年下半年，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。全面註冊制將加快推行，退出渠道更為暢通及多樣。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。

下半年，本集團將繼續積極落實「文旅+科技」跨境投資與資產管理公司的戰略定位，利用華僑城在文旅城鎮化領域的品牌與資源優勢，加大募資力度、擴大資管規模，積極把握「後疫情」時代文旅行業消費升級、文旅產業數字化、文旅城鎮化產品等趨勢性投資機會，同時將利用香港資管牌照，捕捉境內外優質投資機會，充分發揮跨境資管優勢，力爭為股東創造良好的投資回報。

募資上，本集團將持續以政府引導基金、母基金、行業優質企業等為主要合作夥伴，擴大基金管理規模。本集團已於二零二一年七月設立了總規模10億元人民幣的南通紫荊產業母基金，將圍繞優質子基金投資佈局。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，華僑城旅文科技基金將繼續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，將逐漸通過投後管理及賦能，實現估值提升。管理上，本集團將積極儲備優質股權投資項目，在華僑城優勢產業內加強與被投企業的投後賦能，並持續優化內控程序，嚴控風險。退出上，本集團將積極把握市場退出機遇，穩步實現項目退出。

### **綜合開發業務**

二零二一年下半年，隨著房地產行業長效機制的落實，預計未來政策將保持一致性，在「房住不炒」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。本集團將加大合肥空港國際小鎮首期、合肥華僑城半湯溫泉小鎮及中山禹鴻等項目的推盤力度，未來為本集團持續貢獻收入利潤。加大推進存量物業去化退出力度，加快資產週轉速度，精細化管控成本，提高資金利用效率。

二零二一年下半年，本集團各綜合開發項目規劃如下：合肥空港國際小鎮項目將開工建設44.81萬平方米，增加住宅及商業的可售貨值約人民幣62億。中山禹鴻項目將持續推進二期高層住宅的銷售計劃，推售貨值約人民幣19億。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。

## 財務回顧

於二零二一年六月三十日，本集團總資產約為人民幣250.32億元，而權益總額則約為人民幣133.63億元。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團實現收入約人民幣2.00億元，較二零二零年同期減少約41.7%，其中：綜合開發業務收入約人民幣1.91億元，較二零二零年同期減少約42.3%，主要原因為本回顧期內物業銷售收入結轉減少所致；融資租賃業務收入約人民幣906萬元，較二零二零年同期減少約24.9%，主要原因為融資租賃業務於本回顧期業務減少所致。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的毛利率約為23.6% (二零二零年同期：約6.0%)，較二零二零年同期上升17.6個百分點，其中：綜合開發業務的毛利率約為20.1%，較二零二零年同期上升17.3個百分點，主要原因為上海寶格麗酒店毛利上升所致；融資租賃業務的毛利率約為75.2%，較二零二零年同期上升46.3個百分點，主要原因為利息費用減少所致。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司權益持有人的應佔利潤約為人民幣1,817萬元，較去年同期轉虧為盈 (由於本集團一間上市聯營公司於二零二一年八月十二日宣佈重列其截至二零二零年六月三十日止六個月期間的中期業績，本集團的二零二零年同期經重述本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣2.01億元)，其中：綜合開發業務的應佔溢利約為人民幣4,424萬元，而二零二零年同期應佔虧損則約為人民幣1.33億元，主要原因為管理費用與利息支出減少及酒店業務毛利上升所致；融資租賃業務的應佔溢利約為人民幣420萬元，較二零二零年同期應佔溢利約為人民幣225萬元增加約86.4%，主要原因為利息支出減少所致；投資及基金業務的應佔虧損約為人民幣2,140萬元，較二零二零年同期經重述應佔虧損約為人民幣1.03億元減少約79.2%，主要原因為應佔聯營公司之收益減虧損增加所致。

截至二零二一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0.127元，較二零二零年同期減少約70.5% (二零二零年同期：經重述每股基本虧損約人民幣0.431元)，主要原因為歸屬於本公司普通股股東的應佔虧損減少所致。

## **銷售費用及管理費用**

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的銷售費用約人民幣4,055萬元(二零二零年同期：約人民幣4,282萬元)，較二零二零年同期減少約5.3%，原因為綜合開發業務收入的減少引致銷售佣金和廣告費用的減少。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的管理費用約人民幣1.01億元(二零二零年同期：約人民幣1.32億元)，較二零二零年同期減少約23.1%，其中：綜合開發業務的管理費用約人民幣6,277萬元，較二零二零年同期減少約36.5%，主要原因為去年年末退出的成都華僑城項目及西安置地項目引致人工成本及折舊費用減少所致；融資租賃業務的管理費用約人民幣18萬元，較二零二零年同期減少約82.4%，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1,084萬元，較二零二零年同期增加約242.2%，主要原因為投資及基金業務的經營規模擴充引致中介費用的增加所致。

## **利息支出**

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團持續經營業務的利息支出約人民幣5,745萬元(二零二零年：約人民幣1.16億元)，較二零二零年同期減少約50.5%，主要原因為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二零二一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**

於二零二一年六月三十日，本集團的權益總額約為人民幣133.63億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣132.25億元)。於二零二一年六月三十日，本集團的流動資產約為人民幣143.35億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣136.45億元)，而流動負債則約為人民幣49.56億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣46.34億元)。於二零二一年六月三十日的流動比率約為2.89，與二零二零年十二月三十一日相約(二零二零年十二月三十一日：約2.94)。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。

於二零二一年六月三十日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣61.07億元，其中約人民幣19.35億為定息貸款(二零二零年十二月三十一日：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)。於二零二一年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率1.25%至4.75%(二零二零年十二月三十一日：年利率為1.33%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)於二零二一年六月三十日約30.7%，較二零二零年十二月三十一日的減少4.0個百分點(二零二零年十二月三十一日：資產負債比率為約34.7%)，主要原因為貸款額減少所致。

本集團於二零二一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47.2%(二零二零年十二月三十一日：約53.8%)；人民幣貸款約佔52.8%(二零二零年十二月三十一日：約46.2%)。本集團於二零二一年六月三十日的銀行存款及庫存現金總額中美元約佔0.1%(二零二零年十二月三十一日：約0.4%)，人民幣約佔50.3%(二零二零年十二月三十一日：約59.4%)，港幣約佔49.6%(二零二零年十二月三十一日：約40.2%)。

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。截至二零二一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。截至二零二一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定，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。

於二零二一年六月三十日，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2.80億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣1.00億元)。

### **資產抵押**

於二零二一年六月三十日，本集團抵押賬面值約為人民幣17.6億元的若干資產，尚未償還有抵押的資產結餘總額約為人民幣9.8億元。

### **僱員及酬金政策**

於二零二一年六月三十日，本集團共聘用約297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。本公司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**

#### **進一步出售同程藝龍之上市證券**

華昌國際有限公司(「華昌國際」，本公司之全資附屬公司)於市場上進行一連串交易出售同程藝龍控股有限公司(「同程藝龍」)上市證券。自一連串出售後，截至本公告日期，本公司不再持有任何同程藝龍股份。有關進一步詳情，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，以及二零二一年四月二十三日之通函。

### **成立廈門僑潤投資合夥企業(有限合夥)**

深圳華僑城港亞控股發展有限公司(「深圳華僑城港亞」)及深圳市華友投資有限公司(「深圳華友」)(均為本公司間接全資附屬公司)、上海煦翔貿易有限公司、潘興資本管理(深圳)有限公司及廈門中茂益通商貿有限公司於二零二一年二月二十三日就成立廈門僑潤投資合夥企業(有限合夥)訂立了有限合夥協議。全體合夥人對合夥企業認繳的出資總額為人民幣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以及日期為二零二一年四月二十三日之通函。

### **訂立有關認購開曼基金49%權益之補充協議**

本公司、華昌國際、HNW Investment Fund Series SPC及港名有限公司於二零二一年四月九日訂立了基金募集說明書補充協議，據此，待上述補充協議所有訂約方獲得一切必要批文後，轉讓或贖回Serica獨立投資組合基金份額的開放期將予修改。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年四月九日之公告以及日期為二零二一年五月二十六日之通函。

### **成立深圳僑恒一號投資企業(有限合夥)**

深圳華僑城港亞及深圳華友、深圳市好美實業有限公司及深圳市靜成實業有限公司於二零二一年四月二十六日就成立深圳僑恒一號投資企業(有限合夥)訂立了有限合夥協議。合夥人對合夥企業的認繳出資總額為人民幣959,000,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年四月二十六日之公告以及日期為二零二一年五月二十六日之通函。

### **收購合肥空港國際小鎮二期之土地使用權**

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)與合肥市自然資源和規劃局簽訂日期為二零二一年六月三十日的四份國有土地使用權出讓合同(及其日期為二零二一年六月三十日的相關補充協議)，內容有關以總代價約人民幣2,805百萬元收購位於合肥空港國際小鎮二期總佔地面積約913.05畝之四幅地塊的土地使用權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年六月十七日之公告以及日期為二零二一年七月二十六日之通函。

## 期後事項

### 訂立物業服務框架協議

合肥華僑城實業及華僑城物業(集團)有限公司合肥分公司(「合肥華僑城物業」)於二零二一年七月七日訂立物業服務框架協議，據此，合肥華僑城物業將為合肥空港國際小鎮項目及合肥華僑城實業的辦公區域向合肥華僑城實業提供物業服務，自二零二一年七月七日起至二零二二年十二月三十一日為止。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年七月七日之公告。

### 投資德盈控股

華昌國際、德盈控股國際有限公司(「德盈控股」)、德盈環球投資有限公司(「德盈環球」)及許夏林先生於二零二一年七月七日訂立投資協議，內容有關華昌國際以總代價142,500,585港元認購及收購德盈控股經擴大後已發行股本合共約9.5%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年七月七日之公告。

德盈控股與華昌國際、德盈環球、崇豐有限公司、Sky Planner Investments Limited、Wisdom Thinker Limited及萬通投資控股有限公司於二零二一年七月九日就德盈控股及其附屬公司之管理及控制，以及其股東之權利及利益簽訂經修訂及重列之股東協議。

### 成立南通母基金

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」，本公司間接全資附屬公司)、南通紫荊華通企業管理有限公司、深圳華僑城港亞、南通市產業投資母基金有限公司、南通蘇通科技產業園控股發展有限公司及義烏市金融控股有限公司於二零二一年七月十九日就成立南通蘇錫通紫荊華鑫創業投資合夥企業(有限合夥)而訂立夥協議。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年七月十九日之公告。

### 重大投資、重大收購及出售

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



## 企業管治

截至二零二一年六月三十日止六個月，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

本公司已採納標準守則。董事會在向各董事作出仔細查詢後確認，截至二零二一年六月三十日止六個月，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。

## 審核委員會

本公司之審核委員會與管理層已審閱截至二零二一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。

## 購買、出售或贖回股份

截至二零二一年六月三十日止六個月內本公司或其任何附屬公司概無贖回其任何股份。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。

## 刊登業績公告及中期報告

本公告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.hk](http://www.hkexnews.hk))，而二零二一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，二零二一年八月二十四日

於本公告日期，本公司董事會由七名董事組成，即執行董事張大帆先生、謝梅女士及林開樞先生；非執行董事汪文進先生；以及獨立非執行董事黃慧玲女士、林誠光教授及朱永耀先生。