

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分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)

**截至二零二四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」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四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，以及截至二零二三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

截至二零二四年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	3	966,530	1,262,753
銷售成本		<u>(831,513)</u>	<u>(1,123,587)</u>
毛利		135,017	139,166
其他收入	4(a)	16,193	27,573
其他淨收益／(虧損)	4(b)	626,075	(10,553)
銷售費用		(40,346)	(80,710)
管理費用		<u>(113,760)</u>	<u>(200,518)</u>
經營溢利／(虧損)		623,179	(125,042)
融資成本	5(a)	(511,593)	(355,051)
應佔聯營公司之溢利扣減虧損		(20,794)	(73,995)
應佔合營企業之溢利扣減虧損		<u>(62,851)</u>	<u>(39,592)</u>
稅前溢利／(虧損)	5	27,941	(593,680)
所得稅	6	<u>(241,336)</u>	<u>(8,778)</u>
年度虧損		<u><u>(213,395)</u></u>	<u><u>(602,458)</u></u>
歸屬於：			
本公司權益持有人		(173,139)	(464,528)
非控股股東		<u>(40,256)</u>	<u>(137,930)</u>
年度虧損		<u><u>(213,395)</u></u>	<u><u>(602,458)</u></u>
基本每股虧損(人民幣元)	7	<u><u>(0.23)</u></u>	<u><u>(0.79)</u></u>

綜合損益及其他綜合收益表
截至二零二四年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年度虧損	<u>(213,395)</u>	<u>(602,458)</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	(129,669)	(61,095)
應佔聯營公司及一間合營公司的其他綜合收益	<u>(4,311)</u>	<u>(982)</u>
	<u>(133,980)</u>	<u>(62,077)</u>
年度其他綜合收益	<u>(133,980)</u>	<u>(62,077)</u>
年度綜合收益總額	<u><u>(347,375)</u></u>	<u><u>(664,535)</u></u>
歸屬於：		
本公司權益持有人	(307,119)	(526,605)
非控股股東	<u>(40,256)</u>	<u>(137,930)</u>
年度綜合收益總額	<u><u>(347,375)</u></u>	<u><u>(664,535)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動資產			
投資性房地產		392,747	407,153
物業、廠房及設備		494,307	509,936
持作自用的租賃土地權益		228,958	235,603
		1,116,012	1,152,692
無形資產		—	16,040
於聯營公司之權益		1,698,838	1,894,443
於合營企業之權益		370,609	536,079
其他金融資產		351,651	368,958
遞延稅項資產		56	194,440
		3,537,166	4,162,652
流動資產			
存貨及其他合約成本		7,788,502	12,422,277
應收賬款及其他應收款	8	178,660	297,719
銀行存款及庫存現金		92,823	2,457,335
		8,059,985	15,177,331
分類為持作待售出售組別之資產		—	3,591,622
		8,059,985	18,768,953

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款	9	1,987,725	4,837,993
合約負債		127,687	1,217,635
銀行及其他貸款		1,754,316	2,343,938
關聯方及非控股股東貸款		1,920,538	1,911,000
租賃負債		1,245	5,596
即期稅項		12,728	156,224
		5,804,239	10,472,386
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
		5,804,239	11,885,461
淨流動資產		2,255,746	6,883,492
總資產減流動負債		5,792,912	11,046,144
非流動負債			
銀行及其他貸款		96,300	1,303,645
關聯方貸款		4,437,510	6,241,988
租賃負債		1,788	653
遞延稅項負債		60,384	162,551
		4,595,982	7,708,837
資產淨值		1,196,930	3,337,307

二零二四年	二零二三年
人民幣千元	人民幣千元

資本及儲備

股本	67,337	67,337
赤字	(594,627)	(287,508)

歸屬於本公司權益持有人的赤字
權益總額

(527,290)	(220,171)
-----------	-----------

非控股權益

1,724,220	3,557,478
-----------	-----------

權益總額

1,196,930	3,337,307
-----------	-----------

1 編製基礎

該綜合財務報表不構成但截取自本集團截至二零二四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。

截至二零二四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

本集團已將香港會計師公會發佈的香港財務報告準則的以下修訂應用於本會計期間的中期財務報告：

- 香港會計準則第1號修訂，財務報表列報：負債分類為流動或非流動(「**2020年修訂**」)和修訂香港會計準則第1號，財務報表列報：契約(「**2022年修正案**」)
- 修訂香港財務報告準則第16號《租賃：售後回租中的租賃責任》
- 修訂香港會計準則第7號、現金流量表 and 香港財務報告準則第7號、金融工具：披露——供應商財務安排

這些事態發展均未對本集團當前或以前期間的業績和財務狀況在本中期財務報告中的編製或列報方式產生重大影響。本集團在本會計期間未採用任何尚未生效的新準則或解釋。

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。

(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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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	841,262	910,533
— 酒店收入	26,826	236,981
— 基金管理費收入	5,751	10,371
	873,839	1,157,885
其他來源收入		
— 投資性房地產租賃收入	92,691	104,868
	966,530	1,262,753

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% (二零二三年：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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團現有合同下的合計金額人民幣95,159,000元(二零二三年：人民幣1,303,936,000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，本集團有以下兩個分部。

- 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。

(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。

就截至二零二四年和二零二三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		合計	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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	868,088	1,147,514	—	—	868,088	1,147,514
一段時間內	—	—	5,751	10,371	5,751	10,371
	868,088	1,147,514	5,751	10,371	873,839	1,157,885
其他來源收入	92,691	104,868	—	—	92,691	104,868
對外交易收入	960,779	1,252,382	5,751	10,371	966,530	1,262,753
須報告分部本年虧損	(136,245)	(246,797)	(100,259)	(184,545)	(236,504)	(431,342)
利息收入						
— 銀行存款	14,121	14,641	—	243	14,121	14,884
— 應收聯營公司款項	—	40	—	—	—	40
利息支出	(171,510)	(203,890)	(55,186)	(17,671)	(226,696)	(221,561)
本年折舊及攤銷	(34,024)	(111,794)	—	—	(34,024)	(111,794)
應佔聯營公司之溢利扣減 虧損	(20,519)	66,217	(275)	(140,212)	(20,794)	(73,995)
應佔合營企業之溢利扣減 虧損	—	—	(62,851)	(39,592)	(62,851)	(39,592)
須報告分部資產	10,064,820	20,747,147	1,507,187	1,894,963	11,572,007	22,642,110
本年分部非流動資產增加	14,580	230,950	—	—	14,580	230,950
須報告分部負債	4,786,759	10,978,373	4,508	693,623	4,791,267	11,671,996
於聯營公司之權益	885,144	924,115	813,694	970,328	1,698,838	1,894,443
於合營企業之權益	—	—	370,609	536,079	370,609	536,079

(ii) 須報告分部損益對賬

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
須報告來源於集團外部客戶之分部虧損	(236,504)	(431,342)
利息收入：		
— 銀行存款	1,602	11,286
利息支出	(284,897)	(133,832)
本年度折舊和攤銷	(10,542)	(14,794)
處置子公司收益	371,946	—
未分配總部及企業費用淨額	(55,000)	(33,776)
合併年度虧損	<u>(213,395)</u>	<u>(602,458)</u>

(iii) 須報告分部資產及負債之對賬

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
資產		
須報告分部資產	11,572,007	22,642,110
未分配總部及企業資產	<u>25,144</u>	<u>289,495</u>
合併總資產	<u>11,597,151</u>	<u>22,931,605</u>
負債		
須報告分部負債	4,791,267	11,671,996
未分配總部及企業負債	<u>5,608,954</u>	<u>7,922,302</u>
合併總負債	<u>10,400,221</u>	<u>19,594,298</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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
中國大陸	961,550	1,257,849	3,185,704	3,560,052
香港	4,980	4,904	351,406	408,160
	<u>966,530</u>	<u>1,262,753</u>	<u>3,537,110</u>	<u>3,968,212</u>

4 其他收入及其他淨損失

(a) 其他收入

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
以攤銷成本計量金融資產利息收入：		
— 銀行存款	15,723	26,170
— 應收聯營公司款項	<u>—</u>	<u>40</u>
利息收入總額	15,723	26,210
政府補貼	469	1,289
預收款中預售房款之沒收定金收入	<u>1</u>	<u>74</u>
	<u>16,193</u>	<u>27,573</u>

(b) 其他淨收益／(損失)

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非上市權益證券之公允價值變動淨收益	22,290	21,387
處置子公司淨收益	371,946	—
應收賬款減值轉回／(減值)	154	(71)
物業延期交付違約金	(738)	(24,497)
匯兌淨虧損	(28,534)	(15,169)
處置物業、廠房及設備以及處置集團 分類為持有待售的資產的淨收益	266,982	7,876
其他	(6,025)	(79)
	<u>626,075</u>	<u>(10,553)</u>

5 稅前虧損

稅前虧損已扣除：

(a) 融資成本

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息	177,344	277,763
租賃負債利息	103	243
關聯方貸款和少數股東利息	464,528	232,935
	<u>641,975</u>	<u>510,941</u>
總利息支出	641,975	510,941
減：資本化金額*	<u>(130,382)</u>	<u>(155,890)</u>
	<u>511,593</u>	<u>355,051</u>

* 該借款成本之加權平均資本化率為每年2.14% (二零二三年：4.00%)。

(b) 員工成本

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	73,432	141,103
界定供款退休計劃供款	7,984	13,658
	<u>81,416</u>	<u>154,761</u>
減：房地產開發項目和在建工程的資本化金額	(19,833)	(20,459)
於本年度費用化的總人工成本	<u>61,583</u>	<u>134,302</u>

(c) 其他項目

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
無形資產攤銷	<u>6,680</u>	<u>8,477</u>
折舊		
— 自有物業、廠房及設備	30,562	74,303
— 使用權資產	<u>13,797</u>	<u>50,281</u>
總折舊費用	44,359	124,584
減：在建工程的資本化金額	<u>(6,473)</u>	<u>(6,473)</u>
	<u>37,886</u>	<u>118,111</u>
核數師酬金		
— 審核服務	2,762	4,028
— 其他服務	<u>692</u>	<u>637</u>
	<u>3,454</u>	<u>4,665</u>
投資性房地產應收租金扣除直接開支人民幣 2,275,000元(二零二三年：人民幣2,519,000元)	<u>90,171</u>	<u>92,100</u>

6 綜合損益表所示之所得稅

(a) 綜合損益表之稅項為：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期稅項		
本年度企業所得稅撥備(i)	8,139	56,650
以前年度撥備	(367)	—
預扣稅(iii)	2,530	584
	<u>10,302</u>	<u>57,234</u>
中國土地增值稅(ii)	190,265	16,211
	<u>200,567</u>	<u>73,445</u>
遞延稅項		
撥回暫時性差額	40,769	(64,667)
	<u>241,336</u>	<u>8,778</u>

(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。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，由於本集團並無任何來自香港的應課稅溢利，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2,530,000元(二零二三年：人民幣584,000元)。

(b) 所得稅開支和會計利潤／(虧損)按適用稅率計算之對賬：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
稅前溢利／(虧損)	<u>27,941</u>	<u>(593,680)</u>
稅前溢利名義稅項，按有關司法權區適用的25% 稅率計算	6,985	(148,420)
不可扣減支出之稅務影響	46,473	102,254
無需課稅收入之稅務影響	(518)	(2,961)
未確認暫時性差額之稅務影響	48,083	46,187
先前之未確認暫時性差額之稅務影響	(2,019)	(440)
以前年度少撥備	<u>(367)</u>	<u>—</u>
	<u>98,637</u>	<u>(3,380)</u>
中國土地增值稅	190,265	16,211
中國土地增值稅之稅務影響	<u>(47,566)</u>	<u>(4,053)</u>
	<u>142,699</u>	<u>12,158</u>
所得稅開支	<u>241,336</u>	<u>8,778</u>

7 基本每股虧損

(a) 本公司普通股股東應佔虧損

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
歸屬於本公司權益持有人應佔虧損	(173,139)	(464,528)
減：歸屬於永續資本證券持有人應佔虧損	<u>—</u>	<u>(128,741)</u>
歸屬於本公司普通股股東應佔虧損	<u>(173,139)</u>	<u>(593,269)</u>

(b) 普通股股份加權平均數

	二零二四年 千股	二零二三年 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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應收賬款		
— 應收第三方款項	44,789	55,804
減：虧損撥備	(223)	(388)
	<u>44,566</u>	<u>55,416</u>
其他應收款項(註(i))：		
— 應收聯營公司款項	108	7,742
— 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	2,825	6,795
— 應收第三方款項	26,954	45,237
	<u>30,981</u>	<u>60,868</u>
減：虧損撥備	(18)	(33)
	<u>30,963</u>	<u>60,835</u>
以攤銷成本計量之金融資產	75,529	116,251
預付稅費(註(ii))	99,046	168,379
押金及預付款	4,085	13,089
	<u>178,660</u>	<u>297,719</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聯方款項為無抵押、免息及於要求時償還。
- (ii) 於二零二四年十二月三十一日，預付稅費包括企業所得稅人民幣19,563,000元(二零二三年：人民幣6,521,000元)和土地增值稅人民幣31,028,000元(二零二三年：人民幣52,911,000元)。
- (iii) 於二零二四年十二月三十一日，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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年以內	<u>44,566</u>	<u>55,416</u>

9 應付賬款及其他應付款

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應付賬款：		
— 應付同系附屬公司款項	14,627	50,738
— 應付第三方款項	<u>513,879</u>	<u>951,408</u>
	<u>528,506</u>	<u>1,002,146</u>
其他應付款項：		
— 應付聯營公司款項	182,195	214,528
— 應付同系附屬公司款項	31,890	347,298
— 應付中間控股公司款項	746	141,417
— 應付第三方款項	<u>338,364</u>	<u>460,110</u>
	<u>553,195</u>	<u>1,163,353</u>
應付利息：		
— 應付一間聯營公司款項	70,194	54,993
— 應付中間控股公司款項	515,901	149,888
— 應付同系附屬公司款項	—	380
— 應付其他關聯方款項	287,131	214,571
— 應付第三方款項	<u>18,955</u>	<u>5,713</u>
	<u>892,181</u>	<u>425,545</u>
以攤銷成本計量之金融負債	1,973,882	2,591,044
押金(註)	<u>13,843</u>	<u>2,246,949</u>
	<u>1,987,725</u>	<u>4,837,993</u>

註：截至二零二四年十二月三十一日，除押金人民幣6,009,000元(二零二三年：人民幣4,457,000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。

賬齡分析

截至二零二四年十二月三十一日，應付賬款的賬齡根據發票日期進行如下分析：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年內	49,768	910,993
一至兩年	475,227	88,863
兩至三年	3,304	29
大於三年	207	2,261
	<u>528,506</u>	<u>1,002,146</u>

管理層討論及分析

經營業績與業務回顧

二零二四年，全球經濟復甦動能不足，地緣政治衝突持續，主要經濟體增長放緩，美聯儲加息周期推高全球融資成本仍在持續。由於外部環境複雜性仍在演變，國內提振內部需求、保障經濟社會平穩運行的難度加大。在國內房地產市場面臨週期性演變的環境下，本集團堅持「穩中求進」總基調，深化精益管理，聚焦主業提質增效，優化資產結構，加強風險防控；通過存量資產激活及戰略性業務聚焦，有效應對市場波動，降低債務規模，夯實可持續發展基礎。

截至二零二四年末，本集團總資產約人民幣115.97億元，同比下降約49.43%，主要原因為出售一家附屬公司股權，及償還部分借款；本期內，本集團實現經營收入約人民幣9.67億元，較去年同期下降約23.44%，主要原因為綜合開發業務收入結轉較去年同期下降；本公司的權益持有人應佔虧損約為人民幣1.73億元，較去年同期減少虧損約人民幣2.92億元。

綜合開發業務

二零二四年，房地產市場延續築底調整的態勢，全年商品房銷售面積同比下降約12.9%，待售面積增長約10.6%，庫存去化周期延長，市場仍處止跌回穩初期。二零二四年九月末政策端連續釋放利好，降息降准、限購鬆綁持續發力，第四季度銷售有所回升，市場信心改善顯著。

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，在合肥、重慶、中山、西安、上海等地持有項目，截至二零二四年底全口徑土地儲備共約93.58萬平方米。期內，本集團全口徑銷售面積4.74萬平米，全口徑銷售金額為約人民幣7.46億元；權益口徑銷售金額約人民幣2.45億元。

二零二四年，本集團繼續採取靈活的銷售政策加大去化力度，並根據市場需求變化調整建設進度，避免增加投資沉澱。旗下的合肥空港國際小鎮為產城融合示範項目，佔地面積約130.4萬平方米，已經形成社區、商業、微度假、產業辦公一體化商業體系，與周邊的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。在區域市場持續下行、板塊剛需不足的情況下，合肥空港國際小鎮面臨去化速度放緩、庫存量較大的困難，該項目捕捉房票政策機遇，通過地推、線上獲客及產業團購等策略，連續兩年位居合肥市房票換購首位。

於二零二四年十月底，本集團完成華僑城(上海)置地股權出售交易，回籠資金約人民幣20.55億元，用於償還境外借款，有效降低本集團有息負債，優化債務結構。

本集團各綜合開發項目銷售情況如下：

序號	項目名稱	所在位置	土地用途	持股比例	計容建築 面積 (萬 m^2 ， 全口徑)	已開盤總 可售面積 (萬 m^2 ， 全口徑)	累計銷售 面積 (萬 m^2 ， 全口徑)
1	合肥空港國際 小鎮項目	合肥新橋科技 創新示範區	住宅+商業+酒店	51%	159.3	65.9	48.7
2	合肥華僑城半 湯溫泉小鎮 項目	巢湖經濟開發區	住宅+商業+酒店	51%	34.5	—	—
3	華僑城重慶 置地項目	重慶兩江新區	住宅	49%	44	61.6	47.4
4	中山禹鴻項目	中山火炬開發區	住宅	21%	27.2	30.1	28.7

本集團在廣東惠州、江蘇蘇州持有三個產業園，可出租總面積約為15.44萬平方米，截至二零二四年底，產業園出租率約為96.3%，繼續保持高位。二零二四年，本集團持續優化產業園運營能力，通過智慧園區系統上線、基礎設施翻新及增值服務探索，進一步鞏固服務競爭力。本期內，產業園實現租賃收入約人民幣3,554萬元，較去年同期增長約7.22%。

股權投資及基金業務

二零二四年，國內私募股權基金市場在複雜經濟環境下展現出韌性，市場集中度顯著提升，頭部機構主導地位加強，行業加速出清。募資端呈現兩極分化，國資背景主導，而市場化資本參與度不足；管理端政策要求及合規體系日趨完善，投資標的篩選標準提高；退出端上市新股數量減少，併購和股權轉讓成為主要退出方式，退出難度增大。

二零二四年，在私募股權市場兩極分化加劇的背景下，本集團旗下主動管理基金加快退出步伐，通過多種方式實現部分項目退出，旗下管理及參股基金實現現金回籠約人民幣1.88億元，產業和資本資源的不斷積累為基金項目的退出提供了更好的渠道。截至二零二四年底，本集團旗下共有8支基金，其中2支主動管理基金；管理及參股基金規模約為人民幣41.72億元，主動管理基金規模約為人民幣13億元。

二零二四年，本集團基金業務持續穩定發展，旗下基金管理公司榮獲中國風險投資研究院頒發的2024年度中國影響力國資投資機構TOP50。

如此前披露，本集團代表合營企業僑恒一號投資企業(有限合夥)(「**僑恒一號**」)向其另一股東申索要求履約提供資金及償還借款、並獲有利裁決。裁決能否有效執行受外在因素影響並存在不確定性。僑恒一號正積極落實裁決。如有重大發展，本公司將按香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)作出公告。

財務回顧

於二零二四年十二月三十一日，本集團總資產約人民幣115.97億元，較二零二三年十二月三十一日總資產約人民幣229.32億元下降約49.43%，主要原因為華僑城(上海)置地有限公司(「**華僑城(上海)置地**」)於本集團出售其股權後不再併入本集團賬目，及償還部分借款；本集團權益總額約為人民幣11.97億元，較二零二三年十二月三十一日權益總額約人民幣33.37億元下降約64.13%，主要原因為本期出售華僑城(上海)置地股權所致。

於本期內，本集團實現收入約人民幣9.67億元，較二零二三年同期收入約人民幣12.63億元下降約23.44%，其中：綜合開發業務收入約人民幣9.61億元，較二零二三年同期收入約人民幣12.52億元下降約23.24%，主要原因為合肥空港國際小鎮項目收入結轉較去年同期下降所致。

於本期內，本集團毛利率約為13.97%(二零二三年：約為11.02%)，較二零二三年同期上升約2.95個百分點，綜合開發業務的毛利率約為13.69%，較二零二三年同期約10.77%上升約2.92個百分點，主要原因為本期結轉產品的毛利率相對較高。

於本期內，本公司權益持有人的應佔虧損約為人民幣1.73億元，而二零二三年則為虧損約人民幣4.65億元。綜合開發業務的應佔虧損約為人民幣1.36億元(二零二三年：虧損約人民幣2.47億元)，較二零二三年同期減虧約44.94%，主要原因為華僑城(上海)置地同比虧損減少超過2億元。

於本期內，股權投資及基金業務的應佔虧損約為人民幣1億元(二零二三年：虧損約人民幣1.85億元)，較二零二三年同期減虧約45.95%，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。

於本期內，歸屬於本公司股東的每股基本虧損約為人民幣0.23元(二零二三年：每股基本虧損約為人民幣0.79元)，較二零二三年同期每股減虧約人民幣0.56元；本期內虧損約為人民幣2.13億元(二零二三年：虧損約為人民幣6.02億元)，較二零二三年同期減虧約人民幣3.89億元，主要原因為確認處置華僑城(上海)置地股權收益。

銷售費用及管理費用

於本期內，本集團的銷售費用約人民幣4,035萬元(二零二三年：約人民幣8,071萬元)，較二零二三年同期減少約50.01%。

於本期內，本集團的管理費用約人民幣1.14億元(二零二三年同期：約人民幣2.01億元)，較二零二三年同期減少約43.27%，其中：綜合開發業務的管理費用約人民幣0.82億元(二零二三年：約人民幣1.59億元)，較二零二三年同期減少約48.58%，主要為集團精益管理和降本增效措施成效以及本期管理費用減少所致；股權投資及基金業務的管理費用約人民幣204萬元(二零二三年：約人民幣661萬元)，較二零二三年同期減少約69.19%，主要原因為投資相關中介費用攤銷減少所致。

利息支出

於本期內，本集團的利息支出約人民幣51,159萬元(二零二三年：約人民幣35,505萬元)，較二零二三年同期增加約44.09%，主要原因為去年因償還永續債新增借款計息期約為半年，本年度對應計息期為全年所致，其中：綜合開發業務的利息支出約人民幣17,151萬元(二零二三年：約人民幣20,389萬元)，較二零二三年同期減少約15.88%，主要原因為項目有息負債餘額相比去年同期減少所致；股權投資及基金業務的利息支出約人民幣5,519萬元(二零二三年：約人民幣1,767萬元)，較二零二三年同期增加約212.29%，主要原因為本期HIBOR(香港銀行間同業拆借利率)維持高位導致總部利息費用成本大幅增加，且同比分攤至分部費用增加所致。

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二零二四年十二月三十一日止年度股息(二零二三年：未派發股息)。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二四年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣11.97億元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣33.37億元)；流動資產約為人民幣80.60億元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣187.69億元)；流動負債則約為人民幣58.04億元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣118.85億元)。於二零二四年十二月三十一日的流動比率約為1.39，較二零二三年十二月三十一日下降約0.19點(二零二三年十二月三十一日：約1.58)，為本集團本期使用營運資金償還分類為長期負債的借款所致。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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣18.51億元，其中無人民幣定息貸款(二零二三年十二月三十一日：未償還銀行及其他貸款約為人民幣36.48億元，其中無人民幣定息貸款)。於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率2.85%至6.64%(二零二三年十二月三十一日：年利率為3.05%至6.82%)。部分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)於二零二四年十二月三十一日約70.63%，較二零二三年十二月三十一日的約51.46%上升約19.17%個百分點，主要為資本負債率低且佔集團總資產比例較大的子公司出表所致。

本集團於二零二四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11.95億元，約佔64.55%(二零二三年十二月三十一日：約51.67%)；人民幣貸款約人民幣6.56億元，約佔35.45%(二零二三年十二月三十一日：約48.33%)。本集團於二零二四年十二月三十一日的現金及現金等價物總額中美元約佔0.23%(二零二三年十二月三十一日：約0.02%)，人民幣約佔94.71%(二零二三年十二月三十一日：約95.41%)，港幣約佔5.06%(二零二三年十二月三十一日：約4.57%)。

本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港幣及美元計值。截至二零二四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。本集團於本期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。

於二零二四年十二月三十一日，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4.86億元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣6.62億元)。

二零二五年展望

二零二五年，全球經濟在通脹壓力趨緩、主要央行加息周期接近尾聲的背景下，有望步入溫和復甦軌道，但地緣政治衝突、貿易壁壘及能源價格波動仍將對增長動能構成挑戰。二零二五年，中國將實施更加積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，進一步推動基建投資與消費需求修復。房地產政策有望持續發力，疊加「保交樓」專項借款擴容；貨幣政策有望延續寬鬆導向，LPR下調助力企業融資成本下行。同時，AI科技創新浪潮加速落地，大模型、智能終端等領域突破有望進一步推動產業升級。通過財政貨幣政策協同發力、內需與創新雙輪驅動，將為中國高質量發展提供更好支撐。

二零二五年，本集團將聚焦「去庫存、盤資產、防風險」三大主線。

本集團將緊抓政策窗口，將銷售去化置於首要任務，以靈活的銷售策略及時應對市場變化，加速存量地產項目去化；通過創新營銷方式，提升銷售及物業服務，加快資產週轉和現金回流。同時，探索項目投資退出機遇，加強投後管理。本集團將加強風險管理，強化項目監測，優化合規管理體系；加快資金週轉，壓降債務規模，改善資產負債水平，減輕現金流的壓力，防范債務風險；優化資金配置，為本集團的持續成長提供堅實的基礎。

二零二五年，本集團將以精益管理為抓手，緊抓政策紅利與科技變革機遇，強化風險管控與現金流管理，在行業變革中積極探索業務轉型，力爭走出困境，構建穩健增長的新格局，為股東創造長期價值。

重要事項

出售華僑城上海置地的權益

於二零二四年七月二十九日，本公司的間接全資附屬公司Great Tec Investment Limited就出售其於華僑城(上海)置地的全部權益(約佔該目標公司股權的50.5%)訂立股權轉讓協議，代價為人民幣2,055,399,300元。出售事項分別根據上市規則第14章及第14A章構成本公司的非常重大出售及關連交易，並於二零二四年十月二十五日召開的股東特別大會上獲本公司獨立股東(「股東」)批准。出售事項已完成。詳細資料載於本公司日期為二零二四年九月三日的通函。

更改總辦事處及香港主要營業地點地址

自二零二四年七月三十一日起，本公司總辦事處及香港主要營業地點地址已更改為香港九龍海港城港威大廈保誠保險大廈21樓2103室。

修訂組織章程大綱及細則

因應上市規則所載的核心股東保障標準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，採納第三份經修訂及重列組織章程大綱及細則，自二零二四年六月十七日起生效。進一步詳情載於本公司二零二四年五月二十三日之通函。

持續關連交易 — 產品採購服務

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」)訂立補充康佳產品採購框架協議，由康佳智通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。

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。

購買、出售或贖回股份

於本期內，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售或贖回任何本公司上市股份，包括出售庫存股(定義見上市規則)。截至2024年12月，本公司並無持有任何庫存股。

企業管治

本公司相信，以良好的企業實踐經營業務，能在長期內提升股東價值及投資者信心。本公司致力於推動誠信、透明度、問責性、高道德標準以及其業務和本集團所營運社區的可持續發展。

本公司本期內已遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則第二部分的所載全部適用守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其董事進行證券交易的行為守則。經具體查詢後，董事已確認彼於本期內一直遵守有關董事進行證券交易的標準守則及行為守則。

審核委員會

本公司截至二零二四年十二月三十一日止當期業績及經審核的財務報表於提呈董事會批准前經由審核委員會審閱。

本公司外部核數師工作範圍

本集團列於本公告內截至二零二四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，乃與本集團本年度審定的綜合財務報表所載的數字一致。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佈的香港核數準則、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。

刊登年度報告

二零二四年年報將適時刊登於本公司網站(www.oct-asia.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

承董事會命
華僑城(亞洲)控股有限公司
主席
劉宇

香港，二零二五年三月二十八日

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。陳述基於多項假設、當前估算及預測而作出，可能存在內在風險、不確定或不可控因素。實際結果或與之有別。陳述內容不得或不應被視為任何保障、聲明或保證或加以依賴。本公司、其董事、人員、代理、顧問或代表不就更新、補充、更正陳述，或因應未來事件修改陳述承擔任何責任。