

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)

**截至二零二五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」)截至二零二五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，以及截至二零二四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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	3	402,797	966,530
銷售成本		<u>(2,126,055)</u>	<u>(831,513)</u>
毛(損)/利		(1,723,258)	135,017
其他收入	4(a)	643	16,193
其他淨(虧損)/收益	4(b)	(62,638)	625,921
銷售費用		(45,903)	(40,346)
管理費用		<u>(45,089)</u>	<u>(113,760)</u>
經營(虧損)/溢利		(1,876,245)	623,025
融資成本	5(a)	(334,825)	(511,593)
自用租賃土地權益的減值		(30,747)	—
物業，廠房，設備減值		(120,548)	—
應收賬款減值(減值)/轉回		(3,198)	154
應佔聯營公司之溢利扣減虧損		(64,238)	(20,794)
應佔合營企業之溢利扣減虧損		(97,049)	(62,851)
對聯營企業權益的減值		<u>(141,843)</u>	<u>—</u>
稅前(虧損)/溢利	5	(2,668,693)	27,941
所得稅	6	<u>(32,243)</u>	<u>(241,336)</u>
年度虧損		<u><u>(2,700,936)</u></u>	<u><u>(213,395)</u></u>
歸屬於：			
本公司權益持有人		(1,651,392)	(173,139)
非控股股東		<u>(1,049,544)</u>	<u>(40,256)</u>
年度虧損		<u><u>(2,700,936)</u></u>	<u><u>(213,395)</u></u>
基本每股虧損(人民幣元)	7	<u><u>(2.21)</u></u>	<u><u>(0.23)</u></u>

**綜合損益及其他綜合收益表**  
截至二零二五年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年度虧損	<u>(2,700,936)</u>	<u>(213,395)</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：		
應佔聯營公司及一間合營公司的其他綜合收益	15,538	(4,311)
以公允價值計入其他綜合收益的金融資產公允 價值變動	<u>(18,189)</u>	<u>—</u>
	<u>(2,651)</u>	<u>(4,311)</u>
不會於隨後期間重新分類至損益之其他全面收益：		
匯兌差額	<u>217,328</u>	<u>(129,669)</u>
年度其他綜合收益	<u>214,677</u>	<u>(133,980)</u>
年度綜合收益總額	<u><u>(2,486,259)</u></u>	<u><u>(347,375)</u></u>
歸屬於：		
本公司權益持有人	(1,436,715)	(307,119)
非控股股東	<u>(1,049,544)</u>	<u>(40,256)</u>
年度綜合收益總額	<u><u>(2,486,259)</u></u>	<u><u>(347,375)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資性房地產		366,884	392,747
物業、廠房及設備		423,262	494,307
持作自用的租賃土地權益		183,081	228,958
		<u>973,227</u>	<u>1,116,012</u>
於聯營公司之權益		1,475,042	1,698,838
於合營企業之權益		278,092	370,609
其他金融資產 — 以公允價值經過損益計量		255,012	351,651
其他金融資產 — 以其他綜合收益計量		6,313	—
遞延稅項資產		82	56
		<u>2,987,768</u>	<u>3,537,166</u>
<b>流動資產</b>			
存貨及其他合約成本		6,180,816	7,788,502
應收賬款及其他應收款	8	138,592	128,069
預繳企業所得稅和土地增值稅		35,946	50,591
銀行存款及庫存現金		130,051	92,823
		<u>6,485,405</u>	<u>8,059,985</u>

附註 二零二五年 二零二四年  
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	3,018,007	1,987,725
合約負債		83,248	127,687
銀行及其他貸款		397,320	1,754,316
關聯方及非控股股東貸款		454,101	1,920,538
租賃負債		1,076	1,245
即期稅項		16,936	12,728

3,970,688 5,804,239

**淨流動資產**

2,514,717 2,255,746

**總資產減流動負債**

5,502,485 5,792,912

**非流動負債**

銀行及其他貸款		—	96,300
關聯方貸款		6,753,422	4,437,510
租賃負債		520	1,788
遞延稅項負債		37,872	60,384

6,791,814 4,595,982

**資產淨值**

(1,289,329) 1,196,930

附註 二零二五年 二零二四年  
人民幣千元 人民幣千元

資本及儲備

股本	67,337	67,337
赤字	(2,031,342)	(594,627)
歸屬於本公司權益持有人的赤字 權益總額	(1,964,005)	(527,290)
非控股權益	674,676	1,724,220
權益(資本虧絀)總額	<u>(1,289,329)</u>	<u>1,196,930</u>

## 1 編製基礎

該綜合財務報表不構成但截取自本集團截至二零二五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。

截至二零二五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年度財務報告：

香港會計準則第21號(HKAS 21)修訂本解讀：匯率變動之影響—缺乏可兌換性

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年度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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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	354,041	841,262
— 酒店收入	—	26,826
— 基金管理費收入	2,466	5,751
	<u>356,507</u>	<u>873,839</u>
其他來源收入		
— 投資性房地產租賃收入	46,290	92,691
	<u>402,797</u>	<u>966,530</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% (二零二四年：10%)。

#### (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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團現有合同下的合計金額人民幣82,330,000元(二零二四年：人民幣95,159,000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。

就截至二零二五年和二零二四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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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	354,041	868,088	—	—	354,041	868,088
一段時間內	—	—	2,466	5,751	2,466	5,751
	<u>354,041</u>	<u>868,088</u>	<u>2,466</u>	<u>5,751</u>	<u>356,507</u>	<u>873,839</u>
其他來源收入	46,290	92,691	—	—	46,290	92,691
對外交易收入	<u>400,331</u>	<u>960,779</u>	<u>2,466</u>	<u>5,751</u>	<u>402,797</u>	<u>966,530</u>
須報告分部本年虧損	<u>(2,017,596)</u>	<u>(136,245)</u>	<u>(328,098)</u>	<u>(100,259)</u>	<u>(2,345,694)</u>	<u>(236,504)</u>
利息收入						
— 銀行存款	475	14,121	—	—	475	14,121
對聯營權益減值	(141,843)	—	—	—	(141,843)	—
利息支出	(131,927)	(171,510)	(26,863)	(55,186)	(158,790)	(226,696)
本年折舊及攤銷	(31,981)	(34,024)	—	—	(31,981)	(34,024)
應佔聯營公司之溢利扣減 虧損	(18,976)	(20,519)	(240)	(275)	(19,216)	(20,794)
應佔合營企業之溢利扣減 虧損	—	—	(97,049)	(62,851)	(97,049)	(62,851)
須報告分部資產	<u>8,259,489</u>	<u>10,064,820</u>	<u>1,131,735</u>	<u>1,507,187</u>	<u>9,391,224</u>	<u>11,572,007</u>
本年分部非流動資產增加	4,466	14,580	—	—	4,466	14,580
須報告分部負債	<u>4,911,465</u>	<u>4,786,759</u>	<u>49,241</u>	<u>4,508</u>	<u>4,960,706</u>	<u>4,791,267</u>
於聯營公司之權益	<u>898,249</u>	<u>885,144</u>	<u>576,793</u>	<u>813,694</u>	<u>1,475,042</u>	<u>1,698,838</u>
於合營企業之權益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>278,092</u>	<u>370,609</u>	<u>278,092</u>	<u>370,609</u>

**(ii) 須報告分部損益對賬**

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
須報告來源於集團外部客戶之分部虧損	<b>(2,345,694)</b>	(236,504)
利息收入：		
— 銀行存款	—	1,602
利息支出	<b>(176,035)</b>	(284,897)
本年度折舊和攤銷	<b>(404)</b>	(10,542)
處置子公司收益	—	371,946
對聯營企業權益的減值	<b>(141,843)</b>	—
未分配總部及企業費用淨額	<b>(36,960)</b>	(55,000)
	<hr/>	<hr/>
合併年度虧損	<b><u>(2,700,936)</u></b>	<b><u>(213,395)</u></b>

**(iii) 須報告分部資產及負債之對賬**

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>資產</b>		
須報告分部資產	<b>9,391,224</b>	11,572,007
未分配總部及企業資產	<b>81,949</b>	25,144
	<hr/>	<hr/>
合併總資產	<b><u>9,473,173</u></b>	<b><u>11,597,151</u></b>

(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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
中國大陸	398,156	961,550	2,765,376	3,185,704
香港	4,641	4,980	215,997	351,406
	<u>402,797</u>	<u>966,530</u>	<u>2,981,373</u>	<u>3,537,110</u>

4 其他收入及其他淨損失

(a) 其他收入

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
以攤銷成本計量金融資產利息收入：		
— 銀行存款	475	15,723
政府補貼	—	469
保險理賠	23	—
預收款中預售房款之沒收定金收入	145	1
	<u>643</u>	<u>16,193</u>

(b) 其他淨收益／(損失)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非上市權益證券之公允價值變動淨收益	(51,865)	22,290
處置子公司淨收益	—	371,946
物業延期交付違約金	—	(738)
聯營公司的轉讓收益	24,423	—
匯兌淨虧損	(22,826)	(28,534)
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	(409)	266,982
其他	(11,961)	(6,025)
	<u>(62,638)</u>	<u>625,921</u>

5 稅前虧損

稅前虧損已扣除：

(a) 融資成本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息	66,009	177,344
租賃負債利息	90	103
關聯方和非控股權益的貸款利息	276,717	464,528
	<u>342,816</u>	<u>641,975</u>
總利息費用	342,816	641,975
減：已資本化金額	(7,991)	(130,382)
	<u>(7,991)</u>	<u>(130,382)</u>
	<u>334,825</u>	<u>511,593</u>

\* 該借款成本之加權平均資本化率為每年2.01% (二零二四年：2.14%)。

(b) 員工成本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	30,925	73,432
界定供款退休計劃供款	3,971	7,984
	<u>34,896</u>	<u>81,416</u>
減：房地產開發項目和在建工程的資本化金額	—	(19,833)
於本年度費用化的總人工成本	<u><u>34,896</u></u>	<u><u>61,583</u></u>

(c) 其他項目

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
無形資產攤銷	<u><u>—</u></u>	<u><u>6,680</u></u>
折舊		
— 自有物業、廠房及設備	6,721	18,605
— 自用租賃土地的權益	6,625	6,645
— 投資物業	19,039	19,109
總折舊費用	32,385	44,359
減：在建工程的資本化金額	—	(6,473)
	<u><u>32,385</u></u>	<u><u>37,886</u></u>
核數師酬金		
— 審核服務	2,510	2,762
— 其他服務	—	692
	<u><u>2,510</u></u>	<u><u>3,454</u></u>
投資性房地產應收租金扣除直接開支人民幣 1,290,000元(二零二四年：人民幣2,275,000元)	<u><u>40,163</u></u>	<u><u>90,171</u></u>

## 6 綜合損益表所示之所得稅

### (a) 綜合損益表之稅項為：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
本年度企業所得稅撥備(i)	860	8,139
以前年度撥備不足／(超額撥備)	9,354	(367)
預扣稅(iii)	300	2,530
	<u>10,514</u>	<u>10,302</u>
中國土地增值稅(ii)	8,737	190,265
	<u>19,251</u>	<u>200,567</u>
<b>遞延稅項</b>		
撥回暫時性差額	12,992	40,769
	<u>32,243</u>	<u>241,336</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。

截至二零二五年及二零二四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300,000元(二零二四年：人民幣2,530,000元)。

**(b) 所得稅開支和會計(虧損)/利潤按適用稅率計算之對賬：**

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
稅前(虧損)/溢利	<u>(2,668,693)</u>	<u>27,941</u>
稅前(虧損)/溢利名義稅項，按有關司法權區適用的25%稅率計算	(667,173)	6,985
不可扣減支出之稅務影響	230,793	46,473
無需課稅收入之稅務影響	(14,647)	(518)
未確認暫時性差額或未確認稅項虧損之稅務影響	470,545	48,083
先前之未確認暫時性差額之稅務影響	(3,182)	(2,019)
以前年度少撥備	<u>9,354</u>	<u>(367)</u>
	<u>25,690</u>	<u>98,637</u>
中國土地增值稅	8,737	190,265
中國土地增值稅之稅務影響	<u>(2,184)</u>	<u>(47,566)</u>
	<u>6,553</u>	<u>142,699</u>
所得稅開支	<u>32,243</u>	<u>241,336</u>

**7 基本每股虧損**

**(a) 本公司普通股股東應佔虧損**

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
歸屬於本公司普通股股東應佔虧損	<u>(1,651,392)</u>	<u>(173,139)</u>

(b) 普通股股份加權平均數

	二零二五年 千股	二零二四年 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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收賬款		
— 應收第三方款項	46,552	44,789
減：虧損撥備	<u>(58)</u>	<u>(223)</u>
	<u>46,494</u>	<u>44,566</u>
其他應收款項(註(i))：		
— 應收聯營公司款項	107	108
— 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	867	2,825
— 應收第三方款項	<u>36,871</u>	<u>26,954</u>
	<u>38,939</u>	<u>30,981</u>
減：虧損撥備	<u>(3,381)</u>	<u>(18)</u>
	<u>35,558</u>	<u>30,963</u>
以攤銷成本計量之金融資產	82,052	75,529
預付稅費	40,031	48,455
押金及預付款	<u>16,509</u>	<u>4,085</u>
	<u>138,592</u>	<u>128,069</u>

註：

- (i) 應收聯營公司、中間控股公司、同系附屬公司及第三方款項為無抵押、免息及於要求時償還。
- (ii) 於二零二五年十二月三十一日，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

於本期結束時，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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年以內	<u>46,494</u>	<u>44,566</u>

## 9 應付賬款及其他應付款

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應付賬款：		
— 應付同系附屬公司款項	1,804	14,627
— 應付第三方款項	<u>923,551</u>	<u>513,879</u>
	<u>925,355</u>	<u>528,506</u>
其他應付款項：		
— 應付聯營公司款項	221,330	182,195
— 應付同系附屬公司款項	198,905	31,890
— 應付中間控股公司款項	199,298	746
— 應付第三方款項	<u>331,023</u>	<u>338,364</u>
	<u>950,556</u>	<u>553,195</u>
應付利息：		
— 應付一間聯營公司款項	83,447	70,194
— 應付中間控股公司款項	708,475	515,901
— 應付其他關聯方款項	337,677	287,131
— 應付第三方款項	<u>1,378</u>	<u>18,955</u>
	<u>1,130,977</u>	<u>892,181</u>
以攤銷成本計量之金融負債	3,006,888	1,973,882
押金(註)	<u>11,119</u>	<u>13,843</u>
	<u>3,018,007</u>	<u>1,987,725</u>

註：截至二零二五年十二月三十一日，除押金人民幣6,588,500元(二零二四：人民幣6,009,000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

截至二零二五年十二月三十一日，應付賬款的賬齡根據發票日期進行如下分析：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內	836,819	49,768
一至兩年	2,986	475,227
兩至三年	34,321	3,304
大於三年	51,229	207
	<u>925,355</u>	<u>528,506</u>

## 管理層討論及分析

### 經營業績與業務回顧

二零二五年，全球經濟在通脹回落與貨幣政策分化中延續弱復甦態勢，地緣政治風險與金融市場波動仍對經濟增長構成制約。中國經濟堅持「穩中求進」總基調，持續應對房地產市場調整、外部需求不確定性等挑戰，憑借宏觀政策協同發力與內需市場韌性，實現平穩運行。面對複雜經營環境，本集團緊緊圍繞「去庫存、盤資產、防風險」的經營策略，持續加大銷售力度，加快存量項目去化與資金回籠，強化現金流管控；深化精益管理，提升資產運營效率，紮實推進降本增效，加強投後管控，防範化解重大風險，堅決守住安全運行防線，在複雜市場中鞏固可持續發展基礎。

二零二五年，本集團實現經營收入約人民幣4.03億元，較去年同期下降約58.32%，主要原因為合肥華僑城國際小鎮項目收入結轉較去年同期下降所致以及去年同期包含了已出售的華僑城(上海)置地有限公司(「上海置地」)收入；本公司的權益持有人應佔虧損約為人民幣16.51億元，較去年同期增加虧損約人民幣14.78億元，主要原因為：公司為增強流動性，優化資源配置，根據市場情況動態調整經營及銷售策略，積極盤活存量資產；同時，根據獨立第三方評估機構對存在減值跡象資產的評估結果確認資產減值準備；此外，公司本期錄得應佔聯合營公司的虧損同比增加。

## 綜合開發業務

二零二五年，我國房地產行業邁入穩市場新週期，發展邏輯從規模擴張轉向質效提升。國家統計局數據顯示，二零二五年房屋新開工面積約5.9億平方米，而同期新建商品房銷售面積約8.8億平方米，新開工規模低於銷售規模，行業供給端收縮與需求端消化形成良性互動，庫存壓力呈現持續下降態勢，止跌回穩趨勢逐步確立。

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、中山等地持有綜合開發項目，截至二零二五年十二月三十一日全口徑土地儲備共約84.85萬平方米。本期內，本集團全口徑銷售面積約5.71萬平方米，同比增長約20.46%，全口徑銷售金額約人民幣6.49億元，同比下降約13%；權益口徑銷售金額約人民幣3.08億元，同比增長約25.71%。

二零二五年，合肥房地產市場住宅成交量同比下滑約17%，成交均價同比下滑約1.9%，儘管年內出台多輪調控政策托底市場，但整體復甦動能不足，本集團旗下部分綜合開發項目根據市場需求變化調整開發建設進度，避免增加投資沉澱。本集團綜合開發業務以「加快存貨去化、提速資金回籠」為核心，通過搶抓政策窗口期，豐富銷售手段，動態優化營銷策略與價格機制，持續加大去化力度，從而推進本集團各項開發工作。旗下合肥華僑城國際小鎮項目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、生態公園、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。本期內，本集團於合肥華僑城國際小鎮項目中通過整合分銷中介及商會資源，強化線上獲客及自渠拓展等工作，結合部分房源特價銷售政策吸引市場客戶，實現較為明顯的去化效果，全年銷售金額同比增長約1,213.79%。

本集團各項目在本期末基本情況如下：

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 <sup>2</sup> ， 全口徑)	已開盤總 可售面積 (萬m <sup>2</sup> ， 全口徑)	累計銷售 面積 (萬m <sup>2</sup> ， 全口徑)
1	合肥華僑城國際 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	52.58
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	49.72
4	中山禹鴻項目	中山火炬開發區	住宅	21%	27.2	31.2	31.17

本集團在廣東惠州、江蘇蘇州等地持有三個產業園項目，可出租總面積約15.44萬平方米。本期內，產業園整體出租率約94.64%，繼續保持穩健，運行良好；本期內，產業園實現租賃收入約人民幣3,488.74萬元，較去年同期下降約1.84%。

## 股權投資與基金業務

二零二五年，中國私募股權基金行業呈現結構優化、謹慎回暖態勢。政策引導下，投資聚焦半導體、人工智能等硬科技賽道，國資與長期資金成為出資主力。市場投資節奏雖偏謹慎，但降幅明顯收窄。退出端依託全面註冊制、併購重組等實現渠道多元化，流動性持續改善。同時，行業合規監管趨嚴，投後管理與ESG能力成為核心競爭力，頭部效應加劇，行業正從規模擴張轉向高質量發展新階段。

本集團作為華僑城集團旗下唯一的境外上市公司，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，充分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。

截至二零二五年十二月三十一日，本集團旗下管理及參與投資基金總規模約人民幣34.1億元，主動管理基金規模約人民幣13億元，旗下基金均已進入退出期。基金退出方面，本集團管理的華僑城旅文科技基金投資的易寶項目二零二五年實現全部退出，較初始投資實現約26%的投資回報率。此外，本集團旗下各投資主體通過管理及參與類基金實現現金回籠約人民幣0.74億元。

如此前披露，本集團在代表合營企業僑恆一號投資企業(有限合夥)(「僑恆一號」)向其另一股東提出的要求履約資金償付義務和償還借款的申索，已獲有利裁決。裁決的執行受外在因素和不確定性的影響，預計不會對本集團的財務狀況造成重大不利影響。

## 財務回顧

於二零二五年十二月三十一日，本集團總資產約人民幣94.73億元，較二零二四年十二月三十一日總資產約人民幣115.97億元下降約18.32%；本集團資本虧絀約為人民幣12.89億元，而二零二四年十二月三十一日權益總額約人民幣11.97億元，總資產下降和出現資本虧絀的主要原因是公司為增強流動性，優化資源配置，根據市場情況動態調整經營及銷售策略，積極盤活存量資產；同時，根據獨立第三方評估機構對存在減值跡象資產的評估結果確認資產減值準備；此外，公司本期錄得應佔聯合營公司的虧損同比增加。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團實現收入約人民幣4.03億元，較二零二四年同期收入約人民幣9.67億元下降約58.32%，其中：綜合開發業務收入約人民幣4億元，較二零二四年同期收入約人民幣9.61億元下降約58.38%，主要因為合肥華僑城實業發展有限公司收入結轉較二零二四年同期下降所致以及去年同期包含了已出售的上海置地收入。

於本期內，本集團毛損率約為427.82% (二零二四年：毛利率約為13.97%)，較二零二四年同期下降441.79個百分點，其中：綜合開發業務的毛利率約為-430.92%，較二零二四年同期13.69%下降444.61個百分點，主要因為本期發生了存貨跌價損失。

於本期內，本公司權益持有人的應佔虧損約為人民幣16.51億元，而二零二四年則為虧損約人民幣1.73億元。

綜合開發業務的應佔虧損約為人民幣20.18億元 (二零二四年：虧損約人民幣1.36億元)，較二零二四年同期虧損增加人民幣18.82億元，主要因為公司為增強流動性，優化資源配置，根據市場情況動態調整經營及銷售策略，積極盤活存量資產；同時，根據獨立第三方評估機構對存在減值跡象資產的評估結果確認資產減值準備。

於本期內，股權投資及基金業務的應佔虧損約為人民幣3.28億元 (二零二四年：虧損約人民幣1億元)，較二零二四年同期增虧約人民幣2.28億元，主要因為公司本期錄得應佔聯合營公司的虧損同比增加，同時，根據獨立第三方評估機構對存在減值跡象資產的評估結果確認資產減值準備。

於本期內，歸屬於本公司股東的每股基本虧損約為人民幣2.21元(二零二四年：每股基本虧損約為人民幣0.23元)，較二零二四年同期每股增虧約人民幣1.98元；本期內虧損約為人民幣27.01億元(二零二四年：虧損約為人民幣2.13億元)，較二零二四年同期增虧約人民幣24.88億元，主要原因為公司為增強流動性，優化資源配置，根據市場情況動態調整經營及銷售策略，積極盤活存量資產；同時，根據獨立第三方評估機構對存在減值跡象資產的評估結果確認資產減值準備；此外，公司本期錄得應佔聯合營公司的虧損同比增加。

### 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4,590萬元(二零二四年：約人民幣4,035萬元)，較二零二四年同期增加約13.75%。

於本期內，本集團的管理費用約人民幣0.49億元(二零二四年同期：約人民幣1.14億元)，較二零二四年同期減少約60.53%，其中：綜合開發業務的管理費用約人民幣0.30億元(二零二四年：約人民幣0.82億元)，較二零二四年同期減少約63.41%，主要為集團精益管理和降本增效措施成效以及處置華僑城(上海)置地有限公司對應管理費用減少所致；股權投資及基金業務的管理費用約人民幣231萬元(二零二四年：約人民幣204萬元)，較二零二四年同期增加約13.34%，主要為人工費用根據職能變動對應由營業成本調整至管理費用所致。

## 利息支出

於本期內，本集團的利息支出約人民幣33,482萬元(二零二四年：約人民幣51,159萬元)，較二零二四年同期減少約34.55%，其中：綜合開發業務的利息支出約人民幣13,193萬元(二零二四年：約人民幣17,151萬元)，較二零二四年同期減少約23.08%，主要原因為項目有息負債餘額相比二零二四年同期減少所致；股權投資及基金業務的利息支出約人民幣2,686萬元(二零二四年：約人民幣5,519萬元)，較二零二四年同期下降約51.33%，原因為平均貸款金額和平均貸款利率下降，同比分攤至分部費用也減少。

## 股息

經考慮本集團長遠發展及為積極參與潛在投資機會做好準備，董事會建議不派發截至本期股息(二零二四年：未派發股息)。

## 流動資金、財務資源及資本結構

於二零二五年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣-12.89億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣11.97億元)；流動資產約為人民幣64.85億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣80.60億元)；流動負債則約為人民幣39.71億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣58.04億元)。於二零二五年十二月三十一日的流動比率約為1.63，較二零二四年十二月三十一日上升0.24點(二零二四年十二月三十一日：約1.39)，為本集團本期使用營運資金償還銀行及其他貸款借款所致。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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣3.97億元，其中無人民幣定息貸款(二零二四年十二月三十一日：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)。於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率2.75%至4.75%(二零二四年十二月三十一日：年利率為2.85%至6.64%)。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)於二零二五年十二月三十一日約80.27%，較二零二四年十二月三十一日的約70.63%上升約9.64%個百分點，乃由於總資產減少，主要歸因於本年新增資產減值。

本集團於二零二五年十二月三十一日的未償還銀行及其他貸款總額中無港幣貸款(二零二四年十二月三十一日：約64.55%)；人民幣貸款約人民幣3.97億元，約佔100%(二零二四年十二月三十一日：約35.45%)。本集團於二零二五年十二月三十一日的現金及現金等價物中美元約佔0.16%(二零二四年十二月三十一日：約0.23%)，人民幣約佔94.65%(二零二四年十二月三十一日：約94.71%)，港幣約佔5.20%(二零二四年十二月三十一日：約5.06%)。

本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港幣及美元計值。截至二零二五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重大損失，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。

於二零二五年十二月三十一日，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2.01億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣4.86億元)。

## 僱員及酬金政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團共聘用104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(「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

### 變更核數師

於二零二五年六月二十七日舉行的本公司股東週年大會結束時，香港立信德豪會計師事務所有限公司獲選為本公司新任核數師，取代任期屆滿並於該大會退任的畢馬威會計師事務所。董事會及本公司審核委員會認為，此等輪換對於維持良好的企業管治，以及確保審核工作的獨立性及客觀性，均屬恰當。更多詳情，請參閱本公司日期為二零二五年六月五日的通函。

### 持續關連交易

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(「合肥實業」)於二零二五年十二月三十日與華僑城物業(集團)有限公司合肥分公司(「合肥華僑城物業」)訂立長期物業服務框架協議，據此，合肥華僑城物業同意為合肥華僑城國際小鎮項目(包括辦公樓)的物業提供物業服務，期限為二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日。截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度的年度上限分別為人民幣5.11百萬元、人民幣5.94百萬元及人民幣5.78百萬元。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二五年十二月三十日的公告。

### 期後事項

#### 建議透過土地收儲出售地塊

合肥華僑城環巢文旅置業發展有限公司(本公司間接非全資附屬公司，「合肥環巢」)建議向巢湖市土地儲備中心交回位於巢湖經濟開發區的地塊。合肥實業建議向合肥市土地儲備中心交回位於合肥市經濟開發區的地塊。就上述土地收儲應付合肥環巢及合肥實業的補償費用將分別為人民幣596百萬元及人民幣1,725百萬元。倘上述各建議出售事項落實，將構成非常重大出售，並將遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。另請參閱本公司日期為二零二六年三月二十六日的公告。

## 二零二六年展望

儘管全球經濟在高通脹緩解和貨幣環境趨鬆的背景下表現出一定韌性，但全球增長仍持續低迷，宏觀經濟不確定性和結構性制約因素依然存在，二零二六年，預計全球經濟增長將小幅放緩。中國經濟預計在「穩中求進、高質量發展」政策導向下，持續發揮財政與貨幣協同作用，持續擴大內需、優化供給，做優增量、盤活存量，因地制宜發展新質生產力，縱深推進全國統一大市場建設，持續防範化解重點領域風險，推動經濟實現質的有效提升和量的合理增長。

本集團將「去庫存、盤資產、防風險」為主線，致力於通過加強精細化運營與加快戰略性資產處置，優化現金流，改善財務結構，為中長期轉型發展奠定基礎。綜合開發業務方面，本集團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，積極與地方政府合作爭取優惠政策，充分用足用好土地收儲、土地調規等政策機遇，通過多種形式加速存量地產項目去化，加快回籠資金。合肥華僑城國際小鎮項目及合肥華僑城半湯溫泉小鎮項目將推進實施部分存量土地的政府專項債收儲工作。股權投資及基金業務方面，本集團將持續強化投後管理，緊抓註冊制深化機遇，依託IPO、併購重組等多元化路徑提升退出效率，不斷夯實「募投管退」全鏈條精細化運營能力。

二零二六年，本集團將堅持專業發展，聚焦核心領域，持續提升資產管理能力與運營效率；堅持底線思維，加快資金週轉，改善資產負債水平，嚴格管控債務風險；堅持精益管理，全面加強管理提升，強化團隊專業能力建設，在行業深度調整中積極探索業務轉型，為本集團的可持續高質量發展奠定堅實的基礎。

## 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、出售或贖回任何本公司上市股份(包括庫存股(定義見上市規則))。截至二零二五年十二月三十一日，本公司未持有任何庫存股。

## 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

本公司本期業績及經審核的財務報表於提呈董事會批准前已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二零二五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

二零二五年年報將適時刊登於本公司網站([www.oct-asia.com](http://www.oct-asia.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://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，二零二六年三月二十七日

於本公告發出之日，本公司三名執行董事為劉宇女士、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。