

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)

**截至二零二一年十二月三十一日止年度的  
未經審核年度業績初步公佈**

## 業績

華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)的董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「本期」)按香港財務報告準則編製之未經審核合併業績，以及截至二零二零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截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料載列如下：

## 綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	3	1,474,128	1,306,550
銷售成本		<u>(1,169,981)</u>	<u>(990,072)</u>
毛利		304,147	316,478
其他收入	4(a)	55,024	65,646
其他淨收益	4(b)	118,265	465,514
銷售費用		(89,033)	(97,768)
管理費用		<u>(273,053)</u>	<u>(352,270)</u>
經營溢利		115,350	397,600
融資成本	5(a)	(149,216)	(183,099)
應佔聯營公司之溢利扣減虧損		(147,032)	(66,902)
應佔合營企業之溢利扣減虧損		88,742	(939)
聯營公司減值損失		<u>(750,000)</u>	<u>(70,000)</u>
稅前(虧損)/溢利	5	(842,156)	76,660
所得稅	6	<u>(56,952)</u>	<u>(101,093)</u>
年度虧損		<u>(899,108)</u>	<u>(24,433)</u>
歸屬於：			
本公司權益持有人		(883,252)	63,757
非控股股東		<u>(15,856)</u>	<u>(88,190)</u>
年度虧損		<u>(899,108)</u>	<u>(24,433)</u>
基本每股虧損(人民幣元)	8	<u>(1.49)</u>	<u>(0.29)</u>

## 綜合損益及其他綜合收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	二零二一年 (未經審核) 附註 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年度虧損	<u>(899,108)</u>	<u>(24,433)</u>
年度其他綜合收益(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>243,697</u>	<u>90,240</u>
未來可能會重新分類至損益的項目：		
匯兌差額	13,383	(87,654)
應佔聯營公司及一間合營公司的其他綜合收益	48,960	185,243
處置一間附屬公司時累計匯兌差額重新分類 至損益	<u>-</u>	<u>6,270</u>
	<u>62,343</u>	<u>103,859</u>
年度其他綜合收益	<u>306,040</u>	<u>194,099</u>
年度綜合收益總額	<u>(593,068)</u>	<u>169,666</u>
歸屬於：		
本公司權益持有人	(577,212)	257,856
非控股股東	<u>(15,856)</u>	<u>(88,190)</u>
年度綜合收益總額	<u>(593,068)</u>	<u>169,666</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	二零二一年 (未經審核) 附註 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
投資性房地產	<b>2,408,972</b>	2,487,968
物業、廠房及設備	<b>986,334</b>	981,721
持作自用的租賃土地權益	<b>1,187,080</b>	1,228,041
	<b>4,582,386</b>	4,697,730
無形資產	<b>33,639</b>	42,702
於聯營公司之權益	<b>3,607,167</b>	4,368,908
於合營企業之權益	<b>1,137,901</b>	1,197,304
其他金融資產	<b>309,638</b>	1,141,530
融資租賃應收款	<b>122,588</b>	251,944
遞延稅項資產	<b>95,755</b>	76,631
	<b>9,889,074</b>	11,776,749
<b>流動資產</b>		
存貨及其他合約成本	<b>10,299,940</b>	8,302,909
融資租賃應收款	<b>98,928</b>	108,679
應收賬款及其他應收款	<b>2,723,159</b>	946,603
銀行存款及庫存現金	<b>3,331,662</b>	4,274,938
	<b>16,453,689</b>	13,633,129
分類為持作待售之出售組別資產	<b>-</b>	12,079
	<b>16,453,689</b>	13,645,208

		二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	10	2,101,689	1,554,090
合約負債		3,407,258	1,459,276
銀行及其他貸款		3,322,278	573,899
關聯方貸款		1,911,000	862,400
租賃負債		13,404	13,330
即期稅項		158,777	169,570
		<b>10,914,406</b>	4,632,565
與分類為持作待售之出售組別資產 直接相關之負債		-	1,849
		<b>10,914,406</b>	4,634,414
<b>淨流動資產</b>		<b>5,539,283</b>	9,010,794
<b>總資產減流動負債</b>		<b>15,428,357</b>	20,787,543
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款		2,425,082	6,032,109
關聯方貸款		420,000	1,359,660
租賃負債		16,818	11,265
遞延稅項負債		167,015	159,323
		<b>3,028,915</b>	7,562,357
<b>資產淨值</b>		<b>12,399,442</b>	13,225,186

	二零二一年 (未經審核) 附註 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>資本及儲備</b>		
股本	67,337	67,337
永續資本證券	5,606,480	5,610,431
儲備	<u>2,946,691</u>	<u>3,752,628</u>
<b>歸屬於本公司權益持有人權益總額</b>	<b>8,620,508</b>	9,430,396
<b>非控股權益</b>	<u><b>3,778,934</b></u>	<u>3,794,790</u>
<b>權益總額</b>	<u><b>12,399,442</b></u>	<u>13,225,186</u>

## 附註

### 1 編製基準

該等財務報表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。

截至二零二一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權益。

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。

本公佈所列示的未經審核綜合年度業績未構成本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務報表，但摘取自該等財務報表。

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

香港會計師公會已頒佈以下於本集團當前會計期間首次生效的香港財務報告準則修訂：

- 修訂香港財務報告準則第9號，香港會計準則39號，香港財務報告準則7號，香港財務報告準則4號及香港財務報告準則16號，*利率基準改革 – 第二階段*
- 修訂香港財務報告準則第16號，*2021年6月30日之後Covid-19疫情相關租金減讓*

上述進展均未對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、融資租賃業務。

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：

	二零二一年 (未經審核) 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		
根據業務板塊劃分		
– 銷售物業	1,136,823	792,046
– 酒店收入	242,156	187,856
– 基金管理費收入	6,267	5,139
– 銷售主題公園門票	–	115,817
	<u>1,385,246</u>	<u>1,100,858</u>
其他來源收入		
– 投資性房地產租賃收入	73,077	183,188
– 融資租賃收入	15,805	22,504
	<u>1,474,128</u>	<u>1,306,550</u>

本集團客戶群體多樣化，其中包括一名交易額超過集團總收入的10%的客戶(二零二零年：一名客戶)。二零二一年，向該客戶出售物業的收入約為人民幣884,003,000元(二零二零年：261,319,000元)。

#### (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：該分部開發和經營旅遊主題公園、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。

就截至二零二一年和二零二零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	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 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								
按收入確認時點劃分								
某個時點	1,378,979	1,095,719	-	-	-	-	1,378,979	1,095,719
一段時間內	-	-	6,267	5,139	-	-	6,267	5,139
	1,378,979	1,095,719	6,267	5,139	-	-	1,385,246	1,100,858
其他來源收入	73,077	183,188	-	-	15,805	22,504	88,882	205,692
對外交易收入	1,452,056	1,278,907	6,267	5,139	15,805	22,504	1,474,128	1,306,550
須報告分部本年溢利/(虧損)	112,536	271,524	(991,126)	(277,805)	8,693	7,214	(869,897)	933

	綜合開發業務		股權投資及基金業務		融資租賃業務		合計	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息收入								
- 銀行存款	24,155	12,469	82	308	1,034	508	25,271	13,285
- 應收聯營公司款項	1,649	19,370	-	-	-	-	1,649	19,370
利息支出	(115,594)	(99,628)	(22,520)	(69,187)	(3,991)	(9,270)	(142,105)	(178,085)
本年折舊及攤銷	(175,805)	(352,603)	-	-	-	-	(175,805)	(352,603)
應佔聯營公司之溢利扣減虧損	173,097	46,601	(320,129)	(113,503)	-	-	(147,032)	(66,902)
應佔合營企業之溢利扣減虧損	-	3,474	88,742	(4,413)	-	-	88,742	(939)
聯營公司減值虧損	-	-	(750,000)	(70,000)	-	-	(750,000)	(70,000)
<b>須報告分部資產</b>	<b>20,742,486</b>	<b>16,059,025</b>	<b>4,275,040</b>	<b>5,882,709</b>	<b>348,279</b>	<b>375,054</b>	<b>25,365,805</b>	<b>22,316,788</b>
本年分部非流動資產增加	65,190	230,369	-	-	-	-	65,190	230,369
<b>須報告分部負債</b>	<b>11,776,530</b>	<b>7,504,714</b>	<b>1,300,813</b>	<b>3,397,869</b>	<b>45,565</b>	<b>49,291</b>	<b>13,122,908</b>	<b>10,951,874</b>
於聯營公司之權益	789,682	838,214	2,817,485	3,530,694	-	-	3,607,167	4,368,908
於合營企業之權益	-	-	1,137,901	1,197,304	-	-	1,137,901	1,197,304

(ii) 須報告分部損益對賬

	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
須報告來源於集團外部客戶之分部(虧損)/溢利	(869,897)	933
未分配總部及企業費用淨額	(29,211)	(25,366)
<b>合併年度虧損</b>	<b>(899,108)</b>	<b>(24,433)</b>

(iii) 須報告分部資產及負債之對賬

	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>資產</b>		
須報告分部資產	<b>25,365,805</b>	22,316,788
分部間應收款項抵銷	-	(26,815)
	<b>25,365,805</b>	22,289,973
未分配總部及企業資產	<b>976,958</b>	3,131,984
合併總資產	<b>26,342,763</b>	25,421,957
<b>負債</b>		
須報告分部負債	<b>13,122,908</b>	10,951,874
分部間應付款項抵銷	-	(26,815)
	<b>13,122,908</b>	10,925,059
未分配總部及企業負債	<b>820,413</b>	1,271,712
合併總負債	<b>13,943,321</b>	12,196,771

(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、商譽、於聯營公司、合營企業之權益及其他金融資產(「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、商譽、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	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
中國大陸	<b>1,469,634</b>	1,301,771	<b>9,118,270</b>	10,874,022
香港	<b>4,494</b>	4,779	<b>552,461</b>	574,152
	<b><u>1,474,128</u></b>	<u>1,306,550</u>	<b><u>9,670,731</u></b>	<u>11,448,174</u>

4 其他收入及其他淨收益

(a) 其他收入

	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
以攤銷成本計量金融資產利息收入：		
- 銀行存款	<b>42,542</b>	34,476
- 應收聯營公司款項	<b>1,649</b>	19,370
利息收入總額	<b>44,191</b>	53,846
政府補貼	<b>10,285</b>	10,972
預售房款之沒收定金收入	<b>548</b>	828
	<b><u>55,024</u></b>	<u>65,646</u>

(b) 其他淨收益

	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
出售附屬公司之收益	-	340,972
權益證券之實現及未實現之淨收益／(虧損)	38,700	(9,704)
匯兌淨收益	25,254	132,236
處置投資性房地產淨收益	52,144	-
處置物業、廠房及設備的淨收益／(虧損)	1,516	(597)
其他	651	2,607
	<u>118,265</u>	<u>465,514</u>

5 稅前溢利

稅前溢利已扣除／(計入)：

(a) 融資成本

	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息	176,829	264,359
租賃負債利息	752	3,839
關聯方貸款利息	102,259	90,402
	<u>279,840</u>	<u>358,600</u>
總利息支出	279,840	358,600
減：資本化金額*	<u>(130,624)</u>	<u>(175,501)</u>
	<u>149,216</u>	<u>183,099</u>

\* 該借款成本之加權平均資本化率為每年3.56%(二零二零年：4.22%)。

(b) 員工成本

	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	226,826	298,133
界定供款退休計劃供款	14,650	7,420
	<u>241,476</u>	<u>305,553</u>

(c) 其他項目

	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
無形資產攤銷	9,126	9,311
折舊		
– 自有物業、廠房及設備	101,560	239,251
– 使用權資產	88,961	129,293
	<u>190,521</u>	<u>368,544</u>
(減值虧損撥回)／減值虧損		
– 應收賬款及其他應收款	(153)	1,312
– 融資租賃應收款	(898)	(2,088)
– 於聯營公司之權益	750,000	70,000
	<u>748,949</u>	<u>69,224</u>
投資性房地產應收租金扣除直接開支人民幣 2,488,000元(二零二零年：人民幣10,222,000元)	70,589	172,966
存貨成本*	935,640	622,479

\* 存貨成本內有人民幣50,037,000元(二零二零年：人民幣77,246,000元)與員工成本有關，該金額亦已包含於上述各類項目分別披露之總額或附註5(b)內。

## 6 綜合損益表所示之所得稅

### (a) 綜合損益表之稅項為：

	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
本年度企業所得稅(「 <b>企業所得稅</b> 」)撥備(i)	<b>55,417</b>	31,341
以前年度少／(多)撥備	<b>339</b>	(37,961)
預扣稅(iii)	<b>-</b>	47,411
	<b>55,756</b>	40,791
中國土地增值稅(「 <b>中國土地增值稅</b> 」)(ii)	<b>12,628</b>	58,832
	<b>68,384</b>	99,623
<b>遞延稅項</b>		
產生或撥回暫時性差額	<b>(11,432)</b>	1,470
	<b>56,952</b>	101,093

#### (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(二零二零年：無)。

截至二零二一年及二零二零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%(二零二零年：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**

預扣稅是對自二零零八年一月一日後本集團中國大陸附屬公司的溢利所產生的股息分配以及香港附屬公司以適用稅率處置中國大陸附屬公司而獲得的出售收益徵收的。

於本年度，無預扣稅及對中國大陸公司派發的股息的稅收影響(二零二零年：人民幣18,940,000元)。

**(b) 所得稅開支和會計(虧損)/溢利按適用稅率計算之對賬：**

	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
稅前(虧損)/溢利	<u>(842,156)</u>	<u>76,660</u>
稅前溢利名義稅項，按有關司法權區適用的 稅率計算	(210,538)	(32,922)
所得稅稅率差異之稅務影響	-	(2)
不可扣減支出之稅務影響	263,795	99,349
無需課稅收入之稅務影響	(22,829)	(59,499)
未確認暫時性差額之稅務影響	20,934	91,154
先前未確認暫時性差額之稅務影響	(4,224)	(3,150)
以前年度少/(多)撥備	339	(37,961)
	<u>47,477</u>	<u>56,969</u>
中國土地增值稅	12,628	58,832
中國土地增值稅之稅務影響	<u>(3,153)</u>	<u>(14,708)</u>
	<u>9,475</u>	<u>44,124</u>
所得稅開支	<u>56,952</u>	<u>101,093</u>

於二零二零年根據名義稅項按照10%計算香港附屬公司出售中國大陸附屬公司出售收益。



## 7 股息

- (i) 概無歸屬於本年度的派付予本公司權益股東的股息(二零二零年：無)。
- (ii) 歸屬於上一財政年度且於年內獲批准並支付的應付本公司權益股東之股息

	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
上一財年每股普通股無末期股息(二零二零年：每股普通股1.25港仙(相當於每股人民幣1.14分))	-	8,558

## 8 基本每股虧損

- (a) 本公司普通股股東應佔(虧損)/溢利

	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
歸屬於本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利	<b>(883,252)</b>	63,757
減：歸屬於永續資本證券持有人應佔溢利	<b>(228,725)</b>	(283,209)
歸屬於本公司普通股股東應佔虧損	<b>(1,111,977)</b>	(219,452)

- (b) 普通股股份加權平均數

	二零二一年 (未經審核) 千股	二零二零年 千股
已發行普通股	<b>748,366</b>	748,366

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。

## 9 應收賬款及其他應收款

	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收賬款		
– 應收第三方款項	<u>6,626</u>	<u>13,042</u>
減：虧損撥備	<u>(320)</u>	<u>(228)</u>
	<u>6,306</u>	<u>12,814</u>
其他應收款項(註(i))：		
– 應收聯營公司款項	13,690	113,634
– 應收中間控股公司款項	1,094	1,094
– 應收同系附屬公司款項	10,467	708,727
– 應收第三方款項	<u>62,016</u>	<u>66,865</u>
	87,267	890,320
減：虧損撥備	<u>(53)</u>	<u>(325)</u>
	<u>87,214</u>	<u>889,995</u>
以攤銷成本計量之金融資產	93,520	902,809
押金及預付款(註(ii))	<u>2,629,639</u>	<u>43,794</u>
	<u>2,723,159</u>	<u>946,603</u>

註：

- (i) 除按每年2.5%計息(二零二零年：2.5%)的款項人民幣4,006,000元(二零二零年：人民幣72,401,000元)外，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) 於二零二一年十二月三十一日，結餘中包括本年收購三宗土地的預付土地成本人民幣2,311,958,000(二零二零年：無)，該款項將於分別取得土地權證時轉至存貨。
- (iii) 於二零二一年十二月三十一日，預期所有應收賬款及其他應收款項將於一年內收回。

## 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：

	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年以內	6,306	4,344
一至二年	-	8,470
	<u>6,306</u>	<u>12,814</u>

## 10 應付賬款及其他應付款

	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應付賬款：		
- 應付同系附屬公司款項	-	7,957
- 應付第三方款項	<u>646,423</u>	<u>464,199</u>
	<u>646,423</u>	<u>472,156</u>
其他應付款項及應計費用：		
- 應付聯營公司款項	221,443	80,520
- 應付同系附屬公司款項	346,453	343,740
- 應付第三方款項	<u>620,781</u>	<u>413,524</u>
	<u>1,188,677</u>	<u>837,784</u>
應付利息：		
- 應付一間聯營公司款項	18,331	54,798
- 應付中間控股公司款項	53,619	36,350
- 應付同系附屬公司款項	71	71
- 應付其他關聯方款項	76,110	49,605
- 應付第三方款項	<u>26,023</u>	<u>29,168</u>
	<u>174,154</u>	<u>169,992</u>
以攤銷成本計量之金融負債	<u>2,009,254</u>	<u>1,479,932</u>
押金(註)	<u>92,435</u>	<u>74,158</u>
	<u>2,101,689</u>	<u>1,554,090</u>

註：於二零二一年十二月三十一日，除押金人民幣45,253,000元(二零二零年：人民幣48,361,000元)預計將於一年後支付外，剩餘押金、其他應付款及應計開支預計將於一年內支付。

於二零二一年十二月三十一日，應付同系附屬公司押金為人民幣12,000,000元(二零二零年：人民幣15,919,000元)。

**賬齡分析：**

截至二零二一年十二月三十一日，應付賬款的賬齡根據發票日期進行如下分析：

	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	641,786	458,241
一至兩年	2,391	10,395
兩至三年	2,083	3,339
大於三年	163	181
	<u>646,423</u>	<u>472,156</u>

## 管理層討論及分析

### 經營業績與業務回顧

2021年，百年變局與世紀疫情交織疊加，全球政治經濟格局不穩定性、不確定性因素增多，逆全球化浪潮持續抬頭，通脹對全球產業鏈的影響加速擴散，全球經濟以非平衡性的方式走向復甦。中國堅持「房住不炒」政策，並持續加強對房地產市場秩序的整治和規範，同時面臨「新冠疫情」對需求端的抑制，房地產行業的基本面發生了劇烈變化，行業出清與行業整合繼續提速，本集團部分聯營公司的盈利狀況出現深度調整，給本集團2021年度的經營業績帶來了較大的影響。撇除受部分聯營公司影響之外，本公司其他各項業務總體穩中向好。

於本期內本集團實現經營收入約人民幣14.74億元，較去年同期上升約12.8%；於本期內歸屬於本集團權益持有人之虧損約為人民幣8.83億元，主要由於受房地產行業下行的影響，本期應佔部分聯營公司虧損及股權計提減值大幅增加而導致。

2021年，本集團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，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；適時盤活存量資產，優化資源配置，提升資產週轉速度；以產業優勢和專業能力，優化「募投管退」資管閉環，打造全方位的資產管理能力；依託母公司文旅產業的資源優勢，加強被投企業與母公司業務協同，實現資本賦能；聚焦重點投資領域，調整資產結構，穩步提升資產管理規模。

## 股權投資及基金業務

2021年，隨着疫後國內經濟復甦與宏觀經濟環境不斷優化，投資數量和投資金額實現雙增長，中國經濟在疫後復甦，股權投資市場迅速回暖，均已超過疫情前水平並創歷史新高。根據清科研究中心發佈的《2021年中國股權投資市場回顧與展望》，2021年市場募資總規模實現爆發式增長，同比上升88.6%，新募基金數目同比上升100.7%。

2021年基金市場擴容的同時，募資結構兩極化趨勢也愈發顯著。一方面，以政府引導基金、大型產業基金、併購基金和基建基金為主的大額基金紛紛設立；另一方面，2021年度新募集人民幣基金國資背景管理人具有明顯優勢。此外，2021年註冊制改革持續推進疊加北交所開市，境內上市渠道相對暢通，被投企業IPO數量同比增長27.3%，推動中國股權投資市場退出案例數快速增加，為股權投資及基金業務帶來新的發展機遇。

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。

股權投資方面，2021年，本集團依托華僑城集團在文化旅遊領域的優勢，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(「**德盈控股**」)，繼德盈控股於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市後現時持有其股權約為8.36%。該公司目前已與本集團母公司旗下數個文旅項目形成合作。2021年，本集團優化資源配置，完成退出同程藝龍控股有限公司(「**同程藝龍**」)股份，自2020年8月首次出售後變現總計約18.8億港元。

基金業務方面，截至2021年底，本集團旗下管理及參與投資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，本集團新設立兩支基金，並擔任基金管理人，包括一支規模為人民幣10億元的母基金 – 南通紫荊華鑫產業基金，以及一支規模為人民幣2億元的佛山高鑫科技產業基金。本集團旗下另一支主動管理基金投資的電動舷外機品牌廣東逸動科技有限公司於本年內成功完成新一輪融資，估值增長近兩倍。本集團參投基金所投公司有一家於聯交所主板完成IPO上市，打通未來退出主渠道。於本期內，本集團順利完成一支規模為人民幣15億元基金的退出。本集團旗下資產管理公司獲香港證券及期貨事務監察委員會頒發第4、9類資管牌照，將擴大募資渠道，為客戶提供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。

2021年，本集團收穫了業內的認可，先後獲得融資中國「中國大消費最具成長性投資機構」、中國風險投資研究院金投獎 --「中國最佳文體消費領域投資機構top30」的榮譽。

於本期內，歸屬於本公司權益持有人之分部虧損約為人民幣9.91億元，較去年同期增虧約256.8%。受房地產市場環境變化的影響，本集團部分聯營公司業績因對其金融資產作出大額撥備而產生虧損，經審慎評估和考慮，本集團對部分存在減值跡象的聯營公司股權計提減值也大幅增加；撇除此部分聯營公司之虧損及股權減值，本集團應佔其他聯營公司之分部收益約為人民幣2.27億元，較二零二零年同期收益增加約人民幣2.82億元。

## 綜合開發業務

2021年，受「新冠」疫情的持續演進和房地產行業的深度調整，行業加速縮表出清，進入深耕時代。隨着「房住不炒」政策大基調成為常識，多地樓市調控持續加碼，政策持續收緊，房地產市場全年經歷了先暖後冷，下半年多家房企出現流動性問題讓購房者和金融機構更加審慎。在政策環境趨嚴、規模增長受限、融資難度增大、溢利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。

本集團依托華僑城在文旅城鎮化領域的品牌與資源優勢，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、中山等地持有綜合開發項目。

2021年本集團以2.2%的低溢價率，總地價約人民幣28.05億元成功競得合肥空港國際小鎮二期共計約60.9萬平方米土地，持續聚焦產業配套與城市生活配套運營開發。合肥空港國際小鎮位於合肥新橋科技創新示範區的核心區，該項目將與區內人工智能、新能源汽車、集成電路產業重點企業協同發展。



本集團各綜合開發項目情況如下：

序號	項目名稱	所在位置	土地用途	持股比例	土地面積 (萬㎡， 全口徑)	計容 建築面積 (萬㎡， 全口徑)	項目階段	已開盤 總可售 面積 (萬㎡， 全口徑)	累計 銷售面積 (萬㎡， 全口徑)	2021 銷售面積 (萬㎡， 全口徑)	2021 銷售金額 (億元)
1	合肥空港國際小鎮 項目首期	合肥新橋科技創新 示範區	住宅+商業+酒店	51%	69.5	84.8	推售中	49.64	38.70	14.84	18.42
2	合肥空港國際小鎮 項目二期	合肥新橋科技創新 示範區	住宅+商業	51%	60.9	74.5	已開工	-	-	-	-
3	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%	41.5	34.5	推售中	4.00	0.30	0.22	0.32
4	上海蘇河灣項目	上海靜安區內環核 心區	住宅+商業+酒店	50.50%	7.1	43	推售中	22.53	16.88	0.34	2.52
5	華僑城重慶置地項目	重慶兩江新區	住宅	49%	18	44	推售中	44.30	38.40	7.37	12.38
6	中山禹鴻項目	中山火炬開發區	住宅	21%	9.1	27.2	推售中	15.50	13.10	8.13	16.33

本集團在廣東惠州市、江蘇蘇州市擁有三個工業產業園項目，截至2021年底，產業園可出租面積為15.81萬平方米，規劃中的惠州華僑城雙創產業園項目一期建設完成後，預計將新增建築面積約16萬平方米。工業產業園業務穩健經營，運行良好，綜合出租率91.4%，2021年總營業收入約為人民幣2,702萬元，較去年同期上升約25.44%。

於本期內，本集團綜合開發業務實現收入約為人民幣14.52億元，較去年同期增加約13.5%；歸屬於本公司權益持有人之分部溢利約為人民幣1.28億元，去年應佔溢利約為人民幣3.6億元，同比下降約64.3%，主要原因為二零二零年確認了出售部分附屬公司股權之一次性收益所致。

### **融資租賃業務**

本集團為更好的集中優勢資源，聚焦核心業務，將不再拓展新的融資租賃業務。於本期內，融資租賃業務收入約為人民幣1,580萬元，歸屬於本公司權益持有人之分部溢利約為人民幣869萬元，較2020年同期增長約20.5%，存量項目回款情況良好。截至2021年底，本集團融資租賃業務資產總規模約為人民幣3.48億元。

### **財務回顧**

於二零二一年十二月三十一日，本集團總資產約為人民幣263.43億元，較二零二零年十二月三十一日上升約3.6%；本集團權益總額約為人民幣123.99億元，較二零二零年十二月三十一日下降約6.2%。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團實現收入約人民幣14.74億元，較二零二零年同期上升約12.8%，其中：綜合開發業務收入約人民幣14.52億元，較二零二零年同期上升約13.5%，主要原因為合肥空港國際小鎮項目結轉收入增加所致；融資租賃業務收入約人民幣1,580萬元，較二零二零年同期下降約29.8%，主要原因為本本期業務減少所致。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團毛利率約為20.6%(二零二零年：約為24.2%)，較二零二零年同期下降3.6個百分點，其中：綜合開發業務的毛利率約為19.7%，較二零二零年同期下降3.1個百分點，主要原因為本年結轉產品毛利率較低；融資租賃業務的毛利率約為74.0%，較二零二零年同期增加16.4個百分點，主要原因為融資成本下降所致。歸屬於本公司權益持有人的綜合開發業務邊際純利率約為8.8%(二零二零年：約28.1%)，比二零二零年下降19.3個百分點，主要原因為二零二零年確認了出售成都華僑城項目及西安華僑城置地項目所實現的溢利所致；融資租賃業務的應佔邊際純利率則約為55.0%(二零二零年：約為32.1%)，比二零二零年上升22.9個百分點，主要原因為本期利息支出及管理費用減少所致。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，歸屬於本公司權益持有人之虧損約為人民幣8.83億元，而二零二零年則為溢利約人民幣0.64億元。其中：綜合開發業務的應佔溢利約為人民幣1.28億元(二零二零年：溢利約為人民幣3.60億元)，較二零二零年同期下降約64.4%，主要原因為二零二零年確認了出售成都華僑城項目及西安華僑城置地項目所實現的溢利所致。股權投資及基金業務的應佔虧損約為人民幣9.91億元(二零二零年：虧損約為人民幣2.77億元)，較二零二零年同期增虧約257.8%，主要原因為本期應佔聯營公司虧損及對聯營公司股權計提減值增加所致。融資租賃業務的應佔溢利約為人民幣869萬元(二零二零年：溢利約為人民幣721萬元)，較二零二零年同期上升約20.5%；主要原因為管理費用及利息支出減少所致。

受房地產市場環境變化的影響，本集團部分聯營公司業績因對其金融資產作出大額撥備而產生虧損，此外，經審慎評估和考慮，本集團對部分存在減值跡象的聯營公司股權計提減值也大幅增加；撇除此部分聯營公司之虧損及股權減值，本集團應佔其他聯營公司的收益約為人民幣2.27億元(二零二零年：虧損約為人民幣0.55億元)，較二零二零年同期收益增加約人民幣2.82億元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，歸屬於本公司股東的每股基本虧損約為人民幣1.49元(二零二零年：每股基本虧損約為人民幣0.29元)，較二零二零年同期增虧約人民幣1.20元；年度虧損約為人民幣8.99億元(二零二零年：虧損約為人民幣0.24億元)，較二零二零年同期增虧約人民幣8.75億元，主要原因為本期應佔聯營公司虧損及股權減值損失約人民幣8.97億元所致(二零二零年：應佔聯營公司虧損及股權減值損失約人民幣1.37億元)。

## 銷售費用及管理費用

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的銷售費用約人民幣0.89億元(二零二零年：約人民幣0.98億元)，較二零二零年同期減少約9.2%，主要原因為銷售佣金及廣告費用減少所致。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的管理費用約人民幣2.73億元(二零二零年：約人民幣3.52億元)，較二零二零年同期減少約22.4%，其中：綜合開發業務的管理費用約人民幣1.89億元(二零二零年：約人民幣2.34億元)，較二零二零年同期減少約19.2%，主要原因為管理提升導致人工等相關成本減少所致；融資租賃業務的管理費用約人民幣71萬元(二零二零年：約人民幣390萬元)較二零二零年同期減少約81.8%，主要原因為專業顧問費及折舊攤銷成本減少所致；股權投資及基金業務的管理費用約人民幣1,827萬元(二零二零年：約人民幣1,655萬元)，與二零二零年同期相約。

## 利息支出

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的利息支出約人民幣1.49億元(二零二零年：約人民幣1.83億元)，較二零二零年同期下降約18.6%，其中：綜合開發業務的利息支出約人民幣1.16億元(二零二零年：約人民幣1.00億元)，較二零二零年同期增加約16.0%，主要原因為加權平均貸款額增加所致；融資租賃業務的利息支出約人民幣399萬元(二零二零年：約人民幣927萬元)，較二零二零年同期減少約57.0%，主要原因為加權平均貸款額及加權平均貸款利率減少所致；股權投資及基金業務的利息支出約人民幣2,252萬元(二零二零年：約人民幣6,919萬元)，較二零二零年同期減少約67.5%，主要原因為加權平均貸款額及加權平均貸款利率下降所致。

## 股息

董事會考慮本公司初步年度業績及長期發展計劃及目標後，決議不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二零年：零)。

## 流動資金、財務資源及資本結構

於二零二一年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣123.99億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣132.25億元)；流動資產約為人民幣164.54億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣136.33億元)；流動負債則約為人民幣109.14億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣46.34億元)。於二零二一年十二月三十一日的流動比率約為1.51，較二零二零年十二月三十一日下降1.44點(二零二零年十二月三十一日：約2.95)，主要因為部分銀行及關聯方貸款由長期負債重分類為短期負債所致。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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣57.47億元，其中約人民幣19.35億元為定息貸款(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)。於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率1.31%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)於二零二一年十二月三十一日約30.7%，較二零二零年十二月三十一日的約34.7%下降約4.0個百分點，主要為銀行及其他貸款減少所致。

本集團於二零二一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21.76億元，約佔37.9%(二零二零年十二月三十一日：約53.8%)；人民幣貸款約人民幣35.71億元，約佔62.1%(二零二零年十二月三十一日：約46.2%)。本集團於二零二一年十二月三十一日的現金及現金等價物總額中美元約佔0.1%(二零二零年十二月三十一日：約0.4%)，人民幣約佔90.7%(二零二零年十二月三十一日：約59.4%)，港幣約佔9.2%(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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，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。

於二零二一年十二月三十一日，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4.98億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣1.00億元)。

## 僱員及酬金政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團共聘用311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及其表現等多項因素釐定。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。

於本期內，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**

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出售同程藝龍上市證券。自一連串出售後，截至本公告日期，本集團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、二月二十五日及三月三十一日之公告，以及兩份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。深圳華僑城港亞及深圳華友對合夥企業認繳出資總額為人民幣600,010,000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、世紀金花商業控股有限公司、建成開元投資有限公司、建銀國際資產管理有限公司、西安華僑城置地有限公司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以修訂基金募集說明書(涉及本集團二零二零年十二月認購一支開曼基金)。據此，待上述補充協議所有訂約方獲得一切必要批文後，轉讓或贖回該支開曼基金的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)訂立了合夥協議。深圳華僑城港亞及深圳華友對合夥企業的認繳出資總額為人民幣719,250,000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**

本公司間接非全資附屬公司合肥華僑城實業發展有限公司(「合肥華僑城實業」)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建設用地使用權出讓合同(及其日期為二零二一年六月三十日的相關補充協議)，內容有關以總代價合共約人民幣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。

### **投資德盈控股之股權**

華昌國際、德盈控股、德盈環球投資有限公司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該次投資後擴大的已發行股本合共約9.5%。華昌國際亦於同月就其股東權利與德盈控股及其股東訂立股東協議。

截至二零二一年十二月三十一日，是次股權收購已完成。德盈控股於二零二二年一月完成首次公開發售並於聯交所上市，其亦實現了2021年業績目標。因此，前述股東協議下的相關特別股東權利已自動失效。

有關投資協議及股東協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年七月七日之公告。



## 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母基金(南通蘇錫通紫荊華鑫創業投資合夥企業(有限合夥))訂立合夥協議。深圳華僑城華鑫及深圳華僑城港亞對基金的認繳出資總額為人民幣400,000,000元。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及日期為二零二一年九月二十四日的通函。

## 成立佛高基金

深圳華僑城華鑫、深圳市華京投資有限公司(「深圳華京」，本公司間接全資附屬公司)、廣東佛高私募基金管理有限公司、廣東佛高控股有限公司、佛山市南海產業發展投資管理有限公司、佛山市順德區順盛投資開發有限公司、佛山高投盈聚投資管理有限公司、佛山市高明西江新城發展集團有限公司、佛山市高明西江新城發展集團有限公司及佛山市三水中心科技工業園發展有限公司於二零二一年十二月十五日就成立佛高基金(佛山高鑫科技產業投資合夥企業(有限合夥))而訂立有限合夥協議。深圳華僑城華鑫及深圳華京對基金的認繳出資總額為人民幣70,000,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十二月十五日之公告。

## 重大投資、重大收購及出售

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

## 二零二二年展望

二零二二年，本集團股權投資及基金業務將依托華僑城的產業資源優勢，加強與政府引導基金、市場化母基金、上市公司合作，擴大主動管理基金規模；聚焦智慧城市、智能家居、文旅新科技等新業態方向，佈局行業頭部機構，篩選、儲備具有成長潛力的優質投資標的；加強產融結合和價值賦能，提升基金管理能力；助推新業務、新業態的孵化培育。

二零二二年，在房地產的長效機制下，本集團綜合開發業務將持續加快開發進度、加速去化、加強風險防控，推動業務穩健、高質發展。綜合開發項目預計總推售面積約62.95萬平方米。其中合肥空港國際小鎮項目首期將推售面積約40.38萬平方米，包含住宅及商業產品；項目二期計劃開發小高層、洋房及別墅、商業街及商務辦公室等，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。

二零二二年，本集團將把握中國經濟結構調整的機遇，以「調結構、強能力、拓資源、轉賽道」的發展思路為引領；加快存量資產盤活、優化資產結構和財務資源配置；提質增效，加強風險防控，進一步完善精細化管理；重點聚焦「文旅+科技」等領域進行投資佈局，進一步夯實戰略轉型的成果。

## 購買、出售或贖回上市股份

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。

## 企業管治報告

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準的公司管治，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資訊，保障股東權益並提升長期股權價值。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已遵守生效的香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四中所載的「企業管治守則」所載的全部適用守則條文。

## 審核委員會

本公告及本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度未經審核財務報表於提呈董事會批准前經由審核委員會審閱。

## 未經審計的年度業績

由於2019冠狀病毒疫情，中國實施預防和控制措施，因此本公司聯營公司（「聯營公司」）（本集團按權益法核算）未能如期完成外部審核並向本集團提供經審核的財務資料。因此，本公司的外聘核數師無法完成有關本集團應佔該等聯營公司業績及截至二零二一年十二月三十一日止年度的相關結餘的審核程序。因此，本報告所載未經審核年度業績並未根據上市規則第13.49(2)條與本公司外聘核數師議定。

目前預計審核過程將完成，年度業績將在二零二二年四月下旬與公司的外部審計師議定。本公司將根據聯交所的要求另行刊發公告。

## 有關未經審核年度業績中財務項目的不確定因素

我們提請關注本公司未經審核年度業績之綜合損益表及綜合財務狀況表，其中列明本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之應佔聯營公司之虧損扣減溢利約為人民幣147百萬元及聯營公司減值虧損約為人民幣750百萬元以及於二零二一年十二月三十一日之於聯營公司之權益約為人民幣36.1億元。請注意，上述數字來自於聯營公司提供的未經審核財務資料。倘若聯營公司於完成彼等外部審核程序後調整財務資料，本公司可能需要相應調整：(i)截至二零二一年十二月三十一日止年度的應佔聯營公司之溢利扣減虧損、聯營公司減值虧損及應佔聯營公司的其他綜合收益以及於二零二一年十二月三十一日之於聯營公司之權益；(ii)本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的溢利及綜合收益總額；及(iii)本公司於二零二一年十二月三十一日的資產及權益。

本文所載有關本公司年度業績的財務資料未經審核，亦未與核數師議定。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命  
華僑城(亞洲)控股有限公司  
主席  
張大帆

香港，二零二二年三月三十一日

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，包括張大帆先生、謝梅女士及林開樺先生，一名非執行董事為汪文進先生，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。