



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

**二零二四年中期報告**

# 目錄

- 2 公司資料
- 4 管理層討論及分析
- 20 股權披露
- 23 企業管治及其他資料
- 25 中期財務報告

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

劉宇女士(主席)  
王建文先生(行政總裁)  
祁建榮女士

#### 非執行董事

楊國彬先生

#### 獨立非執行董事

黃慧玲女士  
林誠光教授  
朱永耀先生

### 審核委員會／薪酬委員會

黃慧玲女士(主席)  
林誠光教授  
楊國彬先生

### 提名委員會

劉宇女士(主席)  
黃慧玲女士  
林誠光教授

### 環境、社會及 管治(ESG)委員會

劉宇女士(主席)  
王建文先生  
祁建榮女士  
朱永耀先生

### 註冊辦事處

Ocorian Trust (Cayman) Limited  
Windward 3, Regatta Office Park  
PO Box 1350, Grand Cayman  
KY1-1108, Cayman Islands

### 總辦事處及主要營業地點

香港九龍尖沙咀廣東道21號  
海港城港威大廈  
保誠保險大樓21層2103室

## 公司資料

聯席公司秘書	成玫女士 何斯敏女士
核數師	畢馬威會計師事務所 於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益 實體核數師
香港法律顧問	HW Lawyers 香港 英皇道728號 K11 Atelier King's Road 2511-2512室
主要股份過戶登記處	Ocorian Trust (Cayman) Limited Windward 3, Regatta Office Park PO Box 1350, Grand Cayman Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	香港中央證券登記有限公司 香港皇后大道東183號 合和中心17樓1712-16號鋪
主要往來銀行	中國銀行(香港)有限公司 中國光大銀行股份有限公司香港分行 恒生銀行有限公司 興業銀行股份有限公司香港分行 南洋商業銀行有限公司
股份數據	上市日期：二零零五年十一月二日 股份代號：03366 股份簡稱：華僑城(亞洲)
公司網址	<a href="http://www.oct-asia.com">http://www.oct-asia.com</a>

## 管理層討論及分析

華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)的董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年六月三十日止六個月(「報告期」)未經審計的合併業績。

### 經營業績與業務回顧

2024年上半年，外部環境更趨複雜嚴峻，不確定性逐漸積累，中短期前景和趨勢不明。中國經濟整體運行好於市場預期，上半年GDP同比增長5.0%，穩定運行、長期向好基本面沒有改變。向內看，全國固定資產投資同比增長3.9%，雖然房地產投資低位運行，但基礎設施和製造業投資分別增長5.4%和9.5%，顯示復蘇暖意；向外看，上半年貨物進出口總額同比增長6.1%，走勢持續向好。

於報告期內，本集團強化底線思維，繼續加大營銷去化、現金回款；推行精益管理、嚴控各項成本；加強投後管理，防範重大風險。

於報告期間，本集團實現收入約為人民幣5.98億元，較去年同期上升約208.25%，主要原因是綜合開發項目收入結轉較去年同期大幅上升；本公司的權益持有人應佔虧損約為人民幣2.21億元，主要由於報告期綜合開發業務溢利同比大幅增加以及投資與基金業務同比大幅減虧，但因負債同比增加，且報告期內美元利率持續高位，增加的財務費用抵消了部分盈利。

## 管理層討論及分析

### 綜合開發業務

2024年上半年，全國新房市場整體延續調整態勢，百強房企上半年銷售總額同比下降41.6%，行業銷售規模與盈利水平面臨重大挑戰；二手房市場在「以價換量」帶動下，成交保持一定規模，部分城市房地產市場下行壓力仍較大。在此背景下，中央提出「統籌研究消化存量房產和優化增量住房的政策措施」，多項政策落地後部分核心城市二手房成交率先好轉，新房市場整體尚未完全恢復，政策見效仍需時間。

於報告期間，本集團綜合開發業務實現收入約為人民幣5.95億元，較去年同期上升約214.81%；本公司權益持有人應佔之分部溢利約為人民幣6,288萬元，較去年同期上升約1,109.31%。主要因為本期確認上海酒店系列資產轉讓收益，且綜合開發項目收入結轉及對應利潤高於去年同期。

本集團在合肥、上海、重慶、中山等地持有綜合開發項目，全口徑土地儲備建面共約120.81萬平方米。2024年上半年，本集團經營壓力持續增加，合約銷售下降。報告期內全口徑銷售面積約2.97萬平米；全口徑銷售金額約為人民幣4.13億元；權益口徑銷售金額約為人民幣1.42億元。

## 管理層討論及分析

本集團各項目基本情況如下：

序號	項目名稱	所在位置	土地用途	持股比例	計容建築		已開盤
					土地面積 (萬㎡， 全口徑)	面積 (萬㎡， 全口徑)	總可售 面積 (萬㎡， 全口徑)
1	合肥國際小鎮項目 (前稱合肥空港 國際小鎮項目)	合肥新橋 科技創新 示範區	住宅+商業+ 酒店	51%	130.4	159.3	70.7
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%	41.5	34.5	4.5
3	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	22.6
4	華僑城重慶 置地項目	重慶兩江 新區	住宅	49%	18	44	61.6
5	中山禹鴻項目	中山火炬 開發區	住宅	21%	9.1	27.2	25.2

\* 亦請參閱本報告「建議出售華僑城上海置地的權益」。

## 管理層討論及分析

其中，合肥市場自二零二四年五月十五日出台「房十條」新政優化銷售條件後，客戶入市意願一定程度上增強，但政策效應持續時間較短，客戶購房觀望屬性加強。合肥國際小鎮項目所在的近郊板塊政策紅利反應較弱，市場熱度較主城板塊項目差距進一步拉大，近郊板塊從市區導客難度較大。報告期間，合肥國際小鎮項目錨準房票客群，通過帶訪激勵、購房補貼及定向優惠等組合拳，排名合肥市承接房票企業第1位。報告期間，受市場持續走弱、區位配套嚴重不足影響，合肥華僑城半湯溫泉小鎮項目根據市場需求變化調整建設進度，避免增加投資沉澱。

至本報告日期，華僑城(上海)置地有限公司(「華僑城上海置地」)以人民幣24.3億元出售蘇河灣項目酒店系列資產一事已完成，為本集團帶來資金。本集團已就出售首馳企業51%股權一事收到保證金約人民幣1.8億元，該出售尚待買方完成支付餘下代價。

本集團在廣東惠州、江蘇蘇州等地持有三個產業園項目；報告期內，產業園可出租面積約為15.4萬平方米，出租率達98.7%，產業園經營穩健，運行良好，報告期內實現租賃收入約為1,744萬元，較去年同期增長18.35%。

## 管理層討論及分析

### 股權投資及基金業務

二零二四年上半年，根據投中數據及IT桔子分析報告顯示，中國私募股權基金行業投資端呈現略微回暖的趨勢，但募資及退出均出現大幅回落。受監管政策的調整、投資風格的改變以及投資者訴求的切換，私募股權基金行業正處於轉折的關鍵階段，行業仍面臨一系列未決的嚴峻挑戰。

於報告期內，本公司權益持有人應佔之分部虧損約為人民幣8,713萬元，較去年同期減虧約53.4%。主要原因部分聯營公司虧損收窄，報告期內本公司應佔聯營公司虧損同比減少。

本集團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。

截至二零二四年六月三十日，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。本集團參投基金所投公司4家已完成上市，1家科創板上市已受理，打通未來退出主渠道。

## 管理層討論及分析

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

於二零二四年六月三十日，本集團總資產約人民幣198.68億元，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13.4%；本集團權益總額約為人民幣30.74億元，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7.9%，主要原因為本期虧損所致。

報告期間，本集團實現收入約人民幣5.98億元，較二零二三年同期收入約人民幣1.94億元上升約208.3%，其中：綜合開發業務收入約人民幣5.95億元，較二零二三年同期收入約人民幣1.89億元上升約214.8%，主要原因為物業出售收入結轉，相比上年同期亦大幅上升；報告期間股權投資及基金業務收入約人民幣321萬元，較二零二三年同期收入約人民幣485萬元下降約33.8%，主要原因為本期收取的基金管理費相對去年同期減少所致；融資租賃業務已於2023年末全部完成退出。

## 管理層討論及分析

報告期間，本集團毛利率約為18.6%(二零二三年同期：約為31.6%)，較二零二三年同期下降13個百分點，其中：綜合開發業務的毛利率約為18.4%，較二零二三年同期下降13.3個百分點，主要因為本期合肥國際小鎮項目收入結轉部分對應毛利率相對低於去年同期所致。

報告期間，本集團權益持有人的應佔虧損約為人民幣22,122萬元，而二零二三年同期則為虧損約人民幣21,243萬元。

其中：綜合開發業務應佔溢利約為人民幣6,288萬元(二零二三年同期：約為人民幣虧損623萬元)，較二零二三年同期上升約1,109.31%，主要因為公司本期確認了酒店系列資產轉讓收益，且本期物業銷售結轉收入結轉及對應利潤高於去年同期，導致相關業務於報告期錄得本公司權益持有人的應佔利潤扭虧並有大幅上升。

股權投資及基金業務在報告期的應佔虧損約為人民幣8,713萬元(二零二三年同期：虧損約人民幣18,699萬元)，較二零二三年同期減虧約53.4%，主要因為本集團部分聯營公司虧損收窄，則導致報告期內本公司應佔聯營公司虧損亦同比減少。

## 管理層討論及分析

報告期間，歸屬於本公司股東的每股基本虧損約為人民幣0.30元(二零二三年：每股基本虧損約人民幣0.46元)，較二零二三年同期每股減虧約人民幣0.16元；報告期內虧損約為人民幣2.07億元(二零二三年同期：虧損約人民幣2.44億元)，較二零二三年同期減虧約人民幣0.37億元，主要因為報告期綜合開發業務溢利同比大幅增加以及股權投資與基金業務同比大幅減虧，但因負債同比增加，且報告期內加之美元利率持續高位，增加的財務費用抵消了部分盈利，導致本期減虧幅度有限。

### 銷售費用及管理費用

報告期間，本集團的銷售費用約人民幣1,798萬元(二零二三年同期：約人民幣3,396萬元)，較二零二三年同期減少約47.1%。

報告期間，本集團的管理費用約人民幣5,124萬元(二零二三年同期：約人民幣7,753萬元)，較二零二三年同期減少約33.9%。其中：綜合開發業務的管理費用約人民幣3,853萬元(二零二三年同期：約人民幣6,138萬元)，較二零二三年同期下降約37.2%，主要為上海蘇河灣項目酒店系列資產出售對應管理費用減少及持續降本增效措施效果顯著所致；投資及基金業務的管理費用約人民幣375萬元(二零二三年同期：約人民幣343萬元)，較二零二三年同期增加約9.3%。

## 管理層討論及分析

### 利息支出

報告期間，本集團的利息支出約人民幣24,018萬元(二零二三年同期：約人民幣7,430萬元)，較二零二三年同期增加約223.3%(主要因為去年同期8億美元永續債利息計入權益，本期置換為股東借款利息計入損益)。其中：綜合開發業務的利息支出約人民幣2,875萬元(二零二三年同期：約人民幣4,560萬元)，較二零二三年同期減少約37%，主要因為上海蘇河灣項目償還借款減少了報告期間利息支出，以及利息資本化金額因境外貸款利率相對去年同期處於高位增加所致；投資及基金業務的利息支出約人民幣4,655萬元(二零二三年同期：約人民幣2,485萬元)，較二零二三年同期增加約87.3%，主要因為本期因美元加息導致總部利息費用成本大幅增加，且同比分攤分部費用增加所致。

### 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六月三十日止半年度之中期股息(二零二三年同期：未派發股息)。

## 管理層討論及分析

### 流動資金、財務資源及資本結構

於二零二四年六月三十日，本集團的權益總額約為人民幣30.74億元(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158.49億元(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88.66億元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣118.85億元)。於二零二四年六月三十日的流動比率約為1.79，較二零二三年十二月三十一日上升0.21點(二零二三年十二月三十一日：約1.58)，主要因為報告期間部分境外銀行貸款置換為長期關聯方借款，以及項目償還部分短期銀行借款所致。本集團一般以內部產生的現金流、銀行提供的信貸備用額和股東貸款作為業務的營運資金主要來源。

於二零二四年六月三十日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣29.25億元，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)。於二零二四年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率2.80%至6.57%(二零二三年十二月三十一日：年利率為3.05%至6.82%)。部分銀行貸款以本集團若干資產作為抵押及由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)於二零二四年六月三十日約為58.1%，較二零二三年十二月三十一日的約51.5%增加6.6個百分點，主要為本期末資產總額相比期初下降13.4%所致。

## 管理層討論及分析

本集團於二零二四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人民幣11.86億元，約佔總額40.6%(二零二三年十二月三十一日：約51.7%)；人民幣貸款約人民幣17.39億元，約佔總額59.4%(二零二三年十二月三十一日：約48.3%)。本集團於二零二四年六月三十日的現金及現金等價物總額中美元約佔0.02%(二零二三年十二月三十一日：約0.02%)，人民幣約佔97.18%(二零二三年十二月三十一日：約95.4%)，港幣約佔2.8%(二零二三年十二月三十一日：約4.6%)。

本集團採取審慎的融資及財務政策，報告期間流動資金狀況保持穩定。本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港幣及美元計值。截至二零二四年六月三十日止，本集團的營運或流動資金在報告期內未曾因匯率波動而面臨任何重大困難或影響。本集團在報告期內無以訂立遠期外匯買賣合同或其他重大金融工具作外匯風險對沖用途。

### 或然負債

作為其日常及一般業務過程的部分，本集團與若干銀行就提供予本集團售出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。

## 管理層討論及分析

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。

於二零二四年六月三十日，向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保約人民幣8.78億元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣5.59億元)。

### 展望

二零二四年下半年，預期全球經濟仍將在低速區間，中國經濟有所恢復，疊加去年下半年經濟動能偏弱形成較低基數，全年GDP有望實現5%的增長目標。預計在政策托底和高基數效應減弱影響下，房地產時市場新房銷售同比降幅將逐步收窄，但投資開工表現或延續偏弱走勢，市場仍處築底階段。下半年宏觀政策或進一步發力穩經濟，房地產政策預計將聚焦在「穩市場」去庫存方面，配套政策有望繼續優化落實，助力提振居民收入預期、改善房價下跌預期。

## 管理層討論及分析

二零二四年下半年，綜合開發業務方面，本集團將堅持「調整結構、精益管理、強化主業」的業務發展思路，把握市場的結構性機會，創新營銷，加快存量地產項目去化，保障資金穩定回流。合肥國際小鎮項目將堅持「大營銷」思維，以「優質文商旅資源導入+節點活動造勢」為載體，強化國際小鎮配套賦能，打造差異化湖畔生活場景和城市微度假旅遊產品，持續賦能營銷去化；產業園將提升優化運營管理能力，提高淨資產收益率。

二零二四年下半年，股權投資及基金業務方面，本集團基金業務將充分依託華僑城的產業資源優勢，積極捕捉第三波人工智能浪潮下的投資機遇，為公司儲備優質併購標的；積極調動產業資源與金融資源助推被投企業發展壯大，並在合適時機實現項目退出，加快回款。

加強財務狀況及靈活性、管理財務成本及負債水平以及促進業務可持續發展仍為本集團的中短期目標。二零二四年下半年，本集團將嚴守風險底線，並增強持續盈利能力、持續提升公司治理水平；在應變中求突破，通過優化管理效率，增強運營能力，打造市場化的產業經營與資本運營並舉的經營實體。

## 管理層討論及分析

### 僱員及酬金政策

於二零二四年六月三十日，本集團共聘用193名全職員工。於報告期內，員工成本總額約為人民幣4,372萬元。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。除基本薪酬和法定福利以外，本集團還參考集團業績和個人表現向員工發放花紅。本集團亦根據相關法律及法規參與退休計劃。董事及高級管理層的薪酬乃根據個人的職責、資歷及經驗、現行市場情況、本公司的業績及其個人表現等多方面因素釐定。本集團為僱員提供全面的培訓，涵蓋經營及業務導向培訓、法律及風險管理及誠信教育等範疇。

於報告期內，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。

## 管理層討論及分析

### 期後事項

#### 建議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，須待(其中包括)獲本公司獨立股東批准及滿足其他先決條件後方告落實。有關出售事項及上述與買方上海天祥華僑城投資有限公司及目標公司的進一步資料載於本公司日期為二零二四年七月二十九日的公告。

#### 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廣東道21號海港城港威大廈保誠保險大樓21層2103室。

### 重要事項

#### 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。

## 管理層討論及分析

### 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

除本報告所披露者外，報告期內本集團並無持有重大投資，亦無進行重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業，而截至本報告日期，亦無重大資本資產投資或增添的具體計劃。

## 股權披露

### 董事及最高行政人員的股份權益

除下文所披露者外，於二零二四年六月三十日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)股份、相關股份或債權證擁有，並已根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文，彼等被視為或視作持有之權益及淡倉)，或記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉或根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的規定已知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉：

### 於本公司普通股(「股份」)之好倉

董事姓名	身份／性質	擁有權益的 股份數目	佔已發行股份的 百分比(概約)
林誠光	實益擁有人	1,000,000	0.13%

## 股權披露

### 主要股東及其他人士的權益及淡倉

於二零二四年六月三十日，就董事所知，下列人士(並非董事及本公司最高行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露並已登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內之權益或淡倉：

#### 於股份之好倉

主要股東名稱	身份／性質	擁有權益的 股份數目	佔已發行股份的 百分比(概約)
Pacific Climax Limited (「Pacific Climax」)	實益擁有人 (附註1)	530,894,000	70.94%
香港華僑城有限公司 (「香港華僑城」)	受控制公司之權益 (附註2)	530,894,000	70.94%
深圳華僑城股份 有限公司 (「華僑城股份」)	受控制公司之權益 (附註3)	530,894,000	70.94%
華僑城集團有限公司 (「華僑城集團」)	受控制公司之權益 (附註4)	530,894,000	70.94%

## 股權披露

附註：

就本公司所知：

- (1) Pacific Climax持有530,894,000股股份。王建文先生於Pacific Climax擔任董事。
- (2) 香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人，因此，就證券及期貨條例而言，香港華僑城被視作或當作於Pacific Climax實益擁有的所有股份中擁有權益。劉宇女士擔任香港華僑城的董事會主席；王建文先生擔任香港華僑城的董事及總經理；楊國彬先生擔任香港華僑城的董事。
- (3) 華僑城股份為香港華僑城所有已發行股本之實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人。根據證券及期貨條例，華僑城股份被視作或當作於香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的所有股份中擁有權益。華僑城股份的股份在深圳證券交易所上市。劉宇女士於華僑城股份擔任副總會計師。
- (4) 華僑城集團為華僑城股份之控股公司。華僑城集團與其全資附屬公司深圳華僑城資本投資管理有限公司共同持有華僑城股份約47.97%權益，華僑城股份為香港華僑城所有已發行股份之實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人。因此，就證券及期貨條例而言，華僑城集團被視作或當作於由華僑城股份、香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的所有股份中擁有權益。劉宇女士於華僑城集團擔任財務營運總經理。

除上文所披露者外，截至二零二四年六月三十日，本公司並無獲悉須於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄之任何其他權益，或任何董事為某公司之董事或僱員於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉。

## 企業管治及其他資料

### 企業管治

本公司相信，通過良好企業實務進行本公司的業務，長遠而言可提升股東價值及投資者信心。本公司致力促進誠信、透明、問責、高道德水平，並使其業務和本集團營運所在社區得到可持續發展。於報告期間，本公司已遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則第二部分的適用守則條文。

### 董事的證券交易

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易的行為守則。經具體查詢後，董事已確認彼於報告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

本公司之審核委員會與管理層已審閱未經審計中期業績、本公司中期業績公告及本報告，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。

## 企業管治及其他資料

### 購買、出售或贖回股份

於報告期內本公司或其任何附屬公司概無贖回、購買或出售其任何上市證券（包括出售庫存股份）。截至二零二四年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

承董事會命  
華僑城(亞洲)控股有限公司  
主席  
劉宇

香港，二零二四年八月二十七日

本報告所載若干數字已經約整。

本報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。

## 綜合損益表

截至二零二四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	
		二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	3	598,479	193,621
銷售成本		(487,057)	(132,468)
毛利		111,422	61,153
其他收入		12,077	15,662
其他淨收益／(虧損)		221,236	(2,662)
銷售費用		(17,976)	(33,961)
管理費用		(51,239)	(77,531)
經營利潤／(虧損)		275,520	(37,339)
融資成本	4(a)	(240,181)	(74,300)
應佔聯營公司之溢利扣減虧損		836	(93,103)
應佔合營企業之溢利扣減虧損		(25,469)	(30,642)
稅前利潤／(虧損)	4	10,706	(235,384)
所得稅	5	(217,846)	(8,157)
期間虧損		(207,140)	(243,541)
歸屬於：			
本公司權益持有人		(221,217)	(212,428)
非控股股東權益		14,077	(31,113)
期間虧損		(207,140)	(243,541)
每股基本虧損(人民幣元)	6	(0.296)	(0.456)

第34至52頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

## 綜合損益及其他綜合收益表

截至二零二四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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
期間虧損	<u>(207,140)</u>	<u>(243,541)</u>
期間其他綜合收益 (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	<u>(60,013)</u>	<u>(178,199)</u>
應佔聯營公司的其他綜合收益	<u>3,960</u>	<u>7,316</u>
	<u>(56,053)</u>	<u>(170,883)</u>
期間其他綜合收益	<u>(56,053)</u>	<u>(170,883)</u>
期間綜合收益總額	<u>(263,193)</u>	<u>(414,424)</u>
歸屬於：		
本公司權益持有人	<u>(277,270)</u>	<u>(383,311)</u>
非控股股東權益	<u>14,077</u>	<u>(31,113)</u>
期間綜合收益總額	<u>(263,193)</u>	<u>(414,424)</u>

第34至52頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

## 綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日－未經審計  
(以人民幣列示)

		二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
投資性房地產		399,155	407,153
物業、廠房及設備	7	504,864	509,936
持作自用的租賃土地權益		232,280	235,603
		<u>1,136,299</u>	<u>1,152,692</u>
無形資產		12,033	16,040
於聯營公司之權益	8	1,875,989	1,894,443
於合營企業之權益	9	509,191	536,079
其他金融資產		330,535	368,958
遞延稅項資產		154,676	194,440
		<u>4,018,723</u>	<u>4,162,652</u>
<b>流動資產</b>			
存貨及其他合約成本		12,195,856	12,422,277
應收賬款及其他應收款	10	243,396	297,719
銀行存款及庫存現金	11	1,463,148	2,457,335
		<u>13,902,400</u>	<u>15,177,331</u>
分類為持作待售出售組別之資產	12	1,946,929	3,591,622
		<u>15,849,329</u>	<u>18,768,953</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日－未經審計  
(以人民幣列示)

		二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	13	<b>2,710,881</b>	4,837,993
合約負債		<b>719,388</b>	1,217,635
租賃負債		<b>3,095</b>	5,596
銀行及其他貸款		<b>1,831,354</b>	2,343,938
關聯方及非控股股東權益貸款		<b>1,911,000</b>	1,911,000
即期稅項		<b>282,435</b>	156,224
		<b>7,458,153</b>	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	12	<b>1,407,821</b>	1,413,075
		<b>8,865,974</b>	11,885,461
<b>淨流動資產</b>		<b>6,983,355</b>	6,883,492
<b>總資產減流動負債</b>		<b>11,002,078</b>	11,046,144
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款		<b>1,093,852</b>	1,303,645
關聯方貸款		<b>6,704,085</b>	6,241,988
租賃負債		<b>2,412</b>	653
遞延稅項負債		<b>127,615</b>	162,551
		<b>7,927,964</b>	7,708,837
<b>資產淨值</b>		<b>3,074,114</b>	3,337,307

## 綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日－未經審計  
(以人民幣列示)

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
資本及儲備		
股本	67,337	67,337
赤字	(564,778)	(287,508)
歸屬於本公司權益持有人		
赤字總額	(497,441)	(220,171)
非控股股東權益	3,571,555	3,557,478
權益總額	3,074,114	3,337,307

第34至52頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零二四年六月三十日止六個月一未經審計  
(以人民幣列示)

	歸屬於本公司權益持有人權益											
	股本	股份溢價	撥入盈餘	資本公積	永續	法定	匯兌儲備	其他儲備	保留溢利/	合計	非控股	
					資本證券	儲備金			(累計虧損)		股東權益	權益總額
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	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
於二零二三年一月一日	67,337	36,884	147,711	31,020	5,615,314	357,365	(754,034)	(32,058)	715,736	6,185,275	3,695,408	9,880,683
截至二零二三年 六月三十日止六個月												
權益變動：												
當期虧損	-	-	-	-	128,484	-	-	-	(340,912)	(212,428)	(31,113)	(243,541)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	(170,883)	-	-	(170,883)	-	(170,883)
綜合收益總額	-	-	-	-	128,484	-	(170,883)	-	(340,912)	(383,311)	(31,113)	(414,424)
分派至永續資本證券 持有者	-	-	-	-	(122,364)	-	-	-	-	(122,364)	-	(122,364)
贖回永續資本證券	-	-	-	-	(3,538,814)	-	-	(36,101)	-	(3,574,915)	-	(3,574,915)
於二零二三年六月 三十日和二零二三年 七月一日	67,337	36,884	147,711	31,020	2,082,620	357,365	(924,917)	(68,159)	374,824	2,104,685	3,664,295	5,768,980
截至二零二三年十二月 三十一日止六個月												
權益變動：												
當期虧損	-	-	-	-	257	-	-	-	(252,357)	(252,100)	(106,817)	(358,917)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	108,806	-	-	108,806	-	108,806
綜合收益總額	-	-	-	-	257	-	108,806	-	(252,357)	(143,294)	(106,817)	(250,111)
轉至法定儲備	-	-	-	-	-	10,445	-	-	(10,445)	-	-	-
分派至永續資本證券 持有者	-	-	-	-	(128,741)	-	-	-	-	(128,741)	-	(128,741)
贖回永久資本證券	-	-	-	-	(1,954,136)	-	(107,532)	8,847	-	(2,052,821)	-	(2,052,821)
於二零二三年十二月 三十一日	67,337	36,884	147,711	31,020	-	367,810	(923,643)	(59,312)	112,022	(220,171)	3,557,478	3,337,307

## 綜合權益變動表

截至二零二四年六月三十日止六個月一未經審計  
(以人民幣列示)

	歸屬於本公司權益持有人權益											
	股本	股份溢價	撥入盈餘	資本公積	永續	法定	匯兌儲備	其他儲備	保留溢利/	合計	非控股	
					資本證券	儲備金			(累計虧損)		股東權益	權益總額
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	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
於二零二四年一月一日	67,337	36,884	147,711	31,020	-	367,810	(923,643)	(59,312)	112,022	(220,171)	3,557,478	3,337,307
截至二零二四年六月三十日止六個月												
權益變動：												
當期虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(221,217)	(221,217)	14,077	(207,140)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	(56,053)	-	-	(56,053)	-	(56,053)
綜合收益總額	-	-	-	-	-	-	(56,053)	-	(221,217)	(277,270)	14,077	(263,193)
於二零二四年六月三十日	67,337	36,884	147,711	31,020	-	367,810	(979,696)	(59,312)	(109,195)	(497,441)	3,571,555	3,074,114

第34至52頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止六個月一未經審計  
(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動</b>		
用於經營活動之現金	(496,208)	(781,515)
已付稅項	(81,390)	(46,415)
已付租賃租金之利息要素	(47)	(177)
已付其他利息	(104,434)	(158,493)
用於經營活動之現金淨額	(682,079)	(986,600)
<b>投資活動</b>		
處置其他金融資產之所得款項	6,085	1,979
已收聯營企業及合營公司股息	3,548	14,822
收回一間合營公司之投資	13,200	67,000
已收利息	12,273	13,999
購買物業、廠房及設備以及無形資產的付款	(66)	(3,715)
出售物業、廠房及設備以及投資性房地產的 收益	-	10,427
出售持有待售資產的收益	-	123,600
歸還聯營公司之預付款	(24,684)	(4,950)
產自投資活動之現金淨額	10,356	223,162

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止六個月一未經審計  
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
支付租賃租金之資本要素		(4,392)	(5,805)
新增貸款所得現金		823,503	2,403,676
償還貸款		(1,144,980)	(1,335,275)
分派至永續資本證券持有者		—	(122,364)
(用於)／產自籌資活動之			
現金淨額		<u>(325,869)</u>	<u>940,232</u>
<b>現金及現金等價物淨</b>			
(減少)／增加額		(997,592)	176,794
於一月一日之現金及現金等價物		2,457,335	2,357,139
劃分為持有待售的處置組的			
資產和負債中包含的現金和			
現金等價物		3,115	—
匯率變動之影響		290	25,917
於六月三十日之現金及			
現金等價物	11	<u>1,463,148</u>	<u>2,559,850</u>

第34至52頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

# 未經審計中期財務報告之附註

(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》。本中期財務報告於二零二四年八月二十七日授權刊發。

本中期財務報告根據與二零二三年年度財務報表所採用的相同會計政策編製，惟預期於二零二四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《香港會計準則》第34號的中期財務報告時作出會對會計政策的應用，以及本年迄今為止資產和負債、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二零二三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計和審閱，但已由本公司的審核委員會審閱。

## 2 會計政策變動

### (a) 新訂及修訂的《香港財務報告準則》

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」)
- 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、現金流量表和香港財務報告準則第7號、金融工具：披露—供應商財務安排

# 未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

## 2 會計政策變動(續)

### (a) 新訂及修訂的《香港財務報告準則》(續)

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) 收入分類

本集團之主要業務為綜合開發、權益投資和基金業務。

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，按業務線與客戶的收入劃分如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	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		
根據業務板塊劃分		
— 銷售物業	516,567	22,129
— 酒店收入	26,857	113,738
— 基金管理費收入	3,209	4,849
	<u>546,633</u>	<u>140,716</u>
其他來源收入		
— 投資性房地產租賃收入	51,846	52,905
	<u>598,479</u>	<u>193,621</u>

有關本集團主要業務的其他詳情載於附註3(b)。

# 未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

## 3 收入及分部報告(續)

### (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。按與就資源分配及業績評估向本集團最高級行政管理人員內部呈報資料方式一致的方式，本集團有以下兩個須報告分部。

- 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。

### (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，本集團最高級行政管理人員按照如下的基礎審閱歸屬於各須報告分部的業績、資產和負債：

分部資產包括所有的有形資產、無形資產、流動及非流動資產。分部負債包括個別分部銷售活動產生的貿易債權人、應計項目和租賃負債以及由分部直接管理的借款。

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折舊或攤銷產生之收入及開支，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對外相似交易的價格釐定。

# 未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

## 3 收入及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

#### (i) 分部業績、資產及負債(續)

就截至二零二四年和二零二三年六月三十日止六個月資源分配及評估分部業績向本集團最高級行政管理人員提供的有關本集團須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		權益投資及基金業務		合計	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	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
《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	543,424	135,867	-	-	543,424	135,867
一段時間內	-	-	3,209	4,849	3,209	4,849
其他來源收入	51,846	52,905	-	-	51,846	52,905
對外交易收入	595,270	188,772	3,209	4,849	598,479	193,621
須報告分部收入	595,270	188,772	3,209	4,849	598,479	193,621
當期應報告分部利潤/(虧損)	76,960	(37,340)	(87,134)	(186,990)	(10,174)	(224,330)
於六月三十日/十二月三十一日						
須報告分部資產	17,743,607	20,747,147	1,810,910	1,894,963	19,554,517	22,642,110
須報告分部負債	8,645,059	10,978,373	734,348	693,623	9,379,407	11,671,996

#### (ii) 須報告分部損益對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
須報告分部虧損	(10,174)	(224,330)
未分配的總部和公司費用	(196,966)	(19,211)
合併虧損	(207,140)	(243,541)

# 未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

## 3 收入及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

#### (iii) 須報告分部資產負債對賬

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資產</b>		
須報告分部資產	19,554,517	22,642,110
未分配總部及企業資產	313,535	289,495
合併總資產	19,868,052	22,931,605
<b>負債</b>		
須報告分部負債	9,379,407	11,671,996
未分配總部及企業負債	7,414,531	7,922,302
合併總負債	16,793,938	19,594,298

#### (iv) 地區資料

下表載列有關本集團來自外部客戶的收入的地區資料。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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
中國大陸	596,012	191,197
香港	2,467	2,424
	598,479	193,621

# 未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

## 4 稅前利潤／(虧損)

稅前利潤／(虧損)已扣除／(計入)：

### (a) 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他貸款利息	103,508	129,218
租賃負債利息	22	177
關聯方及非控股股東貸款利息	209,136	48,489
利息費用總額	312,666	177,884
減：資本化金額	(72,485)	(103,584)
	240,181	74,300

### (b) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	(11,862)	(14,959)
無形資產攤銷	4,008	4,469
折舊費用		
— 投資性房地產、自有物業、廠房及設備	24,821	39,034
— 使用權資產	5,004	24,035
折舊費用總額	29,825	63,069
減：在建工程的資本化金額	(3,294)	(2,841)
	26,531	60,228
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損失	32,338	—
處置不動產、廠房及設備、無形資產、 投資性房地產和持有待售資產的淨收益	(266,986)	(7,425)
匯兌淨收益	(11,978)	(5,385)

# 未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

## 5 綜合損益表所示之所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅撥備	23,675	6,086
以前期間超撥備	(367)	—
	<u>23,308</u>	<u>6,086</u>
中國土地增值稅	199,366	2,071
	<u>222,674</u>	<u>8,157</u>
遞延稅項		
確認及撥回暫時性差額	(4,828)	—
	<u>217,846</u>	<u>8,157</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(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

截至二零二三年及二零二四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%(截至二零二三年六月三十日止六個月：25%)。

# 未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

## 5 綜合損益表所示之所得稅(續)

### (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。本集團根據中國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。

## 6 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	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
本公司權益持有人應佔虧損	(221,217)	(212,428)
減：永續資本證券持有人應佔溢利	-	(128,484)
普通股股東應佔虧損	(221,217)	(340,912)

### (b) 普通股加權平均數

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千股	千股
已發行的普通股	748,366	748,366

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。

# 未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

## 7 物業、廠房及設備

### 購置自用資產

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團購置投資物業、廠房及設備項目，成本為人民幣66,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣3,715,000元)。

## 8 於聯營公司之權益

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
上市投資(註)：		
應佔淨資產	412,311	406,034
商譽	246,911	246,911
	<u>659,222</u>	<u>652,945</u>
非上市投資：		
應佔淨資產	1,215,407	1,240,138
商譽	1,360	1,360
	<u>1,216,767</u>	<u>1,241,498</u>
	<u>1,875,989</u>	<u>1,894,443</u>

註：於二零二四年六月三十日，所持聯營公司投資上市股票公允價值為人民幣211,425,000元(二零二三年：人民幣246,890,000元)。

## 9 於合營企業之權益

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
非上市投資：		
一應佔淨資產	509,191	536,079

# 未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

## 10 應收賬款及其他應收款

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款		
— 應收第三方款項	16,565	55,804
減：虧損撥備	(223)	(388)
	<u>16,342</u>	<u>55,416</u>
其他應收款(註(i))：		
— 應收聯營公司款項	7,647	7,742
— 應收一間中間母公司款項	1,094	1,094
— 應收同系附屬公司款項	6,327	6,795
— 應收第三方款項	41,336	45,237
	<u>56,404</u>	<u>60,868</u>
減：虧損撥備	(33)	(33)
	<u>56,371</u>	<u>60,835</u>
以攤銷成本計量的金融資產	72,713	116,251
預付稅費(註(ii))	160,536	168,379
押金及其他預付款	10,147	13,089
	<u>243,396</u>	<u>297,719</u>

註：

- (i) 於二零二四年六月三十日，這些金額為無擔保金額，應在一年內按要求償還。這些應付給聯營公司、中間母公司、同系子公司和其他關聯方的款項是無擔保的、無息的，應按需償還。
- (ii) 於二零二四年六月三十日，預付稅費包括企業所得稅人民幣14,363,000元(二零二三年：人民幣6,521,000元)和土地增值稅人民幣47,396,000元(二零二三年：人民幣52,911,000元)。
- (iii) 於二零二四年六月三十日，預計所有應收賬款及其他應收款項以及押金將於一年內收回。

# 未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

## 10 應收賬款及其他應收款(續)

於二零二四年六月三十日，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 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	<u>16,342</u>	<u>55,416</u>

## 11 銀行存款及庫存現金

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行存款及庫存現金	<u>1,275,586</u>	<u>2,249,761</u>
預售房款資金(註(i))	<u>187,562</u>	<u>207,574</u>
於綜合財務狀況表中之銀行存款及庫存現金	<u>1,463,148</u>	<u>2,457,335</u>
於綜合現金流量表中之現金及現金等價物	<u>1,463,148</u>	<u>2,457,335</u>

註：

- (i) 根據中國大陸有關預售商品房的規例及規則，預售房款資金由當地主管部門會同銀行共同持有，在項目工程進度達到特定節點，或滿足特定條件時釋放給本集團。
- (ii) 於二零二四年六月三十日，位於中國大陸的現金及現金等價物為人民幣1,417,689,000元(二零二三年：人民幣2,340,541,000元)。資金匯出中國大陸須遵守交易所管理的有關規定。

# 未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

## 12 分類為持作待售之出售組別資產及負債

### (a) 上海首馳

於二零二二年十一月十一日，本集團在中國北京股權交易所(北交所)公開招標出售上海首馳企業管理有限公司51%股權。於二零二三年四月三日，獲北交所通知，本集團獲悉上海盛芬徠企業諮詢合夥企業(有限合夥)成為本次擬出售的中標者。本集團將與中標者以對價港幣685,123,000元(折合人民幣612,000,000元)簽訂交易協議，並預計於二零二四年完成交易。

#### (i) 分類為持作待售之出售組別資產

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
現金及現金等價物	7,030	3,914
應收賬款及其他應收款	2,177	2,177
投資性房地產	1,937,722	1,937,722
	<u>1,946,929</u>	<u>1,943,813</u>

#### (ii) 分類為持作待售之出售組別資產直接相關之負債

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款及其他應付款	16,966	18,410
銀行及其他貸款(註)	1,386,212	1,390,000
即期稅項	4,643	4,665
	<u>1,407,821</u>	<u>1,413,075</u>

註： 銀行及其他貸款由處置組別之資產中的投資物業擔保。

出售集團的資產及負債不包括在合併中被抵銷的應付本集團款項人民幣5,997,000元(二零二三年：人民幣5,863,000元)。

# 未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

## 12 分類為持作待售之出售組別資產及負債(續)

### (b) 蘇河灣項目酒店資產

於二零二三年十一月二十一日，本集團在中國北京產權交易所進行資產處置公開招標。因此，出售資產，即蘇河灣項目中酒店的一系列資產，被重新分類為處置組分類為待售的資產。資產處置已於二零二四年二月二十七日完成。

#### (i) 分類為持作待售之出售組別資產

	二零二三年 人民幣千元
物業、廠房和設備	783,453
自有租賃土地權益	864,356
	<u>1,647,809</u>

## 13 應付賬款及其他應付款

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款：		
一應付同系附屬公司款項	26,993	50,738
一應付第三方款項	860,154	951,408
	<u>887,147</u>	<u>1,002,146</u>
其他應付款及應計款項：		
一應付聯營公司款項	189,829	214,528
一應付同系附屬公司款項	345,754	347,298
一應付中間母公司款項	481	141,417
一應付第三方款項	410,248	460,110
	<u>946,312</u>	<u>1,163,353</u>
應付利息：		
一應付一間聯營公司款項	62,759	54,993
一應付一間中間母公司款項	314,362	149,888
一應付一間同系附屬公司款項	380	380
一應付非控股股東權益款項	251,019	214,571
一應付第三方款項	21,729	5,713
	<u>650,249</u>	<u>425,545</u>
以攤銷成本計量之金融負債	2,483,708	2,591,044
押金	227,173	2,246,949
	<u>2,710,881</u>	<u>4,837,993</u>

# 未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

## 13 應付賬款及其他應付款(續)

於二零二四年六月三十日，應付賬款的賬齡根據發票日期進行如下分析：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	858,554	910,993
一至二年	9,447	88,863
二至三年	16,904	29
三年以上	2,242	2,261
	<u>887,147</u>	<u>1,002,146</u>

## 14 股本、儲備及股息

### 股息

本公司於本中期期間無批准及支付有關上一財政年度之股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

## 15 金融工具的公允價值計量

### (a) 按公允價值計量的金融資產及負債

#### (i) 公允價值分級

下表列示了本集團於報告期末金融工具所一貫採用計量之公允價值，分類為《香港財務報告準則》第13號「公允價值計量」所定義三級公允價值層級分類。公允價值計量分類層次乃依據如下估值技術中輸入值的可觀察性及重要性：

- 層級1估值：僅使用層級1輸入值計量的公允價值，即在計量日相同資產或負債在活躍市場中未經調整的報價
- 層級2估值：使用層級2輸入值，即未達到第一層級要求的可觀察輸入值，且未使用重要的不可觀察的輸入值，來計量公允價值。不可觀察的輸入值是指無法獲取市場資料的輸入值
- 層級3估值：使用重要的不可觀察的輸入值來計量公允價值

# 未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

## 15 金融工具的公允價值計量(續)

### (a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

#### (i) 公允價值分級(續)

本集團的投資團隊對非上市權益證券進行估值。該團隊於中期報告日編製一份關於公允價值計量變動分析的估值報告，並由管理層審閱和批准。為與報告日保持一致，關於估值過程和結果，每年與管理層和審核委員會進行兩次討論。

	於二零二四年 六月三十日的 公允價值 人民幣千元	於二零二四年六月三十日的 公允價值計量分類為以下層級		
		層級1	層級2	層級3
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續公允價值計量				
其他金融資產：				
– 非上市權益證券	<u>330,535</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>330,535</u>
	於二零二三年 十二月三十一日 的公允價值 人民幣千元	於二零二三年十二月三十一日的 公允價值計量分類為以下層級		
		層級1	層級2	層級3
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續公允價值計量				
其他金融資產：				
– 非上市權益證券	<u>368,958</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>368,958</u>

截至二零二四年六月三十日止六個月，並無金融工具在公允價值層級1與層級2之間作出轉移，亦無轉入或轉出層級3的情況(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。本集團的政策是於引起轉移的事件或情況變化之報告期末確認公允價值層級之間的轉移。

# 未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

## 15 金融工具的公允價值計量(續)

### (a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

#### (ii) 關於層級3公允價值計量的資料

	估值技術	重要不可觀察的輸入值	比例
非上市權益工具	市場可比公司法	缺乏市場流通性折扣	12%-47%
			(二零二三年：12%-47%)

非上市權益工具公允價值乃參考可比上市公司市盈率及市淨率，並對缺乏市場流通性折扣進行調整後釐定。公允價值計量與缺乏市場流通性折扣呈負相關。截至二零二四年六月三十日，假設其他變量保持不變，缺乏市場流通性折扣減少/上升1%，使得本集團利潤上升/減少人民幣1,835,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣2,164,000元)。

第三層級公允價值計量的結餘期間變動如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 六月三十日 人民幣千元
非上市權益證券：		
於一月一日	368,958	353,098
處置	(6,085)	(1,979)
公允價值變動	(32,338)	-
於六月三十日	330,535	351,119

### (b) 非按公允價值列賬的金融資產及負債的公允價值

於二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，本集團以成本或攤餘成本入賬的金融工具的賬面金額與其公允價值無重大差異。

# 未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

## 16 承擔

截至二零二四年六月三十日未支付且未於綜合財務報表撥備之資本承擔如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
已簽訂合約：		
存貨	3,180,994	3,373,402
於聯合營企業之投資	783,475	783,475
	<u>3,964,469</u>	<u>4,156,877</u>

## 17 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，則銀行可支取至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。

管理層認為本集團不會於擔保期間內因有關擔保遭受損失，因為倘若買家拖欠銀行款項，銀行有權出售相關物業，通過出售所得款項填補買家的未償還貸款結餘。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，並無就該等擔保確認相關負債。

於二零二四年六月三十日，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人民幣878,012,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣559,369,000元)。

# 未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

## 18 重大關聯方交易

### (a) 關聯方交易

除中期財務報表內其他章節披露的交易及結餘外，截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團已訂立下列重大關聯方交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
購買商品及服務	5,007	8,876
租賃費用	-	908
利息費用	172,688	12,241
非控股股東的利息費用	36,448	36,248
利息收入	-	51
新增貸款	741,645	586,665
償還貸款	320,580	30,000

### (b) 主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬(包括向本集團董事支付的款項及向若干最高薪酬人士支付的款項)載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利	1,037	1,104
退休後福利	185	193
	1,222	1,297

# 未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

## 18 重大關聯方交易(續)

### (c) 關聯方貸款

關聯方貸款分析如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
流動		
來自一間聯營公司的貸款	421,400	421,400
來自非控股股東的貸款	1,489,600	1,489,600
	<u>1,911,000</u>	<u>1,911,000</u>
非流動		
來自中間控股公司的貸款	6,704,085	6,241,988
	<u>6,615,085</u>	<u>8,152,988</u>

## 19 報告期後非調整事項

### 華僑城上海置地權益處置

二零二四年七月二十九日，公司的間接全資子公司豪科投資有限公司，就其在華僑城(上海)置地有限公司(華僑城上海置地)的全部股權(約佔華僑城上海置地總股權的50.5%)出售給上海天祥華僑城投資有限公司(一間深圳華僑城股份有限公司之同系附屬公司)一事訂立有條件股權轉讓協議，對價為現金人民幣2,055,399,000元。請參閱本公司於二零二四年七月二十九日及二零二四年九月三日的公告。