

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)

**截至二零一一年十二月三十一日止年度的
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」)截至二零一一年十二月三十一日止年度按香港財務報告準則編製之經審核合併業績，以及截至二零一零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二零一一年十二月三十一日止年度之經審核財務資料載列如下：

合併利潤表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
經營收入	4	2,558,860	1,905,792
銷售成本		<u>(1,786,190)</u>	<u>(1,646,418)</u>
毛利		772,670	259,374
其他收入		11,676	7,212
其他溢利淨額		24,057	5,851
分銷成本		(160,648)	(84,336)
行政費用		(126,268)	(59,325)
其他經營開支		<u>(1,832)</u>	<u>(2,056)</u>
經營溢利		519,655	126,720
融資成本	6	(55,486)	(26,259)
應占聯營公司溢利／(虧損)		36,366	(1,040)
因重估之前持有的聯營公司股權而產生的收益		—	38,890
除稅前溢利	6	500,535	138,311
所得稅	7	<u>(231,582)</u>	<u>(52,428)</u>
年度溢利		<u>268,953</u>	<u>85,883</u>
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		159,236	66,713
非控股股東權益		<u>109,717</u>	<u>19,170</u>
年度溢利		<u>268,953</u>	<u>85,883</u>
年內應付本公司權益持有人之股息			
結算日後擬宣派之末期股息	8	<u>30,168</u>	<u>13,190</u>
每股盈利(人民幣元)	9		
基本		<u>0.31</u>	<u>0.15</u>
攤薄		<u>0.31</u>	<u>0.15</u>

合併綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年度溢利		<u>268,953</u>	<u>85,883</u>
其他綜合收入(稅後及重分類調整後)：			
匯兌差額			
— 換算海外附屬公司財務報表		<u>(756)</u>	<u>2,042</u>
年度綜合收入		<u>268,197</u>	<u>87,925</u>
以下人士應占：			
本公司權益持有人		<u>158,480</u>	<u>68,755</u>
非控股股東權益		<u>109,717</u>	<u>19,170</u>
年度綜合收入		<u>268,197</u>	<u>87,925</u>

合併財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		565,953	513,647
— 其他物業、廠房及設備		1,400,463	1,414,971
— 持作自用的經營租賃土地		726,263	776,481
		<u>2,692,679</u>	<u>2,705,099</u>
無形資產		221	182
商譽		266,625	266,625
於聯營公司的權益		80,934	44,568
其他金融資產		4,320	4,320
遞延稅項資產		95,761	53,439
		<u>3,140,540</u>	<u>3,074,233</u>
流動資產			
存貨		2,015,536	1,681,962
應收賬款及其他應收款	10	300,055	266,171
現金及現金等價物		748,393	1,005,358
		<u>3,063,984</u>	<u>2,953,491</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	11	1,918,981	1,638,310
預收款項		601,037	667,473
銀行貸款		92,068	44,105
關聯人士貸款		—	361,632
本期稅項		124,160	87,869
		<u>2,736,246</u>	<u>2,799,389</u>
流動資產淨額		<u>327,738</u>	<u>154,102</u>
總資產減流動負債		<u>3,468,278</u>	<u>3,228,335</u>

二零一一年
人民幣千元

二零一零年
人民幣千元

非流動負債

銀行貸款	81,070	28,562
關聯人士貸款	1,044,548	1,100,000
遞延稅項負債	52,522	56,267

1,178,140 1,184,829

資產淨值

2,290,138 2,043,506

資本及儲備

股本	48,274	47,964
儲備	1,529,627	1,371,032

本公司權益持有人應佔權益總額

1,577,901 1,418,996

非控股股東權益

712,237 624,510

權益總額

2,290,138 2,043,506

附註：

1. 全年業績回顧

本公司審核委員會已審閱截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務業績。

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度業績初步公布之數據已由本公司核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)與本集團之本年度經審核財務報表所載之金額核對，對該等金額並無異議。畢馬威會計師事務所在這方面所進行的工作仍有限度，並不構成審核、審閱或其他業務保證，因此對本公告並無發出保證聲明。

2. 本公司財務報表之編製基準

截至二零一一年十二月三十一日止年度之合併財務報表包括本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)之財務報表及本集團於聯營公司的權益。

編制財務報表時所採用之計量基準為歷史成本法。

編制符合香港財務報告準則之財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設可影響所採用之政策及所呈報之資產、負債額及收支額。估計及相關假設乃根據相信於該等情況下為合理之過往經驗及多個其他因素而定，有關結果構成判斷有關資產及負債賬面值(該等賬面值未能直接從其他資料來源清楚得知)之基準。實際結果可能與估計有出入。

估計及基礎性假設均會被持續審閱。倘會計估計之修訂僅影響審閱之期間，則修訂於其審閱之期間內確認，倘修訂對現時及未來期間均有影響，則於審閱及未來期間均確認修訂。

3. 會計政策的修訂

香港會計師公會發布了一系列經修改的香港財務報告準則和一項新訂詮釋，這些準則及詮釋在本集團和本公司的本會計期間開始生效。以上發展與本集團財務報告相關的影響列示如下：

- 香港財務報告準則第24號《關聯方披露》(2009年修訂)
- 《香港財務報告準則的改進》(2010)

本集團並無採用現時會計期間尚未生效之任何新準備或詮釋。

以上的政策修訂影響如下：

- 香港財務報告準則第24號《關聯方披露》(2009年修訂)修改了關聯方的定義。因此，本集團已經重新評估了關聯方的認定並認為關聯方的重新定義並未對本集團本年度及以前年度關聯方的披露產生重大影響。香港財務報告準則第24號《關聯方披露》(2009年修訂)同時提出了針對政府相關實體的修定披露要求。有關本集團關聯方披露已經遵照了修訂的披露要求。
- 《香港財務報告準則的改進》(2010)提出了一些針對香港財務報告準則第七號《金融工具：披露》的修訂。有關本集團金融工具的披露已經遵照了修訂的披露要求。這些修訂並未對本年度及以前年度財務報表金額的分類、確認和計量產生重大影響。

4. 經營收入

本集團之主要業務為綜合開發及製造及銷售紙箱及紙製品。

經營收入指向客戶供應貨品及提供服務之銷售價值(扣除增值稅及營業稅)，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銷售紙箱及紙製品等，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
綜合開發業務	1,743,970	1,128,377
紙箱及紙製品銷售	814,890	777,415
	<u>2,558,860</u>	<u>1,905,792</u>

本集團客戶群體多樣化，不存在單家客戶交易額超過集團2011年銷售收入10%的情況。

5. 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，其主要經營決策者按如下經營分部分配資源和進行業績評價。本集團按照向主要經營決策者呈報財務資訊一致的方式呈列以下兩個分部：

- 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，以及開發及管理物業
- 製造及銷售紙箱及紙製品：該分部製造及銷售紙箱及紙製品

(a) 報告分部的利潤或虧損、資產及負債的資訊

為了評價各個分部的業績及向其配置資源，本集團管理層會按照如下的基礎定期審閱歸屬於各分部經營成果、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、其他長期資產及應收款項等流動資產，但不包括遞延所得稅資產及對聯營公司的投資。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、應付票據，以及由各分部直接管理的銀行借款等。

收益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。

衡量呈報分部利潤的指標為淨利潤。分部間的銷售按照與其他對外交易相似的价格計算。

自2011年起，在計算分部淨利潤是，無法直接區分至各分部的費用，如董事費用，核數師酬金及其他總部和公司行政費用，已經按照各個分部的收入分攤至各分部。上一年的對比數據亦做相應更改。

下述披露的本集團2011年及2010年各個報告分部的資訊包括本集團管理層定期審閱的資訊及會計準則要求披露的資訊：

	綜合開發業務		製造及銷售紙箱 及紙製品		合計	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
對外交易收入	1,743,970	1,128,377	814,890	777,415	2,558,860	1,905,792
分部間交易收入	—	—	—	—	—	—
報告分部收入小計	<u>1,743,970</u>	<u>1,128,377</u>	<u>814,890</u>	<u>777,415</u>	<u>2,558,860</u>	<u>1,905,792</u>
報告分部淨利潤	<u>129,593</u>	<u>42,693</u>	<u>29,643</u>	<u>24,020</u>	<u>159,236</u>	<u>66,713</u>
銀行存款利息收入	8,811	3,159	2,074	1,964	10,885	5,123
利息支出	53,562	24,486	1,924	1,773	55,486	26,259
本年折舊和攤銷	129,641	31,014	38,035	38,732	167,676	69,746
報告分部資產	5,337,423	5,173,040	867,101	854,684	6,204,524	6,027,724
本年分部非流動資產增加	92,410	54,764	19,252	59,651	111,662	114,415
報告分部負債	3,546,354	3,625,838	368,032	358,380	3,914,386	3,984,218

(b) 須報告分部收益、損益及資產之對賬

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
營業額		
須報告分部收入	2,558,860	1,905,792
分部間收入抵銷	—	—
	<hr/>	<hr/>
合併經營收入	2,558,860	1,905,792
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
溢利		
須報告分部溢利	159,236	66,713
分部間溢利抵銷	—	—
	<hr/>	<hr/>
由集團外部客戶獲得的報告分部利潤	159,236	66,713
	<hr/>	<hr/>
合併溢利	159,236	66,713
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
資產		
須報告分部資產	6,204,524	6,027,724
	<hr/>	<hr/>
合併總資產	6,204,524	6,027,724
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
負債		
須報告分部負債	3,914,386	3,984,218
	<hr/>	<hr/>
合併總負債	3,914,386	3,984,218
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
(a) 融資成本：		
銀行貸款的利息	1,924	2,333
關聯人士貸款的利息	59,791	26,801
	<hr/>	<hr/>
公允價值變動不計入損益的 金融負債之利息支出合計	61,715	29,134
減：資本化於在建物業之借貸成本*	(6,229)	(2,875)
	<hr/>	<hr/>
	55,486	26,259
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

* 借款成本以年利率3.50%至4.44%資本化(2010年: 2.88%至4.86%)。

(b) 員工成本：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
界定供款退休計劃供款	10,793	5,107
薪金、工資及其他福利	122,516	78,789
基於股份支付的權益結算費用	9,241	—
	<hr/>	<hr/>
	142,550	83,896
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(c) 其他項目：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
無形資產攤銷#	34	21
折舊#		
— 投資物業	20,819	4,837
— 持作自用的經營租賃土地	20,746	6,660
— 其他資產	126,111	58,228
減值虧損#		
— 應收賬款及其他應收款	2,533	424
物業之經營租賃費用#	19,764	12,272
匯兌收益	(20,026)	(6,670)
核數師酬金		
— 審核服務	1,896	1,800
— 其他服務	—	30
投資物業租金損失		
— 扣除直接開支人民幣16,988,000元 (2010年：人民幣4,930,000元)	2,285	1,778
銷貨成本#	<u>1,560,808</u>	<u>1,415,712</u>

銷貨成本內有人民幣202,420,000元(二零一零年：人民幣137,269,000元)與員工成本、折舊及攤銷開支及經營租賃費用有關，其款額亦已包含於附註6(b)及6(c)就各類開支項目另外披露之有關總額內。

7 合併利潤表之所得稅

(a) 合併利潤表之稅項為：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
即期稅項		
－中國企業所得稅	134,414	50,393
－中國土地增值稅	143,235	34,183
	<u>277,649</u>	<u>84,576</u>
遞延稅項		
確認或轉回的暫時性差異	(46,067)	(32,148)
	<u>(46,067)</u>	<u>(32,148)</u>
	<u>231,582</u>	<u>52,428</u>

(i) 企業所得稅撥備

根據開曼群島及英屬處女群島之規則及規例，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(二零一零年：無)。

由於本集團於本年度並無任何香港的應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備(二零一零年：無)。

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，有關稅率介乎24%－25%(二零一零年：22%－25%)。若干附屬公司享有稅務優惠期，期內由其首個獲利年度起兩年全數免繳中國所得稅，並於隨後三年可減半繳納中國所得稅(「兩免三減半」)。

根據中華人民共和國企業所得稅法及第39號通知，若干中國附屬公司的所得稅率自二零零八年一月一日起由33%減至25%；而若干中國附屬公司的稅率則於五年過渡期間內逐步由15%調升至25%(二零零八年18%、二零零九年20%、二零一零年22%、二零一一年24%、二零一二年及以後25%)。倘中國附屬公司於二零零八年前尚未獲利而未能享有兩免三減半稅務優惠，則中國附屬公司可於二零零八年及以後享有該稅務優惠。

此外，自二零零八年一月一日起，中國向外國投資者宣派股息須繳交10%預提所得稅。若中國與投資者所屬司法權區簽有稅收協定，則可使用較低預提所得稅率。根據香港特別行政區與中國簽訂對避免雙重徵稅及防止偷漏稅的安排，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司向香港控股公司所宣派的股息須按5%繳交預提所得稅。

(ii) 中國土地增值稅

於中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及附屬設施的全部收入除去可抵扣支出(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發支出)均須按有關增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，包含在合併綜合收益表的所得稅中。本集團根據相關稅務法規估計土地額值稅撥備。倘該等事宜最終由稅務部門決定的稅務結果與初步入賬的金額不同，則有關差額會影響計算所涉期間的土地增值稅計算。

8 股息

(a) 年內應付本公司權益持有人之股息

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
結算日後擬宣派之末期股息每股7.30港仙 (相當於每股人民幣5.93分) (二零一零年：每股3.00港仙(相當於人民幣2.61分))	<u>30,168</u>	<u>13,190</u>

於結算日，結算日後擬宣派之末期股息尚未確認為負債。

(b) 過去財務年度應佔、已批准及已派付之應付本公司權益持有人股息

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
上個財務年度，年度已批准及已派付之 末期股息每股3港仙 (相當於每股人民幣2.61分) (二零一零年：每股2.36港仙 (相當於每股人民幣2.08分))	<u>13,190</u>	<u>7,205</u>

9 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應占溢利人民幣159,236,000元(二零一零年：人民幣66,713,000元)，以及本年度已發行普通股的加權平均數507,890,932股(二零一零年：437,561,343股)計算如下：

普通股加權平均數

	二零一一年 股份數目	二零一零年 股份數目
於一月一日已發行之普通股	505,360,000	346,750,000
發行新股	—	88,584,658
行使認股權	2,530,932	2,226,685
	<u>507,890,932</u>	<u>437,561,343</u>

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利是按照本公司權益持有人應占溢利人民幣159,236,000元(二零一零年：人民幣66,713,000元)，以及普通股的加權平均股數509,024,757股(攤薄)(二零一零年：443,632,995股)計算如下：

普通股的加權平均數(攤薄)

	二零一一年 股份數目	二零一零年 股份數目
於十二月三十一日普通股之加權平均股數	507,890,932	437,561,343
根據本公司購股權計劃被視為不計價款 發行股份的影響	1,133,825	6,071,652
	<u>509,024,757</u>	<u>443,632,995</u>

10 應收賬款及其他應收款

	本集團	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
應收賬款及應收票據：		
應收同屬最終控股公司控制的 附屬公司款項	49,780	55,131
應收第三方款項	183,073	147,345
減：呆壞賬的減值虧損	(8,232)	(6,387)
	<u>224,621</u>	<u>196,089</u>
預付款項、押金及其他應收款：		
應收同屬最終控股公司控制的 附屬公司款項	894	1,135
應收第三方款項	74,540	68,947
	<u>300,055</u>	<u>266,171</u>

應收附屬公司及同屬最終控股公司控制的附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

除租賃押金人民幣11,693,000元(二零一零年：人民幣10,502,000元)將於一年後收回，預計所有應收賬款及其他應收款扣除呆壞賬減值虧損將於一年內收回。

結算日，應收賬款及其他應收款中之應收賬款及應收票據(扣除呆壞賬減值虧損)，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
信用期內	207,954	162,406
逾期3個月內	16,437	27,923
逾期12個月內但多於3個月	230	5,760
逾期合計	<u>16,667</u>	<u>33,683</u>
	<u>224,621</u>	<u>196,089</u>

對於按揭銷售的應收款項，買家不會獲授信貸期。本集團不為物業買家安排提供償還責任擔保。就應收賬款及其他應收款而言，本集團對要求一定金額以上信貸額之所有客戶進行信貸評估。評估主要集中在對歷史回款情況，如何時付款及目前應付款餘額，並考慮客戶所處經濟環境之特定情況。有關製造及銷售紙箱及紙制品的應收款項自出具賬單日起60 – 120天內到期。賬款逾期1個月以上的債務人會被要求先清償所有未償還餘額，才可以獲得進一步的信用額度。一般而言，本集團不會要求客戶提供抵押品。

11 應付賬款及其他應付款

	本集團	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
應付賬款及應付票據：		
應付同屬最終控股公司控制的 附屬公司款項	1,159	1,564
應付第三方款項	865,456	757,809
	866,615	759,373
其他應付款：		
應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	16,607	15,916
應付第三方款項	1,035,759	863,021
	1,918,981	1,638,310

於結算日，應付賬款及其他應付款中之應付賬款及應付票據，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
三個月內到期或於要求時償還	866,615	722,419
三個月以上但少於一年到期	—	36,954
	866,615	759,373

擬派末期股息及暫停辦理股東登記手續

本公司之股東名冊將於二零一二年四月五日至二零一二年四月十一日(首尾兩日包括在內)暫停辦理登記手續，以確定有權出席即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)之股東名單，在此期間，本公司將不辦理股份過戶登記。為享有出席股東週年大會之資格，股東應確保所有股份過戶登記文件連同有關之股票須於二零一二年四月三日下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記分處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

董事會建議向於二零一二年四月二十日名列本公司股東名冊之股東派付末期股息每股7.3港仙。於二零一二年四月十八日至二零一二年四月二十日(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。建議末期股息將於二零一二年六月二十八日派付。股息之派付須獲股東於二零一二年四月十一日舉行之股東週年大會批准方可作實。為符合資格享有擬派股息，股東須不遲於二零一二年四月十七日下午四時三十分前，將股票連同過戶文件交予本公司之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1712-1716室以辦理登記手續。

管理層討論及分析

業務回顧

於回顧期內，本集團憑借豐富的經驗和優質的產品，在經濟環境較低迷和市場需求較疲軟的情況下，仍取得了良好的經營成績。截至二零一一年十二月三十一日止，本集團實現經營收入約人民幣25.59億元，較二零一零年同期增加約34.3%；股東應佔溢利約為人民幣1.59億元，較二零一零年同期上升約138.7%。

綜合開發業務

本集團持有成都天府華僑城實業發展有限公司(「成都華僑城」) 51%股權及西安華僑城實業有限公司(「西安華僑城」)25%股權。

成都華僑城項目位於中國四川省成都市金牛區，是成片綜合開發的大型項目，當中包括主題公園、住宅物業及商業，總建築面積約為225萬平方米。回顧期內成都華僑城經營收入約為人民幣17.4億元，較二零一零年同期增長約5.5%。成都華僑城住宅項目總可銷售面積約為126萬平方米，目前正在銷售的是住宅項目三期及四期高層。二零一一年，住宅項目實現合約銷售面積及金額分別約13.2萬平方米和約人民幣16.52億元；已結算面積及

金額分別約14萬平方米和約人民幣15.95億元。於二零一一年底已簽約銷售但未結算的面積及金額分別約8.2萬平方米和人民幣約8.6億元。二零一一年二月份，成都市推出住房限購政策。針對新的市場情況，成都華僑城及時增加推廣渠道，調整銷售策略，帶動地產簽約銷售額較二零一零年同期增長約13%。成都華僑城商業物業目前可供出租的面積約為4.7萬平方米，出租率達約99%。成都華僑城主題公園「成都歡樂谷」是中國西南地區最具影響力的主題公園之一，於回顧期內共接待遊客約244萬人次，較二零一零年同期增加約10%。二零一一年五月起，歡樂谷調整門票價格，歡樂谷回顧期內經營收入約為人民幣2.18億元，較二零一零年同期增加約8%。

西安華僑城項目位於陝西省西安市曲江新區，臨近多個著名風景名勝，其主要產品為低密度住宅物業，並於二零一一年開始為本集團貢獻投資收益。於回顧期內，西安華僑城推出了部分產品，包括疊拼、合院、獨棟等。預售反應十分積極，合約銷售面積及金額分別約4.18萬平方米和約人民幣8.1億元；已結算面積及金額分別約4.06萬平方米和約人民幣7.76億元；已簽約銷售但未結算的面積及金額分別約0.12萬平方米和約人民幣0.34億元。二零一一年六月底，西安華僑城於原有地塊周邊又獲取兩塊土地後，總佔地面積達約13.7萬平方米。

紙包裝業務

本集團於包裝印刷行業擁有二十多年的發展經驗，並於中國經濟最發達的珠三角及長三角地區擁有四個生產基地及數個分支機構，鑄造了具有良好客戶基礎及市場聲譽的「華力」品牌。回顧期內本集團紙包裝業務實現經營收入人民幣8.15億元，較二零一零年同期增加約4.9%；股東應佔溢利約為人民幣2,964萬元，較二零一零年同期上升約23.4%。

於回顧期內，雖然受到日本大地震和歐美經濟波動的影響，本集團通過採取多種策略，全年產量仍達約15.2萬噸，產品平均售價全年維持穩定。集團的惠州基地繼續拓展知名品牌客戶，迅速形成較穩定的銷售規模，而新設於湖北省武漢市及江蘇省昆山市的兩個分支機構，亦加強周邊地區的市場開發，積極擴大本集團的業務版圖。在持續推出新產

品的同時，本集團加強與創意文化產業融合，增加產品的創意元素，本集團的紙文化創意產品獲選為廣東省文化產業「十二五」重點項目。此外，本集團於部分廠房試點實施VMI(供應商管理庫存)管理模式，為客戶提供更好服務，提升市場競爭力。

經營業績

於二零一一年十二月三十一日，本集團總資產達人民幣62.05億元，權益總額為人民幣22.90億元，權益總額較二零一零年十二月三十一日上升約12.0%。本集團二零一一年實現經營收入達人民幣25.59億元，較二零一零年增加約34.3%，本公司權益持有人應佔溢利為人民幣1.59億元，較二零一零年上升約138.7%。本年度每股基本盈利為人民幣0.31元，而二零一零年則為人民幣0.15元。

回顧期內，毛利率約為30.2%（二零一零年約13.6%），較二零一零年同期上升16.6個百分點。其中：綜合開發業務毛利率約為38.5%，較二零一零年同期增加24.3個百分點，主要為成都華僑城產品結構毛利較二零一零年同期高，以及二零一一年因合併成都華僑城產生的公允價值增值的攤銷少於二零一零年同期；紙包裝業務毛利率約為12.5%，較二零一零年同期下降0.2個百分點。本公司權益持有人應佔邊際純利率約為6.2%（二零一零年為約3.5%），較二零一零年增加2.7個百分點。其中：綜合開發業務權益持有人應佔邊際純利率約為7.4%，較二零一零年同期增加3.6個百分點；紙包裝業務權益持有人應佔邊際純利率約為3.6%，較二零一零年同期增加0.5個百分點。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零一一年十二月三十一日，本集團的權益總額為人民幣22.90億元（二零一零年十二月三十一日：人民幣20.44億元）。於二零一一年十二月三十一日，本集團的流動資產為人民幣30.64億元（二零一零年十二月三十一日：人民幣29.53億元），而流動負債則為人民幣27.36億元（二零一零年十二月三十一日：人民幣27.99億元）。二零一一年十二月三十一日的流動比率為1.12，二零一零年十二月三十一日則為1.06。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作為業務的營運資金。

於二零一一年十二月三十一日，本集團的未償還銀行貸款為人民幣1.73億元，其中並無定息貸款（二零一零年十二月三十一日：未償還銀行貸款人民幣7,267萬元，其中並無定息貸款）。截至二零一一年十二月三十一日止，本集團的銀行貸款利率為年利率0.99%至2.33%（截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團的銀行貸款利率為年利率0.95%至1.52%）。部份銀行貸款由本公司若干附屬公司提供的公司擔保作為抵押。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)於二零一一年十二月三十一日的約20%較二零一零年十二月三十一日的27%下降約7個百分點。

本集團於二零一一年十二月三十一日的未償銀行貸款總額中港元貸款佔100%(二零一零年十二月三十一日:港元約佔100%)。本集團於二零一一年十二月三十一日的現金及現金等價物總額中人民幣約佔91%(二零一零年十二月三十一日:98%)，港幣約佔8%(二零一零年十二月三十一日:2%)，美元約佔1%(二零一零年十二月三十一日:0%)。

本集團的流動資金狀況保持穩健，且具備充裕的現金及可供動用的銀行備用額以應付本集團的承擔及營運資金需要。本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港元或美元計值。截至二零一一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。截至二零一一年十二月三十一日止年度，除訂立若干遠期外匯買賣合同以減低外匯結算風險外，本集團概無採用任何重大金融工具以作對沖用途。

期後事項

於二零一二年一月五日，Great Tec Investment Limited(「Great Tec」)(本公司之間接全資附屬公司)與深圳華僑城房地產有限公司(「華僑城房地產」)訂立資本投資協議(「資本投資協議」)。據此，Great Tec有條件地同意向華僑城(上海)置地有限公司(「華僑城上海置地」)出資人民幣22.32億元(「注資」)。完成後，華僑城上海置地之註冊資本將為人民幣30.30億元，華僑城上海置地之股本權益將由Great Tec及華僑城房地產分別擁有50.5%及49.5%。

於二零一二年一月五日，本公司(作為借方)與香港華僑城有限公司(作為貸方)訂立貸款協議(「貸款協議」)。據此，香港華僑城有條件同意將人民幣9億元借予本公司，該筆款項將用於為注資事項提供資金。

展望

展望二零一二年，全球經濟形勢仍未明朗，本集團將不斷創新，積極開拓，提高運營管理水平，鞏固本公司的各項業務均保持領先地位。

紙包裝業務方面，本集團將通過與重要大客戶結成戰略聯盟，積極擴大銷售規模，同時推動產品多元化，進一步增加文化創意元素，推進紙包裝印刷業務的穩健發展。

綜合開發業務方面，二零一二年，成都歡樂谷將採取多種措施，增強「全天候」接待能力，擴大「家庭型」消費群體。以大型室內高科技遊樂項目為主的歡樂谷二期計劃於二零一二年完成主體工程，並於二零一三年五月對外開放。住宅項目方面，成都華僑城利用成片綜合開發優勢，通過多種市推廣措施，全面展示高品質項目形象。於二零一二年計劃推出地產五期高層住宅，面積約16.9萬平方米。同時，成都華僑城計劃完善商業板塊整體規劃，加快商業開發進度。公司對成都華僑城的未來發展充滿信心，相信二零一二年將穩中求進、再創佳績。

西安華僑城於二零一二年計劃推出面積約為3.7萬平方米的住宅物業。針對二零一二年可能較為嚴峻的市場環境，西安華僑城將通過積極的營銷策略，提升項目知名度，樹立項目高端形象，打造精品會所，全方位提升項目的品質。

本集團預期政府於未來一段時間將延續去年針對地產行業的調控政策，但是本集團憑借獨具特色的整體規劃及市場定位，充分利用華僑城的品牌和資源優勢，積極獲取項目儲備，擴大本公司的規模，提升業績增長潛力，致力於發展成為優秀的商業綜合區的開發及運營商，在五年內成長為相當規模的香港上市公司。

僱員及酬金政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團共聘用約2,800名全職員工。本集團主要根據行業薪酬水準、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準，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員工個人表現酌情發放花紅。

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。

根據於二零一一年二月十五日之股東特別大會上通過之普通決議案，董事會採納新購股權計劃，並同時終止本公司於二零零五年十月十二日採納之購股權計劃。3,710,000份購股權已於二零一一年度獲行使。

購買、出售或贖回股份

本公司於本公告期內並無購回本身之上市股份。期間，除本公告所披露者外，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。

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。

於本報告期內，本公司始終遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四《企業管治常規守則》的所有守則條文。

審核委員會

本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度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。

承董事會命
華僑城(亞洲)控股有限公司
主席
王曉雯

香港，二零一二年二月二十八日

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，包括王曉雯女士、謝梅女士、周光能先生；一名非執行董事為何海濱先生，三名獨立非執行董事為黃慧玲女士、徐建先生及林誠光先生。