



OCT 華僑城 亞洲

股份代號：03366

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)

中期報告 2012

目錄

公司資料	2
管理層討論及分析	3
董事權益	13
主要股東及其他人士的權益及淡倉	14
購股權計劃	15
企業管治	19
中期財務報告	20

公司資料

註冊辦事處

Clifton House,
PO Box 1350 GT, 75 Fort Street
Grand Cayman, Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

香港九龍
尖沙咀廣東道
海港城港威大廈
第六座3203-3204室

董事會

執行董事

王曉雯女士(主席)
謝梅女士(行政總裁)
楊杰先生

非執行董事

何海濱先生

獨立非執行董事

黃慧玲女士
徐建先生
林誠光先生

審核委員會／薪酬委員會

黃慧玲女士(主席)
徐建先生
林誠光先生

提名委員會

王曉雯女士(主席)
黃慧玲女士
林誠光先生

合資格會計師兼公司秘書

方福偉先生(FCPA, FCCA, ACA)

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

香港法律顧問

龍炳坤、楊永安律師行
香港中環
康樂廣場1號怡和大廈20樓
2001-2005室

主要股份過戶登記處

Appleby Corporate Services (Cayman) Limited
Clifton House
PO Box 1350 GT, 75 Fort Street
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號舖

主要往來銀行

南洋商業銀行
恒生銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
招商銀行香港分行

股份資料

上市日期：2005年11月2日
股份代號：03366
股份簡稱：華僑城(亞洲)
公司網址：<http://www.oct-asia.com>

管理層討論與分析

2012年初，華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)明確戰略定位，未來公司將在保持紙包裝業務穩定發展的同時，逐步加大商業綜合開發業務的投入，致力於成為優秀的商業綜合區的開發和運營商。

經營業績與業務回顧

於回顧期內，本公司及其附屬公司(「本集團」)憑藉著豐富的經驗和優質的產品，克服國內經濟宏觀調控和歐美經濟持續低迷的影響，取得了自二零零八年金融危機以來最好的經營成績。截至二零一二年六月三十日止的六個月，本公司實現經營收入約人民幣9.14億元，較二零一一年同期增加約41.7%；毛利率約27.5%，較二零一一年同期上升7.9個百分點；股東應佔溢利約為人民幣2,098萬元，較二零一一年同期上升約50.8%。

綜合開發業務

於回顧期內，本公司綜合開發業務實現經營收入約人民幣5.64億元，較二零一一年同期增加約126.5%；股東應佔溢利約為人民幣613萬元，較二零一一年同期上升約309.2%。



成都華僑城

本公司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。成都華僑城位於中國四川省成都市金牛區，是獨具特色的成片綜合開發的大型項目，當中包括住宅物業、商業及主題公園，總建築面積約為225萬平方米。成都華僑城住宅項目總可銷售面積約為126萬平方米，二零一二年上半年主要銷售住宅項目三、四期。儘管處於經濟增長放緩、房產政策嚴厲的市場環境下，成都華僑城上半年地產銷售仍取得了優良的業績，其低密度及高層住宅物業銷售更分別位列二零一二年上半年成都市同類產品銷售面積排行榜第一名及第四名^{附註1}。截至2012年6月30日，成都華僑城地產實現經營收入約為人民幣4.64億元，合約銷售面積和金額分別達約6.8萬平方米和約人民幣8.8億元；結算面積和金額達約3.2萬平方米和約人民幣4.8億元。另外，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99%。成都華僑城主題公園「成都歡樂谷」是中國西部地區最具影響力的主題公園之一，其2011年入園人數入圍亞洲地區主題公園前20強^{附註2}，是中國西部地區唯一入圍的主題公園。於回顧期內共接待遊客約98萬人次，與去年相比基本持平；成都歡樂谷實現經營收入約為人民幣1億元，較去年同期增加約14%。

附註：

- 1 據成都房管局上半年統計數據。
- 2 據世界主題公園權威機構美國主題公園協會(TEA)聯同美國行業經濟研究會(ERA)共同公佈的《2011年度全球主題公園入場人次報告》。

華僑城上海置地

本集團於2012年1月5日簽署協議(「資本投資協議」)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(「資本出資」)。

資本投資協議於2012年6月20日成為無條件及具約束力後，華僑城上海置地成為本公司之間接非全資附屬公司。因此，華僑城上海置地與本公司關連人士於資本投資協議成為無條件及具約束力前訂立之現有安排，已成為本公司之持續關聯交易。

華僑城上海置地正在開發蘇河灣項目。該項目位於上海市閘北區，蘇州河與黃浦江畔的交匯處，地理位置優越，景觀資源稀缺。總體項目包含1街坊、41街坊與42街坊，總佔地面積約為7.1萬平方米，地上總建築面積約28萬平方米，總建築面積約43萬平方米。總體項目將按街坊分階段開發，全部竣工後將包括濱水多層住宅、豪華住宅、公寓式辦公、奢華酒店、精品商業、藝術家工作室等。該項目首批產品預計將於2012年下半年預售。

西安華僑城

目前本公司持有西安華僑城實業有限公司(「西安華僑城」)25%股權，西安華僑城位於陝西省西安市曲江新區，總佔地面積約為13.7萬平方米，主要產品為疊拼、合院、獨棟等低密度住宅物業。於回顧期內，西安華僑城推出44套合院，在售總建築面積約為3.77萬平方米。截至2012年6月30日，結算面積和金額達約1,861平方米和約人民幣5,200萬元。



紙包裝業務

於回顧期內，本公司紙包裝業務實現經營收入約人民幣3.5億元，較二零一一年同期減少約11.6%；股東應佔溢利約為人民幣1,485萬元，較二零一一年同期降低約11.8%。

在國際經濟形勢複雜多變與國內經濟結構轉型的雙重壓力下，紙包裝行業面臨著內外部市場需求下降、人工成本上升等多方面挑戰，致使行業的競爭更趨於白熱化。同時，下游行業利潤下滑，也加快了紙包裝配套行業的整體利潤呈下降趨勢。受以上因素影響，公司上半年紙包裝業務整體銷售業績低於預期，但目前公司整體產品平均售價基本保持穩定，並未受到原材料價格波動的影響。

展望

展望二零一二年下半年，隨著國內宏觀經濟政策的調整，預計下半年國內經濟下降的趨勢將會放緩，綜合開發業務和紙包裝業務將有望在緩中趨穩的經濟中獲得較好的收益。未來本公司將一如既往地打造高品質的產品，不斷創新，積極進取，不斷提升本集團各項業務的市場競爭力。

二零一二年下半年，成都華僑城計劃分別於2012年8月推出地產四期聯排31套及2012年10月推出地產五期2棟高層，計劃推出建築面積大約分別為1.2萬平方米和5.85萬平方米的住宅物業。推出建築面積約1.25萬平方米的新建商業場所，用於租賃。成都歡樂谷二期計劃於年底完成主體工程，並爭取於2013年五一正式對外營運。成都華僑城有信心延續上半年的良好成績。

上海蘇河灣項目計劃於2012年下半年預售首批位於41街坊的公寓式辦公產品，計劃推出的總建築面積約為3.7萬平方米。蘇河灣項目將打造成集傳承歷史文脈、藝術、時尚、商業、居住及都市娛樂的濱水城市綜合項目，為上海呈現一座全新的城市地標。

目前，本集團紙包裝業務趨於穩定，並且有信心於今年下半年取得較好的收益。未來我們將繼續加大新客戶的營銷開發力度，爭取擴大市場份額。同時，深化推進流程改革和持續改進內部管理，降本增效，增強贏利能力。在經濟前景不明朗的情況下，加強應收賬款和信用風險管控。此外，本集團計劃突破傳統的銷售模式，下半年嘗試在互聯網上銷售紙包裝創意產品，通過網絡銷售渠道開拓市場。

本公司預期在調控政策未有實質性鬆動及市場競爭更加激烈的情況下，下半年公司綜合開發業務的銷售將保持謹慎樂觀，預計全年的業績將較去年保持良好的增長。上海蘇河灣項目的加入，將為公司提供強有力的利潤增長引擎，在保證未來幾年業績持續穩定增長的同時，推進公司逐步轉型成為商業綜合區的開發與運營商。本公司相信憑借獨特的整體規劃及精確的市場定位優勢，充分利用華僑城品牌和資源，根據市場變化及項目的運營情況，適時調整銷售政策，加快資金周轉，並以每年在國內經濟發達城市至少開發一個項目的速度積極獲取項目儲備，擴大本公司的規模，提升未來業績的增長潛力。

2012年是本公司明確並開始實施新戰略定位的第一年，控股上海蘇河灣項目不僅是公司為實現新戰略目標而邁出的第一步，更是公司目標5年後成為香港中等規模上市公司的里程碑。



僱員及酬金政策

於二零一二年六月三十日，本集團共聘用約2,700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。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。

財務回顧

於二零一二年六月三十日，本集團總資產約為人民幣177.77億元，權益總額約為人民幣44.96億元。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團實現經營收入約為人民幣9.14億元，較二零一一年同期增加約41.7%，其中：綜合開發業務收入約人民幣5.64億元，較二零一一年同期增加約126.5%，紙包裝業務收入約人民幣3.5億元，較二零一一年同期減少約11.6%。股東應佔溢利約為人民幣2,098萬元，較二零一一年同期上升約50.8%，其中：綜合開發業務股東應佔溢利約人民幣613萬元，較二零一一年同期上升約309.2%，主要因為本期成都華僑城及西安華僑城股東應佔溢利較去年同期增加約人民幣2,093萬，此外，回顧期內因增資收購華僑城上海置地，而分攤了華僑城上海置地相應的費用約人民幣1,187萬；紙包裝業務股東應佔溢利約人民幣1,485萬元，較二零一一年同期下降約11.8%。

回顧期內，毛利率約為27.5%（二零一一年同期：約19.6%），較二零一一年同期上升7.9個百分點。其中：綜合開發業務毛利率約為35.4%，較二零一一年同期上升3.9百分點，主要因為本期確認收入的戶型主要以高毛利戶型為主；紙包裝業務毛利率約為14.6%，較二零一一年同期上升2.6百分點，主要由於原材料價格較去年同期下降，導致銷售成本下降所致；

分銷成本及行政費用

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團的分銷成本約為人民幣6,571萬元（二零一一年同期：約人民幣3,956萬元），較二零一一年同期上升約66.1%，其中：綜合開發業務分銷成本約為人民幣4,321萬元，較二零一一年同期增加約123.9%，主要因為市場調控加劇，綜合開發業務加大了市場拓展力度；紙包裝業務分銷成本約為人民幣2,250萬元，較二零一一年同期增加約11.1%，主要為期內應客戶需求多批次送貨致運輸成本上升。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團的行政費用約為人民幣5,183萬元（二零一一年同期：約人民幣4,162萬元），較二零一一年同期上升約24.5%，其中：綜合開發業務行政費用約為人民幣3,931萬元，較二零一一年同期增加約30.9%，主要因為期內確認購股權費用及為資本出資華僑城上海置地所發生的中介費用所致；紙包裝業務行政費用約為人民幣1,252萬元，較二零一一年同期增加約8.1%，主要為期內確認購股權費用所致。



利息開支

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團的利息開支約為人民幣3,248萬元(二零一一年同期：約人民幣2,603萬元)，較二零一一年同期增加約24.8%，其中：綜合開發業務利息開支約為人民幣2,904萬元，較二零一一年同期增加約13.4%，主要為資本出資華僑城上海置地所發生的利息支出所致；紙包裝業務利息開支約為人民幣344萬元，較二零一一年同期增加約719.0%，主要為期內貸款餘額增加所致。

股息

經考慮公司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二零一二年六月三十日止六個月之中期股息。

存貨、應收賬款及應付賬款周轉期

本集團截至二零一二年六月三十日止六個月的紙包裝業務存貨周轉期為70日，與截至二零一一年十二月三十一日止年度的49日相比較為延長，主要是因為本集團期內銷售下降，致存貨周轉期增加所致。本集團截至二零一二年六月三十日止六個月的紙包裝業務應收賬款周轉期為109日，與截至二零一一年十二月三十一日止年度則為100日相比較為延長，主要是因為本集團期內為擴大銷售而給予客戶較寬鬆的信用期導致應收賬款周轉期增加。本集團截至二零一二年六月三十日止六個月的紙包裝業務應付賬款周轉期為61日，與截至二零一一年十二月三十一日止年度則為71日相比較為縮短，主要為獲取現金折扣而提前支付貨款致應付賬款周轉期縮短。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零一二年六月三十日，本集團的權益總額約為人民幣44.96億元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣22.9億元)。於二零一二年六月三十日，本集團的流動資產約為人民幣146.72億元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣30.64億元)，而流動負債則約為人民幣75.95億元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣27.36億元)。於二零一二年六月三十日的流動比率為1.93，較二零一一年十二月三十一日的1.12顯著上升。

於二零一二年六月三十日，本集團的未償還銀行貸款約為人民幣1.63億元，其中並無定息貸款(二零一一年十二月三十一日：未償還銀行貸款約人民幣1.73億元，其中並無定息貸款)。截至二零一二年六月三十日止六個月期間，本集團的銀行貸款利率為年利率1.5%至2.46%(截至二零一一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0.99%至2.33%)。部分銀行借貸由本公司若干附屬公司提供擔保。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)於二零一二年六月三十日的約56%較二零一一年十二月三十一日的約20%上升約36個百分點。

本集團於二零一二年六月三十日的未償還銀行貸款總額中港元佔100%(二零一一年十二月三十一日，港元佔100%)。本集團於二零一二年六月三十日的現金及現金等價物總額中人民幣約佔95%(二零一一年十二月三十一日：91%)，港幣約佔5%(二零一一年十二月三十一日：8%)，美元約佔0%(二零一一年十二月三十一日：1%)。

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集團的承擔、營運資金需要，並作為日後投資以擴充業務所需。本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港元或美元計值。截至二零一二年六月三十日止期間，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。截至二零一二年六月三十日，本集團概無採用任何金融工具以作對沖用途。



或然負債

於二零一二年六月三十日，本集團無或然負債。

重要事項

成立提名委員會及委任提名委員會成員

董事會於2012年2月28日成立提名委員會(「提名委員會」)。提名委員會之成員應由董事會委任之本公司董事組成。董事會已委任王曉雯女士，黃慧玲女士及林誠光先生擔任提名委員會成員，其中王曉雯女士已獲委任並將擔任提名委員會主席。

執行董事辭任

由於根據本集團之政策，周光能先生已屆退休年齡，彼於2012年3月28日辭任本公司執行董事。

委任執行董事

楊杰先生獲委任為本公司執行董事，於2012年4月11日起生效。楊先生已與本公司訂立董事服務協議出任執行董事，任期由2012年4月11日起至2013年舉行之本公司2012年度股東週年大會完結時止。

董事權益

於二零一二年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）股份、相關股份及債權證擁有，並已根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「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十所載的《上市公司董事進行證券交易之標準守則》（「標準守則」）的規定已知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司相關股份的好倉

董事姓名	相關股份數目	身份	權益性質	佔本公司 已發行股本 概約百分比
何海濱(附註1)	400,000	實益擁有人	個人	0.08%

附註：

- (1) 何海濱為本公司購股權計劃的購股權承授人，可認購400,000股股份，故視為擁有股份權益。

除上文所披露者外，據本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊所記錄及依據標準守則向本公司及聯交所作出之呈報，於二零一二年六月三十日，本公司董事及其最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份及債權證擁有任何權益或淡倉。



主要股東及其他人士的權益及淡倉

於二零一二年六月三十日，就董事所知，根據本公司按照《證券及期貨條例》第336條存置的登記冊，下列人士(並非董事或本公司主要行政人員)擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須知會本公司的股份或相關股份權益或淡倉：

於本公司普通股(「股」)的好倉

名稱	身份／性質	股份數目	概約持股百分比
主要股東			
Pacific Climax Limited (「Pacific Climax」) (附註1)	實益擁有人	293,470,000	57.57%
香港華僑城有限公司 (「香港華僑城」)	受控制公司權益 (附註2)	293,470,000	57.57%
深圳華僑城股份有限公司 (前稱深圳華僑城 控股股份有限公司) (「華僑城股份」)	受控制公司權益 (附註3)	293,470,000	57.57%
華僑城集團公司 (「華僑城集團」)	受控制公司權益 (附註4)	293,470,000	57.57%
其他			
瑞士銀行	受控制公司權益 (附註5)	45,906,000	9.00%

附註：

- (1) 執行董事謝梅女士亦為Pacific Climax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該等股份中擁有權益。執行董事王曉雯女士及謝梅女士亦為香港華僑城董事。
- (3) 華僑城股份為香港華僑城全部已發行股本的實益擁有人。根據《證券及期貨條例》，華僑城股份視為或當作於Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。華僑城股份為於中國註冊成立的公司，其股份在深圳證券交易所上市。華僑城股份為華僑城集團的附屬公司。
- (4) 華僑城集團為華僑城股份已發行股份56.58%的實益擁有人，而華僑城股份則為香港華僑城全部已發行股份的實益擁有人，繼而為Pacific Climax全部已發行股本的實益擁有人。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Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。
- (5) 瑞士銀行之權益乃來自分別由UBS Fund Services (Luxembourg) SA、UBS Global Asset Management (Hong Kong) Ltd及UBS Global Asset Management (Singapore) Ltd分別持有之31,716,000股股份、10,602,000股股份及3,534,000股股份(合共45,906,000股股份)之權益，而彼等均由瑞士銀行直接全資擁有。因此，就《證券及期貨條例》而言，瑞士銀行被視作或當作於合共45,906,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一二年六月三十日，本公司並無接獲告知尚有其他根據《證券及期貨條例》第336條須予載列及備存於登記冊的權益。

購股權計劃

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(「新計劃」)，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(「舊計劃」)。新計劃旨在吸納及挽留優秀人才，並向本集團之僱員(全職及兼職)、董事、諮詢顧問及顧問給予額外獎勵，藉以促進本集團業務之發展。新計劃將於截至二零一二年二月十四日止十年期間內有效，除非本公司股東於股東大會提前終止則另作別論。

新計劃的參與人包括本集團或其任何成員公司之任何全職或兼職僱員、任何董事、顧問及專業顧問。



董事可全權根據其認為適合之條款提議任何於新計劃下合資格之人士接納購股權。

授出購股權之建議須於發出有關建議日期(包括當日)起計二十八日內接納。購股權承授人須於接納購股權建議時向本公司支付1.00港元。

根據新計劃授出之任何特定購股權有關之股份認購價，必須為董事會全權釐定並通知參與者之價格，惟該價格不得低於下列三者中較高者：(i)在授出購股權當日於聯交所每日報價表所列之股份收市價；(ii)緊接授出購股權當日前五個營業日，於聯交所每日報價表所列之股份平均收市價；及(iii)在授出購股權當日之股份面值。

本公司可以發行購股權，惟根據所有新計劃及本公司其他購股權計劃將授出的所有購股權行使時可能發行的股份總數，合計不超過新計劃批准當日已發行股份的10%。本公司可以隨時在股東批准和發出通函後按照上市規則更新這個限額，惟根據本公司所有新計劃及其他購股權計劃已授出但仍未行使的所有購股權在行使後將予發行的股份數目，不得超過當時已發行股份的30%。

於二零一二年六月三十日，根據新計劃尚未發行之購股權總數為20,436,000份購股權，佔於二零一二年六月三十日本公司全部已發行股本約4.01%；另外於二零一二年六月三十日，根據舊計劃已授出購股權已獲全部行使，根據新計劃已授購股權可予發行之股份總數為30,100,000股股份，佔於二零一二年六月三十日本公司已發行股本約5.90%。在截至授出日期止之任何12個月期間內，個別承授人因行使授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)而獲發行加上可獲發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股份之1%。

購股權可按照新計劃之條款，在董事會釐定不超過購股權授出日期起計十週年期間內任何時間行使。

根據新計劃之條款，本公司於二零一一年三月三日向一些合資格的參與人授出30,100,000購股權，其中包括一些董事及僱員，行使價為4.04港元，授出的價格為1港元。以上提及的新計劃授出的購股權之詳情列於本公司於二零一一年三月三日發出之公告。

截至二零一二年六月三十日授出之購股權狀況如下：

參與者 名稱及類別	二零一二年		期內		於		購股權 授出日期	購股權 行使期	購股權之 行使價** 港元	購股權 授出日期 之本公司 股價*** 港元	購股權 行使日期 之本公司 股價**** 港元
	一月一日	期內授出	期內行使	註銷/ 失效	二零一二年 六月三十日	購股權					
董事											
何海濱	400,000	-	-	-	400,000	二零一一年 三月三日*****	二零一一年三月三日 至二零一六年三月二日	4.04	4.04	-	
其他僱員	720,000	-	720,000	-	-	二零零六年 二月七日*	二零零六年二月七日 至二零一六年二月六日	1.41	1.41	3.00 (附註)	
	29,700,000	-	-	-	29,700,000	二零一一年 三月三日*****	二零一一年三月三日 至二零一六年三月二日	4.04	4.04	-	
總計	30,820,000	-	720,000	-	30,100,000						

- * 根據舊計劃，購股權並無歸屬期。
- ** 購股權之行使價於供股或紅股發行，或本公司股本出現其他類似轉變之情況下可予調整。
- *** 於購股權授出日期披露之本公司股價為緊接購股權授出日期前之交易日聯交所報之收市價。
- **** 於購股權行使日期之本公司股價為緊接期內購股權行使日期前的加權平均收市價。
- ***** 根據新計劃授出之購股權可於接納提呈授出之日期(「授出日期」)起至授出日期後五年內期間，根據下列歸屬條款予以行使：—

可行使購股權最高 百分比(包括早前 已行使購股權百分比)	行使購股權有關 百分比之期間
30%	於授出日期屆滿兩年後，直至授出日期後三年內期間之任何時間
60%	於授出日期屆滿三年後，直至授出日期後四年內期間之任何時間
100%	於授出日期屆滿四年後，直至授出日期後五年內期間之任何時間。

附註：於二零一二年四月十六日行使購股權。

除上述者外，於本中期報告刊發日期前期間所有時間，本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司並非任何安排之一方，致使本公司董事以收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證之方法收購利益。

企業管治

自二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日止期間，本公司已遵守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《企業管治常規守則》(「守則」)所載全部守則條文。守則已獲修訂(「經修訂守則」)，自二零一二年四月一日起生效。自二零一二年四月一日至二零一二年六月三十日止期間，本公司已遵守經修訂守則所載全部守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納標準守則。董事會在向各董事作出仔細查詢後確認，董事已遵守標準守則及其操守守則所載有關董事證券交易的規定標準。

審核委員會

本公司之審核委員會與管理層已審閱截至二零一二年六月三十日止六個月之本集團未經審核中期報告，並已討論本集團採用之內部監控、會計原則及慣例。

購買、出售或贖回股份

截至二零一二年六月三十日止之六個月內本公司及其任何附屬公司並無贖回其股份。同期，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售任何本公司股份。

承董事會命
主席
王曉雯

香港，二零一二年八月六日

中期財務報告

合併利潤表

截至二零一二年六月三十日止六個月(未經審核)
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日 止六個月	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
經營收入	5	914,368	644,776
銷售成本		(663,197)	(518,748)
毛利		251,171	126,028
其他收入		7,027	5,871
其他(虧損)/溢利淨額	6	(6,299)	12,827
分銷成本		(65,711)	(39,560)
行政費用		(51,833)	(41,621)
其他經營收入/(開支)		1,001	(854)
經營溢利		135,356	62,691
融資成本	7	(32,483)	(26,031)
應佔聯營公司溢利/(虧損)		1,604	(1,766)
除稅前溢利	7	104,477	34,894
所得稅	8	(61,500)	(19,524)
期間溢利		42,977	15,370
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		20,977	13,906
非控股股東權益		22,000	1,464
期間溢利		42,977	15,370
每股盈利(人民幣元)	9		
基本		0.041	0.027
攤薄		0.041	0.027

第27至第46頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

合併綜合收入表

截至二零一二年六月三十日止六個月(未經審核)
(以人民幣列示)

	截至六月三十日 止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
期間溢利	42,977	15,370
期間其他綜合收入(稅後及重分類調整後):		
匯兌差額:		
— 海外附屬公司財務報表折算差額	5	(335)
期間綜合收入	42,982	15,035
以下人士應佔:		
本公司權益持有人	20,982	13,571
非控股股東權益	22,000	1,464
期間綜合收入	42,982	15,035

第27至第46頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

合併資產負債表

二零一二年六月三十日(未經審核)
(以人民幣列示)

	附註	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
固定資產	10		
— 投資物業		554,713	565,953
— 其他物業、廠房及設備		1,396,889	1,400,463
— 持作自用的經營租賃土地		715,892	726,263
無形資產		441	221
商譽		267,193	266,625
於聯營公司的權益	11	82,538	80,934
其他金融資產		4,320	4,320
遞延稅項資產		83,169	95,761
		3,105,155	3,140,540
流動資產			
存貨	12	13,400,519	2,015,536
應收賬款和其他應收款	13	301,835	300,055
現金和現金等價物	14	969,982	748,393
		14,672,336	3,063,984
流動負債			
應付賬款和其他應付款	15	2,100,432	1,918,981
預收款項		1,014,120	601,037
銀行貸款		102,114	92,068
關聯人士貸款		4,358,000	—
本期稅項		20,792	124,160
		7,595,458	2,736,246
流動資產淨值		7,076,878	327,738
總資產減流動負債		10,182,033	3,468,278

第27至第46頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

合併資產負債表(續)

二零一二年六月三十日(未經審核)
(以人民幣列示)

	附註	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款		61,140	81,070
關聯人士貸款		5,325,676	1,044,548
遞延所得稅負債		298,761	52,522
		<u>5,685,577</u>	<u>1,178,140</u>
資產淨值			
		<u>4,496,456</u>	<u>2,290,138</u>
資本和儲備			
股本	16	48,332	48,274
儲備	16	1,526,644	1,529,627
本公司權益持有人應佔權益總額		1,574,976	1,577,901
非控股股東權益		2,921,480	712,237
權益總額		<u>4,496,456</u>	<u>2,290,138</u>

第27至第46頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

合併權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月(未經審核)
(以人民幣列示)

	註冊/ 附註	本公司權益持有人應佔權益								非控股股東			
		已發行股本	股份溢價	應入盈餘	合併公積	資本公積	匯兌儲備	一般儲備金	發展基金	保留溢利	總計	權益	權益總計
		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
於二零一一年一月一日		47,964	983,439	147,711	24,757	22,007	(3,613)	48,318	5,366	143,047	1,418,996	624,510	2,043,506
截至二零一一年六月三十日													
止六個月之權益變動													
購股權行權	16(b)	310	4,941	-	-	(877)	-	-	-	-	4,374	-	4,374
本年授予購股權	16(d)	-	-	-	-	2,969	-	-	-	-	2,969	-	2,969
上年批准之股息	16(a)	-	-	-	-	-	-	-	(13,190)	(13,190)	-	-	(13,190)
年度綜合收入		-	-	-	-	-	(335)	-	-	13,906	13,571	1,464	15,035
於二零一一年六月三十日及 二零一一年七月一日		48,274	988,380	147,711	24,757	24,099	(3,948)	48,318	5,366	143,763	1,426,720	625,974	2,052,694
截至二零一一年十二月三十一日													
止六個月之權益變動													
撥作儲備		-	-	-	-	-	-	13,813	-	(13,813)	-	-	-
本年授予購股權	16(d)	-	-	-	-	6,272	-	-	-	-	6,272	-	6,272
非控股股東權益之股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,990)	(21,990)
年度綜合收入		-	-	-	-	-	(421)	-	-	145,330	144,909	108,253	253,162
於二零一一年十二月三十一日		48,274	988,380	147,711	24,757	30,371	(4,369)	62,131	5,366	275,280	1,577,901	712,237	2,290,138

第27至第46頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

合併權益變動表(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月(未經審核)
(以人民幣列示)

	註冊/ 附註	本公司權益持有人應佔權益								非控股股東			
		已發行股本	股份溢價	應入盈餘	合併公積	資本公積	匯兌儲備	一般儲備金	發展基金	保留溢利	總計	權益	權益總計
		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
於二零一二年一月一日		48,274	988,380	147,711	24,757	30,371	(4,369)	62,131	5,366	275,280	1,577,901	712,237	2,290,138
截至二零一二年六月三十日 止六個月之權益變動													
購股權行權	16(b)	58	937	-	-	(170)	-	-	-	-	825	-	825
購入附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,187,243	2,187,243	
本年授予購股權	16(d)	-	-	-	-	5,479	-	-	-	5,479	-	-	5,479
上年批准之股息	16(a)	-	-	-	-	-	-	-	(30,211)	(30,211)	-	-	(30,211)
年度綜合收入		-	-	-	-	-	5	-	-	20,977	20,982	22,000	42,982
於二零一二年六月三十日		48,332	989,317	147,711	24,757	35,680	(4,364)	62,131	5,366	266,046	1,574,976	2,921,480	4,496,456

第27至第46頁的附註屬本中期財務報告的一部分。



簡明合併現金流量表

截至二零一二年六月三十日止六個月(未經審核)
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日 止六個月	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
經營業務所產生之現金		44,349	3,382
已付稅項		(137,650)	(135,215)
經營活動的所用之現金淨額		(93,301)	(131,833)
投資活動所所用之現金淨額		(871,238)	(24,370)
融資活動所產生之現金淨額		1,185,806	37,888
現金和現金等價物增加/(減少)淨額		221,267	(118,315)
於一月一日之現金及現金等價物	14	748,393	1,005,358
匯率變動之影響		322	(579)
於六月三十日之現金及現金等價物	14	969,982	886,464

第27至第46頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

中期財務報告附註(未經審核)

(以人民幣列示)

1 編製基準

本中期財務報告是根據聯交所頒布的上市條例規則(「上市規則」)的適用披露條文，包括遵照香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號—「中期財務報告」的規定編製。本中期財務報告於二零一二年八月六日批准許可發出。

除預計二零一二年度財務報告所採用的新訂及修訂之會計政策外，本中期財務報告所採用的會計政策與編制本集團二零一一年度財務報告所採用的會計政策一致。該等新訂及修訂之會計政策的詳情已載列於附註2。

按照香港會計準則第34號的要求編制中期財務報告時，管理層需作出對會計政策應用和中期財務報表日的資產、負債以及截至報表日止期間收入和支出數額產生影響的判斷、估計和假設。實際結果可能有別於估計數額。

本中期財務報告載有簡明合併財務報表及摘要說明附註。截止二零一二年六月三十日止的合併財務報表包含華僑城(亞洲)控股有限公司(「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的權益。附註包括對了解本集團自刊發二零一一年度財務報告以來的財政狀況和業績的變動而言重要的事件及交易的解釋。簡明合併中期財務報表及其附註並未載列按照香港財務報告準則編製整份財務報表所需的所有資料。

本中期財務報告未經核數師審核和審閱，但已由本公司的審核委員會審閱。

中期財務報告所載有關截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的財務資料並不構成本公司於該財政年度的法定財務報表，但這些資料均源自這些財務報表。截至二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表可於本公司的註冊辦事處查閱。核數師已於二零一二年二月二十八日出具的報告中，就這些財務報表作出無保留意見。



2 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：

- 香港會計準則第12號(經修訂)－所得稅－遞延稅項：標的資產之回收

本集團本期內並無採用現時會計期間尚未生效之任何新準備或詮釋。

對香港會計準則第12號－所得稅之修訂

根據香港會計準則第12號的要求，遞延所得稅應依據企業對其資產預期回收的方式產生的稅務後果為基礎計量。經修訂香港會計準則第12號引入了一項例外規定：以公允價值計量且符合香港會計準則第40號－投資性房地產定義的投資性房地產將假定整體通過出售回收。該假定是按資產逐一分析，若某一投資性房地產是折舊性的並且其相關業務模式是隨著時間的流逝通過使用而非出售消耗該投資性房地產包含的所有經濟利益，則上述整體通過出售回收方式的假定將被推翻。

此前，本集團持有投資性房地產以賺取租金收入，其遞延所得稅是依據預期本集團通過使用該等投資性房地產來回收其包含的所有經濟利益為基礎計算。本集團就初次採用經修訂香港會計準則第12號之影響進行了評估，由於其持有的投資性房地產均在中國大陸且該投資性房地產相關業務模式是隨著時間的流逝通過使用消耗其包含的所有經濟利益，故而經修訂香港會計準則第12號的上述整體通過出售收回方式的假定被推翻，本集團繼續依據預期持有的投資性房地產是通過使用消耗其包含的所有經濟利益為基礎計算遞延所得稅。

3 收購子公司

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。據此，Great Tec有條件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2,232,000,000元。完成後，華僑城上海置地之註冊資本將為人民幣3,030,000,000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%。根據資本投資協議，注資事項將由Great Tec於合資合約獲批准當日起計兩年內分期出資。完成前，Great Tec與華僑城房地產於華僑城上海置地享有的分紅比例將為(i)Great Tec於有關時期內對華僑城上海置地之實際出資金額；與(ii)於注資事項前華僑城上海置地經雙方協定於二零一一年十二月三十一日之資產淨值人民幣2,188,000,000元之比例。截止於二零一二年六月三十日，華僑城上海置地已獲注資人民幣901,300,000元。

於二零一二年六月二十日，由於注資事項已於本公司在二零一二年四月十二日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准，且本集團已就注資事項取得中國政府當局之一切必要批准，資本投資協議於二零一二年六月二十日具約束力並滿足所有先決條件。故華僑城上海置地已成為本公司之間接非全資附屬公司。

支付的對價	人民幣千元
現金	<u>2,232,000</u>

3 收購子公司(續)

取得的可辨認資產和負債金額

該項收購對本集團的資產及負債產生以下影響：

	收購前		收購日
	賬面金額	公允值調整	確定金額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
固定資產	4,098	—	4,098
無形資產	256	—	256
遞延稅項資產	17,593	—	17,593
存貨	10,505,177	996,823	11,502,000
應收賬款及其他應收款	2,711	—	2,711
現金及現金等價物	79,454	—	79,454
應付賬款及其他應付款	(856,933)	—	(856,933)
借貸	(7,412,000)	—	(7,412,000)
遞延稅項負債	—	(249,206)	(249,206)
	<u>2,340,356</u>	<u>747,617</u>	<u>3,087,973</u>
華僑城上海置地可辨認 淨資產和負債			
	<u>2,340,356</u>	<u>747,617</u>	<u>3,087,973</u>
商譽			
支付的對價			2,232,000
本集團所佔可辨認 淨資產和負債			<u>2,231,430</u>
合併產生的商譽			<u>570</u>

收購前的賬面金額為依據香港財務報告準則來確定的收購之前的賬面價值。收購中確認的資產和負債按照如下方法以公允價值入賬：存在公開活躍交易市場的可辨認資產，公允價值為其市場價值；不存在公開活躍交易市場的可辨認資產，公允價值是其同類或者類似資產的市場價值；以上2類資產的公開市場都不存在的情況下，該資產的公允價值通過評估技術來確定。

收購產生的商譽是收購的成本超出取得的可辨認淨資產的公允價值的部分。

3 收購子公司(續)

自二零一二年六月收購華僑城上海置地,本集團本期經營收入不受影響,本期溢利已包括華僑城上海置地產生的虧損人民幣1,219,000元。

若該項業務合併於本年初發生,本集團本期經營收入不受影響,本期溢利將減少人民幣3,402,000元。

4 分部報告

(a) 報告分部資訊

六個月期間	綜合開發業務		包裝製造		合計	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	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
對外交易收入	564,444	248,666	349,924	396,110	914,368	644,776
分部間交易收入	-	-	-	-	-	-
報告分部收入小計	564,444	248,666	349,924	396,110	914,368	644,776
報告分部 淨利潤/(虧損)	6,131	(2,929)	14,846	16,835	20,977	13,906

4 分部報告(續)

(b) 須報告分部收益及損益之對賬

	截至六月三十日 止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
溢利		
須報告分部溢利	20,977	13,906
分部間溢利抵銷	—	—
由集團外部客戶獲得的報告分部利潤	20,977	13,906
合併溢利	20,977	13,906

5 經營收入

本集團之主要業務為綜合開發以及製造及銷售紙箱及紙製品。

經營收入指向客戶供應貨品或者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相關產品之收入。

	截至六月三十日 止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
綜合開發業務	564,444	248,666
紙箱及紙製品銷售	349,924	396,110
	914,368	644,776

6 其他(虧損)/溢利淨額

	截至六月三十日 止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
出售固定資產之(虧損)/收益	(562)	3,396
匯兌(虧損)/收益	(6,069)	9,183
其他	332	248
	(6,299)	12,827

7 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除/(計入)下列各項：

	截至六月三十日 止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
(a) 融資成本：		
銀行貸款利息	3,181	423
關聯人士貸款利息	44,848	31,743
借款利息	48,029	32,166
減：資本化於在建物業之借貸成本	(15,546)	(6,135)
	32,483	26,031
(b) 其他項目：		
攤銷	43	14
折舊	84,930	82,942
應收賬款和其他應收款減值(轉回)/虧損	(954)	714
存貨(撇減撥回)/撇減	(48)	46
投資物業租金損失		
— 扣除直接開支人民幣11,069,000 (截至二零一一年六月三十日 止六個月：人民幣9,413,000)	938	2,418

8 所得稅

	截至六月三十日 止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
本期所得稅		
— 中國企業所得稅	(3,260)	12,496
— 中國土地增值稅	45,252	14,985
	<u>41,992</u>	<u>27,481</u>
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	19,508	(7,957)
	<u>61,500</u>	<u>19,524</u>

(i) 中國企業所得稅撥備

根據開曼群島及英屬處女群島之規則及規例，於本會計期間，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島任何所得稅(二零一一年：無)。

由於本集團於本會計期間並無任何香港的應評稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備(二零一一年：無)。

根據中國所得稅條例及規則，中國子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% (二零一一年：24%-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」)。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。

8 所得稅(續)

(i) 中國企業所得稅撥備(續)

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增值稅撥備。物業發展項目完成後，實際增值稅稅負將最終由稅務部門決定，其結果可能與初步計算入賬的金額不同。

9 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至二零一二年六月三十日止六個月的每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應佔溢利人民幣20,977,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣13,906,000元)、以及截至二零一二年六月三十日止六個月已發行普通股的加權平均數509,372,320股(二零一一年：506,692,320股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一二年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利乃根據本公司權益持有人應佔溢利人民幣20,977,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣13,906,000元)、以及截至二零一二年六月三十日止六個月普通股的加權平均數509,579,876股(攤薄)(二零一一年：509,299,623股)計算。

10 固定資產

新增和處置

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團新購置之固定資產成本為人民幣55,667,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣26,427,000元)。

截至二零一二年六月三十日止六個月被處置的固定資產賬面淨值為人民幣20,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣50,000元)，處置虧損人民幣562,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：處置收益人民幣3,396,000元)。

11 於聯營公司的權益

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
西安華僑城投資有限公司	82,538	80,934

12 存貨

截至二零一二年六月三十日止六個月，損益中確認之存貨撇減和撇減撥回分別為人民幣514,000元及人民幣562,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：撇減和撇減撥回人民幣512,000元及人民幣466,000元)。該等存貨撇減或撇減撥回乃由於客戶需求變動引起紙箱預計可變現淨值變動而產生。

13 應收賬款和其他應收款

結算日，應收賬款及其他應收款包括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：

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
信用期內	198,090	207,954
逾期三個月內	12,130	16,437
逾期十二個月內但多於三個月	279	230
應收賬款及應收票據扣除呆壞賬減值虧損	210,499	224,621
預付款項、押金及其他應收款	91,336	75,434
	301,835	300,055

一般而言，本集團給予客戶三十天至九十天的信貸期。視乎磋商結果，業務記錄良好的若干客戶或可獲得延長信貸期。

14 現金和現金等價物

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行存款及現金	969,982	748,393

15 應付賬款和其他應付款

於結算日，應付賬款和其他應付款包括應付賬款及應付票據，其賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
三個月內或於要求時償還	551,229	866,615
三個月以上但少於一年	—	—
應付賬款及應付票據	551,229	866,615
其他應付款及應計費用	1,549,203	1,052,366
	2,100,432	1,918,981

16 儲備及股息

(a) 股息

涉及上個財政年度、並於本中中期內批准及已派付的股息：

	截至六月三十日 止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
上個財政年度、本中中期內批准及已派付的末期股息每股7.30港仙(相當於每股人民幣5.93分)(截至二零一零年十二月三十一日止年度：每股3.00港仙(相當於每股人民幣2.61分))	30,211	13,190

董事不建議就截至二零一二年六月三十日止六個月派發任何中期股息(二零一一年：無)。

16 儲備及股息(續)**(b) 股票發行**

於二零一一年四月二十八日及二零一二年四月十六日，股權激勵計劃的權益工具持有者以每股港幣1.41元分別行使購買3,710,000份及720,000面值港幣0.1元的股份。行權價格超過面值的溢價部份已計入本公司的股份溢價。

(c) 撥作儲備

截至二零一二年六月三十日止六個月並無儲備作轉撥。

由保留溢利轉至一般儲備金乃根據有關中國規定及規例及本公司於中國註冊成立之附屬公司之公司章程規定而作出，並由有關董事會核准。

中國之附屬公司須轉撥其按中國會計準則及規例厘定之淨利潤之10%至一般儲備金，直至該儲備結餘達到註冊資本之50%。向此儲備作轉撥必須於向權益持有人分派股息前進行。

一般儲備金可用作抵償往年度之虧損(如有)，及可轉為繳足股本，惟轉換後一般儲備金之餘額不得少於註冊資本之25%。

(d) 以權益結算並以股份為基礎的交易

於二零零六年二月七日，根據本公司的購股權計劃，5,400,000份和13,900,000份購股權被發行予若干董事及僱員(「二零零六年購股權計劃」)。每份購股權授予持有人以每股港幣1.41元認購本公司面值0.1港元的普通股的選擇並以股份實物支付。購股權即時歸屬，並可於其後十年間內行使。本期內並無二零零六年購股權計劃之購股權被作廢或到期。

二零零六年購股權計劃已終止，一項新的購股權計畫於二零一一年三月三日實施(「二零一一年購股權計劃」)，剩餘根據二零零六年購股權計劃發放的720,000份購股權繼續有效，並在二零一二年四月十六日被行權。二零一二年四月十三日的股票加權平均收市價為每股港幣3.00元。

16 儲備及股息(續)

(d) 以權益結算並以股份為基礎的交易(續)

於二零一一年三月三日，根據本公司二零一一年購股權計劃，2,700,000份及27,400,000份購股權被發行予若干董事及僱員。每份購股權授予持有人以每股港幣4.04元認購本公司面值0.1港元的普通股的選擇並以股份實物支付。購股權可於接納提呈授出之日期起至授出日期後五年內期間，根據特定歸屬條款予以行使。

截至二零一二年六月三十日止，並無二零一一年購股權計劃之購股權被行權、作廢或到期。

截至二零一二年六月三十日止，確認的二零一一年購股權計劃之購股權相關費用為人民幣5,479,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣2,969,000元)。

17 於二零一二年六月三十日未履行且未於財務報表內撥備的資本承擔

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約	890,025	304,023
已授權但未訂約	3,705	1,972,462
	893,730	2,276,485

二零一一年和二零一二年資本承擔主要為成都華僑城和華僑城上海置地開發項目的投資。

**18 重大關聯方交易****(a) 與中國其他國有企業的交易：**

本公司是一家國有企業，並在一個由中國政府透過其政府機關、代理、聯屬公司及其它機構直接或間接控制的企業(「國有企業」)所支配的經濟體制內進行營運，總體被稱為政府相關實體。

除以下於附注18(b)中披露的交易外，本集團與其他國有企業進行的若干商業活動包括但不限於下列各項：

- 購買服務；
- 公用設施供應；及
- 財務服務安排。

這些交易都是本集團日常業務過程中進行，執行以上交易時所遵照的條款和與其他非國有企業所訂立的交易條款相若。本集團已就其採購及銷售產品和服務制定了採購、定價策略和審批程式。這些採購、定價策略和審批程式並不受交易對方是否為國有企業所影響。

考慮了關聯方的關係、本集團的定價策略、採購和審批程式對交易的潛在影響，以及要就瞭解關係對財務報表潛在影響所需的資料，董事們認為以下與他國有企業的交易需作出披露：

18 重大關聯方交易(續)

(a) 與中國其他國有企業的交易:(續)

(i) 與中國其他國有銀行進行的交易及結餘:

	截至六月三十日 止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
利息收入	2,917	5,454
利息支出	980	168
	<u> </u>	<u> </u>
	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行存款	956,345	657,983
銀行貸款	81,520	81,070
	<u> </u>	<u> </u>

(ii) 與中國其他國有企業的交易及結餘:

	截至六月三十日 止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
購買服務	410,170	217,503
	<u> </u>	<u> </u>
	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易及其他應付款項	140,541	158,015
	<u> </u>	<u> </u>

截至二零一二年六月三十日止六個月，管理層估計與其他國有企業發生的重大交易金額至少佔為綜合開發業務而購買的服務的60%。



18 重大關聯方交易(續)

(b) 本集團與下列人士存在關聯方關係：	
關聯方名稱	與本集團關係
華僑城集團公司(「華僑城集團」)	最終控股公司
深圳華僑城股份有限公司	中間控股公司
香港華僑城有限公司	中間控股公司
深圳華僑城房地產有限公司	同系附屬公司
康佳集團及其附屬公司(「康佳集團」)	同系附屬公司
深圳華僑城水電有限公司	同系附屬公司
深圳華僑城文化旅遊科技有限公司	同系附屬公司
深圳市華僑城旅遊策劃顧問有限公司	同系附屬公司
深圳市華僑城物業管理有限公司	同系附屬公司
深圳市華僑城城市客棧有限公司	同系附屬公司
深圳市華僑城城哈克文化有限公司	同系附屬公司
深圳錦繡中華發展有限公司	同系附屬公司

18 重大關聯方交易(續)

(b) 本集團與下列人士存在關聯方關係：(續)
經常性交易

	截至六月三十日 止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
向其銷售貨物：		
康佳集團	28,121	45,236
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	574	261
	28,695	45,497
向其購買貨物：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	21,700	285
康佳集團	292	271
	21,992	556
利息費用：		
香港華僑城	12,971	8,461
華僑城集團	31,877	23,282
	44,848	31,743
向其支付租金：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	419	519
向其支付公用設施開支：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	27	4,845
向其購買服務：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	6,955	4,524
向其供應服務：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	-	240

本公司董事認為，上述與關聯方進行之交易乃於日常業務過程中按正常商業條款及根據監管有關交易之協議進行。

18 重大關聯方交易(續)

(b) 本集團與下列人士存在關聯方關係:(續)
與關聯方的結餘

應收/(應付)關聯方款項如下:

		二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
應收同系附屬公司款項	(i)	32,109	49,780
應付同系附屬公司款項	(ii)	(2)	(1,159)
其他應收同系附屬公司款項	(iii)	530	894
其他應收中間控股公司款項	(iii)	1,146	-
其他應付其他關聯公司款項	(iii)	(184)	(9,636)
其他應付中間控股公司款項	(iii)	(613)	-
其他應付最終控股公司款項	(iii)	(57)	-
應付最終控股公司借款	(iv)	-	(700,000)
應付同系附屬公司借款	(v)	(7,672,000)	-
應付中間控股公司借款	(vi)	(2,011,676)	(344,548)
應付同系附屬公司利息	(vii)	(59,682)	-
應付中間控股公司利息	(vii)	(17,597)	(6,971)

18 重大關聯方交易(續)

(b) 本集團與下列人士存在關聯方關係：(續)
與關聯方的結餘(續)

附註：

- (i) 應收賬款結餘為無抵押、免息及預期將於六個月內收回。有關金額為向關聯方銷售紙箱及紙盒所產生。
- (ii) 應付賬款結餘為無抵押、免息，預期於三個月內償還。有關金額為向關聯方採購原材料所產生。
- (iii) 其他應收款及其他應付款為無抵押、免息及須於接獲通知時則償還。
- (iv) 截至二零一一年十二月三十一日止，應付最終控股公司人民幣300,000,000元和人民幣400,000,000元為帶息借款，利率分別為3.92%和4.44%。
- (v) 應付同系附屬公司人民幣358,000,000元及人民幣7,314,000,000元為帶息借款，利率分別為6.56%及6.65%。
- (vi) 應付中間控股公司人民幣300,000,000元，人民幣400,000,000元，港幣425,000,000元，港幣80,000,000元，及人民幣900,000,000元為帶息借款，利率分別為5.65%，4.44%，4.00%，3.303%，及3.62%。
- (vii) 應付利息結餘為應付上述(v)及(vi)中所述之同系附屬公司及中間控股公司之借款利息。

18 重大關聯方交易(續)

(c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員是以袍金、薪金、房屋及其他津貼、實物福利、酌情花紅、購股權和退休計劃供款的形式收取薪酬。

本集團主要管理人員的薪酬，包括支付予本公司董事之金額及支付予若干最高酬金人士金額，列示如下：

	截至六月三十日 止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
短期僱員福利	1,512	1,553
離職後福利	80	49
授予購股權費用	73	—
	<u>1,665</u>	<u>1,602</u>

(d) 離職後福利計劃供款

根據國有關勞工規例及規則，本集團參與一項由深圳、中山、上海、安徽、惠州及成都相關政府機關成立之界定供款退休福利計劃(「計劃」)，透過該等計劃，本集團須對計劃按合資格僱員薪金之10%至22%比率作出供款。地方政府機關就應付退休僱員全部退休金之責任負責。

本集團亦根據香港強制性公積金條例為香港僱傭條例監管之司法權區內之受聘僱員設有強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃屬獨立信託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員均須對該計劃作出僱員相關收入5%之供款，惟相關月入上限為20,000港元。計劃供款即時歸屬。

本集團並無其他重大責任支付與上文所述年度供款以外之計劃有關之退休金福利。