

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)

二零一三年中期業績公布

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」)截至二零一三年六月三十日止六個月未經審核的合併業績，以及二零一二年同期的比較數字如下。

簡明合併損益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------|----|--------------------------|--------------------------|
| | | 二零一三年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一二年 人民幣千元 (未經審核) |
| 經營收入 | 5 | 1,205,788 | 914,368 |
| 銷售成本 | | <u>(824,897)</u> | <u>(663,197)</u> |
| 毛利 | | 380,891 | 251,171 |
| 其他收入 | | 7,315 | 7,027 |
| 其他淨溢利／(費用) | 6 | 31,986 | (6,299) |
| 銷售費用 | | (84,272) | (65,711) |
| 管理費用 | | (68,355) | (51,833) |
| 其他經營(開支)／溢利 | | <u>(374)</u> | <u>1,001</u> |

簡明合併損益表(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------|----|--------------------------|--------------------------|
| | | 二零一三年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一二年 人民幣千元 (未經審核) |
| 經營利潤 | | 267,191 | 135,356 |
| 財務費用 | 7 | (86,417) | (32,483) |
| 應佔聯營公司之損益 | | 6,800 | 1,604 |
| 稅前利潤 | 7 | 187,574 | 104,477 |
| 所得稅開支 | 8 | (100,711) | (61,500) |
| 期間利潤 | | <u>86,863</u> | <u>42,977</u> |
| 歸屬於： | | | |
| 本公司股東 | | 22,808 | 20,977 |
| 非控股股東權益 | | 64,055 | 22,000 |
| | | <u>86,863</u> | <u>42,977</u> |
| 每股盈利(人民幣元) | 9 | | |
| 基本 | | <u>0.045</u> | <u>0.041</u> |
| 攤薄 | | <u>0.045</u> | <u>0.041</u> |

簡明合併損益及其他全面收益表
截至二零一三年六月三十日止六個月

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一二年 人民幣千元 (未經審核) |
| 期間利潤 | <u>86,863</u> | <u>42,977</u> |
| 期間其他全面收益，扣除稅項淨額： 未來可能會重分類至損益的項目： 換算海外附屬公司之匯兌差額 | <u>13,267</u> | <u>5</u> |
| 期間全面收益總額 | <u><u>100,130</u></u> | <u><u>42,982</u></u> |
| 歸屬於： | | |
| 本公司股東 | 36,075 | 20,982 |
| 非控股股東權益 | <u>64,055</u> | <u>22,000</u> |
| | <u><u>100,130</u></u> | <u><u>42,982</u></u> |

簡明合併財務狀況表
於二零一三年六月三十日

| | 附註 | 於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|-----------------|----|------------------------------------|-------------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 固定資產 | | | |
| — 投資性房地產 | | 581,757 | 636,074 |
| — 其他物業、廠房及設備 | | 1,487,746 | 1,312,733 |
| — 持作自用的經營租賃土地 | | 671,321 | 705,513 |
| 無形資產 | | 372 | 410 |
| 商譽 | | 267,193 | 267,195 |
| 於聯營公司的權益 | | 168,962 | 120,621 |
| 其他金融資產 | | 4,320 | 4,320 |
| 遞延稅項資產 | | 113,339 | 97,290 |
| | | <u>3,295,010</u> | <u>3,144,156</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 14,748,648 | 14,198,204 |
| 應收賬款和其他應收款 | 10 | 1,500,483 | 1,270,214 |
| 現金和現金等價物 | 11 | 1,172,874 | 1,525,861 |
| | | <u>17,422,005</u> | <u>16,994,279</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款和其他應付款 | 12 | 3,287,478 | 3,645,480 |
| 預收款 | | 721,850 | 466,033 |
| 銀行貸款 | | 144,593 | 153,302 |
| 關聯人士貸款 | | 2,321,510 | 3,325,590 |
| 即期稅項負債 | | 253,018 | 317,637 |
| | | <u>6,728,449</u> | <u>7,908,042</u> |
| 淨流動資產 | | <u>10,693,556</u> | <u>9,086,237</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>13,988,566</u> | <u>12,230,393</u> |

| | 附註 | 於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|-------------------|----|------------------------------------|-------------------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | | 1,076,470 | 964,972 |
| 關聯人士貸款 | | 7,721,000 | 6,140,331 |
| 遞延稅項負債 | | 289,382 | 295,016 |
| 其他應付款 | | 90 | — |
| | | <u>9,086,942</u> | <u>7,400,319</u> |
| 資產淨值 | | <u>4,901,624</u> | <u>4,830,074</u> |
| 資本和儲備 | | | |
| 股本 | | 48,332 | 48,332 |
| 儲備 | 13 | <u>1,708,730</u> | <u>1,701,235</u> |
| 歸屬於本公司股東權益 | | 1,757,062 | 1,749,567 |
| 非控股股東權益 | | <u>3,144,562</u> | <u>3,080,507</u> |
| 權益總額 | | <u>4,901,624</u> | <u>4,830,074</u> |

附註

1. 編製基準

中期財務報告是根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港會計準則》（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司所頒佈的上市條例規則（「上市規則」）之適用披露規定而編製。中期財務報告於二零一三年八月九日批准許可發出。

於編製符合香港會計準則第34號的中期財務報告時，管理層需作出判斷、估計和假設。這些判斷、估計和假設會影響會計政策的應用和該年度截至報告日期止資產與負債及收入與支出的呈報金額。實際結果可能有別於這些估計。

中期財務報告載有簡明合併財務報表及若干選定的解釋附註。截止二零一三年六月三十日止的簡明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。附註包括對瞭解本集團自刊發二零一二年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會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）編製整份財務報表所需的所有資料。香港財務報告準則包括所有香港財務報告準則、《香港會計準則》和闡釋。

除預計因會計政策修訂而在二零一三年年度財務報告中反映外，本中期財務報告所採用的會計政策與編製二零一二年年度財務報告所採用的會計政策一致。該等會計政策之修訂詳情已載列於附註2。

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。

2. 採納新增及經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已採納與本集團經營業務有關及於二零一三年一月一日開始會計年度生效由香港會計師公會頒佈之所有新增及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。採納此等新增及經修訂之香港財務報告準則並不會令本集團之會計政策、本集團財務報表之呈列，以及本期間及過往年度所呈報之金額出現重大變動。

香港會計準則第1號「財務報表之呈列」之修訂

香港會計準則第1號之修訂命名為其他全面收益項目之呈列。就全面收益表及收益表引入新的用語。按香港會計準則第1號之修訂，全面收益表被更名為損益及其他全面收益表而收益表被更名為損益表。香港會計準則第1號之修訂維持可選擇呈列損益及其他全面收益於單一報表或兩張獨立但連續的報表。

香港會計準則第1號之修訂要求在其他全面收益部份提供額外披露。因此，其他全面收益被分為兩類：(a)未來不可能會重分類至損益的項目；及(b)當若干條件滿足時未來可能會重分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準分配。

有關修訂已追溯應用，並因此其他全面收益項目之呈列已更改以反映此修訂。除上述呈列之修訂，採納香港會計準則第1號之修訂對損益、其他全面收益及全面收益總額並無影響。

本集團並未採用已頒布但尚未生效之新訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則的影響，但目前仍未能說明該等新訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

3. 公允值計量

除其他金融資產外，於合併財務狀況表所列示本集團之金融資產及金融負債之賬面值與其公允值相若。

4. 分部報告

(a) 須報告分部資訊

| 截至六月三十日止六個月 (未經審核) | 綜合開發業務 | | 製造及銷售紙箱及紙製品 | | 合計 | |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 對外交易收入 | 854,219 | 564,444 | 351,569 | 349,924 | 1,205,788 | 914,368 |
| 分部間交易收入 | — | — | — | — | — | — |
| 報告分部收入 | <u>854,219</u> | <u>564,444</u> | <u>351,569</u> | <u>349,924</u> | <u>1,205,788</u> | <u>914,368</u> |
| 歸屬於本公司股東 之報告分部淨利潤 | <u>18,922</u> | <u>6,131</u> | <u>3,886</u> | <u>14,846</u> | <u>22,808</u> | <u>20,977</u> |

(b) 報告分部損益之對賬

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一二年 人民幣千元 (未經審核) |
| 利潤 | | |
| 須報告分部利潤 | 22,808 | 20,977 |
| 分部間利潤抵銷 | — | — |
| | <hr/> | <hr/> |
| 由集團外部客戶獲得的須報告分部利潤 | 22,808 | 20,977 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 歸屬於本公司股東之合併淨利潤 | 22,808 | 20,977 |

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 | |
|----------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一二年 人民幣千元 (未經審核) |
| 綜合開發業務 | 854,219 | 564,444 |
| 銷售紙箱及紙製品 | 351,569 | 349,924 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1,205,788 | 914,368 |

6. 其他淨溢利/(費用)

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一二年 人民幣千元 (未經審核) |
| 出售固定資產之淨收益/(虧損) | 212 | (562) |
| 匯兌收益/(虧損) | 31,712 | (6,069) |
| 其他 | 62 | 332 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 31,986 | (6,299) |

7. 稅前利潤

本集團之稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一二年 人民幣千元 (未經審核) |
| (a) 財務費用： | | |
| 銀行貸款利息 | 20,790 | 3,181 |
| 關聯人士貸款利息 | 267,226 | 44,848 |
| 公允價值變動不計入損益的金融負債之利息 支出合計 | 288,016 | 48,029 |
| 減：於在建物業資本化之借貸成本 | (201,599) | (15,546) |
| | 86,417 | 32,483 |
| (b) 其他項目： | | |
| 利息收入 | (7,545) | (5,721) |
| 攤銷 | 56 | 43 |
| 折舊 | 81,217 | 84,930 |
| 應收賬款和其他應收款減值撥回 | (704) | (954) |
| 存貨撇減撥回 | (51) | (48) |
| 投資物業租金扣除直接開支 人民幣18,932,000元(截至二零一二年 六月三十日止六個月：人民幣11,069,000元) | (3,191) | 938 |

8. 所得稅開支

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一二年 人民幣千元 (未經審核) |
| 本期所得稅 | | |
| — 中國企業所得稅 | 27,948 | (3,260) |
| — 中國土地增值稅 | 56,345 | 45,252 |
| | <u>84,293</u> | <u>41,992</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 暫時差異之產生及撥回 | 16,418 | 19,508 |
| | <u>100,711</u> | <u>61,500</u> |

(i) 中國企業所得稅

根據開曼群島及英屬處女群島之規則及規例，於本期間，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島任何所得稅（截至二零一二年六月三十日止六個月：無）。

由於本集團於本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（截至二零一二年六月三十日止六個月：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現時之適當稅率收取，有關稅率為25%（截至二零一二年六月三十日止六個月：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」）。

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

銷售物業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）均須就有關增值按30%至60%的累進稅率繳納中國土地增值稅（「中國土地增值稅」），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中國土地增值稅撥備。物業發展項目完成後，實際中國增值稅稅負將最終由稅務部門決定，稅務部門可能不同意中國土地增值稅撥備之計算基準。

9. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至二零一三年六月三十日止六個月的每股基本盈利乃根據歸屬於本公司股東利潤人民幣22,808,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣20,977,000元)，以及截至二零一三年六月三十日止六個月已發行普通股的加權平均數509,790,000股(截至二零一二年六月三十日止六個月：509,372,320股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一三年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利乃根據本公司股東應佔利潤人民幣22,808,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣20,977,000元)，以及截至二零一三年六月三十日止六個月普通股的加權平均數510,039,469股(攤薄)(截至二零一二年六月三十日止六個月：509,579,876股)計算。

10. 應收賬款和其他應收款

於報告期間結束日，應收賬款和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：

| | 於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 信用期內 | 225,972 | 264,140 |
| 逾期3個月內 | 23,966 | 32,912 |
| 逾期12個月內但多於3個月 | 837 | 3 |
| 應收賬款和應收票據，扣除減值虧損 | <u>250,775</u> | <u>297,055</u> |

本集團給予客戶之信貸期一般為30-90天。而對有良好交易紀錄的客戶經商議可享有延長信貸期。

11. 現金和現金等價物

| | 於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|-------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 銀行存款及現金 | 1,152,544 | 1,525,861 |
| 作為擔保開具應付票據之受限銀行存款 | 20,330 | — |
| | <u>1,172,874</u> | <u>1,525,861</u> |

12. 應付賬款和其他應付款

於報告期間結束日，應付賬款和其他應付款包括應付及與建築相關之賬款及應付票據，其賬齡分析如下：

| | 於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|-------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 三個月內或於要求時償還 | <u>914,386</u> | <u>1,294,722</u> |

13. 儲備及股息

(a) 股息

涉及上個財政年度、並於本中期期內批准及已派付的股息：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一二年 人民幣千元 (未經審核) |
| 本中期期內批准及已派付截至二零一二年十二月三十一日 止年度的末期股息每股8.00港仙 (相當於每股人民幣6.49分) (截至二零一一年十二月三十一日止年度： 每股7.30港仙(相當於每股人民幣5.93分)) | <u>32,487</u> | <u>30,211</u> |

董事不建議就截至二零一三年六月三十日止六個月派發任何中期股息(二零一二年：無)。

(b) 撥作儲備

截至二零一三年六月三十日止六個月並無儲備作轉撥。

由保留溢利轉撥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。

於中國之附屬公司須就其按中國會計準則及規例釐定之淨利潤之10%轉撥至一般儲備金，直至該儲備結餘達到註冊資本之50%。向此儲備轉撥必須於向股東分派股息前進行。

一般儲備金可用作抵償過往年度之虧損(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%。

(c) 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，根據本公司的原購股權計劃，5,400,000份和13,900,000份購股權被授予若干董事及僱員（「二零零六年購股權計劃」）。每份購股權授予持有人認購本公司面值港幣0.1元的普通股的權利並以股份實物支付。購股權於被授日即時歸屬，並可於其後十年間內行使。行使價為港幣1.41元。本期間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，一項新的購股權計劃於二零一一年二月十五日實施（「二零一一年購股權計劃」），剩餘根據二零零六年購股權計劃授出的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。於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。

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份購股權被授予若干董事及僱員。每份購股權授予持有人認購本公司面值港幣0.1元的普通股的權利並以股份實物支付。根據特定歸屬條款，購股權可於接納購股權授出日期起五年內至授出日期後五年內期間根據下列歸屬條款予以行使。行使價為港幣4.04元

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

截至二零一三年六月三十日止六個月，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六個月：無）。

截至二零一三年六月三十日止六個月，就二零一一年購股權計劃之購股權確認的相關費用為人民幣3,907,000元（截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣5,479,000元）。

管理層討論及分析

經營業績與業務回顧

於回顧期內，華僑城(亞洲)控股有限公司及其附屬公司(「本集團」)在國內經濟增速放緩，全球經濟復蘇不明朗的環境下，憑藉著豐富的經驗和優質的產品，各項業務保持穩定，並按照既定戰略目標加速向綜合開發業務轉型。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團實現經營收入約為人民幣12.06億元，較二零一二年同期增長約31.9%；毛利率約31.6%，較二零一二年同期上升約4.1個百分點；歸屬於本公司股東利潤約為人民幣2,281萬元，較二零一二年同期上升約8.7%。

綜合開發業務

於回顧期內，本集團綜合開發業務實現經營收入約為人民幣8.54億元，較二零一二年同期增長約51.3%；歸屬於本公司股東利潤約為人民幣1,892萬元，較二零一二年同期上升約208.6%。

今年上半年，中國政府推出了新「國五條」等一系列的地產調控政策，但國內房地產行業仍保持良好的銷售情況。本集團抓住時機，整合有效客戶資源，把握關鍵銷售節點，繼續大力發展綜合開發業務，並取得了穩定的增長。

截至二零一三年六月三十日止六個月，上海蘇河灣項目實現合約銷售面積和金額分別約0.75萬平方米和約人民幣3.7億元，結算面積和金額分別約0.52萬平方米和約人民幣2.59億元。其位於1街坊的景觀資源稀缺的一棟高層住宅已於今年上半年封頂，即將於今年下半年推出銷售。截至二零一三年六月三十日止六個月，成都華僑城住宅物業實現合約銷售面積和金額分別約5.06萬平方米和約人民幣5.86億元，結算面積和金額分別約4.41萬平方米和約人民幣5.18億元。成都歡樂谷二期於二零一三年五月底正式開業。於回顧期內，成都歡樂谷實現經營收入約為人民幣1.06億元，較去年同期增加約6.1%；接待游客約99.49萬人次，同比略有增長。天津天瀟項目因轉讓方尚未交付土地，本公司暫緩支付第二筆款項。目前轉讓方尚未按合同條款完成該土地的規劃指標調整。本公司正在與有關各方協商推進該項目及探討適合的解決方案。

本公司參股的項目包括西安華僑城及北京來廣營項目，截至二零一三年六月三十日止六個月，參股項目為本公司貢獻的投資收益約為人民幣680萬元。

紙包裝業務

於回顧期內，本集團紙包裝業務實現經營收入約為人民幣3.52億元，較二零一二年同期基本持平；歸屬於本公司股東利潤約為人民幣389萬元，較二零一二年同期下降約73.8%。

受全球經濟疲軟以及國內經濟復蘇緩慢的影響，我國出口及國內市場的需求持續下滑，作為產品的外包裝紙箱的需求也隨之下降。由於人工成本上升，中國製造業優勢下降，本集團部分重要的家電行業日資客戶將生產環節轉移至新興市場，訂單隨之減少。針對紙包裝市場的變化，本集團積極開發新客戶，加大食品飲料、家居、日化等行業客戶的開發力度，爭取彌補原有客戶訂單流失對銷售的影響。紙包裝業務上半年的銷售保持平穩，但由於市場競爭加劇及客戶結構產生變化，導致毛利率下降，整體利潤水平下滑。

展望

隨著本集團業務轉型的實施，投資項目逐步產生回報。去年投資的上海蘇河灣項目已經開始為本集團貢獻利潤，計劃今年下半年推出具有稀缺景觀資源的一棟高層住宅，未來幾年該項目的利潤貢獻將會呈高速增長態勢；成都華僑城將加快商業板塊的開發力度，並在下半年推出部分低密度住宅和高端寫字樓產品。北京來廣營項目首批產品預計今年下半年面世。隨著本集團已投資項目逐漸面世，綜合開發業務對本集團的利潤貢獻將會不斷增長。本集團將繼續堅持快速開發，快速回收的策略，加快資金回收，提高資金周轉效率。

未來，本集團將按照既定戰略，堅持在一、二線城市中有發展潛力的區域尋找優質的項目資源，並借助本集團成片綜合開發的經驗和優勢，不斷豐富產品內容和創新產品形態，提升市場影響力和區域凝聚力。

下半年，本集團的紙包裝業務將狠抓市場拓展，加大新客戶開發力度，逐步建立穩固的合作關係。另一方面，提升內部管理，持續推進降本增效活動，從提高管理效率、降低生產損耗中挖潛，保持公司在紙包裝行業中的競爭力。

二零一三年，本集團將按照致力於發展成為國內優秀的商業綜合區的開發與運營商的戰略目標，不斷強化競爭力，堅持理性地進行項目拓展和資源儲備，提升抗風險能力，隨著本集團逐步確立在綜合開發領域的市場地位，未來將迎來新一輪的快速增長。

僱員及酬金政策

於二零一三年六月三十日，本集團共聘用約2,600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。此外，本公司採納購股權計劃作為對董事及合資格僱員的獎勵。

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

於二零一三年六月三十日，本集團總資產約為人民幣207.17億元，權益總額約為人民幣49.02億元。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團實現經營收入約為人民幣12.06億元，較二零一二年同期增加約31.9%，其中：綜合開發業務收入約人民幣8.54億元，較二零一二年同期增加約51.3%，紙包裝業務收入約人民幣3.52億元，較二零一二年同期基本持平；歸屬於本公司股東利潤約為人民幣2,281萬元，較二零一二年同期上升約8.7%，其中：綜合開發業務歸屬於本公司股東利潤約人民幣1,892萬元，較二零一二年同期上升約208.6%，主要原因為新增了上海置地溢利；紙包裝業務歸屬於本公司股東利潤約人民幣389萬元，較二零一二年同期下降約73.8%，主要原因為市場競爭加劇及客戶結構產生變化。

回顧期內，毛利率約為31.6%（二零一二年同期：27.5%），較二零一二年同期上升約4.1個百分點。其中：綜合開發業務毛利率約為40.6%，較二零一二年同期上升約5百分點，主要原因為回顧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9.7%，較二零一二年同期下降4.9百分點，主要由於市場競爭加劇，營業成本上升導致毛利下降。

分銷成本及行政費用

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的分銷成本約為人民幣8,427萬元（二零一二年同期：約人民幣6,571萬元），較二零一二年同期上升約28.2%，其中：綜合開發業務分銷成本約為人民幣6,271萬元，較二零一二年同期增加約45.1%，主要原因為綜合開發業務進一步加大了市場拓展力度；紙包裝業務分銷成本約為人民幣2,156萬元，與二零一二年同期基本持平。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的行政費用約為人民幣6,836萬元（二零一二年同期：約人民幣5,183萬元），較二零一二年同期上升約31.9%，其中：綜合開發業務行政費用約為人民幣5,234萬元，較二零一二年同期增加約33.1%，主要原因為上海置地開始運營增加的管理費用所致；紙包裝業務行政費用約為人民幣1,602萬元，較二零一二年同期增加約27.9%，主要為行業競爭加劇，日常運營費用增加。

利息開支

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的利息開支約為人民幣8,642萬元（二零一二年同期：約人民幣3,248萬元），較二零一二年同期增加約166.0%，其中：綜合開發業務利息開支約為人民幣8,450萬元，較二零一二年同期增加約191%，主要為綜合業務投資加大，資金來源主要通過貸款所致；紙包裝業務利息開支約為人民幣192萬元，較二零一二年同期減少約44.3%，主要為期內貸款餘額減少所致。

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二零一三年六月三十日止六個月之中期股息。

存貨、應收賬款及應付帳款周轉期

本集團截至二零一三年六月三十日止六個月的紙包裝業務存貨周轉期為49日，較截至二零一二年十二月三十一日止年度的41日略有增加，主要是因為存貨餘額較二零一二年十二月三十一日略有增加。本集團截至二零一三年六月三十日止六個月的紙包裝業務應收賬款周轉期為127日，與截至二零一二年十二月三十一日止年度的126日相比基本持平。本集團截至二零一三年六月三十日止六個月的紙包裝業務應付帳款周轉期為86日，與截至二零一二年十二月三十一日止年度的90日相比基本持平。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零一三年六月三十日，本集團的權益總額約為人民幣49.02億元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣48.3億元)。於二零一三年六月三十日，本集團的流動資產約為人民幣174.22億元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣169.94億元)，而流動負債則約為人民幣67.28億元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣79.08億元)。於二零一三年六月三十日的流動比率為2.59，較二零一二年十二月三十一日的2.15有所提升。

於二零一三年六月三十日，本集團的未償還銀行貸款約為人民幣12.21億元，其中並無定息貸款(二零一二年十二月三十一日：未償還銀行貸款約人民幣11.18億元，其中並無定息貸款)。截至二零一三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1.4%至4.0%(截至二零一二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1.5%至4.2%)。部分銀行借貸由本公司一家附屬公司之兩個受監管銀行戶口、本公司及本公司若干附屬公司提供之擔保及香港特別行政區政府出具之擔保作抵押。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)於二零一三年六月三十日的約55%與二零一二年十二月三十一日的約53%基本持平。

本集團於二零一三年六月三十日的未償還銀行貸款總額中港元佔100%(二零一二年十二月三十一日，港元佔100%)。本集團於二零一三年六月三十日的現金及現金等價物總額中人民幣約佔92%(二零一二年十二月三十一日：約91%)，港幣約佔7%(二零一二年十二月三十一日：8%)，美元約佔1%(二零一二年十二月三十一日：約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。截至二零一三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。於二零一三年六月三十日，本集團概無採用任何金融工具以作對沖用途。

或然負債

於二零一三年六月三十日，本公司無或然負債（二零一二年十二月三十一日：無）。

重要事項

董事退任及委任董事

二零一三年四月十九日，何海濱先生及徐建先生分別退任非執行董事及獨立非執行董事。同日，張海東先生及魯恭先生分別獲委任為非執行董事及獨立非執行董事。

本公司審核委員會及薪酬委員會成員變動

自二零一三年四月十九日舉行之股東週年大會結束時生效，徐建先生退任本公司審核委員會及薪酬委員會成員，張海東先生於同日獲委任為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。

發行可轉換優先股、本公司普通股及修訂組織章程大綱及細則

於二零一三年六月六日，本公司與新華人壽保險股份有限公司（「新華人壽保險」）、中再資產管理股份有限公司（「中再資產管理公司」）及Integrated Asset Management (Asia) Limited（「Integrated Asset」）個別訂立認購協議，據此，本公司同意自本公司股本中以每股可轉換優先股港幣4.05元之認購價，分別向新華人壽保險、中再資產管理公司及Integrated Asset配發及發行40,000,000股、40,000,000股及16,000,000股每股面值港幣0.10元之新無表決權可轉換優先股（「可轉換優先股」）。同日，本公司亦就香港華僑城有限公司（「香港華僑城」）以每股港幣4.05元之認購價認購140,000,000股本公司股本中每股面值港幣0.10元的普通股（「股份」）與香港華僑城訂立認購協議。

於二零一三年七月十九日舉行之股東特別大會，本公司股東已授予本公司特定授權，向香港華僑城或香港華僑城指定之任何全資附屬公司配發及發行140,000,000股股份，及分別向新華人壽保險、中再資產管理公司及Integrated Asset配發及發行40,000,000股、40,000,000股及16,000,000股可轉換優先股。

新華人壽保險、中再資產管理公司及Integrated Asset各自認購可轉換優先股已於二零一三年七月二十四日完成，分別向新華人壽保險、中再資產管理公司及Integrated Asset配發及發行40,000,000股、40,000,000股及16,000,000股可轉換優先股。

香港華僑城認購140,000,000股股份已於二零一三年七月二十六日完成，並以每股港幣4.05元之認購價向Pacific Climax Limited(「Pacific Climax」)配發及發行140,000,000股股份。Pacific Climax此後持有本公司已發行股本約66.93%。

發行可轉換優先股以及向香港華僑城發行股份之所得款項淨額分別約港幣384,300,000元及約港幣566,500,000元。

於二零一三年七月十九日舉行之股東特別大會上，本公司股東以特別決議案方式批准修訂本公司組織章程大綱及細則(其中包括納入可轉換優先股條款)。有關發行可轉換優先股及本公司普通股以及修訂組織章程大綱及細則之詳情載於本公司日期為二零一三年六月七日、二零一三年七月二十四日及二零一三年七月二十六日之公告及本公司日期為二零一三年六月二十六日之通函。

本公司提名委員會職權範圍之修訂

本公司提名委員會之職權範圍於二零一三年八月九日修訂，以包括檢討本公司董事會成員多元化政策，及就制定上述政策作為其中一項職務所訂目標之達標進度。

更新董事資料

於二零一三年六月，獨立非執行董事林誠光教授，獲委任為金彩控股有限公司(股份代號：01250)(其股份於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。

企業管治

截至二零一三年六月三十日止六個月，公司始終遵守上市規則附錄十四《企業管治守則》的所有適用守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「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二零一三年六月三十日止六個月之本集團未經審核中期業績公告及未經審核中期報告，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

截至二零一三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
華僑城(亞洲)控股有限公司
主席
王曉雯

香港，二零一三年八月九日

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、謝梅女士及楊杰先生；一名非執行董事為張海東先生及三名獨立非執行董事為魯恭先生、黃慧玲女士及林誠光教授。