



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



2013 中期報告

## 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	16
企業管治	20
中期財務報告	21

## 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

張海東先生

#### 獨立非執行董事

魯恭先生  
黃慧玲女士  
林誠光教授

### 審核委員會／薪酬委員會

黃慧玲女士(主席)  
林誠光教授  
張海東先生

### 提名委員會

王曉雯女士(主席)  
黃慧玲女士  
林誠光教授

### 合資格會計師兼公司秘書

方福偉先生(FCPA, FCCA, ACA)

### 核數師

中瑞岳華(香港)會計師事務所  
執業會計師  
香港恩平道二十八號  
利園二期嘉蘭中心二十九字樓

### 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%；接待遊客約99.49萬人次，同比略有增長。天津天瀾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八月中旬開盤。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個百分點，主要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個百分點，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約55%與二零一二年十二月三十一日約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幣佔100%(二零一二年十二月三十一日，港幣佔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：約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、港幣或美元計值。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

於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(「優先股認購協議」)，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」)或香港華僑城指定之任何全資附屬公司以每股港幣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(「香港華僑城認購協議」)。

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。

## 天津天瀟項目進展

天津天瀟項目因轉讓方尚未交付相關土地(「土地」)，本集團暫緩支付第二筆款項。目前轉讓方尚未按相關合同條款完成該土地的規劃指標調整。本集團正在與有關各方協商推進該項目及探討適合的解決方案。

有關轉讓方尚未交付該土地及完成該土地的規劃指標調整事宜，根據本集團與轉讓方於二零一二年十一月二日就天津天瀟項目訂立之補充協議(「補充協議」)：-

1. 如因轉讓方未按時完成該土地的清算、搬遷、拆遷或安置補償工作導致該土地不能按約定按時移交給目標公司(即天津天瀟投資發展有限公司)，每逾期一日，轉讓方應按本集團已支付的股權款和目標公司(即天津天瀟投資發展有限公司)已償還的借款總額的千分之一向本集團支付違約金。如逾期超過30日，本集團有權解除相關協議，並要求轉讓方賠償相應的損失；及
2. 轉讓方負責辦理該土地規劃指標調整的手續。如規劃指標調整後，商業用地的計容積率總建築面積小於3萬平方米，每減少一平方米，轉讓方賠償本集團人民幣8,000元，轉讓方最多賠償本集團人民幣1.5億元；如大於4萬平方米，每增加一平方米，轉讓方賠償本集團人民幣5,000元。

轉讓方同意，上述規劃指標的調整於2013年6月30日前辦理完畢。如到期及在本集團書面同意的寬限期內未能辦理完畢，視為有關規劃指標不可調整，有關規劃指標仍以規劃部門的批准文件為準。轉讓方同意於2013年8月30日前，賠償本集團人民幣1.5億元，逾期期間按中國人民銀行同期一年期貸款基準利率的4倍計息。

另外，有關本集團暫緩支付第二筆款項事宜，根據本集團與轉讓方於二零一二年十一月二日就天津天瀾項目訂立之協議，如本集團未能按時足額支付股權轉讓款，每逾期一日，本集團應按照股權轉讓款總額的千分之一向轉讓方支付違約金，如逾期超過10個工作日，轉讓方有權單方解除該協議，並要求本集團承擔上述違約責任外，賠償轉讓方經濟損失人民幣兩千萬元。

有關天津天瀾項目的詳情請參考本公司於二零一二年十一月六日刊發的公告及於二零一二年十一月二十六日刊發的通函。

## 董事權益

於二零一三年六月三十日，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何關聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有本公司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本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益及淡倉)或根據上市規則附錄十所載的《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權益及淡倉。

## 主要股東及其他人士的權益及淡倉

於二零一三年六月三十日，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：

### 於本公司股份的好倉

名稱	身份／性質	擁有權益之 股份數目	概約持股 百分比
<b>主要股東</b>			
Pacific Climax (附註1)	實益擁有人	294,894,000	57.85%
香港華僑城	實益擁有人 (附註6)	236,000,000	46.29%
	受控制公司權益 (附註2)	294,894,000	57.85%
深圳華僑城股份有限公司 (「華僑城股份」)	受控制公司權益 (附註3)	530,894,000	104.13%
華僑城集團公司 (「華僑城集團」)	受控制公司權益 (附註4)	530,894,000	104.13%
新華人壽保險	實益擁有人 (附註7)	40,000,000	7.85%
中再資產管理公司	實益擁有人 (附註8)	40,000,000	7.85%
<b>其他</b>			
瑞士銀行	受控制公司之權益 (附註5)	51,162,000	10.04%

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Pacific Climax實益擁有的股份中擁有權益。執行董事王曉雯女士及謝梅女士亦為香港華僑城之董事。
- (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香港華僑城及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56.63%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香港華僑城及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38,708,000股股份、8,920,000股股份及3,534,000股股份(合共51,162,000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51,162,000股股份中擁有權益。
- (6) 於二零一三年六月六日，本公司與新華人壽保險、中再資產管理公司及Integrated Asset個別訂立之優先股認購協議，據此，本公司同意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。同日，本公司亦就香港華僑城或香港華僑城指定之任何全資附屬公司認購140,000,000股股份與香港華僑城訂立香港華僑城認購協議。此外，於二零一三年六月六日，香港華僑城分別與新華人壽保險、中再資產管理公司及Integrated Asset訂立認沽期權契約，據此，香港華僑城將分別向新華人壽保險、中再資產管理公司及Integrated Asset授出可不時自本公司將向新華人壽保險、中再資產管理公司或Integrated Asset(視乎情況而定)配發及發行可轉換優先股之日第三週年起計180日內要求香港華僑城自新華人壽保險、中再資產管理公司或Integrated Asset(視乎情況而定)(及可轉換優先股之任何其後轉讓人)購買由新華人壽保險、中再資產管理公司或Integrated Asset(視乎情況而定)(及可轉換優先股之任何其後轉讓人)法定及實益擁有的所有(非部分)未轉換可轉換優先股(根據優先股認購協議已配發及發行予新華人壽保險、中再資產管理公司或Integrated Asset(視乎情況而定)的可轉換優先股)。
- (7) 該等股份指根據與新華人壽保險訂立之優先股認購協議於悉數行使可轉換優先股所附之換股權後，發行及配發予新華人壽保險的40,000,000股股份。



- (8) 該等股份指根據與中再資產管理公司訂立之優先股認購協議於悉數行使可轉換優先股所附之換股權後，發行及配發予中再資產管理公司的40,000,000股股份。

除上文所披露者外，於二零一三年六月三十日，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。新計劃將於截至二零二一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港幣1.00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，令致根據所有新計劃及本公司任何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%。

於二零一三年六月三十日，根據新計劃尚未發行之購股權總數為20,436,000份購股權，佔於二零一三年六月三十日本公司已發行股本約4.01%；另外於二零一三年六月三十日，根據新計劃已授購股權可予發行之股份總數為29,700,000股股份，佔於二零一三年六月三十日本公司已發行股本約5.83%。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周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，行使價為港幣4.04元，授出的價格為港幣1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。

截至二零一三年六月三十日授出之購股權狀況如下：

參與者 名稱及類別	二零一三年		非上市購股權數目(實物結算股本衍生工具)		購股權 授出日期	購股權 行使期	購股權之 行使價*	購股權 授出日期 之本公司 股價**	購股權 行使日期 之本公司 股價***	
	一月一日	期內授出	期內行使	期內 註銷/ 失效						於 二零一三年 六月三十日
其他僱員	30,100,000	-	-	400,000	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	<u>30,100,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>400,000</u>	<u>29,700,000</u>					

\* 購股權之行使價於供股或紅股發行，或本公司股本出現其它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

除上述者外，於本中期報告刊發日期前回顧期內所有時間，本公司、任何其控股公司、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券證之方法收購利益。

## 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  
主席  
王曉雯

香港，二零一三年八月九日

## 中期財務報告

### 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	<b>1,205,788</b>	914,368
銷售成本		<b>(824,897)</b>	(663,197)
毛利		<b>380,891</b>	251,171
其他收入		<b>7,315</b>	7,027
其他淨溢利／(費用)	6	<b>31,986</b>	(6,299)
銷售費用		<b>(84,272)</b>	(65,711)
管理費用		<b>(68,355)</b>	(51,833)
其他經營(開支)／溢利		<b>(374)</b>	1,001
經營利潤		<b>267,191</b>	135,356
財務費用	7	<b>(86,417)</b>	(32,483)
應佔聯營公司損益		<b>6,800</b>	1,604
稅前利潤	7	<b>187,574</b>	104,477
所得稅開支	8	<b>(100,711)</b>	(61,500)
期間利潤		<b>86,863</b>	42,977
歸屬於：			
本公司股東		<b>22,808</b>	20,977
非控股股東		<b>64,055</b>	22,000
		<b>86,863</b>	42,977
每股盈利(人民幣元)	9		
基本		<b>0.045</b>	0.041
攤薄		<b>0.045</b>	0.041

第27至第44頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

## 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	<b>86,863</b>	42,977
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	<b>13,267</b>	5
期間全面收益總額	<b>100,130</b>	42,982
歸屬於：		
本公司股東	<b>36,075</b>	20,982
非控股股東	<b>64,055</b>	22,000
	<b>100,130</b>	42,982

第 27 至第 44 頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

## 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)
<b>非流動資產</b>			
固定資產	10		
— 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	11	168,962	120,621
其他金融資產		4,320	4,320
遞延稅項資產		113,339	97,290
		<b>3,295,010</b>	<b>3,144,156</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	12	14,748,648	14,198,204
應收賬款和其他應收款	13	1,500,483	1,270,214
現金和現金等價物	14	1,172,874	1,525,861
		<b>17,422,005</b>	<b>16,994,279</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款和其他應付款	15	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
		<b>6,728,449</b>	<b>7,908,042</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>10,693,556</b>	<b>9,086,237</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>13,988,566</b>	<b>12,230,393</b>

第 27 至第 44 頁的附註屬本中期財務報告的一部分。



## 簡明合併財務狀況表(續)

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)
<b>非流動負債</b>			
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	-
		<b>9,086,942</b>	<b>7,400,319</b>
<b>資產淨值</b>		<b>4,901,624</b>	<b>4,830,074</b>
<b>資本和儲備</b>			
股本		48,332	48,332
儲備	16	1,708,730	1,701,235
<b>歸屬於本公司股東權益</b>		<b>1,757,062</b>	<b>1,749,567</b>
<b>非控股股東權益</b>		<b>3,144,562</b>	<b>3,080,507</b>
<b>權益總額</b>		<b>4,901,624</b>	<b>4,830,074</b>

第 27 至第 44 頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

## 簡明合併權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	(未經審核)												
	歸屬於本公司股東權益										非控股股東		
	股本	股本溢價	撥入盈餘	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	合計	東權益	權益總額	
附註	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
期間全面收益總額		-	-	-	-	-	5	-	-	20,977	20,982	22,000	42,982
購入附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,187,243	2,187,243
按購股權計劃發行之股份	16(c)	58	937	-	-	(170)	-	-	-	-	825	-	825
以股份支付之交易	16(c)	-	-	-	-	5,479	-	-	-	-	5,479	-	5,479
批准以前年度未派股利	16(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,211)	(30,211)	-	(30,211)
<b>截至二零一二年六月三十日止 六個月權益變動</b>		<b>58</b>	<b>937</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,309</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>(9,234)</b>	<b>(2,925)</b>	<b>2,209,243</b>	<b>2,206,318</b>	
於二零一二年六月三十日		<b>48,332</b>	<b>989,317</b>	<b>147,711</b>	<b>24,757</b>	<b>35,680</b>	<b>(4,364)</b>	<b>62,131</b>	<b>5,366</b>	<b>266,046</b>	<b>1,574,976</b>	<b>2,921,480</b>	<b>4,496,456</b>
於二零一三年一月一日		<b>48,332</b>	<b>989,317</b>	<b>147,711</b>	<b>24,757</b>	<b>41,146</b>	<b>8,629</b>	<b>102,754</b>	<b>5,366</b>	<b>381,555</b>	<b>1,749,567</b>	<b>3,080,507</b>	<b>4,830,074</b>
期間全面收益總額		-	-	-	-	-	13,267	-	-	22,808	36,075	64,055	100,130
以股份支付之交易	16(c)	-	-	-	-	3,907	-	-	-	-	3,907	-	3,907
批准以前年度未派股利	16(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,487)	(32,487)	-	(32,487)
<b>截至二零一三年六月三十日止 六個月權益變動</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,907</b>	<b>13,267</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(9,679)</b>	<b>7,495</b>	<b>64,055</b>	<b>71,550</b>
於二零一三年六月三十日		<b>48,332</b>	<b>989,317</b>	<b>147,711</b>	<b>24,757</b>	<b>45,053</b>	<b>21,896</b>	<b>102,754</b>	<b>5,366</b>	<b>371,876</b>	<b>1,757,062</b>	<b>3,144,562</b>	<b>4,901,624</b>

## 簡明合併現金流量表

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)
產自營運之現金	395,435	44,349
已付稅項	(261,411)	(137,650)
產自/(用於)營運活動之現金淨額	134,024	(93,301)
用於投資活動之現金淨額	(903,150)	(871,238)
產自融資活動之現金淨額	398,924	1,185,806
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(370,202)	221,267
於一月一日的現金及現金等價物	1,525,861	748,393
匯率變動之影響	(3,115)	322
於六月三十日的現金及現金等價物	1,152,544	969,982

附註

14

## 簡明財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

本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。本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。

本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。截至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本集團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。

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。

## 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」）。除下列外，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號之修訂對本集團的損益、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佈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)	製造及銷售紙箱及 紙製品					
	綜合開發業務		紙製品		合計	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 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	854,219	564,444	351,569	349,924	1,205,788	914,368
歸屬於本公司股東之報告分部淨利潤	18,922	6,131	3,886	14,846	22,808	20,977

##### (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		
須報告分部溢利	22,808	20,977
分部間利潤抵銷	-	-
由集團外部客戶獲得的須報告分部利潤	22,808	20,977
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
	<b>1,205,788</b>	<b>914,368</b>

## 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
	<b>31,986</b>	<b>(6,299)</b>

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)
<b>(a) 財務費用：</b>		
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)
	<b>86,417</b>	<b>32,483</b>
<b>(b) 其他項目：</b>		
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
	<b>84,293</b>	<b>41,992</b>
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	16,418	19,508
	<b>100,711</b>	<b>61,500</b>

## (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。

## 8. 所得稅開支(續)

### (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)均須按有關增值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. 固定資產

### 增置及處置

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團固定資產增置為人民幣216,100,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣55,667,000元)。

截至二零一三年六月三十日止六個月，固定資產處置賬面值為人民幣57,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣20,000元)，出售固定資產虧損為人民幣212,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：出售固定資產之收益為人民幣562,000元)。

### 11. 於聯營公司的權益

	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)
西安華僑城實業有限公司	129,406	120,621
北京廣盈房地產開發有限公司	39,556	—
	<b>168,962</b>	<b>120,621</b>

### 12. 存貨

截至二零一三年六月三十日止六個月，已計入損益的存貨撇減及存貨撇減撥回分別為人民幣536,000元及人民幣587,000元。(截至二零一二年六月三十日止六個月：存貨撇減為人民幣514,000元，存貨撇減撥回為人民幣562,000元)。以前年度存貨撇減撥回乃因消費者偏好導致某些產品估計可變現淨值增加。

### 13. 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	<b>250,775</b>	<b>297,055</b>

本集團給予客戶的信貸期一般為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。

#### 14. 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	-
	<b>1,172,874</b>	<b>1,525,861</b>

#### 15. 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	914,386	1,294,722

#### 16. 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))	32,487	30,211

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(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。

**16. 儲備及股息(續)****(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。

16. 儲備及股息(續)

(c) 以權益結算並以股份為基礎的交易(續)

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)。

17. 尚未履行且未於中期財務報告內提撥準備之資本及其他承擔：

	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)
已訂約	2,385,605	1,629,441
已授權但未訂約	1,200,000	2,300,000
	<b>3,585,605</b>	<b>3,929,441</b>

二零一三年和二零一二年之資本及其他承擔主要為成都天府華僑城實業發展有限公司及華僑城(上海)置地有限公司開發項目的投資。

## 18. 重大關聯人士交易

### (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。

除附註18(b)所披露外，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、定價策略和審批程序。這些採購、定價策略和審批程序並不受交易對方是否為國有企業所影響。

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

### (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)
利息收入	6,201	2,917
利息支出	19,903	980
	<b>1,049,884</b>	<b>1,432,841</b>
銀行存款	1,015,665	1,054,170
銀行貸款		

18. 重大關聯人士交易(續)

(a) 與中國其他國有企業的交易：(續)

(ii) 與中國其他國有企業進行的交易及結餘：

	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)
購買服務	<b>382,019</b>	410,170
	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)
應付賬款及其他應付款	<b>15,993</b>	117,340

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團與其他國有企業的大宗交易為發展綜合開發業務而購買之服務。



## 18. 重大關聯人士交易(續)

(b) 本集團與下列人士有關聯人士關係： 關聯人士名稱	與本集團關係
華僑城集團(「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(「香港華僑城」)	中間控股公司
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
深圳華僑城歡樂海岸投資有限公司	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
上海華僑城投資有限公司	同系附屬公司
深圳華僑城歡樂谷旅遊公司	同系附屬公司
深圳市華僑城國際傳媒演藝有限公司	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

18. 重大關聯人士交易(續)

(b) 本集團與下列人士有關聯人士關係：(續)  
經常性交易

	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)
向其銷售貨物：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	<u>19,672</u>	<u>28,695</u>
向其購買貨物：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	<u>52</u>	<u>21,992</u>
貸款利息：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	<u>267,226</u>	<u>44,848</u>
向其支付租金：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	<u>419</u>	<u>419</u>
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	<u>6</u>	<u>27</u>
向其購買服務：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	<u>4,681</u>	<u>6,955</u>
向其銷售服務：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	<u>69</u>	<u>-</u>

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. 重大關聯人士交易(續)

(b) 本集團與下列人士有關聯人士關係：(續)  
與關聯人士之結餘

應收／(應付)關聯人士款項如下：

	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)
應收同系附屬公司款項	(i)	38,431	38,736
其他應收同系附屬公司款項	(ii)	1,359	530
其他應付同系附屬公司款項	(ii)	(64,577)	(25,579)
應付同系附屬公司借款	(iii)	(6,242,000)	(6,342,000)
應付中間控股公司借款	(iv)	(3,800,510)	(3,123,921)
應付同系附屬公司利息	(v)	(158,486)	—
應付中間控股公司利息	(v)	(60,351)	(24,464)

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。有關金額為向關聯人士銷售紙箱及紙盒所產生。
- (ii) 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。
- (iii) 應付同系附屬公司人民幣771,000,000元和人民幣5,471,000,000元為帶息借款，利率分別為6.15%和6.55%。
- (iv) 應付中間控股公司之帶息借款人民幣900,000,000元之利率為3.62%、人民幣400,000,000元之利率為4.44%、美元17,140,000元之利率為4.00%、人民幣850,000,000元之利率為6.00%、港幣425,000,000元之利率為4.30%及港幣1,508,132,000元之利率為4.00%。
- (v) 應付利息結餘為應付上述(iii)及(iv)中所述之同系附屬公司及中間控股公司之借款利息。

18. 重大關聯人士交易(續)

(c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員收取之薪酬包括袍金、薪金、房屋及其他津貼、實物利益、酌情花紅、購股權及退休計劃供款。

主要管理人員收取本集團之總薪酬包括支付予本公司董事及數位最高酬金人士之金額撮要如下：

	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)
短期僱員福利	1,296	1,512
離職後福利	161	80
授予購股權費用	84	73
	<u>1,541</u>	<u>1,665</u>

(d) 僱員退休福利

根據中國有關勞工規例及規則，本集團參與由深圳、中山、上海、安徽、惠州、成都及天津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11%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，惟相關月入上限為港幣25,000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有關退休金福利之計劃。

**19. 報告期後事項**

於二零一三年六月六日，本公司與香港華僑城及三家獨立第三方分別訂立四份認購協議以每股認購價港幣4.05元認購140,000,000本公司每股面值港幣0.10元之新普通股及以每股認購價港幣4.05元認購96,000,000本公司每股面值港幣0.10元的新不具表決權可轉換優先股。

報告期後，本公司透過增設96,000,000股每股面值港幣0.10元之可轉換優先股將本公司法定股本由港幣200,000,000元增加至港幣209,600,000元並發行了140,000,000本公司每股面值港幣0.10元之新普通股予Pacific Climax Limited(本公司之直接控股公司及香港華僑城的全資附屬公司)及96,000,000本公司每股面值港幣0.10元的新不具表決權可轉換優先股予三家獨立第三方。