

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）**

**截至二零一四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」）截至二零一四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，以及截至二零一三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二零一四年十二月三十一日止年度之經審核財務資料載列如下：

## 合併損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
營業額	4	3,796,572	4,058,517
銷售成本		(2,550,308)	(2,578,885)
毛利		1,246,264	1,479,632
其他收入		55,687	20,374
其他淨收益		15,173	52,892
銷售費用		(221,459)	(206,477)
管理費用		(190,093)	(200,658)
其他經營開支		(46,958)	(8,731)
經營利潤		858,614	1,137,032
財務費用	5(a)	(189,867)	(159,042)
本集團應佔聯營公司可識別資產及 負債之公允淨值超過收購成本		–	5,822
出售附屬公司收益		335,785	–
應佔聯營公司(虧損)/利潤		(13,217)	18,316
稅前利潤	5	991,315	1,002,128
所得稅開支	6	(457,737)	(445,731)
年度利潤		533,578	556,397
歸屬於：			
本公司股東		326,028	235,905
非控股股東權益		207,550	320,492
		533,578	556,397
年內應付本公司股東之股息 結算日後擬宣派之末期股息	7	97,344	47,611
每股盈利(人民幣元)	8		
基本		0.49	0.41
攤薄		0.44	0.38

## 合併損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年度利潤	<u>533,578</u>	<u>556,397</u>
年度其他全面收益，扣除稅項淨額： 未來可能會重分類至損益的項目： 換算海外業務之匯兌差額	<u>(27,883)</u>	<u>25,104</u>
年度全面收益總額	<u><b>505,695</b></u>	<u><b>581,501</b></u>
歸屬於：		
本公司股東	<b>298,145</b>	261,009
非控股股東權益	<u><b>207,550</b></u>	<u>320,492</u>
	<u><b>505,695</b></u>	<u><b>581,501</b></u>

合併財務狀況表  
於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
— 投資物業		526,138	578,695
— 其他物業、廠房及設備		1,491,336	1,463,094
— 持作自用的租賃土地權益		657,756	661,382
		<b>2,675,230</b>	2,703,171
無形資產		684	486
商譽		223,476	267,195
於聯營公司的投資		155,611	186,299
其他金融資產		4,320	4,320
遞延稅項資產		122,047	114,579
		<b>3,181,368</b>	3,276,050
<b>流動資產</b>			
存貨		13,699,310	14,565,322
應收賬款及其他應收款	9	1,213,414	1,549,176
現金及現金等價物		3,763,918	1,711,357
		<b>18,676,642</b>	17,825,855
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	10	2,365,622	3,051,770
預收款		720,281	817,112
銀行貸款		477,835	208,699
關聯人士貸款		1,301,393	671,000
即期稅項負債		644,725	778,130
		<b>5,509,856</b>	5,526,711
<b>淨流動資產</b>		<b>13,166,786</b>	12,299,144
<b>總資產減流動負債</b>		<b>16,348,154</b>	15,575,194
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		3,044,400	952,481
關聯人士貸款		6,661,154	8,238,876
遞延稅項負債		258,937	273,542
		<b>9,964,491</b>	9,464,899
<b>資產淨值</b>		<b>6,383,663</b>	6,110,295
<b>資本及儲備</b>			
股本		67,134	67,134
儲備		2,930,923	2,676,384
歸屬於本公司股東權益		2,998,057	2,743,518
非控股股東權益		3,385,606	3,366,777
<b>權益總額</b>		<b>6,383,663</b>	6,110,295

## 附註

### 1. 全年業績回顧

本公司審核委員會已審閱截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務業績。本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度業績初步公佈之數據已由本公司核數師中瑞岳華（香港）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。中瑞岳華（香港）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. 重大會計政策

本合併財務報表乃根據所有適用的由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及普遍於香港接受之會計原則編製。本合併財務報表也符合香港公司條例之適用披露規定（根據新香港公司條例（第622章）第9部「帳目及審計」之過渡性及保留安排（於該條例附表11第76至87條載列），本財務年度及比較期間之披露繼續會按該條例之前身香港公司條例（第32章）的規定）。本合併財務報表也符合香港聯合交易所證券上市規則之適用披露規定。

本合併財務報表乃按歷史成本法編製。歷史成本一般是根據換取資產所付出代價的公允價值。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須使用若干重大會計估計，亦需要管理層於應用本集團之會計政策之過程中作出判斷。

### 3. 採納新增及經修訂香港財務報告準則及規定

於本年度，本集團已採納與本集團經營業務有關及於二零一四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。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。

#### (a) 採納新增及經修訂香港財務報告準則

本集團已於二零一四年一月一日開始的財政年度首次採納下列準則：

##### **香港會計準則第32號抵銷金融資產和金融負債之修訂**

此修訂澄清，對銷的權利不得依賴於未來事件。其亦必須在日常業務過程中以及當出現違約、無力償債或破產時，均可對所有對手方合法強制執行。此修訂亦考慮到結算機制。此修訂對本集團財務報表並無重大影響。

##### **香港會計準則第36號非金融資產之可收回金額披露之修訂**

此修訂闡明了須披露資產或現金產生單位的可收回金額的情況，闡明所需披露，並引入一項明確要求，明確在可收回金額（基於公允價值減出售成本）乃採用現值技術釐定時，披露釐定減值（或撥回）所用的貼現率。該修訂對該等財務報表並無影響，乃由於資產或現金產生單位的可收回金額乃根據其使用價值而釐定。

### **香港財務報告準則第2號 (香港財務報告準則二零一一年 – 二零一二年年週期之年度改進) 之修訂**

此修訂闡明「歸屬條件」和「市場條件」的定義，並就「業績條件」和「服務條件」增加了定義。該修訂適用於預期以股份為基礎作支付的交易，其授予日為二零一四年七月一日或之後且對本集團的合併財務報表沒有影響。

### **香港財務報告準則第3號 (香港財務報告準則二零一一年 – 二零一二年年週期之年度改進) 之修訂**

此修訂可按前瞻基準應用於收購日期為二零一四年七月一日或之後之業務合併，規定任何分類為資產或負債（即非股本）之或然代價須於各報告日期按公允價值計量，而公允價值變動則於損益內確認。有關修訂並未對本集團合併財務報表構成影響。

### **香港財務報告準則第13號 (香港財務報告準則二零一一年 – 二零一二年年週期之年度改進) 之修訂**

此準則修訂本之結論依據純粹釐清仍可按非貼現基準計量若干短期應收款及應付款之規定。

## **(b) 已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則**

本集團並無提早應用已頒佈但尚未於二零一四年一月一日開始之財政年度生效之新增及經修訂香港財務報告準則。董事預期新增及經修訂香港財務報告準則將於生效後於本集團合併財務報表採納。本集團已評估（倘適用）所有將於未來期間生效之新增及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，但尚無法確定此等新增及經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀構成重大影響。

**已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則載列如下：**

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或以後開始的年度期間生效，並允許提前應用。

<sup>2</sup> 於二零一七年一月一日或以後開始的年度期間生效，並允許提前應用。

## **(c) 新香港公司條例**

根據新香港公司條例（第622章）第358條，該條例第9部有關「賬目及審計」之規定於本公司在二零一四年三月三日或之後開始之首個財政年度實施。本集團正評估公司條例變動預期對首次應用新公司條例（第622章）第9部期間合併財務報表構成之影響。就目前所得結論為影響不可能太大。

## 4. 營業額及分部報告

### (a) 營業額

本集團之主要業務為綜合開發及紙包裝業務。

營業額指向客戶供應貨品或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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
綜合開發業務	2,948,376	3,278,978
紙包裝業務	848,196	779,539
	<u>3,796,572</u>	<u>4,058,517</u>

本集團客戶群體多樣化，不存在單家客戶交易額超過本集團二零一四年銷售收入10%的情況。

有關本集團主要業務的其他詳情載於附註4(b)。

### (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。本集團按照向主要經營決策者內部呈報財務信息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。
- 紙包裝業務：該分部製造及銷售紙箱及紙製品。

#### (i) 報告分部的業績、資產及負債

為評價各個分部的業績及向其配置資源，本集團高層行政管理人員會按照如下的基礎定期審閱歸屬於各分部經營業績、資產和負債：

分部資產包括所有的有形資產、無形資產及流動資產。分部負債包括各分部製造及銷售活動應佔的應付款、應計款項及應付票據，以及由各分部直接管理的借款等。

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產生的折舊或攤銷，分配至各須報告分部。

衡量呈報分部業績的指標為「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。

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或公司行政費用，已經按照各個分部的營業額分攤至各分部。

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，為分配資源及評估分部表現而向本集團最高層行政管理人員呈報的本集團可呈報分部之資料載列如下。

	綜合開發業務		紙包裝業務		合計	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
對外交易收入	<b>2,948,376</b>	3,278,978	<b>848,196</b>	779,539	<b>3,796,572</b>	4,058,517
報告分部淨利潤	<b>307,594</b>	220,520	<b>18,434</b>	15,385	<b>326,028</b>	235,905
利息收入	<b>44,118</b>	16,204	<b>5,943</b>	3,904	<b>50,061</b>	20,108
利息支出	<b>184,258</b>	154,121	<b>5,609</b>	4,921	<b>189,867</b>	159,042
本年折舊和攤銷	<b>138,770</b>	146,579	<b>28,941</b>	36,728	<b>167,711</b>	183,307
應佔聯營公司 (虧損)/利潤	<b>(13,217)</b>	18,316	-	-	<b>(13,217)</b>	18,316
所得稅開支	<b>451,026</b>	443,916	<b>6,711</b>	1,815	<b>457,737</b>	445,731
本年分部非流動資產增加	<b>168,849</b>	300,070	<b>35,227</b>	3,840	<b>204,076</b>	303,910
報告分部資產	<b>19,769,285</b>	19,051,328	<b>2,088,725</b>	2,050,577	<b>21,858,010</b>	21,101,905
報告分部負債	<b>13,889,138</b>	13,437,036	<b>1,585,209</b>	1,554,574	<b>15,474,347</b>	14,991,610
於聯營公司之投資	<b>155,611</b>	186,299	-	-	<b>155,611</b>	186,299



(ii) 須報告分部收益、損益及資產及負債之對賬

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收入		
報告分部收益	3,796,572	4,058,517
分部間收入抵銷	—	—
合併營業額	<u>3,796,572</u>	<u>4,058,517</u>
利潤		
報告分部利潤	326,028	235,905
分部間利潤抵銷	—	—
自本集團外部客戶獲得的報告分部利潤	<u>326,028</u>	<u>235,905</u>
合併淨利潤	<u>326,028</u>	<u>235,905</u>
資產		
報告分部資產	<u>21,858,010</u>	<u>21,101,905</u>
合併資產總額	<u>21,858,010</u>	<u>21,101,905</u>
負債		
報告分部負債	<u>15,474,347</u>	<u>14,991,610</u>
合併負債總額	<u>15,474,347</u>	<u>14,991,610</u>

(iii) 地區資料

於二零一四年十二月三十一日，本集團對外部客戶之收入及其非流動資產均位於中華人民共和國（「中國」）（二零一三年：中國）。

5. 稅前利潤

除稅前利潤已扣除／（計入）：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
(a) 融資成本：		
銀行及其他貸款的利息	78,133	45,260
關聯人士貸款的利息	<u>493,819</u>	<u>518,337</u>
於五年內全部還款之總借貸成本 資本化金額*	<u>571,952</u> <u>(382,085)</u>	<u>563,597</u> <u>(404,555)</u>
	<u>189,867</u>	<u>159,042</u>

\* 所借資金之加權平均資本化率一般為每年6.04%（二零一三年：每年5.24%）。

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
(b) 員工成本：		
界定供款退休計劃供款	11,924	13,497
薪金、工資及其他福利	227,984	204,864
以權益結算股份支付的費用	4,380	7,828
	<u>244,288</u>	<u>226,189</u>
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
(c) 其他項目：		
無形資產攤銷#	192	226
折舊#		
— 投資物業	23,685	28,552
— 持作自用的租賃土地權益	20,289	20,079
— 其他資產	123,545	134,450
減值虧損		
— 商譽	43,719	—
— 應收賬款及其他應收款	1,858	2,005
固定資產撇銷虧損	32,966	—
物業之經營租賃費用#	22,381	29,632
匯兌淨收益	(13,893)	(52,415)
核數師酬金		
— 審核服務	1,300	1,200
— 其他服務	320	—
投資物業租金收入扣除直接開支		
人民幣26,457,000元		
(二零一三年：人民幣25,432,000元)	(23,019)	(14,713)
銷貨成本#	2,527,802	2,265,151
應收賬款及其他應收款減值虧損撥回	(590)	(824)

# 銷貨成本包括與員工成本、折舊及攤銷開支及經營租賃費用有關的款項人民幣235,447,000元（二零一三年：人民幣254,052,000元），其款額亦已包含於上文就各類開支項目另外披露之有關總額內。

## 6. 所得稅開支

### (a) 合併損益表之稅項為：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
— 中國企業所得稅（「企業所得稅」）		
本年度	240,380	287,788
以前年度多計	(31,540)	(29,719)
	<u>208,840</u>	<u>258,069</u>
— 中國土地增值稅（「土地增值稅」）	<u>270,970</u>	<u>226,123</u>
	<u>479,810</u>	<u>484,192</u>
<b>遞延稅項</b>		
確認及轉回的暫時性差異	(22,073)	(38,461)
	<u>(22,073)</u>	<u>(38,461)</u>
	<u>457,737</u>	<u>445,731</u>

#### (i) 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（二零一三年：無）。

由於本集團於本年度並無任何需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（二零一三年：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，有關稅率為25%（二零一三年：25%）。

此外，自二零零八年一月一日起，從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安排，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稅項協定，自二零零八年一月一日起，自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

中國土地增值稅乃按土地價格增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為銷售物業所得款項減除土地使用權成本及所有物業發展開支等應扣除項目金額的餘額，於合併損益表列作所得稅。本集團已根據中國的相關稅務法律及法規對中國土地增值稅的稅項撥備作出估計。中國土地增值稅的實際數額將於物業發展項目竣工後由稅務機關釐定，而稅務機關或對計算中國土地增值稅撥備的基準持有異議。

(b) 所得稅開支和會計利潤按適用稅率計算之對賬：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
稅前利潤	<u>991,315</u>	<u>1,002,128</u>
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	247,829	250,532
不可扣減支出之稅務影響	64,525	48,409
無須計稅收入之稅務影響	(57,200)	(24,878)
使用以前年度之未確認稅項虧損之稅務影響	-	(5)
以前年度多撥備	(31,540)	(29,719)
未包括在遞延所得稅資產中的暫時性差異	30,896	31,800
中國土地增值稅	270,970	226,123
中國土地增值稅的稅項影響	(67,743)	(56,531)
所得稅開支	<u>457,737</u>	<u>445,731</u>

7. 股息

(i) 年內應付本公司股東之股息：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
結算日後擬宣派之末期股息 每股普通股16.00港仙 (相當於每股普通股人民幣12.62分) (二零一三年：每股普通股8.00港仙 (相當於每股普通股人民幣6.29分))	82,003	40,869
結算日後擬宣派之末期股息 每股可轉換優先股20.25港仙 (相當於每股可轉換優先股人民幣15.98分) (二零一三年：每股可轉換優先股8.93港仙 (相當於每股可轉換優先股人民幣7.02分))	15,341	6,742
	<u>97,344</u>	<u>47,611</u>

(ii) 過去財務年度應佔、已批准及已派付之應付本公司股東股息：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
上個財務年度，年度已批准及已派付之 末期股息每股普通股8.00港仙 (相當於每股普通股人民幣6.34分) (二零一三年：每股普通股8.00港仙 (相當於每股普通股人民幣6.38分))	41,191	32,488
上個財務年度，年度已批准及已派付之 末期股息每股可轉換優先股8.93港仙 (相當於每股可轉換優先股人民幣7.08分) (二零一三年：零港仙)	6,795	-
	<u>47,986</u>	<u>32,488</u>

## 8. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利計算如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
為計算每股基本盈利之普通股權益持有人應佔盈利	319,233	235,905
可轉換優先股獲轉換所節省之優先股息	<u>6,795</u>	<u>-</u>
為計算每股攤薄盈利之普通股權益持有人應佔盈利	<u><b>326,028</b></u>	<u><b>235,905</b></u>
	二零一四年	二零一三年

### 股份數目

為計算每股基本盈利之普通股加權平均數	649,790,000	570,776,301
因可轉換優先股而產生之潛在攤薄普通股影響	<u>96,000,000</u>	<u>42,345,205</u>
為計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u><b>745,790,000</b></u>	<u><b>613,121,506</b></u>

年內，本公司並無潛在攤薄普通股之購股權（二零一三年：無）。

## 9. 應收賬款及其他應收款

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應收賬款及應收票據：		
應收中間控股公司款項	-	2
應收同系附屬公司款項	12,530	17,352
應收第三方款項	279,311	266,003
減：呆壞賬的減值虧損	<u>(10,368)</u>	<u>(9,100)</u>
	<u><b>281,473</b></u>	<u><b>274,257</b></u>
預付款項、押金及其他應收款：		
應收同系附屬公司款項	4,648	2,878
應收聯營公司款項	191,696	886,993
應收中間控股公司款項	1,197	-
應收第三方款項	<u>734,400</u>	<u>49,218</u>
	<u><b>931,941</b></u>	<u><b>939,089</b></u>
預付土地成本	-	335,830
	<u><b>1,213,414</b></u>	<u><b>1,549,176</b></u>

應收賬款自出具賬單日起60 – 120天內到期。

應收中間控股公司及同系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16,867,000元（二零一三年：人民幣15,706,000元）預計將於一年後收回外，所有應收賬款及其他應收款扣除（呆壞賬減值虧損）預計將於一年內收回。

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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
信用期內	<u>261,760</u>	<u>261,068</u>
逾期3個月內	14,864	8,681
逾期12個月內但多於3個月	4,560	273
逾期多於12個月	<u>289</u>	<u>4,235</u>
逾期合計	<u>19,713</u>	<u>13,189</u>
	<u><b>281,473</b></u>	<u><b>274,257</b></u>

## 10. 應付賬款及其他應付款

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應付賬款及應付票據：		
應付同系附屬公司款項	7,465	20,770
應付第三方款項	<u>804,531</u>	<u>927,013</u>
	<b>811,996</b>	947,783
其他應付款及應計費用：		
應付中間控股公司款項	220,564	130,114
應付同系附屬公司款項	233,451	2,096
應付第三方款項	<u>1,099,611</u>	<u>1,971,777</u>
	<u><b>2,365,622</b></u>	<u><b>3,051,770</b></u>

(a) 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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
三個月內到期或於要求時償還	<u>811,996</u>	<u>947,783</u>

(b) 成都華僑城於以前年度收到基礎設施建設款項人民幣550,000,000元。於二零一四年十二月三十一日，收到的款項抵減基礎設施的賬面價值後餘額為人民幣198,400,000元（二零一三年：人民幣207,900,000元）。該餘額包含於其他應付款中。

## 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二零一五年五月八日至二零一五年五月十二日（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二零一五年五月七日（星期四）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。

董事會建議向於二零一五年六月十五日名列本公司股東名冊之股東派付末期股息每股16港仙。於二零一五年六月十一日至二零一五年六月十五日（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。建議末期股息將於二零一五年六月二十五日派付。股息之派付須獲股東於二零一五年五月十二日舉行之本公司股東週年大會批准方可作實。為符合資格享有擬派股息，股東須不遲於二零一五年六月十日（星期三）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。

董事會批准於二零一五年四月十五日向本公司可轉換優先股股東派付自二零一四年一月一日起至二零一四年十二月三十一日止之優先股息（「優先股息」），股息率按每股可轉換優先股發行價（即4.05港元）計為每年5%（每年按365天計）。

## 管理層討論及分析

回顧期內，本公司積極應對國內經濟下行的不利形勢，堅定地執行既定戰略，穩步推進本公司各項業務的發展及業務轉型。截止二零一四年十二月三十一日止年度，本公司實現經營收入約為人民幣37.97億元，較二零一三年下降6.5%；股東應佔溢利約為人民幣3.26億元，較二零一三年同期上升約38%。董事會建議二零一四年每股分紅派息0.16港元，較二零一三年同期增長100%。

### 綜合開發業務

二零一四年，房地產市場在國內經濟下行壓力中調整，全年投資增速持續放緩，房地產成交金額及面積大幅下滑。面對較為低迷的市場環境，本集團積極應對、迎難而上，為公司的可持續發展打下良好基礎。於回顧期內，本公司綜合開發業務實現經營收入約為人民幣29.48億元，較二零一三年降低10.1%；股東應佔溢利約為人民幣3.08億元，較二零一三年增長39.5%。

### 深耕重點區域，豐富資源儲備

於回顧期內，本集團成功競得三個新項目，分別為重慶華僑城置地項目、成都金和土地收儲項目和沙河源土地整理項目，新項目將有助於擴展本集團的收入來源，提升本集團整體回報。

#### **重慶華僑城置地項目（本公司持有100%權益）**

於二零一四年六月三日，本集團成功以約人民幣98,600萬元競得在公開拍賣上提呈出售之位於中國重慶北部新區禮嘉組團之地塊（「重慶地塊」）之土地使用權。重慶地塊位於重慶市主要開發區，地理位置優越，配套設施齊全，景觀資源豐富，可遠眺嘉陵江全景。重慶地塊週邊規劃大面積綠地及歡樂谷主題公園，極具市場競爭力和開發潛力。重慶地塊總佔地面積約為18萬平方米，總建築面積不超過45萬平方米，將開發中高檔高層住宅及多層住宅。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年六月四日及二零一四年六月二十四日之公告及本公司日期為二零一四年七月二十四日之通函。

上述重慶華僑城置地項目是本集團深入參與中國西部開發戰略和新型城市化進程的重要舉措，亦是本集團首次於重慶收購土地儲備。至此，遵循既定策略，本集團已經在北京、上海、重慶三個直轄市進行戰略佈局。



## 成都金和土地收儲和沙河源土地整理項目

於二零一四年六月十二日，成都天府華僑城實業發展有限公司（「成都華僑城」）就成都金牛政府指定之項目（「成都金和土地收儲項目」）收到中標通知，該項目乃為一塊面積約為124.7645畝，位於中國成都金牛區土橋村4、6、11組之土地收儲、整理及地盤清理工程項目，並於二零一四年六月十七日訂立正式協議。據此，成都華僑城將就成都金和土地收儲項目提供總額達人民幣3.00億元的資金，並將有權獲取不高於16%的投資回報（含資金成本）。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年五月二十七日、二零一四年六月十二日及二零一四年六月十七日之公告。

於二零一四年七月十一日，本公司獨立股東批准一項授權，授權成都華僑城參與成都金牛政府就土地整理項目選擇合營公司進行之招標（「招標」），以及進行招標項下擬進行之交易。成都華僑城於二零一四年七月二十二日收到招標之中標通知。

據此，成都華僑城將與鑫金農發投資成立合營公司（「合營公司」），以進行位於中國成都金牛區環城生態區沙河源片區，規劃面積約3,190畝之土地，包括（其中包括）土地平整、拆舊、複墾、農民集中安置以及基礎設施及市政設施建設之土地整理項目（「沙河源土地整理項目」）。合營公司將負責就沙河源土地整理項目提供最多人民幣41.70億元之資金，以換取不超過12%的投資收益及資金成本的投資回報。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年六月三日、二零一四年七月二十二日及二零一四年十月十六日之公告，及本公司日期為二零一四年六月二十四日之通函。

成都兩個新項目是本集團在成都地區深化成片綜合開發的關鍵舉措，也是成都華僑城新十年發展的重要里程碑。

## 應對低迷市場環境，積極營銷現有項目

### 上海蘇河灣項目（本公司持有50.5%權益）

由華僑城（上海）置地有限公司開發的蘇河灣項目位於上海市內環核心區域，蘇州河與黃浦江畔的交匯處，綿延蘇州河一公里黃金岸線，地理位置優越，景觀資源稀缺。蘇河灣項目包含1街坊、41街坊與42街坊三個地塊，總佔地面積約為7.1萬平方米，地上建築面積約28萬平方米，總建築面積約43萬平方米。蘇河灣項目包括濱水多層住宅、豪華住宅、行政公館、奢華酒店、精品商業、藝術家工作室等。

蘇河灣項目於二零一四年推出了景觀極佳的豪華高層和低密度住宅產品及部份精品商業。回顧期內，該項目實現合約銷售面積及金額分別約1.83萬平方米和約人民幣14.27億元；已結算面積及金額分別約1.51萬平方米和約人民幣10.51億元。

二零一四年，蘇河灣項目榮獲《第一財經》頒發的《二零一四年度最佳人文宜居家園》及《二零一四年度城市榮耀獎》。

### 成都華僑城項目（本公司持有51%權益）

成都華僑城項目位於中國四川省成都市金牛區三環路外沙西線兩側，是大型成片綜合開發項目。項目包括住宅物業、商業物業及主題公園，總佔地面積約182.7萬平方米，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總額約為人民幣18.97億元。二零一四年銷售的住宅產品主要為高層住宅、部份低密度住宅、多層住宅和寫字樓。二零一四年，成都華僑城住宅及寫字樓實現合約銷售面積及金額分別約18.49萬平方米和約人民幣15.83億元；已結算面積及金額分別約18.31萬平方米和約人民幣15.29億元；已推出可供出租的商業物業面積約7.91萬平方米，出租率達97%。成都歡樂谷廣泛運用微信微博、O2O等互聯網營銷方式，較好地促進門票的銷售和門票收入的增長。成都歡樂谷營業收入約為人民幣3億元，較二零一三年同期增加約8%，年接待遊客約258萬人次。

由成都華僑城開發的寫字樓項目「創想中心」榮獲由四川商業協會及相關媒體聯合頒發的《二零一四中國西部商業地產最具投資價值項目》獎項。

### **北京臻園項目（本公司持有33%權益）**

由北京廣盈房地產開發有限公司的臻園項目位於中國北京市朝陽區來廣營鄉，總佔地面積約為7.3萬平方米，總建築面積約18.2萬平方米，全部為住宅物業，計劃於二零一六年完成開發。二零一四年，臻園項目推出首批高層住宅，銷售情況優異，實現合約銷售面積及金額分別約10.78萬平方米和約人民幣49.74億元，榮獲二零一四年北京市商品住宅銷售金額、銷售面積雙料冠軍和二零一四年全國商品住宅單盤銷售額第三名。

### **西安華僑城項目（本公司持有25%權益）**

西安華僑城項目位於陝西省西安市曲江新區大唐芙蓉園以東，北池頭二路2號，臨近多個著名風景名勝，總佔地面積約13.7萬平方米，主要產品為低密度住宅物業。於回顧期內，實現合約銷售面積及金額分別約1.17萬平方米和約人民幣1.55億元；已結算面積及金額分別約1.43萬平方米和約人民幣1.96億元。於回顧期內，該項目為本公司貢獻投資收益約人民幣572.61萬元。

### **通過仲裁方式退出天津天瀟項目**

由於天津津濱發展股份有限公司（「天津津濱」）無法按照合同規定按時交地並調整規劃指標，亦無法在可預見的期限內解決上述問題。為維護公司整體利益，經過仲裁庭調解，本集團、天津津濱及首譽光控資產管理有限公司（「首譽光控」，其與天津津濱、天津天瀟投資發展有限公司（「天津天瀟」）及本公司均無關聯）簽署一份協議以解決該爭議。根據日期為二零一四年十二月十八日的仲裁庭裁決，本集團向首譽光控轉讓天津天瀟100%股權，首譽光控向本集團返還本集團收購天津天瀟支付的首期轉讓款約人民幣7.34億元以及向本集團支付一筆補償款約人民幣3.37億元，合計人民幣約10.71億元，保障了本公司前期投資成本的回收，實現非經常性收益。天津天瀟不再是本公司附屬公司。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年六月四日及二零一四年六月二十四日之公告以及本公司日期為二零一四年七月二十四日之通函。

## 紙包裝業務

本集團於包裝印刷行業擁有三十年的發展經驗，於珠三角及長三角地區擁有五個生產基地，分別位於廣東惠州、上海、廣東中山、安徽滁州、江蘇蘇州，並鑄造了具有良好客戶基礎及市場聲譽的「華力」品牌。

二零一四年，受國際經濟復蘇疲軟及國內經濟增速放緩的影響，面對市場需求萎縮、現有客戶轉移的不利局面及互聯網時代市場形勢的變化，本集團一方面加大內銷市場拓展力度，深入挖掘新的細分市場，積極開拓新客戶，特別是開發跨區域大客戶方面取得突破性進展，彌補了原有傳統市場波動帶來的負面影響；另一方面通過加強內控、降低成本，提高運營的效率與質量。目前蘇州項目正在進行一期工程土建施工及其他各項籌建工作，預計年內可以投產。

於回顧期內，紙包裝業務實現經營收入約人民幣8.48億元，較二零一三年同期增長8.8%；股東應佔溢利約為人民幣1,843萬元，較二零一三年同期增長19.8%。

## 經營業績

於二零一四年十二月三十一日，本集團總資產為約人民幣218.58億元，較二零一三年十二月三十一日上升約3.6%；權益總額為約人民幣63.84億元，較二零一三年十二月三十一日上升約4.5%，主要為本期盈利增加所致。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團實現經營收入約人民幣37.97億元，較二零一三年同期下降約6.5%，其中：綜合開發業務收入約人民幣29.48億元，較二零一三年同期下降約10.1%，主要原因為華僑城（上海）置地有限公司收入下降所致；紙包裝業務收入約人民幣8.48億元，較二零一三年同期上升約8.8%，主要原因為有效拓展市場新領域，客戶訂單增加所致。本公司股東應佔溢利為約人民幣3.26億元，較二零一三年同期上升約38.2%，其中：綜合開發業務本公司股東應佔溢利為約人民幣3.08億元，較二零一三年同期上升約39.5%，主要原因為天津天瀟項目出讓收益所致；紙包裝業務本公司股東應佔溢利為約人民幣1,843萬元，較二零一三年同期上升約19.8%，主要原因為有效拓展市場新領域，客戶訂單增加所致。二零一四年度每股基本盈利為人民幣0.49元，較二零一三年同期上升約19.5%（二零一三年同期為人民幣0.41元）。

回顧期內，毛利率約為32.8%（二零一三年約36.5%），較二零一三年同期下降3.7個百分點。其中：綜合開發業務毛利率約為38.5%，較二零一三年同期下降3.9個百分點，主要原因是期內確認收入的高毛利戶型減少；紙包裝業務毛利率約為13.1%，較二零一三年同期增加約1.8個百分點，主要原因是生產成本有效控制。本公司股東應佔邊際純利率約為8.6%（二零一三年為約5.8%），較二零一三年增加約2.8個百分點。其中：綜合開發業務股東應佔邊際純利率約為10.4%，較二零一三年同期增加約3.7個百分點；紙包裝業務股東應佔邊際純利率約為2.2%，較二零一三年同期增加0.2個百分點。

## 分銷成本及行政費用

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的分銷成本約人民幣2.21億元（二零一三年：人民幣約2.06億元），較二零一三年同期上升約7.3%，主要原因是華僑城（上海）置地有限公司促銷費用比去年增加以及運輸費用比去年增加所致。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的行政費用約人民幣1.90億元（二零一三年：約人民幣2.01億元），較二零一三年同期下降約5.3%，主要由於管理層嚴格控制日常費用所致。

## 利息開支

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的利息開支約人民幣1.90億元（二零一三年：約人民幣1.59億元），較二零一三年同期增加約19.4%。其中：綜合開發業務利息開支約人民幣1.84億元，較二零一三年同期增加約19.6%，主要為開發新項目增加貸款本金所致；紙包裝業務利息開支約人民幣561萬元，較二零一三年同期增加約14.0%，主要為貸款補充流動資金增加所致。

## 股息

董事會決議建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息，每股普通股16.0港仙（二零一三年：每股普通股8.0港仙）。

董事會決議批准派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之優先股息，每股可轉換優先股約20.25港仙（二零一三年約：8.93港仙）。

## 存貨、應收賬款及應付賬款週轉日

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度的紙包裝業務存貨週轉日為35日，與截至二零一三年十二月三十一日止年度的42日相比減少7日，主要是庫存水平降低所致。本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度的紙包裝業務應收賬款週轉日為114日，與截至二零一三年十二月三十一日止年度的128日相比減少14日，主要是加強了應收賬款信用管理所致。本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度的紙包裝業務應付賬款週轉日為76日，與截至二零一三年十二月三十一日止年度的89日相比減少13日，主要是供貨商付款賬期縮短所致。

## 流動資金、財務資源及資本結構

於二零一四年十二月三十一日，本集團的權益總額為人民幣63.84億元（二零一三年十二月三十一日：人民幣61.10億元）。於二零一四年十二月三十一日，本集團的流動資產為人民幣186.77億元（二零一三年十二月三十一日：人民幣178.26億元），而流動負債則為人民幣55.10億元（二零一三年十二月三十一日：人民幣55.27億元）。於二零一四年十二月三十一日的流動比率為3.39，二零一三年十二月三十一日則為3.23。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和股東貸款作為業務的營運資金。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的未償還銀行及其他貸款為人民幣35.22億元，其中並無定息貸款（二零一三年十二月三十一日：未償還銀行及其他貸款人民幣11.61億元，其中並無定息貸款）。於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行貸款利率為年利率1.50%至6.64%（截至二零一三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1.42%至4.02%）。部份銀行貸款由本集團若干存貨之浮動押記及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）於二零一四年十二月三十一日的約53.0%較二零一三年十二月三十一日的48.1%上升約4.9個百分點，主要是期末有息負債同比上升所致。

本集團於二零一四年十二月三十一日的未償還銀行貸款總額中港幣貸款16.93億元，約佔34.0%（二零一三年十二月三十一日：100%）；美元貸款1.72億元，約佔30.0%。本集團於二零一四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69.8%（二零一三年十二月三十一日：93%），港幣約佔7.4%（二零一三年十二月三十一日：6%），美元約佔9.7%（二零一三年十二月三十一日：1%）。

本集團的流動資金狀況保持穩健。本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港元或美元計值。截至二零一四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。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團未採用任何訂立遠期外匯買賣合同等重大金融工具以作外匯風險對沖用途。

## 僱員及酬金政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團共聘用約1,704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。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。截至二零一四年十二月三十一日止年度，沒有購股權獲行使，無購股權失效。

## 或然負債

截至二零一四年十二月三十一日止，本集團無或然負債。

## 其他重要事項

### 收購物業

於二零一四年十二月十二日，本公司之間接全資附屬公司與Easywise Limited就買賣香港九龍觀塘海濱道181號One Harbour Square 26樓1、2及3號單位和地面及1樓之七個停車位訂立買賣訂購合約，購買價為289,185,600港元。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年十二月十二日之公告。

## 期後事項

### 執行董事的更替

於二零一五年三月十二日，本公司董事會宣佈，由於楊杰先生工作調動的原因，彼已提呈辭任其執行董事之職務。於同日，董事會委任了林開樺先生為執行董事以填補空缺。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年三月十二日之公告。

### 展望

展望二零一五年，中國經濟「新常態」將進一步突顯，經濟增速由「高速」回落並穩定在「中高速」區間，經濟結構進一步優化升級，從要素驅動、投資驅動加快轉變為創新驅動。經濟下行壓力依然較大，但在貨幣政策、金融市場、國有企業、產業發展等領域內的改革紅利效應將持續放大，為企業創新發展帶來更多機遇。

### 綜合開發業務

自二零一四年十一月份降息以來，房地產市場逐步回暖，一線城市需求得到持續提振，本集團對二零一五年房地產市場保持謹慎樂觀；同時，房地產行業自身也將加快市場化轉型步伐，市場分化仍將持續，增長速度和盈利能力逐步回歸理性平穩。對於本集團而言，得益於核心城市的項目積累和領先的市場地位，在未來房地產市場中仍有較強的發展優勢。

二零一五年，我們將繼續依托領先的發展理念及清晰的市場定位，充分利用母公司在品牌、產品、資金、人才等方面的資源優勢，在一、二線城市的優質區域，積極尋找適合本集團戰略定位的土地資源和項目併購機會，增加優質項目儲備，把握項目開發節奏，加快產品週轉速度，深化項目股權多元化合作模式，加大商業綜合開發項目投資力度，增強本集團未來發展潛力。



本公司根據項目的既定發展規劃，並根據各項目面臨的不同市場情況，於二零一五年對各項目做出以下規劃：蘇河灣續銷豪華高層、低密度住宅及精品商業，可售面積約為13.84萬平方米；成都華僑城項目銷售高層住宅、低密度住宅、多層住宅和寫字樓，可售面積約為25.08萬平方米，並做好金和土地收儲和沙河源土地整理項目，為收購做好準備，同時力爭在商業運營上有所創新；臻園項目將實現部份收入利潤，首次為本集團貢獻利潤；西安華僑城項目將加大市場推廣力度，繼續銷售低密度產品，可售面積約為5.9萬平方米；重慶華僑城置地項目全面推進前期規劃建設，爭取早日入市。

## 紙包裝業務

本集團繼續將紙包裝業務做強做優，進一步挖掘該業務在資本市場的價值。二零一五年，積極推進紙包裝業務市場開發，緊跟客戶的包裝需求變化調整產品結構，進一步深挖宜家等大客戶市場潛力，擴大華南華東多點合作，實現國際服裝品牌、電商、物流等細分市場的全面突破，尋求市場開拓的新突破，實現銷售規模的進一步提升。另外，我們將持續加強管理提升工作，提高精細化管理，提升生產效率，降低生產損耗。二零一五年，本集團將做好蘇州項目籌建工作，積極推進廠區基礎設施建設，保障二零一五年順利投產。同時，以蘇州新項目為契機，積極探索紙包裝業務創新發展的新方向。

## 分紅派息政策

伴隨公司業績的穩定增長，本集團將採取更加積極的派息政策，保持分紅派息比例在30%左右。

董事局對未來發展前景充滿信心，作為華僑城集團的成員之一，相信亦會獲得母公司的支持與持續關注，我們致力於發展成為優秀的商業綜合區的開發及運營商，力爭為股東創造理想的投資回報。

## 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信，保障股東權益並提升長期股權價值。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四中所載的「企業管治守則」所載全部守則條文。

## 審核委員會

本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度業績公佈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，二零一五年三月十二日

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、謝梅女士及林開樺先生，一名非執行董事為周平先生，三名獨立非執行董事為魯恭先生、黃慧玲女士及林誠光先生。