

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)

**二零一六年中期業績公佈**

**業績**

華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)的董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年六月三十日止六個月(「回顧期」)未經審核的合併業績，以及二零一五年同期的比較數字如下。

**簡明合併損益表**

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	2,137,362	1,996,253
銷售成本		<u>(1,607,303)</u>	<u>(1,415,318)</u>
毛利		530,059	580,935
其他收入		21,995	19,154
其他淨虧損	6	(285)	(1,117)
銷售費用		(112,604)	(81,332)
管理費用		(88,302)	(81,689)
其他經營開支		<u>(29,167)</u>	<u>(303)</u>

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
經營利潤		<b>321,696</b>	435,648
融資成本	7(a)	<b>(127,209)</b>	(113,087)
應佔聯營公司之利潤		<b>272,325</b>	75,295
應佔合營公司之虧損		<b>(471)</b>	—
稅前利潤	7	<b>466,341</b>	397,856
所得稅開支	8	<b>(166,661)</b>	(190,317)
期間利潤		<b>299,680</b>	207,539
歸屬於：			
本公司股東		<b>211,566</b>	105,003
非控股股東		<b>88,114</b>	102,536
		<b>299,680</b>	207,539
每股盈利(人民幣元)	9		
基本		<b>0.299</b>	0.138
攤薄		<b>0.283</b>	0.137

**簡明合併損益及其他全面收益表**  
 截至二零一六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>期間利潤</b>	<b><u>299,680</u></b>	<b><u>207,539</u></b>
<b>期間其他全面收益，扣除稅項淨額：</b>		
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><u>(81,153)</u></b>	<b><u>(7,068)</u></b>
<b>期間全面收益總額</b>	<b><u><u>218,527</u></u></b>	<b><u><u>200,471</u></u></b>
<b>歸屬於：</b>		
本公司股東	<b>130,413</b>	97,935
非控股股東	<b><u>88,114</u></b>	<b><u>102,536</u></b>
	<b><u><u>218,527</u></u></b>	<b><u><u>200,471</u></u></b>

## 簡明合併財務狀況表

於二零一六年六月三十日

	附註	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (已審核)
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
—發展中之投資性房地產		763,529	—
—投資性房地產		1,539,603	770,615
—物業、廠房及設備		1,195,083	1,232,849
—持作自用的租賃土地權益		627,217	637,396
無形資產		2,299	2,125
商譽		75,616	103,740
於聯營公司之投資		1,440,104	394,588
於合營公司之投資		24,529	—
其他金融資產		4,320	4,320
遞延稅項資產		177,131	160,947
其他長期按金		—	1,107,843
		<u>5,849,431</u>	<u>4,414,423</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		12,180,683	13,183,088
應收賬款和其他應收款	10	804,361	1,107,857
現金和現金等價物	11	3,163,284	3,374,156
		<u>16,148,328</u>	<u>17,665,101</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款和其他應付款	12	2,930,500	2,912,157
預收款		908,438	605,260
銀行貸款		1,628,901	1,313,139
關聯人士貸款		2,333,964	1,373,752
即期稅項負債		316,379	766,481
		<u>8,118,182</u>	<u>6,970,789</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>8,030,146</u>	<u>10,694,312</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>13,879,577</u>	<u>15,108,735</u>

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (已審核)
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他貸款	2,283,730	2,817,516
關聯人士貸款	4,490,625	5,283,346
遞延稅項負債	207,317	234,948
	<u>6,981,672</u>	<u>8,335,810</u>
<b>資產淨值</b>	<u>6,897,905</u>	<u>6,772,925</u>
<b>資本和儲備</b>		
股本	67,337	67,337
儲備	13 <u>3,005,384</u>	<u>2,968,518</u>
<b>歸屬於本公司股東權益</b>	<u>3,072,721</u>	<u>3,035,855</u>
非控股股東權益	<u>3,825,184</u>	<u>3,737,070</u>
<b>權益總額</b>	<u>6,897,905</u>	<u>6,772,925</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(「聯交所」)所頒佈的上市條例規則(「上市規則」)之適用披露規定而編製。中期財務報告於二零一六年八月十一日批准許可發出。

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。截至二零一六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及合營公司的投資。附註包括對了解本集團自刊發二零一五年度財務報表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。

中期財務報告的編製已按照與二零一五年度財務報告所採用的會計政策一致。

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二零一六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。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、本集團財務報表的披露以及本年度及過往年度所呈報之金額出現重大變動。

本集團並未採用已頒佈但尚未生效之新增香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新增香港財務報告準則的影響，但目前仍未能說明該等新增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。本集團未有計劃在強制生效日前採納該等準則。

### 3. 公允值計量

除其他金融資產外，於簡明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期間(未經審計):

	綜合開發業務		紙包裝業務		合計	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
對外交易收入	<b>1,769,886</b>	1,584,380	<b>367,476</b>	411,873	<b>2,137,362</b>	1,996,253
分部間交易收入	—	—	—	—	—	—
須報告分部收入	<b><u>1,769,886</u></b>	<u>1,584,380</u>	<b><u>367,476</u></b>	<u>411,873</u>	<b><u>2,137,362</u></b>	<u>1,996,253</u>
歸屬於本公司股東之須報告分部淨利潤/(虧損)	<b><u>213,114</u></b>	<u>94,568</u>	<b><u>(1,548)</u></b>	<u>10,435</u>	<b><u>211,566</u></b>	<u>105,003</u>

##### (b) 須報告分部損益之對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一五年 人民幣千元 (未經審計)
<b>利潤</b>		
歸屬於本公司股東之須報告分部利潤	<b>211,566</b>	105,003
分部間利潤抵銷	—	—
由集團外部客戶獲得的須報告分部利潤	<b><u>211,566</u></b>	<u>105,003</u>
歸屬於本公司股東之合併淨利潤	<b><u>211,566</u></b>	<u>105,003</u>

## 5. 收入

本集團之主要業務為綜合開發及紙包裝業務。

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產品之收入。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一五年 人民幣千元 (未經審計)
綜合開發業務	1,769,886	1,584,380
紙包裝業務	367,476	411,873
	<u>2,137,362</u>	<u>1,996,253</u>

## 6. 其他淨虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一五年 人民幣千元 (未經審計)
出售固定資產之淨虧損	(7)	-
匯兌淨虧損	(167)	(2,416)
其他	(111)	1,299
	<u>(285)</u>	<u>(1,117)</u>



## 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	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
<b>(a) 融資成本：</b>		
銀行及其他貸款利息	82,999	77,671
關聯人士貸款利息	144,241	249,529
	<hr/>	<hr/>
於五年內全部償還之總借貸成本	227,240	327,200
資本化金額	(100,031)	(214,113)
	<hr/>	<hr/>
	127,209	113,087
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
<b>(b) 其他項目：</b>		
利息收入	(17,873)	(19,123)
無形資產攤銷	166	105
折舊	99,187	83,982
商譽減值	28,124	—
應收賬款和其他應收款(減值撥回)／減值	(9)	399
存貨淨撇減／(撇減撥回)	423	(82)
投資物業租金收入扣除直接開支人民幣23,577,000元 (截至二零一五年六月三十日止六個月： 人民幣12,578,000元)	(26,386)	(11,714)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一五年 人民幣千元 (未經審計)
<b>本期稅項</b>		
— 中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	108,314	94,284
— 中國土地增值稅	75,407	112,384
	<u>183,721</u>	<u>206,668</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異之產生及撥回	(17,060)	(16,351)
	<u>166,661</u>	<u>190,317</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(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

由於本集團於本期間並無任何需繳納香港利得稅的應評稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備(截至二零一五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%(截至二零一五年六月三十日止六個月：25%)。

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

於銷售物業之收入扣除可抵扣支出(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發支出)均須按有關土地增值30%至60%的累進稅率繳納中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)，包含在合併損益表的所得稅中。本集團根據相關稅務法規估計中國土地增值稅撥備。實際中國土地增值稅稅負將最終由稅務部門於物業發展項目完成後決定及稅務部門可能不同意按有關基準計算的中國土地增值稅。

## 9. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利之計算基礎如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
<b>盈利</b>		
歸屬於普通股股東用作計算每股基本盈利之盈利	195,367	89,636
轉換可轉換優先股所節省之優先股股息	<u>16,199</u>	<u>15,367</u>
歸屬於普通股股東用作計算每股攤薄盈利之盈利	<u><b>211,566</b></u>	<u>105,003</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	652,366,000	650,336,000
由可轉換優先股所產生之攤薄性潛在普通股之影響	96,000,000	—
因購股權證所產生之攤薄性潛在之普通股影響	<u>—</u>	<u>1,761,000</u>
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<u><b>748,366,000</b></u>	<u>652,097,000</u>

截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月期間，分別由於轉換本公司之可轉換優先股及行使購股權有反攤薄影響，故此就本公司之可轉換優先股及購股權沒有潛在普通股。

## 10. 應收賬款和其他應收款

於結算日，應收賬款和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：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (已審核)
信用期內	292,578	259,291
逾期3個月內	5,040	7,861
逾期3個月至12個月	1,160	2,022
逾期多於12個月	1,906	1,253
	<u>300,684</u>	<u>270,427</u>

本集團一般給予客戶的信貸期為賬單日起30-90天。而對有良好交易紀錄的客戶經協商可享  
有延長信貸期。

## 11. 現金和現金等價物

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (已審核)
銀行存款及現金	3,140,936	3,329,537
作為擔保開具應付票據之受限銀行存款	22,348	44,619
	<u>3,163,284</u>	<u>3,374,156</u>

## 12. 應付賬款和其他應付款

於結算日，應付賬款和其他應付款中之應付賬款及應付票據，其賬齡分析如下：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (已審核)
三個月內或於要求時償還	609,696	1,023,353
超過三個月但少於十二個月	42,430	—
	<u>652,126</u>	<u>1,023,353</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	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本中期期內批准及已派付截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股14.00港仙(相當於每股普通股人民幣11.86分)(截至二零一四年十二月三十一日止年度：每股普通股16.00港仙(相當於每股普通股人民幣12.65分))	77,348	82,510
本中期期內批准及已派付截至二零一五年十二月三十一日止年度的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16.87分)(截至二零一四年十二月三十一日止年度：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16.01分))	16,199	15,367
	<u>93,547</u>	<u>97,877</u>

董事不建議就截至二零一六年六月三十日止六個月派發任何中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

### (b) 撥作儲備

由保留溢利轉至一般儲備金乃根據相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，直至該儲備金結餘達到註冊資本之50%。向此儲備作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以往年度之虧損(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。根據下列歸屬條款，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予以行使。於二零一一年三月三日授出之購股權的行使價為港幣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

購股權數量和加權平均行權價列示如下：

	二零一六年		二零一五年	
	加權平均 行權價格 港元	購股權 數量 '000	加權平均 行權價格 港元	購股權 數量 '000
於一月一日發行在外之購股權	4.04	26,424	4.04	29,700
本期行使	-	-	4.04	(2,576)
本期失效	4.04	(26,424)	4.04	(700)
於六月三十日發行在外之購股權	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.04</u>	<u>26,424</u>

截至二零一六年六月三十日止，就二零一一年三月三日授出之購股權確認的總費用為人民幣零元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣332,000元)。

## 管理層討論及分析

### 經營業績與業務回顧

二零一六年上半年，全球經濟形勢依舊複雜嚴峻，美國經濟復甦低於預期，英國公投脫歐令歐洲成為新的全球經濟風險點；中國政府維持穩健的貨幣政策和財政政策，深化推進供給側結構性改革，國內經濟在持續探底中呈現出企穩跡象，但仍然面臨持續下行壓力。面對錯綜複雜的國內外經濟形勢，本集團堅定地執行既定戰略，憑借豐富的經驗和優質的產品，取得了良好的經營業績。

於回顧期內，本集團實現經營收入為約人民幣21.37億元，較二零一五年同期增長約7.1%。此外，歸屬於本公司股東利潤為約人民幣2.12億元，較二零一五年同期上升約101.5%。

### 綜合開發業務

二零一六年上半年，受益於二零一五年以來房地產去庫存政策及多次降准降息的刺激，中國房地產市場總體上延續上年末向好局勢。但城市分化加劇，各地方因城施策調控呈現差異化。一線城市及部分二線重點城市需求得到持續提振，量價齊升，而多數三四線城市庫存壓力嚴峻，加快去庫存仍是其重點。本集團始終堅持深耕一、二線城市的策略，綜合開發業務獲得了穩健的發展。

於回顧期內，本集團綜合開發業務實現經營收入為約人民幣17.70億元，較二零一五年同期增長約11.7%，此外，歸屬於本公司股東利潤為約人民幣2.13億元，較二零一五年同期增長約125.4%。



於回顧期內，上海蘇河灣項目主推極具市場稀缺性的濱水多層住宅、豪華高層塔尖住宅、低密度住宅、行政公館及部份精品商業。於回顧期內，上海蘇河灣項目實現合約銷售面積和金額分別約2.29萬平方米和約人民幣20.17億元，合約銷售金額較去年同期增加約54.6%；已結算面積和金額分別約1.73萬平方米和約人民幣14.1億元，結算金額較去年同期增加約51.1%。於回顧期內，上海蘇河灣東區88號院榮膺「2015-2016地產設計大獎·中國一居住類綜合項目金獎」，西區41街坊榮獲「2015-2016地產設計大獎·中國一綜合商辦類優秀獎」。上海蘇河灣項目的屢獲大獎是對項目整體規劃和產品設計的高度認可，也是對華僑城品牌開發實力及產品打造力的全面肯定。

於回顧期內，成都天府華僑城實業發展有限公司（「成都華僑城」）主要銷售高端寫字樓產品、高層住宅、多層住宅及部份低密度住宅。於回顧期內，成都華僑城住宅及寫字樓實現合約銷售面積和金額分別約3.8萬平方米和約人民幣2.79億元；已結算面積和金額分別約3.35萬平方米和約人民幣2.7億元。已推出可供出租的商業物業面積約8.39萬平方米，出租率達99%。二零一六年初，成都華僑城「天鵝堡」住宅項目榮獲由中國施工企業管理協會頒發的「國家優質工程獎」。於回顧期內，成都歡樂谷實現經營收入為約人民幣1.09億元，比去年同期減少約11%，接待遊客約100萬人次，比去年同期基本持平。

於二零一六年三月七日，成都華僑城全資附屬公司成都華僑城創盈企業管理有限公司（「成都創盈」）以人民幣2,500萬元向成都保鑫投資有限公司（「成都保鑫投資」）收購其持有的成都市保鑫泉盛房地產開發有限公司（「成都保鑫泉盛」）的50%股權。成都保鑫泉盛擁有位於成都市金牛區之地塊，地塊總地盤面積約為5.83萬平方米，總建築面積將不超過17.49萬平方米，將主要用於開發高層住宅、底層商鋪、疊拼別墅、公寓及地下停車場等。於二零一六年六月底，成都保鑫泉盛項目首期已開盤預售。



華僑城長安國際項目地處西安市中心鐘樓核心商圈，臨近地鐵永寧門站，地理位置優越，商業氛圍濃厚。於回顧期內，本集團已順利完成華僑城長安國際項目總交易建築面積約10.47萬平方米的寫字樓及停車場的全部產權交接以及完成二號樓全部租戶的合同變更工作，並全面推進三號樓的裝修改造。

於回顧期內，北京臻園項目主推高層住宅，實現合約銷售面積及金額分別約1.04萬平方米和約人民幣5.68億元，已結算面積和金額分別約6.58萬平方米和約人民幣30.88億元。於回顧期內，北京臻園項目為本公司貢獻投資收益約人民幣2.50億元。

## 紙包裝業務

本集團在包裝印刷行業擁有三十年的經營發展經驗，於珠三角及長三角等經濟活躍區域擁有五個環保包裝生產基地和數個分支機構，分別位於惠州、中山、上海、滁州、蘇州等地，具有良好客戶基礎及市場聲譽的「華力」品牌。

於回顧期內，受宏觀經濟下行影響，國內製造業及為其配套的包裝企業依然面臨外銷訂單萎縮、內銷訂單增長乏力、市場競爭異常激烈及營運成本持續上升等諸多壓力。面對經營環境的不利因素，本集團一方面加大內銷市場開拓力度，調整訂單結構以維持銷量穩定，另一方面降本增效，並大力推進設備及物流自動化改造，提升企業綜合營運效益。上半年，蘇州華力新工廠已正式投產，本集團紙包裝業務產能水平獲得進一步提高，預計有望進一步鞏固長三角區域市場份額。

於回顧期內，本集團紙包裝業務實現經營收入為約人民幣3.67億元，較二零一五年同期下降約10.8%，及歸屬於本公司股東虧損為約人民幣155萬元，而二零一五年同期則為溢利約人民幣1,044萬元。

## 展望

展望二零一六年下半年，全球經濟不確定性風險仍然較大，全球市場避險情緒加劇。由於改革創新深入推進和宏觀政策效應不斷釋放的共同作用，國內經濟運行總體平穩，但基於外部環境低迷和需求端增長仍較乏力，下半年國內經濟下行壓力依舊存在。中國房地產政策將堅持「控風險、去庫存」並舉，行業市場化調整步伐有望加快，市場分化將進一步加劇。一、二線城市房地產市場預期仍將保持穩步增長，優秀房地產企業將保持長期發展潛力。本集團項目所在地區均為一線及二線核心城市，有利於本集團業務發展。此外，本集團未來亦將加快創新發展的步伐，探索及嘗試將金融創新與產業優勢有機結合，注重提升公司價值。

## 綜合開發業務

二零一六年下半年，本集團將響應國家房地產去庫存化目標，加快資產周轉速度，以加速資金回籠。在房地產市場平穩發展的態勢下，借助本集團長期積累的客戶基礎和優良的產品及服務品質，我們堅信各項目將實現良好的銷售業績。

上海蘇河灣項目將首推具有稀缺景觀資源的高端寶格麗公寓及續銷濱水多層住宅、高層塔尖住宅及精品商業產品，並將加快寶格麗酒店的建設及開業籌備。隨著上海市新靜安區「一軸三帶」戰略規劃出爐，作為新靜安區核心板塊的蘇河灣板塊未來將有望成為上海市新的發展核心。作為蘇河灣板塊內的標桿型項目，上海蘇河灣已進入成熟期，並帶動該板塊逐漸升級為上海市中心新的豪宅聚集地。成都華僑城將首推成都主城區唯一的河心島內的高端定制別墅，及續銷高端寫字樓產品及高層住宅，並將繼續加大商業板塊的開發力度。重慶華僑城置地項目預計將於下半年開工建設。華僑城長安國際項目將於下半年完成三號樓的裝修改造及啟動招商工作。

下半年，我們將繼續依托領先的發展理念及清晰的市場定位，在一、二線城市中有地段優勢和成長潛力的區域，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；同時，充分利用自身優勢，不斷探索及創新產品形態，增強公司未來發展潛力。

## 紙包裝業務

在國家「工業4.0」及「智能製造」等產業政策的引領和推進下，國內產業轉型升級步伐進一步加快，同時受益於快速增長的電商、物流市場需求的刺激，本集團認為未來紙包裝業務將迎來新的發展契機，但行業市場競爭仍然十分激烈。下半年，本集團將繼續加大區域市場開拓力度，積極挖掘電商、物流等細分市場客戶，優化訂單結構；同時，將繼續推進設備及物流自動化改造，提升運營效率。此外，本集團還將積極探索產品、技術和管理創新，提升包裝研發設計能力和一體化服務水平。

本集團將在母公司華僑城集團公司支持下，依托母公司在成片綜合開發領域的品牌、資源和經驗優勢，創新發展，合作共贏，努力為股東創造理想的投資回報。

## 僱員及酬金政策

於二零一六年六月三十日，本集團共聘用約2,624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

於二零一六年六月三十日，本集團總資產為約人民幣219.98億元，而本集團權益總額為約人民幣68.98億元。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團實現收入約人民幣21.37億元，較二零一五年同期上升約7.1%，其中：綜合開發業務收入約人民幣17.70億元，較二零一五年同期上升約11.7%，主要因為華僑城上海置地收入上升所致；紙包裝業務收入約人民幣3.67億元，較二零一五年同期下降約10.8%，主要因為市場競爭加劇，客戶訂單減少及銷售價格下降所致。截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司股東應佔溢利為約人民幣2.12億元，較二零一五年同期上升約101.5%，其中：綜合開發業務本公司股東應佔溢利為約人民幣2.13億元，較二零一五年同期上升約125.4%，主要因為對應佔聯營公司利潤大幅上升所致；紙包裝業務本公司股東應佔虧損為約人民幣155萬元，而二零一五年同期則為溢利約人民幣1,044萬，主要因為市場競爭加劇，客戶訂單減少及毛利率下降所致。截至二零一六年六月三十日止六個月，每股基本盈利為人民幣0.299元，較二零一五年同期上升約116.7%（二零一五年同期：人民幣0.138元）。

截至二零一六年六月三十日止六個月，毛利率為約24.8%（二零一五年同期：約29.1%），較二零一五年同期下降約4.3個百分點，其中：綜合開發業務毛利率為約27.7%，較二零一五年同期下降約5.5個百分點，主要因為回顧期內確認收入的戶型之毛利率減少；紙包裝業務毛利率為約10.9%，較二零一五年同期下降約2.3個百分點，主要因為銷售價格下降及銷售成本上升。

## 銷售費用及管理費用

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的銷售費用為約人民幣1.13億元（二零一五年同期：約人民幣0.81億元），較二零一五年同期增加約38.4%，其中：綜合開發業務銷售費用為約人民幣9,143萬元，較二零一五年同期增加約57.0%，主要因為本期的促銷費用及銷售佣金比去年同期增加所致；紙包裝業務銷售費用為約人民幣2,117萬元，較二零一五年同期減少約8.4%，主要因為本期的紙包裝業務收入下降引致銷售佣金及運輸費用減少。

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的管理費用為約人民幣8,830萬元(二零一五年同期：約人民幣8,169萬元)，較二零一五年同期增加約8.1%，其中：綜合開發業務管理費用約人民幣7,160萬元，較二零一五年同期增加約12.3%，主要原因為西安華僑城置地在本回顧期內開始正式營運，故產生費用約人民幣255萬元(二零一五年同期：人民幣零元)，以及人工成本增加；紙包裝業務管理費用為約人民幣1,670萬元，較二零一五年同期減少約7.0%，主要原因為管理層加強控制紙包裝業務的營運費用。

## 利息開支

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的利息開支為約人民幣1.27億元(二零一五年同期：約人民幣1.13億元)，較二零一五年同期增加約12.5%，其中：綜合開發業務利息開支為約人民幣1.25億元，較二零一五年同期增加約13.2%，主要為開發新項目而增加貸款所致；紙包裝業務利息開支為約人民幣265萬元，與二零一五年同期相約。

## 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二零一六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週轉日

本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月的紙包裝業務存貨週轉日為33日，與截至二零一五年十二月三十一日止年度的32日相比基本持平。本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月的紙包裝業務應收賬款週轉日為135日，與截至二零一五年十二月三十一日止年度的116日相比增加19日，主要為部分客戶更改了付款方式，引致較長的收款期。本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月的紙包裝業務應付帳款週轉日為52日，與截至二零一五年十二月三十一日止年度的62日相比減少10日，主要為供應商給予之付款賬期縮短所致。



## 流動資金、財務資源及資本結構

於二零一六年六月三十日，本集團的權益總額為約人民幣68.98億元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣67.73億元)。於二零一六年六月三十日，本集團的流動資產為約人民幣161.48億元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣176.65億元)，而流動負債則為約人民幣81.18億元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣69.71億元)。於二零一六年六月三十日的流動比率為1.99，較二零一五年十二月三十一日減少0.54(二零一五年十二月三十一日：2.53)，主要原因為回顧期內償還了部分的長期關聯人士貸款，以及部分貸款從非流動負債轉為流動負債。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。

於二零一六年六月三十日，本集團的未償還銀行及其他貸款為約人民幣39.13億元，其中並無定息貸款(二零一五年十二月三十一日：未償還銀行及其他貸款為約人民幣41.31億元，其中並無定息貸款)。截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率2.12%至6.38%(截至二零一五年十二月三十一日止年度，年利率為2.14%至6.64%)。部份銀行貸款由本集團若干資產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)於二零一六年六月三十日為約48.8%，與二零一五年十二月三十一日的48.9%相比基本持平。

本集團於二零一六年六月三十日的未償還銀行及其他貸款總額中人民幣約佔40.9%(二零一五年十二月三十一日：約38.7%)，港幣約佔34.4%(二零一五年十二月三十一日：約36.9%)及美元約佔24.7%(二零一五年十二月三十一日：約24.4%)。本集團於二零一六年六月三十日的現金及現金等價物總額中人民幣約佔85.2%(二零一五年十二月三十一日：約78.2%)，港幣約佔9.6%(二零一五年十二月三十一日：約19.2%)及美元約佔5.2%(二零一五年十二月三十一日：約2.6%)。

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、港幣及美元計值。截至二零一六年六月三十日止六個月，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。截至二零一六年六月三十日止六個月，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。

## 或然負債

於二零一六年六月三十日，本公司無或然負債(二零一五年十二月三十一日：無)。

## 重要事項

### 收購成都保鑫泉盛

於二零一六年三月七日，成都創盈以人民幣2,500萬元向成都保鑫投資收購其持有的成都保鑫泉盛的50%股權。成都創盈及成都保鑫投資將就銀行貸款按各自的股權比例向成都保鑫泉盛提供總額不超過人民幣19.50億元股東貸款及擔保。成都保鑫泉盛擁有位於成都市金牛區之地塊，地塊總地盤面積為約5.83萬平方米，總建築面積將不超過17.49萬平方米。於二零一六年六月底，成都保鑫泉盛項目首期已開盤預售。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年三月七日之公告及日期為二零一六年五月五日之通函。

### 企業管治

截至二零一六年六月三十日止六個月，本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的《上市公司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二零一六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，並已與本公司管理層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

截至二零一六年六月三十日止之六個月內本公司或其任何附屬公司概無贖回其股份。同期，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售其任何股份。

## 刊登中期業績公佈及中期報告

本公佈將分別刊登於本公司之網站 ([www.oct-asia.com](http://www.oct-asia.com)) 及聯交所之網站 ([www.hkexnews.com.hk](http://www.hkexnews.com.hk))，而二零一六年中期報告將於適當時候寄發予本公司股東及於以上網站刊登。

承董事會命  
華僑城(亞洲)控股有限公司  
主席  
姚軍

香港，二零一六年八月十一日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，即執行董事姚軍先生、謝梅女士及林開樺先生；非執行董事周平先生；及獨立非執行董事魯恭先生、黃慧玲女士及林誠光教授。