

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)

**截至二零一六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」)截至二零一六年十二月三十一日止年度(「回顧期」)按香港財務報告準則編製之經審核合併業績，以及截至二零一五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二零一六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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	4(a)	5,358,174	6,436,110
銷售成本		<u>(3,712,045)</u>	<u>(4,414,956)</u>
毛利		1,646,129	2,021,154
其他收入		44,033	46,717
其他淨收益／(虧損)		10,373	(9,669)
銷售費用		(285,833)	(284,517)
管理費用		(248,930)	(249,613)
其他經營開支		<u>(103,855)</u>	<u>(122,770)</u>
經營利潤		1,061,917	1,401,302
融資成本	5(a)	(254,777)	(222,935)
應佔聯營公司之利潤		480,926	188,307
應佔一家合營企業之虧損		<u>(5,456)</u>	<u>—</u>
稅前利潤	5	1,282,610	1,366,674
所得稅開支	6	<u>(665,952)</u>	<u>(704,731)</u>
年度利潤		<u>616,658</u>	<u>661,943</u>
歸屬於：			
本公司股東		385,511	273,042
非控股股東		<u>231,147</u>	<u>388,901</u>
		<u>616,658</u>	<u>661,943</u>
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	<u>110,740</u>	<u>92,813</u>
每股盈利(人民幣元)	8		
基本		<u>0.57</u>	<u>0.40</u>
攤薄		<u>0.52</u>	<u>0.37</u>

## 合併損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年度利潤	<u>616,658</u>	<u>661,943</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 換算海外附屬公司之匯兌差額	<u>(300,871)</u>	<u>(146,260)</u>
年度全面收益總額	<u><u>315,787</u></u>	<u><u>515,683</u></u>
歸屬於：		
本公司股東	84,640	126,782
非控股股東	<u>231,147</u>	<u>388,901</u>
	<u><u>315,787</u></u>	<u><u>515,683</u></u>

## 合併財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
—發展中之投資性房地產		821,096	—
—投資性房地產		1,556,753	770,615
—物業、廠房及設備		1,227,053	1,232,849
—持作自用的租賃土地權益		617,031	637,396
		<u>4,221,933</u>	<u>2,640,860</u>
無形資產		2,092	2,125
商譽		570	103,740
於聯營公司之投資		1,634,164	394,588
於一家合營企業之投資		19,544	—
其他金融資產		247,320	4,320
遞延稅項資產		154,251	160,947
其他長期按金		—	1,107,843
		<u>6,279,874</u>	<u>4,414,423</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		10,490,803	13,183,088
應收賬款及其他應收款	9	530,196	1,107,857
其他金融資產		1,159,700	—
現金及現金等價物		2,077,758	3,374,156
		<u>14,258,457</u>	<u>17,665,101</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	10	2,845,650	2,912,157
預收款		1,423,911	605,260
銀行及其他貸款		2,559,663	1,313,139
關聯人士貸款		1,212,000	1,373,752
即期稅項負債		421,618	766,481
		<u>8,462,842</u>	<u>6,970,789</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>5,795,615</u>	<u>10,694,312</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>12,075,489</u>	<u>15,108,735</u>

二零一六年  
人民幣千元

二零一五年  
人民幣千元

**非流動負債**

銀行及其他貸款	<b>1,716,975</b>	2,817,516
關聯人士貸款	<b>3,380,348</b>	5,283,346
遞延稅項負債	<b>211,464</b>	234,948

**5,308,787**      8,335,810

**資產淨值**

**6,766,702**      6,772,925

**資本及儲備**

股本	<b>67,337</b>	67,337
儲備	<b>2,959,611</b>	2,968,518

歸屬於本公司股東權益      **3,026,948**      3,035,855

非控股股東權益      **3,739,754**      3,737,070

**權益總額**

**6,766,702**      6,772,925

## 附註

### 1. 全年業績回顧

本公司審核委員會已審閱截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務業績。本集團截至二零一六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)與本集團本年度之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是有限的，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. 編製基礎

合併財務報表已經按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。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」)和解釋。合併財務報表同時符合香港聯合交易所有限公司上市規則(「上市規則」)的適用條款和香港公司條例(第622章)的披露規定。

合併財務報表乃按歷史成本法編製。

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。

香港會計師公會已頒佈若干新增及經修訂的香港財務報告準則在本集團本會計期間首次生效或可供提早採用。附註3提供了因首次應用這些與本集團相關的會計政策發展而導致的變更已反映在當期和以前會計期間的合併財務報表中。

### 3. 採納新增及經修訂香港財務報告準則

#### (a) 新增及經修訂香港財務報告準則之應用

香港會計師公會頒佈了一些新增及經修訂的香港財務報告準則且於二零一六年一月一日期後開始之會計年度生效。以下新增及經修訂的香港財務報告準則適用於本集團：

##### **香港會計準則第1號財務報表的呈列之修訂：披露主動性**

香港會計準則第1號之修訂乃釐清而非對現行之香港會計準則第1號有重大改變。該等修訂釐清關於列報問題如：

- 評估準則之重要性對準則的最低披露要求。
- 收益表及財務狀況表內的特定項目可予細分。同時，就小計之使用有新指引。
- 確認附註並不需要按特定順序列報。
- 使用權益法入賬的聯營公司及合營企業的其他全面收益列報。

該等修訂對編製或列報本集團本期或過去期間之業績及財務狀況並無造成任何重大影響。

**(b) 已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則**

本集團並未提早採用於二零一六年一月一日期後開始之財務年度已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。該等新增及經修訂香港財務報告準則包括以下可能與本集團相關。

	於下列日期或之後 開始之年度期間生效
香港會計準則第7號現金流量表之修訂：披露主動性	二零一七年一月一日
香港會計準則第12號所得稅之修訂：就未變現虧損確認遞延稅項資產	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第9號－金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號－客戶合約收入	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號以股份為基礎付款之修訂： 股份為基礎付款交易的分類及計量	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第4號之修訂：香港財務報告準則第9號 金融工具與香港財務報告準則第4號保險合同的應用	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號－租賃	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號綜合財務報表及香港會計 準則第28號於聯營公司及合營企業的投資之修訂： 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入	有待確定

本集團正在評估這些修訂和新準則在初始應用期間的預期影響。到目前為止，本集團已確定新準則的某些方面可能對合併財務報表產生重大影響。預期影響的更多細節在以下討論。由於本集團尚未完成評估，因此在進一步評估時可能會確定進一步的影響。



## 香港財務報告準則第9號金融工具

該準則取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量。

此準則就金融資產分類引入新方法，基於現金流量特徵及持有資產的業務模式進行。就以收取合約現金流量為目的業務模式持有之債務工具，及擁有純粹為支付本金及尚未償還本金利息之合約現金流量之債務工具，均按攤銷成本計量。於目的為同時收取合約現金流量及出售工具之業務模式中持有之債務工具，以及擁有純粹為支付本金及尚未償還本金之利息之合約現金流量之債務工具，均以公允值計入其他全面收益計量。所有其他債務工具透過損益按公允值計量。股本工具一般透過損益按公允值計量。然而，實體可按個別工具基準作出不可撤回的選擇，把並非持作買賣之股本工具以公允值計入其他全面收益計量。

有關分類及計量金融負債之要求大致繼承香港會計準則第39號，並無重大變動，惟倘選擇按公允值計量，因自身信貸風險變動所引致之公允值變動乃於其他全面收益中確認，除非此舉會產生會計錯配。

香港財務報告準則第9號引入新預期虧損減值模式，取代香港會計準則第39號之已發生虧損減值模式。確認減值虧損前毋須再事先發生信貸事件或減值。就按攤銷成本計量或以公允值計入其他全面收益之金融資產而言，實體一般將確認12個月之預期虧損。倘於初始確認後信貸風險顯著上升，實體將會確認使用年限內之預期虧損。該準則就貿易應收款項納入一項簡化處理方法，在通常情況下均會確認使用年限內之預期虧損。

香港會計準則第39號內終止確認之規定獲大致繼承，並無重大變動。

香港財務報告準則第9號大幅修改香港會計準則第39號內之對沖會計要求，以使對沖會計法更符合風險管理，並設立更為符合原則基準的會計方法。

本集團現時分類為可供出售之金融資產包括非上市股本證券。非上市股本證券目前按成本減任何已於損益確認之減值虧損計量。香港財務報告準則第9號規定之公允值計量為公允值變動於其他全面收益確認且不可撥回。

香港財務報告準則第9號之新預期信貸虧損減值模式可提前確認本集團貿易應收賬款及其他金融資產之減值虧損。本集團於完成更為詳細之評估後方可量化有關影響。

## **香港財務報告準則第15號客戶合約收入**

香港財務報告準則第15號取代所有現有收益準則及詮釋。

該準則之核心標準為實體確認所描述向客戶之轉讓貨物及服務之收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨物及服務而授權收取之代價。

實體根據核心原則透過應用五個步驟模式確認收益：

1. 識別與客戶訂立之合約
2. 識別合約中之履約責任
3. 釐定交易價
4. 將交易價分配至合約中的履約責任
5. 於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

該準則亦包括有關收益之詳盡披露要求。

本集團需於完成更為詳細之評估後方可估計新準則對綜合財務報表之影響。

## **香港財務報告準則第16號租賃**

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及其相關詮釋。該新訂準則引入有關承租人的單一會計處理模式。承租人無需區分經營和融資租賃，但需就全部租賃確認使用權資產及租賃負債(短期租賃及低價值資產之租賃可獲選擇性豁免)。香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號有關出租人的會計處理規定。因此，出租人需繼續將租賃分類為經營或融資租賃。

本集團的物業租賃目前屬於經營租賃，租賃付款(扣除收到出租人的任何獎勵)在租賃期內按直線法確認為費用。根據香港財務報告準則第16號，本集團可能需要以未來最低租賃付款額的現值確認和計量負債，並確認這些相應的租賃使用權資產。租賃負債的利息費用和使用權資產的折舊將計入損益。本集團的資產及負債將會增加，而開支確認的時間亦因此受到影響。

本集團須考慮香港財務報告準則第16號所載之過渡性寬免及貼現之影響，進行更詳細的評估，以確定因該等經營租賃承諾而產生的新資產及負債。

## 4. 收入及分部報告

### (a) 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及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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
綜合開發業務	4,597,075	5,596,276
紙包裝業務	761,099	839,834
	<u>5,358,174</u>	<u>6,436,110</u>

本集團客戶群體多樣化，不存在任何客戶交易額超過本集團二零一六年銷售收入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呈報財務信息一致的方式供其就經營分部分配資源和進行業績評核呈列，本集團有以下兩個分部：

- 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、開發及管理物業，以及物業投資
- 紙包裝業務：該分部製造及銷售紙箱及紙製品

#### (i) 分部業績、資產及負債

為了評價各個分部的業績及在分部間配置資源，本集團管理層會按照如下的基礎定期審閱歸屬於各報告分部的業績、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。分部負債包括歸屬於各分部製造及銷售活動產生的應付款、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。

衡量呈報分部利潤的指標為淨利潤。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收入分攤至各分部。

提供予本集團最高層管理人員用於資源分配及分部表現評估二零一六年和二零一五年十二月三十一日各年度本集團之分部信息報告載列如下。

	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	<u>4,597,075</u>	<u>5,596,276</u>	<u>761,099</u>	<u>839,834</u>	<u>5,358,174</u>	<u>6,436,110</u>
須報告分部淨利潤/(虧損)	<u>399,395</u>	<u>254,911</u>	<u>(13,884)</u>	<u>18,131</u>	<u>385,511</u>	<u>273,042</u>
利息收入	31,126	35,234	8,078	7,332	39,204	42,566
利息支出	250,962	217,454	3,815	5,481	254,777	222,935
本年折舊和攤銷	180,812	166,518	28,949	37,028	209,761	203,546
應佔聯營公司之利潤	480,926	188,307	-	-	480,926	188,307
應佔一家合營企業之虧損	(5,456)	-	-	-	(5,456)	-
所得稅開支	661,412	693,289	4,540	11,442	665,952	704,731
本年分部非流動資產增加	1,409,532	1,403,557	21,591	58,900	1,431,123	1,462,457
須報告分部資產	19,010,148	20,212,275	1,528,183	1,867,249	20,538,331	22,079,524
須報告分部負債	12,885,943	14,092,496	885,686	1,214,103	13,771,629	15,306,599
於聯營公司之投資	1,634,164	394,588	-	-	1,634,164	394,588
於一家合營企業之投資	19,544	-	-	-	19,544	-

**(ii) 須報告分部收入、損益、資產及負債之對賬**

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>收入</b>		
須報告分部收入	5,358,174	6,436,110
分部間收入抵銷	—	—
合併營業額收入	<u>5,358,174</u>	<u>6,436,110</u>
<b>利潤</b>		
須報告分部利潤	385,511	273,042
分部間利潤抵銷	—	—
由集團外部客戶獲得的報告分部利潤	385,511	273,042
合併淨利潤為屬於非控股股東	<u>231,147</u>	<u>388,901</u>
合併淨利潤	<u>616,658</u>	<u>661,943</u>
<b>資產</b>		
須報告分部資產	<u>20,538,331</u>	<u>22,079,524</u>
合併資產總額	<u>20,538,331</u>	<u>22,079,524</u>
<b>負債</b>		
須報告分部負債	<u>13,771,629</u>	<u>15,306,599</u>
合併負債總額	<u>13,771,629</u>	<u>15,306,599</u>

**(iii) 地區資料**

於二零一六年十二月三十一日，本集團對外部客戶之收入及其非流動資產均位於中國(包括香港)(二零一五：中國(包括香港))。

## 5. 稅前利潤

除稅前利潤已扣除／(計入)：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>(a) 融資成本：</b>		
銀行及其他貸款利息	164,530	170,189
關聯人士貸款利息	<u>264,233</u>	<u>420,485</u>
總借貸成本	428,763	590,674
資本化金額	<u>(173,986)</u>	<u>(367,739)</u>
	<u>254,777</u>	<u>222,935</u>

一般貸款之加權平均資本化率一般為每年3.96%(二零一五年：每年5.30%)。

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>(b) 員工成本：</b>		
界定供款退休計劃供款	17,612	17,358
薪金、工資及其他福利	267,330	249,037
以權益結算股份支付的費用	<u>-</u>	<u>684</u>
	<u>284,942</u>	<u>267,079</u>

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
(c) 其他項目：		
無形資產攤銷	398	291
折舊		
— 投資性房地產	61,202	24,112
— 持作自用的租賃土地權益	20,365	20,360
— 其他資產	127,796	158,783
減值虧損		
— 商譽	103,170	119,736
— 應收賬款及其他應收款	344	1,468
出售固定資產淨虧損／(收益)	291	(76)
物業之經營租賃費用	30,874	34,982
匯兌淨(收益)／虧損	(9,784)	10,347
核數師酬金		
— 審核服務	1,357	1,446
— 其他服務	624	399
投資性房地產租金收入扣除直接開支 人民幣63,590,000元 (二零一五年：人民幣24,860,000元)	(30,803)	(26,176)
銷貨成本	3,707,817	4,413,701
應收賬款及其他應收款減值虧損撥回	<u>(1,955)</u>	<u>(1,083)</u>

銷貨成本內有人民幣243,450,000元(二零一五年：人民幣246,463,000元)與員工成本、折舊及攤銷開支及經營租賃費用有關，該等金額亦已包含於上述各類項目分別披露之總額內。

撥回以前年度應收賬款及其他應收款減值虧損原因是部分債務人收款記錄改善。

## 6. 所得稅開支

### (a) 合併損益表之稅項為：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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	243,346	291,181
以前年度(多計)/少計	(6,330)	53,173
	<u>237,016</u>	<u>344,354</u>
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	445,724	423,266
	<u>682,740</u>	<u>767,620</u>
<b>遞延稅項</b>		
確認或轉回的暫時性差異	(16,788)	(62,889)
	<u>665,952</u>	<u>704,731</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(二零一五年：人民幣零元)。

由於本集團於以前年度有足夠稅務虧損抵扣本年度應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。在二零一五年十二月三十一日，由於本集團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。

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%(二零一五年：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議，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，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) 土地增值稅**

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土地增值稅撥備。實際土地增值稅負債最終由稅務部門待物業發展項目完成決定及稅務部門可能不同意按基準計算的土地增值稅。

**(b) 所得稅支出和會計利潤按適用稅率計算之對賬：**

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
稅前利潤	<u>1,282,610</u>	<u>1,366,674</u>
按中國企業所得稅稅率25%計稅	320,653	341,669
不可扣減支出之稅務影響	49,442	96,334
免稅收入之稅務影響	(52,013)	(50,538)
以前年度(多)/少撥備	(6,330)	53,173
以前年度之未確認暫時性差異之稅務影響	-	(53,356)
未包括在遞延所得稅資產中的暫時性差異	19,907	-
土地增值稅	445,724	423,266
土地增值稅的稅務影響	<u>(111,431)</u>	<u>(105,817)</u>
所得稅支出	<u>665,952</u>	<u>704,731</u>

## 7. 股息

### (i) 年內應付本公司股東之股息

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
報告期間結束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14.31分) (二零一五年：每股普通股14.00港仙 (相當於人民幣11.73分))	93,354	76,522
報告期間結束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 18.11分)(二零一五年：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16.97分))	17,386	16,291
	<b>110,740</b>	<b>92,813</b>

### (ii) 年內已批准及已派付過去財務年度歸屬於本公司股東之應付股息

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年內已批准及已派付上個財務年度之末期股息 每股普通股14.00港仙(相當於每股普通股 人民幣11.86分)(二零一五年：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
年內已批准及已派付上個財務年度之末期股息 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16.87分)(二零一五年：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
	<b>93,547</b>	<b>97,877</b>

## 8. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利基於以下計算：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<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	<b>369,312</b>	257,675
轉換可轉換優先股所節省之優先股股息	<b>16,199</b>	15,367
	<hr/>	<hr/>
歸屬於普通股股東用作計算每股攤薄盈利之盈利	<b>385,511</b>	273,042
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	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	<b>652,366,000</b>	651,359,000
由可轉換優先股所產生之攤薄性潛在普通股之影響	<b>96,000,000</b>	96,000,000
	<hr/>	<hr/>
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<b>748,366,000</b>	747,359,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 9. 應收賬款及其他應收款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應收賬款及應收票據：		
應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	29,366	20,548
應收第三方款項	272,464	260,632
減：呆壞賬的減值虧損	(9,142)	(10,753)
	<u>292,688</u>	<u>270,427</u>
預付款項、押金及其他應收款：		
應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	2,590	6,448
應收聯營公司款項	18,489	83,459
應收中間控股公司款項	1,213	1,197
應收第三方款項	215,216	746,326
	<u>237,508</u>	<u>837,430</u>
	<u>530,196</u>	<u>1,107,857</u>

應收中間控股公司及同屬最終控股公司控制的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13,268,000元(二零一五年：人民幣13,607,000元)預計將於一年後收回外，預計所有應收賬款及其他應收款(扣除呆壞賬減值虧損)將於一年內收回。

於報告期間結束時，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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
信用期內	<u>282,219</u>	<u>259,291</u>
逾期3個月內	9,063	7,861
逾期12個月內但多於3個月	970	2,022
逾期多於12個月	436	1,253
逾期合計	<u>10,469</u>	<u>11,136</u>
	<u>292,688</u>	<u>270,427</u>

## 10. 應付賬款及其他應付款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應付賬款及應付票據：		
應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	5,382	4,820
應付第三方款項	<u>627,992</u>	<u>1,018,533</u>
	<b>633,374</b>	1,023,353
其他應付款：		
應付最終控股公司款項	4	4
應付中間控股公司款項	275,134	212,920
應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	35,139	27,169
應付聯營公司款項	759,169	379,500
應付第三方款項	<u>1,142,830</u>	<u>1,269,211</u>
	<u><b>2,845,650</b></u>	<u>2,912,157</u>

於報告期間結束時，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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
三個月內到期或於要求時償還	<u><b>633,374</b></u>	<u>1,023,353</u>

成都天府華僑城實業發展有限公司於以前年度收到基礎設施建設款項人民幣550,000,000元。於二零一六年十二月三十一日，收到的款項抵減基礎設施的賬面值後餘額為人民幣167,818,000元(二零一五年：人民幣196,036,000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二零一七年五月二十九日至二零一七年六月二日(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二零一七年五月二十六日(星期五)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。

董事會建議向於二零一七年六月十二日名列本公司股東名冊之股東派付末期股息(「末期股息」)每股16港仙。於二零一七年六月八日至二零一七年六月十二日(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。建議末期股息將於二零一七年六月二十二日派付。股息之派付須獲股東於二零一七年六月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，股東須不遲於二零一七年六月七日(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。

董事會批准於二零一七年四月十三日向本公司可轉換優先股股東派付截至二零一六年十二月三十一日止年度之優先股息(「優先股息」)每股可轉換優先股20.25港仙。優先股息將逐日及按365日為一年之基準計算及派付予相應可轉換優先股股東。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

二零一六年，全球經濟仍在深度調整中曲折復甦，新興市場國家經濟增長持續放緩，中國經濟初步企穩向好但基礎仍不牢固。面對錯綜複雜的國內外經濟環境，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，各項業務得到穩健的發展。於回顧期內，本公司實現收入約為人民幣53.58億元，較二零一五年同期下降約16.7%；股東應佔溢利約為人民幣3.86億元，較二零一五年同期上升約41.2%。

## 緊握市場機遇，現有業務穩健發展

### 綜合開發業務

二零一六年，中國房地產去庫存政策取得了積極的效果，全國樓市成交規模創新高。本集團充分發揮品牌優勢，整合客戶資源，加快去庫存，綜合開發業務取得良好的經營業績。於回顧期內，本公司綜合開發業務實現收入約為人民幣45.97億元，較二零一五年同期下降約17.9%；股東應佔溢利約為人民幣3.99億元，較二零一五年同期增長約56.7%。

#### 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(「華僑城上海置地」)開發的上海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。上海蘇河灣項目包含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。上海蘇河灣項目產品包括濱水多層住宅、豪華住宅、行政公館、奢華酒店、精品商業、藝術家工作室等。

於回顧期內，上海蘇河灣項目新推出全國首家寶格麗公寓及續銷極具市場稀缺性的濱水多層住宅、豪華高層住宅、行政公館及精品商業等產品，並持續獲得市場的高度認可。寶格麗公寓在二零一六年上海市單套面積150平方米以上及銷售總價1000萬以上的高端酒店式公寓成交排行榜中，銷售總額排名第一，成交套數排名第二；濱水多層住宅刷新全國單套最高單價住宅產品成交紀錄。於回顧期內，上海蘇河灣項目實現合約銷售面積及金額分別約5.08萬平方米和約人民幣47.84億元，合約銷售金額較2015年同期增加約23.6%；已結算面積及金額分別約3.8萬平方米和約人民幣34.31億元，結算金額較2015年同期增加約3.7%。

二零一六年，上海蘇河灣項目寶格麗公寓榮獲第一財經日報頒發的「2016年度最具收藏價值公寓項目」大獎。項目亦獲得博鰲房地產論壇組委會頒發的「中國地產風尚大獎—2016年度中國十大豪宅」大獎。



### *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、商業物業及歡樂谷主題公園，總佔地面積約182.7萬平方米，總建築面積約為225萬平方米。

於回顧期內，成都華僑城收入約為人民幣11.09億元，主要銷售高端寫字樓、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及金額分別約13.85萬平方米和約人民幣11.04億元；已結算面積及金額分別約9.7萬平方米和約人民幣8.04億元；已推出可供出租的商業物業面積約9.60萬平方米，出租率達93%。成都歡樂谷營業收入約為人民幣2.53億元，年接待遊客約218萬人次。二零一六年，成都華僑城引入中國西南地區首家沃爾瑪山姆會員店，標誌著成都華僑城的商業配套已加速啟動。

### *華僑城長安國際項目(本公司持有100%權益)*

華僑城長安國際項目地處西安市中心鐘樓核心商圈，為地鐵上蓋綜合體物業，地理位置優越，商業氛圍濃厚。華僑城長安國際項目為本公司於二零一五年十月九日收購，總建築面積約為10.47萬平方米，包含二號樓及三號樓等高端寫字樓物業及部分停車位。於回顧期內，本集團已完成全部物業的產權交接及二號樓全部租戶合同變更工作，並完成了三號樓的裝修改建工程。

### *重慶華僑城置地項目(本公司持有100%權益)*

重慶華僑城置地項目位於重慶市主要開發區北部新區禮嘉組團，總佔地面積約為18萬平方米，總建築面積約44萬平方米，將開發為中高檔高層及多層住宅。該項目地理位置優越，景觀資源豐富，可遠眺嘉陵江全景，項目周邊在建的有歡樂谷主題公園及大面積綠地。重慶華僑城置地項目首期多層住宅產品已於二零一七年三月開盤預售。



### 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北京臻園項目位於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。二零一六年，北京臻園項目加快去庫存及完工結轉，實現合約銷售面積及金額分別為約1.07萬平方米和約人民幣6.73億元，已結算面積及金額分別為約10.22萬平方米和約人民幣51.18億元。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4.58億元。

### 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1.79萬平方米和約人民幣3.51億元；已結算面積及金額分別約1.95萬平方米和約人民幣4.09億元。於回顧期內，該項目為本公司貢獻投資收益約人民幣703萬元。

### 成都文旅股份項目(成都華僑城持有約33.33%權益)

成都文化旅遊發展股份有限公司(「成都文旅股份」)擁有位於四川省成都市大邑縣的4A級景區、國家森林公園「西嶺雪山」的西嶺雪山滑雪場及配套的酒店、索道等優質資產，其股份在全國中小企業股份轉讓系統(亦稱為新三板)掛牌。於回顧期內，成都文旅股份為本公司貢獻約1,233萬元的投資收益。

### 成都體產項目(成都華僑城持有49%權益)

於二零一六年一月，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」)以總代價人民幣約7.98億元完成收購成都體育產業有限責任公司(「成都體產公司」)49%股權。成都體產公司擁有位於四川省成都市核心商圈之一的驛馬市商圈之地塊，其中佔地面積約1.53萬平方米的地塊將開發為將集旅遊觀光、商務服務、高端居住、文化創意等多功能於一體的商業綜合體項目「成都中心」，成為成都文化旅遊地標性

綜合體。成都體產公司還擁有並經營用於承辦大型演出、體育賽事等活動的可容納約四萬人的大型現代體育館，並持續產生收益。該項目將增加本集團於成都之項目儲備，並提升本集團品牌於成都之影響力。

#### 成都保鑫泉盛項目(成都華僑城持有50%權益)

於二零一六年三月，成都創盈以人民幣2,500萬元向保利房地產(集團)股份有限公司間接全資擁有的成都保鑫投資有限公司收購成都市保鑫泉盛房地產開發有限公司(「成都保鑫泉盛」)的50%的股權。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、底層商舖、疊拼別墅、公寓及地下停車場等。於回顧期內，成都保鑫泉盛項目已推出首批產品，實現合約銷售面積及金額分別約6.83萬平方米和約人民幣7.32億元；

#### 紙包裝業務

本集團於包裝印刷行業擁有三十多年的發展經驗，於珠三角及長三角等經濟活躍地區擁有五個環保包裝生產基地和數個分支機構，分別位於廣東惠州、上海、廣東中山、安徽滁州、江蘇蘇州等地，並鑄造了具有良好客戶基礎及市場聲譽的「華力」品牌。

二零一六年，受宏觀經濟影響，國內製造業及為其配套的包裝企業面臨外貿訂單減少，經營成本持續上升，需求增長乏力的現狀，尤其是第四季度出現原紙市場供需嚴重失衡、價格短期飆漲的異常情況，整體經營形勢非常嚴峻。面對這種「內外交困」的局面，本集團通過整合企業資源及提高企業運營效率，保障紙包裝業務經營穩定。二零一六年，蘇州華力環保包裝科技有限公司(「蘇州華力」)新工廠已正式投產，本集團紙包裝業務產能進一步提高。於回顧期內，紙包裝業務實現收入約人民幣7.61億元，較二零一五年同期下降約9.4%；股東應佔虧損約為人民幣1,388萬元，而二零一五年同期則為溢利約人民幣1,813萬元。

## 投資產業基金，創新金融穩步開局

二零一六年，本集團積極探索及嘗試將金融創新與產業優勢有機結合，在產業基金投資領域實現破冰，先後投資了遠致富海新興產業基金、遠致富海十號基金及新華創新基金等項目，將為本集團帶來更多戰略投資機會。

二零一六年九月三十日，本集團間接全資附屬公司深圳市華友投資有限公司（「華友投資」）與深圳市遠致富海投資管理有限公司（「遠致富海投資」）及其它多名合夥人訂立有限合夥協議，成立深圳遠致富海新興產業投資企業（有限合夥）（「遠致富海新興產業基金」），合共資本為人民幣10.00億元，其中華友投資出資人民幣1.43億元。遠致富海新興產業基金的投資範圍將覆蓋新能源汽車、醫藥與健康、移動互聯網、節能及環保等新興行業。

二零一六年十二月十九日，華友投資與遠致富海投資及其它多名合夥人訂立有限合夥協議，成立深圳遠致富海十號投資企業（有限合夥）（「遠致富海十號基金」），合共資本為人民幣2.06億元，其中華友投資出資人民幣1.00億元。遠致富海十號基金的投資方向為一間中國證券公司的股權。

二零一六年十二月二十八日，本集團間接全資附屬公司華昌國際有限公司（「華昌國際」）申請投資新華創新基金獨立投資組合公司的獨立投資組合（「新華創新基金」），投資額為5,000萬美元。新華創新基金的投資方向為投資一間於中國經營且擬就其證券進行首次公開發售的高科技公司的股權。

## 財務回顧

於二零一六年十二月三十一日，本集團總資產約為人民幣205.38億元，較二零一五年十二月三十一日下降約7.0%；本集團權益總額約為人民幣67.67億元，與二零一五年十二月三十一日相約。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團實現收入約人民幣53.58億元，較二零一五年同期下降約16.7%，其中：綜合開發業務收入約人民幣45.97億元，較二零一五年同期下降約17.9%，主要原因為成都華僑城收入下降所致；紙包裝業務收入約人民幣7.61億元，較二零一五年同期下降約9.4%，主要原因為市場競爭加劇，客戶訂單減少及銷售價格下降所致。本公司股東應佔溢利約為人民幣3.86億元，較二零一五年同期上升約41.2%，其中：綜合開發業務本公司股東應佔溢利約為人民幣3.99億元，較二零一五年同期上升約56.7%，主要原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約為人民幣1,388萬元，而二零一五年同期則為溢利約人民幣1,813萬元，主要原因為回顧期內確認了紙包裝業務的商譽減值虧損約人民幣2,494萬元(二零一五年：人民幣零元)，以及市場競爭加劇，導致客戶訂單減少和毛利率下降。二零一六年度每股基本盈利為人民幣0.57元，較二零一五年同期上升約42.5% (二零一五年：人民幣0.40元)。

於回顧期內，毛利率約為30.7% (二零一五年：約31.4%)，較二零一五年同期下降0.7個百分點，其中：綜合開發業務毛利率約為34.0%，與二零一五年同期相約；紙包裝業務毛利率約為10.7%，較二零一五年同期下降2.3個百分點，主要原因為銷售價格下降及銷售成本上升。本公司股東應佔邊際純利率約為7.2% (二零一五年：約4.2%)，較二零一五年同期增加3.0個百分點，其中：綜合開發業務股東應佔邊際純利率約為8.7%，較二零一五年同期增加4.1個百分點；紙包裝業務股東應佔邊際純利率約為負1.8%，而二零一五年同期則為正2.2%。

## 分銷成本及行政費用

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的分銷成本約人民幣2.86億元(二零一五年：約人民幣2.85億元)，較二零一五年同期增加約0.5%，其中：綜合開發業務分銷成本約人民幣2.40億元，較二零一五年同期增加約1.6%，主要因為上海置地的廣告費用比去年增加所致；紙包裝業務分銷成本約人民幣4,568萬元，較二零一五年同期減少約5.0%，主要因為紙包裝業務收入下降引致銷售佣金及運輸費用減少。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的行政費用約人民幣2.49億元(二零一五年：約人民幣2.50億元)，較二零一五年同期減少約0.3%，其中：綜合開發業務行政費用約人民幣2.14億元，與二零一五年同期相約；紙包裝業務行政費用約人民幣3,522萬元，與二零一五年同期持平。

## 利息開支

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的利息開支約人民幣2.55億元(二零一五年：約人民幣2.23億元)，較二零一五年同期增加約14.3%，其中：綜合開發業務利息開支約人民幣2.51億元，較二零一五年同期增加約15.4%，主要因為去年利息資本化之貸款額較多所致；紙包裝業務利息開支約人民幣382萬元，較二零一五年同期減少約30.3%，主要因為有關紙包裝業務的貸款額減少所致。

## 股息

董事會決議建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息，每股普通股16.00港仙(二零一五年：每股普通股14.00港仙)。

董事會決議批准派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之優先股息，每股可轉換優先股20.25港仙(二零一五年：20.25港仙)。



## 存貨、應收賬款及應付賬款週轉日

本集團於截至二零一六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，與截至二零一五年十二月三十一日止年度的32日相比增加3日，主要因為庫存水平上升所致。本集團於截至二零一六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129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13日，主要因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十二月三十一日止年度的紙包裝業務應付賬款週轉日為50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12日，主要因為為享受供應商之現金折扣而縮短了付款賬期。

## 流動資金、財務資源及資本結構

於二零一六年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣67.67億元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣67.73億元)。於二零一六年十二月三十一日，本集團的流動資產約為人民幣142.58億元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣176.65億元)，而流動負債則約為人民幣84.63億元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣69.71億元)。於二零一六年十二月三十一日的流動比率為1.68，較二零一五年十二月三十一日減少0.85(二零一五年十二月三十一日：2.53)，主要因為回顧期內償還了部分關聯人士貸款，以及部分貸款從非流動負債轉為流動負債所致。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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣42.77億元，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約為人民幣41.31億元，其中並無定息貸款)。於二零一六年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率1.05%至6.38%(二零一五年十二月三十一日：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)於二零一六年十二月三十一日約43.2%較二零一五年十二月三十一日的約48.9%下降5.7個百分點，主要因為關聯人士貸款額減少所致。

本集團於二零一六年十二月三十一日的未償還銀行及其他貸款總額中人民幣貸款約15.95億元，約佔37.3%(二零一五年十二月三十一日：約38.7%)；港幣貸款約24.18億元，約佔50.6%(二零一五年十二月三十一日：約36.9%)；美元貸款約7,480萬元，約佔12.1%(二零一五年十二月三十一日：約24.4%)。本集團於二零一六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89.8%(二零一五年十二月三十一日：約78.2%)，港幣約佔7.8%(二零一五年十二月三十一日：約19.2%)，美元約佔2.4%(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。截至二零一六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

於二零一六年十二月三十一日，本集團共聘用約2,484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。於二零一六年三月二日，根據新購股權計劃已授出的購股權已全部到期。截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無購股權獲行使。

## 或然負債

截至二零一六年十二月三十一日止，本集團無或然負債。

## 重要事項

### 收購成都保鑫泉盛

於二零一六年三月七日，成都華僑城全資附屬公司成都創盈與成都保鑫投資有限公司（「成都保鑫投資」）訂立合作協議，以人民幣2,500萬元收購成都保鑫投資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。成都創盈及成都保鑫投資將按各自於成都保鑫泉盛之股權比例向成都保鑫泉盛提供股東貸款及提供將由成都保鑫泉

盛獲取之銀行貸款所需的企業擔保，總額將不超過人民幣19.50億元。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。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。

### **投資遠致富海新興產業基金**

於二零一六年九月三十日，本集團間接全資附屬公司華友投資與遠致富海投資及其它多名合夥人訂立有限合夥協議，成立遠致富海新興產業基金，合共資本為人民幣10.00億元，其中華友投資出資人民幣1.43億元。遠致富海新興產業基金的投資範圍將覆蓋新能源汽車、醫藥與健康、移動互聯網、節能及環保等新興行業。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年九月三十日、二零一六年十月十一日、二零一六年十月二十四日之公告及本公司日期為二零一六年十月二十七日之通函。

### **投資遠致富十號基金**

於二零一六年十二月十九日，華友投資與遠致富海投資及其它多名合夥人訂立有限合夥協議，成立遠致富海十號基金，合共資本為人民幣2.06億元，其中華友投資出資人民幣1.00億元。遠致富海十號基金將投資於一間中國證券公司的股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十二月十九日之公告。

### **投資新華創新基金**

於二零一六年十二月二十八日，本集團間接全資附屬公司華昌國際申請投資新華創新基金，投資額為5,000萬美元。新華創新基金的投資方向為投資一間於中國經營且擬就其證券進行首次公開發售的高科技公司的股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十二月二十八日之公告。



## 期後事項

### 投資民生教育

二零一七年三月六日，華昌國際與民生教育集團有限公司(「民生教育」)訂立基石投資協議以IPO發售價認購民生教育332,000,000股股份。民生教育主要於中國針對培養專業人才提供優質的私立正規高等教育，具有增長潛力及發展前景。該投資預計會拓寬本集團的利潤來源。該認購事項已於二零一七年三月二十一日完成，實際認購價總額為約4.63億港元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月六日之公告。

### 投資上海利保華辰基金

二零一七年三月十七日，華友投資與上海榮正利保投資管理有限公司、上海榮正投資諮詢有限公司及其它多名合夥人訂立有限合夥協議，成立上海利保華辰投資中心(有限合夥)(「上海利保華辰基金」)，合共資本為人民幣4億元，其中華友投資出資人民幣3000萬元。上海利保華辰基金主要投資於大文化產業，包括但不限於影視傳媒、體育娛樂、休閒旅遊和在線教育領域以及對該等產業通過互聯網或移動互聯網方式進行升級改造的領域。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月十七日之公告。

## 展望

展望二零一七年，全球金融危機的深層次影響尚未消除，全球經濟仍充滿不確定性，經濟復甦依然乏力。國內經濟方面，「供給側結構性改革」初見成效，國內消費、投資需求的穩定帶動整體經濟漸進企穩，但穩中向好的基礎仍不牢固。中國政府將堅持以推進「供給側結構性改革」為主線，實施「穩健中性」的貨幣政策，深化「創新驅動」發展戰略，推動產業結構持續優化轉型，經濟增長質量有望逐步提升。

二零一七年，在國內房地產市場分化加劇的大格局下，中國政府將在「控風險、去庫存」的基調下，不斷深化「因城施策」的地方調控，在支持居民自住購房的同時更加注重抑制投資投機性需求，以穩定市場環境。同時，中央將加快房地產長效機制建設，區域一體化、新型城鎮化等繼續突破前行，為房地產行業長期發展積極構建良好環境。本集團對二零一七年中國房地產市場依然保持謹慎樂觀。

二零一七年，在中央政府加快推動產業升級、創新經濟發展方式和深化國企改革的背景下，本公司控股股東華僑城集團公司（「華僑城集團」）將緊扣「文化+旅遊+城鎮化」、「旅遊+互聯網+金融」兩大戰略主題，全面深化產業佈局，以打造「中國文化產業的領跑者、新型城鎮化的引領者、全域旅遊的示範者」為願景，實現跨越式發展。

本集團面臨的外部宏觀環境正在發生巨大且深刻的變革，這為本集團新一輪的改革發展創造了前所未有的歷史性機遇和廣闊空間。

### **綜合開發業務**

二零一七年，本公司將密切關注中央和各地方政府的政策動向，根據市場形勢優化發展策略，加大新品入市力度，加快銷售周轉速度，提升經營效率。各綜合開發項目規劃如下：

上海蘇河灣項目將續銷景觀資源稀缺的高端寶格麗公寓、濱水多層住宅、高層塔尖住宅及精品商業項目，二零一七年總可售面積約為9.65萬平方米，備受矚目的寶格麗酒店亦將於二零一七年下半年開業。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綜合商業項目，上海蘇河灣項目持續獲得市場的高度關注。成都華僑城項目將推出成都主城區唯一的河心島內的高端定制別墅及新一批高層住宅，並續銷低密度住宅及

高端寫字樓產品，二零一七年總可售面積約為21萬平方米，並計劃加快商業板塊的開發，中國西南地區首家沃爾瑪山姆會員店將爭取於二零一七年開業。成都華僑城參股的成都體產項目的商業綜合體「成都中心」預計將於二零一七年完成立項審批並開工建設。二零一七年，重慶置地項目高層及多層住宅產品將分批入市，二零一七年總可售面積約為17萬平方米。華僑城長安國際項目將於二零一七年全面開展三號樓招商工作。

同時，我們將繼續依託領先的開發運營理念，發揮自身優勢，圍繞華僑城的整體戰略，積極關注和搜尋多元化的投資機會，增強發展潛力。

## 紙包裝業務

展望二零一七年，紙包裝行業市場競爭依然異常激烈。本集團將堅持市場和客戶導向，進一步優化銷售策略，提升運營效率，深化降本增效工作，注重安全生產，保持業務穩健。

## 創新發展思路

二零一七年，本集團將加快創新發展的步伐，進一步完善和強化華僑城集團唯一境外上市投融資平台的重要作用，通過境內外直接投資、間接投資(產業基金)等多種方式，積極獲取和培育與華僑城產業生態圈具有較強協同性和成長潛力的優質資源與業務，以創新的金融手段打造公司新的發展引擎，不斷提升公司價值。

董事會對未來發展前景充滿信心。本集團亦將在華僑城集團的支持下，充分發揮華僑城的品牌、資源和經驗優勢，秉承「共享、突破、落地」的工作思路，努力為股東創造理想的投資回報。

## 購買、出售或贖回股份

本公司於回顧期內並無購回本身之上市股份。回顧期內，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訊，保障股東權益並提升長期股權價值。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄十四中所載的「企業管治守則」的所載全部守則條文。

## 審核委員會

本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度業績及經審核的財務報表於提呈董事會批准前已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  
姚軍

香港，二零一七年三月三十日

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，包括姚軍先生、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。