

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：3366)

**截至二零一八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」）截至二零一八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，以及截至二零一七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二零一八年十二月三十一日止年度之經審核財務資料載列如下：

綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

		二零一八年	二零一七年
			(經重述)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
			(註)
持續經營業務			
收入	3	1,584,694	4,109,462
銷售成本		<u>(1,026,106)</u>	<u>(2,561,837)</u>
毛利		558,588	1,547,625
其他收入	4	124,257	26,431
其他淨收益	5	368,930	1,058,258
銷售費用		(124,736)	(215,451)
管理費用		(334,304)	(265,228)
其他經營開支		<u>(459)</u>	<u>(954)</u>
經營利潤		592,276	2,150,681
融資成本	6(a)	(175,061)	(187,942)
應佔聯營公司之收益減虧損		418,994	104,060
應佔合營企業之收益／(虧損)		<u>229,244</u>	<u>(8,322)</u>
稅前利潤	6	1,065,453	2,058,477
所得稅開支	7	<u>(206,898)</u>	<u>(642,388)</u>
年度持續經營業務利潤		858,555	1,416,089
終止經營業務			
年度終止經營業務利潤		<u>68,272</u>	<u>9,662</u>
年度利潤		<u><u>926,827</u></u>	<u><u>1,425,751</u></u>

		二零一八年	二零一七年 (經重述) (註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
歸屬於：			
本公司權益持有人		798,702	1,106,804
非控股股東		<u>128,125</u>	<u>318,947</u>
年度利潤		<u>926,827</u>	<u>1,425,751</u>
每股盈利 (人民幣元)	9		
基本每股盈利			
持續經營業務		0.68	1.58
終止經營業務		<u>0.09</u>	<u>0.01</u>
		<u>0.77</u>	<u>1.59</u>
攤薄每股盈利			
持續經營業務		0.67	1.40
終止經營業務		<u>0.09</u>	<u>0.01</u>
		<u>0.76</u>	<u>1.41</u>

註：本集團於二零一八年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第15號和《香港財務報告準則》第9號。根據所選的過渡方法，比較資料未予重述。此外，某些特定比較數據因列報終止經營業務進行重分類。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	二零一八年	二零一七年 (註)
	人民幣千元	人民幣千元
年度利潤	<u>926,827</u>	<u>1,425,751</u>
年度其他綜合收益 (扣除稅項及重新分類調整後)		
未來不會重新分類至損益的項目：		
以公允價值計量且其變動計入其他綜合 收益的權益投資－公允價值重估儲備 (不可撥回)	<u>(176,404)</u>	<u>—</u>
未來可能會重新分類至損益的項目：		
匯兌差額	<u>(203,218)</u>	<u>406,125</u>
應佔聯營公司的其他綜合收益	<u>(84,124)</u>	<u>(1,900)</u>
	<u>(287,342)</u>	<u>404,225</u>
年度其他綜合收益	<u>(463,746)</u>	<u>404,225</u>
年度綜合收益總額	<u><u>463,081</u></u>	<u><u>1,829,976</u></u>
歸屬於：		
本公司權益持有人	<u>334,956</u>	<u>1,511,029</u>
非控股股東	<u>128,125</u>	<u>318,947</u>
年度綜合收益總額	<u><u>463,081</u></u>	<u><u>1,829,976</u></u>

註：本集團於二零一八年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第15號和《香港財務報告準則》第9號。根據所選的過渡方法，比較資料未予重述。

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	二零一八年	二零一七年
	(註)	(註)
附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產		
投資性房地產	2,877,838	2,744,745
其他物業、廠房及設備	2,074,898	1,232,586
持作自用的租賃土地權益	1,483,911	579,654
	<u>6,436,647</u>	<u>4,556,985</u>
無形資產	6,273	1,597
商譽	570	570
於聯營公司之投資	4,919,831	2,638,854
於合營企業之投資	287,330	11,222
其他金融資產	1,437,525	599,711
融資租賃應收款	230,870	—
應收賬款及其他應收款	2,476	—
遞延稅項資產	191,012	164,096
	<u>13,512,534</u>	<u>7,973,035</u>
流動資產		
存貨及其他合約成本	7,055,723	8,237,853
融資租賃應收款	65,342	—
應收賬款及其他應收款	1,222,255	365,154
銀行存款及庫存現金	3,222,953	6,927,464
	<u>11,566,273</u>	<u>15,530,471</u>
分類為持作待售組別之資產	—	242,010
	<u>11,566,273</u>	<u>15,772,481</u>

		二零一八年	二零一七年 (註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款	11	2,657,446	3,074,121
合約負債		143,949	–
銀行及其他貸款		4,979,886	3,989,954
關聯方貸款		2,037,700	1,385,700
即期稅項負債		748,884	722,847
		<u>10,567,865</u>	<u>9,172,622</u>
分類為持作待售組別之負債		–	43,878
		<u>10,567,865</u>	<u>9,216,500</u>
淨流動資產			
		<u>998,408</u>	<u>6,555,981</u>
總資產減流動負債			
		<u>14,510,942</u>	<u>14,529,016</u>
非流動負債			
銀行及其他貸款		1,410,771	1,019,751
遞延稅項負債		194,514	196,324
		<u>1,605,285</u>	<u>1,216,075</u>
資產淨值			
		<u>12,905,657</u>	<u>13,312,941</u>
資本及儲備			
股本		67,337	67,337
永續資本證券		5,294,665	5,293,313
儲備		4,104,240	4,311,677
歸屬於本公司權益持有人權益			
		9,466,242	9,672,327
非控股股東權益			
		3,439,415	3,640,614
權益總額			
		<u>12,905,657</u>	<u>13,312,941</u>

註：本集團於二零一八年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第15號和《香港財務報告準則》第9號。根據所選的過渡方法，比較資料未予重述。

附註：

1 編製基礎

該等財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的所有相關規定編製，集合條款包括所有個別適用的香港財務報告準則、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」）及詮釋、香港公認會計準則以及香港公司條例的規定。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）相關披露規定。

截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括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企業之投資。

編製財務報表的計量基準為歷史成本基準，惟其他權益證券投資按其公允價值列賬除外。

本公告所載綜合年度業績並不構成集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，惟均摘錄自該等財務報表。

分類為持作待售組別之資產按賬面價值與公允價值減銷售成本之較低者列賬。

按照香港財務報告準則編製財務報表需要做出特定關鍵會計估計。同時管理層於實施本集團會計政策過程中需作出判斷。

2 會計政策變動

香港會計師公會頒佈了多項《香港財務報告準則》的修訂。這些修訂和詮釋在本集團的當前會計期間首次生效。當中與本集團財務報表相關的變動如下：

- 《香港財務報告準則》第9號－「金融工具」(i)
- 《香港財務報告準則》第15號－「來自客戶合約的收入」(ii)
- 香港（國際財務報告解釋公告）第22號－「外幣交易及預付對價」

根據本集團在採用新準則時所採用的過渡方式，該等財務報告比較資料未予重述以反映新準則的要求。

採用香港（國際財務報告解釋公告）第22號對本集團的財務報告並無任何重大影響。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋，除《香港財務報告準則》第9號修訂－「反向補償提前還款特徵」與《香港財務報告準則》第9號同時採用外。

(i) 《香港財務報告準則》第9號 – 「金融工具」，包括《香港財務報告準則》第9號修訂 – 「反向補償提前還款特徵」

《香港財務報告準則》第9號取代《香港會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」。該準則規定了確認和計量金融資產、金融負債和一些買賣非金融項目的合約的要求。

本集團就於二零一八年一月一日存在的項目根據過渡要求追溯應用了《香港財務報告準則》第9號。首次採用《香港財務報告準則》第9號對二零一八年一月一日的權益期初結餘無影響。因此，比較資料繼續根據《香港會計準則》第39號予以列報。

(ii) 《香港財務報告準則》第15號 – 「來自客戶合約的收入」

《香港財務報告準則》第15號建立了一個確認來自客戶合約的收入及若干成本的全面框架。《香港財務報告準則》第15號取代《香港會計準則》第18號 – 「收入」(涵蓋銷售商品和提供服務產生的收入) 和《香港會計準則》第11號 – 「建造合約」(規定了建造合約收入的會計處理方法)。

《香港財務報告準則》第15號亦引入額外的定性及定量的披露要求，旨在使財務報表使用者能夠了解來自客戶合約的收入及現金流的性質，金額，時間及不確定性。

本集團計劃選擇使用累計影響過渡法，並已經將首次採用的累計影響確認為於二零一八年一月一日的權益期初結餘的調整。據此對比較資料未予重述，繼續根據《香港會計準則》第11號和《香港會計準則》第18號的規定進行列報。根據《香港財務報告準則》第15號的規定，本集團計劃僅將新規定運用於二零一八年一月一日之前尚未完成的合約。

下表匯總了過渡至《香港財務報告準則》第15號對於二零一八年一月一日的保留溢利和非控股股東權益的影響：

	人民幣千元
於二零一八年一月一日的保留溢利增加淨額	
銷售佣金的資本化	<u>4,732</u>
於二零一八年一月一日的非控股股東權益增加淨額	
銷售佣金的資本化	<u>1,422</u>

過渡至《香港財務報告準則》第15號的相關稅項影響對二零一八年一月一日的期初結餘的影響並不重大。

3 收入及分部報告

(a) 收入

本集團主要業務為綜合開發、投資及基金業務、融資租賃業務及紙包裝業務。

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、投資性房地產租賃收入、主題公園門票銷售收入、融資租賃收入、銷售紙箱及紙製品等。

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一八年	二零一七年 (註)	二零一八年	二零一七年 (註)	二零一八年	二零一七年 (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
《香港財務報告準則》 第15號範圍內 與客戶合約產生的收入 根據業務種類劃分						
－銷售物業	814,226	3,745,508	－	－	814,226	3,745,508
－銷售主題公園門票	304,185	244,639	－	－	304,185	244,639
－建造合約	151,327	－	－	－	151,327	－
－酒店收入	90,533	－	－	－	90,533	－
－諮詢服務	46,384	1,463	－	－	46,384	1,463
－紙包裝業務	－	－	400,258	795,332	400,258	795,332
	1,406,655	3,991,610	400,258	795,332	1,806,913	4,786,942
其他來源收入						
－投資性房地產租賃收入	164,850	117,852	－	－	164,850	117,852
－融資租賃收入	13,189	－	－	－	13,189	－
	1,584,694	4,109,462	400,258	795,332	1,984,952	4,904,794

註：本集團首次採用《香港財務報告準則》第15號並使用累計影響法。該方式下，比較資料未予重述而根據《香港會計準則》第18號及第11號編製。

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二零一八年銷售收入10%的情況。

(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資訊一致的方式供其就經營分部分配資源和進行業績評估呈列，本集團有以下四個分部：

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、建造合約、開發及管理物業，及物業投資。

投資及基金業務：該分部從事於境內外直接投資、產業基金投資、教育等新型城鎮化產業生態圈投資。

融資租賃業務：該分部從事融資租賃。

紙包裝業務（終止經營）：該分部製造及銷售紙箱及紙製品。

截至二零一八年十二月三十一日止本年度紙包裝分部經營業績於綜合財務報表中以終止經營業務列報。

(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，本集團最高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：

分部資產包括歸屬於各分部的所有的有形、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稅後淨利潤。分部間銷售按照與其他對外交易相似價格計算。

就截至二零一八年和二零一七年十二月三十一日止年度資源分配及評估分部表現提供予本集團最高層行政管理人員有關本集團報告分部的資料載列如下。

	持續經營業務						合計		
	綜合開發業務		投資及基金業務		融資租賃業務			紙包裝業務(終止經營)	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重述)	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重述)	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重述)		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重述)
按收入確認時點劃分 某個時點 一段時間內	1,255,328	3,991,610	-	-	400,258	795,332	1,655,586	4,786,942	
	151,327	-	-	-	-	-	151,327	-	
	1,406,655	3,991,610	-	-	400,258	795,332	1,806,913	4,786,942	
其他來源收入	164,850	117,852	-	-	13,189	-	178,039	117,852	
對外交易收入	1,571,505	4,109,462	-	-	13,189	795,332	1,984,952	4,904,794	
須報告分部收入	1,571,505	4,109,462	-	-	13,189	795,332	1,984,952	4,904,794	
須報告分部本年利潤/(虧損)	607,395	1,555,693	50,789	(43,905)	4,375	9,662	730,831	1,521,405	

(ii) 須報告分部損益對賬

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重述)
須報告來源於集團外部客戶之分部利潤	730,831	1,521,405
未分配總部收益／(開支)	<u>195,996</u>	<u>(95,654)</u>
本年利潤總額	<u>926,827</u>	<u>1,425,751</u>

(iii) 須報告分部資產及負債對賬

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重述)
資產		
須報告分部資產	21,605,981	18,958,407
分部間應收款項抵銷	<u>-</u>	<u>(19,599)</u>
	21,605,981	18,938,808
未分配總部及企業資產	<u>3,472,826</u>	<u>4,806,708</u>
合併總資產	<u>25,078,807</u>	<u>23,745,516</u>
負債		
須報告分部負債	9,449,025	7,149,841
分部間應付款項抵銷	<u>-</u>	<u>(19,599)</u>
	9,449,025	7,130,242
未分配總部及企業負債	<u>2,724,125</u>	<u>3,302,333</u>
合併總負債	<u>12,173,150</u>	<u>10,432,575</u>

(iv) 地區資料

下表載列有關(i)來自外部客戶的本集團經營收入及(ii)本集團之投資性房地產、其他物業、廠房及設備、持作自用的租賃土地權益、無形資產、商譽、於聯營公司、合營企業之投資及其他金融資產(「特殊非流動資產」)的地區資料。客戶的地區資料根據提供服務或交付貨物及物業的位置釐定。特殊非流動資產的地區資料乃基於資產的實際所在地(對於物業、廠房及設備,持作自用的租賃土地權益及投資性房地產而言),獲分配的業務所在地(對於無形資產、商譽及其他金融資產而言),以及業務經營所在地(對於聯營公司、合營企業之投資而言)釐定。

	對外交易收入		特殊非流動資產	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中國大陸	1,984,952	4,902,198	12,851,575	7,586,875
香港	—	2,596	236,601	229,103
	<u>1,984,952</u>	<u>4,904,794</u>	<u>13,088,176</u>	<u>7,815,978</u>

4 其他收入

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
以攤銷成本計量金融 資產利息收入：						
— 銀行存款	100,341	24,390	1,207	8,485	101,548	32,875
— 應收聯營公司	13,333	—	—	—	13,333	—
總利息收入	113,674	24,390	1,207	8,485	114,881	32,875
政府補貼	306	1,912	2	1,592	308	3,504
預收款中預售房款之 沒收定金收入	10,277	129	—	—	10,277	129
	<u>124,257</u>	<u>26,431</u>	<u>1,209</u>	<u>10,077</u>	<u>125,466</u>	<u>36,508</u>

5 其他淨收益

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
出售附屬公司之收益 喪失控制權而重估保留 於前一家附屬公司權益 之收益	55,650	712,933	62,757	17,997	118,407	730,930
非上市權益證券之已實現 及未實現淨收益	40,101	416,238	-	-	40,101	416,238
出售物業、廠房及設備之 淨收益／(虧損)	116,474	986	-	-	116,474	986
匯兌淨收益／(虧損)	1,641	(724)	(636)	1,445	1,005	721
可供出售證券轉換為 聯營公司之損失	162,016	(43,855)	(554)	(4,848)	161,462	(48,703)
其他	-	(24,121)	-	-	-	(24,121)
	(6,952)	(3,199)	85	349	(6,867)	(2,850)
	368,930	1,058,258	61,652	14,943	430,582	1,073,201

6 稅前利潤

稅前利潤已扣除／(計入)：

(a) 融資成本

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息	161,411	161,411	-	3,018	161,411	164,429
關聯方貸款利息	92,093	125,768	-	-	92,093	125,768
總借貸成本	253,504	287,179	-	3,018	253,504	290,197
減：資本化金額*	(78,443)	(99,237)	-	-	(78,443)	(99,237)
	175,061	187,942	-	3,018	175,061	190,960

* 一般貸款之加權平均資本化率為每年3.81% (二零一七年：3.63%)

(b) 員工成本

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
界定供款退休計劃供款	20,323	10,536	2,611	6,375	22,934	16,911
薪金、工資及其他福利	274,771	169,149	53,702	106,232	328,473	275,381
	295,094	179,685	56,313	112,607	351,407	292,292

(c) 其他項目

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
無形資產攤銷	1,027	340	16	444	1,043	784
折舊						
– 投資性房地產	98,942	79,201	–	–	98,942	79,201
– 持作自用的租賃土地 權益	37,582	18,341	117	1,967	37,699	20,308
– 其他資產	161,834	105,970	3,416	26,701	165,250	132,671
	298,358	203,512	3,533	28,668	301,891	232,180
(減值損失撥回)/ 減值損失						
– 應收賬款及其他應收款	(3,082)	954	(71)	2,299	(3,153)	3,253
– 融資租賃應收款	3,541	–	–	–	3,541	–
– 物業、廠房及設備	–	–	–	379	–	379
	459	954	(71)	2,678	388	3,632

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
物業之經營租賃費用	24,748	19,941
核數師酬金		
– 審核服務	2,410	1,859
– 其他服務	1,850	442
	<u>4,260</u>	<u>2,301</u>
投資性房地產租金收入扣除直接開支 人民幣11,773,000元 (二零一七年：人民幣12,215,000元)	(153,076)	(103,729)
銷貨成本#	1,159,375	3,099,074

銷貨成本內有人民幣257,000,000元（二零一七年：人民幣228,489,000元）與員工成本、折舊及攤銷費用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或附註6(b)內。

註：本集團於二零一八年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第15號及第9號。根據所用過渡方式，比較資料未予重述。

7 綜合損益表所示之所得稅

(a) 綜合損益表之稅項為：

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期稅項						
本年度企業所得稅撥備	80,202	365,456	19,302	16,992	99,504	382,448
以前年度(多)/少撥備	<u>(25,594)</u>	<u>58,694</u>	<u>(608)</u>	<u>549</u>	<u>(26,202)</u>	<u>59,243</u>
	54,608	424,150	18,694	17,541	73,302	441,691
中國土地增值稅	<u>182,050</u>	<u>293,617</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>182,050</u>	<u>293,617</u>
	236,658	717,767	18,694	17,541	255,352	735,308
遞延稅項						
確認或撥回暫時性差額	<u>(29,760)</u>	<u>(75,379)</u>	<u>789</u>	<u>4,360</u>	<u>(28,971)</u>	<u>(71,019)</u>
	<u>206,898</u>	<u>642,388</u>	<u>19,483</u>	<u>21,901</u>	<u>226,381</u>	<u>664,289</u>

(i) 企業所得稅

根據開曼群島及英屬處女群島之規則及法規，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（二零一七年：無）。

於二零一八年及二零一七年，由於本集團並無任何需要繳納香港利得稅的應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅條例及規則，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%（二零一七年：25%）。

此外，境外公司源自於中國之應課稅溢利須繳交10%預提所得稅。然而，對於境外公司源自中國之股息收益，根據香港特別行政區域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，本集團之香港控股公司源自於中國附屬公司、聯營公司及合營企業之股息須按5%繳交預提所得稅。

(ii) 中國土地增值稅

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。實際中國土地增值稅負債最終由稅務部門待物業發展項目完成後決定及稅務部門可能不同意按基準計算的中國土地增值稅。

(b) 所得稅開支和會計利潤按適用稅率計算之對賬：

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
稅前利潤	<u>1,065,453</u>	<u>2,058,477</u>	<u>87,755</u>	<u>31,563</u>	<u>1,153,208</u>	<u>2,090,040</u>
按中國企業所得稅						
稅率25%計稅	266,363	514,619	21,939	7,891	288,302	522,510
境外公司所得稅稅率						
差異之稅務影響	786	(38,197)	(5,926)	(532)	(5,140)	(38,729)
不可扣減支出之稅務影響	63,099	15,116	4,184	9,845	67,283	24,961
無需課稅收入之稅務影響	(260,585)	(119,957)	(106)	(278)	(260,691)	(120,235)
未確認暫時性差異之						
稅務影響	27,064	69,184	-	6,940	27,064	76,124
以前年度之未確認暫時性						
差異之稅務影響	(772)	(77,284)	-	(2,514)	(772)	(79,798)
以前年度(多)/少撥備	<u>(25,594)</u>	<u>58,694</u>	<u>(608)</u>	<u>549</u>	<u>(26,202)</u>	<u>59,243</u>
	<u>70,361</u>	<u>422,175</u>	<u>19,483</u>	<u>21,901</u>	<u>89,844</u>	<u>444,076</u>
中國土地增值稅	182,050	293,617	-	-	182,050	293,617
中國土地增值稅之稅務影響	<u>(45,513)</u>	<u>(73,404)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(45,513)</u>	<u>(73,404)</u>
	<u>136,537</u>	<u>220,213</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>136,537</u>	<u>220,213</u>
所得稅開支	<u>206,898</u>	<u>642,388</u>	<u>19,483</u>	<u>21,901</u>	<u>226,381</u>	<u>664,289</u>

8 股息

(i) 歸屬於年內應付本公司權益股東之股息

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於報告期末後建議分派末期股息 每股普通股22.00港仙 (相當於每股人民幣19.28分) (二零一七年：每股48.00港仙 (相當於每股人民幣40.12分))	144,285	261,729
於報告期末後建議分派末期股息每股可轉換 優先股零港仙 (相當於每股人民幣零分) (二零一七年：20.25港仙 (相當於每股人民幣16.93分))	—	16,253
	<u>144,285</u>	<u>277,982</u>

於報告期間結算日後建議派發的末期股息並無於報告期間結算日確認為負債。

(ii) 歸屬於上一財政年度且於年內獲批准並支付的應付本公司權益股東之股息

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內所批准有關上一財政年度之末期股息 每股普通股48.00港仙 (相當於每股人民幣40.47分) (二零一七年：每股普通股16.00港仙 (相當於每股人民幣13.89分))	302,855	90,590
年內所批准有關上一財政年度之末期股息 每股可轉換優先股20.25港仙 (相當於每股人民幣16.23分) (二零一七年：每股普通股20.25港仙 (相當於每股人民幣17.98分))	15,576	17,259
	<u>318,431</u>	<u>107,849</u>

9 每股盈利

(a) 每股基本盈利

(i) 本公司普通股股東應佔盈利(基本)

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
歸屬於本公司權益 持有人應佔盈利	730,430	1,097,142	68,272	9,662	798,702	1,106,804
減：歸屬於永續資本 證券持有人 應佔盈利	(228,694)	(51,114)	-	-	(228,694)	(51,114)
歸屬於可轉換 優先股持有人 應佔盈利	(15,576)	(17,259)	-	-	(15,576)	(17,259)
歸屬於本公司普通股 股東應佔盈利 (基本)	<u>486,160</u>	<u>1,028,769</u>	<u>68,272</u>	<u>9,662</u>	<u>554,432</u>	<u>1,038,431</u>

(ii) 普通股股份加權平均數(基本)

	二零一八年 千股	二零一七年 千股
於一月一日已發行的普通股股份	652,366	652,366
轉換可轉換優先股之影響	<u>65,753</u>	-
於十二月三十一日已發行的普通股股份	<u>718,119</u>	<u>652,366</u>

(b) 每股攤薄盈利

(i) 本公司普通股股東應佔盈利(攤薄)

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
本公司普通股股東 應佔盈利(基本)	486,160	1,028,769	68,272	9,662	554,432	1,038,431
可轉換優先股股息	15,576	17,259	-	-	15,576	17,259
歸屬於本公司普通股 股東應佔盈利 (攤薄)	<u>501,736</u>	<u>1,046,028</u>	<u>68,272</u>	<u>9,662</u>	<u>570,008</u>	<u>1,055,690</u>

(ii) 普通股股份加權平均數(攤薄)

	二零一八年 千股	二零一七年 千股
於十二月三十一日用作計算每股攤薄盈利之 普通股股份加權平均數	718,119	652,366
由可轉換優先股所產生之攤薄性潛在 普通股之影響	<u>30,247</u>	<u>96,000</u>
於十二月三十一日用作計算每股攤薄盈利之 普通股股份加權平均數	<u>748,366</u>	<u>748,366</u>

10 應收賬款及其他應收款

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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	6,974	28,041
— 應收第三方款項	42,129	91,644
減：呆壞帳減值撥備	(1,545)	(8,107)
	<u>47,558</u>	<u>111,578</u>
其他應收款項：		
— 應收聯營公司款項	583,227	37,015
— 應收中間控股公司款項	1,157	1,167
— 應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	15,385	30,104
— 應收其他關聯公司款項	9,444	—
— 應收第三方款項	212,568	54,131
減：呆壞帳減值撥備	(11,182)	(12,684)
	<u>810,599</u>	<u>109,733</u>
以攤銷成本計量之金融資產	858,157	221,311
押金及預付款	366,574	143,843
	<u>1,224,731</u>	<u>365,154</u>
列報如下		
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產	2,476	—
流動資產	1,222,255	365,154
	<u>1,224,731</u>	<u>365,154</u>

除按每年6%計息的人民幣18,940,000元（二零一七年：無），以及按每年2.5%至3%計息的人民幣418,932,000元（二零一七年：無）外，其他應收聯營公司、中間控股公司、同屬最終控股公司控制的附屬公司及其他關聯公司款項為無抵押、免息及於要求時償還。

除為購置非流動資產支出的預付款項人民幣2,476,000元（二零一七年：無）預計將於一年後收回外，其他應收賬款及其他應收款預計將於一年內收回。

賬齡分析

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（扣除呆壞賬減值撥備），以發票日期算其賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年以內	45,809	109,353
一至二年	890	1,418
二至三年	859	728
三年以上	-	79
	<u>47,558</u>	<u>111,578</u>

11 應付賬款及其他應付款

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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	23,311	21,717
— 應付第三方款項	1,158,482	844,580
	<u>1,181,793</u>	<u>866,297</u>
其他應付款項：		
— 應付聯營公司款項	132,431	632,445
— 應付一間合營企業款項	195,087	125,587
— 應付最終控股公司款項	—	4
— 應付中間控股公司款項	—	17
— 應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	311,956	114,988
— 應付第三方款項 (註ii)	612,711	845,953
	<u>1,252,185</u>	<u>1,718,994</u>
應付利息：		
— 應付一間聯營公司款項	32,876	—
— 應付中間控股公司款項	23,717	22,536
— 應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	57,723	30,533
— 應付第三方款項	17,674	15,545
	<u>131,990</u>	<u>68,614</u>
以攤銷成本計量之金融負債	2,565,968	2,653,905
預收款項 (註i)	—	371,815
押金 (註iii)	91,478	48,401
	<u>2,657,446</u>	<u>3,074,121</u>

註：

- (i) 因採用《香港財務報告準則》第15號，預收款項於綜合財務狀況表中單獨分類為合約負債。
- (ii) 成都天府華僑城實業發展有限公司(「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。於二零一八年十二月三十一日，收到的款項抵減基礎設施的賬面價值後餘額為人民幣145,394,000元(二零一七年：人民幣152,644,000元)。該餘額包含於其他應付款中。
- (iii) 於二零一八年十二月三十一日，除押金人民幣55,591,000元(二零一七年：人民幣23,022,000元)預計將於一年後支付外，其他應付賬款及其他應付款預計將於一年內支付。

賬齡分析

包括在應付賬款及其他應付款內的應付賬款及應付票據，根據發票日期，於各報告期末賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年以內	1,101,819	725,179
一至二年	20,956	109,301
二至三年	31,041	12,211
三年以上	27,977	19,606
	<u>1,181,793</u>	<u>866,297</u>

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二零一九年六月十四日至二零一九年六月十九日（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二零一九年六月十三日（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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

董事會建議向於二零一九年六月二十七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22.00港仙。於二零一九年六月二十五日至二零一九年六月二十七日（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。建議末期股息將於二零一九年七月九日派付。股息之派付須獲股東於二零一九年六月十九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，股東須不遲於二零一九年六月二十四日（星期一）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，香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室以辦理登記手續。

管理層討論及分析

經營業績與業務回顧

二零一八年，中國面臨更為複雜的內外部經濟形勢。中美貿易摩擦升級、金融壓力和波動性風險顯現、以及地緣政治關係緊張，使外部環境不穩定性不斷上升。而國內去槓桿推動信用持續收縮，帶來實體經濟需求下行。面對錯綜複雜的國內外經濟形勢，中國經濟政策出現明顯調整，財政政策更加積極，地方政府債發行速度加快，減稅降費力度加強；同時，自年初以來的連續降准，也使貨幣政策轉向寬鬆的趨勢愈加明顯。在此背景之下，本集團堅定執行新的戰略定位，以「綜合開發+城鎮化產業生態圈投資」作為新的發展模式，廣開渠道，審慎篩選，擴大投資項目儲備，並於年底完成了紙包裝業務的完全剝離，深度推進戰略轉型。

於回顧期內，本集團的持續經營業務實現收入約為人民幣15.85億元，同比下降約61.4%，主要原因為綜合開發業務中上海蘇河灣項目收入下降所致；本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣7.99億元，同比下降約27.8%；歸屬於本公司股東的每股基本盈利為人民幣0.77元，較二零一七年同期下降約51.6%，主要原因為本期綜合開發業務的應佔溢利下降，以及歸屬於永續資本證券持有人的應佔溢利增加所致。

綜合開發業務

二零一八年，房地產市場在「房住不炒」和「租購並舉」的基調下繼續構建長短結合的制度體系，調控政策密集出臺，調控政策體系不斷完善。房地產開發投資和企業資金來源增長平穩，新開工和土地購置意願較強，房價漲幅有所上升，地價漲幅明顯回落，房屋銷售面積呈平穩回落態勢，區域間延續分化趨勢。本集團秉持積極審慎的態度，憑藉華僑城品牌及資金優勢，在多個重點城市穩步開展綜合開發業務。

於回顧期內，本集團綜合開發業務實現收入約為人民幣15.72億元，同比下降約61.8%；本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣4.79億元，同比下降約61.2%。

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，和外灘一脈相連，與陸家嘴隔江相望，地理位置優越，擁有稀缺的景觀資源。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。上海蘇河灣項目融合人文藝術、時尚商業、高端居住、都市娛樂為一體，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，上海蘇河灣項目主推極具市場稀缺性的濱水多層住宅、豪華高層塔尖住宅及部份精品商業，並持續獲得市場高度關注，其中億元級產品銷售數量在上海高端豪宅市場位列前位。於回顧期內，上海蘇河灣項目實現合約銷售面積及銷售金額分別約0.25萬平方米和約人民幣5.91億元；結算面積及結算金額分別約0.37萬平方米和約人民幣6.81億元。

於回顧期內，上海總商會大樓取得三星級綠色建築設計標識認證；6月20日，全球第六家、中國第二家寶格麗酒店於上海蘇河灣區域正式開業。上海蘇河灣寶格麗酒店獲得中國地產行業國際性設計大獎優秀獎。上海蘇河灣項目屢獲大獎是對項目整體規劃和產品設計的認可，也是對華僑城品牌的開發實力及產品打造力的全面肯定。

成都華僑城項目 (本公司持有51%權益)

由成都天府華僑城實業發展有限公司(「成都華僑城」)開發的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。項目包括高尚居住社區、都市娛樂商業綜合區及歡樂谷主題公園，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6.54億元，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銷售金額分別約0.87萬平方米和約人民幣0.90億元；結算面積及結算金額分別約1.78萬平方米和約人民幣2.79億元；已推出可供出租的商業物業面積約12.36萬平方米，出租率約93%。成都歡樂谷營業收入約為人民幣3.05億元，年接待遊客約284萬人次，較上年增長36.5%。

於回顧期內，成都華僑城及其項目華僑城·雲岸、華僑城·漫街分別榮膺《成都商報》頒發的「2018中國(成都)樓市品牌房企大獎」、「2018年中國(成都)樓市高端傑作大獎」及「2019年中國(成都)樓市值得期待項目大獎」。

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，是長安路沿線的商務地標型建築，項目總建築面積約為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份停車位。於回顧期內，華僑城長安國際項目二號樓出租率為95%，租金水準排名西安市寫字樓前茅；三號樓是本集團重點打造的稀缺性甲級寫字樓，正積極推進形象升級改造及招商工作，出租率達85%。華僑城長安國際目前已有眾多世界500強企業入駐。

重慶華僑城置地項目 (本公司持有49%權益)

由重慶華僑城置地有限公司(「重慶華僑城置地」)開發的重慶華僑城置地項目位於重慶市北部新區禮嘉組團，地理位置優越，景觀資源豐富，可遠眺嘉陵江全景，項目周邊有歡樂谷主題公園及大面積綠地。項目總佔地面積約為18萬平方米，總建築面積約44萬平方米，主要產品為中高檔高層及多層住宅物業。重慶華僑城置地項目於二零一八年推出多批次高層及多層住宅產品。於回顧期內，重慶華僑城置地項目實現合約銷售面積及銷售金額分別約5.28萬平方米和約人民幣8.55億元；結算面積及結算金額分別約16.71萬平方米和約人民幣16.94億元。於回顧期內，該項目為本集團貢獻約人民幣4,151萬元的投資收益。

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13.70萬平方米，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銷售金額分別約0.88萬平方米和約人民幣1.85億元；結算面積及結算金額分別約0.89萬平方米和約人民幣1.76億元。

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，成都文旅接待遊客數量91萬人，為本集團貢獻人民幣約1,613萬元的投資收益。

成都保鑫泉盛項目 (成都華僑城持有50%權益)

成都市保鑫泉盛房地產開發有限公司開發的成都保鑫泉盛項目位於成都市金牛區，總佔地面積約為5.83萬平方米，總建築面積將不超過17.49萬平方米，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，成都保鑫泉盛項目實現合約銷售面積及銷售金額分別約20.32萬平方米和約人民幣23.65億元；結算面積及結算金額分別約19.25萬平方米和約人民幣21.38億元。於回顧期內，為本集團貢獻人民幣約2.29億元的投資收益。

華僑城 (常熟) 項目 (本公司持有100%權益)

於回顧期內，華僑城 (常熟) 投資發展有限公司以約人民幣1,878萬元獲取一幅位於常熟市經濟開發區通港工業園的工業土地使用權，總佔地面積約5.37萬平方米，計劃開發為產業園區。

禹洲地產 (本公司持有9.98%權益)

於回顧期內，本集團認購禹洲地產9.9%的股權。禹洲地產主要在中國境內及香港從事物業開發、物業投資、物業管理以及酒店運營。未來本集團將積極探索與其進行業務合作，形成戰略協同及優勢互補。

城鎮化產業生態圈投資業務

作為本公司控股股東華僑城集團有限公司 (「華僑城集團」) 旗下唯一的境外上市平臺，本集團通過境內外投資併購、產業投資等方式，積極探索與嘗試金融創新與產業優勢的有機結合。二零一八年，本集團在文旅行業投資了同程藝龍控股有限公司 (「同程藝龍」) (股票代碼：0780.HK)；在教育行業投資了天立教育國際控股有限公司 (「天立教育」) (股票代碼：1773.HK)；在地產服務行業投資了易居 (中國) 企業控股有限公司 (「易居中國」) (股票代碼：2048.HK)。

於回顧期內，本集團參與設立的新華創新基金SPC之獨立投資組合實現退出，實現投資收益約人民幣1.14億元，該基金投資一間高科技公司的權益。

於回顧期內，本集團參與設立的上海利保華辰基金已投資包括文化體育領域在內的多個項目，並於回顧期內參與設立的深圳遠致富海新興產業基金已投資包括新能源、電子領域在內的多個項目。

融資租賃業務

於回顧期內，本集團全資附屬公司華僑城融資租賃有限公司與宜賓絲麗雅股份有限公司等企業開展了設備的售後回租業務，實現融資租賃業務的起步。於回顧期內，本集團融資租賃業務實現收入約為人民幣1,319萬元，本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣438萬元。

紙包裝業務

於回顧期內，本集團已完成退出紙包裝業務，保留了部分原紙包裝企業的土地和廠房，轉型為產業園繼續運營。

展望

展望二零一九年，全球經濟不穩定因素增多，經濟波動將加劇。國內經濟預計繼續溫和放緩，經過政策的持續調適，經濟下行壓力預計將逐步消減。國家逐步調整去槓桿政策，放鬆流動性，推動貨幣信貸適度增長，實施積極的財政政策和較為寬鬆的貨幣政策，平滑經濟下行過程以保持就業和金融穩定，積極尋求緩解貿易衝突方案以避免全面經濟冷戰，加快改革開放以提振企業和市場信心，促進經濟轉型升級，保持實體經濟持續健康發展。

創新發展思路

本集團控股股東華僑城集團以「文化+旅遊+城鎮化」和「旅遊+互聯網+金融」的創新發展模式，通過搭建「文化產業體系、旅遊產業體系、新型城鎮化、電子產業體系及相關業務投資」五大發展方向，參與國家新型城鎮化建設。

作為華僑城集團唯一的境外上市平臺，本集團將以「綜合開發+城鎮化產業生態圈投資」為新的發展模式，充分發揮華僑城品牌及資金優勢，在中心城市及華僑城城鎮化項目所在區域獲取高品質項目，以更大力度，更大規模發展綜合開發業務；並積極借助和利用境內外資本市場和金融產品，通過境內外投資併購、產業基金、融資租賃等方式，助力華僑城集團打造新型城鎮化的產業生態圈。

綜合開發業務

二零一九年，在保持房地產市場穩定運行的前提下，預計各項調控政策仍會以穩為主，「房住不炒」和「租購並舉」的基本基調不會改變。此前因調控升級對部份改善型住房消費的影響，後期可能會有所調整，以保證居民的合理住房消費。而進一步寬鬆的貨幣政策預計也將推動房地產需求層面的改善。

二零一九年，本集團各綜合開發項目規劃如下：上海蘇河灣項目將啟動寶格麗酒店周邊商業物業的招商工作，樹立寶格麗公寓產品市場標桿地位。成都華僑城項目主推高端公寓及成都主城區內唯一的河心島內的高端定制別墅，並繼續銷售精品社區商業物業，總可售面積約為18.9萬平方米。重慶置地項目計劃推出新一批高層及多層住宅產品，總可售面積約為17.6萬平方米。華僑城（常熟）項目預計2019年上半年完成規劃設計並開工建設，預計2020年開始對外出租。對於現有工業土地，本集團將結合地區位優勢，整合周邊資源，探索並適時推進空餘土地規劃與開發建設。

本集團亦將繼續依託領先的發展理念及清晰的市場定位，以更大力度、更大規模發展綜合開發業務，積極關注和搜尋多元化的投資機會，加強與被投資企業的戰略協同與業務合作。通過併購、合作、參股等多種方式，獲取低成本優質土地，增加項目資源儲備，做大做強綜合開發業務。

城鎮化產業生態圈投資業務

二零一九年，本集團投資業務將繼續以文化、旅遊、教育、大健康、城鎮化等行業為重點領域，審慎篩選符合戰略定位的優質項目，積極拓展股權投資機會，構建城鎮化產業生態圈及產業合作聯盟，不斷充實和豐富城鎮化項目內容和內涵。未來本集團旗下的基金管理公司將立足粵港澳大灣區，輻射全國，重點佈局與城鎮化產業生態圈具有協同性的產業，為公司儲備優質合作資源。

融資租賃業務

二零一九年，本集團將繼續從事主題公園、製造業等領域的融資租賃業務，並以大中型國有企業、優質上市公司等作為主要客戶群體，加強風險管控，穩健有序推進業務發展，獲取穩定的經營收益。

財務回顧

於二零一八年十二月三十一日，本集團總資產約為人民幣250.79億元，較二零一七年十二月三十一日上升約5.6%；本集團權益總額約為人民幣129.06億元，較二零一七年十二月三十一日下降約3.1%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的持續經營業務實現收入約人民幣15.85億元，較二零一七年同期下降約61.4%，其中：綜合開發業務收入約人民幣15.72億元，較二零一七年同期下降約61.8%，主要原因為上海蘇河灣項目的收入下降所致；融資租賃業務為本期新增的業務，收入約為人民幣1,319萬元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務的毛利率約為35.2%（二零一七年：約37.7%），較二零一七年同期下降2.5個百分點，其中：綜合開發業務的毛利率約為34.7%，較二零一七年同期下降3.0個百分點，主要原因為單位銷售成本增加所致；融資租賃業務的毛利率約為81.0%。本公司權益持有人的綜合開發業務應佔邊際純利率約為30.5%，與二零一七年同期相若；融資租賃業務的應佔邊際純利率則約為33.2%。

終止經營業務是指紙包裝業務，本期終止經營業務的利潤約為人民幣6,827萬元，較二零一七年同期上升約606.6%，主要原因為出售紙包裝業務附屬公司股權的收益增加了約人民幣4,476萬元，以及產品毛利上升所致。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人的應佔溢利約為人民幣7.99億元，較二零一七年同期下降約27.8%，其中：綜合開發業務的應佔溢利約為人民幣4.79億元，較二零一七年同期下降約61.2%，主要原因為出售綜合開發業務附屬公司股權的收益減少所致；融資租賃業務的應佔溢利約為人民幣438萬元；投資及基金業務的應佔溢利約為人民幣5,079萬元，較二零一七年同期大幅上升約215.6%（二零一七年：虧損約人民幣4,395萬元），主要原因為投資收益大幅增加所致。

二零一八年度歸屬於本公司股東的每股基本盈利約為人民幣0.77元，較二零一七年同期下降約51.6%（二零一七年：人民幣1.59元），主要原因為本期綜合開發業務的應佔溢利下降，以及歸屬於永續資本證券持有人的應佔溢利增加所致。

銷售費用及管理費用

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務的銷售費用約人民幣1.25億元（二零一七年：約人民幣2.15億元），較二零一七年同期減少約42.1%，其中：綜合開發業務的銷售費用約人民幣1.25億元，較二零一七年同期減少約42.1%，主要原因為綜合開發業務收入的下降引致銷售佣金和廣告費用的減少。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務的管理費用約人民幣3.34億元（二零一七年：約人民幣2.65億元），較二零一七年同期增加約26.0%，其中：綜合開發業務的管理費用約人民幣2.57億元，較二零一七年同期增加約28.1%，主要原因為人工成本增加，以及華僑城上海置地持有之華僑城寶格麗酒店在期內開始營運而產生費用所致；融資租賃業務的管理費用約人民幣243萬元；投資及基金業務的管理費用約人民幣1,552萬元，較二零一七年同期增加約364.7%，主要原因為投資及基金業務的經營規模擴充引致人工成本和中介費用的增加。

利息支出

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務的利息支出約人民幣1.75億元（二零一七年：約人民幣1.88億元），較二零一七年同期減少約6.9%，其中：綜合開發業務的利息支出約人民幣8,242萬元，較二零一七年同期減少約49.5%，主要原因為有關綜合開發業務的貸款額減少所致；融資租賃業務的利息支出約人民幣251萬元；投資及基金業務的利息支出約人民幣9,013萬元，較二零一七年同期增加約265.2%，主要原因為有關投資及基金業務的經營規模擴充引致貸款額增加所致。

股息

董事會決議建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息，每股普通股22.00港仙（二零一七年：每股普通股48.00港仙）。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零一八年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣129.06億元（二零一七年十二月三十一日：約人民幣133.13億元）。於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動資產約為人民幣115.66億元（二零一七年十二月三十一日：約人民幣157.72億元），而流動負債則約為人民幣105.68億元（二零一七年十二月三十一日：約人民幣92.17億元）。於二零一八年十二月三十一日的流動比率約為1.09，較二零一七年十二月三十一日減少0.62（二零一七年十二月三十一日：約1.71），主要原因為期內存貨約人民幣19.63億元從流動資產轉為非流動資產，以及新增多個長期股權投資項目所致。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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣63.91億元，其中並無定息貸款（二零一七年十二月三十一日：未償還銀行及其他貸款約為人民幣50.10億元，其中並無定息貸款）。於二零一八年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率3.14%至6.38%（二零一七年十二月三十一日：年利率為1.28%至6.38%）。部份銀行貸款由本集團若干資產作為抵押及本公司若干關聯公司提供公司擔保。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）於二零一八年十二月三十一日約33.6%，較二零一七年十二月三十一日的約27.0%上升6.6個百分點，主要原因為期末貸款額增加所致。

本集團於二零一八年十二月三十一日的未償還銀行及其他貸款總額中港幣貸款約56.82億元，約佔88.9%（二零一七年十二月三十一日：約81.6%）；人民幣貸款約7.09億元，約佔11.1%（二零一七年十二月三十一日：約18.4%）。本集團於二零一八年十二月三十一日的現金及現金等價物總額中美元約佔67.6%（二零一七年十二月三十一日：約54.4%），人民幣約佔30.3%（二零一七年十二月三十一日：約34.4%），港幣約佔2.1%（二零一七年十二月三十一日：約11.2%）。

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。截至二零一八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。截至二零一八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。

或然負債

本集團已與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

各銀行對保證金金額的要求各有不同，但通常介乎授予買家按揭貸款的0%至5%，並設有規定的上限金額。

管理層認為本集團不會於擔保年內因有關擔保遭受損失，是由於倘若買家拖欠銀行款項，銀行有權出售相關物業，通過收回的出售款以彌補買家的逾期款項。管理層亦認為，相關物業的市值足以填補本集團所擔保的未償還按揭貸款。因此就這些擔保而言，無需確認相關負債。

於二零一八年十二月三十一日，向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保合計約人民幣8.24億元（二零一七年十二月三十一日：約人民幣4.28億元）。

僱員及酬金政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團共聘用約1,735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。

於回顧期內，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。

重要事項

註銷兌換可轉換優先股

於二零一八年四月二十六日，本公司按換股價每股普通股4.05港元兌換96,000,000股本公司可轉換優先股（「可轉換優先股」）並向Pacific Climax Limited（「Pacific Climax」）發行96,000,000股新普通股。

於進行前述可轉換優先股兌換後，本公司將不再有發行在外的可轉換優先股。於二零一八年六月五日，股東批准特別決議案，內容有關註銷並無獲任何人士認購或同意認購的可轉換優先股，按所註銷股份的數額削減其股本數額，並修訂本公司大綱及組織章程細則以反映上述註銷。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年四月二十七日及二零一八年五月八日之公告及本公司日期為二零一八年五月八日之補充通函。

出售華勵包裝（惠州）有限公司

繼二零一八年四月完成轉讓華勵包裝（惠州）有限公司（「華勵包裝（惠州）」）之85%股權後，本集團於二零一八年六月與中標者訂立股權轉讓協議出售華勵包裝（惠州）之15%股權，代價為約人民幣1,291.6萬元。於出售完成後，本集團不再持有華勵包裝（惠州）的任何股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月十五日之公告。

收購同程藝龍之5.11%股權

二零一八年五月十日，本公司間接全資附屬公司華昌國際有限公司（「華昌國際」）與蘇州萬程晟達旅遊發展有限公司（「蘇州萬程」）訂立股權轉讓協議，以人民幣約11.76億元獲取同程藝龍5.11%的股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年五月十日及六月二十二日之公告以及日期為二零一八年八月三十日之通函。

收購常熟土地

二零一八年六月二十五日，本公司之非全資附屬公司華僑城（常熟）投資發展有限公司（「華僑城常熟」）以底標價人民幣約1,878萬元成功投標位於常熟市一幅地塊的土地使用權，華僑城常熟與國土資源局訂立土地轉讓協議，收購常熟土地，代價為人民幣約1,878萬元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月二十七日之公告。

天立教育基石投資

二零一八年六月二十六日，華昌國際與天立教育國際控股有限公司（「天立教育」）訂立基石投資協議，華昌國際同意按發售價認購天立教育的投資者股份作為國際發售之部份。該認購事項已於二零一八年七月十二日完成，實際認購價總額約為港幣2.69億元，佔天立教育全面行使超額配股權後發行股本的4.82%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月二十六日之公告。

易居企業基石投資

二零一八年七月五日，華昌國際與易居（中國）企業控股有限公司（「易居企業」）訂立基石投資協議，華昌國際同意按發售價購買易居企業投資者股份作為國際發售之部分。該認購事項已於二零一八年七月二十日完成，實際認購價總額約為港幣10.66億元，佔易居企業發行股本的4.99%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年七月五日之公告以及日期為二零一八年九月二十四日之通函。

收購禹洲地產之9.90%股權

二零一八年八月三十一日，華昌國際與禹洲地產股份有限公司（「禹洲地產」）訂立認購協議，以約港幣18.24億元認購禹洲地產經擴大的已發行股本9.90%股份。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年八月三十一日之公告以及日期為二零一八年十月二十六日之通函。

售後租回安排

於二零一八年九月十一日，本公司全資附屬公司華僑城融資租賃有限公司（「華僑城融資租賃」）與宜賓絲麗雅股份有限公司（「宜賓絲麗雅」）訂立收購協議，據此，華僑城融資租賃同意以代價人民幣3.00億元收購用於生產紡織相關產品的設備及機器（「該等設備」）。

同日，華僑城融資租賃亦與宜賓絲麗雅訂立租回協議，據此，華僑城融資租賃同意按年利率5.45%向宜賓絲麗雅出租該等設備，為期60個月。宜賓絲麗雅須向華僑城融資租賃支付的租賃代價包括保證金人民幣3,000萬元、服務費人民幣900萬元以及租賃付款總額約人民幣3.43億元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年九月十一日之公告。

出售於成都天府華僑城湖濱商業管理有限公司之51%股權

於二零一八年十二月二十四日，成都華僑城、中保投華僑城（深圳）旅遊文化城市更新股權投資基金合夥企業（有限合夥）（「中保投基金」）及成都天府華僑城湖濱商業管理有限公司（「華僑城湖濱」）（一間成都華僑城的全資附屬公司）訂立股權轉讓協議。據此，成都華僑城同意按代價人民幣約6,053萬元將其於華僑城湖濱的51%股權出售予中保投基金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十二月二十四日之公告。

出售中山華力之100%股權

二零一八年十二月二十七日，本公司間接全資附屬公司榮添投資有限公司與公開掛牌的中標者訂立股權轉讓協議，以總代價約人民幣1.50億元向中標者出售於中山華力之100%股權。此次出售也標志着本集團完成退出紙包裝業務。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十月二十五日、二零一八年十一月二十三日、二零一八年十二月二十七日之公告。

期後事項

於二零一九年三月二十六日，本公司全資附屬公司深圳市華京投資有限公司（深圳華京）與珠海依雲房地產有限公司（珠海依雲）、廈門禹洲鴻圖房地產開發有限公司（廈門禹洲、禹洲地產全資附屬公司）及中山禹鴻房地產開發有限公司（中山禹鴻）訂立合作協議，深圳華京同意收購及廈門禹洲同意出售中山禹鴻21%權益，對價為約人民幣126.3萬元，及中山禹鴻結欠廈門禹洲本金為約人民幣3.32億元連同年利率8%應計利息之債權，對價為相當於債權價值。根據合作協議，目標公司股東將提供之目標公司之總資本承擔將不得超過人民幣45億元，其中，按照持有目標公司之股權比例，深圳華京的資本承擔將不超過人民幣9.45億元。

本次收購事項是本集團繼二零一八年取得禹洲地產9.98%股權後，與其達成的首次戰略合作。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年三月二十六日之公告。

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。於回顧期內，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。

截至二零一八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（「上市規則」）附錄十四中所載的「企業管治守則」（「守則」）的所載全部守則條文。

審核委員會

本公司截至二零一八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經由審核委員會審閱。

刊載業績公告及年報

本公佈將分別刊登於本公司之網站(www.oct-asia.com)及聯交所之網站(www.hkexnews.com.hk)，而二零一八年度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
何海濱

香港，二零一九年三月二十九日

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，包括何海濱先生、謝梅女士及林開樞先生，一名非執行董事為張靖先生，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。