

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)

二零一二年中期業績公布

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」)截至二零一二年六月三十日止六個月(「期間」)未經審核的合併業績，以及二零一一年同期的比較數字如下。

合併利潤表

截至二零一二年六月三十日止六個月(未經審核)

(以人民幣列示)

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
經營收入	5	914,368	644,776
銷售成本		<u>(663,197)</u>	<u>(518,748)</u>
毛利		251,171	126,028
其他收入		7,027	5,871
其他(虧損)/溢利淨額	6	(6,299)	12,827
分銷成本		(65,711)	(39,560)
行政費用		(51,833)	(41,621)
其他經營收入/(開支)		<u>1,001</u>	<u>(854)</u>
經營溢利		135,356	62,691
融資成本	7	(32,483)	(26,031)
應佔聯營公司溢利/(虧損)		<u>1,604</u>	<u>(1,766)</u>
除稅前溢利	7	104,477	34,894
所得稅	8	<u>(61,500)</u>	<u>(19,524)</u>
期間溢利		<u><u>42,977</u></u>	<u><u>15,370</u></u>
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		20,977	13,906
非控股股東權益		<u>22,000</u>	<u>1,464</u>
期間溢利		<u><u>42,977</u></u>	<u><u>15,370</u></u>
每股盈利(人民幣元)	9		
基本		<u>0.041</u>	<u>0.027</u>
攤薄		<u>0.041</u>	<u>0.027</u>

合併綜合收入表

截至二零一二年六月三十日止六個月(未經審核)

(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
期間溢利	<u>42,977</u>	<u>15,370</u>
期間其他綜合收入(稅後及重分類調整後):		
匯兌差額:		
— 海外附屬公司財務報表折算差額	<u>5</u>	<u>(335)</u>
期間綜合收入	<u><u>42,982</u></u>	<u><u>15,035</u></u>
以下人士應佔:		
本公司權益持有人	<u>20,982</u>	<u>13,571</u>
非控股股東權益	<u>22,000</u>	<u>1,464</u>
期間綜合收入	<u><u>42,982</u></u>	<u><u>15,035</u></u>

合併資產負債表

二零一二年六月三十日(未經審核)

(以人民幣列示)

	附註	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		554,713	565,953
— 其他物業、廠房及設備		1,396,889	1,400,463
— 持作自用的經營租賃土地		715,892	726,263
無形資產		441	221
商譽		267,193	266,625
於聯營公司的權益		82,538	80,934
其他金融資產		4,320	4,320
遞延稅項資產		83,169	95,761
		3,105,155	3,140,540
流動資產			
存貨		13,400,519	2,015,536
應收賬款和其他應收款	10	301,835	300,055
現金和現金等價物	11	969,982	748,393
		14,672,336	3,063,984
流動負債			
應付賬款和其他應付款	12	2,100,432	1,918,981
預收款項		1,014,120	601,037
銀行貸款		102,114	92,068
關聯人士貸款		4,358,000	—
本期稅項		20,792	124,160
		7,595,458	2,736,246
流動資產淨值		7,076,878	327,738
總資產減流動負債		10,182,033	3,468,278

合併資產負債表(續)

二零一二年六月三十日(未經審核)

(以人民幣列示)

	附註	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款		61,140	81,070
關聯人士貸款		5,325,676	1,044,548
遞延所得稅負債		298,761	52,522
		5,685,577	1,178,140
資產淨值			
		4,496,456	2,290,138
資本和儲備			
股本	13	48,332	48,274
儲備	13	1,526,644	1,529,627
本公司權益持有人應佔權益總額			
非控股股東權益		1,574,976	1,577,901
		2,921,480	712,237
權益總額			
		4,496,456	2,290,138

中期財務報告附註(未經審核)

(以人民幣列示)

1 編製基準

本中期財務報告是根據聯交所頒布的上市條例規則(「上市規則」)的適用披露條文，包括遵照香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號－「中期財務報告」的規定編製。本中期財務報告於二零一二年八月六日批准許可發出。

除預計二零一二年年度財務報告所採用的新訂及修訂之會計政策外，本中期財務報告所採用的會計政策與編製本集團二零一一年度財務報告所採用的會計政策一致。該等新訂及修訂之會計政策的詳情已載列於附註2。

按照香港會計準則第34號的要求編製中期財務報告時，管理層需作出對會計政策應用和中期財務報表日的資產、負債以及截至報表日止期間收入和支出數額產生影響的判斷、估計和假設。實際結果可能有別於估計數額。

本中期財務報告載有簡明合併財務報表及摘要說明附註。截止二零一二年六月三十日止的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。附註包括對了解本集團自刊發二零一一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財務報告準則編製整份財務報表所需的所有資料。

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。

中期財務報告所載有關截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的財務資料並不構成本公司於該財政年度的法定財務報表，但這些資料均源自這些財務報表。截至二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表可於本公司的註冊辦事處查閱。核數師已於二零一二年二月二十八日出具的報告中，就這些財務報表作出無保留意見。

2 會計政策的修訂

香港會計師公會發布了一系列經修改的香港財務報告準則和一項新訂詮釋，這些準則及詮釋在本集團和本公司的本會計期間開始生效。以上發展與本集團財務報告相關的影響列示如下：

- 香港會計準則第12號(經修訂) – 所得稅 – 遞延稅項：標的資產之回收

本集團本期內並無採用現時會計期間尚未生效之任何新準備或詮釋。

對香港會計準則第12號 – 所得稅之修訂

根據香港會計準則第12號的要求，遞延所得稅應依據企業對其資產預期回收的方式產生的稅務後果為基礎計量。經修訂香港會計準則第12號引入了一項例外規定：以公允價值計量且符合香港會計準則第40號 – 投資性房地產定義的投資性房地產將假定整體通過出售回收。該假定是按資產逐一分析，若某一投資性房地產是折舊性的並且其相關業務模式是隨著時間的流逝通過使用而非出售消耗該投資性房地產包含的所有經濟利益，則上述整體通過出售回收方式的假定將被推翻。

此前，本集團持有投資性房地產以賺取租金收入，其遞延所得稅是依據預期本集團通過使用該等投資性房地產來回收其包含的所有經濟利益為基礎計算。本集團就初次採用經修訂香港會計準則第12號之影響進行了評估，由於其持有的投資性房地產均在中國大陸且該投資性房地產相關業務模式是隨著時間的流逝通過使用消耗其包含的所有經濟利益，故而經修訂香港會計準則第12號的上述整體通過出售收回方式的假定被推翻，本集團繼續依據預期持有的投資性房地產是通過使用消耗其包含的所有經濟利益為基礎計算遞延所得稅。

3 收購子公司

於二零一二年一月五日，Great Tec Investment Limited (「Great Tec」) (本公司之間接全資附屬公司)與深圳華僑城房地產有限公司(「華僑城房地產」)訂立資本投資協議。據此，Great Tec有條件同意向華僑城上海置地有限公司(「華僑城上海置地」)出資人民幣2,232,000,000元。完成後，華僑城上海置地之註冊資本將為人民幣3,030,000,000元，華僑城上海置地之股本權益將由Great Tec及華僑城房地產分別擁有50.5%及49.5%。根據資本投資協議，注資事項將由Great Tec於合資合約獲批准當日起計兩年內分期出資。完成前，Great Tec與華僑城房地產於華僑城上海置地享有的分紅比例將為(i)Great Tec於有關時期內對華僑城上海置地之實際出資金額；與(ii)於注資事項前華僑城上海置地經雙方協定於二零一一年十二月三十一日之資產淨值人民幣2,188,000,000元之比例。截止於二零一二年六月三十日，華僑城上海置地已獲注資人民幣901,300,000元。

於二零一二年六月二十日，由於注資事項已於本公司在二零一二年四月十二日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准，且本集團已就注資事項取得中國政府當局之一切必要批准，資本投資協議於二零一二年六月二十日具約束力並滿足所有先決條件。故華僑城上海置地已成為本公司之間接非全資附屬公司。

支付的對價	人民幣千元
現金	<u>2,232,000</u>

取得的可辨認資產和負債金額

該項收購對本集團的資產及負債產生以下影響：

	收購前 賬面金額 人民幣千元	公允值調整 人民幣千元	收購日 確定金額 人民幣千元
固定資產	4,098	-	4,098
無形資產	256	-	256
遞延稅項資產	17,593	-	17,593
存貨	10,505,177	996,823	11,502,000
應收賬款及其他應收款	2,711	-	2,711
現金及現金等價物	79,454	-	79,454
應付賬款及其他應付款	(856,933)	-	(856,933)
借貸	(7,412,000)	-	(7,412,000)
遞延稅項負債	-	(249,206)	(249,206)
華僑城上海置地可辨認淨資產和負債	<u>2,340,356</u>	<u>747,617</u>	<u>3,087,973</u>

商譽

支付的對價	2,232,000
本集團所佔可辨認淨資產和負債	<u>2,231,430</u>
合併產生的商譽	<u>570</u>

收購前的賬面金額為依據香港財務報告準則來確定的收購之前的賬面價值。收購中確認的資產和負債按照如下方法以公允價值入賬：存在公開活躍交易市場的可辨認資產，公允價值為其市場價值；不存在公開活躍交易市場的可辨認資產，公允價值是其同類或者類似資產的市場價值；以上2類資產的公開市場都不存在的情況下，該資產的公允價值通過評估技術來確定。

收購產生的商譽是收購的成本超出取得的可辨認淨資產的公允價值的部分。

自二零一二年六月收購華僑城上海置地,本集團本期經營收入不受影響,本期溢利已包括華僑城上海置地產生的虧損人民幣1,219,000元。

若該項業務合併於本年初發生,本集團本期經營收入不受影響,本期溢利將減少人民幣3,402,000元。

4 分部報告

(a) 報告分部資訊

六個月期間	綜合開發業務		包裝製造		合計	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
對外交易收入	564,444	248,666	349,924	396,110	914,368	644,776
分部間交易收入	-	-	-	-	-	-
報告分部收入小計	<u>564,444</u>	<u>248,666</u>	<u>349,924</u>	<u>396,110</u>	<u>914,368</u>	<u>644,776</u>
報告分部淨利潤/(虧損)	<u>6,131</u>	<u>(2,929)</u>	<u>14,846</u>	<u>16,835</u>	<u>20,977</u>	<u>13,906</u>

(b) 須報告分部收益及損益之對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
溢利		
須報告分部溢利	20,977	13,906
分部間溢利抵銷	-	-
由集團外部客戶獲得的報告分部利潤	<u>20,977</u>	<u>13,906</u>
合併溢利	<u>20,977</u>	<u>13,906</u>

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	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
綜合開發業務	564,444	248,666
紙箱及紙製品銷售	349,924	396,110
	<u>914,368</u>	<u>644,776</u>

6 其他(虧損)/溢利淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
出售固定資產之(虧損)/收益	(562)	3,396
匯兌(虧損)/收益	(6,069)	9,183
其他	332	248
	<u>(6,299)</u>	<u>12,827</u>

7 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
(a) 融資成本：		
銀行貸款利息	3,181	423
關聯人士貸款利息	44,848	31,743
	<hr/>	<hr/>
借款利息	48,029	32,166
減：資本化於在建物業之借貸成本	(15,546)	(6,135)
	<hr/>	<hr/>
	32,483	26,031
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
(b) 其他項目：		
攤銷	43	14
折舊	84,930	82,942
應收賬款和其他應收款減值(轉回)／虧損	(954)	714
存貨(撇減撥回)／撇減	(48)	46
投資物業租金損失－		
扣除直接開支人民幣11,069,000		
(截至二零一一年六月三十日		
止六個月：人民幣9,413,000)	938	2,418
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

8 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
本期所得稅		
－中國企業所得稅	(3,260)	12,496
－中國土地增值稅	45,252	14,985
	<hr/>	<hr/>
	41,992	27,481
	<hr/>	<hr/>
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	19,508	(7,957)
	<hr/>	<hr/>
	61,500	19,524
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(i) 中國企業所得稅撥備

根據開曼群島及英屬處女群島之規則及規例，於本會計期間，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島任何所得稅(二零一一年：無)。

由於本集團於本會計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(二零一一年：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%(二零一一年：24% - 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」)。倘中國附屬公司於二零零八年前尚未獲利而未能享有兩免三減半稅務優惠，則中國附屬公司可於二零零八年及以後享有該稅務優惠。

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

於中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及附屬設施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，其結果可能與初步計算入賬的金額不同。

9 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至二零一二年六月三十日止六個月的每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應佔溢利人民幣20,977,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣13,906,000元)，以及截至二零一二年六月三十日止六個月已發行普通股的加權平均數509,372,320股(二零一一年：506,692,320股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一二年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利乃根據本公司權益持有人應佔溢利人民幣20,977,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣13,906,000元)，以及截至二零一二年六月三十日止六個月普通股的加權平均數509,579,876股(攤薄)(二零一一年：509,299,623股)計算。

10 應收賬款和其他應收款

結算日，應收賬款及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：

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
信用期內	198,090	207,954
逾期三個月內	12,130	16,437
逾期十二個月內但多於三個月	279	230
應收賬款及應收票據扣除呆壞賬減值虧損	210,499	224,621
預付款項、押金及其他應收款	91,336	75,434
	301,835	300,055

一般而言，本集團給予客戶三十天至九十天的信貸期。視乎磋商結果，業務記錄良好的若干客戶或可獲得延長信貸期。

11 現金和現金等價物

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行存款及現金	969,982	748,393

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包括應付賬款及應付票據，其賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
三個月內或於要求時償還	551,229	866,615
三個月以上但少於一年	—	—
應付賬款及應付票據	551,229	866,615
其他應付款及應計費用	1,549,203	1,052,366
	2,100,432	1,918,981

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	
	二零一二年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元
上個財政年度、本中期期內批准及已派付的末期股息 每股7.30港仙(相當於每股人民幣5.93分) (截至二零一零年十二月三十一日止年度： 每股3.00港仙(相當於每股人民幣2.61分))	<u>30,211</u>	<u>13,190</u>

董事不建議就截至二零一二年六月三十日止六個月派發任何中期股息(二零一一年：無)。

(b) 股票發行

於二零一一年四月二十八日及二零一二年四月十六日，股權激勵計劃的權益工具持有者以每股港幣1.41元分別行使購買3,710,000份及720,000面值港幣0.1元的股份。行權價格超過面值的溢價部份已計入本公司的股份溢價。

(c) 撥作儲備

截至二零一二年六月三十日止六個月並無儲備作轉撥。

由保留溢利轉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。

中國之附屬公司須轉撥其按中國會計準則及規例釐定之淨利潤之10%至一般儲備金，直至該儲備結餘達到註冊資本之50%。向此儲備作轉撥必須於向權益持有人分派股息前進行。

一般儲備金可用作抵償往年度之虧損(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%。

(d) 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，根據本公司的購股權計劃，5,400,000份和13,900,000份購股權被發行予若干董事及僱員（「二零零六年購股權計劃」）。每份購股權授予持有人以每股港幣1.41元認購本公司面值0.1港元的普通股的選擇並以股份實物支付。購股權即時歸屬，並可於其後十年間內行使。本期內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，一項新的購股權計畫於二零一一年三月三日實施（「二零一一年購股權計劃」），剩餘根據二零零六年購股權計劃發放的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。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份購股權被發行予若干董事及僱員。每份購股權授予持有人以每股港幣4.04元認購本公司面值0.1港元的普通股的選擇並以股份實物支付。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，根據特定歸屬條款予以行使。

截至二零一二年六月三十日止，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，確認的二零一一年購股權計劃之購股權相關費用為人民幣5,479,000元（截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣2,969,000元）。

管理層討論與分析

2012年初，華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)明確戰略定位，未來公司將在保持紙包裝業務穩定發展的同時，逐步加大商業綜合開發業務的投入，致力於成為優秀的商業綜合區的開發和運營商。

經營業績與業務回顧

於回顧期內，本公司及其附屬公司(「本集團」)憑藉著豐富的經驗和優質的產品，克服國內經濟宏觀調控和歐美經濟持續低迷的影響，取得了自二零零八年金融危機以來最好的經營成績。截至二零一二年六月三十日止的六個月，本公司實現經營收入約人民幣9.14億元，較二零一一年同期增加約41.7%；毛利率約27.5%，較二零一一年同期上升7.9個百分點；股東應佔溢利約為人民幣2,098萬元，較二零一一年同期上升約50.8%。

綜合開發業務

於回顧期內，本公司綜合開發業務實現經營收入約人民幣5.64億元，較二零一一年同期增加約126.5%；股東應佔溢利約為人民幣613萬元，較二零一一年同期上升約309.2%。

成都華僑城

本公司持有成都天府華僑城實業發展有限公司(「成都華僑城」) 51%股權。成都華僑城位於中國四川省成都市金牛區，是獨具特色的成片綜合開發的大型項目，當中包括住宅物業、商業及主題公園，總建築面積約為225萬平方米。成都華僑城住宅項目總可銷售面積約為126萬平方米，二零一二年上半年主要銷售住宅項目三、四期。儘管處於經濟增長放緩、房產政策嚴厲的市場環境下，成都華僑城上半年地產銷售仍取得了優良的業績，其低密度及高層住宅物業銷售更分別位列二零一二年上半年成都市同類產品銷售面積排行榜第一名及第四名^{附註1}。截至2012年6月30日，成都華僑城地產實現經營收入約為人民幣4.64億元，合約銷售面積和金額分別達約6.8萬平方米和約人民幣8.8億元；結算面積和金額達約3.2萬平方米和約人民幣4.8億元。另外，成都華僑城商業物業目前可供出租的面積

約為4.7萬平方米，出租率達99%。成都華僑城主題公園「成都歡樂谷」是中國西部地區最具影響力的主題公園之一，其2011年入園人數入圍亞洲地區主題公園前20強^{附註2}，是中國西部地區唯一入圍的主題公園。於回顧期內共接待遊客約98萬人次，與去年相比基本持平；成都歡樂谷實現經營收入約為人民幣1億元，較去年同期增加約14%。

附註：

- ¹ 據成都房管局上半年統計數據。
- ² 據世界主題公園權威機構美國主題公園協會(TEA)聯同美國行業經濟研究會(ERA)共同公佈的《2011年度全球主題公園入場人次報告》。

華僑城上海置地

本集團於2012年1月5日簽署協議(「資本投資協議」)向華僑城(上海)置地有限公司(「華僑城上海置地」)出資人民幣22.32億元(「資本出資」)。

資本投資協議於2012年6月20日成為無條件及具約束力後，華僑城上海置地成為本公司之間接非全資附屬公司。因此，華僑城上海置地與本公司關連人士於資本投資協議成為無條件及具約束力前訂立之現有安排，已成為本公司之持續關聯交易。

華僑城上海置地正在開發蘇河灣項目。該項目位於上海市閘北區，蘇州河與黃浦江畔的交匯處，地理位置優越，景觀資源稀缺。總體項目包含1街坊、41街坊與42街坊，總佔地面積約為7.1萬平方米，地上總建築面積約28萬平方米，總建築面積約43萬平方米。總體項目將按街坊分階段開發，全部竣工後將包括濱水多層住宅、豪華住宅、公寓式辦公、奢華酒店、精品商業、藝術家工作室等。該項目首批產品預計將於2012年下半年預售。

西安華僑城

目前本公司持有西安華僑城實業有限公司(「西安華僑城」) 25%股權，西安華僑城位於陝西省西安市曲江新區，總佔地面積約為13.7萬平方米，主要產品為疊拼、合院、獨棟等低密度住宅物業。於回顧期內，西安華僑城推出44套合院，在售總建築面積約為3.77萬平方米。截至2012年6月30日，結算面積和金額達約1,861平方米和約人民幣5,200萬元。

紙包裝業務

於回顧期內，本公司紙包裝業務實現經營收入約人民幣3.5億元，較二零一一年同期減少約11.6%；股東應佔溢利約為人民幣1,485萬元，較二零一一年同期降低約11.8%。

在國際經濟形勢複雜多變與國內經濟結構轉型的雙重壓力下，紙包裝行業面臨著內外部市場需求下降、人工成本上升等多方面挑戰，致使行業的競爭更趨於白熱化。同時，下遊行業利潤下滑，也加快了紙包裝配套行業的整體利潤呈下降趨勢。受以上因素影響，公司上半年紙包裝業務整體銷售業績低於預期，但目前公司整體產品平均售價基本保持穩定，並未受到原材料價格波動的影響。

展望

展望二零一二年下半年，隨著國內宏觀經濟政策的調整，預計下半年國內經濟下降的趨勢將會放緩，綜合開發業務和紙包裝業務將有望在緩中趨穩的經濟中獲得較好的收益。未來本公司將一如既往地打造高品質的產品，不斷創新，積極進取，不斷提升本集團各項業務的市場競爭力。

二零一二年下半年，成都華僑城計劃分別於2012年8月推出地產四期聯排31套及2012年10月推出地產五期2棟高層，計劃推出建築面積大約分別為1.2萬平方米和5.85萬平方米的住宅物業。推出建築面積約1.25萬平方米的新建商業場所，用於租賃。成都歡樂谷二期計劃於年底完成主體工程，並爭取於2013年五一正式對外營運。成都華僑城有信心延續上半年的良好成績。

上海蘇河灣項目計劃於2012年下半年預售首批位於41街坊的公寓式辦公產品，計劃推出的總建築面積約為3.7萬平方米。蘇河灣項目將打造成為集傳承歷史文脈、藝術、時尚、商業、居住及都市娛樂的濱水城市綜合項目，為上海呈現一座全新的城市地標。

目前，本集團紙包裝業務趨於穩定，並且有信心於今年下半年取得較好的收益。未來我們將繼續加大新客戶的營銷開發力度，爭取擴大市場份額。同時，深化推進流程改革和持續改進內部管理，降本增效，增強贏利能力。在經濟前景不明朗的情況下，加強應收賬款和信用風險管控。此外，本集團計劃突破傳統的銷售模式，下半年嘗試在互聯網上銷售紙包裝創意產品，通過網絡銷售渠道開拓市場。

本公司預期在調控政策未有實質性鬆動及市場競爭更加激烈的情況下，下半年公司綜合開發業務的銷售將保持謹慎樂觀，預計全年的業績將較去年保持良好的增長。上海蘇河灣項目的加入，將為公司提供強有力的利潤增長引擎，在保證未來幾年業績持續穩定增長的同時，推進公司逐步轉型成為商業綜合區的開發與運營商。本公司相信憑借獨特的整體規劃及精確的市場定位優勢，充分利用華僑城品牌和資源，根據市場變化及項目的運營情況，適時調整銷售政策，加快資金周轉，並以每年在國內經濟發達城市至少開發一個項目的速度積極獲取項目儲備，擴大本公司的規模，提升未來業績的增長潛力。

2012年是本公司明確並開始實施新戰略定位的第一年，控股上海蘇河灣項目不僅是公司為實現新戰略目標而邁出的第一步，更是公司目標5年後成為香港中等規模上市公司的里程碑。

僱員及酬金政策

於二零一二年六月三十日，本集團共聘用約2,700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。

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

於二零一二年六月三十日，本集團總資產約為人民幣177.77億元，權益總額約為人民幣44.96億元。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團實現經營收入約為人民幣9.14億元，較二零一一年同期增加約41.7%，其中：綜合開發業務收入約人民幣5.64億元，較二零一一年同期增加約126.5%，紙包裝業務收入約人民幣3.5億元，較二零一一年同期減少約11.6%。股東應佔溢利約為人民幣2,098萬元，較二零一一年同期上升約50.8%，其中：綜合開發業務股東應佔溢利約人民幣613萬元，較二零一一年同期上升約309.2%，主要因為本期成都華僑城及西安華僑城股東應佔溢利較去年同期增加約人民幣2,093萬，此外，期內因增資收購華僑城上海置地，而分攤了華僑城上海置地相應的費用約人民幣1,187萬；紙包裝業務股東應佔溢利約人民幣1,485萬元，較二零一一年同期下降約11.8%。

回顧期內，毛利率約為27.5%（二零一一年同期：約19.6%），較二零一一年同期上升7.9個百分點。其中：綜合開發業務毛利率約為35.4%，較二零一一年同期上升3.9百分點，主要因為本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14.6%，較二零一一年同期上升2.6百分點，主要由於原材料價格較去年同期下降，導致銷售成本下降所致；

分銷成本及行政費用

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團的分銷成本約為人民幣6,571萬元（二零一一年同期：約人民幣3,956萬元），較二零一一年同期上升約66.1%，其中：綜合開發業務分銷成本約為人民幣4,321萬元，較二零一一年同期增加約123.9%，主要因為市場調控加劇，綜合開發業務加大了市場拓展力度；紙包裝業務分銷成本約為人民幣2,250萬元，較二零一一年同期增加約11.1%，主要為期內應客戶需求多批次送貨致運輸成本上升。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團的行政費用約為人民幣5,183萬元(二零一一年同期：約人民幣4,162萬元)，較二零一一年同期上升約24.5%，其中：綜合開發業務行政費用約為人民幣3,931萬元，較二零一一年同期增加約30.9%，主要原因為期內確認購股權費用及為資本出資華僑城上海置地所發生的中介費用所致；紙包裝業務行政費用約為人民幣1,252萬元，較二零一一年同期增加約8.1%，主要為期內確認購股權費用所致。

利息開支

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團的利息開支約為人民幣3,248萬元(二零一一年同期：約人民幣2,603萬元)，較二零一一年同期增加約24.8%，其中：綜合開發業務利息開支約為人民幣2,904萬元，較二零一一年同期增加約13.4%，主要為資本出資華僑城上海置地所發生的利息支出所致；紙包裝業務利息開支約為人民幣344萬元，較二零一一年同期增加約719.0%，主要為期內貸款餘額增加所致。

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二零一二年六月三十日止六個月之中期股息。

存貨、應收賬款及應付賬款周轉期

本集團截至二零一二年六月三十日止六個月的紙包裝業務存貨周轉期為70日，與截至二零一一年十二月三十一日止年度的49日相比較為延長，主要是因為本集團期內銷售下降，致存貨周轉期增加所致。本集團截至二零一二年六月三十日止六個月的紙包裝業務應收賬款周轉期為109日，與截至二零一一年十二月三十一日止年度則為100日相比較為延長，主要是因為本集團期內為擴大銷售而給予客戶較寬鬆的信用期導致應收賬款周轉期增加。本集團截至二零一二年六月三十日止六個月的紙包裝業務應付賬款周轉期為61日，與截至二零一一年十二月三十一日止年度則為71日相比較為縮短，主要為獲取現金折扣而提前支付貨款致應付賬款周轉期縮短。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零一二年六月三十日，本集團的權益總額約為人民幣44.96億元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣22.9億元)。於二零一二年六月三十日，本集團的流動資產約為人民幣146.72億元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣30.64億元)，而流動負債則約為人民幣75.95億元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣27.36億元)。於二零一二年六月三十日的流動比率為1.93，較二零一一年十二月三十一日的1.12顯著上升。

於二零一二年六月三十日，本集團的未償還銀行貸款約為人民幣1.63億元，其中並無定息貸款(二零一一年十二月三十一日：未償還銀行貸款約人民幣1.73億元，其中並無定息貸款)。截至二零一二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1.5%至2.46% (截至二零一一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0.99%至2.33%)。部分銀行借貸由本公司若干附屬公司提供擔保。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)於二零一二年六月三十日的約56%較二零一一年十二月三十一日的約20%上升約36個百分點。

本集團於二零一二年六月三十日的未償還銀行貸款總額中港元佔100% (二零一一年十二月三十一日，港元佔100%)。本集團於二零一二年六月三十日的現金及現金等價物總額中人民幣約佔95% (二零一一年十二月三十一日：91%)，港幣約佔5% (二零一一年十二月三十一日：8%)，美元約佔0% (二零一一年十二月三十一日：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、港元或美元計值。截至二零一二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。截至二零一二年六月三十日，本集團概無採用任何金融工具以作對沖用途。

或然負債

於二零一二年六月三十日，本集團無或然負債。

重要事項

成立提名委員會及委任提名委員會成員

董事會於2012年2月28日成立提名委員會(「提名委員會」)。提名委員會之成員應由董事會委任之本公司董事組成。董事會已委任王曉雯女士，黃慧玲女士及林誠光先生擔任提名委員會成員，其中王曉雯女士已獲委任並將擔任提名委員會主席。

執行董事辭任

由於根據本集團之政策，周光能先生已屆退休年齡，彼於2012年3月28日辭任本公司執行董事。

委任執行董事

楊杰先生獲委任為本公司執行董事，於2012年4月11日起生效。楊先生已與本公司訂立董事服務協議出任執行董事，任期由2012年4月11日起至2013年舉行之本公司2012年度股東週年大會完結時止。

企業管治

截至二零一二年六月三十日止六個月，公司始終遵守上市規則附錄十四《企業管治常規守則》的所有守則條文。

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二零一二年六月三十日止六個月之本集團未經審核中期報告，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

截至二零一二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
華僑城(亞洲)控股有限公司
王曉雯
主席

香港，二零一二年八月六日

於本公告日期，本公司董事會由七名董事組成，即執行董事王曉雯女士、謝梅女士及楊杰先生，非執行董事何海濱先生及獨立非執行董事黃慧玲女士、徐建先生及林誠光先生。