

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）

二零一九年中期業績公佈

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」）截至二零一九年六月三十日止六個月（「回顧期」）未經審核的合併業績，以及二零一八年同期的比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月－未經審計

(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年	二零一八年 (經重述) (註)
		人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務			
收入	3	310,840	679,858
銷售成本		(271,715)	(448,174)
毛利		39,125	231,684
其他收入		49,450	62,252
其他淨收益		12,794	28,031
銷售費用		(29,201)	(57,600)
管理費用		(127,391)	(93,007)
其他經營開支		(114)	(209)
經營(虧損)/利潤		(55,337)	171,151
融資成本	4(a)	(126,610)	(59,162)
應佔聯營公司之收益減虧損		178,117	29,572
應佔合營企業之虧損		(1,041)	(3,026)
稅前(虧損)/利潤	4	(4,871)	138,535
所得稅開支	5	(9,388)	(71,473)
期間持續經營業務(虧損)/利潤		(14,259)	67,062
終止經營業務			
期間終止經營業務利潤		—	9,521
期間(虧損)/利潤		(14,259)	76,583

綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月－未經審計(續)

(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月		
	二零一九年	二零一八年 (經重述) (註)	
	附註	人民幣千元	人民幣千元
期間(虧損)/利潤		(14,259)	76,583
歸屬於：			
本公司權益持有人		34,358	60,268
非控股股東		(48,617)	16,315
期間(虧損)/利潤		<u>(14,259)</u>	<u>76,583</u>
每股(虧損)/盈利(人民幣元)	6		
基本每股(虧損)/盈利			
來自持續經營業務		(0.108)	(0.106)
來自終止經營業務		—	0.014
		<u>(0.108)</u>	<u>(0.092)</u>
攤薄每股(虧損)/盈利			
來自持續經營業務		(0.108)	(0.106)
來自終止經營業務		—	0.014
		<u>(0.108)</u>	<u>(0.092)</u>

註：本集團於二零一九年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所選的過渡方法，比較資料未予重述。參閱附註2。

綜合損益及其他綜合收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月－未經審計

(以人民幣列示)

截至六月三十日止六個月
二零一九年 二零一八年
(註)
人民幣千元 人民幣千元

期間(虧損)/利潤	(14,259)	76,583
期間其他綜合收益(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－於公允價值儲備(不可撥回)的淨變動	284,529	—
未來可能會重新分類至損益的項目：		
匯兌差額	(25,763)	(31,979)
應佔聯營公司的其他綜合收益	(10,197)	(3,969)
	(35,960)	(35,948)
期間其他綜合收益	248,569	(35,948)
期間綜合收益總額	234,310	40,635
歸屬於：		
本公司權益持有人	282,927	24,320
非控股股東	(48,617)	16,315
期間綜合收益總額	234,310	40,635

註：本集團於二零一九年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所選的過渡方法，比較資料未予重述。參閱附註2。

綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日－未經審計

(以人民幣列示)

		二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日 (註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
投資物業		2,918,353	2,877,838
其他物業、廠房及設備		2,052,643	2,074,898
持作自用的租賃土地權益		1,460,241	1,483,911
		<u>6,431,237</u>	<u>6,436,647</u>
無形資產		5,597	6,273
商譽		570	570
於聯營公司之投資		5,324,473	4,919,831
於合營企業之投資		286,289	287,330
其他金融資產		1,723,682	1,437,525
融資租賃應收款		221,690	230,870
應收賬款及其他應收款	7	–	2,476
遞延稅項資產		198,649	191,012
		<u>14,192,187</u>	<u>13,512,534</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本		7,729,435	7,055,723
融資租賃應收款		66,915	65,342
應收賬款及其他應收款	7	949,837	1,222,255
銀行存款及庫存現金	8	2,315,400	3,222,953
		<u>11,061,587</u>	<u>11,566,273</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	9	2,740,090	2,657,446
合約負債		293,235	143,949
租賃負債	2(d)	28,085	–
銀行及其他貸款		4,613,757	4,979,886
關聯方貸款		2,601,650	2,037,700
即期稅項負債		469,762	748,884
		<u>10,746,579</u>	<u>10,567,865</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日－未經審計(續)

(以人民幣列示)

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日 (註)
	人民幣千元	人民幣千元
流動資產淨值	<u>315,008</u>	<u>998,408</u>
總資產減流動負債	<u>14,507,195</u>	<u>14,510,942</u>
非流動負債		
銀行及其他貸款	1,130,533	1,410,771
關聯方貸款	239,350	—
租賃負債	62,689	—
遞延稅項負債	194,915	194,514
	<u>1,627,487</u>	<u>1,605,285</u>
資產淨值	<u>12,879,708</u>	<u>12,905,657</u>
資本及儲備		
股本	67,337	67,337
永續資本證券	5,294,751	5,294,665
儲備	4,126,822	4,104,240
歸屬於本公司權益持有人權益總額	9,488,910	9,466,242
非控股股東權益	3,390,798	3,439,415
權益總額	<u>12,879,708</u>	<u>12,905,657</u>

註：本集團於二零一九年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所選的過渡方法，比較資料未予重述。參閱附註2。

附註

(以人民幣列示)

1 編製基準

本中期財務報告按照適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」) 披露規定編製，且遵守香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號—「中期財務報告」。本中期財務報告於二零一九年八月二十九日授權刊發。

本中期財務報告根據與二零一八年年度財務報表所採用的相同會計政策編製，惟預期於二零一九年年度財務報表中列報的會計政策變動除外。有關會計政策的任何變動詳情載於附註2。

管理層需在編製符合《香港會計準則》第34號的中期財務報告時作出會對會計政策的應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。實際結果可能有別於估計數額。

本中期財務報告包含簡明綜合財務報表及部分解釋性附註。這些附註包括對自二零一八年年度財務報表起對理解本集團財務狀況和業績變化有重要意義的事件和交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》編製完整財務報表所需的全部資料。

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。

2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈修訂的《香港財務報告準則》第16號—「租賃」，及若干《香港財務報告準則》的修訂，並於本集團當前會計期間首次生效。

除《香港財務報告準則》第16號—「租賃」外，於此中期財務報告中，該等變動概無對於當前期間或過往期間如何編製或呈列本集團業績及財務狀況構成重大影響。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。

《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」及相關詮釋，香港(國際財務報告準則解釋委員會)解釋公告第4號「決定一項安排是否包含租約」，香港(國際會計準則委員會常設解釋委員會)解釋公告第15號「經營租賃—激勵措施」，及香港(國際會計準則委員會常設解釋委員會)解釋公告第27號「評價涉及租賃法律形式的交易實質」。該新訂準則引入有關承租人的單一會計處理模式，要求承租人須對全部租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為十二個月或更短(「短期租賃」)及低價值資產租賃除外。有關出租人的會計處理規定沿用《香港會計準則》第17號無實質性修改。

本集團於二零一九年一月一日起首次採用《香港財務報告準則》第16號。本集團選擇採用經修訂的追溯法，並已將首次採用的累計影響確認作為於二零一九年一月一日的權益期初結餘之調整。比較資料未予重述，並仍按《香港會計準則》第17號進行編製。

有關過往會計政策變動之性質和影響及所採用的過渡方式詳情載於下文：

(a) 會計政策變更

(i) 租賃的新定義

租賃定義的變化主要與控制的概念相關。《香港財務報告準則》第16號識別一項租賃，乃基於客戶是否能於一段時期內控制特定資產的使用，其可藉界定的使用量釐定。倘客戶擁有主導特定資產使用的權利並獲取因該使用產生的幾乎所有經濟利益時，控制權發生轉移。

本集團僅對於二零一九年一月一日或之後訂立或修改的合約，採用《香港財務報告準則》第16號中租賃的新定義。於二零一九年一月一日之前所訂立的合約，本集團已採用過渡性的可行權宜方法，沿用前期對現有合約安排是否為租賃或包含租賃的評定。

據此，前期根據《香港會計準則》第17號被評定為租賃的合約，繼續根據《香港財務報告準則》第16號評定為租賃。前期被評定為非租賃的服務合約則繼續評定為待履行合約。

(ii) 承租人會計處理

《香港財務報告準則》第16號取消前期《香港會計準則》第17號所規定承租人須將租賃分類為經營租賃或融資租賃的要求。相反，倘本集團為承租人時須將所有租賃資本化，包括前期根據《香港會計準則》第17號所分類的經營租賃，但短期租賃及低價值資產租賃除外。就本集團而言，該等新資本化租賃主要與披露於投資物業、其他物業、廠房及設備相關。

倘合約中包含租賃部分及非租賃部分，本集團選擇不拆分非租賃部分，並將每一個租賃部分與任何相關的非租賃部分一起作為單一租賃部分進行會計處理。

倘本集團就低價值資產訂立一項租賃，本集團決定按照租賃方式是否將該租賃資本化。就本集團而言，低價值資產通常是筆記本電腦或辦公室傢俱。與該等租賃相關的租賃付款額於租賃期內系統地確認為費用。

在租賃資本化情況下，該租賃負債以租賃期內應付租賃付款額的現值進行初始計量，並使用該租賃的內含利率進行貼現，倘該利率無法輕易釐定則使用相關的增量借款利率。初始確認後，該租賃負債按攤餘成本計量，利息費用採用實際利率法計算。不依賴於指數或利率的可變租賃付款額不包括在租賃負債的計量中，因此於實際發生的會計期間內計入損益。

租賃資本化確認的使用權資產按成本初始計量，包括租賃負債初始金額加在生效日期或之前支付的任何租賃付款額，以及任何發生的初始直接成本。於適用情況下，使用權資產成本還包括拆卸及移除標的資產，復原標的資產或其所在場地的估算成本經折現的現值，扣減收到的租賃獎勵。

使用權資產後續以成本扣減累計折舊和減值虧損進行列示。

倘指數或利率改變導致未來租賃付款額發生變化，或本集團對剩餘價值擔保下預計應付金額發生變化，或本集團合理行使購買、延期或終止的選擇權評估發生變化，將對租賃負債重新計量。使用該方式對租賃負債重新計量時，對使用權資產的賬面價值進行相應調整，倘使用權資產賬面價值減至為零則計入損益。

(iii) 租賃投資物業

根據《香港財務報告準則》第16號，本集團將所有持有以賺取租金收入和／或增值的租賃物業列為投資物業「租賃投資物業」。採用《香港財務報告準則》第16號不會對本集團財務報告產生重大影響，因本集團前期選擇採用《香港會計準則》第40號「投資物業」列報截至二零一八年十二月三十一日為投資目的而持有的所有租賃物業，該等租賃投資物業繼續按成本扣減累計折舊和減值虧損進行列賬。

(iv) 出租人會計處理

除出租以上第(a)(iii)所述之投資物業外，本集團作為經營租賃出租人還出租若干項物業。本集團作為出租人所適用之會計政策與《香港會計準則》第17號基本一致。

根據《香港財務報告準則》第16號，倘本集團於轉租賃安排中擔任中間出租人，本集團將該轉租賃分類為融資租賃或經營租賃時須參照主租賃產生的使用權資產而非標的資產。在此方面，採用《香港財務報告準則》第16號對本集團財務報告無重大影響。

(b) 採用上述會計政策的關鍵會計判斷及估計不確定性來源

釐定租賃期

如以上會計政策所述，租賃負債按租賃期內應付租賃款的現值進行初始計量。在釐定自租賃期起始日起包括本集團可行使的續租權在內的租賃期限時，本集團對行使續租權的可能性進行評估，同時考慮到為本集團執行該權利創造經濟動機的所有相關事實和情況，包括優惠條款，現有租賃權益改善及標的資產對本集團經營的重要性。倘本集團控制範圍內發生重大經濟事件或重大經濟變化則重新評估租賃期。租賃期的任何延長或縮短將影響未來確認的租賃負債及使用權資產。

(c) 過渡影響

於過渡至《香港財務報告準則》第16號之日(即二零一九年一月一日)，本集團釐定剩餘租賃期的期限，對前期分類為經營租賃的租賃負債，使用二零一九年一月一日相關增量借款利率對剩餘租賃付款額折現的現值進行計量。用於釐定剩餘租賃付款額現值的增量借款利率的加權平均數範圍介乎3.81%至6.38%。

為便於過渡至《香港財務報告準則》第16號，本集團於首次採用《香港財務報告準則》第16號之日採用下述認可豁免及可行權宜方法：

- (i) 對於剩餘租賃期限自首次採用《香港財務報告準則》第16號時少於12個月，即租賃期於二零一九年十二月三十一日或之前到期的租賃負債及租賃使用權資產的確認，本集團選擇不採用《香港財務報告準則》第16號的要求；
- (ii) 本集團於首次採用《香港財務報告準則》第16號之日計量租賃負債時，對具有合理相似特徵的租賃組合(例如在相似經濟環境下相似剩餘租賃期及相似類別標的資產之租賃)採用單一貼現率；及
- (iii) 本集團於首次採用《香港財務報告準則》第16號之日計量使用權資產時，以截至二零一八年十二月三十一日虧損合約的前期評估作為減值複核的替代方法。

下表將於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔調節至於二零一九年一月一日所確認的租賃負債的期初結餘：

	二零一九年 一月一日 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	115,310
減：未來利息費用總額	<u>(18,041)</u>
於二零一九年一月一日經使用增量借款利率折現後 剩餘租賃付款額現值及租賃負債總額	<u><u>97,269</u></u>

對前期分類為經營租賃相關的使用權資產的確認，按與剩餘租賃負債所確認的金額，並按截至二零一八年十二月三十一日資產狀況表與租賃相關的預付或應計租賃付款額進行調整。

本集團對符合投資物業定義的使用權資產列報於「投資性房地產」，不符合投資物業定義的則列報於「其他物業、廠房及設備」。租賃負債於資產狀況表中單獨列報。

下表匯總了採用《香港財務報告準則》第16號對本集團綜合財務狀況表的影響：

	二零一八年 十二月三十一日 賬面價值 人民幣千元	經營租賃 合約的 資本化 人民幣千元	二零一九年 一月一日 賬面價值 人民幣千元
綜合財務狀況表中因採用《香港財務報告準則》第16號受影響的項目：			
投資物業	2,877,838	42,569	2,920,407
其他物業、廠房及設備	2,074,898	28,880	2,103,778
融資租賃應收款	230,870	24,168	255,038
非流動資產總額	13,512,534	95,617	13,608,151
融資租賃應收款	65,342	1,652	66,994
流動資產	11,566,273	1,652	11,567,925
租賃負債(流動)	–	26,243	26,243
流動負債	10,567,865	26,243	10,594,108
流動資產淨值	998,408	(24,591)	973,817
總資產減流動負債	14,510,942	71,026	14,581,968
租賃負債(非流動)	–	71,026	71,026
非流動負債總額	1,605,285	71,026	1,676,311
資產淨值	12,905,657	–	12,905,657

於報告期末及過渡至《香港財務報告準則》第16號之日，按標的資產類別對本集團使用權資產賬面淨值分析載列如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元
包含於「其他物業、廠房及設備」： 持作自用的租賃物業，按已折舊成本記賬	36,781	40,911
包含於「持作自用的租賃土地權益」： 持作自用的租賃土地權益，按已折舊成本記賬	1,460,241	1,483,911
包含於「投資物業」： 自有租賃投資物業，按已折舊成本記賬	1,857,870	1,888,006
包含於「存貨及其他合約成本」： 持作未來開發及在建待售物業	2,651,778	2,086,834
持作出售之已竣工物業	1,172,616	1,173,218
	<u>3,824,394</u>	<u>3,260,052</u>
	<u>7,179,286</u>	<u>6,672,880</u>

(d) 租賃負債

於報告期末及過渡至《香港財務報告準則》第16號之日，本集團租賃負債之剩餘合同期限載列如下：

	二零一九年六月三十日		二零一九年一月一日	
	最低租賃 付款額現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款額現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元
1年以下	28,085	28,748	26,243	27,612
1至2年	22,942	24,756	23,473	25,997
2至5年	34,695	43,044	37,842	47,627
5年以上	5,052	7,037	9,711	14,074
	<u>62,689</u>	<u>74,837</u>	<u>71,026</u>	<u>87,698</u>
	<u>90,774</u>	<u>103,585</u>	<u>97,269</u>	<u>115,310</u>
減：未來利息費用總額		<u>(12,811)</u>		<u>(18,041)</u>
租賃負債現值		<u>90,774</u>		<u>97,269</u>

(e) 對本集團財務業績、分部業績及現金流之影響

於二零一九年一月一日對使用權資產及租賃負債進行初始計量後，本集團作為承租人需確認租賃負債未償還餘額應計利息費用及使用權資產的折舊，而非根據前期政策在租賃期內按照直線法確認經營租賃應計的租賃費用。與當期採用《香港會計準則》第17號相比，此結果對本集團綜合損益表中經營活動的報告利潤有積極影響。

於現金流量表中，本集團作為承租人須將資本化租賃下支付的租金拆分為資本要素及利息要素。資本要素分類為融資現金流出，而非經營現金流出，類似過往期間根據《香港會計準則》第17號對經營租賃的處理。利息要素分類為經營現金流出類似根據《香港會計準則》第17號的處理。雖對現金流量總額無影響，但是採用《香港財務報告準則》第16號會導致現金流量表內現金流量列示發生變動。

下表說明通過調整採用《香港財務報告準則》第16號於中期財務報告的匯報金額以計算假設二零一九年繼續沿用《香港會計準則》第17號應確認的金額，並將二零一九年該假設金額和二零一八年根據《香港會計準則》第17號的編製的實際金額進行對比，匯總了採用《香港財務報告準則》第16號對本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的財務業績、分部業績及現金流的預計影響。

二零一九年

二零一八年

	採用《香港財務報告準則》第16號編製的匯報金額 (A) 人民幣千元	加回：《香港財務報告準則》第16號折舊及利息費用 (B) 人民幣千元	扣減：《香港財務報告準則》第16號融資租賃利息收入 (C) 人民幣千元	扣減：倘根據《香港會計準則》第17號編製與經營租賃相關的預計金額 (註1) (D) 人民幣千元	倘根據《香港會計準則》第17號編製的二零一九年的假定金額 (E=A+B-C-D) 人民幣千元	對比根據《香港會計準則》第17號編製的匯報金額 人民幣千元
採用《香港財務報告準則》第16號 影響截至二零一九年六月三十日 止六個月財務業績：						
經營(虧損)/利潤	(55,337)	10,895	(318)	(14,529)	(59,289)	171,151
融資成本	(126,610)	2,696	-	-	(123,914)	(59,162)
稅前(虧損)/利潤	(4,871)	13,591	(318)	(14,529)	(6,127)	138,535
期間(虧損)/利潤	(14,259)	10,208	(239)	(10,897)	(15,187)	67,062
採用《香港財務報告準則》第16號 影響截至二零一九年六月三十日 止六個月須報告分部 (虧損)/利潤(附註3(b)) —綜合開發業務	(22,815)	5,150	(239)	(6,022)	(23,926)	18,012

二零一九年

二零一八年

	採用《香港財務報告準則》第16號編製的匯報金額 (A) 人民幣千元	扣減：倘根據《香港會計準則》第17號編製與經營租賃相關的預計金額 (註1和2) (B) 人民幣千元	倘根據《香港會計準則》第17號編製的二零一九年的假定金額 (C=A+B) 人民幣千元	對比根據《香港會計準則》第17號編製的匯報金額 人民幣千元
採用《香港財務報告準則》 第16號影響截至二零一九年六月三十日 止六個月簡明綜合現金流量表項目：				
用於經營活動之現金	(290,246)	(14,529)	(304,775)	(102,262)
已付利息	(2,696)	2,696	-	-
用於經營活動之現金淨額	(749,150)	(11,833)	(760,983)	(387,944)
支付租賃租金之資本要素	(11,833)	11,833	-	-
產自/(用於)融資活動之現金淨額	35,822	11,833	47,655	(1,940,005)

註1：該「與經營租賃相關的預計金額」指假設二零一九年沿用《香港會計準則》第17號，於現金流量中與分類為經營租賃相關的金額。該預計假定租金、現金流、以及倘二零一九年沿用《香港會計準則》第17號所有於二零一九年訂立的分類為經營租賃的新租賃無差異。

註2：於此影響表中該等現金流出自融資活動分類為經營活動，用以計算假設沿用《香港會計準則》第17號，產自經營活動之現金淨額及產自融資活動之現金淨額的假定金額。

3 收入及分部報告

(a) 收入分類

本集團之主要業務為綜合開發、投資及基金業務、紙包裝和融資租賃。

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)，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、融資租賃收入及銷售紙箱及紙製品等。分析如下：

截至六個月期間	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
《香港財務報告準則》 第15號範圍內的來自 客戶合約的收入						
根據業務種類劃分						
—銷售物業	31,109	379,835	—	—	31,109	379,835
—銷售主題公園門票	91,475	117,091	—	—	91,475	117,091
—建造合約	—	105,313	—	—	—	105,313
—酒店收入	83,853	—	—	—	83,853	—
—紙包裝業務	—	—	—	250,586	—	250,586
	<u>206,437</u>	<u>602,239</u>	<u>—</u>	<u>250,586</u>	<u>206,437</u>	<u>852,825</u>
其他來源收入						
—投資物業租賃收入	96,830	77,619	—	—	96,830	77,619
—融資租賃收入	7,573	—	—	—	7,573	—
	<u>310,840</u>	<u>679,858</u>	<u>—</u>	<u>250,586</u>	<u>310,840</u>	<u>930,444</u>

本集團客戶群體多樣化，截至二零一九年六月三十日止六個月不存在任何客戶交易額超過本集團銷售收入10%的情況。

有關本集團主要業務的其他詳情載於附註3(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、建造服務、開發及管理物業，物業投資以及酒店經營。
- 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業務。
- 紙包裝業務(終止經營)：該分部製造及銷售紙箱及紙製品。

截至二零一九年六月三十日止六個月，紙包裝業務分部之經營業績於綜合財務報表中以終止經營業務列示。

(i) 分部業績、資產及負債

為評價各個分部的業績及在分部間配置資源，本集團管理層按照如下的基礎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項、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」。分部間的銷售乃參照其他對外相似交易的價格釐定。

就截至二零一九年和二零一八年六月三十日止六個月資源分配及評估分部向本集團最高級行政管理人員提供有關本集團報告分部資料載於下文。

截至六個月期間	持續經營業務				合計
	綜合開發業務 二零一九年 人民幣千元	投資及基金業務 二零一九年 人民幣千元	融資租賃業務 二零一九年 人民幣千元	紙包裝業務 (終止經營) 二零一九年 人民幣千元	
《香港財務報告準則》第15號範圍內 的來自客戶合約的收入	206,437	-	-	250,586	747,512
按收入確認時點劃分 某個時點	-	-	-	-	105,313
一段時間內	206,437	-	-	250,586	852,825
其他來源收入	96,830	-	7,573	-	77,619
對外交易收入	303,267	-	7,573	250,586	930,444
須報告分部收入	303,267	-	7,573	250,586	930,444
須報告分部期間(虧損)/利潤	(22,815)	15,592	2,284	9,521	(4,939)
歸屬於： 本公司權益持有人	25,698	15,696	2,284	9,521	43,678
非控股股東	(48,513)	(104)	-	-	(48,617)
須報告分部期間(虧損)/利潤	(22,815)	15,592	2,284	9,521	(4,939)
須報告分部資產	18,872,559	3,789,564	308,967	45,844	22,971,090
須報告分部負債	7,083,019	2,903,556	33,856	10,234	10,020,431
須報告分部淨資產	11,789,540	896,008	275,111	35,610	12,950,659

於六月三十日/十二月三十一日

註：本集團於二零一九年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所選的過渡方法，比較資料未予重述。參閱附註2。

(ii) 須報告分部損益對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
須報告分部(虧損)/利潤	<u>(4,939)</u>	<u>70,885</u>
須報告來源於集團外部客戶之分部(虧損)/利潤	<u>(4,939)</u>	<u>70,885</u>
未分配總部(開支)/收益	<u>(9,320)</u>	<u>5,698</u>
(虧損)/利潤總額	<u>(14,259)</u>	<u>76,583</u>

(iii) 地區資料

下表載列有關本集團來自外部客戶的經營收入的地區資料。客戶的地區資料根據提供服務或出售商品及物業的位置釐定。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
中國大陸	<u>310,834</u>	<u>930,444</u>
香港	<u>6</u>	<u>-</u>
	<u>310,840</u>	<u>930,444</u>

4 稅前利潤

稅前利潤已扣除/(計入)：

(a) 融資成本

截至六個月期間	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (註)	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (註)	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (註)
銀行及其他貸款利息	<u>109,489</u>	<u>54,381</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>109,489</u>	<u>54,381</u>
關聯方貸款利息	<u>57,604</u>	<u>49,288</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>57,604</u>	<u>49,288</u>
租賃負債利息	<u>2,696</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,696</u>	<u>-</u>
利息費用總額	<u>169,789</u>	<u>103,669</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>169,789</u>	<u>103,669</u>
減：資本化金額	<u>(43,179)</u>	<u>(44,507)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(43,179)</u>	<u>(44,507)</u>
	<u>126,610</u>	<u>59,162</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>126,610</u>	<u>59,162</u>

(b) 其他項目

截至六個月期間	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (註)	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (註)	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (註)
利息收入	(48,836)	(56,816)	-	(500)	(48,836)	(57,316)
無形資產攤銷	717	166	-	21	717	187
折舊						
—自有物業、廠房及設備	160,762	123,403	-	1,824	160,762	125,227
—使用權資產	10,895	-	-	-	10,895	-
淨減值虧損／ (減值虧損撥回)						
—應收賬款及其他應收款及 合約資產	507	209	-	(213)	507	(4)
—融資租賃應收款	(393)	-	-	-	(393)	-
存貨撇減及虧損扣除撥回	-	-	-	(109)	-	(109)
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產 公允價值變動收益	1,628	(34,048)	-	-	1,628	(34,048)

註：本集團於二零一九年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所選的過渡方法，比較資料未予重述。參閱附註2。

5 綜合損益表所示之所得稅

截至六個月期間	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期稅項						
期間企業所得稅撥備	1,732	9,675	-	6,961	1,732	16,636
以前期間少撥備	10,547	48,277	-	113	10,547	48,390
	12,279	57,952	-	7,074	12,279	65,026
中國土地增值稅	4,345	23,314	-	-	4,345	23,314
	16,624	81,266	-	7,074	16,624	88,340
遞延稅項						
確認及撥回暫時性差額	(7,236)	(9,793)	-	467	(7,236)	(9,326)
	9,388	71,473	-	7,541	9,388	79,014

(i) 企業所得稅

根據開曼群島及英屬維京群島之規則及法規，於本期間本集團毋須繳納開曼群島及英屬維京群島任何所得稅（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）。

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，由於本集團並無任何需要繳納香港利得稅的應課稅溢利，故此本年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%（截至二零一八年六月三十日止六個月：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，計入綜合損益表的所得稅。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開發項目完成後決定，稅務部門可能不認同中國土地增值稅的計算基準。

6 每股（虧損）／盈利

(a) 基本每股（虧損）／盈利

(i) 本公司普通股股東應佔（虧損）／盈利（基本）

截至六個月期間	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
歸屬於本公司權益持有人應佔盈利	34,358	50,747	-	9,521	34,358	60,268
減：歸屬於永續資本證券持有人 應佔盈利	(115,517)	(108,006)	-	-	(115,517)	(108,006)
歸屬於可轉換優先股持有人 應佔盈利	-	(15,576)	-	-	-	(15,576)
歸屬於本公司普通股股東 應佔（虧損）／盈利（基本）	<u>(81,159)</u>	<u>(72,835)</u>	<u>-</u>	<u>9,521</u>	<u>(81,159)</u>	<u>(63,314)</u>

(ii) 普通股股份加權平均數

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千股	千股
已發行的普通股股份	<u>748,366</u>	<u>687,372</u>

(b) 攤薄每股(虧損)/盈利

於二零一八年四月二十六日，本公司可轉換優先股持有人將所有可轉換優先股共96,000,000股轉為本公司普通股。由於轉換本公司之可轉換優先股有反攤薄影響，截至二零一八年六月三十日止六個月期間本公司可轉換優先股無攤薄性潛在普通股。

於該轉換後，本公司無任何可轉換優先股，據此截至二零一九年六月三十日止六個月期間本公司無攤薄性潛在普通股。

7 應收賬款及其他應收款

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 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	4,721	6,974
— 應收第三方款項	17,147	42,129
減：呆壞賬減值撥備	(1,179)	(1,545)
	<u>20,689</u>	<u>47,558</u>
其他應收款項：		
— 應收聯營公司款項	682,187	583,227
— 應收中間控股公司款項	1,157	1,157
— 應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	17,762	15,385
— 應收其他關聯方款項	9,444	9,444
— 應收第三方款項	36,790	212,568
減：呆壞賬減值撥備	(12,055)	(11,182)
	<u>735,285</u>	<u>810,599</u>
以攤餘成本計量的金融資產	755,974	858,157
押金及預付款	<u>193,863</u>	<u>366,574</u>
	<u>949,837</u>	<u>1,224,731</u>

列示為：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產	-	2,476
流動資產	949,837	1,222,255
	949,837	1,224,731

除按每年6%計息的人民幣18,940,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣18,940,000元)，以及按每年2.5%至3%計息的人民幣418,932,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣418,932,000元)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。

截至二零一九年六月三十日所有應收賬款及其他應收款預計將於一年內收回。截至二零一八年十二月三十一日應收賬款及其他應收款共人民幣2,476,000元預計將於一年後收回。

截至報告期末，包括於應收賬款及其他應收款中的應收賬款及應收票據，扣除呆壞賬淨減值後以發票日期計算賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
1年以內	18,756	45,809
1至2年	1,914	890
2至3年	19	859
	20,689	47,558

8 現金和現金等價物

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行存款及庫存現金	1,328,867	1,744,196
作為擔保貸款及抵押貸款之受限銀行存款	747,633	762,241
三個月以上到期銀行定期存款	238,900	716,516
	2,315,400	3,222,953

9 應付賬款及其他應付款

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 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	22,961	23,311
— 應付第三方款項	848,727	1,158,482
	<u>871,688</u>	<u>1,181,793</u>
其他應付款項及應計項目：		
— 應付聯營公司款項	136,164	132,431
— 應付一間合營企業款項	195,087	195,087
— 應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	4,381	1,102
— 應付其他關聯方款項	196,000	—
— 應付第三方款項	633,075	612,705
	<u>1,164,707</u>	<u>941,325</u>
應付股利	455,688	310,860
應付利息：		
— 應付一間聯營公司款項	18,551	32,876
— 應付中間控股公司款項	27,010	23,717
— 應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	89,647	57,723
— 應付第三方款項	16,720	17,674
	<u>151,928</u>	<u>131,990</u>
以攤餘成本計量的金融負債	2,644,011	2,565,968
押金	96,079	91,478
	<u>2,740,090</u>	<u>2,657,446</u>

於報告期末，應付賬款及應付票據（包括在應付賬款及其他應付款內）根據發票日期賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
1年以內	827,887	1,101,819
1至2年	15,306	20,956
2至3年	2,359	31,041
3年以上	26,136	27,977
	<u>871,688</u>	<u>1,181,793</u>

10 股本、儲備及股息

(a) 股息

歸屬於上一財政年度且於本期間內獲批准並支付的應付本公司權益所有人之股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
期內所批准及支付有關上一財政年度之末期股息 每股普通股22.00港仙(相當於每股人民幣19.28分) (二零一八年：每股普通股48.00港仙 (相當於每股人民幣40.47分))	144,828	302,855
期內無批准及支付有關上一財政年度之末期股息 每股可轉換優先股(二零一八年：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16.23分))	-	15,576
	<u>144,828</u>	<u>318,431</u>

(b) 永續資本證券

於二零一七年十月十日，本公司發行本金為800,000,000美元(相當於約人民幣5,242,199,000元)的永續資本證券。

該證券賦予權利，可自二零一八年四月十日(包含該日)起按適用分派年率4.3%收取分派，並於每年四月十日及十月十日每半年進行分派。本公司可根據證券的條款全權酌情選擇延遲分派。發行人可選擇贖回全部而非僅部分的證券。

管理層認為，本公司能控制因贖回所產生的向永續資本證券持有人交付之現金或其他金融資產(本公司不可預測的清盤除外)。因此，永續資本證券分類為權益工具。上述永續資本證券由本公司之最終控股公司華僑城集團有限公司提供擔保。

(c) 可轉換優先股

於二零一八年四月二十六日，本公司之可轉換優先股持有人將本公司之96,000,000股可轉換優先股轉換為本公司之普通股。於該轉換後，本公司無任何可轉換優先股。

管理層討論及分析

經營業績與業務回顧

二零一九年上半年，全球經濟增長速度放緩，地緣政治關係緊張，貿易保護主義蔓延，國際貿易總額收窄明顯，中國面臨複雜嚴峻的外部環境。在此背景之下，中國政府通過實施一系列宏觀政策逆周期調節，經濟在上半年延續了總體平穩、穩中有進的發展態勢，改革步伐不斷加快且力度更大，產業結構優化不斷升級。面對日益複雜的國內外經濟形勢，本集團以前瞻的視角，把握中國未來發展機遇，堅定執行「綜合開發+城鎮化產業生態圈投資」的發展模式，重點聚焦文化、旅遊、教育、消費、大健康、城鎮化等領域，積極擴大投資項目儲備，深度推進戰略轉型。

於回顧期內，本集團的持續經營業務收入約人民幣3.11億元，較二零一八年同期下降約54.3%，主要原因是由於所在區域的限購限售等調控政策所導致的成都華僑城和上海蘇河灣項目的收入下降所致；本公司的權益持有人應佔溢利約為人民幣3,436萬元，較二零一八年同期下降約43.0%，主要由於城鎮化產業生態圈投資業務的投資收益下降所致；歸屬於本公司股東的每股基本虧損約為人民幣0.108元，較二零一八年同期上升約17.4%，主要原因為歸屬於本公司普通股股東的應佔虧損增加所致。

綜合開發業務

二零一九年上半年，在「房住不炒、因城施策」的主基調指引下，中國房地產行業整體銷售規模增速較二零一八年同期明顯放緩。政策調整及市場環境的不確定性導致城市之間的分化加速，市場資金收緊，伴隨市場波動，房地產行業競爭日趨激烈。本集團秉持積極審慎的態度，憑借華僑城品牌及資金優勢，重點布局長三角、粵港澳大灣區並抓住其發展機遇，於區域內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經營收入約為人民幣3.03億元，本公司的權益持有人應佔溢利約為人民幣2,570萬元，較二零一八年同期大幅上升約1,414.3%，主要原因為期內確認了應佔聯營公司禹洲地產股份有限公司的利潤所致。

於回顧期內，本集團與合肥國嘉產業資本管理有限公司（「合肥國嘉」）以總代價人民幣11.32億元聯合競得一幅位於合肥市巢湖的住宅及商業地塊土地使用權，雙方成立項目公司以共同開發及打造巢湖半湯溫泉小鎮項目，其中，本集團持有51%的權益。該項目總佔地面積約41.39萬平方米，計劃打造成總建築面積約46.04萬平方米的國際高品質溫泉度假目的地，產品包括水公園、商業街、酒店、住宅等。

於回顧期內，本集團收購中山禹鴻房地產開發有限公司（「中山禹鴻」）21%的股權，中山禹鴻項目位於中山市火炬開發區，擬建成規劃建築面積約27.15萬平方米的高層住宅及疊拼別墅。該項目地塊區位優越，配套完善，具備優質學區資源，預計將受益於粵港澳大灣區及深中通道規劃。

於回顧期內，本集團與合肥華興空港投資有限公司共同成立合肥華僑城實業發展有限公司，計劃參與開發合肥市的一大型城鎮化項目，其中，本集團持有51%的權益。

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，擁有稀缺的景觀資源。該項目包含1街坊、41街坊與42街坊三個地塊，總建築面積約43萬平方米。於上海總商會大樓舉辦的多場高端品牌發佈會，吸引社會廣泛關注，進一步凸顯了該項目的品牌形象和商業價值。

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，總建築面積約為225萬平方米。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」）主要銷售高層住宅及項目車位。

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，租金水平名列西安市寫字樓前茅。三號樓是本集團重點打造的稀缺性甲級寫字樓物業，出租率穩步提升。該項目目前已有多家世界500強企業入駐。

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，打造智慧人性化社區。

城鎮化產業生態圈投資業務

二零一九年上半年，股權投資行業募資、投資及退出數量均同比大幅下降，單個項目投資金額下降明顯，行業募資難成為新常態，未來不具備差異化競爭優勢的投資機構將面臨更大的生存挑戰。在此背景下，作為華僑城集團有限公司（「華僑城集團」）唯一的境外上市平台，本集團繼續通過境內外投資併購、產業基金等方式，積極探索及嘗試金融創新與產業優勢的有機結合，重點圍繞城鎮化產業生態圈領域進行項目篩選，投資決策更加審慎，風險管控更加嚴格。

於回顧期內，城鎮化產業生態圈投資業務的本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣1,570萬元。

融資租賃業務

於回顧期內，本集團積極拓展融資租賃業，與華僑城集團、深圳華僑城股份有限公司分別簽署了《融資租賃及保理框架協議》。

於回顧期內，本集團融資租賃業務實現經營收入約人民幣757萬元，本公司的權益持有人應佔溢利約為人民幣228萬元。

展望

展望二零一九年下半年，全球經濟步入拐點，各經濟體增長動能都有所減弱，中美貿易摩擦衝擊進一步凸顯，產業轉移和升級加劇，經濟下行壓力仍存。在此背景下，中國經濟正在積極轉向內斂化發展，大消費和新經濟逐漸成為中國經濟的新引擎，經濟結構轉型升級也將平穩推進。與此同時，通過審慎靈活的宏觀政策，金融開放力度持續擴大，以及大規模減稅降費將繼續釋放改革紅利，中國經濟將在複雜多變的市場環境下，逐步轉向高質量發展。

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台，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質量項目，穩健發展綜合開發業務；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，加大項目開拓力度，尋找新的投資機會；同時積極利用金融工具和資本市場，適時盤活存量資產，提前回籠資金，提升資金使用效率。

綜合開發業務

二零一九年下半年，在保持房地產市場穩定運行的前提下，預計各項調控政策總體上將保持連續性和穩定性，「房住不炒」和「租購並舉」的基本基調不會改變，但「因城施策」調控政策下不同城市政策分化將更加明顯。同時，五大超級城市群未來將成為中國最具發展潛力的地區，特別是京津冀、長三角和粵港澳大灣區，有機會發展成為具有全球影響力的世界級城市群。

二零一九年下半年，本集團各綜合開發項目規劃如下：巢湖半湯溫泉小鎮項目預計於二零一九年下半年開工建設，並計劃於二零二零年上半年實現項目預售。中山禹鴻項目已於二零一九年五月開工建設，計劃於二零二零年下半年開始對外銷售。上海蘇河灣項目將續銷剩餘的部分精品商業，並擬以寶格麗公寓作為基礎資產，通過資產證券化等創新的融資渠道盤活存量資產，提升資產運營水平。成都華僑城項目將推出成都主城區稀缺的島心獨墅產品，並持續銷售其高端公寓及精品商業，二零一九年下半年總可售面積約為11.3萬平方米。重慶置地項目計劃下半年加快高層及多層住宅產品去化力度，二零一九年下半年總可售面積約為9.52萬平方米。華僑城(常熟)項目預計於二零一九年年底將完成項目工程施工建設，並計劃於二零二零年開始對外出租。本集團將繼續積極研究現有工業土地的創新開發模式，結合地塊區位優勢，整合周邊資源，探索並適時推進空餘土地規劃與開發建設。

本集團亦將繼續依托領先的發展理念及清晰的市場定位，關注長三角及粵港澳大灣區的發展機會，穩健發展綜合開發業務，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，探索業務協同及資源互補，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。

城鎮化產業生態圈投資業務

二零一九年下半年，本集團投資業務將繼續以文化、旅遊、教育、消費、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產業生態圈的內容和內涵。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，重點布局與城鎮化產業生態圈具有協同性的產業，為公司儲備優質資源。

融資租賃業務

二零一九年下半年，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，同時與控股股東開展業務，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。

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，創新發展，砥礪前行，努力為股東創造理想的投資回報。

財務回顧

於二零一九年六月三十日，本集團總資產約為人民幣252.54億元，而權益總額則約為人民幣128.80億元。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的持續經營業務實現收入約人民幣3.11億元(二零一八年同期：約人民幣6.80億元)，較二零一八年同期下降約54.3%，其中：綜合開發業務收入約人民幣3.03億元，較二零一八年同期下降約55.4%，主要原因為成都華僑城和上海蘇河灣項目的收入下降所致；融資租賃業務是二零一八年下半年度的新增業務，本期收入約為人民幣757萬元。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團持續經營業務的毛利率約為12.6%(二零一八年同期：約34.1%)，較二零一八年同期下降21.5個百分點，其中：綜合開發業務的毛利率約為10.4%，較二零一八年同期下降23.7個百分點，主要原因為期內確認收入的高毛利率產品減少所致；融資租賃業務的毛利率約為44.3%。

終止經營業務是指紙包裝業務，因本集團戰略轉型，故已於二零一八年下半年度退出該業務。終止經營業務於二零一八年上半年度的利潤約為人民幣952萬元。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司權益持有人的應佔溢利約為人民幣3,436萬元(二零一八年同期：約人民幣6,027萬元)，較二零一八年同期下降約43.0%，其中：綜合開發業務的應佔溢利約為人民幣2,570萬元，較二零一八年同期大幅上升約1,414.3%，主要原因為期內確認了應佔聯營公司禹洲地產股份有限公司的利潤所致；融資租賃業務的應佔溢利約為人民幣228萬元；投資及基金業務的應佔溢利約為人民幣1,570萬元，較二零一八年同期下降約63.8%，主要原因為投資收益下降所致。

截至二零一九年六月三十日止六個月，歸屬於本公司股東的每股基本虧損約為人民幣0.108元(二零一八年同期：約人民幣0.092元)，較二零一八年同期上升約17.4%，主要因為歸屬於本公司普通股股東的應佔虧損增加所致。

銷售費用及管理費用

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團持續經營業務的銷售費用約人民幣2,920萬元(二零一八年同期：約人民幣5,760萬元)，較二零一八年同期減少約49.3%，其中：綜合開發業務的銷售費用約人民幣2,920萬元，較二零一八年同期減少約49.3%，主要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。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團持續經營業務的管理費用約人民幣1.27億元(二零一八年同期：約人民幣9,301萬元)，較二零一八年同期增加約37.0%，其中：綜合開發業務的管理費用約人民幣9,333萬元，較二零一八年同期增加約18.1%，主要因為華僑城上海置地持有之華僑城寶格麗酒店的營運費用增加所致；融資租賃業務的管理費用約人民幣142萬元；投資及基金業務的管理費用約人民幣401萬元，較二零一八年同期減少約23.9%，主要因為人工成本減少所致。

利息支出

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團持續經營業務的利息支出約人民幣1.27億元(二零一八年：約人民幣5,916萬元)，較二零一八年同期增加約114.0%，其中：綜合開發業務的利息支出約人民幣6,384萬元，較二零一八年同期增加約30.2%，主要因為有關綜合開發業務的貸款額增加所致；融資租賃業務的利息支出約人民幣422萬元；投資及基金業務的利息支出約人民幣3,426萬元，較二零一八年同期增加約238.7%，主要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

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二零一九年六月三十日止六個月之中期股息。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零一九年六月三十日，本集團的權益總額約為人民幣128.80億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣129.06億元)。於二零一九年六月三十日，本集團的流動資產約為人民幣110.62億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣115.66億元)，而流動負債則約為人民幣107.47億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣105.68億元)。於二零一九年六月三十日的流動比率約為1.03，較二零一八年十二月三十一日約1.09減少0.06，主要原因為銀行存款減少所致。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。

於二零一九年六月三十日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣57.44億元，其中並無定息貸款(二零一八年十二月三十一日：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)。於二零一九年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率3.43%至6.38%(二零一八年十二月三十一日：年利率為3.14%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)於二零一九年六月三十日約34.0%，與二零一八年十二月三十一日的約33.6%相若。

本集團於二零一九年六月三十日的未償還銀行及其他貸款總額中港幣貸款約佔87.4%(二零一八年十二月三十一日：約88.9%)；人民幣貸款約佔12.6%(二零一八年十二月三十一日：約11.1%)。本集團於二零一九年六月三十日的銀行存款及庫存現金總額中美元約佔63.2%(二零一八年十二月三十一日：約67.6%)，人民幣約佔35.3%(二零一八年十二月三十一日：約30.3%)，港幣約佔1.5%(二零一八年十二月三十一日：約2.1%)。

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、港幣及美元計值。截至二零一九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。截至二零一九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

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因有關擔保遭受損失，因為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。

於二零一九年六月三十日，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6.82億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣8.24億元)。

僱員及酬金政策

於二零一九年六月三十日，本集團共聘用約1,260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。

重要事項

收購於中山禹鴻房地產開發有限公司之21%股權及債權

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」)、廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司(「廈門禹洲」)及中山禹鴻房地產開發有限公司(「目標公司」)訂立合作協議(「禹鴻合作協議」)，據此，深圳華京同意收購及廈門禹洲同意出售(i)於目標公司之21%股權，代價為人民幣1,263,447元；及(ii)目標公司結欠廈門禹洲本金為人民幣331,551,594.94元之債務(連同按年利率8%計息之應計利息(「目標債權利息」))，代價相當於目標債權之金額(「收購事項」)。根據禹鴻合作協議，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。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及本公司日期為四月二十四日之通函。

訂立融資租賃及保理框架協議

二零一九年五月七日，本公司直接全資附屬公司華僑城融資租賃有限公司（「華僑城融資租賃」）分別與(1)華僑城集團有限公司（「華僑城集團」）及(2)深圳華僑城股份有限公司（「華僑城股份」）訂立融資租賃及保理框架協議（「融資租賃及保理框架協議」），據此，華僑城融資租賃同意分別向華僑城集團及華僑城股份提供融資租賃及保理服務。各融資租賃及保理框架協議自獨立股東於二零一九年六月十九日召開之股東特別大會上批准融資租賃及保理框架協議之日起一年內有效。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月七日之公告及本公司日期為五月二十三日之通函。

收購中國安徽省合肥市巢湖之土地使用權

二零一九年五月十五日，本公司之間接全資附屬公司深圳華僑城港亞控股發展有限公司（「華僑城港亞」）與合肥國嘉產業資本管理有限公司（「合肥國嘉」）已共同投標並以人民幣1,131,548,600元之價格競得位於中國安徽省合肥市巢湖之地塊（「該地塊」）之土地使用權。於二零一九年六月三日，華僑城港亞與合肥國嘉訂立一份合作協議（「土地合作協議」），據此，華僑城港亞及合肥國嘉同意成立設立一間公司（「項目公司」）以開發該地塊，華僑城港亞與合肥國嘉分別擁有該項目公司51%及49%股權。根據土地合作協議對該項目公司的總資本承擔不得超過人民幣2,352,941,176元，其中華僑城港亞與合肥國嘉根據各自於該項目公司的股權比例分別承擔人民幣1,200,000,000元及人民幣1,152,941,176元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月十五日及二零一九年六月三日之公告以及本公司日期為六月二十四日之通函。

獨立非執行董事變更

朱永耀先生已於二零一九年六月十九日舉行的本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上獲委任為獨立非執行董事，以替任已退任獨立非執行董事的魯恭先生，自股東大會結束起生效。進一步詳情請參閱日期為二零一九年六月十九日的本公司公告以及日期為二零一九年四月二十九日的本公司通函。

期後事項

訂立租賃協議

二零一九年七月五日，本公司附屬公司華僑城(上海)置地有限公司(「華僑城上海置地」)與本公司關連人士上海華合房地產開發有限公司(「上海華合」)訂立租賃協議，據此，華僑城上海置地同意向上海華合出租在上海的若干物業，租賃期為36個月，每月租金為人民幣769,145元，由二零一九年八月一日至二零二二年七月三十一日止。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月五日之公告。

為重慶華僑城置地有限公司向銀行之償還義務提供擔保

二零一九年七月十一日，本公司(作為擔保人)以銀行為受益人訂立保證協議，據此，本公司同意就銀行為開發重慶置地項目而授予重慶華僑城置地有限公司(「重慶華僑城置地」)之借款，金額為人民幣800,000,000元，按其於重慶華僑城置地之間接持股比例(其由本公司間接擁有49%)為重慶華僑城置地向銀行之償還義務提供擔保，上限為人民幣467,000,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月十一日之公告。

企業管治

截至二零一九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

本公司已採納標準守則。董事會在向各董事作出仔細查詢後確認，截至二零一九年六月三十日止六個月，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二零一九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

截至二零一九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)及聯交所之網站(www.hkexnews.com.hk)，而二零一九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
何海濱

香港，二零一九年八月二十九日

於本公告日期，本公司董事會由七名董事組成，即執行董事何海濱先生、謝梅女士及林開樞先生；非執行董事張靖先生；獨立非執行董事為黃慧玲女士、林誠光教授及朱永耀先生。