

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）**

**截至二零一九年十二月三十一日止年度的  
未經審核年度業績初步公佈**

## **業績**

華僑城（亞洲）控股有限公司（「本公司」）的董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年十二月三十一日止年度（「本期」）按《香港財務報告準則》（「《香港財務報告準則》」）編製之未經審核合併業績，以及截至二零一八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》編製之截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料載列如下：

## 綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (註) 人民幣千元
<b>持續經營業務</b>			
收入	3	2,071,903	1,584,694
銷售成本		<u>(1,306,174)</u>	<u>(1,026,106)</u>
毛利		765,729	558,588
其他收入	4	93,836	124,257
其他淨收益	5	225,993	368,930
銷售費用		(103,200)	(124,736)
管理費用		(403,405)	(334,304)
其他經營開支		<u>(4,014)</u>	<u>(459)</u>
經營利潤		574,939	592,276
融資成本	6(a)	(268,732)	(175,061)
應佔聯營公司之收益減虧損		306,063	418,994
應佔合營企業之(虧損)/收益		<u>(8,150)</u>	<u>229,244</u>
稅前利潤	6	604,120	1,065,453
所得稅開支	7	<u>(354,514)</u>	<u>(206,898)</u>
年度持續經營業務利潤		249,606	858,555
<b>終止經營業務</b>			
年度終止經營業務利潤		<u>—</u>	<u>68,272</u>
年度利潤		<u><u>249,606</u></u>	<u><u>926,827</u></u>

	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (註) 人民幣千元
年度利潤	<b>249,606</b>	926,827
歸屬於：		
本公司權益持有人	<b>266,961</b>	798,702
非控股股東	<b>(17,355)</b>	128,125
年度利潤	<b>249,606</b>	926,827
每股盈利(人民幣元)	9	
基本每股盈利		
持續經營業務	<b>0.04</b>	0.68
終止經營業務	—	0.09
	<b>0.04</b>	0.77
攤薄每股盈利		
持續經營業務	<b>0.04</b>	0.67
終止經營業務	—	0.09
	<b>0.04</b>	0.76

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。

## 綜合損益及其他綜合收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (註) 人民幣千元
年度利潤	<u>249,606</u>	<u>926,827</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 收益的權益證券投資－於公允價值儲備的 (不可撥回)淨變動	<u>166,598</u>	<u>(176,404)</u>
未來可能會重新分類至損益的項目：		
匯兌差額	(164,501)	(203,218)
應佔聯營公司的其他綜合收益	11,246	(84,124)
處置一間聯營公司時累計匯兌差額重新分類 至損益	<u>(1,440)</u>	<u>—</u>
	<u>(154,695)</u>	<u>(287,342)</u>
年度其他綜合收益	<u>11,903</u>	<u>(463,746)</u>
年度綜合收益總額	<u>261,509</u>	<u>463,081</u>
歸屬於：		
本公司權益持有人	278,864	334,956
非控股股東	<u>(17,355)</u>	<u>128,125</u>
年度綜合收益總額	<u>261,509</u>	<u>463,081</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。

## 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (註) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資性房地產		<b>5,285,739</b>	2,877,838
其他物業、廠房及設備		<b>2,017,431</b>	2,074,898
持作自用的租賃土地權益		<b>1,596,979</b>	1,483,911
		<b>8,900,149</b>	6,436,647
無形資產		<b>52,922</b>	6,273
商譽		<b>570</b>	570
於聯營公司之投資		<b>5,410,696</b>	4,919,831
於合營企業之投資		<b>302,560</b>	287,330
其他金融資產		<b>1,618,292</b>	1,437,525
融資租賃應收款		<b>382,253</b>	230,870
應收賬款及其他應收款	10	<b>1,623</b>	2,476
遞延稅項資產		<b>222,012</b>	191,012
		<b>16,891,077</b>	13,512,534
<b>流動資產</b>			
交易性金融資產		<b>118,480</b>	—
存貨及其他合約成本		<b>5,767,090</b>	7,055,723
融資租賃應收款		<b>117,206</b>	65,342
應收賬款及其他應收款	10	<b>880,060</b>	1,222,255
銀行存款及庫存現金		<b>2,681,489</b>	3,222,953
		<b>9,564,325</b>	11,566,273

	附註	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (註) 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	11	2,875,136	2,657,446
合約負債		512,781	143,949
銀行及其他貸款		2,099,413	4,979,886
關聯方貸款		913,400	2,037,700
租賃負債		26,489	—
即期稅項負債		791,848	748,884
		<u>7,219,067</u>	<u>10,567,865</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>2,345,258</u>	<u>998,408</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>19,236,335</u>	<u>14,510,942</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款		6,016,264	1,410,771
關聯方貸款		59,350	—
租賃負債		52,341	—
遞延稅項負債		188,932	194,514
		<u>6,316,887</u>	<u>1,605,285</u>
<b>資產淨值</b>		<u>12,919,448</u>	<u>12,905,657</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		67,337	67,337
永續資本證券		5,296,195	5,294,665
儲備		3,982,543	4,104,240
<b>歸屬於本公司權益持有人權益</b>		<u>9,346,075</u>	<u>9,466,242</u>
<b>非控股股東權益</b>		<u>3,573,373</u>	<u>3,439,415</u>
<b>權益總額</b>		<u>12,919,448</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。

## 附註：

### 1 編製財務報表基準

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披露規定。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。

截至二零一九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。

本公告所列示的年度業績未構成本集團截止至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，但摘取自該等財務報表。

分類為持作待售組別之非流動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管理層作出重大會計估計，同時要求管理層對本集團會計政策的運用做出判斷。

### 2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈新修訂的《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，於此年度財務報告中，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之單一會計處理模式，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的租賃（「短期租賃」）及低價值資產租賃除外。有關出租人之會計處理規定沿用《香港會計準則》第17號無實質性修改。

《香港財務報告準則》第16號亦引入其他定性及定量披露規定，旨在使財務報表使用者能評估租賃對實體財務狀況，財務表現及現金流量的影響。

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之追溯法，並已將首次採用之累計影響確認作為於二零一九年一月一日之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。

### 3 收入及分部報告

#### (a) 收入

本集團之主要業務為綜合開發、股權投資及基金業務、融資租賃業務。

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），按業務領域區分的收入分部如下：

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 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	1,329,853	814,226	-	-	1,329,853	814,226
— 銷售主題公園門票	260,858	304,185	-	-	260,858	304,185
— 建造合約	47,619	151,327	-	-	47,619	151,327
— 酒店收入	191,126	90,533	-	-	191,126	90,533
— 諮詢服務	15,667	46,384	-	-	15,667	46,384
— 紙包裝業務	-	-	-	400,258	-	400,258
	<u>1,845,123</u>	<u>1,406,655</u>	<u>-</u>	<u>400,258</u>	<u>1,845,123</u>	<u>1,806,913</u>
其他來源收入						
— 投資性房地產租賃收入	205,430	164,850	-	-	205,430	164,850
— 融資租賃收入	21,350	13,189	-	-	21,350	13,189
	<u>2,071,903</u>	<u>1,584,694</u>	<u>-</u>	<u>400,258</u>	<u>2,071,903</u>	<u>1,984,952</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二零一九年銷售收入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，物業投資及酒店經營。
- 股權投資及基金業務：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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度紙包裝分部經營業績在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、應計款項及租賃負債，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。

就截至二零一九年和二零一八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

	綜合開發業務		股權投資及基金業務		融資租賃業務		紙包裝業務(終止經營)		合計
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (註) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (註) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (註) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (註) 人民幣千元	
其他來源收入	1,797,504	1,255,328	-	-	-	-	400,258	1,655,586	
	47,619	151,327	-	-	-	-	-	151,327	
其他來源收入	1,845,123	1,406,655	-	-	-	-	400,258	1,806,913	
	205,430	164,850	-	-	21,350	13,189	-	178,039	
對外交易收入	2,050,553	1,571,505	-	-	21,350	13,189	400,258	1,984,952	
	2,050,553	1,571,505	-	-	21,350	13,189	400,258	1,984,952	
須報告分部收入	90,337	607,395	150,710	50,789	2,508	4,375	68,272	730,831	

《香港財務報告準則》第15號範圍內

的來自客戶合約的收入

按收入確認時點劃分

某個時點

一段時間內

持續經營業務

	綜合開發業務		股權投資及基金業務		融資租賃業務		紙包裝業務(終止經營)		合計	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (註) 人民幣千元								
利息收入										
— 銀行存款	7,805	10,588	183	144	666	42	-	1,207	8,654	11,981
— 應收聯營公司	22,217	13,333	-	-	-	-	-	-	22,217	13,333
利息支出	(164,491)	(82,417)	(60,199)	(90,135)	(8,463)	(2,509)	-	-	(233,153)	(175,061)
本年折舊及攤銷	(334,385)	(299,385)	-	-	-	-	-	(3,549)	(334,385)	(302,934)
應佔聯營公司之收益減虧損	221,969	378,491	84,094	40,503	-	-	-	-	306,063	418,994
應佔合營企業之(虧損)/收益	(8,157)	229,244	7	-	-	-	-	-	(8,150)	229,244
<b>須報告分部資產</b>	<b>20,803,489</b>	<b>18,353,661</b>	<b>3,194,700</b>	<b>2,898,604</b>	<b>486,381</b>	<b>307,872</b>	<b>-</b>	<b>45,844</b>	<b>24,484,570</b>	<b>21,605,981</b>
本年分部非流動資產增加	2,839,053	2,265,193	-	-	-	-	-	6,314	2,839,053	2,271,507
須報告分部負債	9,702,587	6,784,503	2,386,942	2,615,678	75,764	38,610	-	10,234	12,165,293	9,449,025
於聯營公司之投資	3,994,185	3,468,824	1,416,511	1,451,007	-	-	-	-	5,410,696	4,919,831
於合營企業之投資	279,174	287,330	23,384	-	-	-	-	-	302,560	287,330

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。根據所採用的追溯調整方式，比較資料未予重述。

(ii) 須報告分部損益對賬

	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (註) 人民幣千元
須報告來源於集團外部客戶之分部利潤	243,555	730,831
未分配總部收益	<u>6,051</u>	<u>195,996</u>
期間利潤總額	<u><b>249,606</b></u>	<u><b>926,827</b></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。根據所採用的追溯調整方式，比較資料未予重述。

(iii) 須報告分部資產及負債之對賬

	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (註) 人民幣千元
<b>資產</b>		
須報告分部資產	24,484,570	21,605,981
分部間應收款項抵銷	<u>(25,311)</u>	<u>—</u>
未分配總部及企業資產	<u>24,459,259</u>	<u>21,605,981</u>
	<u>1,996,143</u>	<u>3,472,826</u>
合併總資產	<u><b>26,455,402</b></u>	<u><b>25,078,807</b></u>
<b>負債</b>		
須報告分部負債	12,165,293	9,449,025
分部間應付款項抵銷	<u>(25,311)</u>	<u>—</u>
未分配總部及企業負債	<u>12,139,982</u>	<u>9,449,025</u>
	<u>1,395,972</u>	<u>2,724,125</u>
合併總負債	<u><b>13,535,954</b></u>	<u><b>12,173,150</b></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。根據所採用的追溯調整方式，比較資料未予重述。

#### (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、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	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (註) 人民幣千元
中國大陸	2,070,316	1,984,952	16,033,336	12,851,575
香港	1,587	—	251,853	236,601
	<b>2,071,903</b>	<b>1,984,952</b>	<b>16,285,189</b>	<b>13,088,176</b>

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。根據所採用的追溯調整方式，比較資料未予重述。

#### 4 其他收入

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
以攤銷成本計量金融 資產利息收入：						
— 銀行存款	68,300	100,341	—	1,207	68,300	101,548
— 應收聯營公司	22,217	13,333	—	—	22,217	13,333
利息收入總額	90,517	113,674	—	1,207	90,517	114,881
政府補貼	1,908	306	—	2	1,908	308
預收款中預售房款之 沒收定金收入	315	10,277	—	—	315	10,277
非上市股權證券股息收入	1,096	—	—	—	1,096	—
	<b>93,836</b>	<b>124,257</b>	<b>—</b>	<b>1,209</b>	<b>93,836</b>	<b>125,466</b>

## 5 其他淨收益

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年	二零一九年 (未經審核)	二零一八年	二零一九年 (未經審核)	二零一八年
	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
出售附屬公司之收益	-	55,650	-	62,757	-	118,407
喪失控制權而重估保留於前一家附屬公司權益之收益	-	40,101	-	-	-	40,101
部分處置一間聯營公司股權的收益	72,374	-	-	-	72,374	-
喪失重大影響力而重估保留於前一間聯營公司權益之收益	54,090	-	-	-	54,090	-
非上市權益證券之實現及未實現淨收益	12,190	116,474	-	-	12,190	116,474
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)淨額	40	1,641	-	(636)	40	1,005
匯兌淨收益／(虧損)	88,578	162,016	-	(554)	88,578	161,462
其他	(1,279)	(6,952)	-	85	(1,279)	(6,867)
	<b>225,993</b>	<b>368,930</b>	<b>-</b>	<b>61,652</b>	<b>225,993</b>	<b>430,582</b>

## 6 稅前利潤

稅前利潤計入／(已扣除)：

### (a) 融資成本

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (註)	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (註)	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (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
銀行及其他貸款利息	261,652	161,411	-	-	261,652	161,411
租賃負債利息	5,105	-	-	-	5,105	-
關聯方貸款利息	111,773	92,093	-	-	111,773	92,093
合同負債重大融資成分的應計利息	10,812	-	-	-	10,812	-
總利息支出	389,342	253,504	-	-	389,342	253,504
減：資本化金額*	(120,610)	(78,443)	-	-	(120,610)	(78,443)
	<b>268,732</b>	<b>175,061</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>268,732</b>	<b>175,061</b>

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。根據所採用的追溯調整方式，比較資料未予重述。

\* 一般貸款之加權平均資本化率為每年4.38% (二零一八年：每年3.81%)。

**(b) 員工成本**

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
界定供款退休計劃供款	23,650	20,323	-	2,611	23,650	22,934
薪金、工資及其他福利	361,875	274,771	-	53,702	361,875	328,473
	<b>385,525</b>	<b>295,094</b>	<b>-</b>	<b>56,313</b>	<b>385,525</b>	<b>351,407</b>

**(c) 其他項目**

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
無形資產攤銷	9,392	1,027	-	16	9,392	1,043
折舊						
— 自有物業、廠房和設備*	203,798	298,358	-	3,533	203,798	301,891
— 使用權資產*	139,226	-	-	-	139,226	-
	<b>343,024</b>	<b>298,358</b>	<b>-</b>	<b>3,533</b>	<b>343,024</b>	<b>301,891</b>
減值損失／(減值損失撥回)						
— 應收賬款及其他應收款	1,085	(3,082)	-	(71)	1,085	(3,153)
— 融資租賃應收款	2,929	3,541	-	-	2,929	3,541
	<b>4,014</b>	<b>459</b>	<b>-</b>	<b>(71)</b>	<b>4,014</b>	<b>388</b>

二零一九年  
(未經審核)  
人民幣千元

二零一八年  
人民幣千元

先前根據《香港會計準則》第17號 分類為經營租賃的最低租賃付款總額*	-	24,748
投資性房地產租金收入扣除直接開支人民幣 23,457,000元(二零一八年：人民幣11,773,000元)	(181,793)	(153,076)
銷貨成本#	1,089,777	1,159,375

\* 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之追溯法，並對二零一九年一月一日之權益期初結餘進行調整，將此前根據《香港財務報告準則》第17號要求確認之經營租賃調整確認為與租賃相關之使用權資產。作為承租方，本集團需確認所有權資產之折舊，而非此前於租賃期限內，採用直線法計算確認租賃費用。根據經修訂之追溯法，比較資料未予重述。

# 銷貨成本內有人民幣256,673,000元(二零一八年：人民幣257,000,000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。

## 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	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>						
本年度企業所得稅撥備	67,324	80,202	-	19,302	67,324	99,504
以前年度少／(多)撥備	17,527	(25,594)	-	(608)	17,527	(26,202)
	84,851	54,608	-	18,694	84,851	73,302
中國土地增值稅	306,245	182,050	-	-	306,245	182,050
	391,096	236,658	-	18,694	391,096	255,352
<b>遞延稅項</b>						
確認或撥回暫時性差額	(36,582)	(29,760)	-	789	(36,582)	(28,971)
	354,514	206,898	-	19,483	354,514	226,381

**(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（二零一八年：無）。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，由於本集團並無應課稅溢利，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%（二零一八年：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%的累進稅率繳納中國土地增值稅，包含在合併損益表的所得稅中。本集團根據相關中國稅務法規估計中國土地增值稅撥備。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	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
稅前利潤	<u>604,120</u>	<u>1,065,453</u>	<u>-</u>	<u>87,755</u>	<u>604,120</u>	<u>1,153,208</u>
按中國企業所得稅稅率						
25%計稅	151,030	266,363	-	21,939	151,030	288,302
境外公司所得稅稅率差異之 稅務影響	(2)	786	-	(5,926)	(2)	(5,140)
不可扣減支出之稅務影響	86,518	63,099	-	4,184	86,518	67,283
無課稅收入之稅務影響	(140,935)	(260,585)	-	(106)	(140,935)	(260,691)
未確認暫時性差異之 稅務影響	24,775	27,064	-	-	24,775	27,064
以前年度之未確認暫時性 差異之稅務影響	(14,083)	(772)	-	-	(14,083)	(772)
以前年度少/(多)撥備	17,527	(25,594)	-	(608)	17,527	(26,202)
	<u>124,830</u>	<u>70,361</u>	<u>-</u>	<u>19,483</u>	<u>124,830</u>	<u>89,844</u>
中國土地增值稅	306,245	182,050	-	-	306,245	182,050
中國土地增值稅之稅務影響	(76,561)	(45,513)	-	-	(76,561)	(45,513)
	<u>229,684</u>	<u>136,537</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>229,684</u>	<u>136,537</u>
所得稅開支	<u>354,514</u>	<u>206,898</u>	<u>-</u>	<u>19,483</u>	<u>354,514</u>	<u>226,381</u>

## 8 股息

- (i) 董事會將於經審核賬目備妥後考慮是否建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息。

董事建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股22.00港仙(相當於人民幣19.28分)，合共約人民幣144,285,000元。

- (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：

	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內所批准並支付的有關上一財政年度之末期股息每股普通股22港仙(相當於每股人民幣19.71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))	144,829	302,855
年內所批准並支付的有關上一財政年度之末期股息每股可轉換優先股0港仙(相當於每股人民幣0分)(二零一八年：每股普通股20.25港仙(相當於每股人民幣16.23分))	-	15,576
	<u>144,829</u>	<u>318,431</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	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 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	266,961	730,430	-	68,272	266,961	798,702
減：歸屬於永續資本證券 持有人應佔盈利	(238,615)	(228,694)	-	-	(238,615)	(228,694)
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 應佔盈利(基本)	<u>28,346</u>	<u>486,160</u>	<u>-</u>	<u>68,272</u>	<u>28,346</u>	<u>554,432</u>

#### (ii) 普通股股份加權平均數(基本)

	二零一九年 (未經審核) 千股	二零一八年 千股
於一月一日已發行的普通股股份	748,366	652,366
可轉換優先股轉股之影響	-	65,753
於十二月三十一日普通股股份加權平均數	<u>748,366</u>	<u>718,119</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	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本公司普通股股東應佔盈利 (基本)	28,346	486,160	-	68,272	28,346	554,432
可轉換優先股股息	-	15,576	-	-	-	15,576
歸屬於本公司普通股 股東應佔盈利(攤薄)	<u>28,346</u>	<u>501,736</u>	<u>-</u>	<u>68,272</u>	<u>28,346</u>	<u>570,008</u>

#### (ii) 普通股股份加權平均數(攤薄)

	二零一九年 (未經審核) 千股	二零一八年 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	748,366	718,119
由可轉換優先股所產生之攤薄性潛在 普通股之影響	-	30,247
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

	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 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	16,345	6,974
— 應收第三方款項	13,630	42,129
減：呆壞帳減值撥備	(1,095)	(1,545)
	<u>28,880</u>	<u>47,558</u>
其他應收款項：		
— 應收聯營公司款項 (註i)	95,360	583,227
— 應收中間控股公司款項	—	1,157
— 應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	17,007	15,385
— 應收其他關聯公司款項	—	9,444
— 應收第三方款項	64,384	212,568
減：呆壞帳減值撥備	(12,717)	(11,182)
	<u>164,034</u>	<u>810,599</u>
以攤銷成本計量之金融資產	192,914	858,157
押金保證金及預付款 (註ii)	688,769	366,574
	<u>881,683</u>	<u>1,224,731</u>

列報如下：

	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產 (註iii)	1,623	2,476
流動資產	880,060	1,222,255
	<u>881,683</u>	<u>1,224,731</u>

(i) 除按每年2.5%計息(二零一八年：2.5%至6%)的款項人民幣16,891,000元(二零一八年：人民幣437,872,000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。

(ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團簽訂了一份土地出讓合同以收購中國之土地。於二零一八年十二月三十一日，已支付總價值人民幣204,000,000元，並確認該金額為收購訂金。截至二零一九年十二月三十一日止年度，該土地收購已完成，相應的土地使用權證書均已獲取。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團簽訂了一份土地出讓合同以收購中國之土地。於二零一九年十二月三十一日，已支付總價值人民幣510,000,000元，並確認該金額為收購訂金。

(iii) 除為購置非流動資產支出的預付款項人民幣1,623,000元(二零一八年：人民幣2,476,000元)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：

	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年以內	28,734	45,809
一至二年	146	890
二至三年	-	859
	<b>28,880</b>	<b>47,558</b>

## 11 應付賬款及其他應付款

	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 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	24,058	23,311
— 應付第三方款項	1,162,468	1,158,482
	<b>1,186,526</b>	<b>1,181,793</b>
其他應付款項及應計項目：		
— 應付聯營公司款項	132,431	132,431
— 應付合營企業款項	210,932	195,087
— 應付中間控股公司款項	45,514	-
— 應付同屬中間控股公司控制的附屬公司款項	331,014	311,956
— 應付其他關聯方款項	249,900	-
— 應付第三方款項 (註i)	535,187	612,711
	<b>1,504,978</b>	<b>1,252,185</b>
應付利息：		
— 應付一間聯營公司款項	36,417	32,876
— 應付一間合營公司款項	7,686	-
— 應付中間控股公司款項	21,369	23,717
— 應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	71	57,723
— 應付其他關聯公司款項	13,737	-
— 應付第三方款項	29,915	17,674
	<b>109,195</b>	<b>131,990</b>
以攤銷成本計量之金融負債	<b>2,800,699</b>	<b>2,565,968</b>
押金保證金 (註ii)	<b>74,437</b>	<b>91,478</b>
	<b>2,875,136</b>	<b>2,657,446</b>

註：

- (i) 本集團附屬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。於二零一九年十二月三十一日，收到的款項抵減基礎設施的賬面價值後餘額為人民幣135,742,000元(二零一八年：人民幣145,394,000元)。該餘額包含於其他應付款中。
- (ii) 於二零一九年十二月三十一日，除保證金人民幣73,558,000元(二零一八年：人民幣55,591,000元)預計將於一年後支付外，其他應付賬款、預提開支及押金保證金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：

	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年以內	1,118,073	1,101,819
一至二年	33,552	20,956
二至三年	2,640	31,041
三年以上	32,261	27,977
	<u>1,186,526</u>	<u>1,181,793</u>

## 擬派末期股息

在公司的外部核數師完成審核程序後，董事會將會考慮是否建議派付末期股息。本公司將根據聯交所的規定作出進一步公佈。

## 管理層討論及分析

### 經營業績與業務回顧

通過綜合開發、股權投資和基金管理，本集團廣開渠道，審慎篩選，擴大投資項目儲備，打造卓越的投資能力，致力於成為中國領先的以「文化、旅遊、新型城鎮化及產業生態圈投資」為核心業務的投資集團。

於本期內，本集團實現經營收入約為人民幣20.72億元，較二零一八年同期上升約30.7%，主要原因是由於綜合開發業務的可銷售產品較上一年增加；此外，本公司的權益持有人應佔溢利約為人民幣2.67億元，較二零一八年同期下降約66.6%，主要由於應佔聯營公司及合營公司利潤下降。

### 綜合開發業務

二零一九年，在「房住不炒」和「一城一策」的總基調下，中央繼續以穩地價、穩房價、穩預期為目標，堅持住房居住屬性，加速推進長效機制建設，年內調控政策頻度增加，調控政策體系也加速形成。資金方面，房地產開發投資和企業資金來源收緊，海外融資市場發債成本也在不斷上升；供地方面，年內集體經營性建設用地入市改革，將完善現有的建設用地供應格局；區位方面，區域間延續分化趨勢，隨著「因城施策」進入深水區，粵港澳大灣區及長江三角洲的發展機遇普遍被看好。

於本期內，本集團綜合開發業務實現收入約為人民幣20.51億元，較二零一八年同期上升約30.5%；本公司權益持有人應佔之分部溢利約為人民幣1.08億元，較二零一八年同期下降約77.5%。

二零一九年，本集團積極在粵港澳大灣區、長江三角洲的重點城市佈局，通過直接投資、與優質企業合作等方式，年內成功獲取三個綜合開發項目，分別是合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目、合肥空港國際小鎮項目以及中山禹鴻項目，共新增土地儲備約為120萬平方米，新增規劃可售建築面積約為127萬平方米。於本期內，本集團各項目經營情況如下：

#### **合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目(本公司持有51%權益)**

本集團新獲取的合肥市巢湖半湯溫泉小鎮項目地塊位於合肥市巢湖經開區金巢大道與北外環路交口西北側、岷嶂山路以南，總佔地面積約為41.39萬平方米，規劃總建築面積約為46.04萬平方米，計劃開發為包括水公園、商業街、酒店、生態住宅等的國際高品質溫泉度假目的地。合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目地塊位於巢湖全局旅遊核心區，緊鄰安徽省唯一的國家級旅遊度假區－合肥市巢湖半湯溫泉養生度假區，旅遊資源豐富，周圍配套設施齊全。

#### **合肥空港國際小鎮項目(本公司持有51%權益)**

本集團新獲取的合肥國際空港小鎮項目首期地塊位於合肥空港經濟示範區核心區，臨近合肥新橋機場以及合肥長鑫集成電路基地。合肥空港經濟示範區為安徽省省級項目，集成電路產業集聚，吸引海內外高端人才，該項目首期地塊總佔地面積約為84.80萬平方米，規劃總建築面積約為125.5萬平方米。公司計劃於該地塊開發低層樓宇、洋房及小高層、商業街區、商務辦公區、酒店及展示中心等周邊配套，以「文化創意+科技創新+新型城鎮化」為開發理念，打造產城融合新典範。

### **中山禹鴻項目(本公司持有21%權益)**

於本期內，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，該項目位於中山市火炬開發區，總佔地面積約為9.05萬平方米，規劃建築面積約為27.15萬平方米，擬建成高層住宅及疊拼別墅，該項目地塊區位優越，配套完善，該片區定位為粵港澳大灣區科技產業創新重要基地。中山禹鴻項目分為兩期開發，其中項目一期已開工建設，並計劃於二零二零年底開盤。

### **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，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、寶格麗酒店、精品商業、藝術家工作室等。

於本期內，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1.52億元；結算面積及結算金額分別約3.78萬平方米和約人民幣3.10億元。

### **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。項目包括高尚居住小區、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。

於本期內，成都華僑城主要銷售高端低密住宅、高端公寓及商舖，實現合約銷售面積及銷售金額分別約8.94萬平方米和約人民幣15.94億元；結算面積及結算金額分別約5.54萬平方米和約人民幣10.36億元；可供出租的商業物業面積約12.54萬平方米，出租率約96%。成都歡樂谷營業收入約為人民幣2.61億元，年接待遊客約327萬人次，較上年增長約15%。

於本期內，成都華僑城高端低密住宅項目「華僑城·天嶼」榮獲「2019年成都樓市高端傑作大獎」；高端公寓「華僑城·雲岸」項目榮獲「2019中國成都樓市最具價值地產項目大獎」及「城市新銳地標大獎」。

### **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的鐘樓商圈，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。於本期內，租金水平排名西安市寫字樓前茅，整體出租率約為86%。

### **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。於本期內，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4.51萬平方米和約人民幣4.91億元；結算面積及結算金額分別約1.47萬平方米和約人民幣0.56億元。

### **工業產業園項目**

於本期內，本集團在江蘇蘇州、安徽滁州和廣東惠州等地擁有工業產業園項目，已推出可租賃面積約為14.7萬平方米，園區運行良好，全年租金收入超人民幣1,900萬元。

## 股權投資及基金業務

二零一九年，在募資困難及二級市場疲軟的大環境下，股權市場投資活躍度和投資金額均大幅下降。在此背景下，龍頭投資機構獲取項目優勢明顯，科技創新則是主要驅動力，而年內科創板的設立或將成為新的退出渠道。私募基金行業總體穩步增長，基金總規模及備案私募基金產品均較上年有所增長，基金管理規模超過100億的私募機構較去年進一步增加，龍頭機構在募資、投資等多個方面都擁有較強的話語權，國資背景成為主角。同時，外資私募佈局中國市場步伐加快，在中國的業務範圍進一步拓展。

於本期內，本公司權益持有人應佔之分部溢利約為人民幣1.51億元，較二零一八年同期增長約196.7%。

二零一九年，隨著股權投資能力的逐步提升以及基金管理架構的逐步完善，本集團股權投資及基金業務實現進一步發展，向專業化投資集團的目標邁進。股權投資領域，本集團一方面繼續通過境內外投資併購、產業投資等方式，積極探索及嘗試金融創新與產業優勢的有機結合；另一方面全面充分評估已投股權存量項目，適時選擇退出時機，完成一個股權項目的獲利退出。基金管理領域，本集團年內完成兩只基金的投資及設立，本集團的基金管理規模獲得提升。於本期內，本集團基金管理及參與投資總規模約36億人民幣，較上年總規模增長約77%。

於本期內，本集團完成廈門華僑城潤禹投資合夥企業(有限合夥)的基金設立及備案。該基金將主要投資於非公開交易、非上市公司的企業股權，尤其是粵港澳大灣區、長三角經濟區及其他地區的城鎮化項目公司股權，基金總規模15億人民幣。

於本期內，本集團已投資廣州粵科人才創業投資中心(有限合夥)，該基金已完成設立，以加快公司在人工智能、信息科技、文旅科技等戰略新興產業佈局，基金目標規模為5億人民幣。

## 融資租賃業務

於本期內，本集團融資租賃業務實現收入約為人民幣2,135萬元，較二零一八年同期上升約61.9%；本公司權益持有人應佔之分部溢利約為人民幣251萬元，較二零一八年同期下降約42.7%。

本集團融資租賃業務以大中型國有企業、優質上市公司等作為主要客戶群體，審慎篩選合作標的，加強風險管控力度。於本期內，融資租賃業務存量項目回款情況良好，新項目拓展穩健有序。截至二零一九年底，本集團融資租賃業務存量業務總資產規模約為5.2億人民幣。

## 財務回顧

於二零一九年十二月三十一日，本集團總資產約為人民幣264.55億元，較二零一八年十二月三十一日上升約5.5%；本集團權益總額約為人民幣129.19億元，與二零一八年十二月三十一日相若。

截至二零一九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20.7億元，較二零一八年同期上升約30.7%，其中：綜合開發業務收入約人民幣20.5億元，較二零一八年同期上升約30.5%，主要原因為成都華僑城項目的可銷售產品較上一年增加；融資租賃業務收入約人民幣2,135萬元，較二零一八年同期上升約61.9%，主要原因為二零一八年開展的融資租賃業務增長所致。

截至二零一九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37.0%（二零一八年：約35.2%），較二零一八年同期上升1.8個百分點，其中：綜合開發業務的毛利率約為36.3%，較二零一八年同期上升1.6個百分點，主要原因為成都華僑城項目於二零一九年以銷售較高毛利率的產品為主；融資租賃業務的毛利率約為58.5%，較二零一八年同期下降22.5%個百分點，主要原因為利息費用增加所致。本公司權益持有人的綜合開發業務應佔邊際純利率約為5.3%，比二零一八年同期下降25.2個百分點，主要原因為從聯營公司與合營公司所得利潤減少；融資租賃業務的應佔邊際純利率則約為11.7%，比二零一八年下降21.5個百分點，主要原因為本集團於持續擴大融資租賃業務期間產生的專業顧問費和利息費用增加所致。

截至二零一九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2.67億元，較二零一八年同期下降約66.6%，其中：綜合開發業務的應佔溢利約為人民幣1.08億元，較二零一八年同期下降約77.5%，主要因為從聯營公司與合營公司所得利潤減少；融資租賃業務的應佔溢利約為人民幣251萬元，較二零一八年同期下降約42.7%；主要因為專業顧問費增加所致。股權投資及基金業務的應佔溢利約為人民幣1.51億元，較二零一八年同期上升約196.7%，主要因為投資收益大幅增加所致。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，歸屬於本公司股東的每股基本盈利約為人民幣0.04元，較二零一八年同期下降約94.8%（二零一八年：約人民幣0.77元）。毛利錄得人民幣2.07億元上升。年度持續經營業務利潤錄得人民幣6.09億元下降，主要因為其他淨收益、應佔聯營公司及合營公司利潤下降及業務擴充開支增加所致。

本集團於二零一九年的其他淨收益比去年同期減少約人民幣1.43億元，主要因為去年出售投資所產生的一次性淨收益及本期匯兌收益比去年同期減少。

本期聯營公司投資收益比去年減少約人民幣1.13億元，其中主要因為二零一八年應佔聯營公司利潤減虧損包含一次性的禹洲溢價購買收益約人民幣1.56億元。

本期合營公司投資收益比去年減少約人民幣2.37億元，因合營公司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已於二零一八年完成確認其銷售金額逾90%，並為二零一八年帶來約人民幣2.29億元的投資收益。

## 銷售費用及管理費用

截至二零一九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1.03億元（二零一八年：約人民幣1.25億元），較2018年同期減少約17.6%，其中：綜合開發業務的銷售費用約人民幣1.03億元，較二零一八年同期減少約17.6%，主要因為本期地段良好項目的廣告費用減少所致。

截至二零一九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4.03億元(二零一八年：約人民幣3.34億元)，較二零一八年同期增加約20.7%，其中：綜合開發業務的管理費用約人民幣2.89億元(二零一八年：約人民幣2.57億元)，較二零一八年同期增加約12.6%，主要原因為人工成本增加所致；融資租賃業務的管理費用約人民幣484萬元(二零一八年：約人民幣243萬元)較二零一八年同期增加約99.2%，主要原因為融資租賃業務的經營規模擴充引致專業顧問費的增加；股權投資及基金業務的管理費用約人民幣959萬元(二零一八年：約人民幣1,552萬元)，較二零一八年同期減少約38.2%，主要原因為去年重點擴充的股權投資及基金業務漸上軌道，本年產生的中介費用減少所致。

## 利息支出

截至二零一九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2.69億元(二零一八年：約人民幣1.75億元)，較二零一八年同期上升約53.7%，其中：綜合開發業務的利息支出約人民幣1.64億元(二零一八年：約人民幣8,242萬元)，較二零一八年同期增加約99%，主要原因為加權平均貸款額增加所致；融資租賃業務的利息支出約人民幣846萬元(二零一八年：約人民幣243萬元)，較二零一八年同期增加約248.1%，主要原因為加權平均貸款額增加所致；股權投資及基金業務的利息支出約人民幣6,020萬元(二零一八年：約人民幣9,013萬元)，較二零一八年同期減少約33.2%，主要原因為貸款額減少所致。

## 流動資金、財務資源及資本結構

於二零一九年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣129.19億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣129.06億元)；流動資產約為人民幣95.64億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣115.66億元)；流動負債則約為人民幣72.19億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣105.68億元)。於二零一九年十二月三十一日的流動比率約為1.32，較二零一八年十二月三十一日上升0.23(二零一八年十二月三十一日：約1.09)，主要原因為本集團於本期將短期負債再融資為長期負債。本集團一般以內部產生的現金流，以及銀行提供的信貸備用額和股東貸款作為業務的營運資金。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣81.16億元，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3.37%至4.99%(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。本集團的資產負債比率(即包括應付票據及貸款之借貸總額除以總資產)於二零一九年十二月三十一日約34.3%，較二零一八年十二月三十一日的約33.6%上升0.7個百分點，主要原因為期末貸款額增加所致。

本集團於二零一九年十二月三十一日的未償還銀行及其他貸款總額中，港幣貸款約人民幣50.21億元，約佔61.9%（二零一八年十二月三十一日：約88.9%）；人民幣貸款約人民幣30.95億元，約佔38.1%（二零一八年十二月三十一日：約11.1%）。本集團於二零一九年十二月三十一日的現金及現金等價物總額中美元約佔58.5%（二零一八年十二月三十一日：約67.6%），人民幣約佔32.9%（二零一八年十二月三十一日：約30.3%），港幣約佔8.6%（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。截至二零一九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，乃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。因此就該等擔保而言，無需確認相關負債。

於二零一九年十二月三十一日，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3.22億元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣8.24億元）。

## 展望

### 綜合開發業務

二零二零年，在保持房地產市場穩定運行的前提下，預計「房住不炒」的主基調不會改變，隨著城鎮化進程的不斷推進、改善型需求的持續釋放對市場規模仍有較大支撐，預計二零二零年我國房地產市場需求仍然較大，但不同城市不同區域存在較大差異，「因城施策」調控政策下不同城市政策分化將更加明顯。與此同時，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作為中國核心城市群，有機會發展成為具有全球影響力的世界級城市群。

二零二零年，本集團將緊抓長三角和粵港澳大灣區的發展機會，深耕以新型城鎮化、文旅、溫泉、大健康為核心的綜合開發項目，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。另一方面，加快存量項目去化，提高流動性，通過多種方式盤活存量資源，加快綜合開發業務的轉型升級。

二零二零年，本集團各綜合開發項目規劃如下：合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目二零二零年中計劃推出10.1萬平方米的首批住宅產品，水公園、酒店及部份商業擬計劃於二零二零年下半年開工。合肥空港國際小鎮項目已完成項目規劃，並計劃於二零二零年上半年開工建設，並於二零二一年實現項目銷售，本集團不排除年內繼續參與競買該項目二期土地使用權的可能性。中山禹鴻項目一期高層住宅預計於二零二零年底開始銷售，可售面積約25.7萬平米，二期高層住宅計劃於二零二零年上半年開工。上海蘇河灣項目及重慶華僑城置地項目等將繼續加大產品去化力度。

隨著地方政府對工業物業產權分割銷售政策的相繼出台，工業物業轉型升級和產業園區建設將迎來利好。本集團將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，繼續在粵港澳大灣區和長三角區域推進產業園運營和新項目建設。二零二零年華僑城常熟產業園落成後，可新增租賃面積約3.87萬平方米，計劃於二零二零年第二季度對外出租。

## 股權投資及基金業務

展望二零二零年，政府引導資金將加大對股權投資領域的佈局，投資機構走向差異化競爭成為市場趨勢。基金方面，二零二零年預計龍頭私募基金管理人的資金管理規模將不斷增大且享有資源優勢，境外大型投資機構在中國註冊成立私募基金公司意願增強。隨著國內私募基金的不斷發展和投資者的專業程度不斷提升，私募基金產品線也不斷豐富，逐漸向成熟金融市場靠攏，核准制向註冊制轉變，為基金項目退出提供多樣性。

本集團作為華僑城集團旗下唯一境外上市公司，憑借母公司在文旅行業的領先地位，本集團的股權投資及基金業務將立足於長三角及粵港澳大灣區，以文化、旅遊、科技、教育、消費、大健康、新型城鎮化等行業為重點領域，充分發揮產業投資及併購優勢，以產業的視角來挖掘相關產業的成長潛力，增加項目資源儲備，探索協同聯動途徑，加強投後管理效能，促進被投企業快速發展。在資金的募集和使用上，以多種融資方式高效募集資金，利用較低的資金成本提升項目獲利空間，通過完善「募、投、管、退」全流程管理，加快資金周轉，優化資源配置。在股權投資領域，重點關注具有成為細分領域龍頭潛力的優質企業以及在細分領域具有獨特性和一定市場壁壘的企業，審慎篩選優質項目，積極拓展股權投資機會。在基金管理領域，通過廣泛與基金管理龍頭機構合作，發揮各自專業優勢，重點關注初創期、成長期優質潛力標的，並充分撬動社會資本，逐步擴大基金管理規模。

## 融資租賃業務

二零二零年，本集團融資租賃業務將把握宏觀環境的變化，順應銀保監會監管趨勢，積極拓展，嚴控風險，開展主題公園、製造業等領域的融資租賃業務，加大力度推進業務拓展，不斷提升經營收益。

董事會對未來發展前景充滿信心。本集團亦將在控股股東的支持下，創新發展，砥礪前行，努力為股東創造理想的投資回報。

## 僱員及酬金政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團共聘用約1,352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。

於本期內，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

### 收購中山禹鴻之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」）及中山禹鴻訂立合資協議，以人民幣約126萬元及人民幣約3.32億元獲取中山禹鴻21%股權及債權。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以及日期為二零一九年四月二十四日之通函。

## 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」）分別與華僑城集團及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」），以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。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以及日期為二零一九年五月二十三日之通函。

## 收購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」）共同投標，以人民幣約11.3億元競得位於安徽省合肥市巢湖一幅地塊（「該地塊」）的土地使用權，該地塊總佔地面積約為41.4萬平方米。二零一九年六月三日，華僑城港亞與合肥國嘉訂立合資協議，同意設立項目公司共同開發該地塊。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日期為二零一九年六月二十四日之通函。

## 成立廈門華僑城潤禹投資合夥企業（有限合夥）

二零一九年十一月七日，本公司間接全資附屬公司深圳市華京投資有限公司（「深圳華京」）、深圳華僑城華鑫股權投資有限公司（「華僑城華鑫」）與深圳前海禹舟基金管理有限公司（「禹舟基金管理」）、廈門中茂益通商貿有限公司（「廈門中茂」）以投資為目的成立有限合夥企業並訂立有限合夥協議，合夥人對合夥企業認繳出資額為人民幣15億元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十一月七日之公告以及日期為二零一九年十二月二十四日之通函。

## 成立廣州粵科人才創業投資中心（有限合夥）

二零一九年十一月二十五日，本公司間接全資附屬公司深圳市華友投資有限公司（「深圳華友」）與四名公司合夥人訂立有限合夥協議（「有限合夥協議」），以成立廣州粵科人才創業投資中心（有限合夥），基金成立認繳出資總額為人民幣3.75億元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十一月二十五日之公告。

## 收購合肥空港國際小鎮之土地使用權

二零一九年十二月十三日，本公司之非全資附屬公司合肥華僑城實業發展有限公司（「合肥華僑城實業」）以人民幣約26.4億元獲取位於合肥空港國際小鎮首期之五幅地塊（「該地塊」）的土地使用權，該地塊總佔地面積約為1,042畝。二零一九年十二月二十七日，合肥華僑城實業就該地塊收購事項與合肥市自然資源和規劃局訂立土地使用權出讓合同。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十二月十三日之公告以及日期為二零二零年一月二十二日之通函。

## 出售天立教育之上市證券

二零一九年十一月七日至二零一九年十二月二十日，本公司全資附屬公司華昌國際有限公司（「華昌國際」）於市場上進行一連串交易及透過大宗交易出售合計共57,334,000股天立教育國際控股有限公司（「天立教育」）股份（「天立教育之上市證券」）。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十二月二十日之公告。

## 期後事項

### 出售天立教育之上市證券

二零二零年一月三日，華昌國際於市場上進行一連串交易及透過大宗交易出售合計共42,666,000股天立股份，進一步減持後，本集團不再持有任何天立教育股份。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年一月三日之公告。

### 成立東莞市華僑城旅文科技投資合夥企業（有限合夥）

二零二零年三月六日，本公司間接全資附屬公司深圳華僑城華鑫股權投資有限公司（「華僑城華鑫」）、深圳市華友投資有限公司（「深圳華友」）與東莞市產業投資母基金有限公司（「東莞產業投資」）、廣東省粵科松山湖創新創業投資母基金有限公司（「松山湖創業投資」）、東莞市倍增計劃產業併購母基金合夥企業（「東莞產業併購」）以投資為目的成立有限合夥企業並訂立有限合夥協議，合夥人對合夥企業認繳出資額為人民幣3億元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年三月六日之公告。

## 積極應對新冠疫情

二零二零年，中國年初冠狀病毒疾病（「**COVID-19**」）疫情的發生和快速蔓延在短期內對中國經濟造成了較大的衝擊，中國政府通過加強隔離監控、減少人員聚集、延遲復工時間等諸多措施應對本次疫情。

今年二月中旬以來，本集團高度重視員工的健康和安全並積極推進復工比例，3月中旬，項目工地、線下售樓處及商業實現全面恢復，本集團日常生產經營活動已穩健有序開展。面對疫情衝擊，本集團採取多種措施積極應對，以減少疫情對各項業務造成的影響。本集團綜合開發項目主要集中於長三角及粵港澳大灣區，在湖北省內無項目，目前項目銷售進度有所推遲，但全年推盤計劃基本不變。本集團將在保證項目品質的同時，加快項目工程進度，並精細化管控成本。商業物業運營方面，本集團踐行央企責任，減免租戶部份租金，租金收入將有所下降，但租戶以大型企業為主，普遍配合度較高且續約履約意願較強。本集團旗下成都歡樂谷主題樂園，於疫情期間處於閉園狀態，一季度門票收入受較大影響，但預計此類短途型旅遊將於疫情後率先恢復。本集團股權投資及基金業務所投項目以長期持有為主，長期來看對投資收益影響有限。

本集團董事會及管理層將持續關注疫情變化，在公司日常經營中積極應對，盡最大努力將疫情對公司的不利影響降到最低，力爭在市場波動和回調中化危為機，合理研判形勢，把握優質投資機遇以及疫情後市場復甦機遇，維護公司和股東的利益。

## 購買、出售或贖回股份

本公司於本期內並無購回本身之上市股份。期間，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管理團隊於提升投資者信心及保障股東利益至關重要，更能增加長期股權價值。因此本公司致力實行並維持高水平的企業管治，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信息，保障股東權益並提升長期股權價值。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已遵守《企業管治守則》（「守則」）所載之適用守則條文，惟偏離守則條文第A.6.7條則除外，詳情如下文所述。

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會並對股東的意見有公正的了解。若干執行董事及非執行董事因彼等的其他未能避免的公務而未能出席於二零一九年舉行的股東大會。其他出席股東大會的董事已有足夠才幹及知識，以回答股東在該等股東大會中提出的問題以保證與本公司股東有效溝通。

除偏離守則條文第A.6.7條以外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司的企業管治常規已遵守上市規則附錄十四所載之守則。

## 審核委員會

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納的會計準則、常規及處理方法、內部控制程序、本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績，而審核委員會已議定本公告所載之截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核年度業績。

## 未經審核年度業績

鑑於爆發COVID-19後中國實施的預防及控制措施，其中包括春節假期後在中國境內實施的出行限制及復工限制，導致本公司之部分聯營公司（「**聯營公司**」）（由本集團按權益法列賬）未能如期完成其外部審核及向本集團提供其經審核的財務資料，故本公司外部核數師並未就本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度應佔該等聯營公司業績及相關結餘完成審核程序。因此，此隨附的未經審核年度業績並未根據上市規則第13.49(2)條經本公司外部核數師議定。本公司預期將於二零二零年四月底與本公司外部核數師議定年度業績。本公司將根據聯交所的規定作出進一步公告。

## 有關未經審核年度業績中財務項目的不確定因素

我們務請垂注本公司未經審核年度業績所載之綜合損益表及綜合財務狀況表，其中載明，本公司有截至二零一九年十二月三十一日止年度之應佔聯營公司溢利減虧損人民幣3.06億元及於二零一九年十二月三十一日於聯營公司之權益人民幣54.1億元。務請注意，上述數據乃基於聯營公司所提供的未經審核的財務資料。倘聯營公司在完成其外部審核程序後調整財務資料，則本公司可能須調整：(i)本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度應佔聯營公司溢利減虧損及應佔聯營公司其他綜合收益以及於二零一九年十二月三十一日於聯營公司之權益；(ii)本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之溢利及全面收益總額；及(iii)本公司於二零一九年十二月三十一日的資產及權益。

## 刊載業績公告及年報

本公告將分別刊登於本公司之網站([www.oct-asia.com](http://www.oct-asia.com))及聯交所之網站([www.hkexnews.com.hk](http://www.hkexnews.com.hk))，而二零一九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。

本公告所載有關本集團年度業績的財務資料未經審核，且未經核數師議定。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命  
華僑城(亞洲)控股有限公司  
主席  
何海濱

香港，二零二零年三月三十一日

於本公告發行之日，本公司董事會由七名董事組成，其中三名執行董事，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黃慧玲女士，林誠光先生及朱永耀先生。