

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佈的內容概不負責，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佈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
經審核年度業績公佈**

茲提述華僑城（亞洲）控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）日期為二零二零年三月三十一日之公佈，內容有關截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核年度業績初步公佈（「未經審核業績公佈」）。除另有所指外，本公佈所用詞彙與未經審核業績公佈所採用者具有相同涵義。

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）謹此宣佈，本公司之外部核數師已完成審核本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，而本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度（「本年度」）之經審核綜合財務業績，連同截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核比較數字載列如下：

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)

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

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

		二零一九年	二零一八年
	附註	人民幣千元	(註) 人民幣千元
流動負債			
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>
淨流動資產		<u>2,345,258</u>	<u>998,408</u>
總資產減流動負債		<u>19,236,335</u>	<u>14,510,942</u>
非流動負債			
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>
資產淨值		<u>12,919,448</u>	<u>12,905,657</u>
資本及儲備			
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
歸屬於本公司權益持有人權益		<u>9,346,075</u>	<u>9,466,242</u>
非控股股東權益		<u>3,573,373</u>	<u>3,439,415</u>
權益總額		<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。

本公佈所列示的年度業績未構成本集團截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 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	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。

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	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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
須報告分部資產	20,803,489	18,353,661	3,194,700	2,898,604	486,381	307,872	-	45,844	24,484,570	21,605,981
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	23,386	-	-	-	-	-	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 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>249,606</u>	<u>926,827</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 人民幣千元	二零一八年 (註) 人民幣千元
資產		
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>
合併總資產	<u>26,455,402</u>	<u>25,078,807</u>
負債		
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>
合併總負債	<u>13,535,954</u>	<u>12,173,150</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	二零一八年	二零一九年	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
中國大陸	2,070,316	1,984,952	16,033,336	12,851,575
香港	1,587	–	251,853	236,601
	<u>2,071,903</u>	<u>1,984,952</u>	<u>16,285,189</u>	<u>13,088,176</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。

4 其他收入

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	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
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	–
	<u>93,836</u>	<u>124,257</u>	<u>–</u>	<u>1,209</u>	<u>93,836</u>	<u>125,466</u>

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 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
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)
	225,993	368,930	-	61,652	225,993	430,582

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 人民幣千元	二零一八年 (註) 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (註) 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (註) 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)
	268,732	175,061	-	-	268,732	175,061

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 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
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
	385,525	295,094	-	56,313	385,525	351,407

(c) 其他項目

	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
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	-
	343,024	298,358	-	3,533	343,024	301,891
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
	4,014	459	-	(71)	4,014	388
					二零一九年 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 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						
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
遞延稅項						
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 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
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	<u>17,527</u>	<u>(25,594)</u>	<u>-</u>	<u>(608)</u>	<u>17,527</u>	<u>(26,202)</u>
	<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	<u>(76,561)</u>	<u>(45,513)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(76,561)</u>	<u>(45,513)</u>
	<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) 歸屬於年內應付本公司權益股東之股息：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於報告期末後建議分派末期股息每股普通股1.25港 仙(相當於每股人民幣1.12分)(二零一八年：每股 22.00港仙(相當於每股人民幣19.28分))	<u>8,380</u>	<u>144,285</u>

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：

	二零一九年 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22.00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 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	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 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 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
本公司普通股股東應佔盈利 (基本)	28,346	486,160	-	68,272	28,346	554,432
轉換可轉換優先股所節省之 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 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 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 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	<u>880,060</u>	<u>1,222,255</u>
	<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 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	<u>-</u>	<u>859</u>
	<u>28,880</u>	<u>47,558</u>

11 應付賬款及其他應付款

	二零一九年 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	<u>1,162,468</u>	<u>1,158,482</u>
	<u>1,186,526</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	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)	<u>535,187</u>	<u>612,711</u>
	<u>1,504,978</u>	<u>1,252,185</u>
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	<u>29,915</u>	<u>17,674</u>
	<u>109,195</u>	<u>131,990</u>
以攤銷成本計量之金融負債	2,800,699	2,565,968
押金保證金 (註ii)	<u>74,437</u>	<u>91,478</u>
	<u>2,875,136</u>	<u>2,657,446</u>

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 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>

審核委員會

審核委員會已聯同本公司管理層審閱本集團採納之會計原則及常規、內部監控程序、本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核業績，以及與外部核數師會面並討論就截至二零一九年十二月三十一日止年度進行審核期間發現之本集團財務事項。審核委員會已確認本公佈所載本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核全年業績（「二零一九年全年業績」）。

闡釋截至二零一九年十二月三十一日止年度未經審核全年業績與經審核全年業績之間的差異

於本公司二零二零年三月三十一日刊發未經審核業績公佈之日，截至二零一九年十二月三十一日止年度全年業績的審核程序尚未完成。由於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度全年業績之審核程序現已完成，本公司建議股東及潛在投資者務請注意未經審核全年業績之財務資料與經審核全年業績之財務資料之間的差異（「差異」）。在此方面，本公司謹此根據上市規則第13.49(3)(ii)(b)條於本公佈載列差異之詳情及原因。

由於董事會建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股1.25港仙（進一步詳情請見本公佈「擬派末期股息及暫停辦理股東登記手續」之段落），故未經審核業績公佈的第18頁附註「8.股息」項下的分段「(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。」應全部刪除，並替代如下：

「(i) 歸屬於年內應付本公司權益股東之股息：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於報告期末後建議分派末期股息每股普通股1.25港仙（相當於每股人民幣1.12分） （二零一八年：每股22.00港仙 （相當於每股人民幣19.28分）	<u>8,380</u>	<u>144,285</u>

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。」

除上文所披露者外，未經審核業績公佈所載之財務資料維持不變。

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二零二零年六月十六日至二零二零年六月十九日（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證書須於二零二零年六月十五日（星期一）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號舖。

董事會建議向於二零二零年六月三十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1.25港仙。於二零二零年六月二十六日至二零二零年六月三十日（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。建議末期股息將於二零二零年七月九日派付。股息之派付須獲股東於二零二零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，股東須不遲於二零二零年六月二十四日（星期三）下午四時三十分前，將股票證書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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

除本公佈所披露者外，未經審核業績公佈所載的所有資料維持不變。有關二零一九年全年業績之管理層討論及分析以及本集團其他資料之詳情，請參閱未經審核業績公告第23至38頁。

本公司之外部核數師之工作範疇

本集團之外部核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已將本公佈所載本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他綜合收益表及相關附註之財務數字與本集團本年度經審核綜合財務報表所載數額進行比較，而數額屬一致。畢馬威會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則的核證聘用，因此畢馬威會計師事務所並無對本業績公佈作出核證。

刊載年報

本公佈將分別刊登於本公司之網站(www.oct-asia.com)及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之網站(www.hkexnews.com.hk)，而載有上市規則所規定所有資料之二零一九年年報將於二零二零年五月十五日之前寄發予股東並分別刊登於聯交所及本公司網站。

承董事會命
華僑城(亞洲)控股有限公司
主席
何海濱

香港，二零二零年四月二十七日

於本公佈發行之日，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，謝梅女士及林開樺先生，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。