

---

此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有華僑城（亞洲）控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不因本通函全部或任何部分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）

**有關涉及擬就土地整理項目參與公開招標及  
建議成立合營公司之  
可能非常重大收購事項之授權**

---

本公司謹訂於二零一四年七月十一日（星期五）上午十一時正假座香港九龍尖沙咀海港城香港港威酒店三樓Noire廳召開股東特別大會，大會通告載於本通函第52至第53頁。無論閣下能否親身出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥及交回有關表格，惟無論如何須於實際可行情況下盡快在大會指定舉行時間48小時前送達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，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回隨附之代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席大會及於會上投票。

二零一四年六月二十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	26
附錄二 – 本集團之管理層討論及分析 .....	28
附錄三 – 一般資料 .....	46
股東特別大會通告 .....	52

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「預付期間」	指	合營公司向中心預付土地整理資金之日至成都金牛政府還款之日期間
「意向協議」	指	華僑城股份、成都金牛政府及鑫金農發投資訂立之日期為二零一四年一月二十八日之合作意向協議，內容有關各方於土地整理項目中之權利及責任以及確認華僑城股份或其附屬公司參與招標
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「貸款基準利率」	指	中國人民銀行公佈之當期貸款基準利率
「董事會」	指	董事會
「中心」	指	金牛區統籌城鄉功能區發展中心
「成都金牛政府」	指	中國成都市金牛區人民政府
「成都華僑城」	指	成都天府華僑城實業發展有限公司，根據中國法律成立之中外合營企業，為本公司之非全資附屬公司
「本公司」	指	華僑城（亞洲）控股有公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：03366）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義

---

## 釋 義

---

「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一四年七月十一日（星期五）上午十一時正假座香港九龍尖沙咀海港城香港港威酒店三樓Noire廳召開之股東特別大會，藉以考慮並酌情批准建議授權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	除Pacific Climax及其聯繫人以外之股東
「合營公司」	指	成都華僑城與鑫金農發投資將根據意向協議及可能合作設立之合營公司（倘成都華僑城中標）
「土地」	指	位於中國成都金牛區環城生態區沙河源片區規劃面積約3,190畝之一幅土地
「土地整理資金」	指	合營公司根據意向協議及可能合作（如落實）將為土地之土地整理工程投入之資金
「土地整理項目」	指	土地之土地整理項目，包括（其中包括）土地平整、拆舊、複墾、農民集中安置以及基礎設施及市政設施建設
「最後實際可行日期」	指	二零一四年六月二十日，為本通函付印前為確認其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

---

釋 義

---

「畝」	指	畝，中國計量單位，相等於666 $\frac{2}{3}$ 平方米
「香港華僑城」	指	香港華僑城有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由華僑城股份全資擁有
「華僑城股份」	指	深圳華僑城股份有限公司，於中國成立之公司，其股份在深圳證券交易所上市
「華僑城房地產」	指	深圳華僑城房地產有限公司，為華僑城股份之全資附屬公司
「Pacific Climax」	指	Pacific Climax Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東並由香港華僑城全資擁有
「可能合作」	指	根據招標擬進行之交易，包括但不限於成立合營公司（倘成都華僑城中標）
「中國」	指	中華人民共和國（就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣）
「建議授權」	指	建議由本公司向獨立股東尋求授權，以授權成都華僑城參與招標及進行可能合作
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之股份
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

---

## 釋 義

---

「招標」	指	成都金牛政府就土地整理項目選擇合作夥伴進行之公開招標
「鑫金農發投資」	指	成都市鑫金農發投資有限公司，一家國有企業
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

於本通函內，中國實體或企業中文名稱之英文譯名僅供識別。中英文名稱如有歧義，概以中文名稱為準。

就本通函而言，所有人民幣金額以1.00港元兌人民幣0.80元之匯率換算為港元僅為闡述之用。



**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)

執行董事：

王曉雯女士 (主席)

謝梅女士 (行政總裁)

楊杰先生

非執行董事：

周平先生

獨立非執行董事：

黃慧玲女士

魯恭先生

林誠光先生

註冊辦事處：

PO Box 1350 GT

75 Fort Street

Grand Cayman

Cayman Islands

總辦事處及

主要營業地點：

香港九龍

尖沙咀

廣東道

海港城港威大廈

第6座3203-3204室

敬啟者：

**有關涉及擬就土地整理項目參與公開招標及  
建議成立合營公司之  
可能非常重大收購事項之授權**

緒言

茲提述本公司日期為二零一四年六月三日之公告。

本公司得知，成都金牛政府正在物色合作夥伴，以就成都金牛政府所擁有土地之土地整理項目成立合營公司。上述合作夥伴將通過招標程序選擇，成都金牛政府要求有意參加招標之每位候選人與成都金牛政府及鑫金農發投資訂立一份合作意向協議，並向鑫金農發投資支付一筆數額為人民幣300,000,000元（相等於約375,000,000港元）之定金。此外，本公司得知，本公司控股股東華僑城股份已於二零一四年一月二十八日與成都金牛政府及鑫金農發投資訂立意向協議，以確認華僑城股份或其附屬公司參與招標。

## 可能合作

董事會欣然宣佈，經與華僑城股份進行初步討論及於二零一四年五月二十九日自董事會取得批准後，本公司非全資附屬公司成都華僑城擬以華僑城股份附屬公司身份參與招標，惟須待獲得獨立股東之事先批准後，方可作實。倘成都華僑城中標，其將須承擔華僑城股份於意向協議下之權利及責任，並須與成都金牛政府訂立正式協議。

## 意向協議之主要條款

意向協議之主要條款如下：

### 訂約方

- (1) 成都金牛政府
- (2) 華僑城股份 (附註)
- (3) 鑫金農發投資

附註：倘成都華僑城中標，成都華僑城將須承擔意向協議下華僑城股份之權利及責任。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，成都金牛政府及鑫金農發投資均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

## 建議成立合營公司

### 註冊資本及注資

根據意向協議，倘成都華僑城中標，成都華僑城及鑫金農發投資將成立合營公司，註冊資本人民幣100,000,000元（相等於約125,000,000港元），其中成都華僑城及鑫金農發投資須分別向註冊資本注資人民幣80,000,000元（相等於約100,000,000港元）及人民幣20,000,000元（相等於約25,000,000港元），因此，合營公司將由成都華僑城及鑫金農發投資分別擁有80%及20%。鑫金農發投資被成都金牛政府指定為合營公司之股東。於合營公司的有關注資乃由成都金牛政府參考土地整理項目的規模釐定，並由董事會經考慮土地整理項目之規模及銀行或金融機構就提供貸款（如有）對合營公司之註冊資本提出之要求後省覽及批准。



合營公司將負責就土地整理項目提供最多人民幣4,170,000,000元（相等於約5,212,500,000港元）之土地整理資金，而倘實際土地整理成本超逾上述最高金額，差額將由成都金牛政府承擔。

合營公司將以其註冊資本人民幣100,000,000元、成都華僑城提供之股東貸款及銀行或金融機構貸款提供土地整理資金。鑫金農發投資將僅負責向合營公司之註冊資本提供人民幣20,000,000元，該款項將由合營公司用於向中心提供土地整理資金。因此，倘成都華僑城中標，本集團於可能合作之最高投資額將為人民幣4,150,000,000元（相等於約5,187,500,000港元）。

### **合營公司之業務範圍**

合營公司之業務範圍將包括（其中包括）土地整理項目及農業項目投融資、土地平整、投資管理及從事「新居工程」之基礎設施與公共設施項目的投資。

### **合營公司之管理及監察**

成都華僑城有權委任一名執行董事（彼將為合營公司之法定代表及總經理）代替董事會，而鑫金農發投資有權委任一名監事代替監事會。

合營公司之財務事務方面，成都華僑城有權委任一名負責人，彼將負責財務事務，而鑫金農發投資有權委任一名副總經理，彼將分擔財務事務管理工作。

### **合營公司之利潤分配**

合營公司將就提供土地整理資金獲得若干投資回報，有關詳情載列於下文「有關土地及土地整理項目之資料」一節「資金成本回報及投資回報」一段。成都華僑城及鑫金農發投資將有權按彼等各自之股權比例分享合營公司之溢利或承擔其虧損。

待土地整理項目完成後，倘無任何其他投資機遇，合營公司將根據其組織章程細則清盤，而其剩餘溢利及資產將按各股東所持股權比例分配予其股東。

## 定金

華僑城股份已於簽立意向協議後向鑫金農發投資支付一筆為數人民幣300,000,000元之定金。無論成都華僑城中標與否，該筆定金均將於公佈招標結果之日起計五日內連本帶息全數退還予華僑城股份。因此，倘(i)無法於股東特別大會上獲獨立股東批准建議授權；或(ii)成都華僑城未中標，對本公司並無影響。

## 各訂約方之角色及責任

成都華僑城（倘成都華僑城中標）、成都金牛政府、鑫金農發投資、合營公司及中心各自於土地整理項目中之角色及責任概要載列如下：

訂約方	角色及責任
成都華僑城 (倘成都華僑城中標)	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 向合營公司之註冊資本注資人民幣80,000,000元</li><li>2. 確保合營公司可獲得土地整理資金</li></ol>
成都金牛政府	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 監督土地整理項目</li><li>2. 倘實際土地整理成本超逾合營公司將提供之最高款額人民幣4,170,000,000元，承擔相關差額</li><li>3. 向合營公司返還土地整理資金連同所注入土地整理資金之成本及投資回報</li></ol>
鑫金農發投資	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 向合營公司之註冊資本注資人民幣20,000,000元</li><li>2. 倘成都華僑城向合營公司提供股東貸款，向成都華僑城提供相關金額20%之擔保</li></ol>

---

## 董事會函件

---

合營公司	向中心提供土地整理資金
中心 (附註)	實施土地整理項目

附註：中心為成都金牛政府之事業單位。合營公司將與中心就詳細委聘條款訂立獨立協議。主要委聘條款將與意向協議一致，包括（其中包括）土地整理項目之範圍及完成時間表。

### 有關土地及土地整理項目之資料

土地位於中國成都金牛區環城生態區沙河源片區，規劃面積約3,190畝（約相等於2,126,667平方米）。於土地整理項目完成後，經營性建設用地約為906.63畝（約相等於604,420平方米）。於經營性建設用地中，約714.49畝（約相等於476,327平方米）作住宅用途、39.24畝（約相等於26,160平方米）作商業用途及152.9畝（約相等於101,933平方米）作綜合用途。成都環城生態區內住宅物業項目及商業物業項目之容積率相對較低，該等項目由大型綠色生態區、湖區及集中水生作物區環繞。

根據本公司現時可獲得之資料，大部份土地為農村土地集體所有，而小部份土地為國有土地。土地上現時有（其中包括）集市及住宅物業。

土地整理項目分為兩期，其中一期項目規劃面積及經營性建設用地面積分別為1,510畝（相等於約1,006,667平方米）及486.4畝（相等於約324,270平方米），而二期項目則分別為1,680畝（相等於1,120,000平方米）及420.23畝（相等於約280,150平方米）。根據意向協議，成都金牛政府承諾遵循以下時間表：

- (1) 一期項目須於土地整理項目獲批之日起計12個月內完工及可供驗收；
- (2) 一期項目土地出售須於土地整理驗收通過後12個月內完成；
- (3) 土地整理項目須於土地整理項目獲批之日起計30個月內完工及土地須於該期限內可供驗收；及
- (4) 全部土地銷售須於42個月內完成。

根據本公司現時可獲得之資料，於土地整理項目完成後，成都金牛政府將提供土地之經營性建設用地以根據中國法律法規透過招拍掛程序進行出售。任何符合成都金牛政府招標要求之企業或個人均可參與招標。

倘未遵循上文第(1)、第(2)或第(3)段所規定之時限（成都華僑城一方違約除外），則成都華僑城將享有本通函「違反意向協議及終止條款－(ii)成都華僑城終止」一段所載權利。

#### **土地整理資金之來源**

合營公司將負責就土地整理項目提供最高達人民幣4,170,000,000元（相等於約5,212,500,000港元）之土地整理資金，而倘實際土地整理成本超逾上述最高金額，有關差額將由成都金牛政府承擔。上述將由合營公司提供之土地整理資金之最高金額乃由華僑城股份與成都金牛政府參考估計土地整理費用每畝人民幣4,600,000元（該每畝人民幣4,600,000元之估計土地整理費用乃由中心基於其對實施土地整理項目之估計成本並參考土地覆蓋範圍、土地整理項目將涉及之拆遷及基礎設施建設規模、成都金牛政府之拆遷補償政策以及標準建設定價而釐定）及經營性建設用地約906.63畝後，經公平協商釐定，並已由董事會經計及土地整理項目的規模及成都土地整理作業的標準成本後予以省覽及批准。

土地整理資金將由合營公司按照成都華僑城、鑫金農發投資、成都金牛政府、合營公司及中心將予協定之時間表分期向中心預付。預付土地整理資金之詳細時間表及相關金額目前尚未釐定，但將與土地整理項目之進度及實際資金需求一致。

根據意向協議，倘成都華僑城中標，成都華僑城將負責確保合營公司可獲得土地整理資金。成都華僑城可透過股東貸款方式向合營公司提供所需資金，按當時之貸款基準利率加10%之利率計息。根據成都市國有資產監督管理委員會之規定，合營公司之任何國有股東（受該委員會監管）所提供之擔保不得超過其於該合營公司之股權。因

## 董事會函件

此，倘成都華僑城向合營公司提供任何股東貸款，鑫金農發投資（將持有合營公司20%權益）將就成都華僑城提供予合營公司之股東貸款之20%及應計利息提供擔保。成都華僑城及鑫金農發投資可連同合營公司採用其他融資方式，惟融資成本不得高於上述股東貸款。

倘成都華僑城須向合營公司提供資金，成都華僑城將透過銀行或金融機構貸款及／或內部資源結付有關資金。

### 資金成本回報及投資回報

根據意向協議，成都金牛政府須按以下方式向合營公司償還所注入土地整理資金連同所注入土地整理資金之成本及投資回報：

- (1) 於土地整理項目進行期間，倘土地的任何部份經營性建設用地被出售，則成都金牛政府須於其收到各項出售所得款項（扣除應計費用）後20個營業日內動用出售所得款項向合營公司支付(i)合營公司對該部份土地之相應投資額，(ii)向該部份已出售土地的經營性建設用地注入土地整理資金之成本（使用以下公式(A)計算），及(iii)部份投資收益（視乎現行市況及收到之出售所得款項而定，待成都金牛政府與成都華僑城協定）（使用以下公式(B)計算）。

(A) 所注入土地整理資金之成本將使用以下公式計算：

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{該部份} & & & \\ & & & \text{已出售土地的} & & & \\ \text{人民幣} & & & \text{經營性建設} & & & \\ 4,600,000\text{元} & / & \times & \text{用地之面積} & \times & \text{貸款} & \times \frac{\text{預付期間實際天數}}{365} \\ \text{畝} & & & & & \text{基準利率} & \end{array}$$

(B) 投資回報將使用以下公式計算：

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{該部份} & & & \\ & & & \text{已出售土地的} & & & \\ \text{人民幣} & & & \text{經營性建設} & & & \\ 4,600,000\text{元} & / & \times & \text{用地之面積} & \times & \text{不超過12\%之} & \times \frac{\text{預付期間實際天數}}{365} \\ \text{畝} & & & & & \text{年度比率} & \\ & & & & & \text{(附註)} & \end{array}$$

附註：於提交招標文件時，成都華僑城將要求最低10%及最高12%之年度投資回報率。上述要求之最低年度投資回報率乃由成都華僑城參照成都華僑城提供資金的成本及市場上同類項目之投資回報率釐定，及上述要求之最高年度投資回報率乃由成都華僑城參照成都金牛政府於意向協議內所規定之最高年度比率（實際上為四川省相關政策規定之此類項目之最高投資回報率）釐定，並經董事會省覽及批准。由於投標人要求之投資回報比例為成都金牛政府選擇土地整理項目合作夥伴之考慮因素之一，倘成都華僑城要求之年投資回報率（即最低10%及最高12%）不符合成都金牛政府之要求，成都華僑城將不會中標。因此，倘年投資回報率低於10%，成都華僑城將不會繼續進行可能合作。

- (2) 剩餘投資回報將待土地整理項目完成及土地出售後於出售所得款項退還予成都金牛政府（扣除應計費用）後五個營業日內計算。成都金牛政府須安排相關部門於上述計算後30日內以現金支付相關剩餘投資回報。

誠如上文所詳述，向合營公司償還土地整理資金將與成都金牛政府是否收到土地出售所得款項（扣除應計費用後）掛鉤，而土地出售須遵守本通函「有關土地及土地整理項目之資料」一段所詳述之時限。除上文所述者外，並無所注入土地整理資金之固定償還時間表。

#### **違反意向協議及終止條款**

(i) **成都金牛政府及鑫金農發投資於成都華僑城違約之情況下終止**

根據意向協議，倘因成都華僑城未根據意向協議向合營公司注入所需土地整理資金導致土地整理項目較規定時限延遲超過60日，則成都金牛政府及鑫金農發投資將有權終止意向協議。成都華僑城須自合營公司撤資，及其於合營公司持有之股權將由鑫金農發投資於撤資一個月內按成都華僑城之原始注資額（即人民幣80,000,000元）購回。

## 董事會函件

在上述情況下，成都華僑城承諾放棄股東貸款之應計利息及其享有合營公司投資回報之權利。此外，成都華僑城將須向成都金牛政府及鑫金農發投資補償按以下程式計算得出之款項：

$$(A - B - C - D) \times (12\% + E) \times F$$

其中：

- A = 人民幣4,170,000,000元
- B = 合營公司之註冊資本，即人民幣100,000,000元
- C = 成都華僑城提供予合營公司之股東貸款（如有）
- D = 合營公司之其他借貸
- E = 貸款基準利率
- F = 根據土地整理資金之協定注資時間表釐定之拖欠天數 / 365

成都華僑城提供予合營公司之股東貸款（如有）須於土地全部轉讓後180日內或土地整理項目獲批後五年內（以較早者為準）經扣除對成都金牛政府及鑫金農發投資之補償金後退還予成都華僑城。

### (ii) 成都華僑城終止

成都華僑城有權在土地整理項目因任何無論是成都金牛政府或鑫金農發投資所導致之理由（惟上文第(i)段所述成都華僑城一方違約除外）而無法妥善實施時終止意向協議及自合營公司撤資。成都華僑城於合營公司之股權將由鑫金農發投資於撤資一個月內按成都華僑城之原始注資額（即人民幣80,000,000元）購回。

在該等情況下，成都金牛政府及鑫金農發投資承諾向成都華僑城退還成都華僑城提供之股東貸款連同相關應計利息。成都金牛政府及鑫金農發投資將須於終止意向協議後三個月內向成都華僑城補償按以下程式計算得出之款項：

$$(A \times 12\%) \times B$$

其中：

- A = 成都華僑城提供予合營公司之股東貸款
- B = 提供股東貸款之實際天數 / 365

### (iii) 成都華僑城延遲注入土地整理資金及成都金牛政府未償還款項

倘成都華僑城於協定日期起超過30日未將土地整理資金注入合營公司，則成都華僑城將須每日按其本應投入土地整理資金金額之0.03%向成都金牛政府作出補償。

倘成都華僑城於協定日期起超過60日未將土地整理資金注入合營公司，則成都金牛政府將有權索取上文第(i)段所述之補償金。

倘成都金牛政府於協定日期起超過30日未向合營公司償還所注入土地整理資金、資金成本回報及投資回報，則成都金牛政府須每日按應付金額之0.03%向合營公司作出補償。

倘成都金牛政府於協定日期起超過60日未向合營公司償還所注入土地整理資金、資金成本回報及投資回報，則成都華僑城將有權索取上文第(ii)段所述之補償金。

### 有關招標之資料

根據現時可獲得之資料，成都金牛政府將基於（其中包括）投標人之信用狀況、財務狀況、有關過往經驗以及投標人要求之成都金牛政府就合營公司之注資給予合營公司之投資回報比例選擇土地整理項目之合作夥伴。

根據現時可獲得之資料，董事預期，招標將於成都金牛政府發佈招標通告（現時預期將於二零一四年六月三十日或前後發佈）後大約一個月內結束，招標結果將於招標結束後之第二天公佈。所選擇之候選人將於此後大約五個營業日內與成都金牛政府訂立正式協議。

### 授權之有效期

待獲得獨立股東於股東特別大會上批准建議授權後，成都華僑城將獲授權自股東特別大會日期起兩個月內提交招標申請。

### 本集團、成都華僑城、成都金牛政府及鑫金農發投資之資料

本集團主要從事綜合開發業務以及製造及銷售紙箱及紙製品。成都華僑城主要於中國從事物業、旅遊及酒店綜合體之開發及營運。

成都金牛政府指中國成都市金牛區人民政府。

鑫金農發投資為一家國有企業，並為成都市金牛區國有資產監督管理委員會之全資附屬公司，其主要從事農業項目投資、土地整理、投資管理及從事「新居工程」之基礎設施與公共設施項目的投資。



### 可能合作之理由及裨益

董事認為，可能合作（倘落實）將為本集團帶來可觀回報，使本集團能夠接觸新商機，令本集團之收入來源多樣化。董事認為，可能合作若落實，將推動本集團之業務發展。

董事認為，意向協議之條款公平合理，及可能合作符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則之涵義及可能非常重大收購事項之授權

由於根據上市規則計算之可能合作（如落實）之一項或多項相關適用百分比率超過100%，故就上市規則而言，可能合作（如落實）構成本公司之一項非常重大收購事項，須遵守（其中包括）上市規則第14章下之申報、公告及獨立股東批准規定。因此，董事會有意於股東特別大會上向獨立股東尋求建議授權。待獲得該等獨立股東批准後，成都華僑城將獲授權自股東特別大會日期起兩個月內提交招標申請。

成都華僑城為本公司非全資附屬公司，由本公司、華僑城房地產（華僑城股份之全資附屬公司）及華僑城股份分別間接擁有約51%、約24.8%及約24.2%。於最後實際可行日期，Pacific Climax為本公司之控股股東，持有約66.93%之本公司已發行股本。Pacific Climax由香港華僑城全資擁有，而香港華僑城由華僑城股份全資擁有。由於除透過本公司間接持有之成都華僑城權益外，華僑城股份直接持有成都華僑城約24.2%股權，及透過其全資附屬公司間接持有成都華僑城約24.8%股權，華僑城股份於可能合作中擁有重大權益，因此，Pacific Climax及其聯繫人須於股東特別大會上就建議授權放棄投票。

本公司將召開股東特別大會，會上將提呈決議案，以考慮及酌情批准（其中包括）建議授權。

### 可能合作之財務影響

與鑫金農發投資成立合營公司後，合營公司將成為本公司的非全資附屬公司，因此，合營公司的財務報表將於本集團的綜合財務報表中綜合入賬。

由於合營公司將負責為土地整理項目提供土地整理資金，合營公司將提供之土地整理資金將於土地整理項目施工期間於本集團綜合財務報表中列作「其他應收款項」，直至(i)倘土地的任何部份經營性建設用地被出售，成都金牛政府將動用每次出售所得款項向合營公司支付合營公司對該部份土地之相應投資款額，連同向該部份已出售土地的經營性建設用地注入土地整理資金之成本以及部份投資收益；及(ii)待土地整理項目完成及土地出售後，於出售所得款項退還予成都金牛政府後，成都金牛政府將安排支付剩餘投資回報。

對於土地整理資金之成本，合營公司將列作「其他應收款項－土地整理資金之成本」，直至合營公司以上述方式收到土地整理資金之成本止。

可能合作對本集團未來盈利之影響將取決於（其中包括）成都華僑城將提供予合營公司之股東貸款（若有）所產生之利息收入及成都華僑城之相應融資成本，以及其根據其股權分佔之合營公司溢利。合營公司之溢利將取決於其經營業績。合營公司之經營業績將直接受其於土地整理項目之投資能否變現所影響，而後者取決於土地整理項目完成及土地出售之時間。董事認為，成立合營公司將對本集團之未來盈利產生積極影響。

由於將注入之土地整理資金及將收到之土地整理資金的成本將導致「其他應收款項」增加，預計本集團的總資產將會增加。另一方面，土地整理資金將由本集團的內部資源以及銀行或金融機構貸款撥付。因此，本集團的總負債預計亦會增加。

### 本集團之財務及貿易前景

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團營業額約為人民幣40.59億元，較二零一二年同期增加約17.5%；股東應佔溢利約為人民幣2.36億元，較二零一二年同期增加約33.1%；毛利率約為36.5%，較二零一二年同期上升約2.2個百分點；總資產及權益總額分別約為人民幣211.02億元及約人民幣61.10億元，較二零一二年同期分別增加約4.8%及約26.5%。

### 綜合開發業務

二零一四年，本集團將強化品牌優勢，積極應對市場變化，把握良好的入市時機，並注重差異化營銷，挖掘客戶資源，促進銷售增長。同時，本集團將繼續堅持加快週轉的策略，推出順應市場需求的產品，加快資金回籠，提高資金使用效率。

二零一四年，上海蘇河灣將有多條產品線入市，除目前已推出的住宅及商業產品將繼續銷售外，將新推位於1街坊的具有稀缺景觀資源的濱水多層住宅、聯排及豪華高層住宅，計劃新推可供租售面積約3.67萬平方米，預計該項目對本集團的利潤貢獻將會呈現高速增長趨勢。上海蘇河灣為集傳承歷史文脈、藝術、時尚、商業、居住及都市娛樂的濱水城市綜合項目，將打造成為上海一座全新的城市地標。成都華僑城將加快商業開發進度，繼續推出高端寫字樓產品，住宅項目將銷售高層、多層及低密度住宅，二零一四年計劃新推可供租售面積約12萬平方米。

展望未來，本集團將按照既定戰略，保持穩健的投資步伐，嚴格控制投資風險，堅持在一、二線城市中有發展潛力的區域以合理的價格獲取優質的項目資源，增加土地儲備，實現大型綜合開發項目與快速周轉項目有機結合、合理配置；同時，將以現有項目為基礎，借助華僑城在文化、科技、娛樂等方面的經驗和優勢，不斷豐富產品內容和創新產品形態，提升市場影響力和區域凝聚力。

### 紙包裝業務

本集團將繼續狠抓市場拓展，調整銷售策略與激勵方案，在穩定老客戶及加大新客戶開發力度的同時，優化客戶結構。為順應客戶產業轉移的趨勢，本集團將在江蘇省常熟市興建新廠，計劃於二零一五年投產，穩固在長三角地區的市場份額。中國政府頒佈了鼓勵以紙代木、以紙代塑，以及加快發展物流業等多項政策，將拓寬紙包裝產品的應用，有利於本集團對新客戶的調整與開發。通過持續提升管理實現降本增效，不斷優化本集團客戶結構，預計二零一四年本集團紙包裝業務的收入及毛利率將穩步提升。

本集團對未來發展前景充滿信心，相信亦會獲得母公司的支持與持續關注，本集團致力於發展成為優秀的商業綜合區的開發及運營商，力爭為股東創造理想的投資回報。

### 風險因素

#### 與可能合作有關之風險

##### *我方可能未能中標*

成都金牛政府將公開招商，邀請國有公司或國有控股企業與鑫金農發投資合作成立合營公司，對土地整理項目進行投資。相關信息將在報刊和網絡上發佈，屆時成都華僑城需要通過投標，經過比選後方能取得合資資格，是否能夠中選存在不確定性。

##### *合營公司決策和管理存在的風險*

若成都華僑城中標，其將與鑫金農發投資成立合營公司。鑑於合營公司股東大會和公司章程尚未明確，合營公司的決策和管理或許存在雙方意見不一致的情況，將在一定程度上影響合營公司的決策和管理。

##### *利率波動的風險*

若成都華僑城中標，其將負責合營公司的土地整理資金保障，可以股東借款形式提供資金予合營公司。利息按現行基準貸款利率上浮10%計算，從我方提供的借款實際到合營公司賬戶之日起算，每筆借款分別計算。成都華僑城可通過向銀行或其他金融機構融資來提供上述股東貸款。在有利於融資成本控制下，也可以由合營公司向銀行及其他金融機構進行融資，融資成本不得高於向成都華僑城借款成本。

因此，中國利率任何變動均將影響本集團之融資成本。無法保證中國人民銀行不會於未來進一步調高貸款利率，從而令本集團之融資成本上升。倘中國人民銀行於日後調高借貸利率，則可能對本集團之財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

### **相關政策變化帶來的風險**

意向協議約定，成都金牛政府嚴格按照成府發(2011)26號文件（成都市人民政府批轉市國土局等部門關於進一步規範引進社會資金進行一級土地整理意見的通知）的規定，向合營公司支付投資回報及資金成本。

意向協議的現有條款基於現行政策政策而設定，而相關政策可能不時修訂。

### **土地交付和土地整理項目之拆遷進度存在風險**

土地交付的時間和成本以及土地整理項目拆遷工作的進度受到諸多因素的影響，存在一定的風險；各地土地拆遷的進程在制度的不斷完善中，拆遷難度越來越大，拆遷成本越來越高，意向協議約定的拆遷進度存在變化的可能性，即存在一定的風險，成都金牛政府可能違約，或對合營公司於土地整理項目之投資變現造成不利影響，並因此可能影響合營公司之經營業績及本集團之未來盈利。

### **土地出售不確定的風險**

意向協議條款約定：成都金牛政府承諾，自土地整理項目立項批准之日起12個月內完成土地整理項目一期工程。在土地整理項目驗收合格後，成都金牛政府承諾在12個月內依據相關法律完成一期土地的出售。

土地出售受到中央和地方政府的多級調控影響，其出售的時間不確定，會給項目投資變現帶來一定的風險。

### **自然災害或惡劣天氣可能使運營中斷並損害土地整理項目推進之風險**

倘若成都發生任何自然災害或出現惡劣天氣，則土地整理項目可能受干擾，且可能會對本集團的經營業績構成不利影響。

### 本集團可能缺乏土地整理項目資金

土地整理屬資本密集活動，可能需要大量債務融資。本集團主要結合預售、銷售所得款項、從金融機構貸款以及內部出資撥付大部份土地整理所需資金。無法保證新修訂中國法律法規不會對土地整理項目施加任何限制，將延長本集團資金回流的時間及迫使本集團尋求其他融資方法完成相關投資項目，繼而可能會對本集團之現金流流量、營運及財務狀況構成重大不利影響。無法保證本集團日後（特別是在土地市場不景氣時）能夠及時並按可接受之條款募集足夠資金以滿足融資要求，亦可能根本無法募集資金。

### 與中國物業開發有關之風險

#### 本集團業務承受與物業開發行業相關的風險

本集團的物業發展業務涉及從中國政府獲得大型地塊的開發權。獲得該等開發權，將其轉換為土地使用權，並承諾投入財務和管理資源以發展涉及重大風險的土地。一個物業開發項目產生收入前，本集團須做出各種重大開支，包括收購開發權及建設物業發展項目的基礎設施。因此，本集團現時及未來的物業發展業務過去一直承受並可能繼續承受以下風險：

- 開發項目的建設及其他開發成本超過原先預期或項目完成並不經濟；
- 物業發展機會變化導致損失保證金或無法收回支出；
- 由於多種因素未能按期或按預算完成物業的建設，包括材料、設備、技術和勞工的短缺，惡劣天氣、自然災害、勞資糾紛、與承包商和分包商的糾紛、事故、中國政府的優惠措施和政策的變動、市場環境的變化、搬遷過程的延誤、從有關當局獲得所需牌照、許可證及批文的延誤以及其他問題和情況，從而增加費用及建設成本；
- 銷售或租賃已完成物業出現延誤或獲得較低的價格，包括可比較物業的供需力量對比及中國房地產行業的週期性；及

- 已落成物業出租率、租金水平及銷售價格的波動。

因此，該等風險的出現可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及未來前景造成重大不利影響。

#### **本集團之業務受廣泛的政府法規規管**

本集團在中國從事房地產開發，而此項業務須遵守眾多的政府規定。與中國其他物業發展商一樣，本集團必須遵守中國法律及法規規定之多項規定，包括地方機關為實施該等法律及法規而制定之政策及程序。倘本集團牽涉任何不合規事件，本集團可能會遭受多項監管或行政罰款，而該等事件或會對本集團之業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

特別是，中國政府通過施加行業政策及其他經濟措施，例如管制物業開發之土地供應或對外匯、物業融資、稅務及外商投資實施其他規管，對中國房地產行業的發展施加大量直接及間接之影響。透過該等政策及措施，中國政府或會限制或減少物業開發的土地供應，上調商業銀行基準利率，進一步限制商業銀行向物業發展商及置業人士放貸，增收額外稅項（如物業稅及物業銷售稅）以及限制外商投資中國房地產業。中國政府實施之多項房地產政策均屬史無前例，且預期將會不時修改及改善。政治、經濟及社會因素改變亦可能導致該等政策進一步調整。修改及調整過程不一定為本集團之營運或日後業務發展帶來正面影響。無法保證中國政府日後將不會採取額外及更嚴厲之行業政策、法規及措施。倘本集團未能調整其業務以適應針對房地產業不時生效之新政策、法規及措施，有關政策變動可能使本集團之業務中斷或導致本集團產生額外成本，則本集團之業務前景、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

#### **本集團面臨來自其他物業發展商之激烈競爭**

近年來，大量物業發展商開始在中國（主要於一、二線城市）開展物業發展與投資項目，當中包括多家香港領先的物業發展商及其他海外物業發展商，其中部分發展商可能比本集團擁有更優秀的往績記錄、更充足的財務、土地及其他資源、更高的品牌認知度及更大的經濟規模。過去，中國政府已採取多項政策及措施以限制物業發展行業的增長及防止出現過熱情況，導致物業發展商之間對土地的爭奪進一步加劇。

物業發展商之間的競爭可能導致中國部分地區的土地收購成本及建築成本上升、物業過度供應、房價下降或該等物業無法售出、相關中國政府部門批准或審核新物業開發項目的速度放慢以及聘用或挽留合資格人才的管理成本增加，上述任何事件均可能對本集團之業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。倘本集團不能比競爭對手更有效地對其業務所在市場的市況變化作出反應，本集團之業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

**近期中國經濟增長下滑及出現全球金融危機可能影響本集團之業務。其可能限制本集團向其供應營運資金以滿足其流動資金需求，並對其財務狀況和經營業績造成重大不利影響**

本集團於資本密集行業經營，以往主要透過預售及銷售物業所得款項、租金收入、從金融機構貸款及股東出資及墊款支持營運資金及流動資金需求，預期未來繼續以此等途徑支持營運資金及資本開支。但中國地產市場近年因市況及物業銷量及價格波動（尤其因近期中國經濟增長下滑、中國信貸環境轉差及出現全球經濟及金融危機）而出現重大波動，降低對本集團所銷售物業的需求。此等因素亦引致銀行及其他金融機構不太願意向物業買家及物業開發行業的公司提供信貸。特別是，於經濟低迷或近期中國物業市場之市場增長放緩時，物業之潛在購買者或購買者更趨審慎並謹慎行事，因憂慮物業價格出現任何進一步下跌，彼等亦更可能取消或推遲購買物業之決定。

**中國爆發任何嚴重傳染性疾病的情況如未能受控，則可能會對本集團之經營業績造成重大不利影響**

中國爆發任何嚴重傳染性疾病的情況如未能受控，可能會對中國的整體營商氣氛及環境造成不利影響，進而可能對國內消費甚至中國整體國內生產總值增長造成不利影響。由於本集團目前所有收益均來自其在中國經營的業務，故國內消費增長收縮或放緩或中國國內生產總值增長收縮或放緩均可能會對本集團的財務狀況、經營業績及未來增長造成重大不利影響。此外，倘僱員因任何嚴重傳染性疾病而受到影響，本集團可能需要採取措施防止疾病擴散。該等措施可能會對其業務造成重大不利影響或引致其業務中斷，因而對本集團的經營業績造成不利影響。任何嚴重的傳染性疾病於中國擴散，亦可能影響本集團一般承包商及建築公司的營運，進而可能對本集團的項目進展及本集團的業務及經營業績造成不利影響。



**政府對外匯兌換之管制對本集團之財務狀況、經營業績及滿足外匯需求的能力可能構成重大不利影響**

人民幣並非自由兌換的貨幣。本集團收取的收益全部均為人民幣，故需將人民幣兌換為外幣，以向股東支付股息及償還其債項。人民幣兌美元及其他外幣的匯率波動，及受（其中包括）中國政府的政策及中國及國際的政治及經濟情況變動所影響。國際要求中國政府採取更靈活的貨幣政策的壓力依然沉重，加上內地政策的因素，可能導致人民幣兌美元及其他外幣進一步及以更大的幅度升值。鑒於本集團須將未來融資兌換為人民幣以供本集團經營業務，人民幣兌相關外幣持續升值將減少本集團兌換所得的人民幣金額。另一方面，股份的股息（如有）以及償還債項以外幣派付，則人民幣兌相關外幣的任何貶值可能對本集團經營業績及財務狀況造成不利影響，並且可能減少任何有關該等其他相關外幣的現金股份股息金額。此外，進行人民幣與其他貨幣的兌換受中國政府所頒佈的若干外匯管制規則、法規及通知所規限。總括而言，外商投資企業獲准根據既定的程序規定，通過指定的外匯銀行就流動賬交易（包括如分派溢利及支付股息予海外投資者）兌換人民幣為外幣。對就資本賬交易（包括如直接投資、貸款及證券投資）兌換人民幣為外幣的管制較為嚴格，而有關兌換須受若干限制。要求本公司以人民幣以外的貨幣支付股息予股東的規定令本公司承擔外匯風險。於現有的外匯管制制度下，無法保證本公司於日後能取得足夠的外幣分派股息或符合其他外匯規定。

**與本通函有關之風險**

**本通函內所載有關經濟及中國房地產行業之若干統計數字及其他資料乃源自不同官方來源及政府刊物，且未經獨立核實，故未必可靠**

本通函內所載有關經濟及中國房地產開發行業之統計數字、行業數據及其他資料乃源自不同政府刊物。有關資料由中國及其他政府機構提供。雖然本公司相信該等資料及統計數字來源乃有關資料及統計數字之合適來源，並已合理審慎地摘錄及轉載有關資料及統計數字，且並無理由相信該等資料及統計數字屬錯誤或含有誤導成分或遺漏任何事實致使有關資料及統計數字屬錯誤或含有誤導成分，但本公司或其董事、代

理及顧問不能就該等資料及統計數字之準確性或完整性向閣下作出保證或發出任何聲明。股東應審慎考慮如何權衡該等經濟及行業之相關統計數字、預測行業數據及其他資料，或對其重要性作出評估。

任何上述因素可能對本集團之業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

## 股東特別大會

本公司擬於二零一四年七月十一日（星期五）上午十一時正假座香港九龍尖沙咀海港城香港港威酒店三樓Noire廳召開股東特別大會，會上將提呈決議案以考慮及酌情批准（其中包括）建議授權。大會通告載於本通函第52至第53頁。無論閣下能否親身出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥及交回有關表格，惟無論如何須於實際可行情況下盡快在大會指定舉行時間48小時前送達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，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回隨附之代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會及於會上投票。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，除Pacific Climax及其聯繫人外，概無其他股東須於股東特別大會上就所述決議案放棄投票。

股東及潛在投資者務請注意，可能合作須待（其中包括）本公司取得獨立股東批准及成都華僑城中標後，方可作實。本公司無法保證可能合作將會作實或由成都華僑城作出保證，故可能合作未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 推薦意見

董事（包括獨立非執行董事）認為意向協議之條款乃屬公平合理，且可能合作符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案。

其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
華僑城（亞洲）控股有限公司  
主席  
王曉雯  
謹啟

二零一四年六月二十四日

## 1. 本集團之經審核綜合財務報表

本公司須於本通函中載列本集團最近三個財政年度有關溢利及虧損、財務記錄及狀況之資料（以比較列表之形式載列）以及最近期公佈之經審核財務狀況報表連同上一個財政年度之年度賬目附註。

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載列於本公司於二零一二年三月七日在聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 刊發之二零一一年年報第43至第124頁。

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載列於本公司於二零一三年三月十五日在聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 刊發之二零一二年年報第50至第140頁。

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載列於本公司於二零一四年三月十九日在聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 刊發之二零一三年年報第61至第142頁。

## 2. 債務聲明

於二零一四年四月三十日（即於本通函付印前為確定本集團債務的最後實際可行日期）營業結束時，本集團的借貸總額為人民幣10,233,000,000元，包括本公司關聯方貸款約人民幣8,446,000,000元、應付其他債權人款項約人民幣513,000,000元以及銀行貸款約人民幣1,274,000,000元（「銀行貸款」）。銀行貸款乃由本公司一家附屬公司之兩個受監管銀行戶口、本公司及本公司若干附屬公司提供之擔保及香港特別行政區政府出具之擔保作抵押。除銀行貸款外，本公司關聯方貸款及應付其他債權人款項均為無抵押。

於二零一四年四月三十日營業結束時，本公司的或然負債為就上述銀行貸款作出之公司擔保（限額為約人民幣2,000,000元），該筆銀行貸款亦由香港特別行政區政府出具之擔保作抵押。

除上述及除集團內部負債及日常業務過程中的正常應付貿易賬款外，於二零一四年四月三十日營業結束時，本集團並無任何其他未履行抵押、押記、債券或其他借貸款資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、融資租賃或租購租賃承諾、承兌債務或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金

董事認為，經計及本集團及合營公司（假定成都華僑城中標）可用之財務資源，包括內部產生資金及目前可得之銀行融資，且不考慮不可預見之情況，本集團及合營公司（假定成都華僑城中標）將有充足營運資金滿足其自本通函日期起計至少未來十二個月之需求。

以下為本集團就截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年財務狀況及經營業績之管理層討論及分析：

## 截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 經營業績

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團面對錯綜複雜的國內外經濟形勢，堅定地以既定的戰略目標為導向，穩健地推進本公司的戰略轉型。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司實現經營收入約人民幣40.59億元，較二零一二年同期增加約17.5%；股東應佔溢利約為人民幣2.36億元，較二零一二年同期上升約33.1%。

### 分部資料

#### 綜合開發業務

二零一三年，本集團把握市場機遇，充分發揮其品牌優勢，推出高品質稀缺產品。憑藉明確的市場定位和靈活的營銷策略，本集團之銷售得到積極推動，綜合開發業務取得了良好的經營業績。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司綜合開發業務實現經營收入約人民幣32.79億元，較二零一二年同期增加約25.0%；股東應佔溢利約人民幣2.21億元，較二零一二年同期上升約43.2%。

本公司綜合開發業務目前共持有五個控股及參股項目，包括上海蘇河灣、成都華僑城、天津天瀟、北京臻園及西安華僑城項目。

#### 上海蘇河灣

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，綿延蘇州河一公里黃金岸線，地理位置優越，景觀資源稀缺。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。項目包括濱水多層住宅、豪華住宅、行政公館、奢華酒店、精品商業、藝術家工作室等。該項目計劃於二零一六年全部竣工。

上海蘇河灣項目於二零一三年推出了位於1街坊、可俯瞰陸家嘴的浦西第一高塔尖住宅T3塔樓，在售的產品還有位於41街坊的行政公館及部份精品商業。於截至二零

一三年十二月三十一日止年度，該項目實現合約銷售面積及金額分別約2.87萬平方米和約人民幣18.62億元；已結算面積及金額分別約2.64萬平方米和約人民幣16.3億元。

### 成都華僑城

成都華僑城項目位於中國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。項目包括住宅物業、商業及主題公園，總佔地面積約182.7萬平方米，總建築面積約為225萬平方米。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，成都華僑城經營收入總額約為人民幣16.04億元。二零一三年銷售的住宅產品主要為高層住宅及部份低密度住宅和多層住宅，並首次推出寫字樓產品。該產品為5A甲級寫字樓，填補了成都市城北區域高端寫字樓的空白。二零一三年，成都華僑城住宅及寫字樓實現合約銷售面積及金額分別約14.41萬平方米和約人民幣14.98億元；已結算面積及金額分別約12.75萬平方米和約人民幣13.85億元；已推出可供出租的商業物業面積約7.85萬平方米，出租率達96%。主題公園「成都歡樂谷」二期於二零一三年五月底正式開業，新增面積超1萬平方米，門票價格也相應上調。二期項目擁有超大球幕飛行影院、4D全景式影院等高科技場館，對成都歡樂谷的內部產品結構和整體品牌度都有極大的優化和提升。成都歡樂谷共接待遊客約255萬人次，其營業收入約為人民幣2.7億元，較二零一二年同期增加約9.6%。

### 天津天瀟

天津天瀟項目位於中國天津河東區津塘路（「土地」），總佔地面積約為13.2萬平方米，總建築面積約31.6萬平方米，包括高層住宅、多層住宅及商舖。本集團已根據其與天津津濱發展股份有限公司（「賣方」）於二零一二年十一月二日訂立的協議收購天津天瀟項目的全部股權（已由雙方於同一日訂立的補充協議予以補充）（「協議」）。賣方尚未交付土地。本集團一直敦促賣方執行並承擔其合同責任，同時要求賣方盡快完成土地整理後向本集團移交土地。建設施工日期尚未釐定，須視乎交付土地之日期而定。

### 北京臻園

北京臻園項目位於中國北京市朝陽區來廣營鄉，總佔地面積約為7.3萬平方米，總建築面積約18.2萬平方米，全部為住宅物業，計劃於二零一六年完成開發。二零一三年下半年，北京臻園項目推出首批高層住宅，預售反應積極，實現合約銷售面積及金額分別約2.3萬平方米和約人民幣9.93億元。

### 西安華僑城

西安華僑城項目位於陝西省西安市曲江新區大唐芙蓉園以東，北池頭二路2號，臨近多個著名風景名勝，總佔地面積約13.7萬平方米，主要產品為低密度住宅物業。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，實現合約銷售面積及金額分別約1.9萬平方米和約人民幣4.3億元；已結算面積及金額分別約2.3萬平方米和約人民幣5.1億元。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，該項目為本公司貢獻投資收益約人民幣2,644萬元。

### 紙包裝業務

本集團於包裝印刷行業擁有近三十年的發展經驗，於珠三角及長三角地區擁有四個生產基地及數個分支機構，分別位於惠州、中山、上海、滁州、武漢、蘇州等地，並鑄造了具有良好客戶基礎及市場聲譽的「華力」品牌。

二零一三年，受國際經濟復蘇疲軟及國內經濟增速放緩的影響，國內製造業及為其配套的紙包裝行業面臨市場需求乏力、訂單減少及運營成本持續上升的壓力。本公司紙包裝業務的生產經營因此受到較大影響。面對經營環境的不利因素，本集團一方面加大內銷市場拓展力度，克服經營困難；另一方面整頓企業內部管理，提高運營的效率與質量。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，紙包裝業務實現經營收入約人民幣7.8億元，較二零一二年同期下降約5.9%；股東應佔溢利約為人民幣1,539萬元，較二零一二年同期下降約33.9%。



## 展望及未來計劃

展望二零一四年，世界經濟總體保持穩中有升的態勢，但不確定因素依然存在；主要發達經濟體將在逐步復蘇的基礎上發展並繼續保持穩定，新興經濟體的發展將受到美國貨幣寬鬆政策退出的影響；中國經濟持續處於結構轉型升級的調整期。新一屆中國政府有望繼續圍繞「增活力、穩預期、促轉型」的主基調，保持宏觀政策連續性和穩定性，促進經濟平穩運行。

中國政府更加注重以市場化手段促進房地產市場穩定發展，強調市場在資源配置中起決定性作用。本集團認為以市場化為導向將有利於房地產市場的健康發展；同時，受益於逐步建立的城鄉統一建設用地市場和積極推進的以人為核心的城鎮化，我們預計二零一四年房地產市場將逐步回歸理性及趨於平穩，但區域分化現象加劇，一、二線城市需求和價格增長較快。本公司項目所在地區均為國內經濟中心城市，有利於公司業務發展。

## 綜合開發業務

二零一四年，本集團將強化品牌優勢，積極應對市場變化，把握良好的入市時機，並注重差異化營銷，挖掘客戶資源，促進銷售增長。同時，本集團將繼續堅持加快週轉的策略，推出順應市場需求的產品，加快資金回籠，提高資金使用效率。

展望未來，本集團將按照既定戰略，保持穩健的投資步伐，嚴格控制投資風險，堅持在一、二線城市中有發展潛力的區域以合理的價格獲取優質的項目資源，增加土地儲備，實現大型綜合開發項目與快速週轉項目有機結合、合理配置；同時，將以現有項目為基礎，借助華僑城在文化、科技、娛樂等方面的經驗和優勢，不斷豐富產品內容和創新產品形態，提升市場影響力和區域凝聚力。

## 紙包裝業務

本集團將繼續狠抓市場拓展，調整銷售策略與激勵方案，在穩定老客戶及加大新客戶開發力度的同時，優化客戶結構。為順應客戶產業轉移的趨勢，本集團將在江蘇省常熟市興建新廠，計劃於二零一五年投產，穩固在長三角地區的市場份額。中國

政府頒佈了鼓勵以紙代木、以紙代塑，以及加快發展物流業等多項政策，將拓寬紙包裝產品的應用，有利於本集團對新客戶的調整與開發。通過持續提升管理實現降本增效，不斷優化公司客戶結構，預計二零一四年本集團紙包裝業務的收入及毛利率將穩步提升。

作為我們的控股股東華僑城集團的一員，我們對未來發展前景充滿信心，相信亦會獲得母公司的支持與持續關注，我們致力於發展成為優秀的商業綜合區的開發及運營商，力爭為股東創造理想的投資回報。

### 利息開支

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的利息開支約人民幣1.59億元（二零一二年：約人民幣1.03億元），較二零一二年同期增加約55.0%。其中：綜合開發業務利息開支約人民幣1.54億元，較二零一二年同期增加約55.5%，主要為二零一二年獲得的貸款計息期間不足一年，而二零一三年計息期間為一年所致；紙包裝業務利息開支約人民幣492萬元，較二零一二年同期增加約人民幣143萬元，主要為二零一二年獲得的貸款計息期間不足一年，而二零一三年計息期間為一年所致。

### 股息

董事會決議建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息，每股普通股8.0港仙（二零一二年：每股普通股8.0港仙）。

董事會決議批准派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之優先股息，每股可轉換優先股8.932192港仙（二零一二年：無）。

### 存貨、應收賬款及應付帳款週轉日

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度的紙包裝業務存貨週轉日為42日，與截至二零一二年十二月三十一日止年度的41日相比基本持平。本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度的紙包裝業務應收賬款週轉日為128日，與截至二零一二年十二月三十一日止年度的126日相比基本持平。本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度的紙包裝業務應付帳款週轉日為89日，與截至二零一二年十二月三十一日止年度的90日相比基本持平。

### 流動資金、財務資源及資本結構

於二零一三年十二月三十一日，本集團的權益總額為人民幣61.10億元（二零一二年十二月三十一日：人民幣48.30億元）。於二零一三年十二月三十一日，本集團的流動資產為人民幣178.26億元（二零一二年十二月三十一日：人民幣169.94億元），而流動負債則為人民幣55.27億元（二零一二年十二月三十一日：人民幣79.08億元）。於二零一三年十二月三十一日的流動比率為3.2，二零一二年十二月三十一日則為2.1。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。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的未償還銀行貸款為人民幣11.61億元，其中並無定息貸款（二零一二年十二月三十一日：未償還銀行貸款人民幣11.18億元，其中並無定息貸款）。於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行貸款利率為年利率1.42%至4.02%（截至二零一二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1.52%至4.22%）。部份銀行貸款由本公司若干附屬公司提供的公司擔保作為抵押。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）於二零一三年十二月三十一日的約48.1%較二零一二年十二月三十一日的53.3%下降約5.2個百分點，主要原因為期內發行新股，資產總值增加所致。

本集團於二零一三年十二月三十一日的未償銀行貸款總額中港元貸款約佔100%（二零一二年十二月三十一日：100%）。本集團於二零一三年十二月三十一日的現金及現金等價物總額中人民幣約佔93%（二零一二年十二月三十一日：91%），港元約佔6%（二零一二年十二月三十一日：8%），美元約佔1%（二零一二年十二月三十一日：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、港元或美元計值。截至二零一三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。截至二零一三年十二月三十一日止年度，除訂立若干遠期外匯買賣合同以減低外匯結算風險外，本集團概無採用任何重大金融工具以作對沖用途。

### 發行可轉換優先股及普通股

於二零一三年六月六日，本公司與新華人壽保險股份有限公司（「新華人壽保險」）、中再資產管理股份有限公司（「中再資產管理公司」）及Integrated Asset Management (Asia) Limited（「Integrated Asset」）分別訂立認購協議，據此，本公司同意自本公司股本中以每股可轉換優先股4.05港元之認購價，分別向新華人壽保險、中

再資產管理公司及Integrated Asset配發及發行40,000,000股、40,000,000股及16,000,000股每股面值0.10港元之新無表決權可轉換優先股（「可轉換優先股」）。同日，本公司亦與香港華僑城有限公司（「香港華僑城」）就香港華僑城或香港華僑城指定之任何全資附屬公司以每股4.05港元之認購價認購140,000,000股股份訂立認購協議。

新華人壽保險、中再資產管理公司及Integrated Asset各自認購可轉換優先股已於二零一三年七月二十四日完成，分別向新華人壽保險、中再資產管理公司及Integrated Asset配發及發行40,000,000股、40,000,000股及16,000,000股可轉換優先股。香港華僑城認購140,000,000股股份已於二零一三年七月二十六日完成，並以每股4.05港元之認購價向Pacific Climax Limited（「Pacific Climax」）配發及發行140,000,000股股份。Pacific Climax此後持有本公司已發行股本約66.93%。

### 資產抵押

本集團於二零一三年十二月三十一日之銀行貸款乃由銀行借貸由本公司一家附屬公司之兩個受監管銀行戶口、本公司及本公司若干附屬公司提供之擔保及香港特別行政區政府出具之擔保作抵押。

### 僱員及酬金政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團共聘用約2,584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。

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。

根據於二零一一年二月十五日之股東特別大會上通過之普通決議案，董事會採納新購股權計劃，並同時終止本公司於二零零五年十月十二日採納之購股權計劃。截至二零一三年十二月三十一日止年度，沒有購股權獲行使，400,000份購股權失效。

### 或然負債

截至二零一三年十二月三十一日止，本集團無或然負債。

## 截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 經營業績

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，華僑城（亞洲）控股有限公司（「本公司」），及其附屬公司（「本集團」）確定未來戰略目標，致力於成為優秀的商業綜合區的開發和運營商。本公司在新戰略目標的指引下，積極面對較為複雜的國內外經濟發展情況，取得了良好的經營成績。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司實現經營收入人民幣34.53億元，較二零一一年同期增加34.9%；股東應佔溢利約為人民幣1.77億元，較二零一一年同期上升11.3%。

### 分部資料

#### 綜合開發業務

本公司依托戰略目標，於截至二零一二年十二月三十一日止年度增加綜合開發業務的投入，加大力度獲取新的項目資源，新增上海蘇河灣、天津天瀟、北京來廣營三個項目。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司綜合開發業務實現經營收入人民幣26.24億元，較二零一一年同期增加約50.5%；股東應佔溢利約為人民幣1.54億元，較二零一一年同期上升約18.8%。本公司綜合開發業務共持有五個控股及參股項目，包括上海蘇河灣、成都華僑城、天津天瀟、北京來廣營及西安華僑城項目。

#### 上海蘇河灣

##### 本公司持有50.5%股本權益

二零一二年一月五日，本集團簽署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22.32億元取得其50.5%股權。二零一二年六月交易完成，華僑城上海置地成為本公司非全資附屬公司。

華僑城上海置地正在開發上海蘇河灣項目。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。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。總體項目包括濱水多層住宅、豪華住宅、行政公館、奢華酒店、精品商業、藝術家工作室等，計劃於二零一六年竣工。

上海蘇河灣項目的首批產品－位於41街坊的行政公館，於二零一二年九月開始預售，並在當年即實現結算。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，該項目實現合約銷售面積及金額分別約1.3萬平方米和約人民幣7.1億元；已結算面積及金額分別約1.2萬平方米和約人民幣6.8億元。

### 天津天瀟

本公司持有100%股本權益

二零一二年十一月二日，本集團與津濱發展股份有限公司訂立協議，向其收購天津天瀟投資發展有限公司（「天津天瀟」）全部股權及其所附帶之所有權利，股本代價約為人民幣3.85億元，並將承擔天津天瀟的債務約人民幣10.48億元。二零一二年十二月，天津天瀟完成工商變更登記。

天津天瀟項目主要資產為位於中國天津河東區津塘路178號的一幅土地，總佔地面積約為13.2萬平方米。該土地處於開發早期，將開發為總建築面積不超過約31.6萬平方米的住宅及商用物業，包括高層住宅、多層住宅及商鋪。

### 北京來廣營

本公司持有33%股本權益

二零一二年十二月十二日，本集團與招商局地產（北京）有限公司及大連盈致企業管理有限公司訂立增資協議，向北京廣盈房地產開發有限公司（「北京廣盈」）現金注資約人民幣0.42億元，並同意提供累計總金額不超過人民幣9.24億元的股東貸款及擔保。交易於二零一三年一月完成。

北京廣盈項目主要資產為位於中國北京市朝陽區來廣營鄉的兩幅土地，總佔地面積約為7.3萬平方米。截至目前，該土地尚處於開發早期，最大可開發為總建築面積約18.2萬平方米的住宅物業。北京來廣營項目計劃於二零一三年年中預售，計劃於二零一六年完成開發。

### 成都華僑城

本公司持有51%股本權益

成都華僑城項目位於中國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。項目包括住宅物業、商業及主題公園，總佔地面積約182.7萬平方米，總建築面積約為225萬平方米。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，成都華僑城經營收入總額約為人民幣19.8億元。住宅項目實現合約銷售面積及金額分別約13.7萬平方米和約人民幣16.8億元；已結算面積及金額分別約16萬平方米和約人民幣18.3億元。二零一二年銷售的主要產品為高層住宅及部分低密度住宅和多層住宅。已推出可供出租的商業物業面積約6.5萬平方米，出租率達99%。成都華僑城主題公園「成都歡樂谷」於截至二零一二年十二月三十一日止年度共接待遊客約244萬人次，其營業收入約為人民幣2.5億元，較上年同期增加約9%。

### 西安華僑城

本公司持有25%股本權益

西安華僑城項目位於陝西省西安市曲江新區大唐芙蓉園以東，北池頭二路2號，臨近多個著名風景名勝。總佔地面積約13.7萬平方米，全部產品為低密度住宅物業。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，西安華僑城推出疊拼、合院、獨棟等產品，實現合約銷售面積及金額分別約4.5萬平方米和約人民幣9.5億元；已結算面積及金額分別約3.9萬平方米和約人民幣8.3億元。本公司按所持西安華僑城股本權益比例取得投資收益約人民幣0.4億元。

### 紙包裝業務

本集團於包裝印刷行業擁有二十多年的發展經驗，於中國經濟最發達的珠三角及長三角地區擁有四個生產基地及數個分支機構，分別位於惠州、中山、上海、滁州、武漢、昆山等地，並鑄造了具有良好客戶基礎及市場聲譽的「華力」品牌。

二零一二年，歐美經濟保持低速運行，相當部分外資公司生產轉移或減產裁員。國內製造業形勢嚴峻，本集團重要的日資客戶銷售下滑，本公司紙包裝業務面臨種種挑戰。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司已採取多種策略，一方面加

大市場開拓，拓展新的品牌大客戶，並迅速形成較大、較穩定的銷售規模；另一方面通過提升公司管理，實現降本增效。此外，為了提高市場競爭力，本集團引進了新印刷設備，提升本集團自動化水準，在用工成本升高、市場競爭激烈的情況下保持國內技術領先水準。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，紙包裝業務實現經營收入約人民幣8.29億元，較二零一一年同期增長約1.7%；股東應佔溢利約為人民幣2,328萬元，較二零一一年同期減少約21.4%。

### **展望及未來計劃**

展望二零一三年，全球經濟形勢仍可能保持低速增長，預期中國政府於未來一段時間將延續針對房地產行業的調控政策，但本集團認為這將有助於房地產市場的長遠健康發展。二零一二年底，國家明確提出到二零二零年實現全面小康社會目標，同時強調了經濟發展轉型、新型城鎮化進程、「收入倍增」等計劃，我們預計二零一三年整體房地產市場偏正面，但房價大幅上漲的可能性不大。本公司項目所在地區均為國內經濟中心城市，經濟規模和城鎮化水平高於全國平均水準，可對房價形成有利支撐，更有利於公司業務的發展。

### **綜合開發業務**

二零一三年，本公司計劃加速開發節奏，加快資金周轉，提升利潤水平。本公司根據項目的既定發展規劃，並配合市場發展情況。憑藉本集團於過往建立的堅實基礎及成功經驗，相信各項目在二零一三年將繼續取得令人滿意的成績。

展望未來，我們將繼續憑藉獨特的整體規劃及精確的市場定位優勢，充分利用優質的品牌及資源，繼續加大投入，在城市中有地段優勢和成長潛力的區域，積極尋找適合本公司定位的土地，增加項目儲備，實現大型綜合開發項目與快速周轉項目有機結合、合理配置，提高規模水平和盈利能力。

### **紙包裝業務**

本集團預期國內整體製造業市場仍然面對挑戰。紙包裝業務方面，本集團將繼續拓展市場份額，降本增效，提高市場競爭力以達至平穩發展。



作為華僑城集團的一員，我們對未來發展前景充滿信心，相信亦會獲得母公司的支持與持續關注。我們的目標是致力於發展成為優秀的商業綜合區的開發及運營商，持續為股東創造理想的回報。

### 利息開支

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的利息開支約人民幣1.03億元（二零一一年：約人民幣5,549萬元），較二零一一年同期增加約84.9%。其中：綜合開發業務利息開支約人民幣9,914萬元，較二零一一年同期增加約85.1%，主要為本年度因收購華僑城上海置地（其正開發上海蘇河灣項目）之貸款所致；紙包裝業務利息開支約人民幣349萬元，較二零一一年同期增加約人民幣156萬元。

### 股息

董事會決議建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息，每股8.0港仙（二零一一年：每股7.3港仙）。

### 存貨、應收賬款及應付帳款周轉日

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的紙包裝業務存貨周轉日為41日，與截至二零一一年十二月三十一日止年度的49日相比較短，主要是因為本集團期內擴大銷售，存貨轉化為應收賬款至存貨周轉期減少。本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的紙包裝業務應收賬款周轉日為126日，與截至二零一一年十二月三十一日止年度的100日相比上升，主要為擴大銷售而給予客戶較長的付款結算期所致。本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的紙包裝業務應付帳款周轉日為90日，而於截至二零一一年十二月三十一日止年度則為71日，增加的原因為部份供應商延長付款期限所致。

### 流動資金、財務資源及資本結構

於二零一二年十二月三十一日，本集團的權益總額為人民幣48.30億元（二零一一年十二月三十一日：人民幣22.9億元）。於二零一二年十二月三十一日，本集團的流動資產為人民幣169.94億元（二零一一年十二月三十一日：人民幣30.64億元），而流動負債則為人民幣79.08億元（二零一一年十二月三十一日：人民幣27.36億元）。於二零一二年十二月三十一日的流動比率為2.15，二零一一年十二月三十一日則為1.12。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。

於二零一二年十二月三十一日，本集團的未償還銀行貸款為人民幣11.18億元，其中並無定息貸款（二零一一年十二月三十一日：未償還銀行貸款人民幣1.73億元，其中並無定息貸款）。截至二零一二年十二月三十一日止，本集團的銀行貸款利率為年利率1.5%至4.2%（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%）。部份銀行貸款由本公司若干附屬公司提供的公司擔保作為抵押。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）於二零一二年十二月三十一日的約53%較二零一一年十二月三十一日的20%上升約33個百分點，主要原因為期內新增收購華僑城上海置地貸款所致。

本集團於二零一二年十二月三十一日的未償銀行貸款總額中港元貸款約佔100% (二零一一年十二月三十一日：100%)。本集團於二零一二年十二月三十一日的現金及現金等價物總額中人民幣約佔91% (二零一一年十二月三十一日：91%)，港元約佔8% (二零一一年十二月三十一日：8%)，美元約佔1% (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。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。截至二零一二年十二月三十一日止年度，除訂立若干遠期外匯買賣合同以減低外匯結算風險外，本集團概無採用任何重大金融工具以作對沖用途。

### 資產抵押

本集團於二零一二年十二月三十一日之銀行貸款乃由銀行借貸由本公司一家附屬公司之兩個受監管銀行戶口、本公司及本公司若干附屬公司提供之擔保及香港特別行政區政府出具之擔保作抵押。

### 僱員及酬金政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團共聘用約2,600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。

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。

根據於二零一一年二月十五日之股東特別大會上通過之普通決議案，董事會採納新購股權計劃，並同時終止本公司於二零零五年十月十二日採納之購股權計劃。720,000份購股權已於二零一二年度獲行使。

### 或然負債

截至二零一二年十二月三十一日止，本集團無或然負債。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 經營業績

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，雖然經濟放緩且市場需求疲弱，本集團仍憑豐富經驗及優質產品取得理想的營運業績。截至二零一一年十二月三十一日，本集團錄得約為人民幣25.59億元之營業額，比二零一零年同期增加約34.3%；股東應佔溢利約為人民幣1.59億元，比二零一零年同期增加約138.7%。

### 分部資料

#### 綜合發展業務

本集團分別持有成都華僑城及西安華僑城之51%及25%之股本權益。成都華僑城項目位於中國四川省成都市金牛區，將發展成綜合項目，包括主題公園、住宅及商用物業，總建築面積約為2,250,000平方米。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，成都華僑城錄得營業額約人民幣17.4億元，比二零一零年同期增加約5.5%。成都華僑城住宅物業項目總可售面積約為1,260,000平方米，其第三及四期之高層部分現正發售。於二零一一年，住宅物業項目合約銷售面積及收入分別達到約132,000平方米及約人民幣16.52億元；結算面積及收入則分別為約140,000平方米及約人民幣15.95億元。截至二零一一年底，已訂合約之未結算面積及收入分別約為82,000平方米及約人民幣8.6億元。於二零一一年二月，成都市政府頒佈一系列限購房政策。為適應新的市況，成都華僑城擴大宣傳網絡，及時調整銷售策略，取得比二零一零年同期增加約13%之合約銷售額。成都華僑城商用物業目前可供租用面積約為47,000平方米，出租率達99%。成都華僑城旗下的成都歡樂谷主題公園，乃中國西南部最具影響力之主題公園之一。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，該園吸引約244萬遊客到訪，比二零一零年同期增長約10%。成都歡樂谷於二零一一年五月調整入場費，並於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得營業額約人民幣2.18億元，比二零一零年同期增加約8%。

西安華僑城項目位於陝西省西安市曲江新區。該項目毗鄰多個著名風景區，主要由低密度住宅物業組成，並於二零一一年開始為本集團貢獻投資收益。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，該項目部分物業已經開售，包括聯排、複合別墅與單棟別墅，市場對預售反應熱烈。訂約銷售面積及收入分別為約41,800平方米及約人民幣8.10億元。結算面積及收入則分別為約40,600平方米及約人民幣7.76億元，已訂約之未結算面積及收入分別約為1,200平方米及約人民幣3,400萬元。截至二零一一年六月底，西安華僑城購入與原本地塊相連之兩幅土地，將總地盤建築面積增至約137,000平方米。

### 紙包裝業務

本集團在包裝及印刷業有超過20年經驗，在中國經濟最發達地區珠江三角洲及長江三角洲共設有四個生產基地及數間分公司，並已樹立「華力」品牌，擁有忠實客戶群及良好市場信譽。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，紙包裝業務錄得人民幣8.15億元之營業額，比二零一零年同期上升約4.9%。股東應佔溢利約為人民幣2,964萬元，比二零一零年同期上升約23.4%。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，即使飽受日本大地震與歐美經濟動蕩等衝擊，本集團仍憑有效策略達至年產量約152,000噸。產品平均售價在年內頗為穩定。本集團在中國惠州市的生產基地持續招攬知名品牌客戶，並迅速達到相對穩定的銷量。同時，在湖北省武漢市及江蘇省昆山市之兩間新分公司亦加大力度拓展鄰近地區市場，積極擴闊市場佔用率。除推出新產品外，本集團亦與創意文化產業密切合作，促進產品創新。我們的紙質文化創意產品獲選為廣東省文化產業「十二五規劃」的重點項目之一。此外，本集團亦在若干廠房試行供應商管理庫存之管理模式，改善客戶服務並提高競爭力。

### 重大投資、重大收購及出售

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大投資、重大收購及出售。

## 展望及未來計劃

展望二零一二年，全球經濟形勢仍未明朗，本集團將不斷創新，積極開拓，提高運營管理水平，鞏固本公司的各項業務均保持領先地位。

綜合開發業務方面，公司對成都華僑城和西安華僑城的未來發展前景充滿信心，相信二零一二年將會在穩中求進、再創佳績。紙包裝業務方面，本集團將推進紙包裝印刷業務的穩健發展。

本集團預期中國政府於未來一段時間將延續去年針對地產行業的調控政策，但是本集團憑藉獨具特色的整體規劃及市場定位，充分利用華僑城的品牌和資源優勢，積極獲取項目儲備，擴大本公司的規模，提升業績增長潛力，致力於發展成為優秀的商業綜合區的開發及運營商，在五年內成長為相當規模的香港上市公司。

## 流動資金、財政資源及資本架構

於二零一一年十二月三十一日，本集團的權益總額為人民幣2,290,000,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣2,044,000,000元）。於二零一一年十二月三十一日，本集團的流動資產總額為人民幣3,064,000,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣2,953,000,000元），而流動負債為人民幣2,736,000,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣2,799,000,000元）。二零一一年十二月三十一日的流動比率為1.12倍，而二零一零年十二月三十一日則為1.06倍。本集團一般以內部產生資金及銀行提供的信貸作為業務的營運資金。

於二零一一年十二月三十一日，本集團的未償還銀行貸款為人民幣173,000,000元，其中並無定息貸款（二零一零年十二月三十一日，未償還銀行貸款為人民幣72,670,000元，其中無定息貸款）。於二零一一年十二月三十一日，本集團的銀行貸款年利率介乎0.99%至2.33%。（截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團的銀行貸款年利率介乎0.95%至1.52%）。部分銀行貸款由本公司若干附屬公司提供擔保。本集團的資本負債比率（即包括應付票據及銀行貸款之借貸總額除以總資產）於二零一一年十二月三十一日約為20%，較二零一零年十二月三十一日的27%下跌約7%。

本集團於二零一一年十二月三十一日的未償還銀行貸款總額中港元約佔100%（二零一零年十二月三十一日：港元約佔100%）。本集團於二零一一年十二月三十一日的現金及現金等價物總額中人民幣約佔91%（二零一零年十二月三十一日：98%），港元約佔8%（二零一零年十二月三十一日：2%），以及美元約佔1%（二零一零年十二月三十一日：0%）。

本集團的流動資金狀況保持穩健，且具備充裕的現金及銀行信貸額以應付承擔及營運資金所需。本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港元或美元計值。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團並無因匯率波動而使其營運或流動資金遭受任何重大困難或影響。截至二零一一年十二月三十一日止年度，除若干外匯遠期合約以減低外匯風險外，本集團並無採用任何重大財務工具進行對沖。

### **財務政策及外幣風險**

本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港元或美元計值。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團並無因匯率波動而使其營運或流動資金遭受任何重大困難或影響。截至二零一一年十二月三十一日止年度，除訂有若干外匯遠期合約以減低外匯風險外，本集團並無採用任何重大財務工具進行對沖。

### **資產抵押**

於二零一一年十二月三十一日，本集團銀行貸款由其附屬公司華力控股有限公司、榮添投資有限公司、銳振有限公司、興永投資有限公司、滙駿發展有限公司、Forever Galaxies Limited、裕冠國際有限公司及Miracle Stone Development Limited提供擔保，總額為人民幣124,874,000元。

### **資本承擔**

於二零一一年十二月三十一日，本集團尚未履行且未於合併財務報表撥備之資本承擔約為人民幣2,276,485,000元，包括已訂約及已授權但未訂約資本承擔。

### **僱員及薪酬政策**

於二零一一年十二月三十一日，本集團僱用約2,800名全職員工。員工的基本薪酬經參考行業薪酬水平、員工個人經驗及表現後釐定，給予全體員工同等機會。員工的薪酬維持於具有競爭力的水平，並按相關勞工市場及經濟狀況每年檢討薪酬。董事薪酬按市況及各董事須承擔的責任等多項因素釐定。除基本薪酬及法律規定的法定福利外，本集團亦根據本集團的業績及個別員工表現提供酌情花紅。

本集團並無因勞工糾紛而令其與員工出現任何重大勞資問題或令業務中斷，且本集團在招攬及挽留具經驗員工方面並無遭遇任何困難。本集團與其員工維持良好關係，大部份高級管理層已為本集團工作多年。

### 或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債。

### 利息開支

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團的利息開支約人民幣5,549萬元（二零一零年：約人民幣2,626萬元），較二零一零年同期增加約111.3%。其中：綜合開發業務利息開支約人民幣5,356萬元，較二零一零年同期增加約118.8%，主要為成都華僑城於二零一零年九月二十一日成為本集團之非全資控股公司，致使其只有約三個月的費用計入去年合併財務報表中；紙包裝業務利息開支約人民幣193萬元，較二零一零年同期增加約人民幣15萬元。

### 股息

董事會議決建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股7.30港仙（二零一零年：每股3.00港仙）。

## 1. 責任聲明

本通函（董事願共同及個別對此承擔全部責任）乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，以及並無遺漏任何其他事實致使本通函所載任何內容或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (i) 董事及主要行政人員於本公司及其關聯法團證券之權益及／或淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何關聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中持有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或視作擁有之權益及淡倉）或已記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）已知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於本公司相關股份之好倉

董事姓名	所持		權益性質	佔本公司
	普通股數目	身份		已發行股本概約百分比
周平 (附註)	4,000	實益擁有人	個人	0.001%

附註：周先生之配偶李寧女士持有4,000股股份及可認購160,000股本公司股份之購股權，故周先生被視為或當作於李寧女士持有之上述4,000股本公司股份及可認購160,000股本公司股份之購股權中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何關聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊所記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。



## (ii) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之人士

於最後實際可行日期，就董事所知，根據本公司按照證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊記錄，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之股份或相關股份之權益或淡倉：

## 於股份之好倉

主要股東名稱	身份／性質	所持 股份數目	佔本公司 已發行 股本概約 百分比
Pacific Climax Limited （「Pacific Climax」） （附註1）	實益擁有人	434,894,000	66.93%
香港華僑城有限公司 （「香港華僑城」）	受控制公司之權益 （附註2）	434,894,000	66.93%
	實益擁有人	96,000,000	14.77%
深圳華僑城股份有限公司 （「華僑城股份」） （附註3）	受控制公司之權益	530,894,000	81.70%
華僑城集團公司 （「華僑城集團」） （附註4）	受控制公司之權益	530,894,000	81.70%
新華人壽保險股份 有限公司 （「新華人壽保險」） （附註6）	實益擁有人	40,000,000	6.16%
中再資產管理股份 有限公司 （「中再資產管理公司」） （附註6）	實益擁有人	40,000,000	6.16%
其他			
瑞士銀行	受控制公司之權益 （附註5）	54,192,000	8.34%

附註：

- (1) 執行董事謝梅女士亦為Pacific Climax之董事。
- (2) 香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人。因此，就證券及期貨條例而言，香港華僑城被視作或當作於434,894,000股份中擁有權益。王曉雯女士及謝梅女士（均為執行董事）亦為香港華僑城董事。
- (3) 華僑城股份為香港華僑城所有已發行股本之實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人，因此，就證券及期貨條例而言，華僑城股份被視作或當作於Pacific Climax實益擁有之434,894,000股股份中擁有權益。華僑城股份為於中國註冊成立的公司，其股份在深圳證券交易所上市。華僑城股份為華僑城集團之附屬公司。
- (4) 華僑城集團擁有華僑城股份56.89%股權，而華僑城股份為香港華僑城所有已發行股本之實益擁有人，香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人，因此，就證券及期貨條例而言，華僑城集團被視作或當作於Pacific Climax實益擁有之434,894,000股股份中擁有權益。
- (5) 瑞士銀行為UBS Fund Services (Luxembourg) SA、UBS Global Asset Management (Hong Kong) Ltd及UBS Global Asset Management (Singapore) Ltd所有已發行股本之實益擁有人，而UBS Fund Services (Luxembourg) SA、UBS Global Asset Management (Hong Kong) Ltd及UBS Global Asset Management (Singapore) Ltd分別持有41,396,000股、9,262,000股及3,534,000股股份，因此，就證券及期貨條例而言，瑞士銀行被視作或當作於UBS Fund Services (Luxembourg) SA、UBS Global Asset Management (Hong Kong) Ltd及UBS Global Asset Management (Singapore) Ltd實益擁有之54,192,000股股份中擁有權益。
- (6) 於二零一三年七月二十四日，本公司已根據二零一三年六月六日與新華人壽保險及中再資產管理公司分別訂立之優先股認購協議，分別向新華人壽保險及中再資產管理公司配發及發行40,000,000股及40,000,000股可轉換優先股。此外，於二零一三年六月六日，香港華僑城分別與新華人壽保險及中再資產管理公司訂立認沽期權契約，據此，香港華僑城將分別向新華人壽保險及中再資產管理公司授出可不時自本公司將向新華人壽保險、中再資產管理公司或Integrated Asset（視乎情況而定）配發及發行可轉換優先股之日第三週年起計180日內要求香港華僑城自新華人壽保險及中再資產管理公司（視乎情況而定）（及可轉換優先股之任何其後轉讓人）購買由新華人壽保險或中再資產管理公司（視乎情況而定）（及可轉換優先股之任何其後轉讓人）法定及實益擁有的所有（非部份）未轉換的可轉換優先股。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲悉須於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄之其他權益。

### 3. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人在與本集團業務競爭或可能競爭之任何業務中擁有任何權益。

### 4. 服務合約

於最後實際可行日期，董事已各自與本公司訂立服務合約。該等合約之內容在所有重大方面均相同。除黃慧玲女士及林誠光先生之服務合約將於本公司於二零一五年舉行股東週年大會當日屆滿外，與董事之其他所有服務合約將於本公司於二零一六年

或二零一七年舉行股東週年大會當日屆滿。除上文所述者外，概無董事與本集團之任何成員公司訂立本集團不可於一年內免付補償（法定賠償除外）之情況下終止之服務合約。

## 5. 於本集團重要資產或合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司及合營公司（假定成都華僑城中標）自二零一三年十二月三十一日（即本公司編製最近刊發之經審核賬目之日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中（直接或間接）擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立而於本通函日期仍屬有效且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團概無牽涉任何重大訴訟或索償，且就董事所知，本集團亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 7. 重大合約

本集團成員公司於本通函日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務訂立者）：

- (a) 本公司之間接全資附屬公司銳振有限公司（「銳振」）（作為買方）與天津津濱發展股份有限公司（「天津津濱」）於二零一二年十一月二日訂立之協議（「天津天瀟協議」），據此，銳振已有條件同意收購及天津津濱已有條件同意出售天津天瀟投資發展有限公司（「天津天瀟」）之全部股權及隨附所有權益，代價為人民幣384,995,400元；
- (b) 銳振與天津津濱於二零一二年十一月二日訂立之補充協議（「天津天瀟補充協議」），當中載列天津天瀟所擁有之位於中國天津市河東區津塘路之一幅總面積為131,768.8平方米地塊之進一步安排以及天津天瀟之財務狀況；

- (c) 本公司向天津津濱發出之日期為二零一二年十一月二日之承諾書，據此，本公司就銳振妥善履行於天津天瀟協議及天津天瀟補充協議下之責任作出保證；
- (d) 與招商局地產（北京）有限公司（「北京招商局地產」）及大連盈致企業管理有限公司（「大連盈致」）訂立之日期為二零一二年十二月十二日之有條件增資協議，內容有關根據增資協議，北京招商局地產向北京廣盈注資人民幣1,258,825元、大連盈致向北京廣盈注資人民幣28元及華京向北京廣盈注資人民幣41,540,307元；
- (e) 北京招商局地產、大連盈致及深圳市華京投資有限公司於二零一二年十二月十二日訂立之合作協議，內容有關根據增資協議，北京招商局地產向北京廣盈注資人民幣1,258,825元、大連盈致向北京廣盈注資人民幣28元及華京向北京廣盈注資人民幣41,540,307元；
- (f) 本公司與中再資產管理公司於二零一三年六月六日就本公司發行40,000,000股可轉換優先股訂立之有條件認購協議；
- (g) 本公司與新華人壽保險於二零一三年六月六日就本公司發行40,000,000股可轉換優先股訂立之有條件認購協議；及
- (h) 本公司與香港華僑城於二零一三年六月六日就本公司發行認購股份訂立之有條件認購協議。

## 8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團之財務或經營狀況自二零一三年十二月三十一日（即本公司編製最近刊發之經審核賬目之日期）以來並無任何重大不利變動。

## 9. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書兼合資格會計師為方福偉先生，彼為香港會計師公會資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350 GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。總辦事處及主要營業地點位於香港九龍尖沙咀廣東道海港城港威大廈第6座3203-3204室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (d) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起計至二零一四年七月十一日（包括當日）止一般辦公時間內（星期六、星期日及公眾假期除外），可於本公司之香港辦事處（地址為香港九龍尖沙咀廣東道海港城港威大廈第6座3203-3204室）查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 董事會函件，全文載於本通函第5至25頁；
- (c) 本公司截至二零一三年十二月三十一日止三個年度之年報；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (e) 本附錄所述服務合約；
- (f) 本公司自二零一三年十二月三十一日以來刊發之通函；及
- (g) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之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)

### 股東特別大會通告

茲通告華僑城（亞洲）控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零一四年七月十一日（星期五）上午十一時正假座香港九龍尖沙咀海港城香港港威酒店三樓Noire廳舉行股東特別大會（「大會」），以考慮及酌情通過以下決議案（不論有否修訂）為本公司普通決議案：

#### 普通決議案

##### 「動議

- (a) 授權本公司透過本公司之非全資附屬公司成都天府華僑城實業發展有限公司（「成都華僑城」）於大會舉行日期起兩個月內參與及於招標（定義見本公司日期為二零一四年六月二十四日之通函，注有「A」字樣之副本已呈交本次大會，並由本次大會主席簡簽以資識別，下文簡稱「通函」）中進行競標，及倘成都華僑城中標，則進行可能合作（定義見通函）；
- (b) 倘成都華僑城中標，批准可能合作（定義見通函）及與之相關之交易；及

## 股東特別大會通告

- (c) 授權本公司任何一名董事參與招標及（倘成都華僑城中標）進行可能合作，並行使本公司一切權力以進行可能屬必要、適宜或權宜之所有事宜及行動以及簽立及交付所有文件，以進行與招標及（倘成都華僑城中標）可能合作有關之任何或所有交易或使前述交易生效，及（倘必要）於該等文件上加蓋本公司印鑑。」

承董事會命  
華僑城（亞洲）控股有限公司  
公司秘書  
方福偉

香港，二零一四年六月二十四日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東均有權委任其他人士為其代表代其出席大會及投票。持有兩股或以上股份之股東均可委派超過一名代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。於投票表決時，股東可親身或委派受委代表投票。
2. 代表委任文件須以書面形式作出並由委任人或其正式書面授權人士親筆簽署，或倘委任人為一間公司，則代表委任文件須蓋上公司印鑑，或經由行政人員或授權人士或其他獲授權人士親筆簽署。
3. 代表委任文件連同（如董事會要求）經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達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，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
4. 代表委任文件於其所示簽署日期起計滿12個月屆滿後不再有效，惟倘大會原應於該日期起計12個月內舉行，則於其續會或於大會或其任何續會要求進行投票表決除外。
5. 倘屬任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可於大會上就有關股份投票（不論親身或委派代表），猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人出席大會，則僅接納排名首位之聯名持有人之投票（不論親身或委派代表），而其他聯名持有人之投票將不獲接納。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持有股份之排名次序而定。
6. 填妥及交回代表委任文件後，股東仍可按意願親身出席大會並於會上投票，於該情況下，代表委任文件將被視為已撤回。
7. 於本股東特別大會通告日期，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；非執行董事周平先生；以及獨立非執行董事魯恭先生、黃慧玲女士及林誠光教授。