



**WUZHOU INTERNATIONAL**  
HOLDINGS LIMITED

五洲國際控股有限公司

年報  
2013



# 責任地產

## 健康商業

# 目錄

2	公司資料
6	財務摘要
7	年度大事記
10	榮譽及獎項
12	社會責任
14	主席報告
20	管理層討論及分析
	業務回顧
	財務回顧
40	董事履歷
44	高級管理層履歷
47	董事會報告
57	公司管治報告
64	獨立核數師報告
66	綜合全面收益表
67	綜合財務狀況表
69	綜合權益變動表
70	綜合現金流量表
73	財務狀況表
74	綜合財務報表附註
164	財務資料概要
165	本集團持有之主要投資性物業

## 公司 資料

### 董事

#### 執行董事

舒策城先生(主席)  
舒策丸先生(行政總裁)  
舒策員先生  
吳曉武女士  
趙立東先生

#### 獨立非執行董事

宋敏博士  
羅廣信先生  
舒國濶教授

### 公司秘書

陳思翰先生

### 授權代表

陳思翰先生  
舒策城先生

### 審核委員會

羅廣信先生(委員會主席)  
宋敏博士  
舒國濶教授

### 薪酬委員會

宋敏博士(委員會主席)  
舒策丸先生  
舒國濶教授

### 提名委員會

舒策城先生(委員會主席)  
宋敏博士  
羅廣信先生

### 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師

### 合規顧問

八方金融有限公司

### 主要往來銀行

中國銀行股份有限公司  
交通銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
廈門國際銀行

### 法律顧問

香港法律  
謝爾曼·思特靈律師事務所

#### 中國法律

環球律師事務所

#### 開曼群島法律

Walkers

### 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 香港公司總部

香港  
中環  
皇后大道中99號  
中環中心  
51樓5105室

### 中華人民共和國公司總部

中國  
無錫市  
廣益路287號  
五洲國際哥倫布廣場B座  
19樓

### 開曼群島主要股份過戶登記辦事處

Codan Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記辦事分處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心1712-1716號舖

### 上市資料

#### 股份上市

本公司普通股  
香港聯合交易所有限公司  
股份代號：01369

#### 優先票據上市

本公司13.75%於二零一八年到期之5年期優先票據  
香港聯合交易所有限公司  
股份代號：05970

### 公司網站

<http://www.wz-china.com>





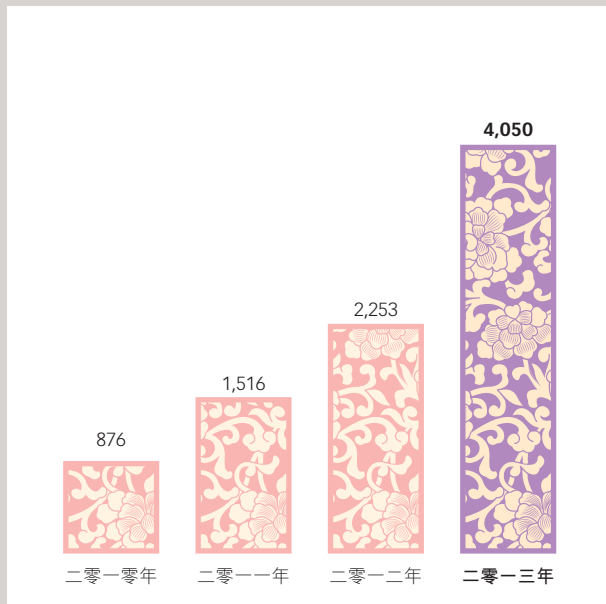
為社會  
創造財富



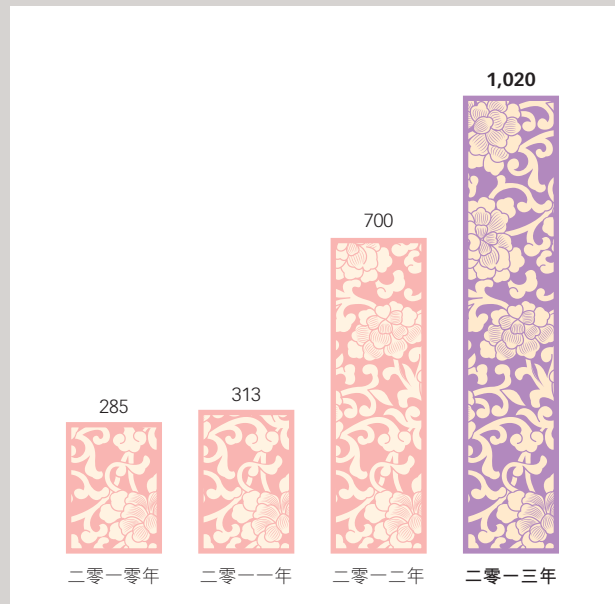
# 財務摘要

	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收入	875,794	1,515,769	2,253,240	4,049,567
毛利	390,025	739,482	1,200,866	1,769,083
本公司擁有人應佔利潤	284,837	313,412	699,711	1,020,036
每股基本盈利(人民幣)	不適用	不適用	0.20	0.25
資產總額	4,247,286	7,330,516	10,433,785	15,421,132
負債總額	3,376,173	6,078,594	8,788,670	11,437,057

收入  
(人民幣百萬元)



利潤  
(人民幣百萬元)





# 年度 大事記

## 二零一三年 1月

- 1 • 集團成功取得江蘇省南通市一塊土地，佔地面積約為20.3萬平方米。
- 2 • 集團成功取得雲南省保山市一塊土地，用於建設城市商業綜合體。

## 2月

- 3 • 龍口市五洲國際工業商貿城開始建設，至此在山東境內已經有三個項目正在建設。

## 3月

- 4 • 集團競得浙江省溫州瑞安項目一商業用地用於建設專業市場項目。



## 4月

- 5 • 集團成功摘得江蘇省鹽城一塊土地，用於建設城市商業綜合體。

- 6 • 集團成功摘得山東省龍口一塊土地，用於建設專業市場。

- 7 • 江蘇省建湖五洲國際商貿城開始運營。

## 5月

- 8 • 集團在浙江省杭州開發的五洲國際廣場開盤銷售。

- 9 • 集團成功摘得黑龍江省牡丹江一塊土地，用於建設專業市場。

## 6月

- 10 • 五洲國際控股有限公司正式登陸香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市交易。

- 11 • 集團與全國競爭力百強企業中建二局簽訂戰略合作協議。





## 年度大事記

## 7月

- 12 • 集團舉行「五洲國際萬商盛典暨上市答謝會」。
- 13 • 集團摘得吉林長春淨月經濟開發區地塊，成功進駐東北區域。
- 14 • 江蘇鹽城市重點發展項目－鹽城五洲國際廣場盛大開業。

## 8月

- 15 • 五洲國際首次中期財報公佈，上半年銷售人民幣22.57億元。
- 16 • 五洲國際在江蘇省宜興市取得了土地使用權。

## 9月

- 17 • 五洲國際成功發行一億美元優先票據。本次發行的優先票據債券的期限為五年，擬使用票據發行所得款項淨額投資現有及新房地產項目，剩餘部分用作一般公司用途。
- 18 • 集團成功摘得河南洛陽市工業園區商業用地，之後洛陽五洲國際工業博覽城正式開工，並舉行了盛大的開工盛典，標誌著集團大型專業市場正式發力中西部地區。
- 19 • 江蘇省南通五洲國際汽車博覽城盛大開盤，五洲國際汽車博覽城為一個規模達2,000畝的汽車文化主題公園。



## 年度大事記

20 • 江蘇省淮安五洲國際廣場盛大開業，並吸引了多個中外知名品牌進駐。

21 • 雲南省保山五洲國際城市廣場盛大開盤，該項目為保山市政府重點綜合體項目，亦是五洲國際在雲南投資並打造的第二個城市綜合體。

22 • 重慶市榮昌五洲國際商貿城盛大開業，項目亦被列為重慶市重點工程、榮昌縣重點工程。

23 • 二零一三中國房地產品牌價值研究成果出爐，五洲國際品牌榮登商業地產公司品牌價值前十榜單。

## 10月

24 • 集團成功摘得遼寧省瀋陽五洲國際工業博覽城項目一期五金機電組團建設用地。

25 • 浙江省瑞安市五洲國際商貿城全球招商中心開幕。

## 11月

26 • 集團與吉林省吉林市國土資源局簽署《國有建設用地使用權出讓合同》，取得吉林省吉林市昌邑區一塊商服用地。該出讓地塊總建築面積74,760平方米。

27 • 湖北省襄陽五洲國際工業博覽城盛大開業，標誌著集團成功打開華中地區商貿市場。

## 12月

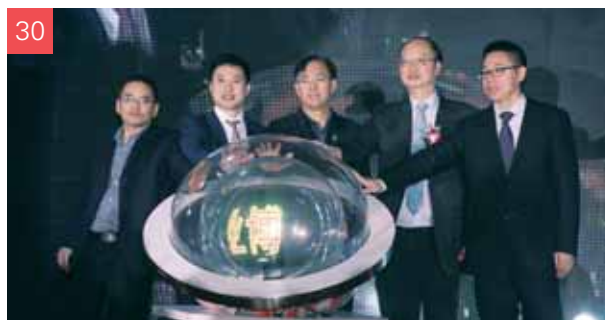
28 • 山東省煙臺(福山)五洲國際工業博覽城正式開業，成功開啟集團拓展北方市場的戰略性佈局。

29 • 黑龍江省牡丹江五洲國際商貿博覽城盛大開盤。

30 • 遼寧省瀋陽五洲國際工業博覽城項目正式啟動。

31 • 浙江省溫州市瑞安五洲國際商貿城盛大開盤，項目預計二零一四年建成。

32 • 集團與中國家具流通業領導品牌紅星美凱龍建立戰略合作。



## 榮譽及 獎項

### 主要榮譽及獎項

1. 「二零一三年中國商業地產公司品牌價值top10」
2. 《經濟一週》香港傑出企業－五洲國際控股有限公司
3. 「二零一三年最佳經營潛力商業地產」
4. 「中國品牌企業500強」
5. 「中國品牌企業年度人物獎」
6. 《資本雜誌》資本傑出領袖－主席舒策城先生(個人)

### 二零一三年九月二十七日

二零一三中國商業地產公司  
品牌價值TOP10

國務院發展研究中心企業研究所、  
清華大學房地產研究所、中國指數研究院

今年九月，由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院共同主辦的二零一三中國房地產品牌價值研究成果發佈會暨第十屆中國房地產品牌發展高峰論壇在北京舉行。五洲國際憑藉雄厚的企業實力和卓越的品牌影響力，榮登「二零一三中國商業地產公司品牌價值TOP10」榜單，位列第六，品牌價值達人民幣13.25億元。這是五洲國際首次榮登該榜單。



### 二零一三年十二月三日

二零一三年香港傑出企業

經濟一週

自二零零四年起，《經濟一週》每年舉辦香港傑出企業巡禮，今年已經是第十屆。「香港傑出企業巡禮」旨在表揚香港表現優異的企業，已成為香港財經界一年一度的盛事，評審標準包括優秀業績增長、良好企業管治及受股東歡迎程度等。五洲國際今年喜獲「二零一三年香港傑出企業」殊榮，公司首席財務官陳思翰先生代表公司領獎。



榮譽及獎項 

## 二零一三年十二月十六日

### 二零一三最佳經營潛力商業地產

中國住交會組委會、中國住交會吉林賽區組委會、房地產業協會

由中國住交會組委會、中國住交會吉林賽區組委會、房地產業協會主辦，長春城市晚報承辦的二零一三中國住交會吉林賽區「三名」發佈獲獎名單，香港五洲國際集團打造的長春·五洲國際廣場項目喜獲「二零一三最佳經營潛力商業地產」大獎。



## 二零一三年十二月十七日

### 中國品牌企業500強

中國企業家發展聯合會、亞洲電視台

由中國企業家發展聯合會和亞洲電視台聯合舉辦的「二零一三·中國企業家發展年會(香港)暨中國品牌企業盛典」上，五洲國際及集團董事長舒策城先生分別榮獲「中國品牌企業500強」和「中國品牌企業年度人物獎」殊榮。



## 二零一四年一月十三日

### 資本傑出領袖

資本雜誌

《資本雜誌》自2006年起，每年舉辦「資本傑出領袖」評選，藉此表彰香港傑出領袖對不同行業、社會及經濟做出的超卓貢獻。



## 社會 責任

### 五洲國際企業愛心車隊物資援助余姚

颱風「菲特」重創浙江，其中寧波余姚市為受災最嚴重的地區之一，全市83萬人受災。2013年10月13日，5輛載滿捐贈物資的卡車，組成「五洲國際愛心車隊」從五洲國際無錫總部出發，趕赴余姚市受災最為嚴重的丈亭鎮。

余姚市人大常委會副主任宋建勛及丈亭鎮黨委書記沈紓丹代表丈亭人民接收了愛心物資，並對五洲國際表示了真摯的感謝。

五洲國際副總裁沈欣表示：「作為一個上市企業，五洲國際一直秉持「責任地產 健康商業」的經營理念，勇於承擔社會責任，積極參與各項公益活動，追求企業的經濟效益與社會效益。今天來到這裏，我們看到余姚當地居民生活都在逐步恢復，我們真誠期望當地後續救災工作一切順利。」





## 牽手夕陽紅，溫暖老人心 — 集團走進崇安區敬老院獻愛心

為弘揚集團一貫的社會責任感和奉獻精神，由集團行政信息中心、集團規劃設計中心、集團營銷管理中心、集團投資發展中心以及集團總裁辦等部門組成的18名志願者隊伍，在集團行政信息中心行政人事總監冷敏媛的帶領下，於2013年12月28日上午赴無錫市崇安區敬老院，向老人們捐贈了愛心物資。

無錫市崇安區敬老院，是一家成立於1999年的社會福利機構，院內集中供養80餘名老人，年齡最大的已近105歲。當天，集團志願者一行達到敬老院時，受到了老人們的熱情歡迎。當志願者們將一套套保暖內衣和一箱箱牛奶送到老人手上時，老人們顯得特別高興，激動的拉著志願者的手久久不願鬆開。志願者們耐心的傾聽老人們的心聲，時而被一些開朗的老人逗的哈哈大笑，時而又受老人情緒的影響感動的熱淚盈眶。在看望105歲高齡的老人時，看到噓寒問暖的一張張年輕的面孔，老人激動地流下了眼淚，雖不能清楚的用言語表達感謝但她堅定地對志願者們豎起了大拇指。在慰問的過程中，恰逢有幾位老人的子女來看望，當得知五洲國際的這次愛心行動時，他們真誠地向志願者們表示了感謝。

本次活動除了慰問老人、捐獻物資意外，志願者們還為敬老院清理衛生。志願者們分工合作，用手撿起地上的掉落的樹葉，用掃帚和簸箕清理地上的樹枝和垃圾，把原本亂七八糟的花盆擺放整齊，還將走道拖洗乾淨。集團行政信息中心還特意自帶垃圾袋，將地上的垃圾處理完後帶走。

冷總在現場向老人們表示，五洲國際作為上市企業，一直以來將社會福利事業作為企業責任，多年來多次向社會捐贈捐獻累計達上億元。在今年的浙江水災中，五洲國際及時向受災最嚴重的余姚市捐贈愛心物資。面對敬老院張院長的訴求以及老人們期盼的眼神，冷總也表示，今後會將敬老院獻愛心活動作為常態性活動，持續性的關愛和關注老人，將中國愛老尊老的傳統文化發揚光大。



## 主席報告



五洲國際不但全力  
為客戶打造綜合性  
的商業交易平台，  
更吹響了自建物流  
的號角



致各位股東：

本人謹代表董事會欣然提呈五洲國際控股有限公司(「五洲國際」或「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度業績。

### 二零一三年度業績回顧

二零一三年，本集團總收入及毛利分別約為人民幣4,050百萬元及人民幣1,769百萬元，同比分別增長約79.7%及47.3%。二零一三年本集團的股東權益應佔淨利潤由二零一二年的人人民幣700百萬元增加至二零一三年的人人民幣1,020百萬元，上升45.8%。董事會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3.5港仙。截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息總額約為人民幣128,119,000元，派息比率約為股東權益應佔核心淨利潤(不包括公平值變化及非控股權益，扣除遞延稅項)的30.6%。

### 全球經濟展望

二零一三年全球經濟繼續處於緩慢的復蘇過程中，但增長乏力。發達國家經濟復蘇受一系列因素的影響，增長勢頭難以令人樂觀。美國受財政赤字問題困擾，不得不削減開支，刺激經濟只能依靠量化寬鬆貨幣政策，但是效果並不明顯，較為樂觀的是歐元區今年有望走出負增長泥潭，出現復蘇曙光，但各國經濟形勢分化明顯。據歐盟委員會預測，今年歐盟經濟增長為零，2014年可能實現1.4%的增

長。發展中國家的經濟總體好於發達國家，增長速度仍舊明顯較快，在經濟總量上繼續縮小與發達國家的差距。但是新興市場經濟體出現了一些分化，受美聯儲將退出量化寬鬆貨幣政策影響，金磚國家中的印度、巴西、南非出現資本集中撤出現象，導致這些國家資產泡沫破滅，經濟增長率明顯下降，但中國經濟仍舊維持了7.5%以上的增長率，中國經濟基調維持穩健，城鎮化亦繼續全面推進；作為國內消費的推動力，城鎮化成為房地產龐大剛性需求背後的強大力量。在調控的商業環境下，此剛性需求對物業市場起支持作用。本集團應對此等複雜的宏觀或行業相關政策，仍交出佳績。

### 銷售表現及榮譽

二零一三年，本集團實現合同銷售額為人民幣5,184百萬元，較去年顯著增加87.7%，亦超過了本集團所訂的全年銷售目標；累計合約銷售面積達約68.24萬平方米，按年增長105.8%。截止二零一三年十二月三十一日，集團已在全國10個省市擁有33個項目。而本集團的合同銷售分布在7個省市共26個開發項目，當中包括：江蘇、浙江、重慶、雲南、黑龍江、湖北、山東，而旗下品牌「五洲國際」更獲得國務院發展研究中心等機構頒發的「二零一三年中國商業地產品牌價值Top10」。



回顧二零一三年公司取得多項殊榮。二零一三年中國房地產品牌價值研究成果(華東)發佈會暨新型城鎮化下中國房地產發展趨勢高峰論壇在浙江舉行，發佈會就二零一三年中國房地產品牌價值研究成果予以發佈，並對上榜品牌房企授牌頒獎。憑藉成功上市的優異表現和快速提升的業績水準，五洲國際榮獲「二零一三商業地產公司品牌價值TOP10」，這是五洲國際集團經過9年不斷創新發展後首次入圍該獎項，也是江蘇省僅有的兩家入圍商業地產企業之一。

### 良好的投資者溝通

集團亦十分重視企業的透明度及企業管治水平，並通過與投資市場的主動溝通，使各方面更瞭解公司的業務發展策略及增長潛力。我們深信良好的投資者關係工作可為股東創造最大價值，集團注重向投資者提供及時、準確的訊息披露，並建立了一系列有系統的溝通管道，向股東、投資者及分析員提供定期及可靠的訊息。自二零一三年上市至今，五洲國際積極參與了分別在新加坡、香港、上海的數十次投資者路演以及銀行舉辦的投資者論壇及會議，與投資者會面介紹五洲國際獨特的商業運作模式及投資優點。過去一年，資本市場特別是地產板塊分別遇到一些衝擊，然而五洲國際仍能在市場上維持相對穩定並逐步上升的股價水平，這是我們致力維持良好的投資者關係工作及高透明度的成果，令股東價值得以反映。

### 建立多元融資平台，迅速進入資本市場

良好的融資管道是房地產公司在發展道路上至關重要的環節，在融資方面，本年度為豐盛的一年，我們積極探索新融資工具，以提高財政的靈活性。繼二零一三年六月五洲國際在香港聯交所成功掛牌上市，踏出進軍國際資本市場的重要第一步之後，我們的融資重心繼續為銀行開發貸款，但也採用了若干其他融資方案。本集團充分利用有利的境外市場窗口，於二零一三年九月發行一億美元五年期優先票據，之後歸功於我們在開發和銷售上的努力以及與資本市場進行的良好溝通，並於二零一四年一月成功增發其五年期美元優先票據籌資額外一億美元，超額認購達到三倍，我們深信迅速進入資本市場的能力讓我們更能把握市場機遇。

### 優質土地儲備

取得優質的土地對我們未來的迅速發展有著關鍵性的影響，五洲國際立場於長三角的同時，也能夠在多個城市進行不同產品的開發，同時其往往能夠獲得足夠優質的土地儲備。二零一三年全年，五洲國際成功競得分別位於河南省洛陽市、江蘇省宜興市、山東省煙台市、吉林省長春市及吉林市、遼寧省瀋陽市等7個省中9個城市取得了10幅土地的土地使用權。截至二零一三年十二月三十一日止，五洲國際已竣工項目的總建築面積為207萬平方米，發展中的項目竣工總建築面積為210萬平方米，計畫日後發展的專案總建築面積為505萬平方米。截至二零一三年十二月三十一日止，五洲國際共有33個項目，包括17個專業批發市場及16個多功能商業綜合體，分別位於中國10個飛速發展的省份。

## 未來發展

中國的地域遼闊給了電商物流高速發展的機會，二零一三年是中國電商平台化轉型發展之年，也是中國電商物流理性發展之年，未來電商與物流平台整合不僅僅是業務整合，從戰略、系統、供應鏈一體化的整合成必然趨勢。物流在未來也將成為資本關注和投資的重點。五洲國際不但全力為客戶打造綜合性的商業交易平台，更吹響了自建物流的號角，首先是物流地產方面的資金投入，二零一四年一月，在河南鄭州購置物流用地，同時也通過尋求合作夥伴的方式快速向物流綜合地產進軍，今後公司致力向商戶及客戶提供有效綜合商務物流平台服務，並結連各商戶以形成跨越地區的全國商貿批發網路。

## 致謝

於房地產行業，商譽、各方的良好合作及積極支持對任何企業的成功至為重要。我們謹此感謝合作夥伴，以及忠誠地支持我們的股東及投資者。對於購買我們的產品而見證其價值及質量的商戶，我們也致以衷心的感謝。客戶的信心對於建立品牌最為重要，也是市場上的真正價值。最後，要感謝本公司董事、高級管理層及眾多僱員，彼等在管理及工作的全情投入，乃是我們向前邁進的動力，也是五洲未來騰飛的基礎。上述各方的幫助確保了五洲國際二零一三年取得令人滿意的業績以及未來穩定長期的發展，於即將來臨的一年裡，各位的支持也為我們注入新的動力和信心。本人謹藉此機會，對董事會各高級管理層之英明領導及全體員工努力不懈之工作表現，深表謝意。

五洲國際控股有限公司

主席

舒策城

二零一四年三月十九日

五洲

為客戶

創造價值

為員工

創造平台



# WUZ 五洲国际广场

WUZHOU INTERNATIONAL SHOPPING MALL



## 五洲国际广场

WUZHOU INTERNATIONAL SHOPPING MALL



## 管理層 討論及分析

### 業務回顧

於回顧年內，本集團把握先機，在企業發展及業績表現方面均錄得穩健增長。憑藉本集團獨特的市場定位及發展策略，旗下專業批發市場及多功能商業綜合體均贏得當地市場的肯定，並成功將這業務模式複製，開拓黑龍江、吉林、河南、遼寧等快速發展的省市。為充份掌握未來中國商業房地產行業蓬勃發展的商機，本集團在上市日期成功於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)掛牌上市。

### 市場回顧

二零一三年，雖然美國經濟恢復增長，但全球的經濟形勢仍不樂觀，包括歐洲、新興市場國家都沒有走出金融危機的陰影，中國今年出口僅增長7.9%。為推動固定資產投資和內需，令經濟發展達到穩中有為，國家提倡「增長、調結構、促改革」，推出一系列舉措和政策。然而，中央政府於回顧期內，繼續實施多項調控政策，包括「限購、限貸、限價」以嚴控房價。相比住宅市場，商業地產明顯較少受政府的打壓措施限制，同時，由於土地成本相對較低，客戶購買力強，市場需求殷切，長三角地區尤其是二、三線城市的商業地產板塊，相比全國其他地區，有著更大的發展潛力，增長勢頭強勁。

目前，批發市場(包括銷售多種產品的綜合市場與銷售特定類型產品的專業市場)，已成為中國商品交易最有效的管道之一，在較小城市鄉鎮尤其如此，對經濟發展發揮了重要作用。

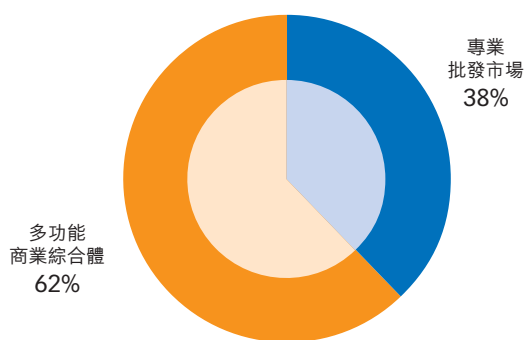


## 業務回顧

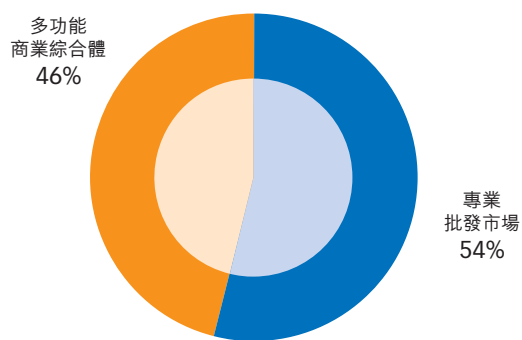
### 一、 合同銷售

於回顧年內，本集團實現合同銷售金額約人民幣5,184百萬元及合同銷售面積約682千平方米，同比分別增加87.7%及105.8%。其中，約有人民幣1,971百萬元和371千平方米的銷售來自專業批發市場，同比分別增加62.7%及增加87.5%，約有人民幣3,213百萬元和311千平方米來自多功能綜合商業體的銷售，同比分別增加107%及增加133%。

合同銷售金額佔比  
(按類型分類)



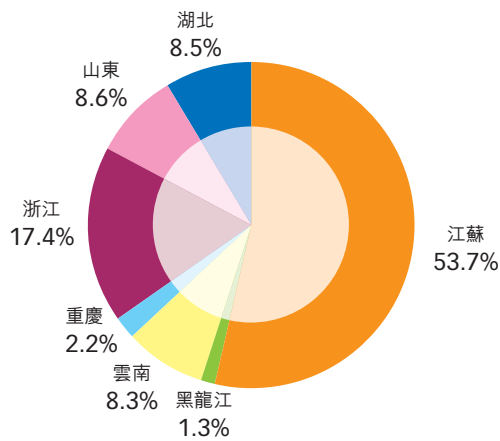
合同銷售面積佔比  
(按類型分類)



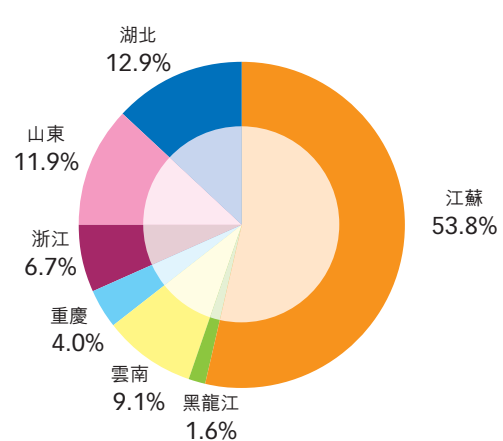
按地區分類，本集團的合同銷售主要來自江蘇省，實現合同銷售金額約人民幣2,782百萬元及合同銷售面積約367千平方米，分別佔總合同銷售金額及總合同銷售面積的53.7%及53.8%。受惠於本集團積極拓展其他快速發展的城市策略，來自其他省市的合同銷售大幅增加，使得本集團的收入地區更為均衡。

區域	合同銷售金額		合同銷售面積	
	人民幣百萬元	佔比(%)	平方米	佔比(%)
江蘇省	2,782	53.7	367	53.8
浙江省	902	17.4	46	6.7
山東省	449	8.6	81	11.9
湖北省	443	8.5	88	12.9
雲南省	429	8.3	62	9.1
重慶市	114	2.2	27	4.0
黑龍江省	65	1.3	11	1.6
合計	5,184	100.0	682	100.0

合同銷售金額佔比  
(按地區分類)



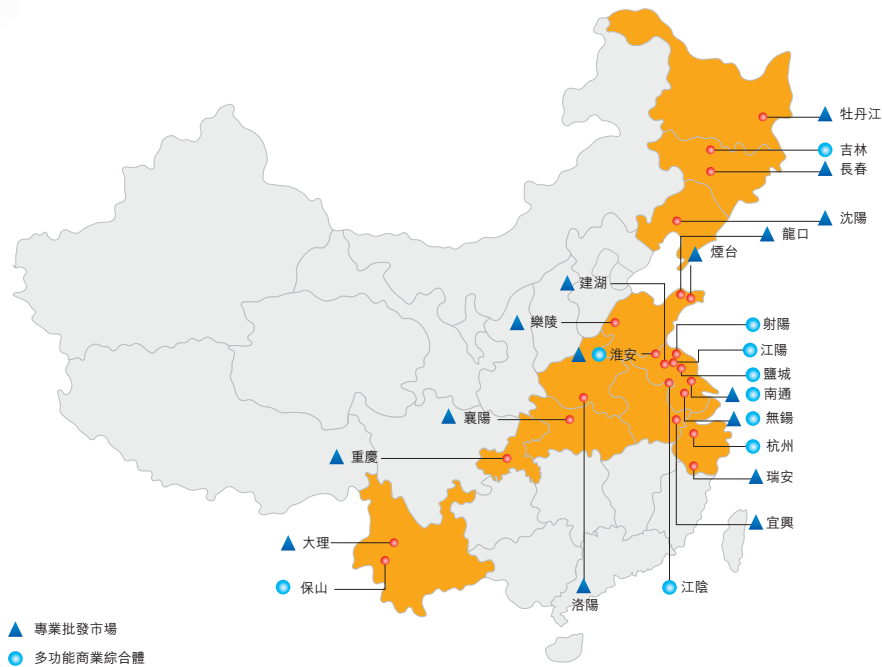
合同銷售面積佔比  
(按地區分類)





## 二、 項目發展

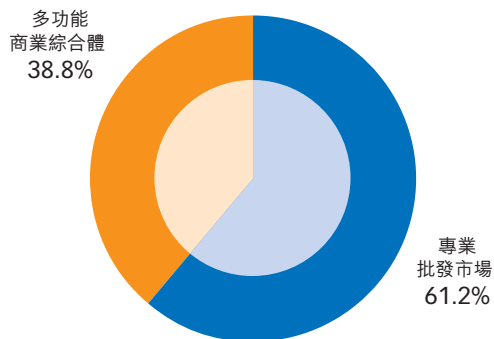
於二零一三年十二月三十一日，本集團的發展項目達33個，分別位於江蘇省、浙江省、山東省、湖北省、雲南省、黑龍江省、吉林省、河南省、遼寧省及重慶市。其中，17個為專業批發市場，16個則為多功能商業綜合體。



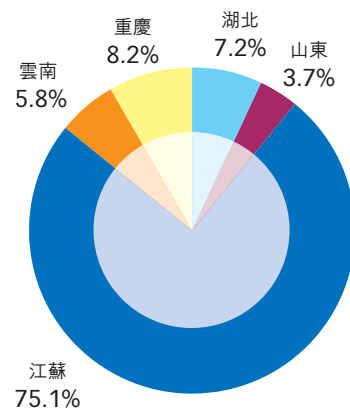
### 已竣工項目

於回顧期內，本集團共有16個項目或項目分期已竣工，合計總建築面積約為2,071千平方米。其中建築面積約1,099千平方米已出售並交付，約255千平方米持作租賃。

已竣工項目總建築面積  
(按類型分類)



已竣工項目總建築面積  
(按地區分類)



## 管理層討論及分析 業務回顧

已竣工項目明細表：

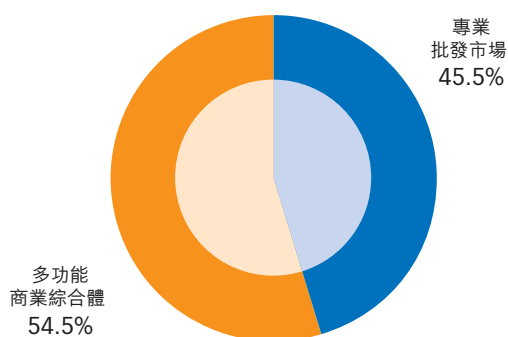
項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築面積 (千平方米)	總可售面積 (千平方米)	已售面積 (千平方米)	待售面積 (千平方米)	持作租賃面積 (千平方米)	
<b>江蘇省</b>									
1.	無錫五洲國際裝飾城	無錫市	專業批發市場	100%	288	259	220	2	37
2.	無錫五洲國際工業博覽城	無錫市	專業批發市場	100%	358	326	289	7	30
3.	無錫五洲國際哥倫布廣場	無錫市	多功能商業綜合體	64.3%	212	169	105	21	43
4.	無錫五洲國際中華美食城	無錫市	多功能商業綜合體	51%	50	44	31	3	10
5.	梅村五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	90%	54	40	17	-	23
6.	羊尖五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	100%	142	105	65	28	12
7.	無錫新區哥倫布廣場	無錫市	多功能商業綜合體	59%	91	71	27	29	15
8.	洛社五洲國際哥倫布 六龍城	無錫市	多功能商業綜合體	100%	52	38	10	13	15
9.	建湖五洲國際商貿城	建湖市	專業批發市場	100%	107	105	63	42	-
10.	鹽城五洲國際廣場	鹽城市	多功能商業綜合體	100%	56	56	26	13	17
11.	淮安五洲國際廣場	淮安市	多功能商業綜合體	100%	146	109	45	11	53
			小計		1,556	1,322	898	169	255
<b>雲南省</b>									
12.	大理五洲國際商貿城	大理市	專業批發市場	100%	120	119	100	19	-
			小計		120	119	100	19	-
<b>重慶市</b>									
13.	榮昌五洲國際商貿城	重慶市	專業批發市場	94%	170	170	99	71	-
			小計		170	170	99	71	-

項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築面積 (千平方米)	總可售面積 (千平方米)	已售面積 (千平方米)	待售面積 (千平方米)	持作租賃面積 (千平方米)	
<b>山東省</b>									
14.	龍口五洲國際商貿城	龍口市	專業批發市場	95%	22	22	21	1	-
15.	煙台五洲國際工業博覽城 (福山)	煙台市	專業批發市場	95%	55	55	53	2	-
			小計	77	77	74	3	-	
<b>湖北省</b>									
16.	襄陽五洲國際工業博覽城	襄陽市	專業批發市場	100%	148	148	127	21	-
			小計	148	148	127	21	-	
			合計	2,071	1,836	1,298	283	255	

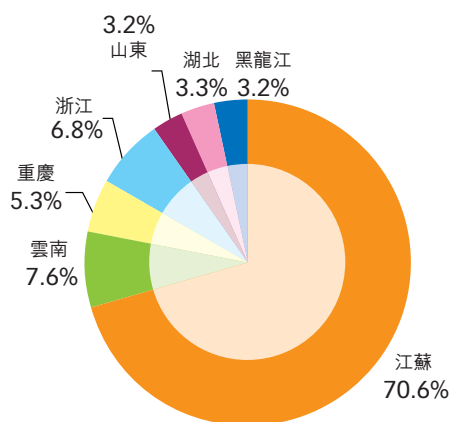
### 發展中項目

截至二零一三年十二月三十一日，本集團發展中項目或項目分期共有19個，合計規劃總建築面積2,095千平方米。其中，建築面積約319千平方米已預售，約366千平方米將持作租賃。

發展中項目規劃總建築面積  
(按類型分類)



發展中項目規劃總建築面積  
(按地區分類)



發展中項目明細表：

項目名稱	城市	類型	公司權益	預計竣工日期	總建築面積 (千平方米)	總可售面積 (千平方米)	預售面積 (千平方米)	待售面積 (千平方米)	持作租賃面積 (千平方米)
<b>江蘇省</b>									
1. 無錫五洲國際裝飾城四期	無錫市	專業批發市場	100%	二零一四年	104	81	8	48	25
2. 無錫五洲國際工業博覽城二期C館	無錫市	專業批發市場	100%	二零一四年	82	70	26	2	42
3. 無錫五洲國際中華美食城三期	無錫市	多功能商業綜合體	51%	二零一四年	142	115	28	72	15
4. 前洲五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	80%	二零一四年	74	60	2	40	18
5. 宜興五洲國際華東商貿城	宜興市	專業批發市場	100%	二零一四年	66	65	-	65	-
6. 南通五洲國際廣場	南通市	多功能商業綜合體	51%	二零一四年	365	322	66	250	6
7. 五洲國際汽車博覽城	南通市	專業批發市場	75%	二零一四年	235	232	34	198	-
8. 鹽城五洲國際廣場	鹽城市	多功能商業綜合體	100%	二零一四年	73	45	-	35	10

## 管理層討論及分析 業務回顧

項目名稱	城市	類型	公司權益	預計竣工日期	總建築面積 (千平方米)	總可售面積 (千平方米)	預售面積 (千平方米)	待售面積 (千平方米)	持作租賃面積 (千平方米)
9. 江陰五洲國際廣場	江陰市	多功能商業綜合體	90%	二零一四年	263	216	53	129	34
10. 射陽五洲國際廣場	射陽縣	多功能商業綜合體	100%	二零一四年	76	61	14	47	-
				小計	1,480	1,267	231	886	150
<b>雲南省</b>									
11. 大理五洲國際商貿城	大理市	專業批發市場	100%	二零一四年	87	87	-	-	87
12. 保山五洲國際廣場	保山市	多功能商業綜合體	80%	二零一四年	72	70	16	27	27
				小計	159	157	16	27	114
<b>重慶市</b>									
13. 榮昌五洲國際商貿城	重慶市	專業批發市場	94%	二零一四年	110	109	2	23	84
				小計	110	109	2	23	84
<b>浙江省</b>									
14. 杭州五洲國際廣場	杭州市	多功能商業綜合體	100%	二零一四年	77	60	27	15	18
15. 瑞安五洲國際商貿城	瑞安市	專業批發市場	100%	二零一四年	65	64	9	55	-
				小計	142	124	36	70	18



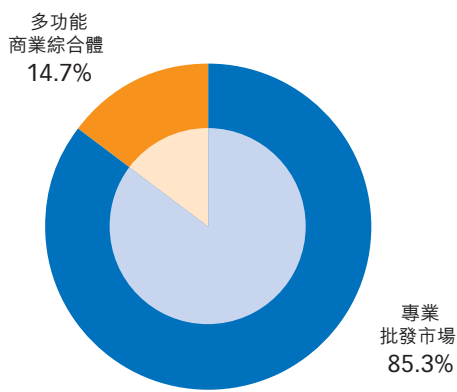
## 管理層討論及分析 業務回顧

項目名稱	城市	類型	公司權益	預計竣工日期	總建築面積 (千平方米)	總可售面積 (千平方米)	預售面積 (千平方米)	待售面積 (千平方米)	持作租賃面積 (千平方米)	
<b>山東省</b>										
16.	龍口五洲國際商貿城	龍口市	專業批發市場	95%	二零一四年	29	29	9	20	-
17.	樂陵五洲國際博覽城	樂陵市	專業批發市場	51%	二零一四年	38	38	10	28	-
					小計	67	67	19	48	-
<b>湖北省</b>										
18.	襄陽五洲國際工業博覽城	襄陽市	專業批發市場	100%	二零一四年	69	67	11	56	-
					小計	69	67	11	56	-
<b>黑龍江省</b>										
19.	牡丹江五洲國際工業博覽城	牡丹江市	專業批發市場	100%	二零一四年	68	66	4	62	-
					小計	68	66	4	62	-
					合計	2,095	1,857	319	1,172	366

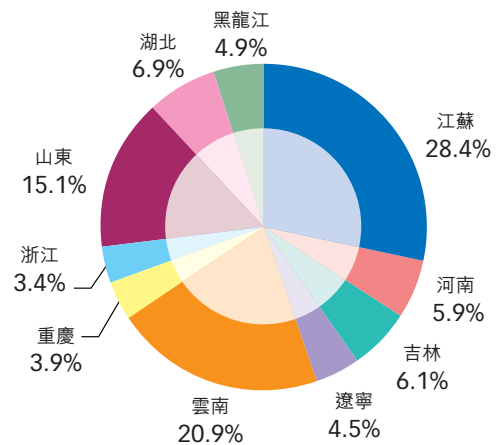
### 計劃發展項目

截至二零一三年十二月三十一日，本集團的計劃發展項目或項目分期共有23個，合計規劃總建築面積約為5,045千平方米。

計劃發展項目規劃總建築面積  
(按類型分類)



計劃發展項目規劃總建築面積  
(按省市分類)



計劃日後發展項目明細表：

項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築面積 (千平方米)
<b>江蘇省</b>				
1. 無錫五洲國際裝飾城五期F館	無錫市	專業批發市場	100%	34
2. 無錫五洲國際工業博覽城產品展館BD多用途樓宇	無錫市	專業批發市場	100%	239
3. 前洲五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	80%	53
4. 淮安五洲國際廣場二期	淮安市	多功能商業綜合體	100%	91
5. 建湖五洲國際商貿城二期	建湖市	專業批發市場	100%	114
6. 建湖中國綠色照明博覽園	建湖市	專業批發市場	100%	94
7. 射陽五洲國際廣場	射陽縣	多功能商業綜合體	100%	349

項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築面積 (千平方米)
8. 五洲國際汽車博覽城	南通市	專業批發市場	75%	134
9. 宜興五洲國際華東商貿城	宜興市	專業批發市場	100%	211
10. 宜興五洲國際廣場	宜興市	多功能商業綜合體	51%	116
			小計	1,435
<b>雲南省</b>				
11. 大理五洲國際商貿城三期	大理市	專業批發市場	100%	922
12. 保山五洲國際廣場	保山市	多功能商業綜合體	80%	134
			小計	1,056
<b>重慶市</b>				
13. 榮昌五洲國際商貿城二期	重慶市	專業批發市場	94%	197
			小計	197
<b>山東省</b>				
14. 龍口五洲國際商貿城	龍口市	專業批發市場	95%	255
15. 煙台五洲國際工業博覽城	煙台市	專業批發市場	95%	93
16. 樂陵五洲國際博覽城	樂陵市	專業批發市場	51%	414
			小計	762
<b>湖北省</b>				
17. 襄陽五洲國際工業博覽城二期	襄陽市	專業批發市場	100%	350
			小計	350



項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築面積 (千平方米)
<b>浙江省</b>				
18. 瑞安五洲國際商貿城	瑞安市	專業批發市場	100%	171
			小計	171
<b>黑龍江省</b>				
19. 牡丹江五洲國際工業博覽城	牡丹江市	專業批發市場	100%	244
			小計	244
<b>吉林省</b>				
20. 長春五洲國際廣場	長春市	多功能商業綜合體	100%	237
21. 吉林五洲國際商貿城	吉林市	專業批發市場	100%	70
			小計	307
<b>河南省</b>				
22. 洛陽五洲國際工業博覽城	洛陽市	專業批發市場	51%	299
			小計	299
<b>遼寧省</b>				
23. 瀋陽五洲國際工業博覽城	沈陽市	專業批發市場	100%	224
			小計	224
			合計	5,045

### 三、 土地儲備

本集團認為，以合理成本收購大量土地儲備對五洲國際的長遠發展及盈利能力最為重要。本集團深入了解當地城鎮規劃，致力收購具良好發展潛力的土地，打造符合市場需求的新商業區及設計項目。於回顧年內，本集團致力鞏固現有地區的土地儲備，並積極進軍及發展其他地區，包括黑龍江省、吉林省、河南省、遼寧省等，使得本集團的土地儲備更為全國化。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的總規劃土地儲備建築面積約為7,877千平方米，包括已竣工項目約737千平方米，發展中項目約2,095千平方米及計劃日後發展項目約5,045千平方米，足夠本集團未來三至五年發展需求。平均每平米樓面土地成本約為已銷售均價的10%，相對低廉的土地成本為本集團日後的可持續發展和獲取較高的利潤提供了有力的保障。

截至二零一三年十二月三十一日按地區劃分的土地儲備明細表：

區域	已竣工項目 (千平方米)	發展中項目 (千平方米)	計劃日後 發展項目 (千平方米)	總規劃
				土地儲備 建築面積 (千平方米)
江蘇省	572	1,480	1,435	3,487
雲南省	25	159	1,056	1,240
山東省	13	67	762	842
湖北省	38	69	350	457
重慶市	89	110	197	396
浙江省	—	142	171	313
黑龍江省	—	68	244	312
吉林省	—	—	307	307
河南省	—	—	299	299
遼寧省	—	—	224	224
合計	737	2,095	5,045	7,877

### 四、 統一經營管理及推廣

本集團大部份零售店鋪買家與集團簽訂了獨家經營管理協議，就管控零售店的租賃、組織活動及向買家提供配套服務而獲得商業管理服務收益。本集團為這些買家提供項目定位、規劃、設計、施工、策劃推廣、租賃及經營等服務，以確保項目的統一營運。同時，本集團亦向租戶及佔用人提供一般物業管理服務。



本集團以「五洲國際」及「哥倫布」品牌發展及運營專業批發市場及多功能商業綜合體。為統一集團旗下專業批發市場及多功能商業綜合體的品牌形象，本集團的專業策劃推廣團隊，負責制定全國推廣戰略及協調推廣活動。於回顧年內，通過舉辦多項推廣及宣傳活動，以及贊助多個活動，本集團旗下專業批發市場及多功能商業綜合體項目的品牌效應和客流量均錄得可觀的增長。而本集團優質的資產管理、建設、設計及經營能力，更得到了業界的廣泛好評及認同，令「五洲國際」及「哥倫布」品牌於業務所在地口碑載道。

## 五、 未來展望

經過二零一三年的繁榮發展，集團於未來將繼續保持穩中求進的步伐，除了業績的增長，我們更加重視因時、因地的穩健持續發展。

獨特的業務模式以及成功的商業管理始終為本集團發展的關鍵。展望未來，本集團將致力套用成功的業務模式進軍中國其他發展迅速的城市，並堅持推行高效的商業地產經營及管理。本集團致力於建立新的大型專業批發市場，開拓哈爾濱及鄭州等工業城市和區域中心城市，長遠而言，更會繼續向中西部、東北地區及環渤海地區發展，尤其是重慶、西安等省會級城市。多功能商業綜合體方面，本集團長遠將向北京、上海、廣州及深圳等一線城市不斷拓展，以及在杭州、南通、鹽城及盱眙等經濟發展與人口增長迅速的城市，建立全新的項目。

取得優質的土地對我們未來的迅速發展有著關鍵性的影響，五洲國際立場於長三角的同時，也能夠在多個城市進行不同產品的開發，同時往往能夠獲得足夠優質的土地儲備。二零一三年，五洲國際成功競得分別位於河南省洛陽市、江蘇省宜興市、山東省煙臺市、吉林省長春市及吉林市、遼寧省瀋陽市等7個省中9個城市取得了十幅土地的土地使用權。截至二零一三年十二月三十一日止，五洲國際已竣工項目的總建築面積為207萬平方米，發展中的專案竣工總建築面積為210萬平方米，計畫日後發展的項目總建築面積為505萬平方米。截至二零一三年十二月三十一日止，五洲國際共有33個項目，包括17個專業批發市場及16個多功能商業綜合體，分別位於中國10個飛速發展的省份。

中國的地域遼闊給了電商的高速發展的機會，二零一三年是中國電商平台化轉型發展之年，也是中國電商物流理性發展之年，未來電商與物流平台整合不僅僅是業務整合，從戰略、系統、供應鏈一體化的整合成必然趨勢。物流在未來也將成為資本關注和投資的重點。五洲國際不但全力為客戶打造綜合性的商業交易平台，更展開了自建物流的業務，首先是物流地產方面的「硬投入」，在河南鄭州購置物流用地，同時也通過尋求合作夥伴的方式快速向物流綜合地產進軍，今後公司致力向商戶及客戶提供有效綜合商務物流平台服務，並聯接各商戶以形成跨越地區的全國商貿批發網路。此外，本集團將仍會把握電子商務管道發展帶來的機遇，通過項目的差異化定位及業態規劃，創新本集團的經營模式及合作模式，以求在中國的城鎮化進程中開拓新的商機。

著眼未來，公司將傳承集團宣導的為客戶創造價值、為社會創造財富的價值理念，為集團及項目的可持續發展提供堅實的保障。

# 管理層 討論及分析

## 財務回顧

### 公司重組

本公司於二零一零年六月二十二日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。為籌備本公司股份於聯交所上市，本集團旗下公司進行重組(「重組」)以優化本集團架構，本公司因而成為本集團控股公司。重組詳情載於本公司二零一三年五月三十一日所刊發售股章程(「售股章程」)「歷史及重組」一節。

### 收入

我們的收入主要包括物業銷售收益、租金收益、商業管理服務收益、物業管理服務收益以及已扣減退貨折讓與交易折扣的特許專櫃銷售佣金。

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4,050百萬元，較二零一二年度約人民幣2,253百萬元增長79.7%。本公司股權持有人應佔期內利潤及全面收益總額約為人民幣1,020百萬元，較二零一二年度約人民幣700百萬元增長45.8%。

### 物業銷售

物業銷售收入於(i)物業所有權的重大風險與回報轉讓予買家；(ii)不再有如業主的方式持續參與管理亦不再保留對物業的實際控制；(iii)收入金額能可靠計量；(iv)交易相關經濟利益會流入本集團；及(v)交易相關的已產生或將產生成本能可靠計量時確認。我們認為，相關物業竣工並交付予買家後，所有權的重大風險及回報即視為已轉讓。

物業發展收入指出售待售物業所得款項。截至二零一三年十二月三十一日止年度，物業發展收入約為人民幣3,880百萬元，較二零一二年度約人民幣2,126百萬元增長82.5%，主要是由於售予客戶的物業總建築面積增加所致，並由物業平均售價下跌所抵銷，主要原因是進入第三至第四線城市。

下表載列於二零一三年及二零一二年，各項目產生的總收入以及售出物業的總建築面積。

	截至二零一三年十二月三十一日			截至二零一二年十二月三十一日		
	總收入 人民幣千元	建築面積 平方米	平均售價 人民幣	總收入 人民幣千元	建築面積 平方米	平均售價 人民幣
襄陽五洲國際工業博覽城	604,395	119,063	5,076	—	—	—
無錫五洲國際哥倫布廣場	501,038	23,660	21,177	195,323	9,284	21,039
鹽城五洲國際廣場	402,356	25,254	15,933	—	—	—
榮昌五洲國際商貿城	368,714	84,154	4,381	—	—	—
大理五洲國際商貿城	315,257	61,091	5,161	355,733	58,919	6,038
建湖五洲國際商貿城	295,987	54,430	5,438	—	—	—
煙台五洲國際工業博覽城(福山)	257,665	52,160	4,940	—	—	—
羊尖五洲國際廣場	252,360	55,068	4,583	89,996	9,191	9,792
無錫五洲國際哥倫布廣場	224,899	23,860	9,426	—	—	—
洛社五洲國際哥倫布六龍城	219,306	8,972	24,444	—	—	—
淮安五洲國際廣場	187,025	24,246	7,714	—	—	—
龍口五洲國際商貿城	107,673	14,852	7,250	—	—	—
無錫五洲國際中華美食城	85,372	13,477	6,335	6,819	160	42,745
無錫五洲國際工業博覽城	34,206	5,447	6,280	935,743	124,269	7,530
梅村五洲國際廣場	22,360	1,962	11,395	350,910	15,229	23,042
無錫五洲國際裝飾城	1,817	207	8,756	191,798	36,098	5,313
<b>總計</b>	<b>3,880,430</b>	<b>567,903</b>	<b>6,833</b>	<b>2,126,322</b>	<b>253,150</b>	<b>8,399</b>

### 租金收益

截至二零一三年十二月三十一日止年度，出租投資物業所得租金收益約為人民幣44百萬元，較二零一二年度約人民幣31百萬元增長43.6%，主要是由於投資物業持續增加所致。

### 商業管理服務收益及物業管理收益

我們根據獨家經營管理協議獲得商業管理服務收益，來自我們項目零售店鋪的大部分買家。根據我們於預售階段與買家簽訂的協議，一般規定於物業所在樓宇開業起計首三年收取相當於相關物業全部租金作為商業管理服務收益，而餘下年度則收取相當於租金10%作為商業管理服務收益。實際上，我們直接從租戶收取相關物業租金，扣留應收商業管理服務費後將餘款(如有)交予買家。為吸引租戶，我們亦向個別租戶提供為期二至六個月的免租期。我們一般於初期開始前為大多數買家物色租戶。由於我們按相關物業租金收取商業管理服務費，因此若相關物業無法出租，我們不會獲得任何商業管理服務費。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，商業管理服務收益約為人民幣92百萬元，較二零一二年度約人民幣68百萬元增長34.3%，而物業管理收益則約為人民幣9百萬元，較二零一二年度約人民幣11百萬元減少14.6%。商業管理服務收益增加主要是由於物業銷售增加，使得我們經營及管理的物業建築面積增加所致。物業管理收益減少是由於本集團為著重商業管理服務而逐漸向其他第三方轉讓物業管理業務。

### 特許專櫃銷售佣金

截至二零一三年十二月三十一日止年度，特許專櫃銷售佣金的收入約為人民幣10百萬元，較二零一二年度約人民幣6百萬元增長64.6%，是由於我們的經營相當成熟。



## 毛利及毛利率

截至二零一三年十二月三十一日止年度，毛利約為人民幣1,769百萬元，較二零一二年約人民幣1,201百萬元增長47.3%，而毛利率則由二零一二年的53.3%降至43.7%。毛利增加與截至二零一三年十二月三十一日止年度的總收入增加一致，而毛利率下降是由於產品組合變動，惟仍保持較高水平。

## 其他收益及收入

截至二零一三年十二月三十一日止年度，其他收益及收入約為人民幣31百萬元，較二零一二年約人民幣25百萬元增長22.3%。其他收益及收入主要指補貼收益與利息收入以及若干非經常收益與收入。

## 銷售及分銷開支

截至二零一三年十二月三十一日止年度，銷售及分銷開支約為人民幣352百萬元，較二零一二年約人民幣233百萬元增長51.3%，主要是由於二零一三年度所預售物業數量相比二零一二年增加，令一般銷售、策劃推廣及宣傳活動增加所致。

## 管理費用

截至二零一三年十二月三十一日止年度，管理費用約為人民幣435百萬元，較二零一二年約人民幣272百萬元增長60.2%，主要是由於擴張業務及首次公開發售產生若干開支導致辦公室數目增加及新地點的員工成本增加所致。

## 融資成本

截至二零一三年十二月三十一日止年度，融資成本約為人民幣89百萬元，較二零一二年約人民幣25百萬元增長253.2%，主要是由於用作業務營運及發展資金的銀行貸款增加及優先票據發行，使得利息開支增加所致，惟年內產生的大部份利息開支已予以資本化。

## 所得稅開支

截至二零一三年十二月三十一日止年度，所得稅開支約為人民幣669百萬元，較二零一二年約人民幣509百萬元增長31.5%，主要是由於二零一三年度已售及已確認物業相比二零一二年增加，令企業所得稅及土地增值稅增加所致。

## 本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額約為人民幣1,020百萬元，較二零一二年約人民幣700百萬元增長45.8%，主要是由於二零一三年度已確認物業及投資物業增值的重估收益相比二零一二年增加。二零一三年度，純利潤率令人滿意，為25.2%，而二零一二年則為31.1%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

二零一三年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金(包括受限制現金及已抵押存款)約為人民幣1,413百萬元(二零一二年：約人民幣909百萬元)，相比二零一二年十二月三十一日增長55.4%。部分現金為受限制銀行存款，僅限用於物業發展。該等受限制銀行存款將於該等存款相關的物業竣工後解除。二零一三年十二月三十一日，本集團的受限制現金約為人民幣180百萬元(二零一二年：約人民幣27百萬元)，相比二零一二年十二月三十一日增長565.7%。

### 流動比率及負債比率

二零一三年十二月三十一日，本集團流動比率(流動資產對流動負債的比率)約為1.18，而二零一二年十二月三十一日則為1.06。二零一三年十二月三十一日，負債比率為59.8%，而二零一二年十二月三十一日則為90.6%。負債比率按淨負債(銀行貸款及其他借貸及優先票據總額減現金及現金等價物、已抵押存款及受限制現金)除以本集團權益總額計算。二零一三年十二月三十一日，總債務(即銀行貸款及其他借貸及優先票據總額)對總資產比率一直保持穩健，為24.6%(二零一二年：23.0%)。

### 借貸及本集團資產抵押

二零一三年十二月三十一日，本集團的計息銀行及其他借貸及優先票據總額分別約為人民幣3,187百萬元(二零一二年：約人民幣2,400百萬元)及約人民幣606百萬元(二零一二年：無)。該等銀行及其他借貸中，約人民幣1,082百萬元(二零一二年：約人民幣773百萬元)須於一年內償還，約人民幣1,792百萬元(二零一二年：約人民幣1,169百萬元)須於二至五年內償還及約人民幣313百萬元(二零一二年：約人民幣458百萬元)須於五年後償還。優先票據須於二至五年內償還。

二零一三年十二月三十一日，大部分銀行及其他借貸以本集團土地使用權及物業擔保。優先票據則由本集團若干附公司共同及個別擔保，並以彼等股份作抵押。銀行及其他借貸以人民幣計值，而優先票據以美元計值。

### 外匯風險

本集團主要在中國營運。除以外幣計值的銀行存款、銀行借貸及優先票據外，本集團並無任何其他重大直接外匯波動風險。人民幣升值有利於外幣銀行借貸的付息及還款。截至二零一三年十二月三十一日止年度，儘管人民幣兌美元及港元的匯率一直上升，但董事預計人民幣匯率的任何波動不會對本集團的營運構成重大不利影響。





### 承擔

二零一三年十二月三十一日，本集團已承諾支付土地使用權收購及發展中物業款項分別約人民幣183百萬元(二零一二年：人民幣134百萬元)及約人民幣1,885百萬元(二零一二年：人民幣1,630百萬元)。

### 或然負債

二零一三年十二月三十一日，本集團就若干銀行就本集團物業買家所訂立的按揭貸款授出的按揭融資所提供的擔保額約為人民幣1,003百萬元(二零一二年：約人民幣519百萬元)。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任償還拖欠買家應付銀行的所欠按揭貸款連同應計利息與任何罰金，本集團會因而有權取得有關物業的合法業權。擔保期自授出有關按揭貸款之日起計，至買家取得個人房屋所有權證後結束。董事認為，由於拖欠風險較低，因此截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表並無確認擔保合約撥備。本集團截至二零一二年十二月三十一日亦已就銀行授予第三方及關連公司的融資向銀行提供分別約人民幣35百萬元及人民幣56百萬元的擔保，而截至二零一三年十二月三十一日則並無相關擔保。

### 僱員及薪酬政策

二零一三年十二月三十一日，本集團約有3,132名僱員，其中1,322名從事物業發展及1,810名從事物業經營服務。截至二零一三年十二月三十一日止年度，員工成本總額(包括董事酬金)約為人民幣214百萬元(二零一二年：約人民幣113百萬元)。薪酬根據當時行業慣例，參考相關員工的表現、技能、資歷及經驗釐定。除薪金外，其他員工福利包括強制性公積金(香港僱員)及國營退休金計劃(中國僱員)供款、酌情花紅計劃及購股權計劃。

本公司採納一項購股權計劃，並於二零一三年五月二十七日生效。二零一三年九月，本集團根據購股權計劃向本公司部份董事及僱員授出購股權，以認購本公司93,119,611股股份，行使價為每股1.27港元。其中6,500,233份購股權已於年內失效。截至二零一三年十二月三十一日，尚未行使的購股權為86,619,378份。

### 本公司首次公開發售所得款項淨額用途

本公司於二零一三年六月十三日(「上市日期」)在聯交所上市。扣除本集團於超額配股權獲行使後就本公司上市應付的包銷佣金及估計開支後，本公司發行新股所得款項淨額約為1,460百萬港元(包括於二零一三年七月五日部份行使超額配股權)，擬用於售股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載所得款項的擬定用途。



## 董事 履歷



### 執行董事

**舒策城先生**，45歲，本公司主席。舒先生於二零一零年六月二十二日獲委任為本公司董事並於二零一二年十一月十四日重新獲委任為執行董事，為行政總裁舒策丸先生、執行董事舒策員先生及本集團營運總監舒策張先生之胞兄弟。舒先生於二零零四年十二月創立本集團業務，主要負責本集團的整體業務、財務及戰略規劃，亦負責全面制定本集團的策略指示及企業政策，在發展、維護及鞏固客戶關係方面發揮積極作用。舒先生擁有逾九年房地產開發行業經驗，自二零零四年十二月以來一直服務於本集團。彼亦兼任本集團若干成員公司的執行董事。近年來，舒先生先後於多家專業機構擔任不同職位。例如，舒先生於二零零九年十月獲委任為中國市場研究院理事會理事長，自二零一一年十一月起出任無錫市溫州商會常務副會長。舒先生亦自二零一二年六月及二零一一年五月起分別出任無錫市政協委員與第四屆無錫市慈善總會執行董事。此外，舒先生現任無錫市場協會第六屆理事會會長、無錫市工商業聯合會第十一屆執行委員會委員、無錫市總商會會長及中國經濟貿易促進會副會長。

舒先生亦榮獲多項殊榮，表彰其在房地產開發領域的貢獻及成就。例如，舒先生於二零一三年獲中國企業家發展聯合會頒發中國品牌企業年度人物獎，中國商業聯合會頒發二零一三年度中國市場先進工作者及中國品牌企業盛典委會頒發中國品牌企業年度人物獎。

舒先生完成三年兼讀學業後於二零一二年十二月獲得瑞士維多利亞大學工商管理碩士學位。

**舒策丸先生**，43歲，本公司行政總裁。舒先生於二零一二年十一月十四日獲委任為本公司董事，為主席舒策城、執行董事舒策員先生及本集團營運總監舒策張先生之胞兄弟。舒先生密切參與本公司營運，監督本公司業務的各重要方面，包括項目的規劃及執行。舒先生擁有逾九年房地產開發行業經驗，自二零零四年十二月以來一直服務於本集團。舒先生曾於本集團若干成員公司擔任總經理及副總裁。舒先生自加入本集團以來一直負責本集團成員公司的整體日常管理，尤其是營運、行政管理與財務方面。

舒先生於二零一零年五月獲第五屆中國商業地產及寫字樓年會組委會評為二零一零年中國商業地產推動力人物，於二零一一年三月獲中國企業評價協會及中國民營企業國際合作發展促進會等組織評為中國最受尊敬民營企業家，其後於二零一一年十一月被中國商業地產招商大會評為中國商業地產風雲人物。舒先生自二零一一年起亦擔任無錫市溫州商會的副主席。



## 董事履歷

舒先生通過網上課程於二零一一年七月畢業於江南大學，取得商務管理文憑，完成三年兼讀學業後又於二零一二年十二月取得瑞士維多利亞大學工商管理碩士學位。

**舒策員先生**，40歲，於二零一二年十一月十四日獲委任為本公司執行董事，為主席舒策城、行政總裁舒策丸先生及本集團營運總監舒策張先生之胞兄弟。舒先生擁有逾九年房地產開發行業經驗，熟悉物業建設領域，在本公司建築工程規劃及控制程序方面發揮關鍵作用。舒先生自二零零四年三月以來一直服務於本集團，並擔任本集團若干成員公司的副總裁，主要負責規劃與設計中心、項目管理中心及成本控制中心。

舒先生完成三年兼讀學業後於二零一二年十二月取得瑞士維多利亞大學工商管理碩士學位。

**吳曉武女士**，47歲，於二零一二年十一月十四日獲委任為本公司執行董事。吳女士擁有逾25年財務管理經驗。吳女士於二零零九年加入本集團，於二零一零年獲委任為財務總監，主要負責監督本集團的財務事宜，如管理層財務報告、集團預算和預測、內部控制及風險管理。加入本集團前，吳女士於二零零七年至二零零九年任無錫華東可可食品股份有限公司董事兼財務總監，負責該公司的財務事宜。二零零一年至二零零七年，吳女士擔任無錫市台安自動化有限公司財務總監，負責該公司的整體財務管理。此前，吳女士於一九八八年至二零零一年任無錫中亞毛紡織印染有限公司的財務部主管，負責該公司的財務事宜管理。

吳女士於二零零三年七月畢業於江蘇大學，取得會計文憑。吳女士先後於二零零七年十月及二零一一年十一月獲江蘇省人事廳與國際認證協會認定為高級會計師。吳女士完成3年兼讀學業後於二零一二年十二月取得瑞士維多利亞大學工商管理碩士學位。

**趙立東先生**，42歲，於二零一二年十一月十四日獲委任為本公司執行董事。趙先生擁有逾14年房地產開發行業經驗，尤其熟悉物業建設領域，在建築物業規劃及控制方面監督執行董事舒策員先生。趙先生於二零一一年十一月加入本集團，負責監督我們的規劃與設計中心、項目管理中心、成本控制中心及本集團的商業管理附屬公司。

二零零三年至二零一一年，趙先生歷任大連萬達集團股份有限公司多項職位，包括大連萬達集團商業物業管理有限公司工程師、武漢萬達廣場商業管理有限公司及天津萬達廣場商業管理有限公司副總經理、萬達商業管理有限公司物業管理部、建設部及籌備部總經理，職責範圍涵蓋項目管理及營運管理。



## 董事履歷

在此之前，趙先生於一九九九年至二零零三年任大連商業建築工程監理公司項目主任，負責監督各類建築項目。一九九六年至一九九九年，趙先生擔任大連保稅區沃特國際工貿有限公司工程部經理，主要負責供水系統建設項目。一九九二年至一九九六年，趙先生擔任大連發電總廠(現稱大連發電有限責任公司)的工程師兼技術專家，主要負責電力及供熱系統安裝。

趙先生於一九九二年七月畢業於大連大學，獲得熱能動力工程文憑，其後於一九九九年七月獲得大連理工大學計算機應用學士學位。趙先生於二零零零年十一月取得供暖通風工程師資格。

### 獨立非執行董事

**宋敏博士**，52歲，於二零一三年五月十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。宋博士擁有逾22年銀行監管與管理、金融市場、衍生工具及宏觀經濟學研究經驗。宋博士現為北京大學經濟學院金融系主任及教授。宋博士亦自一九九七年起任職香港大學經濟金融學院，現任該院教授一職。一九九一年至一九九七年，宋博士擔任克利夫蘭州立大學經濟系副教授及助理教授。此外，宋博士現任香港大學中國金融研究中心主任及中國與全球發展研究所副主任，一直積極參與各種學術會議、研究及諮詢課題。

宋博士先後自二零零七年及二零一零年獲委任為聯邦製藥國際控股有限公司(股份代號：3933)及國泰君安國際控股有限公司(股份代號：1788)的獨立非執行董事。

宋博士現任香港中國金融協會副主席，亦曾於香港政府多個諮詢委員會工作。宋博士為香港財經界人力資源發展諮詢委員會成員。

宋博士於一九八二年七月畢業於浙江大學，取得應用數學學士學位，後於一九八五年七月取得華中工學院(現稱華中科技大學)應用數學碩士學位，於一九九一年六月取得俄亥俄州立大學博士學位。

**羅廣信先生**，40歲，於二零一三年五月十八日獲委任為本公司獨立非執行董事，擁有逾12年的投資銀行及公司財務顧問經驗和3年的會計與審計經驗。羅先生自二零零二年以來任職國泰君安融資有限公司，現時出任該公司董事總經理，一直積極參與多個上市與重組交易。此前，羅先生曾於一九九九年至二零零二年任職滙富融資有限公司及中銀國際亞洲有限公司，負責處理公司財務事宜及協助其他專業人士分析多個擬上市項目。一九九六年至一九九九年，羅先生曾任職畢馬威會計師事務所，負責各行業公司之審計。羅先生自二零一零年，二零一三年及二零一三年以來一直分別擔任金達控股有限公司(股份代號：528)，利民實業有限公司(股份代號：229)及滙銀家電(控股)有限公司(股份代號：1280)的獨立非執行董事。

## 董事履歷

羅先生先後於一九九九年十二月及二零零五年九月成為美國註冊會計師協會成員及香港會計師公會成員，並於二零零一年九月成為美國投資管理與研究協會認證的特許金融分析師。羅先生於一九九五年五月獲得英屬哥倫比亞大學商科學士學位。

**舒國濶教授**，53歲，於二零一三年五月十八日獲委任為本公司獨立非執行董事，擁有逾25年中國法律，尤其是法理學與法律方法論執教經驗。

舒教授自一九八七年以來歷任中國政法大學（「中國政法大學」）多個教育崗位，最初擔任助教，後於一九八八年、一九九四年及二零零一年逐步晉升為講師、副教授及教授。舒教授亦自二零零一年成為中國政法大學學術委員會成員。此外，二零零六年至二零零八年，舒教授曾任外交學院兼職教授，並在多個專業組織任職。例如，二零零二年至二零零五年，舒教授曾是國家司法考試命題委員會成員之一，二零零九年至今一直是第一屆北京市人民政府立法工作法律專家委員會成員。舒教授在其法律學術職業生涯中曾在中國出版大量書籍及期刊文章。

舒教授先後於一九八三年七月及一九八六年七月獲得中國政法大學法律學士學位及法律碩士學位。



## 高級管理層 履歷

**朱愛明先生**，47歲，本集團開發總監。朱先生於二零零七年加入本集團，出任無錫中南置業投資有限公司副總經理，於二零一零年至今擔任無錫中南置業投資有限公司總經理，負責各工程項目的項目管理、外界各方協調以及政府批文申領。朱先生加入本集團前，曾於二零零五年至二零零七年擔任無錫市霄鷹環境科技有限公司副總經理，協助建立管理體系、提升及監督工作進度，並負責業務發展與評估計劃。在此之前，朱先生曾於二零零四年至二零零五年擔任無錫風水隆國際置業有限公司總經理，參與銷售目標執行、項目規劃與營運管理監督、預算以及內外部工作團隊協調。二零零三年至二零零四年，朱先生曾任深圳東方英文書院後勤部院長，負責物流管理與公共關係。一九九五年至二零零二年，朱先生曾任青海證券有限責任公司深圳總部的行政主任，主要負責監督工作流程、實現內部管理計劃以及發展公共關係。一九九二年至一九九四年，朱先生曾任特伯斯高遠東有限公司的後勤主管，負責監管公司日常物流及其管理系統。

朱先生於一九八四年六月畢業於鹽城工學院，取得城市建設與管理文憑。二零一零年四月，朱先生獲人事部全國人才流動中心認定為高級策劃師。

**舒策張先生**，35歲，本集團營運總監。舒先生於二零零五年加入本集團，歷任本集團商業營運中心副總經理及本集團商業管理公司總經理等多項職位，主要參與該等公司的整體管理與運營。舒先生為主席舒策城、行政總裁舒策丸先生及執行董事舒策員先生之胞兄弟。

舒先生現任本集團若干成員公司的董事。彼於二零一三年一月畢業於加州美國大學，獲工商管理碩士校外學位。舒先生於二零一二年十月獲中國商業地產博覽會組委會頒發二零一二中國商業地產新銳人物獎。

**沈欣先生**，44歲，本集團工程技術總監。沈先生曾擔任本集團若干成員公司的副總裁，負責管理審計中心及成本控制中心。加入本集團前，沈先生於二零零零年至二零一二年曾任中國多家房地產開發企業的管理職位。一九九一年至二零零零年，沈先生擔任中國建築東南設計研究院(現稱中國建築上海設計研究院有限公司)的設計師，主要負責結構設計、合同及運營管理。

沈先生通過自學於一九九七年十二月畢業於同濟大學，取得工業與民用建築專業工程學士學位，並通過自學於二零零一年六月獲得同濟大學建築管理專業管理學士學位。沈先生於一九九八年十二月獲中國建築工程總公司及中國建築東南設計研究院授予工程師資格，後於一九九九年一月獲全國註冊工程師管理委員會(結構)授予一級註冊結構工程師資格。



## 高級管理層履歷

**張文韜先生**，39歲，本集團副總裁，負責規劃及市場營銷。張先生於二零一三年六月加入本集團，主要負責市場營銷的相關工作。加入本集團前，張先生於二零一一年至二零一三年曾任萬達商業地產股份有限公司的副營銷總監，主要參與長江三角洲地區的市場營銷及推廣。二零零九年至二零一一年，張先生擔任重慶東銀集團附屬公司成都東原地產公司的營銷經理，從事投資、項目規劃及市場營銷。二零零四年至二零零九年，張先生擔任北京新領域房地產開發有限公司的營銷總監，專注於市場營銷及市場研究。張先生於一九九六年七月畢業於中國人民大學，取得市場學學士學位。

**陳思翰先生**，ACCA、CPA，40歲，本集團首席財務官兼公司秘書。陳先生於二零一二年加入本集團，一直負責監督本集團的財務報告、企業融資、財務管理、稅務及其他財務相關事宜。陳先生擁有逾18年的會計與財務管理經驗，在香港一家國際會計師事務所工作逾八年之久。陳先生加入本集團前，曾於二零零九年至二零一二年擔任花樣年控股集團有限公司(股份代號：1777)的執行董事、公司秘書兼首席財務官，主要負責該公司的日常財務管理及公司秘書事務。陳先生曾於二零零五年至二零零八年擔任大中華實業控股有限公司(股份代號：431)的執行董事，並自二零零八年起改任非執行董事。二零零七年至二零一二年與二零零七年至二零一一年，陳先生曾分別擔任富麗花•譜控股有限公司(現稱EDS Wellness Holdings Limited)(股份代號：8176)與中國礦業資源集團有限公司(股份代號：340)的獨立非執行董事。此前，陳先生曾於德勤•關黃陳方會計師行任職超過8年。陳先生亦於二零零七年至二零一二年擔任年代資訊影視有限公司(現稱年代煤礦機電設備製造有限公司，曾為聯交所上市公司，於二零一二年退市)的獨立非執行董事。

陳先生於一九九五年畢業於香港城市大學，取得會計專業學士學位，後於二零零七年取得香港理工大學企業融資碩士學位。陳先生先後於一九九九年五月與二零零三年十月成為香港會計師公會執業會計師與特許公認會計師公會資深會員。

**沈曉偉先生**，37歲，本集團財務總監。沈先生於二零一一年加入本集團，擔任財務管理中心及資金管理中心副主任。加入本集團前，沈先生於二零零八年至二零一零年曾任無錫眾信稅務師事務所有限公司業務部副主任，負責有關房地產開發行業的稅務審計和規劃、團隊管理及外界協調工作。一九九八年至二零零七年，沈先生擔任無錫市眾信會計師事務所有限公司核數師，負責驗資、財務審計及稅務審計。

沈先生於一九九八年七月獲得南京審計學院會計學文憑，並於二零零五年二月先後獲中華人民共和國人事部及國家稅務總局認定為註冊稅務師及獲中國註冊會計師協會認定為中國註冊會計師。沈先生於二零零九年獲委任為無錫市建築業納稅人之家稅務諮詢組成員。

## 高級管理層履歷

**曾家畝先生**，38歲，本集團行政主管。曾先生於二零零八年加入本集團，負責本集團多家成員公司的一般管理。曾先生擔任本集團若干成員公司的執行董事及副董事總經理，參與日常運營及財務管理。

曾先生於二零零八年獲全國人才流動中心及職業經理人研究中心認可為高級管理人員，現正通過遠程學習攻讀鹽城市廣播電視大學亭湖分校工商管理文憑。

**蔡巧玲女士**，32歲，本集團人力資源主管。蔡女士於二零零七年加入本集團，任董事長秘書，主要負責處理法律事務及協助董事長處理日常工作。加入本集團前，蔡女士於二零零五年至二零零六年任上海金曉律師事務所助理，協助律師進行文件歸檔管理。

蔡女士通過自學於二零零四年六月畢業於華東政法學院(現稱華東政法大學)，取得法律文憑，並先後於二零零八年十一月及二零零九年一月獲全國職業資格考試認證中心(「全國職業資格考試認證中心」)認定為高級經濟師及高級稅務策劃師。

## 公司秘書

陳思翰先生為我們的公司秘書。有關陳先生履歷的更多資料請參閱「高級管理層履歷」一節。



# 董事會 報告

董事欣然呈報本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司的業務載於綜合財務報表附註21。

## 業績

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績載於第66頁之綜合全面收益表。

## 股息分派

### 暫停辦理股份過戶登記

董事建議宣派每股3.5港仙之末期股息予所有於二零一四年五月二十八日登記為股份持有人之人士。有關金額全數將會自本公司的股份溢價賬撥付。本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續：

- (a) 為釐定有權出席將於二零一四年五月十九日(星期一)舉行的應屆股東週年大會(「股東週年大會」)及於會上投票的股東，本公司將於二零一四年五月十三日(星期二)至二零一四年五月十九日(星期一)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零一四年五月十二日(星期一)下午四時三十分前送交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以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (b) 為釐定符合資格收取末期股息的股東，本公司將於二零一四年五月二十三日(星期五)至二零一四年五月二十八日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件須於二零一四年五月二十二日(星期四)下午四時三十分前送交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以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

## 財務概要

本集團過去四個財政年度的業績及資產和負債之概要載於本年報第164頁。

## 股本及購股權

本公司之股本及購股權於本年度之變動詳情分別載於綜合財務報表附註32及附註34。

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 捐款

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度內作出之慈善及其他捐款為人民幣4,754,000元(二零一二年：人民幣2,305,000元)。

## 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註14。



## 董事會報告

### 儲備

本公司及本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度儲備之變動詳情載於第69頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註35。

於二零一三年十二月三十一日，根據開曼群島公司法計算，本公司之可供分派儲備為人民幣1,017,880,000元(二零一二年：無)，包括股份溢價人民幣1,076,161,000元，並與累計虧損人民幣58,281,000元所抵銷。

### 董事及董事服務合約

於本年度及截至本報告日期，董事如下：

#### 執行董事：

舒策城先生(主席)  
舒策丸先生(行政總裁)  
舒策員先生  
吳曉武女士  
趙立東先生

#### 獨立非執行董事：

宋敏博士  
羅廣信先生  
舒國滢教授

根據本公司之組織章程細則條款，舒策城先生、舒策丸先生及舒策員先生將於本公司應屆股東大會上輪席告退及合資格膺選連任。載有本公司購回其股份之說明函件、董事候選人之履歷詳情及股東週年大會通告之通函將寄發予本公司股東。

獨立非執行董事獲委任期為三年。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定而發出有關其獨立性之年度確認書，本公司認為全體獨立非執行董事均已符合上市規則第3.13條有關評核獨立性之指引。

### 董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，初步為期三年，並自二零一三年五月十八日生效。於上市首年後，不得根據該服務合約條款，或由任何一方給予對方不少於三個月之事先書面通知終止服務合約。

各獨立非執行董事初步獲委任年期為三年，自二零一三年五月十八日生效。

擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事概無與本公司訂立本集團不可於一年內毋須支付賠償(一般法定賠償除外)而終止的服務合約。

## 董事及主要行政人員於股份的權益及淡倉

截至二零一三年十二月三十一日，董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例規定當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置的登記冊的權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (i) 所持股份及相關股份的好倉

董事／主要 行政人員姓名	好／淡倉	權益性質	所持已發行 普通股數目	所持相關 股份的權益	股權概約 百分比
舒策城先生	好倉	受控制法團權益 <sup>(1)</sup>	3,387,940,295	—	72.77%
舒策丸先生	好倉	受控制法團權益 <sup>(1)</sup>	3,387,940,295	—	72.77%
	好倉	個人	—	3,000,000 <sup>(5)</sup>	0.06%
舒策員先生	好倉	受控制法團權益 <sup>(2)</sup>	8,384,297	—	0.18%
	好倉	個人	—	2,000,000 <sup>(5)</sup>	0.04%
吳曉武女士	好倉	受控制法團權益 <sup>(3)</sup>	8,384,297	—	0.18%
	好倉	個人	—	2,000,000 <sup>(5)</sup>	0.04%
趙立東先生	好倉	受控制法團權益 <sup>(4)</sup>	3,832,821	—	0.08%
	好倉	個人	—	2,600,000 <sup>(5)</sup>	0.06%

## 董事會報告

董事／主要 行政人員姓名	好／淡倉	權益性質	所持已發行 普通股數目	所持相關 股份的權益	股權概約 百分比
宋敏博士	好倉	個人	—	500,000 <sup>(5)</sup>	0.01%
羅廣信先生	好倉	個人	—	500,000 <sup>(5)</sup>	0.01%
舒國濼教授	好倉	個人	—	500,000 <sup>(5)</sup>	0.01%
陳思翰先生	好倉	個人	—	1,500,000 <sup>(5)</sup>	0.03%

附註：

- (1) 舒策城先生及舒策丸先生分別擁有盛凱控股有限公司(「盛凱」)60%及40%股權，根據證券及期貨條例第XV部，舒策城先生及舒策丸先生視為擁有盛凱所持本公司股份的權益。
- (2) Dream Chaser Holdings Limited(「Dream Chaser」)由舒策員先生全資擁有，根據證券及期貨條例第XV部，舒策員先生視為擁有Dream Chaser所持本公司股份的權益。
- (3) Starry Horizon Holdings Limited(「Starry Horizon」)由吳曉武女士全資擁有，根據證券及期貨條例第XV部，吳曉武女士視為擁有Starry Horizon所持本公司股份的權益。
- (4) Mastery Ventures Holdings Limited(「Mastery Ventures」)由趙立東先生全資擁有，根據證券及期貨條例第XV部，趙立東先生視為擁有Mastery Ventures所持本公司股份的權益。
- (5) 於二零一三年九月二十四日，相關董事／主要行政人員已獲授可根據該計劃(定義見本節「購股權計劃」分節)認購有關數目股份的購股權。

## (ii) 所持相聯法團的好倉

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	股份或 債券數目	股份或 債券詳情	所持該 相聯法團 已發行股本 百分比
舒策城先生	法團權益	盛凱	30,000股股份	面值1.00美元	60%
舒策丸先生	法團權益	盛凱	20,000股股份	面值1.00美元	40%
舒策員先生	法團權益	Dream Chaser	1股股份	面值1.00美元	100%
吳曉武女士	法團權益	Starry Horizon	1股股份	面值1.00美元	100%
趙立東先生	法團權益	Mastery Ventures	1股股份	面值1.00美元	100%

除上文所披露者外，截至二零一三年十二月三十一日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股權或債務證券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例規定當作或視為擁有的權益及淡倉)，或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條規定存置的登記冊的權益或淡倉，或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 購股權計劃

本公司採納二零一三年五月二十七日生效之購股權計劃(「該計劃」)，旨在獎勵為本集團作出貢獻的合資格參與者及鼓勵合資格參與者為公司升值作出貢獻。該計劃的合資格參與者包括董事會全權酌情認為已往或將要為本集團作出貢獻之(i)本公司、其附屬公司或本集團持有股權之任何實體(「被投資實體」)之任何僱員(不論全職或兼職)，包括本公司、其附屬公司或被投資實體之任何執行董事；(ii)本公司、其附屬公司或任何被投資實體之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；或(iii)本公司、其附屬公司或被投資實體之任何高級管理人員。該計劃於採納日起計六年有效，惟可由本公司於股東大會或董事會提前終止。

除非獲本公司股東事先批准，否則根據該計劃授出的購股權所涉股份總數不得超過已發行股份總數面值的10%。除非獲本公司股東事先批准且有關係參與者及其聯繫人放棄投票，否則根據該計劃可能於任何12個月內授予各合資格參與者的購股權所涉最高股份數目不得超過已發行股份總數面值的1%。向本公司關連人士或彼等各自的聯繫人授出購股權，須經獨立非執行董事事先批准。倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人授出任何購股權，會導致12個月內因行使所有已及將授予該人士的購股權而發行及將發行的股份：(i)合共超過有關授出日期已發行股份0.1%；及(ii)按股份收市價計算的總值超過5百萬港元，則授出有關購股權須經股東通過決議案事先批准(以投票方式進行)。

根據該計劃授出購股權之要約自授出日期起計十五日內可供接納。接納有關授出要約時，承授人須向本公司支付1港元作為代價。購股權可自授出日期起直至滿六年內根據該計劃條款隨時行使，認購價由董事會全權酌情釐定，惟無論如何不得低於下列三者中的最高者：(i)購股權授出日期(須為營業日)聯交所每日報價之股份收市價；(ii)購股權授出日期前五個營業日聯交所每日報價之股份平均收市價；及(iii)股份面值。

截至本報告日期，根據該計劃可供發行的股份總數為456,290,191股，分別相當於緊隨全球發售完成後及截至本報告日期已發行股份總數的10%及9.80%。

## 董事會報告

以下摘要載列截至二零一三年十二月三十一日根據該計劃授出購股權之詳情。

名稱	授出日期	行使價 港元	於授出日期的 股份收市價 港元	於二零一三年 一月一日的 結餘	於本年度 授出	購股權數目		於二零一三年 十二月三十一日 的結餘
						於本年度 可行使/ 已行使	於本年度失效	
舒策丸先生	二零一三年 九月二十四日	1,270	1,270	-	3,000,000	-	-	3,000,000 <sup>附註</sup>
舒策員先生	二零一三年 九月二十四日	1,270	1,270	-	2,000,000	-	-	2,000,000 <sup>附註</sup>
吳曉武女士	二零一三年九月 二十四日	1,270	1,270	-	2,000,000	-	-	2,000,000 <sup>附註</sup>
趙立東先生	二零一三年 九月二十四日	1,270	1,270	-	2,600,000	-	-	2,600,000 <sup>附註</sup>
宋敏博士	二零一三年 九月二十四日	1,270	1,270	-	500,000	-	-	500,000 <sup>附註</sup>
羅廣信先生	二零一三年 九月二十四日	1,270	1,270	-	500,000	-	-	500,000 <sup>附註</sup>
舒國滢教授	二零一三年 九月二十四日	1,270	1,270	-	500,000	-	-	500,000 <sup>附註</sup>
陳思翰先生	二零一三年 九月二十四日	1,270	1,270	-	1,500,000	-	-	1,500,000 <sup>附註</sup>
本集團其他僱員	二零一三年 九月二十四日	1,270	1,270	-	80,519,611	-	(6,500,233)	74,019,378 <sup>附註</sup>
總計				-	93,119,611	-	(6,500,233)	86,619,378

附註：

購股權可於以下期間行使：

- 承授人達成董事會指定之歸屬條件後，授予各承授人之購股權中最多30%可自授出日期起計滿12個月起至購股權期限到期日止的任何時間行使；及
- 承授人達成董事會指定之歸屬條件後，授予各承授人之購股權中最多30%可自授出日期起計滿24個月起至購股權期限到期日止的任何時間行使；及
- 承授人達成董事會指定之歸屬條件後，授予各承授人之購股權中最多40%可自授出日期起計滿36個月起至購股權期限到期日止的任何時間行使。

### 優先票據

於二零一三年九月二十六日，本公司發行二零一八年到期之優先票據（「二零一八年到期之優先票據」），本金額100百萬美元，年票息率13.75%，以為當時及新物業項目（包括建築成本及土地出讓金）提供資金，以及作一般公司用途。

### 購買、出售或贖回本公司股份

根據開曼群島相關法律及組織章程細則，本公司有權在不違反若干限制的情況下購回本身股份，而董事會僅可在符合聯交所不時施加的任何相關規定的情況下代表本公司行使有關權利。於上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司上市股份。

## 董事會報告

**董事於重大合約之權益**

本公司、其控股公司、其控股股東、同系附屬公司或附屬公司概無訂立於本年年底或於本年度任何時間仍然生效，而董事於其中(不論直接或間接)擁有重大利益的重大合約。

**管理合約**

概無有關管理及經營本集團業務之全部或任何重大部分的本年度現行管理合約於本年年底或本年度任何時間仍然生效。

**主要股東**

截至二零一三年十二月三十一日，就本公司董事或主要行政人員所知，以下人士或機構(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有登記於證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊的權益或淡倉：

股東名稱	權益性質	股份數目	截至二零一三年
			十二月三十一日 所持本公司權益 概約百分比
盛凱	實益權益 <sup>(1)</sup>	3,387,940,295	72.77%

附註：

(1) 舒策城先生及舒策九先生分別擁有盛凱60%及40%股權，根據證券及期貨條例第XV部，舒策城先生視為擁有盛凱所持股份的權益。

除上文所披露者外，就董事所知，截至二零一三年十二月三十一日，並無其他人士擁有登記於證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊的權益或淡倉。

**主要客戶及供應商**

在報告期內，本集團五大客戶之銷售額佔本集團於本年度之總銷售額少於30%。

在報告期內，本集團五大供應商之採購額佔本集團於本年度之總採購額少於30%。

概無董事、彼等之聯繫人或任何股東(為據董事所知擁有本公司已發行股本超過5%者)擁有本集團五大客戶或供應商之實益權益。



## 關連交易

本集團於本年度概無須根據上市規則第14A章披露的關連交易。

## 於競爭對手的權益

概無本公司董事或主要行政人員或任何彼等各自的聯繫人從事與本集團競爭或可能競爭的任何業務或與本集團存在任何利益衝突。

## 酬金政策

本集團之酬金政策旨在吸引、挽留及鼓勵有才幹的個人為業務成功作出貢獻。本集團僱員之酬金政策乃由薪酬委員會根據彼等之功績、資格及能力制訂及審閱。

本公司董事之酬金由薪酬委員會決定，並經考慮本集團之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數字。

本集團根據強制性公積金(「強積金」)計劃條例為其所有香港僱員設立一項強積金計劃。本集團所有於香港的僱員均須加入強積金計劃。供款按僱員基本薪金的某一百分比作出，並根據強積金計劃之規則於應予支付時在綜合收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團的其他資產分開處理，由一獨立管理之基金持有。向強積金計劃供款時，本集團僱主供款將全數歸屬於僱員所有。於二零一三年十二月三十一日，並無失效之供款以供來年扣減應付供款。

本集團於中國之附屬公司遵照中國之適用規則，參與一項國家管理且由當地政府經營的退休福利計劃。附屬公司須按工資成本的指定百分比向退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃之唯一責任為作出指定供款。於本年度，本集團向計劃供款總額及於綜合收益表扣除之成本，乃為本集團根據計劃規則按指定比率向計劃應付之供款數額。

### 優先購買權

本公司之組織章程細則或開曼群島法例並無有關優先購買權之條文，致使本公司須向現有股東按比例提呈發售新股份。

### 企業管治

本公司所採納之主要企業管治常規載於本年度報告企業管治報告。

### 足夠公眾持股量

基於本公司在本年度報告日期可獲得之公開資訊及就其董事所知，本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度內已維持足夠公眾持股量。

### 呈報期末後事項

呈報期末後發生之重大事項詳情載於綜合財務報表附註44。

### 核數師

股東週年大會上將提呈一項決議案，以續聘安永會計師事務所為本公司核數師。

承董事會命

主席

舒策城

香港，二零一四年三月十九日

## 公司管治 報告

本公司致力於維持高水平的企業管治，確保本公司管理層以良好操守行事，保障全體股東權益。本公司深悉對股東保持透明度與問責的重要性。董事會堅信，良好的企業管治有助於增進股東利益。

### 企業管治守則及企業管治報告

本公司已採納聯交所上市規則附錄十四企業管治常規守則(「企業管治守則」)所載守則條文。本公司已在上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間遵守企業管治守則。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事證券交易之行為守則。本公司已就於上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間董事有否遵守董事證券交易之標準守則所規定標準向全體董事作出特定查詢，而全體董事確認，彼等已遵守標準守則。

## 董事會

### 職責

董事會負責領導與監控本公司、總管本集團的業務、戰略決策及績效表現，可全面及時掌握有關本集團業務與事務的一切相關信息，惟日常管理則授權本公司管理層負責。獨立非執行董事分別擁有財務會計、法律、全球經濟及房地產等領域的專業資歷及相關管理經驗，以其專業意見對董事會作出貢獻。

再者，董事會肩負提升本公司財務績效、制訂本集團戰略與管理政策、審批戰略目標的任務，並有責任為股東提供長期回報和穩定持續的增長。

董事會保留對本公司所有重大事宜的決策權，包括對所有政策事宜、整體戰略及財政預算、內部控制及風險管理體系、重大交易(特別是可能涉及利益衝突者)、財務信息、委任董事及其他重大財務和營運事宜的批准與監察。

董事會亦負責保持、審議本集團內部控制體系的效能。董事會已對現有已實施的體系與程序進行審議，包括本集團的財務控制措施以及營運合規與風險管理職能。

### 組成與資歷

董事會包括五位執行董事，即舒策城先生(主席)、舒策丸先生(行政總裁)、舒策員先生、吳曉武女士及趙立東先生，以及三位獨立非執行董事，即宋敏博士、羅廣信先生及舒國濛教授。各董事的詳細履歷載於第40頁至第43頁。

董事會成員之間的關係在第40頁至第43頁「董事履歷」中披露。除「董事履歷」一節所披露外，董事會成員之間並無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。董事會的組成符合《企業管治守則》的建議最佳常規，即獨立非執行董事佔董事會人數最少三分之一。

本公司已收到各獨立非執行董事有關其獨立性的年度確認。本公司認為，全體獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條有關獨立性評估的指引。

### 董事的委任與重選連任

所有執行董事均已和本公司訂立為期三年的服務合同；所有獨立非執行董事亦已和本公司訂立為期三年的委任書。遵照公司章程，每屆三年期滿，三分之一的董事須輪席退任，惟可在股東週年大會重選連任。

### 董事培訓與專業發展

所有董事均應密切關注作為董事的責任，以及本公司業務活動的進行情況。本公司負責為董事安排及資助合適的入職培訓及持續培訓與專業發展課程。因此，本公司將於正式委任新任董事之前，為他／她安排入職培訓，確保他／她對本集團的業務與營運有適當的了解，並且充分知悉根據上市規則及相關監管規定，他／她作為新任董事的責任與義務。此外，本公司也為董事安排持續培訓與專業發展講座。

二零一三年度內，所有董事均獲提供每月通訊，內容有關本集團業務、營運及財務事宜，以及適用的法律監管及市場變更最新資料(如有)，以助董事履行責任。本公司亦為董事舉辦了以「《證券及期貨條例》及《企業管治守則》董事責任規定的最新情況」為題的講座，由本公司法律顧問負責講授，並提供相關材料。今後如有需要，將繼續為董事安排講座及專業發展。

所有董事均已向公司秘書提交二零一三年度的個人培訓記錄。

### 董事及高級人員的彌償安排

本公司已就董事及高級管理層因公司業務而可能面臨的法律訴訟，安排適當的董事及高級人員責任保險。

## 董事會會議

董事會定期召開會議，年內共舉行4次會議。個別董事出席記錄如下：

董事	出席會議數目／ 舉行會議數目
<b>執行董事：</b>	
舒策城先生	4/4
舒策丸先生	4/4
舒策員先生	4/4
吳曉武女士	4/4
趙立東先生	4/4
<b>獨立非執行董事：</b>	
宋敏博士	4/4
羅廣信先生	4/4
舒國濛教授	4/4

董事於每次董事會會議之前及時獲得提供相關信息。董事可為定期董事會會議的議程，提議討論事項，並有權查閱董事會文件及有關材料，以便就董事會會議的事宜作出知情的決策。

董事會會議及其他委員會會議的會議記錄，由公司秘書保管，董事可隨時查閱。



## 公司管治報告

### 審核委員會

本公司已遵照上市規則設立審核委員會，履行審議及監察本公司財務報告及內部控制的職能。本公司審核委員會現由四名獨立非執行董事組成，包括羅廣信先生、宋敏博士及舒國滢教授，羅廣信先生擔任審核委員會主席。年內，審核委員會舉行了1次會議，個別董事出席記錄如下：

董事	出席會議數目／ 舉行會議數目
羅廣信先生	1/1
宋敏博士	1/1
舒國滢教授	1/1

審核委員會負責審議重要的會計政策、監督本公司的財務報告流程、監察外部核數師及內部審核部的表現，審議、評估本公司的財務報告程序及內部控制的效能，確保遵守適用法定會計及報告規定、法律及監管規定，內部規則及董事會批准的程序。

審核委員會與本公司管理層審閱本集團採用之會計政策及慣例，並探討內部控制及財務報告等事項，包括審閱截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度業績。

### 薪酬委員會

本公司已遵照上市規則設立薪酬委員會，現任成員包括一名執行董事舒策丸先生及兩名獨立非執行董事宋敏博士及舒國滢教授，委員會主席為宋敏博士。個別董事出席記錄如下：

董事	出席會議數／ 舉行會議數目
宋敏博士	1/1
舒策丸先生	1/1
舒國滢教授	1/1

薪酬委員會負責就本公司董事及高級管理層成員的薪酬政策與架構向提出董事會意見，以及參照本公司不時的宗旨目標，審議及釐定全體執行董事及高級管理層成員的薪酬。

## 提名委員會

本公司已遵照上市規則設立提名委員會，現任成員包括一名執行董事舒策城先生及兩名獨立非執行董事宋敏博士及羅廣信先生，委員會主席為舒策城先生。

提名委員會主要負責審議及提名合適的董事候選人。委員會審議董事候選人是否合適的準則，包括他／她的資歷、經驗、專業及知識，以及上市規則的規定。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，提名委員會未有舉行任何會議，但提名委員會成員已審議董事會的組成，乃根據適用於本公司業務的董事技能與經驗而釐定。

## 核數師酬金

年內，支付予本公司核數師安永會計師事務所（「安永」）及中國境內核數師的法定核數服務酬金總額，分別約為人民幣元5,500,000及人民幣元581,000。服務費用總額如下：

	人民幣千元
支付予安永的法定核數服務費	5,500
安永就刊發二零一三年五月三十一日招股章程擔任申報會計師所收費用	5,700
安永就刊發二零一三年九月十八日發售通函擔任申報會計師所收費用	400
支付予中國核數師的法定核數服務費	581
	12,181
減：於權益抵扣的交易成本	(1,825)
總額	10,356



## 公司管治報告

### 內部控制

董事會對本集團的內部控制體系負有整體責任，須審議其效能以保障本集團的資產和股東權益。董事會對本集團的內部控制體系進行定期審議。截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事會對本公司的內部控制體系，包括財務、營運及合規監控，以及風險管理等的效能，進行了審議和評估。此外，本公司審核委員會及董事會亦會對本集團的績效表現及內部控制體系進行定期審議，以確保已執行保障重大資產的有效措施，以及識別本集團的業務風險。

### 董事對財務報表的責任

董事確認，遵照法定要求及適用會計標準編製本集團財務報表，乃屬他們的責任。董事亦確認，他們有責任確保本集團及時刊發財務報表。

本公司外部核數師對本集團財務報表的報告，載於本年報第64頁至第65頁「獨立核數師報告」。

### 股東權利

#### 股東召開臨時股東大會及在股東大會提案的程序

依據本公司的公司章程第58條，於送達提案日期持有附本公司股東大會表決權的本公司實繳股本不少於十分之一的任何一位或以上股東，有權於任何時候向董事會或公司秘書提交書面提案，要求董事會召開臨時股東大會，處理提案所述任何事項；而上述臨時股東大會須於送達提案後兩個月內舉行。倘若董事會未能於送達提案後21日內通知召開會議，提案人可用相同方式自行通知召開會議，提案人因董事會未能通知召開會議而產生的一切合理支出，須由本公司負責支付。

#### 向董事會提出查詢的程序

本公司已向股東提供本公司聯絡方法的詳情，譬如網頁、電話熱線、傳真號碼、電郵地址及郵寄地址，以便股東提出任何有關本公司的查詢。他們亦可通過上述途徑，向董事會或公司秘書作出查詢。股東如有任何有關其持股及股息權益的查詢，可聯絡我們的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司。



### 章程文件

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司的章程文件並無重大變更。

## 投資者關係

### 與股東及投資者的有效溝通

作為本公司面向資本市場的體現，董事會相信，保持透明度、及時披露本集團最新信息，將有助於股東及投資者更好地了解本集團的營運與戰略。本公司深悉與現有投資者及準投資者保持有效投資者關係的重要性。為加強本公司與投資者的溝通，以及保持本公司的透明度，投資者關係團隊致力提供有效途徑，讓股東及投資者查閱最新的公司信息。除刊發每月及季度通訊、中期財務報告及年度財務報告外，本公司的網站[[www.wz-china.com](http://www.wz-china.com)]也可充當與股東及投資者的溝通平台，提供有關本集團業務發展與營運、財務信息、企業管治常規的信息及最新情況以至其他信息，讓公眾查閱。本公司將會積極回答股東及投資者通過電郵、電話提出的任何查詢。同時，本公司也安排了公司會議、電話會議、投資者會議、午餐會及地盤參觀等活動，並舉辦了多次不涉及發售的路演，以及積極參與多次投資銀行舉辦的全球投資者會議及論壇。

董事會亦視本公司股東大會為股東與董事會交流意見的有效論壇。董事會主席以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席及／或其他成員，一般均會出席股東週年大會及本公司其他股東會議，回答會上提出的問題。

作為保障股東權益與權利的舉措之一，重大事項(包括董事選舉)均以獨立決議案方式在股東會議上提出，讓股東審議和表決。依據上市規則，在股東大會提出的所有決議案，均以股數投票方式表決，表決結果將於相關股東大會後即時上載聯交所([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司([www.wz-china.com](http://www.wz-china.com))網站。

# 獨立核數師 報告



Ernst & Young  
22/F, CITIC Tower  
1 Tim Mei Avenue  
Central, Hong Kong

Tel: +852 2846 9888  
Fax: +852 2868 4432  
ey.com

致五洲國際控股有限公司董事  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

吾等已審核第66至163頁的五洲國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，當中包括於二零一三年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表、截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，及主要會計政策概要以及其他解釋資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒發的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報綜合財務報表，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

吾等的責任是根據吾等的審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照香港《公司條例》第141章，僅向閣下(作為團體)報告，除此之外，本報告別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及执行程序以獲取該等綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致該等綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對實體的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的審核憑證能充足和適當地為吾等的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零一四年三月十九日

# 綜合全面 收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收入	5	4,049,567	2,253,240
銷售成本		(2,280,484)	(1,052,374)
<b>毛利</b>		<b>1,769,083</b>	1,200,866
其他收入及收益	5	30,962	25,309
銷售及分銷開支		(351,927)	(232,545)
管理費用		(435,375)	(271,725)
其他費用		(22,552)	(16,797)
轉撥至投資物業的公平值收入	15	689,092	392,105
投資物業公平值變動	15	201,565	185,346
融資成本	7	(88,557)	(25,071)
應佔聯營公司損益	22(b)	(3,106)	5,016
<b>稅前利潤</b>	6	<b>1,789,185</b>	1,262,504
所得稅開支	10	(668,944)	(508,620)
<b>年內利潤及全面收益總額</b>		<b>1,120,241</b>	753,884
以下各方應佔：			
母公司擁有人	11	1,020,036	699,711
非控股權益		100,205	54,173
		<b>1,120,241</b>	753,884
<b>母公司普通權益持有人應佔每股盈利</b>	13		
基本及攤薄(人民幣元)		0.25	0.20

年內應付及擬派股息詳情於財務報表附註12中披露。

# 綜合財務 狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	256,002	257,098
投資物業	15	4,949,200	2,572,100
預付土地租賃款項	16	172,628	80,783
無形資產	19	4,363	4,487
長期遞延開支	20	3,102	3,019
於聯營公司投資	22	41,128	41,784
可供出售投資	23	10,000	10,000
遞延稅項資產	24	207,737	224,426
<b>非流動資產總值</b>		<b>5,644,160</b>	<b>3,193,697</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		772	1,251
發展中物業	17	5,006,026	4,307,812
待售已竣工物業	18	1,340,113	532,425
貿易應收款項及應收票據	25	40,051	18,106
應收關連公司款項	40	–	94,710
預付土地租賃款項	16	843,777	600,441
預付款項、按金及其他應收款項	26	1,085,549	696,453
可收回稅項		47,794	79,668
受限制現金	27	179,546	26,971
已抵押存款	27	292,090	126,800
現金及現金等價物	27	941,254	755,451
<b>流動資產總值</b>		<b>9,776,972</b>	<b>7,240,088</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	28	2,707,940	1,932,687
其他應付款項、已收按金及應計費用	29	709,437	677,394
預收客戶款	30	3,071,363	2,737,177
應付關連公司款項	40	–	213,980
應付股東款項	40	–	18,136
計息銀行及其他借貸	31	1,081,708	772,480
應付稅項	10	723,170	465,811
<b>流動負債總額</b>		<b>8,293,618</b>	<b>6,817,665</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,483,354</b>	<b>422,423</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>7,127,514</b>	<b>3,616,120</b>

## 綜合財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借貸	31	2,105,670	1,627,080
優先票據	33	606,050	–
遞延稅項負債	24	431,719	343,925
非流動負債總額		3,143,439	1,971,005
<b>資產淨值</b>			
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本	32	292,893	216,659
儲備	35(a)	3,076,732	1,103,034
建議末期股息	12	128,119	–
		3,497,744	1,319,693
非控股權益		486,331	325,422
權益總額		3,984,075	1,645,115

# 綜合權益 變動表

截至十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	資本儲備	購股權獎勵儲備	法定盈餘儲備	保留利潤	建議末期股息	總計	非控股權益	權益總計
	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
於二零一二年一月一日	-	-	298,234	-	55,578	468,776	-	822,588	429,334	1,251,922
發行新股	216,659	-	-	-	-	-	-	216,659	-	216,659
本集團自附屬公司當時權益										
持有人收購附屬公司	-	-	(299,214)	-	-	-	-	(299,214)	-	(299,214)
收購非控股權益	-	-	52,054	-	-	-	-	52,054	(61,194)	(9,140)
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	9,352	9,352
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(62,965)	(62,965)
附屬公司清盤	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,067)	(11,067)
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	699,711	-	699,711	54,173	753,884
向附屬公司當時權益持有人										
支付的股息	-	-	-	-	-	(172,105)	-	(172,105)	-	(172,105)
向非控股股東支付的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,211)	(32,211)
提取法定盈餘儲備	-	-	-	-	87,726	(87,726)	-	-	-	-
建議二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日	216,659	-	51,074	-	143,304	908,656	-	1,319,693	325,422	1,645,115
於二零一三年一月一日	216,659	-	51,074	-	143,304	908,656	-	1,319,693	325,422	1,645,115
發行新股	76,234	1,076,161	-	-	-	-	-	1,152,395	-	1,152,395
附屬公司非控股股東注資	-	-	496	-	-	-	-	496	60,704	61,200
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	1,020,036	-	1,020,036	100,205	1,120,241
提取法定盈餘儲備	-	-	-	-	93,173	(93,173)	-	-	-	-
股本結算購股權安排	-	-	-	5,124	-	-	-	5,124	-	5,124
建議二零一三年末期股息	-	(128,119)	-	-	-	-	-	128,119	-	-
於二零一三年十二月三十一日	292,893	948,042	51,570	5,124	236,477	1,835,519	128,119	3,497,744	486,331	3,984,075

\* 該等儲備賬戶包括綜合財務狀況表內的綜合儲備人民幣3,076,732,000元(二零一二年：人民幣1,103,034,000元)。

# 綜合現金 流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
稅前利潤		1,789,185	1,262,504
調整：			
融資成本	7	88,557	25,071
分佔聯營公司的利潤及損虧	22(b)	3,106	(5,016)
利息收入	5	(11,079)	(5,572)
折舊	14	24,425	23,874
攤銷無形資產	6, 19	886	914
攤銷長期遞延開支	6, 20	1,074	1,281
應收貸款減值撥備	6	—	20
出售物業、廠房及設備項目之收益		(781)	(47)
出售附屬公司之虧損／(收益)	5, 6	(1,226)	6,918
已收股息	5	—	(692)
轉撥至投資物業的公平值收益	15	(689,092)	(392,105)
投資物業公平值變動	15	(201,565)	(185,346)
股本結算股份支付開支	35	5,124	—
		<b>1,008,614</b>	<b>731,804</b>
存貨減少		479	1,146
待發展及待售物業減少		(2,342,598)	(1,328,294)
出售投資物業	15	7,673	—
長期遞延開支增加	20	(1,157)	(739)
貿易應收款項及應收票據(增加)／減少		(21,945)	38,448
預付款項、按金及其他應收款項增加		(392,216)	(16,286)
預付土地租賃款項增加	16	(335,181)	(346,460)
貿易應付款項及應收票據增加		688,541	796,524
受限制現金(增加)／減少		(152,575)	15,040
已抵押存款(增加)／減少		(233,490)	11,218
其他應付款項、已收按金及應計費用增加		22,703	209,839
預收客戶款增加		334,970	302,889
經營所得／(所用)現金		<b>(1,416,182)</b>	<b>415,129</b>
已收利息	5	11,079	5,572
已付利息		(305,379)	(169,848)
已付稅項		(275,228)	(197,982)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額		<b>(1,985,710)</b>	<b>52,871</b>



## 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備項目	14	(24,749)	(31,113)
購買無形資產	19	(762)	(1,885)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		1,834	77
投資物業增加		(319,848)	(434,882)
出售附屬公司	36	1,775	137,101
附屬公司清盤		–	(11,067)
已收股息及利息		–	11,424
於聯營公司的投資	22	(2,450)	–
向股東墊款		(12,269)	(37,525)
收回向股東的墊款		12,269	40,575
收回向關聯方的墊款		–	7,974
向關連公司墊款		(139,940)	(695,764)
收回向關連公司的墊款		485,289	580,666
投資活動(所用)/所得現金流量淨額		1,149	(434,419)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
發行股份所得款項	32	1,199,087	–
股份發行開支	32	(46,692)	–
發行優先票據所得款項淨額	33	586,690	–
匯兌收益	33	(3,184)	–
非控股權益注資		61,200	9,352
本集團自附屬公司當時權益持有人收購附屬公司		–	(299,214)
向權益持有人分派		–	(172,105)
向非控股股東分派		–	(27,611)
收購非控股權益		–	(9,140)
股東墊款		17,731	230,155
償還股東墊款		(35,867)	(462,284)
收購非控股權益		–	(5,000)
關連公司墊款		820,997	2,292,147
償還關連公司墊款		(1,285,616)	(2,112,201)
已抵押存款減少/(增加)		68,200	(89,101)
計息銀行貸款及其他借貸所得款項		3,433,324	1,719,220
償還計息銀行貸款及其他借貸		(2,645,506)	(453,000)
融資活動所用現金流量淨額		2,170,364	621,218

## 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
現金及現金等價物增加淨額		185,803	239,670
年初現金及現金等價物		755,451	515,781
年末現金及現金等價物		941,254	755,451
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	27	1,412,890	909,222
減：受限制現金	27	179,546	26,971
已抵押存款	27	292,090	126,800
現金流量表所列現金及現金等價物		941,254	755,451

# 財務 狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項	21	1,928,583	216,659
流動資產總值		1,928,583	216,659
<b>流動負債</b>			
應付附屬公司款項	21	6,584	–
其他應付款項及應計費用	29	52	–
流動負債總額		6,636	–
流動資產淨值		1,921,947	216,659
資產總值減流動負債		1,921,947	216,659
<b>非流動負債</b>			
優先票據	33	606,050	–
非流動負債總額		606,050	–
資產淨值		1,315,897	216,659
<b>權益</b>			
股本	32	292,893	216,659
儲備	35(b)	894,885	–
擬派末期股息		128,119	–
權益總額		1,315,897	216,659

舒策城

主席

舒策九

行政總裁

# 綜合財務 報表附註

二零一三年十二月三十一日

## 1. 公司資料

本公司根據開曼群島公司法第二十二章(一九六一年法例三(經綜合及修訂))於二零一零年六月二十二日在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限責任公司。本公司股份於二零一三年六月十三日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司於香港的總部及主要營業地點位於香港皇后大道中99號中環中心51樓5105室。

年內，本集團主要從事物業發展、物業投資及提供物業管理服務。

董事認為，本公司的最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的盛凱控股有限公司。本集團的最終控股方為舒策城先生及舒策丸先生(「舒氏兄弟」或「控股股東」)。

## 2.1 編製基準

該等財務報表乃根據國際財務報告準則(包括國際會計準則理事會認可的所有準則及詮釋、仍然有效且經國際會計準則理事會認可的國際會計準則(「國際會計準則」)及常務詮釋委員會詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定)編製。除按公平值計量的投資物業、衍生金融工具及股本投資外，財務報表根據歷史成本慣例編製。除另有指明外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)列值，而所有數值均約整至最接近的千位。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司的財務報表乃按與本公司一致的報告期及會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起被綜合，並繼續綜合直至失去有關控制權的日期為止。

損益及其他全面收益的各部份會被分配至本集團母公司所有者及非控股權益，即使該等分配會導致非控股權益產生虧損結餘。所有與集團內公司間之交易相關的資產、負債、權益、收入、開支以及現金流量已在綜合賬目時全數抵消。

倘事實和情況顯示下文附屬公司會計政策所述的三項控制因素之一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制被投資公司。附屬公司的所有權權益變動(沒有失去控制權)，按權益交易入賬。

二零一三年十二月三十一日

## 2.1 編製基準(續)

### 綜合基準(續)

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則其終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)和負債、(ii)任何非控股權益的賬面值和(iii)在權益內記錄的累計匯兌差額；並在損益中確認(i)所收代價的公平值、(ii)任何保留的投資的公平值和(iii)任何因此產生的盈餘或虧損。以前在其他全面收益內確認的本集團應佔部份按倘本集團直接出售相關資產或負債時要求的相同基準適當地重新分類至損益或保留利潤。

## 2.2 會計政策及披露之變動

本集團已在本年度的財務報表內首次採納下列新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第1號(修訂本)	國際財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—政府貸款的修訂
國際財務報告準則第7號(修訂本)	國際財務報告準則第7號金融工具： 披露—抵銷金融資產和金融負債的修訂
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表
國際財務報告準則第11號	聯合安排
國際財務報告準則第12號	披露在其他實體的權益
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第11號及 國際財務報告準則第12號(修訂本)	國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第11號及 國際財務報告準則第12號—過渡指引的修訂
國際財務報告準則第13號	公平值計量
國際會計準則第1號(修訂本)	國際會計準則第1號財務報表的呈列 —其他全面收益項目的呈列的修訂
國際會計準則第19號(2011年版)	僱員福利
國際會計準則第27號(2011年版)	獨立財務報表
國際會計準則第28號(2011年版)	在聯營公司和合資公司的投資
國際會計準則第36號(修訂本)	國際會計準則第36號資產減值—非金融資產 可收回金額披露的修訂(提前採納)的修訂
國際財務報告詮釋委員會 —詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本
2009年至2011年週期的年度改進	若干國際財務報告準則的修訂(在二零一二年六月頒佈)

採納新訂及經修訂國際財務報告準則對此等財務報表並無顯著財務影響。

二零一三年十二月三十一日

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團於此等財務報表內並未應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第7號及 國際會計準則第39號(修訂本)	國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第7號及國際會計準則第39號的對沖會計及修訂 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第27號 (2011年版)(修訂本)	國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號(2011年版)－投資實體的修訂 <sup>1</sup>
國際會計準則第19號(修訂本)	國際會計準則第19號僱員福利計劃－定額福利計劃：僱員供款的修訂 <sup>2</sup>
國際會計準則第32號(修訂本)	國際會計準則第32號金融工具：呈列－抵銷金融資產及金融負債的修訂 <sup>1</sup>
國際會計準則第39號(修訂本)	國際會計準則第39號金融工具：確認及計量－衍生工具之更替及對沖會計之延續的修訂 <sup>1</sup>
國際財務報告詮釋委員會 －詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期惟可供採納

預期將適用於本集團之國際財務報告準則之進一步資料如下：

二零零九年十一月頒佈的國際財務報告準則第9號為完全取代國際會計準則第39號金融工具：確認及計量的全面計劃的第一階段的第一部份。該階段重點為金融資產的分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產的業務模式及金融資產合同現金流量特徵，於後續期間按攤餘成本或公平值計量。此舉旨在改進和簡化國際會計準則第39號規定的金融資產分類與計量方式。

於二零一零年十一月，國際會計準則理事會就金融負債頒佈國際財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)，並將國際會計準則第39號金融工具之現有取消確認原則納入國際財務報告準則第9號內，大部份新增規定乃延續自國際會計準則第39號，且並無變動，惟指定按公平值計入損益之金融負債之計量將透過公平值選擇(「公平值選擇」)作出變動。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公平值變動金額，必須於其他全面收益中呈列。除非於其他全面收益中就負債之信貸風險呈列公平值變動會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額於損益呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇納入之貸款承諾及財務擔保合約。

二零一三年十二月三十一日

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

於二零一三年十二月，國際會計準則理事會將對沖會計相關規定加入國際財務報告準則第9號，並就國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號作出若干相關變動，包括就應用對沖會計作出風險管理活動的相關披露。國際財務報告準則第9號修訂放寬了評估對沖成效的要求，此舉引致更多風險管理策略合資格作對沖會計。該等修訂亦使對沖項目更為靈活，並放寬了使用已購買期權及非衍生金融工具作為對沖工具的規則。此外，國際財務報告準則第9號修訂准許實體僅就二零一零年引入的公平值選擇負債所產生的自有信貸風險相關公平值收益及虧損應用經改進會計處理，而毋須同時應用國際財務報告準則第9號的其他規定。

國際財務報告準則第9號旨在全面取代國際會計準則第39號。於全面取代前，國際會計準則第39號於金融資產之減值方面的指引繼續適用。國際會計準則理事會已於二零一三年十二月剔除國際財務報告準則第9號之以往強制生效日期，而強制生效日期將於全面取代國際會計準則第39號一事完成後予以釐定。然而，該準則可於現時應用。於頒佈涵蓋所有階段的最後準則時，本集團將連同其他階段量化有關影響。

國際財務報告準則第10號的修訂包括投資實體的定義，並為符合投資實體定義之實體提共綜合入賬規定豁免。投資實體須根據國際財務報告準則第9號，透過損益按公平值計入附屬公司，而非加予綜合。國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號(2011年版)已作出後續修訂。國際財務報告準則第12號的修訂亦載列投資實體的披露規定。由於本公司並非國際財務報告準則第10號所界定之投資實體，故本集團預期該等修訂將不會對本集團產生任何影響。

國際會計準則第32號(修訂本)為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的涵義。該等修訂亦釐清國際會計準則第32號之抵銷標準於結算系統(例如中央結算所系統)之應用，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。本集團於二零一四年一月一日採納該等修訂，而該等修訂預期將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

### 2.4 重大會計政策概要

#### 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

二零一三年十二月三十一日

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 附屬公司(續)

附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司之全面收益表內。本公司於附屬公司之投資且並非根據國際財務報告準則第5號分類為持作出售者乃按成本值扣除任何減值虧損入賬。

### 於聯營公司及合資公司的投資

聯營公司為本集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益的實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指的是參與投資對象的財務和經營決策的權力，但不是控制或共同控制這些決策的權力。

合資公司指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合資公司之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於聯營公司及合資公司的投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

倘出現任何不相符的會計政策，即會作出調整加以修正。

本集團應佔聯營公司或合資公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合全面收益表。此外，倘於聯營公司或合資公司的權益直接確認出現變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。本集團與其聯營公司或合資公司間交易的未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司或合資公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值的憑證則除外。收購聯營公司或合資公司所產生的商譽已計入作本集團於聯營公司或合資公司投資的一部份。

倘於聯營公司之投資變為於合資公司之投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司之重大影響力或對合資公司之共同控制權後，本集團按其公平值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合資公司於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於損益賬內確認。

聯營公司及合資公司的業績按已收及應收股息計入本公司全面收益表內。本公司於聯營公司及合資公司的投資視為非流動資產，並按成本減任何減值虧損列賬。





二零一三年十二月三十一日

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 業務合併及商譽

業務合併乃以收購法列賬。轉讓對價乃以收購日期的公平值計量，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團向被收購方前擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別淨資產的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔淨資產的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分均按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合同條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估須承擔的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括分離被收購方主合同中的嵌入式衍生工具。

如業務合併分階段進行，先前持有的股本權益按其於收購日期的公平值重新計量，所產生的任何損益在損益賬中確認。

收購方將轉讓的任何或然對價按收購日期的公平值確認。屬金融工具並分類為資產或負債且屬於國際會計準則第39號範圍內的或然對價按公平值計量，其公平值變動於損益賬內或作為其他全面收益的變動確認。倘或然對價不屬於國際會計準則第39號範圍內，則根據適當的國際財務報告準則計量。分類為權益的或然對價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓對價、非控股權益的確認金額及本集團先前持有的被收購方股本權益的任何公平值總額，與所收購可識別淨資產及所承擔負債之間的差額。如對價與其他項目的總額低於所收購淨資產的公平值，於重新評估後該差額將於損益賬內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行測試。本集團於十二月三十一日進行商譽的年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而無論本集團其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面金額時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於隨後期間撥回。

二零一三年十二月三十一日

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 業務合併及商譽(續)

如商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)而該單位的部分業務已出售,則在釐定出售損益時,與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面金額。在該等情況下出售的商譽乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

### 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、衍生金融工具及股本投資。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公平值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公平值計量須計及市場參與者通過使用該資產之最高及最佳用途或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一市場參與者而產生經濟效益的能力。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值的估值方法,以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有公平值於本財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平值等級分類:

- 第一級 : 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 : 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法
- 第三級 : 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於本財務報表確認的資產及負債而言,本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)釐定是否發生不同等級轉移。

二零一三年十二月三十一日

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 非金融資產減值

倘存在減值跡象，或須每年對資產(存貨、建造合同資產、金融資產、投資物業、商譽及分類為持作出售之非流動資產／出售組合除外)作減值測試時，資產的可收回金額會予以估計。資產的可收回金額乃資產或現金產生單位的使用價值，以及其公平值減出售成本兩者的較高者，並就個別資產進行釐定，除非資產並不產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，可收回金額則按資產所屬的現金產生單位予以釐定。

減值虧損僅於資產的賬面金額超過其可收回金額時確認。在評估使用價值時，估計日後現金流量按能反映當時市場對貨幣時值及該項資產特定風險之評估的除稅前貼現率折算成現值。減值虧損按該減值資產的功能所屬開支分類計入其產生期間的全面收益表。

於各報告期末，將評估是否有跡象顯示之前確認的減值虧損或已不存在或可能已減少。倘存在該等跡象，可收回金額會予以估計。僅在用以釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，方可撥回先前確認的資產(商譽除外)減值虧損，惟該數額不得超過倘有關資產於過往年度並未有確認減值虧損而予以釐定的賬面金額(扣除任何折舊／攤銷)。該減值虧損的撥回於產生期間計入全面收益表(僅當財務報表出現重估資產時)，除非資產乃以重估價值列示，在這種情況下，減值虧損的回撥將根據重估資產的相關會計政策處理。

### 關聯方

倘出現以下情況，一方將被視為與本集團有關聯：

(a) 該方為某一人士或該人士的直系親屬，而該人士

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員；

或

(b) 該方為符合以下任何條件的實體：

- (i) 該實體及本集團為同一集團成員；
- (ii) 一個實體為另一個實體(或另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合資公司；

二零一三年十二月三十一日

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 關聯方(續)

- (b) 該方為符合以下任何條件的實體：(續)
- (iii) 實體及本集團為同一第三方之合資公司；
  - (iv) 一個實體為第三方實體之合資公司；而另一個實體為第三方實體之聯營公司；
  - (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體為其僱員福利而設立之退休福利計劃；(倘本集團本身為此類計劃)及退休福利計劃之資助僱主；
  - (vi) 實體受(a)項所述之人士控制或共同控制；及
  - (vii) (a)(i)項所述之人士對實體擁有重大影響力或為實體(或其母公司)之主要管理人員。

### 物業、廠房及設備及折舊

除在建工程以外，物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損呈列。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價，及促使有關資產達致其營運狀況及地點作擬定用途所產生之任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投產後所產生之支出(例如維修及保養)通常於產生期間計入全面收益表。在符合確認準則的情況下，主要檢查的支出會作為重置並於資產賬面金額中資本化。倘物業、廠房及設備的主要部分須不時重置，則本集團會將有關部分確認為個別資產，具有指定的可使用年期及據此折舊。

折舊乃按其估計可使用年期以直線法撇銷各物業、廠房及設備項目之成本至其剩餘價值。主要估計使用年期及年折舊率如下：

	估計使用年期	年折舊率
樓宇	40年	2.38%
廠房及機械	3至10年	9.50%至31.67%
汽車	3至5年	19.00%至31.67%
辦公室設備	3至5年	19.00%至31.67%

倘物業、廠房及設備項目之各部分有不同可使用年期，則有關項目之成本將按各部分之合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊法至少須於各財政年度年結束日予以檢討，並作調整(如適用)。

二零一三年十二月三十一日

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備及折舊(續)

物業、廠房及設備項目(包括初始確認的任何重大部分)於出售或預期不會從其使用或出售獲取未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產之年度在全面收益表確認之任何出售或報廢損益，為有關資產出售所得款項淨額與賬面金額之差額。

在建工程指在建的樓宇，其按成本減任何減值虧損呈列且不計提折舊。成本包括建築期內的直接建設成本及相關借貸的資本化借貸成本。在建工程竣工且可供使用時，將重新分類至物業、廠房及設備的恰當類別。

### 投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及/或作資本增值而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的，或在日常業務過程中出售之土地及樓宇之權益(包括以經營租賃持有在其他方面符合投資物業定義的物業之租賃權益)。該等物業初始以成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業按公平值呈列，反映報告期末的市況。

投資物業公平值之變動所產生之損益，計入所產生年度之全面收益表。

報廢或出售投資物業之任何損益均於報廢或出售年度之全面收益表中予以確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計之認定成本為改變用途當日之公平值。如本集團之自用物業轉為投資物業，本集團直至改變用途當日前會根據「物業、廠房及設備及折舊」所述之政策把該物業入賬，而物業於當日的賬面值與公平值之任何差額則根據上述「物業、廠房及設備及折舊」所述之政策列作重估。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的賬面值與先前的公平值之任何差額於全面收益表中確認。

### 發展中物業

發展中物業擬於落成後待售。

發展中物業按成本與可變現淨值之較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內與有關物業直接相關的其他成本。

除非發展中物業不能於一個正常營運週期內落成，否則相關發展中物業分類為流動資產。物業於落成時轉至待售的已竣工物業。

二零一三年十二月三十一日

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 待售已竣工物業

待售已竣工物業按成本與可變現淨值兩者之較低者於財務狀況表列賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定，可變現淨值按預期最終將變現的價格減出售物業產生的估計成本計算。

### 分配物業開發成本

土地成本根據各單位的可售建築面積(「建築面積」)佔可售總建築面積的比例分配至各單位。單位相關建築成本按個別情況識別及分配。一般建築成本按與土地成本相若的方式根據可售建築面積分配。

### 無形資產(商譽除外)

單獨取得的無形資產於初始確認時按成本計量。通過業務合併取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

### 租約

融資租約乃指資產所有權回報與風險(法定業權除外)幾乎全部轉移至本集團之租約。於融資租約開始時，租賃資產之成本值乃按最低租賃款項之現值撥充資本及與債務一同記錄(利息除外)，以反映是項購置及融資。資本化融資租約下之資產乃計入固定資產，就租賃期及資產估計可使用年期兩者之較短者折舊。該等租約之融資成本乃就租期長短自損益表扣除，以得出不變之週期收費率。

以融資性質租購合約購入之資產乃列作融資租約，惟會就其估計可使用年期折舊。

經營租約乃指資產所有權回報與風險幾乎全部歸由出租人承擔之租約。如本集團為出租人，按經營租約出租的資產包括在非流動資產中，而經營租約項下之應收租金於租賃期內以直線法計入全面收益表。如本集團為承租人，經營租約項下之應付租金經扣除從出租人收取的優惠後乃於租賃期內以直線法自全面收益表中扣除。

二零一三年十二月三十一日

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產

#### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融投資，或指定作有效對沖之對沖工具之衍生工具(如適用)。金融資產初始確認時，以公平值加收購該金融資產時產生的交易成本計量，惟按公平值計入損益的金融資產除外。

所有常規購買及出售金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產之日)確認。常規購買或出售指需要在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產的金融資產買賣。

#### 後續計量

不同類別金融資產的後續計量方法如下：

#### 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產和初始確認時指定為按公平值計入損益的金融資產。購入目的為於短期內出售的金融資產歸類為持作買賣的金融資產。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作交易金融資產，惟根據國際會計準則獲指定為實際對沖工具之衍生工具則除外。

按公平值計入損益的金融資產在財務狀況表以公平值列示，公平值淨增加於全面收益表列為其他收入及收益，而公平值淨減少列為融資成本。該等公平值淨變動不包括該等金融資產賺取的任何股息或利息，該等股息或利息會根據下文「收入確認」所述政策確認。

初始確認時指定為按公平值計入損益的金融資產在初始確認當日指定，且必須符合國際會計準則第39號的標準。

嵌入主合約之衍生工具入賬列作獨立衍生工具，倘其經濟特徵及風險與主合約的經濟特徵及風險並無密切聯繫且主合約並非持作買賣或指定按公平值計入損益，則按公平值計量。該等嵌入式衍生工具按公平值計量，公平值的變動於全面收益表中確認。僅在合約條款變動大幅改變現金流量或在金融資產按公平值重新分類至損益類別時方會按要求重新評估。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可確定還款且在活躍市場並無報價的非衍生金融資產。初始計量後，該等資產隨後採用實際利率法以攤餘成本減任何減值撥備計量。計算攤餘成本時，計入收購產生的任何折價或溢價，且包括實際利率所包含的費用或成本。實際利率攤銷計入全面收益表中的其他收益及收入。貸款減值虧損於全面收益表確認為融資成本，而應收款項的減值虧損於損益確認為其他費用。

二零一三年十二月三十一日

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 持至到期投資

有固定或可確定付款金額及有固定期限而本集團有明確意向和能力持有至到期日之非衍生金融資產，會列作持至到期。持至到期投資其後採用實際利率法按攤餘成本減除任何減值撥備後入賬。攤餘成本經計及任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率之組成部分之各項費用或成本。實際利率攤銷計入全面收益表之融資收入及其他收入及收益。因減值而產生之虧損於全面收益表作為其他開支予以確認。

#### 可供出售金融投資

可供出售金融投資指上市及非上市股本投資及債務證券中的非衍生金融資產。既非持作買賣，又非指定為按公平值計入損益的股本投資歸類為可供出售，無固定持有期限且可因流動資金需求或市況改變而出售的債務證券歸類至該類別。

初始確認後，可供出售金融投資其後以公平值計量，未變現收入或虧損於可供出售投資重估儲備確認為其他全面收益，直至終止確認投資(累計收益或虧損於全面收益表中確認為其他收益)或投資被釐定已減值(累計收益或虧損自可供出售投資重估儲備重新分類至全面收益表的其他收益及虧損)為止。持有可供出售金融投資所賺取的利息及股息分別呈報為利息收益及股息收益，根據下文「收入確認」所載政策於全面收益表中確認為其他收益。

當非上市股本投資的公平值由於(a)公平值合理估計範圍的變化對該投資而言屬重大或(b)上述範圍內各種預計的機率難以合理評估並用於估計公平值而無法可靠計量時，該等投資以成本減任何減值虧損列賬。

本集團評估是否有能力及意向以及是否適宜在短期內出售可供出售金融資產。在特殊情況下，當本集團缺乏活躍市場而無法買賣該等金融資產時，管理層有能力及意向在可見將來持有該等資產或持有至到期，則本集團可重新分類該等金融資產。

倘金融資產從可供出售類別重新劃分為其他類別，則重新分類當日的公平值為其新攤餘成本，之前於權益確認的該資產的收益或虧損採用實際利率法於剩餘投資年期內在損益攤銷。新攤餘成本與到期金額的差額亦採用實際利率法於資產剩餘年期內攤銷。倘資產其後釐定為已減值，則計入權益的金額重新分類至全面收益表。



二零一三年十二月三十一日

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 金融資產終止確認

出現以下情形時，金融資產(或(倘適用)部分金融資產或一組同類金融資產的一部分)會終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中刪除)：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 本集團已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的責任；及(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或訂立轉手安排，則評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留的程度。倘本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則該等資產基於本集團的持續參與程度確認。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於本集團所保留權利及責任的基準計量。

### 金融資產減值

本集團於各呈報期末評估金融資產或一組金融資產有否減值跡象。僅當資產首次確認後發生一項或多項事件，且該損失事件對金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量的影響能夠可靠預計時，方減值存在。減值證據包括債務人或一組債務人陷入嚴重的財務困境、拖欠或逾期支付利息或本金、可能破產或進行其他財務重組以及顯示估計未來現金流量出現可計量的減少(例如欠款或與違約有關的經濟條件發生變化)的可觀察數據。

### 按攤餘成本入賬的金融資產

對於按攤餘成本入賬的金融資產，本集團首先按個別基準評估單項重大或按組合基準評估單項非重大的金融資產有否獨立客觀減值證據。倘本集團釐定單項評估的金融資產並無客觀減值證據，則不論資產重大與否均須將該資產歸入一組具有相似信貸風險特徵的金融資產，以整體評估有否減值。已單獨評估減值並已確認或將繼續確認減值虧損的資產不進行整體減值評估。

已確定的減值虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量之現值(不包括尚未產生之未來信貸虧損)之差額計算。估計未來現金流量之現值按金融資產之原實際利率(即初始確認時的實際利率)貼現。

二零一三年十二月三十一日

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 金融資產減值(續)

#### 按攤餘成本入賬的金融資產(續)

資產賬面值透過使用撥備賬調減，虧損金額於全面收益表確認。利息收入繼續於已調減賬面值累計，並採取就計量減值虧損用以貼現未來現金流量的利率累計。貸款及應收款項連同任何相關撥備於不會在未來收回款項的情況下撤銷，而所有抵押品已變現或已轉撥至本集團。

倘往後期間估計減值虧損金額增加或減少，乃因確認減值以後發生的事件產生，則先前確認的減值虧損將透過調整撥備賬調高或調減。倘其後收回撤銷，收回金額乃計入全面收益表。

#### 按成本列賬之資產

倘有客觀跡象表明一項無報價權益工具已發生減值虧損，而該項工具由於公平價值無法可靠計量而並無按公平價值列賬，或一項衍生資產已發生減值虧損，而該衍生資產與該等無報價權益工具相聯繫或以該等無報價權益工具進行交割，則應以資產之賬面值和估計現金流量之現值(以當前市場一相似金融資產之回報率為折現率折現)的差額作為損失之金額。該等資產之減值虧損不予轉回。

#### 可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團會於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

當可供出售資產減值時，其成本(扣除任何本金付款和攤銷)和其現有公平值，扣減之前曾被確認在全面收益表之任何減值虧損之差額，將自其他全面收益移除，並在全面收益表中確認。

倘股權投資被列作可供出售類別，則證據將包括該項投資之公平值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」是相對於投資之原始成本評估，而「長期」則相對於公平值低於原始成本之時期而評估。倘出現減值證據，則累計虧損(按收購成本與現時公平值之差額減該項投資先前在全面收益表內確認之任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於全面收益表內確認。歸類為可供出售之股權投資之減值虧損不可透過全面收益表撥回，而其公平值於減值後的增加部份會直接於其他全面收益中確認。

二零一三年十二月三十一日

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 金融資產減值(續)

#### 可供出售金融投資(續)

倘債務工具被列作可供出售，則評估減值的標準與按攤餘成本計值之金融資產所採用者相同。然而，減值之入賬金額乃按攤餘成本與其現行公平值之差額，減以往在全面收益表確認之投資之任何減值虧損計量。未來利息收入就資產之已抵減賬面值持續按計量減值虧損時用作折現未來現金流量之利率累計。利息收入入賬為財務收入之一部份。倘債務工具之公平值增加客觀上與在全面收益表確認減值虧損後發生之事件相關，則其減值虧損透過全面收益表撥回。

### 金融負債

#### 初始確認與計量

金融負債於初始確認時被分類為按公平值計入損益表之金融負債、貸款及借貸，或被指定為一項有效對沖之對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有金融負債初步按公平值確認及倘為貸款及借貸，則應減去直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款、應付最終控股公司款項、衍生金融工具及計息銀行貸款及其借貸。

#### 隨後計量

金融負債按其分類之隨後計量如下：

#### 按公平值計入損益的金融負債

按公平值計入損益的金融負債包括持作交易用途的金融負債及於初始確認時指定為按公平值計入損益的金融負債。

倘購買該金融負債的目的為於近期出售，則該金融負債應分類為持作交易用途。此分類包括本集團根據國際會計準則第39號所界定之對沖關係不被指定為對沖工具之衍生金融工具。獨立嵌入式衍生工具亦分類為持作交易用途，除非其被指定為有效的對沖工具則另作別論，持作交易用途的負債損益於全面收益表內確認。於全面收益表確認的公平值收益或虧損淨額並不包括任何向該等金融負債所扣除的任何利息。

於初始確認時指定為透過損益按公平值列賬之金融資產在初始確認日期且僅在符合國際會計準則第39號項下標準時指定。



二零一三年十二月三十一日

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 金融負債(續)

#### 貸款及借貸

於初始確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法後續按攤餘成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在全面收益表內確認。

攤餘成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入全面收益表的融資成本內。

#### 財務擔保合約

本集團作出之財務擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生之交易成本作出調整。於初始確認後，本集團按(i)報告期末之現有責任所須開支之最佳估計金額；及(ii)初始確認之金額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)計量財務擔保合約。

#### 優先票據

本公司發行含有負債及提早贖回權(與主合約並無密切關連)的優先票據在初始確認時分作不同類別。於發行日，負債及提早贖回權部份均按公平值確認。

在其後期間，優先票據的負債部份使用實際利率法按攤餘成本列賬。提早贖回權按公平值計量，其公平值變化在損益中確認。

與發行優先票據有關的交易成本按有關公平值的比例分配予負債及提早贖回權部份。與提早贖回權有關的交易成本即時於損益表中扣除。與負債部份有關的交易成本計入負債部份的賬面值，並使用實際利率法在優先票據期內攤銷。

倘可換股債券之換股期權顯示嵌入式衍生工具之特徵，則與其負債部份分開入賬。初始確認時，可換股債券之衍生工具部份按公平值計量及呈列為該衍生金融工具之一部份。所得款項超出初始確認為衍生工具部份之金額之任何差額確認為負債部份。交易成本乃根據該等工具初始確認時所得款項於負債與衍生工具部份間之分配情況，攤分至可換股債券之負債及衍生工具部份。有關負債部份之交易成本部份初始確認為負債之一部份。有關衍生工具部份之部份即時於全面收益表確認。

二零一三年十二月三十一日

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 終止確認金融負債

當金融負債之責任已履行、取消或屆滿時，金融負債會被終止確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款有重大不同之金融負債所取代，或當現時負債之條款被重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債之終止確認及對新負債之確認，而各自賬面值之差額確認於損益表內。

### 抵銷金融工具

倘及僅倘有現行可予執行之法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債及於財務狀況表內呈報淨金額。

### 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可即時兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高而一般自取得起計三個月內到期之短期高流動性投資，減須按要求償還之銀行透支，並構成本集團現金管理主要部份。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途不受限制之銀行存款(包括定期存款以及性質與現金類似的資產)。

### 撥備

倘因過往事件導致現時承擔責任(法定或推定責任)，且日後可能須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任之數額，則確認撥備。

倘若貼現影響重大，則所確認之撥備數額為預計履行責任所需之未來開支於每個報告期終之現值。隨時間流逝使貼現現值增加之款項計入全面收益表列為融資成本。

本集團對若干產品提供產品保修及保養而作出的準備乃按銷量及過去的維修及保養情況估算，在適當的情況下貼現至其現值。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關於損益以外確認之項目的所得稅，於其他全面收益或直接於權益確認。

本期及過往期間之即期稅項資產及負債，根據於報告期終前已頒佈或大致頒佈之稅率(及稅法)，按預期從稅務機關收回或支付予稅務機關之金額計量，當中已考慮本集團業務所在國家之現行稅務詮釋及慣例。

二零一三年十二月三十一日

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

遞延稅項使用負債法就報告期終之資產及負債稅基與其作財務呈報之賬面值之間的一切暫時性差額作出撥備。

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟下述情況除外：

- 因初次確認一項交易(非為業務合併)中之資產或負債所產生之遞延稅項負債，而有關交易進行時不會影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就有關附屬公司、聯營公司及合資公司投資所產生之應課稅暫時性差額而言，撥回暫時性差額之時間可受控制，而暫時性差額於可預見之將來可能不會撥回。

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項抵免與任何未動用稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。倘可能具有應課稅利潤抵銷可扣減暫時性差額，以及可動用結轉之未動用稅項抵免及稅務虧損，則會確認遞延稅項資產，惟下述情況除外：

- 因有關可扣減暫時性差額之遞延稅項資產源自初次確認一項交易中之資產或負債，而有關交易(非為業務合併)進行時不會影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就有關附屬公司、聯營公司及合資公司投資所產生之可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅於暫時性差額於可預見之將來可能撥回，而且具有應課稅利潤用以抵銷暫時性差額時，方會予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期終檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅利潤以扣減所有或部份將予動用之遞延稅項資產為止。未確認遞延稅項資產於各報告期終重估，並於可能有足夠應課稅利潤以扣減所有或部份將予收回之遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於資產變現或負債清還期間之稅率計量，並以於報告期終已頒佈或大致頒佈之稅率(及稅法)為基準。

倘若存在法律上可強制執行之權利，可將有關同一課稅實體及同一稅務機關之即期稅項資產及即期稅項負債以及遞延稅項抵銷，則對銷遞延稅項資產與遞延稅項負債。

二零一三年十二月三十一日

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 政府資助

政府資助在合理確定將可獲取有關資助及本公司已符合所有附帶條件後，按公平值確認。與開支項目有關的資助，應在有關期間(即能夠使該資助系統地與被補償費用相匹配的期間)確認為收入。

倘有關資助涉及一項資產，則其公平值會計入遞延收入賬目，並於有關資產的預計可使用年期內按年等額分期計入全面收益表，或自有關資產的賬面值中扣除並以減少折舊費用方式計入全面收益表。

### 收入確認

當所有權的重大風險與回報已轉讓予買方，而本集團並無參與一般與擁有權有關的管理亦無實際控制已售出貨品時，則確認貨品銷售收入。

當符合以下所有準則時，確認日常業務過程中銷售物業所得收入：

- (a) 物業所有權的重大風險與回報已轉讓予買方；
- (b) 並無持續參與一般與擁有權有關之管理亦無實際控制物業；
- (c) 收入金額能可靠計量；
- (d) 與交易有關之經濟利益可能流入本集團；及
- (e) 與交易相關之已產生或將產生費用能可靠計量。

對於本集團，銷售已竣工物業所得收入於簽署物業移交函時(即物業所有權的風險與回報轉移至買家的時間點)確認。

就確認收入之日前已售物業收取的按金與分期付款計入綜合財務狀況表的流動負債。

租金收入於租期內按時間比例確認。

利息收入按累計基準使用實際利率法以將金融工具預計有效期內的估計未來現金收入折現至金融資產賬面淨值的利率確認。

特許專櫃銷售佣金於有關商場銷售貨品時確認。

二零一三年十二月三十一日

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 收入確認(續)

商業管理服務及其他活動所得服務收益於提供服務及可能產生經濟收入時確認。

股息收入於確立股東收取股息的權利時確認。

### 以股份付款

本公司設有首先公開發售前股份獎勵計劃及認股期權計劃，目的為對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。本集團僱員(包括董事)以股份支付的方式收取酬金，據此，僱員以提供服務作為股本工具之代價(「股本結算交易」)。

授出與僱員之股本結算交易成本乃參照股份獲授當日之公平價值計量。公平值乃由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司以二項式模式釐定，詳情載於財務報表附註34。

股本結算交易之成本會在以僱員福利開支履行績效及／或服務條件後之期間連同相應增加之股本權益一併確認。於每個報告期間結束時直至獲賦予日期就股本結算交易確認之累計支出反映出獲賦予期間屆滿的程度及本集團對最終將會賦予之股本工具數目之最佳估計。某一期間在全面收益表中扣除或計入之款項代表該期間開始及結束時確認之累計支出變動。

最終無賦予之獎勵並不確認為支出，除非有關股本結算交易獎勵之賦予以市場條件或非賦予條件為附帶條件，則無論市場條件或非賦予條件獲履行與否，而所有其他績效及／或服務條件均獲履行，仍被視為一項賦予。

倘股本結算獎勵之條件已修改，但符合獎勵之原有條款，則最少須確認一項支出，尤如有關條件並無修改。此外，會就任何修改確認支出，使股份支付的總公平價值增加，或另行對僱員有所裨益，猶如修訂日期所衡量者。

倘股本結算獎勵被註銷，則被視為其已於註銷日期賦予，而任何尚未為獎勵確認之支出被隨即確認。該情況包括任何受本集團或僱員控制之非賦予條件未獲履行之獎勵。然而，倘有新獎勵取代被註銷獎勵，並於獲授當日被指定為取代獎勵，則如前段所述，已註銷及新獎勵被視為原有獎勵之修改。

尚未行使期權之攤薄影響反映於計算每股盈利作為額外股份攤薄。



二零一三年十二月三十一日

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 其他僱員福利

本集團於中國大陸經營之附屬公司之僱員須參與地方市政府運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須將薪金成本之5%向中央退休金計劃供款。供款將根據中央退休金計劃規則於應付時從全面收益表中扣除。

### 借貸成本

倘借貸成本直接屬於收購、興建或生產合資格資產(即須經一段時間作準備方可投放作擬定用途或銷售的資產)，則撥充資本作為該等資產成本的一部分。而當有關資產大致可投放作擬定用途或銷售時，即終止將該等借貸成本撥充資本。將待用於合資格資產的指定借貸進行臨時投資所賺取的投資收入，則從資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於其產生期間支銷。借貸成本包括利息及與實體因借取資金而產生的其他成本。

### 股息

於股東於股東大會批准前，董事擬派之末期股息歸類為計入財務狀況表之股本一欄內之保留利潤分配。當此等股息經股東批准及宣派後，則確認為負債。

由於本公司公司組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息，中期股息之擬派及宣派乃同步進行。故此，中期股息於擬派及宣派後即時確認為負債。

### 外幣

由於本集團的大部分資產及營運位於中國，故其財務報表以人民幣呈列，人民幣乃本集團的功能貨幣及呈列貨幣。本集團旗下實體錄得之外幣交易初步按交易日期通行的相關功能貨幣匯率列賬。以外幣計值的貨幣資產與負債按於報告期末適用的功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生之差額均於全面收益表確認。

按外幣歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日期的匯率換算。按外幣公平值計量的非貨幣項目採用釐定公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生之收益或虧損的處理方式，與有關項目公平值變動之收益或虧損的確認方式相符(即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益中確認之項目的換算差額，亦會分別於其他全面收益或損益中確認)。

因此而產生的匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備累計。出售外國營運時，與該項外國業務有關之其他全面收益的組成部份，會在全面收益表中確認。

因收購外國業務而產生的任何商譽及對資產與負債賬面值的公平值調整作為外國業務之資產及負債處理，並按收市匯率換算。



二零一三年十二月三十一日

### 3. 重要會計判斷及估計

管理層於編製本集團財務報表時須作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響報告期末所申報的收益、開支、資產及負債金額及其相關披露事項及或然負債的披露事項。該等假設及估計的不確定因素或會導致日後受影響資產或負債的賬面值須作出重大調整。

#### 判斷

除涉及估計者外，管理層在應用本集團之會計政策過程中作出以下判斷，該等判斷對財務報表確認之款額造成之影響最為重大。

#### 經營租賃承諾—本集團作為出租人

本集團就旗下的投資物業組合簽定了商業租賃合同。本集團認為，根據對有關安排的條款及條件的評估，本集團保留了透過經營租賃出租的這些房地產的所有權的所有重大風險和回報。

#### 投資物業和自用物業的劃分

本集團判斷房地產是否符合投資物業的條件，並已製定出此類判斷的標準。投資物業指為賺取租金或資本升值或同時為這兩個目的而持有的房地產。憑此，本集團考慮一項房地產產生的現金流是否大部分獨立於本集團持有的其他資產。有些房地產的一部分是為賺取租金或資本升值而持有，而另一部分是為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有。如果這些部分可以分開出售（或按融資租賃分開出租），則本集團對這些部分分開進行會計處理。如果這些部分不能分開出售，則只有在為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有的部分不重大的情況下，該房地產才是投資物業。判斷是對各單項房地產作出，以確定配套服務是否如此重要而使房地產不符合投資物業。

#### 轉至或轉出投資物業

當且僅當有以下證據顯示用途變更，方可轉至或轉出投資物業：

- (a) 業主開始自用時即自投資物業轉至自用物業；
- (b) 開始發展作銷售用途時即自投資物業轉至存貨；
- (c) 業主結束自用時即自自用物業轉至投資物業；或
- (d) 開始租予另一方的經營租約時即自存貨轉至投資物業。

二零一三年十二月三十一日

### 3. 重要會計判斷及估計(續)

#### 估計不明朗因素

以下描述可能引致資產負債之賬面值於下個財政年度或須予以重大調整，且有關未來的主要假設，以及於報告期末存在之估計不明朗因素的其他主要來源。

#### 發展中物業及持作出售已竣工物業的撥備

本集團的在建物業及持作出售已竣工物業以成本與可變現淨值的較低者入賬。本集團根據以往的經驗及所涉物業的性質估計在建物業的售價與竣工成本，以及根據當前市況估計銷售物業將產生的費用。

倘竣工成本增加而銷售淨值降低，則可變現淨值會減少，可能導致須就發展中物業及持作銷售已竣工物業作出撥備。作出相關撥備時須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會於變更估計期間相應調整物業賬面值及撥備。

#### 中國企業所得稅

本集團須繳納中國企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

#### 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未就其所有物業發展項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，差額會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

二零一三年十二月三十一日

### 3. 重要會計判斷及估計(續)

#### 估計不明朗因素(續)

##### 投資物業之公平值估計

倘缺乏同類物業於活躍市場之現有價格，則本集團會考慮從多個途徑所蒐集資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點之物業於活躍市場之現有價格(經調整以反映各項差異)；
- (b) 活躍程度稍遜之市場所提供同類物業近期價格(經調整以反映自按該等價格進行交易當日以來經濟狀況之任何變動)；及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計預測之經貼現現金流量，此項預測以任何現有租約及其他合約之條款以及(在可行情況下)外來證據(如地點及狀況相同之類似物業現有市場租值)為憑證，並採用可反映有關現金流量金額及時間不明朗因素當時市場評估之貼現率。

投資物業於二零一三年十二月三十一日之賬面值為人民幣4,915,200,000元(二零一二年：人民幣2,572,100,000元)。進一步詳情(包括用作公平值計量及敏感度分析之主要假設)載於財務報表附註15。

##### 非金融資產(商譽除外)減值

本集團於各呈報期末評估所有非金融資產有否任何減值跡象。無固定使用年期的無形資產會每年及於出現減值跡象時進行減值測試。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

##### 物業、廠房及設備的估計可使用年期

本集團管理層負責釐定物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以及相關折舊開支。該估計乃根據性質及功能相近的物業、廠房及設備項目實際使用年期的過往經驗而作出，並會因技術發展及競爭對手所作行動而有重大變化。倘可使用年期較之前的估計為短，則管理層會提高折舊開支，或將已報廢或出售的技術過時或非策略資產撇銷或撇減。

物業、廠房及設備項目之賬面值乃於有事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回時，根據本節相關部份披露之會計政策檢討以考慮是否出現減值。物業、廠房及設備項目之可收回金額乃其公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者，其計算涉及使用估計。

二零一三年十二月三十一日

### 3. 重要會計判斷及估計(續)

#### 估計不明朗因素(續)

##### 遞延稅項資產

在很有可能足夠之應課稅利潤來抵扣虧損之情況下，應就未動用之稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量之判斷來估計未來應課稅利潤發生之時間及金額，連同未來稅務計劃策略，以決定應確認之遞延稅項資產之金額。

### 4. 營運分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分為業務單位，並擁有以下三個呈報業務分部：

- (a) 物業開發分部從事物業開發及銷售；
- (b) 物業管理分部從事本集團已發展及受委託經營物業之管理，以及就物業的租金收入潛力及／或資本增值作出投資；
- (c) 其他分部主要包括經營百貨店、經營酒店及提供廣告服務。

管理層分別監測其經營分部的業績，旨在確定資源分配及表現評估。分部表現按可報告分部的利潤／(虧損)作出評估，即計量來自持續業務的經調整除稅前利潤／(虧損)。經調整除稅前利潤的計量與本集團的除稅前利潤一致，惟融資成本、股息收入及應佔聯營公司收入或虧損均不計入有關計量。

分部資產不包括可供出售投資及於聯營公司投資(以集團基準管理)。

分類間銷售額及轉讓乃參考按當時現行市價向第三方銷售之售價進行交易。

由於本集團來自外部顧客之收益僅自其於中國之經營所得，故並無呈列地區資料，且本集團並無非流動資產位於中國大陸境外。

由於並無單一顧客個別佔本集團截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度收入多於10%，故並無呈列主要顧客資料。

## 綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

## 4. 營運分部資料(續)

截至二零一三年 十二月三十一日止年度	物業發展 人民幣千元	物業 管理及投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	調整和 撇銷 人民幣千元	綜合 人民幣千元
分部收入 向外部客戶銷售	3,880,430	145,019	117,313	(93,195)	4,049,567
分部業績	904,249	869,876	13,528	93,195	1,880,848
對賬：					
融資成本					(88,557)
應佔聯營公司虧損					(3,106)
除稅前利潤					1,789,185
分部資產	9,705,803	5,459,242	204,959	–	15,370,004
對賬：					
可供出售投資					10,000
於聯營公司的投資					41,128
資產總額					15,421,132
分部負債	10,207,410	1,226,571	3,076	–	11,437,057
負債總額					11,437,057
其他分部資料					
折舊及攤銷	17,660	2,271	6,454	–	26,385
轉撥至投資物業後的公平值收益	–	689,092	–	–	689,092
投資物業公平值變動	–	201,565	–	–	201,565

## 綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

## 4. 營運分部資料(續)

截至二零一二年 十二月三十一日止年度	物業發展 人民幣千元	物業 管理及投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	調整和 撇銷 人民幣千元	綜合 人民幣千元
分部收入					
向外部客戶銷售	2,126,322	109,782	47,099	(29,963)	2,253,240
分部業績	662,691	589,878	27	29,963	1,282,559
對賬：					
融資成本					(25,071)
應佔聯營公司虧損					5,016
除稅前利潤					1,262,504
分部資產	7,329,550	2,929,750	122,701	–	10,382,001
對賬：					
可供出售投資					10,000
於聯營公司的投資					41,784
資產總額					10,433,785
分部負債	8,421,936	366,734	–	–	8,788,670
負債總額					8,788,670
其他分部資料					
折舊及攤銷	18,636	1,314	6,119	–	26,069
轉撥至投資物業後的公平值收益	–	392,105	–	–	392,105
投資物業公平值變動	–	185,346	–	–	185,346

二零一三年十二月三十一日

## 5. 收入、其他收益及收入

收入即本集團營業額，指年內物業銷售收益、租金收益、商業及物業管理服務收益以及特許專櫃銷售佣金扣減退貨折讓及交易折扣。

收入、其他收益及收入分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>收入</b>		
物業銷售額	3,880,430	2,126,322
租金收益	44,163	30,749
商業管理服務收益	91,684	68,290
物業管理服務收益	9,172	10,743
特許專櫃銷售佣金	9,935	6,035
其他	14,183	11,101
	<b>4,049,567</b>	<b>2,253,240</b>
<b>其他收益及收入</b>		
補貼收益	13,886	13,322
利息收益	11,079	5,572
出售附屬公司之收入	1,226	–
出售物業、廠房及設備項目之收入	781	55
已收股息	–	692
政府補助	–	4,411
其他	3,990	1,257
	<b>30,962</b>	<b>25,309</b>



二零一三年十二月三十一日

**6. 稅前利潤**

本集團持續經營的稅前利潤經扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已售物業成本	15,18	2,208,098	994,181
提供物業管理服務的成本		7,780	9,664
折舊	14	24,425	23,874
無形資產攤銷	19	886	914
長期遞延開支攤銷	20	1,074	1,281
核數師薪酬		10,356	3,385
僱員福利開支(不包括董事及行政總裁薪酬(附註8))：			
薪金及工資		164,919	89,505
股本結算股份付款開支		5,124	—
退休金計劃*		36,684	19,909
		206,727	109,414
匯兌差額淨額		8,737	1,115
應收貸款減值撥備		—	20
賺取投資物業租金及提供商業管理服務產生的 直接經營開支(包括維修及保養)		52,148	37,920
應收貸款撥備		—	208
出售附屬公司之虧損		—	6,918

附註：

\* 本年度若干位於中國大陸的附屬公司為各自當地政府管理的退休金計劃成員。年內作出的供款按僱員工資的20%至23%(二零一二年：20%至23%)計算，並於應付時計入綜合收益表。

香港的僱員合資格參與強積金計劃，截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團按僱員工資的5%(二零一二年：5%)作出供款。

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無可供減低未來年度退休金計劃供款之沒收供款(二零一二年：無)。

二零一三年十二月三十一日

## 7. 融資成本

來自持續經營的融資成本分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銀行及其他借貸的利息	316,873	169,848
優先票據利息	22,544	—
減：資本化利息	(250,860)	(144,777)
	88,557	25,071

## 8. 董事薪酬

根據上市規則及香港公司條例第161條披露的年內董事及行政總裁薪酬如下：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
袍金	—	—
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	3,818	2,093
與業績掛鉤的花紅*	1,310	960
股本結算股份付款開支	1,648	—
退休金計劃供款	161	156
	6,937	3,209

\* 本公司若干執行董事有權收取於本集團稅後利潤相關的花紅款項。

本年度若干董事因彼等為本集團服務而根據本公司之購股權計劃獲授予購股權，詳情載於財務報表附註34。該等購股權公平值乃於歸屬期間於全面收益表內確認，並於授出日期釐定，而計入本年度財務報表之金額已計入上述董事及行政總裁薪酬披露內。

二零一三年十二月三十一日

## 8. 董事薪酬(續)

## (a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付的袍金如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
宋敏博士	122	—
羅廣信先生	70	—
舒國滢教授	70	—
	262	—

本年度並無應付獨立非執行董事其他酬金(二零一二年：無)。

## (b) 執行董事及行政總裁

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	與業績掛鉤 的花紅 人民幣千元	股本結算股份 付款開支 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	薪酬總計 人民幣千元
二零一三年 執行董事：						
舒策城先生	—	424	—	—	18	442
舒策員先生	—	1,050	380	582	31	2,043
吳曉武女士	—	542	170	582	31	1,325
趙立東先生	—	1,365	760	325	67	2,517
	—	3,381	1,310	1,489	147	6,327
行政總裁及 執行董事：						
舒策丸先生	—	229	—	105	14	348
	—	3,610	1,310	1,594	161	6,675

二零一三年十二月三十一日

**8. 董事薪酬(續)****(b) 執行董事及行政總裁(續)**

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	與業績掛鉤 的花紅 人民幣千元	股本結算股份 付款開支 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	薪酬總計 人民幣千元
<b>二零一二年</b>						
執行董事：						
舒策城先生	-	424	-	-	19	443
舒策員先生	-	600	400	-	32	1,032
吳曉武女士	-	240	160	-	32	432
趙立東先生	-	600	400	-	58	1,058
	-	1,864	960	-	141	2,965
行政總裁及 執行董事：						
舒策丸先生	-	229	-	-	15	244
	-	2,093	960	-	156	3,209

本年度概無董事放棄或同意放棄任何酬金安排。

**9. 五名最高薪僱員**

本年度五名最高薪僱員包括三名董事(二零一二年：三名)，其薪酬詳情載於上文附註8。本年度餘下兩名非本公司董事或行政總裁(二零一二年：兩名)最高薪僱員的薪酬詳情如下：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,952	730
與業績掛鉤的花紅	-	460
股本結算股份付款開支	71	-
退休金計劃供款	46	65
	3,069	1,255

二零一三年十二月三十一日

## 9. 五名最高薪僱員(續)

薪酬介乎下列組別的非董事及非行政總裁最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
零至人民幣1,000,000元	–	2
人民幣1,000,001元至人民幣2,000,000元	2	–
	2	2

本年度及於過往年度，三名非董事非行政總裁最高薪僱員因彼等為本集團服務而獲授予購股權，詳情於財務報表附註34披露。該等購股權公平值乃於歸屬期間於本年度全面收益表內確認，並於授出日期釐定，而計入本年度財務報表之金額已計入上述非董事非行政總裁最高薪僱員薪酬披露內。

## 10. 所得稅

本集團須就旗下成員公司所在及業務所在稅務司法權區產生或獲得之利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島規則及規例，於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的本集團附屬公司毋須繳納任何所得稅。於香港註冊成立的本集團附屬公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度均無於香港產生任何即期應課稅收益，故此毋須繳納利得稅。

本集團於中國大陸經營業務的附屬公司均須按25%的所得稅率繳納中國企業所得稅。

根據一九九四年一月一日起生效的中華人民共和國土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例及一九九五年一月二十七日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，出售或轉讓中國大陸國有土地租賃權益、建築物及其附著物所得全部收益均須按土地增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘增值不超過全部可扣稅項目總和的20%，則普通住宅物業的物業銷售可豁免繳納土地增值稅。

此外，無錫五洲裝飾城、無錫中南、無錫龍安及大理五洲根據「錫地稅函二零零九年第46號文件」及「大理州地稅局二零一零年第1號文件」按各自收入的3%至8.34%繳納土地增值稅。

本集團已根據相關中國稅務法例及法規所載規定估計及計提土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後由稅務機關釐定，而稅務機關可能不同意本集團計算土地增值稅撥備的基準。

## 綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

## 10. 所得稅(續)

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	286,580	290,549
中國土地增值稅	277,881	196,872
遞延稅項	104,483	21,199
年內稅項開支總額	668,944	508,620

按稅前利潤及本公司及其附屬公司所在司法權區的法定稅率計算的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支的對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
稅前利潤	1,789,185	1,262,504
按法定稅率計算的稅項	447,296	315,626
特定省份或地方當局制定的較低稅率	—	(688)
不可扣稅開支	30,090	15,459
未確認稅務虧損	6,488	1,564
聯營公司應佔損益	776	(1,254)
本集團中國附屬公司可分配利潤之預扣稅影響	(24,117)	30,432
毋須課稅收益	—	(173)
土地增值稅撥備	277,881	196,872
對土地增值稅的稅務影響	(69,470)	(49,218)
本集團按實際稅率計算的稅項開支	668,944	508,620

二零一三年十二月三十一日

**10. 所得稅(續)**

綜合財務狀況表呈列的應付稅項：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應付中國企業所得稅	441,004	325,262
應付中國土地增值稅	282,166	140,549
應付稅項總額	723,170	465,811

**11. 母公司擁有人應佔利潤**

截至二零一三年十二月三十一日止年度，母公司擁有人應佔綜合利潤包括人民幣58,281,000元的虧損(二零一二年：無)，該款項已於本公司財務報表處理(附註35(b))。

**12. 股息**

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
擬派末期股息－每股普通股3.5港仙(二零一二年：零)	128,119	零

本年度擬派末期股息須在應屆股東週年大會上獲本公司股東批准。

**13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利**

每股基本盈利乃按本年度之母公司普通權益持有人應佔利潤及年內已發行普通股之加權平均數4,094,975,722股(二零一二年：3,422,161,914股)計算，並已作出調整以反映年內的供股。二零一二年普通股的加權平均值乃按假設重組及資本化發行於二零一二年一月一日完成而釐定。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，並無對每股基本盈利就稀釋進行調整，因為購股權對每股基本盈利具有反稀釋效果。

二零一三年十二月三十一日

## 13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利(續)

每股基本及攤薄盈利的計算基於：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利所用母公司普通權益持有人應佔利潤	1,020,036	699,711

	股份數目	
	二零一三年	二零一二年
<b>股份</b>		
計算每股基本盈利所用期內已發行普通股之加權平均數	4,094,975,722	3,422,161,914



二零一三年十二月三十一日

## 14. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 人民幣千元	廠房及機械 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
二零一三年十二月三十一日 於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日：						
成本	151,806	256	65,736	22,698	61,570	302,066
累計折舊	(9,375)	(49)	(25,697)	(9,847)	–	(44,968)
賬面淨值	142,431	207	40,039	12,851	61,570	257,098
於二零一三年一月一日，						
扣除累計折舊	142,431	207	40,039	12,851	61,570	257,098
添置	5,976	362	6,202	12,209	–	24,749
調撥	61,570	–	–	–	(61,570)	–
出售	–	–	(940)	(480)	–	(1,420)
年內計提折舊撥備	(4,424)	(51)	(13,860)	(6,090)	–	(24,425)
於二零一三年十二月 三十一日，扣除累計折舊	205,553	518	31,441	18,490	–	256,002
於二零一三年 十二月三十一日：						
成本	219,352	618	68,759	34,109	–	322,838
累計折舊	(13,799)	(100)	(37,318)	(15,619)	–	(66,836)
賬面淨值	205,553	518	31,441	18,490	–	256,002

## 綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

## 14. 物業、廠房及設備(續)

本集團

	樓宇 人民幣千元	廠房及機械 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
二零一二年十二月三十一日						
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日：						
成本	132,590	153	44,734	14,440	33,715	225,632
累計折舊	(2,280)	(24)	(13,564)	(5,607)	-	(21,475)
賬面淨值	130,310	129	31,170	8,833	33,715	204,157
於二零一二年一月一日，扣除						
累計折舊	130,310	129	31,170	8,833	33,715	204,157
添置	19,216	103	21,262	8,419	27,855	76,855
出售	-	-	(21)	(19)	-	(40)
年內計提折舊撥備	(7,095)	(25)	(12,372)	(4,382)	-	(23,874)
於二零一二年十二月 三十一日，扣除累計折舊	142,431	207	40,039	12,851	61,570	257,098
於二零一二年 十二月三十一日：						
成本	151,806	256	65,736	22,698	61,570	302,066
累計折舊	(9,375)	(49)	(25,697)	(9,847)	-	(44,968)
賬面淨值	142,431	207	40,039	12,851	61,570	257,098

於二零一三年十二月三十一日，本集團抵押賬面淨值約人民幣126,056,000元(二零一二年：人民幣128,315,000元)的若干樓宇以擔保本集團所獲授一般銀行融資(附註31)。

二零一三年十二月三十一日

## 15. 投資物業

	已竣工物業 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	742,000	506,300	1,248,300
添置	–	303,754	303,754
轉自在建投資物業	181,714	(181,714)	–
轉自待售物業(附註18)	316,253	–	316,253
轉自發展中物業(附註17)	–	126,342	126,342
轉撥至投資物業的公平值收入	185,747	206,358	392,105
投資物業公平值變動	78,886	106,460	185,346
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	<b>1,504,600</b>	<b>1,067,500</b>	<b>2,572,100</b>
添置	–	406,560	406,560
轉自在建投資物業	439,136	(439,136)	–
轉自待售物業(附註18)	616,117	–	616,117
轉自發展中物業(附註17)	–	471,439	471,439
轉至已售物業成本(附註6)	(7,673)	–	(7,673)
轉撥至投資物業的公平值收入	121,825	567,267	689,092
投資物業公平值變動	54,695	146,870	201,565
於二零一三年十二月三十一日之賬面值	<b>2,728,700</b>	<b>2,220,500</b>	<b>4,949,200</b>

本集團的投資物業位於中國大陸，根據中期租約持有。

本集團投資物業於二零一二年及二零一三年十二月三十一日的公開市值由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司重估，重估乃基於資本化的現有租約淨收益(計及重訂租約所調整之物業租金數額撥備)。投資物業根據經營租約租賃予第三方，詳情載於財務報表附註38。

於二零一三年十二月三十一日，本集團抵押賬面值為人民幣2,074,269,000元(二零一二年：1,039,978,000元)的投資物業以擔保本集團所獲授的一般銀行融資(附註31)。

二零一三年十二月三十一日

**15. 投資物業(續)****公平值層級**

下表列出本集團投資物業的公平值計量層級：

經常性公平值計量：	於二零一三年十二月三十一日的 公平值計量，使用			總計 人民幣千元
	活躍 市場的報價 (第一層) 人民幣千元	有重大影響 的可觀察 輸入數據 (第二層) 人民幣千元	有重大影響 的不可觀察 輸入數據 (第三層) 人民幣千元	
已竣工商用物業	—	—	2,728,700	2,728,700
發展中商用物業	—	—	2,220,500	2,220,500
	—	—	4,949,200	4,949,200

年內概無公平值計量於第一層及第二層之間轉撥，亦無於第三層轉入或轉出。

投資物業所用估值方法及估值主要輸入數據概要如下：

	估值方法	有重大影響的不可觀察輸入數據	範圍 (加權平均)
商用物業	收益資本化法	市場每月租金水平 (每平方米及每月) 資本化比率	7-280(45) 2.80%-6.50% (3.93%)
在建商用物業	收益資本化法	市場每月租金水平 (每平方米及每月) 資本化比率	5-320(65) 2.75%-6.00% (3.94%)

投資物業的公平值透過資本化現有租賃所產生之租金收入，並適當計入重訂租約所調整之物業租金數額撥備，使用收益資本化法釐定。公平值計量與市場每月租金水平正相關及與資本化比率負相關。

二零一三年十二月三十一日

**15. 投資物業(續)****公平值層級(續)**

估計每年租賃價值單獨大幅上升(減少)將導致投資物業的公平值大幅增加(減少)。資本化比率單獨大幅上升(減少)將導致投資物業的公平值大幅減少(上升)。

**16. 預付土地租賃款項**

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日之賬面值	681,224	342,657
年內增加	555,653	389,620
年內轉至發展中物業	(220,472)	(51,053)
於十二月三十一日之賬面值	1,016,405	681,224
減：即期部分	843,777	600,441
非即期部分	172,628	80,783

為土地使用權支付的預付土地租賃款項根據中期租約持有，該等土地位於中國大陸。

於二零一三年十二月三十一日，本集團抵押總賬面值約人民幣470,351,000元(二零一二年：人民幣173,655,000元)的預付土地租賃款項以擔保本集團所獲授的一般銀行融資(附註31)。

**17. 發展中物業**

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日之賬面值	4,307,812	3,098,829
年內添置	4,793,883	2,721,089
轉至待售已竣工物業(附註18)	(3,624,230)	(1,385,764)
轉至投資物業(附註15)	(471,439)	(126,342)
於十二月三十一日之賬面值	5,006,026	4,307,812

## 綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

## 17. 發展中物業(續)

位於中國大陸租賃土地上的發展中物業的賬面值如下：

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
中期租約	5,006,026	4,307,812

本集團的投資物業詳情載於附註15。

於二零一三年十二月三十一日，本集團抵押總賬面值約人民幣2,052,450,000元(二零一二年：人民幣2,491,862,000元)的發展中物業以擔保本集團所獲授的一般銀行融資(附註31)。

## 18. 待售已竣工物業

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日之賬面值	532,425	462,745
轉自發展中物業(附註17)	3,624,230	1,385,764
轉至投資物業(附註15)	(616,117)	(316,253)
轉至物業、廠房及設備	-	(5,650)
轉至已售物業成本(附註6)	(2,200,425)	(994,181)
於十二月三十一日之賬面值	1,340,113	532,425

於二零一三年十二月三十一日，本集團抵押總賬面值約人民幣275,511,000元(二零一二年：人民幣209,796,000元)的發展中物業以擔保本集團所獲授的一般銀行融資(附註31)。

二零一三年十二月三十一日

## 19. 無形資產

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
軟件		
於一月一日		
成本	6,101	4,216
累計攤銷	(1,614)	(700)
賬面淨值	4,487	3,516
於一月一日成本，扣除累計攤銷	4,487	3,516
添置	762	1,885
年內攤銷撥備	(886)	(914)
於十二月三十一日，扣除累計攤銷	4,363	4,487
於十二月三十一日		
成本	6,863	6,101
累計攤銷	(2,500)	(1,614)
賬面淨值	4,363	4,487

## 20. 長期遞延開支

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日之賬面值	3,019	3,561
添置	1,157	739
年內攤銷	(1,074)	(1,281)
於十二月三十一日之賬面值	3,102	3,019

## 綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

## 21. 於附屬公司的投資

	本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應收附屬公司款項	1,928,583	216,659
應付附屬公司款項	(6,584)	-
於十二月三十一日之賬面值	1,921,999	216,659

計入本公司流動資產及流動負債的應收／(應付)附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。該等應收／(應付)附屬公司款項的賬面值與其公平值相約。

主要附屬公司的詳情如下：

附屬公司	註冊成立／成立 地點及日期	已發行／註冊 股本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
<b>直接持有：</b>				
五洲國際投資有限公司 (「五洲國際投資」)	英屬處女群島／ 二零一零年 四月二十七日	50,000美元	100%	投資控股
泰順國際有限公司 (「泰順國際」)	英屬處女群島／ 二零一三年 六月十九日	50,000美元	100%	投資控股
洲際國際有限公司 (「洲際國際」)	英屬處女群島／ 二零一三年 六月十九日	50,000美元	100%	投資控股
龍安(五洲)國際有限公司 (「龍安五洲國際」)	英屬處女群島／ 二零一三年 六月十九日	50,000美元	100%	投資控股



二零一三年十二月三十一日

## 21. 於附屬公司的投資(續)

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期	已發行／註冊 股本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
<b>間接持有：</b>					
香港五洲國際集團有限公司 (「香港五洲」)		香港／二零一零年 五月六日	10,000港元	100%	投資控股
香港龍安投資有限公司 (「香港龍安投資」)		香港／二零一三年 七月四日	10,000港元	100%	投資控股
香港洲際投資有限公司 (「香港洲際投資」)		香港／二零一三年 七月四日	10,000港元	100%	投資控股
香港泰順投資有限公司 (「香港泰順投資」)		香港／二零一三年 七月四日	10,000港元	100%	投資控股
香港五洲立盛國際集團有限公司 (「香港五洲立盛國際」)		香港／二零一三年 八月二日	10,000港元	51%	投資控股
無錫中南置業投資有限公司 (「無錫中南」)	2	中國／二零零四年 十二月二十四日	人民幣 36,614,000元	100%	物業發展
無錫五洲國際裝飾城有限公司 (「無錫五洲裝飾城」)	1	中國／二零零五年 二月一日	人民幣 100,000,000元	100%	物業發展與 物業投資
無錫五洲商業管理有限公司 (「無錫商業管理」)	2	中國／二零零六年 一月五日	人民幣 5,000,000元	100%	物業管理

二零一三年十二月三十一日

## 21. 於附屬公司的投資(續)

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期	已發行／註冊 股本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
<b>間接持有：(續)</b>					
無錫市崇安新城龍安置業有限公司 (「無錫龍安」)	2	中國／二零零七年 三月六日	人民幣 60,000,000元	64.3%	物業發展
無錫五洲國際商業運營有限公司 (「五洲商業運營」)	2	中國／二零零八年 七月十八日	人民幣 50,000,000元	100%	物業管理
無錫市崇安新城龍安商業物業經營 管理有限公司(「龍安管理」)	2	中國／二零零八年 十月二十四日	人民幣 1,000,000元	64.3%	物業管理
無錫市龍祥投資有限公司(「無錫龍祥」)	2	中國／二零零九年 四月三十日	人民幣 20,000,000元	51%	物業發展
無錫五洲國際商業地產策劃有限公司 (「國際商業地產策劃」)	2	中國／二零零九年 九月十日	人民幣 500,000元	51%	物業的策劃 推廣及規劃
杭州龍安置業有限公司(「杭州龍安」)	1	中國／二零零九年 十一月二十三日	37,500,000美元	100%	物業發展
鹽城五洲置業有限公司(「鹽城五洲」)	2	中國／二零零九年 十二月三十日	人民幣20,000,000 元	100%	物業發展
南通五洲國際投資有限公司 (「南通五洲」)	2	中國／二零一零年 一月二十一日	人民幣 80,000,000元	51%	物業發展
無錫五洲國際置業有限公司 (「無錫國際置業」)	2	中國／二零一零年 三月三十一日	人民幣 50,000,000元	90%	物業發展
盱眙五洲國際置業有限公司 (「盱眙五洲」)	2	中國／二零一零年 四月十九日	人民幣 50,000,000元	100%	物業發展
大理五洲國際商貿城有限公司 (「大理五洲」)	2	中國／二零一零年 八月二十七日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
榮昌縣五洲五金裝飾城有限公司 (「榮昌五洲」)	2	中國／二零一零年 九月二十日	人民幣 60,000,000元	94%	物業發展

二零一三年十二月三十一日

## 21. 於附屬公司的投資(續)

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期	已發行／註冊 股本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
<b>間接持有：(續)</b>					
無錫市龍騰商業投資發展有限公司 (「無錫龍騰」)	2	中國／二零一零年 十二月二十二日	人民幣 50,000,000元	59%	物業發展
無錫五洲商業投資有限公司 (「無錫物業投資」)	2	中國／二零一一年 三月三日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
山東五洲國際家居博覽城有限公司 (「樂陵五洲」)	2	中國／二零一一年 三月二十八日	人民幣 20,000,000元	51%	物業發展
無錫五洲龍盛商業有限公司 (「無錫龍盛」)	2	中國／二零一一年 四月十九日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
煙台五洲國際商品博覽城有限公司 (「煙台五洲」)	2	中國／二零一一年 五月五日	人民幣 10,000,000元	95%	物業發展
大理五洲國際商業地產策劃有限公司 (「大理商業地產策劃」)	2	中國／二零一一年 七月二十二日	人民幣 100,000元	51%	物業發展的策劃推廣 及規劃
無錫萬翔商業物業運營有限公司 (「萬翔策劃推廣發展」)	2	中國／二零一一年 八月二十五日	人民幣 500,000元	100%	物業管理
建湖五洲國際置業有限公司 (「建湖五洲」)	2	中國／二零一一年 八月三十一日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
襄陽五洲國際商貿城有限公司 (「襄陽五洲」)	2	中國／二零一一年 九月十三日	人民幣 100,000,000元	100%	物業發展
瀋陽五洲國際工業博覽城置業有限公司 (「瀋陽五洲」)	2	中國／二零一一年 十月十三日	人民幣 100,000,000元	100%	物業發展
龍口五洲國際商貿城有限公司 (「龍口五洲」)	2	中國／二零一一年 十一月十日	人民幣 20,000,000元	95%	物業發展

二零一三年十二月三十一日

## 21. 於附屬公司的投資(續)

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期	已發行／註冊 股本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
<b>間接持有：(續)</b>					
無錫六龍城商業管理有限公司 (「龍城策劃推廣發展」)	2	中國／二零一二年 一月十日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
建湖五洲國際商業運營有限公司 (「建湖策劃推廣發展」)	2	中國／二零一二年 一月十三日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
山東五洲國際商業運營有限公司 (「淄博五洲」)	2	中國／二零一二年 一月十六日	人民幣 20,000,000元	100%	物業管理
宜興五洲國際商業運營有限公司 (「宜興五洲」)	2	中國／二零一二年 一月十七日	人民幣 20,000,000元	100%	物業管理
江陰五洲置業有限公司(「江陰五洲」)	2	中國／二零一二年 一月十七日	人民幣 60,000,000元	90%	物業發展
無錫市新龍騰經營管理有限公司 (「龍騰策劃推廣發展」)	2	中國／二零一二年 二月十四日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
無錫市龍乾物業管理有限公司 (「龍乾策劃推廣發展」)	2	中國／二零一二年 二月二十四日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
無錫五洲國際企業管理有限公司 (「無錫企業管理」)	2	中國／二零一二年 三月二十一日	人民幣 4,800,000元	51%	物業管理
鹽城五洲商業運營管理有限公司 (「鹽城策劃推廣發展」)	2	中國／二零一二年 五月二十九日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
盱眙五洲國際商業物業服務有限公司 (「盱眙策劃推廣發展」)	2	中國／二零一二年 六月一日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
無錫梅村五洲國際商業物業管理 有限公司(「梅村策劃推廣發展」)	2	中國／二零一二年 六月四日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理

二零一三年十二月三十一日

## 21. 於附屬公司的投資(續)

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期	已發行／註冊 股本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
<b>間接持有：(續)</b>					
大理五洲國際物業管理有限公司 (「大理五洲物業管理」)	2	中國／二零一二年 六月十九日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
榮昌縣五洲物業管理有限公司 (「榮昌五洲物業管理」)	2	中國／二零一二年 七月二日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
江蘇五洲國際商業發展有限公司 (「江蘇五洲」)	2	中國／二零一二年 七月十一日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
黑龍江五洲國際商貿博覽城有限公司 (「黑龍江五洲」)	2	中國／二零一二年 七月二十三日	人民幣 100,000,000元	100%	物業發展
煙台五洲置業有限公司(「煙台五洲」)	2	中國／二零一二年 七月二十四日	人民幣 20,000,000元	95%	物業發展
五洲哥倫布(射陽)置業有限公司 (「五洲哥倫布射陽」)	2	中國／二零一二年 八月七日	人民幣 157,282,500元	100%	物業發展
吉林市五洲國際商貿城有限公司 (「吉林五洲」)	2	中國／二零一二年 八月十日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
襄陽五洲國際商業物業管理有限公司 (「襄陽物業管理」)	2	中國／二零一二年 九月二十七日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
上海五策房地產諮詢有限公司 (「上海五策」)	2	中國／二零一二年 十一月二十六日	人民幣 1,000,000元	51%	物業發展的策劃推廣 及規劃
煙台五洲國際商業運營有限公司 (「煙台商業運營」)	2	中國／二零一二年 十二月二十日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理

二零一三年十二月三十一日

## 21. 於附屬公司的投資(續)

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期	已發行／註冊 股本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
<b>間接持有：(續)</b>					
保山五洲國際廣場有限公司 (「保山五洲」)	2	中國／二零一三年 一月九日	人民幣 20,000,000元	61%	物業發展
無錫五洲地產有限公司(「無錫地產」)	2	中國／二零一三年 一月九日	人民幣 20,000,000元	80%	物業發展
南通五洲商業投資有限公司 (「南通商業投資」)	2	中國／二零一三年 一月十日	人民幣 60,000,000元	75%	物業發展
龍口市五洲國際物業管理有限公司 (「龍口物業管理」)	2	中國／二零一三年 一月十日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
樂陵五洲國際商業物業管理有限公司 (「樂陵商業物業」)	2	中國／二零一三年 一月二十二日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
射陽五洲國際商業廣場管理有限公司 (「射陽商業廣場」)	2	中國／二零一三年 一月二十四日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
洛陽五洲國際工業博覽城有限公司 (「洛陽五洲」)	2	中國／二零一三年 一月三十一日	人民幣 60,000,000元	51%	物業發展
長春市五洲房地產開發有限公司 (「長春五洲」)	2	中國／二零一三年 二月二十二日	人民幣 50,000,000元	100%	物業發展
江陰市五洲國際商業運營有限公司 (「江陰五洲管理」)	2	中國／二零一三年 四月八日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
瑞安市五洲國際商貿城有限公司 (「瑞安五洲發展」)	2	中國／二零一三年 四月九日	人民幣 50,000,000元	100%	物業發展
杭州潤都物業管理有限公司 (「杭州潤都管理」)	2	中國／二零一三年 四月二十八日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理

二零一三年十二月三十一日

## 21. 於附屬公司的投資(續)

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期	已發行／註冊 股本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
<b>間接持有：(續)</b>					
吉林市五洲國際房地產開發有限公司 (「吉林五洲發展」)	2	中國／二零一三年 五月八日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
無錫龍翔商業管理有限公司 (「龍翔管理」)	2	中國／二零一三年 六月二十四日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
無錫龍廣貿易有限公司 (「無錫龍廣貿易」)	1	中國／二零一三年 七月八日	30,000,000美元	100%	貿易
荷澤市牡丹區五洲置業有限公司 (「荷澤五洲發展」)	2	中國／二零一三年 七月十七日	人民幣 50,000,000元	60%	物業發展
牡丹江五洲國際商貿博覽城有限公司 (「牡丹江五洲發展」)	1	中國／二零一三年 七月二十五日	195,000,000港元	100%	物業發展
南通五洲物業運營有限公司 (「南通管理」)	2	中國／二零一三年 八月十三日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
無錫龍泰商業管理有限公司 (「龍泰管理」)	1	中國／二零一三年 八月十五日	5,000,000美元	100%	物業管理
保山五洲國際商業運營有限公司 (「保山五洲管理」)	2	中國／二零一三年 八月十九日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
江蘇通潤置業有限公司 (「江蘇通潤發展」)	1	中國／二零一三年 八月二十六日	55,000,000美元	100%	物業發展
長春市中南房地產開發有限公司 (「長春中南發展」)	1	中國／二零一三年 八月二十九日	人民幣 200,000,000元	100%	物業發展

二零一三年十二月三十一日

## 21. 於附屬公司的投資(續)

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期	已發行／註冊 股本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
間接持有：(續)					
牡丹江五洲國際商業運營有限公司 (「牡丹江五洲管理」)	2	中國／二零一三年 十月一日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
鄭州五洲國際工業博覽城房地產 有限公司(「鄭州五洲發展」)	2	中國／二零一三年 十月十一日	人民幣 50,000,000元	100%	物業發展
瑞安市五洲國際商業管理有限公司 (「瑞安五洲管理」)	2	中國／二零一三年 十月十七日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
宜興五洲立盛商業發展有限公司 (「宜興五洲立盛發展」)	1	中國／二零一三年 十月二十九日	30,000,000美元	51%	物業發展
洛陽通潤物業管理有限公司 (「洛陽通潤管理」)	2	中國／二零一三年 十二月三日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
陝西五洲商業投資有限公司 (「陝西五洲發展」)	2	中國／二零一三年 十二月六日	人民幣 30,000,000元	100%	物業發展

附註1 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

附註2 根據中國法律註冊為有限責任公司。



二零一三年十二月三十一日

**21. 於附屬公司的投資(續)**

若干於中華人民共和國(「中國」)註冊的集團公司並無正式英文名稱，其英文名稱乃由本公司管理層盡力按中文名稱翻譯。

上表僅列載董事認為主要影響本年度業績或構成本集團資產淨值重大部分的本公司附屬公司。董事認為詳載其他附屬公司的資料會導致過於冗長。

擁有重大非重大非控股權益的本集團附屬公司的詳情如下：

	二零一三年	二零一二年
非控股權益所持股權百分比：		
無錫龍安	35.7%	35.7%
無錫龍騰	41.0%	41.0%
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
分配至非控股權益的年內利潤／(虧損)：		
無錫龍安	4,279	60,494
無錫龍騰	85,676	(6,029)
於呈報日期非控股權益累計結餘：		
無錫龍安	212,939	208,660
無錫龍騰	95,221	9,545

二零一三年十二月三十一日

**21. 於附屬公司的投資(續)**

下表載列上述附屬公司的財務資料概要。所披露金額為除任何公司間對銷前金額：

	無錫龍安 人民幣千元	無錫龍騰 人民幣千元
<b>二零一三年</b>		
收入	269,382	506,784
公平值收入	28,794	46,274
開支總額	(286,191)	(344,092)
年內利潤及全面收益總額	11,985	208,966
流動資產	340,801	375,339
非流動資產	838,364	225,016
流動負債	(228,901)	(194,537)
非流動負債	(353,796)	(173,571)
經營活動所得現金流量淨額	57,289	92,401
投資活動所用現金流量淨額	(20,389)	(133,945)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	(53,870)	18,691
現金及現金等價物減少淨額	(16,970)	(22,853)
<b>二零一二年</b>		
收入	236,726	386
公平值收入	135,907	9,177
開支總額	(223,773)	(24,267)
年內利潤及全面收益總額	148,860	(14,704)
流動資產	664,694	699,666
非流動資產	797,094	49,237
流動負債	(450,527)	(724,119)
非流動負債	(426,778)	(1,503)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	68,309	(90,847)
投資活動所用現金流量淨額	(54,182)	(17,247)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	(59,309)	52,375
現金及現金等價物減少淨額	(45,182)	(55,719)

二零一三年十二月三十一日

## 22. 於聯營公司的投資

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
分佔資產淨值	41,128	41,784

## (a) 聯營公司詳情

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及年份	實繳資本 人民幣千元	本集團應佔 股權百分比	主要業務
無錫市博南置業有限公司*	中國無錫 二零零九年	30,000	20%	物業發展
無錫市崇安新城龍和置業有限公司*	中國無錫 二零零九年	50,000	25%	物業發展
無錫市五洲香江家居有限公司*	中國無錫 二零一三年	5,000	49%	貿易

\* 上述聯營公司未經香港安永會計師事務所或安永國際網絡其他成員公司審核。

上表僅列載董事認為主要影響本年度業績或構成本集團資產淨值重大部分的本公司聯營公司。董事認為詳載其他聯營公司的資料會導致過於冗長。

二零一三年十二月三十一日

**22. 於聯營公司的投資(續)**

(b) 下表列示本集團分佔本集團聯營公司的財務資料概要：

**無錫市博南置業有限公司**

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動資產	122,664	128,411
流動資產	220,886	250,271
非流動負債	(28,297)	(128,297)
流動負債	(169,285)	(97,728)
權益	145,968	152,657
本集團的所有權佔比	20%	20%
投資的賬面值	29,194	30,531
收入	24,294	155,653
開支	(30,965)	(114,669)
稅款	(18)	(10,959)
年內利潤／(虧損)	(6,689)	30,025
年內本集團分佔收入／(虧損)	(1,338)	6,005

二零一三年十二月三十一日

**22. 於聯營公司的投資(續)****(b)** 下表列示本集團分佔本集團聯營公司的財務資料概要：(續)**無錫市崇安新城龍和置業有限公司**

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動資產	81	92
流動資產	740,341	590,105
非流動負債	(150,000)	(90,000)
流動負債	(549,248)	(455,188)
權益	41,174	45,009
本集團的所有權佔比	25%	25%
投資的賬面值	10,293	11,253
收入	—	—
開支	(3,835)	(3,956)
稅款	—	—
年內虧損	(3,835)	(3,956)
年內本集團分佔虧損	(959)	(989)

二零一三年十二月三十一日

**22. 於聯營公司的投資(續)**

(b) 下表列示本集團分佔本集團聯營公司的財務資料概要：(續)

**無錫市五州香江家居有限公司**

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動資產	86	—
流動資產	3,649	—
非流動負債	—	—
流動負債	(386)	—
權益	3,349	—
本集團的所有權佔比	49%	—
投資的賬面值	1,641	—
收入	—	—
開支	(1,651)	—
稅款	—	—
年內虧算	(1,651)	—
年內本集團分佔虧損	(809)	—

**23. 可供出售投資**

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非上市股本投資，按成本	10,000	10,000

截至二零一三年十二月三十一日的可供出售投資僅指於九江市廬山區美吉特小額貸款股份有限公司(「美吉特」，註冊資本為人民幣100,000,000元的非上市公司)的股本投資，指定為可供出售金融資產。由於有關投資於活躍市場並無市場報價，且董事認為投資的公平值無法可靠計量，故按成本列賬。本集團不擬於近期出售該投資。

二零一三年十二月三十一日

**24. 遞延稅項資產與負債**

年內本集團遞延稅項資產與負債的變動如下：

**遞延稅項資產**

	可供抵銷 未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元	提前收取的 未變現收入 人民幣千元	應計工資 及福利 人民幣千元	應計成本、 土地增值稅 及開支 人民幣千元	已收 未變現 津貼收益 人民幣千元	視作銷售 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	12,744	35,404	4,849	12,985	54,802	17,546	138,330
年內計入／(扣除自) 收益表的遞延稅項 (附註10)	27,479	11,714	2,666	17,777	106,904	(17,546)	148,994
於二零一二年十二月 三十一日及 二零一三年一月一日	40,223	47,118	7,515	30,762	161,706	-	287,324
年內計入／(扣除自) 收益表的遞延稅項 (附註10)	41,368	4,561	1,335	59,782	(24,800)	-	82,246
於二零一三年十二月 三十一日	81,591	51,679	8,850	90,544	136,906	-	369,570

## 綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

## 24. 遞延稅項資產與負債(續)

年內本集團遞延稅項資產與負債的變動如下(續)：

## 遞延稅項負債

	投資 物業的 公平值調整 人民幣千元	附屬公司 於收購 日期的 公平值調整 人民幣千元	業務合併 所得收入 人民幣千元	中國附屬公司 未分派利潤的 預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	141,224	42,324	18,760	34,322	236,630
年內扣除自/(計入)收益表的 遞延稅項(附註10)	144,363	(4,602)	-	30,432	170,193
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	<b>285,587</b>	<b>37,722</b>	<b>18,760</b>	<b>64,754</b>	<b>406,823</b>
年內扣除自/(計入)收益表的 遞延稅項(附註10)	<b>222,026</b>	<b>(11,180)</b>	<b>-</b>	<b>(24,117)</b>	<b>186,729</b>
於二零一三年十二月三十一日	<b>507,613</b>	<b>26,542</b>	<b>18,760</b>	<b>40,637</b>	<b>593,552</b>

就呈報目的，若干遞延稅項資產與負債已於綜合財務狀況表對銷。就財務呈報目的，本集團遞延稅項結餘分析如下：

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨值	<b>207,737</b>	224,426
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨值	<b>(431,719)</b>	(343,925)
	<b>(223,982)</b>	(119,499)



二零一三年十二月三十一日

**24. 遞延稅項資產與負債(續)**

根據中國企業所得稅法，於中國大陸成立的外商投資企業向境外投資者宣派的股息繳納10%的預扣稅。該規定於二零零八年一月一日生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後的盈利。本集團因而須就二零零八年一月一日起產生的盈利，為在中國大陸成立的附屬公司的可分派股息繳納預扣稅。倘中國大陸與境外投資者所屬司法權區訂有稅務安排，則可採用較低預扣稅率。根據日期為二零一三年十二月十二日的錫惠國稅通(二零一三年)第7號稅務通函，稅務當局評估無錫五洲裝飾城(為「外商獨資企業」)為符合內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅的安排(「安排」)第10.2條以及國稅函(二零零九年)第601號訂明之規定。因此，由其中國附屬公司向香港控股公司宣派之股息可於獲批後享有較低的預扣稅稅率，稅率為5%。

截至二零一三年十二月三十一日，並無就本集團中國大陸附屬公司未匯出盈利人民幣1,236,555,000元(二零一二年：人民幣636,299,000元)之應付預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司不大可能於可見將來分派該等盈利。

**25. 貿易應收款項及應收票據**

本集團的貿易應收款項及應收票據(已扣除撥備)於呈報期末基於發票日期之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
三個月內	31,210	13,766
四至六個月	8,841	4,272
七至十二個月	—	68
	<b>40,051</b>	<b>18,106</b>

二零一三年十二月三十一日

**25. 貿易應收款項及應收票據(續)**

視為未減值貿易應收款項及應收票據之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
未逾期亦無減值	40,051	18,106

既未逾期亦無減值之應收款項與各行業大量近期無拖欠記錄之客戶有關。

逾期但無減值之應收款項與多位獨立客戶有關，該等客戶與本集團有良好的往績記錄。基於過往經驗，本公司董事認為毋須就該等結餘計提減值撥備，因為信貸質量並無重大改變，而該等結餘仍被視為可全數收回。

**26. 預付款項、按金及其他應收款項**

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
預付建築成本	43,030	51,310
收購土地使用權之預付款項	369,998	34,680
可收回稅項	136,944	127,582
按金	352,819	391,322
其他應收款項	182,758	91,559
	1,085,549	696,453

預付款項、按金及其他應收款項為無抵押、免息且及無固定還款期。

二零一三年十二月三十一日

## 27. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,382,230	909,222
定期存款	30,660	-
減：受限制現金	1,412,890	909,222
已抵押存款	179,546	26,971
	292,090	126,800
現金及現金等價物	941,254	755,451

根據中國相關法規規定，本集團的若干物業開發公司須於指定銀行賬戶存入一定金額的現金作特定用途。於二零一三年十二月三十一日，受限制現金為人民幣179,546,000元(二零一二年：人民幣26,971,000元)。

於二零一三年十二月三十一日，銀行存款人民幣292,090,000元(二零一二年：人民幣126,800,000元)抵押作銀行貸款之擔保，授予本集團物業買家之按揭貸款之擔保按金或發行銀行承兌票據之抵質押品。

於二零一三年十二月三十一日，本集團所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，惟依據中國大陸外匯管理條例與結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲批准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按每日銀行存款浮動利率計息。銀行結餘存放於信譽良好且無近期拖欠記錄的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

二零一三年十二月三十一日

**28. 貿易應付款項及應付票據**

本集團於呈報期末基於發票日期的貿易應付款項及應付票據之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內	2,590,035	1,666,854
超過一年	117,905	265,833
	<b>2,707,940</b>	<b>1,932,687</b>

貿易應付款項及應付票據為無抵押、不計息，且須於正常經營週期內或應要求償還。

由於期限較短，貿易應付款項及應付票據於呈報期末的公平值與其賬面值相若。

**29. 其他應付款項、已收按金及應計費用**

	本集團		本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
第三方墊款	75,230	19,500	—	—
附屬公司非控股股東墊款	152,752	210,459	—	—
政府墊款	—	11,680	—	—
建設按金	149,246	106,728	—	—
租金按金	52,090	40,017	—	—
應付工資及福利	49,801	37,122	52	—
代表第三方收取的租金	17,268	14,677	—	—
應計費用	31,837	29,408	—	—
營業稅及附加費	37,292	18,322	—	—
物業銷售按金	103,101	154,982	—	—
維修資金	31,010	25,445	—	—
其他	9,810	9,054	—	—
	<b>709,437</b>	<b>677,394</b>	<b>52</b>	<b>—</b>

其他應付款項為無抵押、不計息，且須應要求償還。其他應付款項於呈報期末的公平值與其賬面值相若。

二零一三年十二月三十一日

### 30. 預收客戶款

預收客戶款指於呈報期末本集團預售物業所收買家銷售款項及承租方支付的商業管理服務費。

### 31. 計息銀行及其他借貸

本集團	二零一三年			二零一二年		
	實際利率(%)	到期日	人民幣千元	實際利率(%)	到期日	人民幣千元
即期						
有抵押銀行貸款	6.72 – 7.80	二零一四年	50,000	6.72 – 7.20	二零一三年	85,900
有抵押信託融資	13.00	二零一四年	50,000	10.00 – 14.80	二零一三年	190,000
有抵押長期銀行貸款的 即期部分	6.55 – 8.52	二零一四年	699,258	4.60 – 9.98	二零一三年	402,580
有抵押長期信託融資的 即期部分	11.50 – 14.50	二零一四年	282,450	13.00	二零一三年	94,000
			1,081,708			772,480
非即期						
有抵押銀行貸款	6.55 – 9.53	二零二三年	1,776,740	6.55 – 8.52	二零二一年	1,233,440
有抵押信託融資	14.00 – 14.50	二零一五年	328,930	16.80	二零一四年	393,640
			2,105,670			1,627,080
			3,187,378			2,399,560

本集團借貸均以人民幣計值。

二零一三年十二月三十一日

## 31. 計息銀行及其他借貸(續)

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
分析如下：		
須於一年內償還	1,081,708	772,480
須於第二年償還	1,190,330	1,005,540
須於第三至五年償還	601,740	163,700
須於五年後償還	313,600	457,840
小計	2,105,670	1,627,080
	3,187,378	2,399,560

本集團銀行貸款以下列抵押資產作擔保，相關資產於呈報期末的賬面值如下：

	二零一三年	二零一二年
	十二月三十一日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註14)	126,056	128,315
投資物業(附註15)	2,074,269	1,039,978
預付土地租賃款項(附註16)	470,351	173,655
發展中物業(附註17)	2,052,450	2,491,862
待售已竣工物業(附註18)	275,511	209,796
已抵押存款	1,801	83,480

於二零一二年十二月三十一日，五洲國際投資有限公司向交通銀行香港分行質押所持香港五洲的1股股份(即其全部已發行股本)，以擔保其銀行貸款人民幣81,080,000元。該銀行貸款已於二零一三年一月償還。

於呈報期末須償還的計息銀行借貸及其他借貸之公平值與其相關賬面值相若。

二零一三年十二月三十一日

**32. 股本**

## 股份

	二零一三年 千美元	二零一二年 千美元
法定： 10,000,000,000股(二零一二年：5,000,000股) 每股面值0.01美元的普通股	100,000	50

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已發行繳足： 4,655,977,914股(二零一二年：3,422,161,914股) 每股面值0.01美元的普通股	292,893	216,659

本公司於二零一零年六月二十二日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，初始法定股本為50,000美元，分為5,000,000股每股面值0.01美元的股份。註冊成立日期，本公司已向盛凱控股有限公司配發及發行1股面值0.01美元的普通股。二零一二年八月十三日，3,422,161,913股每股面值0.01美元的入賬列作繳足普通股已配發及發行予盛凱控股有限公司。

於二零一三年五月三十一日，1,140,740,000股每股面值0.01美元的普通股根據全球發售發行。所得款項11,407,400美元(相當於人民幣70,482,902元)即已計入本公司已發行股本的已發行股份面值。餘下所得款項1,303,223,141港元(相當於人民幣1,038,147,548元)，於扣除股份發行開支前，已計入本公司的股份溢價賬。同日，本公司股份於聯交所上市。

於二零一三年七月五日，93,076,000股每股面值0.01美元的普通股根據行使部分超額配股權發行。所得款項930,760美元(相當於人民幣5,750,887元)即已計入本公司已發行股本的已發行股份面值。餘下所得款項106,333,430港元(相當於人民幣84,705,210元)，於扣除股份發行開支前，已計入本公司的股份溢價賬。

二零一三年十二月三十一日

### 32. 股本(續)

參照上述本公司已發行股本變動的年內交易概述如下：

	已發行股份數目	已發行股本 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	–	–	–	–
股份發行	3,422,161,914	216,659	–	216,659
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	<b>3,422,161,914</b>	<b>216,659</b>	<b>–</b>	<b>216,659</b>
股份發行	<b>1,233,816,000</b>	<b>76,234</b>	<b>1,122,853</b>	<b>1,199,087</b>
	<b>4,655,977,914</b>	<b>292,893</b>	<b>1,122,853</b>	<b>1,415,746</b>
股份發行開支	–	–	(46,692)	(46,692)
擬派末期股息	–	–	(128,119)	(128,119)
於二零一三年十二月三十一日	<b>4,655,977,914</b>	<b>292,893</b>	<b>948,042</b>	<b>1,240,935</b>

#### 購股權

本公司購股權計劃及根據該計劃發行的購股權詳情載於財務報表附註34。

### 33. 優先票據

於二零一三年九月二十六日，本公司發行本金總額為100,000,000美元的優先票據(「該票據」)。該票據於香港聯合交易所有限公司上市。該票據的年息為13.75%，須於三月二十六日及九月二十六日每半年支付一次，除非提早贖回，否則將於二零一八年九月二十六日到期。

期間	贖回價
二零一六年	106.8750%
二零一七年	103.4375%

在若干條件的規限下，本公司可於二零一六年九月二十六日前隨時及不時以出售一項或多項其若干類別股本之所得款項，按該票據本金額113.75%之贖回價另加截至(但不包括)贖回日期應計但未支付利息(如有)，贖回最多35%的該票據本金總額。



二零一三年十二月三十一日

**33. 優先票據(續)**

於資產負債表確認的該票據計算如下：

	本集團及本公司 人民幣千元
於二零一三年一月一日之賬面值	-
添置	586,690
匯兌收益	(3,184)
利息開支(附註7)	22,544
已付票息	-
於二零一三年十二月三十一日之賬面值	606,050

提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時和二零一三年十二月三十一日時上述提早贖回權的公平值微不足道。

**34. 股本結算股份付款交易****(a) 首次公開發售前股份獎勵計劃**

根據二零一二年九月三十日的董事會決議案，本集團設立首次公開發售前股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。根據股份獎勵計劃，本集團控股股東兼董事舒氏兄弟透過盛凱轉讓所持本公司1%股份(即34,221,619股股份，「獎勵股份」)予本集團七名僱員。股份轉讓於二零一二年十月十二日完成。股份獎勵計劃旨在確認本集團若干僱員的貢獻並提供獎勵。

獎勵股份設有歸屬期，由信託代承授人持有。歸屬期為五年(自每個分期開始)24%、24%、24%、14%及14%授予僱員的獎勵股份分別於首次歸屬日期的五個週年日歸屬。首次歸屬日期為本公司股份成功在香港聯合交易所有限公司上市後的年度之一月一日。

根據二零一二年九月三十日的股份獎勵計劃所授出獎勵股份的公平值為人民幣14,246,971元，由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按收益法釐定。該方法的重要參數為授出日期股份的估計公平值。本公司上述1%股權的代價為人民幣8,411,805元。

獎勵股份或會於授出日期授出，並於承授人辭職時註銷。歸屬條件為股份成功在香港聯合交易所有限公司上市及該僱員的年度業績評估達到滿意成績。截至二零一三年十二月三十一日止年度期間，由於歸屬條件自上市日期起很可能達成，本集團就授予本集團若干僱員的獎勵股份確認約人民幣2,088,000元(二零一二年：零)的開支。

二零一三年十二月三十一日

### 34. 股本結算股份付款交易(續)

#### (b) 購股權計劃

本公司設有購股權計劃(「該計劃」)，旨在向合資格參與人對本集團營運之成功作出之貢獻提供獎勵及報酬。該計劃的合資格參與人包括本公司董事(包括獨立非執行董事)、本集團其他僱員、本集團的貨物或服務供應商、本集團客戶、本集團股東及本公司附屬公司的任何非控股股東。

根據該計劃現時可授出之未行使購股權之最高數目(於行使時)將相等於本公司於任何時候已發行股份之10%。於任何十二個月期間，根據該計劃授予各合資格參與人之購股權可予發行之最高股份數目以本公司任何時候已發行股份之1%為限。授出超過此限制之任何其他購股權均須獲股東於股東大會上批准。

授予本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等任何聯繫人之購股權須經獨立非執行董事事先批准。此外，於任何十二個月期間，倘授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人之任何購股權超過本公司任何時候已發行股份之0.1%或根據於授出日期本公司股份價格計算之總值超過5,000,000港元，則須經股東於股東大會上事先批准。

根據日期為二零一三年九月二十四日之董事會決議案，本公司根據於二零一三年五月二十七日採納之購股權計劃，向若干董事(包括獨立非執行董事)及本公司及其附屬公司的僱員(「承授人」)授出購股權，承授人接受購股權後將可據此認購本公司股本中總額為93,119,611股每股0.01美元的新股份(「該股份」)，即本公司已發行股本約2%。

授予本公司上述各董事及／或主要股東及財務總監的購股權經由本公司的獨立非執行董事批准。此外，任何授予本公司主要股東或獨立非執行董事的購股權須經股東於股東大會上事先批准。

購股權可於以下期間行使：

- (i) 自授出日期起至購股權期間屆滿日期止12個月屆滿後，以及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多30%；
- (ii) 自授出日期起至購股權期間屆滿日期止24個月屆滿後，以及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多30%；及
- (iii) 自授出日期起至購股權期間屆滿日期止36個月屆滿後，以及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多40%。

二零一三年十二月三十一日

**34. 股本結算股份付款交易(續)****(b) 購股權計劃(續)**

購股權行使價為每股股份1.27港元，為下列各項中最高者：

- (i) 股份於授出日期在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)發出之每日報價表所載收市價每股股份1.270港元；
- (ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所發出之每日報價表所載平均收市價每股股份1.256港元；及
- (iii) 股份之面值。

購股權並無賦予持有人獲派股息或於股東大會上投票之權利。

年內根據購股權計劃之未行使購股權如下：

	二零一三年		二零一二年	
	加權平均行使價 港元 每股	購股權數目 千股	加權平均行使價 港元 每股	購股權數目 千股
於一月一日	-	-	-	-
年內授出	1.27	93,119	-	-
年內失效	1.27	(6,500)	-	-
於十二月三十一日	1.27	86,619	-	-

二零一三年十二月三十一日

**34. 股本結算股份付款交易(續)****(b) 購股權計劃(續)**

於呈報期末的未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零一三年

購股權數目 千股	行使價 港元 每股	行使期
50,528	1.27	二零一三年九月二十四日 至二零一四年九月二十三日
24,542	1.27	二零一四年九月二十四日 至二零一五年九月二十三日
11,549	1.27	二零一五年九月二十四日 至二零一六年九月二十三日
86,619		

年內授出購股權的公平值為33,084,001港元(每股0.355港元)(二零一二年：不適用)，截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團確認其中購股權開支人民幣3,036,442元(二零一二年：不適用)。

年內授出股本結算購股權之公平值經考慮據此授出購股權之條款及條件後，於授出日期採用二項式模式估計。下表載列該模式所用輸入數據：

	二零一三年
股息收益率(%)	—
預計波動(%)	35.24
無風險息率(%)	0.9
購股權預計年期(年)	4
加權平均股份價格(每股港元)	1.27

購股權預計年期按歷史數據而定，未必反映可能出現的行使模式。預計波動反映假設歷史波動為未來趨勢的指標，但該未來趨勢不一定為實際結果。

計算公平值時概無列入其他所授出購股權的特質。

二零一三年十二月三十一日

### 34. 股本結算股份付款交易(續)

#### (b) 購股權計劃(續)

於呈報期末，本公司擁有86,619,378份購股權計劃下之購股權。根據本公司現時的股本架構，全面行使該等尚未行使的購股權將導致本公司額外發行86,619,378股每股面值0.01美元的普通股以及產生額外股本人民幣5,281,097元及股份溢價賬人民幣81,209,400元(扣除發行開支前)。

於該等財務報表的批准日期，本公司擁有86,619,378份該計劃下之尚未行使購股權，即本公司於該日期已發行股份約1.86%。

### 35. 儲備

#### (a) 本集團

本集團本年度及過往年度之儲備金額及有關變動，載於財務報表綜合權益變動表。

##### 儲備金

中國法律法規規定，外商獨資企業(「外商獨資企業」)須在派息前撥備，根據中國會計規則及規定釐定部分淨利潤用作儲備金。作為外商獨資企業的附屬公司須將除稅後不少於10%的淨利潤撥往儲備金，直至該儲備金結餘達到相應註冊資本的50%為止。儲備金僅在獲有關機關批准下方可用於彌補虧損或增資。

##### 法定盈餘儲備

各中國內地非外商投資附屬公司須按中國會計規則及規定釐定，將其10%的稅後利潤轉撥至法定盈餘儲備，直至該儲備結餘達至其註冊資本50%。向該儲備的轉撥須在向股東分派利息前作出。

法定盈餘儲備可用作抵銷累計虧損或通過向股東按其現時的股權持有比例發行新股轉換為股本。

## 綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

## 35. 儲備(續)

## (b) 本公司

	股份溢價賬 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日及 二零一二年十二月三十一日 的結餘	-	-	-	-	-
年內全面虧損總額	-	-	-	(58,281)	(58,281)
發行新股	1,122,853	-	-	-	1,122,853
股份發行開支	(46,692)	-	-	-	(46,692)
股本結算股份付款開支安排	-	-	5,124	-	5,124
擬派二零一三年末期股息	(128,119)	-	-	-	(128,119)
於二零一三年十二月三十一日 的結餘	948,042	-	5,124	(58,281)	894,885

購股權儲備包括已授出但未行使的購股權公平值，並於財務報表附註2.4所載之股份付款開支之會計政策進一步闡釋。該金額將於相關購股權獲行使時轉撥往股份溢價賬，或倘相關購股權到期或被沒收時，則轉撥往保留利潤。

二零一三年十二月三十一日

## 36. 出售一間附屬公司

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
出售淨資產：		
物業、廠房及設備	367	9
預付款項、按金及其他應收款項	3,120	2,047
應收貸款	—	313,868
現金及銀行結餘	1,325	2,899
其他應付款項、已收按金及應計費用	(2,154)	(18,407)
預收客戶款	(784)	—
計息銀行貸款及其他借貸	—	(90,000)
應付稅項	—	(533)
	1,874	209,883
非控股權益	—	(62,965)
出售一間附屬公司之收益／(虧損)	1,226	(6,918)
現金支付	3,100	140,000

出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
現金代價	3,100	140,000
所出售現金及銀行結餘	(1,325)	(2,899)
出售一間附屬公司之現金及現金等價物流入淨額	1,775	137,101

二零一三年十二月三十一日

### 37. 或然負債

呈報期末，並無於財務報表計提撥備的或然負債如下：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
就授予本集團物業買家貸款向銀行作出的擔保 <sup>(1)</sup>	1,002,899	518,609
就授予第三方貸款向銀行作出的擔保 <sup>(2)</sup>	—	35,000
就授予美吉特貸款向銀行作出的擔保 <sup>(3)</sup>	—	56,000
	1,002,899	609,609

(1) 本集團就若干銀行向本集團待售已竣工物業之買家授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保安排條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團須向銀行償還買家所欠未償還按揭貸款及應計利息與罰款。本集團其後可取得相關物業的合法所有權。本集團的擔保期自相關按揭貸款授出之日開始至個別買家訂立抵押協議後終止。

二零一三年內，本集團並無就其待售已竣工物業之買家獲授按揭貸款而提供的擔保產生任何重大虧損。董事認為，即使買家拖欠還款，相關物業的可變現淨值足以支付未償還的按揭貸款及任何應計利息與罰款，因此並無就擔保作出撥備。

(2) 本集團就第三方獲授銀行貸款向銀行作出擔保。董事認為毋須就擔保作出撥備。

(3) 本集團就美吉特獲授銀行貸款向銀行作出擔保。本集團於二零一二年及二零一三年內持有美吉特10%股權(附註23)。



二零一三年十二月三十一日

**38. 經營租賃安排****作為出租人**

本集團根據協定租賃年期介乎一至二十年的經營租賃安排出租投資物業(附註15)。租賃條款通常要求租戶支付抵押按金及根據當時市況定期調整租金。

於二零一三年十二月三十一日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃應收將於以下期間到期之日後最低租賃款項總額如下：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內	80,763	58,452
第二至五年(包括首尾兩年)	300,705	267,777
五年以上	888,673	742,336
	<b>1,270,141</b>	1,068,565

**作為承租人**

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業，協定年期介乎一至三年，可於租期末重新協商所有條款後續租。

於二零一三年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃應付於下列期間到期之日後最低租賃款項總額如下：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內	5,755	4,731
第二至五年(包括首尾兩年)	2,800	5,260
五年以上	—	180
	<b>8,555</b>	10,171

二零一三年十二月三十一日

### 39. 承擔

除上文附註38所詳述經營租賃承擔外，本集團於各呈報期末的資本承擔如下：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
— 收購土地使用權	182,858	133,880
— 發展中物業	1,884,974	1,630,025

### 40. 關聯方交易

#### (1) 名稱及關係

關聯方名稱	與本集團的關係
舒氏兄弟	最終控股股東
盛凱控股有限公司(「盛凱」)	最終控股公司
無錫市崇安新城龍和置業有限公司(「無錫龍和」)	聯營公司
無錫市博南置業有限公司(「無錫博南」)	聯營公司
無錫市五洲香江家居有限公司(「五洲香江」)	聯營公司
無錫五洲投資有限公司(「五洲投資」)	受舒氏兄弟控制的公司
香港五洲國際集團投資有限公司(「五洲國際集團投資」)	受舒氏兄弟控制的公司
深圳市五大洲投資有限公司(「深圳五大洲」)	受舒氏兄弟控制的公司
朱麗娟女士	舒策城先生之妻
齊雪琴女士	舒策丸先生之妻

二零一三年十二月三十一日

## 40. 關聯方交易(續)

## (2) 關聯方交易

年內與關聯方之交易如下：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
(i) 向股東墊款：		
— 舒氏兄弟	12,269	37,525
收回向股東墊款：		
— 舒氏兄弟	12,269	40,575
股東墊款：		
— 舒氏兄弟	17,731	230,155
償還股東墊款：		
— 舒氏兄弟	35,867	462,284
(ii) 收回向關聯方墊款：		
— 齊雪琴女士	—	7,974
償還關聯方墊款：		
— 朱麗娟女士	—	5,000
(iii) 向關連公司墊款：		
— 五洲投資	75,698	513,215
— 無錫龍和	—	41,832
— 深圳五大洲	64,242	140,629
— 五洲國際集團投資	—	88
收回向關連公司墊款：		
— 五洲投資	287,885	449,422
— 無錫龍和	94,622	521
— 深圳五大洲	102,694	130,723
— 五洲國際集團投資	88	—
關連公司墊款：		
— 五洲投資	805,997	2,037,069
— 五洲國際集團投資	—	190,059
— 盛凱	—	26,600
— 無錫龍和	—	400
— 深圳五大洲	15,000	38,019
償還關連公司墊款：		
— 五洲投資	1,231,864	1,935,972
— 無錫龍和	—	500
— 深圳五大洲	53,752	175,729

二零一三年十二月三十一日

**40. 關聯方交易(續)****(3) 與關聯方的未償還結餘  
本集團**

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
應收關連公司款項：		
— 無錫龍和	—	94,622
— 五洲國際集團投資	—	88
	—	94,710
應付股東款項：		
— 舒策城先生	—	18,136
應付關連公司款項：		
— 無錫龍和	—	213,680
— 五洲國際集團投資	—	300
	—	213,980

與關聯方的結餘為無抵押、免息且無固定還款期。

**(4) 本集團主要管理人員的薪酬：**

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
短期僱員福利	10,947	3,048
股本結算股份付款開支	1,024	—
退休金計劃供款及社會福利	352	239
向主要管理人員支付的薪酬總額	12,323	3,287

董事酬金的進一步詳情載於財務資料附註8。

**(5) 與本公司關聯方的未償還結餘**

於二零一三年十二月三十一日，計入本公司流動資產及流動負債的應收附屬公司及應付附屬公司款項分別為人民幣1,928,583,000元(二零一二年：人民幣216,659,000元)及人民幣6,584,000元(二零一二年：無)。該等款項為無抵押、免息並須按要求或於一年內償還。

二零一三年十二月三十一日

## 41. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於呈報期末的賬面值如下：

二零一三年十二月三十一日

金融資產	本集團	
	按攤餘 成本列示的 股本投資及 貸款與應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產(附註26)	182,758	182,758
貿易應收款項及應收票據(附註25)	40,051	40,051
受限制現金(附註27)	179,546	179,546
已抵押存款(附註27)	292,090	292,090
現金及現金等價物(附註27)	941,254	941,254
	1,635,699	1,635,699

金融負債	本集團	
	按攤餘 成本列示的 金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註28)	2,707,940	2,707,940
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債(附註29)	323,362	323,362
計息銀行貸款及其他借貸(附註31)	3,187,378	3,187,378
優先票據(附註33)	606,050	606,050
	6,824,730	6,824,730

## 綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

## 41. 按類別劃分的金融工具(續)

各類金融工具於呈報期末的賬面值如下(續)：

二零一二年十二月三十一日

金融資產	本集團	
	按攤餘 成本列示的 股本投資及 貸款與應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產(附註26)	91,559	91,559
貿易應收款項及應收票據(附註25)	18,106	18,106
應收關連公司款項(附註40)	94,710	94,710
受限制現金(附註27)	26,971	26,971
已抵押存款(附註27)	126,800	126,800
現金及現金等價物(附註27)	755,451	755,451
	1,113,597	1,113,597

金融負債	本集團	
	按攤餘 成本列示的 金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註28)	1,932,687	1,932,687
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債(附註29)	195,994	195,994
計息銀行貸款及其他借貸(附註31)	2,399,560	2,399,560
應付股東款項(附註40)	18,136	18,136
應付關連公司款項(附註40)	213,980	213,980
	4,760,357	4,760,357

二零一三年十二月三十一日

## 41. 按類別劃分的金融工具(續)

各類金融工具於呈報期末的賬面值如下(續)：

二零一三年十二月三十一日

金融資產	本公司	
	按攤餘 成本列示的 股本投資及 貸款與應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
應收附屬公司款項	1,928,583	1,928,583
	1,928,583	1,928,583

金融負債	本公司	
	按攤餘 成本列示的 金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債(附註29)	52	52
應付附屬公司款項	6,584	6,584
優先票據(附註33)	606,050	606,050
	612,686	612,686

二零一三年十二月三十一日

**41. 按類別劃分的金融工具(續)**

二零一二年十二月三十一日

金融資產	本公司	
	按攤餘 成本列示的 股本投資及 貸款與應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
應收附屬公司款項	216,659	216,659
	216,659	216,659

**42. 金融工具的公平值及公平值層級**

管理層已評估現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、應收關連公司款項、貿易應收款項及應收票據、計入預付款項及其他應收款項之金融資產、貿易應付款項及應付票據、計入其他應付款項、已收及應計費用之金融負債、計息銀行貸款及其他借貸的即期部分、優先票據、應付股東款項、應付關連公司款項之公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具乃於短期內到期。

管理層評估計息銀行貸款、其他借貸及優先票據非即期部分之公平值與其賬面值相若，主要由於該等借貸由本集團與獨立第三方按現行市場利率作出。

**43. 財務風險管理目標及政策**

本集團的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、受限制現金、按公平值計入損益的金融工具、貿易應收款項及應收票據，以及貿易及其他應付款項，均直接來自本集團的營運。本集團的其他金融資產及負債包括計息銀行貸款及其他借貸、優先票據、與董事的往來款項、與關連公司的往來款項、應付關聯方款項及其他應收款項。該等金融工具主要用於為本集團籌集經營資金。



二零一三年十二月三十一日

#### 43. 財務風險管理目標及政策(續)

本集團金融工具產生的主要風險包括利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。本集團對風險管理一般採取保守策略。為盡量減低上述風險，本集團並無使用任何衍生工具及其他工具作對沖用途。本集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。董事會檢討及協定控制各類風險的政策，有關政策概述如下：

##### (a) 利率風險

本集團所面對市場利率變動風險主要與附註31所載本集團銀行及其他借貸以及附註33所載的優先票據有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，而是採用浮息銀行借貸組合控制利息開支。

於二零一三年十二月三十一日，倘銀行借貸的利率上升／下調0.5%，而所有其他變量維持不變，本集團的年度稅前利潤將下降／上升約人民幣2,631,000元(二零一二年：人民幣1,211,000元)。

##### (b) 外幣風險

本集團業務位於中國大陸，所有交易均以人民幣進行，大部分資產及負債亦以人民幣計值。本集團並無對沖外匯風險。

二零一三年十二月三十一日

**43. 財務風險管理目標及政策(續)****(b) 外幣風險(續)**

下表載列呈報期末所有其他變量維持不變時，本集團的稅前利潤因貨幣資產及負債公平值變動而對港元(「港元」)及美元(「美元」)匯率合理可能變動的敏感度。

	比率 %	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>		
倘港元兌人民幣貶值	-5%	(122)
倘港元兌人民幣升值	+5%	122
倘美元兌人民幣貶值	-5%	22,539
倘美元兌人民幣升值	+5%	(22,539)

**(c) 信貸風險**

信貸風險即交易對手無力或拒絕履行合約責任而造成損失的風險。信貸風險主要來自向客戶提供融資服務。

本集團客戶數量龐大，因此，並無集中信貸風險。二零一三年內，本集團並無錄得重大壞賬損失。

本集團其他金融資產主要包括現金及已抵押存款、其他應收款項、應收董事款項及應收關連公司款項，信貸風險來自交易對手違約，最大風險相等於該等工具的賬面值。

二零一三年十二月三十一日

## 43. 財務風險管理目標及政策(續)

## (d) 流動資金風險

本集團的目標是利用計息銀行貸款及其他借貸及優先票據維持資金持續性與靈活性間的平衡。本集團持續密切監察現金流量。

於呈報期末，本集團的金融負債根據合約未貼現付款作出的到期分析如下：

	即期	三個月內	三至 十二個月	一年以上	合計
	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
<b>二零一三年十二月三十一日</b>					
計息銀行貸款及其他借貸	–	180,561	1,149,345	2,384,492	3,714,398
優先票據	–	41,916	41,916	945,020	1,028,852
貿易應付款項及應付票據	2,453,555	92,148	162,237	–	2,707,940
其他應付款項	323,362	–	–	–	323,362
	<b>2,776,917</b>	<b>314,625</b>	<b>1,353,498</b>	<b>3,329,512</b>	<b>7,774,552</b>

	即期	三個月內	三至 十二個月	一年以上	合計
	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
<b>二零一二年十二月三十一日</b>					
計息銀行貸款及其他借貸	–	54,358	889,384	1,793,984	2,737,726
貿易應付款項及應付票據	1,915,344	16,343	1,000	–	1,932,687
其他應付款項	195,994	–	–	–	195,994
應付股東款項	18,136	–	–	–	18,136
應付關連公司款項	213,980	–	–	–	213,980
	<b>2,343,454</b>	<b>70,701</b>	<b>890,384</b>	<b>1,793,984</b>	<b>5,098,523</b>

二零一三年十二月三十一日

**43. 財務風險管理目標及政策(續)****(e) 資本管理**

本集團資本管理的首要目標是維護本集團的持續經營能力及維持穩健的資本比率，以支持業務及為股東帶來最大價值。

本集團根據經濟狀況變動管理及調整資本結構。為維持或調整資本結構，本集團或會調整派付予股東的股息、向股東歸還資本或發行新股。

本集團基於槓桿比率監察資本，槓桿比率以債務淨額除以資本總額加債務淨額計算。債務淨額包括計息貸款及借貸、貿易及其他應付款項、預收客戶款、應付股東款項及應付關聯方款項減現金及現金等價物。資本包括母公司擁有人應佔權益。呈報期末的槓桿比率如下：

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	2,707,940	1,932,687
其他應付款項、已收按金及應計費用	709,437	677,394
預收客戶款	3,071,363	2,737,177
計息銀行及其他借貸	3,187,378	2,399,560
優先票據	606,050	-
應付股東款項	-	18,136
應付關連公司款項	-	213,980
減：現金及現金等價物	(941,254)	(755,451)
債務淨額	9,340,914	7,223,483
母公司擁有人應佔權益	3,497,744	1,319,693
資本總額及債務淨額	12,838,658	8,543,176
槓桿比率	73%	85%

二零一三年十二月三十一日

#### 44. 呈報期後事項

於二零一四年一月十五日，本公司額外發行13.75%於二零一八年到期之100,000,000美元優先票據，將其與於二零一三年九月二十六日發行13.75%於二零一八年到期之100,000,000美元優先票據合併及構成單一類別。

#### 45. 批准財務報表

財務報表已於二零一四年三月十九日獲董事會批准及授權刊發。

# 財務資料

## 概要

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 業績

	截至十二月三十一日止年度			二零一三年 人民幣千元
	二零一零年 人民幣千元 (附註1)	二零一一年 人民幣千元 (附註1)	二零一二年 人民幣千元 (附註1)	
收入	875,794	1,515,769	2,253,240	4,049,567
稅前利潤	414,633	647,376	1,262,504	1,789,185
所得稅開支	(124,908)	(274,108)	(508,620)	(668,944)
年內利潤	289,725	373,268	753,884	1,120,241
以下人士應佔				
本公司擁有人	284,837	313,412	699,711	1,020,036
非控股權益	4,888	59,856	54,173	100,205
	289,725	373,268	753,884	1,120,241

### 資產及負債

	於十二月三十一日			二零一三年 人民幣千元
	二零一零年 人民幣千元 (附註1)	二零一一年 人民幣千元 (附註1)	二零一二年 人民幣千元 (附註1)	
資產總額	4,247,286	7,330,516	10,433,785	15,421,132
負債總額	(3,376,173)	(6,078,594)	(8,788,670)	(11,437,057)
	871,113	1,251,922	1,645,115	3,984,075
本公司擁有人應佔權益	591,672	822,588	1,319,693	3,497,744
非控股權益	279,441	429,334	325,422	481,517
	871,113	1,251,922	1,645,115	3,984,075

附註：

- 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的數字乃摘錄自本公司日期為二零一三年五月三十一日的售股章程。

# 本集團持有之 主要投資性物業

## 一. 已完工投資性物業

序號	物業	類型	土地年限	樓面面積	公司權益比例
1	江蘇省 無錫市 惠山區 盛岸西路668號 無錫五洲國際裝飾城 一期至三期部分	商業  公寓	中期	37,036.04  192.63	100.00%
2	江蘇省 無錫市 新區 金城東路299號 無錫五洲國際工業博覽城 一期部分	商業	中期	33,162.16	100.00%
3	江蘇省 無錫市 崇安區 廣益路289號 無錫五洲哥倫布廣場 一期至二期部分	商業  地下商業	中期  中期	26,821.62  15,352.00	64.30%
4	江蘇省 無錫市 崇安區 江海路與廣益路交匯處以東 無錫五洲國際中華美食城 一期至二期部分	商業	中期	9,512.15	51.00%
5	江蘇省 無錫市 新友北路8號 梅村五洲國際廣場 部分	商業  地下商業	中期	9,873.91  12,984.00	90.00%

## 本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	土地年限	樓面面積	公司權益比例
6	江蘇省 無錫市 羊尖鎮 無錫五洲商業投資有限公司 A區及B2區部分	商業	中期	12,464.47	100.00%
7	江蘇省 無錫市 新區 蘇巷路1號 無錫新區哥倫布廣場	商業  地下商業	中期	11,545.12  3,060.08	59.00%
8	江蘇省 鹽城市 亭湖區 迎賓南路28號 鹽城五洲廣場	商業  地下商業	中期	16,504.84  9,661.00	100.00%
9	江蘇省 淮安市 盱眙縣盱城鎮 東陽路2號 盱眙五洲國際廣場	商業  地下商業	中期	51,813.66  2,100.00	100.00%
10	江蘇省 無錫市 惠山區 洛中路 無錫洛社哥倫布廣場	商業  地下商業	中期	3,067.85  11,711.23	100.00%



## 本集團持有之主要投資性物業

## 二. 在建投資性物業

序號	物業	類型	土地年限	狀態	公司權益比例	預計完工時間
1	江蘇省 無錫市 惠山區 盛岸西路668號 無錫五洲國際裝飾城 四期AB館部分	商業	中期	在建	100.00%	二零一四年二月
2	江蘇省 無錫市 新區 金城東路299號 無錫五洲國際工業博覽城 二期C館部分	展廳	中期	在建	100.00%	二零一四年六月
3	江蘇省 無錫市 崇安區 江海路與廣益路交匯處以東 無錫五洲國際中華美食城 三期部分	辦公 商業 地下商業	中期	在建	51.00%	二零一四年五月
4	重慶市 榮昌縣 迎賓大道南段3號 榮昌五洲五金裝飾城 一期一標部分	展廳 地下展廳	中期	在建	94.00%	二零一四年十月
5	江蘇省 南通市 崇川區 鐘秀中路98號 南通五洲國際商貿城 南地塊	商業	中期	在建	51.00%	二零一四年九月

## 本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	土地年限	狀態	公司權益比例	預計完工時間
6	浙江省 杭州市 西湖區 余杭塘路279號 杭州五洲國際廣場	商業  地下商業	中期	在建	100.00%	二零一四年六月
7	雲南省 大理市 下關滿江區 大理五洲國際商貿城 一期展廳	展廳	中期	在建	100.00%	二零一四年六月
8	江蘇省 無錫市 江陰市 璜土鎮澄路3896號 江陰五洲國際廣場	商業	中期	在建	90.00%	二零一四年六月
9	雲南省 保山市 隆陽區 保山五洲國際廣場 一期二標部分	商業	中期	在建	94.00%	二零一四年十二月
10	江蘇省 無錫市 惠山區前洲街道 惠洲大道777號 前洲五洲國際廣場 一期部分	商業	中期	在建	80.00%	二零一五年二月



[www.wz-china.com](http://www.wz-china.com)