

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



WUZHOU INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

五洲國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01369)

截至二零一三年十二月三十一日止年度之 年度業績公告

財務摘要

- 年內本集團的合同銷售額為人民幣5,184百萬元，較二零一二年度的人民幣2,764百萬元增加87.7%。
- 年內本集團的收入為人民幣4,050百萬元，較二零一二年度的人民幣2,253百萬元增加79.7%。
- 年內本公司擁有人應佔本集團利潤為人民幣1,020百萬元，較二零一二年度的人民幣700百萬元增加45.8%。
- 自權益擁有人應佔核心利潤中擬派每股3.5港仙末期股息，派息率約為30.6%。

五洲國際控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度業績與二零一二年度之比較數據如下：

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 | | <u>(2,280,484)</u> | <u>(1,052,374)</u> |
| 毛利 | | 1,769,083 | 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益 | | 689,092 | 392,105 |
| 投資物業公平值變動 | | 201,565 | 185,346 |
| 融資成本 | 7 | (88,557) | (25,071) |
| 應佔聯營公司損益 | | <u>(3,106)</u> | <u>5,016</u> |
| 稅前利潤 | 6 | 1,789,185 | 1,262,504 |
| 所得稅開支 | 8 | <u>(668,944)</u> | <u>(508,620)</u> |
| 年內利潤及全面收益總額 | | <u>1,120,241</u> | <u>753,884</u> |
| 以下各方應佔： | | | |
| 母公司擁有人 | | 1,020,036 | 699,711 |
| 非控股權益 | | <u>100,205</u> | <u>54,173</u> |
| | | <u>1,120,241</u> | <u>753,884</u> |
| 母公司普通權益持有人應佔每股盈利 | 10 | | |
| 基本及攤薄(人民幣元) | | <u>0.25</u> | <u>0.20</u> |

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 |
|------------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 256,002 | 257,098 |
| 投資物業 | | 4,949,200 | 2,572,100 |
| 預付土地租賃款項 | | 172,628 | 80,783 |
| 無形資產 | | 4,363 | 4,487 |
| 長期遞延開支 | | 3,102 | 3,019 |
| 於聯營公司投資 | | 41,128 | 41,784 |
| 可供出售投資 | | 10,000 | 10,000 |
| 遞延稅項資產 | | 207,737 | 224,426 |
| 非流動資產總值 | | <u>5,644,160</u> | <u>3,193,697</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 772 | 1,251 |
| 發展中物業 | | 5,006,026 | 4,307,812 |
| 待售已竣工物業 | | 1,340,113 | 532,425 |
| 貿易應收款項及應收票據 | 11 | 40,051 | 18,106 |
| 應收關連公司款項 | | - | 94,710 |
| 預付土地租賃款項 | | 843,777 | 600,441 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 1,085,549 | 696,453 |
| 可收回稅項 | | 47,794 | 79,668 |
| 受限制現金 | | 179,546 | 26,971 |
| 已抵押存款 | | 292,090 | 126,800 |
| 現金及現金等價物 | | 941,254 | 755,451 |
| 流動資產總值 | | <u>9,776,972</u> | <u>7,240,088</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款項及應付票據 | 12 | 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 |
| 應付關連公司款項 | | - | 213,980 |
| 應付股東款項 | | - | 18,136 |
| 計息銀行及其他借貸 | | 1,081,708 | 772,480 |
| 應付稅項 | | 723,170 | 465,811 |
| 流動負債總額 | | <u>8,293,618</u> | <u>6,817,665</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>1,483,354</u> | <u>422,423</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>7,127,514</u> | <u>3,616,120</u> |

| | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
|----------------|------------------|------------------|
| 非流動負債 | | |
| 計息銀行及其他借貸 | 2,105,670 | 1,627,080 |
| 優先票據 | 606,050 | – |
| 遞延稅項負債 | 431,719 | 343,925 |
| | <u>3,143,439</u> | <u>1,971,005</u> |
| 非流動負債總額 | 3,143,439 | 1,971,005 |
| 資產淨值 | 3,984,075 | 1,645,115 |
| 權益 | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | |
| 股本 | 292,893 | 216,659 |
| 儲備 | 3,076,732 | 1,103,034 |
| 建議末期股息 | 9 128,119 | – |
| | <u>3,497,744</u> | <u>1,319,693</u> |
| 非控股權益 | 486,331 | 325,422 |
| 權益總額 | 3,984,075 | 1,645,115 |

綜合財務報表附註

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。

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。

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 ³ |
| 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 ³ |
| 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 ¹ |
| 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 ² |
| 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 ¹ |
| 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 ¹ |
| 國際財務報告詮釋委員會 —詮釋第21號 | 徵費 ¹ |

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

³ 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。

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。

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。

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。

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。

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；
- (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)。

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。

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。

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。

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面值為其新攤餘成本，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。

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。

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撇銷，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。倘其後收回撇銷，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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

遞延稅項資產

在很有可能有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。

| 截至二零一三年 十二月三十一日止年度 | 物業 發展 | 物業 管理及投資 | 其他 | 調整和 撇銷 | 綜合 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 |
| 分部收入 | | | | | |
| 向外部客戶銷售 | <u>3,880,430</u> | <u>145,019</u> | <u>117,313</u> | <u>(93,195)</u> | <u>4,049,567</u> |
| 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 | | | | | <u>(3,106)</u> |
| 除稅前利潤 | | | | | <u>1,789,185</u> |
| 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 | | | | | <u>41,128</u> |
| 資產總額 | | | | | <u>15,421,132</u> |
| 分部負債 | 10,207,410 | 1,226,571 | 3,076 | - | <u>11,437,057</u> |
| 負債總額 | | | | | <u>11,437,057</u> |
| 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 | - | - | <u>201,565</u> |

| 截至二零一二年 十二月三十一日止年度 | 物業 發展 | 物業 管理及投資 | 其他 | 調整和 撤銷 | 綜合 |
|-----------------------|-----------|-------------|---------|-----------|-------------------|
| | 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 |
| 分部收入 | | | | | |
| 向外部客戶銷售 | 2,126,322 | 109,782 | 47,099 | (29,963) | <u>2,253,240</u> |
| 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 | | | | | <u>5,016</u> |
| 除稅前利潤 | | | | | <u>1,262,504</u> |
| 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 | | | | | <u>41,784</u> |
| 資產總額 | | | | | <u>10,433,785</u> |
| 分部負債 | 8,421,936 | 366,734 | - | - | <u>8,788,670</u> |
| 負債總額 | | | | | <u>8,788,670</u> |
| 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 | - | - | <u>185,346</u> |

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 |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| 收入 | | |
| 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 |
| | <u>4,049,567</u> | <u>2,253,240</u> |
| 其他收益及收入 | | |
| 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 |
| | <u>30,962</u> | <u>25,309</u> |

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：

| | 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 | 2,208,098 | 994,181 |
| 提供物業管理服務的成本 | 7,780 | 9,664 |
| 折舊 | 24,425 | 23,874 |
| 無形資產攤銷 | 886 | 914 |
| 長期遞延開支攤銷 | 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 |
| | <u>206,727</u> | <u>109,414</u> |
| 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)。

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 |
|--------------|----------------|----------------|
| 銀行貸款及其他借貸的利息 | 316,873 | 169,848 |
| 優先票據利息 | 22,544 | — |
| 減：資本化利息 | (250,860) | (144,777) |
| | <u>88,557</u> | <u>25,071</u> |

8. 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。

| | 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 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 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 | <u>1,789,185</u> | <u>1,262,504</u> |
| 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 | <u>(69,470)</u> | <u>(49,218)</u> |
| 本集團按實際稅率計算的稅項開支 | <u>668,944</u> | <u>508,620</u> |

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 | <u>282,166</u> | <u>140,549</u> |
| 應付稅項總額 | <u>723,170</u> | <u>465,811</u> |

9. 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) | <u>128,119</u> | <u>零</u> |

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。

10. 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。

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 |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| 盈利 | | |
| 計算每股基本盈利所用母公司 普通權益持有人應佔利潤 | <u>1,020,036</u> | <u>699,711</u> |
| | | |
| | | 股份數目 |
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 股份 | | |
| 計算每股基本盈利所用期內 已發行普通股之加權平均數 | <u>4,094,975,722</u> | <u>3,422,161,914</u> |

11. 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(已扣除呆賬撥備)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 | <u>-</u> | <u>68</u> |
| | <u>40,051</u> | <u>18,106</u> |

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 | <u>40,051</u> | <u>18,106</u> |

既未逾期亦無減值之應收款項與各行業大量近期無拖欠紀錄之客戶有關。

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，本公司董事認毋須就該等結餘為減值計提撥備，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。

12. 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 | <u>117,905</u> | <u>265,833</u> |
| | <u>2,707,940</u> | <u>1,932,687</u> |

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。

管理層討論及分析

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%。

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的策略，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 | <u>5,184</u> | <u>100.0</u> | <u>682</u> | <u>100.0</u> |

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。

已竣工項目明細表：

| 項目名稱 | 城市 | 類型 | 公司 權益 | 總 | | 總 | | 持作 租賃面積 (千平方米) |
|----------------|-----|----------|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------|
| | | | | 建築面積 (千平方米) | 可售面積 (千平方米) | 已售面積 (千平方米) | 待售面積 (千平方米) | |
| 江蘇省 | | | | | | | | |
| 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 |

| 項目名稱 | 城市 | 類型 | 公司 權益 | 總 | 總 | 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) | |
|---------------------|-----|----------|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------|--|
| | | | | 建築面積 (千平方米) | 可售面積 (千平方米) | | | | |
| 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 | |
| 雲南省 | | | | | | | | | |
| 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 | - | |
| 重慶市 | | | | | | | | | |
| 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 | - | |
| 山東省 | | | | | | | | | |
| 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 | - | |
| 湖北省 | | | | | | | | | |
| 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) |
|--------------------|-----|----------|------|--------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|------------------|
| 江蘇省 | | | | | | | | | |
| 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 |
| 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 | | | | | <u>1,480</u> | <u>1,267</u> | <u>231</u> | <u>886</u> | <u>150</u> |

| 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) | |
|------------|-------------|-----|--------------|------------|---------------------|---------------------|----------------|----------------|----------------------|-----|
| 雲南省 | | | | | | | | | | |
| 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 |
| 重慶市 | | | | | | | | | | |
| 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 |
| 浙江省 | | | | | | | | | | |
| 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 |
| 山東省 | | | | | | | | | | |
| 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 | - |
| 湖北省 | | | | | | | | | | |
| 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 | - |

| 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) |
|------------------|------|--------|----------|------------|---------------------|---------------------|----------------|----------------|----------------------|
| 黑龍江省 | | | | | | | | | |
| 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) |
|---------------------------|-----|----------|------|-----------------|
| 江蘇省 | | | | |
| 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 |
| 8. 五洲國際汽車博覽城 | 南通市 | 專業批發市場 | 75% | 134 |

| 項目名稱 | 城市 | 類型 | 公司權益 | 總建築面積 (千平方米) |
|-----------------------|-----|----------|------|-----------------|
| 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 | <u>1,435</u> |
| 雲南省 | | | | |
| 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 | <u>1,056</u> |
| 重慶市 | | | | |
| 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 | <u>197</u> |
| 山東省 | | | | |
| 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 | <u>762</u> |
| 湖北省 | | | | |
| 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 | <u>350</u> |

| 項目名稱 | 城市 | 類型 | 公司權益 | 總建築面積 (千平方米) |
|------------------|------|----------|------|-----------------|
| 浙江省 | | | | |
| 18. 瑞安五洲國際商貿城 | 瑞安市 | 專業批發市場 | 100% | <u>171</u> |
| | | | 小計 | <u>171</u> |
| 黑龍江省 | | | | |
| 19. 牡丹江五洲國際工業博覽城 | 牡丹江市 | 專業批發市場 | 100% | <u>244</u> |
| | | | 小計 | <u>244</u> |
| 吉林省 | | | | |
| 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% | <u>70</u> |
| | | | 小計 | <u>307</u> |
| 河南省 | | | | |
| 22. 洛陽五洲國際工業博覽城 | 洛陽市 | 專業批發市場 | 51% | <u>299</u> |
| | | | 小計 | <u>299</u> |
| 遼寧省 | | | | |
| 23. 瀋陽五洲國際工業博覽城 | 沈陽市 | 專業批發市場 | 100% | <u>224</u> |
| | | | 小計 | <u>224</u> |
| | | | 合計 | <u>5,045</u> |

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 | 總規劃 |
|------|-----------------|-----------------|----------------|------------------------|
| | | | 發展項目 (千平方米) | 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 | <u>737</u> | <u>2,095</u> | <u>5,045</u> | <u>7,877</u> |

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，2013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。

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 | - | - | - |

| | 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 |
| 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 |
| 總計 | 3,880,430 | 567,903 | 6,833 | 2,126,322 | 253,150 | 8,399 |

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，較二零一二年度約人民幣1,201百萬元增長47.3%，而毛利率則由二零一二年度的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，較二零一二年度約人民幣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，較二零一二年度約人民幣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度增加，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，較二零一二年度約人民幣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，較二零一二年度約人民幣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，較二零一二年度約人民幣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度增加，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，較二零一二年度約人民幣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度增加。二零一三年度，純利潤率令人滿意，為25.2%，而二零一二年度則為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。

末期股息

董事會建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度向於二零一四年五月二十八日名列股東名冊內的股東派發每股3.5港仙的末期股息。在接獲本公司董事於本公司股東週年大會上的批准後，建議末期股息將於二零一四年六月五日前後派發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司於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」)並於會上投票之股東，本公司將由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)(包括首尾兩天)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，所有股份過戶文件最遲須於二零一四年五月十二日(星期一)下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (b) 為釐定合資格獲派末期股息的股東，本公司將由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)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續。為符合資格獲派末期股息，所有股份過戶文件最遲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達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

股東週年大會

本公司將於二零一四年五月十九日舉行股東週年大會，股東週年大會通告將於適當時候以香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）所規定的方式刊登及派發。

企業管治及其他資料

本公司致力維持良好的企業管治以確保公司的管理及保障全體股東的權益。本公司一向注重股東的透明度及問責。董事會認為，良好的企業管治能為股東創造最大利益。

董事會由五名執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會負責引領及統籌本公司發展，監管本集團的業務、戰略決策及表現，及時充分了解本集團業務及事宜的全部相關資料，而本公司管理層則負責日常管理。獨立非執行董事擁有財務會計、法律及全球經濟等領域的專業資格及相關管理經驗，並為董事會提供專業意見。

企業管治常規守則

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。

審核委員會

本公司根據上市規則成立審核委員會，以審閱與監督本公司的財務報告及內部控制。本公司審核委員會現時由三名獨立非執行董事（即羅廣信先生、宋敏博士及舒國濛教授）組成，由羅廣信先生擔任主席。審核委員會的職責為審閱

重要會計政策、監管本公司財務報告程序、監督外界核數師及內部審計部門的表現、檢討及評估本公司財務報告程序與內部控制的效用，及確保遵守相關法定會計及報告規定、法律及監管規定與董事會批准之內部規則及程序。

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

本公司根據上市規則成立薪酬委員會。薪酬委員會現時由一名執行董事(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)組成，由宋敏博士擔任主席。薪酬委員會負責就本公司董事及高級管理人員的薪酬政策及內容向董事會提出建議，及參照本公司不時的目標檢討及釐定全體執行董事及高級管理人員的薪酬。

提名委員會

本公司根據上市規則成立提名委員會。提名委員會現時由一名執行董事(舒策城先生)及兩名獨立非執行董事(羅廣信先生及宋敏博士)組成，由舒策城先生擔任主席。提名委員會主要負責考慮並提名合適候選人加入董事會。委員會考慮候選人能否勝任董事職務的條件有資歷、經驗、專長、學識及上市規則規定。

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。

於聯交所及本公司網站刊登年度業績及年度報告

本業績公告刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.wz-china.com)。本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的年度報告載有上市規則規定的所有資料，將寄予本公司股東並適時於上述網站登載。

承董事會命
五洲國際控股有限公司
主席
舒策城

香港，二零一四年三月十九日

於本公告日期，本公司的執行董事為舒策城先生、舒策丸先生、舒策員先生、吳曉武女士及趙立東先生；本公司的獨立非執行董事為宋敏博士、羅廣信先生及舒國澄教授。