

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)

**截至二零一五年十二月三十一日止年度之
年度業績公告**

財務摘要

- 本集團年內收入約為人民幣3,333百萬元，較二零一四年下降22.6%。
- 租金收益及商業管理服務收益為人民幣173百萬元，較二零一四年增加約18.1%。
- 本公司股權持有人應佔年內虧損約為人民幣482百萬元，相比二零一四年則錄得約人民幣253百萬元的溢利。
- 本集團加權平均實際利率為9.5%，較二零一四年下降0.6個百分點。
- 於二零一五年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣2,552百萬元。

綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入	5	3,332,809	4,308,085
銷售成本		<u>(2,617,435)</u>	<u>(2,809,316)</u>
毛利		715,374	1,498,769
其他收入及收益	5	147,562	98,668
銷售及分銷開支		(405,946)	(506,551)
管理費用		(452,494)	(434,780)
其他費用	5	(153,768)	(29,308)
投資物業公平值增加		185,354	342,294
融資成本	7	(369,165)	(118,483)
應佔聯營公司損益		<u>(11,503)</u>	<u>(7,640)</u>
稅前(虧損)/利潤	6	(344,586)	842,969
所得稅開支	8	<u>(216,798)</u>	<u>(449,254)</u>
年內(虧損)/利潤及全面收益總額		<u>(561,384)</u>	<u>393,715</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		(481,742)	252,863
非控股權益		<u>(79,642)</u>	<u>140,852</u>
		<u>(561,384)</u>	<u>393,715</u>
母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利	9		
基本(分)		<u>(9.95)</u>	<u>5.43</u>
攤薄(分)		<u>(9.95)</u>	<u>4.61</u>

綜合財務狀況表

二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		260,470	270,867
投資物業		7,939,100	6,936,600
其他無形資產		3,914	3,939
長期遞延開支		2,416	2,351
於聯營公司投資		29,997	35,938
可供出售投資		950	—
遞延稅項資產		212,855	322,825
非流動資產總值		8,449,702	7,572,520
流動資產			
存貨		6,553	1,009
發展中物業		4,705,991	4,120,082
待售已竣工物業		3,053,952	3,817,493
貿易應收款項	10	25,738	42,994
應收關連公司款項		—	2,881
預付土地租賃款項		1,222,788	1,083,543
預付款項、按金及其他應收款項	11	863,278	815,030
可收回稅項		122,252	114,646
受限制現金		154,210	88,654
已抵押存款		1,391,220	534,145
現金及現金等價物		1,006,078	1,179,260
流動資產總值		12,552,060	11,799,737
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	12	3,677,178	4,105,273
其他應付款項及應計費用		1,036,728	947,274
預收客戶款		3,543,472	3,208,366
衍生金融工具		29,272	84,704
可換股票據		573,578	487,774
計息銀行及其他借貸		2,793,739	1,299,160
應付稅項	8	733,282	897,907
流動負債總額		12,387,249	11,030,458
流動資產淨值		164,811	769,279
資產總值減流動負債		8,614,513	8,341,799

續/...

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	2,165,691	2,409,775
優先票據	1,976,608	1,234,302
遞延稅項負債	456,331	486,439
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	4,598,630	4,130,516
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	4,015,883	4,211,283
	<hr/>	<hr/>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	313,354	293,026
儲備	3,244,929	3,374,406
	<hr/>	<hr/>
	3,558,283	3,667,432
非控股權益	457,600	543,851
	<hr/>	<hr/>
權益總額	4,015,883	4,211,283
	<hr/>	<hr/>

綜合財務報表附註

1. 公司及集團資料

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))於二零二零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」)、常務詮釋委員會詮釋及香港公司條例披露規定編製。除按公平值計量的投資物業、衍生金融工具及股本投資外，該等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」)截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務報表。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。

倘事實和情況顯示上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經修訂準則。

國際會計準則第19號(修訂本)界定福利計劃：僱員供款
國際財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進
國際財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進

採納上述經修訂準則對該等財務報表並無重大財務影響。

此外，本公司於本財政年度參照香港公司條例(第622章)已採納香港聯交所頒佈上市規則有關財務資料披露的修訂。對財務報表的主要影響在於財務報表內若干資料的呈列及披露。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

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 ²
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28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ¹
國際財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營權益的會計法 ¹
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ³
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
國際財務報告準則第16號	租賃 ⁴
國際會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ¹
國際會計準則第7號(修訂本)	現金流量表 ²
國際會計準則第12號(修訂本)	所得稅 ²
國際會計準則第16號及 國際會計準則第38號(修訂本)	澄清可接納的折舊及攤銷法 ¹
國際會計準則第16號及 國際會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ¹
國際會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法 ¹
二零一二年至二零一四年週期的 年度改進	多項國際財務報告準則的修訂本 ¹

- 1 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 2 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 3 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 4 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 5 對首次採納國際財務報告準則的實體於二零一六年一月一日或之後開始的年度財務報表生效，因此不適用於本集團

有關該等預期將適用於本集團的國際財務報告準則的進一步資料如下：

於二零一四年九月，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替國際會計準則第39號及全部先前版本的國際財務報告準則第9號。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計法的新規定。本集團預期自二零一八年一月一日起採納國際財務報告準則第9號。二零一五年，本集團已就採納國際財務報告準則第9號進行高度評估。本初步評估乃根據現有可得資料作出，並視乎本集團日後得到的進一步詳細分析或額外合理及輔助資料而可能有所變動。採納國際財務報告準則第9號的預期影響如下：

(a) 分類及計量

本集團並不預期採納國際財務報告準則第9號將對其財務資產的分類及計量造成重大影響。預期將繼續以公平值計量現時以公平值持有的所有財務資產。現時持有可供銷售的股本投資將按公平值計入其他全面收益，原因為該等投資擬於可見未來持有，而本集團預期於其他全面收益採納以呈列公平值變動。倘投資獲終止確認，為股本投資於其全面收益記錄的收益及虧損不得重新計入損益。

(b) 減值

國際財務報告準則第9號規定並無根據國際財務報告準則第9號按公平值計入損益的項目以攤銷成本或按公平值計入其他全面收益的債務工具、租賃應收款項、貸款承諾及財務擔保合約須作減值，並將根據預期信貸虧損模式或按十二個月基準或可使用基準入賬。本集團預期採納簡化方式，並將根據於所有其貿易及其他應收款項(加以任何其他債務工具(如適用))餘下年期內的所有現金差額現值估計的可使用預期虧損入賬。本集團將進行更詳細分析，其將考慮所有合理及輔助資料(包括前瞻因素)，以估計於採納國際財務報告準則第9號後其貿易及其他應收款項(加以任何其他債務工具(如適用))的預期信貸虧損。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)解決國際財務報告準則第10號下應用投資性主體的例外規定所產生的問題。國際財務報告準則第10號(修訂本)澄清了當投資性主體以公允價值計量其所有附屬公司時，呈列綜合財務報表的豁免也適用於投資性主體的附屬公司(其本身也是母公司)。此外，國際財務報告準則第10號(修訂本)澄清了投資性主體應予合併的附屬公司，僅限於本身不是投資性主體且為投資性主體提供相關支持服務的投資性主體附屬公司。投資性主體的所有其他附屬公司均以公允價值計量。國際會計準則第28號(修訂本)允許投資者在應用權益法時，保留屬於投資性主體的聯營企業或合營企業對其附屬公司的權益所採用的公允價值計量。該等修訂本必須於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間追溯應用並生效，並准許提早應用。該等修訂預期對本集團不會構成影響。

國際財務報告準則第11號(修訂本)規定共同經營(當中的共同經營活動構成一項業務)權益的收購方必須應用國際財務報告準則第3號有關業務合併的相關原則。該等修訂本亦釐清,當購入同一共同經營的額外權益並維持共同控制時,之前持有的權益不重新計量。此外,國際財務報告準則第11號加入了除外範圍以具體說明當享有共同控制的各方(包括報告實體)由同一最終控制方共同控制時,不應用該等修訂本。該等修訂本適用於收購共同經營初始權益及收購同一共同經營任何額外權益。該等修訂本於二零一六年一月一日獲採納後,預期不會對本集團的財務狀況或業績產生任何影響。

國際財務報告準則第15號建立一個新的五步模式,將應用於自客戶合約產生的收益。根據國際財務報告準則第15號,收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。國際財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加系統化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定,包括分拆收益總額、關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代國際財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。於二零一五年七月,國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第15號(修訂本),內容有關將國際財務報告準則第15號之強制性生效日期延遲一年至二零一八年一月一日。本集團預期於二零一八年一月一日採納國際財務報告準則第15號,目前正評估採納國際財務報告準則第15號的影響。

國際會計準則第1號(修訂本)載有對財務報表的呈報及披露範疇內具針對性的改進。該等修訂釐清:

- (i) 國際會計準則第1號內的重重大性規定;
- (ii) 全面收益表及財務狀況表內的特定項目可予細分;
- (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註的順序擁有靈活性;及
- (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營企業的其他全面收益必須作為單獨項目匯總呈列,並且在將會或不會其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

此外,該等修訂釐清於財務狀況表及全面收益表內呈列額外小計時適用的規定。本集團預期於二零一六年一月一日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第16號及國際會計準則第38號(修訂本)釐清國際會計準則第16號及國際會計準則第38號的原則,即收益反映經營業務(其中資產是一部分)所產生的經濟利益模式,而不是透過使用資產所耗費的經濟利益。因此,收益法不能用於折舊物業、廠房及設備,而僅可在非常有限的情況下用以攤銷無形資產。該等修訂本只對未來適用。由於本集團並無使用收益法計算其非流動資產的折舊,故該等修訂本於二零一六年一月一日獲採納後,預期不會對本集團的財務狀況或業績產生任何影響。

2.4 重大會計政策概要

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，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。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成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。

當聯營公司或合營公司的投資歸類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號持作出售及已終止營運的非流動資產入賬。

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。分類為資產或負債的或然對價按公平值計量，其公平值變動於損益賬內。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，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；
- (vi) 實體受(a)項所述之人士控制或共同控制；
- (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；及
- (viii) 該實體或本集團任何之成員，向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

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(包括融資租約下預付土地租賃款項)乃計入物業、廠房及設備，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全面收益表扣除，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。

根據經營租約預付的土地租金首次乃成本列賬，而隨後則按租期以直線法確認。

租金不可於土地及樓宇部分可靠地分配時，全部租金作為物業、廠房及設備的融資租約於土地及樓宇的成本中列賬。

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第39號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新要求重新評估。

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讓或溢價，且包括實際利率中不可或缺的費用或成本。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其他收益及收入。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。

以擔保形式對已轉撥資產的持續參與，按資產原賬面價值與本集團可能須償還最高代價兩者之較低者計量。

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基於實際角度出發認為不會在未來收回款項，而所有抵押品已變現或已轉撥至本集團的情況下撇銷。

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值無法可靠計量而並無按公平值列賬，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。

確定是否屬「顯著」或「持續」時須作出判斷。在作出判斷時，本集團會評估(其中包括)一項投資的公平值少於其成本的持續時間或程度。

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負債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。

可換股債券

倘可換股債券的換股期權顯示嵌入式衍生工具的特徵，則與其負債部分分開入賬。於首次確認時，可換股債券的衍生工具部分按公平值計量，並列為衍生財務工具部分。若所得款項超出首次確認為衍生工具部分的金額，則超出金額確認為負債部分。交易成本根據所得款項於工具首次確認時在負債與衍生工具部分間的分配，分別列為可換股債券負債部分的交易成本及衍生工具部分的交易成本。有關負債部分的交易成本部分於首次確認時確認為負債部分。有關衍生工具部分則即時在收益表內確認。

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全面收益表內。

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。

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。

業務合併的或然負債初步按公平值計量。其後，按(i)上述條文的一般指引確認的金額；及(ii)收益確認指引初步確認的金額減任何累計攤銷(如適用)的較高者計量。

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。

即期稅項資產及負債，根據於報告期末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末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)中之商譽或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
- 就有關附屬公司及聯營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(非為業務合併)中之資產或負債，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
- 就有關附屬公司及聯營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末檢討，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末重新評核，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，並以於報告期末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店銷售貨品時確認。

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

本公司設有首次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」)。

於二零零二年十一月七日之後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33。

股本結算交易之成本會在履行績效及／或服務條件達成期間連同相應增加之股本權益一併確認為僱員福利開支。於每個報告期末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。

釐定獎勵獲授當日之公平值時，並不計及服務及非市場績效條件，惟在有可能符合條件的情況下，則評估為本集團對最終將會賦予股本工具數目最佳估計之一部分。市場績效條件反映於獎勵獲授當日之公平值。獎勵之任何其他附帶條件(但不帶有服務要求)視作非賦予條件。非賦予條件反映於獎勵之公平值，除非同時具服務及／或績效條件，否則獎勵即時支銷。

因非市場績效及／或服務條件未能達成而最終無賦予之獎勵並不確認為支出。凡獎勵包含市場或非賦予條件，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，則交易仍被視為一項賦予。

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若干部分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。實施香港公司條例(第622章)後，建議末期股息於財務報表附註內披露。

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。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物業租賃合同。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發展中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。

投資物業於二零一五年十二月三十一日之賬面值為人民幣7,939,100,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣6,936,600,000元)。有關公平值計量使用的主要假設及敏感度分析載於財務報表附註13。

非金融資產(商譽除外)減值

本集團於各報告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，或將已報廢的技術過時資產撇銷或撇減。

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其業務單位，並擁有以下三個呈報營運分部：

- (a) 物業開發分部從事物業開發及銷售；
- (b) 物業管理及投資分部提供商業管理服務、物業管理服務、物業諮詢服務，以及就物業的租金收入潛力及／或資本增值作出投資；及
- (c) 「其他」分部從事客戶貸款提供、百貨店經營及提供諮詢服務。

管理層獨立監測其營運分部的業績，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或虧損作出評估，即計量經調整除稅前利潤或虧損。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此計量。

分部資產不包括可供出售投資及於聯營公司投資，因為該等資產以集體基準管理。

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且本集團並無非流動資產位於中國大陸境外，故並無呈列地區資料。

由於並無單一顧客個別佔本集團截至二零一五年及二零一四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。

截至二零一五年 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	調整和撤銷 人民幣千元	綜合 人民幣千元
分部收入					
向外部客戶銷售	<u>3,084,844</u>	<u>179,698</u>	<u>132,751</u>	<u>(64,484)</u>	<u>3,332,809</u>
分部業績	(187,785)	123,157	36,226	64,484	36,082
對賬：					
融資成本					(369,165)
應佔聯營公司溢利及虧損					<u>(11,503)</u>
除稅前虧損					<u>(344,586)</u>
分部資產	12,407,391	8,195,722	367,702	-	20,970,815
對賬：					
可供出售投資					950
於聯營公司的投資					<u>29,997</u>
資產總額					<u>21,001,762</u>
分部負債	16,154,375	644,366	187,138	-	16,985,879
負債總額					<u>16,985,879</u>
其他分部資料					
折舊及攤銷	18,384	2,899	6,058	-	27,341
投資物業公平值增加	<u>-</u>	<u>185,354</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>185,354</u>

截至二零一四年 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	<u>4,074,977</u>	<u>163,146</u>	<u>135,580</u>	<u>(65,618)</u>	<u>4,308,085</u>
分部業績	487,158	313,415	102,901	65,618	969,092
對賬：					
融資成本					(118,483)
應佔聯營公司損益					<u>(7,640)</u>
除稅前利潤					<u>842,969</u>
分部資產	11,757,422	7,168,706	410,191	-	19,336,319
對賬：					
可供出售投資					-
於聯營公司的投資					<u>35,938</u>
資產總額					<u>19,372,257</u>
分部負債	14,287,390	675,082	198,502	-	<u>15,160,974</u>
負債總額					<u>15,160,974</u>
其他分部資料					
折舊及攤銷	20,267	2,901	5,619	-	28,787
投資物業公平值增加	<u>-</u>	<u>342,294</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>342,294</u>

5. 收入、其他收益、收入及其他開支

收入指年內物業銷售收益、租金收益、商業、物業管理服務收益、物業諮詢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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入		
物業銷售額	3,084,844	4,074,977
租金收益	73,792	53,948
商業管理服務收益	98,713	92,148
物業諮詢服務收益	43,955	47,404
物業管理服務收益	5,709	11,579
特許專櫃銷售佣金	6,750	8,528
其他	19,046	19,501
	<u>3,332,809</u>	<u>4,308,085</u>
其他收益		
補貼收益	59,911	13,126
利息收益	22,425	16,971
出售預付土地租賃款項之收入	1,743	-
出售物業、廠房及設備項目之收入	230	365
出售一家附屬公司之收入	-	11,734
其他	7,821	3,449
	<u>92,130</u>	<u>45,645</u>
收入		
公平值收入淨額：		
按公平值計入損益的衍生工具	55,432	53,023
	<u>147,562</u>	<u>98,668</u>
其他開支		
匯率差額(附註6)	136,850	15,009
其他	16,918	14,299
	<u>153,768</u>	<u>29,308</u>

6. 稅前(虧損)/利潤

本集團的稅前(虧損)/利潤經扣除/(計入)下列各項：

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已售物業成本		2,348,928	2,673,187
提供物業管理服務的成本		4,624	10,037
提供物業諮詢服務的成本		21,674	25,832
已確認的減值虧損		135,665	13,917
折舊		25,178	26,595
無形資產攤銷		884	955
長期遞延開支攤銷		1,279	1,237
核數師薪酬		6,616	6,173
僱員福利開支(不包括董事及 行政總裁薪酬(附註8))：			
工資及薪金		229,566	197,060
股本結算股份付款開支		6,789	10,811
退休金及社會福利		51,064	48,643
		<u>287,419</u>	<u>256,514</u>
匯兌差額淨額	5	136,850	15,009
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)		<u>95,269</u>	<u>70,874</u>

附註：

* 於二零一五年十二月三十一日，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(二零一四年十二月三十一日：無)。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行及其他借貸的利息	509,223	372,049
優先票據利息	232,793	170,977
可換股票據利息	57,143	20,758
減：資本化利息	<u>(429,994)</u>	<u>(445,301)</u>
	<u>369,165</u>	<u>118,483</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二零一五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，故此毋須繳納所得稅。

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。

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	42,809	239,365
中國土地增值稅	94,127	271,428
遞延稅項	79,862	(61,539)
年內稅項開支總額	<u>216,798</u>	<u>449,254</u>

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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
持續經營業務稅前利潤	<u>(344,586)</u>	<u>842,969</u>
按法定稅率計算的稅項	(86,146)	210,742
不可扣稅開支	149,392	21,643
動用過往未確認之稅項虧損	(745)	-
未確認稅務虧損	119,260	13,541
聯營公司應佔損益	2,876	1,910
本集團中國附屬公司可分配利潤之預扣稅影響	(38,434)	(2,153)
土地增值稅撥備	94,127	271,428
對土地增值稅的稅務影響	<u>(23,532)</u>	<u>(67,857)</u>
本集團按實際稅率計算的稅項開支	<u>216,798</u>	<u>449,254</u>
綜合財務狀況表呈列的應付稅項：		
	二零一五年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元
應付中國企業所得稅	367,634	502,078
應付中國土地增值稅	<u>365,648</u>	<u>395,829</u>
應付稅項總額	<u>733,282</u>	<u>897,907</u>

9. 母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本虧損乃按本年度之母公司普通權益持有人應佔虧損及年內已發行普通股之加權平均數4,840,201,081股(二零一四年：4,656,229,607股)計算，並已作出調整以反映年內的供股。

每股攤薄虧損乃按本年度之母公司普通權益持有人應佔虧損計算，並已作出調整以反映可換股票據的利息(如適用)(見下文)。由於可換股票據對所呈列每股基本虧損具反攤薄效應，故並未就所呈列截至二零一五年十二月三十一日止年度之每股基本虧損數額作出攤薄調整。計算時所用之加權平均普通股股數，為年內已發行之普通股數目，即計算每股基本虧損時所用之股數，並假設所有潛在攤薄普通股被視作行使或轉換為普通股時，普通股加權平均數已無償發行。

每股基本及攤薄盈利的計算基於：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
(虧損)/盈利		
計算每股基本盈利所用母公司普通權益 持有人應佔(虧損)/利潤	(481,742)	252,863
可換股票據的利息	-	20,758
減：可換股票據衍生部分的公平值收入	-	53,023
	<u>(481,742)</u>	<u>220,598</u>
扣除可換股票據利息前母公司普通權益 持有人應佔(虧損)/溢利		
	<u>(481,742)</u>	<u>220,598</u>
股份數目		
	二零一五年	二零一四年
股份		
計算每股基本盈利所用年內已發行普通股之加權平均數	4,840,201,081	4,656,229,607
攤薄影響—普通股的加權平均數：		
購股權	-	7,576,074
可換股票據	-	118,429,714
	<u>4,840,201,081</u>	<u>4,782,235,395</u>

10. 貿易應收款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
貿易應收款項	25,738	42,994
減值	-	-
	<u>25,738</u>	<u>42,994</u>

貿易應收款項指應收租戶租金、銷售收益及應收客戶服務收益，須於開具發票時或根據相關買賣協議條款支付。信貸期通常為三個月。本集團致力嚴格監控未收回應收款項，並設有信貸監控部門以盡量減低信貸風險。管理層定期檢討逾期結餘。鑑於上文所述及本集團之貿易應收款項與各行業大量客戶有關，故並無重大集中信貸風險。

貿易應收款項為無抵押且不計息，其賬面值與公平值相若。

本集團的貿易應收款項(已扣除撥備)於報告期末基於發票日期之賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
三個月內	19,883	36,836
四至六個月	5,855	6,158
	<u>25,738</u>	<u>42,994</u>

視為未減值貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
未逾期亦無減值	25,738	42,994

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，該等客戶有良好的往績記錄。基於過往經驗，本公司董事認為無需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。

11. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
預付建築成本	66,958	41,658
收購土地使用權之預付款項	100,000	72,138
可收回稅項	156,104	140,886
按金	326,225	361,223
其他應收款項	213,991	199,125
	<u>863,278</u>	<u>815,030</u>

預付款項、按金及其他應收款項為無抵押、免息且無固定還款期。

12. 貿易應付款項及應付票據

本集團於報告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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	3,488,580	3,918,198
超過一年	188,598	187,075
	<u>3,677,178</u>	<u>4,105,273</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報告期末的公平值與其賬面值相若。

管理層討論及分析

市場回顧

2015年，全球經濟增速放緩，中國經濟則在新常態下穩中有進。在經歷了2014年中國房地產市場的調整期後，中央及地方政府出台了一系列支持性的貨幣與調控政策對房地產業產生了積極影響，市場銷售出現緩慢回暖跡象，但庫存依然高企。城市分化加劇的趨勢沒有改變，一線城市的房地產市場復蘇明顯，而二三四線城市庫存壓力仍然較大。同時，房地產投資價值的減弱也將抑制投資人群消化庫存的動力。

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6,018百萬元及合同銷售面積約949千平方米，同比分別減少9.0%及3.5%。其中，約有人民幣3,369百萬元和577千平方米的銷售來自商貿物流中心，約有人民幣2,650百萬元和373千平方米來自多功能商業綜合體的銷售。

按地區分類，本集團的合同銷售主要來自江蘇省、浙江省和河南省，分別實現合同銷售金額約人民幣2,309百萬元、1,143百萬元和651百萬元，佔總合同銷售金額的38.4%、19.0%和10.8%，分別實現合同銷售面積386千平方米、117千平方米和112千平方米，佔總合同銷售面積分別40.7%、12.3%和11.8%。受惠於本集團積極拓展其他快速發展的區域的策略，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(%)	千平方米	佔比(%)
江蘇省	2,309	38.4	386	40.7
浙江省	1,143	19.0	117	12.3
河南省	651	10.8	112	11.8
吉林省	585	9.7	67	7.1
雲南省	315	5.2	57	6.0
遼寧省	283	4.7	53	5.6
內蒙古自治區	273	4.5	60	6.3
黑龍江省	210	3.5	43	4.5
山東省	186	3.1	31	3.3
重慶市	33	0.5	13	1.4
湖北省	30	0.5	10	1.1
合計	<u>6,018</u>	<u>100.0</u>	<u>949</u>	<u>100.0</u>

二、項目發展

於二零一五年十二月三十一日，本集團的發展項目達39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、重慶市、內蒙古自治區及福建省。其中，22個為商貿物流中心，17個則為多功能商業綜合體。

已竣工項目

於回顧年內，本集團共有30個項目或項目分期已竣工，合計總建築面積約為4,223千平方米。其中建築面積約2,260千平方米已出售並交付，約636千平方米持作租賃。

已竣工項目明細表

項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築	總可售	持作租賃			
				面積	面積	已售面積	待售面積	面積	
				(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	
江蘇省									
1	無錫五洲國際裝飾城	無錫市	商貿物流中心	100%	392	340	233	6	101
2	無錫五洲國際工業博覽城	無錫市	商貿物流中心	100%	440	395	322	3	70
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	168	107	17	44
4	無錫五洲國際中華美食城	無錫市	多功能商業綜合體	62%	191	154	81	28	45
5	梅村五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	90%	54	40	19	-	21
6	羊尖五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	100%	142	105	69	18	18
7	無錫新區哥倫布廣場	無錫市	多功能商業綜合體	100%	91	71	33	15	23
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	15	8	15
9	建湖五洲國際商貿城	建湖市	商貿物流中心	100%	107	105	84	21	-
10	鹽城五洲國際廣場	鹽城市	多功能商業綜合體	100%	55	55	27	13	15
11	淮安五洲國際廣場	淮安市	多功能商業綜合體	100%	147	110	50	6	54

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)	
12 五洲國際汽車博覽城	南通市	商貿物流中心	75%	109	108	56	52	-	
13 南通五洲國際廣場	南通市	多功能商業 綜合體	51%	360	255	154	39	62	
14 江陰五洲國際廣場	江陰市	多功能商業 綜合體	90%	230	183	98	51	34	
15 宜興五洲國際華東商貿城	宜興市	商貿物流中心	100%	65	64	18	46	-	
16 射陽五洲國際廣場	射陽縣	多功能商業 綜合體	100%	68	66	51	15	-	
			小計	<u>2,715</u>	<u>2,257</u>	<u>1,417</u>	<u>338</u>	<u>502</u>	
雲南省									
17 大理五洲國際商貿城	大理市	商貿物流中心	100%	178	176	161	15	-	
18 保山五洲國際廣場	保山市	多功能商業 綜合體	61%	71	70	29	14	27	
			小計	<u>249</u>	<u>246</u>	<u>190</u>	<u>29</u>	<u>27</u>	
重慶市									
19 榮昌五洲國際商貿城	重慶市	商貿物流中心	94%	280	278	122	71	85	
			小計	<u>280</u>	<u>278</u>	<u>122</u>	<u>71</u>	<u>85</u>	
湖北省									
20 襄陽五洲國際工業博覽城	襄陽市	商貿物流中心	100%	167	167	151	16	-	
			小計	<u>167</u>	<u>167</u>	<u>151</u>	<u>16</u>	<u>-</u>	
山東省									
21 龍口五洲國際商貿城	龍口市	商貿物流中心	95%	51	51	32	19	-	
22 煙台五洲國際工業博覽城 (福山)	煙台市	商貿物流中心	95%	69	69	67	2	-	
23 樂陵五洲國際博覽城	樂陵市	商貿物流中心	51%	38	38	22	16	-	
			小計	<u>158</u>	<u>158</u>	<u>121</u>	<u>37</u>	<u>-</u>	

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)
浙江省								
24	杭州	五洲國際廣場	100%	76	59	32	5	22
25	瑞安	五洲國際商貿城	100%	65	63	48	15	-
		小計		141	122	80	20	22
黑龍江省								
26	牡丹江	五洲國際工業博覽城	100%	91	89	53	36	-
		小計		91	89	53	36	-
河南省								
27	洛陽	五洲國際工業博覽城	51%	144	143	92	51	-
28	鄭州	五洲國際工業博覽城	100%	190	161	159	2	-
		小計		334	304	251	53	-
吉林省								
29	長春	五洲國際廣場	100%	35	35	20	15	-
		小計		35	35	20	15	-
遼寧省								
30	瀋陽	五洲國際工業博覽城	100%	53	52	50	2	-
		小計		53	52	50	2	-
		合計		4,223	3,708	2,455	617	636

發展中項目

截至二零一五年十二月三十一日，本集團發展中項目或項目分期共有23個，合計規劃總建築面積2,611千平方米。其中，建築面積約457千平方米已預售，約510千平方米將持作租賃。

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	無錫五洲國際工業博覽城二期D館	無錫市	商貿物流中心	100%	二零一六年	83	69	14	12	43
2	無錫五洲國際裝飾城五期F館	無錫市	商貿物流中心	100%	二零一六年	34	26	-	26	-
3	前洲五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	80%	二零一六年	74	60	9	33	18
4	五洲國際汽車博覽城	南通市	商貿物流中心	75%	二零一六年	180	122	55	67	-
5	江陰五洲國際廣場	江陰市	多功能商業綜合體	90%	二零一六年	29	27	21	6	-
6	宜興五洲國際廣場	宜興市	多功能商業綜合體	51%	二零一六年	118	93	25	68	-
7	鹽城五洲國際廣場	鹽城市	多功能商業綜合體	100%	二零一六年	73	44	23	12	9
8	射陽五洲國際廣場	射陽縣	多功能商業綜合體	100%	二零一六年	66	63	-	63	-
9	淮安五洲國際廣場二期	淮安市	多功能商業綜合體	100%	二零一六年	84	73	34	39	-
10	徐州公路港	徐州市	商貿物流中心	70%	二零一六年	190	190	-	3	187
			小計			<u>931</u>	<u>767</u>	<u>181</u>	<u>329</u>	<u>257</u>
雲南省										
11	大理五洲國際商貿城	大理市	商貿物流中心	100%	二零一六年	172	169	9	76	84
12	保山五洲國際廣場	保山市	多功能商業綜合體	61%	二零一六年	137	115	40	75	-
			小計			<u>309</u>	<u>284</u>	<u>49</u>	<u>151</u>	<u>84</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)	
湖北省										
13	襄陽五洲國際工業博覽城	襄陽市	商貿物流中心	100%	二零一六年	50	48	1	47	-
			小計			50	48	1	47	-
山東省										
14	龍口五洲國際商貿城	龍口市	商貿物流中心	95%	二零一六年	81	81	4	52	25
15	煙台五洲國際工業博覽城	煙台市	商貿物流中心	95%	二零一七年	75	68	3	65	-
			小計			156	149	7	117	25
浙江省										
16	瑞安五洲國際商貿城	瑞安市	商貿物流中心	100%	二零一六年	170	143	15	30	98
17	樂清五洲國際中國電工電器城	樂清市	商貿物流中心	100%	二零一七年	155	155	38	111	6
			小計			325	298	53	141	104
河南省										
18	洛陽五洲國際工業博覽城	洛陽市	商貿物流中心	51%	二零一六年	66	63	10	53	-
19	鄭州五洲國際工業博覽城	鄭州市	商貿物流中心	100%	二零一六年	231	205	78	127	-
			小計			297	268	88	180	-
吉林省										
20	長春五洲國際廣場	長春市	多功能商業綜合體	100%	二零一六年	240	200	38	122	40
			小計			240	200	38	122	40

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)
遼寧省									
21	瀋陽	五洲國際工業博覽城	100%	二零一七年	102	85	13	72	-
			小計		102	85	13	72	-
內蒙古自治區									
22	通遼	五洲國際商貿城	100%	二零一六年	118	117	27	90	-
			小計		118	117	27	90	-
福建省									
23	漳州	五洲城	100%	二零一七年	83	83	-	83	-
			小計		83	83	-	83	-
			合計		2,611	2,299	457	1,332	510

計劃發展項目

截至二零一五年十二月三十一日，本集團的計劃發展項目或項目分期共有18個，合計規劃總建築面積約為4,360千平方米。

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 無錫五洲國際工業博覽城 產品展館B及綜合樓	無錫市	商貿物流中心	100%	144
2 前洲五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	80%	27
3 建湖五洲國際商貿城二期	建湖市	商貿物流中心	100%	114
4 射陽五洲國際廣場	射陽縣	多功能商業綜合體	100%	307
5 五洲國際汽車博覽城	南通市	商貿物流中心	75%	134
6 宜興五洲國際華東商貿城	宜興市	商貿物流中心	100%	211
			小計	<u>937</u>
重慶市				
7 榮昌五洲國際商貿城二期	重慶市	商貿物流中心	94%	<u>197</u>
			小計	<u>197</u>
雲南省				
8 大理五洲國際商貿城三期	大理市	商貿物流中心	100%	<u>917</u>
			小計	<u>917</u>
湖北省				
9 襄陽五洲國際工業博覽城 二期	襄陽市	商貿物流中心	100%	<u>512</u>
			小計	<u>512</u>
山東省				
10 樂陵五洲國際博覽城	樂陵市	商貿物流中心	51%	414
11 龍口五洲國際商貿城	龍口市	商貿物流中心	95%	<u>100</u>
			小計	<u>514</u>

項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築面積 (千平方米)
黑龍江省				
12 牡丹江五洲國際工業博覽城	牡丹江市	商貿物流中心	100%	221
13 哈爾濱五洲國際動漫文化 旅遊城	哈爾濱市	多功能商業綜合體	100%	300
			小計	<u>521</u>
河南省				
14 洛陽五洲國際工業博覽城	洛陽市	商貿物流中心	51%	64
			小計	<u>64</u>
吉林省				
15 吉林五洲國際商貿城	吉林市	商貿物流中心	100%	70
			小計	<u>70</u>
遼寧省				
16 瀋陽五洲國際工業博覽城	瀋陽市	商貿物流中心	100%	86
			小計	<u>86</u>
浙江省				
17 樂清五洲國際中國電工 電器城	樂清市	商貿物流中心	100%	416
			小計	<u>416</u>
福建省				
18 漳州五洲城	漳州市	商貿物流中心	100%	126
			合計	<u><u>4,360</u></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本公司的長遠發展及盈利能力最為重要。本集團深入瞭解當地城鎮規劃，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重點地區，使得本集團的土地儲備更為全國化。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的總規劃土地儲備建築面積約為8,298千平方米，包括已竣工項目約1,327千平方米，發展中項目約2,611千平方米及計劃日後發展項目約4,360千平方米，足夠本集團未來三至五年發展需求。

於二零一五年十二月三十一日，土地儲備明細如下：

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	873	931	937	2,741
雲南省	39	309	917	1,265
湖北省	22	50	512	584
山東省	63	156	514	733
浙江省	61	325	416	802
黑龍江省	51	–	521	572
河南省	96	297	64	457
吉林省	33	240	70	343
遼寧省	4	102	86	192
重慶市	85	–	197	282
內蒙古自治區	–	118	–	118
福建省	–	83	126	209
合計	<u>1,327</u>	<u>2,611</u>	<u>4,360</u>	<u>8,298</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」品牌發展及運營商貿物流中心及多功能商業綜合體。為統一集團旗下商貿物流中心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，本集團旗下商貿物流中心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

展望二零一六年，中國經濟發展進入新常態。中國政府將在宏觀調控堅持穩中求進的基調，繼續實施結構寬鬆的貨幣政策，並把「穩增長、增效益」作為積極財政政策的重心。受惠於政府對房地產的一系列寬鬆政策及城鎮化建設的持續推進，預計房地產行業將平穩健康發展。

五洲將繼續加速商貿物流產業鏈資源整合，持續發展商業地產開發運營、倉儲物流管理、電子商務、綜合金融等業務，並與產業鏈上優秀的企業建立廣泛深入的合作，搭建「全產業鏈商貿物流服務平台」，並以此為核心，重點發展以下兩大領域：

- 1、大力發展輕資產業務：深化「品牌管理輸出」業務模式，通過技術性輸出和參股性合作多措並舉的方式，搶佔更大市場份額，發力潛力巨大的商貿服務存量市場；評估、整合已有商業地產市場資源，推進資產證券化發展；

- 2、 優化商業地產開發運營：以發展商貿物流產業園為主，圍繞「產地型市場」、「市場外遷承接市場」、「產業需求定制市場」來選擇投資市場，保證所開發商貿物流產業園實現精準營銷、高質運營；

從而構建五洲國際以「全產業鏈商貿物流服務平台」為主體，「輕資產業務」與「商貿物流產業園開發運營」為羽翼的「一體兩翼」業務模式，建立穩固的企業發展體系，打造五洲國際為中國領先的綜合商貿物流平台運營商。

收入

我們的收入主要包括物業銷售收益、租金收益、商業物業管理服務收益、物業諮詢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。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團營業額約為人民幣3,333百萬元，較二零一四年度約人民幣4,308百萬元下跌22.6%。本公司股權持有人應佔年內虧損約為人民幣482百萬元，較二零一四年度約人民幣253百萬元減少290.5%。

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)交易相關經濟利益可能會流入本集團；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。截至二零一五年十二月三十一日止年度，物業發展收入約為人民幣3,085百萬元，較二零一四年度約人民幣4,075百萬元下跌24.3%。減幅主要是由於售予客戶的物業平均售價減少所致。

下表載列於二零一五年及二零一四年，各項目產生的總收入以及售出物業的總建築面積。

	截至二零一五年			截至二零一四年		
	十二月三十一日止年度			十二月三十一日止年度		
	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
鄭州五洲國際工業博覽城	800,278	153,764	5,205	-	-	-
南通五洲國際廣場	399,319	54,423	7,337	985,640	95,226	10,351
保山五洲國際廣場	280,610	26,329	10,658	-	-	-
瀋陽五洲國際工業博覽城	232,941	38,573	6,039	-	-	-
五洲國際汽車博覽城	159,935	32,849	4,869	133,048	25,879	5,141
瑞安五洲國際商貿城	148,626	13,078	11,365	177,160	14,776	11,990
大理五洲國際商貿城	141,649	22,120	6,404	54,369	15,147	3,589
洛陽五洲國際工業博覽城	129,243	27,354	4,725	293,907	58,018	5,066
射陽五洲國際廣場	110,469	34,685	3,185	-	-	-
牡丹江五洲國際工業博覽城	104,854	22,375	4,686	80,435	17,432	4,614
杭州五洲國際廣場	80,171	3,604	22,245	618,562	28,310	21,850
江陰五洲國際廣場	73,040	7,625	9,579	550,668	81,897	6,724
宜興五洲國際華東商貿城	64,256	11,744	5,471	33,934	6,185	5,486
無錫五洲國際中華美食城	52,445	11,766	4,457	345,287	35,587	9,703
樂陵五洲國際博覽城	45,756	15,064	3,037	-	-	-
長春五洲國際廣場	39,707	2,610	15,214	-	-	-

	截至二零一五年			截至二零一四年		
	十二月三十一日止年度			十二月三十一日止年度		
	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
建湖五洲國際商貿城	39,146	18,363	2,132	30,993	9,593	3,231
無錫五洲國際裝飾城	32,513	3,387	9,599	99,711	9,051	11,017
榮昌五洲國際商貿城	22,513	10,595	2,125	58,352	17,002	3,432
襄陽五洲國際工業博覽城	20,832	6,663	3,127	93,368	18,959	4,925
洛社五洲國際哥倫布六龍城	20,516	1,391	14,749	121,553	4,647	26,157
無錫新區哥倫布廣場	19,051	4,544	4,193	26,502	2,062	12,852
梅村五洲國際廣場	15,512	1,943	7,983	-	-	-
無錫五洲國際哥倫布廣場	15,115	1,324	11,416	22,446	1,451	15,469
無錫五洲國際工業博覽城	11,184	1,842	6,072	149,446	34,191	4,371
淮安五洲國際廣場	9,805	1,574	6,229	75,875	16,152	15,471
鹽城五洲國際廣場	6,922	234	29,583	6,092	968	6,293
羊尖五洲國際廣場	3,976	706	5,632	24,121	4,345	5,551
龍口五洲國際商貿城	3,452	438	7,882	85,810	10,890	7,880
煙台五洲國際工業博覽城 (福山)	1,008	187	5,390	7,698	2,004	3,841
總計	<u>3,084,844</u>	<u>531,154</u>	<u>5,808</u>	<u>4,074,977</u>	<u>509,772</u>	<u>7,994</u>

租金收益

截至二零一五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74百萬元，較二零一四年度約人民幣54百萬元增長36.8%，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服務收益

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，我們直接從相關物業的租戶收取租金，保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。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，商業管理服務收益由二零一四年度約人民幣92百萬元增長約7.1%至約人民幣99百萬元。截至二零一五年十二月三十一日止年度物業管理服務收益由二零一四年度約人民幣12百萬元下跌50.7%至約人民幣6百萬元。商業管理服務收益增長，主要是由於我們經營及管理之物業建築面積增加，而物業管理服務收益減少是由於物業管理業務向其他第三方就集中商業管理服務業務逐步轉移。

物業諮詢服務收益

物業諮詢服務收益即本集團向第三方公司就其發展及興建商用物業提供諮詢及顧問服務的收益。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，物業諮詢服務收益約為人民幣44百萬元，較二零一四年度約人民幣47百萬元下跌7.3%，主要是由於下半年的服務營業額減少所致。

特許專櫃銷售佣金

截至二零一五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7百萬元，較二零一四年同期約人民幣9百萬元減少20.8%，是由於相關銷售減少所致。

毛利及毛利率

截至二零一五年十二月三十一日止年度，毛利約為人民幣715百萬元，較二零一四年度約人民幣1,499百萬元減少52.3%，而毛利率則由二零一四年度的34.8%下跌至截至二零一五年十二月三十一日止年度的21.5%。毛利減少與截至二零一五年十二月三十一日止年度的收入及毛利率減少一致，而毛利率下降是由於平均售價下跌、產品組合變動及經常收益增加所致，其具有較高毛利率，佔收入更高比例。

其他收益及收入

截至二零一五年十二月三十一日止年度，其他收益及收入約為人民幣148百萬元，較二零一四年同期約人民幣99百萬元增加49.6%。其他收益及收入主要指補貼收益、利息收益、可換股票據公平值收入以及若干非經常收益與收入。

銷售及分銷開支

截至二零一五年十二月三十一日止年度，銷售及分銷開支約為人民幣406百萬元，較二零一四年度約人民幣507百萬元減少19.9%，減幅主要是由於二零一五年度所預售物業數量相比二零一四年度減少，導致一般銷售、策劃推廣及宣傳活動減少所致。

管理費用

截至二零一五年十二月三十一日止年度，管理費用約為人民幣452百萬元，較二零一四年度約人民幣435百萬元增長4.1%，增幅主要是由於試業或營業初期進行新項目的業務活動增加所致。

融資成本

截至二零一五年十二月三十一日止年度，融資成本約為人民幣369百萬元，較二零一四年度約人民幣118百萬元增加211.6%，增幅主要是由於用作業務營運及發展資金的銀行貸款增加以及優先及可換股票據發行，使得利息開支增加所致。

所得稅開支

截至二零一五年十二月三十一日止年度，所得稅開支約為人民幣217百萬元，較二零一四年度約人民幣449百萬元減少51.7%，減幅主要是由於二零一五年度自收益表扣除之遞延稅項之合併影響及於二零一五年度已確認較低毛利率項目之企業所得稅減少所致。

本公司擁有人應佔年度虧損

本集團錄得本公司擁有人應佔年度虧損約人民幣482百萬元，而二零一四年同期則錄得利潤約人民幣253百萬元，相當於下跌290.5%。減幅主要是由於收入減少，導致二零一五年出現較低毛利、利潤率、未變現外匯虧損、投資物業增值之重估收益及融資成本增加。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

二零一五年十二月三十一日，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2,552百萬元(二零一四年：約人民幣1,802百萬元)，相比二零一四年十二月三十一日上升41.6%。部分現金為受限制銀行存款，限用於物業發展。該等受限制銀行存款將於與有關存款的相關物業竣工後解除。二零一五年十二月三十一日，本集團的受限制現金約為人民幣154百萬元(二零一四年：約人民幣89百萬元)，相比二零一四年十二月三十一日增長73.9%。

流動比率及負債比率

二零一五年十二月三十一日，本集團流動比率(流動資產對流動負債的比率)約為1.01，而二零一四年十二月三十一日則為1.07。二零一五年十二月三十一日，負債比率為123.5%，而二零一四年十二月三十一日則為86.2%。負債比率按淨負債(銀行貸款及其他借貸、優先及可換股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。二零一五年十二月三十一日，總債務(即銀行貸款及其他借貸、優先及可換股票據總額)對總資產比率為35.8%(二零一四年十二月三十一日則為28.0%)。

借貸及本集團資產抵押

二零一五年十二月三十一日，本集團的計息銀行及其他借貸、優先及可換股票據總額約為人民幣4,959百萬元(二零一四年：約人民幣3,709百萬元)及約人民幣2,550百萬元(二零一四年：人民幣1,722百萬元)。該等銀行及其他借貸中，約人民幣2,794百萬元(二零一四年：約人民幣1,299百萬元)須於一年內償還，約人民幣1,783百萬元(二零一四年：約人民幣2,013百萬元)須於二至五年內償還及約人民幣383百萬元(二零一四年：約人民幣397百萬元)須於五年後償還。優先票據須於二至五年內償還，而可換股票據可於二零一七年九月三十日或之後贖回。

二零一五年十二月三十一日，大部分銀行及其他借貸以本集團土地使用權及物業擔保。優先及可換股票據則由本集團若干附屬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，而優先及可換股票據以美元計值。

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、優先及可換股票據外，本集團並無任何其他重大直接外匯波動風險。為緩和及外匯風險以減低本集團營運的重大不利影響，本集團繼續採納保守之方式，並將密切監察外幣市場及積極開拓國內資本市場以爭取融資機會。

承擔

二零一五年十二月三十一日，本集團已承諾支付收購土地使用權及發展中物業款項分別約人民幣100百萬元(二零一四年：零)及約人民幣2,914百萬元(二零一四年：人民幣2,950百萬元)。

或然負債

二零一五年十二月三十一日，本集團為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1,891百萬元(二零一四年：約人民幣1,083百萬元)。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，因此截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表並無確認擔保合同撥備。

僱員及薪酬政策

二零一五年十二月三十一日，本集團僱用約3,687名員工，其中1,902名從事物業發展分部及1,785名從事物業經營服務分部。截至二零一五年十二月三十一日止年度，員工成本總額(包括董事薪酬)約為人民幣295百萬元(二零一四年：約人民幣266百萬元)。薪酬參考相關員工的表現、技能、資歷及經驗並根據當時行業慣例釐定。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(「該計劃」)，並於二零一三年五月二十七日生效。二零一三年九月，本集團根據該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(「股份」)，行使價為每股1.27港元。

截至二零一五年十二月三十一日，根據該計劃授出仍未行使購股權涉及的股份總數為51,596,769股，相當於已發行股份總數之1.0%。截至二零一五年十二月三十一日止年度，並無購股權根據該計劃授出，而4,650,000股股份已根據該計劃獲行使。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零一五年六月配售現有股份及認購新股份

於二零一五年六月一日，本公司、盛凱、舒策城先生、野村國際(香港)有限公司及海通國際證券有限公司(統稱為「配售代理」)訂立一項配售及認購協議。根據配售及認購協議，盛凱同意出售，而配售代理個別同意以每股配售價1.42港元配售合共327,464,000股股份(「銷售股份」)(「配售」)。配售於二零一五年六月四日完成。

根據配售及認購協議，盛凱同意以每股認購價1.42港元認購本公司327,464,000股新股份(「六月認購股份」)(「認購」)。六月認購股份佔本公司其時現有已發行股本約7.02%及透過發行及配發六月認購股份經擴大的本公司已發行股本約6.56%。六月認購股份於二零一五年六月十五日發行並於同日完成認購。

認購六月認購股份所得款項淨額約為460,000,000港元。本公司擬運用所得款項淨額償還債務及作一般營運資金用途。於本公告日期，所得款項淨額已全數用於所得款項的擬作用途。

於二零一五年七月發行額外二零一八年優先票據

於二零一三年九月二十六日，本公司發行二零一八年到期息率13.75%之優先票據(「二零一八年優先票據」)，本金總額100百萬美元(「原票據」)。於二零一四年一月十五日，本公司額外發行新增本金總額為100百萬美元的二零一八年優先票據(「首批額外票據」)，以為現時及新的房地產項目提供資金並作一般公司用途。原票據及首批額外票據構成二零一八年優先票據，兩者的發行條款及條件相同。

於二零一五年七月六日，本公司發行二零一八年優先票據(「次批額外票據」)，其與原票據及首批額外票據合併成單一類別。次批額外票據按與原票據及首批額外票據相同的條款及條件發行，惟發行日期及認購價除外。

發行次批額外票據的所得款項淨額約為101.2百萬美元。本公司擬運用所得款項淨額償還若干其現有債項，餘額則作一般公司用途。

於二零一四年發行可換股票據

本公司分別於二零一四年九月二十六日及二零一四年十月二十二日發行兩批息率7.00%於二零一九年到期的可換股票據(「可換股票據」)，每批次本金額為50百萬美元，合共100百萬美元。票息為每年7%，每半年付息一次，付息日分別為每年三月三十日及九月三十日。可換股票據持有人可選擇以初始換股價每股1.78港元(可予調整)將可換股票據兌換為股份。可換股票據持有人將有權於二零一七年九月三十日或之後隨時要求本公司按於有關持有人相關通知所列該贖回日期的提早贖回金額，連同該日之應計未付利息贖回全部或僅部分該等持有人的可換股債券。除之前贖回、償還、兌換或購買及註銷者外，本公司將於二零一九年九月三十日按其本金額約137.48%贖回可換股票據。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，可換股票據並未兌換為本公司股份。除上文披露者外，截至二零一五年十二月三十一日止年度，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證券。

末期股息

董事會不建議派付截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一四年：零)。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席將於二零一六年五月二十七日舉行的應屆股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零一六年五月二十五日(星期三)至二零一六年五月二十七日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續，於此期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席大會並於會上投票，所有連同相關股票及過戶表格的股份過戶登記須於二零一六年五月二十四日(星期二)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。

股東週年大會

本公司二零一六年度股東週年大會將於二零一六年五月二十七日舉行，上述股東週年大會通告將於適當時候以上市規則所規定的方式刊登及派發。

企業管治

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。

本公司及董事確認，就彼等所深知，本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則，除了守則條文A.6.7，因為兩名獨立非執行董事需履行其他業務承諾而並無出席本公司二零一五年的股東大會，以及守則條文A.2.7有關主席應與非執行董事舉行沒有執行董事出席的會議。

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。本公司已就截至二零一五年十二月三十一日止年度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，截至二零一五年十二月三十一日止年度及直至本公告日期彼等已遵守標準守則。

審核委員會

本公司已設立審核委員會，目的為審議及監察本公司財務報告流程、風險管理及內部控制系統。本公司審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，即羅廣信先生、宋敏博士及舒國澄教授，羅廣信先生擔任審核委員會主席。

審核委員會與本公司的外部核數師審議及討論本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度財務報表。審核委員會亦與本公司管理層審閱本集團採用之會計政策及慣例，並探討風險管理、內部控制程序及財務報告等事項。

核數師

截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表經安永審核。重新委任安永為本公司隨後年度核數師的決議案將於應屆股東週年大會提出。

於聯交所及本公司網站刊登年度業績及年度報告

本業績公告分別刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.wz-china.com)。本公司截至二零一五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，將適時寄予本公司股東並於上述網站登載。

承董事會命
五洲國際控股有限公司
主席
舒策城

香港，二零一六年三月三十日

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；本公司的非執行董事為王威先生；以及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。