



(於開曼群島註冊成立之有限公司)
股份代號: 01369

WUZHOU INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED 五洲國際控股有限公司

年報 2016





責任地產

健康商業

目錄

2	公司資料
6	財務摘要
7	年度大事記
10	榮譽及獎項
12	社會責任
13	主席報告
18	管理層討論及分析
	業務回顧
	財務回顧
35	董事履歷
39	高級管理層履歷
41	董事會報告
54	公司管治報告
65	獨立核數師報告
70	綜合利潤表
71	綜合全面收益表
72	綜合財務狀況表
74	綜合權益變動表
75	綜合現金流量表
77	財務報表附註
168	財務資料概要
169	本集團持有之主要投資物業



董事

執行董事

舒策城先生(主席)
舒策丸先生(行政總裁)

非執行董事

王威先生

獨立非執行董事

宋敏博士
羅廣信先生
舒國滢教授

公司秘書

張文海先生

授權代表

張文海先生
舒策城先生

審核委員會

羅廣信先生(委員會主席)
宋敏博士
舒國滢教授

薪酬委員會

宋敏博士(委員會主席)
舒策丸先生
舒國滢教授

提名委員會

舒策城先生(委員會主席)
宋敏博士
羅廣信先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行

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

法律顧問

香港法律

謝爾曼·思特靈律師事務所

中國法律

環球律師事務所

開曼群島法律

Walkers

註冊辦事處

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

香港公司總部

香港
中環
皇后大道中99號
中環中心
51樓5105室

中華人民共和國公司總部

中國
無錫市
廣益路287號
五洲國際哥倫布廣場B座
19樓

開曼群島主要股份過戶登記辦事處

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

香港股份過戶登記辦事分處

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

上市資料

股份上市

本公司普通股
香港聯合交易所有限公司
股份代號：01369

優先票據上市

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

公司網站

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

為社會

創造財富





INDUS

经营产品
柔性暗球排水管及
球墨铸铁水管及管件
鱼胆 塑胶 水泥井
电话 13220011328 13800187188

新世嘉售楼部

亚洲国际盛大全



Wozam

3号门入口处

私

纳斯达克KTV 万达影城

財務摘要

收益表主要項目

(人民幣百萬元)	二零一六年	二零一五年
收入	3,788	3,333
物業銷售	3,436	3,085
物業經營收入 ¹	352	248
毛利	1,345	715
毛利率	35.5%	21.5%
年內利潤及全面收益總額	109	(561)
母公司擁有人應佔利潤	101	(482)
每股基本盈利(人民幣元)	0.02	(0.10)

附註：

1 物業經營收入包括租金收入、商業管理服務收入、物業諮詢服務收入、物業管理服務收入、特許專櫃銷售佣金及其他。

資產負債表主要項目

(人民幣百萬元)	二零一六年末	二零一五年末
總資產	23,470	21,002
總負債	19,320	16,986
總權益	4,150	4,016
母公司擁有人應佔權益	3,645	3,558
現金 ¹	3,761	2,551
總債項	10,615	7,510
長期債項 ²	5,927	4,142
短期債項	4,688	3,367
淨負債比率 ³	165.2%	123.5%

附註：

1 包括受限制現金及已抵押存款。

2 包括銀行及其他借貸及優先票據。

3 淨負債比率按淨借貸(銀行及其他借貸、優先票據扣減現金等價物、已抵押存款及受限制現金)除以總權益計算。

年度大事記

007

二零一六年

3月

1. 五洲國際與網商銀行、卡行天下簽署合作協議，同時啟動五洲匯購電商平台上線儀式

4月

2. 五洲國際與紅嶺創投舉行戰略合作框架協議簽約儀式

5月

3. 漳州五洲城一期盛大開盤
4. 保山五洲國際廣場開業
5. 鄭州五洲城一期五金機電綜合交易市場開業

6月

6. 五洲國際與江蘇萬博集團舉行了合作簽約儀式，管理輸出項目落地揚州
7. 洛陽五洲國際工業博覽城開業



8月

- 8. 前洲五洲國際廣場開業
- 9. 五洲國際子公司—無錫五洲國際裝飾城有限公司成功發行第一期境內私募公司債，發行金額人民幣5億元

9月

- 10. 五洲國際子公司—無錫五洲國際裝飾城有限公司成功發行第二期境內私募公司債，發行金額人民幣15億元
- 11. 瀋陽五洲國際工業博覽城開業
- 12. 五洲國際與央企中國農批首次合作拿地，摘得重慶新城物流片區一商服地塊
- 13. 長春五洲國際廣場開業



10月

- 14. 五洲國際與重慶商業投資集團簽訂戰略合作
框架協議
- 15. 集團行政總裁舒策丸先生出席2016中國(杭
州)全球電商領袖峰會



11月

- 16. 徐州公路港開業

12月

- 17. 龍口五洲國際商貿城二期開業
- 18. 五洲國際與利得金融服務集團簽署戰略合作
協議



榮譽及獎項



2016年度中國商業地產TOP100、中國商業地產典範品牌

觀點地產新媒體

2016中國民營企業服務業100強

中華全國工商業聯合會



2016中國社區服務商TOP100、中國社區服務商·產業園區榜TOP5

億翰智庫

榮譽及獎項



中國證券金紫荊獎最佳上市公司CEO

大公報

溫商回歸突出貢獻人物

中共溫州市委、溫州市人民政府



鄭州五洲城愛心捐贈公益行



為傳播正能量，踐行社會公益責任，助推貧困地區教育事業的發展，6月21日，鄭州五洲城協同鄭州市市場發展局、鄭州市市場協會相關負責人等，前往登封市石道鄉後河村村委會舉行「情繫一方土·書香送未來」愛心捐贈公益行，為村裏的孩子們送去愛心圖書、書櫃、電腦等物資。

相互幫助、患難扶持是社會倡導的時代新風，和諧的社會需要大家的支持和參與。一直以來，鄭州五洲城秉承集團熱衷社會慈善事業的企業責任，先後數次積極參加各類愛心捐贈活動，將社會公益事業視為己任，不斷踐行「責任地產 健康商業」的經營理念，用實際行動回饋社會。

五洲國際抗擊颱風賑災泰順災區

9月15日，今年以來全球最強颱風「莫蘭蒂」在廈門沿海登陸，所過之處，暴雨傾盆，山洪、泥石流頻發，福建、浙江兩省嚴重受災，造成了巨大的損失。受「莫蘭蒂」外圍影響，浙江省溫州市泰順縣境內也遭受重創，多地發生山體滑坡，道路受阻，人員被困。

在得到泰順災情後，五洲國際第一時間召開緊急會議，迅速與當地政府溝通相關救助事宜，啟動「愛在風雨後 溫暖泰順之行」活動。9月17日，在瞭解到災區的急需物資後，五洲國際立即組織人員，調配抗洪救災物資，滿載著食物、被褥、礦泉水等數萬元愛心物資的五洲國際愛心救援車隊開始奔向泰順災區，為受災群眾送去大批救援物資。

此次「愛在風雨後 溫暖泰順之行」活動，為泰順災區送去急需物資，生動地詮釋了無私奉獻的五洲精神，相信這種示範帶動作用必將匯聚成強大的暖流，凝聚成一股抗洪搶險的堅強力量，鼓舞災區人民重建美好家園。





五洲 國際

致力於為客戶打造綜合性的交易
平台，成為領先的綜合商貿物流
平台開發和運營商

本人謹代表董事會(「董事會」)欣然提呈五洲國際控股有限公司(「五洲國際」或「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度業績。

二零一六年，中國供給側改革初見成效，但從投資，消費，外貿來看，均是下降態勢，顯示經濟企穩的基礎並不牢固。第四季度開始，隨著多個城市被「限購限貸」和房企融資環境的收緊，中國樓市開始顯著降溫。中小企業因應疲弱的經濟環境依然投資謹慎，商業地產去庫存的壓力仍然較大。本集團繼續打造以「商貿物流全產業鏈服務平台」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」的業務新格局，建立穩固的企業發展體系。

年度業績

本集團年內營業額約為人民幣3,788百萬元，較二零一五年上升13.7%。二零一六年本公司擁有人應佔年度利潤約人民幣101百萬元，相比二零一五年則錄得約人民幣482百萬元的虧損。

營運回顧

銷售表現

本集團圍繞「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。二零一六年，本集團實現合同銷售金額約人民幣4,068百萬元及合同銷售面積約643千平方米。其中，約有人民幣2,624百萬元和432千平方米來自商貿物流中心的銷售，約有人民幣1,444百萬元和210千平方米來自多功能商業綜合體的銷售。

業務策略

五洲國際致力於為客戶打造綜合性的交易平台，成為領先的綜合商貿物流平台開發和運營商，為中國中小企業商戶提供有效的一站式綜合服務。二零一五年底，本集團已經表示2016年將針對宏觀經濟在低位徘徊，一方面主動控制開發節奏，調減各項資本性開支，大力去庫存，加速現金回籠；另一方面創新企業發展模式實現產品轉型，服務升級，加快輕資產進度。本集團繼續搭建五洲特色品牌輸出管理體系，推出全新改版自有電商平台「五洲匯購」，拓展動產融資等綜合金融服務，提供倉儲物流管理，形成「市場+物流+電商+金融」的外延式功能整合。

建立多元融資平台

本集團積極研究利用國內資本市場，本公司全資附屬公司無錫五洲國際裝飾城有限公司(「無錫五洲」)於2016年8月、9月及2017年1月分別於國內成功非公開發行三批境內公司債券(「公司債券」)。其中，第一批發行本金額為人民幣5億元，為期三年，年票息率為6.90%；第二批發行本金額為人民幣15億元，為期三年，年票息率為7.40%。第三批發行本金額為人民幣10億元，為期三年，年票息率為



7.30%。境內公司債券的發行使得本集團融資利率不斷降低、債務結構及流動性持續改善，同時也為本集團業務增長提供了強大的資金支持。

良好的投資者溝通

集團亦十分重視企業的透明度及企業管治水平，並通過與投資市場的主動溝通，使各方面更瞭解公司的業務發展策略及增長潛力。我們深信良好的投資者關係工作可為股東創造最大價值，並建立了一系列有系統的溝通管道，向股東、投資者及分析員提供定期及可靠的訊息。二零一六年，五洲國際組織參與各類投資者路演、反向路演以及銀行舉辦的投資者論壇及會議共計近20場，與投資者會面介紹五洲國際獨特的商業運作模式及投資優點。我們致力維持良好的投資者關係工作及高透明度，令股東價值得以反映。

未來發展

五洲國際將繼續加速商貿物流產業鏈資源整合，打造五洲國際以「商貿物流全產業鏈服務平台」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」的業務新格局，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。

致謝

於房地產行業，商譽、各方的良好合作及積極支持對任何企業的成功至為重要。我們謹此感謝合作夥伴，以及忠誠地支持我們的股東及投資者。對於購買我們的產品而見證其價值及質量的商戶，我們也致以衷心的感謝。客戶的信

心對於建立品牌最為重要，也是市場上的真正價值。最後，要感謝本公司董事、高級管理層及眾多僱員，彼等在管理及工作的全情投入，乃是我們向前邁進的動力，也是五洲未來騰飛的基礎。於即將來臨的一年裏，各位的支持也為我們注入新的動力和信心。本人謹藉此機會，對董事會各高級管理層之英明領導及全體員工努力不懈之工作表現，深表謝意。

五洲國際控股有限公司

主席

舒策城

二零一七年三月三十一日



為客戶

創造價值

為員工

創造平台

WUZ
五洲国际
WUZHOU INTERNATIONAL

WUZ
WUZHOU INTERNATIONAL
五洲国际

倾城 绽放
江阴五洲国际广场盛大开业



管理層討論及分析

業務回顧

市場回顧

中國2016年全年實現國內生產總值(「GDP」)同比增長6.7%，供給側改革初見成效。但從投資，消費，外貿來看，均是下降態勢，顯示經濟企穩的基礎並不牢固。2016年前三季度，中國樓市量價齊升，不僅一、二線城市供需兩旺，甚至三四線城市也迎來了久違的繁榮。10月後，隨著多個城市被「限購限貸」和房企融資環境的收緊，中國樓市開始顯著降溫。中小企業因應疲弱的經濟環境依然投資謹慎，商業地產去庫存的壓力仍然較大，給本集團的業務經營帶來挑戰。



業務回顧

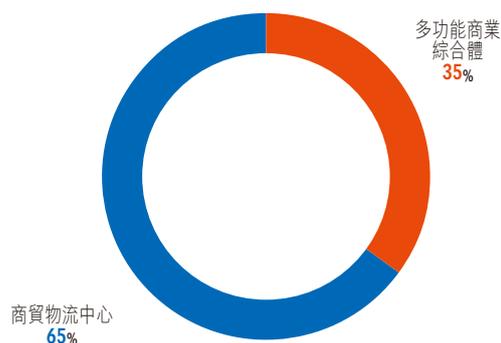
一、 合同銷售

於回顧期內，本集團實現合同銷售金額約人民幣4,068百萬元及合同銷售面積約643千平方米，同比分別減少32.4%及32.3%。其中，約有人民幣2,624百萬元和432千平方米來自商貿物流中心的銷售，約有人民幣1,444百萬元和210千平方米來自多功能商業綜合體的銷售。

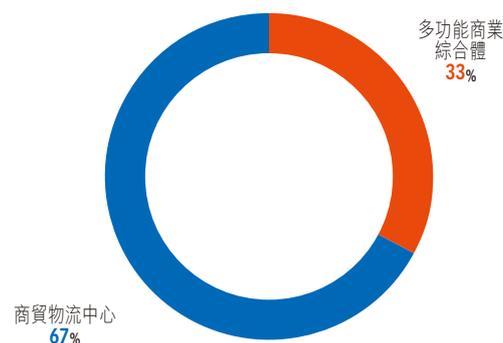


管理層討論及分析
業務回顧

合同銷售金額佔比
(按類型分類)

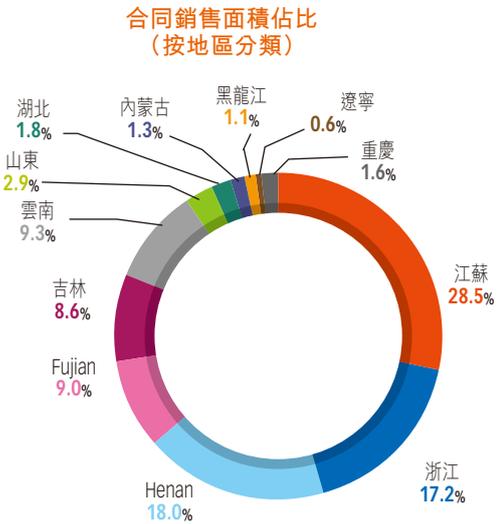
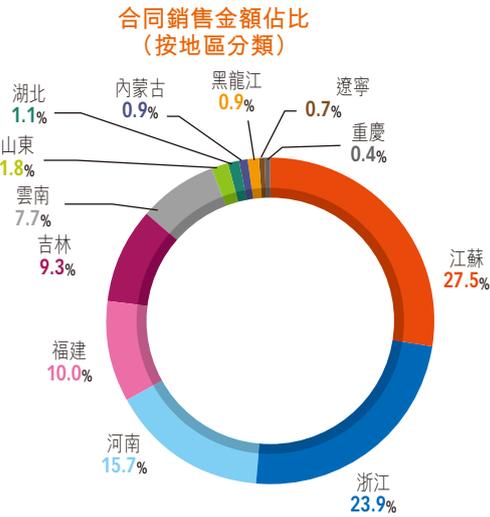


合同銷售面積佔比
(按類型分類)



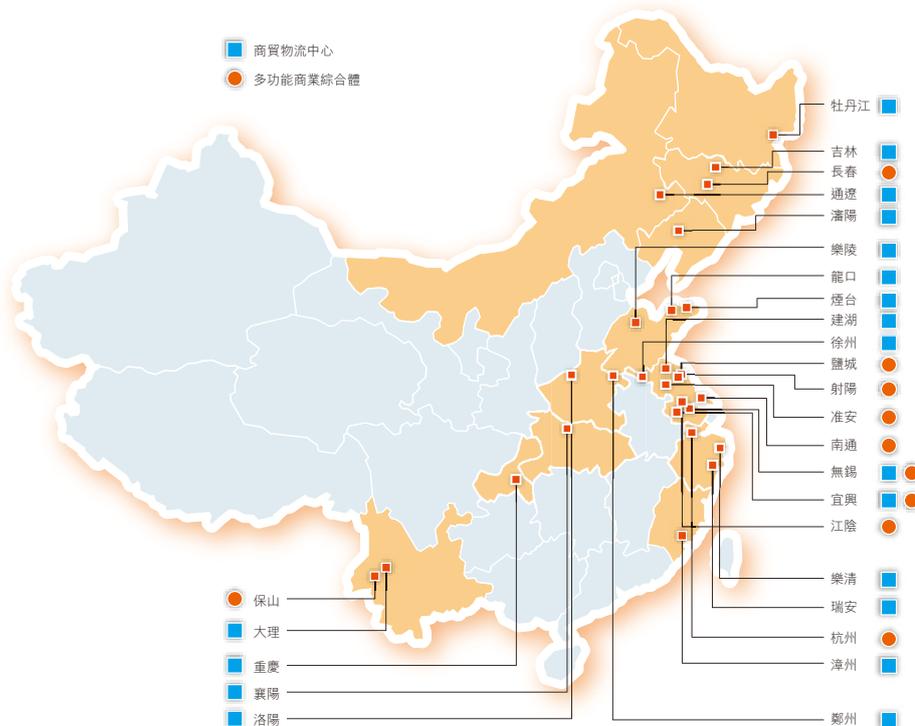
區域	合同銷售金額		合同銷售面積	
	人民幣百萬元	佔比(%)	千平方米	佔比(%)
江蘇省	1,117	27.5	183	28.5
浙江省	973	23.9	110	17.2
河南省	639	15.7	116	18.0
福建省	406	10.0	58	9.0
吉林省	378	9.3	56	8.6
雲南省	315	7.7	60	9.3
山東省	73	1.8	18	2.9
湖北省	47	1.1	12	1.8
內蒙古	38	0.9	9	1.3
黑龍江省	38	0.9	7	1.1
遼寧省	28	0.7	4	0.6
重慶市	15	0.4	10	1.6
合計	4,068	100.0	643	100.0

按地區分類，本集團的合同銷售主要來自江蘇省、浙江省、河南省和福建省，分別實現合同銷售金額約人民幣1,117百萬元、人民幣973百萬元、人民幣639百萬元和人民幣406百萬元及合同銷售面積約183千平方米、110千平方米、116千平方米和58千平方米，分別佔總合同銷售金額27.5%、23.9%、15.7%及10.0%，亦分別佔總合同銷售面積的28.5%和17.2%及18.0%和9.0%。本集團的收入來源地區分佈更為均衡。



二、項目發展

截至二零一六年十二月三十一日，本集團的發展項目達37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，21個為商貿物流中心，16個則為多功能商業綜合體。

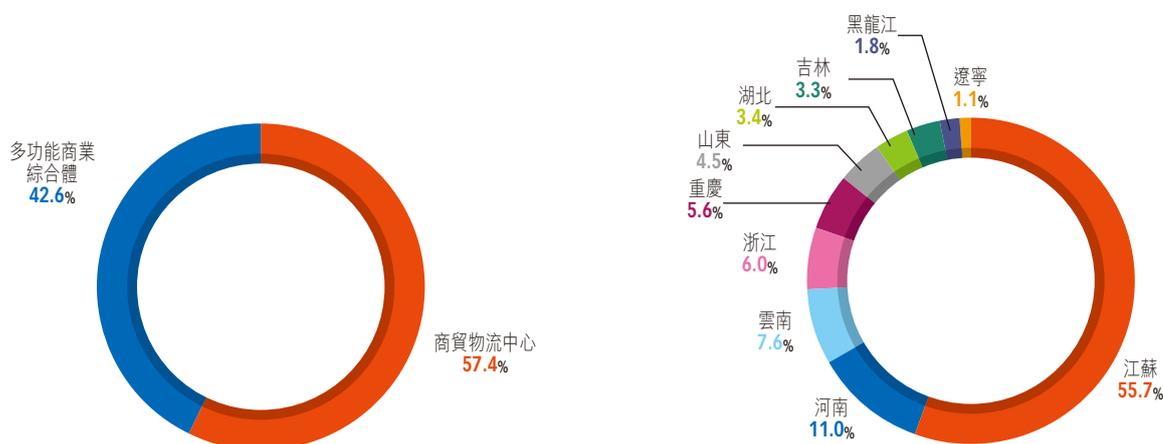


已竣工項目

於回顧期內，本集團共有31個項目或項目分期已竣工，合計總建築面積約為4,931千平方米。其中建築面積約2,759千平方米已出售並交付，約734千平方米持作租賃。

管理層討論及分析
業務回顧

021



已竣工項目明細表

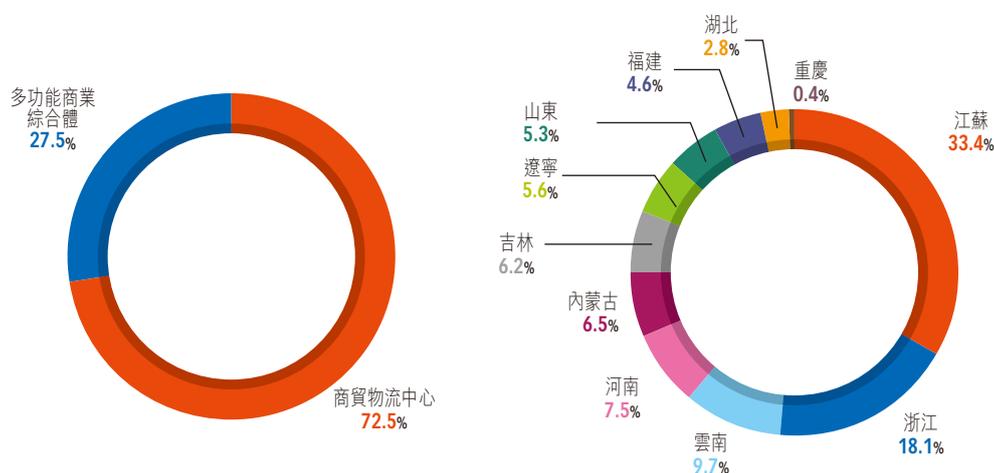
項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築面積 (千平方米)	總可售面積 (千平方米)	已售面積 (千平方米)	待售面積 (千平方米)	持作租賃面積 (千平方米)	
江蘇省									
1	無錫五洲國際裝飾城	無錫市	商貿物流中心	100%	392	340	236	3	101
2	無錫五洲國際工業博覽城	無錫市	商貿物流中心	100%	440	395	322	3	70
3	無錫五洲國際哥倫布廣場	無錫市	多功能商業綜合體	64.3%	212	168	107	17	44
4	無錫五洲國際中華美食城	無錫市	多功能商業綜合體	62%	191	154	92	16	46
5	梅村五洲國際廣場	無錫市	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	39	9	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	19	4	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%	127	99	59	15	25
11	淮安五洲國際廣場	淮安市	多功能商業綜合體	100%	147	110	49	7	54
12	南通五洲國際廣場	南通市	多功能商業綜合體	51%	360	255	178	15	62
13	江陰五洲國際廣場	江陰市	多功能商業綜合體	90%	225	180	111	35	34
14	宜興五洲國際華東商貿城	宜興市	商貿物流中心	100%	65	64	35	29	-
15	射陽五洲國際廣場	射陽縣	多功能商業綜合體	100%	68	66	59	7	-
16	前洲五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	80%	74	58	16	24	18
				小計	2,747	2,248	1,494	223	531
雲南省									
17	大理五洲國際商貿城	大理市	商貿物流中心	100%	256	255	198	57	-
18	保山五洲國際廣場	保山市	多功能商業綜合體	61%	120	118	78	14	26
				小計	376	373	276	71	26
重慶市									
19	榮昌五洲國際商貿城	重慶市	商貿物流中心	94%	276	274	131	58	85
				小計	276	274	131	58	85
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	156	11	-
				小計	167	167	156	11	-

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)	
山東省									
21	龍口五洲國際商貿城	龍口市	商貿物流中心	95%	114	102	42	35	25
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	26	12	-
			小計	221	209	135	49	25	
浙江省									
24	杭州五洲國際廣場	杭州市	多功能商業綜合體	100%	76	59	33	4	22
25	瑞安五洲國際商貿城	瑞安市	商貿物流中心	100%	65	63	48	15	-
26	樂清五洲國際中國電工電器城	樂清市	商貿物流中心	100%	155	132	78	49	5
			小計	296	254	159	68	27	
黑龍江省									
27	牡丹江五洲國際工業博覽城	牡丹江市	商貿物流中心	100%	91	89	60	29	-
			小計	91	89	60	29	-	
河南省									
28	洛陽五洲國際工業博覽城	洛陽市	商貿物流中心	51%	200	199	110	89	-
29	鄭州五洲國際工業博覽城	鄭州市	商貿物流中心	100%	341	291	258	33	-
			小計	541	490	368	122	-	
吉林省									
30	長春五洲國際廣場	長春市	多功能商業綜合體	100%	163	161	105	16	40
			小計	163	161	105	16	40	
遼寧省									
31	瀋陽五洲國際工業博覽城	瀋陽市	商貿物流中心	100%	53	51	50	1	-
			小計	53	51	50	1	-	
			合計	4,931	4,316	2,934	648	734	

發展中項目

截至二零一六年十二月三十一日，本集團發展中項目或項目分期共有21個，合計規劃總建築面積1,809千平方米。其中，建築面積約433千平方米已預售，約468千平方米將持作租賃。

管理層討論及分析
業務回顧



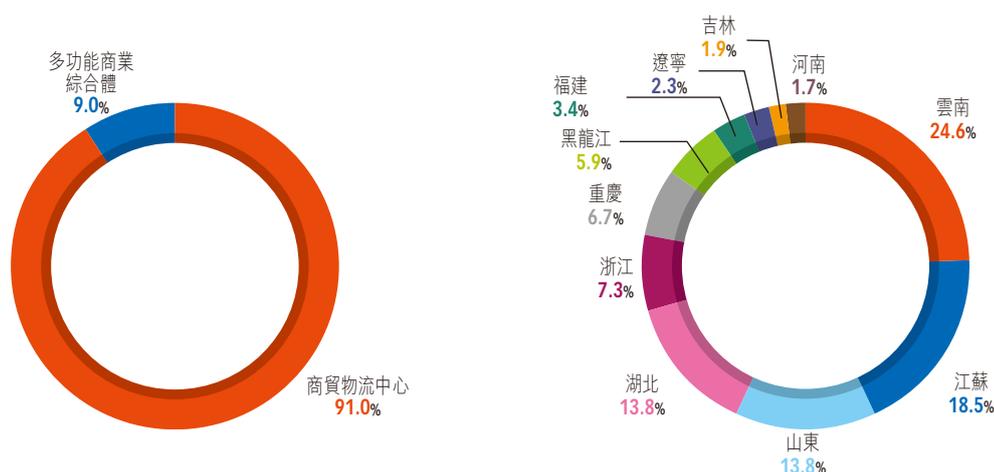
發展中項目明細表

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%	二零一七年	83	70	23	4	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%	二零一七年	34	26	-	26	-
3	江陰五洲國際廣場	江陰市	多功能商業綜合體	90%	二零一七年	29	27	25	2	-
4	宜興五洲國際廣場	宜興市	多功能商業綜合體	51%	二零一七年	118	93	33	60	-
5	射陽五洲國際廣場	射陽縣	多功能商業綜合體	100%	二零一七年	66	63	16	47	-
6	淮安五洲國際廣場二期	淮安市	多功能商業綜合體	100%	二零一七年	84	73	61	12	-
7	徐州公路港	徐州市	商貿物流中心	70%	二零一七年	190	190	-	3	187
小計						604	542	158	154	230
雲南省										
8	大理五洲國際商貿城	大理市	商貿物流中心	100%	二零一七年	87	85	-	-	85
9	保山五洲國際廣場	保山市	多功能商業綜合體	61%	二零一七年	88	66	13	53	-
小計						175	151	13	53	85
重慶市										
10	榮昌五洲國際商貿城二期	重慶市	商貿物流中心	94%	二零一七年	7	7	-	7	-
小計						7	7	-	7	-
湖北省										
11	襄陽五洲國際工業博覽城	襄陽市	商貿物流中心	100%	二零一七年	50	48	5	43	-
小計						50	48	5	43	-

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)	
山東省										
12	龍口五洲國際商貿城	龍口市	商貿物流中心	95%	二零一七年	20	20	3	17	-
13	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	67	13	54	-
			小計			95	87	16	71	-
浙江省										
14	瑞安五洲國際商貿城	瑞安市	商貿物流中心	100%	二零一七年	171	143	26	19	98
15	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	157	108	35	67	6
			小計			328	251	61	86	104
河南省										
16	洛陽五洲國際工業博覽城	洛陽市	商貿物流中心	51%	二零一七年	11	7	5	2	-
17	鄭州五洲國際工業博覽城	鄭州市	商貿物流中心	100%	二零一七年	124	119	73	46	-
			小計			135	126	78	48	-
吉林省										
18	長春五洲國際廣場	長春市	多功能商業綜合體	100%	二零一七年	112	72	-	72	-
			小計			112	72	-	72	-
遼寧省										
19	瀋陽五洲國際工業博覽城	瀋陽市	商貿物流中心	100%	二零一七年	102	84	15	20	49
			小計			102	84	15	20	49
內蒙古自治區										
20	通遼五洲國際商貿城	通遼市	商貿物流中心	100%	二零一七年	118	117	34	83	-
			小計			118	117	34	83	-
福建省										
21	漳州五洲城	漳州市	商貿物流中心	100%	二零一七年	83	83	53	30	-
			小計			83	83	53	30	-
			合計			1,809	1,568	433	667	468

計劃日後發展項目

截至二零一六年十二月三十一日，本集團的計劃日後發展項目或項目分期共有16個，合計規劃總建築面積約為3,723千平方米。



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 射陽五洲國際廣場	射陽縣	多功能商業綜合體	100%	307
4 宜興五洲國際華東商貿城	宜興市	商貿物流中心	100%	211
			小計	689
重慶市				
5 榮昌五洲國際商貿城二期	重慶市	商貿物流中心	94%	190
6 永川五洲城	重慶市	商貿物流中心	66%	61
			小計	251
雲南省				
7 大理五洲國際商貿城三期	大理市	商貿物流中心	100%	917
			小計	917
湖北省				
8 襄陽五洲國際工業博覽城二期	襄陽市	商貿物流中心	100%	512
			小計	512
山東省				
9 樂陵五洲國際博覽城	樂陵市	商貿物流中心	51%	414

項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築面積 (千平方米)
10 龍口五洲國際商貿城	龍口市	商貿物流中心	95%	100
			小計	514
黑龍江省				
11 牡丹江五洲國際工業博覽城	牡丹江市	商貿物流中心	100%	221
			小計	221
河南省				
12 洛陽五洲國際工業博覽城	洛陽市	商貿物流中心	51%	64
			小計	64
吉林省				
13 吉林五洲國際商貿城	吉林市	商貿物流中心	100%	70
			小計	70
遼寧省				
14 瀋陽五洲國際工業博覽城	瀋陽市	商貿物流中心	100%	86
			小計	86
浙江省				
15 樂清五洲國際中國電工電器城	樂清市	商貿物流中心	100%	273
			小計	273
福建省				
16 漳州五洲城	漳州市	商貿物流中心	100%	126
			小計	126
			合計	3,723

管理層討論及分析
業務回顧

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。於回顧期內，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，使得本集團的土地儲備更為全國化。

截至二零一六年十二月三十一日，本集團的總規劃土地儲備建築面積約為6,970千平方米，包括已竣工項目約1,438千平方米，發展中項目約1,809千平方米及計劃日後發展項目約3,723千平方米，足夠本集團未來三至五年發展需求。

於二零一六年十二月三十一日，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	760	604	689	2,053	29%
雲南省	83	175	917	1,175	17%
湖北省	15	50	512	577	8%
山東省	74	95	514	683	10%
浙江省	149	328	273	750	11%
黑龍江省	36	–	221	257	4%
河南省	206	135	64	405	6%
吉林省	39	112	70	221	3%
遼寧省	6	102	86	194	3%
重慶市	70	7	251	328	5%
內蒙古自治區	–	118	–	118	2%
福建省	–	83	126	209	3%
合計	1,438	1,809	3,723	6,970	100%

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」品牌於本集團業務所在地口碑載道。

五、 未來展望

展望二零一七年，在結構性改革繼續推進且房地產市場降溫之際，中國經濟增長將持續放緩。積極的財政政策仍將繼續，以支持中國政府實現6.5%的增長目標。產業投資預計穩步增長，企業盈利勢將回彈。本集團認為二零一七年的經營環境將審慎樂觀。

本公司將繼續加速商貿物流產業鏈資源整合，打造五洲國際以「商貿物流全產業鏈服務平台」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」的業務新格局，建立穩固的企業發展體系，打造本公司為中國領先的綜合商貿物流平台運營商。

管理層討論及分析

財務回顧

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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團營業額約為人民幣3,788百萬元，較二零一五年度約人民幣3,333百萬元上升13.7%。本公司股權持有人應佔年內利潤約為人民幣101百萬元，較二零一五年度虧損約人民幣482百萬元增長120.9%。

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。截至二零一六年十二月三十一日止年度，物業發展收入約為人民幣3,436百萬元，較二零一五年度約人民幣3,085百萬元上升11.4%。增加主要是由於售予客戶的物業平均售價上升所致。

下表載列於二零一六年及二零一五年，各項目產生的總收入以及售出物業的總建築面積。

	截至二零一六年			截至二零一五年		
	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
長春五洲國際廣場	660,035	94,339	6,996	39,707	2,610	15,214
樂清五洲國際中國電工電器城	608,939	57,627	10,567	-	-	-
鄭州五洲國際工業博覽城	415,081	79,558	5,217	800,278	153,764	5,205
鹽城五洲國際廣場	274,461	32,138	8,540	6,922	234	29,583
保山五洲國際廣場	218,150	47,852	4,559	280,610	26,329	10,658
南通五洲國際廣場	185,497	17,737	10,458	399,319	54,423	7,337

	截至二零一六年 十二月三十一日止年度			截至二零一五年 十二月三十一日止年度		
	總收入	建築面積	平均售價	總收入	建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣	人民幣千元	平方米	人民幣
前洲五洲國際廣場	157,826	15,639	10,092	-	-	-
大理五洲國際商貿城	123,066	19,441	6,330	141,649	22,120	6,404
無錫五洲國際中華美食城	96,110	11,371	8,452	52,445	11,766	4,457
洛陽五洲國際工業博覽城	79,896	15,926	5,017	129,243	27,354	4,725
江陰五洲國際廣場	76,645	13,392	5,723	73,040	7,625	9,579
煙台五洲國際工業博覽城(福山)	75,774	12,702	5,966	1,008	187	5,390
宜興五洲國際華東商貿城	74,542	17,008	4,383	64,256	11,744	5,471
牡丹江五洲國際工業博覽城	53,248	11,206	4,752	104,854	22,375	4,686
射陽五洲國際廣場	50,799	15,010	3,384	110,469	34,685	3,185
洛社五洲國際哥倫布六龍城	46,926	4,025	11,659	20,516	1,391	14,749
無錫新區哥倫布廣場	43,924	7,745	5,671	19,051	4,544	4,193
瀋陽五洲國際工業博覽城	42,379	8,341	5,081	232,941	38,573	6,039
杭州五洲國際廣場	23,290	875	26,617	80,171	3,604	22,245
榮昌五洲國際商貿城	22,558	9,344	2,414	22,513	10,595	2,125
龍口五洲國際商貿城	22,444	3,010	7,456	3,452	438	7,882
瑞安五洲國際商貿城	21,318	2,238	9,526	148,626	13,078	11,365
無錫五洲國際裝飾城	20,143	1,803	11,174	32,513	3,387	9,599

	截至二零一六年			截至二零一五年		
	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
襄陽五洲國際工業博覽城	16,611	6,316	2,630	20,832	6,663	3,127
樂陵五洲國際博覽城	11,728	6,074	1,931	45,756	15,064	3,037
無錫五洲國際哥倫布廣場	7,276	1,197	6,079	15,115	1,324	11,416
五洲國際汽車博覽城	3,727	551	6,768	159,935	32,849	4,869
無錫五洲國際工業博覽城	2,510	414	6,063	11,184	1,842	6,072
羊尖五洲國際廣場	1,460	72	20,187	3,976	706	5,632
建湖五洲國際商貿城	112	44	2,524	39,146	18,363	2,132
梅村五洲國際廣場	-	-	-	15,512	1,943	7,983
淮安五洲國際廣場	-	-	-	9,805	1,574	6,229
總計	3,436,475	512,995	6,699	3,084,844	531,154	5,808

租金收益

截至二零一六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117百萬元，較二零一五年度約人民幣74百萬元增長58.4%，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舖的大部分買家。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值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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，商業管理服務收益由二零一五年度約人民幣99百萬元增長約2.6%至約人民幣101百萬元。截至二零一六年十二月三十一日止年度物業管理服務收益由二零一五年度約人民幣6百萬元下跌6.5%至約人民幣5百萬元。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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，物業諮詢服務收益約為人民幣80百萬元，較二零一五年度約人民幣44百萬元上升81.7%，主要是由於下半年的服務營業額增加所致。

特許專櫃銷售佣金

截至二零一六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3百萬元，較二零一五年同期約人民幣7百萬元減少52.7%，是由於相關銷售減少所致。

毛利及毛利率

截至二零一六年十二月三十一日止年度，毛利約為人民幣1,345百萬元，較二零一五年度約人民幣715百萬元增加88.0%，而毛利率則由二零一五年度的21.5%上升至截至二零一六年十二月三十一日止年度的35.5%。毛利增加與截至二零一六年十二月三十一日止年度的收入及毛利率升幅一致，而毛利率上升是由於平均售價上升、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

截至二零一六年十二月三十一日止年度，其他收益及收入約為人民幣311百萬元，較二零一五年同期約人民幣148百萬元增加110.7%。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、收購／出售附屬公司收益以及若干非經常收益與收入。

銷售及分銷開支

截至二零一六年十二月三十一日止年度，銷售及分銷開支約為人民幣286百萬元，較二零一五年度約人民幣406百萬元減少29.6%，減幅主要是由於二零一六年度所預售物業數量相比二零一五年度減少，導致一般銷售、策劃推廣及宣傳活動減少所致。

管理費用

截至二零一六年十二月三十一日止年度，管理費用約為人民幣286百萬元，較二零一五年度約人民幣452百萬元減少36.8%，減幅主要是由於本集團實行進一步監控管理費用的政策，以及試業或營業初期進行新項目的業務活動減少所致。

融資成本

截至二零一六年十二月三十一日止年度，融資成本約為人民幣608百萬元，較二零一五年度約人民幣369百萬元增加64.7%，增幅主要是由於銀行貸款增加、二零一五年七月的優先票據發行的全年影響及中國公司債券發行，使得利息開支增加所致。

所得稅開支

截至二零一六年十二月三十一日止年度，所得稅開支約為人民幣425百萬元，較二零一五年度約人民幣217百萬元增加95.8%，增幅主要是由於中國土地增值稅撥備增加以及二零一六年就項目確認的企業所得稅增加所致。

本公司擁有人應佔年度利潤

本集團錄得本公司擁有人應佔年度利潤約人民幣101百萬元，而二零一五年同期則錄得虧損約人民幣482百萬元，相當於上升120.9%。上升主要是由於二零一六年以下各項的淨影響，毛利及毛利率上升使收益增加、銷售及分銷開支和管理費用減少、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

二零一六年十二月三十一日，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3,761百萬元(二零一五年：約人民幣2,552百萬元)，相比二零一五年十二月三十一日上升47.4%。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。二零一六年十二月三十一日，本集團的受限制現金約為人民幣92百萬元(二零一五年：約人民幣154百萬元)，相比二零一五年十二月三十一日減少40.0%。

流動比率及負債比率

二零一六年十二月三十一日，本集團流動比率(流動資產對流動負債的比率)約為1.04，而二零一五年十二月三十一日則為1.01。二零一六年十二月三十一日，負債比率為165.2%，而二零一五年十二月三十一日則為123.5%。負債比率按淨負債(銀行貸款及其他借貸、公司債券、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。二零一六年十二月三十一日，總債務(即銀行貸款及其他借貸、公司債券、優先及可換股票據總額)對總資產比率為45.2%(二零一五年十二月三十一日則為35.8%)。

借貸及本集團資產抵押

二零一六年十二月三十一日，本集團的計息銀行及其他借貸、優先及可換股票據及公司債券總額約為人民幣5,780百萬元(二零一五年：約人民幣4,959百萬元)及約人民幣4,835百萬元(二零一五年：約人民幣2,550百萬元)。該等銀行及其他借貸中，約人民幣3,495百萬元(二零一五年：約人民幣2,794百萬元)須於一年內償還，約人民幣2,063百萬元(二零一五年：約人民幣1,783百萬元)須於二至五年內償還及約人民幣223百萬元(二零一五年：約人民幣383百萬元)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。該等公司債券中，約人民幣509百萬元(二零一五年：零)須於一年內償還，約人民幣1,515百萬元(二零一五年：零)須於二至五年內償還。

二零一六年十二月三十一日，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。銀行及其他借貸以及公司債券以人民幣計值，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

二零一六年十二月三十一日，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378百萬元(二零一五年：人民幣100百萬元)及約人民幣2,672百萬元(二零一五年：人民幣2,914百萬元)。

或然負債

二零一六年十二月三十一日，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1,235百萬元(二零一五年：約人民幣1,891百萬元)。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，因此截至二零一六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

二零一六年十二月三十一日，本集團僱用約2,503名員工，其中992名從事物業發展分部及1,511名從事物業經營服務分部。截至二零一六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202百萬元(二零一五年：約人民幣295百萬元)。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。

截至二零一六年十二月三十一日，根據該計劃授出仍未行使購股權涉及的股份總數為31,584,578股，相當於已發行股份總數之0.6%。截至二零一六年十二月三十一日止年度，並無購股權根據該計劃授出，且並無股份已根據該計劃獲行使。

董事履歷

執行董事

舒策城先生，48歲，本集團主席。舒先生於二零一零年六月二十二日獲委任為董事並於二零一二年十一月十四日調任為執行董事。彼為本公司提名委員會主席。彼為執行董事舒策丸先生之胞兄。舒策城先生亦為本集團營運總監舒策張先生之胞兄。舒策城先生於二零零四年十二月創立本集團業務，主要負責本集團的整體業務、財務及戰略規劃。舒先生亦負責全面制定本集團的策略指示及企業政策，在發展、維護及鞏固客戶關係方面發揮重要作用。舒策城先生擁有逾十年房地產開發行業經驗。彼為本集團若干附屬公司的董事。近年來，舒先生先後于多家專業機構擔任不同職位。舒先生於二零零九年十月獲委任為中國市場研究院理事會理事長。舒先生亦自二零一二年六月及二零一一年五月起分別出任無錫市政協委員與第四屆無錫市慈善總會執行董事。舒先生現任無錫市場協會第七屆理事會會長、無錫市工商業聯合會第十一屆執行委員會委員、無錫市總商會副會長、中國經濟貿易促進會副會長、中華經濟民營企業聯合會副會長、浙江市場協會常務副會長、香港溫州工商會執行會長、香港泰順同鄉會會長及上海江蘇商會副會長等。

舒策城先生亦榮獲多項殊榮，表彰其在房地產開發領域的貢獻及成就。例如，舒先生於二零一三年獲中國企業家發展聯合會頒發中國品牌企業年度人物獎，中國商業聯合會頒發二零一五年度中國市場大會十大年度人物及中國民營經濟研究院會頒發2015中國民營經濟年度人物。舒先生榮獲2015年安永中國企業家獎、第五屆浙江慈善獎、2016年溫州首屆十大僑愛慈善人物，2016世界溫州人突出貢獻獎，2016年度溫商回歸先進人物，2016年中國商貿流通傑出人物等。

舒策城先生獲得瑞士維多利亞大學頒授工商管理碩士學位並獲得上海財經大學頒授工商管理碩士學位。

舒策丸先生，46歲，本集團行政總裁。舒策丸先生於二零一二年十一月十四日獲委任為執行董事。彼為本公司薪酬委員會成員。彼為本集團主席舒策城先生及本集團營運總監舒策張先生之胞兄弟。舒先生密切參與本集團營運，監督本集團業務的各重要方面，包括項目的規劃及執行。舒策丸先生擁有逾十年房地產開發行業經驗，自二零零四年十二月以來一直服務於本集團。舒策丸先生曾於本集團若干附屬公司擔任總經理及副總裁。舒策丸先生自加入本集團以來一直負責本集團成員公司的整體日常管理，尤其是營運、行政人力管理與財務方面。

舒策丸先生於二零一零年五月獲第五屆中國商業地產及寫字樓年會組委會評為二零一零年中國商業地產推動力人物，於二零一一年三月獲中國企業評價協會及中國民營企業國際合作發展促進會等組織評為中國最受尊敬民營企業家，於二零一一年十一月被中國商業地產招商大會評為中國商業地產風雲人物，於二零一四年十月榮獲江蘇省優秀民營企業家、2015中國民營經濟年度人物、2016年中國證券「金紫荊獎」最佳上市公司CEO。舒策丸先生自二零一一年起亦擔任無錫市溫州商會副會長，此外，舒策丸先生現擔任中華民營企業聯合會副會長、無錫市崇安區第八屆中國人民政治協商會議委員、溫州市泰順縣第十五屆人大代表、無錫市崇安工商聯執委。

舒策丸先生於二零一一年七月畢業于江南大學，取得商務管理文憑。彼取得瑞士維多利亞大學頒發的工商管理碩士學位。

非執行董事

王威先生，48歲，於二零一四年九月二十六日獲委任為非執行董事。王先生擁有逾20年的國際資本市場經驗。自二零一三年初起，王先生擔任平安不動產資本有限公司董事總經理。此前逾三年間，王先生在美國房地產私募基金Forum Partners擔任董事總經理，負責其中國區業務。二零零八年至二零零九年，王先生擔任專注於中國二三級城市的房地產開發商陽光100中國的副總裁兼首席財務官。二零零五至二零零七年，王先生擔任瑞銀集團(UBS)董事總經理，集團中國區管理委員會成員，並任中國區債券市場部聯席總經理。一九九四年至二零零五年期間，王先生先後在紐約、新加坡和香港等地服務於J.P. Morgan之債券及股票資本市場等業務領域。加入J.P. Morgan之前的一九九一年至一九九四年，王先生服務位於中國北京的中國銀行總行資金部，參與其境外債務融資和金融衍生產品等開拓性業務。

王威先生擁有美國哥倫比亞大學商學院工商管理碩士學位(MBA)以及復旦大學經濟學院經濟學學士學位。

獨立非執行董事

宋敏博士，55歲，於二零一三年五月十八日獲委任為獨立非執行董事。彼為本公司薪酬委員會主席及本公司審核委員會及提名委員會成員。宋博士擁有逾25年銀行監管與管理、金融市場、衍生工具及宏觀經濟學研究經驗。宋博士自一九九七年起任職香港大學經濟金融學院，現任大學教授一職。一九九一年至一九九七年，宋博士擔任克利夫蘭州立大學經濟系副教授及助理教授。宋博士現任香港大學中國金融研究中心主任及中國與全球發展研究所副主任，一直積極參與各種學術會議、研究及諮詢課題。

宋博士先後自二零零七年、二零一零年及二零一五年獲委任為聯邦製藥國際控股有限公司、國泰君安國際控股有限公司及天地源股份有限公司的獨立非執行董事，前兩家公司均為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司，而後者為上海證券交易所上市的A股公司。

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

宋博士於一九八二年七月畢業於浙江大學，取得應用數學學士學位。宋博士獲華中科技大學(前稱華中工學院)頒授應用數學碩士學位。宋博士取得俄亥俄州立大學博士學位。

羅廣信先生，43歲，於二零一三年五月十八日獲委任為獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會主席及本公司提名委員會成員。擁有逾15年的投資銀行及公司財務顧問經驗和5年的會計與審計經驗。羅先生自二零零二年以來任職國泰君安融資有限公司，現時出任該公司副總經理，一直積極參與多個上市與重組交易。此前，羅先生曾於一九九九年至二零零二年任職滙富融資有限公司及中銀國際亞洲有限公司，負責處理公司財務事宜及協助其他專業人士分析多個擬上市項目。一九九六年至一九九九年，羅先生曾任職畢馬威會計師事務所，負責各行業公司之審計。羅先生一直分別擔任金達控股有限公司，利民實業有限公司及匯銀家電(控股)有限公司的獨立非執行董事，全部公司均於聯交所上市。

羅先生成為美國註冊會計師協會成員及香港會計師公會成員，並成為美國投資管理與研究協會認證的特許金融分析師。羅先生獲得英屬哥倫比亞大學商科學士學位。

舒國滄教授，57歲，於二零一三年五月十八日獲委任為獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。擁有逾30年中國法律，尤其是法理學與法律方法論執教經驗。

舒教授自一九八七年以來歷任中國政法大學(「中國政法大學」)多個教育崗位，最初擔任助教，後於一九八八年、一九九四年及二零零一年逐步晉升為講師、副教授及教授。舒教授亦自二零零一年成為中國政法大學學術委員會成員。此外，二零零六年至二零零八年，舒教授曾任外交學院兼職教授，並在多個專業組織任職。二零零二年至二零零五年，舒教授曾是國家司法考試命題委員會成員之一，二零零九年至二零一四年擔任第一屆北京市人民政府立法工作法律專家委員會成員，二零一六年獲批享受國務院政府特殊津貼。舒教授在其法律學術職業生涯中曾在中國出版大量書籍及期刊文章。

舒教授先後獲得中國政法大學頒授法律學士學位及法律碩士學位。

高級管理層履歷

朱愛明先生，50歲，本集團開發總監。朱先生於二零零七年加入本集團，出任無錫中南置業投資有限公司副總經理，於二零一零年至今擔任無錫中南置業投資有限公司總經理，負責無錫五洲國際工業博覽城項目的項目管理、外界各方協調以及政府批文申領及五洲國際集團對外政府關係的協調及優惠政策的爭取。朱先生加入本集團前，曾於二零零五年至二零零七年擔任無錫市霄鷹環境科技有限公司副總經理，協助建立管理體系、提升及監督工作進度，並負責業務發展與評估計劃。在此之前，朱先生曾於二零零四年至二零零五年擔任無錫風水隆國際置業有限公司總經理，參與銷售目標執行、項目規劃與營運管理監督、預算以及內外部工作團隊協調。二零零三年至二零零四年，朱先生曾任深圳東方英文書院後勤部院長，負責物流管理與公共關係。一九九五年至二零零二年，朱先生曾任青海證券有限責任公司深圳總部的行政主任，主要負責監督工作流程、實現內部管理計劃以及發展公共關係。一九九二年至一九九四年，朱先生曾任特伯斯高遠東有限公司的後勤主管，負責監管本公司日常物流及其管理系統。

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

舒策張先生，40歲，本集團營運總監。舒策張先生於二零零五年加入本集團，歷任本集團商業營運中心副總經理及本集團商業管理公司總經理等多項職位，主要參與該等公司的整體管理與運營。舒策張先生為本集團主席舒策城先生、本集團行政總裁舒策丸先生之胞弟。

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

公司秘書

張文海先生，46歲，於二零一四年七月獲委任為本公司公司秘書。張先生為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。張先生於香港理工大學畢業，獲頒授會計學(榮譽)文學士，並持有香港中文大學頒授的工商管理碩士學位。

董事會報告

董事欣然呈報本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司的業務載於綜合財務報表附註1。

業務回顧

按香港法例第622章公司條例附表5規定所作出的年內本集團業務公平回顧及本集團表現的討論及分析(包括本集團所面對主要風險及不確定性的討論及本集團業務的預計日後發展)載於本年報「主席報告」及「管理層討論及分析」章節。該等討論組成本董事會報告一部分。

業績及撥付

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績載於第71頁之綜合全面收益表。

董事會不建議派付截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一五年：無)。

財務概要

本集團過去五個財政年度的業績及資產和負債之概要載於本年報第168頁。

股本及購股權

本公司股本於截至二零一六年十二月三十一日止年度之變動詳情載於綜合財務報表附註31。

本公司購股權之變動詳情載於綜合財務報表附註34。

儲備

本公司及本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度儲備之變動詳情載於第74頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註35。

於二零一六年十二月三十一日，根據開曼群島公司法計算，本公司之可供分派儲備為人民幣35,945,000元(二零一五年：人民幣642,594,000元)，相當於股份溢價人民幣1,299,010,000元，並被累計虧損人民幣1,263,065,000元所抵銷。

捐款

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度內作出之慈善及其他捐款為人民幣1,280,000元(二零一五年：人民幣1,228,938元)。

物業、廠房及設備

本公司物業、廠房及設備於截至二零一六年十二月三十一日止年度之變動詳情載於綜合財務報表附註12。

附屬公司及聯營公司

本公司附屬公司及聯營公司的詳情分別載於綜合財務報表附註1及19。

董事

於本年度及截至本報告日期，董事如下：

執行董事：

舒策城先生(主席)
舒策丸先生(行政總裁)
舒策員先生(於二零一六年九月二十日辭任)
吳曉武女士(於二零一六年九月二十日辭任)
趙立東先生(於二零一六年九月二十日辭任)

非執行董事：

王威先生

獨立非執行董事：

宋敏博士
羅廣信先生
舒國滢教授

全體董事須根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)於本公司股東週年大會上輪值退任。

根據本公司之組織章程細則第104(a)條，舒策城先生及舒策丸先生將於本公司應屆股東週年大會上輪席告退，而彼等合資格並願意膺選連任。

載有本公司購回其股份之說明函件、建議於本公司即將召開的股東週年大會上重選連任的董事之履歷詳情及股東週年大會通告之通函將寄發予本公司股東。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條之規定而發出有關其獨立性之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條有關評核獨立性之指引。

董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，為期三年，自二零一六年五月十八日起生效。

各獨立非執行董事已與本公司簽署委聘書，為期三年，自二零一六年五月十八日起生效。

本公司與其非執行董事王威先生訂立委聘書。王先生的任期自二零一四年九月二十六日開始並於二零一五年五月二十九日舉行的本公司股東週年大會上膺選連任。隨後，彼須根據本公司組織章程細則每三年於股東週年大會上最少一次輪席告退及膺選連任。王先生不會收取其擔任非執行董事之任何董事袍金。

全體董事須根據本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重選。

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

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

截至二零一六年十二月三十一日，董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例規定當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置的登記冊的權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 所持股份及相關股份的好倉

董事／主要 行政人員姓名	好／淡倉	權益性質	所持已發行 股份數目	佔二零一六年 十二月三十一日 已發行股份的 概約百分比	
				所持相關 股份的權益	
舒策城先生	好倉	受控制法團權益 ⁽¹⁾	2,539,911,038	—	50.90%
舒策丸先生	好倉	受控制法團權益 ⁽¹⁾	2,539,911,038	—	50.90%
	好倉	個人	—	3,000,000	0.06%
宋敏博士	好倉	個人	—	500,000 ⁽²⁾	0.01%

董事／主要 行政人員姓名	好／淡倉	權益性質	所持已發行 股份數目	所持相關 股份的權益	佔二零一六年 十二月三十一日 已發行股份的 概約百分比
羅廣信先生	好倉	個人	–	500,000 ⁽²⁾	0.01%
舒國滢教授	好倉	個人	–	500,000 ⁽²⁾	0.01%

附註：

- (1) 舒策城先生及舒策丸先生分別擁有盛凱控股有限公司(「盛凱」)60%及40%股權。舒策城先生及舒策丸先生均為盛凱的董事。根據證券及期貨條例第XV部，舒策城先生及舒策丸先生視為擁有盛凱所持股份的權益。
- (2) 於二零一三年九月二十四日，相關董事／主要行政人員已獲授可根據該計劃認購有關數目股份的購股權。

(ii) 所持相聯法團的好倉

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	持有股份數目	股份詳情	佔二零一六年 十二月三十一日 所持該相聯法團 已發行股本 百分比
舒策城先生	法團權益	盛凱	30,000股股份	面值 1.00美元	60%
舒策丸先生	法團權益	盛凱	20,000股股份	面值 1.00美元	40%

除上文所披露者外，截至二零一六年十二月三十一日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份及債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例規定當作或視為擁有的權益及淡倉)，或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條規定存置的登記冊的權益或淡倉，或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

購股權計劃

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

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

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

截至二零一六年十二月三十一日，與根據該計劃授出而尚未行使購股權有關的股份總數為31,584,578股，相當於本報告日期本公司已發行股份總數0.6%。截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無授出任何購股權，亦無股份已根據該計劃獲行使，而根據該計劃授出的20,012,191份購股權已註銷。

以下摘要載列截至二零一六年十二月三十一日根據該計劃授出購股權之變動。

名稱	授出日期	行使價 港元	授出日期的 股份收市價 港元	購股權數目							於二零一六年 十二月 三十一日 的結餘
				於 二零一六年 一月一日的 結餘	於本年度 授出	於本年度 行使	於本年度 失效	於本年度 註銷	年內轉至 其他類別	年內轉自 其他類別	
董事											
舒策九先生	二零一三年 九月二十四日	1,270	1,270	3,000,000	-	-	-	-	-	-	3,000,000 ^{附註}
舒策員先生	二零一三年 九月二十四日	1,270	1,270	2,000,000	-	-	-	-	(2,000,000) ^{附註}	-	-
吳曉武女士	二零一三年 九月二十四日	1,270	1,270	1,628,000	-	-	-	-	(1,628,000) ^{附註}	-	-
趙立東先生	二零一三年 九月二十四日	1,270	1,270	2,160,000	-	-	-	2,160,000	-	-	- ^{附註}
宋敏博士	二零一三年 九月二十四日	1,270	1,270	500,000	-	-	-	-	-	-	500,000 ^{附註}
羅廣信先生	二零一三年 九月二十四日	1,270	1,270	500,000	-	-	-	-	-	-	500,000 ^{附註}
舒國濠教授	二零一三年 九月二十四日	1,270	1,270	500,000	-	-	-	-	-	-	500,000 ^{附註}
本集團其他僱員	二零一三年 九月二十四日	1,270	1,270	41,308,769	-	-	-	17,852,191	-	3,628,000 ^{附註}	27,084,578 ^{附註}
總計				51,596,769	-	-	-	20,012,191	-	-	31,584,578

附註：

購股權可於以下期間行使：

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

發行中國境內非公開境內公司債券

截至二零一六年十二月三十一日止年度，於中國成立的有限公司且為本公司全資附屬公司無錫五洲國際裝飾城有限公司(「無錫五洲」)已根據簿記結果於中國發行以下兩批非公開境內公司債券(「公司債券」)：

於二零一六年八月二十三日，無錫五洲發行本金額為人民幣5億元的首批公司債券，為期三年，年票息率為6.90%。

於二零一六年九月十九日，無錫五洲發行本金額為人民幣15億元的第二批公司債券，為期三年，年票息率為7.40%。

截至二零一六年十二月三十一日止年度之後，無錫五洲於二零一七年一月十一日發行本金額為人民幣10億元的第三批公司債券，為期三年，年票息率為7.30%。

無錫五洲發行公司債券以獲取額外的資金來源。無錫五洲計劃將公司債券的所得款項淨額用作再融資，並作為無錫五洲及其附屬公司的一般營運資金。於二零一六年十二月三十一日，發行兩批公司債券所得款項淨額約為人民幣1,975百萬元。於本報告日期，所得款項淨額已全數用作擬定用途。

進一步詳情載於本公司日期分別為二零一六年八月二十三日、二零一六年九月十九日及二零一七年一月十三日的公告。

批准中國境內公司債券

於二零一六年一月二十一日，中國證券監督管理委員會發出證監許可[2016]152號(「批文」)，批准無錫五洲申請於中國境內金融債券市場向合資格投資者提呈發售及發行總面值不超過人民幣16億元的境內公司債券(「境內債券」)。根據批文的條款，境內債券可分批發行，首批可自批文日期起12個月內發行，餘下批次可自批文日期起24個月內發行。無錫五洲將申請將境內債券於中國上海證券交易所上市買賣。

無錫五洲申請發行境內債券，旨在以合理的融資成本向無錫五洲及其附屬公司額外提供較長線的資金，作營運及業務發展之用。無錫五洲計劃動用境內債券所得款項淨額進行再融資，且作為無錫五洲及其附屬公司的一般營運資金。於本報告日期，無錫五洲並無發行任何部分的境內債券。詳情載於本公司日期為二零一六年一月二十五日的公告。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除上文披露者外，截至二零一六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。

董事於交易、安排或重大合約之權益

本公司、其控股公司、同系附屬公司或附屬公司概無訂立於本年年底或於本年度任何時間仍然生效，而董事或與董事有關連的實體於其中(不論直接或間接)擁有重大利益的交易、安排或重大合約。

獲准彌償保證

本公司組織章程細則訂明本公司須以公司資產彌償並使任何董事免於損害，而該等人士出於或受到指控，作為當事人或以其他方式涉及任何訴訟、起訴或司法程式，不論是民事、刑事、行政或司法調查而與其中盤局對他／她有利，或該等人士被無罪釋放，而事實上，他／她是董事，或作為董事，應公司要求擔任董事，包括與服務相關的僱員福利計劃，公司須補償該董事發生的損失和合理費用(包括律師費)。

本公司已就因公司活動而產生針對董事及高級管理層的法律行動為董事及高級人員安排適當的責任保險。

管理合約

概無有關管理及經營本集團業務之全部或任何重大部分的合約於本年年底或截至二零一六年十二月三十一日止年度任何時間仍然生效。

主要股東

截至二零一六年十二月三十一日，就本公司董事或主要行政人員所知，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有登記於證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊的權益或淡倉：

股東名稱	權益性質	截至二零一六年 十二月三十一日	
		所持股份/ 相關股份數目	所持本公司權益 概約百分比
盛凱	實益權益 ⁽¹⁾	2,539,911,038	50.90%
孫宏兵先生	實益權益	1,112,112,000	22.29%
中國平安保險(集團)股份有限公司	受控制法團權益 ⁽³⁾	316,734,693 ⁽²⁾	6.35%
中國平安財產保險股份有限公司	受控制法團權益 ⁽⁴⁾	274,503,401 ⁽²⁾	5.50%
中國平安人壽保險股份有限公司	受控制法團權益 ⁽⁵⁾	274,503,401 ⁽²⁾	5.50%
平安不動產有限公司	受控制法團權益 ⁽⁶⁾	274,503,401 ⁽²⁾	5.50%
平安不動產資本有限公司	實益權益	274,503,401 ⁽²⁾	5.50%

附註：

- (1) 舒策城先生及舒策丸先生分別擁有盛凱60%及40%股權，根據證券及期貨條例第XV部，舒策城先生及舒策丸先生分別視為擁有盛凱所持股份的權益。
- (2) 於二零一九年到期的可換股票據的7.00%權益(「可換股票據」)。
- (3) 此代表相關股份的衍生權益。平安不動產有限公司全資擁有的平安不動產資本有限公司持有可換股票據的直接權益，票據可兌換為274,503,401股股份。平安不動產有限公司由中國平安保險(集團)股份有限公司控制99.5%的中國平安人壽保險股份有限公司控制49%。因此，中國平安保險(集團)股份有限公司被視為於平安不動產資本有限公司直接持有可換股票據所代表274,503,401股相關股份之權益。平安信託有限責任公司持有60.70%權益之平安大華基金管理有限公司持有可換股票據的直接權益，其持有的票據可兌換為42,231,292股股份，而中國平安保險(集團)股份有限公司則持有平安信託有限責任公司的99.88%。因此，中國平安保險(集團)股份有限公司被視為於平安大華基金管理有限公司直接持有可換股票據所代表42,231,292股相關股份擁有權益。
- (4) 此代表相關股份的衍生權益。平安不動產資本有限公司持有可換股票據的直接權益，票據可兌換為274,503,401股股份。平安不動產有限公司全資擁有平安不動產資本有限公司。平安不動產有限公司之35%由中國平安財產保險股份有限公司控制。因此，中國平安財產保險股份有限公司被視為擁有平安不動產資本有限公司直接持有可換股票據所代表的274,503,401股相關股份之權益。
- (5) 此代表相關股份的衍生權益。平安不動產資本有限公司持有可換股票據的直接權益，票據可兌換為274,503,401股股份。平安不動產有限公司全資擁有平安不動產資本有限公司。平安不動產有限公司之49%由中國平安人壽保險股份有限公司控制。因此，中國平安人壽保險股份有限公司被視為擁有平安不動產資本有限公司直接持有可換股票據所代表的274,503,401股相關股份之權益。
- (6) 此代表相關股份的衍生權益。平安不動產資本有限公司持有可換股票據的直接權益，票據可兌換為274,503,401股股份。平安不動產有限公司全資擁有平安不動產資本有限公司。因此，平安不動產有限公司被視為擁有平安不動產資本有限公司直接持有可換股票據所代表的274,503,401股相關股份之權益。

除上文所披露者外，就董事所知，截至二零一六年十二月三十一日，並無其他人士擁有登記於證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊的股份或相關股份權益或淡倉。

主要客戶及供應商

在截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團五大客戶之銷售額佔本集團於本年度之總銷售額少於30%。

在截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團五大供應商之採購額佔本集團於本年度之總採購額少於30%。

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

關連交易

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度概無須根據上市規則第14A章披露的關連交易。

關聯方交易

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度進行的關聯方交易詳情載於財務報表附註42。該等關聯方交易並無構成關連交易／持續關連交易或已構成關連交易／持續關連交易，惟獲豁免遵行上市規則項下的所有披露及獨立股東批准的規定。

於競爭業務的權益

除所披露者外，概無董事或任何彼等各自的聯繫人從事與本集團競爭或可能競爭(不論直接或間接)的任何業務或與本集團存在任何利益衝突。

酬金政策

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

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

本集團根據強制性公積金計劃條例為其所有香港僱員設立一項強制性公積金計劃。本集團所有於香港的僱員均須加入本公司強制性公積金計劃。供款按僱員基本薪金的某一百分比作出。本公司強制性公積金計劃之資產與本集團的其他資產分開處理，由一獨立管理之基金持有。本公司向強制性公積金計劃供款時，僱主供款將全數歸屬於僱員所有。於二零一六年十二月三十一日，並無失效之供款以供來年扣減應付供款。

本集團於中國之附屬公司遵照中國之適用規則，參與一項國家管理且由當地政府經營的退休福利計劃。附屬公司須按工資成本的指定百分比向退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃之唯一責任為作出指定供款。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團向計劃供款總額及於綜合收益表扣除之成本，乃為本集團根據計劃規則按指定比率向計劃應付之供款數額。

不競爭契約

執行董事舒策城先生和舒策丸先生以及盛凱(「控股股東」)各已於二零一三年五月十八日訂立以本公司(為其本身及代表本集團所有成員公司)為受益人的不競爭契約(「不競爭契約」)，據此，各控股股東不會及將促使其聯繫人(本集團的任何成員公司除外)不會直接或間接在中國或任何其他本集團業務所在地從事直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的任何業務。

在這方面，各控股股東已就其於截至二零一六年十二月三十一日止年度對不競爭契約之遵守向本公司提供書面確認，且概無控股股東(亦為董事)曾於董事會議申報任何個人權益。獨立非執行董事亦已審閱各控股股東於截至二零一六年十二月三十一日止年度對不競爭契約項下承諾之遵守。獨立非執行董事確認，就彼等所確知，各控股股東並無違反其作出之不競爭契約項下承諾。

截至本年報日期，本公司並不知悉任何其他有關遵守承諾的事宜，而不競爭契約的條款自本公司於聯交所上市起概無任何變動。

環境、社會及管治討論

本集團現正轉型為現代大型貿易物流園營運商。我們的日常營運日益重視環境、社會及管治因素，致力確保業務發展之餘，同時盡量減低對環境和社會造成影響。就此，本集團與租戶、客戶、僱員、供應商、商會、社區民眾等不同利益相關各方攜手合作，為社會可持續發展作出貢獻，改進環境、社會及管治成效，做個積極負責的企業公民。本集團將於二零一七年六月刊發首份環境、社會及管治報告，內容可於本公司及聯交所網站閱覽。

環境

本集團致力落實環保理念。二零一六年，本集團嚴格遵循適用的環境法律法規，年內未曾因環境事宜違規而繳納重大罰款。

在物業管理業務方面，業務主要在辦公室內營運，故環保措施以節能減排為主，如提倡無紙辦公室、安裝辦公室自動化系統、舉行視像會議以代替公幹等。

在項目發展業務方面，所有新訂項目須呈交環境影響評估報告，並僅在取得環保當局批准後方可動工。我們亦須擬備「工程環保管理指引手冊」，詳細列明環保規定及節能措施。

我們會繼續改善、發現、評估和控制排放廢水及棄置廢物的潛在風險，監察與工地環境相關的表現指標。

僱員

本集團設有完善而透明度高的招聘及晉升機制，有效吸納和延挽人才。二零一六年，我們在中國內地嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》。所有新聘僱員須按規定出示入職過程及招聘程序所需的資歷證明正本及副本。此外，所有新聘僱員須填報「員工資料表」，嚴格核實新聘僱員的身分，避免有可能聘用童工。

本集團多年來一直在大學校園和社會市場上招攬人才，務使本公司人才匯聚。我們會繼續針對大學生推廣「騰飛」計劃，令本集團得以廣納賢才。

客戶

本集團致力為客戶提供上乘服務，保持客戶滿意度。員工手冊內列載客戶服務的具體要求。我們會按照規定接聽客戶來電和考量客戶滿意度，嚴禁員工拒絕受理客戶的需要和關注。我們亦制定出「零售客戶服務管理辦法」、「投訴處理辦法」等一系列客戶服務管理辦法，深入進行市場管理及市場規範化工作，避免租戶互相競爭。

供應商

在委託供應商方面，我們會定期監察供應商的表現是否符合本集團在環境和社會方面的要求。二零一六年，我們設立了供應商資料庫，旨在改善採購效益。

社區

本集團承擔應有的企業社會責任，明白到承擔社會責任需要長遠努力，而非單靠參與個別慈善活動。年內，本集團在中國內地各省市舉辦了多項社區活動。我們透過捐款、捐贈物資、籌辦公益活動，在改善貧窮、教育等範疇上給予援助，主動連結社區民眾。二零一六年，本集團捐款合計達人民幣1,280,000元。

優先購買權

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

企業管治

本公司所採納之主要企業管治常規載於本年度報告企業管治報告。

遵守相關法律及法規

就本公司所知，截至二零一六年十二月三十一日止年度並無本集團重大違反或未有遵守適用法律及法規之情況而對本集團之業務及營運造成重大影響。

足夠公眾持股量

基於本公司在本年度報告日期可獲得之公開資訊及就其董事所知，本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度內已維持足夠公眾持股量。

呈報期末後事項

截至二零一六年十二月三十一日止年度末後發生之重大事項詳情載於綜合財務報表附註46。

核數師

綜合財務報表已經安永會計師事務所審核。股東週年大會上將提呈一項決議案，以續聘安永會計師事務所為本公司核數師。

承董事會命
主席
舒策城

香港，二零一七年三月三十一日

公司管治報告

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。

企業管治守則及企業管治報告

本公司已採納上市規則附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)載列的守則條款。本公司及董事確認，就彼等所深知，本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度遵守企業管治守則所載守則條文，除了守則條文第A.1.1、A.2.7、A.4.1及A.6.7條。

企業管治守則守則條文A.1.1規定，董事會須定期開會，董事會會議應每年召開至少四次，大約每季一次。董事會於截至二零一六年十二月三十一日止年度舉行三次董事會會議，分別審批了截至二零一五年十二月三十一日止年度的全年業績、截至二零一六年六月三十日止期間的中期業績及處理其他事務。日後，董事會將致力遵行本守則條文，至少舉行四次董事會會議。

企業管治守則守則條文A.2.7規定，主席應至少每年與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行一次沒有執行董事出席的會議。本公司主席舒策城先生並無與本公司非執行董事舉行任何沒有執行董事出席的會議。然而，舒策城先生不時與非執行董事進行有效溝通。

企業管治守則守則條文A.4.1規定，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司非執行董事王威先生並無指定任期。本公司組織章程細則規定，每名董事每三年須最少一次輪席告退及膺選連任。因此，董事會認為，此規定達到企業管治守則的目的。

企業管治守則守則條文A.6.7規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對股東的意見有公正的了解。所有獨立非執行董事及非執行董事並無出席於二零一六年五月二十七日舉行的股東週年大會，原因為彼等需履行其他的業務承諾。

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。本公司已就截至二零一六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，截至二零一六年十二月三十一日止年度及直至本年報日期彼等已遵守標準守則。

董事會

職責

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

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

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

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

董事會堅信企業管治應為董事的共同責任，董事負責履行企業管治守則的守則條文第D.3.1條規定的企業管治責任。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司根據上市規則已(其中包括)審閱並更新有關須予公佈交易以及敏感價格資料(內幕消息)的遵行手冊，以之作為其僱員的指引。

組成與資歷

董事會包括兩位執行董事，即舒策城先生(主席)、舒策丸先生(行政總裁)；一位非執行董事，即王威先生；以及三位獨立非執行董事，即宋敏博士、羅廣信先生及舒國濛教授。各董事的詳細履歷載於第35頁至第38頁。

董事會成員之間的關係在第35頁至第36頁「董事履歷」中披露。除「董事履歷」一節所披露外，董事會成員之間並無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。董事會的組成符合上市規則第3.10A條規定，即獨立非執行董事佔董事會人數最少三分之一。

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

董事的委任與重選連任

各執行董事均已和本公司訂立為期三年的服務合同，而各獨立非執行董事亦已和本公司訂立為期三年的委聘函。

本公司非執行董事王威先生並無指定任期。此偏離了企業管治守則守則條文A.4.1的規定。本公司組織章程細則規定，每名董事每三年須最少一次輪席告退及膺選連任。因此，董事會認為，此規定達到企業管治守則的目的。

董事培訓與專業發展計劃

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度內，所有董事均獲提供每月通訊，內容有關本集團業務、營運及財務事宜，以及適用的法律監管及市場變更最新資料(如有)，以助董事履行責任。本公司亦為董事舉辦了以「《證券及期貨條例》及《企業管治守則》董事責任規定的最新情況」為題的講座，由本公司法律顧問負責講授，並提供相關材料。今後如有需要，將繼續為董事安排講座及專業發展。

全體董事已向本公司公司秘書提交二零一六年度的培訓記錄。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，各董事的個別培訓記錄載列如下：

董事	持續專業發展計劃類型(附註)
執行董事	
舒策城先生	(A)及(B)
舒策丸先生	(A)及(B)
舒策員先生(於二零一六年九月二十日辭任)	(A)及(B)
吳曉武女士(於二零一六年九月二十日辭任)	(A)及(B)
趙立東先生(於二零一六年九月二十日辭任)	(A)及(B)
非執行董事	
王威先生	(A)及(B)
獨立非執行董事	
宋敏博士	(A)及(B)
羅廣信先生	(A)及(B)
舒國濤教授	(A)及(B)

附註：

(A): 出席簡報會及／或講座

(B): 閱讀講座資料及有關上市規則及其他適用監管規定最新發展的最新資料

董事及高級人員的彌償安排

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

董事會會議

董事會定期召開會議，截至二零一六年十二月三十一日止年度內共舉行三次會議。個別董事出席記錄如下：

董事	出席會議數目／ 舉行會議數目
執行董事：	
舒策城先生	2/3
舒策丸先生	3/3
舒策員先生(於二零一六年九月二十日辭任)	2/3
吳曉武女士(於二零一六年九月二十日辭任)	2/3
趙立東先生(於二零一六年九月二十日辭任)	2/3
非執行董事：	
王威先生	1/3
獨立非執行董事：	
宋敏博士	2/3
羅廣信先生	2/3
舒國滢教授	1/3

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

董事會會議及其他委員會會議的會議記錄，由本公司公司秘書保管，董事可隨時查閱。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司曾舉行一次股東大會。董事出席股東大會的記錄如下：

董事	出席會議數目／ 舉行會議數目
執行董事：	
舒策城先生	0/1
舒策丸先生	0/1
舒策員先生(於二零一六年九月二十日辭任)	0/1
吳曉武女士(於二零一六年九月二十日辭任)	1/1
趙立東先生(於二零一六年九月二十日辭任)	0/1
非執行董事：	
王威先生	0/1
獨立非執行董事：	
宋敏博士	0/1
羅廣信先生	0/1
舒國滢教授	0/1

審核委員會

本公司已設立審核委員會，履行審議及監察本公司財務報告程序、風險管理及內部控制系統的職能。本公司審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，包括羅廣信先生、宋敏博士及舒國滢教授，羅廣信先生擔任審核委員會主席。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，審核委員會曾舉行兩次會議。個別出席記錄如下：

董事	出席會議數目／ 舉行會議數目
羅廣信先生	2/2
宋敏博士	2/2
舒國滢教授	1/2

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度，審核委員會與本公司外聘核數師審閱本集團財務報表並進行探討，而審核委員會亦檢討本公司內部審核職能的有效性。審核委員會與本公司管理層亦審閱本集團採用之會計政策及慣例，並探討風險管理及內部控制系統及財務報告等事項。

薪酬委員會

本公司已設立薪酬委員會。薪酬委員會負責就本公司董事及高級管理層之薪酬政策及架構向董事會提出建議，並參照本公司之目標不時審閱及釐定全體執行董事及高級管理層之薪酬。薪酬委員會現任成員包括一名執行董事舒策丸先生及兩名獨立非執行董事宋敏博士及舒國滢教授，委員會主席為宋敏博士。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行一次會議。個別出席記錄如下：

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度，薪酬委員會已討論及審閱董事的薪酬計劃、服務合約與董事訂立的委聘函。委員會亦審閱了本公司董事及高級管理人員的薪酬政策，再就個別執行董事及高級管理人員的服務合約、委聘函及薪酬計劃向董事會提出推薦建議。

本公司八名高級管理人員(包括執行董事)(履歷載於本年報第35至第39頁)按薪酬範圍載列截至二零一六年十二月三十一日止年度的薪酬詳情如下：

薪酬範圍	人數
零至人民幣1,000,000元	7
人民幣1,000,001元至人民幣2,000,000元	1

提名委員會

本公司已設立提名委員會。提名委員會主要負責就委任董事而遴選及評估合適人選，現任成員包括一名執行董事舒策城先生及兩名獨立非執行董事宋敏博士及羅廣信先生，委員會主席為舒策城先生。

於考慮董事的合適人選時，提名委員會會考慮人選的資歷、經驗、專業及知識，以及上市規則的規定。

本公司已採納董事會成員多元化政策並制定可計量目標。提名委員會評估董事會成員在技巧、經驗及多樣的觀點與角度的平衡和結合。在甄選候選人時，將從多樣的觀點與角度出發，包括但不限於考慮年齡、文化及教育背景、專業及行業經驗、技巧、知識、種族、對本公司業務具有不可缺的其他素質，以至候選人能為董事會帶來的優勢及貢獻。董事會將不時檢討該等可計量目標，確保其是否合適及確認達致該等目標的進度。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，提名委員會曾舉行一次會議。個別出席記錄如下：

董事	出席會議數目 / 舉行會議數目
舒策城先生	1/1
宋敏博士	1/1
羅廣信先生	0/1

截至二零一六年十二月三十一日止年度，提名委員會已審閱董事會的組成及多元化。由於董事會由來自不同背景的成員組成，提名委員會認為董事會具有多樣化之視野，符合企業管治守則的標準及適合本集團的需求，即按適合本公司業務的董事技能及經驗釐定。

主席與行政總裁

企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有所區分，並不應由一人同時兼任。董事會的主席為舒策城先生，而行政總裁為舒策丸先生。舒策城先生及舒策丸先生為兄弟。然而，主席所承擔的整體策略規劃與行政總裁所承擔本集團的日常業務營運管理的責任有明確區別。

核數師酬金

截至二零一六年十二月三十一日止年度，就本公司外部核數師安永會計師事務所(「安永」)及中國境內核數師的法定核數服務所支付的酬金總額，分別約為人民幣5,400,000元及人民幣1,689,000元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，外部核數師(包括由外部核數師共同控制、擁有或管理之任何實體)就其所提供之獲許可非審核服務所收取之酬金總額為人民幣600,000元。外部核數師所提供服務的總酬金載列如下：

	人民幣千元
支付予安永的法定核數服務費	5,400
安永就下列事項擔任申報會計師所收費用	
— 發行境內公司債券	600
支付予中國核數師的法定核數服務費	1,689
減：計入財務負債的交易成本	(600)
總額	7,089

風險管理及內部控制

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則的C.2原則，設立了合適有效的風險管理及內部監控系統。管理層負責設計、實行及監察有關系統，而董事會則負責持續監督管理層履行有關職務。風險管理及內部監控系統的主要特徵載列如下：

風險管理系統

本集團已採納一項風險管理系統以管理有關其業務及營運的風險。該系統包括以下多個層面：

- **識別**：識別風險所有權、業務目標及可能影響目標達成的風險。
- **評估**：分析風險的可能性及影響並對風險組合作出相應評估。
- **管理**：考慮風險應對，確保與董事會進行有效溝通並持續監察剩餘風險。

按照截至二零一六年十二月三十一日止年度進行的風險評估，並無發現重大的風險。

內部監控系統

本公司制定內部監控系統。內部監控框架有助本集團達致營運有效性及效率性、財務報告可靠性及遵守適用法例及規例的目標。框架由以下部份組成：

- **監控環境**：為本集團開展內部監控提供基礎的一套標準、程序及結構。
- **風險評估**：識別及分析風險以達成本集團目標並就如何管理風險形成依據的動態交互流程。
- **監控行動**：政策及程序為幫助確保減輕風險以達成目標的管理層指令獲執行而制定的行動。
- **資料及通訊**：為本集團提供進行日常監控所需資料的內部及外部通訊。
- **監察**：為確定內部監控的各組成部份是否存在及運行而進行的持續及單獨評估。

為加強本集團的內幕消息處理系統並確保其公開披露的真實性、準確性、完整性與及時性，本集團亦採納並實施一套內幕消息政策及程序。本集團已不時採納若干合理措施以確保存在適當保障以防止違反有關本集團的披露規定，其中包括：

- 僅少數僱員可按需要查閱相關資料。掌握內幕消息的僱員充分熟知彼等的保密責任。
- 本集團進行重大磋商時將會訂立保密條款。
- 執行董事獲指派為代表本公司向外部各方(如媒體、分析員或投資者)溝通的人士。

按照截至二零一六年十二月三十一日止年度進行的內部監控檢討，並無發現重大監控不足之處。

內部核數師

本集團設立其內部審核部門，由具備相關專業知識的專業員工組成。內部審核部門獨立於本集團的日常營運，負責定期對本公司及其附屬公司進行財務及經營審核工作，亦負責制定風險管理及內部監控系統，以發現、識別及控制財務、營運風險，確保遵守適用法律法規及保全本集團資產。

內部審核團隊的主要職責是監督及檢討本集團的內部監控及合規相關事宜，其內部審核的範圍涵蓋投資、營銷、運營、採購招投標及信息安全等方面。

據本公司內部審核計劃，風險管理及內部監控系統分別每半年檢討一次，結果會隨後會通過審核委員會向董事會匯報。

風險管理及內部監控系統的有效性

董事會對本集團的風險管理及內部控制系統(包括財務、經營及合規監控)負有整體責任，亦每半年檢討及評估該等系統的有效性，以保障本集團的資產和股東權益。董事會檢討過程會審議多個範疇，包括但不限於(i)重大風險自上年度檢討後在性質及程度上的變動，以及本集團應對其業務及外在環境轉變的能力；(ii)管理層持續監察風險及內部監控系統的範圍及質量。

按照董事會檢討以及內部審核部門及審核委員會的檢討結果，董事會認為風險管理及內部監控系統有效及充足。然而，有系統旨在管理而非消除無法達成業務目標的風險，就重大錯誤聲明或損失僅可提供合理但非絕對的保證。另外，本公司的資源、員工資歷及經驗被視為足夠，而員工所接受的培訓課程及有關預算亦屬充足。

董事對財務報表的責任

董事確認，遵照法定要求及適用會計準則編製本集團財務報表，乃屬他們的責任，以真實及公平地反映本集團於期內的事務狀況及其經營業績及現金流量。董事亦確認，他們有責任確保本集團及時刊發財務報表。

董事並無洞悉任何重大不確定因素，乃關於可能對本公司持續經營之能力構成重大疑問的事件或狀況。

本公司外部核數師對本集團財務報表的報告責任，載於本年報第65頁至第69頁「獨立核數師報告」。

股東權利

股東召開臨時股東大會及在股東大會提案的程序

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

向董事會提出查詢的程序

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

章程文件

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司的章程文件並無重大變更。

投資者關係

與股東及投資者的有效溝通

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

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

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

公司秘書

本公司公司秘書為張文海先生。董事會已審閱公司秘書於截至二零一六年十二月三十一日止年度之培訓及持續專業發展活動，並認為上市規則第3.29條項下有關公司秘書之專業培訓規定已獲遵守。

獨立核數師報告



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

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

致五洲國際控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第5至84頁的五洲國際控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則委員會頒布的《國際財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。就下文各事項，我們對審計如何處理事項的描述於內文提供。

我們已履行本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」一節所述的責任，包括有關該等事項的責任。因此，我們的審計包括執行為應對綜合財務報表重大錯報風險的評估而設的程序。審計程序的結果包括處理以下事項的程序，為我們就隨附的綜合財務報表的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項 (續)**關鍵審計事項****我們的審計如何處理關鍵審計事項***存貨撥備*

根據國際會計準則(「國際會計準則」)第2號存貨，貴集團按成本及可變現淨值中的較低者計量發展中物業、待售已竣工物業及預付土地租賃款項(統稱「存貨」)。存貨撥備就審計而言屬重要，此乃由於於二零一六年十二月三十一日的存貨撥備結餘為人民幣116,646,000元對綜合財務報表而言屬重大。此外，管理層評核過程完備及需要高度判斷力，以及基於根據假設(特別是預測售價及銷售計劃，其受預期未來市場或經濟狀況所影響，尤其是於中國內地的未來市場或經濟狀況)。

關於存貨撥備的會計政策及披露載於綜合財務報表附註2.4、3、15、16。

投資物業

投資物業的估值對審計而言屬重要，此乃由於其相當於貴集團資產總值的主要判斷範圍及重要部分。使用不同估值技術及假設可產生顯著不同的公平值預測。估值過程繁複及依賴優質數據。因此，我們將投資物業的估值識別為重大風險。按照貴集團政策，物業估值由外部專家進行，至少半年一次。該等估值乃根據假設釐定，其中包括預測租金收入、折讓率、入住率、發展商風險及歷史交易。

關於投資物業的會計政策及披露載於綜合財務報表附註2.4、3、13。

在評審貴集團對可變現淨值作出的釐定時，我們評估貴集團委聘的外部評估師及我們內部估值專家在進行審計工作的能力及客觀性，包括審閱外部評估師採納的方法及重點估值參數。我們透過評審預測售價是否根據現有合約或根據市場上可資比較物業作檢視該等假設。我們亦透過評審計算標準測試計算的準確性，並重新計算存貨樣本的撥備。

我們已評估，其中包括外部評估師的客觀性、獨立性及專業知識。此外，我們亦評審物業相關數據的準確度，用作估值的輸入資料及要求我們的房地產估值專家協助我們評估價值及檢視相關假設。此包括(倘相關)按抽樣基準比較目前及冒起的市場常規所作出的判斷及重新進行估值。我們進一步專注於就投資物業估值作出的披露的充份程度。此項目的披露載於綜合財務報表附註13。

年報所載的其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括 貴公司年報所載資料，但不包括綜合財務報表及吾等載於其中的核數師報告。

吾等對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，吾等亦不對其他資料發表任何形式的保證結論。

審核綜合財務報表時，吾等的責任為閱讀其他資料，於此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等於審計過程中所瞭解的情況有重大抵觸，或者似乎有重大錯誤陳述。基於吾等已執行的工作，倘吾等認為其他資料有重大錯誤陳述，吾等須報告該事實。吾等就此並無須報告事項。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則委員會頒布的《國際財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

貴公司董事由審核委員會協助，須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們的報告僅向閣下呈報，除此以外不作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按《香港審計準則》進行的審計總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果按合理預期而錯誤陳述個別或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是Ho Wai Ling。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零一七年三月三十一日

綜合利潤表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	5	3,788,328	3,332,809
銷售成本		(2,443,681)	(2,617,435)
毛利		1,344,647	715,374
其他收入及收益	5	310,961	147,562
銷售及分銷開支		(285,895)	(405,946)
管理費用		(285,907)	(452,494)
其他費用	5	(227,067)	(153,768)
投資物業公平值增加	13	294,698	185,354
融資成本	7	(608,164)	(369,165)
應佔聯營公司損益	19(b)	(9,544)	(11,503)
稅前利潤／(虧損)	6	533,729	(344,586)
所得稅開支	10	(424,598)	(216,798)
年內利潤／(虧損)		109,131	(561,384)
以下各方應佔：			
母公司擁有人		100,573	(481,742)
非控股權益		8,558	(79,642)
		109,131	(561,384)
母公司普通權益持有人應佔每股盈利／(虧損)	11		
基本(分)		2.02	(9.95)
攤薄(分)		2.02	(9.95)

綜合全面收益表

071

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年內利潤／(虧損)		109,131	(561,384)
於其後重新分類至損益之其他全面虧損：			
可供出售投資：			
公平值變動	20	(2,825)	—
所得稅影響	21	223	—
		(2,602)	—
於其後重新分類至損益之其他全面虧損淨額		(2,602)	—
年內其他全面虧損，扣除稅項		(2,602)	—
年內全面收益／(虧損)總額		106,529	(561,384)
應佔			
母公司擁有人		98,151	(481,742)
非控股權益		8,378	(79,642)
		106,529	(561,384)

綜合財務狀況表

二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	251,468	260,470
投資物業	13	8,522,900	7,939,100
預付土地租賃款項	14	761,085	–
其他無形資產	17	2,875	3,914
長期遞延開支	18	1,114	2,416
於聯營公司投資	19	57,640	29,997
可供出售投資	20	271,850	950
遞延稅項資產	21	187,196	212,855
非流動資產總值		10,056,128	8,449,702
流動資產			
存貨		15,183	6,553
發展中物業	15	3,519,156	4,705,991
待售已竣工物業	16	3,532,799	3,053,952
貿易應收款項	22	46,451	25,738
應收關連公司款項	42	2,606	–
應收關連方款項	42	630	–
預付土地租賃款項	14	523,011	1,222,788
預付款項、按金及其他應收款項	23	1,691,598	863,278
可收回稅項		75,208	122,252
可供出售投資	20	246,275	–
受限制現金	24	92,470	154,210
已抵押存款	24	1,982,599	1,391,220
現金及現金等價物	24	1,685,744	1,006,078
流動資產總值		13,413,730	12,552,060
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	25	3,164,463	3,677,178
其他應付款項及應計費用	26	1,179,277	1,036,728
預收客戶款	27	2,899,039	3,543,472
衍生金融工具	28	23,728	29,272
可換股票據	30	684,840	573,578
公司債券	33	508,689	–
計息銀行及其他借貸	29	3,494,704	2,793,739
應付稅項	10	914,134	733,282
流動負債總額		12,868,874	12,387,249
流動資產淨值		544,856	164,811
資產總值減流動負債		10,600,984	8,614,513

二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	29	2,285,514	2,165,691
優先票據	32	2,126,449	1,976,608
公司債券	33	1,515,131	–
遞延稅項負債	21	523,595	456,331
非流動負債總額		6,450,689	4,598,630
資產淨值		4,150,295	4,015,883
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	31	313,354	313,354
儲備	35	3,331,205	3,244,929
		3,644,559	3,558,283
非控股權益		505,736	457,600
權益總額		4,150,295	4,015,883

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔						非控股權益 人民幣千元	權益總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註31)	股份溢價 人民幣千元 (附註31)	儲備 人民幣千元 (附註35)	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元			
於二零一五年一月一日	293,026	950,569	391,681	2,032,156	3,667,432	543,851	4,211,283	
發行新股	20,043	343,025	-	-	363,068	-	363,068	
行使購股權	285	5,416	(1,039)	-	4,662	-	4,662	
附屬公司非控股股東注資	-	-	(2,702)	-	(2,702)	13,702	11,000	
年內全面收益總額	-	-	-	(481,742)	(481,742)	(79,642)	(561,384)	
出售附屬公司(附註38)	-	-	-	-	-	(2,290)	(2,290)	
收購非控股權益	-	-	776	-	776	(18,021)	(17,245)	
提取法定盈餘儲備	-	-	29,641	(29,641)	-	-	-	
儲備基金/保留利潤轉至資金儲備	-	-	14,034	(14,034)	-	-	-	
股本結算購股權安排	-	-	6,789	-	6,789	-	6,789	
於二零一五年十二月三十一日	313,354	1,299,010*	439,180*	1,506,739*	3,558,283	457,600	4,015,883	
於二零一六年一月一日	313,354	1,299,010	439,180	1,506,739	3,558,283	457,600	4,015,883	
發行新股	-	-	-	-	-	-	-	
行使購股權	-	-	-	-	-	-	-	
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	17,000	17,000	
業務合併	-	-	-	-	-	26,415	26,415	
年內全面收益總額	-	-	(2,422)	100,573	98,151	8,378	106,529	
出售附屬公司(附註38)	-	-	-	-	-	(171)	(171)	
收購非控股權益	-	-	(9,514)	-	(9,514)	(3,486)	(13,000)	
提取法定盈餘儲備	-	-	51,292	(51,292)	-	-	-	
股本結算購股權安排	-	-	(2,361)	-	(2,361)	-	(2,361)	
於二零一六年十二月三十一日	313,354	1,299,010*	476,175*	1,556,020*	3,644,559	505,736	4,150,295	

* 該等儲備賬戶包括綜合財務狀況表內的綜合儲備人民幣3,331,205,000元(二零一五年：人民幣3,244,929,000元)。

綜合現金流量表

075

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
稅前利潤／(虧損)		533,729	(344,586)
調整：			
融資成本	7	608,164	369,165
分佔聯營公司的利潤及虧損	19(b)	9,544	11,503
利息收入	5	(38,810)	(22,425)
收購附屬公司收益	5,37	(27,493)	–
收購聯營公司收益	5	(9,749)	–
折舊	6,12	17,486	25,178
攤銷無形資產	6,17	1,066	884
攤銷長期遞延開支	6,18	1,446	1,279
將發展中及待售物業撇減至可變現淨值	6	30,575	135,665
出售物業、廠房及設備項目之收益	5	(1,215)	(179)
出售附屬公司之收益	5,38	(178,017)	–
投資物業公平值增加	13	(294,698)	(185,354)
衍生金融工具公平值變動	30	(5,544)	(55,432)
股本結算購股權開支	6,33	(2,361)	6,789
		644,123	(57,513)
存貨增加		(8,630)	(5,544)
發展中及待售物業減少		245,207	32,523
出售投資物業	13	23,074	31,358
長期遞延開支增加	18	(144)	(1,344)
貿易應收款項(增加)／減少		(20,755)	17,256
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		6,059	(48,248)
預付土地租賃款項增加	14	(163,461)	(139,245)
貿易應付款項及應付票據減少		(323,187)	(360,389)
受限制現金減少／(增加)		61,443	(65,556)
已抵押存款減少		191,028	70,670
其他應付款項及應計費用增加		694,889	93,141
預收客戶款(減少)／增加		(644,433)	335,106
由經營活動所得／(所用)現金		705,213	(97,785)
已收利息	5	38,810	22,425
已付利息		(779,199)	(730,988)
已付所得稅		(113,388)	(309,167)
經營活動所用現金流量淨額		(148,564)	(1,115,515)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
投資活動所得現金流量			
購置物業、廠房及設備項目		(10,310)	(6,279)
購買無形資產	17	(89)	(859)
收購一間附屬公司所得款項	37	2,387	–
出售物業、廠房及設備項目所得款項		1,856	664
投資物業增加		(222,954)	(485,759)
出售附屬公司	38	470,088	(2,290)
購買可供出售投資		(520,000)	(950)
於聯營公司的投資		(23,500)	–
向關連公司墊款	42	(7,274)	(5,947)
向關連方墊款	42	(630)	–
收回向關連公司墊款	42	730	3,266
預付款項、按金及其他應收款項增加		(1,047,420)	–
投資活動所用現金流量淨額		(1,357,116)	(498,154)
融資活動所得現金流量			
發行股份所得款項	31	–	363,068
行使購股權	34	–	4,662
發行優先票據所得款項淨額	32	–	618,973
發行公司債券所得款項淨額	33	1,974,865	–
匯兌變動影響，淨額	5	168,100	137,279
非控股權益注資		17,100	11,000
收購非控股權益		(13,000)	(17,245)
關連公司及關連方墊款	42	20,837	105,119
償還關連公司及關連方墊款	42	(20,837)	(105,119)
已抵押存款減少		(782,407)	(927,745)
計息銀行貸款及其他借貸所得款項		5,719,439	2,849,375
償還計息銀行貸款及其他借貸		(4,898,651)	(1,598,880)
融資活動所得現金流量淨額		2,185,346	1,440,487
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		679,666	(173,182)
年初現金及現金等價物		1,006,078	1,179,260
年末現金及現金等價物		1,685,744	1,006,078
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	24	3,760,813	2,551,508
減：受限制現金	24	92,470	154,210
已抵押存款	24	1,982,599	1,391,220
現金流量表所列現金及現金等價物		1,685,744	1,006,078

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

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」)。

附屬公司	註冊成立／成立 地點及日期	已發行／註冊 股本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
直接持有：				
五洲國際投資有限公司 (「五洲國際投資」)	英屬處女群島／ 二零一零年 四月二十七日	50,000美元	100%	投資控股
泰順國際有限公司 (「泰順國際」)	英屬處女群島／ 二零一三年 六月十九日	50,000美元	100%	投資控股
洲際國際有限公司 (「洲際國際」)	英屬處女群島／ 二零一三年 六月十九日	50,000美元	100%	投資控股
龍安(五洲)國際有限公司 (「龍安五洲國際」)	英屬處女群島／ 二零一三年 六月十九日	50,000美元	100%	投資控股
五洲海外股份有限公司 (「五洲海外」)	英屬處女群島／ 二零一四年 十二月八日	50,000美元	100%	投資控股

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司	註冊成立／成立 地點及日期	已發行／註冊 股本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
直接持有：(續)				
五洲國際海外商業發展有限公司 (「五洲國際海外商業」)	英屬處女群島／ 二零一四年 十二月八日	50,000美元	100%	投資控股
五洲國際海外股份有限公司 (「五洲國際海外」)	英屬處女群島／ 二零一四年 十二月八日	50,000美元	100%	投資控股
五洲國際海外實業有限公司 (「五洲國際海外實業」)	英屬處女群島／ 二零一四年 十二月八日	50,000美元	100%	投資控股
五洲國際商貿物流有限公司 (「五洲商貿物流」)	英屬處女群島／ 二零一五年 六月十日	1美元	100%	投資控股
五洲國際商貿有限公司 (「五洲國際商貿」)	英屬處女群島／ 二零一五年 六月十日	1美元	100%	投資控股
五洲國際物流有限公司 (「五洲國際物流」)	英屬處女群島／ 二零一五年 六月十日	1美元	100%	投資控股
間接持有：				
五洲股份有限公司(「五洲股份」)	香港／二零一四年 九月三日	1港元	100%	投資控股

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司	註冊成立／成立 地點及日期	已發行／註冊 股本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
間接持有：(續)				
五洲國際商業發展有限公司(香港) (「五洲國際商業」)	香港／二零一四年 九月三日	1港元	100%	投資控股
五洲國際股份有限公司 (「五洲國際公司」)	香港／二零一四年 九月三日	1港元	100%	投資控股
五洲國際實業有限公司 (「五洲國際實業」)	香港／二零一四年 九月三日	1港元	100%	投資控股
香港五洲國際集團有限公司 (「香港五洲」)	香港／二零一零年 五月六日	10,000港元	100%	投資控股
香港龍安投資有限公司 (「香港龍安投資」)	香港／二零一三年 七月四日	10,000港元	100%	投資控股
香港洲際投資有限公司 (「香港洲際投資」)	香港／二零一三年 七月四日	10,000港元	100%	投資控股
香港泰順投資有限公司 (「香港泰順投資」)	香港／二零一三年 七月四日	10,000港元	100%	投資控股
香港五洲立盛國際集團有限公司 (「香港五洲立盛國際」)	香港／二零一三年 八月二日	10,000港元	51%	投資控股

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司		註冊成立／成立 地點及日期	已發行／註冊 股本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
間接持有：(續)					
無錫中南置業投資有限公司 (「無錫中南」)	2	中國／二零零四年 十二月二十四日	人民幣 36,614,000元	100%	物業發展
無錫五洲國際裝飾城有限公司 (「無錫五洲裝飾城」)	1	中國／二零零五年 二月一日	人民幣 100,000,000元	100%	物業發展與 物業投資
無錫五洲商業管理有限公司 (「無錫商業管理」)	2	中國／二零零六年 一月五日	人民幣 5,000,000元	100%	物業管理
無錫市崇安新城龍安置業有限公司 (「無錫龍安」)	2	中國／二零零七年 三月六日	人民幣 60,000,000元	64.3%	物業發展
無錫五洲國際商業運營有限公司 (「五洲商業運營」)	2	中國／二零零八年 七月十八日	人民幣 50,000,000元	100%	物業管理
無錫市崇安新城龍安商業物業經營 管理有限公司(「龍安管理」)	2	中國／二零零八年 十月二十四日	人民幣 1,000,000元	64.3%	物業管理
無錫市龍祥投資有限公司 (「無錫龍祥」)	2	中國／二零零九年 四月三十日	人民幣 20,000,000元	62%	物業發展
無錫五洲匯科技股份有限公司* (「無錫五洲匯科技」)	2	中國／二零零九年 九月十日	人民幣 30,000,000元	85%	物業發展的策劃 推廣及規劃
杭州龍安置業有限公司 (「杭州龍安」)	1	中國／二零零九年 十一月二十三日	37,500,000美元	100%	物業發展
鹽城五洲置業有限公司 (「鹽城五洲」)	2	中國／二零零九年 十二月三十日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
南通五洲國際投資有限公司 (「南通五洲」)	2	中國／二零一零年 一月二十一日	人民幣 80,000,000元	51%	物業發展

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司		註冊成立／成立 地點及日期	已發行／註冊 股本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
間接持有：(續)					
無錫五洲國際置業有限公司 (「無錫國際置業」)	2	中國／二零一零年 三月三十一日	人民幣 50,000,000元	100%	物業發展
盱眙五洲國際置業有限公司 (「盱眙五洲」)	2	中國／二零一零年 四月十九日	人民幣 50,000,000元	100%	物業發展
大理五洲國際商貿城有限公司 (「大理五洲」)	2	中國／二零一零年 八月二十七日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
榮昌縣五洲五金裝飾城有限公司 (「榮昌五洲」)	2	中國／二零一零年 九月二十日	人民幣 60,000,000元	94%	物業發展
無錫市龍騰商業投資發展有限公司 (「無錫龍騰」)	2	中國／二零一零年 十二月二十二日	人民幣 50,000,000元	100%	物業發展
無錫五洲商業投資有限公司 (「無錫物業投資」)	2	中國／二零一一年 三月三日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
山東五洲國際家居博覽城有限公司 (「樂陵五洲」)	2	中國／二零一一年 三月二十八日	人民幣 20,000,000元	51%	物業發展
無錫五洲龍盛商業有限公司 (「無錫龍盛」)	2	中國／二零一一年 四月十九日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
無錫萬翔商業物業運營有限公司 (「萬翔商業物業運營」)	2	中國／二零一一年 八月二十五日	人民幣 500,000元	100%	物業管理
建湖五洲國際置業有限公司 (「建湖五洲」)	2	中國／二零一一年 八月三十一日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
襄陽五洲國際商貿城有限公司 (「襄陽五洲」)	2	中國／二零一一年 九月十三日	人民幣 100,000,000元	100%	物業發展
瀋陽五洲國際工業博覽城置業 有限公司(「瀋陽五洲」)	2	中國／二零一一年 十月十三日	人民幣 100,000,000元	100%	物業發展
龍口五洲國際商貿城有限公司 (「龍口五洲」)	2	中國／二零一一年 十一月十日	人民幣 20,000,000元	95%	物業發展

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司	註冊成立／成立 地點及日期	已發行／註冊 股本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
間接持有：(續)				
無錫六龍城商業管理有限公司 (「龍城商業管理」)	2 中國／二零一二年 一月十日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
建湖五洲國際商業運營有限公司 (「建湖商業運營」)	2 中國／二零一二年 一月十三日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
宜興五洲國際商業運營有限公司 (「宜興五洲」)	2 中國／二零一二年 一月十七日	人民幣 20,000,000元	100%	物業管理
江陰五洲置業有限公司 (「江陰五洲」)	2 中國／二零一二年 一月十七日	人民幣 60,000,000元	90%	物業發展
無錫市新龍騰經營管理有限公司 (「龍騰經營管理」)	2 中國／二零一二年 二月十四日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
無錫市龍乾物業管理有限公司 (「龍乾物業管理」)	2 中國／二零一二年 二月二十四日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
鹽城五洲商業運營管理有限公司 (「鹽城商業運營管理」)	2 中國／二零一二年 五月二十九日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
盱眙五洲國際商業物業服務有限公司 (「盱眙商業物業服務」)	2 中國／二零一二年 六月一日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
無錫梅村五洲國際商業物業管理 有限公司(「梅村商業物業管理」)	2 中國／二零一二年 六月四日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
大理五洲國際物業管理有限公司 (「大理五洲物業管理」)	2 中國／二零一二年 六月十九日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
榮昌縣五洲物業管理有限公司 (「榮昌五洲物業管理」)	2 中國／二零一二年 七月二日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
煙台五洲置業有限公司 (「煙台五洲」)	2 中國／二零一二年 七月二十四日	人民幣 20,000,000元	95%	物業發展

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司		註冊成立／成立 地點及日期	已發行／註冊 股本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
間接持有：(續)					
五洲哥倫布(射陽)置業有限公司 (「五洲哥倫布射陽」)	2	中國／二零一二年 八月七日	人民幣 157,282,500元	100%	物業發展
吉林市五洲國際商貿城有限公司 (「吉林五洲」)	2	中國／二零一二年 八月十日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
襄陽五洲國際商業物業管理有限公司 (「襄陽物業管理」)	2	中國／二零一二年 九月二十七日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
煙台五洲國際商業運營有限公司 (「煙台商業運營」)	2	中國／二零一二年 十二月二十日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
保山五洲國際廣場有限公司 (「保山五洲」)	2	中國／二零一三年 一月九日	人民幣 20,000,000元	61%	物業發展
無錫五洲地產有限公司 (「無錫地產」)	2	中國／二零一三年 一月九日	人民幣 20,000,000元	80%	物業發展
龍口市五洲國際物業管理有限公司 (「龍口物業管理」)	2	中國／二零一三年 一月十日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
樂陵五洲國際商業物業管理有限公司 (「樂陵商業物業」)	2	中國／二零一三年 一月二十二日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
射陽五洲國際商業廣場管理有限公司 (「射陽商業廣場」)	2	中國／二零一三年 一月二十四日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
洛陽五洲國際工業博覽城有限公司 (「洛陽五洲」)	2	中國／二零一三年 一月三十一日	人民幣 60,000,000元	51%	物業發展
長春五洲商業管理有限公司 (「長春五洲」)	2	中國／二零一三年 二月二十二日	人民幣 50,000,000元	100%	物業管理
江陰市五洲國際商業運營有限公司 (「江陰五洲管理」)	2	中國／二零一三年 四月八日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
瑞安市五洲國際商貿城有限公司 (「瑞安五洲發展」)	2	中國／二零一三年 四月九日	人民幣 50,000,000元	100%	物業發展

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司		註冊成立／成立 地點及日期	已發行／註冊 股本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
間接持有：(續)					
杭州潤都物業管理有限公司 (「杭州潤都管理」)	2	中國／二零一三年 四月二十八日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
吉林市五洲國際房地產開發有限公司 (「吉林五洲開發」)	2	中國／二零一三年 五月八日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
無錫龍翔商業管理有限公司 (「龍翔管理」)	2	中國／二零一三年 六月二十四日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
無錫龍廣貿易有限公司 (「無錫龍廣貿易」)	1	中國／二零一三年 七月八日	30,000,000美元	100%	貿易
菏澤市牡丹區五洲置業有限公司 (「菏澤五洲發展」)	2	中國／二零一三年 七月十七日	人民幣 50,000,000元	60%	物業發展
牡丹江五洲國際商貿博覽城有限公司 (「牡丹江五洲發展」)	1	中國／二零一三年 七月二十五日	195,000,000港元	100%	物業發展
南通五洲物業運營有限公司 (「南通運營」)	2	中國／二零一三年 八月十三日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
無錫龍泰商業管理有限公司 (「龍泰管理」)	1	中國／二零一三年 八月十五日	5,000,000美元	100%	物業管理
保山五洲國際商業運營有限公司 (「保山五洲管理」)	2	中國／二零一三年 八月十九日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
江蘇通潤置業有限公司 (「江蘇通潤發展」)	1	中國／二零一三年 八月二十六日	80,000,000美元	100%	物業發展
長春市中南房地產開發有限公司 (「長春中南開發」)	1	中國／二零一三年 八月二十九日	人民幣 200,000,000元	100%	物業發展
牡丹江五洲國際商業運營有限公司 (「牡丹江五洲運營」)	2	中國／二零一三年 十月一日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
鄭州五洲國際工業博覽城房地產 有限公司(「鄭州五洲房地產」)	2	中國／二零一三年 十月十一日	人民幣 50,000,000元	100%	物業發展

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司		註冊成立／成立 地點及日期	已發行／註冊 股本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
間接持有：(續)					
瑞安市五洲國際商業管理有限公司 (「瑞安五洲管理」)	2	中國／二零一三年 十月十七日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
宜興五洲立盛商業發展有限公司 (「宜興五洲立盛發展」)	1	中國／二零一三年 十月二十九日	30,000,000美元	51%	物業發展
洛陽通潤物業管理有限公司 (「洛陽通潤管理」)	2	中國／二零一三年 十二月三日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
陝西五洲商業投資有限公司 (「陝西五洲投資」)	2	中國／二零一三年 十二月六日	人民幣 30,000,000元	100%	物業發展
五洲國際商業發展有限公司 (「商業發展」)	2	中國／二零一四年 三月十八日	人民幣 100,000,000元	100%	投資控股
無錫五洲國際電子商務有限公司 (「五洲電子商務」)	2	中國／二零一四年 五月三十日	人民幣 5,000,000元	100%	貿易
瀋陽五洲潤通國際商業運營有限公司 (「瀋陽運營」)	2	中國／二零一四年 五月十四日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
鄭州五洲國際商業運營有限公司 (「鄭州運營」)	2	中國／二零一四年 五月十五日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
通遼五洲國際商貿城置業有限公司 (「通遼五洲國際」)	2	中國／二零一四年 六月十八日	人民幣 50,000,000元	100%	物業發展
無錫五洲國際廣告傳媒有限公司 (「無錫廣告傳媒」)	2	中國／二零一四年 七月十四日	人民幣 1,000,000元	100%	廣告
江蘇五洲酒店管理有限公司 (「江蘇酒店管理」)	1	中國／二零一四年 七月二日	2,000,000美元	100%	物業管理
無錫五洲國際食品交易市場 有限公司(「無錫食品交易市場」)	2	中國／二零一四年 八月十九日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
宜興六龍城商業管理有限公司 (「宜興管理」)	2	中國／二零一四年 七月二十五日	人民幣 1,000,000元	51%	物業管理

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司		註冊成立／成立 地點及日期	已發行／註冊 股本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
間接持有：(續)					
徐州五洲公路港物流服務有限公司 (「徐州五洲」)	2	中國／二零一四年 十一月二十一日	人民幣 80,000,000元	70%	物業發展
通遼五洲國際商業運營有限公司 (「通遼運營」)	2	中國／二零一四年 八月四日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
無錫天澤投資有限公司 (「無錫天澤投資」)	2	中國／二零一四年 十一月十二日	人民幣 10,000,000元	100%	投資管理
泰順泰聯股權投資基金管理 有限公司(「泰順泰聯」)	2	中國／二零一四年 十二月十七日	人民幣 30,000,000元	53%	投資管理
泰順泰鴻股權投資基金管理有限公司 (「泰順泰鴻」)	2	中國／二零一五年 一月九日	人民幣 1,000,000元	53%	投資控股
上海錫浦投資有限公司 (「錫浦投資」)	2	中國／二零一五年 五月十五日	人民幣 1,000,000元	100%	投資控股
五洲國際(樂清)電工電氣城有限公司 (「樂清電氣」)	2	中國／二零一五年 五月十五日	人民幣 1,000,000元	100%	物業發展
漳州五洲國際商貿城有限公司 (「漳州五洲國際」)	2	中國／二零一五年 七月十日	人民幣 130,000,000元	100%	物業發展
無錫五洲國際商業顧問有限公司 (「五洲商業顧問」)	2	中國／二零一五年 六月六日	人民幣 500,000元	85%	物業發展的策劃 推廣及規劃
香港五洲國際商貿有限公司 (「香港五洲商貿」)	1	香港／二零一五年 七月九日	1港元	100%	貿易
五洲國際香港物流有限公司 (「五洲香港物流」)	1	香港／二零一五年 七月九日	1港元	100%	投資控股
香港五洲國際商貿物流有限公司 (「香港商貿物流」)	1	香港／二零一五年 七月九日	1港元	100%	投資控股

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司	註冊成立／成立 地點及日期	已發行／註冊 股本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
間接持有：(續)				
赤水五洲同泰置業有限公司 (「赤水五洲同泰置業」)	2 中國／二零一五年 十月二十六日	人民幣 2,000,000元	51%	物業發展
龍口居然之家家居有限公司 (「龍口居然之家家居有限公司」)	2 中國／二零一五年 六月十八日	人民幣 3,000,000元	95%	物業管理
漳州五洲國際商業運營有限公司 (「漳州五洲商業運營」)	2 中國／二零一五年 十月二十五日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
樂清市五洲國際商業管理有限公司 (「樂清市五洲國際商業管理」)	2 中國／二零一五年 九月二十八日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
洛陽佳卓電子商務產業園有限公司 (「洛陽佳卓電子商務產業園」)	2 中國／二零一六年 三月十四日	人民幣 10,000,000元	100%	電子商業工業園
重慶市永川區五洲中合商貿物流 有限公司 (「永川五洲中合商貿物流」)	2 中國／二零一六年 二月十七日	人民幣 50,000,000元	66%	物流貿易
宜興龍祥商業管理有限公司 (「宜興龍祥商業管理」)	2 中國／二零一六年 七月二十一日	人民幣 1,000,000元	100%	物業龍祥管理
浙江紅貝投資有限公司 (「浙江紅貝投資」)	2 中國／二零一二年 七月十日	人民幣 58,000,000元	51%	物業發展

附註1 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

附註2 根據中國法律註冊為有限責任公司。

* 前稱無錫五洲國際商業地產策劃有限公司(「國際商業地產策劃」)

二零一六年十二月三十一日

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」)截至二零一六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。

二零一六年十二月三十一日

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準則。

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
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
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬目
國際會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
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
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
國際會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法
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

採納上述經修訂準則對該財務報表並無重大財務影響。

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2號(修訂本)	釐清及計量以股份付款交易 ²
國際財務報告準則第4號(修訂本)	應用國際財務報告準則第9號金融工具與國際財務報告準則第4號保險合約
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號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
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15號(修訂本)	澄清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 ³
國際會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 ¹
國際會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損作出遞延稅項資產之確認 ¹

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

二零一六年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

預期適用於本集團的國際財務報告準則詳細資料載列如下：

國際會計準則委員會於二零一六年六月頒佈之國際財務報告準則第2號修訂本闡述三大範疇：歸屬條件對計量以現金結算以股份付款交易之影響；為僱員履行與以股份付款相關之稅務責任而預扣若干金額以股份付款交易(附有淨額結算特質)之分類；以及修改以股份付款交易之條款及條件令其分類由現金結算改為權益結算時之會計處理方法。該等修訂本釐清計量以權益結算以股份付款時歸屬條件之入賬方法亦適用於以現金結算以股份付款。該等修訂本引入一個例外情況，致使當符合若干條件時，為僱員履行稅務責任而預扣若干金額以股份付款交易(附有淨額結算特質)，將整項分類為以權益結算以股份付款交易。再者，該等修訂本釐清，倘以現金結算以股份付款交易之條款及條件有所修改，令其成為以權益結算以股份付款交易，則該交易自修改日期起作為以權益結算之交易入賬。本集團預期自二零一八年一月一日起採納該等修訂本。該等修訂本預期不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

於二零一四年七月，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。二零一六年，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號的預期影響概要如下：

(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的預期信貸虧損。

二零一六年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本提出國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號有關處理投資者與其聯營公司或合營企業進行資產出售或注資之規定時的不一致情況。該等修訂本規定當投資者與其聯營公司或合營企業進行之資產出售或注資構成一項業務時，需全數確認收益或虧損。就涉及不構成一項業務之資產交易而言，交易產生之收益或虧損於投資者之損益確認，並僅以無關聯投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。該等修訂本將按預期基準應用。國際會計準則理事會已於二零一五年十二月廢除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本之前的強制生效日期，而新強制生效日期將於完成對聯營公司及合營企業會計處理作更廣泛檢討後釐定。然而，該等修訂本現時可供應用。

國際財務報告準則第15號建立新的五步模型，以將來自客戶合約之收益入賬。根據國際財務報告準則第15號，收益按反映實體預期就交換向客戶轉讓貨品或服務而有權獲得之代價金額確認。國際財務報告準則第15號之原則為計量及確認收益提供更具結構之方法。該準則亦引入廣泛之定性及定量披露規定，包括分拆總收益、有關履行責任之資料、不同期間之合約資產及負債賬目結餘之變動以及主要判斷及估計。該準則將取代國際財務報告準則下所有現時收益確認規定。於二零一六年四月，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，以處理識別履約責任、主事人與代理人之應用指引及知識產權許可以及過渡之實施問題。該等修訂本亦擬協助確保實體於採納國際財務報告準則第15號時能更一致地應用及降低應用有關準則之成本及複雜程度。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號之影響。

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、國際(準則)詮釋委員會—詮釋第15號經營租賃—優惠及國際(準則)詮釋委員會—詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項租賃確認豁免—低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期內支付租賃款項之負債(即租賃負債)及代表相關資產使用權之資產(即使用權資產)。除非使用權資產符合國際會計準則第40號內投資物業之定義，否則使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。

租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因支付租賃款項而減少。承租人將須分別確認租賃負債之利息開支及使用權資產之折舊開支。承租人亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更及用於釐定未來租賃款項之一項指數或比率變更而引致該等款項變更。承租人普遍將重新計量租賃負債之金額確認為對使用權資產之調整。國際財務報告準則第16號下之出租人會計法與國際會計準則第17號下之會計法相比並無重大變動。出租人將繼續利用國際會計準則第17號內之同一分類原則將所有租賃分類，並會區分經營租賃及融資租賃。本集團預期於二零一九年一月一日採納國際財務報告準則第16號，目前正評估採納國際財務報告準則第16號之影響。

二零一六年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

國際會計準則第7號修訂本規定實體作出披露，使財務報表使用者可評估融資活動所產生之負債變動，包括現金流量及非現金變動產生之變動。該等修訂本將導致須於財務報表作出額外披露。本集團預期自二零一七年一月一日起採納該等修訂本。

儘管國際會計準則第12號修訂本可更廣泛地應用於其他情況，惟其頒佈目的是為說明與以公平值計量之債務工具相關之未變現虧損確認遞延稅項資產。該等修訂本釐清實體於評估是否有應課稅溢利可用於抵扣可扣減暫時差額時，需要考慮稅務法例會否限制可扣減暫時差額轉回時可用於抵扣之應課稅溢利之來源。再者，該等修訂本就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可包括收回超過賬面金額之部分資產之情況。本集團預期自二零一七年一月一日起採納該等修訂本。

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及合資公司收購後業績及其他全面收益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保留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。

二零一六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)

於聯營公司及合資公司的投資(續)

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號持作出售非流動資產及已終止業務入賬。

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確認。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。

二零一六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

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。

二零一六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)

非金融資產減值

倘存在減值跡象，或須每年對資產(存貨、建造合同資產、金融資產、投資物業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利潤表。

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利潤表，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。

二零一六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)

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。

二零一六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)**物業、廠房及設備及折舊**

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利潤表。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	4至5年	19.00%至23.75%
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利潤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。

二零一六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)

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，計入所產生年度之利潤表。

報廢或出售投資物業之任何損益均於報廢或出售年度之利潤表中予以確認。

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，該物業於當日的公平值與先前的賬面值之任何差額於利潤表中確認。

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。

二零一六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)

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。無形資產之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利潤表扣除，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利潤表。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利潤表中扣除。

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。

二零一六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

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，公平值淨增加於利潤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，公平值的變動於利潤表中確認。僅在合約條款變動大幅改變現金流量或將按公平值計入損益的金融資產重新分類至其他類別方會按要求重新評估。

貸款及應收款項

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

二零一六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

持至到期投資

有固定或可確定付款金額及有固定期限而本集團有明確意向和能力持有至到期日之非衍生金融資產，會列作持至到期。持至到期投資其後採用實際利率法按攤餘成本減除任何減值撥備後入賬。攤餘成本經計及任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率之組成部分之各項費用或成本。實際利率攤銷計入利潤表之其他收益及收入。因減值而產生之虧損於利潤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(累計收益或虧損於利潤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利潤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」所載政策於利潤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)上述範圍內各種估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仍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賬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利潤表。

二零一六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融資產終止確認

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

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

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

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客觀證據。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。

按攤銷成本入賬的金融資產

對於按攤銷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減值。倘本集團釐定單項評估的金融資產並無客觀減值證據，則不論資產重大與否均須將該資產歸入一組具有相似信貸風險特徵的金融資產，以整體評估有否減值。已單獨評估減值並已確認或將繼續確認減值虧損的資產不進行整體減值評估。

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

二零一六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

按攤銷成本入賬的金融資產(續)

資產賬面值透過使用撥備賬調減，虧損金額於利潤表確認。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。包括從已減值金融資產賬面值撇銷自撥備賬扣除金額之其他標準。

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，收回金額乃計入利潤表的其他開支內。

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利潤表之任何減值虧損之差額，將自其他全面收益移除，並在利潤表中確認。

倘股權投資被列作可供出售類別，則客觀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利潤表內確認之任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於利潤表內確認。歸類為可供出售之股權投資之減值虧損不可透過利潤表撥回，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「大幅」或「長期」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。

二零一六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

可供出售金融投資(續)

倘債務工具被列作可供出售，則評估減值的標準與按攤銷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銷成本與其現行公平值之差額，減以往在利潤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隨後增加客觀上與在利潤表確認減值虧損後發生之事件相關，則其減值虧損透過利潤表撥回。

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他借貸。

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利潤表內確認。於利潤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銷成本計量，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，其損益在利潤表內確認。

二零一六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融負債(續)

貸款及借貸(續)

攤銷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。實際利率攤銷計入利潤表的融資成本內。

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。

優先票據和公司債券

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)的優先票據和公司債券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，優先票據和公司債券的負債部份使用實際利率法按攤銷成本列賬。提早贖回權按公平值計量，其公平值變化在損益中確認。

與發行優先票據和公司債券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和公司債券期內攤銷。

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利潤表內確認。

二零一六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)

終止確認金融負債

當金融負債之責任已履行、取消或屆滿時，金融負債會被終止確認。

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

抵銷金融工具

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組成部份。

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養而作出的準備乃按銷量及過去的維修及退貨情況估算，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)上述撥備的一般指引確認的金額；及(ii)收入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。

二零一六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項使用負債法就報告期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。

倘存在法律上可強制執行的權利，可將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，而遞延稅項乃涉及同一課稅實體及同一稅務機關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。

二零一六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)

政府資助

政府資助在合理確定將可獲取有關資助及本公司已符合所有附帶條件後，按公平值確認。與開支項目有關的資助，應在有關期間(即該資助擬系統地補償費用支銷期間)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利潤表，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利潤表。

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方的時間點)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流入經濟利益時確認。

股息收入於確立股東收取股息的權利時確認。

二零一六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)

以股份付款

本公司設有首次公開發售前股份獎勵計劃及購股權計劃，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34。

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歸屬日期就股本結算交易確認之累計支出反映出歸屬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。某一期間在利潤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歸屬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)視作非歸屬條件。非歸屬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歸屬之獎勵並不確認為支出。凡獎勵包含市場或非歸屬條件，無論市場條件或非歸屬條件獲履行與否，而所有其他績效及／或服務條件均獲履行，則交易仍被視為歸屬。

倘股本結算獎勵之條款已修改，但符合獎勵之原有條款，則最少須確認一項支出，猶如有關條款並無修改。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歸屬，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歸屬條件未獲履行之獎勵。然而，倘有新獎勵取代被註銷獎勵，並於獲授當日被指定為取代獎勵，則如前段所述，已註銷及新獎勵被視為原有獎勵之修改。

尚未行使期權之攤薄影響反映於計算每股盈利作為額外股份攤薄。

二零一六年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)

其他僱員福利

本集團於中國大陸經營之附屬公司之僱員須參與地方市政府運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須將薪金成本之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利潤表中扣除。

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

當末期股息經股東於股東大會上批准及宣派後，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，人民幣乃本公司的功能貨幣。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利潤表確認。

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，會在利潤表中確認。

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

二零一六年十二月三十一日

3. 重要會計判斷及估計

管理層於編製本集團財務報表時須作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響所申報的收益、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訂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量是否大部分獨立於本集團持有的其他資產。有些房地產的一部分是為賺取租金或資本升值而持有，而另一部分是為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有。如果這些部分可以分開出售(或按融資租賃分開出租)，則本集團對這些部分分開進行會計處理。如果這些部分不能分開出售，則只有在為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有的部分不重大的情況下，該房地產才是投資物業。判斷是對各單項房地產作出，以確定配套服務是否如此重要而使房地產不符合投資物業。

轉至或轉出投資物業

當且僅當有以下證據顯示用途變更，方可轉至或轉出投資物業：

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

二零一六年十二月三十一日

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素

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

發展中物業及持作出售已竣工物業的撥備

本集團的在建物業及持作出售已竣工物業以成本與可變現淨值的較低者入賬。本集團根據以往的經驗及所涉物業的性質估計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。

二零一六年十二月三十一日

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

投資物業之公平值估計

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

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

投資物業於二零一六年十二月三十一日之賬面值為人民幣8,522,900,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣7,939,100,000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。

可供出售金融資產減值

本集團將若干資產分類為可供出售資產，並於權益中確認其公平值變動。於公平值下降時，管理層會就公平值下降作出假設，以釐定是否存在須於利潤表內確認之減值。於二零一六年十二月三十一日，並無就可供出售資產確認任何減值虧損(二零一五年：無)。可供出售金融資產之賬面值為人民幣517,175,000元(二零一五年：無)。

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。

二零一六年十二月三十一日

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

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。

二零一六年十二月三十一日

4. 營運分部資料(續)

由於本集團來自外部顧客之收益僅自其於中國大陸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二零一六年及二零一五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。

截至二零一六年 十二月三十一日止年度	物業管理				綜合 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	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	
分部收入					
向外部客戶銷售	3,436,475	224,656	172,422	(45,225)	3,788,328
分部業績	576,100	322,814	207,298	45,225	1,151,437
對賬：					
融資成本					(608,164)
應佔聯營公司損益					(9,544)
除稅前利潤					533,729
分部資產	13,576,604	9,066,351	251,138	-	22,894,093
對賬：					
可供出售投資					518,125
於聯營公司的投資					57,640
資產總額					23,469,858
分部負債	18,679,409	589,753	50,401	-	19,319,563
負債總額					19,319,563
其他分部資料					
折舊及攤銷	10,907	2,865	6,226	-	19,998
投資物業公平值增加	-	294,698	-	-	294,698

二零一六年十二月三十一日

4. 營運分部資料(續)

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	3,084,844	179,698	132,751	(64,484)	3,332,809
分部業績	(187,785)	123,157	36,226	64,484	36,082
對賬：					
融資成本					(369,165)
應佔聯營公司損益					(11,503)
除稅前虧損					(344,586)
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					29,997
資產總額					21,001,762
分部負債	16,154,375	644,366	187,138	-	16,985,879
負債總額					16,985,879
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	-	185,354	-	-	185,354

二零一六年十二月三十一日

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、收入及其他開支分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入		
物業銷售額	3,436,475	3,084,844
租金收益	116,887	73,792
商業管理服務收益	101,287	98,713
物業諮詢服務收益	79,854	43,955
物業管理服務收益	5,339	5,709
特許專櫃銷售佣金	3,196	6,750
其他	45,290	19,046
	3,788,328	3,332,809
其他收益		
補貼收益	35,225	59,911
利息收益	38,810	22,425
其他	10,670	7,821
	84,705	92,130
收入		
出售預付土地租賃款項之收入	4,141	1,743
出售物業、廠房及設備項目之收入	1,312	230
出售附屬公司之收入(附註38)	178,017	—
收購一間附屬公司之收入(附註37)	27,493	—
收購一間聯營公司之收入	9,749	—
公平值收入淨額：		
按公平值計入損益的衍生工具(附註30)	5,544	55,432
	226,256	57,405
	310,961	147,562
其他開支		
匯率差額	194,479	136,850
出售物業、廠房及設備項目之虧損	97	51
其他	32,491	16,867
	227,067	153,768

二零一六年十二月三十一日

6. 稅前利潤／(虧損)

本集團的稅前利潤／(虧損)經扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已售物業成本	13, 16	2,309,594	2,348,928
提供物業管理服務的成本		1,498	4,624
提供物業諮詢服務的成本		19,570	21,674
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)		65,170	95,269
就發展中物業及待售已竣工物業已確認的減值虧損	15, 16	30,575	135,665
折舊	12	17,486	25,178
無形資產攤銷	17	1,066	884
長期遞延開支攤銷	18	1,446	1,279
核數師薪酬		7,089	6,616
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		166,837	229,566
股本結算股份付款開支	35	(2,361)	6,789
退休金及社會福利*		37,089	51,064
		201,565	287,419

附註：

* 於二零一六年十二月三十一日，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(二零一五年十二月三十一日：無)。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行及其他借貸的利息	459,018	464,968
優先票據利息(附註32)	291,205	232,793
可換股票據利息(附註30)	120,656	101,398
公司債券利息(附註33)	48,955	—
減：資本化利息	(311,670)	(429,994)
	608,164	369,165

二零一六年十二月三十一日

8. 董事薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例中第2部披露的年內董事及行政總裁薪酬如下：

	本集團	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
袍金	286	430
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	1,147	3,168
與業績掛鉤的花紅*	-	-
股本結算股份付款開支	(787)	2,902
退休金計劃供款	122	168
	(482)	6,238
	768	6,668

* 本公司若干執行董事有權收取於本集團稅後利潤相關的花紅款項。

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

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付的袍金如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
宋敏博士	164	208
羅廣信先生	61	111
舒國濶教授	61	111
	286	430

本年度並無應付獨立非執行董事其他酬金(二零一五年：無)。

二零一六年十二月三十一日

8. 董事薪酬(續)**(b) 執行董事、非執行董事及行政總裁**

	薪金、津貼及 袍金 人民幣千元	實物福利 人民幣千元	與業績掛鈎 的花紅 人民幣千元	股本結算 股份付款開支 人民幣千元	退休金及 社會福利 人民幣千元	薪酬總計 人民幣千元
二零一六年						
執行董事：						
舒策城先生	-	46	-	-	18	64
舒策員先生	-	359	-	(164)	26	221
吳曉武女士	-	300	-	(164)	22	158
趙立東先生	-	400	-	(213)	41	228
	-	1,105	-	(541)	107	671
非執行董事：						
王威先生	-	-	-	-	-	-
行政總裁及 執行董事：						
舒策丸先生	-	42	-	(246)	15	(189)
	-	1,147	-	(787)	122	(482)
二零一五年						
執行董事：						
舒策城先生	-	46	-	-	18	64
舒策員先生	-	1,020	-	1,241	31	2,292
吳曉武女士	-	540	-	845	31	1,416
趙立東先生	-	1,520	-	724	74	2,318
	-	3,126	-	2,810	154	6,090
非執行董事：						
王威先生	-	-	-	-	-	-
行政總裁及 執行董事：						
舒策丸先生	-	42	-	92	14	148
	-	3,168	-	2,902	168	6,238

趙立東先生已退任本公司執行董事，自其服務合約於二零一六年九月屆滿後生效。舒策員先生及吳曉武女士已於二零一六年九月辭任本公司執行董事。

二零一六年十二月三十一日

9. 五名最高薪僱員

本年度五名最高薪僱員包括兩名董事(二零一五年：兩名董事)，其薪酬詳情載於上文附註8。本年度餘下三名非本公司董事或行政總裁(二零一五年：三名)最高薪僱員的薪酬詳情如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,257	3,368
與業績掛鉤的花紅	-	-
股本結算股份付款開支	(210)	104
退休金及社會福利	21	63
	2,068	3,535

薪酬介乎下列組別的非董事及非行政總裁最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零一六年	二零一五年
零至人民幣1,000,000元	2	1
人民幣1,000,001元至人民幣2,000,000元	1	2
	3	3

本年度及於過往年度，兩名非董事非行政總裁最高薪僱員因彼等為本集團服務而獲授予購股權，詳情於財務報表附註34披露。該等購股權公平值乃於歸屬期間於損益表內確認，並於授出日期釐定，而計入本年度財務報表之金額已計入上述非董事非行政總裁最高薪僱員薪酬披露內。

10. 所得稅

本集團須就旗下成員公司所在及業務所在稅務司法權區產生或獲得之利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島規則及規例，於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的本集團附屬公司毋須繳納任何所得稅。於香港註冊成立的本集團附屬公司於截至二零一六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。

二零一六年十二月三十一日

10. 所得稅(續)

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。

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	157,341	42,809
中國土地增值稅	173,552	94,127
遞延稅項(附註21)	93,705	79,862
年內稅項開支總額	424,598	216,798

按稅前利潤／(虧損)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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
持續經營業務稅前利潤／(虧損)	533,729	(344,586)
按法定稅率計算的稅項	133,432	(86,146)
不可扣稅開支	169,245	149,392
動用過往未確認之稅項虧損	(7,156)	(745)
未確認稅項虧損	31,972	119,260
聯營公司應佔損益	2,386	2,876
本集團中國附屬公司可分配利潤之預扣稅影響	-	(38,434)
土地增值稅撥備	173,552	94,127
對土地增值稅的稅務影響	(43,388)	(23,532)
收購收益	(9,311)	-
出售附屬公司但毋需納稅之收益	(26,134)	-
本集團按實際稅率計算的稅項開支	424,598	216,798

綜合財務狀況表呈列的應付稅項：

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
應付中國企業所得稅	468,657	367,634
應付中國土地增值稅	445,477	365,648
應付稅項總額	914,134	733,282

二零一六年十二月三十一日

11. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按本年度之母公司普通權益持有人應佔盈利／(虧損)及年內已發行普通股之加權平均數4,990,259,914股(二零一五年：4,840,201,081股)計算，並已作出調整以反映年內的供股。

每股攤薄盈利／(虧損)乃按本年度之母公司普通權益持有人應佔盈利／(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盈利／(虧損)具反攤薄效應，故並未就所呈列截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之每股基本盈利／(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，即計算每股基本盈利／(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／(虧損)的計算基於：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
盈利／(虧損)		
計算每股基本盈利所用母公司普通權益持有人應佔利潤／(虧損)	100,573	(481,742)
可換股票據的利息	—	—
減：可換股票據衍生部分的公平值收入	—	—
扣除可換股票據利息前母公司普通權益持有人應佔溢利／(虧損)	100,573	(481,742)

	股份數目	
	二零一六年	二零一五年
股份		
計算每股基本盈利／(虧損)所用年內已發行普通股之加權平均數	4,990,259,914	4,840,201,081
攤薄影響－普通股的加權平均數：		
購股權	—	—
可換股票據	—	—
	4,990,259,914	4,840,201,081

二零一六年十二月三十一日

12. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	廠房及機械 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
二零一六年十二月三十一日						
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日：						
成本	257,403	666	72,039	41,402	2,866	374,376
累計折舊	(27,061)	(268)	(57,016)	(29,561)	-	(113,906)
賬面淨值	230,342	398	15,023	11,841	2,866	260,470
於二零一六年一月一日，						
扣除累計折舊	230,342	398	15,023	11,841	2,866	260,470
添置	8,255	33	366	1,227	(362)	9,519
來自收購一間新附屬公司 之添置(附註37)	-	-	-	353	-	353
出售	-	-	(500)	(141)	-	(641)
出售附屬公司(附註38)	-	(17)	(336)	(394)	-	(747)
年內計提折舊撥備	(7,337)	(75)	(4,574)	(5,500)	-	(17,486)
於二零一六年十二月 三十一日，扣除累計折舊	231,260	339	9,979	7,386	2,504	251,468
於二零一六年 十二月三十一日：						
成本	265,658	682	65,544	40,822	2,504	375,210
累計折舊	(34,398)	(343)	(55,565)	(33,436)	-	(123,742)
賬面淨值	231,260	339	9,979	7,386	2,504	251,468

二零一六年十二月三十一日

12. 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 人民幣千元	廠房及機械 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
二零一五年十二月三十一日						
於二零一五年一月一日：						
成本	249,602	666	70,117	40,707	-	361,092
累計折舊	(19,619)	(183)	(47,358)	(23,065)	-	(90,225)
賬面淨值	229,983	483	22,759	17,642	-	270,867
於二零一五年一月一日：						
扣除累計折舊	229,983	483	22,759	17,642	-	270,867
添置	-	-	2,876	1,723	2,866	7,465
轉自發展中物業(附註15)	7,801	-	-	-	-	7,801
出售	-	-	(286)	(199)	-	(485)
年內計提折舊撥備	(7,442)	(85)	(10,326)	(7,325)	-	(25,178)
於二零一五年十二月三十一日，扣除累計折舊	230,342	398	15,023	11,841	2,866	260,470
於二零一五年十二月三十一日：						
成本	257,403	666	72,039	41,402	2,866	374,376
累計折舊	(27,061)	(268)	(57,016)	(29,561)	-	(113,906)
賬面淨值	230,342	398	15,023	11,841	2,866	260,470

於二零一六年十二月三十一日，本集團抵押賬面淨值約人民幣195,987,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣118,695,000元)的若干樓宇以擔保本集團所獲授一般銀行融資(附註29)。

二零一六年十二月三十一日

13. 投資物業

	已竣工物業 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一五年一月一日之賬面值	5,772,500	1,164,100	6,936,600
添置	–	416,867	416,867
轉自在建投資物業	149,959	(149,959)	–
轉自待售物業(附註16)	79,531	–	79,531
轉自發展中物業(附註15)	44,984	307,122	352,106
轉至已售物業成本(附註6)	(31,358)	–	(31,358)
投資物業公平值增加	(22,816)	208,170	185,354
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日之賬面值	5,992,800	1,946,300	7,939,100
添置	–	192,632	192,632
轉自在建投資物業	301,754	(301,754)	–
轉自發展中物業(附註15)	33,301	86,243	119,544
轉至已售物業成本(附註6)	(23,074)	–	(23,074)
投資物業公平值增加	105,024	189,674	294,698
於二零一六年十二月三十一日之賬面值	6,409,805	2,113,095	8,522,900

本集團投資物業於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的公開市值由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司重估，重估乃基於資本化的現有租約淨收益(計及重訂租約所調整之物業租金數額撥備)。投資物業根據經營租約租賃予第三方，詳情載於財務報表附註40。

於二零一六年十二月三十一日，本集團抵押賬面值為人民幣5,449,379,000元(二零一五年：人民幣5,361,586,000元)的投資物業以擔保本集團所獲授的一般銀行融資(附註29)。

公平值層級

下表列出本集團投資物業的公平值計量層級：

經常性公平值計量：	於二零一六年十二月三十一日的 公平值計量，使用			總計 人民幣千元
	活躍市場 的報價 (第一層) 人民幣千元	有重大影響 的可觀察 輸入數據 (第二層) 人民幣千元	有重大影響 的不可觀察 輸入數據 (第三層) 人民幣千元	
已竣工商用物業	–	–	6,409,805	6,409,805
在建商用物業	–	–	2,113,095	2,113,095
	–	–	8,522,900	8,522,900

二零一六年十二月三十一日

13. 投資物業(續)**公平值層級(續)**

年內概無公平值計量於第一層及第二層之間轉撥，亦無於第三層轉入或轉出(二零一五年：零)。

於公平值層級第三層內分類的公平值計量的對賬：

	商用物業 人民幣千元	在建商用物業 人民幣千元
於二零一五年一月一日之賬面值	5,772,500	1,164,100
添置	–	416,867
轉自在建投資物業	149,959	(149,959)
轉自持作出售物業(附註16)	79,531	–
轉自發展中物業(附註15)	44,984	307,122
轉至已售物業成本(附註6)	(31,358)	–
於損益確認的公平值調整收入淨額	(22,816)	208,170
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日之賬面值	5,992,800	1,946,300
添置	–	192,632
轉自在建投資物業	301,754	(301,754)
轉自發展中物業(附註15)	33,301	86,243
轉至已售物業成本(附註6)	(23,074)	–
於損益確認的公平值調整收入淨額	105,024	189,674
於二零一六年十二月三十一日之賬面值	6,409,805	2,113,095

投資物業所用估值方法及估值主要輸入數據概要如下：

估值方法	有重大影響的不可觀察輸入數據	範圍或加權平均		
		二零一六年	二零一五年	
商用物業	收益資本化法	預計租金水平 (每平方米及每月人民幣)	21至270	21至262
		貼現率	4.28%	4.26%
在建商用物業	收益資本化法	預計租金水平 (每平方米及每月人民幣)	24至74	23至77
		貼現率	4.92%	4.93%

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

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

二零一六年十二月三十一日

14. 預付土地租賃款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日之賬面值	1,222,788	1,083,543
年內添置(附註37)	307,193	599,300
年內轉至發展中物業	(121,002)	(454,148)
出售附屬公司(附註38)	(102,153)	–
出售預付土地租賃款項	(22,730)	(5,907)
於十二月三十一日之賬面值	1,284,096	1,222,788
減：即期部分	523,011	1,222,788
非即期部分	761,085	–

為土地使用權支付的預付土地租賃款項根據中期租約持有，該等土地位於中國大陸。

於二零一六年十二月三十一日，本集團抵押總賬面值約人民幣173,259,000元(二零一五年：人民幣137,634,000元)的預付土地租賃款項以擔保本集團所獲授的一般銀行融資(附註29)。

15. 發展中物業

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日之賬面值	4,705,991	4,120,082
收購一間附屬公司	5,296	–
年內添置	2,231,981	2,260,893
轉自預付土地租賃款項	121,002	454,148
出售附屬公司(附註38)	(431,208)	–
轉至待售已竣工物業(附註16)	(2,982,392)	(1,721,055)
轉至投資物業(附註13)	(119,544)	(352,106)
轉至物業、廠房及設備(附註12)	–	(7,801)
已確認減值虧損(附註6)	(11,970)	(48,170)
於十二月三十一日之賬面值	3,519,156	4,705,991

二零一六年十二月三十一日

15. 發展中物業(續)

位於中國大陸租賃土地上的發展中物業的賬面值如下：

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
中期租約	3,519,156	4,705,991

於二零一六年十二月三十一日，本集團抵押總賬面值約人民幣979,289,000元(二零一五年：人民幣1,162,669,000元)的發展中物業以擔保本集團所獲授的一般銀行融資(附註29)以及就本集團附屬公司為被告的訴訟而凍結了人民幣57,010,000元(二零一五年：無)。

待售已竣工物業減值撥備變動如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	48,170	–
已確認減值虧損(附註6)	11,970	48,170
轉至待售已竣工物業(附註16)	(6,506)	–
出售附屬公司(附註38)	(16,951)	–
於十二月三十一日之賬面值	36,683	48,170

16. 待售已竣工物業

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日之賬面值	3,053,952	3,817,493
轉自發展中物業(附註15)	2,982,392	1,721,055
出售附屬公司(附註38)	(198,420)	–
轉至投資物業(附註13)	–	(79,531)
轉至已售物業成本(附註6)	(2,286,520)	(2,317,570)
已確認減值虧損(附註6)	(18,605)	(87,495)
於十二月三十一日之賬面值	3,532,799	3,053,952

於二零一六年十二月三十一日，本集團抵押總賬面值約人民幣857,111,000元(二零一五年：人民幣1,034,493,000元)的待售已竣工物業以擔保本集團所獲授的一般銀行融資(附註29)。

二零一六年十二月三十一日

16. 待售已竣工物業(續)

待售已竣工物業減值撥備變動如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	97,255	13,917
已確認減值虧損(附註6)	18,605	87,495
轉自發展中物業(附註15)	6,506	-
出售附屬公司(附註38)	(4,146)	-
轉至已售物業成本	(38,257)	(4,157)
於十二月三十一日之賬面值	79,963	97,255

17. 其他無形資產

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
軟件		
於一月一日		
成本	8,253	7,394
累計攤銷	(4,339)	(3,455)
賬面淨值	3,914	3,939
於一月一日成本，扣除累計攤銷	3,914	3,939
添置	89	859
出售附屬公司(附註38)	(62)	-
年內攤銷撥備	(1,066)	(884)
於十二月三十一日，扣除累計攤銷	2,875	3,914
於十二月三十一日		
成本	8,219	8,253
累計攤銷	(5,344)	(4,339)
賬面淨值	2,875	3,914

18. 長期遞延開支

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日之賬面值	2,416	2,351
添置	144	1,344
年內攤銷撥備	(1,446)	(1,279)
於十二月三十一日之賬面值	1,114	2,416

二零一六年十二月三十一日

19. 於聯營公司的投資

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
分佔資產淨值	57,640	29,997

(a) 聯營公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及年份	實繳資本 人民幣千元	本集團應佔 擁有權益 百分比	主要業務
無錫市博南置業有限公司*	中國無錫2009年	135,000	20.00%	物業發展
無錫市崇安新城龍和置業有限公司*	中國無錫2009年	50,000	25.00%	物業發展
無錫市五洲香江家居有限公司*	中國無錫2013年	10,000	49.00%	物業管理
撫順中合市場開發有限公司*	中國撫順2013年	115,347	49.50%	物業發展

* 未經安永會計師事務所(香港)或安永全球機構的其他成員所審核。

(b) 下表列示本集團個別而言不屬重大的聯營公司的匯總財務資料：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
分佔聯營公司年內虧損	(9,544)	(12,403)
分佔聯營公司全面收益總額	(9,544)	(12,403)
本集團聯營公司投資之賬面總值	57,640	29,997

聯營公司使用權益法在該等財務報表中入賬。

二零一六年十二月三十一日

20. 可供出售投資

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非上市股本投資，按成本	950	950
信託基金投資，按公平值	517,175	-
	518,125	950
減：即期部分	246,275	-
非即期部分	271,850	950

截至二零一六年十二月三十一日的非上市股本投資僅指於無錫洲滙發展有限公司(「無錫洲滙」，註冊資本為人民幣10,000,000元的非上市公司)的股本投資，指定為可供出售金融資產。由於有關投資於活躍市場並無市場報價，且董事認為投資的公平值無法可靠計量，故按成本列賬。本集團不擬於短期內出售該投資。

信託基金投資變動如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	-	-
添置	520,000	-
於全面收益確認之淨虧損	(2,825)	-
於十二月三十一日之賬面值	517,175	-
減：即期部分	246,275	-
非即期部分	270,900	-

二零一六年十二月三十一日

21. 遞延稅項

年內遞延稅項資產與負債的變動如下：

遞延稅項資產

	可供抵銷 未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元	提前收取的 未變現收入 人民幣千元	應計工資 及福利 人民幣千元	應計成本、 土地增值稅 及開支 人民幣千元	已收 未變現 津貼收益 人民幣千元	資產減值 撥備 人民幣千元	可供出售 金融資產的 公平值調整 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	108,568	47,354	1,946	158,537	190,456	2,850	-	509,711
年內計入/(扣除自)損益表的 遞延稅項(附註10)	(52,865)	6,817	(821)	(55,900)	(39,849)	15,300	-	(127,318)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	55,703	54,171	1,125	102,637	150,607	18,150	-	382,393
年內計入/(扣除自)損益表的 遞延稅項(附註10)	(41,119)	4,311	(64)	13,580	(301)	618	-	(22,975)
扣除自權益的遞延稅項	-	-	-	-	-	-	454	454
出售附屬公司(附註38)	-	-	-	(762)	-	-	-	(762)
來自收購一間新附屬公司 (附註37)	883	-	-	438	-	-	-	1,321
於二零一六年十二月三十一日	15,467	58,482	1,061	115,893	150,306	18,768	454	360,431

二零一六年十二月三十一日

21. 遞延稅項(續)

年內遞延稅項資產與負債的變動如下(續)：

遞延稅項負債

	投資物業的 公平值調整 人民幣千元	附屬公司 於收購日期的 公平值調整 人民幣千元	業務合併 所得收入 人民幣千元	中國附屬公司 未分派利潤的 預扣稅 人民幣千元	可供出售 金融資產的 公平值調整 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	599,368	16,763	18,760	38,434	-	673,325
年內扣除自損益表的遞延稅項(附註10)	(8,026)	(996)	-	(38,434)	-	(47,456)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	591,342	15,767	18,760	-	-	625,869
年內計入/(扣除自)損益表的 遞延稅項(附註10)	71,338	(608)	-	-	-	70,730
計入權益的遞延稅項(附註38)	-	-	-	-	231	231
於二零一六年十二月三十一日	662,680	15,159	18,760	-	231	696,830

二零一六年十二月三十一日

21. 遞延稅項(續)**遞延稅項負債(續)**

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

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨值	187,196	212,855
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨值	(523,595)	(456,331)
	(336,399)	(243,476)

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

截至二零一六年十二月三十一日，並無就本集團中國大陸附屬公司及合資企業未匯出盈利之應付預扣稅確認遞延稅項(二零一五年十二月三十一日：無)。董事認為，該等附屬公司及合資企業不大可能於可見將來分派該等盈利。

二零一六年十二月三十一日

22. 貿易應收款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應收款項	46,451	25,738
減值	-	-
	46,451	25,738

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。信貸期通常為六個月。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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
三個月內	25,904	19,883
四至六個月	20,253	5,855
六至十二個月	189	-
一至兩年	105	-
	46,451	25,738

視為未減值貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
未逾期亦無減值	46,157	25,738
逾期但無減值	294	-
	46,451	25,738

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。

二零一六年十二月三十一日

23. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
預付建築成本	59,871	66,958
收購土地使用權之預付款項	125,800	100,000
可收回稅項	125,805	156,104
按金	1,162,799	326,225
其他應收款項	217,323	213,991
	1,691,598	863,278

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。

24. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
現金及銀行結餘	3,760,813	2,551,508
減：受限制現金	92,470	154,210
已抵押存款	1,982,599	1,391,220
其中：作為計息銀行貸款之抵押(附註29)	1,746,848	964,441
作為發行銀行承兌票據之抵押(附註25)	86,841	262,376
作為因訴訟凍結資產之抵押(附註15)	659	–
作為買方按揭貸款之抵押	148,910	164,406
	1,685,744	1,006,078

根據中國相關法規規定，本集團的若干物業開發公司須於指定銀行賬戶存入一定金額的現金作特定用途。於二零一六年十二月三十一日，受限制現金為人民幣92,470,000元(二零一五年：人民幣154,210,000元)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，惟依據中國大陸外匯管理條例與結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲批准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

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

二零一六年十二月三十一日

25. 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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	2,472,956	3,488,580
超過一年	691,507	188,598
	3,164,463	3,677,178

本集團若干應付票據以下列抵押資產作擔保，相關資產於報告期末的賬面值如下：

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
已抵押存款	86,841	262,376

除上述者外，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。

26. 其他應付款項及應計費用

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
物業銷售按金	309,633	289,597
第三方墊款	187,050	180,393
附屬公司非控股股東墊款	185,704	125,544
建設按金	135,537	147,812
營業稅及附加費	101,956	27,596
租金按金	79,497	80,677
維修資金	71,485	67,910
應計費用	46,391	55,771
代表第三方收取的租金	39,818	32,887
應付工資及福利	18,576	22,315
其他	3,630	6,226
	1,179,277	1,036,728

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

二零一六年十二月三十一日

27. 預收客戶款

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

28. 衍生金融工具

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
可換股票據的嵌入衍生工具(附註30)	23,728	29,272

衍生金融負債以其公平值列賬。

29. 計息銀行及其他借貸

	二零一六年			二零一五年		
	實際利率(%)	到期日	人民幣千元	實際利率(%)	到期日	人民幣千元
即期						
有抵押銀行貸款	1.45-8.90	二零一七年	2,014,984	1.45-8.00	二零一六年	322,149
有抵押其他貸款	9.00-15.00	二零一七年	245,400	5.22-13.50	二零一六年	936,010
有抵押長期銀行貸款的 即期部分	5.39-11.80	二零一七年	774,320	5.00-11.00	二零一六年	718,700
有抵押長期其他貸款的 即期部分	8.80-12.50	二零一七年	460,000	9.76-13.00	二零一六年	816,880
			3,494,704			2,793,739
非即期						
有抵押銀行貸款	5.00-11.80	二零二四年	1,475,514	2.71-11.00	二零二四年	1,945,691
有抵押信託融資	9.00-14.50	二零一七年	810,000	10.70-12.20	二零一七年	220,000
			2,285,514			2,165,691
			5,780,218			4,959,430

二零一六年十二月三十一日

29. 計息銀行及其他借貸(續)

本集團的借款以人民幣及美元計值。

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
分析如下：		
須於一年內償還	3,494,704	2,793,739
須於第二年償還	1,304,939	930,000
須於第三至五年償還	758,075	853,116
須於五年後償還	222,500	382,575
小計	2,285,514	2,165,691
	5,780,218	4,959,430

本集團銀行貸款以下列抵押資產作擔保，相關資產於報告期末的賬面值如下：

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註12)	195,987	118,695
投資物業(附註13)	5,449,379	5,361,586
預付土地租賃款項(附註14)	173,259	137,634
發展中物業(附註15)	979,289	1,162,669
待售已竣工物業(附註16)	857,111	1,034,493
已抵押存款(附註24)	1,746,848	964,441

於報告期末，除了上述抵押擔保，舒氏兄弟為本集團最多人民幣1,675,159,000元(二零一五年：人民幣725,316,000元)的銀行貸款提供擔保。於二零一五年十二月三十一日，舒氏兄弟就最多達人民幣80,000,000元的若干本集團銀行貸款抵押若干物業，於截至二零一六年十二月三十一日止年度屆滿。

二零一六年十二月三十一日

30. 可換股票據

於報告期末，可換股票據主要債務部分的賬面值如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
可換股票據－第一批(「第一批」)－主要債務	337,491	281,374
可換股票據－第二批(「第二批」)－主要債務	347,349	292,204
	684,840	573,578

可換股票據

於二零一四年九月二十六日及二零一四年十月二十二日(「發行日期」)，本公司分別發行兩批於二零一九年九月三十日(「到期日」)到期的可換股票據(「第一批」及「第二批」)，本金總額為每批50百萬美元，而初步換股價為每股本公司普通股1.78港元。根據契約，倘本公司及其若干附屬公司投資的新工業物流項目的總佔地面積於首個截止日期後滿18個月少於600畝，初步換股價須根據契約提供的調整方式而被視為1.49港元。

票息年利率為7%，每半年於每年三月三十日及九月三十日支付。債券持有人有權選擇於發行日後至到期時的任何時間轉換第一批及第二批至本公司普通股。

可換股票據持有人將有權要求本公司於二零一七年九月三十日或之後任何時間按於有關持有人有關通知所指明的該贖回日期之提早贖回金額連同於贖回日期之應計未付利息贖回全部或部分該等持有人的票據。

除非先前贖回、償還、轉換或購買及註銷，本公司將於到期日按本金額約137.48%贖回可換股票據。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無可換股票據轉換成本公司股份。

由於第一批及第二批嵌入的換股期權不滿足本公司的權益工具定義，因此整個第一批及第二批被視為金融負債，並分為主要債務部分及嵌入衍生工具部分。嵌入衍生工具為按公平值計入損益之金融負債。主要債務部分按照發行所得款項超出初始確認的衍生工具部分金額，扣除主要債務部分相關交易費用後進行初始確認，並在其後按照攤銷成本計量。

二零一六年十二月三十一日

30. 可換股票據(續)

於初始確認所確認的各可換股票據不同部分如下：

	第一批 人民幣千元	第二批 人民幣千元
發行可換股票據的所得款項總額	307,540	306,765
歸屬於主要債務部分的交易成本	(3,522)	(2,496)
分離嵌入衍生工具部分	(76,569)	(62,969)
發行時初始確認的主要債務部分	227,449	241,300

主要部分的變動如下：

	第一批 人民幣千元	第二批 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日的主要債務部分	238,285	249,489	487,774
利息開支(附註7)	51,228	50,170	101,398
已付利息	(22,127)	(22,128)	(44,255)
匯兌調整	13,988	14,673	28,661
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日的 主要債務部分	281,374	292,204	573,578
利息開支(附註7)	61,185	59,471	120,656
已付利息	(23,130)	(23,129)	(46,259)
匯兌調整	18,062	18,803	36,865
於二零一六年十二月三十一日的主要債務部分	337,491	347,349	684,840
減：分類為流動負債的金額	337,491	347,349	684,840
分類為非流動負債的金額	-	-	-

第一批及第二批的利息開支按實際利息法計算，主要債務部分所用的實際利率分別為20.19%及18.93%。

可換股票據的分離嵌入衍生工具

可換股票據的分離嵌入衍生工具於初始確認的公平值如下：

	第一批 人民幣千元	第二批 人民幣千元	總計 人民幣千元
發行債券時的初始確認	76,569	62,969	139,538

二零一六年十二月三十一日

30. 可換股票據(續)**可換股票據的分離嵌入衍生工具(續)**

截至二零一六年十二月三十一日止年度，第一批及第二批嵌入的衍生金融負債的公平值變動如下：

	第一批 人民幣千元	第二批 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日的嵌入衍生工具部分 於損益確認的公平值收益(附註5)	42,352 (27,716)	42,352 (27,716)	84,704 (55,432)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日 的嵌入衍生工具部分 於損益確認的公平值收益(附註5)	14,636 (2,772)	14,636 (2,772)	29,272 (5,544)
於二零一六年十二月三十一日的嵌入衍生工具部分	11,864	11,864	23,728

嵌入在單個金融工具中的與主合約沒有緊密關係的多個嵌入衍生工具(彼此並非獨立的相關的債券持有者回售選擇權、發行者贖回選擇權、以及債券持有者換股權等)被視為單一複合嵌入衍生工具，列報為衍生金融負債(見附註28)。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，衍生金融工具的公平值由DTZ Holdings plc.以普遍接受的估值方法包括但不限於二項式期權定價模式釐定。

31. 股本**股份**

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已發行繳足： 4,990,259,914股(二零一五年：4,990,259,914股) 每股面值0.01美元的普通股	313,354	313,354

本公司股本變動概要如下：

	已發行 股份數目	股本 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	4,658,145,914	293,026	950,569	1,243,595
配售新股	327,464,000	20,043	343,025	363,068
行使購股權	4,650,000	285	5,416	5,701
於二零一五年十二月三十一日、 二零一六年一月一日及 二零一六年十二月三十一日	4,990,259,914	313,354	1,299,010	1,612,364

截至二零一六年十二月三十一日止年度，股本概無任何變動。

二零一六年十二月三十一日

31. 股本(續)

購股權

本公司購股權計劃及根據該計劃發行的購股權詳情載於財務報表附註34。

32. 優先票據

於報告期末，本集團以下優先票據仍維持發行：

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

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

在若干條件的規限下，本公司可於二零一六年九月二十六日前隨時及不時以出售一項或多項其若干類別股本之所得款項，按二零一三年票據本金額113.75%之贖回價另加截至(但不包括)贖回日期應計但未支付利息(如有)，贖回最多35%的二零一三年票據本金總額。

- b) 於二零一四年一月十六日，本公司發行本金總額為100,000,000美元的優先票據(「二零一四票據」)。額外優先票據於香港聯合交易所有限公司及新加坡證券交易所有限公司上市。除發行日期及購買價外，二零一四年票據與二零一三年票據的條款及條件相同。
- c) 於二零一五年七月六日，本公司額外發行本金總額為100,000,000美元的優先票據(「二零一五年票據」)。額外優先票據於香港聯合交易所有限公司及新加坡證券交易所有限公司上市。除發行日期及購買價外，二零一五年票據與二零一三年票據的條款及條件相同。

提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時和二零一六年十二月三十一日時上述提早贖回權的公平值微不足道。

二零一六年十二月三十一日

32. 優先票據(續)

於財務狀況表確認的二零一三年票據、二零一四年票據及二零一五年票據計算如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日之賬面值	1,976,608	1,234,302
添置	—	618,973
匯兌調整	131,235	108,618
利息開支(附註7)	291,205	232,793
已付票息	(272,599)	(218,078)
於十二月三十一日之賬面值	2,126,449	1,976,608

33. 公司債券

於二零一六年八月十九日，本公司間接全資附屬公司無錫五洲裝飾城發行人民幣500,000,000元非公開公司債券，為期三年，票面年利率6.90%(「第一批公司債券」)。自開始日期起第一年及第二年年末，無錫五洲裝飾城(作為發行人)有權調整利率，而第一批公司債券持有人則有權(「該等選擇權」)按債券本金額100%另加截至售回日期應計但未支付利息，向無錫五洲裝飾城售回全部或部分債券。

於二零一六年九月十九日，無錫五洲裝飾城發行人民幣1,500,000,000元非公開公司債券，為期三年，票面年利率7.40%(「第二批公司債券」)。自開始日期起第二年年末，無錫五洲裝飾城(作為發行人)有權調整利率，而第二批公司債券持有人則有權(「該等選擇權」)按債券本金額100%另加截至售回日期應計但未支付利息，向無錫五洲裝飾城售回全部或部分債券。

董事認為於初始確認時和二零一六年十二月三十一日時該等選擇權的公平值微不足道。

於財務狀況表確認的第一批公司債券及第二批公司債券計算如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日之賬面值	—	—
添置	1,974,865	—
利息開支(附註7)	48,955	—
已付票息	—	—
於十二月三十一日之賬面值	2,023,820	—
減：即期部分	508,689	—
非即期部分	1,515,131	—

二零一六年十二月三十一日

34. 股份付款交易

(a) 首次公開發售前股份獎勵計劃

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

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

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

獎勵股份或會於授出日期授出，並於承授人辭職時註銷。歸屬條件為股份成功在香港聯合交易所有限公司上市及該僱員的年度業績評估達到滿意成績。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團就授予本集團若干僱員的獎勵股份確認人民幣783,000元（二零一五年：人民幣1,046,000元）的開支。

(b) 購股權計劃

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

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

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

二零一六年十二月三十一日

34. 股份付款交易(續)

(b) 購股權計劃(續)

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

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

購股權可於以下期間行使：

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

購股權行使價為每股股份1.27港元，為下列各項中最高者：

- (i) 股份於授出日期在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)發出之每日報價表所載收市價每股股份1.27港元；
- (ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所發出之每日報價表所載平均收市價每股股份1.256港元；及
- (iii) 股份之面值。

購股權並無賦予持有人獲派股息或於股東大會上投票之權利。

二零一六年十二月三十一日

34. 股份付款交易(續)**(b) 購股權計劃(續)**

年內根據該計劃之未行使購股權如下：

	二零一六年		二零一五年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份
於一月一日	1.27	51,597	1.27	68,860
年內行使	-	-	1.27	(4,650)
年內失效	1.27	(20,012)	1.27	(12,613)
於十二月三十一日	1.27	31,585	1.27	51,597

於二零一六年，概無行使購股權(二零一五年：已行使的購股權於行使日期的加權平均股價為每股1.27港元)。

於報告期末的未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零一六年

購股權數目 千份	行使價 每股港元	行使期
4,703	1.27	二零一四年九月二十四日至二零一七年九月二十三日
11,521	1.27	二零一五年九月二十四日至二零一七年九月二十三日
15,361	1.27	二零一六年九月二十四日至二零一七年九月二十三日
31,585		

二零一五年

購股權數目 千份	行使價 每股港元	行使期
10,707	1.27	二零一四年九月二十四日至二零一七年九月二十三日
17,524	1.27	二零一五年九月二十四日至二零一七年九月二十三日
23,366	1.27	二零一六年九月二十四日至二零一七年九月二十三日
51,597		

二零一六年十二月三十一日

34. 股份付款交易(續)**(b) 購股權計劃(續)**

於二零一六年並無授予股份(二零一五年：無)。二零一三年授出購股權的公平值為33,084,001港元(每股0.355港元)，截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團撥回其中購股權開支人民幣3,143,741元(二零一五年：確認其中購股權開支人民幣1,783,539元)。

二零一三年授出股本結算購股權之公平值經考慮據此授出購股權之條款及條件後，於授出日期採用二項式模式估計。下表載列該模式所用輸入數據：

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

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

計量公平值時概無列入其他所授出購股權的特質。

於二零一六年，概無行使購股權(二零一五年：已行使4,650,000份購股權)。

於報告期末，本公司擁有31,584,578份該計劃下之尚未行使購股權。根據本公司現時的股本架構，全面行使該等尚未行使的購股權將導致本公司額外發行31,584,578股每股面值0.01美元的普通股以及產生額外股本人民幣2,191,022元及股份溢價人民幣33,689,934元(扣除發行開支前)。

於該等財務報表的批准日期，本公司擁有31,584,578份該計劃下之尚未行使購股權，佔本公司於該日期已發行股份約0.63%。

(c) 中國內地股份獎勵計劃

根據日期為二零一五年十月二十九日的董事會決議案，本集團在中國內地註冊成立的附屬公司Wuxi Wuzhou Technology Co., Ltd設立股份獎勵計劃(「中國內地股份獎勵計劃」)。根據中國內地股份獎勵計劃，Shanghai AoCe Investment Center LLP 通過增資取得Wuxi Wuzhou Technology Co., Ltd.的15% 股權(即4,500,000股股份，「獎勵股份」)，代價為人民幣4,500,000元。增資於二零一五年十二月二十三日完成。Shanghai AoCe Investment Center LLP由五名僱員持有，而中國內地股份獎勵計劃旨在肯定本集團若干僱員的貢獻並提供獎勵。

根據二零一五年十月二十九日的中國內地股份獎勵計劃所授出無歸屬期的獎勵股份的公平值為人民幣8,460,000元，由獨立專業合資格估值師北京中同華資產評估有限公司按收益法釐定。該方法的重要輸入數據為授出日期股份的估計公平值。就此，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團確認人民幣3,960,000元的開支。

二零一六年十二月三十一日

35. 儲備

本集團本年度及過往年度之儲備金額及有關變動，載於財務報表綜合權益變動表。

	資本儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	法定儲備基金 人民幣千元	可供出售投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	83,527	15,451	292,703	-	391,681
行使購股權	-	(1,039)	-	-	(1,039)
附屬公司非控股股東注資	(2,702)	-	-	-	(2,702)
收購非控股權益	776	-	-	-	776
提取法定盈餘儲備	-	-	29,641	-	29,641
儲備基金／保留利潤轉至資金儲備	14,284	-	(250)	-	14,034
股本結算購股權安排	-	6,789	-	-	6,789
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	95,885	21,201	322,094	-	439,180
可供出售投資公平值變動	-	-	-	(2,422)	(2,422)
收購非控股權益	(9,514)	-	-	-	(9,514)
提取法定盈餘儲備	-	-	51,292	-	51,292
股本結算購股權安排	-	(2,361)	-	-	(2,361)
於二零一六年十二月三十一日	86,371	18,840	373,386	(2,422)	476,175

法定盈餘儲備

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

各中國內地非外商投資附屬公司須按中國會計規則及規定釐定，將其10%的稅後利潤轉撥至法定盈餘儲備，直至該儲備結餘達至其註冊資本50%。向該儲備的轉撥須在向股東分派利息前作出。法定盈餘儲備可用作抵銷累計虧損或通過向股東按其現時的股權持有比例發行新股轉換為股本。

二零一六年十二月三十一日

36. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司

擁有重大非控股權益的本集團附屬公司的詳情如下：

	二零一六年	二零一五年
非控股權益持有之股權百分比：		
無錫龍安	35.7%	35.7%
分配至非控股權益年度利潤／(虧損)：		
無錫龍安	7,698	(3,296)
於報告日期非控股權益之累計結餘：		
無錫龍安	218,472	210,774

下表載列上述附屬公司的財務資料概要。所披露金額為除任何公司間對銷前金額：

無錫龍安	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	31,604	47,675
公平值收入	28,077	(2,373)
開支總額	(10,040)	(54,531)
年內損益總額	21,564	(9,229)
流動資產	185,020	183,065
非流動資產	926,631	901,244
流動負債	(278,643)	(223,224)
非流動負債	(221,041)	(270,680)
經營活動所得現金流量淨額	(65,169)	5,017
投資活動所用現金流量淨額	(437)	(592)
融資活動所用現金流量淨額	(65,105)	(61,825)
現金及現金等價物減少淨額	(130,711)	(57,400)

二零一六年十二月三十一日

37. 業務合併

於二零一六年十二月十三日，本集團向Tang Chunlei先生收購浙江紅貝投資有限公司(「紅貝」)的51%股權，該公司為一間非上市公司，註冊資本人民幣58,000,000元。紅貝主要從事住宅房地產開發業務。是次收購為本集團發展住宅房地產戰略的一部分。於收購日期的購買代價為零元。

紅貝於收購日期可識別資產及負債之公平值如下：

	於收購時 確認的公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註12)	353
遞延稅項資產(附註21)	1,321
發展中物業(附註15)	5,296
預付款項及其他應收款項	127,985
現金及銀行結餘	2,387
貿易應付款項及應付票據	(263)
其他應付款項及應計費用	(83,171)
	53,908
非控股權益	(26,415)
收購一間附屬公司之收入(附註5)	(27,493)
現金支付	-

收購一間附屬公司之現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	-
所收購現金及銀行結餘	2,387
現金及現金等價物流入淨額	
計入投資活動所得現金流量	2,387

自收購後，紅貝沒有貢獻本集團收益，並導致截至二零一六年十二月三十一日止年度全面收益錄得人民幣716,000元虧損。

假設合併於年初進行，則本集團持續業務收入及本集團年內虧損將分別為零元及人民幣4,847,000元。

二零一六年十二月三十一日

38. 出售附屬公司

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
出售淨資產：		
物業、廠房及設備(附註12)	747	—
無形資產(附註17)	62	—
遞延稅項資產(附註21)	762	—
發展中物業(附註15)	431,208	—
待售已竣工物業(附註16)	198,420	—
預付土地租賃款項(附註14)	102,153	—
預付款項、按金及其他應收款項	341,026	—
可收回稅項	13,970	—
貿易應收款項	42	—
受限制現金	297	—
現金及銀行結餘	1,168	4,673
貿易應付款項及應付票據	(158,679)	—
其他應付款項及應計費用	(634,187)	—
應付稅項	(3,579)	—
	293,410	4,673
非控股權益	(171)	(2,290)
出售附屬公司之收入(附註5)	178,017	—
現金支付	471,256	2,383

出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
現金代價	471,256	2,383
所出售現金及銀行結餘	(1,168)	(4,673)
出售附屬公司之現金及現金等價物流入／(流出)淨額	470,088	(2,290)

二零一六年十二月三十一日

39. 或然負債

報告期末，並無於財務報表計提撥備的或然負債如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
就授予本集團物業買家貸款向銀行作出的擔保	1,235,411	1,890,812

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

二零一六年內，本集團並無就其待售已竣工物業之買家獲授按揭貸款而提供的擔保產生任何重大虧損。董事認為，即使買家拖欠還款，相關物業的可變現淨值足以支付未償還的按揭貸款及任何應計利息與罰款，因此並無就擔保作出撥備。

40. 經營租賃安排

作為出租人

本集團根據協定租賃年期介乎一至二十年的經營租賃安排出租投資物業(附註13)。租賃條款通常要求租戶支付抵押按金及根據當時市況定期調整租金。

於二零一六年十二月三十一日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃應收將於以下期間到期之日後最低租賃款項總額如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	96,115	82,232
第二至五年(包括首尾兩年)	359,561	364,444
五年以上	848,508	901,096
	1,304,184	1,347,772

二零一六年十二月三十一日

40. 經營租賃安排(續)**作為承租人**

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

於二零一六年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃應付於下列期間到期之日後最低租賃款項總額如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	2,621	6,005
第二至五年(包括首尾兩年)	1,065	3,436
超過五年	114	404
	3,800	9,845

41. 承擔

除上文附註40所詳述經營租賃承擔外，本集團於各報告期末的資本承擔如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
— 收購土地使用權	378,200	100,000
— 發展中物業	2,672,179	2,914,066
	3,050,379	3,014,066

二零一六年十二月三十一日

42. 關聯方交易**(1) 名稱及關係**

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

(2) 關聯方交易

年內與關聯方之交易如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
(i) 向關連公司墊款：		
— 無錫香江	7,274	5,947
收回向關連公司墊款：		
— 無錫香江	730	3,037
— 無錫龍和	—	229
來自關連公司的墊款：		
— 五洲投資	20,837	104,319
償還來自關連公司的墊款：		
— 五洲投資	20,837	104,319
(ii) 向關連方墊款：		
— 舒策張先生	630	—
來自關連方的墊款：		
— 齊雪琴女士	—	800
收回來自關連方墊款：		
— 齊雪琴女士	—	800

於報告期末，舒氏兄弟為本集團最多人民幣1,675,159,000元(二零一五年：人民幣725,316,000元)的銀行貸款提供擔保，進一步詳情載於財務報表附註29。於二零一五年十二月三十一日，舒氏兄弟就最多達人民幣80,000,000元的若干本集團銀行貸款抵押若干物業，於截至二零一六年十二月三十一日止年度屆滿。

二零一六年十二月三十一日

42. 關聯方交易(續)**(3) 與關聯方的未償還結餘**

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
應收關連方款項：		
— 舒策張先生	630	—
應收關連公司款項：		
— 無錫香江	2,606	—

與關聯方的結餘為無抵押、免息且無還款期。

(4) 本集團主要管理人員的薪酬

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
短期僱員福利	3,970	8,054
股本結算股份付款開支	(323)	560
退休金計劃供款及社會福利	231	352
向主要管理人員支付的薪酬總額	3,878	8,966

董事酬金的進一步詳情載於財務報表附註8。

二零一六年十二月三十一日

43. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於報告期末的賬面值如下：

二零一六年十二月三十一日

金融資產	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售投資(附註20)	–	518,125	518,125
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產 (附註23)	217,323	–	217,323
貿易應收款項(附註22)	46,451	–	46,451
應收關連公司款項	2,606	–	2,606
應收關連方款項	630	–	630
受限制現金(附註24)	92,470	–	92,470
已抵押存款(附註24)	1,982,599	–	1,982,599
現金及現金等價物(附註24)	1,685,744	–	1,685,744
	4,027,823	518,125	4,545,948

金融負債	按公平值 計入損益的 金融負債 人民幣千元	按攤銷 成本列示的 金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註25)	–	3,164,463	3,164,463
計入其他應付款項及應計費用的金融負債(附註26)	–	589,643	589,643
衍生金融工具(附註28)	23,728	–	23,728
可換股票據(附註30)	–	684,840	684,840
公司債券(附註33)	–	2,023,820	2,023,820
計息銀行貸款及其他借貸(附註29)	–	5,780,218	5,780,218
優先票據(附註32)	–	2,126,449	2,126,449
	23,728	14,369,433	14,393,161

二零一六年十二月三十一日

43. 按類別劃分的金融工具(續)

二零一五年十二月三十一日

金融資產	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售投資(附註20)	–	950	950
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產 (附註23)	213,991	–	213,991
貿易應收款項(附註22)	25,738	–	25,738
受限制現金(附註24)	154,210	–	154,210
已抵押存款(附註24)	1,391,220	–	1,391,220
現金及現金等價物(附註24)	1,006,078	–	1,006,078
	2,791,237	950	2,792,187

金融負債	按公平值 計入損益的 金融負債 人民幣千元	按攤銷 成本列示的 金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註25)	–	3,677,178	3,677,178
計入其他應付款項及應計費用的金融負債(附註26)	–	440,556	440,556
衍生金融工具(附註28)	29,272	–	29,272
可換股票據(附註30)	–	573,578	573,578
計息銀行貸款及其他借貸(附註29)	–	4,959,430	4,959,430
優先票據(附註32)	–	1,976,608	1,976,608
	29,272	11,627,350	11,656,622

二零一六年十二月三十一日

44. 金融工具的公平值及公平值層級

本集團金融工具的賬面值及公平值(賬面值與其公平值合理相若除外)如下：

	賬面值		公平值	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
金融資產				
可供出售投資	520,000	–	517,175	–
金融負債				
計息銀行借貸	5,780,218	4,959,430	5,802,199	4,987,358
優先票據	2,126,449	1,976,608	2,133,769	1,896,417
公司債券	2,023,820	–	1,983,517	–
可換股票據	684,840	573,578	688,261	583,603
	10,615,327	7,509,616	10,607,746	7,467,378

管理層已評估現金及現金等價物、已抵押存款即期部分、受限制現金、貿易應收款項、貿易應付款項及應付票據、衍生金融工具、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、計入其他應付款項及應計款項之金融負債、應收關連公司款項之公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具乃於短期內到期。

本集團由財務經理主管的財務部負責落實金融工具公平值計量之政策及程序。財務經理直接向首席財務官報告。於各報告日期，財務部分析金融工具價值變動，並釐定估值所用主要輸入數據。估值由首席財務官審閱及批准。估值結果由審計委員會每年就中期及全年財務申報進行兩次討論。

按金融資產及負債公平值計入金融工具可由自願各方在現有交易中可交換的金額，強制或清算銷售除外。

二零一六年十二月三十一日

44. 金融工具的公平值及公平值層級(續)**公平值層級**

下表列出本集團金融工具的公平值計量層級：

以公平值計量的資產：

於二零一六年十二月三十一日

	活躍市場 的報價 (第一層) 人民幣千元	公平值計量使用 有重大影響 的可觀察 輸入數據 (第二層) 人民幣千元	有重大影響 的不可觀察 輸入數據 (第三層) 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售投資	-	517,175	-	517,175

以公平值計量的負債：

於二零一六年十二月三十一日

	活躍市場 的報價 (第一層) 人民幣千元	公平值計量使用 有重大影響 的可觀察 輸入數據 (第二層) 人民幣千元	有重大影響 的不可觀察 輸入數據 (第三層) 人民幣千元	總計 人民幣千元
衍生金融工具	-	23,728	-	23,728

二零一六年十二月三十一日

44. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

公平值層級(續)

以公平值計量的負債：(續)

於二零一五年十二月三十一日

	活躍市場的報價 (第一層) 人民幣千元	公平值計量使用 有重大影響 的可觀察 輸入數據 (第二層) 人民幣千元	有重大影響 的不可觀察 輸入數據 (第三層) 人民幣千元	總計 人民幣千元
衍生金融工具	-	29,272	-	29,272

截至二零一六年十二月三十一日止年度，就金融資產及金融負債而言，概無公平值計量於第一層及第二層之間轉撥，亦無於第三層轉入或轉出(二零一五年：無)。

已披露公平值的負債：

於二零一六年十二月三十一日

	活躍市場的報價 (第一層) 人民幣千元	公平值計量使用 有重大影響 的可觀察 輸入數據 (第二層) 人民幣千元	有重大影響 的不可觀察 輸入數據 (第三層) 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行借貸	-	5,802,199	-	5,802,199
優先票據	2,133,769	-	-	2,133,769
公司債券	1,983,517	-	-	1,983,517
可換股票據主合約	-	-	688,261	688,261
	4,117,286	5,802,199	688,261	10,607,746

於二零一五年十二月三十一日

	活躍市場的報價 (第一層) 人民幣千元	公平值計量使用 有重大影響 的可觀察 輸入數據 (第二層) 人民幣千元	有重大影響 的不可觀察 輸入數據 (第三層) 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行借貸	-	4,987,358	-	4,987,358
優先票據	1,896,417	-	-	1,896,417
可換股票據主合約	-	-	583,603	583,603
	1,896,417	4,987,358	583,603	7,467,378

二零一六年十二月三十一日

45. 財務風險管理目標及政策

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

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

(a) 利率風險

本集團所面對市場利率變動風險主要與附註29所載本集團銀行及其他借貸以及附註32所載的優先票據有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，而是採用浮息銀行借貸組合管理利息開支。

於二零一六年十二月三十一日，倘銀行借貸的利率上升／下調0.5%，而所有其他變量維持不變，本集團的年度稅前利潤將下降／上升約人民幣8,130,000元(二零一五年：人民幣5,898,000元)。

(b) 外幣風險

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

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

	比率 %	稅前虧損／ 利潤增加／ (減少) 人民幣千元
截至二零一六年十二月三十一日止年度		
倘港元兌人民幣貶值	-5%	(62)
倘港元兌人民幣升值	+5%	62
倘美元兌人民幣貶值	-5%	141,956
倘美元兌人民幣升值	+5%	(141,956)
截至二零一五年十二月三十一日止年度		
倘港元兌人民幣貶值	-5%	(439)
倘港元兌人民幣升值	+5%	439
倘美元兌人民幣貶值	-5%	134,045
倘美元兌人民幣升值	+5%	(134,045)

二零一六年十二月三十一日

45. 財務風險管理目標及政策(續)**(c) 信貸風險**

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

本集團客戶數量龐大，因此，並無集中信貸風險。二零一六年內，本集團並無錄得重大壞賬損失。

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

(d) 流動資金風險

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

於報告期末，本集團的金融負債根據合約未貼現付款作出的到期分析如下：

	即期 人民幣千元	三個月內 人民幣千元	三至十二個月 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
二零一六年十二月三十一日					
計息銀行貸款及其他借貸	-	803,812	3,115,064	2,570,303	6,489,179
優先票據	-	143,076	143,076	2,367,251	2,653,403
可換股票據	-	24,280	24,280	1,050,817	1,099,377
公司債券—即期	-	-	534,500	-	534,500
公司債券	-	-	111,000	1,611,000	1,722,000
貿易應付款項及應付票據	2,867,251	87,580	209,632	-	3,164,463
其他應付款項	589,643	-	-	-	589,643
	3,456,894	1,058,748	4,137,552	7,599,371	16,252,565

	即期 人民幣千元	三個月內 人民幣千元	三至十二個月 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
二零一五年十二月三十一日					
計息銀行貸款及其他借貸	-	492,414	2,572,937	2,506,595	5,571,946
優先票據	-	133,931	133,931	2,483,802	2,751,664
可換股票據	-	22,728	22,728	1,029,106	1,074,562
貿易應付款項及應付票據	3,303,810	176,984	196,384	-	3,677,178
其他應付款項	440,556	-	-	-	440,556
	3,744,366	826,057	2,925,980	6,019,503	13,515,906

二零一六年十二月三十一日

45. 財務風險管理目標及政策(續)**(e) 資本管理**

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

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

本集團基於負債比率監察資本，負債比率以債務淨額除以資本總額加債務淨額計算。債務淨額包括計息銀行及其他借貸、優先票據、可換股票據、貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計費用、預收客戶款、減現金及現金等價物。資本包括母公司擁有人應佔權益。報告期末的負債比率如下：

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	3,164,463	3,677,178
其他應付款項及應計費用	1,179,277	1,036,728
預收客戶款	2,899,039	3,543,472
計息銀行及其他借貸	5,780,218	4,959,430
可換股票據	684,840	573,578
優先票據	2,126,449	1,976,608
公司債券	2,023,820	—
減：現金及現金等價物	(1,685,744)	(1,006,078)
債務淨額	16,172,362	14,760,916
母公司擁有人應佔權益	3,644,559	3,558,283
資本總額及債務淨額	19,816,921	18,319,199
負債比率	82%	81%

46. 報告期後事項

本公司間接全資附屬公司無錫五洲國際裝飾城已發行人民幣10億元的第三批公司債券，為期三年，票面年利率7.30%。發行公司債券於二零一七年一月十一日完成。

二零一六年十二月三十一日

47. 本公司財務狀況表

於報告期末有關本公司財務狀況表的資料如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動資產		
現金及現金等價物	741	4,473
已抵押存款	-	7,182
預付款項、按金及其他應收款項	-	71
應收附屬公司款項	3,608,178	3,884,609
流動資產總值	3,608,919	3,896,335
流動負債		
計息銀行及其他借貸	259,902	198,704
應付附屬公司款項	7,405	7,359
其他應付款項及應計費用	2,716	1,909
衍生金融工具	23,728	29,272
可換股票據	684,840	573,578
流動負債總額	978,591	810,822
流動資產淨值	2,630,328	3,085,513
資產總值減流動負債	2,630,328	3,085,513
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	139,700	135,716
優先票據	2,126,449	1,976,608
非流動負債總額	2,266,149	2,112,324
資產淨值	364,179	973,189
權益		
股本	313,354	313,354
儲備	50,825	659,835
權益總額	364,179	973,189

二零一六年十二月三十一日

47. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司的儲備概要如下：

	股份溢價賬 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日之結餘	950,569	15,451	(209,918)	756,102
年內虧損及全面收益總額	-	-	(446,498)	(446,498)
發行新股	343,025	-	-	343,025
行使購股權	5,416	(1,039)	-	4,377
股本結算股份支付安排	-	2,829	-	2,829
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日之結餘	1,299,010	17,241	(656,416)	659,835
年內虧損及全面收益總額	-	-	(606,649)	(606,649)
股本結算股份支付安排	-	(2,361)	-	(2,361)
於二零一六年十二月三十一日之結餘	1,299,010	14,880	(1,263,065)	50,825

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

48. 批准財務報表

財務報表已於二零一七年三月三十一日獲董事會批准及授權刊發。

財務資料概要

截至二零一六年十二月三十一日止年度

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一二年 人民幣千元 (附註1)	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	2,253,240	4,049,567	4,308,085	3,332,809	3,788,328
稅前利潤	1,262,504	1,789,185	842,969	(344,586)	533,729
所得稅開支	(508,620)	(668,944)	(449,254)	(216,798)	(424,598)
年內利潤	753,884	1,120,241	393,715	(561,384)	109,131
以下人士應佔					
本公司擁有人	699,711	1,020,036	252,863	(481,742)	100,573
非控股權益	54,173	100,205	140,852	(279,642)	8,558
	753,884	1,120,241	393,715	(561,384)	109,131

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一二年 人民幣千元 (附註1)	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資產總額	10,433,785	15,421,132	19,372,257	21,001,762	23,469,858
負債總額	(8,788,670)	(11,437,057)	(15,160,974)	(16,985,879)	(19,319,563)
	1,645,115	3,984,075	4,211,283	4,015,883	4,150,295
本公司擁有人應佔權益	1,319,693	3,497,744	3,667,432	3,558,283	3,644,559
非控股權益	325,422	486,331	543,851	457,600	505,736
	1,645,115	3,984,075	4,211,283	4,015,883	4,150,295

附註：

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

本集團持有之主要投資物業

一、已完工投資性物業

序號	物業	類型	土地年限	樓面面積	公司權益比例
1	江蘇省無錫市惠山區盛岸西路668號 無錫五洲國際裝飾城一期至四期部分	商業 公寓	中期	100,058.46 192.63	100.00%
2	江蘇省無錫市新區金城東路299號 無錫五洲國際工業博覽城A館、C館	展廳 商業	中期	41,818.89 28,374.76	100.00%
3	江蘇省無錫市崇安區廣益路289號 無錫五洲哥倫布廣場一期至二期部分	商業 辦公 地下商業	中期	27,358.67 1,071.16 15,352.00	64.30%
4	江蘇省無錫市崇安區江海路與廣益路交匯處以東 無錫五洲國際中華美食城一期至三期部分	商業 公寓 辦公 地下商業	中期	33,538.77 886.37 7,169.44 3,921.99	62.00%
5	江蘇省無錫市新友北路8號梅村五洲國際廣場部分	商業 地下商業	中期	7,930.71 12,984.00	100.00%
6	江蘇省無錫市羊尖鎮無錫五洲商業投資有限公司 A區及B2區部分	商業 住宅	中期 長期	12,464.47 5,040.41	100.00%

序號	物業	類型	土地年限	樓面面積	公司權益比例
7	江蘇省無錫市新區蘇巷路1號無錫新區哥倫布廣場	商業 地下商業 公寓	中期	11,545.12 3,198.80 7,794.24	100.00%
8	江蘇省鹽城市亭湖區迎賓南路28號鹽城五洲廣場	商業 地下商業	中期	14,843.09 9,661.00	100.00%
9	江蘇省淮安市盱眙縣盱眙城鎮東陽路2號 盱眙五洲國際廣場	商業 地下商業	中期	51,813.66 2,100.00	100.00%
10	江蘇省無錫市惠山區洛中路無錫洛社哥倫布廣場	商業 地下商業	中期	3,106.54 11,665.13	100.00%
11	重慶市榮昌縣迎賓大道南段3號 榮昌五洲五金裝飾城一期一標部分	展廳 展廳地下	中期	67,297.80 17,616.42	94.00%
12	江蘇省南通市崇川區鐘秀中路98號 南通五洲國際商貿城南地塊	商業 地下商業	中期	40,467.31 22,134.89	51.00%
13	浙江省杭州市西湖區余杭塘路279號 杭州五洲國際廣場	商業 地下商業	中期	9,306.83 13,116.00	100.00%

本集團持有之主要投資物業

序號	物業	類型	土地年限	樓面面積	公司權益比例
14	江蘇省無錫市江陰市璜土鎮澄路3896號 江陰五洲國際廣場	商業	中期	33,855.95	90.00%
15	雲南省保山市隆陽區保山 五洲國際廣場一期二標部分	商業	中期	26,294.76	61.00%
16	山東省龍口市南山路與龍泉路(牟黃路)交匯處 龍口五洲國際二期部分	商業	中期	24,863.00	95.00%
17	江蘇省無錫市惠山區前洲街道惠洲大道777號 前洲五洲國際廣場一期部分	商業	中期	18,376.75	80.00%
18	吉林省長春市淨月開發區生態大街與天合路 交會一期及二期部分	商業	中期	39,950.03	100.00%
19	浙江省樂清市柳市鎮車站路198號C地塊 五洲國際中國電工電器城	商業	中期	5,510.85	100.00%

二、在建投資性物業

序號	物業	類型	土地年限	狀態	公司 權益比例	預計 完工時間
1	江蘇省無錫市新區金城東路299號 無錫五洲國際工業博覽城二期D館	展廳	中期	在建	100.00%	二零一七年六月
2	雲南省大理市下關滿江區 大理五洲國際商貿城一期展廳	展廳	中期	在建	100.00%	二零一七年六月
3	江蘇省徐州市泉山經濟開發區 時代大道1-1-22號徐州公路港	商業	中期	在建	70.00%	二零一七年六月
4	浙江省樂清市柳市鎮車站路198號D地塊 五洲國際中國電工電器城	商業	中期	在建	100.00%	二零一七年六月
5	遼寧省瀋陽市于洪區大興街道 瀋陽五洲國際工業博覽城	展廳	中期	在建	100.00%	二零一七年 十二月
6	浙江省瑞安市新56省道與次緯三路交匯處 瑞安五洲國際商貿城	展廳	中期	在建	100.00%	二零一七年 五月



www.wz-china.com