

WUZ 五洲国际
WUZHOU INTERNATIONAL

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)
Stock code: 01369

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



年報
2017



润福尚
RFS-Chain
五洲国际广场
WUZHOU INTERNATIONAL SHOPPING MALL
开
假日酒店
Holiday Inn
Express
YANCHENG CITY CENTER
知
智
选



润福尚
RFS-Chain
WUZ
五洲国际
WUZHOU INTERNATIONAL SHOPPING MALL

責任地產
健康商業

目錄

公司資料	2
財務摘要	6
年度大事記	7
榮譽及獎項	10
社會責任	12
主席報告	13
管理層討論及分析	18
業務回顧	
財務回顧	
董事履歷	34
高級管理層履歷	37
董事會報告	39
公司管治報告	50
獨立核數師報告	61
綜合利潤表	66
綜合全面收益表	67
綜合財務狀況表	68
綜合權益變動表	71
綜合現金流量表	72
財務報表附註	74
財務資料概要	164
本集團持有之主要投資物業	165

公司資料

董事

執行董事

舒策城先生(主席)
舒策丸先生(行政總裁)

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(於2017年9月4日辭任)
舒國滢教授
周晨先生(於2017年12月1日獲委任)

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)(於2017年9月4日辭任)
周晨先生(委員會主席)(於2017年12月1日獲委任)
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(於2017年9月4日辭任)
周晨先生(於2017年12月1日獲委任)

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
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
尼克松•鄭黃林律師行

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

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

香港股份過戶登記辦事分處

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

上市資料

股份上市

本公司普通股
香港聯合交易所有限公司
股份代號：01369

優先票據上市

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

公司網站

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

為社會
創造財富



財務摘要

收益表主要項目

(人民幣百萬元)	二零一七年	二零一六年
收入	3,546	3,788
物業銷售	3,172	3,436
物業經營收入 ¹	374	352
毛利	683	1,345
毛利率	19.3%	35.5%
年內(虧損)/利潤	(576)	109
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤	(518)	101
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	(10.39)	2.02

附註：

1 物業經營收入包括租金收入、商業及物業管理服務收入、物業諮詢服務收入、特許專櫃銷售佣金及其他(已扣減退貨折讓與交易折扣)。

資產負債表主要項目

(人民幣百萬元)	二零一七年末	二零一六年末
總資產	24,845	23,470
總負債	21,059	19,320
總權益	3,786	4,150
本公司擁有人應佔權益	3,249	3,645
現金 ¹	1,838	3,761
總債項	11,207	10,615
長期債項 ²	3,423	5,927
短期債項	7,784	4,688
淨負債比率 ³	247.5%	165.2%

附註：

1 包括受限制現金及已抵押存款。

2 包括計息銀行及其他借貸、優先及可換股票據以及公司債券。

3 淨負債比率按淨債務(總計計息銀行及其他借貸、優先及可換股票據以及公司債券扣減現金及現金等價物、已抵押存款及受限制現金)除以總權益計算。

年度大事記

二零一七年

1月

1. 五洲國際2017年首發10億非公開債券，票面年利率7.3%。

3月25日

2. 鄭州五洲城e電園•鄭西電子商務產業基地正式開業。

4月1日

3. 重慶永川五洲城火爆開盤。

5月14日

4. 洛陽五洲國際工業博覽城五米陽光1#樓高層公寓盛大開盤。

6月16日

5. 洛陽五洲國際跨境電商產業園通關平台正式運行。以往需要從鄭州、青島、上海等地報關的跨境貨物和郵件，現在在洛陽跨境電商通關平台就可以辦理通關手續。

6月

6. 五洲國際收購浙江紹興嵊州檀山府，這是五洲國際首次發力純住宅項目，標誌著五洲國際正式啟動住宅地產業務的開端。



7月1日

- 7. 大理五洲·濱海陽光於正式起航，以絕佳的地理位置、豐富的戶型選擇、獨特的建築設計打造大理高品質人居社區，9月23日項目開盤。

7月2日

- 8. 無錫五洲國際工業博覽城6期收官中心城正式奠基開工。

8月18日

- 9. 重慶忠縣五洲國際商貿物流產業園項目盛大啟動。

9月30日

- 10. 五洲國際與中國農批簽署合作協議，共同打造千畝產業大城——撫順中國供銷五洲城。



11月19日



- 11. 五洲國際第42個項目強勢登陸湖南婁底。

11月24日

- 12. 五洲國際集團與人民電器集團在中國電工電器城舉行戰略合作簽約儀式。



12月

- 13. 五洲國際成功中標海航集團中國集天津CCOOP MALL項目委託管理業務。

榮譽及獎項



2017中國物業服務百強企業



2017年度中國商業地產TOP 100



中國房地產界25年品牌典範企業



2017中國商業地產領導品牌



2017中國商業物業管理領先企業



2017中國民營企業500強



2017中國房企綜合實力TOP 100



年度最佳商業地產開發運營商



2017中國產城生態運營商TOP 100



2017中國企業商業物業價值TOP 100

關愛夕陽紅 五洲暖心行 ——走進柳市鎮敬老院

10月28日：當天，由樂清市婦女聯合會、五洲國際中國電工電器城、五洲最美老闆娘組成的慰問團一行來到柳市鎮敬老院開展了“關愛夕陽紅五洲重陽暖心行”活動，和老人們一起歡度節日，為老人們獻上節日的祝福和愛心。

在敬老院，大家與老人們親切交談，詢問他們的身體情況、生活狀況，了解敬老院的實際情況和需求，並送上了鮮花和慰問禮品。關愛孝敬老人是每個人都應盡的義務，也是促進和諧社會的具體行動。老人的健康長壽是家庭之福、社會之福，老人過去為家庭、為社會奉獻了青春熱血，理應得到社會的關心和愛護，共享發展成果。



作為溫商回歸重點項目，中國電工電器城自建設以來，就積極承擔社會責任，熱心參與公益事業，造福當地百姓。此次重陽敬老活動，既是為傳遞敬老文化、創建和諧社會做出自己的貢獻，也是長期以來堅守的“責任地產、健康商業”的五洲國際發展宗旨的具體體現，得到社會各界的一致好評。

瑞安五洲國際商貿城舉辦 “彩虹橋”愛心公益活動



國慶期間，瑞安五洲國際商貿城集結市場各品牌商戶組成愛心志願者，共同開展“彩虹橋”愛心公益活動，滿載著愛心助學物資，前往溫州市文成縣南田小學，與貧困學生共慶國慶中秋雙節，同時送上一份愛心助學資金，幫助孩子們更好的生活和學習，圓他們一個讀書夢。

當所有人趁著國慶節放假，都在美美的享受著懶覺時，瑞安五洲國際商貿城的志願者們卻怕節日車多路堵，耽誤了與小朋友約定的時間，天還未亮就起床，早早在廣場上集合，清點愛心物資，整理好物資便刻不容緩前往目的地。

到達南田小學，一走進教室，所有小朋友都已經在等候，他們的眼神裡充滿好奇、青澀、膽怯……為了打破小朋友和志願者們之間的陌生感，校方安排了小朋友為志願者們佩戴紅領巾的環節。在小朋友親手為志願者們系上紅領巾的近距离的交流中，陌生感消失了，小朋友們變得活潑起來，每位志願者的內心也都非常的溫馨。

回去的路上志願者們表示，這是個有意義的節日，陪孩子們過了一個有意義的假期，希望自己的愛心能讓孩子們的心一直溫暖，也希望他們過個有溫度的冬天。

愛心助學是一項長期而艱鉅的任務，五洲國際將繼續關注和幫助貧困地區兒童的成長，助力公益事業發展。



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」)截至二零一七年十二月三十一日止年度業績。

二零一七年全年實現國內生產總值同比增長6.9%，供給側結構性改革紮實推進。二零一七年是房地產調控力度和廣度前所未有的一年，也是房地產市場抑制泡沫，理性發展的一年。調控之下，今年全國房屋銷量增幅都較二零一六年有所收窄，商業地產去庫存的壓力仍然較大。

年度業績

本集團年內營業額約為人民幣3,546百萬元，較二零一六年下降6.4%。二零一七年本公司擁有人應佔年內虧損約為人民幣518百萬元，相比二零一六年則錄得約人民幣101百萬元的利潤。

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，確保所開發商貿物流產業園實現精準營銷、高質運營。二零一七年，本集團實現合同銷售金額約人民幣4,442百萬元及合同銷售面積約623千平方米。其中，約有人民幣3,743百萬元和514千平方米來自商貿物流中心的銷售，約有人民幣699百萬元和109千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。本集團針對宏觀經濟在低位徘徊，主動控制開發節奏，調減各項資本性開支，加速現金回籠。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，適當加大住宅土地儲備比例，改善經營性現金流，加速去庫存，降槓桿，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。

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2017年1月於中華人民共和國(「中國」)成功非公開發行第三批境內公司債券「公司債券」。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。二零一七年，五洲國際組織參與各類境外投資者路演，反向路演以及銀行舉辦的投資者論壇及會議，與投資者會面介紹五洲國際獨特的商業運作模式及投資優點。我們致力維持良好的投資者關係工作及高透明度，令本公司股東(「股東」)價值得以反映。

廣泛社會行業認可

作為一家在地產開發，商業管理，電子商務，倉儲物流，物業管理等領域多元發展的大型知名上市公司，五洲國際堅持「有態度，有溫度」的企業情懷。10多年來，五洲國際在實現企業自身快速發展的同時，始終肩負着社會責任，熱衷公益，並將社會責任融入到公司的長期發展戰略中。秉持「責任地產健康商業」的經營理念，集團的發展贏得了股東、客戶、合作夥伴、業內同行的尊重和讚譽。五洲國際集團多次獲得「最佳商貿物流開發運營商」，「中國商業地產10強」，「中國物業服務百強企業」，「中國民營企業服務業100強」等榮譽。本年度再度躋身中國民營企業500強榜單。

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

二零一八年三月二十九日

WUZ 五洲国际商贸
WUZHOU INTERNATIONAL TRADE

為客戶
創造價值



為員工
創造平台



管理層討論及分析

業務回顧

市場回顧

中國2017年全年實現國內生產總值同比增長6.9%，供給側結構性改革紮實推進。2017年是房地產調控力度和廣度前所未有的年，也是房地產市場抑制泡沫，理性發展的一年。調控之下，三四線城市去庫存效果良好，雖然目前二線、三四線城市有輪動式上漲的趨勢，但今年全國房屋銷量、均價、購地等指標多數增幅都較2016年有所收窄。2017年前三季度全國商品房待售面積611.40百萬平方米，同比增長12.2%。商業地產的庫存壓力依然很大。在商業地產整體面臨去化壓力的背景下，國家對商業地產調控力度加大，對於增量市場，因城施策、優化供應結構，給本集團的業務經營帶來挑戰。



業務回顧

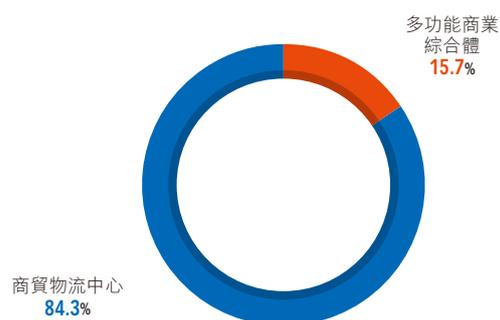
一、合同銷售

年內，本集團實現合同銷售金額約人民幣4,442百萬元及合同銷售面積約623千平方米，同比分別增長9.2%及減少3.1%。其中，約有人民幣3,743百萬元和514千平方米來自商貿物流中心的銷售，約有人民幣699百萬元和109千平方米來自多功能商業綜合體的銷售。

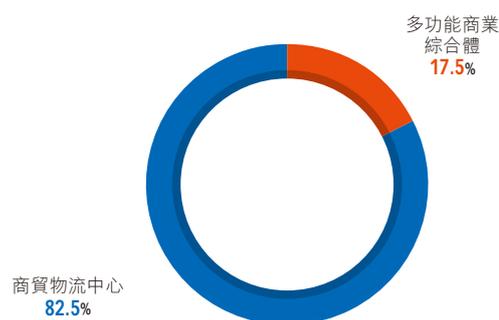


管理層討論及分析
業務回顧

合同銷售金額佔比
(按類型分類)

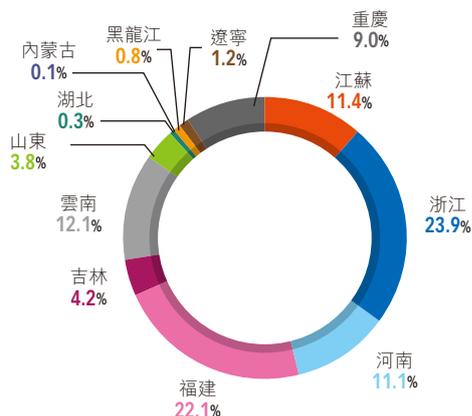


合同銷售面積佔比
(按類型分類)

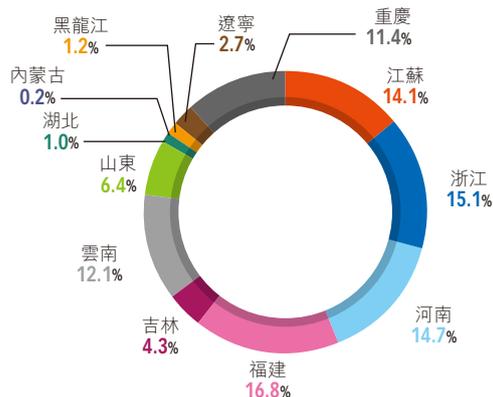


區域	合同銷售金額		合同銷售面積	
	人民幣百萬元	佔比(%)	千平方米	佔比(%)
江蘇省	505	11.4%	88	14.1%
浙江省	1,059	23.9%	94	15.1%
河南省	493	11.1%	92	14.7%
福建省	983	22.1%	105	16.8%
吉林省	188	4.2%	27	4.3%
雲南省	539	12.1%	75	12.1%
山東省	168	3.8%	40	6.4%
湖北省	15	0.3%	6	1.0%
內蒙古	5	0.1%	1	0.2%
黑龍江省	37	0.8%	7	1.2%
遼寧省	53	1.2%	17	2.7%
重慶市	397	9.0%	71	11.4%
合計	4,442	100.0%	623	100.0%

合同銷售金額佔比
(按地區分類)

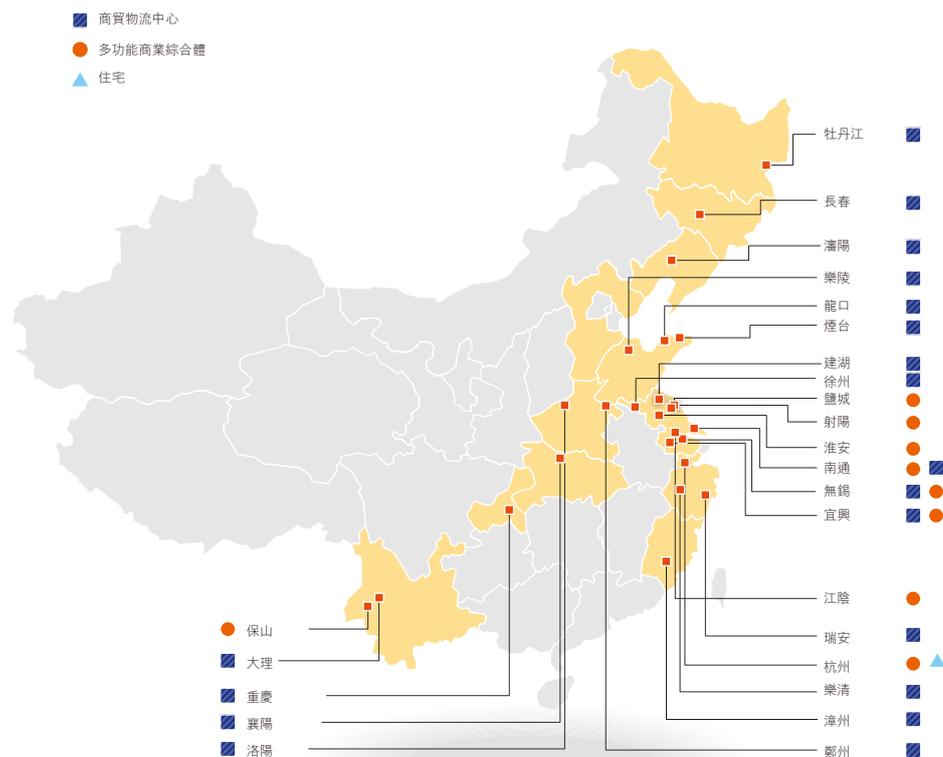


合同銷售面積佔比
(按地區分類)



二. 項目發展

截至二零一七年十二月三十一日，本集團的發展項目達41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、重慶市及福建省。其中，25個為商貿物流中心，15個則為多功能商業綜合體以及1個住宅項目。



管理層討論及分析
業務回顧

已竣工項目

年內，本集團共有34個項目或項目分期已竣工，合計總建築面積約為5,776千平方米。其中建築面積約3,295千平方米已出售並交付，約833千平方米持作租賃。

已竣工項目明細表

省份	項目	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	242	2	96
2	無錫五洲工業博覽城	無錫市	商貿物流中心	100%	523	464	348	4	112
3	無錫五洲國際哥倫布廣場	無錫市	多功能商業綜合體	64%	212	168	108	2	58
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	94	14	46
5	梅村五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	100%	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	建湖五洲國際商貿城	鹽城市	商貿物流中心	100%	107	107	80	27	-
8	龍騰五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	100%	91	71	40	8	23
9	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
10	盱眙五洲國際廣場	淮安市	多功能商業綜合體	100%	233	185	116	15	54
11	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	39	20	4	15
12	江陰五洲國際廣場	江陰市	多功能商業綜合體	90%	225	180	110	36	34
13	南通五洲國際廣場	南通市	多功能商業綜合體	51%	360	256	181	13	62
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	4	25
15	射陽五洲國際廣場	鹽城市	多功能商業綜合體	100%	132	126	105	21	-
16	前洲五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	100%	74	58	19	-	39
17	宜興五洲國際廣場	宜興市	多功能商業綜合體	51%	51	49	43	6	-
18	五洲國際汽車博覽城	南通市	商貿物流中心	100%	217	189	145	44	-
雲南省									
19	大理五洲國際商貿城	大理市	商貿物流中心	100%	257	255	219	36	-
20	保山五洲國際廣場	保山市	多功能商業綜合體	61%	157	140	87	28	25
重慶市									
21	榮昌五洲國際商貿城	重慶市	商貿物流中心	94%	276	274	139	50	85
湖北省									
22	襄陽五洲國際工業博覽城	襄陽市	商貿物流中心	100%	167	167	161	6	-

省份	項目	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									
23	煙台五洲國際工業博覽城 (福山)	煙台市	商貿物流中心	95%	72	71	70	1	-
24	龍口五洲國際商貿城	煙台市	商貿物流中心	95%	114	101	45	31	25
25	樂陵五洲國際博覽城	樂陵市	商貿物流中心	51%	38	38	38	-	-
浙江省									
26	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
27	瑞安五洲國際商貿城	瑞安市	商貿物流中心	100%	65	63	45	18	-
28	樂清五洲國際中國電工 電器城	樂清市	商貿物流中心	100%	310	239	218	10	11
黑龍江省									
29	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	69	20	-
河南省									
30	洛陽五洲國際工業博覽城	洛陽市	商貿物流中心	51%	200	198	139	59	-
31	滎陽五洲國際工業博覽城	滎陽市	商貿物流中心	100%	341	291	274	17	-
吉林省									
32	長春五洲國際廣場	長春市	商貿物流中心	100%	164	161	119	5	37
遼寧省									
33	瀋陽五洲國際工業博覽城	瀋陽市	商貿物流中心	100%	69	68	64	4	-
福建省									
34	漳州五洲城	漳州市	商貿物流中心	100%	131	131	123	8	-
總計					5,776	5,039	3,676	530	833

管理層討論及分析
業務回顧

發展中項目

截至二零一七年十二月三十一日，本集團發展中項目或項目分期共有20個，合計規劃總建築面積1,622千平方米。其中，建築面積約404千平方米已預售，約418千平方米將持作租賃。

發展中項目明細表

省份	項目	城市	類型	公司權益	預計 竣工日期	總建築面積 (千平方米)	總可售面積 (千平方米)	預售面積 (千平方米)	待售面積 (千平方米)	持作 租賃面積 (千平方米)
江蘇省										
1	無錫五洲國際裝飾城五期F館	無錫市	商貨物流中心	100%	2018年	34	26	-	26	-
2	無錫五洲國際工業博覽城B館	無錫市	商貨物流中心	100%	2019年	84	77	5	72	-
3	江陰五洲國際廣場	江陰市	多功能商業綜合體	90%	2018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%	2018年	68	44	3	41	-
5	徐州公路港	徐州市	商貨物流中心	70%	2018年	189	186	-	-	186
6	宿遷五洲城	宿遷市	商貨物流中心	70%	2018年	87	84	5	79	-
雲南省										
7	大理五洲國際商貿城	大理市	商貨物流中心	100%	2018年	172	156	13	58	85
8	保山五洲國際廣場	保山市	多功能商業綜合體	61%	2018年	51	41	22	19	-
重慶市										
9	榮昌五洲國際商貿城二期	重慶市	商貨物流中心	94%	2018年	7	7	-	7	-
10	永川五洲城	重慶市	商貨物流中心	66%	2018年	61	60	56	4	-
11	武隆五洲國際商貿物流園	重慶市	商貨物流中心	55%	2018年	83	64	7	57	-
湖北省										
12	襄陽五洲國際工業博覽城	襄陽市	商貨物流中心	100%	2018年	50	48	5	43	-
山東省										
13	龍口五洲國際商貿城	龍口市	商貨物流中心	95%	2018年	21	20	3	17	-
14	煙台五洲國際工業博覽城 (福山)	煙台市	商貨物流中心	95%	2018年	71	65	36	29	-
浙江省										
15	瑞安五洲國際商貿城	瑞安市	商貨物流中心	100%	2018年	171	143	38	7	98
河南省										
16	洛陽五洲國際工業博覽城 一期	洛陽市	商貨物流中心	51%	2018年	11	7	5	2	-
17	鄭州五洲國際工業博覽城	鄭州市	商貨物流中心	100%	2018年	146	140	116	24	-

省份	項目	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)
吉林省										
18	長春五洲國際廣場	長春市	商貿物流中心	100%	2018年	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%	2018年	105	87	18	20	49
福建省										
20	漳州五洲城	漳州市	商貿物流中心	100%	2018年	70	70	47	23	-
合計						1,622	1,424	404	602	418

計劃日後發展項目

截至二零一七年十二月三十一日，本集團的計劃日後發展項目或項目分期共有18個，合計規劃總建築面積約為4,203千平方米。

計劃日後發展項目明細表

省份	項目	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綜合樓	無錫市	商貿物流中心	100%	62
2	射陽五洲國際廣場	鹽城市	多功能商業綜合體	100%	307
3	前洲五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	100%	27
4	宜興五洲國際華東商貿城	宜興市	商貿物流中心	100%	211
5	五洲國際汽車博覽城	南通市	商貿物流中心	100%	220
重慶市					
6	榮昌五洲國際商貿城二期	重慶市	商貿物流中心	94%	190
7	武隆五洲國際商貿物流園	重慶市	商貿物流中心	55%	83
8	中國供銷·五洲國貿中心	重慶市	商貿物流中心	55%	153
雲南省					
9	大理五洲國際商貿城二期及三期	大理市	商貿物流中心	100%	916

管理層討論及分析
業務回顧

省份	項目	城市	類型	公司權益 (%)	總建築面積 (千平方米)
山東省					
10	樂陵五洲國際博覽城一期	樂陵市	商貿物流中心	51%	414
11	龍口五洲國際商貿城	煙台市	商貿物流中心	95%	100
湖北省					
12	襄陽五洲國際工業博覽城	襄陽市	商貿物流中心	100%	694
黑龍江省					
13	牡丹江五洲國際工業博覽城	牡丹江市	商貿物流中心	100%	221
河南省					
14	洛陽五洲國際工業博覽城	洛陽市	商貿物流中心	51%	64
吉林省					
15	吉林五洲國際商貿城	吉林市	商貿物流中心	100%	70
遼寧省					
16	瀋陽五洲國際工業博覽城	瀋陽市	商貿物流中心	100%	86
浙江省					
17	樂清五洲國際中國電工電器城	樂清市	商貿物流中心	100%	273
18	五洲國際·檀山府	杭州市	住宅項目	51%	112
				合計	4,203

三、土地儲備

本集團認為，以合理成本收購大量土地儲備對本公司的長遠發展及盈利能力最為重要。本集團深入瞭解當地城鎮規劃，致力收購具良好發展潛力的土地，打造符合市場需求的新商業區及設計項目。於回顧年內，本集團致力鞏固現有地區的土地儲備，並積極進軍及發展其他地區，使得本集團的土地儲備更為全國化。

截至二零一七年十二月三十一日，本集團的總規劃土地儲備建築面積約為7,462千平方米，包括已竣工項目約1,637千平方米，發展中項目約1,622千平方米及計劃日後發展項目約4,203千平方米，足夠本集團未來三至五年發展需求。

於二零一七年十二月三十一日，土地儲備明細如下：

區域	已竣工項目	發展中項目	計劃日後 發展項目 (千平方米)	總規則土地 儲備建築面積 (千平方米)	百分比
江蘇省	980	491	827	2,298	31%
雲南省	96	223	916	1,235	17%
湖北省	9	50	694	753	10%
山東省	54	92	514	660	9%
浙江省	162	171	385	718	10%
黑龍江省	27	-	221	248	3%
河南省	165	157	64	386	5%
吉林省	9	112	70	191	2%
遼寧省	13	105	86	204	3%
重慶市	63	151	426	640	8%
福建省	59	70	-	129	2%
合計	1,637	1,622	4,203	7,462	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

展望二零一八年，中國經濟在消費、投資、進出口以及推進實體經濟發展方面都前景可期，對於實現今年確定的經濟增長6.5%的目標充滿信心。經濟增長向好趨勢不變，政策方面，堅持調控目標不動搖、力度不放鬆，保持調控政策的連續性穩定性。產業投資預計穩步增長，企業盈利勢將回彈。本集團認為二零一八年的經營環境講審慎樂觀。

管理層討論及分析

業務回顧

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，適當加大住宅土地儲備比例，改善經營性現金流，加速去庫存，降槓桿，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。

對中期報告作出澄清

茲提述本公司截至二零一七年六月三十日止六個月中期報告第52頁未經審核中期財務資料附註下附註23「業務合併」所作的披露：

「於二零一七年一月二十四日，本集團從黃期鋒先生、林建山、林允贊、泰順凱正投資管理有限公司及蘇州市君子籃建築機械製造有限公司收購江蘇五豐置業有限公司（「江蘇五豐」，一間註冊股本為人民幣386,880,000元的非上市公司）100%的股權。購買代價於收購日期為人民幣386,880,000元。」

本公司謹此澄清上述披露資料需附帶以下補充資料。交易詳情應如下文所載：

於二零一七年一月二十一日，本公司間接非全資附屬公司無錫洲越商業發展有限公司（「無錫洲越」）與賣方（即黃期鋒先生、林建山先生、林允贊先生、泰順凱正投資管理有限公司及蘇州市君子籃建築機械製造有限公司）（統稱「該等賣方」）訂立協議。根據協議，該等賣方同意出售，而無錫洲越同意分別收購江蘇五豐置業有限公司（「五豐置業」）、昆山普瑞斯特機械製造有限公司及昆山五豐廣場商業管理有限公司（統稱「目標公司」）的100%股權。根據協議，無錫洲越及該等賣方協定，買賣目標公司的代價以無錫洲越承擔償還該等賣方欠負五豐置業（目標公司之一）債務責任的方式支付。因此，於二零一七年一月二十三日，無錫洲越簽立承諾函，承擔償還該等賣方欠負五豐置業約人民幣484,839,000元的責任。

根據協議，無錫洲越亦須向一名具名人士提供本金額人民幣200萬元的貸款，自提取日期開始為期12個月。因此，於二零一七年一月二十三日，無錫洲越與該名具名人士訂立貸款協議。於二零一七年一月二十四日，無錫洲匯商業發展有限公司（「無錫洲匯」）（無錫洲越的非控股股東之一）代表無錫洲越根據上述貸款協議向該名具名人士墊付貸款。無錫洲匯向無錫洲越提供墊款為免息，且並無以本集團的資產作抵押。

於二零一七年十一月二十九日，本集團就以現金總代價人民幣3元出售無錫洲越的51%股權一事訂立數份協議（「出售協議」）。於二零一七年十二月十二日，上述出售完成後，地方工商行政管理局已批准更改無錫洲越的股東。批准後，本公司持有無錫洲越的權益由60%降至9%，故此，無錫洲越及各目標公司不再以本公司附屬公司入賬。於二零一七年十二月十八日，五豐置業（無錫洲越持有目標公司中的主要營運公司）因其資本資源不足以應付其業務經營及償還其債務，故此已向中國法院申請清盤。董事認為，本集團分別於出售協議日期及二零一七年十二月三十一日持有無錫洲越餘下的權益並不重大。

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、商業及物業管理服務收益及物業諮詢服務收益(已扣減退貨折讓與交易折扣)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團營業額約為人民幣3,546百萬元，較二零一六年度約人民幣3,788百萬元減少6.4%。本公司擁有人應佔年內虧損約為人民幣518百萬元，較二零一六年度利潤約人民幣101百萬元減少615.5%。

物業銷售

物業銷售收入於(i)物業所有權的重大風險與回報轉讓予買家；(ii)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；(iii)收入金額能可靠計量；(iv)與交易有關之經濟利益可能流入本集團；及(v)與交易相關的已產生或將產生費用能可靠計量時確認。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。截至二零一七年十二月三十一日止年度，物業發展收入約為人民幣3,172百萬元，較二零一六年度約人民幣3,436百萬元減少7.7%。減少是由於已售總建築面積減少以及向客戶出售物業的平均售價下降、土地成本上漲和建築成本上漲所致。

下表載列於二零一七年及二零一六年，各項目產生的總收入以及售出物業的總建築面積。

	截至二零一七年 十二月三十一日止年度			截至二零一六年 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
樂清五洲國際中國電工電器城	1,186,540	121,811	9,741	608,939	57,627	10,567
漳州五洲城	516,151	71,933	7,175	-	-	-
宜興五洲國際廣場	215,899	40,149	5,377	-	-	-
淮安五洲國際廣場	190,480	44,445	4,286	-	-	-
長春五洲國際廣場	137,832	20,065	6,869	660,035	94,339	6,996
鄭州五洲國際工業博覽城	129,011	23,953	5,386	415,081	79,558	5,217

管理層討論及分析
財務回顧

	截至二零一七年 十二月三十一日止年度			截至二零一六年 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
大理五洲國際商貿城	104,351	13,743	7,593	123,066	19,441	6,330
無錫五洲國際工業博覽城	86,904	23,612	3,681	2,510	414	6,063
寶山五洲國際廣場	70,698	8,916	7,929	218,150	47,852	4,559
洛陽五洲國際工業博覽城	70,394	17,589	4,002	79,896	15,926	5,017
牡丹江五洲國際工業博覽城	63,596	13,349	4,764	53,248	11,206	4,752
龍口五洲國際商貿城	56,327	8,589	6,558	22,444	3,010	7,456
瑞安五洲國際商貿城	43,125	14,237	3,029	21,318	2,238	9,525
瀋陽五洲國際工業博覽城	39,084	8,796	4,443	42,379	8,341	5,081
五洲國際汽車博覽城	36,638	10,185	3,597	3,727	551	6,764
射陽五洲國際廣場	36,170	10,306	3,510	50,799	15,010	3,384
南通五洲國際廣場	35,424	4,144	8,548	185,497	17,737	10,458
樂陵五洲國際博覽城	31,663	9,855	3,213	11,728	6,074	1,931
榮昌五洲國際商貿城	24,985	7,594	3,290	22,558	9,344	2,414
煙台五洲國際工業博覽城(福山)	24,559	3,246	7,566	75,774	12,702	5,966
襄陽五洲國際工業博覽城	16,032	6,438	2,490	16,611	6,316	2,630
杭州五洲國際廣場	13,714	326	42,067	23,290	875	26,617
無錫新區哥倫布廣場	12,152	1,390	8,742	43,924	7,745	5,671
無錫五洲國際裝飾城	10,916	1,218	8,962	20,143	1,803	11,172
洛社五洲國際哥倫布六龍城	10,300	939	10,969	46,926	4,025	11,659
江陰五洲國際廣場	4,765	1,073	4,441	76,645	13,392	5,723
無錫五洲國際哥倫布廣場	2,651	446	5,944	7,276	1,197	6,079
前洲五洲國際廣場	1,527	50	30,540	157,826	15,639	10,092

	截至二零一七年 十二月三十一日止年度			截至二零一六年 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
宜興五洲國際華東商貿城	159	43	3,698	74,542	17,008	4,383
鹽城五洲國際廣場	-	-	-	274,461	32,138	8,540
無錫五洲國際中華美食城	-	-	-	96,110	11,371	8,452
羊尖五洲國際廣場	-	-	-	1,460	72	20,278
建湖五洲國際商貿城	-	-	-	112	44	2,545
合計	3,172,047	488,440	6,494	3,436,475	512,995	6,699

租金收益

截至二零一七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106百萬元，較二零一六年度約人民幣117百萬元減少9.5%，主要是由於商業物業的需求疲弱所致。

商業管理服務收益及物業管理服務收益

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

截至二零一七年十二月三十一日止年度，商業管理服務收益由二零一六年度約人民幣101百萬元增長約45.8%至約人民幣148百萬元。截至二零一七年十二月三十一日止年度物業管理服務收益由二零一六年度約人民幣5百萬元上升355.3%至約人民幣24百萬元。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增加是由於與無錫的物業管理供應商的服務合約到期，本集團接管無錫一項物業的物業管理服務之營運。

管理層討論及分析

財務回顧

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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，物業諮詢服務收益約為人民幣58百萬元，較二零一六年度約人民幣80百萬元減少27.4%，主要是由於下半年的服務量減少所致。

毛利及毛利率

截至二零一七年十二月三十一日止年度，毛利約為人民幣683百萬元，較二零一六年度約人民幣1,345百萬元減少49.2%，而毛利率則由二零一六年度的35.5%降至截至二零一七年十二月三十一日止年度的19.3%。毛利下降與截至二零一七年十二月三十一日止年度的收入及毛利率降幅一致，而毛利率下降是由於平均售價下降、產品組合改變及本集團經常性收入增加的淨影響所致。

其他收益及收入

截至二零一七年十二月三十一日止年度，其他收益及收入約為人民幣253百萬元，較二零一六年約人民幣311百萬元減少18.6%。其他收益及收入主要指補貼收益、利息收益、匯兌收入、可換股票據公平值收入、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

截至二零一七年十二月三十一日止年度，銷售及分銷開支約為人民幣271百萬元，較二零一六年度約人民幣286百萬元減少5.2%，減幅主要是由於一般銷售、策劃推廣及宣傳活動減少以節省開支。

管理費用

截至二零一七年十二月三十一日止年度，管理費用約為人民幣354百萬元，較二零一六年度約人民幣286百萬元增加23.7%，增加主要是由於新項目進入試運或初步營運期而增加業務活動所致。

融資成本

截至二零一七年十二月三十一日止年度，融資成本約為人民幣814百萬元，較二零一六年度約人民幣608百萬元增加33.8%，增幅主要是由於二零一六年下半年及二零一七年初於中國發行企業債券的全年影響，使得利息開支增加所致。

所得稅開支

截至二零一七年十二月三十一日止年度，所得稅開支約為人民幣296百萬元，較二零一六年度約人民幣425百萬元減少30.4%，減幅主要是由於二零一七年的企業所得稅及土地增值稅減少所致。

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虧損約人民幣518百萬元，而二零一六年則錄得利潤約人民幣101百萬元，相當於下降615.5%。下降主要是由於收入減少，使二零一七年毛利及毛利率下降、管理費用增加、融資成本增加、投資物業增值之重估收益及所得稅減少的綜合影響。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

二零一七年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金(包括受限制現金及已抵押存款)約為人民幣1,838百萬元(二零一六年：約人民幣3,761百萬元)，相比二零一六年十二月三十一日下降51.1%。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。二零一七年十二月三十一日，本集團的受限制現金約為人民幣165百萬元(二零一六年：約人民幣92百萬元)，相比二零一六年十二月三十一日增加78.8%。

流動比率及負債比率

二零一七年十二月三十一日，本集團流動比率(流動資產對流動負債的比率)約為0.84，而二零一六年十二月三十一日則為1.04。二零一七年十二月三十一日，負債比率為247.5%，而二零一六年十二月三十一日則為165.2%。負債比率按淨負債(計息銀行及其他借貸、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。二零一七年十二月三十一日，總債務(即計息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45.1%(二零一六年十二月三十一日則為45.2%)。

借貸及本集團資產抵押

二零一七年十二月三十一日，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分別約為人民幣5,600百萬元(二零一六年：約人民幣5,780百萬元)及約人民幣5,607百萬元(二零一六年：約人民幣4,835百萬元)。該等計息銀行及其他借貸中，約人民幣3,240百萬元(二零一六年：約人民幣3,495百萬元)須於一年內償還，約人民幣2,046百萬元(二零一六年：約人民幣2,063百萬元)須於二至五年內償還及約人民幣314百萬元(二零一六年：約人民幣222百萬元)須於五年後償還。優先票據須於一年內償還，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1,906百萬元(二零一六年：約人民幣509百萬元)須於一年內償還，約人民幣1,063百萬元(二零一六年：約人民幣1,515百萬元)須於二至五年內償還。

二零一七年十二月三十一日，大部分計息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。計息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。

管理層討論及分析

財務回顧

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

二零一七年十二月三十一日，本集團承諾支付收購土地使用權款項約為人民幣130百萬元(二零一六年：約人民幣378百萬元)，而承諾支付發展中物業款項約為人民幣2,027百萬元(二零一六年：約人民幣2,672百萬元)。

或然負債

二零一七年十二月三十一日，本集團(a)就數項訴訟分佔合營公司或然負債約人民幣23百萬元(二零一六年：零)，詳情載於綜合財務報表附註20及42；及(b)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1,505百萬元(二零一六年：約人民幣1,235百萬元)。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，因此截至二零一七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

二零一七年十二月三十一日，本集團僱用約2,196名員工，其中812名從事物業發展分部及1,384名從事物業經營服務分部。截至二零一七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217百萬元(二零一六年：約人民幣202百萬元)。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集團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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，並無根據該計劃授出購股權，亦無根據該計劃行使股份。根據該計劃授出的所有購股權已於二零一七年九月失效。

董事履歷

執行董事

舒策城先生，49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及本集團營運總監舒策張先生之胞兄弟。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，舒先生先後於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，47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於江南大學，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，49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（「平安」）董事總經理。加入平安前，王先生在美國房地產私募股權投資基金Forum Partners Investment Management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。

王威先生取得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

周晨先生，36歲，於二零一七年十二月一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提名委員會成員。周先生曾分別於二零一八年二月一日及二零一八年三月一日獲香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市公司中國烯谷集團有限公司（「中國烯谷」）委任為執行董事及公司秘書。周先生自二零一八年一月起一直擔任新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）主板上市公司山田綠色資源有限公司的財務總裁。彼自二零一六年六月至二零一八年一月曾任中國烯谷的庫務總裁，專責該集團的會計及企業融資事宜。周先生自二零一五年十月至二零一六年六月期間曾任新交所主板上市公司Asia Fashion Holdings Limited的財務總監。此前，周先生曾任Bayon Airlines Holdings Limited投資及企業融資總經理、新交所上市公司Tee International Limited業務監控及風險管理主管以及新加坡一家私營公司的財務經理，專責會計及首次公開發售程序。於二零零八年至二零一三年間，周先生效力新加坡當地數家審計事務所，專責（其中包括）對多家於中國註冊成立及新交所上市的公司進行審計工作。周先生為特許公認會計師公會(ACCA)準會員，並為新加坡註冊會計師公會會員。周先生於二零一六年十二月獲廈門大學頒授會計專業高等文憑，於二零零八年七月獲Oxford Brookes University頒授應用會計理學士學位。

宋敏博士，56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26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。自二零一八年起任武漢大學經濟與管理學院院長一職。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，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。宋博士曾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。

舒國滢教授，58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。彼擁有逾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，後分別於一九八八年、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，並兼任中國政法大學學位委員會副主席，自二零一五年起擔任中國政法大學法學院教授委員會主席。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，51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於鹽城工學院，取得城市建設與管理文憑。二零一零年四月，朱先生獲人事部全國人才流動中心認定為高級策劃師。

舒策張先生，41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。舒策張先生為執行董事兼本集團主席舒策城先生、執行董事兼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，47歲，於二零一四年七月獲委任為本公司公司秘書。加盟本集團之前，張先生於聯交所主板多家上市公司曾任集團財務總監、首席財務官或執行董事，包括二零零零年至二零零三年效力天津發展控股有限公司(股份代號：882)、二零零七年至二零零八年效力玖龍紙業(控股)有限公司(股份代號：2689)及二零零九年至二零一二年效力盛高置地(控股)有限公司(股份代號：337)。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二零一七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」、「管理層討論及分析」及「企業管治報告」章節。該等討論組成本董事會報告一部分。

業績及撥付

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績載於第67頁之綜合全面收益表。

董事會不建議派付截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一六年：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164頁。

股本及購股權

本公司股本於截至二零一七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34。

本公司購股權之變動詳情載於綜合財務報表附註37。

儲備

本集團及本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度儲備之變動詳情載於第71頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註49。

可分派儲備

於二零一七年十二月三十一日，根據開曼群島公司法(經修訂)之條文計算，本公司並無可分派儲備(二零一六年：約人民幣35,945,000元)。

捐款

本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度內作出之慈善及其他捐款約為人民幣532,000元(二零一六年：約人民幣1,280,000元)。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於截至二零一七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、合營公司及聯營公司

本公司主要附屬公司、合營公司及聯營公司的詳情分別載於綜合財務報表附註1、20及21。

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)

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(於二零一七年九月四日辭任)
舒國滢教授
周晨先生(於二零一七年十二月一日獲委任)

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，王威先生及宋敏博士將於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上輪席告退，而彼等合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

根據組織章程細則第99(c)條，本公司於二零一七年五月二十六日舉行的股東週年大會後獲董事會委任的董事，將於股東週年大會上退任。因此，周晨先生將於股東週年大會上退任，並合資格且願意膺選連任。

載有本公司購回其股份之說明函件、建議於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。

獨立非執行董事宋敏博士及舒國滢教授各自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。獨立非執行董事周晨先生與本公司已訂立服務合約，為期三年，自二零一七年十二月一日起生效。

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

截至二零一七年十二月三十一日，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	所持相關 股份的權益	佔二零一七年 十二月三十一日 已發行股份的 概約百分比
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%

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。

(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	佔二零一七年 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，截至二零一七年十二月三十一日，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本公司增值作出貢獻。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、其附屬公司或本集團持有股權之任何實體(「被投資實體」)之任何僱員(不論全職或兼職)，包括其附屬公司或被投資實體之任何執行董事、董事；(ii)任何非執行董事(包括獨立非執行董事)、其附屬公司或任何被投資實體之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；或(iii)本公司、其附屬公司或被投資實體之任何高級管理人員。該計劃於採納日起計六年有效，惟可由本公司於股東大會或董事會提前終止該計劃。

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將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時已發行股份之10%。本公司根據該計劃可供發行的股份數目為449,472,191股，相當於本報告日期本公司已發行股份之9.0%。除非獲本公司股東事先批准且有關係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)合共超過有關授出日期已發行股份0.1%；及(ii)按股份收市價計算的總值超過5百萬港元，則授出有關購股權須經股東通過決議案事先批准(以投票方式進行)。

根據該計劃授出購股權之要約自授出日期起計十五日內可供接納。接納有關授出要約時，承授人須向本公司支付1港元作為代價。購股權可自授出日期起直至滿六年內根據該計劃條款隨時行使，認購價由董事會全權酌情釐定，惟無論如何不得低於下列三者中的較高者：(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)緊接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。

二零一三年九月，本集團根據該計劃向本集團部份董事及僱員授出購股權，以認購93,119,611股股份，行使價為每股股份1.27港元。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，並無根據該計劃授出購股權，亦無根據該計劃行使購股權。根據該計劃授出的所有未行使購股權已於二零一七年九月失效／註銷。

以下摘要載列截至二零一七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	於 授出日期的 股份收市價 港元	購股權數目				於二零一七年 十二月三十一日 的結餘	
				於 二零一七年 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
董事									
舒榮九先生	二零一三年九月二十四日	1,270	1,270	3,000,000 附註	-	-	3,000,000	-	-
宋敬博士	二零一三年九月二十四日	1,270	1,270	500,000 附註	-	-	500,000	-	-
羅廣信先生	二零一三年九月二十四日	1,270	1,270	500,000 附註	-	-	500,000	-	-
舒國濠教授	二零一三年九月二十四日	1,270	1,270	500,000 附註	-	-	500,000	-	-
本集團其他僱員	二零一三年九月二十四日	1,270	1,270	27,084,578 附註	-	-	24,171,147	2,913,431	-
總計				31,584,578	-	-	28,671,147	2,913,431	-

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已根據簿記結果於中國發行兩批公司債券。

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。於二零一七年十二月三十一日，發行第三批公司債券所得款項淨額約為人民幣989百萬元。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為二零一七年一月十三日的公告。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一七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，就任何董事因目前或過往身為董事，或董事目前或過往應本公司要求擔任董事(包括有關僱員福利計劃的職務)而成為或被威脅成為當事人或以其他方式涉及任何訴訟、起訴或司法程序(不論民事、刑事、行政或司法調查)，而有關判決對該董事有利或該董事被判無罪釋放，本公司須以本公司資產彌償該董事蒙受的一切法律責任及損失及合理產生的開支(包括律師費)，並使其免受損失。

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二零一七年十二月三十一日止年度任何時間仍然生效。

主要股東

截至二零一七年十二月三十一日，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	所持股份／ 相關股份數目	截至二零一七年 十二月三十一日 所持本公司權益 概約百分比
盛凱	實益權益 ⁽¹⁾	2,539,911,038	50.90%
孫宏兵先生	實益權益	906,766,907	18.17%
中國平安保險(集團)股份有限公司	受控制法團權益 ⁽³⁾	269,224,490 ⁽²⁾	5.39%
中國平安財產保險股份有限公司	受控制法團權益 ⁽⁴⁾	269,224,490 ⁽²⁾	5.39%
中國平安人壽保險股份有限公司	受控制法團權益 ⁽⁵⁾	269,224,490 ⁽²⁾	5.39%
平安不動產有限公司	受控制法團權益 ⁽⁶⁾	269,224,490 ⁽²⁾	5.39%
平安不動產資本有限公司	實益權益	269,224,490 ⁽²⁾	5.39%

附註：

- (1) 舒策城先生及舒策九先生分別擁有盛凱60%及40%股權，根據證券及期貨條例第XV部，舒策城先生及舒策九先生視為擁有盛凱所持股份的權益。
- (2) 於二零一九年到期的7.00%可換股票據(「可換股票據」)的權益。
- (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269,224,490股股份。平安不動產有限公司由中國平安人壽保險股份有限公司擁有49.50%及中國平安財產保險股份有限公司擁有35%(兩家公司均由中國平安保險(集團)股份有限公司擁有99.51%)。因此，中國平安保險(集團)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269,224,490股相關股份之權益。
- (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269,224,490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擁有。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269,224,490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269,224,490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49.50%由中國平安人壽保險股份有限公司擁有。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269,224,490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269,224,490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269,224,490股相關股份之權益。

除上文所披露者外，就董事所知，截至二零一七年十二月三十一日，並無任何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本公司股份或相關股份的權益或淡倉。

主要客戶及供應商

在截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團五大客戶之銷售額合共佔本集團於本年度之總銷售額少於30%。

在截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團五大供應商之採購額合共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%)擁有本集團五大客戶或供應商之實益權益。

關連交易

本集團於截至二零一七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

本集團截至二零一七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45。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業務競爭或可能競爭（不論直接或間接）的任何業務或與本集團存在任何其他利益衝突。

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。於二零一七年十二月三十一日，並無失效之供款可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。於截至二零一七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金額，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二零一七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二零一七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，本集團旨在與其關鍵利益相關各方加深溝通，如互動活動、會議及刊發刊物等。我們的關鍵利益相關各方包括租戶、客戶、僱員、供應商、商會、社區民眾等。我們致力與其利益相關各方維繫緊密關係，並通過匯報我們的環境、社會及管治表現，回應彼等所關注的重要事宜。本集團將於二零一八年七月刊發環境、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。隨著中國全國性環境法律越發嚴厲，我們會繼續密切注視最新監管發展，確保本集團能全面掌握有關的涵義。倘若未能回應監管變動或對本集團的聲望、業務經營及財務表現構成不利影響。儘管該等措施需要動用大量內部資源，並產生額外的經營成本，惟本集團珍視確保遵行適用法律及監管規定的重要性。二零一七年，本集團嚴格遵循適用的環境法律法規，二零一七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。

有關本公司年內環境表現的進一步資料，請參閱本公司將另行刊發的環境、社會及管治報告。

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。二零一七年，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，提升客戶滿意度。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」、「投訴管理辦法」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，除確保彼等的營商原則、操守及準則與我們的相符外，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。二零一七年，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。二零一七年，本集團捐款合計達約人民幣532,000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報企業管治報告。

遵守相關法律及法規

本集團及其業務須遵守多項法律的規定，其中包括中華人民共和國勞動法、中華人民共和國勞動合同法、中華人民共和國環境保護法、中華人民共和國外資企業法及中華人民共和國企業所得稅法，以及根據及與該等法律有關而下發或頒佈的適用規定、指引及政策。於上市公司層面，本集團亦須遵守上市規則、公司收購、合併及股份購回守則、香港法律第622章公司條例、香港法律第571章證券及期貨條例及／或組成本集團各公司註冊成立所在司法權區的法律、規則及規例。本公司致力通過不同措施，確保遵守有關規定，如於本集團不同層面對各業務單位進行內部監控、培訓及監察。本集團著重確保遵守適用法律法規規定的重要性。

就本公司所知，截至二零一七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

基於本公司在本年報日期可獲得之公開資訊及就其董事所知，本公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度內已維持足夠公眾持股量。

董事及主要行政人員資料變動

根據上市規則第13.51(B)條，董事／主要行政人員於本公司截至二零一七年六月三十日止六個月中期報告刊發後的資料變動如下：

董事姓名	變動詳情
周晨先生	分別於二零一八年二月一日及二零一八年三月一日獲聯交所主板上市公司中國烯谷委任為執行董事及公司秘書。周先生自二零一八年一月起獲新交所主板上市公司山田綠色資源有限公司委任為財務總裁。彼自二零一八年一月不再擔任中國烯谷的庫務總裁。

呈報期末後事項

截至二零一七年十二月三十一日止年度末後並無發生重大事項。

核數師

於二零一八年二月六日，董事會宣佈，本公司與安永會計師事務所(「安永」)相互協定，於安永完成有關審核工作及刊發本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表之委聘期滿後，不再重續安永擔任本集團核數師的委聘。董事會決議委任香港立信德豪會計師事務所有限公司為本集團新核數師，以填補安永不重續委聘後的臨時空缺，任期直至本公司股東週年大會結束時為止。股東週年大會上將提呈一項決議案，以續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師。

承董事會命
主席
舒策城

香港，二零一八年三月二十九日

公司管治報告

本公司致力維持良好的企業管治以確保本公司管理層的操守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」)載列的守則條文。本公司及董事確認，就彼等所深知，本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度已遵守企業管治守則所載守則條文，除了守則條文第A.2.7、A.4.1、A.5.1、A.6.7及E.1.2條。

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.5.1規定，發行人應設立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數。羅廣信先生自二零一七年九月四日起辭任獨立非執行董事之後，本公司無法達到企業管治守則守則條文A.5.1項下提名委員會的組成規定。然而，周晨先生自二零一七年十二月一日起獲委任為(其中包括)本公司獨立非執行董事及提名委員會成員生效之後，本公司已全面遵守企業管治守則守則條文A.5.1的規定。

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二零一七年五月二十六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。

企業管治守則守則條文E.1.2規定，董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席。若有關委員會主席未克出席，董事會主席應邀請另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表)出席。舒策城先生(本公司主席兼本公司提名委員會主席)、宋敏博士(本公司薪酬委員會主席)及羅廣信先生(本公司當時審核委員會主席)並無出席二零一七年五月二十六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。本公司已就截至二零一七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，截至二零一七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。截至二零一七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、舒國濛教授及周晨先生。各董事的詳細履歷載於第34頁至第36頁。

董事會成員之間的關係在第34頁至第35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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司因羅廣信先生於二零一七年九月四日辭任獨立非執行董事一事曾未能符合上市規則第3.10條。上市規則第3.10條規定，上市發行人的董事會必須包括至少三名獨立非執行董事，而其中至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。周晨先生於二零一七年十二月一日獲委任為獨立非執行董事後，本公司已全面符合上述上市規則的規定。

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。

截至二零一七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「香港上市公司董事持續責任」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二零一七年度的培訓記錄。

截至二零一七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)
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(於二零一七年九月四日辭任)	(A)及(B)
舒國滢教授	(A)及(B)
周晨先生(於二零一七年十二月一日獲委任)	(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

董事會截至二零一七年十二月三十一日止年度內共舉行六次會議。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	5/6
舒策丸先生	6/6
非執行董事：	
王威先生	5/6
獨立非執行董事：	
宋敏博士	4/6
羅廣信先生(於二零一七年九月四日辭任)	2/4
舒國滢教授	3/6
周晨先生(於二零一七年十二月一日獲委任)	0/0

董事於每次董事會會議之前及時獲提供相關信息。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。

截至二零一七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	1/1
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(於二零一七年九月四日辭任)	0/1
舒國濶教授	0/1
周晨先生(於二零一七年十二月一日獲委任)	0/0

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，包括周晨先生、宋敏博士及舒國濶教授，周晨先生擔任審核委員會主席。

年內，羅廣信先生自二零一七年九月四日辭任獨立非執行董事後，本公司未能符合上市規則第3.21條有關審核委員會組成的規定。然而，自周晨先生自二零一七年十二月一日起獲委任(其中包括)為本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及主席後，本公司已全面遵守上市規則第3.21條的規定。

截至二零一七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(於二零一七年九月四日辭任)	2/2
宋敏博士	2/2
舒國濶教授	2/2
周晨先生(於二零一七年十二月一日獲委任)	0/0

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。

截至二零一七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（其中包括）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濛教授，委員會主席為宋敏博士。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行三次會議。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	3/3
舒策丸先生	3/3
舒國濛教授	2/3

截至二零一七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，並就執行董事、非執行董事及高級管理人員的薪酬計劃向董事會提出推薦建議。

本公司四名高級管理人員（包括執行董事）（履歷載於本年報第34至第37頁）按薪酬範圍載列截至二零一七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	4

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周晨先生，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、對本公司業務不可或缺的其他素質，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。

截至二零一七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(於二零一七年九月四日辭任)	1/1
周晨先生(於二零一七年十二月一日獲委任)	0/0

截至二零一七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。此外，提名委員會亦已評估年內退任董事的表現。

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

截至二零一七年十二月三十一日止年度，就本公司外部核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司(「香港立信德豪會計師事務所」)、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5,000,000元、人民幣600,000元及人民幣847,000元。

截至二零一七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
支付予香港立信德豪會計師事務所的法定核數服務費	5,000
支付予安永的非鑒證服務費	600
支付予中國核數師的法定核數服務費	847
總額	6,447

風險管理及內部控制

截至二零一七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。

按照截至二零一七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協議。
- 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。

按照截至二零一七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，確保遵守所有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，有關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。

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔虧損約人民幣518百萬元，並於二零一七年十二月三十一日錄得流動負債淨額約人民幣2,627百萬元。有鑒於此，董事就評核本集團有否充足的財務資源持續經營，已考慮本集團的未來流動資金及表現以及其備用財務資源。為改善本集團流動資金狀況及現金流量，以維持本集團持續經營，本集團已經或正在實行以下措施，即(i)向中國多家金融機構及銀行獲取銀行融資的確認；(ii)適時與銀行商討貸款重續事宜；及(iii)採取措施收緊各項成本及開支的監控，並尋求商機以達致有利可圖且現金流量為正數的業務經營。經考量上述措施，董事認為本集團於正常業務過程中能將其資產變現，同時履行其責任及承諾。因此，本集團綜合財務報表已按持續經營基礎編製。

除上文所述者外，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61頁至第65頁「獨立核數師報告」。

股東權利

股東召開臨時股東大會及在股東大會提案的程序

依據本公司的組織章程細則第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

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司的章程文件並無變更。

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二零一七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

061



Tel: +852 2218 8288
 Fax: +852 2815 2239
 www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
 111 Connaught Road Central
 Hong Kong

電話：+852 2218 8288
 傳真：+852 2815 2239
 www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
 永安中心25樓

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66至163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(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一七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，該等綜合財務報表根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)在各重大方面中肯地呈列 貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況，以及截至該日止年度綜合財務表現及其綜合現金流量，且已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《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佈的《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。

與持續經營相關的重大不明朗因素

謹請垂注綜合財務報表附註2.1，該附註顯示 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度產生 貴公司擁有人應佔虧損約人民幣518百萬元，並於二零一七年十二月三十一日錄得流動負債淨額約人民幣2,627百萬元。如附註2.1所述，該等狀況連同附錄2.1所載的其他事宜顯示存在重大不明朗因素而可能對 貴集團的持續經營能力構成重大疑問。我們並無就此事宜發表非標準無保留意見。

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。除我們報告內「與持續經營相關的重大不明朗因素」一節所述事項外，我們認定以下事項為須於本報告內傳達的關鍵審計事項。

投資物業

茲提述綜合財務報表附註2.4、3、13。

參考獨立的專業合資格估值公司所進行的估值，貴集團於二零一七年十二月三十一日以公平值列賬的投資物業為人民幣8,970百萬元。

投資物業對貴集團之綜合財務報表而言屬重大。為投資物業進行估值時，需作出有關釐定所運用的合適估值方法及估計所應用的潛在假設之重大判斷及估算。倘估值師採納的估值方法及應用的重要假設有所不同，投資物業的賬面值或有大幅變動的風險。

我們的回應：

我們的審計程序(其中)包括以下各項：

- (i) 評估外部估值師的能力、水準及客觀性；
- (ii) 在我們的估值專家協助下，考慮估值所採納的方法及假設是否適當；
- (iii) 抽樣檢查使用的輸入數據準確度及相關程度；
- (iv) 評核綜合財務報表就投資物業估值所作出的披露是否足夠，包括主要不可觀察輸入數據及公平值之間的關係。

年報所載的其他資料

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我們載於其中的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們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，我們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我們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。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。我們就此並無須報告事項。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據《國際財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求編製並中肯地呈列綜合財務報表，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，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。

董事亦負責監督 貴集團的財務報告過程，並由審核委員會在此方面協助董事履行責任。

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。本報告僅根據我們的委聘條款向閣下呈報，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。

從與董事溝通的事項中，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。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

林兆豐

執業證書編號：P05308

香港，二零一八年三月二十九日

綜合利潤表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	5	3,545,671	3,788,328
銷售成本		(2,862,858)	(2,443,681)
毛利		682,813	1,344,647
其他收益及收入	5	253,230	310,961
銷售及分銷開支		(271,081)	(285,895)
管理費用		(353,805)	(285,907)
其他費用	5	(21,604)	(227,067)
投資物業公平值變動	13	262,254	294,698
應佔聯營公司業績		(6,234)	(9,544)
應佔合營公司業績		(12,874)	—
融資成本	7	(813,518)	(608,164)
所得稅前(虧損)/利潤	6	(280,819)	533,729
所得稅	10	(295,606)	(424,598)
年內(虧損)/利潤		(576,425)	109,131
以下各方應佔(虧損)/利潤：			
本公司擁有人		(518,494)	100,573
非控股權益		(57,931)	8,558
		(576,425)	109,131
本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利		人民幣分	人民幣分
基本及攤薄	11	(10.39)	2.02

綜合全面收益表

067

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年內(虧損)/利潤		(576,425)	109,131
其他全面收益			
於其後可能重新分類至損益之項目：			
可供出售投資：			
公平值變動	22	5,099	(2,825)
所得稅影響		(745)	223
出售時變現調整		(2,422)	–
		1,932	(2,602)
於其後不會重新分類至損益之項目：			
物業重估收入	12	252,062	–
所得稅影響		(63,016)	–
		189,046	–
年內其他全面收益		190,978	(2,602)
年內全面收益總額		(385,447)	106,529
應佔：			
本公司擁有人		(395,148)	98,151
非控股權益		9,701	8,378
		(385,447)	106,529

綜合財務狀況表

二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	165,206	251,468
投資物業	13	8,970,499	8,522,900
預付土地租賃款項	14	–	761,085
預付款項、按金及其他應收款項	25	90,592	–
其他無形資產	17	620	2,875
商譽	18	59,633	–
長期遞延開支	19	2,048	1,114
於一家合營公司權益	20	87,126	–
於聯營公司權益	21	71,405	57,640
可供出售投資	22	755,805	271,850
遞延稅項資產	23	262,583	187,196
有抵押存款	26	90,000	–
非流動資產總值		10,555,517	10,056,128
流動資產			
存貨		479	15,183
發展中物業	15	3,044,677	3,519,156
待售已竣工物業	16	3,490,315	3,532,799
貿易應收款項	24	164,457	46,451
預付土地租賃款項	14	2,283,575	523,011
預付款項、按金及其他應收款項	25	1,998,351	1,694,834
按公平值計入損益之金融資產		12,300	–
可收回稅項		–	75,208
可供出售投資	22	792,179	246,275
受限制現金	26	165,302	92,470
已抵押存款	26	1,236,199	1,982,599
現金及現金等價物	26	346,219	1,685,744
		13,534,053	13,413,730
分類為持作出售的資產	27	755,787	–
流動資產總值		14,289,840	13,413,730
資產總值		24,845,357	23,469,858

綜合財務狀況表

069

二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	28	2,572,629	3,164,463
其他應付款項及應計費用	29	1,732,394	1,179,277
預收客戶款	30	3,395,321	2,899,039
衍生金融工具	31	—	23,728
計息銀行及其他借貸	32	3,240,092	3,494,704
可換股票據	33	596,021	684,840
優先票據	35	2,041,538	—
公司債券	36	1,906,473	508,689
應付稅項		842,122	914,134
		16,326,590	12,868,874
分類為持作出售的負債	27	590,290	—
流動負債總額		16,916,880	12,868,874
流動(負債)/資產淨值		(2,627,040)	544,856
資產總值減流動負債		7,928,477	10,600,984
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	32	2,359,727	2,285,514
優先票據	35	—	2,126,449
公司債券	36	1,063,303	1,515,131
遞延稅項負債	23	719,550	523,595
非流動負債總額		4,142,580	6,450,689
負債總值		21,059,460	19,319,563
資產淨值		3,785,897	4,150,295

二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔股本及儲備			
股本	34	313,354	313,354
儲備		2,936,057	3,331,205
		3,249,411	3,644,559
非控股權益		536,486	505,736
權益總額		3,785,897	4,150,295

舒策城
董事

舒策丸
董事

綜合權益變動表

071

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔					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34)	股份溢價 人民幣千元	儲備 人民幣千元 (附註38)	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元		
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
附屬公司非控股權益持有人注資	-	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	(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
於二零一七年一月一日	313,354	1,299,010	476,175	1,556,020	3,644,559	505,736	4,150,295
附屬公司非控股權益持有人注資	-	-	-	-	-	11,045	11,045
業務合併	-	-	-	-	-	14,984	14,984
年內全面收益總額	-	-	123,346	(518,494)	(395,148)	9,701	(385,447)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(4,980)	(4,980)
提取法定盈餘儲備	-	-	23,423	(23,423)	-	-	-
股本結算購股權安排	-	-	(18,840)	18,840	-	-	-
於二零一七年十二月三十一日	313,354	1,299,010	604,104	1,032,943	3,249,411	536,486	3,785,897

綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經營活動所得現金流量		
所得稅前(虧損)/利潤	(280,819)	533,729
調整：		
融資成本	813,518	608,164
應佔聯營公司業績	6,234	9,544
應佔一家合營公司業績	12,874	-
利息收入	(20,118)	(38,810)
收購一家附屬公司收入	-	(27,493)
收購一家聯營公司收入	-	(9,749)
折舊	39,016	17,486
攤銷其他無形資產	1,144	1,066
攤銷長期遞延開支	1,219	1,446
就發展中物業及待售已竣工物業已確認的減值虧損淨額	24,602	30,575
出售物業、廠房及設備項目之收入淨額	(718)	(1,215)
出售附屬公司之收入	(44,827)	(178,017)
出售可供出售投資之收入	(1,480)	-
投資物業公平值變動	(262,254)	(294,698)
衍生金融工具公平值變動	(23,728)	(5,544)
一家聯營公司權益減值虧損	3,267	-
出售按公平值計入損益金融資產之收入	(30,769)	-
股本結算購股權開支	-	(2,361)
	237,161	644,123
存貨減少/(增加)	14,704	(8,630)
發展中及待售物業減少	680,013	245,207
出售投資物業	258,786	23,074
長期遞延開支增加	(2,153)	(144)
貿易應收款項增加	(96,684)	(20,755)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少	(188,406)	6,059
預付土地租賃款項增加	(1,153,152)	(163,461)
按公平值計入損益金融資產之變動	18,469	-
受限制現金(增加)/減少	(72,832)	61,443
已抵押存款減少	31,552	191,028
貿易應付款項及應付票據減少	(481,514)	(323,187)
其他應付款項及應計費用增加	266,945	694,889
預收客戶款增加/(減少)	377,629	(644,433)
由經營活動(所用)/所得現金	(109,482)	705,213
已收利息	20,118	38,810
已付利息	(671,932)	(779,199)
已付所得稅	(243,930)	(113,388)
經營活動所用現金流量淨額	(1,005,226)	(148,564)

綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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	(72,201)	(10,310)
購買其他無形資產	(71)	(89)
收購附屬公司所得款項淨額	(123,490)	2,387
出售物業、廠房及設備項目所得款項	7,897	1,856
投資物業增加	(140,271)	(222,954)
出售其他無形資產所得款項	948	–
出售附屬公司	155,141	470,088
購買可供出售投資	(1,079,087)	(520,000)
出售可供出售投資所得款項	55,807	–
於一家聯營公司的投資	(20,000)	(23,500)
於一家合營公司的投資	(100,000)	–
已抵押存款減少／(增加)	624,848	(782,407)
預付款項、按金及其他應收款項增加	(90,592)	(1,054,594)
投資活動所用現金流量淨額	(781,071)	(2,139,523)
融資活動所得現金流量		
發行公司債券所得款項淨額	988,998	1,974,865
償還公司債券	(120,000)	–
匯兌變動影響，淨額	(148,467)	168,100
附屬公司非控股權益持有人注資	11,045	17,000
收購非控股權益	–	(13,000)
償還可換股票據	(92,030)	–
計息銀行及其他借貸所得款項	3,554,235	5,719,439
償還計息銀行及其他借貸	(3,729,734)	(4,898,651)
融資活動所得現金流量淨額	464,047	2,967,753
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(1,322,250)	679,666
年初現金及現金等價物	1,685,744	1,006,078
年末現金及現金等價物	363,494	1,685,744
綜合財務狀況表所列現金及現金等價物	346,219	1,685,744
分類為持作出售現金及現金等價物	17,275	–
綜合現金流量表所列現金及現金等價物	363,494	1,685,744

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

五洲國際控股有限公司(「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，包含本公司及其附屬公司的本集團主要於中華人民共和國(「中國」)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(「盛凱」)。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」)。

下表載列於二零一七年十二月三十一日的主要附屬公司：

附屬公司	附註	註冊成立/成立 地點及日期	已發行/註冊 股本面值	本公司應佔 股權百分比	主要業務
香港五洲國際集團有限公司	1	香港/二零一零年 五月六日	10,000港元	100%	投資控股
無錫中南置業投資有限公司	3	中國/二零零四年 十二月二十四日	人民幣 36,614,000元	100% (間接)	物業發展
無錫五洲國際裝飾城有限公司	2	中國/二零零五年 二月一日	人民幣 100,000,000元	100% (間接)	物業發展及物業投資
無錫市崇安新城龍安商業物業經營 管理有限公司(「無錫龍安」)	2	中國/二零零八年 十月二十四日	人民幣 1,000,000元	64.3% (間接)	物業管理
無錫市龍祥投資有限公司	3	中國/二零零九年 四月三十日	人民幣 20,000,000元	62% (間接)	物業發展
南通五洲國際投資有限公司	3	中國/二零一零年 一月二十一日	人民幣 80,000,000元	51% (間接)	物業發展
盱眙五洲國際置業有限公司	3	中國/二零一零年 四月十九日	人民幣 50,000,000元	100% (間接)	物業發展

二零一七年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司	附註	註冊成立/成立 地點及日期	已發行/註冊 股本面值	本公司應佔 股權百分比	主要業務
大理五洲國際商貿城有限公司	3	中國/二零一零年 八月二十七日	人民幣 20,000,000元	100% (間接)	物業發展
重慶市榮昌區五洲五金裝飾城有限公司	3	中國/二零一零年 九月二十日	人民幣 60,000,000元	94% (間接)	物業發展
無錫市龍騰商業投資發展有限公司	3	中國/二零一零年 十二月二十二日	人民幣 50,000,000元	100% (間接)	物業發展
襄陽五洲國際商貿城有限公司	3	中國/二零一一年 九月十三日	人民幣 100,000,000元	100% (間接)	物業發展
龍口五洲國際商貿城有限公司	3	中國/二零一一年 十一月十日	人民幣 20,000,000元	95% (間接)	物業發展
江陰五洲置業有限公司	3	中國/二零一二年 一月十七日	人民幣 60,000,000元	90% (間接)	物業發展
煙台五洲置業有限公司	3	中國/二零一二年 七月二十四日	人民幣 20,000,000元	95% (間接)	物業發展
保山五洲國際廣場有限公司	3	中國/二零一三年 一月九日	人民幣 20,000,000元	61% (間接)	物業發展
洛陽五洲國際工業博覽城有限公司	3	中國/二零一三年 一月三十一日	人民幣 60,000,000元	51% (間接)	物業發展
瑞安市五洲國際商貿城有限公司	3	中國/二零一三年 四月九日	人民幣 50,000,000元	100% (間接)	物業發展
牡丹江五洲國際商貿博覽城有限公司	2	中國/二零一三年 七月二十五日	195,000,000港元	100% (間接)	物業發展
江蘇通潤置業有限公司	2	中國/二零一三年 八月二十六日	80,000,000美元	100% (間接)	物業發展
長春市中南房地產開發有限公司	2	中國/二零一三年 八月二十九日	人民幣 200,000,000元	100% (間接)	物業發展

二零一七年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期	已發行／註冊 股本面值	本公司應佔 股權百分比	主要業務
鄭州五洲國際工業博覽城房地產 有限公司	3	中國／二零一三年 十月十一日	人民幣 50,000,000元	100% (間接)	物業發展
宜興五洲立盛商業發展有限公司	2	中國／二零一三年 十月二十九日	30,000,000美元	51% (間接)	物業發展
五洲國際(樂清)電工電氣城有限公司	3	中國／二零一五年 五月十五日	人民幣 1,000,000元	100% (間接)	物業發展
漳州五洲國際商貿城有限公司	3	中國／二零一五年 七月十日	人民幣 130,000,000元	100% (間接)	物業發展
浙江紅貝投資有限公司	3	中國／二零一二年 七月十日	人民幣 58,000,000元	51% (間接)	物業發展
南通五洲商業投資有限公司	3	中國／二零一三年 一月十日	人民幣 60,000,000元	100% (間接)	物業發展

附註1 根據香港公司條例註冊為有限公司。

附註2 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

附註3 根據中國法律註冊為有限責任公司。

於中國成立的附屬公司之英文名稱僅供識別用途。

二零一七年十二月三十一日

2.1 編製基準

合規聲明

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及國際會計準則理事會之國際財務報告詮釋委員會頒佈的所有適用個別國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋)及香港公司條例披露規定編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定的適用披露資料。

計量基礎及持續經營基礎

如下文會計政策所述，除若干物業及財務工具以公平值計量外，綜合財務報表根據歷史成本基礎編製。除另有指明外，該等財務報表以人民幣列值，而所有數值均約整至最接近的千位。

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度產生本公司擁有人應佔虧損約人民幣518百萬元，並於二零一七年十二月三十一日錄得流動負債淨額約人民幣2,627百萬元。該等狀況顯示存在重大不明因素而可能對本集團的持續經營能力構成重大疑問。

編製綜合財務報表時，假設本集團能夠持續經營，而本公司董事認為，本集團將有充足的營運資金應付自二零一七年十二月三十一日起未來十二個月的營運所需資金，其中已考慮以下主要因素：

- (i) 本集團持續實行收緊控制各項營運成本的措施，以提升其盈利能力以及日後從業務經營獲取正數現金流入；
- (ii) 於二零一七年十二月三十一日預售物業獲取客戶的墊款約人民幣3,395百萬元分類為流動負債，惟應不會導致任何經濟利益的流出；
- (iii) 本集團積極與中國的金融機構磋商，尋求重續現有計息借貸及獲取新融資額度。本公司董事已評核其可得的所有有關事實，且認為過往良好的記錄或與中國有關的金融機構關係，將提升本集團重續現有到期計息借貸的能力。本公司董事認為，該等金融機構將重續到期的融資。年末後，本集團未動用的融資額不少於約人民幣4,450百萬元，現時可供本集團作再融資之用；及
- (iv) 於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有位於中國賬面淨值約人民幣4,599百萬元之無抵押投資物業，可供本集團出售變現巨額現金，或將該等無抵押投資物業抵押作抵押品，以獲取新借貸(如有需要)。

上述事件或情況的結果存在重大不確定性，可能會對本集團持續經營的構成重大疑問，因此，本集團可能無法在正常業務過程中將資產變現並履行其責任。倘若使用持續經營基準確定為不恰當，則須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至可變現淨值，為可能出現的進一步負債撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未於綜合財務報表內反映。

二零一七年十二月三十一日

2.1 編製基準(續)

計量基礎及持續經營基礎(續)

務請注意編製財務報表所用的會計估計及假設。儘管該等估計以管理層對現時事件及行動所盡悉及行使的判決作基礎，惟實際結果可能最終有別於該等估計。除上文所述使用持續經營基準外，涉及高度判斷或繁複性的範疇或對財務報表屬重大的假設及估計之範疇載於附註3。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一七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銷。

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。

二零一七年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度財務報表採納以下自二零一七年一月一日起生效的新訂或經修訂準則。

國際會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
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
國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進	國際財務報告準則第12號(修訂本)，對其他主體中權益的披露

國際會計準則第7號(修訂本)－披露計劃

該等修訂本引入其他披露，將使得財務報表之用戶得以評估融資活動所產生負債變動。

採納此等修訂導致於綜合現金流量表附註中呈列額外披露，附註50。

除以上所述外，採納該等修訂並不會對本集團財務報表造成重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效且可能與本集團財務報表有關之新訂或經修訂國際財務報告準則。本集團現時有意在該等準則生效之日採納相關變動。

國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進	國際會計準則第28號(修訂本)，於聯營公司及合營公司之投資 ¹
國際財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款交易之分類及計量 ¹
國際財務報告準則第9號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
國際財務報告準則第15號(修訂本)	客戶合約收益(澄清國際財務報告準則第15號) ¹
國際會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 ¹
國際財務報告準則第16號	租賃 ²
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

二零一七年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進－國際會計準則第28號(修訂本)，於聯營公司及合營公司之投資

根據年度改進過程頒佈的該等修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切的修改。其中包括對國際會計準則第28號(修訂本)，於聯營公司及合營公司之投資，該修訂本澄清風險資本機構可選擇按公平值計量聯營公司或合營公司時，可對每間聯營公司或合營公司分別作出有關選擇。

國際財務報告準則第2號(修訂本)－以股份為基礎付款交易之分類及計量

該等修訂本規定歸屬及非歸屬條件對計量以下各項時之影響之會計處理：以現金結算以股份為基礎付款；預扣稅責任具有淨額結算特徵之以股份為基礎付款交易；以及交易類別由現金結算變更為權益結算之以股份為基礎付款條款及條件之修訂。

國際財務報告準則第9號－金融工具

國際財務報告準則第9號引進有關金融資產分類及計量之新要求。按業務模式持有而目的為持有資產以收取合約現金流之債務工具(業務模式測試)以及具產生現金流之合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息之債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘有關實體業務模式之目的為持有及收取合約現金流以及出售金融資產，則符合合約現金流特徵測試之債務工具按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量。實體可於初步確認時作出不可撤銷之選擇，按公平值計入其他全面收益計量並非持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量。

國際財務報告準則第9號就並非按公平值計入損益計量之所有金融資產納入新的預期虧損減值模式(取代了國際會計準則第39號之已產生虧損模式)以及新的一般對沖會計規定，以使實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

國際財務報告準則第9號遵照國際會計準則第39號項下金融負債之確認、分類及計量規定，惟指定按公平值計入損益計量之金融負債除外，而負債信貸風險變動引致之公平值變動金額於其他全面收益確認，除非會產生或擴大會計錯配風險則作別論。此外，國際財務報告準則第9號保留國際會計準則第39號終止確認金融資產及金融負債之規定。

本公司董事已審閱本集團截至二零一七年十二月三十一日的金融資產，估計日後應用國際財務報告準則第9號可能會導致根據按預期虧損模式提前就本集團按攤銷成本計量的金融資產確認信貸虧損。若干金融工具目前分類為「可供出售」並按成本計量，並可能會按公平值計入其他全面收益計量。本公司董事已檢討在初始採納國際財務報告準則第9號後，可供出售投資的公平值變動並不會對本集團造成重大影響。

二零一七年十二月三十一日

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15號 – 客戶合約收益

此項新準則確立單獨收益確認框架。該框架的核心原則為實體應確認收益，以使用金額描述向客戶轉讓承諾商品或服務，該金額反映該實體預期有權就該等商品及服務交換所收取的代價。國際財務報告準則第15號取代現行收益確認指引(包括國際會計準則第18號「收益」、國際會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋)。

國際財務報告準則第15號要求以五個步驟確認收益：

- 步驟1：識別與客戶所訂立合約
- 步驟2：識別合約之履約責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：分配交易價格至每項履約責任
- 步驟5：於達致每項履約責任時確認收益

國際財務報告準則第15號包括對與可能改變目前根據國際財務報告準則所採納之方法之特定收益相關事宜之特定指引。有關準則亦顯著加強有關收益之定性及定量披露。

本公司董事預計日後應用國際財務報告準則第15號可能會導致作出更多披露事項，並可能對確認收益的時機及金額造成影響，皆因本集團於各報告期間與客戶訂立的合約可能包括融資成份。

國際財務報告準則第15號(修訂本) – 客戶合約收益

國際財務報告準則第15號(修訂本)包括對識別履約責任之澄清、應用委託人及代理人、知識產權許可以及過渡規定。

國際財務報告準則第16號 – 租賃

國際財務報告準則第16號由生效當日起將取代國際會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，其引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月之所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則作別論。具體而言，根據國際財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，並於現金流量表內呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括承租人合理地肯定將行使選擇權延續租賃或行使選擇權終止租賃之情況下，將於選擇權期間內作出之付款。此會計處理方法與承租人會計法顯著不同，後者適用於根據原準則即國際會計準則第17號分類為經營租賃之租賃。

二零一七年十二月三十一日

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16號－租賃(續)

就出租人會計處理而言，國際財務報告準則第16號大致繼承了國際會計準則第17號之出租人會計處理規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃及融資租賃，並且對兩類租賃進行不同之會計處理。

如附註43所披露，於二零一七年十二月三十一日，本集團的不可撤銷經營租賃承擔約為人民幣8,289,000元。初步評估顯示該等安排符合國際財務報告準則第16號租賃的定義，因此本集團將會就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非該等租賃於採納國際財務報告準則第16號後符合低價值或短期租賃的定義。此外，應用新規定可能會使上文所述計量、呈列及披露出現變動。

國際會計準則第40號(修訂本)－轉撥投資物業

該修訂本澄清投資物業的轉入及轉出都必須存在用途改變，並就釐定用途有否改變提供指引。澄清說明，倘物業符合或不再符合投資物業之定義及有證據證明用途改變，則出現用途改變。

該修訂本亦將該準則中的證據清單重新定性為非詳盡清單，因此，其他形式的證據亦可證明轉撥。

國際財務報告詮釋委員會－詮釋第22號－外幣交易及預付代價

該等詮釋就釐定用於涉及以外幣支付或收取預付代價的交易的匯率而釐定交易日期，以及確認非貨幣資產或非貨幣負債提供指引。該等詮釋指明，釐定首次確認相關資產、開支或收益(或當中部分)所使用之匯率之交易日期為實體首次確認支付或收取預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日。

國際財務報告詮釋委員會－詮釋第23號－所得稅處理之不確定性

該詮釋透過就如何反映所得稅會計處理涉及的不確定性因素提供指引，為國際會計準則第12號所得稅的規定提供支持。根據該詮釋，實體須釐定分別或集中考慮各項不確定稅項處理，以更佳預測不確定性因素的解決方法。實體亦須假設稅務機關將會查驗其有權檢討的金額，並在作出上述查驗時全面知悉所有相關資料。如實體釐定稅務機關可能會接受一項不確定稅項處理，則實體應按與其稅務申報相同的方式計量即期及遞延稅項。倘實體釐定稅務機關不可能會接受一項不確定稅項處理，則採用「最可能金額」或「預期值」兩個方法中能更佳預測不確定性因素解決方式的方法來反映釐定稅項涉及的不確定性因素。

除以上討論外，本公司董事預計應用其他新訂及經修訂國際財務報告準則及詮釋日後將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

二零一七年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要

於一家聯營公司及合資公司的投資

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

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

本集團於聯營公司及一家合資公司的權益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保留投資。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。

當聯營公司或合營公司的權益歸類為持作出售時，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。

二零一七年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)

業務合併及商譽

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

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

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

收購方將轉讓的任何或然對價按收購日期的公平值確認。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。

二零一七年十二月三十一日

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。

二零一七年十二月三十一日

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損益表。

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

二零一七年十二月三十一日

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；而另一個實體為該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) 該實體或一個集團任何之成員，向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

二零一七年十二月三十一日

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損益表。在符合確認準則的情況下，主要檢查的支出會作為重置並於資產賬面金額中資本化。倘物業、廠房及設備的主要部分須不時重置，則本集團會將有關部分確認為個別資產，具有指定的可使用年期及據此折舊。

折舊乃按其估計可使用年期以直線法撇銷各物業、廠房及設備項目之成本至其剩餘價值。各自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損益表確認之任何出售或報廢損益，為有關資產出售所得款項淨額與賬面金額之差額。

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

二零一七年十二月三十一日

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，計入所產生年度之損益表。

報廢或出售投資物業之任何損益均於報廢或出售年度之損益表中予以確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計之認定成本為改變用途當日之公平值。如本集團之自用物業轉為投資物業，本集團直至改變用途當日前會根據物業、廠房及設備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物業、廠房及設備之政策列作重估。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損益表中確認。

發展中物業

發展中物業擬於落成後持作待售。

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。

除非發展中物業不會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。物業於落成時轉至持作待售的已竣工物業。

持作待售已竣工物業

持作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。

二零一七年十二月三十一日

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。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

租約

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

以融資性質租購合約購入之資產乃列作融資租約，並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損益表。如本集團為承租人，經營租約項下之應付租金經扣除從出租人收取的優惠後乃於租賃期內以直線法自損益表中扣除。

根據經營租約預付的土地租金首次乃成本列賬，而隨後則按租期以直線法確認。

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

投資及其他金融資產

初始確認及計量

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

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

二零一七年十二月三十一日

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，公平值淨增加於損益表確認入賬。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收入確認之政策確認。

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，則按公平值列賬。該等嵌入式衍生工具按公平值計量，公平值的變動於損益表中確認。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銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時，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。實際利率攤銷於損益表確認入賬。貸款減值虧損於損益表確認入賬。

二零一七年十二月三十一日

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銷成本減除任何減值撥備後入賬。攤銷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。實際利率攤銷於損益表確認入賬。因減值而產生之虧損於損益表予以確認。

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，未變現收益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(累計收益或虧損於損益表中確認為其他收益)或投資被釐定已減值(累計收益或虧損自可供出售投資重估儲備重新分類至損益表)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，根據收入確認之政策於損益表中確認為其他收益。

當非上市股本投資的公平值由於(a)公平值合理估計範圍的變化對該投資而言屬重大或(b)上述範圍內各種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銷成本，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。新攤銷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損益表。

二零一七年十二月三十一日

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。

二零一七年十二月三十一日

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，虧損金額於損益表確認。利息收入繼續於已調減賬面值累計，並採取就計量減值虧損用以貼現未來現金流量的利率累計。貸款及應收款項連同任何相關撥備於基於實際角度出發認為不會在未來收回款項，而所有抵押品已變現或已轉撥至本集團的情況下撇銷。

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

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損益表之任何減值虧損之差額，將自其他全面收益移除，並在損益表中確認。

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損益表內確認之任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於損益表內確認。歸類為可供出售之股權工具之減值虧損不可透過損益表撥回，而其公平值於減值後的增加部份會直接於其他全面收益中確認。

確定是否屬「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。

二零一七年十二月三十一日

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，減以往在損益表確認之投資之任何減值虧損計量。未來利息收入就資產之已抵減賬面值持續按計量減值虧損時用作折現未來現金流量之利率累計。利息收入入賬為財務收入之一部份。倘債務工具之公平值隨後增加客觀上與在損益表確認減值虧損後發生之事件相關，則其減值虧損透過損益表撥回。

金融負債

初始確認與計量

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

所有金融負債初步按公平值確認及倘為貸款及借貸，則應減去直接應佔交易成本。

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

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損益表內確認。於損益表確認的公平值收益或虧損淨額並不包括任何向該等金融負債所扣除的任何利息。

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

貸款及借貸

於初始確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，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，其損益在損益表內確認。

二零一七年十二月三十一日

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。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

財務擔保合約

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

優先票據和公司債券

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。

可換股票據

倘可換股票據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，可換股票據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，分別列為可換股票據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損益表內確認。

二零一七年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)

終止確認金融負債

當金融負債之責任已履行、取消或屆滿時，金融負債會被終止確認。

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

抵銷金融工具

倘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。

二零一七年十二月三十一日

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；
- 就有關附屬公司、聯營公司及一家合資公司權益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；及
- 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、聯營公司及一家合資公司投資所產生之可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅於暫時性差額於可預見之將來可能撥回，而且具有應課稅利潤用以抵銷暫時性差額時，方會予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末檢討，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。

二零一七年十二月三十一日

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損益表，或自有關資產的賬面值中扣除並以減少折舊費用方式計入損益表。

收入確認

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

當符合以下所有準則時，確認日常業務過程中銷售物業所得收入：

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

對於本集團，銷售已竣工物業所得收入原則上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。

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。

二零一七年十二月三十一日

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值計量。公平值乃由獨立專業合資格估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯估值」)以二項式模式釐定。詳情載於附註37。

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。某一期間在損益表中扣除或計入之款項代表該期間開始及結束時確認之累計支出變動。

釐定獎勵獲授當日之公平值時，並不計及服務及非市場績效條件，惟在有可能符合條件的情況下，則評估為本集團對最終將會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，否則獎勵即時計入損益。

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，則如上文所述，已註銷及新獎勵被視為原有獎勵之修改。

尚未行使其權之攤薄影響反映於計算每股盈利作為額外股份攤薄。

二零一七年十二月三十一日

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損益表中扣除。

借貸成本

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

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損益表確認。

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

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

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。

二零一七年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)

持作出售之非流動資產及出售組別

非流動資產及出售組別於以下情況分類為持作出售：

- 可供即時出售；
- 管理層承諾進行出售計劃；
- 計劃出現重大變動或撤回計劃之可能性不大；
- 已開始積極物色買家；
- 資產或出售組別按相對其公平值屬合理之價格進行市場推廣；及
- 出售預期於分類日期起計12個月內完成。

分類為持作出售之非流動資產及出售組別乃按以下較低者計量：

- 彼等於緊接根據本集團之會計政策分類為持作出售前之賬面值；及
- 公平值減出售成本。

於分類為持作出售後，非流動資產(包括在出售組別內者)不予計提折舊。

截至出售日期止之年內出售之業務業績計入損益。

二零一七年十二月三十一日

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。

收益確認

按財務報表附註5所披露，本集團確認期內銷售持作出售物業的收益。評估公司須對交易情況作出檢查，以決定何時將擁有權的大部分風險及回報轉移至買方，當中取決於銷售的合約安排及相關司法權區的法律。大部分情況下，轉移擁有權風險及回報的時間即為向買方轉移法定業權或移交佔有權的時間。本集團認為附註2.4所載的銷售確認基準適當，屬中國現時慣例。

二零一七年十二月三十一日

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，以及於報告期末未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。

二零一七年十二月三十一日

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。

有關投資物業詳情(包括公平值計量使用的主要假設及敏感度分析)載於附註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損益表內確認之減值。可供出售金融資產的進一步詳情載於附註22。

二零一七年十二月三十一日

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

商譽減值

釐定商譽是否出現減值須估計已獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。計算使用價值時，董事須估計預期自現金產生單位產生的未來現金流量及合適的貼現率以計算現值。

非金融資產(商譽除外)減值

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

物業、廠房及設備的估計可使用年期

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

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

遞延稅項資產

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

二零一七年十二月三十一日

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」分部從事百貨店經營及提供諮詢服務。

管理層獨立監測本集團營運分部的業績，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，即計量經調整除所得稅前利潤或虧損。經調整除所得稅前利潤的計量與本集團的除所得稅前利潤或虧損一致，惟融資成本、股息收入及應佔聯營公司及一家合資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及一家合資公司權益，因為該等資產以集體基準管理。

分部間銷售額及轉讓乃參考按當時現行市價向第三方銷售之售價進行交易。

由於本集團來自外部顧客之收益僅自其於中國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二零一七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。

二零一七年十二月三十一日

4. 營運分部資料(續)

截至二零一七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	綜合 人民幣千元
分部收入				
向外部客戶銷售	3,327,553	187,774	30,344	3,545,671
分部業績	461,073	75,614	15,120	551,807
對賬：				
融資成本				(813,518)
應佔聯營公司業績				(6,234)
應佔一家合營公司業績				(12,874)
除所得稅前虧損				(280,819)
分部資產	13,347,253	9,559,980	231,609	23,138,842
對賬：				
可供出售投資				1,547,984
於聯營公司權益				71,405
於一家合營公司權益				87,126
資產總額				24,845,357
分部負債	18,965,417	1,886,712	207,331	21,059,460
負債總額				21,059,460
其他分部資料				
折舊及攤銷	39,058	1,902	419	41,379
投資物業公平值變動	-	262,254	-	262,254

二零一七年十二月三十一日

4. 營運分部資料(續)

截至二零一六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	3,436,475	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)
應佔聯營公司業績					(9,544)
除所得稅前利潤					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
於聯營公司權益					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
投資物業公平值變動	-	294,698	-	-	294,698

二零一七年十二月三十一日

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、物業管理服務收益及物業諮詢服務收益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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入		
物業銷售額	3,172,047	3,436,475
租金收益	105,761	116,887
商業管理服務收益	147,670	101,287
物業諮詢服務收益	57,951	79,854
物業管理服務收益	24,311	5,339
其他	37,931	48,486
	3,545,671	3,788,328
其他收益		
補貼收益	1,676	35,225
利息收益	20,118	38,810
匯率差額	124,824	-
其他	5,030	10,670
	151,648	84,705
收入		
出售預付土地租賃款項之收入	-	4,141
出售物業、廠房及設備項目之收入	778	1,312
出售按公平值計入損益的金融資產之收入	30,769	-
出售可供出售投資之收入	1,480	-
出售附屬公司之收入(附註41)	44,827	178,017
收購一間附屬公司之收入	-	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	23,728	5,544
	101,582	226,256
	253,230	310,961

二零一七年十二月三十一日

5. 收入、其他收益、收入及其他開支(續)

收入、其他收益、收入及其他開支分析如下：(續)

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
其他開支		
匯率差額	—	194,479
出售物業、廠房及設備項目之虧損	60	97
於一家聯營公司權益之減值虧損	3,267	—
其他	18,277	32,491
	21,604	227,067

6. 所得稅前(虧損)/利潤

已經扣除/(計入)下列各項：

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已售物業成本		2,587,002	2,309,594
提供物業管理服務的成本		22,160	1,498
提供物業諮詢服務的成本		13,374	19,570
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)		58,714	65,170
就發展中物業及待售已竣工物業已確認的減值虧損淨額		24,602	30,575
折舊	12	39,016	17,486
其他無形資產攤銷	17	1,144	1,066
長期遞延開支攤銷	19	1,219	1,446
核數師薪酬		6,447	7,089
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		177,093	166,837
股本結算股份付款開支	37	171	(2,361)
退休金及社會福利*		39,369	37,089
		216,633	201,565

* 於二零一七年十二月三十一日，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(二零一六年十二月三十一日：人民幣零元)。

二零一七年十二月三十一日

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行及其他借貸的利息	297,472	459,018
優先票據利息(附註35)	297,375	291,205
可換股票據利息(附註33)	91,347	120,656
公司債券利息(附註36)	222,458	48,955
減：資本化利息	(95,134)	(311,670)
	813,518	608,164

8. 董事薪酬

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

	本集團	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
袍金	441	286
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	215	1,147
股本結算股份付款開支	-	(787)
退休金計劃供款	28	122
	243	482
	684	768

二零一七年十二月三十一日

8. 董事薪酬(續)

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，詳情載於附註37。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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
宋敏博士	208	164
羅廣信先生	121	61
舒國濤教授	104	61
周晨先生	8	-
	441	286

本年度並無應付獨立非執行董事其他酬金(二零一六年：人民幣零元)。

二零一七年十二月三十一日

8. 董事薪酬(續)**(b) 執行董事、非執行董事及行政總裁**

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 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
二零一七年					
執行董事： 舒策城先生	-	173	-	18	191
非執行董事： 王威先生	-	-	-	-	-
行政總裁及執行董事： 舒策丸先生	-	42	-	10	52
	-	215	-	28	243
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

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。

二零一七年十二月三十一日

9. 五名最高薪僱員

本年度五名最高薪僱員包括兩名董事(二零一六年：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(二零一六年：三名)最高薪僱員的薪酬詳情如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,389	2,257
與業績掛鉤的花紅	145	-
股本結算股份付款開支	-	(210)
退休金及社會福利	59	21
	2,593	2,068

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	
	二零一七年	二零一六年
零港元至1,000,000港元	2	2
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1
	3	3

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及二零一七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(有關法律法規另有允許者除外)，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。

二零一七年十二月三十一日

10. 所得稅(續)

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。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	85,821	157,341
中國土地增值稅	158,358	173,552
遞延稅項	51,427	93,705
年內稅項開支總額	295,606	424,598

按所得稅前(虧損)/利潤及本公司及其附屬公司所在司法權區的法定稅率計算的所得稅與按實際所得稅率計算的所得稅的對賬如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
所得稅前(虧損)/利潤	(280,819)	533,729
按法定稅率計算的稅項	(70,205)	133,432
不可扣稅開支	215,115	169,245
動用過往未確認之稅項虧損	(26,533)	(7,156)
未確認稅項虧損	64,890	31,972
聯營公司應佔損益	1,559	2,386
一家合營公司應佔損益	3,219	-
土地增值稅撥備	158,358	173,552
對土地增值稅的稅務影響	(39,590)	(43,388)
收購收益	-	(9,311)
出售附屬公司但毋需納稅之收益	(11,207)	(26,134)
本集團按實際稅率計算的所得稅	295,606	424,598

二零一七年十二月三十一日

11. 本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃按本年度之本公司擁有人應佔(虧損)/盈利及年內已發行普通股之加權平均數4,990,259,914股(二零一六年：4,990,259,914股)計算。

每股攤薄(虧損)/盈利乃按本年度之本公司擁有人應佔(虧損)/盈利計算，並已作出調整以反映可換股票據的利息(如適用)。由於可換股票據對所呈列每股基本(虧損)/盈利具反攤薄效應，故並未就所呈列截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之每股基本(虧損)/盈利數額作出攤薄調整。

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，於計算每股攤薄盈利時並無假設將已授出購股權轉換成潛在普通股，皆因其具有反攤薄效應。

每股基本及攤薄(虧損)/盈利的計算基於：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
(虧損)/盈利		
計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利所用(虧損)/盈利	(518,494)	100,573

二零一七年十二月三十一日

12. 物業、廠房及設備

二零一七年十二月三十一日	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
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日：						
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
於二零一七年一月一日，						
扣除累計折舊	231,260	339	9,979	7,386	2,504	251,468
添置	67,599	102	1,696	2,804	-	72,201
收購附屬公司(附註40)	17	-	472	583	-	1,072
由在建工程轉至樓宇	2,504	-	-	-	(2,504)	-
轉至投資物業(附註13)	(364,229)	-	-	-	-	(364,229)
重估	252,062	-	-	-	-	252,062
出售	(6,264)	(11)	(904)	-	-	(7,179)
出售附屬公司(附註41)	-	-	(409)	(710)	-	(1,119)
分類為持作出售資產(附註27)	-	-	(20)	(34)	-	(54)
年內計提折舊撥備	(30,256)	(145)	(3,715)	(4,900)	-	(39,016)
於二零一七年十二月三十一日，						
扣除累計折舊	152,693	285	7,099	5,129	-	165,206
於二零一七年十二月三十一日：						
成本	217,347	773	66,379	43,465	-	327,964
累計折舊	(64,654)	(488)	(59,280)	(38,336)	-	(162,758)
賬面淨值	152,693	285	7,099	5,129	-	165,206

二零一七年十二月三十一日

12. 物業、廠房及設備(續)

二零一六年十二月三十一日	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
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
收購一家附屬公司	-	-	-	353	-	353
出售	-	-	(500)	(141)	-	(641)
出售附屬公司(附註41)	-	(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

於二零一七年十二月三十一日，本集團以若干樓宇擔保其所獲授一般融資(附註32)。

二零一七年十二月三十一日

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)
投資物業公平值變動	105,024	189,674	294,698
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日之賬面值	6,409,805	2,113,095	8,522,900
添置	–	140,271	140,271
轉自在建投資物業	1,146,878	(1,146,878)	–
轉自發展中物業(附註15)	181,349	–	181,349
轉自待售竣工物業(附註16)	262,782	–	262,782
轉自物業、廠房及設備(附註12)	364,229	–	364,229
轉至已售物業成本(附註6)	(258,786)	–	(258,786)
分類為持作出售資產(附註27)	(504,500)	–	(504,500)
投資物業公平值變動	232,895	29,359	262,254
於二零一七年十二月三十一日之賬面值	7,834,652	1,135,847	8,970,499

本集團投資物業於二零一六年及二零一七年十二月三十一日的公開市值參考獨立專業合資格估值公司第一太平戴維斯估值及銀信資產評估有限公司進行的估值，並按公平值列示，估值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，詳情載於附註43。

於二零一七年十二月三十一日，本集團以若干投資物業抵押其所獲授的一般融資(附註32)。

本集團所有按公平值列示投資物業於公平值層級第三層內分類。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(二零一六年：人民幣零元)。

二零一七年十二月三十一日

13. 投資物業(續)

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	
			二零一七年	二零一六年
商用物業	收益資本化法	估計租金水平 (每平方米及每月人民幣)	23至281	21至270
		貼現率	4%	4.28%
在建商用物業	收益資本化法	估計租金水平 (每平方米及每月人民幣)	22至74	24至74
		貼現率	4%	4.92%

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)。

14. 預付土地租賃款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日之賬面值	1,284,096	1,222,788
年內添置	1,153,152	307,193
年內轉至發展中物業(附註15)	(153,673)	(121,002)
出售附屬公司(附註41)	-	(102,153)
出售預付土地租賃款項	-	(22,730)
於十二月三十一日之賬面值	2,283,575	1,284,096
減：即期部分	(2,283,575)	(523,011)
非即期部分	-	761,085

於二零一七年十二月三十一日，本集團抵押若干預付土地租賃款項以擔保本集團所獲授的一般融資(附註32)。

二零一七年十二月三十一日

15. 發展中物業

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日之賬面值	3,519,156	4,705,991
收購附屬公司(附註40)	1,378,998	5,296
年內添置	1,648,203	2,231,981
轉自預付土地租賃款項(附註14)	153,673	121,002
出售附屬公司(附註41)	(1,198,544)	(431,208)
轉至待售已竣工物業(附註16)	(2,105,547)	(2,982,392)
轉至投資物業(附註13)	(181,349)	(119,544)
分類為持作出售資產(附註27)	(171,074)	-
已撥回／(確認)減值虧損(附註6)	1,161	(11,970)
於十二月三十一日之賬面值	3,044,677	3,519,156

於二零一七年十二月三十一日，本集團抵押若干發展中物業以擔保本集團所獲授的一般融資(附註32)以及就本集團附屬公司現為被告的訴訟而凍結了人民幣55,098,000元的項目(二零一六年：人民幣57,010,000元)。

減值撥備變動如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	36,683	48,170
已(撥回)／確認減值虧損(附註6)	(1,161)	11,970
轉至待售已竣工物業(附註16)	(25,365)	(6,506)
出售附屬公司	-	(16,951)
於十二月三十一日之賬面值	10,157	36,683

二零一七年十二月三十一日

16. 待售已竣工物業

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日之賬面值	3,532,799	3,053,952
收購附屬公司(附註40)	468,730	–
轉自發展中物業(附註15)	2,105,547	2,982,392
出售附屬公司(附註41)	–	(198,420)
轉至投資物業(附註13)	(262,782)	–
轉至已售物業成本(附註6)	(2,328,216)	(2,286,520)
已確認減值虧損(附註6)	(25,763)	(18,605)
於十二月三十一日之賬面值	3,490,315	3,532,799

於二零一七年十二月三十一日，本集團抵押若干待售已竣工物業以擔保本集團所獲授的一般融資(附註32)。

減值撥備變動如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	79,963	97,255
已確認減值虧損(附註6)	25,763	18,605
轉自發展中物業(附註15)	25,365	6,506
出售附屬公司	–	(4,146)
轉至已售物業成本	(6,216)	(38,257)
於十二月三十一日之賬面值	124,875	79,963

二零一七年十二月三十一日

17. 其他無形資產

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
軟件		
於一月一日		
成本	8,219	8,253
累計攤銷	(5,344)	(4,339)
賬面淨值	2,875	3,914
於一月一日成本，扣除累計攤銷	2,875	3,914
添置	71	89
出售	(948)	–
分類為持作出售資產(附註27)	(103)	–
出售附屬公司(附註41)	(131)	(62)
年內攤銷撥備	(1,144)	(1,066)
於十二月三十一日，扣除累計攤銷	620	2,875
於十二月三十一日		
成本	6,185	8,219
累計攤銷	(5,565)	(5,344)
賬面淨值	620	2,875

二零一七年十二月三十一日

18. 商譽

商譽的賬面淨值分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日之賬面值	-	-
通過業務合併購入(附註40)	59,633	-
於十二月三十一日之賬面值	59,633	-

商譽的賬面值扣除任何減值虧損後分配至物業發展現金產生單位。

各現金產生單位的可收回金額按使用價值的計量而釐定，涵蓋計及本集團物業發展分部的業務週期及戰略計劃及管理層估算的5%貼現率的五年預算案。

主要假設基於過往業績及考慮已刊發的市場預測及研究後所預期的市場發展而釐定。使用的貼現率為除稅前貼現率，並反映有關分部的特定風險。

除上述有關釐定現金產生單位的使用價值之考慮外，本集團管理層目前並不知悉任何其他可能出現的變動，以致需要改變其作出的主要估計。然而，該等主要估計對市場發展尤其敏感。

19. 長期遞延開支

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日之賬面值	1,114	2,416
添置	2,153	144
年內攤銷撥備	(1,219)	(1,446)
於十二月三十一日之賬面值	2,048	1,114

二零一七年十二月三十一日

20. 於一家合營公司的權益

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
分佔資產淨值	87,126	—

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團於湖南洪雄房地產開發有限公司(「湖南洪雄」)(一家在中國註冊成立及營運，並擁有獨立架構的合營公司)擁有51%權益。湖南洪雄的主要業務為物業發展，與本集團擴充物業發展分部的策略一致。

合約安排規定本集團僅有權享有湖南洪雄的共同控制權及合營公司的資產淨值。根據國際財務報告準則第11號，此合約安排分類為合營公司，並使用權益法包括在綜合財務報表中。

因應會計政策作出調整後的合營公司財務資料概要呈列如下：

	人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日	
流動資產	356,554
非流動資產	771
流動負債	163,003
非流動負債	23,486
資產淨值	170,836
包括在上述金額的：	
現金及現金等價物	440
截至二零一七年十二月三十一日止年度	
收入	—
期間虧損及全面收益總額	25,243

本集團分佔湖南洪雄的或然負債約人民幣23,320,000元，與訴訟有關。

於二零一七年十二月三十一日，本集團概無分佔資本承擔。

二零一七年十二月三十一日

21. 於聯營公司的權益

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
分佔資產淨值	71,405	57,640

(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
無錫市崇安新城龍安置業有限公司*	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

* 未經香港立信德豪會計師事務所有限公司或彼等的其他成員所審核。

(b) 本集團的聯營公司個別而言不屬重大。聯營公司使用權益法在該等財務報表中入賬。

二零一七年十二月三十一日

22. 可供出售投資

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非上市股本投資，按成本	(i)	950	950
信託基金投資，按成本	(ii)	1,079,087	–
信託基金投資，按公平值		467,947	517,175
		1,547,984	518,125
減：即期部分		(792,179)	(246,275)
非即期部分		755,805	271,850

- (i) 非上市股本投資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，故按成本扣除減值列賬。本集團不擬於短期內出售該投資。
- (ii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團收購若干信託基金投資。該等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，故按成本扣除減值列賬。

按公平值計量的信託基金投資變動如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	517,175	–
添置	–	520,000
出售	(54,327)	–
於其他全面收益確認之淨變動	5,099	(2,825)
於十二月三十一日之賬面值	467,947	517,175
減：即期部分	(317,579)	(246,275)
非即期部分	150,368	270,900

二零一七年十二月三十一日

23. 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 投資的 公平值調整 人民幣千元	總計 人民幣千元
於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	(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41)	-	-	-	(762)	-	-	-	(762)
收購一家附屬公司	883	-	-	438	-	-	-	1,321
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	15,467	58,482	1,061	115,893	150,306	18,768	454	360,431
年內計入／(扣除自)損益表的 遞延稅項	120,554	(3,142)	(1,036)	6,147	(109,139)	(6,313)	-	7,071
出售後重新分類	-	-	-	-	-	-	(454)	(454)
扣除自權益的遞延稅項	-	(283)	-	-	-	-	-	(283)
出售附屬公司(附註41)	(3,691)	(471)	-	-	(8,444)	-	-	(12,606)
於二零一七年十二月三十一日	132,330	54,586	25	122,040	32,723	12,455	-	354,159

二零一七年十二月三十一日

23. 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 於各自 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	可供出售 投資的 公平值調整 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	591,342	15,767	18,760	-	625,869
年內扣除自／(計入)損益表的遞延 稅項	71,338	(608)	-	-	70,730
扣除自權益的遞延稅項	-	-	-	231	231
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	662,680	15,159	18,760	231	696,830
年內扣除自損益表的遞延稅項	65,564	(7,066)	-	-	58,498
扣除自權益的遞延稅項	63,016	(1)	-	291	63,306
收購附屬公司(附註40)	-	37,396	-	-	37,396
分類為持作出售負債(附註27)	(44,904)	-	-	-	(44,904)
於二零一七年十二月三十一日	746,356	45,488	18,760	522	811,126

二零一七年十二月三十一日

23. 遞延稅項(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：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 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	262,583	187,196
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨值	(719,550)	(523,595)
	(456,967)	(336,399)

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%。

截至二零一七年十二月三十一日，並無就本集團中國大陸附屬公司及合資公司未匯出盈利之應付預扣稅確認遞延稅項(二零一六年十二月三十一日：人民幣零元)。董事認為，該等附屬公司及合資公司不大可能於可見將來分派該等盈利。

二零一七年十二月三十一日

24. 貿易應收款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應收款項	164,457	46,451

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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
三個月內	98,767	25,904
四至六個月	65,391	20,253
六至十二個月	130	189
一至兩年	169	105
	164,457	46,451

視為未減值貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
未逾期亦無減值	164,437	46,157
逾期但無減值	20	294
	164,457	46,451

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。

二零一七年十二月三十一日

25. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收購投資之預付款項	90,592	—
收購土地使用權及建築成本之預付款項	220,990	185,671
可收回稅項	190,683	125,805
應收出售公司款項(附註27)	324,404	—
按金及其他應收款項(附註(i))	1,262,274	1,383,358
	2,088,943	1,694,834
減：即期部分	(1,998,351)	(1,694,834)
非即期部分	90,592	—

附註：

- (i) 計入該等結餘為(a)應收關連公司及關連方款項，詳情載於附註45(i)；(b)向一名獨立第三方墊付貸款人民幣200,000,000元(二零一六年：人民幣零元)，貸款按年利率6.72%計息，並須於十二個月內償還，且以(其中包括)借款人的51%股權以及借款人控股公司的公司擔保作抵押；及(c)向一名獨立第三方墊付貸款約人民幣194,114,000元(二零一六年：人民幣零元)，貸款按年利率10%計息，須於十二個月內償還，並以一家由舒氏兄弟控制的關連公司之資產作抵押。

26. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期：		
現金及銀行結餘	1,747,720	3,760,813
減：受限制現金(附註(a))	(165,302)	(92,470)
已抵押存款	(1,236,199)	(1,982,599)
其中：		
作為計息銀行借貸之抵押(附註32)	(1,031,341)	(1,746,189)
作為發行銀行承兌票據之抵押(附註28)	(23,376)	(86,841)
作為因訴訟凍結資產之抵押	(2,819)	(659)
作為買方按揭貸款之抵押	(178,663)	(148,910)
	346,219	1,685,744
計息銀行借貸之非即期已抵押存款(附註32)	90,000	—

附註：

- (a) 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。

二零一七年十二月三十一日

26. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款(續)

於二零一七年十二月三十一日，本集團大部分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。

27. 分類為持作出售資產及負債

根據本集團與一名獨立第三方買家訂立之日期為二零一七年十二月二十五日的買賣協議，買方同意購買而本集團同意出售盱眙五洲國際置業有限公司(「出售公司」)的100%股權，總代價為人民幣350,000,000元。出售事項預期於二零一八年完成。於二零一七年十二月三十一日，下列與出售公司相關的主要資產及負債類別已分類為持作出售：

	人民幣千元
資產	
物業、廠房及設備(附註12)	54
發展中物業(附註15)	171,074
投資物業(附註13)	504,500
其他無形資產(附註17)	103
貿易應收款項	4,623
預付款項、按金及其他應收款項	58,158
現金及現金等價物	17,275
分類為持作出售資產	755,787
負債	
貿易應付款項及應付票據	141,953
其他應付款項及應計費用	350,388
預收客戶款	48,145
計息銀行及其他借貸	4,900
遞延稅項負債(附註23)	44,904
分類為持作出售負債	590,290
與出售公司直接相關的資產淨值	165,497

與出售公司直接相關的資產淨值包括於二零一七年十二月三十一日本集團應收出售公司款項，金額為人民幣324,404,000元(附註25)。

二零一七年十二月三十一日

28. 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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	1,723,424	2,472,956
超過一年	849,205	691,507
	2,572,629	3,164,463

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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已抵押存款	23,376	86,841

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。

二零一七年十二月三十一日

29. 其他應付款項及應計費用

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應計費用	24,704	46,391
第三方墊款	649,729	187,050
附屬公司非控股權益擁有人墊款	—	185,704
建設按金	321,332	135,537
物業銷售按金	362,592	309,633
維修資金	100,222	71,485
其他	15,196	3,630
應付工資及福利	15,744	18,576
代表第三方收取的租金	96,297	39,818
租金按金	61,482	79,497
營業稅及附加費	85,096	101,956
	1,732,394	1,179,277

結餘包括應收一家關連公司款項人民幣6,623,000元(附註45(i))。

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。

30. 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。

31. 衍生金融工具

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
可換股票據的嵌入衍生工具(附註33)	—	23,728

衍生金融負債於二零一六年十二月三十一日以其公平值列賬。

二零一七年十二月三十一日

32. 計息銀行及其他借貸

	實際利率(%)	二零一七年 到期日	人民幣千元	實際利率(%)	二零一六年 到期日	人民幣千元
即期						
有抵押銀行貸款， 按要求償還	1.65 – 15.00	二零一八年	1,414,578	1.45 – 8.90	二零一七年	2,014,984
有抵押其他貸款	8.30 – 10.25	二零一八年	180,000	9.00 – 15.00	二零一七年	245,400
有抵押長期銀行貸款的 即期部分	6.62 – 15.00	二零一八年	1,225,514	5.39 – 11.80	二零一七年	774,320
有抵押長期其他貸款的 即期部分	12.00 – 14.50	二零一八年	420,000	8.80 – 12.50	二零一七年	460,000
			3,240,092			3,494,704
非即期						
有抵押銀行貸款	6.18 – 15.00	二零一九年至 二零二四年	1,891,400	5.00 – 11.80	二零二四年	1,475,514
有抵押信託融資	6.40 – 12.50	二零一九年至 二零二一年	468,327	9.00 – 14.50	二零一九年	810,000
			2,359,727			2,285,514
			5,599,819			5,780,218

二零一七年十二月三十一日

32. 計息銀行及其他借貸(續)

本集團的借貸以人民幣及美元計值。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
分析如下：		
須於一年內償還	3,240,092	3,494,704
須於第二年償還	984,190	1,304,939
須於第三至五年償還	1,062,037	758,075
須於五年後償還	313,500	222,500
小計	2,359,727	2,285,514
	5,599,819	5,780,218

本集團銀行及其他借貸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：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註12)	104,438	195,987
投資物業(附註13)	4,371,495	5,449,379
預付土地租賃款項(附註14)	1,570,518	173,259
發展中物業(附註15)	1,610,080	979,289
待售已竣工物業(附註16)	1,451,343	857,111
已抵押存款(附註26)	1,121,341	1,746,189

於報告期末，除了上述抵押擔保，舒氏兄弟及直系親屬為本集團最多人民幣1,986,290,000元(二零一六年：人民幣1,675,159,000元)的銀行及其他借貸提供擔保。

二零一七年十二月三十一日

33. 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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
可換股票據－第一批(「第一批」)－主要債務	296,248	337,491
可換股票據－第二批(「第二批」)－主要債務	299,773	347,349
	596,021	684,840

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。票據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。

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。

二零一七年十二月三十一日

33. 可換股票據(續)

持有人於年內要求本公司贖回全部可換股票據(「償付」)。根據本集團與持有人訂立的延長協議，償付已於年內及二零一七年十二月三十一日後分期延長。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無可換股票據轉換為本公司股份。

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及二零一七年 一月一日的主要債務部分	337,491	347,349	684,840
償還款項	(46,015)	(46,015)	(92,030)
利息開支(附註7)	48,678	42,669	91,347
已付利息	(23,130)	(23,130)	(46,260)
匯兌調整	(20,776)	(21,100)	(41,876)
於二零一七年十二月三十一日的主要債務部分	296,248	299,773	596,021

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為20%(二零一六年：分別為20.19%及18.93%)。

二零一七年十二月三十一日

33. 可換股票據(續)**可換股票據的分離嵌入衍生工具**

截至二零一六年及二零一七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
於二零一六年一月一日的嵌入衍生工具部分 於損益確認的公平值變動(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及二零一七年 一月一日的嵌入衍生工具部分 於損益確認的公平值變動(附註5)	11,864 (11,864)	11,864 (11,864)	23,728 (23,728)
於二零一七年十二月三十一日的 嵌入衍生工具部分	-	-	-

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票據持有者回售選擇權、發行者贖回選擇權、以及票據持有者換股權等)被視為單一複合嵌入衍生工具，列報為衍生金融負債(附註31)。

34. 股本**股份**

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已發行繳足：4,990,259,914股(二零一六年：4,990,259,914股) 每股面值0.01美元的普通股	313,354	313,354

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，股本概無任何變動。

二零一七年十二月三十一日

35. 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」)。二零一三年票據於聯交所上市。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」)。額外優先票據於聯交所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」)。額外優先票據於聯交所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。

二零一七年十二月三十一日

35. 優先票據(續)

於綜合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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日之賬面值	2,126,449	1,976,608
匯兌調整	(104,452)	131,235
利息開支(附註7)	297,375	291,205
已付票息	(277,834)	(272,599)
於十二月三十一日之賬面值	2,041,538	2,126,449
減：即期部分	(2,041,538)	—
非即期部分	—	2,126,449

36. 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有限公司(「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按債券本金額100%另加載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按債券本金額100%另加載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。

於二零一七年一月十一日，無錫五洲裝飾城發行人民幣1,000,000,000元非公開公司債券，為期三年，票面年利率7.30%(「第三批公司債券」)。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，而第三批公司債券持有人則有權按債券本金額100%另加載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。

二零一七年十二月三十一日

36. 公司債券(續)

於綜合財務狀況表確認的第一批公司債券、第二批公司債券及第三批公司債券計算如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日之賬面值	2,023,820	—
年內添置	988,998	1,974,865
償還本金	(120,000)	—
利息開支(附註7)	222,458	48,955
已付利息	(145,500)	—
於十二月三十一日之賬面值	2,969,776	2,023,820
減：即期部分	(1,906,473)	(508,689)
非即期部分	1,063,303	1,515,131

37. 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，本集團控股股東兼本公司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聯交所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行第一太平戴維斯估值按收益法釐定。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聯交所上市及該僱員的年度業績評估達到滿意成績。截至二零一七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171,000元(二零一六年：人民幣783,000元)的開支。

二零一七年十二月三十一日

37. 股份付款交易(續)

(b) 購股權計劃

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

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

授予本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等任何聯繫人之購股權須經獨立非執行董事事先批准。此外，於任何十二個月期間，倘授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人之任何購股權超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。

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%。

二零一七年十二月三十一日

37. 股份付款交易(續)**(b) 購股權計劃(續)**

購股權行使價為每股股份1.27港元，為下列各項中最高者：

- (i) 股份於授出日期在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。

年內根據該計劃之未行使購股權如下：

	二零一七年		二零一六年	
	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	31,585	1.27	51,597
年內行使	-	-	-	-
年內失效	(1.27)	(31,585)	1.27	(20,012)
於十二月三十一日	-	-	1.27	31,585

截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無授出及行使購股權(二零一六年：零)。所有購股權已於截至二零一七年十二月三十一日止年度失效。

於二零一六年十二月三十一日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		

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度撥回購股權開支人民幣3,144,000元。

二零一七年十二月三十一日

38. 儲備

本集團本年度及過往年度之儲備金額及有關變動載列如下：

	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	物業重估儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於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 及二零一七年一月一日	86,371	18,840	373,386	(2,422)	-	476,175
年內全面收入總額	-	-	-	1,932	121,414	123,346
提取法定盈餘儲備	-	-	23,423	-	-	23,423
股本結算購股權安排	-	(18,840)	-	-	-	(18,840)
於二零一七年十二月三十一日	86,371	-	396,809	(490)	121,414	604,104

法定儲備金

中國法律法規規定，外商獨資企業（「外商獨資企業」）須在派息前撥備，根據中國會計規則及規定釐定部分淨利潤用作儲備金。作為外商獨資企業的附屬公司須將除稅後不少於10%的淨利潤撥往儲備金，直至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%的稅後淨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各股權擁有人分派利息前作出。法定盈餘儲備可用作抵銷累計虧損或通過向股權擁有人按其現時的股權持有比例發行新股權轉換為資本。

購股權儲備

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

二零一七年十二月三十一日

39. 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：

	二零一七年	二零一六年
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(虧損)/利潤： 無錫龍安	(26,875)	7,698
分配至非控股權益年度其他全面收入： 無錫龍安	67,489	—
於報告日期非控股權益之累計結餘： 無錫龍安	259,086	218,472

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	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	39,950	31,604
投資物業公平值變動	(43,009)	28,077
開支總額	(43,629)	(10,040)
年內(虧損)/溢利	(75,281)	21,564
流動資產	272,233	185,020
非流動資產	1,250,889	926,631
流動負債	(564,672)	(278,643)
非流動負債	(232,718)	(221,041)
經營活動所用現金流量淨額	(7,115)	(65,169)
投資活動所得/(所用)現金流量淨額	44	(437)
融資活動所用現金流量淨額	(386)	(65,105)
現金及現金等價物減少淨額	(7,457)	(130,711)

二零一七年十二月三十一日

40. 業務合併

下表概述就截至二零一七年十二月三十一日止年度完成收購附屬公司獲確認已付代價以及取得已識別資產和承擔負債的公平值。

	於各收購日期 確認的公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註12)	1,072
於聯營公司的投資	3,267
發展中物業(附註15)	1,378,998
待售已竣工物業(附註16)	468,730
貿易應收款項	25,945
預付款項、按金及其他應收款項	298,585
現金及現金等價物	11,510
應收稅項	4,348
貿易應付款項及應付票據	(100,157)
預收客戶款	(1,284,517)
其他應付款項及應計費用	(680,034)
遞延稅項負債(附註23)	(37,396)
	90,351
非控股權益	(14,984)
商譽(附註18)	59,633
現金支付	135,000

有關業務合併之現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	135,000
所收購現金及銀行結餘	(11,510)
現金及現金等價物流出淨額計入投資活動所得現金流量	123,490

自該等附屬公司各自的收購日期起，該等附屬公司截至二零一七年十二月三十一日止年度向本集團貢獻的收入及除所得稅前虧損對本集團而言並不重大。

二零一七年十二月三十一日

41. 出售附屬公司

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
出售淨資產：		
物業、廠房及設備(附註12)	1,119	747
其他無形資產(附註17)	131	62
遞延稅項資產(附註23)	12,606	762
預付土地租賃款項(附註14)	-	102,153
發展中物業(附註15)	1,198,544	431,208
待售已竣工物業(附註16)	-	198,420
預付款項、按金及其他應收款項	125,316	341,026
可收回稅項	7,295	13,970
貿易應收款項	-	42
受限制現金	-	297
現金及現金等價物	79	1,168
貿易應付款項及應付票據	(68,524)	(158,679)
其他應付款項及應計費用	(43,474)	(634,187)
預收客戶款	(1,117,719)	-
應付稅項	-	(3,579)
	115,373	293,410
非控股權益	(4,980)	(171)
出售附屬公司之收入(附註5)	44,827	178,017
現金支付	155,220	471,256

出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
現金代價	155,220	471,256
所出售現金及銀行結餘	(79)	(1,168)
出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額	155,141	470,088

年內，本集團無償將其一家沒有重大資產及負債的附屬公司出售予一家關聯公司。

二零一七年十二月三十一日

42. 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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
分佔合營公司因訴訟產生的或然負債(附註20)	23,320	–
就授予本集團物業買家貸款向銀行作出的擔保(附註)	1,505,244	1,235,411
	1,528,564	1,235,411

附註：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。

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，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。

43. 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。

於二零一七年十二月三十一日，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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	325,676	96,115
第二至五年(包括首尾兩年)	997,632	359,561
五年以上	823,009	848,508
	2,146,317	1,304,184

二零一七年十二月三十一日

43. 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。

於二零一七年十二月三十一日，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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	3,163	2,621
第二至五年(包括首尾兩年)	5,126	1,065
超過五年	-	114
	8,289	3,800

44. 承擔

除上文附註43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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
— 收購土地使用權	130,000	378,200
— 發展中物業	2,026,815	2,672,179
	2,156,815	3,050,379

二零一七年十二月三十一日

45. 關聯方交易

除該等財務報表其他部分披露者外，本集團年內與其關聯方進行的交易或結餘如下：

(i) 與關聯方及公司的未償還結餘

	年末未償還 金額上限 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收關連方款項：			
— 舒策張先生	630	—	630
		—	630
應收關連公司款項：			
— 無錫市五洲香江家居有限公司 (聯營公司)	19,115	19,115	2,606
— 湖南洪雄(合資公司)	1,850	1,850	—
		20,965	2,606
應收附屬公司非控股權益擁有人款項		11,296	—
應付一家關連公司款項：			
— 香港五洲國際集團有限公司		6,623	—

與關聯方及關聯公司的結餘為無抵押、免息且無還款期。

二零一七年十二月三十一日

45. 關聯方交易(續)**(ii) 本集團主要管理人員的薪酬**

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
短期僱員福利	2,478	3,970
股本結算股份付款開支	-	(323)
退休金計劃供款及社會福利	63	231
向主要管理人員支付的薪酬總額	2,541	3,878

董事酬金的進一步詳情載於附註8。

46. 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：

於二零一七年十二月三十一日

金融資產	貸款及 應收款項 人民幣千元	按公平值 計入損益之 金融資產 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	-	-	1,547,984	1,547,984
按公平值計入損益之金融資產	-	12,300	-	12,300
貿易應收款項	164,457	-	-	164,457
其他應收款項	1,586,678	-	-	1,586,678
受限制現金	165,302	-	-	165,302
已抵押存款	1,326,199	-	-	1,326,199
現金及現金等價物	346,219	-	-	346,219
	3,588,855	12,300	1,547,984	5,149,139

二零一七年十二月三十一日

46. 按類別劃分的金融工具(續)

於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	-	518,125	518,125
貿易應收款項	46,451	-	46,451
其他應收款項	220,559	-	220,559
受限制現金	92,470	-	92,470
已抵押存款	1,982,599	-	1,982,599
現金及現金等價物	1,685,744	-	1,685,744
	4,027,823	518,125	4,545,948

於二零一七年十二月三十一日

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	-	2,572,629	2,572,629
其他應付款項及應計費用	-	801,670	801,670
計息銀行及其他借貸	-	5,599,819	5,599,819
可換股票據	-	596,021	596,021
優先票據	-	2,041,538	2,041,538
公司債券	-	2,969,776	2,969,776
	-	14,581,453	14,581,453

二零一七年十二月三十一日

46. 按類別劃分的金融工具(續)

於二零一六年十二月三十一日

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	-	3,164,463	3,164,463
其他應付款項及應計費用	-	589,643	589,643
衍生金融工具	23,728	-	23,728
計息銀行及其他借貸	-	5,780,218	5,780,218
可換股票據	-	684,840	684,840
優先票據	-	2,126,449	2,126,449
公司債券	-	2,023,820	2,023,820
	23,728	14,369,433	14,393,161

47. 金融工具的公平值及公平值層級

在綜合財務狀況表中按公平值計量的金融資產及負債按下述公平值層級分組：

以公平值計量的資產：

於二零一七年十二月三十一日

	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	
可供出售投資	-	467,947	-	467,947
按公平值計入損益之金融資產	12,300	-	-	12,300

二零一七年十二月三十一日

47. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

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：

於二零一七年十二月三十一日

	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	-	-	-	-

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

報告期內概無公平值層級之間的轉撥。

計量公平值所用的方法及估值技巧與過往報告期間相比並無變化。

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，本集團金融資產及金融負債的公平值與其各自的賬面值相若。

二零一七年十二月三十一日

48. 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現金等價物、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及其他借貸、優先票據、可換股票據、公司債券、按公平值計入損益的金融工具及其他應收款項。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。董事會檢討及協定管理各類風險的政策，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本集團銀行及其他借貸以及公司債券有關。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。

於二零一七年十二月三十一日，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(虧損)／利潤將上升／下降約人民幣8,589,000元(二零一六年：人民幣8,130,000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／利潤對港元(「港元」)及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
截至二零一七年十二月三十一日止年度		
倘港元兌人民幣貶值	-5%	(73)
倘港元兌人民幣升值	+5%	73
倘美元兌人民幣貶值	-5%	134,967
倘美元兌人民幣升值	+5%	(134,967)
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)

二零一七年十二月三十一日

48. 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。二零一七年內，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，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及其他借貸、可換股票據、公司債券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，有關流動資金風險管理的進一步詳情載於附註2.1。

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：

	即期或一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
二零一七年十二月三十一日			
計息銀行及其他借貸	3,396,799	2,736,844	6,133,643
優先票據	2,117,626	–	2,117,626
可換股票據	614,189	–	614,189
公司債券	2,269,930	1,073,000	3,342,930
貿易應付款項及應付票據	2,572,629	–	2,572,629
其他應付款項	801,670	–	801,670
	11,772,843	3,809,844	15,582,687
二零一六年十二月三十一日			
計息銀行及其他借貸	3,918,876	2,570,303	6,489,179
優先票據	286,152	2,367,251	2,653,403
可換股票據	48,560	1,050,817	1,099,377
公司債券	645,500	1,611,000	2,256,500
貿易應付款項及應付票據	3,164,463	–	3,164,463
其他應付款項	589,643	–	589,643
	8,653,194	7,599,371	16,252,565

二零一七年十二月三十一日

48. 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、公司債券、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。資本包括本公司擁有人應佔權益。報告期末的負債比率如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	2,572,629	3,164,463
其他應付款項及應計費用	1,732,394	1,179,277
預收客戶款	3,395,321	2,899,039
計息銀行及其他借貸	5,599,819	5,780,218
可換股票據	596,021	684,840
優先票據	2,041,538	2,126,449
公司債券	2,969,776	2,023,820
減：現金及現金等價物	(346,219)	(1,685,744)
債務淨額	18,561,279	16,172,362
本公司擁有人應佔權益	3,249,411	3,644,559
資本總額及債務淨額	21,810,690	19,816,921
負債比率	85%	82%

二零一七年十二月三十一日

49. 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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
流動資產		
現金及現金等價物	659	741
應收附屬公司款項	2,941,017	3,608,178
流動資產總值	2,941,676	3,608,919
流動負債		
計息銀行及其他借貸	202,314	259,902
應付附屬公司款項	—	7,405
其他應付款項及應計費用	457	2,716
衍生金融工具	—	23,728
優先票據	2,041,538	—
可換股票據	596,021	684,840
流動負債總額	2,840,330	978,591
流動資產淨值	101,346	2,630,328
資產總值減流動負債	101,346	2,630,328
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	—	139,700
優先票據	—	2,126,449
非流動負債總額	—	2,266,149
資產淨值	101,346	364,179
權益		
股本	313,354	313,354
儲備(附註)	(212,008)	50,825
權益總額	101,346	364,179

二零一七年十二月三十一日

49. 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	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於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及二零一七年一月一日之結餘	1,299,010	14,880	(1,263,065)	50,825
年內虧損及全面收益總額	-	-	(247,953)	(247,953)
股本結算股份支付安排	-	(14,880)	-	(14,880)
於二零一七年十二月三十一日之結餘	1,299,010	-	(1,511,018)	(212,008)

二零一七年十二月三十一日

50. 融資活動所產生負債對賬

下表詳述本集團融資活動所產生負債之變動(包括現金及非現金變動)。融資活動所產生之負債乃現金流量已經(或未來現金流量將會)在本集團綜合現金流量表中分類為融資活動所得現金流量之負債。

	計息銀行 及其他借貸 人民幣千元	優先票據 人民幣千元	可換股票據 人民幣千元	公司債券 人民幣千元
於二零一七年一月一日	5,780,218	2,126,449	684,840	2,023,820
計息銀行及其他借貸所得款項	3,554,235	-	-	-
償還計息銀行及其他借貸	(3,729,734)	-	-	-
償還可換股票據	-	-	(92,030)	-
發行公司債券所得款項淨額	-	-	-	988,998
償還公司債券	-	-	-	(120,000)
已付利息	-	(277,834)	(46,260)	(145,500)
估算利息	-	297,375	91,347	222,458
匯兌差額	-	(104,452)	(41,876)	-
分類為持作出售負債	(4,900)	-	-	-
於二零一七年十二月三十一日	5,599,819	2,041,538	596,021	2,969,776

51. 批准財務報表

財務報表已於二零一八年三月二十九日獲董事會批准及授權刊發。

財務資料概要

截至二零一七年十二月三十一日止年度

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 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	二零一七年 人民幣千元
收入	4,049,567	4,308,085	3,332,809	3,788,328	3,545,671
所得稅前(虧損)/利潤	1,789,185	842,969	(344,586)	533,729	(280,819)
所得稅	(668,944)	(449,254)	(216,798)	(424,598)	(295,606)
年內(虧損)/利潤	1,120,241	393,715	(561,384)	109,131	(576,425)
以下各方應佔					
本公司擁有人	1,020,036	252,863	(481,742)	100,573	(518,494)
非控股權益	100,205	140,852	(79,642)	8,558	(57,931)
	1,120,241	393,715	(561,384)	109,131	(576,425)

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 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	二零一七年 人民幣千元
資產總值	15,421,132	19,372,257	21,001,762	23,469,858	24,845,357
負債總值	(11,437,057)	(15,160,974)	(16,985,879)	(19,319,563)	(21,059,460)
	3,984,075	4,211,283	4,015,883	4,150,295	3,785,897
本公司擁有人應佔權益	3,497,744	3,667,432	3,558,283	3,644,559	3,249,411
非控股權益	486,331	543,851	457,600	505,736	536,486
	3,984,075	4,211,283	4,015,883	4,150,295	3,785,897

本集團持有之主要投資物業

165

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	95,309.07 192.63	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、D館	展廳 商業	中期	84,538.80 28,273.54	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	41,857.45 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%

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
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	25,265.98	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	24,785.84	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	39,132.96	100.00%
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 長春五洲國際皮草城一期展覽廳	商業	中期	37,596.30	100.00%
19	浙江省樂清市柳市鎮車站路198號 C, D地塊 五洲國際中國電工電器城	商業	中期	11,110.22	100.00%
20	江蘇省無錫市宜興市官林鎮新宜金公路 與東湖大道交匯處 宜興五洲國際華東商貿城	商業	中期	24,986.03	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	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%	二零一八年六月
2	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%	二零一八年三月
3	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%	二零一八年六月
4	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%	二零一八年一月



www.wz-china.com