



(於開曼群島註冊成立之有限公司)
股份代號：01369

中期報告 2015

WUZHOU INTERNATIONAL
HOLDINGS LIMITED

五洲國際控股有限公司







目錄

02	公司資料
04	主席報告 管理層討論及分析
07	市場回顧
08	業務回顧
21	財務回顧
25	權益披露
28	企業管治及其他資料
33	中期財務資料審閱報告
34	未經審核中期簡明綜合全面收益表
35	未經審核中期簡明綜合財務狀況表
37	未經審核中期簡明綜合權益變動表
38	未經審核中期簡明綜合現金流量表
40	未經審核中期財務資料附註

公司資料

董事

執行董事

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

非執行董事

王威先生

獨立非執行董事

宋敏博士
羅廣信先生
舒國滢教授

公司秘書

張文海先生

授權代表

張文海先生
舒策城先生

審核委員會

羅廣信先生(委員會主席)
宋敏博士
舒國滢教授

薪酬委員會

宋敏博士(委員會主席)
舒策丸先生
舒國滢教授

提名委員會

舒策城先生(委員會主席)
宋敏博士
羅廣信先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

合規顧問

八方金融有限公司

主要往來銀行

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

法律顧問

香港法律

謝爾曼·思特靈律師事務所

中國法律

環球律師事務所

開曼群島法律

Walkers

註冊辦事處

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

香港公司總部

香港
中環
皇后大道中99號
中環中心
51樓5105室

中華人民共和國公司總部

中國
無錫市
廣益路287號
五洲國際哥倫布廣場B座
19樓

公司資料

開曼群島主要股份過戶登記辦事處

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

香港股份過戶登記辦事分處

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

上市資料

股份上市

本公司普通股
香港聯合交易所有限公司
股份代號：01369

優先票據上市

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

公司網站

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



主席報告

五洲匯依托五洲國際龐大的品牌資源和自身專業優勢，從項目投資開發諮詢、策劃銷售代理、商業運營管理等全過程服務，到全面整合倉儲物流、電子商務、綜合金融等全產業鏈資源提供一站式服務。



致各位股東：

本人謹代表五洲國際控股有限公司(「五洲國際」或「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一五年六月三十日止六個月中期業績。

業績回顧

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的收入為人民幣2,182百萬元，較二零一四年同期的人民幣2,508百萬元減少13.0%。本公司擁有人截至二零一五年六月三十日止六個月應佔本集團利潤為人民幣164百萬元。為了更好應對本集團的業務發展需要，董事會不建議派發截至二零一五年六月三十日止六個月中期股息。

二零一五年上半年，面對國內外複雜形勢，中國經濟緩中趨穩，運行處於合理區間。一些主要經濟指標近幾個月增速回升，城鎮新增就業勢頭良好，內需進一步擴大，產業結構繼續優化，居民收入增長與經濟發展同步。人行降息配合定向降準的政策雙管齊下，貨幣政策將繼續保持相對寬鬆，流動性的進一步釋放，宏觀環境整體向好。

於回顧期內，本集團實現合同銷售額為人民幣3,278百萬元，較去年同比增加8.8%，完成本集團所訂的全年銷售目標的47%。受惠於本集團積極拓展江蘇省以外其他快速發展的城市的策略，使得本集團的收入地區更為均衡。截至二零一五年六月三十日，集團已在全國11個省市擁有37個項目，而本集團的合同銷售分佈在11個省市共33個開發項目。



主席報告

業務發展策略

在互聯網金融的衝擊下，房地產正在加速蛻變。而在市場對於傳統商業地產前景的引發擔憂時，五洲國際早已開啟了全面打通商貿物流全產業鏈，實現一站式、全方位的資產管理運營等一系列「輕資產」轉型動作。

一方面，五洲國際繼續鞏固扎實的商貿物流中心業務基礎，從市場需求出發，打造綜合性商貿物流中心，重點開發產地型商貿物流市場和產業園，在實體製造業聚集地開發產城共舉、高效融合、功能齊備的產地型商貿物流中心。五洲樂清項目就以中國最大的電器產業聚集區樂清為基礎，積極執行集團的「產地市場」戰略。項目集產業配套、展示交易、倉儲物流、金融結算、綜合商業服務配套等諸多功能於一體，實現商品流、信息流、人流、現金流的高度彙聚，實現產業發展、商貿繁榮、創造稅收和就業等綜合價值。五洲商貿物流產業園以市場需求為導向，統一規劃、統一招商、統一運營，現代化硬件設施加上五洲運營體系，實現市場快速成市、持續繁榮。

另一方面，五洲國際全資控股子公司五洲匯大力拓展輕資產業務模式，以一站式、全方位的資產管理運營，為全產業鏈上的多類客戶提供項目智慧運營體系和全方位服務，核心業務覆蓋商業地產運營管理、管理輸出、倉儲物流管理、電子商務、綜合金融等商貿物流全產業鏈，形成商貿物流綜合解決方案。

五洲匯依托五洲國際龐大的品牌資源和自身專業優勢，從項目投資開發諮詢、策劃銷售代理、商業運營管理等全過程服務，到全面整合倉儲物流、電子商務、綜合金融等全產業鏈資源提供一站式服務。精心打造的「商貿+物流+電商+金融」全產業鏈式經營生態，保障企業的銷售渠道、物流渠道、信息渠道與融資渠道等暢行無憂，更好的帶動企業發展，實現產業與市場的共贏。

其基於現代商貿物流行業新標準，突破性地形成「可複製」的行業發展模式，可廣泛服務於整個商貿物流行業，也可以實現五洲匯自身發展的規模化擴張，同時推動行業發展水平整體躍升。目前，五洲匯合作項目已覆蓋江蘇、浙江、廣東、山東、河南、貴州等商貿物流核心區域，並保持迅速擴張態勢，成為商貿物流行業可成功複製的服務模式。

主席報告

多元融資平台

本集團繼續充分利用國際資本市場，積極探索新融資工具。於二零一五年六月，五洲國際成功發行港幣4.6億新股(佔擴大後股本的6.6%)，為二零一三年上市以來首次回歸股票資本市場，反響熱烈，投資者包括超過10家國際知名長綫機構。集團於二零一五年七月再次成功增發1億美元二零一八年到期高息債券，再次證明了債券市場對公司的信心。不同融資渠道的開拓以及資本市場的認可令本集團能更好地把握市場機遇，提高財政的靈活性。

廣泛社會行業認可

集團秉持「責任地產健康商業」的經營理念，五洲國際的發展贏得了股東、客戶、合作夥伴、業內同行的尊重和贊譽。集團先後被授予二零一五年中國民營企業500強，房地產行業第16位、二零一五年中國房地產上市公司投資價值TOP10以及二零一五年中國商業地產企業綜合實力第8位，中國房企商業物業價值第31位等獎項。

致謝

於房地產行業，商譽、各方的良好合作及積極支持對任何企業的成功至為重要。我們謹此感謝合作夥伴，以及忠誠地支持我們的股東及投資者。對於購買我們的產品而見證其價值及質量的商戶，我們也致以衷心的感謝。客戶的信心對於建立品牌最為重要，也是市場上的真正價值。最後，要感謝本公司董事、高級管理層及眾多僱員，彼等在管理及工作的全情投入，乃是我們向前邁進的動力，也是五洲未來騰飛的基礎。上述各方的幫助確保了五洲國際二零一五年上半年取得了持續穩定的發展，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

二零一五年八月二十七日

管理層討論及分析



市場回顧

二零一五年上半年，面對國內外複雜形勢，中國經濟穩中向好，運行處於合理區間。一些主要經濟指標近幾個月增速回升，城鎮新增就業勢頭良好，內需進一步擴大，產業結構繼續優化，居民收入增長與經濟發展同步。首兩季的經濟增長都在7%，與市場預測相近，反映中國經濟企穩，實現緩中趨穩、穩中向好的走勢。

人行降息配合定向降準的政策雙管齊下，貨幣政策將繼續保持相對寬鬆。流動性的進一步釋放，宏觀環境整體向好，今年上半年的商品房銷售面積降幅較年初已大幅收窄。對買家來說，降息通道已經持續打開，購房積極性將繼續提高，預計需求繼續回暖。

管理層討論及分析

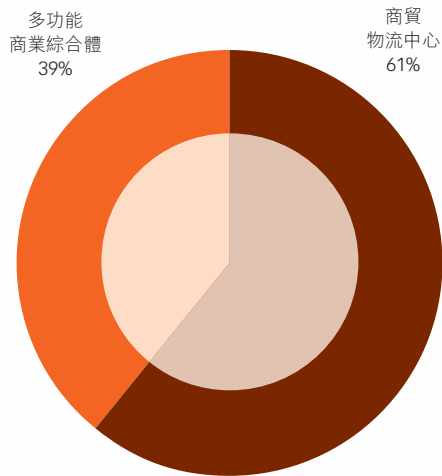
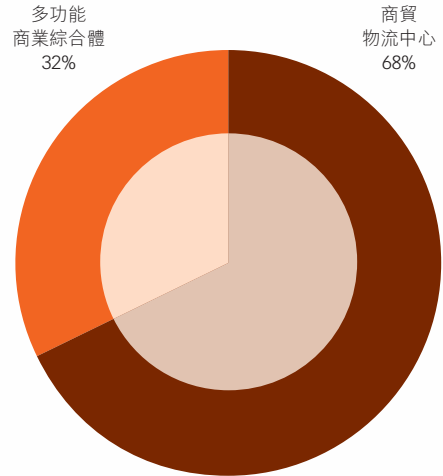


業務回顧

一、 合同銷售

於回顧期內，本集團實現合同銷售金額約人民幣3,278百萬元及合同銷售面積約547千平方米，同比分別增加8.8%及25.1%。其中，約有人民幣2,014百萬元和374千平方米來自商貿物流中心的銷售，約有人民幣1,264百萬元和173千平方米來自多功能商業綜合體的銷售。

管理層討論及分析

合同銷售金額佔比
(按類型分類)合同銷售面積佔比
(按類型分類)

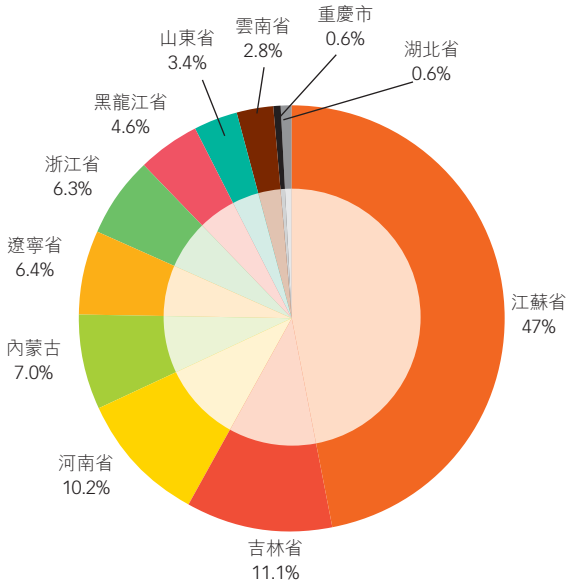
按地區分類，本集團的合同銷售主要來自江蘇省、吉林省和河南省，分別實現合同銷售金額約人民幣1,540百萬元、人民幣363百萬元和人民幣335百萬元及合同銷售面積約254千平方米、42千平方米和55千平方米，分別佔總合同銷售金額及總合同銷售面積的47%、11%和10%及46%、8%和10%。受惠於本集團積極拓展其他快速發展的城市策略，來自其他省市的合同銷售持續增加，使得本集團的收入地區更為均衡。



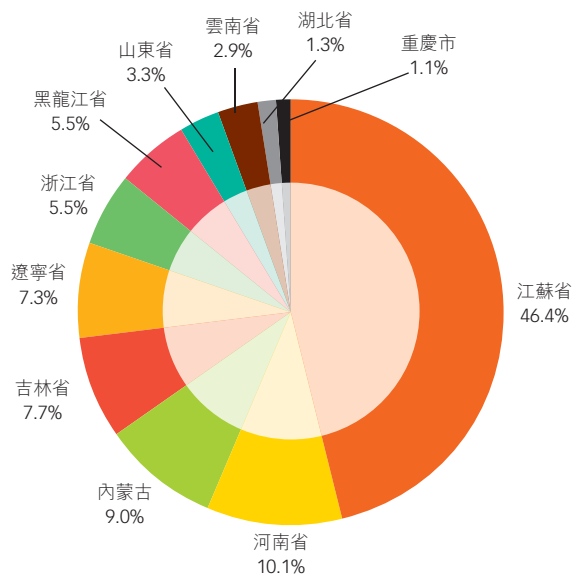
管理層討論及分析

區域	合同銷售金額		合同銷售面積	
	人民幣百萬元	佔比 (%)	千平方米	佔比 (%)
江蘇省	1,540	47.0	254	46.4
吉林省	363	11.1	42	7.7
河南省	335	10.2	55	10.1
內蒙古	228	7.0	49	9.0
遼寧省	210	6.4	40	7.3
浙江省	207	6.3	30	5.5
黑龍江省	150	4.6	30	5.5
山東省	113	3.4	18	3.3
雲南省	91	2.8	16	2.9
重慶市	21	0.6	6	1.1
湖北省	20	0.6	7	1.3
合計	3,278	100.0	547	100.0

合同銷售金額佔比
(按地區分類)



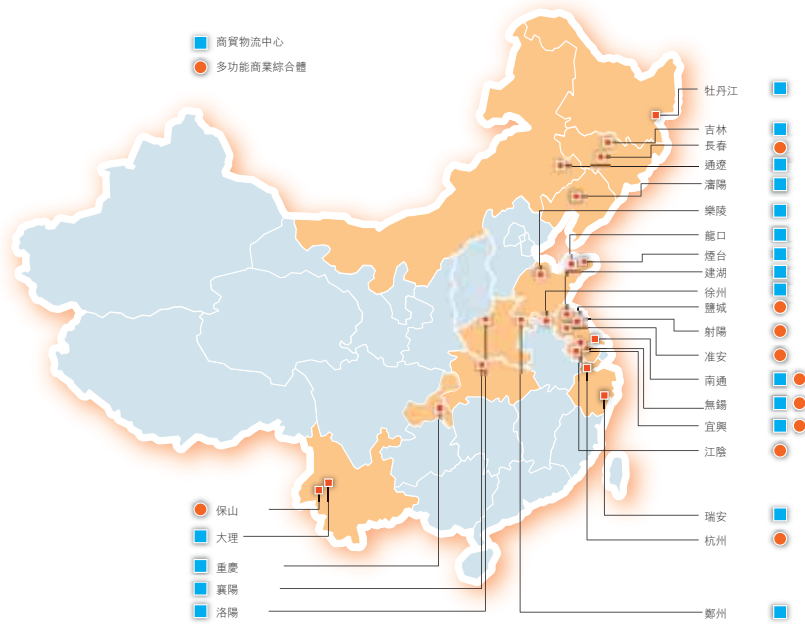
合同銷售面積佔比
(按地區分類)



管理層討論及分析

二、 項目發展

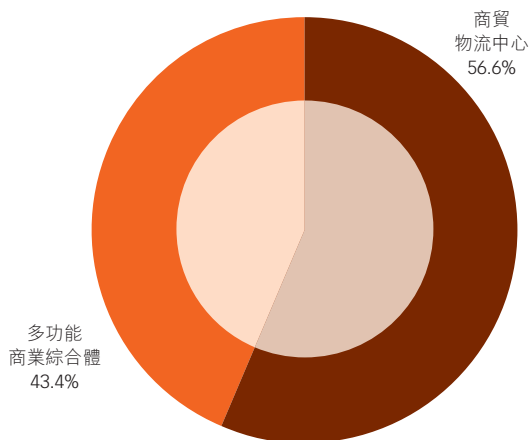
截至二零一五年六月三十日，本集團的發展項目達37個，分別位於江蘇省、浙江省、山東省、湖北省、雲南省、黑龍江省、吉林省、河南省、遼寧省、重慶市及內蒙古自治區。其中，20個為商貿物流中心，17個則為多功能商業綜合體。



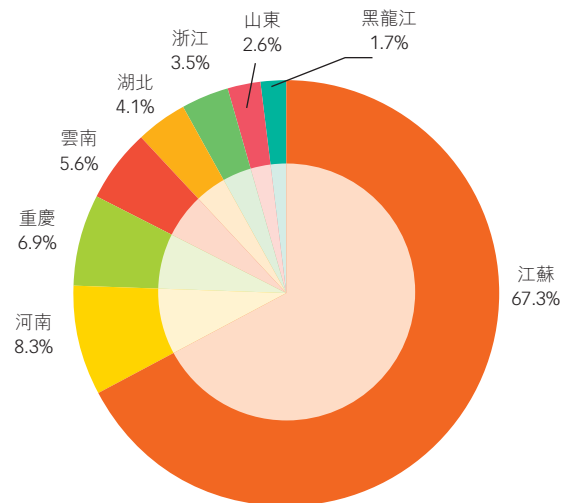
已竣工項目

於回顧期內，本集團共有27個項目或項目分期已竣工，合計總建築面積約為4,035千平方米。其中建築面積約2,072千平方米已出售並交付，約642千平方米持作租賃。

已竣工項目總建築面積 (按類型分類)



已竣工項目總建築面積 (按地區分類)



管理層討論及分析

已竣工項目明細表：

項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築面積 (千平方米)	總可售面積 (千平方米)	已售面積 (千平方米)	待售面積 (千平方米)	持作租賃面積 (千平方米)
江蘇省								
1 無錫五洲國際裝飾城	無錫市	商貿物流中心	100%	392	340	230	7	103
2 無錫五洲國際工業博覽城	無錫市	商貿物流中心	100%	440	395	322	3	70
3 無錫五洲國際哥倫布廣場	無錫市	多功能商業綜合體	64.3%	212	168	106	18	44
4 無錫五洲國際中華美食城	無錫市	多功能商業綜合體	62%	191	154	75	33	46
5 梅村五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	90%	54	40	17	-	23
6 羊尖五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	100%	142	105	70	18	17
7 無錫新區哥倫布廣場	無錫市	多功能商業綜合體	100%	91	71	29	19	23
8 洛社五洲國際哥倫布六龍城	無錫市	多功能商業綜合體	100%	52	38	15	8	15
9 建湖五洲國際商貿城	建湖市	商貿物流中心	100%	107	105	72	33	-
10 鹽城五洲國際廣場	鹽城市	多功能商業綜合體	100%	55	55	27	13	15
11 淮安五洲國際廣場	淮安市	多功能商業綜合體	100%	147	110	50	6	54
12 五洲國際汽車博覽城	南通市	商貿物流中心	75%	109	108	48	60	-
13 南通五洲國際廣場	南通市	多功能商業綜合體	51%	360	254	139	50	65
14 江陰五洲國際廣場	江陰市	多功能商業綜合體	90%	230	183	93	56	34
15 宜興五洲國際華東商貿城	宜興市	商貿物流中心	100%	64	64	17	47	-
16 射陽五洲國際廣場	射陽縣	多功能商業綜合體	100%	68	66	45	21	-
小計				2,714	2,256	1,355	392	509

管理層討論及分析

項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築面積 (千平方米)	總可售面積 (千平方米)	已售面積 (千平方米)	待售面積 (千平方米)	持作租賃面積 (千平方米)
雲南省								
17 大理五洲國際商貿城	大理市	商貿物流中心	100%	153	152	142	10	-
18 保山五洲國際廣場	保山市	多功能商業綜合體	61%	73	70	27	17	26
			小計	226	222	169	27	26
重慶市								
19 榮昌五洲國際商貿城	重慶市	商貿物流中心	94%	280	278	117	76	85
			小計	280	278	117	76	85
湖北省								
20 襄陽五洲國際工業博覽城	襄陽市	商貿物流中心	100%	167	167	150	17	-
			小計	167	167	150	17	-
山東省								
21 龍口五洲國際商貿城	龍口市	商貿物流中心	95%	51	51	32	19	-
22 煙臺五洲國際工業博覽城(福 山)	煙臺市	商貿物流中心	95%	55	55	54	1	-
			小計	106	106	86	20	-
浙江省								
23 杭州五洲國際廣場	杭州市	多功能商業綜合體	100%	76	59	32	5	22
24 瑞安五洲國際商貿城	瑞安市	商貿物流中心	100%	64	63	46	17	-
			小計	140	122	78	22	22

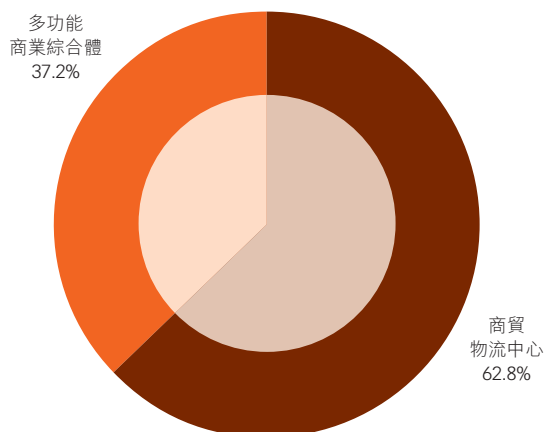
管理層討論及分析

項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築面積 (千平方米)	總可售面積 (千平方米)	已售面積 (千平方米)	待售面積 (千平方米)	持作租賃面積 (千平方米)
黑龍江省								
25 牡丹江五洲國際工業博覽城	牡丹江市	商貿物流中心	100%	68	66	36	30	-
小計				68	66	36	30	-
河南省								
26 洛陽五洲國際工業博覽城	洛陽市	商貿物流中心	51%	144	143	85	58	-
27 鄭州五洲國際工業博覽城	鄭州市	商貿物流中心	100%	190	161	155	6	-
小計				334	304	240	64	-
合計				4,035	3,521	2,231	648	642

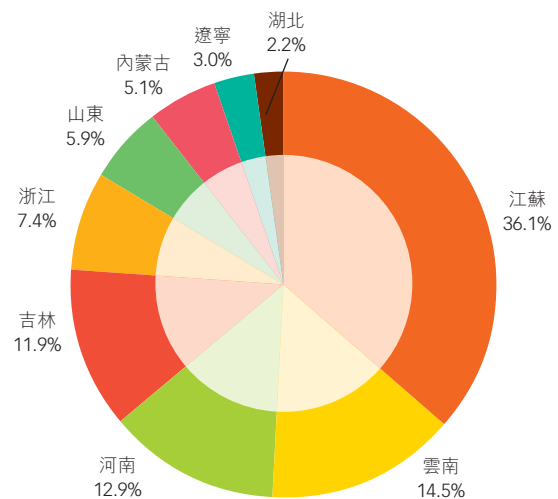
發展中項目

截至二零一五年六月三十日，本集團發展中項目或項目分期共有23個，合計規劃總建築面積2,304千平方米。其中，建築面積約451千平方米已預售，約389千平方米將持作租賃。

發展中項目規劃總建築面積
(按類型分類)



發展中項目規劃總建築面積
(按地區分類)



管理層討論及分析

發展中項目明細表：

項目名稱	城市	類型	公司權益	預計竣工日期	總建築面積 (千平方米)	總可售面積 (千平方米)	預售面積 (千平方米)	待售面積 (千平方米)	持作租賃面積 (千平方米)
江蘇省									
1 無錫五洲國際工業博覽城二期D館	無錫市	商貿物流中心	100%	二零一五年	83	69	9	17	43
2 無錫五洲國際裝飾城五期F館	無錫市	商貿物流中心	100%	二零一六年	34	26	-	26	-
3 前洲五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	80%	二零一五年	74	60	9	33	18
4 五洲國際汽車博覽城	南通市	商貿物流中心	75%	二零一五年	180	123	51	72	-
5 江陰五洲國際廣場	江陰市	多功能商業綜合體	90%	二零一五年	28	27	17	10	-
6 宜興五洲國際廣場	宜興市	多功能商業綜合體	51%	二零一六年	118	93	19	74	-
7 鹽城五洲國際廣場	鹽城市	多功能商業綜合體	100%	二零一五年	73	44	22	12	10
8 射陽五洲國際廣場	射陽縣	多功能商業綜合體	100%	二零一六年	67	63	-	63	-
9 淮安五洲國際廣場二期	淮安市	多功能商業綜合體	100%	二零一六年	85	73	17	56	-
10 徐州公路港	徐州市	商貿物流中心	70%	二零一五年	89	72	-	-	72
小計					831	650	144	363	143
雲南省									
11 大理五洲國際商貿城	大理市	商貿物流中心	100%	二零一六年	197	194	25	85	84
12 保山五洲國際廣場	保山市	多功能商業綜合體	61%	二零一五年	137	115	29	86	-
小計					334	309	54	171	84
湖北省									
13 襄陽五洲國際工業博覽城	襄陽市	商貿物流中心	100%	二零一五年	50	48	1	47	-
小計					50	48	1	47	-

管理層討論及分析

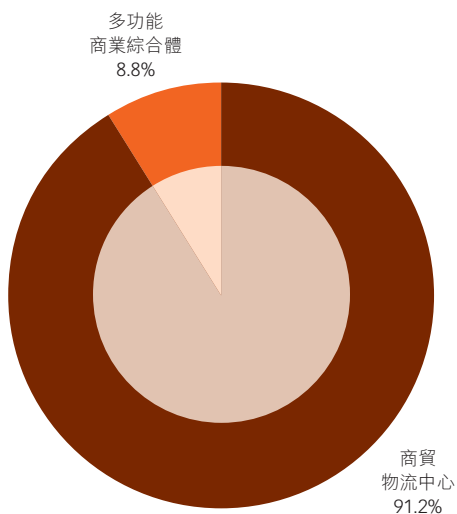
項目名稱	城市	類型	公司 權益	預計竣工 日期	總建築 面積 (千平方米)	總可售 面積 (千平方米)	預售 面積 (千平方米)	待售 面積 (千平方米)	持作租賃 面積 (千平方米)
山東省									
14 龍口五洲國際商貿城	龍口市	商貿物流中心	95%	二零一六年	74	74	3	46	25
15 樂陵五洲國際博覽城	樂陵市	商貿物流中心	51%	二零一五年	39	38	25	13	-
16 煙臺五洲國際工業博覽城	煙臺市	商貿物流中心	95%	二零一五年	23	23	12	11	-
				小計	136	135	40	70	25
浙江省									
17 瑞安五洲國際商貿城	瑞安市	商貿物流中心	100%	二零一六年	170	143	9	37	97
				小計	170	143	9	37	97
黑龍江省									
18 牡丹江五洲國際工業博覽城	牡丹江市	商貿物流中心	100%	二零一六年	23	23	5	18	-
				小計	23	23	5	18	-
河南省									
19 洛陽五洲國際工業博覽城	洛陽市	商貿物流中心	51%	二零一五年	66	63	7	56	-
20 鄭州五洲國際工業博覽城	鄭州市	商貿物流中心	100%	二零一六年	231	205	45	160	-
				小計	297	268	52	216	-
吉林省									
21 長春五洲國際廣場	長春市	多功能商業綜合體	100%	二零一六年	275	235	41	154	40
				小計	275	235	41	154	40
遼寧省									
22 瀋陽五洲國際工業博覽城	瀋陽市	商貿物流中心	100%	二零一五年	70	69	56	13	-
				小計	70	69	56	13	-
內蒙古自治區									
23 通遼五洲國際商貿城	通遼市	商貿物流中心	100%	二零一六年	118	117	49	68	-
				小計	118	117	49	68	-
				合計	2,304	1,997	451	1,157	389

管理層討論及分析

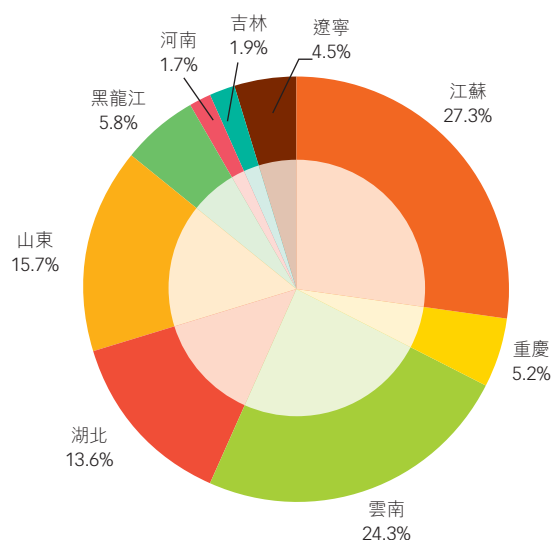
計劃發展項目

截至二零一五年六月三十日，本集團的計劃發展項目或項目分期共有17個，合計規劃總建築面積約為3,778千平方米。

計劃發展項目規劃總建築面積
(按類型分類)



計劃發展項目規劃總建築面積
(按省市分類)



計劃日後發展項目明細表：

項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築面積 (千平方米)
江蘇省				
1 無錫五洲國際工業博覽城產品展館B及綜合樓	無錫市	商貿物流中心	100%	144
2 前洲五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	80%	27
3 建湖五洲國際商貿城二期	建湖市	商貿物流中心	100%	114
4 建湖中國綠色照明博覽園	建湖市	商貿物流中心	100%	94
5 射陽五洲國際廣場	射陽縣	多功能商業綜合體	100%	307
6 五洲國際汽車博覽城	南通市	商貿物流中心	75%	134
7 宜興五洲國際華東商貿城	宜興市	商貿物流中心	100%	211
			小計	1,031

管理層討論及分析

項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築面積 (千平方米)
重慶市				
8 榮昌五洲國際商貿城二期	重慶市	商貿物流中心	94%	197
			小計	197
雲南省				
9 大理五洲國際商貿城三期	大理市	商貿物流中心	100%	917
			小計	917
湖北省				
10 襄陽五洲國際工業博覽城二期	襄陽市	商貿物流中心	100%	512
			小計	512
山東省				
11 樂陵五洲國際博覽城	樂陵市	商貿物流中心	51%	414
12 龍口五洲國際商貿城	龍口市	商貿物流中心	95%	116
13 煙臺五洲國際工業博覽城	煙臺市	商貿物流中心	95%	65
			小計	595
黑龍江省				
14 牡丹江五洲國際工業博覽城	牡丹江市	商貿物流中心	100%	221
			小計	221
河南省				
15 洛陽五洲國際工業博覽城	洛陽市	商貿物流中心	51%	64
			小計	64

管理層討論及分析

項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築面積 (千平方米)
吉林省				
16 吉林五洲國際商貿城	吉林市	商貿物流中心	100%	70
			小計	70
遼寧省				
17 瀋陽五洲國際工業博覽城	瀋陽市	商貿物流中心	100%	171
			小計	171
			合計	3,778

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，並積極進軍及發展包括黑龍江省在內的其他重點地區，使得本集團的土地儲備更為全國化。

截至二零一五年六月三十日，本集團的總規劃土地儲備建築面積約為7,403千平方米，包括已竣工項目約1,321千平方米，發展中項目約2,304千平方米及計劃日後發展項目約3,778千平方米，足夠本集團未來三至五年發展需求。

管理層討論及分析

於二零一五年六月三十日，按地劃分的土地儲備明細如下：

區域	已竣工項目 (千平方米)	發展中項目 (千平方米)	計劃日後 發展項目 (千平方米)	總規劃 土地儲備 建築面積 (千平方米)
江蘇省	924	831	1,031	2,786
雲南省	45	334	917	1,296
湖北省	25	50	512	587
山東省	27	136	595	758
浙江省	49	170	–	219
黑龍江省	50	23	221	294
河南省	112	297	64	473
吉林省	–	275	70	345
遼寧省	–	70	171	241
重慶市	89	–	197	286
內蒙古自治區	–	118	–	118
合計	1,321	2,304	3,778	7,403

四、 統一經營管理及推廣

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

未來展望

今年中國固定資產投資增速有望達到12%左右，並將延續製造業和房地產開發投資低增速、基礎設施投資高增速的格局；而隨著促消費政策的發力，下半年社會消費品零售總額增速料企穩回升。同時，在減息降準等政策刺激下，流動性進一步釋放，宏觀環境整體向好，下半年樓市平穩增長可期。對買家來說，降息通道已經持續打開，購房積極性將繼續提高，預計需求繼續回暖。

在這樣的大時代背景下，房地產企業必須改變以往的開發建設、運營、承租分割的模式，轉而構築開放式綜合服務鏈，打造企業孵化、投融資服務、產學研服務、智慧發展的動態產業生態圈，才能夠在競爭中立於不敗之地。縱觀地產行業轉型大潮，各個地產企業均有自己獨特的方式。五洲國際開始向商貿、物流、電商協同發展的方向邁進，為其「輕資產化」轉型奠定了良好的基礎。

管理層討論及分析

在今年三月的中華人民共和國(「中國」)政府工作報告中制定了「互聯網+」行動計劃，突出互聯網在經濟結構轉型中的重要地位，促進電子商務、工業互聯網和互聯網金融健康發展。五洲國際將繼續推進電商平台的運營以及動產融資的結合，將商貿、物流、金融產業鏈打通。基於五洲國際強大的線下渠道和客戶資源，可使五洲國際在市場競爭中把握更多優勢。二零一五年五洲國際將繼續大力拓展輕資產業務模式，以一站式、全方位的資產管理運營，為全產業鏈上的多類客戶提供項目智慧運營體系和全方位服務，核心業務覆蓋商業地產運營管理、管理輸出、倉儲物流管理、電子商務、綜合金融等商貿物流全產業鏈，形成商貿物流綜合解決方案。

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

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、物業諮詢服務收益以及已扣減退貨折讓與交易折扣的特許專櫃銷售佣金。

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團營業額約為人民幣2,182百萬元，較二零一四年同期約人民幣2,508百萬元減少13.0%。

物業銷售

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

物業發展收入指出售待售物業所得款項。

截至二零一五年六月三十日止六個月，物業發展收入約為人民幣2,041百萬元，較二零一四年同期約人民幣2,389百萬元減少14.6%，主要是由於售予客戶的物業平均售價下降所致。

租金收益

截至二零一五年六月三十日止六個月，出租投資物業所得租金收益約為人民幣42百萬元，較二零一四年同期約人民幣28百萬元增長50.8%，主要是由於投資物業持續增加所致。

管理層討論及分析

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至五年收取相當於相關物業全部租金作為商業管理服務收益，而餘下年度則收取相當於租金10%作為商業管理服務收益。實際上，我們直接從租戶收取相關物業租金，扣留應收商業管理服務費後將餘款(如有)交予買家。為吸引租戶，我們亦向個別租戶提供為期二至六個月的免租期。我們一般於初期開始前為大多數買家物色租戶。由於我們按相關物業租金收取商業管理服務費，因此若相關物業無法出租，我們不會獲得任何商業管理服務費。

截至二零一五年六月三十日止六個月，商業管理服務收益約為人民幣49百萬元，較二零一四年同期約人民幣44百萬元上升10.9%，而物業管理服務收益則約為人民幣5百萬元，較二零一四年同期約人民幣6百萬元減少10.4%。商業管理服務收益增加主要是由於我們經營及管理的物業總建築面積增加所致。物業管理服務收益減少是由於物業管理業務逐步移交至第三方，以集中經營商業管理服務業務所致。

物業諮詢服務收益

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

截至二零一五年六月三十日止六個月的物業諮詢服務收益約為人民幣32百萬元，較二零一四年同期約人民幣25百萬元上升29.9%，主要是由於我們向第三方客戶提供服務的營業額增加所致。

特許專櫃銷售佣金

截至二零一五年六月三十日止六個月，特許專櫃銷售佣金的收入約為人民幣4百萬元，較二零一四年同期約人民幣8百萬元減少53.3%，是由於相關銷售減少所致。

毛利及毛利率

截至二零一五年六月三十日止六個月，毛利約為人民幣677百萬元，較二零一四年同期約人民幣1,027百萬元減少34.1%，而毛利率則由二零一四年同期的40.9%降至截至二零一五年六月三十日止六個月的31.0%。毛利減少與截至二零一五年六月三十日止六個月的總收入減少一致，而毛利率下降是由於產品組合變動。

其他收益及收入

截至二零一五年六月三十日止六個月，其他收益及收入約為人民幣77百萬元，較二零一四年同期約人民幣27百萬元增加186.9%。其他收益及收入主要指補貼收益與利息收入以及若干非經常收益與收入。

銷售及市場推廣開支

截至二零一五年六月三十日止六個月，銷售及市場推廣開支約為人民幣165百萬元，較二零一四年同期約人民幣205百萬元減少19.7%，主要是由於二零一五年上半年所預售物業數量相比二零一四年同期減少，結果一般銷售、策劃推廣及宣傳活動減少所致。

管理層討論及分析

管理費用

截至二零一五年六月三十日止六個月，管理費用約為人民幣219百萬元，較二零一四年同期約人民幣208百萬元增長5.4%，主要是由於二零一五年上半年本集團項目數目增加所致。

融資成本

截至二零一五年六月三十日止六個月，融資成本約為人民幣39百萬元，較二零一四年同期約人民幣105百萬元減少62.5%，主要是由於發展中物業數目上升，而其中相關融資成本資本化所致。

所得稅開支

截至二零一五年六月三十日止六個月，所得稅開支約為人民幣318百萬元，較二零一四年同期約人民幣414百萬元減少23.2%，該變動乃由於企業所得稅減少及應計土地增值稅減少所致。

本公司擁有人應佔除稅後利潤及全面收益總額

截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔稅後利潤及全面收益總額約為人民幣164百萬元，較二零一四年同期約人民幣352百萬元下跌53.5%，主要是由於二零一五年上半年毛利及投資物業增值之重估收益相比二零一四年同期減少所致。我們於回顧期內之純利潤率為7.5%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

二零一五年六月三十日，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1,843百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣1,802百萬元)，相比二零一四年十二月三十一日上升2.3%。部分現金為受限制銀行存款，僅限用於物業發展。該等受限制銀行存款將於相關物業竣工後解除。二零一五年六月三十日，本集團的受限制現金約為人民幣82百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣89百萬元)。

流動比率及負債比率

二零一五年六月三十日，本集團流動比率(流動資產對流動負債的比率)約為1.05，而二零一四年十二月三十一日則為1.07。二零一五年六月三十日，負債比率為81.4%，而二零一四年十二月三十一日則為86.2%。負債比率按淨負債(銀行貸款及其他借貸、優先及可換股票據總額減現金及現金等價物、已抵押存款及受限制現金)除以本集團權益總額計算。二零一五年六月三十日，總債務(即銀行貸款及其他借貸、優先及可換股票據總額)對總資產比率為29.4%(二零一四年十二月三十一日：28.0%)。

借貸及本集團資產抵押

二零一五年六月三十日，本集團的計息銀行及其他借貸、優先及可換股票據總額約為人民幣5,685百萬元。該等銀行及其他借貸中，約人民幣1,739百萬元須於一年內償還，約人民幣1,845百萬元須於二至五年內償還及約人民幣351百萬元須於五年後償還。優先票據須於二至五年內償還，而可換股票據可於二零一七年九月三十日或之後贖回。

二零一五年六月三十日，大部分銀行及其他借貸以本集團土地使用權及物業擔保。優先及可換股票據則由本集團若干附屬公司共同及個別擔保，並以彼等股份作抵押。銀行及其他借貸以人民幣計值，而優先及可換股票據以美元計值。

管理層討論及分析

外匯風險

本集團主要在中國營運。除於資本市場籌集資金之交易外，本集團之外匯風險有限。為盡量減低外匯風險，本集團正密切注視外匯市場，以免對本集團之營運構成重大不利影響。

資本承擔

二零一五年六月三十日，本集團已承諾支付發展中物業款項約人民幣2,584百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣2,950百萬元)。

或然負債

二零一五年六月三十日，本集團為若干銀行就本集團物業買家所訂立的按揭貸款授出的按揭融資所提供的擔保額約為人民幣1,547百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣1,083百萬元)。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任償還拖欠買家應付銀行的所欠按揭貸款連同應計利息與任何罰金，本集團會因而有權取得有關物業的合法業權。擔保期自授出有關按揭貸款之日起計，至買家取得個人房屋所有權證後結束。董事認為，由於拖欠風險較低，因此截至二零一五年六月三十日止六個月之財務報表並無確認擔保合同撥備。

僱員及薪酬政策

二零一五年六月三十日，本集團僱用約3,731名僱員，其中2,032名從事物業發展分部及1,699名從事物業經營服務分部。截至二零一五年六月三十日止六個月，員工成本總額(包括董事薪酬)約為人民幣172百萬元(截至二零一四年六月三十日止六個月：約人民幣97百萬元)。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，並於二零一三年五月二十七日生效。二零一三年九月，本集團根據購股權計劃向本公司部份董事及僱員授出購股權，以認購合共93,119,611股本公司股份，行使價為每股1.27港元。截至二零一五年六月三十日，尚未行使的購股權為55,966,625份。

中期股息

董事議決不派付截至二零一五年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：零)。

權益披露

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

截至二零一五年六月三十日，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(「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香港聯合交易所有限公司(「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或淡倉)，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，或根據上市公司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) 所持本公司普通股(「股份」)及相關股份的權益

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	股權概約 百分比
舒策城先生	好倉	受控制法團權益 ⁽¹⁾	3,412,766,295	—	68.39%
舒策丸先生	好倉	受控制法團權益 ⁽¹⁾	3,412,766,295	—	68.39%
	好倉	個人	—	3,000,000 ⁽⁵⁾	0.06%
舒策員先生	好倉	受控制法團權益 ⁽²⁾	8,384,297	—	0.17%
	好倉	個人	—	2,000,000 ⁽⁵⁾	0.04%
吳曉武女士	好倉	受控制法團權益 ⁽³⁾	8,384,297	—	0.17%
	好倉	個人	—	1,628,000 ⁽⁵⁾	0.03%
趙立東先生	好倉	受控制法團權益 ⁽⁴⁾	3,832,821	—	0.08%
	好倉	個人	—	2,160,000 ⁽⁵⁾	0.04%
宋敏博士	好倉	個人	—	500,000 ⁽⁵⁾	0.01%
羅廣信先生	好倉	個人	—	500,000 ⁽⁵⁾	0.01%
舒國滢教授	好倉	個人	—	500,000 ⁽⁵⁾	0.01%

附註1：舒策城先生及舒策丸先生分別擁有盛凱控股有限公司(「盛凱」)60%及40%股權，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。

附註2：Dream Chaser Holdings Limited(「Dream Chaser」)由舒策員先生全資擁有，根據證券及期貨條例第XV部，舒策員先生視為擁有Dream Chaser所持股份的權益。

附註3：Starry Horizon Holdings Limited(「Starry Horizon」)由吳曉武女士全資擁有，根據證券及期貨條例第XV部，吳曉武女士視為擁有Starry Horizon所持股份的權益。

附註4：Mastery Ventures Holdings Limited(「Mastery Ventures」)由趙立東先生全資擁有，根據證券及期貨條例第XV部，趙立東先生視為擁有Mastery Ventures所持股份的權益。

附註5：於二零一三年九月二十四日，相關董事／主要行政人員已獲授可根據該計劃(定義見「企業管治及其他資料」一節內的「購股權計劃」分節)認購有關數目股份的購股權。

權益披露

(ii) 所持本公司發行息率13.75%二零一八年到期優先票據的好倉

以下董事擁有本公司發行息率13.75%二零一八年到期優先票據(「二零一八年優先票據」)之權益。董事於二零一五年六月三十日持有二零一八年優先票據之詳情如下：

董事姓名	權益性質	持有美元二零一八年 優先票據金額	佔二零一五年 六月三十日	
			已發行總二零一八年 優先票據之百分比	
吳曉武	個人權益	1,750,000	0.875%	

(iii) 所持相聯法團的好倉

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

除上文所披露者外，截至二零一五年六月三十日，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。

權益披露

主要股東

截至二零一五年六月三十日，就本公司董事或主要行政人員所知，以下人士或機構(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有登記於證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊的權益或淡倉：

股東名稱	權益性質	所持股份／ 相關股份數目	截至二零一五年
			六月三十日 所持本公司權益 概約百分比
盛凱	實益權益 ⁽¹⁾	3,412,766,295	68.39%
中國平安保險(集團) 股份有限公司	受控制法團權益 ⁽³⁾	261,573,033 ⁽²⁾	5.62%

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分別視為擁有盛凱所持股份的權益。
- (2) 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(香港)有限公司持有息率7.00%於二零一九年到期的可換股票據(「可換股票據」)的直接權益，票據可兌換為226,696,629股股份。平安不動產有限公司全資由中國平安人壽保險股份有限公司、中國平安財產保險股份有限公司、深圳市平安創新資本投資有限公司及深圳平安物業投資管理有限公司共同控制。中國平安人壽保險股份有限公司及中國平安財產保險股份有限公司則由中國平安保險(集團)股份有限公司控制99.5%。因此，中國平安保險(集團)股份有限公司被視為於平安不動產(香港)有限公司直接持有可換股票據所代表226,696,629股相關股份之權益。Ping An Trust LLC持有60.63%權益之平安大華基金管理有限公司持有可換股票據的直接權益，其持有的票據可兌換為34,876,404股股份，而中國平安保險(集團)股份有限公司則持有Ping An Trsut LLC的99.88%。因此，中國平安保險(集團)股份有限公司被視為於平安大華基金管理有限公司直接持有可換股票據所代表34,876,404股相關股份擁有權益。

除上文所披露者外，就董事所知，截至二零一五年六月三十日，並無其他人士擁有登記於證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉。

企業管治及其他資料

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

董事會由五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會負責引領及統籌本公司發展，監管本集團的業務、戰略決策及表現，及時充分了解本集團業務及事宜的全部相關資料，而本公司管理層則負責日常管理。獨立非執行董事擁有財務會計、法律及全球經濟等領域的專業資格及相關管理經驗，並為董事會提供專業意見。

企業管治

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，本公司遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四「企業管治守則及企業管治報告」所載守則條文。

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。本公司已就截至二零一五年六月三十日止六個月董事有否遵守董事證券交易之標準守則所規定標準向全體董事作出特定查詢，而全體董事確認，彼等已遵守標準守則。

審核委員會

本公司根據上市規則成立審核委員會，以審閱與監督本公司的財務報告及內部控制。本公司審核委員會現時由三名獨立非執行董事（羅廣信先生、宋敏博士及舒國澄教授）組成，由羅廣信先生擔任主席。審核委員會的主要職責為審閱重要會計政策、監管本公司財務報告程序、監督外部核數師及內部審計部門的表現、檢討及評估本公司財務報告程序與內部控制的效用，及確保遵守相關法定會計及報告規定、法律及監管規定與董事會批准之內部規則及程序。

審核委員會與本公司管理層審閱本集團採用之會計政策及慣例，並探討內部控制及財務報告等事項，包括審閱本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

此外，本公司獨立核數師安永會計師事務所已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

企業管治及其他資料

薪酬委員會

本公司根據上市規則成立薪酬委員會。薪酬委員會現時由一名執行董事(舒策丸先生)及兩名獨立非執行董事(宋敏博士及舒國滢教授)組成，由宋敏博士擔任主席。薪酬委員會負責就本公司董事及高級管理人員的薪酬政策及框架向董事會提出建議，及參照本公司不時的目標檢討及釐定全體執行董事及高級管理人員的薪酬。

提名委員會

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

購股權計劃

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

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

企業管治及其他資料

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

截至二零一五年六月三十日，與根據該計劃授出而尚未行使購股權有關的股份總數為55,966,625股，相當於本公司已發行股本總數約1.12%。截至二零一六年六月三十日止六個月，概無根據該計劃向或同意向任何人士授出任何購股權，獲行使購股權涉及4,650,000股股份。

以下摘要載列截至二零一五年六月三十日根據該計劃授出購股權之詳情。

名稱	授出日期	行使價 港元	於二零一五年		於本年度 授出	於本年度 行使	於本年度 失效	於本年度 註銷	於二零一五年 六月三十日 的結餘
			於授出日期 的結餘 港元	一月一日 的結餘 港元					
舒策九先生	二零一三年九月二十四日	1,270	1,270	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000 附註
舒策員先生	二零一三年九月二十四日	1,270	1,270	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000 附註
吳曉武女士	二零一三年九月二十四日	1,270	1,270	2,000,000	-	372,000	-	-	1,628,000 附註
趙立東先生	二零一三年九月二十四日	1,270	1,270	2,600,000	-	440,000	-	-	2,160,000 附註
宋敏博士	二零一三年九月二十四日	1,270	1,270	500,000	-	-	-	-	500,000 附註
羅廣信先生	二零一三年九月二十四日	1,270	1,270	500,000	-	-	-	-	500,000 附註
舒國濛教授	二零一三年九月二十四日	1,270	1,270	500,000	-	-	-	-	500,000 附註
本集團其他僱員	二零一三年九月二十四日	1,270	1,270	57,759,712	-	3,838,000	-	8,243,087	45,678,625 附註
總計				68,859,712	-	4,650,000	-	8,243,087	55,966,625

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。

期內緊隨購股權獲行使當日前的股份加權平均收市價為1.75港元。

企業管治及其他資料

配售現有股份及認購新股份

於二零一五年六月四日，合共327,464,000股配售股份(「配售股份」)已按每股配售股份1.42港元的配售價配售予不少於六名身為專業投資者的承配人，彼等各自連同其最終實益擁有人均為本公司的獨立第三方，且與本公司及其任何關連人士(定義見上市規則)或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)概無關連，並獨立於盛凱及其一致行動人士且概不與之一致行動(「配售事項」)。

此外，盛凱於二零一五年六月十五日認購327,464,000股新股份(「認購事項」)。盛凱按每股認購股份1.42港元的每股認購股份淨發行價(經扣除盛凱就配售事項及認購事項產生的相關佣金及開支)，合共認購327,464,000股認購股份(「認購股份」)(等同於聯席配售代理根據配售及認購協議成功配售的配售股份數目)。認購股份之數目佔經配發及發行認購股份擴大後本公司已發行股本之約6.56%。本公司自認購事項收到所得款項淨額合共約460百萬港元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一五年六月一日及二零一五年六月十五日之公告。

於二零一五年六月三十日，所得款項已按本公司日期為二零一五年六月一日的公告載列之所得款項計劃用途悉數使用。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司已分別於二零一五年六月四日及二零一五年六月十五日完成配售事項及認購事項。進一步詳情請參閱上文「配售現有股份及認購新股份」一節。

除上文披露者外，截至二零一五年六月三十日止六個月，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。

呈報期後事項

- (1) 於二零一五年七月三日，本集團(透過本公司間接全資附屬公司無錫五洲國際裝飾城有限公司)，如樂清市國土資源局於二零一五年七月三日發出有關位於中國浙江省樂清市柳白新城中心位置的四幅地塊(「目標地塊」)的出讓成交確認書所示，通過目標地塊的掛牌出售程序以人民幣450.3百萬元中標目標地塊的土地使用權。

目標地塊的總佔地面積約為222,655千平方米，總規劃建築面積約462,115千平方米。此收購旨在開展初始發展中國國際電工電器城。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一五年七月三日的公告。

企業管治及其他資料

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

於二零一五年七月六日，本公司額外發行本金額100百萬美元二零一八年到期息率13.75%之優先票據，其與原先票據及首批額外票據合併成單一類別(「次批額外票據」)。次批額外票據按與原先票據及首批額外票據相同的條款及條件發行，惟發行日期及認購價除外。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一五年六月二十五日的公告。發行次批額外票據的所得款項淨額約為101.2百萬美元。

除本文所披露者外，回顧期完結後概無其他可能影響本集團的重大事項。

中期財務資料審閱報告



致五洲國際控股有限公司
董事會
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已審閱第34至68頁隨附的中期財務資料，該中期財務資料包括五洲國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司於二零一五年六月三十日的簡明綜合財務狀況表、截至該日止六個月的相關簡明綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及解釋附註。

香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，須根據上市規則之相關規定及國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)編製中期財務資料報告。貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號編製及呈列該中期財務資料。吾等的責任是根據我們的審閱對該中期財務資料作出結論，並按照協定之委聘條款，僅向閣下(作為團體)報告，除此之外，本報告別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱業務準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱工作。中期財務資料審閱工作包括向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及進行分析和其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審計的範圍，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可能識別的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。

結論

按照吾等審閱的結果，吾等並無發現任何事項導致吾等相信隨附的中期財務資料在所有重大方面並非按國際會計準則第34號編製。

安永會計師事務所
執業會計師

香港
二零一五年八月二十七日

未經審核中期簡明綜合全面收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	2,181,940	2,508,225
銷售成本		(1,504,775)	(1,481,352)
毛利		677,165	1,026,873
其他收入及收益	5	77,058	26,861
銷售及市場推廣開支		(164,880)	(205,389)
管理費用		(219,457)	(208,225)
其他費用		(7,709)	(26,878)
轉撥至投資物業的公平值收入		232,261	271,615
投資物業公平值變動		(88,862)	134,014
融資成本	6	(39,498)	(105,348)
分佔聯營公司利潤及虧損		(2,345)	(1,016)
稅前利潤	7	463,733	912,507
所得稅開支	8	(317,578)	(413,587)
期內稅後利潤及全面收益總額		146,155	498,920
以下各方應佔：			
母公司擁有人		163,581	351,604
非控股權益		(17,426)	147,316
		146,155	498,920
每股盈利			
母公司普通權益持有人應佔			
基本(仙)	10	3.49	7.55
攤薄(仙)	10	3.26	7.55

未經審核中期簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	269,137	270,867
投資物業	12	7,556,700	6,936,600
無形資產		3,506	3,939
長期遞延開支		2,948	2,351
於聯營公司投資		33,593	35,938
遞延稅項資產		217,889	322,825
非流動資產總值		8,083,773	7,572,520
流動資產			
存貨		1,098	1,009
發展中物業		4,254,424	4,120,082
待售已竣工物業		3,229,751	3,817,493
貿易應收款項及應收票據	13	33,374	42,994
應收關連公司款項	23	8,696	2,881
預付土地租賃款項		1,011,321	1,083,543
預付款項、按金及其他應收款項		797,553	815,030
可收回稅項		95,436	114,646
受限制現金	14	81,886	88,654
已抵押存款	14	1,065,393	534,145
現金及現金等價物	14	695,671	1,179,260
流動資產總值		11,274,603	11,799,737
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	15	3,587,411	4,105,273
其他應付款項、已收按金及應計費用		995,934	947,274
預收客戶款		2,901,497	3,208,366
衍生金融工具	16	85,327	84,704
可換股債券	18	512,425	487,774
應付一名關連人士款項	23	800	–
計息銀行貸款及其他借貸	17	1,739,360	1,299,160
應付稅項		870,462	897,907
流動負債總額		10,693,216	11,030,458
流動資產淨值		581,387	769,279
資產總值減流動負債		8,665,160	8,341,799

續/...

未經審核中期簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸	17	2,195,425	2,409,775
優先票據	19	1,237,376	1,234,302
遞延稅項負債		511,147	486,439
非流動負債總額		3,943,948	4,130,516
資產淨值		4,721,212	4,211,283
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	20	313,354	293,026
儲備		3,900,850	3,374,406
		4,214,204	3,667,432
非控股權益		507,008	543,851
權益總額		4,721,212	4,211,283

未經審核中期簡明綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔									
	股本 (未經審核) 人民幣千元	股份溢價* (未經審核) 人民幣千元	資本儲備* (未經審核) 人民幣千元	購股權	法定	保留利潤* (未經審核) 人民幣千元	建議	總計 (未經審核) 人民幣千元	非控股權益 (未經審核) 人民幣千元	權益總計 (未經審核) 人民幣千元
				獎勵儲備*	盈餘儲備*		末期股息 (未經審核)			
				(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元		(未經審核) 人民幣千元			
於二零一五年一月一日	293,026	950,085	83,527	15,935	292,703	2,032,156	-	3,667,432	543,851	4,211,283
發行新股	20,043	343,025	-	-	-	-	-	363,068	-	363,068
行使購股權	285	4,377	-	-	-	-	-	4,662	-	4,662
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	163,581	-	163,581	(17,426)	146,155
收購非控股權益	-	-	14,172	-	-	-	-	14,172	(19,417)	(5,245)
股本結算購股權安排	-	-	-	1,289	-	-	-	1,289	-	1,289
於二零一五年六月三十日	313,354	1,297,487	97,699	17,224	292,703	2,195,737	-	4,214,204	507,008	4,721,212

* 於二零一五年六月三十日，該等儲備賬組成中期簡明綜合財務狀況表的綜合儲備總額人民幣3,900,850,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣3,374,406,000元)。

	母公司擁有人應佔									
	股本 (未經審核) 人民幣千元	股份溢價* (未經審核) 人民幣千元	資本儲備* (未經審核) 人民幣千元	購股權	法定	保留利潤* (未經審核) 人民幣千元	建議	總計 (未經審核) 人民幣千元	非控股權益 (未經審核) 人民幣千元	權益總計 (未經審核) 人民幣千元
				獎勵儲備*	盈餘儲備*		末期股息 (未經審核)			
				(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元		(未經審核) 人民幣千元			
於二零一四年一月一日	292,893	948,042	51,570	5,124	236,477	1,835,519	128,119	3,497,744	486,331	3,984,075
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	351,604	-	351,604	147,316	498,920
收購非控股權益	-	-	31,957	-	-	-	-	31,957	(54,657)	(22,700)
向非控股股東支付的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(46,179)	(46,179)
股本結算購股權安排	-	-	-	5,459	-	-	-	5,459	-	5,459
宣派二零一三年末期股息	-	-	-	-	-	-	(128,119)	(128,119)	-	(128,119)
於二零一四年六月三十日	292,893	948,042	83,527	10,583	236,477	2,187,123	-	3,758,645	532,811	4,291,456

未經審核中期簡明綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金流量			
稅前利潤		463,733	912,507
調整：			
融資成本	6	39,498	105,348
分佔聯營公司利潤及虧損		2,345	1,016
利息收入		(10,677)	(6,766)
折舊	7	13,784	12,418
攤銷無形資產	7	433	471
攤銷長期遞延開支	7	612	601
出售物業、廠房及設備項目之收益		(104)	(82)
出售一家附屬公司之收益		-	(11,734)
轉撥至投資物業的公平值收入		(232,261)	(271,615)
投資物業公平值變動		88,862	(134,014)
衍生金融工具公平值變動	16	623	-
股本結算股份支付開支	7	1,289	5,459
		368,137	613,609
存貨減少／(增加)		(89)	184
發展中物業及待售已竣工物業減少／(增加)		277,027	(1,064,757)
出售投資物業		-	10,398
長期遞延開支增加		(1,209)	(326)
貿易應收款項及應收票據減少／(增加)	13	9,620	(10,946)
預付款項、按金及其他應收款項減少		17,477	21,752
預付土地租賃款項減少		72,222	294,663
貿易應付款項及應付票據增加／(減少)		(497,984)	240,284
受限制現金減少	14	6,768	64,818
已抵押存款增加		(185,512)	(79,305)
其他應付款項、已收按金及應計費用增加		60,223	674,250
預收客戶款減少		(306,869)	(940,017)
投資物業減少		30,998	-
經營所用現金		(149,191)	(175,393)
已收利息		10,677	6,766
已付利息		(310,116)	(291,943)
已付稅項		(196,169)	(276,004)
經營活動所用現金流量淨額		(644,799)	(736,574)

續/...

未經審核中期簡明綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
投資活動所得現金流量			
購置物業、廠房及設備項目		(12,401)	(9,444)
購買無形資產		–	(64)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		451	776
投資物業增加		(64,609)	(413,721)
收購非控股權益		–	(22,700)
出售一家附屬公司		–	19,866
待售投資減少		–	10,000
於一家聯營公司的投資		–	(2,450)
向關連公司墊款	23	(6,044)	(217)
收回向關連公司的墊款	23	229	–
投資活動所用現金流量淨額		(82,374)	(417,954)
融資活動所得現金流量			
發行股份所得款項		367,730	–
發行優先票據所得款項淨額		–	613,214
匯兌收益		185	19,413
向一名非控股股東分派		–	(46,179)
已付股息		–	(128,119)
收購非控股權益		(5,245)	–
關連公司墊款		800	400
已抵押存款增加		(345,736)	–
計息銀行貸款及其他借貸所得款項		985,150	912,500
償還計息銀行貸款及其他借貸		(759,300)	(502,183)
融資活動所得現金流量淨額		243,584	869,046
現金及現金等價物減少淨額		(483,589)	(285,482)
期初現金及現金等價物		1,179,260	941,254
期末現金及現金等價物		695,671	655,772
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		1,842,950	1,141,895
減：受限制現金		81,886	114,728
已抵押存款		1,065,393	371,395
於六月三十日的現金及現金等價物		695,671	655,772

未經審核中期財務資料附註

1. 公司資料

五洲國際控股有限公司(「本公司」)的註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. BOX 2681, Grand Cayman, KYI-1111, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司，其附屬公司(連同本公司統稱「本集團」)的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)進行物業發展。本公司的最終控股公司為盛凱控股有限公司(「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」)。

本公司股份於二零一三年六月十三日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本集團主要從事物業發展、物業投資及提供物業管理服務。

2. 編製基準

截至二零一五年六月三十日止六個月的中期財務資料乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

中期財務資料不包括年度財務報表規定的所有資料與披露，應與本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務報表一併閱讀。

所有集團內公司間交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

3. 主要會計政策

除採納二零一五年一月一日生效的新準則及詮釋外，編製中期財務資料所採用的會計政策與編製本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致。本集團並無提早採納任何其他已頒佈但尚未生效的準則、詮釋或修訂。

本集團於本中期期間首次應用就編製本集團財務資料而言與本集團營運相關的新訂或經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」，亦包括國際會計準則與詮釋)：

香港會計準則第19號(修訂本) *界定福利計劃：僱員供款*

載列於二零一零年至二零一二年週期的年度改進的修訂本：

國際財務報告準則第8號	<i>經營分部</i>
國際會計準則第16號	<i>物業、廠房及設備</i>
國際會計準則第24號	<i>關聯方披露</i>
國際會計準則第38號	<i>無形資產</i>

未經審核中期財務資料附註

3. 主要會計政策(續)

載列於二零一一年至二零一三年週期的年度改進的修訂本：

國際財務報告準則第3號	業務合併
國際財務報告準則第13號	公平值計量
國際會計準則第40號	投資物業

採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則對本中期簡明財務資料並無重大財務影響，本中期簡明財務資料應用的會計政策亦無重大變更。

4. 經營分部資料

為進行管理，本集團根據產品及服務劃分業務單位，並擁有以下三個可呈報經營分部：

- (a) 物業發展分部的業務為物業發展及銷售；
- (b) 物業管理及投資分部的業務為提供商業管理服務、物業管理服務以及投資物業以獲得租金收入及／或資本增值；及
- (c) 其他分部的業務為經營百貨商店及提供諮詢服務。

管理層單獨監察本集團各經營分部的業績，以作出資源分配決定和評估業績。分部業績基於可呈報分部之損益評估，以持續經營業務的經調整稅前利潤計算。

由於本集團的外部客戶收入全部來自中國大陸業務，且本集團的非流動資產均位於中國大陸，故並無呈列地區資料。

截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月，並無向任何單一客戶之銷售單獨佔本集團收入逾10%，故並無呈列主要客戶資料。

未經審核中期財務資料附註

4. 經營分部資料(續)

下表呈列截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月本集團業務分部的收入、利潤及若干開支：

截至二零一五年 六月三十日止六個月	物業				綜合 (未經審核) 人民幣千元
	物業發展 (未經審核) 人民幣千元	管理及投資 (未經審核) 人民幣千元	其他 (未經審核) 人民幣千元	調整及對銷 (未經審核) 人民幣千元	
分部收入					
向外部客戶銷售	2,041,078	98,295	61,255	(18,688)	2,181,940
分部業績	340,258	120,389	26,242	18,688	505,577
對賬：					
融資成本					(39,498)
分佔聯營公司利潤及虧損					(2,346)
稅前利潤					463,733
其他分部資料					
折舊及攤銷	(10,443)	(1,505)	(2,881)	-	(14,829)
轉撥至投資物業的公平值收入	-	232,261	-	-	232,261
投資物業公平值變動	-	(88,862)	-	-	(88,862)

未經審核中期財務資料附註

4. 經營分部資料(續)

截至二零一四年 六月三十日止六個月	物業發展 (未經審核) 人民幣千元	物業 管理及投資 (未經審核) 人民幣千元	其他 (未經審核) 人民幣千元	調整及對銷 (未經審核) 人民幣千元	綜合 (未經審核) 人民幣千元
分部收入					
向外部客戶銷售	2,389,012	78,242	49,247	(8,276)	2,508,225
分部業績	579,505	395,088	36,002	8,276	1,018,871
對賬：					
融資成本					(105,348)
分佔聯營公司利潤及虧損					(1,016)
稅前利潤					912,507
其他分部資料					
折舊及攤銷	(9,366)	(1,463)	(2,661)	-	(13,490)
轉撥至投資物業的公平值收入	-	271,615	-	-	271,615
投資物業公平值變動	-	134,014	-	-	134,014



未經審核中期財務資料附註

5. 收入、其他收益及收入

收入即本集團營業額，指截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月的物業銷售收益、租金收益、商業管理服務收益、物業諮詢服務收益、物業管理服務收益以及特許專櫃銷售佣金。

收入、其他收益及收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
物業銷售額	2,041,078	2,389,012
租金收益	42,412	28,129
商業管理服務收益	49,343	44,487
物業諮詢服務收益	32,275	24,855
物業管理收益	5,043	5,626
特許專櫃銷售佣金	3,845	8,235
其他	7,944	7,881
	2,181,940	2,508,225
其他收益及收入淨額		
補貼收益	51,557	3,219
利息收益	10,677	6,766
出售一家附屬公司之收入(附註22)	-	11,734
出售物業、廠房及設備項目之收入	119	112
匯兌收入	9,045	-
其他	5,660	5,030
	77,058	26,861

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款及其他借貸的利息	191,389	193,963
優先票據的利息	88,225	83,974
可換股票據的利息	46,479	-
減：資本化利息	(286,595)	(172,589)
	39,498	105,348

未經審核中期財務資料附註

7. 稅前利潤

本集團稅前利潤經扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	1,397,622	1,418,868
提供物業管理服務的成本	4,469	5,050
提供物業諮詢服務的成本	12,868	10,699
物業、廠房及設備項目折舊	13,784	12,418
無形資產攤銷	433	471
長期遞延開支攤銷	612	601
出售一家附屬公司之收入	—	(11,734)
出售物業、廠房及設備項目之收入	(104)	(82)
賺取物業租金及提供商業管理服務產生的直接經營開支	43,165	40,747
核數師薪酬	2,600	2,000
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金	139,786	79,948
退休金計劃及社會福利	31,094	11,241
股本結算股份付款開支	1,289	5,459
匯兌差額淨額	(9,045)	22,156

8. 所得稅

本集團須就旗下成員公司所在及業務所在稅務司法權區產生或獲得之利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島規則及規例，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司於截至二零一五年六月三十日止六個月均無於香港產生任何即期應課稅收益，故此毋須繳納利得稅。

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

根據一九九四年一月一日起生效的中華人民共和國土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例及一九九五年一月二十七日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就土地增值以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，倘增值並無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。

未經審核中期財務資料附註

8. 所得稅(續)

此外，無錫五洲國際裝飾城有限公司、無錫中南置業投資有限公司、無錫市崇安新城龍安置業有限公司及大理五洲國際商貿城有限公司根據「無錫地稅函二零零九年第46號文件」及「大理州地稅局二零一零年第1號文件」按各自收入的3%至8.34%繳納土地增值稅。

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	88,603	134,094
土地增值稅	99,330	196,608
遞延稅項	129,645	82,885
期內稅項開支總額	317,578	413,587

按稅前利潤以本公司及其附屬公司所在司法權區的法定稅率計算的所得稅開支與截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月按實際所得稅率計算的所得稅開支的對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
稅前利潤	463,733	912,507
按法定所得稅率計算	115,933	228,127
不可扣稅開支	57,631	24,496
未確認的可扣減暫時性差額	10,421	—
未確認的稅項虧損	56,562	7,690
應佔聯營公司利潤及虧損	586	254
中國附屬公司未分配利潤之預扣稅	1,947	5,564
土地增值稅撥備	99,330	196,608
對土地增值稅的稅務影響	(24,832)	(49,152)
期內稅項開支	317,578	413,587

未經審核中期財務資料附註

9. 股息

董事會議決不就截至二零一五年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(二零一四年六月三十日：零)。

10. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利基於母公司普通權益持有人應佔期內利潤及期內已發行普通股之加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
計算每股基本盈利所用母公司普通權益持有人應佔利潤	163,581	351,604
可換股票據的利息	5,630	–
加：可換股票據衍生部分的公平值虧損	623	–
扣除可換股票據利息前母公司普通權益持有人應佔利潤	169,834	351,604
歸屬於：		
持續經營業務	169,834	351,604

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
股份		
計算每股基本盈利所用期內已發行普通股之加權平均數	4,686,026,024	4,655,977,914
攤薄影響－普通股的加權平均數：		
可換股票據	520,805,369	–
	5,206,831,393	4,655,977,914

未經審核中期財務資料附註

11. 物業、廠房及設備

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團所收購物業、廠房及設備項目的總成本為人民幣12,401,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣9,444,000元)，而所出售或撤銷之物業、廠房及設備項目的賬面淨值總額為人民幣347,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣694,000元)。

本集團若干物業於二零一五年六月三十日的賬面總值約為人民幣122,602,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣122,990,000元)，該等物業已抵押以獲授一般銀行信貸(附註17)。

12. 投資物業

獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司基於本集團投資物業的現有用途評估物業於二零一五年六月三十日的公開市值為人民幣7,556,700,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣6,936,600,000元)。

本集團若干投資物業於二零一五年六月三十日的賬面總值約為人民幣4,367,210,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣3,417,724,000元)，該等投資物業已抵押以獲授一般銀行信貸(附註17)。

公平值層級

下表列出本集團投資物業的公平值計量層級：

	於二零一五年六月三十日的公平值計量，使用			總計 人民幣千元
	活躍市場的報價 (第一層) 人民幣千元	有重大影響的可觀察輸入數據 (第二層) 人民幣千元	有重大影響的不可觀察輸入數據 (第三層) 人民幣千元	
經常性公平值計量：				
已竣工商用物業	-	-	6,152,900	6,152,900
發展中商用物業	-	-	1,403,800	1,403,800
	-	-	7,556,700	7,556,700

截至二零一五年六月三十日止六個月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(二零一四年：無)。

未經審核中期財務資料附註

12. 投資物業(續)

公平值層級(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	
			二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
商用物業	收益資本化法	預計租金水平 (每平方米及每月)	21至262	14至261
		貼現率	4.16%	4.30%
在建商用物業	收益資本化法	預計租金水平 (每平方米及每月)	24至75	22至54
		貼現率	4.82%	4.19%

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)。

未經審核中期財務資料附註

13. 貿易應收款項及應收票據

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

貿易應收款項及應收票據為無抵押且不計息，其賬面值與公平值相若。

貿易應收款項及應收票據於呈報期末基於發票日期之賬齡分析如下：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據：		
三個月內	31,118	36,836
四至六個月	2,256	6,158
	33,374	42,994

14. 現金及現金等價物及已抵押存款

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,842,950	1,802,059
減：受限制現金	81,886	88,654
已抵押存款	1,065,393	534,145
現金及現金等價物	695,671	1,179,260

未經審核中期財務資料附註

14. 現金及現金等價物及已抵押存款(續)

根據中國相關法規規定，本集團的若干物業開發公司須於指定銀行賬戶存入一定金額的現金作特定用途。於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，受限制現金分別為人民幣81,886,000元及人民幣88,654,000元。

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，銀行存款分別人民幣1,065,393,000元及人民幣534,145,000元抵押作銀行貸款之擔保，作為授予本集團物業買家之按揭貸款之擔保按金或發行銀行承兌票據之抵質押品。

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，惟依據中國大陸外匯管理條例與結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲批准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

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

15. 貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據基於發票日期之賬齡分析如下：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	3,399,065	3,918,198
超過一年	188,346	187,075
	3,587,411	4,105,273

16. 衍生金融工具

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
可換股票據的嵌入衍生工具	85,327	84,704

衍生金融負債以其公平值列賬。

未經審核中期財務資料附註

17. 計息銀行貸款及其他借貸

	二零一五年六月三十日			二零一四年十二月三十一日		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
即期						
有抵押銀行貸款	2.20-7.80	二零一六年	423,850	6.72-7.80	二零一五年	129,000
有抵押信託融資	13.50	二零一六年	200,000	11.90-20.00	二零一五年	32,000
無抵押信託融資	14.40	二零一五年	18,000	-	-	-
有抵押長期銀行貸款的 即期部分	5.73-8.84	二零一六年	685,230	6.40-8.84	二零一五年	651,230
有抵押長期信託融資的 即期部分	10.70-14.50	二零一六年	412,280	10.70-14.50	二零一五年	486,930
			1,739,360			1,299,160
非即期						
有抵押銀行貸款	5.73-11.00	二零二四年	1,485,125	6.40-9.53	二零二四年	1,687,775
有抵押信託融資	10.50-13.86	二零一七年	710,300	10.50-13.86	二零一七年	722,000
			2,195,425			2,409,775
			3,934,785			3,708,935

本集團借貸均以人民幣計值。

未經審核中期財務資料附註

17. 計息銀行貸款及其他借貸(續)

分析如下

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
須於一年內償還	1,739,360	1,299,160
須於第二年償還	1,199,525	1,403,400
須於第三至五年償還(首尾兩年包括在內)	645,300	609,775
須於五年後償還	350,600	396,600
小計	2,195,425	2,409,775
	3,934,785	3,708,935

本集團銀行貸款以下列抵押資產作擔保，相關資產於呈報期末的賬面值如下：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	122,602	122,990
投資物業	4,367,210	3,417,724
預付土地租賃款項	202,525	160,881
發展中物業	700,795	1,094,108
待售已竣工物業	1,262,099	1,666,438
已抵押存款	1,801	1,801

於呈報期末須償還的計息銀行借貸及其他借貸之公平值與其相關賬面值相若。

未經審核中期財務資料附註

18. 可換股票據

於呈報期末，可換股票據主要債務部分的賬面值如下：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
可換股票據－第一批(「第一批」)－主要債務	250,846	238,285
可換股票據－第二批(「第二批」)－主要債務	261,579	249,489
	512,425	487,774

可換股票據

於二零一四年九月二十六日及二零一四年十月二十二日(「發行日期」)，本公司分別發行兩批於二零一九年九月三十日(到期日期)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次截止日期後的18個月少於600畝，初步換股價須根據契約提供的調整方式而被視為1.49港元。

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

於截至二零一五年六月三十日止六個月，概無可換股票據轉換成本公司股份。

19. 優先票據

於二零一三年九月二十六日，本公司發行本金總額為100,000,000美元的優先票據(「二零一三票據」)。二零一三票據於香港聯合交易所有限公司上市。二零一三票據的年息為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。

於二零一四年一月十六日，本公司額外發行本金總額為100,000,000美元的優先票據(「二零一四票據」)。二零一四票據於香港聯合交易所有限公司及新加坡證券交易所有限公司上市。二零一四票據的年息為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。

未經審核中期財務資料附註

19. 優先票據(續)

於財務狀況表確認的二零一三票據及二零一四票據計算如下：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
期/年初之賬面值	1,234,302	606,050
添置	-	613,214
匯兌調整	270	13,128
利息開支	88,225	170,977
已付票息	(85,421)	(169,067)
期/年末之賬面值	1,237,376	1,234,302

20. 股本

	二零一五年 六月三十日 千美元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千美元
股份		
法定 10,000,000,000股(二零一四年十二月三十一日： 10,000,000,000股)每股面值0.01美元的普通股	100,000	100,000

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
已發行繳足 4,990,259,914股(二零一四年十二月三十一日： 4,658,145,914股)每股面值0.01美元的普通股	313,354	293,026

未經審核中期財務資料附註

20. 股本(續)

參照上述本公司已發行股本變動的期內交易概述如下：

	已發行股份數目	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	4,655,977,914	292,893	948,042	1,240,935
行使購股權	2,168,000	133	2,043	2,176
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	4,658,145,914	293,026	950,085	1,243,111
行使購股權	4,650,000	285	4,377	4,662
配售新股份	327,464,000	20,043	343,025	363,068
於二零一五年六月三十日	4,990,259,914	313,354	1,297,487	1,610,841

於二零一五年六月五日，327,464,000股每股面值0.01美元之普通股獲配售。即已配售股份面值之所得款項3,274,640美元(相當於人民幣20,043,089元)計入本公司已發行股本。所得款項餘額439,611,813港元(相當於人民幣343,025,332元)，於扣除股份配售開支後，已計入本公司的股份溢價。

21. 股本結算股份付款交易

(a) 首次公開發售前股份獎勵計劃

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

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

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

獎勵股份或會於授出日期授出，並於承人辭職時註銷。歸屬條件為股份成功在香港聯合交易所有限公司上市及該僱員的年度業績評估達到滿意成績。截至二零一五年六月三十日止六個月期間，由於歸屬條件自上市日期起很可能已達成，本集團就授予本集團若干僱員的獎勵股份確認約人民幣519,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣827,000元)的開支。

未經審核中期財務資料附註

21. 股本結算股份付款交易(續)

(b) 購股權計劃

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

根據日期為二零一四年九月二十四日之董事會決議案，本公司根據於二零一四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0.01美元的新股份(「該股份」)，即本公司已發行股本約2%。

期內根據該計劃之未行使購股權如下：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一五年		二零一四年	
	加權平均 行使價 港元每股	購股權 數目 千股	加權平均 行使價 港元每股	購股權 數目 千股
於一月一日	1.27	68,860	1.27	86,619
期內授出	1.27	-	1.27	-
期內行使	1.27	(4,650)	-	-
期內失效	1.27	(8,243)	1.27	(11,684)
於六月三十日		55,967		74,935

未經審核中期財務資料附註

21. 股本結算股份付款交易(續)

(b) 購股權計劃(續)

於呈報期末的未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零一五年六月三十日

購股權數目 千股	行使價 港元每股	行使期
12,018	1.27	二零一三年九月二十四日至 二零一四年九月二十三日
18,835	1.27	二零一四年九月二十四日至 二零一五年九月二十三日
25,114	1.27	二零一五年九月二十四日至 二零一六年九月二十三日
55,967		

購股權於授出日期的公平值為33,084,001港元(每股0.355港元)。

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

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

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

計算公平值時概無列入其他所授出購股權的特質。

誠如財務資料附註20所詳述，年內行使的4,650,000份購股權導致4,650,000股本公司普通股及新股本人民幣285,000元的發行(扣除發行開支前)。

未經審核中期財務資料附註

22. 出售一家附屬公司

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
出售淨資產：		
現金及銀行結餘	—	134
預付款項、按金及其他應收款項	—	246,771
發展中物業	—	9,292
物業、廠房及設備	—	109
無形資產	—	15
遞延稅項資產	—	1,171
其他應付款項、已收按金及應計費用	—	(249,226)
淨資產總額	—	8,266
出售附屬公司之收益	—	11,734
現金支付	—	20,000

出售一家附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
現金代價	—	20,000
所出售現金及銀行結餘	—	(134)
出售一家附屬公司之現金及現金等價物流入淨額	—	19,866

未經審核中期財務資料附註

23. 關連方交易

(1) 名稱及關係

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

(2) 關聯方交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元
(i) 收回向關連公司墊款： — 無錫龍和	229	—
(ii) 向關連公司墊款： — 無錫香江	6,044	—
— 一名關連方墊款： — 齊雪琴女士	800	—

此外，舒氏兄弟於呈報期末就最多達人民幣80,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣80,000,000元)的若干本集團銀行貸款抵押一項物業。

未經審核中期財務資料附註

23. 關連方交易(續)

(3) 與關連方的未償還結餘

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
應收關連公司款項：		
— 無錫龍和	—	229
— 無錫香江	8,696	2,652
	8,696	2,881
應付一名關聯方款項：		
— 齊雪琴女士	800	—

與關連方的結餘為無抵押、不計息且無固定還款期。

24. 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。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。於呈報期末，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約應收將於以下期間到期之日後最低租賃款項總額如下：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	87,088	102,612
第二至第五年(包括首尾兩年)	392,172	404,647
五年以上	1,027,150	912,274
	1,506,410	1,419,533

未經審核中期財務資料附註

24. 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。

於呈報期末，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：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	8,498	8,815
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,465	6,700
	12,963	15,515

25. 承擔

除上文附註24所詳述經營租賃承擔外，本集團於各呈報期末的資本承擔如下：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備： — 發展中物業	2,584,449	2,950,202

未經審核中期財務資料附註

26. 或然負債

呈報期末，並無於綜合財務報表計提撥備的或然負債如下：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
就授予本集團物業買家按揭貸款的擔保	1,547,411	1,082,565

本集團已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業權。本集團的擔保期自相關按揭貸款授出之日起至個別買家訂立抵押協議後終止。

呈報期間，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。

未經審核中期財務資料附註

27. 金融工具

本集團持有的金融工具(現金及定期存款除外)於呈報期末的概述載列如下：

二零一五年六月三十日

	貸款與 應收款項 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)	
金融資產			
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產	181,721	181,721	
貿易應收款項及應收票據(附註13)	33,374	33,374	
應收關連公司款項(附註23)	8,696	8,696	
受限制現金(附註14)	81,886	81,886	
已抵押存款(附註14)	1,065,393	1,065,393	
現金及現金等價物(附註14)	695,671	695,671	
	2,066,741	2,066,741	
	按公平值 計入損益的 金融負債 人民幣千元 (未經審核)	按攤餘 成本列示的 金融負債 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
金融負債			
貿易應付款項及應付票據(附註15)	–	3,587,411	3,587,411
計入其他應付款項、已收按金及 應計費用的金融負債	–	430,672	430,672
衍生金融工具(附註16)	85,327	–	85,327
可換股票據(附註18)	–	512,425	512,425
應付一名關聯方款項(附註23)	–	800	800
計息銀行貸款及其他借貸(附註17)	–	3,934,785	3,934,785
優先票據(附註19)	–	1,237,376	1,237,376
	85,327	9,703,469	9,788,796

未經審核中期財務資料附註

27. 金融工具(續)

二零一四年十二月三十一日

	貸款及應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產		
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	199,125	199,125
貿易應收款項及應收票據(附註13)	42,994	42,994
應收關連公司款項(附註23)	2,881	2,881
受限制現金(附註14)	88,654	88,654
已抵押存款(附註14)	534,145	534,145
現金及現金等價物(附註14)	1,179,260	1,179,260
	2,047,059	2,047,059

	按公平值 計入損益的 金融負債 人民幣千元	按攤餘 成本列示的 金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融負債			
貿易應付款項及應付票據(附註15)	–	4,105,273	4,105,273
計入其他應付款項、已收按金及 應計費用的金融負債	–	378,492	378,492
衍生金融工具(附註16)	84,704	–	84,704
可換股票據(附註18)	–	487,774	487,774
計息銀行貸款及其他借貸(附註17)	–	3,708,935	3,708,935
優先票據(附註19)	–	1,234,302	1,234,302
	84,704	9,914,776	9,999,480

未經審核中期財務資料附註

28. 金融工具的公平值及公平值層級

本集團金融工具的賬面值及公平值(賬面值與其公平值合理相若除外)如下：

	賬面值		公平值	
	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債				
衍生金融工具	85,327	84,704	85,327	84,704
計息銀行借貸	3,934,785	3,708,935	3,950,799	3,728,201
優先票據	1,237,376	1,234,302	1,237,154	1,298,048
可換股票據	512,425	487,774	546,827	492,168
	5,769,913	5,515,715	5,820,107	5,603,121

管理層已評估現金及現金等價物、受限制現金、已抵押存款、貿易應收款項及應收票據、貿易應付款項及應付票據、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債、應收關連公司款項、應付一名關聯方款項之公平值與其賬面值相若，主要原因為該等工具的到期日短。

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

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

未經審核中期財務資料附註

28. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

公平值層級

下表列出本集團金融工具的公平值計量層級：

以公平值計量的負債：

於二零一五年六月三十日

	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	
衍生金融工具	-	85,327	-	85,327

於二零一四年十二月三十一日

	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	
衍生金融工具	-	84,704	-	84,704

於截至二零一五年六月三十日止六個月，就金融資產及金融負債而言，概無公平值計量於第一層及第二層之間轉撥，亦無於第三層轉入或轉出(二零一四年：無)。

未經審核中期財務資料附註

28. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

已披露公平值的負債：

於二零一五年六月三十日

	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	
計息銀行借貸及其他借款	-	3,950,799	-	3,950,799
優先票據	1,237,154	-	-	1,237,154
可換股票據－主合約	-	-	546,827	546,827
	1,237,154	3,950,799	546,827	5,734,780

於二零一四年十二月三十一日

	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	
計息銀行借貸及其他借款	-	3,728,201	-	3,728,201
優先票據	1,298,048	-	-	1,298,048
可換股票據－主合約	-	-	492,168	492,168
	1,298,048	3,728,201	492,168	5,518,417

29. 呈報期後事項

於二零一五年七月六日，本公司發行額外二零一八年到期之100,000,000美元13.75%優先票據(將與二零一四年一月十五日及二零一三年九月二十六日所發行二零一八年到期之200,000,000美元13.75%優先票據合併成單一類別)。

30. 批准未經審核中期財務資料

董事會於二零一五年八月二十七日批准及授權刊發未經審核中期財務資料。