



(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
股份代號: 01369

# WUZHOU INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

## 五洲國際控股有限公司

# 2016 中期報告







# 目錄

<b>2</b>	公司資料
<b>4</b>	主席報告
	管理層討論及分析
<b>6</b>	市場回顧
<b>6</b>	業務回顧
<b>19</b>	財務回顧
<b>23</b>	權益披露
<b>26</b>	企業管治及其他資料
<b>29</b>	中期財務資料審閱報告
<b>30</b>	未經審核中期簡明綜合損益及其他全面收益表
<b>31</b>	未經審核中期簡明綜合財務狀況表
<b>33</b>	未經審核中期簡明綜合權益變動表
<b>34</b>	未經審核中期簡明綜合現金流量表
<b>36</b>	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  
舒國濤教授

## 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  
舒國濤教授

## 薪酬委員會

宋敏博士(委員會主席)  
舒策丸先生  
舒國濤教授

## 提名委員會

舒策城先生(委員會主席)  
宋敏博士  
羅廣信先生

## 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師

## 主要往來銀行

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

## 法律顧問

### 香港法律

謝爾曼·思特靈律師事務所

### 中國法律

環球律師事務所

### 開曼群島法律

Walkers

## 註冊辦事處

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

## 公司資料

### 香港公司總部

香港  
中環  
皇后大道中99號  
中環中心  
51樓5105室

### 中華人民共和國公司總部

中國  
無錫市  
廣益路287號  
五洲國際哥倫布廣場B座  
19樓

### 開曼群島主要股份過戶登記辦事處

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

### 香港股份過戶登記辦事分處

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

### 上市資料

#### 股份上市

本公司普通股  
香港聯合交易所有限公司  
股份代號：01369

#### 優先票據上市

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

### 公司網站

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





# 主席報告

「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」



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」)截至二零一六年六月三十日止六個月中期業績。

## 業績回顧

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的收入為人民幣2,006百萬元，較二零一五年同期的人民幣2,182百萬元下降8.1%。本公司擁有人應佔稅後利潤及全面收益總額約為人民幣53百萬元。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二零一六年六月三十日止中期股息。

二零一六年上半年中國經濟同比增長6.7%，保持了總體平穩。中央及地方政府寬鬆的貨幣與房地產政策對行業整體產生了積極影響，但中小企業因應疲弱的經濟環境依然投資謹慎，商業地產去庫存的壓力仍然較大，給本集團的業務經營帶來挑戰。

於回顧期內，本集團實現合同銷售金額約人民幣2,236百萬元及合同銷售面積約355千平方米，同比分別減少31.8%及35.2%。其中，約有人民幣1,089百萬元和193千平方米來自商貿物流中心的銷售，約有人民幣1,147百萬元和161千平方米來自多功能商業綜合體的銷售。截至二零一六年六月三十日，集團已在全國12個省市擁有38個項目，而本集團的合同銷售分布在12個省市共34個開發項目。

## 業務發展策略

二零一五年底，本集團已經表示2016年將針對宏觀經濟在低位徘徊，一方面主動控制開發節奏，調減各項資本性開支，大力去庫存，加速現金回籠；另一方面加快輕資產進度，向現代化超大型商貿物流園運營商轉型，形成「市場+物流+電商+金融」的外延式功能整合。

展望二零一六年下半年，五洲國際將繼續加速商貿物流產業鏈資源整合，打造五洲國際以「商貿物流全產業鏈服務平台」為主體，「輕資產業務」與「商貿物流產業園開發運營」為羽翼的「一體兩翼」的業務新格局，建立穩固的企業發展體系，打造五洲國際為中國領先的綜合商貿物流平台運營商。

## 多元融資平台

本集團積極研究利用國內資本市場，探索新融資工具。於2016年1月，五洲國際之全資附屬公司無錫五洲國際裝飾城有限公司成功獲得中國證券監督管理委員會關於公開及非公開發行公司債券的批覆。獲得批文後，本集團與境內資本市場加強溝通，向投資人充分展示了自身領先的商業運營模式，全力推進公司債券的發行工作。目前，公募債及私募債都在順利推進。預計公司債券的成功發行，將為公司的戰略轉型提供有力的低成本資金保障，並促進本集團進一步優化債務結構，拓寬融資渠道，改善盈利能力。

## 廣泛社會行業認可

五洲國際秉持「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、業內同行的尊重和贊譽。五洲國際集團本年度蟬聯中國民營企業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，彼等及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二零一六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

二零一六年八月二十二日

# 管理層討論及分析



## 市場回顧

2016年上半年中國經濟同比增長6.7%，保持了總體平穩。中央及地方政府寬鬆的貨幣與房地產政策對行業整體產生了積極影響，但中小企業因應疲弱的經濟環境依然投資謹慎，商業地產去庫存的壓力仍然較大，給本集團的業務經營帶來挑戰。

## 業務回顧

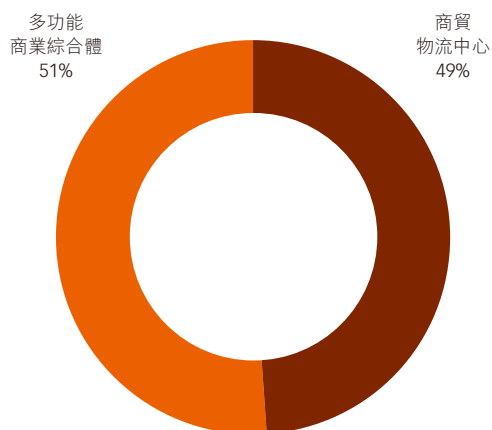
### 一、 合同銷售

於回顧期內，本集團實現合同銷售金額約人民幣2,236百萬元及合同銷售面積約355千平方米，同比分別減少31.8%及35.2%。其中，約有人民幣1,089百萬元和193千平方米來自商貿物流中心的銷售，約有人民幣1,147百萬元和161千平方米來自多功能商業綜合體的銷售。

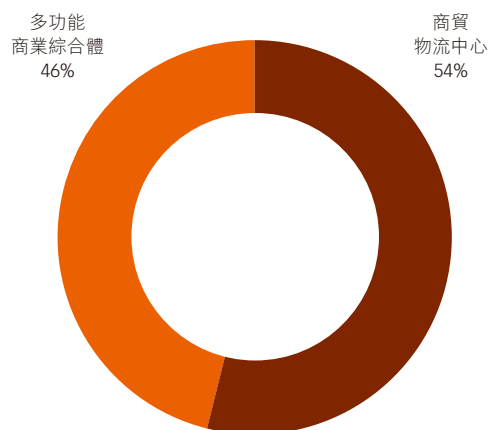




合同銷售金額佔比  
(按類型分類)



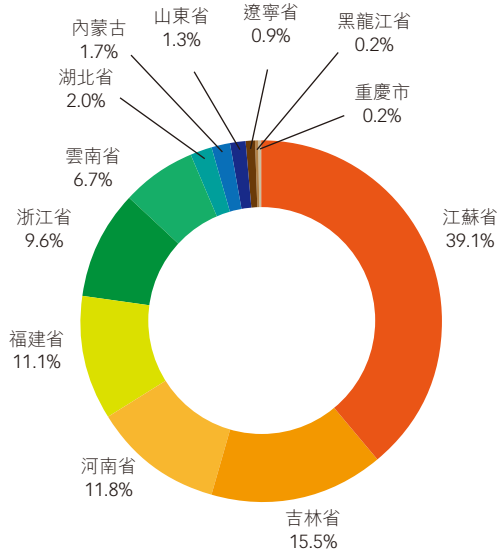
合同銷售面積佔比  
(按類型分類)



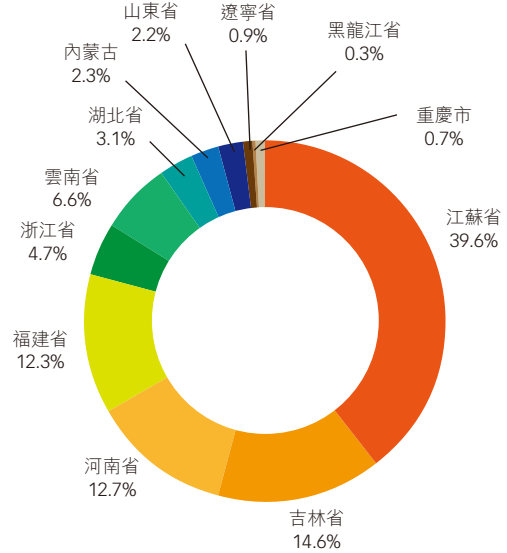
按地區分類，本集團的合同銷售主要來自江蘇省和吉林省，分別實現合同銷售金額約人民幣874百萬元和人民幣346百萬元及合同銷售面積約141千平方米和52千平方米，分別佔總合同銷售金額及總合同銷售面積的39%和15%及40%和15%。受惠於本集團積極拓展其他快速發展的城市的策略，來自其他省市的合同銷售持續增加，使得本集團的收入地區更為均衡。

區域	合同銷售金額		合同銷售面積	
	人民幣百萬元	佔比(%)	千平方米	佔比(%)
江蘇省	874	39.1	141	39.6
吉林省	346	15.5	52	14.6
河南省	265	11.8	45	12.7
福建省	247	11.1	44	12.3
浙江省	214	9.6	16	4.7
雲南省	150	6.7	23	6.6
湖北省	45	2.0	11	3.1
內蒙古	38	1.7	8	2.3
山東省	28	1.3	8	2.2
遼寧省	20	0.9	3	0.9
黑龍江省	4	0.2	1	0.3
重慶市	5	0.2	3	0.7
合計	2,236	100.0	355	100.0

合同銷售金額佔比  
(按地區分類)

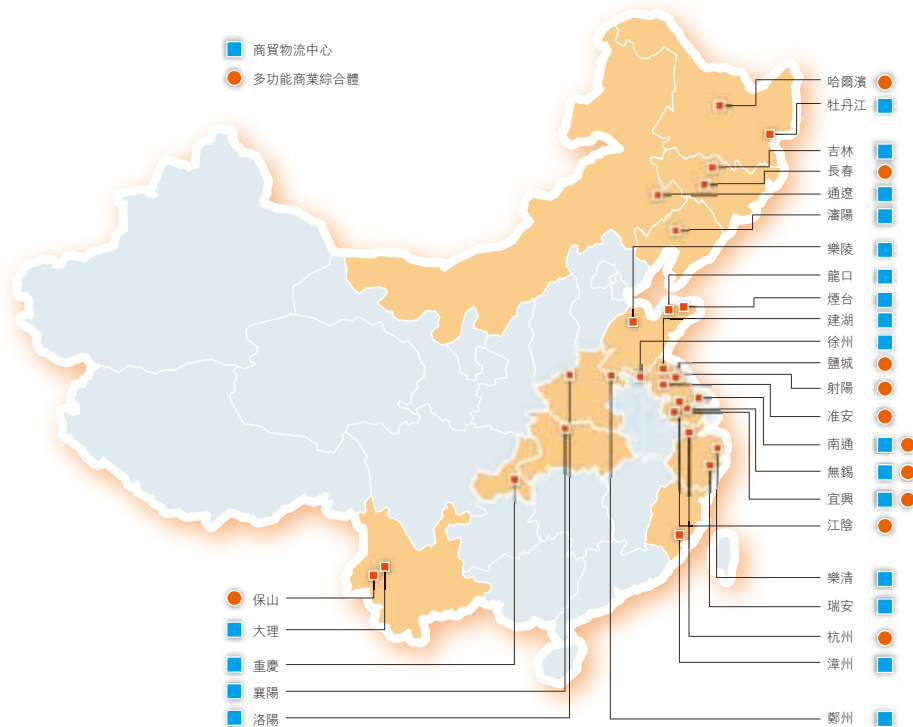


合同銷售面積佔比  
(按地區分類)



## 二、 項目發展

截至二零一六年六月三十日，本集團的發展項目達38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、福建省及內蒙古自治區。其中，21個為商貿物流中心，17個則為多功能商業綜合體。

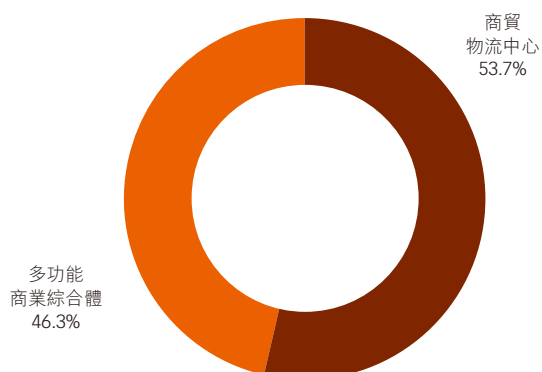


## 管理層討論及分析

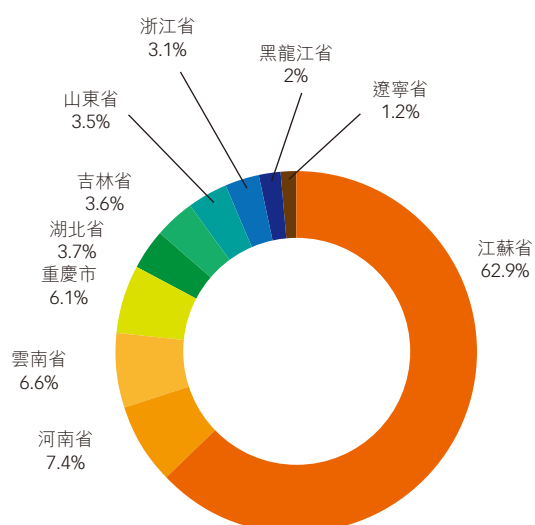
### 已竣工項目

於回顧期內，本集團共有31個項目或項目分期已竣工，合計總建築面積約為4,537千平方米。其中建築面積約2,484千平方米已出售並交付，約703千平方米持作租賃。

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)



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)	
<b>江蘇省</b>									
1	無錫五洲國際裝飾城	無錫市	商貿物流中心	100%	392	340	233	6	101
2	無錫五洲國際工業博覽城	無錫市	商貿物流中心	100%	440	395	322	3	70

## 管理層討論及分析

項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築	總可售	已售	待售	持作租賃
				面積	面積	面積	面積	面積
				(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)
3	無錫五洲國際哥倫布廣場	無錫市	64.3%	212	168	107	17	44
4	無錫五洲國際中華美食城	無錫市	62%	191	154	91	17	46
5	梅村五洲國際廣場	無錫市	90%	54	40	19	-	21
6	羊尖五洲國際廣場	無錫市	100%	142	105	69	18	18
7	無錫新區哥倫布廣場	無錫市	100%	91	71	36	12	23
8	洛社五洲國際哥倫布六龍城	無錫市	100%	52	38	16	7	15
9	建湖五洲國際商貿城	建湖市	100%	107	105	84	21	-
10	鹽城五洲國際廣場	鹽城市	100%	127	99	59	16	24
11	淮安五洲國際廣場	淮安市	100%	147	110	50	6	54
12	五洲國際汽車博覽城	南通市	75%	109	108	60	48	-
13	南通五洲國際廣場	南通市	51%	360	255	171	22	62
14	江陰五洲國際廣場	江陰市	90%	225	180	97	49	34
15	宜興五洲國際華東商貿城	宜興市	100%	65	64	35	29	-
16	射陽五洲國際廣場	射陽縣	100%	68	66	58	8	-
17	前洲五洲國際廣場	無錫市	80%	74	58	10	30	18
小計				2,856	2,356	1,517	309	530
<b>雲南省</b>								
18	大理五洲國際商貿城	大理市	100%	178	176	163	13	-
19	保山五洲國際廣場	保山市	61%	120	119	76	17	26
小計				298	295	239	30	26



## 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)	
<b>重慶市</b>									
20	榮昌五洲國際商貿城	重慶市	商貨物流中心	94%	276	274	124	65	85
				小計	276	274	124	65	85
<b>湖北省</b>									
21	襄陽五洲國際工業博覽城	襄陽市	商貨物流中心	100%	167	167	153	14	-
				小計	167	167	153	14	-
<b>山東省</b>									
22	龍口五洲國際商貿城	龍口市	商貨物流中心	95%	51	51	33	18	-
23	煙臺五洲國際工業博覽城(福山)	煙臺市	商貨物流中心	95%	69	69	67	2	-
24	樂陵五洲國際博覽城	樂陵市	商貨物流中心	51%	38	38	23	15	-
				小計	158	158	123	35	-
<b>浙江省</b>									
25	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
26	瑞安五洲國際商貿城	瑞安市	商貨物流中心	100%	65	63	48	15	-
				小計	141	122	80	20	22
<b>黑龍江省</b>									
27	牡丹江五洲國際工業博覽城	牡丹江市	商貨物流中心	100%	91	89	55	34	-
				小計	91	89	55	34	-
<b>河南省</b>									
28	洛陽五洲國際工業博覽城	洛陽市	商貨物流中心	51%	144	143	94	49	-
29	鄭州五洲國際工業博覽城	鄭州市	商貨物流中心	100%	190	161	159	2	-
				小計	334	304	253	51	-

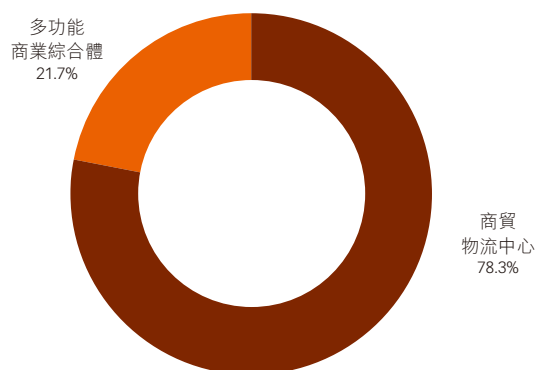
## 管理層討論及分析

項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築	總可售	已售	待售	持作租賃	
				面積 (千平方米)	面積 (千平方米)	面積 (千平方米)	面積 (千平方米)	面積 (千平方米)	
<b>吉林省</b>									
30	長春五洲國際廣場	長春市	多功能商業綜合體	100%	163	161	89	32	40
				小計	163	161	89	32	40
<b>遼寧省</b>									
31	瀋陽五洲國際工業博覽城	瀋陽市	商貿物流中心	100%	53	51	50	1	-
				小計	53	51	50	1	-
				合計	4,537	3,977	2,683	591	703

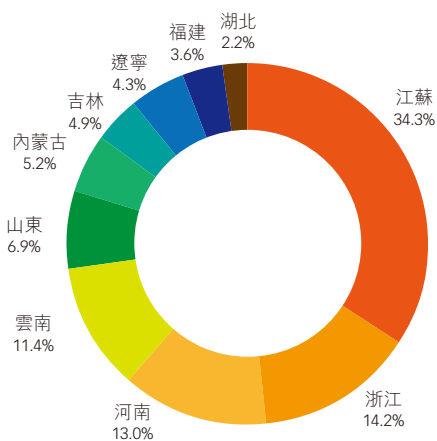
### 發展中項目

截至二零一六年六月三十日，本集團發展中項目或項目分期共有21個，合計規劃總建築面積2,289千平方米。其中，建築面積約457千平方米已預售，約491千平方米將持作租賃。

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	總可售	持作租賃			
					面積	面積	預售面積	待售面積		
					(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	
<b>江蘇省</b>										
1	無錫五洲國際工業博覽城二期D館	無錫市	商貿物流中心	100%	二零一六年	83	69	22	4	43
2	無錫五洲國際裝飾城五期F館	無錫市	商貿物流中心	100%	二零一六年	34	26	-	26	-
3	五洲國際汽車博覽城	南通市	商貿物流中心	75%	二零一六年	180	122	58	64	-
4	江陰五洲國際廣場	江陰市	多功能商業綜合體	90%	二零一六年	29	27	25	2	-
5	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	31	62	-
6	射陽五洲國際廣場	射陽縣	多功能商業綜合體	100%	二零一六年	66	63	-	63	-
7	淮安五洲國際廣場二期	淮安市	多功能商業綜合體	100%	二零一六年	84	73	48	25	-
8	徐州公路港	徐州市	商貿物流中心	70%	二零一六年	190	190	-	3	187
					小計	784	663	184	249	230
<b>雲南省</b>										
9	大理五洲國際商貿城	大理市	商貿物流中心	100%	二零一六年	172	169	13	72	84
10	保山五洲國際廣場	保山市	多功能商業綜合體	61%	二零一六年	88	66	2	64	-
					小計	260	235	15	136	84
<b>湖北省</b>										
11	襄陽五洲國際工業博覽城	襄陽市	商貿物流中心	100%	二零一六年	50	48	5	43	-
					小計	50	48	5	43	-

## 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)	
<b>山東省</b>										
12	龍口五洲國際商貿城	龍口市	商貿物流中心	95%	二零一六年	82	69	5	39	25
13	煙臺五洲國際工業博覽城	煙臺市	商貿物流中心	95%	二零一七年	75	68	8	60	-
					小計	157	137	13	99	25
<b>浙江省</b>										
14	瑞安五洲國際商貿城	瑞安市	商貿物流中心	100%	二零一六年	171	143	15	30	98
15	樂清五洲國際中國電工電器城	樂清市	商貿物流中心	100%	二零一七年	155	132	48	79	5
					小計	326	275	63	109	103
<b>河南省</b>										
16	洛陽五洲國際工業博覽城	洛陽市	商貿物流中心	51%	二零一六年	66	63	11	52	-
17	鄭州五洲國際工業博覽城	鄭州市	商貿物流中心	100%	二零一六年	231	205	102	103	-
					小計	297	268	113	155	-
<b>吉林省</b>										
18	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	112	72	-	72	-
					小計	112	72	-	72	-
<b>遼寧省</b>										
19	瀋陽五洲國際工業博覽城	瀋陽市	商貿物流中心	100%	二零一七年	102	84	14	21	49
					小計	102	84	14	21	49
<b>內蒙古自治區</b>										
20	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	32	85	-
					小計	118	117	32	85	-



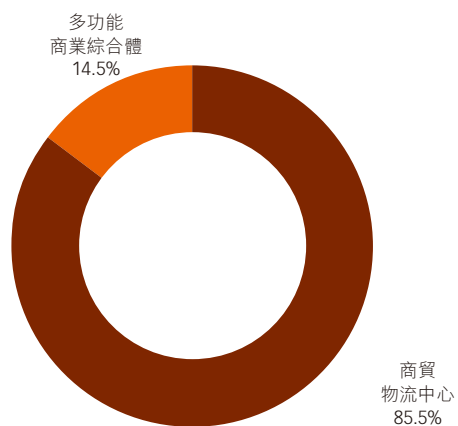
## 管理層討論及分析

項目名稱	城市	類型	公司權益	預計竣工日期	總建築	總可售	總可售		持作租賃面積	
					面積	面積	預售面積	待售面積		
					(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	
<b>福建省</b>										
21	漳州五洲城	漳州市	商貿物流中心	100%	二零一七年	83	83	18	65	-
					小計	83	83	18	65	-
					合計	2,289	1,982	457	1,034	491

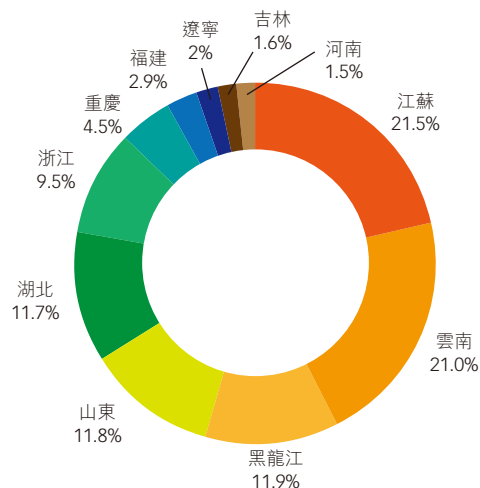
### 計劃發展項目

截至二零一六年六月三十日，本集團的計劃發展項目或項目分期共有18個，合計規劃總建築面積約為4,360千平方米。

計劃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)



## 管理層討論及分析

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)
<b>江蘇省</b>				
1 無錫五洲國際工業博覽城 產品展館B及綜合樓	無錫市	商貿物流中心	100%	144
2 前洲五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	80%	27
3 建湖五洲國際商貿城二期	建湖市	商貿物流中心	100%	114
4 射陽五洲國際廣場	射陽縣	多功能商業綜合體	100%	307
5 五洲國際汽車博覽城	南通市	商貿物流中心	75%	134
6 宜興五洲國際華東商貿城	宜興市	商貿物流中心	100%	211
			<b>小計</b>	<b>937</b>
<b>重慶市</b>				
7 榮昌五洲國際商貿城二期	重慶市	商貿物流中心	94%	197
			<b>小計</b>	<b>197</b>
<b>雲南省</b>				
8 大理五洲國際商貿城三期	大理市	商貿物流中心	100%	917
			<b>小計</b>	<b>917</b>
<b>湖北省</b>				
9 襄陽五洲國際工業博覽城二期	襄陽市	商貿物流中心	100%	512
			<b>小計</b>	<b>512</b>
<b>山東省</b>				
10 樂陵五洲國際博覽城	樂陵市	商貿物流中心	51%	414
11 龍口五洲國際商貿城	龍口市	商貿物流中心	95%	100
			<b>小計</b>	<b>514</b>
<b>黑龍江省</b>				
12 牡丹江五洲國際工業 博覽城	牡丹江市	商貿物流中心	100%	221
13 哈爾濱五洲國際動漫文化旅遊城	哈爾濱市	多功能商業綜合體	100%	300
			<b>小計</b>	<b>521</b>

## 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)
<b>河南省</b>				
14 洛陽五洲國際工業博覽城	洛陽市	商貿物流中心	51%	64
			小計	64
<b>吉林省</b>				
15 吉林五洲國際商貿城	吉林市	商貿物流中心	100%	70
			小計	70
<b>遼寧省</b>				
16 瀋陽五洲國際工業博覽城	瀋陽市	商貿物流中心	100%	86
			小計	86
<b>浙江省</b>				
17 樂清五洲國際中國電工電器城	樂清市	商貿物流中心	100%	416
			小計	416
<b>福建省</b>				
18 漳州五洲城	漳州市	商貿物流中心	100%	126
			小計	126
			合計	4,360

### 三、 土地儲備

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

截至二零一六年六月三十日，本集團的總規劃土地儲備建築面積約為7,999千平方米，包括已竣工項目約1,350千平方米，發展中項目約2,289千平方米及計劃日後發展項目約4,360千平方米，足夠本集團未來三至五年發展需求。

截至二零一六年六月三十日，按區域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	877	784	937	2,598
雲南省	40	260	917	1,217
湖北省	19	50	512	581
山東省	61	157	514	732
浙江省	60	326	416	802
黑龍江省	49	–	521	570
河南省	90	297	64	451
吉林省	71	112	70	253
遼寧省	7	102	86	195
重慶市	76	–	197	273
內蒙古自治區	–	118	–	118
福建省	–	83	126	209
<b>合計</b>	<b>1,350</b>	<b>2,289</b>	<b>4,360</b>	<b>7,999</b>

### 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。



### 未來展望

展望2016年下半年，中國經濟下行壓力仍然較大，結構調整、轉型升級的陣痛還在持續。商貿物流行業核心價值由「開發銷售」向「商業運營」轉移，由「增量市場」向「存量市場」過渡。

五洲國際將繼續加速商貿物流產業鏈資源整合，打造五洲國際以「商貿物流全產業鏈服務平台」為主體，「輕資產業務」與「商貿物流產業園開發運營」為羽翼的「一體兩翼」的業務新格局，建立穩固的企業發展體系，打造五洲國際為中國領先的綜合商貿物流平台運營商。

### 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。

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團營業額約為人民幣2,006百萬元，較二零一五年同期約人民幣2,182百萬元減少8.1%。

#### 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。

截至二零一六年六月三十日止六個月，物業發展收入約為人民幣1,844百萬元，較二零一五年同期約人民幣2,041百萬元減少9.6%，主要是由於已售總建築面積減少及售予客戶的物業平均售價上升之合併影響所致。

#### 租金收益

截至二零一六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60百萬元，較二零一五年同期約人民幣42百萬元增長41.4%，主要是由於投資物業持續增加所致。

### 商業管理服務收益及物業管理服務收益

我們根據獨家經營管理協議獲得商業管理服務收益，來自我們項目零售店鋪的大部分買家。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值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。

截至二零一六年六月三十日止六個月，商業管理服務收益約為人民幣46百萬元，較二零一五年同期約人民幣49百萬元減少6.7%，而物業管理服務收益則約為人民幣2百萬元，較二零一五年同期約人民幣5百萬元減少68.8%。商業管理服務收益減少主要是由於我們經營及管理的物業經營活動減少所致。物業管理服務收益減少是由於物業管理業務持續移交至第三方，以減低營運成本及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。

截至二零一六年六月三十日止六個月的物業諮詢服務收益約為人民幣25百萬元，較二零一五年同期約人民幣32百萬元減少23.6%，主要是由於第三方客戶的業務量減少，因而降低物業諮詢服務的需求。

### 毛利及毛利率

截至二零一六年六月三十日止六個月，毛利約為人民幣609百萬元，較二零一五年同期約人民幣677百萬元減少10.1%，而毛利率則由截至二零一五年六月三十日止六個月的31.0%降至二零一六年同期的30.3%。毛利減少與截至二零一六年六月三十日止六個月的總收入減幅一致，而毛利率的變動輕微。

### 其他收益及收入

截至二零一六年六月三十日止六個月，其他收益及收入約為人民幣93百萬元，較二零一五年同期約人民幣77百萬元增加20.9%。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

截至二零一六年六月三十日止六個月，銷售及市場推廣開支約為人民幣117百萬元，較二零一五年同期約人民幣165百萬元減少28.9%，主要是由於二零一六年上半年所預售物業數量相比二零一五年同期減少，結果一般銷售、策劃推廣及宣傳活動減少所致。

### 管理費用

截至二零一六年六月三十日止六個月，管理費用約為人民幣157百萬元，較二零一五年同期約人民幣219百萬元下降28.2%，主要是由於本集團於二零一六年上半年施行政策進一步監控管理費用所致。

### 融資成本

截至二零一六年六月三十日止六個月，融資成本約為人民幣219百萬元，較二零一五年同期約人民幣39百萬元增加453.5%，主要是由於新增銀行貸款及優先票據，為業務經營及發展提供資金，因而增加利息開支所致。

### 所得稅開支

截至二零一六年六月三十日止六個月，所得稅開支約為人民幣200百萬元，較二零一五年同期約人民幣318百萬元減少37.1%，該變動主要是由於二零一六年上半年企業所得稅減少以及應計土地增值稅及遞延稅項減少所致。

### 本公司擁有人應佔除稅後利潤及全面收益總額

截至二零一六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53百萬元，較二零一五年同期約人民幣164百萬元下跌67.6%，主要是由於二零一六年上半年毛利、銷售及市場推廣開支、管理費用及所得稅開支減少以及融資成本增加之合併影響所致。我們於回顧期內之純利潤率為2.6%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

二零一六年六月三十日，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3,188百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣2,552百萬元)，相比二零一五年十二月三十一日上升24.9%。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。二零一六年六月三十日，本集團的受限制現金約為人民幣53百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣154百萬元)。

### 流動比率及負債比率

二零一六年六月三十日，本集團流動比率(流動資產對流動負債的比率)約為1.04，而二零一五年十二月三十一日則為1.01。二零一六年六月三十日，負債比率為137.6%，而二零一五年十二月三十一日則為123.5%。負債比率按淨負債(銀行貸款及其他借貸、優先及可換股票據總額減現金及現金等價物、已抵押存款及受限制現金)除以本集團權益總額計算。二零一六年六月三十日，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40.9%(二零一五年十二月三十一日：35.8%)。

### 借貸及本集團資產抵押

二零一六年六月三十日，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8,809百萬元。該等銀行及其他借貸中，約人民幣3,523百萬元須於一年內償還，約人民幣2,358百萬元須於二至五年內償還及約人民幣284百萬元須於五年後償還。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。



## 管理層討論及分析

二零一六年六月三十日，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。銀行及其他借貸以人民幣計值，而優先及可換股票據以美元計值。

### 外匯風險

本集團主要在中國營運。除以外幣計值的銀行存款、銀行借貸、優先及可換股票據外，本集團並無任何其他重大直接外滙波動風險。為緩和及外滙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。

### 資本承擔

二零一六年六月三十日，本集團並無已承諾支付收購土地使用權(二零一五年十二月三十一日：人民幣100百萬元)，而已承諾支付發展中物業款項約人民幣2,933百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣2,914百萬元)。

### 或然負債

二零一六年六月三十日，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1,910百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣1,891百萬元)。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任償還拖欠買家應付銀行的所欠按揭貸款連同應計利息與任何罰金，本集團會因而有權取得有關物業的合法業權。擔保期自授出有關按揭貸款之日起計，至買家取得個人房屋所有權證後結束。董事認為，由於拖欠風險較低，因此截至二零一六年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

二零一六年六月三十日，本集團僱用2,630名僱員，其中1,174名從事物業發展分部及1,456名從事物業經營服務分部。截至二零一六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109百萬元(截至二零一五年六月三十日止六個月：約人民幣172百萬元)。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。截至二零一六年六月三十日，根據該計劃授出購股權涉及未發行股份總數為43,363,106股。

### 中期股息

董事議決不派付截至二零一六年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一五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

截至二零一六年六月三十日，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 <sup>(1)</sup>	2,539,311,038	—	50.89%
舒策丸先生	好倉	受控制法團權益 <sup>(1)</sup>	2,539,311,038	—	50.89%
	好倉	個人	—	3,000,000 <sup>(5)</sup>	0.06%
舒策員先生	好倉	受控制法團權益 <sup>(2)</sup>	11,384,297	—	0.23%
	好倉	個人	—	2,000,000 <sup>(5)</sup>	0.04%
吳曉武女士	好倉	受控制法團權益 <sup>(3)</sup>	11,012,297	—	0.22%
	好倉	個人	—	1,628,000 <sup>(5)</sup>	0.03%
趙立東先生	好倉	受控制法團權益 <sup>(4)</sup>	6,992,821	—	0.14%
	好倉	個人	—	2,160,000 <sup>(5)</sup>	0.04%
宋敏博士	好倉	個人	—	500,000 <sup>(5)</sup>	0.01%
羅廣信先生	好倉	個人	—	500,000 <sup>(5)</sup>	0.01%
舒國滢教授	好倉	個人	—	500,000 <sup>(5)</sup>	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。董事於二零一六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	佔二零一六年 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	0.583%

### (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，截至二零一六年六月三十日，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

截至二零一六年六月三十日，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	截至二零一六年 六月三十日 所持本公司權益 概約百分比
盛凱	實益權益 <sup>(1)</sup>	2,539,311,038	50.89%
孫宏兵	實益權益	1,112,112,000	22.29%
平安不動產資本有限公司 （「平安不動產資本」）	實益權益 <sup>(3)</sup>	274,503,401 <sup>(2)</sup>	5.50%
平安不動產有限公司 （「平安不動產」）	受控制法團權益 <sup>(3)</sup>	274,503,401 <sup>(2)</sup>	5.50%
中國平安人壽保險股份有限公司 （「平安人壽」）	受控制法團權益 <sup>(3)</sup>	274,503,401 <sup>(2)</sup>	5.50%
中國平安保險（集團）股份 有限公司（「平安集團」）	受控制法團權益 <sup>(3)</sup>	316,734,693 <sup>(2)</sup>	6.35%

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) 二零一九年到期息率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。平安不動產資本持有可換股票據的直接權益，票據可兌換為274,503,401股股份。平安不動產擁有平安不動產資本的全部權益。平安不動產之49%由平安人壽控制。平安人壽的99.5%由平安集團控制。因此，平安不動產、平安人壽及平安集團各自被視為擁有平安不動產資本直接持有可換股票據所代表的274,503,401股相關股份之權益。

平安信托有限責任公司（「平安信托」）持有60.63%權益之平安大華基金管理有限公司（「平安基金」）持有可換股票據的直接權益，其持有的票據可兌換為42,231,292股股份，而平安集團則持有平安信托的99.88%。因此，平安信托及平安集團被視為擁有平安基金直接持有可換股票據所代表42,231,292股相關股份之權益。

除上文所披露者外，就董事所知，截至二零一六年六月三十日，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

截至二零一六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。本公司已就截至二零一六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，彼等截至二零一六年六月三十日止六個月已遵守標準守則。

## 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、宋敏博士及舒國澗教授）組成，由羅廣信先生擔任審核委員會主席。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二零一六年六月三十日止六個月之中期報告。

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」審閱本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。



## 薪酬委員會

本公司根據上市規則成立薪酬委員會。薪酬委員會現時由一名執行董事(舒策丸先生)及兩名獨立非執行董事(宋敏博士及舒國滢教授)組成，由宋敏博士擔任委員會主席。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，由舒策城先生擔任委員會主席。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、其附屬公司或被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公司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。

## 企業管治及其他資料

截至二零一六年六月三十日，與根據該計劃授出而尚未行使購股權有關的股份總數為43,363,106股，相當於本公司已發行股本總數約0.87%。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，亦無根據該計劃行使購股權，而根據該計劃授出的8,233,663份購股權已獲註銷。

以下摘要載列截至二零一六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	於二零一六年		於本期間 授出	於本期間 行使	於本期間 失效	於本期間 註銷	於二零一六年	
			於授出日期的 股份收市價 港元	一月一日 的結餘					六月三十日 的結餘	
董事										
舒策九先生	二零一三年九月二十四日	1.270	1.270	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000	附註
舒策員先生	二零一三年九月二十四日	1.270	1.270	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000	附註
吳曉武女士	二零一三年九月二十四日	1.270	1.270	1,628,000	-	-	-	-	1,628,000	附註
趙立東先生	二零一三年九月二十四日	1.270	1.270	2,160,000	-	-	-	-	2,160,000	附註
宋敏博士	二零一三年九月二十四日	1.270	1.270	500,000	-	-	-	-	500,000	附註
羅廣信先生	二零一三年九月二十四日	1.270	1.270	500,000	-	-	-	-	500,000	附註
舒國濠教授	二零一三年九月二十四日	1.270	1.270	500,000	-	-	-	-	500,000	附註
本集團其他僱員	二零一三年九月二十四日	1.270	1.270	41,308,769	-	-	-	8,233,663	33,075,106	附註
總計				51,596,769	-	-	-	8,233,663	43,363,106	

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。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一六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。

# 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30至64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」)及其附屬公司於二零一六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損益及其他全面收益表、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

中環添美道1號中信大廈22樓

二零一六年八月二十二日

# 未經審核中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	<b>2,005,884</b>	2,181,940
銷售成本		<b>(1,397,291)</b>	(1,504,775)
<b>毛利</b>		<b>608,593</b>	677,165
其他收入及收益	5	<b>93,197</b>	77,058
銷售及市場推廣開支		<b>(117,163)</b>	(164,880)
管理費用		<b>(157,485)</b>	(219,457)
其他費用	5	<b>(76,246)</b>	(7,709)
投資物業的公平值提高		<b>151,678</b>	143,399
融資成本	6	<b>(218,613)</b>	(39,498)
分佔聯營公司利潤及虧損		<b>(4,300)</b>	(2,345)
<b>稅前利潤</b>	7	<b>279,661</b>	463,733
所得稅開支	8	<b>(199,912)</b>	(317,578)
<b>期內稅後利潤及全面收益總額</b>		<b>79,749</b>	146,155
以下各方應佔：			
母公司擁有人		<b>53,021</b>	163,581
非控股權益		<b>26,728</b>	(17,426)
		<b>79,749</b>	146,155
<b>每股盈利</b>			
母公司普通權益持有人應佔			
基本(人民幣分)	10	<b>1.06</b>	3.49
攤薄(人民幣分)	10	<b>1.06</b>	3.26

# 未經審核中期簡明綜合財務狀況表

二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	254,969	260,470
投資物業	12	8,291,550	7,939,100
無形資產		3,428	3,914
長期遞延開支		2,026	2,416
於聯營公司投資		28,069	29,997
可供出售投資		950	950
遞延稅項資產		179,850	212,855
非流動資產總值		8,760,842	8,449,702
<b>流動資產</b>			
存貨		12,993	6,553
發展中物業		4,314,490	4,705,991
待售已竣工物業		3,057,262	3,053,952
貿易應收款項及應收票據	13	30,585	25,738
應收一間關連公司款項	23	2,476	–
預付土地租賃款項		1,190,127	1,222,788
預付款項、按金及其他應收款項		890,638	863,278
可收回稅項		81,731	122,252
受限制現金	14	52,944	154,210
已抵押存款	14	1,796,702	1,391,220
現金及現金等價物	14	1,338,403	1,006,078
流動資產總值		12,768,351	12,552,060
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	15	3,181,229	3,677,178
其他應付款項、已收按金及應計費用		1,077,435	1,036,728
預收客戶款		3,071,333	3,543,472
衍生金融工具	16	31,488	29,272
可換股票據	18	618,584	573,578
計息銀行及其他借貸	17	3,523,016	2,793,739
應付稅項		784,075	733,282
流動負債總額		12,287,160	12,387,249
流動資產淨值		481,191	164,811
資產總值減流動負債		9,242,033	8,614,513

續/...

未經審核中期簡明綜合財務狀況表

二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借貸	17	<b>2,641,932</b>	2,165,691
優先票據	19	<b>2,025,877</b>	1,976,608
遞延稅項負債		<b>482,473</b>	456,331
非流動負債總額		<b>5,150,282</b>	4,598,630
<b>資產淨值</b>			
<b>4,091,751</b>			
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本	20	<b>313,354</b>	313,354
儲備		<b>3,293,615</b>	3,244,929
		<b>3,606,969</b>	3,558,283
非控股權益		<b>484,782</b>	457,600
<b>權益總額</b>		<b>4,091,751</b>	4,015,883

舒策城  
主席

舒策丸  
行政總裁

# 未經審核中期簡明綜合權益變動表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	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		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*	保留利潤*				
				(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				
於二零一六年一月一日	313,354	1,299,010	95,885	21,201	322,094	1,506,739	3,558,283	457,600	4,015,883	
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	53,021	53,021	26,728	79,749	
收購非控股權益	-	-	(3,454)	-	-	-	(3,454)	454	(3,000)	
股本結算購股權安排	-	-	-	(881)	-	-	(881)	-	(881)	
於二零一六年六月三十日	313,354	1,299,010	92,431	20,320	322,094	1,559,760	3,606,969	484,782	4,091,751	

\* 於二零一六年六月三十日，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3,293,615,000元(二零一五年六月三十日：人民幣3,900,850,000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		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*	保留利潤*				
				(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	950,569	83,527	15,451	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	5,416	-	(1,039)	-	-	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	1,299,010	97,699	15,701	292,703	2,195,737	4,214,204	507,008	4,721,212	

# 未經審核中期簡明綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動所得現金流量</b>			
稅前利潤		<b>279,661</b>	463,733
調整：			
融資成本	6	<b>218,613</b>	39,498
分佔聯營公司利潤及虧損		<b>4,300</b>	2,345
利息收入	5	<b>(26,086)</b>	(10,677)
折舊	7	<b>9,439</b>	13,784
攤銷無形資產	7	<b>470</b>	433
攤銷長期遞延開支	7	<b>536</b>	612
出售物業、廠房及設備項目之收益	5	<b>(578)</b>	(104)
撇減發展中物業及待售物業至可變現淨值	7	<b>2,399</b>	39,809
出售一家附屬公司之收益	5	<b>(15,991)</b>	-
投資物業公平值變動		<b>(151,678)</b>	(143,399)
衍生金融工具公平值變動	5	<b>2,216</b>	623
股本結算股份支付開支	7	<b>(881)</b>	1,289
		<b>322,420</b>	407,946
存貨增加		<b>(6,440)</b>	(89)
發展中物業及待售已竣工物業減少		<b>567,582</b>	237,218
出售投資物業		<b>16,119</b>	30,998
長期遞延開支增加		<b>(146)</b>	(1,209)
貿易應收款項及應收票據(增加)/減少		<b>(4,847)</b>	9,620
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少		<b>(112,212)</b>	17,477
預付土地租賃款項減少		<b>32,661</b>	72,222
貿易應付款項及應付票據減少		<b>(396,267)</b>	(497,984)
受限制現金減少		<b>101,266</b>	6,768
已抵押存款減少/(增加)		<b>193,333</b>	(185,512)
其他應付款項、已收按金及應計費用增加		<b>48,300</b>	60,223
預收客戶款減少		<b>(472,139)</b>	(306,869)
經營所得/(所用)現金		<b>289,630</b>	(149,191)
已收利息	5	<b>26,086</b>	10,677
已付利息		<b>(387,427)</b>	(310,116)
已付稅項		<b>(49,451)</b>	(196,169)
經營活動所用現金流量淨額		<b>(121,162)</b>	(644,799)

續/...



## 未經審核中期簡明綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備項目		(4,418)	(12,401)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		884	451
投資物業增加		(293,635)	(64,609)
出售一家附屬公司	22	99,997	–
向關連公司墊款	23	(6,248)	(6,044)
收回向關連公司的墊款	23	1,400	229
投資活動所用現金流量淨額		(202,020)	(82,374)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
發行股份所得款項		–	367,730
匯率變動影響淨額		51,804	185
收購非控股權益		(3,000)	(5,245)
一間關連公司墊款		–	800
已抵押存款增加		(598,815)	(345,736)
計息銀行及其他借貸所得款項		3,160,811	985,150
償還計息銀行及其他借貸		(1,955,293)	(759,300)
融資活動所得現金流量淨額		655,507	243,584
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		332,325	(483,589)
期初現金及現金等價物		1,006,078	1,179,260
期末現金及現金等價物		1,338,403	695,671
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘		3,188,049	1,842,950
減：受限制現金		52,944	81,886
已抵押存款		1,796,702	1,065,393
於六月三十日的現金及現金等價物		1,338,403	695,671

# 未經審核中期財務資料附註

二零一六年六月三十日

## 1. 公司資料

本公司根據開曼群島公司法(第二十二章)(一九六一年法例三(經綜合及修訂))於二零一零年六月二十二日在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限責任公司。本公司股份於二零一三年六月十三日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

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。

截至二零一六年六月三十日止期間，本集團主要從事物業發展、物業投資及提供物業管理服務。

董事認為，本公司的最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的盛凱控股有限公司(「盛凱」)。本集團的最終控股方為舒策城先生及舒策九先生(「舒氏兄弟」或「控股股東」)。

## 2. 編製基準

截至二零一六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，應與本集團截至二零一五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

除採納二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂準則及詮釋外，編製中期財務資料所採用的會計政策與編製本集團截至二零一五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。

二零一六年六月三十日

### 3. 主要會計政策(續)

本集團於本中期間首次應用就編製本集團中期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)：

國際財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營安排權益的會計處理方法
國際會計準則第16號及 國際會計準則第38號(修訂本)	澄清可接納的折舊及攤銷法
國際會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法
二零一二年至二零一四年週期的 年度改進	國際財務報告準則第5號持作銷售之非流動資產及已終止經營業務、 國際財務報告準則第7號金融工具：披露、國際會計準則第19號僱 員福利及國際會計準則第34號中期財務報告
國際會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號 及國際會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況

採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則對本中期財務資料並無重大財務影響，本中期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潛在租金收入及／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。

截至二零一六年及二零一五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。

二零一六年六月三十日

#### 4. 經營分部資料(續)

截至二零一六年 六月三十日止六個月	物業管理				綜合 (未經審核) 人民幣千元
	物業發展 (未經審核) 人民幣千元	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	
<b>分部收入</b>					
向外部客戶銷售	1,844,323	107,868	59,902	(6,209)	2,005,884
<b>分部業績</b>	256,644	174,430	65,291	6,209	502,574
對賬：					
融資成本					(218,613)
分佔聯營公司利潤及虧損					(4,300)
稅前利潤					279,661
<b>其他分部資料</b>					
折舊及攤銷	(7,319)	(1,406)	(1,720)	-	(10,445)
投資物業公平值增加	-	151,678	-	-	151,678

截至二零一五年 六月三十日止六個月	物業管理				綜合 (未經審核) 人民幣千元
	物業發展 (未經審核) 人民幣千元	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	
<b>分部收入</b>					
向外部客戶銷售	2,041,078	98,295	61,255	(18,688)	2,181,940
<b>分部業績</b>	340,258	120,388	26,242	18,688	505,576
對賬：					
融資成本					(39,498)
分佔聯營公司利潤及虧損					(2,345)
稅前利潤					463,733
<b>其他分部資料</b>					
折舊及攤銷	(10,443)	(1,505)	(2,881)	-	(14,829)
投資物業公平值增加	-	143,399	-	-	143,399

二零一六年六月三十日

## 5. 收入、其他收益及開支

收入指截至二零一六年及二零一五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、其他收益及開支分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
<b>收入</b>		
物業銷售額	<b>1,844,323</b>	2,041,078
租金收益	<b>59,988</b>	42,412
商業管理服務收益	<b>46,019</b>	49,343
物業諮詢服務收益	<b>24,671</b>	32,275
物業管理收益	<b>1,575</b>	5,043
特許專櫃銷售佣金	<b>3,597</b>	3,845
其他	<b>25,711</b>	7,944
	<b>2,005,884</b>	2,181,940
<b>其他收益</b>		
補貼收益	<b>48,902</b>	51,557
利息收益	<b>26,086</b>	10,677
出售一家附屬公司之收入(附註7及22)	<b>15,991</b>	–
出售物業、廠房及設備項目之收入(附註7)	<b>636</b>	119
匯兌收入	<b>–</b>	9,045
其他	<b>1,582</b>	5,660
	<b>93,197</b>	77,058
<b>其他開支</b>		
匯率差額(附註7)	<b>62,946</b>	–
按公平值計入損益的衍生工具(附註7)	<b>2,216</b>	623
捐款開支	<b>720</b>	732
出售物業、廠房及設備項目之虧損(附註7)	<b>58</b>	15
其他	<b>10,306</b>	6,339
	<b>76,246</b>	7,709

二零一六年六月三十日

## 6. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸的利息	222,296	191,389
優先票據的利息	144,152	88,225
可換股票據的利息	56,061	46,479
減：資本化利息	(203,896)	(286,595)
	<b>218,613</b>	<b>39,498</b>

## 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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	1,352,473	1,397,622
提供物業管理服務的成本	440	4,469
提供物業諮詢服務的成本	3,000	12,868
已確認減值虧損	2,399	39,809
物業、廠房及設備項目折舊	9,439	13,784
無形資產攤銷	470	433
長期遞延開支攤銷	536	612
出售一家附屬公司之收入	15,991	-
按公平值計入損益的衍生工具	2,216	623
出售物業、廠房及設備項目之收入	(578)	(104)
賺取物業租金及提供商業管理服務產生的直接經營開支	30,622	43,165
核數師薪酬	2,600	2,600
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金	88,531	139,786
退休金計劃及社會福利	21,745	31,094
股本結算股份付款開支	(881)	1,289
匯兌差額淨額	62,946	(9,045)

二零一六年六月三十日

## 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二零一六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。

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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	75,386	88,603
土地增值稅	65,379	99,330
遞延稅項	59,147	129,645
期內稅項開支總額	199,912	317,578

二零一六年六月三十日

## 8. 所得稅(續)

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二零一六年及二零一五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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
稅前利潤	279,661	463,733
按法定所得稅率計算	69,915	115,933
不可扣稅開支	77,328	57,631
動用過往未確認之稅項虧損	(4,746)	(131)
未確認的稅項虧損	7,306	67,114
應佔聯營公司利潤及虧損	1,075	586
中國附屬公司未分配利潤之預扣稅	-	1,947
土地增值稅撥備	65,379	99,330
對土地增值稅的稅務影響	(16,345)	(24,832)
期內稅項開支	199,912	317,578

## 9. 股息

董事會議決不就截至二零一六年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(二零一五年六月三十日：零)。



二零一六年六月三十日

## 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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利所用母公司普通權益持有人應佔利潤	<b>53,021</b>	163,581
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	<b>53,021</b>	169,834

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
<b>股份</b>		
計算每股基本盈利所用期內已發行普通股之加權平均數	<b>4,990,259,914</b>	4,686,026,024
攤薄影響－普通股的加權平均數：		
可換股票據	–	520,805,369
	<b>4,990,259,914</b>	5,206,831,393

二零一六年六月三十日

## 11. 物業、廠房及設備

截至二零一六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4,418,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣12,401,000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306,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣347,000元)。

本集團若干樓宇於二零一六年六月三十日的賬面總值約為人民幣116,500,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣118,695,000元)，該等樓宇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二零一六年六月三十日的公開市值為人民幣8,291,550,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣7,939,100,000元)。

本集團若干投資物業於二零一六年六月三十日的賬面總值約為人民幣5,346,033,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣5,361,586,000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

第三層—有重大影響的不可觀察輸入數據公平值計量層級用於計量本集團全數位於中國內地的投資物業。截至二零一六年及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，亦無轉入或轉出第三層。

二零一六年六月三十日

## 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	
			二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
商用物業	收益資本化法	預計租金水平 (每平方米及每月人民幣)	<b>21至268</b>	21至262
		貼現率	<b>4.35%</b>	4.26%
在建商用物業	收益資本化法	預計租金水平 (每平方米及每月人民幣)	<b>22至73</b>	23至77
		貼現率	<b>4.85%</b>	4.93%

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

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

二零一六年六月三十日

### 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：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 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	26,653	19,883
四至六個月	3,932	5,855
	<b>30,585</b>	25,738

### 14. 現金及現金等價物及已抵押存款

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
現金及銀行結餘	3,188,049	2,551,508
減：受限制現金	52,944	154,210
已抵押存款	1,796,702	1,391,220
現金及現金等價物	<b>1,338,403</b>	1,006,078

二零一六年六月三十日

#### 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。於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，受限制現金分別為人民幣52,944,000元及人民幣154,210,000元。

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，銀行存款分別人民幣1,796,702,000元及人民幣1,391,220,000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存款或發行銀行承兌票據之抵質押品。

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，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：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	3,035,910	3,488,580
超過一年	145,319	188,598
	<b>3,181,229</b>	3,677,178

二零一六年六月三十日

## 16. 衍生金融工具

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
可換股票據的嵌入衍生工具	<b>31,488</b>	29,272

衍生金融負債以其公平值列賬。

## 17. 計息銀行貸款及其他借貸

	二零一六年六月三十日			二零一五年十二月三十一日		
	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	1.45-12.00	二零一七年	1,783,356	1.45-8.00	二零一六年	322,149
有抵押其他貸款	5.22-15.00	二零一七年	622,050	5.22-13.50	二零一六年	936,010
有抵押長期銀行貸款的 即期部分	5.40-11.00	二零一七年	666,450	5.00-11.00	二零一六年	718,700
有抵押長期其他貸款的 即期部分	9.50-12.20	二零一七年	451,160	9.76-13.00	二零一六年	816,880
			<b>3,523,016</b>			<b>2,793,739</b>
非即期						
有抵押銀行貸款	5.00-11.00	二零二四年	1,730,732	2.71-11.00	二零二四年	1,945,691
有抵押其他貸款	10.50-14.50	二零一九年	911,200	10.70-12.20	二零一七年	220,000
			<b>2,641,932</b>			<b>2,165,691</b>
			<b>6,164,948</b>			<b>4,959,430</b>

本集團借貸均以人民幣計值。

二零一六年六月三十日

## 17. 計息銀行貸款及其他借貸(續)

分析如下

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
須於一年內償還	3,523,016	2,793,739
須於第二年償還	1,294,800	930,000
須於第三至五年償還(首尾兩年包括在內)	1,063,132	853,116
須於五年後償還	284,000	382,575
小計	2,641,932	2,165,691
	6,164,948	4,959,430

本集團銀行貸款以下列抵押資產作擔保，相關資產於呈報期末的賬面值如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	116,500	118,695
投資物業	5,346,033	5,361,586
預付土地租賃款項	188,929	137,634
發展中物業	947,112	1,162,669
待售已竣工物業	1,296,292	1,034,493
已抵押存款	1,562,961	964,441

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。

二零一六年六月三十日

## 18. 可換股票據

可換股票據主要債務部分的賬面值如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 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	304,127	281,374
可換股票據－第二批(「第二批」)－主要債務	314,457	292,204
	<b>618,584</b>	573,578

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滿18個月當日少於600畝，初步換股價須根據契約提供的調整方式而被視為每股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。

於截至二零一六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。

於二零一五年七月六日，本公司額外發行本金總額為100,000,000美元的優先票據(「二零一五年票據」)。額外優先票據於香港聯合交易所有限公司及新加坡證券交易所有限公司上市。額外優先票據的年息為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。



二零一六年六月三十日

## 19. 優先票據(續)

二零一三票據、二零一四票據及二零一五票據如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
期／年初之賬面值	1,976,608	1,234,302
期／年內之添置	–	618,973
匯兌調整	39,974	108,618
期／年內之利息開支	144,152	232,793
已付票息	(134,857)	(218,078)
期／年末之賬面值	2,025,877	1,976,608

## 20. 股本

	二零一六年 六月三十日 千美元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千美元
股份		
法定10,000,000,000股(二零一五年十二月三十一日： 10,000,000,000股)每股面值0.01美元的普通股	100,000	100,000

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
已發行繳足4,990,259,914股(二零一五年十二月三十一日： 4,990,259,914股)每股面值0.01美元的普通股	313,354	313,354

二零一六年六月三十日

## 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
於二零一五年一月一日	4,658,145,914	293,026	950,569	1,243,595
配售新股份	327,464,000	20,043	343,025	363,068
行使購股權	4,650,000	285	5,416	5,701
於二零一五年十二月三十一日及 於二零一六年六月三十日 (未經審核)	4,990,259,914	313,354	1,299,010	1,612,364

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，由信託代承授人持有。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。

二零一六年六月三十日

## 21. 股本結算股份付款交易(續)

### (a) 首次公開發售前股份獎勵計劃(續)

獎勵股份或會於授出日期授出，並於承授人辭職時註銷。歸屬條件為股份成功在香港聯合交易所有限公司上市及該僱員的年度業績評估達到滿意成績。截至二零一六年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307,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣519,000元)的開支。

### (b) 購股權計劃

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

根據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0.01美元的新股份(「該等股份」)，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			
	二零一六年		二零一五年	
	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	51,597	1.27	68,860
期內授出	1.27	-	1.27	-
期內行使	1.27	-	1.27	(4,650)
期內失效	1.27	(8,234)	1.27	(8,243)
於六月三十日		<b>43,363</b>		<b>55,967</b>

二零一六年六月三十日

## 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：

二零一六年六月三十日

購股權數目 千股	行使價 港元每股	行使期
8,236	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
15,054	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
20,073	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
<u>43,363</u>		

二零一三年間授出的購股權於授出日期的公平值為33,084,001港元(每股0.355港元)。

二零一三年間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。

期內並無行使任何購股權，誠如中期財務資料附註20所詳述，截至二零一五年六月三十日止六個月內行使的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。

### (c) 中國內地股份獎勵計劃

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

二零一六年六月三十日

## 21. 股本結算股份付款交易(續)

### (c) 中國內地股份獎勵計劃(續)

根據二零一五年十月二十九日的中國內地股份獎勵計劃所授出無歸屬期的獎勵股份的公平值為人民幣8,460,000元，由獨立專業合資格估值師北京中同華資產評估有限公司按收益法釐定。該方法的重要輸入數據為授出日期股份的估計公平值。本公司上述15%股權的代價為人民幣4,500,000元。

截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月，本集團並無就授予若干僱員的中國內地獎勵股份確認開支。

## 22. 出售一家附屬公司

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
出售淨資產：		
現金及銀行結餘	3	—
預付款項、按金及其他應收款項	84,852	—
物業、廠房及設備	174	—
無形資產	16	—
貿易應付款項及應付票據	(832)	—
其他應付款項、已收按金及應計費用	(204)	—
淨資產總額	84,009	—
出售一家附屬公司之收益	15,991	—
現金支付	100,000	—

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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
現金代價	100,000	—
所出售現金及銀行結餘	(3)	—
出售一家附屬公司之現金及現金等價物流入淨額	99,997	—

二零一六年六月三十日

## 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
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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
(i) 收回向關連公司墊款：		
— 無錫香江	194	—
— 五洲投資	1,206	—
— 無錫龍和	—	229
(ii) 向關連公司墊款：		
— 無錫香江	5,042	6,044
— 五洲投資	1,206	—
(iii) 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(二零一五年十二月三十一日：人民幣80,000,000元)的若干本集團銀行貸款抵押一項物業。

二零一六年六月三十日

## 23. 關連方交易(續)

### (3) 與一名關連方的未償還結餘

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
應收一間關連公司款項淨額： — 無錫香江	2,476	-

與該名關連方的結餘為無抵押、不計息且無固定還款期。

### (4) 本集團主要管理人員的薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	1,772	3,040
股本結算股份付款開支	(881)	1,289
退休金計劃供款及社會福利	152	169
向主要管理人員支付的薪酬總額	1,043	4,498

## 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：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	95,360	82,232
第二至第五年(包括首尾兩年)	356,088	364,444
五年以上	850,721	901,096
	1,302,169	1,347,772

二零一六年六月三十日

## 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：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	1,743	6,005
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,423	3,436
五年以上	-	404
	<b>3,166</b>	<b>9,845</b>

## 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：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
— 收購土地使用權	-	100,000
— 發展中物業	<b>2,932,857</b>	<b>2,914,066</b>



二零一六年六月三十日

## 26. 或然負債

呈報期末，並無計提撥備的或然負債如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
就授予本集團物業買家貸款而向銀行提供的擔保	1,910,366	1,890,812

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。

二零一六年六月三十日

## 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：

二零一六年六月三十日

	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)
<b>金融資產</b>		
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	413,171	413,171
貿易應收款項及應收票據(附註13)	30,585	30,585
應收一間關連公司款項(附註23)	2,476	2,476
受限制現金(附註14)	52,944	52,944
已抵押存款(附註14)	1,796,702	1,796,702
現金及現金等價物(附註14)	1,338,403	1,338,403
	<b>3,634,281</b>	<b>3,634,281</b>

	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)
<b>金融負債</b>			
貿易應付款項及應付票據(附註15)	–	3,181,229	3,181,229
計入其他應付款項、已收按金及 應計費用的金融負債	–	514,544	514,544
衍生金融工具(附註16)	31,488	–	31,488
可換股票據(附註18)	–	618,584	618,584
計息銀行貸款及其他借貸(附註17)	–	6,164,948	6,164,948
優先票據(附註19)	–	2,025,877	2,025,877
	<b>31,488</b>	<b>12,505,182</b>	<b>12,536,670</b>

二零一六年六月三十日

## 27. 金融工具(續)

二零一五年十二月三十一日

	貸款及應收款項 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<b>金融資產</b>		
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	213,991	213,991
貿易應收款項及應收票據(附註13)	25,738	25,738
受限制現金(附註14)	154,210	154,210
已抵押存款(附註14)	1,391,220	1,391,220
現金及現金等價物(附註14)	1,006,078	1,006,078
	<b>2,791,237</b>	<b>2,791,237</b>

	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)
<b>金融負債</b>			
貿易應付款項及應付票據(附註15)	-	3,677,178	3,677,178
計入其他應付款項、已收按金及 應計費用的金融負債	-	440,556	440,556
衍生金融工具(附註16)	29,272	-	29,272
可換股票據(附註18)	-	573,578	573,578
計息銀行貸款及其他借貸(附註17)	-	4,959,430	4,959,430
優先票據(附註19)	-	1,976,608	1,976,608
	<b>29,272</b>	<b>11,627,350</b>	<b>11,656,622</b>

二零一六年六月三十日

## 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	
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日	二零一六年 六月三十日	二零一五年 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
<b>金融負債</b>				
計息銀行借貸	<b>6,164,948</b>	4,959,430	<b>6,202,108</b>	4,987,358
優先票據	<b>2,025,877</b>	1,976,608	<b>1,897,253</b>	1,896,417
可換股票據	<b>618,584</b>	573,578	<b>623,186</b>	583,603
	<b>8,809,409</b>	7,509,616	<b>8,722,547</b>	7,467,378

管理層已評估餘下金融工具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。

二零一六年六月三十日

## 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：

於二零一六年六月三十日

	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	-	31,488	-	31,488

於二零一五年十二月三十一日

	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	-	29,272	-	29,272

於截至二零一六年及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。

二零一六年六月三十日

## 28. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

公平值層級(續)

已披露公平值的負債：

於二零一六年六月三十日

	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	-	6,202,108	-	6,202,108
優先票據	1,897,253	-	-	1,897,253
可換股票據－主合約	-	-	623,186	623,186
	<b>1,897,253</b>	<b>6,202,108</b>	<b>623,186</b>	<b>8,722,547</b>

於二零一五年十二月三十一日

	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	-	4,987,358	-	4,987,358
優先票據	1,896,417	-	-	1,896,417
可換股票據－主合約	-	-	583,603	583,603
	<b>1,896,417</b>	<b>4,987,358</b>	<b>583,603</b>	<b>7,467,378</b>

## 29. 批准未經審核中期財務資料

董事會於二零一六年八月二十二日批准及授權刊發未經審核中期財務資料。