



(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



中期報告
2017







目錄

2	公司資料
4	主席報告
7	管理層討論及分析
23	權益披露
26	企業管治及其他資料
29	未經審核中期簡明綜合損益表
30	未經審核中期簡明綜合全面收益表
31	未經審核中期簡明綜合財務狀況表
33	未經審核中期簡明綜合權益變動表
34	未經審核中期簡明綜合現金流量表
36	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)

非執行董事

王威先生

獨立非執行董事

宋敏博士
羅廣信先生(於二零一七年九月四日辭任)
舒國濼教授

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)(於二零一七年九月四日辭任)
宋敏博士
舒國濼教授

薪酬委員會

宋敏博士(委員會主席)
舒策丸先生
舒國濼教授

提名委員會

舒策城先生(委員會主席)
宋敏博士
羅廣信先生(於二零一七年九月四日辭任)

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

尼克松•鄭黃林律師行

中國法律

環球律師事務所

開曼群島法律

Walkers

註冊辦事處

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

香港公司總部

香港
中環
皇后大道中99號
中環中心
51樓5105室

中華人民共和國公司總部

中國
無錫市
廣益路287號
五洲國際哥倫布廣場B座
19樓

開曼群島主要股份過戶登記辦事處

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

公司資料

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



主席報告

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」)截至二零一七年六月三十日止六個月中期業績。

業績回顧

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的收入為人民幣1,605百萬元，較二零一六年同期的人民幣2,006百萬元下降20.0%。本公司擁有人期內應佔稅後利潤約為人民幣101百萬元，較二零一六年同期約人民幣53百萬元增加90.6%。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二零一七年六月三十日止中期股息。

二零一七年上半年，中國GDP總量同比增長6.9%，國民經濟延續了穩中有進的發展態勢。中國各項房地產行業指針均呈現先升後穩的態勢，房地產業投資額在第一季度實現超預期增長後趨於穩定；房地產市場銷售同比增速也有所放緩。從三四線來看，受一二線溢出效應和「去庫存」政策影響，市場持續量價齊升。上半年製造業PMI均值为51.5，製造業擴張步伐有所加快，總體延續穩中向好的發展態勢。儘管中小企業因應疲弱的經濟環境依然投資謹慎，工業品相關的市場銷售有所回暖。

於回顧期內，本集團實現合同銷售金額約人民幣2,160百萬元及合同銷售面積約299千平方米，同比分別減少3.4%及15.7%。其中，約有人民幣1,847百萬元和246千平方米來自商貿物流中心的銷售，約有人民幣312百萬元和53千平方米來自多功能商業綜合體的銷售。截至二零一七年六月三十日，集團已在全國12個省市擁有40個項目，而本集團的合同銷售分布在11個省市共29個開發項目。

業務發展策略

本集團針對宏觀經濟在低位徘徊，主動控制開發節奏，調減各項資本性開支，大力去庫存，加速現金回籠。同時，本集團於回顧期內在住宅發展項目中開拓合適投資機遇，並收購兩個有關項目。

展望全年，宏觀經濟整體趨穩，但全球縮表潮和美國加息週期的來臨，將為下半年中國經濟穩定帶來不少「不明朗」因素。下半年中國地產投資放緩的效應將逐步顯現，各地房地產調控力度繼續收緊，銀行按揭貸款利率不斷上升，本集團的營運環境仍然充滿挑戰。

五洲國際將繼續加速商貿物流產業鏈資源整合，打造「商貿物流全產業鏈服務平台」。同時，集團將繼續尋找合適的住宅發展項目投資機會以應對市場需求的變化及實現公司業務的增長。

多元融資平台

本集團積極研究利用國內資本市場，本公司全資附屬公司無錫五洲國際裝飾城有限公司(「無錫五洲」)於2017年1月於國內成功非公開發行一批境內公司債券(「公司債券」)。發行本金額為人民幣10億元，為期三年，年票息率為7.30%。境內公司債券的發行使得本集團融資利率不斷降低、債務結構及流動性持續改善，同時也為本集團業務增長提供了強大的資金支持。

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再度躋身中國民營企業500強榜單。

致謝

於房地產行業，商譽、各方的良好合作及積極支持對任何企業的成功至為重要。我們謹此感謝合作夥伴，以及忠誠地支持我們的股東及投資者。對於購買我們的產品而見證其價值及質量的商戶，我們也致以衷心的感謝。客戶的信心對於建立品牌最為重要，也是市場上的真正價值。最後，要感謝本公司董事、高級管理層及眾多僱員，彼等在管理及工作的全情投入，乃是我們向前邁進的動力，也是五洲未來騰飛的基礎。上述各方的幫助確保了五洲國際二零一七年上半年取得了持續穩定的發展。

五洲國際控股有限公司

主席

舒策城

二零一七年八月三十一日

管理層討論及分析



本人謹代表五洲國際控股有限公司(「本公司」或「五洲國際」)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」)截至二零一七年六月三十日止六個月未經審核財務業績。

市場回顧

二零一七年上半年，中國GDP總量同比增長6.9%，國民經濟延續了穩中有進的發展態勢。中國各項房地產行業指針均呈現先升後穩的態勢，房地產業投資額在第一季度實現超預期增長後趨於穩定；房地產市場銷售同比增速也有所放緩。從三四線來看，受一二線溢出效應和「去庫存」政策影響，市場持續量價齊升。上半年製造業PMI均值為51.5，製造業擴張步伐有所加快，總體延續穩中向好的發展態勢。儘管中小企業因應疲弱的經濟環境依然投資謹慎，工業品相關的市場銷售有所回暖。

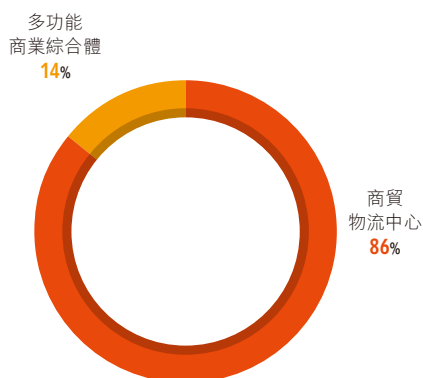
業務回顧

一、合同銷售

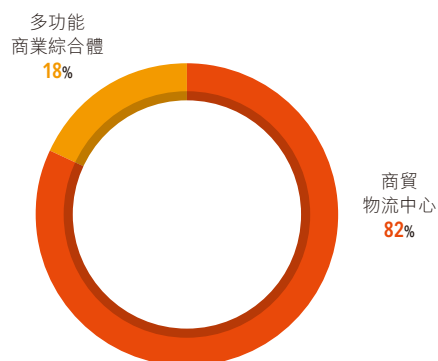
於回顧期內，本集團實現合同銷售金額約人民幣2,160百萬元及合同銷售面積約299千平方米，同比分別減少3.4%及15.7%。其中，約有人民幣1,847百萬元和246千平方米來自商貿物流中心的銷售，約有人民幣312百萬元和53千平方米來自多功能商業綜合體的銷售。



合同銷售金額佔比
(按類型分類)



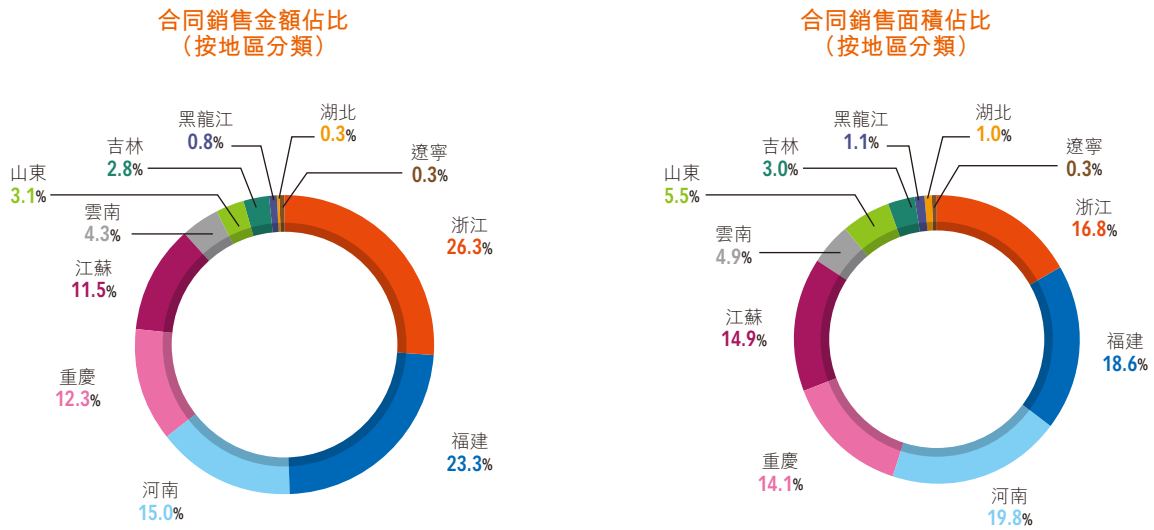
合同銷售面積佔比
(按類型分類)



按地區分類，本集團的合同銷售主要來自浙江省、福建省和河南省，分別實現合同銷售金額約人民幣567百萬元、人民幣503百萬元和人民幣324百萬元以及合同銷售面積約50千平方米、56千平方米和59千平方米，分別佔總合同銷售金額26.3%、23.3%和15.0%，亦分別佔總合同銷售面積的16.8%、18.6%及19.8%。本集團的收入來源地區分佈更為均衡。

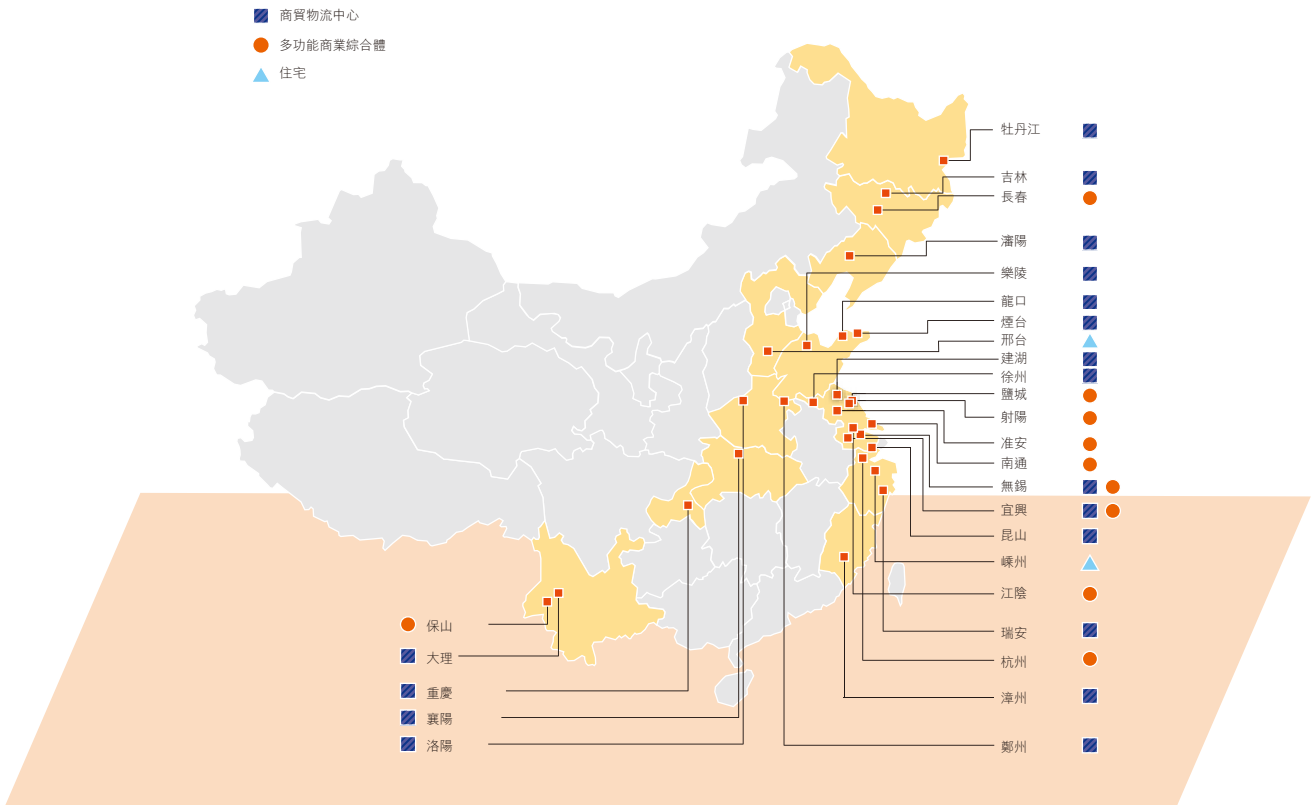
區域	合同銷售金額		合同銷售面積	
	人民幣百萬元	佔比(%)	千平方米	佔比(%)
浙江省	567	26.3	50	16.8
福建省	503	23.3	56	18.6
河南省	324	15.0	59	19.8
重慶市	266	12.3	42	14.1
江蘇省	248	11.5	44	14.9
雲南省	93	4.3	14	4.9
山東省	68	3.1	16	5.5
吉林省	60	2.8	9	3.0
黑龍江省	17	0.8	3	1.1
湖北省	7	0.3	3	1.0
遼寧省	6	0.3	1	0.3
合計	2,160	100.0	299	100.0

管理層討論及分析



二、項目發展

截至二零一七年六月三十日，本集團的發展項目達40個，分別位於江蘇、浙江、山東、湖北、雲南、黑龍江、吉林、河南、遼寧、重慶、河北及福建。其中，23個為商貿物流中心，15個為多功能商業綜合體，2個為住宅項目。



已竣工項目

於回顧期內，本集團共有32個項目或項目分期已竣工，合計總建築面積約為5,323千平方米。其中建築面積約3,032千平方米已出售並交付，約841千平方米持作租賃。

已竣工項目明細表：

項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築面積 (千平方米)	總可售面積 (千平方米)	已售面積 (千平方米)	待售面積 (千平方米)	持作租賃面積 (千平方米)
江蘇省								
1 無錫五洲國際裝飾城	無錫市	商貿物流中心	100%	392	340	236	4	100
2 無錫五洲國際工業博覽城	無錫市	商貿物流中心	100%	523	464	347	4	113
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	108	2	58
4 無錫五洲國際中華美食城	無錫市	多功能商業綜合體	62%	191	154	94	14	46
5 梅村五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	100%	54	40	19	-	21
6 羊尖五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	100%	142	105	69	18	18
7 無錫新區哥倫布廣場	無錫市	多功能商業綜合體	100%	91	71	40	8	23
8 洛社五洲國際哥倫布六龍城	無錫市	多功能商業綜合體	100%	52	38	19	4	15
9 建湖五洲國際商貿城	建湖市	商貿物流中心	100%	107	105	84	21	-
10 鹽城五洲國際廣場	鹽城市	多功能商業綜合體	100%	127	99	59	15	25
11 淮安五洲國際廣場	淮安市	多功能商業綜合體	100%	233	185	115	16	54
12 南通五洲國際廣場	南通市	多功能商業綜合體	51%	360	255	180	13	62
13 江陰五洲國際廣場	江陰市	多功能商業綜合體	90%	225	180	111	35	34
14 宜興五洲國際華東商貿城	宜興市	商貿物流中心	100%	65	64	35	4	25
15 射陽五洲國際廣場	射陽縣	多功能商業綜合體	100%	68	66	59	7	-
16 前洲五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	100%	74	59	16	4	39
17 宜興五洲國際廣場	宜興市	多功能商業綜合體	51%	35	35	26	9	-
			小計	2,951	2,428	1,617	178	633

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								
18 大理五洲國際商貿城	大理市	商貿物流中心	100%	256	255	206	49	-
19 保山五洲國際廣場	保山市	多功能商業綜合體	70.5%	136	130	82	22	26
			小計	392	385	288	71	26
重慶市								
20 榮昌五洲國際商貿城	重慶市	商貿物流中心	94%	276	274	134	55	85
			小計	276	274	134	55	85
湖北省								
21 襄陽五洲國際工業博覽城	襄陽市	商貿物流中心	100%	167	167	159	8	-
			小計	167	167	159	8	-
山東省								
22 龍口五洲國際商貿城	龍口市	商貿物流中心	95%	114	101	43	33	25
23 煙台五洲國際工業博覽城(福山)	煙台市	商貿物流中心	95%	69	69	67	2	-
24 樂陵五洲國際博覽城	樂陵市	商貿物流中心	51%	38	38	33	5	-
			小計	221	208	143	40	25
浙江省								
25 杭州五洲國際廣場	杭州市	多功能商業綜合體	100%	76	59	33	4	22
26 瑞安五洲國際商貿城	瑞安市	商貿物流中心	100%	65	63	48	15	-
27 樂清五洲國際中國電工電器城	樂清市	商貿物流中心	100%	312	240	163	66	11
			小計	453	362	244	85	33

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								
28 牡丹江五洲國際工業博覽城	牡丹江市	商貿物流中心	100%	91	89	64	25	-
			小計	91	89	64	25	-
河南省								
29 洛陽五洲國際工業博覽城	洛陽市	商貿物流中心	51%	200	199	125	74	-
30 鄭州五洲國際工業博覽城	鄭州市	商貿物流中心	100%	341	290	269	21	-
			小計	541	489	394	95	-
吉林省								
31 長春五洲國際廣場	長春市	商貿物流中心	100%	164	161	119	2	40
			小計	164	161	119	2	40
遼寧省								
32 瀋陽五洲國際工業博覽城	瀋陽市	商貿物流中心	100%	69	68	64	4	-
			小計	69	68	64	4	-
			合計	5,323	4,632	3,227	564	841

管理層討論及分析

發展中項目

截至二零一七年六月三十日，本集團發展中項目或項目分期共有19個，合計規劃總建築面積1,715千平方米。其中，建築面積約545千平方米已預售，約418千平方米將持作租賃。

發展中項目明細表：

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 無錫五洲國際裝飾城五期F館	無錫市	商貿物流中心	100%	二零一七年	34	26	-	26	-
2 江陰五洲國際廣場	江陰市	多功能商業綜合體	90%	二零一七年	29	27	25	2	-
3 宜興五洲國際廣場	宜興市	多功能商業綜合體	51%	二零一七年	82	57	11	46	-
4 射陽五洲國際廣場	射陽縣	多功能商業綜合體	100%	二零一七年	66	63	36	27	-
5 徐州公路港	徐州市	商貿物流中心	70%	二零一七年	190	186	-	-	186
6 江蘇五豐廣場	昆山市	商貿物流中心	60%	二零一八年	231	158	110	48	-
				小計	632	517	182	149	186
雲南省									
7 大理五洲國際商貿城	大理市	商貿物流中心	100%	二零一七年	87	85	-	-	85
8 保山五洲國際廣場	保山市	多功能商業綜合體	70.5%	二零一七年	73	55	19	36	-
				小計	160	140	19	36	85
重慶市									
9 榮昌五洲國際商貿城二期	重慶市	商貿物流中心	94%	二零一七年	7	7	-	7	-
10 永川五洲城	重慶市	商貿物流中心	66%	二零一七年	61	60	40	20	-
				小計	68	67	40	27	-
湖北省									
11 襄陽五洲國際工業博覽城	襄陽市	商貿物流中心	100%	二零一七年	50	48	5	43	-
				小計	50	48	5	43	-

項目名稱	城市	類型	公司權益	預計竣工日期	總建築面積 (千平方米)	總可售面積 (千平方米)	預售面積 (千平方米)	待售面積 (千平方米)	持作租賃面積 (千平方米)
山東省									
12 龍口五洲國際商貿城	龍口市	商貿物流中心	95%	二零一七年	20	20	3	17	-
13 煙台五洲國際工業博覽城(福山)	煙台市	商貿物流中心	95%	二零一七年	75	68	18	50	-
				小計	95	88	21	67	-
浙江省									
14 瑞安五洲國際商貿城	瑞安市	商貿物流中心	100%	二零一七年	171	143	35	10	98
				小計	171	143	35	10	98
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%	二零一七年	11	7	5	2	-
16 鄭州五洲國際工業博覽城	鄭州市	商貿物流中心	100%	二零一七年	124	118	104	14	-
				小計	135	125	109	16	-
吉林省									
17 長春五洲國際廣場	長春市	商貿物流中心	100%	二零一七年	112	72	-	72	-
				小計	112	72	-	72	-
遼寧省									
18 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	85	68	3	16	49
				小計	85	68	3	16	49
福建省									
19 漳州五洲城	漳州市	商貿物流中心	100%	二零一八年	209	206	130	77	-
				小計	209	206	130	77	-
				合計	1,715	1,474	545	511	418

管理層討論及分析

計劃發展項目

截至二零一七年六月三十日，本集團的計劃日後發展項目或項目分期共有17個，合計規劃總建築面積約為4,148千平方米。

計劃日後發展項目明細表：

項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築面積 (千平方米)
江蘇省				
1 無錫五洲國際工業博覽城 產品展館B及綜合樓	無錫市	商貿物流中心	100%	144
2 前洲五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	100%	27
3 射陽五洲國際廣場	射陽縣	多功能商業綜合體	100%	307
4 宜興五洲國際華東商貿城	宜興市	商貿物流中心	100%	211
			小計	689
重慶市				
5 榮昌五洲國際商貿城二期	重慶市	商貿物流中心	94%	190
6 武隆五洲國際商貿物流園	重慶市	商貿物流中心	55%	165
			小計	355
雲南省				
7 大理五洲國際商貿城三期	大理市	商貿物流中心	100%	917
			小計	917
湖北省				
8 襄陽五洲國際工業博覽城二期	襄陽市	商貿物流中心	100%	512
			小計	512
山東省				
9 樂陵五洲國際博覽城	樂陵市	商貿物流中心	51%	414
10 龍口五洲國際商貿城	龍口市	商貿物流中心	95%	100
			小計	514

項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築面積 (千平方米)
黑龍江省				
11 牡丹江五洲國際工業博覽城	牡丹江市	商貿物流中心	100%	221
			小計	221
河南省				
12 洛陽五洲國際工業博覽城	洛陽市	商貿物流中心	51%	64
			小計	64
吉林省				
13 吉林五洲國際商貿城	吉林市	商貿物流中心	51.01%	70
			小計	70
遼寧省				
14 瀋陽五洲國際工業博覽城	瀋陽市	商貿物流中心	100%	105
			小計	105
浙江省				
15 樂清五洲國際中國電工電器城	樂清市	商貿物流中心	100%	273
16 五洲國際·檀山府	嵯州市	住宅	51%	112
			小計	385
河北省				
17 五洲國際·月晟·天臺台	邢台市	住宅	51%	315
			小計	315
			合計	4,148

管理層討論及分析

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。隨著中國批發市場出現波動，我們於回顧期內作出策略性決定，暫停收購商貿物流中心項目。同時，本集團於回顧期內在住宅發展項目中開拓合適投資機遇，並收購兩個有關項目。

截至二零一七年六月三十日，本集團的總規劃土地儲備建築面積約為7,313千平方米，包括已竣工項目約1,450千平方米，發展中項目約1,715千平方米及計劃日後發展項目約4,148千平方米，足夠本集團未來三至五年發展需求。

截至二零一七年六月三十日，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	752	632	689	2,073
雲南省	83	160	917	1,160
浙江省	194	171	385	750
山東省	71	95	514	680
湖北省	12	50	512	574
河南省	196	135	64	395
重慶市	68	68	355	491
河北省	–	–	315	315
黑龍江省	33	–	221	254
吉林省	25	112	70	207
遼寧省	16	85	105	206
福建省	–	209	–	209
合計	1,450	1,715	4,148	7,313

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、推廣、租賃及經營等服務，以確保項目的統一營運。同時，本集團亦向租戶及佔用人提供一般物業管理服務。

本集團以「五洲國際」及「哥倫布」品牌發展及運營商貿物流中心及多功能商業綜合體。為統一集團旗下專業批發市場及多功能商業綜合體的品牌形象，本集團的專業策劃推廣團隊，負責制定全國推廣戰略及協調推廣活動。於回顧期內，通過舉辦多項推廣及宣傳活動，以及贊助多個活動，本集團旗下商貿物流中心及多功能商業綜合體項目的品牌效應和客流量均錄得可觀的增長。而本集團優質的資產管理、建設、設計及經營能力，更得到了業界的廣泛好評及認同，令「五洲國際」及「哥倫布」品牌於本集團業務所在地口碑載道。

五、未來展望

展望全年，宏觀經濟整體趨穩，但全球縮表潮和美國加息週期的來臨，將為下半年中國經濟穩定帶來不少「不明朗」因素。下半年中國地產投資放緩的效應將逐步顯現，各地房地產調控力度繼續收緊，銀行按揭貸款利率不斷上升，本集團的營運環境仍然充滿挑戰。

五洲國際將繼續加速商貿物流產業鏈資源整合，打造「商貿物流全產業鏈服務平台」。同時，集團將繼續尋找合適的住宅發展項目投資機會以應對市場需求的變化及實現公司業務的增長。

管理層討論及分析

財務回顧

收入

我們的收入主要包括物業銷售收益、租金收益、商業及物業管理服務收益、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。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團營業額約為人民幣1,605百萬元，較二零一六年同期約人民幣2,006百萬元減少20.0%。

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。

截至二零一七年六月三十日止六個月，物業發展收入約為人民幣1,427百萬元，較二零一六年同期約人民幣1,844百萬元減少22.6%，主要是由於已售總建築面積及售予客戶的物業平均售價均減少之合併影響所致。

租金收益

截至二零一七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59百萬元，較二零一六年同期約人民幣60百萬元減少2.3%，主要是由於商業物業需求疲弱所致。

商業管理服務收益及物業管理服務收益

我們根據獨家經營管理協議獲得商業管理服務收益，來自我們項目零售店舖的大部分買家。根據我們於預售階段與買家簽訂的協議，一般規定於物業所在樓宇開業起計首三至五年收取相當於相關物業全部租值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。

截至二零一七年六月三十日止六個月，商業管理服務收益約為人民幣57百萬元，較二零一六年同期約人民幣46百萬元增加24.2%，而物業管理服務收益則約為人民幣8百萬元，較二零一六年同期約人民幣2百萬元增加431%。商業管理服務收益增加，主要是由於我們經營及管理之物業建築面積增加，連同服務收益佔物業租值10%之項目數目增加所致。物業管理服務收益增加，主要是由於與無錫一名供應商的服務合同屆滿，以及本集團就無錫項目取回物業管理服務的經營所致。

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。

截至二零一七年六月三十日止六個月的物業諮詢服務收益約為人民幣31百萬元，較二零一六年同期約人民幣25百萬元上升24.3%，主要是由於期內物業諮詢服務的業務量增加所致。

毛利及毛利率

截至二零一七年六月三十日止六個月，毛利約為人民幣438百萬元，較二零一六年同期約人民幣609百萬元減少28.0%，而毛利率則由截至二零一六年六月三十日止六個月的30.3%降至二零一七年同期的27.3%。毛利減少與截至二零一七年六月三十日止六個月的總收入減幅一致，而毛利率下降乃由於產品組合改變所致。

其他收益及收入

截至二零一七年六月三十日止六個月，其他收益及收入約為人民幣173百萬元，較二零一六年同期約人民幣93百萬元增加85.3%。其他收益及收入主要指匯兌收入、出售及收購附屬公司之收入、利息收益及若干非經常收益與收入。

銷售及市場推廣開支

截至二零一七年六月三十日止六個月，銷售及市場推廣開支約為人民幣156百萬元，較二零一六年同期約人民幣117百萬元上升33.6%，主要是由於本集團進軍的新市場所在的新發展項目令一般銷售、策劃推廣及宣傳活動增加所致。

管理費用

截至二零一七年六月三十日止六個月，管理費用約為人民幣140百萬元，較二零一六年同期約人民幣157百萬元減少11.1%，減幅主要是由於本集團於二零一七年上半年進一步控制管理費用的政策所致。

融資成本

截至二零一七年六月三十日止六個月，融資成本約為人民幣452百萬元，較二零一六年同期約人民幣219百萬元增加106.7%，主要是由於新增借貸為本集團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

截至二零一七年六月三十日止六個月，所得稅開支約為人民幣175百萬元，較二零一六年同期約人民幣200百萬元減少12.3%，該變動主要是由於二零一七年上半年企業所得稅減少以及應計土地增值稅減少所致。

本公司擁有人期內應佔除稅後利潤

截至二零一七年六月三十日止六個月，本公司擁有人期內應佔稅後利潤約為人民幣101百萬元，較二零一六年同期約人民幣53百萬元增加90.6%，主要是由於較二零一六年同期，二零一七年上半年毛利及管理費用減少以及其他收益及收入、銷售及市場推廣開支、投資物業公平值、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6.3%。

管理層討論及分析

流動資金、財務及資本資源**現金狀況**

二零一七年六月三十日，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2,161百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣3,761百萬元)，相比二零一六年十二月三十一日減少42.5%。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。二零一七年六月三十日，本集團的受限制現金約為人民幣88百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣92百萬元)。

流動比率及負債比率

二零一七年六月三十日，本集團流動比率(流動資產對流動負債的比率)約為1.10，而二零一六年十二月三十一日則為1.04。二零一七年六月三十日，負債比率為214.1%，而二零一六年十二月三十一日則為165.2%。負債比率按淨負債(銀行貸款及其他借貸、公司債券、優先及可換股票據總額減現金及現金等價物、已抵押存款及受限制現金)除以本集團權益總額計算。二零一七年六月三十日，總債務(即銀行貸款及其他借貸、公司債券、優先及可換股票據總額)對總資產比率為43.6%(二零一六年十二月三十一日：45.2%)。

借貸及本集團資產抵押

二零一七年六月三十日，本集團的計息銀行及其他借貸、公司債券、優先及可換股票據總額約為人民幣11,718百萬元。該等銀行及其他借貸中，約人民幣2,983百萬元須於一年內償還，約人民幣2,622百萬元須於二至五年內償還及約人民幣191百萬元須於五年後償還。優先票據須於二至五年內償還，而可換股票據可於二零一七年九月三十日或之後贖回。該等公司債券中，約人民幣529百萬元須於一年內償還，而約人民幣2,598百萬元則須於二至五年內償還。

二零一七年六月三十日，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。銀行及其他借貸和公司債券主要以人民幣計值，而優先及可換股票據則以美元計值。

外匯風險

本集團主要在中國營運。除以外幣計值的銀行存款、銀行借貸、優先及可換股票據外，本集團並無任何其他重大直接外匯波動風險。為緩和及外匯風險以減低對本集團營運的不利影響，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

二零一七年六月三十日，本集團已承諾支付收購土地使用權約人民幣275百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣378百萬元)，而已承諾支付發展中物業款項約人民幣3,173百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣2,672百萬元)。

或然負債

二零一七年六月三十日，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1,163百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣1,235百萬元)。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任償還拖欠買家應付銀行的所欠按揭貸款連同應計利息與任何罰金，本集團會因而有權取得有關物業的合法業權。擔保期自授出有關按揭貸款之日起計，至買家取得個人房屋所有權證後結束。董事認為，由於拖欠風險較低，因此截至二零一七年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

二零一七年六月三十日，本集團僱用2,189名僱員，其中845名從事物業發展分部及1,344名從事物業經營服務分部。截至二零一七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63百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：約人民幣109百萬元)。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。截至二零一七年六月三十日，根據該計劃授出購股權涉及未發行股份總數為29,345,141股。

中期股息

董事議決不派付截至二零一七年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

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

截至二零一七年六月三十日，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⁾	2,539,911,038	—	50.90%
舒策丸先生	好倉	受控制法團權益 ⁽¹⁾	2,539,911,038	—	50.90%
	好倉	個人	—	3,000,000 ⁽²⁾	0.06%
宋敏博士	好倉	個人	—	500,000 ⁽²⁾	0.01%
羅廣信先生	好倉	個人	—	500,000 ⁽²⁾	0.01%
舒國濛教授	好倉	個人	—	500,000 ⁽²⁾	0.01%

附註1：舒策城先生及舒策丸先生分別擁有盛凱控股有限公司（「盛凱」）60%及40%股權，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：於二零一三年九月二十四日，相關董事／主要行政人員已獲授可根據該計劃認購有關數目股份的購股權。

(ii) 所持相聯法團的好倉

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	所持股份數目	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%

除上文所披露者外，截至二零一七年六月三十日，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。

主要股東

截至二零一七年六月三十日，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	截至二零一七年 六月三十日 所持本公司權益 概約百分比
盛凱	實益權益 ⁽¹⁾	2,539,911,038	50.90%
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 ⁽³⁾	274,503,401 ⁽²⁾	5.50%
平安不動產有限公司(「平安不動產」)	受控制法團權益 ⁽³⁾	274,503,401 ⁽²⁾	5.50%
中國平安財產保險股份有限公司 (「平安財產」)	受控制法團權益 ⁽³⁾	274,503,401 ⁽²⁾	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 ⁽³⁾	274,503,401 ⁽²⁾	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 ⁽³⁾	316,734,693 ⁽²⁾	6.35%

權益披露

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35%及49%由平安財產及平安人壽控制。平安人壽的99.5%由平安集團控制。因此，平安不動產、平安財產、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60.70%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，截至二零一七年六月三十日，並無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)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

企業管治

截至二零一七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」（「企業管治守則」）所載守則條文，惟守則條文第A.4.1及A.6.7條除外。

企業管治守則之守則條文第A.4.1條訂明，非執行董事之委任須有指定任期，並須接受重選。本公司非執行董事王威先生並無指定任期。本公司之組織章程細則規定，各董事須每三年輪席退任一次。因此，董事會認為此舉符合企業管治守則之目的。

企業管治守則之守則條文第A.6.7條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對股東之意見有公正之了解。所有獨立非執行董事及非執行董事由於須要履行其他業務承諾，故並未出席本公司於二零一七年五月二十六日舉行之股東週年大會。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則作為董事證券交易之行為守則。本公司已就截至二零一七年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，彼等截至二零一七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和風險管理以及內部控制。於本報告日期，本公司審核委員會由三名獨立非執行董事（羅廣信先生、宋敏博士及舒國濛教授）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、監督本公司財務報告程序、監察外聘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風險管理及內部控制的效用，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所採用之會計政策及慣例，並探討風險管理及內部控制和財務報告等事項，包括審閱本集團截至二零一七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（宋敏博士及舒國濛教授）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。於本報告日期，提名委員會由一名執行董事(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、其附屬公司或被投資實體(「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係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。

截至二零一七年六月三十日，與根據該計劃授出而尚未行使購股權有關的股份總數為29,345,141股，相當於本公司已發行股本總數約0.59%。截至二零一七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2,239,437份購股權已獲註銷。

以下摘要載列截至二零一七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	於授出日期的		於二零一七年				於二零一七年
			股份收市價 港元	一月一日的結餘	於本期間授出	於本期間行使	於本期間失效	於本期間註銷	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}
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	27,084,578	-	-	-	2,239,437	24,845,141 ^{附註}
總計				31,584,578	-	-	-	2,239,437	29,345,141

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

截至二零一七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。

承董事會命

五洲國際控股有限公司

主席

舒策城

香港，二零一七年八月三十一日

未經審核中期簡明綜合損益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	1,605,348	2,005,884
銷售成本		(1,167,235)	(1,397,291)
毛利		438,113	608,593
其他收入及收益	5	172,737	93,197
銷售及市場推廣開支		(156,476)	(117,163)
管理費用		(139,984)	(157,485)
其他費用		(8,656)	(76,246)
投資物業的公平值提高		401,192	151,678
融資成本	6	(451,939)	(218,613)
分佔聯營公司利潤及虧損		(4,475)	(4,300)
稅前利潤	7	250,512	279,661
所得稅開支	8	(175,323)	(199,912)
期內稅後利潤		75,189	79,749
以下各方應佔：			
母公司擁有人		101,062	53,021
非控股權益		(25,873)	26,728
		75,189	79,749
每股盈利			
母公司普通權益持有人應佔			
基本(人民幣分)	10	1.51	1.06
攤薄(人民幣分)	10	1.51	1.06

未經審核中期簡明綜合全面收益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤		75,189	79,749
於其後重新分類至損益之其他全面收益(扣除稅項)：			
可供出售投資淨收益		6,652	—
於其後重新分類至損益之其他全面收益淨額(扣除稅項)		6,652	—
於其後不會重新分類至損益之其他全面收益(扣除稅項)：			
轉撥自物業、廠房及設備之投資物業公平值收益		187,920	—
於其後不會重新分類至損益之其他全面收益淨額(扣除稅項)		187,920	—
期內全面收益總額		269,761	79,749
應佔：			
母公司擁有人		228,067	53,021
非控股權益		41,694	26,728
		269,761	79,749

未經審核中期簡明綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日

	附註	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		133,200	251,468
投資物業	11	9,654,700	8,522,900
預付土地租賃款項		673,391	761,085
無形資產		2,374	2,875
長期遞延開支		843	1,114
於聯營公司投資		74,952	57,640
可供出售投資		552,393	271,850
遞延稅項資產		211,495	187,196
非流動資產總值		11,303,348	10,056,128
流動資產			
存貨		113	15,183
發展中物業		5,219,717	3,519,156
待售已竣工物業		3,845,032	3,532,799
貿易應收款項	12	44,680	46,451
應收一間關連公司款項	24	1,695	2,606
應收一名關連方款項	24	8	630
預付土地租賃款項		950,310	523,011
預付款項、按金及其他應收款項		2,822,479	1,691,598
可收回稅項		160,127	75,208
可供出售投資		368,807	246,275
受限制現金	13	88,404	92,470
已抵押存款	13	1,574,216	1,982,599
現金及現金等價物	13	498,735	1,685,744
流動資產總值		15,574,323	13,413,730
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	14	2,853,745	3,164,463
應付一間關連公司款項	24	19,950	–
應付一名關連方款項	24	2,500	–
其他應付款項、已收按金及應計費用		1,400,662	1,179,277
預收客戶款		4,785,266	2,899,039
衍生金融工具	15	12,877	23,728
可換股票據	17	709,240	684,840
公司債券	19	528,857	508,689
計息銀行及其他借貸	16	2,982,880	3,494,704
應付稅項		922,332	914,134
流動負債總額		14,218,309	12,868,874
流動資產淨值		1,356,014	544,856
資產總值減流動負債		12,659,362	10,600,984

未經審核中期簡明綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日

	附註	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	16	2,813,016	2,285,514
優先票據	18	2,085,228	2,126,449
公司債券	19	2,598,500	1,515,131
遞延稅項負債		699,457	523,595
非流動負債總額		8,196,201	6,450,689
資產淨值		4,463,161	4,150,295
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	20	313,354	313,354
儲備		3,567,015	3,331,205
非控股權益		3,880,369	3,644,559
		582,792	505,736
權益總額		4,463,161	4,150,295

未經審核中期簡明綜合權益變動表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔						
	股本 人民幣千元	股份溢價* 人民幣千元	儲備* 人民幣千元	保留利潤* 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	313,354	1,299,010	476,175	1,556,020	3,644,559	505,736	4,150,295
業務合併	-	-	-	-	-	45,581	45,581
年內全面收益總額	-	-	127,005	101,062	228,067	41,694	269,761
收購非控股權益	-	-	8,319	-	8,319	(10,219)	(1,900)
股本結算購股權安排	-	-	(576)	-	(576)	-	(576)
於二零一七年六月三十日	313,354	1,299,010	610,923	1,657,082	3,880,369	582,792	4,463,161

* 於二零一七年六月三十日，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3,567,015,000元(二零一六年六月三十日：人民幣3,293,615,000元)。

	母公司擁有人應佔						
	股本 人民幣千元	股份溢價* 人民幣千元	儲備* 人民幣千元	保留利潤* 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	313,354	1,299,010	439,180	1,506,739	3,558,283	457,600	4,015,883
年內全面收益總額	-	-	-	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	434,845	1,559,760	3,606,969	484,782	4,091,751

未經審核中期簡明綜合現金流量表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
稅前利潤		250,512	279,661
調整：			
融資成本	6	451,939	218,613
分佔聯營公司利潤及虧損		4,475	4,300
利息收入	5	(11,223)	(26,086)
收購附屬公司之收益	5	(28,457)	-
折舊	7	7,943	9,439
攤銷無形資產	7	421	470
攤銷長期遞延開支	7	271	536
出售物業、廠房及設備項目之收益		(424)	(578)
撇減發展中物業及待售物業至可變現淨值	7	6,678	2,399
出售一家附屬公司之收益		(41,283)	(15,991)
投資物業公平值變動		(401,192)	(151,678)
衍生金融工具公平值變動	5	(10,851)	2,216
股本結算股份支付開支	7	(576)	(881)
		228,233	322,420
存貨減少／(增加)		15,070	(6,440)
發展中物業及待售已竣工物業(增加)／減少		(610,578)	567,582
出售投資物業		1,139	16,119
長期遞延開支增加		-	(146)
貿易應收款項及應收票據減少／(增加)		1,771	(4,847)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(499,775)	(112,212)
預付土地租賃款項(增加)／減少		(157,561)	32,661
貿易應付款項及應付票據減少		(130,999)	(396,267)
受限制現金減少		4,066	101,266
已抵押存款減少		9,584	193,333
其他應付款項、已收按金及應計費用(減少)／增加		(52,093)	48,300
預收客戶款增加／(減少)		553,534	(472,139)
經營所得／(所用)現金		(637,609)	289,630
已收利息	5	11,223	26,086
已付利息		(394,586)	(387,427)
已付稅項		(140,095)	(49,451)
經營活動所用現金流量淨額		(1,161,067)	(121,162)

未經審核中期簡明綜合現金流量表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
投資活動所得現金流量			
購置物業、廠房及設備項目		(1,686)	(4,418)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		739	884
收購附屬公司所得款項	23	(377,465)	–
購買可供出售投資		(395,000)	–
聯營公司投資		(20,000)	–
投資物業增加		(211,328)	(293,635)
出售一間附屬公司	22	49,960	99,997
向關連公司墊款	24	(1,373)	(6,248)
向一名關連方墊款	24	(2,513)	–
收回向關連公司的墊款	24	497	1,400
收回向一名關連方的墊款	24	3,135	–
預付款項、按金及其他應收款項增加		(463,175)	–
投資活動所用現金流量淨額		(1,418,209)	(202,020)
融資活動所得現金流量			
發行公司債券所得款項淨額	19	989,555	–
匯率變動影響淨額		(72,941)	51,804
收購非控股權益		–	(3,000)
關連公司墊款	24	99,529	–
一名關連方墊款	24	2,500	–
償還關連公司墊款	24	(79,579)	–
已抵押存款減少／(增加)		440,916	(598,815)
計息銀行及其他借貸所得款項		1,694,867	3,160,811
償還計息銀行及其他借貸		(1,682,580)	(1,955,293)
融資活動所得現金流量淨額		1,392,267	655,507
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(1,187,009)	332,325
期初現金及現金等價物		1,685,744	1,006,078
期末現金及現金等價物		498,735	1,338,403
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		2,161,355	3,188,049
減：受限制現金		88,404	52,944
已抵押存款		1,574,216	1,796,702
於六月三十日的現金及現金等價物		498,735	1,338,403

未經審核中期財務資料附註

於二零一七年六月三十日

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(「聯交所」)主板上市。

本公司於香港的總部及主要營業地點位於香港皇后大道中99號中環中心51樓5105室。

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丸先生(「舒氏兄弟」或「控股股東」)。

2. 編製基準

截至二零一七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，應與本集團截至二零一六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

除採納二零一七年一月一日開始年度期間生效的經修訂準則外，編製中期財務資料所採用的會計政策與編製本集團截至二零一六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中期財務資料而言與本集團營運相關的下列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)：

- 國際會計準則第7號(修訂本)：現金流量表：披露計劃
- 國際會計準則第12號(修訂本)：所得稅：就未變現虧損作出遞延稅項資產之確認
- 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12號對其他主體中權益的披露：對國際財務報告準則第12號中披露要求範圍的澄清

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。

未經審核中期財務資料附註

於二零一七年六月三十日

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華人民共和國（「中國」）業務，且本集團的非流動資產均位於中國，故並無呈列地區資料。

截至二零一七年及二零一六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。

截至二零一七年 六月三十日止六個月	物業管理				綜合 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	及投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	調整及撇銷 人民幣千元	
分部收入					
向外部客戶銷售	1,427,060	124,677	59,574	(5,963)	1,605,348
分部業績	175,441	445,763	79,759	5,963	706,926
對賬：					
融資成本					(451,939)
分佔聯營公司利潤及虧損					(4,475)
稅前利潤					250,512
其他分部資料					
折舊及攤銷	(6,525)	(745)	(1,365)	-	(8,635)
投資物業公平值增加	-	401,192	-	-	401,192

於二零一七年六月三十日

4. 經營分部資料(續)

截至二零一六年 六月三十日止六個月	物業發展 人民幣千元	物業管理 及投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	調整及撇銷 人民幣千元	綜合 人民幣千元
分部收入					
向外部客戶銷售	1,844,323	107,868	59,902	(6,209)	2,005,884
分部業績	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
其他分部資料					
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

未經審核中期財務資料附註

於二零一七年六月三十日

5. 收入、其他收益及開支

收入指截至二零一七年及二零一六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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入		
物業銷售額	1,427,060	1,844,323
租金收益	58,592	59,988
商業管理服務收益	57,150	46,019
物業諮詢服務收益	30,660	24,671
物業管理收益	8,364	1,575
特許專櫃銷售佣金	1,543	3,597
其他	21,979	25,711
	1,605,348	2,005,884
其他收益		
匯率差額	76,782	—
出售一家附屬公司之收入(附註22)	41,283	15,991
收購附屬公司之收入(附註23)	28,457	—
利息收益	11,223	26,086
按公平值計入損益的衍生工具	10,851	—
補貼收益	1,167	48,902
出售物業、廠房及設備項目之收入	549	636
其他	2,425	1,582
	172,737	93,197

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行及其他借貸的利息	231,410	222,296
優先票據的利息	157,933	144,152
可換股票據的利息	64,163	56,061
公司債券的利息	113,982	—
減：資本化利息	(115,549)	(203,896)
	451,939	218,613

於二零一七年六月三十日

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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已售物業成本	1,111,991	1,352,473
提供物業管理服務的成本	339	440
提供物業諮詢服務的成本	4,196	3,000
已確認減值虧損	6,678	2,399
物業、廠房及設備項目折舊	7,943	9,439
無形資產攤銷	421	470
長期遞延開支攤銷	271	536
賺取物業租金及提供商業管理服務產生的直接經營開支	33,215	30,622
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金	53,294	88,531
退休金計劃及社會福利	10,620	21,745
股本結算股份付款開支	(576)	(881)
匯兌差額淨額	(76,782)	62,946

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二零一七年六月三十日止六個月均無於香港產生任何應課稅收益，故此毋須繳納所得稅。

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

根據一九九四年一月一日起生效的中華人民共和國土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例及一九九五年一月二十七日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。

未經審核中期財務資料附註

於二零一七年六月三十日

8. 所得稅(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	67,432	75,386
土地增值稅	33,510	65,379
遞延稅項	74,381	59,147
期內稅項開支總額	175,323	199,912

9. 股息

董事會議決不就截至二零一七年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(二零一六年六月三十日：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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
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	101,062	53,021
可換股票據的利息	—	—
加：可換股票據衍生部分的公平值虧損	—	—
扣除可換股票據利息前母公司普通權益持有人應佔利潤	101,062	53,021

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
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	4,990,259,914	4,990,259,914
攤薄影響－普通股的加權平均數：		
可換股票據	—	—
	4,990,259,914	4,990,259,914

於二零一七年六月三十日

11. 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二零一七年六月三十日的公開市值為人民幣9,654,700,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣8,522,900,000元)。

本集團若干投資物業於二零一七年六月三十日的賬面總值約為人民幣7,397,660,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣5,449,379,000元)，該等投資物業已抵押以獲授一般銀行信貸(附註16)。

公平值層級

第三層一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大陸的投資物業。截至二零一七年及二零一六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。

投資物業所用估值方法及估值主要輸入數據概要如下：

估值方法	有重大影響的 不可觀察輸入數據	範圍或加權平均		
		二零一七年 六月三十日	二零一六年 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)	21至279	21至270
		貼現率	4.13%	4.28%
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)	22至80	24至74
		貼現率	4.54%	4.92%

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

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

未經審核中期財務資料附註

於二零一七年六月三十日

12. 貿易應收款項

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

貿易應收款項為無抵押且不計息，其賬面值與公平值相若。

貿易應收款項於呈報期末基於發票日期之賬齡分析如下：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項：		
三個月內	39,397	25,904
四至六個月	4,936	20,253
六至十二個月	53	189
一至二年	294	105
	44,680	46,451

13. 現金及現金等價物及已抵押存款

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
現金及銀行結餘	2,161,355	3,760,813
減：受限制現金	88,404	92,470
已抵押存款	1,574,216	1,982,599
現金及現金等價物	498,735	1,685,744

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。於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，受限制現金分別為人民幣88,404,000元及人民幣92,470,000元。

於二零一七年六月三十日，銀行存款人民幣1,305,932,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,746,848,000元)抵押作銀行貸款及其他借貸之擔保，以取得授予本集團之銀行或信託融資或作為發行銀行承兌票據之抵押品。

於二零一七年六月三十日

13. 現金及現金等價物及已抵押存款(續)

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，惟依據中國大陸外匯管理條例與結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲批准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按每日銀行存款浮動利率計息。銀行結餘存放於信譽良好且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。

14. 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：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	1,956,101	2,472,956
超過一年	377,693	691,507
	2,333,794	3,164,463

15. 衍生金融工具

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
可換股票據的嵌入衍生工具	12,877	23,728

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

於二零一七年六月三十日

16. 計息銀行貸款及其他借貸

	二零一七年六月三十日			二零一六年十二月三十一日		
	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	1.65–8.63	二零一八年	1,450,228	1.45–8.90	二零一七年	2,014,984
有抵押其他貸款	8.50–15.00	二零一八年	256,000	9.00–15.00	二零一七年	245,400
有抵押長期銀行貸款的 — 即期部分	5.00–11.80	二零一八年	703,100	5.39–11.80	二零一七年	774,320
有抵押長期其他貸款的 — 即期部分	8.80–14.50	二零一八年	573,552	8.80–12.50	二零一七年	460,000
			2,982,880			3,494,704
非即期						
有抵押銀行貸款	5.39–11.80	二零二四年	2,077,555	5.00–11.80	二零二四年	1,475,514
有抵押其他貸款	9.00–12.50	二零二一年	735,461	9.00–14.50	二零一九年	810,000
			2,813,016			2,285,514
			5,795,896			5,780,218

本集團借貸均以人民幣計值。

分析如下

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
須於一年內償還	2,982,880	3,494,704
須於第二年償還	2,053,990	1,304,939
須於第三至五年償還(首尾兩年包括在內)	568,026	758,075
須於五年後償還	191,000	222,500
小計	2,813,016	2,285,514
	5,795,896	5,780,218

於二零一七年六月三十日

16. 計息銀行貸款及其他借貸(續)

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：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	—	195,987
投資物業	7,397,660	5,449,379
預付土地租賃款項	133,789	173,259
發展中物業	169,772	979,289
待售已竣工物業	986,435	857,111
已抵押存款	1,305,932	1,746,848

於呈報期末，除上述抵押擔保，舒氏兄弟為本集團最多人民幣2,876,983,000元(二零一六年：人民幣1,675,159,000元)的銀行貸款提供擔保。

17. 可換股票據

可換股票據主要債務部分的賬面值如下：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 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	350,374	337,491
可換股票據—第二批(「第二批」)—主要債務	358,866	347,349
	709,240	684,840

於二零一四年九月二十六日及二零一四年十月二十二日(「發行日期」)，本公司分別發行兩批於二零一九年九月三十日(「到期日期」)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。

於截至二零一七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。

未經審核中期財務資料附註

於二零一七年六月三十日

18. 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(「二零一三年票據」)。二零一三年票據於香港聯合交易所有限公司上市。二零一三年票據的年息為13.75%，須於三月二十六日及九月二十六日每半年支付一次，除非提早贖回，否則將於二零一八年九月二十六日到期。

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(「二零一四年票據」)。二零一四年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。二零一四年票據的年息為13.75%，須於三月二十六日及九月二十六日每半年支付一次，除非提早贖回，否則將於二零一八年九月二十六日到期。

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。

二零一三年票據、二零一四年票據及二零一五年票據如下：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
期／年初之賬面值	2,126,449	1,976,608
匯兌調整	(57,258)	131,235
利息開支	157,933	291,205
已付票息	(141,896)	(272,599)
期／年末之賬面值	2,085,228	2,126,449

19. 公司債券

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

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

於二零一七年六月三十日

19. 公司債券(續)

於二零一七年一月十八日，無錫五洲裝飾城發行人民幣1,000,000,000元非公開公司債券，為期三年，票面年利率7.30%(「第三批公司債券」)。自開始日期起第二年年末，無錫五洲裝飾城(作為發行人)有權調整利率，而第三批公司債券持有人則有權(「該等選擇權」)按債券本金額100%另加截至售回日期應計但未支付利息，向無錫五洲裝飾城售回全部或部分債券。

於財務狀況表確認的第一批公司債券、第二批公司債券及第三批公司債券計算如下：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
期／年初之賬面值	2,023,820	—
期／年內之添置	989,555	1,974,865
期／年內之利息開支 已付票息	113,982	48,955
	—	—
期／年末之賬面值	3,127,357	2,023,820
減：即期部分	528,857	508,689
非即期部分	2,598,500	1,515,131

20. 股本

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
股份		
已發行繳足4,990,259,914股(二零一六年十二月三十一日： 4,990,259,914股)每股面值0.01美元的普通股	313,354	313,354

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	股份溢價賬 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日、於二零一六年 十二月三十一日及於二零一七年六月三十日	4,990,259,914	313,354	1,299,010	1,612,364

於二零一七年六月三十日止六個月或二零一六年十二月三十一日止年度期間，概無股本變動。

未經審核中期財務資料附註

於二零一七年六月三十日

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。

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。截至二零一七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55,000元（截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣307,000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、本公司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%。

於二零一七年六月三十日

21. 股本結算股份付款交易(續)**(b) 購股權計劃(續)**

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			
	二零一七年		二零一六年	
	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	31,585	1.27	51,597
期內授出	1.27	—	1.27	—
期內行使	1.27	—	1.27	—
期內失效	1.27	(2,240)	1.27	(8,243)
於六月三十日		29,345		43,363

於呈報期末的未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零一七年六月三十日

購股權數目 千股	行使價 港元每股	行使期
4,031	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
10,849	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
14,465	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
29,345		

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

未經審核中期財務資料附註

於二零一七年六月三十日

21. 股本結算股份付款交易(續)**(b) 購股權計劃(續)**

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。

期內概無行使購股權(二零一六年六月三十日止六個月：零)。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團撥回與授予本集團若干員工之購股權計劃有關之開支約人民幣631,000元(二零一六年六月三十日止六個月：人民幣1,188,000元)。

22. 出售一間附屬公司

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
出售淨資產：		
遞延稅資產	13,120	—
無形資產	131	16
物業、廠房及設備	613	174
發展中物業	168,366	—
預付款項、按金及其他應收款項	22,737	84,852
可收回稅項	2,087	—
現金及銀行結餘	40	3
貿易應付款項及應付票據	(68,376)	(832)
其他應付款項、已收按金及應計費用	(42,232)	(204)
客戶墊款	(87,769)	—
淨資產總額	8,717	84,009
出售一間附屬公司之收益	41,283	15,991
現金支付	50,000	100,000

於二零一七年六月三十日

22. 出售一間附屬公司(續)

出售一間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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
現金代價	50,000	100,000
所出售現金及銀行結餘	(40)	(3)
出售一間附屬公司之現金及現金等價物流入淨額	49,960	99,997

23. 業務合併

於二零一七年一月十六日，本集團從月晟集團有限公司收購邢台市月晟房地產業開發有限公司(「邢台月晟」，一間註冊股本為人民幣100,000,000元的非上市公司)51%的股權。購買代價於收購日期為人民幣5,000,000元。

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

於二零一七年二月二十八日，本集團從陳美卿先生收購重慶五洲易商置業有限公司「重慶易商」，一間註冊股本為人民幣50,000,000元的非上市公司)55%的股權。購買代價於收購日期為人民幣1元。

未經審核中期財務資料附註

於二零一七年六月三十日

23. 業務合併(續)

邢台月晟、江蘇五豐及重慶易商主要從事住宅房地產發展。收購乃為本集團發展房地產業務策略的一部分而作出。

	收購確認的 公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	2,622
預付土地租賃款項	182,044
發展中物業	1,739,230
預付款項及其他應收款項	190,668
可收回稅項	39,655
已抵押存款	42,117
現金及銀行結餘	14,415
貿易應付款項及應付票據	(9,970)
其他應付款項及應計費用	(305,401)
預收客戶款	(1,420,462)
計息銀行及其他借貸	(9,000)
	465,918
非控股權益	(45,581)
收購產生之商譽(暫時)	(28,457)
現金支付	391,880

收購一間附屬公司之現金流分析如下：

	人民幣千元
現金代價	391,880
所收購的現金及銀行結餘	(14,415)
現金及現金等價物淨流入	377,465

於二零一七年六月三十日

24. 關連方交易**(1) 名稱及關係**

關連方名稱	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
河南中合五洲農貿物流有限公司(「河南中合」)	聯營公司
齊雪琴女士	舒策丸先生之妻
舒策張先生	主要管理人員

(2) 關連方交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
(i) 收回向關連公司墊款：		
— 無錫香江	497	194
— 五洲投資	—	1,206
(ii) 收回向一名關連方墊款：		
— 舒策張先生	3,135	—
(iii) 向關連公司墊款：		
— 無錫香江	1,373	5,042
— 五洲投資	—	1,206
(iv) 向一名關連方墊款：		
— 舒策張先生	2,513	—
(v) 關連公司墊款：		
— 五洲投資	54,713	—
— 盛凱	24,816	—
— 河南中合	20,000	—
(vi) 償還關連公司墊款：		
— 五洲投資	54,713	—
— 盛凱	24,816	—
— 河南中合	50	—
(vii) 一名關連方墊款		
— 齊雪琴女士	2,500	—

未經審核中期財務資料附註

於二零一七年六月三十日

24. 關連方交易(續)**(3) 與一名關連方的未償還結餘**

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
應收一名關連方款項：		
舒策張先生	8	630
應收一間關連公司款項：		
無錫香江	1,695	2,606
應付一名關連方款項：		
齊雪琴女士	2,500	—
應付一間關連公司款項：		
河南中合	19,950	—

與關聯方之結餘為無抵押、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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
短期僱員福利	1,142	1,772
股本結算股份付款開支	(169)	(881)
退休金計劃供款及社會福利	56	152
向主要管理人員支付的薪酬總額	1,029	1,043

於二零一七年六月三十日

25. 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：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	114,984	96,115
第二至第五年(包括首尾兩年)	419,971	359,561
五年以上	758,929	848,508
	1,293,884	1,304,184

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：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	391	2,621
第二至第五年(包括首尾兩年)	2	1,065
五年以上	12	114
	405	3,800

未經審核中期財務資料附註

於二零一七年六月三十日

26. 承擔

除上文附註25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：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 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	274,500	378,200
— 發展中物業	3,172,552	2,672,179

27. 或然負債

呈報期末，並無計提撥備的或然負債如下：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 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	1,162,541	1,235,411

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。

於二零一七年六月三十日

28. 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：

二零一七年六月三十日

	貸款與應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產			
可供出售投資	–	921,200	921,200
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產	1,808,621	–	1,808,621
貿易應收款項(附註12)	44,680	–	44,680
應收一間關連公司款項(附註24)	1,695	–	1,695
應收一名關連方款項(附註24)	8	–	8
受限制現金(附註13)	88,404	–	88,404
已抵押存款(附註13)	1,574,216	–	1,574,216
現金及現金等價物(附註13)	498,735	–	498,735
	4,016,359	921,200	4,937,559
	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14)	–	2,853,745	2,853,745
應付一間關連公司款項(附註24)	–	19,950	19,950
應付一名關連方款項(附註24)	–	2,500	2,500
計入其他應付款項、已收按金及 應計費用的金融負債	–	761,843	761,843
衍生金融工具(附註15)	12,877	–	12,877
可換股票據(附註17)	–	709,240	709,240
公司債券(附註19)	–	3,127,357	3,127,357
計息銀行貸款及其他借貸(附註16)	–	5,795,896	5,795,896
優先票據(附註18)	–	2,085,228	2,085,228
	12,877	15,355,759	15,368,636

未經審核中期財務資料附註

於二零一七年六月三十日

28. 金融工具(續)

二零一六年十二月三十一日

	貸款與應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產			
可供出售投資	-	518,125	518,125
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產	217,323	-	217,323
貿易應收款項及應收票據(附註12)	46,451	-	46,451
應收一間關連公司款項(附註24)	2,606	-	2,606
應收一名關連方款項(附註24)	630	-	630
受限制現金(附註13)	92,470	-	92,470
已抵押存款(附註13)	1,982,599	-	1,982,599
現金及現金等價物(附註13)	1,685,744	-	1,685,744
	4,027,823	518,125	4,545,948
	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14)	-	3,164,463	3,164,463
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的 金融負債	-	589,643	589,643
衍生金融工具(附註15)	23,728	-	23,728
可換股票據(附註17)	-	684,840	684,840
公司債券(附註19)	-	2,023,820	2,023,820
計息銀行貸款及其他借貸(附註16)	-	5,780,218	5,780,218
優先票據(附註18)	-	2,126,449	2,126,449
	23,728	14,369,433	14,393,161

於二零一七年六月三十日

29. 金融工具的公平值及公平值層級

管理層已評估計息銀行貸款及其他借貸之公平值與其賬面值相若，主要原因為本集團與獨立第三方金融機構之間的該等借貸乃按當時市場利率作出。

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全年財務申報進行一次討論。

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。