

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## WUZHOU INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

### 五洲國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01369)

#### 截至二零一八年六月三十日止六個月 之未經審核中期業績公告

##### 財務摘要

- 本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的營業額約人民幣1,477百萬元，較二零一七年同期約人民幣1,605百萬元下降8.0%。
- 截至二零一八年六月三十日止六個月物業發展所得收入減少9.7%至約人民幣1,289百萬元。
- 截至二零一八年六月三十日止六個月的毛利由二零一七年同期約人民幣438百萬元減少5.0%至約人民幣416百萬元。
- 截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司擁有人期內應佔稅後虧損約為人民幣3,211百萬元，而於二零一七年同期為本公司擁有人期內應佔稅後利潤約人民幣107百萬元。

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」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核財務業績與二零一七年同期之比較數據如下：

**未經審核中期簡明綜合損益及其他全面收益表**  
截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
收入	6	1,477,383	1,605,348
銷售成本		(1,061,383)	(1,167,235)
毛利		416,000	438,113
其他收益		11,919	181,606
分銷及銷售開支		(106,770)	(156,476)
管理費用		(190,785)	(139,984)
按公平值計入損益之投資變動		(166,878)	401,192
其他費用		-	(8,656)
融資成本	7	(680,195)	(451,939)
應佔聯營公司業績		(40,918)	(4,475)
出售附屬公司之虧損		(424,554)	-
投資物業公平值變動		(893,909)	-
各項資產之減值虧損		(940,456)	-
稅前(虧損)/利潤		(3,016,546)	259,381
所得稅開支	8	(133,904)	(177,540)
期內(虧損)/利潤	9	(3,150,450)	81,841
其他全面收益：			
將不會重新分類至損益之項目：			
轉自物業、廠房及設備之投資物業公平值 收益(扣除稅項)		-	187,920
期內全面(虧損)/收益總額		(3,150,450)	269,761

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
附註	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核 及經重列)
以下各方應佔期內(虧損)/利潤：		
本公司擁有人	(3,211,222)	107,714
非控股權益	<u>60,772</u>	<u>(25,873)</u>
	<u><b>(3,150,450)</b></u>	<u>81,841</u>
以下各方應佔期內全面(虧損)/收益總額：		
本公司擁有人	(3,211,222)	228,067
非控股權益	<u>60,772</u>	<u>41,694</u>
	<u><b>(3,150,450)</b></u>	<u>269,761</u>
每股虧損/(盈利)		
基本及攤薄	11 人民幣分	人民幣分
	<u><b>(64.35)</b></u>	<u>2.16</u>

未經審核中期簡明綜合財務狀況表  
於二零一八年六月三十日

	附註	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核及 經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		150,542	165,260
投資物業	12	7,307,994	9,474,999
商譽		-	59,633
無形資產		338	723
於聯營公司的投資		289,680	71,405
於一間合資公司的投資		87,126	87,126
按公平值計入損益之投資		11,626	755,805
長期遞延開支		1,783	2,048
遞延稅項資產		-	262,583
預付款項、按金及其他應收款項		-	90,592
已抵押存款		-	90,000
		<b>7,849,089</b>	<b>11,060,174</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		616	479
發展中待售物業		2,837,155	3,215,751
待售物業		4,214,980	3,490,315
貿易應收款項	13	303,592	169,080
預付款項、按金及其他應收款項		2,713,666	2,056,509
預付土地租賃款項		350,321	2,283,575
按公平值計入損益之投資		1,381,780	804,479
受限制銀行結餘		296,934	165,302
已抵押存款		158,486	1,236,199
銀行及現金結餘		394,576	363,494
		<b>12,652,106</b>	<b>13,785,183</b>

		於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核及 經重列)
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	14	2,889,198	2,714,582
合約負債		3,147,208	3,443,466
應計費用及其他應付款項		2,504,777	2,082,782
借貸		2,811,508	3,244,992
可換股票據		435,655	596,021
優先票據		2,085,748	2,041,538
公司債券		1,976,983	1,906,473
即期稅項負債		776,924	842,122
		<u>16,628,001</u>	<u>16,871,976</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(3,975,895)</u>	<u>(3,086,793)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>3,873,194</u>	<u>7,973,381</u>
<b>非流動負債</b>			
借貸		1,778,222	2,359,727
公司債券		1,099,803	1,063,303
遞延稅項負債		410,853	764,454
		<u>3,288,878</u>	<u>4,187,484</u>
<b>資產淨值</b>		<u>584,316</u>	<u>3,785,897</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		313,354	313,354
儲備		(92,142)	2,936,057
本公司擁有人應佔權益		<u>221,212</u>	<u>3,249,411</u>
非控股權益		<u>363,104</u>	<u>536,486</u>
<b>權益總額</b>		<u>584,316</u>	<u>3,785,897</u>

## 未經審核中期財務資料附註

### 截至二零一八年六月三十日

#### 1. 一般資料

本公司在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限責任公司。其總部地址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。本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市並自二零一八年九月三日起暫停買賣股份。

本公司為一家投資控股公司。年內，本集團(包括本公司及其附屬公司)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資及提供物業管理服務。

#### 2. 編製基準

該等簡明財務報表乃根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈之國際會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定的適用披露事項編製。

該等簡明財務報表應與二零一七年財務報表一併閱讀。除下文所述外，編製該等簡明財務報表所使用之會計政策及計算方法與編製截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表所使用者一致。

##### (a) 金融資產

倘根據合約條款規定須於有關市場所規定交付資產的期限內購入或出售資產，則金融資產按交易日基準確認入賬及終止確認，並按公平值加直接應佔交易成本作初步確認，惟按公平值計入損益之投資則除外。收購按公平值計入損益之投資之直接應佔交易成本即時於損益確認。

本集團將金融資產分類為以下類別：

- 按攤銷成本計量之金融資產；及
- 按公平值計入損益之投資。

##### (i) 按攤銷成本計量之金融資產

倘金融資產(包括應收賬款及其他應收款項)符合以下條件則歸入此分類：

- 持有資產的業務模式是為收取合約現金流；及
- 資產的合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

該等資產其後使用實際利息法按攤銷成本減預期信貸虧損之虧損撥備計量。

## (ii) 按公平值計入損益之投資

倘金融資產不符合以攤銷成本計量之條件以及透過其他全面收益按公平值列賬之債務投資條件，則金融資產分類為此類別，除非本集團於初步確認時指定並非持有作買賣用途的股本投資列作為透過其他全面收益按公平值列賬。

按公平值計入損益之投資其後按公平值計量，而公平值變動產生的任何收益或虧損於損益確認。於損益確認的公平值收益或虧損扣除任何利息收入及股息收入。利息收入及股息收入於損益內確認。

### 預期信貸虧損之虧損撥備

本集團按攤銷成本確認金融資產之預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損為加權平均信貸虧損，並以發生的相應違約風險的金額作為加權數值。

於各報告期末，本集團就貿易應收款項、合約資產及租賃應收款項按相等於所有可能發生違約事件的預期信貸虧損除以該金融工具的預計存續期（「存續期預期信貸虧損」）的金額，計量金融工具的虧損撥備（倘該金融工具的信貸風險自初步確認以來大幅增加）。

倘於報告期末某項金融工具（貿易應收款項及合約資產除外）之信貸風險自初步確認以來並無大幅增加，則本集團會按相等於反映該金融工具可能於報告期間後12個月內發生的違約事件所引致預期信貸虧損的存續期預期信貸虧損部分的金額計量金融工具的虧損撥備。

預期信貸虧損金額或將報告期末之虧損撥備調整至所需金額而撥回之金額於損益確認為減值收益或虧損。

### 客戶合約收益

收益乃根據與客戶訂立的合約所訂明的代價參考慣常業務慣例計量以及不包括代表第三方收取的金額。對於客戶付款與承諾產品或服務轉移期間超過一年的合約，乃就顯著融資成分的影響對代價進行調整。

本集團通過將產品或服務的控制權轉移至客戶而履行履約責任時確認收益。視乎合約條款及適用於該合約的法律，履約責任可以在一段時間內或在某個時間點履行。倘若符合以下情況，履約責任將在一段時間內履行：

- (a) 客戶同時獲得及消費本集團履約所提供的利益；
- (b) 本集團履約會創造或加強客戶隨著創造或加強資產而控制的資產；或
- (c) 本集團履約不會創造可由本集團另作他用的資產，且本集團對迄今完成的履約付款擁有可強制執行的權利。

倘若履約責任在一段時間內履行，收益乃參照履約責任圓滿完成的進展確認。否則，收益於客戶取得產品或服務控制權的時間點確認。

於二零一八年七月四日，本公司宣佈(其中包括)(i)根據日期為二零一三年九月二十六日有關發行二零一八年到期本金額300,000,000美元13.75%優先票據(「票據」)的契約協議，一項違約事件已發生並持續進行，(ii)本集團已拖欠償還若干貸款之本金額，並接獲其債權人要求提早還款或宣佈若干貸款即時到期並須償還的通知書，及(iii)若干債權人針對本公司及/或其附屬公司於中國提出訴訟。

於二零一八年八月十日，本集團進一步宣佈因無法結清其已逾期財務負債，本集團正面臨持續經營的問題。

於二零一八年九月二日，本公司宣佈將延遲刊發截至二零一八年六月三十日止六個月期間的中期業績，及寄發有關中期報告。於二零一八年九月三日，應本公司要求，本公司股份於聯交所暫停買賣。

於二零一八年九月十七日，本公司宣佈成立特別調查委員會，以調查未經本公司董事會(「董事會」)批准之若干疑屬附屬公司股權轉讓事宜(「疑屬未經批准轉讓」)。其後，本公司已委聘獨立顧問就疑屬未經批准轉讓展開獨立審閱。

透過日期為二零一八年十一月十三日及二零一九年十月十六日之函件，聯交所向本公司施加下列復牌指引：

- (i) 刊發所有未刊發財務業績及處理任何審核修訂；
- (ii) 就疑屬未經批准轉讓進行適當調查，公佈調查結果及採取適當補救行動；
- (iii) 證明其已遵守上市規則第13.24條；
- (iv) 知會市場所有重大資料，以供股東及投資者評估本公司之狀況；
- (v) 證明本公司設有充足內部監控及程序以遵守上市規則；
- (vi) 證明並無針對管理誠信及/或任何對本公司管理及營運有重大影響力的人士的誠信的合理監管疑問，從而令投資者蒙受風險及破壞市場信心；及
- (vii) 證明本公司全體董事符合上市規則第3.08及3.09條所規定的具備足夠的才幹勝任上市發行人董事職務以履行應有技能、謹慎及勤勉行使責任的標準。

於二零一九年十二月五日，由於本公司之附屬公司無錫五洲國際裝飾城有限公司有一項未決訴訟，根據執行命令，該附屬公司之會計賬簿及記錄由法院保管持有。

於二零二零年三月十三日，本公司接獲聯交所發出的函件(「函件」)，聯交所上市委員會(「上市委員會」)根據上市規則決定取消本公司的上市地位(「除牌決定」)。函件中指出，如本公司決定不根據上市規則請求將除牌決定提呈至聯交所上市覆核委員會覆核，本公司股份的最後上市日期為二零二零年三月二十七日，而本公司股份的上市地位將於二零二零年三月三十日取消。

於二零二零年三月二十四日，本公司根據上市規則向上市覆核委員會提交請求，要求覆核除牌決定。

本公司及其專業顧問正在採取措施進行本集團重組及準備向上市覆核委員會遞交呈請。

根據本集團與一名獨立第三方買家訂立之日期為二零一七年十二月二十五日的買賣協議，買方同意購買而本集團同意出售盱眙五洲國際置業有限公司(「出售公司」)的100%股權，總代價為人民幣350,000,000元。然而，於二零一八年出售事項已終止，組成分類為持作出售之出售公司之資產及負債導致綜合財務報表呈報的綜合金額變動如下：

	二零一七年 人民幣千元
物業、廠房及設備	54
發展中待售物業	171,074
投資物業	504,500
無形資產	103
貿易應收款項	4,623
預付款項、按金及其他應收款項	58,158
銀行及現金結餘	<u>17,275</u>
持作出售之資產	(755,787)
貿易應付款項及應付票據	(141,953)
應計費用及其他應付款項	(350,388)
合約負債	(48,145)
借貸	(4,900)
遞延稅項負債	<u>(44,904)</u>
與持作出售之資產直接相關的負債	<u><u>590,290</u></u>

### 3. 持續經營基礎

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月產生本公司擁有人應佔虧損人民幣3,211,222,000元，而於二零一八年六月三十日，本集團擁有流動負債淨額人民幣3,975,895,000元。該等狀況顯示存在重大不明因素而可能對本集團的持續經營能力構成重大疑問。因此，本集團可能無法在正常業務過程中將其資產變現並解除其負債。

綜合財務報表乃基於本集團重組將順利完成而按持續經營基礎編製，且於重組後，本集團將於可見將來繼續悉數履行其已到期財務責任。

因此，董事認為綜合財務報表按持續經營基礎編製屬適當。倘本集團無法繼續持續經營，須對綜合財務報表作出調整，以將本集團資產價值調整為其可收回金額、就可能產生的任何進一步負債計提撥備及分別將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。

#### 4. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則

於本期間，本集團已採納所有與其業務有關並於二零一八年一月一日開始的會計年度生效的國際會計準則理事會頒佈之新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)。國際財務報告準則包括國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋。除下文所述外，採納此等新訂及經修訂國際財務報告準則並無導致本集團的會計政策、本集團財務報表的呈列以及本期間及過往年度所呈報的數額發生重大變動。

##### A. 國際財務報告準則第9號(二零一四年)「金融工具」

可供出售投資現分類為按公平值計入損益之投資。

國際財務報告準則第9號(二零一四年)已追溯應用，並導致綜合財務報表中呈報之綜合金額變動如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 一月一日 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日：		
可供出售投資減少	(1,547,984)	(518,125)
按公平值計入損益之投資增加	1,547,984	518,125
可供出售投資儲備減少	(1,932)	(2,422)
保留利潤增加	<u>1,932</u>	<u>2,422</u>
截至二零一七年十二月三十一日止年度：		
其他收益增加	2,677	
所得稅開支增加	(745)	
其他全面收益減少	(1,932)	
每股盈利增加(分)	<u>0.04</u>	

##### B. 國際財務報告準則第15號「客戶合約收益」

國際財務報告準則第15號已追溯應用，並導致綜合財務報表中呈報之綜合金額變動如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 一月一日 人民幣千元
合約負債增加	3,443,466	2,899,039
預收客戶款減少	<u>(3,443,466)</u>	<u>(2,899,039)</u>

## 5. 分部資料

本集團擁有以下三個可呈報分部：

- (a) 物業開發分部從事物業開發及銷售；
- (b) 物業管理及投資分部從事提供商業管理服務、物業管理服務、物業諮詢服務，以及就物業的租金收入潛力及／或資本增值作出投資；及
- (c) 「其他」分部從事百貨商店經營及提供諮詢服務。

本集團的可呈報分部為提供不同產品及服務的策略性業務單位。有關單位獨立管理，原因為各業務需要不同的科技及營銷策略。

經營分部的會計政策與財務報表附註4所述者相同。分部損益不包括融資成本、股息收入及應佔聯營公司及合資公司業績。分部資產不包括按公平值計入損益之投資及於聯營公司及一家合資公司權益，原因為該等資產按集團基準進行管理。

本集團將分部間銷售及轉讓按猶如有關銷售或轉讓乃向第三方(即按現時市價)作出之方式入賬。

有關可呈報分部損益、資產及負債之資料：

	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	總計 人民幣千元
<b>截至二零一八年六月三十日</b>				
<b>止六個月</b>				
來自外部客戶之收入	1,288,979	181,083	7,321	1,477,383
分部虧損	(1,367,216)	(42,435)	(885,781)	(2,295,432)
所得稅開支	(128,133)	(4,153)	(1,618)	(133,904)
其他重大非現金項目：				
投資物業公平值變動	-	(893,909)	-	(893,909)
折舊	(1,426)	(577)	(96)	(2,099)
<b>截至二零一七年六月三十日</b>				
<b>止六個月</b>				
來自外部客戶之收入	1,427,060	124,677	53,611	1,605,348
分部利潤	175,441	445,763	85,722	706,926
融資成本				(451,939)
應佔聯營公司業績				(4,475)
所得稅開支				
其他重大非現金項目：				
資產減值				401,192
添置分部非流動資產				72,201
折舊	(6,525)	(745)	(1,365)	(8,635)

## 6. 收入

收入指期內物業銷售收益、商業管理服務收益、物業管理服務收益、物業諮詢服務收益及租金收益(已扣減退貨折讓與折扣)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
物業銷售	1,288,979	1,427,060
商業管理服務收益	108,169	57,150
物業諮詢服務收益	9,274	30,660
物業管理服務收益	10,057	8,364
其他	7,321	23,522
	<u>1,423,800</u>	<u>1,546,756</u>
客戶合約收益	1,423,800	1,546,756
租金收益	53,583	58,592
	<u>1,477,383</u>	<u>1,605,348</u>

客戶合約收益之分類：

二零一八年	物業管理			總計 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	
主要產品／服務				
物業	1,288,979	-	-	1,288,979
商業管理服務	-	108,169	-	108,169
物業諮詢服務	-	9,274	-	9,274
物業管理服務	-	10,057	-	10,057
百貨商店經營及提供諮詢服務	-	-	7,321	7,321
	<u>1,288,979</u>	<u>127,500</u>	<u>7,321</u>	<u>1,423,800</u>
收益確認時間				
於某時間點	1,288,979	-	-	1,288,979
隨時間	-	127,500	7,321	134,821
	<u>1,288,979</u>	<u>127,500</u>	<u>7,321</u>	<u>1,423,800</u>

本集團之所有收入均源自中國。

二零一七年	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	總計 人民幣千元
<b>主要產品／服務</b>				
物業銷售	1,427,060	–	–	1,427,060
商業管理服務收益	–	57,150	–	57,150
物業諮詢服務收益	–	30,660	–	30,660
物業管理服務收益	–	8,364	–	8,364
百貨商店經營及提供諮詢服務	–	–	23,522	23,522
	<u>1,427,060</u>	<u>96,174</u>	<u>23,522</u>	<u>1,546,756</u>
<b>收益確認時間</b>				
於某時間點	1,427,060	–	–	1,427,060
隨時間	–	96,174	23,522	119,696
	<u>1,427,060</u>	<u>96,174</u>	<u>23,522</u>	<u>1,546,756</u>

本集團之所有收入均源自中國。

#### 物業銷售

本集團發展及向客戶銷售物業。合約銷售於物業的控制權已轉移(即客戶取得已落成物業之實質管有權或法定所有權，而本集團擁有收取款項之現有權利並極有可能收取代價)時確認。

#### 提供管理及諮詢服務

本集團為客戶提供管理及諮詢服務。管理及諮詢費收益於提供管理及諮詢服務時以及並無可能會影響客戶接受服務的未履行責任時確認。

## 7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
借貸利息開支	468,187	231,410
優先票據利息開支	139,738	157,933
可換股票據利息開支	26,630	64,163
公司債券利息開支	107,010	113,982
	<u>741,565</u>	<u>567,488</u>
減：已資本化金額	(61,370)	(115,549)
	<u>680,195</u>	<u>451,939</u>

## 8. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
中國企業所得稅	5,756	67,432
中國土地增值稅	-	33,510
	<u>5,756</u>	<u>100,942</u>
遞延稅項	128,148	74,381
	<u>133,904</u>	<u>175,323</u>

由於本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月在香港並無產生任何應課稅利潤(二零一七年：無)，因此並無於該期間就香港利得稅計提撥備。

其他地方的應課稅利潤稅項開支已根據本集團營運所在國家的現有法規、詮釋及慣例按該等國家的現行稅率計算。

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

根據一九九四年一月一日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例及一九九五年一月二十七日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，出售或轉讓中國大陸國有土地租賃權益、建築物及其附著物所得全部收益均須按土地增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅(有關法律法規另有允許者除外)，惟倘增值不超過全部可扣稅項目總和的20%，則普通住宅物業的物業銷售可豁免繳納土地增值稅。

本集團根據相關中國稅法及法規所載規定估計土地增值稅並就此作出稅項撥備。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定，而稅務機關可能對計算土地增值稅撥備的基準提出異議。

## 9. 期內(虧損)/利潤

本集團的年內(虧損)/利潤經扣除/(計入)以下各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
總銷售成本	1,059,871	1,116,526
折舊	1,620	7,943
無形資產攤銷	161	421
長期遞延開支攤銷	318	271
員工成本(包括董事薪酬)：		
薪金、花紅及津貼	45,156	53,294
退休金及社會福利	2,273	10,620
股本結算股份付款開支	-	(576)

## 10. 股息

董事不建議就截至二零一八年六月三十日止六個月派付任何股息(二零一七年：無)。

## 11. 每股(虧損)/盈利

### 每股基本(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按本期間之本公司擁有人應佔虧損約人民幣3,211,222,000元(二零一七年：利潤人民幣107,714,000元)及本期間已發行普通股之加權平均數4,990,259,914股(二零一七年：4,990,259,914股)計算。

### 每股攤薄(虧損)/盈利

於截至二零一八年六月三十日及二零一七年六月三十日止六個月全部潛在普通股均具有反攤薄效應。

## 12. 投資物業

本集團的投資物業於二零一八年及二零一七年六月三十日基於公開市值，參考獨立特許測量師行第一太平戴維斯估值(二零一七年：第一太平戴維斯估值及銀信資產評估有限公司)進行的估值進行重估，估值乃基於將現有租約所得淨收益資本化並考慮物業的復歸收益潛力計算。投資物業根據經營租約租賃予第三方。

於二零一八年六月三十日，本集團抵押總賬面值為人民幣4,657,115,000元(二零一七年：人民幣4,371,495,000元)的若干投資物業以為其所獲授一般融資提供擔保。

### 13. 貿易應收款項

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	342,517	169,080
減：減值虧損	(38,925)	-
	<u>303,592</u>	<u>169,080</u>

#### 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其未收回應收款項，並設有信貸監控部門以盡量降低信貸風險。管理層定期檢討逾期結餘。鑒於上文所述及本集團之貿易應收款項與各行業大量客戶有關，故並無重大集中信貸風險。

貿易應收款項為無抵押且不計息。貿易應收款項之賬面值與其公平值相若。

以下為報告期末按發票日期呈列的貿易應收款項(已扣除呆賬撥備)的賬齡分析：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
0至90天	294,771	99,197
91至180天	7,447	69,409
181至365天	1,374	235
1至2年	-	239
	<u>303,592</u>	<u>169,080</u>

### 14. 貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項於報告期末按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
1年內	2,463,331	2,602,993
超過1年	425,867	111,589
	<u>2,889,198</u>	<u>2,714,582</u>

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 合同銷售

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團實現合同銷售金額人民幣1,289百萬元及合同銷售面積190,311平方米，較截至二零一七年六月三十日止六個月分別減少76%及69%（截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣2,160百萬元；299,000平方米）。

#### 項目發展

截至二零一八年六月三十日，本集團的發展項目達14個，分別位於江蘇、浙江、山東、湖北、雲南、黑龍江、吉林、重慶、河北及福建。其中，9個為商貿物流中心，2個則為多功能商業綜合體以及3個住宅項目。

#### 已竣工項目

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團共有18個項目或項目分期已竣工，建築面積約為1,118,093平方米。

#### 發展中項目

截至二零一八年六月三十日，本集團發展中項目或項目分期共有17個，合計規劃建築面積1,070,571平方米。

#### 計劃日後發展項目

截至二零一八年六月三十日，本集團的計劃日後發展項目或項目分期共有16個，合計規劃建築面積約為3,028,712平方米。

#### 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。本集團深入了解當地城鎮規劃，致力收購具良好發展潛力的土地，打造符合市場需求的新商業區及設計項目。於回顧期內，本集團致力鞏固現有地區的土地儲備，並積極進軍及發展其他地區，使得本集團的土地儲備更為全國化。

截至二零一八年六月三十日，總規劃土地儲備建築面積約為680,085平方米。

## 統一經營、管理及推廣

大部份零售店舖買家與本集團簽訂了獨家經營管理協議，本集團就管控零售店的租賃、組織活動及提供配套服務而向買家獲得管理服務收益。本集團亦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。此外，本集團亦向租戶及佔用人提供一般物業管理服務。

本集團以「五洲國際」及「哥倫布」品牌發展及運營商貿物流中心及多功能商業綜合體。為統一集團旗下商貿物流中心及多功能商業綜合體的品牌形象，本集團的專業策劃推廣團隊，負責制定全國推廣戰略及協調推廣活動。經過多年的努力，包括交付優質產品及制定成功的品牌策略，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。

## 財務回顧

### 收入

我們的收入主要來自物業銷售、租金收益、商業及物業管理服務收益及物業諮詢服務收益(已扣減退貨折讓與交易折扣)。

收入由截至二零一七年六月三十日止六個月之人民幣1,605百萬元減少人民幣128百萬元至截至二零一八年六月三十日止六個月之人民幣1,477百萬元。收入減少乃由於所有業務分部的收入減少所致。

### 毛利及毛利率

於截至二零一八年六月三十日止六個月，毛利減少人民幣22百萬元至人民幣416百萬元，而於截至二零一七年六月三十日止六個月為人民幣438百萬元。此外，於截至二零一八年六月三十日止六個月，毛利率亦減少至28%，而於截至二零一七年六月三十日止六個月為27%。毛利及毛利率減少是由於建築成本下降及產品組合改變的淨影響所致。

## 其他收益

於截至二零一八年六月三十日止六個月，其他收益減少人民幣161百萬元至人民幣12百萬元，而於截至二零一七年六月三十日止六個月為人民幣182百萬元。其他收益減少主要是由於與截至二零一七年六月三十日止六個月相比，於截至二零一八年六月三十日止六個月之匯兌收入、出售附屬公司之收益及投資之公平值收益減少。截至二零一八年六月三十日止六個月錄得的其他收益包括補貼收益、利息收益以及若干非經常性收益與收入。

## 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣156百萬元減少人民幣49百萬元或31%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣107百萬元，主要由於回顧財政期間內一般銷售、策劃推廣及宣傳活動減少所致。

## 管理費用

管理費用由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣140百萬元增加人民幣51百萬元至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣191百萬元，主要由於回顧期間內匯兌虧損增加所致。

## 融資成本

融資成本由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣452百萬元增加人民幣228百萬元至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣680百萬元，主要由於回顧期間內逾期付款利息導致銀行借貸利息增加所致。

## 所得稅開支

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得所得稅開支人民幣133百萬元，而於截至二零一七年六月三十日止六個月為所得稅開支人民幣175百萬元。所得稅開支主要是由於所得稅、企業所得稅及土地增值稅撥備所致。

## 本公司擁有人應佔年度利潤

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得大幅虧損人民幣3,211百萬元，而於截至二零一七年六月三十日止六個月錄得利潤人民幣107百萬元。虧損增加主要是由於管理費用、融資成本增加、投資物業公平值虧損及出售附屬公司的虧損的綜合影響。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

二零一八年六月三十日，本集團銀行結餘及現金(包括受限制現金及已抵押存款)為人民幣850百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,765百萬元)，相比二零一七年十二月三十一日下降51.8%。部分現金為受限制銀行存款，限用於物業發展。該等受限制銀行存款將於與有關存款的相關發展物業竣工後解除。二零一八年六月三十日，本集團的受限制現金為人民幣297百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣165百萬元)，相比二零一七年十二月三十一日增加80.0%。

### 流動比率及負債比率

二零一八年六月三十日，本集團流動比率(流動資產對流動負債的比率)為0.76，而二零一七年十二月三十一日則為0.82。二零一八年六月三十日，負債比率為1,598.1%，而二零一七年十二月三十一日則為247.1%。負債比率按淨負債(計息銀行及其他借貸、公司債券、優先及可換股票據總額減現金及現金等價物、已抵押存款及受限制現金)除以本集團權益總額計算。二零一八年六月三十日，總債務(即計息銀行及其他借貸、公司債券、優先及可換股票據總額)對總資產比率為49.7%，而二零一七年十二月三十一日則為45.1%。

### 借貸及本集團資產抵押

二零一八年六月三十日，本集團的計息銀行及其他借貸、優先及可換股票據及公司債券總額分別為人民幣46億元(二零一七年：人民幣56億元)及人民幣56億元(二零一七年：人民幣56億元)。該等計息銀行及其他借貸中，人民幣28億元(二零一七年：人民幣32億元)須於一年內償還，人民幣17億元(二零一七年：人民幣20億元)須於二至五年內償還及人民幣零元(二零一七年：人民幣360百萬元)須於五年後償還。優先票據須於一年內償還，而可換股票據可於二零一七年九月三十日或之後贖回。該等公司債券中，人民幣19億元(二零一七年：人民幣19億元)須於一年內償還及人民幣10億元(二零一七年：人民幣11億元)須於二至五年內償還。

二零一八年六月三十日，大部分計息銀行及其他借貸以本集團土地使用權及物業擔保。優先及可換股票據則由本集團若干附屬公司共同及個別擔保，並以彼等股份作抵押。計息銀行及其他借貸以及公司債券以人民幣計值，而優先及可換股票據以美元計值。

## 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盡量減低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。

## 承擔

二零一八年六月三十日，本集團承諾支付發展中物業款項為人民幣21億元(二零一七年：人民幣20億元)，而並無承諾支付收購土地使用權(二零一七年：人民幣130百萬元)。

## 或然負債

二零一八年六月三十日，本集團(i)就數項訴訟分佔合資公司或然負債人民幣23百萬元(二零一七年：人民幣23百萬元)；及(ii)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為人民幣14億元(二零一七年：人民幣15億元)。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，因此截至二零一八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。

## 重大投資以及附屬公司、聯營公司及合資公司的重大收購及出售事項

除下文所披露之交易外，截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團並無任何重大投資以及附屬公司、聯營公司及合資公司的收購或出售事項。

於二零一八年四月十二日，深圳安創投資管理有限公司(「投資者I」)、拉薩經濟技術開發區盛瑞資產管理有限公司(「投資者II」)、無錫五洲國際裝飾城有限公司(「無錫五洲裝飾城」)、大理五洲國際商貿城有限公司(「大理五洲」)及舒策城先生、舒策丸先生、朱麗娟女士及齊雪琴女士(均作為擔保人)訂立合作協議，據此訂約方同意(其中包括)(i)投資者I及投資者II應分別注資人民幣267,450,000元及人民幣178,300,000元，作為向大理五洲注資；及(ii)投資者I及投資者II應分別向大理五洲提供人民幣120,000,000元及人民幣80,000,000元之股東貸款。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一八年四月十二日之公告。

## 重大投資及資本資產的未來計劃

於二零一八年六月三十日，本集團並無重大資本承擔，亦無參與重大投資或購入資本資產之未來計劃。

## 報告期後事項

除下列所披露之事項外，於截至二零一八年六月三十日止六個月後結束直至二零一八年九月三十日，概無發生重大期後事項。有關於二零一八年九月三十日後發生的事項，請參閱本公司的二零一八年及二零一九年年報。

於二零一八年八月七日，朱永球先生、沈曉偉先生及蔡巧玲女士獲委任為執行董事，劉朝東先生獲委任為獨立非執行董事及周晨先生由獨立非執行董事調任為執行董事。同日，劉朝東先生接任周晨先生擔任審核委員會主席。請參閱本公司日期為二零一八年八月七日的公告。

## 僱員及薪酬政策

二零一八年六月三十日，本集團僱用約1,207名員工。截至二零一八年六月三十日止六個月，員工成本總額(包括董事薪酬)為人民幣47百萬元(二零一七年：人民幣63百萬元)。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。

## 中期股息

董事議決不派付截至二零一八年六月三十日止六個月的中期股息(二零一七年：無)。

## 遵守企業管治守則

截至二零一八年六月三十日止六個月，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二零一八年六月一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。本公司已就截至二零一八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，彼等截至二零一八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。於本公告日期，本公司審核委員會由三名獨立非執行董事(包括周晨先生、宋敏博士及舒國濛教授)組成，由周晨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，及確保遵守適用的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(其中包括)財務報告等事項，包括審閱本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一八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。

## 於聯交所及本公司網站刊登中期業績及中期報告

本業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.wz-china.com](http://www.wz-china.com))。本公司截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告載有上市規則規定的所有資料，將適時寄予本公司股東並於上述網站登載。

## 股份繼續暫停買賣

本公司股份已自二零一八年九月三日上午九時正起於聯交所暫停買賣，並將維持暫停買賣直至另行通知為止。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

承董事會命  
五洲國際控股有限公司  
執行董事兼行政總裁  
沈曉偉

香港，二零二零年八月十八日

於本公告日期，董事會由四名執行董事沈曉偉先生(行政總裁)、朱永球先生、蔡巧玲女士及周晨先生；以及三名獨立非執行董事宋敏博士、舒國澄教授及劉朝東先生組成。