

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)

截至二零一九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

- 本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的營業額約人民幣423百萬元，較二零一八年同期約人民幣1,477百萬元下降71.4%。
- 截至二零一九年六月三十日止六個月物業發展所得收入減少78.8%至約人民幣273百萬元。
- 截至二零一九年六月三十日止六個月的毛利由二零一八年同期約人民幣416百萬元下降74.2%至約人民幣107百萬元。
- 截至二零一九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2,838百萬元，較二零一八年同期約人民幣3,211百萬元減少11.6%。

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」)截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核財務業績與二零一八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
截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收入	6	422,817	1,477,383
銷售成本		<u>(315,602)</u>	<u>(1,061,383)</u>
毛利		107,215	416,000
其他收益		43,615	11,919
分銷及銷售開支		(61,446)	(106,770)
管理費用		(184,558)	(190,785)
按公平值計入損益之投資變動		(676,038)	(166,878)
融資成本	7	(348,909)	(680,195)
應佔聯營公司業績		(74,176)	(40,918)
出售附屬公司之虧損		-	(424,554)
投資物業公平值變動		(2,389,302)	(893,909)
各項資產之減值虧損		-	(940,456)
稅前虧損		<u>(3,583,599)</u>	<u>(3,016,546)</u>
所得稅開支	8	<u>417,663</u>	<u>(133,904)</u>
期內虧損	9	<u>(3,165,936)</u>	<u>(3,150,450)</u>
以下各方應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(2,838,497)	(3,211,222)
非控股權益		<u>(327,439)</u>	<u>60,772</u>
		<u>(3,165,936)</u>	<u>(3,150,450)</u>
以下各方應佔期內全面虧損總額：			
本公司擁有人		(2,838,497)	(3,211,222)
非控股權益		<u>(327,439)</u>	<u>60,772</u>
		<u>(3,165,936)</u>	<u>(3,150,450)</u>
每股虧損	11	人民幣分	人民幣分
基本及攤薄		<u>(56.88)</u>	<u>(64.35)</u>

未經審核中期簡明綜合財務狀況表
截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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		143,060	147,085
投資物業	12	5,112,298	7,501,600
使用權資產		327,852	-
無形資產		1,191	1,301
於聯營公司的投資		244,895	319,071
於一家合資公司的投資		87,126	87,126
按公平值計入損益之投資		14,626	11,626
長期遞延開支		647	661
		5,931,695	8,068,470
流動資產			
存貨		238	114
發展中待售物業		2,110,679	2,510,955
待售物業		3,984,456	4,235,808
貿易應收款項	13	106,353	88,427
預付款項、按金及其他應收款項		2,390,198	1,891,701
預付土地租賃款項		-	350,321
按公平值計入損益之投資		748,033	1,427,071
受限制銀行結餘		162,558	130,807
已抵押存款		115,247	150,998
銀行及現金結餘		195,088	250,885
		9,812,850	11,037,087
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	14	2,863,446	2,837,865
合約負債		2,920,161	3,223,044
應計費用及其他應付款項		3,320,013	2,879,106
借貸		2,875,344	2,472,558
可換股票據		527,072	423,141
優先票據		2,066,880	2,082,930
公司債券		3,290,806	2,048,692
即期稅項負債		886,381	865,463
		18,750,103	16,832,799
流動負債淨額		(8,937,253)	(5,795,712)
資產總值減流動負債		(3,005,558)	2,272,758

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
借貸	403,377	1,224,902
公司債券	-	1,139,956
遞延稅項負債	280,547	471,287
	<u>683,924</u>	<u>2,836,145</u>
負債淨額	<u>(3,689,482)</u>	<u>(563,387)</u>
股本及儲備		
股本	313,354	313,354
儲備	(4,072,001)	(1,275,860)
本公司擁有人應佔權益	(3,758,647)	(962,506)
非控股權益	69,165	399,119
權益總額	<u>(3,689,482)</u>	<u>(563,387)</u>

未經審核中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日

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二零一八年年度財務報表一併閱讀。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二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所使用者一致。

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，而本公司股份將於二零二零年三月三十日上市。

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。

3. 持續經營基礎

本集團截至二零一九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2,838,497,000元，而於二零一九年六月三十日，本集團擁有流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣8,937,253,000元及人民幣3,005,558,000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

於本年度，本集團已採納所有與其業務有關並於二零一九年一月一日開始的會計年度生效的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年度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16號「租賃」

本集團自二零一九年一月一日首次採納國際財務報告準則第16號「租賃」，惟由於準則內特定過渡條文許可，並無重列二零一八年報告期間之比較數字。本集團作為承租人選擇就應用國際財務報告準則第16號應用經修訂追溯法，並將於首次應用日期確認使用權資產相等於租賃負債，於緊接首次應用日期前之綜合財務狀況表確認之相關預付或應計租賃款項金額予以調整。

(a) 採納香港財務報告準則第16號「租賃」時確認之調整

於採納國際財務報告準則第16號時，本集團就先前根據國際會計準則第17號租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃確認為租賃負債。該等負債按租賃付款餘額的現值計量，並使用截至二零一九年一月一日的承租人增量借款利率進行貼現。於二零一九年一月一日租賃負債適用的承租人加權平均增量借款利率為5.645%。

於首次採納香港財務報告準則第16號時，本集團已採用該準則所允許的以下實務簡易處理方法：

- (i) 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率；
- (ii) 倚賴前期評估租賃是否繁重；
- (iii) 在首次應用日期扣除初始直接成本以計量使用權資產；及
- (iv) 當合約包含續租或終止租約的選擇權，以事後分析結果確定租期。

本集團亦已選擇不重新評估合約在首次應用日期是否或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」作出的評估。

作為承租人，本集團之租賃主要為辦公室租賃。使用權資產按等同於租賃負債的金額計量，且概無繁重租賃合約需要在首次應用日期對使用權資產進行調整。下表呈列就各個單獨項目確認的調整。並未計入變動的項目並未受到影響。

於二零一九年一月一日：	人民幣千元
租賃負債增加	3,707
使用權資產增加	3,707
經營租賃承擔及租賃負債之對賬	
	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔	3,969
減：	
與剩餘租期截至二零一九年十二月三十一日或之前之租賃及 低價值資產有關之承擔	(13)
按5.645%貼現	(249)
	<hr/>
按於二零一九年一月一日之相關增量借貸利率貼現之租賃負債	3,707
	<hr/>
分析為：	
流動	1,484
非流動	2,223
	<hr/>
	3,707
	<hr/> <hr/>

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
截至二零一九年				
六月三十日止六個月				
來自外部客戶之收入	<u>272,926</u>	<u>144,140</u>	<u>5,751</u>	<u>422,817</u>
分部(虧損)/利潤	(2,212,003)	31,999	(980,510)	(1,194,297)
所得稅抵免/(開支)	(2,790)	220,667	(214)	<u>217,663</u>
其他重大非現金項目：				
投資物業公平值變動	-	(2,389,302)	-	(2,389,302)
折舊	<u>(1,155)</u>	<u>(453)</u>	<u>(90)</u>	<u>(1,698)</u>
截至二零一八年				
六月三十日止六個月				
來自外部客戶之收入	<u>1,288,979</u>	<u>181,083</u>	<u>7,321</u>	<u>1,477,383</u>
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)	<u>(133,904)</u>
其他重大非現金項目：				
投資物業公平值變動	-	(893,909)	-	(893,909)
折舊	<u>(1,426)</u>	<u>(577)</u>	<u>(96)</u>	<u>(2,099)</u>

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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業銷售	272,926	1,288,979
商業管理服務收益	79,654	108,169
物業諮詢服務收益	4,385	9,274
物業管理服務收益	5,519	10,057
其他	<u>5,751</u>	<u>7,321</u>
客戶合約收益	368,235	1,423,800
租金收益	<u>54,582</u>	<u>53,583</u>
	<u>422,817</u>	<u>1,477,383</u>

客戶合約收益之分類：

二零一九年	物業發展	物業管理 及投資	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
主要產品／服務				
物業	272,926	-	-	272,926
商業管理服務	-	79,654	-	79,654
物業諮詢服務	-	4,385	-	4,385
物業管理服務	-	5,519	-	5,519
百貨商店經營及提供諮詢服務	-	-	5,751	5,751
	<u>272,926</u>	<u>89,558</u>	<u>5,751</u>	<u>368,235</u>
收益確認時間				
於某時間點	272,926	-	-	272,926
隨時間	-	89,558	5,751	95,309
	<u>272,926</u>	<u>89,558</u>	<u>5,751</u>	<u>368,235</u>

本集團之所有收入均源自中國。

二零一八年	物業發展	物業管理 及投資	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
主要產品／服務				
物業銷售	1,288,979	-	-	1,288,979
商業管理服務收益	-	108,169	-	108,169
物業諮詢服務收益	-	9,274	-	9,274
物業管理服務收益	-	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。

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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
借貸利息開支	258,296	468,187
優先票據利息開支	-	139,738
可換股票據利息開支	48,718	26,630
公司債券利息開支	107,010	107,010
	<u>283,794</u>	<u>741,565</u>
減：已資本化金額	(65,115)	(61,370)
	<u>348,909</u>	<u>680,195</u>

8. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期稅項	12,179	122,878
遞延稅項	(429,842)	11,026
	<u>(417,663)</u>	<u>133,904</u>

由於本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月在香港並無產生任何應課稅利潤(二零一八年：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

本集團的期內虧損扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
總銷售成本	248,850	(1,059,871)
折舊	1,071	1,620
無形資產攤銷	228	161
長期遞延開支攤銷	399	318
員工成本：		
薪金、花紅及津貼	34,145	45,156
退休金及社會福利	1,587	2,273

10. 股息

董事不建議就截至二零一九年六月三十日止六個月派付任何股息(二零一八年：無)。

11. 每股虧損

每股基本虧損

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2,838,497,000元(二零一八年：人民幣3,211,222,000元)及本期間已發行普通股之加權平均數4,990,259,914股(二零一八年：4,990,259,914股)計算。

每股攤薄盈利

於截至二零一九年六月三十日及二零一八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二零一九年及二零一八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(二零一八年：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。

於二零一九年六月三十日，本集團抵押總賬面值為人民幣3,361,768,000元(二零一八年：人民幣4,657,115,000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

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	145,278	127,352
減：減值虧損	(38,925)	(38,925)
	<u>106,353</u>	<u>88,427</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：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
0至90天	54,483	29,235
91至180天	6,901	16,599
181至365天	5,856	957
1至2年	39,113	41,636
	<u>106,353</u>	<u>88,427</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：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
1年內	2,227,153	1,282,175
超過1年	636,293	1,555,690
	<u>2,863,446</u>	<u>2,837,865</u>

管理層討論及分析

業務回顧

合同銷售

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團實現合同銷售金額人民幣273百萬元及合同銷售面積40,966平方米，較截至二零一八年六月三十日止六個月(人民幣1,289百萬元；190,311平方米)分別減少78.8%及78.4%。

項目發展

截至二零一九年六月三十日，本集團的發展項目達12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，8個為商貿物流中心，1個則為多功能商業綜合體以及3個住宅項目。

已竣工項目

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團共有20個項目或項目分期已竣工，建築面積約為1,953,647平方米。

發展中項目

截至二零一九年六月三十日，本集團發展中項目或項目分期共有15個，合計規劃建築面積1,100,606平方米。

計劃日後發展項目

截至二零一九年六月三十日，本集團的計劃日後發展項目或項目分期共有14個，合計規劃建築面積約為2,037,810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。於回顧期間內，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。

截至二零一九年六月三十日，總規劃土地儲備建築面積約為1,204,160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(包括提供高質量產品及成功的品牌戰略)，本集團的資產管理、建設、設計及經營能力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)。

收入由截至二零一八年六月三十日止六個月之人民幣1,477百萬元減少人民幣1,054百萬元至截至二零一九年六月三十日止六個月之人民幣423百萬元。收入減少乃由於物業銷售分部的收入減少所致。

毛利及毛利率

於截至二零一九年六月三十日止六個月，毛利減少人民幣309百萬元至人民幣107百萬元，而於截至二零一八年六月三十日止六個月為人民幣416百萬元。於截至二零一九年六月三十日止六個月，毛利率減至25.3%，而於截至二零一八年六月三十日止六個月為28.2%。毛利率下降是由於產品組合改變的影響所致。

其他收益

於截至二零一九年六月三十日止六個月，其他收益增加人民幣32百萬元至人民幣44百萬元，而於截至二零一八年六月三十日止六個月為人民幣12百萬元。截至二零一九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二零一八年六月三十日止六個月的人民幣107百萬元減少人民幣46百萬元或43.0%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣61百萬元，主要由於回顧期間內一般銷售、策劃推廣及宣傳活動減少所致。

管理費用

管理費用由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣191百萬元減少人民幣6百萬元至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣185百萬元，主要由於回顧期間內匯兌虧損及員工成本減少所致。員工成本減少乃由於回顧期間內總人數減少所致。

融資成本

融資成本由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣680百萬元減少人民幣331百萬元至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣349百萬元，主要由於回顧期間內優先票據及銀行借貸利息減少所致。

所得稅開支

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得所得稅抵免人民幣418百萬元，主要由於所得稅撥備撥回所致。

本公司擁有人應佔年度虧損

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得虧損人民幣28億元，而於截至二零一八年六月三十日止六個月虧損人民幣32億元。虧損減少乃主要由於分銷及銷售開支、管理費用、融資成本、各項資產之減值虧損及出售附屬公司之虧損減少的綜合影響所致。

股息

本公司不建議派付截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息(二零一八年：無)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

二零一九年六月三十日，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473百萬元(二零一八年：人民幣533百萬元)，相比二零一八年十二月三十一日下降11.2%。部分現金為受限制銀行存款，限用於物業發展。該等受限制銀行存款將於與有關存款的相關物業發展竣工後解除。二零一九年六月三十日，本集團的受限制現金為人民幣163百萬元(二零一八年：人民幣131百萬元)，相比二零一八年十二月三十一日增加24.4%。

流動比率及負債比率

二零一九年六月三十日，本集團流動比率(流動資產對流動負債的比率)為0.52，而二零一八年六月三十日則為0.66。二零一九年六月三十日，負債比率為-235.6%，而二零一八年十二月三十一日則為1,075.9%。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。二零一九年六月三十日，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58.2%，而二零一八年十二月三十一日則為49.2%。

借貸及本集團資產抵押

二零一九年六月三十日，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33億元(二零一八年：人民幣37億元)及人民幣59億元(二零一八年：人民幣57億元)。該等計息銀行及其他借貸中，人民幣29億元(二零一八年：人民幣25億元)須於一年內償還，人民幣403百萬元(二零一八年：人民幣10億元)須於二至五年內償還及人民幣零元(二零一八年：人民幣233百萬元)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32億元(二零一八年：人民幣20億元)須於一年內償還及人民幣零元(二零一八年：人民幣11億元)須於二至五年內償還。

二零一九年六月三十日，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。

本公司已就優先及可換股票據及公司債券違約。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年七月七日、二零一八年八月十日、二零一八年八月二十三日、二零一八年八月二十四日、二零一八年九月二十一日及二零一八年十月四日之公告。

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

二零一九年六月三十日，本集團承諾支付發展中物業款項為人民幣19億元(二零一八年：人民幣21億元)。

或然負債

二零一九年六月三十日，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(二零一八年：人民幣23百萬元)，詳情載於綜合財務報表附註22；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13億元(二零一八年：人民幣14億元)。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，因此截至二零一九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

二零一九年六月三十日，本集團僱用約634名員工。截至二零一九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35百萬元(二零一八年：人民幣4.7百萬元)。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。

董事的薪酬政策乃根據彼等的經驗、責任級別、服務年期及一般市場狀況而釐定。任何酌情花紅及其他獎勵金均與本集團的財務業績及董事的個人表現掛鉤。

所持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

於回顧期間，概無持有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。

報告期後事項

除下文所披露之交易及事項外，於截至二零一九年六月三十日止六個月結束後直至二零一九年九月三十日，概無發生重大期後事項。有關於二零一九年九月三十日後發生的事項，亦請參閱二零一九年年報。

於二零一九年七月十八日，杭州龍安置業有限公司（「杭州龍安」）與義烏市恒風路橋有限公司（「義烏市恒風」）訂立商業資產交易之框架協議，據此，杭州龍安同意出售而義烏市恒風同意購買本集團於中國浙江省杭州市西湖區余杭塘路799號五洲國際商業中心的商業單位的投資物業，建築面積約為1,583.91平方米，總代價為人民幣36.1百萬元。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一九年七月十八日之公告。

遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）載列的守則條文。本公司及董事確認，就彼等所深知，本公司於截至二零一九年六月三十日止六個月已遵守企業管治守則所載守則條文，惟守則條文第A.2.1、A.2.7、A.6.7及E.1.2條除外。

根據企業管治守則守則條文A.2.1，主席與行政總裁的角色應有所區分，並不應由一人同時兼任。自二零一九年六月十九日舒策城先生退任以來，舒策丸先生目前擔任此兩個職位。舒策丸先生擁有大量相關行業經驗。董事會認為，此情況不會損害董事會與本公司管理層間的權力及授權平衡，因為權力及授權平衡透過董事會運作管理，而董事會乃由資深及具才幹及誠信之個人組成。此外，董事會的決定均透過大多數表決通過。董事會相信，此架構有利於對快速變化的業務環境作出更準確及更迅速回應，及更為有效管理及實施業務流程。董事會亦相信，由一人同時兼任該兩個職位可為本集團提供強大及一致的領導，方便制定及執行本集團的業務策略，並對本集團有利。

企業管治守則守則條文A.2.7規定，主席應至少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行一次沒有執行董事出席的會議。本公司主席舒策城先生並無與本公司非執行董事舉行任何沒有執行董事出席的會議。然而，舒策城先生不時與非執行董事進行有效溝通。

企業管治守則守則條文A.6.7規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對股東之意見有公正之了解。由於本公司自二零一八年六月一日以來並無召開任何股東週年大會，故所有獨立非執行董事及非執行董事自本公司於二零一八年六月一日舉行股東週年大會以來並無出席任何股東大會。

守則條文E.1.2規定，董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席。若有關委員會主席未克出席，董事會主席應邀請另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表)出席。由於本公司自二零一八年六月一日以來並無召開任何股東週年大會，故所有董事自本公司於二零一八年六月一日舉行的股東週年大會以來並無出席任何股東大會。

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上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事證券交易之行為守則。本公司已就截至二零一九年六月三十日止六個月彼等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，彼等於截至二零一九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(包括劉朝東先生、宋敏博士及舒國澄教授)組成，由劉朝東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二零一九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

截至二零一九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)及本公司網站(www.wz-china.com)。本公司截至二零一九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。