

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)

截至二零二零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

- 本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的營業額約人民幣514百萬元，較二零一九年同期約人民幣423百萬元上升21.5%。
- 截至二零二零年六月三十日止六個月物業發展所得收入增加51.2%至約人民幣413百萬元。
- 截至二零二零年六月三十日止六個月的毛利由二零一九年同期約人民幣107百萬元上升15.0%至約人民幣123百萬元。
- 截至二零二零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641百萬元，較二零一九年同期約人民幣2,838百萬元減少77.4%。

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」)截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核財務業績與二零一九年同期之比較數據如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收入	6	513,535	422,817
銷售成本		<u>(390,279)</u>	<u>(315,602)</u>
毛利		123,256	107,215
其他收益		20,322	43,615
分銷及銷售開支		(27,988)	(61,446)
管理費用		(183,593)	(184,558)
按公平值計入損益之投資變動		(166,244)	(676,038)
融資成本	7	(290,736)	(348,909)
應佔聯營公司業績		(31,339)	(74,176)
投資物業公平值變動		<u>(91,255)</u>	<u>(2,389,302)</u>
稅前虧損		(647,577)	(3,583,599)
所得稅抵免	8	<u>4,334</u>	<u>417,663</u>
期內虧損	9	(643,243)	(3,165,936)
以下各方應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(641,309)	(2,838,497)
非控股權益		<u>(1,934)</u>	<u>(327,439)</u>
		<u>(643,243)</u>	<u>(3,165,936)</u>
以下各方應佔期內全面虧損總額：			
本公司擁有人		(641,309)	(2,838,497)
非控股權益		<u>(1,934)</u>	<u>(327,439)</u>
		<u>(643,243)</u>	<u>(3,165,936)</u>
每股虧損	11	人民幣分	人民幣分
基本及攤薄		<u>(12.85)</u>	<u>(56.88)</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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		135,244	139,194
投資物業	12	4,890,200	5,043,800
使用權資產		2,212	2,212
無形資產		18	833
於聯營公司的投資		104,445	135,784
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	14,626
長期遞延開支		-	262
		5,233,871	5,423,837
流動資產			
存貨		169	164
發展中待售物業		1,922,370	2,088,439
待售物業		3,868,866	4,109,744
貿易應收款項	13	73,136	87,750
預付款項、按金及其他應收款項		1,938,379	2,160,427
預付土地租賃款項		327,852	327,851
按公平值計入損益之投資		690,815	708,815
受限制銀行結餘		265,193	89,588
已抵押存款		65,507	49,690
銀行及現金結餘		183,586	282,733
		9,335,873	9,905,201
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	14	2,506,667	2,595,916
合約負債		2,912,019	3,044,888
應計費用及其他應付款項		3,771,143	3,347,792
租賃負債		1,474	1,579
借貸		2,606,719	2,684,887
可換股票據		573,603	518,335
優先票據		2,137,844	2,107,860
公司債券		3,285,648	3,401,010
即期稅項負債		610,490	783,261
		18,405,607	18,485,528
流動負債淨額		(9,069,734)	(8,580,327)

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產總值減流動負債	<u>(3,835,863)</u>	<u>(3,156,490)</u>
非流動負債		
借貸	462,742	498,685
租賃負債	-	684
遞延稅項負債	<u>24,329</u>	<u>24,329</u>
	<u>487,071</u>	<u>523,698</u>
負債淨額	<u>(4,322,934)</u>	<u>(3,680,188)</u>
股本及儲備		
股本	313,354	313,354
儲備	<u>(4,686,961)</u>	<u>(4,042,285)</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>(4,373,607)</u>	<u>(3,728,931)</u>
非控股權益	<u>50,673</u>	<u>48,743</u>
權益總額	<u>(4,322,934)</u>	<u>(3,680,188)</u>

未經審核中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日

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。期內，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二零一九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二零一九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

本集團截至二零二零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641,309,000元，而於二零二零年六月三十日，本集團擁有流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣9,069,734,000元及人民幣4,322,934,000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國際財務報告準則

於本期間，本集團已採納所有與其業務有關並於二零二零年一月一日開始的會計期間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。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。

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。

經營分部之會計政策與財務報表附註4所描述者相同。分部損益不包括融資成本、股息收益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
截至二零二零年六月三十日				
止六個月				
來自外部客戶之收入	<u>412,556</u>	<u>100,710</u>	<u>269</u>	<u>513,535</u>
分部虧損	(117,131)	56,889	(265,261)	(325,503)
所得稅抵免／(開支)	(328)	(967)	5,629	<u>4,334</u>
其他重大非現金項目：				-
投資物業公平值變動	-	(91,255)	-	(91,255)
折舊	<u>(556)</u>	<u>(438)</u>	<u>(814)</u>	<u>(1,808)</u>
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	(2,212,003)	31,999	(980,510)	(1,194,297)
所得稅抵免／(開支)	(2,790)	420,667	(214)	<u>417,663</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>

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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業銷售	412,556	272,926
商業管理服務收益	55,913	79,654
物業諮詢服務收益	390	4,385
物業管理服務收益	2,139	5,519
其他	269	5,751
	<u>471,267</u>	<u>368,235</u>
客戶合約收益	471,267	368,235
租金收益	42,268	54,582
	<u>513,535</u>	<u>422,817</u>

客戶合約收益之分類：

二零二零年	物業			總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	管理及投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	
主要產品／服務				
物業	412,556	-	-	412,556
商業管理服務	-	55,913	-	55,913
物業諮詢服務	-	390	-	390
物業管理服務	-	2,139	-	2,139
百貨店經營及提供諮詢服務	-	-	269	269
	<u>412,556</u>	<u>58,442</u>	<u>269</u>	<u>471,267</u>
收益確認時間				
於某時間點	412,556	-	-	412,556
隨時間	-	58,442	269	58,711
	<u>412,556</u>	<u>58,442</u>	<u>269</u>	<u>471,267</u>

本集團之所有收入均源自中國。

二零一九年	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
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。

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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
借貸利息開支	146,712	258,296
可換股票據利息開支	54,058	48,718
公司債券利息開支	121,389	107,010
	<u>322,159</u>	<u>414,024</u>
減：已資本化金額	(31,423)	(65,115)
	<u>290,736</u>	<u>348,909</u>

8. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項	(4,334)	12,179
遞延稅項	—	(429,842)
	<u>(4,334)</u>	<u>(417,663)</u>

由於本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月在香港並無產生任何應課稅利潤(二零一九年：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

本集團的期內利潤經扣除以下各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
總銷售成本	305,602	248,850
折舊	870	1,071
無形資產攤銷	676	228
長期遞延開支攤銷	262	399
其他費用		
出售物業、廠房及設備項目之虧損	—	18
員工成本：		
薪金、花紅及津貼	23,840	34,145
退休金及社會福利	1,414	1,587

10. 股息

董事不建議就截至二零二零年六月三十日止六個月派付任何股息(二零一九年：無)。

11. 每股虧損

每股基本盈利

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641,309,000元(二零一九年：人民幣2,838,497,000元)及本期間已發行普通股之加權平均數4,990,259,914股(二零一九年：4,990,259,914股)計算。

每股攤薄盈利

於截至二零二零年六月三十日及二零一九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二零二零年及二零一九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(二零一九年：第一太平戴維斯估值)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。

於二零二零年六月三十日，本集團抵押總賬面值為人民幣3,361,768,000元(二零一九年：人民幣3,361,768,000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

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	112,061	126,675
減：減值虧損	(38,925)	(38,925)
	<u>73,136</u>	<u>87,750</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大量分散客戶有關，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：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
0至90天	5,262	11,261
91至180天	6,901	10,843
181至365天	5,856	5,262
1至2年	55,117	60,384
	<u>73,136</u>	<u>87,750</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：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
1年內	515,650	436,236
超過1年	1,991,017	2,159,680
	<u>2,506,667</u>	<u>2,595,916</u>

管理層討論及分析

業務回顧

合同銷售

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團實現合同銷售金額約人民幣413百萬元及合同銷售面積114,948平方米，較截至二零一九年六月三十日止六個月(約人民幣273百萬元；40,966平方米)分別增加51.3%及180.6%。

項目發展

截至二零二零年六月三十日，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，10個為商貿物流中心，2個則為多功能商業綜合體以及2個住宅項目。

已竣工項目

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團共有14個項目或項目分期已竣工，建築面積約為1,226,708平方米。

發展中項目

截至二零二零年六月三十日，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1,003,054平方米。

計劃日後發展項目

截至二零二零年六月三十日，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1,418,920平方米。

土地儲備

截至二零二零年六月三十日，總規劃土地儲備建築面積約為1,418,920平方米。

未來展望

於本集團重組完成後，預期本集團將開展具備充足資產及可持續利潤之業務。

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，據此，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)。

收入由截至二零一九年六月三十日止六個月之約人民幣423百萬元增加約人民幣91百萬元至截至二零二零年六月三十日止六個月之約人民幣514百萬元。收入增加乃由於物業銷售的收入增加所致。

毛利及毛利率

於截至二零二零年六月三十日止六個月，毛利增加約人民幣16百萬元至約人民幣123百萬元，而於截至二零一九年六月三十日止六個月為約人民幣107百萬元。於截至二零二零年六月三十日止六個月，毛利率減至24.0%，而於截至二零一九年六月三十日止六個月為25.4%。毛利率減少是由於產品組合改變的影響所致。

其他收益

於截至二零二零年六月三十日止六個月，其他收益減少約人民幣23百萬元至約人民幣20百萬元，而於截至二零一九年六月三十日止六個月為約人民幣44百萬元。截至二零二零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二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣61百萬元減少約人民幣33百萬元或54.5%至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣28百萬元，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

管理費用由截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣185百萬元減少約人民幣1百萬元至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣184百萬元，主要由於回顧期間內匯兌虧損增加及員工成本減少所致。

融資成本

融資成本由截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣349百萬元減少約人民幣58百萬元至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣291百萬元，主要由於回顧期間內計息債務減少所致。

所得稅開支

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得所得稅抵免約人民幣4百萬元，主要由於所得稅撥備撥回所致。

本公司擁有人應佔期內虧損

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得虧損約人民幣641百萬元，而於截至二零一九年六月三十日止六個月虧損約人民幣28億元。虧損減少乃主要由於投資物業虧損、按公平值計入損益之投資虧損及融資成本減少，而部分被所得稅抵免減少所抵銷的綜合影響所致。

股息

本公司不建議派付截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息(二零一九年：無)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

二零二零年六月三十日，本集團銀行結餘及現金(包括受限制現金及已抵押存款)為約人民幣514百萬元(二零一九年：約人民幣422百萬元)，相比二零一九年十二月三十一日上升21.9%。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。二零二零年六月三十日，本集團的受限制現金為約人民幣265百萬元(二零一九年：約人民幣90百萬元)，相比二零一九年十二月三十一日增加196.0%。

流動比率及負債比率

二零二零年六月三十日，本集團流動比率(流動資產對流動負債的比率)為0.51，而二零一九年十二月三十一日則為0.54。二零二零年六月三十日，負債比率為-197.8%，而二零一九年十二月三十一日則為-238.8%。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)除以本集團股本總額加債務淨額計算。二零二零年六月三十日，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62.2%，而二零一九年十二月三十一日則為60.1%。

借貸及本集團資產抵押

二零二零年六月三十日，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約人民幣31億元(二零一九年：約人民幣32億元)及約人民幣60億元(二零一九年：約人民幣60億元)。該等計息銀行及其他借貸中，約人民幣26億元(二零一九年：約人民幣27億元)須於一年內償還，約人民幣462百萬元(二零一九年：約人民幣499百萬元)須於二至五年內償還。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，約人民幣33億元(二零一九年：約人民幣34億元)須於一年內償還。

二零二零年六月三十日，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。

資本承擔

二零二零年六月三十日，本集團承諾支付發展中物業款項約人民幣19億元(二零一九年：約人民幣21億元)。

或然負債

二零二零年六月三十日，本集團(i)就數項訴訟分佔合資公司或然負債約人民幣23百萬元(二零一九年：約人民幣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約人民幣13億元(二零一九年：約人民幣13億元)。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，因此截至二零二零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

二零二零年六月三十日，本集團僱用約558名員工。截至二零二零年六月三十日止六個月，員工成本總額(包括董事薪酬)為約人民幣25百萬元(二零一九年：約人民幣35百萬元)。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。

近期發展及並無重大不利變動

除本公告所披露者外，自二零二零年六月三十日以來，本集團的業務營運並無重大變動。

報告期後事項

除下文所披露之交易及事項外，於截至二零二零年六月三十日止六個月結束後直至本公告日期，概無發生重大期後事項。

於二零二零年八月四日，無錫市龍祥投資有限公司(「賣方」)與鄭州瑞茂通供應鏈有限公司(「買方1」)及河南怡安供應鏈管理有限公司(「買方2」)各方分別訂立物業出售及債券註銷協議1及物業出售及債券註銷協議2，據此，賣方同意出售而買方1及買方2同意收購位於五洲銀河城A區5樓的合共52個商用物業單位及位於五洲銀河城C區4樓的合共71個商用物業單位，代價分別約為人民幣43.74百萬元及人民幣20.22百萬元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年八月四日之公告。

於二零二零年八月二十一日，本公司刊發公告，內容有關以債權人自願清盤方式將香港五洲國際集團有限公司(「香港五洲」)清盤。作為本集團重組的一部分及按相關債權人的要求，本公司間接全資附屬公司香港五洲的唯一股東五洲國際投資有限公司議決，香港五洲因其負債而未能繼續經營其業務，故應清盤。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年八月二十一日之公告。

於二零二零年八月二十四日，本公司刊發公告，內容有關根據本公司特別調查委員會的要求，獨立顧問就以下事項進行獨立審查：(i)疑屬未經批准轉讓及(ii)未經授權資金劃轉。特別調查委員會已考慮獨立顧問報告的調查結果並已得出意見及建議。此外，董事會已採取補救措施，以釋除對本集團內部監控的疑慮。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年八月二十六日之公告。

董事及主要行政人員變動

於本公告日期，根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事資料變動如下：

於二零二零年七月二十三日，舒策丸先生(「舒先生」)已遞交辭呈，辭任本公司執行董事、董事會主席(「主席」)、本公司行政總裁(「行政總裁」)、本公司薪酬委員會成員及提名委員會主席，且不再擔任上市規則第3.05條所指之本公司授權代表(「授權代表」)。待舒先生辭任後，沈曉偉先生已獲委任為行政總裁及授權代表。由於自二零二零年七月二十三日起本公司提名委員會主席的職位空缺，本公司偏離了上市規則附錄14所載之企業管治守則(「企業管治守則」)第A.5.1條關於提名委員會主席須由董事會主席或獨立非執行董事出任之守則條文。

於二零二零年八月三日，舒國澄先生已獲委任為本公司提名委員會主席，及緊隨委任舒國澄先生為本公司提名委員會主席後，本公司已遵守企業管治守則守則條文A.5.1。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年七月二十三日及二零二零年八月三日之公告。

除上文所披露者外，於本公告日期，董事並不知悉本公司董事及主要行政人員資料的任何其他變動須根據上市規則第13.51B(1)條的規定予以披露。

遵守企業管治守則

本公司已採納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，本公司於截至二零二零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。本公司已就截至二零二零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，彼等於截至二零二零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二零二零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

截至二零二零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)。本公司截至二零二零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，二零二零年八月三十一日

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。