

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)

### 截至二零一七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

- 本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的營業額約人民幣1,605百萬元，較二零一六年同期約人民幣2,006百萬元下降20.0%。
- 截至二零一七年六月三十日止六個月物業發展所得收入減少22.6%至約為人民幣1,427百萬元。其他經常性收益增加10.4%至約為人民幣178百萬元。
- 截至二零一七年六月三十日止六個月的毛利由二零一六年同期約人民幣609百萬元下降28.0%至約人民幣438百萬元。
- 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%。

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」)截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核財務業績與二零一六年同期之比較數據如下：

**未經審核中期簡明綜合利潤表**  
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		<u>(1,167,235)</u>	<u>(1,397,291)</u>
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		<u>(4,475)</u>	<u>(4,300)</u>
稅前利潤	7	250,512	279,661
所得稅開支	8	<u>(175,323)</u>	<u>(199,912)</u>
期內稅後利潤		<u>75,189</u>	<u>79,749</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		101,062	53,021
非控股權益		<u>(25,873)</u>	<u>26,728</u>
		<u>75,189</u>	<u>79,749</u>
<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	<u>1.51</u>	<u>1.06</u>
攤薄(人民幣分)	10	<u>1.51</u>	<u>1.06</u>

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

	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)
附註		
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	<u>6,652</u>	<u>—</u>
於其後重新分類至損益之其他全面收益 淨額(扣除稅項)：	<u>6,652</u>	<u>—</u>
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	<u>187,920</u>	<u>—</u>
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)：	<u>187,920</u>	<u>—</u>
期內全面收益總額	<u><u>269,761</u></u>	<u><u>79,749</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	228,067	53,021
非控股權益	<u>41,694</u>	<u>26,728</u>
	<u><u>269,761</u></u>	<u><u>79,749</u></u>

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

	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)
	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	133,200	251,468
投資物業	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
	<u>11,303,348</u>	<u>10,056,128</u>
<b>非流動資產總值</b>		
<b>流動資產</b>		
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	11 44,680	46,451
應收一家關連公司款項	1,695	2,606
應收一名關連方款項	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	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
	<u>15,574,323</u>	<u>13,413,730</u>
<b>流動資產總值</b>		

	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)
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	12	2,853,745	3,164,463
應付一家關連公司款項		19,950	–
應付一名關連方款項		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		12,877	23,728
可換股票據		709,240	684,840
公司債券		528,857	508,689
計息銀行及其他借貸		2,982,880	3,494,704
應付稅項		922,332	914,134
流動負債總額		<u>14,218,309</u>	<u>12,868,874</u>
流動資產淨值		<u>1,356,014</u>	<u>544,856</u>
資產總值減流動負債		<u>12,659,362</u>	<u>10,600,984</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借貸		2,813,016	2,285,514
優先票據		2,085,228	2,126,449
公司債券		2,598,500	1,515,131
遞延稅項負債		699,457	523,595
非流動負債總額		<u>8,196,201</u>	<u>6,450,689</u>
資產淨值		<u>4,463,161</u>	<u>4,150,295</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本		313,354	313,354
儲備		3,567,015	3,331,205
		<u>3,880,369</u>	<u>3,644,559</u>
非控股權益		<u>582,792</u>	<u>505,736</u>
權益總額		<u>4,463,161</u>	<u>4,150,295</u>

## 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。

#### 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	<u>1,427,060</u>	<u>124,677</u>	<u>59,574</u>	<u>(5,963)</u>	<u>1,605,348</u>
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					<u>(4,475)</u>
稅前利潤					<u><u>250,512</u></u>
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	<u>-</u>	<u>401,192</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>401,192</u>
截至二零一六年 六月三十日止六個月					
分部收入					
向外部客戶銷售	<u>1,844,323</u>	<u>107,868</u>	<u>59,902</u>	<u>(6,209)</u>	<u>2,005,884</u>
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					<u>(4,300)</u>
稅前利潤					<u><u>279,661</u></u>
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	<u>-</u>	<u>151,678</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>151,678</u>



## 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
<b>收入</b>		
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
	<u>1,605,348</u>	<u>2,005,884</u>
<b>其他收益</b>		
匯率差額	76,782	–
出售一家附屬公司之收入	41,283	15,991
收購附屬公司之收入	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
	<u>172,737</u>	<u>93,197</u>

## 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)
	<u>451,939</u>	<u>218,613</u>

## 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
	<u>175,323</u>	<u>199,912</u>
期內稅項開支總額	<u>175,323</u>	<u>199,912</u>

## 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
<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	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	-	-
	<u>101,062</u>	<u>53,021</u>
扣除可換股票據利息前母公司普通權益持有人應佔利潤	<u>101,062</u>	<u>53,021</u>

	截至六月三十日 止六個月	
	二零一七年	二零一六年
<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	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	-	-
	<u>4,990,259,914</u>	<u>4,990,259,914</u>

## 11. 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
	<u>44,680</u>	<u>46,451</u>

## 12. 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
	<u>2,333,794</u>	<u>3,164,463</u>

## 管理層討論及分析

### 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。

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。

#### 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)	
<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	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
<b>雲南省</b>									
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
<b>重慶市</b>									
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

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>湖北省</b>								
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	<u>167</u>	<u>167</u>	<u>159</u>	<u>8</u>	<u>-</u>
<b>山東省</b>								
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 煙臺五洲國際工業博覽城(福山)	煙臺市	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	<u>221</u>	<u>208</u>	<u>143</u>	<u>40</u>	<u>25</u>
<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	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	<u>453</u>	<u>362</u>	<u>244</u>	<u>85</u>	<u>33</u>
<b>黑龍江省</b>								
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	<u>91</u>	<u>89</u>	<u>64</u>	<u>25</u>	<u>-</u>
<b>河南省</b>								
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	<u>541</u>	<u>489</u>	<u>394</u>	<u>95</u>	<u>-</u>
<b>吉林省</b>								
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	<u>164</u>	<u>161</u>	<u>119</u>	<u>2</u>	<u>40</u>
<b>遼寧省</b>								
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	<u>69</u>	<u>68</u>	<u>64</u>	<u>4</u>	<u>-</u>
			合計	<u>5,323</u>	<u>4,632</u>	<u>3,227</u>	<u>564</u>	<u>841</u>

## 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)	
<b>江蘇省</b>										
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	<u>632</u>	<u>517</u>	<u>182</u>	<u>149</u>	<u>186</u>
<b>雲南省</b>										
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	<u>160</u>	<u>140</u>	<u>19</u>	<u>36</u>	<u>85</u>
<b>重慶市</b>										
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	<u>68</u>	<u>67</u>	<u>40</u>	<u>27</u>	<u>-</u>
<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%	二零一七年	50	48	5	43	-
					小計	<u>50</u>	<u>48</u>	<u>5</u>	<u>43</u>	<u>-</u>
<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%	二零一七年	20	20	3	17	-
13	煙臺五洲國際工業博覽城(福山)	煙臺市	商貿物流中心	95%	二零一七年	75	68	18	50	-
					小計	<u>95</u>	<u>88</u>	<u>21</u>	<u>67</u>	<u>-</u>



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>浙江省</b>										
14	瑞安五洲國際商貿城	瑞安市	商貿物流中心	100%	二零一七年	171	143	35	10	98
					小計	<u>171</u>	<u>143</u>	<u>35</u>	<u>10</u>	<u>98</u>
<b>河南省</b>										
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	<u>135</u>	<u>125</u>	<u>109</u>	<u>16</u>	<u>-</u>
<b>吉林省</b>										
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	<u>112</u>	<u>72</u>	<u>-</u>	<u>72</u>	<u>-</u>
<b>遼寧省</b>										
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	<u>85</u>	<u>68</u>	<u>3</u>	<u>16</u>	<u>49</u>
<b>福建省</b>										
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	<u>209</u>	<u>206</u>	<u>130</u>	<u>77</u>	<u>-</u>
					合計	<u>1,715</u>	<u>1,474</u>	<u>545</u>	<u>511</u>	<u>418</u>

## 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)
<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	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
			<b>小計</b>	<b>689</b>
<b>重慶市</b>				
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
			<b>小計</b>	<b>355</b>
<b>雲南省</b>				
7 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>				
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
			<b>小計</b>	<b>512</b>
<b>山東省</b>				
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
			<b>小計</b>	<b>514</b>
<b>黑龍江省</b>				
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
			<b>小計</b>	<b>221</b>
<b>河南省</b>				
12 洛陽五洲國際工業博覽城	洛陽市	商貿物流中心	51%	64
			<b>小計</b>	<b>64</b>

項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築面積 (千平方米)
<b>吉林省</b>				
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
<b>遼寧省</b>				
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
<b>浙江省</b>				
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
<b>河北省</b>				
17 五洲國際·月晟·天璽台	邢台市	住宅	51%	315
			小計	315
			合計	4,148

### 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	<u>1,450</u>	<u>1,715</u>	<u>4,148</u>	<u>7,313</u>

#### 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。

## 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%。

## 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。為緩和及減低外匯風險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)。

## 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均無指定任期。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第A.4.1條之目的。

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。

## 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。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、宋敏博士及舒國澧教授)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已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(宋敏博士及舒國澧教授)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。

## 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.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.wz-china.com](http://www.wz-china.com))。本公司截至二零一七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。

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

於本公告日期，執行董事為舒策城先生及舒策丸先生；非執行董事為王威先生；獨立非執行董事為宋敏博士、羅廣信先生及舒國澄教授。