

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)

**截至二零一八年十二月三十一日止年度之
年度業績公告**

五洲國際控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核業績。

財務摘要

本集團營業額約為人民幣3,101百萬元，較二零一七年同期減少12.54%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度物業發展的收入減少12.4%至約人民幣2,778百萬元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度毛利增加31.96%至約人民幣218百萬元。毛利率由二零一七年同期的19.3%增加至29.1%。

本集團錄得本公司擁有人應佔年度虧損約人民幣4,216百萬元，相比二零一七年同期則錄得約人民幣517百萬元的虧損。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
收入	5	3,100,926	3,545,671
銷售成本		(2,199,900)	(2,862,858)
毛利		901,026	682,813
其他收益		41,872	255,907
分銷及銷售開支		(223,964)	(271,081)
管理費用		(406,847)	(329,203)
其他費用		-	(18,337)
投資物業公平值變動		(877,235)	262,254
按公平值計入損益之投資變動		(69,962)	-
各項資產之減值虧損		(1,789,951)	(27,869)
出售附屬公司之虧損		(424,554)	-
應佔聯營公司業績		(62,619)	(6,234)
應佔一間合資公司業績		-	(12,874)
融資成本	7	(1,019,692)	(813,518)
稅前虧損		(3,931,926)	(278,142)
所得稅開支	8	(307,602)	(296,351)
年內虧損	9	(4,239,528)	(574,493)
將不會重新分類至損益之項目：			
物業重估收入		-	252,062
將不會重新分類至損益之項目之所得稅		-	(63,016)
年內全面虧損總額		(4,239,528)	(385,447)

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
以下各方應佔年內虧損：			
本公司擁有人		(4,215,744)	(516,562)
非控股權益		<u>(23,784)</u>	<u>(57,931)</u>
		<u>(4,239,528)</u>	<u>(574,493)</u>
以下各方應佔年內全面(虧損)/收益			
總額：			
本公司擁有人		(4,215,744)	(395,148)
非控股權益		<u>(23,784)</u>	<u>9,701</u>
		<u>(4,239,528)</u>	<u>(385,447)</u>
每股虧損	11	人民幣分	人民幣分
基本及攤薄		<u>(84.48)</u>	<u>(10.35)</u>

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	於二零一八年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	於二零一七年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	147,085	165,260	251,468
投資物業	7,501,600	9,474,999	8,522,900
預付土地租賃款項	-	-	761,085
商譽	-	59,633	-
無形資產	1,301	723	2,875
於聯營公司的投資	319,071	71,405	57,640
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	11,626	755,805	271,850
長期遞延開支	661	2,048	1,114
遞延稅項資產	-	262,583	187,196
預付款項、按金及其他應收款項	-	90,592	-
已抵押存款	-	90,000	-
	8,068,470	11,060,174	10,056,128
流動資產			
存貨	114	479	15,183
發展中待售物業	2,510,955	3,215,751	3,519,156
待售物業	4,235,808	3,490,315	3,532,799
貿易應收款項	12 88,427	169,080	46,451
預付款項、按金及其他應收款項	1,891,701	2,056,509	1,694,834
預付土地租賃款項	350,321	2,283,575	523,011
按公平值計入損益之投資	1,427,071	804,479	246,275
即期稅項資產	-	-	75,208
受限制銀行結餘	130,807	165,302	92,470
已抵押存款	150,998	1,236,199	1,982,599
銀行及現金結餘	250,885	363,494	1,685,744
	11,037,087	13,785,183	13,413,730

	附註	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	於二零一七年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
流動負債				
貿易應付款項及應付票據	13	2,837,865	2,714,582	3,164,463
合約負債		3,223,044	3,443,466	2,899,039
應計費用及其他應付款項		2,879,106	2,082,782	1,179,277
衍生金融工具		-	-	23,728
借貸		2,472,558	3,244,992	3,494,704
可換股票據		423,141	596,021	684,840
優先票據		2,082,930	2,041,538	-
公司債券		2,048,692	1,906,473	508,689
即期稅項負債		865,463	842,122	914,134
		<u>16,832,799</u>	<u>16,871,976</u>	<u>12,868,874</u>
流動(負債)/資產淨額		<u>(5,795,712)</u>	<u>(3,086,793)</u>	<u>544,856</u>
資產總值減流動負債		<u>2,272,758</u>	<u>7,973,381</u>	<u>10,600,984</u>
非流動負債				
借貸		1,224,902	2,359,727	2,285,514
優先票據		-	-	2,126,449
公司債券		1,139,956	1,063,303	1,515,131
遞延稅項負債		471,287	764,454	523,595
		<u>2,836,145</u>	<u>4,187,484</u>	<u>6,450,689</u>
(負債)/資產淨額		<u>(563,387)</u>	<u>3,785,897</u>	<u>4,150,295</u>
股本及儲備				
股本		313,354	313,354	313,354
儲備		(1,275,860)	2,936,057	3,331,205
本公司擁有人應佔權益		<u>(962,506)</u>	<u>3,249,411</u>	<u>3,644,559</u>
非控股權益		<u>399,119</u>	<u>536,486</u>	<u>505,736</u>
權益總額		<u>(563,387)</u>	<u>3,785,897</u>	<u>4,150,295</u>

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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

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，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	<u>(755,787)</u>
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十二月三十一日止年度產生本公司擁有人應佔虧損人民幣4,215,744,000元，而於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣5,795,712,000元及人民幣563,387,000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。

綜合財務報表已按持續經營基礎編製，基於本集團將順利完成重組，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二零一八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)
每股盈利減少(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>

本集團尚未應用已頒佈但未生效的新訂國際財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂國際財務報告準則的影響，惟仍未能表明該等新訂國際財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

5. 收入

收入指年內物業銷售收益、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)。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
物業銷售	2,778,294	3,172,047
商業管理服務收益	90,866	147,670
物業諮詢服務收益	34,401	57,951
物業管理服務收益	40,045	24,311
其他	<u>39,817</u>	<u>37,931</u>
客戶合約收益	2,983,423	3,439,910
租金收益	<u>117,503</u>	<u>105,761</u>
	<u>3,100,926</u>	<u>3,545,671</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	2,778,294	-	-	2,778,294
商業管理服務	-	90,866	-	90,866
物業諮詢服務	-	34,401	-	34,401
物業管理服務	-	40,045	-	40,045
百貨店經營及提供諮詢服務	-	-	39,817	39,817
	<u>2,778,294</u>	<u>165,312</u>	<u>39,817</u>	<u>2,983,423</u>
收益確認時間				
於某時間點	2,778,294	-	-	2,778,294
隨時間	-	165,312	39,817	205,129
	<u>2,778,294</u>	<u>165,312</u>	<u>39,817</u>	<u>2,983,423</u>

本集團之所有收入均源自中國。

二零一七年	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				
物業銷售	3,172,047	-	-	3,172,047
商業管理服務收益	-	147,670	-	147,670
物業諮詢服務收益	-	57,951	-	57,951
物業管理服務收益	-	24,311	-	24,311
百貨店經營及提供諮詢服務	-	-	37,931	37,931
	<u>3,172,047</u>	<u>229,932</u>	<u>37,931</u>	<u>3,439,910</u>
收益確認時間				
於某時間點	3,172,047	-	-	3,172,047
隨時間	-	229,932	37,931	267,863
	<u>3,172,047</u>	<u>229,932</u>	<u>37,931</u>	<u>3,439,910</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。

6. 分部資料

本集團擁有以下三個呈報分部：

- (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。

分部損益不包括融資成本、股息收益及應佔聯營公司及一家合資公司業績。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。

可呈報分部之損益、資產及負債資料：

	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
截至二零一八年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶之收入	2,778,294	282,815	39,817	3,100,926
分部虧損	(1,733,643)	(1,066,132)	(49,840)	(2,849,615)
所得稅開支	(213,807)	(1,676)	(92,119)	(307,602)
其他重大非現金項目：				
資產減值	(1,190,180)	(133,448)	(466,323)	(1,789,951)
添置分部非流動資產	7,986	1,074	4,575	13,655
折舊及攤銷	8,229	847	468	9,544
投資物業公平值變動	—	(877,235)	—	(877,235)
	<u>9,173,624</u>	<u>7,818,156</u>	<u>268,883</u>	<u>17,260,663</u>
於二零一八年十二月三十一日				
分部資產	9,173,624	7,818,156	268,883	17,260,663
分部負債	18,058,477	1,285,420	325,047	19,668,944
	<u>18,058,477</u>	<u>1,285,420</u>	<u>325,047</u>	<u>19,668,944</u>
截至二零一七年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶之收入	3,327,553	187,774	30,344	3,545,671
分部利潤	463,005	75,614	15,865	554,484
所得稅開支	(184,890)	(2,320)	(109,141)	(296,351)
其他重大非現金項目：				
資產減值	(25,595)	—	(168)	(25,763)
添置分部非流動資產	43,974	27,040	1,187	72,201
折舊及攤銷	39,058	1,902	419	41,379
投資物業公平值變動	—	262,254	—	262,254
	<u>3,327,553</u>	<u>187,774</u>	<u>30,344</u>	<u>3,545,671</u>
於二零一七年十二月三十一日				
分部資產	13,334,953	9,559,980	231,609	23,126,542
分部負債	18,965,417	1,886,712	207,331	21,059,460
	<u>18,965,417</u>	<u>1,886,712</u>	<u>207,331</u>	<u>21,059,460</u>

可呈報分部收入、損益、資產及負債之對賬：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
收入		
可呈報分部之總收入	<u>3,100,926</u>	<u>3,545,671</u>
損益		
可呈報分部之總(虧損)/利潤	(2,849,615)	554,484
融資成本	(1,019,692)	(813,518)
應佔聯營公司業績	(62,619)	(6,234)
應佔一家合資公司業績	-	(12,874)
除稅前虧損	<u>(3,931,926)</u>	<u>(278,142)</u>
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
資產		
可呈報分部之總資產	17,260,663	23,126,542
企業及未分配資產	<u>1,844,894</u>	<u>1,718,815</u>
綜合總資產	<u>19,105,557</u>	<u>24,845,357</u>
負債		
可呈報分部之總負債	<u>19,668,944</u>	<u>21,059,460</u>
綜合總負債	<u>19,668,944</u>	<u>21,059,460</u>

地區資料

本集團之所有收入均源自中華人民共和國(「中國」)。

由於並無向單一客戶之銷售佔本集團截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度收入多於10%，故並無呈列主要客戶資料。

由於本集團來自外部客戶之收入僅來自其於中國大陸的經營所得且本集團並無非流動資產位於中國大陸境外，故並無呈列地區資料。

7. 融資成本

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
借貸利息開支	595,277	297,472
優先票據利息開支	212,973	297,375
可換股票據利息開支	55,294	91,347
公司債券利息開支	<u>218,872</u>	<u>222,458</u>
	1,082,416	908,652
減：已資本化金額	<u>(62,724)</u>	<u>(95,134)</u>
	<u>1,019,692</u>	<u>813,518</u>

8. 所得稅

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
中國企業所得稅		
本年度撥備	131,294	85,821
中國土地增值稅	117,596	158,358
	<u>248,890</u>	<u>244,179</u>
遞延稅項	58,712	52,172
	<u>307,602</u>	<u>296,351</u>

由於本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度在香港並無產生任何應課稅利潤(二零一七年：無)，因此並無於該年度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行法規、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. 年內虧損

本集團的年內利潤經扣除／(計入)以下各項後達致：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
核數師酬金	3,000	6,447
銷售成本	2,157,815	2,587,000
折舊	8,466	39,016
無形資產攤銷	468	1,144
長期遞延開支攤銷	610	1,219
各項資產的減值虧損		
商譽減值	59,633	—
預付款項、按金及其他應收款項減值	743,641	—
貿易應收款項減值	38,925	—
待售物業減值虧損	470,818	25,763
發展中物業減值虧損	476,934	(1,161)
出售物業、廠房及設備項目之虧損	1,524	60
匯兌差額	107,819	—
員工成本(包括董事薪酬)：		
薪金、花紅及津貼	138,060	177,749
退休金及社會福利	8,964	39,397
股本結算股份付款開支	—	171

10. 股息

董事不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零一七年：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年度之本公司擁有人應佔虧損約人民幣4,215,744,000元(二零一七年：人民幣516,562,000元)及本年度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。

每股攤薄盈利

於截至二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度全部潛在普通股均具有反攤薄效應。

12. 貿易應收款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
貿易應收款項	127,352	169,080
減：減值虧損	(38,925)	—
	<u>88,427</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，其賬面值與公平值相若。

以下為於本年度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 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
0至90天	29,235	99,197
91至180天	16,599	69,409
181至365天	957	235
1至2年	41,636	239
	<u>88,427</u>	<u>169,080</u>

並無減值之貿易應收款項

本集團應用國際財務報告準則第9號項下的簡易方法就所有貿易應收款項使用存續期預期虧損撥備計算預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共享信貸風險特徵及逾期天數分類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

	即期	超過181天 但少於1年	超過1年 但少於2年	總計
於二零一八年十二月三十一日				
加權平均預期虧損率	0%	0%	48%	
應收金額(人民幣千元)	29,235	16,599	81,518	127,352
虧損撥備(人民幣千元)	-	-	(38,925)	(38,925)
於二零一七年十二月三十一日				
加權平均預期虧損率	0%	0%	0%	
應收金額(人民幣千元)	168,841	-	239	169,080
虧損撥備(人民幣千元)	-	-	-	-

既未逾期且未減值的貿易應收款項與近期並無歷史拖欠記錄的各行業大量客戶有關。

已逾期但未減值的貿易應收款項涉及擁有良好往績記錄的大量獨立客戶。根據過往經驗，本公司董事認為毋須就該等結餘的減值作出任何撥備，原因為信貸質素並無發生大幅變動且結餘仍被視為可悉數收回。

13. 貿易應付款項及應付票據

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項	2,743,465	2,602,993
應付票據	<u>94,400</u>	<u>111,589</u>
	<u>2,837,865</u>	<u>2,714,582</u>

應付票據於報告期末的賬齡為一年內。

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 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
1年內	1,187,775	1,753,788
超過1年	<u>1,555,690</u>	<u>849,205</u>
	<u>2,743,465</u>	<u>2,602,993</u>

獨立核數師報告摘錄

以下段落列載本公司核數師中匯安達會計師事務所有限公司就本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合財務報表之報告摘要：

無法表示意見

我們不會就 貴集團之綜合財務報表發表意見。由於我們報告內「無法表示意見之基礎」一節所述之事宜屬重大，故我們未能取得充分適當之審計憑證為該等綜合財務報表之審計意見提供基礎。我們認為，綜合財務報表在所有其他方面已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

無法表示意見之基礎

1. 出售附屬公司之有限會計賬簿及記錄

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴公司之若干附屬公司（「出售附屬公司」）已出售或視作出售，於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度未能取得有關出售附屬公司之會計賬簿及記錄。由於有關出售附屬公司之會計賬簿及記錄之證明文件及解釋不充足，我們未能取得充分及適當的審計憑證，以令我們信納於截至二零一八年十二月三十一日止年度出售附屬公司之虧損約人民幣424,554,000元是否已於綜合財務報表準確記錄及妥為入賬以及出售附屬公司之期初結餘及比較數字的完整性。

截至
二零一七年
十二月三十一日
止年度
人民幣千元

收益及開支：

收入	770,039
銷售成本	(502,776)
毛利	267,263
其他收益	1,278
分銷及銷售開支	(48,205)
管理費用	(53,827)
其他費用	(380)
融資成本	(2,074)
所得稅開支	(49,736)
年內利潤	114,319

於二零一七年
十二月三十一日
人民幣千元

資產及負債：

物業、廠房及設備	10,360
無形資產	100
長期遞延開支	777
遞延稅項資產	35,473
投資成本	12,200
投資物業	1,044,925
預付土地租賃款項	972,347
發展中待售物業	283,431
待售物業	584,763
預付款項、按金及其他應收款項	740,102
即期稅項資產	1,431
貿易應收款項	35,549
銀行及現金結餘	215,145
貿易應付款項及應付票據	(306,941)
其他應付款項及應計費用	(1,409,933)
合約負債	(773,433)
借貸	(165,000)
遞延稅項負債	(124,769)
	<hr/>
淨資產	<u><u>1,156,527</u></u>

2. 一家附屬公司之有限會計賬簿及記錄

誠如綜合財務報表附註2所述，貴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及相關會計賬簿及記錄由法院保管持有。由於有關該附屬公司之會計賬簿及記錄之證明文件及解釋不充足，我們未能執行審計程序，以令我們信納下列截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之收入及開支及於二零一八年及二零一七年十二月

三十一日之資產及負債，以及分部資料及其他與 貴集團有關之相關披露附註(貴集團綜合財務報表所載者)是否已於綜合財務報表準確記錄及妥為入賬。

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收益及開支：		
收入	76,449	-
銷售成本	<u>(7,904)</u>	<u>-</u>
毛利	68,545	-
其他收益	4,200	67,217
分銷及銷售開支	(9,451)	(7,845)
管理費用	(52,919)	(46,306)
其他費用	(876)	(81)
所得稅開支	<u>-</u>	<u>(7,355)</u>
年內利潤	<u>9,499</u>	<u>5,630</u>
	於十二月三十一日	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
資產及負債：		
貿易應收款項	5,640	8,134
預付款項、按金及其他應收款項	815,830	649,438
發展中待售物業	169,282	169,401
待售物業	139,656	147,483
貿易應付款項及應付票據	(141,096)	(280,692)
合約負債	(16,240)	(32,140)
應計費用及其他應付款項	<u>(484,585)</u>	<u>(164,535)</u>
資產淨值	<u>488,487</u>	<u>497,089</u>

3. 貿易應收款項及預付款項、按金及其他應收款項

除上文第2點外，我們未能取得充分及適當的審計憑證，以令我們信納(i)於二零一八年十二月三十一日之貿易應收款項約人民幣67,496,000元及預付款項、按金及其他應收款項約人民幣908,074,000元的可收回性；(ii)於二零一八年十二月三十一日之貿易應收款項之賬面值約人民幣67,496,000元及預付款項、按金及其他應收款項之賬面值約人民幣908,074,000元已公平呈列；及(iii)截至二零一八年十二月三十一日止年度之貿易應收款項之減值約人民幣38,925,000元及預付款項、按金及其他應收款項之減值約人民幣743,641,000元是否已妥為記錄。

4. 發展中待售物業及待售物業

除上文第2點外，我們未能取得充分及適當的審計憑證，以令我們信納(i)於二零一八年十二月三十一日之發展中待售物業約人民幣1,778,610,000元及待售物業約人民幣3,168,183,000元的可收回性；(ii)於二零一八年十二月三十一日之發展中待售物業之賬面值約人民幣1,778,610,000元及待售物業之賬面值約人民幣3,168,183,000元已公平呈列；及(iii)截至二零一八年十二月三十一日止年度之發展中待售物業之減值約人民幣476,934,000元及待售物業之減值約人民幣470,818,000元是否已妥為記錄。

5. 於聯營公司的投資及分佔聯營公司虧損

我們未能取得充分及適當的審計憑證，以令我們信納(i)於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之於聯營公司的投資之賬面值(分別約為人民幣319,071,000元及人民幣71,405,000元)是否已公平呈列；(ii) 貴集團於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度分佔聯營公司虧損分別約人民幣62,619,000元及人民幣6,234,000元已公平呈列；及(iii)有關於聯營公司的投資之披露之準確性。

6. 於一家合資公司的投資及分佔一家合資公司虧損

我們未能取得充分及適當的審計憑證，以令我們信納(i)於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之於一家合資公司的投資之賬面值約人民幣87,126,000元是否已公平呈列；(ii) 貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度是否有任何應佔合資公司的業績及於截至二零一七年十二月三十一日止年度應佔合資公司的業績人民幣12,874,000元是否已公平呈列；及(iii)有關於一家合資公司的投資之披露之準確性。

7. 按公平值計入損益之投資

我們未能取得充分及適當的審計憑證，以令我們信納(i)於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之按公平值計入損益之投資之公平值(分別約為人民幣1,438,697,000元及人民幣1,560,284,000元)是否已公平呈列；(ii)於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度按公平值計入損益之投資之公平值變動分別約人民幣69,962,000元及人民幣5,099,000元已公平呈列；及(iii)有關按公平值計入損益之投資之披露之準確性。

8. 持續經營

謹請垂注綜合財務報表附註3，該附註提及 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度產生 貴公司擁有人應佔虧損約人民幣4,215,744,000元，及於二零一八年十二月三十一日 貴集團之流動負債淨額及負債淨額分別約為人民幣5,795,712,000元及人民幣563,387,000元。該等狀況顯示存在重大不明朗因素而可能對 貴集團的持續經營能力構成重大疑問。綜合財務報表已按持續經營基準編製，並假設 貴公司建議重組將順利完成，及於重組後， 貴集團將繼續完成其在可預見未來到期的財務責任。綜合財務報表並不包括任何可能因重組無法完成而導致的任何調整。我們認為該等披露屬充分。然而，鑒於與完成重組有關的不明朗因素的程度，我們拒絕就與持續經營基準有關的重大不明朗因素發表意見。

9. 或然負債

我們並無獲提供充分證據令我們信納關於於二零一八年十二月三十一日之因訴訟產生的或然負債披露之存在性及完整性。

上述第1至第9項所述之任何數據調整可能對 貴集團截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之業績及現金流量及 貴集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之財務狀況，以及綜合財務報表之有關披露造成相應重大影響。

鑒於本公司獨立核數師發出的獨立核數師報告，當中載有就本集團提供的財務報表發表審計意見之審計憑證並非充分適當之無法表示意見，董事會將竭盡全力調查資金情況。

管理層討論及分析

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，由於違反若干付款責任及先前違約，本公司面臨一系列財務困難。

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300百萬美元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尚未償還貸款，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啟動法律訴訟。

繼二零一八年七月四日發出公告後，本公司於二零一八年八月十日宣佈，本集團逾期未償還的貸款本金額及/或其接獲債權人通知基於違反貸款協議項下的付款責任而要求提前還款的本金額已增至約人民幣25億元。本集團進一步接獲數名債權人針對(其中包括)本公司及/或其附屬公司償還貸款於中國提出六項法律行動之法庭文件。此外，本公司已委任羅申美企業顧問有限公司為獨立重組顧問(「獨立重組顧問」)，以協助本公司評估其財務狀況及分析其可行方案，並為其債權人制定相互接納的重組解決方案。

本公司無法償還已到期且須即時償還的金融負債，並預計有更多金融負債將會即時到期且須償還。於二零一八年八月十三日，本公司宣佈其七個項目已暫停工程或營運。

除先前公佈之十一項法律訴訟及申索外，於二零一八年八月二十三日，本公司進一步宣佈，其接獲由江蘇省無錫市中級人民法院發出的民事裁定書，內容有關債權人申請針對本公司附屬公司的財產保全，及由成都鐵路運輸中級法院發出的執行裁定書，內容有關立即償還人民幣368百萬元的貸款金額。

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。

於二零一八年十月四日，本公司亦宣佈，其未能於二零一八年九月十九日償還部分第二批二零一六年公司債券人民幣15億元的本金總額人民幣395.5百萬元及利息總額人民幣111百萬元。此外，其未能於二零一八年九月二十日支付其間接全資附屬公司無錫五洲裝飾城售出的第一批二零一七年債券的全部本金總額人民幣10億元及利息總額人民幣50.6百萬元。一名合營夥伴就以人民幣126.3百萬元購回股權並尋求支付損失人民幣35.8百萬元申請仲裁。除上文所述外，本公司須於寧夏回族自治州高級人民法院出庭，當中一名債權人要求本公司償還貸款約人民幣167.8百萬元及截至二零一八年八月二十七日的應計利息人民幣8.9百萬元。此外，本公司亦被要求出席寧夏中級人民法院之聆訊，以償還結欠另一名債權人之另一項貸款人民幣13.3百萬元及利息人民幣170,800元。另一間銀行亦要求償還貸款及利息，金額分別為人民幣291.1百萬元及人民幣2.5百萬元。進一步詳情，請參閱本公司於二零一八年七月四日、二零一八年八月十日、二零一八年八月十三日、二零一八年八月二十三日、二零一八年九月十七日及二零一八年十月四日刊發之公告。

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十二月三十一日止年度之人民幣3,546百萬元減少人民幣445百萬元至截至二零一八年十二月三十一日止年度之人民幣3,101百萬元。收入減少乃由於所有業務分部的收入減少所致。

物業銷售

物業銷售收入指出售待售物業所得款項。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，物業銷售收入減少12.4%至人民幣2,778百萬元，而於截至二零一七年十二月三十一日止年度為人民幣3,172百萬元。該減少是由於已售總建築面積減少以及商業物業的需求疲弱導致平均售價下降的綜合影響所致。

租金收益

於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，出租投資物業所得租金收益增加11.3%至人民幣118百萬元，而於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度為人民幣106百萬元。上升主要是由於回顧年度內出租的空間減少所致。

商業及物業管理服務收益

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，商業及物業管理服務收益減少人民幣41百萬元至人民幣131百萬元，而於截至二零一七年十二月三十一日止年度為人民幣172百萬元。減少主要是由於若干服務合約屆滿所致。

物業諮詢服務收益

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，物業諮詢服務收益減少人民幣24百萬元至人民幣34百萬元，而於截至二零一七年十二月三十一日止年度為人民幣58百萬元。減少主要是由於回顧年度內服務的業務量減少所致。

毛利及毛利率

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，毛利增加人民幣218百萬元至人民幣901百萬元，而於截至二零一七年十二月三十一日止年度為人民幣683百萬元。回顧年度內毛利增加乃主要由於建築成本大幅下降。儘管毛利增加，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，毛利率增至29.1%，而於截至二零一七年十二月三十一日止年度為19.3%。毛利率上升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

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，其他收益減少人民幣214百萬元至人民幣42百萬元，而於截至二零一七年十二月三十一日止年度為人民幣256百萬元。其他收益減少主要是由於與截至二零一七年十二月三十一日止年度相比，本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度並無錄得出售按公平值計入損益之投資之收益、衍生金融工具之公平值變動、按公平值計入損益之投資之公平值變動、匯兌收益及出售附屬公司之收益。於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得的其他收益包括補貼收益、利息收益、出售物業、廠房及設備之收益。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣271百萬元減少人民幣47百萬元或17.3%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣224百萬元，主要由於回顧年度內一般銷售、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十二月三十一日止年度的人民幣329百萬元增加人民幣78百萬元至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣407百萬元，主要由於回顧年度內壞賬撇銷增加所致。

其他費用

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團沒有其他費用記錄。

融資成本

融資成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣814百萬元增加人民幣206百萬元至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,020百萬元，主要由於回顧財政年度內逾期支付利息導致借貸利息增加所致。

所得稅開支

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，所得稅開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣296百萬元增加人民幣12百萬元至人民幣308百萬元，主要由於企業所得稅增加所致。

本公司擁有人應佔年度虧損

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得大幅虧損人民幣4,216百萬元，而於截至二零一七年十二月三十一日止年度虧損人民幣517百萬元。虧損增加主要是由於收入減少，同時管理費用、融資成本增加、投資物業公平值虧損、投資之公平值虧損、各項資產之減值虧損及出售附屬公司之虧損的綜合影響所致。

業務回顧

合同銷售

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團實現合同銷售金額人民幣2,778百萬元及合同銷售面積352,273平方米，較截至二零一七年十二月三十一日止年度分別減少12.4%及43.5%（二零一七年：人民幣3,172百萬元；623,000平方米）。

項目發展

於二零一八年十二月三十一日，本集團的發展項目達14個，分別位於江蘇、浙江、山東、湖北、黑龍江、吉林、河南、遼寧、重慶及福建。其中，13個為商貿物流中心，1個多功能商業綜合體以及個住宅項目。

已竣工項目

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團共有18個項目或項目分期已竣工，建築面積約為5,583,333平方米。其中建築面積約3,346,399平方米已出售並交付，約396,989平方米持作租賃。

發展中項目

截至二零一八年十二月三十一日，本集團發展中項目或項目分期共有14個，合計規劃建築面積984,308平方米。其中，建築面積約299,588平方米已預售，約684,720平方米將持作租賃。

計劃日後發展項目

截至二零一八年十二月三十一日，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2,146,331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。於回顧年內，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。

截至二零一八年十二月三十一日，總規劃土地儲備建築面積約為2,146,331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。於回顧年內，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人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。

未來展望

於本集團重組完成後，預期本集團將擁有具備充足資產及可持續利潤之業務。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

二零一八年十二月三十一日，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533百萬元(二零一七年：人民幣1,855百萬元)，相比二零一七年十二月三十一日下降71.3%。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。二零一八年十二月三十一日，本集團的受限制現金為人民幣131百萬元(二零一七年：人民幣165百萬元)，相比二零一七年十二月三十一日減少20.6%。

流動比率及負債比率

二零一八年十二月三十一日，本集團流動比率(流動資產對流動負債的比率)為0.66，而二零一七年十二月三十一日則為0.82。二零一八年十二月三十一日，負債比率為107.6%，而二零一七年十二月三十一日則為86.7%。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、貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計費用以及合約負債總額減現金及現金等價物)除以本集團股本總額加債務淨額計算。二零一八年十二月三十一日，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49.2%，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

二零一八年十二月三十一日，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37億元(二零一七年：人民幣56億元)及人民幣57億元(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25億元(二零一七年：人民幣32億元)須於一年內償還，人民幣9億元(二零一七年：人民幣20億元)須於二至五年內償還及人民幣233百萬元(二零一七年：人民幣314百萬元)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20億元(二零一七年：人民幣19億元)須於一年內償還及人民幣11億元(二零一七年：人民幣11億元)須於二至五年內償還。

二零一八年十二月三十一日，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。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本公司宣佈其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

二零一八年十二月三十一日，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)，而本集團並無承諾支付收購土地使用權款項(二零一七年：人民幣130百萬元)。

或然負債

二零一八年十二月三十一日，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)，詳情載於綜合財務報表附註21及44；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十二月三十一日止年度之財務報表並無確認擔保合同撥備。

僱員及薪酬政策

二零一八年十二月三十一日，本集團僱用約1,147名員工，其中843名員工從事物業發展分部及304名員工從事物業經營服務分部。截至二零一八年十二月三十一日止年度，員工成本總額(包括董事薪酬)為人民幣147百萬元(二零一七年：人民幣217百萬元)。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。

集資活動

於回顧年度內，本公司並無進行任何股本集資活動。

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

除下文所披露之交易外，於回顧財政期間，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。

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(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。

於二零一七年十二月二十五日，無錫中南置業投資有限公司、無錫市龍祥投資有限公司、無錫市龍騰商業投資發展有限公司及無錫市崇安新城龍安置業有限公司(統稱為「賣方」)與江蘇潤港石化有限公司(「買方」)分別訂立四份協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買盱眙五洲國際置業有限公司(「出售公司」)全部股權，購買價為人民幣350百萬元。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一八年八月二十日之公告。

於二零一八年十二月十七日，中農批建設開發有限公司(「**中農批建設**」)(中國供銷農產品批發市場控股有限公司的全資附屬公司)與無錫龍發商業發展有限公司(「**無錫龍發**」)(本公司的間接全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此中農批建設已同意出售而無錫龍發已同意購買重慶市永川區五洲中合商貿物流有限公司(「**重慶永川**」)34%的股權，代價約為人民幣5.1百萬元。

緊接收購事項完成前，中農批建設、無錫五洲、無錫中南置業投資有限公司(「**無錫中南**」)及無錫拓邁投資合夥企業(有限合夥)(「**無錫拓邁**」)分別持有重慶永川34%、33%、18%及15%的股權。於收購事項完成後，本集團持有重慶永川85%的股權。

於二零一八年十二月十七日，瀋陽五洲國際工業博覽城置業有限公司(「**瀋陽五洲**」)(本公司的間接全資附屬公司)與中農批(北京)企業運營管理有限公司(「**中農批(北京)**」)(中農批建設的非全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此瀋陽五洲已同意出售而中農批(北京)已同意購買撫順中合市場開發有限公司(「**撫順中合**」)49.5%的股權，代價約為人民幣34.0百萬元。

緊接出售事項完成前，瀋陽五洲及中農批(北京)分別持有撫順中合49.5%及50.5%的股權。於完成後，瀋陽五洲不再持有撫順中合的任何股權。

進一步詳情請參閱本公司日期為二零一九年二月二十六日之公告。

報告期後事項

於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度結束後直至二零一九年四月三十日概無發生重大期後事項。有關於二零一九年四月三十日後的事項，請參閱本公司二零一九年年報。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一八年十二月三十一日止年度，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。

末期股息

董事會不建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一七年：零)。

遵守企業管治守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「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，本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度已遵守企業管治守則所載守則條文，惟守則條文第A.2.7、A.4.1、A.6.7及E.1.2條除外。

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.4.1規定，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司非執行董事王威先生並無指定任期。本公司組織章程細則規定，每名董事每三年須最少一次輪席告退及膺選連任。因此，董事會認為，此規定達到企業管治守則的目的。由於王先生已於二零一八年六月二十五日辭任，本公司已遵守企業管治守則守則條文A.4.1。

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，對股東的意見有公正的了解。所有獨立非執行董事及非執行董事並無出席於二零一八年六月一日舉行的本公司股東週年大會，原因為彼等需履行其他的業務承諾。

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(如適用)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。舒策城先生(本公司主席兼本公司提名委員會主席)、宋敏博士(本公司薪酬委員會主席)並無出席於二零一八年六月一日舉行的股東週年大會，原因為彼等需履行其他的業務承諾。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則(「標準守則」)作為董事證券交易之行為守則。本公司已就截至二零一八年十二月三十一日止年度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，截至二零一八年十二月三十一日止年度彼等已遵守標準守則。

審核委員會

本公司已設立審核委員會，目的為審議及監察本公司財務報告流程、風險管理及內部控制系統。本公司審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，即劉朝東先生、宋敏博士及舒國滢教授，劉朝東先生擔任審核委員會主席。

審核委員會與本公司的外部核數師審議及討論本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度財務報表。審核委員會亦與本公司管理層審閱本集團採用之會計政策及慣例，並探討(其中包括)風險管理、內部控制程序及財務報告等事項。

核數師

截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表經中匯安達會計師事務所有限公司(「中匯安達」)審核。於二零二零年二月二十八日，中匯安達已獲董事委任為本公司核數師。中匯安達將於應屆股東週年大會退任及合資格並願意膺選連任。我們將提呈有關中匯安達續任本公司核數師的決議案。

中匯安達會計師事務所有限公司之工作範疇

本集團核數師中匯安達會計師事務所有限公司同意，初步公告所載之本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註之數據與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所載金額一致。中匯安達會計師事務所有限公司就此所履行之工作，並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則進行之核證委聘，因此，中匯安達會計師事務所有限公司並無就初步公告提供核證。

於聯交所及本公司網站刊登年度業績及年度報告

本業績公告分別刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.wz-china.com)。本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度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、舒國濤教授及劉朝東先生組成。