

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)

**截至二零一六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

- 本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的收入約人民幣2,006百萬元，較二零一五年同期約人民幣2,182百萬元下降8.1%。
- 截至二零一六年六月三十日止六個月租金收益及商業管理服務收益約為人民幣106百萬元，較二零一五年同期增加約15.5%。
- 截至二零一六年六月三十日止六個月的毛利由二零一五年同期約人民幣677百萬元下降10.1%至約人民幣609百萬元。
- 本集團截至二零一六年六月三十日止六個月毛利率穩定維持於30.3%的較高水平。
- 截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔稅後利潤及全面收益總額約為人民幣53百萬元，較二零一五年同期約人民幣164百萬元下跌67.6%。

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」)截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核財務業績與二零一五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

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	2,005,884	2,181,940
銷售成本		(1,397,291)	(1,504,775)
毛利		608,593	677,165
其他收入及收益	5	93,197	77,058
銷售及市場推廣開支		(117,163)	(164,880)
管理費用		(157,485)	(219,457)
其他費用		(76,246)	(7,709)
投資物業的公平值提高		151,678	143,399
融資成本	6	(218,613)	(39,498)
分佔聯營公司利潤及虧損		(4,300)	(2,345)
稅前利潤	7	279,661	463,733
所得稅開支	8	(199,912)	(317,578)
期內稅後利潤及全面收益總額		79,749	146,155
以下各方應佔：			
母公司擁有人		53,021	163,581
非控股權益		26,728	(17,426)
		79,749	146,155
每股盈利			
母公司普通權益持有人應佔			
基本(人民幣分)	10	1.06	3.49
攤薄(人民幣分)	10	1.06	3.26

未經審核中期簡明綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 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		254,969	260,470
投資物業		8,291,550	7,939,100
無形資產		3,428	3,914
長期遞延開支		2,026	2,416
於聯營公司投資		28,069	29,997
可供出售投資		950	950
遞延稅項資產		179,850	212,855
非流動資產總值		8,760,842	8,449,702
流動資產			
存貨		12,993	6,553
發展中物業		4,314,490	4,705,991
待售已竣工物業		3,057,262	3,053,952
貿易應收款項及應收票據	11	30,585	25,738
應收一家關連公司款項		2,476	-
預付土地租賃款項		1,190,127	1,222,788
預付款項、按金及其他應收款項		890,638	863,278
可收回稅項		81,731	122,252
受限制現金		52,944	154,210
已抵押存款		1,796,702	1,391,220
現金及現金等價物		1,338,403	1,006,078
流動資產總值		12,768,351	12,552,060
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	12	3,181,229	3,677,178
其他應付款項、已收按金及應計費用		1,077,435	1,036,728
預收客戶款		3,071,333	3,543,472
衍生金融工具		31,488	29,272
可換股票據		618,584	573,578
計息銀行及其他借貸		3,523,016	2,793,739
應付稅項		784,075	733,282
流動負債總額		12,287,160	12,387,249
流動資產淨值		481,191	164,811

續 / ...

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 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>9,242,033</u>	<u>8,614,513</u>
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	2,641,932	2,165,691
優先票據	2,025,877	1,976,608
遞延稅項負債	<u>482,473</u>	<u>456,331</u>
非流動負債總額	<u>5,150,282</u>	<u>4,598,630</u>
資產淨值	<u>4,091,751</u>	<u>4,015,883</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	313,354	313,354
儲備	<u>3,293,615</u>	<u>3,244,929</u>
	<u>3,606,969</u>	<u>3,558,283</u>
非控股權益	<u>484,782</u>	<u>457,600</u>
權益總額	<u>4,091,751</u>	<u>4,015,883</u>

附註

未經審核中期簡明綜合財務報表附註

於二零一六年六月三十日

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。

截至二零一六年六月三十日止期間，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

截至二零一六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，應與本集團截至二零一五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

除採納二零一六年一月一日或之後開始年度期間生效的新訂及經修訂準則及詮釋外，編製中期財務資料所採用的會計政策與編製本集團截至二零一五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或修訂。

本集團於本中期期間首次應用就編製本集團財務資料而言與本集團營運相關的下列新訂或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)：

- 國際財務報告準則第11號(修訂本)：收購共同經營權益的會計法
- 國際會計準則第16號及國際會計準則第38號(修訂本)：澄清可接納的折舊及攤銷法
- 國際會計準則第27號(修訂本)：獨立財務報表的權益法
- 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5號持作銷售之非流動資產及已終止經營業務、國際財務報告準則第7號金融工具：披露、國際會計準則第19號僱員福利及國際會計準則第34號中期財務報告
- 國際會計準則第1號(修訂本)：披露計劃
- 國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第28號(修訂本)：投資實體：應用綜合入賬的例外情況

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，以持續經營業務的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國大陸業務，且本集團的非流動資產均位於中國大陸，故並無呈列地區資料。

截至二零一六年及二零一五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。

截至二零一六年 六月三十日止六個月	物業發展 (未經審核) 人民幣千元	物業管理 及投資 (未經審核) 人民幣千元	其他 (未經審核) 人民幣千元	調整及撇銷 (未經審核) 人民幣千元	綜合 (未經審核) 人民幣千元
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>279,661</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>
截至二零一五年 六月三十日止六個月	物業發展 (未經審核) 人民幣千元	物業管理 及投資 (未經審核) 人民幣千元	其他 (未經審核) 人民幣千元	調整及撇銷 (未經審核) 人民幣千元	綜合 (未經審核) 人民幣千元
分部收入					
向外部客戶銷售	<u>2,041,078</u>	<u>98,295</u>	<u>61,255</u>	<u>(18,688)</u>	<u>2,181,940</u>
分部業績	340,258	120,390	26,242	18,688	505,576
對賬：					
融資成本					(39,498)
分佔聯營公司利潤及虧損					<u>(2,345)</u>
稅前利潤					<u>463,733</u>
其他分部資料					
折舊及攤銷	(10,443)	(1,505)	(2,881)	-	(14,829)
投資物業公平值增加	<u>-</u>	<u>143,399</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>143,399</u>

5. 收入、其他收益及開支

收入指截至二零一六年及二零一五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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
物業銷售額	1,844,323	2,041,078
租金收益	59,988	42,412
商業管理服務收益	46,019	49,343
物業諮詢服務收益	24,671	32,275
物業管理收益	1,575	5,043
特許專櫃銷售佣金	3,597	3,845
其他	25,711	7,944
	2,005,884	2,181,940
其他收益		
補貼收益	48,902	51,557
利息收益	26,086	10,677
出售一家附屬公司之收入	15,991	–
出售物業、廠房及設備項目之收入(附註7)	636	119
匯兌收入	–	9,045
其他	1,582	5,660
	93,197	77,058
其他開支		
匯率差額(附註7)	62,946	–
按公平值計入損益的衍生工具(附註7)	2,216	623
捐款開支	720	732
出售物業、廠房及設備項目之虧損(附註7)	58	15
其他	10,306	6,339
	76,246	7,709

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借貸的利息	222,296	191,389
優先票據的利息	144,152	88,225
可換股票據的利息	56,061	46,479
減：資本化利息	(203,896)	(286,595)
	<u>218,613</u>	<u>39,498</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	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已售物業成本	1,352,473	1,397,622
提供物業管理服務的成本	440	4,469
提供物業諮詢服務的成本	3,000	12,868
已確認減值虧損	2,399	39,809
物業、廠房及設備項目折舊	9,439	13,784
無形資產攤銷	470	433
長期遞延開支攤銷	536	612
出售一家附屬公司之收入	15,991	–
按公平值計入損益的衍生工具	2,216	623
出售物業、廠房及設備項目之收入	(578)	(104)
賺取物業租金及提供商業管理服務產生的直接經營開支	30,622	43,165
核數師薪酬	2,600	2,600
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金	88,531	139,786
退休金計劃供款及社會福利	21,745	31,094
股本結算股份付款開支	(881)	1,289
匯兌差額淨額	<u>62,946</u>	<u>(9,045)</u>

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二零一六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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	75,386	88,603
土地增值稅	65,379	99,330
遞延稅項	59,147	129,645
期內稅項開支總額	<u>199,912</u>	<u>317,578</u>

按稅前利潤以本公司及其附屬公司所在司法權區的法定稅率計算的所得稅開支與截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月按實際所得稅率計算的所得稅開支的對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
稅前利潤	<u>279,661</u>	<u>463,733</u>
按法定所得稅率計算	69,915	115,933
不可扣稅開支	77,328	57,631
動用過往未確認之稅項虧損	(4,746)	(131)
未確認的稅項虧損	7,306	67,114
應佔聯營公司利潤及虧損	1,075	586
中國附屬公司未分配利潤之預扣稅	-	1,947
土地增值稅撥備	65,379	99,330
對土地增值稅的稅務影響	<u>(16,345)</u>	<u>(24,832)</u>
期內稅項開支	<u>199,912</u>	<u>317,578</u>

9. 股息

董事會議決不就截至二零一六年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(二零一五年六月三十日：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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
計算每股基本盈利所用母公司普通權益持有人應佔利潤	53,021	163,581
可換股票據的利息	-	5,630
加：可換股票據衍生部分的公平值虧損	-	623
	<hr/>	<hr/>
扣除可換股票據利息前母公司普通權益持有人應佔利潤	53,021	169,834
	<hr/>	<hr/>
股份		
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	4,686,026,024
攤薄影響—普通股的加權平均數：		
可換股票據	-	520,805,369
	<hr/>	<hr/>
	4,990,259,914	5,206,831,393
	<hr/>	<hr/>

11. 貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項及應收票據指應收租戶租金、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。

貿易應收款項及應收票據為無抵押且不計息，其賬面值與公平值相若。

貿易應收款項及應收票據於呈報期末基於發票日期之賬齡分析如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據：		
三個月內	26,653	19,883
四至六個月	3,932	5,855
	<u>30,585</u>	<u>25,738</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：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	3,035,910	3,488,580
超過一年	145,319	188,598
	<u>3,181,229</u>	<u>3,677,178</u>

管理層討論及分析

市場回顧

2016年上半年中國經濟同比增長6.7%，保持了總體平穩。中央及地方政府寬鬆的貨幣與房地產政策對行業整體產生了積極影響，但中小企業因應疲弱的經濟環境依然投資謹慎，商業地產去庫存的壓力仍然較大，給本集團的業務經營帶來挑戰。

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2,236百萬元及合同銷售面積約355千平方米，同比分別減少31.8%及35.2%。其中，約有人民幣1,089百萬元和193千平方米來自商貿物流中心的銷售，約有人民幣1,147百萬元和161千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江蘇省和吉林省，分別實現合同銷售金額約人民幣874百萬元和人民幣346百萬元及合同銷售面積約141千平方米和52千平方米，分別佔總合同銷售金額及總合同銷售面積的39%和15%及40%和15%。受惠於本集團積極拓展其他快速發展的城市的策略，來自其他省市的合同銷售持續增加，使得本集團的收入地區更為均衡。

區域	合同銷售金額		合同銷售面積	
	人民幣百萬元	佔比 (%)	千平方米	佔比 (%)
江蘇省	874	39.1	141	39.6
吉林省	346	15.5	52	14.6
河南省	265	11.8	45	12.7
福建省	247	11.1	44	12.3
浙江省	214	9.6	16	4.7
雲南省	150	6.7	23	6.6
湖北省	45	2.0	11	3.1
內蒙古	38	1.7	8	2.3
山東省	28	1.3	8	2.2
遼寧省	20	0.9	3	0.9
黑龍江省	4	0.2	1	0.3
重慶市	5	0.2	3	0.7
合計	<u>2,236</u>	<u>100.0</u>	<u>355</u>	<u>100.0</u>

二、項目發展

截至二零一六年六月三十日，本集團的發展項目達38個，分別位於江蘇省、浙江省、山東省、湖北省、雲南省、黑龍江省、吉林省、河南省、遼寧省、重慶市、福建省及內蒙古自治區。其中，21個為商貿物流中心，17個則為多功能商業綜合體。

已竣工項目

於回顧期內，本集團共有31個項目或項目分期已竣工，合計總建築面積約為4,537千平方米。其中建築面積約2,484千平方米已出售並交付，約703千平方米持作租賃。

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)
江蘇省								
1 無錫五洲國際裝飾城	無錫市	商貿物流中心	100%	392	340	233	6	101
2 無錫五洲國際工業博覽城	無錫市	商貿物流中心	100%	440	395	322	3	70
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	107	17	44
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	91	17	46
5 梅村五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	90%	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	36	12	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	16	7	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	16	24
11 淮安五洲國際廣場	淮安市	多功能商業綜合體	100%	147	110	50	6	54

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)	
12 五洲國際汽車 博覽城	南通市	商貿物流中心	75%	109	108	60	48	-	
13 南通五洲國際廣場	南通市	多功能商業綜合體	51%	360	255	171	22	62	
14 江陰五洲國際廣場	江陰市	多功能商業綜合體	90%	225	180	97	49	34	
15 宜興五洲國際華東 商貿城	宜興市	商貿物流中心	100%	65	64	35	29	-	
16 射陽五洲國際廣場	射陽縣	多功能商業綜合體	100%	68	66	58	8	-	
17 前洲五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	80%	74	58	10	30	18	
			小計	<u>2,856</u>	<u>2,356</u>	<u>1,517</u>	<u>309</u>	<u>530</u>	
雲南省									
18 大理五洲國際 商貿城	大理市	商貿物流中心	100%	178	176	163	13	-	
19 保山五洲國際廣場	保山市	多功能商業綜合體	61%	120	119	76	17	26	
			小計	<u>298</u>	<u>295</u>	<u>239</u>	<u>30</u>	<u>26</u>	
重慶市									
20 榮昌五洲國際 商貿城	重慶市	商貿物流中心	94%	276	274	124	65	85	
			小計	<u>276</u>	<u>274</u>	<u>124</u>	<u>65</u>	<u>85</u>	
湖北省									
21 襄陽五洲國際工業 博覽城	襄陽市	商貿物流中心	100%	167	167	153	14	-	
			小計	<u>167</u>	<u>167</u>	<u>153</u>	<u>14</u>	<u>-</u>	

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)
山東省								
22 龍口五洲國際 商貿城	龍口市	商貿物流中心	95%	51	51	33	18	-
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	23	15	-
			小計	<u>158</u>	<u>158</u>	<u>123</u>	<u>35</u>	<u>-</u>
浙江省								
25 杭州五洲國際廣場	杭州市	多功能商業綜合體	100%	76	59	32	5	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	-
			小計	<u>141</u>	<u>122</u>	<u>80</u>	<u>20</u>	<u>22</u>
黑龍江省								
27 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	55	34	-
			小計	<u>91</u>	<u>89</u>	<u>55</u>	<u>34</u>	<u>-</u>
河南省								
28 洛陽五洲國際工業 博覽城	洛陽市	商貿物流中心	51%	144	143	94	49	-
29 鄭州五洲國際工業 博覽城	鄭州市	商貿物流中心	100%	190	161	159	2	-
			小計	<u>334</u>	<u>304</u>	<u>253</u>	<u>51</u>	<u>-</u>

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)
吉林省								
30 長春五洲國際廣場	長春市	多功能商業綜合體	100%	163	161	89	32	40
			小計	<u>163</u>	<u>161</u>	<u>89</u>	<u>32</u>	<u>40</u>
遼寧省								
31 瀋陽五洲國際工業 博覽城	瀋陽市	商貿物流中心	100%	53	51	50	1	-
			小計	<u>53</u>	<u>51</u>	<u>50</u>	<u>1</u>	<u>-</u>
			合計	<u>4,537</u>	<u>3,977</u>	<u>2,683</u>	<u>591</u>	<u>703</u>

發展中項目

截至二零一六年六月三十日，本集團發展中項目或項目分期共有21個，合計規劃總建築面積2,289千平方米。其中，建築面積約457千平方米已預售，約491千平方米將持作租賃。

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		持作租賃面積	
						預售面積 (千平方米)	待售面積 (千平方米)	預售面積 (千平方米)	待售面積 (千平方米)
江蘇省									
1 無錫五洲國際工業博覽城二期D館	無錫市	商貿物流中心	100%	二零一六年	83	69	22	4	43
2 無錫五洲國際裝飾城五期F館	無錫市	商貿物流中心	100%	二零一六年	34	26	-	26	-
3 五洲國際汽車博覽城	南通市	商貿物流中心	75%	二零一六年	180	122	58	64	-
4 江陰五洲國際廣場	江陰市	多功能商業綜合體	90%	二零一六年	29	27	25	2	-
5 宜興五洲國際廣場	宜興市	多功能商業綜合體	51%	二零一六年	118	93	31	62	-
6 射陽五洲國際廣場	射陽縣	多功能商業綜合體	100%	二零一六年	66	63	-	63	-
7 淮安五洲國際廣場二期	淮安市	多功能商業綜合體	100%	二零一六年	84	73	48	25	-
8 徐州公路港	徐州市	商貿物流中心	70%	二零一六年	190	190	-	3	187
				小計	<u>784</u>	<u>663</u>	<u>184</u>	<u>249</u>	<u>230</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)
雲南省									
9	大理	大理五洲國際商貿城	100%	二零一六年	172	169	13	72	84
10	保山	保山五洲國際廣場	61%	二零一六年	88	66	2	64	-
			小計		<u>260</u>	<u>235</u>	<u>15</u>	<u>136</u>	<u>84</u>
湖北省									
11	襄陽	襄陽五洲國際工業博覽城	100%	二零一六年	50	48	5	43	-
			小計		<u>50</u>	<u>48</u>	<u>5</u>	<u>43</u>	<u>-</u>
山東省									
12	龍口	龍口五洲國際商貿城	95%	二零一六年	82	69	5	39	25
13	煙臺	煙臺五洲國際工業博覽城	95%	二零一七年	75	68	8	60	-
			小計		<u>157</u>	<u>137</u>	<u>13</u>	<u>99</u>	<u>25</u>
浙江省									
14	瑞安	瑞安五洲國際商貿城	100%	二零一六年	171	143	15	30	98
15	樂清	樂清五洲國際中國電工電器城	100%	二零一七年	155	132	48	79	5
			小計		<u>326</u>	<u>275</u>	<u>63</u>	<u>109</u>	<u>103</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)		
河南省											
16	洛陽	五洲國際工業博覽城	洛陽市	商貿物流中心	51%	二零一六年	66	63	11	52	-
17	鄭州	五洲國際工業博覽城	鄭州市	商貿物流中心	100%	二零一六年	231	205	102	103	-
				小計			297	268	113	155	-
吉林省											
18	長春	五洲國際廣場	長春市	多功能商業綜合體	100%	二零一六年	112	72	-	72	-
				小計			112	72	-	72	-
遼寧省											
19	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	102	84	14	21	49
				小計			102	84	14	21	49
內蒙古自治區											
20	通遼	五洲國際商貿城	通遼市	商貿物流中心	100%	二零一六年	118	117	32	85	-
				小計			118	117	32	85	-
福建省											
21	漳州	五洲城	漳州市	商貿物流中心	100%	二零一七年	83	83	18	65	-
				小計			83	83	18	65	-
				合計			2,289	1,982	457	1,034	491

計劃發展項目

截至二零一六年六月三十日，本集團的計劃發展項目或項目分期共有18個，合計規劃總建築面積約為4,360千平方米。

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)
江蘇省				
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	80%	27
3 建湖五洲國際商貿城二期	建湖市	商貿物流中心	100%	114
4 射陽五洲國際廣場	射陽縣	多功能商業綜合體	100%	307
5 五洲國際汽車博覽城	南通市	商貿物流中心	75%	134
6 宜興五洲國際華東商貿城	宜興市	商貿物流中心	100%	211
			小計	<u>937</u>
重慶市				
7 榮昌五洲國際商貿城二期	重慶市	商貿物流中心	94%	<u>197</u>
			小計	<u>197</u>
雲南省				
8 大理五洲國際商貿城三期	大理市	商貿物流中心	100%	<u>917</u>
			小計	<u>917</u>
湖北省				
9 襄陽五洲國際工業 博覽城二期	襄陽市	商貿物流中心	100%	<u>512</u>
			小計	<u>512</u>

項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築面積 (千平方米)
山東省				
10 樂陵五洲國際博覽城	樂陵市	商貿物流中心	51%	414
11 龍口五洲國際商貿城	龍口市	商貿物流中心	95%	100
			小計	<u>514</u>
黑龍江省				
12 牡丹江五洲國際工業博覽城	牡丹江市	商貿物流中心	100%	221
13 哈爾濱五洲國際動漫文化旅遊城	哈爾濱市	多功能商業綜合體	100%	300
			小計	<u>521</u>
河南省				
14 洛陽五洲國際工業博覽城	洛陽市	商貿物流中心	51%	64
			小計	<u>64</u>
吉林省				
15 吉林五洲國際商貿城	吉林市	商貿物流中心	100%	70
			小計	<u>70</u>
遼寧省				
16 瀋陽五洲國際工業博覽城	瀋陽市	商貿物流中心	100%	86
			小計	<u>86</u>
浙江省				
17 樂清五洲國際中國電工電器城	樂清市	商貿物流中心	100%	416
			小計	<u>416</u>

項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築面積 (千平方米)
福建省				
18 漳州五洲城	漳州市	商貿物流中心	100%	126
			小計	126
			合計	4,360

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。於回顧期內，本集團致力鞏固現有地區的土地儲備，並積極進軍及發展包括黑龍江省在內的其他重點地區，使得本集團的土地儲備更為全國化。

截至二零一六年六月三十日，本集團的總規劃土地儲備建築面積約為7,999千平方米，包括已竣工項目約1,350千平方米，發展中項目約2,289千平方米及計劃日後發展項目約4,360千平方米，足夠本集團未來三至五年發展需求。

截至二零一六年六月三十日，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	877	784	937	2,598
雲南省	40	260	917	1,217
湖北省	19	50	512	581
山東省	61	157	514	732
浙江省	60	326	416	802
黑龍江省	49	–	521	570
河南省	90	297	64	451
吉林省	71	112	70	253
遼寧省	7	102	86	195
重慶市	76	–	197	273
內蒙古自治區	–	118	–	118
福建省	–	83	126	209
合計	<u>1,350</u>	<u>2,289</u>	<u>4,360</u>	<u>7,999</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、策劃推廣、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。

未來展望

展望2016年下半年，中國經濟下行壓力仍然較大，結構調整、轉型升級的陣痛還在持續。商貿物流行業核心價值由「開發銷售」向「商業運營」轉移，由「增量市場」向「存量市場」過渡。

五洲國際將繼續加速商貿物流產業鏈資源整合，打造五洲國際以「商貿物流全產業鏈服務平台」為主體，「輕資產業務」與「商貿物流產業園開發運營」為羽翼的「一體兩翼」的業務新格局，建立穩固的企業發展體系，打造五洲國際為中國領先的綜合商貿物流平台運營商。

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。

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團營業額約為人民幣2,006百萬元，較二零一五年同期約人民幣2,182百萬元減少8.1%。

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。

截至二零一六年六月三十日止六個月，物業發展收入約為人民幣1,844百萬元，較二零一五年同期約人民幣2,041百萬元減少9.6%，主要是由於已售總建築面積減少及售予客戶的物業平均售價上升之合併影響所致。

租金收益

截至二零一六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60百萬元，較二零一五年同期約人民幣42百萬元增長41.4%，主要是由於投資物業持續增加所致。

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鋪的大部分買家。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金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。

截至二零一六年六月三十日止六個月，商業管理服務收益約為人民幣46百萬元，較二零一五年同期約人民幣49百萬元減少6.7%，而物業管理服務收益則約為人民幣2百萬元，較二零一五年同期約人民幣5百萬元減少68.8%。商業管理服務收益減少主要是由於我們經營及管理的物業經營活動減少所致。物業管理服務收益減少是由於物業管理業務持續移交至第三方，以減低營運成本及集中經營商業管理服務業務所致。

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。

截至二零一六年六月三十日止六個月的物業諮詢服務收益約為人民幣25百萬元，較二零一五年同期約人民幣32百萬元減少23.6%，主要是由於第三方客戶的業務量減少，因而降低物業諮詢服務的需求。

毛利及毛利率

截至二零一六年六月三十日止六個月，毛利約為人民幣609百萬元，較二零一五年同期約人民幣677百萬元減少10.1%，而毛利率則由截至二零一五年六月三十日止六個月的31.0%降至二零一六年同期的30.3%。毛利減少與截至二零一六年六月三十日止六個月的總收入減幅一致，而毛利率的變動輕微。

其他收益及收入

截至二零一六年六月三十日止六個月，其他收益及收入約為人民幣93百萬元，較二零一五年同期約人民幣77百萬元增加20.9%。其他收益及收入主要指補貼收益與利息收入以及若干非經常收益與收入。

銷售及市場推廣開支

截至二零一六年六月三十日止六個月，銷售及市場推廣開支約為人民幣117百萬元，較二零一五年同期約人民幣165百萬元減少28.9%，主要是由於二零一六年上半年所預售物業數量相比二零一五年同期減少，結果一般銷售、策劃推廣及宣傳活動減少所致。

管理費用

截至二零一六年六月三十日止六個月，管理費用約為人民幣157百萬元，較二零一五年同期約人民幣219百萬元下降28.2%，主要是由於本集團於二零一六年上半年施行政策進一步監控管理費用所致。

融資成本

截至二零一六年六月三十日止六個月，融資成本約為人民幣219百萬元，較二零一五年同期約人民幣39百萬元增加453.5%，主要是由於新增銀行貸款及優先票據，為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

截至二零一六年六月三十日止六個月，所得稅開支約為人民幣200百萬元，較二零一五年同期約人民幣318百萬元減少37.1%，該變動主要是由於二零一六年上半年企業所得稅減少以及應計土地增值稅及遞延稅項減少所致。

本公司擁有人應佔除稅後利潤及全面收益總額

截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔稅後利潤及全面收益總額約為人民幣53百萬元，較二零一五年同期約人民幣164百萬元下跌67.6%，主要是由於二零一六年上半年毛利、銷售及市場推廣開支、管理費用及所得稅開支減少以及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2.6%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

二零一六年六月三十日，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3,188百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣2,552百萬元)，相比二零一五年十二月三十一日上升24.9%。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。二零一六年六月三十日，本集團的受限制現金約為人民幣53百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣154百萬元)。

流動比率及負債比率

二零一六年六月三十日，本集團流動比率(流動資產對流動負債的比率)約為1.04，而二零一五年十二月三十一日則為1.01。二零一六年六月三十日，負債比率為137.6%，而二零一五年十二月三十一日則為123.5%。負債比率按淨負債(銀行貸款及其他借貸、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。二零一六年六月三十日，總債務(即銀行貸款及其他借貸、優先及可換股票據總額)對總資產比率為40.9%(二零一五年十二月三十一日：35.8%)。

借貸及本集團資產抵押

二零一六年六月三十日，本集團的計息銀行及其他借貸、優先及可換股票據總額約為人民幣8,809百萬元。該等銀行及其他借貸中，約人民幣3,523百萬元須於一年內償還，約人民幣2,358百萬元須於二至五年內償還及約人民幣284百萬元須於五年後償還。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。

二零一六年六月三十日，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。銀行及其他借貸以人民幣計值，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減低本集團營運的重大不利影響，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

二零一六年六月三十日，本集團並無已承諾支付收購土地使用權(二零一五年十二月三十一日：人民幣100百萬元)，而已承諾支付發展中物業款項約人民幣2,933百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣2,914百萬元)。

或然負債

二零一六年六月三十日，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1,910百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣1,891百萬元)。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，因此截至二零一六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

二零一六年六月三十日，本集團僱用2,630名僱員，其中1,174名從事物業發展分部及1,456名從事物業經營服務分部。截至二零一六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109百萬元(截至二零一五年六月三十日止六個月：約人民幣172百萬元)。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。截至二零一六年六月三十日，根據該計劃授出購股權涉及未發行股份總數為43,363,106股。

中期股息

董事議決不派付截至二零一六年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：零)。

企業管治

截至二零一六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」所載守則條文。

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、宋敏博士及舒國澄教授)組成，由羅廣信先生擔任主席。審核委員會的主要職責為審閱重要會計政策、監管本公司財務報告程序、監督外部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，並探討內部控制及財務報告等事項，包括審閱本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

此外，本公司獨立核數師安永會計師事務所已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱本集團截至二零一六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(宋敏博士及舒國澄教授)組成，由宋敏博士擔任主席。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

截至二零一六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)及本公司網站(www.wz-china.com)。本公司截至二零一六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，二零一六年八月二十二日

於本公告日期，執行董事為舒策城先生、舒策丸先生、舒策員先生、吳曉武女士及趙立東先生；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。