

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」)截至二零一七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3,546百萬元，較二零一六年減少6.4%。

截至二零一七年十二月三十一日止年度物業發展的收入減少7.7%至約人民幣3,172百萬元。其他經常性收入增加6.2%至約人民幣374百萬元。

截至二零一七年十二月三十一日止年度毛利減少49.2%至約人民幣683百萬元。毛利率由二零一六年的35.5%降至19.3%。

本集團錄得本公司擁有人應佔年度虧損約人民幣518百萬元，相比二零一六年則錄得約人民幣101百萬元的利潤。

綜合利潤表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	4	3,545,671	3,788,328
銷售成本		<u>(2,862,858)</u>	<u>(2,443,681)</u>
毛利		682,813	1,344,647
其他收入及收益		253,230	310,961
銷售及分銷開支		(271,081)	(285,895)
管理費用		(353,805)	(285,907)
其他費用		(21,604)	(227,067)
投資物業公平值變動		262,254	294,698
應佔聯營公司業績		(6,234)	(9,544)
應佔合營公司業績		(12,874)	—
融資成本	6	<u>(813,518)</u>	<u>(608,164)</u>
稅前(虧損)/利潤	5	(280,819)	533,729
所得稅開支	7	<u>(295,606)</u>	<u>(424,598)</u>
年內(虧損)/利潤		<u>(576,425)</u>	<u>109,131</u>
以下各方應佔(虧損)/利潤：			
本公司擁有人	8	(518,494)	100,573
非控股權益		<u>(57,931)</u>	<u>8,558</u>
		<u>(576,425)</u>	<u>109,131</u>
本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利		人民幣分	人民幣分
基本及攤薄	8	<u>(10.39)</u>	<u>2.02</u>

綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年內(虧損)/利潤	(576,425)	109,131
其他全面收益		
於其後可能重新分類至損益之項目：		
可供出售投資：		
公平值變動	5,099	(2,825)
所得稅影響	(745)	223
出售時變現調整	(2,422)	—
	<u>1,932</u>	<u>(2,602)</u>
於其後不會重新分類至損益之項目：		
物業重估收益	252,062	—
所得稅影響	(63,016)	—
	<u>189,046</u>	<u>—</u>
年內其他全面收益	<u>190,978</u>	<u>(2,602)</u>
年內全面收益總額	<u>(385,447)</u>	<u>106,529</u>
應佔：		
本公司擁有人	(395,148)	98,151
非控股權益	9,701	8,378
	<u>(385,447)</u>	<u>106,529</u>

綜合財務狀況表

二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		165,206	251,468
投資物業		8,970,499	8,522,900
預付土地租賃款項		–	761,085
預付款項、按金及其他應收款項		90,592	–
其他無形資產		620	2,875
商譽		59,633	–
長期遞延開支		2,048	1,114
於合營公司權益		87,126	–
於聯營公司權益		71,405	57,640
可供出售投資		755,805	271,850
遞延稅項資產		262,583	187,196
有抵押存款		90,000	–
		<u>10,555,517</u>	<u>10,056,128</u>
非流動資產總值			
		<u>10,555,517</u>	<u>10,056,128</u>
流動資產			
存貨		479	15,183
發展中物業		3,044,677	3,519,156
待售已竣工物業		3,490,315	3,532,799
貿易應收款項	9	164,457	46,451
預付土地租賃款項		2,283,575	523,011
預付款項、按金及其他應收款項		1,998,351	1,694,834
按公平值計入損益之金融資產		12,300	–
可收回稅項		–	75,208
可供出售投資		792,179	246,275
受限制現金		165,302	92,470
已抵押存款		1,236,199	1,982,599
現金及現金等價物		346,219	1,685,744
		<u>13,534,053</u>	<u>13,413,730</u>
流動資產總值			
		<u>13,534,053</u>	<u>13,413,730</u>
分類為持作出售的資產		755,787	–
		<u>755,787</u>	<u>–</u>
流動資產總值		<u>14,289,840</u>	<u>13,413,730</u>
		<u>14,289,840</u>	<u>13,413,730</u>
資產總值		<u>24,845,357</u>	<u>23,469,858</u>
		<u>24,845,357</u>	<u>23,469,858</u>

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	10	2,572,629	3,164,463
其他應付款項及應計費用		1,732,394	1,179,277
預收客戶款		3,395,321	2,899,039
衍生金融工具		–	23,728
計息銀行及其他借貸		3,240,092	3,494,704
可換股票據		596,021	684,840
優先票據		2,041,538	–
公司債券		1,906,473	508,689
應付稅項		842,122	914,134
		16,326,590	12,868,874
分類為持作出售的負債		590,290	–
流動負債總額		16,916,880	12,868,874
流動(負債)/資產淨值		(2,627,040)	544,856
資產總值減流動負債		7,928,477	10,600,984
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		2,359,727	2,285,514
優先票據		–	2,126,449
公司債券		1,063,303	1,515,131
遞延稅項負債		719,550	523,595
非流動負債總額		4,142,580	6,450,689
負債總值		21,059,460	19,319,563
資產淨值		3,785,897	4,150,295
權益			
本公司擁有人應佔股本及儲備			
股本		313,354	313,354
儲備		2,936,057	3,331,205
		3,249,411	3,644,559
非控股權益		536,486	505,736
權益總額		3,785,897	4,150,295

綜合財務報表附註

1. 公司及集團資料

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。

年內，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。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」)。

2.1 編製基準

合規聲明

該等財務報表乃根據國際財務報告準則(包括國際會計準則理事會及國際會計準則理事會之國際財務報告詮釋委員會頒佈的所有適用個別國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋)及香港公司條例披露規定編製。此外，綜合財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。

計量基礎及持續經營基礎

如下文會計政策所述，除若干物業及財務工具以公平值計量外，綜合財務報表根據歷史成本基礎編製。除另有指明外，該等財務報表以人民幣列值，而所有數值均約整至最接近的千位。

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度產生本公司擁有人應佔虧損約人民幣518百萬元，並於二零一七年十二月三十一日錄得流動負債淨額約人民幣2,627百萬元。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。

編製綜合財務報表時，假設本集團能夠持續經營，而本公司董事認為，本集團將有充足的營運資金應付自二零一七年十二月三十一日起未來十二個月的營運所需資金，其中已考慮以下主要因素：

- (i) 本集團持續實行收緊控制各項營運成本的措施，以提升其盈利能力以及日後從業務經營獲取正數現金流入；
- (ii) 於二零一七年十二月三十一日預售物業獲取客戶的墊款約人民幣3,395百萬元分類為流動負債，惟應不會導致任何經濟利益的流出；

- (iii) 本集團積極與中華人民共和國(「中國」)的金融機構磋商，尋求重續現有計息借貸及獲取新融資額度。本公司董事已評核其可得的所有有關事實，且認為過往良好的記錄或與中國有關的金融機構關係，將提升本集團重續現有到期計息借貸的能力。本公司董事認為，該等金融機構將重續到期的融資。年末後，本集團未動用的融資額不少於人民幣4,450百萬元，現時可供本集團作再融資之用；及
- (iv) 於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有位於中國賬面淨值約人民幣4,599百萬元的無抵押投資物業，可供本集團出售變現巨額現金，或將該等無抵押投資物業抵押作抵押品，以獲取新借貸(如有需要)。

上述事件或情況的結果存在重大不確定性，可能會對本集團持續經營的構成重大疑問，因此，本集團可能無法在正常業務過程中將資產變現並履行其責任。倘若使用持續經營基準確定為不恰當，則須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至可變現淨值，為可能出現的進一步負債撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未於綜合財務報表內反映。

務請注意編製財務報表所用的會計估計及假設。儘管該等估計以管理層對現時事件及行動所盡悉及行使的判決作基礎，惟實際結果可能最終有別於該等估計。涉及高度判決或繁複性的範疇或對財務報表屬重大的假設及估計之範疇載於由獨立核數師編製的財務報表中名為重大會計政策概要的附註。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃按與本公司一致的報告期及會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起被綜合，並繼續綜合直至失去有關控制權的日期為止。

損益及其他全面收益的各部份會被分配至本集團母公司所有者及非控股權益，即使該等分配會導致非控股權益產生虧損結餘。所有與集團內公司間之交易相關的資產、負債、權益、收入、開支以及現金流量已在綜合賬目時全數抵銷。

倘事實和情況顯示上文所述的三項控制因素之一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制被投資公司。附屬公司的所有權權益變動(沒有失去控制權)，按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則其終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)和負債、(ii)任何非控股權益的賬面值和(iii)在權益內記錄的累計匯兌差額；並在損益中確認(i)所收代價的公平值、(ii)任何保留的投資的公平值和(iii)任何因此產生的盈餘或虧損。以前在其他全面收益內確認的本集團應佔部份按倘本集團直接出售相關資產或負債時要求的相同基準適當地重新分類至損益或保留利潤。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已採納以下自二零一七年一月一日起生效的新訂及經修訂準則。

國際會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
國際會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損作出遞延稅項資產之確認
國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進	國際財務報告準則第12號(修訂本)，對其他主體中權益的披露

採納此等變動對本集團的財務報表並沒有重大影響。

國際會計準則第7號(修訂本)－披露計劃

該等修訂本引入其他披露，將使得財務報表之用戶得以評估融資活動所產生負債變動。

採納此等修訂導致於綜合現金流量表附註中呈列額外披露。

除以上所述外，採納該等修訂並不會對本集團財務報表造成重大影響。

3. 營運分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分其業務單位，並擁有以下三個呈報營運分部：

- (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。

管理層獨立監測本集團營運分部的業績，旨在確定資源分配及表現評估。分部表現按可報告分部的利潤或虧損作出評估，即計量經調整除稅前利潤或虧損。經調整除稅前利潤的計量與本集團的除稅前利潤或虧損一致，惟融資成本、股息收入及應佔聯營公司及合營公司收入或虧損均不計入此計量。

分部資產不包括可供出售投資及於聯營公司及合營公司的權益，因為該等資產以集體基準管理。

分類間銷售額及轉讓乃參考按當時現行市價向第三方銷售之售價進行交易。

由於本集團來自外部顧客之收益僅自其於中國大陸之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。

由於並無單一顧客個別佔本集團截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度收入多於10%，故並無呈列主要顧客資料。

截至二零一七年 十二月三十一日止年度	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	綜合 人民幣千元
分部收入				
向外部客戶銷售	<u>3,327,553</u>	<u>187,774</u>	<u>30,344</u>	<u>3,545,671</u>
分部業績	461,073	75,614	15,120	551,807
對賬：				
融資成本				(813,518)
應佔聯營公司業績				(6,234)
應佔合營公司業績				<u>(12,874)</u>
除所得稅前虧損				<u><u>(280,819)</u></u>
分部資產	13,347,253	9,559,980	231,609	23,138,842
對賬：				
可供出售投資				1,547,984
於聯營公司的權益				71,405
於合營公司的權益				<u>87,126</u>
資產總額				<u><u>24,845,357</u></u>
分部負債	18,965,417	1,886,712	207,331	21,059,460
負債總額				<u><u>21,059,460</u></u>
其他分部資料				
利息收益	11,039	3,979	5,100	20,118
折舊及攤銷	39,058	1,902	419	41,379
投資物業公平值變動	<u>-</u>	<u>262,254</u>	<u>-</u>	<u>262,254</u>

截至二零一六年 十二月三十一日止年度	物業發展	物業管理 及投資	其他	調整和 撇銷	綜合
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入					
向外部客戶銷售	<u>3,436,475</u>	<u>224,656</u>	<u>172,422</u>	<u>(45,225)</u>	<u>3,788,328</u>
分部業績	576,100	322,814	207,298	45,225	1,151,437
對賬：					
融資成本					(608,164)
應佔聯營公司業績					<u>(9,544)</u>
除稅前利潤					<u><u>533,729</u></u>
分部資產	13,576,604	9,066,351	251,138	-	22,894,093
對賬：					
可供出售投資					518,125
於聯營公司的權益					<u>57,640</u>
資產總額					<u><u>23,469,858</u></u>
分部負債	18,679,409	589,753	50,401	-	19,319,563
負債總額					<u><u>19,319,563</u></u>
其他分部資料					
折舊及攤銷	10,907	2,865	6,226	-	19,998
投資物業公平值變動	<u>-</u>	<u>294,698</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>294,698</u>

4. 收入

收入指年內物業銷售收益、租金收益、商業、物業管理服務及物業諮詢服務收益扣減退貨折讓及交易折扣。

收入分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入		
物業銷售額	3,172,047	3,436,475
租金收益	105,761	116,887
商業管理服務收益	147,670	101,287
物業諮詢服務收益	57,951	79,854
物業管理服務收益	24,311	5,339
其他	37,931	48,486
	<u><u>3,545,671</u></u>	<u><u>3,788,328</u></u>

5. 所得稅前(虧損)/利潤

已經扣除/(計入)下列各項：

	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	2,587,002	2,309,594
提供物業管理服務的成本	22,160	1,498
提供物業諮詢服務的成本	13,374	19,570
賺取投資物業租金及提供商業管理服務產生的 直接經營開支(包括維修及保養)	58,714	65,170
已確認的發展中物業及持作出售 已竣工物業減值虧損	24,602	30,575
折舊	39,016	17,486
無形資產攤銷	1,144	1,066
長期遞延開支攤銷	1,219	1,446
核數師薪酬	6,447	7,089
	<hr/>	<hr/>
僱員福利開支(不包括董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	103,402	166,837
股本結算股份付款開支	171	(2,361)
退休金及社會福利*	16,261	37,089
	<hr/>	<hr/>
	119,834	201,565

附註：

* 於二零一七年十二月三十一日，本集團並無可供減低未來年度退休金計劃供款之沒收供款(二零一六年十二月三十一日：無)。

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	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	297,472	459,018
優先票據利息	297,375	291,205
可換股票據利息	91,347	120,656
公司債券利息	222,458	48,955
減：資本化利息	(95,134)	(311,670)
	<hr/>	<hr/>
	813,518	608,164

年內已資本化的借貸成本來自總體借貸池，並應用資本化率11%(二零一六年：11%)計算以對合資格資產計算開支。

7. 所得稅

	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	85,821	157,341
中國土地增值稅	158,358	173,552
遞延稅項	51,427	93,705
年內稅項開支總額	<u>295,606</u>	<u>424,598</u>

8. 本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃按本年度之本公司擁有人應佔(虧損)/盈利及年內已發行普通股之加權平均數4,990,259,914股(二零一六年：4,990,259,914股)計算。

每股攤薄(虧損)/盈利乃按本年度之本公司擁有人應佔(虧損)/盈利計算，並已作出調整以反映可換股票據的利息(如適用)(見下文)。由於可換股票據對所呈列每股基本(虧損)/盈利具反攤薄效應，故並未就所呈列截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之每股基本(虧損)/盈利數額作出攤薄調整。

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，於計算每股攤薄盈利時並無假設將已授出購股權及可換股票據轉換成潛在普通股，皆因其具有反攤薄效應。

每股基本及攤薄(虧損)/盈利的計算基於：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
(虧損)/盈利		
計算每股基本及攤薄盈利所用(虧損)/盈利	<u>(518,494)</u>	<u>100,573</u>

9. 貿易應收款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應收款項	<u>164,457</u>	<u>46,451</u>

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。信貸期通常為六個月。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。

本集團的貿易應收款項(已扣除撥備)於報告期末基於發票日期之賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
三個月內	98,767	25,904
四至六個月	65,391	20,253
六至十二個月	130	189
一至兩年	169	105
	<u>164,457</u>	<u>46,451</u>

10. 貿易應付款項及應付票據

本集團於報告期末基於發票日期的貿易應付款項及應付票據之賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	1,723,424	2,472,956
超過一年	849,205	691,507
	<u>2,572,629</u>	<u>3,164,463</u>

獨立核數師報告節錄

下文節錄自有關本集團截至二零一七年十二月三十一止年度經審核財務報表的獨立核數師報告：

意見

我們認為，該等綜合財務報表根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）在各重大方面中肯地呈列 貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況，以及截至該日止年度綜合財務表現及其綜合現金流量，且已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

與持續經營相關的重大不明朗因素

謹請垂注綜合財務報表附註2.1，該附註顯示 貴集團截至二零一七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518百萬元，並於二零一七年十二月三十一日錄得流動負債淨額約人民幣2,627百萬元。如附註2.1所述，該等狀況連同附錄2.1所載的其他事宜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。我們並無就此事宜發表非標準無保留意見。

管理層討論及分析

市場回顧

中國2017年全年實現國內生產總值同比增長6.9%，供給側結構性改革紮實推進。2017年是房地產調控力度和廣度前所未有的一年，也是房地產市場抑制泡沫，理性發展的一年。調控之下，三四線城市去庫存效果良好，雖然目前二線、三四線城市有輪動式上漲的趨勢，但今年全國房屋銷量、均價、購地等指標多數增幅都較2016年有所收窄。2017年前三季度全國商品房待售面積611.40百萬平方米，同比增長12.2%。商業地產的庫存壓力依然很大。在商業地產整體面臨去化壓力的背景下，國家對商業地產調控力度加大，對於增量市場，因城施策、優化供應結構，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4,442百萬元及合同銷售面積約623千平方米，同比分別增長9.2%及減少3.1%。其中，約有人民幣3,743百萬元和514千平方米來自商貿物流中心的銷售，約有人民幣699百萬元和109千平方米來自多功能商業綜合體的銷售。

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	505	11.4%	88	14.1%
浙江省	1,059	23.9%	94	15.1%
河南省	493	11.1%	92	14.7%
福建省	983	22.1%	105	16.8%
吉林省	188	4.2%	27	4.3%
雲南省	539	12.1%	75	12.1%
山東省	168	3.8%	40	6.4%
湖北省	15	0.3%	6	1.0%
內蒙古	5	0.1%	1	0.2%
黑龍江省	37	0.8%	7	1.2%
遼寧省	53	1.2%	17	2.7%
重慶市	397	9.0%	71	11.4%
合計	<u>4,442</u>	<u>100.0%</u>	<u>623</u>	<u>100.0%</u>

二、項目發展

截至二零一七年十二月三十一日，本集團的發展項目達41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、重慶市及福建省。其中，25個為商貿物流中心，15個則為多功能商業綜合體以及1個住宅項目。

已竣工項目

於回顧期內，本集團共有34個項目或項目分期已竣工，合計總建築面積約為5,776千平方米。其中建築面積約3,295千平方米已出售並交付，約833千平方米持作租賃。

已竣工項目明細表

項目	城市	類型	公司權益	總建築	總可售		持作租憑		
				面積	面積	已售面積	待售面積	面積	
				(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	
江蘇省									
1	無錫	無錫市	商貿物流中心	100%	392	340	242	2	96
2	無錫	無錫市	商貿物流中心	100%	523	464	348	4	112
3	無錫	無錫市	多功能商業綜合體	64%	212	168	108	2	58
4	無錫	無錫市	多功能商業綜合體	62%	191	154	94	14	46
5	無錫	無錫市	多功能商業綜合體	100%	54	40	19	-	21
6	無錫	無錫市	多功能商業綜合體	100%	142	105	69	18	18
7	鹽城	鹽城市	商貿物流中心	100%	107	107	80	27	-
8	無錫	無錫市	多功能商業綜合體	100%	91	71	40	8	23
9	鹽城	鹽城市	多功能商業綜合體	100%	127	99	59	15	25
10	淮安	淮安市	多功能商業綜合體	100%	233	185	116	15	54
11	無錫	無錫市	多功能商業綜合體	100%	52	39	20	4	15
六龍城									
12	江陰	江陰市	多功能商業綜合體	90%	225	180	110	36	34
13	南通	南通市	多功能商業綜合體	51%	360	256	181	13	62
14	宜興	宜興市	商貿物流中心	100%	65	64	35	4	25
15	射陽	鹽城市	多功能商業綜合體	100%	132	126	105	21	-
16	無錫	無錫市	多功能商業綜合體	100%	74	58	19	-	39
17	宜興	宜興市	多功能商業綜合體	51%	51	49	43	6	-
18	南通	南通市	商貿物流中心	100%	217	189	145	44	-

項目	城市	類型	公司權益	總建築	總可售	持作租憑				
				面積	面積	已售面積	待售面積	面積		
				(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)		
雲南省										
19	大理	五洲國際商貿城	大理市	商貿物流中心	100%	257	255	219	36	-
20	保山	五洲國際廣場	保山市	多功能商業綜合體	61%	157	140	87	28	25
重慶市										
21	榮昌	五洲國際商貿城	重慶市	商貿物流中心	94%	276	274	139	50	85
湖北省										
22	襄陽	五洲國際工業博覽城	襄陽市	商貿物流中心	100%	167	167	161	6	-
山東省										
23	煙台	五洲國際工業博覽城 (福山)	煙台市	商貿物流中心	95%	72	71	70	1	-
24	龍口	五洲國際商貿城	煙台市	商貿物流中心	95%	114	101	45	31	25
25	樂陵	五洲國際博覽城	樂陵市	商貿物流中心	51%	38	38	38	-	-
浙江省										
26	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
27	瑞安	五洲國際商貿城	瑞安市	商貿物流中心	100%	65	63	45	18	-
28	樂清	五洲國際中國電工 電器城	樂清市	商貿物流中心	100%	310	239	218	10	11
黑龍江省										
29	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	69	20	-
河南省										
30	洛陽	五洲國際工業博覽城	洛陽市	商貿物流中心	51%	200	198	139	59	-
31	滎陽	五洲國際工業博覽城	滎陽市	商貿物流中心	100%	341	291	274	17	-

項目	城市	類型	公司權益	總建築	總可售	持作租憑		
				面積	面積	已售面積	待售面積	面積
				(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)
吉林省								
32	長春市	商貿物流中心	100%	164	161	119	5	37
遼寧省								
33	瀋陽市	商貿物流中心	100%	69	68	64	4	-
福建省								
34	漳州	商貿物流中心	100%	131	131	123	8	-
總計				<u>5,776</u>	<u>5,039</u>	<u>3,676</u>	<u>530</u>	<u>833</u>

發展中項目

截至二零一七年十二月三十一日，本集團發展中項目或項目分期共有20個，合計規劃總建築面積1,622千平方米。其中，建築面積約404千平方米已預售，約418千平方米將持作租賃。

發展中項目明細表

項目	城市	類型	公司權益	預計竣工	總建築	總可售	持作租憑		
				日期	面積	面積	預售面積	待售面積	面積
					(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)
江蘇省									
1	無錫市	商貿物流中心	100%	2018年	34	26	-	26	-
2	無錫市	商貿物流中心	100%	2019年	84	77	5	72	-
3	江陰市	多功能商業綜合體	90%	2018年	29	27	25	2	-
4	宜興市	多功能商業綜合體	51%	2018年	68	44	3	41	-
5	徐州市	商貿物流中心	70%	2018年	189	186	-	-	186
6	宿遷市	商貿物流中心	70%	2018年	87	84	5	79	-

項目	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)	持作租憑面積 (千平方米)		
雲南省											
7	大理	五洲國際商貿城	大理市	商貿物流中心	100%	2018年	172	156	13	58	85
8	保山	五洲國際廣場	保山市	多功能商業綜合體	61%	2018年	51	41	22	19	-
重慶市											
9	榮昌	五洲國際商貿城二期	重慶市	商貿物流中心	94%	2018年	7	7	-	7	-
10	永川	五洲城	重慶市	商貿物流中心	66%	2018年	61	60	56	4	-
11	武隆	五洲國際商貿物流園	重慶市	商貿物流中心	55%	2018年	83	64	7	57	-
湖北省											
12	襄陽	五洲國際工業博覽城	襄陽市	商貿物流中心	100%	2018年	50	48	5	43	-
山東省											
13	龍口	五洲國際商貿城	龍口市	商貿物流中心	95%	2018年	21	20	3	17	-
14	煙台	五洲國際工業博覽城(福山)	煙台市	商貿物流中心	95%	2018年	71	65	36	29	-
浙江省											
15	瑞安	五洲國際商貿城	瑞安市	商貿物流中心	100%	2018年	171	143	38	7	98
河南省											
16	洛陽	五洲國際工業博覽城一期	洛陽市	商貿物流中心	51%	2018年	11	7	5	2	-
17	鄭州	五洲國際工業博覽城	鄭州市	商貿物流中心	100%	2018年	146	140	116	24	-
吉林省											
18	長春	五洲國際廣場	長春市	商貿物流中心	100%	2018年	112	72	-	72	-

項目	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)	持作租憑面積 (千平方米)
遼寧省									
19	瀋陽	五洲國際工業博覽城	100%	2018年	105	87	18	20	49
福建省									
20	漳州	五洲城	100%	2018年	70	70	47	23	-
合計					<u>1,622</u>	<u>1,424</u>	<u>404</u>	<u>602</u>	<u>418</u>

計劃日後發展項目

截至二零一七年十二月三十一日，本集團的計劃日後發展項目或項目分期共有18個，合計規劃總建築面積約為4,203千平方米。

擬建項目

省份	項目	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綜合樓	無錫市	商貿物流中心	100%	62
2	射陽五洲國際廣場	鹽城市	多功能商業綜合體	100%	307
3	前洲五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	100%	27
4	宜興五洲國際華東商貿城	宜興市	商貿物流中心	100%	211
5	五洲國際汽車博覽城	南通市	商貿物流中心	100%	220
重慶市					
6	榮昌五洲國際商貿城二期	重慶市	商貿物流中心	94%	190
7	武隆五洲國際商貿物流園	重慶市	商貿物流中心	55%	83
8	中國供銷·五洲國貿中心	重慶市	商貿物流中心	55%	153
雲南省					
9	大理五洲國際商貿城二期及三期	大理市	商貿物流中心	100%	916
山東省					
10	樂陵五洲國際博覽城一期	樂陵市	商貿物流中心	51%	414
11	龍口五洲國際商貿城	煙台市	商貿物流中心	95%	100

省份	項目	城市	類型	公司權益 (%)	總建築面積 (千平方米)
湖北省					
12	襄陽五洲國際工業博覽城	襄陽市	商貿物流中心	100%	694
黑龍江省					
13	牡丹江五洲國際工業博覽城	牡丹江市	商貿物流中心	100%	221
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
吉林省					
15	吉林五洲國際商貿城	吉林市	商貿物流中心	100%	70
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
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%	273
18	五洲國際·檀山府	杭州市	住宅項目	51%	112
				合計	<u>4,203</u>

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，並積極進軍及發展其他地區，使得本集團的土地儲備更為全國化。

截至二零一七年十二月三十一日，本集團的總規劃土地儲備建築面積約為7,462千平方米，包括已竣工項目約1,637千平方米，發展中項目約1,622千平方米及計劃日後發展項目約4,203千平方米，足夠本集團未來三至五年發展需求。

於二零一七年十二月三十一日，土地儲備明細如下：

區域	已竣工項目	發展中項目	計劃日後 發展項目 (千平方米)	總規則	百分比
				土地儲備 建築面積 (千平方米)	
江蘇省	980	491	827	2,298	31%
雲南省	96	223	916	1,235	17%
湖北省	9	50	694	753	10%
山東省	54	92	514	660	9%
浙江省	162	171	385	718	10%
黑龍江省	27	-	221	248	3%
河南省	165	157	64	386	5%
吉林省	9	112	70	191	2%
遼寧省	13	105	86	204	3%
重慶市	63	151	426	640	8%
福建省	59	70	-	129	2%
合計	<u>1,637</u>	<u>1,622</u>	<u>4,203</u>	<u>7,462</u>	<u>100%</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。

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

展望二零一八年，中國經濟在消費、投資、進出口以及推進實體經濟發展方面都前景可期，對於實現今年確定的經濟增長6.5%的目標充滿信心。經濟增長向好趨勢不變，政策方面，堅持調控目標不動搖、力度不放鬆，保持調控政策的連續性穩定性。產業投資預計穩步增長，企業盈利勢將回彈。本集團認為二零一八年的經營環境講審慎樂觀。

本公司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，適當加大住宅土地儲備比例，改善經營性現金流，加速去庫存，降槓桿，建立穩固的企業發展體系，打造本公司為中國領先的綜合商貿物流平台運營商。

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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團營業額約為人民幣3,546百萬元，較二零一六年度約人民幣3,788百萬元減少6.4%。本公司股權持有人應佔年內虧損約為人民幣518百萬元，較二零一六年度利潤約人民幣101百萬元減少615.5%。

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)交易相關經濟利益可能會流入本集團；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。截至二零一七年十二月三十一日止年度，物業發展收入約為人民幣3,172百萬元，較二零一六年度約人民幣3,436百萬元減少7.7%。減少是由於已售總建築面積減少以及向客戶出售物業的平均售價下降、土地成本上漲和建築成本上漲所致。

下表載列於二零一七年及二零一六年，各項目產生的總收入以及售出物業的總建築面積。

	截至二零一七年			截至二零一六年		
	十二月三十一日止年度			十二月三十一日止年度		
	總收入 人民幣千元	建築面積 平方米	平均售價 人民幣	總收入 人民幣千元	建築面積 平方米	平均售價 人民幣
樂清五洲國際中國電工電器城	1,186,540	121,811	9,741	608,939	57,627	10,567
漳州五洲城	516,151	71,933	7,175	-	-	-
宜興五洲國際廣場	215,899	40,149	5,377	-	-	-
淮安五洲國際廣場	190,480	44,445	4,286	-	-	-
長春五洲國際廣場	137,832	20,065	6,869	660,035	94,339	6,996
鄭州五洲國際工業博覽城	129,011	23,953	5,386	415,081	79,558	5,217
大理五洲國際商貿城	104,351	13,743	7,593	123,066	19,441	6,330
無錫五洲國際工業博覽城	86,904	23,612	3,681	2,510	414	6,063
寶山五洲國際廣場	70,698	8,916	7,929	218,150	47,852	4,559
洛陽五洲國際工業博覽城	70,394	17,589	4,002	79,896	15,926	5,017
牡丹江五洲國際工業博覽城	63,596	13,349	4,764	53,248	11,206	4,752
龍口五洲國際商貿城	56,327	8,589	6,558	22,444	3,010	7,456
瑞安五洲國際商貿城	43,125	14,237	3,029	21,318	2,238	9,525
瀋陽五洲國際工業博覽城	39,084	8,796	4,443	42,379	8,341	5,081
五洲國際汽車博覽城	36,638	10,185	3,597	3,727	551	6,764

	截至二零一七年			截至二零一六年		
	十二月三十一日止年度			十二月三十一日止年度		
	總收入	建築面積	平均售價	總收入	建築面積	平均售價
人民幣千元	平方米	人民幣	人民幣千元	平方米	人民幣	
射陽五洲國際廣場	36,170	10,306	3,510	50,799	15,010	3,384
南通五洲國際廣場	35,424	4,144	8,548	185,497	17,737	10,458
樂陵五洲國際博覽城	31,663	9,855	3,213	11,728	6,074	1,931
榮昌五洲國際商貿城	24,985	7,594	3,290	22,558	9,344	2,414
煙台五洲國際工業博覽城(福山)	24,559	3,246	7,566	75,774	12,702	5,966
襄陽五洲國際工業博覽城	16,032	6,438	2,490	16,611	6,316	2,630
杭州五洲國際廣場	13,714	326	42,067	23,290	875	26,617
無錫新區哥倫布廣場	12,152	1,390	8,742	43,924	7,745	5,671
無錫五洲國際裝飾城	10,916	1,218	8,962	20,143	1,803	11,172
洛社五洲國際哥倫布六龍城	10,300	939	10,969	46,926	4,025	11,659
江陰五洲國際廣場	4,765	1,073	4,441	76,645	13,392	5,723
無錫五洲國際哥倫布廣場	2,651	446	5,944	7,276	1,197	6,079
前洲五洲國際廣場	1,527	50	30,540	157,826	15,639	10,092
宜興五洲國際華東商貿城	159	43	3,698	74,542	17,008	4,383
鹽城五洲國際廣場	-	-	-	274,461	32,138	8,540
無錫五洲國際中華美食城	-	-	-	96,110	11,371	8,452
羊尖五洲國際廣場	-	-	-	1,460	72	20,278
建湖五洲國際商貿城	-	-	-	112	44	2,545
合計	3,172,047	488,440	6,494	3,436,475	512,995	6,699

租金收益

截至二零一七年十二月三十一日止年度，出租投資物業所得租金收益約為人民幣106百萬元，較二零一六年度約人民幣117百萬元減少9.5%，主要是由於商業物業的需求疲弱所致。

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金10%作為商業管理服務收益。實際上，我們直接從相關物業的租戶收取租金，保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值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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，商業管理服務收益由二零一六年度約人民幣101百萬元增長約45.8%至約人民幣148百萬元。截至二零一七年十二月三十一日止年度物業管理服務收益由二零一六年度約人民幣5百萬元上升355.3%至約人民幣24百萬元。商業管理服務收益增長，主要是由於我們經營及管理之物業建築面積增加，而物業管理服務收益增加是由於與無錫的物業管理供應商的服務合約到期，本集團接管無錫一項物業的物業管理服務之營運。

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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，物業諮詢服務收益約為人民幣58百萬元，較二零一六年度約人民幣80百萬元減少27.4%，主要是由於下半年的服務量減少所致。

毛利及毛利率

截至二零一七年十二月三十一日止年度，毛利約為人民幣683百萬元，較二零一六年度約人民幣1,345百萬元減少49.2%，而毛利率則由二零一六年度的35.5%降至截至二零一七年十二月三十一日止年度的19.3%。毛利下降與截至二零一七年十二月三十一日止年度的收入及毛利率降幅一致，而毛利率下降是由於平均售價下降、產品組合改變及本集團經常性收入增加的淨影響所致。

其他收益及收入

截至二零一七年十二月三十一日止年度，其他收益及收入約為人民幣253百萬元，較二零一六年約人民幣311百萬元減少18.6%。其他收益及收入主要指補貼收益、利息收益、匯兌收入、可換股票據公平值收入、出售附屬公司收益以及若干非經常收益與收入。

銷售及分銷開支

截至二零一七年十二月三十一日止年度，銷售及分銷開支約為人民幣271百萬元，較二零一六年度約人民幣286百萬元減少5.2%，減幅主要是由於一般銷售、策劃推廣及宣傳活動減少以節省開支。

管理費用

截至二零一七年十二月三十一日止年度，管理費用約為人民幣354百萬元，較二零一六年度約人民幣286百萬元增加23.7%，增加主要是由於新項目進入試運或初步營運期而增加業務活動所致。

融資成本

截至二零一七年十二月三十一日止年度，融資成本約為人民幣814百萬元，較二零一六年度約人民幣608百萬元增加33.8%，增幅主要是由於二零一六年下半年及二零一七年初於中國發行企業債券的全年影響，使得利息開支增加所致。

所得稅開支

截至二零一七年十二月三十一日止年度，所得稅開支約為人民幣296百萬元，較二零一六年度約人民幣425百萬元減少30.4%，減幅主要是由於二零一七年的企業所得稅及土地增值稅減少所致。

本公司擁有人應佔年度利潤

本集團錄得本公司擁有人應佔年度虧損約人民幣518百萬元，而二零一六年則錄得利潤約人民幣101百萬元，相當於下降615.5%。下降主要是由於收入減少，使二零一七年毛利及毛利率下降、管理費用增加、融資成本增加、投資物業增值之重估收益及所得稅減少的綜合影響。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

二零一七年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金(包括受限制現金及已抵押存款)約為人民幣1,838百萬元(二零一六年：約人民幣3,761百萬元)，相比二零一六年十二月三十一日下降51.1%。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竣工後解除。二零一七年十二月三十一日，本集團的受限制現金約為人民幣165百萬元(二零一六年：約人民幣92百萬元)，相比二零一六年十二月三十一日增加78.8%。

流動比率及負債比率

二零一七年十二月三十一日，本集團流動比率(流動資產對流動負債的比率)約為0.84，而二零一六年十二月三十一日則為1.04。二零一七年十二月三十一日，負債比率為247.5%，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。二零一七年十二月三十一日，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45.1%(二零一六年十二月三十一日則為45.2%)。

借貸及本集團資產抵押

二零一七年十二月三十一日，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約為人民幣5,600百萬元(二零一六年：約人民幣5,780百萬元)及約人民幣5,607百萬元(二零一六年：約人民幣4,835百萬元)。該等銀行及其他借貸中，約人民幣3,044百萬元(二零一六年：約人民幣3,495百萬元)須於一年內償還，約人民幣2,103百萬元(二零一六年：約人民幣2,063百萬元)須於二至五年內償還及約人民幣453百萬元(二零一六年：約人民幣223百萬元)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，約人民幣1,906百萬元(二零一六年：約人民幣509百萬元)須於一年內償還，約人民幣1,063百萬元(二零一六年：約人民幣1,515百萬元)須於二至五年內償還。

二零一七年十二月三十一日，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。

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。

承擔

二零一七年十二月三十一日，本集團承諾支付收購土地使用權款項約為人民幣130百萬元(二零一六年：約人民幣378百萬元)，而承諾支付發展中物業款項約為人民幣2,027百萬元(二零一六年：約人民幣2,672百萬元)。

或然負債

二零一七年十二月三十一日，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1,505百萬元(二零一六年：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

二零一七年十二月三十一日，本集團僱用約2,196名員工，其中812名從事物業發展分部及1,384名從事物業經營服務分部。截至二零一七年十二月三十一日止年度，員工成本總額(包括董事薪酬)約為人民幣120百萬元(二零一六年：約人民幣202百萬元)。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。二零一三年九月，本集團根據該計劃向本公司部份董事及僱員授出購股權，以認購本公司93,119,611股股份(「股份」)，行使價為每股1.27港元。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，並無根據該計劃授出購股權，亦無根據該計劃行使股份。根據該計劃授出的所有購股權已於二零一七年九月失效。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一七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二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一六年：零)。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席將於二零一八年六月一日舉行的應屆股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零一八年五月二十九日(星期二)至二零一八年六月一日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續，於此期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席大會並於會上投票，所有連同相關股票及過戶表格的股份過戶登記須於二零一八年五月二十八日(星期一)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

股東週年大會

本公司二零一八年度股東週年大會將於二零一八年六月一日舉行，上述股東週年大會通告將於適當時候以聯交所證券上市規則(「上市規則」)所規定的方式刊登及派發。

企業管治

本公司致力維持良好的企業管治以確保公司的管理及保障全體股東的權益。本公司一向注重股東的透明度及問責。董事會認為，良好的企業管治能為股東創造最大利益。

本公司及董事確認，就彼等所深知，本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則(「**企業管治守則**」)所載守則條文，除了守則條文第A.2.7、A.4.1、A.5.1、A.6.7及E.1.2條。

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。

企業管治守則守則條文A.5.1規定，發行人應設立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數。羅廣信先生自二零一七年九月四日起辭任獨立非執行董事之後，本公司無法達到企業管治守則守則條文A.5.1項下提名委員會的組成規定。然而，周晨先生自二零一七年十二月一日起獲委任為(其中包括)本公司獨立非執行董事及提名委員會成員生效之後，本公司已全面遵守企業管治守則守則條文A.5.1的規定。

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，對公司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二零一七年五月二十六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。

企業管治守則守則條文E.1.2規定，董事會主席應出席股東周年大會，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。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)及羅廣信先生(本公司當時審核委員會主席)並無出席二零一七年五月二十六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。

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。本公司已就截至二零一七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，截至二零一七年十二月三十一日止年度及直至本公告日期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，即周晨先生、宋敏博士及舒國澐教授，周晨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二零一七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

截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表經香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。重新委任香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司隨後年度核數師的決議案將於應屆股東週年大會提出。

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.hkex.com.hk)及本公司網站(www.wz-china.com)。本公司截至二零一七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。

承董事會命
五洲國際控股有限公司
主席
舒策城

香港，二零一八年三月二十九日

於本公告日期，本公司的執行董事為舒策城先生及舒策丸先生；本公司的非執行董事為王威先生；以及本公司的獨立非執行董事為宋敏博士及舒國澄教授及周晨先生。