



STRATEGIC FINANCIAL RELATIONS (CHINA) LIMITED
縱橫財經公關顧問(中國)有限公司

此新聞稿僅供參考，並不構成或構成部份於任何未經允許對於五洲國際控股有限公司（「公司」）任何證券（「股份」）作出要約、邀請、認購、招攬或購買的司法權區對於有關證券之銷售、發行、或認購或購買之要約、邀請或招攬。此新聞稿及股份並無亦將不會根據一九三三年美國證券法（經修訂）（「美國證券法」）或美國任何州的證券法律登記，亦不得在美國境內派發或者發售、出售或交付（視情況而定），惟根據有效的登記聲明，或獲豁免遵守美國證券法的登記規定，或通過不受該等登記規定限制的交易進行者除外。公司並未也未計劃根據美國證券法就股份進行登記，或在美國公開發售股份。本新聞稿（及其附載的資料）並未亦不應直接或間接完全或部份向美國或其他將構成違反有關法律的司法權區派發或發送。

可根據《證券及期貨（穩定價格）規則》（香港法例第 571 章）在香港對股份採取穩定價格行動。有關根據《證券及期貨條例》（香港法例第 571 章）擬採取穩定價格行動及如何規管有關行動的細節載於公司的招股章程。

本新聞稿載有前瞻性陳述，其對未來事件所作出的意向、看法、預期或預測涉及相當程度的風險及不確定性，並可能會導致實際結果與此類前瞻性陳述表達的情況的不相同。

[即時發佈]



五洲國際宣佈計劃於香港聯交所主板上市

* * * *

國際配售及香港公開發售1,140,740,000股股份

每股作價 1.15 港元至 1.50 港元

集資總額最高約 17.1 億港元

投資摘要

- 五洲國際是中國領先的商業地產開發及運營商，榮獲「二零一一年中國十大商業地產品牌開發商」及「二零一一年中國最佳商業地產運營商」殊榮
- 根據第一太平戴維斯的資料，截至2012年12月31日止，按已竣工、發展中及持作未來發展項目總建築面積的分析，五洲國際是中國三大專業批發市場發展商及運營商之一，按已竣工、發展中及持作日後發展的所有項目總數計算，五洲國際是長三角地區三大多功能商業綜合體開發商兼運營商之一
- 2010年11月，集團的地產項目品牌「五洲國際」及「哥倫布」獲頒發「二零一零年中國知名商業地產品牌」獎
- 截至2013年2月28日止，集團合共有11個專業批發市場及14個多功能商業綜合體，預計總建築面積約為730萬平方米，分佈在中國6個發展迅速的省市，包括江蘇、浙江、山東、雲南、湖北及重慶，其中12個項目位於長三角地區
- 五洲國際業務增長強勁，2010年至2012年間，集團收入、毛利及淨利潤的複合年增長率分別為60.4%、75.5%及56.7%，於2012年錄得人民幣22.5億元收入、人民幣12.0億元毛利及人民幣7.0億元淨利潤
- 管理團隊經驗豐富且人脈網絡廣泛，集團主席舒策城及行政總裁舒策九創立五洲國際超過8年，屢次獲得外界嘉獎表揚其在房地產行業的貢獻

(2013年5月30日，香港訊) — 於中國專業批發市場以及在長三角及江蘇省多功能商業綜合體均領先的發展及運營商 - 五洲國際控股有限公司（「五洲國際」或「集團」，股份編號：01369）今天宣佈將於香港聯合交易所主板上市。

五洲國際計劃以每股定價1.15港元至1.50港元，合共發售1,140,740,000股股份。其中1,026,664,000股股份作國際配售，其餘114,076,000股股份將會在香港公開發售。假設並無行使超額配股權並以發售價上限定價，集團集資額最多可達17.1億港元。

香港公開發售認購申請將於2013年5月31日(星期五)開始，於2013年6月5日(星期三)中午12時截止。最終發售價預計於2013年6月5日(星期三)釐定，而認購結果預計於2013年6月11日(星期二)公佈。五洲國際股份預計於2013年6月13日(星期四)正式掛牌，股份代號為01369，每手2,000股。

集資款項之60%將用於已簽訂諒解備忘錄項目的土地收購、建設及開發，另30%將用於其他項目建設及開發，餘下10%款項將用作集團營運資金及其他一般公司用途。

交銀國際(亞洲)有限公司及麥格理資本證券股份有限公司為聯席全球保薦人，交銀國際證券有限公司及麥格理資本證券股份有限公司為聯席全球協調人，而交銀國際證券有限公司、第一上海證券有限公司、廣發證券(香港)經紀有限公司及麥格理資本證券股份有限公司則為聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。(以上按英文字母順序排列)

集團執行董事兼主席舒策城先生表示：「五洲國際瞄準商業地產的發展商機，於2004年年底於江蘇省無錫市開始發展，至今已成為中國領先的商業地產開發及運營商，專注發展及運營專業批發市場及多功能商業綜合體，項目遍佈長三角地區及重慶、雲南、山東等重點省市，且擁有逾19,000名穩定的客戶及租戶的廣泛支持。集團擁有良好的品牌知名度，於2010年11月，集團的項目品牌『五洲國際』及『哥倫布』獲頒發『二零一零年中國知名商業地產品牌』獎項，成為中國商業地產創新價值的典範。」

中國政府大力推行經濟改革，促進中國經濟蓬勃發展。根據2011年中國統計年鑒及2011年中國統計公報，中國過往七年的國內生產總值由2005年的人民幣18.5萬億元增至2012年的人民幣51.9萬億元，複合年增長率高達15.9%；而同期房地產投資額由人民幣8.9萬億元增加至人民幣37.5萬億元，複合年增長率約22.8%，相對國內生產總值增長更為快速。

在中國市場良好的發展機遇下，五洲國際迅猛擴張。截至2013年2月28日止，集團在中國6個發展迅速的省市，包括江蘇、浙江、山東、雲南、湖北及重慶等有合共11個專業批發市場及14個多功能商業綜合體。其中，12個項目均位於長三角地區。各項目分別處於已開發、在建及持作未來發展等不同的開發階段，預計總建築面積約為730萬平方米。

五洲國際業務增長強勁，2010年至2012年間，集團收入、毛利及淨利潤的複合年增長率分別為60.4%、75.5%及56.7%，於2012年錄得人民幣22.5億元收入、人民幣12.0億元毛利及人民幣7.0億元淨利潤。

「五洲國際」專業批發市場

截至2012年12月31日止，五洲國際已成為中國前三名專業批發市場發展商及運營商^{註1}。集團首個專業批發市場為座落於江蘇省無錫市的無錫五洲國際裝飾城，始建於2005年，專門為建材、傢具、家居用品、室內裝潢材料及小商品等商家提供一個綜合交易平台。項目中集團不僅為客戶提供便捷、舒適、寬敞的特大型購物環境，同時亦提供了良好的管理、物流及其他配套服務。該項目於2006年獲得「中國最大裝飾材料市場」及「中國最具商業價值專業市場」等殊榮。整個項目分為五期，總建築面積約41.3萬平方米，現已完成首三期的建設。無錫五洲國際裝飾城深受市場歡迎，截至2013年2月28日止，項目的整體租用率達94%。

五洲國際第二個專業批發市場項目為無錫五洲國際工業博覽城。該項目主要銷售各類工業展品，包括來自國內外的快消品配件及輔助材料，並獲得「二零零八年中國最具投資價值商業地產項目」獎。整個項目共兩期，首期建設已經完成，兩期總建築面積預計達68萬平方米，為江蘇省南部最大的工業品商家綜合交易平台。截至2013年2月28日止，無錫五洲國際工業博覽城的整體租用率達95%。

除江蘇省無錫市外，集團亦在江蘇省建湖市、雲南省大理市、重慶市、山東省煙台市、湖北省襄陽市等工業城市或區域中心城市開發及運營專業批發市場項目。總計集團所有專業批發市場項目的預計總建築面積達473萬平方米，其中已完成項目及發展中項目的總建築面積為180萬平方米，計劃未來發展項目的總建築面積為293萬平方米。

「五洲國際」及「哥倫布」多功能商業綜合體

五洲國際的多功能商業綜合體以「五洲國際」及「哥倫布」命名，包羅百貨商店、超級市場、餐廳、電影院、辦公室及其他配套設施於一體。截至2012年12月31日止，集團已成為長三角地區三大多功能商業綜合體開發兼運營商之一^{註2}。

截至2013年2月28日，集團在中國合共有14個多功能商業綜合體，主要集中在長三角地區以及經濟發展迅速的城市，包括江蘇省的無錫市、南通市、鹽城市及淮安市，以及浙江省杭州市與雲南省保山市等，總建築面積達260萬平方米，其中已完成項目及發展中項目的總建築面積為143萬平方米，計劃未來發展項目的總建築面積為117萬平方米。

五洲國際的成功有賴於集團以統一品牌、規劃、管理、策劃推廣及服務模式經營旗下項目。截至2013年2月28日止，98.7%的零售店買家已與集團簽訂獨家經營管理協議，90.8%的協議為期10至20年，當中首三至五年集團將收取相關物業的全部租金的商業服務費，餘下年度則收取相當於租金8%至10%的商業服務費用。此外，集團項目一直獲得國內外著名品牌的廣泛認可，雙方建立了長期戰略合作關係，這為五洲國際提供了長期經常性的租金收入。

^{註1} 根據第一太平戴維斯按已竣工、發展中及持作未來發展項目總建築面積的分析

^{註2} 根據第一太平戴維斯按已竣工、發展中及持作日後發展的所有項目總數計算

良好的行業發展前景

五洲國際專注的專業批發市場服務眾多國內的中小企業。據工業和信息化部的資料，預計未來五年中國中小企業(包括微型企業)的數目將以每年約8.0%的速率穩定增長。因此將大大有利於五洲國際專業批發市場項目的未來發展及長期繁榮。

此外，隨著中國的城市化人口在不斷增加，集團的多功能商業綜合體業務亦將持續受惠。截至2011年年底，中國城市化比率為51%，預計2020年中國城市化比率將提升至57%，2030年年底更達至70%^{註3}。在中國經濟快速增長及長三角地區需求大幅增長的背景下，城市和農村富裕居民的可支配收入不斷攀升，因此，市場對集團多功能商業綜合體的需求將不斷增長。

集團執行董事兼主席舒策城先生總結：「中國經濟持續增長，商業房地產行業蓬勃發展，為五洲國際締造了無限商機。集團的獨特商業模式現已獲得初步成功，未來將繼續複製這成功的業務模式進軍中國其他具發展潛力的地區，進一步壯大集團的規模。我們相信，五洲國際此次香港上市，將為集團的未來發展提供一個理想的國際化融資平台，並有利於提升企業知名度，使我們能緊抓中國龐大的發展機遇，不斷完善我們的項目規劃、品牌建設及管理服務，鞏固我們在中國商業地產市場的領先地位。」

~完~

有關五洲國際控股有限公司

五洲國際自2004年起在江蘇省無錫市開發並運營專業批發市場及多功能商業綜合體，至今合共有25個項目分佈中國6個省市，旗下品牌「五洲國際」及「哥倫布」獲中國市場研究院頒發「二零一零年中國知名商業地產品牌」獎。根據第一太平戴維斯的資料，截至2012年12月31日止，五洲國際是中國三大專業批發市場的開發及運營商之一，以及長三角地區三大多功能商業綜合體開發兼營運商之一。

新聞垂詢

縱橫財經公關顧問(中國)有限公司

張麗雲小姐	電話：(852) 2864 4827	電郵：anita.cheung@sprg.com.hk
梁瑞筠小姐	電話：(852) 2114 4967	電郵：ada.leung@sprg.com.hk
金海韻小姐	電話：(852) 2114 4963	電郵：melody.jin@sprg.com.hk
賀冰瑩小姐	電話：(852) 2114 4907	電郵：icy.he@sprg.com.hk
李寒葦小姐	電話：(852) 2864 4837	電郵：reed.li@sprg.com.hk

^{註3}根據中國國際經濟交流中心(「CCIEE」)的預測

上市詳情

發售股份數目	1,140,740,000股股份
- 國際配售	- 1,026,664,000 股股份(90%)
- 香港公開發售	- 114,076,000 股股份(10%)
發售價	1.15 港元至 1.50 港元

上市集資金額用途

假設並無行使超額配股權，發售價為每股 1.33 港元(即發售價範圍每股 1.15 港元至 1.50 港元的中間值)，扣除就全球發售應付的包銷費用及應付開支後，全球發售所得款項淨額估計共約 14.5 億港元。集團計劃將該等所得款項淨額作下述用途：

➢ 已簽訂諒解備忘錄項目的土地收購、建設及開發的資金	60%
➢ 其他項目建設及開發資金	30%
➢ 營運資本及其它一般公司用途	10%

中國經濟指標摘要

	2005-2012年複合年增長率
國內生產總值	15.9%
房地產總投資額	24.0%
城市人均可支配收入	12.9%

	中國城市化比率
2011年	51%
2020年(預測) ^{註4}	57%
2030年(預測) ^{註5}	70%

五洲國際財務摘要

人民幣千元	截至 12 月 31 日止年度			2010 - 2012 年 年複合增長率
	2010年	2011年	2012年	
收入	875,794	1,515,769	2,253,240	60.4%
毛利	390,025	739,482	1,200,866	75.5%
毛利率	44.5%	48.8%	53.3%	-
淨利	284,837	313,412	699,711	56.7%
淨利率	32.5%	20.7%	31.1%	-

^{註4、5} 根據中國國際經濟交流中心(「CCIEE」)的預測

五洲國際的管理團隊

舒策城先生，執行董事兼主席

- 五洲國際創辦人，主要負責集團的整體業務、財務及戰略規劃，亦負責全面制定集團的戰略指示及企業政策，在發展、維護及鞏固客戶關係方面發揮積極作用
- 擁有逾8年的房地產開發行業經驗
- 現擔任中國市場研究院理事會理事長、無錫市溫州商會常務副會長、無錫市場協會第六屆理事會會長等職務
- 曾獲評為中國浙商商業地產特別貢獻獎及中國市場領軍人物之一等殊榮
- 瑞士維多利亞大學工商管理碩士

舒策九先生，執行董事兼行政總裁

- 主要負責集團整體日常營運、項目規劃及執行
- 擁有逾8年的房地產開發行業經驗
- 曾被評為二零一零年中國商業地產推動力人物、中國最受尊敬民營企業家及中國商業地產風雲人物等殊榮
- 2011年起擔任無錫市溫州商會副主席

舒策員先生，執行董事

- 擁有逾8年的房地產開發行業經驗
- 熟悉物業建設領域，在集團建築工程規劃及控制程序方面發揮關鍵作用
- 曾擔任五洲國際集團投資副總裁，自2011年起擔任香港五洲副總裁

吳曉武女士，執行董事

- 主要負責監督集團財務事宜，如管理財務報告、集團預算和預測、內部控制及風險管理
- 擁有逾24年財務管理經驗
- 曾任無錫華東可哥食品股份有限公司董事兼財務總監、無錫市台安自動化有限公司擔任財務總監，以及無錫中亞毛紡織印染有限公司財務部主管，負責該公司的財務事宜管理

趙立東先生，執行董事

- 主要負責監督集團的規劃與設計中心、項目管理中心、成本控制中心及集團的商業管理附屬公司
- 擁有逾13年房地產開發行業經驗
- 歷任大連萬達集團股份有限公司多項管理職位，曾就職於大連商業建築工程監理公司等

陳思翰先生，首席財務官

- 主要負責監督集團的財務報告、公司財務管理、國債、稅務及其他財務相關事宜
- 擁有逾17年的會計與財務管理經驗
- 歷任多家香港上市公司的財務管理及執行董事等管理職位，包括於一家香港上市的內地地產公司任職執行董事及行政總裁

集團項目一覽

單位：千平方米

項目名稱	竣工項目 總建築面積	發展中項目 總建築面積	未來發展項目 總建築面積	項目 總建築面積	總項目 竣工年份
專業批發市場					
江蘇省					
- 無錫五洲國際裝飾城	287.7	104.3	21.4	413.4	2014
- 無錫五洲國際工業博覽城	358.4	81.8	239.4	679.7	2017
- 建湖五洲國際商貿城	-	111.1	114.1	225.3	2015
- 建湖中國綠色照明博覽園	-	-	94.2	94.2	2014
- 五洲國際汽車博覽城	-	-	430.3	430.3	2015
小計	646.1	297.2	899.4	1,842.9	
雲南省					
- 大理五洲國際商貿城	119.5	121.7	941.7	1182.9	2019
重慶市					
- 榮昌五洲五金裝飾城	85.4	193.4	197.0	475.8	2015
山東省					
- 中國龍口五洲國際商貿城	-	22.3	128.2	150.5	2014
- 煙台五洲國際工業博覽城	-	55.7	-	55.8	2013
- 樂陵五洲國際裝飾城	-	38.2	413.7	451.9	2015
小計	-	116.2	541.9	658.2	
湖北省					
- 襄陽五洲國際工業博覽城	-	217.1	350.1	567.2	2015
總計	851.0	945.6	2,930.1	4,726.7	
多功能商業綜合體					
江蘇省					
- 無錫五洲國際哥倫布廣場	211.8	-	-	211.8	2013
- 無錫五洲國際中華美食城	49.5	141.8	-	191.3	2013
- 梅村五洲國際廣場	54.3	-	-	54.3	2012
- 羊尖五洲國際廣場	9.7	132.5	-	142.2	2013
- 南通五洲國際廣場	-	365.1	-	365.1	2014
- 鹽城五洲國際廣場	-	96.4	-	96.4	2013
- 淮安五洲國際廣場	-	147.0	91.3	238.3	2015
- 無錫新區哥倫布廣場	-	91.9	-	91.9	2013
- 洛社五洲哥倫布廣場	-	51.2	-	51.2	2014
- 射陽五洲國際廣場	-	-	479.7	479.7	2016
- 江陰五洲國際廣場	-	-	262.8	262.8	2015
- 前洲五洲國際廣場	-	-	127.7	127.7	2014
小計	325.3	1,025.9	961.5	2,312.7	
雲南省					
- 保山五洲國際廣場	-	-	209.3	209.3	2016
浙江省					
- 杭州五洲國際廣場	-	76.6	-	76.6	2013
總計	325.3	1,102.5	1,170.8	2,598.6	
所有項目總計	1,176.3	2,048.1	4,100.9	7,325.3	