



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

中期報告 **2013**



責任地產 健康商業



目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	
市場回顧	6
業務回顧	7
財務回顧	19
權益披露	24
企業管治及其他資料	26
中期財務資料審閱報告	29
未經審核中期簡明	
綜合全面收益表	30
未經審核中期簡明	
綜合財務狀況表	31
未經審核中期簡明	
綜合權益變動表	33
未經審核中期簡明	
綜合現金流量表	34
未經審核中期簡明	
綜合財務報表附註	35



公司資料

董事

執行董事

舒策城先生(主席)
舒策丸先生(行政總裁)
舒策員先生
吳曉武女士
趙立東先生

獨立非執行董事

宋敏博士
羅廣信先生
舒國濶教授

公司秘書

陳思翰先生

授權代表

陳思翰先生
舒策城先生

審核委員會

羅廣信先生(委員會主席)
宋敏博士
舒國濶教授

薪酬委員會

宋敏博士(委員會主席)
舒策丸先生
舒國濶教授

提名委員會

舒策城先生(委員會主席)
宋敏博士
羅廣信先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

合規顧問

八方金融有限公司

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司

法律顧問

香港法律

謝爾曼•思特靈律師事務所

中國法律

環球律師事務所

開曼群島法律

Walkers

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港公司總部

香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
605室

中華人民共和國公司總部

中國
無錫市
廣益路287號
五洲國際哥倫布廣場B座
19樓

香港股份過戶登記辦事分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心1712-1716號舖

開曼群島主要股份過戶登記辦事處

Codan Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

上市資料

股份上市
本公司普通股
香港聯合交易所有限公司
股份代號：01369

公司網站

<http://www.wz-china.com>

主席報告



“五洲國際實現了跨入國際資本市場的梦想，但不會止步於此，而是站在新的起點，繼續秉持「責任地產、健康商業」的經營理念，將責任視為企業核心，並與合作各方共築跨越財富梦想的道路。”

致各位股東：

本人謹代表董事會欣然提呈五洲國際控股有限公司（「五洲國際」或「本公司」）連同其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一三年六月三十日止六個月中期業績。

本集團二零一三年上半年總收入及毛利分別約為人民幣1,839百萬元及人民幣922百萬元，同比分別增長約24.8%及13.3%。上半年物業確認收入同比上升24.7%至約人民幣1,758百萬元。本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額約為人民幣485百萬元，同比增長約29.8%。為了更好應對本集團的業務發展需要，董事會不建議派發截至二零一三年六月三十日止中期股息。

期間，國內外經濟環境十分複雜，發達經濟體已經出現分化，美、日經濟依舊缺乏亮點，但是，在量化寬鬆貨幣政策推動下經濟表現有好轉跡象，而歐盟還在衰退邊緣徘徊，身陷僵局，穩定復蘇尚需時日。國內經濟持續放緩，各行業發展均面臨很大壓力，特別是房地產行業持續調控，形勢嚴峻且波動較大，本公司密切關注形勢變化，一如既往地配合國家及地方政府政策，積極主動應對複雜環境和挑戰，提升商業地產的經營與管理，不斷提高品牌知名度，促進長期穩定增長。在報告期內，上半年累計合同銷

售金額和合同銷售面積分別為人民幣2,257百萬元和279千平方米，同比分別上升179%和158%。

五洲國際專注發展及運營以「五洲國際」及「哥倫布」為項目品牌的專業批發市場及多功能商業綜合體，專案遍佈長三角地區及重慶、雲南、湖北、山東等重點省市，擁有穩定的客戶及租戶的廣泛支援。本集團的業務模式獨特，通過戰略性地銷售部分物業，以直接獲取業務拓展的資金，並持有其餘物業以產生持續租金收益及實現資本增值，從而帶來長期回報。本集團會與零售店買家簽訂獨家經營管理協定，收取代表買家管理和掌控專案的租賃的商業服務費，同時致力以統一品牌、規劃、管理、策劃推廣及服務模式經營物業，提高市場聲譽，並與國內外著名品牌建立了長期戰略合作關係，為五洲國際及其零售店買家帶來最佳租戶組合，提供了長期經常性的租金收入。

於回顧期內，本集團把握先機，在企業發展及業績表現方面均錄得穩健增長。本集團共摘得瑞安、牡丹江、南通及龍口二期等四幅土地；新開工建設龍口、江陰、射陽、南通二期等四個項目；新竣工六個項目；六月，集團在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）成功上市；

對於本集團來說，二零一三年是豐收的一年。中央政府持續實施房地產嚴控措施，令市場對中國房地產公司的前景日趨審慎。然而，即使面對如此艱難環境，五洲仍有能力取得破紀錄的佳績，憑藉本集團上下一心的不懈努力以及五洲自身獨特的市場定位，成功且可複製的業務模式和強大的商業地產經營能力，在今年低迷的首次公開發售市場中，獲得了廣泛的社會認同及支援。本集團在二零一三年六月十三日（「上市日期」）成功於聯交所掛牌上市，踏出進軍國際資本市場重要的第一步，為日後業務迅猛發展作好準備。本人謹此向過去及現在各管理層同事對

五洲所作的重大貢獻表示謝意，感激他們令五洲享有今天的成就。

環球經濟預期在下半年溫和增長，資源價格平穩，未有通脹壓力，貨幣政策維持寬鬆。雖然投資者對美國聯邦儲備局退市的憂慮帶來市場波動，唯歐洲及多國於年中減息，加上日本進取的量化寬鬆，有助市場資金保持充裕。城市化和個人消費仍舊是中國內地經濟的主軸，我們的業務受益於中國經濟、城鎮化進程及零售市場的強勁增長，作為行業領先的商業地產開發商和運營商，集團會不時根據房地產市場的變化對開發及銷售策略進行調整、管理，儘管中國政府嘗試抑制住宅市場過熱，但我們所專注的商業地產市場仍持續穩步增長。我們面向愈來愈多的中國快速發展城市的中小企業策劃推廣我們的物業，亦將目標定位於中國城市與農村的富裕居民，通過提高現有專案的回報及進軍具有戰略意義的新地區是我們未來堅持不變的企業戰略。與此同時，憑著審慎的財務管理原則和健康的財務狀況，加上理想的租金收入及穩健的物業銷售業務，集團將可達至可持續發展，並克服未來各種挑戰，我們堅信定可為股東繼續創造出持續和相對較高的回報。

五洲國際實現了跨入國際資本市場的夢想，但不會止步於此，而是站在新的起點，繼續秉持「責任地產、健康商業」的經營理念，將責任視為企業核心，並與合作各方共築跨越財富夢想的道路。本人謹藉此機會，對董事會各高級管理層之英明領導及全體員工努力不懈之工作表現，深表謝意。

主席
舒策城

香港，二零一三年八月二十日

管理層討論及分析

憑藉本集團獨特的市場定位及發展策略，旗下專業批發市場及多功能商業綜合體均贏得當地市場的肯定，並成功將這業務模式複製，開拓黑龍江等快速發展的省市。為充份掌握未來中國商業房地產行業蓬勃發展的商機，本集團在二零一三年六月十三日成功於香港聯合交易所有限公司掛牌上市。

市場回顧

二零一三年上半年，雖然美國經濟恢復增長，但全球的經濟形勢仍不樂觀，包括歐洲、新興市場國家都沒有走出金融危機的陰影，中國今年上半年出口僅增長10.4%。為推動固定資產投資和內需，令經濟發展達到穩中有為，國家提倡「增長、調結構、促改革」，推出一系列舉措和政策。然而，中央政府於回顧期內，繼續實施多項調控政策，包括「限購、限貸、限價」以嚴控房價。相比住宅市場，商業地產明顯較少受政府的打壓措施限制，同時，由於土地成本相對較低，客戶購買力強，市場需求殷切，長三角地區尤其是二、三線城市的商業地產板塊，相比全國其他地區，有著更大的發展潛力，增長勢頭強勁。

目前，批發市場(包括銷售多種產品的綜合市場與銷售特定類型產品的專業市場)，已成為中國商品交易最有效的管道之一，在較小城市鄉鎮尤其如此，對經濟發展發揮了重要作用。按第一太平戴維斯資料顯示，批發市場的銷售額於二零零八年至二零一一年，按約60%的複合年增長率增長，於二零一一年達人民幣8.2萬億元，足見社會對批發市場的需求非常殷切，發展空間龐大。

此外，中國「十二五」規劃特別強調城鎮化的發展，令城市化人口在不斷增加，而經濟增長亦令居民的可支配收入不斷攀升，帶動商品及服務消費需求上升，進一步拉動市場對集合零售、辦公、住宅、酒店、娛樂及其他功能的多功能商業綜合體的需求。

業務回顧

於回顧期內，本集團把握先機，在企業發展及業績表現方面均錄得穩健增長。憑藉本集團獨特的市場定位及發展策略，旗下專業批發市場及多功能商業綜合體均贏得當地市場的肯定，並成功將這業務模式複製，開拓黑龍江等快速發展的省市。為充份掌握未來中國商業房地產行業蓬勃發展的商機，本集團在上市日期成功於聯交所掛牌上市。

一、合同銷售

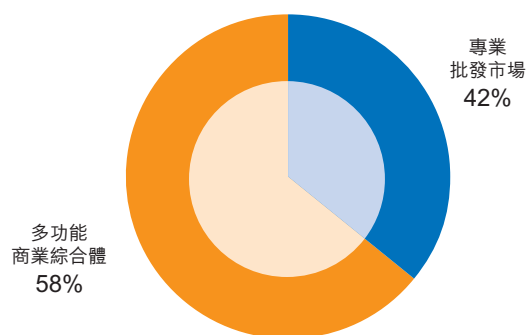
於回顧期內，本集團實現合同銷售金額約人民幣2,257百萬元及合同銷售面積約279千平方米，同比分別增加179%及158%。其中，約有人民幣943百萬元和175千平方米的銷售來自專業批發市場，同比分別增加166%及增加191%，約有人民幣1,314百萬元和104千平方米來自多功能綜合商業體的銷售，同比分別增加189%及增加118%。



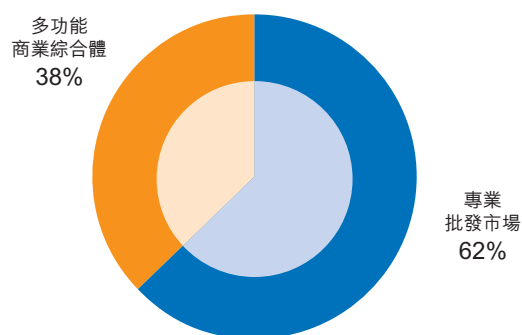
管理層討論及分析



合同銷售金額佔比
(按類型分類)



合同銷售面積佔比
(按類型分類)

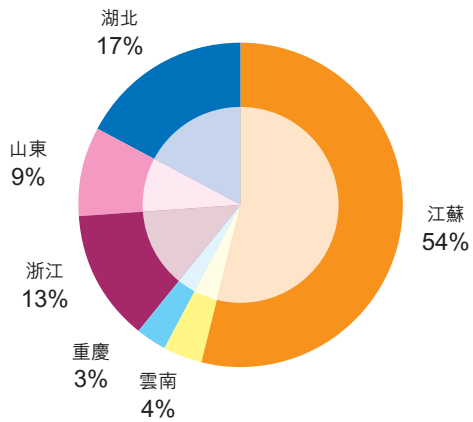


按地區分類，本集團的合同銷售主要來自江蘇省，實現合同銷售金額約人民幣1,233百萬元及合同銷售面積約141千平方米，分別佔總合同銷售金額及總合同銷售面積的55%及51%。受惠於本集團積極拓展其他快速發展的城市的策略，來自其他省市的合同銷售大幅增加，使得本集團的收入地區更為均衡。

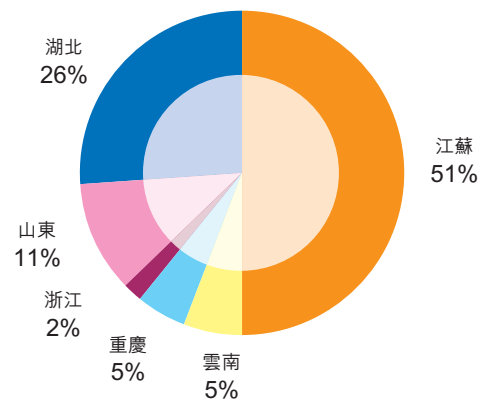
管理層討論及分析

區域	合同銷售金額		合同銷售面積	
	人民幣百萬元	佔比 (%)	平方米	佔比 (%)
江蘇省	1,233	54.6	141,453	50.7
雲南省	94	4.2	15,424	5.5
重慶市	62	2.7	14,883	5.3
浙江省	293	13.0	4,718	1.7
山東省	200	8.9	29,847	10.7
湖北省	375	16.6	73,035	26.1
合計	2,257	100.0	279,360	100.0

合同銷售金額佔比
(按地區分類)



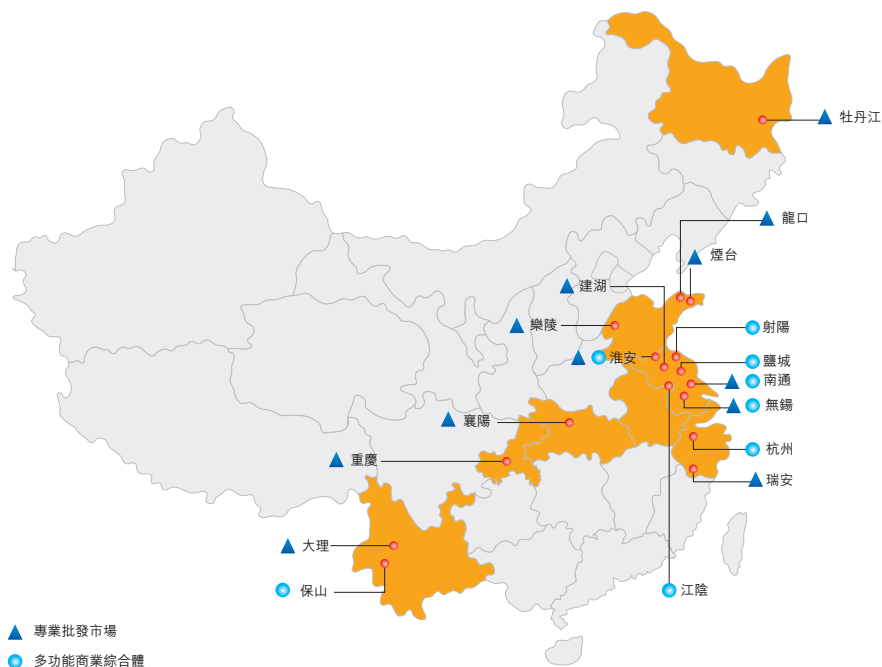
合同銷售面積佔比
(按地區分類)



管理層討論及分析

二、項目發展

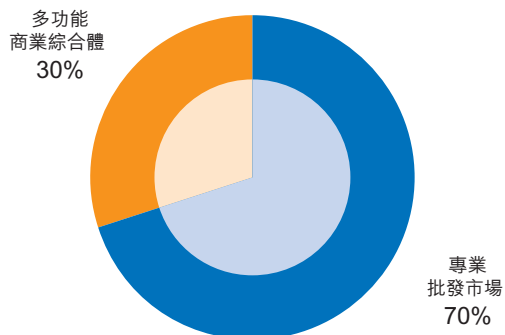
於二零一三年六月三十日，本集團的發展項目達27個，分別位於江蘇省、浙江省、山東省、湖北省、雲南省、黑龍江省及重慶市。其中，13個為專業批發市場，14個則為多功能商業綜合體。



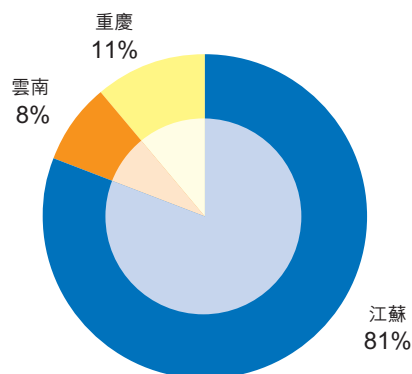
已竣工項目

於回顧期內，本集團共有10個項目或項目分期已竣工，合計總建築面積約為1,484千平方米。其中建築面積約859千平方米已出售並交付，約155千平方米持作租賃。

已竣工項目總建築面積
(按類型分類)



已竣工項目總建築面積
(按地區分類)



已竣工項目明細表：

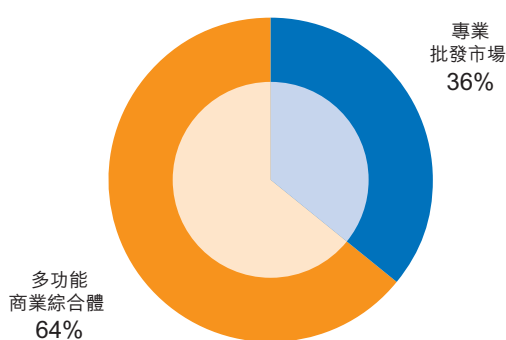
項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築	總可售	持作租賃		
				面積	面積	已售面積	待售面積	面積
				(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)
江蘇省								
1 無錫五洲國際裝飾城	無錫市	專業批發市場	100%	288	259	220	2	37
2 無錫五洲國際工業博覽城	無錫市	專業批發市場	100%	358	326	287	12	27
3 無錫五洲國際哥倫布廣場	無錫市	多功能商業綜合體	64.3%	212	169	104	22	43
4 無錫五洲國際中華美食城	無錫市	多功能商業綜合體	51%	50	44	31	3	10
5 梅村五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	90%	54	40	15	2	23
6 羊尖五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	100%	34	20	13	7	—
7 無錫新區哥倫布廣場	無錫市	多功能商業綜合體	59%	91	71	16	40	15
8 建湖五洲國際商貿城	建湖市	專業批發市場	100%	107	105	45	60	—
小計				1,194	1,034	731	148	155
雲南省								
9 大理五洲國際商貿城	大理市	專業批發市場	100%	120	119	93	26	—
小計				120	119	93	26	—
重慶市								
10 榮昌五洲五金裝飾城	重慶市	專業批發市場	94%	170	170	89	81	—
小計				170	170	89	81	—
合計				1,484	1,323	913	255	155

管理層討論及分析

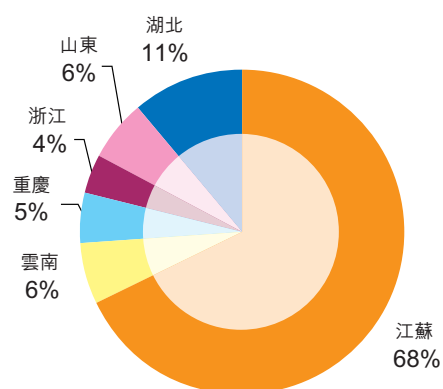
發展中項目

截至二零一三年六月三十日，本集團發展中項目或項目分期共有17個，合計規劃總建築面積2,052千平方米。其中，建築面積約419千平方米已預售，約276千平方米將持作租賃。

發展中項目規劃總建築面積
(按類型分類)



發展中項目規劃總建築面積
(按地區分類)



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)
江蘇省									
1 無錫五洲國際裝飾城四期	無錫市	專業批發市場	100%	二零一三年	104	81	7	49	25
2 無錫五洲國際工業博覽城二期C廳	無錫市	專業批發市場	100%	二零一四年	81	69	20	28	21
3 無錫五洲國際中華美食城三期	無錫市	多功能商業綜合體	51%	二零一三年	142	115	14	86	15

項目名稱	城市	類型	公司權益	預計 竣工日期	總建築	總可售	持作		
					面積	面積	預售面積	待售面積	租賃面積
					(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)
4 羊尖五洲國際廣場	無錫市	多功能商業 綜合體	100%	二零一三年	108	87	48	29	10
5 南通五洲國際廣場	南通市	多功能商業 綜合體	51%	二零一四年	365	287	46	235	6
6 鹽城五洲國際廣場	鹽城市	多功能商業 綜合體	100%	二零一三年	86	67	25	14	28
7 淮安五洲國際廣場	淮安市	多功能商業 綜合體	100%	二零一三年	147	123	28	64	31
8 洛社五洲哥倫布廣場	無錫市	多功能商業 綜合體	100%	二零一三年	51	38	6	19	13
9 江陰五洲國際廣場	江陰市	多功能商業 綜合體	90%	二零一四年	263	217	30	153	34
10 射陽五洲國際廣場	射陽縣	多功能商業 綜合體	100%	二零一四年	70	62	—	62	—
小計					1,417	1,146	224	739	183
雲南省									
11 大理五洲國際商貿城	大理市	專業批發市場	100%	二零一三年	122	122	14	46	62
小計					122	122	14	46	62
重慶市									
12 榮昌五洲五金裝飾城	重慶市	專業批發市場	94%	二零一四年	103	103	—	103	—
小計					103	103	—	103	—
浙江省									
13 杭州五洲國際廣場	杭州市	多功能商業 綜合體	100%	二零一三年	77	60	4	38	18
小計					77	60	4	38	18

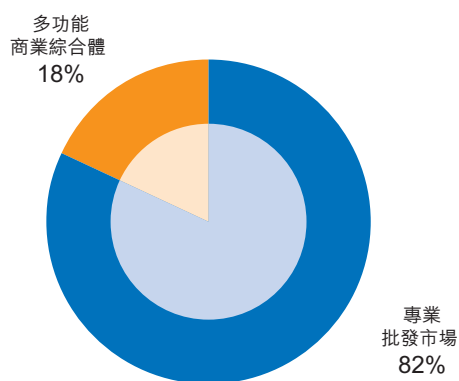
管理層討論及分析

項目名稱	城市	類型	公司權益	預計 竣工日期	總建築 面積	總可售		持作	
						面積	面積		預售面積
					(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)
山東省									
14 中國龍口五洲國際商貿城	龍口市	專業批發市場	95%	二零一三年	22	22	15	7	—
15 煙台五洲國際工業博覽城 (福山)	煙台市	專業批發市場	95%	二零一三年	56	56	34	22	—
16 樂陵五洲國際裝飾城	樂陵市	專業批發市場	51%	二零一三年	38	37	2	35	—
小計					116	115	51	64	—
湖北省									
17 襄陽五洲國際工業博覽城	襄陽市	專業批發市場	100%	二零一三年	217	215	126	89	—
小計					217	215	126	89	—
合計					2,052	1,761	419	1,079	263

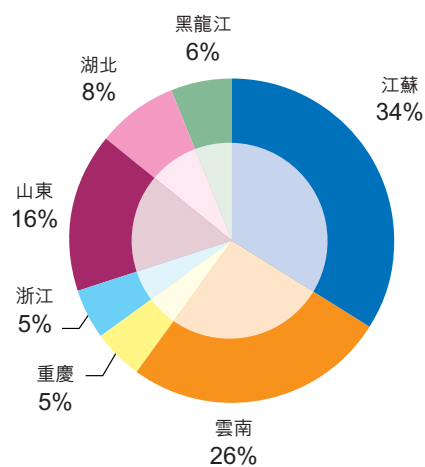
計劃發展項目

截至二零一三年六月三十日，本集團的計劃發展項目或項目分期共有17個，合計規劃總建築面積約為4,367千平方米。

計劃發展項目規劃總建築面積
(按類型分類)



計劃發展項目規劃總建築面積
(按省市分類)



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 無錫五洲國際裝飾城五期F廳	無錫市	專業批發市場	100%	21
2 無錫五洲國際工業博覽城產品 展館BD多用途樓宇	無錫市	專業批發市場	100%	240
3 鹽城五洲國際廣場二期4號樓	鹽城市	多功能商業綜合體	100%	24
4 淮安五洲國際廣場二期	淮安市	多功能商業綜合體	100%	91
5 建湖五洲國際商貿城二期	建湖市	專業批發市場	100%	114
6 建湖中國綠色照明博覽園	建湖市	專業批發市場	100%	94
7 射陽五洲國際廣場	射陽縣	多功能商業綜合體	100%	350
8 前洲五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	80%	128
9 五洲國際汽車博覽城	南通市	專業批發市場	75%	430
			小計	1,492
雲南省				
10 大理五洲國際商貿城三期	大理市	專業批發市場	100%	942
11 保山五洲國際廣場	保山市	多功能商業綜合體	80%	209
			小計	1,151
重慶市				
12 榮昌五洲五金裝飾城二期	重慶市	專業批發市場	94%	197
			小計	197
山東省				
13 中國龍口五洲國際商貿城	龍口市	專業批發市場	95%	284
14 樂陵五洲國際裝飾城	樂陵市	專業批發市場	51%	414
			小計	698

管理層討論及分析

項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築面積 (千平方米)
湖北省				
15 襄陽五洲國際工業博覽城二期	襄陽市	專業批發市場	100%	350
			小計	350
浙江省				
16 瑞安項目	瑞安市	專業批發市場	100%	235
			小計	235
黑龍江省				
17 牡丹江項目	牡丹江市	專業批發市場	100%	244
			小計	244
			合計	4,367

已簽訂諒解備忘錄項目

截至二零一三年六月三十日，本集團共有5個項目或項目分期已簽訂諒解備忘錄而在該等合同中已體現地盤面積，合計規劃總建築面積約為1,347,000平方米。

已簽訂諒解備忘錄項目明細表：

項目名稱	城市	總建築面積 (千平方米)
1 中國龍口五洲國際商貿城	龍口	496
2 瀋陽項目	瀋陽	224
3 洛陽項目	洛陽	400
4 興化戴南國際項目	興化	67
5 榮昌五洲五金裝飾城	重慶	160
	合計：	1,347

三、土地儲備

本集團認為，以合理成本收購大量土地儲備對五洲國際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，包括黑龍江省等，使得本集團的土地儲備更為全國化。

於二零一三年六月三十日，本集團的總規劃土地儲備建築面積約為7,044千平方米，包括已竣工項目約625千平方米，發展中項目約2,052千平方米及計劃日後發展項目約4,367千平方米，足夠本集團未來三至五年發展需求。平均每平方米樓面土地成本約為已銷售均價的10%，相對低廉的土地成本為本集團日後的可持續發展和獲取較高的利潤提供了有力的保障。

截至二零一三年六月三十日按地區劃分的土地儲備明細表：

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	479	1,417	1,492	3,388
雲南省	41	122	1,151	1,314
重慶市	105	103	197	405
山東省	—	116	698	814
湖北省	—	217	350	567
浙江省	—	77	235	312
黑龍江省	—	—	244	244
合計	625	2,052	4,367	7,044

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商業管理服務收益。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。

管理層討論及分析

本集團以「五洲國際」及「哥倫布」品牌發展及運營專業批發市場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，本集團旗下專業批發市場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」品牌於業務所在地口碑載道。

五、未來展望

城鎮化發展為中國十二五規劃的重中之重，加上其他擴大內需的有利國策，對商業地產投資及消費品零售市場均會形成穩定支持。未來，本集團將積極應對中央政策的調整，審慎對待各個新項目的發展，並進一步提升經營及管理水平，務求再創佳績，為股東帶來可觀的回報。

國務院在今年六月出台的改造棚戶規劃，預定要在未來五年改造1,000萬戶，今年目標定為304萬戶。此舉不單有利加快城鎮化，而且可

有力拉動投資及增加住房供應，為樓市降溫，釋放出更多的消費力，而集團多功能商業綜合體業務的發展將因此受惠。此外，國務院宣佈從今年八月一日起，暫免徵收小微企業增值稅和營業稅，為小微企業發展創造更為有利的環境，有利推動就業，亦將大大有利於本集團專業批發市場項目的未來發展，因為本集團的專業批發市場服務眾多國內的中小企業。

獨特的業務模式為本集團成功發展的關鍵。展望未來，本集團將致力套用成功的業務模式進軍中國其他發展迅速的城市。本集團致力於建立新的專業批發市場，開拓煙台及瀋陽等工業城市式區域中心城市，長遠而言，更會繼續向中西部、東北地區及環渤海地區發展，尤其是南京、西安、鄭州等省會級二級城市。多功能商業綜合體方面，本集團長遠將向北京、上海、廣州及深圳等一線城市不斷拓展，以及在杭州、南通、鹽城及盱眙等經濟發展與人口增長迅速的城市，建立全新的項目。

本集團亦將繼續專注於優化項目管理策略，以提升物業買家、佔用人以及本集團之間的協同效益。本集團還將致力於提升專業批發市場及多功能商業綜合體項目訪客的體驗，未來會考慮為佔用人提供增值配套服務等，以增加項目的受歡迎程度以及租金回報率。同時，本集團會致力提升旗下品牌的市場認知度，不斷做好項目規劃，並提升項目品質，為合作商家創建更好的服務平台。同時，本集團亦會把握電子商務渠道發展帶來的機遇，通過項目的差異化定位及業態規劃，創新本集團的經營模式及合作模式，以求在中國的城鎮化進程中開拓新的商機。

財務回顧

企業重組

本公司於二零一零年六月二十二日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。為籌備本公司股份於聯交所上市，本集團旗下公司進行重組（「重組」）以優化本集團架構，本公司因而成為本集團控股公司。重組詳情載於本公司二零一三年五月三十一日所刊發售股章程（「售股章程」）「歷史及重組」一節。

收入

我們的收入主要包括物業銷售收益、租金收益、商業管理服務收益、物業管理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。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團營業額約為人民幣1,839百萬元，較二零一二年同期約人民幣1,474百萬元增長24.8%。本公司股權持有人應佔期內利潤及全面收益總額約為人民幣485百萬元，較二零一二年同期約人民幣373百萬元增長29.8%。

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。截至二零一三年六月三十日止六個月，物業發展收入約為人

管理層討論及分析

人民幣1,758百萬元，較二零一二年同期約人民幣1,410百萬元增長24.7%，主要是由於售予客戶的物業總建築面積增加及平均售價上升所致。

租金收益

截至二零一三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22百萬元，較二零一二年同期約人民幣14百萬元增長56.8%，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金作為商業管理服務收益，而餘下年度則收取相當於租金8%至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。

截至二零一三年六月三十日止六個月，商業管理服務收益約為人民幣44百萬元，較二零一二年同期約人民幣31百萬元增長41.8%，而物業管理收益則約為人民幣2百萬元，較二零一二年同期約人民幣7百萬元減少67.7%。商業管理服務收益增加主要是由於物業銷售增加，使得我們經營及管理的物業建築面積增加所致。物業管理收益減少是由於本集團為著重商業管理服務而逐漸向其他第三方轉讓物業管理業務。

特許專櫃銷售佣金

截至二零一三年六月三十日止六個月，特許專櫃銷售佣金的收入約為人民幣5百萬元，較二零一二年同期約人民幣2百萬元增長132.3%，是由於我們的經營相當成熟。

毛利及毛利率

截至二零一三年六月三十日止六個月，毛利約為人民幣922百萬元，較二零一二年同期約人民幣814百萬元增長13.3%，而毛利率則由二零一二年的

55.2%降至50.1%。毛利增加與截至二零一三年六月三十日止六個月的總收入增加一致，而毛利率下降是由於產品組合變動，惟仍保持較高水平。

其他收益及收入

截至二零一三年六月三十日止六個月，其他收益及收入約為人民幣14百萬元，較二零一二年同期約人民幣16百萬元減少12.6%。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。

銷售及分銷開支

截至二零一三年六月三十日止六個月，銷售及分銷開支約為人民幣123百萬元，較二零一二年同期約人民幣72百萬元增長69.6%，主要是由於二零一三年上半年所預售物業數量相比二零一二年同期增加，結果一般銷售、策劃推廣及宣傳活動增加所致。

管理費用

截至二零一三年六月三十日止六個月，管理費用約為人民幣196百萬元，較二零一二年同期約人民幣114百萬元增長72.2%，主要是由於擴張業務及首次公開發售產生若干開支導致辦公室數目增加及新地點的員工成本增加所致。

融資成本

截至二零一三年六月三十日止六個月，融資成本約為人民幣31百萬元，較二零一二年同期約人民幣10百萬元增長204.1%，主要是由於用作業務營運及發展資金的銀行貸款增加，使得利息開支增加所致。

所得稅開支

截至二零一三年六月三十日止六個月，所得稅開支約為人民幣409百萬元，較二零一二年同期約人民幣320百萬元增長27.7%，主要是由於二零一三年上半年已售及已確認物業相比二零一二年同期增加，令企業所得稅及土地增值稅增加所致。

本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額

截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額約為人民幣485百萬元，較二零一二年同期約人民幣373百萬元增長29.8%，主要是由於二零一三年上半年已確認物業及投資物業增值的重估收益相比二零一二年同期增加。二零一三年上半年，純利潤率令人滿意，為26.3%，而二零一二年同期則為25.3%。

管理層討論及分析

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

二零一三年六月三十日，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1,783百萬元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣909百萬元)，相比二零一二年十二月三十一日增長96.1%。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。二零一三年六月三十日，本集團的受限制現金約為人民幣214百萬元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣27百萬元)，相比二零一二年十二月三十一日增長692.8%。

流動比率及負債比率

二零一三年六月三十日，本集團流動比率(流動資產對流動負債的比率)約為1.30，而二零一二年十二月三十一日則為1.06。二零一三年六月三十日，負債比率為53.8%，而二零一二年十二月三十一日則為112.9%。負債比率按淨負債(銀行貸款及其他借貸總額減現金及現金等價物、已抵押存款及受限制現金)除以本公司擁有人應佔權益計算。二零一三年六月三十日，總債務(即銀行貸款及其他借貸總額)對總資產比率一直保持穩健，為25.2%(二零一二年十二月三十一日：23.0%)。

借貸及本集團資產抵押

二零一三年六月三十日，本集團的計息銀行及其他借貸總額約為人民幣3,326百萬元。該等銀行及其他借貸中，約人民幣835百萬元須於一年內償還、約人民幣2,286百萬元須於二至五年內償還及約人民幣205百萬元須於五年後償還。

二零一三年六月三十日，大部分銀行貸款及其他借貸以本集團土地使用權及物業擔保。

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及銀行借貸外，本集團並無任何其他重大直接外匯波動風險。人民幣升值有利於外幣銀行借貸的付息及還款。截至二零一三年六月三十日止六個月，儘管人民幣兌美元及港元的匯率一直上升，但董事預計人民幣匯率波動不會重大不利本集團的營運。

承擔

二零一三年六月三十日，本集團已承諾支付土地使用權收購及發展中物業款項分別約人民幣150百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣134百萬元)及約人民幣1,814百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣1,630百萬元)。

或然負債

二零一三年六月三十日，本集團就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564百萬元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣519百萬元)。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，因此截至二零一三年六月三十日止六個月之財務報表並無確認擔保合約撥備。本集團亦已就截至二零一二年十二月三十一日銀行授予第三方及關連公司的信貸向銀行提供分別約人民幣35百萬元及人民幣56百萬元的擔保，而截至二零一三年六月三十日則並無相關擔保。

僱員及薪酬政策

二零一三年六月三十日，本集團有約2,629名僱員，其中1,417名從事物業發展及1,212名從事物業經營服務。截至二零一三年六月三十日止六個月，員工成本總額(包括董事酬金)約為人民幣91百萬元(截至二零

一二年六月三十日止六個月：約人民幣51百萬元)。薪酬根據當時行業慣例，參考相關員工的表現、技能、資歷及經驗釐定。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。

截至二零一三年六月三十日，並無根據二零一三年五月二十七日採納的購股權計劃授出、行使或註銷任何購股權。詳情請參閱本公告「購股權計劃」一段。

本公司首次公開發售所得款項淨額用途

本公司於二零一三年六月十三日在聯交所上市。扣除本集團於超額配股權獲行使後就本公司上市應付的包銷佣金及估計開支後，本公司發行新股所得款項淨額約為1,460百萬港元(包括於二零一三年七月五日部份行使超額配股權)，擬用於售股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載所得款項的擬定用途。

中期股息

董事議決不派付截至二零一三年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一二年六月三十日止六個月：零)。

權益披露

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

截至二零一三年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例規定當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置的登記冊的權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

所持本公司股份的權益

董事	好／淡倉	權益性質	所持已發行普通股數目	股權概約百分比
舒策城先生	好倉	受控制法團權益 ⁽¹⁾	3,387,940,295	74.25%
舒策丸先生	好倉	受控制法團權益 ⁽¹⁾	3,387,940,295	74.25%
舒策員先生	好倉	受控制法團權益 ⁽²⁾	8,384,297	0.18%
吳曉武女士	好倉	受控制法團權益 ⁽³⁾	8,384,297	0.18%
趙立東先生	好倉	受控制法團權益 ⁽⁴⁾	3,832,821	0.08%

附註1：舒策城先生及舒策丸先生分別擁有盛凱控股有限公司（「盛凱」）60%及40%股權，根據證券及期貨條例第XV部，舒策城先生及舒策丸先生視為擁有盛凱所持本公司股份的權益。

附註2：Dream Chaser Holdings Limited（「Dream Chaser」）由舒策員先生全資擁有，根據證券及期貨條例第XV部，舒策員先生視為擁有Dream Chaser所持本公司股份的權益。

附註3：Starry Horizon Holdings Limited（「Starry Horizon」）由吳曉武女士全資擁有，根據證券及期貨條例第XV部，吳曉武女士視為擁有Starry Horizon所持本公司股份的權益。

附註4：Mastery Ventures Holdings Limited（「Mastery Ventures」）由趙立東先生全資擁有，根據證券及期貨條例第XV部，趙立東先生視為擁有Mastery Ventures所持本公司股份的權益。

所持相聯法團的好倉

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	股份或債券數目	股份或債券詳情	所持該相聯法團已發行股本百分比
舒策城先生	法團權益	盛凱	30,000股股份	面值1.00美元	60%
舒策丸先生	法團權益	盛凱	20,000股股份	面值1.00美元	40%
舒策員先生	法團權益	Dream Chaser	1股股份	面值1.00美元	100%
吳曉武女士	法團權益	Starry Horizon	1股股份	面值1.00美元	100%
趙立東先生	法團權益	Mastery Ventures	1股股份	面值1.00美元	100%

除上文所披露者外，截至二零一三年六月三十日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股權或債務證券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例規定當作或視為擁有的權益及淡倉），或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條規定存置的登記冊的權益或淡倉，或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東

截至二零一三年六月三十日，就本公司董事或主要行政人員所知，以下人士或機構（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有登記於證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊的權益或淡倉：

			截至二零一三年 六月三十日 所持本公司權益 概約百分比
股東名稱	權益性質	股份數目	
盛凱	實益權益 ⁽¹⁾	3,387,940,295	74.25%

附註：

(1) 舒策城先生及舒策九先生分別擁有盛凱60%及40%股權，根據證券及期貨條例第XV部，舒策城先生視為擁有盛凱所持股份的權益。

除上文所披露者外，就董事所知，截至二零一三年六月三十日，並無其他人士擁有登記於證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊的權益或淡倉。

企業管治及其他資料

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。

董事會由五名執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會負責引領及統籌本公司發展，監管本集團的業務、戰略決策及表現，及時充分了解本集團業務及事宜的全部相關資料，而本公司管理層則負責日常管理。獨立非執行董事擁有財務會計、法律及全球經濟等領域的專業資格及相關管理經驗，並為董事會提供專業意見。

企業管治常規守則

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四企業管治常規守則(「企業管治守則」)所載守則條文。

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標準守則作為董事證券交易之行為守則。本公司已就於上市日期至二零一三年六月三十日止期間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，彼等已遵守標準守則。

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(即羅廣信先生、宋敏博士及舒國濶教授)組成，由羅廣信先生擔任主席。審核委員會的職責為審閱重要會計政策、監管本公司財務報告程序、監督外界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審閱本集團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，包括審閱截至二零一三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」審閱截至二零一三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(宋敏博士及舒國滢教授)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內容向董事會提出建議，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。

購股權計劃

本公司採納二零一三年五月二十七日生效之購股權計劃(「該計劃」)，旨在獎勵為本集團作出貢獻的合資格參與者及鼓勵合資格參與者為公司升值作出貢獻。該計劃的合資格參與者包括董事會全權酌情認為已往或將要為本集團作出貢獻之(i)本公司、其附屬公司或本集團持有股權之任何實體(「被投資實體」)之任何僱員(不論全職或兼職)，包括本公司、其附屬公司或被投資實體之任何執行董事；(ii)本公司、其附屬公司或任何被投資實體之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；或(iii)本公司、其附屬公司或被投資實體之任何高級管理人員。該計劃於採納日起計六年有效，惟可由本公司於股東大會或董事會提前終止。

除非獲本公司股東事先批准，否則根據該計劃授出的購股權所涉股份總數不得超過已發行股份總數面值的10%。除非獲本公司股東事先批准且有關參與者及其聯繫人放棄投票，否則根據該計劃可能於任何12個月內授予各合資格參與者的購股權所涉最高股份數目不得超過已發行股份總數面值的1%。向本公司關連人士或彼

企業管治及其他資料

等各自的聯繫人授出購股權，須經獨立非執行董事事先批准。倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人授出任何購股權，會導致12個月內因行使所有已及將授予該人士的購股權而發行及將發行的股份：(i)合共超逾有關授出日期已發行股份0.1%；及(ii)按股份收市價計算的總值超過5百萬港元，則授出有關購股權須經股東通過決議案事先批准（以投票方式進行）。

根據該計劃授出購股權之要約自授出日期起計十五日內可供接納。接納有關授出要約時，承授人須向本公司支付1港元作為代價。購股權可自授出日期起直至滿六年內根據該計劃條款隨時行使，認購價由董事會全權酌情釐定，惟無論如何不得低於下列三者中的最高者：(i)購股權授出日期（須為營業日）聯交所每日報價之股份收市價；(ii)購股權授出日期前五個營業日聯交所每日報價之股份平均收市價；及(iii)股份面值。

截至本公告日期，根據該計劃可供發行的股份總數為456,290,191股，分別相當於緊隨全球發售完成後及截至本報告日期已發行股份總數的10%及9.80%。截至二零一三年六月三十日止六個月，概無根據該計劃向或同意向任何人士授出任何購股權，亦無任何人士行使任何購股權。

購買、出售或贖回本公司股份

根據開曼群島相關法律及組織章程細則，本公司有權在不違反若干限制的情況下購回本身股份，而董事會僅可在符合聯交所不時施加的任何相關規定的情況下代表本公司行使有關權利。於上市日期至二零一三年六月三十日止期間，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股份。

中期財務資料審閱報告



安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

電話：+852 2846 9888
傳真：+852 2868 4432
www.ey.com

致五洲國際控股有限公司

董事

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已審閱第30至50頁的中期財務資料，該中期財務資料包括五洲國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司於二零一三年六月三十日的簡明綜合財務狀況表、截至該日止六個月的相關簡明綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及解釋附註。

香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，須根據證券上市規則相關條文及國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)編製中期財務資料報告。貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號編製及呈列該中期財務資料。吾等的責任是根據我們的審閱對該中期財務資料作出結論，並按照協定之委聘條款，僅向閣下(作為團體)報告，除此之外，本報告別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

吾等已按照國際審閱業務準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱工作。中期財務資料審閱工作包括向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及進行分析和其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據國際審計準則進行審計的範圍，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可能識別的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。

結論

按照吾等審閱的結果，吾等並無發現任何事項導致吾等相信該中期財務資料在所有重大方面並非按國際會計準則第34號編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零一三年八月二十日

未經審核中期簡明綜合全面收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	1,839,151	1,473,835
銷售成本		(917,138)	(660,184)
毛利		922,013	813,651
其他收入及收益	5	13,913	15,926
銷售及市場推廣開支		(122,924)	(72,459)
管理費用		(195,707)	(113,677)
其他費用		(4,084)	(10,186)
轉撥至投資物業的公平值收入		65,542	—
投資物業公平值變動		352,781	100,036
融資成本	6	(31,098)	(10,227)
應佔聯營公司損益		(3,169)	(3,482)
稅前利潤	7	997,267	719,582
所得稅開支	8	(408,897)	(320,145)
期內稅後利潤及全面收益總額		588,370	399,437
以下各方應佔：			
母公司擁有人		484,505	373,142
非控股權益		103,865	26,295
		588,370	399,437
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	10	0.14	0.11

未經審核中期簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	258,784	257,098
投資物業	12	3,477,700	2,572,100
預付土地租賃款項		169,312	80,783
無形資產		4,205	4,487
長期遞延開支		3,958	3,019
於聯營公司投資		38,615	41,784
可供出售投資		10,000	10,000
遞延稅項資產		231,132	224,426
非流動資產總值		4,193,706	3,193,697
流動資產			
存貨		950	1,251
發展中物業		4,025,833	4,307,812
待售已竣工物業		1,205,892	532,425
貿易應收款項及應收票據	13	30,459	18,106
應收關連公司款項	17	—	94,710
預付土地租賃款項		716,159	600,441
預付款項、按金及其他應收款項		1,191,446	696,453
可收回稅項		55,628	79,668
受限制現金	14	213,837	26,971
已抵押存款	14	162,750	126,800
現金及現金等價物	14	1,406,811	755,451
流動資產總值		9,009,765	7,240,088

未經審核中期簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	15	1,906,144	1,932,687
其他應付款項、已收按金及應計費用		617,058	677,394
預收客戶款		3,011,529	2,737,177
應付關連公司款項	17	—	213,980
應付股東款項	17	—	18,136
計息銀行貸款及其他借貸	16	834,800	772,480
應付稅項		578,966	465,811
流動負債總額		6,948,497	6,817,665
流動資產淨值		2,061,268	422,423
資產總值減流動負債		6,254,974	3,616,120
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸	16	2,491,460	1,627,080
遞延稅項負債		431,979	343,925
非流動負債總額		2,923,439	1,971,005
資產淨值		3,331,535	1,645,115
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		287,142	216,659
儲備		2,582,306	1,103,034
		2,869,448	1,319,693
非控股權益		462,087	325,422
權益總額		3,331,535	1,645,115

未經審核中期簡明綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔								
	股本	股份溢價	資本儲備	股份 獎勵儲備	法定 盈餘儲備	保留利潤	總計	非控股權益	權益總計
	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元
於二零一三年一月一日	216,659	—	51,074	—	143,304	908,656	1,319,693	325,422	1,645,115
發行新股	70,483	993,521	—	—	—	—	1,064,004	—	1,064,004
附屬公司非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	32,800	32,800
期內全面收益總額	—	—	—	—	—	484,505	484,505	103,865	588,370
股份獎勵開支	—	—	—	1,246	—	—	1,246	—	1,246
於二零一三年六月三十日	287,142	993,521	51,074	1,246	143,304	1,393,161	2,869,448	462,087	3,331,535

	母公司擁有人應佔							
	股本	資本儲備	法定 盈餘儲備	保留利潤	總計	非控股權益	權益總計	
	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	
於二零一二年一月一日	—	298,234	55,578	468,776	822,588	429,334	1,251,922	
本集團自附屬公司當時權益持有人 收購附屬公司	—	(299,214)	—	—	(299,214)	—	(299,214)	
附屬公司當時權益持有人收購非控股權益	—	52,054	—	—	52,054	(61,194)	(9,140)	
附屬公司非控股股東注資	—	—	—	—	—	4,352	4,352	
出售附屬公司	—	—	—	—	—	(74,032)	(74,032)	
期內全面收益總額	—	—	—	373,142	373,142	26,295	399,437	
向附屬公司當時權益持有人支付的股息	—	—	—	(172,105)	(172,105)	—	(172,105)	
向非控股股東支付的股息	—	—	—	—	—	(32,211)	(32,211)	
於二零一二年六月三十日	—	51,074	55,578	669,813	776,465	292,544	1,069,009	

未經審核中期簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所用現金流量淨額	(845,038)	(252,293)
投資活動(所用)／所得現金流量淨額	(215,545)	81,885
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	1,711,943	(62,611)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	651,360	(233,019)
期初現金及現金等價物	755,451	545,781
期末現金及現金等價物	1,406,811	312,762
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	1,783,398	507,835
減：受限制現金	213,837	18,903
已抵押存款	162,750	176,170
簡明綜合財務狀況表所列現金及現金等價物	1,406,811	312,762

未經審核中期簡明綜合財務報表附註

1. 公司資料

五洲國際控股有限公司(「本公司」)的註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. BOX 2681, Grand Cayman, KYI-1111, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司，其附屬公司(連同本公司統稱「本集團」)的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)進行房地產開發。本公司的最終控股公司為盛凱控股有限公司。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」)。

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。

本集團的主要業務概述於簡明綜合中期財務報表附註4。

2. 編製基準

截至二零一三年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。

中期簡明綜合財務報表不包括年度財務報表規定的所有資料與披露，應與本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的財務報表一併閱讀。

未經審核中期簡明綜合財務報表附註

3. 主要會計政策

除採納二零一三年一月一日生效的新準則及詮釋外，編製中期簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至二零一二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。

本集團於本中期期間首次應用就編製本集團簡明綜合財務報表而言與本集團營運相關的新訂或經修訂國際財務報告準則(亦包括國際會計準則與詮釋)：

國際財務報告準則第10號	綜合財務報表；
國際財務報告準則第11號	合營安排；
國際財務報告準則第12號	於其他實體權益的披露
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第11號及 國際財務報告準則第12號(修訂本)	過渡指引；
國際財務報告準則第13號	公平值計量；
國際會計準則第19號(於二零一一年修訂)	僱員福利；
國際會計準則第27號(於二零一一年修訂)	獨立財務報表；
國際會計準則第28號(於二零一一年修訂)	於聯營公司及合資公司的投資；
國際財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 抵銷金融資產與金融負債；
國際財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款；
國際會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目的呈列；
國際財務報告詮釋委員會第20號	露天礦場生產期的剝採成本；
國際財務報告準則的修訂	國際財務報告準則二零零九至二零一一週期的年度改進；

採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則對該等中期簡明財務資料並無重大財務影響，該等中期簡明財務資料應用的會計政策亦無重大變更。

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。

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及物業管理服務以及投資物業以獲得租金收入及／或資本增值。
- (c) 其他分部的業務為向客戶放貸及經營百貨商店。

管理層單獨監察各經營分部的業績，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損益計算。

由於本集團的外界客戶收入全部來自大陸業務，且本集團的非流動資產均位於大陸，故並無呈列地區資料。

截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，並無任何單一客戶收入單獨佔本集團收入逾10%，故並無呈列主要客戶資料。

未經審核中期簡明綜合財務報表附註

4. 經營分部資料^(續)

經營分部

下表呈列截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月本集團業務分部的收入、利潤及若干開支：

截至二零一三年六月三十日止六個月	物業			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
	物業發展 (未經審核) 人民幣千元	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		
分部收入					
向外部客戶銷售	1,758,475	69,028	31,318	(19,670)	1,839,151
分部業績	585,369	423,452	4,289	19,670	1,032,780
對賬：					
融資成本					(31,098)
應佔聯營公司利潤及虧損					(3,169)
股份獎勵開支					(1,246)
稅前利潤					997,267
其他分部資料					
折舊及攤銷	(11,445)	(931)	—	—	(12,376)
轉撥至投資物業的公平值收入	—	65,542	—	—	65,542
投資物業公平值變動	—	352,781	—	—	352,781

截至二零一二年六月三十日止六個月	物業			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
	物業發展 (未經審核) 人民幣千元	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		
分部收入					
向外部客戶銷售	1,409,739	66,103	9,279	(11,286)	1,473,835
分部業績	610,946	110,410	649	11,286	733,291
對賬：					
融資成本					(10,227)
應佔聯營公司利潤及虧損					(3,482)
稅前利潤					719,582
其他分部資料					
折舊及攤銷	(10,602)	(510)	—	—	(11,112)
投資物業公平值變動	—	100,036	—	—	100,036

5. 收入、其他收益及收入

收益即本集團營業額，指截至二零一三年六月三十日止六個月的物業銷售收益、租金收益、商業及物業管理服務收益以及特許專櫃銷售佣金。

收入、其他收益及收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
物業銷售額	1,758,475	1,409,739
租金收益	22,309	14,229
商業管理服務收益	44,100	31,090
物業管理收益	2,374	7,348
特許專櫃銷售佣金	4,995	2,150
其他	6,898	9,279
	1,839,151	1,473,835
其他收益及收入淨額		
補貼收益	7,543	7,581
利息收益	4,458	2,431
已收股息	—	692
其他	1,912	5,222
	13,913	15,926

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款及其他借貸的利息	134,952	60,767
減：資本化利息	(103,854)	(50,540)
	31,098	10,227

未經審核中期簡明綜合財務報表附註

7. 稅前利潤

本集團稅前利潤經扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	878,655	632,014
物業、廠房及設備項目折舊	11,909	10,842
無形資產攤銷	467	270
長期遞延開支攤銷	781	627
應收貸款減值撥備	—	20
擔保撥備	—	208
出售附屬公司之虧損	—	6,918
出售物業、廠房及設備項目之虧損	159	7
提供物業管理服務的成本	3,129	8,686
賺取物業租金及提供商業管理服務產生的直接經營開支	27,750	13,813
核數師薪酬	655	185
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
薪金及工資	79,051	45,372
退休金計劃及社會福利	10,306	5,141
股份獎勵開支	1,246	—

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二零一三年六月三十日止六個月均無於香港產生任何即期應課稅收益，故此毋須繳納利得稅。

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，無錫五洲裝飾城、無錫中南、無錫龍安及大理五洲根據「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。

8. 所得稅(續)

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	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	185,231	148,457
土地增值稅	142,128	142,416
遞延稅項	81,538	29,272
期內稅項開支總額	408,897	320,145

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二零一二年及二零一三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	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
稅前利潤	997,267	719,582
按法定所得稅率計算	249,317	179,896
不可扣稅開支	5,828	5,227
未確認的稅項虧損	12,080	742
按較低稅率計算的稅項	—	(688)
聯營公司應佔損益	792	870
中國附屬公司未分配利潤之預扣稅	34,133	25,728
過往年度即期稅項調整	151	—
毋須課稅收益	—	(173)
出售附屬公司	—	1,730
土地增值稅撥備	142,128	142,416
對土地增值稅的稅務影響	(35,532)	(35,603)
期內稅項開支	408,897	320,145

9. 股息

董事於二零一三年八月二十日舉行之董事會會議上議決不向股東派付中期股息(二零一二年：零)。

未經審核中期簡明綜合財務報表附註

10. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

期內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3,547,365,085股(二零一二年：3,422,161,914股)計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 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	484,505	373,142

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
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	3,547,365,085	3,422,161,914

由於截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月，本集團的已發行普通股並無潛在攤薄影響，故該期間並無就每股基本盈利作出調整。

11. 物業、廠房及設備

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團所收購物業、廠房及設備項目的總成本為人民幣13,975,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣51,445,000元)，而所處置或撤銷之物業、廠房及設備項目的賬面淨值總額為人民幣786,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣45,000元)。

本集團若干物業於二零一三年六月三十日的賬面總值約為人民幣195,672,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣128,315,000元)，該等物業已抵押以獲授一般銀行信貸(附註16)。

12. 投資物業

獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司基於本集團投資物業的現有用途評估物業於二零一三年六月三十日的公開市值為人民幣3,477,700,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣2,572,100,000元)。

本集團若干投資物業於二零一三年六月三十日的賬面總值約為人民幣1,984,052,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣1,039,978,000元)，該等投資物業已抵押以獲授一般銀行信貸(附註16)。

13. 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：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 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	19,019	13,766
四至六個月	11,360	4,272
七至十二個月	80	68
	30,459	18,106

未經審核中期簡明綜合財務報表附註

14. 現金及現金等價物及已抵押存款

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,783,398	909,222
減：受限制現金	(213,837)	(26,971)
已抵押存款	(162,750)	(126,800)
現金及現金等價物	1,406,811	755,451

根據中國相關法規規定，本集團的若干物業開發公司須於指定銀行賬戶存入一定金額的現金作特定用途。於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，受限制現金分別為人民幣213,837,000元及人民幣26,971,000元。

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，銀行存款分別人民幣162,750,000元及人民幣126,800,000元抵押作銀行貸款之擔保，作為授予本集團物業買家之按揭貸款之擔保按金或發行銀行承兌票據之抵質押品。

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，本集團所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，惟依據中國大陸外匯管理條例與結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲批准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按每日銀行存款浮動利率計息。銀行結餘存放於信譽良好且近期無拖欠紀錄的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

15. 貿易應付款項及應付票據

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：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	1,728,889	1,666,854
超過一年	177,255	265,833
	1,906,144	1,932,687

16. 計息銀行貸款及其他借貸

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	2,242,840	1,638,420
無抵押銀行貸款	—	83,500
其他有抵押借貸	1,083,420	677,640
	3,326,260	2,399,560
銀行貸款及其他借貸		
須於一年內償還	834,800	772,480
須於第二年償還	1,769,320	1,084,540
須於三至五年內償還	516,700	331,700
須於五年後償還	205,440	210,840
小計	2,491,460	1,627,080
	3,326,260	2,399,560

本集團借貸均以人民幣計值。

未經審核中期簡明綜合財務報表附註

16. 計息銀行貸款及其他借貸(續)

本集團銀行貸款及其他借貸的實際利率介乎以下範圍：

截至二零一二年十二月三十一日止年度	6.55%至16.80%
截至二零一三年六月三十日止六個月	4.20%至16.80%

本集團銀行貸款以下列抵押資產作擔保，相關資產於各呈報期末的賬面值如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	195,672	128,315
投資物業	1,984,052	1,039,978
預付土地租賃款項	417,689	173,655
在建物業	3,123,065	2,491,862
待售已竣工物業	620,291	209,796
已抵押存款	23,701	83,480

由於銀行貸款及其他借貸均按與中國人民銀行基準利率掛鈎的浮動利率計息，故於各呈報期末須償還的計息銀行借貸之公平值與其賬面值相若。

17. 關連方交易

(1) 名稱及關係

關連方名稱	與本集團的關係
舒氏兄弟	最終控股股東
無錫市崇安新城龍和置業有限公司 (「無錫龍和」)	聯營公司
無錫五洲投資有限公司(「五洲投資」)	受舒氏兄弟控制的公司
香港五洲國際集團投資有限公司 (「五洲國際集團投資」)	受舒氏兄弟控制的公司
深圳市五大洲投資有限公司 (「深圳五大洲」)	受舒氏兄弟重大影響的公司

(2) 與關連方的未償還結餘

本集團

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
應收關連公司款項：		
五洲國際集團投資	—	88
無錫龍和	—	94,622
	—	94,710
應付股東款項：		
舒策城先生	—	18,136
應收關連方款項：		
五洲投資	—	213,680
深圳五大洲	—	300
	—	213,980

與關連方的結餘為無抵押、不計息且無固定還款期。

未經審核中期簡明綜合財務報表附註

18. 經營租賃承擔

作為出租人

本集團根據協定租賃年期介乎一至二十年的經營租賃安排出租投資物業。租賃條款通常要求租戶支付抵押按金及根據當時市況定期調整租金。

於各呈報期末，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約應收將於以下期間到期之日後最低租賃款項總額如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	71,211	60,581
第二至第五年(包括首尾兩年)	249,003	265,122
五年以上	678,276	821,723
	998,490	1,147,426

作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業，協定年期介乎一至三年，可於租期末重新協商所有條款後續租。

於各呈報期末，本集團根據不可撤銷經營租賃應付於下列期間到期之日後最低租賃款項總額如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	4,891	4,731
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,236	5,260
五年以上	150	180
	9,277	10,171

19. 承擔

除上文附註18所詳述經營租賃承擔外，本集團於各呈報期末的資本承擔如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
— 收購土地使用權	149,821	133,880
— 發展中物業	1,814,419	1,630,025
	1,964,240	1,763,905

20. 或然負債

呈報期末，並無於綜合財務報表計提撥備的或然負債如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
就授予本集團物業買家按揭貸款的擔保 ⁽¹⁾	564,406	518,609
就授予第三方貸款向銀行作出的擔保 ⁽²⁾	—	35,000
就授予美吉特貸款向銀行作出的擔保 ⁽³⁾	—	56,000
	564,406	609,609

未經審核中期簡明綜合財務報表附註

20. 或然負債(續)

- (1) 本集團就若干銀行向本集團待售已竣工物業之買家授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保安排條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團須向銀行償還買家所欠未償還按揭貸款及應計利息與罰款。本集團其後可取得相關物業的合法業權。本集團的擔保期自相關按揭貸款授出之日至個別買家訂立抵押協議後終止。

呈報期間，本集團並無就其待售已竣工物業之買家獲授按揭貸款而提供的擔保產生任何重大虧損。董事認為，即使買家拖欠還款，相關物業的可變現淨值足以支付未償還的按揭貸款及任何應計利息與罰款，因此並無就擔保作出撥備。

- (2) 本集團就第三方獲授銀行貸款向銀行作出擔保。董事認為毋須就擔保作出撥備。

- (3) 本集團就九江市廬山區美吉特小額貸款股份有限公司(「美吉特」)獲授銀行貸款向銀行作出擔保。本集團於截至二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日持有美吉特10%股權。

21. 公平值層級

本集團根據下述層級釐定及披露金融工具及投資物業的公平值：

第一層：公平值根據相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)計量。

第二層：公平值根據估值方法計量，當中所採用對所入賬公平值有重大影響的所有輸入數據均可直接或間接觀察得出。

第三層：公平值根據估值方法計量，當中所採用對所入賬公平值有重大影響的輸入數據均並非根據可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)得出。

於二零一三及二零一二年六月三十日，本集團投資物業(第一層及第二層)按公平值計量。於二零一三年及二零一二年六月三十日，本集團並無金融工具按公平值計量。

22. 批准未經審核中期簡明綜合財務報表

董事會於二零一三年八月二十日批准及授權刊發未經審核中期簡明綜合財務報表。