

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)

**截至二零一四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

- 期內本集團的合同銷售額為人民幣3,013百萬元，較二零一三年同期的人民幣2,257百萬元增加33.5%。
- 期內本集團的收入為人民幣2,508百萬元，較二零一三年同期的人民幣1,839百萬元增加36.4%。
- 期內本集團的毛利率保持40.9%的較高水平。
- 期內本公司擁有人應佔本集團利潤為人民幣352百萬元。
- 期內每股基本盈利為人民幣0.08元。

五洲國際控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核財務業績與二零一三年同期之比較數據如下：

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	
		二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	2,508,225	1,839,151
銷售成本		<u>(1,481,352)</u>	<u>(917,138)</u>
毛利		1,026,873	922,013
其他收入及收益	5	26,861	13,913
銷售及市場推廣開支		(205,389)	(122,924)
管理費用		(208,225)	(195,707)
其他費用		(26,878)	(4,084)
轉撥至投資物業的公平值收入		271,615	65,542
投資物業公平值變動		134,014	352,781
融資成本	6	(105,348)	(31,098)
應佔聯營公司損益		<u>(1,016)</u>	<u>(3,169)</u>
稅前利潤	7	912,507	997,267
所得稅開支	8	<u>(413,587)</u>	<u>(408,897)</u>
期內稅後利潤及全面收益總額		<u>498,920</u>	<u>588,370</u>
以下各方應佔：			
本公司擁有人		351,604	484,505
非控股權益		<u>147,316</u>	<u>103,865</u>
		<u>498,920</u>	<u>588,370</u>
本公司擁有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	10	<u>0.08</u>	<u>0.14</u>

未經審核中期簡明綜合財務狀況表

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	252,225	256,002
投資物業	6,222,600	4,949,200
預付土地租賃款項	26,331	172,628
無形資產	3,941	4,363
長期遞延開支	2,827	3,102
於聯營公司投資	42,562	41,128
可供出售投資	-	10,000
遞延稅項資產	203,594	207,737
	<u>6,754,080</u>	<u>5,644,160</u>
非流動資產總值		
流動資產		
存貨	588	772
發展中物業	4,784,021	5,006,026
待售已竣工物業	2,453,465	1,340,113
貿易應收款項及應收票據	11 50,997	40,051
應收關連公司款項	217	-
預付土地租賃款項	695,411	843,777
預付款項、按金及其他應收款項	809,859	1,085,549
可收回稅項	50,185	47,794
受限制現金	114,728	179,546
已抵押存款	371,395	292,090
現金及現金等價物	655,772	941,254
	<u>9,986,638</u>	<u>9,776,972</u>
流動資產總值		

	附註	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 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	12	3,068,798	2,707,940
其他應付款項、已收按金及應計費用		1,120,975	709,437
預收客戶款		2,131,346	3,071,363
應付關連公司款項		400	—
計息銀行貸款及其他借貸		1,510,580	1,081,708
應付稅項		780,259	723,170
流動負債總額		<u>8,612,358</u>	<u>8,293,618</u>
流動資產淨值		<u>1,374,280</u>	<u>1,483,354</u>
資產總值減流動負債		<u>8,128,360</u>	<u>7,127,514</u>
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸		2,087,115	2,105,670
優先票據		1,238,157	606,050
遞延稅項負債		511,632	431,719
非流動負債總額		<u>3,836,904</u>	<u>3,143,439</u>
資產淨值		<u>4,291,456</u>	<u>3,984,075</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		292,893	292,893
儲備		3,465,752	3,076,732
建議末期股息		—	128,119
		<u>3,758,645</u>	<u>3,497,744</u>
非控股權益		<u>532,811</u>	<u>486,331</u>
權益總額		<u>4,291,456</u>	<u>3,984,075</u>

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(「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

截至二零一四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，應與本集團截至二零一三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

除採納二零一四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二零一三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財務資料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)：

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具更替及對沖會計法的延續
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產的可收回金額披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第21號	徵稅

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、提供物業管理服務與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百貨商店營運以及提供諮詢服務。

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。

截至二零一三年及二零一四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。

經營分部

下表呈列截至二零一四年及二零一三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：

截至二零一四年 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	2,389,012	78,242	49,247	(8,276)	2,508,225
分部業績 對賬：	579,505	395,088	36,002	8,276	1,018,871
融資成本					(105,348)
應佔聯營公司損益					(1,016)
稅前利潤					912,507
其他分部資料					
折舊及攤銷	(9,366)	(1,463)	(2,661)	—	(13,490)
轉撥至投資物業的 公平值收入	—	271,615	—	—	271,615
投資物業公平值變動	—	134,014	—	—	134,014
截至二零一三年 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	1,758,475	69,028	31,318	(19,670)	1,839,151
分部業績 對賬：	584,123	423,452	4,289	19,670	1,031,534
融資成本					(31,098)
應佔聯營公司損益					(3,169)
稅前利潤					997,267
其他分部資料					
折舊及攤銷	(12,226)	(931)	—	—	(13,157)
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

5. 收入、其他收益及收入

收入即本集團營業額，指截至二零一四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、其他收益及收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
物業銷售額	2,389,012	1,758,475
租金收益	28,129	22,309
商業管理服務收益	44,487	44,100
物業諮詢服務收益	24,855	—
物業管理收益	5,626	2,374
特許專櫃銷售佣金	8,235	4,995
其他	7,881	6,898
	<u>2,508,225</u>	<u>1,839,151</u>
其他收益及收入淨額		
補貼收益	3,219	7,543
利息收益	6,766	4,458
出售一間附屬公司之收益	11,734	—
出售物業、廠房及設備項目之收益	112	—
其他	5,030	1,912
	<u>26,861</u>	<u>13,913</u>

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款及其他借貸的利息	193,963	134,952
優先債券的利息	83,974	—
減：資本化利息	(172,589)	(103,854)
	<u>105,348</u>	<u>31,098</u>

7. 稅前利潤

本集團的稅前利潤經扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	1,418,868	878,655
提供物業管理服務的成本	5,050	3,129
提供物業諮詢服務的成本	10,699	—
物業、廠房及設備項目折舊	12,418	11,909
無形資產攤銷	471	467
長期遞延開支攤銷	601	781
出售附屬公司之收益	(11,734)	—
出售物業、廠房及設備項目之(收益)／虧損	(82)	159
賺取物業租金及提供商業管理服務產生的 直接經營開支	40,747	27,750
核數師薪酬	2,000	2,800
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
薪金及工資	79,948	79,051
退休金計劃及社會福利	11,241	10,306
股本結算股份付款開支	5,459	1,246
匯兌差額淨額	22,156	1,559

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二零一四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「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	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	134,094	185,231
土地增值稅	196,608	142,128
遞延稅項	82,885	81,538
期內稅項開支總額	<u>413,587</u>	<u>408,897</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二零一四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	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
稅前利潤	<u>912,507</u>	<u>997,267</u>
按法定所得稅率計算	228,127	249,317
不可扣稅開支	24,496	5,828
未確認的稅項虧損	7,690	12,080
聯營公司應佔損益	254	792
中國附屬公司未分配利潤之預扣稅	5,564	34,133
過往年度即期稅項調整	-	151
土地增值稅撥備	196,608	142,128
對土地增值稅的稅務影響	<u>(49,152)</u>	<u>(35,532)</u>
期內稅項開支	<u>413,587</u>	<u>408,897</u>

9. 股息

董事議決不就截至二零一四年六月三十日止六個月向股東宣派任何中期股息(二零一三年六月三十日：零)。

10. 本公司擁有人應佔每股盈利

期內每股基本盈利基於本公司擁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	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
計算每股基本盈利所用本公司擁有人應佔利潤	351,604	484,505
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (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	4,655,977,914	3,547,365,085

截至二零一四年六月三十日止六個月，並無對每股基本盈利就稀釋進行調整，因為購股權對每股基本盈利具有反稀釋效果。

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：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 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	49,131	31,210
四至六個月	908	8,841
七至十二個月	958	-
	<u>50,997</u>	<u>40,051</u>

12. 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：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元
一年內	2,941,744	2,590,035
超過一年	127,054	117,905
	<u>3,068,798</u>	<u>2,707,940</u>

管理層討論及分析

市場回顧

二零一四年上半年，美國經濟繼續復蘇，但歐元區經濟仍面臨較大的不確定性，新興市場國家也經濟增長乏力。中國經濟也經歷了製造業動能不足、進出口數據一度雙下滑、外匯佔款大幅下降、房地產行業面臨拐點以及自年初以來人民幣持續貶值等諸多問題。儘管目前經濟增速有所疲軟，但仍在可控範圍內，且央行兩次通過定向寬鬆政策，促進經濟結構調整。寬鬆的貨幣環境將可能導致貨幣流動性大幅釋放，資金流入房地產市場規模將明顯增加，促進市場升溫。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。

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

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3,013百萬元及合同銷售面積約438千平方米，同比分別增加33.5%及56.9%。其中，約有人民幣2,164百萬元和346千平方米的銷售來自專業批發市場，同比分別增加129%及增加98%，約有人民幣849百萬元和91千平方米來自多功能綜合商業體的銷售，分別較上一年同期減少35%及13%。

按地區分類，本集團的合同銷售主要來自河南省和江蘇省，分別實現合同銷售金額約人民幣1,186百萬元和人民幣821百萬元及合同銷售面積約195千平方米和117千平方米，分別佔總合同銷售金額及總合同銷售面積的39%和27%及45%和27%。受惠於本集團積極拓展其他快速發展的城市策略，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。

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 (%)
河南省	1,186	39.4	195,469	44.7
江蘇省	821	27.2	116,828	26.7
雲南省	379	12.6	46,067	10.5
重慶市	39	1.3	14,915	3.4
浙江省	357	11.8	25,564	5.8
山東省	15	0.5	2,190	0.5
湖北省	12	0.4	2,569	0.6
黑龍江省	62	2.1	13,086	3.0
遼寧省	142	4.7	20,983	4.8
合計	<u>3,013</u>	<u>100.0</u>	<u>437,671</u>	<u>100.0</u>

二、項目發展

於二零一四年六月三十日，本集團的發展項目達34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、遼寧省及重慶市。其中，18個為專業批發市場，16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20個項目或項目分期已竣工，合計總建築面積約為2,867千平方米。其中建築面積約1,437千平方米已出售並交付，約489千平方米持作租賃。

已竣工項目明細表：

項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築	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%	392	340	228	25	87	
2 無錫五洲國際工業博覽城	無錫市	專業批發市場	100%	440	395	320	4	71	
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	105	17	47	
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	158	63	64	31	
5 梅村五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	90%	54	40	17	-	23	
6 羊尖五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	100%	142	105	67	20	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	27	21	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	13	10	15	
9 建湖五洲國際商貿城	建湖市	專業批發市場	100%	107	105	66	39	-	
10 鹽城五洲國際廣場	鹽城市	多功能商業綜合體	100%	56	56	26	13	17	
11 淮安五洲國際廣場	淮安市	多功能商業綜合體	100%	147	110	46	10	54	

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)
12 五洲國際汽車博覽城	南通市	專業批發市場	75%	107	106	41	65	-
13 南通五洲國際廣場	南通市	多功能商業 綜合體	51%	60	60	39	21	-
14 江陰五洲國際廣場	江陰市	多功能商業 綜合體	90%	64	62	49	13	-
小計				<u>2,115</u>	<u>1,815</u>	<u>1,107</u>	<u>322</u>	<u>386</u>
雲南省								
15 大理五洲國際商貿城	大理市	專業批發市場	100%	<u>153</u>	<u>152</u>	<u>137</u>	<u>15</u>	<u>-</u>
小計				<u>153</u>	<u>152</u>	<u>137</u>	<u>15</u>	<u>-</u>
重慶市								
16 榮昌五洲國際商貿城	重慶市	專業批發市場	94%	<u>278</u>	<u>278</u>	<u>101</u>	<u>92</u>	<u>85</u>
小計				<u>278</u>	<u>278</u>	<u>101</u>	<u>92</u>	<u>85</u>
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%	<u>167</u>	<u>167</u>	<u>140</u>	<u>27</u>	<u>-</u>
小計				<u>167</u>	<u>167</u>	<u>140</u>	<u>27</u>	<u>-</u>
山東省								
18 龍口五洲國際商貿城	龍口市	專業批發市場	95%	<u>22</u>	<u>22</u>	<u>22</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
19 煙臺五洲國際工業博覽城(福山)	煙臺市	專業批發市場	95%	<u>55</u>	<u>55</u>	<u>54</u>	<u>1</u>	<u>-</u>
小計				<u>77</u>	<u>77</u>	<u>76</u>	<u>1</u>	<u>-</u>

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)
浙江省								
20 杭州五洲國際廣場	杭州市	多功能商業綜合體	100%	77	60	30	12	18
小計				77	60	30	12	18
合計				2,867	2,549	1,591	469	489

發展中項目

截至二零一四年六月三十日，本集團發展中項目或項目分期共有19個，合計規劃總建築面積2,202千平方米。其中，建築面積約265千平方米已預售，約225千平方米將持作租賃。

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	總可售	已售	待售	持作租賃
					面積	面積	面積	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 無錫五洲國際工業博覽城二期D館	無錫市	專業批發市場	100%	二零一五年	83	70	-	27	43
2 前洲五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	80%	二零一五年	74	60	5	37	18
3 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	305	263	47	210	6
4 五洲國際汽車博覽城	南通市	專業批發市場	75%	二零一五年	180	123	28	95	-
5 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	205	162	16	112	34
6 宜興五洲國際華東商貿城	宜興市	專業批發市場	100%	二零一四年	66	65	11	54	-
7 鹽城五洲國際廣場	鹽城市	多功能商業綜合體	100%	二零一五年	72	44	-	34	10
8 射陽五洲國際廣場	射陽縣	多功能商業綜合體	100%	二零一五年	101	85	17	68	-
小計					1,086	872	124	637	111

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)	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)
雲南省									
9 大理五洲國際 商貿城	大理市	專業批發市場	100%	二零一四年	112	112	6	19	87
10 保山五洲國際廣場	保山市	多功能商業 綜合體	61%	二零一四年	137	135	21	87	27
				小計	<u>249</u>	<u>247</u>	<u>27</u>	<u>106</u>	<u>114</u>
湖北省									
11 襄陽五洲國際工業 博覽城	襄陽市	專業批發市場	100%	二零一五年	50	48	-	48	-
				小計	<u>50</u>	<u>48</u>	<u>-</u>	<u>48</u>	<u>-</u>
山東省									
12 龍口五洲國際 商貿城	龍口市	專業批發市場	95%	二零一四年	29	29	10	19	-
13 樂陵五洲國際 博覽城	樂陵市	專業批發市場	51%	二零一四年	38	38	18	20	-
				小計	<u>67</u>	<u>67</u>	<u>28</u>	<u>39</u>	<u>-</u>
浙江省									
14 瑞安五洲國際 商貿城	瑞安市	專業批發市場	100%	二零一四年	65	64	17	47	-
				小計	<u>65</u>	<u>64</u>	<u>17</u>	<u>47</u>	<u>-</u>
黑龍江省									
15 牡丹江五洲國際 工業博覽城	牡丹江 市	專業批發市場	100%	二零一四年	68	66	17	49	-
				小計	<u>68</u>	<u>66</u>	<u>17</u>	<u>49</u>	<u>-</u>
河南省									
16 洛陽五洲國際工業 博覽城	洛陽市	專業批發市場	51%	二零一四年	134	134	51	83	-
17 鄭州五洲國際工業 博覽城	鄭州市	專業批發市場	100%	二零一五年	190	154	-	154	-
				小計	<u>324</u>	<u>288</u>	<u>51</u>	<u>237</u>	<u>-</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)	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									
18 長春五洲國際廣場	長春市	多功能商業綜合體	100%	二零一五年	240	200	-	200	-
					小計	240	200	-	200
遼寧省									
19 瀋陽五洲國際工業博覽城	瀋陽市	專業批發市場	100%	二零一五年	53	52	1	51	-
					小計	53	52	1	51
					合計	2,202	1,904	265	1,414

計劃發展項目

截至二零一四年六月三十日，本集團的計劃發展項目或項目分期共有24個，合計規劃總建築面積約為4,983千平方米。

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 無錫五洲國際裝飾城五期F館	無錫市	專業批發市場	100%	34
2 無錫五洲國際工業博覽城產品展館B及多用途樓宇	無錫市	專業批發市場	100%	145
3 前洲五洲國際廣場	無錫市	多功能商業綜合體	80%	53
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

項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築面積 (千平方米)
8 五洲國際汽車博覽城	南通市	專業批發市場	75%	134
9 宜興五洲國際華東商貿城	宜興市	專業批發市場	100%	211
10 宜興五洲國際廣場	宜興市	多功能商業綜合體	51%	116
			小計	<u>1,342</u>
重慶市				
11 榮昌五洲國際商貿城二期	重慶市	專業批發市場	94%	197
			小計	<u>197</u>
雲南省				
12 大理五洲國際商貿城三期	大理市	專業批發市場	100%	917
13 保山五洲國際廣場	保山市	多功能商業綜合體	61%	85
			小計	<u>1,002</u>
湖北省				
14 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	<u>350</u>
山東省				
15 樂陵五洲國際博覽城	樂陵市	專業批發市場	51%	414
16 龍口五洲國際商貿城	龍口市	專業批發市場	95%	255
17 煙臺五洲國際工業博覽城	煙臺市	專業批發市場	95%	93
			小計	<u>762</u>

項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築面積 (千平方米)
浙江省				
18 瑞安五洲國際商貿城	瑞安市	專業批發市場	100%	166
			小計	166
黑龍江省				
19 牡丹江五洲國際工業博覽城	牡丹江市	專業批發市場	100%	244
			小計	244
河南省				
20 洛陽五洲國際工業博覽城	洛陽市	專業批發市場	51%	141
21 鄭州五洲國際工業博覽城	鄭州市	專業批發市場	100%	503
			小計	644
吉林省				
22 長春五洲國際廣場二期	長春市	多功能商業綜合體	100%	35
23 吉林五洲國際商貿城	吉林市	專業批發市場	100%	70
			小計	105
遼寧省				
24 瀋陽五洲國際工業博覽城	瀋陽市	專業批發市場	100%	171
			小計	171
			合計	4,983

三、土地儲備

本集團認為，以合理成本收購大量土地儲備對其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，包括河南省和吉林省等，使得本集團的土地儲備更為全國化。

於二零一四年六月三十日，本集團的總規劃土地儲備建築面積約為8,129千平方米，包括已竣工項目約944千平方米，發展中項目約2,202千平方米及計劃日後發展項目約4,983千平方米，足夠本集團未來三至五年發展需求。

截至二零一四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	727	1,086	1,342	3,155
雲南省	25	249	1,002	1,276
湖北省	48	50	350	448
山東省	9	67	762	838
浙江省	31	65	166	262
黑龍江省	–	68	244	312
河南省	–	324	644	968
吉林省	–	240	105	345
遼寧省	–	53	171	224
重慶市	104	–	197	301
合計	944	2,202	4,983	8,129

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。

五、未來展望

「穩增長」仍將是二零一四年我國社會經濟發展的總體發展目標，政府工作報告中明確，要把投資作為穩定經濟增長的關鍵，保持固定資產投資合理增長。新型城鎮化將成為推動房地產發展的主要動力。政府工作報告在肯定投資關鍵作用的同時，更加強調了內需對拉動經濟的主引擎作用，並提出消費是擴大內需的主要著力點，擴大服務消費將成為消費增長的重要動力。與服務相關的商貿物流產業地產，或將在未來得到更多的政策支持，也將成為集團下一階段發展的新契機。

獨特的業務模式以及成功的商業管理始終為本集團發展的關鍵。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，並堅持推行高效的商業地產經營及管理。本集團致力於建立新的大型專業批發市場，開拓哈爾濱及鄭州等工業城市和區域中心城市，長遠而言，本集團更會繼續向中西部、東北地區及環渤海地區發展，尤其是重慶、西安等省會級城市。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。

中國的地域遼闊給了電商的高速發展的機會，二零一四年將是中國電商平台化轉型發展之年，也是中國電商物流理性發展之年，未來電商與物流平台整合不僅僅是業務整合，從戰略、系統及供應鏈一體化的整合成必然趨勢。物流服務在未來也將成為資本投資的重點。本集團不但全力為客戶打造綜合性的商業交易平台，更展開了自建物流的業務，首先是物流地產方面的「硬投入」，在河南鄭州購置物流用地，同時也通過與普洛斯等倉儲

物流領先企業合作的方式快速向物流綜合地產進軍，今後公司致力向商戶及客戶提供有效綜合商務物流平台服務，並聯接各商戶以形成跨越地區的全國商貿批發網路。此外，本集團將仍會把握電子商務發展帶來的機遇，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。

著眼未來，公司將傳承集團宣導的為客戶創造價值、為社會創造財富的價值理念，為集團及項目的可持續發展提供堅實的保障。

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、商業管理服務收益、物業諮詢服務收益、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。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團營業額約為人民幣2,508百萬元，較二零一三年同期約人民幣1,839百萬元增長36.4%。

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。

截至二零一四年六月三十日止六個月，物業發展收入約為人民幣2,389百萬元，較二零一三年同期約人民幣1,758百萬元增長35.9%，主要是由於售予客戶的總建築面積增加所致。

租金收益

截至二零一四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28百萬元，較二零一三年同期約人民幣22百萬元增長26.1%，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。

截至二零一四年六月三十日止六個月，商業管理服務收益維持穩定於人民幣44百萬元，而物業管理收益則約為人民幣6百萬元，較二零一三年同期約人民幣2百萬元上升137.0%。商業管理服務收益維持穩定主要是由於我們經營及管理的新加入物業於其營運初期並無產生大量租金所致。物業管理收益增加是由於我們向其提供物業管理服務的物業總建築面積增加。

物業諮詢服務收益

截至二零一四年六月三十日止六個月的物業諮詢服務收益為人民幣25百萬元。我們透過向其他第三方提供商業規劃及管理諮詢服務產生該等收益。

特許專櫃銷售佣金

截至二零一四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8百萬元，較二零一三年同期約人民幣5百萬元增長64.9%，是由於我們的經營相當成熟。

毛利及毛利率

截至二零一四年六月三十日止六個月，毛利約為人民幣1,027百萬元，較二零一三年同期約人民幣922百萬元增長11.4%，而毛利率則由二零一三年同期的50.1%降至截至二零一四年六月三十日止六個月的40.9%。毛利增加與截至二零一四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

截至二零一四年六月三十日止六個月，其他收益及收入約為人民幣27百萬元，較二零一三年同期約人民幣14百萬元增加93.1%。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

截至二零一四年六月三十日止六個月，銷售及市場推廣開支約為人民幣205百萬元，較二零一三年同期約人民幣123百萬元增長67.1%，主要是由於二零一四年上半年所預售物業數量相比二零一三年同期增加，結果一般銷售、策劃推廣及宣傳活動增加所致。

管理費用

截至二零一四年六月三十日止六個月，管理費用約為人民幣208百萬元，較二零一三年同期約人民幣196百萬元增長6.4%，主要是由於本集團擴充業務所致。

融資成本

截至二零一四年六月三十日止六個月，融資成本約為人民幣105百萬元，較二零一三年同期約人民幣31百萬元增長238.8%，主要是由於增加銀行貸款及分別於二零一三年九月及二零一四年一月發行優先票據，用作業務營運及發展資金，使得利息開支增加所致。

所得稅開支

截至二零一四年六月三十日止六個月，所得稅開支約為人民幣414百萬元，較二零一三年同期約人民幣409百萬元增長1.1%，該變動乃企業所得稅、預扣稅減少以及因交付更多物業導致應計土地增值稅增加之淨影響。

本公司擁有人應佔除稅後利潤及全面收益總額

截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔除稅後利潤及全面收益總額約為人民幣352百萬元，較二零一三年同期約人民幣485百萬元下跌27.4%，主要是由於二零一四年上半年銷售及市場推廣開支以及融資成本相比二零一三年同期增加。我們於回顧期內之純利潤率為14%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

二零一四年六月三十日，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1,142百萬元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣1,413百萬元)，相比二零一三年十二月三十一日下跌19.2%。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。二零一四年六月三十日，本集團的受限制現金約為人民幣115百萬元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣180百萬元)。

流動比率及負債比率

二零一四年六月三十日，本集團流動比率(流動資產對流動負債的比率)約為1.16，而二零一三年十二月三十一日則為1.18。二零一四年六月三十日，負債比率為86.1%，而二零一三年十二月三十一日則為59.8%。負債比率按淨負債(銀行貸款及其他借貸及優先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。二零一四年六月三十日，總債務(即銀行貸款及其他借貸及優先票據總額)對總資產比率，為28.9%(二零一三年十二月三十一日：24.6%)。

借貸及本集團資產抵押

二零一四年六月三十日，本集團的計息銀行及其他借貸及優先票據總額約為人民幣4,836百萬元。該等銀行及其他借貸中，約人民幣1,511百萬元須於一年內償還，約人民幣1,845百萬元須於二至五年內償還及約人民幣242百萬元須於五年後償還。優先票據須於二至五年內償還。

二零一四年六月三十日，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。銀行及其他借貸以人民幣計值，而優先票據以美元計值。

外匯風險

本集團主要在中國營運。除於資本市場籌集資金的交易外，本集團之外匯風險有限。人民幣升值有利於外幣銀行借貸的付息及還款。董事預計人民幣匯率波動不會對本集團的營運構成重大不利影響。

資本承擔

二零一四年六月三十日，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71百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣183百萬元)及約人民幣2,200百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,885百萬元)。

或然負債

二零一四年六月三十日，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1,058百萬元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣1,003百萬元)。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，因此截至二零一四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。

僱員及薪酬政策

二零一四年六月三十日，本集團有約3,273名僱員，其中1,306名從事物業發展及1,967名從事物業經營服務。截至二零一四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97百萬元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約人民幣91百萬元)。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。

本公司採納一項購股權計劃，並於二零一三年五月二十七日生效。二零一三年九月，本集團根據購股權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，行使價為每股1.27港元。截至二零一四年六月三十日，尚未行使的購股權為74,935,076份。

中期股息

董事議決不派付截至二零一四年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：零)。

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。本公司已就截至二零一四年六月三十日止六個月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、宋敏博士及舒國澧教授)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，包括審閱截至二零一四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」審閱截至二零一四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。截至二零一四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股份。

全球發售所得款項淨額用途

誠如本公司二零一三年年報及日期為二零一四年七月九日之公告所披露者，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，全球發售本公司股份所得款項淨額（「首次公開發售所得款項」）約為1,460百萬港元。於二零一三年十二月三十一日，首次公開發售所得款項已獲悉數使用。

報告期後事項

除本公告所披露者外，回顧期完結後概無其他可能影響本集團的重大事項。

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)。本公司截至二零一四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，將寄予本公司股東並適時於上述網站登載。

承董事會命
五洲國際控股有限公司
主席
舒策城

香港，二零一四年八月二十五日

於本公告日期，本公司的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；本公司的獨立非執行董事為宋敏博士、羅廣信先生及舒國澄教授。