

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 2014





目錄

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



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
舒國濛教授

公司秘書

張文海先生

授權代表

張文海先生
舒策城先生

審核委員會

羅廣信先生(委員會主席)
宋敏博士
舒國濛教授

薪酬委員會

宋敏博士(委員會主席)
舒策丸先生
舒國濛教授

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
廈門國際銀行股份有限公司

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

滙嘉律師事務所

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
皇后大道中99號
中環中心
51樓5105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

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

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

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

優先票據上市

本公司13.75%於二零一八年到期之5年期
優先票據
香港聯合交易所有限公司
股份代號：05970

公司網站

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



主席報告



五洲國際繼續精耕商業地產細分市場，聯合倉儲物流產業，依托互聯網 O2O 理念，充分發揮自有優勢，在商貿、倉儲、物流、電子商務等業務發展方面取得突破。

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」)截至二零一四年六月三十日止六個月中期業績。

本集團二零一四年上半年總收入及毛利分別約為人民幣2,508百萬元及人民幣1,027百萬元，同比分別增長約36.4%及11.4%。上半年物業確認收入同比上升35.9%至約人民幣2,389百萬元。本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額約為人民幣352百萬元。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二零一四年六月三十日止中期股息。

二零一四年上半年，美國經濟繼續復蘇，美聯儲正逐步接近其失業率和通貨膨脹調控目標。歐元區方面，通貨緊縮壓力較大，歐債危機國家財政債務負擔未見顯著下降制約財政政策空間，經濟不確定性依然較大。新興市場方面，金磚國家經濟增長仍處於較低水平。俄羅斯和巴西經濟繼續呈下行趨勢，特別是在烏克蘭局勢的影響下，俄羅斯經濟可能陷於停滯。印度和南非經濟將會有所好轉，但好轉基礎仍需進一步夯實。總體來看在世界經濟不均衡復蘇的大環境下，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年初以來人民幣持續貶值等諸多問題。但政策層面陸續出台一系列「微刺激」措施，宏觀經濟在經歷了階段性調整之後，開始呈現一定企穩特徵。集團把握中國城鎮化持續全面推進的發展趨勢，應對複雜的環境及挑戰，業務仍保持穩定增長。

主席報告

二零一四年上半年，本集團實現合同銷售額為人民幣3,013百萬元，較去年增加33.5%，完成本集團所訂的全年銷售目標的46%。截至二零一四年六月三十日，集團已在全國10個省市擁有34個項目。而本集團的合同銷售分布在9個省市共29個開發項目，當中包括：江蘇省、浙江省、雲南省、湖北省、重慶省、山東省、黑龍江省、河南省、遼寧省。

於回顧期內，集團繼續保持在商業運營方面的特有優勢，開業項目數量穩健增長。二零一四年一月，樂陵五洲國際工業博覽城、無錫五洲國際中華美食城三期開始運營；四月，無錫洛社五洲哥倫布廣場、龍口五洲國際商貿城、無錫五洲國際小商品城新館接連開業運營；五月，無錫五洲國際工業博覽城C館開業。截至二零一四年六月三十日，17個項目已成功開業。

五洲國際立足於長三角的同時，也能夠在多個城市進行不同產品的開發，同時其往往能夠獲得足夠優質的土地儲備。二零一四年上半年，五洲國際成功競得分別位於河南省鄭州市和吉林省長春市2幅土地的土地使用權。截至二零一四年六月三十日止，五洲國際已竣工項目的總建築面積為2,867千平方米，發展中的項目竣工總建築面積為2,202千平方米，計畫日後發展的專案總建築面積為4,983千平方米。

集團秉持「責任地產 健康商業」的經營理念，五洲國際的發展贏得了股東、客戶、合作夥伴、業內同行的尊重和贊譽。集團先後被授予2014中國房地產開發企業100強(第84名)、2014中國大陸在港上市房地產公司財務穩健性10強、2014中國大陸在港上市房地產公司投資價值10強、2014中國房地產開發企業商業地產綜合10強(第6名)、2014江蘇省房地產10強企業等稱號。

在成功跨入國際資本市場後，五洲國際前進的腳步並未有片刻停歇，而是以此為起點，積極推進企業的戰略升級。在堅持商貿物流產業園和商業綜合體兩大主導產品的同時，五洲國際繼續精耕商業地產細分市場，聯合倉儲物流產業，依托互聯網O2O理念，充分發揮自有優勢，在商貿、倉儲、物流、電子商務等業務發展方面取得突破。五洲國際與普洛斯的戰略合作將形成覆蓋全球的商貿交易展示、電子商務、倉儲、物流、供應鏈金融各平台為一體的項目體系，完成產業鏈的閉環戰略。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，並結連各商戶以形成跨越地區的全國商貿批發網路。

未來，五洲國際將著力助推城市產業升級，以產業間的經濟聚集創規模效益，從而提升城市的區域地位，實現企業的價值升華。同時，集團也將繼續以運營為重點，保障旗下物業健康發展、快速增值，為更多投資者、客戶和商家帶來長期穩定且可觀的利益。

五洲國際於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板正式掛牌上市已經一周年，公司發展邁入了新的里程。我們謹此感謝合作夥伴，以及忠誠地支持我們的股東及投資者。上述各方的支持和幫助確保了五洲國際在二零一四年上半年取得了令人滿意的業績及未來持續穩定的發展。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，二零一四年八月二十五日

管理層討論及分析

集團秉持「責任地產健康商業」的經營理念，五洲國際的發展贏得了股東、客戶、合作夥伴、業內同行的尊重和贊譽。



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

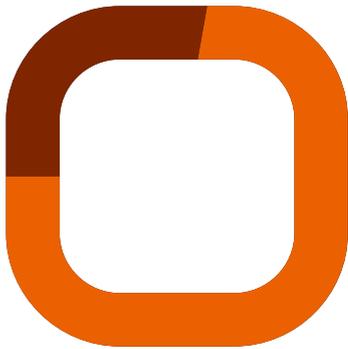
一、合同銷售

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%。



合同銷售金額佔比
(按類型分類)

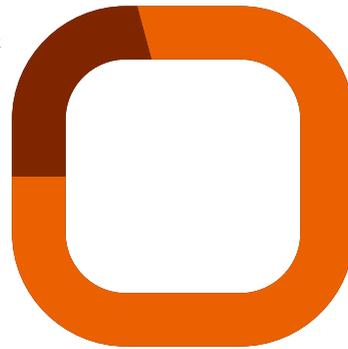
多功能
商業綜合體
28%



合同銷售面積佔比
(按類型分類)

專業
批發市場
72%

多功能
商業綜合體
21%

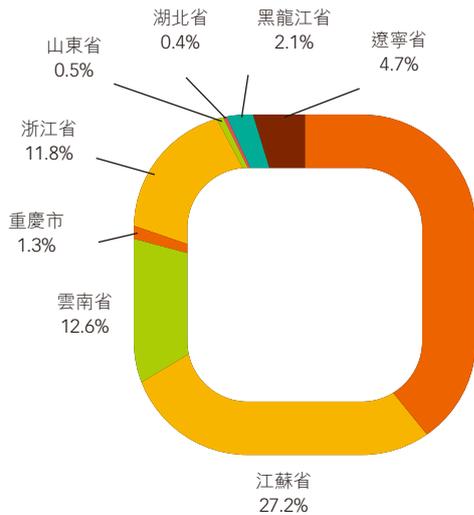
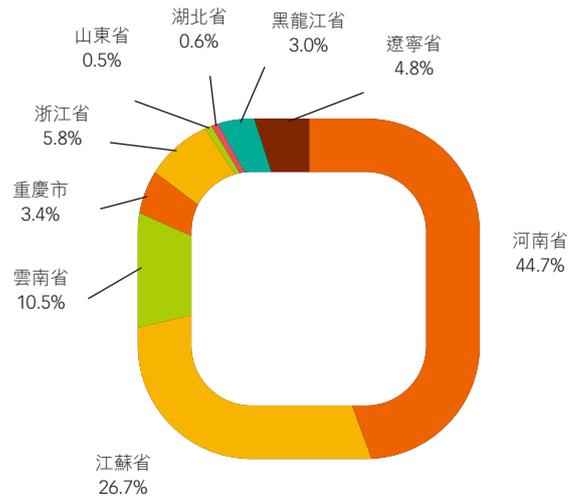


專業
批發市場
79%

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。

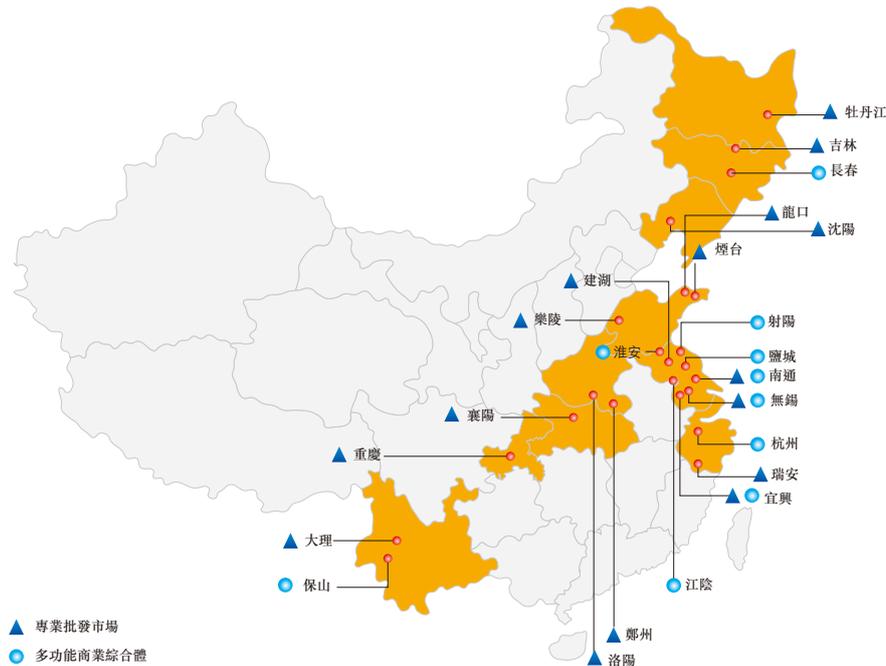
管理層討論及分析

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 (%)
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	3,013	100.0	437,671	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)

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。

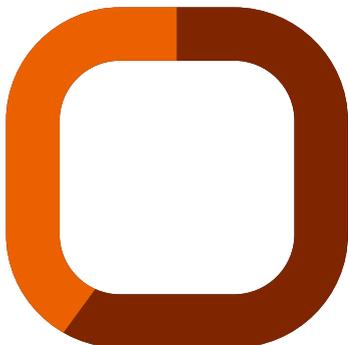


已竣工項目

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。

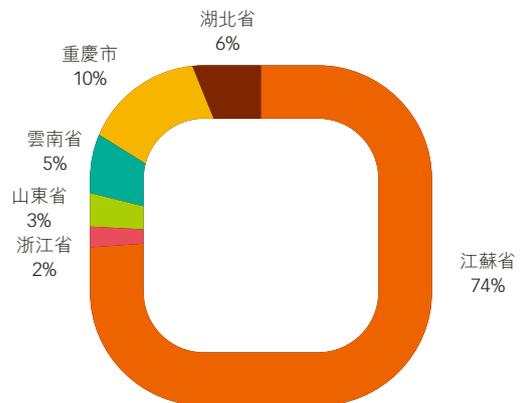
已竣工項目總建築面積
(按類型分類)

多功能
商業綜合體
40%



專業
批發市場
60%

已竣工項目總建築面積
(按地區分類)



江蘇省
74%

管理層討論及分析

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
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				2,115	1,815	1,107	322	386
雲南省								
15 大理五洲國際商貿城	大理市	專業批發市場	100%	153	152	137	15	-
小計				153	152	137	15	-
重慶市								
16 榮昌五洲國際商貿城	重慶市	專業批發市場	94%	278	278	101	92	85
小計				278	278	101	92	85

項目名稱	城市	類型	公司權益	總建築	總可售	持租賃		面積	
				面積	面積	已售面積	待售面積		
				(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	
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%	167	167	140	27	-	
小計				167	167	140	27	-	
山東省									
18 龍口五洲國際商貿城	龍口市	專業批發市場	95%	22	22	22	-	-	
19 煙臺五洲國際工業博覽城(福山)	煙臺市	專業批發市場	95%	55	55	54	1	-	
小計				77	77	76	1	-	
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	

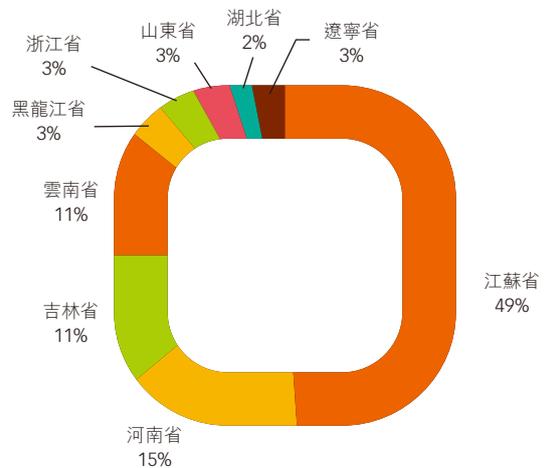
發展中項目

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)



管理層討論及分析

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)	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
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	249	247	27	106	114
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	50	48	-	48	-
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	67	67	28	39	-

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 (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)
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	65	64	17	47	-
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	68	66	17	49	-
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	324	288	51	237	-
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	225

管理層討論及分析

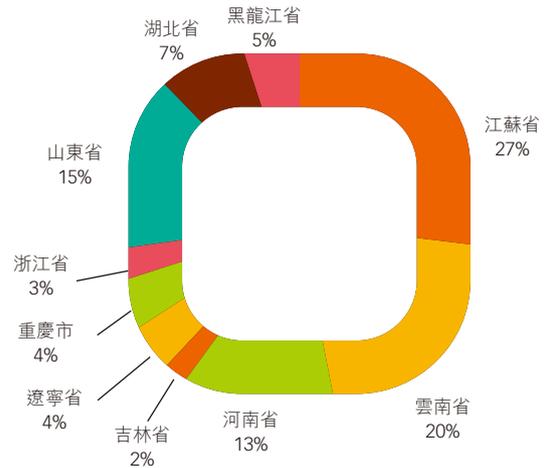
計劃發展項目

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

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)
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	1,342
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	197
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	1,002
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	350
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	762
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

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)
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。

管理層討論及分析

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务收益。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务。

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。

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

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

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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

管理層討論及分析

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)。

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

截至二零一四年六月三十日，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／主要 行政人員姓名	好／淡倉	權益性質	所持已發行 普通股數目	所持相關 股份的權益	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	-	72.77%
舒策丸先生	好倉	受控制法團權益 ⁽¹⁾	3,387,940,295	-	72.77%
	好倉	個人	-	3,000,000 ⁽⁵⁾	0.06%
舒策員先生	好倉	受控制法團權益 ⁽²⁾	8,384,297	-	0.18%
	好倉	個人	-	2,000,000 ⁽⁵⁾	0.04%
吳曉武女士	好倉	受控制法團權益 ⁽³⁾	8,384,297	-	0.18%
	好倉	個人	-	2,000,000 ⁽⁵⁾	0.04%
趙立東先生	好倉	受控制法團權益 ⁽⁴⁾	3,832,821	-	0.08%
	好倉	個人	-	2,600,000 ⁽⁵⁾	0.06%
宋敏博士	好倉	個人	-	500,000 ⁽⁵⁾	0.01%
羅廣信先生	好倉	個人	-	500,000 ⁽⁵⁾	0.01%
舒國滢教授	好倉	個人	-	500,000 ⁽⁵⁾	0.01%

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。

附註5：於二零一三年九月二十四日，相關董事／主要行政人員已獲授可根據該計劃(定義見本節「購股權計劃」分節)認購有關數目股份的購股權。

權益披露

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，截至二零一四年六月三十日，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

截至二零一四年六月三十日，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：

股東名稱	權益性質	股份數目	截至二零一四年 六月三十日 所持本公司權益 概約百分比
盛凱	實益權益 ⁽¹⁾	3,387,940,295	72.77%

附註：

- (1) 舒策城先生及舒策丸先生分別擁有盛凱60%及40%股權，根據證券及期貨條例第XV部，舒策城先生及舒策丸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，截至二零一四年六月三十日，並無其他人士於本公司股份或相關股份中，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「企業管治守則及企業管治報告」(「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、宋敏博士及舒國濛教授)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)。

企業管治及其他資料

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。

截至二零一四年六月三十日，與根據該計劃授出而尚未行使購股權有關的股份總數為74,935,076股，相當於本公司已發行股本總數約1.61%。截至二零一四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。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。

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
董事會
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已審閱第30至60頁隨附的中期財務資料，該中期財務資料包括五洲國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司於二零一四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證券上市規則規定，須根據上市規則之相關規定及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」(「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

吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱業務準則第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香港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隨附的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
二零一四年八月二十五日

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		(1,481,352)	(917,138)
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		(1,016)	(3,169)
稅前利潤	7	912,507	997,267
所得稅開支	8	(413,587)	(408,897)
期內稅後利潤及全面收益總額		498,920	588,370
以下各方應佔：			
母公司擁有人		351,604	484,505
非控股權益		147,316	103,865
		498,920	588,370
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄(人民幣元)	10	0.08	0.14

未經審核中期簡明綜合財務狀況表

	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
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	252,225	256,002
投資物業	12	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
非流動資產總值		6,754,080	5,644,160
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	13	50,997	40,051
應收關連公司款項	21	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	14	114,728	179,546
已抵押存款	14	371,395	292,090
現金及現金等價物	14	655,772	941,254
流動資產總值		9,986,638	9,776,972
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	15	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	21	400	–
計息銀行貸款及其他借貸	16	1,510,580	1,081,708
應付稅項		780,259	723,170
流動負債總額		8,612,358	8,293,618
流動資產淨值		1,374,280	1,483,354
資產總值減流動負債		8,128,360	7,127,514

五洲國際控股有限公司 二零一四年中期報告
未經審核中期簡明綜合財務狀況表

	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
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸	16	2,087,115	2,105,670
優先票據	17	1,238,157	606,050
遞延稅項負債		511,632	431,719
非流動負債總額		3,836,904	3,143,439
資產淨值		4,291,456	3,984,075
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	292,893	292,893
儲備		3,465,752	3,076,732
建議股息		-	128,119
		3,758,645	3,497,744
非控股權益		532,811	486,331
權益總額		4,291,456	3,984,075

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 (未經審核) 人民幣千元	股份溢價* (未經審核) 人民幣千元	資本儲備* (未經審核) 人民幣千元	購股權		法定		建議		總計 (未經審核) 人民幣千元	非控股權益 (未經審核) 人民幣千元	權益總計 (未經審核) 人民幣千元
				獎勵儲備*	盈餘儲備*	保留利潤*	末期股息					
				(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					
於二零一四年一月一日	292,893	948,042	51,570	5,124	236,477	1,835,519	128,119	3,497,744	486,331	3,984,075		
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	351,604	-	351,604	147,316	498,920		
收購非控股權益	-	-	31,957	-	-	-	-	31,957	(54,657)	(22,700)		
向非控股股東支付的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(46,179)	(46,179)		
股本結算購股權安排	-	-	-	5,459	-	-	-	5,459	-	5,459		
宣派二零一三年末期股息	-	-	-	-	-	-	(128,119)	(128,119)	-	(128,119)		
於二零一四年六月三十日	292,893	948,042	83,527	10,583	236,477	2,187,123	-	3,758,645	532,811	4,291,456		

* 於二零一四年六月三十日，該等儲備賬組成中期簡明綜合財務狀況表的綜合儲備總額人民幣3,465,752,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣3,076,732,000元)。

	母公司擁有人應佔									
	股本 (未經審核) 人民幣千元	股份溢價 (未經審核) 人民幣千元	資本儲備 (未經審核) 人民幣千元	購股權		法定		總計 (未經審核) 人民幣千元	非控股權益 (未經審核) 人民幣千元	權益總計 (未經審核) 人民幣千元
				獎勵儲備	盈餘儲備	保留利潤				
				(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	
股本結算購股權安排	-	-	-	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	

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)
經營活動所得現金流量		
稅前利潤	912,507	997,267
調整：		
融資成本	105,348	31,098
分佔聯營公司的利潤及虧損	1,016	3,169
利息收入	(6,766)	(4,458)
折舊	12,418	11,909
攤銷無形資產	471	467
攤銷長期遞延開支	601	781
出售物業、廠房及設備項目之(收益)/虧損	(82)	159
出售附屬公司之收益	(11,734)	-
轉撥至投資物業的公平值收益	(271,615)	(65,542)
投資物業公平值變動	(134,014)	(352,781)
股本結算股份支付開支	5,459	1,246
	613,609	623,315
存貨減少	184	301
發展中物業及已竣工待售物業增加	(1,064,757)	(492,136)
出售投資物業	10,398	-
長期遞延開支增加	(326)	(1,716)
貿易應收款項及應收票據增加	(10,946)	(12,353)
預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加)	21,752	(424,808)
預付土地租賃款項減少/(增加)	294,663	(204,246)
貿易應付款項及應付票據增加/(減少)	240,284	(7,769)
受限制現金減少/(增加)	64,818	(290,616)
已抵押存款(增加)/減少	(79,305)	67,800
其他應付款項、已收按金及應計費用增加/(減少)	674,250	(91,072)
預收客戶款減少/(增加)	(940,017)	274,353
經營所用現金	(175,393)	(558,947)
已收利息	6,766	4,458
已付利息	(291,943)	(100,195)
已付稅項	(276,004)	(190,354)
經營活動所用現金流量淨額	(736,574)	(845,038)

	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)
投資活動所得現金流量		
購置物業、廠房及設備項目	(9,444)	(13,975)
購買無形資產	(64)	-
出售物業、廠房及設備項目所得款項	776	221
投資物業增加	(413,721)	(547,140)
收購非控股權益	(22,700)	-
出售附屬公司	19,866	-
待售投資減少	10,000	-
於聯營公司的投資	(2,450)	-
向股東墊款	-	(12,269)
收回向股東的墊款	-	12,269
向關連公司墊款	(217)	(139,940)
收回向關連公司的墊款	-	485,289
投資活動所用現金流量淨額	(417,954)	(215,545)
融資活動所得現金流量		
發行股份所得款項	-	946,436
發行優先票據所得款項淨額	613,214	-
匯兌收益	19,413	-
向非控股股東分派	(46,179)	-
已付股息	(128,119)	-
非控股權益注資	-	32,800
償還關連公司墊款	-	(1,285,616)
股東墊款	-	17,731
償還股東墊款	-	(35,867)
關連公司墊款	400	820,997
計息銀行貸款及其他借貸所得款項	912,500	1,614,780
償還計息銀行貸款及其他借貸	(502,183)	(399,318)
融資活動所得現金流量淨額	869,046	1,711,943

五洲國際控股有限公司 二零一四年中期報告
 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)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	(285,482)	651,360
期初現金及現金等價物	941,254	755,451
期末現金及現金等價物	655,772	1,406,811
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	1,141,895	1,783,398
減：受限制現金	114,728	213,837
已抵押存款	371,395	162,750
現金流量表所列現金及現金等價物	655,772	1,406,811

未經審核中期財務資料附註

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(「盛凱」)。本集團的最終控股方為舒策城先生及舒策九先生(「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。

本集團主要從事房地產開發、物業投資及提供物業管理服務。

2. 編製基準

截至二零一四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頒佈的國際會計準則第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，編製中期財務資料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(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵稅

3. 主要會計政策(續)

採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則對本中期簡明財務資料並無重大財務影響，本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、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；及
- (c) 其他分部的業務為向客戶放貸及經營百貨商店，以及提供諮詢服務。

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。

未經審核中期財務資料附註

4. 經營分部資料(續)

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	579,505	395,088	36,002	8,276	1,018,871
對賬：					
融資成本					(105,348)
應佔聯營公司利潤及虧損					(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

未經審核中期財務資料附註

4. 經營分部資料(續)

經營分部(續)

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	調整及撤銷 (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	584,123	423,452	4,289	19,670	1,031,534
<i>對賬：</i>					
融資成本					(31,098)
應佔聯營公司利潤及虧損					(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

未經審核中期財務資料附註

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
	2,508,225	1,839,151
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(附註20)	11,734	–
出售物業、廠房及設備項目之收益	112	–
其他	5,030	1,912
	26,861	13,913

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
優先票據的利息	83,974	–
減：資本化利息	(172,589)	(103,854)
	105,348	31,098

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。

未經審核中期財務資料附註

8. 所得稅(續)

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	413,587	408,897

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	912,507	997,267
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	(49,152)	(35,532)
期內稅項開支	413,587	408,897

9. 股息

董事會議決不就截至二零一四年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(二零一三年六月三十日：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母公司普通權益 持有人應佔利潤	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. 物業、廠房及設備

截至二零一四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9,444,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣13,975,000元)，而所處置或撇銷之物業、廠房及設備項目的賬面淨值總額為人民幣694,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣786,000元)。

本集團若干物業於二零一四年六月三十日的賬面總值約為人民幣124,588,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣126,056,000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二零一四年六月三十日的公開市值為人民幣6,222,600,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣4,949,200,000元)。

本集團若干投資物業於二零一四年六月三十日的賬面總值約為人民幣3,012,879,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣2,074,269,000元)，該等投資物業已抵押以獲授一般銀行信貸(附註16)。

公平值層級

下表列出本集團投資物業的公平值計量層級：

	於二零一四年六月三十日的 公平值計量，使用			總計 人民幣千元
	活躍 市場的 報價 (第一層) 人民幣千元	有重大影響 的可觀察 輸入數據 (第二層) 人民幣千元	有重大影響 的不可觀察 輸入數據 (第三層) 人民幣千元	
經常性公平值計量：				
已竣工商用物業	-	-	5,185,789	5,185,789
發展中商用物業	-	-	1,036,811	1,036,811
	-	-	6,222,600	6,222,600

年內概無公平值計量於第一層及第二層之間轉撥，亦無於第三層轉入或轉出。

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	-
	50,997	40,051

14. 現金及現金等價物及已抵押存款

	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
現金及銀行結餘	1,107,324	1,382,230
定期存款	34,571	30,660
	1,141,895	1,412,890
減：受限制現金	114,728	179,546
已抵押存款	371,395	292,090
	655,772	941,254

14. 現金及現金等價物及已抵押存款(續)

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。於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，受限制現金分別為人民幣114,728,000元及人民幣179,546,000元。

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，銀行存款分別人民幣371,395,000元及人民幣292,090,000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。

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，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
	3,068,798	2,707,940

16. 計息銀行貸款及其他借貸

	二零一四年六月三十日			二零一三年十二月三十一日		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
即期						
有抵押銀行貸款	6.72-7.2	二零一五年	40,000	6.72-7.80	二零一四年	50,000
有抵押信託融資	-	-	-	13.00	二零一四年	50,000
無抵押信託融資	11.90	二零一五年	12,000	-	-	-
有抵押長期銀行貸款的即期部分	6.15-8.52	二零一五年	1,018,800	6.55-8.52	二零一四年	699,258
有抵押長期信託融資的即期部分	11.50-14.50	二零一五年	439,780	11.50-14.50	二零一四年	282,450
			1,510,580			1,081,708
非即期						
有抵押銀行貸款	6.15-9.53	二零二三年	1,700,515	6.55-9.53	二零二三年	1,776,740
有抵押信託融資	11.60-14.00	二零一六年	386,600	14.00-14.50	二零一五年	328,930
			2,087,115			2,105,670
			3,597,695			3,187,378

本集團借貸均以人民幣計值。

16. 計息銀行貸款及其他借貸(續)

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
須於一年內償還	1,510,580	1,081,708
須於第二年償還	1,300,290	1,190,330
須於第三至五年償還(首尾兩年包括在內)	544,225	601,740
須於五年後償還	242,600	313,600
小計	2,087,115	2,105,670
	3,597,695	3,187,378

本集團銀行貸款以下列抵押資產作擔保，相關資產於呈報期末的賬面值如下：

	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
物業、廠房及設備	124,588	126,056
投資物業	3,012,879	2,074,269
預付土地租賃款項	150,565	470,351
發展中物業	1,702,933	2,052,450
待售已竣工物業	1,228,206	275,511
已抵押存款	1,801	1,801

於呈報期末須償還的計息銀行借貸及其他借貸之公平值與其相關賬面值相若。

17. 優先票據

於二零一三年九月二十六日，本公司發行本金總額為100,000,000美元的優先票據（「二零一三票據」）。二零一三票據於香港聯合交易所有限公司及新加坡證券交易所有限公司上市。二零一三票據的年息為13.75%，須於三月二十六日及九月二十六日每半年支付一次，除非提早贖回，否則將於二零一八年九月二十六日到期。

於二零一四年一月十六日，本公司額外發行本金總額為100,000,000美元的優先票據（「二零一四票據」）。額外優先票據於香港聯合交易所有限公司及新加坡證券交易所有限公司上市。額外優先票據的年息為13.75%，須於三月二十六日及九月二十六日每半年支付一次，除非提早贖回，否則將於二零一八年九月二十六日到期。上述兩項優先票據組成一項單一交易。

於財務狀況表確認的二零一三票據及二零一四票據計算如下：

	人民幣千元
於二零一四年一月一日之賬面值	606,050
添置	613,214
匯兌收益	19,413
利息開支(附註6)	83,974
已付票息	(84,494)
於二零一四年六月三十日之賬面值	1,238,157

18. 股本

	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
股份		
法定：		
10,000,000,000股(二零一三年：10,000,000,000股)		
每股面值0.01美元的普通股	100,000	100,000

18. 股本(續)

	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
已發行繳足： 4,655,977,914股(二零一三年：4,655,977,914股)每股面 值0.01美元的普通股	292,893	292,893

19. 股本結算股份付款交易

(a) 首次公開發售前股份獎勵計劃

根據二零一二年九月三十日的董事會決議案，本集團設立首次公開發售前股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。根據股份獎勵計劃，本集團控股股東兼董事舒氏兄弟透過盛凱轉讓所持本公司1%股份(即34,221,619股股份，「獎勵股份」)予本集團七名僱員。股份轉讓於二零一二年十月十二日完成。股份獎勵計劃旨在確認本集團若干僱員的貢獻並提供獎勵。

獎勵股份設有歸屬期，由信託代承授人持有。歸屬期為五年(自每個分期開始)24%、24%、24%、14%及14%授予僱員的獎勵股份分別於首次歸屬日期的五個週年日歸屬。首次歸屬日期為本公司股份成功在香港聯合交易所有限公司上市後的年度之一月一日。

根據二零一二年九月三十日的股份獎勵計劃所授出獎勵股份的公平值為人民幣14,246,971元，由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按收益法釐定。該方法的重要參數為授出日期股份的估計公平值。本公司上述1%股權的代價為人民幣8,411,805元。

獎勵股份或會於授出日期授出，並於承授人辭職時註銷。歸屬條件為股份成功在香港聯合交易所有限公司上市及該僱員的年度業績評估達到滿意成績。截至二零一四年六月三十日止六個月期間，由於歸屬條件自上市日期起很可能達成，本集團就授予本集團若干僱員的獎勵股份確認約人民幣827,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣1,246,000元)的開支。

19. 股本結算股份付款交易(續)**(b) 購股權計劃**

本公司設有購股權計劃(「該計劃」)，旨在向合資格參與人對本集團營運之成功作出之貢獻提供獎勵及報酬。該計劃的合資格參與人包括本公司董事(包括獨立非執行董事)、本集團其他僱員、本集團的貨物或服務供應商、本集團客戶、本集團股東及本公司附屬公司的任何非控股股東。

根據日期為二零一三年九月二十四日之董事會決議案，本公司根據於二零一三年五月二十七日採納之購股權計劃，向若干董事(包括獨立非執行董事)及本公司及其附屬公司的僱員(「承授人」)授出購股權，承授人接受購股權後將可據此認購本公司股本中總額為93,119,611股每股0.01美元的新股份(「該股份」)，即本公司已發行股本約2%。

年內根據購股權計劃之未行使購股權如下：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一四年		二零一三年	
	加權平均 行使價 港元每股	購股權 數目 千股	加權平均 行使價 港元每股	購股權 數目 千股
於一月一日	1.27	86,619	-	-
年內授出	1.27	-	-	-
年內失效	1.27	(11,684)	-	-
於六月三十日	1.27	74,935	-	-

19. 股本結算股份付款交易(續)

(b) 購股權計劃(續)

於呈報期末的未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零一四年六月三十日

購股權數目 千股	行使價 港元每股	行使期
43,712	1.27	二零一三年九月二十四日至 二零一四年九月二十三日
21,232	1.27	二零一四年九月二十四日至 二零一五年九月二十三日
9,991	1.27	二零一五年九月二十四日至 二零一六年九月二十三日
<u>74,935</u>		

購股權於授出日期的公平值為33,084,001港元(每股0.355港元)。

年內授出股本結算購股權之公平值經考慮據此授出購股權之條款及條件後，於授出日期採用二項式模式估計。下表載列該模式所用輸入數據：

股息收益率(%)	-
預計波動(%)	35.24
無風險息率(%)	0.9
購股權預計年期(年)	4
加權平均股份價格(每股港元)	1.27

購股權預計年期按歷史數據而定，未必反映可能出現的行使模式。預計波動反映假設歷史波動為未來趨勢的指標，但該未來趨勢不一定為實際結果。

計算公平值時概無列入其他所授出購股權的特質。

20. 出售一間附屬公司

	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)
出售淨資產：		
現金及銀行結餘	134	—
預付款項、按金及其他應收款項	246,771	—
發展中物業	9,292	—
物業、廠房及設備	109	—
無形資產	15	—
遞延稅項資產	1,171	—
其他應付款項、已收按金及應計費用	(249,226)	—
淨資產總額	8,266	—
出售一間附屬公司之收益	11,734	—
現金支付	20,000	—

出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	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)
現金代價	20,000	—
所出售現金及銀行結餘	(134)	—
出售一間附屬公司之現金及現金等價物 流入淨額	19,866	—

21. 關連方交易

(1) 名稱及關係

關聯方名稱	與本集團的關係
舒氏兄弟	最終控股股東
盛凱控股有限公司(「盛凱」)	最終控股公司
無錫市崇安新城龍和置業有限公司 (「無錫龍和」)	聯營公司
無錫市博南置業有限公司(「無錫博南」)	聯營公司
無錫市五洲香江家居有限公司(「五洲香江」)	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
朱麗娟女士	舒策城先生之妻
齊雪琴女士	舒策丸先生之妻

(2) 與關連方的未償還結餘

本集團

	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
應收關連公司款項： 無錫龍和	217	-
應付關連公司款項： 無錫香江	400	-

與關連方的結餘為無抵押、不計息且無固定還款期。

22. 經營租賃安排

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	92,432	80,763
第二至第五年(包括首尾兩年)	371,003	300,705
五年以上	951,272	888,673
	1,414,707	1,270,141

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	5,910	5,755
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,202	2,800
五年以上	-	-
	7,112	8,555

未經審核中期財務資料附註

23. 承擔

除上文附註22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
已訂約但未撥備：		
-收購土地使用權	71,176	182,858
-發展中物業	2,199,599	1,884,974
	2,270,775	2,067,832

24. 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
就授予本集團物業買家按揭貸款的擔保	1,057,516	1,002,899

本集團已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起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。

25. 金融工具

本集團持有的金融工具(現金及定期存款除外)於呈報期末的概述載列如下：

二零一四年六月三十日

	貸款與 應收款項 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
金融資產		
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產	137,780	137,780
貿易應收款項及應收票據(附註13)	50,997	50,997
應收關連公司款項(附註21)	217	217
	188,994	188,994
流動總額	188,994	188,994
非流動總額	-	-

	按攤餘 成本列示的 金融負債 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
金融負債		
貿易應付款項及應付票據(附註15)	3,068,798	3,068,798
計入其他應付款項、已收按金及 應計費用的金融負債	399,235	399,235
應付關連公司款項(附註21)	400	400
計息銀行貸款及其他借貸(附註16)	3,597,695	3,597,695
優先票據(附註17)	1,238,157	1,238,157
	8,304,285	8,304,285
流動總額	5,020,991	5,020,991
非流動總額	3,283,294	3,283,294

25. 金融工具(續)

二零一三年十二月三十一日

	貸款與 應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產		
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產	182,758	182,758
貿易應收款項及應收票據(附註13)	40,051	40,051
	222,809	222,809
流動總額	222,809	222,809
非流動總額	—	—
金融負債		
貿易應付款項及應付票據(附註15)	2,707,940	2,707,940
計入其他應付款項、已收按金及 應計費用的金融負債	323,362	323,362
計息銀行貸款及其他借貸(附註16)	3,187,378	3,187,378
優先票據(附註17)	606,050	606,050
	6,824,730	6,824,730
流動總額	4,113,010	4,113,010
非流動總額	2,711,720	2,711,720

25. 金融工具(續)

公平值

管理層已評估現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、應收關連公司款項、貿易應收款項及應收票據、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、貿易應付款項及應付票據、計入其他應付款項、已收按金及應計費用之金融負債、計息銀行貸款及其他借貸的即期部分、應付股東款項、應付關連公司款項之公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具乃於短期內到期。

管理層評估計息銀行貸款、其他借貸及優先票據非即期部分之公平值與其賬面值相若，主要由於該等借貸由本集團與獨立第三方按現行市場利率作出。

26. 批准未經審核中期財務資料

董事會於二零一四年八月二十五日批准及授權刊發未經審核中期財務資料。