

## 概覽

根據批發委及第一太平戴維斯的資料，按規劃建築面積、消費品種類與增值配套服務及設施範圍計算，我們是中國領先的大型消費品專業批發市場的開發商及運營商。根據批發委及第一太平戴維斯<sup>(1)</sup>的資料，十大消費品及小家品綜合批發市場中，按規劃建築面積計算，漢口北國際商品交易中心為截至二零一零年十二月三十一日華中地區最大及全中國第二大綜合批發市場。中國十大消費品及小家品綜合批發市場排名及其他詳情，請參閱本招股章程「行業概覽 — 中國批發市場 — 概況」一節。

我們向客戶(主要是消費品供應商、製造商及分銷商與主要經營國內消費市場的中小企業)租售優質批發商舖單位作為「一站式」商務空間解決方案。我們認為，中國政府於二零零八年十一月推出促進國內消費拉動中國日後經濟增長的政策會增加消費品的國內需求，因而為我們的客戶帶來增長機遇，預期此舉會促進我們批發商場單位的需求相應上升。我們提供綜合商業平台，以便客戶向國內零售商及終端消費者展示及銷售消費品。同時，我們提供全面的增值配套服務及設施，包括倉庫租賃服務、酒店餐廳、第三方銀行及政府服務，配合及滿足客戶的業務需求。

## 我們的現有項目

我們現有的開發項目均位於湖北省省會武漢市，地理位置極具戰略意義。武漢市歷來是中國的主要商貿中心，素有「九省通衢」之稱，連接安徽、貴州、河南、湖北、湖南、江西、陝西、山西及四川省。二零一零年，武漢市人口超過8,400,000，本地生產總值為人民幣5,516億元。二零零七年十二月十四日，「武漢城市圈」(包括武漢及八個周邊的湖北省其他城市)被國務院正式批准為資源節約型和環境友好型社會建設改革試驗區。因此，「武漢城市圈」成為類似深圳特區、上海浦東新區及天津濱海新區的另一新特區，享有優惠政府政

### 附註：

- (1) 根據中國國家統計局的統計數據，二零零九年中國年銷售額超過人民幣100,000,000元之綜合批發市場(「大型批發市場」)的平均建築面積為49,563.3平方米。根據第一太平戴維斯的資料，二零零九年有4,687個大型批發市場，僅少數市場的建築面積超過400,000平方米。第一太平戴維斯表示，100大批發市場中，40個為消費品市場，其餘60個則專門批發農產品與工業原料與設備。二零零九年，上述40個消費品大型批發市場中，僅一個市場的建築面積超過1,000,000平方米(即建築面積為4,000,000平方米的中國小商品城(義烏))、12個市場的建築面積介於400,000平方米至1,000,000平方米，另27個市場的建築面積不足400,000平方米。該40個消費品大型批發市場的建築面積介於26,000平方米至4,000,000平方米，平均建築面積為380,000平方米(倘不計算中國小商品城(義烏)，則為290,000平方米)。第一太平戴維斯表示，消費品大型批發市場通常提供品種有限的消費品。基於(i)於二零一零年十二月三十一日，相比漢口北國際商品交易中心的規劃建築面積(2,311,456平方米)及已竣工建築面積(335,772平方米)，大型批發市場的平均建築面積49,563.3平方米相對較小；(ii)建築面積超過1,000,000平方米的消費品大型批發市場不多；及(iii)漢口北國際商品交易中心的規劃建築面積及已竣工建築面積均超過上述40個消費品大型批發市場(中國小商品城(義烏)除外)的平均建築面積；及(iv)漢口北國際商品交易中心一共有多達12個不同產品的批發商場，並考慮到「行業概覽 — 中國批發市場 — 概況」所示十大消費品及小家品綜合批發市場的排名榜，董事認為，按規劃建築面積、消費品種類與增值配套服務及設施計算，本集團乃中國領先的大型消費品專業批發市場的開發商及運營商。

策。武漢市亦是二零一零年中國政府中部崛起戰略規劃指定的華中區域主要中心，預期會受惠於發展華中地區經濟的政府措施及政策。由於位處中國中部，武漢市亦是中國航空、水路、陸路及鐵路網等運輸網絡的主要樞紐，為我們及客戶通往華中地區約356,000,000人口的市場提供了便利。

我們的旗艦項目漢口北國際商品交易中心(亦稱漢口北項目)位於武漢市中心以北約10公里，總地盤面積約1,488,310平方米。根據第一太平戴維斯的資料，按規劃建築面積計算，漢口北國際商品交易中心是華中最大的主營消費品批發商場。當二零一三年建成後，我們預計漢口北國際商品交易中心將包括總建築面積為2,711,468平方米的批發商舖單位，分為12個獨立的批發商場，各商場為不同種類的專門消費品區，另外亦將包括553,264平方米的配套設施。

截至二零一一年三月三十一日，我們已完成595,155平方米總建築面積的批發商場，經營鞋履與皮革製品、小家品、酒店產品及用品、服裝及棉織品五類消費品。截至二零一一年三月三十一日，按可租售建築面積計算，竣工批發商舖單位其中37.1%已售出，40.1%待售，22.8%則持作投資物業。截至二零一三年，我們預期再完成2,116,313平方米建築面積的批發商舖單位，經營家居紡織物、電子及家用電器、禮品、紡織品、奢侈品、綜合產品與汽車及汽車零配件另外七類消費品，以及完成若干現有批發商場的擴建工程。

我們會維持出售與持作投資物業的批發商舖單位最恰當比例。我們的策略是項目發展初期出售較大比例批發商舖單位以爭取更多現金流，而項目發展後期則保留較大比例批發商舖單位作投資物業以獲得租金收入及資本升值。我們一般會保留或計劃保留面向大街的商舖及上層的儲存空間。

### 我們的業務模式

我們的核心價值在於我們的業務模式。我們專門發展及經營批發商場，作為客戶展示及銷售消費品予國內零售商及終端消費者的綜合平台，而非即時變現發展收入。我們致力採用優質的項目規劃並向客戶提供優質的管理服務。我們著手建設項目時會先行初步市場調查及可行性研究，選擇項目場地，考慮現行與計劃中的政府措施及政策、項目概念設計、當地消費市場對大型批發商場的需求與交通基建等多項因素。我們與政府機構及項目設計單位緊密合作，確保大型項目配合當地政府對項目選址的發展規劃，確保項目採用專業設

計以有效滿足目標客戶的業務需求。項目完成後，我們向客戶提供優質的專業管理服務，為客戶提供有效的業務經營平台。我們提供以客為本的增值營銷服務，包括贊助及參與武漢市及全國應會為客戶帶來商機的市場推廣活動。例如，我們主辦一年一度的中國漢口北商品交易會。根據商務部於二零一零年二月十日發佈的《商務部辦公廳關於做好2010年內貿領域會展促消費工作的通知》，該交易會屬全國交易會，亦是商務部明文支持的國內消費品市場交易會之一。二零一零年十月創辦的中國漢口北商品交易會，吸引約400,000名參展商及參觀者，為參展商促成約人民幣14億元的總銷售額及總訂約銷售額逾人民幣50億元。

我們另外正在開發多個商用、住宅及綜合用途物業項目，均距離漢口北國際商品交易中心約10公里以內。該等配套項目包括第一企業社區、武漢客廳一期、卓爾湖畔豪庭及卓爾築錦苑。第一企業社區以低密度、低樓層的單棟辦公樓為主。卓爾湖畔豪庭及卓爾築錦苑竣工後，總建築面積預計為507,848平方米。我們預期第一企業社區、卓爾築錦苑及卓爾湖畔豪庭均會在二零一三年全面落成。武漢客廳一期乃綜合用途商用物業，包括總建築面積776,135平方米的零售設施、會議中心、豪華酒店、辦公樓、高端公寓以及餐廳與其他設施。

此外，我們於武漢、襄陽、天津及瀋陽有擬建項目。該等項目包括位於武漢的漢口北項目二區、武漢客廳二、三期與中部物聯港、位於襄陽的襄陽客廳與位於天津的卓爾華北國際商品交易中心、濱海客廳及第一企業社區•華北總部基地以及位於瀋陽的東北(瀋陽)國際商品交易中心、第一企業社區•東北總部基地及東北物聯港。我們與多個政府機關已簽訂開發上述項目的合作或投資總協議，所提供物業及服務將會大致模擬漢口北項目、第一企業社區和武漢客廳一期。我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，所有該等合作及投資總協議僅為意向書，不具法律約束力。簽訂該等合作或投資總協議並不保證我們會取得該等協議所指相關土地之土地使用權。我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，我們須辦理相關之政府手續方可簽訂開發上述擬建項目的正式協議，包括但不限於城市景觀規劃及公開招標、拍賣、掛牌出售土地使用權，而有關時間由相關政府機構基於或會不時改變的政府政策及規劃個別酌情決定。詳情請參閱下文「物業項目—其他開發計劃」。

## 我們的獎項

二零零九年九月及二零一零年，按收益計算，我們獲中國企業聯合會及中國企業家協會評為中國服務業企業500強。二零一零年，我們獲中華全國工商業聯合會評為中國民營企業500強。二零一零年十月，我們榮獲住房與城鄉建設部及中國房地產業協會頒發的廣廈獎，讚揚我們的漢口北國際商品交易中心。該獎項享負盛譽，每年頒發予少數傑出的中國地標性物業項目。二零一零年十一月，我們獲中國領先商報《21世紀經濟報道》評為「中國城市綜合體領軍企業」金地標獎。此外，二零一零年四月，漢口北國際商品交易中心獲湖北省旅遊局確定為「國家AAA級購物旅遊景區」。

## 業務

營業紀錄期間，我們的業務主要包括(i)銷售我們的漢口北國際商品交易中心及第一企業社區的物業。截至二零一零年十二月三十一日止年度，該等物業的銷售額約為人民幣750,800,000元，佔我們收益的97.5%。我們其後租回已出售的酒店產品及用品商場第三層的476個單位，安排集中管理及分租。截至二零一零年十二月三十一日止年度，出售該476個單位所得約為人民幣104,700,000元<sup>(1)</sup>(扣除營業稅人民幣6,300,000元)；及(ii)出租漢口北國際商品交易中心及第一企業社區的物業。截至二零一零年十二月三十一日止年度，出租該等物業所得收入約為人民幣4,100,000元，佔我們收益的0.5%。

我們於營業紀錄期間的絕大部分營業額來自銷售漢口北國際商品交易中心的批發商舖單位及第一企業社區的辦公樓單位，其餘營業額來自物業管理服務及投資物業租賃。二零零八年、二零零九年及二零一零年，我們的營業額分別約為人民幣83,000,000元、人民幣476,600,000元及人民幣769,700,000元。同期，不計投資物業公平值變動，我們分別錄得經營虧損約人民幣22,600,000元以及經營溢利約人民幣112,900,000元及人民幣300,100,000元。

### 附註：

- (1) 對於售後再租安排(為期五年)所涉的酒店產品及用品商場三樓，我們須付予相關物業擁有人的租金超過我們從相關單位所得的租金收入，相差合共約人民幣23,400,000元。此外，銷售相關單位的所得款項約為人民幣104,700,000元(扣除營業稅人民幣6,300,000元)。銷售所得款項(已除稅)約為人民幣104,700,000元，高於相關單位的已確認銷售淨額約人民幣81,300,000元。相關差額合共約人民幣23,400,000元將以我們應付相關物業擁有人的租金與我們根據五年期合約從相關單位取得的租金收入之差額全數抵銷。董事亦確認，上述售後再租安排對本公司的損益或現金流量並無重大影響。

# 業 務

## 項目進度

截至二零一一年三月三十一日，我們已完成漢口北國際商品交易中心的五個批發商場及配套住宅物業的部分階段工程和第一企業社區的一期及二期(低層辦公樓)與1號高層辦公大樓，並且籌備武漢客廳一期及卓爾築錦苑的施工。下表載列截至二零一一年三月三十一日漢口北國際商品交易中心及第一企業社區的部分資料：

項目	竣工百分比 (按成本計算) <sup>(1)</sup>	已售物業 百分比 <sup>(2)</sup>	物業租住率 <sup>(3)</sup>
<b>漢口北國際商品交易中心</b>			
<i>已竣工物業</i>			
鞋履與皮革製品商場(一期) .....	100.0%	63.6%	8.5%
小家品商場(一期) .....	100.0%	69.2%	21.7%
酒店產品及用品商場(一期) .....	100.0%	62.7%	14.9%
棉織品商場(一期) .....	100.0%	83.6%	—
服裝商場(一期) .....	76.6%	—	—
<i>發展中物業</i>			
家紡商場 .....	18.9%	—	—
電子及家用電器商場 .....	17.8%	—	—
禮品商場 .....	23.0%	—	—
奢侈品商場(一期) .....	15.7%	—	—
小家品商場(二期) .....	27.1%	—	—
<i>計劃未來開發物業</i>			
鞋履與皮革製品商場(二期) .....	—	—	—
服裝商場(二期) .....	—	—	—
紡織品商場 .....	—	—	—
奢侈品商場(二期) .....	—	—	—
汽車大世界 .....	—	—	—
酒店產品及用品商場(二期)、 棉織品商場(二期)及紡織品商場(二期) .....	—	—	—
綜合產品商場(一期) .....	—	—	—
酒店產品及用品商場(三期)及 棉織品商場(三期) .....	—	—	—
<b>平均</b> .....	24.4% <sup>(4)</sup>	36.4%	7.3%
<b>第一企業社區</b>			
<i>已竣工物業</i>			
一期及二期(低層辦公樓) .....	100.0%	77.9%	21.6%
1號高層辦公大樓 .....	96.7%	—	1.2%
<i>發展中物業</i>			
三期(低層辦公樓) .....	23.9%	—	—
<i>計劃未來開發物業</i>			
四期(低層辦公樓) .....	—	—	—
2號及3號高層辦公大樓 .....	—	—	—
<b>平均</b> .....	34.5% <sup>(4)</sup>	69.0%	9.4%

附註：

\* 上表不包括該兩個項目的配套設施。配套設施詳情請參閱下文「物業項目」。

- (1) 按已產生開發成本及估計總開發成本(未確定)計算。
- (2) 指已售建築面積除以已竣工建築面積。
- (3) 指我們所租賃指定作投資用途之竣工物業的建築面積除以我們指定作投資用途之竣工物業的可出租總建築面積。
- (4) 指竣工物業及發展中物業已產生的開發成本除以竣工物業及發展中物業的估計總開發成本(未確定)。

有關漢口北國際商品交易中心及第一企業社區尚未完全竣工的風險，請參閱「風險因素 — 截至二零一一年三月三十一日我們的漢口北國際商品交易中心及第一企業社區只完成了部分發展」及「風險因素 — 我們絕大部分收益目前來自漢口北國際商品交易中心及第一企業社區的物業開發」。

### 競爭優勢

我們的成功倚賴以下競爭優勢：

#### 充分受益於中國經濟持續增長及國家推行拉動內需政策後國內消費品市場需求的快速增長

中國是全球經濟增速最快的經濟體之一，二零零四年至二零零九年的國內生產總值複合年增長率為16.6%。全國人均國內生產總值(與消費者購買能力緊密相關)由二零零四年人民幣12,336元大幅增至二零零九年人民幣25,575元，複合年增長率為15.7%。我們相信，中國經濟強勁增長及人均國內生產總值增加，推動國內消費品需求節節上升，為滿足市場需求，大型消費品批發商場的需求亦相應增加。相信我們的旗艦項目漢口北國際商品交易中心具備有利條件，可以掌握經濟發展機遇。

中國政府的近期政策亦促成更多商機。為降低經濟對出口貿易的依賴並刺激國內增長，中國政府二零一一年至二零一五年的十二五計劃將促進國內消費列為首要工作，預期會促進國內商貿及消費品消費。因此，中國經濟將由內需上升所推動，中小企將會發揮更加重要的作用(與歐美等若干發達經濟體的增長模式類似)。我們預計中小企對創新的物業解決方案及服務(如漢口北國際商品交易中心所提供者)的需求會相應增加。

我們相信，漢口北國際商品交易中心的成功充分證明我們的大型消費品批發商場符合新興的宏觀社會經濟趨勢。

#### 我們的業務位於武漢，地理位置具有戰略優勢，而武漢歷來是中國主要的商貿樞紐，近期更獲指定為中部崛起計劃的區域重點中心

我們的現有項目均位於華中地區湖北省省會武漢市。武漢市歷來是中國主要的商貿中心，素有「九省通衢」之稱，連接安徽、貴州、河南、湖北、湖南、江西、陝西、山西及四川省。二零一零年，武漢的全年國內生產總值約人民幣5,516億元，人口超過8,400,000，人均全年國內生產總值為人民幣65,920元，經濟實力舉足輕重。根據中國政府中部崛起戰略計劃，武漢獲指定為華中地區區域重點中心。二零零七年十二月十四日，「武漢城市圈」(包括



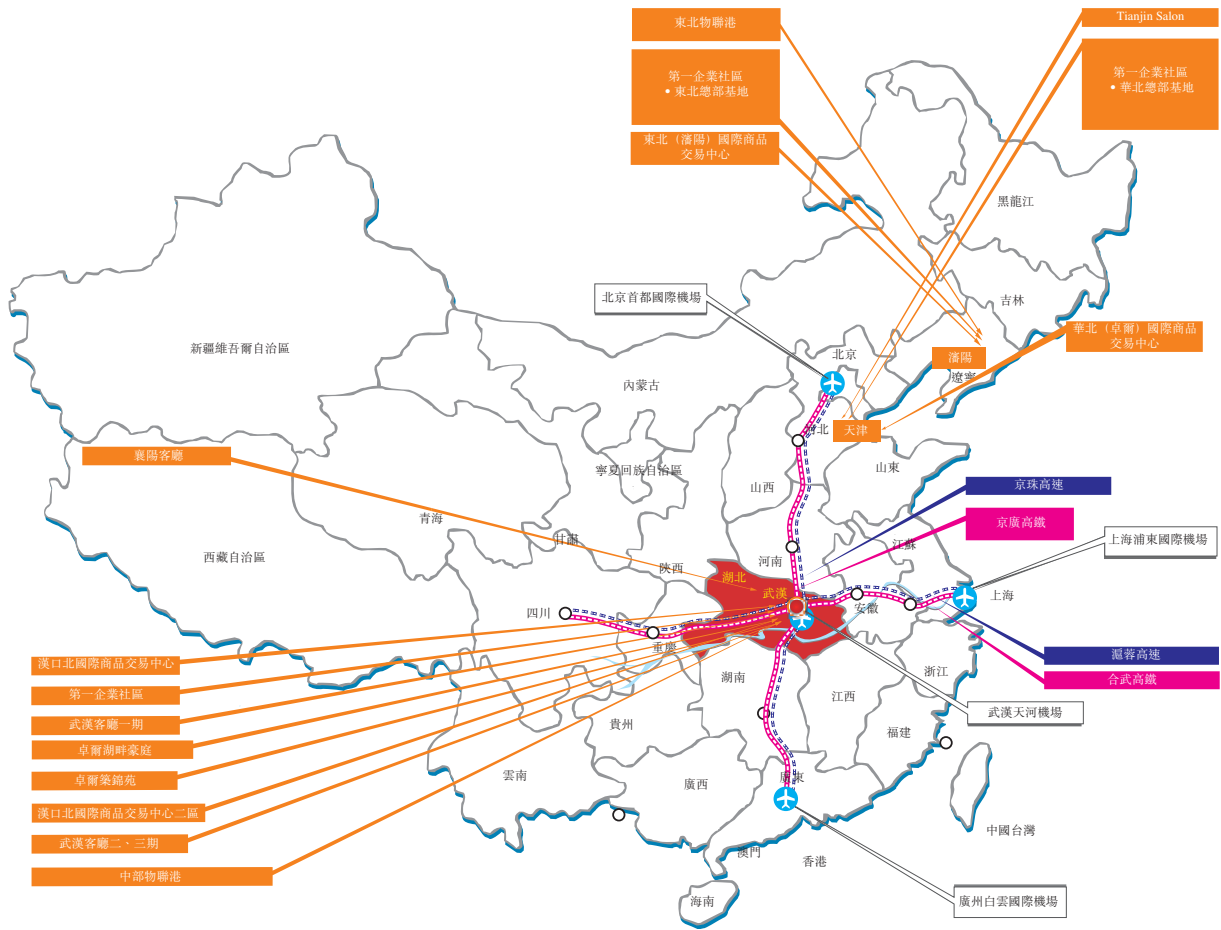
武漢及八個周邊的湖北省其他城市)被國務院正式批准為資源節約型和環境友好型社會建設改革試驗區。因此，「武漢城市圈」成為類似深圳經濟特區、上海浦東新區及天津濱海新區的另一新特區，享有優惠政府政策。二零零九年十二月，武漢東湖高新技術開發區被國務院正式批准為繼北京中關村科技園後第二個國家自主創新示範區。

在區域層面，華中地區共有六省，總人口超過334,000,000，二零一零年的國內生產總值合計約人民幣82,690億元，佔二零一零年中國國內生產總值約20.8%。預期華中地區將受惠於政府優先發展該地區經濟的措施。隨着中國政府推行促進華中地區經濟發展的舉措，武漢經濟有望進一步增長。

武漢位處中國中部，是中國重要的交通樞紐，各種交通工具可達。從武漢出發，乘飛機可於1.5小時內到達北京、上海及廣州等中國各大城市，火車則可於五小時內到達。武漢為全國高速鐵路網的重要樞紐。按調車場面積計算，武漢附近的武漢北編組站是亞洲最大的編組站，擁有超過1,000條貨運編組鐵軌。武廣高速鐵路於二零零九年十二月運行，將兩市968公里路程的通行時間由約10.5小時縮短至三小時。武廣高速鐵路是世界最快的直達火車服務，將向北延伸至北京。武漢市亦連接中國高速公路網絡，位於兩條主要國道京珠高速路與滬蓉高速路的交匯點，交通四通八達。武漢天河國際機場於二零零八年完成第二航站樓，獲選為中國第四大國際樞紐機場，僅次於北京首都國際機場、上海浦東國際機場及廣州白雲國際機場，是國內外主要航線的重要樞紐。長江亦為武漢地區的商界提供具成本效益的水路運輸。漢口北國際商品交易中心距離長江陽邏深水港不到15公里，而長江陽邏深水港有華中地區最大的集裝箱設施。

## 業 務

下圖顯示武漢在中國全國交通網絡的位置及我們的項目在中國的地理位置：



按規劃建築面積、土地儲備及品牌知名度計算，我們的批發商場開發及營運業務在武漢市遙遙領先。較位於中國其他城市的競爭對手而言，我們位處武漢市有策略優勢。漢口北國際商品交易中心設於武漢，我們本身及客戶可充分利用戰略位置優勢，可以就地取材開拓人口約356,000,000且對消費品需求強勁的華中市場。

我們採用穩健的商業模式專注發展大型項目然後營運，配合地方及地區政府的發展計劃。

開始開發項目前，我們投入相當時間選址，發掘項目發展的機遇。我們深入研究分析政府政策、地區經濟增長潛力、交通基礎設施及大型批發商場(我們的典型項目)的市場需求。項目規劃階段，我們與當地政府緊密合作，確保發展項目配合當地政府的發展計劃。我們亦聘請批發商場項目經驗相當豐富的設計機構，與我們合作為消費品批發市場目標客戶設計最有效的高級商場及物業。



根據我們的商業模式，我們專注將大型項目開發成為所選地段的地標商貿中心。我們相信大規模開發會有相當優勢：(1)大型開發項目通常對當地經濟有更大影響並有助建立城市知名度，故受政府部門支持；(2)大型開發項目可創造巨大經濟回報及稅收，因此通常獲當地政府大力支持；及(3)大型項目開發更易吸引市場注意因而提升我們的品牌。此外，大型項目使我們可集中財務資源及人力資源，因而提高項目管理及開發的效率。

我們的開發後市場推廣營運，包括向客戶提供優質售後服務，贊助並參與武漢及全國應會為客戶帶來商機的市場推廣活動。我們定期主辦消費品交易會，例如二零零九年五月的二零零九批發市場品牌博覽會及一年一度的中國漢口北商品交易會。根據商務部於二零一零年二月十日發佈的《商務部辦公廳關於做好2010年內貿領域會展促消費工作的通知》，中國漢口北商品交易會屬全國交易會，亦是商務部支持的國內消費品市場交易會之一。我們亦在中國各大批發市場所在的八個城市(即義烏、溫州、晉江、廣州、上海、東莞、成都及石獅)設立代表銷售辦事處。在代表銷售辦事處的協助下，我們的客戶可在全國各地拓展業務。其他市場推廣及宣傳活動包括與消費品製造商舉行現場宣傳活動，與各種貿易及消費品協會(例如中國皮革工業協會、溫州鞋業商會、義烏湖北商會、廣東湖北商會及福建湖北商會)協商及／或訂立策略聯盟。此外，我們亦舉行相關推廣活動，專門面向於其他地方市場經營業務的目標批發商，吸引彼等將業務轉移至我們的批發商場。

**我們與經營或計劃經營所在地的地方及地區政府密切合作，我們的漢口北國際商品交易中心更受到中央政府部門的支持**

大型批發商場選址方面，我們特別徵求地方及地區政府意見，確保項目符合當局促進貿易、為當地創造就業機會及其他重要經濟目標，從而促進當地經濟長遠發展的規劃。例如，我們早已獲悉武漢市政府一直以來對武漢市的商貿中心漢正街(位於武漢市中心)的擴張需要與目前交通擁擠的矛盾相當關注。我們與武漢市政府商討後，計劃將漢口北國際商品交易中心發展為武漢市另一商貿中心，以解決與漢正街本身的部分基建不足問題。因此，在武漢市政府及湖北省政府的二零零九年及二零一零年年度工作報告中，均確認漢口北國際商品交易中心為優先發展項目。我們其後能夠按照有關政府程序以合理成本快速獲得合

共超過600,000平方米的地盤面積。建設漢口北國際商品交易中心的同時，為進一步改善當地交通基礎設施，相關政府部門亦在漢口北國際商品交易中心的周邊地區興建新道路及其他配套設施。當地政府已設立公交站、長途客運站、武漢輕軌一號線和武漢地鐵3號線，往返漢口北國際商品交易中心的交通十分便利。具體而言，黃陂區政府正在興建巴士總站(漢口北客運大樓)，該站毗鄰漢口北國際商品交易中心，於二零一二年竣工後將提供往返國內10多個省份的巴士服務，另外武漢大道於二零一一年竣工後，將成為往返漢口北國際商品交易中心與武漢市中心之間的直通高速公路。有關漢口北國際商品交易中心週邊的現有及規劃中交通基礎設施詳情，請參閱「— 物業項目 — 漢口北國際商品交易中心 — 運輸網絡 — 地方交通」。

為支持漢口北國際商品交易中心，若干政府機構亦在漢口北國際商品交易中心就地辦公，辦理營業登記與其他手續、稅務管理及公共安全等各種服務，配合我們客戶的業務需求。當地政府亦方便在我們的漢口北國際商品交易中心設立銀行分支及學校，擴大我們為客戶提供的配套服務及設施範圍。

我們的漢口北國際商品交易中心更獲得財政部及商務部等中央政府部門的支持。二零零九年，財政部向我們撥款人民幣8,000,000元，支持我們將漢口北國際商品交易中心發展為服務產業區。二零一零年二月，根據《商務部辦公廳關於做好2010年內貿領域會展促消費工作的通知》，商務部認可我們所主辦一年一度的中國漢口北商品交易會為國內消費品市場的全國交易會，並表示支持。

### 我們的盈利能力及審慎的財務管理成績斐然

我們所經營的業務有利可圖。二零零八年、二零零九年及二零一零年，我們的毛利率分別為32.5%、35.4%及46.3%。我們可快速提升盈利，主要是由於可物色並以低成本獲得大幅郊區土地，然後利用開發項目為土地創造巨大價值。我們與地方政府密切合作，物色適合開發我們大型項目的郊區土地，再以我們的項目開發過程拉動當地經濟增長及基建改善令資本土地升值，因而令我們受惠。

## 業 務

下表載列截至二零一零年十二月三十一日止我們項目的收益總額及土地成本簡要資料：

	營業額			計入銷售成本的土地成本			每平方米土地成本 所佔銷售百分比			每平方米土地成本 所佔銷售成本百分比		
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
人民幣千元												
漢口北國際商品交易中心												
鞋類與皮革												
製品商場(一期)	—	303,577	130,641	—	5,507	1,905	—	1.8%	1.5%	—	2.8%	2.8%
小家品商場(一期)	—	134,828	15,631	—	2,628	226	—	1.9%	1.4%	—	2.8%	2.8%
酒店產品及												
用品商場(一期)	—	—	285,404	—	—	5,562	—	—	1.9%	—	—	3.4%
棉織品商場(一期)	—	—	175,473	—	—	1,236	—	—	0.7%	—	—	1.4%
第一企業社區												
辦公樓	82,268	37,373	130,537	5,818	2,096	7,319	7.1%	5.6%	5.6%	10.2%	10.2%	10.2%
零售商舖	—	—	13,076	—	—	377	—	—	2.9%	—	—	10.8%
總計	82,268	475,778	750,762	5,818	10,231	16,625						

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，我們確認為銷售成本的土地出讓金總額分別為人民幣3,300,000元、人民幣8,800,000元及人民幣12,800,000元。

營業紀錄期間，我們的項目集中於武漢，而項目規模宏大因而發揮巨大規模效益並提升毛利率。此外，截至二零一一年三月三十一日，我們擁有土地儲備約16,400,000平方米，其中約4,400,000平方米已獲各級政府機構授予土地使用權證，另外約12,000,000平方米已訂立不具法律約束力的總、合作及投資協議。預計該等土地儲備足以滿足未來三至五年的開發需求，而由於已固定土地成本，預計我們的土地儲備可維持我們相當長期間的盈利能力，並應可獲得長期土地增值。

我們自物業銷售及租賃、物業管理服務獲得大額現金流量。具體而言，我們靈活調整銷售物業與租賃物業的比例，維持穩定現金流量。當漢口北國際商品交易中心不斷發展開始提供倉儲租賃服務、酒店及餐飲服務與其他配套服務，我們預期現金流會進一步增加。此外，二零零八年、二零零九年及二零一零年，我們的銀行貸款分別為人民幣137,000,000元、人民幣270,900,000元及人民幣339,700,000元，同日債務股本比率(以銀行貸款除以本公司股東應佔權益總額計算)分別為19.0%、18.5%及19.4%。

### 我們有經驗豐富兼具企業家精神且高度重視客戶的管理層團隊

我們的高級管理層平均有大約六年的中國房地產及消費品市場經驗，有利於我們了解客戶業務需要，亦有效設計符合客戶預期的特別產品及服務。我們管理團隊有遠見卓識、

豐富經驗、企業精神及對客戶需求的高度重視，為我們達成的穩健財務及經營業績，並且詳細策劃然後按部就班管理漢口北國際商品交易中心，繼而開拓新項目。我們的創始人、主席兼執行董事閻先生尤其對我們的成功至關重要。創立本集團前，閻先生已有大約15年的廣告業經驗。在拓展客戶基礎方面，我們受益於他各行業的廣泛人脈，亦受益於他豐富的客戶服務經驗。我們的高級管理團隊具備開發及管理大型商業物業的豐富知識及經驗，亦有助我們與政府部門、各行業鉅子、主要客戶、消費品製造商及其供應商與分銷商以及其他市場參與者建立友好關係。

我們亦基於長遠目標，重視人力的招聘、培訓及職業發展。我們可從武漢的高等院校畢業生中羅致大量人才，而武漢的專科院校入學人數在中國各城市中最多。隨著我們的業務不斷增長，相信我們可從武漢甄選招聘優秀人才。我們挑選部分人員接受管理方面的培訓(包括在各大中國商學院的外界培訓)，確保我們的高級管理層團隊後繼有人。我們的高級管理團隊過半數有碩士學位，或正在攻讀有關課程。我們相信經驗豐富且敬業的管理層團隊，使我們更能夠應對不斷變化的客戶業務需求而迅速制定及實施相應的策略。

### 業務策略

我們力爭成為中國最大的消費品批發商場及商業空間提供商和服務商。為此，我們計劃著重以下策略：

#### 不斷開發及經營旗艦項目漢口北國際商品交易中心

為鞏固我們的領先市場地位及提高品牌知名度，我們相信關鍵策略是不斷開發及經營旗艦項目漢口北國際商品交易中心。能否成功開發及經營漢口北國際商品交易中心，是我們能否在中國其他指定城市的新項目套用有關業務模式的關鍵。

項目開發方面，我們會繼續實施及改進我們的業務模式，注重質素與成本控制及設計獨特的產品與服務。項目持續經營方面，我們將著重向客戶提供獨特服務，加強與批發商場現有客戶的關係。我們相信，維持高水準產品與客戶服務素質，可加深客戶印象，提升主要客戶的忠誠度。

## 提高漢口北國際商品交易中心及其他規劃項目的租用率、租金及人流量

我們計劃採取以下措施提高項目的租用率、租金及人流量：

*提供優惠租賃條款提高租用率，然後上調租金。* 我們相信新商場投入營運時應先以具吸引力租賃條款吸引的優質租戶，然後隨租用率上升而穩步上調租金。由於首次租約屆滿時，客戶在我們批發商場的業務已相當成熟，並受惠於批發商場所增加的交易量及各種增值配套服務及設施，因而更可能按更有利的條款續租，因此相信我們日後將可上調租金。

*提供及改善配套基礎設施與服務。* 我們計劃提供及改善配套基礎設施提升客戶及其客戶批發商場單位的需求。漢口北國際商品交易中心方面，我們一直與當地政府密切合作拓展現場提供的配套基礎設施與服務範圍。我們亦向租戶及其客戶提供往返武漢若干地點的免費穿梭巴士服務。我們與行業領先的第三方服務供應商(包括中國領先的銀行及通信公司)形成戰略聯盟，拓展向客戶提供的配套服務範圍。漢口北國際商品交易中心的周邊基建開發方面，我們會持續與當地政府合作延伸連接漢口北國際商品交易中心的道路及鐵路，以提高交通便利程度。此外，我們將繼續擴展倉儲租賃服務，配合漢口北國際商品交易中心物業的持續開發。

*吸引並保留優質長期基礎客戶。* 我們會繼續利用與現有客戶以及代表中小企業、國內供應商、製造商及分銷商的貿易協會的穩固關係，以及我們的創辦人兼執行董事閻先生及高級管理團隊其他成員在商界建立的人脈關係，爭取優質客戶成為核心客戶基礎。截至最後可行日期，我們與漢口北國際商品交易中心的經商客戶訂立有關逾10,000個批發商場單位的銷售合同，並會擴大該優質租戶基礎。我們相信獲得優質基礎租戶將有利於穩固租戶基礎，並有助提升我們批發商場的形象及聲譽，亦會增加中心的交易額，因而加強我們的項目作為客戶首選業務平台的地位，更可提高批發商場單位的租金及售價。

## 擴大產品及服務組合，多元化收益來源及持續優化收益

我們計劃擴充增值、綜合服務，滿足我們的客戶及其客戶的個別需求及要求。我們現正計劃開發一個中心倉庫，亦計劃開發一個物流中心，以擴充我們的倉儲容量，並且有別第三方為客戶提供物流服務。由於我們的現有及潛在客戶認為綜合業務平台應有完善的物

流與倉儲服務以配合其業務營運，故我們預計倉儲租賃服務及第三方物流服務會是漢口北國際商品交易中心的關鍵服務組成。我們相信優質的物流及倉儲租賃服務對我們爭取批發商場的主要客戶及提高收益來源日漸重要。

### 將成功的商業模式套用至有大型批發商場市場需求的其他區域城市，有選擇地實行擴充計劃

我們計劃將漢口北國際商品交易中心的經驗套用至在中國其他城市開發的同類大型批發商場。我們會繼續專注進軍符合我們的策略標準的區域城市，我們的標準包括大型批發商場的市場需求、便捷連接發達交通網絡的地理位置、國內產品消費的地方與區域經濟增長潛力，以及當地與區域政府對我們項目開發的有利支援。我們現計劃於湖北省武漢及襄陽、天津直轄市及遼寧省瀋陽開發額外項目。預計該等項目主要以漢口北國際商品交易中心、第一企業社區及武漢客廳為參考對象。

### 實現供出售與持作投資物業的商場單位之間的最佳組合

我們擬維持產生長期經常性收入及資本增值的物業與產生出售溢利的物業之間的最佳組合。我們計劃有策略地平衡已竣工項目、在建項目及規劃作日後開發物業項目中供出售與供投資的建築面積，以提升營運資金狀況及為部分項目開發成本提供資金。就此而言，我們在項目早期開發階段出售較高比例的批發商場單位以提高現金流，而在項目後期開發階段保留較高比例的批發商場單位作為投資物業。項目竣工後，我們預期保留所開發物業的一定權益，介乎項目建築面積的30%至50%。

### 物業項目

我們現有以下項目處於不同發展階段：

- 漢口北國際商品交易中心，總地盤面積為1,488,310平方米而總規劃建築面積約為3,264,732平方米，截至二零一一年三月三十一日，其中總建築面積約656,883平方米已竣工，總建築面積約296,537平方米在開發，總建築面積約2,311,312平方米擬作日後發展；
- 第一企業社區，總地盤面積為610,719平方米，總規劃建築面積約為893,439平方米，截至二零一一年三月三十一日，其中總建築面積約174,462平方米已竣工，總建築面積約243,191平方米在開發，總建築面積約475,786平方米擬作日後發展；
- 武漢客廳一期，總地盤面積為268,565平方米，總規劃建築面積約為776,135平方米，截至二零一一年三月三十一日，全部擬作日後發展；
- 卓爾湖畔豪庭，總地盤面積為177,453平方米，總規劃建築面積約為337,572平方米，截至二零一一年三月三十一日，均處於發展中；

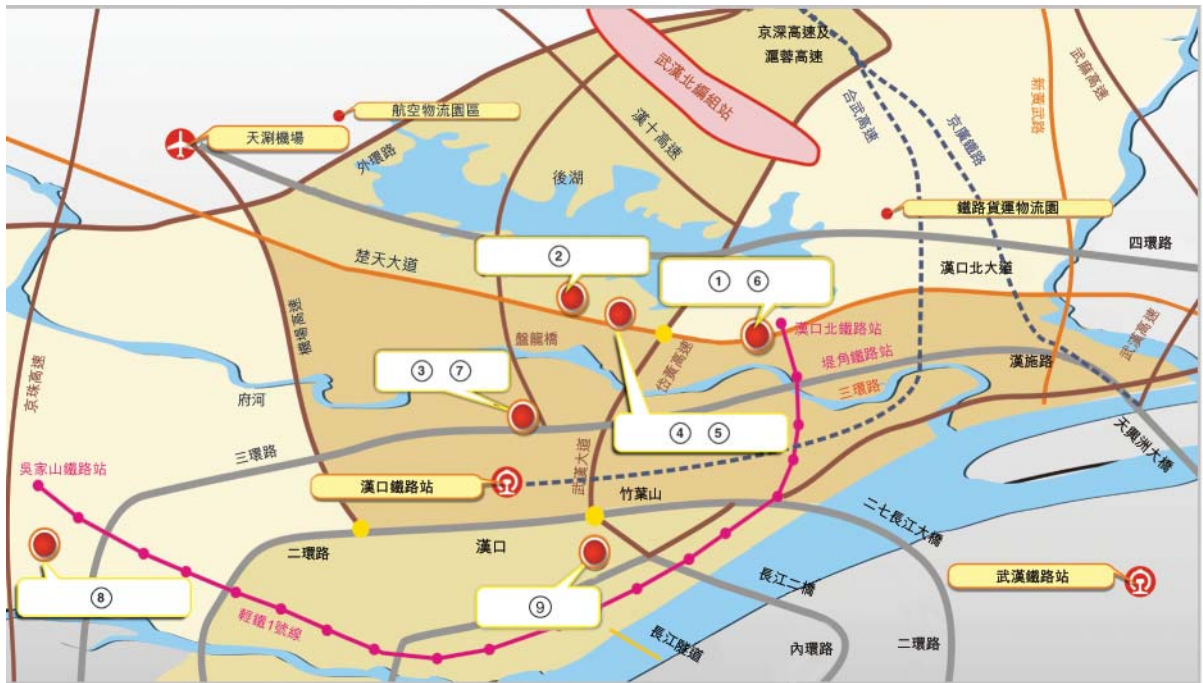


## 業 務

- 卓爾築錦苑，總地盤面積為61,002平方米，總規劃建築面積約為170,276平方米，截至二零一一年三月三十一日，全部擬作日後發展；
- 卓爾中心，估計總地盤面積為3,344平方米，截至二零一一年三月三十一日，全部擬作日後發展；
- 漢口北國際商品交易中心二區，估計總地盤面積為1,312,222平方米，總規劃建築面積約3,280,555平方米，截至二零一一年三月三十一日，全部擬作日後發展；
- 武漢客廳二、三期，估計總地盤面積為633,650平方米，總規劃建築面積為1,930,095平方米，截至二零一一年三月三十一日，全部擬作日後發展；
- 襄陽客廳，估計總地盤面積為1,133,900平方米，而總建築面積為3,154,910平方米，截至二零一一年三月三十一日，全部擬作日後發展；
- 第一企業社區 • 華北總部基地，估計總地盤面積為200,100平方米，截至二零一一年三月三十一日，全部擬作日後發展；
- 濱海客廳，估計總地盤面積為954,000平方米，截至二零一一年三月三十一日，全部擬作日後發展；
- 卓爾華北國際商品交易中心，估計總地盤面積為380,000平方米，總規劃建築面積為950,000平方米，截至二零一一年三月三十一日，全部擬作日後發展；
- 中部物聯港，估計總地盤面積為155,411平方米，總規劃建築面積為388,528平方米，截至二零一一年三月三十一日，全部擬作日後發展；
- 東北(瀋陽)國際商品交易中心，估計總地盤面積為1,067,200平方米，總規劃建築面積約為2,333,345平方米，截至二零一一年三月三十一日，全部擬作日後發展；
- 第一企業社區 • 卓爾東北總部基地，總地盤面積為333,500平方米，截至二零一一年三月三十一日，全部擬作日後發展；及
- 東北物聯港，估計總地盤面積為533,600平方米，截至二零一一年三月三十一日，全部擬作日後發展。

## 業 務

下文地圖標示我們的現有項目在武漢的位置：



- (1) 漢口北國際商品交易中心
- (2) 第一企業社區
- (3) 武漢客廳一期
- (4) 卓爾湖畔豪庭
- (5) 卓爾築錦苑
- (6) 漢口北國際商品交易中心二區
- (7) 武漢客廳二、三期
- (8) 中部物聯港
- (9) 卓爾中心

我們根據發展階段將物業分為三類：

- 竣工物業，即我們已獲取竣工證的物業；
- 發展中物業，即取得土地使用權證及工程已動工但尚未竣工的物業；及
- 計劃未來開發物業，即(i)已取得土地使用權證但尚未動工的物業；及／或(ii)我們已與相關政府機關就未來開發訂立總協議、合作或投資協議但正在通過公開投標、拍賣或掛牌出售、訂立土地出讓合同及支付地價收購土地等必要的中國監管程序以獲得土地使用權證的物業。該等項目現處於規劃階段。本招股章程所載任何項目的說明僅為我們現時的預期及預測，或會變更，且視乎中國土地出讓監管程序結果而定。

## 業 務

物業分類反映我們業務的經營基礎，可能與其他開發商所採用的分類方法不同。各項目或會分為多個階段，且因項目開發期內不同時間發出的多份土地使用權證、施工許可證、預售許可證及其他許可證與證書而更改。我們的物業分類亦與本招股章程附錄四物業估值報告及本招股章程附錄一會計師報告的物業分類不同。該等報告根據有關專業要求編製。

下表載列我們的物業分類與估值報告及會計師報告中的相關物業分類：

本招股章程	物業估值報告	會計師報告
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 已竣工物業，即具備竣工證的物業(包括已售出的竣工物業)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 第一及二類 — 本集團持作銷售或自用的已竣工物業(不包括已售出及交付的已竣工物業)</li> <li>• 第五類 — 本集團持作投資的物業(僅包括竣工物業)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 持作出售的已竣工物業(不包括已售出的已竣工物業)</li> <li>• 投資物業</li> <li>• 物業、廠房及設備</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 發展中物業，即我們已取得土地使用權證及工程已動工但尚未竣工的物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 第五類 — 本集團持作投資的物業(僅包括發展中物業)</li> <li>• 第三類 — 本集團持作開發的物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 發展中物業</li> <li>• 物業、廠房及設備</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 計劃未來開發的物業，即(i)已取得土地使用權證但尚未動工的物業；或(ii)我們已與相關政府機關就未來開發訂立總協議、合作或投資協議且正在辦理必要的中國監管程序以獲得土地使用權證的物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 第四類 — 本集團持作未來開發的物業</li> <li>• 第六類 — 本集團擬收購的物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 我們尚未取得土地使用權證的項目所產生的開支入賬列為流動資產中的按金及預付款項、其他應收款項以及發展中物業</li> </ul>

## 業 務

有關物業估值報告及會計師報告所列物業分類的詳情，請參閱本招股章程「附錄四 — 物業估值報告」及「附錄一 — 會計師報告」。

# 業 務

下表載列截至二零一一年三月三十一日我們的物業項目概況：

項目	地盤面積	實際/估計 動工日期 (年/月) <sup>(1)</sup>	實際/估計 預售開始日期 (年/月)	實際/估計 竣工日期 (年/月) <sup>(2)</sup>	土地使用權 剩餘年期 (年)	竣工百分比 <sup>(3)</sup>	總建築 面積/ 總規劃建築 面積 <sup>(4)</sup>	有施工許可 證的建築 面積	無施工許可 證的建築 面積
<b>已竣工物業</b>									
<i>漢口北國際商品交易中心</i>									
鞋履與皮革製品商場(一期)(附註13) . . . . .	90,536	二零零八年四月	二零零八年十月	二零零九年八月	47及49	100.0%	138,178	138,178	—
小家品商場(一期)(附註13) . . . . .	90,536	二零零八年四月	二零零八年十月	二零零九年八月	47及49	100.0%	48,785	48,785	—
酒店產品及用品商場(一期) . . . . .	51,071	二零零八年十月	二零零九年一月	二零零九年十月	47	100.0%	99,440	99,440	—
棉織品商場(一期)(附註14) . . . . .	23,937	二零零九年四月	二零零九年九月	二零一零年八月	47	100.0%	49,369	49,369	—
服裝商場(一期) . . . . .	71,851	二零一零年四月	二零一零年八月	二零一一年三月	47	76.6% <sup>(5)</sup>	259,383	259,383	—
配套住宅物業(附註14) . . . . .	23,937	二零零九年四月	二零零九年九月	二零一一年三月	47	94.0% <sup>(6)</sup>	61,728	61,728	—
<i>第一企業社區</i>									
一期及二期(低層辦公樓) . . . . .	129,506	二零零五年九月	二零零五年十一月	二零零八年十月	44	100.0%	154,386	154,386	—
第一高層辦公樓 . . . . .	4,968	二零零八年八月	二零零九年五月	二零一一年三月	44	96.7% <sup>(6)</sup>	20,076	20,076	—
<b>小計/平均</b> . . . . .	<b>371,869</b>					<b>91.8%<sup>(5)</sup></b>	<b>831,345</b>	<b>831,345</b>	<b>—</b>
<b>發展中物業</b>									
<i>漢口北國際商品交易中心</i>									
奢侈品商場(一期) . . . . .	19,157	二零一零年三月	二零一一年七月	二零一一年十月	47及49	15.7%	40,385	—	40,385
家紡商場 . . . . .	19,800	二零一零年十二月	二零一零年十二月	二零一一年九月	49	18.9%	40,385	40,385	—
禮品商場 . . . . .	37,571	二零一零年十二月	二零一零年十二月	二零一一年九月	49	23.0%	42,339	42,339	—
小家品商場(二期) . . . . .	24,444	二零一零年十二月	二零一零年十二月	二零一一年九月	47	27.1%	41,507	38,046	3,461
電子及家用電器商場 . . . . .	30,544	二零一零年八月	二零一一年七月	二零一一年十月	47及49	17.8%	42,339	—	42,339
辦公樓 . . . . .	3,537	二零一零年八月	二零一一年七月	二零一二年四月	47及49	12.3%	34,340	—	34,340
中心倉庫(一期) . . . . .	35,097	二零零九年三月	保留	二零一二年二月	47、48及49	45.7%	55,242	—	55,242
<i>第一企業社區</i>									
三期(低層辦公樓) . . . . .	221,556	二零零九年十二月	二零一一年五月	二零一一年十二月	44	23.9%	243,191	78,766	164,425
卓爾湖畔茶庭 . . . . .	177,453	二零一一年三月	二零一二年八月	二零一三年三月	65	—	337,572	—	—
已動工 . . . . .	72,000	—	—	—	—	32.5%	130,799	127,717	3,082
尚未動工 . . . . .	105,453	—	—	—	—	不適用 <sup>(7)</sup>	206,773	—	206,773
<b>小計/平均</b> . . . . .	<b>569,159</b>					<b>20.2%<sup>(5)</sup></b>	<b>877,300</b>	<b>327,253</b>	<b>550,047</b>
<b>計劃未來開發的物業</b>									
<i>漢口北國際商品交易中心</i>									
鞋履與皮革製品商場(二期) . . . . .	44,956	二零一一年六月	二零一一年十月	二零一二年十月	49	不適用 <sup>(7)</sup>	104,638	—	104,638
服裝商場(二期) . . . . .	79,799	二零一一年六月	二零一一年十月	二零一二年十月	49	不適用 <sup>(7)</sup>	160,702	—	160,702
紡織品商場 . . . . .	56,512	二零一一年六月	二零一一年十二月	二零一二年十月	49	不適用 <sup>(7)</sup>	112,337	—	112,337
奢侈品商場(二期) . . . . .	41,728	二零一一年十月	二零一二年八月	二零一三年五月	49	不適用 <sup>(7)</sup>	115,299	—	115,299
汽車大世界(一期) . . . . .	246,601	二零一一年八月	二零一一年十月	二零一二年六月	48	不適用 <sup>(7)</sup>	405,787	—	405,787
汽車大世界(二期) . . . . .	86,031	二零一二年一月	二零一二年六月	二零一三年六月	49	不適用 <sup>(7)</sup>	124,745	—	124,745
酒店 . . . . .	3,886	二零一一年六月	保留	二零一三年十月	49	不適用 <sup>(7)</sup>	33,319	—	33,319
餐廳 . . . . .	4,269	二零一一年六月	保留	二零一二年十月	49	不適用 <sup>(7)</sup>	3,898	—	3,898
物流中心 . . . . .	120,772	二零一一年八月	保留	二零一二年十二月	49	不適用 <sup>(7)</sup>	301,931	—	301,931
酒店產品及用品商場(二期)、 棉織品商場(二期)及 紡織品商場(二期) . . . . .	153,435	二零一一年十月	二零一二年六月	二零一三年五月	49	不適用 <sup>(7)</sup>	383,587	—	383,587
綜合產品商場(一期) . . . . .	98,884	二零一二年六月	二零一二年十二月	二零一三年十月	49	不適用 <sup>(7)</sup>	247,209	—	247,209
中心倉庫擴建(一期) . . . . .	41,871	二零一二年七月	二零一三年十月	二零一三年九月	49	不適用 <sup>(7)</sup>	62,806	—	62,806
酒店產品及用品商場(三期)及 棉織品商場(三期) . . . . .	102,021	二零一二年六月	二零一二年十二月	二零一三年六月	49	不適用 <sup>(7)</sup>	255,054	—	255,054
<i>第一企業社區</i>									
四期(低層辦公樓) . . . . .	237,855	二零一一年十月	二零一二年五月	二零一三年三月	48及49	不適用 <sup>(7)</sup>	356,782	—	356,782
2號及3號高層辦公樓 . . . . .	7,580	二零一一年八月	二零一一年十二月	二零一零年十二月	44	不適用 <sup>(7)</sup>	91,704	—	91,704
服務中心 . . . . .	9,254	二零一一年八月	二零一二年三月	二零一三年三月	44	不適用 <sup>(7)</sup>	27,300	—	27,300
武漢客廳(一期) . . . . .	268,565	二零一一年八月	二零一二年六月	二零一三年十二月	40及70	不適用 <sup>(7)</sup>	776,135	—	776,135
卓爾茶館 . . . . .	61,002	二零一一年八月	二零一二年十二月	二零一三年六月	68	不適用 <sup>(7)</sup>	170,276	—	170,276
卓爾中心(附註15) . . . . .	3,344	—	—	—	—	不適用 <sup>(7)</sup>	—	—	—
<b>小計/平均</b> . . . . .	<b>1,668,365</b>					<b>不適用<sup>(7)</sup></b>	<b>3,733,509</b>	<b>—</b>	<b>3,733,509</b>
<b>總計/平均</b> . . . . .	<b>2,609,393</b>					<b>25.2%<sup>(5)</sup></b>	<b>5,442,154</b>	<b>1,158,598</b>	<b>4,283,556</b>
應佔建築面積(平方米) . . . . .	2,326,234						4,928,043	1,096,017	3,832,026

# 業 務

項目	不可銷售/ 不可出租 建築面積	出售/ 預售建築 面積 <sup>(5)(6)</sup>	可銷售 建築面積 <sup>(5)(7)</sup>	持作投資的 可出租 建築面積 <sup>(5)(8)</sup>	物業交付日期 (月/年)	建設現階段 未兌現的承擔 (人民幣 百萬元)	所涉開發成本 (人民幣 百萬元) <sup>(11)</sup>	估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元) <sup>(11)</sup>	本集團 應佔權益 <sup>(12)</sup>	參考物業 估值預測 建築面積報告
<b>已竣工物業</b>										
<i>漢口北國際商品交易中心</i>										
鞋履與皮革製品商場(一期) (附註13) .....	—	87,904	25,109	25,165	二零零九年八月	—	571.1	—	100%	5·24
小家品商場(一期) .....	—	33,735	2,042	13,008	二零零九年八月	—	—	—	100%	5·24
酒店產品及用品商場(一期) (附註13) .....	2,478	60,798	4,058	32,106	二零零九年十月	—	264.7	—	100%	5·24
棉織品商場(一期)(附註14) .....	8,745	33,952	4,283	2,389	二零一零年八月	—	104.6	—	100%	5·24
服裝商場(一期) .....	—	—	198,902	60,481	二零一一年六月	—	516.9	157.5	100%	5·24
配套住宅物業(附註14) .....	—	—	61,728	—	二零一一年五月	—	141.9	9.0	100%	5
<i>第一企業社區</i>										
一期及二期(低層辦公樓) .....	5,585	120,306	21,847	6,648	二零零六年七月	—	234.7	—	100%	1·2·4· 22·23
第一高層辦公樓 .....	—	—	10,156	9,920	二零一一年四月	—	61.9	2.1	100%	6·21
小計/平均 .....	<b>16,808</b>	<b>336,695</b>	<b>328,125</b>	<b>149,717</b>		<b>—</b>	<b>1,895.8</b>	<b>168.6</b>		
<b>發展中物業</b>										
<i>漢口北國際商品交易中心</i>										
奢侈品商場(一期) .....	185	—	40,200	—	二零一一年十二月	23.0	18.3	98.2	100%	8
家紡商場 .....	185	25,485	35,028	5,172	二零一一年十一月	19.0	22.4	96.2	100%	8·24
禮品商場 .....	127	24,602	35,533	6,679	二零一一年十一月	20.0	28.7	95.9	100%	8·24
小家品商場(二期) .....	—	29,865	36,183	5,324	二零一一年十一月	15.0	33.2	89.3	100%	8·24
電子及家用電器商場 .....	127	—	42,212	—	二零一一年十二月	25.0	21.8	100.5	100%	8
辦公樓 .....	1,563	—	32,777	—	二零一二年四月	20.0	11.1	79.5	100%	8
中心倉庫(一期) .....	—	—	—	55,242	保留	0.5	30.1	35.7	100%	25
<i>第一企業社區</i>										
三期(低層辦公樓) .....	—	—	243,191	—	二零一一年十二月	—	103.7	330.6	100%	7
<i>卓爾湖畔家庭</i>										
已動工 .....	8,772	—	328,800	—	二零一三年五月	—	153.6	746.0	51%	9
尚未動工 .....	8,247	—	122,552	—	—	—	113.5	236.3	—	—
尚未動工 .....	525	—	206,248	—	—	—	40.1	509.7	—	—
小計/平均 .....	<b>10,959</b>	<b>79,952</b>	<b>793,924</b>	<b>72,417</b>		<b>122.5</b>	<b>422.9</b>	<b>1,671.9</b>		
<b>計劃未來開發的物業</b>										
<i>漢口北國際商品交易中心</i>										
鞋履與皮革製品商場(二期) .....	3,543	—	101,095	—	二零一二年十月	42.0	12.3	283.7	100%	14
服裝商場(二期) .....	—	—	160,702	—	二零一二年十月	64.0	21.6	433.7	100%	14
紡織品商場 .....	—	—	112,337	—	二零一二年十月	—	15.1	342.7	100%	14
奢侈品商場(二期) .....	—	—	115,299	—	二零一三年五月	—	11.0	347.3	100%	14
汽車大世界(一期) .....	—	—	405,787	—	二零一二年六月	—	103.3	922.1	50%	18
汽車大世界(二期) .....	—	—	124,745	—	二零一三年六月	—	15.5	315.3	50%	18
酒店 .....	—	—	—	33,319	保留	43.0	16.4	75.7	100%	24
餐廳 .....	—	—	—	3,898	保留	—	1.4	9.4	100%	24
物流中心 .....	—	—	301,931	—	保留	—	22.3	759.0	100%	19
酒店產品及用品商場(二期)、 棉織品商場(二期)及紡織品 商場(二期) .....	—	—	383,587	—	二零一三年六月	—	48.2	1,070.0	100%	14
綜合產品商場(一期) .....	—	—	247,209	—	二零一三年十二月	—	29.7	690.9	100%	14
中心倉庫擴建(一期) .....	—	—	62,806	—	二零一三年十月	—	13.2	61.5	100%	14
酒店產品及用品商場(三期)及 棉織品商場(三期) .....	—	—	255,054	—	二零一三年八月	—	32.8	759.9	100%	14
<i>第一企業社區</i>										
四期(低層辦公樓) .....	—	—	356,782	—	二零一三年三月	—	151.9	545.3	100%	13
2號及3號高層辦公樓 .....	—	—	91,704	—	二零一二年十二月	83.0	28.3	222.0	100%	10
服務中心 .....	—	—	27,300	—	二零一三年三月	—	9.8	68.9	100%	11
武漢客廳(一期) .....	7,860	—	768,275	—	二零一三年十二月	—	757.8	1,941.8	100%	12
卓爾榮錦苑 .....	7,150	—	163,126	—	二零一三年八月	—	70.6	358.0	51%	15·16·17
卓爾中心(附註15) .....	—	—	—	—	—	—	38.0	不適用	100%	20
小計/平均 .....	<b>18,553</b>	<b>—</b>	<b>3,677,739</b>	<b>37,217</b>		<b>278.0</b>	<b>1,399.2</b>	<b>9,207.2</b>		
總計/平均 .....	<b>46,320</b>	<b>416,647</b>	<b>4,799,788</b>	<b>259,351</b>		<b>400.5</b>	<b>3,717.9</b>	<b>11,047.7</b>		
應佔建築面積(平方米) .....	<b>38,519</b>	<b>416,647</b>	<b>4,293,478</b>	<b>259,351</b>		<b>400.5</b>	<b>3,548.6</b>	<b>9,888.0</b>		



附註：

- (1) 竣工物業及發展中物業所述的實際動工日期指項目首棟樓宇的動工日期。對於計劃未來發展的物業，項目的估計動工日期指我們根據現時開發計劃作出的最佳估計。
- (2) 竣工物業所述的實際竣工日期指各項物業或多期物業的每一期取得竣工驗收報告的日期。對於在建物業或計劃未來開發的物業，物業或各期物業的估計竣工日期指我們根據現時開發計劃作出的最佳估計。
- (3) 按已產生開發成本及估計總開發成本(待釐定)計算。
- (4) 竣工物業的「總建築面積」指有關政府部門在調查報告或竣工驗收備案證明中載列的建築面積。發展中物業的「總建築面積」以土地測量師的估計及／或規劃許可證為基準。持作未來發展物業的「總規劃建築面積」以設計師數據及／或我們的內部紀錄或估計為基準。
- (5) 以下資料乃基於我們的內部紀錄而定：(a)已售／預售建築面積；及(b)可銷售建築面積；及(c)持作投資的可出租建築面積。
- (6) 發展中物業的「預售建築面積」指與客戶簽訂的銷售協議中的建築面積。
- (7) 竣工物業的「可銷售建築面積」指我們指定用於銷售但尚未銷售的建築面積。發展中物業的「可銷售建築面積」指根據預售許可證可出租或可銷售的建築面積中我們指定作銷售的估計建築面積，倘未取得預售許可證，則根據我們的內部紀錄及估計計算。
- (8) 竣工物業的「持作投資的可出租建築面積」指我們指定用於租賃的建築面積，包括已出租的建築面積及可供出租的建築面積。發展中物業的「持作投資可租賃建築面積」指根據預售許可證可出租或可銷售的建築面積中我們指定作出租的估計建築面積，倘未取得預售許可證，則根據我們的內部紀錄及估計計算。

## 業 務

- (9) 根據有關政府部門在調查報告或竣工驗收備案證明載列的已竣工建築面積計算，服裝商場、配套住宅物業及1號高層辦公樓的完成百分比為100%。
- (10) 指竣工物業及發展中物業已產生的開發成本除以竣工物業及發展中物業的估計總開發成本(待釐定)。
- (11) 以下計劃未來開發的物業的資料以我們的內部紀錄或估計為基準：(a)所產生的發展成本及(b)估計未來發展成本。
- (12) 我們持有所有物業的全部權益，惟汽車大世界(50%權益)、卓爾築錦苑(51%權益)及卓爾湖畔豪庭(51%權益)除外。
- (13) 鞋履與皮革製品商場(一期)鄰接小家品商場(一期)。該兩間商場的地盤面積合共為90,536平方米。
- (14) 配套住宅物業位於棉織品商場(一期)之上。棉織品商場(一期)及配套住宅物業的地盤面積合共為23,937平方米。
- (15) 鑑於我們正在申請改變有關土地的指定用途，故未提供卓爾中心的若干資料。
- (16) 根據有關政府部門於二零一一年三月三十一日發出的調查報告或竣工驗收備案證明載列的已竣工建築面積計算，我們的項目整體完成百分比為15.3%。
- (17) 因尚未動工而不適用。

## 業 務

下表概述截至二零一一年三月三十一日，根據我們與有關政府部門就日後發展所簽訂總協議、合作及投資協議而規劃為日後發展的物業。其他詳情請參閱「物業項目—其他開發計劃」。該等項目所示地盤面積資料指有關總協議、合作或投資協議所載估計地盤面積，僅供參考且或會變更：

項目	估計動工日期 (年/月) <sup>(1)</sup>	估計竣工日期 (年/月) <sup>(2)</sup>	地盤面積 <sup>(3)</sup>	竣工物業						
				總規劃		已售		仍未出售的	持作投資的	不可銷售/
				建築面積	竣工百分比	建築面積	建築面積	可銷售 建築面積	可出租 建築面積	不可出租 建築面積
(除日期及權益百分比外，以平方米單位計)										
漢口北國際商品 交易中心(二區) <sup>(4)</sup> .....	二零一三年 三月	二零一五年 十二月	1,312,222	3,280,555	—	—	—	—	—	—
武漢客廳(二、三期) .....	二零一三年 一月	二零一六年 十二月	633,650	1,930,095	—	—	—	—	—	—
襄陽客廳 .....	—	—	1,133,900	3,154,910	—	—	—	—	—	—
第一企業社區•華北總部基地 .....	—	—	200,100	—	—	—	—	—	—	—
濱海客廳 .....	—	—	954,000	—	—	—	—	—	—	—
卓爾華北國際商品交易中心 .....	—	—	380,000	950,000	—	—	—	—	—	—
中部物聯港 .....	—	—	155,411	388,528	—	—	—	—	—	—
東北(瀋陽)國際商品交易中心 .....	—	—	1,067,200	2,333,345	—	—	—	—	—	—
第一企業社區•東北總部基地 .....	—	—	333,500	—	—	—	—	—	—	—
東北物聯港 .....	—	—	533,600	—	—	—	—	—	—	—
總計 .....	—	—	6,703,583	12,037,433	—	—	—	—	—	—

# 業 務

項目	發展中物業			計劃未來開發物業			產生的 開發成本 (人民幣 百萬元)	估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團 應佔權益	參考物業 估值報告	
	物業 交付日期 (月/年)	可銷售/ 可出租 建築面積	預售 建築面積	規畫 建築面積	尚未獲得之 土地使用權	(除日期及權益百分比外，以平方米單位計)					
						建築面積					建築面積
漢口北國際商品 交易中心(二區) <sup>(9)</sup> .....	—	—	—	3,280,555	3,280,555	—	—	—	29		
武漢客廳(二、三期) <sup>(9)</sup> .....	—	—	—	1,930,095	1,930,095	—	—	—	26		
襄陽客廳 <sup>(9)</sup> .....	—	—	—	3,154,910	3,154,910	—	—	—	27		
第一企業社區•華北總部基地.....	—	—	—	—	—	—	—	—	31		
濱海客廳 <sup>(9)</sup> .....	—	—	—	—	—	—	—	—	31		
卓爾華北國際商品交易中心 <sup>(9)</sup> .....	—	—	—	950,000	950,000	—	—	—	31		
中部物聯港 <sup>(9)</sup> .....	—	—	—	388,528	388,528	—	—	—	28		
東北(瀋陽)國際商品 交易中心 <sup>(9)</sup> .....	—	—	—	2,333,345	2,333,345	—	—	—	30		
第一企業社區•東北 總部基地 <sup>(9)</sup> .....	—	—	—	—	—	—	—	—	30		
東北物聯港 <sup>(9)</sup> .....	—	—	—	—	—	—	—	—	30		
總計.....	—	—	—	<u>12,037,433</u>	<u>12,037,433</u>	—	—	—	—		

附註：

- (1) 項目的估計動工日期指我們根據現時開發計劃作出的最佳估計。
- (2) 物業或各期物業的估計竣工日期指我們根據現時開發計劃作出的最佳估計。
- (3) 該等項目的地盤面積資料指相關總協議、合作或投資協議所載估計地盤面積，惟僅供參考亦可更改。
- (4) 我們已於二零一一年六月透過公開招標及拍賣方式取得漢口北國際商品交易中心二區內地盤面積分別98,980平方米及217,722平方米之兩幅土地(分別規劃作日後發展中心倉庫(二期)及綜合產品商場(二期))的土地成交確認書。我們正申請該兩幅土地的土地使用權證，並預期於二零一一年七月獲取有關土地使用權證。

本招股章程的地盤面積資料根據下列基準得出：

- 當我們收到土地使用權證時，有關項目的地盤面積資料指有關土地使用權證所示的地盤面積資料；及
- 在我們收到土地使用權證前，有關項目的地盤面積資料指相關土地出讓合同或有關項目的政府文件所示的地盤面積資料，但不包括劃定作道路及社區休閒區等公共基建用途的面積。

本招股章程的建築面積資料根據下列基準得出：

- 關於總建築面積，
  - 倘有關項目的物業建設竣工且我們已收到竣工證，則該等項目的總建築面積資料指上述竣工證所示的總建築面積；
  - 倘我們尚未取得項目的竣工證，但已有詳細建築施工圖，則該等項目的總建築面積資料指上述詳細建築施工圖所示的總建築面積；
  - 倘我們並無項目的詳細建築施工圖，但已取得建設工程規劃許可證或建設用地規劃許可證，則該等項目的總建築面積資料指上述建設工程規劃許可證所示的總建築面積；
  - 倘我們尚未取得有關項目的上述任何文件，則該等項目的總建築面積資料指根據當時的開發計劃估計的總建築面積。

竣工證、詳細建築施工圖、建設工程規劃許可證或建設用地規劃許可證所示的總建築面積包括地下建築面積。地下建築面積指地庫及其他地下區域，一般作泊車用途。本招股章程的總建築面積資料包括可銷售建築面積、可出租建築面積與不可銷售／不

可出租建築面積。可銷售建築面積及可出租建築面積通常指商用及住宅物業面積(包括樓宇內僅劃撥至上述物業的室內建築面積及公共面積)。不可銷售／不可出租建築面積通常為若干政府要求的社區設施。

- 關於可銷售／可出租建築面積，
  - 倘我們取得項目的預售許可證，則可銷售／可出租建築面積資料指預售許可證所示的可銷售建築面積；
  - 倘我們尚未取得項目的預售許可證但有詳細建築施工圖，則該等項目的估計可銷售／可出租建築面積資料指上述詳細建築施工圖所示的估計可銷售建築面積；
  - 倘我們尚未取得項目的詳細建築施工圖但已取得建設工程規劃許可證或建設用地規劃許可證，則該等項目的估計可銷售／可出租建築面積資料則根據當時按上述建設工程規劃許可證制定的開發計劃而估計；
  - 倘我們尚未取得有關項目的上述任何文件，則該等項目的估計可銷售／可出租建築面積資料則根據我們當時的開發計劃而估計。
- 已售建築面積資料指有關買賣協議合計的建築面積。本招股章程的已售建築面積不包括車位的建築面積。
- 已出租建築面積資料指租賃協議合計的建築面積。

除已開始預售的項目外，我們已提供估計開始預售日期。除已竣工項目外，我們已提供估計竣工日期。雖然管理層盡其所信及所知作出該等估計，但該等資料僅供參考且或會變動。

### 漢口北國際商品交易中心





漢口北國際商品交易中心是我們專營批發消費品的大型旗艦商場項目，為消費品的國內供應商、製造商及分銷商以及中小企提供向多個國內消費品領域的零售商及終端消費者展示及銷售產品的綜合商務平台，位於武漢市中心以北的盤龍城經濟技術開發區。具體而言，我們的漢口北國際商品交易中心緊鄰連接武漢與海陸空網絡的多個交通樞紐(包括武漢天河國際機場、武漢北編組站(按調車場面積計算，為亞洲最大的編組站，擁有超過1,000條貨運編組鐵軌)及陽邏深水港(配有華中地區最大的集裝箱設施))，毗鄰中國南北幹道京珠高速公路與中國東西幹道滬蓉高速公路的交匯處。有關漢口北國際商品交易中心週邊的運輸網絡詳情，請參閱「一 運輸網絡」。

漢口北國際商品交易中心以與眾不同的設計而獨具特色。漢口北國際商品交易中心由杭州建築設計院設計。杭州建築設計院是中國著名的設計院，曾負責設計浙江省義烏國際商貿城。我們的漢口北國際商品交易中心包括經營同類消費品的各獨立低層建築組成多個批發商場，所有批發商場附近均有倉庫、辦公樓、酒店及餐廳設施。我們可利用倉庫及運輸設施，通過現場服務以及由客戶承擔費用讓第三方外包提供的物流服務支持客戶營運。例如，我們能將客戶的貨品從倉庫經由第三方物流服務供應商直接運至彼等的客戶，縮短客戶的交貨時間。我們亦在各批發商場安裝電子信息屏及查詢系統，向批發買家及參觀者提供客戶資料，並為貨梯、電梯及客用電梯精心選址，確保商場內人流暢通且加大客戶接觸目標客戶的機會。我們一般在漢口北國際商品交易中心的每個批發商場設有20多部升降機及電梯。此外，批發商場各樓層有車道，可用汽車直接運送商品。我們亦採用垂直泊車系統，提供地下、地面及樓頂泊車選擇。另外，我們已在各批發商場安裝符合中國嚴格消防標準的先進消防系統。

此外，我們漢口北國際商品交易中心的設計綠化率高、各單位採光充足、視野開闊，而景觀公共區寬闊並有花園、水池及植栽。我們漢口北國際商品交易中心於二零一零年四月獲湖北省旅遊局授予「國家AAA級購物旅遊景區」稱號。我們漢口北國際商品交易中心的開發榮獲多項國家及地區獎項及榮譽，包括廣廈獎。廣廈獎為中國房地產行業最權威的獎項，由住房與城鄉建設部及中國房地產協會每年頒發予中國少數地標項目。二零一零年，我們漢口北國際商品交易中心為中國八大非住宅項目之一，亦為華中地區唯一榮獲廣廈獎的非住宅項目。

## 業 務

漢口北國際商品交易中心的總地盤面積約1,488,310平方米。全面竣工後，漢口北國際商品交易中心的總建築面積預計達3,264,732平方米，包括2,711,468平方米的批發商場及553,264平方米的配套設施。預期該批發商場項目全面竣工後具體包括：

- 總規劃建築面積約2,711,468平方米的12個批發商場，包括：
  - 鞋履與皮革製品商場，總規劃建築面積約242,816平方米，佔漢口北國際商品交易中心的總規劃建築面積7.4%；
  - 小家品商場，總規劃建築面積約90,292平方米，佔漢口北國際商品交易中心的總規劃建築面積2.8%；
  - 酒店產品及用品商場，總規劃建築面積約342,043平方米，佔漢口北國際商品交易中心的總規劃建築面積10.5%；
  - 棉織品商場，總規劃建築面積約291,972平方米，佔漢口北國際商品交易中心的總規劃建築面積8.9%；
  - 服裝商場，總規劃建築面積約420,085平方米，佔漢口北國際商品交易中心的總規劃建築面積12.9%；
  - 家紡商場，總規劃建築面積約40,385平方米，佔漢口北國際商品交易中心的總規劃建築面積1.2%；
  - 電子及家用電器商場，總規劃建築面積約42,339平方米，佔漢口北國際商品交易中心的總規劃建築面積1.3%；
  - 禮品商場，總規劃建築面積約42,339平方米，佔漢口北國際商品交易中心的總規劃建築面積1.3%；
  - 紡織品商場，總規劃建築面積約265,772平方米，佔漢口北國際商品交易中心的總規劃建築面積8.1%；
  - 奢侈品商場，總規劃建築面積約155,684平方米，佔漢口北國際商品交易中心的總規劃建築面積4.8%；
  - 汽車大世界(汽車、汽車部件及配件市場)，總規劃建築面積約530,532平方米，佔漢口北國際商品交易中心的總規劃建築面積16.3%；及
  - 綜合產品商場，總規劃建築面積約247,209平方米，佔漢口北國際商品交易中心的總規劃建築面積7.6%；及
- 總規劃建築面積約553,264平方米的商業配套設施，佔漢口北國際商品交易中心的總規劃建築面積16.9%。

除持有50.0%權益的汽車大世界外，我們持有包括漢口北國際商品交易中心在內的所有物業的全部權益。

## 漢口北國際商品交易中心發展階段概覽

### 竣工物業

截至二零一一年三月三十一日，我們已完成漢口北國際商品交易中心的五個批發商場及一項配套設施的工程，並投入營運：

- 鞋履與皮革製品商場(一期)；
- 小家品商場(一期)；
- 酒店產品及用品商場(一期)；
- 棉織品商場(一期)；
- 服裝商場(一期)；及
- 配套住宅物業。

上述已竣工批發商場的批發商場總建築面積為595,155平方米，其中建築面積450,783平方米指定為待售建築面積，133,149平方米則為待出租建築面積。截至二零一一年三月三十一日，我們已出售該等商場建築面積216,389平方米(佔可銷售／可出租建築面積的37.1%)，並出租建築面積9,738平方米(佔可銷售／可出租建築面積的1.7%)。

截至最後可行日期，上述已竣工物業的開發成本(包括土地出讓金、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣1,765,700,000元。

### 發展中物業

截至二零一一年三月三十一日，我們已開始開發四個新批發商場、一個現有商場的一個擴建階段及多個配套設施：

- 家紡商場；
- 電子及家用電器商場；
- 禮品商場；
- 奢侈品商場(一期)；
- 小家品商場(二期)；
- 中心倉庫(一期)；及
- 辦公樓。

該等物業現正開發，總規劃建築面積為296,537平方米，包括建築面積為206,955平方米的批發商場及建築面積為89,582平方米的配套設施。對於該等發展中批發商場，我們計劃將其中約189,156平方米指定作為待售建築面積，而約17,175平方米作為待租建築面積。截至二零一一年三月三十一日，我們已預售該等發展中批發商場其中79,952平方米(佔批發商場可銷售／可出租建築面積的38.7%)。

## 業 務

截至二零一一年三月三十一日，該等發展中物業的總開發成本(包括土地出讓金、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣165,600,000元。估計竣工還需耗資約人民幣595,300,000元。

### 計劃未來發展的物業

漢口北國際商品交易中心的計劃未來發展的物業包括三個新批發商場、現有商場的分期擴建以及物流中心、酒店及餐廳設施等多項配套設施。漢口北國際商品交易中心的計劃未來發展的物業包括：

- 鞋履與皮革製品商場(二期)；
- 服裝商場(二期)；
- 紡織品商場；
- 奢侈品商場(二期)；
- 汽車大世界；
- 物流中心；
- 酒店；
- 餐廳；
- 酒店產品及用品商場(二期)、棉織品商場(二期)及紡織品商場擴建；
- 綜合產品商場(一期)；
- 中心倉庫(一期)擴建；及
- 酒店產品及用品商場(三期)及棉織品商場(三期)。

計劃動工日期及計劃未來發展各物業竣工日期的詳情請參閱下文「一 計劃未來發展物業詳情」。

竣工後，我們預計該等計劃未來發展的物業總地盤面積為1,080,765平方米而總建築面積為2,311,312平方米。預計該等計劃未來發展的物業竣工還需耗資合共約人民幣64億元。

# 業 務

## 漢口北國際商品交易中心竣工物業詳情

下表載列截至二零一一年三月三十一日我們經營中批發商場的主要發展資料：

商場	建築面積		動工日期	竣工日期	開業日期	土地使用權到期日
	(平方米)	(%)				
鞋履及 皮革產品 (一期) ..	138,178	21.0%	二零零八年 四月	二零零九年 八月	二零零九年 十二月	二零五七年十二月二十九日/ 二零五九年七月三十日/ 二零六零年一月四日
小家品 (一期) ..	48,785	7.4%	二零零八年 四月	二零零九年 八月	二零零九年 十二月	二零五七年十二月二十九日/ 二零五九年七月三十日/ 二零六零年一月四日
酒店產品 及用品 (一期) ..	99,440	15.1%	二零零八年 十月	二零零九年 十月	二零零九年 十二月	二零五七年十二月二十九日/ 二零五九年七月三十日/ 二零六零年一月四日
棉織品 (一期) ..	49,369	7.5%	二零零九年 四月	二零一零年 八月	二零一零年 十月	二零五七年十二月二十九日/ 二零五九年七月三十日/ 二零六零年一月四日
服裝商場 (一期) ..	259,383	39.5%	二零一零年 四月	二零一一年 三月	二零一一年 七月	二零五七年十二月二十九日/ 二零五九年七月三十日/ 二零六零年一月四日
配套住宅 物業 ....	61,728	9.5%	二零零九年 四月	二零一一年 三月	—	二零五七年十二月二十九日/ 二零五九年七月三十日/ 二零六零年一月四日
總計 .....	656,883	100.0%	—	—	—	—

### 物業概況

#### 鞋履與皮革製品商場(一期)



我們於二零零九年十二月開始經營鞋履與皮革製品商場一期，為一幢四層高的獨棟樓宇。於二零一一年三月三十一日，鞋履與皮革製品商場有1,857個單位，可銷售／可出租總建築面積約138,178平方米。我們指定113,013平方米的1,780個單位供銷售，而25,165平方米的77個單位供出租。於二零一一年三月三十一日，總建築面積約87,904平方米的1,410個單位已售出；總建築面積約2,148平方米的14個單位由我們出租；而另外總建築面積約48,126平方米的433個單位仍未出售或未出租而空置。於二零一一年三月三十一日，按可向獨立第



## 業 務

三方出售及租賃的總建築面積總和除以可出售／可出租總面積計算，我們的鞋履與皮革製品商場一期佔用率約為71.0%。

### 小家品商場(一期)



我們於二零零九年十二月開始經營小家品商場一期，為一幢四層高的獨棟樓宇。於二零一一年三月三十一日，小家品商場有805個單位，可銷售／可出租總建築面積約48,785平方米。我們指定35,777平方米的750個單位供銷售，而13,008平方米的55個單位供出租。於二零一一年三月三十一日，總建築面積約33,735平方米的712個單位已售出；總建築面積約2,818平方米的33個單位由我們出租；而另外總建築面積約12,232平方米的60個單位仍未出售或未出租而空置。於二零一一年三月三十一日，按上述方式計算，我們的小家品商場一期佔用率約為80.0%。

### 酒店產品及用品商場(一期)



我們於二零零九年十二月開始經營酒店產品及用品商場，為一幢四層高的獨棟樓宇。於二零一一年三月三十一日，酒店產品及用品商場有1,400個單位，可銷售／可出租總建築



面積約96,962平方米。我們指定64,856平方米的1,242個單位供銷售，而32,106平方米的158個單位供出租。於二零一一年三月三十一日，總建築面積約60,798平方米的1,163個單位已售出；總建築面積約4,773平方米的47個單位由我們出租；而另外總建築面積約31,391平方米的190個單位仍未出售或未出租而空置。於二零一一年三月三十一日，按上述方式計算，我們的酒店產品及用品商場的佔用率約85.0%。

### 棉織品商場(一期)



我們於二零一零年十月開始經營棉織品商場，為一幢四層高的獨棟樓宇。於二零一一年三月三十一日，棉織品商場有765個單位，可銷售／可出租總建築面積約40,624平方米。我們指定38,235平方米的745個單位供銷售，而2,389平方米的20個單位供出租。於二零一一年三月三十一日，總建築面積約33,952平方米的709個單位已售出；我們並無出租任何單位；而另外總建築面積約6,672平方米的56個單位仍未出售或未出租而空置。

服裝商場(一期)



我們已於二零一一年三月完成服裝商場一期的開發，預計於二零一一年七月開始營運。於二零一一年三月三十一日，服裝商場有4,352個單位，可銷售／可出租總建築面積約為259,383平方米。我們已指定198,902平方米的4,171個單位作銷售用途及60,481平方米的181個單位作出租用途。截至二零一一年三月三十一日，所有單位(總建築面積約259,383平方米)仍未出售或未出租而空置。

下表概述截至二零一一年三月三十一日我們經營中批發商場的主要銷售資料：

商場 <sup>(1)</sup>	單位				估總額百分比	總建築面積				估總額百分比
	保留 <sup>(2)</sup>	售出	未售	總計		保留 <sup>(2)</sup>	售出	未售	總計	
	(平方米，百分比除外)									
鞋履與皮革製品(一期).....	77	1,410	370	1,857	38.5%	25,165	87,904	25,109	138,178	42.6%
小家品(一期).....	55	712	38	805	16.7%	13,008	33,735	2,042	48,785	15.0%
酒店產品及用品(一期).....	158	1,163	79	1,400	29.0%	32,106	60,798	4,058	96,962	29.9%
棉織品(一期).....	20	709	36	765	15.8%	2,389	33,952	4,283	40,624	12.5%
總計.....	310	3,994	523	4,827	100.0%	62,929	216,389	35,492	324,549	100.0%

附註：

- (1) 不包括二零一一年七月開始經營的服裝商場(一期)。
- (2) 指我們留作投資物業的單位或建築面積，包括已租予租戶及指定出租但截至二零一一年三月三十一日仍未出租者。

## 業 務

### 佔用率

下表載列截至二零一一年三月三十一日我們經營中批發商場的佔用率資料：

商場 <sup>(1)</sup>	截至二零一一年三月三十一日	
	租用率 <sup>(2)</sup>	總租用率 <sup>(3)</sup>
鞋履與皮革製品(一期) .....	8.5%	71.0%
小家品(一期) .....	21.7%	80.0%
酒店產品及用品(一期) .....	14.9%	85.0%
棉織品(一期) .....	— <sup>(4)</sup>	78.0%
加權平均 <sup>(5)</sup> .....	13.4%	77.5%

附註：

- (1) 不包括二零一一年七月開始經營的服裝商場(一期)。
- (2) 指已租出的建築面積除以指定作投資用途之竣工物業的可出租總建築面積。
- (3) 指(1)我們保留與出租及(2)售予買家的總建築面積(空置單位除外)所佔的百分比。
- (4) 截至二零一一年三月三十一日，概無出租棉織品單位。
- (5) 按四個商場合併計算。

我們一般保留或計劃保留朝向街道的商舖及高層儲存空間，作投資用途。為優化物業佔用比例，我們致力將該等單位租予金融機構或從事電信或餐飲業務的企業。截至二零一一年三月三十一日，租用率低是由於我們就若干指定作投資用途的竣工物業物色租戶時，嚴格甄選租戶。

### 物業銷售

截至二零一一年三月三十一日，我們已售出四個營運中批發商場的大部分竣工單位以撥付營運所需資金。鑑於我們一直開發漢口北國際商品交易中心，我們計劃不斷增加保留作出租的批發商場單位比例，目的是保持待售與持作出租批發商場單位的最佳比重。截至二零一一年三月三十一日，我們售出總建築面積約216,389平方米的3,994個單位，確認營業額約人民幣1,062,000,000元。截至二零一一年三月三十一日止三個月，四個營運中批發商場單位的平均售價為每平方米人民幣5,916元。

截至最後可行日期，我們已取得已落成批發商場單位的物業銷售所必要的全部許可證及批文。已落成的批發商場單位的買家一般須於成交前支付購買價不少於50%，餘額於成交後三個月內支付。

### 已出租物業

截至二零一一年三月三十一日，我們已出租總建築面積約40,069平方米且已取得房屋所有權或轉租權的245個單位，確認截至二零一一年三月三十一日止三個月的營業額約人

人民幣1,800,000元。營業紀錄期間，為促銷物業，我們向大部分租期介乎一至五年的租戶提供二至24個月的免租期。截至二零一一年三月三十一日止年度，四個已取得房屋所有權的營運中批發商場單位的平均租賃報價及實際單位租賃價格(計及免租期的影響)分別為每平方米人民幣21元及每平方米人民幣15元。根據截至二零一一年三月三十一日我們與租戶所訂既有租約，截至二零一一年三月三十一日止三個月已收取及預期將收取的租金收入分別約為人民幣800,000元及人民幣1,000,000元。我們擬繼續給予客戶免租期，惟須視乎市況及我們的經營業績等因素而定。

對於特定批發商場，我們通常保留地理位置優越之商場一樓的若干單位，旨在把握該等單位的升值潛力，亦會保留頂層的若干單位而可能向該商場的現有客戶出租作倉儲及其他商業用途。

我們漢口北國際商品交易中心竣工單位的租期一般介乎一至五年，視乎具體物業需求以及特定租戶的經營往績及聲譽等因素而定。截至二零一一年三月三十一日，按合約數目計，78.0%以上租約的租期超過三年。

### *與業主的租賃安排*

營業紀錄期間，由於酒店產品及用品較於我們其他商場所出售的其他產品需要更多空間，為容納體積龐大的酒店產品及用品，並提高自身並無經營商品採購業務的客戶對所購買批發商場單位的利用，我們自二零零九年十月起向有關置業者租用漢口北國際商品交易中心三樓酒店產品及用品商場的若干單位，其後分租予從事酒店產品供應及分銷的租戶。挑選之後租賃安排的單位時，我們會考慮各種關鍵因素，包括(但不限於)(a)與漢口北國際商品交易中心的其他產品相反，酒店產品相對較大及一般要求更多空間；(b)於漢口北國際商品交易中心多個單位從事酒店產品供應及分銷的潛在客戶的需求；及(c)所有相關單位位於同一樓層方便管理。酒店產品及用品商場共有四層。與業主訂立的售後再租安排僅限於第三層的單位。除酒店產品及用品商場第三層外，於最後可行日期，漢口北國際商品交易中心其他商場並無同類安排。董事確認本公司現時並無計劃將漢口北國際商品交易中心其他商場採用同類的安排。董事認為毋須憑借該等安排仍可出售漢口北國際商品交易中心其他商場。鞋履與皮革製品商場、小家品商場及棉織品商場方面(本公司於二零一一年三月三十一日正在營運的另外三個商場)，截至二零一一年三月三十一日，我們分別出售79.2%、94.4%及95.2%指定作出售用途的單位數目。於二零一一年三月三十一日，按可出售建築面積計算，酒店產品及用品商場第一層及第二層已分別出售約88.7%及98.1%而並無訂立相關

安排，而第四層則持作投資物業。基於上述理由，董事相信毋須訂立相關安排亦可出售酒店產品及用品商場第三層及其他商場。

截至二零一一年三月三十一日，我們提出租賃已出售477個單位的要約，僅一個單位的業主未接受我們的要約。截至二零一一年三月三十一日，我們租賃漢口北國際商品交易中心總建築面積24,232平方米的476個單位，租期五年，固定租金高於我們隨後分租單位的租金(即當時市場租金)。董事確認(a)過往並無而日後不會分租租賃單位予租戶的個別情況(只要租戶為我們認為有助我們較快提高漢口北國際商品交易中心客流量的較大型商戶)；及(b)租賃單位現時由租戶佔用。截至最後可行日期，我們租賃的單位全部按當時市場租金分租予八名租戶，租期五年，用於推銷酒店產品。董事確認，就彼等所知，有關買方或分租租戶均為獨立第三方，除與業主訂立租賃安排或分租安排外，現時及過往並無與本集團、股東、董事、高級管理層或彼等各自聯繫人建立關係。

董事確認，我們與置業者訂立的買賣協議及之後的租賃協議經單獨及獨立磋商。董事亦確認(a)本集團並無以承租人身份作出任何抵押；及(b)置業者可酌情決定是否願意向本集團再出租已售單位，而本集團則可酌情決定隨後會否向置業者再租賃已售單位。董事亦確認，有關單位均於發出預售許可後(惟若干情況下可能於發出竣工證前)售出，而本公司銷售有關單位時，亦向有意置業者說明：為更佳管理商場空間及維持高佔用率，本集團可能考慮向其租賃該等單位，以便集中管理並分租予需要多個單位的業主；而本集團亦可能按高於當時市場租金的價格向置業者租賃已售單位。

售後再租安排由本公司不同部門團隊辦理。我們的營銷團隊負責銷售物業及訂立銷售合同，而商場營運團隊則負責管理商場單位。評估置業者背景(是否投資者或單位終端用戶)後，如屬投資者，則商場營運團隊評估其他終端用戶對該等單位的潛在需求後，於隨後相應訂立租賃安排。我們的商場營運團隊負責訂立租賃合同。由於時間是關鍵，因此，我們按高出市場租金的價格向置業者租賃單位，以快速租得單位，確保迅速增加批發商場的客流量，從而提升及維持批發商場作為高效市場的聲譽。儘管營銷團隊與商場營運團隊定期交流市況，但管理人員不同、管理相互獨立且按各自表現支薪。具體而言，買賣協議並

不載列有關或擔保租賃安排的條文，反之亦然，而倘本集團與置業者並無簽訂售後再租協議，則置業者無權撤銷買賣協議或根據買賣協議要求退款。按單位數目計，約60%相關單位的買賣協議及售後再租協議於同日訂立。餘下約40%的相關單位中，32%為租賃協議於原銷售協議簽訂日期起計三個月內訂立，另外8%為買賣協議與之後租賃協議的簽訂時間相隔三個月至一年。然而，董事認為，時間緊湊主要歸因於我們有效管理資源。董事確認，由於各置業者在現場完成有關購買，商場營運團隊亦致力於同一時間會見置業者磋商租賃協議。董事亦確認，(a)該等單位的買賣協議與租賃協議並非互為條件；及(b)我們與業主所訂立租賃協議的單位售價並無計及置業者根據租賃協議向我們收取的租金收入，而我們的物業估值師第一太平戴維斯亦表示，我們與業主所訂立租賃安排的單位售價與其他同類物業的售價一致。

我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，根據建設部(現稱中華人民共和國住房與城鄉建設部)於二零零一年四月四日頒佈的《商品房銷售管理辦法》(「管理辦法」)(於二零零一年六月一日生效)，房地產發展商不得以售後包租或變相售後包租的方式銷售未竣工商品房(「規定」)，亦不得以返本銷售或變相返本銷售的方式銷售商品房。管理辦法中的「售後包租」指房地產發展商以在銷售有關已售物業後的特定期限內向置業者承租或代為出租已售物業的方式來銷售商品房的安排。根據管理辦法，「返本銷售」指房地產發展商銷售商品房後向已售物業置業者定期退還部分銷售所得款項的安排。金杜律師事務所進一步表示，我們與業主訂立的租賃協議不同於「售後包租」或「返本銷售」，乃因(a)買賣協議並不包括有關或擔保任何租回協議的條文，反之亦然；及(b)買賣協議及之後的租賃協議乃與置業者單獨且獨立磋商訂立，且已售單位的置業者全權酌情決定其後是否向本集團出租已售物業，而本集團亦全權酌情決定其後是否向置業者租用已售物業。

此外，我們於二零一一年三月二十八日獲得中國法律顧問金杜律師事務所所指主管機關武漢市黃陂區城鄉建設局的書面確認，確認(a)彼等審閱相關合約後認為，我們並無以「售後包租」或「變相售後包租」的方式出售任何未竣工商用物業；(b)我們並無違反任何有關出售商用物業的中國法律及法規；及(c)我們並無因出售商用物業而遭罰款。基於(i)該書面確認；及(ii)買賣協議及之後的租賃協議乃與置業者單獨且獨立磋商訂立，且已售單位的置業者可



## 業 務

酌情決定是否向本集團出租有關單位，故我們的中國法律顧問金杜律師事務所認為，(a)有關售後再租安排的協議有效且具法律約束力，可依據中國法律執行；及(b)售後再租安排並無違反根據中國法律及法規，亦非管理辦法所指「售後包租」、「變相售後包租」、「返本銷售」或「變相返本銷售」；及(c)有關機關視買賣協議及之後租賃協議實質為單一安排的風險甚微。

### 漢口北國際商品交易中心的發展中物業詳情

下表載列截至二零一一年三月三十一日漢口北國際商品交易中心的發展中物業的主要發展資料：

物業	估計建築面積		動工日期	估計竣工日期	實際／ 估計預售／ 預租開始日期		估計開業日期	土地使用權到期日
	(平方米)	(%)						
<b>商場</b>								
奢侈品 (一期) ...	40,385	13.6%	二零一零年 三月	二零一一年 十月	二零一一年 七月	二零一二年 二月		二零五七年十二月二十九日／ 二零五九年七月三十日／ 二零六零年一月四日
家紡 .....	40,385	13.6%	二零一零年 十二月	二零一一年 九月	二零一零年 十二月	二零一二年 二月		二零五九年七月三十日／ 二零六零年一月四日
禮品 .....	42,339	14.3%	二零一零年 十二月	二零一一年 九月	二零一零年 十二月	二零一二年 二月		二零五七年十二月二十九日／ 二零五九年七月三十日／ 二零六零年一月四日
小家品 (二期) ...	41,507	14.0%	二零一零年 十二月	二零一一年 九月	二零一零年 十二月	二零一二年 二月		二零五七年十二月二十九日／ 二零五九年七月三十日／ 二零六零年一月四日
電子及 家用電器..	42,339	14.3%	二零一零年 八月	二零一一年 十月	二零一一年 七月	二零一二年 二月		二零五七年十二月二十九日／ 二零五九年七月三十日／ 二零六零年一月四日
<b>配套設施</b>								
辦公樓 .....	34,340	11.6%	二零一零年 八月	二零一二年 四月	二零一一年 七月	二零一二年 十二月		二零五七年十二月二十九日／ 二零五九年七月三十日／ 二零六零年一月四日
中心倉庫 (一期) ...	55,242	18.6%	二零零九年 三月	二零一二年 二月	保留	二零一二年 四月		二零五九年七月三十日／ 二零六零年一月四日
總計 .....	<u>296,537</u>	<u>100.0%</u>						



## 業 務

### 物業概況

**家紡商場。**我們於二零一零年十二月開始建設家紡商場，並預期於二零一一年九月落成。全面落成後，我們預期家紡商場有724個單位，總建築面積約為40,385平方米。我們於二零一零年十二月開始預售。

**電子及家電商場。**我們於二零一零年八月開始建設電子及家用電器商場，並預期於二零一一年十月落成。全面落成後，我們預期電子及家電商場有800個單位，總建築面積約為42,339平方米。我們計劃於二零一一年七月開始預售。

**禮品商場。**我們於二零一零年十二月開始建設禮品商場，並預期於二零一一年九月落成。全面落成後，我們預期禮品商場有800個單位，總建築面積約為42,339平方米。我們於二零一零年十二月開始預售。

**奢侈品商場(一期)。**我們於二零一零年三月開始建設奢侈品商場(一期)，並預期於二零一一年十月落成。全面落成後，我們預期奢侈品商場(一期)有724個單位，總建築面積約為40,385平方米。我們預期於二零一一年七月開始預售。

**小家品商場(二期)。**我們於二零一零年十二月開始開發小家品商場二期，並預期於二零一一年九月落成。全面落成後，我們預期小家品商場二期有838個單位，總建築面積約為41,507平方米。我們於二零一零年十二月開始預售。

下表概述截至二零一一年三月三十一日該等建設中批發商場的銷售及預售相關資料：

商場	單位				建築面積			
	計劃保留	計劃出售	預售	預售百分比 <sup>(1)</sup>	計劃保留	計劃出售	預售	預售百分比 <sup>(1)</sup>
家紡	61	663	518	78.1%	5,172	35,028	25,485	72.8%
電子及家用電器	—	800	—	0.0%	—	42,212	—	0.0%
禮品	75	725	538	74.2%	6,679	35,533	24,602	69.2%
奢侈品(一期)	—	724	—	0.0%	—	40,200	—	0.0%
小家品(二期)	68	770	675	87.7%	5,324	36,183	29,865	82.5%
總計	204	3,682	1,731	47.0%	17,175	189,156	79,952	42.3%

附註：

(1) 指預售物業佔計劃出售物業的百分比。

自相關機關取得施工許可證前，漢口北國際商品交易中心總地盤面積88,335平方米的若干商場及中心倉庫(一期)已開始動工。詳情請參閱下文「一過往未遵守中國法律的情況」。我們已獲得上述已進行預售及預租活動所需的所有政府批文及許可證。

## 業 務

發展中配套設施概況的詳情請參閱下文「一 配套設施」。

截至二零一一年三月三十一日，我們漢口北國際商品交易中心的物業(包括經營中及建設中或持作未來發展的批發商場及配套設施)的總開發成本(包括土地出讓費、建設成本及資本化融資成本)約為人民幣21億元。我們估計完成漢口北國際商品交易中心的批發商場及配套設施建設仍需人民幣68億元。我們計劃將全球發售所得款項、內部資金及銀行借款撥付開發批發商場的資金。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

### 漢口北國際商品交易中心之計劃未來開發物業詳情

下表載列截至二零一一年三月三十一日漢口北國際商品交易中心之計劃未來開發物業的主要發展資料：

物業	規劃建築面積		計劃動工日期	計劃竣工日期
	(平方米)	(%)		
<b>商場</b>				
鞋履與皮革製品(二期) . . . . .	104,638	4.5	二零一一年六月	二零一二年十月
服裝(二期) . . . . .	160,702	7.0	二零一一年六月	二零一二年十月
紡織品 . . . . .	112,337	4.9	二零一一年六月	二零一二年十月
奢侈品(二期) . . . . .	115,299	4.9	二零一一年十月	二零一三年五月
汽車大世界 . . . . .	530,532	23.0	二零一一年八月	二零一三年六月
酒店產品及用品商場(二期)				
棉織品商場(二期)及				
紡織品商場(二期) . . . . .	383,587	16.6	二零一一年十月	二零一三年五月
綜合產品商場(一期) . . . . .	247,209	10.7	二零一二年六月	二零一三年十月
酒店產品及用品商場(三期)及				
棉織品商場(三期) . . . . .	255,054	11.0	二零一二年六月	二零一三年六月
<b>配套設施</b>				
物流中心 . . . . .	301,931	13.1	二零一一年八月	二零一二年十二月
酒店 . . . . .	33,319	1.4	二零一一年六月	二零一三年十月
餐廳 . . . . .	3,898	0.2	二零一一年六月	二零一二年十月
中心倉庫(一期)擴建 . . . . .	62,806	2.7	二零一二年七月	二零一三年九月
總計 . . . . .	2,311,312	100.0	—	—

### 物業概況

**鞋履與皮革製品商場(二期)**。我們的鞋履與皮革製品商場二期計劃佔地面積為44,956平方米，落成後的總規劃建築面積為104,638平方米。我們於二零一一年六月開始建設該商場，並計劃於二零一二年十月完工。截至二零一一年三月三十一日，我們的總開發成本(主要包括土地出讓金及資本化融資成本)約人民幣12,300,000元。我們估計完成鞋履與皮革製品商場二期仍需人民幣283,700,000元。

**服裝商場(二期)**。我們的服裝商場二期計劃佔地面積為79,799平方米，落成後的總規劃建築面積為160,702平方米。我們於二零一一年六月開始建設該商場，並計劃於二零一二

年十月完工。截至二零一一年三月三十一日，我們的總開發成本(主要包括土地出讓金及資本化融資成本)約人民幣21,600,000元。我們估計完成服裝商場二期仍需人民幣433,700,000元。

*紡織品商場*。我們的紡織品商場計劃佔地面積為56,512平方米，落成後的總規劃建築面積為112,337平方米。我們於二零一一年六月開始建設該商場，並計劃於二零一二年十月完工。截至二零一一年三月三十一日，我們的總開發成本(主要包括土地出讓金及資本化融資成本)約人民幣15,100,000元。我們估計完成紡織品商場仍需人民幣342,700,000元。

*奢侈品商場(二期)*。我們的奢侈品商場二期計劃佔地面積為41,728平方米，落成後的總規劃建築面積為115,299平方米。我們計劃於二零一一年十月開始建設該商場二期，並於二零一三年五月落成。截至二零一一年三月三十一日，我們的總開發成本(主要包括土地出讓金及資本化融資成本)約人民幣11,000,000元。我們估計完成奢侈品商場二期仍需人民幣347,300,000元。

*汽車大世界*。汽車大世界乃我們計劃主要用於買賣汽車及汽車零配件而開發的商場。我們持有該項目50%權益。汽車大世界計劃佔地面積為332,632平方米，落成後的總規劃建築面積為530,532平方米。我們計劃於二零一一年八月開始建設該商場，並於二零一三年六月落成。截至二零一一年三月三十一日，我們的總開發成本(主要包括土地出讓金)約人民幣118,800,000元。我們估計完成汽車大世界仍需人民幣12億元。

*酒店產品及用品商場(二期)、棉織品商場(二期)及紡織品商場(二期)*。我們的酒店產品及用品商場、棉織品商場及紡織品商場二期計劃佔地面積為153,435平方米，落成後的總規劃建築面積為383,587平方米。我們計劃於二零一一年十月開始建設該等商場，並於二零一三年五月落成。截至二零一一年三月三十一日，我們的總開發成本(主要包括土地出讓金成本及資本化融資成本)約人民幣48,200,000元。我們估計完成該等商場二期仍需人民幣11億元。

*綜合產品商場(一期)*。我們的綜合產品商場計劃佔地面積為98,884平方米，仍需總規劃建築面積為247,209平方米。我們計劃於二零一二年六月開始建設該商場，並於二零一三年十月落成。截至二零一一年三月三十一日，我們完成總開發成本(主要包括土地出讓金及資本化融資成本)約人民幣29,700,000元。我們估計完成紡織品商場仍需人民幣690,900,000元。

*酒店產品及用品商場(三期)及棉織品商場(三期)*。酒店產品及用品商場及棉織品商場三期計劃佔地面積為102,021平方米，落成後的總規劃建築面積為255,054平方米。我們計劃於二零一二年六月開始建設該等商場，並於二零一三年六月落成。截至二零一一年三月三十一日，我們的總開發成本(主要包括土地出讓金成本及資本化融資成本)約人民幣32,800,000元。我們估計完成該等商場三期仍需人民幣759,900,000元。

## 業 務

有關物流中心、酒店及餐廳的概況詳情，請參閱下文「一 配套設施及服務」。

### 配套設施及服務

下表載列截至二零一一年三月三十一日漢口北國際商品交易中心配套設施的主要開發資料：

	估計 地盤面積	估計 建築面積	實際/ 估計動工日期	實際/ 估計竣工日期	實際/ 估計 開業日期
	(平方米)				
<b>已竣工物業</b>					
配套住宅 物業.....	23,937	61,728	二零零九年 四月	二零一一年 三月	二零一一年 六月
<b>發展中物業</b>					
中心倉庫 (一期).....	35,097	55,242	二零零九年 三月	二零一二年 二月	二零一二年 四月
辦公樓.....	3,537	34,340	二零一零年 八月	二零一二年 四月	二零一二年 十二月
<b>持作未來開發物業</b>					
酒店.....	3,886	33,319	二零一一年 六月	二零一三年 十月	二零一四年 三月
餐廳.....	4,269	3,898	二零一一年 六月	二零一二年 十月	二零一二年 十二月
物流中心.....	120,772	301,931	二零一一年 八月	二零一二年 十二月	二零一三年 二月
中心倉庫 (一期)擴建..	41,871	62,806	二零一二年 七月	二零一三年 九月	二零一三年 十二月
總計 .....	<u>233,369</u>	<u>553,264</u>			

我們估計完成上述配套設施的開發成本(包括土地出讓費、建設成本及資本化融資成本)約為人民幣1,266,200,000元。截至二零一一年三月三十一日，該等配套設施的開發成本(包括土地出讓金、建設成本及資本化融資成本)約人民幣236,400,000元。我們計劃將全球發售所得款項、內部資金及銀行借款撥付其餘的開發成本。詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

### 倉庫租賃

我們目前向租戶提供漢口北國際商品交易中心的若干單位作倉儲用途。截至二零一一年三月三十一日止三個月，我們向租戶提供總建築面積為7,667平方米的18個倉庫單位，並就此確認營業額人民幣300,000元。我們計劃開發一個中心倉庫，擴充倉儲容量。我們於二零零九年三月開始興建中心倉庫(一期)，並計劃於二零一二年二月底前完成。落成後，我們預期倉庫的建築面積合共為55,242平方米。

### 辦公服務

我們於二零一零年八月開始開發漢口北國際商品交易中心中25層高辦公樓以滿足客戶的辦公需求。我們計劃出租該辦公樓中的辦公樓單位，以便租戶出入批發商場。我們計劃

## 業 務

於二零一二年四月落成。全面落成後，預期辦公樓的估計總地盤面積及估計總建築面積分別達3,537平方米及34,340平方米。

### 住宅設施

我們於二零零九年四月開始開發漢口北國際商品交易中心一座28層高住宅樓，為客戶、常客及有意於漢口北國際商品交易中心購買住宅物業的其他潛在客戶供應住宅單位。我們已於二零一一年三月完成開發。樓宇的總地盤面積及總建築面積分別達23,937平方米及61,728平方米。我們於二零一零年九月開始預售住宅設施。截至二零一一年三月三十一日，我們已預售57,849平方米，佔總規劃建築面積的93.7%。

### 酒店服務

我們計劃於漢口北國際商品交易中心開發一座提供住宿、飲食及一般娛樂服務的四星級酒店。我們於二零一一年六月動工，並計劃於二零一三年十月落成。落成後，預期該酒店總建築面積為33,319平方米。我們計劃委聘國際知名酒店經營商經營該酒店。

### 餐飲服務

我們計劃於漢口北國際商品交易中心開發一間餐廳。我們於二零一一年六月動工，並計劃於二零一二年十月完成。完成後，預期餐廳的總建築面積為3,898平方米。我們計劃向第三方餐飲企業經營的連鎖店出租餐廳。

### 政府服務

漢口北國際商品交易中心設有供地方政府機構使用的設施，主要為批發商場租戶及其客戶提供即時的行政及合規服務，包括國家工商管理總局登記、清關、報稅、公共安全及人力資源服務。

### 其他服務

我們亦向提供增值服務予批發商場租戶及其客戶的專業服務供應商出租或出售漢口北國際商品交易中心的各種設施。該等專業服務供應商包括中國農業銀行、中國建設銀行、中國交通銀行及招商銀行等銀行及中國電信集團公司、中國移動通信有限責任公司等電訊公司以及35名第三方物流服務供應商。我們亦免費協助客戶將貨物直接從倉庫運往第三方物流服務供應商。為方便第三方服務供應商為我們漢口北國際商品交易中心的客戶提供物流服務，我們計劃於二零一一年八月開始興建總建築面積301,931平方米的物流中心，預計於二零一二年十二月落成。此外，我們亦提供切合客戶特定業務需求的貼身服務，例如招聘服務及通過廣告協助客戶出租或分租單位。

## 進取的客戶服務

我們相信，為客戶提供最全面進取的服務對維持在零售商場開發領域的競爭力至關重要。我們為漢口北國際商品交易中心的客戶提供多種進取的客戶服務，旨在為客戶業務增值，並改善業務表現。

我們於二零零八年十月建立漢口北國際商品交易中心的客戶服務部，主要負責管理對現有及目標客戶的服務。我們的客戶可當面會見現場的客服經理或撥打免費客服熱線查詢業務或相關經營事務。我們亦設立有關物業管理、整體管理、金融服務的各個中心及產權證部門，旨在提供滿足甚至超越客戶預期的一站式服務。

為增加客戶業務價值並改善其業務表現，我們已舉辦且會不斷舉辦各項活動，向客戶提供商機：

- 二零零九年三月及四月，我們先後組織各100名客戶，分別參觀浙江省杭州及義烏的批發市場以及廣東省廣州、深圳及東莞的批發市場，讓彼等進行市場研究及了解中國其他市場消費品批發商的業務模式。
- 二零零九年五月，我們舉辦「二零零九批發市場品牌博覽會」。憑藉自身的業務網絡，我們誠邀廣東省、福建省及浙江省逾200家知名企業參加是項博覽會，為漢口北國際商品交易中心4,000多名客戶提供當面接觸目標供應商及物色商機的平台。因此，超過500名客戶成功成為參加是項博覽會的企業的批發商。
- 二零一零年一月及二月，我們分別舉辦「漢口北嘉年華」及「新年購物狂歡節」宣傳活動，宣傳及提升我們的品牌知名度，亦為客戶提供創造收益的機會。我們亦不時推出其他季節性及假日宣傳活動。
- 二零一零年一月，我們為客戶推出「全國百城推廣」活動。此活動中，參與的客戶可與中國個別城市的眾多消費品製造商及零售商面談。透過此項活動，我們幫助客戶與潛在供應商及客戶建立業務關係。
- 二零一零年四月，武漢市黃陂區地方政府於漢口北國際商品交易中心舉辦首屆武漢旅遊購物節。活動期間，我們的漢口北國際商品交易中心獲湖北省旅遊局評為「國家AAA級購物旅遊景區」。



- 二零一零年十月，我們舉辦首屆中國漢口北商品交易會。有關詳情見「一 中國漢口北商品交易會」。
- 我們的客戶服務部定期與客戶聯絡，以討論(其中包括)其發展計劃及問題，同時獲取重要的市場信息與即時回饋，不斷改善我們的服務。
- 我們定期與批發市場研究領域的著名學者主辦現場研討會，向客戶演講授課。

我們相信本身深諳客戶的業務需求及喜好。進取的服務極大利好我們的品牌，並鞏固漢口北國際商品交易中心的客戶忠誠度。我們擬繼續舉辦市場推廣活動及其他社會活動，並提供全面的進取服務，解決客戶的業務需求。

### **中國漢口北商品交易會**

在湖北省政府及商務部的支持下，我們和武漢市政府於二零一零年十月二十八日至二零一零年十一月四日在漢口北國際商品交易中心合辦首屆中國漢口北商品交易會。中國漢口北商品交易會為專注國內消費品貿易的國家級交易會。根據商務部於二零一零年二月十日發佈的《商務部辦公廳關於做好2010年內貿領域會展促消費工作的通知》，中國漢口北商品交易會是商務部明確支持的國內消費品市場交易會之一。

首屆中國漢口北商品交易會期間，我們推出多項活動，包括有關小家品、酒店產品及用品、皮革與鞋類、兒童產品及旅遊產品的交易展覽會。根據我們的內部紀錄及估計，中國1,000多家企業的展位約有1,775個。此外，在是項活動中，中國漢口北商品交易會吸引約400,000名參展商及參觀者，按參展商的總銷售額計算創造約人民幣14億元的交易量，而按參展商的合約銷售額計算創造超過人民幣50億元的交易量。

### **運輸網絡**

漢口北國際商品交易中心位處華中地區密集交通網絡的中心。

### **鐵路**

武漢是中國四大鐵路網的主要樞紐及鐵路集裝箱運輸的中心。我們的漢口北國際商品交易中心與武漢北偏組站相距不足5公里，而以調車場面積計算，該編組站為亞洲最大的編組站，擁有超過1,000條貨運編組鐵軌。武漢為南北高鐵(武廣)的重要樞紐。於二零零九年



十二月運行武廣高速鐵路後，兩市968公里路程的通行時間由約10.5小時縮短至三小時。武廣高速鐵路是世界最快的直達火車服務，將向北延伸至北京。

### 航空

漢口北國際商品交易中心與武漢天河國際機場相距不足6公里。武漢天河國際機場於二零零八年完成第二航站樓，獲選為中國第四大國際樞紐機場，僅次於北京首都國際機場、上海浦東國際機場及廣州白雲國際機場，開通國內外主要航線，可便捷往返中國各大城市及主要國際目的地。

### 水路

漢口北國際商品交易中心與陽邏深水港相距不足15公里，而陽邏深水港有華中地區最大的集裝箱設施。

### 高速公路

漢口北國際商品交易中心與中國的兩條主要國道京珠與滬蓉高速公路的交匯處相距不足15公里，位處漢英、漢麻、漢鄂、漢十、青鄭、漢洪及漢蔡等多條地方高速公路的密集網絡之中。

### 地方交通

我們與省市及地區政府合作建造環繞漢口北國際商品交易中心的綜合地方貨運及客運網絡。武漢市公共交通服務供應商武漢公交集團已開通10多條連接漢口北國際商品交易中心區與武漢市中心的公交路線。黃陂區政府與省客集團合作，在漢口北國際商品交易中心附近興建汽車站漢口北客運站。該巴士中心有35條長途客車路線，通往國內十七個省及直轄市，預期於二零一二年全面營運。武漢市輕軌一號線在二零一一年四月開始於漢口北國際商品交易中心設置一個站點，而武漢市地鐵三號線已有三金潭站，離漢口北國際商品交易中心約20分鐘的路程。此外，正在興建的武漢大道於二零一一年竣工後，預期漢口北國際商品交易中心與武漢市中心之間可高速往返。

## 第一企業社區



第一企業社區為獨具特色的商業園，由低密度、低樓層的單租戶辦公樓與高層辦公樓組成。該項目位於盤龍城經濟技術開發區，與我們的旗艦項目漢口北國際商品交易中心相距不足三公里，透過其地理位置及物業為漢口北國際商品交易中心的佔用者提供近便的辦公場所，由此與漢口北國際商品交易中心相輔相成。

## 業 務

第一企業社區不同於傳統辦公物業，擁有353棟低層獨棟現代辦公樓，主要對象為有設立總部需求的客戶，另有76個零售商舖。大部分的獨棟辦公樓高四層。大部分情況下，我們向單一購買者出售整棟低層辦公樓單位。此外，我們亦有三棟高層辦公樓，目標客戶為有辦公樓需求的國內中小型企業，另外亦有一個支援中心，可滿足客戶的各種商業需求。全面竣工後，預計第一企業社區的總地盤面積為610,719平方米，總建築面積約為893,439平方米。下表載列截至二零一一年三月三十一日第一企業社區的重要發展資料：

物業	現狀	建築面積		實際／估計	實際／估計	實際／估計	土地使用權
		(平方米)	(%)	動工日期	竣工日期	開業日期	屆滿日期
<b>低層辦公樓</b>							
一、二期	竣工 . . . . .	154,386	17.3	二零零五年 九月	二零零八年 十月 <sup>(1)</sup>	二零零六年 七月 <sup>(2)</sup>	二零五五年 五月
三期	發展中 . . .	243,191	27.2	二零零九年 十二月	二零一一年 十二月	二零一一年 十二月	二零五五年 五月
四期	計劃未來 發展 . . . . .	356,782	39.9	二零一一年 十月	二零一三年 三月	二零一三年 五月	二零五九年 十二月
<b>高層辦公樓</b>							
1號高層辦公樓	竣工 . . . . .	20,076	2.2	二零零八年 八月	二零一一年 三月	二零一一年 六月	二零五五年 五月
2號及3號高層 辦公樓	計劃未來 發展 . . . . .	91,704	10.3	二零一一年 八月	二零一二年 十二月	二零一二年 十二月	二零五五年 五月
<b>配套設施</b>							
服務中心	計劃未來 發展 . . . . .	27,300	3.1	二零一一年 八月	二零一三年 三月	二零一三年 三月	二零五五年 五月
總計		<u>893,439</u>	<u>100.0</u>				

附註：

- (1) 指二期最後一幢辦公樓落成的月份。
- (2) 指我們開始向客戶交付一期已竣工辦公樓的月份。

### 竣工物業

截至二零一一年三月三十一日，第一企業社區一期、二期及1號高層辦公樓已竣工，合共包括總建築面積為162,252平方米的58幢獨棟低層辦公樓及1幢獨棟高層辦公樓以及總建築面積12,210平方米的73個零售商舖。截至二零一一年三月三十一日，我們已出售建築面積為120,306平方米的64幢辦公樓及單位，出租建築面積為1,559平方米的九個單位，並保留5,585平方米自用。其餘建築面積47,012平方米仍可供出售及出租。

我們使用第一企業社區總建築面積2,193平方米的五層高樓宇作為食堂，現正在申請該

## 業 務

樓宇的房屋所有權證。我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，待妥善完成有關政府部門的一般程序後，我們獲得該樓宇的房屋所有權證並無法律障礙。

### 發展中物業及計劃未來開發的物業

截至二零一一年三月三十一日，我們正在開發第一企業社區三期。我們於二零零九年十二月開始建設三期，並預期於二零一一年十二月竣工。我們計劃分別於二零一一年十二月、二零一一年八月及二零一一年八月興建四期、2號及3號高層辦公樓及服務中心。

截至二零一一年三月三十一日，我們開發第一企業社區的開發成本(包括土地出讓金、建築成本及資本化融資成本)約人民幣590,300,000元。我們估計開發第一企業社區其餘物業仍需人民幣1,168,900,000元。我們計劃以全球發售所得款項、內部資金及銀行借貸支付餘下開發成本。詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

我們已透過公開招標及拍賣方式於二零一一年六月取得一幅總地盤面積157,027平方米之土地(規劃作日後發展第一企業社區(四期)擴建)的土地成交確認書。我們正申請該幅土地的土地使用權證，預期於二零一一年七月獲取有關土地使用權證。

### 物業銷售

我們已將第一企業社區的部分辦公樓單位留作自用，作為公司總部，而餘下大部分辦公樓單位則指定對外銷售。下表載列截至二零一一年三月三十一日第一企業社區的銷售及其他資料。

	建築面積				銷售率 <sup>(3)</sup>
	已售	保留 <sup>(1)</sup>	餘下未售出 之可銷售 建築面積	總計	
			(平方米)		(%)
低層辦公樓(一、二期) . . . . .	120,306	12,233 <sup>(2)</sup>	21,847	154,386	77.9%
1號高層辦公樓 . . . . .	—	9,920	10,156	20,076	—
總計 . . . . .	120,306	22,153	32,003	174,462	69.0%

附註：

- (1) 指我們保留出租的建築面積。
- (2) 包括我們保留作為本身企業總部的建築面積5,585平方米。
- (3) 銷售率按已售建築面值除以總建築面積計算。

截至二零一一年三月三十一日，我們已獲得銷售第一企業社區的辦公物業所需的全部許可證及批文。辦公物業買家一般須於成交前支付不少於50%的購買價，成交後三個月內

支付餘款，董事認為該付款方式符合行業慣例。物業業權通常於買家付清款項時轉至買家名下。

### 武漢客廳一期

武漢市為二零一零年中國政府在中部崛起戰略規劃中指定的華中地區主要中心，預期受惠於發展華中地區經濟的政府措施及政策。我們相信當地政府有意發展文化產業，並支持大型發展項目，以打造城市形象。因此，自二零一零年初開始與政府部門討論開發多結構、多功能文化中心武漢客廳的可能性及可行性。二零一零年三月十六日，我們與武漢市東西湖區人民政府將軍路街道辦事處訂立開發武漢客廳的投資協議，相關政府部門基本同意提供多幅土地用於開發武漢客廳。投資協議的其他詳情請參閱下文「物業項目—其他開發計劃—武漢客廳二、三期」。

武漢客廳為現時規劃作日後開發的項目，有望成為鄰近武漢市中心的多結構、多功能文化中心，包括會議廳及展覽中心。我們擬利用武漢客廳進一步配合武漢地區項目現有及目標客戶的業務需求及增長。

我們計劃分三期開發武漢客廳，已於二零一一年一月獲得武漢客廳一期的土地使用權，並正申請武漢客廳二、三期的土地使用權。我們於二零一一年三月獲得武漢客廳一期的規劃許可證，現正申請武漢客廳一期的施工許可證。獲取施工許可證後，我們預期於二零一一年八月動工，並於二零一三年十二月完工。我們目前預期於二零一二年下半年交付武漢客廳一期的已竣工物業。我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，(i)截至最後可行日期，武漢客廳一期開發並無違反中國法律及法規，尤其是國務院於二零零六年五月二十四日頒佈的《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》的有關規定；及(ii)待妥善完成有關政府部門的一般程序後，獲得施工許可證並無法律障礙。我們堅持有關政府部門批准的武漢客廳一期施工計劃並監控施工過程，確保武漢客廳一期的開發符合有關中國法律及法規，尤其是《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》的有關規定。

竣工後，我們預期武漢客廳一期的總地盤面積將為268,565平方米，總建築面積約為776,135平方米。武漢客廳一期預期包括：

- 總建築面積約34,250平方米的零售設施；
- 總建築面積約270,400平方米的會議中心設施；

## 業 務

- 總建築面積約76,255平方米的兩座豪華酒店；
- 閣樓型辦公樓中總建築面積252,980平方米的辦公場所；
- 總建築面積71,200平方米的豪華公寓；及
- 總建築面積71,050平方米的餐廳及其他配套設施。

我們計劃出售豪華公寓及零售設施，並於竣工後委聘第三方管理所有餘下設施。

根據我們與武漢市東西湖區人民政府將軍路街道辦事處於二零一零年三月十六日訂立的投資協議，相關政府部門同意向我們提供武漢客廳初期基建補貼。我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，授出政府補助須待取得武漢客廳的開發權利、透過公開招標、拍賣或掛牌出售的方式收購土地使用權、與主管部門訂立土地出讓合同以及支付投資協議所涉若干土地的相關地價後，方可作實。二零一零年十二月，我們獲政府部門提供補助人民幣560,000,000元。根據武漢市東西湖區人民政府將軍路街道辦事處財政所於二零一一年四月二日發出的確認，政府補助已用於補貼武漢客廳初期基建的部分費用。董事認為，政府補助金由政府個別釐定，我們不會持續獲發該政府補助。我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，武漢市東西湖區人民政府將軍路街道辦事處財政所為武漢市東西湖區財政局的分支機構，有權就撥予我們的政府補助發出上述確認。中國法律顧問金杜律師事務所認為，政府補助人民幣560,000,000元為根據中國法律授出的合法款項。

我們估計武漢客廳一期的開發成本約為人民幣2,699,600,000元。截至二零一一年三月三十一日，武漢客廳一期的開發成本約人民幣757,800,000元(包括土地出讓金及建築成本(包括但不限於初步基建))。截至最後可行日期，武漢客廳一期的開發已按我們的開發計劃進行。

### 卓爾湖畔豪庭

卓爾湖畔豪庭位於盤龍城經濟技術開發區，為住宅開發項目。預期該項目總地盤面積約177,453平方米，總建築面積約337,572平方米。我們計劃於二零一一年三月開始建設總建築面積約130,799平方米，預期於二零一二年二月開始建設其餘總建築面積約206,733平方米，整個項目於二零一三年三月完成。

截至最後可行日期，我們已獲得卓爾湖畔豪庭總地盤面積的土地使用權及該項目已動工建設之建築面積的施工許可證。

截至二零一一年三月三十一日，我們開發卓爾湖畔豪庭的總開發成本(包括土地出讓金、建築成本及資本化融資成本)約人民幣153,600,000元。我們估計完成開發卓爾湖畔豪庭仍需人民幣746,000,000元。

### 卓爾築錦苑

卓爾築錦苑位於盤龍城經濟技術開發區，為住宅開發項目。預期該項目總地盤面積約61,002平方米，總建築面積約170,276平方米。我們計劃分兩期開發卓爾築錦苑，目前正在申請卓爾築錦苑的規劃及施工許可證，預期在接獲規劃許可證及施工許可證後分別於二零一一年八月開始建設一期，於二零一三年六月完成整個項目的開發。我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，待辦妥有關政府部門的一般程序後，獲得任何許可證均無法律障礙。

截至二零一一年三月三十一日，我們開發卓爾築錦苑的總開發成本(包括土地出讓金、建築成本及資本化融資成本)約人民幣70,600,000元。我們估計完成開發卓爾築錦苑仍需人民幣358,000,000元。

### 卓爾中心

我們已取得湖北省武漢市江岸區一幅總地盤面積約1,478平方米土地的土地使用權以及二零零八年四月建於其上一幢樓宇以及二零一零年十一月建於該幅土地相鄰地塊上四幢樓宇(總建築面積約8,970平方米)的房產權。我們正申請與該幅土地相鄰地塊的土地使用權證。上述地塊現時指定作工業用途。我們擬於拆除現有樓宇後將上述土地轉為商業用地，並於其上興建卓爾中心(規劃為一座高層辦公樓)。

由於上述土地的既定用途，卓爾中心及現有樓宇均不得作為商用物業自由轉讓或出租以賺取租金收入。自我們收購現有樓宇以來，若干公司基於我們收購現有樓宇當時仍然有效的原合約安排一直佔用該等樓宇的若干空間。董事確認，就彼等所知，原合約安排已屆滿，而我們無意與該等公司訂立任何合約安排。由於原合約安排並非由我們與該等公司訂立，故營業紀錄期間，我們並無自該等公司或原合同安排或協議所涉現有樓宇的賣方獲取任何租金收入或補償。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，我們自該等租戶收取維修服務費分別人民幣1,685元、人民幣56,520元及人民幣113,070元(除稅後)。

根據本招股章程附錄四的物業估值報告，卓爾中心於二零一一年三月三十一日並無市值。倘若成功將上述土地由工業用地轉為商業用地，並可轉讓現有辦公樓宇，則現有辦公



樓宇及相關土地的市值總額估計為人民幣48,000,000元。於二零一零年十二月三十一日，卓爾中心的賬面值為人民幣36,300,000元。

為完成上述土地的土地用途轉換，我們須根據中國法律向地方國土資源局遞交申請並辦理所需的監管程序以取得土地使用權，包括透過公開招標、拍賣及掛牌方式收購土地、訂立土地出讓合同及支付土地出讓金。我們正在辦理申請及進行相關程序。預期於二零一一年年底前完成土地用途轉換。我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，如欲獲取變更土地用途許可，除須於有關政府部門辦妥一般手續外，亦須進行有關土地的公開招標、拍賣或掛牌出售。我們相信本身透過公開招標、拍賣及掛牌方式取得土地使用權方面較其他競爭對手有以下優勢：(i)根據《武漢市人民政府關於公布武漢市市區土地出讓金租金標準的通知》(武政[2004]39號)，我們為上述土地的現時擁有人，故僅須支付一半土地出讓金；及(ii)我們因發展漢口北國際商品交易中心及第一企業社區而於武漢物業開發獲得良好業績。

### 其他開發計劃

其他開發計劃指與相關政府部門已就未來開發訂立不具法律約束力的總、合作或投資協議，且正辦理必要中國規管手續以取得土地使用權的開發項目，包括收購透過公開招標、拍賣或上市出售的土地、訂立土地出讓合約及支付地價。該等項目正處於規劃階段。招股章程中對該等項目的描述僅為我們的現時預期及規劃，可能變更且視乎中國有關土地出讓的規管程序結果而定。截至最後可行日期，我們並無就計劃日後開發的項目與相關政府部門訂立任何土地出讓合約。我們未必可按計劃開發該等項目。有關其他開發計劃的風險，請參閱「風險因素 — 我們的日後發展計劃及在其他地區沿用商業模式的策略未必可行」。

### 漢口北國際商品交易中心二區

我們計劃開發漢口北國際商品交易中心二區，以消費品種類覆蓋而言基本是漢口北國際商品交易中心的擴展。根據我們與武漢黃陂區人民政府於二零零六年十月十日訂立的總協議，相關政府部門基本同意提供總地盤面積約2,467,900平方米的額外土地用於開發各項物業。根據總協議，該等物業原本擬主要作為紡織產品的生產基地及相關設施，包括物流設施、貿易中心、展覽設施及辦公樓。根據總協議，政府部門已指定一幅適合用作擬建項

目的土地，並同意(i)協助我們於國土資源部門批准出讓土地使用權後一個月內取得土地使用權；及(ii)在國家及地方法律和法規許可的範圍內向我們的潛在客戶提供優惠政策。根據總協議，我們同意(i)投資建設擬建項目及推銷物業，吸引中型至大型知名紡織企業；及(ii)取得土地使用權證後兩年內完成建設擬建項目的基礎工程。總協議亦規定，地價估計根據中國規例按工業用地所允許的最低地價設定，而訂約雙方須另行協商與擬建項目相關的道路、市政設施、污水排放、公用設施接駁安裝及土地平整的建設與相關費用。

我們簽署上述總協議後，獲悉武漢市政府關注武漢市原有商貿中心漢正街的擴展需要與現時交通擠塞的矛盾，因此隨後將擬建項目的發展規劃，由用作總協議所涉的生產基地及配套設施，改為發展成武漢市的另一個商貿中心。我們並未亦無意就所述規劃變更與政府機構簽訂任何補充協議。我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，(a)該總協議僅為意向函，不具法律約束力，而我們重新定位及開發漢口北國際商口交易中心須按相關政府程序進行，包括但不限於收購透過公開招標、拍賣或掛牌出售的方式出售的土地使用權、訂立土地出讓合約及支付土地出讓金，及(b)簽署上述總協議並不保證我們會取得總協議所確認土地的土地使用權，因土地使用權透過公開招標、拍賣或掛牌出售的方式出讓。

根據開發進度表，我們將上述地盤面積2,467,900平方米的地盤分配用於開發兩個項目：其中1,155,678平方米用於開發漢口北國際商品交易中心的一部分，其餘1,312,222平方米用於開發整個漢口北國際商口交易中心二期。截至最後可行日期，我們已取得指定用於發展部分漢口北國際商品交易中心的1,155,678平方米土地的土地使用權，及將土地用於發展批發商場的所有項目批文。截至最後可行日期，我們並未就指定用於開發漢口北國際商口交易中心二區的其餘1,312,222平方米土地訂立任何土地出讓合同。簽署總協議並不保證我們會取得漢口北國際商口交易中心二區規劃所用1,312,222平方米地盤的土地使用權，因土地使用權僅透過公開招標、拍賣或掛牌出售的方式出讓。

### 武漢客廳二、三期

我們計劃開發武漢客廳二、三期，以物業及服務種類而言基本是武漢客廳一期的擴展。根據我們與武漢市東西湖區人民政府將軍路街道辦事處於二零一零年三月十六日訂立的投資協議，相關政府部門基本同意提供總地盤面積約1,000,500平方米的土地用於開發多項物業。根據總協議，該等物業主要會包括文化展覽中心、酒店及文化商貿中心，惟須待訂約雙方確認擬建項目的規劃後方可作實。根據總協議，政府機構指定適合擬建項目的多幅土

地，且我們同意為擬建項目的建設作出投資。根據總協議，總投資估計為人民幣50億元，建築工程估計於五年內完成。根據總協議，所指定土地的土地使用權或會基於我們的需要及建設進度和訂約雙方協議的項目規劃分多個階段授出。根據總協議，估計作工業用途的土地佔70%，作商業用途的佔30%。根據總協議，規劃作工業用途的土地估計以每平方米約人民幣330.0元的價格掛牌出售，而規劃作商業用途的土地估計以每平方米約人民幣1,050.0元的價格掛牌出售。此外，根據總協議，政府部門同意(i)於簽署總協議後三個月內掛牌出售所指定的土地；(ii)自費完成相關土地上建築的拆遷及居民安置工作；及(iii)向我們提供初期基建補貼(如必要)。根據總協議，我們同意(i)於取得相關土地使用權後三個月內動工建設相關項目；及(ii)於取得有關土地的土地使用權證後三年內至少完成土地開發的60%。

同日，我們根據該總協議與同一政府部門再訂立補充協議，規定授出上述總協議所指定一幅擬授出的土地，須待政府終止與獨立第三方就同一地塊的開發項目所訂合作協議後方可作實。董事確認，據彼等所知，政府已終止與獨立第三方所訂合作協議。

我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，該等總協議僅為意向函，不具法律約束力。根據開發進度表，截至最後可行日期，我們已取得指定用於發展武漢客廳一期的268,565平方米土地(包括補充協議所指地塊)的土地使用權，但並未就指定用於開發武漢客廳二、三期的其餘633,650平方米土地訂立任何土地出讓合同。簽署該總協議並不保證我們會取得武漢客廳二、三期規劃所用地盤面積633,650平方米的土地使用權，因土地使用權透過公開招標、拍賣或掛牌出售的方式出讓。

### 襄陽客廳

我們於二零一零年七月九日與湖北省襄陽市樊城區人民政府(前稱襄樊市樊城區人民政府)簽訂總協議，將在襄陽開發綜合批發商場、辦公樓、會議中心、酒店、高端住宅物業及其他設施。根據總協議，樊城區政府基本同意提供總地盤面積約1,000,000平方米的多幅土地用於項目開發，惟須待規劃部門最終決定方可作實。根據總協議，總投資估計為人民幣50億元。根據總協議，我們同意提供投資及進行建設並推銷擬建項目。政府部門同意向我們提供發展擬建項目的優惠地方政策。

我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，該總協議僅為意向函，不具法律約束力。截至最後可行日期，我們尚未取得總協議所指定土地的土地使用權。簽署總協議並不保證

我們會取得總協議所指定土地的土地使用權，因土地使用權透過公開招標、拍賣或掛牌出售的方式出讓。

### 天津項目

二零一一年一月十四日，我們與天津市濱海新區塘沽海洋高新技術開發區管理委員會訂立有關在天津開發大型商用物業的合作協議。該等大型商用物業計劃包括一個涵蓋汽車、服裝、小家品、兒童用品及酒店產品等10類消費品領域的貿易中心(即卓爾華北國際商品交易中心)；聚集會議中心、酒店、會所及公寓的城市綜合體(即濱海客廳)；及由多個單棟辦公樓組成的一個企業園(即第一企業社區•華北總部基地)。

根據合作協議，天津市濱海新區塘沽海洋高新技術開發區管理委員會基本同意提供一幅總地盤面積約1,500,000平方米的土地用於整個項目開發。我們將透過公開招標、拍賣或掛牌出售等多種方式獲得有關土地使用權。根據合作協議，總投資估計約為人民幣200億元，建設工程估計於五年內完成。根據合作協議，政府部門同意於簽署合作協議後六個月內不會與其他人士商討同類合作，並同意(i)確保根據擬建項目的開發進度供應土地；(ii)協助進行前期土地平整工作；及(iii)提供建設及經營擬建項目的優惠地方政策。根據合作協議，我們同意於簽署合作協議後六個月內不會與天津其他人士商討同類項目，並同意致力(i)於簽署合作協議後三個月內完成項目規劃；(ii)籌集開發擬建項目所需資金並取得相關土地使用權；及(iii)於二零一一年二月二十日前與政府部門訂立投資協議，並於二零一一年三月二十日前辦理開發項目的項目公司登記手續。合作協議僅為意向函，反映我們於簽署日期的發展計劃。

我們再於二零一一年一月二十七日與上述政府部門就卓爾華北國際商品交易中心訂立投資協議及投資協議的補充協議(「投資協議」)。根據投資協議，政府部門同意原則上提供塘沽海洋高新技術開發區約380,000平方米的幾幅土地，並公開招標開發卓爾華北國際商品交易中心的土地使用權，該交易中心計劃包括數碼產品商場、服裝商場、鞋履與皮革製品商場、小家品商場、傢俬商場、酒店產品及用品商場及其他配套設施，包括酒店、配套食宿、辦公樓宇及天津市濱海新區塘沽海洋高新技術開發區交易中心的其他配套設施，有效期為40年。

根據投資協議，預計總投資約為人民幣800,000,000元，且預計於我們獲得施工許可證之日起24個月內完工。根據投資協議，政府部門同意(i)協助我們於塘沽海洋高新技術開發區

成立項目公司並獲得所確認土地的土地使用權；(ii)協助我們開展早期土地平整工作；(iii)提供優惠地方政策，協助我們的市場推廣及營運；及(iv)提供資金興建及經營有關項目。根據投資協議，項目公司註冊資金不得少於人民幣500,000,000元且經營期限不得少於10年。根據投資協議，我們不得(i)未經政府部門同意，擅自更改該項目的指定性質；(ii)未經政府部門及土地管理部門批准，轉讓或出租所確認土地的土地使用權；或(iii)未經政府部門同意，將項目公司遷出塘沽海洋高新技術開發區。我們就我們及卓爾華北國際商品交易中心的潛在銷售客戶不同經營階段須支付的稅項特別作出最低付款承諾。然而，最低付款承諾無論如何不會影響我們及潛在銷售客戶根據適用中國法律及法規應有的稅務待遇或責任。倘我們違反上述條文，則政府部門有權終止該等投資協議並撤銷支助資金，甚至要求我們就於相應期間自政府部門實際獲得的資金支付等於名義銀行貸款利率兩倍的罰金。倘我們與土地管理主管部門訂立土地使用權出讓合同之日起兩年內未在指定土地動工，則主管政府部門有權撤銷授予我們的土地使用權而毋須賠償，並向我們索償彌償彼等的損失。

我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，合作協議及投資協議僅為意向函，不具法律約束力。截至最後可行日期，我們(a)尚未完成項目規劃，(b)亦未完成項目公司的註冊，(c)亦未取得合作協議或投資協議所指定土地的土地使用權。簽署合作協議及投資協議並不保證我們會取得有關協議所指定土地的土地使用權，因土地使用權透過公開招標、拍賣或掛牌出售的方式出讓。

### 中部物聯港

二零一零年十二月三十一日，我們與武漢市東西湖區人民政府慈惠路街道辦事處訂立總協議，共同開發商用物業中部物聯港。根據總協議，項目總規劃地盤面積約為155,411平方米，其中約67,367平方米規劃作商業金融物業，餘下88,044平方米規劃作倉儲。根據總協議，規劃作商業金融物業的土地估計以每平方米約人民幣450.0元的價格掛牌出售，而規劃作倉儲的土地估計以每平方米約人民幣225.0元的價格掛牌出售。根據總協議，倘實際轉讓價高於總協議所載掛牌價，政府部門根據總協議同意向我們退回差額，支持擬建項目的基建工程。根據總協議，我們亦同意(i)三個月內註冊成立開發擬建項目的項目公司；(ii)籌集開發擬建項目所需資金；(iii)進行擬建項目的規劃，商業金融物業的容積率不低於2.5；及(iv)於



取得相關土地使用權後三個月內動工建設。根據總協議，政府部門再同意(i)籌備於簽署總協議後五個月內掛牌出售所確認的土地；及(ii)自費完成相關土地上建築的拆遷及居民安置工作。項目公司武漢物聯港已於二零一一年三月三日註冊成立。我們計劃於該項目開發物流總部區、服務區及運輸港以及若干配套設施。根據總協議，該項目的估計總投資為人民幣10億元，分兩期開發，預期三年內竣工。

我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，該總協議僅為意向函，不具法律約束力。截至最後可行日期，我們尚未取得總協議所指定土地的土地使用權。簽署總協議並不保證我們會按總協議所規定價格取得總協議所指定土地的土地使用權，因土地使用權透過公開招標、拍賣或掛牌出售的方式出讓。

### 瀋陽項目

二零一一年三月十七日，我們與瀋陽市于洪區人民政府訂立有關在瀋陽開發大型商用物業的合作協議。該等規劃大型商用物業包括一個涵蓋服裝、小家品及酒店產品等16類消費領域的貿易中心(即東北(瀋陽)國際商品交易中心)及由多個單棟辦公樓組成的兩個企業園(即第一企業社區•東北總部基地及東北物聯港)。根據該總協議，總投資估計達人民幣160億元，項目預計於五年內完工。根據合作協議，瀋陽市于洪區人民政府基本同意為規劃項目提供總地盤面積約1,934,300平方米的已指定土地。政府機構同意負責所指定土地上樓宇的拆遷及居民重遷以及所指定土地以外的基建建設，並承擔相關費用。政府機構亦同意(i)就規劃項目的開發協助我們與若干政府部門協調；(ii)在我們通過公開招標、拍賣或掛牌出售取得土地使用權並支付土地出讓金後20日內，向我們發出土地使用權證；(iii)為我們提供遼寧省、瀋陽市或于洪區所提供予企業的最優惠政策；及(iv)為規劃項目的銷售客戶及企業提供于洪區所提供的最優惠政策。根據總協議，我們同意(i)按時支付土地出讓金；(ii)註冊成立作為東北地區總部並負責規劃項目投資及管理的項目公司，以及負責投資、建設、市場推廣及經營的項目公司；及(iii)在我們取得施工許可證當日起一個月內動工。

我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，該總協議僅為意向函，不具法律約束力。



簽訂總協議並不保證我們會取得通過公開招標、拍賣或掛牌出售所授出投資協議所指定土地的土地使用權。

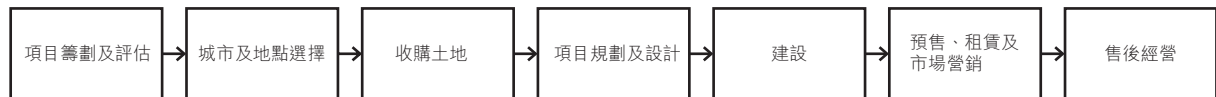
## 我們的業務模式

我們的核心價值在於我們的業務模式。我們專門發展及經營批發商場，作為客戶向國內零售商及終端消費者展示及銷售產品的綜合平台，而非即時變現發展收入。我們致力採用優質項目規劃，向客戶提供優質的管理服務。我們著手建設項目時會先行初步的城市市場調查及可行性研究，選擇適合的項目場地，考慮現行與計劃中的政府措施及政策、項目概念設計、當地消費市場對大型批發商場的需求以與交通基建等多項因素。我們與政府機構及項目設計單位緊密合作，確保大型項目配合當地政府對項目所在地的發展規劃，確保項目採用專業設計以有效滿足目標客戶對的業務需求。項目完成後，我們向客戶提供優質的專業管理服務，提供最有效的業務經營平台。

我們的業務策略是致力維持出售與持作投資物業的批發商場單位最恰當比例。我們在項目開發初期銷售較高比例的批發商場以爭取更多現金流，而在項目開發後期保留較高比例的批發商場單位作投資物業。項目完成後，我們通常計劃保留所開發物業的權益(佔各項目建築面積的30%至50%)，且本身有專業的物業管理團隊負責已售及所保留物業的日常管理，為客戶提供全方位的配套服務與設施，讓客戶在我們的平台順利發展業務。

## 物業開發程序

儘管開發項目各有本事特質，但我們在開發物業方面採用系統化的方式。下圖概述我們的物業開發步驟：



## 項目籌劃及評估

項目籌劃階段的主要任務是根據增長策略及中長期發展計劃制定投資規劃與發展目標。我們亦格外注重研究政府政策及報告以及其他資料來源所顯示的中國宏觀社會經濟趨勢(尤其是華中地區的相關趨勢)，然後致力在若干地區構思最恰當及有利可圖的物業類型。

當我們具備計劃開發物業的初步概念，我們會進一步對潛在發展目標的全面風險管理及投資回報分析進行可行性研究，包括當地的政治及經濟發展、當地物業市場狀況、可支

配收入、城市規劃、基建及配套設施與安置規定。由於批發商場項目為中國城市規劃的重要一環，故現階段我們亦專注保持與政府的公共關係。

## 城市及地點選擇

我們通常會在項目籌劃及評估期間開始挑選開發場地。我們在進駐新城市取得新開發地盤前，會先在專業市場調查公司協助下進行初步調查，如前景看好，一般會與相關地方政府溝通及協商以獲取更多資料及深入了解。我們為批發商場項目選址時相當審慎，除項目的面積要求外，我們尤其重視其位置(按當地消費者購買力以及周邊交通基建考量)。我們亦已制定一系列選擇城市程序的標準，包括：

- 有關城市的整體社會經濟狀況(包括地理面積、人口及經濟發展水平)，傾向選擇地理位置優越且交通基礎設施完善的地區中心城市；
- 有關城市在我們的消費品批發商場及配套項目開發的整體全國經濟的定位；
- 我們的客戶通常選擇的各種運輸方式的便利程度，包括是空運、水運、鐵運或公路運輸；
- 有關城市及其他周圍地區商業物業的現時土地供應，包括大型商業區所處位置及現有批發商場及市場的任何優勢與房地產開發的整體水平；
- 居民的購買力及消費模式；
- 當地政府政策及整體法律環境，以及當地政府有關土地銷售／收購以及開發的優惠政策；
- 競爭格局，包括現有及潛在競爭對手的身份、規模及開發計劃、競爭項目的定價與其他指標以及競爭對手及競爭項目的市場推廣策略；及
- 可見未來的土地供應。

具體城市選址方面，我們時會考慮以下因素：

- 有關地點的增長潛力及其在城市長期發展規劃中的地位；
- 地盤的面積及條件是否適合作大型綜合商業開發；
- 有關地點是否連接目前已有或當地政府規劃的完善交通以及配套設施基建；
- 有關地盤是否可作開發而不需大量拆遷現有建築物；

- 基於地盤上建議項目的優勢、劣勢、機會及威脅分析是否有滿意的結果；
- 有關地盤上建議項目是否有助提升該城市的經濟、文化及社會發展水平；及
- 有關地盤上建議項目的預計總成本。

### 收購土地

根據現有中國法律法規，中國用作商業、旅遊、娛樂及商品住宅物業的土地使用權必須通過公開招標、拍賣或掛牌方式由政府出讓。決定土地使用權的受讓人時，有關當局不僅會考慮投標價，亦會衡量投標人的信譽背景和資格，以及開發方案。然而，土地使用權的受讓人可私下出售獲受讓的土地使用權，惟須遵守土地出讓合同的條款及條件以及相關法律及規例。

由於我們大型消費品批發商場及配套項目的特點及要求，地塊面積與位置及政府規劃法規對我們的決策發揮重要作用。我們計劃透過批發商場項目對當地及區域經濟貿易作出貢獻，同時受惠於其發展。

我們目前預期可以滾動方式維持足夠的土地儲備，滿足未來三年的開發需求。截至二零一一年三月三十一日，我們的開發中總建築面積及計劃未來開發總建築面積分別約為877,300平方米及3,733,509平方米。我們不斷物色符合我們選址標準的土地。

### 項目規劃及設計

當選好地點，我們實行下列規劃及設計理念：

- 我們充分遵守當地政府部門的城市規劃要求及意見；
- 我們的目標是在所選地點開發配合當地政府發展規劃的項目；
- 我們與經驗相當豐富的國內建築設計公司建立長期夥伴關係，亦邀請國際建築設計公司進行部分項目的規劃與設計；
- 我們的項目設計達到中國一流設計水準，揉合國際先進設計概念，致力打造成為當地的地標物業；及
- 我們的物業會採用最前衛設計，力求外形結構奪目，佈局實用。

我們項目的建築設計一般由第三方建築公司負責。多年來，我們一直聘請多家著名設計公司，包括杭州建築設計研究院及法國建築設計公司AS. Architecture-Studio。杭州建

築設計研究院負責設計我們的漢口北國際商品交易中心及第一企業社區的一部分，而AS. Architecture-Studio設計武漢客廳(一期)。

我們的高級管理層積極參與整個項目規劃及設計過程。我們相當重視批發商場物業的設計與規劃，不僅要為客戶提供批發商場平台，而且提供各種營運配套及補充服務。在各批發商場內，我們致力為客戶營造寬敞空間、便捷及方便環境。因此，我們的商場設計一般迎合我們的客戶及其下游客戶的具體需求，有利我們客戶的業務營運。

### 建設

我們透過項目管理部門及項目公司開發及管理項目。項目管理部門負責策略決定並設定項目的策略參數，包括整體項目規劃與階段目標、發展範圍與規模、建築公司的選擇、承建價格以及原材料與設備採購，而項目公司監察相關項目的日常營運。項目管理部門透過每年、每季及每月發展規劃與進度匯報機制以及不時召開的常規會議與各項目公司協調。項目公司每月向項目管理部門匯報發展進度及質量控制結果。項目管理部門亦不時進行隨機質量檢查。此外，項目管理部門每月與各項目公司的成本控制專家召開成本控制會議，以有效控制成本及作出必要的項目預算調整。

我們的承建商對工地事故及施工過程中的任何不合規情況負責。我們要求承建商於工地施工時購買施工相關保險。營業紀錄期間，我們與承建商概無任何重大糾紛。

### 投標

我們全部建築工程均外包予外界建築公司。我們透過嚴格的甄選程序選擇承建商，確保彼等符合我們的質量及工藝標準。一般而言，當項目接近動工階段時，我們首先審慎合理調查(包括實地考察候選公司近期建設的物業)，編製一份含最少三名合資格候選建築公司的名單。然後我們邀請彼等參加邀請投標程序競投我們的建設項目。選擇中標者時，我們不僅考慮投標價格，而且更側重公司的專業資質、聲譽、往績紀錄、與我們的過往合作、財務狀況及技術熟練水平。選定後，我們的項目管理部門繼續每年審查未完成我們項目的建築承建商的資質及表現。審查標準包括建築質量、建築是否符合規格、安全紀錄、是否符合法律法規以及工地管理等。

## 業 務

我們聘請的承建商至少具備中國建設部頒發的二級證書，且持有必要執照及許可證。我們經常向新八建設集團(位於武漢的公司，具有特級證書)及溫州中誠建築(位於浙江省溫州市的公司，具有特級證書)承建項目，兩者均為獨立第三方。為確保項目僅由優質建築公司建設，我們的建築合約禁止在未獲我們同意的情況下分包或轉讓。

### 採購

樓宇建築材料一般由我們的承建商採購，而在5%以內的價格波動風險由承建商承擔。倘價格波動超過合約所協定的5%，我們及相關承建商將根據當地政府部門公佈的指導價格調整。特殊情況下，我們指定採購物業使用的若干建築材料的品牌、製造商及價格，一般涉及鋼材或水泥，佔個別項目建築材料成本的相當比例。

電梯、自動扶梯及空調系統等若干大型設備乃根據相關供應商與我們訂立的採購協議採購，我們通常自行酌情甄選供應商。我們自身或承建商所採購建築材料的絕大部分成本，當與相關承建商結算時入賬列為部分承建費用。

除土木工程外，我們的建築工程亦包括完全外包予獨立服務供應商進行的室內裝修、園林及景觀工程。

### 付款控制

對於個別項目，我們通常於興建地上建築物時向承建商首次支付總承建費用的10%，其後根據協定進度向承建商付款，至工程竣工時累計最多達總費用的80%。當相關政府部門完成竣工驗收並頒發竣工證明時，再支付15%，累計付款達總費用的95%。我們預扣餘下5%作為質量保證金：其中3%作為一般質量保證金，一般於竣工日期起扣留兩年，而2%作為防水保證金，一般於竣工日期起扣留五年。

### 預售、租賃及營銷

我們在進行物業預售及租賃前，通常基於對短期現金流需求及長期租金收入以及物業狀況的評估而設定待售及租賃物業的比例。我們的策略是在項目開發初期銷售較高比例的

## 業 務

批發商舖單位以獲得更大額現金流，而在項目開發後期保留較高比例的批發商舖單位作投資物業。項目完成後，我們通常會保留所開發物業的權益佔項目建築面積的30%至50%。

一如其他開發商，我們在項目竣工前預售物業。根據中國法律法規，物業開發商須符合特定的條件方可預售在建物業。該等強制條件包括：

- 必須已全額支付土地出讓金；
- 必須已取得土地使用權證、建設土地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證；
- 至少已投入項目開發總投資額的25%；
- 須確定施工進度以及預計竣工及交付日期；及
- 須取得預售許可證。

該等強制條件基於項目工程的實質進展及資本開支而定。一般而言，地方政府亦要求開發商及置業者使用政府認可的標準預售合同。開發商須於訂立標準預售合同起計30日內將所有預售合同在地方國土局及地方房地產管理局存檔。地方政府通常設定開始預售物業的額外條件。

我們透過本身人員銷售及營銷我們的物業。有關銷售及營銷策略與活動的更多說明，請參閱下文「一 銷售及營銷」。

我們的大部分客戶以按揭貸款購買我們的物業。按照中國房地產業的慣例，我們就按揭銀行向物業買方提供的按揭貸款作出擔保，直至有關物業竣工且相關物業所涉房屋所有權證及其他事宜的證書已交付按揭銀行為止。更多資料請參閱「財務資料 — 債務及或然負債 — 或然負債」。

我們的中國法律顧問金杜律師事務所確認，就彼等所知，營業紀錄期間，我們符合根據銷售合約所規定向客戶交接竣工物業及發放物業所有權證的所有規定。

### 租賃

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，我們絕大部分營業額來自物業單位的銷售。我們僅向第三方租戶租賃小部分物業。有關我們漢口北國際商品交易中心的銷售及租賃詳情，請參閱「一 漢口北國際商品交易中心」。對於第一企業社區，我們已指定銷售辦公物業的大部分建築面積。



## 售後經營

我們致力按時向客戶交付物業。我們密切監督物業項目的施工進度，並進行物業交付前的查驗，確保可準時交付。交付的時間表會在與客戶訂立的買賣協議中訂明。物業項目一經通過必要驗收即可交付，我們的客戶服務人員會即時通知客戶進行交付。我們的銷售及建築人員，連同物業管理公司職員會於物業交付前進行查驗以確保質量。

我們向漢口北國際商品交易中心的客戶提供廣泛的售後服務，旨在提升客戶的商業價值及加強其業務增長。詳情請參閱「一 物業項目 — 漢口北國際商品交易中心 — 進取的客戶服務」。

對於第一企業社區項目，我們於二零零七年該項目首期竣工及交付時設立企業服務中心，負責協助解決公司客戶因選擇在我們所開發物業上經營業務而產生的實際困難。

## 物業管理服務

物業交付予買家前，大部分物業由卓爾物業管理管理。交付所售物業後，卓爾物業管理將繼續管理該等物業，直至業主選擇另聘物業管理公司為止。我們各項目的物業管理服務主要包括安保、清潔、泊車設施的管理與維護以及日常物業管理服務。截至最後可行日期，我們已售物業的大部分業主均選擇繼續聘請卓爾物業管理管理有關物業。

## 銷售及營銷

截至最後可行日期，我們設有由約138名僱員組成的內部營銷及銷售隊伍，負責租售漢口北國際商品交易中心及第一企業社區的全部物業。我們的集中營銷團隊制定整體營銷策略，並統籌全部推廣活動。我們相信，我們的專責租售人員可及時以具成本效益的方式服務客戶。

## 銷售及營銷策略

我們採用常規方式推廣品牌及產品，包括在國家及地方電視網絡投放廣告、利用廣告牌宣傳及發行我們的自辦期刊《漢口北商情》。我們的銷售策略包括所規劃各項目物業的銷售及租賃推廣策略。

對於漢口北國際商品交易中心，我們透過確定目標客戶群以及透過廣泛的市場調查獲取目標客戶的身份及其他資料，開展市場推廣活動。我們亦與中國皮革協會、溫州鞋業商

會、義烏湖北商會、廣東湖北商會及福建湖北商會等貿易協會(即若干消費品領域及部分地區的中小企、國內供應商、製造商及分銷商)建立友好關係，並與部分貿易協會訂立策略聯盟協議以(其中包括)分享目標消費品領域的市況資訊。此外，我們亦拜訪中國若干地區的批發商，以獲得客戶喜好的一手市場資料，並直接推廣我們的漢口北國際商品交易中心。憑藉該等努力，我們可識別在目標消費品領域具強大市場影響力的五大目標客戶及當前的客戶喜好，而這對我們規劃營銷活動及為潛在客戶提供定製服務至關重要。我們致力爭取優質的主力客戶增強租戶基礎的穩定性、協助提升批發商場的形象及聲譽以及增加該等中心的交易量，進而提升項目地位，將其打造為客戶的首選商業平台，令我們可提高批發商舖單位的租金及售價。

為促進銷售，我們亦在各類消費品的多個製造中心按需設立銷售辦事處，招攬批發商場物業客戶。例如，對於鞋履與皮革製品商場，我們在溫州、廣州、晉江及成都設立銷售辦事處；對於小家品商場，我們在廣州及義烏設立銷售辦事處；對於酒店產品及用品商場，我們在廣州及上海設立銷售辦事處；而對於服裝商場，則在東莞、石獅、溫州及常熟設立銷售辦事處。我們認為上述城市為中國有關消費品類別的主要製造中心。

### 促銷

我們的主要營銷策略是向客戶提供促銷。我們積極利用與當地政府的良好關係，獲得政府對漢口北國際商品交易中心的支持，給我們租戶提供有利的政府政策及優惠。此外，自我們漢口北國際商品交易中心開業以來，我們向客戶提供多種促銷活動，如免費午餐、差旅費補償及銷量獎勵，惟或會依情況而須符合不同條件。

根據我們進取的客戶服務，我們亦定期在漢口北國際商品交易中心組織影響廣泛的營銷活動、宣傳及其他社會活動。我們相信該等進取服務對提升品牌及鞏固客戶對漢口北國際商品交易中心的忠誠度有巨大貢獻。有關我們進取的客戶服務詳情請參閱「— 物業項目 — 漢口北國際商品交易中心 — 進取的客戶服務」。

### 供應商及客戶

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，自我們五大供應商的採購額分別佔我們總採購額的67.2%、74.6%及62.6%，而自我們單一最大供應商的採購額則分別佔我們總採購額的23.8%、44.3%及28.0%。卓爾控股的全資附屬公司武漢華錦

## 業 務

建設工程有限公司(「華錦建設」)過往為本集團供應商，於營業紀錄期間分別佔本集團總採購額約17.8%、44.3%及6.3%。華錦建設及其附屬公司向本集團提供一系列建設服務。卓爾控股由控股股東閻先生控制。因此，華錦建設視為本集團的關連人士。其後於二零一零年十月，卓爾控股向獨立第三方出售所持華錦建設全部權益。除上文所披露者外，董事、彼等各自聯繫人或就本公司董事所知於最後可行日期擁有已發行股本5%以上的股東，於營業紀錄期間並無擁有我們五大供應商的任何權益。

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，向我們的五大客戶的銷售額分別佔我們總營業額的49.8%、7.0%及6.6%，而向我們的最大客戶的銷售額則分別佔我們總營業額的17.9%、2.0%及1.7%。董事、彼等各自聯繫人或就本公司董事所知於最後可行日期擁有已發行股本5%以上的股東，於營業紀錄期間並無擁有我們五大客戶的任何權益。

### 質量控制

為確保工程質量，我們通常在與承建商訂立的建築合約中制定詳細的質量標準與規範。有關合約亦規定承建商須遵守有關工程質量的政府法律及法規。此外，我們的建築合約包含有關未達標工程及工程嚴重延誤的質量保證及懲罰條文。我們並無因該等合約而與建築公司出現重大法律糾紛。我們一般在工程竣工後扣留承建費用的5%作為質量保證金，進一步確保質量。

我們聘用獨立的經認證專業工程監理公司與我們的內部質量控制人員一同進行實地實時質量控制、安全監督及進度監察，費用由我們承擔。我們一般在專業監理公司對建築工程質量簽核後方付款予承建商。

### 競爭

儘管我們相信與中國其他物業開發商相比，我們提供獨特的物業產品及服務，惟我們仍面對中國其他大型批發商場開發商及營運商的競爭，尤其是中國中部地區或鄰近地區經營我們所經營或計劃進軍的同類或類似消費品市場的開發商及營運商。具體而言，漢口北國際商品交易中心所在的武漢盤龍城經濟技術開發區並無其他在建批發市場，亦無其他房地產開發商及運營商擬建其他批發市場而可能與我們競爭。根據中國商品交易市場二零一零年統計年鑑，按截至二零零九年十二月三十一日的全年銷售額超過人民幣100,000,000元計算，於100大華中地區批發市場中，11個位於武漢，而在此11個批發市場中，大部分批發非消費產品。根據中國政府推廣產品分銷行業及發展該行業價值鏈的政策，武漢政府於二

零零七年起發掘並規劃在黃陂區盤龍城經濟開發區選定地點打造漢口北專業市場群。根據黃陂區政府的規劃，將自二零零七年起五年期間於盤龍城經濟開發區總共建設九個大型專業批發市場。規劃專業批發市場完成後，該地區將成為武漢以至華中地區的最大專業市場群。批發市場及開發商詳情請參閱「行業概覽 — 中國批發市場 — 武漢」。隨着新入者進軍各地批發商場市場，我們目前經營或計劃進軍地區的競爭將會加劇。

我們在多個方面與競爭對手競爭，包括選址、設施、客戶服務、交通基礎設施、政府稅收及其他獎勵、外觀、房齡、建築質量、保養及配套服務。我們亦面對售價、租金及其他銷售與租賃條款的競爭。我們力求特別突出向批發商場置業者及租戶提供的服務，維持我們物業的吸引力，亦因能與各行各業優質租戶建立並保持長期夥伴關係而享負盛名。意而康鞋業、蜘蛛王鞋業、紅蜻蜓鞋業、戈美其鞋業、邦賽鞋業、皇妹鞋業、三峽酒店用品、五羊酒店用品、海克瑞斯酒店用品、大時代酒店用品、華南廚具、華行玻璃、幸福人家日用品、華洋酒店用品、晨光文具、丹納文具、海洋文具、得力文具、阿依蓮服飾、花花公子服飾、龍達飛服飾及禹斌男裝等1,000多個領先國內消費品牌及企業已成為我們的穩定主要租戶。

我們相信，我們已在湖北省武漢市佔據領先地位，並在華中地區頗負盛名。然而，我們的競爭對手可能具有更佳的往績紀錄、更雄厚的財務、人力及其他資源、更廣的銷售網絡以及更高的知名度，請參閱本招股章程「風險因素 — 有關我們的業務及行業的風險 — 我們面對與國內其他商用物業開發商在土地及客戶方面的競爭」一節。由於我們的戰略是將我們的商業模式套用至中國其他地區，而本地開發商可能較我們更熟悉當地市場且在當地市場更具影響力，因此我們亦面對本地開發商的競爭。


### 置業者融資

我們根據中國房地產行業的慣例向購買我們商場單位的置業者提供按揭貸款擔保。詳情請參閱「財務資料 — 債務、或然負債及流動資產淨值 — 或然負債」。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，有關我們客戶按揭貸款的未償還擔保分別為人民幣20,400,000元、人民幣136,300,000元及人民幣489,400,000元。

### 自用物業

二零一一年三月三十一日，我們擁有及使用位於武漢而總建築面積5,585平方米的物業作為辦公樓及餐廳設施。我們亦在武漢租賃總建築面積120平方米的物業作為辦公樓設施。

## 知識產權

我們已向中國商標局及香港商標註冊處以各種相關類別註冊及／或申請註冊「漢口北」、「Zall」、「卓爾」、「卓爾發展」、「Zall卓爾發展」、「Zall Development」、「ZALL」及「」商標。截至最後可行日期，我們已(i)在中國註冊58項商標及在香港註冊一項商標；及(ii)在中國申請註冊四項商標及在香港申請註冊四項商標。我們亦是域名「[www.zallcn.com](http://www.zallcn.com)」及「[www.zalldevelopment.com](http://www.zalldevelopment.com)」的擁有人。相關商標及域名的詳情，請參閱本招股章程附錄七「B.有關業務的資料 — 2.本集團知識產權」一節。

就董事所知，獨立第三方於二零零九年註冊的商標與我們的「Zall」商標相似。我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，「Zall」商標根據中國法律有效註冊，而獨立第三方所註冊的商標乃為不同種類的產品及服務註冊。因此，金杜律師事務所認為，我們經營業務時可繼續使用「Zall」商標，且我們於政府部門批准並登記的範圍內使用「Zall」商標不大可能被上述第三方指控侵犯註冊商標。

## 保險

我們就僱員因在工作場所或物業開發項目的建築工地遭受個人傷害而發生的醫療及相關開支承擔僱主責任保險。然而，我們並無就工作場所或物業開發項目購買財產損失或第三方責任險。根據現行中國法律法規，該等類型保險非強制，可自願購買。我們認為，我們的保險慣例與中國房地產業的慣例一致。我們與建築公司密切監察在建築工地所採納的質量與安全措施，降低財產損失及可能由我們承擔的責任風險。

詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 有關我們的業務及行業的風險 — 我們對潛在損失及申索的保險有限」。

## 環境及安全事宜

我們須遵守中國環境及安全法律及法規。該等法律及法規規管廣泛環境事宜，包括空氣污染、噪音釋放及水與廢物排放。我們須委聘合資格機構對各項目進行全面環境評估，並提交我們的環境影響調查報告予相關部門審批。中國政府不會就欠缺可接納環境影響調查報告的任何物業項目向我們授出施工許可證。我們致力遵守該等環境及安全法律及法規。我們亦積極參與環境評估程序，並與認可環境評估機構全力合作。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，我們主要在物業興建環境影響評估方面

就遵守相關環境法律及法規分別支出約人民幣124,000元、人民幣84,000元及人民幣113,000元。根據武漢黃陂區所頒佈的當地法規，我們預期截至二零一一年及截至二零一二年十二月三十一日止年度就遵守相關環境法規將分別支出約人民幣8,300,000元及人民幣4,200,000元。估計環境成本大幅上升主要是由於我們計劃增加土地儲備。由於根據武漢的慣例，倘一間公司持有大量土地儲備，則地方政府或會按個別案例調減每平方米的環境成本，因此二零一一年及二零一二年的相關實際環境成本或會與各年所估計的金額有顯著分別。

我們的所有已竣工物業項目及在建物業均已獲得必要環境批文。各物業項目竣工後，中國相關政府機構亦會檢查物業工地，確保我們遵守相關環境及安全標準。根據有關主管部門的確認，我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，於營業紀錄期間，我們已遵守中國的相關環境及安全規則和規例，概無因違反環境法例及規例而遭罰款。

### 施工延遲

我們於漢口北國際商品交易中心、第一企業社區、卓爾築錦苑及卓爾湖畔豪庭有若干持作日後發展的土地，總地盤面積約811,402平方米，並未按相關土地出讓合同所載時間表開發。根據中華人民共和國房地產管理法第26條，倘已透過出讓方式獲授開發房地產的土地使用權，則相關土地必須按土地用途於土地使用權出讓合同協定的發展動工時限開發。倘自根據出讓合同協定的發展動工日期起計已滿一年，但該土地仍未開發，則會被徵收相當於出讓土地使用權費20%或以下的土地閒置費，而倘已滿兩年但土地仍未開發，則可被收回土地使用權而不會獲得賠償。然而，倘基於不可抗力事件、政府或相關部門的行動或動工開發前必需的前期準備工作延誤，則屬例外。中國法律顧問金杜律師事務所表示，我們已於二零一一年三月八日取得中國土地政府部門武漢黃陂區國土規劃局的書面確認，(i)我們延遲動工開發相關土地乃相關土地的建築拆遷及居民安置等項目開發動工前必需的整地工作延誤所引致；(ii)根據土地閒置處理辦法，相關土地不會視為「閒置土地」；(iii)不會對我們施加處罰或行政處分；及(iv)在相關土地完成清拆樓宇及安置居民後，我們可申請規劃及施



工許可證，然後在有關土地開始項目開發。我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，根據有關書面確認及有關土地出讓合約，政府部門負責整地工作以便我們動工開發。此外，根據有關書面確認，金杜律師事務所表示，由於我們延遲動工開發視為因整地工作延誤所致，故(i)我們延遲動工開發並無違反任何中國法律及法規；及(ii)既不會因延遲而受到處罰及行政處分，亦不會被撤回已獲授出的相關土地的土地使用權。為避免項目延遲，我們緊密監控影響項目進度的因素。倘項目前期出現延遲，則我們會作出必要安排加速後期進度，以根據時間表完成項目。除上文所披露者外，我們預計截至最後可行日期現有項目不會出現延遲。

### 過往未遵守中國法律的情況

根據經考慮當地政府政策後制定的原發展規劃，漢口北國際商品交易中心的若干商場及中心倉庫(一期)以及第一企業社區的若干辦公樓(總規劃建築面積415,497平方米)在取得有關部門的相關施工許可證前已開始動工。獲取許可證時出現延誤是由於有關政府部門正考慮微調有關土地界線或地盤面積，而非我們所能控制。潛在處罰詳情請參閱「風險因素—倘我們未能就任何主要物業開發取得所需政府批文，或申領時嚴重拖延，則我們的業務會受到不利影響」。我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，我們於二零一一年一月五日及二零一一年一月十日獲得主管部門武漢市黃陂區城鄉建設局的書面確認，確認(a)彼等在授予我們相關施工許可證前已審閱設計方案及監督有關土地上物業的施工；(b)彼等正在處理我們的相關施工許可證申請；及(c)不會就有關過往不合規情況對我們處以任何行政處罰。我們其後於二零一一年六月獲得已於取得有關許可證前動工之物業的所有相關施工許可證。我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，鑑於我們已取得武漢市黃陂區城鄉建設局發出的上述書面確認及有關土地上該等物業的若干施工許可證，本集團可能面對處罰或有關土地遭沒收的風險甚微。截至最後可行日期，我們並無因提早建設相關項目而遭有關中國政府機關處罰、徵收額外建設費用或施加額外項目條件。基於主管政府機關發出的上述書面確認及我們目前申請相關施工許可證的進展，董事預期提前施工不會對本集團有任何影響。

截至最後可行日期，我們已制訂內部程序，確保日後我們的任何建設工程動工前均取得中國適用法例規定的所有必要許可證、牌照及批文。根據內部程序，我們的開發部人員將負責取得物業發展的許可證、牌照及批文。我們的施工部進行任何新項目或現有項目新階段的建設工程前將與開發部人員密切溝通。我們已委任本集團兩名法律人員監察並確保

日後根據適用中國法律，於建設工程動工前取得所有必要許可證、牌照及批文。我們日後亦會與項目承建商訂立合約，規定項目承建商取得所有必要許可證、牌照及批文後方可開工。

我們的中國法律顧問金杜律師事務所確認，除上文及上文「一 施工延遲」所披露者外，我們於營業紀錄期間已取得業務營運的所有有關批文及／或許可證且已遵守所有相關中國法律及法規。截至最後可行日期，我們並無因未根據有關土地出讓合同及時開發物業項目而遭中國政府處罰或徵收閒置土地費。

### 法律訴訟

營業紀錄期間，我們在日常業務過程中牽涉法律訴訟，包括與其中一名客戶有關逾期拖欠我們的購房款人民幣567,600元的糾紛，而鑑於我們的整體經營業績令人滿意，我們並無因有關訴訟而產生重大法律費用及開支。就我們所知，目前我們並無存在或面對其他重大法律訴訟或索償。除上文「一 施工延遲」所披露者外，截至最後可行日期，我們並無發生任何情況導致重大工程延誤或因未能按時完成任何預售項目而遭客戶重大索償，或因延遲交付房產證而遭客戶重大索償。