

概 要

概覽

根據中國市場學會商品批發市場發展委員會(「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⁽¹⁾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。十大消費品及小家品綜合批發市場排名及其他詳情，請參閱本文件「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，因而為我們的批發業務客戶帶來增長機遇，預期此舉會促進我們批發商場單位的需求相應上升。我們在提供綜合商業平台，以便客戶向國內零售商及終端消費者展示及銷售消費品。

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。

概 要

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840萬，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，項目亦包括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場單位，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。

我們會推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的批發商舖單位爭取更多現金流，而項目發展後期則保留較大比例的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。

概 要

我們的業務模式

我們的核心價值在於我們的業務模式。我們專注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進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，我們主辦了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於二零一三年全面落成。武漢客廳一期乃綜合用途商用物業，當中包括總建築面積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國際商品交易中心、第一企業社區和武漢客廳。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

概 要

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，我們須辦理相關的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「業務 — 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⁽¹⁾(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%。

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。

概 要

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。

項目進度

截至二零一一年三月三十一日，我們僅完成漢口北項目的五個批發商場及配套住宅物業的部分階段工程(佔漢口北項目總規劃建築面積20.1%)，第一企業社區的一期及二期(低層辦公樓)與1號高層辦公樓已完工(佔第一企業社區總規劃建築面積19.5%)，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我們的物業項目概況：

概 要

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/預計 動工日期 (年/月) ⁽¹⁾	實際/預計 預售開始日期 (年/月)	實際/預計 竣工日期 (年/月) ⁽²⁾	土地使用權 剩餘年期 (年)	竣工百分比 ⁽³⁾	總建築 面積/ 總規劃建築 面積 ⁽⁴⁾	有施工許可 證的建築 面積	無施工許可 證的建築 面積
已竣工物業									
<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% ⁽⁵⁾	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% ⁽⁶⁾	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% ⁽⁶⁾	20,076	20,076	—
小計/平均	371,869					91.8%⁽⁵⁾	831,345	831,345	—
發展中物業									
<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
<i>卓爾湖畔家庭</i>									
已動工	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	—	—
尚未動工	72,000	—	—	—	—	32.5%	130,799	127,717	3,082
	105,453	—	—	—	—	不適用 ⁽⁷⁾	206,773	—	206,773
小計/平均	569,159					20.2%⁽⁵⁾	877,300	327,253	550,047
計劃未來開發的物業									
<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 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁷⁾	27,300	—	27,300
<i>武漢客廳一期</i>									
卓爾築錦苑	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 ⁽⁷⁾	776,135	—	776,135
卓爾中心(附註15)	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 ⁽⁷⁾	170,276	—	170,276
	3,344	—	—	—	—	不適用 ⁽⁷⁾	—	—	—
小計/平均	1,668,365					不適用⁽⁷⁾	3,733,509	—	3,733,509
總計/平均	2,609,393					25.2%⁽⁵⁾	5,442,154	1,158,598	4,283,556
應佔建築面積(平方米)	2,326,234						4,928,043	1,096,017	3,832,026

概 要

	不可銷售/ 不可出租 建築面積	出售/ 預售建築 面積 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	可銷售 建築面積 ⁽⁵⁾⁽⁷⁾	持作投資的 可出租 建築面積 ⁽⁵⁾⁽⁸⁾	物業交付日期 (月/年)	建設階段 未兌現的承擔 (人民幣 百萬元)	所涉開發成本 (人民幣 百萬元) ⁽¹¹⁾	估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元) ⁽¹¹⁾	本集團 應佔權益 ⁽¹²⁾	參考物業 估值預測 建築面積報告
已竣工物業										
<i>漢口北國際商品交易中心</i>										
<i>鞋履與皮革製品商場(一期)</i>										
(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)(附註13).....	—	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).....	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
第一企業社區										
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.....	16,808	336,695	328,125	149,717		—	1,895.8	168.6		
發展中物業										
<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
第一企業社區										
三期(低層辦公樓).....	—	—	243,191	—	二零一一年十二月	—	103.7	330.6	100%	7
卓爾湖畔豪庭.....	8,772	—	328,800	—	二零一三年五月	—	153.6	746.0	51%	9
已動工.....	8,247	—	122,552	—	—	—	113.5	236.3	—	—
尚未動工.....	525	—	206,248	—	—	—	40.1	509.7	—	—
小計/平均.....	10,959	79,952	793,924	72,417		122.5	422.9	1,671.9		
計劃未來開發的物業										
<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
一般產品商場(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
第一企業社區										
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.....	18,553	—	3,677,739	37,217		278.0	1,399.2	9,207.2		
總計/平均.....	46,320	416,647	4,799,788	259,351		400.5	3,717.9	11,047.7		
應佔建築面積(平方米).....	38,519	416,647	4,293,478	259,351		400.5	3,548.6	9,888.0		

概 要

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反映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(未確定)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預計為基準。
- (5) 以下資料：(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乃基於我們的內部紀錄而定。
- (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，尚未取得預售許可證，則根據我們的內部紀錄及預計用於銷售的估計建築面積。
- (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銷售的估計建築面積，尚未取得預售許可證，則根據我們的內部紀錄及預計用於出租的估計建築面積。
- (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，服裝商場及配套住宅物業與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(未確定)。
- (11) 以下計劃未來開發的物業的資料以我們的內部紀錄或預計為基準：(a)所產生的發展成本及(b)預計未來發展成本。
- (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。

有關漢口北國際商品交易中心及第一企業社區尚未竣工的風險，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 — 我們目前絕大部分收益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」。

概 要

投資物業

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，投資物業(不包括二零一零年十二月三十一日人民幣495,600,000元歸類為持作待售的非流動資產)的賬面值分別為人民幣973,500,000元、人民幣1,912,800,000元及人民幣2,205,300,000元。於二零一零年十二月三十一日，投資物業公平值增加／減少5%、10%、15%及20%會導致股東應佔我們截至二零一一年六月三十日止六個月的綜合除稅後溢利分別相應增加／減少約人民幣82,700,000元、人民幣165,400,000元、人民幣248,100,000元及人民幣330,800,000元。

土地儲備

營業紀錄期間，我們的項目集中於武漢，且項目規模宏大令我們可實現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平方米已獲授土地使用權證，而約12,000,000平方米已訂立總、合作或投資協議，現時預計足以滿足未來三至五年的開發需求，而由於土地成本固定不變，故我們預計我們的大量土地儲備有助我們於相當長期間內維持盈利能力，並長期獲享土地增值效益。

施工延遲

營業紀錄期間，我們有若干用作日後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開發物業而取得的土地，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。我們已於二零一一年三月八日取得我們的中國法律顧問金杜律師事務所所確定中國土地政府規管機關武漢市黃陂區國土規劃局的書面確認，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動工開發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，然後動工開發有關土地。我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，根據該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，根據該書面確認，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，(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。有關中國法律及法規以及自武漢市黃陂區國土規劃局獲得的書面確認詳情，請參閱「業務 — 施工延遲」。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，我們會作出必要安排加速後期進度，

概 要

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」。我們於二零一一年一月五日及二零一一年一月十日獲得中國法律顧問金杜律師事務所確定的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參與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，故本集團可能面對的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，我們已設立內部程序，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、許可證及批文。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、許可證及批文。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事務主管會監察並且確保我們日後根據相關中國法律取得施工所必需的許可證、執照及批文。此外，我們日後亦會與承建商訂立合約，規定承建商取得所有必要許可、許可證及批文後方可開工。

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，且為提高自身並無經營商品流通業務的置業者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賃漢口北國際商品交

概 要

易中心第三層酒店產品及用品商場的若干單位，其後再分租予從事商品流通業務的租戶。截至二零一一年三月三十一日，我們提出租賃已出售的477個單位，僅一個單位的業主未接受我們的提議，亦無與我們訂立任何租賃安排。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該等單位的租金（即當時市場租金）。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。詳情請參閱本文件「業務 — 物業項目 — 漢口北國際商品交易中心 — 漢口北國際商品交易中心竣工物業詳情 — 與業主的租賃安排」。

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賃協議的條文，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確定的主管機關武漢市黃陂區城鄉建設局的書面確認，確認(a)彼等審查相關合約後認為，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及(b)我們並無違反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

概 要

酌情決定是否願意向本集團出租有關單位，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，可依法執行；及(b)售後再租安排並非建設部(現稱中華人民共和國城鄉建設部)於二零零一年四月四日所頒佈《商品房銷售管理辦法》(於二零零一年六月一日生效)界定的「售後包租」、「變相售後包租」、「返本銷售」或「變相返本銷售」，故符合中國法律及法規。

確認我們出售後再租賃之物業的收益時，部分銷售所得款項(即有關租賃協議所涉租金與訂立租賃協議之日所釐定現行市場租金之差額的現值)視為遞延收益，餘下部分則直接確認為收益。截至二零一零年十二月三十一日止年度，來自該等售後再租安排的遞延收益約為人民幣23,400,000元。營業紀錄期間，就物業銷售確認之收益分別為零、零及人民幣104,700,000元(扣除營業稅人民幣6,300,000元)。其他詳情請參閱本文件「財務資料 — 經營業績 — 若干收益表項目詳情 — 營業額」。

中國政府針對物業市場的緊縮措施

中國政府近年來出台若干新政策，旨在抑制中國房價飆升，包括：

- 國土資源部於二零一零年三月發出通知，規定(其中包括)須於授出土地10日內簽訂土地出讓合同，首付比例為購買價的50%，須於土地出讓合同簽訂後一個月內支付，餘下金額根據土地出讓合同規定支付，但支付期限不得超過土地出讓合同簽訂當日起計一年。
- 國務院於二零一零年四月發出通知，規定購買第一套建築面積為90平方米或以上住宅物業的家庭，首付比例不低於購買價格的30%。該通知亦規定購買第二套住宅物業的家庭的首付比例不低於購買價的50%，而相關按揭的利息不低於中國人民銀行相關基準利率的110%。
- 於二零一零年九月，所有購買個人普通住房須支付的首付款下限提高至購買價的30%。於二零一一年一月，購買第二套住宅物業的首付款下限進一步提高至購買價的60%。
- 國土資源部及建設部於二零一零年九月發佈通知，規定土地管理部門禁止從事違法活動(如透過欺詐手段取得土地使用權，不正當地出讓土地使用權，由於開發商或控股股東的過失導致持有的土地閒置超過一年，或開發土地時違反相關土地出

概 要

讓合同)的房地產開發商及彼等的控股股東參與土地競價活動，直至整改上述違法活動為止。

- 中國人民銀行及中國銀監會於二零一零年九月發出通知，規定商業銀行暫停向購買第三套及以上住宅物業的個人發放貸款。各商業銀行亦暫停向無法提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民發放購房貸款。此外，商業銀行須停止向持有閒置土地、改變土地用途和性質、拖延開工或竣工時間、拖延物業出售時間以進行投機活動的房地產開發商提供貸款。

於二零一一年一月，國務院進一步發出通知，規定：

- (i) 購買住宅物業五年內轉售住宅物業的個人須就轉售收入繳納營業稅；
- (ii) 倘房地產開發商於指定土地作物業開發後兩年內未能取得相關施工許可及未能開工建設，則將收回相關土地使用權，並處以土地閒置罰款；
- (iii) 倘物業開發建設投資(不含地價)少於該項目總投資額的25%，則不得轉讓土地或物業開發項目；
- (iv) 禁止已擁有兩套及以上住宅物業的當地戶籍居民家庭、擁有一套及以上住宅物業的非當地戶籍居民家庭或無法提供當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭於當地購買其他住宅物業。

上述法規的其他詳情請參閱「附錄五 — 穩定住房價格的措施」。

上述法規或會導致物業市況出現變動，包括但不限於價格穩定、開發成本及中國物業市場(尤其是中國住宅物業市場)供求平衡出現變動。董事及中國法律顧問金杜律師事務所表示，且董事同意，鑒於住房開發並非我們的核心業務，故上述措施對本集團物業市場的不利影響不大，且相關風險甚微。

競爭優勢

我們相信本公司的成功及未來前景倚賴以下競爭優勢：

- 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；
- 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；

概 要

- 我們採用穩健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；
- 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；
- 我們的盈利能力及審慎的財務管理成績斐然；及
- 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。

我們的業務策略

我們的主要業務策略為：

- 不斷開發及經營旗艦項目漢口北國際商品交易中心；
- 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；
- 擴大產品及服務組合，多元化收益來源及持續優化收益；
- 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；及
- 實現供出售與持作投資物業的商場單位之間的最佳組合。

交易紀錄

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，我們交付的物業總建築面積分別為37,448平方米、108,549平方米及168,085平方米。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，我們的收益分別為人民幣83,000,000元、人民幣476,600,000元及人民幣769,700,000元。

概 要

下表概述截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度本公司綜合財務資料，乃摘錄自本文件附錄一會計師報告。詳情請細閱附錄一所載整份綜合財務資料及有關附註。

綜合收益表資料概要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
營業額	83,028	476,607	769,737
銷售成本	(56,056)	(307,996)	(413,210)
毛利	26,972	168,611	356,527
其他收益	196	1,361	8,465
銷售及分銷開支	(38,866)	(39,831)	(25,074)
行政開支	(9,775)	(17,234)	(39,487)
其他開支	(1,140)	(2)	(367)
投資物業公平值變動前			
經營(虧損)/溢利	(22,613)	112,905	300,064
投資物業之公平值增加	370,675	782,365	626,563
投資物業公平值變動後經營溢利	348,062	895,270	926,627
應佔一間共同控制實體溢利減虧損	—	(702)	(4,755)
融資成本淨額	(3,546)	(4,407)	(299)
除稅前溢利	344,516	890,161	921,573
所得稅	(89,672)	(234,920)	(288,387)
年內溢利	254,844	655,241	633,186
下列人士應佔：			
— 本公司股東	253,421	655,074	635,072
— 非控股權益	1,423	167	(1,886)
年內溢利	254,844	655,241	633,186

概 要

綜合財務狀況表資料概要

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12,507	18,960	18,170
投資物業	973,500	1,912,800	2,205,250
無形資產	—	308	—
於一間共同控制實體的權益	—	49,298	44,543
	986,007	1,981,366	2,267,963
流動資產			
發展中物業	416,586	558,748	1,557,630
持作出售的竣工物業	98,506	253,680	119,127
存貨	213	213	193
即期稅項資產	6,950	3,715	39,529
貿易及其他應收款項、預付款項	214,054	453,668	289,822
受限制現金	1,581	31,643	12,800
現金及銀行	64,669	78,758	304,874
可供出售非上市股本證券	—	500	500
	802,559	1,380,925	2,324,475
分類為持作出售的非流動資產	—	—	495,580
	802,559	1,380,925	2,820,055
流動負債			
貿易及其他應付款項	698,119	1,142,745	1,730,269
銀行及其他貸款	32,000	38,500	167,000
即期稅項負債	1,783	19,256	28,917
遞延收入	—	—	566,286
	731,902	1,185,501	2,492,472
直接與分類為持作出售的非流動資產 相關的負債	—	—	130,528
	731,902	1,185,501	2,623,000
流動資產淨值	70,657	195,424	197,055
資產總值減流動負債	1,056,664	2,176,790	2,465,018
非流動負債			
銀行貸款	105,000	232,436	172,693
長期應付款項	495	5,216	5,378
遞延收入	—	—	10,885
遞延稅項負債	208,866	403,772	477,259
	314,361	641,424	666,215
資產淨值	742,303	1,535,366	1,798,803
權益			
股本	125,300	212,600	—
儲備	597,412	1,252,508	1,750,894
本公司股東應佔總權益	722,712	1,465,108	1,750,894
非控股權益	19,591	70,258	47,909
權益總額	742,303	1,535,366	1,798,803

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣70,700,000元、人民幣195,400,000元及人民幣197,100,000元。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司董事重新檢查投資物業組合，並決定一項出售過往被分類為投資物業之若干單位的計劃。於二零一零年十二月三十一日，該等投資物業重新分類為持作出售的非流動資產及與持作出售的非流動資產直接相關的負債。其他詳情請參與本文件「財務資料—若干財務狀況表項目討論—流動資產／負債淨值」。

概 要

綜合現金流量表資料概要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利.....	344,516	890,161	921,573
經調整以下項目：			
— 折舊.....	1,078	1,260	2,689
— 攤銷.....	—	—	25
— 出售物業、廠房及設備的收入.....	—	—	(216)
— 利息收入.....	(235)	(1,181)	(626)
— 利息開支及其他借貸成本.....	2,581	4,415	—
— 來自可供出售非上市股本證券的 投資收入.....	(196)	(1,317)	(249)
— 投資物業公平值增加.....	(370,675)	(782,365)	(626,563)
— 分佔共同控制實體溢利減虧損.....	—	702	4,755
— 以權益結算股份付款.....	—	—	8,693
	(22,931)	111,675	310,081
發展中物業、持作出售的竣工物業、 存貨及投資物業增加.....	(297,415)	(378,658)	(1,072,581)
貿易及其他應收款項、預付款項增加.....	(61,505)	(95,793)	(120,552)
貿易及其他應付款項增加.....	289,623	365,369	790,262
已收政府補助增加.....	—	—	560,000
經營(所用)/所得現金	(92,228)	2,593	467,210
已付中國稅項.....	(8,432)	(19,307)	(110,524)
經營活動(所用)/所得現金淨額	(100,660)	(16,714)	356,686
投資活動			
購置物業、廠房及設備款項付款.....	(1,239)	(6,547)	(2,236)
購買無形資產付款.....	—	(308)	—
出售物業、廠房及設備所得款項.....	189	10	466
已收取利息.....	235	1,181	626
向共同控制實體出資.....	—	(50,000)	—
購買附屬公司付款，扣除所得現金.....	—	(19,734)	—
收購可供出售非上市股本證券付款.....	(4,000)	(34,500)	(10,000)
出售可供出售非上市股本證券所得款項.....	4,196	35,317	10,249
投資活動所用現金淨額	(619)	(74,581)	(895)
融資活動			
銀行貸款所得款項.....	100,000	230,000	151,300
償還相關公司貸款.....	—	(12,340)	—
償還銀行貸款.....	(18,090)	(92,000)	(78,500)
受限制現金(增加)/減少.....	(1,581)	(30,062)	18,843
已付利息及其他借貸開支.....	(7,338)	(17,666)	(19,909)
控股權益擁有人出資.....	21,000	111,100	—
向控股權益擁有人出售附屬公司的 現金流入淨額.....	—	—	64,465
應收控股權益擁有人款項(增加)/ 減少淨額.....	(51,966)	63,101	21,127
應收卓爾控股款項減少/(增加)淨額.....	104,901	(173,449)	(51,085)
與自卓爾控股收購附屬公司有關的 視作分派.....	—	(23,800)	(219,916)
收取/(支付)非控股權益擁有人的款項.....	15,000	50,500	(16,000)
融資活動所得/(所用)現金淨額	161,926	105,384	(129,675)
現金及現金等價物增加淨額	60,647	14,089	226,116
於一月一日現金及現金等價物.....	4,022	64,669	78,758
於十二月三十一日現金及現金等價物.....	64,669	78,758	304,874

概 要

我們持有部分自行開發的物業用作賺取租金收入及／或資本增值。獨立物業估值師於有關期間結束時按我們的投資物業的公開市值或現時用途重新評估該等物業的價值。投資物業價值任何增減於綜合收益表確認為公平值收益或虧損。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，我們分別錄得投資物業公平值增加人民幣370,700,000元、人民幣782,400,000元及人民幣626,600,000元。營業紀錄期間，投資物業公平值大幅增加，是由於同期中國物業價格上漲。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，投資物業公平值增加對同期溢利有重大貢獻，分別為人民幣254,800,000元、人民幣655,200,000元及人民幣633,200,000元。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，投資物業公平值調整產生的遞延稅項開支分別為人民幣92,700,000元、人民幣195,600,000元及人民幣182,700,000元。經計及上述開支，我們於截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得淨虧損人民幣23,200,000元（並無重估投資物業），截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度則分別錄得純利人民幣68,500,000元及人民幣189,300,000元（並無重估投資物業）。有關我們溢利波動及投資物業公平值改變的風險，請參閱本文件「風險因素 — 我們的經營業績波動加上投資物業公平值增加對營業紀錄期間的溢利有巨大貢獻」。

概 要

股息政策

我們現擬派截至二零一一年十二月三十一日止年度可供分派溢利(經調整投資物業及持作出售非流動資產的公平值變動以及相關稅務影響)約30%的股息。此後，我們將根據財務狀況及經濟現狀評估股息政策。派息由董事會根據我們的盈利、現金流量、財務狀況、資金需求、法定資金儲備需求及董事視為相關的其他狀況而酌情決定。派息亦可能受法律規定及我們日後可能訂立的融資協議所限。

營業紀錄期間，除漢口北集團向卓爾控股宣派截至二零一零年股息約人民幣145,000,000元外，我們並無宣派任何其他年度或期間股息。二零一一年五月三十一日，本公司宣派特別股息50,000,000港元予其當時的股東卓爾發展投資。該股息已於[●]前悉數付清。

概 要

[●]前購股權計劃

[●]前購股權計劃旨在表揚本集團若干僱員、行政人員或高級職員對本集團發展及／或股份於[●]曾經作出或可能已作出的貢獻。

概 要

於本文件日期，已向22名合資格的董事、高級管理層及僱員參與者有條件授出可按0.871港元行使價認購合共29,750,000股股份的購股權。

[●]前購股權計劃的主要條款經全體股東於二零一一年六月二十日通過書面決議案確認及批准，與購股權計劃的條款大致相同，惟下列者除外：

- (i) 每股股份行使價為[●]港元；
- (ii) [●]前購股權計劃所涉股份總數為[●]股股份，約佔本公司緊隨[●]完成當時已發行股本約[●]%，惟不包括因行使根據[●]前購股權計劃及購股權計劃已或將授出購股權以及[●]而可發行的所有股份；
- (iii) [●]前購股權計劃的合資格參與者均為本公司的全職僱員、行政人員或高級職員（包括執行、非執行及獨立非執行董事）或任何附屬公司的全職僱員（均為經理級或更高級別），以及本公司或任何附屬公司的其他全職僱員，彼等均由[●]前購股權計劃採納日期起計已服務本集團超過3年，且董事會全權認為將會或曾經對本公司及／或任何附屬公司作出貢獻，或董事會全權認為對本公司及／或任何附屬公司的發展作出貢獻；
- (iv) 董事會可能全權酌情考慮其認為合適的條件，包括但不限於行使購股權前須持有購股權的最短期限及／或行使購股權前須達致的任何表現目標；及
- (v) 除已根據[●]前購股權計劃授出的購股權外，本公司不會根據[●]前購股權計劃再要約授出或授出購股權，原因是有關權利將於股份在[●]後終止。

本公司已向[●]委員會申請批准因行使根據[●]前購股權計劃授出的購股權而可發行的股份[●]及買賣。

假設[●]前購股權計劃授出的全部購股權於截至二零一一年十二月三十一日止年度獲全數行使，且[●]股股份（包括緊隨[●]及[●]後將發行的[●]股股份及因行使根據[●]前購股權計劃授出的全部購股權而將發行的[●]股股份，但不計及因行使[●]而可能配發及發行的任何股份）視為在截至二零一一年十二月三十一日止整個年度已發行，則會將卓爾發展投資的股權由[●]%攤薄至[●]%，且對每股盈利產生不足[●]%的攤薄影響。[●]後不會根據[●]前購股權計劃授出任何購股權。

概 要

倘我們的任何關連人士行使[●]前購股權計劃所授任何購股權將令我們無法達到[●]的最低公眾持股量規定，則我們不會允許有關行使。

根據國際財務報告準則，根據[●]前購股權計劃授予僱員的購股權成本將於歸屬期內參考購股權於授出當日的公平值於本集團收益表扣除。截至二零一零年十二月三十一日至二零一五年十二月三十一日止年度各年，預期分別於收益表扣除約人民幣8,700,000元、人民幣12,600,000元、人民幣9,100,000元、人民幣6,200,000元、人民幣3,600,000元及人民幣1,000,000元。

風險因素

本公司業務、中國大型消費品批發商場行業、中國整體及[●]均涉及風險及不確定因素。有關主要風險及不確定因素載於本文件「風險因素」一節，並概述如下。

有關我們的業務及行業的風險

- 我們倚賴中國(尤其是絕大部分業務所在的華中地區)的經濟發展(特別是消費經濟的發展)；
- 我們經營受政府多方面監管，且易受中國房地產行業的相關政策變動影響；
- 目前我們絕大部分收益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；
- 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；
- 我們未必能成功實施業務策略；
- 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；

概 要

- 倘我們無法取得為日後發展所規劃的項目（包括武漢、襄陽、天津及瀋陽的多個項目）的土地使用權，則我們將無法開發該等規劃項目；
- 我們可能無法獲得充足資金完成開發中或持作未來發展的物業項目；
- 倘我們未遵守土地出讓合同條款，則中國政府或會對我們徵收罰款或收回我們的土地；
- 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；
- 我們未必能以合理價格收購甚至根本無法收購可供日後發展的合適地皮；
- 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；
- 我們須待將土地使用權由工業用途轉為商業用途後方可實行開發卓爾中心的計劃；
- 我們未必能分租我們自有關買方租賃的批發商場單位，且售後再租安排或會受中國法律及法規變動影響；
- 我們可能無法獲得、延期或更新房地產開發資格證書；
- 我們的經營業績波動加上投資物業公平值的增加對營業紀錄期間的溢利有巨大貢獻；
- 投資物業難以套現；
- 我們於營業紀錄期間錄得經營活動所用現金淨額；
- 我們維持一定的債務水平，故現金流狀況轉差或會損害我們的償債及持續經營能力；
- 我們的融資成本受利率變動影響；
- 我們擔保客戶按揭貸款，倘客戶拖欠按揭貸款，則我們須對按揭銀行負責；
- 我們對潛在損失及申索的保險有限；
- 我們未必能按預算或按計劃完成開發項目，甚至可能根本無法完成開發項目；
- 倘我們未遵守交付竣工物業及發出房產證的所有規定，可能須對客戶承擔賠償責任；
- 我們或會視為企業所得稅法界定的中國納稅居民企業，可能對我們及非中國股東產生不利稅務影響；
- 我們主要依賴中國營運附屬公司支付的股息及其他股權分派，因此附屬公司向

概 要

們付款的能力受到局限或會對我們的業務及流動資金有重大不利影響；

- 我們或會因中國附屬公司分派或擬分派股息予彼等的非中國控股公司而有即期或遞延中國預扣稅負債，因而嚴重影響我們的經營業績；
- 我們日後或須按更高的土地增值稅率繳稅；
- 我們創辦人兼控股股東閻先生對本公司有重大控制權，而其利益與其他股東的利益未必一致；
- 我們的成功倚賴高級管理團隊及其他主要人員持續服務，亦取決於我們能否吸引及挽留合資格管理人員；
- 我們物業的估值或會有別於實際可變現價值，亦可能有變；
- 我們於營業紀錄期間倚賴主要供應商；
- 我們或會受第三方承建商表現不利影響；
- 建築材料及設備價格上漲或會導致我們的銷售成本增加而毛利率降低；
- 倘國家外匯管理局認為外匯法規適用於我們及我們的股權架構，而身為中國公民或居民的本公司股東不遵守有關法規，或會削弱我們分派溢利的能力、限制海外及跨境投資活動，我們或須承擔中國法律法規的責任；
- 倘我們或我們的中國公民僱員不遵守有關登記僱員購股權的中國法規，我們或會遭罰款並受到其他法律或行政制裁；
- 我們或會承擔違反環保規定的責任；
- 我們的業務或會不時牽涉糾紛、法律及其他訴訟，亦可能因而承擔高額負債；及
- [●]前購股權及可能根據購股權計劃授出之購股權的成本對我們的經營業績有不利影響，而行使所獲授購股權或會攤薄股東的持股比例。

有關中國的風險

- 中國的經濟、政治及社會狀況可能嚴重不利本集團的業務、財務狀況及經營業績；
- 中國政府管控貨幣兌換會限制我們有效利用現金的能力；
- 中國法律體系存在固有不明朗因素，對我們的業務有負面影響，而目前的中國法律環境或會限制閣下可獲得的法律保障；及
- 閣下在中國可能難於向我們或本公司董事或負責人送達傳票、執行國外判決或提起原訴。

概 要

有關本文件所載陳述的風險

- 不應過分倚賴本文件所載若干事實及統計數據；
- 開曼群島法規定的股東權利與香港法例所規定者不同；
- 我們未必派付股息；及
- 閣下作出投資決策時務請倚賴本文件而非報章報導所載或其他媒體所發佈的任何資料。