

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會對本網上預覽資料集之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本網上預覽資料集全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

Zall Development (Cayman) Holding Co., Ltd.

卓爾發展(開曼)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

警告

本網上預覽資料集乃根據香港聯合交易所有限公司(「香港[●]」)及證券及期貨事務監察委員會的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向卓爾發展(開曼)控股有限公司(「本公司」)、其保薦人、顧問及包銷團成員表示同意：

- (a) 本網上預覽資料集僅為提供資料及便利向香港投資者同步發佈資訊，概無任何其他目的。投資者不應根據本網上預覽資料集的資訊作出任何投資決定；
- (b) 在香港[●]網站登載本網上預覽資料集或任何補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、其保薦人、顧問及包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行任何發售仍屬未知之數；
- (c) 本網上預覽資料集或任何補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後的正式的文件內全部或部份轉載；
- (d) 本網上預覽資料集為草擬本，本公司可能不時將其更改、更新或修訂，且該等更改、更新及／或修訂可能屬重大，但本公司及／或其聯屬公司、顧問、保薦人或包銷團成員各自均無責任(法定或其他)更新本網上預覽資料集所載的任何資訊；
- (e) 本網上預覽資料集並不構成向任何司法權區的公眾提呈出售任何證券的文件(定義見香港法例第32章香港公司條例第2(i)條、公告、通函、冊子、廣告或其他文件，亦非邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約，且不旨在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本網上預覽資料集不應被視為認購或購買任何證券的誘因，亦不擬構成該等誘因；
- (g) 本公司或其任何聯屬公司、顧問、保薦人或包銷團成員概無於任何司法權區通過刊發本網上預覽資料集而提出發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本公司或其任何聯屬公司、顧問、保薦人或包銷團成員概無就本網上預覽資料集所載資訊的準確性或完整性作出任何明確或隱含的聲明或保證；
- (i) 本公司及其任何聯屬公司、顧問、保薦人或包銷團成員各自明確表示，概不會就本網上預覽資料集所載或所遺漏的任何資訊或其任何不準確或錯誤承擔任何及一切責任；
- (j) 本公司並無亦不會將本網上預覽資料集所指的證券按美國一九三三年證券法(經修訂)(「證券法」)或美國任何州份證券法例登記註冊；及
- (k) 由於本網上預覽資料集的派發或本網上預覽資料集所載任何資訊的發佈可能受到法律限制，閣下同意了理解並遵守任何該等適用於閣下的限制。

本網上預覽資料集將不會於美國刊發或派發予美國人士。本網上預覽資料集所述的任何證券並無及不會根據證券法登記註冊，亦不可在未根據證券法登記註冊或未取得證券法的豁免根據證券法登記註冊的情況下在美國提呈或出售。證券不會在美國公開發售。

本網上預覽資料集或其內所載資訊並不屬於美國提呈出售或徵求購買任何證券的要約或構成其部份。本網上預覽資料集將不會在加拿大或日本作出，亦不可派發或發送至加拿大或日本。

於本公司文件於香港公司註冊處登記後，方會向香港公眾人士提出要約或邀請。倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據於香港公司註冊處登記的本公司文件作出投資決定；文件將於發售期內向公眾派發。

目 錄

目錄	
概要	
釋義	
前瞻性陳述	
風險因素	
董事及參與的各方	
公司資料	
行業概覽	
歷史、重組及企業架構	
業務	
與控股股東的關係	
關連交易	
董事、高級管理層及僱員	
股本	
財務資料	
未來計劃	
附錄一 — 會計師報告	
附錄三 — 溢利預測	
附錄四 — 物業估值報告	
附錄五 — 關於房地產行業的中國法律概要	
附錄六 — 本公司章程及開曼群島公司法概要	
附錄七 — 法定及一般資料	

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。

釋 義

「聯屬人士」	指	某名人士或某個實體直接或間接控制，或受該名人士或實體直接或間接共同控制的人士或實體
「組織章程細則」或「細則」	指	我們於二零一一年六月二十日採用的組織章程細則(經不時修訂)
「聯繫人」	指	相關規則所定義者
「董事會」	指	本公司董事會
「處女群島」	指	英屬處女群島
「開曼群島公司法」	指	開曼群島一九六一年第三號法律第22章公司法(經綜合及修訂)
「銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會

釋 義

「華中地區」	指	中國地理區域，包括安徽、河南、湖北、湖南、江西及山西六省
「竣工證」	指	地方城鎮規劃當局或同等機關於實地檢查驗收後就物業項目竣工頒發的建設工程規劃驗收合格證或中國有關當局頒發的同等證書
「中國」	指	中華人民共和國，就本文件而言，不包括香港、澳門及台灣
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	卓爾發展(開曼)控股有限公司，於二零一零年九月二十二日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「建設用地規劃許可證」	指	地方城鎮規劃當局或中國同等機關頒發的建設用地規劃許可證
「施工許可證」	指	地方建設委員會或中國同等機關頒發的建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	地方城鎮規劃當局或中國同等機關頒發的建設工程規劃許可證
「控股股東」	指	相關規則所定義者，包括可於本公司股東大會行使30%或以上投票權或可控制董事會絕大部分成員組成的任何人士或一組人士，於本文件包括閻先生及卓爾發展投資

釋 義

「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「不競爭契據」	指	控股股東於二零一一年六月二十日向本公司發出的不競爭契據
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅法」	指	全國人大於二零零七年三月頒佈並於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》
「本地生產總值」	指	本地生產總值
「創業板」	指	[●]創業板
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，或除文義另有所指外，本公司成為其現有附屬公司的控股公司前期間其現有附屬公司或(視情況而定)彼等前身公司經營的業務
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「湖畔豪庭房地產」	指	湖北湖畔豪庭房地產開發有限公司，於二零零四年四月二十六日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人，且與彼等並無任何關連的人士或公司

釋 義

「公里」	指	公里
「土地出讓合同」	指	開發商與有關中國政府土地管理局(一般為地方國有土地局)訂立的國有土地使用權出讓合同
「土地儲備」	指	根據與多個政府機關訂立的相關土地出讓合同(或其他批准文件)及總協議、合作或投資協議，可在相關土地建造的總建築面積，包括根據總協議、合作或投資協議(a)取得土地使用權的已竣工物業仍未出售的可出售建築面積、(b)取得土地使用權的發展中物業的可租售建築面積、(c)取得土地使用權的計劃未來開發物業的可租售建築面積，及(d)計劃未來開發物業的估計建築面積
「土地使用權證」	指	中國地方房地產及土地資源局就有關土地使用權頒發的國有土地使用權證
「土地增值稅」	指	本文件附錄五「關於房地產行業的中國法律概要」所述土地增值稅條例所界定的土地增值稅
「土地增值稅條例」	指	一九九四年中華人民共和國土地增值稅暫行條例及其實施細則
「最後可行日期」	指	二零一一年六月二十四日，即本文件付印前確定所載若干資料的最後可行日期

釋 義

「相關規則」	指	[●]的規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司組織章程大綱，其概要載於本文件附錄六「本公司章程及開曼群島公司法概要」
「住房與城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房與城鄉建設部，前稱中國建設部，「住房與城鄉建設部機關」包括其中國政府的地級部門
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部，而「商務部機關」包括其中國政府的地級部門
「閻先生」	指	控股股東兼本公司主席、行政總裁及執行董事閻志先生
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國人大」或「全國人民代表大會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會及其常務委員會
「漢口北廣告」	指	武漢漢口北商情廣告有限公司，於二零零八年十二月十一日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司

釋 義

「漢口北商業服務」	指	武漢漢口北商業服務有限公司，於二零零九年三月十二日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「漢口北建設」	指	武漢漢口北新城建設有限公司，於二零一零年一月四日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「漢口北集團」	指	漢口北集團有限公司，於二零零九年二月十一日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「漢口北物流」	指	武漢漢口北物流有限公司，於二零零九年一月十四日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「漢口北市場管理」	指	武漢漢口北市場管理有限公司，於二零零八年三月十四日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「漢口北市場投資」	指	武漢漢口北商貿市場投資有限公司，於二零零七年四月十六日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司

釋 義

「人民銀行」	指	中國人民銀行，為中國的中央銀行
「人民銀行滙率」	指	人民銀行每日公佈的外滙交易滙率
「中國公司法」	指	於一九九四年七月一日生效的中華人民共和國公司法(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「中國政府」	指	中國中央政府及其政府分支，包括省、市及其他地區或地方政府機構，或視乎文義所指其任何分支
「[●]前購股權計劃」	指	我們於二零一一年六月二十日採用的[●]前購股權計劃，其主要條款概述於本文件附錄七「法定及一般資料 — D.其他資料 — 2.[●]前購股權計劃」
「預售許可證」	指	地方住房保障及房屋管理局或同等機關就有關物業預售頒發的商品房預售許可證
「房地產權證」	指	地方房地產及土地資源局就有關土地的土地使用權及建於其上樓宇的所有權而頒發的房地產權證
「物業估值報告」	指	本文件附錄四所載獨立物業估值師第一太平戴維斯的物業估值報告

釋 義

「重組」	指	本集團為籌備[●]進行的重組安排，詳述於本文件「歷史、重組及企業架構 — 重組」一節及附錄七「法定及一般資料 — A.本集團其他資料 — 4.企業重組」
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局，而「國家外匯管理局機關」包括其中國政府的地級部門
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局，而「國家工商總局機關」包括其中國政府的地級部門
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，領先的國際物業服務集團，就商業、零售、住宅、休閒及其他物業事宜提供顧問服務，其辦事處及聯營公司遍佈全球主要城市
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「購股權計劃」	指	本公司現有購股權計劃，詳情載於本文件附錄七「法定及一般資料 — D.其他資料 — 1.購股權計劃」
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司股份的不時持有人
「中小企」	指	中小型企業
「平方米」	指	平方米

釋 義

「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「附屬公司」	指	公司條例第2條所定義者
「營業紀錄期間」	指	二零零八年一月一日至二零一零年十二月三十一日止期間
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土及受其管轄的屬地及所有地區
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)及據此頒佈的規則及法規
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「武漢大世界投資」	指	武漢大世界投資發展有限公司(前稱武漢汽車大世界投資發展有限公司)，於二零零八年五月十二日在中國成立的有限公司，由漢口北集團及獨立第三方福建縱橫投資實業集團有限公司分別擁有50%及50%權益
「武漢東方卓爾置業」	指	武漢東方卓爾置業有限公司，於二零零七年十月十日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「武漢漢口北交易中心」	指	武漢漢口北國際商品交易中心有限公司，於二零一一年四月六日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「武漢物聯港」	指	武漢物聯港投資開發有限公司，於二零一一年三月三日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司

釋 義

「武漢客廳投資」	指	武漢客廳投資有限公司，於二零一零年四月二十七日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「武漢盤龍置業」	指	武漢盤龍卓爾置業有限公司，於二零零八年十二月二十九日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「武漢新銳房地產」	指	武漢新銳房地產開發有限公司，於二零零四年六月二十二日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「武漢眾邦網」	指	武漢眾邦網資訊產業有限公司，於二零零八年四月二十八日在中國成立的有限公司，由卓爾控股全資擁有，而卓爾控股則由閻先生及陳麗芬女士分別持有95%及5%權益
「武漢總部基地」	指	武漢總部基地建設有限公司，於二零零七年一月九日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「卓爾生態建設」	指	湖北卓爾生態工業城建設有限公司，於二零零六年七月二十六日在中國成立的有限公司，由卓爾控股全資擁有
「卓爾BVI」	指	卓爾發展(BVI)控股有限公司，於二零一零年九月十日在處女群島註冊成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「卓爾中心投資」	指	武漢卓爾中心投資有限公司，於一九九六年八月十二日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「卓爾發展中國」	指	卓爾發展(武漢)有限公司(前稱武漢卓爾整合策劃有限公司)，於一九九八年十月二十三日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「卓爾城投資發展」	指	武漢卓爾城投資發展有限公司，於二零一零年四月八日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司

釋 義

「卓爾發展香港」	指	卓爾發展(香港)控股有限公司(前稱卓爾傳媒控股有限公司)，於二零零三年三月二十五日在香港註冊成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「卓爾控股」	指	卓爾控股有限公司，於二零零七年九月二十九日在中國成立的有限公司，由閻先生及陳麗芬女士分別持有95%及5%權益
「卓爾控股集團」	指	卓爾控股及其附屬公司
「卓爾投資集團」	指	卓爾投資集團有限公司(前稱武漢卓爾投資有限公司)，於二零零四年十二月三十一日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「卓爾發展投資」	指	卓爾發展投資有限公司，於二零一零年九月十日在處女群島註冊成立的有限公司，由閻先生全資擁有
「卓爾基業投資」	指	北京卓爾基業投資有限公司(前稱北京卓爾空港建設有限公司)，於二零零九年七月二十四日在中國成立的有限公司，由卓爾控股全資擁有，而卓爾控股則由閻先生及陳麗芬女士分別持有95%及5%權益
「卓爾物業管理」	指	武漢卓爾物業管理有限公司(前稱武漢華錦物業管理有限公司)，於二零零五年十月二十四日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「卓華地產」	指	湖北卓華地產有限公司，於二零零九年九月二日在中國成立的有限公司，由卓爾投資集團及獨立第三方湖北聯投投資有限公司分別持有51%及49%權益

前 瞻 性 陳 述

我們載於本文件的前瞻性陳述並非歷史事實，而反映我們對未來事件及條件的意向、信念、期望或預測。該等前瞻性陳述大部分載於「概要」、「風險因素」、「行業概覽」、「業務」及「財務資料」各節，因其性質使然，涉及風險及不明朗因素。

在若干情況下，我們以「旨在」、「預測」、「相信」、「繼續」、「可能」、「預期」、「有意」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預計」、「擬」、「尋求」、「應該」、「將」、「將會」等字眼以及類似表述或陳述識別前瞻性陳述，包括但不限於有關下列各項的陳述：

- 我們的業務策略及經營計劃；
- 我們的資本開支及融資計劃；
- 在建及仍在規劃的項目；
- 整體經濟狀況；
- 資本市場發展；
- 所在行業趨勢；
- 有關價格趨勢、交易量、營運、毛利率、整體市場趨勢、風險管理及滙率的陳述；
- 房地產、消費品及其他市場的整體監管環境；及
- 本文件所載並非歷史事實的其他陳述。

本公司董事已審慎發表聲明，故無理由認為該等聲明不準確。該等前瞻性陳述涉及風險、不明朗因素及假設，當中部分並非我們可以控制。此外，該等前瞻性陳述反映我們現時對未來事件的看法，並非對未來業績的保證。由於受多項因素(包括但不限於「風險因素」一節所述風險及不明朗因素)影響，故實際結果可能與前瞻性陳述所載資料有重大差異。

該等前瞻性陳述乃基於現時計劃及估計而作出，僅以截止有關陳述作出當日為準。我們並無責任根據新資料、未來事件或其他情況更新或修訂任何前瞻性陳述。前瞻性陳述涉及固有風險及不明朗因素，並會受到假設的影響，其中部分並非我們能控制。敬請閣下留意，本文件「風險因素」一節所載多項重要因素及不明朗因素均可導致實際結果與前瞻性陳述截然不同或大相徑庭。

基於該等風險、不明朗因素及假設，本文件所討論的未來事件及情況未必如我們預期般出現，甚至可能不會出現，故閣下不應過份依賴任何前瞻性資料。本警告聲明適用於本文件所載全部前瞻性陳述。

風險因素

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)。

我們倚賴中國(尤其是華中地區)的經濟持續增長，我們現時於該地區經營絕大部分業務。作為專著大型消費品的批發商場開發商及運營商，我們亦倚賴華中地區消費經濟的增長。例如，我們的旗艦項目漢口北國際商品交易中心位於華中地區的湖北省武漢市。與較發達的中國沿海地區不同，華中地區數年來發展一直相對滯後，近期方成為中國政府發展計劃的重點。華中地區的經濟發展需進行大量的基建及基礎工作。此外，我們的業務模式是建成大型批發商場單位後，將其主要售予消費品供應商、製造商及分銷商以及中小企，並保留部分作為投資物業出租。我們亦經營及管理批發商場。我們批發商場單位的需求及我們業務模式的成功取決於中國消費經濟及消費品批發市場的發展。中國尤其是華中地區的經濟下滑，或中國政府未能轉變出口型經濟進而發展消費經濟，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。二零零八年及二零零九年全球金融危機後，中國政府一直致力發展主要以內需而非以出口為增長動力的經濟。然而，該發展策略的成功與民眾的消費及儲蓄習慣密切相關，加上中國一直是全球儲蓄率最高但人均消費水平偏低的經濟體之一。倘中國未能如預期充分發展以消費為增長動力的經濟，則業主及租戶對我們批發商場物業的需求會減少甚至消失。此外，我們的批發商場業務為資本密集型，倚賴於客戶購買或租賃批發商場單位的付款及我們融資安排所得現金流經營。中國或華中地區的整體經濟環境或消費品批發商場市場的經營狀況轉差或會對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

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。

我們發展及經營批發商場及若干其他商業及住宅項目的業務受中國嚴格監管。與中國其他物業開發商一樣，我們須遵守中國法律法規規定的各項要求，包括地方機關為執行法律法規所制訂的政策及程序。具體而言，中國政府實施行業政策及其他經濟措施，例如控

風 險 因 素

制房地產發展的土地供應、控制外匯、房地產融資、稅務及外商投資，對中國房地產業的發展發揮重大的直接或間接影響力。通過上述政策及措施，中國政府可限制或減少房地產開發土地供應，提高商業銀行基準利率，收緊商業銀行向房地產開發商及置業人士提供貸款的能力，對物業銷售徵收額外稅項及徵費，並限制外商投資中國房地產業。各種政治、經濟及社會因素或會導致上述政策再調整或變更。

預售是中國房地產開發籌集資金的重要來源。根據中國現行法律法規，倘(i)開發商已悉數支付相關土地使用權的地價及其他費用，並取得相關土地使用權證，(ii)已取得建設用地規劃許可證及建設許可證，(iii)已投入開發物業項目的資金達項目所需總投資額的25%或以上，(iv)建設進度與項目竣工及交付日期已正式確定，且(v)已取得預售許可證，則商品房項目可在竣工前出售。與中國其他物業開發商一樣，我們依賴預售物業所得現金流經營物業發展項目。二零零五年八月，中國人民銀行發出《2004房地產金融報告》，當中認為預售未竣工物業會引致重大市場風險及滋生交易違規行為，因而建議終止預售未竣工物業行為。並不保證中國政府不會採納該等建議而禁止預售未竣工物業，亦不保證中國政府不會制訂及實施其他限制物業預售的規定，例如對申領預售許可證或預售所得款項用途施加額外條件。上述措施均對我們的現金流量狀況有不利影響而迫使我们須另覓融資來源為項目開發融資。

我們無法向閣下保證中國政府日後不會採納額外及更嚴格的行業政策、規例及措施。倘我們未能調整業務適應不時生效的有關房地產業的新政策、規例及措施，或政策變更中斷我們的業務或招致額外成本，則我們的業務、前景、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

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。

我們的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。倘發生任何事件致使漢口北國際商品交易中心或第一企業社區項目的業務及經營受嚴重不利影響，則我們目前無法以其他項目收入或其他地區收入減少虧損。此外，該等項目均位於湖北省武漢。由於收益來自同一城市，故此相比在多個城市及地區經營創收項目的競爭對手而言，我們承擔的風險較大。我們集中投資武漢，故易受武漢及華中地區經濟狀況波

風險因素

動影響。武漢或華中地區經濟衰退或發展前景不明朗或會削弱該等地區的消费購買力，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

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。

我們的漢口北國際商品交易中心及第一企業社區規劃建築面積分別為3,264,732平方米及893,439平方米，截至最後可行日期，我們已取得該等土地的土地使用權。截至二零一一年三月三十一日，我們僅完成漢口北國際商品交易中心內五個批發商場及配套住宅物業的若干階段工程(佔漢口北國際商品交易中心總規劃建築面積20.1%)以及第一企業社區一期及二期(為低層辦公樓)及1號高層辦公樓(佔第一企業社區總規劃建築面積的19.5%)的建設。我們計劃分別不遲於二零一三年十月及二零一三年三月完成漢口北國際商品交易中心及第一企業社區的其餘物業。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開發總成本(包括土地出讓金、建築成本及已資本化的融資成本)分別約為人民幣2,107,600,000元及人民幣590,300,000元。然而，我們無法保證能按預算或計劃完成開發該兩個項目，亦可能根本無法完成開發項目。完成該兩個項目受許多因素影響，如遵守相關政府政策變更、取得建設項目的必要許可證或批准、能否為物業開發籌集充足資金、材料及設備的供應和承建商的建設進度。倘我們無法按計劃建成漢口北國際商品交易中心及第一企業社區，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到嚴重不利影響。

我們未必能成功實施業務策略。

我們的業務、財務狀況及經營業績相當依賴我們成功實施業務策略。作為大型消費品商場的開發商及營運商，項目選址及物業的客戶群對我們尤為重要。我們主要在具備適當基礎設施及交通設施與適當消費商貿水平的大城市或毗鄰地區物色大幅土地。我們致力以優惠價格吸引優質買家，並以優惠租金吸引並保留優質租戶租購商場單位。由於中國政府僅在近年來開始重點發展國內以消費為增長動力的經濟，而不再倚賴出口拉動經濟，因此全國經濟發展模式會否真正成功存在不確定因素。倘國家經濟發展模式失敗則不利我們實施業務策略。倘我們因該原因或其他理由而未能成功實施業務策略，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

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。

截至最後可行日期，我們的唯一批發商場項目(漢口北國際商品交易中心)及現有全部項目均位於華中地區的武漢。我們擬在物業及服務方面於其他地區沿用漢口北國際商品交易中心及第一企業社區的商業模式。我們與多個政府機關簽訂總協議、合作或投資協議，

風險因素

在武漢、襄陽、天津及瀋陽發展類似物業。該等項目的詳情請參閱「業務 — 物業項目 — 其他開發計劃」。此外，我們或會尋求機會在國內其他城市發展同類項目。

其他地區未必可效仿我們在武漢設計、建造及經營漢口北國際商品交易中心的經驗。我們無法確保我們的經驗可應用於國內其他地區。若進軍新市場，我們將與當地行業經驗豐富或久負聲名的房地產開發商激烈競爭，亦與擴張目標相若的其他房地產開發商激烈角逐。此外，擴張或收購需大量資金，因而可能分散現有資源且需管理層兼顧現有項目或其他對我們重要的事宜。此外，我們未必能夠預測及解決擴張期間的所有問題，而未能預測及解決有關問題可能導致我們無法按規劃開發項目，因此可能嚴重損害我們的業務、財務狀況及經營業績。

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。

我們與中國多個政府機關簽訂總協議、合作或投資協議，在武漢、襄陽、天津及瀋陽開發項目。該等項目包括漢口北國際商品交易中心(二區)、位於武漢的武漢客廳(二及三期)與中部物聯港、位於襄陽的襄陽客廳、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。根據有關總協議、合作及投資協議，相關政府機構已於上述地區物色到適合我們發展計劃的土地。然而，我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，所有該等總協議、合作及投資協議僅為意向書，不具法律約束力，且簽訂該等總協議、合作或投資協議並不保證我們將取得所物色土地的土地使用權，而土地使用權僅會通過公開投標、拍賣或[●]出售的方式授出。我們無法向閣下保證能夠成功競得位於武漢、襄陽、天津或瀋陽的地塊，亦無法保證能夠以理想價格獲得相關地塊。同樣，我們無法向閣下保證有關土地管理部門會及時向我們授出相關土地使用權或頒發相關土地使用權證，甚至根本不會授出相關土地使用權或頒發相關土地使用權證。倘並未成功競得地塊或未能取得全部或部分地塊的土地使用權，則我們將無法如期於武漢、襄陽、天津或瀋陽開發項目。

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。

房地產開發乃資本密集型業務。我們過往並預期持續主要通過預售與銷售所得款項、物業經營所得收入、股東注資及金融機構貸款為物業項目融資。於二零二零年十二月三十一日，我們的銀行借款總計約人民幣339,700,000元。我們能否就土地收購與物業開發籌集充

風險因素

足資金乃取決於多項非我們所能控制的因素，其一為中國的監管。近年來，中國政府採取多項措施監管並加大房地產行業放貸活動的監管力度。例如，二零零六年五月，中國政府機關發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，其中包括：

- 限制向持有大量閒置土地及空置商品物業的物業開發商授出循環融資信貸；及
- 禁止商業銀行以空置逾三年的商品物業作相關貸款抵押。

近年來，中國人民銀行亦採取措施減少市場流動資金，給中國房地產發展降溫。根據中國法律法規，銀行必須持有規定的客戶存款準備金。例如，於二零零六年七月至二零零八年六月，中國人民銀行18次調高中國商業銀行的法定準備金率，由7.5%累積上調至17.5%，二零零八年六月以來中國人民銀行再度多次上調法定準備金率。法定準備金率的上調減少了中國商業銀行貸予企業(包括我們)的資金。

該等中國政府措施及政策方案進一步限制了我們以銀行貸款為物業項目融資的能力與靈活性。我們無法向閣下保證籌得充足資金或屆滿之日前續訂現有循環信貸融資，亦無法保證該等及其他政府措施及政策方案不會嚴重影響我們的業務、財務狀況與經營業績。

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。

根據中國法律及法規，倘我們未依照土地出讓合同條款(包括有關支付地價與其他費用、土地的指定用途以及物業開發施工及竣工時間的條款)開發物業項目，則中國政府可發出警告、施加處罰或收回土地。具體而言，根據現行中國法律及法規，倘我們未於規定期限支付任何未繳地價，則我們或須按日以未繳地價0.1%的比率繳納滯納金。倘我們於土地出讓合同規定的施工日期後超過一年仍未動工開發，則相關中國土地管理局可向我們發出警告，並徵收不超過地價20%的土地閒置費。倘我們超過兩年仍未動工開發，則中國政府可收回土地，惟開發延誤乃因政府行為或延誤或不可抗力因素所致則除外。此外，即使我們已根據土地出讓合同開始開發，倘土地的已開發建築面積低於項目總建築面積的三分之一，或資本開支總額低於項目總投資額的四分之一且未經政府批准暫停土地開發一年以上，則土地將視為閒置土地。

我們無法確保有關閒置土地的中國法規日後不會更為嚴格。倘我們因項目發展延期或

風險因素

不可控因素而未能遵守土地出讓合同條款，則我們可能無法利用土地開發項目，甚至可能損失全部投資，因而可能嚴重損害我們的業務、財務狀況及經營業績。

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。

我們面對中國(尤其是我們的主要經營地區武漢或毗鄰地區)的其他大型批發商場的競爭。在華中地區，許多批發商場經營的商品與我們目前或計劃進軍經營的商品相同或相近。競爭對手包括長沙的長沙高橋大市場及長沙三湘南湖大市場、合肥的安徽白馬服裝城、南昌的南昌洪城大市場及鄭州的鄭州銀基服裝市場。此外，漢口北國際商品交易中心所在武漢盤龍城經濟技術開發區並無其他在建批發市場，亦有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形成競爭。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 — 武漢市批發市場的供應」。批發商場市場的競爭會隨着新運營商不斷湧入而日益加劇。

商業園物業開發市場方面，我們面對中國其他綜合企業房地產開發商的競爭。競爭對手開發的商業園物業或會較我們的武漢第一企業社區更舒適、便利及更具吸引力。隨着中國整體經濟進一步發展，中國各城市對商業園的需求會增加，對商業園領域商機的競爭亦會日益加劇。我們在中國其他城市或無任何競爭優勢。除武漢第一企業社區外，我們尚未能在中國其他城市發展另一個同類項目。

我們在眾多方面與競爭對手競爭，包括選址、交通、基建、政府徵稅及其他獎勵、設計、項目質素、保養及支援服務。我們亦在售價、租金及其他條款方面競爭。不少國內競爭對手有更長的經營歷史、更多財務資源及經營經驗。現有及潛在客戶或會認為競爭對手的物業(不論批發商場或其他物業)更佳。因此，現有及潛在租戶或會選擇競爭對手，而我們可能難以續租或轉租物業，甚至可能為了使我們的物業較競爭對手更具吸引力而降低租金或使成本增加。倘我們無法有效持續競爭，則佔用率或會下降，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有不利影響。

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。

我們能否產生可持續營業額及實現業務增長部分取決於能否按合理價格不斷物色及收購日後發展項目所需的合適地皮。中國任何城市(包括武漢及我們計劃進軍的其他城市)可供開發的合適土地有限，而不少城市近年的土地收購成本一直上升。我們亦與其他開發商

風險因素

激烈競爭我們有意收購的地皮。因此，我們無法向閣下保證能以合理價格收購甚至根本無法收購日後發展項目所需要的合適地皮。

中國政府控制國內絕大部分可供開發土地，並規管收購及開發土地過程的各個環節。因此，中國政府的土地政策直接影響我們能否收購開發所需土地使用權及收購成本。近年，中國中央及地方政府實施各項措施規管房地產開發商獲取房地產開發用地的方式。中國政府亦通過土地分區制、土地使用法規及其他方式控制土地供應。中國各項監管措施進一步使房地商開發商對中國土地的競爭加劇。為創造有利條件贏得開發地皮，我們或會不時要求根據若干備忘錄及其他安排支付按金或墊款以贏得收購土地。有關安排並非土地出讓合同，而付款或按金為無擔保，支付予我們認為可代表主管政府機構的交易對方。倘未能落實土地收購，則我們理論上可根據備忘錄及安排獲得付款或按金退款。然而，備忘錄及安排並無列明退款的時間及方式，亦無設立防止交易對方濫用退款或確保按期退回退款的機制。倘交易對方未能履行退還付款或按金的責任，則我們的業務、財務狀況及經營業績或受重大不利影響。倘我們未能及時以可接受的價格獲得適合開發的足夠土地儲備，或有關土地供應與開發的政府政策再次變更而導致收購土地的成本上升並限制我們以合理價格獲取土地的能力，則我們的競爭地位、業務策略、前景及表現亦可能受到重大不利影響。

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。

中國房地產市場受中國政府嚴格規管。房地產開發商須遵守中國政府的各項法律及法規，包括地方政府執行該等法律及法規時所發佈的規則。為開發及完成物業項目，我們須在營運的不同階段向各級政府機關申請多項執照、許可證、證書及批文，例如土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設許可證、竣工證書、預售許可證及房產證。各項批文須達成多項條件方可獲得，而有關條件通常由政府官員酌情決定，並因不時頒佈實施的新法律、法規及政策（特別是房地產與消費品批發市場的相關法律、法規及政策）而更改。

營業紀錄期間，我們動工興建漢口北國際商品交易中心的若干商場及中心倉庫（一期）以及第一企業社區內的若干辦公樓宇（總規劃建築面積415,497平方米）而未獲相關當局頒發相關施工許可證，其他詳情請參閱本文件「業務—過往未遵守中國法律的情況」一節。我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，視乎有關當局全權酌情決定，我們或會被責令於

風險因素

規定期限內停建有關工程、採取適當補救措施或拆除有關物業的任何部分，亦或會被處以相當於建設工程費用及／或已付建設工程合同代價若干百分比的罰款。按我們訂立的建設工程合同及有關物業的估計建設工程費用計算，上述物業的罰款最高可達人民幣7,000,000元。

我們無法向閣下保證可達成取得所需政府批文的全部條件，亦不保證相關政府官員始終以有利我們的方式行使酌情權，或我們可充分適應任何新法律、法規及政策。有關政府部門審批我們的申請時亦可能因缺乏人力資源或施加新規例、法規、政府政策或實施、詮釋及執行新規例、法規、政府政策而延誤。倘我們不能取得所需政府批文，或申領時嚴重拖延，則我們的營運可能嚴重中斷，因而對業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

我們須待將土地用途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及二零一零年十一月建於該地塊相鄰地塊之四幢樓宇(總建築面積約8,970平方米)的產權。我們擬於拆除現有樓宇後，於上述地塊興建卓爾中心。然而，上述地塊乃指定作工業用途。詳情請參閱本文件「業務 — 物業項目 — 卓爾中心」一節。

我們擬將上述土地轉為商業用地。為完成土地用途轉換，我們須根據中國法律向地方國土資源局遞交申請及辦理所需的監管程序以取得土地使用權，包括透過公開投標、拍賣或掛牌出售的方式收購土地、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，預期於二零一一年底前完成土地用途轉換。然而，我們無法向閣下保證可於指定時限內成功轉換土地用途，甚至無法轉換土地用途。倘我們無法將上述地塊轉為商業用地，則未必可出售現有樓宇或透過出租現有樓宇或於上述地塊興建擬建的卓爾中心而賺取收入。因此，我們日後的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

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。

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買方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買方租賃漢口北國際商品交易中心酒店產品及用品商場三樓的若干單位，其後將該等單位分租予從事商品流通業務的租

風險因素

戶。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在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「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」。日後，我們或會繼續與業主訂立租賃安排。然而，我們無法向閣下保證我們能成功按較高租金分租我們自有關買方租回的單位，甚至可能無法分租有關單位。倘我們不能分租所租回的單位，則須承擔向有關買方支付租賃費用。因此，我們的未來業務、財務狀況及經營業績或會受到嚴重不利影響。

我們的售後再租安排可能受中國法律及法規變動影響。我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，倘中國法律及法規變動導致我們的售後再租安排視為建設部（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所頒佈《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）界定的「售後包租」或「變相售後包租」，或被禁止，則基於現行法規，我們或會遭警告處分、被責令採取補救措施或處以最高人民幣30,000元的罰款（由有關當局決定）。金杜律師事務所亦表示，(a)作為補救措施，相關當局或會責令我們日後不得訂立該等安排；(b)相關當局或就現有安排對我們處以最高人民幣30,000元的罰款；(c)我們不會就售後再租安排遭受任何其他處罰。金杜律師事務所另表示，(i)有關當局視買賣協議及之後租賃協議為一攬子交易的風險甚微；(ii)相關機構廢除現有租賃安排的風險甚微。然而，我們無法向閣下保證，相關中國法律及法規不會出現詮釋變動，或不會增加可能影響我們與業主所訂立現時或未來租賃協議的規定。因此，我們未必能與業主繼續訂立該等租賃協議，甚至可能因與業主訂立的現有租賃協議而遭任何處罰，因此，我們日後的業務、財務狀況及經營業績或會受重大不利影響。

我們可能無法獲得、延期或更新房地產開發資格證書。

作為在中國從事房地產開發的先決條件，物業開發商必須取得資格證書並每年更新，惟規則及法規允許較長更新期則除外。根據有關房地產開發商資格的現行中國法規，新成立的物業開發商必須首先申請臨時資格證書，有效期為一年，最長可續期兩年。倘新成立的物業開發商未於臨時資格證書生效後一年內動工開發物業發展項目，則不得續期臨時資格證書。成立較久的物業開發商亦須每年更新資格證書。政府法規明文規定開發商須符合所有法定規定方可取得或更新資格證書。我們未必能夠於資格證書到期時及時獲得資格證書，甚至根本無法取得。倘我們並不持有有效資格證書，則政府可拒絕簽發我們經營物業

風險因素

開發業務所需的預售及其他許可證。此外，政府或會因我們及其項目公司未能遵守相關發證規定而施加處罰。倘我們無法符合相關規定而未能獲得或更新資格證書或通過年審，則我們的業務及財務狀況可能受到重大不利影響。

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。

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，我們分別錄得溢利人民幣254,800,000元、人民幣655,200,000元及人民幣633,200,000元。我們的經營業績於營業紀錄期間波動，亦可能隨各期間所銷售總建築面積等其他因素而波動。投資物業的公平值亦會不時波動。待售物業與持作租賃的投資物業的比例必會影響各期間的經營業績。由於土地購置、準備工作及建築工程耗資巨大，加上短期內無法產生正現金流量，故我們於既定期間開發的批發商場消費品分部數目有限。由於我們一般向新竣工單位的租戶提供優惠租金及免租期(作為促銷獎勵)，故此不同市場的租金可能因市場需求及竣工日期而不同。

我們須於財務報表的各結算日重新評估投資物業的公平值。根據國際財務報告準則，投資物業公平值變動產生的收益或虧損於產生期間計入收益表。然而，對於我們所持有的相關投資物業，閣下應留意該等投資物業的公平值收益或虧損並未改變我們的現金狀況，因此儘管溢利有所增加，但我們的流動資金並無增加。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，我們投資物業的公平值收益分別為人民幣370,700,000元、人民幣782,400,000元及人民幣626,600,000元，分別佔各期間純利109.1%、89.6%及74.2% (已計及若干遞延所得稅開支)。倘不計及該等未變現資本收益及遞延稅項開支，則截至二零零八年十二月三十一日止年度，我們有淨虧損人民幣23,200,000元。重估調整金額一直且會繼續受市場波動影響。我們無法向閣下保證市況變動會持續使投資物業產生等同過往水平的公平值收益，甚至不能帶來收益，亦不保證投資物業的公平值日後不會下降。投資物業公平值大幅減少或會嚴重不利我們的盈利能力。

風險因素

投資物業難以套現。

我們現時持有少數投資物業組合，主要為已落成而決定持作租賃用途的物業。然而，我們計劃提高投資物業佔現時及日後所開發項目的比重。一般而言，相比其他投資形式，房地產投資較為難以套現。經濟狀況可能改變，迫使我们考慮處置我們的投資物業或其中部分物業。然而，我們因應經濟、財務及投資狀況轉變及時出售任何投資物業的能力有限，甚至無法出售。此外，我們無法向閣下保證可按我們滿意的價格或條款(可能甚至無法)出售任何投資物業。我們無法預測物色買方及完成銷售現有或計劃持有的投資物業所需要的時間。再者，倘我們決定出售受租約所限的物業，則須取得租戶同意或支付解約費。

另外，倘投資物業因競爭加劇、需求減少、樓齡、外觀或其他因素而無利可圖，則未必可即時改作其他用途。將投資物業轉作其他用途一般需耗費大筆資本開支。我們出售物業前或須耗費資金用於維護及修繕，而我們未必有充足資金作此用途。上述因素可能削弱我們應對投資物業盈利轉差的能力，嚴重影響我們挽留租戶的能力，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

我們於營業紀錄期間錄得經營活動所用現金淨額。

我們於營業紀錄期間錄得經營及投資活動所用現金。截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，我們的經營活動所用現金淨額分別為人民幣100,700,000元及人民幣16,700,000元，而截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們錄得經營活動所得現金淨額人民幣356,700,000元。詳情請參閱「財務資料—流動資金及資本來源—經營活動」。

負面經營狀況可能有損我們撥付必要資本開支、發掘商機或進行戰略收購的能力。倘我們無法履行債務及利息償付責任，則我們的債權人可選擇要求立即償還，而倘我們無法償還有關債務，則可能致使我們股東的投資全數損失，從而對我們的業務及經營業績有重大不利影響。

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。

我們因提供發展及營運資金已經且會繼續產生債務，因此面對再融資風險及取消抵押品贖回權風險等債務融資風險。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，我們未償還銀行貸款總額分別為人民幣137,000,000元、人民幣270,900,000元及人民幣339,700,000元。上述債項總額不包括(i)二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日關連方(即控股權益擁有人及卓爾控股)墊款分別約人民幣119,400,000元、人民幣109,400,000元及人民幣3,900,000元；及(ii)二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月

風 險 因 素

三十一日我們就客戶按揭貸款提供的擔保分別約人民幣20,400,000元、人民幣136,300,000元及人民幣489,400,000元。除銀行貸款外，我們倚賴預售物業予買家的所得款項作為主要營運資金(包括償債)來源。倘中國相關規則及法規有變，導致預售活動或預售所得款項受嚴重限制或重大不利影響，則我們的現金流狀況及償債能力可能受重大不利影響。此外，倘主要商業銀行因我們顯現信貸風險，拒絕提供額外貸款或就到期的現有貸款進行重新融資，而我們無法透過其他渠道籌集資金，則我們的財務狀況、現金流狀況及業務前景可能受重大不利影響。

我們的融資成本受利率變動影響。

利率變動影響我們的融資成本，最終甚至影響我們的經營業績。例如，於二零零七年三月，中國人民銀行將中國商業銀行貸款基準利率由6.12%提升至6.39%，於二零零七年五月提升至6.57%，於二零零七年七月提升至6.84%，於二零零七年十二月再提升至7.47%。截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們尚未償還銀行借貸的年利率介乎5.60%至7.02%。於二零零八年、二零零九年及二零一零年，所產生並於收益表支銷的利息開支分別為人民幣2,600,000元、人民幣4,400,000元及人民幣零元。於二零零八年、二零零九年及二零一零年，已撥充發展中物業及投資物業資本的利息開支及其他合資格借貸成本分別為人民幣4,800,000元、人民幣14,200,000元及人民幣17,800,000元。此外，利率上升亦可能導致潛在買家難以按可接受的條款獲取貸款，甚至可能根本無法獲取貸款，繼而可能影響購買物業的能力。我們無法向閣下保證，中國人民銀行不會進一步提升中國貸款基準利率，亦不保證我們的業務、財務狀況及經營業績不會受嚴重不利影響。

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。

由於我們預售實際尚未竣工的物業，因此根據中國行業慣例，中國的銀行要求我們擔保置業者的按揭貸款。根據市場慣例，中國的銀行要求我們擔保該等按揭貸款，直至相關物業所有權證獲頒發為止，而所有權證一般於我們向買家交付物業所有權後三至六個月內頒發，屆時擔保將解除。倘買家拖欠按揭貸款，則我們必須透過結清按揭，購回相關物業。倘我們未能購回，則按揭銀行可拍賣相關物業，並要求我們(作為按揭貸款擔保人)支付餘款。根據行業慣例，我們並不獨立核實客戶的信用狀況，惟僅倚賴按揭銀行的信用核查結果。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，未解除的客戶按揭貸款擔保分別為人民幣20,400,000元、人民幣136,300,000元及人民幣489,400,000元。營業紀錄期間，並無買家拖欠貸款而對我們的財務狀況及經營業績有重大不利影響。閣下不應認為

風險因素

上述擔保不存在風險。如出現嚴重拖欠情況，而我們會被要求兌現擔保，則我們的財務狀況及經營業績會受不利影響。

我們對潛在損失及申索的保險有限。

除我們須根據相關貸款協議就借款銀行持有抵押權益的樓宇投保外，我們並無就物業交付客戶前的所有潛在損失或損壞投保。此外，我們並無就有關我們項目施工的人身傷害或其他民事侵權行為引致的責任投保。我們認為有關責任應由建築公司承擔。然而，我們無法向閣下保證不會因人身傷害及其他民事侵權行為造成的損害被起訴或承擔責任。此外，我們的業務可能受天災及其他意外災難不利影響，而我們並無就此投保。另外，商業保險並不涵括若干損失(例如地震、核污染、颱風、水災、戰爭及民亂引致的損失)。倘我們的營運及物業開發遭受任何損失、損害或責任，則我們可能缺乏足夠財務資源悉數撥付該等損失、損害或責任，或置換任何已損毀物業，亦可能損失就已損毀物業投入的全部或部分資金及該等物業的預期收入。任何未投保損失均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

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。

開發大型房地產項目(如我們的批發商場)的程序複雜、耗時長且既有風險多，或會妨礙按計劃完成開發。施工之前及施工期間需要大額資本開支，且此類項目自動工至獲得正數預售或銷售現金流入可能需時幾年。開發大型項目的進展及成本可能受下列多項因素的不利影響：

- 在向政府機關或當局取得必要牌照、許可證或批文出現延誤；
- 遷移現有居民及／或拆除現有建築；
- 原材料、設備、承建商及熟練勞動力短缺；
- 勞資糾紛；
- 工程事故；
- 自然災害；
- 惡劣天氣狀況；
- 政府政策變更；及
- 經濟衰退及消費氣氛整體轉差。

營業紀錄期間，我們持有若干幅土地(位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，總佔地面積約811,402平方米)作日後發展，並未根據有關土

風 險 因 素

地出讓合同所載時間開發。二零一一年三月八日，我們取得武漢市黃陂區國土規劃局(我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示為中國土地主管機關)的書面確認函。基於該書面確認函，我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，由於延遲開發相關土地是由於項目開發須進行必要的實地籌備工作，因此我們不會就此遭受任何罰款及行政處分，且我們獲授的相關地塊土地使用權亦不會遭撤銷。有關詳情請參閱「業務一 施工延遲」。

倘上述因素導致工程延誤或無法按計劃書、時間表或預算完成項目工程，或會不利我們的經營業績及財務狀況，亦可能嚴重損害我們在業界的聲譽。我們的項目完成或交付有可能延誤，因而或會承擔延誤所導致的責任。

倘我們未遵守交付竣工物業及發出房產證的所有規定，則我們可能須向客戶作出賠償。

當物業項目通過規定的竣工驗收，則我們須於物業買賣協議所規定時間內向買方交付相關竣工物業。在上述情況下我們延遲交付物業或須向買方支付罰金，或會因而有損我們的聲譽及業務。

根據現行中國法規，我們須於收到有關物業的竣工證當日起計30日內向地方國土資源和房屋管理局提交物業開發相關的所需政府批文(包括土地使用權證與規劃及施工許可證)，並且申請該等物業的普通房產證。然後，我們須於交付物業後的指定期限內提交相關物業買賣協議、買方的身份證明文件、契稅繳納證明以及普通房產證，供該局審閱然後向個人買家發出物業的個人房產證。因任何相關行政管理部門審閱相關申請及授出批文以及其他因素導致的延誤，將影響按時交付普通及個人房產證。我們可能因行政審批程序或其他非我們能控制的因素導致的個人房產證交付延遲而須對買方支付罰金。雖然截止目前我們在交付竣工物業或發出房產證方面並無延誤，但我們無法向閣下保證日後不會發生有關我們物業項目的延誤。倘一項或多項物業項目嚴重拖延，我們的業務及聲譽將受不利影響。

風險因素

我們或會視為企業所得稅法界定的中國納稅居民企業，從而導致我們及我們的中國股東承擔不利稅務後果。

我們根據開曼群島法律註冊成立，但絕大部分業務位於中國。根據企業所得稅法及其實施條例，於海外國家或地區註冊成立的企業或歸類為「非居民企業」或「居民企業」。倘於海外國家或地區註冊成立之企業的「實際管理機構」位於中國，則該等企業視為中國納稅居民企業，通常須就其全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅。相關實施條例將「實際管理機構」界定為對企業的生產及營運、人事、財務、財產及其他方面實行重要及全面管理與控制的機構。國家稅務總局於二零零九年四月發出《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》（「第82號通知」），載列釐定境外註冊成立之中資控股企業的實際管理機構是否位於中國內地的若干具體標準。然而，第82號通知僅適用於中國企業控制的境外企業，而非中國個人控制的企業。我們絕大部分管理人員現時居於中國，並預期會繼續居於中國。由於中國稅務機構根據企業所得稅法釐定我們納稅歸屬地的標準方面並無明確指引，故中國稅務機構是否在納稅方面將本集團視為中國居民企業尚不明確。倘我們視為中國納稅居民企業，則須就全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅，另外須就支付予非中國納稅居民的股東的股息總額繳納中國企業所得稅預扣稅。除非中國與我們非中國納稅居民股東所居境外稅務轄區的政府訂立相關雙重稅務協定而另有規定，否則預扣所得稅的稅率為10%。此外，倘我們視為中國居民企業而須根據企業所得稅法繳納稅項，則投資者銷售或轉讓發售股份的收益亦會視為於中國境內所得收入而須繳納中國稅項。

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，因此附屬公司向我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。

本公司為控股公司，主要依賴中國營運附屬公司支付的股息及其他股權分派應付現金及財務需求，包括向本公司股東支付股息及其他現金分派，償還本公司債務及支付經營開支。倘附屬公司有負債，則相關債務契約或會限制彼等向本公司支付股息或其他分派。我們的營運附屬公司於中國註冊成立，股息支付方面須受若干限制。中國法律法規目前僅允許以按照中國會計準則及規例釐定的累積溢利支付股息。中國附屬公司目前須按照各自組織章程細則中相關法律法規的要求，每年將按中國會計準則計算的稅後溢利撥出一定比例

風險因素

轉入法定儲備基金。向有關儲備基金分配的款項僅可用於指定用途，而不可以貸款、墊款或現金股息的形式轉移予我們。因此，我們的中國附屬公司以股息、貸款或墊款形式將任何部分淨收入轉移至本公司可能均會受到限制。中國附屬公司向我們轉移資金受到上述限制會或對我們擴展業務、支付股息、投資或收購有利於本身業務的項目、融資或經營業務有重大不利影響。

根據企業所得稅法及實施條例，並無於中國設立機構，或收入與其在中國設立的機構無關的非居民企業，須就其源自中國的股息收入繳納10%的預扣稅，除非中國與其他徵稅司法權區訂有相關稅務協議或協定。同樣，上述投資者轉讓股份所變現的增益若視為源自中國境內的收入，亦須繳納10%的中國所得稅。根據《對內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘香港公司根據上述中港兩地稅務協議視為「居民企業」並直接擁有該內地外商投資企業至少25%股權，則中國內地的外商投資企業向香港的公司股東支付股息須繳納最高5%的預扣稅。然而，根據企業所得稅法及實施條例與國家稅務總局的其他公佈，中國附屬公司透過香港附屬公司向我們支付股息在香港附屬公司不被視為「實益擁有人」的情況下或須繳納10%的預扣稅。卓爾發展香港為「居民企業」。然而，倘卓爾發展香港根據上述中港兩地稅務協議及中國稅法視為「非居民企業」，則我們的中國營運附屬公司向卓爾發展香港派付的股息或須繳納最多5%的預扣稅。然而，現時尚不清楚卓爾發展香港會否根據上述稅務協議或中國稅法視為非居民企業。

我們或會因中國附屬公司分派或擬分派股息予彼等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。

我們中國附屬公司的前股東兼控股公司卓爾控股為在中國設有機構的中國居民企業。因此，營業紀錄期間，漢口北集團向卓爾控股宣派或支付的股息毋須繳納任何中國預扣稅。因此，本文件附錄一會計師報告所載營業紀錄期間財務資料中，並無確認任何即期或遞延預扣稅負債或開支。二零一零年十月十三日完成重組後，中國附屬公司日後透過我們的香港附屬公司向我們支付的任何股息須按不超過10%的稅率繳納預扣稅。目前，由於董事認為我們的中國附屬公司不大可能於可見將來分派任何未分派盈利，因此我們並無就中國附屬公司的未分派盈利記錄任何遞延預扣稅負債。然而，倘我們曾經宣派或有意分派中國附屬公司的未分派盈利，則我們須按不超過10%的稅率繳納預扣稅。

風 險 因 素

屬公司股息，則須按不超過所分派或擬分派股息10%的稅率或根據企業所得稅法的其他較低稅率，就該等股息記錄中國預扣稅負債及相關所得稅開支。倘出現上述情況，則我們的經營業績會受不利影響。

我們日後或須按更高的土地增值稅率繳稅。

根據土地增值稅條例的規定，所有買賣或轉讓國有土地使用權、建築物及附屬設施而取得收入的企業及個人，須按土地及增建設施增值收益的30%至60%支付土地增值稅，惟銷售普通住宅物業的增值額若並無超過土地增值稅條例所界定可扣除開支項目的20%，則可豁免土地增值稅。銷售商用物業及豪宅物業則不會享有豁免。此外，我們的若干附屬公司須根據有關地方稅務局所通過的法定稅項估值方法按收入的3%至7%繳納土地增值稅。請參閱本文件附錄五「關於房地產行業的中國法律概要 — 房地產開發企業相關的主要稅項 — 土地增值稅」，了解土地增值稅條例的其他詳情。

我們基於預售所得款項預付土地增值稅。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，我們分別預付土地增值稅人民幣1,400,000元、人民幣13,500,000元及人民幣68,700,000元。該等土地增值稅於我們的綜合財務狀況表列為「即期稅項」。於最後可行日期，我們雖然在上述年度預付土地增值稅，但並無收到關於土地增值稅責任的正式豁免或確認。中國有關部門日後或會採用其他方法核定我們的土地增值稅責任，我們或會因此按更高土地增值稅率繳稅，因而對我們的財務狀況有不利影響。

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。

我們的創辦人、控股股東、主席兼執行董事閻先生於[●]完成後將實益持有我們的已發行股本約85%（假設並無行使[●]及可能根據[●]前購股權計劃及購股權計劃所發行的任何購股權）或約94.4%（倘悉數行使[●]）。因此，閻先生將對我們業務有重大控制權。閻先生由於持有我們股本並擔任董事會職務，故可在股東大會或董事會會議通過表決而對我們業務或對我們及其他股東重大的其他事項發揮重大影響力，包括：

- 選舉董事；
- 甄選高級管理人員；
- 支付股息及其他分派的金額及時間；
- 收購或兼併其他公司；
- 整體戰略及投資決定；
- 發行證券及調整資本架構；及
- 修訂組織章程細則。

風險因素

閻先生的利益可能有別於其他股東的利益，且可以根據本身利益自由行使表決權。倘閻先生的利益與其他股東的利益相衝突，例如閻先生促使公司依循與其他股東的利益相衝突的策略目標經營，則所述其他股東的利益或會因此受損。

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。

我們的成功有賴執行董事及高級管理團隊成員持續服務。中國商用物業行業對人才相當渴求。我們尤其有賴閻先生及其他高級管理層成員的遠見卓識領導本公司，彼等的行業知識及關係對業務及營運至關重要。倘任何核心管理團隊成員離任，而我們未能物色合適人員替代，則我們的業務將受不利影響。此外，我們成功亦取決於我們能否物色、聘請、培訓及挽留具備必要行業知識的合資格僱員。倘我們未能吸引及挽留合適人才，則我們的業務及未來增長將受不利影響。

我們物業的估值或會有別於實際可變現價值，亦可能有變。

我們的物業估值載於物業估值報告，乃基於多項涉及主觀及不確定因素的假設。因此，我們物業的估值不應視作實際可變現價值或預測可變現價值。物業項目的開發與全國及地方經濟狀況的不可預見變化均可能影響我們的物業價值。

該等假設包括：

- 我們將按時完成項目開發；
- 我們已經或將及時自規管機關取得項目開發所需的全部批文；及
- 我們已經繳足地價，並取得所有土地使用權證及可轉讓的土地使用權，且並無支付額外地價的責任。

對於並非我們完全擁有的物業，其估值按我們佔相關項目公司的所有權比例分配。

我們於營業紀錄期間倚賴主要供應商。

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，我們自五大供應商的採購額分別佔總採購額的67.2%、74.6%及62.6%，而向最大供應商的採購額則分別佔總採購額的23.8%、44.3%及28.0%。我們並無與任何供應商訂立長期銷售合同。因此，我

風險因素

們無法保證能夠維持與主要供應商的關係。倘本公司與主要供應商的業務關係惡化或任何該等供應商終止與本公司的業務關係，則我們的業務及經營業績可能受到不利影響。

我們或會受第三方承建商表現不利影響。

我們委聘第三方承建商進行多項作業，包括設計、打樁、地基挖掘、建築、設備安裝、內部裝修、電子機械工程、管道工程及電梯安裝。我們邀請知名及與我們有良好交易紀錄的承建商就我們的項目投標，以甄選第三方承建商。有關甄選第三方承建商的其他資料，請參閱本文件「業務 — 我們的物業開發程序 — 項目建設及管理 — 競標」。我們致力委聘聲譽、信譽及財務資源俱佳的公司，惟我們無法保證該等第三方承建商會按規定的質素水平提供滿意服務。此外，我們的物業開發可能會延遲竣工，而我們或會因承建商的財務或經營困難而承擔額外成本。儘管我們禁止承建商未經我們批准而將我們的工程作業分包或指讓，惟我們的承建商或會承接其他開發商的項目或作出有風險的承擔或在其他方面遭遇財務或其他困難，而可能致使我們的物業項目竣工延誤或我們的項目開發成本及風險增加。該等獨立承建商提供的服務未必一直滿足或符合我們的質素規定。任何上述因素均可能對我們的聲譽、財務狀況及業務經營有不利影響。

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。

我們的承包商負責採購建築材料及設備。我們部分建築合同並無規定定額付款或上限，因此承包商可將建築材料及設備價格的漲幅轉嫁予我們。

倘我們自建築承包商採購建築材料及設備的價格上漲，而我們無法將所增加的成本轉嫁予客戶，則我們的發展成本可能相關增加而毛利率可能降低。於此情況下，建築材料及設備價格上漲可能對我們的經營業績、財務狀況及業務前景有不利影響。

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。

二零零五年十月，國家外匯管理局頒佈《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(經補充)，一般稱為75號通知。根據75號通知，中國居民或公民成立或控制為進行境外股本融資(涉及彼等所持境內資產或股權)而成立的境外實體前，須於國家外匯管理局的相關地方分局登記，亦須於發生若干股本架構變更時在國家外

風 險 因 素

滙管理局備案。根據75號通知辦理登記及備案手續，乃境外實體資本流入(如返程投資或股東貸款)或資本流出境外實體(如支付股息、償還境外股東貸款、結清分派、股本銷售所得款項或削減股本時退款)所需其他必要審批及登記手續的先決條件。

閻先生已辦理75號通知所要求的必要登記及備案手續，但由於不確定75號通知會如何詮釋及實施，加上倘若中國附屬公司目前及日後滙出股息或借貸外幣借款等外滙活動，則我們的中國居民股東須遵守75號通知的規定，故我們無法預測該通知對我們業務的影響程度。我們無法保證我們中國居民股東(例如除閻先生以外根據購股權計劃及[●]前購股權計劃持有股份的人士)會按75號通知的規定辦理必要登記及備案手續。其他詳情載於風險因素「倘我們或我們的中國公民僱員未能遵守下文有關登記僱員購股權的中國法規，則我們或會遭罰款並受到其他法律或行政制裁」一節。倘本公司股東或本公司股份的實益擁有人不遵守75號通知，則有關股東或實益擁有人會遭受中國外滙管理條例的處罰，並可能導致我們遭受罰款或其他法律制裁、限制我們的跨境投資活動、限制我們附屬公司支付股息或作出其他分派的能力或影響我們的所有權架構，可能嚴重不利我們的業務、財務狀況、經營業績及流動資金。

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。

我們已根據[●]前購股權計劃向部分僱員授出購股權，並計劃根據購股權計劃向若干僱員授出更多購股權。根據國家外滙管理局於二零零七年發佈的《個人外滙管理辦法實施細則》及相關指引以及《境內個人參與境外上市公司持股計劃和認股期權計劃等外滙管理操作規程》，獲得海外上市公司根據其僱員購股權或股份獎勵計劃授予股份或購股權的中國境內個人，須透過該海外上市公司的中國附屬公司或其他合資格中國機構向國家外滙管理局登記，並辦理有關該等購股權或股份獎勵計劃的若干其他手續。因此，根據[●]前購股權及／或購股權計劃而已經或將會獲授購股權的常住中國的我們的中國籍僱員須於[●]後遵守上述規則，而彼等出售股份或收取我們(海外上市公司)的股息或其他分派所得收入須滙回中國。此外，我們、我們的中國附屬公司及其他合資格中國機構須委任資產經理或管理人及託管銀行，並開設外幣賬戶處理有關購股權或其他股份獎勵計劃的交易。倘我們或購股權的中國持有人不遵守該等規則，我們或會遭罰款及其他的法律或行政制裁。

風險因素

我們或會承擔違反環保規定的責任。

我們建設開發項目時須遵守多項中國環保法律及法規。我們遵守環保法律及法規或會因而延誤開發、承擔大額遵例成本及不得在環保敏感地區及區域進行開發。根據中國法律法規的規定，我們委聘獨立環境顧問就所有開發項目進行環保影響評估。截至目前的環境調查顯示，並無可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響的違反環保規定的行為。該等調查未必發現所有可能違反環保規定的行為或其程度，並可能存在我們尚未發現的重大環境責任。我們無法保證我們的措施可有效完全避免違反環保方面的規定。倘發現開發項目的任何部分違反環保法律或法規，或我們未能取得所需環境許可證或批文，則我們全部或部分經營或會中斷，亦或會遭到罰款及其他處罰，可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

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。

我們或會因物業開發、銷售、租賃及管理而不時與承建商、供應商、建築工人、買家及租戶等多方產生糾紛。該等糾紛可能引致抗議或法律程序或其他程序，並可能損害我們的聲譽、引致高額經營費用及使我們管理層分神兼顧。此外，我們可能在經營中與規管機關意見不一而牽涉行政程序及不利裁決，因而引致負債並拖延物業開發。我們無法保證日後不會牽涉任何重大法律訴訟。

[●]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。

為表彰本集團若干高級管理層及僱員作出的貢獻及／或為表彰過往對本集團發展作出貢獻的人士及／或為鼓勵本集團高級管理層及僱員的日後表現，卓爾發展香港於二零一零年六月一日採納購股權計劃，向22名合資格參與者授出100份購股權。二零一一年六月二十日，22名合資格參與者各自與卓爾發展香港訂立購股權掉期協議，所有合資格參與者均同意註銷根據卓爾發展香港於二零一零年六月一日採納的購股權計劃獲授的購股權，以本公司根據[●]前購股權計劃按合資格參與者各自於卓爾發展香港的持股比例向彼等授出合共29,750,000份購股權為代價或作為交換。

於二零一一年六月二十日有條件授出的[●]前購股權計劃，賦予持有人權利可合共認購29,750,000股股份，相當於[●]完成當時本公司已發行股本約0.85%（並不計及因行使[●]或

風 險 因 素

[●]前購股權或可能根據購股權計劃授出的購股權而發行的股份)。本公司亦有條件採納購股權計劃。有關[●]前購股權計劃的詳情，請參閱本文件附錄七「法定及一般資料 — [●]前購股權計劃」一節。

根據國際財務報告準則，根據[●]前購股權計劃及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，本集團的盈利能力或會因而受損。基於本公司估值師的估值，根據[●]前購股權計劃授出之購股權的公平值估計約為人民幣41,200,000元。[●]前購股權的公平值將於一至五年的歸屬期內攤銷，因此會影響本集團截至二零一零年至二零一五年十二月三十一日止年度的收益表。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，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。

日後行使任何[●]前購股權或可能根據購股權計劃授出之購股權而發行的股份或會減少本公司股東的持股百分比，增加已發行股份數目，因而攤薄每股盈利及每股資產淨值。

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。

中國經濟於眾多方面與大部分發達國家經濟不同，包括政府參與程度較高、市場經濟的持續發展、發展速度較快、對現金流量及外匯的管制水平較高以及資源分配效率較低。儘管二十世紀七十年代末以來中國經濟大幅增長，但地區及經濟行業的增長並不平衡。中國政府已實施多項措施促進經濟增長及指導資源分配。該等措施旨在令中國整體經濟受益，惟可能對我們不利。例如，中國政府對土地供應、資本投資的管制以及適用於我們的稅務法規均可能不利我們的業務、財務狀況及經營業績。

中國經濟已由中央計劃經濟過渡至日漸以市場為主導的經濟。中國政府仍透過實施行業政策及各項指令在很大程度上監管行業發展。中國政府亦透過資源分配、資本流量及外匯限制、制訂貨幣及財政政策以及向特定行業及公司提供優惠待遇而嚴格控制中國經濟。

風險因素

我們絕大部分業務於中國經營，故此中國的經濟、政治及社會狀況曾經並預期會繼續影響我們的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。

我們絕大部分收益及經營開支以人民幣計值。根據現行中國法律法規，對於日常業務過程的進出口交易、支付服務費及授權費、專利費、貸款利息及股息等經常賬戶交易，人民幣可自由兌換成外幣，但對於跨境投資及償還貸款本金等資本賬戶交易，人民幣則不可自由兌換成外幣。我們的中國附屬公司現時可購買外匯結算經常賬戶交易，包括向我們派付股息，惟不得超過國家外匯管理局批准的上限。然而，我們無法向閣下保證相關中國政府機關不會進一步削弱或限制我們中國附屬公司日後購買及持有外匯的能力。資本賬戶外匯交易仍受嚴格限制，且須獲國家外匯管理局的批准或於國家外匯管理局登記。我們中國附屬公司獲得中國境外債務或股本融資的能力(包括以我們發出貸款或注資的方式)會因此受影響。由於我們日後絕大部分營業額預期將以人民幣計值，滙兌的現有及未來限制或會限制我們動用以人民幣計值的收益為以外幣計值的開支提供資金的能力。

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。

我們絕大部分業務於中國經營，因此須遵守外商投資中國所適用的中國法律法規。中國法律體系乃以成文法為基礎的民法體系。有別於普通法體系，民法體系中過往案例對其後案件的判決極少有先例作用。另外，中國成文法通常以原則為導向，執法機構進一步採用及執行法律時須作出具體詮釋。中國政府於上世紀七十年代末開始改革經濟時便著手制訂規範商業運作及全國整體經濟秩序的全面法規體系。中國在制訂處理涉及外商投資、企業架構及管治、商業交易、稅務及貿易等各種經濟所有制的商業事宜的法律及法規方面取得巨大進步。然而，頒佈新法律、變更既有法律以及國家法律廢除地方法律或會對我們的業務及前景有不利影響。此外，鑑於相關法律法規涉及不同執法機構，加上過往法庭判決及行政裁決並無約束力，故此中國法律法規的詮釋及執行在中國現時法律環境下涉及重大不明朗因素。所有該等不明朗因素或會限制投資者(包括閣下)或獲得的法律保障。

風 險 因 素

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。

我們根據開曼群島法律註冊成立，但絕大部分業務及資產均位於中國。本公司絕大部分董事及高級行政人員常居中國，而彼等的絕大部分資產亦位於中國。因此，閣下可能難以向我們或本公司董事及高級行政人員送達傳票。此外，中國與大多數其他司法權區（包括香港）並無訂立相互認可及執行對方司法裁決的條約。因此，在中國可能難以甚至無法認可及執行非中國法院（例如香港法院）就任何不受具約束力仲裁條文規限之事宜作出的判決。此外，僅當無須根據中國法律仲裁及根據《中華人民共和國民事訴訟法》提起訴訟的條件獲達成，方可向我們或本公司董事或負責人提起原訴。由於中國民事訴訟法訂有條件且由中國法院酌情決定條件達成與否及是否作出訴訟裁決，因此投資者（包括閣下）能否在中國提出原訴尚不確定。

風險因素

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。

「行業概覽」一節所載若干事實、預測及其他統計數據來自多份官方政府刊物、該節所述行業協會及我們委任第一太平戴維斯編製的報告。我們相信該等資料的來源恰當，且我們已合理謹慎摘錄及轉載該等資料。我們並無理由認為該等資料錯誤或誤導，亦無理由認為有任何事實遺漏以致該等資料錯誤或誤導。本公司以及我們各自的任何聯屬人士、董事或顧問或參與[●]之任何其他人士或各方概無獨立核實直接或間接來自政府官方刊物、行業協會數據及第一太平戴維斯報告的資料，亦未就該等資料及統計數據的準確性發表任何聲明。此外，不能保證該等不同來源的資料乃按相同的基準呈列或編製或同樣準確。因此，本文件所載官方及非官方來源未必準確，故不應過分依賴。

開曼群島法規定的股東權利與香港法例所規定者不同。

我們的公司事務受現行組織章程大綱及細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法所規限。董事對我們及股東的誠信責任及股東對董事起訴的權利在很大程度上受開曼群島普通法規限。開曼群島普通法部分源自開曼群島比較有限的司法先例及源自對開曼群島法院有說服力但不具約束力的英國普通法。開曼群島法律對董事誠信責任及股東權利的規定不如香港等若干其他司法權區明確。例如，公司條例第168A條規定因公司事務而未受公平對待的股東可採取補救措施，而開曼群島並無該項法規。其他資料請參閱本文件附錄六「本公司章程及開曼群島公司法概要」。

我們未必派付股息。

股息概由董事宣派，而是否分派股息與股息金額視乎市況、策劃、商機、我們的財務狀況及經營業務、營運資金需求及預計現金需求、合約限制及責任、法律、稅收及監管限制等多項因素以及本公司董事不時認為必要或相關的其他因素決定。其他資料請參閱本文件「財務資料—股息政策」一節。我們並不保證日後會派付股息及派付股息的時間。

風 險 因 素

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。

閣下作出投資決策時僅應倚賴本文件及申請表格所載資料。我們並無授權任何人士向閣下提供與本文件所載內容不符的資料。於本文件刊發前後，除我們根據相關規則所刊發之市場推廣材料外，已有或可能有報章或媒體報導我們及[●]。我們概無授權發佈任何報章或媒體報導，而該等未經授權報章或媒體所報導有關我們的任何財務資料、財務預測、估值及其他資料未必真實反映本文件所披露內容。我們並無就任何該等資料或報導是否適宜、準確、完整或可靠發表任何聲明，因此概不對任何有關報章或媒體報導或任何有關資料的不確或不完整承擔任何責任。倘報章或媒體所發佈任何相關資料與本文件所載資料不符或相衝突，我們概不承擔責任，因而閣下不應倚賴任何該等資料。閣下於決定是否購買本公司股份時，僅應倚賴本文件及申請表格所載的資料。

董事及參與的各方

董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

執行董事

閻志	中國湖北省武漢市 江岸區永新路6號 禦江苑 15棟3103室	中國
----	---	----

崔錦鋒	中國湖北省武漢市 江岸區 正義路特1號 青青美廬14-3-301室	中國
-----	--	----

方黎	中國湖北省武漢市 江漢區 紅旗渠路 陽光花園4棟 三單元502室	中國
----	--	----

王丹莉	中國湖北省武漢市 江漢區 雪松路3-37號 601室	中國
-----	-------------------------------------	----

非執行董事

傅高潮	中國湖北省武漢市 江漢區 紅旗渠路 陽光花園4棟 三單元602室	中國
-----	--	----

獨立非執行董事

楊瓊珍	中國湖北省武漢市 武昌區 洪山路69號 1單元702室	中國
-----	--------------------------------------	----

張家輝	香港 土瓜灣 農圃道18號 39樓F室	中國
-----	------------------------------	----

彭池	中國湖北省武漢市 江岸區 黃孝河路金色華府 3棟2705室	中國
----	--	----

董事及參與的各方

核數師兼申報會計師

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港
中環遮打道10號
太子大廈8樓

本公司的法律顧問

香港法律及美國法律：
盛德律師事務所
香港
中環金融街8號
國際金融中心二期
39樓

中國法律：
金杜律師事務所
中國
深圳
福田區
金田路4028號
榮超經貿中心28樓
郵編：518035

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

物業估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
香港
中環交易廣場二期23樓

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
中國總部	中國 湖北省武漢市 盤龍城經濟開發區 楚天大道1號 第一企業社區 Zall Plaza 郵編：430000
香港主要營業地點	香港 尖沙咀 麼地道66號 東翼 尖沙咀中心 8樓811室
公司網站	http://www.zallcn.com (本網站所載資料並非本文件的一部分)
公司秘書	馮志偉 ^{HKICPA, FCCA}
授權代表	王丹莉 中國湖北省武漢市 江漢區 雪松路3-37號 601室 馮志偉 香港 北角 丹拿花園3棟 20樓A室
審核委員會成員	張家輝(主席) 彭池 楊瓊珍
薪酬委員會成員	方黎(主席) 楊瓊珍 彭池
提名委員會成員	崔錦鋒(主席) 彭池 楊瓊珍

公司資料

主要往來銀行

中國建設銀行盤龍城支行
中國湖北省武漢市
黃陂區
楚天大道1號

中國建設銀行黃陂支行
中國湖北省武漢市
黃陂區
百秀街30號

中國民生銀行股份有限公司青年路支行
中國湖北省武漢市
江漢區
青年路326號
元辰國際大廈1樓

交通銀行武漢分行江岸支行
中國湖北省武漢市
江岸區
解放大道1501號

漢口銀行球場路支行
中國湖北省武漢市
漢口區
球場路46號

行業概覽

中國經濟

概況

中國政府於二十世紀七十年代末實施對外開放政策，過去三十年，中國經濟顯著增長。中國於二零零一年加入世界貿易組織後，經濟增長進一步加快。中國國家統計局編製的二零零九年中國統計年鑑顯示，中國本地生產總值由二零零四年約人民幣159,880億元增至二零零九年約人民幣340,507億元，二零零四年至二零零九年的複合年增長率約為16.6%，使中國成為全球發展最快的經濟體之一，而按實際數字計算，中國為全球第三大經濟體。同期，中國人均本地生產總值由約人民幣12,336.0元增至約人民幣25,575.0元。

行業概覽

下表載列所示期間中國經濟年度數據摘要。

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零四年 至 二零零九年 複合年 增長率
人口(百萬人).....	1,299.9	1,307.6	1,314.5	1,321.3	1,328.0	1,334.7	0.5%
名義本地生產總值 (人民幣十億元).....	15,988.0	18,494.0	21,631.0	26,581.0	31,405.0	34,051.0	16.6%
實際本地生產總值增長率 (%).....	10.1	11.3	12.7	14.2	9.6	9.1	—
人均本地生產總值 (人民幣元).....	12,336.0	14,185.0	16,500.0	20,169.0	23,708.0	25,575.0	15.7%
消費者物價指數增長率(%) .	3.9	1.8	1.5	4.8	5.9	-0.7	—
失業率(%).....	4.2	4.2	4.1	4.0	4.2	4.3	—
人均可支配收入 (人民幣元).....	9,421.6	10,493.0	11,759.5	13,785.8	15,780.8	17,175.0	12.8%
外商直接投資(十億美元)...	60.6	60.3	63.0	74.8	92.4	90.0	8.2%
固定資產投資 (人民幣十億元).....	7,047.7	8,877.4	10,999.8	13,732.4	17,282.8	22,459.9	26.1%
進出口總額(十億美元).....	1,155	1,422	1,760	2,174	2,563	2,208	13.8%
居民消費開支(人民幣元)...	5,032	5,573	6,263	7,255	8,349	9,098	12.6%

資料來源：中國國家統計局，二零一零年中國統計年鑑

行業概覽

華中地區

以下為列示華中地區及其鄰近省份的中國地圖。



華中地區包括六個位於中國中部內陸地區的省份，即山西、安徽、江西、河南、湖北及湖南，總面積約為1,040,000平方公里，總人口約為356,100,000人。

華中地區各省發展曾經落後於中國沿岸地區省份，但由於中國沿岸省份經營成本及僱員薪酬持續上漲，吸引外資及內資均從中國沿岸地區不斷轉移至華中地區各省。另外，在中國政府針對二零零八年底全球金融危機所實施的經濟刺激方案帶動下，華中地區各省大量投資基建及其他公共工程。該等基建發展為未來數年華中地區經濟的潛在快速增長奠定基礎。

行業概覽

下表載列二零零九年十二月三十一日華中地區六個省份經濟指標摘要。

	湖北	湖南	山西	安徽	河南	江西	總計
土地面積(百萬平方公里)...	0.2	0.2	0.2	0.1	0.2	0.2	1.1
人口(百萬).....	57.2	64.1	34.3	61.3	94.9	44.3	356.1
本地生產總值 (人民幣十億元).....	1,296.1	1,360.0	735.8	1,006.3	1,948.0	765.5	7,111.7
人均本地生產總值 (人民幣元).....	22,677	20,428	21,522	16,408	20,597	17,735	—
行業價值(人民幣十億元)...	1,556.7	1,350.8	925.0	1,331.3	2,770.8	978.4	8,913.0
外來直接投資(百萬美元)...	3,658	4,598	1,350	3,880	4,799	4,024	22,309
出口總額(一億美元).....	99.8	54.9	28.4	88.9	73.5	73.7	419.2

資料來源：二零一零年中國統計年鑑

湖北省

湖北省位處華中地區、長江中游及洞庭湖以北，北接河南省，南鄰江西、湖南兩省，東連安徽省，西靠四川省，西北與陝西省為鄰，總面積約185,900平方公里，二零零九年十二月三十一日約有57,200,000人口。

隨着湖北省經濟發展，房地產市場和消費品市場興起，湖北居民的購買力近年大幅提高。二零零九年，湖北省的人均本地生產總值較二零零八年增加約14.4%。下表載列所示期間湖北省經濟數據摘要。

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
人口(百萬人).....	60.2	57.1	56.9	57.0	57.1	57.2
本地生產總值(人民幣十億元).....	632.0	659.0	761.7	933.3	1,133.0	1,296.1
佔中國本地生產總值百分比(%).....	4.0	3.6	3.5	3.5	3.6	3.8
人均本地生產總值(人民幣元).....	9,879	11,554	13,360	16,386	19,858	22,677
消費品零售額(人民幣十億元).....	261.9	298.6	346.1	411.6	511.0	592.8
消費者物價指數(上年=100).....	104.9	102.9	101.6	104.8	106.3	99.6
失業率(%).....	4.2	4.3	4.2	4.2	4.2	4.2
人均可支配收入(人民幣元).....	8,023.0	8,786.0	9,803.0	11,485.0	13,153.0	14,367.0
固定資產投資(人民幣十億元).....	235.6	283.5	357.3	453.4	579.9	821.2
進口總額(十億美元).....	3.4	4.6	5.5	6.7	9.0	7.2
出口總額(十億美元).....	3.4	4.4	6.3	8.2	11.7	10.0

資料來源：中國國家統計局，二零一零年中國統計年鑑

中國政府大力推動湖北及華中地區其他省份的發展。二零零四年，發展華中地區首次成為總理溫家寶所發表政府工作報告的議題。二零零五年八月，國家主席胡錦濤於視察湖北省的行程中明確認可湖北省在華中地區的重要地位，並宣佈中國政府計劃專注湖北省，作為中國政府計劃的焦點，以加快華中地區的發展。

行業概覽

武漢市

武漢市為湖北省省會，是華中地區人口最多的城市、政治經濟重心兼交通樞紐。武漢市位於長江及漢江中游的滙合處，是重要交通樞紐，有多條鐵路、公路及高速公路貫穿市內。武漢市為兩大國道京珠及滬蓉高速的交叉點。武廣高鐵已投入運作，上海至武漢市以及重慶至武漢市的高速鐵路亦會於短期內投入服務。武漢市總面積約8,467平方公里，二零零九年有8,400,000人口。以下為武漢地圖。



行業概覽

下表載列所示期間武漢經濟指標摘要。

	二零零四年 ⁽¹⁾	二零零五年 ⁽¹⁾	二零零六年 ⁽¹⁾	二零零七年 ⁽¹⁾	二零零八年 ⁽¹⁾	二零零九年 ⁽¹⁾	二零一零年 ⁽²⁾
人口(百萬人).....	7.9	8.0	8.2	8.3	8.3	8.4	8.4
本地生產總值(人民幣十億元) ..	188.2	226.1	267.9	320.9	411.6	462.1	551.6
佔湖北本地生產總值百分比(%) ..	29.8	34.3	35.2	34.4	36.3	35.7	34.9
人均本地生產總值(人民幣元) ..	23,418	26,548	30,291	36,347	46,035	51,144	65,920
消費品零售額(人民幣十億元) ..	99.6	112.9	129.3	151.8	185.0	216.4	252.3
消費者物價指數(上年=100) ...	103.3	102.7	101.4	104.1	105.7	99.4	103.0
人均可支配收入(人民幣元)	9,564.1	10,849.7	12,360.0	14,357.6	16,712.4	18,385.0	20,806.3
固定資產投資(人民幣十億元) ..	82.2	105.5	132.5	173.3	225.2	300.1	375.3
進口總額(十億美元).....	2.4	3.7	4.5	5.2	7.1	5.7	9.3
出口總額(十億美元).....	1.9	2.5	3.8	4.8	6.9	5.8	8.8

資料來源： (1) 中國國家統計局，二零一零年中國統計年鑑
(2) 二零一零年武漢統計年鑑

武漢城市圈(包括武漢及八個周邊的湖北省其他城市)於二零零六年獲指定為中國宏觀經濟發展四大策略重點城市圈之一，令武漢及其周邊地區成為長江三角洲地區、珠江三角洲地區及環渤海地區以外的主要經濟中心。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)經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獲享優惠政府政策的新特區。

預期中國政府將繼續實施華中振興規劃(為中國政府第十一個五年計劃(二零零六年至二零一零年)的一部分)的相關政策，使武漢市成為華中地區的經濟金融中心，並將投入更多資源，推動武漢市的發展。

中國批發市場

概況

中國的批發市場亦普遍稱為商品交易市場，一般為商戶展銷及售賣貨品的購物商場或同類場所，可大致分為批發多類產品的綜合市場以及批發單一產品類別的專門市場。批發市場可讓製造商及零售商節省尋找合適買家及供應商的時間和成本，加快貨品及產品的週轉。根據第一太平戴維斯的資料，中國批發市場行業近年大幅增長。根據中國商品交易市場統計年鑑，中國批發市場總數於二零零四年至二零零九年的複合年增長率為6.9%。批發

行業概覽

市場已成為中國(特別是小型城鎮及鄉村)交付貨品的最有效渠道之一。

下表載列所示期間中國全年銷售額超過人民幣100,000,000元的批發市場總數及銷售資料概要。

年份	市場數量	年終單位 數量(百萬)	面積 (百萬平方 米)	總銷售額 (人民幣 十億元)	批發銷售額 (人民幣 十億元)	零售額 ⁽¹⁾ (人民幣 十億元)
二零零零年.....	3,087	2.12	82.6	1,635.9	1,164.8	471.1
二零零一年.....	3,273	2.20	94.0	1,771.9	1,256.3	515.6
二零零二年.....	3,258	2.19	103.1	1,984.0	1,545.1	438.9
二零零三年.....	3,265	2.15	109.8	2,151.4	1,683.2	468.2
二零零四年.....	3,365	2.23	124.8	2,610.3	2,111.7	498.6
二零零五年.....	3,323	2.25	131.4	3,002.1	2,454.4	547.7
二零零六年.....	3,876	2.53	180.7	3,713.7	2,968.0	745.7
二零零七年.....	4,121	2.68	198.1	4,408.6	3,587.2	821.4
二零零八年.....	4,567	2.84	212.3	5,245.8	4,312.0	933.8
二零零九年.....	4,687	2.99	232.3	5,796.4	4,830.8	965.6

資料來源：二零零九年中國商品交易市場統計年鑑

(1) 中國大部分批發市場(特別是大型綜合批發市場)所從事的零售業務有限。

下表載列截至二零一零年十二月三十一日按規劃建築面積計算的中國十大綜合消費品及小家品市場。

排名	綜合批發市場 ⁽¹⁾	地區	規劃建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
1	中國小商品城(義烏).....	長江三角洲	4,000,000
2	漢口北國際商品交易中心 ⁽²⁾	湖北	2,311,456
3	湖北武漢漢正街.....	湖北	2,200,000
4	長春中泰新光夏路市場 ⁽²⁾	東北地區	1,370,780
5	臨沂批發市場.....	環渤海地區	1,300,000
6	瀋陽五愛市場.....	東北地區	766,000
7	河北省石家莊市南三條集貿批發市場..	環渤海地區	650,000
8	重慶朝天門批發市場.....	重慶	600,000以上
9	江蘇東方絲綢市場.....	長江三角洲	600,000
10	新華集貿市場.....	環渤海地區	590,000

資料來源：批發委、第一太平戴維斯

(1) 不包括工業材料及設備與農產品批發市場。

(2) 根據第一太平戴維斯的資料，截至二零一零年十二月三十一日，除漢口北國際商品交易中心與長春中泰新光夏路市場外，該等批發市場已竣工或基本竣工。根據第一太平戴維斯的估計，漢口北國際商品交易中心與長春中泰新光夏路市場分別約14.5%及15.4%的規劃建築面積已於二零一零年十二月三十一日竣工。

(3) 規劃建築面積由第一太平戴維斯根據自有數據及研究參考批發委提供的市場排名計算。

行業概覽

根據上表資料，該等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中國第二大綜合批發市場。

第一太平戴維斯表示，根據中國國家統計局的統計數據，二零零九年中國全年銷售額超過人民幣100,000,000元之綜合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個大型批發市場中，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個為消費品批發市場，其餘60個則專門批發農產品及生產原料。二零零九年，上述40個消費品大型批發市場中，僅一個市場（即建築面積為4,000,000平方米的中國小商品城（義烏））的建築面積超過1,000,000平方米、12個市場的建築面積介於400,000平方米至1,000,000平方米及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（倘相關平均建築面積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種類有限的消費品。

基於(i)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較少；(iii)漢口北國際商品交易中心的規劃建築面積及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12個不同批發商場的產品種類豐富，並考慮到上文所載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、消費品種類以及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。

中國的批發市場行業中，消費品批發市場分部的未來發展潛力龐大。中國已成為全球領先的生產國之一。根據第一太平戴維斯的資料，中國在生產多類消費品（其中包括傢俱、皮革、皮毛、紡織、電子及五金）的質量及價格方面獲視為全球最具競爭力的國家，而於全球紡織、服裝、鞋履及帽具各市場的份額均超過30.0%。儘管中國大部分消費品製造業仍以出口為主，但隨著中國政府的政策鼓勵國內消費，加上中國生活水平及消費開支不斷提高，中國消費品製造商已逐步加強發展國內市場。

行業概覽

推動中國批發市場增長的因素

中國消費品市場的潛在增長

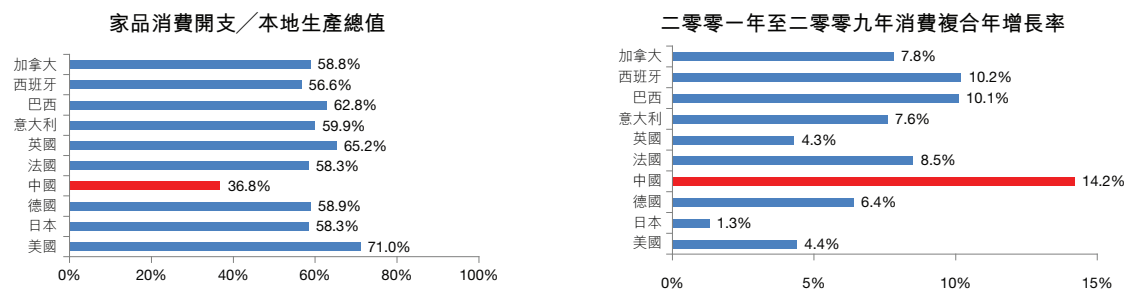
根據聯合國統計司的數據，二零零九年，中國為全球第四大消費市場*，僅次於美國、日本及德國。中國消費開支佔本地生產總值的比率為37%，約為美國的一半及日本的三分之二。

國家	家庭全年消費開支 (百萬美元)	本地生產總值 (百萬美元)	消費開支佔本地生產總值的比例	佔全球消費市場的比例
1 美國	10,026,441	14,119,295	71.0%	28.9%
2 日本	2,952,706	5,068,997	58.3%	8.5%
3 德國	1,960,232	3,330,030	58.9%	5.7%
4 中國	1,835,277	4,984,426	36.8%	5.3%
5 法國	1,545,898	2,649,389	58.3%	4.5%
6 英國	1,415,354	2,169,485	65.2%	4.1%
7 意大利	1,266,266	2,112,779	59.9%	3.7%
8 巴西	986,498	1,571,957	62.8%	2.8%
9 西班牙	828,547	1,464,088	56.6%	2.4%
10 加拿大	786,220	1,336,067	58.8%	2.3%
全球	34,689,062	58,068,608	59.7%	100%

資料來源：聯合國統計司

附註：*基於家庭全年消費開支，指名義消費開支。

根據上表，消費開支(消費)佔國內生產總值的百分比約37%，為十大國家中的最低者，亦低於全球約60%的平均水平。然而，相較於消費增長率，中國為十大國家中的最高者，二零零零年至二零零九年的複合年增長率為14.2%。下圖載列二零零一年至二零零九年十大國家的消費增長率。



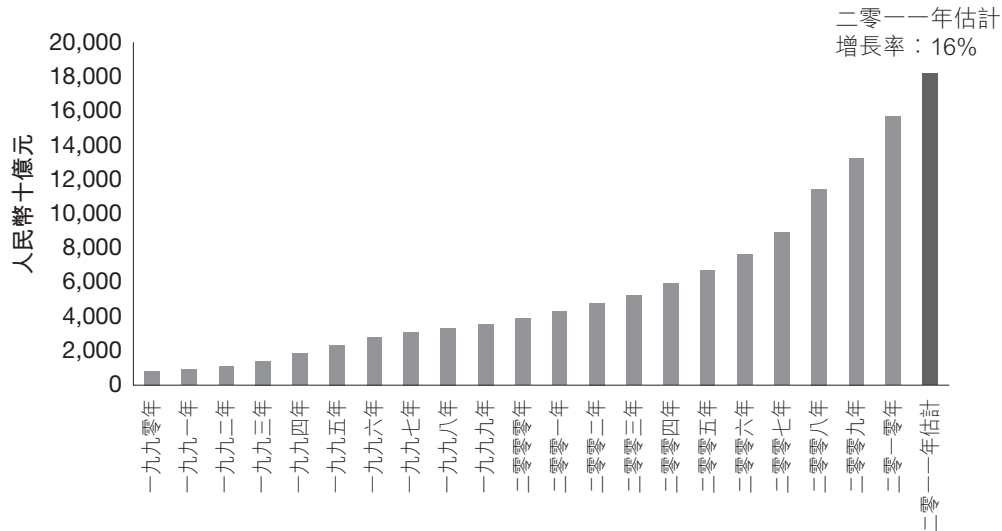
資料來源：聯合國統計司的數據

第十二個五年計劃期間，中國政府已著手致力將擴大內需作為長期策略目標，以及將經濟基礎自生產及出口轉為至國內消費。政府致力令家庭收入每年平均提升7%，並實施刺激政策(如提高最低工資水平及所得稅徵收門檻以增加居民的可支配收入、設立健全的社會保險網絡及推進國內家庭消費)。

行業概覽

中國政府的承諾及措施預期對未來五年國內家庭消費及消費開支佔本地生產總值的百分比有積極作用。根據溫總理於第十一屆全國人民代表大會上所作報告，預期二零一一年，消費品的零售總額（乃反映國內零售市場及批發市場規模的度量值）較二零一零年增長16%至人民幣182,110億元以上。

消費品零售額，一九九九年至二零一一年（估計）



資料來源：中國國家統計局

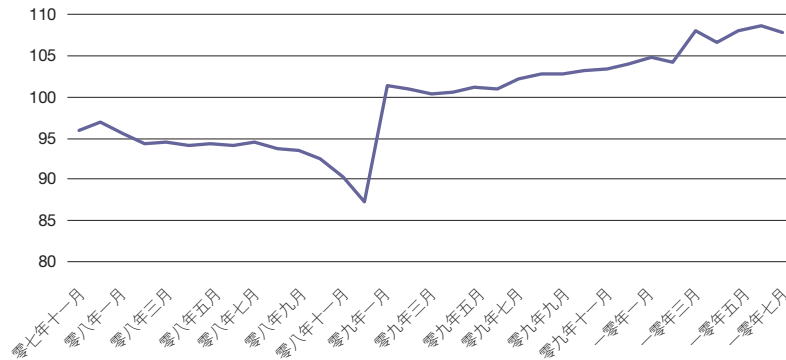
對於中國的不同地區，預期華中地區的表现將優於中國沿海經濟發達地區。事實上，自二零零六年以來，華中及中國西部地區的零售額已超過華東地區。此外，隨着收入上漲，華東與華中地區的收入差距將縮小，而較富裕的華東地區與華中地區的消費模式亦會趨同。第一太平戴維斯獲悉，自二零零八年以來，華中地區的零售額與汽車銷售額的增速已超過華東地區，預期休閒、教育、消耗及耐用品等其他項目的開支將超過發達的華東地區。

行業概覽

中國消費品市場及消費品批發市場增長的主要推動因素如下：

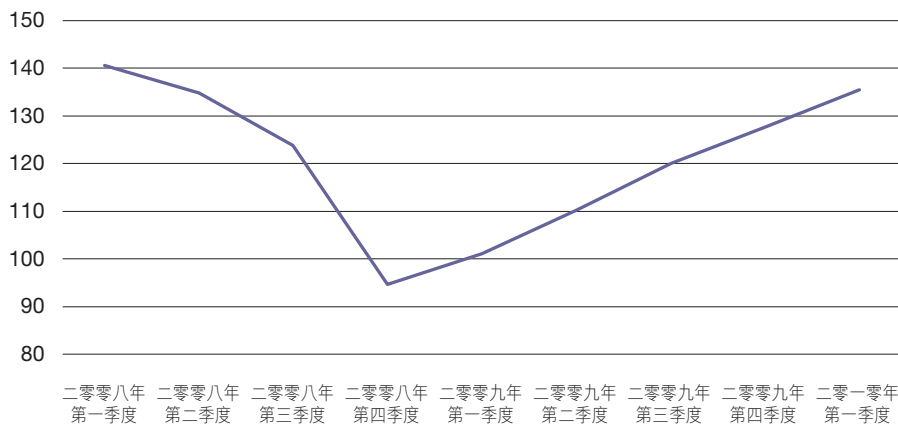
消費者信心恢復：批發及零售業務呈現向好跡象

中國經濟自全球金融危機復甦並持續增長，令消費者重拾信心並呈上升趨勢。中國經濟、收入增長及就業前景均十分樂觀，故消費信心指數自二零零九年起一直穩定增長。消費物價指數自二零一零年以來一直保持增長，對於零售及批發行業均十分有利。下圖列示中國消費者物價指數於所示期間的變化。



資源來源：中國國家統計局

同樣，中國企業家信心指數*由二零零九年第三季的120.1增至二零一零年第一季的125.5，為二零零八年以來最高，顯示中國企業家對中國經濟前景同樣表示樂觀。尤其是批發及零售行業企業家信心指數明顯高於其他行業及全國平均指數，顯示該行業前景相當樂觀。下圖載列所示期間中國企業家信心指數的變化。



資源來源：中國國家統計局

根據第一太平戴維斯的資料，相信批發市場將繼續為中國商品及產品最有效的分銷渠道，而批發及零售業的樂觀前景將有助促進批發市場的發展。

* 企業家信心指數由中國國家統計局基於企業家對外圍市場、經濟環境及宏觀經濟政策的了解、意見、判斷及預測而編製，反映企業家對經濟的感覺及信心，主要著重對未來的預測。

行業概覽

中國政府積極推動消費

除實施人民幣4萬億元的經濟刺激方案外，中國政府亦於二零零九年推出一系列政策刺激國內消費，大部分措施預期於二零一零年及其後仍繼續實行。該等政策及措施重點促進郊區以及汽車、電器及家用電器等多個行業的國內消費，並將繼續重點推動批發及零售業增長，尤其是在尚未發展成熟的二三線城市。

下表載列刺激國內消費的若干主要政府政策。

政府政策

汽車下鄉.....
汽車以舊換新補貼.....

家電下鄉.....
家電以舊換新補貼.....

農超對接計劃.....

詳情

資助農戶購買電單車及汽車
為城郊地區提供更換舊車資助，由人民幣5,000元至人民幣18,000元不等

資助農戶購買指定家電(以價格的13.0%為限)
為家電(電視、雪櫃、洗衣機、冷氣機或電腦)買家提供最多為新產品價格10.0%的資助
為二零零九年的200項農超對接計劃提供人民幣4億元的政府資助

網絡零售增長：批發商的數量增加的動力

根據中國國務院新聞辦公室的資料，截至二零一零年四月，中國的互聯網用戶共404,000,000戶，滲透率約28.9%。中國網絡購物亦出現指數式增長，二零零九年網絡購物的交易額同比增加105.2%至人民幣2,630億元，佔國家總零售額的1.98%。根據商務部的資料，預計於第十二個五年計劃完結前網絡交易將佔國內零售額逾5%。

二零零九年網絡購物增長驚人，主要是由於越來越多消費者傾向於網絡搜尋價格更相宜的產品。此趨勢反映零售商及買家願意於不同平台購物，而可提供多類消費平台及其他配套服務的批發市場將可藉此加入此興旺市場及吸引相關客戶群。

華中地區

根據中國國家統計局的資料，華中地區指定年總銷售額超過人民幣100,000,000元的批發市場總數由二零零四年的563個增至二零零九年的802個。營運範圍總建築面積由二零零四年的15,200,000平方米增至二零零九年約33,600,000平方米。隨着華中地區批發市場規模自二零零四年以來不斷擴大，市場平均營運範圍總建築面積增至二零零九年約41,854.0平方米，同期複合年增長率為9.1%。

行業概覽

下表載列所示期間華中地區全年銷售額超過人民幣100,000,000元的批發市場的表現計量摘要。

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	複合 年增長率
市場數量.....	563	532	661	702	794	802	7.3%
攤位數量.....	351,093	350,646	405,585	436,642	472,840	500,465	7.3%
營運範圍(百萬平方米).....	15.2	15.8	23.4	34.6	31.9	33.6	17.1%
銷售額							
(人民幣十億元).....	295.3	337.9	443.1	489.3	599.3	683.1	18.3%
批發市場(人民幣十億元)...	220.8	285.4	329.5	377.7	463.9	547.0	19.9%
零售市場(人民幣十億元)...	74.5	82.5	113.6	111.6	135.4	136.2	12.8%
批發市場百分比.....	74.8%	84.5%	74.4%	77.2%	77.4%	80.1%	—
市場平均營運範圍							
(平方米).....	27,034	29,675	35,425	49,306	40,233	41,854	9.1%
攤位平均營運範圍							
(平方米).....	43	45	58	79	68	67	9.1%
攤位平均銷售額							
(人民幣元).....	841,059	963,564	1,092,570	1,120,550	1,267,427	1,365,011	10.2%

資料來源：中國國家統計局

根據第一太平戴維斯的資料，華中地區批發市場發展趨勢如下：

華中地區批發市場的地區化及整合

鑑於不同地區批發市場專注於該區有成本優勢的不同種類產品貿易，故中國批發市場過往集中於個別地區。此外，由於不同地區經濟增長步伐不同，故此交通、物流及基建發展水平大有不同。因此，在長江三角洲地區、渤海灣地區及珠江三角洲地區等較發達沿海地區建成了多個各類產品的大型批發市場。

近年來，中國批發市場逐漸向五大地區集中，下列省市在批發市場發展中居於領先地位：

- 武漢市乃華中地區的主要中心；
- 浙江省義烏市及杭州市乃長江三角洲地區的主要中心；
- 遼寧省瀋陽市乃中國東北地區的主要中心；
- 廣東省及福建省乃珠江三角洲地區及華南地區的主要中心；及
- 成都市及重慶市乃中國西部地區的主要中心。

行業概覽

在上述主要批發市場中心中，武漢市乃後起之秀，近年於基礎設施及交通的大力投資令其具備先動優勢。武漢市亦是華中地區的交通樞紐，有長期的貿易及營商歷史。武漢市乃中國貨物及產品的重要分銷中心，漢正街小商品市場更有逾500年歷史，是中國最大的批發市場之一，全年銷售交易量逾人民幣600億元。

批發市場的分散化及重整

中國批發市場整體上面對各種問題，例如設計老舊及缺乏足以滿足買家及批發商需要和要求的擴展或重整空間。此外，大部分的傳統批發市雖然位於市中心等優越地置，但功能日漸退化。因此，各省地方政府紛紛積極確定新地點(大部分在市郊或新開發區)作為開發超大型現代批發市場群的地點。深圳華南城、河北白溝小商品城、山東臨沂現代商貿城及義烏國際商貿城乃根據及應對地方政府重整規劃及其他城市發展計劃而遷至郊區的超大型批發市場的最佳例子。批發市場分散化及遷至市郊的趨勢日益蔓延至各省，如山東、昆明、河南鄭州、遼寧瀋陽及吉林長春。根據第一太平戴維斯的資料，在許多情況下，有關地方政府已各積極將舊式露天式批發市場遷至市郊。

武漢亦不例外。儘管市中心的零售空間供應有限且發展成熟的漢口、漢陽及武昌區交通堵塞壓力日升，但漢正街批發市場過去數年一直進行批發擴張及重整。此外，武漢市政府已制訂一項進取的大計劃，擬利用天河國際機場、武漢北編組站及陽邏深水港形成的新交通核心在黃陂區興建一座超大型的漢口北專業市場群。根據第一太平戴維斯的資料，相信新的漢口北專業市場群可承接市區批發市場的主要批發及商品分銷的功能，成為華中地區最具前景的批發區。

產業遷移促進華中地區增長

根據第一太平戴維斯的資料，經過數十年的快速發展，中國沿海地區面臨來自營商及勞工成本日益增加等一系列經濟增長瓶頸，迫使許多沿海地區企業開始將生產設施建於內陸地區及將業務擴展至內陸地區。內陸地區各地方政府大力投資交通及其他基建以配合引入投資。中國政府亦制訂重要政策措施，推動開發中國內陸地區為產業遷移的安置地。商務部確定批准華中地區九個城市為產業遷移的主要中心。該九個城市包括湖北省武漢、江

行業概覽

西省南昌及贛州、河南省郴州、新鄉及焦作、安徽省合肥及蕪湖以及山西省太原。隨著產業遷移至內陸地區的趨勢持續，投資發展交通及其他基建會增加，且預計會形成不同行業的新產業區，從而會大大促進中國內陸地區批發市場業務的增長。

武漢市

概況

根據武漢統計局的資料，武漢市批發市場總數由二零零四年的570個減至二零零九年的549個，而同期的營運範圍總面積由3,500,000平方米增至4,300,000平方米，即每個市場的平均建築面積由6,109.0平方米增至7,872.0平方米。總銷售額由二零零四年的人民幣456億元增至二零零九年的人民幣648億元，同期複合年增長率為7.3%。下表載列所示期間武漢市批發市場的若干主要表現指標。

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
批發商場總數.....	570	546	559	530	584	549
單位總數.....	71,841	71,054	92,142	89,927	100,267	101,828
租賃單位總數.....	不適用	不適用	73,009	72,472	82,884	84,227
租賃單位所佔百分比(%).....	不適用	不適用	79.2%	80.6%	82.7%	82.7%
總銷售額(人民幣十億元).....	45.6	51.5	54.7	49.0	59.3	64.8
零售範圍總面積(百萬平方米).....	3.5	4.0	3.7	4.0	4.4	4.3

資料來源：二零一零年武漢市統計年鑑

武漢市批發市場物業概況

二零零四年至二零零九年，武漢市不同的批發市場陸續合併成大型批發市場，例如漢正街批發市場已進行長期的翻新及重建，因而影響表現。武漢市的批發市場一般較舊、為市集形式、面積較少且缺乏配套及輔助設施，故中國沿岸地區新型且現代化的綜合貿易及展銷中心較受買家歡迎。

隨着中國其他地區的批發市場發展，批發市場行業開始逐漸變得專業化及部門化，為少數產品提供平台。根據武漢市統計局的數據，武漢市綜合批發市場的數量由二零零四年的343個減至二零零九年的236個，但同期的專門批發市場數量則由182個增加至313個。專門批發市場的總銷售額由二零零四年的人民幣353億元增至二零零九年的人民幣574億元，複合年增長率約為11.5%。

行業概覽

下表載列所示期間武漢市綜合及專業批發市場的主要表現指標概要。

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零四年 至二零零九年 複合年增 長率
綜合市場							
綜合市場總數.....	343	327	327	310	237	236	-7.2%
總銷售額 (人民幣十億元).....	7.5	7.8	13.6	12.8	6.2	7.3	-0.5%
營運範圍總面積 (百萬平方米).....	0.9	0.9	0.9	0.9	1.6	1.0	1.1%
專門市場							
專門市場總數.....	182	181	194	189	347	313	11.5%
總銷售額 (人民幣十億元).....	35.3	41.0	38.5	34.2	53.2	57.4	10.2%
營運範圍總面積 (百萬平方米).....	1.9	2.5	2.2	2.5	2.8	3.4	11.6%

資料來源：二零一零年武漢市統計年鑑

鑑於全年銷售額超過人民幣100,000,000元的批發市場總數於二零零九年僅有67個，佔市場數目的12.2%，大型批發市場於武漢市相對十分罕見。然而，二零零九年，該等大型批發市場的銷售額佔行業整體總銷售額的87%以上，對武漢市的批發及零售市場十分重要。

根據武漢市統計局的資料，各大型批發市場的平均零售範圍由二零零六年的28,738.0平方米增至二零零九年的33,432.0平方米，複合年增長率約5.2%。然而，每個單位的平均零售範圍則由二零零六年的74.0平方米減至二零零九年的67.0平方米。該等大型批發市場的佔用率(租賃單位所佔的百分比)由二零零六年的84.2%升至二零零九年的93.1%，顯示該等批發市場於武漢市相當受歡迎。

下表載列所示期間武漢市全年銷售額超過人民幣100,000,000元的批發市場表現指標摘要。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零六年 至二零零九年 複合 年增長率
批發市場總數.....	67	66	69	67	0%
攤位總數.....	26,122	26,934	30,587	33,541	8.7%
租賃攤位總數.....	21,992	23,730	26,264	31,219	12.4%
佔租賃攤位百分比(%).....	84.2%	88.1%	85.9%	93.1%	—
總銷售額 (人民幣十億元).....	45.5	41.4	51.3	56.7	3.4%
總租賃面積(百萬平方米).....	1.9	2.0	2.5	2.2	7.6%
佔批發市場總數百分比(%).....	12.0%	12.5%	11.8%	12.2%	—
佔批發市場 攤位總數百分比(%).....	28.3%	30.0%	30.5%	32.9%	—
佔批發市場 總面積百分比(%).....	51.6%	49.9%	56.0%	51.8%	—
佔銷售額百分比(%).....	83.1%	84.5%	86.5%	87.6%	—
市場平均零售範圍.....	28,738	29,900	36,020	33,432	5.2%
攤位平均零售範圍.....	74	73	81	67	-3.3%

資料來源：二零一零年武漢市統計年鑑

漢正街批發市場為武漢市以至湖北省的主要批發市場。有逾500年歷史的漢正街批發市場自二十世紀七十年代末起大幅發展，於二十世紀九十年代按地盤面積及銷售額計算，一躍成為中國最大的批發市場。

行業概覽

漢正街批發市場主要包括多個以街為中心的批發市場，於漢口區橫跨合共78條街，總地盤面積約2.56平方公里。根據第一太平戴維斯的資料，老街集市類型的批發市場及增加的新市場數目(例如漢正街第一大道、暨濟商城、漢正街品牌服飾批發廣場)的總零售面積約為2,400,000平方米，有批發商逾27,000名及大小不一的批發市場70個。漢正街批發市場現批發的消費品包括服飾、皮革箱包、家電、鞋類、塑料產品、瓷器、手工品、布料、日常家庭用品及副食品種類，全年總銷售額(包括批發及零售)逾人民幣600億元。

武漢市批發市場的供應

隨着中國政府推行政策積極推動產品分銷業，提高該行業在行業價值鏈中的地位，武漢市政府自二零零七年起已確定及計劃於黃陂區盤龍城經濟開發區建設漢口北專業市場群。

根據黃陂區政府的規劃，自二零零七年起五年內，將於盤龍城經濟開發區建設合共九個大型專門批發市場。有關專門批發市場竣工後，將成為武漢市及華中地區的最大專業市場群。

行業概覽

下表載列武漢盤龍城經濟開發區九大批發市場發展項目若干資料。

批發市場	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	預期竣工日期 ⁽¹⁾	開發商	行業
漢口北國際商品 交易中心 ⁽²⁾	1,488,310	3,264,732	二零一三年	卓爾發展	鞋履及皮革、 小家品、酒店 產品及物品、 棉織品、服飾、 傢俱紡織品、 電子及家用 電器、禮物、 紡織品、 奢侈品、綜合 產品及汽車 零配件
中國傢俱CBD.....	5,333,360	3,000,000 ⁽³⁾	第一期 於二零零九年 竣工	香港金馬 凱旋集團	傢俱
四季美農貿城.....	3,333,350	3,000,000 ⁽³⁾	於二零零八年 動工	德大集團 新聚仁機構	農作物
珩生五洲建材城....	1,343,427	1,400,000	於二零零九年 動工	湖北珩生五洲 建材股份	建築材料
中國長江 金屬交中心.....	1,689,340	530,000	二零一三年	佳海集團	金屬
榮中石化物流基地..	666,670	見附註(4)	不適用 ⁽⁵⁾	武漢南順物流 有限公司	石油產品儲存
文華國際家居生活 藝展中心.....	不適用 ⁽⁵⁾	80,000	二零一一年	[文華集團]	傢俱及裝飾
信和國際農產品 展銷配送中心....	不適用 ⁽⁵⁾	500,000	不適用 ⁽⁵⁾	武漢南順物流 有限公司 東莞信立實業 有限公司 香港宏安集團	信息交流、 貿易、農產品 加工及分銷
中凱中藥材市場 ⁽⁶⁾ ...	1,333,340	不適用	不適用	不適用	中藥

資料來源：第一太平戴維斯

(1) 第一太平戴維斯估計的最早竣工日期。

(2) 二零一一年三月三十一日，漢口北國際商品交易中心(二區)的地盤面積及規劃建築面積分別約1,312,222平

行業概覽

方米及3,280,555平方米，已進行規劃，估計於二零一五年竣工。該項目將由卓爾發展開發，而消費品的種類預計包括兒童產品、個人護理產品、數碼電子產品、五金及小型機器、酒店產品及用品和服裝。

- (3) 建築面積數據由第一太平戴維斯估計。
- (4) 物流中心計劃包括兩個5,000噸石油產品泊位及兩個5,000噸的貨櫃泊位。
- (5) 「不適用」指並無可獲取的公開資料。
- (6) 中凱中藥材市場仍於規劃階段，若干項目詳情未能公開。

我們開發的漢口北國際商品交易中心為黃陂區擬發展的漢口北專業市場群的重點發展項目之一。於二零一一年三月三十一日的總地盤面積為1,488,310平方米，而於竣工時，批發商場總規劃建築面積約2,711,468平方米，配套設施約553,264平方米。根據第一太平戴維斯的資料，擬建的綜合貿易及展銷中心將成為華中地區以至全國同類最大的市場之一。第一太平戴維斯認為，就彼等所知，武漢盤龍城經濟開發區共有九個大型批發市場（已開發／開發中／待開發）。在該等項目中，中國傢俱CBD及四季美農貿城等若干項目的規劃建築面積大於漢口北國際商品交易中心，而該等項目均各自規劃並指定為單一消費品分部的專業批發市場，且無法如漢口北國際商品交易中心一樣為多種消費品交易提供一系列廣泛的增值支援服務及設施。因此，第一太平戴維斯認為該等項目不能媲美漢口北國際商品交易中心。作為漢口北國際商品交易中心的開發商及營運商，根據第一太平戴維斯的資料，以規劃建築面積、消費品種類及所提供增值支援服務及設施範圍計算，我們為中國大型消費品專業批發商場的領先開發商及營運商。

武漢市物流行業

近年來，武漢物流業每年均錄得顯著增長。根據武漢市政府的統計數據，武漢市的物流業價值由二零零四年的人民幣6,467億元增至二零零九年的人民幣11,071億元，同期複合年增長率約為11.4%。

根據中國政府加強華中地區發展的計劃，擬將武漢打造為華中地區的物流中心，因此過去數年不斷增加物流基建及運輸的投資。根據武漢市統計局的資料，物流基建及運輸的固定資產投資總額由二零零四年的人民幣55億元增至二零零九年的人民幣277億元，同期複合年增長率約為38.0%。下表載列所示期間武漢物流基建及運輸投資總額。

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	複合年 增長率
運輸、儲存及郵遞服務投資 (人民幣十億元).....	5.5	9.4	16.7	15.4	19.8	27.7	38.0%

近年武漢的客貨運量普遍增加。下表載列所示期間武漢的客貨運量。

行業概覽

二零零四年至二零零九年武漢總客運量

	鐵路	公路	空運	總客運量
	(百萬人)			
二零零四年.....	29.6	94.8	4.5	128.9
二零零五年.....	46.3	102.9	4.9	154.1
二零零六年.....	51.3	115.0	7.1	173.4
二零零七年.....	48.5	107.7	5.7	161.9
二零零八年.....	60.6	120.8	7.7	189.2
二零零九年.....	64.4	145.3	7.6	217.3
複合年增長率.....	16.8%	8.9%	11.1%	11.0%

資料來源：武漢市統計局

二零零四年至二零零九年武漢貨運量

	鐵路	公路	空運	航運	總貨運量
	(百萬噸)				
二零零四年.....	58.7	78.1	0.06	33.7	170.5
二零零五年.....	84.9	85.0	0.06	26.3	196.2
二零零六年.....	97.3	99.2	0.09	29.0	225.5
二零零七年.....	89.9	89.7	0.06	25.2	204.8
二零零八年.....	102.2	105.2	0.08	84.2	291.6
二零零九年.....	98.4	166.8	0.07	78.8	344.1
複合年增長率.....	10.9%	16.4%	3.1%	18.5%	15.1%

資料來源：武漢市統計局

中國商業園區市場

概況

中國商業園區於八十年代時原為建於中國不同地區的眾多工業區的工業綜合大樓，原大多為低建築規格的傳統工業建築群，但隨着中國政府日益重視高科技行業的發展，於九十年代末，工業區及若干大型工業重鎮開始出現商業園。隨著越來越多國際發展商及其他營運商(如凱德置地、瑞安集團、騰飛集團、麥格理佳文集團及星獅集團)加入中國的商業園，該趨勢在過去數年快速發展。

現今的中國商業園一般設有眾多不同類型的設施，且有龐大空間，以迎合跨國企業至大型國企或新公司等不同公司需要。公司可選擇已落成且具備優質裝修、創新設計、實用間格及交通方便的設施，亦可於空置土地自行興建設施。亦有基建發展完善且設施齊存的專門商業園。中國新式的商業園及公司總部均具備完善的休閒設施，包括健身室、美食廣場及咖啡室等，亦配備兼具住宅、零售及其他休閒設施的社區建設，兼顧工作、生活及娛樂的需要，令該等商業園及發展項目發展成為社區或商業城。

行業概覽

根據第一太平戴維斯的行業資料，截至二零零七年，中國的商業園項目總建築面積估計約17,000,000平方米，其中約61.2%位於北京、上海、大連及廣州，其餘38.8%（約6,600,000平方米）分散於中國其他城市。隨着中國商業園的出現，加上國際發展商及其他營運商加入市場，中國截至二零一零年的商業園項目面積估計超過二零零七年水平的兩倍，達致約38,000,000平方米。預計未來中國商業園項目將集中在北京、上海、大連及廣州，以及蘇州、成都、西安及天津等若干二線城市。

根據第一太平戴維斯的資料，在中國經濟持續增長以及研發及高科技發展的龐大潛力推動下，商業園將穩步發展。

武漢市

武漢市商業區及企業園區可追溯至廿一世紀初武漢東湖新技術產業開發區的開發。中國政府於二零零六年扶持華中地區崛起，而武漢作為華中地區中心，過往三年武漢的商業園區發展迅速。

武漢的主要商業園包括黃陂區的盤龍城經濟開發區、鄰近武昌區的東湖高新技術開發區以及位於江漢區旨在成為武漢金融中心的新金融商業區。

(1) **盤龍城經濟開發區**。商業園源自盤龍城經濟開發區以及東西湖區若干其他地方（地區政府計劃發展成漢口北專業市場群以及地區批發及零售市場中心的地區）。新商業園項目包括第一企業社區（規劃建築面積為696,673平方米）及[東西湖區金銀湖生態園]的 Central Intelligent Valley（規劃建築面積為700,000平方米）。根據第一太平戴維斯對華中地區及中國其他地區的商業園研究，按總建築面積及銷售價格計算，第一企業社區為華中地區最大的企業總部商業園。

(2) **東湖高新技術開發區**。由於東湖高新技術開發區成功吸引高科技跨國公司，並獲得地方政府大力支持，已成為繼北京[中關村科技園]後最重要的高科技工業基地，為武漢光電信息、軟件及資訊科技和先進國防技術等高科技行業的重要地區之一，亦為業務外判活動的主要市場。根據第一太平戴維斯的資料，東湖高新技術開發區的商業園包括 OV Software Park（規劃建築面積為730,000平方米）、OV Chips Park（規劃建築面積為240,000平方米）、International Enterprise Quarter（第一及第二期的規劃建築面積為140,000平方米，第三期的規劃建築面積為260,000平方米）及 Wuda Aerospace Park（規劃建築面積為57,904平方米）。

(3) **江漢區**。江漢區的商業園仍處於發展初期。基於該地區目標成為武漢的中央金融商

行業概覽

業區，預計該區的商業園將成為金融服務業的國際企業選擇進行業務加工外判活動的主要地點。

中國房地產市場

概況

近年來，隨着人均可支配收入增加及生活質量提高，中國房地產需求大幅攀升。已售商品房建築面積由二零零一年約224,100,000平方米增至二零零九年約937,100,000平方米，複合年增長率為19.6%。中國已售住房面積由二零零一年約199,400,000平方米增至二零零九年約852,900,000平方米，複合年增長率為19.9%。同期，中國房地產開發投資由二零零一年約人民幣6,344億元急增至二零零九年人民幣36,232億元，複合年增長率為24.3%。

二零零八年上半年，中國若干城市的房地產市場發展放緩，下半年形勢更為嚴峻，主要原因在於中國經濟受全球金融危機打擊，消費者信心受挫。然而，中國房地產市場於二零零九年迅速回暖，商品房銷售總額由二零零八年首六個月的人民幣10,330億元增加53.0%至二零零九年同期的人民幣15,800億元。

根據中國國家統計局的資料，二零零九年商品房收益總額為人民幣43,995億元，較二零零八年增加75.5%。二零零九年，中國房地產開發投資總額達人民幣3.6萬億港元，較二零零八年增加16.1%。

行業概覽

下表載列二零零九年二月至二零一零年五月止期間各類中國房地產的平均售價。據第一太平戴維斯觀察所得，商品房及住房的平均售價極易受二零一零年四月以來中國政府為壓抑住房價格上漲而實施的財政緊縮措施影響，其中辦公、商業物業及其他物業(主要為工業用物業)所受影響較小。

	商品房 (人民幣元／ 平方米)	住房 (人民幣元／ 平方米)	辦公物業 (人民幣元／ 平方米)	商業物業 (人民幣元／ 平方米)	其他 (人民幣元／ 平方米)
零九年二月.....	4,668.9	4,404.3	11,707.3	7,077.9	3,670.9
零九年三月.....	4,308.3	4,146.6	9,540.2	6,045.8	3,644.1
零九年四月.....	4,649.4	4,506.5	8,395.1	6,853.1	3,378.4
零九年五月.....	4,834.0	4,694.6	7,282.6	7,055.2	4,411.8
零九年六月.....	4,660.2	4,483.2	8,582.1	7,197.1	4,173.9
零九年七月.....	4,969.9	4,750.7	9,849.6	7,639.6	3,529.4
零九年八月.....	5,043.7	4,836.1	11,449.3	6,940.9	3,945.6
零九年九月.....	4,542.7	4,294.6	10,965.5	7,225.7	3,165.5
零九年十月.....	4,997.5	4,790.5	10,560.0	7,613.4	3,092.1
零九年十一月.....	5,046.4	4,837.7	11,062.5	6,935.2	3,670.2
零九年十二月.....	4,325.8	3,997.1	12,767.9	6,341.3	3,772.3
一零年二月 ⁽¹⁾	5,752.6	5,507.5	10,986.8	8,090.9	3,740.5
一零年三月.....	4,705.1	4,432.6	9,865.8	7,547.2	4,039.7
一零年四月.....	5,524.8	5,305.6	11,951.2	7,248.5	3,486.8
一零年五月.....	4,921.1	4,606.6	11,954.9	7,716.5	4,370.9

資料來源：中國國家統計局

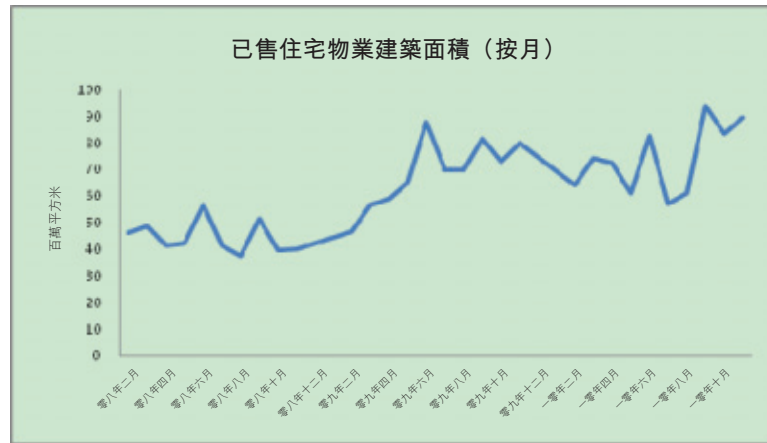
(1) 二零一零年一月的數據已合併計入二零一零年二月。

該等財政緊縮措施對整體住房市場造成重大壓力。受該等措施影響，平均售價及銷量均下挫。第一太平戴維斯表示，隨着中國經濟迅速擺脫全球金融危機影響，商用物業會因不易受政策風險影響而更受青睞。

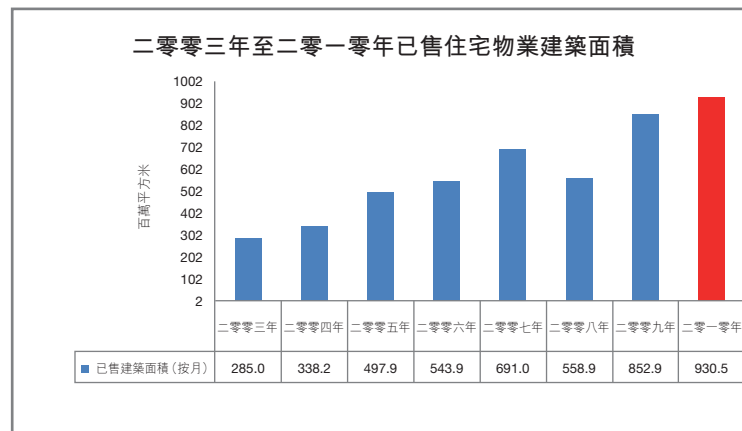
中國國家統計局的數據顯示，二零一零年一月至九月，零售物業投資較二零零九年同比增加約269.0%，反映中國政府實施財政緊縮措施以來商業物業投資大增。此外，各大城市零售或辦公物業的平均售價升幅普遍低於住宅物業。第一太平戴維斯表示，隨着批發及零售交易日益頻繁，優質空間需求不斷攀升，商用物業的平均售價預期上升。

行業概覽

下圖載列二零零八年二月至二零一零年十一月中國已售住宅及商業物業的總建築面積資料。按下圖所示，截至二零一零年十一月三十日止十個月，中國住宅物業銷售受中國政府遏制住房市場投機活動的政策影響而異常波動。舉例而言，二零一零年四月及五月政府首推緊縮政策導致二零一零年四月至六月銷售額銳減。二零一零年第二季度至二零一零年十一月，住宅物業銷售再度活躍，惟中國政府對銷售活動增加持謹慎態度，並預期實施房產稅及其他控制措施，進一步抑制市場增長。第一太平戴維斯表示，中國政府將於二零一一年及此後一如既往重視住房市場穩健發展，推出住房市場緊縮控制政策，從而抑制投資需求。



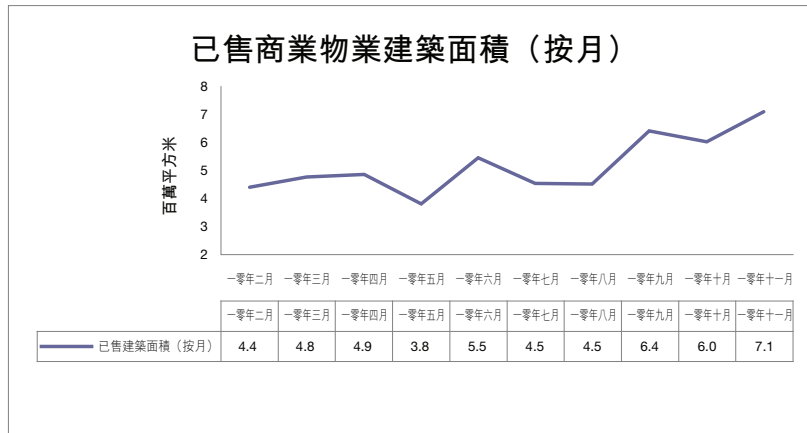
資料來源：中國國家統計局



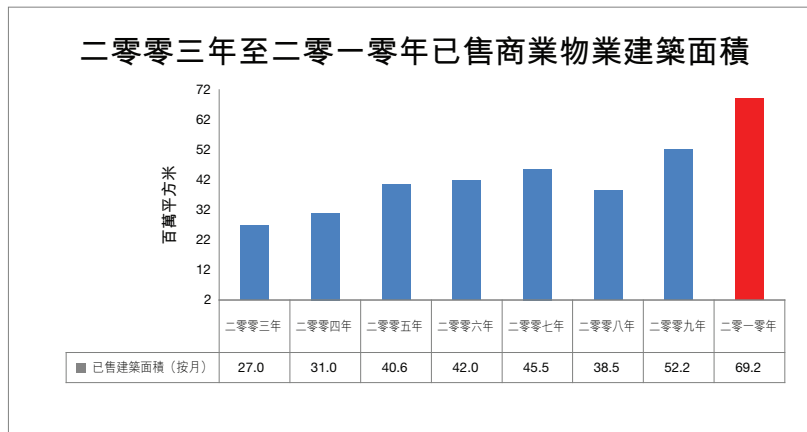
資料來源：中國國家統計局

行業概覽

相比而言，儘管二零一零年政府實施控制措施，惟商業物業需求仍保持穩定。商業物業需求自二零一零年第三季度起上揚(二零一零年十一月超過7,000,000平方米)，較二零一零年六月至八月上升40.0%至50.0%。按下圖所示，二零一零年，中國已售商業物業總建築面積為69,200,000平方米，創下過去十年以來中國商業物業銷售的新紀錄。



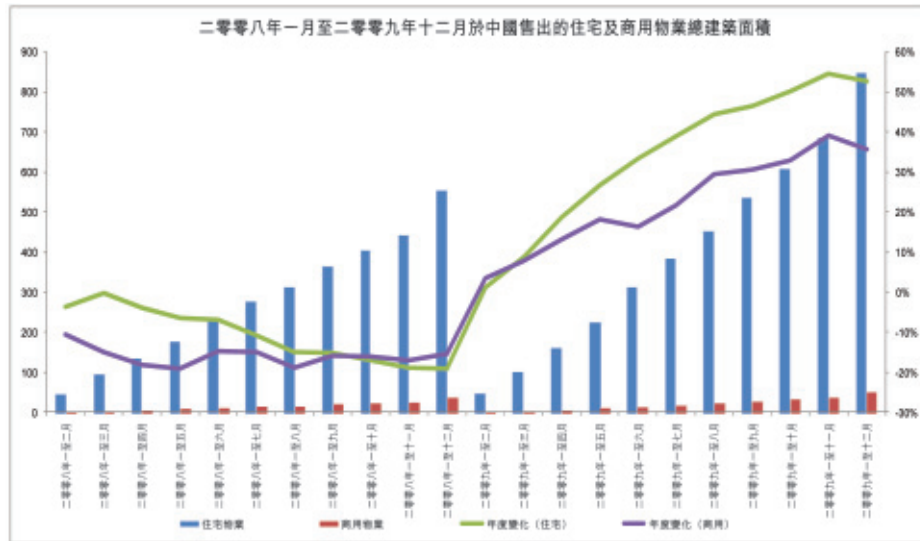
資料來源：中國國家統計局



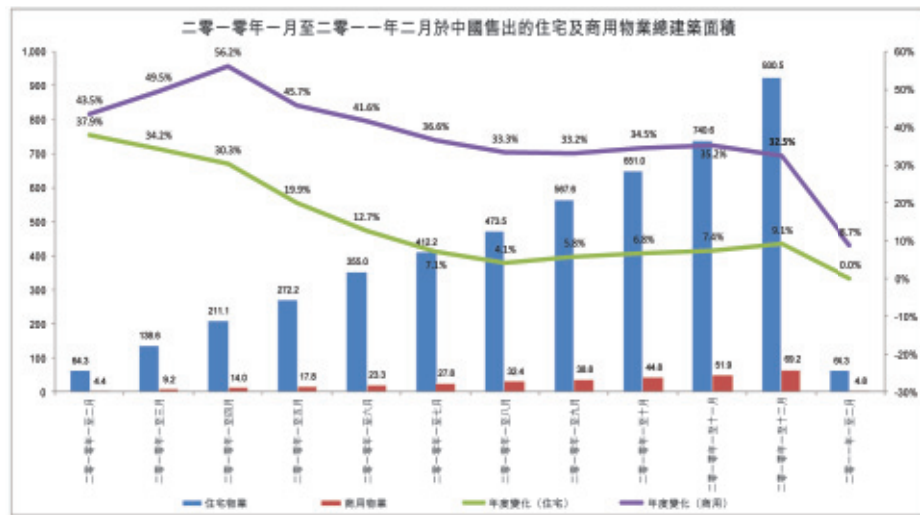
資料來源：中國國家統計局

行業概覽

下圖載列二零零八年一月至二零一一年二月期間所售住宅及零售物業總建築面積的年度變化。



資料來源：中國國家統計局



資料來源：中國國家統計局

行業概覽

華中地區

近年來，華中地區的房地產市場發展迅速。物業開發已逐漸成為華中地區的工業重心。下表載列所示期間華中地區湖北省房地產市場的若干資料。

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	複合 年增長率
房地產投資							
(人民幣十億元).....	33.7	44.8	56.5	72.4	89.3	120.0	28.9%
住宅物業投資.....	22.8	31.8	41.1	50.8	66.8	80.4	28.7%
辦公物業投資.....	0.8	1.3	1.4	1.1	1.6	2.3	23.5%
商業物業投資.....	3.7	4.5	6.5	7.5	6.4	14.2	30.9%
其他物業投資.....	6.4	7.2	7.5	13.0	15.3	23.1	29.3%
物業供應(百萬平方米)							
已竣工商品房的建築面積...	15.3	16.3	18.2	21.0	20.6	23.1	8.6%
已竣工住房的 建築面積.....	13.3	14.1	16.0	18.1	18.0	20.1	8.6%
已竣工辦公物業的 建築面積.....	不適用	0.2	0.4	0.5	0.3	0.3	7.8%*
已竣工商業物業的 建築面積.....	不適用	1.5	1.3	1.9	1.6	1.8	4.5%*
已竣工其他物業的 建築面積.....	不適用	0.4	0.4	0.5	0.7	0.9	23.5%*
物業需求(百萬平方米)							
已售出商品房的建築面積...	13.4	17.1	20.4	25.4	19.4	27.2	15.2%
已售出住房的 建築面積.....	12.5	15.5	19.2	23.8	18.2	25.8	15.6%
已售出辦公物業的 建築面積.....	0.2	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1	-10.3%
已售出商業物業的 建築面積.....	0.6	1.0	0.9	1.3	0.8	1.1	4.1%
已售出其他物業的 建築面積.....	0.2	0.3	0.2	0.2	0.3	0.2	2.4%
物業價格水平							
(人民幣元/平方米)							
商品房的平均售價.....	1,672	2,263	2,556	3,053	3,001	3,532	16.1%
住房的平均售價.....	1,599	2,164	2,422	2,937	2,898	3,413	16.4%
辦公物業的平均售價...	3,173	2,665	3,992	4,608	5,122	4,419	6.8%
商業物業的平均售價...	2,688	4,049	5,225	5,143	4,863	6,423	19.0%
其他物業的平均售價...	1,703	1,453	2,209	2,124	3,513	2,903	11.3%

資料來源：二零一零年湖北統計年鑑及二零一零年中國統計年鑑

* 二零零五年至二零零九年的複合年增長率

武漢市

根據二零一零年武漢市統計年鑑，房地產投資由二零零四年的人民幣233億元增至二零零九年的人民幣779億元，複合年增長率約為27.3%。二零零九年已售出總建築面積約10,900,000平方米的商品房，而二零零八年則售出約7,300,000平方米。統計數據顯示，二零零四年至二零零九年武漢房地產市場發展主要由住房市場帶動。二零零九年住宅及商業物業的平均售價分別約為每平方米人民幣5,199元及人民幣11,161元，較二零零八年分別上升約11.1%及33.2%。

行業概覽

下表載列所示期間武漢物業市場的若干資料。

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	複合 年增長率
房地產投資							
(人民幣十億元).....	23.3	29.8	36.6	46.0	56.0	77.9	27.3%
住宅物業投資							
(人民幣十億元).....	16.1	21.7	27.2	33.0	41.5	49.8	25.3%
辦公物業投資							
(人民幣十億元).....	0.6	1.2	0.9	1.1	1.2	1.9	25.0%
商業物業投資							
(人民幣十億元).....	2.3	2.1	3.8	4.1	3.1	7.7	27.3%
其他物業投資							
(人民幣十億元).....	4.2	4.8	4.5	8.0	10.2	18.4	34.1%
物業供應							
已竣工商品房的建築							
面積(百萬平方米)...	7.0	8.2	8.7	9.3	8.7	9.5	6.1%
已竣工住房的建築面積							
(百萬平方米).....	6.1	7.2	7.7	8.1	7.7	8.2	6.3%
已竣工辦公物業的建築							
面積(百萬平方米)...	0.3	0.1	0.6	0.4	0.2	0.2	-7.3%
已竣工商業物業的建築							
面積(百萬平方米)...	0.4	0.6	0.5	0.6	0.4	0.6	9.8%
已竣工其他物業的建築							
面積(百萬平方米)...	0.3	0.3	0.2	0.3	0.4	0.4	7.2%
物業需求							
已售出商品房的建築							
面積(百萬平方米)...	6.6	9.1	9.6	11.4	7.3	10.9	10.6%
已售出住房的建築面積							
(百萬平方米).....	6.1	8.3	9.1	10.7	6.8	10.4	11.2%
已售出辦公物業的建築							
面積(百萬平方米)...	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1	-9.7%
已售出商業物業的建築							
面積(百萬平方米)...	0.2	0.4	0.3	0.5	0.2	0.3	9.8%
已售出其他物業的建築							
面積(百萬平方米)...	0.1	0.2	0.1	0.1	0.2	0.1	-2.8%
物業價格水平							
商品房的平均售價							
(人民幣元).....	2,517	3,061	3,693	4,665	4,781	5,329	16.2%
住房的平均售價							
(人民幣元).....	2,463	2,986	3,527	4,519	4,681	5,199	16.1%
辦公物業的平均售價							
(人民幣元).....	3,625	3,000	4,600	5,714	6,282	5,235	7.6%
商業物業的平均售價							
(人民幣元).....	3,813	5,467	8,000	8,435	8,379	11,161	24.0%
其他物業的平均售價							
(人民幣元).....	2,083	1,632	2,817	3,000	4,250	4,105	14.5%

資料來源：二零一零年武漢市統計年鑑

批發委

批發委為於中華人民共和國民政部註冊的國家非牟利協會，專注批發市場行業。根據二零一零年十二月三十日批發委網站所載的公開資料，批發委的會員不少於1,288名，主要

行業概覽

包括政府機關、學院組織、研究所及地方行業協會及貿易市場。在中國社會科學院的監督下，批發委以研究為主，進行獨立行業研究、建立全國批發市場數據庫、提供市場推廣發展計劃及培訓服務，以及舉辦批發市場行業的年度貿易與工業論壇及活動。

批發委表示，並無定期向普羅大眾發佈中國批發市場排名，但通常會應會員的特定需求提供摘錄自本身數據庫的資料或統計數據。我們所摘錄並獲取資料來源的排名榜由批發委應我們的要求提供。截至最後可行日期，我們向批發委支付人民幣100,980元，包括入會登記費及作為常務理事的年度會費。除上述者外，我們並無因獲取任何資料或統計數據向批發委支付任何酬金。

第一太平戴維斯報告

我們已委任全球房地產行業資深顧問第一太平戴維斯(為獨立第三方)編製第一太平戴維斯報告，分析華中地區及相關地區的批發市場、商業園(專為企業總部發展而設)、物流業及房地產市場。我們就編製第一太平戴維斯報告向第一太平戴維斯支付人民幣350,000元作為酬金。

第一太平戴維斯基於多份政府刊物、實地視察、訪問及有關物業市場的獨有資料編製第一太平戴維斯報告。

為編製第一太平戴維斯報告，第一太平戴維斯已就無法取得或其專業以外的若干資料採納多項假設。第一太平戴維斯乃經審慎考慮已知因素作出假設，惟無法保證所有假設均準確無誤。第一太平戴維斯報告部分資料直接源自二手資料或其他第三方資料，惟對該等資料是否真實或完整不發表聲明或保證。

編製及更新第一太平戴維斯報告時，第一太平戴維斯採用下述六步法，提高預測的可信度及準確度：

- **市場調查**：第一太平戴維斯的市場專家自不同的來源收集相關資料及數據，概括目前市場狀況及趨勢，亦達成預測基準。
- **市場數據分析**：市場調查過程中收集的數據按照時間表分析，為過往及日後對市場規模及市場發展的影響達成其他見解。
- **識別動力及因素**：市場專家當時識別曾推動且會繼續推動市場增長的因素以及曾限制且會繼續限制市場增長的因素。
- **意見綜合**：專家進一步與不同行業專家及顧問以及行業參與者及客戶討論及交流，

行業概覽

所收集的意見與現有數據綜合，達成預測數據的精確基準。

- *預測*：市場專家利用通過上述步驟獲得的數據及資料計算及估計武漢批發市場貿易中心可能的價格變化。
- *品質監控*：報告落實前，市場專家通過對獲得的其他數據或資料交叉檢查並比較同類統計數據核實數據並預測。

鑑於有關事件或事件的綜合影響無法合理預測，包括但不限於政府、個人、第三方及競爭對手的活動，故第一太平戴維斯所載預測及假設本質上並不確定。可導致實際結果大幅不同的個別因素其中包括批發及零售貿易行業的固有風險、續租的不確定、財產風險、融資風險、勞工風險、監管風險及環境問題。

歷史、重組及企業架構

歷史

一九九八年十月，閻先生成立卓爾發展中國（當時分別由閻先生及閻先生的配偶陳麗芬女士持有66.67%及33.33%權益），於武漢從事廣告及傳媒業務。我們的廣告業務包括印刷、電台與電視媒體廣告、設計、諮詢及裝飾服務、商業展銷設計和管理服務，以及為專注當地消費市場的消費品客戶及中小企提供的推廣及廣告服務。透過廣告業務，閻先生結識了消費品供應商、製造商和分銷商以及主要專注當地消費者市場的中小企，了解到該等中小企及若干消費產品市場的國內供應商、製造商及分銷商對辦公樓及支援中心需求不斷上升，在武漢開發以消費品為主的批發商場的前景亦相當樂觀。憑藉我們的高級管理團隊豐富的中國房地產開發及消費品市場經驗及專業知識，二零零五年，閻先生透過卓爾投資集團開展物業開發業務，開始收購武漢的土地從事物業開發。二零零五年九月，我們開始興建首個地產發展項目第一企業社區。二零零五年十一月二十五日，我們取得銷售第一企業社區一期的相關證書及許可證。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寫字樓組成，位於盤龍城經濟技術開發區。二零零七年，我們開始於武漢開發大型消費品批發商場漢口北國際商品交易中心。隨着物業開發業務的發展及增長，我們拓展集團架構，納入本集團旗下一系列的項目公司，以進行物業開發、商用物業營運及物業管理業務。現時我們在中國有14個處於不同發展階段的項目，部分已竣工物業，而其他尚在發展或擬作未來發展。有關項目發展各階段的詳情請參閱「業務 — 物業項目」一節。

我們繼續透過卓爾發展中國從事廣告業務。自開展商用物業發展業務以來，我們向漢口北國際商品交易中心的客戶免費提供可使用廣告空間等服務。

以下為至今為止我們在中國發展經營大型消費品批發商場與商用住宅及綜合用途物業項目的重要里程碑：

- 二零零五年
 - 第一企業社區一期於二零零五年九月動工，而第一企業社區一期的預售於二零零五年十一月展開。
- 二零零七年
 - 我們先後於二零零七年初及二零零八年四月開始規劃及開發武漢大型消費品批發商場漢口北國際商品交易中心。
- 二零零八年
 - 我們獲黃陂區政府評為黃陂區「全區納稅先進單位」。

歷史、重組及企業架構

- 我們名列湖北日報傳媒集團「湖北房地產年度總評榜十大」。
 - 我們獲湖北工商聯、湖北商業聯合會、湖北日報傳媒集團及湖北廣播電視協會評為二零零七年「民營龍頭企業」之一。
 - 我們獲湖北電視台評為十佳僱主之一。
- 二零零九年
- 二零零九年九月，我們獲中國企業聯合會及中國企業家協會評為「中國服務企業500強」之一。
 - 二零零九年九月，我們獲武漢房地產協會評為「武漢房地產開發行業綜合十強企業」之一
 - 二零零九年十二月，我們已在漢口北國際商品交易中心的三個批發商場(鞋履與皮革製品商場、小家品商場以及酒店產品及用品商場)預售及預租若干單位，並開始經營該等單位。
 - 二零零九年五月、九月及十月，中國財政部部長謝旭人先生、中國商務部部長陳德銘先生及中國全國人民政治協商委員會副主席錢運錄先生先後參觀了漢口北國際商品交易中心。
 - 漢口北國際商品交易中心獲納入湖北省政府的工作報告，證明我們的批發商場在該區舉足輕重且備受認可。
 - 第一企業社區二期面向公眾銷售。
 - 我們名列武漢房地產協會評選的二零零八年「武漢房地產開發行業綜合實力二十強企業」之一。
 - 我們名列中國企業聯合會及中國企業家協會評選的「中國服務企業500強」之一。
 - 我們獲湖北商業協會、湖北企業家協會及湖北工業經濟協會頒發的「湖北金鶴獎」。
 - 我們獲武漢市政府評為「二零零九年重大項目建設立功單位」。
- 二零一零年
- 二零一零年十月，我們主辦首屆中國漢口北商品交易會。
 - 我們名列中華全國工商業聯合會評選的「中國民營企業500強」。

歷史、重組及企業架構

- 我們獲湖北省企業聯合會、湖北省企業家協會、湖北省政府統計部及湖北日報傳媒集團評為「湖北企業100強」之一。
- 我們獲住房與城鄉建設部及中國房地產業協會授予廣廈獎。
- 我們獲21世紀經濟報道授予金地標獎。
- 我們獲得二零一零年「CIHAF 中國十大商業地產」獎。
- 我們獲中國房地產評估中心及湖北房地產主流媒體聯盟譽為「二零一零年度最具投資價值樓盤」。
- 我們獲中國房地產評估中心及湖北房地產主流媒體聯盟譽為二零一零年「最值得期待樓盤」。
- 我們獲長江日報授予二零一零年「長江年度經濟城市貢獻大獎」。
- 我們目前擁有以下處於不同發展階段的物業：

二零一一年

- (a) 漢口北國際商品交易中心
- (b) 第一企業社區
- (c) 武漢客廳(一期)
- (d) 卓爾湖畔豪庭
- (e) 卓爾築錦苑
- (f) 卓爾中心
- (g) 漢口北國際商品交易中心(二區)
- (h) 武漢客廳(二期及三期)
- (i) 襄陽客廳
- (j) 第一企業社區 • 華北總部基地
- (k) 濱海客廳
- (l) 卓爾華北國際商品交易中心
- (m) 中部物聯港
- (n) 東北(瀋陽)國際商品交易中心
- (o) 第一企業社區 • 東北總部基地
- (p) 東北物聯港

歷史、重組及企業架構

重組前本集團若干成員公司的重大股權變更

下文載列重組前本集團若干成員公司(包括我們的主要附屬公司)自我們成立以來的重大股權變更：

武漢東方卓爾置業

武漢東方卓爾置業於二零零七年十月十日成立，當時由卓爾投資集團全資擁有。武漢東方卓爾置業主要從事物業開發業務。二零零八年一月二十四日，卓爾投資集團向獨立第三方湖北東方國金投資集團有限公司(「湖北東方」)(前稱湖北星合房地產開發有限公司)轉讓武漢東方置業50%股權，代價為人民幣15,000,000元，乃參考轉讓當日武漢東方卓爾置業的註冊資本而定。由於(i)卓爾投資集團擁有相關經驗以及商用、住宅及綜合物業開發的專業知識；(ii)卓爾投資集團自武漢東方卓爾置業成立以來一直負責其日常管理及決策，及(iii)湖北東方一直為被動投資者，且湖北東方與卓爾投資集團於二零一零年十二月十日簽署確認書，確認轉讓卓爾投資集團所持武漢東方卓爾置業50%股權後，雙方同意卓爾投資集團有權委任武漢東方卓爾置業的董事、財務總監、總經理及薪酬委員會。湖北東方並無因上述安排而收取任何報酬及利益。

二零一零年六月十七日，由於出現財務危機，為變現投資及資產價值，湖北東方向卓爾投資集團轉讓武漢東方卓爾置業50%股權，代價為人民幣15,000,000元，乃參考轉讓日期武漢東方卓爾置業的註冊資本而定。轉讓完成後，武漢東方卓爾置業由卓爾投資集團全資擁有。本公司董事確認，本集團並無安排湖北東方代表本集團持有武漢東方卓爾置業50%股權。

卓華地產

卓華地產於二零零九年九月二日成立，當時由卓爾投資集團及獨立第三方湖北聯投投資有限公司(「湖北聯投」)分別持有50%權益。卓華地產主要從事物業投資及物業開發業務。二零零九年九月二十三日，卓爾投資集團以代價人民幣50,000,000元向卓爾控股轉讓所持卓華地產50%權益。該代價乃參考相關轉讓日期卓華地產的註冊資本釐定。完成轉讓後，卓爾控股及湖北聯投分別持有卓華地產50%的權益。

二零一零年十月十三日，卓爾控股以代價人民幣50,000,000元向卓爾投資集團轉讓所持卓華地產50%的權益。該代價乃參考相關轉讓日期卓華地產的註冊資本釐定。為持有卓

歷史、重組及企業架構

華地產過半股權，卓爾投資集團與湖北聯投於同日就收購湖北聯投所持卓華地產1%權益進行協商。鑑於湖北聯投一直為被動投資者，而卓爾投資集團擁有更廣泛的商用、住宅及綜合物業開發經驗與專業知識，並一直負責卓華地產的日常管理及決策，因此湖北聯投同意向卓爾投資集團轉讓卓華地產1%權益，代價為人民幣1,000,000元，乃湖北聯投與卓爾投資集團公平磋商並參考轉讓日期卓華地產的註冊資本後釐定。完成轉讓後，卓華地產由卓爾投資集團及湖北聯投分別持有51%及49%權益。

由於(i)卓爾投資集團擁有商用、住宅及綜合物業開發的相關經驗及專業知識；(ii)卓爾投資集團一直負責卓華地產的日常管理及決策；及(iii)湖北聯投一直為被動投資者，且卓華地產與湖北聯投已於二零一零年十二月十一日簽署確認書，確認於卓華地產成立之時，卓爾投資集團有權委任卓華地產的董事及財務總監，並將繼續負責卓華地產的日常管理及決策。湖北聯投並無因上述安排而收取任何報酬及利益。

卓爾中心投資

卓爾中心投資於一九九六年八月十二日成立，當時由文小紅先生(獨立第三方)、尹曉英女士(獨立第三方)及曹天斌先生(現時為本公司高級管理層成員)分別持有80%、10%及10%權益。卓爾中心投資主要從事物業開發業務。

二零零七年九月二十一日，曹天斌先生向文小紅先生轉讓卓爾中心投資10%權益，代價為人民幣380,000元，乃參考轉讓日期卓爾中心投資的註冊資本而定。

二零零八年四月三十日，文小紅先生及尹曉英女士分別向卓爾控股轉讓卓爾中心投資90%及10%權益，總代價為人民幣3,800,000元，乃參考轉讓日期卓爾中心投資的註冊資本而定。

二零零九年二月二十日，卓爾控股向卓爾投資集團轉讓卓爾中心投資的全部權益，代價為人民幣3,800,000元，乃參考轉讓日期卓爾中心投資的註冊資本而定。轉讓完成後，卓爾中心投資由卓爾投資集團全資擁有。

武漢新銳房地產

武漢新銳房地產於二零零四年六月二十二日成立，當時由均為獨立第三方的 Cao

歷史、重組及企業架構

Shuhong 先生、馮昌賓先生、袁宏先生、張縱予先生及周丹女士分別持有2%、3%、3%、90%及2%權益。武漢新銳房地產主要從事物業開發業務。

二零零九年九月八日，Cao Shuhong 先生、周丹女士、馮昌賓先生、袁宏先生及張縱予先生分別向卓華地產轉讓武漢新銳房地產的2%、2%、3%、3%及90%權益，總代價為人民幣20,000,000元，乃參考轉讓日期武漢新銳房地產的註冊資本而定。完成轉讓後，武漢新銳房地產由卓華地產全資擁有。

湖畔豪庭房地產

湖畔豪庭房地產於二零零四年四月二十六日成立，當時由獨立第三方周震道先生、巴紅女士及許麗薇女士分別持有70%、20%及10%權益。湖畔豪庭房地產主要從事物業開發業務。

二零零五年十二月十五日，巴紅女士及周震道先生分別向張縱予先生轉讓湖畔豪庭房地產20%及70%權益，總代價為人民幣9,000,000元，乃參考湖畔豪庭房地產於轉讓日期的註冊資本而釐定。同日，許麗薇女士以代價人民幣1,000,000元向 Cao Shuhong 先生轉讓湖畔豪庭房地產10%權益，該代價經參考湖畔豪庭房地產於轉讓日期的註冊資本而釐定。

於二零零七年十二月三日，湖畔豪庭房地產的註冊資本以注資方式由人民幣10,000,000元增至人民幣50,000,000元。上述注資後，湖畔豪庭房地產分別由張縱予先生及 Cao Shuhong 先生持有90%及10%股權。

於二零零九年九月二十九日，張縱予先生及 Cao Shuhong 先生分別向卓華地產轉讓湖畔豪庭房地產90%及10%權益，總代價為人民幣50,000,000元，經參考湖畔豪庭房地產於轉讓日期的註冊資本而釐定。轉讓完成後，湖畔豪庭房地產由卓華地產全資擁有。

武漢盤龍置業

武漢盤龍置業於二零零八年十二月二十九日成立，成立當時，由卓爾投資集團全資擁有。武漢盤龍置業主要從事物業開發業務。

於二零一零年二月二日，卓爾投資集團向卓華地產轉讓武漢盤龍置業的全部權益，代價為人民幣10,000,000元，經參考轉讓日期武漢盤龍置業的註冊資本而定。轉讓完成後，武漢盤龍置業由卓華地產全資擁有。

武漢大世界投資

武漢大世界投資於二零零八年五月十二日成立，成立當時，由獨立第三方上海源洋投

歷史、重組及企業架構

資發展有限公司(「上海源洋」)全資擁有。武漢大世界投資主要從事物業投資及物業開發業務。

獨立第三方福建縱橫投資實業集團有限公司(「福建縱橫」)於二零零八年十二月十七日注資人民幣50,000,000元後，武漢大世界投資由上海源洋及福建縱橫分別持有23.08%及76.92%權益。

於二零零九年七月二十八日，上海源洋向漢口北集團轉讓武漢大世界投資23.08%權益，代價為人民幣15,000,000元，經參考武漢大世界投資於轉讓日期的註冊資本而定。於二零零九年八月三日注資後，武漢大世界投資的註冊資本由人民幣65,000,000元增至人民幣100,000,000元，武漢大世界投資由漢口北集團及福建縱橫各持有50%權益。

漢口北市場投資

漢口北市場投資於二零零七年四月十六日成立，當時由卓爾投資集團全資擁有。漢口北市場投資主要從事物業開發業務。

二零零九年二月十二日，卓爾投資集團向漢口北集團轉讓所擁有的漢口北市場投資全部權益，代價為人民幣55,000,000元，乃參考漢口北市場投資於轉讓日期的註冊資本而定。完成轉讓後，漢口北市場投資由漢口北集團全資擁有。

卓爾投資集團

卓爾投資集團於二零零四年十二月三十一日成立，當時由武漢卓爾企業集團有限公司(「武漢卓爾企業」)及非執行董事傅高潮先生分別擁有90%及10%權益。卓爾投資集團主要從事物業投資及物業開發業務。

二零零五年五月十一日，傅高潮先生向陳麗芬女士轉讓所擁有的卓爾投資集團10%權益，代價為人民幣1,000,000元，乃參考卓爾投資集團於轉讓日期的註冊資本而定。二零零五年七月十四日至二零零五年七月二十日期間的一連串注資後，卓爾投資集團的註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣30,000,000元。有關注資完成後，武漢卓爾企業及陳麗芬女士分別擁有卓爾投資集團96.67%及3.33%權益。

二零零六年六月六日，武漢卓爾企業向陳麗芬女士轉讓所持卓爾投資集團86.67%權益，代價為人民幣26,000,000元，乃參考卓爾投資集團於轉讓當日的註冊資本釐定。二零零六年十一月九日，卓爾投資集團的註冊資本通過注資由人民幣30,000,000元增至人民幣40,000,000元。上述注資完成後，武漢卓爾企業及陳麗芬女士分別持有卓爾投資集團32.5%

歷史、重組及企業架構

及67.5%權益。二零零六年十一月二十八日，武漢卓爾企業分別向陳麗芬女士及傅高潮先生轉讓卓爾投資集團31.5%及1%權益，總代價為人民幣13,000,000元，乃參考卓爾投資集團於轉讓當日的註冊資本而定。

二零零七年九月二十九日，傅高潮先生向陳麗芬女士轉讓所擁有的卓爾投資集團1%權益，代價為人民幣400,000元，乃參考卓爾投資集團的註冊資本而定。同日，閻先生向卓爾投資集團注資，令卓爾投資集團的註冊資本由人民幣40,000,000元增至人民幣50,000,000元。上述轉讓及增資完成後，閻先生及陳麗芬女士分別擁有卓爾投資集團20%及80%權益。二零零七年十月二十二日至二零零七年十一月七日期間的一連串注資後，卓爾投資集團的註冊資本由人民幣50,000,000元增至人民幣80,000,000元。完成上述注資後，閻先生及陳麗芬女士各擁有卓爾投資集團50%的權益。

鑑於(i)當時商業銀行的內部政策及慣例要求同屬一間集團並擁有共同股東的公司接受銀團貸款，而處理銀團貸款的申請程序更為複雜且需時更長，標準銀行貸款的申請程序則較省時簡單，及(ii)傅高潮先生為卓爾投資集團的高級管理層成員，熟悉卓爾投資集團於有關時間的管理及業務，更適合處理卓爾投資集團股東要求的日常行政工作方面，因此為了方便處理卓爾投資集團與湖北工業集團有限公司(兩者於有關時間屬於同一集團，擁有共同股東)的融資貸款交易，閻先生與傅高潮先生於二零零七年十二月訂立信託安排，閻先生向傅高潮先生轉讓所擁有卓爾投資集團1%的權益，由傅高潮先生以信託方式代表閻先生持有該權益。該1%權益所附權利及責任由閻先生享有及承擔。二零零七年十二月十日，閻先生分別向傅高潮先生及陳麗芬女士轉讓卓爾投資集團1%及49%權益。轉讓完成後，陳麗芬女士及傅高潮先生分別持有卓爾投資集團99%及1%權益。二零零七年十二月二十九日，陳麗芬女士對卓爾投資集團注資，令卓爾投資集團的註冊資本由人民幣80,000,000元增至人民幣100,000,000元。完成上述注資後，陳麗芬女士及傅高潮先生分別擁有卓爾投資集團99.2%及0.8%權益。

二零零九年二月十三日，陳麗芬女士及傅高潮先生分別向卓爾控股轉讓所擁有卓爾投資集團99.2%及0.8%權益，總代價為人民幣100,000,000元，乃參考卓爾投資集團於轉讓日期的註冊資本而定。陳麗芬女士及傅高潮先生分別向卓爾控股轉讓卓爾投資集團99.2%及0.8%的權益後，閻先生與傅高潮先生於二零零九年十月取消信託安排。完成有關轉讓後，卓爾投資集團由卓爾控股全資擁有。有關卓爾控股向卓爾發展中國轉讓卓爾投資集團全部權益的詳情請參閱下文「一重組一收購漢口北集團及卓爾投資集團」一段。

歷史、重組及企業架構

卓爾物業管理

卓爾物業管理於二零零五年十月二十四日成立，當時由卓爾投資集團及閻先生分別擁有90%及10%權益。卓爾物業管理主要從事物業管理業務。

二零零六年三月三日，卓爾投資集團向陳麗芬女士的父親陳賢智先生轉讓所擁有的卓爾物業管理90%權益，代價為人民幣450,000元，乃參考卓爾物業管理於轉讓日期的註冊資本而定。同日，閻先生分別向陳賢智先生及獨立第三方劉蔚先生轉讓所擁有卓爾物業管理9%及1%權益，代價合共人民幣50,000元，乃參考卓爾物業管理於轉讓日期的註冊資本而定。

二零零七年七月十二日，為變現投資價值，陳賢智先生及劉蔚先生分別向卓爾投資集團轉讓所擁有的卓爾物業管理99%及1%權益，代價合共人民幣500,000元，乃參考卓爾物業管理於轉讓日期的註冊資本而定。二零零七年十月十日，卓爾投資集團向卓爾控股轉讓所擁有卓爾物業管理全部權益，代價為人民幣1,500,000元，乃參考卓爾物業管理於轉讓日期的註冊資本而定。本公司董事確認，並無安排陳賢智先生及劉蔚先生代表本集團持有卓爾物業管理的權益。

二零零九年二月二十日，卓爾控股向武漢華錦建設工程有限公司轉讓所擁有的卓爾物業管理全部權益，代價為人民幣1,500,000元，乃參考卓爾物業管理於轉讓日期的註冊資本而定。完成轉讓後，卓爾物業管理由武漢華錦建設工程有限公司全資擁有。二零零九年七月二十四日，卓爾物業管理的註冊資本通過注資由人民幣1,500,000元增至人民幣3,000,000元。上述注資完成後，卓爾物業管理由武漢華錦建設工程有限公司全資擁有。

漢口北物流

漢口北物流於二零零九年一月十四日成立，當時由我們的間接全資附屬公司漢口北市場投資全資擁有。漢口北物流主要從事物流管理業務。

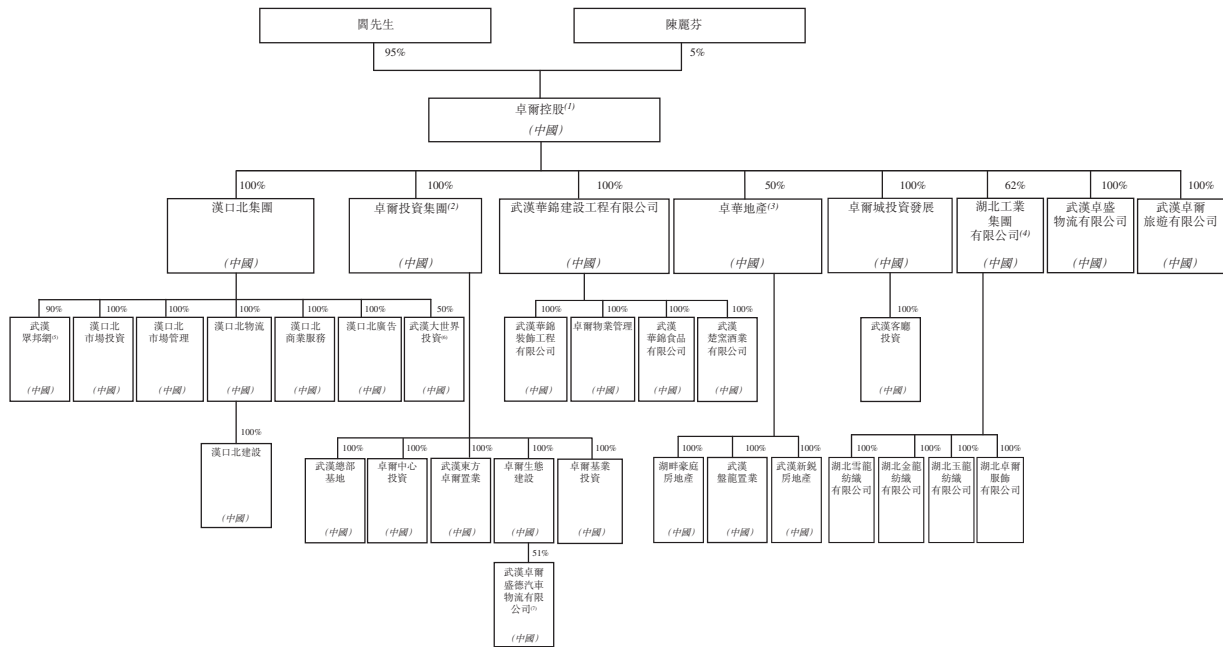
二零零九年二月十二日，漢口北市場投資向漢口北集團轉讓所擁有漢口北物流全部權益，代價為人民幣1,000,000元，經參考漢口北物流於轉讓日期的註冊資本而定。完成轉讓後，漢口北物流由漢口北集團全資擁有。

歷史、重組及企業架構

重組

二零一零年九月，我們開始為籌備[●]進行重組。

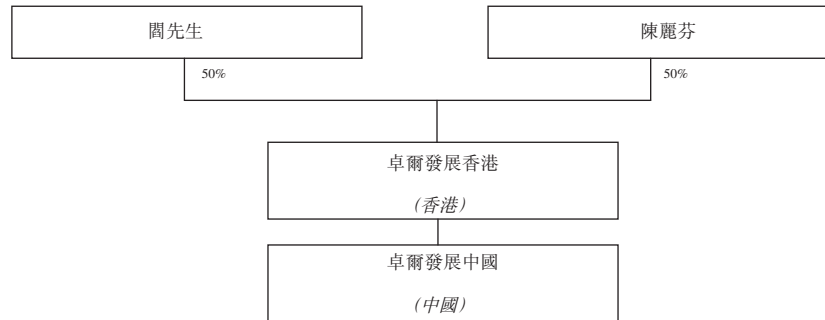
重組前，我們的中國業務(廣告業務除外)由卓爾控股持有，而卓爾控股則由閻先生及其配偶陳麗芬分別持有95%及5%權益。下圖顯示重組前本集團的企業及股權架構：



- (1) 營業紀錄期間，卓爾控股的股權並無變化。卓爾控股由閻先生及陳麗芬女士分別持有95%及5%權益。
- (2) 根據閻先生與陳麗芬女士於二零零五年四月二十六日訂立的一致行動協議，閻先生與陳麗芬女士均同意、確認及追認(其中包括)，自持有卓爾投資集團的權益及投票權以來，一直積極合作並一致行動(收購守則所定義者)，在有關卓爾投資集團及(透過彼等對卓爾投資集團的控制)本集團於中國之若干附屬公司的所有重大事務上達成共識及一致行動。該等重大事務包括根據卓爾投資集團組織章程細則須獲股東批准的事宜，例如宣派股息、批准年度預算、採納賬目及委任核數師等。
- (3) 於有關時間，卓華地產餘下50%權益由主要從事物業投資及物業開發業務的湖北聯投持有。湖北聯投及其最終實益擁有人均為獨立第三方。由於湖北聯投亦於武漢黃陂區經營業務，故與本集團關係密切，並同意於二零零九年九月與本集團共同成立卓華地產。
- (4) 湖北工業集團有限公司餘下38%權益由獨立第三方張縱予先生持有。
- (5) 於有關時間，武漢眾邦網餘下10%權益由獨立第三方段岩先生及吳輝先生和現任執行董事方黎先生分別持有5%、2%及3%。段岩先生及吳輝先生在業務過程中與本集團建立友好關係。
- (6) 武漢大世界投資餘下50%權益由主要從事物業投資及物業開發業務的福建縱橫持有。福建縱橫及其最終實益擁有人均為獨立第三方，在業務過程中與本集團建立友好關係。
- (7) 武漢卓爾盛德汽車物流有限公司餘下49%權益由主要從事汽車行業相關投資及業務的武漢盛德日新汽車產業園有限公司(「武漢盛德日新」)持有。武漢盛德日新及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

歷史、重組及企業架構

重組前，我們的中國廣告業務乃透過一間外商獨資企業開展，而該企業最終由閻先生及其配偶陳麗芬各持有50%權益。下圖顯示廣告業務重組前的企業及股權架構：



閻先生成立一間處女群島控股公司

二零一零年九月十日，卓爾發展投資於處女群島註冊成立，作為控股公司持有閻先生所持本公司權益。卓爾發展投資法定股本為50,000港元，分為50,000股每股面值1.00港元的股份。二零一零年九月十日，閻先生獲配發及發行一股面值1.00港元的股份。閻先生為卓爾發展投資的唯一股東。

本公司註冊成立

本公司於二零一零年九月二十二日於開曼群島註冊成立為本集團之控股公司及[●]之發行人。本公司初始法定股本為380,000港元，分為380,000股每股面值1.00港元的股份。二零一零年九月二十二日，卓爾發展投資獲轉讓一股面值1.00港元之認購股份。

本集團註冊成立及收購中介控股公司

卓爾BVI於二零一零年九月十日於處女群島註冊成立為本集團所有權益之中介控股公司。卓爾BVI為本公司全資附屬公司。

卓爾BVI於二零一零年十月八日自閻先生及陳麗芬女士各收購一股股份（為卓爾發展香港全部已發行股本），代價均為1.00港元，由本公司分別向卓爾發展投資及陳麗芬女士配發及發行49股及50股股份結清。同日，陳麗芬女士按面值向卓爾發展投資轉讓50股每股面值1.00港元的股份。該轉讓完成後，卓爾發展香港由卓爾BVI全資擁有，而卓爾BVI則持有卓爾發展中國全部權益。

重組中國公司併入本集團

重組前，我們的中國業務（廣告業務除外）由卓爾控股持有。卓爾控股現時或將持續從事與本集團不同的業務。除外業務詳情載於下文「— 除外業務」一節。按照籌備[●]進行的重

歷史、重組及企業架構

組，我們已進行以下境內重組，將屬於核心業務範圍之若干中國公司併入本集團，並出讓若干非核心業務之中國公司：

- 二零一零年九月二十六日，漢口北物流向漢口北集團轉讓所持漢口北建設全部權益，代價為人民幣1,000,000元，乃參考漢口北建設於轉讓之日的註冊資本而定。
- 二零一零年九月二十六日，武漢華錦建設工程有限公司向卓爾投資集團轉讓所持卓爾物業管理全部權益，代價為人民幣3,000,000元，乃參考卓爾物業管理於轉讓之日的註冊資本而定。
- 二零一零年九月二十六日，卓爾控股向卓爾投資集團轉讓所持卓爾城投資發展全部權益，代價為人民幣50,000,000元，乃參考卓爾城投資發展於轉讓之日的註冊資本而定。
- 二零一零年九月二十六日，卓爾城投資發展向卓爾投資集團轉讓所持武漢客廳投資全部權益，代價為人民幣30,000,000元，乃參考武漢客廳投資於轉讓之日的註冊資本而定。
- 二零一零年九月二十七日，漢口北集團向卓爾控股轉讓所持武漢眾邦網全部權益，代價為人民幣4,500,000元，乃參考武漢眾邦網於轉讓之日的註冊資本而定。
- 二零一零年九月二十八日，卓爾投資集團向卓爾控股轉讓所持卓爾基業投資全部權益，代價為人民幣50,000,000元，乃參考卓爾基業投資於轉讓之日的註冊資本而定。
- 二零一零年九月三十日，卓爾投資集團向卓爾控股轉讓所持卓爾生態建設全部權益，代價為人民幣15,000,000元，乃參考卓爾生態建設於轉讓之日的註冊資本而定。

收購漢口北集團及卓爾投資集團

根據卓爾控股(賣方)與卓爾發展中國(買方)於二零一零年十月十日訂立之買賣協議，卓爾控股向卓爾發展中國轉讓所持漢口北集團全部權益，代價為人民幣74,500,000元，乃參考獨立估值師所評估漢口北集團於二零一零年九月三十日淨資產之公平值釐定。二零一零年十月十一日完成轉讓後，漢口北集團由卓爾發展中國全資擁有。

根據卓爾控股(賣方)與卓爾發展中國(買方)於二零一零年十月十二日訂立之買賣協議，卓爾控股向卓爾發展中國轉讓所持卓爾投資集團全部權益，代價約為人民幣92,420,000元，乃參考獨立估值師所評估卓爾投資集團於二零一零年九月三十日淨資產之公平值釐定。二零一零年十月十二日完成轉讓後，卓爾投資集團由卓爾發展中國全資擁有。

歷史、重組及企業架構

收購卓華地產

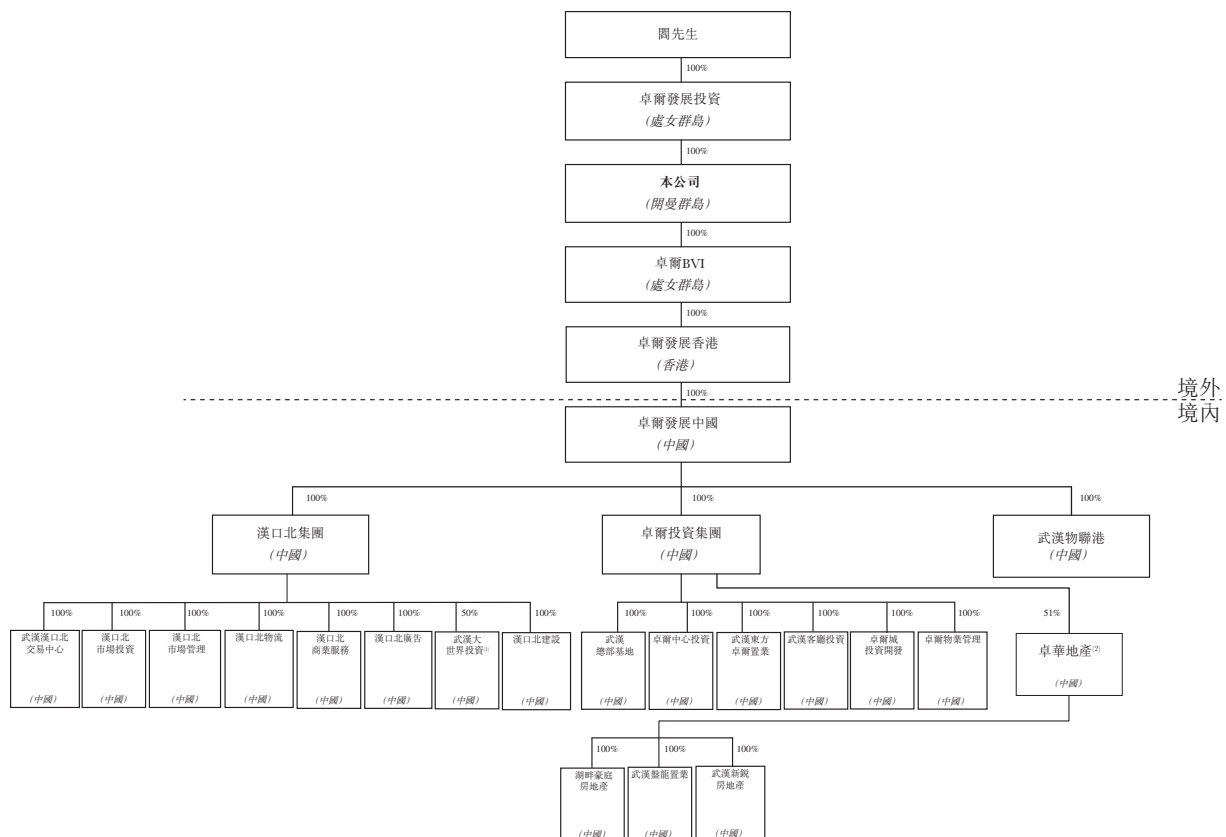
重組前，卓華地產由卓爾控股及獨立第三方湖北聯投投資有限公司各持有50%權益。

按照重組以及根據卓爾控股及湖北聯投投資有限公司(賣方)與卓爾投資集團(買方)於二零一零年十月十三日訂立之買賣協議，卓爾控股及湖北聯投投資有限公司向卓爾投資集團轉讓各自所持卓華地產50%及1%權益，代價分別為人民幣50,000,000元及人民幣1,000,000元，乃參考卓華地產於轉讓之日的註冊資本釐定。

二零一零年十月十三日完成上述轉讓後，卓華地產由卓爾投資集團及湖北聯投分別持有51%及49%權益。

[●]完成及[●]的企業架構

下圖顯示重組後但於[●]及[●]完成前本集團的企業及股權架構：



- (1) 武漢大世界投資餘下50%權益由主要從事物業投資及物業開發業務的福建縱橫持有。福建縱橫及其最終實益擁有人均為獨立第三方，在業務過程中與本集團建立友好關係。
- (2) 卓華地產餘下49%權益由主要從事物業投資及物業開發業務的湖北聯投持有。湖北聯投及其最終實益擁有人均為獨立第三方。由於湖北聯投亦於武漢黃陂區經營業務，故與本集團關係密切，並同意於二零零九年九月與本集團共同成立卓華地產。

歷史、重組及企業架構

股份分拆及增加法定股本

二零一一年六月二十日，本公司將每股面值為1.00港元之所有已發行及未發行股份分拆為100股每股面值0.01港元的股份。同日，本公司增設7,999,990,000股額外股份，將法定股本增至80,000,000港元。

歷史、重組及企業架構

除外業務

本集團核心業務包括於中國開發及經營大型消費品批發商場。重組前，我們的主要業務及公司由卓爾控股（閻先生及其配偶陳麗芬女士分別持有其95%及5%權益）直接或間接持有。重組時，該等主要業務及中國營運附屬公司由卓爾控股轉讓予上述本集團現時旗下公司。為專注開發及經營大型消費品批發商場及企業園的核心業務，亦為配合我們的策略方針與發展計劃，我們已根據為籌備[●]進行的重組將紡織品及服裝製造等非核心業務的若干中國公司分拆及出讓。

本公司董事認為除外業務並無亦不會與本集團業務競爭。有關本集團與除外集團的業務劃分詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係 — 業務劃分」一節。分拆及出讓非核心中國公司（「除外集團」）的詳情概述如下：

除外公司名稱	除外公司所從事的主要業務	所持除外公司股權
1. 卓爾控股	投資控股	閻先生：95% 陳麗芬女士：5%
2. 湖北工業集團有限公司	投資控股	卓爾控股：62%
3. 湖北雪龍紡織有限公司	生產紡織品及服裝	湖北工業集團有限公司：100%
4. 湖北金龍紡織有限公司	生產紡織品及服裝	湖北工業集團有限公司：100%
5. 湖北玉龍紡織有限公司	生產紡織品及服裝	湖北工業集團有限公司：100%
6. 湖北卓爾服飾有限公司	生產紡織品及服裝	湖北工業集團有限公司：100%
7. 武漢眾邦網	現時無業務，擬從事網絡服務業務	卓爾控股：100%
8. 卓爾生態建設	投資控股	卓爾控股：100%
9. 卓爾基業投資	投資控股	卓爾控股：100%

歷史、重組及企業架構

除外公司名稱	除外公司所從事的主要業務	所持除外公司股權
10. 武漢卓爾盛德汽車物流有限公司	現時無業務，擬從事汽車分銷及物流業務	卓爾生態建設：51%
11. 武漢卓盛物流有限公司	現時無業務，擬從事鋼鐵物流及倉儲業務	卓爾控股：100%
12. 武漢卓爾旅遊有限公司	現時無業務，擬從事生態旅遊業務	卓爾控股：100%

併購規則

二零零六年八月八日，中國六家監管機構(包括商務部及中國證監會)就有關外國投資者併購境內企業頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「併購規則」)，自二零零六年九月八日起生效。併購規則規定(其中包括)(1)特殊目的公司(「特殊目的公司」)指就[●]而成立且由中國公司及自然人直接或間接控制的離岸公司。運用本身股份(即透過股份掉期)收購中國公司股本權益的特殊目的公司在其證券於海外證券交易所[●]及買賣前須獲得中國證監會的批准；及(2)中國公司或自然人成立或控制外國公司以收購與其有關連的中國公司前，須取得商務部批准。

我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，重組及[●]毋須取得商務部及中國證監會批准，是由於(1)湖北省商務廳(「湖北省商務廳」)於二零一零年十月十一日確認，卓爾發展中國收購漢口北集團及卓爾投資集團全部股權受到《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》的規管，且漢口北集團及卓爾投資集團的股份轉讓僅須於工商行政管理局(「工商局」)相關分部(即武漢工商局)登記。湖北省商務廳進一步確認，卓爾發展中國已於武漢工商局登記收購漢口北集團及卓爾投資集團全部股權；(2)卓爾發展中國已以現金支付收購漢口北集團及卓爾投資集團的代價；及(3)卓爾發展香港於二零零三年八月八日完成向陳麗芬女士及武漢卓爾企業集團有限公司收購卓爾發展中國全部權益後，卓爾發展中國成為一間外商獨資企業。收購卓爾發展中國於併購規則頒佈及生效前進行。有關收購漢口北集團及卓爾投資

歷史、重組及企業架構

集團的詳情，請參閱上文「重組 — 收購漢口北集團及卓爾投資集團」一段。然而，我們無法向閣下保證中國證監會、商務部或中國任何其他部門日後不會頒佈有關外國投資者併購境內企業的新法規或其他詮釋。

我們及控股股東已遵守所有適用的中國法規及規例，且已就重組及[●]獲得中國政府當局的所有相關批文。

業 務

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⁽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。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。

業 務

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

業 務

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」。

業 務

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%。

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) ⁽¹⁾	已售物業 百分比 ⁽²⁾	物業租住率 ⁽³⁾
漢口北國際商品交易中心			
<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)	—	—	—
平均	24.4% ⁽⁴⁾	36.4%	7.3%
第一企業社區			
<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	—	—	—
平均	34.5% ⁽⁴⁾	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)。

業 務

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

業 務

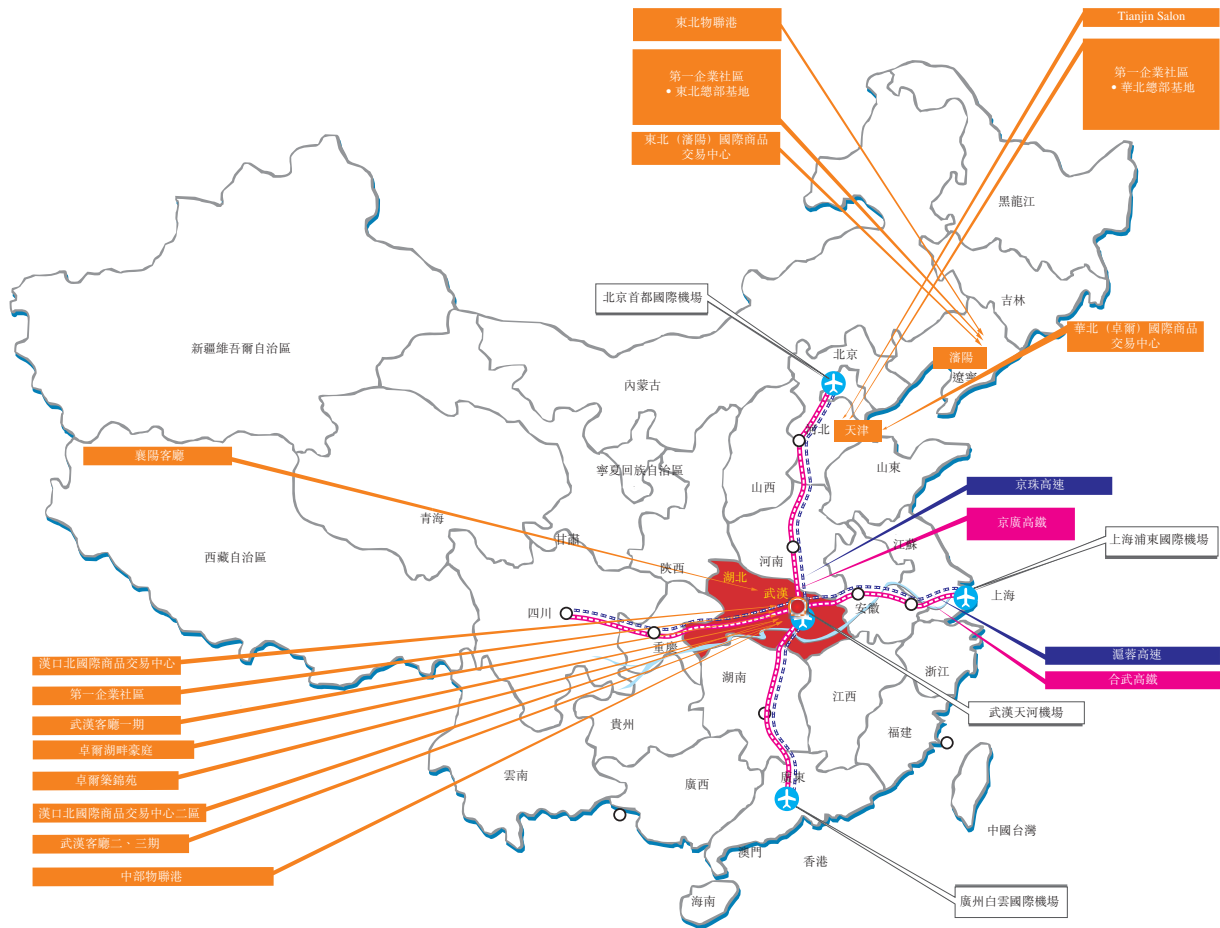
武漢及八個周邊的湖北省其他城市)被國務院正式批准為資源節約型和環境友好型社會建設改革試驗區。因此，「武漢城市圈」成為類似深圳經濟特區、上海浦東新區及天津濱海新區的另一新特區，享有優惠政府政策。二零零九年十二月，武漢東湖高新技術開發區被國務院正式批准為繼北京中關村科技園後第二個國家自主創新示範區。

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，有100多條貨運路線。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设计機構，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。

業 務

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

業 務

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、

業 務

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。

業 務

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

業 務

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。本文件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文件附錄四物業估值報告及本文件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：

本文件	物業估值報告	會計師報告
<ul style="list-style-type: none">已竣工物業，即具備竣工證的物業（包括已售出的竣工物業）	<ul style="list-style-type: none">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）第五類 — 本集團持作投資的物業（僅包括竣工物業）	<ul style="list-style-type: none">持作出售的已竣工物業（不包括已售出的已竣工物業）投資物業物業、廠房及設備
<ul style="list-style-type: none">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	<ul style="list-style-type: none">第五類 — 本集團持作投資的物業（僅包括發展中物業）第三類 — 本集團持作開發的物業	<ul style="list-style-type: none">發展中物業物業、廠房及設備
<ul style="list-style-type: none">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	<ul style="list-style-type: none">第四類 — 本集團持作未來開發的物業第六類 — 本集團擬收購的物業	<ul style="list-style-type: none">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

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，請參閱本文件「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) ⁽¹⁾	實際/估計 預售開始日期 (年/月)	實際/估計 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%⁽¹⁵⁾	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
卓爾湖畔家庭.....	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 ⁽¹⁷⁾	206,773	—	206,773
小計/平均.....	569,159					20.2%⁽¹⁶⁾	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 ⁽¹⁷⁾	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 ⁽¹⁷⁾	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 ⁽¹⁷⁾	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 ⁽¹⁷⁾	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 ⁽¹⁷⁾	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 ⁽¹⁷⁾	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 ⁽¹⁷⁾	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 ⁽¹⁷⁾	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 ⁽¹⁷⁾	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 ⁽¹⁷⁾	383,587	—	383,587
一般產品商場(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 ⁽¹⁷⁾	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 ⁽¹⁷⁾	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 ⁽¹⁷⁾	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 ⁽¹⁷⁾	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 ⁽¹⁷⁾	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 ⁽¹⁷⁾	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 ⁽¹⁷⁾	776,135	—	776,135
卓爾榮錦苑.....	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 ⁽¹⁷⁾	170,276	—	170,276
卓爾中心(附註15).....	3,344	—	—	—	—	不適用 ⁽¹⁷⁾	—	—	—
小計/平均.....	1,668,365					不適用⁽¹⁷⁾	3,733,509	—	3,733,509
總計/平均.....	2,609,393					25.2%⁽¹⁶⁾	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

業 務

項目	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>										
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
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
卓爾湖畔家庭										
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	—	—
	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		

業 務

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) ⁽¹⁾	估計竣工日期 (年/月) ⁽²⁾	地盤面積 ⁽³⁾	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) ⁽⁴⁾	二零一三年	二零一五年								
	三月	十二月	1,312,222	3,280,555	—	—	—	—	—	—
武漢客廳(二、三期).....	二零一三年	二零一六年								
	一月	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	物業 交付日期 (月/年)	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
		建築面積	可銷售/ 可出租 建築面積	預售 建築面積	規劃 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)											
漢口北國際商品											
交易中心(二區) ⁽⁹⁾	—	—	—	—	3,280,555	3,280,555	—	—	—	—	29
武漢客廳(二、三期) ⁽⁹⁾	—	—	—	—	1,930,095	1,930,095	—	—	—	—	26
襄陽客廳 ⁽⁹⁾	—	—	—	—	3,154,910	3,154,910	—	—	—	—	27
第一企業社區•華北總部基地.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	31
濱海客廳 ⁽⁹⁾	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	31
卓爾華北國際商品交易中心 ⁽⁹⁾	—	—	—	—	950,000	950,000	—	—	—	—	31
中部物聯港 ⁽⁹⁾	—	—	—	—	388,528	388,528	—	—	—	—	28
東北(瀋陽)國際商品											
交易中心 ⁽⁹⁾	—	—	—	—	2,333,345	2,333,345	—	—	—	—	30
第一企業社區•東北											
總部基地 ⁽⁹⁾	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	30
東北物聯港 ⁽⁹⁾	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	30
總計.....	—	—	—	—	<u>12,037,433</u>	<u>12,037,433</u>	—	—	—	—	—

業 務

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。

本文件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。

本文件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。本文件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。

業 務

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。本文件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



業 務

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，有100多條貨運路線）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「— 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。

業 務

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

業 務

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

業 務

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。

業 務

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 ⁽¹⁾	單位				估總額百分比	總建築面積				估總額百分比
	保留 ⁽²⁾	售出	未售	總計		保留 ⁽²⁾	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 ⁽¹⁾	截至二零一一年三月三十一日	
	租用率 ⁽²⁾	總租用率 ⁽³⁾
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)	— ⁽⁴⁾	78.0%
加權平均 ⁽⁵⁾	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

業 務

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

業 務

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

業 務

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；

業 務

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)	(%)					
商場							
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
配套設施							
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) ...	<u>55,242</u>	<u>18.6%</u>	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 ⁽¹⁾	計劃保留	計劃出售	預售	預售百分比 ⁽¹⁾
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[●]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)	(%)		
商場				
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
配套設施				
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

業 務

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)。我們的一般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)				
已竣工物業					
配套住宅			二零零九年	二零一一年	二零一一年
物業.....	23,937	61,728	四月	三月	六月
發展中物業					
中心倉庫			二零零九年	二零一二年	二零一二年
(一期).....	35,097	55,242	三月	二月	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
持作未來開發物業					
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			二零一二年	二零一三年	二零一三年
(一期)擴建.	41,871	62,806	七月	九月	十二月
總計	233,369	553,264			

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[●]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。

業 務

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」。

業 務

- 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「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，有100多條貨運路線。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

業 務

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。

業 務

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
低層辦公樓							
一、二期	竣工	154,386	17.3	二零零五年 九月	二零零八年 十月 ⁽¹⁾	二零零六年 七月 ⁽²⁾	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
高層辦公樓							
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
配套設施							
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[●]所得款項、內部資金及銀行借貸支付餘下開發成本。詳情請參閱本文件「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 ⁽³⁾
	已售	保留 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	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

業 務

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。

業 務

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)。

根據本文件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

業 務

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。文件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

業 務

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建工程。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，

業 務

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

業 務

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

業 務

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[●]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

業 務

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[●]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。

業 務

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。

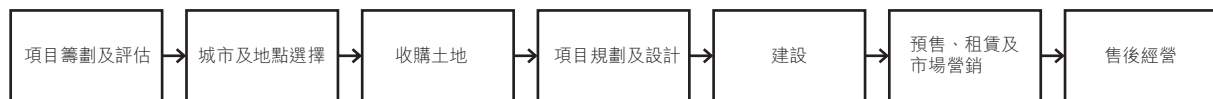
我們的業務模式

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

業 務

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；

業 務

- 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

業 務

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%。

業 務

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。

業 務

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

業 務

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

業 務

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

業 務

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，請參閱本文件「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。

業 務

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」及「www.zalldevelopment.com」的擁有人。相關商標及域名的詳情，請參閱本文件附錄七「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。

詳情請參閱本文件「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

業 務

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

業 務

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

業 務

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。

與控股股東的關係

概覽

[●]完成後(假設並無行使[●])，閻先生將透過卓爾發展投資合共間接及實益擁有本公司已發行股本(不計及可能因行使[●]或根據購股權計劃或[●]前購股權計劃授出的購股權而發行的股份)85%，因此閻先生及卓爾發展投資為本公司控股股東。詳情請參閱本文件「主要股東」一節。

除有關在中國開發及經營大型消費品批發商場的業務外，本公司控股股東及彼等各自的聯繫人現正透過所控制的多間公司經營紡織品及服裝製造等其他業務，因此該等除外業務於[●]後不屬於本集團。除外業務詳情請參閱本文件「歷史、重組及企業架構 — 除外業務」一節。本公司控股股東概無持有直接或間接與我們的業務競爭之任何業務權益。為確保日後不存在有關競爭，本公司控股股東已與我們訂立不競爭契據，承諾彼等均不會且會促使其各自聯繫人不會直接或間接參與可能與我們的業務競爭的任何業務，或持有該等業務的任何權利或權益或以其他方式參與該等業務。

業務劃分

本集團業務獨立，與除外集團的業務分開。本公司董事認為本文件「歷史、重組及企業架構 — 除外業務」一節所載除外業務與本公司業務劃分清晰。由於本公司董事認為除外業務既非本公司核心業務的一部分，亦不符合我們維持及進一步鞏固作為大型消費品批發商場的領先開發商及經營者的市場地位的整體戰略，因此除外業務並無根據重組注入本集團。

本集團主要業務為開發及經營大型消費品批發商場以及商業、住宅及綜合用途物業項目。而除外集團主要從事紡織品及服裝製造、網絡服務、汽車分銷及物流服務、鋼鐵物流及倉儲服務及生態旅遊業務。

鑑於本集團與除外集團的業務性質不同，本公司董事預期[●]後，除外集團與本集團的業務不會相同或存在競爭。

除外集團的計劃物流業務

除外集團計劃日後經營大型鋼鐵及汽車物流中心(「除外集團的計劃物流業務」)。我們現時於漢口北國際商品交易中心提供倉庫租賃服務，並透過第三方為我們的租戶安排物流

與控股股東的關係

及運輸服務(「集團物流支援服務」)。由於集團物流支援服務僅透過第三方提供的物流及運輸安排向我們的客戶(於漢口北國際商品交易中心批發商場單位內有倉儲及物流需要的業主及租戶)提供配套增值服務，而除外集團的計劃物流業務日後將經營大型鋼鐵及汽車物流中心，不擬在中國開發及銷售物業。除倉庫租賃服務外，該等配套增值服務並非由本集團任何成員公司直接提供，而全部外判予第三方，由第三方提供，並以第三方設定的價格向我們的客戶收取費用。鑑於上述原因以及除外集團的計劃物流業務與集團物流支援服務的服務性質不同，董事認為集團物流支援服務與除外集團的計劃物流業務並不相同亦無競爭。

此外，除外集團的計劃物流業務的商業模式與本集團的商業模式不同。除外集團的計劃物流業務及倉庫等固定資產將位於武漢漢南區港口附近，預期商業模式為僅提供大型綜合鋼鐵及汽車物流中心解決方案與服務(包括貨船內鋼鐵及汽車的裝卸、鋼鐵及汽車的堆放及倉儲)，目標客戶預期為鋼鐵及汽車供應商、製造商及分銷商。除外集團的收益預期來自向客戶收取服務費，價格預期參考待運送及處理產品的性質、數量及重量、倉儲面積及時間、預生產加工及包裝成本、所需時間及人力資源以及貨物運送距離等因素而定，業務資產為倉庫、集裝箱及運輸車輛。另一方面，本集團的業務模式為專門在中國開發及經營批發商場，為客戶提供向國內零售商及終端消費者展示及出售消費品的綜合平台，客戶包括主要面向國內消費市場的消費品供應商、製造商及分銷商以及中小企業。我們的收益來自物業銷售、租金收入、物業管理服務、廣告收入及其他配套服務收入，我們的業務資產主要為批發商場。

截至最後可行日期，本公司控股股東、董事及彼等各自聯繫人概無持有直接或間接與我們的業務競爭或可能競爭的任何業務之擁有權權益。

不競爭承諾

本公司控股股東各自在不競爭契據向我們承諾，彼不會且會促使其聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接參與或進行與我們的業務直接或間接競爭的任何業務，或持有與我們的業務直接或間接競爭的任何公司或業務之股份或其他權益。

與控股股東的關係

倘本公司控股股東及彼等的聯繫人不再直接或間接持有本公司任何股份或本公司股份不再[●]，則不競爭契據會自動失效。

不競爭契據亦規定：

- 本公司獨立非執行董事至少每年檢討本公司控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 為執行不競爭契據，本公司控股股東各自向我們承諾，將會提供獨立非執行董事進行年度檢討的一切必需資料；
- 我們將根據相關規則的規定於本公司年報或公佈披露獨立非執行董事對不競爭契據的遵守，及執行情況的檢討結果；及
- 本公司控股股東各自會根據企業管治報告所載主動披露原則於本公司年報內就不競爭契據的遵守情況作出年度聲明。

獨立於本公司控股股東

我們相信，本集團的營業業務於[●]後可獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人(不包括本集團)，理由如下：

管理獨立

本公司董事會目前包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。除閻先生及傅高潮先生外，本公司其他董事概無擔任卓爾控股集團任何董事職務或高級管理層職務，亦無參與卓爾控股集團及／或閻先生經營或進行的業務。閻先生及傅高潮先生均擔任卓爾控股集團並無行政職能的非執行董事職務，故彼等不會參與卓爾控股集團的日常管理或事務及業務營運。[●]後，閻先生除不時出席卓爾控股集團的董事會議外，預期將對本集團營運投入絕大部分工作時間。傅高潮先生為本集團並無行政職能的非執行董事，不會參與日常管理或事務及業務營運。

倘閻先生及傅高潮先生各自須缺席關於可能與卓爾控股集團產生利益衝突的事務的任何董事會議，其他董事將有足夠專業知識與經驗全面考慮任何該等事項。儘管閻先生及傅高潮先生擔任卓爾控股集團的董事職務，本公司董事(包括獨立非執行董事)認為董事會能夠獨立於卓爾控股集團全職管理我們的業務，理由如下：

- (a) 卓爾控股集團進行的業務概無與我們的核心業務競爭，本公司採取適當的企業管

與控股股東的關係

洽措施管理現有及可能利益衝突。因此，在大部分情況下，閻先生身兼兩職亦不會影響本公司執行董事公正履行對本公司受信職責；

- (b) 我們有三名獨立非執行董事，本公司若干事宜(包括不競爭契據所述事宜，詳情載於上文「一 不競爭承諾」一段)必須提請獨立非執行董事審閱。這有助我們的管理層獨立於卓爾控股集團管理層工作；
- (c) 倘發生利益衝突，閻先生及傅高潮先生將放棄表決且不會出席相關董事會議，亦不會參與本公司董事會討論。因此，閻先生及傅高潮先生將不能影響董事會對其擁有或可能擁有利益的事宜作出的決定。我們相信，包括獨立非執行董事在內的本公司全體董事均具備必需資格、誠信及經驗以維持董事會的有效運作，並於利益衝突時履行受信責任。本公司董事相關經驗及資格的概要載於本文件「董事、高級管理層及僱員 — 董事」一節；及
- (d) 除本文件所披露者外，我們的日常營運將由高級管理層團隊管理，彼等概無於卓爾控股集團擔任高級管理層或董事職位。

營運獨立

由於我們並無與本公司控股股東共享運作資源，我們亦有獨立渠道接觸供應商及客戶，同時亦有獨立管理團隊處理日常營運，故本公司獨立於控股股東。本公司亦持有進行及經營業務所需的一切相關許可證，並於資金及僱員方面有充足營運能力，可獨立於卓爾控股集團營運。

雖然我們已經並將會繼續與卓爾控股訂立租賃協議，而有關協議於[●]後將屬本公司持續關連交易，但該等交易於並會繼續於本公司日常業務過程中按一般商業條款訂立。[●]後將繼續進行的關連交易詳情載於本文件「關連交易」一節。

財務獨立

應收本公司控股股東及彼等各自聯繫人的所有貸款、墊款及結餘已悉數結清，而應付本公司控股股東的所有貸款、墊款及結餘將於[●]前悉數償還。本公司控股股東及彼等各自聯繫人為本集團借貸提供的所有股份抵押及擔保亦將會在[●]後悉數解除。因此，我們相信可以不依賴控股股東及其各自聯繫人而保持財政獨立。此外，我們有本身的內部監控及會計制度、會計及財務部門、負責現金收支的獨立財務政策及取得第三方融資的獨立渠道。

與控股股東的關係

企業管治措施

根據不競爭契據的規定，本公司控股股東及彼等各自聯繫人不得與我們競爭。本公司各控股股東均已確認充分理解本身有責任代表本公司股東及本公司整體的最佳利益行事。本公司董事認為，本公司已有足夠的企業管治措施管理現存及可能的利益衝突。為進一步避免可能發生的利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 為籌備[●]，我們已修改組織章程細則以符合相關規則。具體而言，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准本身或其任何聯繫人持有重大利益的任何合同或安排或任何其他建議的決議案表決，該董事亦不得計入出席相關會議的法定人數；
- (b) 持有重大利益的董事須全面披露與我們的利益衝突或可能衝突的事宜，且不得出席涉及卓爾控股集團及本集團事宜及／或有關董事或其聯繫人持有重大利益的事宜的董事會會議，除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參加該董事會會議；
- (c) 我們承諾董事會執行董事與非執行董事(包括獨立非執行董事)的人數應平衡。我們已委任三名獨立非執行董事，其中一名(即張家輝先生)具備任職上市公司董事的經驗，而另一名(即彭池先生)擁有豐富的物業開發行業專業知識。我們相信本公司獨立非執行董事具備充足經驗，且並無任何業務或其他關係可能對其獨立判斷造成重大影響，能夠提供公正、客觀的意見以保護本公司公眾股東的利益。本公司獨立非執行董事的詳情載於本文件「董事、高級管理層及僱員 — 董事 — 獨立非執行董事」一節；及
- (d) 我們已委任東英亞洲有限公司作為合規顧問，將按照有關法律及相關規則(包括有關董事職責及企業管治的各種要求)向我們提供建議及指引。

關 連 交 易

根據相關規則，本公司或本公司附屬公司的主要股東、董事及主要行政人員、於[●]前十二個月內曾經出任本公司或本公司附屬公司之董事的任何人士以及任何本公司聯繫人均屬關連人士。於本公司股份在[●][●]後，根據相關規則，本公司與該等關連人士進行的交易屬關連交易。

本公司董事確認，以下交易於股份在[●][●]後仍會持續進行，根據相關規則屬持續關連交易。

租賃協議

二零一一年六月二十三日，卓爾控股與漢口北集團訂立物業租賃協議（「租賃協議」），卓爾控股同意向漢口北集團租用位於武漢市盤龍城經濟開發區楚天大道1號1A座4樓一處總建築面積約50平方米的物業，作辦公用途。租賃協議有效期為二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日止三年。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三年度各年的年租（不包括差餉及水電費）分別為人民幣12,000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，卓爾控股分別支付租金人民幣3,000元、人民幣12,000元及人民幣12,000元。

閻先生擁有卓爾控股95%的權益，乃本公司控股股東之一，根據相關規則屬本公司關連人士。於[●]後，根據相關規則，租賃協議所涉交易屬於本公司的持續關連交易。

卓爾控股根據租賃協議應支付的租金乃基於公平基準根據當時的市場租金水平而釐定。租賃協議根據一般商業條款訂立，所規定的應付租金因應相關時期的市況及當時的市場租金水平每三年進行審核，以不遜於提供予獨立第三方的租金條款為限。

本公司獨立物業估值師第一太平戴維斯審核租賃協議規定的應付租金後確認，卓爾控股應付漢口北集團的租金符合當時同類物業的市場租金水平且公平合理。

由於租賃協議所涉各項相關百分比率（溢利率除外）低於0.1%，符合相關規則的最低限額，故此租賃協議所涉交易獲豁免遵守相關規則申報、年審、公佈及獨立股東批准規定。

本公司董事（包括獨立非執行董事）認為租賃協議所涉交易乃於一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

董事、高級管理層及僱員

董事

本公司董事會現由八名董事組成，包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的職權包括召開股東大會並於會上報告董事會工作情況、制訂業務及投資計劃、編製年度財務預算及期末報告、制訂溢利分派及增減註冊股本的建議以及行使本公司組織章程大綱及細則所賦予的其他職權。本公司已與各執行董事及非執行董事訂立服務合約。本公司亦與各獨立非執行董事訂立委聘函。

下表載列董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	職位	委任日期	主要職責
閻志	38	主席、總裁兼執行董事	二零一零年十二月十六日	制訂整體業務及投資策略，監督項目規劃、業務及營運管理
崔錦鋒	32	執行董事兼副總裁	二零一一年六月二十日	漢口北國際商品交易中心的整體日常管理
方黎	37	執行董事兼副總裁	二零一一年六月二十日	業務發展及項目設計
王丹莉	33	執行董事兼總裁助理	二零一一年六月二十日	管理企業財務、投資者關係及法律事務工作
傅高潮	55	非執行董事	二零一一年六月二十日	就本集團整體策略及政策擔任顧問及獨立職位
楊瓊珍	47	獨立非執行董事	二零一一年六月二十日	主要負責獨立檢討我們的財務申報程序、內部監控及風險管理系統是否有效，評估董事與高級管理層表現及建議薪酬，以及就委任及續聘董事會成員向董事會作出推薦建議

董事、高級管理層及僱員

姓名	年齡	職位	委任日期	主要職責
張家輝	36	獨立非執行董事	二零一一年 六月二十日	主要負責獨立檢討我們的財務申報程序、內部監控及風險管理系統是否有效
彭池	48	獨立非執行董事	二零一一年 六月二十日	主要負責獨立檢討我們的財務申報程序、內部監控及風險管理系統是否有效，評估董事與高級管理層表現及建議薪酬，以及就委任及續聘董事會成員向董事會作出推薦建議

執行董事

閻志先生，38歲，於二零一零年十二月十六日獲委任為董事後於二零一一年六月二十日重新獲委任為執行董事。閻先生為本公司的創辦人、主席兼行政總裁，主要負責制訂整體業務及投資策略並監督項目規劃、業務及經營管理。彼擁有約六年的商用物業及批發商場行業經驗以及約15年廣告及傳媒業及企業管理經驗。閻先生於一九九六年十二月至二零零二年九月出任一家廣告及市場營銷公司武漢卓爾市場傳播有限公司的創辦人兼主席。我們在閻先生的領導下，於二零零五年開始物業發展業務並開始興建首個物業發展項目第一企業社區。二零零八年，根據閻先生制訂的業務策略，我們另開發一個物業發展項目，即以消費者產品為重點的武漢大型批發商場漢口北國際商品交易中心。

董事、高級管理層及僱員

閻先生現於多個機關及組織任職，連同其獲得的多個獎項詳情載列如下：

組織	職位
中國光彩事業促進會	常務理事
湖北省人民代表大會	代表
武漢工商業聯合會	副主席
湖北省工商業聯合會	副主席
湖北省企業家協會	副主席
湖北省光彩事業促進會	會員
武漢市人民政治協商會議	常委

年度	獎項	機構
二零零五年	關愛員工優秀民營企業家	中華全國工商聯合會 中華全國總工會
二零零七年	湖北青年五四獎章	共青團湖北省委 湖北省青年聯合會
二零零八年	湖北經濟十大風雲人物	湖北日報傳媒集團 湖北省企業聯合會 湖北省企業家協會 湖北省工商業聯合會
二零零九年	湖北省優秀企業家(金牛獎)	湖北省企業聯合會 湖北省企業家協會 湖北省工業經濟協會
二零一零年	二零一零年 CIHAF 中國房地產新領軍人物	第十二屆中國(深圳)國際房地產與建築科技展覽會 CIHAF 中國房地產主流媒體聯盟

閻先生於二零零八年二月獲得武漢大學高級行政人員工商管理碩士學位，現時在長江商學院攻讀高級工商管理碩士學位。

崔錦鋒先生，32歲，於二零一一年六月二十日獲委任為執行董事。彼為卓爾發展中國的副總裁，亦為漢口北集團總經理，主要負責漢口北國際商品交易中心的整體日常管理。崔先生有逾六年批發市場及商用物業行業經驗。彼於二零零五年七月加入我們，自此積累豐富的批發市場及商用物業行業經驗。彼曾擔任本集團的多個職位，包括卓爾投資集團的助理總經理、總經理及行政總裁，漢口北市場投資的總經理。崔先生於二零零一年十月至二

董事、高級管理層及僱員

零零二年九月出任武漢卓爾市場傳播有限公司業務部的助理總經理；二零零三年三月至二零零九年一月，出任武漢卓爾企業集團有限公司行政部的[部長及副部長]；二零零四年十二月至二零零九年一月，出任武漢卓爾廣告有限公司的[業務部長]、總經理及總裁助理。彼現為武漢市黃陂區人民代表大會代表、武漢市黃陂區工商業聯合會常務委員會副主席及武漢市房地產企業協會常務理事。崔先生於二零一零年獲評為「湖北省十大優秀青年企業家」。彼於二零零零年六月獲得江漢大學汽車製造與維修專業文憑，現於香港中文大學就讀工商管理碩士課程。

方黎先生，37歲，於二零一一年六月二十日獲委任為執行董事。彼為卓爾發展中國副總裁，亦為武漢客廳項目總經理，主要負責發展業務及設計項目。方先生擁有逾十年傳媒與廣告業及房地產營銷經驗。彼於二零零三年六月加入我們，自此積累豐富的傳媒與廣告及房地產營銷行業經驗。彼曾擔任本集團多個職位，包括卓爾發展中國的副總經理、創意總監及總經理。一九九九年三月至二零零零年二月，方先生於武漢晨報社擔任新聞記者。方先生於二零零九年獲得「十大創新營銷標杆人物」榮譽並獲授「第四屆中國金麒麟獎」。二零一一年一月，方先生榮獲「湖北房地產二零一零年度貢獻人物」及「湖北房地產二零一零年度營銷卓越人物」稱號。方先生於一九九九年六月獲得湖北第二師範學院(前稱湖北教育學院)漢語言文學教育專業畢業證。方先生於二零一零年六月完成武漢大學[工商管理高級研修班課程]。

王丹莉女士，33歲，於二零一一年六月二十日獲委任為執行董事。彼為本公司總裁助理，主要負責我們的企業融資、投資者關係及法務事宜。王女士擁有逾11年的資本市場融資、財務管理、併購及資產管理經驗。彼於二零一零年六月加入我們，擔任漢口北集團副總裁並曾擔任本集團多個職位，包括卓爾發展中國的[證券法律事務部部長]。於加入本集團前，王女士自一九九九年七月起擔任長江證券承銷保薦有限公司投資銀行部助理總經理，專注企業融資交易及其他財務及合規顧問事宜。王女士於一九九九年七月獲得上海交通大學工學學士學位以及於二零零三年六月獲得武漢大學金融學文憑。彼亦於二零零七年九月自中國證券業協會取得證券承銷與發行的執業資格。

董事、高級管理層及僱員

非執行董事

傅高潮先生，55歲，於二零一一年六月二十日獲委任為非執行董事。傅先生累積逾六年的商用物業及批發商場行業經驗以及新聞傳媒行業經驗。彼於一九九八年加入我們，擔任卓爾投資集團總經理並曾擔任本集團不同職位，包括卓爾投資集團的總經理兼主席與漢口北集團的董事兼行政總裁。一九九八年加入我們前，傅先生於一九九零年至一九九五年在湖北省羅田縣文聯工作，主要負責地方政府與湖北省文化藝術組織之間的溝通。傅先生另於一九九五年五月至一九九六年十一月擔任金融早報湖北站記者。於一九九六年十二月至二零零二年九月，傅先生曾任武漢卓爾市場傳播有限公司副總裁。二零零四年五月至二零零九年一月，彼曾就職於武漢卓爾企業集團有限公司，擔任該公司多個職位，包括行政部[部長]、審計部總經理助理及公司董事。彼於二零零九年被武漢企業聯合會、武漢企業家協會、武漢市廣播電視局及長江日報報業集團評為武漢「明星企業家」稱號。傅先生於一九九三年獲得華中理工大學(現稱華中科技大學)[企業管理畢業文憑]。傅先生於一九九九年十二月自湖北省勞動廳獲得高級經營師資格證書。

獨立非執行董事

楊瓊珍女士，47歲，於二零一一年六月二十日獲委任為獨立非執行董事。楊女士擁有約十年企業法律事務經驗。彼於二零零一年三月與他人共同創辦湖北中和信律師事務所，並於二零零一年三月至今一直擔任合夥人。二零零二年十二月至二零零六年十一月，楊女士擔任湖北省律師協會經濟法委員會秘書長。楊女士於一九八四年七月獲得中南財經政法大學法學學士學位，並於一九八七年七月獲得武漢大學法學碩士學位。

張家輝先生，36歲，於二零一一年六月二十日獲委任為獨立非執行董事。張先生擁有逾13年審計、會計及財務經驗。一九九七年九月至二零零二年九月，張先生擔任德勤•關黃陳方會計師行的核數師，二零零二年九月至二零零六年三月為[●]創業板上市公司建星環保紙品控股有限公司的財務總監兼公司秘書，二零零六年三月至二零零八年六月為[●]創業板上市公司環康集團有限公司的財務總監兼公司秘書。張先生自二零零八年六月至今一直擔任[●]主板上市公司和嘉資源控股有限公司財務總監兼公司秘書，並於二零零九年十月至今擔任和嘉資源控股有限公司執行董事。張先生為香港會計師公會會員及英國特許會計師公會資深會員。彼於一九九七年十一月獲得香港理工大學會計學士學位，並於二零零八年一月在 University of Bradford 獲授工商管理碩士學位。

董事、高級管理層及僱員

彭池先生，48歲，於二零一一年六月二十日獲委任為獨立非執行董事。彭先生擁有逾十二年房地產開發及大型基建管理經驗。一九九九年五月至今，彭先生一直擔任廈門長升大酒店有限公司董事。二零零一年七月至二零零四年三月，彼擔任廈門榮泰房地產開發有限公司董事。二零零四年五月至二零零六年十二月，彭先生擔任湖北荊東高速公路建設開發有限公司總經理。二零零四年五月至今，彭先生一直擔任武漢市天時物業發展有限責任公司董事。二零零八年一月至今，彭先生一直擔任湖北鄂東長江公路大橋有限公司董事。彭先生於一九八四年七月獲得湖北大學歷史文學學士學位。

本公司各董事概無參與相關規則第13.51(2)(h)至(v)條所述任何事項。除上文所披露者外，緊接本文件日期前三年內，本公司董事概無擔任任何其他上市公司董事。

高級管理層

下表載列本公司其他高級管理層成員的若干資料：

姓名	年齡	職位
馮志偉先生.....	42	財務總監兼公司秘書
田旭東先生.....	40	總裁助理
劉琴女士.....	42	總裁助理
安升龍先生.....	43	總裁助理兼財務副總監
李斌先生.....	40	漢口北集團副總經理
田虎先生.....	41	本公司項目裝飾部總經理
曹天斌先生.....	42	本公司營銷事業部總經理

馮志偉先生，42歲，為本公司財務總監兼公司秘書，馮先生於二零一一年一月加入我們，主要負責[本公司的財務管理及投資者關係]，擁有逾18年審計、會計諮詢及財務管理經驗。彼於一九九二年八月至一九九九年九月任職於德勤•關黃陳方會計師行，最後職位為審計經理。一九九九年十月至二零零七年八月，彼任職於一間財務顧問公司弘陞投資顧問有限公司(Winsmart Consultants Limited)。二零零七年八月至二零零七年十二月，彼擔任中國鵬潤管理有限公司(China Eagle Management Limited)([●]主板上市公司國美電器控股有限公司的附屬公司)企業融資發展部財務總監。馮先生於二零零八年一月至二零一零年八月

董事、高級管理層及僱員

擔任[●]主板上市公司[金界控股有限公司] (NagaCorp Limited) 的副總裁，負責該公司的投資者關係。馮先生為香港會計師公會及特許公認會計師公會的資深會員。彼於一九九二年畢業於香港理工大學，獲會計學士學位。

田旭東先生，40歲，為本公司總裁助理，主要負責本集團的拍賣及土地購買並管理我們項目的前期開發工作。田先生擁有逾六年的房地產開發業經驗及約六年中國政府工作經驗。彼於二零零七年一月加入我們，擔任卓爾投資集團開發部部長並擔任本集團多個職位，包括卓爾投資集團的助理總經理及總經理以及漢口北集團執行副總裁。二零零七年一月加入我們前，田先生於二零零三年三月至二零零九年一月曾任武漢卓爾企業集團有限公司行政部副部長兼總裁助理。一九九六年七月至二零零二年二月，田先生曾任黃岡市龍感湖管理區團委副書記、龍感湖總工會辦公室副[主任]及龍感湖黨政辦公室書記。田先生於一九九七年十二月獲中共中央黨校本科班經濟管理專業文憑，於二零零三年十二月獲武漢大學工商管理專業文憑，現攻讀華中科技大學高層管理人員工商管理碩士學位。

劉琴女士，42歲，為本公司總裁助理。彼於二零零七年加入我們，擔任卓爾投資集團助理總經理，負責本集團的人力資源及行政管理。劉女士有逾10年房地產銷售、人力資源管理及行政管理經驗。彼於二零零七年二月加入我們，擔任卓爾投資集團助理總經理並曾擔任本集團多個職位，包括漢口北市場投資總經理、卓爾投資集團行政總裁、漢口北集團總經理兼副總裁，以及卓爾中心投資及武漢大世界投資的總經理。於加入我們前，彼自一九九八年一月起九年間擔任武漢泰合房地產開發有限公司的銷售部經理助理。劉女士畢業於武漢市廣播電視大學，獲得經濟管理文憑。劉女士現於清華大學攻讀高層管理人員工商管理碩士學位。

安升龍先生，43歲，為本公司總裁助理兼財務副總監，主要負責漢口北國際商品交易中心及第一企業社區的財務及經營管理。安先生有約五年房地產、財務管理、項目管理及酒店管理經驗。彼於二零零八年八月加入我們，擔任武漢東方卓爾置業總經理並曾擔任本集團多個職位，包括卓爾發展中國財務及工程部部長。彼於二零零三年七月至二零零五年六月曾擔任廈門長升大酒店有限公司總經理。安先生於一九八九年七月獲中南財經政法大學經濟學學士學位。

李斌先生，40歲，漢口北集團副總經理。李先生現負責漢口北國際商品交易中心的日常營運管理及物業管理。李先生有逾11年物業管理及市場管理經驗。李先生於二零零七年七月加入我們，出任漢口北市場管理總經理並曾擔任本集團多個職位，包括漢口北市場投資

董事、高級管理層及僱員

[集團]助理總經理、卓爾物業管理主席、漢口北集團副總裁及漢口北市場管理助理總經理。李先生自一九九九年五月至二零零七年六月擔任美佳物業管理(深圳)有限公司武漢分公司物業管理處經理。李先生於一九九五年獲得湖北大學漢語言文學教育專業文憑。

田虎先生，41歲，卓爾發展中國裝飾工程部總經理，主要負責漢口北國際商品交易中心及第一企業社區的建設及裝飾工作。田先生有約六年的工程管理及項目裝飾管理經驗。彼於二零零六年六月加入我們，擔任卓爾發展中國裝飾工程部部長。彼於二零零五年十月至二零零六年三月曾擔任深圳嘉音裝飾公司武漢分公司的項目總經理。田先生於一九九二年七月獲江漢大學工藝美術專業文憑。

曹天斌先生，42歲，本公司招商部總經理，主要負責漢口北國際商品交易中心及第一企業社區的整體市場推廣及推銷。曹先生擁有約三年的批發市場及投資管理業經驗及逾14年的商業項目營運管理經驗。彼於二零零八年八月加入我們，擔任漢口北集團招商部總經理，亦自二零零九年十月起擔任漢口北市場管理的總經理助理。於二零零八年八月加入我們前，曹先生自一九九六年八月至二零零八年七月任武漢文華印務有限公司副總經理。曹先生於二零一零年獲評為「十大綠色創新營銷標杆人物」，並獲「第五屆中國金麒麟獎」。曹先生於一九九一年七月取得蘭州理工大學(前稱甘肅工業大學)機械及電子工程學文憑，並於二零零一年十二月取得中南財經政法大學的金融專業碩士學位。

除上文所披露者外，我們的高級管理層於緊隨本文件日期前三年內概無擔任其他上市公司的董事。

公司秘書

馮志偉先生為相關規則第8.17條所指本公司的高級管理層成員及公司秘書。馮先生的背景資料詳情，請參閱上文「—高級管理層」一段。

董事委員會

我們設有三個董事委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

審核委員會

我們於二零一一年六月二十日根據相關規則第3.21條及相關規則附錄14所載企業管治

董事、高級管理層及僱員

常規守則第C3段的規定成立審核委員會，並訂明書面職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事張家輝先生、彭池先生與楊瓊珍女士組成，張家輝先生為審核委員會主席。

審核委員會的主要職責為協助本公司董事會就財務申報程序、內部控制及風險管理系統是否有效提供獨立意見、監察審核程序以及履行董事會指派的其他職責。

薪酬委員會

我們於二零一一年六月二十日根據相關規則附錄14所載企業管治常規守則第B1段的規定成立薪酬委員會，並訂明書面職權範圍。薪酬委員會由兩名獨立非執行董事楊瓊珍女士及彭池先生以及一名執行董事方黎先生組成，方黎先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責為評估董事及高級管理層的業績及就彼等的薪酬作出推薦建議。

提名委員會

我們於二零一一年六月二十日根據相關規則附錄14所載企業管治常規守則成立提名委員會，並訂明書面職權範圍。提名委員會由兩名獨立非執行董事楊瓊珍女士與彭池先生以及一名執行董事崔錦鋒先生組成。崔錦鋒先生為提名委員會的主席。

提名委員會的主要職責為向本公司董事會提供有關委任及續任董事會成員的推薦建議。

僱員

於最後可行日期，我們共僱傭450名全職僱員。下表載列截至同一日期按職能劃分的全職僱員數目分析：

	僱員數目	佔總數的百分比
管理	12	2.67%
行政	15	3.33%
人力資源	8	1.78%
財務及審核	34	7.56%
建築	55	12.22%
建築成本管理	25	5.56%
營銷	57	12.67%
銷售	81	18.00%
客戶關係	145	32.22%
其他	18	4.00%
總計	450	100.00%

董事、高級管理層及僱員

我們相信，經驗豐富、目標明確且訓練有素的各級管理層與僱員團隊是本公司成功實施發展及業務策略的關鍵。

我們主要從中國的大學及職業學校中招募僱員。二零一零年十二月三十一日，我們約90%的全職僱員持有大學或大專學院文憑。我們對僱員實施有關工作職能的培訓計劃，相信該等計劃會提升僱員的生產效率。

我們與僱員訂立個別僱傭合同，涵蓋工資、福利及終止聘用理由等事宜。我們僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補貼。一般而言，我們根據各僱員的資質、職位及資歷釐定其薪金。我們設立年度審查制度評估僱員的表現，而有關評估是釐定薪金升幅、花紅及晉升的依據。我們的僱員並無透過任何工會或以集體議價協議協商彼等的僱傭條款。我們相信，我們與僱員維持良好的合作關係。截至最後可行日期，並無發生重大勞資糾紛而不利於或可能會不利於我們的業務營運。

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三年度，我們的僱員(包括董事)成本分別為人民幣6,300,000元、人民幣11,200,000元及人民幣28,100,000元，相當於該等期間我們營業額的7.6%、2.3%及3.7%。

我們根據中國法規及中國地方政府的強制性規定參與各種社會福利計劃，包括養老、醫療、生育、工傷保險及住房公積金供款。根據中國法律，我們須根據有關監管規定按僱員薪金、紅利及若干津貼的特定百分比向計劃供款(以相關地方政府不時規定的最高金額為上限)。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三年度，我們向該等社會福利計劃分別供款300,000、1,000,000及1,000,000。

董事及高級管理層的薪酬

本公司執行董事亦屬本公司僱員，彼等以僱員身份收取以薪金、其他津貼及實物利益形式發放的薪酬。

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，本公司向董事支付的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、住房津貼及其他津貼、實物利益以及酌情花紅)分別約為人民幣100,000元、人民幣200,000元及人民幣800,000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，本集團向五名最高薪人士支付的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、住房津貼及其他津貼、實物利益以及酌情花紅)分別約為人民幣300,000元、人民幣400,000元及人民幣1,000,000元。

董事、高級管理層及僱員

除本文件所披露者外，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，我們或我們的任何附屬公司並無向任何董事或代表任何董事支付或應付其他款項。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，本集團並無向董事或五名最高薪人士支付酬金，以吸引彼等加盟本集團或用作加盟後之獎勵或離職補償。此外，同期，概無董事放棄任何酬金。

根據現行安排，本公司董事截至二零一一年十二月三十一日止年度的酬金總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、住房津貼及其他津貼以及實物利益)估計不超過約人民幣1,500,000元。

購股權計劃

我們將為高級管理層及僱員採納購股權計劃。有關購股權計劃的詳情，請參閱本文件附錄七「法定及一般資料—D.其他資料—1.購股權計劃」。

[●]前購股權計劃

為表彰本集團若干高級管理層及僱員作出的貢獻及／或為表彰過往對本集團發展作出貢獻的人士及／或為鼓勵本集團高級管理層及僱員的日後表現，卓爾發展香港於二零一零年六月一日採納購股權計劃，向22名合資格參與者授出100份購股權。二零一一年六月二十日，22名合資格參與者各自與卓爾發展香港訂立期權掉期協議，所有合資格參與者均同意註銷根據卓爾發展香港於二零一零年六月一日採納的購股權計劃獲授的購股權，以本公司根據[●]前購股權計劃按該22名合資格參與者於卓爾發展香港的持股比例向彼等授出合共29,750,000份購股權為代價或作為交換。[●]前購股權計劃的主要條款及承授人詳情與卓爾發展香港於二零一零年六月一日採納的購股權計劃條款相似，概述於本文件附錄七「法定及一般資料—D.其他資料—2.[●]前購股權計劃」。

股 本

假設

上表假設[●]成為無條件並已根據[●]發行股份，惟並無計及可能根據本文件附錄七所述授予董事以配發及發行股份的一般授權或本文件附錄七所述的購回授權(視乎情況而定)而配發及發行或購回的任何股份。

地位

發售股份將為本公司股本中的普通股，與本文件所述現時已發行或將發行的所有股份享有同等權利，尤其是，將全面合資格享有於本文件刊發日期後的記錄日期就股份宣派、作出或支付的所有股息或其他分派(根據資本化發行享有的權益除外)。

發行股份之一般授權

假設[●]成為無條件，本公司董事將獲授一般授權以配發、發行及處理不超過下列總面值的股份：

- 緊隨[●]及[●]完成後本公司已發行股本總面值的20%，但不包括可能因行使[●]或已根據[●]前購股權計劃或可能根據購股權計劃授出的任何購股權而發行的任何股份；及
- 根據下文「一 購回股份之一般授權」一段所述的授權由本公司購回的股本總面值。

除上述一般授權以外，董事亦有權根據任何供股、以股代息計劃或根據本公司組織章程細則進行配發及發行股份取代全部或部分股息的類似安排，或因行使已根據[●]前購股權

股 本

計劃或可能根據購股權計劃授出的任何購股權或因行使[●]而配發、發行或處理股份。

該項發行股份之一般授權將持續有效，直至下列最早發生者為止：

- 本公司下一屆股東週年大會結束之時；
- 開曼群島任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下一屆股東週年大會的期限屆滿之時；或
- 本公司股東於股東大會通過普通決議案更改或撤銷該項授權之時。

有關該項配發、發行及處理股份的一般授權的詳情，載於本文件附錄七「法定及一般資料 — A.有關本集團其他資料 — 3.本公司唯一股東於二零一一年六月二十日通過的書面決議案」。

購回股份之一般授權

在本文件「[●]安排 — [●] — [●]條件」一節所述條件的規限下，本公司董事將獲授一般授權，以行使本公司一切權力購回總面值不超過緊隨[●]及[●]完成後本公司已發行股本（惟不包括可能因行使[●]而發行的股份）總面值10%的股份。

該項一般授權僅涉及根據所有適用法律及相關規則規定於[●]或股份上市並獲證監會及[●]就此認可的任何其他[●]進行的購回。相關相關規則概要載於本文件附錄七「法定及一般資料 — A.有關本集團其他資料 — 7.購回股份」。

該項購回股份之一般授權將持續有效，直至下列最早發生者為止：

- 本公司下一屆股東週年大會結束之時；
- 開曼群島任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下一屆股東週年大會的期限屆滿之時；或
- 本公司股東於股東大會通過普通決議案更改或撤銷該項授權之時。

財務資料

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。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

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大大型批發市場中，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及設備。二零零九年，上述40個消費品大型批發市場中，僅一個市場(即建築面積為4,000,000平方米的中國小商品城(義烏))的建築面積超過1,000,000平方米，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。

財務資料

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又一新特區，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。待二零一三年建成後，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

財務資料

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以及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•華北總部基地與位於瀋陽的東北(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。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

財務資料

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「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華民營企業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協會頒發廣廈獎，贊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

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。

財務資料

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、租金收入、廣告及其他配套服務收入。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。

財務報表編製及呈列基準

由於預期進行[●]，我們曾進行重組。重組涉及受共同控制的公司，而因重組產生的本公司及經合併附屬公司視為持續經營的集團。因此，我們按合併會計基準就重組入賬，據此，我們的綜合財務報表呈列經營業績、現金流量及財務狀況，猶如現時集團架構自二零零八年一月一日或各公司註冊成立／成立或收購日期(以較後者為準)以來一直存在。集團內公司間交易的結餘已於合併入賬時抵銷。

根據國際財務報告準則，我們按歷史成本慣例編製綜合財務報表，並已根據國際財務報告準則就投資物業及可供出售投資按公平值入賬的重估作出修訂。

影響我們經營業績的主要因素

中國經濟(特別是消費經濟及華中地區)增長

中國經濟(特別是消費經濟)增長一直是國內消費品交易量日增的主要推動因素，而國內消費品交易量增加則刺激了對批發市場及相關商用物業及物業服務的需求。二零零八年及二零零九年全球金融危機後，中國政府一直致力轉變依賴出口的經濟模式，發展以消費為增長動力的經濟。但由於民眾的消費及儲蓄習慣，轉變過程並不容易。傳統上，中國一直是全球儲蓄率最高的經濟體之一。除該等因素外，我們易受華中地區(我們現時於該地區經營所有業務)的經濟條件影響。與中國發展迅速的沿海地區不同，華中地區數年來發展一直相對滯後，近期方成為中國政府發展計劃的重點。雖然相信華中地區的經濟發展潛力巨大，但需要從相對低的經濟發展階段起步，經濟起飛需進行大量的基建及基礎工作。該等因素將繼續對我們的客戶及潛在客戶的數量以及商用物業及物業服務的定價及盈利能力產生重大影響，並直接影響我們的經營業績。

中國房地產行業的規例

中國政府有關房地產開發及相關行業的政策及措施對我們的業務及經營業績有直接影響。中國政府不時調整其宏觀調控政策，透過規管(其中包括)土地供應、外匯、預售物業、

財務資料

土地用途、容積率、銀行融資、稅項及外商投資，鼓勵或限制私營房地產的發展。於二零零八年下半年，中國政府為抗擊全球經濟下滑的影響而採取措施鼓勵住宅物業市場的消費及支持房地產開發，但自二零零九年下半年起中國政府開始加緊監管房地產業，以控制過多流動資金及投機交易。中國對於房地產業的規管措施將繼續影響我們的業務及經營業績。有關中國法規的詳情請參閱本文件「行業概覽—中國房地產市場—中國政府近年就房地產市場採取的措施」及「附錄五—關於房地產行業的中國法律概要」各節。

批發商場單位的可租售建築面積、售價、租金及租用率

我們各期間的經營業績及經營所得現金來源與金額或會隨我們向客戶出售或租賃的已竣工批發商場單位的類型及建築面積，以及處於不同開發階段的項目的竣工時間而大幅變動。我們能夠出售或租賃的批發商場單位的建築面積取決於我們開發項目的進度。我們經營業績及現金流量亦隨我們出售或租賃竣工批發商場單位時的市場需求、投資物業的租金及租用率以及所售批發商場單位的售價而變化。我們批發商場開發項目的租金、售價及租用率取決於當地市場價格，而相關市價受多項因素(包括當地供求狀況、競爭及經濟情況)影響。

此外，由於我們專注於一般耗時數年方可竣工的大型批發商場項目，故我們的營業額、現金流量、財務狀況及經營業績亦取決於我們項目開發的時間及項目預售或租賃計劃，以及我們現有及新批發商場單位的當地市場需求。

另外，為獲得更多現金流量，我們在漢口北國際商品交易中心初期開發階段出售該項目的大部分已竣工批發商場單位，並於出售該等批發商場單位期間取得重大營業額。隨着我們持續開發漢口北國際商品交易中心，我們計劃不斷提高批發商場單位的比重，作為投資物業出租。我們旨在維持待售及持作投資物業的批發商場單位的最佳組合。倘某段期間批發商場單位的銷量下降，則同期的營業額可能受不利影響。

投資物業公平值

我們的投資物業包括持有以收取租金收入、取得資本增值或上述兩者的批發商場單位及相關商用物業。我們的投資物業於各結算日按獨立物業估值師進行的估值為基準，以公平值在綜合財務狀況表內入賬列作為非流動資產。投資物業公平值變動產生的損益在綜合收益表內入賬列作重估收益或虧損，該項損益可能會對我們的溢利有重大影響。物業估值涉及作出專業判斷並需要使用若干基準及假設。倘估值師採用不同基準或假設，或估值由其他合資格獨立專業估值師採用不同基準及假設進行，則於特定日期釐定的投資物業的公

財務資料

平值可能會有高低差別。此外，調高估值反映於有關結算日投資物業的未變現資本收益，不會對我們的營運產生任何可動用現金流入，亦不會為我們的股東帶來潛在股息分派。公平值調整的數額一直且可能會繼續在很大程度上受中國當時房地產市場的狀況影響而有所升跌。我們無法向閣下保證可於未來維持類似水平的公平值收益。請參閱「若干財務狀況表項目討論—投資物業」。

以理想成本收購合適土地的能力

儘管我們目前可維持足夠的土地儲備，滿足未來三至五年的開發需求，惟我們仍將繼續物色適合未來發展項目的地皮，而我們的持續增長程度取決於此。武漢及我們計劃進軍的其他中國城市可供開發的合適土地有限。我們亦與其他開發商激烈競奪我們有意收購的地皮。構成銷售成本主要組成部分的土地收購成本會影響我們的經營業績。近年來，中國地價總體上穩步上升，預期地價將隨中國經濟的繼續發展而繼續上升。此外，與出讓國有土地使用權有關的公開投標、拍賣及掛牌出讓等法定規定，也有可能進一步加劇未開發土地的競爭及土地收購成本。

融資途徑及成本

銀行借貸是我們物業開發的另一重要資金來源。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，我們尚未償還的銀行借貸分別為人民幣137,000,000元、人民幣270,900,000元及人民幣339,700,000元。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，我們銀行借貸的總利息開支(將利息撥充發展中物業資本前)分別為人民幣7,300,000元、人民幣16,900,000元及人民幣14,900,000元，而有關貸款協議所規定的年利率分別介乎5.95%至7.94%、5.67%至7.94%及5.60%至7.02%。由於中國的商業銀行將其貸款利率與中國人民銀行公佈的基準貸款利率掛鉤，故倘基準貸款利率上升，會增加我們開發的利息成本。此外，中國政府不時對銀行為物業開發提供借貸施加限制亦會影響我們取得資本的途徑及融資成本。請參閱本文件「風險因素—有關我們的業務及行業的風險—我們可能無法獲得充足資金完成發展中或持作未來發展的物業項目」一節。

重大會計政策

我們根據國際財務報告準則編製綜合財務報表。國際財務報告準則規定我們作出影響(i)於各財政期結算日所呈報的資產及負債金額及(ii)於各財政期間所呈報的收支金額的判斷、估計及假設。我們基於本身的過往經驗、對目前業務及其他情況的認識及評估、按所獲得

財務資料

資料及最佳假設對未來作出的預期，對無法自其他來源明顯得悉之事項作出判斷，以持續評估該等估計。由於使用估計為財務申報程序中的必要環節，故我們實際業績可能與該等估計及預期數字有別。我們部分會計政策於應用時須作出較其他政策更高程度的判斷。

在審閱我們綜合財務報表時，閣下務請考慮(i)我們選擇的重大會計政策；(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不明朗因素；及(iii)所呈報業績對條件及假設變化的敏感程度。我們相信下列會計政策涉及編製綜合財務報表所用最重要的判斷及估計。

收益確認

收益會按已收或應收代價之公平值計量。倘經濟利益可能流入本集團且收益及成本(如適用)能可靠計量，則會確認收益。

營業額指物業銷售、物業租賃、物業管理服務、廣告及其他配套服務收入扣除營業稅、其他銷售相關稅項及任何交易折扣。

銷售物業

銷售竣工物業所得收益於所有權之重大風險及回報已轉至買方時於收益表確認。本集團認為，當相關物業竣工並交付予買方時，所有權之重大風險及回報即視為已轉移。

銷售物業所得收益不包括營業稅及其他銷售相關稅項，並為扣除任何貿易折扣後所得者。在收益確認當日之前就出售物業所收之定金及分期付款作為預收款項計入財務狀況表。

經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入在租期所涵蓋之會計期間內，以等額分期款項於損益確認，惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生之收益模式則除外。所授之租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。或然租金在產生之會計期間確認為收入。

倘租賃不會使所有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則劃歸為經營租賃。倘售後租回交易引致經營租賃，且該交易明顯按公平值設立，則須即時確認任何損益。倘售價

財務資料

低於公平值，則須即時確認任何損益，惟倘以低於市價的未來租賃付款補償虧損，則有關損益須遞延並按租賃付款的比例在預期使用資產期間攤銷。倘售價高於公平值，則超過公平值的差額須遞延並在預期使用資產期間攤銷。

服務費收入

與物業管理服務、廣告服務及其他配套服務有關的服務費收入於向客戶提供有關服務時確認。

政府補助

倘可合理保證本集團能收取政府補助且符合有關補貼所附條件，則屬部分其他收益的政府補助初步於財務狀況表確認。補償本集團所涉開支之補助於開支產生期間有系統地於損益確認為收益。補償本集團資產成本之補助初步確認為遞延收入，其後於有關工程竣工後自資產賬面值扣除。

發展中物業

有關物業發展活動之存貨以成本或可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本及可變現淨值按下述方式釐定：

待售發展中物業

待售發展中物業之成本包含已明確識別之成本，包括土地使用權及發展、物料和供應品總成本、工資及其他直接支出，以及適當比例之間接費用及撥充資本之借貸成本。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及出售物業所產生之成本後的金額。

持作出售的竣工物業

本集團竣工物業之成本按未售物業所佔該發展項目總發展成本分攤計算。可變現淨值為估計售價減出售物業所產生之成本。

持作出售竣工物業之成本包括所有購買成本、轉換成本以及將存貨運往現時位置及達成現狀所產生之其他成本。

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或為實視資本增值而根據租賃權益擁有或持有之土地及／或樓宇，包括所持目前尚未確定未來用途的土地以及正在建設或開發以供日後用作投資物業之物業。

財務資料

投資物業按公平值於財務狀況表入賬，惟呈報期末仍在建設或開發且其公平值於當時不能可靠計量者除外。投資物業公平值變動，或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益確認。

所得稅

年度／期間所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債變動均在收益表確認，惟倘該等項目與業務合併或於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，則有關稅項分別於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項為年度／期間應課稅收入的預期應付稅項，採用於呈報期末已生效或實質已生效的稅率計算，同時考慮就過往期間應付稅項作出的任何調整。

就財務報告而言，遞延稅項資產及負債分別因資產及負債的賬面值與其稅基之間可予扣減及應課稅的暫時性差額而產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

不會就以下暫時性差額確認遞延稅項：於並非業務合併且不會影響會計或應課稅溢利或虧損的交易中首次確認資產或負債所產生者，以及與投資附屬公司及共同控制實體相關的差額（惟不會於可見未來撥回）。此外，不會就首次確認商譽產生的應課稅暫時性差額確認遞延稅項。除上述者外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均於日後可能有應課稅溢利用以抵銷可動用資產時確認。可支持確認源自可扣減暫時性差額的遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括源自撥回現有應課稅暫時性差額者，惟該等差額須與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於撥回可扣減暫時性差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。評定現有應課稅暫時性差額是否支持確認因未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時亦採用相同的標準，即該等暫時性差額與相同稅務機關及相同應課稅公司有關，並預期於可使用稅項虧損或抵免期間內撥回。

已確認的遞延稅項按預期變現或清償資產及負債賬面值的方式，以呈報期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債並未貼現。

遞延稅項資產的賬面值會於各呈報期末審閱，並扣減至不再可能取得足夠應課稅溢利以動用有關稅務利益為止。任何減幅會於可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

財務資料

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動單獨列示，不會對銷。只會在本集團可合法以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並在符合下列附帶條件的情況下，即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債才可相互抵銷：

- 即期稅項資產及負債方面，本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 遞延稅項資產及負債方面，資產及負債須與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 相同應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

經營業績

下表載列所示期間我們的經營業績概要。

	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
		(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

財務資料

若干收益表項目詳情

營業額

我們的營業額主要來自物業銷售、物業管理服務、租金收入、廣告收入及其他配套服務收入。下表列示所示期間按來源劃分的營業額。

	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
		(人民幣千元)	
物業銷售.....	82,268	475,778	750,762
物業管理服務.....	758	772	681
租金收入.....	2	57	4,133
廣告收入.....	—	—	12,301
其他配套服務收入.....	—	—	1,860
	<u>83,028</u>	<u>476,607</u>	<u>769,737</u>

營業紀錄期間，我們的大部分營業額來自物業銷售，主要包括漢口北國際商品交易中心的批發商場單位及第一企業社區項目的辦公樓及零售單位。由於我們開始不斷增加留作租賃的漢口北項目批發商場單位數目，故我們的租金收入於二零一零年大幅增加。下表載列有關漢口北項目的批發商場單位及第一企業社區項目其他物業的建築面積及平均售價(佔我們絕大部分比例的營業額)的資料。

	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		
	已售 建築面積	平均售價 ⁽¹⁾	營業額 ⁽¹⁾	已售 建築面積	平均售價 ⁽¹⁾	營業額 ⁽¹⁾	已售 建築面積	平均售價 ⁽¹⁾	營業額 ⁽¹⁾
(平方米)	人民幣元/ 平方米	人民幣千元	(平方米)	人民幣元/ 平方米	人民幣千元	(平方米)	人民幣元/ 平方米	人民幣千元	
漢口北國際商品交易中心 (批發商場)：									
鞋履與皮革製品.....	—	—	—	64,351	4,717.5	303,577	22,256	5,869.9	130,641
小家品.....	—	—	—	30,710	4,390.4	134,828	2,641	5,918.8	15,631
酒店產品及用品.....	—	—	—	—	—	—	59,840	4,769.5	285,404
棉織品.....	—	—	—	—	—	—	33,809	5,190.1	175,473
小計.....	—	—	—	<u>95,061</u>	—	<u>438,405</u>	<u>118,546</u>	—	<u>607,149</u>
第一企業社區：									
辦公樓.....	37,448	2,196.9	82,268	13,488	2,770.8	37,373	47,110	2,770.9	130,537
零售商舖.....	—	—	—	—	—	—	2,429	5,383.2	13,076
小計.....	<u>37,448</u>	—	<u>82,268</u>	<u>13,488</u>	—	<u>37,373</u>	<u>49,539</u>	—	<u>143,613</u>
總計.....	<u>37,448</u>	—	<u>82,268</u>	<u>108,549</u>	—	<u>475,778</u>	<u>168,085</u>	—	<u>750,762</u>

(1) 已扣除營業稅。

財務資料

營業紀錄期間，我們物業銷售的營業額大幅增加，主要是由於我們因漢口北國際商品交易中心的若干商場(包括二零零九年投入營運的鞋履與皮革製品商場與小家品商場以及二零一零年投入營運的酒店產品及用品商場與棉織品商場)投入營運而確認銷售數目更多的該項目批發商場單位所得營業額。

確認我們售後再租物業的收益時，部分銷售所得款項(即有關租賃協議所涉租金與訂立協議之日所釐定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。遞延收益於租賃協議租期內攤銷。遞延收益將用於抵銷已付／應付售後租回物業業主的租賃費用。

截至二零一零年十二月三十一日，合共約人民幣23,400,000元確認為遞延收益，其攤銷時間安排載列如下：

年份	人民幣(百萬元)
二零一零年.....	6.3
二零一一年.....	6.3
二零一二年至二零一五年.....	10.8

營業紀錄期間，就售後再租物業確認之銷售收益分別為零、零及人民幣104,700,000元(扣除營業稅人民幣6,300,000元)。本公司董事確認，隨後出租安排不應獨立視作為吸引租戶而產生的虧損；相反，該等首次出售及隨後出租安排的影響應鑑於整體盈利能力考慮，並計及遞延收益以及對本公司商場整體流量的正面影響。董事已確認整體安排仍然有利可圖，截至二零一零年十二月三十一日止年度，有關物業銷售的毛利(不計遞延收益)為人民幣15,800,000元(即毛利率為約19.4%)。首次銷售及隨後出租安排的商業理由詳情請參閱本文件「業務—物業項目—漢口北國際商品交易中心竣工物業詳情」。

我們繼續透過卓爾發展中國從事廣告業務。自發展商用物業以來，我們向漢口北國際商品交易中心的租戶提供增值服務(包括提供廣告空間)，且我們於營業紀錄期間向有關租戶免費提供該等服務。營業紀錄期間，我們已就項目提供的推廣及營銷活動策劃、廣告設計、廣告發行代理服務及廣告設施等廣告服務確認收益，該等服務主要提供予武漢大世界投資、武漢眾邦網及卓爾生態建設。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，廣告服務收益分別為人民幣零元、人民幣零元及人民幣12,000,000元。我們並無於二零零八年及二零零九年確認任何廣告服務收益，是由於(i)我們向漢口北國際商品交易中心的客戶提供免費廣告空間；及(ii)二零零八年及二零零九年並無向武漢大世界投

財務資料

資、武漢眾邦網、卓爾生態建設或任何其他方提供廣告服務。作為因籌備[●]而重組的一部分，我們於二零一零年九月三十日出售卓爾生態建設予卓爾控股，卓爾生態建設其後成為我們的關連方。因此，出售後所確認之向卓爾生態建設提供廣告服務所得收益入賬綜合財務報表。自二零一一年一月起，我們不再向武漢眾邦網及卓爾生態建設提供廣告服務，且[●]後不會向彼等提供該等服務。[●]後，我們可能繼續向武漢大世界投資提供廣告服務。倘我們繼續向武漢大世界投資提供廣告服務，則會遵守相關規則。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們向武漢眾邦網提供物業管理服務及物流管理服務，並確認營業額人民幣1,900,000元。自二零一一年一月起，我們不再向武漢眾邦網提供該等服務，且[●]後不會向其提供該等服務。

銷售成本

銷售成本主要包括已售物業的成本及物業管理服務的成本。下表載列所示期間我們的銷售成本分析。

	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	
	人民幣元	%	人民幣元 (除百分比外，以千計)	%	人民幣元	%
已售物業的成本						
建設成本.....	49,568	88.4	293,566	95.3	378,827	91.7
土地收購成本.....	5,818	10.4	10,231	3.3	16,625	4.0
資本化借貸成本.....	515	0.9	3,534	1.1	9,078	2.2
已售物業的成本總額.....	55,901	99.7	307,331	99.7	404,530	97.9
物業管理服務的成本.....	155	0.3	665	0.3	432	0.1
廣告收入成本.....	—	—	—	—	8,248	2.0
總計.....	56,056	100.0	307,996	100.0	413,210	100.0

已售物業的成本

我們已售物業的成本主要包括有關於營業紀錄期間所售漢口北國際商品交易中心的批發商場單位以及第一企業社區項目的辦公樓與零售商舖單位的物業開發活動直接產生的成本。已售物業的成本包括建設成本、土地收購成本及資本化借貸成本。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，所售物業成本分別佔總銷售成本的99.7%、99.7%及97.9%。

建設成本。建設成本指物業項目的設計及建設成本，主要包括付予負責土木建築工程、景觀、設備安裝及室內裝修的承建商的費用以及基建成本。我們的建設成本受建築材料、物業位置與類型、所選物料及配套設施投資等多項因素影響。我們自身或承建商所採購建築材料的絕大部分成本均於與相關承建商結算時以部分承建費用入賬。營業紀錄期間的建

財務資料

設成本增加是由於確認成本增加所致，與我們於二零零九年開始經營鞋履與皮革製品商場與小家品商場，並於二零一零年開始經營酒店產品及用品商場以及棉織品商場，導致所出售及交付的物業數量增加相關。

土地收購成本。土地收購成本指有關收購土地佔有、使用及開發權的成本，包括土地出讓金、拆遷重置成本及其他土地相關稅項與政府附加費。土地收購成本於相關物業竣工並交付時確認為銷售成本之一部分。

資本化借貸成本。我們的借貸成本以直接與項目收購或建設相關的成本為限資本化。該等資本化借貸成本於我們確認物業銷售時入賬列作相關物業銷售成本之一部分。

物業管理服務的成本

我們物業管理服務的成本主要包括我們向第一企業社區項目及漢口北國際商品交易中心提供物業管理服務(包括但不限於安保、清潔及維護服務)的成本。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，物業管理服務的成本分別佔總銷售成本的0.3%、0.3%及0.1%。

廣告收入成本

於營業紀錄期間(均於截至二零一零年十二月三十一日止年度內)，我們產生廣告收入成本人民幣8,000,000元，主要包括向武漢大世界投資、武漢眾邦網及卓爾生態建設提供推廣及營銷、規劃及設計服務過程中所涉的僱員工資、印刷成本及應付第三方廣告發行款項。

毛利

下表載列營業紀錄期間，漢口北國際商品交易中心及第一企業社區的毛利及毛利率：

	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
	(人民幣千元，百分比除外)		
漢口北項目			
營業額	—	438,405	607,149
所售物業成本	—	287,374	326,416
毛利	—	151,031	280,733
毛利率	—	34.5%	46.2%
第一企業社區			
營業額	82,268	37,373	143,613
所售物業成本	55,901	19,957	78,114
毛利	26,367	17,416	65,499
毛利率	32.1%	46.6%	45.6%

財務資料

漢口北項目的毛利率由二零零九年的34.5%增至二零一零年的46.2%，主要是由於批發商場單位的售價上升而單位成本因所售單位建設基本已於二零零九年完工而大致固定。截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，漢口北項目批發商場單位的平均售價分別為每平方米人民幣4,612元及每平方米人民幣5,122元。第一企業社區的毛利率由二零零八年的32.1%增至二零零九年的46.6%，主要是由於辦公樓單位的售價上升而過往年度單位成本大致固定。第一企業社區的毛利率由二零零九年的46.6%降至二零一零年的45.6%，主要是由於建設成本微增。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，第一企業社區項目辦公樓單位及零售商場單位的平均售價分別為每平方米人民幣2,197元、人民幣2,771元及人民幣2,899元。

其他收益

我們的其他收益主要包括政府補助、來自可供出售非上市股本證券的投資收入及銷售物業、廠房及設備的收益。二零一零年二月，我們收取武漢地方政府給予的補助人民幣8,000,000元，作為我們就漢口北項目進行推廣活動的補貼。來自可供出售非上市股本證券的收益源自我們購買與我們無關連的若干非上市股本證券並於其後出售獲利。更多有關我們於營業紀錄期間投資可供出售非上市股本證券的詳情，請參閱「流動資金及資本來源 — 投資活動」。銷售物業、廠房及設備的收益來自向控股權益擁有人陳麗芬女士出售一幢辦公樓宇。其他詳情請參閱附錄一附註33(ii)(b)。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括廣告及推廣開支以及員工成本。廣告及推廣開支主要包括在各大媒體投放廣告的費用以及我們就業務及項目進行營銷及其他推廣活動所產生的開支。員工成本主要包括銷售及營銷人員的薪金、僱員福利開支及辦公樓開支。其他開支主要包括銷售及營銷所用設施的裝修開支。

下表載列所示期間銷售及分銷開支的分析。

	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
		(人民幣千元)	
員工成本.....	2,051	3,162	4,850
廣告及推廣開支.....	27,244	22,686	14,714
其他.....	9,571	13,983	5,510
總計.....	38,866	39,831	25,074

營業紀錄期間，我們的銷售及分銷開支隨項目的推出與項目經營的啟動以及物業的銷售時間而大幅波動。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，

財務資料

銷售及分銷開支分別為人民幣38,900,000元、人民幣39,800,000元及人民幣25,100,000元。於二零零八年及二零零九年，我們產生巨額廣告及推廣開支，主要是由於漢口北項目的鞋履及皮革商場以及小家品商場開張，我們大舉進行廣告及推廣活動。由於往年廣告及推廣活動令漢口北項目的知名度大增，故我們於二零一零年減少廣告及推廣活動令銷售及分銷開支減少。

行政開支

行政開支主要包括員工相關成本、辦公樓開支、會議及應酬開支以及差旅及交通費。員工相關成本主要包括我們管理、行政、財務及會計人員的薪金及僱員福利開支。會議及應酬開支為管理層及其他人員出席商務會議與研討會以及業務開發所產生的開支。差旅及交通費主要包括本地及海外差旅所產生的開支。辦公樓開支源自日常經營相關的辦公樓維護及運作。折舊及攤銷主要與日常營運所用設施有關。其他開支主要包括土地使用稅以及就第三方專業估值師估算若干資產(主要與抵押銀行借款有關)支付的估值費用。

下表載列所示期間行政開支的分析。

	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
		(人民幣千元)	
員工相關成本.....	3,047	5,720	9,482
會議及應酬開支.....	1,129	3,153	4,086
差旅及交通費.....	921	1,641	2,703
辦公樓開支.....	2,980	3,803	3,841
折舊及攤銷.....	940	1,123	2,576
以權益結算股份支付款項.....	—	—	8,693
法律及專業費用.....	—	—	1,996
其他間接稅項.....	211	735	2,178
其他.....	547	1,059	3,932
總計.....	<u>9,775</u>	<u>17,234</u>	<u>39,487</u>

營業紀錄期間，我們的行政開支隨業務擴張而有所增加。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，行政開支佔銷售額的百分比分別約為11.8%、3.6%及5.1%。二零一零年輕微上升主要是來自以權益結算股份支付的款項(佔二零一零年銷售額的1.1%)。

其他開支

其他開支主要包括二零零八年及二零一零年的慈善捐贈。

財務資料

投資物業公平值增加

我們持有部分開發的物業用作賺取租金收入及／或資本增值。我們的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。投資物業價值的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巨大貢獻。更多詳情請參閱本文件「影響我們經營業績的主要因素－投資物業公平值」。

分佔共同控制實體的溢利減虧損

分佔共同控制實體的溢利減虧損主要包括來自武漢大世界投資的虧損。我們於二零零九年收購武漢大世界投資50%的股權，故反映截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度我們分佔該實體的虧損比例。

融資成本淨額

融資成本主要包括銀行貸款利息與其他借貸成本減撥作資本的款項。下表載列所示期間我們的融資成本分析。

	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
銀行貸款利息.....	7,338	16,912	14,877
來自關連方的貸款利息.....	—	309	—
其他借貸成本.....	—	1,436	2,970
減：撥充發展中物業資本的款項 ⁽¹⁾	(4,757)	(14,242)	(17,847)
	2,581	4,415	—
銀行費用及其他.....	1,200	1,173	925
利息收入.....	(235)	(1,181)	(626)
	<u>3,546</u>	<u>4,407</u>	<u>299</u>

(1) 二零零八年、二零零九年及二零一零年，借貸成本分別按介乎5.95%至7.94%、5.67%至7.94%及5.60%至7.02%之比率撥充資本。

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，我們分別產生並自收益表支銷融資成本淨額人民幣3,500,000元、人民幣4,400,000元及人民幣300,000元。同期，我們的銀行貸款利息(將利息撥充發展中物業資本前)分別為人民幣7,300,000元、人民幣16,900,000元及人民幣14,900,000元。我們的銀行借貸(全部由中國的商業銀行授出並以人民幣計值)利率通常與人民銀行利率掛鈎。二零零八年、二零零九年及二零一零年，根據

財務資料

有關貸款協議，我們的銀行貸款分別按5.95%至7.94%、5.67%至7.94%及5.60%至7.02%不等的年利率計息。我們根據有關借貸的用途將若干利息開支撥作資本。根據國際財務報告準則，我們獲許可將建築成本(收購、興建或生產未完成資產直接應佔的成本)所產生債務相關的利息開支撥作資本。當資產大致達至擬定用途或可供出售時，有關資本化須終止。由於項目建設期間未必與相關貸款利息的付款期間相符，故項目所涉全部利息成本並非均可資本化。因此，我們各報告期的融資成本視乎期內資本化的利息成本水平而波動。

所得稅

所得稅包括即期稅項與遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項包括我們的中國附屬公司應付的中國企業所得稅及土地增值稅。下表載列所示期間所得稅的組成部分。

	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
		(人民幣千元)	
即期稅項			
中國企業所得稅.....	270	24,860	57,056
中國土地增值稅.....	2,620	15,154	27,316
	2,890	40,014	84,372
遞延稅項.....	86,782	194,906	204,015
	89,672	234,920	288,387

根據中國企業所得稅法，我們中國附屬公司的中國所得稅率自二零零八年一月一日起為25%。由於營業紀錄期間並無業務須繳納香港利得稅，故我們並無計提任何香港利得稅撥備。目前，根據所獲總督會同內閣的承諾，我們毋須繳納任何開曼群島所得稅。詳情請參閱本文件「附錄六一 本公司章程及開曼群島公司法概要 — 開曼群島公司法 — (j)稅項」。

一般而言，在中國開發物業的房地產商須就土地增值按累進稅率30%至60%繳納中國土地增值稅。根據有關中國法規，土地增值按物業銷售所得款項減可扣減開支(包括土地使用權的租賃開支、借貸成本及所有合資格物業開發開支)計算。然而，根據武漢市黃陂區地方稅務局在於二零一零年十月十五日頒佈的土地增值稅清算項目核定徵收通知書中批准的核定計稅價格方法，我們的部分中國附屬公司須按收益的3%至7%繳納土地增值稅。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，我們分別作出土地增值稅撥備人民幣2,600,000元、人民幣15,200,000元及人民幣27,300,000元。本公司中國法律顧問金杜律師事務所認為核定計稅價格方法乃中國的一項獲認可的計稅方法，而武漢市黃陂區地方稅務局為批准該等核定計稅價格方法的主管稅務機關，故不會遭國家稅務總局或上級主

財務資料

管機構質疑。申報會計師已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行彼等認為根據核數指引「招股章程及申報會計師」(第3.340條)乃屬必要的適當審核程序。因此，申報會計師已開展程序以獲得有關會計師報告中金額及披露((包括但不限於)財務狀況表中確認的土地增值稅負債)的審核證明，從而為彼等就本集團整體財務資料發表意見提供依據。

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，我們的所得稅分別包括遞延稅項負債人民幣86,800,000元、人民幣194,900,000元及人民幣204,000,000元。遞延稅項為預期基於財務報表中資產與負債的賬面值與相應稅基之差額而應付或可收回的稅項。一般就所有應課稅差額確認遞延稅項負債，而就可扣減暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產及負債按變現資產或清償負債期間預期將採用的稅率釐定。營業紀錄期間，我們的遞延稅項負債主要包括投資物業公平值調整產生的遞延稅項開支。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分別為人民幣92,700,000元、人民幣195,600,000元及人民幣156,600,000元。詳情請參閱本文件「一 重大會計政策 一 遞延稅項資產確認」。

基於上文所述，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，我們的實際稅率(即所得稅支出除以除稅前溢利)分別為26.0%、26.4%及31.3%。實際稅率於二零一零年上升，主要是由於土地增值稅增加所致，而由於根據有關稅務機構批准的核定計稅價格方法，土地增值稅按收益計算，因此土地增值稅增加主要是由於收益增加所致，加上相關當地稅務機構就我們的物業實施更高的土地增值稅率，而我們的中國附屬公司的適用所得稅率仍為25.0%。

截至二零一零年十二月三十一日止年度與截至二零零九年十二月三十一日止年度的比較

營業額

我們的營業額由截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣476,600,000元增加人民幣293,100,000元(61.5%)至截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣769,700,000元。該兩年的營業額主要來自物業銷售。所售主要物業包括二零零九年及二零一零年售出的第一企業社區項目的辦公樓物業、二零零九年售出的漢口北國際商品交易中心鞋履與皮革製品商場佔小家品商場的批發商場單位，以及二零一零年售出的漢口北國際商品交易中心的酒店產品及用品商場與棉織品商場的批發商場單位。二零一零年的租金收入主要來自漢口北國際商品交易中心的鞋履與皮革製品商場佔小家品商場的批發商場單位。二零一零年的廣告收入與向武漢大世界投資、武漢眾邦網及卓爾生態建設提供廣告服務有關。二零一零年的其他配套服務收入與向漢口北國際商品交易中心及第一企業社區鞋履與皮革製品商場以及小家品商場的客戶提供維修等物業管理服務有關。

財務資料

物業銷售

我們物業銷售所產生的營業額由截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣475,800,000元增加人民幣275,000,000元(57.8%)至截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣750,800,000元，主要是由於二零一零年確認銷售漢口北國際商品交易中心酒店產品及用品商場與棉織品商場的批發商場單位的營業額。

已售建築面積由截至二零零九年十二月三十一日止年度的108,549平方米增加59,536平方米(54.8%)至截至二零一零年十二月三十一日止年度的168,085平方米。所售建築面積增加主要是由於二零一零年銷售漢口北項目酒店產品及用品商場與棉織品商場的批發商場單位的建築面積93,649平方米。

截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，第一企業社區辦公樓物業每平方米建築面積的平均售價(已扣除營業稅)相對穩定，分別為每平方米人民幣2,770.8元及每平方米人民幣2,770.9元。漢口北國際商品交易中心的批發商場單位的平均售價(已扣除營業稅)由截至二零零九年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣4,611.8元增加人民幣509.8元(11.1%)至截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣5,121.6元。

物業管理服務

我們物業管理服務所產生的營業額由截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣800,000元減少人民幣100,000元至截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣700,000元。我們物業管理服務主要與第一企業社區項目有關。

租金收入

租金收入所得營業額由截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣57,000元增加人民幣4,000,000元至截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣4,100,000元，主要是由於二零一零年漢口北項目的已竣工並可供出租的批發商場單位的數目增加。

銷售成本

我們的銷售成本由截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣308,000,000元增加人民幣105,200,000元(34.2%)至截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣413,200,000元，與同期營業額的增長保持基本一致。

所售物業成本

所售物業成本由截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣307,300,000元增加人民幣97,200,000元(31.6%)至截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣404,500,000元，所售物業成本增加主要是由於年內確認的已售物業的建築面積增加。

物業管理服務成本

物業管理服務成本由截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣700,000元減少人

財務資料

人民幣300,000元至截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣400,000元，主要是由於二零一零年就第一企業社區所提供的物業管理服務減少所致。

毛利

基於上文所述，毛利由截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣168,600,000元增加人民幣187,900,000元(111.4%)至截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣356,500,000元。毛利率由截至二零零九年十二月三十一日止年度的35.4%上升至截至二零一零年十二月三十一日止年度的46.3%，主要是由於售價上升導致漢口北項目批發商場單位的毛利率相對較高所致。

其他收益

我們的其他收益由截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣1,400,000元增加人民幣7,100,000元至截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣8,500,000元。我們截至二零一零年十二月三十一日止年度的其他收益主要包括年內作為若干項目推廣活動補貼的政府補助人民幣8,000,000元。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣39,800,000元減少人民幣14,700,000元(36.9%)至截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣25,100,000元。由於我們前幾年進行的宣傳及推廣活動令漢口北項目名聲大噪，故二零一零年我們減少廣告及推廣活動。

行政開支

隨着我們業務的擴張，我們的行政開支由截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣17,200,000元增加人民幣22,300,000元(129.7%)至截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣39,500,000元。由於業務擴張，我們增加僱員人數並開展更多業務拓展活動。二零一零年，我們亦產生以權益結算股份支付的款項以及法律及專業費用。

其他開支

我們的其他開支由截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣2,000元增加人民幣365,000元至截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣367,000元，是由於我們於二零一零年作出慈善捐款所致。

投資物業公平值增加

我們投資物業的公平值收益由截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣782,400,000元減少人民幣155,800,000元(19.9%)至截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣626,600,000元。

應佔共同控制實體溢利減虧損

分佔共同控制實體的虧損由截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣700,000元增加人民幣4,100,000元至截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣4,800,000元，均

財務資料

與我們持有50%權益的共同控制實體武漢大世界投資有關，其汽車大世界項目（我們的汽車零配件商場）仍處於發展初期。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額由截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣4,400,000元減少人民幣4,100,000元(93.2%)至截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣300,000元，主要是由於(i)我們的銀行貸款利息減少人民幣2,000,000元，(ii)在建物業及投資物業的撥充資本金額增加人民幣3,600,000元，及(iii)銀行開支及其他款項減少人民幣300,000元，惟部分被(i)其他借款成本增加人民幣1,500,000元及(ii)利息收入減少人民幣600,000元所抵銷。

所得稅

所得稅開支由截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣234,900,000元增加人民幣53,500,000元(22.8%)至截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣288,400,000元。所得稅增加主要是由於(i)除稅前溢利因經營溢利增長而增加及(ii)遞延稅項開支增加人民幣9,100,000元。

年內溢利

基於上文所述，年內溢利由截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣655,200,000元減少人民幣22,000,000元(3.4%)至截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣633,200,000元，主要是由於投資物業公平值增加相對較少，以及所得稅因本公司過往經營溢利大幅增加而增加。

截至二零零九年十二月三十一日止年度與截至二零零八年十二月三十一日止年度比較

營業額

我們的營業額由截至二零零八年十二月三十一日止年度的人民幣83,000,000元增加人民幣393,600,000元(474.0%)至截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣476,600,000元。該兩年的營業額主要來自物業銷售。所售主要物業包括二零零八年及二零零九年售出的第一企業社區項目的辦公樓物業以及二零零九年售出的漢口北項目鞋履與皮革製品商場與小家品商場的批發商場單位。

物業銷售

我們物業銷售所產生的營業額由截至二零零八年十二月三十一日止年度的人民幣82,300,000元增加人民幣393,500,000元(478.3%)至截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣475,800,000元，主要是由於二零零九年確認銷售漢口北項目鞋履與皮革製品商場與小家品商場之批發商場單位的營業額。

已售建築面積由截至二零零八年十二月三十一日止年度的37,448平方米增加71,101平方米(189.9%)至截至二零零九年十二月三十一日止年度的108,549平方米。所售建築面積增

財務資料

加主要是由於二零零九年銷售漢口北項目鞋履與皮革製品商場與小家品商場之批發商場單位的建築面積95,061平方米。

第一企業社區辦公樓物業每平方米建築面積的平均售價(已扣除營業稅)由截至二零零八年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣2,196.9元上升人民幣573.9元(26.1%)至截至二零零九年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣2,770.8元。漢口北項目鞋履及皮革商場與小家品商場的批發商場單位的平均售價(已扣除營業稅)於二零零九年分別達每平方米人民幣4,717.5元及人民幣4,390.4元。

物業管理服務

截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，我們物業管理服務所產生的營業額穩定在人民幣800,000元。我們物業管理服務主要與第一企業社區項目有關。

租金收入

由於我們於二零零九年開始保留並出租漢口北國際商品交易中心以及第一企業社區項目的若干單位，故租金收入所得營業額由截至二零零八年十二月三十一日止年度的人民幣2,000元增加人民幣55,000元至截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣57,000元。

銷售成本

我們的銷售成本由截至二零零八年十二月三十一日止年度的人民幣56,100,000元增加人民幣251,900,000元(449.4%)至截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣308,000,000元，大體上與同期營業額的增長保持一致。

所售物業成本

所售物業成本由截至二零零八年十二月三十一日止年度的人民幣55,900,000元增加人民幣251,400,000元(449.8%)至截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣307,300,000元，主要是由於(i)與於二零零八年售出的第一企業社區項目的辦公樓物業相比，漢口北項目鞋履與皮革製品商場與小家品商場配備完善的自動扶梯、空調及其他便利設施，單位成本更高及(ii)所售物業的建築面積增加。

物業管理服務成本

物業管理服務成本由截至二零零八年十二月三十一日止年度的人民幣200,000元增加人民幣500,000元至截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣700,000元，主要是由於二零零九年所提供的物業管理服務增加所致。

毛利

基於上文所述，毛利由截至二零零八年十二月三十一日止年度的人民幣27,000,000元增加人民幣141,600,000元(525.1%)至截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣

財務資料

168,600,000元。毛利率由截至二零零八年十二月三十一日止年度的32.5%上升至截至二零零九年十二月三十一日止年度的35.4%，主要是由於所獲售價上升導致漢口北項目批發商場單位的毛利率相對增加所致。

其他收益

我們的其他收益由截至二零零八年十二月三十一日止年度的人民幣200,000元增加人民幣1,200,000元至截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣1,400,000元。我們截至二零零八年十二月三十一日止年度的其他收益指來自若干可供出售非上市股本證券的投資收入人民幣200,000元。我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的其他收益主要包括來自若干可供出售非上市股本證券的投資收入人民幣1,300,000元。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由截至二零零八年十二月三十一日止年度的人民幣38,900,000元增加人民幣1,000,000元(2.5%)至截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣39,800,000元，主要是由於差旅及其他雜項市場推廣開支增加導致其他銷售及分銷開支增加，惟部分被廣告及推廣開支減少所抵銷。

行政開支

隨着我們業務的擴張，我們的行政開支由截至二零零八年十二月三十一日止年度的人民幣9,800,000元增加人民幣7,500,000元(76.3%)至截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣17,200,000元。由於業務擴張，我們增加僱員人數並開展更多業務拓展活動。

其他開支

我們的其他開支由截至二零零八年十二月三十一日止年度的人民幣1,100,000元減少人民幣1,100,000元至截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣2,000元，是由於我們於二零零八年向四川大地震的災民作出大額慈善捐款。

投資物業公平值增加

我們投資物業的公平值收益由截至二零零八年十二月三十一日止年度的人民幣370,700,000元增加人民幣411,700,000元(111.1%)至截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣782,400,000元，主要是由於(i)中國房地產價格上升，導致投資物業估值更高；及(ii)漢口北項目的若干物業新增為投資物業。

應佔共同控制實體溢利減虧損

截至二零零九年十二月三十一日止年度，分佔共同控制實體的虧損人民幣700,000元與本公司持有50%權益的共同控制實體武漢大世界投資有關，其汽車大世界項目(我們的汽車零配件商場)仍處於發展初期。由於我們於二零零九年收購武漢大世界投資50%的股權，故截至二零零八年十二月三十一日止年度我們並無分佔任何有關業績。

財務資料

融資成本淨額

我們的融資成本淨額由截至二零零八年十二月三十一日止年度的人民幣3,500,000元增加人民幣900,000元(24.3%)至截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣4,400,000元，主要是由於我們為物業開發及經營提供資金而增加銀行借貸導致銀行貸款利息增加。

所得稅

所得稅開支由截至二零零八年十二月三十一日止年度的人民幣89,700,000元增加人民幣145,200,000元(161.9%)至截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣234,900,000元。所得稅增加主要是由於(i)二零零九年確認投資物業公平值收益產生的遞延稅項負債人民幣194,900,000元，而二零零八年確認遞延稅項負債人民幣86,800,000元及(ii)除稅前溢利因經營溢利增長而增加。

年內溢利

基於上文所述，年內溢利由截至二零零八年十二月三十一日止年度的人民幣254,800,000元增加人民幣400,400,000元(157.1%)至截至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣655,200,000元。

流動資金及資本來源

我們主要以現金支付建設成本、土地成本(主要支付地價)、基建成本、融資成本及償還債務以及為營運資金及一般日常開支提供資金。迄今，我們主要透過內部所得現金流、預售及出售物業所得款項及商業銀行借貸支付開支。展望未來，我們相信，結合動用[●]所得款項、項目建設貸款及按揭貸款、經營活動(包括出售及租賃物業)所得現金及可能額外發售股本證券或其他資本市場工具的資金可滿足流動資金需求。

我們自批發商場單位及其他業主收取的銷售按金為我們現金流入的重要來源。有關款項收取後初始按預收款入賬，直至有關物業已竣工並移交業主且業主向我們支付大部分款項後方確認為營業額。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，預收款分別為人民幣325,100,000元、人民幣614,000,000元及人民幣1,344,100,000元。有關其他資料請參閱「若干財務狀況表項目討論—貿易及其他應付款項」。

財務資料

下表呈列所示期間來自我們綜合現金流量表的節選現金流量數據：

	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
	(人民幣千元)		
經營活動(所用)／所得現金淨額.....	(100,660)	(16,714)	356,686
投資活動所用現金淨額.....	(619)	(74,581)	(895)
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
於一月一日的現金及現金等價物.....	4,022	64,669	78,758
於十二月三十一日的			
現金及現金等價物.....	64,669	78,758	304,874

經營活動

我們的經營活動現金流入來自出售物業所得款項，包括預售物業所得款項、所提供物業管理服務收入、投資物業租金收入及政府補助。經營活動所用現金即我們對物業開發的投資，亦包括所得稅及利息付款。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，經營活動現金流入淨額為人民幣356,700,000元。二零一零年，我們經營活動現金流入淨額主要來自未計投資物業公平值非現金變動之經營溢利人民幣300,100,000元，受(i)貿易及其他應付款項增加人民幣790,300,000元(主要與自批發商場單位業主收取的銷售按金增加有關)及(ii)已收政府補助(用於補貼武漢客廳初期基建成本)增加人民幣560,000,000元的有利影響，而受(i)在建物業、已竣工待售物業、存貨及投資物業因我們持續開發第一企業社區項目及漢口北項目而增加人民幣1,072,600,000元及(ii)貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣120,600,000元的不利影響。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，經營活動現金流出淨額為人民幣16,700,000元。二零零九年，我們經營活動現金流出淨額主要來自未計投資物業公平值非現金變更之經營溢利人民幣112,900,000元，乃受惠於貿易及其他應付款項增加人民幣365,400,000元(主要與自批發商場單位買家收取的銷售按金增加有關)的有利影響，惟受(i)在建物業、已竣工待售物業、存貨及投資物業因我們持續開發第一企業社區項目及漢口北項目而增加人民幣378,700,000元及(ii)貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣95,800,000元的負影響。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，經營活動現金流出淨額為人民幣100,700,000元。二零零八年，我們經營活動現金流出淨額主要來自未計投資物業公平值變更之經營虧損人民幣22,600,000元，乃受惠於貿易及其他應付款項增加人民幣289,600,000元(主要與自批

財務資料

發商場單位買家收取的銷售按金增加有關)的有利影響，惟受(i)在建物業、已竣工待售物業、存貨及投資物業因我們持續開發第一企業社區項目及漢口北項目而增加人民幣297,400,000元及(ii)貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣61,500,000元的負影響。

投資活動

投資活動所用現金為有關向共同控制實體武漢大世界投資注資、購買若干可供出售非上市股本證券的付款、收購附屬公司付款及購買物業、廠房及設備付款的現金流出。投資活動所得現金主要為出售附屬公司及若干可供出售非上市股本證券所得款項。

下表載列於所示期間我們收購可供出售非上市股本證券的分析。

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長城債券(基金託管商：			
中國建設銀行).....	4,000	—	—
易方達50指數(基金託管商：			
交通銀行).....	—	9,000	10,000
易方達科滙一			
(基金託管商：交通銀行).....	—	25,000	—
交銀上證180ETF聯接基金.....	—	500	—
總計：.....	<u>4,000</u>	<u>34,500</u>	<u>10,000</u>

我們投資的可供出售非上市股本證券一般為中國的銀行所提供的基金及其他投資產品。我們推行保守的投資策略，有效運用手頭閒置的現金投資低風險證券。作出投資決定前，高級管理層將確保已進行相關市場研究，例如包括諮詢投資顧問意見及收集相關的公開資訊。董事會及高級管理層持續檢討集團的投資組合，並根據市場狀況適當調整投資組合。

由於本公司在漢口北項目已建成的批發商場單位數目日增且業務投資上揚，故預期將減少投資於該等可供出售證券。我們已自二零一零年初不斷減少該等投資。除於二零一零年十二月三十一日於交銀上證180ETF聯接基金的人民幣500,000元投資外，我們自二零一一年一月一日至最後可行日期期間概無投資或持有任何其他同類證券。展望未來，我們將繼續專注核心業務，於投資不會影響我們經營核心業務的能力時，方會考慮有限度投資於銀行基金及其他同類可供出售非上市股本證券。

財務資料

截至二零一零年十二月三十一日止年度，投資活動所用現金淨額為人民幣900,000元。二零一零年的投資活動所用現金主要包括(i)因以部分現金投資銀行基金及其他投資產品而收購可供出售非上市股本證券的付款人民幣10,000,000元及(ii)購買物業、廠房及設備的付款人民幣2,200,000元，惟部分被因出售銀行基金及其他投資產品之投資而出售可供出售非上市股本證券所收款項人民幣10,200,000元所抵銷。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，投資活動所用現金淨額為人民幣74,600,000元。二零零九年的投資活動所用現金主要包括(i)向武漢大世界投資注資人民幣50,000,000元以收購其50%的股權；(ii)因以部分現金投資銀行基金及其他投資產品而收購可供出售非上市股本證券的付款人民幣34,500,000元；(iii)收購附屬公司的付款人民幣19,700,000元及(iv)購買物業、廠房及設備付款人民幣6,500,000元，惟部分被因出售銀行基金及其他投資產品之投資而出售可供出售非上市股本證券所得款項人民幣35,300,000元所抵銷。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，投資活動所用現金淨額約為人民幣600,000元。二零零八年的投資活動所用現金主要包括(i)因以部分現金投資銀行基金及其他投資產品而收購可供出售非上市股本證券的付款人民幣4,000,000元及(ii)購買物業、廠房及設備的付款人民幣1,200,000元，惟部分被因出售銀行基金及其他投資產品之投資而出售可供出售非上市股本證券所得款項人民幣4,200,000元所抵銷。

融資活動

融資活動所得現金主要來自銀行貸款及股東注資。融資活動所用現金主要包括償還銀行貸款及其他借貸、利息付款以及關連方墊款。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們融資活動所得現金流出淨額為人民幣129,700,000元。二零一零年，融資活動產生的現金主要包括(i)銀行貸款所得款項人民幣151,300,000元，(ii)向控股權益擁有人出售附屬公司所得現金流入淨額人民幣64,500,000元，該金額與二零一零年我們向卓爾控股出售武漢眾邦網、卓爾基業投資及卓爾生態建設的全部股權有關，(iii)應收控股權益擁有人款項因控股權益擁有人償還款項而淨減少人民幣21,100,000元，及(iv)受限制現金減少人民幣18,800,000元。部分被(i)與我們向卓爾控股收購附屬公司有關的視作分派人民幣219,900,000元，(ii)償還銀行貸款人民幣78,500,000元，(iii)應收卓爾控股款項因償還應付卓爾控股款項而淨增加人民幣51,100,000元，(iv)利息及其他借款成本付款人民幣19,900,000元及(v)償還非控股權益股東人民幣16,000,000元。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，融資活動現金流入淨額為人民幣105,400,000元。二零零九年的融資活動所得現金主要包括(i)銀行貸款所得款項人民幣230,000,000元，(ii)控股權益擁有人注資人民幣111,100,000元，卓爾控股注資人民幣59,600,000元成立本集

財務資料

團全資附屬公司漢口北集團、注資人民幣50,000,000元成立並持有卓爾房地產50%股權及注資人民幣1,500,000元以為卓爾物業管理注資，(iii)應收控股權益擁有人款項減少淨額人民幣63,100,000元，及(iv)非控股權益股東因卓爾控股以人民幣500,000元向獨立第三方出售武漢眾邦網10%股權而注資人民幣50,500,000元，及第三方就卓華房地產50%股權而支付人民幣50,000,000元(與成立卓華房地產有關)，惟部分被(i)應收卓爾控股款項增加淨額人民幣173,400,000元，主要為卓爾控股的墊款，(ii)償還銀行貸款人民幣92,000,000元，(iii)受限制現金增加人民幣30,100,000元，及(iv)就向卓爾控股收購附屬公司視作分派人民幣23,800,000元(為就收購卓爾中心投資、武漢眾邦網及卓爾生態建設的全部股權而支付予卓爾控股的代價)所抵銷。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，融資活動現金流入淨額為人民幣161,900,000元。二零零八年融資活動所得現金主要包括(i)應收卓爾控股款項減少淨額人民幣104,900,000元，(ii)銀行貸款所得款項人民幣100,000,000元，(iii)控股權益擁有人因卓爾控股分別注資人民幣16,000,000元及人民幣5,000,000元成立卓爾投資集團及武漢眾邦網(均為我們的全資附屬公司)而注資人民幣21,000,000元，及(iv)非控股權益股東就自我們收購武漢東方卓爾置業50%股權而支付人民幣15,000,000元，惟部分被(i)應收控股權益擁有人款項減少淨額人民幣52,000,000元，(ii)償還銀行貸款人民幣18,100,000元，及(iii)支付利息人民幣7,300,000元所抵銷。

若干財務狀況表項目討論

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。營業紀錄期間，投資物業的賬面值於各有關呈報期末大幅增長，主要是由於隨着同期中國物業價格持續上漲，加上我們進一步開發漢口北國際商品交易中心及第一企業社區項目令留作投資物業的批發商場單位及其他物業數目不斷增多，故已竣工投資物業及在建投資物業的價值增加所致。有關其他資料請參閱「影響我們經營業績的主要因素—投資物業公平值」。

財務資料

下表載列營業紀錄期間漢口北項目之投資物業的公平值：

	已竣工的投資物業					在建投資物業											
	(人民幣千元)					(人民幣千元)											
	鞋履與 皮革製品 商場/ 小家庭 商場	酒店 產品及 用品商場	棉織 品商場 (一節)	小計		鞋履與 皮革製品 商場/ 小家庭 商場	酒店 產品及 用品商場	棉織 品商場 (一節)	服裝商場 (一節)	家紡商場 (一節)	小家庭 商場 (二節)	禮品商場 (一節)	中心倉庫 (一節)	酒店	餐廳	小計	合計
於二零七年																	
十二月三十一日.....	—	—	—	—	—	114,140	84,796	6,960	294,604	—	—	—	—	—	—	500,500	500,500
分為：																	
成本.....	—	—	—	—	—	16,338	3,103	107	5,742	—	—	—	—	—	—	25,290	25,290
估值.....	—	—	—	—	—	97,802	81,693	6,853	288,862	—	—	—	—	—	—	475,210	475,210
於二零八年																	
一月一日.....	—	—	—	—	—	114,140	84,796	6,960	294,604	—	—	—	—	—	—	500,500	500,500
添置.....	—	—	—	—	—	46,988	14,269	361	8	—	—	—	—	—	—	61,626	61,626
公平值調整.....	—	—	—	—	—	175,072	160,985	11,779	12,488	—	—	—	—	—	—	360,274	360,274
轉撥至投資物業.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於二零八年																	
十二月三十一日.....	—	—	—	—	—	336,200	260,000	19,100	307,100	—	—	—	—	—	—	922,400	922,400
分為：																	
成本.....	—	—	—	—	—	63,326	17,372	468	5,749	—	—	—	—	—	—	86,915	86,915
估值.....	—	—	—	—	—	272,874	242,628	18,632	301,351	—	—	—	—	—	—	835,485	835,485
於二零九年																	
一月一日.....	—	—	—	—	—	336,200	260,000	19,100	307,100	—	—	—	—	—	—	922,400	922,400
添置.....	—	—	—	—	—	75,085	46,744	3,227	5,717	—	—	14,418	—	—	—	145,191	145,191
公平值調整.....	—	—	—	—	—	66,215	192,856	9,873	161,983	—	—	344,782	—	—	—	775,709	775,709
轉撥至投資物業.....	—	—	—	—	—	477,500	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(477,500)	—
於二零九年																	
十二月三十一日.....	477,500	—	—	—	—	477,500	489,600	32,200	474,800	—	—	359,200	—	—	—	1,365,800	1,843,300
分為：																	
成本.....	138,411	—	—	—	—	—	64,116	3,696	11,467	—	—	14,418	—	—	—	93,697	232,108
估值.....	339,089	—	—	—	—	339,089	435,484	28,504	463,333	—	—	344,782	—	—	—	1,272,103	1,611,192
於二零一零年																	
一月一日.....	477,500	—	—	—	—	477,500	489,600	32,200	474,800	—	—	359,200	—	—	—	1,365,800	1,843,300
添置.....	—	—	—	—	—	—	27,663	3,918	93,371	2,551	4,022	11,110	2,325	1,145	—	148,640	148,640
公平值調整.....	41,432	—	—	—	—	41,432	7,223	(1,356)	181,629	69,449	109,378	23,990	87,575	26,055	—	570,808	612,240
轉撥至投資物業.....	—	534,486	34,762	569,248	—	—	(534,486)	(34,762)	—	—	—	—	—	—	—	(569,248)	—
轉撥至持作出售的 資產.....	(88,932)	(22,686)	(4,762)	(116,380)	—	—	—	—	(379,200)	—	—	—	—	—	—	(379,200)	(495,580)
於二零一零年																	
十二月三十一日.....	430,000	511,800	30,000	971,800	—	—	—	—	370,600	72,000	113,400	394,300	89,900	27,200	—	1,136,800	2,108,600
分為：																	
成本.....	116,689	87,586	6,588	210,863	—	—	—	—	54,239	2,551	4,022	25,528	2,325	1,145	—	92,345	303,208
估值.....	313,311	424,214	23,412	760,957	—	—	—	—	316,361	69,449	109,378	368,772	87,575	26,055	—	1,044,455	1,805,392

財務資料

下表載列營業紀錄期間第一企業社區投資物業的公平值：

	已竣工投資物業	在建投資物業	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	
	一期	一期	高層辦公樓宇 — 號樓
	(低層辦公樓宇)	(低層辦公樓宇)	
於二零零七年十二月三十一日	15,300	9,000	10,600
分為：			
成本	6,055	407	2,050
估值	9,245	8,593	8,550
於二零零八年一月一日	15,300	9,000	10,600
添置	—	2,464	3,335
公平值調整	600	4,736	5,065
轉撥至投資物業	—	—	—
於二零零八年十二月三十一日	15,900	16,200	19,000
分為：			
成本	6,055	2,872	5,385
估值	9,845	13,328	13,615
於二零零九年一月一日	15,900	16,200	19,000
添置	—	608	11,135
公平值調整	—	3,792	2,865
轉撥至投資物業	20,600	(20,600)	—
於二零零九年十二月三十一日	36,500	—	33,000
分為：			
成本	9,535	—	16,520
估值	26,965	—	16,480
於二零一零年一月一日	36,500	—	33,000
添置	—	—	12,827
轉撥至投資物業	—	—	—
公平值調整	4,150	—	10,173
於二零一零年十二月三十一日	40,650	—	56,000
分為：			
成本	9,535	—	29,347
估值	31,115	—	26,653

緊隨二零一零年十二月三十一日後六個月，投資物業公平值增加或減少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或減少約人民幣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。

財務資料

發展中物業

發展中物業包括預期一年內收回款項的待售在建物業、預期一年後收回款項的待售發展中物業及持作未來發展的待售物業。下表載列所示日期，有關我們發展中物業的若干數據。

	於十二月三十一日		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	(人民幣千元)		
預期於一年內收回			
待售發展中物業.....	269,367	315,672	515,381
預期於一年後收回			
計劃作未來發展之待售物業.....	72,108	183,507	889,905
待售發展中物業.....	75,111	59,569	152,344
小計.....	147,219	243,076	1,042,249
合計.....	416,586	558,748	1,557,630

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，發展中物業的賬面值分別為人民幣416,600,000元、人民幣558,700,000元及人民幣1,557,600,000元。發展中物業的賬面值由二零零九年十二月三十一日的人民幣558,700,000元增加人民幣998,900,000元(178.8%)至二零一零年十二月三十一日的人民幣1,557,600,000元，主要是由於我們持續開發漢口北項目及第一企業社區項目。發展中物業的賬面值由二零零八年十二月三十一日的人民幣416,600,000元增加人民幣142,100,000元(34.1%)至二零零九年十二月三十一日的人民幣558,700,000元，主要是由於我們持續開發漢口北國際商品交易中心及第一企業社區項目。

持作出售竣工物業

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，持作出售竣工物業的賬面值分別為人民幣98,500,000元、人民幣253,700,000元及人民幣119,100,000元。營業紀錄期間，持作出售竣工物業主要包括第一企業社區項目的辦公樓單位及零售商舖單位以及漢口北國際商品交易中心的鞋履與皮革製品商場、小件家居用品商場、酒店產品及用品商場與棉織品商場的批發商場單位。隨着我們進一步開發漢口北國際商品交易中心，加上已竣工批發商場單位數目不斷增加，於二零零九年及二零一零年十二月三十一日持作出售竣工物業的賬面值較二零零八年十二月三十一日有所增加。

財務資料

貿易及其他應收款項、預付款項

貿易及其他應收款項包括應收第三方款項(包括貿易應收款項及按金、預付款項及其他應收款項)及應收關連方款項(包括應收控股權益擁有人、卓爾控股及其他關連方的款項)。下列載列所示日期有關貿易及其他應收款項的若干數據。

	於十二月三十一日		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
		(人民幣千元)	
應收第三方款項			
— 貿易應收款項	158	22,963	72,337
— 預付營業稅及其他稅項	665	14,573	57,404
— 按金、預付款項及其他應收款項 . . .	86,786	189,321	132,015
應收關連方款項			
— 應收控股權益擁有人款項	97,016	30,957	932
— 應收其他董事款項	356	356	22,109
— 應收卓爾控股款項	29,073	195,498	5,025
合計	<u>214,054</u>	<u>453,668</u>	<u>289,822</u>

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，我們應收第三方的貿易應收款項分別為人民幣200,000元、人民幣23,000,000元及人民幣72,300,000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，貿易應收款項的相應週轉天數分別為1天、9天及23天。貿易應收款項的週轉天數按有關期間的貿易應收款項期初及期末結餘的平均數除以期間營業額再乘以365.25天計算。

貿易應收款項主要指銷售物業所得款項。銷售物業所得款項乃根據相關買賣協議的條款全數結算或分期支付。倘全數付款，則通常須於簽署銷售合同後七日內結算。倘分期支付，則買方一般須於簽訂買賣協議時向我們支付一半購買價，餘款須於與所涉物業有關的按揭貸款協議結束後三個月內支付。物業業權一般僅於買方悉數支付購買價後轉至買方。二零一零年及二零零九年十二月三十一日的貿易應收款項分別較二零零九年及二零零八年十二月三十一日有所增加，主要是由於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度所售批發商場單位數目分別有所增加。截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，我們分別售出1,719及2,232個批發商場單位。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，我們的預付營業稅及其他稅項分別為人民幣700,000元、人民幣14,600,000元及人民幣57,400,000元。預付營業稅及其他稅項主要與我們預售物業時預付的營業稅及其他稅項有關。於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，預付營業稅及其他稅項分別較二零零九年及二零零八年十二月三十一日增加，主要是由於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度所售批發商場單位的數目增加。

財務資料

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，我們的按金、預付款項及其他應收款項分別為人民幣86,800,000元、人民幣189,300,000元及人民幣132,000,000元。按金、預付款項及其他應收款項主要與預付相關地方土地部門的土地購價及預付業務及其他附加費有關。於二零零九年十二月三十一日，按金、預付款項及其他應收款項較二零零八年十二月三十一日大幅增加，主要是由於預付土地購價及營業稅增加。於二零一零年十二月三十一日，按金、預付款項及其他應收款項較二零零九年十二月三十一日減少，主要是由於來自第三方公司的預付款項及其他應收款項減少。

應收控股權益擁有人及董事款項主要為我們向閻先生墊付的款項。二零一零年及二零零九年十二月三十一日的應收控股權益擁有人及董事款項分別較二零零八年及二零零九年十二月三十一日有所減少，是由於閻先生分別於截至二零零九年及二零一零年十二月止年度作出還款所致。

應收其他董事款項主要為代本集團收取之款項。於二零一零年十二月三十一日，應收其他董事款項較二零零九年十二月三十一日增加，主要是由於其他董事代本集團收取之款項增加。有關款項已於二零一一年四月三十日全數結清。

應收卓爾控股款項與我們向卓爾控股墊付的款項有關。於二零零九年十二月三十一日，應收卓爾控股款項較二零零八年十二月三十一日大幅增加，主要是由於我們向卓爾控股的墊款增加。二零一零年，人民幣145,000,000元的股息獲宣派並抵銷應收卓爾控股款項，因此，於二零一零年十二月三十一日，應收卓爾控股款項較二零零九年十二月三十一日大幅減少。

上表所載應收關連方款項無抵押、免息且無固定還款期，會於[●]前結算。

下表載列上文所載於二零一零年十二月三十一日的該等貿易及其他應收款項以及預付款於截至二零一一年五月三十一日的還款詳情：

	於二零一一年 五月三十一日 結算的金額 (人民幣千元)	於二零一一年 五月三十一日 結算的百分比 (%)
應收第三方款項		
— 貿易應收款項	19,479	26.9%
— 預付營業稅及其他稅項	24,182	42.1%
— 按金、預付款項及其他應收款項	63,619	48.2%
小計	107,280	41.0%
應收關連方款項		
— 應收控股權益擁有人款項	900	96.6%
— 應收其他董事款項	22,091	99.9%
— 應收卓爾控股款項	5,025	100.0%
小計	28,016	99.8%
合計	135,296	46.7%

財務資料

貿易應收款項之未結清餘額人民幣50,300,000元主要指置業者並未自銀行收取的抵押款項。截至二零一一年三月三十一日，置業者及本公司已向銀行遞交與按揭貸款申請有關的全部文件，有關抵押款項預期將於銀行內部程序完成後獲取。預付營業稅及其他稅項的未結清餘額人民幣33,200,000元主要指與並未交付置業者之物業有關的預付營業稅及其他稅項。確認該等物業的有關銷售後，結餘會於全面收入表確認。按金、預付款項及其他應收款項的未結清餘額人民幣68,400,000元主要指預付土地及建設成本，預期將於接獲有關土地使用權證及建設許可後轉撥至發展中物業。由於我們預期有關未結清餘額將於合理時間內收回，故我們認為有關未結清餘額不會減值。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括應付第三方款項(包括貿易應付款項、預收款項與其他應付款項及應計費用)及應付關連方款項(包括應付控股權益擁有人及卓爾控股的款項)。下列載列所示日期有關貿易及其他應付款項的若干數據。

	於十二月三十一日		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	(人民幣千元)		
應付第三方款項			
貿易應付款項.....	195,429	317,905	277,001
預收款項.....	325,052	613,986	1,344,103
其他應付款項及應計費用.....	58,258	86,459	105,251
小計.....	578,739	1,018,350	1,726,355
應付關連方款項			
應付控股權益擁有人款項.....	15,772	12,812	3,914
應付卓爾控股款項.....	103,608	96,583	—
小計.....	119,380	109,395	3,914
合計.....	698,119	1,127,745	1,730,269

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，我們應付第三方的貿易應付款項分別為人民幣195,400,000元、人民幣317,900,000元及人民幣277,000,000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，貿易應付款項的相應週轉天數分別為1,062天、304天及263天。貿易應付款項的週轉天數按有關期間的貿易應付款項期初及期末結餘的平均數除以期間銷售成本再乘以365.25天計算。二零零八年，貿易應付款項週轉天數為1,062天，主要是由於二零零八年錄得較低的銷售成本人民幣56,100,000元，而二零零九年及二零一零年的銷售成本則分別為人民幣308,000,000元及人民幣413,200,000元，其次是由於二零零八年的平均貿易應付款項人民幣163,000,000元偏低，而二零零九年及二零一零年的平均貿易應付款項則分別為人民幣256,700,000元及人民幣297,500,000元。董事相信二零零八年的貿易應付款項週轉天數基本符合二零零八年的行業標準，而該行業標準因全球經濟低迷而相對較長。

貿易應付款項主要指應付承包商款項。對承包商的付款根據協定進度情況分期支付。我們通常保留2%至5%作應付保留金結餘。貿易應付款項所包含的款項為預期一年後結算

財務資料

的應付保留金，於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日分別為人民幣13,300,000元、人民幣19,300,000元及人民幣21,300,000元。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，我們來自第三方的預收款項分別為人民幣325,100,000元、人民幣614,000,000元及人民幣1,344,100,000元。預收款項主要包括所收買方的銷售按金。銷售按金所得款項於有關物業竣工並移交買方，買方向我們支付絕大部分銷售所得款項及所有權的重大風險及回報轉移時方確認為營業額。由於我們於營業紀錄期間持續開發第一企業社區項目及漢口北國際商品交易中心，故同期我們物業的預售增加，有關呈報期末的預收款項因而大幅增加。

其他應付款項及應計費用(主要包括我們預售物業前應付有關本地土地部門的土地認購價及潛在客戶支付的按金)由二零零八年十二月三十一日的人民幣58,300,000元增至二零零九年十二月三十一日的人民幣86,500,000元，並進一步增至二零一零年十二月三十一日的人民幣105,300,000元。

應付控股權益擁有人款項主要為閻先生向我們墊付的款項。

即期遞延收入主要指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十二月三十一日根據投資協議授出的若干墊款人民幣560,000,000元，用於開發武漢客廳。有關投資協議的其他詳情，請參閱「業務 — 物業項目 — 其他開發計劃 — 武漢客廳二、三期」。該政府補助於二零一零年十二月三十一日的財務狀況表確認為遞延收入，並於有關工程竣工後自資產賬面值扣除。

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，應付卓爾控股款項與卓爾控股向我們墊付的款項有關，而我們於二零一零年十二月悉數償還該款項。

上表所載應付關連方款項為無抵押、免息及無固定還款期。我們會於[●]前償還應付關連方的上述款項。

財務資料

債務、或然負債及流動資產淨值

債務

營業紀錄期間，借貸以人民幣計值。下表載列所示日期即期及非即期銀行貸款的分析。

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年 四月三十日
	(人民幣千元)			(未經審核)
即期				
有抵押銀行貸款				
非即期有抵押銀行貸款的即期部分.....	22,000	13,500	167,000	147,722
無抵押銀行貸款				
非即期無抵押銀行貸款的即期部分.....	10,000	25,000	—	—
小計.....	<u>32,000</u>	<u>38,500</u>	<u>167,000</u>	<u>147,722</u>
非即期				
有抵押銀行貸款.....	69,500	228,436	339,693	500,500
減：非即期有抵押銀行貸款的 即期部分.....	(22,000)	(13,500)	(167,000)	(147,722)
無抵押銀行貸款.....	67,500	42,500	—	—
減：非即期無抵押銀行貸款的 即期部分.....	(10,000)	(25,000)	—	—
小計.....	<u>105,000</u>	<u>232,436</u>	<u>172,693</u>	<u>352,778</u>
合計.....	<u><u>137,000</u></u>	<u><u>270,936</u></u>	<u><u>339,693</u></u>	<u><u>500,500</u></u>

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年四月三十日（為釐定債務的最後可行日期），未償還銀行貸款總額分別為人民幣137,000,000元、人民幣270,900,000元、人民幣339,700,000元及人民幣500,500,000元。銀行借貸增加主要是由於業務擴展及物業開發資金需求增加所致。

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以及截至二零一一年四月三十日止四個月，銀行貸款的年利率分別介乎5.95%至7.94%、5.67%至7.94%、5.60%至7.02%以及5.60%至7.68%。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，銀行貸款實際利率（指銀行貸款年利息總額除以年終銀行貸款結餘總額）分別為5.4%、6.2%及4.4%。

二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，未償還銀行貸款約人民幣69,500,000元、人民幣228,400,000元及人民幣339,700,000元分別由本集團總賬面淨值分別約人民幣45,300,000元、人民幣549,600,000元及人民幣1,158,600,000元的資產（主要包括現金、投資物業、土地及持作出售物業或發展中待售物業）抵押。

二零零九年及二零一零年十二月三十一日，有抵押銀行貸款人民幣35,000,000元及人民幣31,500,000元由閻先生之配偶陳麗芬女士擔保。該等有抵押銀行貸款乃借自中國建設銀行股份有限公司武漢黃陂支行。根據中國建設銀行股份有限公司武漢黃陂支行發出的書面確認函，該擔保將於本公司[●]後解除。

財務資料

下表載列所示日期，按到期日分析的即期及非即期銀行貸款概要。

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年 四月三十日
				(未經審核)
	(人民幣千元)			
一年內或按要求.....	32,000	38,500	167,000	147,722
一年後但於兩年內.....	70,000	157,000	172,693	186,778
兩年後但於五年內.....	35,000	75,436	—	166,000
	<u>137,000</u>	<u>270,936</u>	<u>339,693</u>	<u>500,500</u>

營業紀錄期間，除銀行借貸外，我們亦有控股權益擁有人及卓爾控股的墊款。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，有關墊款分別為人民幣119,400,000元、人民幣109,400,000元及人民幣3,900,000元。詳情請參閱「若干財務狀況表項目討論—貿易及其他應付款項」。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，我們的資產負債比率(按銀行貸款總額除以總資產計算)分別為7.7%、8.1%及6.7%。我們認為通過維持相對較低的資產負債比率，我們日後更可靈活地獲得其他銀行貸款或其他債務融資。

除上文所披露者及集團內公司間負債外，截至二零一一年四月三十日，我們並無任何尚未償還借貸資本、債務證券、債券、銀行透支、承兌負債或承兌信貸或租購承擔。

或然負債

根據市場慣例，我們與中國多家銀行訂立安排，為預售物業買方提供按揭融資。為預售物業按揭提供的擔保與各按揭同時開始，一般於以下事項發生時(以較早者為準)解除：

- 物業所有權證提交予承按銀行時；或
- 買方繳清按揭總額時。

倘買方拖欠按揭貸款，我們或須透過償還該按揭貸款以購回相關物業。否則，承按銀行會拍賣相關物業，倘未償還貸款額超過拍賣所得款項淨額，承按銀行會向我們收取差額。遵照行業慣例，我們不會對客戶進行獨立信用審查，而信賴承按銀行所進行的信用審查。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年四月三十日(為釐定債務的最後可行日期)，未解除的置業者按揭貸款擔保分別約人民幣20,400,000元、人民幣136,300,000元、人民幣489,400,000元及人民幣585,300,000元。我們相信即使買方拖欠按揭貸款，相關物業的可變現淨值會高於未償還按揭本金連同累計利息及罰款。董事認為該等擔保的公平值並不重大。

財務資料

截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日，除上文所披露者外，我們未向任何獨立第三方債務提供擔保。

董事確認，自二零一一年四月三十日以來，我們的債務或或然負債概無任何重大不利變動。

資本開支

營業紀錄期間，我們的資本開支主要與收購土地使用權、建設開發投資物業以及物業、廠房及設備有關。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，我們分別產生資本開支人民幣68,700,000元、人民幣163,500,000元及人民幣163,800,000元。

下表載列所示期間我們資本開支的分析。

	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
	(人民幣千元)		
投資物業.....	67,425	156,935	161,467
物業、廠房及設備.....	1,239	6,547	2,330
	68,664	163,482	163,797

我們估計截至二零一一年十二月三十一日止年度及其後我們的資本開支總額會因我們的業務及經營持續擴展而進一步增加。我們預期該等資本開支將主要以[●]所得款項、銀行借貸及經營活動所得現金流量提供資金。如有必要，我們可能按可接受的條款籌集額外資金。

合約承擔

營業紀錄期間，我們的合約承擔主要包括我們就土地收購及開發成本所作的經營租賃承擔及資本承擔。

經營租賃承擔

我們根據經營租約出租多個樓宇。租約的初始期限一般為一至五年，可選擇根據重新協定的租期續租。

下表載列截至有關呈報期末，我們根據不可撤銷經營租約應收的未來最低租金款項。

	於十二月三十一日		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	(人民幣千元)		
一年內.....	—	4,008	4,847
一年後但於五年內.....	—	11,365	16,827
	—	15,373	21,674

財務資料

我們亦根據經營租約租賃多個樓宇。租約的初始期限一般為五年，可選擇根據重新協定的租期續租。有關租約並不包括或然租金。

下表載列截至有關呈報期末，我們根據不可撤銷經營租約應付的未來最低租金款項。

	於十二月三十一日		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
		(人民幣千元)	
一年內.....	—	4,639	7,802
超過一年但於五年內.....	—	17,743	24,680
	—	22,382	32,482
	—	22,382	32,482

開發成本之資本承擔

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，主要與本文件「附錄一——會計師報告」綜合財務報表所載主要與開發成本有關的資本承擔如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
		(人民幣千元)	
已訂約但未撥備			
— 投資物業.....	53,858	11,796	74,265
— 發展中物業.....	157,530	15,576	183,822
— 分類為持作出售的非流動資產.....	—	—	10,787
	211,388	27,372	268,874
	211,388	27,372	268,874

財務資料

流動資產淨值

下表載列截至所示日期我們的流動資產及流動負債。

	於十二月三十一日			於四月三十日
	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	二零一一年 人民幣千元 (未經審該)
流動資產				
發展中物業.....	416,586	558,748	1,557,630	1,732,707
持作出售的竣工物業.....	98,506	253,680	119,127	106,085
存貨.....	213	213	193	681
即期稅項資產.....	6,950	3,715	39,529	62,937
貿易及其他應收款項、預付款項.....	214,054	453,668	289,822	515,107
受限制現金.....	1,581	31,643	12,800	4,464
現金及銀行.....	64,669	78,758	304,874	941,872
可供出售非上市股本證券.....	—	500	500	500
	802,559	1,380,925	2,324,475	3,364,353
分類為持作出售的非流動資產 ..	—	—	495,580	590,126
	802,559	1,380,925	2,820,055	3,954,479
流動負債				
貿易及其他應付款項.....	698,119	1,127,745	1,730,269	2,749,856
銀行貸款.....	32,000	38,500	167,000	147,722
即期稅項負債.....	1,783	19,256	28,917	13,420
遞延收入.....	—	—	566,286	565,473
	731,902	1,185,501	2,492,472	3,476,471
與分類為持作出售的 非流動資產直接有關的負債 ..	—	—	130,528	135,491
	1,185,501	1,185,501	2,623,000	3,611,962
流動資產淨值.....	70,657	195,424	197,055	342,517

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，我們分別擁有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。二零一零年十二月，鑑於市場需求日益增加，董事重新檢查本集團的投資物業組合，並決定一項出售本集團投資物業若干單位的計劃，即總建築面積65,423平方米的1,179個單位。於二零一零年十二月三十一日，其中總建築面積599平方米的九個單位由租戶佔有。有關投資物業現時可供以現狀即時出售，董事認為有關銷售額極有可能於一年內分類為持作出售的資產。下表載列重新分類的單位詳情：

	單位數目	建築面積 (平方米)	竣工日期
服裝商場(一期).....	1,039	56,402.37	二零一一年三月
鞋履與皮革製品商場(一期).....	106	6,919.62	二零零九年八月
小家品商場(一期).....	3	192.24	二零零九年八月
酒店產品及用品商場(一期).....	24	1,537.01	二零一零年十月
棉織品商場(一期).....	7	372.17	二零一零年八月
總計	1,179	65,423.41	

因此，於二零一零年十二月三十一日，我們分別錄得分類為持作出售的非流動資產人民幣495,600,000元及與該分類直接相關的遞延稅項負債人民幣130,500,000元。於二零一零

財務資料

年十二月三十一日，若干買家就總建築面積367平方米的8個單位訂立銷售合約。於最後可行日期，若干買家另就總建築面積48,810平方米的955個單位訂立銷售合約。所有該等出售物業預期將於二零一一年六月底前根據有關銷售合約交付相關買家。我們持有的現時投資物業目前指定作出租用途。然而，鑑於市場對已售物業及出租物業的需求，我們或會考慮適時調整指定作銷售及投資的物業組合。

下表載列截至二零一一年三月三十一日有關於二零一零年十二月三十一日重新分類為上表所述持作出售之非流動資產的單位銷售詳情：

	分類為持作出售之 非流動資產總值		於二零一一年三月 三十一日訂立之銷售合約		已售／預售 百分比 ⁽¹⁾
	建築面積／		建築面積／		
	平方米	單位數目	平方米	單位數目	
服裝商場(一期).....	56,402	1,039	48,618	952	86%
鞋履與皮革製品商場(一期) ..	6,920	106	—	—	—
小家品商場(一期).....	192	3	192	3	100%
酒店產品及用品商場(一期) ..	1,537	24	—	—	—
棉織品商場(一期).....	372	7	—	—	—
	65,423	1,179	48,810	955	75%

附註：

(1) 指於二零一一年三月三十一日訂立之銷售合約所涉建築面積除以分類為持作出售之非流動資產的建築面積。

由於我們進一步開發漢口北國際商品交易中心及其他物業項目，我們預期發展中物業及已竣工待售物業的增加將令近期流動資產增加，進而有助於改善我們的營運資金狀況。

於二零一一年四月三十日，即[●]前確定流動資產淨值的最後可行日期，我們的流動資產淨值為人民幣342,500,000元，較二零一零年十二月三十一日的人民幣197,100,000元增加人民幣145,400,000元，主要是由於現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項與預付款項以及發展中物業增加所致。

營運資金

我們集中管理營運資金以確保妥善有效收取及調動資金。所有資金支出須經本公司董事及高級管理層批准。

安排支付土地儲備和項目建築成本時，我們審慎考慮現金狀況及取得進一步融資的能力。我們致力於作出重大資本承擔前備妥融資。倘有合適機會，我們亦擬與銀行合作，透過其他股權或股權掛鈎集資或債權相關集資，從資本市場獲取資金。

此外，我們透過若干替代計劃力求有效管理未來現金流及減少因經濟環境出現不可預測的不利變動而產生的風險，有關計劃包括調整開發安排以確保我們有充裕資源撥支項目、

財務資料

推行成本控制措施、為物業銷售採納更靈活的定價方針、透過按商業上可接受的價格出售經挑選的投資物業以產生額外現金流入，以及與交易對手就若干合約土地收購安排重新磋商付款條款(如有需要)。由於上述各項及[●]所得款淨額，我們預期我們的流動資金狀況會於[●]後有所改善。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，我們的現金總額以人民幣計算分別約為人民幣64,700,000元、人民幣78,800,000元及人民幣304,900,000元。於二零一零年十二月三十一日，我們有未動用信貸額總計人民幣68,700,000元。

計及[●]的估計所得款項淨額、可動用銀行融資及經營現金流量，董事認為我們有充足營運資金應付目前及自[●]日期起計未來最少12個月的需求。基於以上所述，本公司預計本公司能以預售及銷售物業所得款項、本集團批發商場及第一企業社區經營所得的收入、商業銀行借貸、股東注資及[●]所得款項應付自[●]日期起計未來最少12個月本集團的營運資金、資本開支及其他資本需求。

資產負債表外安排

截至二零一一年四月三十日，除「或然負債」所披露按揭貸款擔保外，我們並無任何重大資產負債表外安排。

市場風險

我們在日常業務中面對的市場風險主要包括信貸、流動資金、利率及貨幣風險。

信貸風險

我們的信貸風險主要來自銀行存款及貿易及其他應收款項。就銀行存款而言，我們有明確的信貸政策並持續監察所面對的相關信貸風險。由於我們將現金存放於具優良信貸評級之金融機構，故我們所承受之風險只限於任何單一金融機構。我們預期該等金融機構均能履行責任。

就投資物業之租金收入而言，我們認為我們持有足夠按金以彌補潛在信貸風險。我們定期編製應收款項之賬齡分析，並對此密切監控以減少任何與該等應收款項有關的信貸風險。鑒於客戶數目眾多，我們並無集中信貸風險。我們於營業紀錄期間並無錄得重大壞賬虧損。

流動資金風險

我們持續檢討流動資金狀況，包括預期現金流量、各物業項目的銷售／預售業績、貸款到期情況及計劃物業開發項目之進度。

財務資料

利率風險

我們面對的利率風險主要涉及銀行借貸。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，未償還貸款總額分別為人民幣137,000,000元、人民幣270,900,000元及人民幣339,700,000元。我們承擔債務責任以支持物業開發及應付一般營運資金需求。利率上升會增加融資成本，而利率波動亦可能導致我們債務責任的公平值有重大波動。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，中國人民銀行公佈的一年期借貸基準利率分別為5.31%、5.31%及5.81%。我們現時並無進行任何對沖活動管理利率風險。

外匯風險

我們功能貨幣為人民幣且絕大部分收益、開支、現金及存款以人民幣計值。倘人民幣對港元、美元或其他外幣貶值，則我們以該外幣項目計值的物業及其他資產價值將減少。此外，倘我們保留任何以外幣計值的資產或負債(包括籌集任何外幣計值的負債)，則人民幣匯率的波動將影響有關資產及負債的價值，從而影響我們的財務狀況及經營業績。人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率受(其中包括)中國政治及經濟狀況變動的影響。根據中國政府的現行政策，人民幣與一籃子貨幣掛鈎，人民銀行決定人民幣對有關貨幣的升跌幅度最多可達0.5%。中國政府近期公佈其計劃進一步改革人民幣匯率制度。因此，人民幣匯率日後可能會有更大幅度的波動。

財務資料

物業權益及物業估值

根據第一太平戴維斯進行的估值，於二零一一年三月三十一日，我們的物業權益(包括我們應佔的物業權益)約為人民幣22,300,000,000元。有關我們物業權益的其他詳情，以及第一太平戴維斯所編製關於該等物業權益的函件全文及估值證書，請參閱[●]「附錄四—物業估值報告」。

根據相關規則第5.07條規定，我們應佔物業權益與於二零一零年十二月三十一日在綜合財務狀況表內的相關物業權益的估值對賬披露如下：

	人民幣千元
物業於二零一零年十二月三十一日的賬面淨值	
— 發展中待售物業.....	1,557,630
— 已竣工待售物業.....	119,127
— 投資物業.....	2,205,250
— 分類為持作出售的非流動資產.....	495,580
	<u>4,377,587</u>
減：	
截至二零一一年三月三十一日止三個月已售物業的銷售成本.....	(8,063)
加：	
二零一零年十二月三十一日至二零一一年三月三十一日發展中物業、 已竣工待售物業、投資物業及分類為持作出售的非流動資產淨增加...	694,279
截至二零一一年三月三十一日止三個月投資物業公平值收益.....	221,473
附錄四物業估值報告所載估物業	
於二零一一年三月三十一日的賬面淨值.....	5,285,276
重估盈餘(未計所得稅及土地增值稅)及少數權益.....	17,026,274
	<u>22,311,550</u>

股息及可分派儲備

根據開曼群島公司法及我們的組織章程大綱及細則，我們可透過股東大會以任何貨幣宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的金額。我們的組織章程大綱及細則規定，我們可以溢利(已變現或未變現)或任何自董事釐定不再需要之溢利撥留的儲備宣派及派付股息。經普通決議案批准後，亦可自股份溢價賬或任何其他根據開曼群島公司法可作此用途的資金或賬目中宣派及派付股息。

除特定發行條款或任何股份隨附的權利另有規定外，(i)所有股息必須根據派付股息之股份的已繳金額宣派及派付，惟在催繳前股份已繳金額不得就此視為就該股份而言已經繳

財務資料

足；及(ii)所有股息必須根據派息期間(一個或多個)已繳足股份金額按比例分配及派付。董事可自應付股東或就任何股份應付的任何股息或其他金額中扣減有關股東因催繳或其他原因而現時應向我們支付的所有金額(如有)。此外，股息由董事會酌情宣派，而實際宣派及派付的股息金額亦將取決於下列因素：

- 我們的整體業務狀況；
- 我們的財務業績；
- 我們的資本需求；
- 我們股東的權益；及
- 董事會可能認為有關的任何其他因素。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，我們可向股東分派的保留溢利(經調整投資物業及持作出售的非流動資產的公平值變動及各自的稅項影響)分別約為人民幣零元、人民幣8,700,000元及人民幣53,300,000元。

除漢口北集團就截至二零一零年十二月三十一日止年度向卓爾控股宣派股息約人民幣145,000,000元外，我們於營業紀錄期間並無宣派任何股息。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。該股息已悉數付清。

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。派息亦可能受法律及我們日後可能訂立的財務協議所限。

財務資料

無重大不利變動

我們確認，自二零二零年十二月三十一日以來，我們的財務或貿易狀況概無任何重大不利變動。

未 來 計 劃

未 來 計 劃

我們擬繼續發展漢口北國際商品交易中心及附近配套設施及其他項目以擴大業務，以及憑藉競爭優勢鞏固在華中地區的領先地位並向中國其他地區擴張。

按照目前的發展計劃，我們預期以充足的土地儲備應付未來三至五年不時的發展需求。截至最後可行日期，我們有建築面積約11,890,000,000平方米的開發中物業及建築面積約3,384,808.0平方米的計劃日後發展物業。我們估計發展中物業及持作日後發展物業完工前將分別產生支出約人民幣1,650,000,000元及人民幣9,718,300,000元。

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製之報告全文，以供載入本文件。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

引言

以下為吾等就卓爾發展(開曼)控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的財務資料，包括 貴集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及 貴集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日的綜合財務狀況表連同相關附註(「財務資料」)而編製的報告，以供載入 貴公司於二零一一年六月三十日刊發的相關文作(「文件」)。

貴公司於二零一零年九月二十二日在開曼群島根據開曼群島公司法一九六一年第3號法例第22章(經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。根據二零一零年十月十三日完成的集團重組(「重組」，詳情載於文件「歷史、重組及企業架構」一節)， 貴公司成為 貴集團現時旗下各公司的控股公司，詳情載於下文A節。除上述重組外， 貴公司自註冊成立日期以來並無進行任何業務。

於本報告日期，由於 貴公司及卓爾發展(BVI)控股有限公司(「卓爾BVI」)自註冊成立日期以來並無進行任何業務，亦毋須遵守彼等註冊成立司法權區的相關規則及規例之法定審核規定，故並未編製該等公司的經審核財務報表。

貴集團旗下所有公司均採用十二月三十一日作為財政年度結算日。附屬公司於有關期間的經審核法定財務報表詳情及各自核數師名稱載於C節附註1(b)。該等公司的法定財務報表乃根據彼等註冊成立或成立所在司法權區實體適用的相關會計規則及規例編製。

貴公司董事已按照下文A節所載的編製基準及下文C節所載的會計政策編製 貴集團於有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。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各年的相關財務報表已由吾等按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港核數準則予以審核。

財務資料乃由 貴公司董事基於相關財務報表(並未就此作出調整)，並相關規則的適用披露條文而編製。

董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)、香港公司條例的披露規定及相關規則的適用披露條文，編製真實公允的財務資料及負責 貴公司董事所釐定的必要內部控制，以使所編制財務資料並無因欺詐或錯誤而引致的重大失實陳述。

吾等的責任是根據吾等的審核程序對財務資料發表意見。

意見基準

就本報告而言，作為就財務資料發表意見之基準，吾等已按照香港會計師公會頒佈之核數指引「招股章程和申報會計師」(第3.340條)審核相關財務報表並進行吾等認為必要之適當程序。

吾等並無審核 貴公司、其附屬公司或 貴集團於二零一零年十二月三十一日之後任何期間之任何財務報表。

意見

吾等認為，就本報告而言，按下文A節所載編製基準呈列的財務資料真實公允反映 貴集團於有關期間的綜合業績及現金流量以及 貴集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日的業務狀況。

A 編製基準

貴公司於二零一零年九月二十二日在開曼群島註冊成立，並根據於二零一零年十月十三日完成的重組成為 貴集團現時旗下各公司的控股公司。 貴集團主要業務為在中華人民共和國(「中國」)進行大型消費品批發商場及住宅物業(統稱「核心業務」)的開發、銷售及投資控股。

於有關期間，貴集團的核心業務透過於中國成立的多個內資公司（「中國營運實體」）進行，該等公司由卓爾控股有限公司*（「卓爾控股」）透過兩間中間控股公司漢口北集團有限公司*（「漢口北集團」）及卓爾投資集團有限公司*（「卓爾投資集團」）間接持有。根據文件「歷史、重組及企業架構」一節所詳述在有關期間已存在的一致行動人協議，卓爾控股由閻志先生與陳麗芬女士（統稱「控股權益擁有人」）控制。

作為重組的一部分，卓爾控股將其於漢口北集團及卓爾投資集團的全部權益轉讓予貴公司的間接全資附屬公司卓爾發展（武漢）有限公司*（「卓爾發展中國」）。參與重組的貴集團現時旗下各公司（包括中國營運實體）於有關期間（倘實體於二零零八年一月一日後被收購／註冊成立／成立，則為自收購／註冊成立／成立日期起至二零一零年十二月三十一日止期間）及重組前後由控股權益擁有人最終控制。由於控股權益擁有人的風險及利益持續存在，因此重組視為受共同控制的實體合併。財務資料使用會計合併原則編製，猶如現時組成貴集團的實體於有關期間開始時已合併，除非合併實體於較後日期首次受到共同控制則除外。就控股權益擁有人而言，合併公司的淨資產按現有賬面值合併。

B節所載 貴集團的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括 貴公司及其附屬公司於有關期間（倘 貴公司及其附屬公司於二零零八年一月一日後註冊成立／成立／被收購，則為自註冊成立／成立／收購日期起至二零一零年十二月三十一日止期間）的經營業績，猶如重組於有關期間開始時已完成。編製B節所載 貴集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日的綜合財務狀況表，乃為呈列 貴公司及其附屬公司的業務狀況，猶如現時組成 貴集團的實體於該等日期已合併（倘 該等公司於二零零八年一月一日後被收購／註冊成立／成立，猶如合併自該等公司首次受控股權益擁有人控制日期起已發生）。

集團內公司間的所有重大交易及結餘已於合併時抵銷。

* 該等實體均為中國有限公司。該等公司名稱的英譯僅供參考，其官方名稱均為中文。

附 錄 一

會 計 師 報 告

於本報告日期，貴公司擁有下列附屬公司的直接或間接權益，該等附屬公司均為私營有限公司或倘於香港境外成立／註冊成立，與香港私營公司特點大致相同之公司。該等附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	實繳／ 註冊資本	貴集團 所持實際權益		主要業務
			直接	間接	
卓爾發展(BVI)控股 有限公司	二零一零年 九月十日 英屬處女群島 (「處女群島」)	1港元	100%	—	投資控股
卓爾發展(香港)控股 有限公司(「卓爾發展 香港」)	二零零三年 三月二十五日 香港	2港元	—	100%	投資控股
卓爾發展中國	一九九八年 十月二十三日 中國	2,800,000港元	—	100%	投資控股
漢口北集團	二零零九年 二月十一日 中國	人民幣 59,600,000元	—	100%	投資控股
武漢漢口北商貿市場投資 有限公司* (「漢口北市場投資」)	二零零七年 四月十六日 中國	人民幣 55,000,000元	—	100%	物業發展
武漢漢口北市場管理 有限公司* (「漢口北市場管理」)	二零零八年 三月十四日 中國	人民幣 1,000,000元	—	100%	物業管理
武漢漢口北物流有限公司* (「漢口北物流」)	二零零九年 一月十四日 中國	人民幣 10,000,000元	—	100%	物流管理
武漢漢口北商業服務 有限公司* (「漢口北商業服務」)	二零零九年 三月十二日 中國	人民幣 1,000,000元	—	100%	物業管理
武漢漢口北商情廣告 有限公司* (「漢口北廣告」)	二零零八年 十二月十一日 中國	人民幣 1,500,000元	—	100%	廣告服務

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	實繳／ 註冊資本	貴集團 所持實際權益		主要業務
			直接	間接	
武漢漢口北新城建設 有限公司* (「漢口北建設」)	二零一零年 一月四日 中國	人民幣 1,000,000元	—	100%	物業發展
卓爾投資集團	二零零四年 十二月三十一日 中國	人民幣 100,000,000元	—	100%	投資控股及 物業發展
武漢總部基地建設 有限公司* (「武漢總部基地」)	二零零七年 一月九日 中國	人民幣 20,000,000元	—	100%	物業發展
武漢卓爾中心投資 有限公司* (「卓爾中心投資」) (附註1)	一九九六年 八月十二日 中國	人民幣 30,000,000元	—	100%	物業發展
武漢東方卓爾置業 有限公司* (「武漢東方卓爾置業」) (附註2)	二零零七年 十月十日 中國	人民幣 30,000,000元	—	100%	物業發展
武漢客廳投資有限公司* (「武漢客廳投資」)	二零一零年 四月二十七日 中國	人民幣 30,000,000元	—	100%	物業發展
武漢卓爾城投資發展 有限公司* (「卓爾城投資發展」)	二零一零年 四月八日 中國	人民幣 50,000,000元	—	100%	物業發展
武漢卓爾物業管理 有限公司* (「卓爾物業管理」)	二零零五年 十月二十四日 中國	人民幣 3,000,000元	—	100%	物業管理
湖北卓華地產有限公司* (「卓華地產」) (附註3)	二零零九年 九月二日 中國	人民幣 100,000,000元	—	51%	物業發展

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	實繳／ 註冊資本	貴集團		主要業務
			所持實際權益		
			直接	間接	
湖北湖畔豪庭房地產開發有限公司* (「湖畔豪庭房地產」) (附註4)	二零零四年 四月二十六日 中國	人民幣 50,000,000元	—	51%	物業發展
武漢新銳房地產開發有限公司* (「武漢新銳房地產」) (附註4)	二零零四年 六月二十二日 中國	人民幣 20,000,000元	—	51%	物業發展
武漢盤龍卓爾置業有限公司* (「武漢盤龍置業」) (附註5)	二零零八年 十二月二十九日 中國	人民幣 10,000,000元	—	51%	物業發展
武漢物流港投資開發有限公司*	二零一一年 三月三日 中國	人民幣 30,000,000元	—	100%	物業發展
武漢漢口北國際商品交易中心有限公司*	二零一一年 四月六日 中國	人民幣 1,000,000元	—	100%	物業發展

* 該等實體均為中國有限公司。該等公司名稱的英譯僅供參考，其官方名稱均為中文。

附註：

- (1) 卓爾控股於二零零八年四月三十日自獨立第三方收購卓爾中心投資全部股權，其後於二零零九年二月二十日轉讓於卓爾中心投資的全部股權予卓爾投資集團。
- (2) 截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團以現金代價人民幣15,000,000元向獨立第三方出售武漢東方卓爾置業50%股權。根據貴集團與獨立第三方訂立的協議，貴集團可全權委任該實體的唯一執行董事，因此貴集團於上述出售事項後仍可控制武漢東方卓爾置業。因此，武漢東方卓爾置業在貴集團部分股權出售後繼續列為附屬公司。截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團以現金代價人民幣15,000,000元收購武漢東方卓爾置業50%非控股權益。此後，武漢東方卓爾置業由貴集團全資擁有。
- (3) 卓華地產視為貴集團的附屬公司，乃因貴集團根據與持有該實體50%權益的另一權益持有人訂立之協議有權規管該實體的財務及經營政策，並有權委任該實體的唯一執行董事。因此，卓華地產的財務業績及業務狀況自二零零九年九月二日成立當日起計入貴集團財務資料。二零一零年十月，貴集團與卓華地產其他權益持有人訂立股權轉讓協議，其他權益持有人將其所持卓華地產1%的股權轉讓予貴集團，代價為人民幣1,000,000元。自此，貴集團於卓華地產的實際權益增至51%。

附錄一

會計師報告

- (4) 卓華地產分別於二零零九年九月八日及二零零九年九月二十九日自無關連第三方收購武漢新銳房地產及湖畔豪庭房地產全部股權。貴公司董事認為，貴集團有權規管該等實體的財務及經營政策，乃因彼等的中間控股公司卓華地產由貴集團控制(上文附註(3))。因此，武漢新銳房地產及湖畔豪庭房地產的財務業績及業務狀況自彼等各自的收購日期起計入貴集團財務資料。
- (5) 卓華地產於二零一零年二月二日自卓爾控股收購武漢盤龍置業全部股權。由於卓華地產(上文附註(3))及卓爾控股由控股權益擁有人控制，因此武漢盤龍置業的財務業績及業務狀況自二零零八年十二月二十九日成立日期起計入貴集團財務資料。

於有關期間，由於董事認為下列附屬公司並非對貴集團的主要業務形成戰略互補，故出售予控股權益擁有人：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	實繳／ 註冊資本	貴集團		主要業務
			所持實際權益		
			直接	間接	
北京卓爾基業投資有限公司*(「卓爾基業投資」)(前稱北京卓爾空港建設)(附註1)	二零零九年七月二十四日 中國	人民幣 50,000,000元	—	100%	倉庫管理
湖北卓爾生態工業城建設有限公司*(「卓爾生態建設」)(附註2)	二零零六年七月二十六日 中國	人民幣 15,000,000元	—	100%	工業物業發展
武漢眾邦網信息產業有限公司*(「武漢眾邦網」)(附註3)	二零零八年四月二十八日 中國	人民幣 5,000,000元	—	90%	提供軟件技術與網上業務服務

* 該等實體均為中國有限公司。該等公司名稱的英譯僅供參考，其官方名稱均為中文。

附註：

- (1) 於二零一零年九月二十八日，卓爾投資集團向卓爾控股出售該附屬公司，代價為現金人民幣50,000,000元。該附屬公司於出售日期的資產淨值為人民幣50,000,000元。該附屬公司於有關期間並無進行任何業務(見附註34(c))。
- (2) 於二零一零年九月三十日，卓爾投資集團向卓爾控股出售該附屬公司，代價為現金人民幣15,000,000元。該附屬公司於出售日期的資產淨值為人民幣13,629,000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所出售實體的淨虧損分別為人民幣零元、人民幣732,000元及人民幣639,000元，已計入貴集團財務資料(見附註34(c))。
- (3) 於二零一零年九月二十七日，漢口北集團向卓爾控股出售該附屬公司，代價為現金人民幣4,500,000元。該附屬公司於出售日期的資產淨值為人民幣3,481,000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所出售實體的淨虧損分別為人民幣零元、人民幣874,000元及人民幣645,000元，已計入貴集團財務資料(見附註34(c))。

上述附屬公司保存獨立會計賬目，但受貴集團共同管理。上述附屬公司於二零零八年及二零零九年十二月三十一日的資產及負債已匯總入貴集團於相關日期的綜合財務狀況

況表。另外，該等附屬公司的經營業績已滙總入 貴集團截至相關出售日期止的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表。於相關出售後，所收取代價減所出售附屬公司的資產淨值在綜合權益變動表中確認為視作分派予控股權益擁有人。

B 財務資料

1 綜合收益表

	C節 附註	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	2	83,028	476,607	769,737
銷售成本	4(c)	(56,056)	(307,996)	(413,210)
毛利		<u>26,972</u>	<u>168,611</u>	<u>356,527</u>
其他收益	3	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	11	<u>370,675</u>	<u>782,365</u>	<u>626,563</u>
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	13	—	(702)	(4,755)
融資成本淨額	4(a)	(3,546)	(4,407)	(299)
除稅前溢利		344,516	890,161	921,573
所得稅	5(a)	(89,672)	(234,920)	(288,387)
年內溢利		<u>254,844</u>	<u>655,241</u>	<u>633,186</u>
下列人士應佔：				
— 貴公司股東		253,421	655,074	635,072
— 非控股權益		<u>1,423</u>	<u>167</u>	<u>(1,886)</u>
年內溢利		<u>254,844</u>	<u>655,241</u>	<u>633,186</u>
每股盈利				
每股基本盈利(人民幣元)	8(a)	<u>0.09</u>	<u>0.22</u>	<u>0.21</u>

隨附附註為財務資料一部分。

2 綜合全面收益表

	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
年內溢利.....	254,844	655,241	633,186
年內其他全面收入			
換算其他司法權區附屬公司 財務報表的滙兌差額.....	(320)	22	59
年內全面收入總額.....	<u>254,524</u>	<u>655,263</u>	<u>633,245</u>
下列人士應佔：			
— 貴公司股東.....	253,101	655,096	635,131
— 非控股權益.....	1,423	167	(1,886)
年內全面收入總額.....	<u>254,524</u>	<u>655,263</u>	<u>633,245</u>

隨附附註為財務資料一部分。

3 綜合財務狀況表

	C節 附註	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	10	12,507	18,960	18,170
投資物業	11	973,500	1,912,800	2,205,250
無形資產	12	—	308	—
於一間共同控制實體的權益	13	—	49,298	44,543
		<u>986,007</u>	<u>1,981,366</u>	<u>2,267,963</u>
流動資產				
發展中物業	15	416,586	558,748	1,557,630
持作出售的竣工物業	16	98,506	253,680	119,127
存貨	17	213	213	193
即期稅項資產	14(a)	6,950	3,715	39,529
貿易及其他應收款項、 預付款項	18	214,054	453,668	289,822
受限制現金	19	1,581	31,643	12,800
現金及銀行	20	64,669	78,758	304,874
可供出售非上市股本證券	21	—	500	500
		<u>802,559</u>	<u>1,380,925</u>	<u>2,324,475</u>
分類為持作出售非流動資產	22	—	—	495,580
		<u>802,559</u>	<u>1,380,925</u>	<u>2,820,055</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	23	698,119	1,127,745	1,730,269
銀行貸款	24	32,000	38,500	167,000
即期稅項負債	14(a)	1,783	19,256	28,917
遞延收入	25	—	—	566,286
		<u>731,902</u>	<u>1,185,501</u>	<u>2,492,472</u>
與分類為持作出售非流動 資產直接相關的負債	22	—	—	130,528
		<u>731,902</u>	<u>1,185,501</u>	<u>2,623,000</u>
流動資產淨值		<u>70,657</u>	<u>195,424</u>	<u>197,055</u>
資產總值減流動負債		<u>1,056,664</u>	<u>2,176,790</u>	<u>2,465,018</u>
非流動負債				
銀行貸款	24	105,000	232,436	172,693
長期應付款項	26	495	5,216	5,378
遞延收入	25	—	—	10,885
遞延稅項負債	14(b)	208,866	403,772	477,259
		<u>314,361</u>	<u>641,424</u>	<u>666,215</u>
資產淨值		<u>742,303</u>	<u>1,535,366</u>	<u>1,798,803</u>
權益				
股本	27	125,300	212,600	—
儲備	28	597,412	1,252,508	1,750,894
貴公司股東應佔總權益		<u>722,712</u>	<u>1,465,108</u>	<u>1,750,894</u>
非控股權益		19,591	70,258	47,909
權益總額		<u>742,303</u>	<u>1,535,366</u>	<u>1,798,803</u>

隨附附註為財務資料一部分。

4 綜合權益變動表

C 腳附註	貴公司股東應佔								非控股權益	權益總額
	股本	中國法定儲備	其他儲備	以權益結算 股份支付儲備	滙兌儲備	保留溢利	總計	非控股權益		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零八年一月一日	100,500	—	—	—	879	346,600	447,979	—	447,979	447,979
年內溢利	—	—	—	—	—	253,421	253,421	1,423	254,844	254,844
其他全面收入	—	—	—	—	(320)	—	(320)	—	(320)	(320)
全面收入總額	—	—	—	—	(320)	253,421	253,101	1,423	254,524	254,524
非控股股東出資	—	—	(3,168)	—	—	—	(3,168)	18,168	15,000	15,000
注資	24,800	—	—	—	—	—	24,800	—	24,800	24,800
於二零零八年十二月三十一日	125,300	—	(3,168)	—	559	600,021	722,712	19,591	742,303	742,303
於二零零九年一月一日	125,300	—	(3,168)	—	559	600,021	722,712	19,591	742,303	742,303
年內溢利	—	—	—	—	—	655,074	655,074	167	655,241	655,241
其他全面收入	—	—	—	—	22	—	22	—	22	22
全面收入總額	—	—	—	—	22	655,074	655,096	167	655,263	655,263
視作分派	(23,800)	—	—	—	—	—	(23,800)	—	(23,800)	(23,800)
注資	111,100	—	—	—	—	—	111,100	—	111,100	111,100
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	50,500	50,500	50,500
轉撥至中國法定儲備	—	5,410	—	—	—	(5,410)	—	—	—	—
於二零零九年十二月三十一日	212,600	5,410	(3,168)	—	581	1,249,685	1,465,108	70,258	1,535,366	1,535,366
於二零一零年一月一日	212,600	5,410	(3,168)	—	581	1,249,685	1,465,108	70,258	1,535,366	1,535,366
年內溢利	—	—	—	—	—	635,072	635,072	(1,886)	633,186	633,186
其他全面收入	—	—	—	—	59	—	59	—	59	59
全面收入總額	—	—	—	—	59	635,072	635,131	(1,886)	633,245	633,245
收購非控股股東之股權	—	—	4,111	—	—	—	4,111	(20,111)	(16,000)	(16,000)
因出售附屬公司予控股權益擁有人而產生的視作注資	—	—	2,738	—	—	—	2,738	(348)	2,390	2,390
重組	(212,600)	—	(7,316)	—	—	—	(219,916)	—	(219,916)	(219,916)
視作部分出售於附屬公司的權益	—	—	4	—	—	—	4	(4)	—	—
轉撥至中國法定儲備	—	(1,604)	—	—	—	(1,604)	(1,604)	—	(1,604)	(1,604)
年內宣派的股息	—	—	—	—	—	(144,975)	(144,975)	—	(144,975)	(144,975)
以權益結算股份交付交易	—	—	—	—	—	8,693	8,693	—	8,693	8,693
於二零一零年十二月三十一日	—	7,014	(3,631)	8,693	640	1,738,178	1,750,894	47,909	1,798,803	1,798,803

隨附附註為財務資料一部分。

附錄一

會計師報告

5 綜合現金流量表

	C節 附註	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	4(c)	1,078	1,260	2,689
— 攤銷	4(c)	—	—	25
— 出售物業、廠房及設備收益	3	—	—	(216)
— 利息收入	4(a)	(235)	(1,181)	(626)
— 利息開支及其他借貸成本	4(a)	2,581	4,415	—
— 來自可供出售非上市股本證券的投資收入	3	(196)	(1,317)	(249)
— 投資物業公平值增加	11	(370,675)	(782,365)	(626,563)
— 分佔共同控制實體溢利減虧損	13	—	702	4,755
— 以權益結算股份付款	29	—	—	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	25	—	—	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	13	—	(50,000)	—
購買附屬公司付款，扣除所得現金	34(b)	—	(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成本		(7,338)	(17,666)	(19,909)
控股權益擁有人出資	27(i)/27(ii)	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	34(c)	—	—	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	27(ii)/27(iii)	—	(23,800)	(219,916)
收取/(支付)非控股權益 股東的款項	28(e)(i) / 28(e)(ii) / 28(e)(iii) / 28(e)(iv)	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

附註：重大非現金交易：根據二零一零年九月三十日的書面董事會決議案，漢口北集團向其當時唯一權益持有人卓爾控股宣派股息約人民幣144,975,000元。根據漢口北集團與卓爾控股於二零一零年十一月十一日訂立的抵償協議，該等應付股息結餘與應收卓爾控股款項抵銷。

隨附附註為財務資料一部分。

C 財務資料附註

1 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本報告所載的財務資料乃按照國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則(此統稱包括國際會計準則(「國際會計準則」)及相關詮釋)而編製。所採納的主要會計政策之更多詳情載於本C節餘下部分。

國際會計準則理事會已頒佈多項新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製本財務資料而言，除於二零一零年一月一日開始的會計年度／期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋外，貴集團於有關期間已採用所有該等新訂及經修訂國際財務報告準則。已頒佈但於二零一零年一月一日開始的會計年度／期間尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註37。

財務資料亦符合香港公司條例的披露規定及相關規則的適用披露條文。

下文所載的主要會計政策已於財務資料呈列的所有期間貫徹採用。

(b) 編製及呈列基準

財務資料包括使用合併會計原則編製的 貴公司及其附屬公司的財務資料，其他詳情載於A節。

附屬公司於有關期間的經審核法定財務報表之詳情及各自核數師名稱載列如下：

<u>公司名稱</u>	<u>財政期間</u>	<u>法定核數師</u>
卓爾發展香港	截至二零零八年及 二零零九年 十二月三十一日止年度	永新會計師事務所有限公司
卓爾發展中國	截至二零零八年 十二月三十一日止年度	湖北天勤會計師事務所有限公司
	截至二零零九年及二零一零年 十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
漢口北集團	截至二零零九年 十二月三十一日止年度	武漢盛唐會計師事務所有限公司
	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
漢口北市場投資	截至二零零八年及二零一零年 十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
漢口北商業服務	截至二零零九年及二零一零年 十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所

附錄一

會計師報告

公司名稱	財政期間	法定核數師
卓爾投資集團	截至二零零八年十二月三十一日止年度	武漢盤龍會計師事務有限責任公司
	截至二零零九年十二月三十一日止年度	武漢盛唐會計師事務所有限公司
	截至二零一零年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
卓爾中心投資	截至二零零八年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
	截至二零一零年十二月三十一日止年度	武漢樂信會計師事務所有限責任公司
武漢東方卓爾置業	截至二零零八年十二月三十一日止年度	湖北科信會計師事務所有限公司
	截至二零零九年十二月三十一日止年度	武漢明智會計師事務有限責任公司
	截至二零一零年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
武漢新銳房地產	截至二零零八年十二月三十一日止年度	湖北公誠會計師事務有限責任公司
	截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
湖畔豪庭房地產	截至二零零八年十二月三十一日止年度	湖北公誠會計師事務有限責任公司
	截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
武漢盤龍置業	截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
武漢眾邦網	截至二零零九年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
漢口北市場管理	截至二零一零年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
漢口北物流	截至二零一零年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
漢口北廣告	截至二零一零年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
漢口北建設	截至二零一零年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
卓爾城投資發展	截至二零一零年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
卓爾物業管理	截至二零一零年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
卓華地產	截至二零一零年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所

(c) 計量基準

貴集團每間實體的財務報表所載列的項目以最能反映有關該實體的相關事件及情況之經濟實質的貨幣(「功能貨幣」)計量。財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，約整至最接近千元計算。人民幣為貴集團於中國成立之附屬公司的功能貨幣及呈報貨幣。

財務資料按歷史成本基準呈列，惟可供出售非上市股本證券(附註1(g))及投資物業(附註1(k))按公平值計算。估計公平值所採用的方法載於附註35。

(d) 使用估計及判斷

管理層在編製符合國際財務報告準則的財務資料時，須作出對政策的應用及資產、負債、收入及支出的呈報金額造成影響的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及於若干情況下視為合理的各種其他因素作出，而所得結果成為無法自其他來源明顯可得資產及負債的賬面值時作出判斷的依據。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續審閱。倘若會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂會在該期間內予以確認；倘若該項修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間均予以確認。

管理層在採用國際財務報告準則時所作出對財務資料有重大影響的判斷，以及估計不確定因素的主要來源於附註35討論。

(e) 附屬公司及非控股權益

附屬公司乃由 貴集團控制的實體。倘 貴集團有權規管一間實體的財務及營運政策以從其活動中獲取利益，則該實體即屬受控制。在評估控制權時，目前可行使的潛在投票權會考慮在內。

附屬公司的財務報表自控制權開始日期起至控制權終止日期止計入財務資料。集團內公司間的結餘及交易以及集團內公司間交易所產生的任何未變現溢利，在編製財務資料時均全數抵銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損則僅在並無出現減值跡象的情況下以與抵銷未變現收益相同的方法予以抵銷。

非控股權益指 貴公司並非直接或間接應佔的附屬公司的權益，且 貴集團並未同意與該等權益持有人增訂條款而導致 貴集團整體須就該等權益符合金融負債定義擁有合約責任。對各業務合併而言， 貴集團可選擇以公平值或按彼等所佔附屬公司可識別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合財務狀況表的權益內與 貴公司權益股東應佔權益分開呈列。 貴集團業績的非控股權益在綜合收益表及綜合全面收益表賬面呈列為年度損益總額及全面收入總額在非控股權益與 貴公司權益股東之間的分配。非控股權益持有人之貸款及對該等持有人所負之其他合約責任視乎負債性質，根據附註1(p)或1(q)於綜合財務狀況表中呈列為金融負債。

貴集團於附屬公司的權益變動，倘並未導致失去控制權，則入賬列作股權交易，而綜合權益內控股及非控股權益的金額會就此作出調整，以反映相關權益的變動，惟商譽不會作出調整且不會確認損益。

倘 貴集團喪失某一附屬公司的控制權，則入賬列作出售該附屬公司的全部權益，因此產生的收益或虧損會於損益確認。於失去控制權之日在該前附屬公司保留的任何權益按公平值確認，且有關金額視為初步確認金融資產時的公平值(見附註1(g))或(倘適用)初步確認於共同控制實體的投資時的成本(見附註1(f))。

在 貴公司財務狀況表內，於附屬公司的投資是按成本減減值虧損(見附註1(l))列賬。

(f) 共同控制實體

共同控制實體為根據集團或公司與其他方所訂立合約安排營運的實體，而根據所訂立的合約安排，集團或公司與一名或多名其他方享有對該實體經濟活動的共同控制權。

於共同控制實體之投資以權益法入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，其後就 貴集團應佔該被投資公司之資產淨值之收購後變動及與投資相關的任何減值虧損(見附註1(l))作出調整。 貴集團年內應佔被投資公司之收購後稅後業績及任何減值虧損乃於綜合收益表內確認，而 貴集團應佔被投資公司之其他全面收入之收購後稅後項目則於綜合全面收益表內確認。

當 貴集團應佔一間共同控制實體之虧損超出其於該共同控制實體之權益時， 貴集團的權益扣減至零並會終止確認進一步虧損，惟 貴集團產生法定或推定責任或代表共同控制實體付款則除外。就此而言， 貴集團之權益為以權益法入賬之投資賬面值，連同實質上屬 貴集團於共同控制實體投資淨額一部分之長期權益。

貴集團與共同控制實體進行交易產生之未變現溢利及虧損將以 貴集團於被投資公司之權益為限予以對銷，除非該未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，在此情況下，則即時於損益內確認相關虧損。

於 貴公司財務狀況表內，於共同控制實體之投資是按成本減減值虧損(見附註1(l))列賬。

(g) 於可供出售非上市股本證券之其他投資

貴集團對可供出售非上市股本證券之投資(除對附屬公司及共同控制實體之投資外)的政策如下：

非上市可供出售股本證券之投資初步按公平值列賬，有關公平值為交易價，除非使用評估技術(其變量僅包括從可觀察市場獲取的數據)估計的公平值更為可靠。成本包括應佔交易成本。於各呈報期末，公平值予以重新計量，由此產生之任何收益或虧損均在其他全面收入確認，並於公平值儲備的權益中單獨累計。當終止確認該等投資或該等投資減值(見附註1(l))時，累計收益或虧損自權益重新分類為損益。在 貴集團承諾購買／出售投資當日確認／終止確認有關投資。

(h) 物業、廠房及設備以及在建工程

物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及減值虧損(見附註1(l))於綜合財務狀況表列賬。在建工程按成本減減值虧損(見附註1(l))於財務狀況表列賬。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料成本、直接勞工成本以及拆卸及搬遷項目與恢復項目所在地原貌的初步估計成本(如有關)和適當比例的間接生產成本及借貸成本(見附註1(x))。

當在建工程可作擬定用途時，轉為物業、廠房及設備。在建工程不計提折舊。

停用或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益及虧損按出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額釐定，並於停用或出售當日於綜合收益表中確認。

折舊乃採用直線法按估計可使用年期撇銷物業、廠房及設備項目的成本並扣除其估計剩餘價值(如有)計算，詳情如下：

	年期	估計剩餘價值 佔成本百分比
樓宇.....	20至40年	5%
汽車.....	4至10年	5%
傢俱、辦公樓設備及其他.....	3至8年	5%

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，且每部分單獨折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)每年審閱。

當物業、廠房及設備項目內含的未來經濟利益很可能流入 貴集團，且該項目的成本

能夠可靠計量時，則已確認與該等項目有關的其後支出記入資產賬面值。所有其他其後支出於產生時在綜合收益表確認為開支。

(i) 租賃資產

倘 貴集團釐定一項安排賦予於一段協定期間內使用一項指定資產或多項資產的權利，並以付款或系列付款作為交換，則該項安排(包括交易或系列交易)為或包含一項租賃。 貴集團經評估該項安排的實際內容後作出相關決定，並不會考慮該項安排是否屬租賃的法定形式。

(i) 租賃予 貴集團的資產分類

對於 貴集團以租賃持有的資產，倘租賃使所有權的絕大部分風險及回報轉移至 貴集團，有關資產便會劃歸為以融資租賃持有。倘租賃不會使所有權的絕大部分風險及回報轉移至 貴集團，則劃歸為經營租賃。

(ii) 經營租賃支出

倘 貴集團根據經營租賃使用資產，根據租賃作出的付款會在租期所涵蓋的會計期間內，分期等額自損益扣除，惟倘有其他基準更能反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所收取的租賃獎勵於損益內確認為所作出租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間自損益扣除。

根據經營租賃所持土地之收購成本按直線法在租期內攤銷，但劃歸為投資物業(見附註1(k))及發展中以供出售物業與持作出售竣工物業(見附註1(m))之物業除外。

倘售後租回交易引致經營租賃，且該交易明顯按公平值設立，則須即時確認任何損益。倘售價低於公平值，則須即時確認任何損益，惟倘以低於市價的未來租賃付款補償虧損，則有關損益須遞延並按租賃付款的比例在預期使用資產期間攤銷。倘售價高於公平值，則超過公平值的差額須遞延並在預期使用資產期間攤銷。

(i) 無形資產

貴集團所收購具有有限可使用年期的無形資產以成本減累計攤銷及減值虧損(見附註1(l))於財務狀況表列賬。具有有限可使用年期的無形資產攤銷以直線法按資產的預計可使用年限自損益扣除。

攤銷期間及方法均每年進行審核。

(k) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或為資本增值而根據租賃權益(見附註1(i))擁有或持有之土地及／或樓宇，包括所持目前尚未確定未來用途的土地以及正在建設或開發以供日後用作投資物業之物業。

投資物業按公平值於財務狀況表入賬，惟呈報期末仍在建設或開發及其公平值於當時不能可靠計量者除外。投資物業公平值變動，或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益確認。投資物業之租金收入按附註1(v)(ii)所述方式入賬。

(l) 資產減值

(i) 貿易及其他應收款項的減值

按成本或攤銷成本入賬的即期及非即期應收款項於每個呈報期末審閱，以釐定是否有減值的客觀證據。

減值的客觀證據包括引起 貴集團注意到有關下列一項或多項虧損事項的可觀察數據：

- 債務人陷入重大財務困難；
- 違反合約，如欠付或拖延償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響。

倘存在任何該等證據，則按以下方式釐定及確認減值虧損：

- 對於貿易及其他即期應收款項及其他以攤銷成本列賬之金融資產，倘貼現之影響屬重大，減值虧損以資產之賬面值與以金融資產原實際利率(即初步確認該等資產時所計算的實際利率)貼現之估計未來現金流量現值之差額計量。如按攤銷成本列賬之金融資產具備類似風險特徵，例如類似逾期情況及並未單獨被評估為減值，則對該等資產進行集體評估。集體評估減值之金融資產的未來現金流量，乃根據與整個組別信貸風險特徵類似之資產的過往虧損經驗作出。

倘減值虧損金額在其後期間減少，且客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損會透過損益撥回。減值虧損之撥回不得導致資產之賬面值超過以往期間沒有確認減值虧損而應釐定之數額。

(ii) 其他資產減值

貴集團會在每個呈報期末審閱內部及外界資料來源，以識別是否有跡象顯示下列資產可能出現減值或過往確認的減值虧損已不再存在或可能已減少：

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；
- 於附屬公司的投資；
- 於共同控制實體的投資；
- 非上市可供出售證券投資。

若存在上述任何跡象，則會估計有關資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產可收回金額為其淨售價與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會使用可反映當時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產所產生現金流入並非基本上獨立於其他資產所產生者，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

當資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，減值虧損於綜合收益表確認。就現金產生單位確認的減值虧損，會按比例分配以減少該單位(或該組單位)內其他資產的賬面值，惟資產賬面值不會減至低於其個別的公平值減出售成本或使用價值(如能釐定)。

— 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變化，則會撥回減值虧損。

減值虧損之撥回僅限於過往年度並未確認減值虧損而應釐定的資產賬面值。所撥回減值虧損在確認撥回的年度計入損益。

(m) 物業發展

有關物業發展活動之存貨以成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本及可變現淨值按下述方式釐定：

— 待售發展中物業

待售發展中物業之成本包含已明確識別之成本，包括土地使用權（見附註1(i)）及發展、物料和供應品總成本、工資及其他直接支出，以及適當比例之間接費用及撥充資本之借貸成本（見附註1(x)）。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及出售物業所產生之成本後的金額。

— 持作出售竣工物業

貴集團竣工物業之成本按未售物業所佔該發展項目總發展成本分攤計算。可變現淨值為估計售價減出售物業所產生之成本。

持作出售竣工物業之成本包括所有購買成本、轉換成本以及將存貨運往現時位置及達成現狀所產生之其他成本。

(n) 存貨

存貨主要包括低值易耗品。存貨按成本入賬，並包括所有購買成本。存貨以加權平均法計算，扣除陳舊撥備。存貨消耗時，其賬面值於消費發生當年確認為支出。任何陳舊及損壞的存貨於損益撇銷。

(o) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本減呆賬減值撥備（見附註1(l)）入賬，惟作為支付予關連方的無固定還款期或貼現影響並不重大的免息貸款的應收款項除外。在此情況下，該等應收款項按成本減呆賬減值撥備入賬。

(p) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借貸按攤銷成本入賬，最初確認金額與贖回價值之間的任何差額（連同任何應付利息及費用）會在借貸期間內以實際利率法於損益確認。

(q) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認。除根據附註1(u)計量的財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，除非貼現影響並不重大，在此情況下，則按成本入賬。

(r) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及短期且流動性極高的投資，該等投資可隨時變現為已知現金數額及無重大價值轉變的風險，於購入後三個月內到期。

(s) 僱員福利

- (i) 薪金、工資、年度獎金及員工福利於僱員提供相關服務的年度內累計。倘延期支付或清償該等成本並產生重大影響，則該等金額以現值列報。
- (ii) 除已計入尚未確認為支出的待售物業外，根據中國有關勞動法規及規例向定額供款退休計劃作出供款的責任在產生時於損益確認為支出。
- (iii) 向僱員所授購股權之公平值確認為僱員成本，並於權益之資本儲備作出相應調增。公平值乃於授出日期使用二項式點陣法模式並計及所授出購股權的條款及條件計量。倘僱員須在無條件享有購股權前符合歸屬條件，則購股權之估計公平值總額經考慮購股權的歸屬可能性後於歸屬期內攤分。

歸屬期內會審閱預期將歸屬之購股權數目。除非原僱員開支合資格確認為資產，否則對過往年度已確認累計公平值所作出之任何調整，均在回顧年度自損益扣除／計入損益，並對資本儲備作出相應調整。於歸屬日期，會對確認為開支之數額作出調整，以反映所歸屬購股權之實際數目（並對資本儲備作出相應調整），惟僅因未能達成與貴公司股份市價有關之歸屬條件而遭沒收之購股權則除外。權益金額乃於資本儲備確認，直至購股權獲行使（屆時會轉撥至股份溢價賬）或購股權屆滿（屆時會直接撥入保留溢利）為止。

(t) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債變動均在損益確認，惟倘該等項目與業務合併或於其他全面收益表或直接於權益確認的項目有關，則有關稅項分別於其他全面收益表或直接於權益確認。

即期稅項為年度應課稅收入的預期應付稅項，採用於呈報期末已生效或實質已生效的稅率計算，同時考慮就過往期間應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別因財務報告所呈報資產及負債的賬面值與其稅基之間可予扣減及應課稅的暫時性差額而產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

因首次確認非業務合併之交易而產生不會影響會計或應課稅溢利或虧損的資產或負債之暫時性差額，以及與投資附屬公司及共同控制實體相關的暫時性差額（惟不會於可見未來撥回）不會確認遞延稅項。此外，因首次確認商譽而產生之暫時性差額亦不會確認遞延稅項。除上述者外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均於日後可能有應課稅溢利用以抵銷可動用資產時確認。可支持確認源自可扣稅暫時性差額的遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括該等源自撥回現有應課稅暫時性差額者，惟該等差額須與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於撥回可扣減暫時性差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。在評定現有應課稅暫時性差額是否支持確認因未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時採用相同的標準，即倘該等暫時性差額與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於可使用稅項虧損或抵免期間內撥回，則會考慮確認遞延稅項資產。

已確認的遞延稅項按預期變現或清償資產及負債賬面值的方式，以呈報期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債並未貼現。

遞延稅項資產的賬面值會於各呈報期末審閱，並扣減至不再可能取得足夠應課稅溢利以動用有關稅務利益為止。任何減幅會於可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動單獨列示，且不予抵銷。即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債只會在 貴集團有法定執行權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並在符合下列附帶條件的情況下，才可相互抵銷：

- 即期稅項資產及負債方面， 貴集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 遞延稅項資產及負債方面，資產及負債須與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 相同應課稅實體；或

- 不同應課稅實體，計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或可收回的各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

(u) 財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出財務擔保

財務擔保指要求發行人(即擔保人)支付指定款項以向擔保受益人(「持有人」)賠償因指定債務人未能根據債務工具之條款支付到期款項而導致持有人蒙受損失之合約。

貴集團發出財務擔保時，該擔保之公平值(即交易價格，惟公平值能另行可靠估計除外)初步確認為貿易及其他應付款項內之遞延收入。倘就發出有關擔保已收或應收代價，則有關代價根據適用於該類別資產之貴集團政策確認。倘並無該等已收或應收代價，則於初步確認任何遞延收入時即時於損益確認開支。

初步確認為遞延收入之擔保金額，作為已發出財務擔保之收入於擔保期內在損益攤銷。此外，倘(i)擔保持有人有可能要求貴集團履行有關擔保，及(ii)對貴集團提出之申索款額預期超過現時就該擔保於貿易及其他應付款項所列金額(即初步確認之金額)減累計攤銷，則根據附註1(u)(ii)確認撥備。

(ii) 其他撥備及或然負債

當貴集團須就過往事件承擔法定或推定責任，且履行責任可能須流出經濟利益並可作出可靠估計時，便會就尚未確定時間或金額之其他負債確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則按預計履行該責任所需支出之現值計提撥備。

倘不大可能被迫流出經濟利益，或有關數額無法可靠估計，則該責任披露為或然負債，惟倘流出經濟利益之可能性極低則除外。須視乎一宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的可能責任亦披露為或然負債，惟倘流出經濟利益之可能性極低則除外。

(v) 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量。倘經濟利益可能流入 貴集團且收益及成本(視情況而定)能可靠計量，則收益於損益確認如下：

(i) 銷售物業

銷售竣工物業所得收益於所有權之重大風險及回報已轉至買方時於損益確認。 貴集團認為，當相關物業竣工並交付予買方時，所有權之重大風險及回報即視為轉移。

銷售物業所得收益不包括營業稅及其他銷售相關稅項，為扣除任何貿易折扣後所得者。在收益確認當日之前就出售物業所收之按金及分期付款作為預收款項計入財務狀況表。

(ii) 經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入在租期所涵蓋之會計期間內，以等額分期款項於損益確認，惟倘有其他基準更清楚地反映使用租賃資產所產生之收益模式則除外。所授之租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。或然租金在產生之會計期間確認為收入。

(iii) 服務費收入

有關物業管理服務、廣告服務及其他配套服務之服務費收入於向客戶提供服務時確認。

(iv) 利息收入

利息收入使用實際利率法於產生時確認。

(v) 政府補助

倘可合理保證 貴集團能收取政府補助且符合有關補貼所附條件，則政府補助初步於財務狀況表確認。補償 貴集團所涉開支之補助於開支產生期間有系統地於損益確認為收益。補償 貴集團資產成本之補助初步確認為遞延收入，其後於符合所附條件(如有)時自資產賬面值扣除。

(w) 外幣換算

期內外幣交易按交易日期現行的有關匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按呈報期末現行的有關匯率換算。滙兌盈虧於損益確認。

以外幣計值並按歷史成本計量的非貨幣資產及負債使用交易日期現行的有關匯率換算。以外幣計值並按公平值計量的非貨幣資產及負債使用釐定公平值當日現行的有關匯率換算。

其他司法權區的經營業績按交易日期現行之有關匯率的近似匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按呈報期末現行的有關匯率換算為人民幣。所產生的滙兌差額於其他全面收入確認，並於權益的外匯儲備內單獨累計。

出售其他司法權區業務時，有關該業務的滙兌差額之累計金額於確認出售損益時自權益重新分類至出售損益。

(x) 借貸成本

購置、興建或生產某項資產(該資產必須經過頗長時間籌備以作擬定用途或出售)直接應佔借貸成本撥充為該資產之部分成本。其他借貸成本於產生期間支銷。

當資產產生開支與產生借貸成本以及正進行籌備資產以作擬定用途或出售的必要工作時，開始將借貸成本撥作未完成資產的部分成本。當籌備未完成資產以作擬定用途或出售的必要工作絕大部分中斷或完成時，會暫停或終止將借貸成本撥充成本。

(y) 持作出售非流動資產

倘非流動資產(或出售組合)之賬面值很有可能通過銷售交易而非持續使用收回且資產(或出售組合)可於現況下出售，則非流動資產(或出售組合)分類為持作出售。出售組合為於單項交易中共同作為一組出售的一組資產，而與該等資產直接相關的負債則於交易中轉讓。

緊隨分類為持作出售前，非流動資產(及出售組合的所有個別資產及負債)的計量會按照分類前會計政策更新。此後，初步分類為持作出售及直至出售前，非流動資產(下文所詮釋的若干資產除外)或出售組合按賬面值或公平值(以較低者為準)減出售成本確認。就 貴集團及 貴公司的財務報表而言，該計量政策的主要例外情況為遞延稅項及投資物業。該等資產即使持作出售，仍會根據附註1(k)及1(t)所載政策計量。

初步分類為持作出售且於之後持作出售時重新計量的減值虧損於損益確認。倘非流動資產分類為持作出售，或計入分類為持作出售的出售組合，則非流動資產不會折舊或攤銷。

(z) 關連方

就本財務資料而言，一方人士於下列情況下被視為 貴集團的關連方：

- (i) 該方能直接或間接透過一間或多間中介團體控制 貴集團或對 貴集團的財務及經營決策實施重大影響，或對 貴集團擁有共同控制權；
- (ii) 貴集團與該方受共同控制；
- (iii) 該方為 貴集團聯繫人或為 貴集團為合營者的合營企業；
- (iv) 該方為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員或該人士的近親，或為受該等人士控制、共同控制或重大影響的實體；
- (v) 該方為(i)項所述人士的近親，或為受該等人士控制、共同控制或重大影響的實體；或
- (vi) 該方為提供福利予 貴集團僱員或任何屬 貴集團關連方之實體的僱員離職後福利計劃。

個人的近親指於其與實體進行交易時，預期可能影響該人士或受該人士影響的家族成員。

(aa) 分部報告

貴集團為分配資源予 貴集團各項業務及各個地區以及評估各項業務及各個地區的業績，會定期向 貴集團大多數高級行政管理層提供財務資料。從該等資料中可找出於財務資料報告的經營分部及各分部項目金額。

個別重大經營分部不會就財務報告予以滙總，除非該等分部擁有相若的經濟特性，且其產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、用以分銷產品或提供服務的方法以及監管環境的性質均相若。倘個別重大經營分部擁有大部分該等特徵，則可能會滙總。

2 營業額

貴集團主要業務是在中國開發及銷售物業、提供物業管理服務、開發及經營零售物業以及提供廣告服務。

附錄一

會計師報告

營業額指物業銷售收入、物業管理服務收入、租金收入、廣告收入及其他配套服務收入扣除營業稅、其他銷售相關稅項及任何交易折扣。

於有關期間已於營業額中確認之每項重大收益類別的金額如下：

	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
銷售物業	82,268	475,778	750,762
物業管理服務	758	772	681
租金收入	2	57	4,133
廣告收入	—	—	12,301
其他配套服務收入	—	—	1,860
	<u>83,028</u>	<u>476,607</u>	<u>769,737</u>

3 其他收益

	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
政府補助	—	—	8,000
來自可供出售非上市股本證券的 投資收入	196	1,317	249
出售物業、廠房及設備收益	—	—	216
其他	—	44	—
	<u>196</u>	<u>1,361</u>	<u>8,465</u>

確認為其他收益的政府補助主要指當地政府於二零一零年就若干項目推廣活動所提供的補貼收入。

4 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

(a) 融資成本淨額

	附註	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
銀行貸款利息	24	7,338	16,912	14,877
來自關連方的貸款利息		—	309	—
其他借貸成本		—	1,436	2,970
減：撥充發展中物業及 投資物業資本的款項 (附註)		(4,757)	(14,242)	(17,847)
		2,581	4,415	—
銀行費用及其他		1,200	1,173	925
利息收入		(235)	(1,181)	(626)
		<u>3,546</u>	<u>4,407</u>	<u>299</u>

附註：二零零八年、二零零九年及二零一零年借貸成本分別按介乎5.95%至7.94%、5.67%至7.94%以及5.60%至7.02%之比率撥充資本。

附錄一

會計師報告

(b) 僱員成本

	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
薪金、工資及其他福利.....	6,126	10,505	18,413
退休計劃供款.....	217	649	1,037
以權益結算股份支付的開支 (附註29).....	—	—	8,693
	<u>6,343</u>	<u>11,154</u>	<u>28,143</u>

根據中國有關勞動法規及規例，貴集團參與由有關當地政府機構管理經營的定額供款退休計劃(「計劃」)。貴集團須按介乎當地市政府每年公佈的平均薪金12%至20%的比例向計劃供款。當地政府機構負責向退休僱員支付全部退休金。

除上述年度供款外，貴集團並無就該等計劃支付退休金福利的其他重大責任。

(c) 其他項目

	附註	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
折舊.....	10	1,078	1,260	2,689
攤銷.....		—	—	25
核數師薪酬.....		—	116	354
出售物業成本.....		55,900	307,331	404,530
		<u>55,900</u>	<u>307,331</u>	<u>404,530</u>

5 綜合收益表內的所得稅

(a) 綜合收益表內的所得稅指：

	附註	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
即期稅項				
年度中國企業 所得稅.....		270	24,860	57,056
年度中國土地增值稅....	5(b)	2,620	15,154	27,316
		<u>2,890</u>	<u>40,014</u>	<u>84,372</u>
遞延稅項				
暫時性差額的 產生及撥回.....		86,782	194,906	204,015
		<u>89,672</u>	<u>234,920</u>	<u>288,387</u>

(b) 所得稅開支與按適用稅率計算的除稅前溢利的對賬：

	附註	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
除稅前溢利		344,516	890,161	921,573
按除稅前溢利以25%稅率 計算的所得稅	(i)	86,129	222,540	230,393
免繳所得稅之非中國 實體的稅務影響	(ii)	2	124	2,503
不可扣稅開支的 稅務影響		562	384	1,572
對未確認可扣減時間差的 影響		—	—	4,293
對未確認未動用 稅項虧損的影響		1,014	507	3,121
已售竣工物業的 土地增值稅	(iii)/5(a)	2,620	15,154	27,316
分類為持作出售 投資物業的 土地增值稅		—	—	34,691
對土地增值稅的 稅務影響	(iii)	(655)	(3,789)	(15,502)
所得稅開支		89,672	234,920	288,387

(i) 自二零零八年一月一日起，中國法定所得稅率為25%。

(ii) 根據開曼群島及處女群島規則及法規，貴集團於該等司法權區無須繳納任何所得稅。

由於貴集團於有關期間並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

(iii) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

按照自一九九四年一月一日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例及自一九九五年一月二十七日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，銷售或轉讓國有土地使用權、中國的樓宇及配套設施所得全部收入，均須按增值金額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。

此外，貴集團的若干附屬公司均須繳納土地增值稅，有關增值稅按照各自地方稅務局批准的法定增值稅計稅方法基於彼等收益的3%至7%計算。

董事認為，法定增值稅計稅方法乃中國的一項獲認可的計稅方法，而貴集團中國附屬公司所在地的各地方稅務局是批准該等公司以法定增值稅計稅方法徵收企業所得稅及土地增值稅的主管稅務機關，故受國家稅務總局或上級主管稅務機構質疑的風險不大。

6 董事薪酬

貴公司董事薪酬的詳情如下：

截至二零零八年十二月三十一日止年度						
	董事袍金	薪金、津貼 及實物福利	退休 計劃供款	小計	以權益結算 股份支付 款項(附註)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事長						
閻志先生.....	—	—	—	—	—	—
執行董事						
崔錦鋒.....	—	23	3	23	—	26
方黎.....	—	76	3	79	—	79
非執行董事						
傅高潮.....	—	—	—	—	—	—
	—	99	6	105	—	105
截至二零零九年十二月三十一日止年度						
	董事袍金	薪金、津貼 及實物福利	退休 計劃供款	小計	以權益結算 股份支付 款項(附註)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事長						
閻志先生.....	—	—	—	—	—	—
執行董事						
崔錦鋒.....	—	86	3	89	—	89
方黎.....	—	76	3	79	—	79
非執行董事						
傅高潮.....	—	—	—	—	—	—
	—	162	6	168	—	168
截至二零一零年十二月三十一日止年度						
	董事袍金	薪金、津貼 及實物福利	退休 計劃供款	小計	以權益結算 股份支付 款項(附註)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事長						
閻志先生.....	—	360	4	364	4,346	4,710
執行董事						
王丹莉.....	—	210	2	212	391	603
崔錦鋒.....	—	75	4	79	435	514
方黎.....	—	60	3	63	348	411
非執行董事						
傅高潮.....	—	81	4	85	435	520
	—	786	17	803	5,955	6,758

附註：

該等款項即根據 貴公司購股權計劃授予董事購股權的估計價值。該等購股權的價值是按附註1(s)(iii)所載 貴集團以股份支付交易的會計政策計量。

有關該等實物利益的詳情，包括授出購股權的主要條款和數目，披露於附註29。

於有關期間，貴公司董事概無放棄或同意放棄任何薪酬。由於有關期間並未委任獨立非執行董事，故於有關期間並無支付獨立非執行董事任何薪酬。

有關期間，貴集團並無向董事已付或應付任何款項作為加入或加盟貴集團時的獎金或作為離職補償。

7 最高薪人士

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各年，五名最高薪人士中的兩名、兩名及三名為董事，彼等薪酬披露於附註6。其他高薪人士的總薪酬如下：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他薪酬	190	226	333
退休計劃供款	6	6	4
按股權結算以股份支付之款項.....	—	—	470
	<u>196</u>	<u>232</u>	<u>807</u>

餘下最高薪人士的酬金範圍如下：

	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
	人數	人數	人數
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>2</u>

有關期間，該等僱員並無收取任何獎金或離職補償，亦無放棄任何酬金。

8 每股盈利

(a) 每股基本盈利

計算有關期間的每股基本盈利乃基於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度貴公司股東應佔溢利及貴公司緊隨[●]前預計發行2,975,000,000股股份，猶如該等股份於整個有關期間均為已發行。

(b) 每股攤薄盈利

鑑於意義不大，故不呈列每股攤薄盈利資料。

9 分部報告

貴集團為分配資源予 貴集團各項業務及各個地區以及評估各項業務及各個地區的業績，會定期向 貴集團大多數高級行政管理層提供財務數據及資料。從該等資料中可找出於財務資料報告的經營分部及各分部項目金額。由於 貴集團於中國主要從事一個分部，故並無呈列 貴集團的經營分部資料。於有關期間， 貴集團並無於任何其他地區經營任何其他業務分部。

10 物業、廠房及設備

	附註	傢俱、 辦公樓設備 及其他			總計
		樓宇	汽車	及其他	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：					
於二零零八年一月一日		9,081	2,851	372	12,304
透過收購附屬公司添置	34(a)	—	435	644	1,079
其他添置		—	869	370	1,239
出售		—	(213)	—	(213)
於二零零八年十二月三十一日 .		9,081	3,942	1,386	14,409
於二零零九年一月一日		9,081	3,942	1,386	14,409
透過收購附屬公司添置	34(b)	—	1,124	52	1,176
其他添置		—	5,355	1,192	6,547
出售		—	(71)	(2)	(73)
於二零零九年十二月三十一日 .		9,081	10,350	2,628	22,059
於二零一零年一月一日		9,081	10,350	2,628	22,059
其他添置		—	1,373	957	2,330
出售附屬公司	34(c)	—	—	(241)	(241)
出售		(329)	—	—	(329)
於二零一零年十二月三十一日 .		8,752	11,723	3,344	23,819
累計折舊：					
於二零零八年一月一日		375	338	135	848
年內支出		420	576	82	1,078
出售時撤回		—	(24)	—	(24)
於二零零八年十二月三十一日 .		795	890	217	1,902
於二零零九年一月一日		795	890	217	1,902
年內支出		425	648	187	1,260
出售時撤回		—	(63)	—	(63)
於二零零九年十二月三十一日 .		1,220	1,475	404	3,099
於二零一零年一月一日		1,220	1,475	404	3,099
年內支出		424	1,776	489	2,689
出售附屬公司	34(c)	—	—	(60)	(60)
出售時撤回		(79)	—	—	(79)
於二零一零年十二月三十一日 .		1,565	3,251	833	5,649
賬面淨值：					
於二零零八年十二月三十一日 .		8,286	3,052	1,169	12,507
於二零零九年十二月三十一日 .		7,861	8,875	2,224	18,960
於二零一零年十二月三十一日 .		7,187	8,472	2,511	18,170

樓宇均位於中國根據中期租賃所持有的土地上。

二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，貴集團賬面值分別為人民幣2,874,000元、人民幣2,723,000元及人民幣2,571,000元的若干樓宇並無房屋所有權證。二零一零年十二月三十一日，貴集團正在獲取相關房屋所有權證。

11 投資物業

	附註	投資物業 人民幣千元	發展中投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零八年一月一日 ..		15,300	520,100	535,400
添置		—	67,425	67,425
公平值調整		600	370,075	370,675
於二零零八年 十二月三十一日		15,900	957,600	973,500
指：				
成本		6,055	95,173	101,228
價值		9,845	862,427	872,272
於二零零九年一月一日 ..		15,900	957,600	973,500
添置		—	156,935	156,935
公平值調整		—	782,365	782,365
轉撥至投資物業		498,100	(498,100)	—
於二零零九年 十二月三十一日		514,000	1,398,800	1,912,800
指：				
成本		147,946	110,217	258,163
價值		366,054	1,288,583	1,654,637
於二零一零年一月一日 ..		514,000	1,398,800	1,912,800
添置		—	161,467	161,467
公平值調整		45,582	580,981	626,563
轉撥至投資物業		569,248	(569,248)	—
轉撥至持作出售 非流動資產	22	(116,380)	(379,200)	(495,580)
於二零一零年 十二月三十一日		1,012,450	1,192,800	2,205,250
指：				
成本		220,398	121,692	342,090
價值		792,052	1,071,108	1,863,160
賬面值				
於二零零八年 十二月三十一日		15,900	957,600	973,500
於二零零九年 十二月三十一日		514,000	1,398,800	1,912,800
於二零一零年 十二月三十一日		1,012,450	1,192,800	2,205,250

貴集團之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由獨立測量師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)重估。估值乃由第一太平戴維斯經參考可比較市場交易以及按租金淨收入與收入潛力(如適用)而基於個別物業現況計算之市值。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，若干授予貴集團的銀行貸款由賬面總淨值分別為人民幣零元、人民幣554,053,000元及人民幣691,831,000元的投資物業及發展中投資物業以及貴集團若干發展中物業及持作出售竣工物業(附註15、16及24)共同抵押作擔保。

12 無形資產

貴集團持有的無形資產指武漢眾邦網於有關期間所購買的軟件。武漢眾邦網於二零一零年被出售予控股權益股東。

13 於共同控制實體的權益

	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
分佔資產淨值	—	49,298	44,543
指：			
於一月一日分佔資產淨值	—	—	49,298
於收購日期分佔可識別資產淨值 (附註)	—	50,000	—
分佔溢利減虧損	—	(702)	(4,755)
於十二月三十一日分佔資產淨值 ..	—	49,298	44,543

貴集團於共同控制實體的權益如下：

公司名稱	成立日期 及地點	繳足/ 註冊資本	貴集團於十二月三十一日 所持實際權益			主要活動
			人民幣	二零零八年	二零零九年	
武漢大世界 投資發展 有限公司 (「武漢大 世界投資」)* (附註)	二零零八年 五月十二日 中國	100,000,000	—	50%	50%	物業發展

* 該實體為中國有限公司。該公司名稱的英譯僅供參考，其官方名稱均為中文。

附註：截至二零零九年十二月三十一日止年度，貴集團自獨立第三方收購武漢大世界投資50%股權，武漢大世界投資隨後成為貴集團的共同控制實體。

共同控制實體於有關期間的財務資料概要：

	資產	負債	股本	收益	年內虧損
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零零九年					
100%	108,617	10,022	98,595	—	(1,405)
貴集團的實際權益	54,309	5,011	49,298	—	(702)
二零一零年					
100%	96,578	7,493	89,085	—	(9,510)
貴集團的實際權益	48,289	3,746	44,543	—	(4,755)

14 綜合財務狀況表內的所得稅

(a) 綜合財務狀況表內的即期稅項資產／(負債)指：

	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
預付中國企業所得稅	6,673	3,715	—
預付中國土地增值稅	277	—	39,529
於財務狀況表確認的即期稅項 資產	<u>6,950</u>	<u>3,715</u>	<u>39,529</u>
中國企業所得稅	(2)	(16,132)	(27,615)
中國土地增值稅	<u>(1,781)</u>	<u>(3,124)</u>	<u>(1,302)</u>
於財務狀況表確認的即期稅項 負債	<u>(1,783)</u>	<u>(19,256)</u>	<u>(28,917)</u>

(b) 已確認遞延稅項資產／(負債)

於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分及於有關期間的變動如下：

	附註	中國土地	投資物業	稅項虧損	推廣開支	其他	總計
		增值稅撥備	公平值調整		暫時性差額		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以下產生的遞延稅項：							
於二零零八年一月一日 ..		71	(125,399)	213	3,030	1	(122,084)
計入綜合收益表	5(a)	374	(92,669)	2,074	3,429	10	(86,782)
於二零零八年 十二月三十一日		<u>445</u>	<u>(218,068)</u>	<u>2,287</u>	<u>6,459</u>	<u>11</u>	<u>(208,866)</u>
於二零零九年一月一日 ..		445	(218,068)	2,287	6,459	11	(208,866)
計入綜合收益表	5(a)	336	(195,591)	(2,287)	2,566	70	(194,906)
於二零零九年 十二月三十一日		<u>781</u>	<u>(413,659)</u>	<u>—</u>	<u>9,025</u>	<u>81</u>	<u>(403,772)</u>
於二零一零年一月一日 ..		781	(413,659)	—	9,025	81	(403,772)
計入綜合收益表	5(a)	(36,334)	(156,641)	—	(9,025)	(2,015)	(204,015)
轉撥至與分類為持作 出售非流動資產 有關的負債	22	26,018	104,510	—	—	—	130,528
於二零一零年 十二月三十一日		<u>(9,535)</u>	<u>(465,790)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,934)</u>	<u>(477,259)</u>

	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
於財務狀況表確認的 遞延稅項負債淨額	208,866	403,772	477,259

(c) 未確認遞延稅項資產

根據附註1(t)所載的會計政策，於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，貴集團並未就未動用稅項虧損分別人民幣4,980,000元、人民幣7,007,000元及人民幣19,490,000元確認遞延稅項資產。董事認為該等附屬公司於未來不可能有應課稅溢利用以抵銷虧損。

未確認稅項虧損將於以下年度屆滿：

	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
二零一零年	402	—	—
二零一一年	154	—	—
二零一二年	362	—	—
二零一三年	4,062	1,586	1,586
二零一四年	—	5,421	5,406
二零一五年	—	—	12,498

(d) 未確認遞延稅項負債

中國企業所得稅法及其實施規則規定，自二零零八年一月一日起，中國居民企業向其非中國居民企業投資者以所賺取溢利分派股息須繳納10%的預扣稅，除非根據稅收協定或安排進行扣減除外。根據內地與香港避免雙重徵稅安排，倘合資格香港納稅居民為中國企業的「實益擁有人」並直接持有其25%或以上股權，則可享有5%的寬減預扣稅率。

由於貴集團可控制其中國附屬公司分派溢利的總額及時間，故僅於預期該等溢利將於可預見未來分派時對遞延稅項負債計提撥備。

由於貴集團並無計劃於相應結算日分派溢利，故截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，並未就有關中國附屬公司於可預見未來之未分派溢利計提遞延稅項負債。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，貴集團中國附屬公司之未分派中國溢利總額分別約人民幣零元、人民幣8,707,000元及人民幣53,299,000元，而貴集團並未就該等溢利計提股息預扣稅撥備。

15 發展中物業

(a) 綜合財務狀況表內的發展中物業包括：

	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
預期於一年內收回			
待售發展中物業	269,367	315,672	515,381
預期於一年後收回			
持作未來發展之待售物業	72,108	183,507	889,905
待售發展中物業	75,111	59,569	152,344
	<u>147,219</u>	<u>243,076</u>	<u>1,042,249</u>
	<u>416,586</u>	<u>558,748</u>	<u>1,557,630</u>

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，貴集團金額分別為人民幣14,958,000元、人民幣14,958,000元及人民幣36,311,000元的若干發展中物業，根據有關土地使用權協議指定為僅供貴集團自用，不可自由轉讓且不可為獲取租金收入而放租。截至二零一零年十二月三十一日，貴集團正與有關國土局協商變更該等物業的指定用途。

(b) 計入發展中物業的租賃土地之賬面值分析如下：

	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
在中國，租期50年或以上.....	<u>118,588</u>	<u>214,658</u>	<u>1,027,128</u>

於二零零九年十二月三十一日，賬面值人民幣25,480,000元之租賃土地計入發展中物業，其土地使用權證於二零一零年一月獲得。

於二零一零年十二月三十一日，賬面值人民幣710,000,000元之租賃土地計入發展中物業，其土地使用權證於二零一零年一月獲得。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，賬面總值分別為人民幣43,749,000元、人民幣134,692,000元及人民幣108,953,000元的發展中物業，用作貴集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註24)。

16 持作出售竣工物業

所有持作出售竣工物業位於中國，租期為40至70年不等，全部按成本列賬。

於二零零九年十二月三十一日，賬面總值為人民幣44,019,000元的持作出售竣工物業用作貴集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註24)。

17 存貨

存貨為低值易耗品，按成本列賬。

18 貿易及其他應收款項、預付款項

	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
應收第三方款項			
— 貿易應收款項.....	158	22,963	72,337
— 預付營業稅及其他稅項.....	665	14,573	57,404
— 按金、預付款項及其他應收 款項.....	86,786	189,321	132,015
應收關連方款項			
— 應收控股權益擁有人款項.....	97,016	30,957	932
— 應收其他董事款項.....	356	356	22,109
— 應收卓爾控股款項.....	29,073	195,498	5,025
	<u>214,054</u>	<u>453,668</u>	<u>289,822</u>

附註：

於有關期間，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，應收董事最高未償款項分別為人民幣91,667,000元、人民幣115,121,000元及人民幣93,810,000元。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，應收董事的未償結餘分別為人民幣91,372,000元、人民幣31,313,000元及人民幣22,481,000元。

貿易應收款項主要來自銷售物業所得款項。銷售物業所得款項根據對應買賣協議條款一次性支付或分期支付。倘一次性付款，通常須於訂立銷售合同當日予以結算。倘分期付款，則訂立合同時須支付購買價50%，而餘下應付款項須於簽署合同當日前支付。

貿易應收款項的餘下部分預期於一年內收回。

所有貿易及其他應收款項以人民幣計值，既無過期亦未減值。

應收關連方款項無抵押、免息及無固定還款期。董事確認該等款項將於 貴公司股份在[●]有限公司(「香港[●]」)[●]前清償。

貴集團信貸政策詳情載於附註30(a)。

19 受限制現金

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，受限制現金賬面總值分別為人民幣1,581,000元、人民幣31,643,000元及人民幣12,800,000元，用作 貴集團獲授

附錄一

會計師報告

若干銀行貸款之抵押(附註24)。根據相關貸款協議，相關受限制現金將於自相關呈報期末起一年內解除。

20 現金及銀行

	附註	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
銀行及手頭現金		64,669	78,758	304,874

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，貴集團旗下中國附屬公司的現金及銀行結餘不可自由兌換為其他貨幣且須遵守中國內地外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定。

銀行及手頭現金包括以貴集團旗下公司功能貨幣以外貨幣計值的下列款項：

	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
原貨幣(以千元計) 港元(「港元」)	50	51	1,248

21 可供出售非上市股本證券

這是指於二零零九年及二零一零年十二月三十一日的可供出售非上市股本證券投資。

22 分類為持作出售非流動資產／與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債

截至二零一零年十二月三十一日止年度，董事檢討貴集團投資物業組合併計劃出售若干投資物業單位。有關投資物業可以現狀即時出售，而董事認為極有可能在分類為持作出售資產後一年內出售。二零一零年十二月三十一日，持作出售非流動資產及與該等資產直接有關的負債如下：

分類為持作出售之非流動資產

		於二零一零年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元
投資物業	11	495,580

與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債

		於二零一零年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元
遞延稅項負債	14(b)	130,528

分類為持作出售非流動資產於二零一零年十二月三十一日之總賬面值為人民幣378,493,000元，作為授予 貴集團之若干銀行貸款的抵押(附註24)。

23 貿易及其他應付款項

	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
應付第三方款項			
— 貿易應付款項(附註ii)	195,429	317,905	277,001
— 預收款項	325,052	613,986	1,344,103
— 其他應付款項及應計費用	58,258	86,459	105,251
	<u>578,739</u>	<u>1,018,350</u>	<u>1,726,355</u>
應付關連方款項(附註i)			
— 應付控股權益擁有人款項	15,772	12,812	3,914
— 應付卓爾控股款項	103,608	96,583	—
	<u>119,380</u>	<u>109,395</u>	<u>3,914</u>
	<u>698,119</u>	<u>1,127,745</u>	<u>1,730,269</u>

附註：

- i 應付關連方款項無抵押、免息及無固定還款期。董事確認該等款項將於 貴公司股份在[●]前清償。
- ii 貿易及其他應付款項包括以下貿易應付賬款，其於呈報期末之賬齡分析如下：

	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
一個月內到期或按要求償還	173,652	201,221	179,914
一個月後但於三個月內到期	8,044	20,781	1,517
三個月後到期	13,733	95,903	95,570
	<u>195,429</u>	<u>317,905</u>	<u>277,001</u>

貿易應付款項主要指應付承包商款項。 貴集團根據進度及協議里程碑向承包商分期付款。 貴集團一般保留2%至5%相關款項作為保留金。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，計入貿易應付款項的應付保留金分別為人民幣13,262,000元、人民幣19,270,000元及人民幣21,308,000元，預期於一年後結算。

24 銀行貸款

於呈報期末，銀行貸款償還情況如下：

	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
即期			
有抵押銀行貸款			
非即期有抵押銀行貸款的即期 部分	22,000	13,500	167,000
無抵押銀行貸款			
非即期無抵押銀行貸款的即期 部分	10,000	25,000	—
	<u>32,000</u>	<u>38,500</u>	<u>167,000</u>
非即期			
有抵押銀行貸款	69,500	228,436	339,693
減：非即期有抵押銀行 貸款的即期部分	(22,000)	(13,500)	(167,000)
無抵押銀行貸款	67,500	42,500	—
減：非即期無抵押銀行 貸款的即期部分	(10,000)	(25,000)	—
	<u>105,000</u>	<u>232,436</u>	<u>172,693</u>
	<u>137,000</u>	<u>270,936</u>	<u>339,693</u>

貴集團即期及非即期銀行貸款的償還情況如下：

	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
一年內或按要求	32,000	38,500	167,000
一年後但於兩年內	70,000	157,000	172,693
兩年後但於五年內	35,000	75,436	—
	<u>137,000</u>	<u>270,936</u>	<u>339,693</u>

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，銀行貸款均以 貴集團現時旗下各自附屬公司的功能貨幣計值。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，有抵押銀行貸款人民幣69,500,000元、人民幣228,436,000元及人民幣339,693,000元分別由 貴集團賬面總淨值人民幣45,330,000元、人民幣764,407,000元及人民幣1,192,077元的資產作擔保。

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，有抵押銀行貸款人民幣35,000,000元及人民幣31,500,000元由控股權益擁有人之一陳麗芬女士擔保。根據中國建設銀行股份有限公司武漢黃陂支行發出的書面確認函，該擔保將於[●]後解除。

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銀行貸款的年利率分別介乎5.95%至7.94%、5.67%至7.94%以及5.60%至7.02%，由下列資產作擔保：

	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
受限制現金	1,581	31,643	12,800
投資物業	—	243,479	286,979
發展中投資物業	—	310,574	404,852
持作開發以供出售之租賃土地.....	43,749	89,398	49,630
待售發展中物業	—	45,294	59,323
分類為持作出售非流動資產.....	—	—	378,493
持作出售竣工物業	—	44,019	—
總計.....	<u>45,330</u>	<u>764,407</u>	<u>1,192,077</u>

25 遞延收入

	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
於一月一日	—	—	—
年內增加	—	—	560,000
已收政府補助(附註(i))	—	—	560,000
有關若干售後租回安排之 遞延收益(ii)	—	—	23,423
年內攤銷	—	—	(6,252)
於十二月三十一日	—	—	577,171
減：計入「流動負債」之款項.....	—	—	(566,286)
計入「非流動負債」之款項	—	—	10,885

附註：

- (i) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團自地方政府辦事處武漢市東西湖人民政府將軍路街道辦事處獲得人民幣560,000,000元的墊款。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書面通知，有關補助用於補貼貴集團附屬公司卓爾城投資發展所承接項目的基建。
- (ii) 貴集團就出售物業訂立若干銷售合同，其後根據經營租賃按協定的租金自相關買方租回若干已出售物業，為期五年。根據貴集團(承租人)與有關買方(出租人)所訂立的該等租約(統稱「售後租回協議」)條款，協定的租金高於當時同類物業市場租金。董事確認根據該等售後租回協議租回的租賃物業作分租用途，且貴集團已於截至二零一零年十二月三十一日止年度按當時市場租金分租若干該等物業予外界租戶。確認出售該等物業後，部分出售所得款項(即根據售後租回協議協定的租金與於售後租回協議訂立時釐定的當時市場租金之差額現值)已遞延並於售後租回協議各自租期內作為其後租金開支之補助攤銷。截至二零一零年

十二月三十一日止年度，售後租回安排產生的遞延收益為人民幣23,423,000元，於二零一零年計入「租金開支」的金額為人民幣6,252,000元。二零一零年十二月三十一日之遞延收益結餘中有人民幣6,286,000元預計於一年內結算，而餘下人民幣10,885,000元預計於二零一一年至二零一五年結算。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各年，出售該等物業之已確認收益分別為人民幣零元、人民幣零元及人民幣104,708,000元（扣除營業稅為人民幣6,325,000元）。

26 長期應付款項

貴集團長期應付款項指從租戶所收取將於一年後償付的租賃按金。

27 股本

- (i) 就本報告而言，二零零八年一月一日的資本指 貴集團應佔 貴集團旗下公司於該日的繳足資本面值總額。二零零八年及二零零九年十二月三十一日的資本指 貴集團應佔 貴集團旗下公司的繳足資本面值。

於二零一零年十月十三日完成重組後，於二零一零年十二月三十一日之股本指 貴公司已發行股本，分為100股每股面值1港元的股份。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，卓爾控股以現金代價人民幣3,800,000元收購卓爾中心投資的全部股權。就本報告而言，該項現金收購視為控股權益擁有人注資。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，卓爾控股通過注資人民幣16,000,000元，將繳足資本由人民幣84,000,000元增至人民幣100,000,000元，增加對全資附屬公司卓爾投資集團的投資。就本報告而言，該項注資視為控股權益擁有人注資。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，卓爾控股通過注資人民幣5,000,000元成立全資附屬公司武漢眾邦[網]。就本報告而言，該項注資視為控股權益擁有人注資。

- (ii) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，卓爾投資集團就收購卓爾中心投資全部股權支付卓爾控股現金代價人民幣3,800,000元。就本報告而言，該項現金收購視為視作分派予控股權益擁有人。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，漢口北集團就收購武漢眾邦網全部股權支付卓爾控股現金代價人民幣5,000,000元。就本報告而言，該項現金收購視為視作分派予控股權益擁有人。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，卓爾投資集團就收購卓爾生態建設全部股權支付卓爾控股現金代價人民幣15,000,000元。就本報告而言，該項現金收購視為視作分派予控股權益擁有人。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，卓爾控股透過注資人民幣1,500,000元增加對卓爾物業管理的投資，使其繳足資本由人民幣1,500,000元增至人民幣3,000,000元。就本報告而言，該項注資視為控股權益擁有人注資。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，卓爾控股與一名無關連第三方共同成立卓華地產，透過注入繳足資本人民幣50,000,000元持有該實體50%股權。就本報告而言，該項注資視為控股權益擁有人注資。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，卓爾控股透過注資人民幣59,600,000元成立全資附屬公司北漢口集團。就本報告而言，該項注資視為控股權益擁有人注資。

- (iii) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，卓爾投資集團就收購卓爾物業管理全部股權支付卓爾控股現金代價人民幣3,000,000元。就本報告而言，該項現金收購視為視作分派予控股權益擁有人。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，卓爾投資集團分別以現金代價人民幣50,000,000元及人民幣15,000,000元向卓爾控股出售卓爾基業投資及卓爾生態建設。漢口北集團以現金代價人民幣4,500,000元向卓爾控股出售武漢眾邦網。所收代價減所出售附屬公司的資產淨值於綜合權益變動表確認為視作分派予控股權益擁有人。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，卓爾發展中國為收購漢口北集團全部股權而向卓爾控股支付現金代價人民幣74,500,000元。就本報告而言，該項現金收購視為視作分派予控股權益擁有人。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，卓爾發展中國為收購卓爾投資集團全部股權而向卓爾控股支付現金代價人民幣92,416,000元。就本報告而言，該項現金收購視為視作分派予控股權益擁有人。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，卓爾投資集團為收購卓華地產全部股權而向卓爾控股支付現金代價人民幣50,000,000元。就本報告而言，該項現金收購視為視作分派予控股權益擁有人。

28 儲備及非控股權益

(a) 中國法定儲備

根據 貴集團現時旗下各中國附屬公司的組織章程細則，須以按中國會計規則及法規釐定的除稅後溢利之一定百分比向一般儲備金撥款。該撥款之百分比由相關附屬公司

的董事釐定。該儲備金可用於抵銷附屬公司的累計虧損或增資，惟不可用於分派（清盤除外）。

(b) 滙兌儲備

滙兌儲備包括因換算經營財務報表功能貨幣（非人民幣）而產生的所有相關滙兌差額。該儲備按附註1(w)所載的會計政策處理。

(c) 以權益結算股份支付儲備

以權益結算股份支付儲備指按附註1(s)(iii)所述就以股份付款採納的會計政策計算授予貴集團僱員之實際或估計數目未行使購股權的公平值。

(d) 其他儲備

其他儲備來自與擁有人以其權益擁有人身份進行的交易。結餘包括出售／收購代價與相關出售／收購日期資產淨值之差額所產生資本儲備盈餘／虧絀。

根據重組，截至二零一零年十二月三十一日止年度，卓爾控股向貴集團轉讓所持武漢卓爾物業管理、卓華地產、漢口北集團及卓爾投資集團的權益。編製本報告時，該等轉讓產生注資人民幣7,316,000元。

根據重組，截至二零一零年十二月三十一日止年度，漢口北集團及卓爾投資集團轉讓所持武漢眾邦網、卓爾生態工業及卓爾基業投資的權益予卓爾控股。編製本報告時，該等轉讓產生視為注資人民幣2,738,000元。

(e) 非控股權益

- (i) 截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團向獨立第三方出售武漢東方卓爾置業50%股權，代價為現金人民幣15,000,000元。
- (ii) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團以現金代價人民幣15,000,000元收購武漢東方卓爾置業的非控股權益。
- (iii) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，卓爾控股以人民幣500,000元向獨立第三方出售所持全資附屬公司武漢眾邦網10%股權。截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團以人民幣4,500,000元向卓爾控股出售所持武漢眾邦網餘下90%權益。

- (iv) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，卓爾控股與無關連的第三方成立分別擁有50%權益的附屬公司卓華地產。卓華地產的繳足股本為人民幣100,000,000元，而非控股權益持有人相應注資人民幣50,000,000元。截至二零一零年十二月三十一日止年度，卓爾投資集團向卓爾控股支付現金代價人民幣50,000,000元收購卓華地產的50%權益，後以現金代價人民幣1,000,000元再向非控股權益持有人收購卓華地產的1%權益，從而使 貴集團所持卓華地產的實際權益增至51%。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，卓華地產自卓爾控股收購武漢盤龍置業全部股權，使 貴集團部分出售於武漢盤龍置業的實際權益後的實際權益由100%減至51%。

(f) 資本管理

貴集團管理資本的主要目標為保障 貴集團持續經營的能力，以向 貴集團的物業開發項目提供資金、為股東及其他持股人士提供回報及利益並維持最佳資本架構以減少資本成本。

貴集團積極定期檢討及管理其資本架構，以維持可能與高借貸水平有關的較高股東回報與穩健資本狀況帶來的優勢及擔保之間的平衡，並根據經濟狀況的變動調整資本架構。

貴公司或其任何附屬公司概不受任何外部施加的資本規定所限。

(g) 可分派儲備

貴公司於二零一零年九月二十二日註冊成立，而截至二零一零年十二月三十一日尚未開始營運。因此，於二零一零年十二月三十一日並無儲備可供分派予股東。於二零一零年十二月三十一日， 貴公司的累計虧損為人民幣零元。

(h) 股息

截至二零一零年十二月三十一日止年度，漢口北集團向卓爾控股宣派股息約人民幣144,975,000元。

29 以權益結算股份付款

貴公司的附屬公司卓爾發展香港於二零一零年六月一日採納購股權計劃（「二零一零年購股權計劃」），邀請若干合資格參與者接納購股權（「二零一零年購股權」），以按行使價每股人民幣227,047元認購作為 貴公司重組一部分而註冊成立且將予上市之公司的股份。根據二零一零年購股權計劃文件，二零一零年購股權於[●]發生後方可歸屬。

附錄一

會計師報告

貴公司的5名董事及貴集團的16名僱員接納貴公司於二零一零年六月一日授出的二零一零年購股權。

於有關期間存在的二零一零年購股權的條款及條件如下：

授出日期	歸屬日期	屆滿日期	已授出的 二零一零年[●]購股權數目		
			董事	僱員	總計
二零一零年六月一日	二零一一年 五月二十七日	二零一二年 五月二十六日	7	3	10
二零一零年六月一日	二零一二年 五月二十七日	二零一三年 五月二十六日	10	5	15
二零一零年六月一日	二零一三年 五月二十七日	二零一四年 五月二十六日	14	6	20
二零一零年六月一日	二零一四年 五月二十七日	二零一五年 五月二十六日	17	8	25
二零一零年六月一日	二零一五年 五月二十七日	二零一六年 五月二十六日	21	9	30
			<u>69</u>	<u>31</u>	<u>100</u>

(i) 二零一零年購股權的數目及加權平均行使價如下：

	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	
	每股加權 平均行使價 人民幣元	購股 權數目 千份	每股加權 平均行使價 人民幣元	購股 權數目 千份	每股加權 平均行使價 人民幣元	購股 權數目 千份
年初尚未行使	—	—	—	—	—	—
年內已授出	—	—	—	—	227,047	100
年終尚未行使	—	—	—	—	227,047	100

於二零一零年十二月三十一日的未行使二零一零年購股權之行使價為每股人民幣227,047元，加權平均剩餘預計年期為5.4年。

(ii) 購股權公平值及假設：

為換取二零一零年購股權而獲得服務的公平值乃參考所授二零一零年購股權的公平值計量。二零一零年購股權的估計公平值基於Cox-Ross-Rubinstein二項式期權定價模式計量：

二零一零年購股權公平值及假設

於計量日期的每股公平值	人民幣567,617元
每份購股權行使價	人民幣227,047元
預期波幅(以於二項式所採用加權平均波幅表示)	56%
購股權年期	6年
預期股息	零
無風險利率	1.92%

預期波幅乃根據同類上市公司過往幾年的過往股價波幅得出。預期股息乃以管理層的最佳估計為基準。無風險利率參考香港外匯基金票據／債券的收益率得出。

除上述條件外，概無與授出二零一零年購股權相關的其他市場狀況及服務條件。

30 金融風險管理及公平值

貴集團於日常業務過程中面臨信貸、流動資金、利率及貨幣風險。該等風險由 貴集團採用下述財務管理政策及慣例控制。

(a) 信貸風險

貴集團的信貸風險主要來自銀行存款、貿易及其他應收款項。 貴集團設有明確的信貸政策並持續監察所面臨的該等信貸風險。

現金存放於具優良信貸評級之金融機構，故 貴集團所承受之風險只限於任何單一金融機構。基於該等機構的高信貸評級，管理層預期該等金融機構均能履行責任。

就出租物業之租金收入而言， 貴集團持有足夠租賃按金以彌補潛在信貸風險。 貴集團定期編製應收款項之賬齡分析，並對此密切監控以將任何與該等應收款項有關的信貸風險減至最低。預期已就不可收回款項計提足夠減值虧損。

鑒於客戶數目眾多， 貴集團並無集中信貸風險。 貴集團於有關期間並無錄得重大壞賬虧損。

最高信貸風險為綜合財務狀況表中各金融資產之賬面值。除附註32所載 貴集團提供之財務擔保外， 貴集團並無提供任何其他可能導致 貴集團面臨信貸風險的擔保。於呈報期末該等財務擔保所涉的最高信貸風險披露於附註32。

有關 貴集團貿易及其他應收款項所產生信貸風險之進一步量化披露載於附註18。

(b) 流動資金風險

貴集團管理層持續檢討 貴集團流動資金狀況，包括預期現金流入及流出、各物業項目的銷售／預售業績、貸款及借貸到期情況與計劃物業開發項目之進度，以監控 貴集團的短期及長期流動資金需求。

金融負債之到期日分析詳情披露於附註23及24。

附錄一

會計師報告

二零零八年

	附註	賬面值	合約 現金流量	一年內	一年後 但於兩年內	兩年後 但於五年內	五年後
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款.....	24	137,000	150,372	40,315	74,190	35,867	—
於二零零八年 十二月三十一日.....		137,000	150,372	40,315	74,190	35,867	—

二零零九年

	附註	賬面值	合約 現金流量	一年內	一年後 但於兩年內	兩年後 但於五年內	五年後
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款.....	24	270,936	301,645	54,179	166,578	80,888	—
於二零零九年 十二月三十一日.....		270,936	301,645	54,179	166,578	80,888	—

二零一零年

	附註	賬面值	合約 現金流量	一年內	一年後 但於兩年內	兩年後 但於五年內	五年後
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款.....	24	339,693	376,179	190,757	185,422	—	—
於二零一零年 十二月三十一日.....		339,693	376,179	190,757	185,422	—	—

(c) 利率風險

貴集團利率風險主要來自現金及現金等價物、受限制及已抵押存款及以浮動利率發出的借貸。

由於預期銀行存款利率不會出現重大變動，故 貴集團預期不會對現金及現金等價物及已抵押銀行存款造成重大影響。

貴集團銀行貸款之利率及償還條款披露於財務資料附註24。 貴集團並無就管理其利率風險進行任何對沖活動。

敏感度分析

於二零一零年十二月三十一日，在其他所有變量保持不變的情況下，預計利率整體上升／下降54個基點，則截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度， 貴集團之除稅後虧損（貴集團之除稅後溢利）及 貴公司權益股東應佔總權益將因利率整體上升／下降而分別增加／減少約人民幣321,000元、人民幣598,000元及人民幣89,000元。

上述敏感度分析乃假設利率變動於呈報期末已發生並已應用於該日已存在之非衍生金融工具所面臨之利率風險而釐定。上升或下降54個基點乃管理層就直至下一個年度呈

報期末止期間利率之合理可能變動所作評估。有關分析乃按二零零八年及二零零九年的相同基準作出。

(d) 貨幣風險

貴集團的業務位於中國，以人民幣進行所有銷售交易。貴集團大部分資產及負債以人民幣列值。

(e) 公平值

應付關連方款項無抵押、免息及無固定還款期。鑑於該等條款，披露該等款項之公平值並無意義。

所呈列其他重大金融資產及負債的金額與其於有關期間各年度年末之公平值並無重大差異。

31 承擔

(a) 經營租賃承擔

一 出租人

貴集團根據經營租賃租出若干樓宇設施。首次租賃期一般為1至5年，到期後可選擇續約，屆時會重新商定所有條款。有關物業賬面值的其他詳請載於附註11。

貴集團根據不可撤銷經營租賃應收未來最低租金總額到期情況如下：

	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
一年內.....	—	4,008	4,847
一年後但於五年內.....	—	11,365	16,827
	—	15,373	21,674

一 承租人

貴集團按照經營租賃租用多幢樓宇設施。租賃首次租期一般為五年，到期後可選擇續約，屆時會重新商定所有條款。概無租賃包括或然租金。

截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，於綜合收益表中就租賃樓宇設施確認開支分別人民幣796,000元及人民幣5,457,000元。

貴集團根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租金付款總額到期情況如下：

	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
一年內.....	—	4,639	7,802
超過一年但於五年內.....	—	17,743	24,680
	—	22,382	32,482

(b) 開發成本之資本承擔

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，貴集團有關投資物業及發展中物業的資本承擔如下：

	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
已訂約但未撥備			
— 投資物業.....	53,858	11,796	74,265
— 發展中物業.....	157,530	15,576	183,822
— 分類為持作出售非流動資產...	—	—	10,787
	211,388	27,372	268,874

32 或然負債

擔保

貴集團為若干銀行就貴集團物業買方所訂立之按揭貸款而授出之按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭付款，則貴集團須負責償還未償還之按揭貸款連同違約買方應支付予銀行之任何應計利息及罰款。貴集團的擔保期由相關按揭貸款授出日期起，直至買家取得個別房產證及全數繳付按揭貸款(以較早者為準)時為止。

於呈報期末就貴集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出擔保的最大金額如下：

	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
就貴集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保..	20,414	136,261	489,417

董事認為貴集團於擔保期間不大可能因該等擔保而遭受虧損，而貴集團可接管相關物業的所有權並將之出售，以收回貴集團向銀行支付的任何金額。董事亦認為，倘買方拖欠償還銀行付款，則相關物業的公平市值能彌補貴集團所擔保的未償按揭貸款。

由於董事認為該等物業之公平值極低，故 貴集團並未就該等擔保確認任何遞延收入。

33 重大關連方交易

(i) 主要管理人員薪酬：

	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
薪金、工資及其他福利.....	289	448	1,333
定額供款退休計劃之供款	12	15	34
以股權結算股份支付的開支 (附註29).....	—	—	8,693
	<u>301</u>	<u>463</u>	<u>10,060</u>

以上主要管理人員薪酬計入「員工成本」(附註4(b))。

(ii) 非經常性交易

(a) 關連方貸款及利息開支

	附註	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
關連方貸款.....		—	—	—
利息開支.....	4(a)	—	309	—

(b) 其他關連方交易

	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
所獲建設服務(附註(1))	56,118	260,704	33,425
提供廣告服務(附註(2))	—	—	12,063
提供物業管理服務及 物流管理服務(附註(3))	—	—	1,860
出售辦公樓(附註(4))	—	—	560

附註：

- (1) 關連方向 貴集團提供建設服務。
- (2) 卓爾發展中國向關連方提供廣告服務。
- (3) 漢口北商業服務及漢口北物流向關連方提供物業管理服務及物流管理服務。
- (4) 卓爾發展中國向控股股東之一陳麗芬女士出售辦公樓。

(iii) 與關連方的結餘

與關連方的結餘主要由於有關訂約方之間的撥款安排所致。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之結餘及其主要條款披露於附註18及23。

董事認為於有關期間的所有關連方交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中按正常商業條款進行。董事確認以上非經常性交易於 貴公司股份在[●]後不再進行。

(iv) 關連方擔保

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，有抵押銀行貸款價值人民幣35,000,000元及人民幣31,500,000元由控股權益擁有人之一陳麗芬女士作擔保(見附註24)。

34 收購及出售附屬公司

(a) 截至二零零八年十二月三十一日止年度，卓爾控股收購卓爾中心投資全部股權。

	附註	收購時 已確認價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	10	1,079
投資物業	11	14,959
貿易及其他應收款項		582
貿易及其他應付款項		(4,830)
短期貸款		(7,990)
可識別資產淨值		3,800
卓爾控股支付之總代價		3,800

(b) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，卓華地產從獨立第三方個人收購湖畔豪庭房地產及武漢新銳房地產全部股權，而 貴集團持有的實際權益為50%。

	附註	收購時 已確認價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	10	1,176
待售發展中物業及待售竣工物業		65,435
貿易及其他應收款項		43,457
現金及現金等價物		50,266
貿易及其他應付款項		(90,333)
即期稅項		(1)
資產淨值		70,000
總代價		70,000
以現金支付代價		(70,000)
所收購的現金及現金等價物		50,266
現金流出淨額		(19,734)

於附註(a)及(b)的情況下，上述被收購附屬公司之主要資產為持作發展物業、發展中物業及／或待售竣工物業。董事認為收購該等附屬公司之目的僅為收購相關物業。

附錄一

會計師報告

- (c) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團向卓爾控股出售所持武漢眾邦網、卓爾基業投資及卓爾生態建設全部股權。

	附註	於出售當日 之賬面淨值
		人民幣千元
物業、廠房及設備		181
無形資產		283
發展中物業及待售竣工物業		50,682
長期投資		11,001
貿易及其他應收款項		63,900
現金及現金等價物		5,035
貿易及其他應付款項		(63,970)
即期稅項		(2)
非控股權益		(348)
資產淨值		66,762
已收代價(以現金支付)		69,500
出售收益淨額	28(d)	2,738
現金流入淨額		64,465

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，該等已出售實體虧損淨額分別為人民幣零元、人民幣1,606,000元及人民幣1,284,000元(載於貴集團財務資料中)。

35 會計估計及判斷

編製財務資料採用的估計及判斷乃按持續基準評估，並根據過往經驗及其他因素作出，包括在若干情況下認為合理的未來事件預測。

有關金融工具公平值之假設及其風險因素的資料載於附註30。估計不明朗因素的主要來源如下：

(a) 減值

誠如附註1(m)所釋，貴集團持作未來發展土地、發展中物業及持作出售竣工物業按成本及可變現淨值兩者中的較低數額列賬。根據貴集團近期經驗及有關物業之性質，貴集團就售價、發展中物業的竣工成本及出售該物業將引致之成本作出估計。

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，則可能導致須就持作出售竣工物業、持作未來發展物業及待售發展中物業作出撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期異於最初估計，則該等物業的賬面值及撥備於有關估計變動期間將相應予以調整。

鑒於中國物業市場波動及個別物業獨特性質使然，成本及收益的實際結果可能會高於或低於呈報期末所估計者。撥備的任何增減均會影響未來年度損益賬。

(b) 遞延稅項資產確認

遞延稅項資產按呈報期末已頒佈或實質頒佈的稅率，根據預期變現或結算資產賬面值的方式確認及計算。釐定遞延稅項資產賬面值時，預期應課稅溢利的估計涉及多項有關 貴集團經營環境的假設，需要董事行使重大判斷。該等假設及判斷的任何變動將影響將予確認之遞延稅項資產賬面值，從而影響未來年度純利。

(c) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)撥備

誠如附註5(b)所述， 貴集團已根據相關中國稅務法律及法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目完工後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意 貴集團計算土地增值稅撥備的基準。由於土地增值稅撥備視乎最終稅額計算而定，故釐定撥備水平時須作出重大判斷。鑒於當地稅務局所詮釋的土地增值稅計算基準並不明朗，實際結果可能會高於或低於呈報期末所估計者。實際結果／估計的任何增減均會影響作出有關計算期間的所得稅撥備。

(d) 發展中物業建設成本之確認及分配

物業開發成本於工程階段入賬列為發展中物業，並將於確認物業銷售後轉撥至損益。於最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由 貴集團按管理層的最佳估計累計。

開發物業時， 貴集團一般分期進行項目開發。與某一階段開發直接有關的特定成本入賬列為該階段成本。各階段的共同成本會按每階段的估計市值佔整個項目估計總市值的百分比分配至個別階段，倘上述方法不可行，則共同成本會按可出售面積分配至個別階段。

倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本的任何增減均會影響未來年度損益賬。

(e) 投資物業估值

按附註1(k)所述，投資物業乃按照獨立專業測量師行經考慮可比較市場交易與淨租金收入和日後收入潛力的估值，以公平值列賬。

在釐定公平值時，估值師依據的估值方法涉及(其中包括)若干估計(包括在相同地點及環境下的相若物業現時市場租金)、適當貼現率以及預計未來市場租金。依賴估值報告的同時，管理層已行使判斷並信納該估值方法足以反映現時市況。

根據附註11所披露，貴集團投資物業已於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日由獨立測量師行第一太平戴維斯重估。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，貴集團投資物業的公平值分別增加人民幣370,700,000元、人民幣782,400,000元及人民幣626,600,000元。倘計及相關遞延稅項開支(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)，則截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團重估後投資物業分別佔貴集團除稅後溢利人民幣278,000,000元、人民幣586,800,000元及人民幣443,900,000元。董事認為，貴集團其後投資物業的公平值取決於未來市況及其他貴集團不可控制的未來事件，因此或會與現時所估計者有重大差異。

(f) 非衍生金融工具的公平值

為披露目的所釐定按攤銷成本列賬的非衍生金融工具的公平值，乃按報告日期的市場利率貼現的未來本金及利息現金流量的現值而計算。

36 母公司及最終控股方

於二零一零年十二月三十一日，董事認為貴集團最終控股方為閻志先生。於二零一零年十月十三日完成重組後，卓爾發展投資有限公司及閻志先生分別成為貴集團的直接母公司及最終控股方。

37 已頒佈但於截至二零一零年十二月三十一日止年度仍未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

截至本報告日期，國際會計準則理事會已頒佈下列新準則、準則修訂及詮釋，惟該等新準則、準則修訂及詮釋於截至二零一零年十二月三十一日止年度仍未生效且並無用於編製本財務資料。

該等發展中，下列項目可能與 貴集團業務及財務資料相關的事項有關：

	自以下時間或 之後開始之會計期間生效
二零一零年國際財務報告準則之改進	二零一一年一月一日
經修訂國際會計準則第24號，關連方披露	二零一一年一月一日
國際財務報告詮釋委員會詮釋第14號(修訂本)及國際會計準則 第19號 — 界定福利資產之限額、最低資金規定及 其相互關係 — 預付最低資金要求	二零一一年一月一日
國際財務報告準則第7號(修訂本)，金融工具： 披露 — 轉讓金融資產	二零一一年七月一日
國際會計準則第12號(修訂本)，所得稅 — 遞延稅項： 收回相關資產	二零一二年一月一日
國際財務報告準則第9號，金融工具(二零零九年)；國際財務 報告準則第9號的結論基準(二零零九年)；其他國際財務報告 準則之修訂及國際財務報告準則第9號的指引 (二零零九年)	二零一三年一月一日
國際財務報告準則第9號，金融工具(二零一零年)；國際財務 報告準則第9號的結論基準(二零一零年)； 國際財務報告準則第9號的實施指引(二零一零年)	二零一三年一月一日

貴集團正在評估該等修訂、新準則及新詮釋預期於首次應用期間的影響。截至目前， 貴集團認為採用上述各項不會對 貴集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

D 呈報期末後事項

1. 資本化發行

根據 貴公司股東於二零一一年六月二十日通過的書面決議案，待 貴公司的股份溢價賬因根據[●]發行股份(載於「歷史、重組及企業架構」一節)而進賬後，授權董事透過將 貴公司股份溢價賬中29,749,900港元的進賬額撥充資本，向於文件日期名列 貴公司股東名冊的股東配發及發行合共2,974,990,000股按面值入賬列為繳足的股份。

2. 股息

根據於二零一一年五月三十一日之董事會會議上通過的決議案， 貴公司向股東宣派股息50,000,000港元。該等已宣派股息於二零一零年十二月三十一日尚未確認為負債。

3. [●]前購股權

根據C節附註29所述二零一零年購股權計劃的相關條款，二零一零年購股權會轉換為 貴公司的購股權，而僱員購股權的行使價及數目會於轉換購股權時按比例調整。

根據於二零一一年六月二十日(修訂日期)由各承授人向 貴公司及卓爾發展香港簽署的購股權轉換函，二零一零年購股權轉換為 貴公司的購股權。因此，二零

二零一零年購股權計劃的100份購股權根據相同條款及條件轉換為29,750,000份 貴公司發行的[●]前購股權計劃的購股權，而相關行使價已按比例調整。

E 貴公司財務資料

貴公司於二零一零年九月二十二日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為380,000股每股面值1港元的股份。同日，貴公司向卓爾發展投資有限公司（「卓爾發展投資」，由控股權益擁有人最終擁有）配發及發行一股面值1港元的繳足認購人股份。於二零一零年十月八日，貴公司根據重組再向卓爾發展投資配發及發行99股每股面值1港元的股份。貴公司於二零一零年九月二十二日（註冊成立日期）至二零一零年十二月三十一日期間並未進行任何業務。

F 結算日後財務報表

貴公司、其附屬公司或 貴集團並無就二零一零年十二月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

卓爾發展（開曼）控股有限公司
董事會

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港

謹啟

二零一一年六月三十日

截至二零一一年六月三十日止六個月的本公司股東應佔綜合溢利預測載於本文件「財務資料」一節。本公司承諾截至二零一一年六月三十日止六個月的中期報告將根據相關規則第11.18條審核。

(A) 基準及假設

董事已根據本集團截至二零一一年四月三十日止四個月的未經審核綜合業績及本集團截至二零一一年六月三十日止餘下兩個月的綜合業績預測，編製截至二零一一年六月三十日止六個月的本公司股東應佔綜合溢利預測。用以編製預測的會計政策在所有重大方面與會計師報告(全文載於本文件附錄一)所概述本集團現時採納的會計政策一致，並基於以下主要假設：

- 香港、中國或本集團現時經營所在或對本集團收入重要的任何其他國家或地區的現有政治、法律、金融、市場或經濟狀況並無重大改變。
- 香港、開曼群島、中國或本集團經營所在或訂有安排或協議(包括但不限於有關收購土地、物業發展及當地銷售收入稅務(包括但不限於土地增值稅)的安排或協議)的其他國家或地區的政治、法律、規例或慣例並無出現可能不利於本集團業務或營運的轉變。此外，中國政府亦不會針對房地產行業實施大幅修改或採取更多緊縮措施，以抑制物業銷售及價格。本集團將於發展中物業項目出售前獲得相關土地使用權證及銷售或預售許可證，並於發展中物業項目施工前獲得建設工程規劃許可證及施工許可證。
- 本集團經營所在國家或地區的稅基及稅率不會大幅變動，而有關稅務政策亦不會有重大修訂。
- 利率或外匯匯率不會大幅偏離本文件日期的現行水平。
- 本集團的營運及業務不會因非董事能控制的任何不可抗力事件或不可預見因素或不可預見原因而嚴重中斷，包括天災或災難(例如水災及颱風)、疫症或嚴重事故。
- 本集團的營運及財務狀況不會因本文件「風險因素」一節所載任何風險因素而受到重大不利影響。
- 已訂立的物業租售主要合約及租賃意向書不會取消。本集團的物業乃根據管理層

附錄三

溢利預測

的規劃開發，且建築成本與預算無重大差異。

- 開發時間表概無因重置、中國政府批文及本集團承包商完工而出現重大轉變動。
- 除[●]，預測期內不會進一步集資。
- 本集團可於預測期間繼續採用現時獲許可或適用的課稅法。董事預計各項目適用的中國土地增值稅(「土地增值稅」)稅率如下表所示。

項目

漢口北國際商品交易中心：

鞋履與皮革製品商場／小家品商場(一期)

酒店產品及用品商場

棉織品商場

服裝商場

奢侈品商場(二期)／電子及家用電器商場

家紡商場／小家品商場(二期)／禮品商場

辦公樓／酒店／餐廳

第一企業社區：

一期及二期(低層辦公樓)

配套住宅物業

漢口北國際商品交易中心：

鞋類與皮革(二期)

服裝(二期)

紡織品商場(市場)

紡織品商場(公寓)

酒店產品及用品商場(二期)

棉織品商場(二期)

奢侈品商場(二期)

第一企業社區：

三期(低層辦公樓)

四期(低層辦公樓)

1號高層辦公樓

2號及3號高層辦公樓

服務中心

武漢客廳

卓爾築錦苑

卓爾湖畔豪庭

預測期內的估計土地增值稅率

預售該等物業應付土地增值稅以銷售所得款項的5%為基準，預計最終定為7%。

銷售所得款項的3%

鑑於董事預計預測期內並無確認任何銷售，故未對該等項目計提實際土地增值稅。確定土地增值稅後，董事預計該等項目的土地增值稅基於增值額30%至60%的累進稅率計算。

與本集團業務運營相關的其他主要假設載列如下：

- 本集團股權架構於預測期內保持不變。
- 並無意外情況導致物業物理狀況重大改變。
- 所有租賃及許可證均可執行且根據相關條款實行。
- 對編製溢利預測有重大影響的會計準則及財務申報規定並無重大改變。
- 除意外情況外，預測期內並無異常或特別事項。
- 編製溢利預測經計及本集團業務發展過程中董事、本集團主要高級管理層及其他所需人才的持續參與，假設本集團在預測期內可留任主要管理層及員工。

投資物業公平值預計增加的假設：

根據附錄A所載本集團用於投資物業的國際財務報告準則會計政策，投資物業的公平價值變動或報廢或處置所產生的任何收益或虧損均於損益確認。公平值改變可能重大影響本集團綜合經營業績。本集團投資物業公平價值於各結算日重估時未有變現，且同一數額的盈餘未必變現或根本無法變現。

本集團於預測期的投資物業公平價值收益由本公司獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）基於(i)對二零一一年三月三十一日估值的估值基準盡可能與第一太平戴維斯為編製本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表及本文件附錄四物業估值報告而評估本集團物業價值所採用的估值基準一致；及(ii)自二零一一年四月一日至二零一一年六月三十日，本集團的投資物業公平值並無改變。第一太平戴維斯預測本集團投資物業公平值所使用有關估值基準的假設包括：

- 本集團物業的可轉讓土地使用權均有特定期限且獲授名義年度土地使用費，並已繳清應付地價。

- 第一太平戴維斯所審閱有關各物業業權及本集團所持物業權益的資料均有效。
- 本集團擁有各物業的業權並可於獲授的整個未屆滿期限內自由而不受干預地使用、佔用或出讓物業。

本集團與第一太平戴維斯對本集團投資物業估值時作出的其他假設包括：

- 中國及本集團所處同一／鄰近城市／省份當前對投資物業所產生租金收入屬關鍵的金融、經濟及政治狀況維持不變；
- 投資物業的經營狀況且對該等物業的收益及成本屬關鍵的狀況保持不變；
- 提供樓宇設施、樓宇規格、通風系統、配套零售服務、物業管理質素及租戶組合等物業特定因素維持不變；及
- 租約屆滿物業單位的租約可按一般商業條款續期。

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本集團物業於二零一一年三月三十一日的估值意見而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對卓爾發展(開曼)控股有限公司(以下指「貴公司」、其附屬公司及聯營公司(以下統稱「貴集團」)擁有權益的位於中華人民共和國(「中國」)的該等物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提出吾等認為該等物業於二零一一年三月三十一日(「估值日」)的價值，以供載入文件。

吾等對各項物業的估值乃吾等認為的市值，以吾等所下定義，市值指「自願買賣雙方於適當市場推廣後基於公平交易原則，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日成交物業的估計金額」。

市值為買賣雙方在市場上分別合理取得的最佳價格及最優惠價格。該估計尤其排除因特別條款或情況(如非常規融資、與業主的租賃安排、合營企業、管理協議、與銷售有關的

人士所提供的特殊代價或優惠，或任何特別價值因素)而升跌的估計價格。對物業市值的估計並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何有關稅項。

在吾等對中國物業的估值過程中，除另有說明外，吾等假設有關於物業之土地使用權已獲批准可在各特定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已繳清應付地價。除另有指明外，吾等亦假設該等物業擁有人對該等物業擁有適當的合法業權，擁有自由及不受干擾的權利於整個獲授的未屆滿年期內使用、佔用或轉讓該等物業。

對於 貴集團於中國持作自用及銷售的第一及第二類物業，吾等假設該等物業按現狀以交吉方式出售，經參考有關市場的可資比較銷售交易，採用直接比較法進行估值。

對於 貴集團於中國持作在建的第三類物業及作未來發展的第四類物業，吾等基於該等物業將根據吾等所獲的最新發展計劃開發及竣工而進行估值。吾等假設開發計劃均已取得相關政府部門的同意、批准及許可，並無苛刻的條件或拖延。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考有關市場可資比較銷售交易，亦計及支出的建設成本以及完成開發將耗費的成本，以反映竣工後的物業質素。

對 貴集團於中國持作投資的第五類物業進行估值時，吾等已參考市場可資比較市場交易，並在適當情況下採用吾等所獲計劃所示收入淨額資本價值為基準對物業進行估值，亦已計及重訂該等物業的潛在收入。

對於 貴集團擬於中國購買但尚未取得土地使用權證的第六類物業，吾等認為該等物業並無商業價值。

對於 貴集團於中國租賃的第七類物業，由於該等物業權益屬短期租約，或不得出讓、分租或缺乏可觀租金利潤，故吾等認為該等物業並無商業價值。

吾等獲提供該等物業的業權文件副本。然而，吾等並無查閱正本，核實所有權及證實有否任何修訂並未顯示於吾等所獲副本上。估值時，吾等頗為依賴 貴集團及其中國法律顧問金杜律師事務所提供的有關物業業權的資料。吾等亦接納 貴集團就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、該等開發計劃、總建設成本及未付建設成本、地盤面積

及建築面積、交易紀錄、售價、購銷協議以及所有其他相關事項提供的資料及意見。估值證書所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲文件所載資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等對估值甚為重大的資料是否真實及準確。 貴集團亦向吾等表示所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲充足資料以達致知情意見。

吾等已視察該等物業的外觀，並盡可能視察其內部。吾等視察該等物業時並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。吾等亦無進行實地調查，以確定土地狀況及設施是否適合未來開發。吾等編製估值時乃假設上述方面均符合要求，且在開發期間不會產生非經常性開支及延誤。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何質押、按揭或拖欠的款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值的重大產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券相關規則所載一切規定，及香港測量師學會所頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)。

除另有說明外，所有金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
湖北省
武漢市
盤龍城經濟開發區
楚天大道1號
第一企業社區
Zall Plaza
卓爾發展(開曼)控股有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事
劉振權
MHKIS MRICS RPS(GP)
謹啟

二零一一年六月三十日

附註： 劉振權先生為特許產業測量師，擁有逾18年香港及中國物業估值專業經驗。

附錄四

物業估值報告

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持作自用的物業

編號	物業	二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	貴集團應佔 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元)
1.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號 武漢第一企業社區1A號樓	14,000,000	100%	14,000,000
2.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 巨龍大道18號 武漢第一企業社區5號樓	無商業價值	100%	無商業價值
第一類小計：		14,000,000		14,000,000

第二類 — 貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	貴集團應佔 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元)
3.	中國 湖北省 武漢市 江岸區 新麗大廈 11樓A1室	750,000	100%	750,000
4.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 巨龍大道18號 武漢第一企業社區第一及二期部分	121,000,000	100%	121,000,000

附錄四

物業估值報告

編號	物業	二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	貴集團應佔 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元)
5.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及瀟口村 武漢漢口北商貿市場 A、B1、C、F及G區部分	2,616,000,000	100%	2,616,000,000
6.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號 武漢第一企業社區1號樓部分	63,600,000	100%	63,600,000
第二類小計：		2,801,350,000		2,801,350,000

第三類 — 貴集團於中國持作開發的物業

編號	物業	二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	貴集團應佔 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元)
7.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 巨龍大道18號 武漢第一企業社區三期	694,000,000	100%	694,000,000
8.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及瀟口村 武漢漢口北商貿市場B2-3、B5-7 及D1區	1,571,000,000	100%	1,571,000,000
9.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店村 卓爾湖畔豪庭	988,000,000	51%	503,880,000
第三類小計：		3,253,000,000		2,768,880,000

附錄四

物業估值報告

第四類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	貴集團應佔 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元)
10.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號 武漢第一企業社區2號樓及3號樓	247,000,000	100%	247,000,000
11.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號 武漢第一企業社區綜合服務中心	64,400,000	100%	64,400,000
12.	中國 湖北省 武漢市 東西湖區 金銀潭大道 武漢客廳一期	2,100,300,000	100%	2,100,300,000
13.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 巨龍大道18號 武漢第一企業社區四期	865,600,000	100%	865,600,000
14.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及灑口村 武漢漢口北商貿市場E及H區以及一、二期部分	7,087,000,000	100%	7,087,000,000
15.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區劉店村 卓爾築錦苑一期部分物業	79,000,000	51%	40,290,000
16.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店村卓爾築錦苑一期餘下部分	122,000,000	51%	62,220,000

附錄四

物業估值報告

編號	物業	二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	貴集團應佔 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元)
17.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 下集村 卓爾築錦苑二期	116,000,000	51%	59,160,000
18.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 灑口街 灑口村及劉店村 武漢汽車大世界	2,300,000,000	50%	1,150,000,000
19.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區的一塊土地	776,000,000	100%	776,000,000
第四類小計：		13,757,300,000		12,451,970,000

第五類 — 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	貴集團應佔 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元)
20.	中國 湖北省 武漢市 江岸區 勞動街 惠濟路3號的五幢樓宇	無商業價值	100%	無商業價值
21.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號 武漢第一企業社區1號樓部分	65,000,000	100%	65,000,000
22.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號 武漢第一企業社區33號樓	17,500,000	100%	17,500,000

附錄四

物業估值報告

編號	物業	二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	貴集團應佔 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元)
23.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 巨龍大道18號 武漢第一企業社區商業街	23,700,000	100%	23,700,000
24.	中國 湖北省 武漢市 漢口 黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及灑口村 武漢漢口北商貿 市場A、B1、B3、B5、B7、C、F 及G區以及D2及D3區部分	1,949,600,000	100%	1,949,600,000
25.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店村 漢口北物流貨運中心	430,100,000	100%	430,100,000
第五類小計：		2,485,900,000		2,485,900,000

第六類 — 貴集團擬於中國收購作投資的物業

編號	物業	二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	貴集團應佔 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元)
26.	中國 湖北省 武漢市 東西湖區 金銀潭大道 武漢客廳二及三期			無商業價值
27.	中國 湖北省 襄陽市 樊城區 西內環路及王寨辦事處附近的襄陽客廳			無商業價值
28.	中國 湖北省 武漢市 東西湖區 慈惠街漢渝鐵路以南、鐵路集裝箱以西、 惠安大道以北的中部物聯港			無商業價值

附錄四

物業估值報告

編號	物業	二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	貴集團應佔 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元)
29.	中國 湖北省 黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店村 漢口北 商貿市場二區			無商業價值
30.	中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 中央大道及丹霍公路附近的三幅土地			無商業價值
31.	中國 天津 濱海新區 塘沽海洋高新開發區 萊茵西道以南、 福州道以北、 雅榮路以東、 西中環以西的三幅土地			無商業價值
			第六類小計：	零

第七類 — 貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	貴集團應佔 二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元)
32.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號 第一企業社區31號樓 第2層的一個辦公樓單位			無商業價值
33.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號第一企業社區 31號樓第3層的一個辦公樓單位			無商業價值
34.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號第一企業社區 31號樓第3層的一個辦公樓單位			無商業價值

附錄四

物業估值報告

編號	物業	二零一一年	貴集團應佔權益	貴集團應佔
		三月三十一日 現況下市值 (人民幣元)		二零一一年 三月三十一日 現況下市值 (人民幣元)
35.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號第一企業社區 31號樓 第2層的一個辦公樓單位			無商業價值
36.	中國 湖北省 武漢市 東西湖區 慈惠農場的一個辦公室			無商業價值
37.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店村及灑口村 武漢漢口北 商貿市場F區3樓的476個商舖			無商業價值
		第七類小計：	零	零
		總計：	22,311,550,000	20,522,100,000

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一一年 三月三十一日 現況下市值
1.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 楚天大道特 1號武漢 第一企業社區 1A號樓	該物業為建於一幅地盤面積約2,849.30平方米(30,670平方呎)土地上的4層高辦公樓，於二零零八年落成。 該物業總建築面積約3,391.56平方米(約36,507平方呎)。 該物業獲授的土地使用權於二零五五年五月十八日屆滿，作工業、綜合及配套用途。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公樓。	人民幣 14,000,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 14,000,000元)

附註：

1. 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與 貴公司全資附屬公司卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)(前稱武漢卓爾投資有限公司)於二零零五年五月十八日訂立的國有土地使用權出讓合同 — 陂土出第(2005-28)號，一幅地盤面積約66,666.67平方米土地的土地使用權以總代價人民幣8,000,000元授予卓爾投資集團，為期50年，作工業用途。
2. 根據武漢市黃陂區人民政府於二零零八年三月六日頒發的國有土地使用權證 — 黃陂國用(2008)字第264-2號，地盤面積約2,849.3平方米的該物業的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司卓爾投資集團(前稱湖北漢口北集團有限公司)，作工業、綜合及配套用途，於二零五五年五月十八日屆滿。
3. 根據武漢市國土資源和房產管理局於二零零八年三月十日頒發的房屋所有權證 — 武房權證黃19字第200800828號，總建築面積約3,391.56平方米的物業的房屋所有權授予卓爾投資集團。
4. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業合法歸屬於卓爾投資集團；及
 - ii. 卓爾投資集團有權於土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市值
2.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 巨龍大道18號 武漢第一企業社 區5號樓	該物業為建於一幅地盤面積約55,621.34平方米(598,708平方呎)土地上的5層高辦公樓，於二零零七年落成。 該物業總建築面積約為2,193.04平方米(23,606平方呎)。 該物業獲授的土地使用權於二零五五年五月十八日屆滿，作工業、綜合及配套用途。	該物業現由 貴集團佔用作餐廳。	無商業價值 (請參閱附註3)

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源局與 貴公司全資附屬公司卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)(前稱武漢卓爾投資有限公司(「武漢卓爾投資」))於二零零五年五月十八日訂立的國有土地使用權出讓合同一 陂土出第(2005-28)，一幅地盤面積約66,666.67平方米土地的土地使用權已按總代價人民幣8,000,000元授予卓爾投資集團，為期50年，作工業用途。
- 根據武漢市黃陂區人民政府於二零一零年一月二十六日頒發的國有土地使用權證 — 黃陂國用(2010)第460號，總地盤面積約55,621.34平方米的該物業的土地使用權已授予卓爾投資集團，作工業、綜合及配套用途，於二零五五年五月十八日屆滿。
- 由於截至估值日卓爾投資集團並未取得房屋所有權證，故吾等於估值時認為該物業並無商業價值。倘卓爾投資集團取得該物業的房屋所有權證，則該物業於估值日的市值總額為人民幣9,100,000元。
- 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 正在申請該物業的房屋所有權證。

附錄四

物業估值報告

第二類 — 貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一一年 三月三十一日 現況下市值
3.	中國 湖北省 武漢市 江岸區 新麗大廈 11樓A1室	該物業包括一棟於二零零一年落成之18層高辦公樓第11樓的一個辦公樓單位。 該物業建築面積約為93.93平方米(1,011平方呎)。 該物業獲授的土地使用權於二零六三年八月九日屆滿，作城市綜合住宅用途。	該物業現空置。	人民幣 750,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 750,000元)

附註：

1. 根據武漢市人民政府於二零零三年八月十二日頒發的國有土地使用權證 — 岸國用(2003)第136號，劃撥地盤面積約5.52平方米的該物業的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司卓爾發展(武漢)有限公司(「卓爾發展中國」)(前稱武漢卓爾整合策劃有限公司)，作城市綜合住宅用途，於二零六三年八月九日屆滿。
2. 根據武漢市國土資源和房產管理局於二零零三年十月十七日頒發的房屋所有權證 — 武房權證市字第200311826號，建築面積約93.93平方米的該物業的房屋所有權已授予卓爾發展中國，作辦公樓用途。
3. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業合法歸屬於卓爾發展中國；及
 - ii. 卓爾發展中國有權於土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市值
4.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 巨龍大道18號 武漢第一企業社區第一及二期部分	第一企業社區第一及二期(「發展項目」)包括建於兩幅總地盤面積約117,586.42平方米(1,265,700平方呎)土地上的3層高商業/配套設施大廈以及5至6層高辦公樓的多個區域，於二零零七年至二零一零年間落成。 該物業總建築面積約21,847.55平方米(235,167平方呎)，詳情如下：	總建築面積約1,462.99平方米的該物業部分零售單位訂有多項租約，最近一份租約將於二零一三年十一月十四日屆滿，年租總額約為人民幣256,320元。 該物業餘下部分空置。	人民幣 121,000,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 121,000,000元)

用途	概約建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
零售商舖	7,272.72	78,284
辦公樓	14,574.83	156,883
總計	21,847.55	235,167

發展項目獲授的土地使用權分別於二零五年五月十八日及二零五年五月二十五日屆滿，作工業、綜合及配套用途。

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與貴公司全資附屬公司卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)(前稱武漢卓爾投資有限公司)訂立的2份國有土地使用權出讓合同，2幅總地盤面積約133,332.67平方米土地的土地使用權已授予卓爾投資集團，詳情如下：

編號	合同編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地	代價 (人民幣元)	簽署日期
				使用年期		
(1)	陂土出(2005-28)	66,666.67	工業	50年	8,000,000	二零零五年五月十八日
(2)	陂土出(2006-14)	66,666.00	工業及綜合	50年	8,000,000	二零零五年三月二十日
總計：		133,332.67				

附錄四

物業估值報告

2. 根據武漢市黃陂區人民政府頒發的2份國有土地使用權證，總地盤面積約117,586.42平方米的該發展項目的土地使用權已授予卓爾投資集團，許可證詳情如下：

編號	許可證編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期	頒發日期
(1)	黃陂國用(2010)第5539號	61,965.08	工業、綜合 及配套	二零五五年 五月二十五日屆滿	二零一零年七月二十九日
(2)	黃陂國用(2010)第460號	55,621.34	工業、綜合 及配套	二零五五年 五月十八日屆滿	二零一零年一月二十六日
總計：		117,586.42			

3. 根據武漢市黃陂區房產管理局於二零一零年六月一日頒發的45份房屋所有權證，總建築面積約9,590.52平方米之物業的房屋所有權已授予卓爾投資集團。
4. 該物業總建築面積約9,763.32平方米的九個單位已根據多份買賣協議預售，總代價為人民幣29,640,849元，已計入吾等的估值。
5. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- 該物業合法歸屬於卓爾投資集團；
 - 卓爾投資集團有權於土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - 部分發展項目已抵押，在抵押期限內，卓爾投資集團出售、租賃、轉讓或抵押該等已抵押部分前須獲承押人批准。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市值																														
5.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 劉店及瀟口村 武漢漢口北 商貿市場A、 B1、C、F及 G區部分	<p>武漢漢口北商貿市場(「發展項目」)為建於12幅總地盤面積約1,005,146.37平方米(10,819,396平方呎)土地上的大型綜合市場。</p> <p>該發展項目包括A、B1至B3、B5至B7、C、D1至D3、E、F、G及H區的多個4至5層貿易中心及樓群。</p> <p>該物業包括總建築面積約317,180.14平方米(3,414,127平方呎)的開發項目的A、B1、C、F及G區部分，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>區塊</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th></th> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A — 鞋履與皮革製品商場</td> <td>25,108.94</td> <td>270,273</td> </tr> <tr> <td>B1 — 小商品商場(一期)</td> <td>2,042.83</td> <td>21,989</td> </tr> <tr> <td>F — 酒店產品及用品商場</td> <td>4,059.04</td> <td>43,692</td> </tr> <tr> <td>G — 棉織品商場</td> <td>4,282.99</td> <td>46,102</td> </tr> <tr> <td>G — 配套住宅物業</td> <td>61,728.00</td> <td>664,440</td> </tr> <tr> <td>C — 服裝商場</td> <td>198,902.09</td> <td>2,140,982</td> </tr> <tr> <td>其他配套區塊</td> <td><u>21,056.25</u></td> <td><u>226,649</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>317,180.14</u></td> <td><u>3,414,127</u></td> </tr> </tbody> </table>	區塊	概約建築面積			(平方米)	(平方呎)	A — 鞋履與皮革製品商場	25,108.94	270,273	B1 — 小商品商場(一期)	2,042.83	21,989	F — 酒店產品及用品商場	4,059.04	43,692	G — 棉織品商場	4,282.99	46,102	G — 配套住宅物業	61,728.00	664,440	C — 服裝商場	198,902.09	2,140,982	其他配套區塊	<u>21,056.25</u>	<u>226,649</u>	總計	<u>317,180.14</u>	<u>3,414,127</u>	<p>總建築面積約3,931.19平方米的A、B1及F區物業部分訂有多項租約，最近一份租約將於二零一四年十二月二十七日屆滿，免租期後的年租總額約為人民幣930,000元。</p> <p>所有租戶均可自二零零九年十二月及二零一零年十月起享有一至兩年的免租期。</p> <p>該物業餘下部分空置。</p>	<p>人民幣 2,616,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 2,616,000,000元)</p> <p>(請參閱附註11)</p>
區塊	概約建築面積																																	
	(平方米)	(平方呎)																																
A — 鞋履與皮革製品商場	25,108.94	270,273																																
B1 — 小商品商場(一期)	2,042.83	21,989																																
F — 酒店產品及用品商場	4,059.04	43,692																																
G — 棉織品商場	4,282.99	46,102																																
G — 配套住宅物業	61,728.00	664,440																																
C — 服裝商場	198,902.09	2,140,982																																
其他配套區塊	<u>21,056.25</u>	<u>226,649</u>																																
總計	<u>317,180.14</u>	<u>3,414,127</u>																																
		<p>該物業有180個停車位。</p> <p>該物業於二零零九年至二零一一年期間竣工。</p> <p>發展項目獲授的土地使用權分別於二零五七年十二月二十九日及二零六零年一月四日屆滿，為期50年，作綜合、倉庫及物流用途。</p>																																

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與貴公司全資附屬公司武漢漢口北商貿市場投資有限公司(「漢口北市場投資」)訂立的13份國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約1,005,146.38平方米的該發展項目之土地使用權已授予漢口北市場投資。合同詳情如下：

編號	合同編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地 使用年期	代價 (人民幣元)	簽署日期
(1)	陂土出2007-110-1	44,440.00	工業	50年	7,384,750	二零零七年 十二月二十九日
(2)	陂土出2007-110-2	44,440.00	工業	50年	7,384,750	二零零七年 十二月二十九日
(3)	陂土出2007-110-3	44,440.00	工業	50年	7,384,750	二零零七年 十二月二十九日
(4)	陂土出2007-110-4	44,440.00	工業	50年	7,384,750	二零零七年 十二月二十九日
(5)	陂土出2007-110-5	44,440.00	工業	50年	7,384,750	二零零七年 十二月二十九日
(6)	陂土出2007-110-6	44,450.00	工業	50年	7,384,750	二零零七年 十二月二十九日
(7)	鄂武漢(黃陂)- 2009-00036	46,119.75	工業	50年	8,120,000	二零零九年 七月二十日
(8)	鄂武漢(黃陂)- 2010-0003	62,409.46	工業	50年	13,150,000	二零一零年一月四日
(9)	鄂武漢(黃陂)- 2010-0001	233,756.55	工業	50年	62,110,000	二零一零年一月四日
(10)	鄂武漢(黃陂)- 2011-00016	41,870.89	運輸及物流	50年	12,600,000	二零一一年 三月二十四日
(11)	鄂武漢(黃陂)- 2011-00017	153,434.60	倉庫	50年	45,900,000	二零一一年 三月二十四日
(12)	鄂武漢(黃陂)- 2011-00018	98,883.66	倉庫	50年	28,200,000	二零一一年 三月二十四日
(13)	鄂武漢(黃陂)- 2011-00019	102,021.47	倉庫	50年	31,200,000	二零一一年 三月二十四日
	總計	<u>1,005,146.38</u>			<u>245,588,500</u>	

附錄四

物業估值報告

2. 根據全部由武漢市黃陂區人民政府頒發的12份國有土地使用權證，十二幅總地盤面積約1,005,146.37平方米的土地的使用權已授予漢口北市場投資。證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期	頒發日期
(1)	黃陂國用(2008)第053-1號	129,222.30	綜合、倉庫 及物流	二零五七年 十二月二十九日 屆滿	二零零八年一月十八日
(2)	黃陂國用(2008)第053-2號	62,400.40	綜合、倉庫 及物流	二零五七年 十二月二十九日 屆滿	二零零八年一月十七日
(3)	黃陂國用(2008)第053-3號	75,027.30	綜合、倉庫 及物流	二零五七年 十二月二十九日 屆滿	二零零八年一月十七日
(4)	黃陂國用(2010)第62號	62,409.45	綜合、倉庫 及物流	二零六零年 一月四日屆滿	二零一零年一月十一日
(5)	黃陂國用(2010)第63號	15,601.01	綜合、倉庫 及物流	二零六零年 一月四日屆滿	二零一零年一月十一日
(6)	黃陂國用(2010)第64號	162,985.05	綜合、倉庫 及物流	二零六零年 一月四日屆滿	二零一零年一月十一日
(7)	黃陂國用(2010)第65號	55,170.49	綜合、倉庫 及物流	二零六零年 一月四日屆滿	二零一零年一月十一日
(8)	黃陂國用(2010)第66號	46,119.75	綜合、倉庫 及物流	二零五九年 七月三十日屆滿	二零一零年一月十一日
(9)	黃陂國用(2011)第2076號	153,434.60	綜合、倉庫 及物流	二零六一年 三月二十四日屆滿	二零一一年三月二十五日
(10)	黃陂國用(2011)第2077號	98,883.66	綜合、倉庫 及物流	二零六一年 三月二十四日屆滿	二零一一年三月二十五日
(11)	黃陂國用(2011)第2078號	41,870.89	運輸設施	二零六一年 三月二十四日屆滿	二零一一年三月二十五日
(12)	黃陂國用(2011)第2079號	102,021.47	綜合、倉庫 及物流	二零六一年 三月二十四日屆滿	二零一一年三月二十五日
總計		<u>1,005,146.37</u>			

3. 根據漢口北市場投資與 貴公司全資附屬公司武漢漢口北物流有限公司(「漢口北物流」)於二零一零年八月三日訂立的土地轉讓協議，地盤面積為5,338.58平方米的部分物業土地(證書編號為黃陂國用(2008)第053-2號)轉讓予漢口北物流。

附錄四

物業估值報告

4. 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局頒發的4份建設用地規劃許可證，總地盤面積約608,935.76平方米的該發展項目之土地獲批准作綜合、倉庫及物流用途(工業用途)。許可證詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	頒發日期
(1)	武規(陂)地[2008] 003	266,650.00	二零零八年三月十八日
(2)	武規(陂)地[2010] 024	233,756.55	二零一零年四月十二日
(3)	武規(陂)地[2010] 032	62,409.46	二零一零年四月二十二日
(4)	武規(陂)地[2010] 034	46,119.75	二零一零年四月二十二日
總計		608,935.76	

5. 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局頒發的2份建設工程規劃許可證，該發展項目獲批建設規模約為1,227,237.00平方米。許可證詳情如下：

編號	證書編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	武規(陂)建[2010] 149	663,701.00	二零一零年七月十一日
(2)	武規(陂)建[2010] 192	563,626.00	二零零九年十月二十一日
總計		1,227,237.00	

6. 根據武漢市黃陂區建設局頒發的6份建築工程施工許可證，該發展項目已獲准施工，獲批總建設規模約為651,182.48平方米。許可證詳情如下：

編號	區塊編號	許可證編號	建設規模 (平方米)	頒發日期
(1)	A區	4201162008031200714014001	132,509.00	二零零八年八月十九日
(2)	B1區	4201162008072901014014001	48,940.32	二零零八年八月十九日
(3)	C區	4201162010033100614014001	256,740.23	二零一零年七月十四日
(4)	F區	4201162008092500714014001	56,770.00	二零零八年十二月十八日
(5)	F區擴建部分	4201162009052201010001	43,969.18	二零零九年八月十二日
(6)	G區	4201162009032701014014001	112,253.75	二零零九年七月十七日
總計			651,182.48	

7. 根據武漢市城市綜合開發管理辦公室頒發的4份預售許可證，該發展項目總建築面積約640,272.09平方米的部分物業已獲准預售。許可證詳情如下：

編號	許可證編號	區塊編號	預售規模 (平方米)	頒發日期
(1)	武開管預售[2008] 256	A、B1、F區	241,092.80	二零零八年十二月二十九日
(2)	武開管預售[2009] 14	F區	34,851.27	二零零九年十月二十八日
(3)	武開管預售[2009] 259	G區	108,000.00	二零零九年九月二十八日
(4)	武開管預售[2010] 246	C區	256,328.02	二零一零年七月二十三日
總計			640,272.09	

附錄四

物業估值報告

8. 根據武漢市建設局頒發的6份竣工驗收證書，該發展項目A、B1、C、F及G區已竣工。證書詳情如下：

編號	區塊編號	證書編號	建設規模 (平方米)	頒發日期
(1)	A區	10-09-0211	132,509.00	二零零九年八月十二日
(2)	B1區	10-09-0212	51,895.00	二零零九年八月十二日
(3)	C區	10-11-0062	256,740.23	二零一一年三月三十一日
(4)	F區	10-09-0393	56,770.00	二零零九年十月二十二日
(5)	F區擴建部分	10-10-0120	45,808.00	二零一零年七月十二日
(6)	G區	10-11-0063	112,253.75	二零一一年三月三十一日
總計			655,975.98	

9. 根據武漢市黃陂區房產管理局頒發的256份房屋所有權證，總建築面積約17,673.29平方米之物業部分已授予漢口北市場投資。

10. 總建築面積約253,953.67平方米物業之部分已根據多份買賣協議預售，總代價為人民幣2,325,643,458元(已計入吾等的估值)。貴集團表示，預售單位已竣工，待移交買方。

11. 貴集團表示，估計截至估值日物業之估計未付建設成本為人民幣194,474,341元。吾等於估值時已計及上述金額。

12. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：

- i. 漢口北市場投資已合法取得房地產開發商資格並有權開發該發展項目；
- ii. 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清且漢口北市場投資已合法取得該物業的土地使用權；
- iii. 根據上文附註1所述土地出讓合同第鄂武漢(黃陂)-2009-00036號，該建築工程的動工日期不得遲於二零一零年二月二十日，惟該物業的部分土地延遲動工。然而，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該發展項目的土地使用權亦不會遭沒收；
- iv. 漢口北市場投資已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；及
- v. 部分發展項目已抵押，在抵押期限內，漢口北市場出售、租賃、轉讓或抵押該等抵押部分前須獲承押人批准。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一一年 三月三十一日 現況下市值																																										
6.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 楚天大道特 1號武漢 第一企業社區 1號樓部分	第一企業社區1號樓(「發展項目」)為建於一幅地盤面積約4,968.35平方米(53,479平方呎)土地上的18層高辦公樓。 該物業包括總建築面積約10,155.63平方米(109,318平方呎)的發展項目的第3、4、5、7至12以及15層，詳情如下：	總建築面積為1,123.00平方米的物業部分訂有一份租期為六年的租約，該租約自二零一一年三月三十一日起至二零一七年一月一日屆滿。 該物業餘下部分空置。	人民幣 63,600,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 63,600,000元)																																										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>樓層</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <th>(平方)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="13">辦公樓</td> <td>3樓</td> <td>1,125.10</td> <td>12,111</td> </tr> <tr> <td>4樓</td> <td>1,125.10</td> <td>12,111</td> </tr> <tr> <td>5樓</td> <td>1,125.10</td> <td>12,111</td> </tr> <tr> <td>7樓</td> <td>1,111.46</td> <td>11,964</td> </tr> <tr> <td>8樓</td> <td>1,111.46</td> <td>11,964</td> </tr> <tr> <td>9樓</td> <td>1,111.46</td> <td>11,964</td> </tr> <tr> <td>10樓</td> <td>1,111.46</td> <td>11,964</td> </tr> <tr> <td>11樓</td> <td>1,111.46</td> <td>11,964</td> </tr> <tr> <td>12樓</td> <td>1,111.46</td> <td>11,964</td> </tr> <tr> <td>15樓</td> <td>111.57</td> <td>1,201</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td></td> <td>10,155.63</td> <td>109,318</td> </tr> </tbody> </table>	用途	樓層	概約建築面積				(平方)	(平方呎)	辦公樓	3樓	1,125.10	12,111	4樓	1,125.10	12,111	5樓	1,125.10	12,111	7樓	1,111.46	11,964	8樓	1,111.46	11,964	9樓	1,111.46	11,964	10樓	1,111.46	11,964	11樓	1,111.46	11,964	12樓	1,111.46	11,964	15樓	111.57	1,201	總計		10,155.63	109,318	(請參閱附註8)
用途	樓層	概約建築面積																																												
		(平方)	(平方呎)																																											
辦公樓	3樓	1,125.10	12,111																																											
	4樓	1,125.10	12,111																																											
	5樓	1,125.10	12,111																																											
	7樓	1,111.46	11,964																																											
	8樓	1,111.46	11,964																																											
	9樓	1,111.46	11,964																																											
	10樓	1,111.46	11,964																																											
	11樓	1,111.46	11,964																																											
	12樓	1,111.46	11,964																																											
	15樓	111.57	1,201																																											
	總計		10,155.63	109,318																																										

該物業於二零一一年竣工。

該發展項目獲授的土地使用權於二零一五年五月十八日屆滿，作工業、綜合及配套用途。

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與 貴公司全資附屬公司卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)(前稱武漢卓爾投資有限公司)於二零零六年九月三十日訂立的國有土地使用權出讓合同 — 陂土出第(2006-77)號，一幅地盤面積約197,563.00平方米土地的土地使用權已協定以總代價人民幣23,707,560元授予卓爾投資集團，作工業、綜合及配套用途。
- 根據武漢市黃陂區人民政府於二零零七年十二月十三日頒發的國有土地使用權證 — 黃陂國用(2007)第1735-2號，總地盤面積約4,968.35平方米的該物業的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司武漢東方卓爾置業有限公司(「武漢東方卓爾置業」)，作工業、綜合及配套用途，於二零一五年五月十八日屆滿。
- 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局於二零零九年三月十六日頒發的建設用地規劃許可證 — 武規(陂)地[2009]006號，總地盤面積約12,547.95平方米的該發展項目的土地獲許可分別作工業及綜合配套用途。
- 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局於二零零八年一月三十日頒發的建設工程規劃許可證 — 武規(陂)建[2008]003號，該發展項目的獲批建設規模約為119,900.00平方米。
- 根據武漢市黃陂區建設局於二零零八年十二月二十二日頒發的建築工程施工許可證 — 4201162008071100214014001，該發展項目獲准施工，獲批總建設規模約為17,080.00平方米。

6. 根據武漢市城市綜合開發管理辦公室於二零零九年五月十四日頒發的預售許可證 — 武開管預售第[2009]130號，總建築面積約18,182.74平方米的部分發展項目獲准預售。
7. 根據武漢市黃陂區建設局於二零一一年三月三十一日頒發的竣工驗收證書第10-11-0064號，該物業已完成建築工程的最終審查。
8. 貴集團表示，於估值日估計未付建設成本約為人民幣300,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
9. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已合法取得房地產開發商資格並有權開發該發展項目；
 - ii. 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已合法取得該物業的土地使用權；
 - iii. 按上文附註1所述土地出讓合同的規定，建築工程延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該物業的土地使用權亦不會遭沒收；
 - iv. 該發展項目三期在未取得建築工程施工許可證的情況下已動工，但由於黃陂區建設局已檢查建築設計方案，故不會就此施加任何處罰；
 - v. 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；
 - vi. 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已取得必要許可並有權預售該物業；及
 - vii. 部分發展項目已抵押，在抵押期限內，武漢東方卓爾置業出售、租賃、轉讓或抵押該等已抵押部分前須獲承押人批准。

附錄四

物業估值報告

第三類 — 貴集團於中國持作開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一一年 三月三十一日 現況下市值												
7.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 巨龍大道18號 武漢 第一企業社區三 期	該物業包括建於一幅總地盤面積約221,555.66平方米(2,384,825平方呎)土地上的2層高商業／配套服務大廈以及4至6層高辦公樓的多個區域。 該物業竣工後，總建築面積約243,190.97平方米(2,617,708平方呎)，詳情如下： <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積 (平方米) (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售商舖</td> <td>5,383.60</td> <td>57,949</td> </tr> <tr> <td>辦公樓</td> <td>237,807.37</td> <td>2,559,759</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>243,190.97</td> <td>2,617,708</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米) (平方呎)		零售商舖	5,383.60	57,949	辦公樓	237,807.37	2,559,759	總計	243,190.97	2,617,708	該物業現仍在建。	人民幣 694,000,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 694,000,000元) (請參閱附註6)
用途	概約建築面積 (平方米) (平方呎)															
零售商舖	5,383.60	57,949														
辦公樓	237,807.37	2,559,759														
總計	243,190.97	2,617,708														
		貴集團表示，該物業計劃於二零一一年 底竣工。 該物業獲授的土地使用權於二零五五年 五月二十五日屆滿，作工業、綜合及配 套用途。														

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與 貴公司全資附屬公司卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)(前稱武漢卓爾投資集團有限公司)及漢口北集團有限公司訂立的2份國有土地使用權出讓合同，2幅總地盤面積約281,107.60平方米土地的土地使用權已授予卓爾投資集團，詳情如下：

編號	合同編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地 使用年期	代價 (人民幣元)	簽署日期
(1)	陂土出(2006-77)	197,563.00	工業、綜合 及配套	50年	23,707,560	二零零九年 九月三十日
(2)	陂土出(2009-52)	83,544.60	工業	50年	13,910,000	二零零八年 七月二十四日
	總計：	281,107.60				

- 根據武漢市黃陂區人民政府於二零一零年七月二十九日頒發的國有土地使用權證 — 黃陂國用(2010)字第5540號，總地盤面積約221,555.66平方米的該物業的土地使用權已授予卓爾投資集團，作工業、綜合及配套用途，於二零五五年五月二十五日屆滿。
- 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局頒發的2份建設用地規劃許可證，總地盤面積約216,710.15平方米的該物業的土地獲許可作工業、綜合及配套用途。許可證詳情如下：

編號	許可證編號	地盤面積 (平方米)	用途	簽署日期
(1)	武規(陂)地[2010] 040	57,534.93	工業、綜合及配套	二零一零年五月二十日
(2)	武規(陂)地[2010] 090	159,175.22	工業、綜合及配套	二零一零年九月六日
	總計：	216,710.15		

附錄四

物業估值報告

4. 根據武漢市黃陂區建設局頒發的4份施工許可證，該物業已獲准施工，該物業獲批總建設規模約為78,766.30平方米。許可證詳情如下：

編號	區塊編號	許可證編號	建設規模 (平方米)	頒發日期
(1)	A1至A17區	4201162011010700002054001	19,178.00	二零一一年一月十七日
(2)	B1至B4區、 C1至C4區、 E2至E4區及 G1至G5區	4201162011010700002034001	28,538.00	二零一一年一月十七日
(3)	C5至C8區及 D1至D8區	4201162011010700002044001	21,940.36	二零一一年一月十七日
(4)	E6至E10區	4201162011010700002064001	9,109.94	二零一一年一月十七日
(5)	F7區、F8區、 J11至J18區及 M11至M13區	4201162011032400914014009	46,303.05	二零一一年六月八日
(6)	G6至G11區、 H1至H10區、J1 至J3區及J19至 J21區	4201162011032400914014008	48,712.04	二零一一年六月八日
(7)	A18區、A21至 A23區、M14至 M16區、B1及 B5區	4201162011032400714014007	21,133.50	二零一一年六月八日
(8)	J4至J10區及K1 至K3區	4201162011032400414014006	24,179.28	二零一一年六月八日
(9)	F1至F6區	4201162011032400914014004	30,021.94	二零一一年六月八日
總計			249,116.11	

5. 根據武漢市住房保障及房屋管理局於二零一一年一月二十一日頒發的預售許可證—武開管預售第[2011]32號，總建築面積約68,499.63平方米的部分物業獲准預售。
6. 貴集團表示，於估值日已支銷的建設成本總額約為人民幣149,000,000元，估計物業竣工未付的建設成本約為人民幣184,000,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
7. 估計物業(猶如其於估值日已竣工)市值為人民幣1,165,000,000元。
8. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已合法取得房地產開發商資格並有權開發該發展項目；
 - 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已合法取得該物業的土地使用權；
 - 按上文附註1所述土地出讓合同的規定，建築工程延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該發展項目的土地使用權亦不會遭沒收；
 - 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；
 - 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已取得必要許可並有權預售該物業；及
 - 該物業並無抵押。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市值
8.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 劉店及瀟口村 武漢漢口北 商貿市場 B2-3、B5-7 及D1區	武漢漢口北商貿市場(「發展項目」)為建於12幅總地盤面積約1,005,146.37平方米(10,819,396平方呎)土地上的大型綜合市場。 該發展項目包括A、B1至B3、B5至B7、C、D1至D3、E、F、G及H區的多個4至5層貿易中心及樓群。 根據所提供資料，該物業竣工後，總建築面積約為224,119.42平方米(2,412,422平方呎)，詳情如下：	該物業現仍在建。	人民幣 1,571,000,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 1,571,000,000元) (請參閱附註9)

區塊	概約建築面積	
	(平方米)	(平方呎)

B2 — 奢侈品商場(一期)	40,384.60	434,700
B3 — 家紡商場	35,213.08	379,034
B5 — 小家品商場(二期)	36,183.00	389,474
B6 — 電子及家用電器商場	42,339.10	455,738
B7 — 禮品商場	35,659.64	383,840
D1 — 辦公樓	34,340.00	369,636
總計	<u>224,119.42</u>	<u>2,412,422</u>

貴集團表示，該物業計劃於二零一一年至二零一二年期間竣工。

該發展項目獲授的土地使用權分別於二零五七年十二月二十九日及二零六零年一月四日屆滿，為期50年，作綜合、倉庫及物流用途。

附錄四

物業估值報告

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與貴公司全資附屬公司武漢漢口北商貿市場投資有限公司(「漢口北市場投資」)訂立的13份國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約1,005,146.38平方米的該發展項目的土地使用權已授予漢口北市場投資。合同詳情如下：

編號	合同編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地 使用年期	代價 (人民幣元)	簽署日期
(1)	陂土出2007-110-1	44,440.00	工業	50年	7,384,750	二零零七年 十二月二十九日
(2)	陂土出2007-110-2	44,440.00	工業	50年	7,384,750	二零零七年 十二月二十九日
(3)	陂土出2007-110-3	44,440.00	工業	50年	7,384,750	二零零七年 十二月二十九日
(4)	陂土出2007-110-4	44,440.00	工業	50年	7,384,750	二零零七年 十二月二十九日
(5)	陂土出2007-110-5	44,440.00	工業	50年	7,384,750	二零零七年 十二月二十九日
(6)	陂土出2007-110-6	44,450.00	工業	50年	7,384,750	二零零七年 十二月二十九日
(7)	鄂武漢(黃陂)- 2009-00036	46,119.75	工業	50年	8,120,000	二零零九年 七月二十日
(8)	鄂武漢(黃陂)- 2010-0003	62,409.46	工業	50年	13,150,000	二零一零年 一月四日
(9)	鄂武漢(黃陂)- 2010-0001	233,756.55	工業	50年	62,110,000	二零一零年 一月四日
(10)	鄂武漢(黃陂)- 2011-00016	41,870.89	運輸及物流	50年	12,600,000	二零一一年 三月二十四日
(11)	鄂武漢(黃陂)- 2011-00017	153,434.60	倉庫	50年	45,900,000	二零一一年 三月二十四日
(12)	鄂武漢(黃陂)- 2011-00018	98,883.66	倉庫	50年	28,200,000	二零一一年 三月二十四日
(13)	鄂武漢(黃陂)- 2011-00019	102,021.47	倉庫	50年	31,200,000	二零一一年 三月二十四日
總計：		<u>1,005,146.38</u>			<u>245,588,500</u>	

附錄四

物業估值報告

2. 根據武漢市黃陂區人民政府頒發的12份國有土地使用權證，十二幅總地盤面積約1,005,146.37平方米的土地的土地使用權已授予漢口北市場投資。許可證詳情如下：

編號	許可證編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期	頒發日期
(1)	黃陂國用(2008)第053-1號	129,222.30	綜合、倉庫及物流	二零五七年十二月二十九日屆滿	二零零八年一月十八日
(2)	黃陂國用(2008)第053-2號	62,400.40	綜合、倉庫及物流	二零五七年十二月二十九日屆滿	二零零八年一月十七日
(3)	黃陂國用(2008)第053-3號	75,027.30	綜合、倉庫及物流	二零五七年十二月二十九日屆滿	二零零八年一月十七日
(4)	黃陂國用(2010)第62號	62,409.45	綜合、倉庫及物流	二零六零年一月四日屆滿	二零一零年一月十一日
(5)	黃陂國用(2010)第63號	15,601.01	綜合、倉庫及物流	二零六零年一月四日屆滿	二零一零年一月十一日
(6)	黃陂國用(2010)第64號	162,985.05	綜合、倉庫及物流	二零六零年一月四日屆滿	二零一零年一月十一日
(7)	黃陂國用(2010)第65號	55,170.49	綜合、倉庫及物流	二零六零年一月四日屆滿	二零一零年一月十一日
(8)	黃陂國用(2010)第66號	46,119.75	綜合、倉庫及物流	二零五九年七月三十日屆滿	二零一零年一月十一日
(9)	黃陂國用(2011)第2076號	153,434.60	綜合、倉庫及物流	二零六一年三月二十四日屆滿	二零一一年三月二十五日
(10)	黃陂國用(2011)第2077號	98,883.66	綜合、倉庫及物流	二零六一年三月二十四日屆滿	二零一一年三月二十五日
(11)	黃陂國用(2011)第2078號	41,870.89	運輸設施	二零六一年三月二十四日屆滿	二零一一年三月二十五日
(12)	黃陂國用(2011)第2079號	102,021.47	綜合、倉庫及物流	二零六一年三月二十四日屆滿	二零一一年三月二十五日
		總計：			
		<u>1,005,146.37</u>			

3. 根據漢口北市場投資與 貴公司全資附屬公司武漢漢口北物流有限公司(「漢口北物流」)於二零一零年八月三日訂立的土地轉讓協議，地盤面積為5,338.58平方米的物業(證書編號為黃陂國用(2008)第053-2號)部分土地轉讓予漢口北物流。

附錄四

物業估值報告

4. 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局頒發的4份建設用地規劃許可證，總地盤面積約608,935.76平方米的發展項目的土地獲批准作綜合、倉庫及物流用途(工業用途)。許可證詳情如下：

編號	許可證編號	地盤面積 (平方米)	頒發日期
(1)	武規(陂)地[2008] 003	266,650.00	二零零八年三月十八日
(2)	武規(陂)地[2010] 024	233,756.55	二零一零年四月十二日
(3)	武規(陂)地[2010] 032	62,409.46	二零一零年四月二十二日
(4)	武規(陂)地[2010] 034	46,119.75	二零一零年四月二十二日
總計：		608,935.76	

5. 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局頒發的2份建設工程規劃許可證，該發展項目的獲批建設規模約為1,227,237.00平方米。許可證詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	武規(陂)建[2010] 149	663,701.00	二零一零年七月十一日
(2)	武規(陂)建[2010] 192	563,626.00	二零零九年十月二十一日
總計：		1,227,237.00	

6. 根據武漢市黃陂區建設局頒發的10份施工許可證，發展項目獲准施工，獲批總建設規模約為888,257.88平方米。許可證詳情如下：

編號	地塊編號	許可證編號	建設規模 (平方米)	頒發日期
(1)	A區	4201162008031200714014001	132,509.00	二零零八年八月十九日
(2)	B1區	4201162008072901014014001	48,940.32	二零零八年八月十九日
(3)	C區	4201162010033100614014001	256,740.23	二零一零年七月十四日
(4)	F區	4201162008092500714014001	56,770.00	二零零八年十二月十八日
(5)	F區擴建部分	4201162009052201010001	43,969.18	二零零九年八月十二日
(6)	G區	4201162009032701014014001	112,253.75	二零零九年七月十七日
(7)	B3及B7區	4201162010120700214014001	83,124.40	二零一零年 十二月二十一日
(8)	B5區	4201162010120700214024001	38,045.60	二零一零年 十二月二十一日
(9)	B2及B6區	42011620110509003020214001	83,124.40	二零一一年五月二十六日
(10)	D1區	4201162011032300914014001	32,781.00	二零一一年六月八日
總計：		888,257.88		

7. 根據武漢市城市綜合開發管理辦公室頒發的5份預售許可證，總建築面積約762,954.97平方米的發展項目部分獲批准預售。許可證詳情如下：

編號	許可證編號	地塊編號	預售規模 (平方米)	頒發日期
(1)	武開管預售[2008]256號	A、B1及F區	241,092.80	二零零八年 十二月二十九日
(2)	武開管預售[2009]14號	F區	34,851.27	二零零九年十月二十八日
(3)	武開管預售[2009]259號	G區	108,000.00	二零零九年九月二十八日
(4)	武開管預售[2010]246號	C區	256,328.02	二零一零年七月二十三日
(5)	武開管預售[2010]498號	B3、B5及B7區	122,682.88	二零一零年 十二月二十七日
總計：		762,954.97		

附錄四

物業估值報告

8. 總建築面積約79,951.64平方米物業B3、B5及B7區的部分已根據多份買賣協議進行預售，總代價為人民幣877,496,183元(已計入吾等的估值)。
9. 貴集團表示，於估值日已支銷的建築成本總額為人民幣60,000,000元，估計物業竣工未付的建設成本為人民幣591,572,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
10. 估計物業(猶如其於估值日已竣工)市值為人民幣2,652,000,000元。
11. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 漢口北市場投資已合法取得房地產開發商資格並有權開發該發展項目；
 - ii. 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且漢口北市場投資已合法取得該物業的土地使用權；
 - iii. 根據上文附註1所述土地出讓合同第鄂武漢(黃陂)-2009-00036號，該建築工程的動工日期不得遲於二零一零年二月二十日，惟該物業的部分土地延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該發展項目的土地使用權亦不會遭沒收；
 - iv. D1、B2及B6區在未取得建築工程施工許可證的情況下已動工，但由於黃陂區建設局已檢查建築設計方案，故不會就此施加任何處罰；
 - v. 漢口北市場投資已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；
 - vi. 發展項目部分已抵押。漢口北市場投資在抵押期限出售、租賃、轉讓或抵押該已抵押部分前內須取得承押人批准；及
 - vii. 漢口北市場投資已取得必要許可並有權預售該物業。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一一年 三月三十一日 現況下市值																																												
9.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 劉店村 卓爾湖畔豪庭	該物業包括一幅總地盤面積約177,452.57平方米(1,910,099平方呎)的土地，計劃於其上開發一個涵蓋住宅、零售商舖、配套設施及停車場的發展項目。 貴集團表示，該物業竣工後，規劃總建築面積約為337,572.04平方米(3,633,625平方呎)，詳情如下：	該物業現仍在建。	人民幣 988,000,000元 (貴集團 應佔51% 權益： 人民幣 503,880,000元)																																												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">已動工</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>115,555.04</td> <td>1,243,834</td> </tr> <tr> <td>零售商舖</td> <td>1,036.83</td> <td>11,160</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>8,247.01</td> <td>88,771</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>5,960.00</td> <td>64,153</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>130,798.88</td> <td>1,407,918</td> </tr> <tr> <td colspan="3">尚未動工</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>185,563.88</td> <td>1,997,410</td> </tr> <tr> <td>零售商舖</td> <td>1,364.52</td> <td>14,688</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>524.76</td> <td>5,649</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>19,320.00</td> <td>207,960</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>206,773.16</td> <td>2,225,707</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>337,572.04</td> <td>3,633,625</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積			(平方米)	(平方呎)	已動工			住宅	115,555.04	1,243,834	零售商舖	1,036.83	11,160	配套設施	8,247.01	88,771	停車場	5,960.00	64,153	小計	130,798.88	1,407,918	尚未動工			住宅	185,563.88	1,997,410	零售商舖	1,364.52	14,688	配套設施	524.76	5,649	停車場	19,320.00	207,960	小計	206,773.16	2,225,707	總計	337,572.04	3,633,625	(請參閱附註7)
用途	概約建築面積																																															
	(平方米)	(平方呎)																																														
已動工																																																
住宅	115,555.04	1,243,834																																														
零售商舖	1,036.83	11,160																																														
配套設施	8,247.01	88,771																																														
停車場	5,960.00	64,153																																														
小計	130,798.88	1,407,918																																														
尚未動工																																																
住宅	185,563.88	1,997,410																																														
零售商舖	1,364.52	14,688																																														
配套設施	524.76	5,649																																														
停車場	19,320.00	207,960																																														
小計	206,773.16	2,225,707																																														
總計	337,572.04	3,633,625																																														

整個項目計劃於二零一三年竣工。

該物業獲授的土地使用權分別於二零七五年十二月十二日及二零七五年十二月二十一日屆滿，作住宅用途。

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與貴公司全資附屬公司湖北湖畔豪庭房地產開發有限公司(「湖畔豪庭房地產」)訂立的2份國有土地使用權出讓合同，一幅總地盤面積約150,785.9平方米物業的土地使用權已授予湖畔豪庭房地產，合同詳情如下：

編號	合同編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地 使用年期	代價 (人民幣元)	簽署日期
(1)	陂土出(達湖畔)	50,785.90	住宅	二零零五年 十二月十二日至 二零七五年 十二月十二日	14,231,400	二零零七年 十月十一日
(2)	陂土出(達湖畔)	100,000.00	住宅	二零零五年 十二月十二日至 二零七五年 十二月十二日	28,022,000	二零零七年 十月十一日
	總計：	150,785.90				

附錄四

物業估值報告

- 根據貴公司全資附屬公司武漢新銳房地產開發有限公司（「武漢新銳房地產」）與湖畔豪庭房地產於二零零九年十一月二十日訂立的土地轉讓合同，總地盤面積約26,666.67平方米的該物業的土地使用權已按總代價人民幣24,323,500元授予湖畔豪庭房地產，作住宅用途，自二零零九年十一月二十日至二零七五年十二月二十一日屆滿。
- 根據武漢市黃陂區人民政府頒發的3份國有土地使用權證，總地盤面積約177,452.57平方米的該物業的土地使用權已授予湖畔豪庭房地產。許可證詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期	頒發日期
(1)	黃陂國用(2006)第0223號	50,785.90	住宅	二零七五年 十二月十二日屆滿	二零零六年 二月十五日
(2)	黃陂國用(2005)第02138號	100,000.00	住宅	二零七五年 十二月十二日屆滿	二零零五年 十二月二十二日
(3)	黃陂國用(2009)第5030號	26,666.67	住宅	二零七五年 十二月二十一日 屆滿	二零零九年 十二月三日
總計：		<u>177,452.57</u>			

- 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局頒發的2份建設用地規劃許可證，總地盤面積約177,452.57平方米的土地已授予湖畔豪庭房地產。許可證詳情如下：

編號	許可證編號	地盤面積 (平方米)	頒發日期
(1)	2007-069	150,785.90	二零零七年十月十六日
(2)	武規(陂)地[2010]005	<u>26,666.67</u>	二零一零年一月十二日
總計：		<u>177,452.57</u>	

- 根據武漢市黃陂區城市規劃局於二零一零年九月三十日頒發的建設工程規劃許可證——武規(陂)建[2010]246號，該物業一期的獲批建設規模約為130,798.88平方米。
- 根據武漢市黃陂區建設局於二零一零年十一月十二日頒發的建築工程施工許可證——4201162010071400114024001，該物業獲准施工，獲批建設規模約為31,568平方米。
- 貴集團表示，於估值日已支銷的建築成本總額為人民幣81,000,000元，估計物業竣工未付的建設成本為人民幣545,000,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
- 估計物業（猶如其於估值日已竣工）市值為人民幣2,290,000,000元。
- 吾等獲貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
 - 湖畔豪庭房地產已合法取得房地產開發商資格並有權開發該物業；
 - 上文附註3所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且卓爾城投資發展已合法取得該物業的土地使用權；
 - 湖畔豪庭房地產有權於土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - 按上文附註1所述土地出讓合同的規定，建築工程延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該物業的土地使用權亦不會遭沒收；
 - 湖畔豪庭房地產已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至該法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；及
 - 該物業並無抵押。

附錄四

物業估值報告

第四類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業

二零一一年
三月三十一日現
況下市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市值															
10.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 楚天大道特 1號武漢 第一企業社區 2號樓及3號樓	第一企業社區2號樓及3號樓(「物業」)包括計劃建於一幅地盤面積約7,579.60平方米(81,587平方呎)土地上的兩棟17層高辦公樓及三棟18層高辦公樓。 根據 貴集團提供的最新發展計劃，該物業竣工後，規劃總建築面積約為91,704.00平方米(987,103平方呎)，詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 247,000,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 247,000,000元)															
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積 (平方米)(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售商舖</td> <td>6,447.00</td> <td>69,396</td> </tr> <tr> <td>辦公樓</td> <td>75,341.00</td> <td>810,971</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>9,916.00</td> <td>106,736</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>91,704.00</td> <td>987,103</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)(平方呎)		零售商舖	6,447.00	69,396	辦公樓	75,341.00	810,971	停車場	9,916.00	106,736	總計	91,704.00	987,103		
用途	概約建築面積 (平方米)(平方呎)																		
零售商舖	6,447.00	69,396																	
辦公樓	75,341.00	810,971																	
停車場	9,916.00	106,736																	
總計	91,704.00	987,103																	

該物業計劃於二零一三年竣工。

該物業獲授的土地使用權於二零五年五月十八日屆滿，作工業、綜合及配套用途。

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與 貴公司全資附屬公司卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)(前稱武漢卓爾投資有限公司)於二零零六年三月三十日訂立的國有土地使用權出讓合同 — 陂土出第(2006-14)號，一幅地盤面積約66,666.00平方米土地的土地使用權已以總代價人民幣8,000,000元授予卓爾投資集團，為期50年，作工業、綜合及配套用途。
- 根據武漢市黃陂區人民政府於二零零七年十二月二十七日頒發的國有土地使用權證 — 黃陂國用(2007)第1889號，總地盤面積約7,579.00平方米的該物業的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司武漢東方卓爾置業有限公司(「武漢東方卓爾置業」)，作工業、綜合及配套用途，於二零五年五月二十五日屆滿。
- 根據武漢市黃陂區城市規劃局於二零零九年三月十六日頒發的建設用地規劃許可證 — 武規(陂)地[2009]006號，總地盤面積約12,547.95平方米的發展項目的土地獲許可分別作工業、綜合及配套用途。
- 根據武漢市黃陂區城市規劃局於二零零八年一月三十日頒發的建設工程規劃許可證 — 武規(陂)建[2008]003號，該發展項目的獲批建設規模約為119,900.00平方米。
- 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已合法取得房地產開發商資格並有權開發該發展項目；

附錄四

物業估值報告

- ii. 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已合法取得該物業的土地使用權；
- iii. 按上文附註1所述土地出讓合同的規定，建築工程延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該物業的土地使用權亦不會遭沒收；
- iv. 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至該法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；
- v. 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已取得必要許可並有權預售該物業；及
- vi. 部分發展項目已抵押，在抵押期限內，武漢東方卓爾置業出售、租賃、轉讓或抵押該等已抵押部分前須獲承押人批准。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市值																		
11.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 楚天大道 特1號武漢 第一企業社區 綜合服務中心	第一企業社區綜合服務中心(「物業」)包括計劃建於一幅地盤面積約9,254.14平方米(99,612平方呎)土地上的6層高辦公樓。 根據 貴集團提供的最新發展計劃，該物業竣工後，規劃總建築面積約為27,300.28平方米(293,858平方呎)，詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 64,400,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 64,400,000元)																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售商舖</td> <td>4,311.28</td> <td>46,404</td> </tr> <tr> <td>辦公樓</td> <td>17,569.00</td> <td>189,113</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>5,420.00</td> <td>58,341</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>27,300.28</td> <td>293,858</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積			(平方米)	(平方呎)	零售商舖	4,311.28	46,404	辦公樓	17,569.00	189,113	停車場	5,420.00	58,341	總計	27,300.28	293,858		
用途	概約建築面積																					
	(平方米)	(平方呎)																				
零售商舖	4,311.28	46,404																				
辦公樓	17,569.00	189,113																				
停車場	5,420.00	58,341																				
總計	27,300.28	293,858																				

該發展項目計劃於二零一三年竣工。

該物業獲授的土地使用權於二零五五年五月十八日屆滿，作工業、綜合及配套用途。

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與 貴公司全資附屬公司卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)(前稱武漢卓爾投資有限公司)於二零零六年九月三十日訂立的國有土地使用權出讓合同 — 陂土出第(2006-77)號，一幅地盤面積約197,563.00平方米土地的土地使用權已協定以總代價人民幣23,707,560元授予卓爾投資集團，為期50年，作工業、綜合及配套用途。
- 根據武漢市新榮塑膠料有限公司與武漢東方卓爾置業有限公司(「武漢東方卓爾置業」)於二零零七年十二月十七日訂立的土地、房地產及配套資產協議，一幅地盤面積約12畝的工業土地連同建於其上總建築面積為2,360.82平方米的樓宇及配套建築物經協定按代價人民幣9,250,000元轉讓予武漢東方卓爾置業。
- 根據武漢市黃陂區人民政府於二零零八年八月二十日頒發的國有土地使用權證 — 黃陂國用(2008)第1509號，地盤面積約9,254.14平方米的該物業的土地使用權已授予武漢東方卓爾置業，作工業、綜合及配套用途，於二零五五年五月十八日屆滿。
- 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已合法取得房地產開發商資格並有權開發該發展項目；
 - 上文附註3所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已合法取得該物業的土地使用權；
 - 按上文附註1所述土地出讓合同的規定，建築工程延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該物業的土地使用權亦不會遭沒收；

附錄四

物業估值報告

- iv. 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；
- v. 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已取得必要許可並有權預售該物業；及
- vi. 部分發展項目已抵押，在抵押期限內，武漢東方卓爾置業出售、租賃、轉讓或抵押該等已抵押部分前須獲承押人批准。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市價

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市價
12.	中國 湖北省 武漢市 東西湖區 金銀潭大道 武漢客廳一期	該物業包括一幅總地盤面積約268,565.33平方米(2,890,837平方呎)的土地，計劃於其上開發住宅、零售商舖、辦公樓、酒店、會議中心及停車場發展項目。 貴集團表示，該物業竣工後，規劃總建築面積約為776,135平方米(8,354,317平方呎)，詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 2,100,300,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 2,100,300,000元)

用途	概約建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
住宅	71,200.00	766,397
零售商舖	34,250.00	368,667
辦公樓	252,980.00	2,723,077
酒店	76,255.00	820,809
會議中心	270,400.00	2,910,585
其他	7,860.0	84,605
停車場	63,190.00	680,177
總計	776,135.00	8,354,317

該物業計劃於二零一三年竣工。

該物業獲授的土地使用權分別於二零八零年十二月二十三日及二零五零年十二月二十三日屆滿，作商業及住宅用途。

附註：

- 根據東西湖區國土資源管理局與貴公司全資附屬公司武漢卓爾城投資發展有限公司(「卓爾城投資發展」)於二零一零年九月二十五日訂立的國有土地使用權成交確認書，卓爾城投資發展以代價人民幣710,000,000元成功競得地盤面積約為268,565.33平方米的一幅土地(陝(2010)127)的國有土地使用權。
- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與卓爾城投資發展於二零一零年十一月十六日訂立的國有土地使用權出讓合同一鄂武漢(東西湖)-2010-00084號，一幅總地盤面積約268,565.33平方米的該物業的土地使用權已按總代價人民幣710,000,000元授予卓爾城投資發展，作零售商舖及住宅用途，分別為期40年及70年。
- 根據武漢市黃陂區人民政府頒發的2份國有土地使用權證，總地盤面積約268,565.33平方米的土地使用權已授予卓爾城投資發展，許可證詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期	頒發日期
(1)	動國用(2011)第030101483號	23,435.57	住宅	二零八零年 十二月二十三日 屆滿	二零一一年 一月十四日
(2)	動國用(2011)第030101475號	245,129.76	商業	二零五零年 十二月二十三日 屆滿	二零一一年 一月十四日
總計：		268,565.33			

- 根據武漢市東西湖區國土資源管理局於二零一一年三月一日頒發的建設用地規劃許可證一地字第武規(東)地[2010]276號，總地盤面積約268,565.33平方米的物業的土地獲准分別作商業及住宅用途。
- 吾等獲貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 卓爾城投資發展已合法取得房地產開發商資格證，有權開發該物業；

附錄四

物業估值報告

- ii. 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且卓爾城投資發展已合法取得該物業的土地使用權；
- iii. 卓爾城投資發展有權於土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
- iv. 該物業並無抵押。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一一年 三月三十一日 現況下市值
13.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 巨龍大道18號 武漢第一企業社 區四期	該物業包括兩幅總地盤面積約237,855.23平方米(2,560,274平方呎)的土地，其上計劃開發有177個單位的5至6層高辦公樓。 貴集團表示，該物業竣工後，規劃總建築面積約為356,782.13平方米(3,840,403平方呎)。 該物業計劃於二零一三年竣工。 該物業獲授的土地使用權於二零五九年十二月二十九日屆滿，作工業、綜合及配套用途。	該物業現時空置。	人民幣 865,600,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 865,600,000元)

附註：

1. 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與 貴公司全資附屬公司卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)訂立的3份國有土地使用權出讓合同，一幅總地盤面積約237,855.24平方米的該物業的土地使用權已授予武漢卓爾投資，合同詳情如下：

編號	合同編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地 使用年期	代價 (人民幣元)	簽署日期
(1)	鄂武漢(黃陂) 2009-00082	25,161.51	工業	50年	4,380,000	二零零九年 十二月二十五日
(2)	鄂武漢(黃陂) 2009-00081	65,544.31	工業	50年	11,380,000	二零零九年 十二月二十九日
(3)	鄂武漢(黃陂) 2010-00076	147,149.42	工業	50年	45,400,000	二零一零年 十月十五日
總計：		<u>237,855.24</u>				

2. 根據武漢市黃陂區人民政府頒發的4份國有土地使用權證，總地盤面積約237,855.23平方米的該物業的土地使用權已授予卓爾投資集團，證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期	頒發日期
(1)	黃陂國用(2010)第56號	25,161.51	工業、綜合 及配套	二零五九年 十二月二十九日 屆滿	二零一零年 一月八日
(2)	黃陂國用(2010)第57號	36,520.65	工業、綜合 及配套	二零五九年 十二月二十九日 屆滿	二零一零年 一月八日
(3)	黃陂國用(2010)第58號	29,023.65	工業、綜合 及配套	二零五九年 十二月二十九日 屆滿	二零一零年 一月十一日
(4)	黃陂國用(2010)第7818號	147,149.42	工業、綜合 及配套	二零五零年 十月十五日 屆滿	二零一零年 十一月十六日
總計：		<u>237,855.23</u>			

3. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已合法取得房地產開發商資格並有權開發該發展項目；
 - 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已合法取得該物業的土地使用權；

附錄四

物業估值報告

- iii. 按上文附註1所述土地出讓合同的規定，建築工程延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該物業的土地使用權亦不會遭沒收；
- iv. 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至該法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；
- v. 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已取得必要許可並有權預售該物業；及
- vi. 該物業並無抵押。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市值																																	
14.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 劉店及灑口村 武漢漢口北 商貿市場E 及H區以及 一、二期部分	武漢漢口北商貿市場(「發展項目」)為建於12幅總地盤面積約1,005,146.37平方米(10,819,396平方呎)土地上的大型綜合市場。 該發展項目包括A、B1至B3、B5至B7、C、D1至D3、E、F、G及H區的多個4至5層貿易中心及樓群。 貴集團表示，該物業竣工後，規劃總建築面積約為1,441,631.69平方米(15,517,722平方呎)，詳情如下：	該物業現空置。	人民幣 7,087,000,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 7,087,000,000元)																																	
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>地區</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E—鞋履 與皮革 製品商場</td> <td>104,638.00</td> <td>1,126,323</td> </tr> <tr> <td>H—服裝 商場(二期)</td> <td>160,702.00</td> <td>1,729,796</td> </tr> <tr> <td>紡織品商場</td> <td>112,337.02</td> <td>1,209,196</td> </tr> <tr> <td>奢侈品商場</td> <td>115,299.00</td> <td>1,241,078</td> </tr> <tr> <td>酒店產品 及用品 以及棉織品 商場(二期)</td> <td>383,586.50</td> <td>4,128,925</td> </tr> <tr> <td>批發商場</td> <td>247,209.15</td> <td>2,660,959</td> </tr> <tr> <td>酒店產品 及用品 以及棉織品 商場(二期)</td> <td>255,053.68</td> <td>2,745,398</td> </tr> <tr> <td>物流中心</td> <td>62,806.34</td> <td>676,047</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>1,441,631.69</td> <td>15,517,722</td> </tr> </tbody> </table>	地區	概約建築面積			(平方米)	(平方呎)	E—鞋履 與皮革 製品商場	104,638.00	1,126,323	H—服裝 商場(二期)	160,702.00	1,729,796	紡織品商場	112,337.02	1,209,196	奢侈品商場	115,299.00	1,241,078	酒店產品 及用品 以及棉織品 商場(二期)	383,586.50	4,128,925	批發商場	247,209.15	2,660,959	酒店產品 及用品 以及棉織品 商場(二期)	255,053.68	2,745,398	物流中心	62,806.34	676,047	總計	1,441,631.69	15,517,722		
地區	概約建築面積																																				
	(平方米)	(平方呎)																																			
E—鞋履 與皮革 製品商場	104,638.00	1,126,323																																			
H—服裝 商場(二期)	160,702.00	1,729,796																																			
紡織品商場	112,337.02	1,209,196																																			
奢侈品商場	115,299.00	1,241,078																																			
酒店產品 及用品 以及棉織品 商場(二期)	383,586.50	4,128,925																																			
批發商場	247,209.15	2,660,959																																			
酒店產品 及用品 以及棉織品 商場(二期)	255,053.68	2,745,398																																			
物流中心	62,806.34	676,047																																			
總計	1,441,631.69	15,517,722																																			
		貴集團表示，該物業計劃於二零一二年至二零一三年期間竣工。																																			
		該發展項目獲授的土地使用權為期50年，分別於二零零九年一月四日、二零零九年七月三十日及二零一一年三月二十四日屆滿，作綜合、倉庫及物流用途。																																			

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與貴公司全資附屬公司武漢漢口北商貿市場投資有限公司(「漢口北市場投資」)訂立的13份國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約1,005,146.38平方米的發展項目的土地使用權已授予漢口北市場投資。合同詳情如下：

編號	合同編號	地盤面積	用途	土地 使用年期	代價	簽署日期
		(平方米)			(人民幣元)	
(1)	陂土出2007-110-1	44,440.00	工業	50年	7,384,750	二零零七年 十二月二十九日
(2)	陂土出2007-110-2	44,440.00	工業	50年	7,384,750	二零零七年 十二月二十九日

附錄四

物業估值報告

編號	合同編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地 使用年期	代價 (人民幣元)	簽署日期
(3)	陂土出2007-110-3	44,440.00	工業	50年	7,384,750	二零零七年 十二月二十九日
(4)	陂土出2007-110-4	44,440.00	工業	50年	7,384,750	二零零七年 十二月二十九日
(5)	陂土出2007-110-5	44,440.00	工業	50年	7,384,750	二零零七年 十二月二十九日
(6)	陂土出2007-110-6	44,450.00	工業	50年	7,384,750	二零零七年 十二月二十九日
(7)	鄂武漢(黃陂)- 2009-00036	46,119.75	工業	50年	8,120,000	二零零九年 七月二十日
(8)	鄂武漢(黃陂)- 2010-0003	62,409.46	工業	50年	13,150,000	二零一零年 一月四日
(9)	鄂武漢(黃陂)- 2010-0001	233,756.55	工業	50年	62,110,000	二零一零年 一月四日
(10)	鄂武漢(黃陂)- 2011-00016	41,870.89	運輸及物流	50年	12,600,000	二零一一年 三月二十四日
(11)	鄂武漢(黃陂)- 2011-00017	153,434.60	倉庫	50年	45,900,000	二零一一年 三月二十四日
(12)	鄂武漢(黃陂)- 2011-00018	98,883.66	倉庫	50年	28,200,000	二零一一年 三月二十四日
(13)	鄂武漢(黃陂)- 2011-00019	102,021.47	倉庫	50年	31,200,000	二零一一年 三月二十四日
	總計	<u>1,005,146.38</u>			<u>245,588,500</u>	

附錄四

物業估值報告

2. 根據武漢市黃陂區人民政府頒發的12份國有土地使用權證，總地盤面積約1,005,146.37平方米的十二幅土地的土地使用權已授予漢口北市場投資。證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期	頒發日期
(1)	黃陂國用(2008)第053-1號	129,222.30	綜合、倉庫及物流	於二零五七年十二月二十九日屆滿	二零零八年一月十八日
(2)	黃陂國用(2008)第053-2號	62,400.40	綜合、倉庫及物流	於二零五七年十二月二十九日屆滿	二零零八年一月十七日
(3)	黃陂國用(2008)第053-3號	75,027.30	綜合、倉庫及物流	於二零五七年十二月二十九日屆滿	二零零八年一月十七日
(4)	黃陂國用(2010)第62號	62,409.45	綜合、倉庫及物流	於二零六零年一月四日屆滿	二零一零年一月十一日
(5)	黃陂國用(2010)第63號	15,601.01	綜合、倉庫及物流	於二零六零年一月四日屆滿	二零一零年一月十一日
(6)	黃陂國用(2010)第64號	162,985.05	綜合、倉庫及物流	於二零六零年一月四日屆滿	二零一零年一月十一日
(7)	黃陂國用(2010)第65號	55,170.49	綜合、倉庫及物流	於二零六零年一月四日屆滿	二零一零年一月十一日
(8)	黃陂國用(2010)第66號	46,119.75	綜合、倉庫及物流	於二零五九年七月三十日屆滿	二零一零年一月十一日
(9)	黃陂國用(2011)第2076號	153,434.60	綜合、倉庫及物流	於二零六一年三月二十四日屆滿	二零一一年三月二十五日
(10)	黃陂國用(2011)第2077號	98,883.66	綜合、倉庫及物流	於二零六一年三月二十四日屆滿	二零一一年三月二十五日
(11)	黃陂國用(2011)第2078號	41,870.89	運輸設施	於二零六一年三月二十四日屆滿	二零一一年三月二十五日
(12)	黃陂國用(2011)第2079號	102,021.47	綜合、倉庫及物流	於二零六一年三月二十四日屆滿	二零一一年三月二十五日
		總計			<u>1,005,146.37</u>

3. 根據漢口北市場投資與 貴公司全資附屬公司武漢漢口北物流有限公司(「漢口北物流」)於二零一零年八月三日訂立的土地轉讓協議，總地盤面積為5,338.58平方米的部分物業土地(證書編號為黃陂國用(2008)第053-2號)轉讓予漢口北物流。

4. 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局頒發的4份建設用地規劃許可證，總地盤面積約608,935.76平方米的發展項目的土地獲許可作綜合、倉庫及物流用途(工業用途)。許可證詳情如下：

編號	許可証編號	地盤面積 (平方米)	發行日期
(1)	武規(陂)地[2008] 003	266,650.00	二零零八年三月十八日
(2)	武規(陂)地[2010] 024	233,756.55	二零一零年四月十二日
(3)	武規(陂)地[2010] 032	62,409.46	二零一零年四月二十二日
(4)	武規(陂)地[2010] 034	46,119.75	二零一零年四月二十二日
		總計	<u>608,935.76</u>

5. 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局於二零一一年六月八日頒發的建設工程規劃許可證 — 武規(陂)建[2011]085號，部分該物業的批准建設規模約為35,666.20平方米。

附錄四

物業估值報告

6. 根據武漢市黃陂區建設局頒發的3份施工許可證，批准部分該物業施工且該物業的批准總建設規模約為759,255.10平方米。許可證詳情如下：

編號	地塊編號	許可證編號	建設規模 (平方米)	頒發日期
(1)	E區	4201162011032800814014001	155,265.00	二零一一年六月八日
(2)	H區	4201162011032800814014002	259,631.00	二零一一年六月八日
(3)	批發商場	420116201132700914014001	308,692.90	二零一一年六月八日
(4)	物流中心	4201162011032600814014001	35,666.2	二零一一年六月八日
總計：			759,255.10	

7. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- 漢口北市場投資已合法取得房地產開發商資格並有權開發該發展項目；
 - 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且漢口北市場投資已合法取得該物業的土地使用權；
 - 根據上文附註1所述的土地出讓合同第鄂武漢(黃陂)-2009-00036號，該建築工程的動工日期不得遲於二零一零年二月二十日，惟該物業的部分土地延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該發展項目的土地使用權亦不會遭沒收；
 - 漢口北市場投資已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；及
 - 發展項目部分已抵押，漢口北市場投資在抵押期限內出售、租賃、轉讓或抵押該已抵押部分前須取得承押人批准。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市值
15.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 劉店村 卓爾築錦苑一期 部分物業	該物業包括一幅地盤面積約12,337.50平方米(132,801平方呎)的土地，計劃開發為住宅開發項目。 貴集團表示，該物業竣工後的總建築面積約為41,867.57平方米(450,663平方呎)，詳情如下：	該物業現空置。	人民幣 79,000,000元 (貴集團 應佔51% 權益： 人民幣 40,290,000元)
		用途	概約建築面積	
			(平方米) (平方呎)	
		住宅	27,843.75 299,710	
		零售商舖	3,000.00 32,292	
		地庫	9,278.13 99,870	
		停車場		
		其他	1,745.69 18,791	
		總計	41,867.57 450,663	

貴集團表示，該物業計劃於二零一二年三月竣工。

該物業獲授的土地使用權於二零七八年七月二十四日屆滿，作城市綜合住宅用途。

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與 貴公司全資附屬公司漢口北集團有限公司(「漢口北集團」)於二零零八年七月二十四日訂立的國有土地使用權出讓合同 — 陂土出(2008-54)，一幅總地盤面積約12,337.50平方米的該物業的土地使用權已按總代價人民幣13,910,000元訂約授予漢口北集團，為期70年，作城市綜合住宅用途。
- 根據武漢市黃陂區人民政府於二零零九年十二月九日頒發的國有建設用地使用權證 — 黃陂國用(2009)第5055號，總地盤面積約12,337.50平方米的該物業的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司武漢盤龍卓爾置業有限公司(「武漢盤龍置業」)，作城市綜合住宅用途，於二零七八年七月二十四日屆滿。
- 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局於二零一零年六月三十日頒發的國有建設用地規劃許可證 — 武規(陂)地2010[066]，總地盤面積約12,337.50平方米的該物業的土地已獲批作住宅用途。
- 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 武漢盤龍置業已合法取得房地產開發商資格並有權開發該物業；
 - 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且武漢盤龍置業已合法取得該物業的土地使用權；
 - 武漢盤龍置業有權於土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權。

附錄四

物業估值報告

- iv. 按上文附註1所述土地出讓合同的規定，建築工程延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該物業的土地使用權亦不會遭沒收；
- v. 武漢盤龍置業已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；及
- vi. 該物業並無抵押。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市值
16.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 劉店村 卓爾築錦苑 一期餘下部分	該物業包括一幅總地盤面積約23,890.85平方米(257,161平方呎)的土地，擬於其上興建住宅開發項目。 貴集團表示，該物業竣工後，規劃總建築面積約為66,421.37平方米(714,959平方呎)，詳情如下：	該物業現時為空置地盤。	人民幣 122,000,000元 (貴集團 應佔51% 權益： 人民幣 62,220,000元)
		用途	概約建築面積	
			(平方米) (平方呎)	
		住宅	47,781.70 514,322	
		地下停車場	15,921.87 171,383	
		其他	2,717.80 29,254	
		總計	66,421.37 714,959	

該物業已獲授土地使用權，於二零八一年三月二十四日屆滿，作住宅用途。

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與貴公司全資附屬公司武漢盤龍卓爾置業有限公司(「武漢盤龍置業」)於二零零九年九月十八日訂立的國有建設用地使用權成交確認書(「確認書」)，武漢盤龍置業以總代價人民幣27,610,000元成功競得總地盤面積約23,890.85平方米的一幅土地(陂(2009)007)的國有建設用地使用權。
- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局於二零零九年三月十九日發佈的國有建設用地使用權掛牌出讓公告(鄂字(2009)第1號(二))，該物業的規劃指標載列如下：

地盤面積：	23,890.85平方米
容積率：	≤2.0
土地用途及年期：	住宅 — 70年
建築覆蓋率：	≤30%
綠化率：	≥30%

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與武漢盤龍置業於二零一一年三月二十四日訂立的國有建設用地使用權出讓合同鄂武漢(黃陂)-201-00020，總地盤面積約23,890.85平方米土地的該物業土地使用權已按總代價人民幣27,610,000元訂約授予武漢盤龍置業，為期70年，作住宅用途。
- 根據武漢市黃陂區人民政府於二零一一年三月二十五日頒發的國有建設用地使用權證 — 黃陂國用(2011)第1985號，總地盤面積約23,890.85平方米土地的該物業的土地使用權已授予武漢盤龍置業，為期70年，於二零八一年三月二十四日屆滿，作住宅用途。
- 吾等獲貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 武漢盤龍置業已合法取得房地產開發商資格並有權開發該物業；

附錄四

物業估值報告

- ii. 上文附註4所述國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且武漢盤龍置業已合法取得該物業的土地使用權；
- iii. 武漢盤龍置業有權於土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
- iv. 武漢盤龍置業已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；及
- v. 該物業並無抵押。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市值
17.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 下集村 卓爾築錦苑 二期	該物業包括一幅總地盤面積約24,773.21平方米(266,659平方呎)的土地，擬於其上興建一個住宅開發項目。 貴集團表示，該物業竣工後，規劃總建築面積約為61,987.06平方米(667,228平方呎)，詳情如下：	該物業現時為空置地盤。	人民幣 116,000,000元 (貴集團 應佔51% 權益： 人民幣 59,160,000元)
		用途	概約建築面積	
			(平方米) (平方呎)	
		住宅	42,591.78 458,458	
		零售商舖	2,000.00 21,528	
		地庫		
		停車場	14,858.92 159,941	
		其他	2,536.36 27,301	
		總計	61,987.06 667,228	

該物業訂約獲授土地使用權，於二零一一年三月二十四日屆滿，作住宅用途。

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與貴公司全資附屬公司漢口北集團有限公司(「漢口北集團」)於二零零八年十二月三十日訂立的國有建設用地使用權交易確認書(「確認書」)，漢口北集團已按總代價人民幣24,240,000元成功競得總地盤面積約24,773.21平方米土地(陂(2008)083)的國有建設用地使用權。
- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局於二零零八年十一月二十八日刊登的國有建設用地使用權掛牌出讓公告，該物業的規劃指標載列如下：

地盤面積：	24,773.21平方米
容積率：	≤1.8
土地用途及年期：	住宅 — 70年
建築覆蓋率：	≤25%
綠化率：	≥30%

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與武漢盤龍置業於二零一一年三月二十四日訂立的國有建設用地使用權出讓合同鄂武漢(黃陂)-2011-00022，總地盤面積約24,773.21平方米的該物業的土地使用權已按總代價人民幣24,240,000元訂約授予武漢盤龍置業，為期70年，作住宅用途。
- 根據武漢市黃陂區人民政府於二零一一年三月二十五日頒發的國有建設用地使用權證—黃陂國用(2011)第1986號，總地盤面積約24,773.21平方米的該物業的土地使用權已授予武漢盤龍置業，為期70年，於二零一一年三月二十四日屆滿，作住宅用途。
- 吾等獲貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 武漢盤龍置業已合法取得房地產開發商資格並有權開發該物業；

附錄四

物業估值報告

- ii. 上文附註4所述國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且武漢盤龍置業已合法取得該物業的土地使用權；
- iii. 武漢盤龍置業有權於土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
- iv. 武漢盤龍置業已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；及
- v. 該物業並無抵押。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市值																																				
18.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 灑口街 灑口村及 劉店村之 武漢汽車 大世界	該物業(「武漢汽車大世界」)包括一幅總地盤面積約332,632.27平方米(3,580,454平方呎)的土地，計劃開發為綜合項目。 貴集團表示，該物業計劃分2期開發，竣工後，規劃總建築面積約為530,532.00平方米(5,710,647平方呎)，詳情如下：	該物業現空置。	人民幣 2,300,000,000元 (貴集團 應佔50% 權益： 人民幣 1,150,000,000 元)																																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">一期</td> </tr> <tr> <td>汽車市場</td> <td>357,426.63</td> <td>3,847,340</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>36,472.00</td> <td>392,585</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>8,480.00</td> <td>91,279</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td><u>3,408.48</u></td> <td><u>36,689</u></td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><u>405,787.11</u></td> <td><u>4,367,893</u></td> </tr> <tr> <td colspan="3">二期</td> </tr> <tr> <td>汽車市場</td> <td><u>124,744.89</u></td> <td><u>1,342,754</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>530,532.00</u></td> <td><u>5,710,647</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積			(平方米)	(平方呎)	一期			汽車市場	357,426.63	3,847,340	配套設施	36,472.00	392,585	地庫			停車場	8,480.00	91,279	其他	<u>3,408.48</u>	<u>36,689</u>	小計	<u>405,787.11</u>	<u>4,367,893</u>	二期			汽車市場	<u>124,744.89</u>	<u>1,342,754</u>	總計	<u>530,532.00</u>	<u>5,710,647</u>		
用途	概約建築面積																																							
	(平方米)	(平方呎)																																						
一期																																								
汽車市場	357,426.63	3,847,340																																						
配套設施	36,472.00	392,585																																						
地庫																																								
停車場	8,480.00	91,279																																						
其他	<u>3,408.48</u>	<u>36,689</u>																																						
小計	<u>405,787.11</u>	<u>4,367,893</u>																																						
二期																																								
汽車市場	<u>124,744.89</u>	<u>1,342,754</u>																																						
總計	<u>530,532.00</u>	<u>5,710,647</u>																																						
		貴集團表示，該物業計劃於二零一二年至二零一三年間竣工。																																						
		該物業獲授的土地使用權於二零六零年二月五日屆滿，為期50年，作綜合、倉庫及物流用途。																																						

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與貴公司持有50%權益的附屬公司武漢大世界投資發展有限公司(「武漢大世界投資」)於二零一零年二月五日訂立的國有建設用地使用權出讓合同，總地盤面積約332,632.27平方米的該物業的土地使用權已按總代價人民幣65,880,000元訂約授予武漢大世界投資，為期50年，作工業用途。
- 根據武漢市黃陂區人民政府於二零一零年六月八日頒發的國有土地使用權證黃陂國用(2011)第4011號，總地盤面積約332,632.27平方米的該物業的土地使用權已授予武漢大世界投資，分別作綜合倉庫及物流用途，於二零六零年二月五日屆滿。
- 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局於二零一零年四月二十三日頒發的建設用地規劃許可證 — 武規用第420116201000001號，該物業總地盤面積約332,632.27平方米的土地獲准作綜合、倉庫及物流用途。

附錄四

物業估值報告

4. 根據武漢市黃陂區國土資源管理局頒發的2份建設工程規劃許可證，該物業獲批總建設規模為286,052.11平方米。許可證詳情如下：

編號	證書編號	地塊編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	武規(陂)建[2011] 045	W1、W2及W5	166,046.96	二零一一年三月二十五日
(2)	武規(陂)建[2011] 018	W3、W4	120,005.15	二零一一年一月十七日
總計：			<u>286,052.11</u>	

5. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- 武漢大世界投資已合法取得房地產開發商資格並有權開發該物業；
 - 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且武漢大世界投資已合法取得該物業的土地使用權；
 - 根據上文附註1所述的土地出讓合同第鄂武漢(黃陂)-2010-00013號，該建築工程的動工日期不得遲於二零一零年四月三十日，惟該物業的部分土地延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該物業的土地使用權亦不會遭沒收；
 - 武漢大世界投資已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；及
 - 該物業並無抵押。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市值
19.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟 開發區的 一塊土地	該物業包括一幅地盤面積約120,772.40平方米(1,299,995平方呎)的土地，計劃於其上興建物流中心。 貴集團表示，該物業竣工後的總建築面積約為301,931.03平方米(3,249,986平方呎)。 該物業計劃於二零一二年十二月竣工。 該物業獲授的土地使用權於二零六零年一月十三日屆滿，為期50年，作綜合倉庫及物流用途。	該物業現空置。	人民幣 776,000,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 776,000,000元)

附註：

1. 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與 貴公司全資附屬公司武漢漢口北新城建設有限公司(「漢口北建設」)於二零一零年一月十三日訂立的國有建設用地使用權出讓合同 — 鄂武漢(黃陂)-2010-0004，總地盤面積約120,772.41平方米的該物業的土地使用權已按總代價人民幣21,260,000元授予漢口北建設，為期50年，作工業用途。
2. 根據武漢市黃陂區人民政府於二零一零年一月十八日頒發的國有土地使用權證 — 黃陂國用(2010)第208號，總地盤面積約120,772.40平方米的該物業的土地使用權已授予漢口北建設，作綜合倉庫及物流用途，於二零一零年一月十三日屆滿。
3. 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局於二零一零年四月十九日頒發的國有建設用地規劃許可證 — 武規(陂)地2010[026]，總地盤面積約120,772.40平方米的該物業的土地獲批作綜合倉庫及物流用途。
4. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 漢口北建設有權開發該物業；
 - ii. 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且漢口北建設已合法取得該物業的土地使用權；
 - iii. 根據上文附註1所述的土地出讓合同第鄂武漢(黃陂)-2010-00004號，該建築工程的動工日期不得遲於二零一零年三月三十日，惟該物業的部分土地延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該物業的土地使用權亦不會遭沒收；
 - iv. 漢口北建設已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；及
 - v. 該物業並無抵押。

附錄四

物業估值報告

第五類 — 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一一年 三月三十一日 現況下市值
20.	中國 湖北省 武漢市 江岸區 勞動街 惠濟路3號 的五幢樓宇	該物業包括建於兩幅總地盤面積約3,344.36平方米(35,999平方呎)相鄰土地上的五幢2至6層高辦公樓，於上世紀九十年代落成。 該物業總建築面積約為8,970.41平方米(96,558平方呎)。 該物業獲授的土地使用權無特定期限，作工業用途。	該物業現空置。	無商業價值 (請參閱 附註7及8)

附註：

- 根據武漢卓爾企業控股有限公司(「卓爾控股」)與兩名獨立第三方於二零零八年四月二十八日訂立的股權轉讓協議，卓爾控股購買武漢文華印務有限公司(「武漢文華」)的全部股權。武漢文華為部分物業(地盤面積1,477.54平方米)的業主。
- 根據武漢市工商局於二零零八年四月三十日發出的企業變更通知書，武漢文華的全部股權由兩名獨立第三方轉讓予卓爾控股。
- 根據二零零九年二月二十日的企業變更通知書，武漢文華的全部股權已轉讓予湖北卓爾房地產實業有限公司(「湖北卓爾」)。湖北卓爾已更名為卓爾投資集團有限公司。武漢文華已於二零零九年十二月更名為武漢卓爾中心投資有限公司(「卓爾中心投資」)。
- 根據武漢市人民政府於二零一零年九月二日頒發的國有土地使用權證 — 武國用(2010)第434號，地盤面積約1,477.54平方米的該物業的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司卓爾中心投資，作工業用途。
- 根據武漢東方服裝廠與卓爾中心投資於二零一零年十一月一日訂立的房地產轉讓協議，地盤面積為1,866.82平方米及總面積3,968.91平方米的物業部分轉讓予卓爾中心投資。
- 根據武漢市江岸區住房保障和房屋管理局頒發的5份房屋所有權證，卓爾中心投資獲授總建築面積約8,970.41平方米的物業，作辦公及工業用途。房屋所有權證詳情如下：

編號	證書編號	建築面積 (平方米)	用途	頒發日期
(1)	武房權證岸字第 2010004463號	5,141.20	辦公	二零一零年四月二十一日
(2)	武房權證岸字第 201100789號	2,038.25	工業	二零一一年一月二十六日
(3)	武房權證岸字第 201100790號	1,571.94	工業	二零一一年一月二十六日
(4)	武房權證岸字第 201100791號	108.98	工業	二零一一年一月二十六日
(5)	武房權證岸字第 201100792號	110.04	工業	二零一一年一月二十六日
總計：		<u>8,970.41</u>		

7. 該物業於估值日的市值為人民幣48,000,000元，惟須符合以下假設(作參考之用)：
 - i. 卓爾中心投資擁有該物業的適當合法業權，並有權於市場自由轉讓該物業及其土地使用權的住宅年限，而毋須向政府額外支付地價及任何其他相關費用；
 - ii. 所有地價、遷居及公共設施服務成本已悉數結清；
 - iii. 該物業的設計及建設符合地方規劃法規，且已自相關政府機構取得任何規定批文；及
 - iv. 該物業可向國內外買家自由出售。
8. 該物業於估值日的折舊重置成本為人民幣12,000,000元(作參考之用)。
9. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
 - i. 該物業土地為劃撥工業用地；
 - ii. 為將該土地轉換為出讓的商業用地，卓爾中心投資須向國土資源局遞交轉換土地的申請，並透過競價拍賣獲得該物業的土地使用權；及
 - iii. 根據武漢市人民政府頒佈的關於公佈武漢市市區地價租金標準的通知，倘卓爾中心投資成功競得該物業的土地使用權，則須向國土資源局支付等同於交易價50%的款項。倘卓爾中心投資未能成功競得該物業的土地使用權，則中標人須向卓爾中心投資支付等同於交易價50%的款項，作為賠償。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一一年 三月三十一日 現況下市值
21.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道 特1號 武漢第一企業社區 1號樓部分	武漢第一企業社區1號樓(「發展項目」)為建於一幅地盤面積約4,968.35平方米(53,479平方呎)土地上的18層高辦公樓。 該物業包括總建築面積約9,920.45平方米(106,784平方呎)的發展項目的第1、2、6及13至17層以及地庫1層停車場，詳情如下：	總建築面積約121.20平方米的該物業部分訂有一份六年期租約，自二零一一年三月三十一日起至二零一七年一月一日屆滿。 該物業餘下部分空置。	人民幣 65,000,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 65,000,000元) (請參閱附註8)

用途	樓層	概約建築面積	
		(平方米)	(平方呎)
零售商舖	1樓	710.51	7,648
辦公樓	2樓	1,125.12	12,111
	6樓	1,08.19	11,649
	13樓	1,111.46	11,964
	14樓	1,111.46	11,964
	15樓	969.94	10,440
	16樓	1,081.51	11,641
	17樓	45.66	9,103
停車場 地庫1層		1,882.60	20,264
總計		9,920.45	106,784

該物業於二零一一年竣工。

該發展項目獲授的土地使用權於二零一五年五月十八日屆滿，作工業、綜合及配套用途。

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與 貴集團全資附屬公司卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)於二零零六年九月三十日訂立的國有土地使用權出讓合同 — 陂土出第(2006-77)號，一幅地盤面積約197,563.00平方米土地的土地使用權已按總代價人民幣23,707,560元授予卓爾投資集團，為期50年，作工業、綜合及配套用途。
- 根據武漢市黃陂區人民政府於二零零七年十二月十三日頒發的國有土地使用權證 — 黃陂國用(2007)第1735-2號，總地盤面積約4,968.35平方米的該物業的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司武漢東方卓爾置業有限公司(「武漢東方卓爾置業」)，作工業、工業綜合及配套用途，於二零一五年五月十八日屆滿。
- 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局於二零零九年三月十六日頒發的建設用地規劃許可證 — 武規(陂)地[2009]006，總地盤面積約12,547.95平方米的該發展項目的土地獲許可分別作工業及綜合配套用途。
- 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局於二零零八年一月三十日頒發的建設工程規劃許可證 — 武規(陂)建[2008]003，該發展項目的獲批建設規模約為119,900.00平方米。
- 根據武漢市黃陂區建設局於二零零八年十二月二十二日頒發的建築工程施工許可證 — 4201162008071100214014001，該發展項目獲准施工，獲批總建設規模約為17,080.00平方米。

6. 根據武漢市城市綜合開發管理辦公室於二零零九年五月十四日頒發的預售許可證 — 武開管預售第[2009]130號，總建築面積約18,182.74平方米的部分發展項目獲准預售。
7. 根據武漢市黃陂區建設局於二零一一年三月三十一日頒發的竣工驗收證書第10-11-0064號，該物業已完成建設工程的最終審查。
8. 貴集團表示，於估值日估計未付建設成本約為人民幣300,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
9. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已合法取得房地產開發商資格並有權開發該發展項目；
 - ii. 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已合法取得該物業的土地使用權；
 - iii. 按上文附註1所述土地出讓合同的規定，建築工程延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該物業的土地使用權亦不會遭沒收；
 - iv. 該發展項目三期在未取得建築工程施工許可證的情況下已動工，但由於黃陂區建設局已檢查建築設計方案，故不會就此施加任何處罰；
 - v. 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；
 - vi. 卓爾投資集團及武漢東方卓爾置業已取得必要許可並有權預售該物業；及
 - vii. 部分發展項目已抵押，在抵押期限內，武漢東方卓爾置業出售、租賃、轉讓或抵押該等已抵押部分前須獲承押人批准。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市值
22.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟 開發區 楚天大道 特1號武漢 第一企業社區 33號樓	該物業為建於一幅地盤面積約9,070.36平方米(97,633平方呎)土地上的3層配套體育中心，於二零零七年落成。 該物業總建築面積約為4,233.67平方米(45,571平方呎)。 該物業獲授的土地使用權於二零五五年五月十八日屆滿，作工業、綜合及配套用途。	該物業現時空置。	人民幣 17,500,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 17,500,000元)

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與 貴公司全資附屬公司卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)(前稱武漢卓爾投資有限公司)於二零零五年五月十六日訂立的國有土地使用權出讓合同 — 陂土出第(2005-28)號，一幅地盤面積約66,666.67平方米土地的土地使用權已按總代價人民幣8,000,000元授予卓爾投資集團，為期50年，作工業用途。
- 根據武漢市黃陂區人民政府於二零零八年三月六日頒發的國有土地使用權證 — 黃陂國用(2008)第264-133#號，總地盤面積約9,070.36平方米的該物業的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司卓爾投資集團(前稱湖北漢口北集團有限公司)(「湖北漢口北集團」)，作工業、工業綜合及配套用途，於二零五五年五月十八日屆滿。
- 根據武漢市國土資源和房產管理局於二零零八年三月十日頒發的房屋所有權證 — 武房權證黃19字第200800827號，總建築面積約4,233.67平方米的該物業的房屋所有權授予卓爾投資集團，作公共運輸用途。
- 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 該物業合法歸屬於卓爾投資集團；及
 - 卓爾投資集團有權於土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一一年 三月三十一日 現況下市值																																																
23.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟 開發區 巨龍大道18號 武漢第一 企業社區 商業街	卓爾優勢企業總部基地商業街(「發展項目」)包括建於一幅地盤面積約61,965.08平方米(666,992平方呎)土地上的3層高商業/配套服務大廈的多個區域，於二零零八年落成。 該物業包括總建築面積約2,414.74平方米(25,993平方呎)的發展項目的13個區域，詳情如下：	總建築面積約1,438.31平方米的該物業部分訂有多項租約，最近一份租約將於二零一三年八月三十一日屆滿，年租總額約為人民幣236,400元。 該物業餘下部分空置。	人民幣 23,700,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 23,700,000元)																																																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>區塊編號</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>C1</td><td>150.68</td><td>1,622</td></tr> <tr><td>C3</td><td>161.64</td><td>1,740</td></tr> <tr><td>C7</td><td>165.42</td><td>1,781</td></tr> <tr><td>C8</td><td>165.75</td><td>1,784</td></tr> <tr><td>C9</td><td>147.24</td><td>1,585</td></tr> <tr><td>C10</td><td>161.98</td><td>1,744</td></tr> <tr><td>C11</td><td>161.98</td><td>1,744</td></tr> <tr><td>C15</td><td>165.42</td><td>1,780</td></tr> <tr><td>C18</td><td>161.64</td><td>1,740</td></tr> <tr><td>C19</td><td>161.98</td><td>1,744</td></tr> <tr><td>D1</td><td>349.16</td><td>3,758</td></tr> <tr><td>D2</td><td>245.07</td><td>2,638</td></tr> <tr><td>D5</td><td>216.78</td><td>2,333</td></tr> <tr><td>總計</td><td>2,414.74</td><td>25,993</td></tr> </tbody> </table>	區塊編號	概約建築面積			(平方米)	(平方呎)	C1	150.68	1,622	C3	161.64	1,740	C7	165.42	1,781	C8	165.75	1,784	C9	147.24	1,585	C10	161.98	1,744	C11	161.98	1,744	C15	165.42	1,780	C18	161.64	1,740	C19	161.98	1,744	D1	349.16	3,758	D2	245.07	2,638	D5	216.78	2,333	總計	2,414.74	25,993		
區塊編號	概約建築面積																																																			
	(平方米)	(平方呎)																																																		
C1	150.68	1,622																																																		
C3	161.64	1,740																																																		
C7	165.42	1,781																																																		
C8	165.75	1,784																																																		
C9	147.24	1,585																																																		
C10	161.98	1,744																																																		
C11	161.98	1,744																																																		
C15	165.42	1,780																																																		
C18	161.64	1,740																																																		
C19	161.98	1,744																																																		
D1	349.16	3,758																																																		
D2	245.07	2,638																																																		
D5	216.78	2,333																																																		
總計	2,414.74	25,993																																																		

該發展項目獲授的土地使用權於二零五五年五月二十五日屆滿，作工業、綜合及配套用途。

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與 貴公司全資附屬公司卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)(前稱武漢卓爾投資有限公司)於二零零六年三月二十日訂立的國有土地使用權出讓合同 — 陂土出第(2006-14)號，一幅總地盤面積約66,666.00平方米土地的土地使用權已按總代價人民幣8,000,000元授予卓爾投資集團，為期50年，作工業及綜合用途。
- 根據武漢市黃陂區人民政府於二零一零年七月二十九日頒發的國有土地使用權證 — 黃陂國用(2010)第5539號，總地盤面積約61,965.08平方米的該發展項目的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司卓爾投資集團，作工業、綜合及配套用途，於二零五五年五月二十五日屆滿。

附錄四

物業估值報告

3. 根據武漢市黃陂區房屋管理局於二零一零年六月一日頒發的13個房屋所有權證，總建築面積約2,414.74平方米的該物業的房屋所有權歸屬卓爾投資集團。有關證書的詳情如下：

編號	證書編號	區塊編號	建築面積 (平方米)	土地使用年期及用途
(1)	(武房權證黃19字第201003333號)	C1	150.68	自二零零九年八月六日至二零五六年三月二十日，作商業服務用途。
(2)	(武房權證黃19字第201003332號)	C2	161.64	自二零零九年八月六日至二零五六年三月二十日，作商業服務用途。
(3)	(武房權證黃19字第201003330號)	C7	165.42	自二零零九年八月六日至二零五六年三月二十日，作商業服務用途。
(4)	(武房權證黃19字第201003329號)	C8	165.75	自二零零九年八月六日至二零五六年三月二十日，作商業服務用途。
(5)	(武房權證黃19字第201003328號)	C9	147.24	自二零零九年八月六日至二零五六年三月二十日，作商業服務用途。
(6)	(武房權證黃19字第201003263號)	C10	161.98	自二零零九年八月六日至二零五六年三月二十日，作商業服務用途。
(7)	(武房權證黃19字第201003327號)	C11	161.98	自二零零九年八月六日至二零五六年三月二十日，作商業服務用途。
(8)	(武房權證黃19字第201003324號)	C15	165.42	自二零零九年八月六日至二零五六年三月二十日，作商業服務用途。
(9)	(武房權證黃19字第201003323號)	C18	161.64	自二零零九年八月六日至二零五六年三月二十日，作商業服務用途。
(10)	(武房權證黃19字第201003322號)	C19	161.98	自二零零九年八月六日至二零五六年三月二十日，作商業服務用途。
(11)	(武房權證黃19字第201003262號)	D1	349.16	自二零零九年八月六日至二零五六年三月二十日，作商業服務用途。
(12)	(武房權證黃19字第201003320號)	D2	245.07	自二零零九年八月六日至二零五六年三月二十日，作商業服務用途。
(13)	(武房權證黃19字第201003261號)	D5	216.78	自二零零九年八月六日至二零五六年三月二十日，作商業服務用途。
總計：			2,414.74	

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：

- i. 該物業合法歸屬於卓爾投資集團；及
- ii. 卓爾投資集團有權於土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業；
- iii. 租約未有登記不會影響該租約的效力及所賦予的權利；及
- iv. 根據商品房租賃管理辦法，租約須於相關房地產管理部門登記，否則將處以罰款。

附錄四

物業估值報告

二零一一年三月

三十一日現況下市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一一年三月三十一日現況下市值
24.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟 開發區 劉店及 灑口村 武漢漢口北 商貿市場 A、B1、B3、 B5、B7、C、 F及G區以及 D2及D3區部分	武漢漢口北商貿市場(「發展項目」)為建於12幅總地盤面積約1,005,146.37平方米(10,819,396平方呎)土地上的大型綜合市場。 該發展項目包括A、B1至B3、B5至B7、C、D1至D3、E、F、G及H區的多個4至5層貿易中心及樓群。 該物業包括總建築面積約187,539.33平方米(2,018,673平方呎)的A、B1、B3、B5、B7、C、F及G區部分以及D2及D3區，詳情如下：	總建築面積約19,500.65平方米的A、B1及F區物業部分訂有多項租約，最近一份租約將於二零一六年十一月三十日屆滿，免租期後的年租總額約為人民幣6,500,000元。 大部分租戶可分別自二零零九年十月及二零一零年十月起享有10、12或24個月的免租期。 該物業餘下部分空置。	人民幣 1,949,600,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 1,949,600,000元) (請參閱附註10)
			概約	
		區塊	建築面積	
			(平方米) (平方呎)	
		A — 鞋履與 皮革製品 商場	25,164.76 270,873	
		B1 — 小家品 商場(一期)	13,007.94 140,017	
		C — 服裝商場	60,480.55 651,013	
		F — 酒店 產品及 用品商場	32,105.50 345,584	
		G — 棉織品 商場	2,389.13 25,717	
		B3 — 家紡商場	5,171.52 55,666	
		B5 — 小家品 商場(二期)	5,323.77 57,305	
		B7 — 禮品商場	6,679.46 71,898	
		D2 — 酒店	33,318.70 358,642	
		D3 — 餐廳	3,898.00 41,958	
		總計	<u>187,539.33</u> <u>2,018,673</u>	
		貴集團表示，A、B1、C、F及G區於二零零八年至二零一一年期間竣工，B3、B5、B7、D2及D3區則計劃於二零一一年四月至二零一二年六月期間竣工。		
		該發展項目獲授的土地使用權分別於二零零七年十二月二十九日及二零零九年一月四日屆滿，為期50年，作綜合、倉儲及物流用途。		

附錄四

物業估值報告

附註：

- 根據黃陂區國土資源管理局與貴公司全資附屬公司武漢漢口北商貿市場投資有限公司(「漢口北市場投資」)訂立的13份國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約1,005,146.38平方米的該發展項目的土地使用權已授予漢口北市場投資。合同詳情如下：

編號	合同編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地 使用年期	代價 (人民幣元)	簽署日期
(1)	陂土出2007-110-1	44,440.00	工業	50年	7,384,750	二零零七年 十二月二十九日
(2)	陂土出2007-110-2	44,440.00	工業	50年	7,384,750	二零零七年 十二月二十九日
(3)	陂土出2007-110-3	44,440.00	工業	50年	7,384,750	二零零七年 十二月二十九日
(4)	陂土出2007-110-4	44,440.00	工業	50年	7,384,750	二零零七年 十二月二十九日
(5)	陂土出2007-110-5	44,440.00	工業	50年	7,384,750	二零零七年 十二月二十九日
(6)	陂土出2007-110-6	44,450.00	工業	50年	7,384,750	二零零七年 十二月二十九日
(7)	鄂武漢(黃 陂)-2009-00036	46,119.75	工業	50年	8,120,000	二零零九年 七月二十日
(8)	鄂武漢(黃 陂)-2010-0003	62,409.46	工業	50年	13,150,000	二零一零年 一月四日
(9)	鄂武漢(黃 陂)-2010-0001	233,756.55	工業	50年	62,110,000	二零一零年 一月四日
(10)	鄂武漢(黃 陂)-2011-00016	41,870.89	運輸及物流	50年	12,600,000	二零一一年 三月二十四日
(11)	鄂武漢(黃 陂)-2011-00017	153,434.60	倉庫	50年	45,900,000	二零一一年 三月二十四日
(12)	鄂武漢(黃 陂)-2011-00018	98,883.66	倉庫	50年	28,200,000	二零一一年 三月二十四日
(13)	鄂武漢(黃 陂)-2011-00019	102,021.47	倉庫	50年	31,200,000	二零一一年 三月二十四日
	總計	<u>1,005,146.38</u>			<u>245,588,500</u>	

附錄四

物業估值報告

2. 根據武漢市黃陂區人民政府頒發的12份國有土地使用權證，總地盤面積約608,935.75平方米的十二幅土地的土地使用權已授予漢口北市場投資。證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期	頒發日期
(1)	黃陂國用(2008)第053-1號	129,222.30	綜合、倉庫及物流	於二零五七年十二月二十九日屆滿	二零零八年一月十八日
(2)	黃陂國用(2008)第053-2號	62,400.40	綜合、倉庫及物流	於二零五七年十二月二十九日屆滿	二零零八年一月十七日
(3)	黃陂國用(2008)第053-3號	75,027.30	綜合、倉庫及物流	於二零五七年十二月二十九日屆滿	二零零八年一月十七日
(4)	黃陂國用(2010)第62號	62,409.45	綜合、倉庫及物流	於二零六零年一月四日屆滿	二零一零年一月十一日
(5)	黃陂國用(2010)第63號	15,601.01	綜合、倉庫及物流	於二零六零年一月四日屆滿	二零一零年一月十一日
(6)	黃陂國用(2010)第64號	162,985.05	綜合、倉庫及物流	於二零六零年一月四日屆滿	二零一零年一月十一日
(7)	黃陂國用(2010)第65號	55,170.49	綜合、倉庫及物流	於二零六零年一月四日屆滿	二零一零年一月十一日
(8)	黃陂國用(2010)第66號	46,119.75	綜合、倉庫及物流	於二零五九年七月三十日屆滿	二零一零年一月十一日
(9)	黃陂國用(2011)第2076號	153,434.60	綜合、倉庫及物流	二零六一年三月二十四日屆滿	二零一一年三月二十五日
(10)	黃陂國用(2011)第2077號	98,883.66	綜合、倉庫及物流	二零六一年三月二十四日屆滿	二零一一年三月二十五日
(11)	黃陂國用(2011)第2078號	41,870.89	運輸設施	二零六一年三月二十四日屆滿	二零一一年三月二十五日
(12)	黃陂國用(2011)第2079號	102,021.47	綜合、倉庫及物流	二零六一年三月二十四日屆滿	二零一一年三月二十五日
		總計			
		<u>1,005,146.37</u>			

3. 根據漢口北市場投資與貴公司全資附屬公司武漢漢口北物流有限公司(「漢口北物流」)於二零一零年八月三日訂立的土地轉讓協議，總地盤面積為5,338.58平方米的部分物業土地(證書編號為黃陂國用(2008)第053-2號)轉讓予漢口北物流。

4. 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局頒發的4份建設用地規劃許可證，總地盤面積約608,935.76平方米的該發展項目的土地獲許可作綜合、倉庫及物流(工業用途)用途。許可證詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	頒發日期
(1)	武規(陂)地[2008] 003	266,650.00	二零零八年三月十八日
(2)	武規(陂)地[2010] 024	233,756.55	二零一零年四月十二日
(3)	武規(陂)地[2010] 032	62,409.46	二零一零年四月二十二日
(4)	武規(陂)地[2010] 034	46,119.75	二零一零年四月二十二日
		總計	
		<u>608,935.76</u>	

附錄四

物業估值報告

5. 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局頒發的2份建設工程規劃許可證，該發展項目獲批建設規模約為1,227,237.00平方米。許可證詳情如下：

編號	證書編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	武規(陂)建[2010] 149	663,701.00	二零一零年七月十一日
(2)	武規(陂)建[2010] 192	563,626.00	二零零九年十月二十一日
總計		1,227,237.00	

6. 根據武漢市黃陂區建設局頒發的8份建築工程施工許可證，發展項目獲准施工，獲批總建設規模約為772,352.48平方米。許可證詳情如下：

編號	地塊編號	許可證編號	建設規模 (平方米)	頒發日期
(1)	A區	4201162008031200714014001	132,509.00	二零零八年八月十九日
(2)	B1區	4201162008072901014014001	48,940.32	二零零八年八月十九日
(3)	C區	4201162010033100614014001	256,740.23	二零一零年七月十四日
(4)	F區	4201162008092500714014001	56,770.00	二零零八年十二月十八日
(5)	F區擴建部分	4201162009052201010001	43,969.18	二零零九年八月十二日
(6)	G區	4201162009032701014014001	112,253.75	二零零九年七月十七日
(7)	B3、B7區	4201162010120700214014001	83,124.40	二零一零年十二月二十一日
(8)	B5區	4201162010120700214024001	38,045.60	二零一零年十二月二十一日
總計：			772,352.48	

7. 根據武漢市城市綜合開發管理辦公室頒發的5份預售許可證，總建築面積約762,954.97平方米的發展項目部分獲批准預售。許可證詳情如下：

編號	許可證編號	地塊編號	預售規模 (平方米)	頒發日期
(1)	武開管預售[2008]256號	A、B1及F區	241,092.80	二零零八年十二月二十九日
(2)	武開管預售[2009]14號	F區	34,851.27	二零零九年十月二十八日
(3)	武開管預售[2009]259號	G區	108,000.00	二零零九年九月二十八日
(4)	武開管預售[2010]246號	C區	256,328.02	二零一零年七月二十三日
(5)	武開管預售[2010]498號	B3、B5及B7區	122,682.88	二零一零年十二月二十七日
總計：			762,954.97	

附錄四

物業估值報告

8. 根據武漢市建設局頒發的6份竣工驗收證書，總建築面積655,975.98平方米的發展項目的A、B1及F區已竣工。證書詳情如下：

編號	區塊編號	許可證編號	建設規模 (平方米)	頒發日期
(1)	A區	10-09-0211	132,509.00	二零零九年八月十二日
(2)	B1區	10-09-0212	51,895.00	二零零九年八月十二日
(3)	C區	10-11-0062	256,740.23	二零一一年三月三十一日
(4)	F區	10-09-0393	56,770.00	二零零九年十月二十二日
(5)	F區擴建部分	10-10-0120	45,808.00	二零一零年七月十二日
(6)	G區	10-11-0063	112,253.75	二零一一年三月三十一日
總計			655,975.98	

9. 根據武漢市黃陂區房產管理局頒發的290份房屋所有權證，總建築面積約70,290.20平方米的物業部分已授予漢口北市場投資。
10. 貴集團表示，截至估值日該物業B3、B5、B7、D2及D3區已支銷的建設成本總額約為人民幣4,800,000元，估計物業竣工未付的建設成本為人民幣138,000,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
11. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 漢口北市場投資已合法取得房地產開發商資格並有權開發該發展項目；
 - ii. 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且漢口北市場已合法取得該物業的土地使用權；
 - iii. 根據上文附註1所述的土地出讓合同第鄂武漢(黃陂)-2009-00036號，該建築工程的動工日期不得遲於二零一零年二月二十日，惟該物業的部分土地延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該發展項目的土地使用權亦不會遭沒收；
 - iv. 漢口北市場投資已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；
 - v. 發展項目部分須抵押，故漢口北市場須於出售、租賃、轉讓或抵押該抵押部分前在抵押期限內取得抵押批文；
 - vi. 租約未有登記不會影響該租約的效力及所賦予的權利；及
 - vii. 根據商品房租賃管理辦法，租約須於相關房地產管理部門登記，否則將處以罰款。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市值																																																			
25.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 劉店村 漢口北物 流貨運中心	該物業，即漢口北物流貨運中心為建於4幅總地盤面積約35,147.38平方米(378,326平方呎)土地上的大個大型物流中心。 貴集團表示，該物業的規劃總建築面積約為55,242.00平方米(594,624平方呎)，詳情如下：	總建築面積約7,667.22平方米的該物業1、2及3區部分訂有多項租約，最近一份租約將於二零一四年十二月二十七日屆滿，年租總額約為人民幣1,100,000元。 所有租戶分別享有2、3或6個月的免租期。 該物業1、2及3區的餘下部分以及4、11及12區空置。 該物業餘下部分為閒置土地。	人民幣 430,100,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣430,100,000元) (請參閱附註5)																																																			
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>區塊編號</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>3,663.00</td><td>39,429</td></tr> <tr><td>2</td><td>4,058.08</td><td>43,681</td></tr> <tr><td>3</td><td>6,376.14</td><td>68,633</td></tr> <tr><td>4</td><td>4,294.96</td><td>46,231</td></tr> <tr><td>5</td><td>4,294.96</td><td>46,231</td></tr> <tr><td>6</td><td>5,733.56</td><td>61,716</td></tr> <tr><td>7</td><td>5,733.56</td><td>61,716</td></tr> <tr><td>8</td><td>1,296.00</td><td>13,950</td></tr> <tr><td>9</td><td>4,291.20</td><td>46,190</td></tr> <tr><td>10</td><td>1,296.00</td><td>13,950</td></tr> <tr><td>11</td><td>4,519.14</td><td>48,644</td></tr> <tr><td>12</td><td>3,121.60</td><td>33,601</td></tr> <tr><td>13</td><td>2,419.20</td><td>26,040</td></tr> <tr><td>14</td><td>4,144.60</td><td>44,612</td></tr> <tr><td>總計</td><td>55,242.00</td><td>594,624</td></tr> </tbody> </table>	區塊編號	概約建築面積			(平方米)	(平方呎)	1	3,663.00	39,429	2	4,058.08	43,681	3	6,376.14	68,633	4	4,294.96	46,231	5	4,294.96	46,231	6	5,733.56	61,716	7	5,733.56	61,716	8	1,296.00	13,950	9	4,291.20	46,190	10	1,296.00	13,950	11	4,519.14	48,644	12	3,121.60	33,601	13	2,419.20	26,040	14	4,144.60	44,612	總計	55,242.00	594,624		
區塊編號	概約建築面積																																																						
	(平方米)	(平方呎)																																																					
1	3,663.00	39,429																																																					
2	4,058.08	43,681																																																					
3	6,376.14	68,633																																																					
4	4,294.96	46,231																																																					
5	4,294.96	46,231																																																					
6	5,733.56	61,716																																																					
7	5,733.56	61,716																																																					
8	1,296.00	13,950																																																					
9	4,291.20	46,190																																																					
10	1,296.00	13,950																																																					
11	4,519.14	48,644																																																					
12	3,121.60	33,601																																																					
13	2,419.20	26,040																																																					
14	4,144.60	44,612																																																					
總計	55,242.00	594,624																																																					
		貴集團表示，1、2、3、4、11及12區已於二零零九年十一月及二零一零年一月竣工，餘下區塊將於二零一一年至二零一五年間竣工，詳情如下：																																																					
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>區塊編號</th> <th>竣工日期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>5和10</td><td>二零一一年十二月</td></tr> <tr><td>6和9</td><td>二零一三年二月</td></tr> <tr><td>7和8</td><td>二零一四年六月</td></tr> <tr><td>13和14</td><td>二零一五年二月</td></tr> </tbody> </table>	區塊編號	竣工日期	5和10	二零一一年十二月	6和9	二零一三年二月	7和8	二零一四年六月	13和14	二零一五年二月																																											
區塊編號	竣工日期																																																						
5和10	二零一一年十二月																																																						
6和9	二零一三年二月																																																						
7和8	二零一四年六月																																																						
13和14	二零一五年二月																																																						
		該物業獲授的土地使用權分別於二零五九年七月三十日及二零六零年一月四日屆滿，作運輸設施用途。																																																					

附註：

- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局與貴公司全資附屬公司武漢漢口北物流有限公司(「漢口北物流」)分別於二零零九年七月三十日及二零一零年一月四日訂立的2份國有土地使用權出讓合同——鄂武漢(黃陂)2009-00034及鄂武漢(黃陂)2010 00002，2幅總地盤面積約29,758.8平方米土地的土地使用權已按總代價人民幣6,590,000元授予漢口北物流，為期50年，作運輸設施用途。

附錄四

物業估值報告

2. 根據漢口北商貿市場投資有限公司與漢口北物流於二零一零年八月三日訂立的土地轉讓協議，漢口北物流獲轉讓該物業地盤面積為5,338.58平方米的部分土地(證書編號為黃陂國用(2008)第053-2號)。
3. 根據武漢市黃陂區人民政府頒發的4份國有土地使用權證，4幅總地盤面積約35,147.38平方米土地的土地使用權已授予漢口北物流。證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期	頒發日期
(1)	黃陂國用(2010)第59號	9,033.93	運輸設施	二零五九年七月三十日屆滿	二零一零年一月八日
(2)	黃陂國用(2008)第60號	12,843.03	運輸設施	二零六零年一月四日屆滿	二零一零年一月十一日
(3)	黃陂國用(2008)第61號	7,881.84	運輸設施	二零六零年一月四日屆滿	二零一零年一月十一日
(4)	黃陂國用(2010)第7143號	5,388.58	運輸設施	二零五七年十二月二十九日屆滿	二零一零年十月二十五日
總計		35,147.38			

4. 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局頒發的2份建設用地規劃許可證，總地盤面積約29,758.80平方米的該物業之土地獲准作運輸設施用途。有關許可證詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	頒發日期
(1)	武規(陂)地[2010] 029	20,724.87	二零一零年四月十九日
(2)	武規(陂)地[2010] 033	9,033.93	二零一零年四月二十二日
總計		29,758.80	

5. 貴集團表示，截至估值日，該物業竣工部分第1、2、3、4、11及12區未付的建設成本約為人民幣21,000,000元。吾等於估值時並無計及上述金額。
6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 漢口北物流有權開發該物業；
 - ii. 上文附註2所述的國有土地使用權證下土地使用權的地價已悉數結清，且漢口北物流已合法取得該物業的土地使用權；
 - iii. 根據上文附註1所述的兩份土地出讓合同第鄂武漢(黃陂)-2009-00034號及第鄂武漢(黃陂)-2010-00002號，該等建築工程的動工日期分別不得遲於二零零九年十二月三十日及二零一零年一月三十日，惟該物業的部分土地延遲動工。然而，黃陂區國土資源管理局確認，有關延遲是由於遷居工作尚未完成所致，故毋須繳納違約金或未動用土地費用，且該物業的土地使用權亦不會遭沒收；
 - iv. 該部分物業的建築工程於取得建築工程施工許可證前施工。然而，黃陂區建設局曾審查建築設計方案圖，故此上述行為不會受黃陂區建設局處罰。
 - v. 漢口北物流已根據該發展項目的實際進展取得一切必要許可、批文及證書，且截至法律意見發出之日，並無查出無效許可、批文及證書；
 - vi. 該物業並未抵押；

附錄四

物業估值報告

- vii. 租約未有登記不會影響該租約的效力及所賦予的權利；及
- viii. 根據商品房租賃管理辦法，租賃協議須於相關房地產管理部門登記，否則將處以罰款。

第六類 — 貴集團擬於中國收購作投資的物業

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市值																																									
26.	中國 湖北省 武漢市 東西湖區 金銀潭大道 武漢客廳 二和三期	該物業包括一幅總地盤面積約633,650.00平方米(6,820,609平方呎)的土地，計劃於其上開發住宅、零售商舖、辦公樓、酒店及停車場發展項目。 貴集團表示，該物業將分兩期建設，規劃總建築面積約為1,930,095.00平方米(20,775,543平方呎)，詳情如下：	該物業現時為空置地盤。	無商業價值 (請參閱附註4)																																									
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">二期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>500,025.00</td> <td>5,382,269</td> </tr> <tr> <td>零售商舖</td> <td>333,350.00</td> <td>3,588,179</td> </tr> <tr> <td>辦公樓</td> <td>136,675.00</td> <td>1,471,170</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>30,000.00</td> <td>322,920</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>30,000.00</td> <td>322,920</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>1,030,050.00</td> <td>11,087,458</td> </tr> <tr> <td colspan="3">三期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>450,022.50</td> <td>4,844,042</td> </tr> <tr> <td>辦公樓</td> <td>450,022.50</td> <td>4,844,042</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>900,045.00</td> <td>9,688,084</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>1,930,095.00</td> <td>20,775,542</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積			(平方米)	(平方呎)	二期			住宅	500,025.00	5,382,269	零售商舖	333,350.00	3,588,179	辦公樓	136,675.00	1,471,170	酒店	30,000.00	322,920	停車場	30,000.00	322,920	小計	1,030,050.00	11,087,458	三期			住宅	450,022.50	4,844,042	辦公樓	450,022.50	4,844,042	小計	900,045.00	9,688,084	總計：	1,930,095.00	20,775,542	
用途	概約建築面積																																												
	(平方米)	(平方呎)																																											
二期																																													
住宅	500,025.00	5,382,269																																											
零售商舖	333,350.00	3,588,179																																											
辦公樓	136,675.00	1,471,170																																											
酒店	30,000.00	322,920																																											
停車場	30,000.00	322,920																																											
小計	1,030,050.00	11,087,458																																											
三期																																													
住宅	450,022.50	4,844,042																																											
辦公樓	450,022.50	4,844,042																																											
小計	900,045.00	9,688,084																																											
總計：	1,930,095.00	20,775,542																																											

該物業二期及三期分別計劃於二零一四年及二零一六年竣工。

附註：

- 根據武漢市東西湖區人民政府將軍路街道辦事處(「武漢東西湖區辦事處」)與卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)於二零一零年三月十六日訂立的卓爾武漢客廳專案投資協議(「投資協議」)，武漢市東西湖區人民政府將軍路街道辦事處基本同意向卓爾控股提供多幅總地盤面積約1,500畝(999,990平方米)的土地，其中作工業用途之土地的代價為每畝人民幣220,000元(每平方米人民幣330元)，作零售商舖用途之土地的代價為每畝人民幣700,000元(每平方米人民幣1,050元)。
- 貴集團表示，截至估值日尚未取得該物業的任何國有土地使用權證。
- 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 附註1所述投資協議乃武漢東西湖辦事處與卓爾控股於該物業土地招標、拍賣及掛牌出售前訂立的意向書，該協議代表雙方意向，並不保證卓爾控股會獲取投資協議所述權益；
 - 根據附註1所述投資協議，卓爾控股可通過招標、拍賣及掛牌出售該物業土地及辦理相關手續而開發土地；及
 - 根據卓爾控股與武漢卓爾城投資發展有限公司(「卓爾城投資發展」)訂立的權利與責任轉讓協議，附註1投資協議所述權利與責任根據合約轉讓予卓爾城投資發展。

附錄四

物業估值報告

4. 由於截至估值日 貴集團並未取得任何有效業權文件，故吾等於估值時認為該物業並無商業價值。倘 貴集團付清該物業的全部地價並取得所有相關國有土地使用權證，則該物業於估值日的市值總額為人民幣4,788,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣4,788,000,000元），惟須達成以下假設：
 - i. 自土地使用權證簽發之日起，作商業及住宅用途物業的土地使用權法定年限分別為50年及70年；
 - ii 地盤面積為633,650.00平方米，容積率不小於3.0；及
 - iii 貴集團提供的上述建議開發方案已獲相關政府部門批准而無苛刻條件。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市值
27.	中國 湖北省 襄陽市 樊城區 西內環路及 王寨辦事處 附近的襄陽 客廳	該物業包括三幅總地盤面積約 1,133,900.00平方米(12,205,300平方呎) 的土地，作商業、住宅、以及綜合、倉 庫及物流用途。	該物業現時為空置地盤。	無商業價值 (請參閱 附註4)

附註：

- 根據襄陽市樊城區人民政府(前稱襄樊市樊城區人民政府)與卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)分別於二零一零年七月九日及二零一一年一月二十九日訂立的投資協議及補充協議(「投資協議」)，襄陽市樊城區人民政府基本同意向卓爾控股提供多幅總地盤面積約1,700畝(1,133,322平方米)的土地。投資協議詳情如下：

項目	用途	地盤面積
項目一	商業及住宅	700畝(466,662平方米)
項目二	綜合、倉庫及物流	1,000畝(666,660平方米)

- 貴集團表示，截至估值日並未取得該物業的任何國有土地使用權證。
- 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 附註1所述投資協議乃襄陽市樊城區人民政府與卓爾控股於該物業土地招標、拍賣及掛牌出售前訂立的意向書。該協議代表雙方意向，並不保證卓爾控股會獲取投資協議所述權益。
- 由於截至估值日 貴集團並未取得任何有效業權文件，故吾等於估值時認為該物業並無商業價值。倘 貴集團付清該物業的全部地價並取得所有相關國有土地使用權證，則該物業於估值日的市值總額為人民幣1,654,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,654,000,000元)，惟須達成以下假設：
 - 自土地使用權證簽發之日起，該物業作商業、綜合及倉庫用途部分與作住宅用途部分的土地使用權法定年限分別為50年及70年；及
 - 該物業容積率不小於2.0。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市值
28.	中國 湖北省 武漢市 東西湖區 慈惠街漢渝鐵路以 南、鐵路集裝箱 以西、惠安大道以 北的中部物聯港	該物業包括一幅地盤面積約155,411.00平方米(1,672,844平方呎)的土地，作商業、綜合及倉庫用途。	該物業現時為空置地盤。	無商業價值 (請參閱 附註4)

附註：

- 根據武漢市東西湖區人民政府慈惠街道辦事處與卓爾發展(武漢)有限公司(「卓爾發展中國」)於二零一零年十二月三十一日訂立的中部物聯港投資項目協議書(「投資協議」)，武漢東西湖區人民政府慈惠街道辦事處基本同意向卓爾發展中國提供多幅總地盤面積約233畝(155,411.00平方米)的土地，其中作商業用途部分的代價為每畝人民幣300,000元(每平方米人民幣450元)，作綜合及物流用途部分的代價為每畝人民幣132,000元(每平方米人民幣198元)。投資協議詳情如下：

用途	地盤面積	容積率
商業	101畝(67,333平方米)	≥2.5
綜合及物流	132畝(87,999平方米)	—

- 貴集團表示，截至估值日並未取得該物業的任何國有土地使用權證。
- 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 附註1所述投資協議乃武漢市東西湖區人民政府慈惠街道辦事處與卓爾發展中國於該物業土地招標、拍賣及掛牌出售前訂立的意向書。該協議代表雙方意向，並不保證卓爾發展中國會獲取投資協議所述權益。
- 由於截至估值日 貴集團並未取得任何有效業權文件，故吾等於估值時認為該物業並無商業價值。基於以下假設，倘 貴集團付清該物業的全部地價並取得所有相關國有土地使用權證，則該物業於估值日的市值總額為人民幣738,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣738,000,000元)：
 - 自土地使用權證簽發之日起，該物業作商業、綜合及物流用途的土地使用權法定年限為50年。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市值
29.	中國 湖北省 武漢 黃陂區 盤龍城經濟 開發區 劉店村 漢口北 商貿市場 二區	該物業包括一幅總地盤面積約1,312,222平方米(14,124,758平方呎)的土地，作綜合用途。	該物業現時為空置地盤。	無商業價值 (請參閱 附註4)

附註：

1. 根據武漢市黃陂區人民政府與卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」，前稱武漢卓爾投資有限公司)於二零零六年十月十日訂立的投資協議，武漢市黃陂區人民政府基本同意向卓爾投資集團提供多幅總地盤面積約3,700畝(2,466,642平方米)的土地，主要用於發展紡織品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。
2. 根據黃陂區國土資源管理局與 貴公司全資附屬公司武漢漢口北商貿市場投資有限公司(「漢口北市場投資」)於二零一一年六月一日訂立的兩份國有土地使用權交易確認函，漢口北市場投資以總代價人民幣94,600,000元成功競標總地盤面積316,701.39平方米的兩幅土地(即P(2011)017及P(2011)018)的國有土地使用權。
3. 貴集團表示，截至估值日並未取得該物業的任何國有土地使用權證。
4. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 附註1所述投資協議乃武漢市黃陂區人民政府與卓爾投資集團於該物業土地招標、拍賣及掛牌出售前訂立的意向書。該協議代表雙方意向，並不保證卓爾投資集團會獲取投資協議所述權益。
5. 由於截至估值日 貴集團並未取得任何有效業權文件，故吾等於估值時認為該物業並無商業價值。基於以下假設，倘 貴集團付清該物業的全部地價並取得所有相關國有土地使用權證，則該物業於估值日的市值總額為人民幣12,565,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣12,565,000,000元)：
 - i. 自土地使用權證簽發之日起，該物業作商業、綜合及倉庫用途的土地使用權法定年限為50年；及
 - ii. 地盤面積為1,312,222平方米，容積率不小於2.5。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市值
30.	中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 中央大道及 丹霍公路 附近的 三幅土地	該物業包括三幅總地盤面積約 1,934,300.00平方米(20,820,805平方呎) 的土地，作商業、住宅、綜合、倉庫及 物流用途。	該物業現時為空置地盤。	無商業價值 (請參閱 附註4)

附註：

- 根據瀋陽市于洪區人民政府與卓爾發展(武漢)有限公司(「卓爾發展中國」)於二零一一年三月十七日訂立的卓爾發展(瀋陽)項目投資協議(「投資協議」)，瀋陽市于洪區人民政府基本同意向卓爾發展中國提供多幅總地盤面積約2,900畝(1,934,300.00平方米)的土地，用於發展涵蓋各類消費品及輔助物流中心及服務部門的綜合批發商場、一個企業社區及倉庫與物流中心。投資協議詳情如下：

項目	用途	地盤面積(平方米)	容積率
項目A	綜合、倉庫及物流	1,600畝(1,067,200.00平方米)	2.0
項目B	工業	500畝(333,500.00平方米)	—
項目C	綜合、倉庫及物流	800畝(533,600.00平方米)	—

- 貴集團表示，截至估值日並未取得該物業的任何國有土地使用權證。
- 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 附註1所述投資協議乃瀋陽市于洪區人民政府與卓爾發展中國於該物業土地招標、拍賣及掛牌出售前訂立的意向書。該協議代表雙方意向，並不保證卓爾發展中國會獲取投資協議所述權益。
- 由於截至估值日 貴集團並未取得任何有效業權文件，故吾等於估值時認為該物業並無商業價值。基於假設自土地使用權證簽發之日起，該物業項目A作商業、綜合及倉庫用途部分與作住宅用途部分的土地使用權法定年限分別為50年與70年，倘 貴集團付清該物業的全部地價並取得所有相關國有土地使用權證，則該物業項目A於估值日的市值總額為人民幣1,133,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,133,000,000元)。 貴集團並無提供該物業項目B及C的任何詳細開發計劃或土地使用概況。因此，吾等未能提供此物業該部分之參考價值。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市值
31.	中國 天津市 濱海新區 塘沽海洋 高新開發區 萊茵西道 以南、 福州道 以北、 雅榮路 以東、 西中環 以西的 三幅土地	該物業包括三幅總地盤面積約 1,534,100.00平方米(16,513,052平方呎) 的土地，作綜合用途。	該物業現時為空置地盤。	無商業價值 (請參閱 附註4)

附註：

- 根據天津市濱海新區塘沽海洋高新技術開發區管理委員會(「塘沽管理委員會」)與卓爾發展(武漢)有限公司(「卓爾發展中國」)於二零一一年一月十四日及二零一一年一月二十七日訂立的合作協議及投資協議(「投資協議」)，塘沽管理委員會基本同意向卓爾發展中國提供多幅總地盤面積約2,300畝(1,534,100平方米)、容積率介乎2.5至2.8的土地，用於發展1)第一企業社區•華北總部基地；2)濱海客廳；及3)卓爾華北國際商品交易中心。投資協議的詳情如下：

項目	用途	地盤面積 (平方米)	容積率
第一企業社區•華北總部基地	包括多幢獨棟辦公樓的企業園區	200,100	—
濱海客廳	聚集會議中心、酒店、會所及公寓的 城市綜合體	954,000	—
卓爾華北國際商品交易中心	交易中心	380,000	2.5

- 貴集團表示，截至估值日並未取得該物業的任何國有土地使用權證。
- 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 附註1所述投資協議乃塘沽管理委員會與卓爾發展中國於該物業土地招標、拍賣及掛牌出售前訂立的意向書。該協議代表雙方意向，並不保證卓爾發展中國會獲取投資協議所述權益。
- 由於截至估值日 貴集團並未取得任何有效業權文件，故吾等於估值時認為該物業並無商業價值。倘 貴集團付清該物業的全部地價並取得所有相關國有土地使用權證，則該物業部分地盤面積為380,000平方米的土地於估值日的市值總額為人民幣1,311,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,311,000,000元)。關於該物業餘下總地盤面積1,154,100平方米的部分， 貴集團並無提供任何詳細開發計劃或土地使用概況。因此，吾等未能提供此物業該部分之參考價值。

第七類 — 貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	二零一一年 三月三十一日 現況下市值
32.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城經濟 開發區 楚天大道 特1號 第一企業 社區31號樓 第2層的一個 辦公樓單位	<p>該物業包括一棟於二零零七年落成的辦公樓的一個辦公樓單位。</p> <p>該物業的建築面積約為30.00平方米(323平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方租予 貴公司全資附屬公司武漢盤龍卓爾置業有限公司(「武漢盤龍置業」)，自二零零九年十二月二十五日起至二零一四年十二月二十四日屆滿。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公樓。	無商業價值

附註：

1. 根據一份租約，該物業由獨立第三方(「出租人」)租予武漢盤龍置業，租期自二零零九年十二月二十五日起至二零一四年十二月二十四日屆滿，月租約為人民幣600元。
2. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 出租人可出租物業；及
 - ii. 租約為合法有效。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下市值
33.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 楚天大道 特1號 第一企業 社區31號樓 第3層的一個 辦公樓單位	<p>該物業包括一棟於二零零七年落成的辦公樓的一個辦公樓單位。</p> <p>該物業的建築面積約為30.00平方米(323平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方租予 貴公司全資附屬公司武漢新銳房地產開發有限公司(「武漢新銳房地產」)，自二零一零年六月十日起至二零一五年六月九日屆滿。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公樓。	無商業價值

附註：

1. 根據一份租約，該物業由獨立第三方(「出租人」)租予武漢新銳房地產，租期自二零一零年六月十日起至二零一五年六月九日屆滿，月租約為人民幣600元。
2. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 出租人可出租物業；及
 - ii. 租約為合法有效。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下市值
34.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 楚天大道 特1號 第一企業 社區31號樓 第3層的一個 辦公樓單位	<p>該物業包括一棟於二零零七年落成的辦公樓的一個辦公樓單位。</p> <p>該物業建築面積約為30.00平方米(323平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方租予 貴公司全資附屬公司湖北湖畔豪庭房地產開發有限公司(「湖畔豪庭房地產」)，自二零一零年一月一日起至二零一四年十二月三十一日屆滿。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公樓。	無商業價值

附註：

1. 根據一份租約，該物業由獨立第三方(「出租人」)租予湖畔豪庭房地產，租期自二零一零年一月一日起至二零一四年十二月三十一日屆滿，月租約為人民幣600元。
2. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 出租人可出租物業；及
 - ii. 租約為合法有效。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下市值
35.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 楚天大道 特1號 第一企業 社區31號樓 第2層的一個 辦公樓單位	該物業包括一棟於二零零七年落成的辦公樓的一個辦公樓單位。 該物業的建築面積約為30.00平方米(323平方呎)。 該物業由獨立第三方租予 貴公司持有51%權益的附屬公司湖北卓華地產有限公司(「卓華地產」)，自二零零九年九月一日起至二零一四年八月三十日屆滿。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公樓。	無商業價值

附註：

1. 根據一份租約，該物業由獨立第三方(「出租人」)租予卓華地產，租期自二零零九年九月一日起至二零一四年八月三十日屆滿，月租約為人民幣600元。
2. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 出租人可出租物業；及
 - ii. 租約為合法有效。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下市值
36.	中國 湖北省 武漢市 東西湖區 慈惠農場的 一個辦公室	<p>該物業包括一幢於二十世紀八十年代落成的辦公大樓一層的一個辦公樓單位。</p> <p>該物業的建築面積約為15.00平方米(161平方呎)。</p> <p>該物業租予 貴公司全資附屬公司武漢物聯港投資開發有限公司(「武漢物聯港」)，租期自二零一一年一月四日起至二零一四年一月三日屆滿。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租約，該物業由一名獨立第三方租予武漢物聯港，租期自二零一一年一月四日起至二零一四年一月三日屆滿，年租為人民幣3,000元。
2. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 出租人有權出租物業；及
 - ii. 該租約合法有效。

附錄四

物業估值報告

二零一一年
三月三十一日
現況下市值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下市值
37.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 盤龍城 經濟開發區 劉店村及 灑口村 武漢漢口北 商貿市場F區 3樓的476個 商舖	該物業包括二零零九年落成的大型綜合市場的476個商舖。 該物業的總建築面積約為24,231.98平方米(260,833平方呎)。 該物業租予 貴公司全資附屬公司武漢漢口北市場管理有限公司(「漢口北市場管理」)，最遲於二零一五年十二月二十七日屆滿。	該物業現時分租予8名獨立第三方，租期五年，自二零零九年十月二十八日開始，作商業用途。	無商業價值

附註：

- 根據476份租約，該物業由多名獨立第三方(「出租人」)租予漢口北市場管理，最遲於二零一五年十二月二十七日屆滿，年租約為人民幣7,900,000元。租約詳情如下：

編號	商舖	建築面積 (平方米)	年租金 (人民幣元)	開始日期	屆滿日期	用途
1	F3001	90.77	30,261.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
2	F3002	47.86	20,988.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
3	F3003	47.86	20,988.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
4	F3005	47.86	21,210.00	28/10/2009	28/10/2014	商業
5	F3006	47.86	17,290.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
6	F3007	51.45	18,587.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
7	F3008	43.27	14,845.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
8	F3009	47.86	17,465.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
9	F3010	51.45	18,775.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
10	F3011	33.92	14,880.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
11	F3012	36.43	15,791.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
12	F3013	67.00	21,380.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
13	F3015	67.00	20,255.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
14	F3016	67.00	20,255.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
15	F3017	67.00	20,255.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
16	F3018	67.00	20,255.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
17	F3019	67.00	20,255.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
18	F3020	35.53	10,640.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
19	F3021	38.17	11,291.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
20	F3022	35.53	10,640.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
21	F3023	38.17	11,291.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
22	F3025	67.00	20,255.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
23	F3026	67.00	20,255.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
24	F3027	67.00	20,255.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
25	F3028	67.00	20,255.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
26	F3029	67.00	24,596.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
27	F3030	67.80	20,194.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
28	F3031	67.80	20,194.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
29	F3032	67.80	20,194.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
30	F3033	67.80	20,398.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
31	F3035	67.80	20,398.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
32	F3036	38.61	11,391.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
33	F3037	35.97	10,485.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
34	F3038	38.61	12,025.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
35	F3039	35.97	10,711.00	28/10/2009	27/12/2014	商業

附錄四

物業估值報告

編號	商舖	建築面積 (平方米)	年租金 (人民幣元)	開始日期	屆滿日期	用途
36	F3050	67.80	19,378.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
37	F3051	67.80	18,970.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
38	F3052	67.80	19,378.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
39	F3053	67.80	19,378.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
40	F3055	67.80	19,378.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
41	F3056	67.80	23,104.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
42	F3057	30.63	10,748.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
43	F3058	33.52	13,280.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
44	F3059	67.80	20,742.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
45	F3060	67.80	18,824.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
46	F3061	67.80	18,824.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
47	F3062	67.80	18,824.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
48	F3063	67.80	18,824.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
49	F3065	67.80	18,824.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
50	F3066	35.53	10,711.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
51	F3067	39.04	12,025.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
52	F3068	35.53	10,485.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
53	F3069	39.04	11,771.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
54	F3070	67.80	18,824.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
55	F3071	67.80	18,824.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
56	F3072	67.80	23,059.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
57	F3073	67.80	24,064.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
58	F3075	67.80	23,812.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
59	F3076	64.21	22,782.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
60	F3077	67.42	24,030.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
61	F3078	65.01	21,840.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
62	F3079	63.41	21,403.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
63	F3080	67.80	22,547.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
64	F3081	67.80	22,313.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
65	F3082	67.80	22,547.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
66	F3083	67.80	22,548.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
67	F3085	67.80	22,548.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
68	F3086	38.61	11,167.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
69	F3087	35.97	10,515.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
70	F3088	38.61	11,167.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
71	F3089	35.10	10,515.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
72	F3090	67.00	17,639.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
73	F3091	67.00	17,639.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
74	F3092	67.00	17,639.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
75	F3093	67.00	17,639.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
76	F3095	67.00	17,639.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
77	F3096	67.00	20,295.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
78	F3097	37.73	12,482.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
79	F3098	32.46	10,532.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
80	F3099	67.00	23,228.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
81	F3100	67.00	17,765.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
82	F3101	67.00	17,765.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
83	F3102	67.00	17,765.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
84	F3103	67.00	17,765.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
85	F3106	35.10	10,515.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
86	F3107	38.61	11,942.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
87	F3108	35.97	10,515.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
88	F3109	38.61	11,942.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
89	F3110	67.80	22,705.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
90	F3111	67.80	22,471.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
91	F3112	67.80	22,705.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
92	F3113	67.80	22,705.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
93	F3115	67.80	22,775.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
94	F3116	68.68	21,883.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
95	F3117	67.00	20,963.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
96	F3118	67.00	20,963.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
97	F3119	67.00	14,164.00	28/10/2009	27/12/2014	商業

附錄四

物業估值報告

編號	商舖	建築面積 (平方米)	年租金 (人民幣元)	開始日期	屆滿日期	用途
98	F3120	67.00	21,183.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
99	F3121	67.00	20,742.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
100	F3122	61.98	20,742.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
101	F3123	38.17	11,335.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
102	F3125	34.70	10,363.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
103	F3126	67.00	17,442.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
104	F3127	67.00	17,442.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
105	F3128	67.00	99,667.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
106	F3129	67.00	16,569.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
107	F3130	67.00	16,569.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
108	F3131	67.00	20,930.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
109	F3132	35.10	11,448.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
110	F3133	31.91	10,466.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
111	F3135	51.45	14,406.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
112	F3136	47.86	13,119.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
113	F3137	47.86	14,106.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
114	F3138	47.86	13,401.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
115	F3139	47.86	13,401.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
116	F3150	47.86	13,965.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
117	F3151	47.86	13,401.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
118	F3152	51.45	18,414.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
119	F3153	47.86	17,129.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
120	F3155	47.86	17,129.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
121	F3156	47.86	17,129.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
122	F3157	47.86	17,129.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
123	F3158	47.86	17,129.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
124	F3159	47.86	9,788.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
125	F3160	19.14	6,189.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
126	F3161	19.14	6,189.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
127	F3162	21.54	7,019.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
128	F3163	21.54	7,019.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
129	F3165	21.54	7,019.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
130	F3166	19.14	6,189.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
131	F3167	19.14	6,189.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
132	F3168	19.14	6,189.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
133	F3169	19.14	6,189.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
134	F3170	21.54	7,019.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
135	F3171	21.54	7,019.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
136	F3172	21.54	7,019.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
137	F3173	19.14	6,189.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
138	F3175	19.14	6,189.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
139	F3176	19.14	6,189.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
140	F3177	19.14	6,189.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
141	F3178	21.54	6,871.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
142	F3179	21.54	7,019.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
143	F3180	19.14	6,189.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
144	F3181	19.14	6,189.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
145	F3182	19.14	5,864.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
146	F3183	21.54	6,962.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
147	F3185	22.97	7,409.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
148	F3186	51.45	18,775.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
149	F3187	47.86	17,465.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
150	F3188	43.27	14,533.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
151	F3189	51.45	17,649.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
152	F3190	47.86	20,988.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
153	F3191	47.86	17,290.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
154	F3192	47.86	17,290.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
155	F3193	47.86	17,465.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
156	F3195	90.77	38,683.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
157	F3196	67.00	20,255.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
158	F3197	67.00	20,255.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
159	F3198	67.00	20,255.00	28/10/2009	27/10/2014	商業

附錄四

物業估值報告

編號	商舖	建築面積 (平方米)	年租金 (人民幣元)	開始日期	屆滿日期	用途
160	F3199	67.00	20,255.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
161	F3200	67.00	20,254.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
162	F3201	37.73	10,640.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
163	F3202	35.97	11,291.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
164	F3203	37.73	10,527.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
165	F3205	35.97	11,171.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
166	F3206	67.00	19,242.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
167	F3207	67.00	19,242.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
168	F3208	67.00	19,040.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
169	F3209	67.00	24,596.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
170	F3210	67.00	19,852.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
171	F3211	67.00	20,930.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
172	F3212	37.73	11,381.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
173	F3213	35.97	12,215.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
174	F3215	63.51	20,144.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
175	F3216	69.39	19,378.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
176	F3217	69.39	19,378.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
177	F3218	69.39	19,378.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
178	F3219	69.39	19,378.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
179	F3220	69.39	19,378.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
180	F3221	40.36	12,025.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
181	F3222	35.97	10,711.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
182	F3223	40.36	11,897.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
183	F3225	35.97	11,030.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
184	F3226	69.39	19,378.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
185	F3227	69.39	24,769.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
186	F3228	69.39	24,511.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
187	F3229	69.39	20,194.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
188	F3230	69.39	20,194.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
189	F3231	67.86	18,797.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
190	F3232	66.20	23,024.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
191	F3233	69.39	24,064.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
192	F3235	69.39	24,064.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
193	F3236	69.39	19,815.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
194	F3237	69.39	19,616.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
195	F3238	69.39	18,824.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
196	F3239	35.97	10,597.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
197	F3250	40.36	12,025.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
198	F3251	35.97	10,711.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
199	F3252	40.36	12,025.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
200	F3253	69.39	19,023.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
201	F3255	69.39	19,619.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
202	F3256	69.39	18,824.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
203	F3257	69.39	18,625.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
204	F3258	69.39	18,625.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
205	F3259	66.20	20,965.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
206	F3260	29.51	10,512.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
207	F3261	36.69	12,992.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
208	F3262	41.24	12,086.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
209	F3265	65.33	19,867.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
210	F3266	67.00	17,639.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
211	F3267	67.00	17,639.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
212	F3268	67.00	17,639.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
213	F3269	67.00	17,639.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
214	F3270	67.00	17,639.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
215	F3271	36.85	11,048.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
216	F3272	36.85	10,515.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
217	F3273	38.61	11,048.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
218	F3275	35.10	10,515.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
219	F3276	67.00	17,639.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
220	F3277	67.00	17,639.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
221	F3278	67.00	16,170.00	28/10/2009	27/12/2014	商業

附錄四

物業估值報告

編號	商舖	建築面積 (平方米)	年租金 (人民幣元)	開始日期	屆滿日期	用途
222	F3279	67.00	16,170.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
223	F3280	67.00	16,710.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
224	F3281	63.81	15,862.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
225	F3282	65.41	16,356.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
226	F3283	69.39	22,705.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
227	F3285	69.39	18,139.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
228	F3286	69.39	18,139.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
229	F3287	69.39	18,698.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
230	F3288	69.39	18,698.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
231	F3289	35.10	10,515.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
232	F3290	41.24	15,264.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
233	F3291	35.10	10,515.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
234	F3292	41.24	11,942.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
235	F3293	69.39	22,705.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
236	F3295	69.39	21,287.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
237	F3296	69.39	21,287.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
238	F3297	69.39	17,765.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
239	F3298	69.39	17,765.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
240	F3299	60.72	20,473.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
241	F3300	35.10	9,923.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
242	F3301	31.91	9,223.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
243	F3302	67.00	22,505.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
244	F3303	67.00	16,569.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
245	F3305	67.00	16,396.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
246	F3306	67.00	21,183.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
247	F3307	67.00	21,183.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
248	F3308	67.00	21,183.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
249	F3309	38.61	14,560.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
250	F3311	67.00	16,569.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
251	F3312	67.00	16,569.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
252	F3313	67.00	17,442.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
253	F3315	67.00	14,164.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
254	F3316	67.00	17,442.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
255	F3317	67.00	17,442.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
256	F3318	68.68	20,963.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
257	F3319	49.05	13,401.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
258	F3320	47.86	14,106.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
259	F3321	47.86	14,106.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
260	F3322	47.86	13,965.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
261	F3323	47.86	14,106.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
262	F3325	47.86	17,129.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
263	F3326	51.45	15,165.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
264	F3327	47.86	13,400.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
265	F3328	47.86	13,401.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
266	F3329	47.86	13,965.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
267	F3330	47.86	13,965.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
268	F3331	47.86	13,401.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
269	F3332	47.86	13,401.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
270	F3333	47.86	13,401.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
271	F3335	41.88	11,812.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
272	F3336	63.41	17,674.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
273	F3337	19.14	6,189.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
274	F3338	19.14	6,189.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
275	F3339	21.54	7,019.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
276	F3350	21.54	7,019.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
277	F3351	21.54	7,019.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
278	F3352	19.14	6,124.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
279	F3353	19.14	6,189.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
280	F3355	19.14	6,189.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
281	F3356	19.14	6,189.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
282	F3357	21.54	7,019.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
283	F3358	21.54	12,832.00	28/05/2010	27/12/2015	商業

附錄四

物業估值報告

編號	商舖	建築面積 (平方米)	年租金 (人民幣元)	開始日期	屆滿日期	用途
284	F3359	21.54	12,832.00	28/05/2010	27/12/2015	商業
285	F3360	19.14	6,124.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
286	F3361	19.14	6,190.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
287	F3362	19.14	6,189.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
288	F3363	19.14	6,189.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
289	F3365	21.54	6,945.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
290	F3366	21.54	7,019.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
291	F3367	21.54	6,189.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
292	F3368	19.14	6,189.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
293	F3369	19.14	6,189.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
294	F3371	22.97	7,409.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
295	F3372	50.81	18,631.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
296	F3373	50.81	18,631.00	28/10/2009	27/12/2014	商業
297	F3501	23.33	9,464.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
298	F3502	23.33	8,688.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
299	F3503	20.74	7,724.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
300	F3506	23.33	8,688.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
301	F3507	23.33	8,688.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
302	F3508	23.33	8,688.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
303	F3509	20.74	7,724.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
304	F3510	20.74	7,724.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
305	F3511	20.74	7,724.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
306	F3512	20.74	7,724.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
307	F3513	23.33	8,688.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
308	F3515	23.33	8,688.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
309	F3516	23.33	8,688.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
310	F3517	20.74	7,724.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
311	F3518	20.74	7,724.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
312	F3519	20.74	7,724.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
313	F3520	20.74	7,724.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
314	F3521	23.33	8,688.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
315	F3522	23.33	8,688.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
316	F3523	23.33	8,811.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
317	F3525	20.74	7,724.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
318	F3526	20.74	8,502.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
319	F3527	25.90	12,183.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
320	F3528	51.45	20,529.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
321	F3529	47.86	19,337.00	28/12/2009	27/12/2014	商業
322	F3530	43.27	17,265.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
323	F3531	51.45	20,529.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
324	F3532	47.86	19,096.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
325	F3533	47.86	19,096.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
326	F3535	47.86	19,096.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
327	F3536	47.86	19,096.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
328	F3537	47.86	19,096.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
329	F3538	47.86	19,096.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
330	F3539	57.43	24,824.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
331	F3550	56.47	22,532.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
332	F3551	47.06	18,777.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
333	F3552	43.53	17,368.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
334	F3553	51.45	20,745.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
335	F3555	38.29	15,278.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
336	F3556	53.60	18,370.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
337	F3557	72.03	24,686.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
338	F3559	34.70	13,384.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
339	F3560	38.17	15,991.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
340	F3561	67.00	23,412.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
341	F3562	67.00	22,962.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
342	F3563	67.00	22,962.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
343	F3565	67.00	22,962.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
344	F3566	67.00	22,962.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
345	F3567	67.00	22,962.00	28/08/2010	27/08/2015	商業

附錄四

物業估值報告

編號	商舖	建築面積 (平方米)	年租金 (人民幣元)	開始日期	屆滿日期	用途
346	F3568	34.70	12,717.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
347	F3569	38.17	15,230.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
348	F3570	67.00	22,962.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
349	F3571	67.00	22,962.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
350	F3572	72.03	24,686.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
351	F3575	63.65	21,814.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
352	F3576	33.50	12,253.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
353	F3577	33.50	13,367.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
354	F3578	67.00	20,870.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
355	F3579	67.00	22,512.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
356	F3580	67.00	22,512.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
357	F3581	67.00	22,512.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
358	F3582	67.00	22,278.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
359	F3583	67.00	22,962.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
360	F3585	38.17	15,230.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
361	F3586	34.70	12,692.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
362	F3587	34.70	12,692.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
363	F3588	38.17	15,230.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
364	F3589	67.00	22,512.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
365	F3590	67.00	22,512.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
366	F3591	67.00	22,278.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
367	F3592	67.00	22,278.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
368	F3593	67.00	22,278.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
369	F3595	38.17	15,991.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
370	F3596	34.70	13,384.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
371	F3597	61.98	20,648.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
372	F3598	72.03	24,202.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
373	F3599	53.60	18,010.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
374	F3600	53.60	17,649.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
375	F3601	72.03	23,718.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
376	F3602	61.98	20,196.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
377	F3603	34.70	13,384.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
378	F3605	38.17	16,025.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
379	F3606	38.17	16,160.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
380	F3607	30.79	11,876.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
381	F3608	63.41	21,506.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
382	F3609	67.00	21,832.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
383	F3610	67.00	21,878.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
384	F3611	67.00	21,878.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
385	F3612	67.00	21,832.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
386	F3613	67.00	22,278.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
387	F3615	38.17	15,230.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
388	F3616	34.70	12,692.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
389	F3617	34.70	12,692.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
390	F3618	38.17	15,230.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
391	F3619	67.00	22,043.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
392	F3620	67.00	21,832.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
393	F3621	67.00	25,539.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
394	F3622	67.00	25,539.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
395	F3623	67.00	22,062.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
396	F3625	67.00	21,832.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
397	F3626	28.42	10,504.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
398	F3627	30.99	12,365.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
399	F3628	30.99	12,389.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
400	F3629	28.42	10,395.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
401	F3630	64.21	21,143.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
402	F3631	67.00	22,062.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
403	F3632	67.00	22,062.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
404	F3633	67.00	22,062.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
405	F3635	67.00	22,062.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
406	F3636	67.00	22,276.00	28/10/2010	27/10/2015	商業
407	F3637	34.70	12,692.00	28/08/2010	27/08/2015	商業

附錄四

物業估值報告

編號	商舖	建築面積 (平方米)	年租金 (人民幣元)	開始日期	屆滿日期	用途
408	F3638	38.17	15,230.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
409	F3639	34.70	12,692.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
410	F3650	38.17	15,230.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
411	F3651	67.00	21,878.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
412	F3652	67.00	21,143.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
413	F3653	67.00	22,062.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
414	F3655	67.00	21,143.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
415	F3656	67.00	21,143.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
416	F3657	63.41	20,826.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
417	F3658	38.17	15,150.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
418	F3659	30.79	11,876.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
419	F3662	61.98	20,196.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
420	F3663	72.03	23,718.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
421	F3665	53.60	17,466.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
422	F3666	53.60	17,289.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
423	F3667	72.03	23,282.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
424	F3668	61.98	19,992.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
425	F3669	34.70	13,525.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
426	F3670	38.17	16,160.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
427	F3671	67.00	21,832.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
428	F3672	67.00	21,386.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
429	F3673	67.00	21,386.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
430	F3675	67.00	21,386.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
431	F3676	67.00	21,832.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
432	F3677	34.70	12,692.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
433	F3678	38.17	15,230.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
434	F3679	34.70	12,182.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
435	F3680	38.17	14,619.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
436	F3681	67.00	22,062.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
437	F3682	67.00	21,612.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
438	F3683	67.00	21,612.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
439	F3686	67.00	21,612.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
440	F3687	64.57	20,870.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
441	F3688	30.99	12,365.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
442	F3689	30.99	12,426.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
443	F3690	67.00	21,612.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
444	F3692	67.00	21,386.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
445	F3693	67.00	21,612.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
446	F3696	67.00	22,062.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
447	F3697	34.70	12,692.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
448	F3699	67.00	22,062.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
449	F3700	67.00	21,612.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
450	F3701	67.00	21,612.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
451	F3702	67.00	21,612.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
452	F3703	67.00	21,612.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
453	F3705	67.00	22,278.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
454	F3706	34.70	13,384.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
455	F3707	38.17	15,991.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
456	F3708	62.71	20,228.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
457	F3709	72.88	23,508.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
458	F3710	54.24	17,166.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
459	F3711	37.65	14,271.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
460	F3712	50.59	19,378.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
461	F3713	43.53	16,674.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
462	F3715	47.06	18,026.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
463	F3716	56.47	22,769.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
464	F3717	57.43	23,156.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
465	F3718	47.86	18,332.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
466	F3719	47.86	18,332.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
467	F3722	47.86	18,332.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
468	F3723	47.86	18,332.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
469	F3725	47.86	18,332.00	28/08/2010	27/08/2015	商業

附錄四

物業估值報告

編號	商舖	建築面積 (平方米)	年租金 (人民幣元)	開始日期	屆滿日期	用途
470	F3726	47.86	19,297.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
471	F3727	77.77	32,352.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
472	F3728	47.86	18,332.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
473	F3729	47.86	18,332.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
474	F3730	47.86	18,332.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
475	F3731	47.86	18,332.00	28/08/2010	27/08/2015	商業
476	F3732	44.27	17,850.00	28/08/2010	27/08/2015	商業

2. 根據7份分租協議，F區3樓總建築面積約20,436.03平方米的402個商舖由漢口北市場管理分租予7名獨立第三方，租期5年，自二零零九年十月二十八日開始，年租約為人民幣2,600,000元，作商業用途。分租協議詳情如下：

編號	商舖	建築面積 (平方米)	年租金 (人民幣元)	開始日期	屆滿日期	用途
1	F3595至F3605	520.96	68,160.00	28/10/2010	27/10/2015	商業
2	F3662至F3670以及 F37008至F3716	873.33	112,704.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
3	F3550至F3557	362.43	46,080.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
4	F3515至F3526、F3628 至F3639、F3650至 F3659、F3671至F3707 以及F3717至F3732	3623.75	518,400.00	28/10/2010	27/10/2014	商業
5	F3501至F3503、F3506 至F3513、F3527至 F3533、F3535至 F3539、F3559至 F3563、F3565至F3593 以及F3606至F3627	3649.88	441,600.00	28/12/2010	27/12/2015	商業
6	F3001至F3039、F3050 至F3077、F3171至 F3185以及F3373	3732.13	708,492.00	28/10/2009	27/10/2014	商業
7	F3186至F3239以及 F3250至F3372	7673.66	657,816.00	28/10/2009	27/10/2014	商業

3. 根據一份合作協議，F區3樓總建築面積約3,795.95平方米的74個商舖由漢口北市場管理分租予一名獨立第三方，租期5年，自二零零九年十月二十八日開始，作商業用途，首年年租金為營業額的6%，次年至第五年則為營業額的5%。

4. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：

- i. 出租人有權出租物業；
- ii. 漢口北市場管理有權分租該物業；
- iii. 附註1、2及3所述租約、分租協議及合作協議合法有效；及
- iv. 根據房屋租賃許可證(陂盤)房租證第001號和第002號，該物業達至作租賃用途之商用物業標準、符合相關租賃條件且已登記備案。

附錄五

關於房地產行業的中國法律概要

下文為關於中國房地產行業多個方面的中國法律及法規概要，包括：

- 房地產開發企業的設立
- 外商投資房地產企業
- 房地產開發企業的資質
- 房地產項目的開發
- 房地產開發用地
- 商品房銷售
- 房地產轉讓
- 房屋租賃
- 房地產抵押
- 房地產開發企業相關的主要稅項
- 物業服務
- 房地產項目保險
- 穩定住房價格的措施
- 境外[●]
- 環保
- 外匯管制

房地產開發企業的設立

根據全國人民代表大會於一九九四年七月五日頒佈、於一九九五年一月一日施行，並於二零零七年八月三十日及二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「《城市房地產法》」），房地產開發企業定義為以營利為目的從事房地產開發與銷售的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈及實施的《城市房地產開發經營管理條例》（「《開發條例》」），房地產開發企業須符合下列規定：

- 其註冊資本為人民幣100萬元或以上；及
- 有四名或以上全職專業房地產／建築工程技術人員以及兩名或以上全職會計人員，且均持有相關資格證書。

《開發條例》亦規定，省、自治區或省級直轄市的地區政府可根據當地情況對房地產開發商的註冊資本及專業人員數目作出更嚴格的規定。

根據《開發條例》，欲設立房地產開發企業的房地產開發商須向國家工商總局登記。房地產開發商亦須自領取營業執照起30日內向登記機關所在地的房地產開發部門備案。

根據國務院於二零零四年四月二十六日頒佈的《關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產項目(不包括經濟適用房項目)的資本賬資金的比例由20%或以上提高至35%或以上。然而，根據國務院於二零零九年五月二十五日頒佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，普通商品房項目及經濟適用房項目的資本金最低比例下調至20%，而其他房地產項目的有關比例下調至30%。

外商投資房地產企業

根據商務部與國家發改委於二零零七年十月三十一日頒佈並於二零零七年十二月一日生效的《外商投資產業指導目錄》(「《外商投資目錄》」)(二零零七年經修訂)，

- 土地成片開發(限於股本合營企業及合作經營企業)以及高檔賓館、別墅、優質寫字樓及國際會展中心的建設與管理屬於限制外商投資產業；
- 房地產二級市場交易及房地產中介或經紀公司屬於限制外商投資產業；及
- 其他房地產開發屬於允許外商投資產業。

計劃在中國從事房地產開發及銷售業務的外國投資者可根據有關外商投資企業的中國法律及法規的規定，於取得相關外商投資監管部門的批准後，成立股本合營企業、合作經營企業或外商獨資企業。

附錄五

關於房地產行業的中國法律概要

二零零六年七月十一日，住房與城鄉建設部、商務部、國家發改委、人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。根據此公告，房地產市場外資准入和管理必須符合下列規定：

- 境外機構或個人在中國購買非自用物業，須遵循「商業存在」原則，並按照外商投資房地產的有關規定申請設立外商投資企業。經有關部門批准並辦理有關登記後，境外機構及個人方可按照核准的經營範圍從事相關業務。
- 外國投資者於未獲相關部門頒發外商投資企業批准證書及營業執照前，不得從事房地產開發及經營業務。
- 倘外商投資房地產企業的投資總額為1,000萬美元或以上，則其註冊資本金不得低於投資總額的50%；倘投資總額低於1,000萬美元，則其註冊資本金須遵循現行法規規定。
- 關於設立外商投資房地產企業，商務部及國家工商總局主管機關會負責批准設立及辦理註冊登記手續，並頒發臨時外商投資企業批准證書（一年有效）及臨時營業執照。付清土地使用權出讓金後，外商投資房地產企業須申辦土地使用權證。房地產開發商可根據土地使用權證自商務部主管機關獲取正式的外商投資企業批准證書及與正式外商投資企業批准證書的核准經營期限相同的正式營業執照。
- 外商投資房地產企業的项目或股權轉讓，或外國投資者收購境內房地產企業，須遵循中國相關法律、法規及政策，並取得相關批文。投資者需提交：(a)履行土地出讓合約、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證的保證函；(b)土地使用權證；(c)住房與城鄉建設部主管部門的變更備案證明文件；及(d)相關稅務機關出具的納稅證明文件。
- 外國投資者通過股權轉讓或其他方式收購境內房地產企業，或收購中外合資企業中方股權，須妥善安置職工、恰當處理銀行貸款及以自有資金一次過支付代價。有不良紀錄或並未悉數支付過往收購代價的外國投資者不得進行上述活動。

附錄五

關於房地產行業的中國法律概要

二零零六年八月十四日，商務部頒佈《關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉有關問題的通知》(「《房地產市場通知》」)。根據《房地產市場通知》，倘外商投資房地產企業的投資總額超過300萬美元，則其註冊資本不得低於投資總額的50%；倘投資總額低於或等於300萬美元，則其註冊資本不得低於投資總額的70%。外國投資者通過轉讓股權、自外商投資房地產企業的其他中國股東收購股權或其他方式合併境內房地產開發企業，須妥善安置合併公司的原有職工、償還銀行債務及在發出營業執照日期或股權轉讓協議生效日期後三個月內支付全部轉讓代價。

二零零七年五月二十三日，商務部與國家外匯管理局聯合發佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，其中載列下列關於外商投資房地產業的審批與監管規定：

- 須嚴格控制外商投資中國高檔房地產；
- 申請成立外商投資房地產企業前，須(a)取得土地使用權證與房產證，或(b)訂立可獲土地使用權及房屋所有權的合約；
- 現有外商投資企業開拓房地產業前須獲得有關批文，而現有外商投資房地產企業如欲擴展已有房地產業務亦須獲得新批文；
- 須嚴格管制以返程投資方式收購境內房地產企業及外商投資房地產業。外商投資者不得以變更實際控制人的方式規避審批程序；
- 外商投資房地產企業的權益持有人不得以任何形式擔保固定投資回報；
- 中國地方政府部門批准設立的外商投資房地產企業須即時按照相關法律向商務部登記；
- 國家外匯管理局主管部門及獲授權進行外匯業務的銀行對未完成商務部備案手續或未通過年檢的有關企業，不得辦理資本賬項目結售滙手續；及
- 對地方部門違規審批設立的外商投資房地產企業，(i)商務部會查處糾正，且(ii)國家外匯管理局主管部門不得辦理該等企業的外滙登記手續。

附錄五

關於房地產行業的中國法律概要

二零零七年七月十日，國家外匯管理局發佈《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。該條例限制外商投資房地產企業於海外集資並通過增資或股東貸款的方式向其附屬公司注資。該通知規定(其中包括)：

- 對二零零七年六月一日或之後取得商務部批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局及其地方分局不再辦理外債登記或外債結匯核准手續；及
- 對二零零七年六月一日或之後取得商務部地方主管部門批准證書但未提交商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局及其地方分局不再辦理外匯登記(或登記變更)或資本賬結售匯申請手續。

二零零八年六月十八日，商務部發佈《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》。根據該通知，自二零零八年七月一日起，商務部委托其省級主管部門審核外商投資房地產企業的備案材料，並核實該等材料是否合法、真實及準確。商務部會在收到省級主管部門填妥並提交的備案表後將有關文件備案。此通知亦規定，外商投資房地產企業的設立(包括增加註冊資本)須符合項目公司的原則，限於從事經批准的單一房地產項目。

二零零八年八月二十九日，國家外匯管理局發佈《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》(「第142號通知」)。根據第142號通知，除非中國法律或法規另行批准，外匯資本金結匯所得人民幣只能用於該外商投資企業的經批准業務範圍，且不得用於境內股權投資或收購。

根據國務院於二零一零年四月六日頒佈的《關於進一步做好利用外資工作的若干意見》及國家發改委於二零一零年五月四日頒佈的《關於做好外商投資項目下放核准權限工作的通知》，除非《外商投資目錄》規定須國務院轄下相關部門批准，投資總額30,000萬美元或以下的鼓勵類及允許類行業外商投資須經國家發改委省級主管部門審批。根據商務部於二零一零年六月十日頒佈的《關於下放外商投資審批權限有關問題的通知》，商務部省級主管部門負責審批投資總額少於30,000萬美元的鼓勵類或允許類行業以及投資總額少於5,000萬美元的限制類行業外商投資企業的成立與變更。

房地產開發企業的資質

根據住房與城鄉建設部於二零零零年三月二十九日頒佈並實施的《房地產開發企業資質管理規定》(「《資質管理規定》」)，房地產開發企業須按照《資質管理規定》申請核定企業資質登記，未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發與銷售業務。住房與城鄉建設部監督在全國範圍內經營的房地產開發企業的資質管理工作，住房與城鄉建設部的縣級或以上地方主管部門則監督當地房地產開發企業的資質管理工作。

根據《資質管理規定》，房地產企業資質分為一、二、三、四共四個等級，資質等級實行分級審批。

- 一級資質由住房與城鄉建設部省級主管部門初審，而由住房與城鄉建設部終審。一級資質房地產開發企業的房地產項目規模不受限制，並可在全國範圍承攬房地產開發項目。
- 二級或以下資質由住房與城鄉建設部省級主管部門規管，須授權予較低級別的政府機構。二級或以下資質的房地產開發企業可承接總建築面積250,000平方米以下的項目，惟須住房與城鄉建設部省級主管部門確定。

根據中國相關法律及法規，住房與城鄉建設部主管部門會根據房地產開發企業僱用的專業人員、財務狀況及經營業績，審查所提交的資質登記申請。通過資質審查的開發企業將獲資質審查部門發放相關等級的資質證書。任何特定資質等級的開發商僅可在經核准業務範圍內從事房地產開發與銷售業務，不得越級承擔業務。

新設立的房地產開發企業向住房與城鄉建設部相關部門備案設立後，住房與城鄉建設部相關部門一般會於30日內向合資格開發商發出《暫定資質證書》。《暫定資質證書》由發出日期起計一年有效，而住房與城鄉建設部主管部門可視企業實際經營狀況延長有效期，惟不超過2年。房地產開發企業須在《暫定資質證書》有效期滿前一個月內向住房與城鄉建設部相關部門申請核定資質等級。

根據《資質管理規定》，房地產開發企業的資質須進行年檢。一級房地產開發商的資質年檢由住房與城鄉建設部或其委託機構負責。二級或以下資質開發企業的資質年檢程序可由住房與城鄉建設部的省級、自治區或省級直轄市主管部門制定。

房地產項目的開發

房地產項目動工開發及閒置土地

根據《外商投資目錄》，在中國進行土地成片開發、高檔賓館、別墅、優質寫字樓、國際會展中心及大型主題公園的建設、經營或於房地產二級市場交易或房地產中介或經紀公司屬限制外商投資產業；其他房地產開發則允許外商投資。根據國家發改委於二零零四年十月發佈的《外商投資項目核准暫行管理辦法》，投資總額10,000萬美元或以上的鼓勵類或允許類外商投資項目以及投資總額5,000萬美元或以上的限制類外商投資項目，須國家發改委核准，而中國其他外商投資僅須地方部門核准。具體而言，地方主管部門可審批投資總額10,000萬美元以下的鼓勵類或允許類外商投資項目以及投資總額5,000萬美元以下的限制類外商投資項目。

根據國務院於一九九零年五月發佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「《出讓和轉讓暫行條例》」），中國實行國有土地使用權出讓及轉讓制度。土地使用者向國家支付土地出讓金作為土地使用權出讓金，可在一定年限內使用土地，而土地使用者可在使用年限內轉讓、出租、抵押或用於其他商業活動。根據《城市房地產法》及《出讓和轉讓暫行條例》，市、縣級土地管理部門可與土地使用者簽訂土地出讓合約規定出讓土地使用權。土地使用者須支付土地出讓合約所規定土地出讓金。土地使用者悉數支付土地出讓金後，可登記擬作房地產開發地塊之土地使用權。除擬定用途為中國政府根據中國法律及法規免出讓金劃撥土地使用權之土地外，土地使用權可以出讓方式取得。除非中國相關政府部門批准轉讓並已繳納中國相關政府部門釐定的土地出讓金，否則不得轉讓政府劃撥土地。

進行房地產項目可行性研究時，建設或開發企業須根據國土資源部於一九九九年三月發佈的《建設用地審查報批管理辦法》及國土資源部於二零零一年七月發佈的《建設項目用地預審管理辦法》（於二零零四年十月及二零零八年十一月經修訂）向相關土地管理部門提出建設用地預申請。受理預申請的土地管理部門會依據總體分區規劃及政府土地供應政策對建設項目的多個方面進行預審。倘預審結果令人滿意，則會頒發有關項目用地的預審批文。有關市、縣級土地管理部門會與土地使用者簽訂土地出讓合約，並向建設或開發企業發放有關批文。

附錄五

關於房地產行業的中國法律概要

按照城市房地產法，以轉讓方式取得土地使用權的人士，必須按照土地使用權轉讓合約規定的用途及動工期限開發土地。根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈的《閒置土地處置辦法》，一幅土地在下列任何情形下可界定為閒置土地：

- 取得土地使用權後，未經原批准用地的人民政府同意，在規定的動工開發期限並無動工開發建設土地；
- 土地出讓合約或建設批文並無規定動工開發建設的日期，而自土地出讓合約生效或土地主管部門頒發批准書之日起滿1年尚未動工開發建設土地；
- 已動工開發建設但已開發建設的土地面積佔將開發總面積不足三分之一或已投資額佔總投資額不足25%，且未經批准中止開發建設連續滿1年；或
- 法律及法規規定的其他情形。

市、縣土地管理部門可就其認定的閒置土地通知土地使用者，並公佈該宗閒置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設期限（但最長不得超過1年）、改變土地用途、安排臨時使用及採取競標、公開拍賣或掛牌出讓方式確定新的土地使用者。處置方案經原審批機關批准後，可由縣級土地管理部門組織實施。對於在城市規劃區範圍內以轉讓方式取得的任何土地，倘授出相關批文後滿1年尚未動工建設，可向土地使用者徵收相當於出讓金20%的土地閒置費；倘滿2年尚未動工建設，國家可無償收回土地使用權。然而，因不可抗力、政府行為或動工前不可或缺的前期工作造成動工遲延者，上述制裁不適用。

二零零七年九月八日，國土資源部發佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》。本通知規定買賣閒置土地的準則。國有土地使用權須在支付土地補償、結算及完成土地開發後方可提早轉讓。通知亦規定國有土地使用權證須於悉數支付收購土地的土地出讓金後方可發出，不得僅根據土地出讓金的付款比例發出。

二零零八年一月三日，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》，內容有關徵收額外土地出讓金、建立優先土地利用規劃及制定土地最佳利用的評估制度與其他措施。該通

知提出充分有效利用現有建設用地以及保護農地。該通知亦強調執行現行規則，對閒置超過一年但不滿兩年的任何土地按土地出讓金20%的比率徵收土地閒置費。該通知亦額外對閒置土地徵收增值地價，並授權國土資源部制訂實施辦法。該通知進一步要求金融機構對在土地出讓合約規定的動工日期起一年內並無動工，或未能完成土地開發面積至少三分之一或投資至少25%的房地產開發商，應審慎處理其貸款申請。該通知指出相關政府部門將制定並發佈有關上述事宜的其他法規及條例。

國土資源部於二零零九年八月發佈《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，其中重申關於閒置土地的上述條款。

房地產項目的規劃

二零零七年十月二十八日，全國人民代表大會頒佈《中華人民共和國城鄉規劃法》，於二零零八年一月一日生效。根據該法，開發商簽訂土地出讓合約後，建設企業須向市、縣級規劃管理部門申請建設用地規劃許可證。進行建築物、構築物、道路、管線及其他工程建設前，建設企業須向市、縣級規劃管理部門申請辦理建設工程規劃許可證。倘建設工程已動工而未取得相關規劃許可證或違反相關規劃許可證的規定，則縣級或以上地方政府的主管城鄉規劃部門將責令停建項目。倘施工實體或個體仍可採取措施消除對實施城鄉規劃的影響，則該部門將責令其於限定期內糾正行為，並處以不低於建設費用5%但不超過10%的罰款；倘不可能採取措施消除影響，則該部門將責令施工實體或個體於限定期內拆除建築物或構築物，沒收實物或有關收入，甚至可能處以不超過建設費用10%的罰款。

房地產項目的興建

當施工場地已經基本具備施工條件，房地產開發企業須依照住房與城鄉建設部於一九九九年十月十五日發佈並於二零零一年七月四日修改並施行的《建築工程施工許可管理辦法》向縣級或以上地方政府建設主管部門申請施工許可證。

根據國務院於二零零七年十一月十七日發佈的《關於加強和規範新開工項目管理的通知》，項目開工建設前必須符合若干條件，包括(其中包括)符合全國產業政策、發展規劃、

土地供應政策及市場准入標準、履行並取得所有審批及手續、符合分區規劃、辦妥用地批准手續以及完成環境影響評價審批及取得施工許可證或開工報告。

房地產項目的竣工

根據國務院於二零零零年一月三十日頒佈及實施的《建設工程質量管理條例》、住房與城鄉建設部於二零零九年十月十九日頒佈的《房屋建築和市政基礎設施竣工驗收備案管理辦法》及住房與城鄉建設部於二零零零年六月三十日頒佈及執行的《房屋建築工程和市政基礎設施竣工驗收暫行規定》，項目竣工時，房地產開發企業須向縣級或以上人民政府的房地產開發部門申請驗收，並報告驗收詳情，其後會發放「工程竣工驗收備案表」。房地產開發項目成功通過必要驗收方可交付使用。分期開發的房地產項目可於各期竣工時進行驗收。

倘建設工程擁有人施工前未能取得建設工程施工許可證或開工報告未獲批准，則責令停建、作出更正並處以不低於建設工程合同費用1%但不超過2%的罰款。

二零零八年八月，國務院發佈《民用建築節能條例》，規管民用建築的能源消耗及能源利用效率。根據此條例，新建建築的設計與建設必須符合法定建築節能標準。未能符合有關標準的項目不可獲得施工或竣工驗收批文。

房地產開發用地

一九八八年四月，全國人民代表大會修改《中華人民共和國憲法》，允許有價轉讓土地使用權。一九八八年十二月，全國人民代表大會修改《土地管理法》，允許有價轉讓土地使用權。自有關政府部門取得國有土地使用權通常稱為一級市場，而自持有獲有關政府部門出讓的土地使用權的企業取得土地使用權通常稱為二級市場。

根據國務院於一九九零年五月十九日頒佈並施行的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「《出讓和轉讓暫行條例》」），實行國有土地使用權出讓及轉讓制度。土地使用者向國家支付土地出讓金作為土地使用權出讓金，可在一定年期內使用土

地，而土地使用者可在使用年限內轉讓、出租、抵押或用於其他商業活動。根據《出讓和轉讓暫行條例》，縣級地方政府的土地管理部門須與土地使用者簽訂土地出讓合約，規定轉讓土地使用權。土地使用者須支付土地出讓合約所規定土地出讓金。土地使用者悉數支付土地出讓金後，須向土地管理部門辦理登記，並領取土地使用權證，取得土地使用權。開發條例規定，除中國法律或國務院規定可採用劃撥方式取得土地使用權者外，房地產開發用地的土地使用權須以出讓方式取得。

根據國土資源部於二零零二年五月九日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》(經修訂)，商業、旅遊、娛樂及商品住宅開發用地須以競標、公開拍賣或者掛牌出讓方式出讓，程序如下：

- 市、縣政府土地主管部門(出讓人)須在建議競標、公開拍賣或掛牌出讓前至少20天發出公告。該公佈須包括地塊、投標人及競買人的資格要求等基本情況、確定中標人或競得人的方法與標準及投標保證金等其他條件。
- 出讓人須對投標申請人、競買申請人進行資格審查，通知符合該公告所載規定的申請人並邀請其參加競標、公開拍賣或掛牌出讓。
- 以競標、公開拍賣或掛牌出售方式確定中標人或競得人後，出讓人與中標人或競得人須訂立確認書。出讓人須將投標或競買保證金退還予其他投標申請人或競買申請人。
- 出讓人與中標人或競得人須按照確認書所規定的時間及地點訂立土地出讓合約。中標人或競得人支付的投標保證金將用於抵銷國有土地使用權的部分土地出讓金。
- 中標人或競得人依照土地出讓合約付清土地出讓金後，須申請辦理土地使用權登記，由縣級或以上地方政府頒發土地使用權證。

二零零三年六月十一日，國土資源部發佈《協議出讓國有土地使用權規定》，規定除採

用公開招標、拍賣及掛牌出售方式外，土地使用權亦可採取協定方式出讓。以協定方式出讓國有土地使用權的土地出讓金不得低於基準地價。

二零零三年九月，國土資源部發佈《關於加強土地供應管理促進房地產市場持續健康發展的通知》，規定嚴控高級商品房的土地供應。二零零六年五月三十日，國土資源部發佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，規定房地產開發用地必須採用招標拍賣掛牌方式出讓，優先保證中低價位及／或中小套型普通商品住房(含經濟適用住房)和廉租住房的土地供應，嚴格限制低密度及／或大套型住房的土地供應。此外，該通知規定暫停對新別墅項目的土地供應。

二零零四年四月二十九日，國務院發佈《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》，重申保護農田及嚴格管理建設用地審批的原則。

二零零六年八月三十一日，國務院發佈《關於加強土地調控有關問題的通知》，規範土地出讓金收支管理、調整建設用地有關稅費政策及建立出讓國有土地使用權的價格標準公佈制度。

二零零七年三月，全國人民代表大會採納《中華人民共和國物權法》(「《物權法》」)，於二零零七年十月一日施行。根據《物權法》，住宅(而非其他)建設用地使用權年期屆滿後會自動續期。除法律另有規定，建設用地使用權擁有人有權轉讓、互換建設土地使用權、用作出資或融資抵押。國家徵收企業、個人的物業須依法給予物業擁有人補償，維護擁有人的合法權益。

二零零七年九月三十日，國土資源部頒佈《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》，進一步加強土地供應調控力度，其中規定用於開發廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小型住房的土地供應量不得低於年度土地供應總量的70%；土地資源部門須控制單宗土地規模，增加供應土地宗數，防止房地產開發企業囤積土地。房地產開發企業須根據有關土地出讓合約條款開發土地，違反者限制或不得參與日後的土地招標。一般而言，每宗土地的開發時間不得超過3年。

為規範土地市場及促進合理土地利用，國土資源部、財政部及人民銀行於二零零七年十一月十九日聯合頒佈《土地儲備管理辦法》，在土地主管部門根據相關法律法規授出土地使用權前，通過市、縣級土地主管部門的土地儲備實體和聯屬人士監管土地開發及儲備。根據適用法律及法規，實施修路、供水、供電、供氣、通訊、照明、綠化、土地平整等前期土地開發工作的企業須通過公開招標方式選擇。

二零零九年十一月十八日，中國財政部、國土資源部、人民銀行、監察部及國家審計署聯合頒佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，規定向中國政府購買土地的最低首期付款為土地出讓金的50%。該通知亦規定相關土地出讓合約訂明的分期付款期間一般不得超過一年，惟就特別項目而言，經有關政府機構共同批准，相關土地出讓合約訂明的分期付款期間可為兩年。開發商如未能準時繳清地價，將不獲准購買新土地。除國務院另有規定外，新規則禁止地方政府給予開發商折扣或容許開發商延遲付款。

二零一零年三月八日，國土資源部發佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，規定自住業主經濟適用住房、棚戶區改造及中小型住房的土地供應量不得低於土地供應總量的70%，嚴格限制大套型住房的土地供應，禁止對別墅項目供應土地。該通知亦規定，土地的最低出讓價格不得低於土地適用級別的標準土地出讓費的70%，房地產開發商的投標保證金不得低於最低出讓價格的20%。有關各方必須在確認土地交易後10個工作日內簽署土地出讓合約，並須於土地出讓合約簽署後一個月內支付土地出讓金的50%作為最低首付款，餘額須於土地出讓合約簽署後一年內按合約規定支付。倘土地出讓合約未按上述規定簽署，則土地不予交付，且保證金不予退還。倘簽署土地出讓合約後未支付土地出讓金，則土地必須撤回。

根據國土資源部與住房與城鄉建設部於二零一零年九月二十一日聯合發佈的《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》(國土資發[2010] 151號)，倘施工單位因調整規劃建設條件而無法動工，則相關土地使用權必須遭撤回並須透過新的投標、拍賣或無聲拍賣程序重獲相關土地使用權。倘投標者參與出讓土地的投標、拍賣或無聲拍賣程序，除相關身份證明文件及存款的規定外，投標者須提供可證明其存款並非來自銀行貸款、股東

貸款、再貸款及籌款的確認函。倘土地因企業本身而閒置，則企業及其控股股東不得參與出讓土地的投標、拍賣或無聲拍賣程序。企業須於土地出讓合約所規定的土地交付日期起計一年內動工建設住宅項目，並須於動工日期起計三年內完工。

商品房銷售

根據住房與城鄉建設部於二零零一年四月發佈的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售及商品房現售。

預售商品樓宇必須根據住房與城鄉建設部於一九九五年十一月頒佈並先後於二零零一年八月與二零零四年七月修訂的《城市商品房預售管理辦法》及其他相關法規進行。根據預售條例，商品房預售須按特定程序進行。根據中國現行法律及法規，預售商品房前，須取得預售許可證。具體而言，開發企業在竣工前預售商品房須向房地產開發主管部門申請預售許可證。商品房預售所得款項必須用於所預售項目的開發。商品房須符合下列條件，方可進行預售：

- 已繳清所涉土地使用權的土地出讓金，並已妥善取得土地使用權證；
- 已妥善取得建設工程規劃許可證及施工許可證；
- 供預售商品房的開發資金達到工程總投資的25%或以上，並已確定施工進度及竣工交付日期；及
- 已透過預售登記處取得預售許可證。

商品房通過竣工驗收及符合現售的各項先決條件後，方可進行現售及交付。現售商品房前，開發企業須(其中包括)向房地產開發主管部門提交房地產開發項目手冊，以及其他與該項目有關且可證實其符合現售先決條件的文件，以供備案。

根據《城市房地產開發經營管理條例》及《城市商品房預售管理辦法》，開發企業預售商品房須與承購人簽訂商品房預售合約。開發企業須自商品房預售合約簽訂之日起30日內，

向縣級政府相關部門辦理登記並備案。房地產主管部門須應用網絡資訊科技，逐步實行網上預售合約登記。

二零零五年五月九日，國務院發佈《轉發住房與城鄉建設部等部門關於做好穩定住房價格工作的意見的通知》，對商品房預售及銷售作出以下規定：

- 禁止商品房預購人將購買的未竣工預售商品房再行轉讓。在預售商品房竣工交付、預購人取得個人房產證之前，房地產主管部門不得為其辦理轉讓手續。倘房屋所有權申請人與預售合約所載預購人姓名不一致，房屋權屬登記機關不得為其辦理房屋權屬登記手續；及
- 實行實名制購房，推行商品房預售合約網上即時備案。

二零一零年四月十三日，住房與城鄉建設部發佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》。該通知規定，取得預售審批前，不得預先出售商品房，房地產開發企業亦不得收取買方任何按金、預付款或類似性質的付款。此外，該通知要求地方政府因應當地條件制訂已竣工商品房的銷售法規，並鼓勵房地產開發企業銷售已竣工商品房。

根據中國建設部（現稱中華人民共和國住房與城鄉建設部（「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》（於二零零一年六月一日生效），房地產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。該管理辦法規定，售後包租指房地產商以售後特定期限內承租或代為出租置業者所購商品房的方式銷售商品房。房地產發展商不得以返本銷售或變相返本銷售的方法銷售商品房。根據該辦法，返本銷售指房地產發展商銷售商品房並定期向置業者退還若干部分銷售所得款項的安排。

房地產轉讓

根據《城市房地產管理法》及住房與城鄉建設部於一九九五年八月七日頒佈並於二零零一年八月十五日修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產權利人可以通過買賣、贈與或其他合法方式將其房地產轉予他人或法人。房地產轉讓時，房屋所有權及房屋佔用範圍內

的土地使用權同時轉讓。轉讓當事人須訂立書面轉讓合約並在簽署轉讓合約後90日內向房地產所在地的房地產主管部門辦理登記手續。

以出讓方式取得土地使用權的房地產僅在符合下列條件的情況下方可轉讓：

- 已按土地出讓合約規定付清土地使用權轉讓的土地出讓金，並取得土地使用權證；
- 已按土地出讓合約規定進行開發，倘屬於房屋建設項目，則須完成開發投資總額的25%以上；或
- 倘屬成片土地開發項目，則須按規劃建設，完成給排水、供電、供熱、道路交通、通信及其他基礎設施或公用設施的建設，並平整形成工業或其他建設用地。
- 倘房地產已經竣工，則必須取得房產證。

以出讓方式取得土地使用權的房地產轉讓後，土地使用權的使用年限為原土地出讓合約所規定使用年限的剩餘年限。受讓方改變原土地出讓合約規定的土地用途前，必須取得原有土地使用權出讓方及有關市、縣級規劃管理部門的同意，並簽訂土地出讓合約變更協議或重新簽訂新土地出讓合約，以(其中包括)改變土地用途及相應調整土地出讓金。

倘以劃撥方式取得土地使用權，經有國務院規定之必要批准權的政府批准，此劃撥方式可改為出讓土地使用權。有必要批准權的政府機關批准上述變更後，受讓方須辦理土地使用權出讓手續，並依照有關法律及法規繳納土地出讓金。根據中國現行法律法規，作商業、旅遊、娛樂及商品房發展用途的土地須以公開招標、拍賣或掛牌出售的方式出讓。

此外，商業銀行亦禁止向擁有少於35%資本金(業主權益)的項目，或未能取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目提供貸款，亦不得接受閒置三年以上的商業樓宇作為貸款抵押。原則上，商業銀行提供的房地產開發貸款僅應用於該等商業銀行所在地區的項目。商業銀行不得向房地產開發商發放用於繳納土地出讓金的貸款。

附錄五

關於房地產行業的中國法律概要

二零零八年七月二十九日，人民銀行與銀監會聯合發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》。商業銀行須優先向節約用地的項目提供財務支持，例如廉租住房、經濟適用住房、限價商品住房及總建築面積在90平方米以下的住房。商業銀行不得向房地產開發商發放用於繳納土地出讓金的貸款。該通知強調收緊若干項目的政策要求與貸款管理，包括：

- 嚴控建設項目貸款管理。商業銀行禁止發放貸款予(i)不符合相關規劃控制要求的項目，(ii)違法用地項目及(iii)列入禁止用地項目目錄的項目。倘已發放貸款予上述項目，須在採取必要保全措施的基礎上逐步收回。對列入限制用地項目目錄的項目，金融機構須審慎發放貸款。
- 審核市政基礎設施及工業用地項目貸款。
- 嚴控農村集體建設用地項目貸款管理。商業銀行不得對開發農村集體建設用地的商業項目發放貸款。
- 嚴控房地產開發項目信貸管理。商業銀行禁止向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款。以抵押方式獲取土地儲備貸款須具備合法土地使用權證。此外，貸款抵押率最高不得超過相關抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不得超過2年。對於相關土地資源部門認定為在土地出讓合約所規定動工日期滿一年後開發的面積不足該宗土地地盤面積三分之一或投資不足項目投資總額四分之一的企業，商業銀行須審慎發放貸款，並從嚴控制展期貸款或滾動授信。

房屋租賃

根據《城市房地產管理法》及住房與城鄉建設部於一九九五年五月九日頒佈並於二零一一年二月一日生效的《城市房屋租賃管理辦法》的規定，房屋租賃當事人須簽訂書面租賃合約。房地產租賃實行登記備案制度。簽訂、變更、終止租賃合約的當事人須向房屋所在地縣政府房地產管理部門登記備案有關詳情。

根據住房與城鄉建設部於二零一零年十二月一日頒佈並於二零一一年二月一日起生效

的《商品房屋租賃管理辦法》，倘房屋租賃當事人並無向主管部門登記房屋租賃，且未能在一定時間內糾正行為，則會遭罰款。

房地產抵押

根據《城市房地產管理法》、全國人大於一九九五年六月三十日頒佈並於一九九五年十月一日起施行的《中華人民共和國擔保法》及住房與城鄉建設部於一九九七年五月頒佈並於二零零一年八月十五日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，抵押合法取得的房屋時，該房屋佔用土地範圍內的土地使用權須同時抵押。抵押以出讓方式取得的國有土地使用權時，該土地上的房屋亦須同時抵押。鄉(鎮)、村企業的土地使用權不得單獨抵押。抵押鄉(鎮)、村企業的建築物時，其佔用範圍內的土地使用權亦須同時抵押。抵押人和受抵押人須簽訂書面抵押合約。房地產抵押合約自簽訂之日起計30日內，抵押各方須向房地產所在地的房地產管理部門辦理抵押登記。房地產抵押合約自抵押登記之日起生效。倘所抵押的房地產已取得房屋所有權證，則登記機關須在原房屋所有權證「他項權利」項作出記載，並向受抵押人頒發房屋他項權證。以預售商品房或在建商品房進行抵押者，登記機關須在抵押合約上作詳細記載。倘所抵押的房地產在抵押期間竣工，則當事各方須在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

《物權法》進一步擴大可抵押資產的範圍，容許與物權有關聯的任何資產成為抵押品，除非適用的另一法律或法規有特定的禁止規定。

根據人民銀行於二零零一年六月頒佈的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，所有銀行發放住房開發貸款、個人住房按揭貸款及個人商業用房按揭貸款必須符合以下要求：

- 銀行僅可對具備開發資質、信用等級較高的房地產開發企業發放住房開發貸款。有關貸款可向適銷對路的住宅項目投放，惟借款企業的自有資金不可低於項目所需總投資的30%，且項目必須具備土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證。
- 關於發放個人住房按揭貸款，貸款額與抵押物實際價值的比率不得超過80%。倘個

附錄五

關於房地產行業的中國法律概要

人申請住房貸款購買期房，該期房如為多層樓宇，須達致「主體結構封頂」階段，如為高層公寓，則須「完成總投資的三分之二」。

- 關於發放個人商業用房按揭貸款，商業用房按揭貸款的抵借比不得超過60%，貸款期限不超過10年，且所購商業用房須為現房。

人民銀行於二零零三年六月五日發佈的《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》訂明，銀行發放住宅開發貸款、個人住房按揭貸款及個人商業用房貸款必須符合以下要求：

- 商業銀行對房地產企業申請的房地產貸款，只能通過房地產開發貸款科目發放，嚴禁以流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。對未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證的項目，不得發放任何形式的貸款；
- 房地產貸款對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高且並無拖欠工程款項的房地產企業。貸款須重點支持符合中低收入家庭購買能力的住房項目，對大戶型及／或大面積豪華商品房及別墅等房產項目須適當限制。對商品房空置量大、負債率高的房地產企業，須嚴格審批新增房地產開發貸款並須密切監控；
- 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳納土地出讓金的貸款；
- 商業銀行只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放個人住房貸款。對於借款人申請個人住房貸款購買第一套住房單位，首期付款維持20%；對於購買第二套以上(含第二套)住房單位，須提高首期付款比例；及
- 借款人申請個人商業用房按揭貸款的抵借比不得超過60%。此外，貸款期限不得超過10年，所購商業用房須為如期竣工及經相關政府驗收的房屋。

對於套型建築面積為90平方米或以上的住房單位，其首付款隨後提高至房產價款的30%，於二零零六年六月一日生效。請參閱下文「— 穩定住房價格的措施」。

在國務院於二零零三年八月發佈的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》中，政府採取一系列措施調控房地產市場，其中包括加強經濟適用房的建設和管理、增加普通商

品住房供應及控制高檔商品房建設。另外，政府亦就住宅開發貸款推出一系列措施，其中包括加大住房公積金歸集和貸款發放力度、完善個人住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。預計該通知將通過促進中國房地產市場持續健康發展而對中國房地產市場的長遠發展產生積極影響。

根據銀監會於二零零四年九月二日發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，任何申請房地產開發貸款的房地產開發企業須最少擁有開發項目所需資本金的35%。

根據於二零零六年七月十一日生效的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，未繳清註冊資本、未取得土地使用權證或項目資本金比例未達到35%的外商投資房地產企業，不得辦理中國境內外貸款，且國家外匯管理局不予批准該企業的外匯借款登記。

二零零七年七月十日，國家外匯管理局發出一項公告，表示對於二零零七年六月一日或之後獲商務部地方主管部門批准及向商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局不再辦理外債登記或外債結匯核准手續。

二零零七年九月，人民銀行及銀監會頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，旨在加強對商業銀行發放房地產貸款的調控，以防止過度發放信貸。已採納的措施包括：

- 對於商業用房買家：(i)銀行不得為任何預售物業融資；(ii)增加首付款比例，不得低於相關物業購買價的50%；(iii)提高按揭貸款利率，不得低於人民銀行相關基準借貸利率的1.10倍；(iv)此類銀行貸款期限不得超過10年，但商業銀行可根據其風險評估彈性調整；
- 對於商住兩用房的買家，增加首付款比例，不得低於相關住房買價的45%，其他條款參考商業用房釐定；
- 對經相關政府機關查實具有囤積土地及房源行為的房地產開發企業，商業銀行不得對其發放貸款；
- 商業銀行不得向房地產開發企業發放僅用於繳交土地出讓金的貸款；及
- 利用貸款購買的商業用房須為已竣工並通過驗收。

二零零七年十二月五日，人民銀行及銀監會聯合發出《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，釐清須以借款人家庭(包括借款人、其配偶及未成年子女)為單位認定房產按揭貸款次數。

根據人民銀行與銀監會於二零零八年七月發佈的《國務院關於促進節約集約用地的通知》的規定，對於以抵押的形式發放的用於土地儲備的貸款，須取得土地使用權證。另外，金融機構提供的貸款額最高不得超過抵押物評估價值的70%，而貸款期限原則上不得超過兩年。

二零零八年十月二十二日，人民銀行頒佈《中國人民銀行關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度有關問題的通知》，規定自二零零八年十月二十七日起，擴大個人按揭貸款利率的下浮幅度，並調整首付款的比率。因此，個人按揭貸款的最低利率為基準貸款利率的70%，而對於首次購買住房的買家，最低首付款比率已調整至20%。

二零零八年十二月，國務院發佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》。根據該意見，為擴大內需及鼓勵普通住房的消費，在落實居民首次貸款購買普通自住房，享受貸款利率和首付款比例優惠政策的同時，對已貸款購買第一套自住房，但人均住房建築面積低於當地平均水平，再申請貸款購買第二套自住房的居民，仍可享受有關貸款利率和首付款的優惠政策。對其他貸款購買第二套或以上住房單位的申請，貸款利率由商業銀行在基準利率基礎上按銀行風險評估確定。

根據國務院於二零零九年五月發佈的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，保障性住房項目和普通商品住房項目的資本金比例由35%調整為20%，而其他房地產項目的資本金比例則由35%調整為30%。金融機構須依據前述資本金比例調整決定是否向房地產企業發放貸款。

房地產開發企業相關的主要稅項

所得稅

根據企業所得稅法，目前中國外商投資企業、外商獨資企業及中國企業的所得稅稅率統一為25%。

此外，企業所得稅法規定，取得來源於中國境內並應派付予非中國居民企業投資者的股息，一般適用的所得稅稅率為20%，惟中國與非中國居民企業股東所在相關司法權區訂

有稅務條約，而根據有關條約，相關稅項可予減徵或免徵除外。然而，根據國務院於二零零七年十二月六日頒佈並於二零零八年一月一日生效的《企業所得稅法實施條例》，對於外商投資企業應派付予非中國企業投資者的股息，按減徵預扣稅稅率10%徵收。此外，根據於二零零六年八月二十一日簽訂的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(在香港適用於二零零七年四月一日或以後開始的課稅年度中取得的所得，而中國內地則適用於二零零七年一月一日或以後開始的納稅年度中取得的所得)，如果於香港註冊成立的公司於分派股息時擁有支付股息的各中國附屬公司至少25%權益，則其自該中國附屬公司所收取股息的預扣所得稅稅率為5%，如果擁有該附屬公司權益少於25%，則有關稅率為10%。

另外，根據企業所得稅法，根據中國境外司法權區法律成立的企業，若其「實際管理機構」設在中國內地，則可視為中國居民企業並因此須就其全球範圍的收入按25%的稅率繳納中國企業所得稅。企業所得稅法規定企業的「實際管理機構」為實質全面管理並控制企業生產、僱員、賬簿及財產的機構。

企業所得稅法亦規定，自二零零八年一月一日施行日期起計有五年過渡期，在企業所得稅法公佈日期前設立並依照過往的有效稅收法律或規定享有較低所得稅率優惠的企業，可以在過渡期內逐步過渡至統一所得稅稅率25%。國務院於二零零七年十二月二十六日頒佈《關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》，規定於二零零七年三月十六日前設立並根據於企業所得稅法頒佈日期前的有效稅收法律或規定享有15%優惠所得稅稅率的企業，於二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年的過渡所得稅稅率分別為18%、20%、22%、24%及25%。

根據國家稅務總局於二零零八年四月十一日發出並於二零零八年一月一日生效的《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，倘房地產開發企業按當年實際利潤據實分季(或月)預繳企業所得稅，對開發、建造的住宅、商業用房以及其他建築物、附著物、配套設施等開發產品，在完工前採取預售方式取得的收入，按照規定的預計利潤率分季(或月)計算出預計利潤額，並計入利潤總額預繳稅項，且須於開發產品完工、結算計稅成本後按照實際利潤再行調整。

二零零九年三月六日，國家稅務總局發出《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》的通知，於二零零八年一月一日生效，當中根據企業所得稅法及其實施細則明確規定了有

附錄五

關於房地產行業的中國法律概要

關房地產開發企業收入稅務處理成本、成本扣除稅務處理、計稅成本核算及特定事項稅務處理的規則。

二零零九年八月二十四日，國家稅務總局發出《關於印發〈非居民享受稅收協定待遇管理辦法(試行)〉的通知》，於二零零九年十月一日起生效，並頒佈其補充規定，於二零一零年六月二十一日生效，其中規定非居民納稅人在享受相關稅收協定的任何優惠前，須取得有關地方稅務機關的事先批准。

二零一零年五月十二日，國家稅務總局發佈《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，規定當已開始辦理房地產交付手續(包括入住手續)或當房地產已實際使用時，房地產應視為已完工。房地產開發商須及時結算成本，並計算當年度應繳納的企業所得稅金額。

營業稅

根據國務院於二零零八年十一月十日頒佈並於二零零九年一月一日施行的《中華人民共和國營業稅暫行條例》以及財政部與國家稅務總局於二零零八年十二月十五日聯合發佈並於二零零九年一月一日生效的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，中國服務行業須繳納營業稅。應課稅服務包括於中國進行房地產銷售。營業稅率按所提供服務的類型而定，介乎3%至20%。房地產及土地上其他改良物銷售之營業稅按銷售企業營業額5%的稅率繳付相關地方稅務機關。

土地增值稅

根據土地增值稅條例的規定，轉讓房地產取得的任何增值收入須繳納土地增值稅。土地增值稅實行四級累進稅率：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%但未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%但未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%；及增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。上述相關扣除項目包括以下項目：

- 取得土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本及費用；
- 新建房及配套設施的成本及費用，或舊房及建築物的估計價格；
- 轉讓房地產應付的相關稅項；及
- 財政部規定的其他扣稅項目。

國家稅務總局於二零零二年七月十日頒佈《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的

附錄五

關於房地產行業的中國法律概要

通知》，規定地方稅務局完善土地增值稅的徵收管理制度及操作規程，建立及實施健全的土地增值稅納稅申報制度，完善預售房地產的預徵措施。

二零零六年三月二日，財政部及國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅若干問題的通知》，闡明以下有關土地增值稅的事宜：

- 由於若干土地增值稅豁免適用於納稅人建造普通住宅出售及個人業主轉讓普通住宅，故該通知載列普通住宅的標準。
- 該通知亦規定，倘開發商開發普通住宅以及商業用房，則須分開計算及核查土地增值金額。
- 有關土地增值稅的預徵及清算，通知規定所有地方土地增值稅徵收部門須根據該地區房地產業增值水平、當地市場發展情況及基於具體房屋類別（即普通住宅、非普通住宅及商業用房），科學合理地釐定土地增值稅預徵率，並適時調整。通知亦規定，房地產項目竣工後須及時結算土地增值稅，多退少補；
- 有關未按預徵期限預繳的任何土地增值稅，須根據土地增值稅法律及法規的有關規定，自限定的預徵期限屆滿的次日起，徵收滯納金；及
- 有關已竣工且已取得竣工證書的房地產項目，倘已轉讓的該項目可出售建築面積佔可出售總建築面積85%以上，則稅務機關可要求相關納稅人按轉讓房地產產生的收入及相關扣稅項目的比例，就已轉讓房地產完成土地增值稅結算。具體清算程序由省級政府的地方稅務局提供。

國家稅務總局於二零零六年十二月二十八日頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，自二零零七年二月一日起生效。根據該通知，房地產開發商須根據有關土地增值稅率就其符合土地增值稅清算標準的房地產開發項目向有關稅務當局悉數清算土地增值稅款項。分期開發的項目須分期清算土地增值稅。倘符合以下情況，則必須清算土地增值稅：(i)房地產項目已竣工及全面售出；或(ii)房地產開發企業已向他人整體轉讓未竣工房地產項目；或(iii)已轉讓房地產項目的相關土地使用權。此外，倘符合下列任何一項標準，則有關稅務部門可要求開發商清算土地增值稅：(i)就已竣工房地產項目而言，倘已出售的建築面積佔可出售總建築面積85%以上，或不超過85%，惟餘下可出售建築面積作

附錄五

關於房地產行業的中國法律概要

出租安排或開發商自用；(ii)取得預售許可證或竣工證書後超過三年仍未銷售完畢的房地產項目；(iii)開發商正申請註銷稅務登記但未清算相關土地增值稅；及(iv)省級地方稅務機關規定的其他情況。

該通知亦規定，倘房地產開發企業符合下列任何情形，則稅務機關須按不低於當地類似發展規模及收入水平的企業的土地增值稅預徵率向其徵收土地增值稅：(i)未按法律法規的規定設置賬簿；(ii)未經授權擅自銷毀賬簿或未能提供納稅資料；(iii)賬目混亂，收入及成本憑證被毀及不全，因而難以確定銷售收益或扣稅項目適當金額；(iv)未按規定的期限辦理土地增值稅清算手續，而於相關稅務機關規定期限內仍未清算；或(v)申報的計稅基準明顯偏低。省級地方稅務機關可依據該通知及當地情況制定實施細則。

二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，於二零零九年六月一日起生效。該規程重申土地增值稅的清算規定，並進一步規定稅務機關就清算土地增值稅進行的審查及核實工作的程序。

二零一零年五月十九日，國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，進一步闡明及指導土地增值稅的清算、收益確認、可扣稅開支、評估時間及其他相關問題。

二零一零年五月二十五日，國家稅務總局頒佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，規定中國東部各省的土地增值稅最低預徵率為2%，中國中部及東北部各省則為1.5%，而中國西部各省則為1%。該通知亦委派地方稅務機關基於各自所在區域的房地產類型釐定適用的土地增值稅預徵率。

契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒佈並於一九九七年十月一日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國土地或樓宇業權的受讓人(無論為個人或其他)須繳納契稅。契稅稅率介乎3%至5%，由省級政府釐定，並向財政部與國家稅務總局申報以供備案。

城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈並於一九八八年十一月一日實施的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地的土地使用稅根據有關土地所處位置徵

收。城鎮土地每平方米的年度稅額介乎人民幣0.2元至人民幣10元，按地方稅務機關釐定的稅率徵收。該等暫行條例經修訂後自二零零七年一月一日起亦適用於外商投資企業，城鎮土地每平方米的年度土地使用稅額介乎人民幣0.6元至人民幣30元，按地方稅務機關釐定的稅率徵收。

房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈並於一九八六年十月一日實施的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，基於房產餘價按1.2%的稅率徵收房產稅，以及基於租金收入按12%的稅率徵收房產稅。

印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈並於一九八八年十月一日實施的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，就物業轉讓契據(包括有關物業所有權轉讓的契據)按轉讓價格的0.05%徵收印花稅。就有關權利的許可及證書(包括房產證及土地使用權證)按每項人民幣5元徵收印花稅。

城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的個人或其他均須繳納基於彼等的產品稅、增值稅或營業稅計算的城市維護建設稅。位於市區的納稅人按7%的稅率繳納城市維護建設稅，位於縣或鎮的納稅人按5%的稅率繳納城市維護建設稅，而位於其他地區的納稅人按1%的稅率繳納城市維護建設稅。根據國家稅務總局於一九九四年二月二十五日發佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》，國務院進一步發佈通知前，暫不對外商投資企業徵收城市維護建設稅。

根據國務院於二零一零年十月十八日發佈的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》(國發(2010)35號)，城市維護建設稅自二零一零年十二月一日起將適用於外資企業。

教育費附加

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈並分別於一九九零年六月七日及二零零五年八月二十日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，繳納增值稅、營業稅或消費稅的納稅人(不論個人或其他)均須繳納教育費附加，惟另行按《國務院關於籌措農村學校辦學經費的

通知》的規定繳納農村教育事業費附加的納稅人除外。根據國務院於一九九四年十月十二日發佈的《關於教育費附加徵收問題的補充通知》，以及根據上述《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》及《關於外商投資貨物運輸企業徵免城市維護建設稅和教育費附加問題的批覆》，國務院進一步發佈通知前，暫不對外商投資企業徵收教育費附加。

根據國務院於二零一零年十月十八日發佈的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》(國發(2010)35號)，教育費附加將於二零一零年十二月一日起適用於外資企業。

物業服務

根據國務院於二零零三年六月八日制定、於二零零三年九月一日實施並於二零零七年八月二十六日修訂的《物業管理條例》，政府實施資質管理制度監管物業服務企業。根據住房與城鄉建設部於二零零四年三月頒佈並於二零零七年十一月修訂的《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業須向相關資質審批部門申請評估其資質。通過資質審查的企業會獲發資質證書。未經相關政府機關進行資質評估且未取得資質證書的企業不得從事物業服務。

根據住房與城鄉建設部頒佈的上述辦法，物業服務企業的資質分為三個等級。一級資質的物業服務企業可承接各類物業管理項目。二級資質的物業服務企業可承接300,000平方米以下住宅項目與80,000平方米以下非住宅項目的物業管理業務。三級資質的物業服務企業可承接200,000平方米以下住宅項目及50,000平方米以下非住宅項目的物業管理業務。住房與城鄉建設部負責發出及管理一級資質證書，省級政府住房與城鄉建設部主管部門負責發出及管理二級資質證書。住房與城鄉建設部指定部門或較低級別政府的類似機構負責發出及管理三級資質證書。

須每年檢查物業服務企業的資質，對不同資質等級物業服務企業的年檢由住房與城鄉建設部管轄初步審批資質的相應機構進行。

根據上述《物業管理條例》及《物權法》，經半數以上合共持有項目非公共區域總面積50%以上的業主同意後，房地產項目的業主可委聘或解聘物業管理公司。

房地產項目保險

中國法律法規並無強制條文要求房地產開發商就其房地產項目購買任何保險。

根據中國房地產行業的慣例，建築公司通常須於招投標建設項目時遞交保險方案。開發商通常要求建設公司支付保險費及就彼等的責任(包括第三方責任險、僱主責任險、建設過程中不履行合約的風險及整個施工期間建築安裝工程相關的其他風險)進行投保。上述所有風險的保險通常於發出相關項目的竣工證書時即時終止。

穩定房地產價格的措施

國務院於二零零六年五月二十四日頒佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。該意見就調整住房供應結構、穩定住房價格規定如下：

調整物業供應結構

- 著重發展中小套型中低價位的普通商品房，滿足當地居民的自住需求；及
- 自二零零六年六月一日起，就新獲准動工的商品房而言，套型建築面積90平方米以下的經濟適用住房及物業的佔地比例須至少達到獲准開發建設的總佔地面積70%。倘因特殊情況需調整上述比例，則相關地方政府(通常為省會城市級別)須向住房與城鄉建設部遞交彼等的特別要求以供批准。

調整稅收、信貸及土地政策

- 自二零零六年六月一日起，對購買當日起計五年內轉讓住房的個人，按其售房所得款項全額徵收營業稅。對購買當日起計五年或五年以上轉讓普通住房的個人，免徵營業稅。對購買當日起計五年或五年以上轉讓非普通住房的個人，按其售房所得款項與購買價的差額徵收營業稅；
- 為限制房地產開發商使用銀行信貸購買土地及樓宇，申請貸款的房地產開發商須至少具有項目開發所需資金的35%。對於擁有大量閒置土地與空置商品房的開發商，商業銀行須按照審慎原則限制授出或延長任何形式的循環信貸融資。商業銀行不得接受空置三年以上的商品房作為抵押物；

附錄五

關於房地產行業的中國法律概要

- 自二零零六年六月一日起，個人住房貸款首付款比例不得低於30%，惟借款人申請個人住房貸款購買套型建築面積小於90平方米的自住住房時，首付款比例仍為20%；
- 住房開發土地供應至少70%須用於中低價位、中小套型及廉租住房。開發土地的使用權須透過公開招標授出。繼續停止別墅建設的土地供應，嚴格控制低密度、大套型住房建設的土地供應；及
- 倘自土地出讓合約訂立當日起一年後仍未動工建設，則須依法徵收較高的土地閒置費；倘兩年後仍未動工建設，則可無償收回土地使用權。閒置土地包括儘管已準時動工開發及建設，但已開發建築面積不足將開發及建設的總建築面積的三分之一，或投資額少於該項目總投資額的25%，及未經批准中止開發及建設連續滿一年的土地。

規範房地產市場

- 已獲頒發建設工程規劃許可證但仍未動工興建的房地產項目均須進行監管、檢討及新審批。倘項目不符合土地出讓合約或建設工程規劃許可證所載規定，則不會頒發施工許可證及預售許可證。倘未經批准更改項目設計，或施工違反要求，則可依法處置或沒收該項目；及
- 政府部門(包括國家工商總局主管部門)須調查任何違法交易行為，包括合約詐騙。違法預售未達致必要條件及要求的商品房須遭勒令停止並予以處罰。相關當局將嚴格有力整改及阻止囤積房源或惡意操控房價的房地產企業。嚴重違規者將根據適用法律法規遭處以罰金或吊銷營業執照。承擔責任的違規方或會遭調查及起訴。

二零零六年五月三十日，國土資源部發佈《國土資源部關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。該通知強調，房地產開發用地須透過公開招標、拍賣或掛牌出售方式出讓。該通知進一步規定須嚴格執行中止別墅類開發項目的規定，並自發出通知日期起停止別墅開發項目的土地供應。根據該通知，土地管理部門須嚴格執行國土資源部與國家工商總局聯合制訂的土地出讓合同示範文本。土地出讓合約須訂明規劃、建設及土地使用的要求，包括建築面積、容積率及開工與竣工時限。

二零零六年七月，住房與城鄉建設部、國家發改委、商務部、人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合發佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「第171號意見」）。第171號意見旨在收緊外資進入中國房地產市場，並限制境外機構或個人於中國購置物業。第171號意見規定（其中包括）境外機構或個人須設立外商投資企業以於中國購買非自用的房地產。倘相關投資額超過1,000萬美元，則有關外商投資企業的註冊資本最少須為其對中國房地產總投資額的50%。境外機構在中國的分支及代表辦事處以及在中國工作或學習超過一年的境外個人可購買作自用的物業，但不得作任何其他用途；而並無在中國設立分支或代表辦事處的境外機構以及在中國工作或學習未滿一年的境外個人不得購買任何中國物業。二零零六年九月，國家外匯管理局及住房與城鄉建設部聯合發佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》（「第47號通知」），實行第171號意見。第47號通知規定境外機構及境外個人購買物業的特定程序。第47號通知亦規定，倘外商投資房地產企業未能悉數支付註冊資本或取得土地使用權證，或其本身資本金並無達到相關項目投資總額的35%，則該外商投資房地產企業不得申請海外貸款。

二零零六年七月，住房與城鄉建設部、國家發改委及國家工商總局聯合發佈《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，該通知規定如下：

- 開發商須於取得預售許可證後10日內開始銷售商品房。倘未取得預售許可證，則不得預售商品房，亦不得認購（包括預留、登記及挑選物業單位）及收取任何形式的預售付款。
- 房地產管理部門須建立商品房預售及購買合同網上即時備案系統及房地產交易信息公示系統。商品房基本情況、銷售進度、權利狀態等交易信息須於物業所在地的網上備案系統即時全面公佈。禁止轉讓未竣工的預售商品房。
- 倘未取得預售許可證，則不得發佈商品房預售廣告。
- 有嚴重違規紀錄的房地產開發企業及不符合商品房預售規定的企業不得參加銷售活動。
- 房地產管理部門亦須嚴格實施預售合約登記備案制度，要求買方實名制購房。

二零零七年九月三十日，國土資源部發佈《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》，進一步加強土地供應調控，

其中規定廉租住房、經濟適用住房及中低價位的中小套型住房建設的開發用地供應量不得低於該年度土地供應總量的70%。

二零零八年七月二十九日，人民銀行及銀監會聯合發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》。該通知強調各金融機構應收緊對建設項目、市政基礎設施與工業用地項目、農村集體建設用地項目及商業房地產項目的融資。商業銀行不得向房地產開發企業授出用於繳納土地出讓金的貸款，亦不得向以下房地產項目授出貸款：

- 屬於禁止用地項目類別的施工項目；
- 利用農村集體建設用地進行的房地產開發項目；及
- 相關土地已閒置兩年或以上的房地產開發項目。

二零零九年十二月二十二日，財政部及國家稅務總局聯合頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》。根據該通知，二零一零年一月一日起，將向自購買日期起計五年內轉讓非普通住房的個人徵收營業稅，將徵收的營業稅按銷售所得款項的全額計算。對於自購買日期起計五年後轉讓非普通住房或自購買日期起計五年內轉讓普通住房的個人，將徵收的營業稅按銷售所得款項與購買價之間的差額計算。對於自購買日期起計五年後轉讓普通住房的個人，豁免徵收營業稅。

二零一零年一月，國務院頒佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，採納一系列措施加強及改善對房地產市場的規範，穩定市場預期，促進房地產市場平穩健康發展。該等措施(其中包括)增加經濟適用住房及普通商品房的供給、引導物業消費、抑制物業投機及加強風險防範與市場監管。另外，該通知明確規定，已利用抵押融資購買住房的家庭(包括借款人、其配偶及未滿18歲的子女)再申請透過抵押融資購買第二套或以上住房時，首付款至少為購買價的40%。

二零一零年四月十七日，國務院頒佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，

附錄五

關於房地產行業的中國法律概要

實行一系列新措施遏制中國部分城市房價過快上漲。新措施包括(其中包括)：

提高最低首付款規定

- 對於購買首套住房者且相關物業的套型建築面積在90平方米或以上，首付款須至少為相關物業購買價的30%；
- 對於購買第二套住房者，首付款須至少為相關物業購買價的50%，且按揭貸款利率最低為人民銀行相關一年期貸款基準利率的1.10倍；及
- 對於透過按揭融資購買第三套或以上物業的買家，商業銀行應分別大幅提高最低首付款比例及最低按揭貸款利率。

控制銀行借貸

- 在房價過快上漲的地區，商業銀行可暫停向購買第三套或以上物業的買家發放按揭貸款；
- 商業銀行須暫停向不能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置業者發放按揭貸款；及
- 地方政府可採取臨時措施，限制一戶家庭可擁有的最多住房套數。

處罰投機開發商

- 商業銀行不得向持有閒置土地或操縱土地儲備或價格的開發商借貸；及
- 中國證監會可暫停審查投機開發商的股份[●]、重組或再融資申請。

披露房屋所有權

- 已向當地政府提交將出售之已竣工物業資料或已獲得預售許可證的房地產開發企業須在指定期限同時向公眾披露待出售物業，並確切按向當地政府所提供價格出售所開發物業。

二零一零年九月二十九日，財政部、國家稅務總局及住房與城鄉建設部聯合頒佈《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，對購買首套普通住房的家庭(包括購房人、其配偶及未成年子女)，減半徵收契稅，而倘套型建築面積少於90平方米，則按1%稅率徵收契稅。出售原住房後一年內購買住房的人士不會享有相同的個人所得稅豁免。

二零一零年九月二十九日，人民銀行及銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，所有首次購房的最低首付款上調至30%，且全國的商業銀行須暫停向購買第三套或以上住房的客戶發放按揭貸款。對於購買第二套住房的按揭貸款，首付款不得低於購買價的50%，且貸款利率不得低於基準利率1.1倍。對於有炒作閒置土地、改變土地用途和性質、拖延開發時間、操縱市價或其他不合規行為紀錄的房地產公司，禁止各銀行對其發放新開發項目貸款。

根據住房與城鄉建設部及國家外匯管理局於二零一零年十一月四日發佈的《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》(建房[2010] 186號)，境外個人僅可於中國境內購買一套房屋自用。於中國境內設有分公司或代表辦事處的境外機構僅可於各自的登記城市購買非住宅房屋作辦公用途。

二零一一年一月二十六日，國務院頒佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，要求(其中包括)以下限制措施：(i)對貸款購買第二套住房而言，首付款不得低於購買總價的60%，貸款利率不得低於人民銀行發佈的基準利率的1.1倍；及(ii)對於直轄市、計劃單列市、省會城市及房價過高、上漲過快的城市(「指定城市」)，已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民(包括彼等的配偶及未成年子女)，擁有一套及以上住房的非當地戶籍居民以及無法提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民，不得(再)購買指定城市的住房。

我們的中國法律顧問金杜律師事務所建議，鑒於住宅開發並非我們的核心業務，上述法規對本集團房地產市場的負面影響有限，有關風險亦較低。

與中國物流服務行業有關的法規

根據對外經濟貿易合作部於二零零二年六月二十日頒佈的《關於開展試點設立外商投資物流企業工作有關問題的通知》(「物流通知」)，外國投資者獲准透過參股或合作合營方式從事物流業務。

外商投資物流企業可能獲准進行以下部分或全部類型的物流活動：

- 國際分銷服務：進出口及相關服務，包括企業本身或以代理人身份進出口貨物；以代理人身份處理進出口貨物；以及提供國際海、陸、空貨運服務；及

附錄五

關於房地產行業的中國法律概要

- 第三方物流服務：一般貨物的陸路運輸、倉儲、裝卸貨、包裝及分送；相關資訊處理服務及諮詢服務；國內貨運代理；及利用電腦網絡管理及經營物流業務。

從事提供一般貨物陸路運輸服務以及電腦網絡管理及營運的外商投資物流企業，須由相關部門根據經批准的有關法律法規批准。根據商務部於二零零六年四月二十日頒佈的《關於做好物流領域吸引外資工作的通知》，外國投資者獲准透過參股或合作合營或獨資企業方式在全國設立外商投資物流企業。已按照物流通知獲得批准的外商投資物流企業可從事上述部分或全部業務，且不受某些最低註冊資本規定所限。然而，其營運須符合其他相關法律及法規，例如《外商投資道路運輸業管理規定》。

於二零零七年十月三十一日，國家發改委及商務部頒佈《經修訂外商投資產業指導目錄》(《指導》)並於二零零七年十二月一日生效，據此，物流服務企業乃歸類為「鼓勵外商投資企業」。

於二零零九年九月十日，國務院頒佈《物流業調整和振興規劃》(《物流規劃》)。《物流規劃》列明有關物流服務行業的政策措施，包括消除行業壟斷及地區封鎖，加速發展民營物流服務企業及促進物流服務行業的國際合作。

境外[●]

二零零六年八月，商務部、國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商總局、中國證監會及國家外匯管理局聯合發佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「新併購規定」)，於二零零六年九月八日施行。新併購規定規定(其中包括)，為實現境外[●]而透過收購中國公司或個人控制的中國境內公司成立的境外特殊目的公司須於其證券在境外證券交易所公開[●]之前得到中國證監會批准。

環保

規範中國房地產開發的環保的法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，視乎項目對環境的影響，相關機關批准房地產開發項

目動工前，開發企業須提交環境影響報告、環境影響分析表或環境影響登記表。此外，於房地產開發項目竣工後但交付買家前，相關環保監管機關亦會檢驗房地產項目以確保其符合相關環保標準及規定。

外匯管制

根據一九九六年頒佈並於一九九七年及二零零八年修改的《中華人民共和國外匯管理條例》以及國家外匯管理局及中國其他相關政府部門頒佈的多項法規，人民幣可兌換為其他貨幣，以處理經常賬項目（如貿易相關票據及付款以及支付利息及股息）。經常賬項目下收取的外幣款項可根據相關規定保留。經常賬項目的款項，通過辦理若干手續可以外幣匯出，而無須事先獲國家外匯管理局相關部門批准。經常賬下收取及匯出外幣須有真實合理的依據，而處理該等交易的金融機構須核實相關交易文件是否真實及收取或匯出的外幣是否一致。然而，除非根據相關法規特別豁免，資本賬下保留或換算任何外幣款項須獲得國家外匯管理局相關部門的預先批准。倘無須特別獲得監管部門的預先批准，在呈交有效文件的情況下，資本賬項目的款項可以外幣直接匯予有關金融機構。有關證券及衍生工具的外商直接投資、外債及對外投資等外匯交易須受限制，並須獲國家外匯管理局相關機關批准。

二零零五年十月，國家外匯管理局發佈《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「第75號通知」）。根據第75號通知，特殊目的公司指由中國居民以其持有的中國境內企業資產或股本權益進行融資為特殊目的而設立或間接控制的境外公司。設立或控制境外特殊目的公司前，中國居民（不論為自然人或法人），均須向國家外匯管理局相關地方分局辦理境外投資外匯登記手續。該通知可追溯應用。該等中國居民亦須就下列狀況向國家外匯管理局相關分局辦理登記變更手續：(i)中國居民完成將境內公司股本投資或資產注入特殊目的公司；(ii)特殊目的公司完成境外融資；(iii)特殊目的公司資本重大變更。根據第75號通知以及相關法規及規定，違反外匯登記手續可能導致遭限制進行外匯活動（包括限制向境外母公司派付股息及作出其他分派），亦可能遭受中國外匯管理條例規定的罰款。

國家外匯管理局及住房與城鄉建設部於二零零六年九月一日聯合發佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》，規定：(i)倘外商投資房地產企業未能完全繳付註冊資本

附錄五

關於房地產行業的中國法律概要

或未取得土地使用權證或開發項目資本金未達到項目投資總額35%，國家外匯管理局主管部門不予辦理外債登記，亦不批准外匯結匯；(ii)倘境外機構或個人收購境內房地產企業，且未能以自有資金一次過付清轉讓價，國家外匯管理局主管部門不予辦理轉股所得外匯收入登記；(iii)外商投資房地產企業的中外投資各方不得以任何形式訂立保證任何一方固定回報的協議或承諾，否則國家外匯管理局不予辦理外商投資房地產企業的外匯登記或登記變更；及(iv)以境外投資者名義在境內銀行開辦的外匯賬戶資金不得用於外商投資房地產企業的房地產開發或營運。

二零零八年八月二十九日，國家外匯管理局發佈《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》。據此通知，除中國法律或法規另行批准外，外商投資企業以外匯資本金兌換的人民幣資金，只能用於該外商投資企業的經批准業務範圍，且不得用於境內股權投資或收購。

附錄六 本公司章程及開曼群島公司法概要

以下為本公司組織章程大綱及組織章程細則若干條文以及開曼群島公司法若干內容的概要。

本公司於二零一零年九月二十二日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。章程文件包括組織章程大綱及組織章程細則。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱規定(其中包括)本公司股東承擔的責任以其當時各自所持股份之未繳股款(如有)為限，而本公司的成立宗旨並無限制(包括作為投資公司)，且本公司擁有並能夠全面行使自然人可行使的全部權力，而不論公司法第27(2)條有關公司利益之規定，惟由於本公司為獲豁免公司而不會在開曼群島與任何人士、商號或法團進行交易(為促進本公司在開曼群島以外地區進行之業務者除外)。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改大綱所載的有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

2. 組織章程細則

細則於二零一一年六月二十日採納，其若干條文的概要如下：

(a) 董事

(i) 配發及發行股份與認股權證的權力

在開曼群島公司法、大綱及細則的條文的規限下，並在任何股份或任何類別股份之持有人獲賦予之特權的規限下，任何股份的發行均可帶有或附有本公司藉普通決議案所決定(倘無任何有關決定或有關決定未作出明確條文，則由董事會決定)關於股息、投票權、退還資本或其他方面的權利或限制。根據開曼群島公司法、任何指定證券交易所(細則所定義者)之規則及大綱與細則，任何股份之發行條款可規定本公司或股份持有人選擇將股份贖回。

董事會可根據其不時決定之條款，發行賦予持有人權利可認購本公司股本中各類股份或證券之認股權證。

在開曼群島公司法、細則及任何指定證券交易所(細則所定義者)之規則(如適用)以及在不損害任何股份或任何類別股份當時所附帶之特權或限制之情況下，本公

附錄六

本公司章程及開曼群島公司法概要

司所有未發行股份由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當之時間、代價、條款及條件向其認為適當之人士發售、配發、授予購股權或以其他方式處置，惟股份不得以折讓方式發行。

當配發、發售、授出股份的購股權或出售股份時，本公司或董事會均不可將任何上述配發、發售、購股權或股份提交予登記地址在董事認為若無辦理登記聲明或其他特別手續即屬違法或不可行之任何地區之股東或其他人士。受前句影響之股東就任何目的而言不屬於或被視作另一類股東。

(ii) 出售本公司或任何附屬公司資產之權力

細則並無載有關於出售本公司或任何附屬公司資產之特別規定。然而，董事可行使及採取一切本公司可行使或採取或批准之權力及措施與事宜，而該等權力及措施與事宜並非細則或開曼群島公司法規定須由本公司於股東大會上行使或採取者。

(iii) 對失去職位之補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項作為失去職位之補償或有關其退任之代價（並非董事可根據合約之規定而享有者），須由本公司在股東大會上批准。

(iv) 給予董事之貸款及貸款擔保

細則規定禁止貸款予董事。

(v) 披露在本公司或任何附屬公司所訂立合約中擁有之權益

董事可於在職期間兼任本公司其他任何有酬勞之職位或職務（但不可擔任本公司核數師），任期及條款（須受細則限制）由董事會決定，並且除細則指明或規定之任何酬金外，董事可收取額外酬金（不論為薪金、佣金、分享溢利或其他酬金）。董事可擔任或出任由本公司創辦或本公司擁有權益之任何其他公司之董事或其他高級職員，或擁有該等公司的權益，而毋須向本公司或其股東交代其因出任該等其他公司之董事、高級職員或股東，或擁有該等其他公司的權益而收取之酬金、溢利或其他利益。除細則另有規定外，董事會亦可以其認為在各方面均適當之方式行使本公司所持有或擁有的其他公司之股份所賦予之投票權（包括投票贊成任命董事或任何董事為該等其他公司之董事或高級職員，或投票贊成或規定向該等其他公司之董事或高級職員支付酬金之決議案）。

附錄六

本公司章程及開曼群島公司法概要

根據公司法及細則，任何董事或建議委任或候任董事不應因其職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務任期之合約，或以賣方、買方或其他任何身份與本公司訂立合約之資格；該等合約或董事於其中有利益關係之其他合約或安排亦不得因此撤銷；參加訂約或有此利益關係之董事毋須因其董事職務或由此而建立之受托關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得之酬金、溢利或其他利益。董事若明知其於本公司所訂立或建議訂立之合約或安排中有任何直接或間接利益，須於首次考慮訂立該合約或安排之董事會會議上申明其利益性質；若董事其後方知其擁有該合約或安排的利益或在其他情況下，則須於知悉此項利益關係後之首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就本身或其任何聯繫人有重大利益之合約或安排或其他建議之董事會決議案投票（亦不得計入會議之法定人數），惟此項限制不適用於下列事項：

- (aa) 就董事或其任何聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司之利益借出款項或引致之責任或作出承擔而向該董事或其任何聯繫人提供任何抵押或彌償保證之合約或安排；
- (bb) 就董事或其聯繫人根據擔保或彌償保證或透過提供抵押而個別或共同承擔全部或部分責任的本公司或其任何附屬公司的債項或承擔，而向第三方提供任何抵押或彌償保證之合約或安排；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司創辦或擁有權益之任何其他公司之股份或債券或其他證券以供認購或購買，而董事或其聯繫人因參與發售建議之包銷或分包銷而有或將有利益之任何合約或安排；
- (dd) 董事或其聯繫人僅因持有本公司股份或債券或其他證券之權益而與其他持有本公司或任何附屬公司股份或債券或其他證券之人士以相同方式擁有權益之合約或安排；
- (ee) 有關董事或其聯繫人僅以高級職員、行政人員或股東身份而直接或間接擁有權益的任何其他公司，或該董事及其任何聯繫人並無合共實益擁有該公司（或該董事或其任何聯繫人藉任何第三方公司取得）其中5%或以上已發行股份或任何類別股份投票權的任何建議合約或安排；或

附錄六

本公司章程及開曼群島公司法概要

- (ff) 有關採納、修訂或執行有關本公司或其任何附屬公司董事、彼等的聯繫人及僱員的購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排之建議或安排，而該等建議或安排並無給予任何董事或其聯繫人任何與該等計劃或基金有關之類別人士一般不會獲得之特權或利益。

(vi) 酬金

本公司可於股東大會上不時釐定董事之一般酬金，該筆酬金(除經投票通過之決議案另有規定外)將按董事會協議之比例及方式分派予各董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於整段有關受薪期間，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司因任何類別股份或公司債券另外舉行之會議或履行董事職務時合理產生或預期產生之所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應要求為本公司前往海外公幹或旅居海外，或履行董事會認為超逾董事日常職責範圍之職務，董事會可決定向該董事支付額外酬金(可以薪金、佣金或分享溢利或其他方式支付)，作為一般董事酬金以外之額外報酬或代替一般酬金。倘執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員，則可收取董事會不時釐定之酬金(可以薪金、佣金或分享溢利或其他方式或上述全部或任何方式支付)、其他福利(包括退休金及／或退職金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外或代替董事酬金之報酬。

董事會可為本公司僱員(本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務之現任董事或前任董事的僱員)及前任僱員及受彼等供養之人士或上述任何此類人士，設立或同意或聯同其他公司(須為本公司之附屬公司或與本公司有業務聯繫之公司)設立退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利之計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須或毋須受任何條款或條件限制下支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回之退休金或其他福利予僱員及前任僱員及受彼等供養之人士或上述任

附錄六

本公司章程及開曼群島公司法概要

何人士，包括該等僱員或前任僱員或受彼等供養之人士根據上段所述計劃或基金可享有者以外之退休金或其他福利(如有)。在董事會認為適當之情況下，上述退休金或福利可在僱員實際退休前、預計退休時或實際退休時或之後授予僱員。

(vii) 退任、委任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(若人數並非三之倍數，則須為最接近但不少於三分之一人數)將輪流告退，惟各董事須於股東週年大會至少每三年告退一次。每年須告退之董事為自上次獲選連任或聘任後任期最長之董事，但若數名人士於同日出任或獲選連任，則以抽籤決定須告退之董事(除非彼等另行協定)。概無訂有關於董事退休年限之規定。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或成為增任之董事。任何獲委任填補董事會臨時空缺之董事任期至其獲委任後的第一次股東大會為止，屆時可膺選連任，而任何獲委任成為增任之董事者任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時可膺選連任。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過普通決議案罷免任何任期末屆滿之董事(惟此舉不影響該董事就其與本公司間之任何合約遭違反而提出之索償要求)，及通過普通決議案委任另一人填補其職位。除非本公司於股東大會另有決定，董事名額不得少於兩位，惟董事人數並無上限。

董事須在下列情況下辭職：

- (aa) 董事以書面通知辭職並於當時送達本公司之註冊辦事處或呈交董事會會議；
- (bb) 董事神志不清或身故；
- (cc) 董事未告假而連續六(6)個月缺席董事會會議(除非已委任替任董事代其出席)且董事會議決將其撤職；
- (dd) 董事破產或收到接管令或停止支付款項或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 法例禁止其出任董事；

附錄六

本公司章程及開曼群島公司法概要

(ff) 法例規定其不再出任董事或根據組織細則將其撤職。

董事會可不時委任其一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止此等委任。董事會可將其任何權力、授權及酌情權授予由該董事或該等董事及董事會認為合適之其他人士組成之委員會，並可不時就任何人士或目的全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟以此方式成立之各委員會在行使獲授予之權力、授權及酌情權時，須遵守董事會不時向其施加之任何規則。

(viii) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌措或借貸款項，及將本公司全部或任何部分業務、物業及現有或日後之資產及未催繳股本作按揭或抵押，並在公司法之規限下，發行本公司之債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方之債項、負債或承擔之全部或附屬抵押。

附註：該等條文與細則大致相同，可由本公司以特別決議案批准而改動。

(ix) 董事會會議議程

董事會可就進行業務舉行會議、休會或以其認為適當之方式處理會議。董事會提出之問題須由大多數投票表決。如出現同等票數，則會議主席可投第二票或決定票。

(x) 董事及高級職員名冊

開曼群島公司法及細則規定本公司須於其註冊辦事處存置一份董事及高級職員名冊，名冊不會供公眾查閱。名冊副本須送交開曼群島公司註冊處存檔，任何董事或高級職員之任何人事變動須於作出改動三十(30)天內知會公司註冊處。

(b) 修訂組織章程文件

本公司可在股東大會通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司名稱，均須通過特別決議案批准。

附錄六

本公司章程及開曼群島公司法概要

(c) 更改股本

本公司可根據開曼群島公司法有關規定不時通過普通決議案：

- (i) 增加股本，增加之數額及所分成之股份數目概由決議案指定；
- (ii) 將全部或任何股本合併及分拆為面值高於現有股份之股份；
- (iii) 將股份分為多類股份，惟須不影響先前已賦予現有股份持有人之特別權利，該等現有股份附有本公司於股東大會釐定或董事釐定的任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將全部或部分股份面值分為少於當時組織大綱規定之數額，惟不得違反開曼群島公司法之規定，且有關分拆股份之決議案可決定分拆股份持有人之間，其中一股或更多股份可較其他股份有優先或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者；或
- (v) 註銷於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購之任何股份，並按註銷之股份數額削減股本。

本公司可根據開曼群島公司法之規定通過特別決議案以任何方式削減股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(d) 修訂現有股份或類別股份附有之權利

在開曼群島公司法之規限下，股份或任何類別股份附有之全部或任何特權，可經由持有該類已發行股份面值不少於四分之三人士書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開之股東大會通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，惟該類股份之發行條款另有規定則作別論。細則中關於股東大會之規定經作出必要修訂後，將適用於另行召開之大會，惟大會所需法定人數(續會除外)為持有該類已發行股份面值最少三分之一之兩位人士或受委代表，而於任何續會上，兩名親自或委派代表出席之持有人(不論其所持股份數目)即構成法定人數。該類股份之每位持有人每持有一股股份可投一票。

除非有關股份所附權利或發行條款另有規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人之特別權利不得因再設立或發行享有同等權益之股份而視為被修訂。

(e) 特別決議案 — 須以大多數票通過

根據細則，本公司之特別決議案須在股東大會獲親身出席並有權投票之股東或(若股東為公司)其正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以不少於四分之三大多數票通過；有關大會須正式發出不少於足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日的通告，並說明所提呈決議案為特別決議案。然而，倘指定證券交易所(細則所定義者)允許，若有權出席會議(股東週年大會除外)及投票並合共持有賦予該項權利之股份面值不少於百分之九十五(95%)之大多數股東同意；對於股東週年大會，若有權出席並於會上投票之所有股東同意，則可於發出少於足二十一(21)日及少於足十(10)個營業日的通告之大會上提呈及通過特別決議案。

任何特別決議案一經通過，其副本須於十五(15)天內送交開曼群島公司註冊處。

根據細則之定義，普通決議案指須根據細則規定舉行之股東大會由有權投票的本公司股東親自或(如股東為公司)其正式授權代表或(如允許委任代表)受委代表以簡單多數票通過之決議案。

(f) 表決權

在股份當時所附任何有關表決之特權或限制之規限下或根據細則，於任何股東大會上如以投票方式表決，每位親身或委派代表出席之股東(若股東為公司，則其正式授權代表)每持有一股繳足股份可投一票；惟於股款或分期股款催繳之前就股份繳付或入賬列為實繳之股款，就上述情況而言不得視為實繳股款。凡有權投一票以上之股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決之決議案須以投票方式表決。

倘一間認可結算公司(或其代名人)為本公司股東，則可授權其認為適當之人士作為代表，出席本公司任何股東會議或本公司任何類別股東會議，惟倘超過一名人士獲授權，則該項授權須列明各名獲授權之人士所代表之股份數目及類別。根據本規定獲授權之人士應視為已獲正式委任而毋須其他事實證據證明，有權行使彼代表之認可結算公司(或其代名人)猶如該等人士為該結算公司(或其代名人)所持本公司股份之註冊持有人之同樣權力。

附錄六

本公司章程及開曼群島公司法概要

當本公司知悉有任何本公司股東須根據指定證券交易所(細則所定義者)放棄就本公司任何特定決議案投票或被限制僅可就本公司任何特定決議案投贊成票或反對票，則如該股東或該股東之代表之任何投票違反該規定或限制，有關投票不應點算在內；

(g) 股東週年大會之規定

除採納細則當年外，本公司每年須舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點由董事局決定，但舉行日期不得遲於上屆股東週年大會後十五(15)個月或採納細則後十八(18)個月，除非一段較長之期間並不違反任何指定證券交易所(細則所定義者)之規則，則作別論。

(h) 賬目及審核

董事會須促使保存真確賬目，以顯示本公司收支款項、收支事項、本公司之物業、資產、信貸及負債及開曼群島公司法規定或足以真實公平反映本公司業務及解釋其交易所需之所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定之其他一個或多個地點，並可經常供任何董事查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或文件，除非由法例授權或由董事會或本公司在股東大會上批准。

須於本公司股東大會提呈之每份資產負債表及損益賬(包括法例規定須隨附之每份文件)，連同董事會報告印本及核數師報告，須於股東大會舉行日期前不少於二十一(21)日即召開股東週年大會的通知時間寄交按照細則之規定每位有權收取本公司股東大會通告之人士；然而，在不違反任何適用法例(包括指定證券交易所(細則所定義者)之規定)之情況下，本公司可改為向該等人士寄發摘錄自本公司年度賬目之簡要財務報表及董事會報告，惟任何該等人士可向本公司發出書面通知，要求本公司除簡要財務報表外，亦寄發予彼等本公司之年度財務報表及有關董事會報告之印刷本。

核數師乃依照細則之規定委任，其委任條款、任期及職責於任何時候均須受細則規範。核數師之酬金須由本公司於股東大會釐定或按照股東所決定之方式釐定。

本公司之財務報表須由核數師按照公認核數準則審核。核數師須按照公認核數準則編製有關書面報告，並於股東大會上向股東提呈核數師報告。本文所指公認核數準則為

附錄六

本公司章程及開曼群島公司法概要

開曼群島以外任何國家或司法權區之核數準則。如實屬如此，財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家或司法權區名稱。

(i) 會議通告及議程

股東週年大會須於發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日之通知後召開；為通過特別決議案而召開之任何股東特別大會(除上文第(e)分段所載者外)須發出至少足二十一(21)日且不少於足十(10)個營業日之書面通告；任何其他股東特別大會則須發出至少足十四(14)日且不少於足十(10)個營業日之通告。通告須註明舉行會議之時間及地點，倘有特別事項，則須註明有關事項之一般性質。此外，每次股東大會均須通知所有本公司股東(惟按照細則或所持股份之發行條款規定無權接獲該等通知者除外)，以及本公司當時之核數師。

若指定證券交易所許可，儘管本公司以較上述通告為短的時間召開大會，惟於獲得下列人士同意的情況下，大會應視作已正式召開：

- (i) 倘召開股東週年大會，則由本公司有權出席及在會上投票的所有股東同意；及
- (ii) 倘召開任何其他會議，則由有權出席及於會上投票的大多數股東(即合共持有不少於賦予該權利的股份面值百分之九十五(95%)的大多數股東)同意。

所有於股東特別大會處理的事務一概視作特別事務，而所有於股東週年大會處理的事務，亦一概視作特別事務，惟下列事項視為一般事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 省覽及採納賬目、資產負債表、董事會報告與核數師報告；
- (cc) 選舉替代退任董事的董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級職員；
- (ee) 釐定董事及核數師之酬金；
- (ff) 向董事授出任何授權或權力以發售、配發、授出購股權或以其他方式處置不超過本公司當時既有已發行股本面值百分之二十(20%)的未發行股份；及

(gg) 向董事授出任何授權或權力以購回本公司證券。

(j) 股份轉讓

所有股份轉讓須以通常或一般之轉讓文件格式或以指定證券交易所(細則所定義者)規定的格式或董事會批准之任何其他轉讓文件格式辦理，且必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算公司或其代名人，則必須以親筆或機印簽署或董事會不時批准之任何其他方式辦理。任何轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，而董事會認為適當時可酌情豁免承讓人簽署轉讓文件。在承讓人名稱登記於相關股東名冊前，轉讓人仍被視為股份之持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會可議決就一般情況或任何個別情況接納以機印簽署之轉讓文件。

董事會可在任何適用法例批准下全權決定隨時及不時將任何登記於股東名冊總冊之股份移往任何股東名冊分冊，或將任何登記於股東名冊分冊之股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另行同意，股東名冊總冊之股份概不得移往任何股東名冊分冊，而股東名冊分冊之股份亦概不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。一切轉讓文件及其他所有權文件必須送呈登記。倘股份在股東名冊分冊登記，須在有關登記處辦理；倘股份在股東名冊總冊登記，則須在開曼群島之註冊辦事處或根據開曼群島公司法股東名冊總冊須存放之其他地點辦理。

董事會可全權決定拒絕為轉讓任何未繳足股份予其不批准之人士，或轉讓根據相關轉讓限制仍有效之僱員股份獎勵計劃而發行之任何股份辦理登記手續，亦可拒絕登記超過四名聯名持有人之股份之轉讓或任何本公司擁有留置權之未繳足股份之轉讓，而毋須申述任何理由。

除非已就轉讓文件之登記向本公司繳交任何指定證券交易所(細則所定義者)規定應付之最高費用或董事不時規定之較低費用，且轉讓文件已繳付適當之印花稅(如屬適用)，且只關於一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求足以顯示轉讓人之轉讓權之其他證明文件(如轉讓文件由其他人士代為簽署，則該名人士之授權書)送達有關股份過戶登記處或註冊辦事處或存置股東名冊總冊之其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在有關報章及適用情況下根據任何指定證券交易所(細則所定義者)之規定所指明之任何其他報章以廣告方式發出通告後，可在董事會決定的時間及限期暫停辦理及停止辦

附錄六

本公司章程及開曼群島公司法概要

理全部股份或任何類別股份之過戶登記手續。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記之期間合計不得超過三十(30)日。

(k) 本公司購回本身股份之權力

本公司可根據開曼群島公司法及細則在若干限制下購回本身股份，而董事會僅可根據任何指定證券交易所(細則所定義者)不時實施之規定代本公司行使該項權力。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份之權力及購回本公司股份獲得的資助

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份之規定。

在遵守指定證券交易所(細則所定義者)及任何其他有關監管機構的規則及法規的情況下，本公司可為或就任何人士購買或將購買本公司任何股份而提供財務資助。

(m) 股息及其他分派方式

在開曼群島公司法之規限下，本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所派股息不得超過董事會建議宣派之數額。

細則規定，股息可自本公司已變現或未變現溢利或自董事會認為再無需要之溢利撥出之任何儲備宣派及派付。通過普通決議案批准後，股息亦可根據公司法自股份溢價賬或經授權可用作派發股息之任何其他資金或賬項宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外：(i)一切股息須按派息股份之實繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付之股款不視為股份之實繳股款及(ii)一切股息須按派發股息之任何期間之實繳股款比例分配及派付。如股東欠負本公司催繳股款或其他欠款，則董事可自派發予彼等之任何股息或其他款項或與股份有關之款項扣除所欠全部金額(如有)。

當董事會或本公司於股東大會議決就本公司股本派付或宣派股息時，董事會可繼而議決(a)配發入賬列為繳足之股份以支付全部或部分股息，惟有權獲派股息之股東可選擇收取全部或部分現金作為股息以代替配股，或(b)有權獲派股息之股東可選擇接受配發

附錄六

本公司章程及開曼群島公司法概要

入賬列為繳足之股份以代替收取董事會認為適合之全部或部分股息。本公司在董事會推薦下亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足之股份以支付全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配股之權利。

應以現金付予股份持有人之任何股息、利息或其他款項，可以支票或付款單之方式寄往股份持有人之登記地址，如為聯名持有人則寄往在本公司股東名冊有關股份排名最前之股東之登記地址，或股東或聯名股東以書面通知之地址。除股東或聯名持有人另有指示外，所有支票或付款單應以只付予抬頭人之方式付予有關股東或有關股份聯名持有人在股東名冊排名最前者，郵誤風險由彼等承擔，而當付款銀行支付支票或付款單後，即表示本公司已經付款。兩位或以上聯名持有人其中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份之股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決藉分派任何類別之特定資產支付全部或部分股息。

所有於宣派後一年未認領之股息或紅利，可由董事會在此等股息或紅利認領前將之投資或作其他用途，收益撥歸本公司所有，而本公司不會就此成為有關款項之受託人。所有宣派後六年仍未認領之股息或紅利，可由董事會沒收，並撥歸本公司所有。

本公司毋須承擔應付或有關任何股份之股息或其他款項之利息。

(n) 受委代表

凡有權出席本公司會議及在會上投票之本公司股東，均有權委任另一位人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委派一位以上代表，代其出席並於本公司之股東大會或任何類別股東大會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表委派其作為代表之個人股東行使該股東可行使之相同權力。此外，受委代表有權代表委派其作為代表之公司股東行使該公司股東猶如為個人股東可行使之相同權力。股東(若股東為公司，則其正式授權之代表)可親自或委任代表表決。

(o) 催繳股款及沒收股份

在細則及配發條款之限制下，董事會可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付之任何股款(無論按股份面值或以溢價形式計算)。催繳股款可一次付清，亦可分期支付。

附錄六

本公司章程及開曼群島公司法概要

倘任何催繳股款或分期股款截至指定付款日期尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接受之利率(不超過每年二十(20)厘)支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項之利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為適當，可向任何願意預繳股款之股東收取(以現金或相等價值之代價繳付)其所持股份之全部或部分未催繳及未付股款或應付之分期股款。本公司可按董事會釐訂之利率(如有)支付全部或部分預繳款項的利息。

若股東於指定付款日期未能支付催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)日之通知，要求支付仍未支付之催繳股款，連同任何累計及至實際付款之日前仍然應計之利息，並聲明若截至指定時間仍未付款，則有關催繳之股份可遭沒收。

若股東不依照有關通知之規定辦理，則所發出通知有關之股份於其後在未支付通知所規定之款項前可隨時由董事會通過決議案沒收。沒收將包括有關被沒收股份之已宣派但於沒收前仍未實際支付之一切股息及紅利。

股份被沒收之人士將不再為被沒收股份之股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日其應就該等股份付予本公司之全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收之日起至實際付款日期為止期間之有關利息，息率由董事會釐訂，惟不得超過每年二十(20)厘。

(p) 查閱股東名冊

按照細則，除非根據細則之規定暫停辦理註冊手續，否則股東名冊及股東分冊必須於每個營業日最少兩(2)小時在註冊辦事處或根據開曼群島公司法保存股東名冊之其他地點免費供股東查閱，而任何其他人士在繳付最多達2.50港元之費用或董事會指明之較低費用後可查閱，或在過戶登記處(細則所定義者)繳付最多達1.00港元或董事會指明之較低費用後，亦可查閱。

(q) 股東會議及另行召開之類別股東會議之法定人數

股東大會如無足夠法定人數，則不可處理任何事項。但即使無足夠法定人數，仍可委任主席。

除細則另有規定外，股東大會之法定人數為兩位親自出席並有權投票之股東(若股東為公司，則為其正式授權之代表)或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開

附錄六

本公司章程及開曼群島公司法概要

之類別股東會議(續會除外)所需之法定人數須為持有不少於該類已發行股份面值三分之一之兩位人士或其委任代表。

就細則之規定，本身為公司之股東如派出經該公司董事會或其他監管機構通過決議案授權之正式代表，代表該公司出席本公司有關股東大會或任何有關類別股東大會，則當作該公司親自出席。

(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使之權利

細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使之權利之規定。然而，開曼群島法例載有賦予本公司股東若干可資補救之方法，其概要見本附錄第3(f)段。

(s) 清盤程序

本公司由法院清盤或自動清盤之決議案為特別決議案。

按照任何類別股份當時所附關於分派清盤後所餘資產之特別權利、特權或限制，如(i)本公司清盤，而可向本公司股東分派之資產超逾償還開始清盤時全部已繳股本，則餘數可按股東各自所持股份之已繳股本之比例向股東分派，及(ii)本公司清盤，而可向本公司股東分派之資產不足以償還全部已繳股本，則資產之分派方式為盡可能由股東按開始清盤時各自所持股份之已繳及應繳股本比例分擔虧損。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及開曼群島公司法所規定之任何其他批准之情況下，將本公司全部或任何部分資產以貨幣或實物分發予股東，而不論該等資產為一類或不同類別之財產。清盤人可為前述分發之任何一類或多類財產釐訂其認定公平之價值，並決定股東或不同類別股東間之分發方式。清盤人可在獲得同樣授權之情況下，將任何部分資產授予清盤人在獲得同樣授權之情況下認為適當的以股東為受益人所設立之信託之受托人，惟不得強迫出資人接受任何負有債務之股份或其他財產。

(t) 未能聯絡之股東

根據細則，倘若(i)應以現金支付予任何股份持有人的相關股份股息之支票或付款單(總數不少於三張)在12年內仍未兌現；(ii)12年期屆滿時，本公司於該期間並無獲得有關該股東存在之任何消息；及(iii)本公司根據指定證券交易所(細則所定義者)的規則以廣告

附錄六

本公司章程及開曼群島公司法概要

形式發出表示有意出售該等股份的通告，而發出通告日期起已歷經三(3)個月或指定證券交易所(細則所定義者)許可之較短期限，且已向指定證券交易所(細則所定義者)知會有關意向，則本公司可出售該等未能聯絡之股東之股份。出售該等股份所得款項淨額將撥歸本公司，而本公司收到該筆所得款項淨額後，則欠付該前任股東相等款額之欠款。

(u) 認購權儲備

細則規定，在開曼群島公司法不禁止且遵守開曼群島公司法之情況下，若本公司已發行可認購股份之認股權證，而本公司採取之任何措施或進行之任何交易會導致該等認股權證之認購價降低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足行使認股權證時認購價與股份面值之差額。

3. 開曼群島公司法

本公司根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立，因此須根據開曼法例經營業務。下文乃開曼群島公司法若干規定之概要，惟此概要不表示包括所有適用條文及例外情況，亦不表示總覽開曼群島公司法及稅務等所有事項，而此等規定或有別於有利益關係之各方可能較熟悉之司法權區之同類條文：

(a) 經營業務

本公司為獲豁免公司，因此須主要在開曼群島以外經營業務。本公司須每年向開曼群島之公司註冊處遞交年度報告及支付按本公司法定股本計算之費用。

(b) 股本

開曼群島公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，須將相當於該等股份之溢價總值之款項撥入稱為「股份溢價賬」之賬項；在公司選擇下，該公司作為收購或註銷任何另一間公司股份之代價而配售以溢價發行的股份之溢價，可不按上述規定處理。開曼群島公司法規定公司須根據組織章程大綱及細則的條文(如有)運用股份溢價賬(a)向股東分派或派發股息；(b)繳足公司的未發行股份，以便向股東發行已繳

附錄六

本公司章程及開曼群島公司法概要

足股本之紅股；(c)贖回及購回股份(惟須符合開曼群島公司法第37條之規定)；(d)撤銷公司之籌辦費用；及(e)撤銷發行公司股份或債券之已付費用、佣金或折讓。

股份溢價賬不得用作向股東分派或作為股息，除非緊隨該公司在支付建議之分派或股息後仍有能力償還在日常業務中到期清付之債項。

開曼群島公司法規定，在開曼群島大法院(「法院」)認可下，股份有限公司或具有股本之擔保有限公司，如其組織細則許可，可以特別決議案以任何方式削減股本。

細則載有保障特殊類別股份持有人之若干規定，在修訂彼等之權利前須取得彼等之同意，並須取得該類已發行股份特定比例之持有人之同意或在該類股份持有人另行召開之會議上通過決議案批准。

(c) 資助購回公司或其控股公司之股份

在不違反全部適用法例下，本公司可給予本公司、其附屬公司、其控股公司或該控股公司之任何附屬公司之董事及僱員財務資助以購買本公司之股份或任何附屬公司或控股公司之股份。此外，在不違反全部適用法例下，本公司可給予一名受託人財務資助以收購本公司之股份或任何該附屬公司或控股公司之股份，為本公司、本公司之附屬公司、本公司之任何控股公司或任何該控股公司之附屬公司之僱員(包括受薪董事)之利益而持有。

開曼群島並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購公司本身或其控股公司之股份。因此，如公司董事在履行審慎及忠誠職責時認為其目的適當且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

在不違反開曼群島公司法之規定下，股份有限公司或具有股本之擔保有限公司，如其組織章程細則許可，則可以發行該公司或股東可選擇贖回或有責任贖回之股份，且公司法明確規定，在公司組織章程細則的規限下修訂任何股份所附權利致使該公司或股東可選擇贖回或有責任贖回該等股份屬合法行為。此外，在公司組織章程細則授權下，該公司可購回本身股份，包括任何可贖回股份。然而，倘公司組織章程細則並無規定

附錄六

本公司章程及開曼群島公司法概要

購回方式及條件，則公司不得購回任何股份，除非該公司事先通過普通決議案批准購回方式及條件。公司僅可贖回或購買本身已繳足股款之股份。倘於贖回或購買後公司再無任何已發行股份(持作庫存股份的股份除外)，則該公司亦不得贖回或購買本身股份。除非在緊隨建議付款日期後，公司仍有能力償還在日常業務中到期的債項，否則公司以公司股本贖回或購買本身之股份，乃屬違法。

公司購回的股份將作註銷處理，惟在公司組織章程大綱及細則規限下，於購回前，公司董事議決以公司名義持有該等股份作庫存股份除外。倘公司股份持作庫存股份，則公司須因持有該等股份而列入股東名冊。然而，儘管有上文所述規定，公司組織章程細則及公司法均規定，有關公司不應就任何目的視作股東且不得行使庫存股份的任何權利，任何相關權利的有意行使屬無效，不得就庫存股份直接或間接於公司任何會議投票，且庫存股份不得計入任何指定時間已發行股份總數。此外，不得就庫存股份向公司宣派或支付任何股息，亦不得以現金或其他方式分派公司資產(包括清盤時向股東作出任何資產分派)。

並無禁止公司購回本身之認股權證，故公司可根據有關認股權證文據或證書之條款及條件購回本身之認股權證。開曼群島法例並無規定公司之組織章程大綱或細則須載列特別條文以進行該等購回事項。公司董事可依據組織章程大綱載列之一般權力買賣及處置各項動產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司之股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

除公司法第34條之規定外，公司法並無有關派息之明文規定。根據英國案例法(視為於開曼群島具有說服力)，股息僅可以從公司之溢利派付。此外，開曼群島公司法第34條規定，如具備償還能力且符合公司組織章程大綱及細則的有關規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派(詳情見上文第2(m)段)。

(f) 保障少數股東

開曼群島之法院一般會參考英國案例法之判例。該等案例准許少數股東進行代表訴訟或衍生訴訟，以公司名義對(a)超越公司權限或非法行為；(b)欺詐少數股東而過失方為對公司有控制權之人士；及(c)違規通過須特定大多數(或特別大多數)股東通過之決議案提出訴訟。

附錄六

本公司章程及開曼群島公司法概要

如公司(並非銀行)的股本分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一之股東申請，委派調查員審查公司之事務並按法院指定之方式呈報有關結果。

公司任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或(作為清盤令之替代)發出：(a)監管公司日後事務操守之指令；(b)要求公司停止進行或終止繼續進行入稟股東投訴之行為或作出入稟股東投訴其並無達成之行為之指令；(c)授權入稟股東按法院指示之有關條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟之指令；或(d)規定其他股東或公司本身購買公司任何股東之股份之指令，如公司本身購買，則須相應削減公司股本。

股東對公司之索償，一般須根據適用於開曼群島之一般契約法或侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則作為股東所具有之個別權利而提出。

(g) 管理層

開曼群島公司法並無有關董事出售公司資產之權力的特別規限。然而，根據一般法律，公司之高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使權力及履行職責時，均須為公司之最佳利益忠誠信實行事，並本著合理審慎之人士於類似情況下應有之謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須就(i)公司所有收支款項，以及有關之收支事項；(ii)公司所有貨品買賣；及(iii)公司之資產與負債保存適當之賬冊。

如賬冊不能真實中肯反映公司事務狀況及解釋有關交易，則不得視為適當保存賬冊。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制規例或貨幣限制。

附錄六

本公司章程及開曼群島公司法概要

(j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(一九九九年修訂本)第6條，本公司已獲總督會同內閣承諾：

- (1) 開曼群島頒佈之對溢利、收入、收益或增值徵稅的法律概不適用於本公司或其業務；及
- (2) 毋須就本公司股份、債券或其他責任而繳交上述稅項或任何屬遺產稅或承繼稅性質之稅項。

對本公司之上述承諾自二零一零年十月十二日起為期二十年。

開曼群島現時對個人或公司之溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，亦無任何屬承繼稅或遺產稅性質之稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內簽訂若干文據或將該等文件帶入開曼群島司法權區而須支付若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立任何雙重徵稅公約。

(k) 轉讓之印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島持有土地權益之公司股份除外。

(l) 給予董事之貸款

開曼群島公司法並無明文禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司紀錄

開曼公司股東根據公司法並無一般權利查閱或獲得公司股東名冊或公司紀錄副本，惟具有本公司之細則可能載列之有關權利。

獲豁免公司可在董事不時認為適當之地點(不論在開曼群島或以外)設立其股東名冊總冊及任何分冊。公司須以公司法規定或允許股東總冊存置的相同方式存置股東分冊。公司須安排在公司股東總冊存置的地方存置任何不時正式登記的股東分冊的副本，且根據公司法，該等副本均視為股東總冊的一部分。開曼群島公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處提交股東名單，因此股東名稱及地址並非公開資料，且不會供公眾查閱。

(n) 清盤

公司可被法院頒令強制、自動或在法院監管下清盤。法院有權在若干特定情況下(包括法院認為將公司清盤屬公平公正之情況下)頒令清盤。

如股東於股東大會上通過特別決議案議決，或公司為有限期限之公司，則當其大綱或細則規定之固定期間屆滿，或大綱或細則規定公司須解散或公司自註冊成立起一年內並無開始營業(或暫停營業滿一年)或公司無力償債之情況出現，公司可自動清盤。如公司自動清盤，該公司須自通過自動清盤之決議案或有關期限屆滿或上述事件發生時起停止營業。

為進行公司清盤程序及輔助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任一名或多名合資格人士執行該職務，倘委任一名以上人士執行該職務，則法院須聲明所規定或授權正式清盤人採取的任何行動是否將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位空缺，則公司的所有財產須由法院保管。倘一名人士根據《破產清盤人員條例》妥為符合資格擔任正式清盤人，則合資格接納獲委任為正式清盤人。可委任外國清盤人員與合資格破產清盤人共同行事。

倘屬公司股東提出的自願清盤，公司須於股東大會上委任一名或多名清盤人以便結束公司事務及分派其資產。破產聲明必須於清盤展開後二十八(28)天內由自願清盤公司全體董事簽署，如有違反，其清盤人必須向法院申請在法院監督下繼續進行清盤之指令。

委任清盤人後，公司的事務完全由清盤人負責，日後未得其批准不得實施任何行政措施。清盤人負責收集公司資產(包括分擔人所欠的款項(如有))、確定債權人名單，及在優先及有抵押債權人及任何後償協議或對銷權利或扣除索賠的權利規限下償還本公司所欠債權人的債務(如資產不足以解除全部債務則按比例償還)，以及確定分擔人(股東)名單並根據股份所附權利分拆剩餘資產(如有)。

公司事務一旦完全結束，清盤人須編製清盤賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會向公司提呈賬目及加以說明。清盤人須於最後大會最

附錄六

本公司章程及開曼群島公司法概要

少二十一(21)天之前，按公司組織章程細則授權之任何方式，向各分擔人發出通知，列明會議時間、地點及目的，並於開曼群島憲報刊登。

(o) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或類別股東或債權人大會(視乎情況而定)上獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人(視乎情況而定)價值百分之七十五(75%)的大多數批准，且其後須獲法院批准。雖然有異議的股東有權向法院表示懇求批准的交易並無給予股東所持股份合理價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實行為，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(p) 強制收購

如一間公司要約收購另一間公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)收購建議所涉股份的持有人接納收購建議，則收購人可在上述四(4)個月屆滿後的兩(2)個月內任何時間，按規定方式發出通知要求持異議的股東按收購建議的條款轉讓所持股份。持異議的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院申請反對轉讓。持異議的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院不大可能行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的股份持有人之間透過欺詐或不誠實或勾結的不公平手法逼迫少數股東。

(q) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則對高級職員及董事作出彌償的程度，惟法院認為違反公眾政策的規定者除外(例如宣稱對觸犯法律的後果作出彌償)。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問 Conyers Dill & Pearman 已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。按附錄八「送呈公司註冊處及備查文件」一段所述，該意見書連同開曼群島公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該法律與其較熟悉的任何司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

A. 本集團其他資料

1. 註冊成立

本公司於二零一零年九月二十二日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，並於二零一一年六月二十日根據公司條例第XI部在香港公司註冊處註冊為非香港公司。我們於香港的營業地點設於香港尖沙咀麼地道66號尖沙咀中心東翼8樓811室。馮志偉先生(地址為香港北角丹拿花園3棟20樓A室)獲委任為本公司授權代表，代表本公司在香港接收傳票及通告。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故其經營須遵守開曼群島公司法及本身的章程文件(包括組織章程大綱及細則)。本公司章程文件若干條文及開曼群島公司法相關方面的概要載於本文件附錄六。

2. 股本變更

於註冊成立日期，我們的法定股本為380,000港元，分為380,000股每股面值1.00港元的股份。二零一零年九月二十二日，本公司一股面值1.00港元的認購者股份轉讓予卓爾發展投資。二零一零年十月八日，49股及50股每股面值1.00港元的股份已分別配發及發行予卓爾發展投資及陳麗芬。同日，陳麗芬轉讓50股每股面值1.00港元的股份予卓爾發展投資。

根據下文本公司唯一股東於二零一一年六月二十日通過的書面決議案，本公司將所有已發行及未發行的每股面值1.00港元的股份拆細為100股每股面值0.01港元的股份，並通過增設7,999,990,000股股份，將法定股本由380,000港元(分為38,000,000股股份)增至80,000,000港元(分為8,000,000,000股股份)。我們根據資本化發行向當時股東配發及發行合共2,974,990,000股股份。

緊隨[●]及資本化發行完成後(惟不計及可能因行使根據[●]前購股權計劃及購股權計劃授出的任何購股權而發行的任何股份)，本公司的已發行股本將為35,000,000港元，分為3,500,000,000股繳足或入賬列為繳足股份，而4,500,000,000股股份仍未發行。

除上述者及下文「本公司唯一股東於二零一一年六月二十日通過的書面決議案」分節所述者外，本公司股本自註冊成立日期以來概無變更。

3. 本公司唯一股東於二零一一年六月二十日通過的書面決議案

根據本公司唯一股東於二零一一年六月二十日通過的書面決議案：

(a) 我們批准及有條件採納組織章程細則(於[●]生效)；

附錄七

法定及一般資料

- (b) 我們將本公司股本中每股面值1.00港元的全部現有已發行及未發行股份拆細為100股每股面值0.01港元的新普通股；
- (c) 本公司通過增設7,999,990,000股股份，將法定股本由380,000港元(分為38,000,000股股份)增至80,000,000港元(分為8,000,000,000股股份)；
- (d) 在包銷協議所列日期或之前(i)[●]委員會批准已發行股份、根據資本化發行將發行的股份及本文件所述將發行的股份(包括可能因行使根據[●]前購股權計劃及購股權計劃授出的購股權而發行的任何股份)[●]及買賣；(ii)於定價日訂立定價協議；及(iii)包銷商根據包銷協議須履行的責任成為無條件且包銷協議並無根據其條款或因其他理由而終止的情況下：
 - (i) 批准[●]，並授權董事根據[●]配發及發行新股份；
 - (ii) 批准[●]；
 - (iii) 批准及採納[●]前購股權計劃及購股權計劃(主要條款載於本附錄「一 D.其他資料 — 1.購股權計劃」及「一 D.其他資料 — 2.[●]前購股權計劃」)的規則，並授權董事據此授出可認購股份的購股權以及配發、發行及處置因行使根據[●]前購股權計劃及購股權計劃授出的購股權而發行的股份；及
 - (iv) 待本公司股份溢價賬因本公司根據[●]發行發售股份而獲得進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬進賬額29,749,900港元撥充資本，以按面值繳足2,974,990,000股股份，而該等股份將按比例配發及發行予二零一一年六月二十日的股東。
- (e) 給予董事一般無條件授權(包括作出將會或可能需要配發及發行股份的要約或協議或授出證券的權力)，以配發、發行及處置未發行股份(不包括根據供股或任何根據以股代息計劃或根據細則規定為代替全部或部分股份股息而配發及發行股份的類似安排，或因根據[●]前購股權計劃及購股權計劃或其他類似安排授出的購股權，或根據本公司股東於股東大會授出的特別授權而發行的股份)，惟該等未發行股份的總面值不得超過[●]及資本化發行完成當時本公司已發行股本總面值(惟不計及可能因行使根據[●]前購股權計劃及購股權計劃授出的購股權而發行的任何股

份)的20%，而此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或根據細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會通過普通決議案撤銷或更改此項授權時(以最早者為準)為止；

- (f) 給予董事一般無條件授權以行使本公司一切權力，在[●]或本公司證券上市並獲證監會及[●]就此認可的其他認可證券交易所購回相等於[●]及資本化發行完成當時本公司已發行股本總面值(惟不計及可能因行使根據[●]前購股權計劃及購股權計劃授出的購股權而發行的任何股份)不超過10%之股份數目，而此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或根據細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會通過普通決議案撤銷或更改此項授權時(以最早者為準)為止；及
- (g) 擴大上文(e)段所述的一般無條件授權，在董事根據該一般授權可能配發或有條件或無條件同意配發的本公司股本總面值中，加入相當於本公司根據上文(f)段所述購回股份授權所購回的本公司股本總面值的數額。

4. 企業重組

為籌備股份在[●]，本集團屬下各公司進行重組。有關重組的資料請參閱本文件「歷史、重組及企業架構」一節。

5. 附屬公司的股本變更

我們的附屬公司載述於本文件附錄一會計師報告。我們的附屬公司於緊接本文件日期前兩年內的股本變更如下：

- (a) 卓爾物業管理的註冊資本於二零零九年七月二十四日由人民幣1,500,000元增至人民幣3,000,000元；
- (b) 武漢大世界投資的註冊資本於二零零九年八月三日由人民幣65,000,000元增至人民幣100,000,000元；
- (c) 卓爾中心投資的註冊資本於二零零九年十二月十一日由人民幣3,800,000元增至人民幣30,000,000元；及
- (d) 漢口北廣告的註冊資本於二零一零年一月二十五日由人民幣100,000元增至人民幣1,500,000元。

除本文件附錄一會計師報告所述附屬公司外，本公司並無其他附屬公司。

除上述者外，於緊接本文件日期前兩年內，本公司任何附屬公司的股本概無變更。

6. 我們的中國附屬公司資料

下文載列本公司於中國成立之附屬公司的公司資料概要：

(a) 卓爾中心投資

成立日期：一九九六年八月十二日
成立地點：中國
性質：有限公司
註冊資本：人民幣30,000,000元
股東：卓爾投資集團 (100%)

(b) 卓爾發展中國

成立日期：一九九八年十月二十三日
成立地點：中國
性質：有限公司
註冊資本：2,800,000港元
股東：卓爾發展香港 (100%)

(c) 湖畔豪庭房地產

成立日期：二零零四年四月二十六日
成立地點：中國
性質：有限公司
註冊資本：人民幣50,000,000元
股東：卓華地產 (100%)

(d) 武漢新銳房地產

成立日期：二零零四年六月二十二日
成立地點：中國
性質：有限公司
註冊資本：人民幣20,000,000元
股東：卓華地產 (100%)

(e) 卓爾投資集團

成立日期：二零零四年十二月三十一日
成立地點：中國
性質：有限公司
註冊資本：人民幣100,000,000元
股東：卓爾發展中國 (100%)

(f) 卓爾物業管理

成立日期： 二零零五年十月二十四日
成立地點： 中國
性質： 有限公司
註冊資本： 人民幣3,000,000元
股東： 卓爾投資集團 (100%)

(g) 武漢總部基地

成立日期： 二零零七年一月九日
成立地點： 中國
性質： 有限公司
註冊資本： 人民幣20,000,000元
股東： 卓爾投資集團 (100%)

(h) 漢口北市場投資

成立日期： 二零零七年四月十六日
成立地點： 中國
性質： 有限公司
註冊資本： 人民幣55,000,000元
股東： 漢口北集團 (100%)

(i) 武漢東方卓爾置業

成立日期： 二零零七年十月十日
成立地點： 中國
性質： 有限公司
註冊資本： 人民幣30,000,000元
股東： 卓爾投資集團 (100%)

(j) 漢口北市場管理

成立日期： 二零零八年三月十四日
成立地點： 中國
性質： 有限公司
註冊資本： 人民幣1,000,000元
股東： 漢口北集團 (100%)

(k) 武漢大世界投資

成立日期： 二零零八年五月十二日
成立地點： 中國
性質： 有限公司
註冊資本： 人民幣100,000,000元
股東： 獨立第三方福建縱橫 (50%)
漢口北集團 (50%)

附錄七

法定及一般資料

(l) 漢口北廣告

成立日期： 二零零八年十二月十一日
成立地點： 中國
性質： 有限公司
註冊資本： 人民幣1,500,000元
股東： 漢口北集團 (100%)

(m) 武漢盤龍置業

成立日期： 二零零八年十二月二十九日
成立地點： 中國
性質： 有限公司
註冊資本： 人民幣10,000,000元
股東： 卓華地產 (100%)

(n) 漢口北物流

成立日期： 二零零九年一月十四日
成立地點： 中國
性質： 有限公司
註冊資本： 人民幣10,000,000元
股東： 漢口北集團 (100%)

(o) 漢口北集團

成立日期： 二零零九年二月十一日
成立地點： 中國
性質： 有限公司
註冊資本： 人民幣59,600,000元
股東： 卓爾發展中國 (100%)

(p) 漢口北商業服務

成立日期： 二零零九年三月十二日
成立地點： 中國
性質： 有限公司
註冊資本： 人民幣1,000,000元
股東： 漢口北集團 (100%)

(q) 漢口北建設

成立日期： 二零一零年一月四日
成立地點： 中國
性質： 有限公司
註冊資本： 人民幣1,000,000元
股東： 漢口北集團 (100%)

(r) 卓爾城投資發展

成立日期：二零一零年四月八日
成立地點：中國
性質：有限公司
註冊資本：人民幣50,000,000元
股東：卓爾投資集團 (100%)

(s) 武漢客廳投資

成立日期：二零一零年四月二十七日
成立地點：中國
性質：有限公司
註冊資本：人民幣30,000,000元
股東：卓爾投資集團 (100%)

(t) 卓華地產

成立日期：二零零九年九月二日
成立地點：中國
性質：有限公司
註冊資本：人民幣100,000,000元
股東：湖北聯投 (49%)
卓爾投資集團 (51%)

(u) 武漢物聯港

成立日期：二零一一年三月三日
成立地點：中國
性質：有限公司
註冊資本：人民幣30,000,000元
股東：卓爾發展中國 (100%)

(v) 武漢漢口北交易中心

成立日期：二零一一年四月六日
成立地點：中國
性質：有限公司
註冊資本：人民幣1,000,000元
股東：漢口北集團 (100%)

7. 購回股份

(a) 相關規則規定

相關規則容許以[●]主板為第一[●]地的公司於[●]購回其證券，惟須受若干限制，其中最重要的限制概述如下：

(i) 股東批准

以[●]為第一[●]地的公司擬於[●]進行的所有證券購回事宜事先必須經其股東通過

普通決議案(以一般授權或就個別交易作出特別批准的方式)批准。

附註：

根據本公司唯一股東於二零一一年六月二十日通過的決議案，董事獲授一般無條件授權(「購回授權」)，授權本公司隨時在[●]或本公司證券可能上市並獲證監會及[●]就此認可的任何其他證券交易所購回總面值不超過本文件所述本公司已發行及將發行股本總面值10%的股份，直至本公司下屆股東週年大會結束時，或相關法例或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的限期屆滿時，或我們的股東於股東大會通過普通決議案撤銷或更改該購回授權時(以最早者為準)為止。

(ii) 資金來源

購回股份所需資金須以細則及開曼群島法例規定可合法作此用途的資金撥付。上市公司不得以非現金代價或並非[●]交易規則不時訂明的結算方式於[●]購回本身證券。

(b) 購回的理由

董事相信股東給予董事一般授權，使本公司可在市場購回股份，符合本公司及其股東的最佳利益。購回股份僅會在董事認為有關購回對本公司及其股東有利的情況下進行。有關購回或會視乎當時市況及資金安排而提高本公司及其資產的淨值及／或每股盈利。

(c) 購回的資金

本公司購回證券時僅可動用細則及開曼群島適用法例容許可合法作此用途的資金。

現擬購回股份的任何資金，將從本公司溢利或就購回而發行新股所得款項撥付，或從資本撥付(須遵守開曼群島公司法)，而倘須就購回支付溢價，則從本公司的溢利或本公司股份溢價賬的進賬或資本撥付(須遵守開曼群島公司法)。

董事不擬過度行使購回授權導致對本公司的營運資金需求或其認為本公司不時合適的負債水平有重大不利影響。

(d) 股本

按股份[●]當時的已發行股份3,500,000,000股(惟並不計及可能因行使根據[●]前購股權

計劃及購股權計劃授出的購股權而發行的股份)計算，全面行使購回授權可能引致本公司於下列最早者止期間購回最多350,000,000股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何相關法例或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東在股東大會通過普通決議案撤銷或更改(以較早者為準)購回授權之日。

(e) 一般資料

各董事或(經作出一切合理查詢後就彼等所知)彼等各自的聯繫人(定義見相關規則)目前無意向我們或我們的附屬公司出售任何股份。

董事已向[●]承諾，在適用情況下，彼等將根據相關規則及開曼群島相關法例行使購回授權。

概無關連人士(定義見相關規則)向我們表示現時有意在購回授權獲行使時向我們出售股份，亦無承諾不會出售股份。

倘根據購回授權購回證券後，某一股東所持的本公司投票權比例增加，則根據香港公司收購及合併守則(「守則」)會視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東或會因權益增加而獲得或鞏固對本公司的控制權(視乎股東權益增幅而定)，並須根據守則第26條提出強制收購建議。就董事所知，並無因購回授權獲行使而可能產生守則所指的任何其他後果。

倘購回授權於[●]及資本化發行完成當時獲悉數行使(惟不計及可能因行使根據[●]前購股權計劃及購股權計劃授出的購股權而發行的股份)，則根據購回授權購回的股份總數為350,000,000股(即基於上述假設的本公司已發行股本10%)。本公司控股股東的持股百分比會增至本公司於悉數行使購回授權當時已發行股本約94.4%。任何導致公眾持股量減至低於當時已發行股份指定百分比的股份購回僅可於獲得[●]批准豁免遵守相關規則第8.08條有關公眾持股量的規定後方可進行。然而，董事現無意過度行使購回授權而導致公眾持股量跌至低於相關規則規定的水平。

B. 有關業務的資料

1. 重大合約概要

以下合約(並非於日常業務中訂立的合約)乃我們或我們的任何附屬公司於本文件日期前兩年內訂立的重大或可屬重大合約：

- (a) 上海源洋(轉讓人)與漢口北集團(承讓人)於二零零九年七月二十二日就上海源洋以代價人民幣15,000,000元轉讓武漢大世界投資23.08%股權予漢口北集團而訂立的股權轉讓協議；
- (b) 張縱予先生(轉讓人)與卓華地產(承讓人)於二零零九年九月三日就張縱予先生以代價人民幣18,000,000元轉讓武漢新銳房地產90%股權予卓華地產而訂立的股權轉讓協議；
- (c) 馮昌賓先生(轉讓人)與卓華地產(承讓人)於二零零九年九月三日就馮昌賓先生以代價人民幣600,000元轉讓武漢新銳房地產3%股權予卓華地產而訂立的股權轉讓協議；
- (d) 袁宏先生(轉讓人)與卓華地產(承讓人)於二零零九年九月三日就袁宏先生以代價人民幣600,000元轉讓武漢新銳房地產3%股權予卓華地產而訂立的股權轉讓協議；
- (e) 周丹女士(轉讓人)與卓華地產(承讓人)於二零零九年九月三日就周丹女士以代價人民幣400,000元轉讓武漢新銳房地產2%股權予卓華地產而訂立的股權轉讓協議；
- (f) Cao Shuhong 先生(轉讓人)與卓華地產(承讓人)於二零零九年九月三日就 Cao Shuhong 先生以代價人民幣400,000元轉讓武漢新銳房地產2%股權予卓華地產而訂立的股權轉讓協議；
- (g) 張縱予先生(轉讓人)與卓華地產(承讓人)於二零零九年九月十五日就張縱予先生以代價人民幣45,000,000元轉讓湖畔豪庭房地產90%股權予卓華地產而訂立的股權轉讓協議；
- (h) Cao Shuhong 先生(轉讓人)與卓華地產(承讓人)於二零零九年九月十五日就 Cao Shuhong 先生以代價人民幣5,000,000元轉讓湖畔豪庭房地產10%股權予卓華地產而訂立的股權轉讓協議；
- (i) 卓爾投資集團(轉讓人)與卓爾控股(承讓人)於二零零九年九月二十三日就卓爾投資集團以代價人民幣50,000,000元轉讓卓華地產50%股權予卓爾控股而訂立的股權轉讓協議；

附錄七

法定及一般資料

- (j) 卓爾投資集團(轉讓人)與卓華地產(承讓人)於二零零九年十二月十六日就卓爾投資集團以代價人民幣10,000,000元轉讓武漢盤龍置業全部股權予卓華地產而訂立的股權轉讓協議；
- (k) 湖北東方(轉讓人)與卓爾投資集團(承讓人)於二零一零年六月十二日就湖北東方以代價人民幣15,000,000元轉讓武漢東方卓爾置業50%股權予卓爾投資集團而訂立的股權轉讓協議；
- (l) 漢口北物流(轉讓人)與漢口北集團(承讓人)於二零一零年九月二十日就漢口北物流以代價人民幣1,000,000元轉讓漢口北建設全部股權予漢口北集團而訂立的股權轉讓協議；
- (m) 卓爾城投資發展(轉讓人)與卓爾投資集團(承讓人)於二零一零年九月二十五日就卓爾城投資發展以代價人民幣30,000,000元轉讓武漢客廳投資全部股權予卓爾投資集團而訂立的股權轉讓協議；
- (n) 卓爾控股(轉讓人)與卓爾投資集團(承讓人)於二零一零年九月二十五日就卓爾控股以代價人民幣50,000,000元轉讓卓爾城投資發展全部股權予卓爾投資集團而訂立的股權轉讓協議；
- (o) 武漢華錦建設工程有限公司(轉讓人)與卓爾投資集團(承讓人)於二零一零年九月二十七日就武漢華錦建設工程有限公司以代價人民幣3,000,000元轉讓卓爾物業管理全部股權予卓爾投資集團而訂立的股權轉讓協議；
- (p) 陳麗芬女士(轉讓人)與卓爾 BVI(承讓人)於二零一零年十月八日就陳麗芬女士以代價1.00港元(以向陳麗芬女士配發及發行50股本公司每股面值1.00港元的普通股支付)轉讓卓爾發展香港一股面值1.00港元的股份予卓爾 BVI 而訂立的轉讓文據；
- (q) 閻先生(轉讓人)與卓爾 BVI(承讓人)於二零一零年十月八日就閻先生以代價1.00港元(以向閻先生配發及發行49股本公司每股面值1.00港元的普通股支付)轉讓卓爾發展香港一股面值1.00港元的股份予卓爾 BVI 而訂立的轉讓文據；
- (r) 卓爾控股(轉讓人)與卓爾發展中國(承讓人)於二零一零年十月十日就卓爾控股以代價人民幣74,500,000元轉讓漢口北集團全部股權予卓爾發展中國而訂立的股權轉讓協議；
- (s) 卓爾控股(轉讓人)與卓爾發展中國(承讓人)於二零一零年十月十二日就卓爾控股以代價人民幣92,416,322.48元轉讓卓爾投資集團全部股權予卓爾發展中國而訂立的股權轉讓協議；

附錄七

法定及一般資料

- (t) 卓爾控股(轉讓人)與卓爾投資集團(承讓人)於二零一零年十月十三日就卓爾控股以代價人民幣50,000,000元轉讓卓華地產50%股權予卓爾投資集團而訂立的股權轉讓協議；
- (u) 湖北聯投(轉讓人)與卓爾投資集團(承讓人)於二零一零年十月十三日就湖北聯投以代價人民幣1,000,000元轉讓卓華地產1%股權予卓爾投資集團而訂立的股權轉讓協議；
- (v) 卓爾控股(轉讓人)、漢口北市場投資(承讓人)與卓爾投資集團(債務人)於二零一零年十一月一日就卓爾控股將卓爾投資集團欠其債務人民幣50,000,000元轉讓予漢口北市場投資而訂立的債務轉讓協議；
- (w) 控股股東於二零一零年六月二十日就(其中包括)本附錄「稅項及其他彌償保證」一段所述稅項及財產事宜以本公司(為其本身及作為其現時各附屬公司的受託人)為受益方而訂立的彌償保證契據；
- (x) 控股股東於二零一零年六月二十日以本公司為受益方訂立的的不競爭契據，詳情載於本文件「與控股股東的關係 — 不競爭承諾」一段；及
- (y) 香港包銷協議。



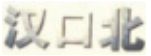
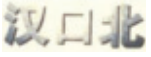
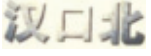
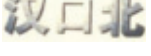
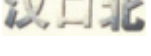
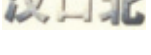
附錄七

法定及一般資料

2. 本集團知識產權

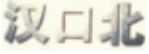
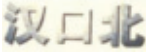
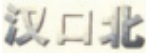
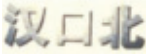
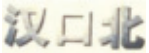
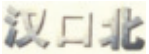
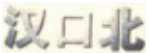
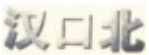
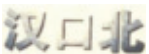





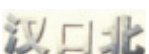
(a) 商標

截至最後可行日期，本集團為以下商標的註冊擁有人：

商標	註冊編號	類別	註冊		註冊日期	屆滿日期
			擁有人名稱	註冊地		
	6051987	37	武漢卓爾投資	中國	二零一零年三月十三日	二零二零年三月十二日
	6051990	35	武漢卓爾投資	中國	二零一零年五月十四日	二零二零年五月十三日
	6416450	3	漢口北市場投資	中國	二零一零年三月二十八日	二零二零年三月二十七日
	6416449	5	漢口北市場投資	中國	二零一零年七月七日	二零二零年七月六日
	6416448	6	漢口北市場投資	中國	二零一零年三月二十八日	二零二零年三月二十七日
	6416461	8	漢口北市場投資	中國	二零一零年四月十四日	二零二零年四月十三日
	6416460	9	漢口北市場投資	中國	二零一零年四月十四日	二零二零年四月十三日
	6416458	11	漢口北市場投資	中國	二零一零年四月十四日	二零二零年四月十三日
	6416451	14	漢口北市場投資	中國	二零一零年三月七日	二零二零年三月六日
	6416453	16	漢口北市場投資	中國	二零一零年三月二十一日	二零二零年三月二十日
	6416459	18	漢口北市場投資	中國	二零一零年五月二十一日	二零二零年五月二十日
	6416452	20	漢口北市場投資	中國	二零一零年三月十四日	二零二零年三月十三日

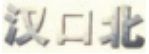
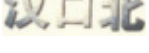
附錄七

法定及一般資料

商標	註冊編號	類別	註冊		註冊日期	屆滿日期
			擁有人名稱	註冊地		
	6416456	21	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 三月十四日	二零二零年 三月十三日
	6416457	22	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 五月二十一日	二零二零年 五月二十日
	6416466	23	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 五月二十一日	二零二零年 五月二十日
	6416467	24	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 五月二十一日	二零二零年 五月二十日
	6416465	25	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 五月二十一日	二零二零年 五月二十日
	6416468	26	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 五月二十一日	二零二零年 五月二十日
	6416469	27	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 五月二十一日	二零二零年 五月二十日
	6416464	28	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 五月二十一日	二零二零年 五月二十日
	6416471	30	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 三月二十八日	二零二零年 三月二十七日
	6416470	31	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 十一月二十一日	二零二零年 十一月二十日
	6416463	32	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 三月二十八日	二零二零年 三月二十七日
	6416455	33	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 三月二十八日	二零二零年 三月二十七日
	6416454	34	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 九月七日	二零二零年 九月六日
	6051997	37	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 七月二十八日	二零二零年 七月二十七日
	6416477	38	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 三月二十八日	二零二零年 三月二十七日














附錄七

法定及一般資料

商標	註冊編號	類別	註冊		註冊日期	屆滿日期
			擁有人名稱	註冊地		
	6416476	39	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 七月七日	二零二零年 七月六日
	6416480	40	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 三月二十八日	二零二零年 三月二十七日
	6416479	41	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 七月七日	二零二零年 七月六日
	6416475	42	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 十一月二十一日	二零二零年 十一月二十日
	6416472	43	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 四月七日	二零二零年 四月六日
	6416474	44	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 四月七日	二零二零年 四月六日
	6416473	45	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 四月七日	二零二零年 四月六日
	6416446	3	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 三月二十八日	二零二零年 三月二十七日
	6416445	5	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 七月七日	二零二零年 七月六日
	6416441	6	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 三月七日	二零二零年 三月六日
	6416444	8	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 四月十四日	二零二零年 四月十三日
	6416443	9	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 四月十四日	二零二零年 四月十三日
	6416442	11	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 四月十四日	二零二零年 四月十三日
	6416447	14	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 三月七日	二零二零年 三月六日

附錄七

法定及一般資料

商標	註冊編號	類別	註冊		註冊日期	屆滿日期
			擁有人名稱	註冊地		
	6416440	16	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 三月二十一日	二零二零年 三月二十日
	6416433	18	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 六月二十八日	二零二零年 六月二十七日
	6416436	20	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 三月十四日	二零二零年 三月十三日
	6416439	21	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 三月十四日	二零二零年 三月十三日
	6416437	22	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 五月十四日	二零二零年 五月十三日
	6416435	23	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 五月十四日	二零二零年 五月十三日
	6416432	24	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 六月二十八日	二零二零年 六月二十七日
	6416425	25	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 七月十四日	二零二零年 七月十三日
	6416431	26	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 五月十四日	二零二零年 五月十三日
	6416430	27	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 五月十四日	二零二零年 五月十三日
	6416424	28	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 五月二十一日	二零二零年 五月二十日
	6416429	29	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 十一月七日	二零二零年 十一月六日
	6416423	30	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 三月二十一日	二零二零年 三月二十日

附錄七

法定及一般資料

商標	註冊編號	類別	註冊		註冊日期	屆滿日期
			擁有人名稱	註冊地		
	6416427	31	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 十一月七日	二零二零年 十一月六日
	6416438	34	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 十一月二十一日	二零二零年 十一月二十日
	6414280	35	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 七月七日	二零二零年 七月六日
	6416419	40	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 三月二十八日	二零二零年 三月二十七日
	6416417	42	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 七月七日	二零二零年 七月六日
	6416416	43	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 四月二十八日	二零二零年 四月二十七日
	6416415	44	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 四月二十八日	二零二零年 四月二十七日
	6416414	45	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 四月七日	二零二零年 四月六日
	301226880	35	卓爾發展 香港	香港	二零零八年 十月二十四日	二零一八年 十月二十三日
	6051987	37	卓爾投資 集團	中國	二零一零年 三月十四日	二零二零年 三月十三日
	6051990	35	卓爾投資 集團	中國	二零一零年 五月十四日	二零二零年 五月十三日

附錄七

法定及一般資料

截至最後可行日期，本集團已申請註冊以下商標：

商標	申請編號	類別	申請人 名稱	申請地點	申請日期
	6416434	33	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 二月二十七日
	6416428	32	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 三月十三日
	6054965	37	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 八月二十七日
	6416454	34	漢口北 市場投資	中國	二零一零年 九月六日
	301783431	35、36、37、 39、41、42	卓爾BVI	香港	二零一零年 十二月八日
	301783440	35、36、37、 39、41、42	卓爾BVI	香港	二零一零年 十二月八日
	301783459	35、36、37、 39、41、42	卓爾BVI	香港	二零一零年 十二月八日
	3017834687	35、36、37、 39、41、42	卓爾BVI	香港	二零一零年 十二月八日

(c) 域名

截至最後可行日期，本集團為下列域名的註冊擁有人：

域名	註冊擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
zallcn.com.....	卓爾發展中國	二零零七年三月十五日	二零一三年三月十五日
zalldevelopment.com..	卓爾發展中國	二零一零年十一月三日	二零一一年十一月三日

附錄七

法定及一般資料

C. 有關董事及主要股東的其他資料

1. 董事

(a) 權益披露 — 董事及本公司主要行政人員於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於[●]及資本化發行完成當時且假設並無行使[●]（不計及因行使可能根據[●]前購股權計劃及購股權計劃授出的任何購股權而配發及發行的股份），董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有於股份上市後根據證券及期貨條例第XV部第7與8分部須知會本公司及[●]的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例相關規定當作或視作擁有的任何權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及[●]的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目	概約持股百分比	附註
閻志	所控制法團權益	2,975,000,000	85%	1

附註：

(1) 卓爾發展投資由閻志全資擁有。

(ii) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	完成[●]與資本化發行及行使根據[●]前購股權計劃授出的購股權後的	
		根據[●]前購股權計劃授出的購股權所涉本公司股份數目	概約持股百分比
閻志	實益擁有人	14,875,000	0.4214%
崔錦鋒	實益擁有人	1,487,500	0.0421%
方黎	實益擁有人	1,190,000	0.0337%
王丹莉	實益擁有人	1,338,750	0.0379%
傅高潮	實益擁有人	1,487,500	0.0421%

(iii) 於相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	股份數目	概約持股百分比
閻志	卓爾發展投資	1	100%

(b) 服務合約詳情

各執行董事及非執行董事已與本公司訂立服務合約，自[●]起為期三年，可由任何一方
向另一方發出不少於三個月書面通知終止。

(c) 董事酬金

各執行董事及非執行董事可享有董事袍金及按年獲得酬金。執行董事及非執行董事截
至二零一一年十二月三十一日止年度的現時年度董事袍金及酬金(不包括支付予執行董事
的任何酌情花紅)如下：

<u>姓名</u>	<u>年度董事袍金</u> (人民幣元)
執行董事	
閻志	360,000
崔錦鋒	75,000
方黎	60,000
王丹莉	360,000
非執行董事	
傅高潮	81,000

各獨立非執行董事的任期為三年。我們擬分別向各獨立非執行董事楊瓊珍、張家輝及
彭池支付的董事袍金每年200,000港元。

根據現行安排，截至二零一一年十二月三十一日止年度本集團應付董事的酬金總額估
計約為人民幣1,500,000元。

上述服務合約條款的其他詳情載於本附錄「董事」一段。

附錄七

法定及一般資料

2. 主要股東

就董事所知，於[●]及資本化發行完成當時且假設並無行使[●]（不計及可能因行使根據[●]前購股權計劃及購股權計劃可能授出的購股權而發行的任何股份），下列人士（非董事及本公司主要行政人員）將擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露的股份或相關股份權益及／或淡倉：

名稱	權益性質	股份權益	概約持股百分比	附註
卓爾發展投資.....	實益擁有人	2,975,000,000	85%	1
閻志	所控制法團權益	2,975,000,000	85%	1

附註：

- (1) 卓爾發展投資由閻志實益全資擁有，而根據證券及期貨條例，閻志視為擁有卓爾發展投資所持股份的權益。

3. 已收代理費或佣金

除本文件所披露者外，截至本文件日期前兩年內，概無就發行或出售本集團任何成員公司股本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

4. 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) 概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份或債券中擁有於股份上市後根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及[●]的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及[●]的權益或淡倉；
- (b) 概無董事或本附錄「專家同意書」一段所述專家，在本公司發起過程中，或本集團任何成員公司於緊隨本文件發行前兩年內買賣或租用或擬買賣或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 概無董事於本文件日期存續且與本集團整體業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益；

- (d) 概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約(不包括於一年內到期或僱主可不付賠償(法定賠償除外)而終止的合約)；
- (e) 不計及可能根據[●]認購的股份，就董事所知，於[●]完成當時，概無人士(非董事或本公司主要行政人員)將於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益；
- (f) 概無本附錄「專家同意書」一段所述的專家擁有本集團任何成員公司股權，或擁有可自行或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法行使)；及
- (g) 除本文件所披露者外，就董事所知，概無董事、彼等各自的聯繫人(定義見相關規則)或擁有本公司已發行股本5%或以上的本公司股東於本集團五大客戶或五大供應商擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 購股權計劃

以下為根據我們的獨立股東於二零一一年六月二十日通過的書面決議案有條件採納的購股權計劃之主要條款概要：

(a) 目的

購股權計劃為根據相關規則第17章制訂的股份獎勵計劃，旨在認可及獎勵曾經或可能對本集團作出貢獻的合資格參與者(定義見下文(b)段)。購股權計劃將向合資格參與者提供於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而盡量提升表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留對或將對本集團長遠發展有利的合資格參與者或以其他方式與其保持持續的業務關係。

(b) 可參與人士

董事會可酌情決定向下列人士(統稱「合資格參與者」)授出購股權，以按下文(f)段釐定的行使價認購數目由董事會釐定的新股份：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括獨立非執行董事)；及
- (iii) 董事會全權認為將會或已經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、分銷商及其他人士。

於接納購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在[●]買賣的每手單位或其完整倍數，且有關數目在構成接納購股權的一式兩份要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約未於任何指定接納日期獲接納，則視為已不可撤銷地拒絕。

(c) 接納購股權要約

本公司一經於相關接納日期或之前收到由承授人妥為簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同付予本公司1.00港元的款項作為獲授購股權的代價後，購股權即視為已授出並已獲承授人接納。該等款項於任何情況均不予退還。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在[●]買賣的每手單位或其完整倍數，且有關數目在構成接納購股權的一式兩份要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約未於任何指定接納日期獲接納，則視為已不可撤銷地拒絕。

除(l)、(m)、(n)、(o)及(p)各段另有規定外，承授人可於向本公司發出書面通知表示已行使購股權及行使所涉及的股份數目後，行使全部或部分購股權，而除悉數行使購股權外，均須以涉及股份當時於[●]每手買賣單位的倍數行使。各有關通知須隨附就所發出通知涉及股份行使價的全額匯款。於收到通知及匯款後及(倘適用)收到本公司核數師或認可獨立財務顧問(視乎情況而定)根據(r)段所述發出的證明

書後21日內，本公司須向承授人配發及發行相關數目的入賬列為繳足股份，並向承授人發出有關該等獲配發股份的股票。

任何購股權的行使須獲股東在股東大會上批准本公司法定股本的必要增加方可作實。

(d) 最高股份數目

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可授出之購股權所涉及的股份最高數目，合共不得超過[●]完成當時已發行之350,000,000股股份總數的10%，就此而言，不包括根據購股權計劃(或本公司任何其他購股權計劃)條款已失效的購股權原可發行的股份)。待本公司發出通函並且獲得股東在股東大會批准及／或符合相關規則不時指定要求的情況下，董事會可：

- (i) 隨時更新上限為股東在股東大會批准當日已發行股份的10%；及／或
- (ii) 向董事會指明的合資格參與者授出超逾10%上限的購股權。本公司向股東發出的通函須載有可獲授相關購股權的指定合資格參與者簡介、將授出購股權的數目及條款、向指定合資格參與者授出購股權之目的、說明購股權如何可達致有關目的、相關規則第17.02(2)(d)條所規定資料及第17.02(4)條所規定的免責聲明。

儘管有上述情況，除下文(r)段另有規定外，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有尚未行使購股權而可發行的股份數目上限，在任何時間均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃(包括購股權計劃)授出購股權將導致超出30%上限，則不得授出該等購股權。倘本公司的資本架構出現下文(r)段所述的任何變動(不論通過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式)，則可授出的購股權所涉及的股份數目上限須按本公司核數師或認可獨立財務顧問確認為合適、公平而合理的方式調整，惟在任何情況下不得超過本段規定的上限。

(e) 向任何個別人士授出購股權的數目上限

在截至授出日期止任何12個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)而

已發行及可發行的股份總數，不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出購股權會導致超過上述1%限額，則：

- (i) 本公司須發出通函，其中載有合資格參與者的身份、將授出購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款及相關規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 經股東在股東大會上批准及／或符合相關規則不時指定的要求，而該名合資格參與者及其聯繫人(定義見相關規則)須放棄投票。將授予該參與者的購股權數目及條款(包括行使價)須於股東批准前釐定，而就計算股份的認購價而言，董事會建議向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期須視作購股權授出日期。董事會須按其可能不時決定的形式向該合資格參與者遞送一份要約文件(或(如屬其他情況)隨附於要約文件的文件)，載述(其中包括)：
 - (aa) 合資格參與者的姓名、地址及職業；
 - (bb) 向合資格參與者要約授出購股權的日期，該日須為[●]辦理證券交易業務的日子；
 - (cc) 接納購股權要約的限期；
 - (dd) 根據(c)段購股權被視為已授出及獲接納的日期；
 - (ee) 要約授出購股權涉及的股份數目；
 - (ff) 購股權獲行使後的股份認購價及付款方式；
 - (gg) 承授人發出有關行使購股權通知的日期；及
 - (hh) 接納購股權的方法，該方法須(除非董事會另行確定)載列於(c)段。

(f) 股份價格

除按下文(r)段所述作出任何調整外，根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及每股股份的認購價須由董事會全權酌情決定，惟該價格須至少為下列各項的較高者：

- (i) 股份於授出日期(須為[●]辦理證券交易的日子)在[●]每日報價表所報的正式收市價；

- (ii) 緊接授出日期前五個營業日股份在[●]每日報價表所報的正式收市價平均數；及
- (iii) 每股股份的面值。

(g) 向關連人士授出購股權

向本公司董事、主要行政人員或主要股東(定義見相關規則)或彼等各自的任何聯繫人(定義見相關規則)授出任何購股權，須經獨立非執行董事(不包括任何身為購股權承授人的獨立非執行董事)批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人(定義見相關規則)授出購股權，會導致因於截至及包括授出日期止12個月期間已授予及將授予有關人士的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)而已發行及將發行的股份數目：

- (i) 合計超過已發行股份的0.1%或相關規則不時規定的其他百分比；及
- (ii) 根據於各授出日期的股份正式收市價計算，總值超過5,000,000港元或相關規則不時規定的其他數額，則進一步授出購股權須待本公司發出通函並經股東在股東大會上以投票表決方式批准，而本公司所有關連人士(定義見相關規則)均須放棄投贊成票及／或遵守相關規則不時指定的其他要求，方可進行。於大會上批准授出該等購股權的任何表決須以投票方式作出。

本公司根據上段向股東發出的通函須載列以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款(包括行使價)(須於有關股東大會前確定)的詳情，而就計算購股權的行使價而言，建議進一步授出購股權的董事會會議日期須視作購股權授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事(不包括任何身為購股權承授人的獨立非執行董事)就如何投票向獨立股東提供的推薦意見；
- (iii) 相關規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (iv) 相關規則第2.17條規定的資料。

(h) 授出購股權的時限

在發生股價敏感事件後或作出影響股價的決定後不得授出購股權，直至該股價敏感資料根據相關規則規定公佈為止。尤其於緊接下列較早日期前一個月至實際刊登業績公佈日期止期間不得授出購股權：

- (i) 於批准本公司年度業績、半年、季度或其他中期業績(不論相關規則有否規定)的董事會會議日期(該日期根據相關規則須首先知會[●])；及
- (ii) 本公司刊登其年度業績、半年、季度或其他中期業績公佈(不論相關規則有否規定)的截止日期，

而倘向董事授出購股權，則：

- (iii) 於緊接刊登年度業績日期前60日期間或(倘為較短者)自相關財政年度結算日起至刊登業績日期止期間，不得授出購股權；及
- (iv) 於緊接刊登季度業績(如有)及半年業績日期前30日期間或(倘為較短者)自相關季度或半年期間結束至刊登業績日期止期間，不得授出購股權。

(i) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，可全部或部分行使或視作行使(視乎情況而定)。承授人不可亦不得嘗試以任何形式就任何購股權進行出售、轉讓、押記、按揭、設置產權負擔或為任何第三方設立任何法定或實際權益(惟承授人可提名代名人以其名義登記根據購股權計劃發行的股份)。倘違反上述規定，則本公司有權註銷向有關承授人授出的任何尚未行使購股權或其任何部分。

(j) 購股權的行使期限及購股權計劃的有效期

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為授出並獲接納的日期後至該日起計滿10年之日前期間隨時行使。購股權的行使期由董事會全權酌情決定，惟不得超過授出購股權當日10年。於購股權計劃獲批准當日起計10年屆滿後不得授出購股權。除非本公司於股東大會或董事會提前終止外，購股權計劃自其採納日期起計10年期間有效及具有效力。

(k) 表現目標

承授人或須達致董事會在根據購股權計劃授出任何購股權前可能就授出購股權列明的任何表現目標，方可行使有關購股權。

(l) 終止受僱或身故時的權利

倘購股權承授人因以下理由不再為本公司或其任何附屬公司的僱員：

- (i) 除因身故或按下文(m)段所列的理由被終止受僱外，承授人可自終止受僱當日起計一個月期間行使終止當日所獲而尚未行使的購股權；或
- (ii) 如屬身故，其遺產代理人可自終止受僱(終止受僱當日須為其在本公司或有關附屬公司的最後實際工作日(無論是否獲發代通知金)起計12個月期間行使購股權，否則購股權將告失效。

(m) 解僱時的權利

倘購股權承授人因嚴重行為失當，或就本集團僱員而言(倘經董事會決定)，僱員根據普通法或任何適用法律或按照承授人與本集團訂立的服務合同有權終止僱傭關係的任何其他理由，或就任何涉及其操守或誠信的刑事罪行而被定罪，不再為本公司或其任何附屬公司的僱員，則其購股權將於終止受僱當日後失效而不得行使。

(n) 收購時的權利

倘向全體股東(或除收購人及／或任何由收購人控制的人士及／或任何與收購人一致行動的人士(定義見收購守則)以外的所有股東)提出全面收購建議，而全面收購建議於有關購股權的購股權有效期內成為或宣佈為無條件，則購股權的承授人有權在收購建議成為或宣佈為無條件當日後14日內隨時行使全部尚未行使的購股權。

(o) 清盤時的權利

倘本公司向股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准將本公司主動清盤的決議案，則本公司須隨即向所有承授人發出有關通知，因此每位承授人(或其法定遺產代理人)有權不遲於擬召開上述本公司股東大會當日前兩個營業日隨時向本公司發出書面通知，並隨附所發通知涉及的股份認購價總額的全數滙款，以行使其全

部或任何尚未行使的購股權，而本公司須盡快且無論如何不遲於緊接擬召開股東大會日期前一個營業日，向承授人配發入賬列為繳足的有關股份，並將承授人登記為股份持有人。

(p) 本公司與其股東或債權人達成和解或安排時的權利

倘本公司與股東或債權人擬達成和解或安排，以根據本公司註冊成立所在司法權區的法律實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，本公司須於向股東或債權人發出召開考慮有關計劃或安排的會議通知當日，向所有購股權承授人發出有關通知，而任何承授人均可向本公司發出書面通知，並隨附所發通知涉及的股份認購價總額的全數滙款（該項通知須不遲於擬召開大會前兩個營業日送達本公司），以行使全部或該通知書所指定數目的購股權，而本公司須盡快且無論如何不遲於緊接擬召開大會日期前一個營業日，向承授人配發及發行因行使購股權而將發行入賬列為繳足的股份，並登記該承授人為有關股份持有人。

自有關會議日期起，所有承授人行使各自購股權的權利即告暫停。在有關和解或安排生效後，所有尚未行使的購股權將告失效及終止。倘該和解或安排因任何理由而未能生效，且被終止或失效，則承授人行使各自所持尚未行使的購股權的權利須自和解或安排終止當日起全面恢復，並可予行使。

(q) 股份的權利

因行使購股權而將配發的股份不得附有表決權，直至承授人（或任何其他人士）完成有關股份持有人的登記為止。除上文另有規定外，因行使購股權而配發及發行的股份與其他於行使日期已發行繳足股份在各方面享有同等權利，並附有相同的表決、股息、轉讓及其他權利，包括清盤時產生的權利。

(r) 資本變動的影響

倘本公司的資本架構於任何購股權可行使或仍可行使時發生任何變動（不論通過資本化發行、供股、公開發售、合併、拆細或削減本公司股本或其他形式），則任何尚未行使的購股權所涉及股份數目或面值及／或每份尚未行使購股權的每股認購價，均須作出本公司核數師或獨立財務顧問向董事會書面確認為公平合理且符合

相關規則第17.03(13)條及其附註以及[●]於二零零五年九月五日頒佈的補充指引以及[●]日後不時頒佈的相關規則的任何指引及詮釋以及相關附註。本公司核數師或認可獨立財務顧問(視乎情況而定)於本段的身份為專家而並非仲裁人，彼等發出的證書於並無出現明顯錯誤的情況下，將為終局及最終定案，並對本公司及承授人具約束力。

上述調整後，購股權的任何承授人應佔的本公司已發行股本比例應與其於調整前根據持有的購股權認購的水平相同，而全面行使任何購股權時應付的總認購價應盡可能維持(並無論如何不超過)於調整前的價格。有關調整不可令股份以低於面值的價格發行。作為交易代價而發行證券不會視為須作出任何該等調整的情況。

(s) 購股權的屆滿期限

尚未行使的購股權須於下列最早者自動失效及不可行使：

- (i) 董事會確定的購股權屆滿日期；
- (ii) (l)、(m)、(n)、(o)或(p)各段所述的任何期限屆滿時；
- (iii) (p)段所述的本公司安排計劃的生效日期；
- (iv) 除(o)段另有規定外，本公司開始清盤當日；
- (v) 承授人因從本公司或其任何附屬公司辭任，或因嚴重行為失當，或就任何涉及其操守或誠信的刑事罪行而被定罪，或就本集團僱員而言(倘經董事會決定)，或無力償債、破產或與其債權人全面達成協議，或僱員根據普通法或任何適用法律或按照承授人與本集團訂立的服務合約有權終止僱傭關係的任何其他理由等任何一項或以上的理由而終止受僱或其合同被終止，致使承授人不再為合資格參與者當日。董事會因本段上述一個或以上理由而終止或不終止僱用承授人的決議案屬最終定案；或
- (vi) 於承授人違反上文(i)段的規定後董事會行使本公司權利隨時註銷購股權當日或根據下文(u)段的規定註銷購股權當日。

(t) 購股權計劃的修訂

購股權計劃的任何方面均可通過董事會決議案修訂，惟：

- (i) 就相關規則第17.03條所載事項作出有利承授人或合資格參與者(視乎情況而定)的任何修訂；及
- (ii) 購股權計劃的條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何變動，

須首先經股東於股東大會上批准，惟倘建議修訂會對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權有不利影響，則根據購股權計劃的條款，該等修訂亦須經承授人批准。購股權計劃的經修訂條款仍須符合相關規則第17章的規定，而任何對董事會修訂購股權計劃條款的任何權力作出的修訂，須經股東於股東大會上批准。

(u) 註銷購股權

除上文(i)段另有規定外，註銷任何已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權的承授人書面批准。謹此聲明，倘根據(m)段註銷購股權，則毋須獲得有關批准。

(v) 終止購股權計劃

本公司可通過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，在此情況下不得再授出購股權，惟購股權計劃的條文將繼續有效，以便在計劃終止前已授出或可能根據購股權計劃條文須行使的任何購股權可繼續行使。在計劃終止前已授出但在計劃終止時尚未行使的購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

(w) 董事會管理

購股權計劃由董事會管理，而董事會就購股權計劃或其詮釋或效力(本文另有規定者除外)的一切事項所作出的決定為最終決定，並對各方具約束力。

(x) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) [●]委員會批准因行使根據購股權計劃授出的購股權而發行的股份[●]及買賣；

(ii) 包銷商根據包銷協議的責任成為無條件(包括(倘有關)因豁免任何有關條件)，且並無根據包銷協議的條款或其他原因終止；

(iii) 股份開始於[●]買賣。

倘上文(x)段的條件於採納日期起兩個曆月內未能達成，則：

(i) 購股權計劃須即時終止；

(ii) 根據購股權計劃及任何相關要約授出或同意授出的任何購股權失效；及

(iii) 任何人士根據或就購股權計劃或據此授出的任何購股權均無任何權利或利益或須承擔責任。

(y) 於年報及中期報告的披露

本公司將遵照不時生效的相關規則，在年報及中期報告內披露購股權計劃的詳情，包括於年報／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

(z) 購股權計劃的目前狀況

於最後可行日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

本公司已向[●]委員會申請批准因行使根據購股權計劃授出的購股權而發行的股份(即合共350,000,000股股份)[●]及買賣。

2. [●]前購股權計劃

(a) 條款概要

[●]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[●]曾經或可能作出的貢獻。[●]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的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0.871港元；

(ii) [●]前購股權計劃所涉股份總數為29,750,000股，相當於本公司於[●]及資本化

發行完成當時已發行股本0.85%，惟不包括因行使根據[●]前購股權計劃及購股權計劃已經或將授出的購股權及[●]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，或董事會全權認為過往曾對本公司及／或任何附屬公司的發展作出貢獻；
- (iv) 董事會全權酌情認為合適的條件，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[●]委員會申請批准可能因行使根據[●]前購股權計劃授出的購股權而發行的股份[●]及買賣。

(b) 尚未行使的購股權

於本文件日期，本公司已根據[●]前購股權計劃有條件授出可按行使價每股0.871港元認購合共29,750,000股股份的購股權。根據[●]前購股權計劃獲授購股權的合資格參與者共計22人。本公司董事已根據[●]前購股權計劃獲授購股權以認購合共29,750,000股股份(相當於[●]及資本化發行完成時本公司已發行股本0.85%)，惟不包括因行使根據[●]前購股權計劃及購股權計劃授出或將授出的購股權及[●]而發行的所有股份。

附錄七

法定及一般資料

以下列出根據[●]前購股權計劃獲授購股權的承授人名單：

承授人及職務	地址	獲授購股權所涉股份數目	[●]及資本化發行完成以及行使根據 [●]前購股權 計劃獲授的購股權後 的概約持股百分比
董事			
閻志	中國湖北省武漢市 江岸區永新路6號 禦江苑15棟3103室	14,875,000	0.4214%
崔錦鋒	中國湖北省武漢市 江岸區正義路特1號 青青美廬14-3-301室	1,487,500	0.0421%
方黎	中國湖北省武漢市 江漢區紅旗渠路 陽光花園4棟三單元 502室	1,190,000	0.0337%
王丹莉	中國湖北省武漢市 江漢區 雪松路3-37號601室	1,338,750	0.0379%
傅高潮	中國湖北省武漢市 江漢區紅旗渠路 陽光花園4棟三單元 602室	1,487,500	0.0421%
高級管理層及／或本集團其他僱員			
田旭東	中國湖北省武漢市 漢口話劇院社區 2064號	1,190,000	0.0337%
劉琴	中國湖北省武漢市 江岸區花北小區 34棟5單元201	892,500	0.0253%

附錄七

法定及一般資料

承授人及職務	地址	獲授購股權所涉股份數目	[●]及資本化發行完成以及行 使根據 [●]前購股權 計劃獲授的購股權後 的概約持股百分比
李斌	中國湖北省武漢市 東西湖區馬池路特 一號 麗水佳園A1棟2單元 202	788,375	0.0223%
曹天斌	中國湖北省武漢市 漢口常青花園 26村13棟3單元601	788,375	0.0223%
安升龍	中國湖北省武漢市 漢口 後湖幸福人家南苑 15棟902	714,000	0.0202%
田虎	中國湖北省武漢市 武昌徐東路 愛家國際華城 19棟1302	714,000	0.0202%
閩雪琴	中國湖北省武漢市 江岸區二七路 轉車樓1村2號4樓	714,000	0.0202%
張晶	中國湖北省武漢市 江岸區解放公園路 79號 11棟503	446,250	0.0126%
張雪飛	中國湖北省武漢市 漢口 工農兵路32號	446,250	0.0126%

附錄七

法定及一般資料

承授人及職務	地址	獲授購股權所涉股份數目	【●】及資本化發行完成以及行
			使根據 【●】前購股權 計劃獲授的購股權後 的概約持股百分比
黃萱	中國湖北省武漢市 漢陽區七里廟 綠色晴川小區 6-2-602	446,250	0.0126%
曾宇	中國湖北省武漢市 漢口 華俊雅苑2404	446,250	0.0126%
明漢華	中國湖北省武漢市 漢口紅旗渠路 陽光花園3棟3單元 201	297,500	0.0084%
彭璟	中國湖北省武漢市 江岸區百步亭小區 百步華庭北區 403-1-401	297,500	0.0084%
劉紅	中國湖北省武漢市 江漢區 建設大道443-122號 301	297,500	0.0084%
丁盛	中國湖北省武漢市 武昌區棋盤街26號	297,500	0.0084%
張敏	中國湖北省武漢市 江漢區 復興村 常福里60號 2-201	297,500	0.0084%
彭濤	中國湖北省武漢市 漢口 工農兵路20號	297,500	0.0084%

附錄七

法定及一般資料

除上述者外，我們並無根據[●]前購股權計劃授出或同意授出其他購股權。

假設並無行使[●]，[●]前購股權計劃所授購股權悉數行使前及悉數行使後的本公司股權架構如下：

股東	[●]及資本化發行 完成當時 但未行使根據首次公開 發售前購股權計劃所授出 購股權的股權架構		[●]及資本化發行完成且 悉數行使根據首次公開 發售前購股權計劃所授出 購股權當時的股權架構	
	股數	%	股數	%
卓爾發展投資.....	2,975,000,000	85.0	2,975,000,000	84.3
[●]前購股權計劃 的承授人(並非關連人士).....	—	—	9,371,250	0.2
[●]前購股權計劃 的承授人(關連人士).....	—	—	20,378,750	0.6
其他股東.....	525,000,000	15.0	525,000,000	14.9
	3,500,000,000	100.0	3,529,750,000	100.0

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。

(c) 根據[●]前購股權計劃授出之購股權的估值

根據[●]前購股權計劃授出之購股權的估值乃在下列假設下按二項式模型進行：

計量當日的每股公平值.....	2.177港元
每份購股權行使價.....	0.871港元
預期波幅(根據二項式模型以加權平均波幅列示).....	56%
購股權年期.....	5年
預期股息.....	無
無風險利率.....	1.92%

有關[●]前購股權計劃的股份付款開支估計約為37,100,000港元，將於二零一一年至二零一六年的購股權歸屬期內攤銷。

每份購股權公平值：

歸屬期

授出日起計一年.....	1.535港元
授出日起計兩年.....	1.561港元
授出日起計三年.....	1.580港元
授出日起計四年.....	1.593港元
授出日起計五年.....	1.600港元

二項式模型的結果可因上述假設的變動受重大影響，因此，受到二項式模型的限

制，購股權的實際價值可能與其估計公平值不同。所有在[●]前購股權計劃到期前收回的購股權將視作失效，並不會加回根據[●]前購股權計劃可發行的股份數目。

(d) [●]前購股權計劃對每股盈利的影響

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3,529,750,000股股份(包括[●]完成當時已發行的3,500,000,000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29,750,000股股份)視為在截至二零一一年十二月三十一日止年度內一直發行(但不計及可能因行使[●]而配發及發行的任何股份)，則不會對每股未經審核預測基本盈利有重大攤薄影響。

(e) [●]前購股權計劃之主要條款概述

(i) 目的

[●]前購股權計劃為一項股份獎勵計劃，旨在表揚及獎勵曾經或可能對本集團作出貢獻的合資格參與者(定義見下文(ii)段)。**[●]**前購股權計劃將向合資格參與者提供於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：

- (1) 激勵合資格參與者為本集團的利益而盡量提升表現效率；及
- (2) 吸引及挽留對或將對本集團的長遠發展有利合資格參與者或以其他方式與其保持持續的業務關係。

(ii) 可參與人士

董事會可酌情決定向下列人士授出購股權，以按下文(iv)段所載的行使價認購數目由董事會釐定的新股份：

- (1) 本公司任何全職僱員、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
- (2) 本公司任何附屬公司的任何全職僱員(均為經理級或以上級別)；或
- (3) 本公司或任何附屬公司由[●]前購股權計劃採納日期起計已服務本集團超過3年的其他全職僱員，並為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的人士或為董事會全權認為過往曾對本公司及／或任何附屬公司的發展作出貢獻的人士。

(iii) 最高股份數目

根據[●]前購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份最高數目為29,750,000股。

(iv) 股份價格

根據[●]前購股權計劃授出任何特定購股權所涉及股份的認購價應為每股0.871港元。

(v) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，可全部或部分行使或視作行使(視乎情況而定)。承授人不可亦不得嘗試以任何形式就任何購股權進行出售、轉讓、押記、按揭、設置產權負擔或為任何第三方設立任何法定或實際權益。

(vi) 購股權的行使期限及[●]前購股權計劃的有效期

根據[●]前購股權計劃獲授購股權的承授人可按下列方式行使購股權：

- (i) 自[●]起至[●]滿五週年止期間，隨時行使可認購的股份數目不超過所獲授購股權有關股份數目10%(向下湊整至最接近整數)；
- (ii) 自[●]滿一週年當日起至[●]滿五週年止期間，隨時行使可認購的股份數目不超過所獲授購股權有關股份數目15%減已行使購股權所涉及的股份數目(向下湊整至最接近整數)；
- (iii) 於自[●]滿兩週年當日起至[●]滿五週年止期間，隨時行使可認購的股份數目不超過所獲授購股權有關股份數目20%減已行使購股權所涉及的股份數目(向下湊整至最接近整數)；
- (iv) 自[●]滿三週年當日起至[●]滿五週年止期間，隨時行使可認購的股份數目不超過所獲授購股權有關股份數目25%減已行使購股權所涉及的股份數目(向下湊整至最接近整數)；及
- (v) 自[●]滿四週年當日起至購股權期屆滿當日止期間，隨時行使可認購股份

數目不超過所獲授購股權有關股份數目30%減已行使購股權所涉及的股份數目(向下湊整至最接近整數)。

根據[●]前購股權計劃授出的購股權不可轉讓，而於上述行使期內尚未行使的購股權將失效，不再具有效力。

(vii) 股份的權利

因行使購股權而將配發的股份不得附有表決權，直至承授人(或任何其他人士)完成有關股份持有人的登記為止。除上文另有規定外，因行使購股權而配發及發行的股份與其他於行使日期的已發行繳足股份享有同等權益，並附有相同的表決、股息、轉讓及其他權利，包括清盤時產生的權利，惟股份不會享有於行使日期當日或之前的紀錄日期所宣派、建議或議決支付或作出的任何股息或其他分派。

(viii) 資本變動的影響

有任何資本化發行、供股、公開發售、合併、拆細或削減本公司股本，則任何尚未行使的購股權所涉及股份數目或面值及／或每份尚未行使購股權的每股認購價及／或購股權的行使方法，均須作出本公司核數師或獨立財務顧問向董事會書面確認為公平合理且符合相關規則第17.03(13)條及其附註以及[●]於二零零五年九月五日在向所有發行人發出有關[●]前購股權計劃的函件中隨附的補充指引(「補充指引」)的相應變動(如有)。上述調整後，承授人應佔的本公司已發行股本比例(按補充指引詮釋)應與其於調整前根據持有的購股權認購的水平相同，而全面行使任何購股權時應付的總認購價應盡可能維持(無論如何不超過)於調整前的價格。有關調整不得令股份以低於面值的價格發行。作為交易代價而發行證券不會被視為須作出任何該等調整的情況。任何調整須符合相關規則、補充指引和[●]日後不時頒佈的任何相關規則指引／詮釋。

(ix) 購股權屆滿

尚未行使的購股權須於下列最早者自動失效及不可行使：

- (1) 董事會確定的購股權屆滿日期；

- (2) [●]前購股權計劃列明的各行使期屆滿時；
- (3) 本公司根據開曼群島公司法開始清盤當日；
- (4) 承授人因任何理由不再為合資格參與者當日。董事會因本段上述一個或以上理由而終止或不終止僱用承授人的決議案屬最終定案；或
- (5) 除下文(xii)段另有規定外，董事會行使本公司權利註銷購股權當日。

(x) [●]前購股權計劃的修訂

[●]前購股權計劃的任何方面均可通過董事會決議案修訂，惟[●]前購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何變動，須首先經股東於股東大會上批准，惟倘建議修訂會對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權有不利影響，則根據[●]前購股權計劃的條款，該等修訂亦須經承授人批准。

(xi) 註銷購股權

註銷任何已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權的承授人批准。

(xii) 終止[●]前購股權計劃

我們可透過股東大會或董事會決議案隨時終止[●]前購股權計劃，在此情況下不得再授出購股權，惟[●]前購股權計劃的條文將繼續有效，以便在計劃終止前已授出或可能根據[●]前購股權計劃條文須行使的任何購股權可繼續行使。

在計劃終止前已授出但在計劃終止時尚未行使的購股權將繼續有效，並可根據[●]前購股權計劃行使。

(xiii) 董事會管理

[●]前購股權計劃由董事會管理，而董事會就[●]前購股權計劃或其詮釋或效力（本文另有規定者除外）的一切事項所作出的決定為最終決定，並對各方具有約束力。

(xiv) 在年報及中期報告的披露

我們將遵照不時生效的相關規則，在年報及中期報告中披露[●]前購股權計劃的詳情，包括於年報／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

董事確認，倘彼等行使任何根據[●]前購股權計劃授出的購股權會導致本公司不能符合相關規則的最低公眾持股量規定，則不會行使該等購股權。

3. 稅項及其他彌償保證

閻先生及卓爾發展投資已與本公司(為其本身及作為其現時各附屬公司的受託人)訂立以本公司為受益人的彌償保證契據(即本附錄「B. 有關業務的資料 — 1. 重大合約概要」分節(a)段所述的合約)，以按共同及個別就(其中包括)本公司於[●]成為無條件當日或之前所賺取、應計或收取的收入、溢利或收益而須支付的稅項及本集團任何成員公司所涉的任何財產申索提供彌償保證。

4. 訴訟

除本文件所披露者外，於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團各成員公司概無尚未了結或提出或面臨重大訴訟或索償。

5. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表我們向[●]委員會申請批准本文件所述已發行及將發行的股份(包括可能因行使[●]或根據購股權計劃及[●]前購股權計劃可能授出的購股權而發行的任何股份)[●]及買賣。

各聯席保薦人已根據相關規則第3A.08條聲明彼等獨立於我們，具有相關規則第3A.07條所指的獨立身份。

6. 開辦費用

本公司已經或將會產生的開辦費用估計約為12,000港元，由我們支付。

7. 發起人

就相關規則而言，本公司並無發起人。除本文件所披露者外，緊接本文件日期前兩年內，並無就本文件所述的[●]及有關交易向任何發起人支付、配發或提供或擬支付、配發或提供現金、證券或其他利益。

8. 股份持有人的稅項

(a) 香港

出售、購買及轉讓於本公司香港股東分冊登記的股份須繳納香港印花稅，現時向買方及賣方各自收取的印花稅率為所出售或轉讓的股份代價或公平值（以較高者為準）的0.1%。在香港產生或源自於香港買賣股份的溢利亦可能須繳納香港利得稅。董事獲悉，根據中國或香港法律本集團各成員公司不大可能產生任何重大遺產稅責任。

(b) 開曼群島

根據現行開曼群島法例，毋須就開曼群島公司的股份轉讓繳納開曼群島印花稅，惟於開曼群島持有土地權益的公司除外。

(c) 諮詢專業顧問

本公司建議有意持有股份的人士，如對認購、購買、持有或出售或買賣股份的稅項問題有任何疑問，應諮詢其專業顧問。謹此強調，本公司、各董事或參與[●]其他各方對股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份所附任何權利而產生的任何稅務影響或責任概不負責。

9. 專家資格

本文件所載或所指提供意見或建議的專家資格如下：

<u>名稱</u>	<u>資格</u>
法國巴黎資本	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券買賣)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
交銀國際(亞洲)有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券買賣)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師
第一太平戴維斯估值及 專業顧問有限公司	物業估值師
金杜律師事務所	中國法律顧問
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師

10. 專家同意書

名列本附錄第9段的專家已各自就本文件的刊行發出書面同意書，表示同意按本文件所載的形式和內容轉載彼等的報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或引用彼等的名稱，且迄今並無撤回同意書。

11. 專家於本公司的權益

名列本附錄第9段的專家概無實益或以其他方式擁有本公司任何股份或本集團任何成員公司股份的權益，亦無可自行或提名他人認購本集團任何成員公司股份或證券的任何權利或購股權（無論可否依法執行）。

12. 約束力

倘根據本文件提出申請，則本文件即具效力，所有相關人士須遵守公司條例第44A和44B節的所有規定（在適用範圍內）（罰則除外）。

13. 其他事項

- (a) 除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內：
 - (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或建議發行繳足或未繳足股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
 - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概不附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
 - (iii) 概無因發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出或同意授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
 - (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金；
- (b) 除本文件所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無創辦人股份、管理層股份或遞延股份或任何債權證；
- (c) 董事確認，自二零一零年十二月三十一日（即本集團最近期經審核綜合財務報表的結算日）以來，本集團的財務或經營狀況或前景概無重大不利變動；
- (d) 於本文件日期前12個月內，本集團業務概無受到任何干擾而可能或已經對本集團的財務狀況有重大影響；

- (e) 本公司股東總冊將於開曼群島由 Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited 存置，而本公司股東分冊將於香港由卓佳證券登記有限公司存置。除董事另行同意外，股份的所有轉讓書及其他所有權文件，必須提交本公司香港證券登記處辦理登記。本公司已作出一切所需安排，以確保股份可獲納入中央結算系統；
- (f) 本集團旗下公司目前並無於任何[●]上市或在任何交易系統買賣；
- (g) 董事獲悉，根據開曼群島公司法，本公司使用中文名稱並不觸犯開曼群島公司法；及
- (h) 除本文件所披露者外，本公司並無流通的可換股債券或公司債券。

14. 雙語招股章程

本公司已根據香港相關法例公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)第4條所定的豁免分別刊發本文件的英文及中文版本。