

概覽

我們是中國領先的大型商貿物流中心¹開發商及運營商。截至2013年7月31日，我們同時在中國六個省和自治區開發八個商貿物流中心項目，其中六個為大型商貿物流中心²。根據第一太平戴維斯的資料，截至同日，按大型商貿物流中心的數量計算，我們在中國排名第二，而按大型商貿物流中心的估計及尚未完工總建築面積³計算，我們則在中國排名第三。截至同日，我們擁有總土地儲備750萬平方米⁴。

我們的業務專注在中國三四線城市及選擇性地進入的二線城市開發及運營大型商貿物流中心。目前，我們絕大部分的營業額來自物業銷售，而預期未來將通過租金收入增加營業額。我們力求將各商貿物流中心項目發展成為當地最大的一體化商業綜合體，批發及零售包括五金機電、建材、家具及家飾、家電、服裝及小商品在內的各種產品。商貿物流中心的設計旨在無縫整合獨立交易展示區物業與其他現場設施，如綜合交易展示區、會展中心、酒店、住宅及辦公場所、倉儲及其他物流設施。

我們對業務的戰略性定位，將從中國行業及監管兩大趨勢受益，即政府的城鎮化重心由大城市向中小城市轉移及政府加大對發展獨立交易展示區的支持力度。在十二五規劃綱要（2011-2015年）中，中國政府宣布其城鎮化重心為中小城市⁵。我們相信，中小城市的城鎮化將成為中國未來十年經濟發展的主要推動力之一。該等城市的城鎮化將需要更為順暢的商品流通、促進高效的批發網絡的形成及刺激國內消費的大幅增

-
- 1 大型商貿物流中心指總建築面積超過400,000平方米的商貿物流中心。請參閱「行業概覽－中國的商貿物流中心市場－商貿物流中心的特點及分類－按建築面積分類商貿物流中心」。商貿物流中心指以獨立交易展示區作為主體建築主要類型的商業項目；該項目可能包括部分其他形式的主體建築，如綜合交易展示區、會展中心、酒店、寫字樓、住宅物業、倉儲以及其他商業及物流物業。該等項目包括尚未全部出售及交付的已完工物業、在建物業或未來待開發－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業。請參閱「－我們的商貿物流中心項目」。
 - 2 截至2013年9月30日，我們同時在中國七個省和自治區開發十個商貿物流中心項目，其中七個為大型商貿物流中心。請參閱「－我們的商貿物流中心項目－近期發展」。
 - 3 截至2013年7月31日，我們大型商貿物流中心的估計及尚未完工總建築面積為670萬平方米，包括我們已向中國監管部門取得土地使用權證或簽訂土地出讓合同的六個大型商貿物流中心的發展物業的估計及尚未完工總建築面積。
 - 4 我們截至2013年7月31日的總土地儲備包括下列各項的估計未交付總建築面積：(i)我們已向中國監管部門取得土地使用權證或簽訂土地出讓合同的六個大型商貿物流中心以及綿陽商貿物流中心及興寧商貿物流中心的發展物業；及(ii)豪德·銀座（見「－其他物業」）的發展物業。有關我們發展物業的更多資料，請參閱「－我們的商貿物流中心項目」一節中的表格。
 - 5 請參閱《國民經濟和社會發展第十二個五年規劃綱要（2011-2015年）》中「第二十章：積極穩妥推進城鎮化」的「第一節：構建城市化戰略格局」。

長，而我們的商貿物流中心項目具備優勢能夠促進該等變化發展。此外，政府採取擴大國內消費的政策，並明確表明其促進綜合獨立交易展示區及大型商貿流通企業的規劃⁶。根據第一太平戴維斯的資料，2000年至2011年期間，中國商貿物流中心的總建築面積增加了兩倍以上，而商家銷售總額則增長了四倍以上，這一事實表明商貿物流中心產業正迅速發展。

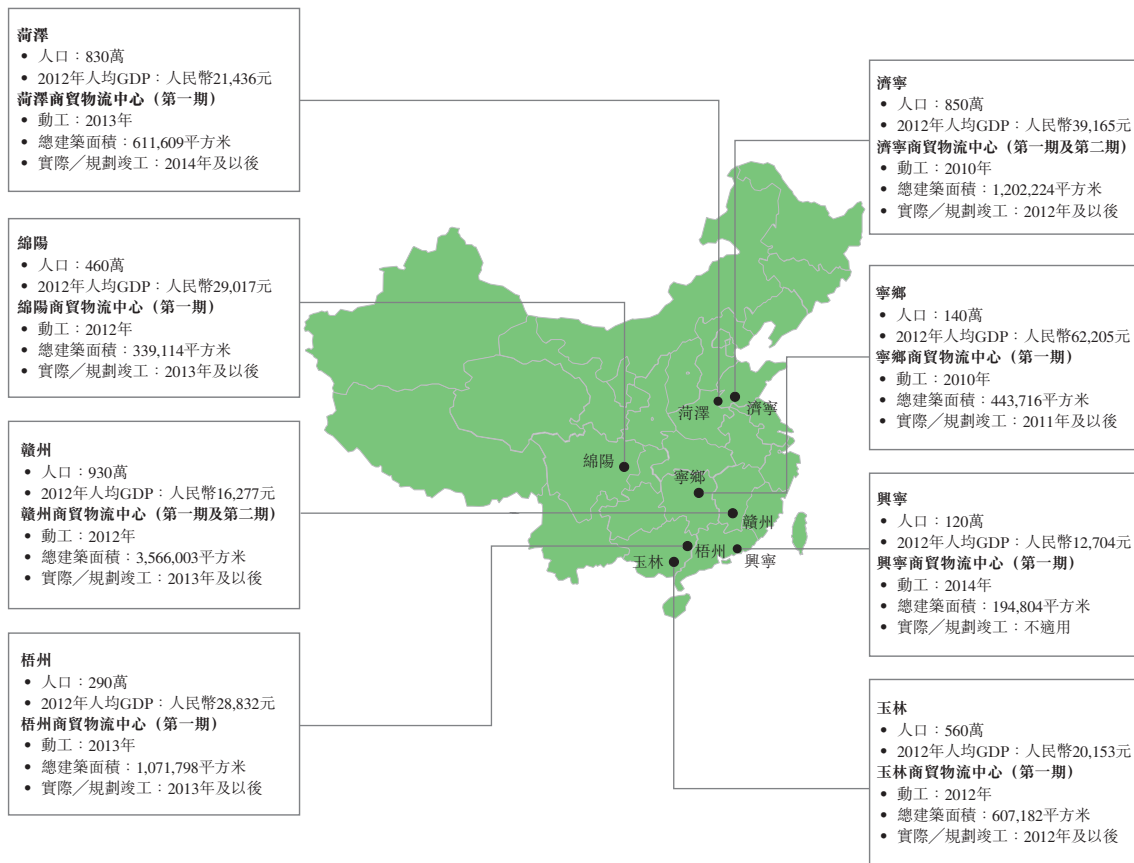
我們擁有成功的商業模式，我們集中向本公司開發及運營商貿物流中心所在區域的中小型企業主銷售物業。在中國，這些地區的中小型企業傾向於通過獲得產權而非租賃物業的方式開展業務。通過滿足這種需求，我們將努力實現商貿物流中心項目的長期成功發展。我們計劃在項目的早期發展階段以銷售物業為主，如獨立交易展示區單元，並爭取將絕大部分物業售予將在我們的商貿物流中心積極開展業務的中小型企業主。因此，我們的商貿物流中心商業環境的繁榮是客戶業務持續增長的堅強後盾，我們相信這也是保證客戶所購置物業增值的原因之一。項目早期的銷售收益為項目後期的運營提供了良好的現金流，大大減少了對其他財務資源的依賴。早期銷售的成功及活躍貿易環境的發展也令我們能夠提高物業的售價和租金，從而在發展的後期獲取較高的物業價值。當我們目前的開發項目進入開發後期（通常為初期後三至五年），我們計劃保留商貿物流中心物業的部分作為投資物業，以賺取長期經常性收入及用於資本增值。於過往記錄期間，我們並未指定任何投資物業，及我們所有的發展物業均持作銷售。

我們的項目一般能獲得各個政府部門的有力支持，反映在我們的商貿物流中心項目的規模、具有吸引力的市場定位及管理層發展商貿物流中心項目的豐富經驗，我們認為這些因素均令當地經濟受益。我們能不斷以極具競爭力的價格獲取優質土地充分反映出地方政府部門對我們的市場定位的認可和我們強大的執行力，包括遵守嚴謹的用地選擇和收購流程。此外，根據地方政府向中國商貿物流中心開發商提供財政支持的慣例，我們過往已收取及預期將繼續收取大量政府補助，以支持我們的商貿物流中心項目的發展。請參閱「財務資料－政府補助」。

⁶ 請參閱《國民經濟和社會發展第十二個五年規劃綱要（2011-2015年）》中「第十六章：大力發展生活性服務業」的「第一節：優化發展商貿服務業」。

我們的歷史可追溯至1995年，當時我們的董事會主席王再興先生連同其兄弟姐妹及家族成員（王氏家族集團）首先開始在中國開發商貿物流中心項目。有關項目由王氏家族集團以商業用名「Howard」（「豪德」）開發。於1995年至2010年期間，王氏家族集團在中國的七個省開發了19個商貿物流中心項目。在籌備全球發售時，我們進行了家族分配以更好地界定該等豪德項目的所有權及管理架構。請參閱「歷史及企業架構－我們的歷史與發展」。

以下地圖列示截至2013年7月31日我們現有的八個商貿物流中心項目的所在位置及資料摘要（包括實際／規劃竣工日期）。



- 寧鄉商貿物流中心。我們於2009年就該項目與當地政府部門簽訂投資框架協議，並於2010年首次取得寧鄉商貿物流中心第一期的土地使用權。2010年，寧鄉商貿物流中心動工。獨立交易展示區單元於2010年開始預售，並於2011年開始交付物業予客戶。截至2013年7月31日，我們完成了獨立交易展示區、貨代市場、會展中心、倉儲以及汽車總站及資訊中心以及酒店式公寓的建設，並於此商貿物流中心項目擁有一間規劃作未來發展的酒店。全面竣工後，寧鄉商貿物流中心第一期的總建築面積估計將為443,716平方米。

- *濟寧商貿物流中心*。我們於2009年就該項目與當地政府部門簽訂投資框架協議。我們於2010年取得濟寧商貿物流中心第一期的土地使用權並於2012年及2013年取得第二期的土地使用權。2010年，濟寧商貿物流中心動工。獨立交易展示區單元於2010年開始預售，並於2012年開始交付物業予客戶。截至2013年7月31日，我們已完成獨立交易展示區及綜合交易展示區的建設，正在興建商業中心、一間酒店、一棟寫字樓及獨立交易展示區，並在此商貿物流中心項目擁有規劃作未來發展的新增獨立交易展示區、倉儲、酒店式公寓、寫字樓及居住區。全面竣工後，濟寧商貿物流中心第一期及第二期的總建築面積估計將為1,202,224平方米。
- *玉林商貿物流中心*。我們於2010年就該項目與當地政府部門簽訂投資框架協議，並於2012年取得玉林商貿物流中心第一期的土地使用權證。2012年，玉林商貿物流中心動工。獨立交易展示區單元於2012年開始預售。截至2013年7月31日，我們完成獨立交易展示區的建設，正在興建新增獨立交易展示區及綜合交易展示區，並於此商貿物流中心項目擁有規劃作未來發展的新增獨立交易展示區、酒店式公寓、綜合交易展示區、酒店及寫字樓。全面竣工後，玉林商貿物流中心第一期的總建築面積估計將為607,182平方米。
- *綿陽商貿物流中心*。我們於2010年就該項目與當地政府部門簽訂投資框架協議，並於2012年取得綿陽商貿物流中心第一期的土地使用權。2012年，綿陽商貿物流中心動工。獨立交易展示區單元於2013年開始預售。截至2013年7月31日，我們正在興建獨立交易展示區，並於此商貿物流中心項目擁有規劃作未來發展的一條商業步行街、新增獨立交易展示區及若干配套建築和設施。全面竣工後，綿陽商貿物流中心第一期的總建築面積估計將為339,114平方米。
- *贛州商貿物流中心*。我們於2011年就該項目與當地政府部門簽訂投資框架協議，並於2012年取得贛州商貿物流中心的土地使用權。2012年，贛州商貿物流中心動工。截至2013年7月31日，我們正在此商貿物流中心項目興建獨立交易展示區及綜合交易展示區，並擁有規劃作未來發展的會展中心、新增獨立交易展示區、綜合交易展示區、美食街、倉儲、汽車總站及運輸中心、寫字樓、居住區及酒店。全面竣工後，贛州商貿物流中心的總建築面積估計將為3,566,003平方米。
- *梧州商貿物流中心*。我們於2012年就該項目與當地政府部門簽訂投資框架協議並就梧州商貿物流中心第一期簽訂土地出讓合同。截至2013年7月31日，我們已取得該項目第一期全部的土地使用權。2013年，梧州商貿物流中心動工。截至2013年7月31日，我們正在此商貿物流中心項目興建若干配套建築和設施，並擁有規劃作未來發展的獨立交易展示區、會展中心、居

住區、綜合交易展示區、寫字樓及酒店。全面竣工後，梧州商貿物流中心第一期已取得土地使用權的總建築面積估計將為1,071,798平方米。

- *荷澤商貿物流中心*。我們於2012年就該項目與當地政府部門簽訂投資框架協議。截至2013年7月31日，我們已就荷澤商貿物流中心第一期的部分取得土地使用權。2013年，荷澤商貿物流中心動工。截至2013年7月31日，我們正在此商貿物流中心項目興建獨立交易展示區，並擁有規劃作未來發展的新增獨立交易展示區、綜合交易展示區、寫字樓、居住區以及若干配套建築和設施。全面竣工後，荷澤商貿物流中心第一期已取得土地使用權的總建築面積估計將為611,609平方米。
- *興寧商貿物流中心*。我們於2012年就該項目與當地政府部門簽訂投資框架協議。截至2013年7月31日，我們已就興寧商貿物流中心第一期的部分取得土地使用權。截至2013年7月31日，此商貿物流中心項目的獨立交易展示區、寫字樓以及若干配套建築和設施規劃作未來發展。全面竣工後，興寧商貿物流中心第一期已取得土地使用權的總建築面積估計將為194,804平方米。我們預期，興寧商貿物流中心將於2014年動工。

此外，截至2013年9月30日，我們同時在中國七個省和自治區開發十個商貿物流中心項目，其中七個為大型商貿物流中心。請參閱「我們的商貿物流中心項目－近期發展」。

根據我們管理團隊對市況的評估結論，我們與各地方政府部門就部分商貿物流中心項目簽訂的投資框架協議亦可能增加某些合適的開發物業。截至2013年7月31日，我們已就十個項目的開發與各地方政府部門簽訂投資框架協議。請參閱「我們的商貿物流中心項目－其他發展規劃」。除該等商貿物流中心項目外，於過往記錄期間，我們亦通過銷售位於(i)江西省贛州市的住宅綜合體水岸新天及(ii)江西省贛州市的高端住宅、商業及寫字樓項目豪德·銀座的物業實現營業額。請參閱「其他物業」。

於過往記錄期間，我們的業務運營大幅增長。我們從事物業開發業務，而我們的經營業績在很大程度上受中國的經濟增長情況及房地產行業的監管措施影響。此外，鑒於我們主要從事大型商貿物流中心項目（估計總建築面積超過400,000平方米及開發週期為五至十年）的開發，有關期間已交付物業的總建築面積及售價對我們的經營業績有重大影響。此外，我們亦受到本公司控制建築成本及以較合理成本獲得優質土地的能力、土地增值稅及融資成本的影響。請參閱「財務資料－影響我們經營業績的因素」。尤其是截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年6月30日止六個月，我們的營業額分別達人民幣95.7百萬元、人民幣832.7百萬元、人民幣1,607.1百萬元、人民幣640.3百萬元及人民幣189.8百萬元。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年6月30日止六個月，我們已出售物業

的總建築面積分別約為1.70萬平方米、22.20萬平方米、35.57萬平方米、16.15萬平方米及3.98萬平方米。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，我們的年內利潤分別為人民幣12.2百萬元、人民幣229.0百萬元及人民幣214.8百萬元，以及我們的經調整年內利潤分別為人民幣12.2百萬元、人民幣210.4百萬元及人民幣507.1百萬元。截至2012年及2013年6月30日止六個月，我們的虧損淨額分別為人民幣88.5百萬元及人民幣193.2百萬元。截至2012年6月30日止六個月的經調整利潤為人民幣91.4百萬元及截至2013年6月30日止六個月的經調整虧損為人民幣144.3百萬元。我們的未完成合約額是指於有關日期已簽訂物業銷售合約，但有關收入尚未確認的物業產品的合約價值。於2013年6月30日，我們的未完成合約額為人民幣5,657.6百萬元。

我們的競爭優勢

佔有中國大型商貿物流中心發展行業的市場領先地位

我們是中國領先的大型商貿物流中心開發商及運營商。我們同時在中國不同地區開發多個大型發展項目的能力充分證明了我們領先的市場地位。截至2013年7月31日，我們同時在中國六個省和自治區開發八個商貿物流中心項目，其中六個為大型商貿物流中心。根據第一太平戴維斯的資料，截至同日，按大型商貿物流中心的數量計算，我們在中國排名第二，而按大型商貿物流中心的估計及尚未完工總建築面積計算，我們則在中國排名第三。截至同日，我們的總土地儲備為750萬平方米。截至2013年9月30日，我們在中國七個省和自治區同時開發十個商貿物流中心項目，其中七個為大型商貿物流中心。請參閱「－我們的商貿物流中心項目－近期發展」。

此外，我們位於江西省贛州市項目的估計建築面積超過300萬平方米，而且我們位於山東省濟寧市和廣西壯族自治區梧州市項目的估計建築面積超過100萬平方米。根據第一太平戴維斯的資料，該等項目均位於截至2013年7月31日中國正在開發的最大商貿物流中心項目之列。我們擁有充足的潛在項目投資機會，確保日後的增長潛力。除我們目前的項目外，截至2013年7月31日，我們已就另兩個發展項目與中國地方監管部門簽訂投資框架協議，並正在為該等發展物業獲取土地使用權。

成功的商業模式，輔以專注中小型企業而具有吸引力的市場定位

我們相信，專注對中小型企業主銷售物業的商業模式是推動我們成功的直接因素。這些中小型企業傾向於通過獲得產權而非租賃物業的方式開展業務。通過滿足這種需求，我們將努力實現商貿物流中心項目的長期成功發展。具體而言，我們計劃在

項目的早期發展階段以銷售物業為主，如獨立交易展示區單元，並爭取將絕大部分物業售予將在我們的商貿物流中心積極開展業務的中小型企業。通過專注對該等企業主的銷售，我們能夠在發展項目的早期有效地為商貿物流中心營造出興盛的商業環境。例如，於2013年3月25日，寧鄉商貿物流中心獨立交易展示區的實際開業率⁷為92.5%，及於2013年6月28日，濟寧商貿物流中心獨立交易展示區的實際開業率為88.8%。我們的商貿物流中心所在商業區的迅速現代化充分支持了客戶業務的持續增長及其所購置物業的增值。此外，項目早期的銷售收益為項目後期的運營提供了良好的現金流，大大減少了對其他財務資源的依賴。早期銷售的成功及發展也令我們能夠提高項目後期物業的售價和租金。

由於客戶對我們的市場定位的認可，於2012年4月，我們在玉林商貿物流中心開盤預售的五天內收取了99%的可供銷售的獨立交易展示區單元的銷售定金；於2013年3月，我們在綿陽商貿物流中心開盤預售的一個月內收取了88%的可供銷售的獨立交易展示區單元的銷售定金；及於2013年5月，我們在贛州商貿物流中心開盤預售的兩個星期內收取了91%的可供銷售的獨立交易展示區的銷售定金。截至2013年7月31日，寧鄉商貿物流中心、濟寧商貿物流中心、玉林商貿物流中心、綿陽商貿物流中心及贛州商貿物流中心可供銷售的獨立交易展示區單元分別已預售或出售其可銷售總建築面積的99%、91%、91%、81%及92%。我們成功的商業模式令本公司從眾多競爭對手中脫穎而出，讓我們能夠在中國各大城市複製我們的成功經驗並從該等城市類似的需求中獲益。

公司的策略定位能充分把握重大市場機遇及政府的大力支持

在中國現有政府政策的支持下，我們相信，我們未來的市場機會將得益於超過112個三線城市及140個四線城市日益加速的經濟增長、城鎮化進程及內需水平。三四線城市的地方政府迫切需要擴大內需、刺激國內消費和當地商業、提升城市規模和基礎設施、提供就業機會、增加稅收及實現可持續經濟增長。受該等城市現有低效率及過時的商業基礎設施所限，地方政府正尋找經驗豐富、聲譽卓越且可打造大型、全新的商貿物流中心項目開發商。

作為中國領先的大型商貿物流中心開發商及運營商，我們在經驗豐富的管理團隊的帶領下，往期業績斐然，在國內眾多區域複製成功經驗，我們相信，我們有實力助力地方政府進一步刺激地方商業、促進城鎮化並最終實現該等城市的優化及轉型。我

7 實際開業率按已出售及交付而業務營運活躍的獨立交易展示區套數除以已出售及交付的獨立交易展示區總套數計算。

們一般能獲得各政府部門的大力支持，反映在我們的商貿物流中心項目規模、具有吸引力的市場定位及我們的管理團隊發展商貿物流中心項目的豐富經驗，我們相信該等因素均已令地方經濟受益。例如，有關省政府指定我們位於濟寧、玉林、贛州及梧州的商貿物流中心項目為重點發展項目，以肯定該等項目為經濟增長及城市發展作出的貢獻。此外，地方政府通常為我們提供各種鼓勵措施，以保證我們對項目的投入，如以優惠的價格取得位置優越的土地資源、政府補貼及興建公路、公用設施接駁等必需的配套基礎設施。此外，根據地方政府向中國商貿物流中心開發商提供財政支持的慣例，我們過往已獲取及預期將繼續獲取大量的政府補助，以支持我們的商貿物流中心項目。請參閱「財務資料－政府補助」。我們相信，我們有實力把握該等有利的政策及鼓勵措施。

以具競爭力的成本取得大量優質的土地

我們相信，我們的土地收購策略有助於我們獲得低成本的土地。我們領先的市場地位，以及在過往記錄期間成功協調我們與地方政府之間利益的經驗，使我們在項目談判及收購過程中具備極強的競爭優勢和有利的議價能力。地方政府部門對我們市場定位的認可，使得我們在談判中不斷地獲得有利的土地收購條款。嚴謹的用地選擇流程為我們帶來有利的土地成本。於2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，我們與土地收購有關的銷售成本分別約佔營業額的20.5%、17.2%及13.8%。截至2013年7月31日，我們已取得土地使用權證或簽訂土地出讓合同的八個商貿物流中心項目的樓面地價⁸約為每平方米人民幣279元。較低的樓面地價賦予我們較為靈活的定價機制，以吸引更廣大的客戶基礎，更有效地響應日益變化的市場情況。截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度以及截至2013年7月31日止七個月，我們已就合計450萬平方米的土地取得土地使用權或簽訂土地出讓合同，該等土地主要位於我們戰略性選擇的、有強勁的城鎮化及經濟增長前景的城市的近郊。我們估計，截至2013年7月31日的現有土地儲備將足以滿足我們未來六年的發展需求。

⁸ 於特定期間基於可銷售建築面積的樓面地價是按(i)有關期間已取得土地使用權的土地的總收購成本除以(ii)規劃於該幅土地所興建物業的規劃可銷售總建築面積計算。我們截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及2013年7月31日的總土地收購成本分別為人民幣371百萬元、人民幣358百萬元、人民幣1,341百萬元及人民幣575百萬元。同期，已收購土地的規劃可銷售總建築面積分別為80萬平方米、130萬平方米、520萬平方米及210萬平方米。截至2013年7月31日，寧鄉商貿物流中心的樓面地價為每平方米人民幣643元；濟寧商貿物流中心的樓面地價為每平方米人民幣547元；玉林商貿物流中心的樓面地價為每平方米人民幣158元；綿陽商貿物流中心的樓面地價為每平方米人民幣507元；贛州商貿物流中心的樓面地價為每平方米人民幣231元；梧州商貿物流中心的樓面地價為每平方米人民幣157元；荷澤商貿物流中心的樓面地價為每平方米人民幣155元；及興寧商貿物流中心的樓面地價為每平方米人民幣86元。

強大的項目開發執行力

我們具備在中國不同地區開發眾多大型商貿物流中心項目的強大執行力。我們在業務的各關鍵環節遵循系統化流程，是我們有序發展策略的後盾。例如，在選擇項目地點時，我們與地方政府密切合作，並對城市發展規劃及當地市場情況進行全面分析和研究。最終選址由我們的投資決策委員會決定，投資決策委員會由十一名成員組成，包括全體執行董事及高級管理層成員，他們平均擁有超過十年的相關經驗。我們聘請北京市建築設計研究院有限公司及英國阿特金斯集團(WS Atkins plc)等國內外傑出的設計公司協助我們的項目規劃和設計。作為施工流程的一部分，我們集團層面的統一採購方案有助於我們獲取升降機及空調設備等大型設備最有利的價格條款。統一的採購流程及大規模採購亦賦予我們與承包商及供應商談判時強大的議價能力。通過針對性的市場分析和廣告及推廣活動，我們的銷售團隊能夠有效地為商貿物流中心的物業創造強大的需求，並在短期內按指定售價預售物業。我們的銷售員工與潛在客戶進行面對面的銷售活動，闡明他們的業務遷至我們的商貿物流中心的好處，以及客戶能夠受益於更有活力的商業環境。我們的銷售員工對潛在客戶的充分了解，確保了我們將大部分物業售予中小型企業主。我們的規模、市場信譽及品牌知名度亦令我們能夠為項目取得可靠的融資渠道，幫助我們實現審慎的財務槓桿利益。

經驗豐富的管理團隊，輔以領先機構投資者的大力支持

管理團隊擁有遠見卓識、豐富經驗及創業精神，造就了我們強勁的財務及運營表現，以及能夠有序、高效地發展各大型項目。我們的高級管理層能夠在中國不同地區成功複製我們的商業模式。於1995年至2010年期間，我們的董事會主席、執行董事兼總裁王再興先生連同其兄弟姐妹及家族成員一起，在中國七個省發展了19個商貿物流中心項目。有關資料，請參閱「歷史及企業架構－我們的歷史與發展」。因此，王再興先生在商貿物流中心開發及運營行業已累積了近18年的經驗。王再興先生被認為是中國民營企業的先驅之一及商貿物流中心開發及運營行業的領袖企業家之一。除了豐富的行業經驗外，王再興先生現任中國人民政治協商會議全國委員會委員。

此外，我們相信，我們將進一步受益於弘毅投資於2011年進行的投資。弘毅投資專注在大中華區市場，是一家領先的私募股權基金，弘毅投資在企業融資、企業管治及投資管理等方面的經驗極為豐富，並將利用其國際視野長期支持我們業務的發展。

我們的策略

我們的目標是鞏固我們在中國大型商貿物流中心開發行業的領先地位。為達到該目標，我們計劃實施以下策略：

繼續拓展至經濟增長迅速的新城市

我們計劃利用我們現有項目的經驗在中國其他城市發展大型商貿物流中心。我們計劃戰略性地開拓地域佔有率，尤其關注經濟增長迅速、對大型商貿物流中心項目有需求的其他三四線城市以及選擇性地進入的二線城市。我們目前的策略是每年開發兩至三個新項目。我們計劃積極選擇合適的機會，在我們能夠發揮優勢並實現可觀回報的地區發展商貿物流中心項目。具體而言，我們尋求在符合以下標準的城市創辦項目：

- 當地及區域經濟增長潛力可觀，尤其是我們的商貿物流中心常見的行業；
- 市場有對大型商貿物流中心強大需求的潛力，以刺激地方商業增長及整合當地及周邊地區零亂的交易活動，形成單一的綜合平台；
- 人口多、密度大、相對集中的城市；
- 項目地址連接發展良好的交通網絡；及
- 認可我們的市場定位及與地方政府就發展項目建立長期合作關係的能力。

繼續吸引優質客戶及加大服務力度以增加客流量及貿易活動

為提高盈利能力，我們將繼續改善開發項目的途徑。我們已採取以下措施：

- *吸引及鎖定優質客戶*。我們相信，我們將受益於現有客戶的口碑宣傳。此外，我們將繼續擴大我們與同業公會、國內供應商、製造商、分銷商、其他中小型企業的關係，及利用對我們的商貿物流中心所在行業的淵博知識鎖定優質客戶，形成客戶基礎的核心。鎖定優質客戶將提升我們商貿物流中心的形象和聲譽，並增加客戶的交易量。
- *採取靈活的銷售策略*。當我們開始在新的商貿物流中心銷售時，我們計劃向優質客戶提供更具吸引力的銷售及租賃條款，尤其針對預期會產生高額交易量的重要客戶。我們將根據市場對我們的商貿物流中心的認知、整體

房地產市場狀況及地方可資比較或類似物業的供應情況，積極調整物業銷售策略及待售或出租物業的分配。我們通常會在初期銷售後尋求提高售價及租金，因為我們相信，屆時客戶將在我們的商貿物流中心建立穩固的運營，並受益於交易量增加及各種增值配套服務和設施。

- **提升增值服務。**我們計劃進一步改善商貿物流中心可滿足客戶需求的增值服務種類及質量。尤其，我們計劃鞏固與現有服務供應商的戰略合作並在我們商貿物流中心引入其他供應商，如領先的商業銀行、電信公司、餐飲服務公司及物流公司。通過為客戶提供該等增值服務，我們相信，我們將促進商貿物流中心的商業活動和增加客戶的商業利益。我們亦將繼續與地方政府密切合作，加強商貿物流中心附近的基礎設施，我們相信這些舉措將為該區域帶來更高的客流量並刺激貿易活動。

尋求優化銷售物業與投資物業的比例

通過保持統一但具靈活性的途徑，我們尋求優化的組合，以實現銷售物業賺取利潤與持有投資物業以獲取長期經常性租金收入且受益於資本增值的最大化效益。目前，我們絕大部分的營業額來自物業銷售，截至2013年7月31日，我們並未指定任何物業作為投資物業。我們計劃繼續執行於我們項目發展初期出售絕大部分商貿物流中心物業的策略，以吸引中小型企業主、改善我們的營運資金狀況、為項目發展籌集資本及創造生機勃勃的商業環境。當我們的開發項目進入開發的後期（通常於初期開發後三至五年），我們計劃保留部分商貿物流中心物業作投資物業，以換取長期經常性收入及資本增值。作為長期目標，我們計劃逐步將持作投資的商貿物流中心物業佔商貿物流中心物業總額的比例增至25%至35%。隨着我們密切監控中國房地產市場狀況以及各商貿物流中心項目的具體情況和發展階段，我們亦計劃戰略性調整該比例。然而，我們預期產品結構的變化不會對我們在未來一至三年內的營業額來源及商業模式造成重大影響。於過往記錄期間，我們並未指定任何投資物業，及我們所有的發展物業均持作銷售。

提升「毅德」品牌形象，積極開展市場推廣活動

我們將繼續通過持續發展優質、高度綜合的項目來鞏固我們作為領先的大型商貿物流中心開發商及運營商的品牌形象。我們相信，這些投入會讓潛在客戶和地方政府部門將我們的品牌，與興盛的交易環境及提供巨額回報的大型成功綜合商貿物流中心

聯繫在一起。我們相信，卓著、始終如一的品牌形象及聲譽，在協助我們向地方政府取得優質土地資源及吸引客戶興趣方面發揮了高效的作用。除通過打造優質產品提升我們的品牌形象外，我們亦計劃開展區域市場推廣計劃，包括電視、報紙和廣告牌等媒體廣告投放。我們亦計劃在國家及地方層面組織及贊助各種展會。此外，我們還打算採用各種公關及推廣活動來吸引我們的商貿物流中心內各行業交易活躍的地方中小型企業及中國監管部門等更多的潛在客戶。

我們的商貿物流中心項目

截至2013年7月31日，我們在中國六個省和自治區擁有八個處於不同開發階段的商貿物流中心項目。各商貿物流中心項目包括不同形式的主體建築，該等主體建築須遵守各項與項目開發有關的證書、許可及批文規定。根據我們的整體發展規劃，各項目可分為多期，而各期可包括不同形式的主體建築。此外，截至2013年9月30日，我們在中國七個省和自治區同時開發十個商貿物流中心項目，其中七個為大型商貿物流中心。請參閱「一 近期發展」。

我們的開發項目物業根據其各自所處的發展階段分為三類：

- *已完工物業*，指所有主體建築已竣工但尚未售罄的物業。
- *在建物業*，指我們已取得土地使用權證且已動工但尚未竣工的物業。
- *規劃作未來發展的物業*，指(i)我們已向中國監管部門取得土地使用權證或簽訂土地出讓合同但尚未動工的物業（於本招股書我們稱之為「規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業」）；或(ii)我們已與中國監管部門簽訂投資框架協議但尚未與中國監管部門簽訂土地出讓合同的物業（於本招股書我們稱之為「規劃作未來發展的其他物業」並於「一 我們的商貿物流中心項目－其他發展規劃」分節另述）。因此，有關本招股書所錄入我們規劃作未來發展的物業資料，如項目規劃、設計、功能、主體建築及其他詳情，僅反映我們目前的預期且須待政府批准方可作實及可能有進一步變動。

我們的物業分類不同於本招股書附錄三物業估值報告及本招股書附錄一會計師報告內有關物業的分類。該等報告已根據相關專業規定編製。下表載列我們於本招股書中物業的分類以及物業估值報告及會計師報告內相應的物業分類：

本招股書	物業估值報告	會計師報告
<ul style="list-style-type: none"> • 已完工物業； • 在建物業； • 規劃作未來發展的物業，包括： • 規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業（或我們已向中國監管部門取得土地使用權證或簽訂土地出讓合同但尚未動工的物業）；及 • 規劃作未來發展的其他物業（已與中國監管部門簽訂投資框架協議但並未與中國監管部門簽訂土地出讓合同的物業）。 	<ul style="list-style-type: none"> • 第一類－本集團於中國持作自用或待售的物業（不包括已出售及交付的已完工物業）； • 第二類－本集團於中國持作在建的物業； • 第三類－本集團於中國持作未來待開發的物業； • 第四類－本集團將於中國收購的物業。 	<ul style="list-style-type: none"> • 待售已完工物業（不包括已出售的已完工物業）； • 固定資產； • 待售在建物業； • 固定資產； • 就我們已取得土地使用權證的項目產生的開支，該等項目為流動資產內的待售未來待開發物業； • 就我們尚未取得土地使用權證的項目產生的開支，入賬列作定金、預付款項及其他應收款項。

業 務

有關物業估值報告及會計師報告中各物業的分類詳情，請分別參閱本招股書「附錄三－物業估值報告」及「附錄一－會計師報告」。

下表載列我們截至2013年7月31日各商貿物流中心項目(i)已完工物業（包括已交付及未交付物業、(ii)在建物業及(iii)規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業的實際／估計建築面積及佔實際／估計建築面積百分比的概覽。除另有說明外，本招股書內我們開發物業的分類及就該等物業呈列的資料均基於截至2013年7月31日的開發進度。

	已完工物業		在建物業		規劃作未來發展的物業 ^{附註}	
	實際／估計 建築面積 (平方米)	佔實際／ 估計總 建築面積 百分比	實際／估計 建築面積 (平方米)	佔實際／ 估計總 建築面積 百分比	實際／估計 建築面積 (平方米)	佔實際／ 估計總 建築面積 百分比
商貿物流中心項目						
寧鄉商貿物流中心	381,949	47.9%	–	–	61,767	1.1%
濟寧商貿物流中心	318,441	40.0%	289,423	16.9%	594,360	10.8%
玉林商貿物流中心	96,502	12.1%	187,458	10.9%	323,222	5.8%
綿陽商貿物流中心	–	–	232,812	13.6%	106,302	1.9%
贛州商貿物流中心	–	–	759,268	44.3%	2,806,735	50.8%
梧州商貿物流中心	–	–	5,449	0.3%	1,066,349	19.3%
荷澤商貿物流中心	–	–	237,785	13.9%	373,824	6.8%
興寧商貿物流中心	–	–	–	–	194,804	3.5%
合計	796,892	100.0%	1,712,195	100.0%	5,527,363	100.0%

附註： 僅限於規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業，即我們已向中國監管部門取得土地使用權證或已簽訂土地出讓合同但尚未動工的發展物業。

下表按各商貿物流中心項目的主體建築細分載列2013年7月31日我們商貿物流中心項目的詳細資料。

	實際/計劃 日期	實際/計劃 日期	實際/計劃 日期	實際/估計 佔地面積 (平方米)	實際/估計 建築面積 (平方米)	已實建 建築面積 (平方米)	已交付 建築面積 (平方米)	未交付 可動用 建築面積	已產生 開支成本 (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	物業佔項 報告內容是
高層購物中心												
麗澤購物中心												
已完工物業												
— 獨立文匯顯示區(第一期)	2010	2010	2011	不適用	263,346	256,989	249,993	6,996	不適用	不適用	100%	2
— 會館(第二期)	2010	2010	2011	不適用	17,131	10,294	10,294	-	不適用	不適用		
— 會館中心(第一期)	2010	不適用	2012	不適用	32,860	32,860	-	32,860	不適用	不適用		
— 會館(第一期)	2010	2010	2011	不適用	25,155	24,837	3,960	20,877	不適用	不適用		
— 汽車維修及資訊中心(第一期)	2010	不適用	2012	不適用	12,441	10,655	-	10,655	不適用	不適用		
— 酒店式公寓(第一期)	2010	2013/9	2013/5	不適用	31,016	31,016	-	31,016	不適用	不適用		
小計	不適用	不適用	不適用	不適用	381,989	386,651	264,247	102,404	803.3	-		
計劃作未來發展的物業*												
— 酒店(第一期)	2013/11	不適用	不適用	不適用	61,767	51,286	-	51,286	7.7	164.8	100%	17
小計	不適用	不適用	不適用	不適用	61,767	51,286	-	51,286	7.7	164.8		
聯營商購物中心小計	不適用	不適用	不適用	301,337	443,716	417,937	264,247	153,699	811.0	164.8		
麗澤購物中心												
已完工物業												
— 獨立文匯顯示區(第一期)	2010	2010	2012	不適用	249,570	249,248	211,305	37,943	不適用	不適用	100%	3
— 綜合文匯顯示區(第一期)	2010	2012	2012	不適用	68,871	67,151	15,510	51,641	不適用	不適用		
小計	不適用	不適用	不適用	不適用	318,441	316,399	226,815	89,584	778.3	-		
在建設中												
— 商業中心(第一期)	2011	2014	2014	不適用	63,396	63,396	-	63,396	不適用	不適用	100%	5
— 酒店(第二期)	2011	不適用	2014	不適用	112,362	112,362	-	112,362	不適用	不適用		
— 寫字樓(第二期)	2013/7	不適用	2014	不適用	8,805	8,805	-	8,805	不適用	不適用		
— 獨立文匯顯示區(第二期)	2013/5	不適用	2013/9	不適用	104,860	104,860	-	104,860	不適用	不適用		
小計	不適用	不適用	不適用	不適用	289,423	289,423	-	289,423	373.5	509.6		
計劃作未來發展的物業*												
— 獨立文匯顯示區(第二期)	2013/10	不適用	不適用	不適用	138,689	138,249	-	138,249	不適用	不適用	100%	11
— 會館(第二期)	2013/12	不適用	不適用	不適用	131,757	131,757	-	131,757	不適用	不適用		
— 酒店式公寓(第一期)	2014	不適用	不適用	不適用	25,900	25,900	-	25,900	不適用	不適用		
— 寫字樓(第一期及第二期)	2014	不適用	不適用	不適用	107,300	103,932	-	103,932	不適用	不適用		
— 居住區(第二期)	2014	不適用	不適用	不適用	190,714	190,714	-	190,714	不適用	不適用		
小計	不適用	不適用	不適用	不適用	594,360	590,552	-	590,552	-	1,295.8		
聯營商購物中心小計	不適用	不適用	不適用	975,863	1,202,224	1,196,374	226,815	969,559	1,151.8	1,805.4		
玉林商購物中心												
已完工物業												
— 獨立文匯顯示區(第一期)	2012	2012	2012	不適用	96,502	96,502	80,346	16,156	不適用	不適用	100%	4
— 獨立文匯顯示區(第二期)	不適用	不適用	不適用	不適用	96,502	96,502	80,346	16,156	231.9	-		
小計	不適用	不適用	不適用	不適用	193,004	193,004	160,692	32,312	231.9	-		
在建設中												
— 獨立文匯顯示區(第一期)	2012	2012	2013/12	不適用	11,549	7,035	-	7,035	不適用	不適用	100%	6
— 綜合文匯顯示區(第一期)	2012	2012	2014	不適用	173,909	133,855	-	133,855	不適用	不適用		
小計	不適用	不適用	不適用	不適用	185,458	140,890	-	140,890	403.3	201.5		
計劃作未來發展的物業*												
— 獨立文匯顯示區(第一期)	2014	不適用	不適用	不適用	115,978	115,978	-	115,978	不適用	不適用	100%	12
— 酒店式公寓(第一期)	2014	不適用	不適用	不適用	34,179	30,790	-	30,790	不適用	不適用		
— 綜合文匯顯示區(第一期)	2014	不適用	不適用	不適用	46,200	46,200	-	46,200	不適用	不適用		
— 酒店(第一期)	2014	不適用	不適用	不適用	83,640	72,000	-	72,000	不適用	不適用		
— 寫字樓(第一期)	2014	不適用	不適用	不適用	43,225	43,225	-	43,225	不適用	不適用		

商貿購物中心	實際/計劃 動工日期	實際/計劃 竣工日期	實際/計劃 建築/估計 建築面積 (平方米)	土地 使用權 餘下年限 (年)	實際/估計 建築/估計 建築面積 (平方米)	實際/估計 可銷售 總建築面積 (平方米)	已落成 建築面積	已交付 建築面積 (平方米)	未交付 建築面積	已產生 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	物業估值 報告內披露
廣州商貿購物中心	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	332,222	308,193	-	308,193	-	1,163	-	-
小計	不適用	不適用	不適用	48	330,387	607,182	545,575	77,390	80,346	653.2	1,364.6	-	-
桂林商貿購物中心	2012	2013/10	不適用	不適用	不適用	232,812	232,812	98,046	-	232,812	不適用	-	10
在建設	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	232,812	232,812	98,046	-	232,812	15.0	100%	-
小計	2013/10	不適用	不適用	不適用	不適用	47,801	22,152	-	-	22,152	不適用	-	-
蘇州未來發展的物業*	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	51,675	50,691	-	-	50,691	不適用	-	-
一 蘇州坊(第一期)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	6,826	6,826	-	-	6,826	不適用	-	-
一 獨立文房展示區(第一期)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	106,302	79,669	-	-	79,669	264.5	100%	18
一 配套建築和設施	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	339,114	312,481	98,046	-	312,481	279.5	-	-
小計	不適用	不適用	不適用	38	281,729	339,114	312,481	98,046	-	312,481	279.5	-	-
蘇州商貿購物中心小計	不適用	不適用	不適用	38	281,729	339,114	312,481	98,046	-	312,481	279.5	-	-
廣州商貿購物中心	2012	2013/12	不適用	不適用	不適用	588,068	536,313	491,492	-	536,313	不適用	-	9
在建設	2012	2014	不適用	不適用	171,200	127,401	56,339	-	-	127,401	不適用	-	-
一 獨立文房展示區(第一期)	不適用	不適用	不適用	不適用	759,268	663,714	547,831	-	-	663,714	1,071.0	-	-
小計	不適用	不適用	不適用	不適用	93,347	74,343	-	-	-	74,343	不適用	-	16
蘇州未來發展的物業*	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	29,261	29,261	-	-	29,261	不適用	-	-
一 會展中心(第一期)及 第二期)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	521,621	437,689	-	-	437,689	不適用	-	-
一 獨立文房展示區(第二期)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	42,783	35,638	-	-	35,638	不適用	-	-
一 美食村(第一期)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	479,320	443,111	-	-	443,111	不適用	-	-
一 倉庫(第二期)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	44,592	39,196	-	-	39,196	不適用	-	-
一 汽車維修及運輸中心(第二期)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	666,933	535,696	-	-	535,696	不適用	-	-
一 寫字樓(第二期)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	589,816	415,985	-	-	415,985	不適用	-	-
一 居住區(第二期)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	339,072	238,262	-	-	238,262	不適用	-	-
一 酒店(第二期)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	2,806,735	2,248,331	-	-	2,248,331	7,633.4	-	-
小計	不適用	不適用	不適用	38-68	1,475,298	3,566,003	2,912,295	547,831	-	2,912,295	8,744.4	-	-
廣州商貿購物中心小計	不適用	不適用	不適用	38-68	1,475,298	3,566,003	2,912,295	547,831	-	2,912,295	8,744.4	-	-
蘇州商貿購物中心	2013/10	不適用	不適用	不適用	不適用	5,449	5,449	-	-	5,449	不適用	-	7
在建設	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	5,449	5,449	-	-	5,449	10.0	100%	-
小計	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	5,449	5,449	-	-	5,449	10.0	100%	-
蘇州未來發展的物業*	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	289,881	289,881	-	-	289,881	不適用	-	-
一 獨立文房展示區(第一期)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	67,855	48,960	-	-	48,960	不適用	-	-
一 會展中心(第一期)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	311,157	238,891	-	-	238,891	不適用	-	-
一 居住區(第一期)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	93,733	81,018	-	-	81,018	不適用	-	-
一 綜合文房展示區(第一期)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	182,158	145,358	-	-	145,358	不適用	-	-
一 寫字樓(第一期)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	119,565	89,565	-	-	89,565	不適用	-	-
一 酒店(第一期)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1,066,349	893,673	-	-	893,673	3,011.9	-	-
小計	不適用	不適用	不適用	39-69	599,642	1,071,798	899,122	-	-	899,122	3,011.9	-	-
蘇州商貿購物中心小計	不適用	不適用	不適用	39-69	599,642	1,071,798	899,122	-	-	899,122	3,011.9	-	-

商業購物中心	實際/計劃 日期	實際/計劃 竣工日期	土地 使用權的 餘下期限 (年)	實際/估計 接洽地面積 (平方米)	實際/估計 總建築面積 (平方米)	已建 建築面積 (平方米)	已交付 建築面積 (平方米)	未交付 可開發 建築面積	已產生 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	物業估值 報告內披露
商業購物中心												
嘉寧廣場中心												
在建物業											100%	8
— 獨立交通顯示區 (第一期)	2013/11	2014	不適用	不適用	237,785	237,785	-	237,785	不適用	不適用		
小計	不適用	不適用	不適用	不適用	237,785	237,785	-	237,785	2.4	496.9		
嘉寧廣場中心的物業												
— 獨立交通顯示區 (第一期)	2013/11	不適用	不適用	不適用	108,377	98,197	-	98,197	不適用	不適用		
— 綜合交通顯示區 (第一期)	2015	不適用	不適用	不適用	161,688	117,878	-	117,878	不適用	不適用		
— 寫字樓 (第一期)	2016	不適用	不適用	不適用	58,924	58,924	-	58,924	不適用	不適用		
— 居住區 (第一期)	2016	不適用	不適用	不適用	37,583	37,583	-	37,583	不適用	不適用		
— 配套设施和設施	2013/11	不適用	不適用	不適用	7,252	6,565	-	6,565	不適用	不適用		
小計	不適用	不適用	不適用	不適用	373,824	319,147	-	319,147	-	884.4		
嘉寧廣場中心小計	不適用	不適用	40	392,200	611,609	556,932	-	556,932	2.4	1,381.3		
嘉寧廣場中心												
嘉寧廣場中心的物業												
— 獨立交通顯示區 (第一期)	2014	不適用	不適用	不適用	140,834	140,834	-	140,834	不適用	不適用		
— 寫字樓 (第一期)	2015	不適用	不適用	不適用	46,615	46,615	-	46,615	不適用	不適用		
— 配套设施和設施	2014	不適用	不適用	不適用	7,355	7,355	-	7,355	不適用	不適用		
小計	不適用	不適用	不適用	不適用	194,804	194,804	-	194,804	1.0	435.1		
嘉寧廣場中心小計	不適用	不適用	不適用	170,519	194,804	194,804	-	194,804	1.0	435.1		
所有商業購物中心合計	不適用	不適用	39-69	4,527,095	8,056,650	7,055,520	744,629	6,464,112	3,889.1	17,197.0		

- 1 已完工物業和在建物業資料內的實際動工日期指物業首棟主體建築動工的日期。就規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃動工日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。
- 2 已完工物業和在建物業資料內的實際預售／銷售開始日期指有關物業主體建築所獲首個預售或銷售許可證所載的預售／銷售開始日期。就規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃預售／銷售開始日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。
- 3 已完工物業資料內的實際竣工日期指物業最後一棟主體建築竣工的日期。就在建物業或規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃竣工日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。
- 4 指已簽訂銷售協議而未交付予客戶的相關物業的總建築面積（如商品房買賣合同所載）。
- 5 指我們已交付予客戶的有關物業的總建築面積（如商品房買賣合同所載）。
- 6 基於我們的內部記錄或估計，並包括建築成本及資本化融資成本。
- 7 基於我們的內部記錄或估計，並包括建築成本及資本化融資成本。
- 8 僅限於規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業，即我們已向中國監管部門取得土地使用權證或已簽訂土地出讓合同但尚未動工的發展物業。

業 務

下表載列截至2013年7月31日於過往記錄期間已交付獨立交易展示區單元開業情況的若干資料：

	可銷售	已預售		已出售		已租賃	
	建築面積	建築面積 ⁽¹⁾	%	建築面積 ⁽²⁾	%	建築面積 ⁽³⁾	%
按平方米計的建築面積							
寧鄉商貿物流中心							
獨立交易展示區							
A區(五金機電).....	168,130	4,212	2.5%	162,908	97.4%	-	-
B區(五金及建材、家具及 家電).....	9,892	-	0.0%	9,892	100.0%	-	-
C區(服裝及副食品).....	71,265	800	1.1%	70,022	98.3%	-	-
美食街.....	7,702	177	2.3%	7,171	93.1%	-	-
小計.....	256,989	5,189	2.0%	249,993	97.3%	-	-
濟寧商貿物流中心							
獨立交易展示區							
A區(副食品及茶產品)....	44,574	2,735	6.1%	40,417	90.7%	-	-
B區(五金機電).....	134,725	9,048	6.7%	112,154	83.2%	-	-
C區(建材及家具).....	69,949	3,090	4.4%	58,734	84.0%	-	-
小計.....	249,248	14,873	6.0%	211,305	84.8%	-	-
玉林商貿物流中心							
獨立交易展示區							
A區(雜貨).....	46,354	2,346	5.1%	43,294	93.4%	-	-
B區(燈具、陶瓷器具)....	50,148	9,339	18.6%	37,052	73.9%	-	-
小計.....	96,502	11,685	12.1%	80,346	83.3%	-	-
合計.....	602,739	31,747	5.9%	541,644	89.9%	-	-

- 1 指已簽訂銷售協議而未交付予客戶的相關物業的總建築面積(如商品房買賣合同所載)。百分比是按已預售建築面積佔可銷售總建築面積的比例計算。
- 2 指我們已交付予客戶的有關物業的總建築面積(如商品房買賣合同所載)。百分比是按已出售建築面積佔可銷售總建築面積的比例計算。
- 3 指租賃協議所載有關物業的總建築面積。百分比是按已出租建築面積佔可銷售總建築面積的比例計算。

在決定計劃日期(包括在建物業及規劃作未來發展的物業動工及竣工的計劃日期以及預售或銷售開始及物業交付的計劃日期)及估計佔地面積及建築面積資料時,我們依賴若干假設,該等假設包括:(i)中國整體經濟狀況、中國房地產市場的表現或對我們的商貿物流中心產品的需求(尤其是我們計劃發展該等項目的地區)不會發生重大變動;(ii)規管中國房地產市場的監管制度不會發生可能影響我們發展上述物業能力的重大變動;(iii)在取得發展上述物業所需的許可證及批文方面不會遭遇嚴重延誤或阻礙

或任何上述所取得的許可證及批文不會發生任何重大變動或修訂；(iv)我們將能夠通過營運資金、外部借款及其他債務及股權融資多種方式及時為項目發展提供資金；(v)我們將能夠按預期在沒有重大延誤或困難的情況下，為規劃作未來發展的物業所用土地取得土地使用權；(vi)我們將能夠在沒有任何重大延誤或對我們尚未與中國監管部門簽訂土地出讓合同的未來待開發物業的開發計劃作出重大變動或修訂的情況下，執行投資框架協議所載的開發計劃；(vii)第三方承包商（包括承建商）提供的服務將達到我們的質量標準及要求；(viii)物業的建築及開發成本及開支（包括國內建材及勞工成本）不會大幅上漲；及(ix)我們將不會牽涉到可能嚴重影響我們的項目發展進程的任何重大法律或其他訴訟程序。該等估計及計劃為前瞻性陳述，並非我們所能掌控。請參閱「前瞻性陳述」。

根據上述假設，本招股書內估計佔地面積及建築面積資料是按下列基準計算得出：

- 佔地面積資料：
 - 倘我們已就若干物業獲取土地使用權證，則有關物業的佔地面積資料指土地使用權證所載的佔地面積資料；及
 - 倘我們尚未就若干物業獲取土地使用權證，則有關物業的佔地面積資料按土地出讓合同或（倘並無簽訂土地出讓合同）與中國監管部門簽訂的投資框架協議所載有關該等物業的佔地面積資料估計，但不包括公用區域，如道路、社區娛樂區或其他公共基礎設施。

- 總建築面積資料：
 - 倘物業已竣工且已提交驗收備案，則有關已完工物業的總建築面積資料指竣工驗收備案表所載的總建築面積資料；或
 - 倘尚未提交驗收備案，則有關物業的總建築面積資料是根據以下資料估計：(i)建築工程施工許可證所載的總建築面積資料；(ii)倘尚未取得建築工程施工許可證，則建設工程規劃許可證所載的總建築面積資料；(iii)倘概無取得上述任何許可證，則我們目前的開發計劃；或(iv)我們與中國監管部門簽訂的投資框架協議所示的總建築面積資料（如有）。

總建築面積通常包括不可銷售建築面積和可銷售建築面積。不可銷售建築面積通常包括根據中國法律法規不可銷售的物業（如公共設施、作民防用途的地下空間及停車場）的建築面積。可銷售建築面積通常指根據中國法律法規可銷售物業的建築面積（包括僅分配至該等物業的室內建築面積及公共面積）。

按建築面積計算，獨立交易展示區是各商貿物流中心規模最大的主體建築群。該等獨立交易展示區通常由多棟約寬16至20米、長40至80米的二至三層高的樓宇組成。每棟樓宇之間設有一條寬約10至20米的通道。此設計方案在充分利用店舖前面積以便利購物者在店舖間走動的同時，車輛亦可在單元間行駛以運載貨物。此設計解決了國內眾多貿易市場普遍存在的車輛通行瓶頸問題。

構成獨立交易展示區的各棟樓宇通常劃分為15至35個單元，平均建築面積為70至140平方米。各單元的底層通常用於產品展示，而上層樓面可用作展示，或作辦公或倉儲用途。單元的購買者可選擇購買數個相連單元以擴大商舖空間。如此靈活變通令我們能夠滿足單元購買者不同的空間及設計要求。

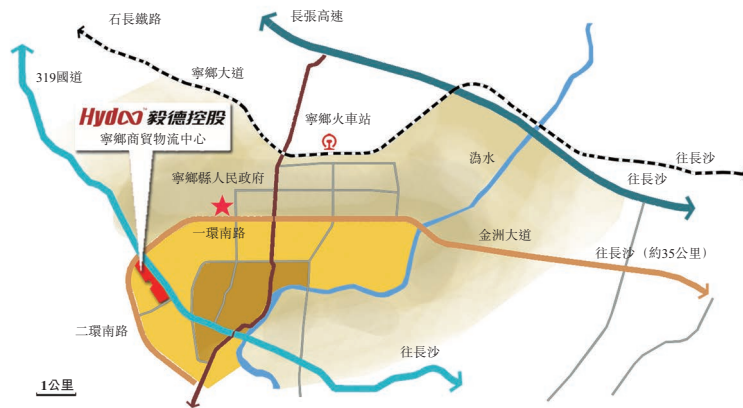
商貿物流中心獨立交易展示區的樓宇規模和功能大體相似，但外部裝修不盡相同。統一的要求為我們節省設計和建築成本，同時亦為各商貿物流中心打造不同設計風格提供靈活性。我們亦不時根據行業特定需求調整獨立交易展示區的設計。例如，綿陽商貿物流中心和贛州商貿物流中心的獨立交易展示區採用雙首層設計以充分利用丘陵地勢。我們亦可增加部分獨立交易展示區樓宇的高度，以迎合客戶的需求。

寧鄉商貿物流中心



寧鄉商貿物流中心位於湖南省省會長沙市寧鄉縣。寧鄉距長沙西部約25公里，是湖南近年農產品（尤其是大米、茶葉及豬肉產品）產量最高的生產地。長沙政府採納計劃將長沙以西的地區（包括寧鄉）發展成重點商貿區。寧鄉接通石門到長沙的石長鐵路，交通十分便利。此外，寧鄉亦與長沙到常德的長常高速及華西成都到華東廈門的319國道相連。

寧鄉商貿物流中心位於寧鄉市中心以西約三公里處。319國道沿寧鄉商貿物流中心東邊延伸，為寧鄉通往長沙、株洲及湘潭等湖南其他主要城市帶來便利。寧鄉商貿物流中心亦連接寧鄉二環路，距離寧鄉火車站不足十公里，交通十分便利。以下地圖列示該商貿物流中心項目所處位置。

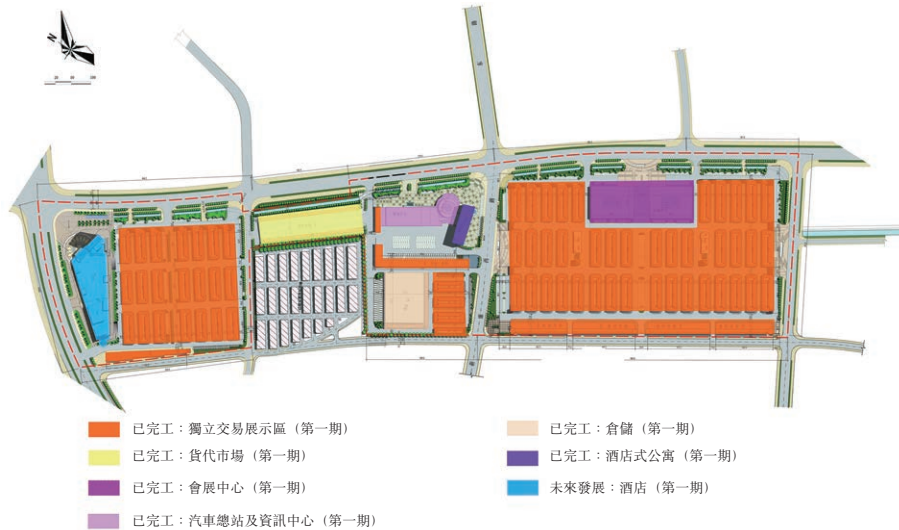


2009年，寧鄉商貿物流中心獲評為「全國光彩事業重點項目」，該榮譽由中國光彩事業促進會授予國內民營企業運營的獲選發展項目，以表彰他們在促進地方經濟增長、開展公益活動及創造就業機會方面作出的重大貢獻。

寧鄉商貿物流中心目前規劃分三期開發。根據寧鄉商貿物流中心的投資框架協議，按建築面積計，該物業的30%須保留作自用或租賃用途。第一期主要包括獨立交易展示區、貨代市場、會展中心、倉儲、汽車總站及資訊中心、酒店式公寓及酒店。截至2013年7月31日，我們已取得第一期總佔地面積301,387平方米的所有土地使用權，並已完成第一期大部分建築工程。全面完工後，預計寧鄉商貿物流中心第一期的總建築面積為443,716平方米。截至2013年7月31日，我們已產生開發成本（包括建築成本及資本化融資成本）約人民幣811.0百萬元。我們估計第一期竣工時還需耗用開發成本約人民幣164.8百萬元。第二期及第三期視乎我們已與地方當局簽訂的投資框架協議

而定，並可能根據管理團隊對市況的評估而逐步開發。請參閱「—其他發展規劃—寧鄉商貿物流中心—規劃作未來發展的其他物業」。除另有說明外，下文是根據我們截至2013年7月31日的物業情況而闡述。

下圖列示寧鄉商貿物流中心主體建築的布局。



下表載列截至2013年7月31日寧鄉商貿物流中心內各物業及主體建築的概況。

物業	實際/計劃		實際/計劃		實際/估計			
	實際/計劃 動工日期 ¹	預售/銷售 開始日期 ²	實際/計劃 竣工日期 ³	實際/計劃 物業交付 日期 ⁴	實際/估計 總建築面積 (平方米)	可銷售 總建築面積 (平方米)	已預售 建築面積 (平方米) ⁵	已交付 建築面積 (平方米) ⁶
已完工物業								
獨立交易展示區（第一期）.....	2010	2010	2011	2011	263,346	256,989	5,189	249,993
貨代市場（第一期）.....	2010	2010	2011	2011	17,131	10,294	-	10,294
會展中心（第一期）.....	2010	不適用	2012	不適用	32,860	32,860	-	-
倉儲（第一期）.....	2010	2010	2011	2011	25,155	24,837	205	3,960
汽車總站及資訊中心（第一期）.....	2010	不適用	2012	不適用	12,441	10,655	-	-
酒店式公寓（第一期）.....	2010	2013/9	2013/5	2013/9	31,016	31,016	-	-
小計.....					381,949	366,651	5,394	264,247
規劃作未來發展的物業⁷								
酒店（第一期）.....	2013/11	不適用	不適用	不適用	61,767	51,286	-	-
小計.....					61,767	51,286	-	-
合計.....					443,716	417,937	5,394	264,247

- 1 已完工物業和在建物業資料內的實際動工日期指物業首棟主體建築動工的日期。就規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃動工日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。
- 2 已完工物業和在建物業資料內的實際預售／銷售開始日期指有關物業主體建築所獲首個預售或銷售許可證所載的預售／銷售開始日期。就規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃預售／銷售開始日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。
- 3 已完工物業資料內的實際竣工日期指物業最後一棟主體建築竣工的日期。就在建物業或規劃作未來發展的物業而言，計劃竣工日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。
- 4 已完工物業資料內的實際物業交付日期指將首個物業單元交付予客戶的日期。就在建物業及規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃物業交付日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。
- 5 指已簽訂銷售協議而未交付予客戶的相關物業的總建築面積（如商品房買賣合同所載）。
- 6 指我們已交付予客戶的有關物業的總建築面積（如商品房買賣合同所載）。
- 7 僅限於規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業，即我們已向中國監管部門取得土地使用權證或已簽訂土地出讓合同但尚未動工的發展物業。

已完工物業

獨立交易展示區。



寧鄉商貿物流中心第一期包括獨立交易展示區，由71棟總建築面積為263,346平方米及可銷售總建築面積為256,989平方米的三層高樓宇組成。所有組成獨立交易展示區的樓宇均按統一風格設計。獨立交易展示區樓宇的設計採用簡歐式建築風格，大量運用白色平整表面、彩色磚柱和挑檐。

獨立交易展示區分為三個區。A區主要出售建材；B區主要出售五金及建材、家具及家電；以及C區主要出售雜貨及副食品。我們認為，該等專業市場交易區迎合當地市場需求。

此外，於2011年，我們在商貿物流中心的中心地帶建成一條「美食街」，長約210米。「美食街」包括38個單元，而我們已將該等單元售予出售各種熟食的餐廳和商家。



我們已於2010年開始預售獨立交易展示區單元，於2011年完工並開始交付已竣工單元予客戶。截至2013年7月31日，我們已出售及交付249,993平方米的獨立交易展示區單元，約佔可銷售總建築面積的97.3%，亦已預售5,189平方米的獨立交易展示區單元，約佔可銷售總建築面積的2.0%。

業 務

下表載列我們截至2013年7月31日按專業市場交易區劃分的已完工物業的主要資料。

專業市場交易區	建築面積			套數			
	可銷售	已預售 ⁽¹⁾	已出售 ⁽²⁾	可銷售	已預售 ⁽¹⁾	已出售 ⁽²⁾	
		(平方米)					
A區(建材)	168,130	4,212	162,908	1,294	26	1,265	
B區(五金及建材、 家具及家電)	9,892	–	9,892	84	–	84	
C區(雜貨及副食品)	71,265	800	70,022	590	6	582	
美食街	7,702	177	7,171	41	1	38	
合計	<u>256,989</u>	<u>5,189</u>	<u>249,993</u>	<u>2,009</u>	<u>33</u>	<u>1,969</u>	

1 指已簽訂銷售協議而未交付予客戶的有關物業的總建築面積或套數(如商品房買賣合同所載)。

2 指我們已交付予客戶的有關物業的總建築面積或套數(如商品房買賣合同所載)。

貨代市場。



寧鄉商貿物流中心第一期包括貨代市場。貨代市場的建築面積為17,131平方米及可銷售建築面積為10,294平方米，結合傳統店舖和裝運貨場。貨代市場包括兩棟長200米、寬10米的三層高樓宇，兩棟樓宇由同一個屋頂所覆蓋。每棟樓宇分為50個單元，每個單元約寬4米、長10米。兩棟樓宇之間設有一條寬約30米的通道，貨車可在此裝運貨物。通道兩邊的貨代市場單元均可裝卸貨物。貨代市場鄰近倉儲，方便客戶在需要時將貨物放置在長期貨倉。貨代市場大部分單元已出售予物流公司，該等公司向當地及全國市場提供服務。

我們於2010年開始預售貨代市場單元，於2011年完工並交付已竣工單元予客戶。截至2013年7月31日，我們已出售貨代市場的所有單元，可銷售總建築面積為10,294平方米。

會展中心。



寧鄉商貿物流中心第一期包括一個會展中心。三層高的會展中心採用玻璃和鋼鐵設計，頗具現代感，入口處寬大的曲面屋頂由六根金屬柱支撐，由深圳市金石建築設計有限公司設計，總建築面積為32,860平方米，可銷售總建築面積為32,860平方米。我們預期該等商舖將出售家具及家居裝飾品。會展中心已於2010年動工，並於2012年竣工。我們計劃於2014年開始將整個會展中心出租。

*倉儲。*寧鄉商貿物流中心第一期包括一個倉儲，由總建築面積及可銷售建築面積分別為25,155平方米及24,837平方米的一棟三層高樓宇組成。該倉儲已於2010年動工，並於2011年完工。我們計劃將全部倉儲單元出租，並預計於2014年開始出租。

*汽車總站及資訊中心。*於2012年，我們已完成建設長途汽車站和資訊中心，以協助往來寧鄉商貿物流中心的人流交通。我們已將汽車總站及資訊中心出租予湖南龍驤交通發展集團有限責任公司寧鄉分公司，自2012年起為期四年。

*酒店式公寓。*寧鄉商貿物流中心第一期包括酒店式公寓。該酒店式公寓是一棟25層高的住宅樓宇，包括約500個公寓單元，總建築面積為31,016平方米及可銷售總建築面積為31,016平方米。底層將主要包括餐廳及店舖。酒店式公寓提供俱樂部及健身房等便利設施。酒店式公寓已於2010年動工及於2013年5月完工。我們計劃出售大部分公寓單元並於2013年9月開始預售。我們計劃保留剩餘部分用於出租。

規劃作未來發展 – 已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業

中泰來酒店。預期寧鄉商貿物流中心第一期將包括一家酒店。根據設計，該酒店將由一棟四至五層高的樓宇連同一棟23層高的大廈構成，總建築面積為61,767平方米。首兩層將主要包括我們計劃出售可銷售總建築面積為9,400平方米的商舖。我們預計該酒店將擁有約250-300間客房。我們計劃保留酒店的所有權，並就酒店的營運與中國一家知名酒店經營商簽訂框架協議。我們已於2010年就規劃作酒店的土地取得土地使用權證。我們計劃於2013年11月動工。

濟寧商貿物流中心

濟寧商貿物流中心所在的濟寧市地處山東省西南部，靠近山東、河南、安徽及江蘇四省的交匯處，銜接華北與華東地區。濟寧商貿物流中心位於兗州西南方向約30公里，濟南以南約190公里及日照以西約300公里。濟寧坐落於兩條主要國道（104國道和105國道）的交匯處，這兩條國道為北京連接中國其他省份的十二條國道中的兩條。105國道橫貫濟寧商貿物流中心，方便我們及我們的客戶將大批量貨物運進及運出商貿物流中心。

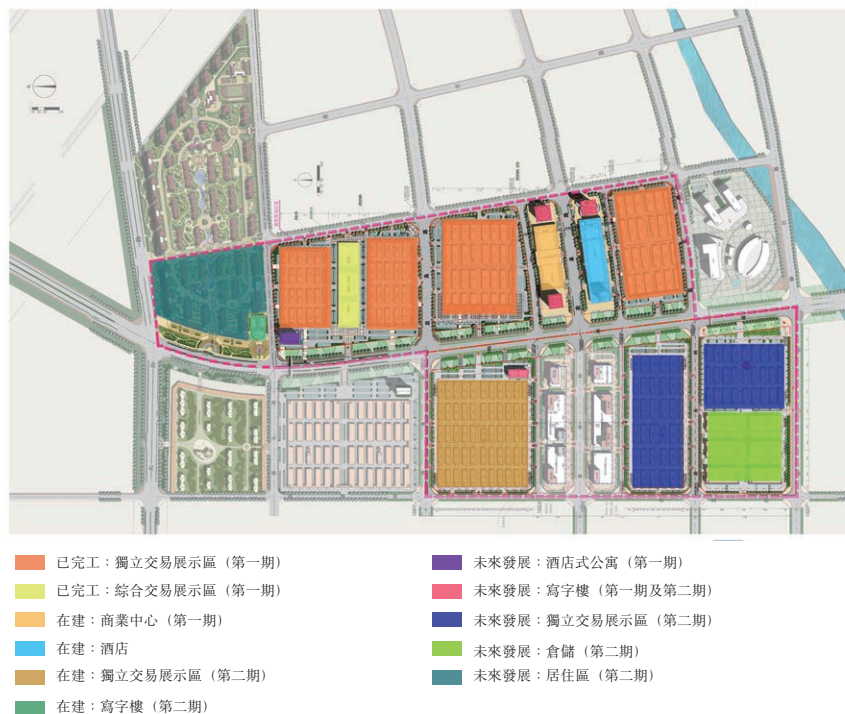
濟寧商貿物流中心坐落於濟寧市中心以西約6公里處，有多條公交線路途經此處，交通甚為便利。其距離濟寧火車站10公里以內，距離濟寧曲阜機場不足30公里。2010年，濟寧當地政府宣布濟寧西部進一步開發規劃，而我們的商貿物流中心就在規劃範圍內。以下地圖列示此商貿物流中心項目的位置。



2010年，濟寧商貿物流中心獲山東省政府評為「山東省重點建設項目」，以及獲山東省發展和改革委員會、山東省國土資源廳及中國人民銀行濟南分行評為「山東省重點服務業建設項目」。

濟寧商貿物流中心目前規劃分三期開發。第一期主要包括獨立交易展示區、綜合交易展示區、商業中心、酒店、酒店式公寓及寫字樓。第二期主要包括獨立交易展示區、倉儲、寫字樓及居住區。截至2013年7月31日，我們已取得第一期及第二期總佔地面積975,863平方米的所有土地使用權，並已開始第一期及第二期建設。全面竣工後，濟寧商貿物流中心第一期及第二期的總佔地面積及總建築面積預期將分別為975,863平方米及1,202,224平方米。截至2013年7月31日，我們已產生開發成本（包括建築成本及資本化融資成本）約人民幣1,151.8百萬元。我們估計第一期及第二期竣工時還需耗用開發成本約人民幣1,805.4百萬元。第三期須視乎我們已與地方當局簽訂的投資框架協議而定，並可能根據管理團隊對市況的評估逐步開發。請參閱「—其他發展規劃—濟寧商貿物流中心—規劃作未來發展的其他物業」。除另有說明外，下文是根據我們截至2013年7月31日的物業情況而闡述。

下圖列示濟寧商貿物流中心各主體建築的布局。



業 務

下表載列截至2013年7月31日濟寧商貿物流中心各項物業及主體建築的概況。

物業	實際／計劃		實際／計劃		實際／估計		已預售 建築面積 (平方米) ⁵	已交付 建築面積 (平方米) ⁶
	實際／計劃 動工日期 ¹	預售／銷售 開始日期 ²	實際／計劃 竣工日期 ³	實際／計劃 物業交付 日期 ⁴	實際／估計 總建築面積 (平方米)	實際／估計 總建築面積 (平方米)		
已完工物業								
獨立交易展示區(第一期).....	2010	2010	2012	2012	249,570	249,248	14,873	211,305
綜合交易展示區(第一期).....	2010	2012	2012	2012	68,871	67,151	1,095	15,510
小計.....	不適用	不適用	不適用	不適用	318,441	316,399	15,968	226,815
在建物業								
商業中心(第一期).....	2011	2014	2014	2014	63,396	63,396	-	-
酒店(第一期).....	2011	不適用	2014	2014	112,362	112,362	-	-
寫字樓(第二期).....	2013/7	不適用	2014	2014	8,805	8,805	-	-
獨立交易展示區(第二期).....	2013/5	2013/9	2014	2014	104,860	104,860	-	-
小計.....	不適用	不適用	不適用	不適用	289,423	289,423	-	-
規劃作未來發展的物業⁷								
獨立交易展示區(第二期).....	2013/10	不適用	不適用	不適用	138,689	138,249	-	-
倉儲(第二期).....	2013/12	不適用	不適用	不適用	131,757	131,757	-	-
酒店式公寓(第一期).....	2014	不適用	不適用	不適用	25,900	25,900	-	-
寫字樓(第一期及第二期).....	2014	不適用	不適用	不適用	107,300	103,932	-	-
居住區(第二期).....	2014	不適用	不適用	不適用	190,714	190,714	-	-
小計.....	不適用	不適用	不適用	不適用	594,360	590,552	-	-
合計.....	不適用	不適用	不適用	不適用	1,202,224	1,196,374	15,968	226,815

- 1 已完工物業和在建物業資料內的實際動工日期指物業首棟主體建築動工的日期。就規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃動工日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。
- 2 已完工物業和在建物業資料內的實際預售／銷售開始日期指有關物業主體建築所獲首個預售或銷售許可證所載的預售／銷售開始日期。就規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃預售／銷售開始日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。
- 3 已完工物業資料內的實際竣工日期指物業最後一棟主體建築竣工的日期。就在建物業或規劃作未來發展的物業而言，計劃竣工日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。
- 4 已完工物業資料內的實際物業交付日期指將首個物業單元交付予客戶的日期。就在建物業及規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃物業交付日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。
- 5 指已簽訂銷售協議而未交付予客戶的相關物業的總建築面積(如商品房買賣合同所載)。
- 6 指我們已交付予客戶的有關物業的總建築面積(如商品房買賣合同所載)。
- 7 僅限於規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業，即我們已向中國監管部門取得土地使用權證或已簽訂土地出讓合同但尚未動工的發展物業。

已完工物業



獨立交易展示區。

濟寧商貿物流中心第一期包括獨立交易展示區。該等獨立交易展示區由104棟樓宇構成，總建築面積為249,570平方米，可銷售總建築面積為249,248平方米。構成獨立交易展示區的該等樓宇統一採用我們獨立交易展示區的典型設計，但各獨立交易展示區建築群的外圍建築設計為三層高，而中間建築則設計為兩層高。

我們已於2010年開始預售獨立交易展示區單元及於2012年竣工，並於2012年開始向客戶交付已竣工單元。截至2013年7月31日，我們已出售及交付211,305平方米的獨立交易展示區單元，約佔可銷售總建築面積的84.8%，亦已預售14,873平方米的獨立交易展示區單元，約佔可銷售總建築面積的6.0%。

獨立交易展示區劃分為三個區域。A區主要銷售副食品及茶產品；B區主要銷售五金機電；及C區主要銷售建材及家具。下表載列我們截至2013年7月31日按專業市場交易區劃分的已完工獨立交易展示區的主要資料。

專業市場交易區	建築面積			套數			
	可銷售	已預售 ⁽¹⁾	已出售 ⁽²⁾	可銷售	已預售 ⁽¹⁾	已出售 ⁽²⁾	
		(平方米)					
A區(副食品及茶產品).....	44,574	2,735	40,417	496	27	455	
B區(五金機電).....	134,725	9,048	112,154	1,379	69	1,231	
C區(建材及家具).....	69,949	3,090	58,734	742	28	638	
合計.....	<u>249,248</u>	<u>14,873</u>	<u>211,305</u>	<u>2,617</u>	<u>124</u>	<u>2,324</u>	

1 指已簽訂銷售協議而未交付予客戶的相關物業的總建築面積或套數(如商品房買賣合同所載)。

2 指我們已交付予客戶的相關物業的總建築面積或套數(如商品房買賣合同所載)。

綜合交易展示區。

濟寧商貿物流中心第一期包括一個已竣工綜合交易展示區。該綜合交易展示區位於濟寧商貿物流中心東北面，為一棟現代化四層高鋼和玻璃結構的大樓，我們預期將在此出售雜貨及服裝等產品。

綜合交易展示區的總建築面積為68,871平方米，可銷售總建築面積為67,151平方米。我們計劃出售綜合交易展示區的所有單元。綜合交易展示區已於2010年動工及於2012年完工，並已於2012年開始交付已竣工單元予客戶。截至2013年7月31日，我們已出售及交付15,510平方米的綜合交易展示區單元，約佔可銷售總建築面積的23.1%，亦已預售1,095平方米的綜合交易展示區單元，約佔可銷售總建築面積的1.6%。

在建物業

商業中心。濟寧商貿物流中心第一期包括一個商業中心。四層高的商業中心的總建築面積將達63,396平方米，首三層將容納可銷售總建築面積為38,017平方米的商舖。我們預期商舖主要用於銷售家具及家居裝飾品。第四層將設有展覽設施，總建築面積為12,062平方米。商業中心亦設有約320個泊車位。商業中心已於2011年動工，預期將於2014年竣工。我們計劃出售濟寧商業中心的大部分商舖，並保留剩餘部分作租賃用途。我們預計將於2014年開始預售商業中心單元。

酒店。濟寧商貿物流中心第一期將包括一棟24層高的酒店及由一棟四層高樓宇組成的周邊購物區。該建築物的估計總建築面積為112,362平方米。我們預期酒店將擁有約320間客房，估計總建築面積為37,957平方米。酒店周邊購物區的估計總建築面積為74,405平方米，計劃於該購物區出售家具、建材及家居裝飾品等產品。酒店已於2011年動工，並預期將於2014年竣工。我們計劃保留酒店的所有權作租賃用途，並計劃出售購物區的所有單元。

寫字樓。濟寧商貿物流中心第二期將包括一棟四層高的寫字樓。寫字樓的總建築面積將為8,805平方米。我們已於2013年7月開始寫字樓的建設及預期將於2014年竣工。我們計劃保留所有寫字樓單元作自用。

獨立交易展示區。濟寧商貿物流中心第二期將包括總建築面積及可銷售建築面積分別為104,860平方米及104,860平方米的新增獨立交易展示區。我們已於2013年5月開始獨立交易展示區的建設，並於2013年9月開始預售及計劃於2014年竣工。我們計劃出售獨立交易展示區的所有單元。

規劃作未來發展 – 已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業

獨立交易展示區。濟寧商貿物流中心第二期的規劃包括估計總建築面積達138,689平方米的獨立交易展示區。我們已於2012年取得用於開發該獨立交易展示區的土地的土地使用權。我們計劃將於2013年10月動工。我們預計將出售獨立交易展示區的所有單元。

倉儲。濟寧商貿物流中心第二期的規劃包括估計總建築面積為131,757平方米的倉儲。我們已於2012年及2013年取得用於開發該倉儲的土地的土地使用權。我們計劃將於2013年12月動工。我們預計將保留所有倉儲用於出租。

酒店式公寓。濟寧商貿物流中心第一期的規劃包括共約200個公寓單元的酒店式公寓，總建築面積及可銷售總建築面積分別為25,900平方米及25,900平方米。我們已於2011年取得用於開發酒店式公寓的土地的土地使用權。酒店式公寓預期將於2014年動工。我們計劃出售所有公寓單元。

寫字樓。濟寧商貿物流中心第一期及第二期的規劃包括四棟高層寫字樓（18至25層高）及一棟四層高的寫字樓。該等寫字樓的規劃總建築面積及規劃可銷售總建築面積分別為107,300平方米及103,932平方米。我們已於2011年、2012年及2013年取得用於開發寫字樓的土地的土地使用權。寫字樓預期將於2014年動工。我們計劃出售所有寫字樓予獨立第三方。

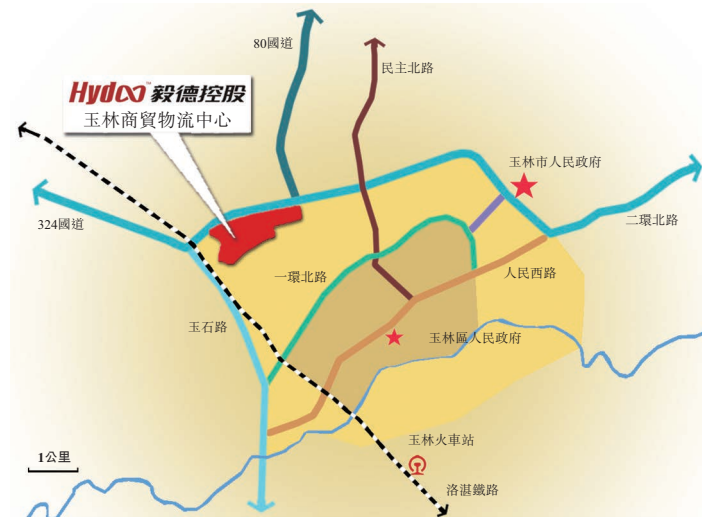
居住區。預期濟寧商貿物流中心第二期將包括估計總建築面積為190,714平方米的居住區，當中包括約八棟住宅樓宇（各為32層高）及16棟低層公寓大樓（各為四層高）。該居住區計劃於2014年動工。我們已於2012年及2013年取得用於開發該居住區的土地的土地使用權。我們計劃出售所有的居住區單元。

玉林商貿物流中心



玉林商貿物流中心位於玉林市，玉林市是廣西東南部政治和經濟中心城市，是連接中國與東南亞國家聯盟（東盟）數個主要成員國的通道。玉林市位於廣西首府南寧以東約200公里，坐落在連接廣東廣州、廣西南寧與雲南昆明的主要高速公路—廣昆高速(G80)沿線。於2008年，國務院規劃廣西南部沿海地區（包括玉林市）的北部灣地區為一個重要經濟區，以促進與東南亞國家的區域發展和經濟交流。

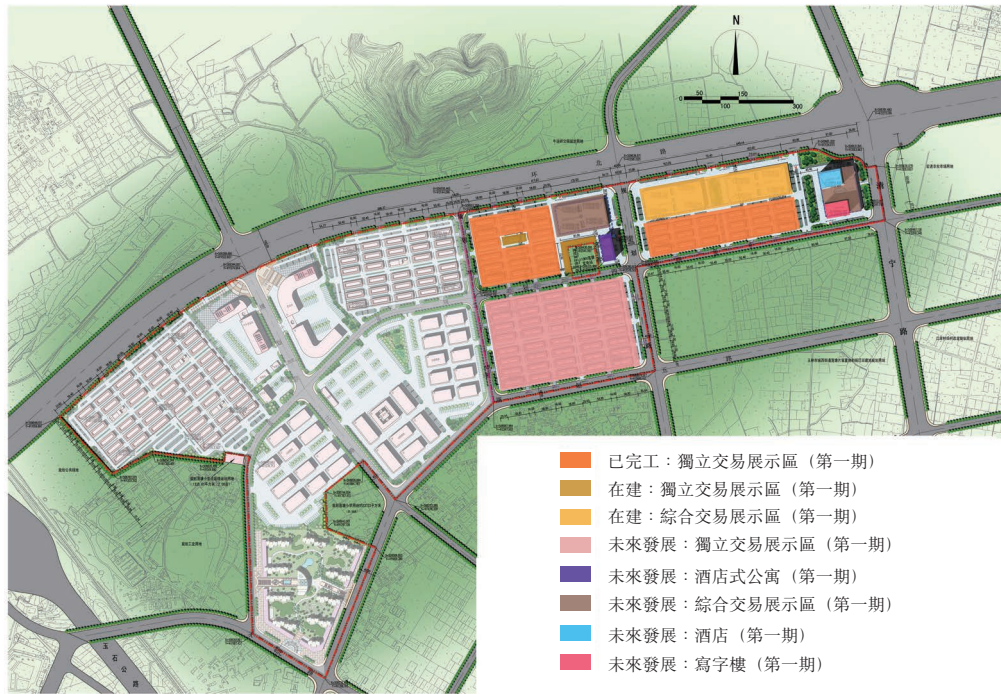
玉林商貿物流中心距離玉林市中心約兩公里，商貿物流中心北靠玉林市二環路，距廣昆高速三公里，距玉林火車站10公里以內，玉林火車站可快捷地連接至全國及地方鐵路系統。以下地圖列示該商貿物流中心項目的位置。



2010年及2011年，玉林商貿物流中心獲廣西壯族自治區發展和改革委員會評為自治區層面統籌推進重大項目。

玉林商貿物流中心目前規劃分三期開發。第一期主要包括獨立交易展示區、綜合交易展示區、酒店式公寓、酒店及一棟寫字樓。截至2013年7月31日，我們已取得整個第一期總佔地面積330,387平方米的土地使用權，並已動工建設第一期。全面竣工後，預計玉林商貿物流中心第一期的總佔地面積及總建築面積將分別為330,387平方米及607,182平方米。截至2013年7月31日，我們已產生開發成本（包括建築成本及資本化融資成本）約人民幣635.2百萬元。我們估計第一期竣工時還需耗用開發成本約人民幣1,364.6百萬元。第二期及第三期須視乎我們已與地方當局簽訂的投資框架協議而定，並可能根據管理團隊對市況的評估逐步開發。請參閱「— 其他發展規劃 — 玉林商貿物流中心 — 規劃作未來發展的其他物業」。除另有說明外，下文是根據我們截至2013年7月31日的物業情況而闡述。

下圖列示玉林商貿物流中心主體建築的布局。



下表載列截至2013年7月31日玉林商貿物流中心各項物業及主體建築的概況。

物業	實際／計劃		實際／計劃		實際／估計		已預售 建築面積 (平方米) ⁵	已交付 建築面積 (平方米) ⁶
	實際／計劃 動工日期 ¹	預售／銷售 開始日期 ²	實際／計劃 竣工日期 ³	實際／計劃 物業交付 日期 ⁴	實際／估計 總建築面積 (平方米)	實際／估計 可銷售 總建築面積 (平方米)		
已完工物業								
獨立交易展示區（第一期）.....	2012	2012	2012	2012	96,502	96,502	11,685	80,346
小計.....	不適用	不適用	不適用	不適用	96,502	96,502	11,685	80,346
在建物業								
獨立交易展示區（第一期）.....	2012	2012	2013/12	2013/12	11,549	7,025	2,140	-
綜合交易展示區（第一期）.....	2012	2012	2014	2014	175,909	133,855	63,565	-
小計.....	不適用	不適用	不適用	不適用	187,458	140,880	65,705	-
規劃作未來發展的物業⁷								
獨立交易展示區（第一期）.....	2014	不適用	不適用	不適用	115,978	115,978	-	-
酒店式公寓（第一期）.....	2014	不適用	不適用	不適用	34,179	30,790	-	-
綜合交易展示區（第一期）.....	2014	不適用	不適用	不適用	46,200	46,200	-	-
酒店（第一期）.....	2014	不適用	不適用	不適用	83,640	72,000	-	-
寫字樓（第一期）.....	2014	不適用	不適用	不適用	43,225	43,225	-	-
小計.....	不適用	不適用	不適用	不適用	323,222	308,193	-	-
合計.....	不適用	不適用	不適用	不適用	607,182	545,575	77,390	80,346

- 1 已完工物業和在建物業資料內的實際動工日期指物業首棟主體建築動工的日期。就規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃動工日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。
- 2 已完工物業和在建物業資料內的實際預售／銷售開始日期指有關物業主體建築所獲首個預售或銷售許可證所載的預售／銷售開始日期。就規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃預售／銷售開始日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。
- 3 已完工物業資料內的實際竣工日期指物業最後一棟主體建築竣工的日期。就在建物業或規劃作未來發展的物業而言，計劃竣工日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。
- 4 已完工物業資料內的實際物業交付日期指將首個物業單元交付予客戶的日期。就在建物業及規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃物業交付日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。
- 5 指已簽訂銷售協議而未交付予客戶的相關物業的總建築面積（如商品房買賣合同所載）。
- 6 指我們已交付予客戶的有關物業的總建築面積（如商品房買賣合同所載）。
- 7 僅限於規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業，即我們已向中國監管部門取得土地使用權證或已簽訂土地出讓合同但尚未動工的發展物業。

已完工物業

獨立交易展示區。

玉林商貿物流中心第一期包括獨立交易展示區。該獨立交易展示區由36棟樓宇組成，總建築面積為96,502平方米，可銷售總建築面積為96,502平方米。我們已於2012年開始預售獨立交易展示區單元，並於2012年完成建設並開始向客戶交付已竣工單元。截至2013年7月31日，我們已出售及交付80,346平方米的獨立交易展示區單元，約佔可銷售總建築面積的83.3%，亦已預售11,685平方米的獨立交易展示區單元，約佔可銷售總建築面積的12.1%。

獨立交易展示區劃分為兩個區域。A區主要銷售雜貨及其他產品；B區主要銷售燈具及陶瓷器具。下表載列截至2013年7月31日我們按專業市場交易區劃分的已完工獨立交易展示區的主要資料。

專業市場交易區	建築面積			套數		
	可銷售	已預售 ⁽¹⁾	已出售 ⁽²⁾	可銷售	已預售 ⁽¹⁾	已出售 ⁽²⁾
	(平方米)					
A區(雜貨).....	46,354	2,346	43,294	420	22	392
B區(燈具、陶瓷器具).....	50,148	9,339	37,052	478	83	331
合計.....	<u>96,502</u>	<u>11,685</u>	<u>80,346</u>	<u>898</u>	<u>105</u>	<u>723</u>

- 1 指已與簽訂銷售協議而未交付予客戶的相關物業的總建築面積或套數（如商品房買賣合同所載）。
- 2 指我們已交付予客戶的相關物業的總建築面積或套數（如商品房買賣合同所載）。

在建物業

獨立交易展示區。玉林商貿物流中心第一期將包括總建築面積為11,549平方米及可銷售建築面積為7,025平方米的新增獨立交易展示區。獨立交易展示區已於2012年動工並於2012年開始預售及計劃於2013年12月完工。我們計劃出售獨立交易展示區的所有單元。截至2013年7月31日，我們已預售2,140平方米的獨立交易展示區單元，約佔可銷售總建築面積的30.5%。

綜合交易展示區。玉林商貿物流中心第一期包括數個綜合交易展示區。該等綜合交易展示區由四棟低層樓宇（四至五層高）組成，總建築面積為175,909平方米及可銷售總建築面積為133,855平方米。綜合交易展示區已於2012年動工，並於2012年開始預售，預期於2014年竣工。我們計劃出售綜合交易展示區的所有單元。截至2013年7月31日，我們已預售63,565平方米的綜合交易展示區單元，約佔可銷售總建築面積的47.5%。

規劃作未來發展 – 已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業

獨立交易展示區。玉林商貿物流中心第一期的規劃包括新增獨立交易展示區，估計總建築面積為115,978平方米。我們預期將出售獨立交易展示區的所有單元。我們計劃於2014年動工。我們已於2012年取得用於開發獨立交易展示區的土地的土地使用權證。

酒店式公寓。玉林商貿物流中心第一期的規劃包括共約400個公寓單元的酒店式公寓，總建築面積為34,179平方米，及可銷售總建築面積為30,790平方米。我們計劃於2014年動工。我們已於2012年取得用於開發酒店式公寓的土地的土地使用權證。我們計劃出售所有公寓單元。

玉林商貿物流中心東北角的規劃包括一個綜合交易展示區、一家酒店及多棟寫字樓。我們已於2012年取得用於開發該等樓宇的土地的土地使用權證。

綜合交易展示區。預期玉林商貿物流中心第一期將包括由兩棟低層樓宇（四至五層高）構成的新增綜合交易展示區，估計總建築面積為46,200平方米。我們預計將出售所有該等綜合交易展示區單元。我們計劃於2014年動工。

酒店。預期玉林商貿物流中心第一期將包括一家酒店。該酒店將由一棟30層高的樓宇構成，估計總建築面積為83,640平方米。我們預計該酒店將擁有約350間客房。我們計劃保留酒店的所有權，並聘請一家聲譽卓著的中國酒店運營商經營酒店。我們計劃於2014年動工。

寫字樓。預期玉林商貿物流中心第一期將包括一棟24層高的寫字樓，估計建築面積為43,225平方米。我們預計將出售該寫字樓的所有單元。我們計劃於2014年動工建設。

綿陽商貿物流中心

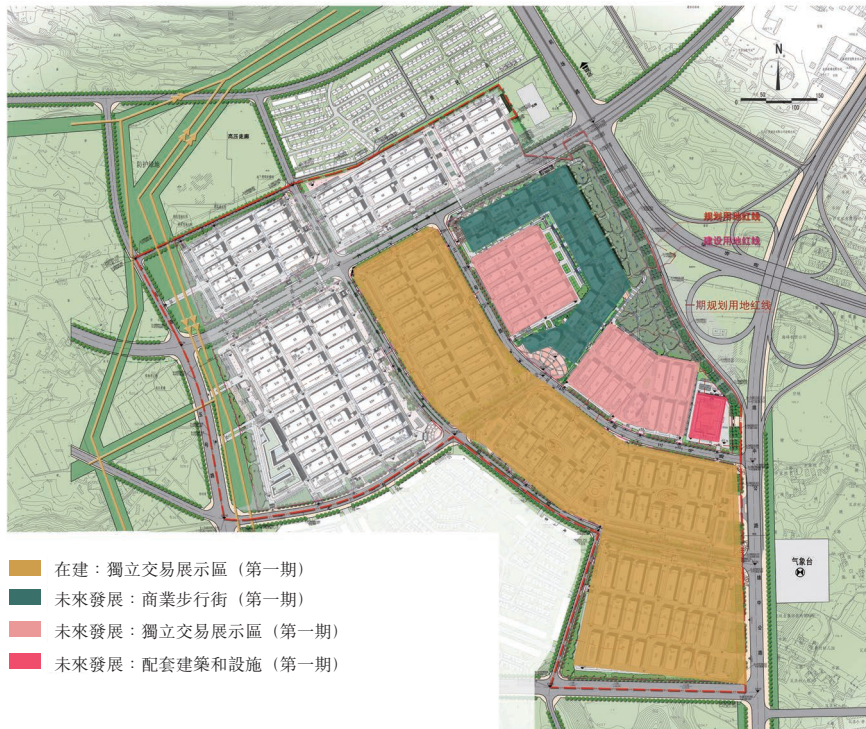
綿陽是四川省第二大城市，位於四川省省會成都東北面約120公里處，地處連接四川省與中國西部和北部地區（包括陝西、甘肅及湖北等省）的主要公路和鐵路上。綿陽是中國重要的技術和電子產品生產基地。

綿陽商貿物流中心距綿陽市中心約10公里，距綿陽火車站及綿陽機場不超過4公里，綿陽火車站及綿陽機場迅捷地將綿陽商貿物流中心與全國及地方鐵路和航空運輸系統連接起來。以下地圖列示該商貿物流中心項目的位置。



綿陽商貿物流中心目前規劃分兩期開發。根據綿陽商貿物流中心的投資框架協議，按建築面積計，該物業的20%須保留作自用或租賃用途。第一期將主要包括獨立交易展示區、商業步行街及若干配套建築和設施。截至2013年7月31日，我們已取得整個第一期總佔地面積281,729平方米的土地使用權，並已開始第一期建設。全面竣工後，預計綿陽商貿物流中心第一期總佔地面積為281,729平方米，而總建築面積為339,114平方米。截至2013年7月31日，我們已產生開發成本（包括建築成本及資本化融資成本）約人民幣541.4百萬元。我們估計第一期竣工時還需耗用開發成本約人民幣279.5百萬元。第二期須視乎我們已與地方當局簽訂的投資框架協議而定，並可能根據管理團隊對市況的評估逐步開發。請參閱「— 其他發展規劃 — 綿陽商貿物流中心 — 規劃作未來發展的其他物業」。除另有說明外，下文是根據我們截至2013年7月31日的物業情況而闡述。

下圖列示綿陽商貿物流中心主體建築的布局。



下表載列截至2013年7月31日綿陽商貿物流中心各項物業及主體建築的概況。

物業	實際／計劃		實際／計劃		實際／估計			
	實際／計劃	預售／銷售	實際／計劃	物業交付	實際／估計	可銷售	已預售	已交付
	動工日期 ¹	開始日期 ²	竣工日期 ³	日期 ⁴	總建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米) ⁵	建築面積 (平方米) ⁶
在建物業								
獨立交易展示區（第一期）.....	2012	2013/3	2013/10	2013/10	232,812	232,812	98,046	-
小計.....	不適用	不適用	不適用	不適用	232,812	232,812	98,046	-
規劃作未來發展的物業⁷								
商業步行街（第一期）.....	2013/10	不適用	不適用	不適用	47,801	22,152	-	-
獨立交易展示區（第一期）.....	2013/10	不適用	不適用	不適用	51,675	50,691	-	-
配套建築和設施.....	2013/10	不適用	不適用	不適用	6,826	6,826	-	-
小計.....	不適用	不適用	不適用	不適用	106,302	79,669	-	-
合計.....	不適用	不適用	不適用	不適用	339,114	312,481	98,046	-

1 已完工物業和在建物業資料內的實際動工日期指物業首棟主體建築動工的日期。就規劃作未來發展—已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃動工日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。

- 2 已完工物業和在建物業資料內的實際預售／銷售開始日期指有關物業主體建築所獲首個預售或銷售許可證所載的預售／銷售開始日期。就規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃預售／銷售開始日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。
- 3 已完工物業資料內的實際竣工日期指物業最後一棟主體建築竣工的日期。就在建物業或規劃作未來發展的物業而言，計劃竣工日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。
- 4 已完工物業資料內的實際物業交付日期指將首個物業單元交付予客戶的日期。就在建物業及規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃物業交付日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。
- 5 指已簽訂銷售協議而未交付予客戶的相關物業的總建築面積（如商品房買賣合同所載）。
- 6 指我們已交付予客戶的有關物業的總建築面積（如商品房買賣合同所載）。
- 7 僅限於規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業，即我們已向中國監管部門取得土地使用權證或已簽訂土地出讓合同但尚未動工的發展物業。

在建物業

獨立交易展示區。綿陽商貿物流中心第一期所設獨立交易展示區的總建築面積將為232,812平方米，可銷售總建築面積將為232,812平方米。由於綿陽商貿物流中心的部分區域屬陡坡地段，獨立交易展示區大部分樓宇為雙首層設計，下坡段為地上四層，上坡段為地上三層及地下一層。獨立交易展示區已於2012年動工並計劃於2013年10月竣工。我們計劃出售獨立交易展示區的所有單元，並已於2013年3月開始預售。截至2013年7月31日，我們已預售98,046平方米獨立交易展示區，約佔可銷售總建築面積的42.1%。我們預計獨立交易展示區將分成包括建材、家飾、服裝、雜貨、鞋類和配件在內的專業市場交易區。

規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業

商業步行街。綿陽商貿物流中心第一期包括一條商業步行街，其內將設有22個單元，總建築面積及可銷售總建築面積分別為47,801平方米及22,152平方米。我們計劃將該等單元出售予餐廳和經營小商品的商家。商業步行街預期將於2013年10月動工。我們計劃出售商業步行街內的所有單元。

獨立交易展示區。預期綿陽商貿物流中心第一期將包括新增獨立交易展示區。該等獨立交易展示區的設計方案包括估計總建築面積為51,675平方米的多棟四層高的樓宇。獨立交易展示區預計將於2013年10月動工。我們計劃出售獨立交易展示區的所有單元。

配套建築和設施。我們亦計劃興建將用於項目銷售的一棟配套建築，其規劃建築面積為6,826平方米。該樓宇預計將於2013年10月動工。

贛州商貿物流中心

贛州位於江西省西南部，臨近江西、湖南及廣東三省的交界處。贛州是連接中國內陸與中國東南沿海的重要通道。贛州坐落於兩條重要鐵路（京九鐵路及贛龍鐵路）的交匯處。

贛州商貿物流中心坐落於贛州市中心以南約10公里處。我們的商貿物流中心的北面為105國道，南面則連接京九鐵路。贛州商貿物流中心位於贛州南站正對面。贛州商貿物流中心亦僅距贛州機場15公里。以下地圖列示該商貿物流中心項目的位置。



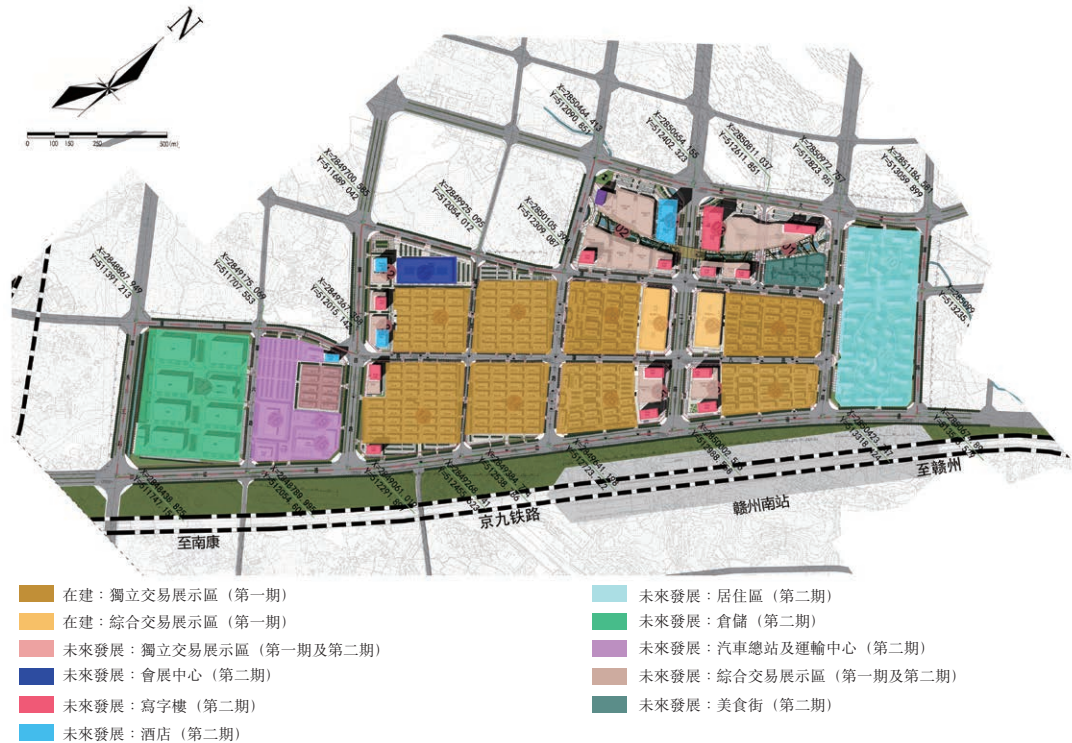
2012年，國務院頒發《國務院關於支持贛南等原中央蘇區發展振興的若干意見》，明確表示支持通過建設商貿物流中心將大贛州區發展成為商貿物流集散地。根據第一太平戴維斯的資料，按截至2013年7月31日的估計建築面積計，贛州商貿物流中心是贛州最大的商貿物流中心。

2012年，贛州商貿物流中心獲江西省人民政府評為「江西省重點建設項目」。

贛州商貿物流中心目前規劃分兩期開發，且我們已於2012年就此取得土地使用權，其總佔地面積為1,475,298平方米。根據贛州商貿物流中心有關土地使用權的土地出讓合同及相關補充協議，僅可出售該物業建築面積（不包括住宅部分）的70%，餘下

部分僅可持作出租或自用，直至2023年9月止。第一期主要包括獨立交易展示區和綜合交易展示區。預期第二期將包括會展中心、新增獨立交易展示區、綜合交易展示區、美食街、倉儲、汽東總站及運輸中心、寫字樓、居住區及酒店。第一期已於2012年動工，第二期計劃將於2013年動工。全面竣工後，贛州商貿物流中心的總佔地面積及總建築面積預計將分別為1,475,298平方米及3,566,003平方米。截至2013年7月31日，我們已產生開發成本（包括建築成本及資本化融資成本）約人民幣720.2百萬元。我們估計竣工時還需耗用開發成本約人民幣8,744.4百萬元。2013年1月，我們收購第三方持有的贛州物流園餘下20%的股權。請參閱「歷史及企業架構－重組－收購贛州物流園的20%股權」。除另有說明外，下文是根據我們截至2013年7月31日的物業情況而闡述。

下圖列示贛州商貿物流中心主體建築的布局。



業 務

下表載列截至2013年7月31日贛州商貿物流中心各類樓宇的主要建設詳情。

物業	實際 / 計劃		實際 / 計劃		實際 / 估計		已預售 建築面積 (平方米) ⁵	已交付 建築面積 (平方米) ⁶
	實際 / 計劃 動工日期 ¹	預售 / 銷售 開始日期 ²	實際 / 計劃 竣工日期 ³	實際 / 計劃 物業交付 日期 ⁴	實際 / 估計 總建築面積 (平方米)	實際 / 估計 總建築面積 (平方米)		
在建物業								
獨立交易展示區 (第一期).....	2012	2013/5	2013/12	2013/12	588,068	536,313	491,492	-
綜合交易展示區 (第一期).....	2012	2013/5	2014	2014	171,200	127,401	56,339	-
小計.....	不適用	不適用	不適用	不適用	759,268	663,714	547,831	-
規劃作未來發展的物業⁷								
會展中心 (第二期).....	2013/12	不適用	不適用	不適用	93,347	74,343	-	-
獨立交易展示區								
(第二期).....	2013/12	不適用	不適用	不適用	29,261	29,261	-	-
綜合交易展示區								
(第二期).....	2013/12	不適用	不適用	不適用	521,621	437,689	-	-
美食街 (第二期).....	2014	不適用	不適用	不適用	42,783	35,638	-	-
倉儲 (第二期).....	2014	不適用	不適用	不適用	479,320	443,111	-	-
汽車總站及運輸中心 (第二期)....	2014	不適用	不適用	不適用	44,562	39,196	-	-
寫字樓 (第二期).....	2015	不適用	不適用	不適用	666,953	535,096	-	-
居住區 (第二期).....	2015	不適用	不適用	不適用	589,816	415,985	-	-
酒店 (第二期).....	2017	不適用	不適用	不適用	339,072	238,262	-	-
小計.....	不適用	不適用	不適用	不適用	2,806,735	2,248,581	-	-
合計.....	不適用	不適用	不適用	不適用	3,566,003	2,912,295	547,831	-

1 已完工物業和在建物業資料內的實際動工日期指物業首棟主體建築動工的日期。就規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃動工日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。

2 已完工物業和在建物業資料內的實際預售／銷售開始日期指有關物業主體建築所獲首個預售或銷售許可證所載的預售／銷售開始日期。就規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃預售／銷售開始日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。

3 已完工物業資料內的實際竣工日期指物業最後一棟主體建築竣工的日期。就在建物業或規劃作未來發展的物業而言，計劃竣工日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。

4 已完工物業資料內的實際物業交付日期指將首個物業單元交付予客戶的日期。就在建物業及規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃物業交付日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。

5 指已簽訂銷售協議而未交付予客戶的相關物業的總建築面積（如商品房買賣合同所載）。

6 指我們已交付予客戶的有關物業的總建築面積（如商品房買賣合同所載）。

7 僅限於規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業，即我們已向中國監管部門取得土地使用權證或已簽訂土地出讓合同但尚未動工的發展物業。

在建物業

獨立交易展示區。作為贛州商貿物流中心第一期的一部分，我們正建設的獨立交易展示區包括65棟一至四層高的樓宇，估計總建築面積為588,068平方米。由於組成贛州商貿物流中心的部分地區屬陡坡地段，故組成獨立交易展示區的部分樓宇為雙首層設計，下坡段為地上四層，上坡段為地上三層及地下一層。獨立交易展示區於2012年動工、於2013年5月開始預售並計劃於2013年12月竣工。我們計劃出售獨立交易展示區的所有單元。截至2013年7月31日，我們已預售491,492平方米獨立交易展示區，約佔可銷售總建築面積的91.6%。

綜合交易展示區。作為贛州商貿物流中心第一期的一部分，我們正在建設兩個四層高的綜合交易展示區，估計總建築面積為171,200平方米。綜合交易展示區已於2012年動工並計劃於2014年竣工。我們計劃出售所有綜合交易展示區單元。

規劃作未來發展 – 已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業

會展中心。預期贛州商貿物流中心第二期將包括一棟三層高的會展中心，估計建築面積為93,347平方米。我們計劃於2013年12月動工。我們計劃保留該會展中心的所有單元以出租。

獨立交易展示區。預期贛州商貿物流中心第二期將包括新增獨立交易展示區，這些獨立交易展示區的設計特徵接近第一期，估計總建築面積為29,261平方米。獨立交易展示區計劃於2013年12月動工。我們計劃出售獨立交易展示區的所有單元。

綜合交易展示區。預期贛州商貿物流中心第一期及第二期將包括估計總建築面積為521,621平方米的新增綜合交易展示區。綜合交易展示區計劃將於2013年12月動工。我們計劃出售所有綜合交易展示區單元。

美食街。贛州商貿物流中心第一期設有一條由10個單元組成的「美食街」，總建築面積為42,783平方米，而我們計劃將該等單元出售予餐廳及熟食檔。美食街計劃將於2014年動工。

倉儲。預期贛州商貿物流中心第二期將包括估計總建築面積為479,320平方米的倉儲。倉儲計劃將於2014年動工。我們計劃保留該倉儲的所有單元以出租。

汽車總站及運輸中心。作為我們第二期建築工程的部分，汽車總站及運輸中心計劃將於2014年動工。

寫字樓。預期贛州商貿物流中心第二期將包括12棟高層寫字樓，估計總建築面積為666,953平方米。寫字樓計劃將於2015年動工。我們計劃出售大部分辦公室單元，餘下則保留作租賃用途。

居住區。預期贛州商貿物流中心第二期將包括一個約由50棟中層至高層的公寓樓（11至18層高）組成的居住區，估計總建築面積為589,816平方米。居住區計劃將於2015年動工。我們計劃出售居住區的所有單元。

酒店。預期贛州商貿物流中心第二期將包括規劃總建築面積為339,072平方米的三家酒店及周邊購物區。該等酒店將包括一家樓高44層的高端酒店、一家24層高的商務酒店及一家18層高的快捷酒店，估計總建築面積為249,072平方米。該等酒店的購物區的估計總建築面積為90,000平方米。我們計劃於2017年動工。我們計劃保留酒店的所有權作租賃用途，並計劃出售購物區的所有單元。

梧州商貿物流中心

梧州商貿物流中心坐落於梧州市，梧州市位於廣西壯族自治區東部，臨近與廣東省的交界處。梧州商貿物流中心位於廣西壯族自治區首府南寧市以東約370公里及廣東省省會廣州市以西約270公里。

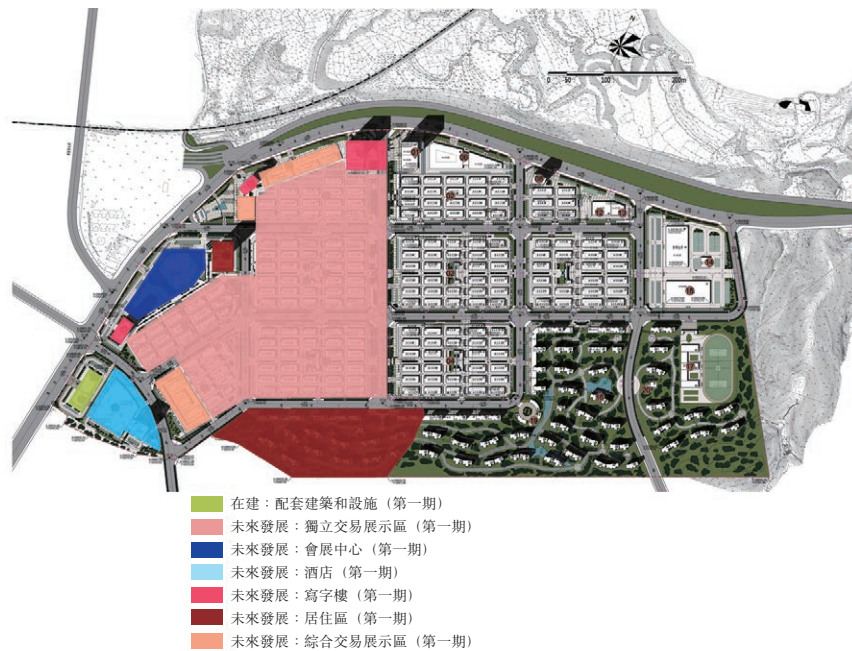
梧州商貿物流中心坐落於梧州市中心西北面約5公里處，距離梧州火車站不超過2公里，距離梧州機場不超過4公里。於2009年，梧州當地政府宣布開發我們的商貿物流中心所在梧州西北部地區的目標。以下地圖列示該商貿物流中心項目所處位置。



2012年，梧州商貿物流中心獲廣西壯族自治區發展和改革委員會評為「自治區層面統籌推進重大項目」。

梧州商貿物流中心目前規劃分兩期開發。第一期主要由獨立交易展示區、會展中心、居住區、綜合交易展示區、寫字樓及酒店組成。截至2013年7月31日，我們已就整個第一期總佔地面積599,642平方米的土地取得土地使用權，並已開始第一期建設。全面竣工後，梧州商貿物流中心第一期的總建築面積預期將達1,071,798平方米。截至2013年7月31日，我們已產生開發成本（包括建築成本及資本化融資成本）約人民幣26.1百萬元。我們估計第一期竣工時還需耗用開發成本約人民幣3,021.9百萬元。第二期受到我們已與地方當局簽訂的投資框架協議的約束並可能根據管理團隊對市況的評估而進行下一步的開發。請參閱「— 其他發展規劃 — 梧州商貿物流中心 — 規劃作未來發展的其他物業」。除另有說明外，下文是根據我們截至2013年7月31日的物業情況而闡述。

下圖列示梧州商貿物流中心主體建築的布局。



業 務

下表載列梧州商貿物流中心各類樓宇的主要建設詳情。

物業	實際／計劃 動工日期 ¹	實際／計劃 預售／銷售 開始日期 ²	實際／計劃 竣工日期 ³	實際／計劃 物業交付 日期 ⁴	實際／估計 總建築面積 (平方米)	實際／估計 可銷售 總建築面積 (平方米)	已預售 建築面積 (平方米) ⁵	已交付 建築面積 (平方米) ⁶
在建物業								
配套建築和設施	2013/6	不適用	2013/12	2014	5,449	5,449	-	-
小計	不適用	不適用	不適用	不適用	<u>5,449</u>	<u>5,449</u>	-	-
規劃作未來發展的物業⁷								
獨立交易展示區(第一期).....	2013/10	不適用	不適用	不適用	289,881	289,881	-	-
會展中心(第一期)	2013/8	不適用	不適用	不適用	67,855	48,960	-	-
居住區(第一期)	2013/12	不適用	不適用	不適用	311,157	238,891	-	-
綜合交易展示區(第一期).....	2013/12	不適用	不適用	不適用	95,733	81,018	-	-
寫字樓(第一期)	2013/12	不適用	不適用	不適用	182,158	145,358	-	-
酒店(第一期)	2014	不適用	不適用	不適用	119,565	89,565	-	-
小計	不適用	不適用	不適用	不適用	<u>1,066,349</u>	<u>893,673</u>	-	-
合計	不適用	不適用	不適用	不適用	<u><u>1,071,798</u></u>	<u><u>899,122</u></u>	-	-

- 1 已完工物業和在建物業資料內的實際動工日期指物業首棟主體建築動工的日期。就規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃動工日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。
- 2 已完工物業和在建物業資料內的實際預售／銷售開始日期指有關物業主體建築所獲首個預售或銷售許可證所載的預售／銷售開始日期。就規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃預售／銷售開始日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。
- 3 已完工物業資料內的實際竣工日期指物業最後一棟主體建築竣工的日期。就在建物業或規劃作未來發展的物業而言，計劃竣工日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。
- 4 已完工物業資料內的實際物業交付日期指將首個物業單元交付予客戶的日期。就在建物業及規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃物業交付日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。
- 5 指已簽訂銷售協議而未交付予客戶的相關物業的總建築面積（如商品房買賣合同所載）。
- 6 指我們已交付予客戶的有關物業的總建築面積（如商品房買賣合同所載）。
- 7 僅限於規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業，即我們已向中國監管部門取得土地使用權證或已簽訂土地出讓合同但尚未動工的發展物業。

在建物業

配套建築和設施。總建築面積為5,449平方米的行政樓已於2013年6月動工。

規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業

獨立交易展示區。梧州商貿物流中心第一期的規劃包括獨立交易展示區，估計總建築面積為289,881平方米。我們預計將出售獨立交易展示區的所有單元。我們計劃將於2013年10月動工。我們已於2013年1月就獨立交易展示區所處的土地取得土地使用權。

會展中心。預期梧州商貿物流中心第一期將包括一個三層高的會展中心，估計建築面積為67,855平方米。商貿物流中心將命名為「寶石城」。我們希望能夠吸引一批人造珠寶商家加盟以活躍梧州的人造珠寶貿易。我們已於2013年8月動工並計劃出售會展中心的所有單元。

居住區。預期梧州商貿物流中心第一期將包括一個居住區，該居住區將由約30棟18層高公寓樓組成，估計總建築面積為311,157平方米。居住區計劃將於2013年12月動工。我們已於2013年1月就居住區所在的土地取得土地使用權。我們計劃出售居住區的所有單元。

綜合交易展示區。梧州商貿物流中心第一期的規劃包括四個三至五層高的綜合交易展示區，估計總建築面積為95,733平方米。我們預計將出售綜合交易展示區的所有單元。綜合交易展示區計劃將於2013年12月動工。我們已於2013年1月就綜合交易展示區所在的土地取得土地使用權。

寫字樓。預期梧州商貿物流中心第一期將包括四棟高層寫字樓，估計總建築面積為182,158平方米。寫字樓計劃將於2013年12月動工。我們計劃出售大部分辦公單元，餘下則保留作租賃用途。我們已於2013年1月就寫字樓所在的土地取得土地使用權。

酒店。預期梧州商貿物流中心第一期將包括一棟24層高的酒店及由一棟四層高樓宇組成的周邊購物區。該建築物的估計總建築面積為119,565平方米。我們預計酒店將擁有約350間客房，估計總建築面積為89,565平方米。酒店周邊購物區的估計總建築面積為30,000平方米。寫字樓計劃將於2014年動工。我們已於2013年1月就酒店所在的土地取得土地使用權。我們計劃保留酒店的所有權作租賃用途，並計劃出售購物區的所有單元。

荷澤商貿物流中心

荷澤商貿物流中心所在的荷澤市地處山東省西南部，臨近山東與河南兩省的交界處。其位於濟寧市（我們現正開發濟寧商貿物流中心的所在地）以西約120公里，開封市東北方向約130公里及濟南市西南方向約240公里。連接北京與香港的主要鐵路京九鐵路及四條國道均貫穿荷澤市。

荷澤商貿物流中心位於市中心牡丹區，是220國道的沿線範圍，距離荷澤市中心約兩公里。以下地圖列示該商貿物流中心項目的位置。



荷澤商貿物流中心目前規劃分三期開發。第一期主要包括獨立交易展示區、綜合交易展示區、寫字樓、居住區及配套建築和設施。截至2013年7月31日，我們已就第一期總佔地面積為392,280平方米的部分取得土地使用權，並已開始第一期建設。全面竣工後，我們已取得土地使用權的荷澤商貿物流中心第一期的總建築面積估計將為611,609平方米。截至2013年7月31日，我們已產生開發成本（包括建築成本及資本化融資成本）約人民幣2.4百萬元。我們估計第一期竣工時還需耗用開發成本約人民幣1,381.3百萬元。第二期及第三期受到我們已與地方當局簽訂的投資框架協議的約束並可能根據管理團隊對市況的評估而進行下一步的開發。請參閱「一 其他發展規劃－荷澤商貿物流中心－規劃作未來發展的其他物業」。除另有說明外，下文是根據我們截至2013年7月31日的物業情況而闡述。

下圖列示荷澤商貿物流中心主體建築的布局。



下表載列荷澤商貿物流中心各類樓宇的主要建設情況。

物業	實際/計劃		實際/計劃		實際/估計		已預售 建築面積 (平方米) ⁵	已交付 建築面積 (平方米) ⁶	已租賃 建築面積 (平方米) ⁷
	實際/計劃 動工日期 ¹	預售/銷售 開始日期 ²	實際/計劃 竣工日期 ³	實際/計劃 物業交付 日期 ⁴	實際/估計 總建築面積 (平方米)	實際/估計 可銷售 總建築面積 (平方米)			
在建物業									
獨立交易展示區(第一期).....	2013/7	2013/11	2014	2014	237,785	237,785	-	-	-
小計.....	不適用	不適用	不適用	不適用	237,785	237,785	-	-	-
規劃作未來發展的物業⁷									
獨立交易展示區(第一期).....	2013/11	不適用	不適用	不適用	108,377	98,197	-	-	-
綜合交易展示區(第一期).....	2015	不適用	不適用	不適用	161,688	117,878	-	-	-
寫字樓(第一期).....	2016	不適用	不適用	不適用	58,924	58,924	-	-	-
居住區(第一期).....	2016	不適用	不適用	不適用	37,583	37,583	-	-	-
配套建築和設施.....	2013/11	不適用	不適用	不適用	7,252	6,565	-	-	-
小計.....	不適用	不適用	不適用	不適用	373,824	319,147	-	-	-
合計.....	不適用	不適用	不適用	不適用	611,609	556,932	-	-	-

¹ 已完工物業和在建物業資料內的實際動工日期指物業首棟主體建築動工的日期。就規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃動工日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。

- 2 已完工物業和在建物業資料內的實際預售／銷售開始日期指有關物業主體建築所獲首個預售或銷售許可證所載的預售／銷售開始日期。就規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃預售／銷售開始日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。
- 3 已完工物業資料內的實際竣工日期指物業最後一棟主體建築竣工的日期。就在建物業或規劃作未來發展的物業而言，計劃竣工日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。
- 4 已完工物業資料內的實際物業交付日期指將首個物業單元交付予客戶的日期。就在建物業及規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃物業交付日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。
- 5 指已簽訂銷售協議而未交付予客戶的相關物業的總建築面積（如商品房買賣合同所載）。
- 6 指我們已交付予客戶的有關物業的總建築面積（如商品房買賣合同所載）。
- 7 僅限於規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業，即我們已向中國監管部門取得土地使用權證或已簽訂土地出讓合同但尚未動工的發展物業。

在建物業

獨立交易展示區。荷澤商貿物流中心第一期將包括總建築面積及可銷售建築面積分別為237,785平方米及237,785平方米的獨立交易展示區。我們已於2013年7月開始獨立交易展示區的建設，並計劃於2014年竣工。我們計劃於2013年11月開始預售該等物業，及獨立交易展示區的所有單元均用於出售。

規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業

獨立交易展示區。預期荷澤商貿物流中心第一期將包括估計總建築面積為108,377平方米的新增獨立交易展示區。該獨立交易展示區預期於2013年11月動工。我們計劃出售該等獨立交易展示區的大部分單元。

綜合交易展示區。預期荷澤商貿物流中心第一期將包括由三棟一層建築組成的綜合交易展示區，估計總建築面積為161,688平方米。我們計劃於2015年動工。我們於2013年取得用於開發該綜合交易展示區的土地的土地使用權。我們預計將出售綜合交易展示區的所有單元。

寫字樓。預期荷澤商貿物流中心第一期將包括三棟高層（16至22層高）寫字樓，估計總建築面積為58,924平方米。我們計劃於2016年動工。我們於2013年取得用於開發該寫字樓的土地的土地使用權。我們預計將出售該寫字樓的所有面積。

居住區。預期荷澤商貿物流中心第一期將包括約由三棟樓高9至18層的公寓大樓組成的居住區，估計總建築面積將為37,583平方米。該居住區計劃於2016年動工。我們於2013年取得用於開發該居住區的土地的土地使用權。我們計劃出售居住區的所有單元。

配套建築和設施。我們計劃於2013年11月開始建設總建築面積為7,252平方米的行政樓。該建築將主要用作我們商貿物流中心物業的銷售中心。

興寧商貿物流中心

興寧商貿物流中心所在的興寧為梅州市的一個市，位於廣東省東北部，毗鄰江西省及福建省。興寧市接通連接廣東省與中國其他多個省份的主要國道G25、G35及G78。興寧市位於汕頭市西北方向150公里及廣州市以東350公里。

興寧商貿物流中心位於興寧市刁坊鎮興寧火車站的東北方向。以下地圖列示該商貿物流中心項目的位置。



2013年，興寧商貿物流中心獲廣東省人民政府評為「廣東省2013重點建設項目」。

興寧商貿物流中心目前規劃分三期開發。第一期主要包括獨立交易展示區及寫字樓。截至2013年7月31日，我們已就第一期總佔地面積為170,509平方米的部分取得土地使用權。興寧商貿物流中心計劃於2014年動工。全面竣工後，我們已取得土地使用權的興寧商貿物流中心第一期的總建築面積估計將為194,804平方米。截至2013年7月31日，我們已產生開發成本（包括建築成本及資本化融資成本）約人民幣1.0百萬元。我們估計第一期竣工時還需耗用開發成本約人民幣435.1百萬元。第二期及第三期須視乎我們已與地方當局簽訂的投資框架協議而定，並可能根據管理團隊對市況的評估逐步開發。請參閱「— 其他發展規劃 — 興寧商貿物流中心 — 規劃作未來發展的其他物業」。除另有說明外，下文是根據我們截至2013年7月31日的物業情況而闡述。

下圖列示興寧商貿物流中心主體建築的布局。



- 未來發展：獨立交易展示區（第一期）
- 未來發展：寫字樓（第一期）
- 未來發展：配套建築和設施

下表載列興寧商貿物流中心各類樓宇的主要建設詳情。

物業	實際／計劃		實際／計劃		實際／估計				
	實際／計劃 動工日期 ¹	預售／銷售 開始日期 ²	實際／計劃 竣工日期 ³	物業交付 日期 ⁴	總建築面積 (平方米)	可銷售 總建築面積 (平方米)	已預售 建築面積 (平方米) ⁵	已交付 建築面積 (平方米) ⁶	已租賃 建築面積 (平方米) ⁷
規劃作未來發展的物業⁷									
綜合交易展示區（第一期）.....	2014	不適用	不適用	不適用	140,834	140,834	-	-	-
寫字樓（第一期）.....	2015	不適用	不適用	不適用	46,615	46,615	-	-	-
配套建築和設施.....	2014	不適用	不適用	不適用	7,355	7,355	-	-	-
小計.....	不適用	不適用	不適用	不適用	194,804	194,804	-	-	-
總計.....	不適用	不適用	不適用	不適用	194,804	194,804	-	-	-

¹ 已完工物業和在建物業資料內的實際動工日期指物業首棟主體建築動工的日期。就規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃動工日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。

² 已完工物業和在建物業資料內的實際預售／銷售開始日期指有關物業主體建築所獲首個預售或銷售許可證所載的預售／銷售開始日期。就規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃預售／銷售開始日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。

³ 已完工物業資料內的實際竣工日期指物業最後一棟主體建築竣工的日期。就在建物業或規劃作未來發展的物業而言，計劃竣工日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。

⁴ 已完工物業資料內的實際物業交付日期指將首個物業單元交付予客戶的日期。就在建物業及規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業而言，計劃物業交付日期是以我們的當前開發計劃為基礎進行估計。

- ⁵ 指已簽訂銷售協議而未交付予客戶的相關物業的總建築面積（如商品房買賣合同所載）。
- ⁶ 指我們已交付予客戶的有關物業的總建築面積（如商品房買賣合同所載）。
- ⁷ 僅限於規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業，即我們已向中國監管部門取得土地使用權證或已簽訂土地出讓合同但尚未動工的發展物業。

規劃作未來發展－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業

獨立交易展示區。興寧商貿物流中心第一期的規劃包括估計總建築面積為140,834平方米的獨立交易展示區。我們計劃於2014年動工。我們已於2013年取得用於開發該獨立交易展示區的土地的土地使用權。我們預計將出售獨立交易展示區的所有單元。

寫字樓。預期興寧商貿物流中心第一期將包括六棟四層高的寫字樓，估計總建築面積為46,615平方米。我們計劃於2015年動工。我們已於2013年取得用於開發該寫字樓的土地的土地使用權。我們預期將出售該寫字樓的所有面積。

配套建築和設施。我們計劃於2014年開始建設總建築面積為7,355平方米的行政樓。該建築將主要用作我們商貿物流中心物業的銷售中心。

近期發展

截至2013年9月30日止兩個月，我們就於蘭州、煙台及玉林的商貿物流中心項目簽訂土地出讓合同。因此，截至2013年9月30日，我們在中國七個省和自治區同時開發十個商貿物流中心項目，其中七個為大型商貿物流中心。特別是：

- **蘭州商貿物流中心。**於2013年9月，我們就總佔地面積30萬平方米的土地與蘭州地方當局簽訂土地出讓合同。該土地上規劃物業的估計總建築面積約為50萬平方米，且該物業主要包括獨立交易展示區、綜合交易展示區及停車場，分別約佔規劃物業估計總建築面積的79%、14%及7%。
- **煙台商貿物流中心。**於2013年9月，我們就總佔地面積4.4萬平方米的土地與煙台地方當局簽訂土地出讓合同。該土地上規劃物業的估計總建築面積約為20萬平方米，且該物業主要包括獨立交易展示區、寫字樓、酒店式公寓、酒店、商業街及行政樓，分別約佔規劃物業估計總建築面積的45%、25%、11%、10%、5%及4%。

- **玉林商貿物流中心**。於2013年8月，我們就總佔地面積10萬平方米的其他土地與玉林地方當局簽訂土地出讓合同。該土地上規劃了估計總建築面積為10萬平方米的其他獨立交易展示區。

其他發展規劃

其他發展規劃指我們的商貿物流中心項目所規劃的物業，而我們已就該等物業與有關政府部門就未來發展簽訂投資框架協議，但並未就此與地方監管部門簽訂土地出讓合同。本招股書內有關上述物業的任何說明均僅反映我們目前的預期及預測，且可能發生變化及須以中國土地出讓監管程序結果為準。有關其他發展規劃涉及的風險，請參閱「風險因素－倘我們未能就規劃作未來發展的物業取得土地使用權，我們將無法開發該等規劃項目」。

該等物業尚處規劃階段。投資框架協議合法有效，對訂約雙方均具法律約束力，但投資框架協議的簽訂並不保證我們將取得協議所載商貿物流中心項目的土地使用權。有關土地使用權將僅通過公開招拍掛的方式授出。除我們已取得土地使用權證或與地方監管部門簽訂土地出讓合同的土地外，我們預計將根據管理層對市況的評估及現時發展物業的施工進度就該等商貿物流中心項目取得額外的土地使用權。

根據若干投資框架協議（如我們有關寧鄉商貿物流中心、綿陽商貿物流中心及贛州商貿物流中心的協議）的條款，我們須保留商貿物流中心的特定部分（通常為建築面積的20%至30%）作自用或租賃用途。我們相信，該規定的目的是要在項目完全竣工後幫助打造一個有活力和旺盛的商業環境。特別是通過規定項目開發商保留物業若干比例作租賃或自用，開發商的經濟利益與商貿物流中心項目的商業活動的水平會更緊密地聯繫起來。我們認為，該規定符合我們該等項目的整體發展規劃。除投資框架協議所規定者外，短期內，我們無意將任何物業分配作自用或租賃用途。有鑒於我們的競爭優勢，特別是我們在商貿物流中心發展活躍的商貿環境的戰略重點，我們預期該規定對我們的業務、財務狀況及經營業績不會造成任何重大不利影響。具體而言，我們計劃繼續執行我們在項目發展初期出售絕大部分商貿物流中心物業的戰略，以便吸引中小型企業主，增強我們營運資金，為我們項目開發提供部分資金，同時創造一個充滿活力的商業環境。當我們現時的發展項目進入發展後期（通常為初期發展之後的三至五年），我們計劃保留商貿物流中心的特定部分作為投資物業，以獲取長期的經常性收入及資本增值。這些物業可能包括作租賃用途的獨立交易展示區、綜合交易展示

業 務

區、寫字樓及會展中心的單元以及我們保留作投資用途的酒店式公寓及酒店。於過往記錄期間，我們並未指定任何投資物業，及我們所有的發展物業均持作銷售。

下表載列截至2013年7月31日各商貿物流中心規劃作未來發展的其他物業概況。該等物業的佔地面積及建築面積資料均為目前根據我們已與中國監管部門簽訂的相關投資框架協議所載資料作出的估計，僅作說明，且可能發生變化。

商貿物流中心 ^(附註)	投資框架協議日期	估計	估計	本集團應佔權益	提述物業估值報告
		總佔地面積 (百萬平方米)	總建築面積 (百萬平方米)		
寧鄉商貿物流中心					
(第二期及第三期).....	2009	1.0	0.8	100%	19
濟寧商貿物流中心(第三期).....	2009	1.0	1.8	100%	20
玉林商貿物流中心(第二期).....	2010	0.7	1.4	100%	22
綿陽商貿物流中心(第二期).....	2010	0.7	0.7	100%	21
梧州商貿物流中心(第二期).....	2012	0.7	0.9	100%	23
荷澤商貿物流中心(第一期餘下部分 及第二期和第三期).....	2012	7.6	11.4	100%	24
興寧商貿物流中心(第一期餘下部分 及第二期和第三期).....	2012	1.2	1.8	80%	25
蘭州商貿物流中心.....	2013	4.0	6.0	100%	27
煙台商貿物流中心.....	2013	1.3	2.4	100%	26
合計.....	不適用	18.2	27.2	不適用	不適用

附註：贛州商貿物流中心並未錄入此表格或此分節，因為我們已取得其投資框架協議項下的所有立項土地，且截至2013年7月31日，此項目並無額外立項。

寧鄉商貿物流中心－規劃作未來發展的其他物業

2009年，我們與寧鄉縣人民政府簽訂投資框架協議，並經同年簽訂的補充協議補充。根據投資框架協議，預期寧鄉商貿物流中心的總佔地面積及估計總建築面積將分別為約130萬平方米及約120萬平方米。根據投資框架協議，預計寧鄉商貿物流中心將分三期開發。竣工後，寧鄉商貿物流中心預計將包括(其中包括)獨立交易展示區、物流中心、倉儲、酒店及居住區。根據寧鄉商貿物流中心的投資框架協議，按建築面積計，該物業的30%須保留作自用或租賃用途。截至2013年7月31日，我們已就寧鄉商貿物流中心的部分取得土地使用權或簽訂土地出讓合同，並已動工。請參閱「一 我們的商貿物流中心項目－寧鄉商貿物流中心」。

根據投資框架協議，政府同意(i)為我們及我們的客戶提供有利的監管政策及補貼；(ii)協助我們進行項目推廣，吸引商貿物流中心物業買家及為該等買家提供便利的融資；及(iii)完成各配套基礎設施的建設，包括接駁公用設施及地方交通網絡。根據投資框架協議，我們同意開發、建設及管理商貿物流中心項目，並全力以赴按時完成有關建築工程。

濟寧商貿物流中心 – 規劃作未來發展的其他物業

2009年，我們與濟寧市市中區人民政府簽訂投資框架協議。根據投資框架協議，濟寧商貿物流中心的總佔地面積及估計總建築面積預期將分別為約200萬平方米及約300萬平方米。根據投資框架協議，預計濟寧商貿物流中心將分三期開發。竣工後，預計濟寧商貿物流中心將包括（其中包括）獨立交易展示區、物流中心、酒店、倉儲及住宅物業。截至2013年7月31日，我們已就濟寧商貿物流中心的部分取得土地使用權或簽訂一份土地出讓合同，並已動工。請參閱「一 我們的商貿物流中心項目 – 濟寧商貿物流中心」。

根據投資框架協議，政府同意(i)完成有關土地上的房屋拆除及居民遷移，費用由其承擔；(ii)為我們及我們的客戶提供有利的監管政策及補貼；(iii)協助我們進行項目推廣，吸引商貿物流中心物業買家及為買家提供便利的融資；及(iv)完成各配套基礎設施的建設，包括接駁公用設施及地方交通網絡。根據投資框架協議，我們同意開發、建設及管理商貿物流中心項目，並全力以赴按時完成有關建築工程。此外，投資框架協議亦容許我們轉讓投資框架協議項下的權利及義務予我們的聯屬人士或聯營公司，但不得在未經地方政府同意的情況下轉讓予任何其他第三方。

玉林商貿物流中心 – 規劃作未來發展的其他物業

2010年，我們與玉林市人民政府簽訂投資框架協議，並經2011年我們與玉林市商務局（代表玉林市人民政府）簽訂的補充協議補充。根據投資框架協議，預期玉林商貿物流中心的總佔地面積及估計總建築面積將分別為約110萬平方米及約200萬平方米。根據投資框架協議，預計玉林商貿物流中心將分三期開發。竣工後，玉林商貿物流中心預計將包括（其中包括）獨立交易展示區、物流中心、酒店、倉儲、住宅及娛樂休閒區。截至2013年7月31日，我們已就玉林商貿物流中心的部分取得土地使用權或簽訂土地出讓合同，並已動工。請參閱「一 我們的商貿物流中心項目 – 玉林商貿物流中心」。

根據投資框架協議，政府同意(i)完成有關土地上的房屋拆除及居民遷移，費用由其承擔；(ii)為我們及我們的客戶提供有利的監管政策及補貼；(iii)協助我們進行項目推廣，吸引商貿物流中心物業買家及為買家提供便利的融資；及(iv)完成各配套基礎設施的建設，包括接駁公用設施及地方交通網絡。

根據投資框架協議，我們同意開發、建設及管理商貿物流中心項目，並全力以赴按時完成有關建築工程。此外，投資框架協議亦容許我們轉讓投資框架協議項下的權利及義務予我們的聯屬人士或聯營公司，但不得在未經地方政府同意的情況下轉讓予任何其他第三方。

綿陽商貿物流中心 – 規劃作未來發展的其他物業

2010年，我們與綿陽市涪城區人民政府簽訂投資框架協議，並經同年簽訂的補充協議補充。根據投資框架協議，預期綿陽商貿物流中心的總佔地面積及估計總建築面積將分別為約90萬平方米及約100萬平方米。根據投資框架協議，預計綿陽商貿物流中心將分兩期開發。竣工後，預計綿陽商貿物流中心將包括（其中包括）獨立交易展示區、物流中心、倉儲、會展中心及居住區。根據綿陽商貿物流中心的投資框架協議，按建築面積計，該物業的20%須保留作自用或租賃用途。截至2013年7月31日，我們已就綿陽商貿物流中心的部分取得土地使用權或簽訂土地出讓合同，並已動工。請參閱「— 我們的商貿物流中心項目 — 綿陽商貿物流中心」。

根據投資框架協議，政府同意(i)為我們及我們的客戶提供有利的監管政策及補貼；(ii)協助我們進行項目推廣，吸引商貿物流中心物業買家及為買家提供便利的融資；及(iii)完成各配套基礎設施的建設，包括接駁公用設施及地方交通網絡。根據投資框架協議，我們同意開發、建設及管理商貿物流中心項目，並全力以赴按時完成有關建築工程。此外，投資框架協議亦同意我們可轉讓我們於投資框架協議項下的權利及義務予我們的聯屬人士或聯營公司，但不得在未經地方政府同意的情況下轉讓予任何其他第三方。

梧州商貿物流中心 – 規劃作未來發展的其他物業

2012年，我們與梧州市人民政府簽訂投資框架協議，並經同年簽訂的補充協議補充。根據投資框架協議，預期梧州商貿物流中心的總佔地面積及估計總建築面積將分別為約130萬平方米及約200萬平方米。根據投資框架協議，預計梧州商貿物流中心將分兩期開發。竣工後，預計梧州商貿物流中心將包括（其中包括）獨立交易展示區、珠

寶市場、物流中心、酒店、倉儲及居住區。截至2013年7月31日，我們已就梧州商貿物流中心的部份取得土地使用權或簽訂土地出讓合同，並已動工。請參閱「一 我們的商貿物流中心項目－梧州商貿物流中心」。

根據投資框架協議，政府同意(i)完成有關土地上的房屋拆除及居民遷移，費用由其承擔；(ii)為我們及我們的客戶提供有利的監管政策及補貼；(iii)協助我們進行項目推廣以吸引商貿物流中心物業買家；及(iv)完成各配套基礎設施的建設，包括接駁公用設施及地方交通網絡。根據投資框架協議，我們同意開發、建設及管理商貿物流中心項目，並全力以赴按時完成有關建築工程。此外，投資框架協議亦容許我們轉讓投資框架協議項下的權利及義務予我們的聯屬人士或聯營公司，但不得在未經地方政府同意的情況下轉讓予任何其他第三方。

荷澤商貿物流中心－規劃作未來發展的其他物業

2012年，我們與荷澤市牡丹區人民政府簽訂投資框架協議，並經同年簽訂的補充協議補充。根據投資框架協議，預期荷澤商貿物流中心的總佔地面積及估計總建築面積將分別為約800萬平方米及約1,200萬平方米。根據投資框架協議，預計荷澤商貿物流中心將分兩期開發。竣工後，預計荷澤商貿物流中心將包括（其中包括）獨立交易展示區、物流中心、酒店、倉儲及居住區。截至2013年7月31日，我們已就荷澤商貿物流中心的部份簽訂土地出讓合同，並已動工。請參閱「一 我們的商貿物流中心項目－荷澤商貿物流中心」。

根據投資框架協議，政府同意(i)完成有關土地上的房屋拆除及居民遷移，費用由其承擔；(ii)為我們及我們的客戶提供有利的監管政策及補貼；(iii)協助我們進行項目推廣以吸引商貿物流中心物業買家；及(iv)完成各配套基礎設施的建設，包括接駁公用設施及地方交通網絡。根據投資框架協議，我們同意開發、建設及管理商貿物流中心項目，並全力以赴按時完成有關建築工程。此外，投資框架協議亦容許我們轉讓投資框架協議項下的權利及義務予我們的聯屬人士或聯營公司，但不得在未經地方政府同意的情況下轉讓予任何其他第三方。

興寧商貿物流中心 – 規劃作未來發展的其他物業

2012年，我們與興寧市人民政府簽訂投資框架協議，並經同年簽訂的補充協議補充。根據投資框架協議，預期興寧商貿物流中心的總佔地面積及估計總建築面積將分別為約130萬平方米及約200萬平方米。根據投資框架協議，預計興寧商貿物流中心將分兩期開發。竣工後，興寧商貿物流中心預計將包括（其中包括）獨立交易展示區、物流中心、酒店、倉儲及居住區。截至2013年7月31日，我們已就興寧商貿物流中心的部分簽訂土地出讓合同，並已動工。請參閱「我們的商貿物流中心項目 – 興寧商貿物流中心」。我們計劃將讓興寧毅德開發興寧商貿物流中心，目前我們持有該項目公司80%的股權。

根據投資框架協議，政府同意(i)完成有關土地上的房屋拆除及居民遷移，費用由其承擔；(ii)為我們及我們的客戶提供有利的監管政策及補貼；(iii)協助我們進行項目推廣，吸引商貿物流中心物業買家及為買家提供便利的融資；及(iv)完成各配套基礎設施的建設，包括接駁公用設施及地方交通網絡。根據投資框架協議，我們同意開發、建設及管理商貿物流中心項目。此外，投資框架協議亦容許我們轉讓投資框架協議項下的權利及義務予我們的聯屬人士或聯營公司。

蘭州商貿物流中心

2013年，我們與榆中縣人民政府簽訂投資框架協議，該協議經同年簽訂的補充協議補充。根據投資框架協議，預期我們的蘭州商貿物流中心所佔土地的總佔地面積約為400萬平方米及估計總建築面積約為600萬平方米。根據投資框架協議，預期蘭州商貿物流中心將至少分兩期開發。竣工後，預期蘭州商貿物流中心將包括（其中包括）獨立交易展示區、輔助設施及居住區。截至2013年7月31日，我們並未就蘭州商貿物流中心簽訂土地出讓合同。

根據投資框架協議，政府同意(i)完成有關土地上的房屋拆除及居民遷移，費用由其承擔；(ii)為我們及我們的客戶提供有利的監管政策及補貼；(iii)完成各項配套基礎設施的建設，包括接駁公用設施及地方交通網絡。根據投資框架協議，我們同意開發、建設及管理商貿物流中心項目，並全力以赴按時完成有關建築工程。此外，投資框架協議亦容許我們轉讓投資框架協議項下的權利及責任予我們的聯屬人士或聯營公司。

煙台商貿物流中心

2013年，我們與煙台市芝罘區人民政府簽訂投資框架協議，該協議經同年簽訂的補充協議補充。根據投資框架協議，預期我們的煙台商貿物流中心所佔土地的總佔地面積約為130萬平方米及估計總建築面積約為240萬平方米。根據投資框架協議，預期煙台商貿物流中心將至少分兩期開發。竣工後，預期煙台商貿物流中心將包括（其中包括）獨立交易展示區、倉庫及物流設施、居住區及配套設施。截至2013年7月31日，我們並未就煙台商貿物流中心簽訂土地出讓合同。

根據投資框架協議，政府同意(i)完成有關土地上的房屋拆除及居民遷移，費用由其承擔；(ii)為我們及我們的客戶提供有利的監管政策及補貼；(iii)協助我們進行項目推廣以吸引商貿物流中心物業買家；及(iv)完成各項配套基礎設施的建設，包括接駁公用設施及地方交通網絡。根據投資框架協議，我們同意開發、建設及管理商貿物流中心項目。此外，投資框架協議亦容許我們轉讓投資框架協議項下的權利及責任予我們的聯屬人士或聯營公司。

其他物業

水岸新天



水岸新天是位於贛州市章貢區的住宅綜合項目，坐落於章江沿岸的章江南大道與贛賢路交界，在位處贛州市中心的贛州政府大樓以東一公里。水岸新天居民盡享章江及全球通大橋美景。水岸新天步行範圍以內設有各式悠閒文化設施，包括沿江緩跑徑、贛州市圖書館、贛州市體育中心及黃金廣場。

我們於2005年通過毅德置業（贛州）開始興建水岸新天。請參閱「歷史及企業架構－我們的歷史與發展」。2007年，水岸新天竣工。竣工的水岸新天包括887個住宅單元及97個商業單元，可銷售總建築面積約為155,439平方米。水岸新天的所有住宅單元已於2010年售罄。我們已先後於2005年及2007年開始預售及交付商業單元。2010年，水岸新天用作出售的物業已全部交付及售出。我們2010年的營業額主要來自銷售水岸新天商業及住宅單元。

豪德·銀座



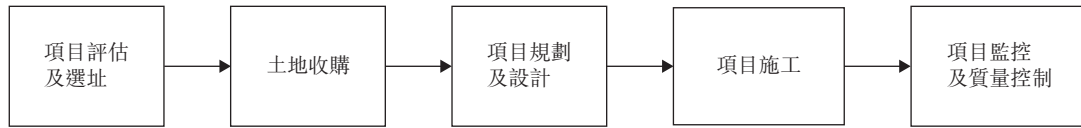
豪德·銀座為贛州的高檔住宅、商業及寫字樓項目。豪德·銀座於2012年竣工。已竣工的豪德·銀座的總佔地面積約為6,666平方米，包括兩座塔樓，分別高30層及32層，總建築面積及可銷售總建築面積分別為約57,240平方米及48,650平方米。按可銷售建築面積計，豪德·銀座的住宅、辦公及商業單元所佔的比例分別約為43.0%、41.0%及16.0%。

我們先後於2010年及2012年開始向客戶預售及交付該等單元。截至2013年7月31日，我們已出售及交付38,049平方米的住宅、辦公及商業單元，約佔可銷售總建築面積的78.2%，亦已預售1,677平方米的住宅、辦公及商業單元，約佔可銷售總建築面積的3.5%。尤其是，截至同日，豪德·銀座的所有商業單元已售罄，而住宅及辦公單元已售出的比例分別達97.6%及57.6%。我們目前佔用豪德·銀座約2,000平方米的辦公場所自用。

我們的發展流程

我們主要在中國從事發展及經營大型商貿物流中心，旨在批發及零售廣泛的產品，包括五金機電、建材、家具及家飾、家電、服裝及小商品。通過專注於在快速增長的三四線城市及選擇性地進入的二線城市發展商貿物流中心，我們尋求協助地方政

府進一步刺激地方商業增長、加快城鎮化進程以及最終升級及轉變城市。我們會根據各項目位置的特殊情況開發項目，並根據地方當局規定進行設計，下圖概述發展及經營一個項目所涉及的主要階段。



我們已在集團本部層面上建立多個部門監督及控制我們所有項目發展的主要流程。我們亦已成立個別項目公司管理個別商貿物流中心的日常發展及經營活動。作為我們在不同地區複製我們的業務模式的核心能力的一部分，有關發展項目的所有重要決策（包括項目評估及選址、土地收購以及項目規劃及設計）主要由我們的總部作出。此外，當我們開始一個新發展項目及於我們就該項目設立項目公司後，我們通常調派一個先前項目的一支具豐富經驗的核心團隊擔任新項目公司的員工，以確保項目發展順利執行及我們的業務模式貫徹執行。此外，此核心團隊由我們自其他領先公司僱用的具備相關經驗的熟練經理人及僱員支持。

通過我們的過往經驗，我們已設立標準模式實施我們從選址到項目銷售及營銷的項目發展流程。我們的管理層將我們的戰略及目標傳達至本集團的各個部門及各家項目公司。我們的管理層監督各個部門及項目公司的營運以確保其高效營運。我們亦利用我們的議價能力集中與供應商及建築公司磋商，並促進各個項目在設計、施工以及銷售及營銷等領域的資源及專業技術共享及有效使用。

項目評估及選址

於項目評估及選址階段，我們的首要任務為根據我們的增長戰略及中長期計劃設定發展目標。作為此流程的一部分，我們密切檢查中國監管及經濟環境以及政府宏觀經濟政策及發展計劃可能對經濟增長及房地產發展行業的影響。我們考慮中國不同地區的發展趨勢以建立我們對欲擴充領域及我們每年欲發展項目數目的初步概念。我們現時主要專注於中國的三四線城市並計劃未來選擇性地進入二線城市。這些城市經歷快速城鎮化，故其經濟及消費水平迅速增長。這些城市的地方政府有迫切需要支持該

增長並視我們商貿物流中心的建設為推進此目標的方式之一。通過此流程，我們能夠改進我們的戰略及目標以利用中國不同地區的機會。

一旦我們設定發展目標，我們就潛在擴充領域開展可行性研究並考慮潛在風險、投資回報以及地方經濟及監管情況。我們亦開始與各地方政府磋商，以便我們了解我們的項目可如何補足其需要。

於我們對各城市情況進行詳細評估後，我們隨即派遣一支評估團隊（通常由我們戰略規劃部的主要成員領導）抽樣考察該等城市。例如，2012年，我們在20個城市開展實地考察。根據我們的需要，我們亦可委聘專業市場研究公司提供額外事實分析及支持（例如對潛在市場的市場分析及可行性研究）。

所有戰略規劃部、設計管理中心、財務管理中心及營銷管理中心完成其對各候選城市的研究後向我們的投資決策委員會（現由十一名成員組成，包括執行董事及高級管理團隊）提交報告。投資決策委員會將審閱書面報告及在進一步諮詢相關部門及我們所聘請的任何外部專家後就在哪些城市發展項目作出決策。

我們積極尋找合適的機會，以發展商貿物流中心項目，從而可以利用我們的優勢取得具吸引力回報。尤其是，我們尋求符合以下標準的城市建立項目：

- 具備強勁的當地及地區經濟增長潛力及有能力正面影響周邊城市的經濟增長；
- 有潛力對大型商貿物流中心具重大市場需求以進一步刺激振興當地商業增長及將無組織的貿易活動整合成單一的綜合平台；
- 人口相對較多、密集的中部城市；
- 在類似項目並未飽和且能便利接駁到成熟交通運輸網絡的區域有土地地盤供應；及
- 有能力與理解我們的市場定位及可為我們的發展項目提供監管支持的地方政府建立長期合作關係。

我們偏向於選擇城鎮化及經濟增長前景優越的市郊地盤。這些地盤通常接近市中心，可獲得當地製造業、商業及物流業的充分配套，而所在地之土地可以合理成本取得。在我們物色到我們欲發展我們項目的城市後，我們使用以下標準評估該城市內各個有潛力的項目地盤：

- 地盤在領域及情況方面是否適合作大型綜合商業發展（例如具備強勁城鎮化前景的市郊）；

- 其於城市總體規劃及長期發展計劃中的位置；
- 地盤的建議項目是否將有助於將城市及地區的經濟、文化及社會發展提升至一個更高的水平；
- 地盤是否便於連接當地交通運輸基礎設施；
- 地盤是否享有當地製造、貿易及物流行業的配套；
- 當地政府規劃或提供的基礎設施及配套設施；
- 地盤建議項目的預測總體成本及開支；及
- 適用於地盤的分區規則。

我們在確定擁有符合我們開發標準土地資源的城市後，將與地方政府開展進一步的磋商。這類磋商通常會側重討論包括以下要點在內的事項：土地的地理位置和面積、總體規劃、擬建商貿物流中心的主要功能及擬定建築物、總體開發投資和費用、融資途徑、擬定開發時間表以及可能的政府支持（例如政府補助、建設外聯基礎設施和其他基礎設施）。這類磋商將為投資框架協議的初步草案提供指導。我們有時也會與地方政府簽署一份非約束性的諒解備忘錄，其將列載有關我們擬開發計劃的部分框架性內容，但投資框架協議一般將最終取代該諒解備忘錄。我們的戰略規劃部將在與公司其他部門共同協商的前提下審閱投資框架協議的初步草案，並將從當地其他各有關監管機關尋求評價意見和建議以便進一步修訂該初步草案。我們將在與地方政府的磋商談判結束且雙方形成共識後，與地方政府簽署一份定稿後的投資框架協議。我們亦可與地方政府簽訂補充協議，以就投資框架協議的主要條款提供進一步詳細或明確的實施方案。

土地收購

根據現行中國法律法規，中國商用、娛樂及商品住宅物業的土地使用權須由政府僅通過公開招拍掛而授出。於決定誰獲授土地使用權時，政府將不僅考慮招標價格，而且將考慮投標人的信用記錄及資格以及其發展方案。有關收購我們發展項目的土地使用權所需的監管批准的詳情，請參閱「法規－物業發展用地」。

政府當局通常就土地使用權的公開招拍掛設立及宣布條件。我們如果於參與過程後中標，將簽署土地使用權出讓協議，其中載列土地使用權出讓的主要條款及條件。一般而言，此土地收購過程需時三至六個月方可完成。

項目規劃及設計

我們與地方監管部門簽訂投資框架協議前，我們的設計管理中心會就發展項目制定概念設計。此時我們已經為項目選定一個合適地點。該規劃通常闡明商貿物流中心項目的構想規劃，包括位置、規模估計以及主要功能區及主體建築（例如獨立交易展示區、住宅與寫字樓、酒店、綜合交易展示區及會展中心）。我們相信，我們在與地方當局進行早期協商時向他們展示先進的概念性規劃的做法，使我們從競爭對手中脫穎而出。我們相信，此做法令地方當局更能深刻理解我們的設計理念及我們達致城鎮化及將他們的城市升級的具體規劃。

一旦我們就一項新的發展項目確定概念設計並與監管部門簽訂投資框架協議，我們的設計團隊將着手制定一項載有投資框架協議所涉發展項目詳細資料的修規。我們的設計管理中心將與外部設計公司緊密合作，制定修規以供負責城市規劃的地方機關審批。

在我們的土地收購過程中，我們的設計管理中心在外部設計公司的支持下，開始就所收購土地涉及的項目發展的特定部分制訂建築方案設計。該建築方案設計載列該項目的主體建築、景觀及外部設計元素，是根據已獲地方監管部門批准的修規而作出。一旦建築方案設計獲監管部門批准且我們已取得建設工程規劃許可證，我們的工程管理中心（在設計管理中心的支援下）將與外部建築公司合作制訂詳細的施工圖，作為我們商貿物流中心項目的建築工程的指引。隨着我們陸續收購更多的土地使用權，及根據我們與地方當局的投資框架協議執行我們的整體發展規劃，我們的設計管理中心將提供更多建築方案設計。

一般而言，就我們的商貿物流中心項目進行規劃及設計時，我們考慮以下因素：

- 我們商貿物流中心項目的位置及功能以及我們潛在客戶的潛在需求；
- 地方政府機關的城市規劃要求及考慮因素；
- 地盤鄰近及周邊環境；
- 地盤的特點，包括其位置、佔地面積、地理特徵、現時狀況及結構；
- 我們的專業顧問（包括建築師、規劃專家及營銷人員）提供的建議；

- 戰略規劃部及營銷管理部針對客戶的需求向我們提供的資料；及
- 不同項目設計的成本。

設計管理中心負責甄選我們聘請的建築及設計公司。我們通常聘請在大型商貿物流中心項目設計方面擁有豐富經驗的中國知名設計機構，如杭州市建築設計研究院有限公司 (Hangzhou City Construction Design Institute Ltd.)、北京市建築設計研究院有限公司及深圳華森建築與設計顧問有限公司 (Shenzhen Huasen Construction and Design Consultancy Ltd.)，以協助我們進行項目規劃及設計。根據項目設計所需，我們近期開始聘請國際設計公司，如英國阿特金斯集團 (WS Atkins plc)。我們通常通過招標過程甄選建築及設計公司，及從我們所維持的逾50家優質建築及設計公司中選取。我們要求有意的建築及設計公司提供計劃書及報價。在作出決定時，我們會考慮他們的設計概念、可靠程度及產品質量的聲譽、我們過往與他們共事的經驗以及他們建議的服務價格。設計管理中心將持續監控所委任設計公司的進度及質量，確保他們符合我們的規格要求。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，我們就房地產項目的規劃及設計分別產生費用合共人民幣2.5百萬元、人民幣22.3百萬元、人民幣36.6百萬元及人民幣38.7百萬元。

項目施工

我們通過總部的工程管理中心及項目公司的個別工程管理中心開發及管理我們的項目。我們總部的工程管理中心負責制訂策略並設定項目施工過程的策略參數，包括整體項目施工規劃與階段目標、建築工程的範圍與規模、總承建商的甄選、價格及主要原材料與設備的採購。項目公司的工程管理中心負責每日監察他們各自項目的施工進度。我們總部的工程管理中心持續通過多次進度會議及匯報機制與各項目公司協調。

甄選建築公司

我們聘請第三方建築公司負責地盤開拓、項目施工、設備安裝、工程及內部裝潢等工作。我們通常通過招標過程甄選建築公司，並要求有意建築公司提供計劃書及報價。我們備有的數據庫目前擁有逾500家建築公司作為我們的合資格承建商。截至2013年6月30日，我們聘請了15家承建商，與他們的合作年限介乎一至四年。我們在甄選過程中會考慮建築公司的施工記錄、專業資格、過往表現、可靠性、質量與安全方面的聲譽、推薦機構、技術成熟程度、建議交付時間表以及成本。施工過程中，我們致力在保證高質量的前提下將建築成本維持於合理水平。

我們所聘請的建築公司至少應具備中華人民共和國住房和城鄉建設部所頒發的二級證書，並持有所有必要的執照及許可證。為確保我們的項目均由優秀的建築公司負責施工，我們的施工合約規定，未經我們同意，嚴禁轉讓工程。在整個施工過程中，我們總部及項目公司的工程管理中心將持續審查建築公司的資格及表現。審查標準包括施工質量、施工是否符合規格、安全記錄、是否符合法律法規以及地盤管理等。

建築合約條款

我們與承建商所簽訂協議的主要條款包括工作範圍、施工時間表、費用及付款條款。此外，我們與建築公司簽訂的協議一般載有對質量及如期竣工規定的保證。我們的建築協議一般訂明根據施工進度付款，直至總合約價格的特定百分比上限為止。我們通常不會支付任何預付款項，但會根據進度按月付款。我們通常每月審查施工進度，並支付相等於上個月所完成建築工程的特定百分比的款項。於政府視察及批准竣工建築項目後，餘款（不超過竣工工程總額的97%）可支付予承包商。餘款（預扣以彌補因任何建築缺陷引致的任何損害賠償）通常於政府視察及批准日期後約兩年不計利息支付予承包商。我們亦可不時與承建商協商更為有利的支付條款。例如，就我們於綿陽及玉林的商貿物流中心項目而言，承建商僅允許我們於建築工程完成70%後開始付款。我們通常有合約權利，可在(i)雙方協議；(ii)未經我們事先同意的情況下轉讓或分包建築工程；(iii)嚴重違反施工合約導致不可能按時履約；或(iv)發生不可抗力事件後經事先書面通知而終止施工合約。我們通常會要求所聘請的建築公司購買保險以承保他們在我們的建築地盤開展工作時所產生的施工相關風險。於過往記錄期間，我們概無與任何所聘請的建築公司產生任何重大糾紛。

採購

主要樓宇建材（如鋼筋和混凝土）通常由我們所聘請的建築公司採購，而我們一般在建築協議指定該等主要建材的品牌及質量要求。只要價格上漲小於合約所協定的5%，則該等建材價格波動風險一般由該等建築公司承擔。倘價格上漲超過5%，我們負責支付超出合約所協定的5%價格上漲的部分。於集團本部層面，我們協商並安排由項目公司購買升降機、電動扶梯及空調系統等若干大型設備。

項目監控及質量控制

時間控制

為監控施工進度，我們就各項目制訂總施工計劃，列明各施工任務的範圍及竣工時間。我們在施工過程的不同期間採用不同的時間控制及管理方法。在地面施工期間，我們的工程管理中心定期與建築公司舉行會議，而我們的項目團隊與所聘請的建築公司緊密合作以確保嚴格遵守總施工計劃的時間表。我們密切留意天氣預報，並相應就施工進度提前作準備或調整。一旦地面施工完成而進入結構施工階段，我們通過每周會議監控施工進展。我們將根據承建商所匯報的任何延誤調整總施工計劃，務求整體項目按照原定時間表竣工。我們嚴密監管施工進度，並要求承建商如期完成建築工程，否則予以罰款。於過往記錄期間及直至最近日期，我們並未遭遇任何重大延誤完成物業施工的情況。

質量控制

質量控制對我們能否成功發展商貿物流中心及滿足目標客戶的要求而言至關重要。我們已採取多種措施以確保我們的項目質量符合適用法律法規以及達致市場標準。

我們維持經核准設計顧問、建築師、建築公司及其他供應商的名單記錄，確保我們僅使用該等有良好往績的供應商的產品及服務。我們的工程管理中心與各項目公司緊密合作以監控我們就項目所聘請的設計顧問及建築公司的表現。在所有項目公司內，我們擁有共34名僱員，他們定期進行實地質量審核並向工程管理中心匯報低劣工藝、不符合標準的材料或其他違規情況。該等僱員須擁有有關質檢職能部門通常規定的資質及行業經驗。

我們在設備及物料的甄選、檢驗及測試方面均採取嚴格的程序。在現場接收材料及批准付款前，各項目公司與第三方產品檢驗公司共同合作檢驗設備及材料，以確保其符合合約規格。我們拒絕接受不符合我們標準或規格的材料。

成本控制

我們會就各項目制訂一個總預算。預算首先由我們的成本控制團隊在項目公司層面上制訂。該預算隨後由8人成本控制部門於集團本部層面上審查，然後最終由董事會批准。該等僱員詳細審查及驗證所產生成本，並將該等成本與總預算及我們其他項目所產生的類似開支進行比較。倘實際成本可能超出最初核准預算，則必須取得高級管理層事先批准。我們過往並未因原材料、設備及承建商成本的大幅上漲而受到重大不利影響。例如，2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，因原材料價格上漲5%或以上而支付予承建商的額外付款分別為零、零、人民幣0.9百萬元及零。我們相信，於過往記錄期間及直至最近日期，我們能夠在有關物業的售價中反映就此支付的任何額外款項。

有關對過往及未來支持業務增長的資本來源的討論，請參閱「財務資料－流動資金及資本來源」。

物業銷售及租賃

物業銷售

在向政府部門獲取預售許可證後但通常在簽訂銷售合約前，我們要求潛在買家支付在人民幣50,000元至人民幣200,000元之間的定金，以確定他們所選擇的物業。在收取定金之後，我們通常在一至三個月內與客戶簽立銷售合約。有關定金通常計入作為客戶在與我們簽訂銷售合約後所支付首期付款的部分。我們的銷售合約通常列明目標物業的具體資料、售價、付款安排、交付計劃及違約條款等常規銷售條款。

我們的客戶通常選擇通過以下方式支付他們的物業：(1)一次性付款；(2)非按揭貸款分期付款；及(3)以按揭貸款分期付款。下表載列於過往記錄期間按客戶採用的付款方式劃分的來自物業銷售的營業額明細。

業 務

	截至12月31日止年度						截至6月30日 止六個月	
	2010年		2011年		2012年		2013年	
	以人民幣千元計，百分比除外							
<i>客戶通過以下方式購買</i>								
一次性付款	3,717	3.9%	396,448	47.6%	776,574	48.3%	59,523	31.8%
非按揭貸款分期付款	86,643	90.8%	34,645	4.2%	100,941	6.3%	6,956	3.7%
以按揭貸款分期付款	5,010	5.3%	401,534	48.2%	728,392	45.4%	120,741	64.5%
合計	<u>95,370</u>	<u>100%</u>	<u>832,627</u>	<u>100%</u>	<u>1,605,907</u>	<u>100%</u>	<u>187,220</u>	<u>100%</u>

倘客戶一次性付款，我們通常要求在簽訂銷售合約後或其後一個月內結算。倘客戶分期付款且不使用按揭貸款，我們通常於簽訂銷售合約時要求他們支付購買價的50%作為首期付款，餘下款項則於交付物業前後支付。倘客戶分期付款且亦使用按揭貸款，我們通常於簽訂銷售合約時要求他們支付購買價的50%作為首期付款，餘下款項則於取得按揭貸款後支付。我們通常在餘下購買價通過按揭貸款悉數結清後將物業交付予客戶。

我們的銷售合約並無規定因中國房地產市場或任何地區市場的不利變動而終止合約的權利。然而，我們的客戶可在若干情況下終止銷售合約，如我們在交付目標物業或取得所有權證時出現重大延誤，或目標物業出現影響物業質量、功能或建築面積的重大變動。我們可在客戶未能按時付款或無法就申請按揭貸款提供所需資料或作出付款等情況下終止銷售合約。

根據銷售合約及中國合同法，倘我們的客戶違反銷售合約及決定不再繼續完成物業銷售交易，我們有權繼續履行銷售合約。此外，根據銷售合約及中國合同法，倘已支付部分購買價而餘款將分期或以按揭貸款結清的客戶違反銷售合約，我們有權終止銷售合約及重售物業並要求算定損害賠償。於過往記錄期間及直至最近日期，我們並無遭遇任何終止銷售合約的重大事件，亦並無因重售物業而遭受任何損失。我們通過

規定客戶於簽訂銷售合約時支付購買價至少50%，以求控制終止合約的相關風險。因此，除非物業的重售價較原價有50%以上的顯著跌幅，否則我們因重售物業而遭受任何損失的可能性微乎其微。

物業一經交付予客戶，我們即有合約權利提供保修服務，包括對物業設施的必要維修，為期二至五年。然而，倘物業的主結構存在嚴重瑕疵，客戶通常有權退還物業，並要求退款及索取賠償。於過往記錄期間及截至最近日期，我們並無發生重大的物業退回或保修索償。

類似於其他房地產開發商，我們在項目竣工前預售物業。根據中國法律法規，房地產開發商須符合特定的條件方可預售在建物業。有關該等條件的更多資料，請參閱「監管概覽－商品房銷售」。我們相信，我們能夠在目前及未來物業的售價中反映銷售成本的任何大幅上漲。在影響物業產品定價的各種因素中，我們考慮了成本控制團隊及財務團隊密切監控的實際成本水平。管理團隊積極與集團本部層面及項目公司層面的營銷管理團隊及成本控制團隊以及財務團隊協調，旨在將成本及開支的任何大幅上漲轉嫁予客戶。我們目前並未進行任何對沖或其他類似交易，以管理鋼材及其他主要原材料的價格波動。

如上述討論，我們眾多客戶通過按揭貸款購買物業。按中國房地產行業的常規，我們自提款日期起就提供予我們物業買家的按揭貸款向商業銀行提供擔保，直至物業正式按揭予銀行。作為我們與中國商業銀行擔保安排的一部分，我們通常須於商業銀行存放相當於總貸款額度2%至10%的存款，以為我們的擔保責任提供抵押。截至最近日期，概無發生物業買家未能履行他們於銀行貸款項下責任，而導致我們須履行向銀行所作保證項下責任的情況。請參閱「財務資料－債務及或然負債－或然負債」。

我們致力於如期向我們的客戶交付物業。為確保如期交付，我們緊密監控物業項目的施工進度及在物業交付前進行檢驗。一旦建築符合銷售協議的所有要求，我們就向客戶交付竣工物業，並按銷售合約的規定協助客戶取得房地產權證。於過往記錄期間及截至最近日期，我們並未遭遇任何嚴重延誤物業交付、取消銷售合約、退回物業、客戶拖欠款項或客戶破產或物業被沒收。此外，我們並未遭遇任何獨立交易展示區單元均價大幅下跌的情況。

我們向有意買家推薦商貿物流中心物業，旨在提升該等商貿物流中心的形象及知名度，以促進我們商貿物流中心貿易及商業的發展。作為我們商業模式的一部分，我們專注將商貿物流中心物業售予有意在我們的商貿物流中心開展實際業務而非計劃將其持作投資用途的中小型企業。我們的銷售團隊亦與潛在買家進行深度討論，以便我們基於與他們的互動核實潛在買家的背景。此外，我們要求商貿物流中心物業的有意買家出示營業執照或其他證明，以核實他們願意並有能力在我們的商貿物流中心開展活躍的業務經營。

有關對我們過往物業產品的銷量及平均售價以及相關趨勢的討論，請參閱「財務資料－經營業績」。

物業租賃

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，極小部分的營業額來自租金收入，分別為人民幣0.3百萬元、零、人民幣0.4百萬元及人民幣0.2百萬元。截至2013年7月31日，我們已出租物業合計達11,000平方米，有關出租物業是寧鄉商貿物流中心的汽車總站。具體而言，汽車總站約佔寧鄉商貿物流中心總建築面積約3%。當我們目前的開發項目進入開發後期（通常為初期後三至五年），我們計劃保留商貿物流中心物業的部分作為投資物業，以賺取長期經常性收入及用於資本增值。該等物業可能包括用於租賃的獨立交易展示區、綜合交易展示區、寫字樓及會展中心單元以及我們可能會保留作投資用途的酒店式公寓及酒店。於過往記錄期間，我們並未指定任何投資物業，及我們所有的發展物業均持作銷售。

租戶與我們簽訂固定年期租賃協議，我們一般授予租戶於各訂約方共同協定後續訂其租約的權利。我們有權在發生若干事件（例如租戶欠付租金或違約）時終止租約。在本公司並無嚴重違約的情況下，我們的租賃協議一般並無賦予租戶在預定屆滿日前終止其租約的權利，儘管若干租約允許租戶提前發出通知終止租賃部分或所有物業，但須受取消任何免租期及沒收保證金所限制。租金須於續訂租約時予以審閱及重新磋商。於簽訂租約後，租戶須提供現金保證金，該保證金為無抵押且不計息。租戶須提前支付其月租，視乎其租賃協議而定按月、按季或按年，或於租賃年期之前支付。根據租約，租戶一般負責支付商貿物流中心物業的水電費及物業管理費，而我們則負責支付公共區域的水電費。租戶亦承擔維修成本及與租用物業內部相關的所有其他開支，而我們一般負責公共區域及主體建築的維修。在沒有事先取得我們同意的情況下，租戶一般不得轉讓或轉租租用物業。

供應商及客戶

我們的主要供應商是我們委託建造商貿物流中心項目的建築公司。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，來自我們單一最大的承建商的採購量分別約佔我們總採購量的72.8%、43.7%、66.0%及29.0%。同期，來自五大承建商的採購量分別約佔我們總採購量的79.4%、60.8%、91.2%及62.5%。

我們的主要客戶為商貿物流中心產品的買家及租戶。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，來自我們單一最大的客戶的營業額分別約佔我們總營業額的8.9%、0.9%、1.3%及3.1%。同期，來自五大客戶的營業額分別約佔我們總營業額的30.8%、3.3%、4.3%及9.1%。

於2010年，我們大部分的營業額來自銷售水岸新天的商業及住宅單元。當時，我們的運營規模相對較小，體現在2010年的營業額為人民幣95.7百萬元，而2011年及2012年分別為人民幣832.7百萬元及人民幣1,607.1百萬元。於2010年，王劍先生以總額人民幣5.5百萬元購得水岸新天的若干物業，相當於該年度我們營業額的5.8%。於2010年，王劍先生為我們的第三大客戶。此外，王劍先生於2012年成為本公司的股東，實益擁有本公司緊隨重組後約9.2%的股權。他也是我們的控股股東之一。除此以外，於過往記錄期間，概無我們的董事、他們的聯繫人或任何持有我們的已發行股本5%以上的股東於五大供應商及客戶擁有權益。

銷售及營銷

截至2013年6月30日，我們在集團本部辦公室擁有一支由約34名銷售及營銷人員組成的團隊，負責為待售或待租物業制訂市場及品牌推廣計劃以及廣告及銷售計劃。此外，我們在項目公司層面擁有逾380名銷售及營銷人員，開展我們銷售及營銷計劃的日常執行及現場推廣與商業活動。我們間或與其他銷售專業人員合作（例如房地產經紀公司）以籌備營銷研究、協助我們制訂廣告及銷售以及租賃計劃及執行我們的物業銷售計劃。例如，於綿陽商貿物流中心，我們已委聘獨立第三方房地產經紀公司銷售我們的商貿物流中心物業。我們一般按銷售所得款項的固定百分比（一般為0.5至1.0%）向我們委聘協助我們的物業銷售流程的第三方房地產經紀公司支付報酬。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，就第三方房地產經紀公司錄得的成本及開支總額分別為人民幣5.8百萬元、人民幣6.4百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.2百萬元。

作為我們銷售策略的一部分，我們的銷售人員在我們已建設或正在建設商貿物流中心所在城市向當地的意向客戶進行面對面銷售活動。我們的銷售團隊為該等意向客戶提供有關我們商貿物流中心的資料及解釋把生意遷入商貿物流中心的益處，主要是可受惠於我們所提供的更具活力的商業環境及更廣泛的服務範圍。我們的銷售人員亦對我們物業潛在買家有所了解及取得其背景資料，據此，我們可確保中小型企業買家達到商貿物流中心物業全部買家的特定目標百分比。我們亦根據潛在客戶的需求及商貿物流中心的發展階段，向他們提供促銷活動。

此外，特定商貿物流中心過往及現時客戶的口碑推介過往一直為該商貿物流中心的新單位買家及租賃的另外來源。鑒於我們商貿物流中心的客戶經營體驗良好，我們相信，我們單位的購買額及出租率將繼續從客戶的推介及增購中受惠。

於我們在中國發展及運營的商貿物流中心項目所在的地區，我們定期贊助及參與當地的活動（例如貿易研討會及展覽）以提高我們的品牌知名度及推廣我們的商貿物流中心產品。例如，於2011年，我們參加第八屆中小型企業商機博覽會（中國玉林）以推廣玉林商貿物流中心。我們相信，通過提升我們在這些活動各其他參與者（例如國內外貿易及工業協會、商會、廠商及貿易公司、其他知名房地產開發商及潛在物業買家）中的知名度，可以提高我們的品牌知名度、展示我們商貿物流中心的實力及優勢、吸引額外客戶並擴展我們與國內外企業及社區的網絡。我們亦使用當地的各種廣告媒體（包括報章、電視、巴士廣告及戶外廣告牌）推廣我們的商貿物流中心。我們亦有我們本身的網站，提供平台推廣我們的商貿物流中心以及在商貿物流中心開展的業務。

物業管理

我們通過物業管理子公司在項目公司層面上為商貿物流中心提供管理服務。截至2013年6月30日，我們合計擁有178名物業管理僱員。我們的物業管理服務包括（其中包括）安保、清潔、設備及設施以及其他配套設施的維修保養。我們一般按客戶擁有或租用物業的建築面積就我們的物業管理服務按月收取預先制定的管理費。我們負責就我們的購物中心及公共設施建立物業管理程序並編製保養及翻新計劃。

我們亦通過與商業銀行、電信公司、餐飲服務供應商及物流公司等國內服務供應商簽訂物業銷售及租賃安排，在我們的商貿物流中心提供一系列現場服務。隨着我們繼續發展我們的業務，我們預期進一步提高我們的物業管理服務並擴大向我們客戶所提供的物業管理服務範圍。我們亦希望為我們商貿物流中心項目中的酒店提供物業管理服務。

風險管理

我們認為，風險管理對任何商貿物流中心開發商及運營商的成功至關重要。

本公司面臨的主要運營風險包括中國房地產市場整體市況及監管環境的變動、以商業上可接受的價格覓得商貿物流中心開發適用土地的可行性、地方經濟環境及城鎮化進程、開拓新地理區域相關的風險、及時保質完成建設項目的能力、支持我們增長的可用融資、來自其他大型房地產開發商的競爭以及我們推廣及銷售物業的能力。有關我們所面臨的各種風險及不明朗因素的討論，請參閱「風險因素」。

此外，我們亦承受各種市場風險。具體而言，我們面臨在正常業務過程中產生的信貸、流動資金、利率及貨幣風險。有關該等市場風險的討論，請參閱「財務資料－有關市場風險的定性與定量披露」。

為應對該等挑戰，我們已制定以下架構及措施管理風險：

- 在董事會層面，董事會負責及擁有整體權力管理及開展本公司業務，並負責本集團的整體風險控制。涉及重大風險的任何重大業務決定（如拓展新地理區域或簽訂重大企業融資交易）須經董事會層面的審閱、分析及批准，以確保最高企業管治主體深入審查相關風險；
- 在日常公司管理層面，管理團隊在董事會主席王再興先生的帶領下，負責本集團的日常業務運營。負責財務、銷售及營銷、建築管理及項目設計的四位副總裁與執行董事密切合作，並監督日常運營過程中他們相關領域的風險。此外，首席財務官負責審閱及控制與監管財務申報及披露事宜有關的市場風險；
- 就重大業務活動（如新項目選址）而言，我們採取統一方式審閱及審批業務計劃及結構。請參閱「－我們的發展流程」。此外，在與地方政府討論及對城市發展規劃及當地市況開展全面分析與研究後，投資決策委員會將最終作出選址決定。該委員會是專門成立以審閱及批准有關業務發展，由十一名成員組成，包括執行董事及高級管理層成員；

- 就特定的運營及市場風險而言，我們在運營層面採取監控措施。例如，我們通過按嚴格的合約要求聘請合資格的承建商並維持日常質量控制管理控制重大建築風險。我們亦聘請聲譽卓著的財務、會計及法律專業人才協助我們進行重大公司交易，如重大資本開支投資、產生債務或通過股權發行籌措資本；
- 在個別僱員層面，我們執行嚴格的控制及問責政策及手冊，並開展持續現場培訓。我們的政策及手冊根據運營需求更新。我們尋求通過維持高度負責、統一及可靠的企業文化管理我們的運營及市場風險；及
- 我們根據中國房地產行業的慣例購買保險。我們亦密切監督及建築公司工地質量及就此採取的安全措施，以降低對物業的破壞風險及可能歸咎於我們的責任。請參閱「一 保險」。

競爭

商貿物流中心行業競爭激烈且高度分散。大部分商貿物流中心開發商為運營規模且過往記錄有限的當地商家，體現了中國商貿物流中心行業獨特的歷史發展。中國最早進入該市場的開發商及運營商大多是有當地政府背景的企業。他們主要專注在當地開發數量有限且大部分規模較小的項目。久而久之，該等市場形成了隨後受當地政府管理及不定期運營的市場集群。然而，該等商貿物流中心的運營商通常並不在其他城市或不同地區興建新的商貿物流中心。因此，很少中國商貿物流中心行業的開發商既有地區影響力亦具備全國影響力。目前，在國內不同地區興建多個大型商貿物流中心的成熟商貿物流中心開發商佔少數。

作為國內領先的大型商貿物流中心開發商及運營商，我們在全國的覆蓋面將我們定位為一家大型全國性企業，面臨來自其他成熟的全國性商貿物流中心開發商以及較小的區域性開發商的直接競爭。三四線城市興建的商貿物流中心項目通常規模宏大。我們認為，這反映了該等城市支持多個大型商貿物流中心的市場空間有限以及當地競爭者供應具有同樣規模的商貿物流中心產品的能力有限。然而，我們面臨來自全國及當地層面的競爭。我們認為，在全國層面，我們目前的主要競爭對手包括各大型商貿物流中心開發商及運營商，他們在國內運營多個大型商貿物流中心。舉例而言，擁有多個在建或規劃於2013年11月30日之前動工的大型商貿物流中心的開發商包括華南城控股有限公司及五洲國際。請參閱「行業概覽－競爭格局」。在地方層面，儘管我們目前在運營所在的各城市均擁有最大的商貿物流中心，我們仍面臨眾多小型競爭對手。

我們認為，本行業的主要競爭因素包括地理位置、管理技能、融資、交通基礎設施便利程度、政府支持、土地儲備規模、商貿物流中心開發項目規模、獨具特色的行業的數量及類型、配套服務及設施的數量及質量、客戶對品牌的認可度、客戶服務及支持、信譽、價格及設計品質。我們無法保證我們將能夠繼續於業內保持有效競爭。請參閱「風險因素－與我們行業及業務有關的風險－我們面臨國內其他商業地產開發商在土地及客戶方面的競爭」。

就大型商貿物流中心而言，由於監管趨勢傾向於支持城鎮化及商貿物流中心發展，國內准入壁壘較高且競爭日益激烈。開發商及運營商競爭的因素有多項，包括品牌及聲譽、開發技能、對當地經濟環境的了解、取得優質土地及有利監管支持的能力、籌資及融資等。

自置物業

截至最近日期，我們在深圳已租用作總部辦公場所的總建築面積約為3,400平方米。我們在梧州、荷澤及興寧的項目公司亦租用總建築面積約為3,700平方米的辦公場所，以及在香港租用建築面積約為200平方米的辦公場所。我們佔用豪德·銀座約2,000平方米的辦公場所。

知識產權

我們已在中國註冊「毅德」商標，並已提交申請註冊「Hydoo」商標。我們已在香港提交申請註冊「Hydoo毅德」商標。我們亦為域名www.hydoo.com.cn的擁有人。有關該等知識產權的其他資料，請參閱附錄五「法定及一般資料－B.有關我們業務的其他資料－2.我們的知識產權」。

保險

我們承擔僱主責任，根據中國法律規定支付養老、醫療保險、工傷保險、失業保險和生育保險。我們的投保範圍亦涵蓋因自然災害造成的財產損失以及財產險、建築一切險及公眾責任險下的一般責任。然而，我們並不就我們的工作場所或商貿物流中心開發項目投購財產損失或第三方責任險，因為根據我們與承建商之間的協定，我們一般會要求他們購買有關保險。我們亦購買汽車保險，投保範圍包括我們汽車的碰撞損失及各類責任。

我們相信我的保險舉措制度符合中國房地產行業慣例。我們密切監察建築工程公司在建築工地上所採取的質量及安全措施，以減少我們可能須承擔的財產損壞風險及債務。請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們擁有有限的保險以保障我們潛在的損失及申索」。

僱員

截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，我們分別擁有236名、723名、1,297名及1,539名僱員。下表載列截至2013年6月30日按職能劃分的僱員概況：

	母公司 僱員人數	項目公司 僱員人數	總計
管理.....	11	36	47
戰略規劃及設計.....	25	5	30
工程管理.....	29	274	303
銷售及營銷.....	34	536	570
物業管理.....	-	178	178
財務及會計.....	12	86	98
人力資源.....	9	38	47
一般行政.....	40	222	262
風險管理.....	4	-	4
合計.....	164	1,375	1,539

我們積極地在中國地方市場招聘有技能和資歷的人員，包括應屆畢業大學生及具備相關工作經驗的僱員。就高級管理團隊及特定的管理職位，我們亦可尋求招募具備國際經驗的人員。我們僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補貼。一般情況下，我們根據各個僱員的資歷、經驗、職務及資格釐定僱員的薪金。我們已制定一套年度審核系統以評估僱員的表現，審核結果為我們釐定薪金漲幅、花紅及升值的依據。我們須就中國地方政府規定的社會保險供款計劃進行供款。根據國家及地方勞動及社會福利的法律法規，我們須每月繳納社會保險金，其中包括養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金。我們認為，與我們開展業務所在的各個地區的市場標準相比，我們僱員的薪金及福利具競爭優勢。

我們認為，我們與僱員維持着良好關係。我們的僱員並無通過任何工會或以集體談判協議的方式與我們磋商僱傭條款。我們並無經歷對我們的業務營運造成或可能造成不利影響的重大勞資糾紛。

我們已建立一套培訓計劃，旨在支持及鼓勵我們的管理團隊成員繼續提升他們的管理技巧，培訓計劃包括安排舉行研討會及提供外部培訓機會。我們亦為我們的僱員提供全面培訓，以提高他們的技能及發展他們的事業。我們會分別為新聘僱員和現有僱員提供入職培訓及持續培訓。我們定期組織多個課題的在職培訓，如內部規定、電腦及管理技巧、銷售技巧及職業發展，旨在提高僱員的技能。

環境及安全事項

我們須遵守中國的環境保護法律法規。該等法律法規涉及廣泛的環境事宜，包括空氣污染、噪聲及污水及廢物排放。我們須就每一項目聘用合資格的機構進行全面的環境評估，並向有關政府提交環境影響調研報告以供審批。倘欠缺可接受的環境影響調研報告，中國政府將不會向我們授出任何物業項目的施工許可證。我們致力遵循該等環境保護法律法規，亦積極參與環境評估程序並與獲認可的環境評估組織充分合作。

我們已採取若干措施以減少污染及遵守適用的環境法律法規。該等措施包括可降低電力消耗的節能政策、於若干商貿物流中心實施雨水及污水分流系統、於食堂及餐廳的廚房以及後備發電機加設煙霧過濾系統、於後備發電機及製冷機安裝隔音裝置，以及使用太陽能熱水器。我們鼓勵我們的工程承建商使用設備及設施以及採納或開發新科技，以減低我們的項目對環境的影響。就此而言，我們已嘗試將商貿物流中心設計為減少對環境的影響及減低能源成本。在每一項物業項目竣工時，地方政府部門亦會到物業工地視察，以確保我們已遵循適用的環境保護標準。

根據中國法律法規，對我們建築工地的工人及訪客的大部分潛在責任由我們聘用的建築工程公司承擔。根據《中華人民共和國建築法》，承建商須就建築工地的安全承擔責任。總承建商須負責工地的全部責任，而分包商須遵守總承建商採取的保護措施。根據《建築施工現場環境與衛生標準》，承建商須採取有效的職業性損傷控制措施，並為工人提供必要的保護裝置，以及向承受職業性損傷風險的工人提供定期身體檢查及培訓。

據我們所知，我們或我們聘用的建築工程公司於過往記錄期間並無嚴重違反環境及安全法律法規的情況。於過往記錄期間，我們的開發項目並未發生任何環境或安全事故。截至最近日期，我們並不知悉任何與環境或安全事故有關的人身或財產傷害的

重大索賠。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，我們遵守有關期間適用環保規定和法規的年度成本分別為零、人民幣0.1百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣0.2百萬元。由於我們繼續發展業務及擴大我們的地域覆蓋面，我們預期近期有關成本及開支將增加，但預期有關增幅將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

合規及法律程序

2010年8月，濟寧商貿物流中心部分動工，其中主要包括佔用一幅佔地面積為171,334平方米土地的一個綜合交易展示區。我們應當地負責監管項目開發進度的監管部門的要求，在未取得有關土地的土地使用權的情況下動工興建有關物業。2010年11月，負責國土資源行政管理的當地監管部門對此未取得有關土地使用權證的動工及預售開出約人民幣3.4百萬元的罰款單。我們已於2010年12月支付該筆罰款。我們認為，支付該罰款並未對我們的業務、財務狀況或經營業績造成任何重大或不利影響。我們已於2012年4月就有關建築工程取得土地使用權證。2012年竣工後，我們已於同年開始交付已完工物業予客戶。由於我們已就有關物業取得土地使用權證及相關批文，據我們的中國法律顧問環球律師事務所告知，(i)監管部門對我們處以進一步罰款或處罰的可能性極微；及(ii)我們因有關不合規事件而受銀監會限制取得銀行貸款的可能性極微。我們的業務、財務狀況及經營業績並未因2010年所支付的罰款受到重大不利影響。

我們已實施下列控制措施，以防止出現其他不合規情況：

- 管理團隊已在僱員培訓資料及手冊內加載有關處理可能違規情況的程序，且我們正對僱員在法律及監管合規方面展開定期培訓；
- 我們已擴大法律部門規模，並為集團及子公司層面的法律部門增聘七名人員；
- 我們設有一個數據庫，其中包括本集團持有或所需的重要執照、許可證、批文及證書的所有主要資料、該等執照、許可證、批文及證書所附帶的條件以及須達成該等條件的各項時限；

業 務

- 我們嚴格要求項目公司密切監控各項目所需的執照、許可證、批文及證書的頒發，並提請董事會注意項目公司預計無法及時取得所需執照、許可證、批文或證書的任何事宜。項目公司負責人直接向我們的高級管理團隊彙報，並負責監督所在區域的合規事宜；
- 我們已採取一項政策，即聘用外部合規顧問就日常運營向我們提供意見。我們的另一項政策是根據運營需要就主要交易聘用特別顧問；及
- 我們定期檢討控制系統，以確保我們維持有效的控制系統。

截至最近日期，(i)我們從事房地產開發業務的各中國子公司持有中國法律規定的有效資質；及(ii)上述子公司所持有的各開發項目均符合適用的工程範圍及規模限制。下表載列我們為房地產開發商的中國子公司截至最近日期持有的資質清單：

實體	證書名稱	有效期	等級	獲准工程範圍及規模
毅德置業(贛州)有限公司	《房地產開發企業資質證書》(贛建房開字2389號)	自2012年10月22日起至2015年9月6日	二級資質	<ul style="list-style-type: none">• 規定為取得有關部門的立項批准，(就涉及分階段的項目立項而言)有關項目的各階段或(就並無分階段的項目立項而言)有關項目不得超過250,000平方米。• 贛州市符合上述規定的任何項目，若位於江西省其他地點，則須向江西省建設廳備案；若位於中國其他地點，則須取得江西省建設廳批准。

業 務

實體	證書名稱	有效期	等級	獲准工程範圍及規模
贛州毅德商貿物流園 開發有限公司	《房地產開發企業 暫定資質證書》 (贛建房開字 5000號)	自2012年10月12日 起至2013年 10月11日	暫定資質	為取得有關部門的立項批准，贛州市(就並無分階段的項目立項而言)任何項目或(就涉及分階段的項目立項而言)項目的任何階段規模與其資金相符並配有適當人員的，若位於江西省其他地點，則須向江西省建設廳備案；若位於中國其他地點，則須取得江西省建設廳批准。
寧鄉毅德光彩貿易 廣場開發有限公司	《房地產開發企業 資質證書》 (鄉A93091829)	自2012年7月30日 起至2015年 7月29日	三級資質	<ul style="list-style-type: none"> • 規定為取得有關部門的立項批准，(就涉及分階段的項目立項而言)有關項目的各階段或(就並無分階段的項目立項而言)有關項目不得超過150,000平方米。 • 湖南省符合上述規定的任何項目。
濟寧毅德物流城開發 有限公司	《房地產開發企業 暫定資質證書》 (096353號)	自2013年1月22日 起至2014年 9月30日	暫定資質	為取得有關部門的立項批准，濟寧市(就並無分階段的項目立項而言)任何項目或(就涉及分階段的項目立項而言)項目的任何階段規模與其註冊資本相符並配有適當人員等。
綿陽西部現代物流城 開發有限公司	《房地產開發企業 暫定資質證書》 (510700D167號)	自2013年2月17日 起至2013年 12月19日	暫定三級 資質	<ul style="list-style-type: none"> • 規定為取得有關部門的立項批准，(就涉及分階段的項目立項而言)有關項目的各階段或(就並無分階段的項目立項而言)有關項目不得超過150,000平方米。 • 四川省符合上述規定的任何項目。

業 務

實體	證書名稱	有效期	等級	獲准工程範圍及規模
荷澤毅德商貿物流城有限公司	《房地產開發企業暫定資質證書》 (166489號)	自2013年5月9日起至2015年6月30日	暫定資質	按資質證書所示，專門針對荷澤商貿物流中心項目。
廣西玉林現代物流城開發有限公司	《房地產開發企業暫定資質證書》 (4508L0301號)	自2012年1月18日起至2014年1月18日	暫定資質	<ul style="list-style-type: none"> 規定為取得有關部門的立項批准，(就涉及分階段的項目立項而言)有關項目的各階段或(就並無分階段的項目立項而言)有關項目不得超過100,000平方米。 廣西自治區符合上述規定的任何項目。
梧州毅德商貿物流城開發有限公司	《房地產開發企業暫定資質證書》 (4504L0360號)	自2013年6月6日起至2014年6月6日	暫定資質	<ul style="list-style-type: none"> 規定為取得有關部門的立項批准，(就涉及分階段的項目立項而言)有關項目的各階段或(就並無分階段的項目立項而言)有關項目不得超過100,000平方米。 廣西自治區符合上述規定的任何項目。
興寧毅德商貿物流城有限公司	《房地產開發企業暫定資質證書》 (粵(興寧)房開證字第0000070號)	自2013年7月23日起至2014年7月23日	暫定資質	<ul style="list-style-type: none"> 為取得有關部門的立項批准，興寧市(就並無分階段的項目立項而言)任何項目或(就涉及分階段的項目立項而言)項目的任何階段規模與其註冊資本相符並配有適當人員等。

除上述外，於過往記錄期間及截至最近日期，(i)我們並未嚴重違反有關法律、法規及條例；(ii)我們或任何子公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索賠；及(iii)我們已正式取得或申請延長本節所述開展業務所須的所有重大執照及許可證，包括在中國開展房地產開發業務的執照（即《房地產開發企業資質證書》或《房地產開發企業暫定資質證書》）。根據我們的董事及管理團隊對有關改善內部控制措施以及我們目前遵守中國法律法規的情況進行的評估，我們相信，有關改善措施充分有效。