

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本網上預覽資料集的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本網上預覽資料集全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

網上預覽資料集



Wuzhou International Holdings Limited

五洲國際控股有限公司

(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(「聯交所」)和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。

本網上預覽資料集並非發售文件，僅為草擬本，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、接納並向本公司、其任何聯屬人士、保薦人、顧問及／或包銷團成員表示同意：

- (a) 本網上預覽資料集僅為促使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中的資訊作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本網上預覽資料集或其任何補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、其任何聯屬人士、保薦人、顧問及／或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，且概無依據本網上預覽資料集向香港公眾人士提出任何要約或邀請。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本網上預覽資料集或補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在本公司的正式文件內全部或部分轉載；
- (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，但本公司及其任何聯屬人士、保薦人、顧問及／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人士提呈出售任何證券的售股章程、通告、通函、冊子、廣告或其他文件，亦非要約或邀請公眾人士提出收購、認購或購買任何證券的要約，且不在邀請或游說公眾人士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誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬人士、保薦人、顧問及／或包銷團成員概無於任何司法權區透過刊發本網上預覽資料集而發售任何證券或游說購買任何證券的要約；
- (h) 本網上預覽資料集或其內所載任何資訊並不構成任何合約或承擔的基準，亦不應賴以為據；
- (i) 本公司或其任何聯屬人士、保薦人、顧問及／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；
- (j) 本公司及其任何聯屬人士、保薦人、顧問及／或包銷團成員各自表明，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；
- (k) 本公司並無亦不會將本網上預覽資料集所指的證券按一九三三年美國證券法(經修訂)(「證券法」)或美國任何州立證券法例登記，且在未有根據證券法登記或獲豁免根據證券法登記的交易中或毋須遵守證券法登記規定的交易中進行的情況下，證券不得在美國提呈或出售。本網上預覽資料集所述的證券未有且將不會根據證券法或美國任何州立證券法例登記。本公司不擬根據證券法或美國任何州立證券法例將證券登記或在美國進行公開發售。本網上預覽資料集不得向身處美國的人士或任何美國人士(定義見證券法S規例)刊發或分派。本網上預覽資料集並不構成在美國提呈出售證券的要約或提出購買任何證券的要約或向任何美國人士提呈出售證券的要約或向任何美國人士提出購買任何證券的要約。閣下確認，閱覽本網上預覽資料集時身處美國境外；及
- (l) 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在美國刊發或派發予在美國的人士。本網上預覽資料集所述的任何證券並無亦不會根據證券法登記，亦不可在未根據證券法登記或未取得證券法的豁免的情況下在美國發售、出售或交付。

本網上預覽資料集或其內所載資訊並不構成於美國或禁止發售或出售證券的任何其他司法權區提呈出售或游說購買任何證券的要約。本網上預覽資料集將不會在任何禁止派發或發送本網上預覽資料集的司法權區作出，亦不可派發或發送至任何該等司法權區。

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售股章程作出投資決定；文件的文本將於發售期內向公眾人士派發。在本公司售股章程根據香港法例第32章公司條例向香港公司註冊處登記前，將不會向香港公眾人士提呈要約或邀請。

目 錄

本網上預覽資料集載有下列有關本公司之資料：

- 目錄
- 概要
- 釋義
- 風險因素
- 前瞻性陳述
- 董事及本文件所涉各方
- 公司資料
- 我們的行業
- 歷史及重組
- 業務
- 與控股股東的關係
- 董事、高級管理人員及僱員
- 財務資料
- 未來計劃
- 附錄一 — 會計師報告
- 附錄三 — 物業估值
- 附錄四 — 稅項及外匯
- 附錄五 — 主要中國法律及監管規定概要
- 附錄六 — 本公司組織章程及開曼群島法律概要
- 附錄七 — 法定及一般資料

請細閱本網上預覽資料集封面所載「警告」一節。

概 要

概覽

根據第一太平戴維斯的調查，我們是在中國發展並運營專業批發市場的領先企業，亦是在長三角地區和江蘇省開發並運營多功能商業綜合體的領先地產發展商。二零一零年十一月，我們的「五洲國際」及「哥倫布」品牌獲中國市場研究院頒發的「二零一零年中國知名商業地產品牌」獎。我們的「五洲國際」品牌專業批發市場是一個向特定工業品與消費品供貨商提供的綜合型交易平台，涉及的產品包括工業五金、建材、傢具、家居用品、汽車零件及小商品等。我們的「五洲國際」及「哥倫布」品牌多功能商業綜合體則提供集超級市場、百貨商店、餐廳、電影院、辦公室及其他配套設施於一體的一站式服務。根據第一太平戴維斯的資料，按截至二零一二年十二月三十一日已竣工、發展中及持作日後發展的總建築面積計算，我們是中國三大專業批發市場發展商及運營商之一，亦是長三角地區前20名多功能商業綜合體發展商及運營商之一。有關我們排名的更多詳情，請參閱「我們的行業」一節。

我們的商用物業吸引中國若干最繁華城區的消費者。我們戰略性地銷售部分物業，以直接獲取業務拓展的資金，並持有其餘物業以產生持續租金收益及實現資本增值，從而帶來長期回報。考慮到現金流狀況及市況，我們或會逐漸增加所開發建築面積中投資物業的比例。我們能夠在相對較短期間推出物業，提高資本周轉能力。我們的大部份項目在取得有關土地使用權證後7個月內開始預售。在襄陽五洲國際工業博覽城中，我們在取得有關土地使用權證一個月內即開始預售。此外，我們亦在本身的項目經營一間百貨商店並計劃發展及經營一間酒店。

我們以「五洲國際」及「哥倫布」等知名品牌經營及管理所有項目，並已在項目所在城市建立良好的品牌知名度。截至二零一三年二月二十八日，98.7%的零售店買家已與我們簽訂獨家經營管理協議，90.8%的協議為期10至20年，其中首三至五年我們將收取相當於有關物業全部租金的商業服務費，而餘下年度則收取相當於租金8%至10%的商業服務費。根據協議，我們代表買家管理和掌控項目的租賃，從而為公司帶來最佳租戶組合以及最高的租金回報率。我們致力以統一品牌、規劃、管理、策劃推廣及服務模式經營物業，實現最佳經營業績及提高市場聲譽。我們認為，以我們自有統一品牌名稱經營及管理項目能有效提升項目的訪客和佔用人體驗，亦能夠將我們的品牌與高品質的發展項目緊密結合。

我們已制訂並沿用系統化的物業規劃、設計、投資及開發方法，包括：

- 項目制訂及篩選。我們物色符合我們整體業務發展策略的可供發展地盤，進行初步地盤篩選，大致確定個別地盤最合適可取的物業類型並開展初步可行性研究。
- 城市及地盤甄選。我們對潛在發展機遇進行詳盡的盡職調查並分析經濟數據、消費者行為及行業需求。我們選擇城市及地盤時考慮(其中包括)以下主要因素並進行市場調研及編製詳細的可行性研究報告：
 - 城市的整體社會經濟狀況；

概 要

- 未來五年的城市規劃及發展計劃；
 - 居民的購買力及消費模式；
 - 地盤面積及地盤位置；
 - 周邊單位及預期周邊地區的發展；及
 - 各類交通工具的便捷程度。
- 土地收購。我們通過公開招標、拍賣及掛牌出讓直接從有關政府部門取得土地使用權，亦會於日後向土地使用權的第三方承讓人收購土地使用權。
 - 項目建設。我們將項目的建設工作外包予第三方建築公司。我們精心挑選並密切監察及監督建築公司，確保工程及質素均與我們的項目規劃與設計規格一致。
 - 銷售及策劃推廣。我們設立集中銷售及策劃推廣部為所有項目提供銷售及策劃推廣服務。我們專業批發市場單位的銷售對象為小型企業主與富裕人士，商業綜合體單位的銷售對象為富裕人士。我們的目標租賃客戶為尋求在黃金地段租賃優質物業的零售、旅館、休閒及娛樂服務供應商及其他商業實體。我們根據有關預售的相關法律法規及地方要求在項目竣工前預售物業。
 - 商業經營及管理。大部分物業買家與我們訂立獨家經營管理協議，我們就管控零售店舖的租賃、組織活動及向買家提供配套服務而獲得商業管理服務收益。我們亦向租戶及佔用人提供一般物業管理服務。

我們相信，有系統和組織的規劃可助我們成功開發項目、提高物業的升值潛力、迅速地進軍新的戰略區域以及提高品牌認可度與市場地位。

通過銷售、投資、經營及管理物業，我們創造了一個具有協同效應的商業模式和全方位的視角，相信可有效滿足現有及潛在租戶及買家的需求，幫助我們提高物業的售價與租金。我們相信通過持有、經營及管理公司物業，在商業地產上累計了豐富的專業知識，提高了買家與佔用人對我們提高項目市值的信心，有助於我們更敏銳地抓住新的機遇，進一步完善我們為現有與未來租戶、買家和佔用人提供的服務，逐漸提高物業收益。

中國政府進行全面經濟改革，推動中國經濟在過去三十年每年平均有兩位數的增長。根據二零一二年中國統計年鑒及二零一二年中國統計公報，中國過往七年的國內生產總值由二零零五年的人民幣18.5萬億元增至二零一二年的人民幣51.9萬億元，複合年增長率達約15.9%。拉動中國經濟增長的因素主要是政府加大基建投入及私人市場增加土地開發投資，以及消費支出增加。

概 要

我們的業務受益於並將持續受益於中國經濟的快速增長、城市化進程的不斷加快、長三角地區需求的大幅增長以及中國政府近期採取的提高固定資產投資、消費支出與基建支出的措施。儘管中國政府嘗試抑制住宅市場過熱，但我們所專注的商業地產市場仍持續穩步增長。我們面向愈來愈多的中國快速發展城市的中小企業策劃推廣我們的物業，亦將目標定位於中國城市與農村的富裕居民。根據工業和信息化部的資料，預計未來五年中國中小企業(包括微型企業)的數目將以每年約8.0%的速率穩定增長。我們物業的不少佔用人為微型企業，彼等將成功與我們項目的長期繁榮及盈利能力緊密聯繫在一起。我們認為，隨著城市和農村富裕居民的可支配收入不斷增加，加上我們項目的收益率一直不俗，此類人士會繼續投資房地產市場，包括我們的項目。

中國政府過往幾年實施一系列措施，旨在抑制住宅市場過熱。雖然我們專注的商業地產市場在中國政府試圖冷卻住宅市場下仍穩步增長，但中國政府可能實施會嚴重影響我們的業務、經營業績及盈利能力的政策。請參閱「風險因素—有關中國的風險—我們的業務受多方面監管，尤其易受中國房地產行業的相關政策變動影響」一節。

自二零零四年開始從事商業地產開發以來，我們迅速擴張業務。二零一三年二月二十八日，我們在中國六個發展迅速的省份有合共11個專業批發市場(包括23個項目分期)及14個多功能商業綜合體(包括17個項目分期)，分別處於不同開發階段，規劃總建築面積約為730萬平方米，我們有12個項目(包括19個項目分期)位於長三角地區。我們的項目包括：

- **已竣工項目。**我們有八期已竣工項目，總建築面積為120萬平方米，包括無錫五洲國際裝飾城、無錫五洲國際工業博覽城、大理五洲國際商貿城及榮昌五洲五金裝飾城四個專業批發市場以及無錫五洲國際哥倫布廣場、無錫五洲國際中華美食城、梅村五洲國際廣場及羊尖五洲國際廣場四個多功能商業綜合體。
- **發展中項目。**我們於無錫、重慶、杭州、南通、鹽城、大理、建湖、盱眙、樂陵及襄陽擁有17個發展中項目階段，規劃總建築面積約200萬平方米，其中約90萬平方米(即45.0%)留作發展專業批發市場，而約110萬平方米(即55.0%)留作發展多功能商業綜合體。
- **計劃日後發展項目。**我們於12個城市有15個計劃日後發展的項目階段，估計總建築面積約為410萬平方米，其中約290萬平方米(即70.7%)留作發展專業批發市場，而約120萬平方米(即29.3%)留作發展多功能商業綜合體。

二零一零年、二零一一年及二零一二年，公司收入分別為人民幣875.8百萬元、人民幣1,515.8百萬元及人民幣2,253.2百萬元，分別有93.1%、91.0%及94.4%來自物業發展，而分

概 要

別有6.2%、6.8%及4.9%來自物業管理與投資。二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們的稅後利潤分別為人民幣289.7百萬元、人民幣373.3百萬元及人民幣753.9百萬元。

營業紀錄期間直至二零一三年三月三十一日，我們訂立了六項信託機構貸款，其中四項貸款截至二零一三年三月三十一日尚未償還。雖然信託機構的貸款利率通常較銀行貸款利率高2至12個百分點，但我們選擇以信託機構貸款作為部分項目的備用資金，以利用信託機構貸款較銀行貸款更為靈活的條款與抵押結構以及更為有利的撥資時間，有助豐富我們的融資渠道。有關信託機構貸款的詳情見「財務資料—債務、流動資產淨值及或然負債—債務」一節。

我們的競爭優勢

我們相信下列優勢能使我們保持在中國商業地產市場有力競爭的地位：

定位良好，受益於中國經濟政策

我們的業務受益於且預期持續受益於長三角地區及中國商業地產行業的有利宏觀經濟環境。我們認為，我們的專業批發市場能整合當地各個分類市場，服務範圍遠大於傳統商品市場，推出多項功能，開創了新型的區域交易及物流中心。我們亦認為，我們的多功能商業綜合體在提供一站式購物同時，因應當地休閒消費需求設立特色主題，豐富了傳統購物中心模式。此外，我們的多功能商業綜合體被視為無錫的地標物業，有助促進周邊地區增長及發展。

具備成功且可擴充業務模式的領先商業地產開發商及運營商

根據第一太平戴維斯的資料，按截至二零一二年十二月三十一日已竣工、發展中及持作日後發展項目的總建築面積計算，我們是中國三大專業批發市場發展商及運營商之一，亦是長三角地區前20名多功能商業綜合體發展商及運營商之一。我們獲得的諸多獎項認可了我們高品質的項目建築、銷售及營運，進一步證實我們在項目開發及營運方面的領先地位。

強大的商業地產經營能力

我們旗下所有項目以「五洲國際」及「哥倫布」品牌商業經營及管理，而非由個別業主經營。我們認為經營管理服務會提升我們的品牌，提供額外商業機會及提高租戶和買家忠誠度，同時加深我們對佔用人需求的了解。

與知名品牌建立合作關係

我們相信，將物業租予國內外各領域品牌而與彼等建立的長期戰略合作關係，除了為我們提供長期、經常性租金收益外，亦提升了客戶對項目的認可度及我們向租戶和買家所提供的整體價值。我們亦擁有廣泛且穩定的租戶和買家群體。

概 要

卓越的往績及聲譽使我們在收購新地塊時有強大議價能力

由於我們具備豐富的商業地產發展經驗和本土化優勢，加上因惠及當地社區而獲得良好聲譽，因此我們相信可以相對合理的價格收購有增值潛力的土地。我們亦受惠於現有及潛在買家、企業主及主要租戶網絡，彼等不時向我們提供土地收購機會的寶貴資料。我們戰略性地將項目發展與地方政府的發展規劃相結合，相信收購項目地盤時可較競爭對手擁有更大的競爭優勢與更強的議價實力。

創始人經驗豐富且人際關係網絡廣泛，管理團隊執行能力出眾

我們的管理團隊經驗豐富，大部分擁有八年以上商業地產發展經驗。我們的執行團隊擁有豐富的各行各業零售商舖管理經驗，亦具備全國各地多間商業地產公司的豐富執行經驗，對項目的商業經營管理質素至關重要。我們經驗豐富的管理團隊由創立人舒策城及舒策丸領導，彼等均擁有豐富的商貿與商業地產發展經驗、良好的聲譽及廣泛的人脈。

有關我們競爭優勢的詳情，請參閱「業務 — 我們的競爭優勢」一節。

我們的業務策略

我們的目標是通過盡力提高現有項目的回報及進軍具有戰略意義的新地區而成為中國商業地產市場的領軍者。我們的主要戰略包括：

繼續在中國其他快速發展的城市套用成功業務模式

我們致力於套用成功的業務模式進軍中國其他發展迅速的城市。我們在過去與新舊租戶及買家(尤其是主要租戶及自用業主)密切合作並會在將來繼續合作，共同制定地區拓展策略。我們致力於建立新的專業批發市場以滿足煙台及瀋陽等工業城市或區域中心城市的需求，以及在杭州、南通、鹽城及盱眙等經濟發展與人口增長迅速的城市建立新的多功能商業綜合體。

提升商業地產的經營與管理，促進長期穩定增長

我們認為，積極的項目管理一直且將持續會是在物業買家、佔用人及我們之間拉動項目長期價值以及創造協同效益的策略重點。我們擬專注多項措施，包括優化租戶組合以擴大回報、提供增值服務以提升租戶和買家的忠誠度以及舉辦策劃推廣及宣傳活動以提高客流量及銷量。

鞏固與目標客戶及知名品牌的長期戰略關係

我們致力與具吸引力的租戶及買家建立長期關係以支持業務擴充及提升物業價值。我

概 要

們旨在增加向國內外知名品牌出租物業，以提升我們物業的整體公眾認知。我們亦旨在向投資我們項目長期價值及可以提升我們物業長期穩定性、受歡迎度及盈利能力的自用業主出售物業。我們計劃獲得更多國內外知名品牌作為長期租戶。

不斷提高品牌知名度

我們擬持續專注通過推出設計新穎、獨具特色且廣受佔用人、租戶與買家好評的項目提高品牌知名度。我們計劃維持及加強與主要租戶的合作關係以提高消費者對該等知名品牌的認可度。我們亦計劃憑藉現有租戶與買家群體加上通過各商業網絡的聯繫，招徠新買家及租戶和吸引舊買家及租戶(尤其是中小企業)再次選擇及推介我們的項目。

擴大專業批發市場涉及的行業種類，豐富收入來源

我們計劃依據規劃項目的位置、當地製造業務及城市規劃開發新的專業批發市場，滿足更多不同行業群體的需求。我們目前考慮發展專注於汽車零部件及小商品等增長潛力顯著之產品類別的專業批發市場。

有關我們主要策略的詳情，請參閱「業務 — 我們的業務策略」一節。

概 要

經營業績

以下各表載列我們於營業紀錄期間綜合財務業績概要。載列於下表的截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表概要及截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三年度的綜合全面收益表概要及綜合現金流量表概要數據摘錄自本文件附錄一會計師報告及「財務資料」一節，並應與其一併閱讀。

綜合全面收益表概要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(人民幣千元)		
收入	875,794	1,515,769	2,253,240
銷售成本	(485,769)	(776,287)	(1,052,374)
毛利	390,025	739,482	1,200,866
其他收益及收入	110,879	7,514	25,309
銷售及分銷成本	(161,986)	(155,285)	(232,545)
管理費用	(55,392)	(155,907)	(271,725)
其他費用	(15,677)	(7,161)	(16,797)
轉撥至投資物業公平值收入	17,731	112,564	392,105
投資物業公平值變動	20,000	120,654	185,346
融資成本	(177)	(12,132)	(25,071)
應佔聯營公司損益	109,230	(2,353)	5,016
稅前利潤	414,633	647,376	1,262,504
所得稅開支	(124,908)	(274,108)	(508,620)
年內稅後利潤及			
全面收益總額	289,725	373,268	753,884
以下各方應佔：			
母公司擁有人	284,837	313,412	699,711
非控股權益	4,888	59,856	54,173
	289,725	373,268	753,884

下表載列所示期間按收入來源劃分的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比
	(人民幣千元，百分比除外)					
物業銷售	815,605	93.1	1,380,087	91.0	2,126,322	94.4
租金收益	12,168	1.4	24,277	1.6	30,749	1.4
商業管理服務收益	39,673	4.5	71,487	4.7	68,290	3.0
物業管理收益	2,632	0.3	7,906	0.5	10,743	0.5
特許專權銷售佣金	—	—	1,207	0.1	6,035	0.2
其他	5,716	0.7	30,805	2.1	11,101	0.5
總收入	875,794	100	1,515,769	100	2,253,240	100

二零一零年我們收購附屬公司獲得一次過收入人民幣107.6百萬元，於其他收益及收入入賬。我們於二零一零年十二月自三名獨立第三方(為舒策城的朋友)收購無錫龍安19.4%

概 要

股權。我們錄得的收入指(i)我們收購無錫龍安19.4%的股權的付款與無錫龍安於收購日期淨資產公平值的差額人民幣75.0百萬元，及(ii)重新計量我們過往收購無錫龍安33.0%股權的公平值所得收入人民幣32.6百萬元。無錫龍安19.4%股權的代價由我們與三名獨立第三方公平協商釐定，經計及賣家享有合理投資回報並決定於項目交付及確認收入前出售彼等所持股權。董事確認，除該項目外，本公司現時及過往概無與該三名獨立第三方建立業務關係。

二零一零年，我們按成本(包括前期成本)出售一幅土地，產生轉讓稅(包括基於轉讓價格繳納的稅費)虧損人民幣11.0百萬元。轉讓稅包括按轉讓價格5%、0.55%及3%計算的營業稅、附加費及土地增值稅。

二零一二年，我們出售無錫小額貸款產生虧損人民幣6.9百萬元，為股權轉讓代價與我們於無錫小額貸款投資的賬面值之差額。

綜合財務狀況表概要

	截至十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		(人民幣千元)	
非流動資產	1,001,609	1,815,137	3,193,697
流動資產	3,245,677	5,515,379	7,240,088
資產總額	4,247,286	7,330,516	10,433,785
流動負債	3,095,247	5,034,601	6,817,665
非流動負債	280,926	1,043,993	1,971,005
負債總額	3,376,173	6,078,594	8,788,670
權益總額	871,113	1,251,922	1,645,115
權益及負債總額	4,247,286	7,330,516	10,433,785

資本承擔

我們的資本承擔主要與開發成本有關。我們於所示日期的資本承擔如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		(人民幣千元)	
已訂約但未撥備：			
收購土地使用權	—	41,392	133,880
發展中物業	545,147	503,513	1,630,025
總計	545,147	544,905	1,763,905

綜合現金流量表概要

概 要

截至十二月三十一日止年度

	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(人民幣千元)		
經營活動所得／(所用)現金流量淨額..	(318,255)	(734,183)	52,871
投資活動(所用)／所得現金流量淨額..	99,969	(291,811)	(434,419)
融資活動所得現金流量淨額	212,798	1,366,812	621,218
現金及現金等價物增加／(減少)淨額..	(5,488)	340,818	239,670
年初現金及現金等價物	180,451	174,963	515,781
年末現金及現金等價物	174,963	515,781	755,451

二零一零年及二零一一年，我們經營活動所用現金流量淨額分別為人民幣318.3百萬元及人民幣734.2百萬元，主要是由於我們擴大物業開發活動而產生土地收購成本及建築成本。二零一二年，我們經營活動所得現金流量淨額為人民幣52.9百萬元。更多詳情請參閱「財務資料—流動資金與資本來源」一節。

我們項目的主要經營統計數據

下表載列截至二零一三年二月二十八日按省份及項目類型劃分的各發展階段的項目詳情：

省份	已竣工項目	發展中項目	計劃日後發展項目	已簽訂諒解備忘錄的項目
	總建築面積 ⁽¹⁾	總建築面積／估計總建築面積 ⁽¹⁾	估計總建築面積 ⁽¹⁾	估計總建築面積 ⁽¹⁾
	(千平方米)			
江蘇省	971.4	1,323.1	1,860.9	66.7
雲南省	119.5	121.7	1,151.0	—
重慶市	85.4	193.4	197.0	160.0
浙江省	—	76.6	—	—
山東省	—	116.2	541.9	641.3
湖北省	—	217.1	350.1	—
河南省	—	—	—	400.0
遼寧省	—	—	—	224.0
總計	1,176.3	2,048.1	4,100.9	1,492.0

項目類別	已竣工項目	發展中項目	計劃日後發展項目	已簽訂諒解備忘錄的項目
	總建築面積 ⁽¹⁾	總建築面積／估計總建築面積 ⁽¹⁾	估計總建築面積 ⁽¹⁾	估計總建築面積 ⁽¹⁾
	(千平方米)			
專業批發市場	850.9	945.7	2,930.1	1,492.0
多功能商業綜合體	325.4	1,102.4	1,170.8	—
總計	1,176.3	2,048.1	4,100.9	1,492.0

附註：

- (1) 包括容積率未計入的停車場、倉庫、設備室、民防、配套市政基礎設施及其他地下空間等不可出售建築面積，不可出售建築面積不包括持作租賃的地下零售空間。

概要

下表載列二零一三年二月二十八日按項目類別劃分的已竣工項目、發展中項目、計劃日後發展項目的若干資料：

項目類型	已竣工項目				發展中項目				計劃日後發展項目					
	已出售及已交付		已出售但未交付		待售		持作租賃		預售		估計總		估計可出售/可出租	
	建築面積	不可出售建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積
專業批發市場	850.9	61.7	587.2	88.2	49.0	64.9	945.7	58.6	151.5	627.3	108.2	2,930.1	286.5	2,643.7
多功能商業綜合體	325.4	63.7	135.1	24.0	27.7	74.9	1,102.4	243.0	126.1	623.7	109.7	1,170.8	147.0	1,023.9
總計	1,176.3	125.4	722.3	112.2	76.7	139.8	2,048.1	301.6	277.6	1,251.0	217.9	4,100.9	433.5	3,667.6

下表載列二零一三年二月二十八日按項目類別劃分的發展中項目及計劃日後發展項目的已產生的開發成本與預計將產生的開發成本的若干資料：

項目類型	發展中項目				計劃日後發展項目					
	已產生的		預計將產生的		已產生的		預計將產生的			
	開發成本	收購成本	開發成本	收購成本	開發成本	收購成本	開發成本	收購成本		
專業批發市場	1,342,056.5	217,622.6	1,124,433.9	877,103.2	—	447,133.5	—	7,113,163.2	201,346.1	6,911,817.1
多功能商業綜合體	3,689,832.7	1,611,555.7	2,088,277.0	1,251,107.4	23,590.0	318,776.7	—	3,314,975.7	209,395.8	3,105,579.9
總計	5,041,889.2	1,829,178.3	3,212,710.9	2,128,210.6	23,590.0	765,910.2	—	10,428,138.9	410,741.9	10,017,397.0

各項目的詳情亦請參閱「業務 — 我們的項目 — 項目簡介」。

概 要

近期發展

於二零一三年二月二十八日，我們已完成興建總建築面積1,176,300平方米的發展項目。自二零一三年二月二十八日起至最後可行日期，我們已按預期時間表準時完成榮昌五洲五金裝飾城、羊尖五洲國際廣場及建湖五洲國際商貿城(總建築面積133,640.9平方米)的建設，並啟動江陰五洲國際廣場及射陽五洲國際廣場(總建築面積估計為268,535.6平方米)的建設。

下表載列有關我們截至二零一三年三月三十一日止三個月的項目的若干資料：

	截至二零一三年三月三十一日止三個月		
	已預售建築面積	平均售價	預售合同價值
	(平方米)	(人民幣元 /平方米)	(人民幣千元)
中國龍口五洲國際商貿城	11,962.5	6,651.2	79,564.8
無錫五洲國際中華美食城	1,689.8	26,549.2	44,862.9
襄陽五洲國際工業博覽城	43,381.9	4,833.1	209,667.9
大理五洲國際商貿城	5,042.7	8,958.9	45,177.0
樂陵五洲國際裝飾城	987.7	4,440.6	4,385.8
無錫新區哥倫布廣場	1,386.3	29,251.9	40,551.6
洛社五洲哥倫布廣場	616.4	22,792.7	14,049.9
煙台五洲國際工業博覽城(福山)	10,294.7	6,053.0	62,313.4
鹽城五洲國際廣場	5,866.2	11,180.0	65,584.6
無錫五洲國際工業博覽城	12,374.8	4,169.3	51,594.4
無錫五洲國際裝飾城	3,109.0	11,775.1	37,418.3
南通五洲國際廣場	10,371.1	10,874.5	112,780.2
榮昌五洲五金裝飾城	1,543.9	2,369.0	3,657.6
羊尖五洲國際廣場	2,448.7	4,169.2	10,209.1
淮安五洲國際廣場	12,516.3	4,722.1	59,102.7
建湖五洲國際商貿城	4,671.1	5,919.6	27,650.9
無錫五洲國際哥倫布廣場	261.3	7,997.9	2,089.7
總計	128,524.4		870,660.8

	截至二零一三年三月三十一日止三個月	
	已售及交付 建築面積	平均售價
	(平方米)	(人民幣元/平方米)
無錫五洲國際工業博覽城一期	50.6	3,628.5
無錫五洲國際工業博覽城二期	517.1	8,358.3
無錫五洲國際工業博覽城一期A廳	1,478.6	5,381.1
無錫五洲國際哥倫布廣場一期	121.2	52,963.7
無錫五洲國際哥倫布廣場二期	17,707.6	10,587.7
無錫五洲國際中華美食城	10,629.8	6,453.2
羊尖五洲國際廣場	4,085.2	11,751.2
大理五洲國際商貿城一期	9,683.9	5,096.2
榮昌五洲五金裝飾城	1,705.3	4,986.5
總計	45,979.3	

概 要

自二零一二年十二月三十一日起及截至最後可行日期，我們的銀行貸款餘額增加人民幣280.0百萬元，是由於銀行貸款所得款項人民幣415.0百萬元及償還銀行貸款人民幣135.0百萬元。同期，其他借貸餘額增加人民幣65.8百萬元，是由於新增信託機構貸款所得款項人民幣259.8百萬元及償還信託機構貸款人民幣194.0百萬元所致。

二零一三年三月，我們與瑞安市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，收購浙江省瑞安市內一幅總地盤面積90,022平方米及容積率為1.5至2.3的土地，該幅土地指定作商業用途，地價為人民幣108.03百萬元。截至本文件日期，我們尚未取得該幅土地的土地使用權證。

董事確認，自二零一二年十二月三十一日以來，我們的業務、財務狀況及經營業績概無重大不利變動。

股息政策

根據開曼群島公司法，我們可於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。我們的組織章程細則規定，我們可自己變現或未變現作其他用途的利潤或董事認為不再需要的任何儲備宣派及派付股息。經普通決議案批准，股息亦可自股份溢價賬或依開曼群島公司法可作此用途的其他基金或賬目宣派及派付。

董事會以港元宣派每股股份的股息(如有)，該等股息會以港元派付。任何財政年度的末期股息須經股東批准方可作實。營業紀錄期間，我們並無宣派或派發任何股息。經考慮財務狀況並受上述所限，且在不曾因虧損或其他事宜而減少可用可分派儲備金額的任何情況下，我們現時擬向股東分派截至二零一三年十二月三十一日止年度及其後各年度的股息，金額不少於我們在中國經營企業的任何可分派利潤淨額(不計及投資物業公平值淨收入或虧損)的20%。然而，我們會每年重新評估股息政策。

投資物業估值

我們須重估投資物業於各財務報表呈報日期的公平值。二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們的投資物業公平值收入分別為人民幣37.7百萬元、人民幣233.2百萬元及人民幣577.5百萬元。二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們的投資物業公平值收入分別佔我們稅前利潤的9.1%、36.0%及45.7%。

概 要

我們的投資物業採用收益資本化方法估值，下表按項目載列所示期間投資物業的相關主要假設：

項目	主要假設					
	概約市場月租 ⁽ⁱ⁾ (人民幣元/平方米)			資本化率 ⁽ⁱⁱ⁾		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
無錫五洲國際裝飾城(一期)	16.4-41	19-43	21-46	3.0%	3.0%	3.0%
無錫五洲國際裝飾城(二期)	18-45	21-48	26.1-46	3.3%	3.0%	3.0%
無錫五洲國際裝飾城(三期)	—	—	21-46	—	—	3.0%
無錫五洲國際裝飾城(四期)	—	—	26-48	—	—	3.0%
無錫五洲國際工業博覽城(一期)	27.7	27.7	29	3.6%	3.5%	3.5%
無錫五洲國際工業博覽城(一期產品展館A)	—	—	17.1-24.5	—	—	3.5%
無錫五洲國際工業博覽城(二期)	—	—	26-29	—	—	3.5%
無錫五洲國際哥倫布廣場(一期)	112-186	119-200	119-200	6.5%	6.0%	6.0%
無錫五洲國際哥倫布廣場(二期)	55	55	55-200	5.0%	5.0%	5.0%-6.0%
無錫五洲國際中華美食城(一期)	—	—	55-64	—	—	6.0%
無錫五洲國際中華美食城(二期)	—	—	55-64	—	—	6.0%
無錫五洲國際中華美食城(三期)	—	52-55	37-55	—	5.8%-7.0%	4.0%-5.8%
梅村五洲國際廣場	—	48-60	48-60	—	4.0%	4.0%
羊尖五洲國際廣場	—	36-45	41-46	—	3.5%	3.5%-4.75%
無錫新區哥倫布廣場	—	75	45-55	—	5.0%	4.0%-5.0%
杭州五洲國際廣場	—	178-270	61-270	—	6.5%	6.5%
鹽城五洲國際廣場	—	47-57	47-57	—	4.0%-4.5%	5.0%-5.5%
淮安五洲國際廣場	—	14.5-45	14.7-45	—	4.5%	4.5%
洛社五洲哥倫布廣場	—	—	40-47	—	—	4.0%-4.75%
大理五洲國際商貿城	—	—	32	—	—	4.25%
南通五洲國際廣場	—	—	46	—	—	5.3%

附註：

- (i) 概約市場月租乃參考項目本身以及鄰近地區同類物業而釐定。
- (ii) 資本化率乃參考鄰近地區同類物業可實現的售價及租賃價格而釐定。

概 要

風險因素

我們認為有關業務的若干重大風險包括：

- 我們未必可以物色有充分增長潛力的地點以擴大市場範圍。此外，我們亦未必可解決擴展過程中遇到的所有問題，例如擁有更豐富資源的其他房地產開發商的激烈競爭、產生重大資本資源承擔及對管理、營運及其他資源的大量需求，以及若然未能成功克服問題則不可按計劃發展項目，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。
- 無錫、長三角地區及我們計劃擴展的中國其他地區適合發展的土地供應有限，且近年在許多該等城市收購土地使用權的成本有所上升。中國各項監管措施使房地產開發商對中國土地的競爭進一步加劇。
- 二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們投資物業的公平值收入佔我們相當大部分的除稅前利潤，且我們投資物業的公平值可能不時變動。有關我們投資物業公平值的任何重大減值均對經營業績有重大不利影響。
- 我們的毛利率受收入來源組合變動的影響，例如待售物業與持作租賃之投資物業的比例，以及專業批發市場與多功能商業綜合體的比例。例如，倘我們擴大持作投資的建築面積，則銷售物業所得款項將會減少，對我們期內的現金流量不利。
- 二零一零年及二零一一年，我們的經營活動錄得現金流出淨額。我們無法保證截至二零一三年十二月三十一日止年度或未來期間不會錄得現金流出淨額。
- 我們維持較高債務水平。倘我們無法按可接納的商業條款續貸，或根本無法續貸，則我們的流動資金狀況將遭受不利影響，或會導致我們的經營業績、財務狀況及業務前景受挫。

釋 義

於本文件，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義。

「聯屬人士」	指	直接或間接受一名人士或一家實體控制，或受一名人士或一家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	本公司於二零一三年五月二十七日有條件批准及採納的組織章程細則，將於[●]生效，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「保山五洲」	指	保山五洲國際廣場有限公司，於二零一三年一月九日在中國成立的有限公司，由大理五洲擁有80%權益
「Best Ring」	指	Best Ring Holdings Limited，於二零一二年七月十六日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司高級管理人員李峰全資擁有
「董事會」	指	本公司董事會
「盛凱」	指	盛凱控股有限公司，於二零零六年四月十八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由舒策城及舒策丸分別擁有60%及40%權益
「營業日」	指	星期六、星期日或香港公眾假期以外的日子
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「開曼群島公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)
「銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「竣工證書」	指	地方建設委員會或相關部門於現場驗收後就物業項目竣工發出的建設項目竣工驗收備案表／合格證
「長春五洲」	指	長春市五洲房地產開發有限公司，於二零一三年二月二十二日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外，本文件所載地理及統計資料所指的中國不包括香港、澳門及台灣
「第698號通知」	指	中國國家稅務總局於二零零九年十二月十日頒佈的《國家

釋 義

		稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》
「民生銀行融資」	指	中國民生銀行股份有限公司香港分行根據與香港五洲於二零一二年十二月十三日所訂立協議授予香港五洲而金額不超過150百萬港元的定期貸款融資
「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
「建設用地規劃許可證」	指	中國地方城市分區規劃局或相關部門發出的建設用地規劃許可證
「建築工程施工許可證」	指	中國地方建設委員會或相關部門發出的建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	中國地方城市分區規劃局或相關部門發出的建設工程規劃許可證
「控股股東」	指	本公司控股股東盛凱、舒策城及舒策丸先生
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「大理商業地產策劃」	指	大理五洲國際商業地產策劃有限公司，於二零一一年七月二十二日在中國成立的有限公司，為國際商業地產策劃的直接全資附屬公司
「大理五洲」	指	大理五洲國際商貿城有限公司，於二零一零年八月二十七日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「大理五洲物業管理」	指	大理五洲國際物業管理有限公司(前稱大理五洲國際商業運營有限公司)，於二零一二年六月十九日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「道餉」	指	上海道餉建築工程有限公司
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「Dream Chaser」	指	Dream Chaser Holdings Limited，於二零一二年五月三十一日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司執行董事舒策員全資擁有
「Easy Cloud」	指	Easy Cloud Investment Holdings Limited，於二零一二年七月二十三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司高級管理人員沈欣全資擁有
「企業所得稅」	指	本文件附錄四所述中國企業所得稅法所界定的企業所得稅
「企業所得稅法」	指	中華人民共和國全國人民代表大會於二零零七年三月十六日採納的中國企業所得稅法，於二零零八年一月一日生效
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「杭州龍安」	指	杭州龍安置業有限公司，於二零零九年十一月二十三日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「黑龍江五洲」	指	黑龍江五洲國際商貿博覽城有限公司，於二零一二年七月二十三日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港五洲」	指	香港五洲國際集團有限公司(前稱五洲國際發展有限公司)，於二零一零年五月六日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「國際會計準則」	指	國際會計準則
「國際會計準則理事會」	指	國際會計準則理事會
「國際財務報告準則」	指	國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則
「Imperator Holdings」	指	Imperator Holdings Limited，於二零一二年七月五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司高級管理人員舒策張全資擁有

釋 義

「實施條例」	指	國務院於二零零七年十二月六日頒佈的《企業所得稅法實施條例》，於二零零八年一月一日生效
「獨立第三方」	指	不屬於本公司關連人士之個人或公司
「國際商業地產策劃」	指	無錫五洲國際商業地產策劃有限公司，於二零零九年九月十日在中國成立的有限公司，由五洲商業運營擁有51%權益
「江蘇五洲」	指	江蘇五洲國際商業發展有限公司，於二零一二年七月十一日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「江陰五洲」	指	江陰五洲置業有限公司，於二零一二年一月十七日在中國成立的有限公司，由無錫五洲裝飾城擁有90%權益，為本公司的間接非全資附屬公司
「建湖五洲商業運營」	指	建湖五洲國際商業運營有限公司，於二零一二年一月十三日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「建湖五洲」	指	建湖五洲國際置業有限公司，於二零一一年八月三十一日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「吉林五洲」	指	吉林市五洲國際商貿城有限公司，於二零一二年八月十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「吉林五洲房地產」	指	吉林市五洲國際房地產開發有限公司，於二零一三年五月八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「九江美吉特貸款」	指	九江市廬山區美吉特小額貸款股份有限公司，於二零一零年五月十四日在中國成立的有限公司，由無錫中南擁有10%權益
「土地使用權出讓合同」	指	開發商與中國有關政府土地行政主管部門(通常為地方國有土地局)訂立的國有土地使用權出讓合同

釋 義

「土地使用權證」	指	地方房地產和國土資源局就土地使用權發出的國有土地使用權證
「土地增值稅」	指	一九九四年中國土地增值稅暫行條例及其實施細則所定義的土地增值稅，詳述於本文件附錄四
「最後可行日期」	指	二零一三年五月二十一日，即本文件付印前確定當中所載若干資料的最後可行日期
「樂陵商業物業」	指	樂陵五洲國際商業物業管理有限公司，於二零一三年一月二十二日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「樂陵五洲」	指	山東五洲國際家居博覽城有限公司，於二零一一年三月二十八日在中國成立的有限公司，由無錫五洲裝飾城擁有51%權益
「柳州龍翔」	指	柳州龍翔置業有限公司，於二零一一年十月二十六日在中國成立的有限公司，後於二零一二年八月二十八日撤銷登記
「龍安管理」	指	無錫市崇安新城龍安商業物業經營管理有限公司(前稱無錫市崇安新城龍安經營管理有限公司)，於二零零八年十月二十四日在中國成立的有限公司，為無錫龍安的直接全資附屬公司
「龍口物業管理」	指	龍口市五洲國際物業管理有限公司，於二零一三年一月十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「龍口五洲」	指	龍口五洲國際商貿城有限公司，於二零一一年十一月十日在中國成立的有限公司，由無錫五洲裝飾城擁有95%權益
「龍乾管理」	指	無錫市龍乾物業管理有限公司(前稱無錫市龍乾經營管理有限公司)，於二零一二年二月二十四日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「龍城商業管理」	指	無錫六龍城商業管理有限公司，於二零一二年一月十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「龍騰管理」	指	無錫市新龍騰經營管理有限公司，於二零一二年二月十四日在中國成立的有限公司，為無錫龍騰的直接全資附屬公司
「洛陽五洲」	指	洛陽五洲國際工業博覽城有限公司，於二零一三年一月三十一日在中國成立的有限公司，由無錫中南擁有51%權益
「Mastery Ventures」	指	Mastery Ventures Holdings Limited，於二零一二年七月九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司執行董事趙立東全資擁有
「梅村物業管理」	指	無錫梅村五洲國際商業物業管理有限公司，於二零一二年六月四日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「組織章程大綱及細則」	指	本公司於二零一三年五月二十七日有條件批准及採納並於[●]生效的組織章程大綱及細則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部
「諒解備忘錄」	指	諒解備忘錄
「多功能商業綜合體」	指	總面積超過100,000平方米的房地產開發項目，該項目整合或集合至少以下三個功能：零售、辦公、住宅、酒店、娛樂及其他功能
「南通商業投資」	指	南通五洲商業投資有限公司，於二零一三年一月十日在中國成立的有限公司，由無錫中南擁有75%權益

釋 義

「南通商業運營」	指	南通五洲國際商業運營管理有限公司，於二零一三年一月十六日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「南通五洲」	指	南通五洲國際投資有限公司(前稱南通嘉居投資有限公司)，於二零一零年一月二十一日在中國成立的有限公司，由無錫五洲裝飾城擁有51%權益
「國家統計局」	指	中華人民共和國國家統計局
「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」	指	中華人民共和國全國人民代表大會及其常務委員會
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，為中國的中央銀行
「中國人民銀行匯率」	指	中國人民銀行每日設定的外匯交易匯率
「中國公司法」	指	全國人大於一九九三年十二月二十九日頒佈並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治分部，包括省、直轄市及其他地區或地方政府機構，或文義所指其中任何機構
「預售許可證」	指	地方房屋管理局或相關部門就有關物業預售發出的商品房預售許可證
「房屋所有權證」	指	中國有關政府部門就房屋所有權發出的房屋所有權證
「物業估值報告」	指	獨立物業估值師第一太平戴維斯編製的物業估值報告，載於本文件附錄三
「啓東五洲」	指	啓東五洲置業有限公司，於二零一二年八月十五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「重組」	指	本公司資產及負債(包括本公司附屬公司及聯營公司的資產及負債)重組，詳情載於「歷史及重組 — 重組」一節
「River Delta」	指	River Delta International Limited，於二零一二年七月十二日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司高級管理人員朱愛明全資擁有
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣元
「榮昌五洲」	指	榮昌縣五洲五金裝飾城有限公司，於二零一零年九月二十日在中國成立的有限公司，由無錫五洲裝飾城擁有94%權益
「榮昌五洲物業管理」	指	榮昌縣五洲物業管理有限公司，於二零一二年七月二日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商行政管理總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「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，為國際物業服務集團，就全球主要城市辦公室及配套設施的商業、零售、住宅、休閒及其他物業事宜提供意見
「高級管理特設公司」	指	於英屬處女群島註冊成立的七家公司，包括Dream Chaser、Mastery Ventures、Starry Horizon、Easy Cloud、Best Ring、Imperator Holdings及River Delta
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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
「上海五策」	指	上海五策房地產諮詢有限公司，於二零一二年十一月二十六日在中國成立的有限公司，為國際商業地產策劃的直接全資附屬公司
「購股權計劃」	指	本公司根據二零一三年五月二十七日通過的股東書面決

釋 義

		議案有條件採納的購股權計劃，其主要條款概述於本文件附錄七「E.購股權計劃」一節
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元的普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「瀋陽五洲」	指	瀋陽五洲國際工業博覽城置業有限公司(前稱瀋陽五洲國際工業博覽城有限公司)，於二零一一年十月十三日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「深圳五洲」	指	深圳市五大洲投資發展有限公司，於二零零七年八月三十日在中國成立的有限公司，由席文官、孫旭東、我們的執行董事舒策城及深圳市僑城假日投資發展有限公司分別擁有25%、22.917%、25%及27.083%權益。席文官為無錫龍騰及無錫龍安的董事，而孫旭東為無錫龍盛、龍安管理、無錫龍騰、龍騰管理及無錫龍安的董事
「射陽商業廣場」	指	射陽五洲國際商業廣場管理有限公司，於二零一三年一月二十四日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「射陽五洲」	指	射陽五洲國際置業有限公司，於二零一二年五月九日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「專業批發市場」	指	國家統計局所指專業批發市場，特定產品類別有服裝、鞋帽；食品、飲料及煙草；金屬；建材；醫藥及醫療設備；傢具及小型商品
「平方公里」	指	平方公里
「平方米」	指	平方米
「Starry Horizon」	指	Starry Horizon Holdings Limited，於二零一二年七月五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司執行董事吳曉武全資擁有

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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「招標拍賣掛牌」	指	公開招標、拍賣及掛牌出售，為中國出讓國有土地使用權規則的規定程序
「營業紀錄期間」	指	截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三年度
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地及受其管轄的所有地區
「城鎮化比率」	指	特定地理區域城市或非農業人口佔總人口的比例
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「萬翔商業運營」	指	無錫萬翔商業物業運營有限公司(前稱無錫萬翔商業運營有限公司)，於二零一一年八月二十五日在中國成立的有限公司，由無錫商業投資及五洲商業運營分別擁有10%及90%權益，為本公司的間接全資附屬公司
「我們」、「本公司」或「本集團」	指	五洲國際控股有限公司(於二零一零年六月二十二日在開曼群島註冊成立的公司)及(除文義另有所指外)其所有附屬公司或(倘指註冊成立前任何時間)其現時附屬公司前身所從事業務及該等附屬公司其後根據就[●]而進行的重組所承接的業務
「無錫博南」	指	無錫市博南置業有限公司，於二零零九年十二月二十九日在中國成立的有限公司，由無錫中南擁有20%權益
「無錫商業管理」	指	無錫五洲商業管理有限公司，於二零零六年一月五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「無錫企業管理」	指	無錫五洲國際企業管理有限公司，於二零一二年三月

釋 義

		二十一日在中國成立的有限公司，由五洲商業運營擁有51%權益
「無錫國際置業」	指	無錫五洲國際置業有限公司，於二零一零年三月三十一日在中國成立的有限公司，由無錫五洲裝飾城擁有90%權益
「無錫龍安」	指	無錫市崇安新城龍安置業有限公司，於二零零七年三月六日在中國成立的有限公司，由無錫五洲裝飾城擁有64.3%權益
「無錫龍安裝潢」	指	無錫市崇安新城龍安裝飾裝潢有限公司，於二零零八年十月二十四日在中國成立的有限公司，自二零一二年十一月十四日起不再為本集團旗下公司
「無錫龍和」	指	無錫市崇安新城龍和置業有限公司(前稱無錫市崇安新城龍和投資有限公司)，於二零零九年九月二十八日在中國成立的有限公司，由無錫龍祥及無錫龍安分別擁有20%及5%權益
「無錫龍盛」	指	無錫五洲龍盛商業有限公司，於二零一一年四月十九日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「無錫龍騰」	指	無錫市龍騰商業投資發展有限公司，於二零一零年十二月二十二日在中國成立的有限公司，由無錫五洲裝飾城擁有59%權益
「無錫龍祥」	指	無錫市龍祥投資有限公司，於二零零九年四月三十日在中國成立的有限公司，由無錫五洲裝飾城擁有51%權益
「無錫地產」	指	無錫五洲地產有限公司，於二零一三年一月九日在中國成立的有限公司，由無錫中南擁有80%權益
「無錫商業投資」	指	無錫五洲商業投資有限公司，於二零一一年三月三日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「無錫小額貸款」	指	無錫市惠山區五洲農村小額貸款有限公司，於二零一零

釋 義

		年六月二十三日在中國成立的有限公司，自二零一二年三月一日起不再為本集團旗下公司
「無錫五洲投資」	指	無錫五洲投資有限公司，於二零零八年四月十六日在中國成立的有限公司，由舒策城與舒策丸分別擁有60%及40%權益
「無錫五洲裝飾城」	指	無錫五洲國際裝飾城有限公司，於二零零五年二月一日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「無錫中南」	指	無錫中南置業投資有限公司，於二零零四年十二月二十四日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「五洲商業運營」	指	無錫五洲國際商業運營有限公司(前稱無錫五洲國際工業博覽城管理有限公司)，於二零零八年七月十八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「五洲哥倫布射陽」	指	五洲哥倫布(射陽)置業有限公司，於二零一二年八月七日在中國成立的有限公司，由無錫中南及鹽城五洲分別擁有51%及49%權益，為本公司的間接全資附屬公司
「五洲國際集團」	指	五洲國際集團有限公司，於二零一零年四月二十七日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司執行董事舒策城全資擁有
「五洲國際投資」	指	五洲國際投資有限公司，於二零一零年四月二十七日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「五洲國際集團投資」	指	香港五洲國際集團投資有限公司(前稱香港五洲集團投資有限公司)，於二零零五年十一月二十三日在香港註冊成立的有限公司，由舒策城全資擁有
「襄陽物業管理」	指	襄陽五洲國際商業物業管理有限公司，於二零一二年九

釋 義

		月二十七日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「襄陽五洲」	指	襄陽五洲國際商貿城有限公司，於二零一一年九月十三日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「盱眙五洲物業服務」	指	盱眙五洲國際商業物業服務有限公司(前稱盱眙五洲國際商業運營有限公司)，於二零一二年六月一日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「盱眙五洲」	指	盱眙五洲國際置業有限公司，於二零一零年四月十九日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「鹽城五洲商業運營」	指	鹽城五洲商業運營管理有限公司，於二零一二年五月二十九日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「鹽城五洲」	指	鹽城五洲置業有限公司，於二零零九年十二月三十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「長三角地區」	指	主要包括上海市；江蘇省的南京、蘇州、無錫、常州、鎮江、南通、揚州及泰州以及浙江省的杭州、寧波、湖州、嘉興、紹興、舟山及台州，合共16個城市
「煙台商業運營」	指	煙台五洲國際商業運營有限公司，於二零一二年十二月二十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「煙台五洲」	指	煙台五洲國際商品博覽城有限公司，於二零一一年五月五日在中國成立的有限公司，由無錫五洲裝飾城擁有95%權益
「煙台五洲置業」	指	煙台五洲置業有限公司，於二零一二年七月二十四日在中國成立的有限公司，由無錫中南擁有95%權益

釋 義

「宜興五洲」	指	宜興五洲置業有限公司，於二零一二年一月十七日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「浙商聯盟」	指	浙江浙商聯盟市場投資有限公司，於二零一零年五月五日在中國成立的有限公司，由無錫五洲投資、浙江浙商聯盟市場投資管理有限公司、浙江精誠集團有限公司、浙江實地投資諮詢有限公司及浙江中爵實業有限公司分別擁有約19%、3%、14%、1%及14%權益，謝佰榮、竺保國與金位海三人各自擁有約3%權益，梅必永與黃光星二人各自擁有約4%權益，鄭小華及高正榮分別擁有約18%及14%權益
「淄博五洲」	指	山東五洲國際商業運營有限公司(前稱山東五洲國際置業有限公司)，於二零一二年一月十六日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

除文義另有所指外，本文件所述的「二零一零年」、「二零一一年」及「二零一二年」分別指截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度。

* 指中國公司或實體名稱的英文譯名，反之亦然，惟僅供識別。

風險因素

有關我們業務的風險

我們未必可以物色有充分增長潛力的地點以擴大市場範圍或經營新項目。

於二零一三年二月二十八日，我們已完成八個項目階段，包括四個專業批發市場，即無錫五洲國際裝飾城、無錫五洲國際工業博覽城、大理五洲國際商貿城及榮昌五洲五金裝飾城，以及四個多功能商業綜合體，即無錫五洲國際哥倫布廣場、無錫五洲國際中華美食城、梅村五洲國際廣場及羊尖五洲國際廣場，其中六個位於中國江蘇省無錫市。我們有12個項目(包括19個項目階段)位於長三角地區。我們計劃擴大業務，在新地區發展及經營專業批發市場及多功能商業綜合體，該等項目的詳情請參閱「業務 — 我們的項目」一節。

我們未必可以物色有充分增長潛力的地點以擴大市場範圍。此外，我們在其他地區的設計、建造、銷售及營運結果可能有別於我們現時在無錫及長三角地區的項目。我們進入新市場應會面對資源更豐富的其他房地產開發商競爭，無論行業經驗、業務規模或聲譽都較我們優勝。此外，我們擴大業務需要大額資金，對管理、營運及其他資源亦有相當高的需求。我們未必可以解決在擴展過程中遇到的所有問題，若然未能成功克服問題則不可按計劃發展項目，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

我們在營業紀錄期間快速發展。比如，截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，發展中物業的賬面值分別為人民幣1,555.1百萬元、人民幣3,098.8百萬元及人民幣4,307.8百萬元。我們的業務大幅擴展需要擴大營運、財務及工作團隊的實力作為配合，而我們未必可以及時配合。此外，我們亦正運營一家百貨商店，並計劃開發與經營一家項目酒店。拓展新業務市場涉及因不熟悉業界監管規定及慣例、客戶喜好及行為、業務慣例與競爭環境而引致的不確定因素及難處。業務大幅增加及業務市場擴大需要我們提升經營、財務及員工實力。倘若我們的業務管理不善，或不符客戶及租戶的預期，則我們的信譽會有重大受損的風險。此外，我們的業務發展及拓展新業務市場亦會使管理及其他方面的資料相當緊張，而我們不能向閣下保證管理層可有效管理業務發展。以上任何因素均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景有重大不利影響。

我們未必可以為我們的發展項目物色合適的地點或以合理價格取得土地使用權，甚至未必可以物色地點或取得土地使用權。

我們能否取得可持續的收入及業務持續增長，一定程度取決於能否不斷物色適合未來發展項目的地點，並且以合理價格取得土地使用權。無錫、長三角地區及我們計劃擴展的

風險因素

中國其他地區適合發展的土地供應有限，且近年收購土地使用權的成本一直上升。我們亦面對目標地點其他發展商的激烈競爭。我們並不保證可以有利的條款為計劃日後發展的項目取得全部或部分土地使用權，甚至不能取得土地使用權。

中國政府控制國內絕大部分可供開發的土地供應，並規管土地收購及開發過程的各個環節。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的土地使用權及土地收購成本。近年，中國國家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土地使用權的方式。中國政府亦通過土地分區制、土地使用法規及其他途徑控制土地供應。中國各項監管措施使房地產開發商對中國土地的競爭進一步加劇。我們能否物色並收購合適土地取決於多項因素，而其中部分並非我們所能控制。關於中國土地收購的監管程序及限制詳情，請參閱本文件附錄五「主要中國法律及監管規定概要」一節。

我們或會不時根據若干諒解備忘錄及其他安排支付按金或墊款以收購土地。有關安排並非土地使用權出讓合同。倘未能落實土地收購，則我們通常可根據諒解備忘錄及安排獲退還預付款或按金。然而，諒解備忘錄及安排並無列明退款的時間及方式，亦無設立確保可按時退款的機制。倘延遲退還付款或按金，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

倘我們未能及時以可接受的價格獲得甚至無法獲得適合開發土地的土地使用權，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使用權的成本上升，則我們的競爭地位、業務策略、前景及表現可能受到重大不利影響。

我們的業務及收入增長取決於中國(尤其是我們大部分業務所在地長三角地區)良好的經濟狀況。

我們的業務及收入增長相當依賴中國(尤其是我們大部分業務所在地及大部分增長的預期來源地長三角地區)良好的經濟狀況以及製造業、批發業及零售業。我們亦極易受中國城鎮居民的經濟狀況、消費者信心、消費開支及客戶喜好的變動所影響。其他非我們所能控制且可能影響我們所處地域市場消費者信心進而影響我們物業需求的因素包括失業率、個人可支配收入水平以及全國、地區或地方經濟狀況。

始於二零零八年的全球金融危機不利世界各國經濟及中國整體經濟的增長，給工業材料生產商(包括我們的主要租戶)及其他供應商的業務及出口所帶來的負面影響尤為嚴重。我們的既有及潛在租戶及買家或會繼續受經濟危機的影響，因而未必可維持業務經營或支付我們物業的租金或購置款項。

中國(尤其是長三角地區)經濟狀況轉變或會削弱我們物業的需求，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

風 險 因 素

投資物業公平值的增減或會對我們的經營業績有重大影響。

我們須於刊發財務報表的各呈報日期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入或虧損於產生期間計入收益表。然而，謹請留意，只要我們一直持相關的投資物業，則該等投資物業的公平值收入或虧損並不改變我們的現金狀況，因此儘管利潤有所增加，但我們的流動資金並無增加。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們投資物業的公平值收入分別為人民幣37.7百萬元、人民幣233.2百萬元及人民幣577.5百萬元。二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們投資物業的公平值收入分別相當於除稅前利潤的9.1%、36.0%及45.7%。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入，甚至不能帶來收入，更不保證投資物業的公平值日後不會下降。對於投資物業估值的關鍵假設(包括市租及資本化率)，市租減少或資本化率上升對投資物業的市值有不利影響。此外，投資物業的公平值亦可能與投資物業實際銷售所得金額相差甚遠。投資物業實際銷售所得金額大幅減少會嚴重不利我們的經營業績。

我們的融資成本因利率變化而改變。

我們過往且預期日後會繼續產生有關銀行及信託機構借貸的大額利息開支。因此，利率變化一直並會繼續影響我們的融資成本。由於我們的所有借貸均以人民幣計值，故借貸利率主要受中國人民銀行設定的基準利率影響，惟該利率近年大幅波動。我們的銀行貸款及其他借貸於二零一零年、二零一一年、二零一二年及截至二零一三年三月三十一日止三個月的實際年利率分別介乎5.67%至7.04%、6.75%至16.00%、6.55%至16.80%及5.10%至16.80%。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們銀行貸款及其他借貸的利息分別為人民幣13.0百萬元、人民幣81.3百萬元及人民幣169.8百萬元。所產生的大部分利息成本已撥充資本。我們的董事確認，二零一零年至二零一一年銀行貸款及其他應付款項實際利率上升主要是由於中國人民銀行數次調高基準利率、銀行對中國物業開發商實施緊縮信貸政策及我們向信託機構所借貸款的利率上升，而該等因素於二零一零年並不存在。倘中國人民銀行日後調高基準利率，則或會導致借貸比率上升，可能造成我們的融資成本增加，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績有不利影響。

二零一零年及二零一一年我們的經營活動錄得現金流出淨額。

二零一零年及二零一一年，我們的經營活動錄得現金流出淨額。二零一零年及二零一一年，我們經營活動分別錄得現金流出淨額人民幣318.3百萬元及人民幣734.2百萬元。經營活動錄得負值或會有損我們作出必要資本支出、發展業務機會或進行戰略收購的能力，且我們或須取得充裕外部融資方可滿足財務需求及償還負債。倘我們無法償還債務及利息，則債權人可要求立即償還彼等的債務。倘我們無法履行該等義務，則可能導致股東承擔全部損失，對我們的業務及經營業績有重大不利影響。我們無法保證截至二零一三年十二月三十一日止年度或未來期間不會錄得現金流出淨額。

風險因素

我們的債務水平較高，可能影響我們的業務、財務狀況、經營業績及前景。

我們維持較高債務水平。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日與二零一三年三月三十一日，我們尚未償還的銀行貸款及其他借貸總額分別為人民幣322.0百萬元、人民幣1,223.3百萬元、人民幣2,399.6百萬元及人民幣2,647.3百萬元。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日與二零一三年三月三十一日，我們的其他借貸(包括向信託機構借入的貸款)分別為人民幣394.0百萬元、人民幣677.6百萬元及人民幣627.6百萬元。截至二零一三年三月三十一日，我們的銀行貸款及其他借貸中人民幣768.1百萬元須於一年內償還，人民幣1,879.2百萬元的還款期超過一年。

我們於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的資本承擔分別為人民幣545.1百萬元、人民幣544.9百萬元及人民幣1,763.9百萬元。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們物業買家按揭貸款的未解除擔保分別為人民幣217.9百萬元、人民幣185.9百萬元及人民幣518.6百萬元。此外，我們亦為有良好經營往績及信譽的項目佔用人(均為獨立第三方)所獲銀行信貸向銀行提供擔保。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，該等擔保的未解除金額分別為人民幣50.0百萬元、人民幣90.0百萬元及人民幣35.0百萬元。我們就九江美吉特貸款獲授之銀行融資向銀行提供擔保。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，該等擔保未解除金額分別為零、零及人民幣56.0百萬元。此外，我們過往且日後可能不時訂立有關未來項目的諒解備忘錄，因此我們或須作出資本承擔。

我們能否償還借貸本金及支付利息與履行資本承擔及償還或然負債主要取決於營運附屬公司現金流及經營業績，而後者部分取決於本節所述大部分非我們所能控制的社會、政治、經濟、法律及其他風險。我們無法向閣下保證將有充裕現金流償還借貸、履行資本承擔或償還或然負債。倘我們無法按可接納的商業條款續貸，或根本無法續貸，則我們的流動資金狀況將遭受不利影響，或會導致我們的經營業績、財務狀況及業務前景嚴重受挫。

此外，我們須遵守我們與若干銀行及信託機構所訂立貸款協議的限制契約。倘我們未能遵守該等限制契約，則我們的借款人可催促我們盡快償還貸款。在此情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績會受到嚴重不利影響。我們亦無法向閣下保證已經或可能抵押予借款人或信託機構的股權不會遭強制行使，而在此情況下，我們或會喪失對附屬公司的控制權及所有權，我們的經營業績及財務狀況亦可能遭受重大不利影響。

我們或會受第三方承包商表現的不利影響。

我們委聘第三方承包商進行多項作業，包括設計、打樁、地基挖掘、建築、設備安裝、內外裝修、機電工程、管道工程及電梯安裝服務。我們無法保證第三方承包商會按規定的質素水平提供滿意服務。

此外，根據《建設工程質量管理條例》，所有中國物業開發公司須提供彼等所建設或出售物業的若干質量保證。我們須向客戶提供該等保證。我們可自所聘請建設開發項目的第三方承包商獲得質量保證。倘於保證期內出現索償且我們無法及時甚至根本不能自第三方

風險因素

承包商獲取該等索償的賠償，或我們留存的第三方承包商保證金不足以彌補質量保證的支付責任，則我們或會因解決該等索償而產生大量開支或因糾正相關缺陷而導致延誤，繼而可能損害我們的聲譽，對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

此外，我們的物業開發或會延遲竣工，而我們或會因承包商出現財務或經營困難而承擔額外成本。我們的承包商或會違反我們對分包或委派的限制、承接其他開發商的項目或進行冒險業務或在其他方面遭遇財務或其他困難，因而可能延誤我們的物業項目竣工或以其他方式增加我們的項目開發成本及風險。因此，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。

我們的聲譽及公眾形象或會受租戶或佔用人的表現所拖累。

我們的聲譽及公眾形象主要基於消費者各種不同程度的主觀印象，或會因個別的業務事件破壞消費者信任而受損。我們租戶的負面事件或公眾形象亦會不利我們的聲譽及業務前景。在我們既定的業務擴展過程中，由於我們在擴展業務所及地區知名度較低，任何負面的公眾形象或會損害我們的品牌形象，進而對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

我們現時絕大部分收入源自八個項目，其中六個位於無錫市。

我們現時絕大部分收入源自八個項目，即無錫五洲國際裝飾城、無錫五洲國際工業博覽城、無錫五洲國際哥倫布廣場、無錫五洲國際中華美食城、梅村五洲國際廣場、羊尖五洲國際廣場、大理五洲國際商貿城及榮昌五洲五金裝飾城，其中六個位於江蘇省無錫市。項目集中於無錫市導致我們極易受無錫市物業市場低迷、自然災害及類似或其他事件的影響。

我們無法向閣下保證現有的項目會繼續吸引租戶，並按過往水平產生租金收益，亦無法保證該等項目日後會繼續取得成功。倘無錫市、長三角地區或中國其他地區的物業價值因投資氣氛及政府政策變動、人口變化或其他原因而下跌，則我們的租金及物業價值或會受重大不利影響。倘無錫市、長三角地區或中國其他地區的製造業、批發業或零售業或整體經濟狀況轉差，則我們物業的需求或會受重大不利影響。此外，自然災害、內亂、污染、人為疏忽或其他原因所導致的無錫市或長三角地區物業大規模損壞可能影響我們的若干或全部物業，對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

我們為客戶提供按揭貸款擔保，倘客戶拖欠按揭貸款，則我們須對承按銀行負責。

我們大部分客戶使用按揭融資購買物業。根據中國行業慣例，我們就預售物業買家提供的按揭貸款向銀行提供擔保。根據擔保，我們須就買家依時償還貸款本金及利息作出

風險因素

擔保。作為擔保人，我們就償還按揭貸款負有共同責任。有關擔保在(i)相關房屋所有權證交付買家；或(ii)物業買家清償所獲承按銀行按揭貸款時(以較早者為準)解除。根據行業慣例，我們並不獨立核實客戶的信用狀況，而是純粹倚賴承按銀行的信用核查結果。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，有關物業買家所獲授按揭貸款的未到期擔保分別為人民幣217.9百萬元、人民幣185.9百萬元及人民幣518.6百萬元。營業紀錄期間，並無買家拖欠貸款。我們無法向閣下保證上述擔保不存在風險。倘若買家嚴重拖欠貸款，而我們被要求支付擔保金，則我們的財務狀況及經營業績會受到重大不利影響。

投資房地產較難套現。

我們現時持有少數投資物業組合，主要包括已落成而決定保留作租賃的物業。一般而言，相比其他投資形式，房地產投資較難套現。經濟狀況的轉變或會導致我們出售若干投資物業。然而，我們因應經濟、財務及投資狀況轉變及時出售投資物業的能力有限，甚至根本無法出售。我們無法向閣下保證可按我們滿意的價格或條款出售投資物業，甚至根本無法出售。我們無法預測物業買家及完成銷售現有或計劃持作投資物業所需的時間。再者，如欲出售已訂租約的物業，我們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需耗費大筆資本開支。我們出售物業前或須對其進行維護或修繕而產生其他費用，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。

我們的毛利率受產品組合及土地收購成本與建築成本的影響，因此未必能維持現有盈利水平。

我們二零一零年、二零一一年及二零一二年的毛利率分別為44.5%、48.8%及53.3%。我們的毛利率受收入來源組合變動的影響，例如待售物業與持作租賃之投資物業的比例，以及專業批發市場與多功能商業綜合體的比例。例如，倘我們擴大持作租賃的建築面積，則銷售物業所得款項將會減少，對我們期內的現金流量不利。此外，雖然我們認為本身的住宅物業地理位置便利，可迎合項目佔用人的需求，但該等商務公寓的售價較我們其他商用物業低，因此會影響我們的毛利率。

我們的毛利率亦可能因市場競爭加劇、銷售價格及租金不理想而受到不利影響。我們無法向閣下保證日後能夠維持或提升毛利率。倘我們無法維持或提升毛利率，則我們的盈利能力或會受重大不利影響。

我們的毛利率亦可能受建築成本及土地收購成本影響。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額付款或付款上限，因此承包商可將建築材料及設備價格的漲幅轉嫁予我們。我們二零一零年、二零一一年及二零一二年的建築成本分別

風險因素

為人民幣337.3百萬元、民幣574.7百萬元及民幣751.1百萬元。倘土地收購成本及建築成本增加，而我們無法將所增加的成本轉嫁予客戶，則可能使我們的毛利率降低，因而對我們的經營業績、財務狀況及業務前景有重大不利影響。

我們的經營業績主要取決於項目開發時間表及預售情況，各期業績或相差迥異。

營業紀錄期間，我們絕大部分的收入來自物業銷售。我們預期日後大部分現金流及收入將繼續來自物業銷售，而物業銷售相當倚重物業的預售及銷售時間。我們的經營業績日後或會因多項因素共同影響而波動，包括物業開發項目的整體時間表、潛在客戶對我們物業的接納程度、我們已開發物業的銷售時間、我們的收入確認政策及成本和開支（例如土地收購及建築成本）的變動。此外，我們的物業通常分多個階段開發，耗時數年。通常情況下，由於整體開發幾近完成時，相關物業會較受買家歡迎，故會更為暢銷，故此當時的售價會有所上升。再者，根據我們有關收入確認的會計政策，我們於向買家交付物業時確認銷售收入。我們預售發展中項目與物業竣工之間存在時差。由於根據建築時間表，我們物業的竣工時間各不相同，故我們各期的經營業績或會視乎已售或預售建築面積和相關物業的竣工時間而有顯著差異。然而，倘預售物業未於銷售同期竣工及交付，則相關大幅總建築面積的預售期末必與我們取得相關高收入的期間相同。由於土地收購及建築成本相關資本需求巨大，故我們於特定期間僅能承接數目有限的項目，加劇了交付時間對我們經營業績的影響。

因此，我們特定期間的中期業績未必可作為衡量財政年度表現的指標，亦未必可與過往期間的業績相比較。基於上述原因，董事相信，相對於經常收入佔比更大的公司而言，本公司比較各期經營業績並無意義。

我們的物業銷售所得收入須繳納土地增值稅及所得稅。

我們的物業銷售所得收入須繳納中國土地增值稅。此外，銷售我們項目中擬作日後發展的住宅物業所得收入或須繳納土地增值稅。土地增值稅乃根據收入繳納，收入則指該等銷售所得款項經扣除各指定項目（包括購入土地使用權所付金額、發展土地及建設樓房及配套設施的直接成本）後的結餘。根據適用的中國法律及法規，土地增值稅乃根據收入按30%至60%不等的累進稅率徵收。物業開發商享受額外免稅額，相當於購入土地使用權所付金額與發展土地及建設樓房與配套設施的直接成本總額的20%。

無錫五洲裝飾城、無錫中南、無錫龍安及大理五洲須根據「錫地稅函」(2009)46號及大理市地方稅務局1(2010)1號公告按收入的3%至8.34%而非累進稅率繳納土地增值稅。於二

風 險 因 素

零一零年、二零一一年及二零一二年，我們分別作出人民幣36.6百萬元、人民幣123.7百萬元及人民幣196.9百萬元的土地增值稅撥備。

我們已根據中國相關稅法及法規的規定作出土地增值稅撥備。實際土地增值稅責任須待完成物業開發項目時由稅務機關釐定，而稅務機關未必認同土地增值稅撥備的計算基準。在該種情況下，我們的現金流量及財務狀況會受到影響。此外，土地增值稅撥備需要我們的管理層就土地增值及可扣除土地增值稅項目額度作大量判斷。倘我們作出的土地增值稅撥備遠低於稅務機關評核的實際土地增值稅金額，則我們的經營業績及現金流量將會受重大不利影響。

我們的物業估值可能與我們在實際銷售交易可取得的價值有重大差別。

本文件附錄三載有第一太平戴維斯於二零一三年二月二十八日就我們的物業進行估值而編製的物業估值報告。有關估值乃基於若干假設作出，而顧名思義，假設屬主觀性質而不確定，因此有關估值可能與我們在市場上實際銷售物業可取得的價格有重大差別。評估物業價值所依據的假設包括：

- 物業發展的設計與建設符合當地規劃規定且獲相關機構批准；
- 物業並無以任何方式遭強行拍賣；
- 我們已或將就開發方案自相關政府機構取得所有同意書、批文及許可，且並無附帶任何繁苛的條件或遭拖延；
- 業主在公開市場於現況下出售物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以提高物業權益的價值；及
- 我們的物業權益並無附帶任何可能影響其價值的重大產權負擔或限制。

倘我們未能就項目的發展取得政府機構所規定的批文，則第一太平戴維斯評估物業價值時所用的若干假設將證實為不準確。

此外，物業估值一般且第一太平戴維斯進行的估值尤其包括對物業若干因素的主觀判斷，如其相關市場地位、財務及競爭優勢、位置及實質狀況。再者，物業估值並不反映亦不保證現時或將來等同該估值的售價。特定物業發展項目或地方整體經濟狀況出現不可預見變化可能影響我們的物業價值，致使我們取得的金額可能遠低於估值金額。

倘我們未能就任何主要物業開發項目及時取得、延期或續期所需的政府執照、許可證、證書或批文，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監管。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頒佈的規則。為開發及完成物業項目，我們須

風險因素

在營運的不同階段向各相關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、施工許可證、竣工證書、預售許可證及房屋所有權證。各項批文須達成多項條件方可獲得，而有關條件通常由相關政府官員酌情決定，並因不時頒佈實施的新法律、法規及政策（特別是房地產業相關的法律、法規及政策）而更改。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（如曾經）以有利我們的方式行使酌情權，或我們可適應任何新法律、法規及政策。有關政府部門審批我們的申請及授出批文時亦可能因缺乏人力資源或施加、實施、詮釋及執行新規則、法規或政策而延誤。

此外，房地產開發商須每年續期資質證書，除非規則及規例允許一段較長的續期期限則作別論。因業務擴展，我們通常會新設一家項目公司來開發及經營在新城市的物業。根據中國目前關於房地產開發商資質的法規，新成立的房地產開發商須先申請臨時資質證書，該證書有效期為一年，可延長最多兩年。倘新成立的房地產開發商未能在臨時資質證書生效起計一年內啟動物業開發項目，則不得延長臨時資質證書。已有的房地產開發商亦須每年申請續期資質證書。根據政府規定，開發商須符合所有法定要求，方可取得或延續資質證書。我們未必能及時甚至無法取得資質證書。倘我們不具備有效的資質證書，則政府或會拒絕向我們發出物業開發業務所需的許可證。再者，政府可能因我們違反資格證書的條款而向我們徵收罰款。

倘我們未能及時取得、延期或續期所需政府批文，則我們的營運可能嚴重中斷，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

倘我們不遵守土地使用權出讓合同條款，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，倘我們不依照相關土地使用權出讓合同條款（包括有關支付地價與其他徵費、土地的指定用途以及物業開發施工及竣工時間的條款）開發特定項目，則中國政府可能發出警告、施加處罰、收回土地或同時採取上述任何方式。

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。倘我們於土地使用權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，並向我們徵收不超過地價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不可抗力因素所致則除外。此外，即使我們已根據土地使用權出讓合同開始開

風 險 因 素

發土地，倘已開發土地面積低於項目註冊階段向政府提交的項目計劃書所規定總土地面積的三分之一，或土地開發的資本開支總額低於項目預計投資總額(包括土地收購價)的四分之一且未經政府批准暫停土地開發一年以上，則土地仍會視為閒置土地。

中國不少城市已頒佈收回閒置土地的具體實施規則，並預計地方部門會根據中國中央政府的指示執行該等規則。我們無法向閣下確保中國有關閒置土地或土地使用權出讓合同其他內容的法規日後不會更為嚴格或具懲罰性。倘我們因項目開發延期或其他因素而未能遵守任何土地使用權出讓合同條款，則我們可能錯失開發項目的機會，甚至可能損失過往對土地的投資，因而嚴重損害我們的業務、財務狀況及經營業績。

倘我們未取得轉讓相關的所有政府批文，則或須因延遲交付物業向買家作出賠償。

我們須於銷售合約所規定時間內向買家交付已竣工物業。為取得個人房屋所有權證，我們須向地方國土資源和房屋管理局提交物業開發相關的若干政府批文(包括土地使用權證與規劃及施工許可證)。我們亦須於交付物業後的指定期限內提交相關銷售合約、買家的身份證明文件、契稅繳納證明以及普通房屋所有權證，供該局審閱。該局認為有關文件充分後方會向個人買家發出物業的個人房屋所有權證。

倘因政府機關審閱相關申請及授出批文以及其他因素導致延誤，則或會影響交付普通及個人房屋所有權證的時間。我們可能因行政審批程序或其他非我們所能控制的因素導致延遲交付個人房屋所有權證而須對買家支付罰金。

我們無法向閣下保證日後不會發生交付已竣工物業或房屋所有權證方面的延誤。倘一項或多項物業項目延誤，則我們的經營業績及聲譽或會受到重大不利影響。

我們未必能如期或按預算完成我們的發展中項目，或開展或完成擬作日後發展的項目。

我們的發展中項目須自中國市政府及省政府獲得大塊土地的土地使用權，其中不少地塊尚有建築物及居民。獲取土地使用權以及承諾投入財務及管理資源發展土地涉及重大風險。於任何規劃項目產生收入前，我們須支付多項重大開支，包括獲取土地使用權的相關費用。規劃的發展項目錄得收入可能需時數年，我們無法向閣下保證任何相關發展項目會錄得現金流入。我們現有及日後的物業發展活動可能面對以下風險：

- 我們聘用提供施工、電梯安裝、裝修工程、室內裝修或其他服務的獨立承包商所提供的服務未必能符合我們的質量要求，而任何承包商的疏忽或工藝不達標均可能導致我們的樓宇或批發市場展位出現瑕疵，繼而使我們蒙受財務損失、聲譽受損或遭第三方申索。
- 我們可能產生超出我們原先估計的建設及其他發展成本。例如，倘利率或建築成本增加，或市場租金或售價下跌，則完成項目或會不符合經濟效益，甚至我們蒙

風險因素

受損失。近年，隨著鋼材及其他建築材料價格上漲，中國的建築成本日益增加。倘我們無法轉嫁該等成本漲幅予客戶，則任何成本漲幅均可降低我們的利潤。

- 我們可能在開始物色發展機遇後押後或更改項目的發展計劃。因此，我們可能損失參與土地招標過程所付的定金，或無法收回已產生的費用。
- 我們可能因各種因素(包括物料、設備、技能及勞工短缺、惡劣天氣狀況、自然災害、勞工糾紛、與承包商及分包商的糾紛、意外事故、政府重點項目及政策變動、市況變動、搬遷過程延誤、自有關機關獲取所需批文延誤以及其他問題及情況)的影響而未必可如期完成項目建設。
- 我們未必能獲得或可能延遲獲得所需區域規劃、土地使用、樓宇、佔用及其他政府許可證、權利及授權，因此可能會導致成本增加，使我們須放棄該項目的部分或全部活動。
- 我們可能涉及法律、政府或行政程序或就我們的營運與監管機構出現分歧，可能因此面臨重大責任。
- 我們可能以低於預期的售價或租金出售或出租已發展物業。
- 我們可能於出售或出租已發展物業時出現延誤。
- 現有住戶可能不會按計劃搬遷。
- 拆卸現有架構所用時間可能超出預期。

此外，發展中及擬作日後發展之項目的估計時間表及開發成本所依據的多項假設亦非我們所能控制。倘實際經濟狀況或其他事件最終與該等假設有重大差異，則實際時間表或會與本文件所述者相距甚遠。例如，近期的全球經濟下滑及全球信貸市場惡化已對中國的商業及消費者信心造成不利影響，可能削弱我們的借貸能力，因而可能耽誤我們發展項目的竣工。

倘項目施工未能按計劃規格、時間表及預算完工，則或會損害我們作為物業開發商的聲譽，導致收入損失或延遲確認收入及回報降低。我們無法保證日後在完成或交付項目時不會遭遇任何重大延遲，亦無法保證不會因該等延遲而須承擔任何責任。因此，項目發展計劃及該等計劃之任何變動可能對我們的現金流量及經營業績有重大影響。

我們的控股股東對本公司影響重大，而彼等的利益未必與我們其他股東的利益一致。

我們的控股股東對我們的業務發揮重大影響力，包括有關合併、整合及出售我們所有或絕大部分資產、選舉董事及其他重要企業行動的決策。此影響力可能阻礙、延誤或防止

風 險 因 素

本公司控制權的變動，亦可能剝奪其他股東以溢價出售的機會，且可能降低股份。即使其他股東反對，亦可能採取該等行動。此外，控股股東的利益可能有別於其他股東的利益。

我們依賴控股股東(亦為本公司董事)，倘我們失去彼等全部或任何一位的支持及服務，則我們的業務及發展前景可能受嚴重干擾。

我們的成功及增長有賴控股股東的努力，其中兩位控股股東亦為執行董事。由於我們的控股股東對本公司的獨到遠見以及彼等具備的深厚行業知識及關係，故此彼等對我們的成功非常重要。倘我們失去彼等的支持，則我們與貸款人、政府官員、潛在租戶及業界人士的關係將受到不利影響。因此，失去任何一位控股股東均會嚴重干擾我們的業務及發展前景，不論是因為彼等其中任何一位或多位不願意繼續留任現時職務、彼此意見不合、離職加盟競爭對手或組建競爭業務或其他原因。

我們依賴高級管理人員及其他主要員工，以及我們吸引並挽留合資格管理人員的能力。

我們依賴高級管理層及其他主要員工的努力及技能。有關我們的高級管理人員及其他主要員工的資料，請參閱「董事、高級管理人員及僱員」一節。因此，我們未來的成功十分依賴該等人士的持續服務及配合，惟彼等並無責任留任本公司。

我們的成功亦取決於我們能否物色、聘請、培訓及挽留具必要業界專長的幹練及合資格僱員。我們依賴該等熟知商業交易、選址及項目設計並具備優秀銷售及策劃推廣技能而且經驗豐富的僱員開發及經營我們的物業。流失任何一名高級管理層成員及其他僱員而我們未能及時另覓合適人選，均可能對我們的業務造成重大不利影響。市場求賢若渴，倘若我們未能招攬及挽留必要人員或在任何時間流失大量僱員，均可能有損我們的業務及前景。

我們對潛在損失及索償的投保有限。

我們已就財產損失購買公眾責任險。目前，我們已就無錫五洲國際裝飾城、無錫五洲國際工業博覽城、無錫五洲國際哥倫布廣場及羊尖五洲國際廣場的投資物業及待售已竣工物業投保綜合險。我們不能向閣下保證我們的受保範圍充足。此外，我們的保險範圍不包括現時中國不承保的若干類損失及損害，例如因自然災害、戰爭、內亂、恐怖襲擊及其他不可抗力事件引致的損失。我們或會因該等不承保事件遭受損失。此外，我們並無就有關項目施工的人身傷害或其他侵權行為引致的責任投保，亦無投保第三方責任險或營業中斷險。我們無法向閣下保證不會因任何該等人身傷害及其他侵權行為造成的損害而遭起訴或承擔責任。倘出現未獲承保損失或損失超過受保上限，則我們可能損失部分甚至全部投資於物業的資金，以及預期從該物業所得的未來收入。然而，我們須繼續承擔與物業有關之任何銀行貸款及其他財務責任。第三方保險公司亦未必能維持足夠的再保險以賠償可能產生的任何損失。任何重大未獲承保損失可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

風 險 因 素

我們或須承擔環境問題責任而招致虧損。

我們須遵守多項與建設發展項目有關的環保法律及法規。適用於任何既定項目發展用地的特定環保法律及法規，會因用地的位置、環境狀況、當時及以前的用途及毗連物業而大有不同。環保法律及環境狀況可能導致項目延誤，令我們產生龐大的合規及其他成本，並可能阻止或嚴格限制在環境敏感區域或地區進行項目發展活動。此外，我們無法預測不可預見的環境或然事項或新訂或經修訂法律或法規可能對我們或我們的項目造成的影響。

迄今為止，環境影響評估未必揭露所有環境責任或影響程度，因而可能存在我們未發現的重大環境責任。各項目完工後，有關環保機關會視察場地，以確保符合一切適用環保標準，並編寫報告確認有關合規情況。倘發現項目任何部分不符合有關環保標準或我們未能領取排放污染物所需的執照，則我們或須中止該項目業務，並遭受罰款及處罰。

我們是一家控股公司，依靠附屬公司派息來應付資金需求，故此有關中國附屬公司向我們派息的限制或會對我們的經營能力有重大不利影響。

作為一家控股公司，我們依靠從附屬公司收取的股息向股東派息及履行我們的責任。我們的直接及間接附屬公司向其股東(包括我們)派息的能力，受到相關股東協議或章程文件及該等附屬公司的貸款協議或其他文據所載的限制所規限。

另外，我們的中國附屬公司能否向股東派息受中國法律所規限，只准許從按照中國會計準則及法規釐定的累計利潤中派息。在彌補過往年度的累積虧損後，才能派息。因此，倘我們的中國附屬公司蒙受虧損，則有關虧損可能損害彼等向我們派息或作出其他分派的能力，繼而限制我們派息及償還債務的能力。此外，各中國附屬公司每年亦須預留按中國會計準則計算的稅後利潤至少10%撥作一般儲備金或法定公積金，直到有關儲備金及公積金的累積金額達到註冊資本的50%為止。因此，中國附屬公司以股息、貸款或墊款形式在向我們轉移彼等任何部分淨收益時或會受限。此外，我們或附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資、可轉換債券工具或其他協議等限制性契諾(如有)亦可能限制中國附屬公司向我們派息的能力。任何對中國附屬公司向我們派息能力的限制或會嚴重限制我們的發展、可能有利於業務的投資或收購、付息、償還債務或以其他方式為業務提供資金及運營。

我們的業務或會不時牽涉糾紛、法律及其他訴訟，亦可能因而承擔重大責任。

我們或會因物業開發、銷售、租賃及管理而不時與承包商、供應商、建築工人、買家及租戶等不同人士產生糾紛。該等糾紛可能引致抗議或法律或其他程序，並可能損害我們的聲譽、引致高額經營費用及使我們的管理層分神兼顧。此外，我們可能在經營中與規管

風險因素

機關意見不一而牽涉訴訟及不利裁決，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糾紛或法律或其他訴訟。

有關中國房地產業的風險

我們的集資能力或會受中國政府的措施及政策影響。

物業開發乃資本密集型業務。我們過往主要以股東墊款、銀行貸款、信託機構貸款及預售所得款項為各項目開發融資。於二零一三年三月三十一日，我們的銀行貸款及其他借貸總額為人民幣2,647.3百萬元。我們能否為土地收購與物業開發籌集充足資金取決於多項非我們所能控制的因素，包括中國的監管環境。中國政府採取多項措施監管房地產行業的放貸活動並加大監管力度。例如：

- 為抑制不斷攀升的通脹並在高企的通脹壓力下減少市場過多的流動資金，中國人民銀行於二零一零年多次上調存款準備金率，二零一一年上調至21.5%。二零一一年十二月、二零一二年二月及二零一二年五月，中國人民銀行將存款準備金率分別下調至21.0%、20.5%及20.0%；
- 中國人民銀行於二零零八年十二月上調一年期貸款基準利率至5.3%，二零一零年十二月上調至5.8%，二零一一年再多次上調至6.6%，而後於二零一二年兩次下調至6.0%；
- 銀監會發佈指示，禁止中國商業銀行及信託機構向未取得相關土地使用權證、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房地產項目發放貸款(包括信託貸款)。此外，銀監會限制信託機構向未取得相關建設機關發出二級或上述資質證書的房地產開發商發放貸款；
- 銀監會及中國人民銀行禁止商業銀行向房地產開發商發放貸款用於支付土地出讓金；
- 銀監會頒佈指引，一般要求房地產項目總投資額至少30.0%須以開發商自有資金支付；
- 中國政府頒佈規例，(i)禁止向過往不遵守有關土地閒置、規定土地用途、建設開工或完工日期或捂盤惜售等政策的房地產公司發放新項目銀行貸款或授予信貸融資；及(ii)禁止商業銀行收受空置三年以上的商品房作為貸款抵押；及
- 銀監會於二零零七年頒佈規則，規範信託公司的成立、營運及融資活動，包括房地產開發商的融資活動。

中國政府或會進一步收緊有關中國金融機構(包括銀行及信託機構)向房地產業提供融資的融資政策。該等有關房地產的融資政策或會限制我們使用銀行貸款及其他借貸為物業

風險因素

開發提供資金的能力與靈活度。我們無法保證能籌得充足資金或於到期日前續訂現有信貸融資，亦無法保證該等及其他政府措施及政策方案不會嚴重不利我們的業務、財務狀況及經營業績。

除銀行貸款外，我們亦自中國的信託機構獲得貸款。倘中國政府加強對該等信託貸款的規管，則我們或無法通過該等安排集資而可能需採取其他類型融資為物業發展融資。

我們的業務受多方面監管，尤其易受中國房地產行業的相關政策變動影響。

我們發展、銷售及經營批發市場及商業綜合體的業務受中國多方面監管。我們須遵守中國各項法律及法規，包括地方機關為執行有關法律及法規所制訂的政策及程序。具體而言，中國政府對中國房地產行業的發展、房地產發展的土地供應管控、外匯、房地產融資、稅務及外商投資發揮直接或間接重大影響。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，加大制約商業銀行對房地產開發商及物業買家的放貸能力，限制外商投資中國房地產業，並對物業銷售徵收額外稅費及徵費。二零零四年至二零一二年，中國政府出台一系列法規及政策，旨在全面控制房地產市場的增長，其中包括：

- 對於自土地使用權出讓合同規定動工日期起計閒置至少一年未開發的土地嚴格徵收土地閒置費，而對於閒置兩年或以上的土地則取消土地使用權；
- 限制向擁有大量閒置地塊及空置商品房的物業開發商授出信貸或延長循環信貸期限；
- 禁止商業銀行向內部資金少於相關項目所需資金總額30%的房地產開發商貸款，並禁止商業銀行以空置超過三年的商品房作為抵押品向開發商貸款；及
- 禁止中國的商業銀行就物業開發商支付土地出讓金而向其貸款。

二零一三年二月二十六日，中國國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，制定五項政策措施以調控房地產市場。有關該通知的其他詳情，請參閱本文件附錄五「主要中國法律及監管規定概要」一節。

中國政府實施的該等措施及政策對房地產市場有不利影響，尤其導致住宅房地產市場交易量大幅減少。倘該等措施及政策一直有效，則會持續抑制房地產市場、打擊有意買家購買意慾、成交量下降、導致平均售價下跌、妨礙開發商籌集所需資金及增加開發商啟動新項目的成本。我們無法向閣下保證中國政府不會採納任何可能導致商業房地產業增長率下降的類似新措施。

風險因素

預售物業是中國房地產開發的重要集資來源。根據中國現行法律及法規，倘(i)開發商已悉數支付相關土地使用權的地價及其他徵費，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施工許可證；(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；及(v)已取得預售許可證，則商品房項目可在竣工前出售。

我們依賴預售物業所得現金流經營物業發展。並不保證中國政府不會禁止預售未已竣工物業的慣例，或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。上述任何措施均會對我們的現金流量狀況有不利影響而迫使我們另覓資金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其他及更嚴格的行業政策、規例及措施。政治、經濟、社會或其他因素或會導致上述政策及措施再調整及變更。倘我們未能調整業務適應不時生效的房地產業相關新政策、規例及措施，或有關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重大不利影響。

中國政府實施措施限制中國物業開發商獲取境外融資的能力。

二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯管理局頒佈《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》(「**第50號通知**」)。二零一三年四月二十八日，國家外匯管理局頒佈《外債登記管理辦法》(「**第19號通知**」)。第50號通知及第19號通知列明(其中包括)：(i)國家外匯管理局不會辦理二零零七年六月一日或以後方自商務部獲得批文並向其註冊的外商投資房地產企業(包括新成立企業及增加註冊資本的企業)外債登記及購買外匯的申請；及(ii)國家外匯管理局不會辦理自地方政府商務部門獲得批文但並未向商務部登記的外商投資房地產企業的外匯登記(或修訂該等登記)或外匯買賣申請。該等規例限制外商投資物業開發公司將資金撥作提供予中國物業開發公司的股東貸款藉以籌集境外資金的能力。反之，該等公司須將境外資金撥作股權投資，透過增加註冊資本或設立新外商投資物業開發公司藉以獲取資金。

二零零八年六月十八日，商務部頒佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(「**第23號通知**」)，授權屬下省級部門負責驗證備案文件。根據上述通知的規定，倘我們日後計劃擴展業務範圍或營運規模、參與新房地產項目開發或營運、增加中國附屬公司或聯營項目公司的註冊資本，則須向有關審批部門申請。[●]絕大部分會首先用作增加現有中國外商投資附屬公司的註冊資本或收購其更多股權，或在中國設立新外商投資附屬公司。我們的中國法律顧問表示，以任何該等形式送返資金均須符合上述備案規定。因此，我們

風 險 因 素

須向有關審批部門備案，並須待該等備案手續完成方可將[●]送返中國，以於中國進行「未來計劃及所得款項用途」一節所述的擬定用途。我們無法保證該等備案手續能適時完成，亦不保證我們的申請會獲批。上述事項可能阻延或阻礙我們按擬定用途使用[●]。此外，倘中國政府頒佈政策或法規進一步監管或限制外商投資中國房地產行業，或該等政策或法規直接規管我們的業務及營運，則可能削弱我們獲得新項目的能力，亦可能嚴重不利我們的業務、財務狀況、經營業績及前景。

我們面對與國內其他商用物業開發商的激烈競爭。

我們面對中國其他批發市場及商業綜合體開發商及運營商的激烈競爭。有關我們競爭對手的詳情，請參閱「我們的行業 — 中國批發市場」及「 — 中國的多功能商業綜合體」兩節。相信批發市場及商業綜合體市場的競爭會隨著時間推移特別是新開發商不斷湧現，加上現有開發商合併、重組及日趨成熟而日益加劇。

中國批發市場行業方面，我們面對來自在中國（主要於長三角地區、大珠江三角洲地區及環渤海地區）發展及經營工業材料批發市場的其他開發商的激烈競爭。此外，日後長三角地區及中國其他地區工業材料批發市場的數目或會增加。競爭或會對我們能否吸引及挽留租戶與買家有所影響，亦可能降低物業租金或市值。我們無法向閣下保證能在與其他批發市場開發商或運營商中脫穎而出。無法有效競爭可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

商業綜合體市場方面，我們面對來自其他中國房地產開發綜合企業的激烈競爭。競爭對手開發的商業綜合體或會較我們的無錫五洲國際哥倫布廣場、無錫五洲國際中華美食城、梅村五洲國際廣場或羊尖五洲國際廣場更舒適、便利及更具吸引力。隨著中國整體經濟進一步發展，預期商業綜合體的競爭會日益加劇。我們在無錫或長三角地區以外的地區未必具有任何競爭優勢。我們日後的項目未必能夠取得與無錫五洲國際哥倫布廣場、無錫五洲國際中華美食城、梅村五洲國際廣場及羊尖五洲國際廣場相同的銷售及租賃業績。

我們在眾多方面與競爭對手競爭，包括選址、資本來源、交通、基建、政府徵稅及其他獎勵、設計、項目質素、保養及配套服務。我們亦在售價、租金及其他條款方面競爭。不少國內競爭對手可能較我們擁有更豐富的資源，包括更長的經營歷史、更多財務資源、更豐富的經營經驗。現有及潛在客戶或會認為競爭對手的物業（不論是批發市場、商業綜合體或其他物業）更佳。因此，現有及潛在租戶或買家或會選擇競爭對手，而我們可能難以銷售、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售價或租金或使成本增加。倘我們無法有效持續競爭，則我們可能無法以有利條款出售物業甚至無法出售物業，佔用率或會下降，而我們亦未必能收回物業開發成本，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

風險因素

有關中國的風險

中國的經濟、政治及社會狀況及政府政策可能不利我們的業務及前景。

中國經濟在很多方面與大部分發達國家不同，包括：

- 政治架構；
- 中國政府介入及管制程度；
- 增長率及發展水平；
- 資本投資與再投資的水平及管制情況；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

該等差異或會導致我們無法按照中國經濟假設與其他發達國家相似所可能預期的相同方式或速度發展業務。中國經濟現正由中央計劃經濟過渡至日漸以市場為主導的經濟。在過去逾三十年中，中國政府推行經濟改革措施，利用市場力量發展經濟且一直實行行業政策以在行業監管中發揮重要作用。我們無法預測中國經濟、政治及社會狀況、法律、法規及政策的變動會否對我們當前或未來的業務、財務狀況或經營業績有不利影響。

此外，中國政府推行的多項經濟改革並無先例可循或屬試行性質，仍有待逐步完善及改進。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致進一步調整改革措施。有關改進及調整過程未必會對我們的營運及業務發展帶來積極影響。例如，中國政府曾實施多項措施冷卻政府認為過熱的若干經濟環節（包括房地產行業）的發展，有關措施包括調高商業銀行的基準利率、減少貨幣供應及通過提高存款儲備金進一步限制商業銀行的放款能力。該等措施以及中國政府的其他行動及政策可能令整體經濟活動減少，因而對我們的業務及財務狀況造成不利影響。

人民幣價值波動或會有重大不利影響。

我們的絕大部分收支以人民幣計值，而[●]及我們就股份派付的股息則以港元計值。人民幣兌港元或美元的匯率波動將影響[●]人民幣款項的購買力。匯率波動亦可能使我們蒙受匯兌損失並影響我們中國附屬公司所派發股息的價值。此外，人民幣兌港元或美元升值或貶值會影響我們以港元或美元計值的財務業績，但不會導致我們的業務或經營業績發生根本變化。此外，由於本公司及其所有附屬公司的功能貨幣均為人民幣，故以外幣計值的結餘及若干應付關連方的金額須於各呈報日期換算，可能影響我們的業務、財務狀況及經營業績。

風險因素

人民幣匯率的變動受政治和經濟狀況變化及中國外匯體制及政策等因素影響。自二零零五年七月起，人民幣並無與美元掛鈎。中長期而言，人民幣兌美元匯率或會出現大幅升值或貶值。此外，中國當局日後或會放寬對人民幣匯率波動的限制，並減少對外匯市場的干預。

在中國，我們可用於降低人民幣兌其他貨幣匯率波動風險的對沖工具有限。迄今為止，我們並無訂立任何對沖交易以降低外匯風險。無論如何，可供使用的對沖工具及其有效程度可能有限，我們未必能成功對沖我們的風險，甚至可能完全無法對沖風險。

中國政府管控外幣兌換或會限制我們的外匯交易。

目前，人民幣仍不可自由兌換為外幣，外幣的兌換及匯款須遵守中國外匯法規。無法保證在特定匯率下，我們將有足夠的外匯應付外匯需求。根據中國現行外匯管制制度，我們進行股息派付等經常賬戶外匯交易毋須事先取得國家外匯管理局批准，惟須出示有關交易的憑證，並於中國境內持有經營外匯業務牌照的指定外匯銀行進行交易。然而，我們進行資本賬戶外匯交易須獲國家外匯管理局批准或於國家外匯管理局登記或備案。

根據現行外匯法規，於[●]完成後，在符合若干程序規定的情況下，我們可以外幣派付股息，而毋須事先取得國家外匯管理局批准。然而，無法保證上述有關以外幣派付股息的外匯政策日後仍會持續。此外，外匯不足或會制約本公司獲取足夠外匯以派付股息或滿足任何其他外匯規定的能力。倘本公司無法就兌換人民幣為外幣以作上述用途取得國家外匯管理局的批准，則我們的資本開支計劃，乃至我們的業務、經營業績及財務狀況均可能受重大不利影響。

中國法律及法規的詮釋涉及不確定因素，而中國目前的法律環境或會限制閣下可獲得的法律保障。

我們的業務於中國經營，受中國法律及法規規管。我們的所有附屬公司均位於中國，須遵守中國法律及法規。中國法律體系乃以成文法為基礎的民法體系，過往法庭判決的先例價值不高，僅用作參考。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。一九七九年以來，為建立一套全面的商業法制度(包括有關房產所有權和物業開發的法律)，中國立法機關已就外商投資、企業組織及管治、商業交易、稅務及貿易等經濟事宜頒佈法律及法規。然而，由於有關法律及法規發展尚未完善，加上已公佈的案例數目有限，且過往法院裁決並無約束力，故中國法律及法規的詮釋存在一定程度(偶爾甚至是相當程度)的不確定因素。視乎政府部門或向該等部門提呈申請或案例的情況而定，相對競爭對手而言，有關法律及法規的詮釋或會對我們較為不利。此外，在中國進行的訴訟或會進行一段長時間，因而產生高額費用、分散資源及需要管理層分神兼顧。任何該等不確定因素均可能限制可獲得的法律保障。

風 險 因 素

企業所得稅法的實施可能大幅增加我們的所得稅開支。

二零零七年三月十六日，中國國家立法機關中國全國人民代表大會採納新企業所得稅法，該稅法於二零零八年一月一日生效。二零零七年十二月六日，國務院頒佈《企業所得稅法實施條例》(「**實施條例**」)，該條例亦於二零零八年一月一日生效。

根據企業所得稅法及實施條例，倘我們被視為在中國境內沒有設立辦公機構或場所的非中國居民企業，則須就附屬公司向我們派付的任何股息按10%的稅率繳納預扣稅，除非我們享有有關稅項的扣減或豁免，包括稅務條約下的扣減或豁免。根據中港的稅務條約，倘於香港註冊成立的股東於中國外資企業直接持有25%或以上權益，則該中國企業向該香港股東派付的股息將須繳納5%的預扣稅。然而，我們不能向閣下保證中港現行的稅務條約將會繼續實行，亦不保證我們將能就我們從中國附屬公司收取的股息繼續享有預扣稅扣減。

根據企業所得稅法我們可能視作中國居民企業，並須就全球收益繳納中國稅項。

根據企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，在中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業被視作「居民企業」，一般須就其全球收益按統一企業所得稅稅率25%納稅。根據企業所得稅法的實施條例，「實際管理機構」指對企業的業務、人員、賬目及財產實施實質全面管理控制權的機構。

我們絕大部分管理層目前居住於中國並可能常駐中國。二零零九年四月，中國國家稅務總局針對控股股東為中國境內企業或企業集團的離岸註冊企業頒佈一項通知，闡明「實際管理機構」的定義。然而，對於由另一家海外企業投資或控制，而由中國居民個人最終控制的海外企業的情況，稅務當局尚未作出明確規定，而我們正屬於此類情況。因此，我們可能被視作中國居民企業而須繳納企業所得稅。當前，我們被視作居民企業後可能面臨的稅務後果尚不確定，這取決於中國財稅部門應用或實施企業所得稅法及實施條例的情況。

我們派付的股息及收入或須根據中國稅法繳納預扣稅。

根據企業所得稅法及實施條例，對於中國居民企業向屬於非居民企業(在中國並無設立機構或營業地點，或在中國已設立機構或營業地點但與相關收入無實際關連)的投資者支付的股息，倘股息源自中國，則須繳納10%中國所得稅。向非居民個人股東支付的該等股息或須繳納20%的中國所得稅。同樣地，倘該等企業轉讓股份所變現的收入視為源自中國的收入，則亦須繳付10%中國所得稅(對於非居民個人股東則為20%)。倘我們視為中國居民企業，則我們就股份派付的股息會否視為源自中國的收入而須繳納中國所得稅尚不明確，而將取決於中國稅務機關如何詮釋、應用或執行企業所得稅法及實施條例。

風 險 因 素

我們的中國附屬公司通過其非中國控股公司間接轉讓股權的稅務影響存在不確定因素。

根據中國國家稅務總局於二零零九年十二月十日頒佈並於二零零八年一月一日追溯生效的第698號通知及中國國家稅務總局於二零一一年三月二十八日頒佈的《國家稅務總局公告2011年第24號》，倘非居民企業透過出售海外控股公司的股權而間接轉讓中國居民企業的股權，且(i)股權轉讓之資本收入的實際稅率低於12.5%，或(ii)海外控股公司成立所在的司法權區不徵收海外資本收入所得稅，則外國投資者須向中國居民企業的主管稅務機關上報該間接轉讓。採用「實質重於形式」的原則，倘海外控股公司欠缺合理商業目的且成立目的旨在規避中國稅項，則中國稅務機關可視該海外控股公司為不存在。因此，間接轉讓產生的收入可能須按10%的稅率繳納中國預扣稅。然而，第698號通知的應用仍有不明朗因素。倘第698號通知日後適用於我們，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

我們的實益擁有人違反國家外匯管理局有關特殊目的公司的法規或會嚴重不利我們的業務經營、制約我們向中國附屬公司注資的能力、限制中國附屬公司向我們分派利潤的能力或導致我們遭罰款。

國家外匯管理局於二零零五年十月二十一日頒佈《國家外匯管理局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》，該通知於二零零五年十一月一日生效，規定中國境內居民自然人在下列情況下須於國家外匯管理局地方分局辦理登記或備案：(i)為融資而於中國境外成立或控制任何公司前，(ii)將所持境內企業的資產或股份注入境外特殊目的公司，或於該等注資後在海外融資之後，及(iii)特殊目的公司的股本在未作出返程投資的情況下有任何重大變動。

身為中國居民的間接股東須在各重大方面就特殊目的公司融資活動的任何重大變動遵守外匯登記規定。倘身為中國居民的間接股東未能遵守國家外匯管理局的相關規定，則或會導致彼等或我們遭罰款及法律制裁、制約我們向中國附屬公司注資的能力或限制我們的中國附屬公司向我們分派利潤或分派股本削減、股份轉讓或清盤所得資金的能力，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

違反有關股權獎勵計劃登記規定的中國法規，或會導致中國計劃參與者或我們遭罰款及其他法律或行政制裁。

二零零六年十二月二十五日，中國人民銀行頒佈個人外匯管理辦法，規定個人(不論中國或非中國公民)外匯交易須以經常賬戶或資本賬戶進行。二零零七年一月五日，國家外匯管理局頒佈個人外匯管理辦法實施細則，載明(其中包括)若干資本賬戶交易(例如中國公民參與境外上市公司員工持股計劃或購股權計劃)的審批規定。二零一二年二月十五日，國家外匯管理局頒佈《關於境內個人參與境外上市公司股權激勵計劃外匯管理有關問題的通知》(「股權獎勵計劃規定」)，終止國家外匯管理局於二零零七年三月頒佈的境內個人參與境外

風 險 因 素

上市公司員工持股計劃或購股權計劃等外匯管理操作規程。根據該等規定，參與境外上市公司股權獎勵計劃的中國公民須向國家外匯管理局登記及辦理若干其他手續。身為中國公民的境外上市公司股權獎勵計劃參與者須聘用合資格中國境內代理人(有關股份獎勵計劃的境外上市公司的中國附屬公司或該中國附屬公司指定的其他合資格中國境內機構)代為辦理股權獎勵計劃相關的國家外匯管理局登記手續及其他手續。該等參與者亦須聘用境外信託機構處理行使購股權及買賣股份的相關事宜。此外，倘股權獎勵計劃、中國境內代理人或境外信託機構或其他事項有重大變動，則中國境內代理人須修改於國家外匯管理局登記的股權獎勵計劃資料。於本公司在香港公開上市後，我們及參與我們股權獎勵計劃的中國僱員須遵守該等規定。倘我們或我們購股權的中國承授人違反該等規定，則我們或相關承授人或會遭罰款及其他法律或行政制裁。法規的不確定因素亦可能制約我們根據中國法律為董事及僱員採納其他購股權計劃的能力。

此外，中國國家稅務總局已頒佈若干有關僱員購股權計劃的通知。根據該等通知，我們的中國僱員行使購股權時須繳納中國個人所得稅。我們的中國附屬公司無錫五洲裝飾城須向相關稅務主管部門提交有關僱員購股權的備案資料，並須於有關僱員行使購股權時預扣個人所得稅。倘我們的僱員未能支付或我們未能預扣所得稅而違反相關法律及法規，則我們可能遭稅務主管部門或其他中國政府機關制裁。此外，個人外匯規定及股權獎勵計劃規定的詮釋及實施存在重大不確定因素。

自然災害、天災及疫症爆發可能對中國全國及地區經濟以及我們的前景有不利影響。

我們的業務受到中國整體經濟及社會環境所影響。並非我們所能控制的自然災害、疫症及其他天災可能對中國的經濟、基建及民生有不利影響。例如，任何強烈地震可能導致受災地區傷亡慘重，物業損毀，房地產交易銳減。我們的業務亦易受火災、水災、環境事故、斷電、通訊故障及類似事件等自然及其他類型災害所干擾與破害。倘我們的經營所在地出現任何其他類似災害或異常事件，則我們經營業務的能力或會嚴重受損。

此外，過往爆發的疫症對中國全國及地方經濟造成不同程度的損害，視乎影響規模而定。倘若中國(特別是我們業務所在城市)再次爆發非典型肺炎，或爆發H5N1禽流感或人類豬流感等其他疫症，則可能會嚴重干擾我們的物業開發業務以及銷售及策劃推廣活動，繼而對我們的財務狀況及經營業績有不利影響。

開曼群島法律規定的股東權利有別於香港法例所規定者。

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相對有限的司法先例及源自對開曼群島法院有

風 險 因 素

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條規定對因公司事務而受不公平對待的股東可採取補救措施，而開曼群島並無類似法規。其他資料請參閱本文件附錄六「本公司組織章程及開曼群島法律概要」一節。

可能難以向我們或居於中國內地的董事或行政人員送達法律文件或於中國內地對彼等執行非中國法院作出的裁決。

我們幾乎全部執行董事及行政人員居於中國內地，而我們和該等人士的絕大部分資產亦位於中國內地。因此，閣下及其他投資者可能難以向我們或上述處於居位於中國內地的人士送達法律文件，或向我們或上述處於位居於中國內地的人士執行非中國法院作出的裁決。

中國並無條約規定須相互認可及執行由開曼群島及眾多其他國家及地區法院作出的裁決。因此，在中國可能難以甚至無法認可及執行該等非中國司法權區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。

前 瞻 性 陳 述

本文件載有前瞻性陳述，該等陳述因本身性質使然，涉及重大風險及不確定因素。該等前瞻性陳述包括但不限於有關下列各項的陳述：

- 我們的業務及經營策略以及執行該等策略的能力；
- 能否按計劃進一步發展及管理項目；
- 資本承擔計劃，尤其是收購作物業發展用途之土地及發展項目之計劃；
- 我們的業務及業務前景，包括現有及新業務的發展計劃；
- 中國房地產行業監管環境及一般行業展望；
- 匯率波動及限制；
- 中國房地產行業日後發展情況及競爭環境；
- 中國整體經濟趨勢；及
- 我們的股息分派計劃。

具體而言，「業務」及「財務資料」章節與我們有關的陳述中，「預料」、「相信」、「可能」、「估計」、「預期」、「日後」、「有意」、「或會」、「計劃」、「尋求」、「將會」、「可能會」等詞語及其他同類表述，均旨在識別該等前瞻性陳述。該等陳述基於有關我們現時及日後業務策略及本公司日後經營環境的多項假設而作出，反映管理層現時對日後事件的看法，並受若干風險、不確定因素及假設(包括本文件所述風險因素)影響。根據相關法律、規則及法規的規定，我們並無責任在出現新資訊、新事件時或因其他原因更新或以其他方式修訂本文件所載前瞻性陳述。如一項或多項有關風險或不確定因素成為事實，或相關假設證明不正確，我們的財政狀況或會受不利影響，因而或會與本文件中所預計、相信、估計或預期者有重大差距。故此，該等陳述並非日後表現的保證，閣下不應過度依賴該等前瞻性資料。本文件所載一切前瞻性陳述，均受本節所載警示聲明所限。

於本文件內，有關我們或任何董事的意向陳述或提述均於本文件刊發日期作出。任何該等意向均有可能隨未來發展情況而改變。

董事及本文件所涉各方

董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
舒策城	中國無錫市 濱湖區 萬科金域藍灣 13棟8單元202室	中國
舒策丸	中國無錫市 濱湖區 萬科魅力之城二號 701室	中國
舒策員	中國無錫市 新區 長江北路 萬科家園77號 2903室	中國
吳曉武	中國無錫市 惠山區 隆泉園18號 601室	中國
趙立東	中國遼寧省 大連中山區 太陽街61號 西單元4-2號	中國
獨立非執行董事		
宋敏	香港域多利道555號 碧瑤灣 26座7樓B室	中國
羅廣信	香港居賢坊3號 翠麗軒 19樓B室	中國
舒國澧	中國北京市 海澱區 明光北里 18號樓302室	中國

董事及本文件所涉各方

本公司的法律顧問

香港法律及美國法律
謝爾曼•思特靈律師事務所
香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈12樓

中國法律
環球律師事務所
中國北京市
朝陽區建國路81號
華貿中心1號樓15層

開曼群島及英屬處女群島法律
Walkers
香港中環
遮打道18號
歷山大廈1501-1507室

申報會計師

安永會計師事務所
執業會計師
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

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2座23樓

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive PO Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
中國總部	中國無錫市 廣益路287號 五洲國際哥倫布廣場B座 19樓
香港主要營業地點	香港 中環 夏慤道12號 美國銀行大廈 605室
本公司網站	http://www.wz-china.com
公司秘書	陳思翰，ACCA、CPA
合資格會計師	陳思翰，ACCA、CPA
授權代表	陳思翰 香港 新界 將軍澳 維景灣畔1期 澳景路88號 3座26樓H室 舒策城 中國無錫市 濱湖區 萬科金域藍灣 13座8單元202室
審核委員會	羅廣信(主席) 宋敏 舒國澧
薪酬委員會	宋敏(主席) 舒國澧 舒策丸
提名委員會	舒策城(主席) 羅廣信 宋敏
主要股份過戶登記辦事處	Codan Trust Company (Cayman) Limited Cricket Square, P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands

我們的行業

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(獨立第三方)編製物業市場研究報告(「報告」)，分析中國各地區的專業批發市場及多功能商業綜合體，收費人民幣500,000元。

中國經濟

中國經濟概覽

中國政府進行全面經濟改革，推動中國經濟在過去三十年每年平均有兩位數的增長。根據二零一二年中國統計年鑒及二零一二年中國統計公報，中國過往七年的國內生產總值由二零零五年的人民幣18.5萬億元增至二零一二年的人民幣51.9萬億元，複合年增長率達約15.9%。

拉動中國經濟增長的因素主要是政府加大基建投入及私人市場增加土地開發投資，以及消費支出增加。房地產投資由二零零五年的人民幣1.6萬億元增至二零一二年的人民幣7.2萬億元，複合年增長率約為24.0%。消費品零售額在過去七年由二零零五年的人民幣6.7萬億元增加一倍以上至二零一二年的人民幣21.0萬億元。

下表載列所示期間中國的經濟指標摘要：

	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	二零一零年	二零一一年	二零一二年	複合年 增長率
人口(百萬).....	1,307.6	1,314.5	1,321.3	1,328.0	1,334.7	1,340.9	1,347.4	1,354.0	0.5%
名義國內生產總值 (人民幣萬億元).....	18.5	21.6	26.6	31.4	34.1	40.2	47.3	51.9	15.9%
國內生產總值增長率(%) ..	11.3	12.7	14.2	9.6	9.2	10.4	9.3	7.8	
固定資產投資 (人民幣萬億元).....	8.9	11.0	13.7	17.3	22.5	25.2	31.1	37.5	22.8%
房地產投資 (人民幣萬億元).....	1.6	1.9	2.5	3.1	3.6	4.8	6.2	7.2	24.0%
消費品零售額 (人民幣萬億元).....	6.7	7.6	8.9	11.5	13.3	15.7	18.4	21.0	17.7%
城市人均可支配收入 (人民幣元).....	10,493	11,759	13,786	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565	12.9%

資料來源：中國國家統計局，二零一二年中國統計年鑒、摘錄自二零一二年中國統計公報的二零一二年數據

我們的行業

中國的區域經濟增長

長江三角洲地區

長江三角洲地區是中國經濟最發達的地區之一，覆蓋上海及江蘇、浙江等省份的部分城市。以下地圖為長江三角洲地區。



長江三角洲地區和上海、杭州、南京、寧波及無錫均建有國際機場。長江三角洲地區已建成連接該區域內主要城市的高速鐵路，而二零一零年開通的京滬高速鐵路大幅縮短旅程時間。此外，長江三角洲地區水路十分便利。寧波港及上海港是中國兩個非常繁忙的海港。

長江三角洲地區佔中國二零一二年國內生產總值約17.3%。二零一二年長江三角洲地區的固定資產投資達人民幣42,011億元，佔中國固定資產投資總額約11.2%。中國政府已制定在未來十年將長江三角洲地區轉變為全球重要的先進行業及製造業中心的目標。據上海交通大學估計，按二零一一年至二零二零年的估計年增長率11.0%計算，二零二零年長江三角洲地區的國內生產總值將達到人民幣16.0萬億元。

江蘇省

江蘇省總面積為102,600平方公里，與山東、安徽、浙江及上海接壤。根據第一太平戴維斯的資料，江蘇省二零一二年的國內生產總值位居中國第二，消費品零售額亦排名第三。江蘇省是電子設備、化工產品、紡織品、製造機械及汽車等領先出口商的基地。

我們的行業

無錫

無錫位於江蘇省南部，鄰近蘇州及常州。無錫總面積約4,787.6平方公里，二零一二年的人口為650萬。無錫是中國的主要商業城市，在《福布斯》雜誌的「2010年中國最佳商業城市」排名中，位列第七。二零一二年，無錫人均國內生產總值較二零一一年的人人民幣107,437元增加約9.3%至人民幣117,400元。無錫交通便利，處於京滬高速鐵路沿線，京杭大運河亦流經該市。下表載列所示年度無錫的經濟指標摘要：

	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	二零一零年	二零一一年	二零一二年
人口(百萬)	5.6	5.8	6.0	6.1	6.2	6.4	6.4	6.5
國內生產總值(人民幣十億元)	280.9	331.1	388.0	446.1	499.2	579.3	688.0	756.8
人均國內生產總值(人民幣元)	51,034	57,899	65,570	73,733	81,146	92,167	107,437	117,400
固定資產投資(人民幣十億元)	133.6	147.5	167.4	187.7	238.8	298.6	316.9	361.8
人均可支配收入(人民幣元)	16,005	18,189	20,898	23,605	25,027	27,750	31,638	35,663
消費品零售額(人民幣十億元)	81.6	94.2	110.3	134.1	154.3	182.6	214.0	242.8

資料來源：無錫市統計年鑒(二零零六年至二零一二年)、摘錄自二零一二年無錫統計公報的二零一二年數據

南通

南通坐落於長江北岸，是重要的港口城市，周圍環繞著鹽城、泰州、蘇州及上海。南通總面積約8,001.0平方公里，二零一二年十二月三十一日的人口為730萬。南通是中國首批獲准開放國際貿易及經濟活動的14個沿海城市之一。借助二零零八年落成的蘇通(蘇州—南通)長江大橋，南通往蘇州的交通便利。下表載列所示期間南通的經濟指標摘要：

	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	二零一零年	二零一一年	二零一二年
人口(百萬)	7.3	7.2	7.2	7.1	7.1	7.3	7.3	7.3
國內生產總值(人民幣十億元)	148.4	178.8	216.4	259.3	287.3	346.6	408.0	455.9
人均國內生產總值(人民幣元)	20,138	24,545	29,991	36,199	40,231	48,083	56,005	62,506
固定資產投資(人民幣十億元)	81.5	104.9	126.6	150.5	180.2	216.8	237.8	288.6
人均可支配收入(人民幣元)	11,590	13,056	15,261	17,540	19,469	21,825	25,094	28,292
消費品零售額(人民幣十億元)	53.6	62.2	73.7	91.5	108.0	127.7	149.3	170.9

資料來源：南通市統計年鑒(二零零五年至二零一二年)、摘錄自二零一二年南通統計公報的二零一二年數據

浙江省

浙江省總面積為104,141平方公里，與江蘇、安徽、江西、福建及上海接壤。根據第一太平戴維斯的資料，浙江省二零一二年的國內生產總值位居中國第四，消費品零售額亦排名第四。浙江省是機電產品、紡織品、化工產品、食品及建築材料製造行業的基地。

我們的行業

杭州

杭州是浙江省的首府及最大的城市，總面積為16,596平方公里，二零一二年十二月三十一日的人口約為700萬。杭州是一座工業城市，涉及電子資訊、食品、紡織及化工等多個領域，被認為是中國沿海重要的製造基地及物流中心。下表載列所示期間杭州的經濟指標摘要：

	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	二零一零年	二零一一年	二零一二年
人口(百萬)	6.6	6.7	6.7	6.8	6.8	6.9	7.0	7.0
國內生產總值(人民幣十億元)	294.4	344.3	410.4	478.9	508.8	594.9	701.9	780.4
人均國內生產總值(人民幣元)	44,871	51,908	61,315	70,948	74,761	86,691	101,370	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	138.7	146.1	168.4	198.1	229.2	275.3	310.0	372.3
人均可支配收入(人民幣元)	16,601	19,027	21,689	24,104	26,864	30,035	34,065	37,511
消費品零售額(人民幣十億元)	97.8	111.9	130.8	157.8	180.5	214.6	254.8	294.5

資料來源：二零一二年杭州統計年鑒、摘錄自二零一二年杭州統計公報的二零一二年數據

環渤海地區 — 山東及遼寧

按國內生產總值計算，山東省及遼寧省為東北地區的領先省份。山東省總面積157,126平方公里，二零一二年的人口為9,680萬。遼寧省總面積147,500平方公里，二零一二年的人口為4,390萬。下表載列所示期間山東及遼寧的經濟指標摘要：

省份	二零一二年 國內生產 總值 (人民幣 十億元)		二零一二年 人均國內 生產總值 (人民幣元)		二零一二年 零售額 (人民幣 十億元)	
	總值	排名	人均	排名	零售額	排名
山東	5,001.3	3	51,768	10	1,917.5	2
遼寧	2,480.1	7	56,547	7	925.7	6

資料來源：各省、市及自治區二零一二年統計公報

中西部地區 — 部分省份

下表載列所示期間中西部地區若干省市的經濟指標摘要：

省份	二零一二年 國內生產 總值 (人民幣 十億元)		二零一二年 人均國內 生產總值 (人民幣元)		二零一二年 零售額 (人民幣 十億元)	
	總值	排名	人均	排名	零售額	排名
湖南	2,215.4	10	33,480	20	785.5	10
湖北	2,225.0	9	38,502	14	919.7	7
重慶	1,145.9	23	39,083	12	396.1	22
雲南	1,031.0	24	22,195	29	354.2	24

資料來源：各省、市及自治區二零一二年統計公報

雖然中西部地區的整體國內生產總值低於東部地區，但其增速在加快。例如，根據第一太平戴維斯的資料，重慶及雲南二零一二年的國內生產總值分別增長13.6%及13.0%，遠超全國平均水平7.8%。

我們的行業

中國房地產市場

根據第一太平戴維斯的資料，近年來，由於人均可支配收入持續增長加上生活水平日益提高，中國的物業需求明顯增加。售出的商用物業建築面積由二零零六年約618.6百萬平方米增至二零一二年約1,113.0百萬平方米，複合年增長率達10.3%。同期，在利好市況及具吸引力投資回報的拉動下，中國房地產投資由二零零六年約人民幣19,423億元迅速增至二零一二年約人民幣71,804億元，複合年增長率達24.3%。下表載列所示期間中國房地產市場的指標摘要：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元)	1,942.3	2,528.9	3,120.3	3,624.2	4,825.9	6,179.7	7,180.4	24.3%
住宅物業投資	1,363.8	1,800.5	2,244.1	2,561.4	3,402.6	4,432.0	4,937.4	23.9%
辦公物業投資	92.8	103.5	116.7	137.7	180.7	255.9	336.7	24.0%
零售物業投資	235.4	278.6	335.4	418.1	564.8	742.4	931.2	25.8%
其他物業投資	250.3	346.3	424.1	507.0	677.7	749.5	975.1	25.4%
物業供應(百萬平方米)								
已竣工商品房建築面積	558.3	606.1	665.4	726.8	787.4	926.2	994.3	10.1%
已竣工住宅物業建築面積	454.7	498.3	543.3	596.3	634.4	743.2	790.4	9.7%
已竣工辦公物業建築面積	13.9	15.5	18.2	16.5	18.2	22.7	23.2	8.8%
已竣工零售物業建築面積	62.9	61.0	64.1	68.2	82.8	94.7	102.3	8.4%
已竣工其他物業建築面積	26.8	31.3	39.8	45.7	52.0	65.6	78.4	19.6%
物業需求(百萬平方米)								
已售商品房建築面積	618.6	773.5	659.7	947.6	1,047.6	1,093.7	1,113.0	10.3%
已售住宅物業建築面積	554.2	701.4	592.8	861.8	933.8	965.3	984.7	10.1%
已售辦公物業建築面積	12.3	14.7	11.6	15.4	18.9	20.0	22.5	10.6%
已售零售物業建築面積	43.4	46.4	42.1	53.3	69.9	78.7	77.6	10.2%
已售其他物業建築面積	8.7	11.1	13.3	17.0	25.0	29.6	28.2	21.8%
物業平均售價(人民幣元/平方米)								
商品房平均售價	3,367	3,864	3,800	4,681	5,032	5,357	5,791	9.5%
住宅物業平均售價	3,119	3,645	3,576	4,459	4,725	4,993	5,430	9.7%
辦公物業平均售價	8,053	8,667	8,378	10,608	11,406	12,327	12,303	7.3%
零售物業平均售價	5,247	5,774	5,886	6,871	7,747	8,488	9,022	9.5%
其他物業平均售價	3,131	3,351	3,219	3,671	4,099	4,182	4,307	5.5%

資料來源：二零一二年中國統計年鑒、中國國家統計局

我們的行業

過往幾年，中國政府實施一系列抑制住宅市場過熱的措施。更多詳情請參閱附錄五——主要中國法律及監管規定概要「房地產抵押」及「穩定住房價格的措施」兩節。

根據第一太平戴維斯的資料，截至二零一二年十一月三十日止十一個月，我們的項目所在城市的物業銷售各不相同。地區差異主要是由於各城市在市場規模、市場成熟度、需求及緊縮措施的時間與影響等方面存在不同的市場特徵。

總體而言，截至二零一二年十一月三十日止十一個月大部分城市的住宅物業銷量較二零一一年大幅下降。然而，無錫與杭州的需求自二零一二年中開始回升，且已回升至二零一零年的水平。截至二零一二年十一月三十日止十一個月該等城市住宅物業的平均售價較二零一一年溫和上升，但無錫的平均售價下降約4.6%。期內該等城市的零售及辦公物業銷售保持穩定。

下表載列所示期間若干城市物業銷售概況：

	截至二零一二年十一月三十日止十一個月				截至二零一一年十二月三十一日止年度			
	商品房	住宅物業	辦公物業	零售物業	商品房	住宅物業	辦公物業	零售物業
	銷量(百萬平方米)							
江蘇省								
無錫	7.9	6.8	0.4	0.7	6.5	5.3	0.3	0.9
啓東	0.6	0.6	656*	6,536*	0.6	0.6	39,186*	41,851*
南通	6.1	5.5	0.1	0.4	5.5	4.8	0.2	0.4
鹽城	4.0	3.5	0.02	0.4	5.6	4.8	0.1	0.6
淮安	5.8	5.1	0.1	0.5	4.6	4.1	0.02	0.5
泰州	2.8	2.4	0.01	0.3	4.7	3.9	0.1	0.6
浙江省								
杭州	9.8	8.4	0.7	0.6	8.3	6.8	0.7	0.6
重慶	38.2	34.9	0.4	1.8	45.3	40.6	0.4	2.7
雲南省								
大理	0.9	0.7	零	177,717*	1.0	1.0	零	24,004*
湖北省								
襄樊	3.0	2.7	0.03	0.2	5.1	4.5	0.02	0.5
遼寧省								
瀋陽	21.2	18.8	0.2	1.6	21.8	19.5	0.1	1.7
山東省								
德州	3.8	3.2	13,720*	0.5	4.5	4.2	1,500*	0.2
煙台	8.5	7.7	169,876*	0.4	12.9	11.8	50,554*	0.8

* 平方米

我們的行業

資料來源：各城市統計局

	二零一二年首十一個月				截至二零一一年十二月三十一日年度			
	商品房	住宅物業	辦公物業	零售物業	商品房	住宅物業	辦公物業	零售物業
	平均售價(每平方米人民幣元)							
江蘇省								
無錫	8,413.5	7,712.3	8,641.2	15,264.8	8,678.4	8,084.9	8,919.0	11,927.1
啓東	6,021.2	5,964.5	9,603.7	10,812.4	6,508.6	6,262.1	5,950.6	10,276.7
南通	5,418.7	5,198.1	9,777.9	8,077.5	5,914.0	5,569.3	9,537.9	8,531.9
鹽城	4,438.8	4,176.9	3,380.3	6,853.0	4,415.5	4,084.1	3,893.4	6,951.3
淮安	4,443.1	4,096.3	6,641.0	7,528.3	4,496.8	3,991.5	4,439.0	8,613.2
泰州	6,109.9	5,650.1	4,402.6	9,671.5	6,302.1	5,634.9	7,346.4	10,545.4
浙江省								
杭州	13,319.3	13,189.8	16,511.6	12,981.8	13,062.3	12,612.9	16,644.4	16,577.4
重慶	5,110	4,867	10,935	9,844	4,734	4,492	11,686	8,132
雲南省								
大理	5,190.7	4,672.0	—	7,333.1	4,627.4	4,579.1	—	6,551.8
湖北省								
襄樊	3,802.8	3,607.9	7,908.7	5,701.3	3,183.7	3,100.6	2,108.5	4,182.9
遼寧省								
瀋陽	6,336.5	6,000.4	11,576.1	9,756.1	5,885.4	5,614.1	7,522.6	8,846.6
山東省								
德州	3,538	3,509	5,746	3,758	3,273	3,194	3,200	4,988
煙台	5,388.3	5,272.6	7,807.2	6,922.8	4,978.6	4,845.0	8,303.6	6,992.1

資料來源：各城市統計局

我們的多功能商業綜合體的平均售價及土地收購成本高於專業批發市場。根據第一太平戴維斯的資料，該差異主要是由於(i)大部分用於專業批發市場項目建設及開發的土地限作批發及零售等特定用途，用於多功能商業綜合體項目的土地則可作住宅、辦公及零售等其他用途，因而影響土地收購成本；(ii)多功能商業綜合體因建築結構性質而需要較高建築成本。多功能商業綜合體零售部分的建築成本較專業批發市場高至少80%至100%；及(iii)由於大部分指定作為批發市場項目的土地所處地點遠離當地政府土地使用規劃之商業中心區，因此價格遠低於指定作為多功能商業綜合體的土地。

中國批發市場

概覽

批發市場(在中國通常稱「商品交易市場」)是賣家展示及銷售產品的場所。截至二零一一年，中國共有5,075個批發市場，包括3,707個年銷售額超過人民幣一億元的專業批發市場。批發市場已成為中國貨品交易最有效的渠道之一，在較小城市及鄉鎮尤其如此。

我們的行業

批發市場分為銷售多種產品的綜合市場與銷售特定類型產品的專業市場。下表載列所示期間中國年銷售額超過人民幣一億元的主要批發市場的分析：

	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	二零一零年	二零一一年	複合年增長率
	批發市場數目							
綜合市場.....	767	1,106	1,140	1,248	1,280	1,341	1,368	10.1%
工業產品市場.....	228	295	310	287	286	310	314	5.5%
農產品市場.....	539	811	830	630	657	691	702	4.5%
專業市場.....	2,214	2,525	2,760	3,319	3,407	3,599	3,707	9.0%
五金.....	不適用	51	65	71	71	80	75	8.0%*
家居裝飾及傢具.....	71	100	113	109	130	135	138	11.7%
建材.....	274	333	363	396	430	480	525	11.5%
其他市場.....	342	245	221	—	—	—	—	—
總計.....	3,323	3,876	4,121	4,567	4,687	4,940	5,075	7.3

資料來源：國家統計局二零一二年中國商品交易市場統計年鑒

* 指二零零六年至二零一一年的複合年增長率

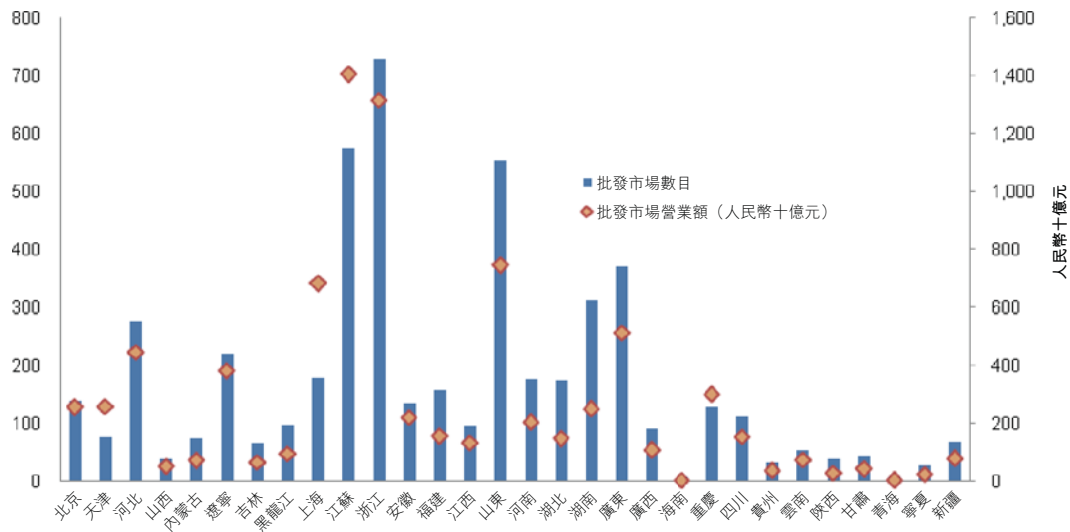
就銷售形式而言，批發市場混搭較多零售，大型綜合批發市場尤其如此，其零售額佔總銷售額的30%以上。下表載列所示期間中國年銷售額超過人民幣一億元的批發市場的部分資料：

年份	市場數目	年底平均商舖數目 (百萬)	建築面積 (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 (人民幣十億元)
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
二零一零年.....	4,940	3.19	248.2	7,270.4	6,095.5	1,174.9
二零一一年.....	5,075	3.33	262.3	8,201.7	6,939.1	1,262.6

資料來源：國家統計局二零一二年中國商品交易市場統計年鑒

我們的行業

下圖載列二零一一年各省、直轄市及自治區批發市場的分析：



資料來源：國家統計局二零一二年中國商品交易市場統計年鑒

長江三角洲地區批發市場

過往三十年，多個工業中心的出現推動中國批發市場的增長。長江三角洲地區、環渤海地區及珠江三角洲地區等經濟較發達地區形成了大量包羅各類產品的大型批發市場。

我們的行業

根據第一太平戴維斯的資料，以批發市場總數、商舖總數、總零售面積及年銷售總額計算，長江三角洲地區（包括上海以及江蘇及浙江省的若干主要城市）是中國批發市場最發達的地區。按個別省份計算，江蘇及浙江省是批發市場年銷售總額及市場總數最高的兩大省份。根據中國國家統計局的資料，長江三角洲地區年銷售總額超逾人民幣一億元的批發市場總數由二零零五年的1,030個增至二零一一年的一,217個，複合年增長率為2.8%。同期，銷售額由人民幣11,273億元增至人民幣30,013億元，複合年增長率為17.7%。下表載列所示期間長江三角洲地區年銷售總額超逾人民幣一億元的批發市場的部份資料：

	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	二零一零年	二零一一年	複合年 增長率
市場數目.....	1,030	1,189	1,253	1,329	1,121	1,173	1,217	2.8%
商舖數目.....	438,687	496,220	539,847	595,106	636,763	670,455	721,581	8.6%
年底租出商舖數目.....	不適用	不適用	不適用	548,475	587,187	620,045	660,111	6.4%
零售面積(百萬平方米).....	23.5	28.9	38.2	42.2	47.6	50.2	52.0	14.2%
銷售額(人民幣十億元).....	1,127.3	1,360.3	1,691.2	1,934.6	2,051.4	2,624.4	3,001.3	17.7%
批發.....	966.1	1,148.6	1,434.9	1,651.2	1,728.6	2,256.3	2,612.4	18.0%
零售.....	161.2	211.7	256.3	298.5	322.8	368.2	388.8	15.8%
批發比例(%).....	85.7	84.4	84.8	85.4	84.3	86.0	87.1	—
市場平均零售面積(平方米).....	22,816	24,306	30,487	31,753	24,462	42,796	72,753	11.0%
單位平均零售面積(平方米).....	53.6	58.2	70.8	70.9	74.8	74.9	72.1	5.1%
租出商舖平均銷售額 (人民幣百萬元).....	不適用	不適用	不適用	3.5	3.5	4.2	4.5	8.8%

資料來源：二零零六年至二零一二年中國商品交易市場統計年鑒

江蘇省

下表載列所示期間江蘇省批發市場的部份資料：

	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	二零一零年	二零一一年	複合年 增長率
市場數目.....	459	482	501	534	528	553	575	3.8%
商舖總數.....	242,054	260,859	282,599	318,632	334,893	362,831	386,182	8.1%
年底租出商舖數目.....	不適用	不適用	不適用	289,887	306,038	332,515	346,988	6.2%
零售面積(百萬平方米).....	17.2	18.9	25.3	26.4	23.0	29.7	30.2	9.8%
銷售額(人民幣十億元).....	481.5	582.2	734.6	882.0	922.6	1,175.4	1,400.7	19.5%
批發.....	403.1	497.1	641.2	740.4	783.1	1,003.5	1,208.7	20.0%
零售.....	78.3	85.1	93.4	141.6	139.5	171.9	192.0	17.0%
批發比例(%).....	83.7	85.4	87.3	83.9	84.9	85.4	86.3	—
市場平均零售面積(平方米).....	37,429	39,212	50,499	49,438	43,561	53,707	52,522	5.8%
商舖平均零售面積(平方米).....	71.0	72.7	89.5	82.7	68.8	81.7	78.2	1.6%
租出商舖平均銷售額 (人民幣百萬元).....	—	—	—	3.0	3.2	3.5	4.0	9.9%

資料來源：中國國家統計局

我們的行業

無錫的批發市場總銷售額由二零零五年的人民幣1,319億元增至二零一二年的人民幣3,696億元，複合年增長率為15.9%。二零一二年，專業批發市場總銷售額達人民幣3,165億元，佔批發市場總銷售額的85.6%。

根據無錫市統計局的資料，無錫的房地產投資由二零零五年的人民幣228億元增至二零一二年的人民幣871億元，複合年增長率為23.0%。同期，辦公及零售物業投資的增速超逾房地產整體投資。二零一二年，無錫的辦公及零售物業投資同比分別增長42.6%及44.8%。

房地產投資大幅提高市場對建材、傢具、五金及裝飾材料的需求，因此建材、傢具、五金及裝飾材料專業市場經歷了顯著增長。下表載列二零零九年、二零一零年及二零一一年無錫傢具、五金及裝飾材料專業市場的若干表現指標：

	二零零九年					二零一零年					二零一一年				
			總銷售額					總銷售額					總銷售額		
	市場數目	商舖數目	租出商舖 數目	(人民幣 億元)	面積(千 平方米)	市場數目	商舖數目	租出商舖 數目	(人民幣 億元)	面積(千 平方米)	市場數目	商舖數目	租出商舖 數目	(人民幣 億元)	面積(千 平方米)
傢具	1	388	350	4	146.5	1	580	565	4	146.5	1	580	536	4	146.5
裝飾材料	2	633	633	9	133.8	2	633	630	95	133.8	7	2,388	1,353	127	563.8
五金機電	1	1,072	1,072	20	61.4	1	1,090	1,087	24	61.4	1	1,122	1,122	22	61.4
其他	1	398	398	23	120.0	1	491	490	27	120.0	1	500	500	28	120.0
傢具、五金及裝飾材料	5	2,491	2,395	56	461.7	5	2,794	2,772	150	461.7	10	4,590	3,511	182	891.7

資料來源：二零零九年、二零一零年及二零一一年無錫市統計年鑒

我們的行業

其他省份批發市場

下表載列所示期間其他省份批發市場的若干指標：

山東省

	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	二零一零年	二零一一年	複合年 增長率
市場數目.....	378	446	483	520	536	543	555	6.6%
商舖數目.....	222,348	267,109	293,674	345,519	340,647	373,177	384,036	9.5%
年底租出商舖數目.....	不適用	不適用	不適用	316,795	340,156	352,628	364,551	4.8%
零售面積(百萬平方米).....	17.7	23.6	23.4	28.6	33.4	34.5	36.4	12.3%
銷售額(人民幣十億元).....	282.0	333.8	394.1	468.8	545.2	667.6	742.4	17.5%
批發.....	234.5	276.7	331.4	396.0	475.8	563.7	647.5	18.4%
零售.....	47.5	57.1	62.7	72.8	69.4	103.9	94.9	12.2%
批發比例(%).....	83.2	82.9	84.1	84.5	87.3	84.4	87.2	—
市場平均零售面積(平方米).....	46,807	53,011	48,481	55,082	62,375	63,492	65,586	5.8%
單位平均零售面積(平方米).....	79.6	88.5	79.7	82.8	92.4	92.4	94.8	3.0%
租出商舖平均銷售額 (人民幣百萬元).....	不適用	不適用	不適用	1.5	1.6	1.9	2.0	10.7%

資料來源：中國國家統計局

遼寧省

	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	二零一零年	二零一一年	複合年 增長率
市場數目.....	160	159	176	223	225	222	221	5.5%
商舖數目.....	153,937	148,119	158,631	200,130	194,486	196,337	195,317	4.0%
年底租出商舖數目.....	不適用	不適用	不適用	182,119	179,694	179,992	180,547	-0.3%
零售面積(百萬平方米).....	5.5	8.0	9.5	8.1	9.8	8.2	8.1	6.7%
銷售額(人民幣十億元).....	143.4	168.8	190.3	244.8	268.7	346.6	379.5	17.6%
批發.....	102.4	100.8	117.6	191.1	215.2	289.0	314.7	20.6%
零售.....	41.0	68.0	72.7	53.7	53.5	57.7	64.8	7.9%
批發比例(%).....	71.4	59.7	61.8	78.1	80.1	83.4	82.9	—
市場平均零售面積(平方米).....	34,375	50,315	53,977	36,323	43,556	36,937	36,652	1.1%
單位平均零售面積(平方米).....	35.7	54.0	59.9	40.5	50.4	41.8	41.5	2.5%
租出商舖平均銷售額 (人民幣百萬元).....	不適用	不適用	不適用	1.3	1.6	1.9	2.1	17.4%

資料來源：中國國家統計局

我們的行業

雲南省

	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	二零一零年	二零一一年	複合年 增長率
市場數目.....	26	40	44	51	52	53	55	13.3%
商舖數目.....	17,579	26,459	28,021	38,328	30,923	56,245	70,234	26.0%
年底租出商舖數目.....	不適用	不適用	不適用	27,244	24,053	41,193	55,050	26.4%
零售面積(百萬平方米).....	1.2	1.8	2.1	2.4	1.6	2.7	3.9	21.7%
銷售額(人民幣十億元).....	19.0	20.8	27.1	37.1	38.1	60.3	73.4	25.3%
批發.....	17.3	17.7	24.2	33.5	33.0	51.0	59.8	23.0%
零售.....	1.7	3.1	2.9	3.6	5.1	9.3	13.6	41.4%
批發比例(%).....	90.9	84.9	89.2	90.3	86.7	84.6	81.5	—
市場平均零售面積(平方米).....	46,462	44,800	47,148	46,941	31,096	50,793	70,909	7.3%
單位平均零售面積(平方米).....	68.3	68.0	74.9	62.6	51.7	48.0	55.5	3.4%
租出商舖平均銷售額 (人民幣百萬元).....	不適用	不適用	不適用	1.4	1.6	1.5	1.3	-0.7%

資料來源：中國國家統計局

湖北省

	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	二零一零年	二零一一年	複合年 增長率
市場數目.....	112	115	114	137	136	160	176	7.4%
商舖數目.....	52,776	51,796	49,508	75,711	76,834	86,895	89,248	9.2%
年底租出商舖數目.....	不適用	不適用	不適用	66,404	72,997	79,159	81,416	7.0%
零售面積(百萬平方米).....	2.8	3.1	3.2	4.7	5.1	5.9	5.6	12.2%
銷售額(人民幣十億元).....	50.7	70.3	60.5	96.9	117.3	126.9	145.9	20.1%
批發.....	36.0	53.7	43.9	70.6	85.2	100.2	108.8	20.1%
零售.....	14.8	16.6	16.6	26.4	32.1	26.7	37.9	17.0%
批發比例(%).....	70.9	76.4	72.6	72.8	72.6	79.0	74.0	—
市場平均零售面積(平方米).....	25,054	26,722	28,153	33,956	37,787	37,075	31,818	4.1%
單位平均零售面積(平方米).....	53.1	59.9	64.6	62.6	66.4	67.9	62.7	2.8%
租出商舖平均銷售額 (人民幣百萬元).....	不適用	不適用	不適用	1.5	1.6	1.6	1.8	7.1%

資料來源：中國國家統計局

重慶直轄市

	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	二零一零年	二零一一年	複合年 增長率
市場數目.....	76	76	83	101	107	119	129	9.4%
商舖數目.....	53,941	55,044	58,880	75,205	76,661	89,250	93,544	8.4%
年底租出商舖數目.....				67,992	68,626	80,570	85,298	7.9%
零售面積(百萬平方米).....	2.8	3.2	4.0	4.8	5.0	5.9	6.2	14.2%
銷售額(人民幣十億元).....	68.3	77.1	93.9	130.3	158.3	245.8	298.7	29.2%
批發.....	55.9	63.1	76.4	108.4	134.9	202.3	243.8	27.8%
零售.....	12.5	14.0	17.5	21.8	23.4	43.5	54.8	27.9%
批發比例(%).....	81.8	81.9	81.3	83.2	85.2	82.3	81.6	—
市場平均零售面積(平方米).....	37,382	42,500	48,652	47,297	46,271	49,244	48,062	4.3%
單位平均零售面積(平方米).....	52.7	58.7	68.6	70.3	72.1	72.7	66.3	3.9%
租出商舖平均銷售額 (人民幣百萬元).....	不適用	不適用	不適用	1.9	2.3	3.1	3.5	22.3%

資料來源：中國國家統計局

我們的行業

中國批發市場增長推動力

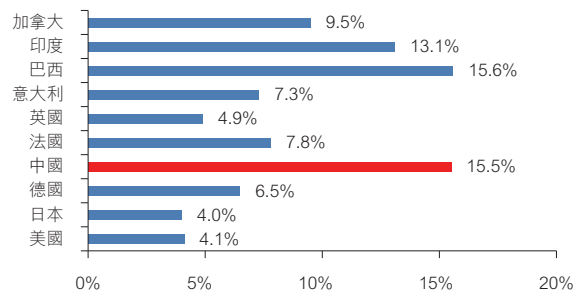
中國消費市場增長潛力

根據聯合國統計司的資料，二零一一年，以家庭最終消費支出計算，中國是全球第三大消費市場，僅次於美國及日本。

	家庭最終 消費支出 (百萬美元)	國內 生產總值 (百萬美元)	消費支出 佔國內 生產總值 百分比	佔全球 消費市場 百分比
美國	10,729,000	14,991,300	71.6%	26.3%
日本	3,540,647	5,870,357	60.3%	8.7%
中國	2,524,608	7,203,784	35.0%	6.2%
德國	2,068,046	3,604,061	57.4%	5.1%
法國	1,600,399	2,775,518	57.7%	3.9%
英國	1,560,949	2,429,184	64.3%	3.8%
巴西	1,494,169	2,476,651	60.3%	3.7%
意大利	1,346,989	2,195,938	61.3%	3.3%
印度	1,063,162	1,897,608	56.0%	2.6%
加拿大	993,020	1,736,869	57.2%	2.4%
全球合計	40,776,758	70,201,920	58.1%	100%

資料來源：聯合國統計司

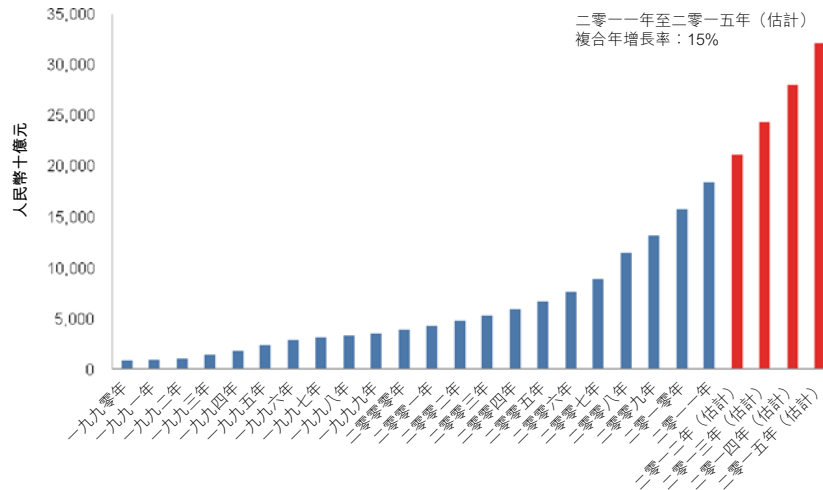
二零一一年，消費支出佔中國國內生產總值約35.0%，相比其他前十大國家為最低，亦遠遠低於全球約58.1%的平均水平。然而，中國二零零一年至二零一一年消費增長率為15.5%，於前十大國家中排名第二。下圖載列二零零一年至二零一一年十大國家的消費增長率：



資料來源：聯合國統計司

二零一零年，中國政府宣佈將刺激內需作為長期戰略目標。中國政府致力通過提高最低工資、上調所得稅起徵點及建立完善社會保障體系等措施增加居民的可支配收入。該等措施預期會帶動國內家庭消費及消費支出。根據商務部的資料，消費品零售總額(反映國內零售市場及批發市場規模)於二零一一年至二零一五年的複合年增長率預計為15%，二零一五年底預計達人民幣32.0萬億元。

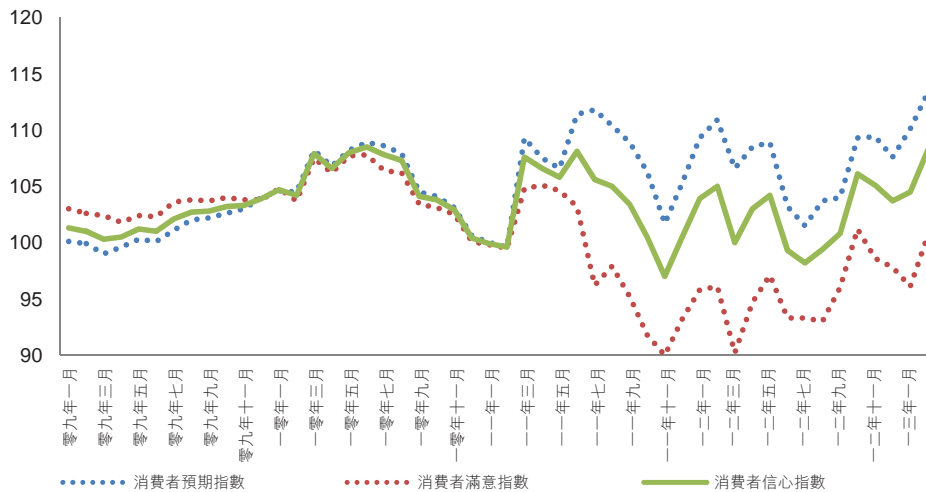
我們的行業



資料來源：中國國家統計局、商務部

消費者信心回升

二零一一年中國消費者信心指數稍有波動但自二零一一年底起主要向好，二零一三年二月更創新高，顯示零售及批發發展良好。



資料來源：中國國家統計局

第一太平戴維斯預計，在中國，批發市場仍會是最有效的貨物及產品分銷渠道，而批發及零售行業前景向好有助於推動批發市場的發展。此外，預計建築及裝飾材料批發市場將受惠於中國政府在十二五指引中建設更多經濟適用房的提議。因此，預計對建築材料及裝飾材料批發市場的需求將會激增。

中國政府刺激國內消費的舉措

中國政府在二零零九年推出人民幣4.0萬億元的經濟刺激計劃及一系列舉措刺激國內消費。該等措施大部分在二零零九年後繼續實行，主要針對農村以及汽車及家電等選定行業。預計該等措施仍會是批發及零售行業的主要增長動力，特別是在較不發達的二三線城市。

我們的行業

網上零售增長

根據中國互聯網絡信息中心的資料，截至二零一二年十二月三十一日，中國共有5.64億互聯網用戶，互聯網普及率約為42.1%。不斷擴大的中國互聯網用戶人數已成為網上零售市場的主要增長動力。根據商務部的資料，中國消費者的網上支出於二零一一年為人民幣7,826億元，較二零一零年增長約54.0%。中國二零一三年的網上購物量總額預計將達約人民幣5.9萬億元，有望成為全球最大的電子商務零售市場。

近年來，網上購物的增長趨勢主要歸因於價格敏感型消費者越來越多，即買家傾向從不同的平台購物，而批發市場能提供多種銷售平台及配套服務，可滿足該類客戶的需求。雖然網上零售有一定程度的市場競爭，但基於二零一一年網上零售僅佔零售總額不足4.2%，第一太平戴維斯認為網上零售在不久的將來仍會是推動批發市場發展的有利因素，並預期新一代批發市場會出現更進一步的增長，運營商將為交易方建立電子商務平台，亦會現場提供其他配套服務。

中國批發市場前景

第一太平戴維斯估計，中國的批發市場將繼續為中國經濟發揮重要作用。批發市場的銷售額於二零零八年至二零一一年按約60.0%的複合年增長率增加，二零一一年達到人民幣8.2萬億元。由於消費者需求轉變，加上新技術與物流技術出現，批發市場的增長主要取決於產品類型及地理位置。

東部地區

東部地區(包括江蘇、山東及浙江)是全國工業的中樞。二零一一年，東部地區市場佔全國市場所有交易的70.1%，並在過去四年保持穩定增長。

在專業批發市場出售的各類產品中，用於生產其他貨品的資本貨物交易量領先。此外，傢具、五金及裝飾材料市場呈現快速增長。二零零八年到二零一一年，該等市場的銷售額按22.4%的複合年增長率增加，二零一一年達到人民幣310.0百萬元。因東部地區港口交通便利，加上經濟適用房短缺，預計該等產品仍將佔據東部地區批發市場的主導地位。

東北地區

東北地區主要倚賴重工業作為經濟基礎。雖然二零零八年至二零一一年批發市場數目保持穩定，但總銷售額按14.8%的複合年增長率增加，二零一一年達到人民幣537.7百萬元，其中綜合市場的銷售增長速度超過專業市場。第一太平戴維斯認為，批發銷售在未來數年將繼續增長，惟並非所有類別貨品均會如此。

與東部地區一樣，資本貨物銷售額在專業批發市場總營業額中排名第一，佔該地區所有批發市場交易約25.2%。此外，資本貨物的銷售比例在過去數年保持穩定。第一太平戴維斯估計，資本貨物銷售增長在未來幾年將相當穩定。此外，二零零八年至二零一一年期

我們的行業

間，汽車、農產品及醫療用品為三大快速增長市場，複合年增長率分別為29.9%、25.5%及24.1%，體現中國中產階級有相當大需求。

中部地區

中部地區的經濟在過去四年不斷增長。二零零八年至二零一一年，批發市場的銷售額按18.5%的複合年增長率增加，二零一一年達到人民幣998.4百萬元。由於零售增長速度明顯超過銷售增長，因此預期在不久的將來擴大零售空間。

與其他地區類似，資本貨物銷售在專業批發市場的總營業額排名首位，佔該地區所有批發市場交易約17.8%。醫療用品、電子產品、傢具、五金及汽車的需求於二零零八年至二零一一年按20.0%以上的複合年增長率增加。雖然該等貨品僅佔批發市場所有銷售額的24.0%，但第一太平戴維斯認為，彼等是整體銷售增長的主要動力。該等類別貨品仍會推動該地區的市場銷售，乃因當地居民渴望擁有自己的首輛汽車、首套房屋及最新電子產品。

西部地區

西部地區批發市場的總營業額於二零零八年至二零一一年按21.3%的複合年增長率增加，二零一一年達到人民幣912.8百萬元，期間專業批發市場的營業額按22.0%的複合年增長率增加。第一太平戴維斯估計，西部地區在未來幾年的增長潛力最大。

二零零八年至二零一一年，資本貨物及農產品的銷售額排名前兩位。然而，同期電子產品、日常家居用品、汽車及醫療用品的銷售大幅增加。隨著西部地區經濟的發展，普通民眾已有能力負擔部份貨品，對該等貨品的需求預計在未來十年會不斷上升。

競爭

批發市場十分分散，而專業批發市場已成為市場的主導形式。此外，批發市場趨於大型、綜合，因提供物流、旅遊、融資、房地產及其他配套服務等各種服務而更專業化，旨在配合若干超大型批發市場的批發商及買家處理業務。專業批發市場的開發商及運營商主要為政府相關企業，且大多數在單一城市經營。隨著時間的推移，該等市場逐漸形成市場集群。浙江中國小商品城集團股份有限公司及海寧中國皮革城股份有限公司等少數市場集群正在向其他城市擴展。雖然眾多私人開發商已進軍該市場，但僅有少數涉足整個地區或全國的市場。

我們的行業

下表載列二零一二年十二月三十一日按總建築面積計算的中國批發市場前十大開發商兼運營商：

排名	公司	物業	省份	城市	總建築面積 (平方米)
1	華南城控股有限公司	多個項目	深圳 江西 廣西 陝西 廣東 黑龍江	深圳 南昌 南寧 西安 河源 哈爾濱	約4,600,000
2	浙江中國小商品城集團股份有限公司	義烏中國小商品城	浙江	金華	約4,000,000
3	五洲國際集團有限公司	多個項目	江蘇 山東 湖北 重慶 雲南	無錫 鹽城 樂陵 煙台 襄陽 重慶 大理	約3,700,000
4	卓爾發展有限公司	漢口北國際商品交易中心	湖北	武漢	約3,200,000
5	雲南中豪置業有限責任公司	昆明螺螄灣國際商貿城	雲南	昆明	約3,000,000
6	常熟服裝城集團有限公司	常熟服裝城	江蘇	常熟	約3,000,000
7	廣西桂嘉滙房地產集團有限公司	大嘉滙•東盟建材家居城	廣西	南寧	約3,000,000
8	浙江中國輕紡城集團股份有限公司	中國輕紡城	浙江	紹興	約2,840,000

我們的行業

排名	公司	物業	省份	城市	總建築面積 (平方米)
9	億豐企業集團	多個項目			約2,803,000
10	海寧中國皮革城股份有限公司	多個項目	浙江 遼寧 河南 北京 四川 江蘇	嘉興 佟二堡 新鄉 北京 成都 瀋陽	約2,623,000

下表載列二零一二年十二月三十一日按項目總數計算的中國批發市場十大開發商兼運營商：

排名	公司	省份	物業總數
1	港龍控股集團	江蘇 浙江 遼寧	17
2	億豐企業集團	安徽 山東 江蘇 湖北 上海 浙江	13
3	五洲國際集團有限公司	江蘇 重慶 雲南 山東 湖北	10
4	華南城控股有限公司	深圳 廣東 廣西 江西 陝西 黑龍江	6
5	海寧中國皮革城	浙江 河南 北京 四川 遼寧	6
6	Hydoo Group	湖南 四川 山東 江西 廣西	6
7	杭州中俞控股集團	江蘇 內蒙古 安徽 吉林	4

我們的行業

排名	公司	省份	物業總數
8	新疆華凌工貿(集團)有限公司	新疆 內蒙古	4
9	南翔萬商(安徽)物流產業股份有限公司	湖南 甘肅	3
10	浙江中國科技五金城集團有限公司	浙江 遼寧	2

附註：

第一太平戴維斯批發市場購物中心調查結果乃基於以下假設及方法編製：

- (i) 十大批發市場開發商及運營商乃按二零一二年十二月三十一日竣工、發展中或持作日後發展批發市場項目的總建築面積計算及排名。
- (ii) 批發市場指中華人民共和國國家統計局按產品類型劃分的專業批發市場，專業批發市場涵蓋的產品群有服裝、鞋帽；食品、飲料及煙草；金屬；建材；醫藥及醫療設備；傢具；及小商品。該等專業批發市場大多發展成大型綜合項目，為買賣雙方提供不同功能和配套服務及設施，包括批發城、物流及倉儲設施、辦公及住宿設施、酒店及餐飲服務、展廳及場地以及停車設施。該等綜合功能應視為一個整體，且該調查中總建築面積涵蓋項目或開發中所有功能區域的總佔地面積，而不應限於中國國家統計局不時採用的專業批發市場交易面積。
- (iii) 多功能商業綜合體的數據來自(1)中國房產信息集團(「CRIC」)及中國房地產指數系統(「中指數據」)的物業清單、(2)互聯網上刊載的公司年報及公告以及其他公開資料和(3)第一太平戴維斯有關專業批發市場的專有數據。

中國的多功能商業綜合體

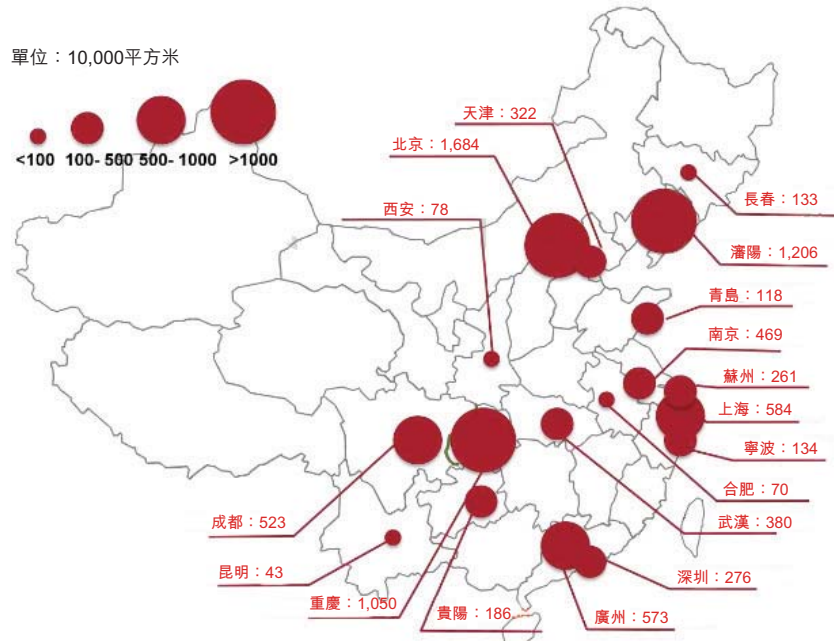
概覽

多功能商業綜合體為帶有新元素的用途物業。第一太平戴維斯界定的多功能商業綜合體為總面積超過100,000平方米的房地產開發項目，且整合或集合以下至少三個功能：零售、辦公、住宅、酒店、娛樂及其他功能。

CRIC對中國18個一二線城市進行的一項調查顯示，截至二零一一年十二月，該18個城市的多功能商業綜合體的總規模達84.8百萬平方米，數目則達210個。

我們的行業

下圖載列二零一一年十二月在中國18個指定城市的多功能商業綜合體的分佈及規模。



資料來源：CRIC

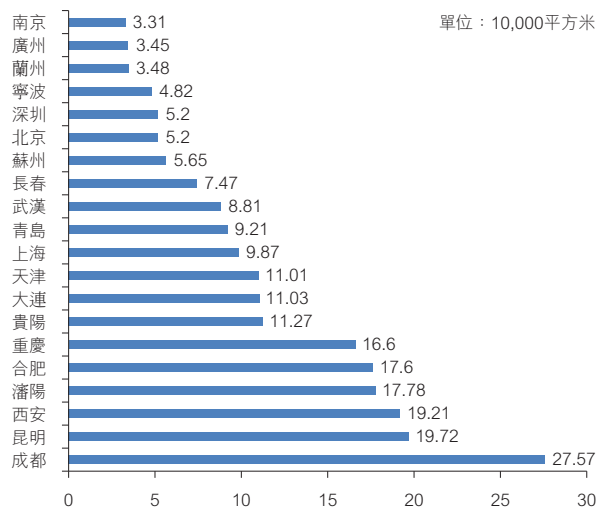
CRIC調查亦指出，按總建築面積計算，50.0%的多功能商業綜合體位於新開發城區，僅17.2%位於城市核心地帶（即市區）。此外，約56.9%的多功能商業綜合體交通便利，比如靠近地鐵或輕軌站。多功能商業綜合體發展一直以來且預期會繼續與有無完善的交通網絡息息相關。未來十年中國地鐵及軌道規劃的迅速發展預期會促進多功能商業綜合體的開發。

根據CRIC對中國20個主要城市進行的另一項調查，截至二零一五年，多功能商業綜合體將呈指數增長。預計該20個主要城市的多功能商業綜合體總數將由二零一零年的131個增至二零一五年的330個，總建築面積將於二零一五年增至164.4百萬平方米。

預計新建多功能商業綜合體將集中在中國中西部地區。預計成都的增長率最高，截至二零一五年竣工的新建多功能商業綜合體的建築面積將達27.6百萬平方米。

我們的行業

下圖載列未來三至五年多功能商業綜合體的估計供應量：



資料來源：CRIC

長江三角洲地區商業綜合體

儘管長江三角洲地區居民富庶、經濟發展迅速，但該地區多功能商業綜合體的發展相對較晚，惟上海例外，上海於二十世紀九十年代末便已開始發展大型多功能物業。根據第一太平戴維斯的資料，雖然並無有關長江三角洲地區多功能商業綜合體總規模的正式資料，但估計二零一一年該地區多功能商業綜合體的總建築面積約為25百萬平方米，主要項目位於上海、南京、無錫、蘇州、杭州及寧波。對於該地區16個主要城市，由於傳統零售場所如百貨商店、超市、周邊購物商場及獨立辦公樓盛行，因此鮮見多功能商業綜合體。

上海來福士廣場及恒隆廣場取得成功及二零零九年杭州萬象城開業，標誌長江三角洲地區多功能商業綜合體發展取得重要突破，增強開發商在該地區的尚未開發二三線城市實行此類型多功能商業綜合體成功模式的信心。該等二三線城市的特點是全國城鎮化比率最高、人民最富裕、基礎設施建設完善及交通便利。已開通或正在興建地鐵的城市，如上海、南京、蘇州、杭州、無錫及寧波擁有發展多功能商業綜合體的優勢，開發商較易進入該等城市郊區的縣級市或新城區。

中國商業綜合體的增長動力

中國城鎮化加快

根據聯合國秘書處經濟和社會事務部人口司的資料，中國二零一零年城鎮化比率為47%，低於大多數發達國家。根據國家統計局資料，二零一二年底，中國城市人口總數為7.118億，佔總人口的52.6%，而一九九零年則為26%。預計未來20年中國城鎮化比率增速將每年提高1%。中國國際經濟交流中心（「**CCIEE**」）預測，二零二零年，中國城鎮化比率將達57%，二零三零年底將達約70%。十二五規劃亦繼續支持全國城鎮化。

我們的行業

CCIEE估計，一名農村人口遷至城鎮會導致基建及公共服務投資增加約人民幣100,000元。根據住房和城鄉建設部的資料，二零一零年至二零二五年，三億農村人口將遷至城市，令基建及公共服務投資增加至少人民幣一萬億元。預計未來15年內約2.4億農村居民將遷至新興城市。城鎮化加快將刺激經濟增長及新興城市居民對更優質住房與生活設施的需求。

城市及農村家庭可支配收入提高

中國經濟增長令可支配收入不斷提高，推動貨品及服務消費需求上升。可支配收入快速提高與中國經濟快速增長一致。雖然農村家庭可支配收入近年有所提高，但增速遠不及城市家庭。中國政府致力降低城鄉收入差距。十二五規劃計劃上調最低工資，並提高社會福利與醫療體系的覆蓋率。預計截至2015年工資將持續以13%的複合年增長率上漲。

零售市場及家庭消費持續增長

過往二十年，消費品零售快速增長。總銷售額由一九九零年的人民幣8,300億元增至二零一二年的人民幣21萬億元。由於與較發達的東部沿海地區比較，中國中部及西南部二線城市零售市場有更大增長空間，預計該等城市將推動日後零售市場的進一步增長。

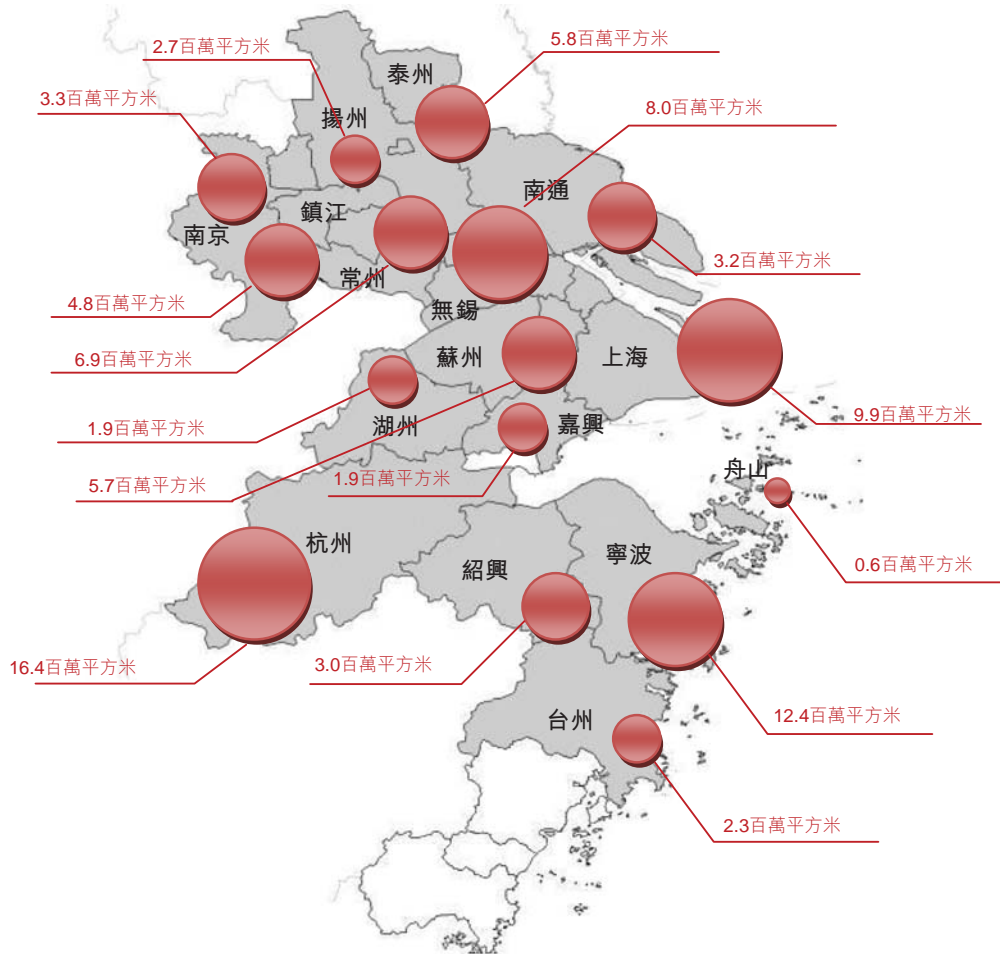
Economist Intelligence Unit (「EIU」)預測，二零一二年至二零一六年，中國零售額平均每年將大幅增長10.2%。EIU亦預測，為鼓勵消費，中國政府會出台措施支持零售。

長江三角洲地區商業綜合體展望

第一太平戴維斯估計，長江三角洲地區多功能商業綜合體供應將呈指數增長。截至二零一五年底的三年內，該地區多功能商業綜合體總建築面積將超逾89百萬平方米，總數量將增加240多個。

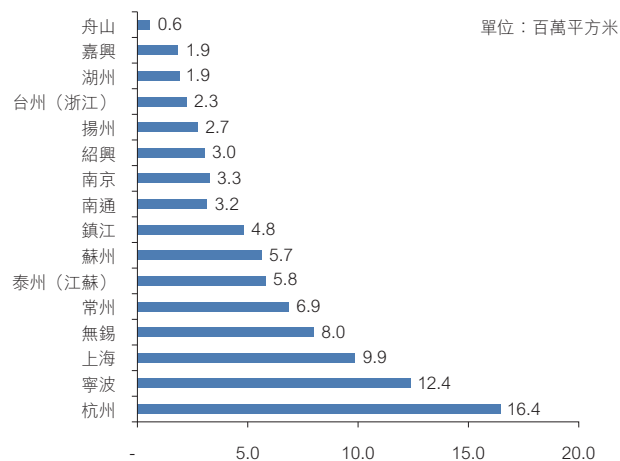
我們的行業

下圖列示未來三年內長江三角洲地區16個主要城市預計將竣工的多功能商業綜合體：



資料來源：多方資料(由第一太平戴維斯編製)

下圖載列截至二零一五年底長江三角洲地區多功能商業綜合體的估計供應量：



資料來源：多方資料(由第一太平戴維斯編製)

我們的行業

競爭

中國的多功能商業綜合體市場競爭激烈。少數開發商及運營商(例如大連萬達商業地產股份有限公司、華潤置地有限公司及中糧地產)正在全國範圍內經營，而大部分開發商及運營商在單一城市或地區經營。眾多房地產開發商積極於不同省份開發及運營多功能商業綜合體。部分全國及地區大型房地產開發商已進軍若干二三線城市。

競爭涉及多個方面，包括位置、設施、定價、服務質素及品牌認知度。一般而言，全國或地區大型開發商在所有該等方面具有競爭優勢。

根據第一太平戴維斯的資料，長江三角洲地區多功能商業綜合體市場有超過300名參與者。雖然該市場分散且競爭激烈，但以已竣工及規劃總建築面積計算，20大開發商所佔市場份額約70%。

下表載列二零一二年十二月三十一日以總建築面積計算的長江三角洲地區20大多功能商業綜合體開發商兼運營商：

排名	公司	總建築面積(平方米)
1	中國綠地集團	約15,930,000
2	大連萬達商業地產股份有限公司	約9,954,000
3	世茂房地產控股有限公司	約5,270,000
4	金鷹國際集團	約4,501,000
5	寶龍地產控股有限公司	約2,722,000
6	華潤置地有限公司	約2,579,000
7	陽光100置業集團	約2,350,000
8	蘇寧置業	約2,329,000
9	明發集團(國際)有限公司	約2,001,000
10	蘇州工業園區金雞湖城市發展有限公司	約1,820,000
11	五洲國際集團有限公司	約1,790,000
12	中國銀泰投資有限公司	約1,731,000
13	恒基兆業地產有限公司	約1,600,000
14	新鴻基地產集團有限公司	約1,541,000

我們的行業

排名	公司	總建築面積(平方米)
15	凱德置地中國有限公司	約1,508,000
16	九龍倉集團	約1,341,000
17	中信泰富有限公司	約1,385,000
18	蘇州圓融發展集團有限公司	約1,138,000
19	合景泰富地產控股有限公司	約1,000,000
20	恒隆地產發展有限公司	約861,000

附註：

第一太平戴維斯長江三角洲地區調查結果乃基於以下假設及方法編製：

- (i) 20大多功能商業綜合體開發商兼運營商乃按二零一二年十二月三十一日已開發、發展中或持作日後發展多功能商業綜合體項目的總建築面積計算及排名。
- (ii) 多功能商業綜合體指總建築面積不少於100,000平方米且有超過三種指定用途的房地產開發項目。因此，單一地段零售計劃(購物商場或社區購物中心)及商業購物街(露天或室內零售店)開發項目概不視為多功能商業綜合體。
- (iii) 多功能商業綜合體的數據來自(1)CRIC及中指數據的物業清單、(2)互聯網上刊載的公司年報及公告以及其他公開資料及(3)第一太平戴維斯有關多功能商業綜合體的專有數據。
- (iv) 二零一零年，第一太平戴維斯採用國務院對長江三角洲地區的界定，包括上海市；江蘇省的南京、蘇州、無錫、常州、鎮江、南通、揚州及泰州；以及浙江省的杭州、寧波、湖州、嘉興、紹興、舟山及台州，合共16個城市。

江蘇省多功能商業綜合體市場競爭激烈，南京、蘇州及無錫等若干主要城市尤甚。該等城市於江蘇甚至全國最為富庶，經濟及工業發展基礎穩固。此外，目前南京及蘇州是江蘇開通地鐵的僅有兩個城市，預計無錫亦將於二零一四年興建地鐵。由於交通網絡日益完善，加上政府政策支持，估計多功能商業綜合體投資及建設將迅速增長。

無錫多功能商業綜合體市場預計將迅猛發展，截至二零一五年項目總數將超逾30個，新建項目總建築面積將超過8百萬平方米。

我們的行業

下表載列二零一二年十二月三十一日以項目總數計算的長江三角洲地區十大多功能商業綜合體開發商兼運營商：

排名	公司名稱	位置	物業數目
1	中國綠地集團	上海 蘇州 昆山 嘉興 鎮江 連雲港 南京 揚州 徐州	22
1	大連萬達商業地產股份有限公司	寧波 紹興 溫州 上海 蘇州 無錫 淮安 鎮江 南京 泰州 常州 江陰 太倉 宜興 徐州	22
3	五洲國際集團有限公司	無錫 杭州 江陰 鹽城 淮安 南通	13
4	金鷹國際集團	南京 泰州 昆山 鹽城 連雲港 上海	11
5	寶龍地產控股有限公司	無錫 鹽城 揚州 鎮江 蘇州 常州 上海 杭州	11

我們的行業

排名	公司名稱	位置	物業數目
6	蘇寧置業	無錫 南京 連雲港 徐州 上海 淮安 鎮江 宿遷	10
7	凱德置地中國有限公司	上海 杭州 蘇州	7
8	華潤置地有限公司	無錫 泰州 常州 寧波 杭州 上海	6
9	明發集團(國際)有限公司	南京 無錫 揚州 鎮江	6
10	中國銀泰投資有限公司	杭州 寧波 台州	6

附註：

第一太平戴維斯調查結果乃基於以下假設及方法編製：

- (i) 十大多功能商業綜合體開發商兼運營商乃按二零一二年十二月三十一日已竣工、發展中或持作日後發展多功能商業綜合體項目的總數計算及排名。
- (ii) 多功能商業綜合體指有超過三種指定用途的房地產開發項目(項目面積並無規定)，包括面積及規模較小的已竣工項目。因此，單一地段零售計劃(購物商場或社區購物中心等)及商業購物街(露天或室內零售店)開發項目概不視為多功能商業綜合體。
- (iii) 多功能商業綜合體的數據來自(1)CRIC及中指數據的物業清單及數據庫、(2)網上刊載的公司年報及公告以及其他公開資料及(3)第一太平戴維斯有關多功能商業綜合體的專有數據。
- (iv) 二零一零年，第一太平戴維斯採用國務院對長江三角洲地區的界定，包括上海市；江蘇省的南京、蘇州、無錫、常州、鎮江、南通、揚州及泰州；以及浙江省的杭州、寧波、湖州、嘉興、紹興、舟山及台州，合共16個市及地區。

建材及其他原材料價格

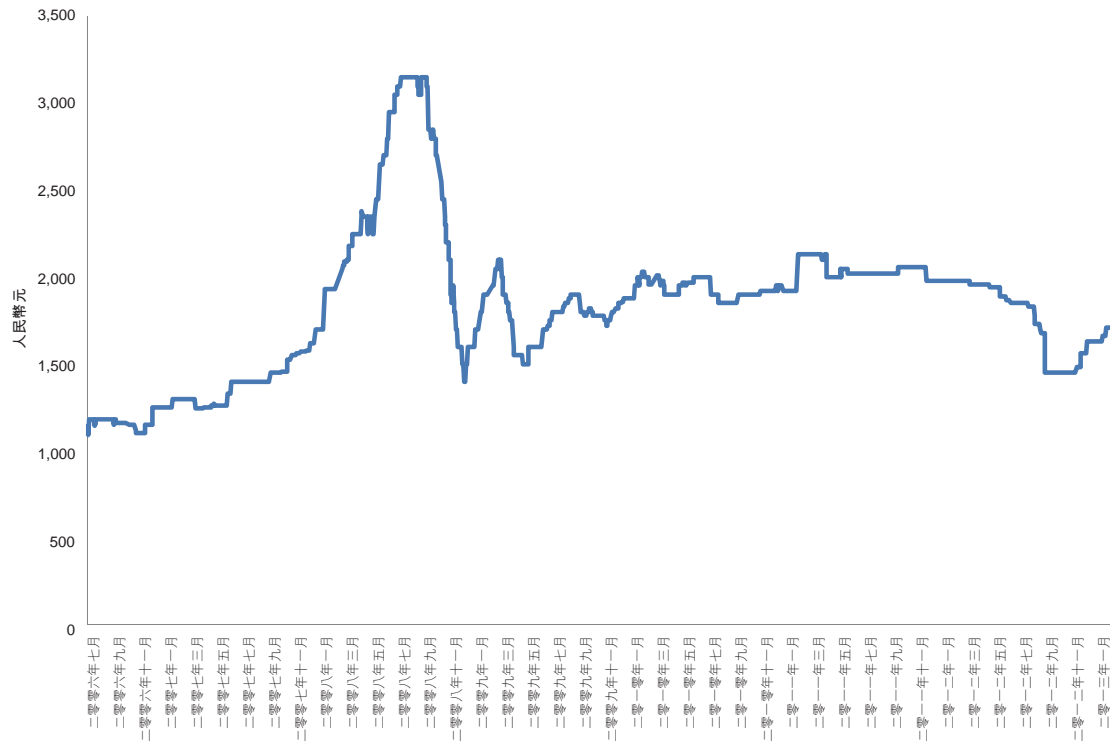
根據第一太平戴維斯的資料，鋼材等建材及焦煤等其他原材料價格於二零零八年八月創歷史新高。

焦煤價格於二零零八年八月至二零一二年十月期間有所下降，自二零一二年十一月起回升。二零一三年一月，焦煤價格約為二零零八年八月所創歷史新高的54.3%。

我們的行業

下圖載列二零零六年七月至二零一三年一月中國焦煤的價格(人民幣元／噸)：

二零零六年七月至二零一三年一月中國的焦煤價格

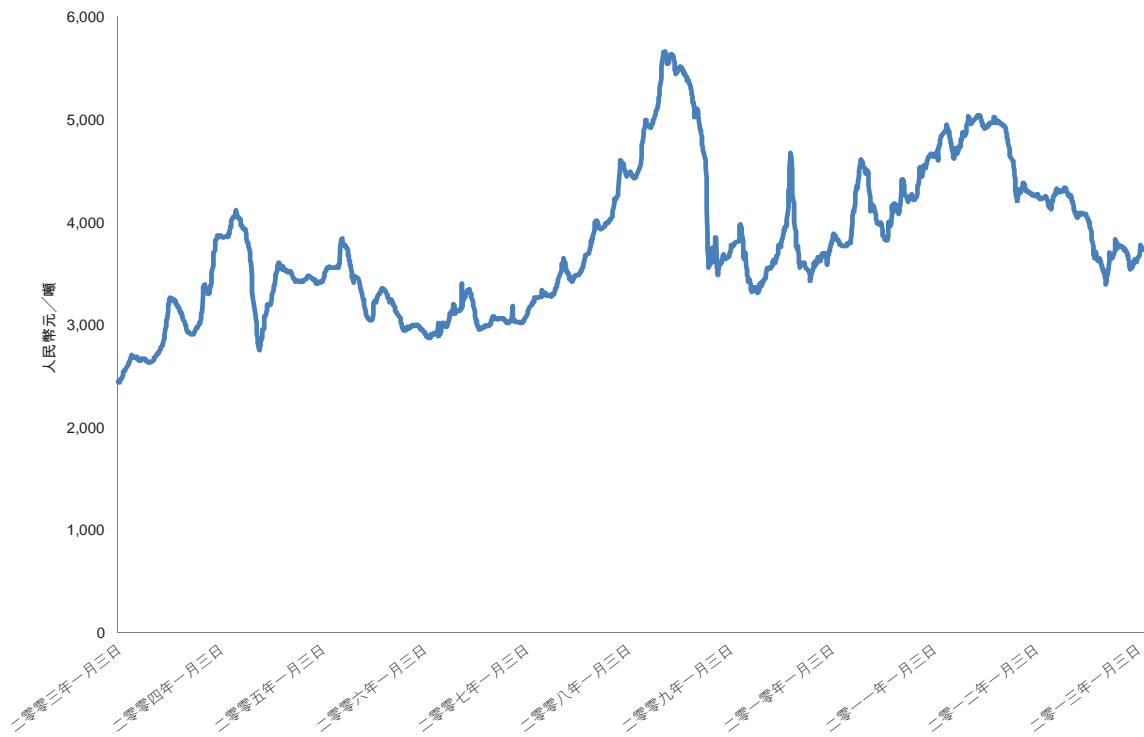


資料來源：彭博。焦煤價格指含碳83%以上、灰分低於13%、硫分低於0.7%及水分低於8%的焦煤在上海的現貨交易價格，含增值稅。

我們的行業

中國的鋼價十分不穩定，與鋼材生產所用原材料焦煤的價格息息相關。二零一三年一月，鋼價約為二零零八年六月所創歷史新高的66.2%。下圖載列二零零三年一月至二零一三年一月期間中國的鋼價(人民幣元／噸)：

二零零三年一月至二零一三年一月中國的鋼價



資料來源：彭博。鋼價指中國房屋建築行業通用直徑25毫米鋼筋的現貨平均價格。

根據第一太平戴維斯的資料，二零一二年，鋼價溫和下跌，但水泥、混凝土及鋼化玻璃等其他建材的價格與人力成本仍相對穩定。第一太平戴維斯預計二零一三年總體建築成本將與二零一二年持平，因此國內房地產開發商不會受材料方面的重大不利影響。

歷史及重組

我們的歷史

以下為我們的重要歷史里程碑：

年份	事件
二零零四年十二月	本集團在中國成立首家房地產開發公司無錫中南。期間，我們開始籌劃首個大型項目無錫五洲國際工業博覽城，總建築面積逾700,000平方米。
二零零五年二月	我們啟動第二個大型項目無錫五洲國際裝飾城，總建築面積逾390,000平方米。
二零零五年十一月	於香港成立五洲國際集團投資。
二零零六年一月	我們成立自有商業管理公司無錫商業管理，可為我們的項目提供專業及專門管理且有利我們經營業務。
二零零六年十月	無錫五洲國際裝飾城一期投入營運。
二零零七年十二月	啟動本集團首個城市綜合體項目無錫五洲國際哥倫布廣場。
二零零九年七月	無錫五洲國際工業博覽城一期投入營運。
二零零九年九月	我們將業務拓展至杭州及長江三角洲地區的其他城市，及杭州五洲國際廣場項目。同期，我們成立國際商業地產策劃。
二零一零年一月	我們啟動位於無錫梅村的首個多功能商業綜合體項目梅村五洲國際廣場項目。加上先前開發的其他項目，本集團成為無錫領先的商用物業開發商及運營商。
二零一零年五月	我們在香港成立香港五洲，自此通過香港五洲管理業務。
二零一零年九月	我們開始在中國中西部地區拓展業務，後於二零一零年十月進軍中國西南地區，在兩地分別啟動榮昌五洲五金裝飾城項目及大理五洲國際商貿城項目。
二零一一年五月	我們首個美食商業綜合體項目無錫五洲國際中華美食城投入運營。
二零一一年六月	無錫五洲國際裝飾城項目二期五洲國際商品博覽城投入營運。
二零一一年十月	無錫五洲國際哥倫布廣場二期瓏安百貨投入營運。同年，我們獲中國房地產投資與開發協會認可為 二零一一中國十大商業地產品牌開發商 亦獲第12屆中國商業地產零售商交流交易會組委會認可為 二零一一年中國最佳商業地產運營商 。
二零一二年六月	梅村五洲國際廣場投入營運。
二零一二年十一月	大理五洲國際商貿城投入營運。
二零一三年二月	中國龍口五洲國際商貿城動工興建，是我們在山東省的第三個發展項目。
二零一三年四月	建湖五洲國際商貿城開始動工。

歷史及重組

概覽

隨著無錫中南的成立，本公司控股股東兼董事舒策城於二零零四年十二月成立本集團，旨在開發專業批發市場及多功能商業綜合體。舒策城之前從事貿易及製造業務，期間逐漸涉足房地產業務並形成獨到見解。二零零四年，舒策城連同其友人夏金霖及林克文決定投資中國房地產業務，成立首個項目公司無錫中南。

本集團主要附屬公司自成立日期起至重組開始前的歷史及發展載列如下：

於江蘇省的業務發展

成立無錫中南

本集團首個房地產開發項目為位於江蘇省無錫市新區的大型開發項目無錫五洲國際工業博覽城。我們透過無錫中南發展該項目，項目資金由股東按參股比例分攤。無錫中南的初始股本由舒策城、夏金霖及林克文分別持有50%、25%及25%。無錫中南於重組前的過往股權轉讓如下：

二零零五年六月二十八日，就我們所知，林克文擬退出該項目，抽出資本用於其他潛在商機而分別以代價人民幣1.8百萬元及人民幣0.7百萬元向舒策丸及夏金霖（就我們所知為獨立第三方）轉讓所持無錫中南分別18%及7%的權益，代價基於無錫中南的註冊資本釐定。股權轉讓後，舒策城、夏金霖及舒策丸分別擁有無錫中南50%、32%及18%權益。

二零零六年八月二十三日，由於商業意見及目標的不同，夏金霖以代價人民幣3.2百萬元向舒策丸轉讓所持無錫中南32%權益，代價基於無錫中南的註冊資本釐定。轉讓後，舒策城及舒策丸分別擁有無錫中南50%及50%權益。

二零零六年十一月二十一日，舒策丸以代價人民幣5百萬元向上海久良企業投資發展有限公司（「上海久良」，就我們所知為獨立第三方）轉讓所持無錫中南50%權益，代價基於無錫中南的註冊資本釐定。上海久良決定投資無錫中南時有意與我們發展項目，且贊成舒策丸應轉讓所持50%權益方可進行投資。同日，舒策城以代價人民幣0.1百萬元向上海久良轉讓所持無錫中南1%權益。股權轉讓後，舒策城及上海久良分別擁有無錫中南49%及51%權益。

二零零七年二月十四日，就我們所知，上海久良決定將資本用於其他潛在項目而以代價人民幣5.1百萬元向舒策丸轉讓所持無錫中南51%權益，代價基於無錫中南的註冊資本釐定。股權轉讓後，舒策城及舒策丸分別擁有無錫中南49%及51%權益。

二零零七年三月十三日，無錫中南的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣20百萬元。新增資本人民幣10百萬元由舒策城、舒策丸及張月賢（就我們所知為獨立第三方）分別

歷史及重組

出資人民幣3.1百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣6百萬元。注資後，舒策城、舒策丸及張月賢分別擁有無錫中南40%、30%及30%股權。

二零零八年六月二十三日，張月賢分別以代價人民幣4百萬元及人民幣2百萬元向舒策丸及舒策城轉讓所持無錫中南20%及10%權益，代價基於無錫中南的註冊資本釐定。就我們所知，張月賢因個人原因而決定撤資。股權轉讓後，舒策城及舒策丸各擁有無錫中南50%權益。

二零零八年七月二十八日，舒策丸以代價人民幣2百萬元向蔡曉明(表示有意投資無錫中南的獨立第三方)轉讓所持無錫中南10%權益，代價基於無錫中南的註冊資本釐定。同日，舒策丸亦以代價人民幣2百萬元向嚴道量轉讓所持無錫中南10%權益。自轉讓日期起至二零一一年一月，嚴道量為無錫中南的副總經理，且有意投資該公司。股權轉讓後，舒策城、舒策丸、蔡曉明及嚴道量分別擁有無錫中南50%、30%、10%及10%權益。

二零一一年一月十四日，考慮到即將進行的重組程序及蔡曉明與嚴道量因個人商業理由而計劃撤資，舒策城、舒策丸、蔡曉明及嚴道量分別以代價人民幣10百萬元、人民幣6百萬元、人民幣2百萬元及人民幣2百萬元向無錫五洲投資轉讓所持無錫中南50%、30%、10%及10%權益，代價基於無錫中南的註冊資本釐定。股權轉讓後，無錫五洲投資擁有無錫中南全部股權。

二零一二年三月一日，無錫中南的註冊資本由人民幣20百萬元增至人民幣36.614百萬元。額外資本人民幣16.614百萬元由無錫五洲投資供款。

上述轉讓均已依法妥善完成。按「歷史及重組 — 重組 — 重組我們的中國營運附屬公司 — 無錫中南」一節所載，無錫五洲投資其後將所持無錫中南全部股權轉讓予無錫五洲裝飾城。

成立無錫五洲裝飾城

我們於二零零五年初通過在江蘇省無錫市惠山區建立無錫五洲國際裝飾城開始開發首個專業批發市場項目。該項目由我們的全資附屬公司無錫五洲裝飾城開發。初期建設資金由項目初始股東按於該公司的參股比例提供。無錫五洲裝飾城的初始股本由國有企業無錫市城市投資發展總公司(「無錫城市投資」)、孫茂照及舒策城分別持有51%、24.5%及24.5%。無錫五洲裝飾城於重組前的過往股權轉讓如下：

二零零五年十一月三日，孫茂照擬發掘其他商機而以代價人民幣17.15百萬元向舒策城轉讓所持無錫五洲裝飾城24.5%權益，代價基於無錫五洲裝飾城的註冊資本釐定。轉讓後，無錫城市投資及舒策城分別擁有無錫五洲裝飾城51%及49%權益。

歷史及重組

二零零六年二月二十二日，在取得一切必要政府批文及同意後，無錫城市投資以代價人民幣770,000元向舒策城轉讓所持無錫五洲裝飾城11%權益，代價基於獨立估值師報告的估值釐定。轉讓後，無錫城市投資及舒策城分別持有無錫五洲裝飾城40%及60%權益。

二零零六年三月九日，無錫城市投資響應地方政府鼓勵外企投資的號召，在取得一切必要政府批文及同意後，分別向舒策城及華田資源投資有限公司（「華田資源投資」，於英屬處女群島註冊成立的公司）轉讓所持無錫五洲裝飾城10%及30%權益，代價分別為人民幣7,000,000元及人民幣21,000,000元，基於獨立估值師報告的估值釐定。轉讓後，無錫五洲裝飾城重組為中外合資企業，華田資源投資及舒策城分別持有無錫五洲裝飾城30%及70%權益。

二零零六年十二月二十一日，受地方政府借增加外企對周邊項目股權投資而吸引更多外商投資的鼓勵，舒策城以代價人民幣19.6百萬元向盛凱轉讓所持無錫五洲裝飾城28%權益，代價基於無錫五洲裝飾城的註冊資本釐定。轉讓後，舒策城、華田資源投資及盛凱分別擁有無錫五洲裝飾城42%、30%及28%權益。

二零零七年五月三十一日，華田資源投資以代價人民幣7百萬元向盛凱轉讓所持無錫五洲裝飾城10%權益，代價基於無錫五洲裝飾城的註冊資本釐定。就我們所知，華田資源投資乃因商業理由而擬減少於該公司的投資。轉讓後，舒策城、華田資源投資及盛凱分別擁有無錫五洲裝飾城42%、20%及38%權益。

二零零九年四月十日，為準備即將進行的重組程序，舒策城以代價人民幣29.4百萬元向無錫五洲投資轉讓所持無錫五洲裝飾城42%權益，代價基於無錫五洲裝飾城的註冊資本釐定。轉讓後，無錫五洲投資、華田資源投資及盛凱分別擁有無錫五洲裝飾城42%、20%及38%權益。

二零零九年七月十三日，華田資源投資以代價人民幣14百萬元向無錫五洲投資轉讓所持無錫五洲裝飾城20%權益，代價基於無錫五洲裝飾城的註冊資本釐定。就我們所知，轉讓的原因是華田資源投資基於商業原因不擬繼續參與無錫五洲裝飾城的營運。轉讓後，無錫五洲投資及盛凱分別擁有無錫五洲裝飾城62%及38%權益。

上述轉讓均已依法妥善完成。無錫五洲裝飾城全部權益其後按「歷史及重組 — 重組 — 重組我們的中國營運附屬公司 — 無錫五洲裝飾城與杭州龍安」一節所載方式轉讓予香港五洲。

成立無錫商業管理

由於工程建設及業務發展的擴張，我們於二零零六年一月成立自有商業管理公司無錫

歷史及重組

商業管理，以監督拓展業務。無錫商業管理初始由舒策城及舒策丸分別擁有90%及10%權益。無錫商業管理於我們重組前的過往股權轉讓如下：

二零零八年七月二十九日，舒策城及舒策丸分別以代價人民幣500,000元及人民幣100,000元向無錫五洲投資轉讓所持無錫商業管理50%權益及10%股權。代價基於實繳股本釐定。股權轉讓後，舒策城及無錫五洲投資分別擁有無錫商業管理40%及60%權益。

二零一零年十二月十五日，舒策城以代價人民幣400,000元向無錫五洲投資轉讓所持無錫商業管理40%權益，以精簡舒策城及舒策丸的企業組合。代價基於無錫商業管理的註冊資本釐定，已悉數付清，轉讓亦已依法妥善完成。股權轉讓後，無錫五洲投資持有無錫商業管理全部權益。無錫五洲投資其後額外注資人民幣4百萬元，無錫商業管理的註冊資本增至人民幣5百萬元。

按「歷史及重組 — 重組 — 重組我們的中國營運附屬公司 — 無錫商業管理」一節所載，無錫商業管理的全部股權其後轉讓予五洲商業運營。

成立無錫龍安

於二零零六年成功推出無錫五洲國際裝飾城項目一期業務後，我們作出戰略決策，決定於二零零七年十二月透過無錫龍安(於二零零七年三月註冊成立)在江蘇省無錫市崇安區建設首個多功能商業綜合體發展項目五洲國際哥倫布廣場。項目資金由無錫龍安的初始股東按各自參股比例提供。無錫龍安的初始股本由無錫廣益建設發展集團有限公司(「無錫廣益」)及無錫市崇安新城睦鄰中心管理有限公司(「無錫睦鄰」)分別持有95%及5%。就我們所知，無錫廣益除為無錫龍安、無錫龍祥及無錫龍和的過往股東以及無錫龍和的現時股東外，亦是獨立第三方，而無錫睦鄰不僅是無錫龍安的初始股東，亦是獨立第三方。無錫龍安於重組前的過往股權轉讓如下：

二零零八年九月十二日，無錫廣益以代價人民幣57百萬元向無錫五洲投資轉讓所持無錫龍安95%權益，而無錫睦鄰以代價人民幣3百萬元向舒策城轉讓所持無錫龍安5%權益。代價基於無錫龍安的註冊資本釐定。股權轉讓後，無錫五洲投資及舒策城分別擁有無錫龍安95%及5%權益。

二零零八年十月十四日，無錫五洲投資分別向深圳五洲、夏兆貴、賴立潭及董直曉(就我們所知均為獨立第三方)轉讓所持無錫龍安30%、18%、10%及9%權益，代價分別為人民幣18百萬元、人民幣10.8百萬元、人民幣6百萬元及人民幣5.4百萬元，基於無錫龍安的註冊資本釐定。舒策城以代價人民幣3百萬元向無錫五洲投資轉讓所持無錫龍安5%權益。股權轉讓後，深圳五洲、夏兆貴、賴立潭、董直曉及無錫五洲投資分別擁有無錫龍安30%、18%、10%、9%及33%權益。

歷史及重組

二零一零年十二月二十二日，董直曉及賴立潭分別以代價人民幣6.21百萬元及人民幣6.9百萬元向無錫五洲投資轉讓所持無錫龍安9%及10%權益，代價均基於無錫龍安的註冊資本釐定。夏兆貴分別以代價人民幣0.276百萬元及人民幣12.144百萬元向無錫五洲投資及深圳五洲轉讓所持無錫龍安0.4%及17.6%權益。股權轉讓後，深圳五洲及無錫五洲投資分別擁有無錫龍安47.6%及52.4%權益。深圳五洲的股東為席文官、孫旭東、深圳市僑城假日投資發展有限公司及舒策城(持有25%權益)。席文官(無錫龍騰及無錫龍安董事)、孫旭東(無錫龍盛、龍安管理、無錫龍騰、龍騰管理及無錫龍安董事)及深圳市僑城假日投資發展有限公司(就我們所知為獨立第三方)分別持有深圳五洲25%、22.917%及27.083%的股本。

上述轉讓均已依法妥善完成。按「歷史及重組 — 重組 — 重組我們的中國營運附屬公司 — 無錫龍安」一節所載，無錫龍安的股權架構其後進一步重組。

成立五洲商業運營

我們於二零零八年七月成立五洲商業運營，旨在於交付物業予專業批發市場的客戶後向彼等提供獨家物業運營服務。五洲商業運營的股本初始由無錫五洲裝飾城及舒策丸分別持有51%及49%，彼等分別向五洲商業運營的股本注資人民幣0.51百萬元及人民幣0.49百萬元。

二零一一年八月十八日，五洲商業運營的註冊資本由人民幣1百萬元增至人民幣50百萬元，新增資本人民幣49百萬元由無錫五洲裝飾城支付。注資後，無錫五洲裝飾城及舒策丸分別持有五洲商業運營99.02%及0.98%權益。

按「歷史及重組 — 重組 — 重組我們的中國營運附屬公司 — 五洲商業運營」一節所載，舒策丸其後轉讓所持五洲商業運營股權予無錫五洲裝飾城。

成立無錫龍祥

我們於二零零九年六月作出投資決策，決定在江蘇省無錫市崇安區發展美食多功能商業項目無錫五洲國際中華美食城。該項目由無錫龍祥開發。無錫龍祥於二零零九年四月成立，我們現時透過無錫五洲裝飾城持有其51%權益。該項目資金由各方按照所持股權分攤。該項目一期於二零一一年一月投入運營。無錫龍祥初始由重慶市金科實業(集團)有限公司(「重慶金科」，就我們所知為獨立第三方)全資擁有。無錫龍祥於重組前的過往股權轉讓如下：

二零零九年六月二十六日，重慶金科以代價人民幣20百萬元向無錫廣益轉讓所持無錫龍祥全部權益，代價基於無錫龍祥註冊股本釐定。

歷史及重組

二零零九年八月三十一日，無錫廣益分別以代價人民幣10.2百萬元、人民幣3百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣2百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣1百萬元向無錫五洲投資、潘劍斌、黃堂敏、蔡曉明、周良通及葉海飛轉讓所持無錫龍祥51%、15%、11%、10%、8%及5%權益，代價基於無錫龍祥註冊股本釐定。潘劍斌為無錫龍騰及無錫龍和的董事兼無錫龍騰的總經理，而黃堂敏為淄博五洲的總經理兼無錫龍祥的副總經理。就我們所知，蔡曉明、周良通及葉海飛除擔任無錫龍祥的股東外，亦為獨立第三方。

上述所有轉讓均已依法妥善完成。無錫五洲投資其後轉讓所持無錫龍祥股權予無錫五洲裝飾城。按「歷史及重組 — 重組 — 重組我們的中國營運附屬公司 — 無錫龍祥」一節所載，其餘股東亦轉讓彼等之權益予獨立第三方。

成立無錫龍和

無錫龍和於二零零九年九月二十八日成立，註冊資本為人民幣20百萬元。初始股東為無錫市崇安區廣益資產經營公司（「廣益資產」）、無錫廣益及無錫睦鄰，分別注資人民幣10百萬元、人民幣9.5百萬元及人民幣0.5百萬元，分別佔註冊資本的50%、47.5%及2.5%。就我們所知，彼等均為獨立第三方。

二零一零年十二月二十日，廣益資產及無錫睦鄰分別以代價人民幣10百萬元及人民幣0.5百萬元向無錫廣益轉讓所持無錫龍和50%及2.5%股權，代價基於無錫龍和的註冊資本釐定。有關轉讓已依法妥善完成。同日，無錫龍和的註冊資本由人民幣20百萬元增至人民幣50百萬元。新增資本由無錫廣益及新股東無錫龍祥、無錫龍安及無錫五洲投資於注資時分別以現金注入人民幣15百萬元、人民幣10百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣2.5百萬元。注資後，無錫廣益、無錫龍祥、無錫龍安及無錫五洲投資分別擁有無錫龍和70%、20%、5%及5%權益。

成立鹽城五洲

我們於二零零九年十二月成立鹽城五洲，旨在開發江蘇省鹽城市的鹽城五洲國際廣場項目。該項目資金由初始股東按各自所持股權提供。鹽城五洲的股本初始由無錫五洲裝飾城及舒策城之友黃徐鋒分別持有49%及51%。黃徐鋒為鹽城五洲的董事兼盱眙五洲的總經理。

二零一零年八月九日，黃徐鋒以代價人民幣8.2百萬元向無錫五洲裝飾城轉讓所持鹽城五洲41%權益，代價基於鹽城五洲的註冊股本釐定。轉讓後，無錫五洲裝飾城及黃徐鋒分別持有鹽城五洲90%及10%權益。有關轉讓已依法妥善完成。

按「歷史及重組 — 重組 — 重組我們的中國營運附屬公司 — 鹽城五洲」一節所載，黃先生10%權益其後轉讓予無錫五洲裝飾城。

歷史及重組

成立無錫博南

無錫博南於二零零九年十二月二十九日成立，註冊資本為人民幣30百萬元。初始股東為無錫市工業博覽園投資發展有限公司（「無錫工業博覽園」，就我們所知為獨立第三方）及無錫中南，分別注資人民幣24百萬元及人民幣6百萬元，分別佔註冊資本的80%及20%。該項目資金由初始股東按各自所持股權提供。

二零一零年十二月二十七日，無錫博南的註冊資本由人民幣30百萬元增至人民幣135百萬元。新增註冊資本由其股東無錫工業博覽園及無錫中南分別注入人民幣84百萬元及人民幣21百萬元。注資後，無錫工業博覽園及無錫中南分別合共向無錫博南注入人民幣108百萬元及人民幣27百萬元，分別佔註冊資本的80%及20%。

成立無錫國際置業

二零一零年一月，我們著手梅村五洲國際廣場項目，將業務拓展至無錫市梅村鎮。梅村五洲國際廣場項目為我們在江蘇省梅村鎮的首個多功能商業綜合體項目，於二零一二年六月竣工開業。該項目由無錫國際置業承辦，無錫國際置業於二零一零年三月成立，由無錫五洲裝飾城持有90%權益，其餘10%權益則由無錫市金鴻盛投資有限公司（「金鴻盛」，就我們所知為獨立第三方）持有。該項目資金由無錫五洲裝飾城與金鴻盛按股本注資比例分攤。

成立南通五洲

南通五洲於二零一零年一月二十一日成立，註冊資本為人民幣8百萬元。初始股東為南通鐘聯投資有限公司（「南通鐘聯」，就我們所知為獨立第三方），注入全部註冊資本人民幣8百萬元。我們成立南通五洲以發展位於江蘇省南通市的多功能商業綜合體南通五洲國際廣場項目。

二零一一年八月十五日，南通五洲的註冊資本由人民幣8百萬元增至人民幣80百萬元。新增資本人民幣72百萬元由新股東無錫五洲裝飾城、南通中嘉投資有限公司（「南通中嘉」）及江蘇金帆投資有限公司（「江蘇金帆」）（就我們所知均為獨立第三方）分別以現金注入人民幣40.8百萬元、人民幣16.8百萬元及人民幣14.4百萬元。增資後，無錫五洲裝飾城、南通中嘉、江蘇金帆及南通鐘聯的注資分別為人民幣40.8百萬元、人民幣16.8百萬元、人民幣14.4百萬元及人民幣8百萬元，分別佔註冊資本51%、21%、18%及10%。該項目的初始資金由各方按照所持股權比例分攤。

成立無錫龍騰

我們於二零一零年十二月成立無錫龍騰，旨在發展位於江蘇省無錫市新區的多功能商業綜合體無錫新區哥倫布廣場項目。初始股東為深圳五洲，注入全部註冊資本人民幣10百萬元。

歷史及重組

二零一一年三月十日，無錫龍騰的註冊資本增至人民幣20百萬元，全部由深圳五洲注入。二零一一年七月二十九日，無錫龍騰的註冊資本增至人民幣50百萬元，其中深圳五洲及無錫五洲裝飾城分別注入人民幣0.5百萬元及人民幣29.5百萬元。增資後，無錫龍騰由無錫五洲裝飾城及深圳五洲分別擁有59%及41%的權益。

於山東省的業務發展

成立煙台五洲

我們於二零一一年五月成立煙台五洲，旨在開發日後的項目。項目成本由煙台五洲置業的股東按所持股權分攤。

初始股東為無錫五洲裝飾城及徐雪飛，分別注資人民幣9.5百萬元及人民幣500,000元，分別佔註冊資本95%及5%。徐雪飛為龍口五洲董事兼煙台五洲副總經理。

於浙江省的業務發展

成立杭州龍安

我們於二零零九年九月作出戰略決策，決定通過在浙江省杭州市開展杭州五洲國際廣場項目進軍杭州房地產市場。該項目由我們的全資附屬公司杭州龍安承接，杭州龍安於二零零九年十一月註冊成立，初始由五洲國際集團投資及無錫五洲投資分別擁有80%及20%的權益。杭州五洲國際廣場的初始資金由初始股東按各自所持股權提供。五洲國際集團投資為舒策城於二零零五年十一月在香港成立的全資投資公司。按「歷史及重組 — 重組 — 境外重組 — 香港五洲成為本集團國內公司的直接控股公司」及「歷史及重組 — 重組 — 重組我們的中國營運附屬公司 — 無錫五洲裝飾城與杭州龍安」兩節所載，五洲國際集團投資所持80%權益及無錫五洲投資所持20%權益其後轉讓予香港五洲。

於華西地區的業務發展

成立大理五洲

我們於二零一零年十月進一步擴展至中國西南部地區，通過成立大理五洲在雲南省大理市開展大理五洲國際商貿城項目。大理五洲於二零一零年八月成立，由無錫五洲裝飾城持有全部股權。該項目的初始資金由無錫五洲裝飾城提供。

歷史及重組

下表載列本集團自營業紀錄期間起成立的其他中國附屬公司的詳情：

公司	註冊成立日期	截至最後可行日期 的註冊資本	主要業務活動
盱眙五洲國際置業有限公司	二零一零年 四月十九日	人民幣50百萬元	物業發展及運營
榮昌縣五洲五金裝飾城有限公司	二零一零年 九月二十日	人民幣60百萬元	物業發展及租賃
無錫五洲商業投資有限公司	二零一一年 三月三日	人民幣20百萬元	物業發展及運營
無錫五洲龍盛商業有限公司	二零一一年 四月十九日	人民幣20百萬元	物業發展及運營
無錫六龍城商業管理有限公司	二零一二年 一月十日	人民幣1百萬元	尚未開始經營業務
無錫萬翔商業物業運營有限公司	二零一一年 八月二十五日	人民幣0.5百萬元	營銷及規劃物業發展項目及租賃
建湖五洲國際商業運營有限公司	二零一二年 一月十三日	人民幣1百萬元	經營及管理物業發展項目
無錫市龍乾物業管理有限公司	二零一二年 二月二十四日	人民幣1百萬元	經營及管理物業發展項目
無錫五洲國際企業管理有限公司	二零一二年 三月二十一日	人民幣4.8百萬元	經營及管理物業發展項目
鹽城五洲商業運營管理有限公司	二零一二年 五月二十九日	人民幣1百萬元	經營及管理物業發展項目
盱眙五洲國際商業物業服務有限公司	二零一二年 六月一日	人民幣1百萬元	經營及管理物業發展項目
無錫梅村五洲國際商業物業管理有限公司	二零一二年 六月四日	人民幣1百萬元	經營及管理物業發展項目
大理五洲國際物業管理有限公司	二零一二年 六月十九日	人民幣1百萬元	經營及管理物業發展項目
榮昌縣五洲物業管理有限公司	二零一二年 七月二日	人民幣1百萬元	經營及管理物業發展項目
襄陽五洲國際商業物業管理有限公司	二零一二年 九月二十七日	人民幣1百萬元	經營及管理物業發展項目
煙台五洲國際商業運營有限公司	二零一二年 十二月二十日	人民幣1百萬元	經營及管理物業發展項目

歷史及重組

公司	註冊成立日期	截至最後可行日期 的註冊資本	主要業務活動
上海五策房地產諮詢有限公司	二零一二年十一月二十六日	人民幣1百萬元	物業發展規劃
大理五洲國際商業地產策劃有限公司	二零一一年七月二十二日	人民幣0.1百萬元	物業投資及規劃諮詢、商業運營規劃
山東五洲國際置業有限公司	二零一二年一月十六日	人民幣20百萬元	尚未開始經營業務
射陽五洲國際置業有限公司	二零一二年五月九日	人民幣20百萬元	尚未開始經營業務
黑龍江五洲國際商貿博覽城有限公司	二零一二年七月二十三日	人民幣100百萬元	尚未開始經營業務
五洲哥倫布(射陽)置業有限公司	二零一二年八月七日	人民幣157.2825百萬元	物業發展及運營
啓東五洲置業有限公司	二零一二年八月十五日	人民幣20百萬元	尚未開始經營業務
吉林市五洲國際商貿城有限公司	二零一二年八月十日	人民幣20百萬元	尚未開始經營業務
煙台五洲置業有限公司	二零一二年七月二十四日	人民幣20百萬元	物業發展及運營
建湖五洲國際置業有限公司	二零一一年八月三十一日	人民幣20百萬元	物業發展及運營
無錫市新龍騰經營管理有限公司	二零一二年二月十四日	人民幣1百萬元	經營及管理物業發展項目
龍口五洲國際商貿城有限公司	二零一一年十一月十日	人民幣20百萬元	物業發展及運營
山東五洲國際家居博覽城有限公司	二零一一年三月二十八日	人民幣20百萬元	物業發展及銷售
襄陽五洲國際商貿城有限公司	二零一一年九月十三日	人民幣100百萬元	物業發展及投資
瀋陽五洲國際工業博覽城置業有限公司	二零一一年十月十三日	人民幣100百萬元	尚未開始經營業務
宜興五洲置業有限公司	二零一二年一月十七日	人民幣20百萬元	尚未開始經營業務
江陰五洲置業有限公司	二零一二年一月十七日	人民幣20百萬元	物業發展及運營
江蘇五洲國際商業發展有限公司	二零一二年七月十一日	人民幣20百萬元	尚未開始經營業務
九江市廬山區美吉特小額貸款股份有限公司	二零一零年五月十四日	人民幣100百萬元	九江市廬山區小額貸款業務

歷史及重組

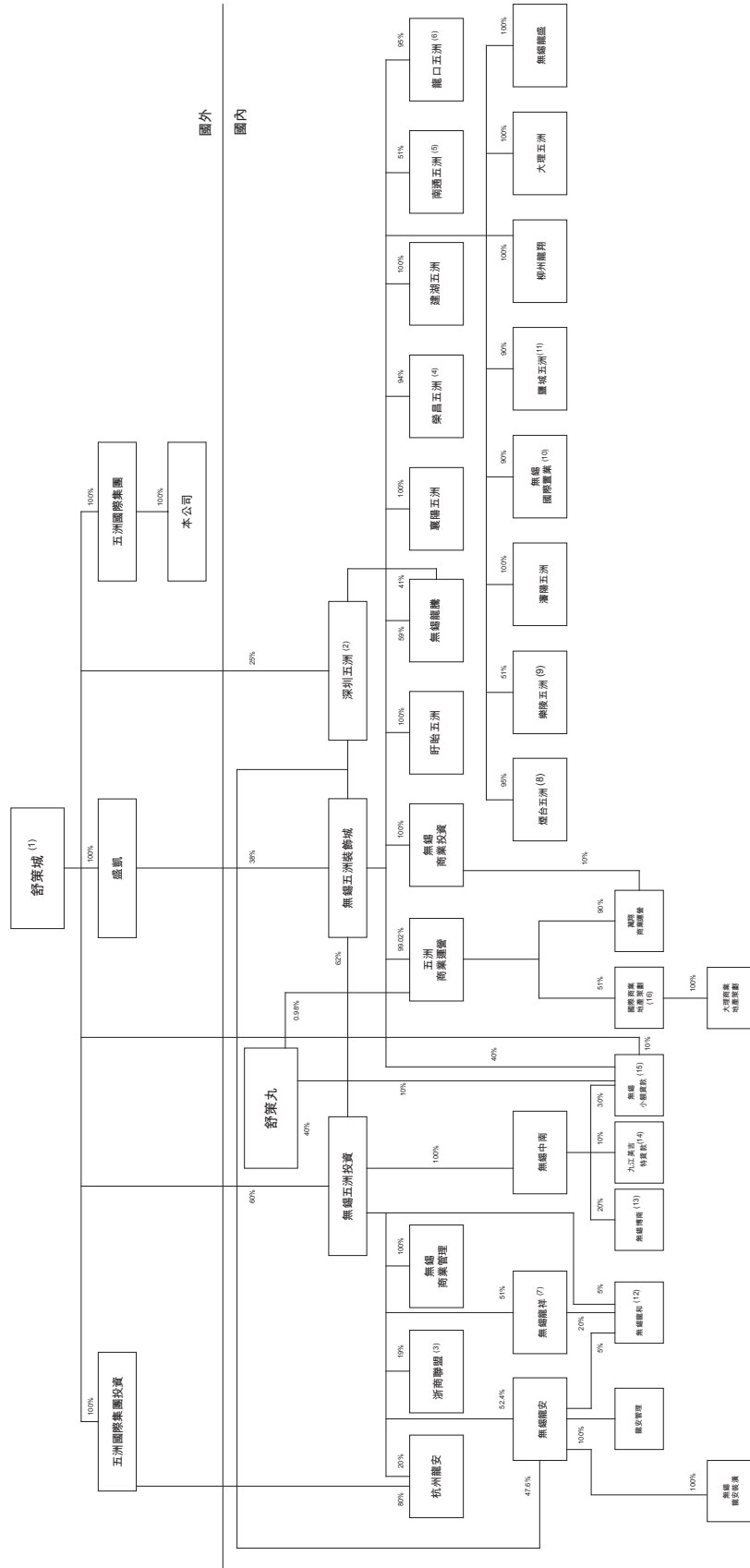
公司	註冊成立日期	截至最後可行日期 的註冊資本	主要業務活動
保山五洲國際廣場 有限公司	二零一三年 一月九日	人民幣20百萬元	尚未開始經營業務
龍口市五洲國際物業管理 有限公司	二零一三年 一月十日	人民幣1百萬元	尚未開始經營業務
南通五洲國際商業 運營管理有限公司	二零一三年 一月十六日	人民幣3.1百萬元	尚未開始經營業務
樂陵五洲國際商業 物業管理有限公司	二零一三年 一月二十二日	人民幣1百萬元	尚未開始經營業務
射陽五洲國際商業 廣場管理有限公司	二零一三年 一月二十四日	人民幣1百萬元	尚未開始經營業務
無錫五洲地產有限公司	二零一三年 一月九日	人民幣20百萬元	尚未開始經營業務
南通五洲商業投資 有限公司	二零一三年 一月十日	人民幣20百萬元	尚未開始經營業務
洛陽五洲國際工業博覽城 有限公司	二零一三年 一月三十一日	人民幣20百萬元	尚未開始經營業務
長春市五洲房地產開發 有限公司	二零一三年 二月二十二日	人民幣50百萬元	尚未開始經營業務
吉林市五洲國際房地產 開發有限公司	二零一三年 五月八日	人民幣20百萬元	尚未開始經營業務

重組

在我們為籌備[●]而進行的重組中，若干中間控股公司及營運附屬公司的所有權架構重組為我們現時的集團架構。

重組前，本集團多間營運附屬公司由舒策城及舒策丸直接或透過本集團旗下公司共同擁有。該等公司緊接重組前的公司及股權架構載列如下：

歷史及重組



歷史及重組

附註：

1. 二零零六年十二月十三日，舒策城先生以代價50,000美元將所持股份轉讓予獨立第三方李華健先生，使李華健先生以舒先生代名人的身份持有相關股份。進行上述安排主要是基於舒先生過往定居中國並在中國管理業務，不熟悉英屬處女群島的法律及法規。
2. 深圳五洲的餘下權益由席文官、孫旭東及深圳市僑城假日投資發展有限公司分別擁有25%、22.917%及27.083%。席文官為無錫龍騰及無錫龍安的董事，而孫旭東為無錫龍盛、龍安管理、無錫龍騰、龍騰管理及無錫龍安的董事。據我們所知，除身為深圳五洲的股東外，深圳市僑城假日投資發展有限公司為獨立第三方。
3. 浙商聯盟的餘下權益由浙江浙商聯盟市場投資管理有限公司、浙江精誠集團有限公司、浙江實地投資諮詢有限公司及浙江中爵實業有限公司分別擁有約3%、14%、1%及14%，謝佰榮、竺保國與金位海三人各自擁有約3%，梅必永與黃光星二人各自擁有約4%，鄭小華及高正榮分別擁有約18%及14%。據我們所知，除身為浙商聯盟的股東外，該等人士及公司均為獨立第三方。
4. 榮昌五洲的餘下權益由葉家武及葉瑞惠分別擁有5%及1%。葉家武為榮昌五洲的副總經理。據我們所知，除身為榮昌五洲的股東外，葉瑞惠為獨立第三方。
5. 南通五洲的餘下權益由南通中嘉投資有限公司、江蘇金帆投資有限公司及南通鐘聯投資有限公司分別擁有21%、18%及10%。據我們所知，除身為南通五洲的股東外，該等公司均為獨立第三方。
6. 龍口五洲的餘下5%權益由常州啟拓商貿有限公司擁有。據我們所知，除身為龍口五洲的股東外，該公司為獨立第三方。
7. 無錫龍祥的餘下權益由潘劍斌、黃堂敏、蔡曉明、周良通及葉海飛分別擁有15%、11%、10%、8%及5%。潘劍斌為無錫龍騰及無錫龍和的董事以及無錫龍騰的總經理，而黃堂敏為淄博五洲的總經理及無錫龍祥的副總經理。據我們所知，除身為無錫龍祥的股東外，蔡曉明、周良通及葉海飛均為獨立第三方。
8. 煙台五洲的餘下5%權益由徐雪飛擁有。徐雪飛為龍口五洲的董事及煙台五洲的副總經理。
9. 樂陵五洲的餘下權益由夏守平及浙江浩洋置業有限公司分別擁有25%及24%。夏守平為樂陵五洲的總經理。據我們所知，除身為樂陵五洲的股東外，浙江浩洋置業有限公司為獨立第三方。
10. 無錫國際置業的餘下10%權益由無錫市金鴻盛投資有限公司擁有。據我們所知，除身為無錫國際置業的股東外，該公司為獨立第三方。
11. 鹽城五洲的餘下10%權益由黃徐鋒擁有。黃徐鋒為鹽城五洲的董事及盱眙五洲的總經理。
12. 無錫龍和的餘下70%權益由無錫市廣益建設發展集團有限公司擁有。據我們所知，除身為無錫龍和的股東外，該公司為獨立第三方。
13. 無錫博南的餘下80%權益由無錫市工業博覽園投資發展有限公司擁有。據我們所知，除身為無錫博南的股東外，該公司為獨立第三方。

歷史及重組

14. 九江美吉特貸款的餘下權益由九江華東實業有限公司、上海意邦置業有限公司、張家港九洲家居裝飾城(市場)有限公司、九江市廬山區城投(集團)有限公司、九江縣聯華工貿有限公司、九江市金鼎投資有限公司、許細員及許承慧分別擁有20%、10%、10%、10%、10%、10%、10%及10%。許細員亦為九江美吉特貸款的董事。據我們所知，除身為九江美吉特貸款的股東外，其餘人士及公司均為獨立第三方。
15. 無錫小額貸款的餘下10%權益由蔡曉明擁有。據我們所知，除身為無錫小額貸款的股東外，該人士為獨立第三方。
16. 國際商業地產策劃的餘下權益由李峰(我們的高級管理層)、朱明付、何紅生及陳振華分別擁有19%、13%、9%及8%。朱明付亦為國際商業地產策劃的董事兼副總經理，以及大理商業地產策劃的董事。何紅生為國際商業地產策劃及龍口五洲的副總經理，而陳振華為國際商業地產策劃的副總經理。

我們為籌備[●]進行的重組涉及下述方面：

境外重組

註冊成立本公司

本公司於二零一零年六月二十二日在開曼群島註冊成立為本集團最終控股公司及[●]的發行人。本公司的初步法定股本為50,000美元，分為5,000,000股每股面值0.01美元的股份。註冊成立時，Codan Trust Company (Cayman) Limited(初始認購人)獲發行及配發一股股份，其後於當日將該股股份轉讓予五洲國際集團。

向本公司發行及配發五洲國際投資股份

二零一零年四月二十七日，我們在英屬處女群島註冊成立五洲國際投資，作為我們的中間控股公司經營所有業務。重組前，五洲國際投資並無已發行股本。二零一一年十月二十一日，五洲國際投資以代價1美元向本公司發行及配發一股股份，相當於五洲國際投資全部已發行股本。本公司成為五洲國際投資的唯一股東。

轉讓盛凱全部已發行股本予舒策城及舒策丸

盛凱於二零零六年四月十八日在英屬處女群島註冊成立。二零零六年六月六日，執行董事舒策城獲配發50,000股盛凱股份(相當於盛凱的全部已發行股本)，代價為50,000美元。二零零六年十二月十三日，舒先生以代價50,000美元將所持股份轉讓予獨立第三方李華健先生，使李華健先生以舒先生代名人的身份持有相關股份。進行上述安排主要是基於舒先生過往定居中國並在中國管理業務，不熟悉英屬處女群島的法律及法規。英屬處女群島法律顧問表示，舒先生與李先生之間的代名人安排合法、有效且可予執行。

二零一一年十一月二日，執行董事舒策城自李華健先生購回上述50,000股盛凱股份(即盛凱的全部已發行股本)，代價為50,000美元。由於該等股份由李華健先生以信託形式代舒先生持有，因此有關代價毋須結清。完成有關收購後，執行董事舒策城成為盛凱的唯一股東。

歷史及重組

二零一一年十一月三日，執行董事舒策丸自執行董事舒策城收購盛凱全部股本的40%，代價為20,000美元，乃參考所收購股權公平值釐定，已悉數結清。完成有關收購後，執行董事舒策城與舒策丸分別持有盛凱全部股本的60%與40%。

二零一一年十一月二十九日，盛凱以代價0.01美元自五洲國際集團收購本公司一股股份，相當於本公司全部已發行股本。完成有關收購後，盛凱成為本公司的唯一股東。上述各項轉讓已合法妥善完成並結清款項。

由於本公司的最終股東即執行董事舒策城、舒策丸及高級管理特設公司的7名股東為中國公民，因此根據《國家外匯管理局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》(二零零五年十月二十一日匯發(2005)75號)(「**第75號通知**」)，有關境外投資及透過境外公司返程投資須辦理登記。已分別於二零一二年三月二日、二零一二年三月二十三日、二零一二年五月二十一日、二零一二年八月二十九日及二零一二年十一月七日辦妥第75號通知規定的登記或變更登記。

註冊成立香港五洲

二零一零年五月六日，香港五洲在香港以五洲國際發展有限公司的名稱註冊成立，其唯一股東為企業服務公司 Gold Ascent Limited。二零一一年十一月七日，香港五洲由五洲國際發展有限公司更名為香港五洲國際集團有限公司。

香港五洲成為本集團國內公司的直接控股公司

二零一一年十一月十一日，五洲國際投資以代價1.00港元自 Gold Ascent Limited 收購香港五洲股本中的一股股份，相當於香港五洲全部已發行股本。當時收購香港五洲作為我們所持本集團國內公司權益的直接控股公司。

二零一一年十二月三十一日，盛凱向香港五洲轉讓所持無錫五洲裝飾城38%的權益，代價為32,638,036港元(約4.22百萬美元)(「**無錫五洲裝飾城境外收購**」)。有關代價乃參考無錫五洲裝飾城的實繳註冊資本釐定。同日，無錫五洲投資向香港五洲轉讓所持無錫五洲裝飾城62%的權益，代價為人民幣43,400,000元。無錫五洲裝飾城因此成為香港五洲的全資附屬公司。上述各項轉讓已合法妥善完成並結清款項。有關轉讓無錫五洲裝飾城62%權益的更多詳情，請參閱「歷史及重組 — 重組 — 重組我們的中國營運附屬公司 — 無錫五洲裝飾城與杭州龍安」一節。

二零一二年二月七日，五洲國際集團投資向香港五洲轉讓所持杭州龍安80%的權益，代價為人民幣190,059,000元(約30百萬美元)(「**杭州龍安境外收購**」)。有關代價乃參考杭州龍安的實繳註冊資本釐定。同日，無錫五洲投資向香港五洲轉讓所持杭州龍安20%的權益，代價為人民幣47,514,750元(約7.5百萬美元)。杭州龍安因此成為香港五洲的全資附屬公司。

歷史及重組

上述各項轉讓已合法妥善完成並結清款項。有關轉讓杭州龍安20%權益的更多詳情，請參閱「歷史及重組 — 重組 — 重組我們的中國營運附屬公司 — 無錫五洲裝飾城與杭州龍安」一節。

根據五洲國際集團投資、盛凱及香港五洲於二零一二年八月十五日訂立的轉讓契約，五洲國際集團投資基於杭州龍安境外收購向盛凱轉讓應收香港五洲總計30百萬美元的權利。加上就無錫五洲裝飾城境外收購應付的4.22百萬美元，香港五洲欠付盛凱合共約34.22百萬美元（「未償還貸款」）。

資本化

二零一二年八月十三日，本公司增加法定股本至100,000,000美元，分為10,000,000,000股每股0.01美元的股份。同日，本公司亦透過將34,221,619.13美元撥充資本而發行及配發3,422,161,913股按面值入賬列為繳足的股份予盛凱（「資本化」）。資本化完成後，盛凱持有3,422,161,914股股份，相當於我們當時的全部已發行股本。至此，香港五洲欠付盛凱的未償還貸款結清。

股份獎勵計劃

我們的董事認為留任人才乃本公司制勝關鍵。因此，我們設立股份獎勵計劃（「獎勵計劃」）。我們的董事認為，長期而言，獎勵計劃能增強團隊意識、降低再招聘管理人員的成本及提升管理效率。

為進行獎勵計劃，高級管理特設公司成立，由7家於英屬處女群島註冊成立的公司 Dream Chaser、Mastery Ventures、Starry Horizon、Easy Cloud、Best Ring、Imperator Holdings 及 River Delta 組成，該7家公司分別由本公司執行董事舒策員、趙立東、吳曉武、高級管理人員沈欣、李峰、舒策張及朱愛明全資擁有。根據獎勵計劃，盛凱於二零一二年十月十二日轉讓所持本公司股權的1%（即34,221,619股股份）予高級管理特設公司。各自轉讓的股份數目如下：

特設公司	相應 執行董事/ 高級管理 人員姓名	百分比	股份數目
Dream Chaser	舒策員	0.245%	8,384,297
Mastery Ventures	趙立東	0.112%	3,832,821
Starry Horizon	吳曉武	0.245%	8,384,297
Easy Cloud	沈欣	0.041%	1,403,086
Best Ring	李峰	0.087%	2,977,281
Imperator Holdings	舒策張	0.209%	7,152,318
River Delta	朱愛明	0.061%	2,087,519
	總計	1%	34,221,619

歷史及重組

重組我們的中國營運附屬公司

無錫五洲裝飾城與杭州龍安

二零一一年十二月三十一日，無錫五洲投資以代價53,251,533港元向香港五洲轉讓所持無錫五洲裝飾城62%的權益（「無錫五洲裝飾城境內收購」），加之當日的無錫五洲裝飾城境外收購，無錫五洲裝飾城成為香港五洲的全資附屬公司，由股權式合營企業轉制為外商獨資企業（「外商獨資企業」）。上述各項轉讓已合法妥善完成並結清款項。有關無錫五洲裝飾城境外收購的更多詳情，請參閱「歷史及重組 — 重組 — 境外重組 — 香港五洲成為本集團國內公司的直接控股公司」一節。

二零一二年二月七日，無錫五洲投資以代價人民幣47,514,750元（約58.6百萬港元）向香港五洲轉讓所持杭州龍安20%的權益（「杭州龍安境內收購」），加之當日的杭州龍安境外收購，杭州龍安成為香港五洲的全資附屬公司，由股權式合營企業轉制為外商獨資企業。上述各項轉讓已合法妥善完成並結清款項。有關杭州龍安境外收購的更多詳情，請參閱「歷史及重組 — 重組 — 境外重組 — 香港五洲成為本集團國內公司的直接控股公司」一節。

無錫五洲裝飾城境內收購及杭州龍安境內收購的總代價約為112百萬港元，乃根據轉讓時相關公司的繳足註冊資本估算，由香港五洲以現金結清。部分結算現金來自(i)交通銀行香港分行提供予香港五洲的貸款100百萬港元（「交通銀行貸款」），有關貸款於二零一二年二月二十七日訂立；及(ii)執行董事舒策城於二零一二年三月五日提供予香港五洲的墊款18百萬港元（「舒策城墊款」）。

有關二零一二年四月十七日的交通銀行貸款，五洲國際投資向交通銀行香港分行授出香港五洲一股股份（相當於其全部已發行股本）的股份抵押，作為（其中包括）香港五洲獲授有關貸款之還款及其他責任的擔保。作為香港五洲還款擔保而授出的股份抵押將於融資所涉貸款及利息全數償還及清償後全部解除。100百萬港元的交通銀行貸款已於二零一三年一月通過提取民生銀行融資清償。舒策城墊款已於二零一三年五月清償。

無錫中南

二零一二年三月二十日，無錫五洲投資以代價人民幣36.614百萬元向無錫五洲裝飾城轉讓所持無錫中南全部權益。有關代價乃參考相關公司的繳足註冊資本釐定並已悉數結清。轉讓完成後，無錫中南全部權益由無錫五洲裝飾城持有。

無錫龍祥

二零一二年四月二十六日，無錫五洲投資以代價人民幣10.2百萬元向無錫五洲裝飾城轉讓所持無錫龍祥51%的權益。有關代價乃參考相關公司的繳足註冊資本釐定並已悉數結

歷史及重組

清。無錫龍祥餘下49%權益由溫州祥豐房產營銷策劃有限公司、江蘇美傑經貿有限公司、江蘇彩鑫貿易有限公司、常州健臻商貿有限公司及常州崇飛商貿有限公司持有，彼等均為獨立第三方。

無錫龍安

二零一二年六月五日，無錫五洲投資以代價人民幣33.186百萬元向無錫五洲裝飾城轉讓所持無錫龍安52.4%的權益。有關代價乃參考無錫五洲投資收購無錫龍安股權的投資成本釐定並已悉數結清。同日，深圳五洲以代價人民幣7.536百萬元向無錫五洲裝飾城轉讓所持無錫龍安11.9%的權益。有關代價乃參考深圳五洲收購無錫龍安股權的投資成本釐定並已悉數結清。同日，深圳五洲進一步分別以代價人民幣7.14百萬元、人民幣7.7349百萬元及人民幣6.5451百萬元，向上海合和易誠投資顧問有限公司、深圳市僑城假日投資發展有限公司及無錫恒利德投資諮詢有限公司轉讓其所持無錫龍安11.9%、12.8915%及10.9085%的權益。轉讓完成後，無錫龍安由無錫五洲裝飾城持有64.3%。無錫龍安的餘下35.7%權益由上海合和易誠投資顧問有限公司、深圳市僑城假日投資發展有限公司及無錫恒利德投資諮詢有限公司分別持有11.9%、12.8915%及10.9085%。有關代價乃參考所收購股權的相應註冊資本價值釐定並已悉數結清。

無錫商業管理

二零一一年十二月二十二日，無錫五洲投資以代價人民幣5百萬元向五洲商業運營轉讓所持無錫商業管理100%的權益。轉讓完成後，無錫商業管理全部權益由五洲商業運營持有。有關代價乃參考轉讓時無錫商業管理的註冊資本釐定並已悉數結清。上述轉讓已合法妥善完成並結清款項。由於轉讓屬為籌備[●]而進行之內部重組的一部分，董事認為，以註冊資本作為轉讓代價釐定基準公平合理。

五洲商業運營

二零一一年十二月十九日，執行董事舒策丸向無錫五洲裝飾城轉讓所持五洲商業運營0.98%的權益，代價為人民幣0.49百萬元，乃參考轉讓時五洲商業運營的註冊資本釐定，已悉數結清。是項轉讓已合法妥善完成並結清款項。由於轉讓屬為籌備[●]而進行之內部重組的一部分，董事認為，以註冊資本作為轉讓代價釐定基準公平合理。

轉讓完成後，五洲商業運營全部權益由無錫五洲裝飾城持有。

鹽城五洲

二零一二年五月十六日，鹽城五洲董事兼盱眙五洲總經理黃徐鋒向無錫五洲裝飾城轉讓所持鹽城五洲10%的權益，代價為人民幣2百萬元。有關代價乃參考轉讓時鹽城五洲的註

歷史及重組

冊資本釐定並已悉數結清。是項轉讓已合法妥善完成並結清款項。轉讓完成後，鹽城五洲由無錫五洲裝飾城全資擁有。

遵守中國法律

本集團中國法律顧問環球律師事務所確認，本集團國內公司重組須遵守《外商投資企業投資者股權變更的若干規定》及《外商投資企業境內投資的暫行規定》，而毋須遵守《關於外國投資者併購境內企業的規定》。環球律師事務所的意見基於(i)無錫五洲裝飾城在《關於外國投資者併購境內企業的規定》於二零零六年九月八日生效前根據《外國投資者併購境內企業暫行規定》取得所有必要的政府批文及同意後重組為外商投資企業；及(ii)杭州龍安透過外商直接投資而非收購而成立且自成立以來並無進行任何關連收購。環球律師事務所另確認，根據《國務院關於進一步加強在境外發行股票和上市管理的通知》，[●]毋須獲中國證監會批准。

環球律師事務所認為，有關重組符合相關中國法律法規。除已獲得的批准外，實施重組毋須獲得商務部、中國證監會或中國其他政府部門的其他同意書、批文、授權或頒令。

此外，環球律師事務所認為我們開發專業批發市場及多功能商業綜合體不受《外商投資產業指導目錄》限制。

一致行動

舒策城及舒策丸在重組前為本集團當時附屬公司的主要股東。彼等持有本集團附屬公司，並就本集團決策、營運、管理及所有重大決定基於互信、合作及協議採取一致行動。舒策城與舒策丸於二零一二年九月二十日訂立一致行動的契約以確認及記錄以上安排。根據該契約，舒策城及舒策丸同意於[●]後繼續有關安排，而重組前後彼等所持本集團成員公司的股權一概視為共同持有。

[●]前的公司及股權架構

本集團緊隨完成上述重組步驟後但完成[●]前的公司架構說明如下：

歷史及重組

附註：

1. 無錫龍安的餘下權益由上海合和易誠投資顧問有限公司、深圳市僑城假日投資發展有限公司及無錫恒利德投資諮詢有限公司分別擁有11.9%、12.8915%及約10.9085%。上海合和易誠投資顧問有限公司由席文官及席福官分別擁有99%及1%。席文官為無錫龍騰及無錫龍安的董事，而席福官為席文官之兄弟。無錫恒利德投資諮詢有限公司由孫旭東及孫旭初各自擁有50%。孫旭東為無錫龍盛、龍安管理、無錫龍騰、龍騰管理及無錫龍安的董事，而孫旭初為孫旭東之兄弟。據我們所知，除身為無錫龍安的股東外，深圳市僑城假日投資發展有限公司為獨立第三方。
2. 南通五洲的餘下權益由南通中嘉投資有限公司、江蘇金帆投資有限公司及南通鐘聯投資有限公司分別擁有21%、18%及10%。據我們所知，除身為南通五洲的股東外，該等公司均為獨立第三方。
3. 榮昌五洲的餘下權益由葉家武及葉瑞惠分別擁有5%及1%。葉家武為榮昌五洲的副總經理。據我們所知，除身為榮昌五洲的股東外，葉瑞惠為獨立第三方。
4. 龍口五洲的餘下5%權益由常州啓拓商貿有限公司擁有。據我們所知，除身為龍口五洲的股東外，該公司為獨立第三方。
5. 樂陵五洲的餘下權益由夏守平及浙江浩洋置業有限公司分別擁有25%及24%。夏守平為樂陵五洲的總經理。據我們所知，除身為樂陵五洲的股東外，浙江浩洋置業有限公司為獨立第三方。
6. 無錫龍騰的餘下權益由深圳五洲擁有41%，而深圳五洲則由席文官、孫旭東、我們的執行董事舒策城及深圳市僑城假日投資發展有限公司分別最終擁有25%、22.917%、25%及27.083%。席文官為無錫龍騰及無錫龍安的董事，而孫旭東為無錫龍盛、龍安管理、無錫龍騰、龍騰管理及無錫龍安的董事。據我們所知，除身為深圳五洲的股東外，深圳市僑城假日投資發展有限公司為獨立第三方。
7. 江陰五洲的餘下10%權益由常州市萬傑建材有限公司擁有。據我們所知，除身為江陰五洲的股東外，該公司為獨立第三方。
8. 無錫龍祥的餘下權益由溫州祥豐房產營銷策劃有限公司、江蘇美傑經貿有限公司、江蘇彩鑫貿易有限公司、常州健臻商貿有限公司及常州崇飛商貿有限公司分別擁有15%、11%、10%、8%及5%。據我們所知，除身為無錫龍祥的股東外，該等公司均為獨立第三方。
9. 煙台五洲的餘下5%權益由徐雪飛擁有。徐雪飛為龍口五洲的董事及煙台五洲的副總經理。
10. 無錫國際置業的餘下10%權益由無錫市金鴻盛投資有限公司擁有。據我們所知，除身為無錫國際置業的股東外，該公司為獨立第三方。
11. 無錫龍和的餘下權益由無錫廣益建設發展集團有限公司及無錫五洲投資分別擁有70%及5%，而無錫五洲投資則由舒策城及舒策丸最終擁有。據我們所知，除身為無錫龍和的股東外，無錫廣益建設發展集團有限公司為獨立第三方。
12. 無錫博南的餘下80%權益由無錫市工業博覽園投資發展有限公司擁有。據我們所知，除身為無錫博南的股東外，該公司為獨立第三方。

歷史及重組

13. 九江美吉特貸款的餘下權益由九江華東實業有限公司、上海意邦置業有限公司、張家港九洲家居裝飾城(市場)有限公司、九江市廬山區城投(集團)有限公司、九江縣聯華工貿有限公司、九江市金鼎投資有限公司、許細員及許承慧分別擁有20%、10%、10%、10%、10%、10%、10%及10%。許細員亦為九江美吉特貸款的董事。據我們所知，除身為九江美吉特貸款的股東外，其餘人士及公司均為獨立第三方。
14. 煙台五洲置業的餘下5%權益由常州啓拓商貿有限公司擁有。除身為煙台五洲置業的股東外，該公司為獨立第三方。
15. 國際商業地產策劃的餘下權益由李峰(我們的高級管理層)、朱明付、何紅生及陳振華分別擁有19%、13%、9%及8%。朱明付亦為國際商業地產策劃的董事兼副總經理，以及大理商業地產策劃的董事。何紅生為國際商業地產策劃及龍口五洲的副總經理，而陳振華為國際商業地產策劃的副總經理。
16. 無錫企業管理的餘下49%權益由陸奕龍擁有。陸奕龍亦為無錫企業管理的總經理。
17. 無錫地產的餘下20%權益由江蘇福寶投資管理有限公司擁有。據我們所知，除身為無錫地產的股東外，該公司為獨立第三方。
18. 南通商業投資的餘下20%權益由南通澤盛投資有限公司及無錫唯禾信息諮詢有限公司擁有5%。據我們所知，除身為南通商業投資的股東外，該等公司為獨立第三方。
19. 保山五洲的餘下20%權益由 Wang Jin Long 先生擁有。據我們所知，除身為保山五洲的股東外，Wang Jin Long 先生為獨立第三方。
20. 洛陽五洲餘下的權益分別由上海金聖燈飾有限公司及上海理冶建築工程有限公司擁有30%及19%。據我們所知，除身為洛陽五洲的股東外，該等股東均為獨立第三方。

業 務

概覽

根據第一太平戴維斯的調查，我們是在中國發展並運營專業批發市場的領先企業，亦是在長三角地區和江蘇省開發並運營多功能商業綜合體的領先地產發展商。二零一零年十一月，我們的「五洲國際」及「哥倫布」品牌獲中國市場研究院頒發的「二零一零年中國知名商業地產品牌」獎。我們的「五洲國際」品牌專業批發市場向特定工業品與消費品供貨商提供綜合型交易平台，涉及的產品包括工業五金、建材、傢具、家居用品、汽車零件及小商品。我們的「五洲國際」及「哥倫布」品牌多功能商業綜合體提供集超級市場、百貨商店、餐廳、電影院、辦公室及其他配套設施於一體的一站式服務。根據第一太平戴維斯的資料，按截至二零一二年十二月三十一日已竣工、發展中及持作日後發展的總建築面積計算，我們是中國三大專業批發市場發展商及運營商之一，亦是長三角地區前20名多功能商業綜合體發展商及運營商之一。

我們的商用物業吸引中國若干最繁華城區的消費者。我們戰略性地銷售部分物業，以直接獲取業務拓展的資金，並持有其餘物業以產生持續租金收益及實現資本增值，從而帶來長期回報。考慮到現金流狀況及市況，我們或會逐漸增加所開發建築面積中投資物業的比例。我們能夠在相對較短期間推出物業，提高資本周轉能力。我們的大部份項目在取得有關土地使用權證後7個月內開始預售。在襄陽五洲國際工業博覽城中，我們在取得有關土地使用權證一個月內即開始預售。此外，我們亦在本身的項目經營一間百貨商店並計劃發展及經營一間酒店。

我們以「五洲國際」及「哥倫布」等知名品牌經營及管理所有項目，並已在項目所在城市建立良好的品牌知名度。截至二零一三年二月二十八日，98.7%的零售店買家已與我們簽訂獨家經營管理協議，90.8%的協議為期10至20年，其中首三至五年我們將收取相當於有關物業全部租金的商業服務費，而餘下年度則收取相當於租金8%至10%的商業服務費。根據協議，我們代表買家管理和掌控項目的租賃，從而為公司帶來最佳租戶組合以及最高的租金回報率。我們致力以統一品牌、規劃、管理、策劃推廣及服務模式經營物業，實現最佳經營業績及提高市場聲譽。我們認為，以我們自有統一品牌名稱經營及管理項目能有效提升項目的訪客及佔用人體驗，亦能夠將我們的品牌與高品質的發展項目緊密結合。

我們已制訂並沿用系統化的物業規劃、設計、投資及開發方法，包括：

- 項目制訂及篩選。我們物色符合我們整體業務發展策略的可供發展地盤，進行初步地盤篩選，大致確定個別地盤最合適可取的物業類型並開展初步可行性研究。
- 城市及地盤甄選。我們對潛在發展機遇進行詳盡的盡職調查並分析經濟數據、消費者行為及行業需求。我們選擇城市及地盤時考慮(其中包括)以下主要因素並進行市場調研及編製詳細的可行性研究報告：
 - 城市的整體社會經濟狀況；

業 務

- 未來五年的城市規劃及發展計劃；
 - 居民的購買力及消費模式；
 - 地盤面積及地盤位置；
 - 周邊單位及預期周邊地區的發展；及
 - 連接各類交通工具的便捷程度。
- 土地收購。我們通過公開招標、拍賣及掛牌出讓直接從有關政府部門取得土地使用權，亦會於日後向土地使用權的第三方承讓人收購土地使用權。
 - 項目建設。我們將項目的建設工作外包予第三方建築公司。我們精心挑選並密切監察及監督建築公司，確保工程及質素均與我們的項目規劃與設計規格一致。
 - 銷售及策劃推廣。我們設立集中銷售及策劃推廣部為所有項目提供銷售及策劃推廣服務。我們專業批發市場單位的銷售對象為小型企業主與富裕人士，商業綜合體單位的銷售對象為富裕人士。我們的目標租賃客戶為尋求在黃金地段租賃優質物業的零售、旅館、休閒及娛樂服務供應商及其他商業實體。我們根據有關預售的相關法律法規及地方要求在項目竣工前預售物業。
 - 商業經營及管理。大部分物業買家與我們訂立獨家經營管理協議，我們就管控零售店鋪的租賃、組織活動及向買家提供配套服務而獲得商業管理服務收益。我們亦向租戶及佔用人提供一般物業管理服務。

我們相信，有系統和組織的規劃可助我們成功開發項目、提高物業的升值潛力、迅速地進軍新的戰略區域以及提高品牌認可度與市場地位。

通過銷售、投資、經營及管理物業，我們創造了一個具有協同效應的商業模式和全方位視角，相信可有效滿足現有及潛在租戶及買家的需求，幫助我們提高物業的售價與租金。我們相信通過持有、經營及管理公司物業，在商業地產上累計了豐富的專業知識，提高了買家與佔用人對我們提高項目市值的信心，有助於我們更敏銳地抓住新的機遇，進一步完善我們為現有與未來租戶、買家和佔用人提供的服務，逐漸提高物業收益。

我們的業務受益於並將持續受益於中國經濟的快速增長、城市化進程的不斷加快、長三角地區需求的大幅增長以及中國政府近期採取的提高固定資產投資、消費支出與基建支出的措施。儘管中國政府嘗試抑制住宅市場過熱，但我們所專注的商業地產市場仍持續穩步增長。我們面向愈來愈多的中國快速發展城市的中小企業策劃推廣我們的物業，亦將目標定位於中國城市與農村的富裕居民。根據工業和信息化部的資料，預計未來五年中國中

業 務

小企業(包括微型企業)的數目將以每年約8.0%的速率穩定增長。我們物業不少佔用人為微型企業，彼等將成功與我們項目的長期繁榮及盈利能力緊密聯繫在一起。我們認為，隨著城市和農村富裕居民的可支配收入不斷增加，加上我們項目的收益率一直不俗，此類人士會繼續投資房地產市場，包括我們的項目。

自二零零四年開始從事商業地產開發以來，我們迅速擴張業務。二零一三年二月二十八日，我們在中國六個發展迅速的省份有合共11個專業批發市場(包括23個項目分期)及14個多功能商業綜合體(包括17個項目分期)，分別處於不同開發階段，規劃總建築面積約為730萬平方米，我們12個項目(包括19個項目分期)位於長三角地區。我們的項目包括：

- **已竣工項目。**我們有八期已竣工項目，總建築面積為120萬平方米，包括無錫五洲國際裝飾城、無錫五洲國際工業博覽城、大理五洲國際商貿城及榮昌五洲五金裝飾城四個專業批發市場以及無錫五洲國際哥倫布廣場、無錫五洲國際中華美食城、梅村五洲國際廣場及羊尖五洲國際廣場四個多功能商業綜合體。
- **發展中項目。**我們於無錫、重慶、杭州、南通、鹽城、大理、建湖、盱眙、樂陵及襄陽擁有17個發展中項目階段，規劃總建築面積約200萬平方米，其中約90萬平方米(即45.0%)留作發展專業批發市場，而約110萬平方米(即55.0%)留作發展多功能商業綜合體。
- **計劃日後發展項目。**我們於12個城市有15個計劃日後發展的項目階段，估計總建築面積約為410萬平方米，其中約290萬平方米(即70.7%)留作發展專業批發市場，而約120萬平方米(即29.3%)留作發展多功能商業綜合體。

二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們的收入分別為人民幣875.8百萬元、人民幣1,515.8百萬元及人民幣2,253.2百萬元，分別有93.1%、91.0%及94.4%來自物業發展，而分別有6.2%、6.8%及4.9%來自物業管理與投資。二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們的稅後利潤分別為人民幣289.7百萬元、人民幣373.3百萬元及人民幣753.9百萬元。

我們的競爭優勢

我們相信下列優勢能使我們保持在中國商業地產市場有力競爭的地位：

定位良好，受益於中國經濟政策

我們的業務受益於且預期持續受益於長三角地區及中國商業地產行業的有利宏觀經濟環境，包括經濟的快速增長、城市化進程的不斷加快、需求的大幅增長以及中國政府近期所採取提高固定資產投資及消費與基建支出的措施。中國二零一一年至二零一五年的十二五

業 務

計劃重點推動國內消費，減少對出口貿易及投資的依賴。零售額由二零零七年的人民幣7.9萬億元增至二零一一年的人人民幣18.4萬億元，複合年增長率為23.5%。中國城鎮化比率由二零零七年的46%增至二零一一年51%，城市人口每年增長13百萬人。

此外，強勁的城市化趨勢令國內零售市場快速擴張，同時中國居民可支配收入不斷增加。由於若干三四線城市或繁華城鎮及其郊區已表現出巨大的經濟發展潛力，因此我們將戰略重點放在滲透該等地區的商業綜合體市場，而非與一二線城市的地產發展商競爭。作為該領域的先行者，我們已在此類三四線城市、繁華城鎮及其郊區的商業綜合體發展方面取得快速增長。

我們認為，我們的專業批發市場能整合當地各個分類市場，服務範圍遠大於傳統商品市場，推出產品交易、電子商務、品牌推廣、辦公室、物流倉庫、購物及休閒以及酒店等多項功能，開創了新型的區域交易及物流中心。我們亦認為，我們的多功能商業綜合體在提供一站式購物同時，因應當地休閒消費需求於項目中設立特色主題，豐富了傳統購物中心模式。此外，無錫五洲國際哥倫布廣場等多功能商業綜合體被視為無錫的地標建築，有助促進周邊地區增長及發展。

具備成功且可擴充業務模式的領先商業地產開發商及運營商

根據第一太平戴維斯的資料，按截至二零一二年十二月三十一日已竣工、發展中及持作日後發展項目的總建築面積計算，我們是中國三大專業批發市場發展商及運營商之一，亦是長三角地區前20名多功能商業綜合體發展商及運營商之一。

我們獲得的諸多獎項認可了我們高品質的項目建築、銷售及營運，進一步證實我們在項目開發及營運方面的領先地位。部分獎項包括：

- 中國房地產投資與開發協會授予的「**二零一一年中國十大商業地產品牌開發商**」；及
- 第12屆中國商業地產零售商交流交易會組委會授予的「**二零一一年中國最佳商業地產運營商**」。

我們以知名的「五洲國際」及「哥倫布」品牌開發及營運商業地產項目。我們針對不同產業的潛在買家及佔用人，通過物業銷售、物業投資及物業管理等多種渠道獲得現金流。銷售物業的收入自二零一一年至二零一二年增加54.1%，鞏固了我們的現金流量及資本效益。

我們致力在短時間內完成物業的規劃、銷售直至盛大開幕。我們的大部份項目在取得相關土地使用權證後七個月內開始預售。我們在取得襄陽五洲國際工業博覽城相關土地使用權證後一個月內便開始預售。

業 務

我們的專業批發市場及多功能商業綜合體分別使用「五洲國際」及「哥倫布」品牌。我們相信，該等品牌象徵優質的資產管理、建設、設計及經營。我們的集中策劃推廣團隊有355名銷售及市場專員，負責制定全國策劃推廣戰略及協調策劃推廣活動，以展示一致的品牌形象。我們持有國際商業地產策劃的控股權益並獲其支持，該公司在第12屆中國商業地產零售商交流交易會獲評為最佳商業地產服務供應商。我們在項目確立階段就開始針對新舊及潛在買家、企業主和主要租戶進行策劃推廣。我們相信我們在短時間內將物業推向市場的能力改善了我們的現金流量、提高資金周轉率及增加可供維持新項目增長的營運資本，從而提高了我們的利潤率。

其次，我們亦開發住宅物業及辦公室，作為專業批發市場及多功能商業綜合體的配套。儘管該等物業類型以低於我們其他商業物業的價格出售，但迎合了對交通便利的住宅物業及辦公室的需求，尤其是項目佔用人的需求。銷售所得款項亦增加了整體營運的資本。

我們相信，憑藉我們現有的穩定租戶和買家基礎，加上有系統的項目規劃與定位，我們可複製成功的業務模式及快速進軍具有戰略意義的新地區。此外，我們在成功經營專業批發市場與多功能商業綜合體方面的專長與經驗讓我們能有效把握目標城市的消費力及消費需求，成功完成項目。自二零零四年開始商業地產發展以來，我們迅速擴張業務。二零一三年二月二十八日，我們在中國六個發展迅速的省份有合共11個專業批發市場（包括23個項目分期）及14個多功能商業綜合體（包括17個項目分期），分別處於不同開發階段，規劃總建築面積約為7.3百萬平方米。根據第一太平戴維斯的資料，按截至二零一二年十二月三十一日已竣工、發展中及持作日後發展的項目總數計算，我們是中國三大專業批發市場的開發商兼運營商以及長三角地區三大多功能商業綜合體開發商兼運營商之一。憑藉我們豐富的運營經驗，二零一三年二月二十八日我們已完工的專業批發市場及多功能商業綜合體（包括投資物業及已售出的物業）的平均佔用率分別達到93.9%和96.8%。

我們設有由143名僱員組成的項目規劃設計小組，負責通過與現有及潛在佔用人及投資者的持續溝通研究潛在項目及編制項目的整體發展規劃。我們挑選發展地盤前，會對當地市場的主要經濟增長因素、可支配收入水平、消費模式、增長潛力及未來城市規劃等主要特徵進行全面調研。我們以需求為主的發展模式側重於通過調查新舊佔用人網絡，可靠而深入地了解行業需求與潛在機遇，滿足企業主的需求。

我們已與全國知名設計公司建立了長期的合作關係。該等設計公司充分考慮當地環境、需求與情況，為我們打造可迎合各類不同企業主及投資者需求的項目。為確保項目質量，我們按標準程序甄選承包商。我們相信採取有系統和組織的項目規劃、開發及策劃推廣方法有助我們於新戰略區域套用既有業務模式。

業 務

強大的商業地產經營能力

我們旗下所有項目以「五洲國際」及「哥倫布」品牌商業經營及管理，而非由個別業主經營。截至二零一三年二月二十八日，98.7%的零售店買家已與我們簽訂獨家經營管理協議，其中90.8%的協議為期10至20年。我們於首三至五年收取的商業服務費一般相當於相關物業全數租金，而餘下年期則相當於租金8%至10%。根據該等協議，我們代表買家管理及控制項目的租賃以優化租戶組合及擴大租金回報率。截至最後可行日期，我們獨家經營管理的物業總建築面積約為640,000平方米。

根據我們的集中管理及運營模式，我們以項目作為綜合交易平台，亦提供一系列增值服務以滿足佔用人需求：

- **透過品牌結合提升銷量。**我們於宣傳活動中將公司的聲譽和知名的「五洲國際」及「哥倫布」品牌與佔用人綁定在一起，提升佔用人(特別是中小企業)的吸引力、企業形象及聲譽。



- **以集中的策劃推廣及宣傳活動提高訪客流量及銷量。**銷售團隊及策劃推廣團隊在專業批發市場舉辦交易展會及在多功能商業綜合體進行換季促銷活動，刺激當地市場對租戶商品的需求。
- **透過集中租賃滿足訪客的多種需求。**我們的租賃小組代買家協商租約、以經濟的方式吸納租戶並從提高收入、聲譽和訪客體驗的角度選擇合適的租戶。
- **以業務基礎建設解決企業所有人的需要。**我們向佔用人提供存儲設施、廣告牌位及物流支持。

我們認為經營管理服務可提升我們的品牌，提供額外商業機會及提高租戶和買家忠誠度，同時加深我們對佔用人需求的了解。基於我們經營及管理物業的經驗，我們不時發掘新機遇提升現有及未來項目，相信會不斷提升我們的租金。

我們致力為忠誠客戶維持優質標準，相信現有客戶的重複置業或租賃加上我們與國內外知名品牌主要租戶的密切關係也彰顯了這一特徵。我們計劃繼續讓新舊主要租戶和買家參予我們新項目，作為基石投資者，從而提升我們物業的銷售能力。

與知名品牌建立合作關係

我們相信，將物業租予國內外各領域品牌而與彼等建立的長期戰略合作關係，除了為我們提供長期經常性租金收益外，亦提升了客戶對項目的認可度及我們向租戶和買家所提

業 務

供的整體價值。八佰伴超市、萬達影城、大玩家、家樂福、華潤蘇果、大潤發、孩子王及國美電器等多個品牌已經成為我們專業批發市場及多功能商業綜合體中多個物業的主要租戶。同時，我們與萬達影院於二零一一年十月簽訂戰略合作協議，允許我們於策劃推廣活動中使用其品牌及標誌。

我們借助消費者對該等知名租戶的認可度順利進軍新城市。我們認為消費者對該等主要租戶的認可度大幅提高向預期佔用人推廣我們項目的能力，並在初期大幅提升新項目的成功率。我們在項目開發初期就新項目的設計及建設向若干潛在租戶徵求意見，以更好地切合他們的需求，發展更具特色的項目以及持續完善我們的經營和管理服務。

根據截至二零一三年二月二十八日之一系列指標估量，我們擁有廣泛且穩定的租戶及買家群，包括：

- 我們有逾19,000名客戶及租戶，已售出總建築面積約1,032,000平方米的物業，訂立約6,000份租約。
- 我們已建立一個由60,000多名潛在物業買家及租戶組成的數據庫，其中32%的買家及租戶曾與我們簽訂購買或租賃協議。
- 專業批發市場所售單位的33%乃售予自用業主。
- 至少2個多功能商業綜合體中21%的品牌⁽¹⁾已與我們訂立租賃協議。

我們物業有不少佔用人為微型企業，彼等將營運的成功與我們項目長期的受歡迎程度及盈利能力聯繫在一起。我們認為，由於佔用人對以往在我們項目經營業務感到滿意，故通過自身的關係網絡推廣我們的新項目。我們相信與原有租戶和買家建立良好的合作關係鞏固了我們的聲譽，且通過口碑宣傳為我們吸引更多租戶和買家。我們同時相信，擁有廣泛且穩定的租戶及買家群有助於樹立「五洲國際」及「哥倫布」品牌，進而有效推廣日後的項目，同時降低新項目的策劃推廣成本，增加新項目的租用率。

卓越的往績及聲譽使我們在收購新地塊時有強大議價能力

由於我們具備豐富的商業地產發展經驗和本土化優勢，加上因惠及當地社區而獲得良好聲譽，因此我們相信可以相對合理的價格收購有增值潛力的土地。我們亦受惠於現有及潛在買家、企業主及主要租戶網絡，彼等不時向我們提供土地收購機會的寶貴資料。二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們每平方米土地平均成本分別為每平方米平均售價

附註：

(1) 「品牌」指租戶／佔用人所用的商品名稱或商標名稱。

業 務

的14.8%、10.2%及10.7%，專業批發市場每平方米土地平均成本分別為每平方米平均售價的14.8%、9.5%及8.2%，而二零一一年及二零一二年，我們的多功能商業綜合體每平方米土地平均成本分別為每平方米平均售價的12.3%及16.5%。我們認為我們的開發及經營令土地價值顯著提升。

我們戰略性地將項目發展與地方政府的發展規劃相結合，相信收購項目地盤時可較競爭對手擁有更大的競爭優勢與更強的議價實力。我們的項目為當地社區創造了新的工作機會、帶來穩健稅收、加速城市化進程以及促進了當地工業的發展。憑藉我們豐富的經驗及良好的聲譽，相信我們有實力發展知名項目，創造可觀的投資回報，進而有助快速而高效的獲得土地使用權。

我們認為按合理成本獲得大量土地使用權對我們的長期增長及盈利能力至關重要。我們的項目大部分位於中國繁榮或發展迅速的地區，例如無錫、重慶、南通、鹽城、煙台、盱眙、襄陽、樂陵及大理。我們有不少項目獲當地政府認可為優先項目，包括煙台、杭州、鹽城、建湖、榮昌及樂陵的項目。

創始人經驗豐富且人際關係網絡廣泛，管理團隊執行能力出眾

我們的管理團隊經驗豐富，大部分擁有八年以上商業地產發展經驗。我們的執行團隊擁有豐富的各行業零售店鋪管理經驗，亦具有全國各地多間商業地產公司的豐富執行經驗，對項目的商業經營管理質素至關重要。自二零零四年以來，我們的管理團隊一直推動本公司的增長。憑藉對商業地產行業的深入了解和獨到眼光，管理團隊負責監督項目發展、營運及管理各主要環節，包括項目制訂及篩選、城市及地盤甄選、土地收購、項目規劃及設計、項目建設、物業營運及發展以及拓展與維護與租戶和買家的關係。我們的策劃推廣規劃團隊具備專業批發市場中各個不同行業的經驗。我們相信，這可以幫助我們了解相關行業企業主的需要，進而有助我們項目實現高銷售及佔用率。

我們經驗豐富的管理團隊由創立人舒策城及舒策丸領導，彼等均擁有豐富的商貿與商業地產發展經驗、良好的聲譽及廣泛的人脈。舒策城與舒策丸先生分別擔任無錫市溫州商會常務副會長與副會長，在江蘇及浙江省均有龐大的業務網絡。舒策城亦是中國經濟貿易促進會副會長兼無錫市場協會會長。我們相信，該等業務網絡為我們商業物業帶來大量潛在租戶及買家。

我們的業務策略

我們的目標是通過盡力提高現有項目的回報及進軍具有戰略意義的新地區而成為中國商業地產市場的領軍者。我們的主要戰略包括：

繼續在中國其他快速發展的城市套用成功業務模式

我們致力於套用成功的業務模式進軍中國其他發展迅速的城市。我們在過去與新舊租戶及買家(尤其是主要租戶及自用業主)密切合作並會在將來繼續合作，共同制定地區拓展

業 務

策略。我們進軍新市場前，會與過往、現有及潛在投資者與佔用人討論以全面評估潛在需求。我們物色交通便利且經濟發展迅速而可推動中小企業與知名品牌數量增長的地區。我們致力於建立新的專業批發市場以滿足煙台及瀋陽等工業城市或區域中心城市的需求，以及在杭州、南通、鹽城及盱眙等經濟發展與人口增長迅速的城市建立新的多功能商業綜合體。

為進一步加快增長及加強市場知名度，我們擬為第三方以我們「五洲國際」及「哥倫布」品牌投資的項目提供項目定位、規劃、設計、施工、策劃推廣、租賃及經營服務，從中收取定額加盟費及一部分項目所得收入。

提升商業地產的經營與管理，促進長期穩定增長

我們認為，積極的項目管理一直且將持續會是在物業買家、佔用人及我們之間拉動項目長期價值以及創造協同效益的策略重點。我們擬專注於以下措施：

- **優化租戶組合及擴大回報。**我們致力提升專業批發市場及多功能商業綜合體項目訪客的體驗、提高項目受歡迎程度與租金回報率。甄選新的佔用人或評估現有佔用人時，我們根據佔用人的持續財務表現、品牌聲譽、產品類別及客流量增長潛力等評估並優化佔用人組合。我們正在開發企業資源規劃系統，預期於二零一三年完成客戶關係管理、業務經營及綜合匯報系統模塊的裝設。相信企業資源規劃系統可讓我們適時監察佔用人的財務業績，以便在決定是否更新彼等的租約時作為參考。我們一直根據當地消費群體的分佈特點及經濟狀況管理佔用人組合及質素。我們認為優化項目購物體驗將可加強我們的品牌並有助我們從競爭對手中脫穎而出。
- **提供增值服務以提升租戶和買家的忠誠度。**我們評估佔用人業務需求並考慮向彼等提供增值服務的方式。雖然並無作出任何承諾，但我們現正考慮與中國交通銀行建立夥伴關係，向佔用人提供自有五洲品牌的借記卡。我們同時考慮改善我們在Alibaba.com門戶網站的功能頁面，提升客戶認可。我們計劃持續實行措施為佔用人提供更佳服務並提高租戶和買家的忠誠度。

我們一直為佔用人提高全面的配套服務，包括倉儲設施、戶外廣告牌及其他物流支持。我們會持續提升對我們市場及商業綜合體的需求並改善訪客購物體驗。我們旨在擴充經營管理團隊以持續提供相關額外增值服務。

- **舉辦策劃推廣及宣傳活動，提高客流量及銷量。**我們過往通過贊助活動提升我們的品牌，例如CCTV音樂節目「同一首歌」在無錫舉辦的音樂會及「五洲好聲音」節目。我們擬持續在專業批發市場舉辦推廣交易展會及在多功能商業綜合體進行換季促銷活動，加強項目訪客、佔用人及我們之間的互動。我們尤其有意與佔用人

業 務

聯合舉辦及贊助有關活動，是由於我們認為互動有助我們深入瞭解佔用人的經營需要，同時有助在相關目標市場宣傳我們的品牌以及擴大市場份額、提高品牌影響力及豐富專業知識。

鞏固與目標客戶及知名品牌的長期戰略關係

我們致力與具吸引力的租戶及買家建立長期關係以支持業務擴充及提升物業價值。我們認為，卓越的項目經營管理推動客戶再次選擇我們的項目及口碑宣傳。我們旨在增加向國內外知名品牌出租物業，以提升我們物業的整體公眾認知。我們亦旨在向投資我們項目長期價值的自用業主出售物業。

我們計劃獲得更多國內外知名品牌作為長期租戶。我們相信該等品牌會提升項目的吸引力、形象及聲譽，故可提高物業的公眾認知度及價值。我們認為，進軍新城市時，透過與該等知名品牌的合作，有助於提高我們新項目的認可度，是我們策劃推廣措施的關鍵。我們已訂立多個框架策略合作協議，主要租戶可以優惠租賃條款租用我們未來項目的舖位，而我們可使用彼等的品牌及商標進行策劃推廣。

我們致力向自用業主出售物業，自用業主可提升我們物業的長期穩定性、受歡迎程度及盈利能力。作為彼等自有物業的佔用人，自用業主趨向於大力投資本身業務，且彼等的成功倚賴我們市場及綜合體的長期受歡迎度及盈利能力。因此，我們積極通過與新舊租戶及買家構建關係網及透過貿易協會爭取該等租戶和買家。我們亦可能向自用業主提供折扣價及其他獎勵。

不斷提高品牌知名度

我們認為，「五洲國際」及「哥倫布」品牌造就我們以往的成功，並為日後的成功奠定基礎。我們擬持續專注通過推出設計新穎、獨具特色且廣受佔用人和買家好評的項目提高品牌知名度。

通過採取有系統及有組織的方法規劃項目及對當地城市規劃的深入瞭解，我們致力發展有潛力成為地標的項目。相信發展及營運地標項目會提升我們的品牌知名度與聲譽，進而有助鞏固我們在現有城市的領先地位並進軍新城市。

我們亦計劃不斷改善項目的購物體驗，維持及加強與主要租戶的合作關係以發揮消費者對該等知名品牌認可的優勢。我們籌辦大型企業會展，向現有及潛在客戶、全國知名品牌代表、行業專家及其他業內人士推廣我們的項目。我們擬在日後繼續舉辦該等會展，並在營運所在地區進行多種宣傳及廣告活動。我們亦計劃憑藉現有租戶與買家群體加上通過各商業網絡的聯繫，招徠新買家及租戶和吸引舊買家及租戶(尤其是中小企業)再次選擇及推介我們的項目。

業 務

為進一步提高品牌知名度及客戶忠誠度，我們計劃為現有及潛在客戶設立會員俱樂部。我們計劃調查客戶喜好及評估會員的客戶滿意度，並向會員分發期刊，亦會為企業主及投資者組織研討會。

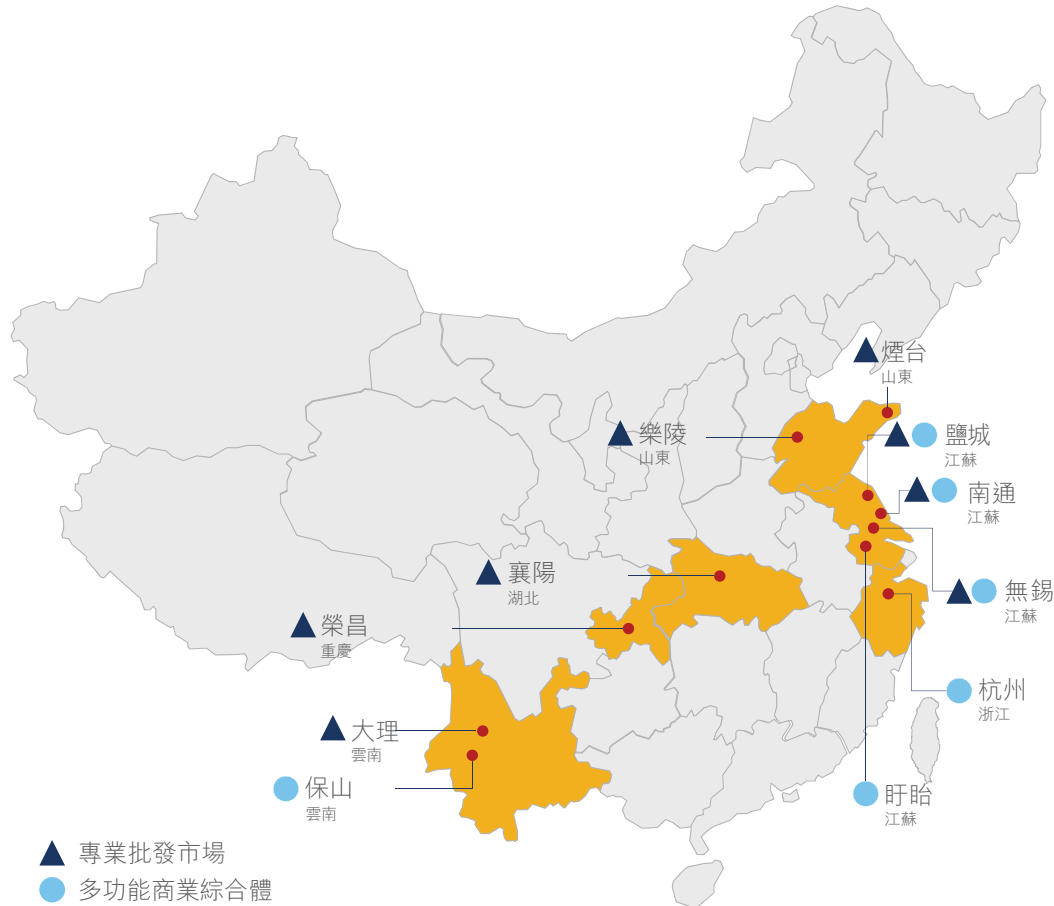
擴大專業批發市場涉及的行業種類，豐富收入來源

我們相信已掌握充分專業知識，可有系統地了解多個行業群體(包括工業五金、建材、傢具、家居用品及小商品行業的群體)業務需求及發展作為微型企業及中小企業綜合交易平台的專業批發市場。目前，我們的專業批發市場主要出售特定產品類別的各類工業品與消費品，以便集中買賣該等產品，從而減少採購成本及時間。我們計劃依據規劃項目的位置、當地製造業務及城市規劃開發新的專業批發市場，滿足更多不同行業群體的需求。我們目前考慮建設專注於汽車零部件及小商品等增長潛力顯著之產品類別的專業批發市場。我們相信，擴充至其他行業會豐富我們現有的產品服務類別，可向多個行業更為廣泛的租戶及買家推廣我們的品牌。

業 務

我們的項目

於二零一三年二月二十八日，我們的物業發展項目組合有25個位於江蘇省、浙江省、山東省、湖北省、雲南省及重慶市的項目（包括40個項目分期）。我們有11個專業批發市場（包括23個項目分期）及14個多功能商業綜合體（包括17個項目分期）。下圖載列二零一三年二月二十八日我們各物業發展項目的地理位置及主要資料：



項目發展階段

我們將物業發展項目大致分為以下四類：

- **已竣工項目**。我們將已獲得相關政府部門竣工證明的項目或項目階段分類為已竣工項目。
- **發展中項目**。我們將已獲得土地使用權證及已動工建設但未竣工的項目或項目階段分類為發展中項目。
- **計劃日後發展項目**。我們將未動工但已：
 - 取得相關土地使用權證；或
 - 訂立相關土地使用權出讓合同

的項目或項目階段分類為計劃日後發展項目。

業 務

- *已簽訂諒解備忘錄的項目*。我們將已基於整體策略及業務發展計劃與相關政府部門訂立諒解備忘錄(其中載明地盤的一般開發條件，包括項目類型、地盤面積及容積率)的項目分類為已簽署諒解備忘錄的項目。我們可通過公開招標、拍賣及掛牌出售獲授某幅土地的土地使用權，但不保證會獲出讓任何相關土地使用權。詳情請參閱本文件本節「業務 — 我們的項目 — 已簽訂諒解備忘錄的項目」及本文件附錄三「物業估值」一節。

由於我們若干項目包含多期連續的開發工程，因此單個項目可能包括已竣工、發展中或計劃日後發展等不同開發階段的各期工程。

我們已獲授已竣工項目及發展中項目土地的相關土地使用權證。

對於我們已訂立土地使用權出讓合同但尚未取得相關土地使用權證的項目，我們的中國法律顧問環球律師事務所認為，倘我們已履行支付土地出讓金、土地開發成本及契稅等土地使用權出讓合同責任，取得相關土地使用權證並無重大法律障礙。

已與客戶簽訂銷售合約但仍在發展中的物業視作「預售」，而已與客戶訂立銷售合約且已竣工的物業則視作「已售」。本文件所用項目名稱為我們曾經或計劃用於推廣旗下物業的項目名稱。部分項目名稱或有別於有關部門所登記者，仍待有關部門批准，可能更改。

業 務

下表載列二零一三年二月二十八日已竣工項目、發展中項目及計劃日後發展項目的若干資料。

項目名稱	已竣工項目				發展中項目				計劃日後發展項目					
	項目類型	地盤面積 (千平方米)	本集團 所持權益 (%)	整個項目的 總建築面積 (千平方米)	總建築 面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	佔整個 項目的總建築 面積的 百分比 (%)	我們應佔 總建築面積 的百分比 (%)	總建築 面積 ⁽²⁾ (千平方米)	佔整個 項目的總建築 面積的 百分比 (%)	我們應佔 總建築面積 的百分比 (%)	總建築 面積 (千平方米)	佔整個 項目的總建築 面積的 百分比 (%)	我們應佔 總建築面積 的百分比 (%)	總建築 面積 (千平方米)
江蘇省														
無錫五洲國際裝飾城	專業批發市場	266.6	100.0%	413.4	287.7	69.6%	287.7	104.3	25.2%	104.3	68.6%	287.7	104.3	21.4
無錫五洲國際工業博覽城	專業批發市場	293.1	100.0%	679.7	398.4	52.7%	398.4	81.8	12.0%	81.9	52.7%	398.4	239.4	21.4
無錫五洲國際哥倫布廣場	多功能商業綜合體	69.3	64.3%	211.8	211.8	100.0%	136.2	—	—	81.9	64.3%	136.2	—	239.4
無錫五洲國際中華美食城	多功能商業綜合體	39.3	51.0%	191.3	49.5	25.9%	25.2	141.8	74.1%	72.3	37.8%	141.8	—	—
梅村五洲國際廣場	多功能商業綜合體	23.7	90.0%	54.3	54.3	100.0%	48.9	—	—	—	90.0%	48.9	—	—
羊尖五洲國際廣場	多功能商業綜合體	54.3	100.0%	142.2	9.7	6.8%	9.7	132.5	93.2%	132.5	6.8%	9.7	—	—
南通五洲國際廣場	多功能商業綜合體	80.7	51.0%	365.1	—	—	—	365.1	100.0%	186.2	51.0%	186.2	—	—
鹽城五洲國際廣場	多功能商業綜合體	21.1	100.0%	96.4	—	—	—	96.4	100.0%	96.4	100.0%	—	—	—
淮安五洲國際廣場	多功能商業綜合體	64.7	100.0%	238.3	—	—	—	147.0	61.7%	147.0	61.7%	147.0	—	—
無錫新區哥倫布廣場	多功能商業綜合體	20.7	59.0%	91.9	—	—	—	91.9	100.0%	54.2	59.0%	54.2	—	91.3
建湖五洲國際商貿城	專業批發市場	128.1	100.0%	225.3	—	—	—	111.1	49.3%	111.1	49.3%	111.1	—	114.1

業 務

項目名稱	項目類型	地盤面積 (千平方米)	已竣工項目				發展中項目				計劃日後發展項目				
			本集團 所持權益		佔整個 項目總建築 面積的 百分比		佔整個 項目總建築 面積的 百分比		佔整個 項目總建築 面積的 百分比		佔整個 項目總建築 面積的 百分比		佔整個 項目總建築 面積的 百分比		
			總建築 面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	我們應佔 總建築面積 的百分比 (%)	總建築 面積 ⁽²⁾ (千平方米)	我們應佔 總建築面積 的百分比 (%)	總建築 面積 ⁽³⁾ (千平方米)	我們應佔 總建築面積 的百分比 (%)	總建築 面積 ⁽⁴⁾ (千平方米)	我們應佔 總建築面積 的百分比 (%)	總建築 面積 ⁽⁵⁾ (千平方米)	我們應佔 總建築面積 的百分比 (%)	總建築 面積 ⁽⁶⁾ (千平方米)	我們應佔 總建築面積 的百分比 (%)	
洛社五洲翠布廣場	多功能商業綜合體	16.3	100.0%	51.2	—	51.2	100.0%	—	—	—	—	—	—	—	—
建湖中國綠色照明博覽園	專業批發市場	62.5	100.0%	94.2	—	—	—	94.2	100.0%	—	—	94.2	100.0%	—	100.0%
射陽五洲國際廣場	多功能商業綜合體	124.1	100.0%	479.7	—	—	—	479.7	100.0%	—	—	479.7	100.0%	—	100.0%
江陰五洲國際廣場	多功能商業綜合體	73.3	90.0%	262.8	—	—	—	262.8	100.0%	—	—	262.8	100.0%	—	90.0%
前洲五洲國際廣場	多功能商業綜合體	36.3	100.0%	127.7	—	—	—	127.7	100.0%	—	—	127.7	100.0%	—	100.0%
五洲國際汽車博覽城	專業批發市場	202.8	75.0%	430.3	—	—	—	430.3	100.0%	—	—	430.3	100.0%	—	75.0%
小計		1,586.9		4,155.6	971.4	866.1	1,323.1	1,037.1	1,860.9	1,727.0					
雲南省															
大理五洲國際商貿城	專業批發市場	288.1	100.0%	1,182.9	119.5	119.5	10.1%	10.1%	121.7	121.7	10.3%	121.7	10.3%	941.7	79.6%
保山五洲國際廣場	多功能商業綜合體	61.6	80.0%	209.3	—	—	—	—	—	—	—	209.3	100.0%	167.4	80.0%
小計		349.7		1,392.2	119.5	119.5	121.7	121.7	1,151.0	1,109.1					
重慶市															
榮昌五洲五金裝飾城	專業批發市場	266.8	94.0%	475.8	85.4	80.2	17.9%	16.9%	193.4	181.8	40.6%	197.0	41.4%	185.2	38.9%
小計		266.8		475.8	85.4	80.2	193.4	181.8	197.0	185.2					
浙江省															
杭州五洲國際廣場	多功能商業綜合體	18.6	100.0%	76.6	—	—	76.6	100.0%	76.6	76.6	100.0%	—	—	—	—
小計		18.6		76.6	—	—	76.6	76.6	—	—					

業 務

項目名稱	項目類型	已竣工項目						發展中項目				計劃日後發展項目					
		地盤面積 (千平方米)	本集團 所持權益 (%)	整個項目的 總建築面積 (千平方米)	總建築 面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	佔整個 項目總建築 面積的 百分比		總建築 面積 ⁽²⁾ (千平方米)	我們應佔 總建築面積 的百分比 (%)	我們應佔的 總建築面積 (千平方米)	我們應佔 總建築面積 的百分比 (%)	總建築 面積 (千平方米)	佔整個 項目總建築 面積的 百分比		我們應佔 總建築面積 的百分比 (%)		
						我們應佔 總建築面積 的百分比 (%)	我們應佔的 總建築面積 (千平方米)						我們應佔 總建築面積 的百分比 (%)	我們應佔的 總建築面積 (千平方米)			
山東省																	
中國龍口五洲國際商貿城.....	專業批發市場	47.3	95.0%	150.5	—	—	—	—	—	22.3	14.8%	21.2	14.1%	128.2	85.2%	121.8	80.9%
煙台五洲國際工業博覽城(福山)...	專業批發市場	52.9	95.0%	55.8	—	—	55.7	100.0%	53.0	—	—	—	—	—	—	—	—
樂陵五洲國際裝飾城.....	專業批發市場	133.3	51.0%	451.9	—	—	38.2	8.4%	19.5	—	—	413.7	91.6%	211.0	46.7%	211.0	46.7%
小計.....		233.5		658.2	—	—	116.2		93.7			541.9		332.8		332.8	
湖北省																	
襄陽五洲國際工業博覽城.....	專業批發市場	215.2	100.0%	567.2	—	—	217.1	38.3%	217.1	—	—	350.1	61.7%	350.1	61.7%	350.1	61.7%
小計.....		215.2		567.2	—	—	217.1		217.1	—	—	350.1		350.1		350.1	
總計.....		2,670.7		7,325.6	1,176.3	1,065.8	2,048.1		1,728.0			4,100.9		3,704.2		3,704.2	

業 務

已竣工項目

截至二零一三年二月二十八日，下列八個項目分期已竣工。該等項目分期的總建築面積約為1,200,000平方米，其中建築面積約722,300.0平方米已售出並交付，約139,800.0平方米持作租賃。

項目名稱	本集團所持權益 (%)	動工日期	竣工日期	預售開始日期	總建築面積 (千平方米)	不可出售建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	已交付已交付建築面積 ⁽²⁾ (千平方米)	已售但未交付建築面積 (千平方米)	待售建築面積 ⁽³⁾ (千平方米)	持作租賃建築面積 ⁽⁴⁾ (千平方米)	於二零一三年二月二十八日之佔用率 (%)	處估資本值 (人民幣百萬元)	土地使用權屆滿日期	物業估值報告之參考編號
江蘇省														
無錫五洲國際裝飾城...	100.0%	二零零五年十二月	二零零八年九月	二零零六年一月	287.7	28.5	219.5	0.1	2.2	37.4	364.2	364.2		
一期		二零零七年十一月	二零零八年八月	二零零七年十二月	114.9	0.2	97.4	—	2.1	15.2	96.0%		二零四三年六月二十二日	第1項
二期		二零零八年五月	二零零八年十二月	二零零八年九月	127.1	17.1	89.0	0.1	—	20.9	86.0%			第41項
三期					45.7	11.2	33.1	0.0	0.1	1.3	98.0%			第41項
無錫五洲國際工業博覽城	100.0%				358.4	32.3	279.6	6.0	13.0	27.5	320.5	320.5		
一期		二零零八年七月	二零零八年十月	二零零八年七月	147.5	13.3	122.5	0.3	1.8	9.6	99.0%		二零四八年一月十四日	第2項
一期A廳		二零零九年二月	二零零九年十二月	二零零九年九月	74.6	11.8	33.9	4.2	6.8	17.9	77.0%			第42項
二期		二零零九年十一月	二零零九年三月	二零零九年十一月	136.3	7.2	123.2	1.5	4.4	—	99.0%			第42項
無錫五洲國際哥倫布廣場	64.3%				211.8	43.4	79.7	23.9	22.7	42.2	814.4	814.4		
一期		二零零八年五月	二零零八年四月	二零零八年十月	126.1	26.0	69.9	0.1	1.9	28.2	99.0%		二零四七年十二月二十六日 二零四八年十二月二十五日 及二零四八年十二月二十五日	第4項 第43項
二期		二零零八年七月	二零零八年一月	二零零八年八月	86.7	17.4	9.8	23.8	20.8	14.0	99.0%			第43項
無錫五洲國際中華美食城	51.0%				49.5	6.1	31.0	0.1	2.8	9.5	56.8	56.8		
一期		二零零九年十二月	二零零九年五月	二零零九年十二月	17.3	0.2	11.1	—	0.2	5.8	98.0%		二零五八年十二月二十四日	第3項
二期		二零零九年四月	二零零九年一月	二零零九年八月	32.2	5.9	19.9	0.1	2.6	3.7	98.0%			第45項

業 務

項目名稱	本集團 所持權益 (%)	動工日期	竣工日期	預售 開始日期	總建築面積 (千平方米)	不可出售 建築面積 ^(b) (千平方米)	已交付 已交付 建築面積 ^(b) (千平方米)	已出售但 未交付 建築面積 (千平方米)	待售 建築面積 ^(b) (千平方米)	持作租賃 建築面積 ^(b) (千平方米)	於二零一三年 二月二十八日 之佔比率 (%)	應佔資本值 (人民幣 百萬元)	土地使用權 屆滿日期	物業估值報告 之參考編號
梅村五洲國際廣場……	90.0%	二零一零年 十二月	二零一二年 十月	二零一一年 六月	54.3	13.9	15.2	—	2.0	23.2	91.0%	259.3	二零一零年 一月十九日及 二零一零年 一月十九日	第6項 第44項
羊尖五洲國際廣場……	100.0%	二零一一年 六月	二零一二年 九月	二零一一年 八月	9.7	0.3	9.1	—	0.3	—	91.0%	4.2	二零一一年 五月二十五日及 二零一一年 五月二十五日	第7項
小計……					971.4	124.5	634.1	30.1	42.9	139.8		1,809.4		
雲南省														
大理五洲國際商貿城……	100.0%	二零一一年六月	二零一二年六月	二零一一年七月	119.5	0.9	88.2	1.2	29.2	—	98.0%	144.6	二零一零年 十月十二日	第5項
小計……					119.5	0.9	88.2	1.2	29.2	—		144.6		
重慶市														
榮昌五洲五金裝飾城……	94.0%	二零一一年 八月	二零一三年 二月	二零一一年 九月	85.4	—	—	80.9	4.5	—	85.0%	338.9	二零一一年 七月二十八日及 二零一一年 十一月二十三日	第8項
小計……					85.4	—	—	80.9	4.5	—		338.9		
總計……					1,176.3	125.4	722.3	112.2	76.7	139.8		2,292.9		

發展中項目

截至二零一三年二月二十八日，我們正在開發下列17個項目分期。該等項目分期的總建築面積或估計總建築面積為200百萬平方米，其中約277,600.0平方米已預售，約217,900.0平方米持作租賃。

項目名稱	本集團所持權益 (%)	總建築面積或估計總建築面積 (千平方米)	不可出售建築面積 (千平方米)	待售建築面積 (千平方米)	預售建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	持作租賃建築面積 ⁽²⁾ (千平方米)	動工日期	估計竣工日期	實際/估計預售開始日期	應佔資本值 (人民幣百萬元)	土地使用權屆滿日期	物業估值報告之參考編號
江蘇省無錫五洲國際裝飾城四期.....	100.0%	104.3	23.2	55.4	0.7	25.0	二零一二年七月	二零一三年十二月	二零一二年十二月	616.4	二零一三年六月二十二日	第18項
無錫五洲國際工業博覽城二期C廳.....	100.0%	81.8	12.4	48.1	—	21.3	二零一二年十二月	二零一四年四月	二零一三年一月	310.3	二零一四年一月十四日	第9項
無錫五洲國際中華美食城三期.....	100.0%	141.8	27.4	94.9	5.4	14.0	二零一一年十二月	二零一三年十二月	二零一二年六月	505.1	二零一五年十二月二十四日	第12項
羊尖五洲國際廣場.....	100.0%	132.5	33.7	36.9	51.3	10.6	二零一二年十一月	二零一三年十月	二零一二年八月	507.5	二零一五年五月二十五日及二零一五年八月	第17項
南通五洲國際廣場北區.....	51.0%	365.1 136.8	78.2 36.6	259.8 79.1	21.1 21.1	6.0 —	二零一二年四月	二零一四年五月	二零一二年九月	839.4	二零一五年六月七日及二零一五年六月七日	第19項
南區.....		228.3	41.6	180.7	—	6.0	二零一二年十月	二零一四年一月	二零一三年五月	712.7	二零一五年十一月十四日及二零一五年十一月十四日	第14項
鹽城五洲國際廣場.....	100.0%	96.4	28.5	34.7	16.7	16.5	二零一一年五月	二零一三年六月	二零一二年六月			
淮安五洲國際廣場一期.....	100.0%	147.0	24.1	82.0	13.2	27.7	二零一一年五月	二零一三年十二月	二零一一年十一月	711.8	二零一五年五月四日及二零一五年五月四日	第15項
無錫新區哥倫布廣場.....	59.0%	91.9	21.1	52.3	14.1	4.4	二零一一年八月	二零一三年六月	二零一一年十一月	565.5	二零一五年五月四日及二零一五年五月四日	第16項

業務

業 務

項目名稱	本集團所持權益 (%)	總建築面積或估計總建築面積 (千平方米)	不可出售建築面積 (千平方米)	待售建築面積 (千平方米)	預售建築面積 ^(a) (千平方米)	持作租賃建築面積 ^(b) (千平方米)	動工日期	估計竣工日期	實際/估計預售開始日期	應佔資本值 (人民幣百萬元)	土地使用權屆滿日期	物業估值報告之參考編號
建湖五洲國際商貿城												
一期	100.0%	111.1	—	80.9	30.2	—	二零一二年二月	二零一三年四月	二零一二年三月	541.6	二零一二年一月三十日	第20項
洛社五洲哥倫布廣場	100.0%	51.2	13.0	21.2	4.3	12.7	二零一二年八月	二零一四年三月	二零一二年九月	419.5	二零一二年十月三十日	第21項
小計		1,323.1	261.6	766.2	157.0	138.2				5,729.8		
雲南省												
大理五洲國際商貿城		121.7	—	50.9	8.9	61.9	二零一二年九月	二零一三年十二月	二零一二年八月	509.0	二零一二年十月十二日	第11項
二期	100.0%	33.3	—	24.4	8.9	—	二零一二年九月	二零一二年十二月	二零一二年十月			
小計		121.7	—	50.9	8.9	61.9				509.0		
重慶市												
榮昌五洲五金裝飾城	94.0%	193.4	20.1	173.3	—	—	二零一一年八月	二零一三年十二月	二零一一年九月	672.1	二零一一年七月二十八日及二零一一年十一月二十三日	第10項
小計		193.4	20.1	173.3	—	—				672.1		
浙江省												
杭州五洲國際廣場	100.0%	76.6	17.0	41.9	—	17.8	二零一一年三月	二零一三年十二月	二零一三年五月	1,179.2	二零一二年九月二十五日	第13項
小計		76.6	17.0	41.9	—	17.8				1,179.2		
山東省												
中國龍口五洲國際商貿城	95.0%	22.3	—	22.3	—	—	二零一三年三月	二零一四年十二月	二零一三年三月	73.4	二零一一年十一月二十九日	第25項
煙台五洲國際工業博覽城 (福山)	95.0%	55.7	—	27.0	28.7	—	二零一二年十月	二零一三年十二月	二零一二年十二月	212.6	二零一二年六月二十二日	第24項
樂陵五洲國際裝飾城	51.0%	38.2	0.5	37.1	0.6	—	二零一二年五月	二零一三年六月	二零一二年九月	48.3	二零一二年一月十二日	第22項
小計		116.2	0.5	86.4	29.3	—				334.3		
湖北省												
襄陽五洲國際工業博覽城	100.0%	217.1	2.4	132.3	82.4	—	二零一二年七月	二零一三年九月	二零一二年九月	708.1	二零一二年六月二十九日	第23項
小計		217.1	2.4	132.3	82.4	—				708.1		
總計		2,048.1	301.6	1,251.0	277.6	217.9				9,132.5		

業 務

下表載列二零一三年二月二十八日發展中項目已產生及預計將產生的開發成本的若干資料。

項目名稱	已產生的 開發成本	土地收購成本	建築成本	(人民幣千元)		
				預計將產生的 開發成本	將支付的土地 收購成本	預計日後建築成本
江蘇省						
無錫五洲國際裝飾城 四期	172,620.0	26,306.6	146,313.4	154,256.6	—	154,256.6
無錫五洲國際工業博覽城 產品展館C二期	117,706.9	21,386.9	96,320.0	150,181.4	—	150,181.4
無錫五洲國際中華美食城 三期	452,602.0	151,670.7	300,931.3	127,808.7	23,590.0	104,218.7
羊尖五洲國際廣場 南通五洲國際廣場	394,061.0	122,371.8	271,689.2	45,795.2	—	45,795.2
北區	421,717.7	122,685.3	299,032.5	46,161.2	—	46,161.2
南區	506,816.9	304,864.4	201,952.5	485,105.9	—	485,105.9
鹽城五洲國際廣場	362,549.1	145,272.4	217,276.7	87,481.3	—	87,481.3
淮安五洲國際廣場 一期	322,088.6	110,169.8	211,918.8	116,409.2	—	116,409.2
無錫新區哥倫布廣場	543,726.2	230,074.1	313,652.1	53,834.0	—	53,834.0
建湖五洲國際商貿城 一期	242,500.6	37,571.3	204,929.3	2,107.7	—	2,107.7
洛社五洲哥倫布廣場	182,134.9	102,134.9	80,000.0	125,470.7	—	125,470.7
雲南省						
大理五洲國際商貿城 一期	77,087.5	21,013.1	56,074.4	144,728.3	—	144,728.3
二期	35,209.1	17,775.5	17,433.7	46,660.9	—	46,660.9

業 務

項目名稱	已產生的 開發成本	土地收購成本	建築成本	預計將產生的 開發成本	將支付的土地 收購成本	預計日後建築成本
(人民幣千元)						
重慶市						
榮昌五洲五金裝飾城 一期	333,975.3	18,095.9	315,879.4	83,049.8	—	83,049.8
浙江省						
杭州五洲國際廣場	514,136.2	322,312.2	191,824.0	163,041.0	—	163,041.0
山東省						
樂陵五洲國際裝飾城	44,378.7	11,791.7	32,587.1	45,306.2	—	45,306.2
煙台五洲國際工業博覽城(福山)	108,034.6	38,019.6	70,015.0	33,365.6	—	33,365.6
中國龍口五洲國際商貿城	23,413.1	6,394.1	17,019.1	40,519.3	—	40,519.3
湖北省						
襄陽五洲國際工業博覽城	187,130.6	19,268.1	167,862.5	176,927.3	—	176,927.3
總計	5,041,889.2	1,829,178.3	3,212,710.9	2,128,210.6	23,590.0	2,104,620.6

計劃日後發展項目

截至二零一三年二月二十八日，我們有下列15個計劃日後發展的項目分期。該等項目分期的估計總建築面積為4.1百萬平方米。

項目名稱	本集團所持權益 (%)	估計總建築面積 ^(a) (千平方米)	估計動工日期	估計竣工日期	實際/估計項售開始日期	估計不可出售建築面積 (千平方米)	估計可出售/可租賃建築面積 ^(b) (千平方米)	已產生開發成本	已產生土地收購成本	已產生建築成本	預計將產生的成本 (人民幣百萬元)		預計將產生的土地收購成本	預計將產生的建築成本	應佔資本值	土地使用權屆滿日期	物業估值報告之參考編號
											預計將產生的開發成本	預計將產生的建築成本					
江蘇省 無錫五洲國際裝飾城 五期C廳	100.0%	214	二零一三年七月	二零一四年三月	二零一三年八月	—	21.4	27.4	27.4	—	66.7	—	66.7	27.6	二零四三年六月二十二日	第33項	
無錫五洲國際工業 博覽城產品展館BD及多 用途樓宇	100.0%	239.4	二零一三年十月	二零一七年七月	二零一四年六月	43.0	196.5	50.9	50.9	—	720.7	—	720.7	438.2	二零四八年一月十四日	第36項	
淮安五洲國際廣場 二期	100.0%	91.3	二零一三年九月	二零一五年十月	二零一四年二月	13.0	78.3	96.2	96.2	—	239.3	—	239.3	100.0	二零五零年五月四日及二零一零年五月四日	第28項	
建湖五洲國際商貿城 二期	100.0%	114.1	二零一三年八月	二零一五年九月	二零一三年十二月	20.4	93.8	22.7	22.7	—	309.8	—	309.8	139.7	二零五二年一月三十日及二零一零年五月四日	第26項	
建湖中國綠色照明 博覽園	100.0%	94.2	二零一三年一月	二零一四年十月	二零一三年九月	—	94.2	5.9	5.9	—	249.2	—	249.2	25.5	二零五二年十月十七日及二零一零年五月四日	第32項	
射陽五洲國際廣場	100.0%	478.7	二零一三年五月	二零一六年五月	二零一三年六月	46.3	433.4	27.7	27.7	—	1,283.2	39.4	1,243.8	111.0	二零五三年四月十六日及二零一零年四月十六日	第31項	
江陰五洲國際廣場	90.0%	262.8	二零一三年四月	二零一五年四月	二零一三年四月	46.4	216.4	153.7	153.7	—	721.0	—	721.0	433.4	二零一零年四月十六日及二零一零年九月二十七	第35項	
前洲五洲國際廣場	100.0%	127.7	二零一二年六月	二零一六年三月	二零一二年八月	18.9	108.8	20.7	20.7	—	428.6	85.8	342.8	108.0	二零一零年九月二十七	第38項	
五洲國際汽車博覽城	75.0%	430.3	二零一三年六月	二零一五年八月	二零一三年七月	83.6	346.7	66.0	66.0	—	1,266.0	201.4	1,064.6	195.0	二零一零年四月二十四日及二零一零年四月二十四日	第39項	
小計		1,960.9				271.6	1,589.5	471.2	471.2	—	5,284.5	326.6	4,957.9	1,578.4			
雲南省 大理五洲國際商貿城 三期	100.0%	941.7	二零一三年七月	二零一六年六月	二零一四年三月	—	941.7	147.6	147.6	—	1,840.7	—	1,840.7	1,450.4	二零一零年十月十二日	第34項	
保山五洲國際廣場	80.0%	209.3	二零一二年六月	二零一六年八月	二零一二年十月	22.4	186.9	20.5	20.5	—	642.9	84.2	558.7	81.2	二零一零年十月十二日	第40項	
小計		1,151.0				22.4	1,128.6	168.1	168.1	—	2,483.6	84.2	2,399.4	1,531.6			

業 務

業 務

項目名稱	本集團 所持權益 (%)	估計總 建築面積 ^(a) (千平方米)	估計 動工日期	估計 竣工日期	實際/ 估計預售 開始日期	估計 不可出售 建築面積 (千平方米)	估計 可出售/ 可租賃 建築面積 ^(b) (千平方米)	已產生 開發成本	已產生土地收 購成本	已產生 建築成本	預計 將產生的 開發成本	預計將 產生的 收購成本	預計將 產生的 建築成本	應佔 資本值	土地 使用權 屆滿日期	物業估值報告 之 參考編號
重慶市 聚昌二期.....	94.0%	197.0	二零一三年 八月	二零一五年 八月	二零一三年 十月	—	197.0	29.3	29.3	—	—	491.7	127.7	二零一一年 七月二十八日 及二零一一年 十一月二十三日	第27項	
小計		197.0					197.0	29.3	29.3	—	—	491.7	127.7			
山東省 中國五洲五洲國際 商貿城.....	95.0%	128.2	二零一三年 八月	二零一四 年十二月	二零一三年 十月	32.2	96.0	36.8	36.8	—	—	331.6	62.9	二零一一年 十一月 二十九日 二零一二年 六月二十二日	第29項	
樂陵五洲國際裝飾城.....	51.0%	413.7	二零一三年 十月	二零一五年 二月	二零一三年 十二月	54.2	359.5	26.1	26.1	—	—	1,068.0	117.6		第30項	
小計		541.9				86.4	455.5	62.9	62.9	—	—	1,399.6	180.5			
湖北省 襄陽五洲國際工業博覽城.....	100.0%	350.1	二零一三年 七月	二零一五年 十二月	二零一三年 十二月	53.1	297.0	34.4	34.4	—	—	768.7	433.8	二零一二年 六月二十九日	第37項	
小計		350.1				53.1	297.0	34.4	34.4	—	—	768.7	433.8			
總計		4,100.9				433.5	3,667.6	766.0	766.0	—	410.8	10,017.3	3,852.4			

業 務

下表載列按物業類型劃分有關二零一三年二月二十八日已竣工項目、發展中項目及計劃日後發展項目的若干資料。各項目的詳情亦請參閱本節「項目簡介」。

已竣工項目

物業類型	總建築面積	不可出售 建築面積	已出售及已交付 建築面積 (千平方米)				待售 建築面積	持作租賃 建築面積
			已出售及已交付 建築面積	已出售但未交付 建築面積	待售 建築面積	持作租賃 建築面積		
專業批發市場								
商用	614.5	7.4	448.8	73.1	20.6	64.7		
商務公寓*	170.9	—	138.4	3.9	28.4	0.2		
辦公室	11.2	—	—	11.2	—	—		
地下	54.3	54.3	—	—	—	—		
總計	850.9	61.7	587.2	88.2	49.0	64.9		
多功能商業綜合體								
商用	114.3	1.6	70.9	1.5	3.5	37.0		
商務公寓*	67.3	—	40.5	22.2	4.5	—		
辦公室	29.2	—	23.7	0.3	5.2	—		
地下	90.8	62.1	—	—	—	28.7		
百貨商店	23.8	—	—	—	14.5	9.2		
總計	325.4	63.7	135.1	24.0	27.7	74.9		
總和								
商用	728.8	9.0	519.7	74.5	24.0	101.7		
商務公寓*	238.2	—	178.9	26.2	32.9	0.2		
辦公室	40.4	—	23.7	11.5	5.2	—		
地下	145.1	116.4	—	—	—	28.7		
百貨商店	23.8	—	—	—	14.5	9.2		
總計	1,176.3	125.4	722.3	112.2	76.7	139.8		

業 務

發展中項目

物業類型	總建築面積或 估計總建築面積	不可出售建築面積	預售建築面積 (千平方米)	待售建築面積	持作租賃建築面積
專業批發市場					
商用	403.0	0.9	140.0	237.1	25.0
商務公寓*	57.7	—	—	57.6	—
辦公室	230.8	—	11.5	219.3	—
展館	196.5	—	—	113.3	83.2
地下	57.7	57.7	—	—	—
總計	945.7	58.6	151.5	627.3	108.2
多功能商業綜合體					
商用	358.5	7.3	49.8	239.2	62.3
商務公寓*	43.8	—	0.2	43.6	—
辦公室	197.5	1.3	5.4	183.7	7.2
住宅	162.9	—	68.5	94.4	—
地下	311.8	234.4	2.3	34.9	40.2
酒店	27.9	—	—	27.9	—
總計	1,102.4	243.0	126.1	623.7	109.7
總和					
商用	761.5	8.1	189.7	476.3	87.3
商務公寓*	101.5	—	0.2	101.2	—
辦公室	428.3	1.3	16.9	403.0	7.2
展館	196.5	—	—	113.3	83.2
住宅	162.9	—	68.5	94.4	—
地下	369.5	292.2	2.3	34.9	40.2
酒店	27.9	—	—	27.9	—
總計	2,048.1	301.6	277.6	1,251.0	217.9

業 務

計劃日後發展項目

物業類型	估計 總建築面積	估計不可 出售建築面積 (千平方米)	估計可出售/ 可租賃建築面積
專業批發市場			
商用公署	840.1	2.0	838.2
商辦展住地	780.8	—	780.8
商辦展住地	374.2	—	374.2
商辦展住地	430.5	—	430.5
商辦展住地	208.6	—	208.6
商辦展住地	295.9	284.5	11.4
總計	2,930.1	286.5	2,643.7
多功能商業綜合體			
商用公署	466.2	2.7	463.6
商辦展住地	63.4	—	63.4
商辦展住地	216.4	—	216.4
商辦展住地	280.6	—	280.6
商辦展住地	144.3	144.3	—
總計	1,170.8	147.0	1,023.9
總和			
商用公署	1,306.4	4.7	1,301.8
商辦展住地	844.2	—	844.2
商辦展住地	590.5	—	590.5
商辦展住地	430.5	—	430.5
商辦展住地	489.2	—	489.2
商辦展住地	440.2	428.8	11.4
總計	4,100.9	433.5	3,667.6

業 務

項目名稱	本集團 所持權益 (%)	地盤面積 (千平方米)	估計 總建築面積 ⁽³⁾ (千平方米)	截至二零一三年 二月二十八日 已付按金 ^{**} (人民幣百萬元)	
中國龍口五洲國際商貿城	95.0%	256.5	641.3	—	—
煙台五洲國際工業博覽城(福山)**	95.0%	—	—	1.0	—
瀋陽五洲國際工業博覽城	100.0%	100.0	224.0	70.0	—
淄博項目**	100.0%	—	—	30.0	—
宮林項目**	100.0%	—	—	10.0	—
洛陽項目	51.0%	133.3	400.0	8.0	—
南通項目(通州)**	75.0%	—	—	—	—
哈爾濱項目**	100.0%	—	—	10.0	—
吉林項目(昌邑)**	100.0%	—	—	3.0	—
建湖中國綠色照明博覽園**	100.0%	—	—	—	—
樂陵五洲國際裝飾城**	51.0%	—	—	—	—
萊蕪項目**	100.0%	—	—	—	—
興化項目(永川)**	100.0%	66.7	66.7	—	—
重慶項目(永川)**	100.0%	—	—	—	—
榮昌五洲五金裝飾城	94.0%	133.3	160.0	—	—
江陰五洲國際廣場**	90.0%	—	—	—	50.0
總計		689.8	1,492.0	182.0	

附註：

- * 「商務公寓」指建於商用土地之上的公寓，土地使用權期限介乎40至50年，旨在為從事商業項目的人群提供便捷現成的居住選擇。我們的中國法律顧問環球律師事務所確認，建於商用土地之上作為住宅的商務公寓符合有關中國法律法規。
- ** 該項目的地盤面積及估計建築面積或會因有關方簽署其他書面協議而更改。
- *** 倘我們未能通過公開招標、拍賣及掛牌出售獲得土地使用權，將獲返還有關按金。
- (1) 「已竣工項目建築面積」根據建築工程竣工許可證、建設工程規劃許可證或我們內部紀錄的數據計算。
- (2) 「發展中項目建築面積」根據建築工程竣工許可證、建設工程規劃許可證或我們內部紀錄的數據計算。
- (3) 以下資料根據我們的內部紀錄及估計計算：
 (a) 已竣工項目「已出售及已交付建築面積」、「已出售但未交付建築面積」、「不可出售建築面積」及「持作租賃建築面積」之數據；
 (b) 發展中項目「估計總建築面積」及「持作租賃建築面積」之數據；
 (c) 計劃日後發展項目「估計總建築面積」及「估計持作租賃建築面積」之數據；及
 (d) 不可出售建築面積指無計入容積率的停車場、倉庫、設備室、民防、配套市政基礎設施及其他地下空間，不包括持作租賃的地下零售空間。
- (4) 「預售建築面積」根據我們的內部紀錄計算。
- (5) 二零一二年十一月二十二日與當地國有土地局訂立土地使用權出讓合同，但尚未取得土地使用權證。
- (6) 二零一三年一月三十一日與當地國有土地局訂立土地使用權出讓合同，但尚未取得土地使用權證。

業 務

下表載列截至二零一三年二月二十八日按項目類別劃分處於不同發展階段的項目詳情：

項目類別	已竣工項目	發展中項目	計劃日後發展項目	已簽訂諒解備忘錄的項目
	總建築面積 ⁽¹⁾	總建築面積／ 估計總建築面積 ⁽¹⁾	估計總建築面積 ⁽¹⁾	估計總建築面積 ⁽¹⁾
	(千平方米)			
專業批發市場.....	850.9	945.7	2,930.1	1,492.0
多功能商業綜合體.....	325.4	1,102.4	1,170.8	—
總計	1,176.3	2,048.1	4,100.9	1,492.0

附註：

- (1) 包括容積率未計入的停車場、倉庫、設備室、民防、配套市政基礎設施及其他地下空間等不可出售建築面積，不可出售建築面積不包括持作租賃的地下零售空間。

下表載列所示日期按項目分期劃分處於不同發展階段的項目詳情：

項目分期	於二零一零年十二月三十一日		
	已竣工項目	發展中項目	計劃日後發展項目
	總建築面積	總建築面積／ 估計總建築面積	估計總建築面積
	(千平方米)		
無錫五洲國際裝飾城.....	242.0	45.7	125.6
一期.....	114.9	—	—
二期.....	127.1	—	—
三期.....	—	45.7	—
四期.....	—	—	104.2
五期.....	—	—	21.4
無錫五洲國際工業博覽城.....	147.5	136.3	395.9
一期.....	147.5	—	—
二期.....	—	136.3	—
一期A廳.....	—	—	74.7
一期B廳.....	—	—	82.9
二期C廳.....	—	—	81.8
二期D廳.....	—	—	94.9
多用途樓宇.....	—	—	61.6
無錫五洲國際哥倫布廣場.....	126.1	85.7	—
一期.....	126.1	—	—
二期.....	—	85.7	—
無錫五洲國際中華美食城.....	—	48.7	141.8
一期.....	—	17.3	—
二期.....	—	31.5	—
三期.....	—	—	141.8
梅村五洲國際廣場.....	—	54.3	—
杭州五洲國際廣場.....	—	—	76.6
鹽城五洲國際廣場.....	—	—	96.4
淮安五洲國際廣場.....	—	—	238.3
一期.....	—	—	147.0
二期.....	—	—	91.3
總計	515.6	370.8	1,074.7

業 務

於二零一一年十二月三十一日

項目分期	已竣工項目	發展中項目	計劃日後發展項目
	總建築面積	總建築面積／ 估計總 建築面積 (千平方米)	估計 總建築面積
無錫五洲國際裝飾城	287.7	—	125.6
一期	114.9	—	—
二期	127.1	—	—
三期	45.7	—	—
四期	—	—	104.3
五期	—	—	21.3
無錫五洲國際工業博覽城	147.5	210.9	321.3
一期	147.5	—	—
二期	—	136.3	—
一期A廳	—	74.6	—
一期B廳	—	—	82.9
二期C廳	—	—	81.9
二期D廳	—	—	94.9
多用途樓宇	—	—	61.6
無錫五洲國際哥倫布廣場	126.1	85.7	—
一期	126.1	—	—
二期	—	85.7	—
無錫五洲國際中華美食城	33.4	157.1	—
一期	17.3	—	—
二期	16.1	15.3	—
三期	—	141.8	—
梅村五洲國際廣場	—	54.3	—
羊尖五洲國際廣場	—	142.2	—
南通五洲國際廣場	—	—	365.1
北區	—	—	136.8
南區	—	—	228.3
鹽城五洲國際廣場	—	96.4	—
淮安五洲國際廣場	—	147.0	91.3
一期	—	147.0	—
二期	—	—	91.3
無錫新區哥倫布廣場	—	91.9	—
大理五洲國際商貿城	—	119.5	1,063.3
一期	—	119.5	88.4
二期	—	—	33.2
三期	—	—	941.7
榮昌五洲五金裝飾城	—	278.8	197.0
一期	—	278.8	—
二期	—	—	197.0
杭州五洲國際廣場	—	76.6	—
總計	594.7	1,460.5	2,163.8

業 務

於二零一二年十二月三十一日

項目分期	已竣工項目	發展中項目	計劃日後 發展項目
	總建築面積	總建築面積／ 估計總 建築面積 (千平方米)	估計 總建築面積
無錫五洲國際裝飾城	287.7	104.3	21.4
一期	114.9	—	—
二期	127.1	—	—
三期	45.7	—	—
四期	—	104.3	—
五期	—	—	21.4
無錫五洲國際工業博覽城	358.5	81.8	239.4
一期	147.5	—	—
二期	136.3	—	—
一期A廳	74.7	—	—
一期B廳	—	—	82.9
二期C廳	—	81.8	—
二期D廳	—	—	94.9
多用途樓宇	—	—	61.6
無錫五洲國際哥倫布廣場	184.8	27.0	—
一期	126.1	—	—
二期	58.7	27.0	—
無錫五洲國際中華美食城	33.4	157.1	—
一期	17.3	—	—
二期	16.1	15.3	—
三期	—	141.8	—
梅村五洲國際廣場	54.3	—	—
羊尖五洲國際廣場	9.7	132.5	—
南通五洲國際廣場	—	365.1	—
北區	—	136.8	—
南區	—	228.3	—
鹽城五洲國際廣場	—	96.4	—
淮安五洲國際廣場	—	147.0	91.3
一期	—	147.0	—
二期	—	—	91.3
無錫新區哥倫布廣場	—	91.9	—
建湖五洲國際商貿城	—	111.1	114.1
一期	—	111.1	—
二期	—	—	114.1
洛社五洲哥倫布廣場	—	51.2	—
建湖中國綠色照明博覽園	—	—	94.2
射陽五洲國際廣場	—	—	479.7
江陰五洲國際廣場	—	—	263.6
前洲五洲國際廣場	—	—	127.7
大理五洲國際商貿城	119.5	121.7	941.7
一期	—	—	—
二期	—	88.4	—
三期	—	33.3	941.7

業 務

於二零一二年十二月三十一日

項目分期	已竣工項目	發展中項目	計劃日後 發展項目
	總建築面積	總建築面積／ 估計總 建築面積 (千平方米)	估計 總建築面積
榮昌五洲五金裝飾城	—	278.8	197.0
一期	—	278.8	—
二期	—	—	197.0
杭州五洲國際廣場	—	76.6	—
中國龍口五洲國際商貿城	—	—	150.5
煙台五洲國際工業博覽城(福山)	—	55.8	—
樂陵五洲國際裝飾城	—	38.2	413.7
一期	—	38.2	41.8
二期	—	—	317.9
襄陽五洲國際工業博覽城	—	217.1	350.1
總計	1,047.8	2,153.7	3,484.5

項目簡介

江蘇省

無錫五洲國際裝飾城



無錫五洲國際裝飾城位於江蘇省無錫市惠山區，為我們首個專業批發市場項目，為建材及室內裝潢材料商家提供綜合交易平台。根據第一太平戴維斯的資料，按總建築面積計算，無錫五洲國際裝飾城為江蘇省南部第二大的建材及室內裝潢材料專業批發市場。無錫五洲國際裝飾城交通便利，鄰近主要高速公路，於二零零六年獲中國國際城市發展與地產運營投資交易會組委會授予「中國最大裝飾材料市場」及「中國最具商業價值專業市場」殊榮。

業 務

無錫五洲國際裝飾城由我們的全資附屬公司無錫五洲裝飾城開發。我們於二零零五年三月就無錫五洲國際裝飾城訂立土地使用權出讓合同。該項目於二零零五年動工，項目一期於二零零六年開業。我們已悉數支付該項目的地價合共人民幣160.8百萬元。

該項目分五期。我們已完成首三期的建設，總建築面積為287,718.0平方米。我們已動工建設第四期，估計總建築面積為104,270.0平方米，預期不遲於二零一三年十二月竣工。該項目第五期計劃持作日後發展，估計總建築面積為21,363.0平方米，計劃於二零一三年七月動工，預期不遲於二零一四年三月竣工。

二零一三年二月二十八日，該項目已竣工、發展中及作日後發展的各個分期概述如下：

項目分期(已竣工)	動工日期	竣工日期	預售 開始日期	總建築面積	不可出售 建築面積	已出售及已 交付		待售 建築面積	持作租賃 建築面積	已產生的 開發成本 (人民幣 百萬元)		
						建築面積	已出售但未 交付 建築面積					
						(千平方米)						
一期(商用)	二零零五年 十二月	二零零八年 九月	二零零六年 一月	114.9	0.2	97.4	—	2.2	15.2			
小計				114.9	0.2	97.4	—	2.2	15.2	338.9		
二期(商用)	二零零七年 十一月	二零一零年 八月	二零零七年 十二月	98.7	3.2	74.7	0.1	—	20.7			
二期(商務公寓)....	二零零九年 九月	二零一零年 八月	二零零九年 十一月	14.5	—	14.3	—	—	0.2			
二期(地下)	二零零七年 十一月	二零一零年 八月	—	13.9	13.9	—	—	—	—			
小計				127.1	17.1	89.0	0.1	—	20.9	381.1		
三期(商用)	二零一零年 五月	二零一一年 十二月	二零一零年 九月	36.4	1.9	33.1	0.0	0.0	1.3			
三期(地下)	二零一零年 五月	二零一一年 十二月	—	9.3	9.3	—	—	—	—			
小計				45.7	11.2	33.1	0.0	0.0	1.3	176.7		
總計				287.7	28.5	219.6	0.1	2.2	37.4	896.7		

項目分期 (發展中)	動工日期	預計 竣工日期	預售 開始日期	總建築面積	不可出售 建築面積	預售 建築面積	待售 建築面積	持作租賃 建築面積	已產生的 開發成本	預計將 產生的 開發成本	竣工百分比
四期(商用)	二零一二年 七月	二零一三年 十二月	二零一二年 十二月	81.1	—	0.7	55.4	25.0			
四期(地下)				23.2	23.2	—	—	—			
總計				104.3	23.2	0.7	55.4	25.0	172.6	154.3	52.8%

項目分期(計劃日後發展)	估計 動工日期	估計 竣工日期	估計預售 開始日期	估計 總建築面積	不可出售 建築面積	待售 建築面積	估計 已產生的 開發成本 (地價)	預計 將產生的 開發成本
五期F廳(展覽).....	二零一三年 七月	二零一四年 三月	二零一三年 八月	21.4	—	21.4	27.4	66.7

二零一三年二月二十八日，無錫五洲國際裝飾城的整體租用率為94.0%。

業 務

無錫五洲國際工業博覽城



我們的第二個專業批發市場發展項目無錫五洲國際工業博覽城位於江蘇省無錫市新區。根據第一太平戴維斯的資料，按總建築面積計算，無錫五洲國際工業博覽城為江蘇省南部最大的工業品商家綜合交易平台。該項目毗鄰滬寧高速公路等高速幹道，於二零零八年三月獲中國商業地產行業年會組委會授予「二零零八年中國最具投資價值商業地產項目」獎。

無錫五洲國際工業博覽城由我們的全資附屬公司無錫中南開發，土地使用權出讓合同於二零零六年十二月訂立，二零零八年動工，二零零九年開業，地價合共人民幣418.0百萬元已付清。

該項目有兩期，已竣工總建築面積為358,398.2平方米。我們正在開發第二期，估計建築面積為81,846.5平方米，預期至二零一四年四月竣工。該項目餘下部分計劃作日後發展，估計總建築面積為239,416.5平方米，我們計劃於二零一三年十月動工，預期至二零一七年七月竣工。

業 務

該項目於二零一三年二月二十八日的概況如下。

項目分期(已竣工)	動工日期	竣工日期	預售 開始日期	總建築面積	不可出售 建築面積	已出售及已	已出售但未	待售 建築面積	持作租賃 建築面積	已產生的 開發成本 (人民幣 百萬元)
						交付 建築面積	交付 建築面積			
						(千平方米)				
一期(商用)	二零零八年 七月	二零零九年 十二月	二零零八年 七月	100.5	1.2	89.3	0.1	0.3	9.6	
一期(商務公寓)....	二零零九年 二月	二零一零年 十月	二零零九年 六月	34.9	—	33.2	0.2	1.5	—	
一期(地下)	二零零九年 二月	二零一零年 十月	—	12.1	12.1	—	—	—	—	
小計				147.5	13.3	122.5	0.3	1.8	9.6	568.2
產品展館A一期 (商務公寓).....	二零一一年 二月	二零一二年 十二月	二零一一年 九月	26.9	—	23.3	3.4	0.2	—	
產品展館A一期 (商用).....	二零一一年 二月	二零一二年 十二月	二零一一年 九月	35.9	—	10.6	0.8	6.6	17.9	
產品展館A一期 (地下).....	二零一一年 二月	二零一二年 十二月	—	11.8	11.8	—	—	—	—	
小計				74.6	11.8	33.9	4.2	6.8	17.9	275.6
二期(商用)	二零零九年 十一月	二零一二年 三月	二零零九年 十一月	89.5	—	84.5	1.2	3.9	—	
二期(商務公寓)....	二零一零年 八月	二零一二年 三月	二零一零年 十二月	39.6	—	38.7	0.3	0.5	—	
二期(地下)	二零一零年 八月	二零一二年 三月	—	7.2	7.2	—	—	—	—	
小計				136.3	7.2	123.2	1.5	4.4	—	517.4
總計				358.4	32.3	279.6	6.0	13.0	27.5	1,361.2

項目分期 (發展中)	動工日期	預計 竣工日期	預售 開始日期	總建築面積	不可出售 建築面積	預售	待售	持作租賃	已產生的 開發成本 (人民幣百萬元)	預計將 產生的 開發成本	竣工百分比
						建築面積	建築面積	建築面積		建築面積	
						(千平方米)					
產品展館C二期 (展館).....	二零一二年 十二月	二零一四年 四月	二零一三年 一月	42.6	—	—	21.3	21.3			
產品展館C二期 (商務公寓)....				26.8	—	—	26.8	—			
產品展館C二期 (地下).....				12.4	12.4	—	—	—			
總計				81.8	12.4	—	48.1	21.3	117.7	150.2	43.9%

業 務

項目分期(計劃日後發展)	估計	估計	估計預售	估計	不可出售	待售	估計	預計
	動工日期	竣工日期	開始日期	總建築面積	建築面積	建築面積	已產生的 開發成本 (地價)	將產生的 開發成本
					(千平方米)		(人民幣百萬元)	
	二零一三年 十月	二零一五年 十月	二零一四年 六月					
產品展館D二期(展館).....				43.3	—	43.3		
產品展館D二期(商務公寓).....				26.8	—	26.8		
產品展館D二期(地下).....				24.9	24.9	—		
小計.....				95.0	24.9	70.1	20.9	285.7
	二零一三年 十月	二零一五年 十月	二零一四年 六月					
產品展館B一期(展館).....				43.3	—	43.3		
產品展館B一期(商務公寓).....				26.8	—	26.8		
產品展館B一期(地下).....				12.8	12.8	—		
小計.....				82.9	12.8	70.1	18.2	249.6
	二零一五年 五月	二零一七年 七月	二零一六年 一月					
產品展館多功能樓宇一期(展館).....				13.1	—	13.1		
產品展館多功能樓宇一期(商務公寓).....				31.3	—	31.3		
產品展館多功能樓宇一期(辦公室).....				11.9	—	11.9		
產品展館多功能樓宇一期(地下).....				5.3	5.3	—		
小計.....				61.6	5.3	56.3	11.8	185.4
總計.....				239.4	43.0	196.5	50.9	720.7

二零一三年二月二十八日，無錫五洲國際工業博覽城的整體租用率為95.0%。

無錫五洲國際哥倫布廣場



業 務

無錫五洲國際哥倫布廣場位於江蘇省無錫市崇安區，為我們首個多功能商業綜合體發展項目，包括一個購物商場、家庭辦公室、辦公樓及商務公寓大樓。該項目集購物、餐飲、娛樂、辦公及居住功能於一體，能滿足各種消費者需求，是我們多功能商業綜合體的典範。無錫五洲國際哥倫布廣場毗鄰公交設施。

無錫五洲國際哥倫布廣場由我們的附屬公司無錫龍安(由我們持有64.3%權益，餘下35.7%權益由三名第三方持有)開發，一期與二期的土地使用權出讓合同分別於二零零七年四月及二零零七年十一月訂立，二零零八年動工，二零一零年開業，地價合共人民幣219.0百萬元已付清。

該項目分兩期開發，均已竣工，總建築面積為211,823.2平方米。該項目於二零一三年二月二十八日的概況如下：

項目分期(已竣工)	動工日期	竣工日期	預售 開始日期	總建築面積	不可出售 建築面積	已出售 及已交付 建築面積		待售 建築面積	持作租賃 建築面積	已產生的 開發成本 (人民幣 百萬元)
						(千平方米)				
一期(商務公寓)....	二零零八年 五月	二零一零年 四月	二零零八年 十二月	25.2	—	25.2	—	—	—	
一期(商用)	二零零八年 五月	二零一零年 四月	二零零八年 十二月	40.3	—	26.6	0.1	0.7	12.8	
一期(辦公室).....	二零零八年 五月	二零一零年 四月	二零零八年 十二月	19.3	—	18.1	—	1.2	—	
一期(地下)	二零零八年 五月	二零一零年 四月	二零零八年 十一月	41.3	26.0	—	—	—	15.4	
小計				126.1	26.0	69.9	0.1	1.9	28.2	590.8
二期(商用)	二零一零年 七月	二零一二年 四月	二零一零年 八月	10.3	—	4.0	1.4	0.2	4.7	
二期(百貨商店)....	二零一零年 七月	二零一二年 四月	二零一零年 八月	23.7	—	—	—	14.5	9.3	
二期(辦公室).....	二零一零年 七月	二零一二年 四月	二零一零年 十一月	9.9	—	5.7	0.3	4.0	—	
二期(商務公寓)....	二零一零年 七月	二零一二年 三月	二零一零年 三月	24.4	—	0.1	22.1	2.1	—	
二期(地下)	二零一零年 七月	二零一二年 四月	二零一零年 三月	17.4	17.4	—	—	—	—	
小計				85.7	17.4	9.8	23.8	20.8	14.0	601.4
總計				211.8	43.4	79.7	23.9	22.7	42.2	1,192.2

二零一三年二月二十八日，無錫五洲國際哥倫布廣場的整體租用率為99.0%。

業 務

無錫五洲國際中華美食城



無錫五洲國際中華美食城位於江蘇省無錫市崇安區，為我們首個以不同中國菜式為主題的多功能商業綜合體項目，提供娛樂及配套購物服務。該項目毗鄰公交設施。

無錫五洲國際中華美食城由我們的附屬公司無錫龍祥(由我們持有51%權益，餘下49%權益由五名第三方持有)開發，土地使用權出讓合同於二零零九年六月訂立，二零零九年動工，二零一一年開業。我們已支付地價合共人民幣188.2百萬元。

該項目分三期開發。我們預計第三期將於二零一三年十二月完工。二零一三年二月二十八日，該項目已竣工及發展中的各個分期概述如下：

項目分期(已竣工)	動工日期	竣工日期	預售 開始日期	總建築面積	不可出售 建築面積	已出售及 已交付			待售 建築面積	持作租賃 建築面積	已產生的 開發成本 (人民幣 百萬元)
						已交付 建築面積	但未交付 建築面積	(千平方米)			
一期(商用)	二零零九年 十二月	二零一一年 五月	二零零九年 十二月	17.3	0.2	11.1	—	0.2	5.8		
小計				17.3	0.2	11.1	—	0.2	5.8	143.2	
二期(商用)	二零一零年 四月	二零一一年 九月	二零一零年 八月	10.2	—	6.3	—	0.2	3.7		
二期(商務公寓)....	二零一零年 四月	二零一一年 二月	二零一一年 三月	16.1	—	13.6	0.1	2.4	—		
二期(地下)	二零一零年 四月	二零一一年 九月		5.9	5.9	—	—	—	—		
小計				32.2	5.9	19.9	0.1	2.6	3.7	171.5	
總計				49.5	6.1	31.0	0.1	2.8	9.5	314.7	

業 務

項目分期 (發展中)	動工日期	預計 竣工日期	預售 開始日期	總建築面積	不可出售 建築面積	預售 建築面積	待售 建築面積	持作租賃 建築面積	已產生的 開發成本	預計將 產生的 開發成本	竣工百分比
	二零一一年 十二月	二零一三年 十二月	二零一二年 六月								
三期(辦公室)...				66.5	—	—	59.2	7.2			
三期(商用)....				44.6	—	5.4	35.7	3.5			
三期(地下)....				30.7	27.4	—	—	3.3			
總計				141.8	27.4	5.4	94.9	14.0	452.6	127.8	78.0%

二零一三年二月二十八日，無錫五洲國際中華美食城的整體租用率為98.0%。

梅村五洲國際廣場



梅村五洲國際廣場位於江蘇省無錫新區梅村。該項目為多功能商業綜合體，包括購物商場、電影院、中式及西式餐廳、娛樂設施及商務公寓，是梅村首個能滿足當地居民購物及娛樂需求的大型多功能商業綜合體。

梅村五洲國際廣場由我們的附屬公司無錫國際置業開發，土地使用權出讓合同於二零一零年一月訂立，二零一零年十二月動工，二零一二年開業，地價合共人民幣106.0百萬元已付清。

我們於二零一二年十月十六日及二零一三年一月十八日分別取得梅村五洲國際廣場的建築竣工證明及房屋所有權證。

業 務

該項目於二零一三年二月二十八日的概況如下：

項目分期(已竣工)	動工日期	竣工日期	預售 開始日期	總建築面積	不可出售 建築面積	已出售 及已交付 建築面積		待售 建築面積	持作租賃 建築面積	已產生的 開發成本 (人民幣 百萬元)
						(千平方米)				
商用	二零一零年 十二月	二零一二年 十月	二零一一年 六月	26.6	1.1	13.6	—	2.0	9.9	
商務公寓.....	二零一零年 十二月	二零一二年 十月	二零一一年 六月	1.6	—	1.6	—	—	—	
地下	二零一零年 十二月	二零一二年 十月	—	26.1	12.8	—	—	—	13.3	
總計				54.3	13.9	15.2	—	2.0	23.2	327.6

於二零一三年二月二十八日，梅村五洲國際廣場的整體出租率為91.0%。

羊尖五洲國際廣場



羊尖五洲國際廣場為江蘇省無錫的多功能商業綜合體，由我們的全資附屬公司無錫商業投資開發，總建築面積約142,249.0平方米，其中37,170.0平方米及10,645.2平方米分別為待售及持作租賃。我們已於二零一二年九月完成一期若干商用物業的部分施工，預期整個項目不遲於二零一三年十月竣工。羊尖五洲國際廣場提供購物、餐飲及娛樂設施和公共服務，並設有住宅公寓。

我們已於二零一一年二月訂立羊尖五洲國際廣場的土地使用權出讓合同，亦已付清合共人民幣135.0百萬元的地價。

該項目於二零一三年二月二十八日的概況如下：

項目分期(已竣工)	動工日期	竣工日期	預售 開始日期	總建築面積	不可出售 建築面積	已出售 及已交付 建築面積		待售 建築面積	持作租賃 建築面積	已產生的 開發成本 (人民幣 百萬元)
						(千平方米)				
一期B1區(商用) ...	二零一一年 六月	二零一二年 九月	二零一一年 八月	9.7	0.3	9.1	—	0.3	—	
總計				9.7	0.3	9.1	—	0.3	—	72.7

業 務

項目分期 (發展中)	動工日期	預計 竣工日期	預售 開始日期	總建築面積	不可出售 建築面積	預售建築面 積 (千平方米)	待售 建築面積	持作租賃 建築面積	已產生的 開發成本 (人民幣百萬元)	預計將 產生的 開發成本	竣工百分比
	二零一一年 十一月	二零一三年 三月	二零一二年 八月								
一期(商用)				39.8	4.0	3.9	21.3	10.6			
一期(住宅)				63.0	—	47.4	15.6	—			
一期(地下)				29.7	29.7	—	—	—			
總計				132.5	33.7	51.3	36.9	10.6	394.1	45.8	89.6%

於二零一三年二月二十八日，羊尖五洲國際廣場的整體出租率為91.0%。

南通五洲國際廣場

南通五洲國際廣場將成為江蘇省南通的多功能商業綜合體，由我們的附屬公司南通五洲開發，估計總建築面積約365,141.0平方米，預計其中259,855.3平方米及6,038.0平方米分別為待售及持作租賃。我們預期於二零一四年五月完成該項目的施工。南通五洲國際廣場預計提供購物、娛樂、餐飲及休閒設施，並設有酒店、辦公樓及住宅公寓。

我們已於二零一零年五月訂立南通五洲國際廣場的土地使用權出讓合同，亦已付清合共人民幣91.6百萬元的地價。

該項目於二零一三年二月二十八日的概況如下：

項目分期 (發展中)	動工日期	預計 竣工日期	預售 開始日期	總建築面積	不可出售 建築面積	預售 建築面積 (千平方米)	待售 建築面積	持作租賃 建築面積	已產生的 開發成本 (人民幣百萬元)	預計將 產生的 開發成本	竣工百分比
	二零一二年 四月	二零一四年 五月	二零一二年 九月								
北區(住宅)				100.0	—	21.1	78.9	—			
北區(辦公室)...				1.4	1.2	—	0.2	—			
北區(地下)				35.4	35.4	—	—	—			
小計				136.8	36.6	21.1	79.1	—	421.7	46.2	90.1%
	二零一二年 十月	二零一四年 一月	二零一三年 四月								
南區(商務公寓).				29.4	—	—	29.4	—			
南區(辦公室)...				28.1	—	—	28.1	—			
南區(酒店)				16.6	—	—	16.6*	—			
南區(商用)				83.4	0.4	—	77.0	6.0			
南區(地下)				70.8	41.2	—	29.6	—			
小計				228.3	41.6	—	180.7	6.0	506.8	485.1	51.1%
總計				365.1	78.2	21.1	259.8	6.0	928.5	531.3	63.6%

附註：

* 該酒店由第三方委託興建，亦將售予該第三方。

業 務

鹽城五洲國際廣場

鹽城五洲國際廣場將成為江蘇省鹽城的多功能商業綜合體，由我們的全資附屬公司鹽城五洲開發，估計總建築面積約96,351.0平方米，預計其中34,694.1平方米及16,493.4平方米分別為待售及持作租賃。我們預期於二零一三年六月完成該項目的施工。鹽城五洲國際廣場預計提供購物、娛樂、餐飲及休閒設施，並設有酒店。我們致力將鹽城五洲國際廣場打造成為江蘇北部的新商業地標。

我們與知名國際品牌酒店訂立酒店管理協議，彼擔任該項目的酒店物業經理。我們將承擔經營酒店的一切相關成本及開支(包括管理費)並享有全部收入，惟我們無意經營酒店業務。

根據中國法律，我們須取得若干許可證及執照，包括酒店行業的特殊營業執照及衛生許可證。有關申請該等許可證的具體條件，請參閱本文件附錄五「主要中國法律及監管規定概要」一節。我們認為取得該等許可證並無法律障礙，並計劃於該酒店開業前申請該等許可證。

我們已於二零一零年一月訂立鹽城五洲國際廣場的土地使用權出讓合同，亦已付清合共人民幣139.6百萬元的地價。

該項目於二零一三年二月二十八日的概況如下：

項目分期 (發展中)	動工日期	預計		總建築面積	不可出售 建築面積	預售 建築面積	待售 建築面積	持作租賃 建築面積	已產生的 開發成本	預計將 產生的 開發成本	竣工百分比
		竣工日期	開始日期								
	二零一一年 五月	二零一三年 六月	二零一二年 六月			(千平方米)			(人民幣百萬元)		
商用				35.4	—	12.3	17.2	5.9			
辦公室				10.6	—	4.4	6.2	—			
酒店				11.3	—	—	11.3	—			
地下				39.1	28.5	—	—	10.6			
總計				<u>96.4</u>	<u>28.5</u>	<u>16.7</u>	<u>34.7</u>	<u>16.5</u>	<u>362.5</u>	<u>87.5</u>	<u>79.4%</u>

鹽城五洲國際廣場的全部可售建築面積中，11,318.7平方米會發展為酒店，由我們經營。

淮安五洲國際廣場

淮安五洲國際廣場將成為江蘇省盱眙的多功能商業綜合體，由我們的全資附屬公司盱眙五洲開發。項目分兩期，第一期已動工，估計建築面積為146,990.0平方米，預期於二零一三年十二月竣工，第二期計劃作日後發展，估計總建築面積為91,344.0平方米，計劃於二零一三年九月動工，預期於二零一五年十月竣工。淮安五洲國際廣場預計提供購物、餐飲、休閒及展覽設施，並設有辦公樓及商務公寓。

業 務

我們已於二零一零年三月訂立淮安五洲國際廣場的土地使用權出讓合同，亦已付清合共人民幣189.0百萬元的地價。

該項目於二零一三年二月二十八日的概況如下：

項目分期 (發展中)	動工日期	預計 竣工日期	預售 開始日期	總建築面積	不可出售 建築面積	預售 建築面積	待售 建築面積	持作租賃 建築面積	已產生的 開發成本	預計將 產生的 開發成本	竣工百分比
	二零一一年 五月	二零一三年 十二月	二零一一年 十一月								
一期(商用)				82.0	—	12.2	44.2	25.6			
一期(辦公)				38.8	—	1.0	37.8	—			
一期(地下)				26.2	24.1	—	—	2.1			
總計				147.0	24.1	13.2	82.0	27.7	322.1	116.4	73.5%

項目分期 (計劃日後發展)	估計 動工日期	估計 竣工日期	估計預售 開始日期	估計總 建築面積	不可出售 建築面積	待售 建築面積	估計已產生的 開發成本 (地價)	預計將 產生的 開發成本
	二零一三年 九月	二零一五年 十月	二零一四年 二月					
二期 (商用)				38.5	—	38.5		
二期 (住宅)				39.8	—	39.8		
二期 (地下)				13.0	13.0	—		
總計				91.3	13.0	78.3	96.2	239.3

無錫新區哥倫布廣場

無錫新區哥倫布廣場將成為江蘇省無錫新區的多功能商業綜合體，由我們的附屬公司無錫龍騰開發，估計總建築面積約91,924.2平方米，預計其中52,261.7平方米及4,360.9平方米分別為待售及持作租賃。我們預期於二零一三年六月完成該項目的施工。無錫新區哥倫布廣場預計包括百貨公司、超市、室內娛樂中心及電影院。

我們已於二零一零年十二月訂立無錫新區哥倫布廣場的土地使用權出讓合同，亦已付清合共人民幣214.8百萬元的地價。

該項目於二零一三年二月二十八日的概況如下：

項目分期 (發展中)	動工日期	預計 竣工日期	預售 開始日期	總建築面積	不可出售 建築面積	預售 建築面積	待售 建築面積	持作租賃 建築面積	已產生的 開發成本	預計將 產生的 開發成本	竣工百分比
	二零一一年 八月	二零一三年 六月	二零一一年 十一月								
商用				27.9	2.7	11.6	11.4	2.2			
商務公寓				14.4	—	0.2	14.2	—			
辦公				25.0	—	—	25.0	—			
地下				24.7	18.4	2.3	1.7	2.2			
總計				91.9	21.1	14.1	52.3	4.4	543.7	53.8	91.0%

業 務

建湖五洲國際商貿城

建湖五洲國際商貿城將成為江蘇省建湖的專業批發市場，由我們的全資附屬公司建湖五洲開發。項目分兩期，第一期已動工，估計建築面積為111,138.0平方米，已於二零一三年四月竣工，第二期計劃作日後發展，估計總建築面積為114,139.7平方米，計劃於二零一三年八月動工，預期於二零一五年九月竣工。

我們已於二零一一年九月訂立建湖五洲國際商貿城的土地使用權出讓合同，亦已付清合共人民幣58.3百萬元的地價。

該項目於二零一三年二月二十八日的概況如下：

項目分期 (發展中)	動工日期	預計 竣工日期	預售 開始日期	總建築面積	不可出售 建築面積	預售 建築面積	待售 建築面積	持作租賃 建築面積	已產生的 開發成本	預計將 產生的 開發成本	竣工百分比
	二零一二年 二月	二零一三年 四月	二零一二年 三月								
一期(商用)				70.1	—	30.2	39.9	—			
一期(辦公)				41.0	—	—	41.0	—			
總計				111.1	—	30.2	80.9	—	242.5	2.1	99.1%

項目分期 (計劃日後發展)	估計 動工日期	估計 竣工日期	估計預售 開始日期	估計總 建築面積	不可出售 建築面積	待售 建築面積	估計已產生的 開發成本 (地價)	預計將 產生的 開發成本
	二零一三年 八月	二零一五年 九月	二零一三年 十一月					
二期 (商用)				14.3	—	14.4		
二期 (辦公)				32.3	—	32.3		
二期 (展覽)				47.1	—	47.1		
二期(地下)				20.4	20.4	—		
總計				114.1	20.4	93.8	22.7	309.8

洛社五洲哥倫布廣場

洛社五洲哥倫布廣場將成為江蘇省無錫市惠山區的多功能商業綜合體，由我們的全資附屬公司龍城商業管理開發，估計總建築面積約51,222.0平方米，預計其中21,218.1平方米及12,730.0平方米分別為待售及持作租賃。我們預期於二零一四年三月完成該項目的施工。洛社五洲哥倫布廣場預計提供購物、娛樂、餐飲及休閒設施。

我們已於二零一一年二月訂立洛社五洲哥倫布廣場的土地使用權出讓合同，亦已付清合共人民幣99.0百萬元的地價。

業 務

該項目於二零一三年二月二十八日的概況如下：

項目分期 (發展中)	動工日期	預計 竣工日期	預售 開始日期	總建築面積	不可出售 建築面積	預售 建築面積 (千平方米)	待售 建築面積	持作租賃 建築面積	已產生的 開發成本 (人民幣百萬元)	預計	竣工百分比
										將產生的 開發成本 (人民幣百萬元)	
	二零一二年 八月	二零一四年 三月	二零一二年 九月								
商用				26.0	0.3	4.3	17.7	3.7			
地下				25.2	12.7	—	3.5	9.0			
總計				<u>51.2</u>	<u>13.0</u>	<u>4.3</u>	<u>21.2</u>	<u>12.7</u>	<u>182.1</u>	<u>125.5</u>	<u>59.2%</u>

雲南省

大理五洲國際商貿城



大理五洲國際商貿城位於雲南省大理市滿江區。根據第一太平戴維斯的資料，以總規劃建築面積計算，該項目是雲南西部最大的專業批發市場，為五金機電、汽車零配件、家居用品、建築材料及小商品提供交易平台。

大理五洲國際商貿城由我們的全資附屬公司大理五洲開發，土地使用權出讓合同於二零一零年十月訂立，地價合共人民幣216.1百萬元已付清。

整個項目分三期，我們已完成一期部分建設，總建築面積為119,469.7平方米。一期的已竣工物業包括商務公寓及商用物業。我們正開發一期及二期的餘下物業，估計總建築面積為121,664.2平方米。第三期計劃作日後發展，估計總建築面積為941,702.1平方米，計劃於二零一三年七月動工，預期於二零一九年六月竣工。

我們於二零一二年六月二十五日取得大理五洲國際商貿城(一期)的建築竣工證明。我們已於二零一三年三月向大理創新工業園住房和城鄉建設局申請大理五洲國際商貿城(一期)的初始所有權登記證，且已獲書面確認該申請符合相關法律法規。大理創新工業園住房和城鄉建設局表示，買家申請個人房屋所有權證毋須待我們取得初始所有權登記證，大理創新工業園住房和城鄉建設局收到買家的個別申請後會直接向買家發出個人房屋所有權證。

業 務

該項目於二零一三年二月二十八日的概況如下：

項目分期 (已竣工)	動工日期	竣工日期	預售 開始日期	總建築面積	不可出售 建築面積	已出售及 已交付 建築面積	已出售 但未交付 建築面積	待售 建築面積	持作租賃 建築面積	已產生的 開發成本 (人民幣 百萬元)
						(千平方米)				
一期(商用)	二零一一年 六月	二零一二年 六月	二零一一年 七月	64.4	0.9	59.4	1.2	2.9	—	
一期(商務公寓)....	二零一一年 六月	二零一二年 六月	二零一一年 八月	55.1	—	28.8	—	26.3	—	
總計				119.5	0.9	88.2	1.2	29.2	—	219.1

項目分期 (發展中)	動工日期	預計 竣工日期	預售 開始日期	總建築面積	不可出售 建築面積	預售 建築面積	待售 建築面積	持作租賃 建築面積	已產生的 開發成本 (人民幣百萬元)	預計將 產生的 開發成本	竣工百分比
						(千平方米)			(人民幣百萬元)		
一期(展館)	二零一二年 九月	二零一三年 十二月	二零一二年 十月	88.4	—	—	26.5	61.9			
小計				88.4	—	—	26.5	61.9	77.1	144.7	34.8%
二期(商用)				22.4	—	8.9	13.5	—			
二期(商務公寓) ..				10.9	—	—	10.9	—			
小計				33.3	—	8.9	24.4	—	35.2	46.7	43.0%
總計				121.7	—	8.9	50.9	61.9	112.3	191.4	37.0%

項目分期 (計劃日後發展)	估計 動工日期	估計 竣工日期	估計預售 開始日期	估計總 建築面積	不可出售 建築面積	待售 建築面積	估計已產生的 開發成本 (地價) (人民幣百萬元)	預計將 產生的 開發成本
					(千平方米)		(人民幣百萬元)	
三期 (商務公寓)	二零一三年 七月	二零一四年 六月	二零一四年 三月		635.0	—	635.0	
三期 (商用)					129.9	—	129.9	
三期 (展館)					125.4	—	125.4	
三期 (辦公)					40.0	—	40.0	
三期 (地下)					11.4	—	11.4	
總計					941.7	—	941.7	147.6
								1,840.7

於二零一三年二月二十八日，大理五洲國際商貿城的出租率為98.0%。

重慶市

榮昌五洲五金裝飾城



業 務

榮昌五洲五金裝飾城將成為重慶市的專業批發市場，由我們的全資附屬公司榮昌五洲開發。整個項目分兩期，我們已完成一期部分建設，總建築面積為85,350.0平方米，包括部分商用及辦公物業。我們正開發一期餘下物業，估計總建築面積為193,407.1平方米。第二期計劃作日後發展，估計總建築面積為197,039.0平方米，計劃於二零一三年八月動工，預期於二零一五年八月竣工。

我們已於二零一零年十月訂立榮昌五洲五金裝飾城的土地使用權出讓合同，亦已付清合共人民幣203.3百萬元的地價。

該項目於二零一三年二月二十八日的概況如下：

項目分期(已竣工)	動工日期	竣工日期	預售 開始日期	總建築面積	不可出售 建築面積	已出售及 已交付 建築面積	已出售 但未交付 建築面積	待售 建築面積	持作租賃 建築面積	已產生的 開發成本
						(千平方米)				(人民幣 百萬元)
二期(商用)	二零一一年 八月	二零一三年 二月	二零一一年 九月	74.1	—	—	69.6	4.5	—	
二期(辦公)	二零一一年 八月	二零一三年 二月	二零一一年 九月	11.3	—	—	11.3	—	—	
總計				<u>85.4</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>80.9</u>	<u>4.5</u>	<u>—</u>	<u>184.0</u>

項目分期 (發展中)	動工日期	預計 竣工日期	預售 開始日期	總建築面積	不可出售 建築面積	預售 建築面積	待售 建築面積	持作租賃 建築面積	已產生的 開發成本	預計將 產生的 開發成本	竣工百分比
						(千平方米)			(人民幣百萬元)		
	二零一一年 八月	二零一三年 十二月	二零一一年 十一月								
一期(展館)				65.5	—	—	65.5	—			
一期(商用)				30.7	—	—	30.7	—			
一期(辦公)				68.3	—	—	68.3	—			
一期(商務公寓)				8.8	—	—	8.8	—			
一期(地下)				20.1	20.1	—	—	—			
總計				<u>193.4</u>	<u>20.1</u>	<u>—</u>	<u>173.3</u>	<u>—</u>	<u>334.0</u>	<u>83.0</u>	<u>80.1%</u>

項目分期 (計劃日後發展)	估計 動工日期	估計 竣工日期	估計預售 開始日期	估計 總建築面積	不可出售 建築面積	待售 建築面積	估計已產生的 開發成本 (地價)	預計將 產生的 開發成本
						(千平方米)	(人民幣百萬元)	
	二零一三年 八月	二零一五年 八月	二零一三年 十月					
二期 (商用)					197.0	—	197.0	29.3
總計					<u>197.0</u>	<u>—</u>	<u>197.0</u>	<u>29.3</u>

浙江省

杭州五洲國際廣場

杭州五洲國際廣場將成為浙江省杭州的多功能商業綜合體，由我們的全資附屬公司杭州龍安開發，估計總建築面積約76,631.0平方米，預計其中41,863.0平方米及17,778.0平方

業 務

米分別為待售及持作租賃，預期於二零一三年十二月完成施工。杭州五洲國際廣場預計提供購物、娛樂、餐飲及休閒設施。

我們已於二零零九年九月訂立杭州五洲國際廣場的土地使用權出讓合同，亦已付清合共人民幣171.0百萬元的地價。

該項目於二零一三年二月二十八日的概況如下：

項目分期 (發展中)	動工日期	預計 竣工日期	預售 開始日期	總建築面積	不可出售 建築面積	預售 建築面積 (千平方米)	待售 建築面積	持作租賃 建築面積	已產生的 開發成本 (人民幣百萬元)	預計將 產生的 開發成本	竣工百分比
辦公				27.2	—	—	27.2	—			
商用				19.3	—	—	14.7	4.7			
地下				30.1	17.0	—	—	13.1			
總計				<u>76.6</u>	<u>17.0</u>	<u>—</u>	<u>41.9</u>	<u>17.8</u>	<u>514.1</u>	<u>163.0</u>	<u>75.9%</u>

山東省

中國龍口五洲國際商貿城

中國龍口五洲國際商貿城位於山東省龍口，將由我們的附屬公司龍口五洲國際商貿城有限公司開發，土地使用權出讓合同已於二零一一年十一月訂立，亦已付清合共人民幣64.4百萬元的地價。

中國龍口五洲國際商貿城為專業批發市場發展項目，估計總建築面積為150,496.4平方米，其中118,237.5平方米為待售，計劃於二零一三年八月動工，預期至二零一四年十二月竣工。

該項目於二零一三年二月二十八日的概況如下：

項目分期 (發展中)	動工日期	預計 竣工日期	預售開始 日期	總建築 面積	不可出售 建築面積	預售建築 面積 (千平方米)	待售 建築面積	持作租賃 建築面積	已產生的 開發成本 (人民幣百萬元)	預計將 產生的 開發成本	竣工 百分比
商用				22.3	—	—	22.3	—			
總計				<u>22.3</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>22.3</u>	<u>—</u>	<u>23.4</u>	<u>40.5</u>	<u>36.6%</u>

項目分期 (計劃日後發展)	估計 動工日期	估計 竣工日期	估計預售 開始日期	估計總 建築面積	不可出售 建築面積 (千平方米)	待售 建築面積	估計已產生的 開發成本 (地價) (人民幣百萬元)	預計將 產生的 開發成本
商用				96.0	—	96.0		
地下				32.2	32.2	—		
總計				<u>128.2</u>	<u>32.2</u>	<u>96.0</u>	<u>36.8</u>	<u>331.6</u>

業 務

煙台五洲國際工業博覽城(福山)

煙台五洲國際工業博覽城(福山)將成為山東省煙台市的專業批發市場，由我們的附屬公司煙台五洲置業有限公司開發，已於二零一二年十月動工，估計建築面積為55,776.0平方米，預期至二零一三年十二月竣工。

我們已於二零一二年六月訂立煙台五洲國際工業博覽城(福山)的土地使用權出讓合同，亦已付清該項目合共人民幣70.0百萬元的地價。

該項目於二零一三年二月二十八日的概況如下：

項目分期 (發展中)	動工日期	估計 竣工日期	預售 開始日期	總建築 面積	不可出售 建築面積	預售 建築面積	待售 建築面積	持作租賃 建築面積	已產生的 開發成本	預計將	竣工 百分比
										產生的 開發成本	
						(千平方米)		(人民幣百萬元)			
		二零一二年 十月	二零一三年 十二月	二零一二年 十二月							
商用				39.6	—	28.7	10.9	—			
辦公				16.1	—	—	16.1	—			
總計				<u>55.7</u>	<u>—</u>	<u>28.7</u>	<u>27.0</u>	<u>—</u>	<u>108.0</u>	<u>33.4</u>	<u>76.4%</u>

樂陵五洲國際裝飾城

樂陵五洲國際裝飾城將成為山東省樂陵的專業批發市場，由我們的附屬公司樂陵五洲開發。整個項目分兩期。我們正開發一期的部分，估計建築面積為38,178.8平方米，預期於二零一三年六月竣工。一期的餘下部分與項目二期計劃作日後發展，估計建築面積為413,676.5平方米。二期計劃於二零一三年十月動工，預期於二零一五年二月竣工。

我們已於二零一二年一月訂立樂陵五洲國際裝飾城的土地使用權出讓合同，亦已付清合共人民幣169.5百萬元的地價。

該項目於二零一三年二月二十八日的概況如下：

項目分期 (發展中)	動工日期	預計 竣工日期	預售 開始日期	總建築 面積	不可出售 建築面積	預售 建築面積	待售 建築面積	持作租賃 建築面積	已產生的 開發成本	預計將	竣工 百分比
										產生的 開發成本	
						(千平方米)		(人民幣百萬元)			
		二零一二年 五月	二零一三年 六月	二零一二年 九月							
一期(商用)				21.2	0.3	0.6	20.3	—			
一期(商務公寓)				11.2	—	—	11.2	—			
一期(辦公室)				5.6	—	—	5.6	—			
一期(地下)				0.2	0.2	—	—	—			
總計				<u>38.2</u>	<u>0.5</u>	<u>0.6</u>	<u>37.1</u>	<u>—</u>	<u>44.4</u>	<u>45.3</u>	<u>49.5%</u>

業 務

項目分期 (計劃日後發展)	估計	估計	估計預售	估計總	不可出售	待售	估計已產生的	預計將
	動工日期	竣工日期	開始日期	建築面積	建築面積	建築面積	開發成本 (地價)	產生的 開發成本
	二零一三年	二零一五年	二零一三年					
	十月	二月	十二月		(千平方米)		(人民幣百萬元)	
一期(展館)				41.9	—	41.9		
二期(住宅)				96.5	—	96.5		
二期(商用)				112.5	—	112.5		
二期(商務公寓)				42.4	—	42.4		
二期(辦公室)				24.2	—	24.2		
二期(展館)				42.0	—	42.0		
二期(地下)				54.2	54.2	—		
總計				413.7	54.2	359.5	26.1	1,068.0

湖北省

襄陽五洲國際工業博覽城

襄陽五洲國際工業博覽城將成為湖北省襄陽的專業批發市場，由我們的附屬公司襄陽五洲國際商貿城有限公司開發。整個項目分兩期，一期已動工，估計建築面積為217,144.0平方米，預計於二零一三年九月竣工。二期計劃作日後發展，估計總建築面積為350,069.6平方米，計劃於二零一三年七月動工，預計於二零一五年十二月竣工。

我們已於二零一二年六月訂立襄陽五洲國際工業博覽城的土地使用權出讓合同，亦已付清合共人民幣233.4百萬元的地價。

該項目於二零一三年二月二十八日的概況如下：

項目分期 (發展中)	預計	預售	總建築	不可出售	預售	待售	持作租賃	已產生的	預計將	竣工 百分比
	動工日期	竣工日期	面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	開發成本	產生的 開發成本	
	二零一二年	二零一三年								
	七月	九月								
一期(商用)			115.5	0.5	70.9	44.1	—			
一期(辦公)			99.7	—	11.5	88.2	—			
一期(地下)			1.9	1.9	—	—	—			
總計			217.1	2.4	82.4	132.3	—	187.1	176.9	51.4%

項目分期 (計劃日後發展)	估計	估計	估計預售	估計總	不可出售	待售	估計已產生的	預計將
	動工日期	竣工日期	開始日期	建築面積	建築面積	建築面積	開發成本 (地價)	產生的 開發成本
	二零一三年	二零一五年	二零一三年					
	七月	十二月	十一月					
					(千平方米)		(人民幣百萬元)	
二期(辦公)				175.8	—	175.8		
二期(商用)				121.2	—	121.2		
二期(地下)				53.1	53.1	—		
總計				350.1	53.1	297.0	34.4	768.7

業 務

計劃日後發展的項目

我們致力建立新的專業批發市場以滿足煙台及瀋陽等工業城市或區域中心城市的需求，以及在杭州、南通、鹽城及盱眙等經濟發展與人口增長迅速的城市建立新的多功能商業綜合體。二零一三年二月二十八日，我們於12個城市擁有15個計劃作日後發展，估計總建築面積為4.1百萬平方米，其中2.9百萬平方米(70.7%)留作開發專業批發市場，而1.2百萬平方米(29.3%)留作開發多功能商業綜合體。按「未來計劃及所得款項用途」所述，我們或會考慮將[●]部分所得款項淨額用作開發計劃日後發展項目的資金。

計劃日後發展的項目包括六個新項目及九個現有項目的擴建。計劃日後發展的項目列示如下：

- 無錫五洲國際裝飾城(五期)
- 無錫五洲國際工業博覽城(產品展館D二期、展館B一期以及多功能樓宇)
- 榮昌五洲五金裝飾城(二期)
- 淮安五洲國際廣場(二期)
- 大理五洲國際商貿城(三期)
- 建湖五洲國際商貿城(二期)
- 樂陵五洲國際裝飾城(二期)
- 襄陽五洲國際工業博覽城(二期)
- 中國龍口五洲國際商貿城
- 江陰五洲國際廣場
- 射陽五洲國際廣場
- 前洲五洲國際廣場
- 建湖中國綠色照明博覽園
- 保山五洲國際廣場
- 五洲國際汽車博覽城

有關現有項目的擴建簡介載於上文各段。新項目簡介載列如下：

江蘇省

建湖中國綠色照明博覽園

建湖中國綠色照明博覽園位於江蘇省建湖，將由我們的附屬公司江蘇五洲國際商業發

業 務

展有限公司開發，土地使用權出讓合同已於二零一二年四月訂立，合共人民幣22.4百萬元的地價亦已付清。

建湖中國綠色照明博覽園為專業批發市場發展項目，包括倉儲及物流設施、辦公樓及研發中心，估計總建築面積為94,203.0平方米，預計均為待售，計劃於二零一三年六月動工，預期於二零一四年十月竣工。

該項目於二零一三年二月二十八日的概況如下：

項目分期	估計	估計	估計預	估計總	不可出售	估計可出售/ 可租賃	估計已產生的	預計
	動工日期	竣工日期	售開始日期	建築面積				
	二零一三年	二零一四年	二零一三年		(千平方米)		(人民幣百萬元)	
	六月	十月	九月					
商用				34.6	—	34.6		
辦公				6.6	—	6.6		
展覽				53.0	—	53.0		
總計				94.2	—	94.2	5.9	249.2

射陽五洲國際廣場

射陽五洲國際廣場位於江蘇省射陽，將由我們的附屬公司射陽五洲國際置業有限公司開發，土地使用權出讓合同已於二零一二年七月訂立，合共人民幣65.2百萬元的地價亦已付清。

射陽五洲國際廣場為多功能商業綜合體，包括購物商場、劇院、餐館、辦公樓及住宅公寓，估計總建築面積為479,676.8平方米，其中433,407.8平方米預計將為待售，已於二零一三年五月動工，預期於二零一六年五月竣工。

該項目於二零一三年二月二十八日的概況如下：

項目分期	估計	估計	估計預售	估計總	不可出售	估計可出售/ 可租賃	估計已產生的	預計將
	動工日期	竣工日期	開始日期	建築面積				
	二零一三年	二零一六年	二零一三年		(千平方米)		(人民幣百萬元)	
	五月	五月	六月					
住宅				138.1	—	138.1		
辦公				140.9	—	140.9		
商用				154.4	—	154.4		
地下				46.3	46.3	—		
總計				479.7	46.3	433.4	27.7	1,283.2

江陰五洲國際廣場

江陰五洲國際廣場位於江蘇省無錫江陰，將由我們的附屬公司江陰五洲置業有限公司開發，土地使用權出讓合同已於二零一二年九月訂立，合共人民幣148.5百萬元的地價亦已付清。

業 務

江陰五洲國際廣場為多功能商業綜合體，包括購物商場、商業步行街、家庭辦公室、辦公樓及住宅公寓，估計總建築面積為262,842.5平方米，其中216,445.6平方米預計為待售，已於二零一三年四月動工，預期於二零一五年四月竣工。

該項目於二零一三年二月二十八日的概況如下：

項目分期	動工日期	估計 竣工日期	估計預售 開始日期	估計總 建築面積	不可出售 建築面積	估計可出售/ 可租賃 建築面積	估計已產生的 開發成本 (地價)	預計將 產生的 開發成本
	二零一三年 四月	二零一五年 四月	二零一三年 四月					
辦公室				43.4	—	43.4		
商用				89.4	2.6	86.8		
住宅				54.0	—	54.0		
商務公寓				32.2	—	32.2		
地下				43.8	43.8	—		
總計				262.8	46.4	216.4	153.7	721.0

前洲五洲國際廣場

前洲五洲國際廣場位於江蘇省無錫市前洲鎮，將由我們的附屬公司無錫五洲房地產有限公司開發，土地使用權出讓合同已於二零一二年十一月訂立。項目的地價為人民幣103.4百萬元，已全數付清。

前洲五洲國際廣場為多功能商業綜合體，包括若干商舖、超市、電影院及住宅公寓，估計總建築面積為127,746.8平方米，其中108,816.0平方米預計為待售，計劃於二零一三年六月動工，預期於二零一四年十二月竣工。

該項目於二零一三年二月二十八日的概況如下：

項目分期	估計 動工日期	估計 竣工日期	估計預售 開始日期	估計總 建築面積	不可出售 建築面積	估計可出售/ 可租賃 建築面積	估計已產生的 開發成本 (地價)	預計將 產生的 開發成本
	二零一四年 三月	二零一六年 三月	二零一四年 六月					
A區(商用)				19.3	—	19.3		
A區(商務公寓)				31.2	—	31.2		
A區(地下)				2.8	2.8	—		
小計				53.3	2.8	50.5	9.6	182.9
	二零一三年 六月	二零一四年 十二月	二零一三年 八月					
B區(商用)				58.3	—	58.3		
B區(地下)				16.1	16.1	—		
小計				74.4	16.1	58.3	11.1	245.7
總計				127.7	18.9	108.8	20.7	428.6

業 務

五洲國際汽車博覽城

五洲國際汽車博覽城位於江蘇省南通市，將由我們的附屬公司南通五洲商業投資有限公司開發，土地使用權出讓合同已於二零一三年一月訂立，合共人民幣259.6百萬元的地價亦已付清。

五洲國際汽車博覽城為專業批發市場發展項目，包括專業汽車市場及住宅公寓，估計總建築面積將為430,287.0平方米，其中346,732.2平方米預計為待售。整個項目分為兩期，均計劃於二零一三年六月動工，預期分別於二零一四年八月及二零一五年八月竣工。

該項目於二零一三年二月二十八日的概況如下：

項目分期	估計	估計	估計預售	估計	不可出售	估計可出售／	估計已產生的	預計將
	動工日期	竣工日期	開始日期	總建築面積	建築面積	可租賃	開發成本	產生的
					(千平方米)	建築面積	(地價)	開發成本
	二零一三年	二零一四年	二零一三年				(人民幣百萬元)	
	六月	八月	七月					
一期(商用)				121.9	1.1	120.8		
一期(商務公寓)				18.5	—	18.5		
一期(辦公)				83.4	—	83.4		
一期(地下)				20.7	20.7	—		
小計				244.5	21.8	222.7	37.5	719.2
	二零一三年	二零一五年	二零一三年					
	六月	八月	九月					
二期(住宅)				112.1	—	112.1		
二期(商用)				12.8	0.9	11.9		
二期(地下)				60.9	60.9	—		
小計				185.8	61.8	124.0	28.5	546.8
總計				430.3	83.6	346.7	66.0	1,266.0

雲南省

保山五洲國際廣場

保山五洲國際廣場位於雲南省保山市，將由我們的附屬公司保山五洲國際廣場有限公司開發，土地使用權出讓合同已於二零一三年一月訂立。項目的地價為人民幣101.6百萬元，截至最後可行日期已全數付清。

保山五洲國際廣場為多功能商業綜合體，包括若干商舖、超市、電影院、百貨公司、寫字樓及住宅公寓，估計總建築面積將為209,231.0平方米，其中186,855.0平方米預計為待售，計劃於二零一三年六月動工，預期於二零一六年八月竣工。

業 務

該項目於二零一三年二月二十八日的概況如下：

項目分期	估計	估計	估計預售	估計	不可出售 建築面積 (千平方米)	估計可出售/ 可租賃 建築面積	估計已產生的 開發成本 (地價)	預計將 產生的 開發成本
	動工日期	竣工日期	開始日期	總建築面積		(人民幣百萬元)		
	二零一三年 六月	二零一六年 八月	二零一三年 十月					
商用				106.2	—	106.2		
住宅				48.6	—	48.6		
辦公				32.1	—	32.1		
地下				22.4	22.4	—		
總計				209.3	22.4	186.9	20.5	642.9

已簽訂諒解備忘錄的項目

截至二零一三年二月二十八日，我們已就收購多幅土地與地方政府簽訂16份諒解備忘錄。有關已簽訂諒解備忘錄的項目的詳情，請參閱「業務 — 我們的項目 — 項目發展階段」。基於我們開發土地的整體策略及業務發展計劃與該等諒解備忘錄所涉交易的進度，我們計劃專注處理落實機會較高的五份諒解備忘錄。該五份諒解備忘錄涉及在江蘇、山東、遼寧、河南及重慶開發總地盤面積約0.7百萬平方米的土地。

根據上述五份諒解備忘錄，我們可通過公開招標、拍賣或掛牌出讓程序獲授該等地塊的土地使用權。根據煙台五洲國際工業博覽城(福山)的諒解備忘錄，我們同意建設且地方機關同意購買為當地安置工作所開發的部分物業，我們亦同意向村委會無償提供建築面積3,700平方米的物業作為集體所有的財產。然而，無法保證定會獲授任何相關土地使用權。儘管我們已簽訂諒解備忘錄，仍不能保證我們能成功獲得土地使用權出讓合同並獲取相關土地使用權，亦不保證我們會獲得相關批文。我們毋須在與地方政府簽訂土地使用權出讓合同前支付地價。倘我們決定按照業務計劃競標並且中標，則會訂立土地使用權出讓合同並支付有關法律及法規規定的地價，以獲得發展土地的權利。

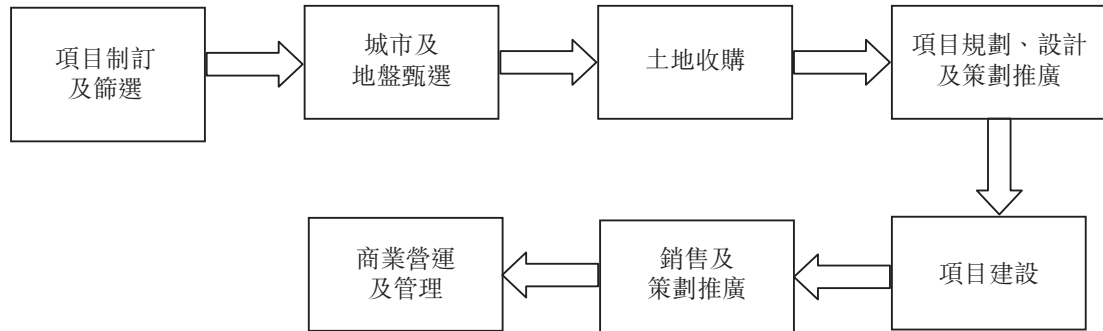
二零一三年二月二十八日後另行收購的土地

二零一三年三月，我們與瑞安市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，收購浙江省瑞安市一幅總地盤面積90,022平方米及容積率為1.5至2.3的土地，該幅土地指定作商業用途，地價為人民幣108.03百萬元。截至本文件日期，我們尚未取得該幅土地的土地使用權證。

業 務

項目發展流程

我們已制訂並沿用系統化的物業規劃、設計、投資及開發方法。下圖概述我們的項目發展流程：



項目制訂及篩選

我們的項目規劃團隊有41名人員，負責調查潛在項目。我們首先物色符合我們整體業務發展策略的可供發展地盤，識別及評估潛在發展機遇。國際商業地產策劃負責跟進並自多個地方政府的官方網站及其他公開渠道收集可供發展地盤的資料。我們調查現有佔用人網絡以了解彼等對需求及潛在機會的觀點。在投資發展部的監督下，國際商業地產策劃基於當地經濟主要增長因素、可支配收入水平、消費模式、發展潛力及日後城市規劃等當地市場主要特徵，按城市及地盤甄選指引進行初步地盤篩選。投資發展部及國際商業地產策劃再根據初步地盤篩選的結果大致確定個別地盤最合適可取的物業類型，然後開展初步可行性研究，敲定計劃項目類型、所涉行業及所提供服務種類。

城市及地盤甄選

對於已通過初步篩選及可行性研究的潛在發展機遇，我們會進行詳盡的盡職調查並分析經濟數據、消費者行為及行業需求。在此階段，本公司董事會、若干高級管理人員、投資發展部及國際商業地產策劃均會積極參與城市及地盤甄選過程，嚴格遵循我們的甄選指引。

我們在進行實地考察、周密的市場調研及深入分析等甄選流程後選定項目。投資發展部及國際商業地產策劃通過實地盡職調查等方式，繼續收集有關物業的詳細資料。我們通常調查地盤附近餐廳及店舖的客戶情況及收集相關經濟數據，以便更充分了解當地的客戶情況及消費模式。為進一步評估該地盤的商業可行性，我們調研及評估該地區交通是否便利、物業潛在需求量及來自其他物業開發商的潛在競爭。此外，我們依賴房地產刊物及相關行業協會出版的其他刊物以及透過與地方政府官員溝通，了解當地城市及商業發展規劃。

業 務

我們選擇城市時考慮(其中包括)以下因素：

- 該城市的整體社會經濟狀況，包括面積範圍、人口及經濟發展水平；
- 未來五年的城市規劃及發展計劃；
- 居民的購買力及消費模式；
- 當地市場商業地產的供求狀況；
- 現有商業地產及可供開發商業地產的地盤；
- 整體競爭情況，包括現有及潛在競爭對手的身份、規模及發展計劃、競爭項目的定價及其他指標以及競爭對手與競爭項目的營銷策略；
- 地方政府的效率及工作安排，包括任何相關法律法規及優惠政策；及
- 各類交通是否便捷。

我們甄選地盤時會考慮(其中包括)以下因素：

- 地盤面積及位置，尤其是連接市中心或商業區的距離及交通設施、物業潛在需求量及是否適合發展我們的項目；
- 周邊社區的收入水平及消費模式；
- 地盤是否連接既有或地方政府規劃的健全交通及配套設施等基建；
- 估計發展成本及時間，包括拆卸及安置成本及時間表；
- 任何周邊建築及設施以及周邊地區的發展前景；及
- 潛在發展項目的預期回報。

我們認為上述因素乃行業一般慣例，故並無設定數值限額。我們基於上述因素編製有關地盤的詳盡可行性研究及市場調研報告，評估相關資金需求、土地收購成本、工程預算、預期回報及未來前景。倘可行性研究及市場調研顯示地盤前景良好而風險程度可接受，則將有關研究及調研提呈董事會及高級管理團隊作最終審批。其後，我們會著手土地收購及項目規劃與設計。相信我們的選址流程有助我們選擇具資本增值潛力及高租賃收入的地盤。

土地收購

按中國現行法律及法規的規定，我們須通過公開招標、拍賣或掛牌出讓直接從有關政府部門取得土地使用權。有關政府機關在決定授出土地使用權時，通常不僅考慮申請人的

業 務

報價，亦考慮其信用紀錄、物業開發資質及開發方案。營業紀錄期間，我們通過公開招標、拍賣及掛牌出讓程序收購絕大部分地盤。然而，土地使用權的承讓人可在符合土地使用權出讓合同的條款及條件以及相關法律及法規的情況下，以私人銷售方式出售土地使用權，我們亦可於日後向土地使用權的第三方承讓人收購相關使用權。相關法規詳情請參閱本文件附錄五「主要中國法律及監管規定概要」一節。

我們認為以合理成本收購大量土地儲備對我們的長遠發展及盈利能力至關重要。我們深入了解當地城鎮規劃，致力收購具良好發展潛力的地盤，打造符合市場需求的新商業區及設計項目。截至最後可行日期，總地盤面積2.6百萬平方米的土地已取得土地使用權證，而另外0.2百萬平方米已訂立土地使用權出讓合同。二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們每平方米土地平均成本分別為每平方米平均售價的14.8%、10.2%及10.7%，專業批發市場每平方米土地平均成本分別為每平方米平均售價的14.8%、9.5%及8.2%，而二零一一年及二零一二年，我們的多功能商業綜合體每平方米土地平均成本分別為每平方米平均售價的12.3%及16.5%。我們不斷物色符合我們甄選標準的地盤，目前計劃積累足以應付未來連續兩年或三年發展需求的土地儲備。雖然營業紀錄期間我們一般以股東墊款、銀行貸款及信託機構貸款提供土地收購成本所需資金，但隨著我們不斷發展，日後我們亦可在資本市場通過債務及股本工具為土地收購成本籌集資金。

項目規劃、設計及策劃推廣

項目規劃及設計貫穿項目制訂及篩選、城市及地盤選擇以及項目施工階段。我們初步篩選地盤時制訂項目初期發展綱要。選定地盤後，我們主動與地方政府探討我們的計劃，使我們的發展計劃符合城市的整體發展規劃。我們根據詳細的可行性研究報告及全面的市場調研決定項目的整體設計及發展階段。經考慮周邊環境、需求及狀況，我們所有項目均切合當地不同企業主與投資者的需求。我們認為，合適的項目規劃及設計對於成功發展物業至關重要。我們的高級管理團隊積極參與項目的總體規劃。

各項目均有專責的項目公司，該等項目公司與我們由102名員工組成的設計團隊以及專門從事總體規劃、建築設計、景觀設計及室內設計的外聘設計師及建築師密切合作。所有外聘設計師及建築師均為獨立第三方。

規劃及設計項目時，我們考慮以下事項：

- 待發展物業的類型；
- 地盤周邊環境；
- 地方政府規劃及發展規定或限制；
- 外聘設計師及建築師的意見；

業 務

- 我們的銷售與策劃推廣人員的反饋；及
- 佔用人的要求及偏好。

此外，我們在項目規劃及設計階段收集潛在客戶的意見，以主動迎合彼等的喜好。例如，我們在發展多功能商業綜合體時，可能專為經營超級市場、劇院及與我們訂立協議的其他主要租戶而設計若干單位。我們在項目構建階段收集現有及潛在客戶反饋的同時，亦開始進行策劃推廣，以向新舊投資者、企業主及目標租戶銷售及租賃規劃項目。

我們與多家專業設計公司建立緊密的合作關係。我們委聘設計公司為租戶或佔用人(尤其是多功能商業綜合體的主要租戶)提供專業室內裝修意見與設計支援及裝修。

向外聘設計公司支付的設計費根據行業定價指引計算，在一定程度上取決於我們的設計規格。有關款項根據項目進度分期支付，合約金額於項目通過所需竣工驗收後結清。

項目建設

我們項目的建設工作外包予獨立建築公司。我們審慎甄選並密切監察及監督建築公司，確保工程質素均與我們的項目規劃與設計規格一致。我們的項目管理部及規劃與設計部負責制訂施工計劃，並設立質素標準，亦在施工期間為項目公司提供技術支援。我們亦設有成本控制部，負責規範承包商的甄選、控制建築成本、鞏固及優化供應商來源、參與投標過程並且監督施工質素。

甄選承包商

我們經常至少邀請三間合資格建築公司參與招標程序競投施工項目。我們設立甄選程序選拔可符合我們質素及技術標準的合適建設承包商。甄選程序包括在投標過程中對建築公司進行詳盡的盡職調查。我們審議及檢討承包商的專業資格、業內聲譽、往績紀錄、過往與我們的合作經驗、財務狀況及技術實力，審慎評估各有意承包商的合適程度，再決定向何方授予合約。根據中國相關法律及法規，建設承包商須取得相關施工資格證。營業紀錄期間，我們委聘的所有建設承包商均具備必要的資格證。未經我們事先書面同意，承包商不得將責任分包或轉讓予任何第三方。

根據一般建設合約，我們不負責居民搬遷、接駁水電及道路建設等工程準備工作。承包商通常負責嚴格按照我們的設計及要求施工，並定期提交進度報告，以便我們嚴密監察工程進度。承包商負責地盤的施工質素與安全。我們亦每年檢討建設承包商的資質及表現。

業 務

合約總值通常為固定價格，僅可在雙方同意變更施工設計的情況下調整。進度款項於各建設階段完工時支付。

營業紀錄期間，我們有25名承包商。二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們最大建設承包商的建築成本分別佔我們總建築成本17.9%、7.8%及6.1%。同期，我們五大建設承包商的建築成本分別佔我們總建築成本49.5%、23.6%及26.7%。董事、彼等的聯繫人或任何持有我們已發行股本5%以上的股東概無擁有我們五大建設承包商的權益。倘承包商未達致建設合約所載要求或建設合約提早終止，我們可隨時替換承包商，因此並無依賴任何上述承包商。營業紀錄期間，我們概無與任何承包商發生重大糾紛。

採購材料

我們的承包商負責根據我們對供應商、品牌、生產商及其他要求採購水泥及鋼材等建材，而我們或會採購電纜等項目所需的部分輔助材料。承包商與我們協定彼等採購的材料須獲我們的現場工程師及監理工程師批准後方可投入項目使用。倘材料的質素視乎品牌及生產商有明顯差異，例如油漆、瓷磚、扶手電梯及電纜，我們通常會要求採購指定品牌及生產商的建材。我們亦時常就較難獲取的特定材料提出更嚴格的要求。對於水泥、鋼材、電線及閥門等主要建材，我們一般要求承包商向若干指定供應商採購。此外，我們設立供應商表現評估體系，以便維持及進一步發展雙方的長期關係。

我們相信，該等措施有助我們更有效控制主要建材的質素及項目進度。絕大部分建材（無論由建設承包商或我們自行採購）成本均於相關承包商費用入賬處理。

質量控制

我們與建設承包商訂立的合約一般載有關於建設項目質量及進度的保證。我們要求建設承包商遵守特定標準與規範以及中國有關建設工程質量的法律及法規。建設承包商除須遵守其他質量控制措施外，亦須委任現場項目代表監察工程進度、質量及安全、建材投入項目使用前的預先檢測以及實地檢查。營業紀錄期間，我們的項目並無出現重大工程延誤或工程質量不合格的情況。我們計劃未來仍會經常進行實地視察，監督建設進度，以偵測並解決問題。我們亦計劃派遣相關專家實地監督主要建設進程。另外，我們擬進一步下放監督權力予項目公司，及向其提供與工程進度及質量掛鈎的表現獎勵。我們相信，該等控制措施將有助我們進一步減少工程延誤及工程質量不合格的情況。

建設監督

根據中國法律及法規，我們亦委聘合資格的獨立建設監理公司監督項目建設的若干方面。該等建設監理公司實地檢查所有建材與工程技術的質素及安全控制，亦監督建設進度、

業 務

工地安全及完工時間表。甄選建設監理公司時，我們考慮其業內聲譽與過往建設監理經驗，尤其是以往涉及我們項目的經驗和負責我們項目的主要人員的資質與經驗。支付予建設監理公司的費用按項目總建築成本的協定百分比釐定。我們通常按月向建設監理公司付款，直至支付合約金額70%至80%為止，而餘下金額會在項目通過竣工驗收後三個月內結清。

付款

建設合約訂明根據完成的工程進度付款，直至支付合約總額約70%至75%為止。我們在項目通過竣工驗收後支付合約總額約10%至15%。我們通常會扣留合約總額餘下10%作為保證金，用於應付保證期內因任何施工缺陷引致的或然開支。未動用的保證金將在保證期結束時退還予建設承包商。保證期通常為一至兩年，視乎工程類型而定。我們相信，我們根據建設合約扣留的保證金數額符合行業慣例，董事確認該等保證金應足以涵蓋我們根據銷售合約給予客戶的建設擔保。此外，我們要求建設承包商在我們與之訂立建設合約後提供合約金額約3%的履約保證金。倘工程延誤或工程質量不合格，我們可要求承包商自費補救缺陷，並向我們支付違約金。履約保證金在項目通過竣工驗收後退還予承包商。

營業紀錄期間，並無發生保證金不足彌補我們為補救施工缺陷所需支付之金額的任何事件。

營業紀錄期間，我們的一名承包商就有關建設合約付款期限的合同糾紛向我們提出索償。結果，法院要求我們須向該承包商支付人民幣1.1百萬元，但我們認為該事件對我們的經營業績及財務狀況並無任何重大影響。

銷售及策劃推廣

我們設立集中銷售及策劃推廣部與五洲策劃，於最後可行日期有355名員工，為所有項目提供銷售及策劃推廣服務。彼等負責進行市場研究、品牌推廣、銷售規劃、物業定價及銷售管理。我們相信，此舉可確保我們全國的促銷及銷售策略保持一致。

我們的統一策劃推廣部制定全國策劃推廣策略，協調所有項目的促銷活動。我們的銷售部與策劃推廣部密切合作，為各具體項目決定合適的廣告宣傳及銷售策略，同時進行市場研究、制訂銷售、預售及定價計劃以及組織現場銷售及預售活動。彼等亦向若干目標租戶及既有客戶徵求有關選址、項目構建及新項目設計與建設的意見，以全面了解客戶喜好，充分滿足客戶要求。

我們擬建項目的推廣渠道包括全國及地方電視網絡、廣告牌、視頻媒體與印刷媒體及模型展示。根據策劃推廣策略，我們邀請潛在客戶參觀我們的已竣工項目。我們分別在專

業 務

業批發市場及多功能商業綜合體組織推廣交易會展與季節性促銷，增強項目訪客、佔用人與我們的交流。我們亦贊助若干知名體育活動及電視節目，以提高我們的品牌知名度。

我們專業批發市場單位的銷售對象為計劃自我們購買單位經營業務的小企業主以及有意投資商業地產物業的富裕人士。我們針對廣泛且穩定的客戶群開展策劃推廣活動。二零一三年二月二十八日，我們的客戶群包括19,000多名客戶(我們向彼等出售物業及／或與彼等訂立租約)和60,000多名潛在物業買家及租戶(根據過往發展及經營專業批發市場與多功能商業綜合體的經驗累計)。二零一三年二月二十八日，約32%潛在客戶已與我們訂立購買合約或租賃協議。

我們可能出售多功能商業綜合體項目的部分單位，銷售對象為有意投資商業地產物業的富裕人士，而目標租戶為擬在黃金地段租用優質物業的零售、旅館、休閒及娛樂服務供應商及其他商業實體。我們致力與國內外知名超市、連鎖酒店及娛樂公司(例如家樂福及星美影城)訂立框架協議。我們認為，該等領先租戶聲譽良好且品牌知名度高，可吸引其他租戶及佔用人成為我們的主要租戶，亦相信該等主要租戶可進一步加強我們的品牌形象，吸引更多客戶。營業紀錄期間，銷售專業批發市場單位所得收入分別為人民幣815.6百萬元、人民幣1,055.8百萬元及人民幣1,483.3百萬元，銷售多功能商業綜合體單位所得收入分別為零、人民幣324.3百萬元及人民幣643.0百萬元。多功能商業綜合體項目的平均售價高於專業批發市場。請參閱「我們的行業 — 中國房地產市場」。

二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們五大客戶貢獻的收入分別合共不足各期間收入的30%。營業紀錄期間，概無董事、彼等聯繫人或持有我們已發行股本5%以上的任何股東擁有我們五大客戶的任何權益。

預售

我們會在項目竣工前預售物業。根據《中華人民共和國城市房地產管理法》及《城市商品房預售管理辦法》，物業開發商須符合特定條件方可獲准預售在建物業。該等強制性條件包括以下內容：

- 已繳清土地出讓金；
- 已獲得土地使用權證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- 對於預售物業，已支付項目開發總投資至少25%，且已正式確定施工進度和預期竣工及交付日期；及
- 已獲得預售許可證。

業 務

該等強制性條件規定發展商必須在項目完成主要建設及獲得資本開支後方可預售物業。一般而言，地方政府亦要求發展商與物業買家採用標準銷售合約範本。發展商必須在訂立銷售合約後30日內將所有合約呈交當地房產及土地管理部門存檔。

地方政府可對開始預售物業施加額外條件。我們位於江蘇省的項目須滿足以下條件：

- 原則上，發展商須為整個項目而非特定樓層及單位申請預售許可證。對於分期開發及交付的大型項目，發展商可基於不同發展期申請預售許可證；及
- 發展商須於銀行開設託管賬戶存放預售所得款項。

另外，對於我們重慶市的項目，我們必須確保僅有八層的樓宇已完成主體建設，而有九層或以上的樓宇已施工的建築面積須超過建設工程規劃許可證所批准計劃施工建築面積的50%，方可開始預售。再者，我們須根據地方法規就預售所得款項與銀行訂立監管協議，然後呈交當地部門存檔。

此外，我們已實施政策確保遵照有關預售的法規，預售所得款項僅用作結算建築成本及其他項目成本。我們亦根據工程施工進度向建設承包商及建材供應商付款。

在釐定物業售價時，五洲策劃進行市場研究，經計及鄰近地區質素相若物業的價格、建築成本、建設進度表及其他投資回報後編製售價建議報告。售價建議報告隨後呈交銷售及策劃推廣部審閱，然後再呈交高級管理層作最後審批。大部分銷售活動由我們的銷售及策劃推廣部內部進行，但我們亦可能不時根據中國法律委聘合資格第三方銷售代理進行銷售活動。營業紀錄期間，我們付予銷售代理的佣金分別佔我們總收入的1.55%、1.45%及1.59%，而我們內部銷售人員的薪資則按內部薪酬政策而定。佣金率大幅下降主要是由於我們決定改變策略，自二零一零年起改由內部銷售人員進行銷售及策劃推廣活動。物業開售後，我們會繼續檢討售價，並根據市況、客戶反應及附近競爭對手物業的售價作出任何必要調整。

付款安排

我們物業的買家(包括購買預售物業的買家)可以銀行按揭貸款向我們支付購買價格。常規銷售及預售物業的支付條款大致相同。我們一般規定買家在訂立認購協議時，支付一筆不可退回的象徵式按金。倘買家其後決定不訂立銷售合約，有關按金會被沒收。簽立銷

業 務

售合約時，買家一般須支付不少於物業總購買價的30%至50%，餘額將在買家完成按揭申請程序後由承按銀行支付。倘買家選擇以銀行的按揭貸款付款，則須自行進行按揭申請及取得審批，我們亦會不時給予協助。營業紀錄期間及截至最後可行日期，我們並無任何重大銷售合同遭取消或違約，亦無被拖欠付款或作出重大折讓或低於成本的物業銷售。

我們部分客戶使用按揭融資購買物業。根據中國的行業慣例，我們就預售物業買家獲提供的按揭貸款向銀行提供擔保。根據該等擔保，我們須就買家準時償還貸款的本金及利息作出擔保。作為擔保人，我們就按揭貸款的償還負有共同責任。此等擔保在下列較早者解除：(i)相關房屋所有權證交付予買家時；或(ii)承按銀行與物業買家之間的按揭貸款清償時。我們依賴承按銀行進行的信貸審查。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們就物業買家按揭貸款作出之未解除擔保按金分別為人民幣9.7百萬元、人民幣7.5百萬元及人民幣15.9百萬元。營業紀錄期間，我們並無因客戶不履行按揭貸款的付款責任而遭承按銀行要求兌現擔保責任。請參閱「風險因素—有關我們業務的風險—我們為客戶提供按揭貸款擔保，倘客戶拖欠按揭貸款，則我們須對承按銀行負責」一節。

交付及售後服務

我們致力準時向客戶交付物業。交付期限載於我們與客戶簽訂的銷售合約。為確保按時交付，我們密切監察項目的建設，並會在交付前進行檢查。項目通過竣工驗收並取得交付物業所需的相關竣工驗收證明以及其他政府證書後，我們的客服人員將通知客戶有關交付事宜。一般而言，倘未能在銷售合約規定的交付日期起計60日內向客戶交付物業，我們將須每日支付預售所得款項的0.01%作為罰款。當我們向客戶交付已竣工物業時，我們亦須交付非住宅商品房質量保證書。交付已竣工項目後，我們亦須協助客戶向地方業權當局提供所需的一切資料辦理登記，以獲取房屋所有權證。

我們的銷售與策劃推廣部及建設部會連同項目的物業管理公司在交付物業前檢查物業的質量。我們的客服部負責管理售後服務。如物業在保證期內出現任何缺陷，我們須負責自行或安排相關建設承包商改正缺陷。我們亦為客戶提供多種溝通渠道，包括在總部設立熱線電話及客服中心，以便收集客戶對我們的產品及服務的反饋及投訴。

物業經營及管理

我們已與大部分物業買家訂立獨家經營管理協議，從買家獲取管理及控制零售店舖租賃、組織活動及提供配套服務的商業管理服務收益。我們亦獲取向租戶及佔用人提供一般物業管理服務的物業管理服務收益。相信該等協議可確保我們有持續的收益，實現項目的長期價值。

業 務

根據一般為期10至20年的獨家經營管理協議，我們可在首三至五年收取相當於有關物業全部租金的收益，然後在餘下年期收取相當於租金8%至10%的收益。根據有關協議，我們管理及控制項目的租賃以達致最佳佔用人組合及租金回報。

截至最後可行日期，我們經營管理的物業建築面積共約640,000平方米。二零一零年、二零一一年及二零一二年，商業管理服務收益分別為人民幣39.7百萬元、人民幣71.5百萬元及人民幣68.3百萬元。截至最後可行日期，並無物業買家終止與我們的獨家經營管理協議。

我們的多功能商業綜合體定期舉辦各種特殊活動，而專業批發市場亦不時舉辦展覽，推廣我們的物業並為客戶提供展示平台。例如，我們於二零零六年在無錫五洲國際裝飾城舉辦「同一首歌走進無錫惠山」，於二零一一年在無錫五洲國際中華美食城舉辦「至尊食神大賽」。我們定期監察多功能商業綜合體及專業批發市場的租戶及佔用人表現。我們實地視察租戶及佔用人的日常經營情況，亦透過於多功能商業綜合體及專業批發市場提供收銀服務為租戶、佔用人及彼等之客戶提供行政支援，以便我們監察彼等的業務及財務表現，有助我們評估是否與個別現有租戶或佔用人續訂租約。

我們向客戶交付物業後通常會聘請全資附屬公司五洲商業運營或其附屬公司向客戶提供獨家物業運營服務。我們的物業運營公司向已與我們簽訂獨家經營管理協議的買家提供運營服務，包括組織策劃推廣及營銷活動。我們的內部商業運營部負責制訂項目管理、營運、策劃推廣及租賃標準，並定期審查無錫五洲運營與獨立第三方的服務質量。

我們除提供物業管理服務外，亦僱用獨立第三方服務供應商為我們的項目提供物業管理服務，例如保安、物業維護、清潔及其他配套服務。該等物業管理服務的費用由項目的租戶及佔用人支付。倘項目的業主委員會選擇其他服務供應商，我們與服務供應商的安排即自動終止。

業 務

下表載列所示日期根據經營管理協議所管理物業各項目階段的建築面積及佔已售總建築面積的百分比：

項目名稱	二零一零年				二零一一年				二零一二年				二零一三年			
	根據獨家經營管理協議所管理物業建築面積 (平方米)	已售建築面積 (平方米)	佔已售總建築面積百分比	根據獨家經營管理協議所管理物業建築面積 (平方米)	已售建築面積 (平方米)	佔已售總建築面積百分比	根據獨家經營管理協議所管理物業建築面積 (平方米)	已售建築面積 (平方米)	佔已售總建築面積百分比	根據獨家經營管理協議所管理物業建築面積 (平方米)	已售建築面積 (平方米)	佔已售總建築面積百分比	根據獨家經營管理協議所管理物業建築面積 (平方米)	已售建築面積 (平方米)	佔已售總建築面積百分比	
無錫五洲國際裝飾城																
一期	94,050.2	97,427.8	96.5%	94,050.2	97,427.8	96.5%	94,050.2	97,427.8	96.5%	94,050.2	97,427.8	96.5%	94,050.2	97,427.8	96.5%	
二期	74,274.6	74,274.6	100.0%	74,411.3	74,411.3	100.0%	74,411.3	74,772.9	99.5%	74,411.3	74,772.9	99.5%	74,411.3	74,772.9	99.5%	
三期	26,328.0	27,601.8	95.4%	32,501.7	33,148.8	98.0%	32,501.7	33,584.1	96.8%	32,501.7	33,584.1	96.8%	32,501.7	33,584.1	96.8%	
四期	—	—	—	—	—	—	663.3	663.3	100.0%	663.3	663.3	100.0%	663.3	663.3	100.0%	
無錫五洲國際工業博覽城																
一期	81,469.5	81,469.5	100.0%	89,435.5	89,435.5	100.0%	91,205.2	91,280.8	99.9%	91,205.2	91,280.8	99.9%	91,205.2	91,280.8	99.9%	
二期	67,455.6	67,455.6	100.0%	79,521.4	79,688.2	99.8%	79,864.1	80,841.8	98.8%	79,864.1	80,841.8	98.8%	79,864.1	80,841.8	98.8%	
無錫五洲國際哥倫布廣場																
一期	26,108.9	26,421.2	98.8%	26,150.1	26,462.4	98.8%	26,202.4	26,488.9	98.9%	26,202.4	26,488.9	98.9%	26,202.4	26,488.9	98.9%	
二期	—	3,853.4	—	—	5,541.7	—	5,557.0	5,557.0	100.0%	5,557.0	5,557.0	100.0%	5,557.0	5,557.0	100.0%	
無錫五洲國際中華美食城																
一期	10,610.4	10,654.0	99.6%	11,033.1	11,121.7	99.2%	11,033.1	11,121.7	99.2%	11,033.1	11,121.7	99.2%	11,033.1	11,121.7	99.2%	
二期	5,092.7	5,092.7	100.0%	5,958.4	5,958.4	100.0%	5,958.4	5,958.4	100.0%	5,958.4	5,958.4	100.0%	5,958.4	5,958.4	100.0%	
梅村五洲國際廣場	—	—	—	11,030.5	11,389.5	96.8%	13,005.0	13,005.0	100%	13,005.0	13,005.0	100%	13,005.0	13,005.0	100%	
羊尖五洲國際廣場	—	—	—	8,983.8	8,983.8	100.0%	9,083.2	9,083.2	100.0%	9,083.2	9,083.2	100.0%	9,083.2	9,083.2	100.0%	
大理五洲國際商貿城	—	—	—	46,051.3	54,313.2	84.8%	61,314.7	61,314.7	100.0%	61,314.7	61,314.7	100.0%	61,314.7	61,314.7	100.0%	
榮昌五洲五金裝飾城	—	—	—	34,587.2	34,587.2	100.0%	65,778.9	65,778.9	100.0%	65,778.9	65,778.9	100.0%	65,778.9	65,778.9	100.0%	
鹽城五洲國際廣場	—	—	—	—	—	—	13,108.0	13,108.0	100.0%	13,108.0	13,108.0	100.0%	13,108.0	13,108.0	100.0%	
建湖五洲國際商貿城	—	—	—	—	—	—	31,777.0	31,777.0	100.0%	31,777.0	31,777.0	100.0%	31,777.0	31,777.0	100.0%	
無錫新區哥倫布廣場	—	—	—	4,283.6	4,283.6	100.0%	13,961.3	13,961.3	100.0%	13,961.3	13,961.3	100.0%	13,961.3	13,961.3	100.0%	
淮安五洲國際廣場	—	—	—	4,521.2	4,521.2	100.0%	12,084.7	12,084.7	100.0%	12,084.7	12,084.7	100.0%	12,084.7	12,084.7	100.0%	
煙台五洲國際工業博覽城(福山)	—	—	—	—	—	—	28,449.9	28,449.9	100.0%	28,449.9	28,449.9	100.0%	28,449.9	28,449.9	100.0%	
襄陽五洲國際工業博覽城	—	—	—	—	—	—	70,804.3	70,804.3	100.0%	70,804.3	70,804.3	100.0%	70,804.3	70,804.3	100.0%	
總計	385,389.9	394,250.6	97.8%	522,529.2	541,254.2	96.5%	640,896.2	647,148.0	99.0%	644,683.5	650,933.3	99.0%	644,683.5	650,933.3	99.0%	

業 務

項目融資

我們主要通過銀行貸款、信託機構貸款及物業銷售所得款項為項目開發融資。營業紀錄期間及截至二零一三年三月三十一日，我們與信託機構訂立6宗貸款，以借款公司的股權或所持土地使用權作抵押。該等貸款協議的主要條款與銀行貸款相若，惟利率一般較銀行貸款高2至12個百分點。

我們擬以銀行貸款及其他借款、內部資金及[●]部分[●]為發展中及持作日後規劃的項目融資。截至二零一二年十二月三十一日，大部分銀行貸款主要以投資物業及發展中項目作抵押。截至二零一二年十二月三十一日，作為銀行貸款抵押之資產的賬面值為人民幣41億元。詳情請參閱「財務資料 — 債務、流動資產淨值及或然負債」一節。

我們亦持有於九江市廬山區從事放貸業務的公司九江美吉特貸款10%股權。其他詳情請參閱「財務資料 — 債務、流動資產淨值及或然負債 — 可供出售投資」一節。

客戶及供應商

客戶

二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們五大客戶貢獻的收入分別合共不足各期間收入的30%。就董事所知，營業紀錄期間，董事、彼等的聯繫人或任何擁有我們已發行股本5%以上的股東概無擁有五大客戶的權益。

供應商／承包商

我們的承包商負責採購項目建設的建築材料，而我們並無直接為項目採購材料。二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們總採購額中合共分別49.5%、23.6%及26.7%源自五大承包商。就董事所知，營業紀錄期間，董事、彼等的聯繫人或任何擁有我們已發行股本5%以上的股東概無擁有五大承包商的權益。

投資物業

我們通常將項目的部分單位持作投資物業賺取租金收益。我們的物業投資目標是獲得經常性租金收益及透過物業增值實現資本的長期增值。我們預期會透過於國內發展、銷售、管理及經營物業項目實現投資目標。為實現該目標，我們會審查租戶或佔用人的資質，從目標群審慎甄選租戶或佔用人。此外，根據與發展項目的單位業主的協議，我們管理及控制項目的租賃以統一經營。

我們的專業批發市場單位主要為待售，多功能商業綜合體的商舖則主要作投資用途。考慮到現金流狀況及市況，我們或會逐漸增加投資物業佔所開發建築面積的比例。截至最後可行日期，我們已竣工的投資物業位於無錫五洲國際哥倫布廣場、無錫五洲國際裝飾

業 務

城、無錫五洲國際工業博覽城、無錫五洲國際中華美食城及梅村五洲國際廣場。二零一三年二月二十八日，投資物業的總建築面積約為139,800.0平方米，佔已竣工項目總建築面積的11.9%。由於我們計劃增加投資物業的比例，因此預期日後投資物業產生的收入及利潤貢獻將會增加。

業 務

下表載列營業紀錄期間按項目階段劃分之投資物業的若干資料：

項目階段	租金			持作租賃建築面積			平均月租 ⁽¹⁾		
	截至	截至	截至	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	二零一零年 十二月三十一日 止年度	二零一一年 十二月三十一日 止年度	二零一二年 十二月三十一日 止年度	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣元/平方米)	(人民幣元/平方米)	(人民幣元/平方米)
無錫五洲國際裝飾城(一期)	7,061.0	7,078.0	6,949.0	14,668.9 ⁽²⁾	14,668.9 ⁽²⁾	15,155.0 ⁽²⁾	19.49 ⁽²⁾	21.86 ⁽²⁾	23.17 ⁽²⁾
無錫五洲國際裝飾城(二期)	3,502.0	4,874.0	5,500.0	20,335.2	20,335.2	20,933.0	14.35	19.97	21.90
無錫五洲國際裝飾城(三期)	—	—	326.0	—	—	1,323.0	—	—	20.5
無錫五洲國際工業博覽城(一期)	1,605.0	3,425.0	1,524.0	9,627.5 ⁽²⁾	9,627.5 ⁽²⁾	9,627.5 ⁽²⁾	2.73 ⁽²⁾	2.73 ⁽²⁾	3.64 ⁽²⁾
無錫五洲國際哥倫布廣場(一期)	—	8,900.0	8,896.0	—	28,181.7	28,181.7	—	26.32	26.31
無錫五洲國際哥倫布廣場(二期)	—	—	1,537.0	—	—	8,757.0	—	—	21.9
無錫五洲國際中華美食城	—	—	1,439.0	—	—	9,512.0	—	—	12.6
梅村五洲國際廣場	—	—	4,578.0	—	—	9,874.0	—	—	77.3
總計	12,168.0	24,277.0	30,749.0	44,631.6	72,813.4	103,363.2			

附註：

- (1) 基於特定期間有關物業的租賃月數計算。
- (2) 不包括臨時倉儲設施所佔建築面積。

業 務

下表載列截至二零一三年二月二十八日按各項目階段投資物業租期屆滿年份劃分的租賃建築面積明細：

項目階段	二零一三年	二零一四年 (平方米)	二零一五年 及其後
無錫五洲國際裝飾城(一期)	12,420	952	—
無錫五洲國際裝飾城(二期)	15,534	—	4,452
無錫五洲國際裝飾城(三期)	—	1,101	—
無錫五洲國際工業博覽城	5,809	2,461	12,267
無錫五洲國際哥倫布廣場	554	1,536	37,005
無錫五洲國際中華美食城	—	—	9,515
梅村五洲國際廣場	—	—	20,740
總計	34,317	6,050	83,979

預計我們與投資物業合適租戶續簽現有租約或新訂租約不會遇到重大困難。

截至最後可行日期，我們已獲得無錫五洲國際哥倫布廣場、無錫五洲國際裝飾城、無錫五洲國際工業博覽城、無錫五洲國際中華美食城及梅村五洲國際廣場投資物業的所有相關房屋所有權證。

租戶／佔用人及租約

我們專注與主要租戶保持長期關係，維持租戶及佔用人組合的均衡。我們物色相信會有助提升投資物業形象的租戶及佔用人。挑選潛在租戶及佔用人時，我們考慮(其中包括)以下因素：

- 業內聲譽及整體品牌知名度；
- 該租戶或佔用人提供的產品及服務；
- 往績紀錄及過往與我們的關係；及
- 可承受的租金水平。

我們多功能商業綜合體的租約大部分為期3至8年，年租金額固定。租金基於租戶的銷售額釐定或按固定百分比每年上漲。專業批發市場的租約大部分為期1至3年，租金固定。我們通常要求租戶支付六個月的押金。倘特選的主要租戶於一處以上多功能商業綜合體租賃相對較大面積，或預期彼等的租賃會吸引其他租戶及佔用人，則我們或會與彼等訂立長期租約，並給予彼等固定租金的優惠。此外，我們亦可能向特選的主要租戶提供為期二至六個月的免租期。

租金通常按當時市場水平釐定。零售租戶或佔用人應付的租金包括一部分營業額。根據該等租約，我們收取基本租金或按個別租戶或佔用人於該特定年度之銷售額計算以營業額為基礎的租金(以較高者為準)。我們一般向知名品牌及／或內部會計系統可靠的租戶提供浮動租金安排，其他租戶收取固定租金。截至二零一三年二月二十八日，持作租賃物業建築面積的71.45%以固定租金出租。我們亦向租戶及佔用人收取商業服務費，協助彼等進

業 務

行策劃推廣及促銷活動。租戶及佔用人亦須支付本身所用水電費。二零一零年、二零一一年及二零一二年，投資物業的租金收益分別為人民幣12.2百萬元、人民幣24.3百萬元及人民幣30.7百萬元。

根據我們與租戶及佔用人訂立的租約，倘租戶或佔用人於租期屆滿前無故終止租約，則我們有權扣留押金，並獲償違約金。違約金一般相當於六個月租金，惟視乎租約條款而有所不同。除違約金外，我們可獲得其他合約補償，以彌補因租戶或佔用人提前終止租約而引致且超逾違約金的所有損失。

我們的五大租戶既有國際品牌，亦有國內品牌。五大租戶的租金分別佔二零一零年、二零一一年及二零一二年投資物業總租金收益11.2%、31.7%及33.5%。營業紀錄期間，五大租戶均為與我們及控股股東概無關連的獨立第三方。

業 務

下表載列按二零一二年十二月三十一日租約建築面積計算我們投資物業(包括商業綜合體及專業批發市場)的五大租戶。

排名	名稱	行業	租期	租賃類型	免租期	由承租人終止
1	大潤發	超市	二零一三年五月至 二零三三年四月	銷售收入的 固定百分比	60日	倘承租人因我方原因或物業的設計或建設未能滿足其要求而暫停營運60日，則承租人可終止租約。
2	家樂福	超市	二零零九年九月至 二零二九年九月	銷售收入的 固定百分比	無	倘(i)一方因不可抗力未能履行責任超過三個月；(ii)一方破產或清盤或營業執照遭撤銷；(iii)政府責令拆除租賃物業；及(iv)任何法律、法規或政府法令致使履行該租約在商業上並不可行。
3	華潤蘇果	超市	二零一三年一月至 二零三二年十二月	固定租金， 自第四年起 每年漲幅4%	無	倘我們於指定日期後60日內仍未向承租人交付物業或交付物業後60日內仍未向承租人交付所需文件，則承租人可終止租約。
4	Kingbaby	零售	二零一三年一月至 二零二二年十二月	固定租金， 自第五年起 每年增加	首兩年 每年免租 六個月	倘(i)承租人因我方原因而無法獨家佔有及使用租賃物業且於承租人發出通知後30日內仍未解決；或(ii)承租人因樓宇質量問題而無法使用租賃物業且於承租人發出通知後45日內仍未解決，則承租人可終止該租約。
5	橙天嘉禾 影院	影院	二零一二年十月至 二零二七年九月	所保證最低 租金與年度 票房一定 百分比的 較高者	六個月	倘承租人因我方原因而暫停營運15日，則承租人可終止租約。

業 務

截至最後可行日期，主要租戶／佔用人概無拖欠租金、於租期屆滿前終止租約或於任何重大方面違約。就我們所知，概無任何情況可能導致主要租戶／佔用人拖欠租金或提前終止租約。

戰略合作

我們專注通過與國內外眾多行業品牌建立長期戰略合作關係保持及加強項目定位。截至最後可行日期，我們已與逾6,000名客戶訂立租約。其中，八百伴超市、萬達影院、大玩家及孩子王等多個品牌已成為我們專業批發市場及多功能商業綜合體的主要租戶。

二零一一年十月，我們與萬達影院訂立戰略合作協議，為期五年，列明訂約雙方合作的基本框架。具體而言，該戰略合作協議允許我們使用萬達影院的品牌及標誌進行策劃推廣，而作為回報，我們允許萬達影院根據日後租約享有三至六個月的免租期。倘中國法律或法規變更致使協議無效，則雙方同意可修訂或終止協議。我們的中國法律顧問環球律師事務所認為，戰略合作協議具有中國法律的法定約束力。我們擬與若干其他主要租戶訂立同類戰略合作協議，允許我們使用主要租戶的品牌及標誌進行策劃推廣。我們相信，該等知名且廣為人知的品牌成為我們發展項目的主要租戶，將有助我們深化品牌形象，提高項目的吸引力。

估值方法

物業估值師第一太平戴維斯已編制我們物業於二零一三年二月二十八日估值的報告，估值載於本文件附錄三。我們的所有物業均由第一太平戴維斯按市值估值：

- 對我們持作出售的物業採用直接比較法估值，參考有關市場可資比較之交易，並假設出售時物業空置且與現狀相同；
- 對我們發展中物業及計劃日後發展物業估值會(i)假設該等物業乃根據最近期開發方案開發及竣工；或(ii)採用直接比較法，假設物業出售時為空置。基於開發方案估值的物業，第一太平戴維斯假設已自相關政府部門獲得開發方案所需的所有同意書、批文及許可證且並無重大條件或延誤。第一太平戴維斯採用直接比較法，參考有關市場可資比較之交易，且計及達致完成開發及開發質量所需建築成本及預期會產生的成本；
- 投資物業乃參考市場可資比較之交易而估值，如適當則按照我們估計的預期淨收入計算資本值，並計算物業重訂租約的潛在收入。該估值方法乃基於既有市場參數，包括現行租金、現行市場租金及市場收益率，但不採用預測租金及租用率；

業 務

- 對於我們擬收購的物業，由於該等物業缺乏合法業權，因此第一太平戴維斯認為並無任何價值；及
- 對我們租用的物業，由於該等物業租約短、不得出讓或分租或缺乏可觀租金，故第一太平戴維斯認為此類物業並無任何價值。

競爭

我們多方面與發展大型多功能商業綜合體及／或專業批發市場的其他房地產開發商及運營商競爭，包括產品質素、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、土地儲備、交通、政府稅收及其他獎勵措施。我們面對來自中國其他專業批發市場及多功能商業綜合體開發商及運營商（包括大連萬達商業地產股份有限公司、金鷹商貿集團有限公司、華南城控股有限公司及浙江中國小商品城集團股份有限公司）的激烈競爭。該等競爭對手可能相比我們過往營業紀錄更佳，財務、管理及其他資源更雄厚，銷售網絡更廣且品牌知名度更高。

專業批發市場方面，我們面對來自在中國（主要於長三角地區、大珠江三角洲地區及環渤海地區）發展及經營工業材料批發市場的開發商的激烈競爭。此外，日後長三角地區及中國其他地區的工業材料批發市場數目或會增加。

多功能商業綜合體方面，我們面對來自中國房地產開發綜合企業的激烈競爭。競爭對手開發的多功能商業綜合體或會較無錫五洲國際哥倫布廣場、無錫五洲國際中華美食城或梅村五洲國際廣場更舒適、便利及更具吸引力。隨著中國整體經濟進一步發展，預期中國各城市對多功能商業綜合體的需求將會增加，而多功能商業綜合體的競爭亦會加劇。

我們相信，已在江蘇省無錫市建立領先地位。憑藉早期成功發展的房地產項目、收獲的高認可度及對市場的深入了解，我們在江蘇省較競爭對手具有相對優勢。然而，在我們尚無房地產開發經驗的地區，競爭則有賴自身品牌及與主要租戶進行策略合作。亦請參閱「風險因素—有關我們業務的風險—我們面對與國內其他商用物業開發商的激烈競爭」一節。

知識產權

我們已向中國商標局註冊多個商標，包括「WZ」、「WZIOC」、「WZIOC-WZ」、「WOZ」、「WZI-五洲」及「五洲」，商標類別包括物業開發、建造、物業租賃、地產代理及酒店。截至最後可行日期，我們已(i)在中國註冊43個商標；及(ii)在中國申請註冊十二個商標。我們亦已註冊包括本公司網站在內的七個域名。我們相信，營業紀錄期間，我們並無遭任何第三方侵犯知識產權侵權，亦無侵犯第三方的任何知識產權。有關商標及域名的其他詳情，請參閱本文件附錄七「法定及一般資料」一節。

業 務

保險

我們已就財產損失購買公眾責任險。目前，我們已就無錫五洲國際裝飾城、五洲國際工業博覽城、無錫五洲國際哥倫布廣場及羊尖五洲國際廣場的投資物業及待售已竣工物業投保綜合險，保險範圍涵蓋我們可能遭受的全部損失或損害，惟不包括現時中國不承保的若干類損失及損害，如地震、戰爭、騷亂及若干其他不可抗力事件引致的損失。對於放貸銀行擁有抵押權益的發展中項目，我們已根據貸款文件的規定投保。

根據我們與建設承包商訂立的合約，建設承包商負責工程質量及施工期間的安全防控，並須根據中國法律及法規為建築工人購買意外險。為確保工程質量及施工安全，我們為建築工人制定一套標準及規格，供彼等於施工過程遵守，亦委聘有資質的建設監理公司監督施工過程。根據中國法律，在建物業的業主或建設承包商須就建築工程造成的人身傷害承擔民事責任，除非業主或建設承包商能證明本身並無過錯則作別論。由於我們已採取多項合理措施以預防施工事故及人身傷害，故此我們相信，即使面臨人身傷害申索，我們能證明作為物業業主並無過失。我們或不時重新評估房地產市場風險，相應調整保險政策。請參閱「風險因素—有關我們業務的風險—我們對潛在損失及索償的投保有限」一節。

環保及安全事宜

我們須遵守中央及地方政府頒佈的中國環保及安全法律及法規，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，我們須向有關政府機構提交環境影響評估報告供批核後方可動工。我們亦須對各開發項目進行環境評估。建設過程須同時採用該等措施。項目竣工後，我們須申請已竣工項目的環境保護驗收。只有經驗收的項目方可運營或投入使用。

我們致力遵守有關環保及安全的中國法律及法規。我們會委聘環保及安全紀錄良好的建設承包商。與建設承包商訂立建設合約時，我們會要求彼等嚴格遵守所有現行中國環保及安全法律及法規（包括有關建材、施工方法及污染的法律及法規）。此外，我們密切監控項目的各個階段，確保施工過程符合相關法律及法規，且要求建設承包商及時就過失或違規行為採取補救措施。我們相信，我們的環保措施符合行業慣例。

我們所有的已竣工項目及發展中項目均已取得主要的環境批文。各物業項目竣工後，中國有關政府機構亦會視察物業現場，確保達致相關環保及安全標準。營業紀錄期間，我們於各重大方面遵守中國環保及安全法律及法規，並無發生任何嚴重環境污染事故，亦無

業 務

因違反環保法例及法規而遭處罰。因此，我們認為，營業紀錄期間，我們已遵守中國環保及安全法規，並無任何違規行為。另請參閱「風險因素 — 有關我們業務的風險 — 我們或須承擔環境問題責任而招致虧損」一節。

對於施工現場周邊工作場所的安全，我們要求建設承包商根據相關法律及法規為工人購買意外險，並採取有效的職業安全控制措施，例如向工人提供必要的防護設備、常規體檢及工作場所安全培訓。我們於營業紀錄期間並無發生任何重大安全事故。

僱傭

於最後可行日期，我們約有2,464名僱員。下表載列於最後可行日期各經營地區僱員人數及佔僱員總數的百分比：

部門	僱員人數	佔僱員總數的百分比
項目規劃與設計	143	5.8%
銷售及策劃推廣	355	14.4%
物業管理	1,176	47.7%
行政*	790	32.1%
總計	2,464	100%

附註：

* 行政人員中，26.5%為人力資源人員、28.1%為建設監理及成本管理人員、17.2%為財務人員，餘下28.2%為一般管理人員。

我們相信，我們與僱員保持良好的工作關係，並無出現任何重大勞工糾紛，亦無於招聘作業人員時遭遇任何困難。根據《中華人民共和國勞動合同法》及其實施條例、《中華人民共和國勞動法》及《關於貫徹執行〈中華人民共和國勞動法〉若干問題的意見》等中國法律及法規，我們須與每名僱員訂立書面勞動合同，且不得無故解除勞動合同。我們亦須制定健康與安全政策，為僱員提供健康與安全培訓。我們向僱員提供安全衛生的工作環境以及必要的防護設備。

根據《中華人民共和國市場研究院社會保險法》、《社會保險費徵繳暫行條例》、《中華人民共和國社會保險法》實施條例、《實施〈中華人民共和國社會保險法〉若干規定》、《國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定》、《國務院關於管理建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定》、《企業職工生育保險試行辦法》、《住房公積金管理條例》、《失業保

業 務

險條例》及《工傷保險條例》，我們須為僱員購買基本醫療保險、養老金保險、生育保險、失業保險、人身傷害險以及繳存住房公積金，並依法支付相關保險金。我們每月代僱員支付養老金保險、醫療保險及住房公積金等社保費。截至二零二零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們就僱員福利分別供款人民幣7.1百萬元、人民幣15.7百萬元及人民幣20.6百萬元。

遵守相關中國法規及規定

除本文件所披露者外，營業紀錄期間，我們在各重大方面遵守適用的中國法規及規定。此外，截至最後可行日期，我們已完成國家工商行政管理總局的年度審查程序，且並無因違反任何法律及法規而遭受任何重大處罰。

除本文件所披露者外，營業紀錄期間，我們已向相關監管機構取得在中國經營所需的全部重大許可證、牌照、註冊及證書。除本文件所披露者外，營業紀錄期間，我們能及時續期全部資質證書。截至最後可行日期，我們設有內部程序，要求所有營運部門及項目公司嚴格遵守政府機構規定的有關條件，遵守取得必要批文、許可證、牌照及證書的規定。截至最後可行日期，我們已向中國相關部門登記與主要租戶訂立的租約。

業 務

下表載列我們的不合規事件及我們為防止日後再次發生不合規事件所採取的措施：

不合規事件	原因	法律後果及可能最高罰金	糾正及預防措施	對經營及財務狀況的潛在影響
<p>盱眙五洲、無錫五洲裝飾城、建湖五洲及無錫龍祥在房地產開發證過期後繼續進行房地產開發活動。</p>	<p>我們於證書屆滿日期前約一個月申請續期。然而，由於政府在未有事先通知的情況下突然變更程序，故此續期手續需時超出預期。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 相關政府部門或會要求我們在指定期間糾正不合規情況，並對每項不合規事件處以人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款。 我們的中國法律顧問環球律師事務所表示，四間附屬公司均不大可能因該不合規情況而被罰款或受到其他處罰。 	<ul style="list-style-type: none"> 續期申請已獲批准，而該四間附屬公司均已取得房地產開發證。 二零一二年十二月二十一日，盱眙五洲接獲盱眙縣住房和城鄉建設局發出的書面確認，盱眙五洲獲准於房地產開發證續期期間繼續從事房地產開發業務。我們的中國法律顧問環球律師事務所認為，該中國政府機關具備依照中國相關法律提供有關確認的必要權限，而有關確認應不會遭上級部門質疑。 此外，二零一二年十二月二十日，無錫五洲裝飾城、建湖五洲及無錫龍祥亦分別向無錫市建設局、建湖縣住房和城鄉建設局及無錫市建設局申請同類確認，接獲彼等可於續期或升級過程中繼續從事房地產開發業務的口頭確認。由於該等部門並無發出書面確認的內部審批程序，因此無法提供書面確認。 	<p>董事認為我們在證書續期期間進行房地產開發活動不大可能被相關政府部門處以罰款，因此相信我們的經營或財務狀況不會受到任何重大不利影響。</p>
			<ul style="list-style-type: none"> 我們的中國法律顧問環球律師事務所認為，該等中國政府機關為依照中國相關法律提供有關確認的主管部門，而考慮到(i)續期申請已獲批准，而無錫五洲裝飾城、建湖五洲及無錫龍祥已取得房地產開發證；及(ii)無錫五洲裝飾城、建湖五洲及無錫龍祥並無在房地產開發證續期期間因繼續作業遭任何部門質疑，因此有關口頭確認認為評估本公司潛在責任的可靠依據。 	
			<ul style="list-style-type: none"> 為處理有關不合規行為，我們已採取以下預防措施：(i)向我們的行政信息中心指派監督項目公司的具體職責，確保項目開始發展前已取得所有必要的證書、許可證及其他監管批文，且已完成所有監管程序，以及年記及確保該等監管文件在到期前已續期；(ii)採納內部控制政策，禁止項目公司在未取得所有必要的證書、許可證及其他監管批文的情況下開發項目；及(iii)保持與有關監管部門溝通，以了解有關證書、許可證及批文之應用或續期規定的最新情況。 	

業 務

對經營及財務狀況的潛在影響	糾正及預防措施	法律後果及可能最高罰金	原因	不合規事件
<p>董事認為我們不大可能被相關政府機關責令暫停物業管理服務或處以罰金，因此相信我們的經營或財務狀況不會受到任何重大不利影響。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 我們亦向僱員提供培訓及刊發定期通知與通告，提供有關規則及法規的最新情況，提醒彼等遵守有關規則及法規。為確保高層人員的管理質素，董事定期審查及討論主要合規相關問題，包括我們是否已採納足夠合規措施及實施該等措施。此外，我們對董事進行培訓，計劃定期報導合規相關問題，並於日後董事會會議進行培訓。 我們正就糾正措施進展與大理州住房和城鄉建設局積極溝通，並接獲二零一二年十二月十九日發出的書面確認，在取得資質升級的相關物業管理證書前，我們不會因該不合規行為而受罰。我們的中國法律顧問環球律師事務所認為，大理州住房和城鄉建設局具備依照中國相關法律提供有關確認的必要權限，而有關確認不會遭上級部門質疑。 大理五洲物業管理正在向第三方物業管理服務供應商轉讓大理五洲國際商貿城的物業管理服務，預計不遲於二零一三年六月底完成。 我們的行政信息中心登記及監察所有項目的許可證、資質證書、牌照及批文情況，並督察項目公司以確保根據有關中國法律取得業務所需及有效的許可證、資質證書、牌照及批文。 我們亦向僱員提供培訓及刊發定期通知與通告，提供有關規則及法規的最新情況，提醒彼等遵守有關規則及法規。為確保高層人員的管理質素，董事定期審查及討論主要合規相關問題，包括我們是否已採納足夠合規措施及實施該等措施。此外，我們對董事進行培訓，計劃定期報導合規相關問題，並於日後董事會會議進行培訓。 	<ul style="list-style-type: none"> 相關政府部門或會要求我們在指定期間糾正不合規行為，並對我們處以人民幣10,000元至人民幣30,000元的罰款。 我們的中國法律顧問環球律師事務所表示，大理五洲物業管理不大可能因該不合規行為而遭罰款或受其他處罰。 	<p>儘管大理五洲國際商貿城項目的實際建築面積超過大理五洲物業管理公司的建築面積，惟大理五洲物業管理事先積極與有關地方政府部門溝通，並在完成在有關地方政府部門登記將提供予大理五洲國際商貿城的物業管理服務。由於缺乏法律</p>	<p>大理五洲物業管理為超出其物業管理證書所規定的大理五洲國際商貿城提供物業管理服務。</p>

業 務

對經營及財務狀況的潛在影響	糾正及預防措施	法律後果及可能最高罰金	原因	不合規事件
		<ul style="list-style-type: none"> 相關政府部門或會責令我們停止施工，並對我們處以人民幣30,000元至人民幣300,000元的罰款。 我們的中國法律顧問環球律師事務所表示，我們不大可能因該不合規行為而遭罰款或受其他處罰。 	<p>知識及經驗，故大五洲物業管理的經理誤以為上述登記為提供物業管理服務的充分批准，因而大五洲物業管理據此提供物業管理服務，造成無心之失。</p> <p>由於該項目的項目經理未有全面遵循我們的內部政策，因此我們未在動工開發前申請消防安全許可證。</p>	<p>襄陽五洲國際工業博覽城在未取得必要的消防安全許可證的情況下開發。</p>
	<p>我們已取得必要的消防安全許可證，亦接獲襄陽消防部門於二零一三年一月二十九日發出的書面確認，確認為在取得消防安全許可證前我們不會因該不合規行為而受罰。我們的中國法律顧問環球律師事務所認為，上述部門為確認有關事宜的主管部門。</p> <p>自該事件起，我們已採取以下預防措施：(i)向我們的行政信息中心指派監督項目公司的具體職責，確保項目開始發展前已取得所有必要的證書、許可證及其他監管批文，且已完成所有監管程序；及(ii)採納內部控制政策，禁止項目公司在未取得所有必要的證書、許可證及其他監管批文的情況下開發項目。</p> <p>我們亦向僱員提供培訓及刊發定期通知與通告，提供有關規則及法規的最新情況，提醒彼等遵守有關規則及法規。為確保高層人員的管理質素，董事定期審查及討論主要合規相關問題，包括我們是否已採納足夠合規措施及實施該等措施。此外，我們對董事進行培訓，計劃定期報導合規相關問題，並於日後董事會會議進行培訓。</p>			

業 務

不合规事件	原因	法律後果及可能最高罰金	糾正及預防措施	對經營及財務狀況的潛在影響
<p>二零一一年十一月十五日，杭州五洲國際廣場施工現場發生一起地面塌陷事故，惟並無造成任何傷亡。二零一二年三月十三日，杭州五洲國際廣場施工現場因物體墜落導致兩人傷亡。</p>	<p>由於杭州龍安的工程確定該個案的允許分包範圍時出現紕漏，故此地面塌陷事故發生時，該項目不恰當地分包予分包商。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 我們的中國法律顧問環球律師事務所認為，我們毋須對二零一一年十一月發生事故造成的任何損失承擔直接責任。 我們雖然毋須就二零一二年三月所發生事故的傷亡承擔直接責任，但因違反建築法及建設工程質量管理條例有關禁止將建築工程肢解發包的法律法规，連同杭州市西湖區住房和城鄉建設局處以人民幣293,688元(相當於合同總價值0.5%)的罰款。罰款已悉數繳付。 	<ul style="list-style-type: none"> 我們於二零一二年五月設立監督及審核中心，負責建設承包商招標、訂立工程合約及安排付款等相關內部控制措施的實施與監督。監督及審核中心定期對項目公司進行特殊審核。二零一三年一月，監督及審核中心對杭州龍安進行特殊審核，認為已糾正先前不合规行為且已實施有效的內部控制措施。 雖然承包商負責確保建設程序符合有關法律及法規，但我們經常安排經過培訓的合資格工程師進行實地視察，以督察施工進度並實地監督主要施工過程。我們將指示承包商糾正實地視察期間所發現的問題，並跟進視察以確保有關問題已在指定期限內糾正。我們日後挑選承包商時亦會考慮承包商的合規紀錄，確保委聘具有良好往績紀錄的合資格承包商。我們亦委聘獨立認證的建築監理公司實地監察所有建築材料及工藝的質量及安全控制，並監督施工進度、工地安全及完工時間表。 	<p>董事認為該不合规事件對我們的營運或財務狀況並無任何重大不利影響。</p>
<p>我們亦向僱員提供培訓及刊發定期通知與通告，提供有關規則及法規的最新情況，提醒彼等遵守有關規則及法規。為確保高層人員的管理質素，董事定期審查及討論主要合規相關問題，包括我們是否已採納足夠合規措施及實施該等措施。此外，我們對董事進行培訓，計劃定期報導合規相關問題，並於日後董事會議進行培訓。</p>				

業 務

對經營及財務狀況的潛在影響	糾正及預防措施	法律後果及可能最高罰金	原因	不合規事件
		<ul style="list-style-type: none"> 我們獲得杭州市西湖區住房和城鄉建設局於二零一三年二月七日發出的書面確認，聲明其已完成上述兩起事故的調查工作，而我們不會再遭其他處罰。 承包商須承擔兩起傷亡事故相關的民事責任，而就我們所知，該等事故已分別於二零一二年三月十四日及二零一二年三月十六日解決。我們並無因上述兩起事故而遭索償。 		

業 務

對經營及財務狀況的潛在影響	糾正及預防措施	法律後果及可能最高罰金	原因	不合规事件
<p>董事認為該不合規事件對我們的營運或財務狀況並無任何重大不利影響。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 無錫五洲裝飾城立即加強該樓宇的消防安全，並通過隨後的消防安全檢查。 我們已採取下列措施加強內部控制：(i)向我們的行政信息中心指派具體職責，確保項目開始營運前已取得所有必要的證書、許可證及其他監管批文，且已完成所有必要的證書、許可證及確保該等監管文件在到期前已續期；及(ii)採納內部控制政策，禁止項目公司在未取得所有必要的證書、許可證及其他監管批文的情況下經營項目。 我們亦向僱員提供培訓及刊發定期通知與通告，提供有關規則及法規的最新情況，提醒彼等遵守有關規則及法規。為確保高層人員的管理質素，董事定期審查及討論主要合規相關問題，包括我們是否已採納足夠合規措施及實施該等措施。此外，我們對董事進行培訓，計劃定期報導合規相關問題，並於日後董事會議進行培訓。 二零一二年七月，監督及審核中心對無錫五洲裝飾城進行特殊審核，認為已糾正先前不合規行為且已實施有效的內部控制措施。 	<p>無錫市消防部門對我們處以人民幣30,000元的罰款，罰款已悉數繳付。</p>	<p>無錫市消防部門曾對該樓宇進行消防安全檢查，惟無錫五洲裝飾城未能通過有關檢查。因此，無錫五洲裝飾城須對樓宇採取必要的消防改進措施。雖然無錫五洲裝飾城當時立即著手加強該樓宇的消防安全，但由於當時的項目經理未全面遵循我們的內部政策，故此無錫五洲裝飾城在隨後的消防安全檢查前便開始營運該樓宇。</p>	<p>二零一一年，無錫五洲裝飾城位於無錫五洲國際裝飾城的一幢樓宇未通過消防安全檢查便開始營運。</p>

業 務

對經營及財務狀況的潛在影響

董事認為該不合規事件對我們的營運或財務狀況並無任何重大不利影響。

糾正及預防措施

我們已採取下列措施加強相關內部控制：(i)向相關政府機關當面諮詢，加深對相關監管規定的了解；(ii)對僱員進行內部培訓，使彼等熟悉廣告投放相關的法律及法規；(iii)指定專員負責審閱合同，確保有關合同不違反中國法律；及(iv)要求廣告代理提供營業執照及相關資格證書副本。該等副本經法務部審查後我們方會與廣告代理訂立協議。廣告方面並無再次出現類似事件。為確保高層人員的管理質素，董事定期審查及討論主要合規相關問題，包括我們是否已採納足夠合規措施及實施該等措施。此外，我們對董事進行培訓，計劃定期報導合規相關問題，並於日後董事會會議進行培訓。

法律後果及可能最高罰金

無錫工商行政管理局依照廣告法裁定無錫五洲裝飾城為其中一名租戶刊登的廣告部分內容有誤導成分，對無錫五洲裝飾城處以人民幣28,000元的罰款，罰款已悉數繳付。

原因

無錫五洲裝飾城經理經驗不足，未有仔細審查租戶提供的廣告內容。

不合規事件

二零九年，無錫五洲裝飾城為其中一名租戶於若干報章刊登廣告，惟無錫工商行政管理局裁定部分廣告內容有誤導成分。

截至最後可行日期，我們租用的6項物業並無於相關政府部門登記。

該不合規事件主要是由於我們的地方僱員缺乏租賃事項相關的法律知識。

我們的中國法律顧問環球律師事務所表示，根據中國相關法律及法規，已簽署的租約須於相關政府部門登記存檔，惟未登記租約並不影響租約的效力及執行。根據中國法律，未登記的租約所涉各方或會被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。

我們現正於有關政府部門辦理該等租約登記。

我們已採取以下措施加強內部控制：(i)要求所有業主在訂立租約後一定期限內登記租約；(ii)指定專員定期檢查租約登記情況，督促尚未登記租約的業主及時登記；及(iii)為僱員提供培訓及刊發定期通知與通告，提供有關規則及法規的最新情況，提醒彼等遵守有關規則及法規。為確保高層人員的管理質素，董事定期審查及討論主要合規相關問題，包括我們是否已採納足夠合規措施及實施該等措施。此外，我們對董事進行培訓，計劃定期報導合規相關問題，並於日後董事會會議進行培訓。

董事認為，上述不合規情況不會對我們的業務有重大影響，理由如下：(i)各不合規物業建築面積較小，對營運無關緊要且易替代；(ii)物業主要用作辦公室、員工宿舍及食堂，與我們的業務並無直接關連；及(iii)即使我們須終止有關租約遷至其

業 務

對經營及財務狀況的潛在影響	糾正及預防措施	法律後果及可能最高罰金	原因	不合規事件
<p>他物業，亦不會對我們的業務或財務狀況有重大不利影響。</p>	<p>基於環球律師事務所所發出的意見(即最高罰金不超過人民幣30,000元)，以及無錫市惠山區住房保障和房產管理局發出的書面確認，董事認為，該不合規行為對我們的營運或財務狀況不會有任何重大不利影響。</p> <ul style="list-style-type: none"> 無錫市惠山區住房保障和房產管理局已向我們發出二零一二年十月三十一日的合規證書，確認我們不會因上述不合規行為而受罰。環球律師事務所認為，無錫市惠山區住房保障和房產管理局為就此確認我們合規情況的主管部門。 我們已採納政策，禁止訂立任何附回售物業權的安排。 我們為僱員提供培訓及刊發定期通知與通告，提供有關規則及法規的最新情況，提醒彼等遵守有關規則及法規。為確保高層人員的管理質素，董事定期審查及討論主要合規相關問題，包括我們是否已採納足夠合規措施及實施該等措施。此外，我們對董事進行培訓，計劃定期報導合規相關問題，並於日後董事會議進行培訓。 	<ul style="list-style-type: none"> 我們的中國法律顧問環球律師事務所認為，由於中國法律不允許房地產開發商銷售本身開發的物業時附回售條款，故我們於營業紀錄期間前所訂立附回售條款的銷售合同或會視為遭禁止的銷售活動。 環球律師事務所表示，我們因訂立附回售條款之銷售合同而可能繳付的最高罰金不超過人民幣30,000元。 	<p>由於管理層缺乏經驗及法律知識，故此我們為吸引潛在買家及提高投資信心而訂立若干附回售條款的銷售合同。</p>	<p>二零七年，我們向五洲國際裝飾城(一期)的買家授出可於物業交付日期起滿五週年之日起一個月內按固定回售價格將物業回售予我們的回售權。二零一二年，所有回售權均失效，且概無買家行使回售權。</p>

業 務

對經營及財務狀況的潛在影響	糾正及預防措施	法律後果及可能最高罰金	原因	不合规事件
<p>董事認為該不合规事件對我們的營運或財務狀況不會有任何重大不利影響。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 有關臨時倉儲設施已於二零二零年十一月及二零二二年六月拆除，而相關租約不再有效。 我們接獲無錫市規劃局惠山分局及無錫新區規劃建設環保局發出二零一三年二月二十六日及二零一三年二月二十八日的合規證書，確認我們不會因上述不合规行為而受處罰。 	<ul style="list-style-type: none"> 我們的中國法律顧問環球律師事務所表示，所得收入不大可能遭沒收，我們亦不大可能被處以罰款。 	<p>該不合规事件主要是由於有關項目公司經理缺乏法律知識。</p>	<p>營業紀錄期間，無錫五洲裝飾城及無錫中南出租我們所建造但並無施工許可證的臨時倉儲設施。</p>
<p>董事認為該不合规事件對我們的營運或財務狀況不會有任何重大不利影響。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 自該事件起，我們已採取以下預防措施：(i)採取內部控制政策，禁止項目公司在未取得所有必要的證書、許可證及其他監管批文的情況下動工建設；及(ii)為僱員提供培訓及刊發定期通知與通告，提供有關規則及法規的最新情況，提醒彼等遵守有關規則及法規。為確保高層人員的管理質素，董事定期審查及討論主要合規相關問題，包括我們是否已採納足夠合規措施及實施該等措施。此外，我們對董事進行培訓，計劃定期報導合規相關問題，並於日後董事會會議進行培訓。 	<p>我們的中國法律顧問環球律師事務所認為，給予及來自非金融機構的墊款無效，惟由於該等墊款均不計息，因此我們毋須繳付任何罰款。</p>	<p>我們向獨立第三方非金融機構提供墊款以滿足獨立第三方(控股股東的業務夥伴)的臨時現金需求。董事確認，除上述墊款外，我們過往或現時與該等獨立第三方並無任何業務關係。</p>	<p>營業紀錄期間，我們租賃該等臨時倉儲設施取得總收入人民幣18.1百萬元。</p>
<p>董事認為該不合规事件對我們的營運或財務狀況不會有任何重大不利影響。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 向獨立第三方的所有墊款已悉數償還。 自獨立第三方收取的所有墊款已悉數償還。 自附屬公司的非控股股東(屬非金融機構)收取的所有墊款已以內部資金償還。 	<p>我們已採納政策，禁止直接給予或收取非金融機構墊款。我們的指定財務職員將按照該政策審批所有墊款請求，以確保所有日後任何非金融機構墊款會以中國法律及法規允許的受託貸款形式取得。</p>	<p>我們為僱員提供培訓及刊發定期通知與通告，提供有關規則及法規的最新情況，提醒彼等遵守有關規則及法規。為確保高層人員的管理質素，董事定期審查</p>	<p>營業紀錄期間，我們向獨立第三方非金融機構的墊款分別為人民幣93.0百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣1.5百萬元，均不計利息。</p>

業 務

對經營及財務狀況的潛在影響	糾正及預防措施	法律後果及可能最高罰金	原因	不合規事件
	<p>及討論主要合規相關問題，包括我們是否已採納足夠合規措施及實施該等措施。此外，我們對董事進行培訓，計劃定期報導合規相關問題，並於日後董事會議進行培訓。</p>		<p>獨立第三方(控股股東的業務夥伴)提供獨立第三方非金融機構墊款以滿足我們的臨時現金需求。董事確認，除上述墊款外，我們過往或現時與該等獨立第三方並無任何業務關係。</p> <p>我們附屬公司的少數股東提供非控股股東墊款以撥付該等附屬公司的項目開發資金。</p>	<p>營業紀錄期間，我們自獨立第三方非金融機構收取的墊款分別為人民幣1.5百萬元、人民幣48.2百萬元及人民幣19.5百萬元，均不計利息。</p> <p>營業紀錄期間，我們自附屬公司的非控股股東(屬非金融機構)收取的墊款分別為人民幣64.9百萬元、人民幣171.2百萬元及人民幣172.0百萬元，均不計利息。</p>

業 務

我們於二零一二年五月設立監督及審核中心，負責建設承包商招標、訂立工程合約及安排付款等相關內部控制措施的實施與監督。有關監督及審核中心現任主管沈欣先生的經驗與資歷，請參閱「董事、高級管理人員及僱員 — 高級管理人員」一節。監督及審核中心定期對項目公司進行特殊審核，以監督有關建設承包商投標、訂立建設合約及付款的內部控制措施實施情況。監督及審核中心亦監督及管理各部門的內部控制措施實施情況。監督及審核中心將向有關項目公司或部門發出書面報告，載列視察結果及糾正所發現問題(如有)的詳細指示。監督及審核中心亦跟進調查以確保有關問題在指定期限糾正。此外，根據不合規事故的嚴重程度，監督及審核中心或會對有關不合規事故的責任員工施加內部處罰，包括書面警告、罰款、減薪、降職及終止僱傭合同。二零一二年七月及二零一三年一月，監督及審核中心分別對無錫五洲裝飾城及杭州龍安進行特殊審核，認為已糾正先前不合規行為且已實施有效的內部控制措施。

行政信息中心負責監察我們全部項目的許可證、資質證書、執照及批文情況，以及監督項目公司，確保已取得相關中國法律所規定我們經營所需的許可證、資質證書、執照及批文，且有關許可證、資質證書、執照及批文具效力。行政信息中心將向有關項目公司提供兩個月事先通知以在到期前續期許可證、資質證書、執照及批文。我們的項目公司須在申請、批准或續期後三個營業日內，向行政信息中心報告許可證、資質證書、執照及批文的情況。根據項目公司提供的報告，行政信息中心登記及監督所有項目的許可證、資質證書、執照及批文情況，確保有關文件於到期前續期。

資質證書及執照

下表載列本集團目前持有的主要資質證書及執照清單：

公司	證書名稱	到期日	續期狀況
無錫五洲裝飾城	房地產開發企業 資質證書	二零一五年十二月十九日	有效
杭州龍安	房地產開發企業 暫定資質證書	二零一三年十二月三十一日	有效
無錫國際置業	房地產開發企業 暫定資質證書	二零一三年八月三日	有效
鹽城五洲	房地產開發企業 暫定資質證書	二零一四年三月十六日	有效
盱眙五洲	房地產開發企業 暫定資質證書	二零一四年二月二十八日	有效

業 務

公司	證書名稱	到期日	續期狀況
榮昌五洲	房地產開發企業 暫定資質證書	二零一四年五月十日	有效
無錫商業投資	房地產開發企業 暫定資質證書	二零一三年六月一日	有效
無錫龍盛	房地產開發企業 暫定資質證書	二零一三年九月十二日	有效
大理五洲	房地產開發企業 資質證書	二零一六年一月二十三日	有效
大理五洲物業管理	物業管理企業資質	二零一三年七月二十五日	有效
無錫龍安	房地產開發企業 資質證書	二零一三年十月二十九日	有效
無錫龍祥	房地產開發企業 暫定資質證書	二零一四年三月十九日	有效
無錫中南	房地產開發企業 資質證書	二零一四年八月十五日	有效
煙台五洲置業	房地產開發企業 暫定資質證書	二零一三年十一月三十日	有效
南通五洲	房地產開發企業 暫定資質證書	二零一三年九月十二日	有效
建湖五洲	房地產開發企業 暫定資質證書	二零一四年四月一日	有效
無錫龍騰	房地產開發企業 暫定資質證書	二零一三年五月二十二日	續期中
樂陵五洲	房地產開發企業 暫定資質證書	二零一三年九月三十日	有效
襄陽五洲	房地產開發企業 暫定資質證書	二零一三年六月十九日	有效
江陰五洲	房地產開發企業 暫定資質證書	二零一三年十二月二十四日	有效
龍口五洲	房地產開發企業 暫定資質證書	二零一三年九月三十日	有效
五洲哥倫佈射陽	房地產開發企業 暫定資質證書	二零一四年五月二十二日	有效

業 務

法律訴訟

營業紀錄期間，我們於日常業務過程牽涉法律或其他糾紛，主要包括與買家、承包商、物業租戶及佔用人之合約糾紛有關的申索。然而，我們並無因法律訴訟產生任何對整體經營業績而言屬重大的法律費用及開支。就我們所知，我們並無現存或待決或將面對任何其他重大法律訴訟或申索。董事確認，我們並無因向買家提供之按揭貸款的擔保按金及與物業買家、租戶及佔用人的合同糾紛而涉及任何未決的重大申索。

二零一二年九月，一名人士向江蘇省高級法院起訴無錫五洲裝飾城，索償無錫五洲裝飾城的7.29%股權及約人民幣15.7百萬元的股息。原告和舒策城、舒策丸及另外兩名個人為無錫金泰置業投資有限公司的股東。二零零四年十一月，該五名股東以總代價人民幣15.5百萬元出售所持無錫金泰置業投資有限公司的股份。原告聲稱另外四名股東委任舒策城為代表，將彼等應佔的代價人民幣12.4百萬元投資於無錫五洲裝飾城，又稱其透過舒策城向無錫五洲裝飾城追加投資人民幣2.0百萬元，其總投資達人民幣5.1百萬元，佔無錫五洲裝飾城股權7.29%，因此提出訴訟，索償其所有權及利益。

舒策城確認其對無錫五洲裝飾城的投資乃以其自有資金出資。無錫金泰置業投資有限公司的另外三名前股東均確認已保留彼等應佔的代價人民幣9.9百萬元，且並無委任舒策城為代表作出所指控的投資。

二零一三年四月一日，江蘇省高級法院宣佈駁回原告索償的判決。二零一三年四月十五日，原告向中國最高法院上訴。我們正積極辯護，駁斥指控之索償。

我們就該法律訴訟聘請的法律顧問江蘇金易律師事務所及我們的中國法律顧問環球律師事務所認為，該等索償缺乏法律依據。因此，董事認為該等索償對我們的經營及財務狀況不會有任何重大影響。控股股東給予本公司彌償保證，彌償本集團可能因或就該法律訴訟遭受的所有損失、負債及損害以及可能遭受、作出或產生的所有付款、費用及開支。

指稱的投訴的依據包括一份於二零零五年發出的加蓋本公司印章但並無授權的證明，惟我們並無授權亦不知曉印章被盜用。印章已由我們的法律顧問江蘇金易律師事務所呈交江蘇省高級法院。為加強內部控制，我們於二零一零年十月開始要求所有附屬公司實行印章保存程序。附屬公司的印章由我們根據內部程序指定或批准的人士安全保管。此外，保管一種類型印章的指定人士不得保管其他具體用途的其他類型印章。例如，保管財務印章的指定人士不得保管發票印章、人力資源印章或合約印章。指定人士須簽署闡明誤用濫用印章所負之責任及承擔的文書後方可使用印章。倘印章丟失、被盜或損壞，則指定人士須立即報告附屬公司的法定代表並發表公告。自採取該等程序以來，就我們所知並無任何印章誤用或挪用現象。

業 務

二零一一年六月十六日，道餉就建設合約的付款條款糾紛向江蘇無錫高新技術產業園人民法院起訴無錫中南。道餉索償工程款人民幣1,958,940.64元及應計利息，而根據我們的紀錄，有關工程款應為人民幣1,061,400.54元。江蘇無錫高新技術產業園人民法院於二零一二年五月二十二日判決無錫中南須向道餉支付人民幣1,061,400.54元的工程款。道餉提出上訴，二零一二年十二月五日江蘇省無錫市中級人民法院作出終審判決，無錫中南須支付道餉工程款人民幣1,061,400.54元及應計利息。我們於二零一一年就該糾紛計提人民幣1,400,000的撥備。

截至最後可行日期，我們並無遭遇導致或預期導致施工嚴重延期的情況，亦無因未能按時完成預售物業或因遲交房屋所有權證而遭客戶重大索償。截至最後可行日期，就董事所知，並無任何潛在施工延誤會在未來12個月嚴重拖累預售物業的交付，以及已竣工項目及發展中項目的預售及銷售。

營業紀錄期間，我們並無因未能根據有關土地使用權出讓合同按時發展項目而遭中國政府處以任何處罰及／或土地閒置費。截至最後可行日期，我們並無任何土地須按中國政府要求復墾。

與控股股東的關係

與控股股東的關係

緊隨[●]完成後(不計及因行使[●]及可能根據購股權計劃授出之購股權而可配發及發行的任何股份)，盛凱將擁有本公司已發行股本74.25%的權益。盛凱由舒策城及舒策丸分別擁有60%及40%，因此[●]後盛凱、舒策城及舒策丸仍為本公司控股股東。

不競爭承諾

二零一三年五月十八日，本公司各控股股東均已訂立以本公司(為其本身及代表本集團所有成員公司)為受益人的不競爭契約，承諾除本文件所述者外，彼不會自身及促使其聯繫人(本集團的任何成員公司除外)直接或間接在中國或任何其他本集團業務所在地從事直接或間接與本文件所述的本集團業務競爭或可能競爭的任何業務(「受限制業務」)。

上述承諾不適用於對(其中包括)從事任何受限制業務的任何公司之單位或股份的投資或權益，且有關投資或權益不超過相關公司附投票權股份的5%，惟有關投資或權益不得授予控股股東及／或其聯繫人(本集團的任何成員公司除外)控制該公司董事會或管理層組成的任何權利及直接或間接參與該公司管理的任何權利。不競爭承諾與當中權利及責任須待[●]後，方可作實。

不競爭契約所涉控股股東的責任將一直有效，直至(以較早發生者為準)：

- (i) [●]；或
- (ii) 相關控股股東及／或其聯繫人(本集團的任何成員公司除外)不再持有或以其他方式直接或間接擁有本公司30%或以上的投票權權益。

管理、財務及營運獨立

經考慮以下因素，董事認為本集團能夠在營運及財務上獨立於控股股東及彼等的聯繫人：

管理獨立

董事會由五名執行董事及三名獨立非執行董事組成。我們認為，董事會將獨立於控股股東運作，原因如下：

- (i) 各董事均知悉其作為本公司董事的受信責任，當中要求(其中包括)其以為本公司最佳利益的方式行事，不得讓董事責任與個人利益之間存在任何衝突；
- (ii) 倘本公司與董事或彼等各自的聯繫人擬訂立的任何交易產生潛在利益衝突，則擁

與控股股東的關係

有利害關係的董事不得於本公司相關董事會會議就有關交易投票；及

- (iii) 董事會由八名董事組成，其中三名為獨立非執行董事，佔董事會成員人數的三分之一。

財務獨立

本集團設有獨立財務制度，因應自身業務需求制定財務決策。截至二零一二年十二月三十一日，本集團應付控股股東及控股股東控制的公司合共人民幣232.1百萬元，而截至最後可行日期已悉數結算。董事相信[●]後，我們能夠不倚賴控股股東獲得第三方融資。

營運獨立

本集團擁有獨立工作團隊開發物業項目，並無與控股股東於本集團以外的業務分用工作團隊。有關本集團的其他關連方交易之各重大方面披露於會計師報告附註34。董事確認，該等關連方交易乃於日常業務過程中按公平合理的一般商業條款進行。

企業管治措施

控股股東確認彼等完全理解彼等須以本公司及股東整體最佳利益行事的責任。為避免潛在利益衝突，我們已採納一套企業管治制度，主要包括下列各項：

- (i) 我們的細則規定，除若干有限情況外，倘任何董事或其聯繫人擁有任何合約或安排或任何其他建議的重大權益，則該董事不得就批准該等合約或安排或建議的決議案投票，亦不得計入出席會議的法定人數。因此，控股股東不得就涉及彼等或彼等任何聯屬人士的任何建議投票，亦不得計入法定人數；
- (ii) 我們承諾，董事會的執行董事與獨立非執行董事組合應保持均衡。我們相信獨立非執行董事有足夠才幹，不牽涉任何可能嚴重影響其作出獨立判斷的業務或其他關係，且能提供公正客觀的意見保障公眾股東的權益。獨立非執行董事的詳情載於「董事、高級管理人員及僱員」一節；
- (iii) 我們已委任八方金融有限公司為合規顧問，預計會就遵守董事職責及內部監控的各項規定等適用法律向我們提供意見及指引；
- (v) 此外，獨立非執行董事如認為必要或適宜，亦可委聘專業顧問(包括[●])以就有關任何不競爭協議或控股股東可能介紹給我們的任何商機之事宜提供意見，費用由本公司負擔。

董事、高級管理人員及僱員

董事

下表載列本公司董事之若干資料：

姓名	年齡	職位／頭銜	職責	委任日期	關係
舒策城	44	主席兼 執行董事	本集團的整體業務、財務及戰略規劃。提名委員會主席	二零一零年 六月二十二日 (二零一二年 十一月十四日 重新委任為 執行董事)	舒策城先生為執行 董事舒策丸先生及 舒策員先生與高級 管理人員舒策張先 生之胞兄弟
舒策丸	42	行政總裁兼 執行董事	監督本公司的營運及本公司業務的各重要方面，包括項目的規劃及執行。薪酬委員會成員	二零一二年 十一月十四日	舒策丸先生為執行 董事舒策城先生及 舒策員先生與高級 管理人員舒策張先 生之胞兄弟
舒策員	39	執行董事	建築工程的整體規劃及控制程序	二零一二年 十一月十四日	舒策員先生為執行 董事舒策城先生及 舒策丸先生與高級 管理人員舒策張先 生之胞兄弟
吳曉武	46	執行董事	監督本集團的財務事宜，如管理層財務報告、集團預算和預測、內部控制及風險管理	二零一二年 十一月十四日	—

董事、高級管理人員及僱員

姓名	年齡	職位／頭銜	職責	委任日期	關係
趙立東	41	執行董事	監督我們的規劃與設計中心、項目管理中心、成本控制中心及本集團的商業管理公司	二零一二年十一月十四日	—
宋敏	51	獨立非執行董事	薪酬委員會主席兼審核及提名委員會成員	二零一三年五月十八日	—
羅廣信	39	獨立非執行董事	審核委員會主席兼提名委員會成員	二零一三年五月十八日	—
舒國澧	53	獨立非執行董事	審核及薪酬委員會成員	二零一三年五月十八日	—

執行董事

舒策城先生，44歲，本公司主席。舒先生於二零一零年六月二十二日獲委任為本公司董事並於二零一二年十一月十四日重新獲委任為執行董事，為行政總裁舒策丸先生、執行董事舒策員先生及本集團營運總監舒策張先生之胞兄弟。舒先生於二零零四年十二月創立本集團業務，主要負責本集團的整體業務、財務及戰略規劃，亦負責全面制定本集團的策略指示及企業政策，在發展、維護及鞏固客戶關係方面發揮積極作用。舒先生擁有逾八年房地產開發行業經驗，自二零零四年十二月以來一直服務於本集團。彼亦兼任(i)無錫中南(自二零零四年起)、(ii)無錫五洲裝飾城(自二零零五年起)、(iii)無錫龍安(自二零零八年起)、(iv)香港五洲(自二零一一年起)及(v)五洲國際集團投資(自二零零五年起)等本集團成員公司的執行董事。

近年來，舒先生先後於多家專業機構擔任不同職位。例如，舒先生於二零零九年十月獲委任為中國市場研究院理事會理事長，自二零一一年十一月起出任無錫市溫州商會常務副會長。舒先生亦自二零一二年六月及二零一一年五月起分別出任無錫市政協委員與第四屆無錫市慈善總會執行董事。此外，舒先生現任無錫市場協會第六屆理事會會長、無錫市工商業聯合會第十一屆執行委員會委員、無錫市總商會會長及中國經濟貿易促進會副會長。

舒先生亦榮獲多項殊榮，表彰其在房地產開發領域的貢獻及成就。例如，舒先生於二零一一年九月獲中國市場研究院品牌委員會與中國(浙商)商業地產傳媒聯盟頒發中國浙商

董事、高級管理人員及僱員

商業地產特別貢獻獎，亦於二零一二年九月獲第二屆中國市場大會評為中國市場領軍人物之一。

舒先生完成三年兼讀學業後於二零一二年十二月獲得瑞士維多利亞大學工商管理碩士學位。

舒策丸先生，42歲，本公司行政總裁。舒先生於二零一二年十一月十四日獲委任為本公司董事，為主席舒策城先生、執行董事舒策員先生及本集團營運總監舒策張先生之胞兄弟。舒先生密切參與本公司營運，監督本公司業務的各重要方面，包括項目的規劃及執行。舒先生擁有逾八年房地產開發行業經驗，自二零零四年十二月以來一直服務於本集團。舒先生於二零零四年至二零零九年擔任無錫中南總經理，於二零零五年至二零零九年擔任無錫五洲裝飾城總經理。舒先生亦自二零一一年及二零零九年一起分別擔任香港五洲副主席兼總裁及五洲國際集團投資副總裁。舒先生自加入本集團以來一直負責本集團成員公司的整體日常管理，尤其是營運、行政管理與財務方面。

舒先生於二零一零年五月獲第五屆中國商業地產及寫字樓年會組委會評為二零一零年中國商業地產推動力人物，於二零一一年三月獲中國企業評價協會及中國民營企業國際合作發展促進會等組織評為中國最受尊敬民營企業家，其後於二零一一年十一月被中國商業地產招商大會評為中國商業地產風雲人物。舒先生自二零一一年起亦擔任無錫市溫州商會的副主席。

舒先生通過網上課程於二零一一年七月畢業於江南大學，取得商務管理文憑，完成三年兼讀學業後又於二零一二年十二月取得瑞士維多利亞大學工商管理碩士學位。

舒策員先生，39歲，於二零一二年十一月十四日獲委任為本公司執行董事，為主席舒策城先生、行政總裁舒策丸先生及本集團營運總監舒策張先生之胞兄弟。舒先生擁有逾八年房地產開發行業經驗，熟悉物業建設領域，在本公司建築工程規劃及控制程序方面發揮關鍵作用。舒先生自二零零四年三月以來一直服務於本集團，自二零一零年起擔任五洲國際集團投資副總裁，亦自二零一一年起擔任香港五洲副總裁，主要負責規劃與設計中心、項目管理中心及成本控制中心。舒先生於二零零七年至二零一零年擔任無錫中南建設部經理，於二零零四年至二零零七年擔任無錫五洲裝飾城建設部經理，負責工程項目建設管理，重點控制質量、成本、安全及進度。

舒先生完成三年兼讀學業後於二零一二年十二月取得瑞士維多利亞大學工商管理碩士學位。

吳曉武女士，46歲，於二零一二年十一月十四日獲委任為本公司執行董事。吳女士擁有逾24年財務管理經驗。吳女士於二零零九年加入本集團，於二零一零年獲五洲國際集團

董事、高級管理人員及僱員

投資委任為財務總監，主要負責監督本集團的財務事宜，如管理層財務報告、集團預算和預測、內部控制及風險管理。加入本集團前，吳女士於二零零七年至二零零九年任無錫華東可可食品股份有限公司董事兼財務總監，負責該公司的財務事宜。二零零一年至二零零七年，吳女士擔任無錫市台安自動化有限公司財務總監，負責該公司的整體財務管理。此前，吳女士於一九八八年至二零零一年任無錫中亞毛紡織印染有限公司的財務部主管，負責該公司的財務事宜管理。

吳女士於二零零三年七月畢業於江蘇大學，取得會計文憑。吳女士先後於二零零七年十月及二零一一年十一月獲江蘇省人事廳與國際認證協會認定為高級會計師。吳女士完成三年兼讀學業後於二零一二年十二月取得瑞士維多利亞大學工商管理碩士學位。

趙立東先生，41歲，於二零一二年十一月十四日獲委任為本公司執行董事。趙先生擁有逾13年房地產開發行業經驗，尤其熟悉物業建設領域，在建築物業規劃及控制方面協助執行董事舒策員先生。趙先生於二零一一年十一月加入本集團，獲委任為五洲國際集團投資的副總裁，負責監督我們的規劃與設計中心、項目管理中心、成本控制中心及本集團的商業管理附屬公司。

二零零三年至二零一一年，趙先生歷任大連萬達集團股份有限公司多項職位，包括大連萬達集團商業物業管理有限公司工程師、武漢萬達廣場商業管理有限公司及天津萬達廣場商業管理有限公司副總經理、萬達商業管理有限公司物業管理部、建設部及籌備部總經理，職責範圍涵蓋項目管理及營運管理。

在此之前，趙先生於一九九九年至二零零三年任大連商業建築工程監理公司項目主任，負責監督各類建築項目。一九九六年至一九九九年，趙先生擔任大連保稅區沃特國際工貿有限公司工程部經理，主要負責供水系統建設項目。一九九二年至一九九六年，趙先生擔任大連發電總廠（現稱大連發電有限責任公司）的工程師兼技術專家，主要負責電力及供熱系統安裝。

趙先生於一九九二年七月畢業於大連大學，獲得熱能動力工程文憑，其後於一九九九年七月獲得大連理工大學計算機應用學士學位。趙先生於二零零零年十一月取得供暖通風工程師資格。

獨立非執行董事

宋敏博士，51歲，於二零一三年五月十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。宋博士擁有逾20年銀行監管與管理、金融市場、衍生工具及宏觀經濟學研究經驗。宋博士現為北京大學經濟學院金融系主任及教授。宋博士亦自一九九七年起任職香港大學經濟金融學院，

董事、高級管理人員及僱員

現任該院教授一職。一九九一年至一九九七年，宋博士擔任克利夫蘭州立大學經濟系副教授及助理教授。此外，宋博士現任香港大學中國金融研究中心主任及中國與全球發展研究所副主任，一直積極參與各種學術會議、研究及諮詢課題。

宋博士先後自二零零七年及二零一零年獲委任為聯邦製藥國際控股有限公司(股份代號：3933)及國泰君安國際控股有限公司(股份代號：1788)的獨立非執行董事。

宋博士現任香港中國金融協會副主席，亦曾於香港政府多個諮詢委員會工作。宋博士現為香港財經界人力資源發展諮詢委員會成員。

宋博士於一九八二年七月畢業於浙江大學，取得應用數學學士學位，後於一九八五年七月取得華中工學院(現稱華中科技大學)應用數學碩士學位，於一九九一年六月取得俄亥俄州立大學博士學位。

羅廣信先生，39歲，於二零一三年五月十八日獲委任為本公司獨立非執行董事，擁有逾11年的投資銀行及公司財務顧問經驗和三年的會計與審計經驗。

羅先生自二零零二年以來任職國泰君安融資有限公司，現時出任該公司執行董事兼副總經理，一直積極參與多個上市與重組交易。此前，羅先生曾於一九九九年至二零零二年任職滙富融資有限公司及中銀國際亞洲有限公司，負責處理公司財務事宜及協助其他專業人士分析多個擬上市項目。一九九六年至一九九九年，羅先生曾任職畢馬威會計師事務所，負責各行業公司之審計。羅先生自二零一零年及二零一三年以來一直分別擔任金達控股有限公司(股份代號：528)及利民實業有限公司(股份代號：229)的獨立非執行董事。

羅先生先後於一九九九年十二月及二零零五年九月成為美國註冊會計師協會成員及香港會計師公會成員，並於二零零一年九月成為美國投資管理與研究協會認證的特許金融分析師。羅先生於一九九五年五月獲得英屬哥倫比亞大學商科學士學位。

舒國濶教授，53歲，於二零一三年五月十八日獲委任為本公司獨立非執行董事，擁有逾25年中國法律，尤其是法理學與法律方法論執教經驗。

舒教授自一九八六年以來歷任中國政法大學(「中國政法大學」)多個教育崗位，最初擔任助教，後於一九八八年、一九九四年及二零零一年逐步晉升為講師、副教授及教授。舒教授亦自二零零一年成為中國政法大學學術委員會成員。此外，二零零六年至二零零八年，舒教授曾任外交學院兼職教授，並在多個專業組織任職。例如，二零零二年至二零零五年，舒教授曾是國家司法考試命題委員會成員之一，二零零九年至今一直是第一屆北京市人民政府立法工作法律專家委員會成員。舒教授在其法律學術職業生涯中曾在中國出版大量書籍及期刊文章。

董事、高級管理人員及僱員

舒教授先後於一九八三年七月及一九八六年七月獲得中國政法大學法律學士學位及法律碩士學位。

除上文所披露者外，本公司各董事確認，彼等於本文件日期前三年內概無在上市公司擔任任何其他董事職務，且概無任何其他事項須提請股東垂注。

高級管理人員

下表載列有關本公司高級管理人員的若干資料：

姓名	年齡	職位／頭銜
朱愛明	46	開發總監
舒策張	34	營運總監
沈欣	44	工程技術總監
陳思翰	40	首席財務官
沈曉偉	36	財務總監
李峰	33	營銷主管
曾家畝	37	行政主管
蔡巧玲	31	人力資源主管

朱愛明先生，46歲，本集團開發總監。朱先生於二零零七年加入本集團，出任無錫中南副總經理，於二零一零年至今擔任無錫中南總經理，負責各工程項目的項目管理、外界各方協調以及政府批文申領。朱先生加入本集團前，曾於二零零五年至二零零七年擔任無錫市霄鷹環境科技有限公司副總經理，協助建立管理體系、提升及監督工作進度，並負責業務發展與評估計劃。在此之前，朱先生曾於二零零四年至二零零五年擔任無錫風水隆國際置業有限公司總經理，參與銷售目標執行、項目規劃與營運管理監督、預算以及內外部工作團隊協調。二零零三年至二零零四年，朱先生曾任深圳東方英文書院後勤部院長，負責物流管理與公共關係。一九九五年至二零零二年，朱先生曾任青海證券有限責任公司深圳總部的行政主任，主要負責監督工作流程、實現內部管理計劃以及發展公共關係。一九九二年至一九九四年，朱先生曾任特伯斯高遠東有限公司的後勤主管，負責監管公司日常物流及其管理系統。

朱先生於一九八四年六月畢業於鹽城工學院，取得城市建設與管理文憑。二零一零年四月，朱先生獲人事部全國人才流動中心認定為高級策劃師。

舒策張先生，34歲，本集團營運總監。舒先生於二零零五年加入本集團，歷任本集團商業營運中心副總經理及本集團商業管理公司總經理等多項職位，主要參與該等公司的整體管理與運營。舒先生為主席舒策城先生、行政總裁舒策丸先生及執行董事舒策員先生之胞兄弟。

董事、高級管理人員及僱員

二零零五年至二零一零年，舒先生擔任無錫中南營銷總監，負責策劃市場營銷及推廣事務。舒先生現任無錫五洲裝飾城及萬翔商業運營等本集團多家成員公司的董事。

舒先生於二零一三年一月畢業於加州美國大學，獲工商管理碩士校外學位。舒先生於二零一二年十月獲中國商業地產博覽會組委會頒發2012中國商業地產新銳人物獎。

沈欣先生，44歲，本集團工程技術總監。沈先生於二零零七年至二零一零年擔任無錫五洲裝飾城的執行副總裁，於二零一二年獲委任香港五洲的副總裁，負責管理審計中心及成本控制中心。加入本集團前，沈先生於二零零零年至二零一二年曾任中國多家房地產開發企業的管理職位。一九九一年至二零零零年，沈先生擔任中國建築東南設計研究院（現稱中國建築上海設計研究院有限公司）的設計師，主要負責結構設計、合同及運營管理。

沈先生於一九九七年十二月畢業於同濟大學，取得工業與民用建築專業工程學士學位，並通過自學於二零零一年六月獲得同濟大學建築管理專業管理學士學位。沈先生於一九九八年十二月獲中國建築工程總公司及中國建築東南設計研究院授予工程師資格，後於一九九九年一月獲全國註冊工程師管理委員會（結構）授予一級註冊結構工程師資格。

陳思翰先生，ACCA、CPA，40歲，本集團首席財務官兼公司秘書。陳先生於二零一二年加入本集團，一直負責監督本集團的財務報告、企業融資、財務管理、稅務及其他財務相關事宜。陳先生擁有逾17年的會計與財務管理經驗，在香港一家國際會計師事務所工作逾八年之久。

陳先生加入本集團前，曾於二零零九年至二零一二年擔任花樣年控股集團有限公司（股份代號：1777）的執行董事、公司秘書兼行政總裁，主要負責該公司的日常財務管理及公司秘書事務。陳先生曾於二零零五年至二零零八年擔任大中華實業控股有限公司（股份代號：431）的執行董事，並自二零零八年起改任非執行董事。二零零七年至二零一二年與二零零七年至二零一一年，陳先生曾分別擔任富麗花·譜控股有限公司（現稱中國金豐集團控股有限公司（股份代號：8176）與中國礦業資源集團有限公司（股份代號：340）的獨立非執行董事。此前，陳先生曾於二零零四年至二零零五年擔任健康工房集團控股有限公司的財務總監，而一九九五年至二零零四年則任德勤•關黃陳方會計師行的會計師，歷任會計員、資深會計師與經理。陳先生亦於二零零七年至二零一二年擔任年代資訊影視有限公司（現稱年代煤礦機電設備製造有限公司，曾為聯交所上市公司，於二零一二年退市）的獨立非執行董事。

陳先生於一九九五年十一月畢業於香港城市大學，取得會計專業學士學位，後於二零零七年十二月取得香港理工大學企業融資碩士學位。陳先生先後於一九九九年五月與二零零三年十月成為香港會計師公會執業會計師與特許公認會計師公會資深會員。

董 事 、 高 級 管 理 人 員 及 僱 員

沈曉偉先生，36歲，本集團財務總監。沈先生於二零一一年加入本集團，擔任五洲國際集團財務管理中心及資金管理中心財務總監。加入本集團前，沈先生於二零零八年至二零一零年曾任無錫眾信稅務師事務所有限公司業務部副主任，負責有關房地產開發行業的稅務審計和規劃、團隊管理及外界協調工作。一九九八年至二零零七年，沈先生擔任無錫市眾信會計師事務所有限公司核數師，負責驗資、財務審計及稅務審計。

沈先生於一九九八年七月獲得南京審計學院會計學文憑，並於二零零五年二月先後獲中華人民共和國人事部及國家稅務總局認定為註冊稅務師及獲中國註冊會計師協會認定為中國註冊會計師。沈先生於二零零九年獲委任為無錫市建築業納稅人之家稅務諮詢組成員。

李峰先生，33歲，本集團營銷主管。李先生於二零零七年加入本集團，曾任無錫中南銷售總監及本公司銷售中心與國際商業地產策劃的總經理等各種職務。李先生主要負責銷售、推廣及投資相關工作。加入本集團前，李先生於二零零六年至二零零七年曾任深圳市安佳置業顧問有限公司項目主管，主要參與江蘇省商業項目的推廣與項目融資。二零零五年至二零零六年，李先生擔任深圳市尚和商業運營管理有限公司的高級策劃經理，參與項目的項目規劃及項目融資。二零零二年至二零零五年，彼擔任深圳市尚玥廣告有限公司企劃部經理，參與項目的廣告策劃。

李先生現正於瑞士維多利亞大學修讀工商管理碩士兼讀課程。

曾家畝先生，37歲，本集團行政主管。曾先生於二零零八年加入本集團，負責本集團多家成員公司的一般管理。曾先生自二零一二年起出任本集團蘇州北部副總裁。曾先生自二零一一年起亦擔任建湖五洲的執行董事，負責日常管理。自二零零九年起，曾先生任鹽城五洲的副董事總經理，參與日常運營及財務管理。二零零八年至二零零九年，曾先生任無錫商業管理的副總經理，負責監管日常運營及銷售策略及目標的執行。

曾先生於二零零八年獲全國人才流動中心及職業經理人研究中心認可為高級管理人員，現正通過遠程學習攻讀鹽城市廣播電視大學亭湖分校工商管理文憑。

蔡巧玲女士，31歲，本集團人力資源主管。蔡女士於二零零七年加入本集團，任董事長秘書，主要負責處理法律事務及協助董事長處理日常工作。加入本集團前，蔡女士於二零零五年至二零零六年任上海金曉律師事務所助理，協助律師進行文件歸檔管理。

蔡女士通過自學於二零零四年六月畢業於華東政法學院(現稱華東政法大學)，取得法

董事、高級管理人員及僱員

律文憑，並先後於二零零八年十一月及二零零九年一月獲全國職業資格考試認證中心（「全國職業資格考試認證中心」）認定為高級經濟師及高級稅務策劃師。

公司秘書

陳思翰先生為我們的公司秘書。有關陳先生履歷的更多資料請參閱「一 高級管理人員」一節。

董事委員會

審核委員會

我們於二零一三年五月十八日成立審核委員會。審核委員會由三名獨立非執行董事（即羅廣信、宋敏及舒國濶）組成，由羅廣信擔任主席。審核委員會的主要職責為協助董事會就本集團財務報告程序、內部控制及風險管理系統是否有效提供獨立意見、監督審核程序及履行本公司董事會分派的其他職責和責任。

薪酬委員會

我們於二零一三年五月十八日成立薪酬委員會。薪酬委員會由兩名獨立非執行董事（即宋敏及舒國濶）及一名執行董事（即舒策丸）共三名成員組成，由宋敏擔任主席。薪酬委員會的主要職責包括：

- 就所有董事及高級管理人員的薪酬政策及架構以及建立一套制訂該等薪酬政策的正式及透明的程序向董事提出推薦建議；
- 釐定董事及高級管理人員的具體薪酬待遇條款；
- 不時參照董事達成的企業目標及宗旨檢討及批准按表現釐定的薪酬；及
- 考慮並批准按照本公司根據本公司董事會授權後股東於二零一三年五月二十七日通過的決議案有條件採納之[●]向[●]授出購股權。

提名委員會

我們於二零一三年五月十八日成立提名委員會。提名委員會由兩名獨立非執行董事（即羅廣信及宋敏）及一名執行董事（即舒策城）共三名成員組成，由舒策城擔任主席。提名委員會的主要職責為識別可勝任董事會成員之人士及就提名參選董事向董事會提出推薦建議。

董事、高級管理人員及僱員

董事及高級管理人員薪酬

本公司執行董事作為本公司僱員會以薪金、花紅、其他津貼及福利形式收取薪酬，包括我們根據有關司法權區法律為身為僱員的執行董事向退休金計劃作出之供款。

截至二零二零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三年度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以及實物福利及酌情花紅)分別約為人民幣1,061,000元、人民幣2,537,000元及人民幣3,209,000元。

截至二零二零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三年度，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以及福利及酌情花紅)分別約為人民幣1,796,000元、人民幣3,107,000元及人民幣3,787,000元。

截至二零二零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三年度，本集團並無向董事或五名最高薪人士支付任何薪酬以吸引彼等加盟或作為加入本集團時的獎勵或離職補償。截至二零二零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

根據於本文件刊發日期仍然有效的安排，估計我們就截至二零一三年十二月三十一日止財政年度向董事支付及授出之薪酬及福利(不包括應付董事的酌情花紅)總額將約為人民幣6.1百萬元。

僱員說明

截至最後可行日期，我們共有2,324名僱員。有關僱員人數及按職能劃分之僱員類別的詳情，請參閱「業務 — 僱用」。

所有僱員均根據僱傭合約聘用。我們每季及每年考核員工表現，用以檢討彼等之年薪及評估晉升機會。

我們根據多項表現標準及評估結果釐定所有僱員的季度及年度獎金。

我們每年檢討員工薪酬待遇，並調查業內同類職位的薪酬待遇，令我們保持在勞動市場的競爭力。

截至二零二零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三年度，我們的員工成本(包括董事酬金)分別約為人民幣29.4百萬元、人民幣70.6百萬元及人民幣117.5百萬元，分別佔同期銷售的3.4%、4.7%及5.2%。

我們確認，截至二零二零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三年度，我們並無向有關職員支付而彼等亦無向我們收取任何薪酬作為管理本公司事務的離職補償或加入我們時的獎勵或用以吸引彼等加盟。

董事、高級管理人員及僱員

僱員薪酬

僱員(包括銷售人員)薪酬由基本工資及花紅組成。花紅基於績效評價及本集團整體財務結果按年及按季確定。在物業項目竣工後，我們亦會發出特殊項目竣工獎金。

僱員獎勵計劃

我們已為僱員(包括董事及高級管理人員)福利採納購股權計劃，惟須受其中所列條款及條件規限。僱員獎勵計劃的主要條款概述於本文件附錄七「法定及一般資料 — E.購股權計劃」一節。

退休計劃

我們在中國的僱員參與有關直轄市、自治區或省政府組織的若干退休金計劃，我們每月須向該等計劃供款。當地政府負責規劃、管理及監督計劃，包括收取及投資供款以及向退休僱員支付退休金。

我們為香港所有員工的福利而參與了根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例執行的公積金計劃。我們的供款即時全額歸屬各僱員，惟除有限的例外情況外，所有來自強制性供款的利益必須保留，直至僱員達到65歲退休年齡或停止就業並達到60歲。我們向香港的公積金計劃供款可用於抵銷任何應付長期服務金或遣散費以及抵扣所得稅。

截至二零二零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三年度，我們為僱員退休金計劃作出的供款總額分別約為人民幣4.1百萬元、人民幣7.0百萬元及人民幣11.1百萬元。

財務資料

概覽

根據第一太平戴維斯的調查，我們是中國發展及運營專業批發市場的領先企業，亦是在長三角地區和江蘇省開發及運營多功能商業綜合體的領先地產發展商。二零一零年十一月，我們的「五洲國際」及「哥倫布」品牌獲中國市場研究院評為「二零一零年中國商業地產知名品牌」。我們的「五洲國際」品牌專業批發市場是一個向特定工業品與消費品供貨商提供的綜合型交易平台，涉及的產品包括工業五金、建材、傢具、家居用品、汽車零件及小商品等。我們的「五洲國際」及「哥倫布」品牌多功能商業綜合體提供集超級市場、百貨商店、餐廳、電影院、辦公室及其他配套設施於一體的一站式服務。根據第一太平戴維斯的資料，按截至二零一二年十二月三十一日已竣工、發展中及持作日後發展的總建築面積計算，我們是中國三大專業批發市場發展商及運營商之一，以及長三角地區前20名多功能商業綜合體發展商及運營商之一。

我們的收入主要來自：

- **物業銷售**。我們開發並銷售專業批發市場及多功能商業綜合體，可即時通過物業銷售獲得資金以撥付資本開支。
- **物業投資**。我們擁有並出租若干所開發物業，可透過持續可重現租金收益及資本增值享有長期回報。
- **項目經營及管理**。我們根據與大部分物業買家訂立的通常為期10至20年的獨家經營管理協議提供經營管理服務，我們可在首三至五年收取相當於相關物業全部租金的收益，及在餘下年度收取相當於租金8%至10%的收入。

截至二零一三年二月二十八日，我們在中國六個發展迅速的省份分別有11個專業批發市場(包括23個項目階段)及14個多功能商業綜合體(包括17個項目階段)，分別處於不同開發階段，規劃總建築面積為7.3百萬平方米，其中有12個項目(包括19個項目階段)位於長三角地區。我們的項目包括：

- **已竣工項目**。我們有8期已竣工項目，總建築面積約為1.2百萬平方米，包括無錫五洲國際裝飾城、無錫五洲國際工業博覽城、大理五洲國際商貿城及榮昌五洲五金裝飾城四個專業批發市場，以及無錫五洲國際哥倫布廣場、無錫五洲國際中華美食城、梅村五洲國際廣場及羊尖五洲國際廣場四個多功能商業綜合體。
- **發展中項目**。我們在無錫、重慶、杭州、南通、鹽城、大理、建湖、盱眙、樂陵及襄陽有17期發展中項目，規劃總建築面積約為2.0百萬平方米，其中約0.9百萬平方米(即45.0%)留作發展專業批發市場，而約1.1百萬平方米(即55.0%)留作發展多功能商業綜合體。

財務資料

- **計劃日後發展項目。**我們於12個城市有15期持作計劃日後發展的發展項目，估計總建築面積約為4.1百萬平方米，其中約2.9百萬平方米(即70.7%)留作發展專業批發市場，而1.2百萬平方米(即29.3%)留作發展多功能商業綜合體。

二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們的收入分別為人民幣875.8百萬元、人民幣1,515.8百萬元及人民幣2,253.2百萬元。二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們的稅後利潤分別為人民幣289.7百萬元、人民幣373.3百萬元及人民幣753.9百萬元。

呈列基準

為籌備[●]，我們進行重組。由於(i)重組涉及受共同控制公司，及(ii)本公司及重組產生的合併附屬公司視為持續經營集團，我們採用合併會計法入賬重組。因此，財務報表呈列經營業績、現金流量及財務狀況，猶如我們的現有集團架構自(i)有關實體成立或收購日期及(ii)二零零九年一月一日之較後者以來一直存在。所有集團內交易結餘已於合併時對銷。

根據國際財務報告準則，我們按歷史成本法編製綜合財務報表，並重估投資物業及按公平值列賬之權益投資予以修訂。

影響我們經營業績及財務狀況的重大因素

我們的收入主要來自物業銷售及投資物業出租。營業紀錄期間，我們的經營業績最主要受以下因素影響：

- 長三角地區及中國其他地區的經濟增長；
- 物業建築面積、售價及租金；
- 待售物業部分；
- 投資物業公平值；
- 土地的可用性、適用性及成本；
- 地方及國家房地產監管；及
- 融資渠道及成本。

長三角地區及中國其他地區的經濟增長

中國經濟增長推動工業產品及消費品需求不斷增加，並拉動專業批發市場及多功能商業綜合體等物業需求相應增長。二零零五年至二零一二年，中國國內生產總值的複合年增長率約15.9%，江蘇省國內生產總值的複合年增長率約16.5%。營業紀錄期間，我們的物業需求不斷增長，租金收益及物業價值亦不斷增加。我們的業務受惠於且預期會繼續受惠於中國經濟的快速發展、城市化進程的加快、長三角地區對消費品需求的大幅增長以及中國政府近期所採取的提高國內消費的措施。

財務資料

我們能否持續增長取決於中國中小企業的增長。我們的物業市場客戶為日益增多的中小企業，該等企業於中國快速發展的城市不斷增加。根據工業和信息化部的資料，未來五年中國中小企業(包括微型企業)數量預計每年將以約8%的速度穩定增長。我們亦定位於中國城鄉富裕人群。

我們能否持續增長亦取決於中國(特別是我們進行大部分業務並預期實現大部分增長的長三角地區)的經濟增長。請參閱「風險因素 — 有關我們業務的風險 — 我們未必可以物色有充分增長潛力的地點以擴大市場範圍或經營新項目」一節。我們亦極易受經濟狀況、消費者信心、消費者支出及中國城市人口的消費傾向變化影響。

中國(特別是我們經營所在區域)的經濟衰退或會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。請參閱「風險因素 — 有關我們業務的風險 — 我們的業務及收入增長取決於中國(尤其是我們大部分業務所在地長三角地區)良好的經濟狀況」一節。

物業建築面積、售價及租金

我們的經營業績或會視乎期內交付的建築面積不同而於各期間大幅波動。我們向客戶完成交付物業後方確認銷售收入。由於我們的項目發展及建設計劃未均衡展開，我們不同時間的經營業績可能迥異。倘因部分非我們所能控制的理由延誤交付物業，則期內的經營業績或會受到重大不利影響。請參閱「風險因素 — 有關我們業務的風險 — 我們未必能如期或按預算完成我們的發展中項目，或開展或完成擬作日後發展的項目」一節。

我們的收入及經營業績亦受預售期間售價影響。我們於二零一零年、二零一一年及二零一二年的每平方米平均售價分別為人民幣7,172.5元、人民幣8,741.5元及人民幣8,399.5元。每平方米平均售價受項目類型、位置及整體發展進展等多項因素的影響。例如，多功能商業綜合體平均售價高於專業批發市場。請參閱「我們的行業 — 中國房地產市場」一節。此外，倘整體項目基本竣工，則我們通常就單位收取較高售價。物業售價亦受非我們所能控制的因素影響，包括當地商用物業供求狀況、當地商用物業市值、競爭、整體經濟狀況及其他市況。營業紀錄期間，我們的物業售價基本未受中國政府緊縮措施影響，原因在於該等政策主要適用於住宅物業市場。例如，我們分別於二零零九年十二月、二零一零年八月及二零一二年六月開始預售中華美食城一期、二期及三期，每平方米平均售價分別為人民幣19,103元、人民幣20,307元及人民幣22,186元。此外，我們分別於二零一一年七月及二零一二年十月開始預售大理五洲國際商貿城一期及二期，每平方米平均售價分別為人民幣7,224元及人民幣8,969元。

財務資料

我們指定期間的收入視乎我們於目標市場的物業租金，或會明顯不同。我們物業的租金受多項因素影響，包括項目的整體吸引力、當地的商用物業供求情況及當地市場商用物業的市場租金。

待售物業部分

儘管我們過往及預期繼續自物業銷售取得大部分收入，我們仍保留部分物業作投資物業，以實現經常性租金收益及／或資本增值。目前，我們的專業批發市場單位主要為待售，而多功能商業綜合體中用作重點商店的物業主要為投資物業。考慮到現金流需求及市況，我們或會逐步提高投資物業佔所開發建築面積的比例。因此，待售物業比例會相應減少，特定期間的收入、現金流及毛利率或會受影響。

投資物業公平值

投資物業公平值變動過往且預期持續重大影響我們的經營業績。投資物業基於獨立物業估值師的估值初步按公平值計量，其後公平值變動所產生的收入或虧損列賬為「投資物業公平值收入或虧損」。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們的投資物業公平值收入分別為人民幣37.7百萬元、人民幣233.2百萬元及人民幣577.5百萬元。有關調整反映有關呈報日期我們投資物業的未變現資本收入，並無產生現金。我們預期，估值調整金額將因市場波動而繼續顯著，對我們的經營業績產生重大影響。請參閱「風險因素 — 有關我們業務的風險 — 投資物業公平值的增減或會對我們的經營業績有重大影響」一節。

土地的可用性、適用性及成本

我們的增長取決於我們能否不斷為未來發展項目確定並以合理的價格獲得合適的地盤。我們目前計劃建立足夠土地儲備以持續滿足未來兩至三年的發展需求。我們擬進駐的無錫及其他區域適合作開發的土地供應有限。另外，近幾年多個區域的土地使用權收購成本增加。土地收購成本是我們銷售成本最大的組成部分之一。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們的土地收購成本分別為人民幣121.0百萬元、人民幣140.4百萬元及人民幣227.6百萬元，分別佔我們銷售成本的24.9%、18.1%及21.6%。土地價格變動可能重大影響我們的經營業績及財務狀況。我們預計，對土地儲備的競爭會不斷加劇，土地收購成本仍會上升，這會嚴重影響我們的經營業績。請參閱「風險因素 — 有關我們業務的風險 — 我們未必可以為我們的發展項目物色合適的地點或以合理價格取得土地使用權，甚至未必可以物色地點或取得土地使用權」一節。

地方及國家房地產監管

房地產行業的法規及政策(包括稅收政策、土地出讓政策、預售政策、利率及其他宏觀經濟政策)曾經並將繼續直接影響我們的業務及經營業績。中國政府過往兩年實施一系列

財務資料

措施，旨在抑制住宅市場過熱。雖然我們專注的商業房地產市場在中國政府試圖冷卻住宅市場下仍穩步增長，但中國政府可能實施嚴重損害我們的業務、經營業績及盈利能力的政策。請參閱「風險因素—有關中國的風險—我們的業務受多方面監管，尤其易受中國房地產行業的相關政策變動影響」一節。二零一三年二月二十六日，中國國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，提出五項政策措施控制房地產市場。有關該通知的更多詳情，請參閱本文件附錄五「主要中國法律及監管規定概要」一節。由於該等措施主要針對住宅物業市場，尤其是二手住宅物業市場，因此我們預期該等措施不會嚴重不利我們的經營。

此外，我們的物業發展倚賴物業預售所得現金流。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，預售所得現金流量分別為人民幣1,239.0百萬元、人民幣1,854.0百萬元及人民幣2,579.1百萬元。倘中國政府廢除預售樓花的慣例或實施其他物業預售限制，則我們的現金流狀況會受重大不利影響，我們將須尋求替代資金來源支付項目發展資金。

融資渠道及成本

計息銀行貸款及其他借貸為我們物業發展的重要資金來源。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，未償還銀行貸款及其他借貸分別為人民幣322.0百萬元、人民幣1,223.3百萬元及人民幣2,399.6百萬元。二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們的銀行貸款及其他借貸實際利率分別介乎5.67%至7.04%、6.75%至16.00%及6.55%至16.80%。我們的銀行貸款及其他借貸利率受中國人民銀行基準利率影響，而基準利率因中國整體經濟狀況及中國政府的貨幣政策而改變。因此，基準利率上升會令我們物業發展的利息成本增加。我們獲得資金的渠道及融資成本亦受中國政府對銀行物業發展貸款不時實行的限制所影響。請參閱「風險因素—有關中國房地產業的風險—我們的集資能力或會受中國政府的措施及政策影響」一節。

關鍵會計政策

我們已識別若干會計政策，涉及部分會計項目相關的主觀假設及估計與複雜判斷。下文載列我們認為在編製財務報表時涉及最重大估計及判斷的會計政策。估計及相關假設基於過往經驗以及在具體情況下我們視為合理的多項其他因素而作出，相關結果用作判斷無法從其他渠道直接獲得之資料的依據。重大會計政策詳述於本文件附錄一會計師報告。

收入確認

我們的收入包括物業銷售收益、租金收益、商業及物業管理服務收益以及扣減退貨折讓及交易折扣的特許專櫃銷售佣金。

物業的銷售收入於(i)物業所有權的重大風險與回報轉讓予買家；(ii)通常與所有權相關的持續管理參與及對物業的有效控制概無保留；(iii)我們將得到經濟利益及(iv)該交易相關已

財務資料

產生或將產生之收入及成本金額能可靠計量時確認。我們認為，相關物業竣工並交付予買家後，所有權相關的重大風險及回報即視為已轉讓。物業銷售收入不包括營業稅及退貨折讓，且扣除交易折扣。收入確認日期前就所售物業收取的按金及分期付款計入財務狀況表的流動負債。

租金收益於投資物業租期內按時間比例確認。

商業管理服務收益於提供服務期間及很可能有經濟利益流入時確認。商業管理服務收益及相關服務費用於提供服務期間確認。由於管理服務收益按租金的特定百分比計算，故我們與租戶訂立租約並確認租金及付款條款後，方能可靠計算商業管理服務收益。此外，我們與租戶訂立租約後方可能產生經濟利益流入，因此相應確認收入。

特許專櫃銷售佣金於相關店舖銷售貨品時確認。

其他服務收益於提供服務時確認。

在建物業及待售已竣工物業

在建物業及待售已竣工物業按成本與可變現淨值的較低者列賬。物業成本包括土地收購成本、建築成本、資本化利息及開發期間物業直接應佔的其他費用。待售已竣工物業的成本按未出售物業應佔土地及樓宇總成本之比例釐定。可變現淨值按預期最終可變現價格減出售物業的估計費用計算。

投資物業

投資物業包括竣工投資物業及在建投資物業。竣工投資物業指日常業務過程中為賺取租金收益及／或資本增值但並非為自用及銷售而持有的土地及樓宇。日後用作投資物業的在建或開發中投資物業分類為在建投資物業。竣工投資物業及在建投資物業初始按成本計量，其後按反映各呈報日期之市況的公平值列賬。停用或出售投資物業產生的任何收入或虧損於該等收入或虧損產生的期間在綜合全面收益表確認。

所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項資產及負債指有關年度應課稅收益的預期應收稅項及應付稅項，按呈報期末實施或實質實施的稅率並考慮當前的詮釋與慣例計算。即期稅項包括企業所得稅及土地增值稅。

財務資料

根據《土地增值稅暫行條例》及《土地增值稅暫行條例實施細則》，所有來自銷售或轉讓土地、建築物及其附屬設施之國有土地使用權的收益均須繳納土地增值稅。

物業開發商在中國開發的銷售物業須繳納土地增值稅，一般按土地增值介乎30%至60%的累計稅率計算並附有若干豁免。無錫五洲裝飾城、無錫中南、無錫龍安及大理五洲須根據「錫地稅函」(2009)46號及大理地方稅務局第1(2010)1號公告按各自收入的3%至8.34%而非按累計稅率繳納土地增值稅。對於中國房地產開發公司而言，企業所得稅及土地增值稅基於預售所得款項的特定百分比預繳。預繳企業所得稅及預繳土地增值稅於交付物業及確認收入時扣除。

遞延稅項採用負債法基於資產及負債稅基與財務報告中其賬面值的暫時差額釐定。未動用稅項虧損及未動用稅項抵免亦可產生遞延稅項資產。

遞延稅項資產以日後可能有用於抵銷可動用可抵扣暫時差額及未動用稅項抵免與稅項虧損結轉之應課稅利潤為限予以確認。遞延稅項資產的賬面值於各呈報期末檢討，以不再可能有足夠應課稅利潤動用全部或部分遞延稅項資產為限予以扣減。未確認的遞延稅項資產於各呈報期末重估，以日後可能有足夠應課稅利潤用以收回全部或部分遞延稅項資產為限予以確認。

遞延稅項資產及負債按預計適用於資產變現或負債結算期間的稅率並基於在呈報期末實施或實質實施的稅率計量。

若干收益表項目說明

收入

營業紀錄期間的收入主要來自(i)物業開發分部，包括發展及銷售物業的收益；(ii)物業管理及投資分部，包括提供經營及管理服務以及投資物業以獲得租金收益及／或資本增值的收益；及(iii)其他分部，包括向客戶放貸及經營百貨商店產生的收益。

下表載列所示期間按收入來源劃分的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	金額	佔總額百分比	金額	佔總額百分比	金額	佔總額百分比
			(人民幣千元，百分比除外)			
物業銷售.....	815,605	93.1	1,380,087	91.0	2,126,322	94.4
租金收益.....	12,168	1.4	24,277	1.6	30,749	1.4
商業管理服務收益.....	39,673	4.5	71,487	4.7	68,290	3.0
物業管理收益.....	2,632	0.3	7,906	0.5	10,743	0.5
特許專櫃銷售佣金.....	—	—	1,207	0.1	6,035	0.2
其他.....	5,716	0.7	30,805	2.1	11,101	0.5
總收入.....	<u>875,794</u>	<u>100</u>	<u>1,515,769</u>	<u>100</u>	<u>2,253,240</u>	<u>100</u>

財務資料

物業銷售及租金收益

收入主要來自銷售我們發展的物業。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，物業銷售收入分別佔我們總收入的93.1%、91.0%及94.4%。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們的每平方米平均售價分別為人民幣7,172.5元、人民幣8,741.5元及人民幣8,399.5元。二零一一年至二零一二年每平方米平均售價減少主要是由於交付雲南省大理五洲國際商貿城的單位，該省物業價格通常低於江蘇省，加上二零一二年(回售權失效)我們基於二零零七年所定售價(通常低於隨後售價)確認根據回售條款出售物業的收入。二零一零年至二零一一年我們的每平方米平均售價增加主要是由於我們下令將無錫五洲國際裝飾城(三期)及無錫五洲國際工業博覽城(二期)單位的每平方米價格分別上調至高於無錫五洲國際裝飾城(二期)及無錫五洲國際工業博覽城(一期)單位的每平方米價格。此外，無錫五洲國際中華美食城等多功能商業綜合體的平均售價高於專業批發市場。下表載列所示期間按項目類型劃分的物業銷售收入明細：

	截至十二月三十一日止年度								
	二零一零年			二零一一年			二零一二年		
	所售 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	收入 (人民幣 千元)	所售 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	收入 (人民幣 千元)	所售 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)	收入 (人民幣 千元)
專業批發市場									
無錫五洲國際裝飾城	33,468.5	7,707.9	257,972.4	65,284.6	8,405.0	548,715.0	36,097.9	5,313.3	191,798.5
無錫五洲國際工業博覽城	80,244.0	6,949.2	557,633.3	75,084.4	6,753.6	507,092.0	124,269.4	7,530.0	935,742.8
大理五洲國際商貿城	—	—	—	—	—	—	58,919.6	6,037.6	355,733.0
小計/平均	113,712.5	7,172.5	815,605.7	140,369.0	7,521.7	1,055,807.0	219,286.9	6,764.1	1,483,274.3
多功能商業綜合體									
無錫五洲國際中華美食城	—	—	—	17,205.5	18,498.1	318,271.9	159.5	42,745.1	6,819.1
無錫五洲國際哥倫布廣場	—	—	—	302.8	19,846.2	6,009.0	9,283.7	21,039.2	195,322.8
梅村五洲國際廣場	—	—	—	—	—	—	15,228.8	23,042.5	350,910.1
羊尖五洲國際廣場	—	—	—	—	—	—	9,191.2	9,791.5	89,995.8
小計/平均	—	—	—	17,508.3	18,521.4	324,280.9	33,863.3	18,989.5	643,047.8
總計/平均	113,712.5	7,172.5	815,605.7	157,877.3	8,741.5	1,380,087.9	253,150.2	8,399.5	2,126,322.1

財務資料

於二零一零年、二零一一年及二零一二年，租金收益分別佔我們總收入的1.4%、1.6%及1.4%。租金收益增加主要是由於向客戶放租投資物業建築面積增加所致。

下表載列所示期間按項目劃分的租金收益明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		(人民幣千元)	
無錫五洲國際裝飾城(一期)	7,061	7,078	6,949
無錫五洲國際裝飾城(二期)	3,502	4,874	5,500
無錫五洲國際裝飾城(三期)	—	—	326
無錫五洲國際工業博覽城(一期)	1,605	3,425	1,524
無錫五洲國際哥倫布廣場(一期)	—	8,900	8,896
無錫五洲國際哥倫布廣場(二期)	—	—	1,537
無錫五洲國際中華美食城	—	—	1,439
梅村五洲國際廣場	—	—	4,578
總計	12,168	24,277	30,749

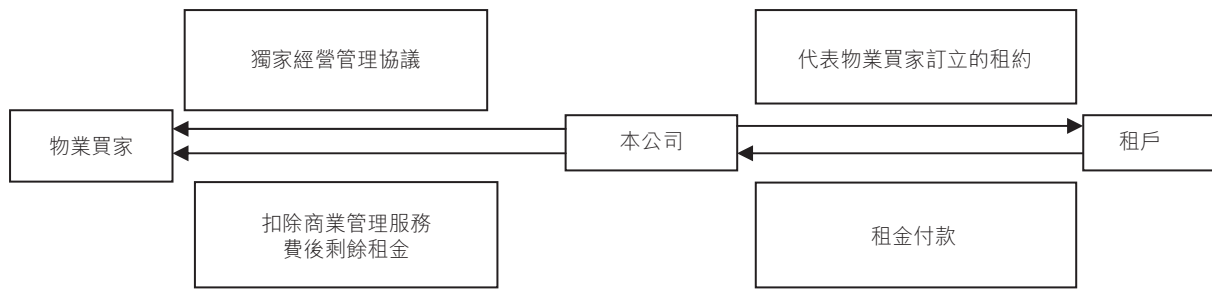
商業管理服務收益及物業管理收益

根據獨家經營管理協議，商業管理服務收益來自我們項目的大部分零售店舖買家。根據我們於預售階段與買家簽訂的協議，一般於物業所在樓宇開業起計首三至五年，我們一般收取相當於相關物業全部租金的商業管理服務收益，而餘下年度則收取相當於租金8%至10%的商業服務收益。實際上，我們直接從租戶收取相關物業租金，扣留應收商業管理服務費後將餘款(如有)交予買家。為吸引租戶，我們亦向選中的租戶提供為期二至六個月的免租期。我們一般於初期開始前為大多數買家物色租戶。由於我們按相關物業租金收取商業管理服務費，因此，若相關物業無法出租，我們則無法獲得該等商業管理服務費。我們的中國法律顧問環球律師事務所認為，該等已生效的獨家經營管理協議具有法律約束力。

營業紀錄期間，我們與約8,088名物業買家訂立了獨家經營管理協議。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們與買家分別訂立10,223份、13,621份及18,358份獨家經營管理協議。截至二零一三年二月二十八日，98.7%的零售店買家已與我們簽訂獨家經營管理協議。為促進銷售，我們預計日後還會與物業買家訂立類似協議。

財務資料

下圖概述該等獨家經營管理協議所涉商業安排：



買家與我們訂立獨家經營管理協議的益處

我們認為獨家經營管理安排對潛在買家(尤其是富裕人士)極具吸引力：

- 考慮到中國的投資渠道有限，彼等可在首期過後享受長期租金回報，且毋須耗費財力與精力物色租戶及與之交涉；及
- 我們卓越的往績顯示，獨家經營管理安排可使我們代表買家有效管理及控制項目租賃、專業規劃物業佈局及提升我們項目的吸引力與投資價值，令置業者實現資本增值。

另外，倘任何買家購買物業時決定不與我們訂立獨家經營管理協議，則日後或無法按類似條款與我們訂立或根本無法訂立該等協議。

第一太平戴維斯表示，訂立獨家經營管理安排乃房地產零售業及批發市場的一般慣例，特別是以分層所有權方式出售。

我們根據獨家經營管理協議提供的服務

根據獨家經營管理協議，我們管理和掌控零售商舖租賃事宜，包括代表買家與第三方租戶磋商訂立租約。此外，我們還提供一系列增值服務，包括為刺激銷售而組織商貿展及季節銷售活動，以及提供廣告牌位及物流支持以解決佔用人需求。

我們認為透過集中租賃及代表買家磋商租賃事宜，並借助我們擁有的商業租賃經驗與廣大租戶群，物色租戶能節省不少成本。掌控集中租賃可讓我們調整租戶組合及佈局，提升訪客體驗，因而提升租賃收入。此外，我們可透過掌控集中租賃合併多個零售單位的建築面積，並售予需較大空間運營的租戶，而對於建築面積有限的個人買家則不大可行。

基於上文所述，我們的獨家經營管理安排往績卓越，獲得了物業買家廣泛的支持及認可。

財務資料

商業管理服務費雙重安排的原因

新項目初期，我們

- 利用本身的商業租賃經驗及廣泛的租戶基礎，以較少成本為相關物業物色合適租戶；
- 集中管理及控制項目租賃，按需調整租戶組合；
- 對物業進行專業佈局設計，優化訪客體驗；及
- 為提升新項目吸引力及爭取租戶而進行廣告及促銷活動，因而產生相當多開支。

期內，我們一般按相當於相關物業全部租金的金額收取商業管理服務費，以便我們迅速高效樹立新項目的形象、市場定位及聲譽。租金價值基於物業租戶所付實際租金計算。

首期過後，由於我們通過早期經營成功樹立新項目的形象及聲譽，保持項目佔用率所需成本及投入便會大幅降低，而佔用率及租金費率則高於首期。因此，在獨家經營管理協議的剩餘年期內，我們一般對後續商業管理服務收取相當於有關物業租金8%至10%的費用。然而，首期有關物業與剩餘期間物業的租賃條款並無重大差異。

截至二零一二年十二月三十一日，由於我們的項目處於不同運營階段，我們根據獨家經營管理協議對無錫五洲國際裝飾城(一及二期)及無錫五洲國際工業博覽城(一期)按相關物業租金8%至10%的比率收取商業服務收益，而對所有其他物業收取相當於全部租金的商業服務收益。

獨家經營管理協議的其他重大條款

- 期限：90.8%的獨家經營管理協議為期10至20年。
- 終止：多數獨家經營管理協議可經雙方同意而終止。倘任何買家選擇於獨家經營管理協議到期前終止協議，則須向我們支付違約賠償金，金額為剩餘協議期租金總額的50%，而剩餘租金須按相關物業原採購價8%的年租費率計算。比如，倘買家以人民幣10百萬元向我們購買一間零售店舖，並與我們訂立為期20年的經營管理協議，其決定於協議簽訂起第11年初中止協議，則我們可獲賠人民幣4百萬元的違約金。終止獨家經營管理協議不會影響相關租約。營業紀錄期間，並無任何獨家經營管理協議終止。

財務資料

- 轉讓限制：買家不得於獨家經營管理協議期內出售相關物業，除非隨後買家同意與我們訂立獨家經營管理協議承擔協議所涉前買家的全部責任。
- 獨家經營管理協議並無訂明信貸期、彌償保證、費用調整或罰金。

我們物業的買家毋須單獨與我們訂立獨家經營管理協議，而我們一般亦不會由於買家與我們訂立獨家經營管理協議而提供任何折扣。由我們管理及經營的物業之售價與售予並無與我們訂立獨家經營管理協議的其他買家的物業售價相若。我們與買家公平磋商訂立該等獨家經營管理協議。

除「一 有關若干財務狀況表項目的討論 — 待售已竣工物業」所披露者外，我們並無訂立任何允許買家回售物業的獨家經營管理協議。

財務資料

下表載列根據獨家經營管理協議所管理物業的若干租賃資料：

項目階段	向第三方租戶收取的租金總額				持作租賃建築面積				平均月租*		第三方租戶的
	截至		截至		截至		截至		截至	截至	平均租期
	二零一零年 十二月 三十一日 止年度	二零一一年 十二月 三十一日 止年度	二零一二年 十二月 三十一日 止年度	二零一零年 十二月 三十一日 止年度	二零一一年 十二月 三十一日 止年度	二零一二年 十二月 三十一日 止年度	二零一零年 十二月 三十一日 止年度	二零一一年 十二月 三十一日 止年度	(人民幣元/平方米)	(年)	
無錫五洲國際裝飾城(一期)	8,892.1	9,669.8	3,222.9	94,050.0	94,050.0	94,050.0	7.9	9.6	2.9	1.0	
無錫五洲國際裝飾城(二期)	17,395.7	20,863.2	13,068.0	74,375.0	74,411.0	74,411.0	19.5	23.1	14.6	2.4	
無錫五洲國際工業博覽城(一期)	10,866	12,632.0	11,001.0	81,470.0	81,504.0	81,563.0	11.1	12.9	11.2	1.7	
無錫五洲國際工業博覽城(一期展館A)	—	—	1,635.0	—	—	11,466.0	—	—	47.5	3.0	
無錫五洲國際工業博覽城(二期)	2,528.9	10,494.0	11,203.0	79,864.0	79,864.0	79,864.0	10.6	10.9	11.7	3.0	
無錫五洲國際哥倫布廣場(一期)	—	14,786.4	14,447.6	—	26,150.0	26,202.0	—	47.1	46.0	5.5	
無錫五洲國際哥倫布廣場(二期)	—	—	4,677.0	—	—	5,557.0	—	—	70.1	3.8	
無錫五洲國際中華美食城	—	3,221.1	3,083.0	—	16,992.0	16,992.0	—	15.8	15.1	6.2	
梅村五洲國際廣場	—	—	4,926.5	—	—	13,005.0	—	—	63.1	5.1	
大理五洲國際商貿城	—	—	1,026.0	—	—	63,430.0	—	—	—	3.1	
總計	39,672.7	71,486.6	68,290.0	329,759.0	372,971.0	466,540.0					

附註：

* 基於特定期間有關物業的租賃月數計算。

財務資料

我們通過就提供的安保、物業維護、園藝及其他配套服務等一般物業管理服務收取物業管理服務費產生物業管理收益。物業管理服務費以每平方米為單位收取，可基於當地運營商的收費比率不時酌情調整。我們按個別項目豁免若干租戶及佔用者項目開業後首年的物業管理服務費。

二零一零年至二零一一年的商業管理服務收益及二零一零年至二零一二年的物業管理收益增加主要是由於物業的銷量增加令我們所經營及管理之物業的建築面積增加所致。商業管理服務收益亦受項目發展階段的影響，原因是我們一般於協議首期(三至五年不等)收取與相關物業全部租金相當的商業管理服務收益，而餘下年期內則僅收取相當於租金8%至10%的費用。例如，截至二零一零年三月及二零一二年三月，五洲國際裝飾城(一期)及五洲國際裝飾城(二期)的物業已由我們管理經營三年，在有關獨家經營管理協議的餘下年期內，我們收取的租金比例減少。此外，我們於交付物業當年未必能夠獲得可觀的商業管理服務收益。例如，無錫五洲國際中華美食城一期及二期物業於二零一一年交付，該年我們的已確認收入為人民幣318.3百萬元。然而，商業項目由物業交付至項目投入運營須一定時日。由於(i)該項目一期及二期分別於二零一一年五月及九月開始運營；及(ii)商業管理服務收益僅於我們與租戶訂立租約並確認租金後方會產生，因此該項目直至二零一一年底方產生大量商業管理服務收益。二零一一年至二零一二年商業管理服務收益減少主要是由於五洲國際裝飾城(二期)及無錫五洲國際工業博覽城(一期)已完成初期建設，我們將不再有權收取該等項目的全部租金，因而該等項目於二零一二年開始按相關物業租金8%至10%的較低比率產生商業管理服務收益。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們的租金收益、商業管理服務收益及物業管理收益合共分別為人民幣54.5百萬元、人民幣103.7百萬元及人民幣109.8百萬元。

特許專櫃銷售佣金及其他

營業紀錄期間，我們亦自無錫龍安百貨商店(於二零一一年十月開業)特許專櫃銷售佣金獲得少部分收入以及自無錫小額貸款的借貸業務獲得收益。我們已自二零一二年三月出售無錫小額貸款起停止有關借貸業務。為專注核心業務，我們於二零一二年二月與無錫五洲投資、運營總監舒策張及兩名獨立第三方(無錫市全意建材有限公司及無錫宏諾商貿有限公司)訂立協議，以總現金代價人民幣140.0百萬元轉讓所持無錫小額貸款的股權。轉讓於二零一二年三月完成，產生一次過費用人民幣6.9百萬元，即股權轉讓代價與出售股權當日對無錫小額貸款投資賬面值的差額。股權轉讓後，無錫小額貸款繼續向農村居民提供金融

財務資料

服務，惟根據股權轉讓協議，我們毋須再對無錫小額貸款的任何損失及負債負責。我們的中國法律顧問環球律師事務所確認，營業紀錄期間透過無錫小額貸款進行的借貸活動符合中國相關法律法規，包括銀監會與中國人民銀行於二零零八年先後頒發的《關於小額貸款公司試點的指導意見》、《關於村鎮銀行、貸款公司、農村資金互助社、小額貸款公司有關政策的通知》及江蘇省政府頒發的若干通知。

銷售成本

銷售成本主要包括物業發展直接產生的成本，包括土地收購成本、建築成本及資本化利息。下表載列所示期間的銷售成本明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	金額	佔銷售成本%	金額	佔銷售成本%	金額	佔銷售成本%
	(人民幣千元，百分比除外)					
土地收購成本	121,036.6	24.9	140,389.1	18.1	227,584.8	21.6
專業批發市場	121,036.6	24.9	100,414.2	12.9	121,223.1	11.5
多功能商業綜合體	—	—	39,974.9	5.2	106,361.7	10.1
建築成本	337,256.7	69.4	574,659.2	74.0	751,058.1	71.4
資本化利息	8,192.7	1.7	19,627.3	2.5	15,537.8	1.5
已售物業成本	466,486.0	96.0	734,675.6	94.6	994,180.7	94.5
其他成本	19,283.0	4.0	41,611.4	5.4	58,193.3	5.5
總計	485,769.0	100	776,287.0	100	1,052,374.0	100

財務資料

下表載列營業紀錄期間按各項目階段劃分的已售物業總成本及每平方米成本明細：

項目階段	已售及 已交付 建築面積 (平方米)	物業成本			土地			建築成本			資本化利息	已售物業 每平方米 成本	每平方米 土地 收購成本 (人民幣千元/平方米)	每平方米 建築成本	每平方米的 資本化利息
		已售 物業成本	土地 收購成本	建築成本	已售 物業成本	土地 收購成本	建築成本	資本化利息							
截至二零一零年十二月三十一日止年度															
無錫五洲國際裝飾城(一期)	787.8	2,268.8	438.1	1,812.0	18.6	3.0	0.6	2.4	0.0						
無錫五洲國際裝飾城(二期)	32,700.7	111,907.7	9,833.0	95,894.9	6,179.9	3.4	0.3	2.9	0.2						
無錫五洲國際工業博覽城(一期)	80,244.0	352,309.5	110,765.5	239,549.8	1,994.2	4.4	1.4	3.0	0.0						
總計	113,712.5	466,486.0	121,036.6	337,256.7	8,192.7										
截至二零一一年十二月三十一日止年度															
無錫五洲國際裝飾城(一期)	1,904.5	5,627.8	1,066.9	4,494.7	46.2	3.0	0.6	2.4	0.0						
無錫五洲國際裝飾城(二期)	30,739.8	109,344.4	21,199.6	81,897.4	6,257.5	3.6	0.7	2.7	0.2						
無錫五洲國際裝飾城(三期)	32,640.3	164,567.3	17,581.8	141,236.3	5,749.2	5.0	0.5	4.3	0.2						
無錫五洲國際工業博覽城(一期)	41,402.3	162,343.7	18,357.9	141,794.8	2,251.0	3.9	0.4	3.4	0.1						
無錫五洲國際工業博覽城(二期)	33,682.1	143,266.6	42,188.0	101,078.6	—	4.3	1.3	3.0	—						
無錫五洲國際中華美食城(一期)	11,083.0	91,118.3	23,875.6	67,242.8	—	8.2	2.2	6.1	—						
無錫五洲國際中華美食城(二期)	6,122.5	54,047.7	15,672.5	33,083.9	5,291.3	8.8	2.6	5.4	0.9						
無錫五洲國際哥倫布廣場(一期)	302.8	4,359.8	426.8	3,900.7	32.2	14.4	1.4	12.9	0.1						
總計	157,877.3	734,675.6	140,389.1	574,659.2	19,627.4										

財務資料

項目階段	已交付 已交付 建築面積 (平方米)	已售 物業成本	土地 收購成本 (人民幣千元)		建築成本	資本化利息	已售物業 每平方米 成本	每平方米 土地 收購成本 (人民幣千元/平方米)	每平方米 建築成本 (人民幣千元/平方米)	每平方米 資本化利息
			已售 物業成本	土地 收購成本						
截至二零一二年十二月三十一日止年度										
無錫五洲國際裝飾城(一期)	33,984.8	102,104.6	19,719.6	81,547.2	837.8	3.0	0.6	2.4	0.0	
無錫五洲國際裝飾城(二期)	1,694.2	6,889.5	952.6	5,549.8	387.1	4.1	0.6	3.3	0.2	
無錫五洲國際裝飾城(三期)	418.9	4,641.1	485.8	4,064.6	80.7	11.1	1.2	9.7	0.2	
無錫五洲國際工業博覽城(一期)	823.5	3,379.8	579.7	2,712.2	87.9	4.1	0.7	3.3	0.1	
無錫五洲國際工業博覽城(二期)	89,501.3	352,973.4	70,632.2	282,341.2	—	3.9	0.8	3.2	—	
無錫五洲國際工業博覽城(一期產品展館A)	33,944.6	133,150.2	10,927.8	120,530.3	1,692.1	3.9	0.3	3.6	0.0	
無錫五洲國際哥倫布廣場(一期)	85.2	2,757.5	670.6	2,067.4	19.5	32.3	7.9	24.3	0.2	
無錫五洲國際哥倫布廣場(二期)	9,198.5	81,728.2	29,725.1	46,461.2	5,541.9	8.9	3.2	5.1	0.6	
無錫五洲國際中華美食城	159.5	1,424.9	408.4	931.5	85.0	8.9	2.6	5.8	0.5	
梅村五洲國際廣場	15,228.9	123,276.4	41,539.2	78,661.1	3,076.1	8.1	2.7	5.2	0.2	
大理五洲國際商貿城	58,919.6	111,224.3	17,915.3	91,392.9	1,916.1	1.9	0.3	1.6	0.0	
羊尖五洲國際廣場	9,191.2	70,630.8	34,018.5	34,798.7	1,813.6	7.7	3.7	3.8	0.2	
總計	253,150.2	994,180.7	227,584.8	751,058.1	15,537.8					

財務資料

土地收購成本。土地收購成本主要包括就有權佔用、使用及開發某幅特定地塊而付予土地主管部門或政府機關的款項。土地收購成本亦包括土地相關稅項及附加費用。土地收購成本於有關物業竣工及交付後確認為銷售成本。土地收購成本受物業位置及收購時間以及整體經濟及房地產市況影響。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，土地收購成本分別佔銷售成本的24.9%、18.1%及21.6%。

建築成本。建築成本包括設計及建築成本，基本涵蓋所有勞工、材料、裝置及設備成本，惟或會就施工過程中的設計變動或政府指導鋼價波動等若干類型的超額作出調整。我們的建築成本以完成特定重要工程為依據在建設期間支付。

資本化利息。由於借貸成本直接用於收購、建設或生產特定項目，故我們將部分該等成本轉為資本。

其他成本。其他成本包括與物業管理收益及租金收益相關的成本。

毛利

於二零一零年、二零一一年及二零一二年的毛利分別為人民幣390.0百萬元、人民幣739.5百萬元及人民幣1,200.9百萬元，毛利率分別為44.5%、48.8%及53.3%。

財務資料

下表載列所示期間按項目劃分的毛利率：

	截至十二月三十一日止年度								
	二零一零年			二零一一年			二零一二年		
	收入	已售物業成本	毛利率	收入	已售物業成本	毛利率	收入	已售物業成本	毛利率
				(人民幣千元，百分比除外)					
專業批發市場									
無錫五洲國際裝飾城.....	257,972.4	114,176.5	55.7%	548,715.0	279,539.5	49.1%	191,798.5	113,635.2	40.8%
無錫五洲國際工業博覽城.....	557,633.3	352,309.5	36.8%	507,092.0	305,610.3	39.7%	935,742.8	489,503.5	47.7%
大理五洲國際商貿城.....	—	—	—	—	—	—	355,733.0	111,224.3	68.7%
小計/平均	815,605.7	466,486.0	42.8%	1,055,807.0	585,149.8	44.6%	1,483,274.3	714,362.9	51.8%
多功能商業綜合體									
無錫五洲國際中華美食城.....	—	—	—	318,271.9	145,166.0	54.4%	6,819.1	1,424.9	79.1%
無錫五洲國際哥倫布廣場.....	—	—	—	6,009.0	4,359.8	27.5%	195,322.8	84,485.6	56.8%
梅村五洲國際廣場.....	—	—	—	—	—	—	350,910.1	123,276.4	64.9%
羊尖五洲國際廣場.....	—	—	—	—	—	—	89,995.8	70,630.9	21.5%
小計/平均	—	—	—	324,280.9	149,525.8	53.9%	643,047.8	279,817.8	56.5%
總計/平均	815,605.7	466,486.0	42.8%	1,380,087.9	734,675.6	46.8%	2,126,322.1	994,180.7	53.2%

財務資料

營業紀錄期間，專業批發市場的毛利率起伏主要是由於一個專業批發市場存在各種類型的物業，包括零售商舖、展廳、街舖及商務公寓。一般而言，零售商舖的毛利率高於商務公寓，而展廳的毛利率在所有物業類型當中最高。合併銷售不同類型的物業時毛利率或會變動。此外，同一個項目的二期或後期的毛利率通常高於一期，因此項目後期工程完工時項目的毛利率或會上升。

無錫五洲國際裝飾城的毛利率由二零一零年的55.7%降至二零一一年的49.1%，主要是由於二零一一年交付的物業包括毛利率低於零售商舖的商務公寓。無錫五洲國際裝飾城的毛利率由二零一一年的49.1%再降至40.8%，是由於二零一二年(回售權失效)我們基於二零零七年所定售價(通常低於隨後售價)僅確認根據回售條款出售物業的收入。

無錫五洲國際工業博覽城的毛利率由二零一零年的36.8%增至二零一一年的39.7%，再增至二零一二年的47.7%，主要是由於每平方米平均售價上升所致。

無錫五洲國際中華美食城的毛利率由二零一一年的54.4%增至二零一二年的79.1%，主要是由於二零一二年交付的物業處於黃金地段導致價格上漲。

二零一一年，無錫五洲國際哥倫布廣場的毛利率為27.5%，而二零一二年為56.8%，主要是由於二零一一年所售物業之成本已計入二零一零年十二月無錫龍安業務合併所得重估收入，而二零一二年所售物業之成本並無計入重大重估收入，原因是該等物業於無錫龍安業務合併後已建成。

其他收益及收入

其他收益及收入主要包括補貼收益、利息收益及收購附屬公司的收入。二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們分別獲當地政府補貼人民幣0.8百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣13.3百萬元。

二零一零年我們收購附屬公司獲得一次過收入人民幣107.6百萬元，於其他收益及收入入賬。二零一零年十二月，我們向三名獨立第三方(為舒策城的朋友)收購無錫龍安19.4%的股權。我們收購附屬公司錄得的收入指(i)我們收購無錫龍安19.4%的股權所支付的款項與無錫龍安於收購日期之淨資產公平值的差額人民幣75.0百萬元，及(ii)重新計量我們過往收購無錫龍安33.0%股權的公平值所得收入人民幣32.6百萬元。無錫龍安19.4%股權的代價經計及三名獨立第三方享有合理的投資回報及彼等決定在項目交付及確認收入前出售各自權益，通過與彼等公平協商而釐定。董事確認，除該項目外，本公司過往及現時與上述三名獨立第三方概無任何業務關係。

銷售及分銷成本

銷售及分銷成本主要包括提高物業銷售額及租金的廣告及推廣開支、付予銷售代理的佣金以及銷售及策劃推廣人員的薪酬。我們著重各項目首期的策劃推廣活動，藉以樹立項

財務資料

目的聲譽及形象，因而在項目本階段產生較高的廣告及推廣開支。我們進軍新城市時亦產生較高廣告及推廣開支。此外，物業銷售的廣告及推廣開支與佣金通常於預售期產生，而商業管理服務的廣告及推廣開支通常於初期產生。因此，銷售及分銷成本或會不時波動。

二零一二年的銷售及分銷成本較二零一零年及二零一一年高，主要是由於物業銷售增加所致。

下表載列所示期間的銷售及分銷成本明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	金額	佔總額百分比	金額	佔總額百分比	金額	佔總額百分比
	(人民幣千元，百分比除外)					
廣告及推廣開支	120,715	71.7	102,190	65.8	157,134	67.6
佣金	19,230	15.2	26,915	17.3	40,996	17.6
員工成本	9,423	5.6	14,742	9.5	22,030	9.5
其他	12,618	7.5	11,438	7.4	12,385	5.3
總額	161,986	100	155,285	100	232,545	100

其他銷售及分銷成本包括會議費用及差旅費等雜項支出。

下表載列所示期間按項目劃分的廣告及推廣開支分析：

項目	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(人民幣千元)		
無錫五洲國際裝飾城 ⁽¹⁾	31,227	12,343	13,507
無錫五洲國際工業博覽城 ⁽²⁾	66,790	8,022	8,291
無錫五洲國際哥倫布廣場	—	18,531	1,485
無錫五洲國際中華美食城 ⁽³⁾	12,373	7,845	11,200
梅村五洲國際廣場	380	6,812	2,892
大理五洲國際商貿城	—	9,603	11,632
建湖五洲國際商貿城	—	1,152	15,572
鹽城五洲國際廣場	—	6,717	13,215
無錫新區哥倫布廣場	—	5,229	7,942
榮昌五洲五金裝飾城	—	5,669	4,753
淮安五洲國際廣場	—	3,504	4,343
洛社五洲哥倫布廣場	—	333	8,860
南通五洲國際廣場	—	201	9,072
襄陽五洲國際工業博覽城	—	—	7,788
其他項目	9,945	16,229	36,582
總計	120,715	102,190	157,134

附註：

- (1) 無錫五洲國際裝飾城一期、二期及三期分別於二零零六年至二零零八年、二零零七年至二零零九年及二零一零年至二零一一年預售。我們於二零一二年開始預售無錫五洲國際裝飾城四期，產生大筆廣告及推廣開支。二零一二年，無錫五洲國際裝飾城一期及二期並無產生重大廣告及推廣開支。

財務資料

- (2) 無錫五洲國際工業博覽城一期及二期於二零零八年至二零一零年預售。我們於二零一二年開始預售無錫五洲國際工業博覽城產品展館A及C，產生大筆廣告及推廣開支。於二零一二年，無錫五洲國際工業博覽城一期並無產生重大廣告及推廣開支。
- (3) 無錫五洲國際中華美食城一期及二期於二零一零年至二零一一年預售。我們於二零一二年開始預售無錫五洲國際中華美食城三期，產生大筆廣告及推廣開支。

管理費用

管理費用主要包括員工成本、招待費及會議費用、辦公開支及專業費用。管理費用變動一般受業務規模(包括項目數量及規模)影響。下表載列所示期間我們的管理費用明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	人民幣	佔總額百分比	人民幣	佔總額百分比	人民幣	佔總額百分比
			(人民幣千元，百分比除外)			
員工成本.....	11,198	20.2	36,666	23.5	94,617	34.8
招待費及會議費用.....	10,720	19.4	32,448	20.8	52,083	19.2
辦公開支.....	7,804	14.1	18,391	11.8	30,093	11.1
專業費用.....	941	1.7	14,722	9.4	24,626	9.1
差旅費.....	4,877	8.8	14,322	9.2	18,252	6.7
折舊及攤銷.....	4,875	8.8	10,497	6.7	23,100	8.5
自用物業稅項及印花稅.....	4,736	8.5	7,897	5.1	12,342	4.5
清潔及維護費用.....	1,545	2.8	2,099	1.3	6,212	2.3
雜項支出.....	8,696	15.7	18,865	12.2	10,400	3.8
總計	55,392	100	155,907	100	271,725	100

其他費用

其他費用主要包括就無錫小額貸款的貸款虧損、轉讓稅虧損及慈善捐贈計提的撥備。二零一零年，我們按成本(包括前期成本)出售一幅土地，產生轉讓稅(包括基於轉讓價格繳納的稅費)虧損約人民幣11.0百萬元。轉讓稅包括按轉讓價格5%、0.55%及3%計算的營業稅、附加費及土地增值稅。該幅土地於轉讓前由無錫五洲國際工業博覽城持有，於轉讓當時尚未開始建設，且轉讓並無影響我們發展項目。當地政府要求我們將該幅土地轉讓予我們持有20%股權並由政府機構控制的物業開發公司無錫博南，用於建設企業總部寫字樓園區。儘管產生稅項虧損，但由於該幅土地鄰近我們的無錫五洲國際工業博覽城，因此我們認為，城市發展規劃將有助我們深化項目形象。此外，我們於二零一二年三月出售所持無錫小額貸款股權，產生虧損人民幣6.9百萬元。

財務資料

轉撥至投資物業的公平值收入

倘有證據證明與另一方開始經營租賃，則待售已竣工物業及發展中物業轉撥至投資物業。轉撥當日該物業公平值與賬面值之差額將於損益確認。下表載列所示期間按項目劃分的轉撥至投資物業的公平值收入及建築面積變動明細：

項目	城市	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		建築面積(平方米)			(人民幣千元)		
無錫五洲國際裝飾城(二期) ..	無錫	—	—	587	—	—	2,664
無錫五洲國際裝飾城(三期) ..	無錫	—	—	1,323	—	—	4,827
無錫五洲國際工業博覽城 (一期)	無錫	9,628	—	—	17,731	—	—
無錫五洲國際工業博覽城 (一期產品展館A)	無錫	—	—	17,935	—	—	249
無錫五洲國際工業博覽城 (二期)	無錫	—	—	21,279	—	—	43,020
無錫五洲國際哥倫布廣場 (二期)	無錫	—	—	9,978	—	—	109,059
無錫五洲國際中華美食城 (一期)	無錫	—	—	5,768	—	—	507
無錫五洲國際中華美食城 (二期)	無錫	—	—	3,744	—	—	329
無錫五洲國際中華美食城 (三期)	無錫	—	—	7,237	—	—	14,438
梅村五洲國際廣場	無錫	—	15,758	7,524	—	11,548	68,112
杭州五洲國際廣場	杭州	—	17,778	—	—	1	—
鹽城五洲國際廣場	鹽城	—	16,493	—	—	14,540	—
淮安五洲國際廣場	盱眙	—	27,410	—	—	86,475	—
大理五洲國際商貿城	大理	—	—	61,898	—	—	145,549
南通五洲國際廣場	南通	—	—	6,038	—	—	3,351
總計		9,628	77,439	143,311	17,731	112,564	392,105

二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們轉撥至投資物業的公平值收入分別為人民幣17.7百萬元、人民幣112.6百萬元及人民幣392.1百萬元。有關調整反映我們投資物業的未變現資本收入，並無產生現金。請參閱「關鍵會計政策—投資物業」。

財務資料

投資物業公平值變動

投資物業為持作賺取經常性收益的土地及樓宇的權益。投資物業於各呈報日期按公平值列賬。投資物業公平值變動產生的收入或虧損於產生年度計入綜合全面收益表。更多詳情請參閱本文件「附錄三一物業估值」。下表載列所示期間按項目劃分的投資物業公平值變動明細：

項目	城市	截至十二月三十一日止年度		
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		(人民幣千元)		
無錫五洲國際裝飾城(一期)	無錫	8,000	6,000	9,563
無錫五洲國際裝飾城(二期)	無錫	12,000	20,500	35,000
無錫五洲國際裝飾城(四期)	無錫	—	—	55,234
無錫五洲國際工業博覽城(一期)	無錫	—	3,000	2,700
無錫五洲國際哥倫布廣場(一期)	無錫	—	70,547	23,176
無錫五洲國際哥倫布廣場(二期)	無錫	—	3,688	3,671
無錫五洲國際中華美食城(三期)	無錫	—	18,733	1,816
梅村五洲國際廣場	無錫	—	—	4,775
羊尖五洲國際廣場	無錫	—	1,351	347
無錫新區哥倫布廣場	無錫	—	(3,165)	9,177
杭州五洲國際廣場	杭州	—	—	795
鹽城五洲國際廣場	鹽城	—	—	742
淮安五洲國際廣場	盱眙	—	—	14,737
洛社五洲哥倫布廣場	無錫	—	—	23,613
總計		20,000	120,654	185,346

二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們的投資物業公平值變動分別為人民幣20.0百萬元、人民幣120.7百萬元及人民幣185.3百萬元。有關調整反映我們投資物業的未變現資本收入，並無產生現金。請參閱「一 關鍵會計政策 — 投資物業」。

融資成本

融資成本包括銀行貸款及其他借貸的利息開支減資本化利息。我們基於相關借貸用途將部分利息開支資本化。根據國際財務報告準則，直接用作收購、建設或生產未完成資產的借貸成本會撥充資本，計入該等資產的成本。此外，利息開支僅可於施工期撥作資本，而施工期之前及之後產生的融資成本須支銷。

營業紀錄期間，我們借貸成本的平均利率分別為7.61%、12.26%及10.44%。二零一一年撥充資本的平均利率較高，是因該利率反映約人民幣20.0百萬元的貸款費用(相當於我們的信託機構貸款本金額的3.0%至4.5%)。該等貸款費用與建設發展中項目直接相關，因而作為未完成資產成本的一部分撥充資本。

分佔聯營公司利潤及虧損

分佔聯營公司利潤及虧損主要包括分佔聯營公司的收入或虧損。由於無錫五洲國際哥倫布廣場(一期)於二零一零年四月竣工，因此於二零一零年自無錫龍安錄得利潤人民幣

財務資料

109.6百萬元。我們亦錄得無錫博南(我們持有20%股權的物業開發公司)於二零一零年及二零一一年的虧損分別人民幣0.4百萬元及人民幣2.1百萬元，於二零一二年的利潤人民幣6.0百萬元。

下表載列所示期間我們分佔聯營公司利潤及虧損明細：

聯營公司	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		(人民幣千元)	
無錫博南.....	(379)	(2,095)	6,005
無錫龍安.....	109,609	—	—
無錫龍和.....	—	(258)	(989)
總計	109,230	(2,353)	5,016

所得稅開支

所得稅開支包括企業所得稅、土地增值稅及遞延稅撥備。營業紀錄期間，我們中國附屬公司的企業所得稅稅率為25%，惟無錫小額貸款因從事農村居民融資業務而可享有12.5%的優惠企業所得稅稅率。下表載列所示期間的所得稅開支明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		(人民幣千元)	
即期稅項			
中國企業所得稅.....	29,207	161,716	290,549
土地增值稅.....	36,575	123,668	196,872
遞延稅	59,126	(11,276)	21,199
總計	124,908	274,108	508,620

根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，出售或轉讓土地的國有土地使用權、建築物及其附著物所得全部收益均須繳納土地增值稅。

中國物業開發商開發待售物業，通常須按土地增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅(含若干豁免)。無錫五洲裝飾城、無錫中南、無錫龍安及大理五洲須根據「錫地稅函」(2009)46號及大理地方稅務局1(2010)1號公告按各自收入的3%至8.34%而非累進稅率繳納土地增值稅。根據自二零零九年六月一日生效之「錫地稅函」，一般標準普通住宅物業、其他普通住宅物業、商用物業(如辦公室、商舖及渡假村)及別墅的土地增值稅率分別為0.5%、2.5%、3%及5%。該等較低土地增值稅率對無錫所有房地產開發商適用，且無附加任何特定條件及規定。對於適用「錫地稅函」土地增值稅率的項目，相關稅務局已完成項目的最終評估，因此「錫地稅函」日後的任何修訂不會影響該等項目的稅項責任。

對於中國房地產開發公司而言，企業所得稅及土地增值稅基於預售所得款項的特定百分比預繳。所預繳企業所得稅於交付物業及確認收入時扣除，而所預繳土地增值稅於項目

財務資料

最終評估時扣除。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們分別作出土地增值稅撥備人民幣36.6百萬元、人民幣123.7百萬元及人民幣196.9百萬元。

我們毋須就開曼群島及英屬處女群島註冊成立的公司及附屬公司繳納所得稅。營業紀錄期間，我們毋須繳納香港利得稅。

遞延稅項指財務報表內資產及負債賬面值與相應稅基之差異所預期應付或可收回的稅項。一般而言，就所有應課稅差異確認遞延稅項負債，就可抵扣暫時差異、已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基於呈報期末已頒佈或實質頒佈的稅率按資產變現或負債清償期間預計適用的稅率計量。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們的遞延稅項負債主要包括投資物業公平值調整、收購日期公平值調整、業務合併所得收入及中國附屬公司未分配利潤之預扣稅。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，投資物業公平值調整所產生的遞延稅項負債分別為人民幣82.9百萬元、人民幣141.2百萬元及人民幣285.6百萬元。遞延稅項負債自二零一零年至二零一一年及二零一二年持續增加主要是由於投資物業的公平值調整增加。

我們的實際稅率受法定企業所得稅稅率、土地增值稅、不可扣稅開支、聯營公司應佔利潤及虧損以及中國附屬公司未分配利潤之預扣稅影響。我們的實際稅率按稅項支出(撇除土地增值稅)除以稅前利潤計算，於二零一零年、二零一一年及二零一二年分別為23.5%、28.0%及28.6%。二零一零年實際稅率較低主要是由於主要來自無錫龍安的聯營公司應佔利潤及虧損人民幣109.6百萬元豁免繳納企業所得稅。根據企業所得稅法，居民企業對其他居民企業的權益投資收益免繳企業所得稅，故我們對無錫龍安投資的利潤免繳企業所得稅。二零一一年及二零一二年的實際稅率較高是由於中國附屬公司的不可扣稅開支及未分派利潤的預扣稅增加。根據實施條例，業務招待費僅可扣除60%，但可抵扣額不得超過當年收入的0.5%。二零一一年，無錫國際置業、杭州龍安、鹽城五洲及榮昌五洲因項目規劃而有相當多業務招待開支，惟因當年並無收入而無法抵扣。二零一一年及二零一二年，我們的不可扣稅開支分別為人民幣9.2百萬元及人民幣14.4百萬元。中國房地產開發公司按預售所得款項特定比例預繳企業所得稅及土地增值稅。二零一零年至二零一二年預繳企業所得稅及土地增值稅增加，主要是由於同期客戶預付款增加所致。

財務資料

經營業績

下表載列所示期間的經營業績概要：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	人民幣	佔收入百分比	人民幣	佔收入百分比	人民幣	佔收入百分比
	(人民幣千元，百分比除外)					
收入	875,794	100.0	1,515,769	100.0	2,253,240	100.0
銷售成本	(485,769)	(55.5)	(776,287)	(51.2)	(1,052,374)	(46.7)
毛利	390,025	44.5	739,482	48.8	1,200,866	53.3
其他收益及收入	110,879	12.7	7,514	0.5	25,309	1.1
銷售及分銷成本	(161,986)	(18.5)	(155,285)	(10.2)	(232,545)	(10.3)
管理費用	(55,392)	(6.3)	(155,907)	(10.3)	(271,725)	(12.1)
其他費用	(15,677)	(1.8)	(7,161)	(0.5)	(16,797)	(0.7)
轉撥至投資物業的公平值收入	17,731	2.0	112,564	7.4	392,105	17.4
投資物業公平值變動	20,000	2.3	120,654	8.0	185,346	8.2
融資成本	(177)	0.0	(12,132)	(0.8)	(25,071)	(1.1)
應佔聯營公司(虧損)/利潤	109,230	12.5	(2,353)	(0.2)	5,016	0.2
稅前利潤/(虧損)	414,633	47.4	647,376	42.7	1,262,504	56.0
所得稅開支	(124,908)	(14.3)	(274,108)	(18.1)	(508,620)	(22.6)
年/期內稅後利潤/(虧損)及 全面收益總額	289,725	33.1	373,268	24.6	753,884	33.4
以下各方應佔：						
母公司擁有人	284,837	32.5	313,412	20.7	699,711	31.1
非控股權益	4,888	0.6	59,856	3.9	54,173	2.3
	289,725	33.1	373,268	24.6	753,884	33.4

截至二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一一年十二月三十一日止年度比較。

收入

我們的收入由二零一一年的人民幣1,515.8百萬元增加人民幣737.4百萬元(即48.7%)至二零一二年的人民幣2,253.2百萬元，主要是由於物業銷售增加人民幣746.2百萬元。

物業銷售

物業銷售所得收入由二零一一年的人民幣1,380.1百萬元增加人民幣746.2百萬元(即54.1%)至二零一二年的人民幣2,126.3百萬元，主要是由於已售物業的建築面積增加。

已售物業的建築面積由二零一一年的157,877平方米增加95,273平方米(即60.3%)至二零一二年的253,150平方米。

每平方米平均售價由二零一一年的人民幣8,741.5元減少人民幣342.0元(即3.9%)至二零一二年的人民幣8,399.5元，主要是由於交付雲南省大理五洲國際商貿城的單位，該省物業價格通常低於江蘇省，加上二零一二年(回售權失效)我們基於二零零七年所定售價(通常低於隨後售價)確認根據回售條款出售物業的收入。

財務資料

租金收益

租金收益產生的收入由二零一一年的人民幣24.3百萬元增加人民幣6.4百萬元(即26.3%)至二零一二年的人民幣30.7百萬元，主要是由於梅村五洲國際廣場及無錫五洲國際哥倫布廣場(二期)的已出租建築面積增加令已出租總建築面積增加所致。

商業管理服務收益

商業管理服務收益由二零一一年的人民幣71.5百萬元減少人民幣3.2百萬元至二零一二年的人民幣68.3百萬元，主要是由於二零一二年五洲國際裝飾城(二期)及無錫五洲國際工業博覽城(一期)已完成初期建設，我們將不再有權收取該等項目的全部租金，因而該等項目開始按相關物業租金8%至10%的較低比率產生商業管理服務收益，惟部分被我們根據獨家經營管理協議所經營及管理之物業的建築面積增加所抵銷。

物業管理收益

物業管理收益由二零一一年的人民幣7.9百萬元增加人民幣2.8百萬元至二零一二年的人民幣10.7百萬元，主要是由於我們所管理的物業建築面積及所收取項目每平方米的物業管理費增加所致。

特許專櫃銷售佣金

特許專櫃銷售佣金收入由二零一一年的人民幣1.2百萬元增加人民幣4.8百萬元至二零一二年的人民幣6.0百萬元，是由於無錫龍安百貨商店(於二零一一年十月開業)銷售貨品增加。

其他

其他收益由二零一一年的人民幣30.8百萬元減少人民幣19.7百萬元至二零一二年的人民幣11.1百萬元，主要是由於我們於二零一二年三月停止透過無錫小額貸款放貸。我們預期日後不會產生有關收益。

銷售成本

銷售成本由二零一一年的人民幣776.3百萬元增加人民幣276.1百萬元(即35.6%)至二零一二年的人民幣1,052.4百萬元。已售物業成本由二零一一年的人民幣734.7百萬元增加人民幣259.5百萬元(即35.3%)至二零一二年的人民幣994.2百萬元。已售物業成本上升主要是由於(i)建築成本增加人民幣176.4百萬元及(ii)土地收購成本增加人民幣87.2百萬元。建築成本及土地收購成本增加主要是由於已售物業建築面積增加。

毛利

毛利由二零一一年的人民幣739.5百萬元增加人民幣461.4百萬元(即62.4%)至二零一二年的人民幣1,200.9百萬元。毛利率由二零一一年的48.8%增至二零一二年的53.3%，主要是由於二零一二年無錫五洲國際哥倫布廣場(二期)、梅村五洲國際廣場及大理五洲國際商貿城的單位售價及毛利率上升。

財務資料

其他收益及收入

其他收益及收入由二零一一年的人民幣7.5百萬元增加人民幣17.8百萬元至二零一二年的人民幣25.3百萬元，主要是由於榮昌縣政府補助人民幣6.5百萬元及洛社五洲哥倫布廣場當地政府因未能及時向我們交付土地而支付違約金人民幣4.8百萬元。

銷售及分銷成本

我們的銷售及分銷成本由二零一一年的人民幣155.3百萬元增加人民幣77.2百萬元(即49.7%)至二零一二年的人民幣232.5百萬元。我們的廣告及推廣開支由人民幣102.2百萬元增至人民幣157.1百萬元，佣金由人民幣26.9百萬元增至人民幣41.0百萬元，是由於物業銷售增加。

管理費用

我們的管理費用由二零一一年的人民幣155.9百萬元增加人民幣115.8百萬元(即74.3%)至二零一二年的人民幣271.7百萬元，主要是由於(i)行政人員數目由二零一一年十二月三十一日的540名增至二零一二年十二月三十一日的800名而使員工成本大幅上升；(ii)附屬公司數目隨著我們的業務擴張由二零一一年十二月三十一日的29家增至二零一二年十二月三十一日的51家，導致招待費、會議費用及雜項支出增加；及(iii)專業費用及差旅費因籌備[●]而增加所致。

其他費用

我們的其他費用由二零一一年的人民幣7.2百萬元增加人民幣9.6百萬元(即133.3%)至二零一二年的人民幣16.8百萬元，主要是由於二零一二年三月出售無錫小額貸款產生一次性開支人民幣6.9百萬元及慈善捐款人民幣1.5百萬元。出售虧損指此項股權轉讓的代價與投資無錫小額貸款於出售當日的賬面值之間的差額。

轉撥至投資物業的公平值收入

我們轉撥至投資物業的公平值收入由二零一一年的人民幣112.6百萬元增加人民幣279.5百萬元至二零一二年的人民幣392.1百萬元，主要是由於二零一二年大理五洲國際商貿城及無錫五洲國際哥倫布廣場(二期)出租若干單位並轉撥至投資物業，分別產生公平值收入人民幣145.5百萬元及人民幣109.1百萬元。

投資物業公平值變動

我們的投資物業公平值變動由二零一一年的人民幣120.7百萬元增加人民幣64.6百萬元至二零一二年的人民幣185.3百萬元。

融資成本

我們的融資成本由二零一一年的人民幣12.1百萬元增加人民幣13.0百萬元至二零一二年的人民幣25.1百萬元，主要是由於貸款數額增加。

財務資料

應佔聯營公司利潤及虧損

二零一一年，我們應佔聯營公司虧損人民幣2.4百萬元，而二零一二年應佔聯營公司利潤人民幣5.0百萬元。該變動主要來自我們應佔無錫博南的利潤人民幣6.0百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一一年的人民幣274.1百萬元增加人民幣234.5百萬元至二零一二年的人民幣508.6百萬元。該增加主要是由於稅前利潤及土地增值稅因物業銷售增加而增加。

年度稅後利潤及全面收益總額

基於上文所述，我們的利潤由二零一一年的人民幣373.3百萬元增加人民幣380.6百萬元(即102.0%)至二零一二年的人民幣753.9百萬元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度與截至二零一零年十二月三十一日止年度比較。

收入

我們的收入由二零一零年的人民幣875.8百萬元增加人民幣640.0百萬元(即73.1%)至二零一一年的人民幣1,515.8百萬元，主要是由於物業銷售增加人民幣564.5百萬元。

物業銷售

物業銷售所得收入由二零一零年的人民幣815.6百萬元增加人民幣564.5百萬元(即69.2%)至二零一一年的人民幣1,380.1百萬元，主要是由於已售物業的建築面積及平均售價增加。

已售物業的建築面積由二零一零年的113,713平方米增加44,164平方米(即38.8%)至二零一一年的157,877平方米。

每平方米平均售價由二零一零年的人民幣7,172.5元增加人民幣1,569.0元(即21.9%)至二零一一年的人民幣8,741.5元，主要是由於我們已有開發、銷售及經營無錫五洲國際裝飾城(三期)、無錫五洲國際工業博覽城(二期)、無錫國際五洲裝飾城(二期)及無錫五洲國際工業博覽城(一期)早期的成功往績且整體發展將近完成，因此下令將無錫五洲國際裝飾城(三期)及無錫五洲國際工業博覽城(二期)單位的每平方米價格分別上調至高於無錫國際五洲裝飾城(二期)及無錫五洲國際工業博覽城(一期)單位的每平方米價格。此外，無錫五洲國際中華美食城(二零一一年開始確認收益)等多功能商業綜合體的平均售價高於專業批發市場。

租金收益

租金收益產生的收入由二零一零年的人民幣12.2百萬元增加人民幣12.1百萬元(即99.2%)至二零一一年的人民幣24.3百萬元，主要是由於無錫五洲國際哥倫布廣場(一期)的租金收益增加人民幣8.9百萬元。我們於二零一零年十二月收購無錫龍安19.4%股權後，無錫五洲國際哥倫布廣場(一期)於二零一一年一月開始產生租金收益。我們於二零一零年十二月自三名獨立第三方收購無錫龍安19.4%股權，並開始合併無錫龍安的財務業績。無錫龍安是我們的附屬公司，開發了無錫五洲國際哥倫布廣場(一期)。

財務資料

商業管理服務收益

商業管理服務收益由二零一零年的人民幣39.7百萬元增加人民幣31.8百萬元(即80.1%)至二零一一年的人民幣71.5百萬元，主要是由於無錫五洲國際哥倫布廣場(一期)及無錫五洲國際中華美食城分別產生商業管理服務收益人民幣14.8百萬元及人民幣3.2百萬元。無錫五洲國際中華美食城(一期)及無錫五洲國際中華美食城(二期)分別於二零一一年一月及二零一一年七月開業並開始產生商業管理服務收益。

物業管理收益

物業管理收益由二零一零年的人民幣2.6百萬元增加人民幣5.3百萬元(即203.8%)至二零一一年的人民幣7.9百萬元，主要是由於我們自二零一一年起從無錫五洲國際哥倫布廣場(一期)及無錫五洲國際中華美食城租戶收取物業管理服務費分別人民幣2.4百萬元及人民幣1.2百萬元。

特許專櫃銷售佣金

相比二零一零年並無收入，二零一一年的特許專櫃銷售佣金收入為人民幣1.2百萬元，來自無錫龍安百貨商店(於二零一一年十月開業)銷售貨品。

其他

其他收益由二零一零年的人民幣5.7百萬元增加人民幣25.1百萬元至二零一一年的人民幣30.8百萬元，主要是由於二零一一年透過無錫小額貸款向客戶提供貸款的收益增加人民幣24.2百萬元。我們於二零一二年三月停止放貸，預期日後不會產生有關收益。

銷售成本

銷售成本由二零一零年的人民幣485.8百萬元增加人民幣290.5百萬元(即59.8%)至二零一一年的人民幣776.3百萬元。已售物業成本由二零一零年的人民幣466.5百萬元增加人民幣268.2百萬元(即57.5%)至二零一一年的人民幣734.7百萬元。已售物業成本上升主要是由於(i)建築成本增加人民幣248.8百萬元及(ii)土地收購成本增加人民幣19.4百萬元。建築成本增加主要是由於已售物業建築面積及無錫五洲國際中華美食城等多功能商業綜合體的單位銷售增加，而該等綜合體為多層建築，建築成本更高。

毛利

毛利由二零一零年的人民幣390.0百萬元增加人民幣349.5百萬元(即89.6%)至二零一一年的人民幣739.5百萬元。毛利率由二零一零年的44.5%增至二零一一年的48.8%，主要是由於二零一一年無錫五洲國際工業博覽城(二期)及無錫五洲國際中華美食城單位的售價及毛利率上升。

財務資料

其他收益及收入

其他收益及收入由二零一零年的人民幣110.9百萬元減少人民幣103.4百萬元至二零一一年的人民幣7.5百萬元，主要是由於二零一零年獲得一次過收入人民幣107.6百萬元，為我們就收購無錫龍安19.4%股權的付款與無錫龍安於收購日期的淨資產公平值之差額。

銷售及分銷成本

我們的銷售及分銷成本由二零一零年的人民幣162.0百萬元減少人民幣6.7百萬元(即4.1%)至二零一一年的人民幣155.3百萬元。二零一零年至二零一一年，我們的廣告及推廣開支由人民幣120.7百萬元減至人民幣97.2百萬元。二零一零年至二零一一年，儘管物業銷售大幅增加，佣金僅由人民幣25.7百萬元略增至人民幣29.7百萬元，是由於受益於無錫五洲國際裝飾城(一期及二期)及無錫五洲國際工業博覽城(一期)的知名度，二零一一年減少廣告及推廣活動，以及制定策略降低無錫五洲國際裝飾城(三期)及無錫五洲國際工業博覽城(二期)給予銷售代理的佣金率。

管理費用

我們的管理費用由二零一零年的人民幣55.4百萬元增加人民幣100.5百萬元(即181.4%)至二零一一年的人民幣155.9百萬元，主要是由於(i)行政人員數目由二零一零年十二月三十一日的256名增至二零一一年十二月三十一日的540名而使員工成本大幅上升；(ii)附屬公司數目隨著我們的業務擴張由二零一零年十二月三十一日的18家增至二零一一年十二月三十一日的29家，導致招待費、會議費用及雜項支出增加；及(iii)專業費用及差旅費因籌備[●]而增加所致。管理費用增加其次是由於二零一一年向行政人員支付的薪金增加。

其他費用

我們的其他費用由二零一零年的人民幣15.7百萬元減少人民幣8.5百萬元(即54.1%)至二零一一年的人民幣7.2百萬元，主要是由於我們按成本(包括前期成本)出售一幅土地而繳付一次過轉讓稅人民幣11.0百萬元。

轉撥至投資物業的公平值收入

我們轉撥至投資物業的公平值收入由二零一零年的人民幣17.7百萬元增加人民幣94.9百萬元至二零一一年的人民幣112.6百萬元，主要是由於二零一一年淮安五洲國際廣場、鹽城五洲國際廣場及梅村五洲國際廣場出租若干單位並轉撥至投資物業，分別產生公平值收入人民幣86.5百萬元、人民幣14.5百萬元及人民幣11.5百萬元。

投資物業公平值變動

我們的投資物業公平值變動由二零一零年的人民幣20.0百萬元增加人民幣100.7百萬元至二零一一年的人民幣120.7百萬元。

財務資料

融資成本

我們的融資成本由二零一零年的人民幣0.2百萬元增加人民幣11.9百萬元至二零一一年的人人民幣12.1百萬元，主要是由於欠付貸款數額增加，其次是由於利率上升。我們於二零一一年與信託機構訂立三筆貸款，利率均較銀行貸款高。

應佔聯營公司利潤及虧損

二零一零年，我們應佔聯營公司利潤人民幣109.2百萬元，而二零一一年應佔聯營公司虧損人民幣2.4百萬元。該減少主要是由於無錫龍安於二零一零年十二月成為我們的附屬公司後，我們從二零一一年開始綜合入賬其財務業績，因此其利潤及虧損不再列入應佔聯營公司損益。

所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一零年的人人民幣124.9百萬元增加人民幣149.2百萬元至二零一一年的人人民幣274.1百萬元。該增加主要是由於稅前利潤增加，及由於二零一一年我們的若干中國附屬公司須按介乎土地增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，而二零一零年我們的若干中國附屬公司按彼等收入的3%至8.34%繳納土地增值稅，因此土地增值稅撥備增加人民幣87.1百萬元。

年度稅後利潤及全面收益總額

基於上文所述，我們的利潤由二零一零年的人人民幣289.7百萬元增加人民幣83.6百萬元（即28.9%）至二零一一年的人人民幣373.3百萬元。

有關若干財務狀況表項目的討論

物業、廠房及設備

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的物業、廠房及設備分別為人民幣75.0百萬元、人民幣204.2百萬元及人民幣257.1百萬元。二零一一年十二月三十一日至二零一二年十二月三十一日物業、廠房及設備增加，主要是由於增加人民幣27.9百萬元的一間鹽城旅館項目及人民幣19.2百萬元的大理及龍安辦公室投資、以及購置人民幣20.5百萬元的車輛。二零一零年十二月三十一日至二零一一年十二月三十一日物業、廠房及設備增加，主要是由於龍安百貨商店於二零一一年十月開業。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日總賬面值分別為人民幣5.1百萬元、人民幣98.6百萬元及人民幣128.3百萬元的若干物業、廠房及設備抵押作銀行貸款擔保。

投資物業

基於獨立物業估值師第一太平戴維斯編製的估值，二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，投資物業的公平值分別為人民幣652.5百萬元、人民幣1,248.3百萬元及人民幣2,572.1百萬元。二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們所持投資物業的總建築面積分別為76,827.0平方米、170,974.8平方米及139,783.8平方米。

二零一一年十二月三十一日至二零一二年十二月三十一日投資物業公平值增加，主要是由於二零一二年大理五洲國際商貿城、無錫五洲國際哥倫布廣場（二期）、梅村五洲國際廣場及五洲國際廣場（四期）的公平值分別增加人民幣199.3百萬元、人民幣190.3百萬元、人民幣178.5百萬元及人民幣105.8百萬元所致。

財務資料

二零二零年十二月三十一日至二零一一年十二月三十一日投資物業公平值增加，主要是由於無錫五洲國際哥倫布廣場、淮安五洲國際廣場、無錫五洲國際中華美食城(三期)及梅村五洲國際廣場的公平值分別增加人民幣74.2百萬元、人民幣54.0百萬元、人民幣40.9百萬元及人民幣30.6百萬元。

下表載列所示日期投資物業公平值變動情況：

	竣工投資物業	發展中投資物業 (人民幣千元)	總計
於二零二零年一月一日	227,000	—	227,000
因收購新附屬公司添置 ⁽¹⁾	330,000	15,500	345,500
轉自發展中物業	42,269	—	42,269
轉撥的公平值收入	17,731	—	17,731
投資物業公平值變動	20,000	—	20,000
於二零二零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	637,000	15,500	652,500
添置	4,952	71,194	76,146
轉自發展中物業	—	286,436	286,436
轉撥的公平值收入	—	112,564	112,564
投資物業公平值變動	100,048	20,606	120,654
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	742,000	506,300	1,248,300
添置	—	303,754	303,754
轉自在建投資物業	181,714	(181,714)	—
轉自待售物業	316,253	—	316,253
轉自發展中物業	—	126,342	126,342
轉撥的公平值收入	185,747	206,358	392,105
投資物業公平值變動	78,886	106,460	185,346
於二零一二年十二月三十一日	1,504,600	1,067,500	2,572,100

附註：

(1) 新附屬公司指無錫龍安。

財務資料

下表載列投資物業於所示日期的公平值詳情：

項目	於十二月三十一日			於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	建築面積(平方米)			(人民幣千元)		
無錫五洲國際裝飾城(一期)	14,669	14,669	15,155	110,000	116,000	127,000
無錫五洲國際裝飾城(二期)	20,335	20,335	20,922	137,000	157,000	196,900
無錫五洲國際裝飾城(三期)	—	—	1,323	—	—	11,600
無錫五洲國際裝飾城(四期)	—	—	25,030	—	—	105,800
無錫五洲國際工業博覽城(一期)	9,628	9,628	9,628	60,000	63,000	65,700
無錫五洲國際工業博覽城(一期產品展館A) ..	—	—	17,935	—	—	89,800
無錫五洲國際工業博覽城(二期)	—	—	21,279	—	—	75,300
無錫五洲國際哥倫布廣場(一期)	28,182	28,182	28,182	330,000	406,000	433,000
無錫五洲國際哥倫布廣場(二期)	4,014	4,014	13,992	15,500	32,900	223,200
無錫五洲國際中華美食城(一期)	—	—	5,768	—	—	51,239
無錫五洲國際中華美食城(二期)	—	—	3,744	—	—	33,261
無錫五洲國際中華美食城(三期)	—	6,800	14,037	—	31,300	89,800
梅村五洲國際廣場	—	15,758	23,282	—	94,400	272,900
羊尖五洲國際廣場	—	7,748	10,645	—	31,100	57,100
無錫新區哥倫布廣場	—	2,160	4,361	—	12,000	37,400
杭州五洲國際廣場	—	17,778	17,778	—	109,000	152,000
鹽城五洲國際廣場	—	16,493	16,493	—	67,200	105,000
淮安五洲國際廣場	—	27,410	27,716	—	128,400	168,800
洛社五洲哥倫布廣場	—	—	12,730	—	—	61,600
大理五洲國際商貿城	—	—	61,898	—	—	199,300
南通五洲國際廣場	—	—	6,038	—	—	15,400
總計	76,828	170,975	357,936	652,500	1,248,300	2,572,100

我們投資物業的公平值由二零一零年十二月三十一日至二零一一年十二月三十一日再

財務資料

至二零一二年十二月三十一日均保增長，主要是由於投資物業開發產生其他費用以及市場波動所致。下表載列所示期間投資物業所產生成本的變動：

項目	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		(人民幣千元)	
無錫五洲國際裝飾城(一期)	—	—	1,437
無錫五洲國際裝飾城(二期)	—	(499)	2,236
無錫五洲國際裝飾城(三期)	—	—	6,773
無錫五洲國際裝飾城(四期)	—	—	50,566
無錫五洲國際工業博覽城(一期)	42,269	—	—
無錫五洲國際工業博覽城 (一期產品展館A)	—	—	89,551
無錫五洲國際工業博覽城(二期)	—	—	32,279
無錫五洲國際哥倫布廣場(一期)	154,724	5,452	3,824
無錫五洲國際哥倫布廣場(二期)	10,498	13,711	77,569
無錫五洲國際中華美食城 (一期)	—	—	50,221
無錫五洲國際中華美食城 (二期)	—	—	33,443
無錫五洲國際中華美食城 (三期)	—	12,567	42,246
梅村五洲國際廣場	—	82,852	105,613
羊尖五洲國際廣場	—	29,749	25,653
無錫新區哥倫布廣場	—	15,165	16,224
杭州五洲國際廣場	—	108,999	42,206
鹽城五洲國際廣場	—	52,661	37,058
淮安五洲國際廣場	—	41,925	25,663
洛社五洲哥倫布廣場	—	—	37,987
大理五洲國際商貿城	—	—	53,751
南通五洲國際廣場	—	—	12,049
總計	207,491	362,582	746,349

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，賬面值為人民幣562.1百萬元、人民幣615.8百萬元及人民幣1,040.0百萬元的投資物業已分別抵押以擔保尚未償還的一般銀行融資。

可供出售投資

我們所持九江美吉特貸款10%的權益投資指定作可供出售金融資產。九江美吉特貸款為一家小額貸款公司，於二零一零年五月十四日在中國成立為股份有限公司，註冊資本為人民幣100百萬元。九江美吉特貸款於九江市廬山區從事放貸業務。我們投資九江美吉特貸款旨在豐富投資組合。我們對九江美吉特貸款的投資按成本列賬。我們於各呈報日期對此投資進行減值測試。營業紀錄期間，並無錄得減值。我們計劃[●]後不再投資類似金融資產。

發展中物業

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的發展中物業分別為人民幣1,555.1百萬元、人民幣3,098.8百萬元及人民幣4,307.8百萬元。二零一零年十二月

財務資料

三十一日至二零一一年十二月三十一日以及截至二零一二年十二月三十一日發展中物業均保持增加，主要是由於我們於二零一零年、二零一一年及二零一二年開始開發更多商用物業項目使得發展中物業數量及建築面積雙雙增加所致。下表載列所示日期發展中物業的變動情況：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		(人民幣千元)	
於一月一日的賬面值	472,036	1,555,133	3,098,829
因收購一家新附屬公司新增 ⁽¹⁾	248,387	—	—
新增	1,196,212	2,588,067	2,721,089
轉至待售已竣工物業	(227,068)	(757,935)	(1,385,764)
轉至投資物業	(42,269)	(286,436)	(126,342)
出售	(92,165)	—	—
年末的賬面值	1,555,133	3,098,829	4,307,812

附註：

(1) 新附屬公司指無錫龍安。

下表載列所示日期發展中物業的賬面值詳情：

項目	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		(人民幣千元)	
無錫五洲國際裝飾城(三期)	101,248	—	—
無錫五洲國際裝飾城(四期)	—	—	113,308
無錫五洲國際工業博覽城(一期)	45,473	138,901	—
無錫五洲國際工業博覽城(二期)	397,158	169,657	—
無錫五洲國際工業博覽城 (產品展館C)	—	—	72,996
無錫五洲國際哥倫布廣場(二期)	248,387	415,235	—
無錫五洲國際中華美食城 (一期)	95,705	—	—
無錫五洲國際中華美食城 (二期)	69,308	57,120	80,207
無錫五洲國際中華美食城 (三期)	—	174,442	388,437
梅村五洲國際廣場	116,199	129,946	—
羊尖五洲國際廣場	—	190,997	326,571
無錫新區哥倫布廣場	—	330,499	501,480
杭州五洲國際廣場	229,233	257,892	356,373
鹽城五洲國際廣場	150,010	131,857	206,261
淮安五洲國際廣場	102,412	144,200	228,975
洛社五洲哥倫布廣場	—	—	139,411
榮昌五洲五金裝飾城	—	249,511	467,302
大理五洲國際商貿城(一期產品展館)	—	163,953	23,036
大理五洲國際商貿城(二期)	—	—	29,901
南通五洲國際廣場	—	544,619	844,776
樂陵五洲國際裝飾城(一期)	—	—	36,897
建湖五洲國際商貿城(一期)	—	—	241,501
襄陽五洲國際工業博覽城	—	—	156,345
煙台五洲國際工業博覽城(福山)	—	—	94,035
總計	1,555,133	3,098,829	4,307,812

財務資料

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，賬面值分別為人民幣172.1百萬元、人民幣1,444.1百萬元及人民幣2,491.9百萬元的若干發展中物業已分別抵押以擔保尚未償還的銀行貸款。

待售已竣工物業

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，待售已竣工物業分別約為人民幣439.5百萬元、人民幣462.7百萬元及人民幣532.4百萬元。下表載列所示日期待售已竣工物業的變動情況：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		(人民幣千元)	
於一月一日的賬面值	640,855	439,485	462,745
因收購新附屬公司新增	38,048	—	—
轉自發展中物業	227,068	757,935	1,385,764
轉至投資物業	—	—	(316,253)
轉至物業、廠房及設備	—	—	(5,650)
轉至已售物業成本	(466,486)	(734,675)	(994,181)
年末的賬面值	439,485	462,745	532,425

下表載列所示日期待售已竣工物業的賬面值詳情：

項目	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		(人民幣千元)	
無錫五洲國際裝飾城(一期)	109,169	103,542	—
無錫五洲國際裝飾城(二期)	118,965	8,104	175
無錫五洲國際裝飾城(三期)	—	9,454	681
無錫五洲國際工業博覽城(一期)	173,302	11,643	8,263
無錫五洲國際工業博覽城 (一期產品展館A)	—	—	49,880
無錫五洲國際工業博覽城(二期)	—	210,615	23,821
無錫五洲國際哥倫布廣場(一期)	38,049	33,938	31,313
無錫五洲國際哥倫布廣場(二期)	—	—	288,770
無錫五洲國際中華美食城 (一期)	—	49,200	1,885
無錫五洲國際中華美食城 (二期)	—	36,249	1,809
梅村五洲國際廣場	—	—	15,885
羊尖五洲國際廣場	—	—	2,041
大理五洲國際商貿城	—	—	107,902
總計	439,485	462,475	532,425

待售已竣工物業包括已預售但未交付的物業。例如，二零一二年十二月三十一日，無錫五洲國際哥倫布廣場(二期)及大理五洲國際商貿城(一期)分別有待售已竣工物業人民幣107,134.1百萬元及人民幣39,803.9百萬元，其中分別有人民幣55,608.5百萬元(51.2%)及人民幣13,510.4百萬元(33.9%)於二零一二年十二月三十一日前預售。

待售已竣工物業增加主要是由於發展中物業轉成已竣工物業的數量增加，而發展中物

財務資料

業增加是由於擴充業務及梅村五洲國際廣場、大理五洲國際商貿城、羊尖五洲國際廣場及無錫五洲國際哥倫布廣場竣工所致。待售已竣工物業減少主要是由於交付有關物業所致。

為吸引潛在買家及增強彼等對投資我們首個項目五洲國際裝飾城(一期)的信心，我們於二零零七年決定向該專業批發市場項目買家提供回售權，彼等可於物業交付日期起計滿五週年之日起一個月內按固定回購價格將物業回售予我們。回購價格參考物業的購買價釐定，且保證買家有約相當於各自購買價60%的投資回報。上述銷售合約的總價值為人民幣170.4百萬元，平均售價為每平方米人民幣4,880元。總回購價約為人民幣270.0百萬元。該等銷售合約的主要條款與我們所訂立並無授予置業者回售權的銷售合約相若，而根據回售條款所售物業與同一項目同期所售無回售條款的物業之售價相若。我們的中國法律顧問環球律師事務所認為，由於中國法例不允許物業開發商銷售本身開發的物業時附回售條款，故我們於營業紀錄期間前所訂立附回售條款的銷售合同或會視為遭禁止的銷售業務。環球律師事務所確認，我們因訂有回售條款之銷售合同而可能繳付的最高罰金不超過人民幣30,000元。此外，無錫市惠山區住房保障和房產管理局已向我們發出合規證書，確認不會因上述不合規情況處罰我們。環球律師事務所認為，無錫市惠山區住房保障和房產管理局是發出該類合規確認證書的主管部門。

雖然我們已於二零零七年交付五洲國際裝飾城(一期)的物業，且該等物業的業權已轉讓予買家，但由於彼時買家仍有權將物業回售予我們，因此相關銷售所得款項人民幣170.4百萬元按客戶預付款項列賬，相應成本人民幣100.3百萬元以待售已竣工物業列賬。截至二零一二年十二月三十一日，所有回售權已失效，而有關買家概無行使回售權，因此所有與物業擁有權有關的風險及回報均已轉讓予買家，故我們於二零一二年確認收入人民幣170.4百萬元以及相應成本人民幣100.3百萬元。

我們並無訂立其他授予置業者回售權的安排，預期日後亦不會訂立類似安排。

預付款項、按金及其他應收款項

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的預付款項、按金及其他應收款項分別為人民幣398.6百萬元、人民幣685.5百萬元及人民幣696.5百萬元。下表載列所示日期預付款項、按金及其他應收款項明細：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		(人民幣千元)	
收購土地使用權預付款項	129,572	249,075	34,680
按金	45,520	203,098	391,322
可收回稅項	82,584	104,337	127,582
建築成本預付款項	6,536	26,138	51,310
其他應收款項，扣除減值撥備	134,361	102,879	91,559
總計	398,573	685,527	696,453

財務資料

收購土地使用權預付款項指我們訂立土地使用權出讓合同後預付地方土地局的可退還按金。二零一零年至二零一一年收購土地使用權預付款項增加是由於所簽訂土地使用權出讓合同數目增加所致。

按金包括收購土地繳付的按金、工程按金及信託機構貸款按金。下表載列於所示日期的按金明細：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		(人民幣千元)	
收購土地繳付的按金	45,520	192,413	344,128
工程按金	—	6,396	26,914
信託機構貸款按金	—	4,289	20,280
總計	45,520	203,098	391,322

按金由二零一一年十二月三十一日至二零一二年十二月三十一日有所增長，主要是由於我們擴展業務令射陽及吉林的項目按金及工程按金以及信託機構貸款按金增加。按金由二零一零年十二月三十一日至二零一一年十二月三十一日有所增長，主要是由於我們於江陰、瀋陽及宜興的項目產生的按金所致。

可收回稅項指預付營業稅以及與已售但未交付予買家之物業相關的其他稅項。二零一零年十二月三十一日至二零一一年十二月三十一日以及二零一二年十二月三十一日，可收回稅項增加主要是由於已出售但未交付買家的建築面積增加所致。

建築成本預付款項增加主要是由於在建項目數量及建築面積增加所致。

其他應收款項主要包括預付開支、僱員備用金及向獨立第三方墊款。二零一二年十二月三十一日，向獨立第三方的墊款為人民幣1.5百萬元，已悉數償還。我們提供該等墊款以滿足獨立第三方(控股股東的業務夥伴)的臨時現金需求。我們的中國法律顧問環球律師事務所認為，向第三方非金融機構的墊款(二零一二年十二月三十一日為人民幣1.5百萬元)屬無效。然而，由於有關墊款不計息，因此我們不會遭受任何罰款。環球律師事務所確認向第三方個人的墊款符合中國相關法律法規。董事確認，除該等墊款外，本公司過往或現時與有關獨立第三方並無任何業務關係。於營業紀錄期間，我們並無就其他應收款項減值作出任何撥備。

可收回稅項

可收回稅項指預付所得稅及土地增值稅。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的可收回稅項分別為人民幣58.7百萬元、人民幣103.3百萬元及人民幣79.7百萬元。二零一零年十二月三十一日至二零一一年十二月三十一日，可收回稅項增加主要是由於物業銷售增加導致預付所得稅及土地增值稅增加。二零一一年十二月三十一日至二零一二年十二月三十一日可收回稅項減少主要是由於二零一二年所交付物業建築面積及所確認收入增加令可收回稅項扣除的預付土地增值稅增加所致。

財務資料

應收貸款

應收貸款包括給予客戶的貸款及墊款以及應計利息，扣除組合評估減值撥備。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的應收貸款分別為人民幣200.4百萬元、人民幣310.6百萬元及零。二零一一年十二月三十一日至二零一二年十二月三十一日應收貸款減少主要是由於二零一二年三月出售無錫小額貸款所致。二零一零年十二月三十一日至二零一一年十二月三十一日，應收貸款增加主要是由於無錫小額貸款(於二零一零年六月成立，後於二零一二年三月出售)擴充業務所致。

貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項及應收票據主要包括應收租金收益、物業銷售額、商業管理服務收益及物業管理收益。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的貿易應收款項及應收票據分別為人民幣23.5百萬元、人民幣56.6百萬元及人民幣18.1百萬元。二零一一年十二月三十一日至二零一二年十二月三十一日貿易應收款項及應收票據減少主要是由於我們加大收回力度所致。二零一零年十二月三十一日至二零一一年十二月三十一日，貿易應收款項及應收票據增加主要是由於投資物業建築面積增加令租金收益相關應收款項增加所致。

下表載列所示日期貿易應收款項及應收票據的賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		(人民幣千元)	
三個月內.....	20,108	35,754	13,766
四至六個月.....	3,430	20,700	4,272
七至十二個月.....	—	100	68
總計	23,538	56,554	18,106

於二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們貿易應收款項及應收票據的周轉日數分別為6.4日、9.6日及6.0日。貿易應收款項及應收票據的周轉日數按貿易應收款項及應收票據於有關期間的期初結餘與期末結餘的平均數除以期內總收入再乘以期內天數計算。

貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據主要包括應付第三方供應商及承包商的款項。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的貿易應付款項及應付票據分別為人民幣531.4百萬元、人民幣981.3百萬元及人民幣1,932.7百萬元。貿易應付款項及應付票據增加主要是由於在建項目數目及建築面積增加導致應付承包商與供應商款項增加所致。下表載列所示日期貿易應付款項及應付票據的賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		(人民幣千元)	
一年內	515,995	926,623	1,666,854
超過一年.....	15,367	54,630	265,833
總計	531,362	981,253	1,932,687

財務資料

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們貿易應付款項及應付票據的周轉日數分別為298.1日、355.6日及505.3日。貿易應付款項及應付票據的周轉日數按貿易應付款項及應付票據於有關期間的期初結餘與期末結餘的平均數(受期內開發規模影響)除以期內銷售成本(受期內竣工及交付的物業影響)再乘以期內天數計算。營業紀錄期間貿易應付款項周轉日數波動，主要是由於有關期間竣工及交付的物業與動工及在建項目共同影響所致。

由於記錄貿易應付款項及應付票據與確認銷售成本的時間不匹配，貿易應付款項及應付票據的周轉日數或會受開發進度影響繼續大幅波動。例如，若我們在一定期間大幅提升開發規模，貿易應付款項及應付票據的周轉日數則會大幅增加。

其他應付款項、已收按金及應計費用

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的其他應付款項、應收按金及應計費用為人民幣241.8百萬元、人民幣470.6百萬元及人民幣677.4百萬元。下表載列所示日期我們的其他應付款項、已收按金及應計費用明細：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		(人民幣千元)	
附屬公司非控股股東墊款	92,988	199,286	210,459
第三方墊款	47,300	84,980	19,500
建設按金	2,869	60,972	106,728
政府墊款	40,000	11,680	11,680
租金按金	18,784	27,426	40,017
應付工資及福利	9,369	22,077	37,122
應計費用	8,774	13,397	29,408
營業稅及附加費	6,030	18,299	18,322
物業銷售按金	—	11,103	154,982
維修資金	12,638	14,878	25,445
其他	3,068	6,541	23,731
總計	241,820	470,639	677,394

附屬公司非控股股東的墊款指自附屬公司少數股東獲得的墊款，以撥付該等附屬公司的項目開發資金。我們的中國法律顧問環球律師事務所認為，屬非金融機構的附屬公司非控股股東墊款(二零一二年十二月三十一日為人民幣172.0百萬元)無效。然而，由於有關墊款不計息，因此貸方不會遭受任何罰款。屬非金融機構的附屬公司非控股股東墊款已結清。環球律師事務所確認，我們附屬公司非控股個人股東的墊款(二零一二年十二月三十一日為人民幣38.5百萬元)符合中國相關法律法規。我們附屬公司非控股股東的墊款由二零一零年十二月三十一日的人民幣93.0百萬元增至二零一二年十二月三十一日的人民幣210.5百萬元，主要是由於隨著業務擴展而獲得更多墊款所致。

營業紀錄期間，建設按金增加主要是由於在建項目數目及建築面積增加。

二零一二年十二月三十一日，第三方墊款(指自獨立第三方收取的墊款)為人民幣19.5百萬元，已悉數償還。獨立第三方(控股股東的業務夥伴)提供該等墊款以滿足我們的臨時

財務資料

現金需求。我們的中國法律顧問環球律師事務所認為，第三方非金融機構墊款(二零一二年十二月三十一日為人民幣19.5百萬元)屬無效。然而，由於有關墊款不計息，因此貸方不會遭受任何罰款。環球律師事務所確認第三方個人墊款符合中國相關法律法規。董事確認，除該等墊款外，本公司過往或現時與有關獨立第三方並無任何業務關係。

營業紀錄期間，我們收到由國有企業Jiangxi Real Estate Co., Ltd.為支持無錫五洲國際工業博覽城發展而授出的政府墊款。

租金按金由二零一零年十二月三十一日的人民幣18.8百萬元增至二零一一年十二月三十一日的人民幣27.4百萬元，再增至二零一二年十二月三十一日的人民幣40.0百萬元，主要是由於上述各期簽訂的租賃協議數目增加。

物業銷售按金指我們物業的有意買家根據與我們訂立的具法律約束力認購協議為在預售階段保證購買我們物業而繳付的按金。根據一般認購協議，有意買家須向我們支付按金，倘我們與有意買家在一定期間(通常為自認購協議日期起15天)內訂立銷售合同，則按金會計入購買代價。若在規定期間內有意買家並無與我們訂立銷售合同，則按金不予退還。我們已收到銷售項目單位的按金，並在收到按金時取得全部該等項目的預售許可證。我們的中國法律顧問環球律師事務所認為，在獲得預售許可證後收取按金的慣例符合中國相關法例法規。該等按金自二零一零年十二月三十一日的零增至二零一一年十二月三十一日的人民幣11.1百萬元，再增至二零一二年十二月三十一日的人民幣155.0百萬元，主要是由於待售物業的數量及建築面積均有增加。

預收客戶款

預收客戶款指呈報日期預售物業所得款項及租戶預付的商業管理服務收益。二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日，我們的預收客戶款分別為人民幣1,971.8百萬元、人民幣2,434.3百萬元及人民幣2,737.2百萬元，其中預售所得墊款分別為人民幣1,920.1百萬元、人民幣2,370.7百萬元及人民幣2,661.3百萬元。營業紀錄期間，預收客戶款增加主要是由於待售物業的數量及建築面積均有增加。

財務資料

下表載列所示日期我們按項目劃分的預售所得墊款：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		(人民幣千元)	
無錫五洲國際裝飾城	654,937	191,184	6,299
無錫五洲國際工業博覽城	864,592	827,874	25,991
無錫五洲國際中華美食城	294,696	24,925	193,194
無錫五洲國際哥倫布廣場	105,834	356,247	241,816
梅村五洲國際廣場	—	311,456	178,895
無錫新區哥倫布廣場	—	116,223	386,608
羊尖五洲國際廣場	—	93,123	—
大理五洲國際商貿城	—	278,682	137,403
淮安五洲國際廣場	—	34,715	113,897
榮昌五洲五金裝飾城	—	136,235	275,545
建湖五洲國際商貿城(一期)	—	—	212,557
鹽城五洲國際廣場	—	—	281,780
南通五洲國際廣場	—	—	160,412
洛社五洲哥倫布廣場	—	—	99,979
襄陽五洲國際工業博覽城	—	—	234,851
煙台五洲國際工業博覽城(福山)	—	—	112,081
總計	1,920,059	2,370,664	2,661,308

應收及應付關連方款項

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，應收關連公司款項分別為人民幣89.0百萬元、人民幣53.2百萬元及人民幣94.7百萬元。下表載列應收關連公司款項詳情：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		(人民幣千元)	
五洲國際集團投資	—	—	88
無錫龍和	47,311	53,211	94,622
無錫五洲投資	30,104	—	—
深圳五洲	11,608	—	—
總計	89,023	53,211	94,710

二零一一年重組前，無錫五洲投資為我們的控股公司，管理本集團成員公司的資金。我們不時向無錫五洲投資墊付資金以滿足本集團其他成員公司現金需求。重組完成時，無錫五洲投資不再為本集團成員公司，因此二零一零年應收無錫五洲投資款項入賬為應收關連公司款項。

應收無錫龍和款項由二零一零年十二月三十一日的人民幣47.3百萬元增至二零一二年十二月三十一日的人民幣94.6百萬元，主要是由於少數股東墊款增加所致。應收無錫龍和款項已結清。

財務資料

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，應收關連方款項分別為人民幣33.0百萬元、人民幣8.0百萬元及零，主要是由於向關連方齊雪琴女士（為舒策丸先生配偶）墊款。

應收關連公司款項已結清。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，應付關連公司款項分別為零、人民幣324.3百萬元及人民幣214.0百萬元。下表載列應付關連公司款項詳情：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		(人民幣千元)	
無錫五洲投資.....	—	176,376	213,680
深圳五洲.....	—	147,916	300
總計	—	324,292	213,980

應付無錫五洲投資款項由二零一一年十二月三十一日的人民幣176.4百萬元增加人民幣37.3百萬元至二零一二年十二月三十一日的人民幣213.7百萬元，主要是由於二零一二年十二月三十一日應付無錫五洲投資的金額包括股息人民幣172.1百萬元。

二零一一年應付深圳五洲款項主要是由於深圳五洲預付無錫新區哥倫布廣場土地出讓金所致，已償還。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，應付關連方款項分別為零、人民幣5.0百萬元及零，主要為Zhu Lijuan女士所授貸款的未償還金額。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，應付股東款項分別為人民幣102.7百萬元、人民幣247.2百萬元及人民幣18.1百萬元，主要為舒策城及舒策丸先生所授出股東貸款的未償還金額。

應付關連公司及股東款項已以我們經營活動所得現金流量償還。

計息銀行貸款及其他借貸

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的即期計息銀行貸款及其他借貸分別為人民幣174.4百萬元、人民幣371.4百萬元及人民幣772.5百萬元，非即期計息銀行貸款及其他借貸分別為人民幣147.6百萬元、人民幣851.9百萬元及人民幣1,627.1百萬元。二零一零年至二零一二年計息銀行貸款及其他借貸增加主要是由於擴充業務加上物業建設導致資金需求增加所致。

流動資金與資本來源

我們的現金主要用於支付建築成本、土地收購成本及融資成本以及償還債項及撥付營運資金需求。截止目前，我們主要透過內部產生的現金流、物業預售及銷售所得款項、商業銀行及信託機構借貸撥付開支。展望未來，我們相信[●]、項目建設貸款及按揭貸款、經

財務資料

營活動所提供現金(包括物業銷售及預售、租金收益、商業管理服務收益、物業管理收益)及其他來源以及額外發行權益證券或其他資本市場工具可應付流動資金需求。

下表載列所示期間摘自綜合現金流量表的現金流量數據：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		(人民幣千元)	
經營活動所得／(所用)現金流量淨額..	(318,255)	(734,183)	52,871
投資活動(所用)／所得現金流量淨額..	99,969	(291,811)	(434,419)
融資活動所得現金流量淨額	212,798	1,366,812	621,218
現金及現金等價物增加／(減少)淨額..	(5,488)	340,818	239,670
年初現金及現金等價物.....	180,451	174,963	515,781
年末現金及現金等價物	174,963	515,781	755,451

經營活動

經營活動所得現金流量主要來自物業銷售、租金收益、商業管理服務收益及物業管理收益。經營活動所用現金反映我們的物業開發投資與所得稅付款。

二零一二年，我們經營活動所得現金流量淨額為人民幣52.9百萬元，主要是由於(i)新項目建設費用增加令貿易應付款項及應付票據增加人民幣796.5百萬元；(ii)預售項目數量增加令預收客戶款增加人民幣302.9百萬元；及(iii)租戶、承包商及買家所付按金增加令其他應付款項、已收按金及應計費用增加人民幣209.8百萬元，惟部分被待售發展中物業增加人民幣1,328.3百萬元(與榮昌五洲五金裝飾城、建湖五洲國際商貿城、樂陵五洲國際裝飾城及鹽城五洲國際廣場的土地收購成本及建築成本有關)所抵銷。

二零一一年，我們經營活動所用現金流量淨額為人民幣734.2百萬元，主要是由於待售發展中物業增加人民幣1,207.3百萬元(與榮昌五洲五金裝飾城、南通五洲國際廣場、羊尖五洲國際廣場、大理五洲國際商貿城及無錫五洲國際哥倫布廣場(二期)的土地收購成本及建築成本有關)，惟部分被預收客戶款因預售梅村五洲國際廣場及無錫五洲國際哥倫布廣場(二期)單位而增加人民幣462.5百萬元所抵銷。

二零一零年，我們經營活動所用現金流量淨額為人民幣318.3百萬元，主要是由於(i)待售發展中物業增加人民幣526.4百萬元(與無錫五洲國際工業博覽城、無錫五洲國際中華美食城、杭州五洲國際廣場、鹽城五洲國際廣場及淮安五洲國際廣場的土地收購成本及建築成本有關)；及(ii)其他應付款項、已收按金及應計費用減少人民幣292.8百萬元(與償還Jiangxi Real Estate Co., Ltd.股東貸款有關)，惟部分被預收客戶款因預售無錫五洲國際裝飾城、無錫五洲國際哥倫布廣場(一期)以及無錫五洲國際中華美食城(一期)單位而增加人民幣470.2百萬元所抵銷。

財務資料

投資活動

二零一二年，我們投資活動所用現金流量淨額為人民幣434.4百萬元，主要是由於(i)向關連公司墊款人民幣695.8百萬元及(ii)投資物業增加人民幣434.9百萬元，惟部分被收回向關連公司的墊款人民幣580.7百萬元所抵銷。

二零一一年，我們投資活動所用現金流量淨額為人民幣291.8百萬元，主要是由於(i)向關連公司墊款人民幣409.1百萬元，(ii)投資物業增加人民幣91.4百萬元，及(iii)購置物業、廠房及設備人民幣64.0百萬元，惟部分被收回向關連公司的墊款人民幣260.5百萬元所抵銷。

二零一零年，我們投資活動所得現金流量淨額為人民幣100.0百萬元，主要是由於收回向關連公司的墊款人民幣440.8百萬元，惟部分被(i)向關連公司墊款人民幣183.8百萬元，及(ii)投資物業增加人民幣107.5百萬元所抵銷。

融資活動

融資活動所得現金流量主要來自銀行貸款及其他借貸、權益持有人出資及關連方現金墊款。融資活動所得現金流入主要由銀行貸款與其他借貸還款及向關連方償還的現金墊款所抵銷。

二零一二年，我們融資活動所得現金流量淨額為人民幣621.2百萬元，主要是由於(i)自關連公司墊款人民幣2,292.1百萬元及(ii)銀行貸款及其他借貸所得款項人民幣1,719.2百萬元，惟部分被償還關連公司墊款人民幣2,112.2百萬元所抵銷。

二零一一年，我們融資活動所得現金流量淨額為人民幣1,366.8百萬元，主要是由於(i)獲得銀行貸款及其他借貸人民幣1,088.0百萬元，及(ii)關連公司墊款人民幣874.1百萬元，惟部分被償還關連公司墊款人民幣566.5百萬元所抵銷。

二零一零年，我們融資活動所得現金流量淨額為人民幣212.8百萬元，主要是由於(i)關連公司墊款人民幣249.3百萬元，(ii)股東墊款人民幣93.7百萬元，及(iii)非控股權益注資人民幣66.8百萬元，惟部分被償還關連公司墊款人民幣252.0百萬元所抵銷。

債務、流動資產淨值及或然負債

債務

下表載列所示日期有抵押銀行貸款及其他借貸明細：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 (未經審核)
	(人民幣千元)			
銀行貸款 — 有抵押	322,000	829,340	1,638,420	1,937,380
銀行貸款 — 無抵押	—	—	83,500	82,300
其他借貸 — 有抵押	—	394,000	677,640	627,640
總計	<u>322,000</u>	<u>1,223,340</u>	<u>2,399,560</u>	<u>2,647,320</u>

財務資料

營業紀錄期間，我們的銀行貸款及其他借貸以人民幣計值。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年三月三十一日，未償還銀行貸款及其他借貸總額分別為人民幣322.0百萬元、人民幣1,223.3百萬元、人民幣2,399.6百萬元及人民幣2,647.3百萬元。營業紀錄期間及截至最後可行日期，我們獲取銀行貸款及其他借貸並無任何困難。

除銀行貸款外，我們於營業紀錄期間直至二零一三年三月三十一日與信託機構訂立六宗貸款，截至二零一三年三月三十一日其中四宗貸款尚未償還。雖然信託機構的貸款利率一般高出銀行貸款2至12個百分點，但由於相較銀行貸款，該類貸款具有條款及抵押結構更為靈活且撥款時間更為有利的優勢，因此於營業紀錄期間直至二零一三年三月三十一日我們仍選擇信託機構貸款作為部分項目的其他融資來源以豐富我們的融資渠道。銀行貸款的條款及抵押結構受到嚴格的監管規定及內部合規程序的規限，而信託機構貸款則可協商，具有靈活多變的結構。具體而言，我們的信託機構貸款可協商配合項目公司的資本架構、項目的風險回報水平及我們項目開發過程的資金要求。此外，信託機構貸款會一次過提供資金，相對銀行貸款而言更為有利，因銀行貸款通常分期提供，且須滿足多項文件及財務業績要求。作為可供選擇的融資渠道，信託機構貸款不僅可令我們取得外部融資，亦可減輕受到嚴格管制之銀行借貸的政策風險。

信託機構的貸款利率通常不與中國人民銀行基準利率掛鉤，但很大程度上依賴於市況。下表載列銀行貸款與信託機構貸款的實際利率：

融資類型	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一三年 三月三十一日 止三個月 (未經審核)
	(%)	(%)	(%)	(%)
銀行貸款.....	5.67-7.04	6.75-11.48	6.55-10.50	5.10-10.50
信託機構貸款.....	—	13.00-16.00	13.00-16.80	13.00-16.80

營業紀錄期間直至最後可行日期，我們並無於任何重大方面違反信託機構貸款的還款或其他責任。倘我們未能履行還款責任，則可能失去相關物業公司的擁有權。其他詳情請參閱「風險因素 — 我們的債務水平較高，可能影響我們的業務、財務狀況、經營業績及前景」一節。

二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年三月三十一日，我們的信託機構貸款分別為人民幣394.0百萬元、人民幣677.6百萬元及人民幣627.6百萬元。該等貸款期限介乎12至24個月，年利率介乎13.0%至16.8%。根據該等貸款的條款，借款項目公司及彼等聯屬人士的股權或土地使用權已抵押予信託機構，以擔保履行還款責任。儘管項目公司作出合併、清盤等重大企業行動須經相關信託機構同意，但該等機構無權干涉項目公司及其業務的日常營運及管理。信託機構並無獲授提名董事或否決權等特別權利。

財務資料

下表載列營業紀錄期間直至二零一三年三月三十一日我們的信託機構貸款詳情：

獲得信託貸款的公司	信託機構	信託貸款期限	信託貸款 本金 (人民幣 百萬元)	利率 (佔信託貸款 本金百分比)	已抵押為抵押品的股權或土地使用權(如適用)
無錫商業投資.....	陸家嘴國際信託 有限公司	二零一二年 七月十日至 二零一四年 七月九日	393.6	16.8%	無錫商業投資所持若干幅土地的土地使用權及相關在建物業；無錫中南與南通五洲所持若干幅土地的土地使用權；無錫五洲裝飾城所持無錫商業投資全部股權
無錫五洲裝飾城...	大業信託有限 責任公司	二零一一年 十月二十六日至 二零一三年 四月二十五日	94.0	13.0%	盱眙五洲所持一幅土地的土地使用權
無錫龍祥.....	長安國際信託 股份有限公司	二零一二年 五月十日至 二零一三年 十一月九日	90.0	14.8%	無錫龍祥所持若干幅土地的土地使用權及物業
無錫龍安.....	甘肅省信託有限 責任公司	二零一一年 七月二十九日至 二零一二年 七月二十八日	200.0	16.0%	無錫龍安所持若干幅土地的土地使用權及在建物業
無錫龍祥.....	國聯信託股份 有限公司	二零一一年 三月二十四日至 二零一三年 三月二十四日	100.0	13.0%	無錫龍祥所持若干幅土地的土地使用權及物業
煙台五洲置業.....	安徽國元信託 有限責任公司	二零一三年 三月五日至 二零一四年 三月四日	50.0	13.0%	大理五洲及榮昌五洲所持若干幅土地的土地使用權及物業

我們的中國法律顧問環球律師事務所確認，我們於營業紀錄期間直至二零一三年三月三十一日與信託機構訂立的六宗貸款符合中國相關法例法規。

截至二零一三年三月三十一日，信託機構貸款佔我們銀行貸款及其他借貸總額的23.7%。我們計劃繼續控制信託機構貸款的總額，將其佔我們銀行貸款及其他借貸總額的比例保持在當前水平。我們亦預計日後不會依賴信託機構貸款為物業發展融資。因此，董事預計，信託機構貸款不會對我們的利息開支及盈利能力有重大影響。

我們的大部分銀行貸款及其他借貸均以資產作抵押，包括物業、廠房及設備、投資物業、預付土地租賃款項、發展中物業、待售已竣工物業及已抵押存款。二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日與二零一三年三月三十一日，總賬面值分別為人民幣765.8百萬元、人民幣2,260.8百萬元、人民幣4,127.1百萬元及人民幣3,824.8百萬元。並無其

財務資料

他有關未結清銀行貸款及其他借貸的重大契約。我們的即期信貸融資承諾書概無載有任何可能阻礙我們使用尚未動用之銀行融資的有關財務比率(包括負債比率及負債權益比率)的契約。營業紀錄期間直至最後可行日期，我們並無於任何重大方面違反貸款協議的還款或其他責任。

二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年三月三十一日止三個月，我們的銀行貸款及其他借貸的實際年利率分別介乎5.67%至7.04%、6.75%至16.00%、6.55%至16.8%及5.10%至16.80%。

下表載列所示日期按到期日劃分的銀行貸款及其他借貸明細：

	於十二月三十一日			於三月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 (未經審核)
	(人民幣千元)			
須於一年內償還	174,400	371,400	772,480	768,140
須於二至五年內償還	57,600	740,300	1,416,240	1,637,740
須於五年後償還	90,000	111,640	210,840	241,440
總計	322,000	1,223,340	2,399,560	2,647,320

除上文所披露者及集團內負債外，於二零一三年三月三十一日，我們並無任何未償還的貸款資本、債務證券、債券、銀行透支、租購承諾之承兌負債或承兌信貸。

財務資料

流動資產淨值

下表載列所示日期我們的流動資產及流動負債：

	於十二月三十一日			於三月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 (未經審核)
	(人民幣千元)			
流動資產				
存貨	—	2,397	1,251	1,060
發展中物業	1,555,133	3,098,829	4,307,812	4,397,732
待售的已竣工物業	439,485	462,745	532,425	1,116,059
按公平值計入損益的股權投資	11,156	—	—	—
貿易應收款項及應收票據	23,538	56,554	18,106	37,510
應收關連公司款項	89,023	53,211	94,710	88
應收關連方款項	32,956	7,974	—	—
應收股東款項	—	—	—	—
預付土地租賃款項	223,633	127,575	600,441	582,513
預付款項、按金及其他應收款項	398,573	685,527	696,453	815,383
可收回稅項	58,679	103,282	79,668	97,444
應收貸款	200,413	310,576	—	—
已抵押存款	36,225	48,917	26,971	315,221
受限制現金	1,900	42,011	126,800	113,061
現金及現金等價物	174,963	515,781	755,451	424,983
流動資產總值	3,245,677	5,515,379	7,240,088	7,901,054
流動負債				
貿易應付款項及應付票據	531,362	981,253	1,932,687	1,806,618
其他應付款項、已收按金及應計費用	241,820	470,639	677,394	765,833
預收客戶款	1,971,779	2,434,284	2,737,177	3,305,800
應付關連公司款項	—	324,292	213,980	277,184
應付關連方款項	—	5,000	—	—
應付股東款項	102,705	247,215	18,136	18,064
計息銀行及其他借貸	174,400	371,400	772,480	768,140
應付稅項	73,181	200,518	465,811	418,381
流動負債總額	3,095,247	5,034,601	6,817,665	7,360,020
流動資產淨值	150,430	480,778	422,423	541,034

我們集中管理營運資金，確保適當有效地獲取及調動資金。

我們就土地收購成本及建築成本作出重大資本承擔及安排付款時，會審慎考慮現金狀況及進一步融資能力。倘有合適機會，我們亦擬透過進一步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，我們擬運用多項不同的計劃管理日後的現金流量，降低經濟狀況出現不可預期逆轉的風險，包括調整開發時間表以確保項目可用資金充裕，實施成本控制措施，以商業

財務資料

合理價格出售指定的投資物業，並與相關交易對手重新磋商若干合同土地收購安排的付款條款(如必要)。憑藉上述各項措施並基於[●]，我們預期流動資金狀況會於[●]後改善。

經考慮[●]、可動用銀行融資及經營現金流，董事認為，我們的營運資金足以應付目前及本文件日期起計未來12個月的需求。

二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年三月三十一日的流動資產淨值分別為人民幣150.4百萬元、人民幣480.8百萬元、人民幣422.4百萬元及人民幣541.0百萬元。二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年三月三十一日，我們以人民幣計值的現金總額分別為人民幣175.0百萬元、人民幣515.8百萬元、人民幣755.5百萬元及人民幣425.0百萬元。

截至二零一三年三月三十一日，我們可用但尚未提取的信貸額為人民幣1,567百萬元。

資本開支

營業紀錄期間，我們的資本開支主要為收購土地使用權、建設及開發投資物業以及購置物業、廠房及設備產生的開支。二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們產生的資本開支分別為人民幣1,241.9百萬元、人民幣2,353.9百萬元及人民幣3,442.2百萬元。

合約承擔

營業紀錄期間，我們的合約承擔主要包括我們就發展中物業之土地收購及建築成本作出的經營租賃承擔及資本承擔。

經營租賃承擔

我們將若干投資物業按經營租賃安排出租，年期介乎一至20年。根據該等租約，租戶通常須支付抵押按金及租金(或會因應當時市況間或調整)。

下表載列所示日期我們根據不可撤銷經營租賃應收的日後最低租賃付款：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		(人民幣千元)	
一年內	2,922	6,036	60,581
第二至五年(包括首尾兩年)	32,237	90,056	265,122
五年以上	262,314	531,527	821,723
總計	297,473	627,619	1,147,426

我們亦根據經營租賃安排租用若干辦公室物業。租賃一般初步為期一至三年，可基於重新協商的租賃條款續租。

財務資料

下表載列所示日期我們根據不可撤銷經營租賃應付的日後最低租賃付款：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		(人民幣千元)	
一年內	810	6,728	4,731
第二至五年(包括首尾兩年)	—	5,183	5,260
五年以上	—	—	180
總計	810	11,911	10,171

資本承擔

我們的資本承擔主要有關開發成本。我們於所示日期的資本承擔如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		(人民幣千元)	
已訂約但未撥備：			
收購地塊	—	41,392	133,880
物業發展活動	545,147	503,513	1,630,025
總計	545,147	544,905	1,763,905

下表載列所示日期我們收購按項目階段劃分之土地的資本承擔分析：

項目階段	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
		(人民幣千元)	
建湖五洲國際商貿城	—	21,892.1	—
洛社五洲哥倫布廣場	—	19,500.0	—
射陽五洲國際廣場	—	—	51,160.0
前洲五洲國際廣場	—	—	82,720.0
總計	—	41,392.1	133,880.0

財務資料

下表載列所示日期按項目階段劃分之物業發展活動的資本承擔分析：

項目	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
		(人民幣千元)	
無錫五洲國際裝飾城			
二期	51,204.5	—	—
三期	—	52,262.9	—
四期	—	—	75,740.8
無錫五洲國際工業博覽城			
二期	248,066.4	—	—
一期A廳	—	57,032.0	—
二期C廳	—	—	50,786.5
無錫五洲國際哥倫布廣場	—	—	1,506.0
無錫五洲國際中華美食城			
一期	110,370.4	—	—
二期	—	171,000.0	—
三期	—	—	167,740.2
梅村五洲國際廣場	114,852.3	17,890.8	10,334.2
羊尖五洲國際廣場			
二期	—	—	78,855.4
南通五洲國際廣場			
北區	—	—	489,738.5
鹽城五洲國際廣場	—	—	166,370.9
淮安五洲國際廣場			
一期	—	—	39,077.5
無錫新區哥倫布廣場	—	—	46,441.2
建湖五洲國際商貿城			
一期	—	—	45,468.9
洛社五洲哥倫布廣場	—	—	40,382.6
大理五洲國際商貿城			
一期	—	22,991.3	—
二期	—	—	33,661.8
榮昌五洲五金裝飾城一期	—	—	75,759.2
杭州五洲國際廣場	20,653.6	182,336.1	176,100.1
煙台五洲國際工業博覽城(福山)	—	—	17,584.2
樂陵五洲國際裝飾城一期	—	—	21,789.6
襄陽五洲國際工業博覽城	—	—	92,687.3
總計	545,147.2	503,513.1	1,630,024.7

財務資料

或然負債

根據市場慣例，我們與中國多家銀行訂立安排，向已竣工物業買家提供按揭貸款。就已竣工物業按揭作出的擔保與有關按揭同時生效，一般於以下事項發生時(以較早者為準)解除：

- 房屋所有權證呈交予承按銀行時；或
- 買家償清全部按揭款項時。

倘買家無法償還按揭貸款，我們或須償還按揭貸款，購回相關物業。否則，承按銀行有權拍賣相關物業，並向我們收回未清償貸款超逾止贖拍賣所得款項淨額之差額。依照行業慣例，我們不會對物業買家進行獨立的信用審查，而倚賴承按銀行作出的信用審查。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，未結清物業買家按揭貸款擔保額分別為人民幣217.9百萬元、人民幣185.9百萬元及人民幣518.6百萬元。董事認為，即使買家無法償還貸款，相關物業的可變現淨值亦足以支付未償還按揭貸款與累計利息及罰款，因此並無計提擔保撥備。

此外，我們亦為有良好經營往績及信譽的項目佔用人(均為獨立第三方)所獲銀行信貸向銀行提供擔保，以加強與佔用人的關係。我們並無就該等擔保收取任何代價，且我們計劃日後不再向佔用人提供擔保。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，上述擔保的未結清金額分別為人民幣50.0百萬元、人民幣90.0百萬元及人民幣35.0百萬元。董事認為毋須就該等擔保撥備，而該等擔保並已解除。於二零一二年十二月三十一日，除以上披露者外，我們並無就任何獨立第三方的債務提供擔保。

我們就九江美吉特貸款獲授之銀行融資向銀行提供擔保。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，該等擔保的未結清金額分別為零、零及人民幣56.0百萬元。該等擔保於二零一三年三月解除。

董事確認，自二零一二年十二月三十一日以來，我們的債務及或然負債並無重大不利變動。

資產負債表外安排

除所披露或然負債外，我們並無訂立任何資產負債表外安排或作出任何承擔，擔保任何第三方的付款責任。對於向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援，或與我們從事租賃或對沖或研發服務的任何未綜合入賬實體，我們並無持有其任何可變權益。

財務資料

主要財務比率

下表載列我們於所示日期或期間的主要財務比率：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
流動比率 ⁽¹⁾	104.9%	109.5%	106.2%
速動比率 ⁽²⁾	33.2%	36.2%	26.4%

附註：

- (1) 流動比率按各年末流動資產總額除以流動負債總額計算。
- (2) 速動比率按各年末流動資產減存貨、發展中物業、待售已竣工物業及預付土地租賃款項除以流動負債計算。

營業紀錄期間，我們擴大了項目開發規模，因此在建物業及待售已竣工物業增加，流動負債亦隨之增多，導致流動比率與速動比率降低。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
股本回報率 ⁽¹⁾	33.3%	29.8%	45.8%
資產回報率 ⁽²⁾	6.8%	5.1%	7.2%

附註：

- (1) 股本回報率按各年／期內純利除以各年末總權益計算。
- (2) 資產回報率按各年／期內純利除以各年末總資產計算。

營業紀錄期間，我們的純利因交付的物業數目增加而增加，因而導致股本回報率及資產回報率升高。

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
負債比率 ⁽¹⁾	37.0%	97.7%	145.9%
負債權益比率 ⁽²⁾	16.9%	56.5%	99.9%
淨負債比率 ⁽³⁾	83.5%	86.3%	84.6%
利息償付率 ⁽⁴⁾	31.8	8.1	7.6

附註：

- (1) 負債比率按各年末的總負債除以總權益計算。
- (2) 負債權益比率按各年末的淨負債除以總權益計算。
- (3) 淨負債比率按各年末的淨負債(包括計息銀行貸款及其他借貸、貿易及其他應付款項、預收客戶款以及應付關連公司、關連方及股東款項減現金及現金等價物)除以總資本(包括母公司擁有人應佔權益)加上淨負債計算。
- (4) 利息償付率按各年末扣除息稅前利潤除以利息計算。

營業紀錄期間，我們主要以銀行貸款及借貸撥付項目開發資金，導致負債增加，負債權益比率升高。此外，營業紀錄期間負債增加亦導致扣除息稅前利潤減少，利息償付率因而降低。

財務資料

有關市場風險的質化與量化披露資料

我們於一般業務過程中面對多種市場風險，包括信貸風險、外匯風險、利率風險、流動資金風險、商品風險及通脹。

利率風險

我們的利率風險主要與有抵押計息銀行存款及其他計息借貸有關。銀行貸款利率根據中國人民銀行公佈的一年期基準利率（於二零一零年、二零一一年及二零一二年分別為5.81%、6.56%及6.31%）釐定及調整，我們目前並無訂立利率掉期來對沖借貸公平值變動的風險。我們的政策旨在維持適當的定息借貸與浮息借貸水平，平衡公平值與現金流量利率風險。

此外，倘日後我們必須進行債務融資，利率上調會增加我們的舉債成本。利率波動亦可導致債務承擔公平值大幅波動。

我們目前並無使用任何衍生工具管理利率。倘日後我們決定採用，我們無法保證日後可透過對沖活動保護我們免受利率波動影響。

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、有關物業項目的銷售／預售業績、貸款到期情況及計劃物業開發項目的進度。

外匯風險

外匯風險指外幣匯率波動會影響我們財務業績及現金流量的風險。

我們的大部分經營開支（包括經營及管理費用）以人民幣計值，我們的大部分收入亦以人民幣收取。我們預期將產生的大部分開支及將確認的收入亦會繼續以人民幣計值。因此，管理層並不認為我們面對重大外匯風險。

然而，隨著業務擴大，我們可能產生若干以人民幣以外貨幣計值的現金流，因此，我們面對的匯率波動風險或會增加。為控制貨幣波動風險，我們可能於適當情況下就較大金額合約訂立遠期匯率合約，對沖實際交易。我們的政策並非透過遠期貨幣合同進行投機。截至本文件日期，我們並無進行任何外幣對沖活動。

股息政策

根據開曼群島公司法，我們可於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。我們的組織章程細則規定，我們可自己變現或未變現作其他用途的利潤或董事認為不再需要的任何儲備宣派及派付股息。經普通決議案批准，股息亦可自股份溢價賬或依開曼群島公司法可作此用途的其他基金或賬目宣派及派付。

財務資料

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外，(i)所有股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此目的催繳前就股份所繳付的款項不會視為股份的已繳股款，及(ii)所有股息須按股份於派發股息任何期間的已繳股款比例分配及派付。

倘股東欠付催繳股款或其他款項，則董事可將所欠的全部金額(如有)自應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或款項中扣除。此外，宣派股息由董事酌情決定，實際宣派及派付股息金額亦視乎以下因素而定：

- 一般業務狀況；
- 財務業績；
- 資本需求；
- 股東利益；及
- 董事會認為相關的任何其他因素。

我們日後向股東派發股息亦視乎我們能否獲取中國附屬公司的股息。中國法律規定，股息須自按中國會計準則計算的純利派付，該等準則若干方面與國際財務報告準則有別。中國法律亦要求位處中國的企業在分派所得款項淨額前，將部分純利撥作法定儲備。該等法定儲備不可用於分派現金股息。此外，倘我們的附屬公司負債或虧損，或因我們或附屬公司日後訂立的銀行信貸融資、可轉換債券工具或其他協議等任何限制性契諾使致，我們獲附屬公司分派或會受限。

董事會以港元宣派每股股份的股息(如有)，該等股息會以港元派付。任何財政年度的末期股息須經股東批准方可作實。營業紀錄期間，我們並無宣派或派發任何股息。經考慮財務狀況並受上述所限，且在不因虧損或其他事宜而減少可用可分派儲備金額的任何情況下，我們現時擬向股東分派截至二零一三年十二月三十一日止年度及其後各年度的股息，金額不少於我們在中國經營企業的任何可分派利潤淨額(不計及投資物業公平值淨收入或虧損)的20%。然而，我們會每年重新評估股息政策。

可分派儲備

於二零一二年十二月三十一日，可分派予股權持有人的儲備約為人民幣234.4百萬元。

董事確認無重大逆轉

董事確認，截至本文件日期，本公司自二零一二年十二月三十一日(即本公司最近期經審核財務報表日期)起的財務或經營狀況或前景並無重大逆轉。

財務資料

本公司董事確認，彼等已作出充分的盡職調查以確保截至本文件日期，我們自二零一二年十二月三十一日起的財務或經營狀況或前景並無重大逆轉，自二零一二年十二月三十一日起，亦無出現對本文件附錄一會計師報告所載資料有重大影響之情況。

物業估值對賬

以下報表呈列本文件附錄一所載二零一二年十二月三十一日經審核綜合財務資料所列若干物業總金額與本文件附錄三所載二零一三年二月二十八日相關物業估值的對賬。

	(人民幣千元)
二零一二年十二月三十一日下列物業的賬面淨值	
— 發展中物業	4,307,812
— 待售已竣工物業	532,425
— 投資物業	2,572,100
— 物業、廠房及設備(僅包括在建房屋及工程)	204,001
— 預付土地租賃款項	681,224
	<u>8,297,562</u>
加：二零一三年一月一日至二零一三年二月二十八日期間的增加	520,865
減：二零一三年一月一日至二零一三年二月二十八日期間的出售	<u>(184,050)</u>
二零一三年二月二十八日的物業賬面淨值	8,634,377
估值盈餘淨值	<u>9,247,223</u>
本文件附錄三物業估值報告所載二零一三年二月二十八日 之物業市值	<u><u>17,881,600</u></u>

未來計劃

未來計劃及前景

有關我們的未來計劃詳情，請參閱「業務 — 我們的業務策略」一節。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就五洲國際控股有限公司編製的報告全文，以供載入本文件。

[待插入安永信函抬頭]

[草稿]

敬啟者：

以下乃吾等就五洲國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的財務資料編製的報告，有關財務資料包括按下文第II節附註2.1「呈列基準」所載基準編製的截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的貴集團綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表與二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的貴集團綜合財務狀況表及貴公司財務狀況表以及相關附註(「財務資料」)，以供載入貴公司於[●]就貴公司股份[●]而刊發的文件(「文件」)。

貴公司於二零一零年六月二十二日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。根據文件「歷史及重組」一節所載的集團重組(「重組」，已於二零一二年六月五日完成)，貴公司成為貴集團旗下其他附屬公司的控股公司。除重組外，貴公司自註冊成立以來並無進行任何業務或營運。

附錄一

會計師報告

I 財務資料

貴集團按第II節附註2所載基準就有關期間編製的財務資料如下：

綜合全面收益表

		截至十二月三十一日止年度		
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	第II節 附註			
收入	6	875,794	1,515,769	2,253,240
銷售成本		(485,769)	(776,287)	(1,052,374)
毛利		390,025	739,482	1,200,866
其他收益及收入	6	110,879	7,514	25,309
銷售及分銷成本		(161,986)	(155,285)	(232,545)
管理費用		(55,392)	(155,907)	(271,725)
其他費用		(15,677)	(7,161)	(16,797)
轉撥至投資物業的				
公平值收入	14	17,731	112,564	392,105
投資物業公平值變動	14	20,000	120,654	185,346
融資成本	7	(177)	(12,132)	(25,071)
應佔聯營公司損益	20(b)	109,230	(2,353)	5,016
稅前利潤	8	414,633	647,376	1,262,504
所得稅開支	10	(124,908)	(274,108)	(508,620)
年內稅後利潤及				
全面收益總額		289,725	373,268	753,884
以下各方應佔：				
母公司擁有人	12	284,837	313,412	699,711
非控股權益		4,888	59,856	54,173
		289,725	373,268	753,884
母公司普通權益持有人				
應佔每股盈利				
基本及攤薄	11	不適用	不適用	不適用

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

		十二月三十一日		
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	第II節 附註			
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	75,044	204,157	257,098
投資物業	14	652,500	1,248,300	2,572,100
預付土地租賃款項	15	198,827	215,082	80,783
無形資產	18	1,147	3,516	4,487
長期遞延開支	19	1,220	3,561	3,019
於聯營公司投資	20	39,121	36,768	41,784
可供出售投資	21	10,000	10,000	10,000
遞延稅項資產	22	23,750	93,753	224,426
非流動資產總值		<u>1,001,609</u>	<u>1,815,137</u>	<u>3,193,697</u>
流動資產				
存貨		—	2,397	1,251
發展中物業	16	1,555,133	3,098,829	4,307,812
待售已竣工物業	17	439,485	462,745	532,425
按公平值計入損益的				
股本投資	23	11,156	—	—
貿易應收款項及應收票據	24	23,538	56,554	18,106
應收關連公司款項	34	89,023	53,211	94,710
應收關連方款項	34	32,956	7,974	—
預付土地租賃款項	15	223,633	127,575	600,441
預付款項、按金及				
其他應收款項	25	398,573	685,527	696,453
可收回稅項		58,679	103,282	79,668
應收貸款	26	200,413	310,576	—
受限制現金	27	1,900	42,011	26,971
已抵押存款	27	36,225	48,917	126,800
現金及現金等價物	27	174,963	515,781	755,451
流動資產總值		<u>3,245,677</u>	<u>5,515,379</u>	<u>7,240,088</u>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表(續)

		十二月三十一日		
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註			
流動負債				
貿易應付款項及應付票據	28	531,362	981,253	1,932,687
其他應付款項、				
已收按金及應計費用	29	241,820	470,639	677,394
預收客戶款	30	1,971,779	2,434,284	2,737,177
應付關連公司款項	34	—	324,292	213,980
應付關連方款項	34	—	5,000	—
應付股東款項	34	102,705	247,215	18,136
計息銀行貸款及其他借貸	31	174,400	371,400	772,480
應付稅項	10	73,181	200,518	465,811
流動負債總額		<u>3,095,247</u>	<u>5,034,601</u>	<u>6,817,665</u>
流動資產淨值		<u>150,430</u>	<u>480,778</u>	<u>422,423</u>
資產總值減流動負債		<u>1,152,039</u>	<u>2,295,915</u>	<u>3,616,120</u>
非流動負債				
計息銀行貸款及其他借貸	31	147,600	851,940	1,627,080
遞延稅項負債	22	133,326	192,053	343,925
非流動負債總額		<u>280,926</u>	<u>1,043,993</u>	<u>1,971,005</u>
資產淨值		<u>871,113</u>	<u>1,251,922</u>	<u>1,645,115</u>
權益				
母公司擁有人應佔權益				
股本	32(a)	—	—	216,659
儲備	32	591,672	822,588	1,103,034
		<u>591,672</u>	<u>822,588</u>	<u>1,319,693</u>
非控股權益		<u>279,441</u>	<u>429,334</u>	<u>325,422</u>
權益總額		<u>871,113</u>	<u>1,251,922</u>	<u>1,645,115</u>

綜合權益變動表

母公司擁有人應佔

	股本		資本儲備		法定盈餘儲備		(累計虧損) / 保留利潤		總計		非控股權益		權益總計	
	人民幣千元	附註32(a)	人民幣千元	附註32(b)	人民幣千元	附註32(c)	人民幣千元	附註32(d)	人民幣千元	附註32(e)	人民幣千元	附註32(f)	人民幣千元	附註32(g)
於二零一零年一月一日	—	—	—	—	—	—	—	—	289,449	17,386	(11,214)	—	278,235	
附屬公司當時權益持有人注資	—	—	363,344	—	3,644	—	(77,539)	—	289,449	17,386	(11,214)	—	278,235	
附屬公司非控股股東注資	—	—	17,386	—	—	—	—	—	17,386	—	—	68,800	17,386	
業務合併產生之非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	68,800	—	68,800	
年內全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	216,967	—	216,967	
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	—	—	—	—	284,837	—	284,837	—	4,888	—	289,725	
於二零一零年十二月三十一日及	—	—	—	—	17,739	—	(17,739)	—	284,837	—	—	—	289,725	
於二零一一年一月一日	—	—	380,730	—	21,383	—	189,559	—	591,672	279,441	—	—	871,113	
集團自附屬公司當時權益持有人收購附屬公司	—	—	(75,490)	—	—	—	—	—	(75,490)	—	—	—	(75,490)	
收購非控股權益	—	—	(7,006)	—	—	—	—	—	(7,006)	7,006	—	—	—	
附屬公司非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	83,900	—	—	83,900	
年內全面收益總額	—	—	—	—	—	—	313,412	—	313,412	59,856	—	—	373,268	
向非控股股東支付的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(869)	—	—	(869)	
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	—	—	34,195	—	(34,195)	—	—	—	—	—	—	
於二零一一年十二月三十一日及	—	—	298,234	—	55,578	—	468,776	—	822,588	429,334	—	—	1,251,922	
於二零一二年一月一日	216,659	—	—	—	—	—	—	—	216,659	—	—	—	216,659	
發行新股	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
集團自附屬公司	—	—	(299,214)	—	—	—	—	—	(299,214)	—	—	—	(299,214)	
收購非控股權益	—	—	52,054	—	—	—	—	—	52,054	(61,194)	—	—	(9,140)	
附屬公司非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	9,352	—	—	9,352	
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(62,965)	—	—	(62,965)	
附屬公司清盤	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,067)	—	—	(11,067)	
年內全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	54,173	—	—	54,173	
向附屬公司清盤	—	—	—	—	—	—	699,711	—	699,711	—	—	—	753,884	
年內全面收益總額	—	—	—	—	—	—	(172,105)	—	(172,105)	—	—	—	(172,105)	
向附屬公司當時權益持有人支付的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(32,211)	—	—	(32,211)	
向非控股股東支付的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	—	—	87,726	—	(87,726)	—	—	—	—	—	—	
於二零一二年十二月三十一日	216,659	—	51,074	—	143,304	—	908,656	—	1,319,693	325,422	—	—	1,645,115	

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

		截至十二月三十一日止年度		
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註			
經營活動所得現金流量				
稅前利潤		414,633	647,376	1,262,504
調整如下：				
物業、廠房及設備項目折舊	8,13	4,851	10,058	23,874
無形資產攤銷	8,18	34	467	914
長期遞延開支攤銷	8,19	133	738	1,281
應收貸款減值撥備	26	1,978	1,128	20
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收入)	8	99	—	(47)
收購附屬公司之收入	35	(75,042)	—	—
出售附屬公司之虧損	36	—	—	6,918
出售股本投資之虧損		—	61	—
已收股息	6	—	—	(692)
轉撥至投資物業的				
公平值收入	14	(17,731)	(112,564)	(392,105)
投資物業公平值變動	14	(20,000)	(120,654)	(185,346)
融資成本	7	177	12,132	25,071
利息收益	6	(2,238)	(4,825)	(5,572)
應佔聯營公司損益	20(b)	(109,230)	2,353	(5,016)
於收購日期重新計量過往所持被收購方股本權益之收入		(32,599)	—	—
		<u>165,065</u>	<u>436,270</u>	<u>731,804</u>
存貨(增加)／減少		—	(2,397)	1,146
待發展及待售物業增加		(526,359)	(1,207,332)	(1,328,294)
長期遞延開支增加	19	(1,353)	(3,079)	(739)
貿易應收款項(增加)／減少		(10,252)	(33,016)	38,448
預付款項、按金及				
其他應收款項(增加)／減少		147,237	(286,000)	(16,286)
預付土地租賃款項(增加)／減少	15	(156,216)	79,803	(346,460)
應收貸款增加	26	(202,391)	(111,291)	—
貿易應收款項及應收票據增加		182,923	199,400	796,524
受限制現金(增加)／減少		(900)	(40,111)	15,040
已抵押存款(增加)／減少		3,054	(12,692)	11,218
其他應付款項、已收按金及				
應計費用增加／(減少)		(292,773)	62,893	209,839
預收客戶款增加		470,249	462,508	302,889
經營所得／(所用)現金		(221,716)	(455,044)	415,129
已收利息	6	2,238	4,825	5,572
已付利息		(13,043)	(81,314)	(169,848)
已付稅項		(85,734)	(202,650)	(197,982)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額		(318,255)	(734,183)	52,871
投資活動所得現金流量				
購置物業、廠房及設備項目		(10,916)	(64,001)	(31,113)
購買無形資產		(705)	(2,841)	(1,885)
出售物業、廠房及				
設備項目所得款項		244	21	77
出售無形資產所得款項		—	5	—
出售按公平值計入損益之				
股本投資所得款項		—	11,095	—

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表(續)

		截至十二月三十一日止年度		
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註			
投資物業增加		(107,498)	(91,424)	(434,882)
收購附屬公司		3,307	(21,115)	—
出售附屬公司	36	—	—	137,101
附屬公司清盤		—	—	(11,067)
收購聯營公司		(31,000)	—	—
收購可供出售投資		(10,000)	—	—
已收股息及利息		—	—	11,424
向股東墊款		(198)	—	(37,525)
收回給股東的墊款		23,249	—	40,575
向關連方墊款		(23,510)	—	—
收回向關連方的墊款		—	24,982	7,974
向關連公司墊款		(183,849)	(409,082)	(695,764)
收回向關連公司的墊款		440,845	260,549	580,666
投資活動(所用)／				
所得現金流量淨額		99,969	(291,811)	(434,419)
融資活動所得現金流量				
附屬公司				
當時權益持有人注資		17,386	—	—
非控股權益注資		66,800	83,900	9,352
貴集團自附屬公司當時權益				
持有人收購附屬公司		—	(75,490)	(299,214)
向權益持有人分派		—	—	(172,105)
向非控股股東分派		—	—	(27,611)
收購非控股權益		—	—	(9,140)
股東墊款		93,678	144,510	230,155
償還股東墊款		—	—	(462,284)
關連方墊款		—	5,000	—
償還關連方墊款		—	—	(5,000)
關連公司墊款		249,334	874,065	2,292,147
償還關連公司墊款		(252,000)	(566,513)	(2,112,201)
已抵押存款增加	27	(2,400)	—	(89,101)
計息銀行貸款及其他借貸				
所得款項		40,000	1,088,000	1,719,220
償還計息銀行貸款及其他借貸		—	(186,660)	(453,000)
融資活動所得現金流量淨額		212,798	1,366,812	621,218
現金及現金等價物增加／				
(減少)淨額		(5,488)	340,818	239,670
年初現金及現金等價物		180,451	174,963	515,781
年末現金及現金等價物		174,963	515,781	755,451
現金及現金等價物結餘分析				
現金及銀行結餘	27	213,088	606,709	909,222
減：受限制現金	27	1,900	42,011	26,971
已抵押存款	27	36,225	48,917	126,800
綜合財務狀況表所列現金及				
現金等價物		174,963	515,781	755,451

貴公司財務狀況表

		十二月三十一日		
		二零二零年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產				
應收附屬公司款項.....	34(4)	—	—	216,659
流動資產總值.....		—	—	216,659
資產淨值.....		—	—	216,659
股本.....	32(a)	—	—	216,659
權益總額.....		—	—	216,659

II. 財務資料附註

1. 公司資料

貴公司在開曼群島註冊成立為有限責任公司，註冊地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. BOX 2681, Grand Cayman, KYI-1111, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。於有關期間，貴集團現時旗下附屬公司從事物業發展、物業投資及提供物業管理服務。貴公司的最終控股公司為盛凱控股有限公司。貴集團的最終控股方為舒策城先生及舒策丸先生（「舒氏兄弟」或「控股股東」）。

貴公司及貴集團現時旗下附屬公司已進行文件「歷史及重組」一節所述之重組。

於本報告日期，貴公司擁有其附屬公司直接或間接權益，所有該等公司均為私人有限責任公司（如在香港以外註冊成立，則其特徵與香港註冊成立的私人公司大致相若），詳情如下：

附屬公司	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行／ 註冊股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
<u>直接持有：</u>				
五洲國際投資有限公司	英屬處女群島／ 二零一零年 四月二十七日	50,000美元	100%	投資控股
<u>間接持有：</u>				
香港五洲國際集團 有限公司（「香港五洲」）	(1) 香港／二零一零年 五月六日	10,000港元	100%	投資控股
無錫五洲國際裝飾城 有限公司 （「無錫五洲裝飾城」）	(2) 中國／二零零五年 二月一日	人民幣 100,000,000元	100%	物業發展與 物業投資
杭州龍安置業有限公司 （「杭州龍安」）	(3) 中國／二零零九年 十一月二十三日	37,500,000美元	100%	物業發展
無錫中南置業投資 有限公司（「無錫中南」）	(4) 中國／二零零四年 十二月二十四日	人民幣 36,614,000元	100%	物業發展
無錫市崇安新城龍安置業 有限公司（「無錫龍安」）	(5) 中國／二零零七年 三月六日	人民幣 60,000,000元	64.3%	物業發展
無錫市崇安新城龍 安商業物業經營管理 有限公司（「龍安管理」）	(6) 中國／二零零八年 十月二十四日	人民幣 1,000,000元	64.3%	物業管理

附錄一

會計師報告

附屬公司	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行／ 註冊股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
無錫市龍祥投資 有限公司(「無錫龍祥」)	(7) 中國／二零零九年 四月三十日	人民幣 20,000,000元	51%	物業發展
無錫五洲商業管理有限公司 (「無錫商業管理」)	(8) 中國／二零零六年 一月五日	人民幣 5,000,000元	100%	物業管理
無錫五洲國際商業 運營有限公司 (「五洲商業運營」)	(9) 中國／二零零八年 七月十八日	人民幣 50,000,000元	100%	物業管理
無錫五洲國際置業有限公司 (「無錫國際置業」)	(10) 中國／二零一零年 三月三十一日	人民幣 50,000,000元	90%	物業發展
無錫五洲商業投資有限公司 (「無錫商業投資」)	(11) 中國／二零一一年 三月三日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
無錫五洲龍盛商業有限公司 (「無錫龍盛」)	(12) 中國／二零一一年 四月十九日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
無錫市龍騰商業投資發展 有限公司(「無錫龍騰」)	(13) 中國／二零一零年 十二月二十二日	人民幣 50,000,000元	59%	物業發展
南通五洲國際投資有限公司 (「南通五洲」)	(14) 中國／二零一零年 一月二十一日	人民幣 80,000,000元	51%	物業發展
鹽城五洲置業有限公司 (「鹽城五洲」)	(15) 中國／二零零九年 十二月三十日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
盱眙五洲國際置業 有限公司(「盱眙五洲」)	(16) 中國／二零一零年 四月十九日	人民幣 50,000,000元	100%	物業發展
榮昌縣五洲五金裝飾城 有限公司(「榮昌五洲」)	(17) 中國／二零一零年 九月二十日	人民幣 60,000,000元	94%	物業發展
大理五洲國際商貿城 有限公司(「大理五洲」)	(18) 中國／二零一零年 八月二十七日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
無錫市惠山區五洲農村 小額貸款有限公司 (「無錫小額貸款」)	(19) 中國／二零一零年 六月二十三日	人民幣 200,000,000元	70%	放貸
無錫五洲國際商業地產 策劃有限公司 (「國際商業地產策劃」)	(20) 中國／二零零九年 九月十日	人民幣 500,000元	51%	物業發展 項目的 策劃推廣 及規劃
山東五洲國際家居博覽城 有限公司(「樂陵五洲」)	(21) 中國／二零一一年 三月二十八日	人民幣 20,000,000元	51%	物業發展
建湖五洲國際置業 有限公司(「建湖五洲」)	(22) 中國／二零一一年 八月三十一日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展

附錄一

會計師報告

附屬公司	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行／ 註冊股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
煙台五洲國際商品博覽城有限公司(「煙台五洲」)	(23)中國／二零一一年 五月五日	人民幣 10,000,000元	95%	物業發展
襄陽五洲國際商貿城有限公司(「襄陽五洲」)	(24)中國／二零一一年 九月十三日	人民幣 100,000,000元	100%	物業發展
無錫萬翔商業物業運營有限公司 (「萬翔商業運營」)	(25)中國／二零一一年 八月二十五日	人民幣 500,000元	100%	物業管理
龍口五洲國際商貿城有限公司(「龍口五洲」)	(26)中國／二零一一年 十一月十日	人民幣 20,000,000元	95%	物業發展
瀋陽五洲國際工業博覽城置業有限公司 (「瀋陽五洲」)	(27)中國／二零一一年 十月十三日	人民幣 100,000,000元	100%	物業發展
大理五洲國際商業地產策劃有限公司 (「大理商業地產策劃」)	(28)中國／二零一一年 七月十八日	人民幣 100,000元	100%	物業發展 項目的 策劃推廣 及規劃
宜興五洲置業有限公司 (「宜興五洲」)	(29)中國／二零一二年 一月十七日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
射陽五洲國際置業有限公司(「射陽五洲」)	(30)中國／二零一二年 五月九日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
江陰五洲置業有限公司 (「江陰五洲」)	(31)中國／二零一二年 一月十七日	人民幣 20,000,000元	90%	物業發展
山東五洲國際置業有限公司(「淄博五洲」)	(32)中國／二零一二年 一月十六日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
建湖五洲國際商業運營有限公司 (「建湖五洲商業運營」)	(33)中國／二零一二年 一月十三日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
無錫市新龍騰經營管理有限公司(「龍騰管理」)	(34)中國／二零一二年 二月十四日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
無錫六龍城商業管理有限公司 (「龍城商業管理」)	(35)中國／二零一二年 一月十日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
盱眙五洲國際商業物業服務有限公司 (「盱眙五洲物業服務」)	(36)中國／二零一二年 六月一日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
無錫市龍乾物業管理有限公司(「龍乾管理」)	(37)中國／二零一二年 二月二十四日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理

附錄一

會計師報告

附屬公司	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行／ 註冊股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
無錫五洲國際企業管理 有限公司 (「無錫企業管理」)	(38)中國／二零一二年 三月二十一日	人民幣 4,800,000元	51%	物業管理
吉林市五洲國際商貿城 有限公司(「吉林五洲」)	(39)中國／二零一二年 八月十日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
江蘇五洲國際商業發展 有限公司(「江蘇五洲」)	(40)中國／二零一二年 七月十一日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
黑龍江五洲國際商貿博 覽城有限公司 (「黑龍江五洲」)	(41)中國／二零一二年 七月二十三日	人民幣 100,000,000元	100%	物業發展
煙台五洲置業有限公司 (「煙台五洲置業」)	(42)中國／二零一二年 七月二十四日	人民幣 20,000,000元	95%	物業發展
五洲哥倫布(射陽)置業 有限公司 (「五洲哥倫布射陽」)	(43)中國／二零一二年 八月七日	人民幣 157,282,500元	100%	物業發展
大理五洲國際物業管理 有限公司 (「大理五洲物業管理」)	(44)中國／二零一二年 六月十九日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
啓東五洲置業有限公司 (「啓東五洲」)	(45)中國／二零一二年 八月十五日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
鹽城五洲商業運營管理 有限公司 (「鹽城五洲商業運營」)	(46)中國／二零一二年 五月二十九日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
上海五策房地產諮詢 有限公司(「上海五策」)	(47)中國／二零一二年 十一月二十六日	人民幣 1,000,000元	100%	物業發展 項目的 策劃推廣 及規劃
襄陽五洲國際商業物 業管理有限公司 (「襄陽物業管理」)	(48)中國／二零一二年 九月二十七日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
榮昌縣五洲物業管理 有限公司 (「榮昌五洲物業管理」)	(49)中國／二零一二年 七月二日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
煙台五洲國際商業運營 有限公司 (「煙台商業運營」)	(50)中國／二零一二年 十二月二十日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
無錫梅村五洲國際商業物 業管理有限公司 (「梅村物業管理」)	(51)中國／二零一二年 六月四日	人民幣 1,000,000元	100%	物業發展
保山五洲國際廣場有限公司 (「保山五洲」)	(51)中國／二零一三年 一月九日	人民幣 20,000,000元	80%	物業發展

附錄一

會計師報告

附屬公司	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行／ 註冊股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
無錫五洲地產有限公司 (「無錫地產」)	(51)中國／二零一三年 一月九日	人民幣 20,000,000元	80%	物業管理
南通五洲商業投資有限公司 (「南通商業投資」)	(51)中國／二零一三年 一月十日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
洛陽五洲國際工業博覽城 有限公司(「洛陽五洲」)	(51)中國／二零一三年 一月三十一日	人民幣 20,000,000元	51%	物業發展
長春市五洲房地產開發 有限公司(「長春五洲」)	(51)中國／二零一三年 二月二十二日	人民幣 50,000,000元	100%	物業發展
龍口市五洲國際物業管理 有限公司(「龍口 物業管理」)	(51)中國／二零一三年 一月十日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
南通五洲國際商業運營 管理有限公司(「南通 商業運營」)	(51)中國／二零一三年 一月十六日	人民幣 3,100,000元	100%	物業管理
樂陵五洲國際商業物業 管理有限公司 (「樂陵商業物業」)	(51)中國／二零一三年 一月二十二日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
射陽五洲國際商業廣場 管理有限公司 (「射陽商業廣場」)	(51)中國／二零一三年 一月二十四日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
吉林市五洲國際房地產 開發有限公司 (「吉林五洲房地產」)	(51)中國／二零一三年 五月八日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展

若干於中國(「中華人民共和國」)註冊的集團公司並無正式英文名稱，其英文名稱乃由貴公司管理層盡力按中文名稱翻譯。

附註：

- (1) 香港五洲於二零一零年五月六日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日及截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表根據香港財務報告準則及香港公司條例編製，由安永會計師事務所審核。
- (2) 無錫五洲裝飾城截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則及規例編製，由無錫中證會計師事務所有限公司審核。無錫五洲裝飾城截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則及規例編製，由無錫東林會計師事務所有限公司審核。
- (3) 杭州龍安截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表根據中國會計準則及規例編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所浙江正信聯合會計師事務所審核。
- (4) 無錫中南截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則及規例編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫中證會計師事務所有限公司審核。

附 錄 一

會 計 師 報 告

- (5) 無錫龍安截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由無錫中證會計師事務所有限公司審核。無錫龍安截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫大方會計師事務所有限公司審核。
- (6) 龍安管理截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫東林會計師事務所有限公司審核。
- (7) 無錫龍祥截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫東林會計師事務所有限公司審核。
- (8) 無錫商業管理截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫東林會計師事務所有限公司審核。
- (9) 五洲商業運營截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫中證會計師事務所有限公司審核。
- (10) 無錫國際置業於二零一零年三月三十一日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日止期間的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫中證會計師事務所有限公司審核。
- (11) 無錫商業投資於二零一一年三月三日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日止期間的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫梁溪會計師事務所有限公司審核。
- (12) 無錫龍盛於二零一一年四月十九日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日止期間的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫梁溪會計師事務所有限公司審核。
- (13) 無錫龍騰於二零一零年十二月二十二日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫東林會計師事務所有限公司審核。
- (14) 南通五洲於二零一零年一月二十一日(成立日期)至二零一零年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫東林會計師事務所有限公司審核。南通五洲截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所南通新江海聯合會計師事務所審核。
- (15) 鹽城五洲截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所鹽城中博華聯合會計師事務所審核。
- (16) 盱眙五洲於二零一零年四月十九日(成立日期)至二零一零年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所江蘇中衡會計師事務所有限公司審核。盱眙五洲截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所江蘇中興會計師事務所有限公司審核。
- (17) 榮昌五洲於二零一零年九月二十日(成立日期)至二零一零年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所重慶宏嶺會計師事務所有限公司審核。榮昌五洲截至二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由無錫梁溪會計師事務所有限公

附錄一

會計師報告

司審核。榮昌五洲截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由重慶源泰會計師事務所有限公司審核。

- (18) 大理五洲於二零一零年八月二十七日(成立日期)至二零一零年十二月三十一日及截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所雲南光大會計師事務所有限公司審核。
- (19) 無錫小額貸款於二零一零年六月二十三日(成立日期)至二零一零年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由無錫方盛會計師事務所有限公司審核。無錫小額貸款截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，分別由無錫東林會計師事務所有限公司審核。上述核數師均為在中國註冊的註冊會計師事務所。貴集團於二零一二年三月出售無錫小額貸款70%的股權，詳情請參閱附註36。
- (20) 國際商業地產策劃截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫中證會計師事務所有限公司審核。
- (21) 樂陵五洲於二零一一年三月二十八日(成立日期)至二零一一年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所德州瑛誠聯合會計師事務所審核。樂陵五洲截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所山東大華會計師事務所有限公司審核。
- (22) 建湖五洲於二零一一年八月三十一日(成立日期)至二零一一年十二月三十一日及截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所建湖蘇盛聯合會計師事務所審核。
- (23) 煙台五洲於二零一一年五月五日(成立日期)至二零一一年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所煙台冠達聯合會計師事務所審核。煙台五洲截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所山東華達有限責任會計師事務所審核。
- (24) 襄陽五洲截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所湖北眾信至誠會計師事務所有限公司審核。
- (25) 萬翔商業運營截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫梁溪會計師事務所有限公司審核。
- (26) 龍口五洲截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所煙台銀基聯合會計師事務所審核。
- (27) 瀋陽五洲截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所遼寧東泉會計師事務所有限責任公司審核。
- (28) 大理商業地產策劃截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所雲南光大會計師事務所有限公司審核。
- (29) 宜興五洲於二零一二年一月九日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫東林會計師事務所有限公司審核。
- (30) 射陽五洲於二零一二年五月八日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所鹽城射陽興陽會計師事務所有限公司審核。

附錄一

會計師報告

- (31) 江陰五洲於二零一二年一月十一日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫東林會計師事務所有限公司審核。
- (32) 淄博五洲於二零一二年一月十三日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所淄博博誠會計師事務所審核。
- (33) 建湖五洲商業運營於二零一二年一月十三日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所蘇盛會計師事務所審核。
- (34) 龍騰管理於二零一二年二月七日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫東林會計師事務所有限公司審核。
- (35) 龍城商業管理於二零一二年一月十三日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫梁溪會計師事務所有限公司審核。
- (36) 盱眙五洲物業服務於二零一二年六月一日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所江蘇中興會計師事務所有限公司審核。
- (37) 龍乾管理於二零一二年二月二日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫東林會計師事務所有限公司審核。
- (38) 無錫企業管理於二零一二年三月六日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫中證會計師事務所有限公司審核。
- (39) 吉林五洲於二零一二年八月十日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所吉林市英林會計師事務所審核。
- (40) 江蘇五洲於二零一二年七月十日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所射陽興陽會計師事務所有限公司審核。
- (41) 黑龍江五洲於二零一二年七月二十三日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所金譽達會計師事務所有限公司審核。
- (42) 煙台五洲置業於二零一二年七月十九日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所山東華達有限責任會計師事務所審核。
- (43) 五洲哥倫布射陽於二零一二年八月七日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所[射陽興陽會計師事務所有限公司]審核。
- (44) 大理五洲物業管理於二零一二年六月十九日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所雲南光大會計師事務所有限公司審核。
- (45) 啓東五洲於二零一二年八月十五日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所南通愛德信會計師事務所有限公司審核。
- (46) 鹽城五洲商業運營於二零一二年五月二十九日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所鹽城安順會計師事務所審核。

附錄一

會計師報告

- (47) 上海五策於二零一二年十一月二十六日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所上海和頤會計師事務所審核。
- (48) 襄陽物業管理於二零一二年九月二十七日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所湖北眾信至誠會計師事務所有限公司審核。
- (49) 榮昌五洲物業管理於二零一二年七月二日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所重慶源泰會計師事務所有限公司審核。
- (50) 煙台商業運營於二零一二年十一月二十日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所山東華達有限責任會計師事務所審核。
- (51) 由於該等公司為內資公司，其註冊成立或成立所在司法管轄區的相關規則及規例並無法定審計規定，亦無開展業務，故自該等公司各自註冊成立日期以來並無為其編製及刊發經審核財務報表。

2.1 呈列基準

根據文件「歷史及重組」一節「重組」一段所詳述的重組，貴公司於二零一二年六月五日成為貴集團現時旗下公司的控股公司。重組前後，貴集團現時旗下公司均由控股股東舒氏兄弟共同控制。因此，於本報告中，財務資料採用合併會計原則按合併法編製，猶如重組於有關期間開始時已經完成。

貴集團於有關期間的綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表載有貴集團現時旗下所有公司自最早呈列日期或自附屬公司開始受控股股東共同控制當日以來(以較短期間為準)的業績及現金流量。貴集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表使用現有賬面值從控股股東的角度呈列附屬公司及／或業務的資產及負債。並無作出調整以反映公平值，亦無確認因重組產生的任何新資產或負債。

重組前，舒氏兄弟以外人士所持附屬公司的股本權益及／或業務與相關增減按合併會計原則在權益中呈列為非控股權益。

所有集團內交易及結餘於綜合時撇銷。

2.2 編製基準

財務資料乃根據國際財務報告準則(包括國際會計準則理事會認可的所有準則及詮釋、國際會計準則(「國際會計準則」)及仍然有效的經國際會計準則委員會認可的常務詮釋委員會詮釋)編製。貴集團編製有關期間的財務資料時已提早採納於二零一二年一月一日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則。

除按公平值計入損益的投資物業及股本投資按公平值計量外，財務資料根據歷史成本慣例編製。除另有指明外，財務資料以人民幣(「人民幣」)列值，而所有數值均約整至最接近的千位。

3.1 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團並無於相關財務報表中採用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
國際財務報告準則第11號	合營安排 ²
國際財務報告準則第12號	於其他實體權益的披露 ²
國際財務報告準則第13號	公平值計量 ²
國際會計準則第1號(修訂本)	國際會計準則第1號財務報表的呈列 — 其他全面收益項目的呈列的修訂 ¹
國際會計準則第19號(修訂本)	國際會計準則第19號僱員福利的修訂 ²
國際會計準則第27號(經修訂)	獨立財務報表 ²
國際會計準則第28號(經修訂)	於聯營公司及合資公司的投資 ²
國際會計準則第32號(修訂本)	國際會計準則第32號金融工具：呈列 — 抵銷金融資產與金融負債的修訂 ³
國際財務報告準則第1號(修訂本)	國際財務報告準則第1號首次採納國際財務報告準則 — 政府貸款的修訂 ²
國際財務報告準則第7號(修訂本)	國際財務報告準則第7號金融工具：披露 — 抵銷金融資產與金融負債的修訂 ²
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第11號及 國際財務報告準則第12號(修訂本)	國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第11號及國際財務報告準則第12號：過渡指引的修訂 ²
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第27號(經修訂) (修訂本)	國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號(經修訂) — 投資實體的修訂 ³
國際財務報告詮釋委員會第20號 年度改進項目	露天礦場生產期的剝採成本 ² 國際財務報告準則二零零九至二零一一週期的 年度改進 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始的年度生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始的年度生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度生效

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始的年度生效

貴集團正評估首次採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則的影響。迄今為止，貴集團認為該等新訂及經修訂國際財務報告準則可能引致會計政策變更，但應不會對貴集團的經營業績及財務狀況有重大影響。

3.2 重大會計政策概要

合併基準及業務合併

財務資料載有貴公司及其附屬公司於有關期間的財務報表。如上文附註2.1所述，收購受共同控制附屬公司乃使用合併會計法入賬，於有關期間收購所有其他附屬公司則使用收購法入賬。

合併會計法是將涉及合併的共同控制實體的財務報表項目合併，猶如該等實體或業務自開始受控制方控制當日起已合併處理。不會就商譽或收購方所擁有被收購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出共同控制合併當時的投資成本的差額確認任何金額。

綜合全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期或開始受共同控制當日以來(以較短者為準，不考慮共同控制合併的日期)的業績。

根據收購法，轉讓代價按收購日期的公平值計量，即貴集團於收購日期所轉撥資產的公平值、貴集團對被收購方的原擁有人承擔的負債與貴集團就換取被收購方控制權而發行的股本權益的總和。對每一項業務合併，貴集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的比例，計量被收購方的非控股權益，即賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有擁有權權益。所有其他非控股權益部分按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

貴集團收購一項業務時，會根據合約條款以及於收購日期的經濟環境和相關條件評估所收購的金融資產和所承擔的金融負債，以作出合適的分類及命名，其中包括由收購方區分主合約中的嵌入式衍生工具。

對於分階段進行的業務合併，收購方原已持有被收購方的股權會重新計量於收購日期的公平值然後計入損益。

收購方將轉撥的任何或然代價按收購日期的公平值確認。或然代價(視為一項資產或負債)公平值其後的變動按照國際會計準則第39號的規定確認為損益或計作其他全面收益的變動。倘或然代價歸類為權益，則毋須重新計量。日後結算於權益列賬。倘或然代價不屬於國際會計準則第39號範圍，則按照適當的國際財務報告準則計量。

所有集團內公司間交易及結餘產生的收益、開支及未變現收入及虧損均於合併／綜合時抵銷。

非控股權益指並非母公司直接或間接應佔附屬公司的權益。即使結餘會有虧絀，虧損仍歸屬於非控股權益。

附屬公司所有權變動而不失去控制權視為股本交易。

商譽

商譽初始按成本計量，即已轉撥代價、已確認非控股權益數額及貴集團先前持有的被收購方股本權益的公平值總額超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。倘該代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值，該等差額在重新評估後於損益中確認為低價收購收入。

初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年測試有否減值，倘有事件或環境變化顯示其賬面值可能出現減值，則須提早減值測試。貴集團每年十二月三十一日對商譽進行減值測試。就減值測試而言，自業務合併獲得的商譽由收購日期起分配至貴集團各現金產生單位或現金產生單位組，即預期將從合併而有協同效益的現金產生單位或

現金產生單位組合，而不論貴集團是否有其他資產或負債分配至該等現金產生單位或現金產生單位組合。

減值通過評估與商譽相關的現金產生單位(或現金產生單位組合)的可收回金額確定。倘現金產生單位(或現金產生單位組合)的可收回金額少於其賬面值，則確認減值虧損。已確認的商譽減值虧損其後不可撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組合)，而該單位業務的一部分被處置，在計算處置的收入或虧損時，與被處置業務相關的商譽將計入該業務的賬面值。在該等情況下處置的商譽以被處置的業務與被保留的現金產生單位的相對值為基礎計量。

附屬公司

附屬公司指貴公司直接或間接控制其財務及營運政策以從其業務獲利的實體。

附屬公司的業績按已收及應收股息在貴公司的全面收益表中列賬。貴公司所持附屬公司的權益按成本減任何減值虧損列賬。

聯營公司

聯營公司為貴集團長期持有的一般不少於20%表決權，並對其有重大影響力的實體，但並非附屬公司或共同控制實體。

貴集團於聯營公司的投資採用權益會計法按貴集團應佔的資產淨值減任何減值虧損在綜合財務狀況表中列賬，會計政策如有差異則作出調整使之一致。貴集團應佔聯營公司收購後業績及儲備分別在綜合全面收益表及綜合儲備中列賬。貴集團與其聯營公司的交易所產生的未變現收入及虧損，均按貴集團所佔聯營公司的投資比例撇銷，惟有證明未變現虧損是由於所轉撥資產出現減值則除外。收購聯營公司產生的商譽計入貴集團對聯營公司的投資，並不單獨作減值測試。

非金融資產減值

當資產(金融資產、投資物業、存貨及遞延稅項資產除外)有減值跡象或須對資產進行年度減值測試時，會估計資產的可收回金額。資產可收回金額指資產或現金產生單位的使用價值與其已扣除銷售成本的公平值兩者之中的較高者，基於個別資產釐定，除非該資產所產生的現金流基本上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在該情況下可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

僅當資產的賬面值超逾其可收回金額時方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未

來現金流量以反映當前市場評定的貨幣時間價值以及資產特有風險的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間在損益中列入與減值資產功能屬於同一類別的開支扣除。

於各呈報期末評估是否有跡象顯示原已確認的減值虧損可能不復存在或減少。倘存在該等跡象，則評估可收回金額。僅當評估資產可收回金額的估計方法改變時，方可轉回先前就資產(商譽除外)確認的減值虧損，惟轉回後的數額不得高於假設以往年度並無確認資產減值虧損而應有的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。該減值虧損的轉回在產生期間計入損益，除非資產按重估金額列賬，則減值虧損的轉回根據已重估資產的相關會計政策入賬。

關連方

倘任何人士符合以下條件，則視為與貴集團有關連：

(a) 倘該方屬以下人士或該人士的近親，並且該人士：

- (i) 控制或共同控制貴集團；
- (ii) 對貴集團有重大影響力；或
- (iii) 擔任貴集團或貴集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 倘該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與貴集團屬同一集團的成員；
- (ii) 一個實體為另一個實體的聯營公司或合資公司(或為另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體與貴集團均為同一第三方的合資公司；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合資公司，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體是以貴集團或貴集團關連實體的僱員為受益人的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所識別人士控制或共同控制；及
- (vii) (a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)的主要管理層成員。

物業、廠房及設備與折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使資產達到擬定用途運作狀況及地點而直接應計的成本。

附 錄 一

會 計 師 報 告

物業、廠房及設備項目投產後產生的開支(如維修及保養開支)一般於產生期間自綜合全面收益表扣除。在符合確認標準的情況下，重大檢驗的開支作為重置成本在資產賬面值內撥充資本。如經過一段時間須重置相當部分的物業、廠房及設備，則貴集團會將該等部分確認為有特定可使用年期的個別資產，並相應計提折舊。

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至其剩餘價值。計算時使用的主要年率如下：

樓宇	40年	2.38%
廠房及機械.....	10年	9.50%
汽車	4至5年	19.00%至23.75%
辦公設備.....	3至5年	19.00%至31.67%

倘物業、廠房及設備項目內各部分的可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準分配至各部分，而各部分獨立計算折舊。至少於每個財政年度末檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法，如有需要則調整。

物業、廠房及設備項目以及任何初始確認的重大部分於處置或預期日後使用或處置不會產生任何經濟利益時終止確認。於終止確認資產當年在損益確認的處置或報廢收入或虧損，乃出售所得款項淨額與有關資產賬面值的差額。

在建工程指正在建設的樓宇，按成本減任何減值虧損列賬而不計提折舊。成本包括直接建築成本以及在建築期間有關借款已資本化的借貸成本。在建工程於落成並可用時重新分類至物業、廠房及設備的適當類別。

投資物業

投資物業指為賺取租金收益及／或資本增值目的而持有的土地及樓宇權益(包括符合投資物業定義的物業經營租約的租賃權益，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途者)或在日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業首先按成本(包括交易成本)計量。首次確認後，投資物業按反映呈報期末市況的公平值列賬。

投資物業公平值變動產生的收入或虧損，會於產生年度在收益表入賬。

報廢或出售投資物業產生的收入或虧損，會於報廢或出售的年度在損益確認。

附錄一

會計師報告

將存貨轉撥至投資物業時，物業於轉撥之日之公平值與先前賬面值之間的差額在損益確認。

發展中物業

發展中物業擬於落成後出售。

發展中物業按成本與可變現淨值之較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內與有關物業直接相關的其他成本。

除非發展中物業不能於一個正常營運週期內落成，否則相關發展中物業列為流動資產。物業於落成時轉至待售的已竣工物業。

待售已竣工物業

待售已竣工物業按成本與可變現淨值兩者之較低者於財務狀況表列賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定，可變現淨值按預期最終將變現的價格減出售物業產生的估計成本計算。

由存貨轉撥至投資物業

貴公司僅於物業用途改變時方會將物業由存貨轉至投資物業。貴公司以下列評估判斷改變用途：(a)擬訂反映物業日後租金收益的業務計劃，並提供有租賃需求證據；(b)貴公司能證實具備持有及管理投資物業的資源(包括必要融資或資本)；(c)法律允許變更改用途；(d)如須進一步發展物業以改變物業用途，則已開始相關發展；及(e)董事會決議案批准變更改用途。

分配物業開發成本

土地成本根據各單位的可售建築面積(「建築面積」)佔可售總建築面積的比例分配至各單位。單位相關建築成本按個別情況識別及分配。一般建築成本按與土地成本相若的方式根據可售建築面積分配。

無形資產(商譽除外)

單獨取得的無形資產於初始確認時按成本計量。通過業務合併取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

屬於國際會計準則第39號範圍的金融資產視情況分類為按公平值計入損益的金融資產、

貸款及應收款項以及可供出售金融資產。貴集團於金融資產初始確認時確定其分類。金融資產初始確認時，以公平值加交易成本計量，惟按公平值計入損益的金融資產除外。

所有常規購買及出售金融資產於交易日(即貴集團承諾購買或出售該資產之日)確認。常規購買或出售指需要在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產的金融資產買賣。

後續計量

不同類別金融資產的後續計量方法如下：

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產和初始確認時指定為按公平值計入損益的金融資產。購入目的為於短期內出售的金融資產歸類為持作買賣的金融資產。按公平值計入損益的金融資產在財務狀況表以公平值列示，公平值淨增加於收益表列為其他收益及收入，而公平值淨減少列為融資成本。該等公平值淨變動不包括該等金融資產賺取的任何股息或利息，該等股息或利息會根據下文「收入確認」所述政策確認。

初始確認時指定為按公平值計入損益的金融資產在初始確認當日歸類，且必須符合國際會計準則第39號的標準。

貴集團評估近期是否仍適宜出售按公平值計入損益的金融資產(持作買賣)。當缺乏活躍市場而不能出售該等金融資產及管理層於可見將來出售該等金融資產的意向顯著變化時，貴集團可能會重新分類該等金融資產。按公平值計入損益的金融資產視乎資產性質重新分類為貸款及應收款項、可供出售金融資產或持至到期投資。該評估不會影響透過公平值選擇指定為按公平值計入損益的金融資產，乃因初始確認後該等工具不能重新分類。

嵌入主合約之衍生工具入賬列作獨立衍生工具，倘其經濟特徵及風險與主合約的經濟特徵及風險並無密切聯繫且主合約並非持作買賣或指定按公平值計入損益，則按公平值計量。該等嵌入式衍生工具按公平值計量，公平值的變動於損益確認。僅在合約條款變動重大改變現金流量時方會按要求重新評估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可確定還款且在活躍市場並無報價的非衍生金融資產。初始計量後，該等資產隨後採用實際利率法以攤餘成本減任何減值撥備計量。計算攤餘成本時，計入收購產生的任何折價或溢價，且包括實際利率所包含的費用或成本。實際利率攤銷計入損益中的其他收益及收入。貸款減值虧損於損益確認為融資成本，而應收款項的減值虧損於損益確認為其他費用。

可供出售金融投資

可供出售金融投資指上市及非上市股本投資及債務證券中的非衍生金融資產。既非持作買賣，又非指定為按公平值計入損益的股本投資歸類為可供出售，無固定持有期限且可因流動資金需求或市況改變而出售的債務證券歸類至該類別。

初始確認後，可供出售金融投資其後以公平值計量，未變現收入或虧損於可供出售投資重估儲備確認為其他全面收益，直至終止確認投資（累計收入或虧損於損益確認為其他收益）或投資被釐定已減值（累計收入或虧損自可供出售投資重估儲備重新分類至收益表的其他費用）為止。持有可供出售金融投資所賺取的利息及股息分別呈報為利息收益及股息收益，根據下文「收入確認」所載政策於損益確認為其他收益。

當非上市股本投資的公平值由於(a)公平值合理估計範圍的變化對該投資而言屬重大或(b)上述範圍內各種預計的機率難以合理評估並用於估計公平值而無法可靠計量時，該等投資以成本減任何減值虧損列賬。

貴集團評估是否有能力及意向以及是否適宜在短期內出售可供出售金融資產。在特殊情況下當缺乏活躍市場或管理層於可見未來買賣的意向發生顯著變化而無法買賣該等金融資產時，貴集團會重新分類該等金融資產。倘金融資產符合貸款及應收款項的定義且貴集團有意向及能力在可見將來持有該等資產或持有至到期，則該等金融資產可分類為貸款及應收款項。僅當貴集團有能力及意向持有該金融資產至到期，該金融資產方可重新分類為持至到期類別。

倘金融資產從可供出售類別重新劃分為其他類別，則重新分類當日的公平面值為其新攤餘成本，之前於權益確認的該資產的收入或虧損採用實際利率法於剩餘投資年期內在損益攤銷。新攤餘成本與到期金額的差額亦採用實際利率法於資產剩餘年期內攤銷。倘資產其後釐定為已減值，則計入權益的金額重新分類至收益表。

金融資產終止確認

出現以下情形時，金融資產(或(倘適用)部分金融資產或一組同類金融資產的一部分)會終止確認：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 貴集團已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的責任；及(a)貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)貴集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘貴集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或訂立轉手安排，則評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留的程度。倘貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，

亦無轉讓資產控制權，則該等資產基於貴集團的持續參與程度確認。在該情況下，貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於貴集團所保留權利及責任的基準計量。

以擔保形式持續參與已轉讓的資產，按資產原賬面值與貴集團可能須償還最高代價兩者之較低者計量。

金融資產減值

貴集團於各呈報期末評估金融資產或一組金融資產有否減值跡象。僅當資產初始確認後發生一項或多項事件(發生「損失事件」)而有客觀證據顯示減值，且該損失事件對金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量的影響能夠可靠預計時，一項或一組金融資產方視為減值。減值證據包括債務人或一組債務人陷入嚴重的財務困境、拖欠或逾期支付利息或本金、可能破產或進行其他財務重組以及顯示估計未來現金流量出現可計量的減少(例如欠款或與違約有關的經濟條件發生變化)的可觀察數據。

按攤餘成本入賬的金融資產

對於按攤餘成本入賬的金融資產，貴集團首先按個別基準評估單項重大或按組合基準評估單項非重大的金融資產有否客觀減值證據。倘貴集團釐定單項評估的金融資產並無客觀減值證據，則不論資產重大與否均須將該資產歸入一組具有相似信貸風險特徵的金融資產，以整體評估有否減值。已單獨評估減值並已確認或將繼續確認減值虧損的資產不進行整體減值評估。

倘有客觀證據顯示減值虧損已發生，該虧損金額以資產的賬面值與估計未來現金流量的現值(不包括尚未發生的未來信用損失)的差額計量。估計未來現金流量的現值按金融資產的初始實際利率(即初始確認時計算採用的實際利率)貼現。倘一筆貸款按浮動利率計息，計量減值虧損的貼現率為當時的實際利率。

資產賬面值直接或在撥備賬扣減，減值虧損金額於損益確認。利息收益按已扣減賬面值累計，利率為計量減值虧損時貼現未來現金流量所使用的貼現率。倘不可能於未來實現回收且所有抵押品已變現或轉至貴集團，則貸款及應收款項連同相關撥備可撇銷。

倘後續期間於減值確認後發生的事項導致估計減值虧損增加或減少，則以往確認的減值虧損通過調整撥備賬增加或減少。倘未來撇賬於日後收回，則轉回的減值虧損計入收益表的其他費用中。

可供出售金融投資

對於可供出售金融投資，貴集團於各呈報期末評估有否客觀證據顯示一項或一組投資出現減值。

倘可供出售資產已減值，其成本(已扣除任何本金付款及攤銷)與當時公平值的差額，減去除以往已於損益確認的減值虧損，從其他全面收益轉入損益確認。

對於分類為可供出售的股本投資，相關客觀證據包括投資的公平值較其成本顯著或持續下降。釐定「顯著」或「持續」時須作出判斷。「顯著」乃根據投資原始成本評定，而「持續」乃根據公平值低於初始成本之期間確定。倘有減值證據，則累計虧損(按收購成本與當時公平值之差額，扣除以往於收益表確認的減值虧損計算)從其他全面收益轉入收益表確認。歸類為可供出售股本投資的減值虧損不得透過損益撥回，減值確認後公平值的增加直接於其他全面收益確認。

金融負債

初始確認及計量

國際會計準則第39號範圍內的金融負債歸類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借貸，或指定於有效對沖中作對沖工具的衍生工具(倘適用)。貴集團於初始確認時釐定金融負債分類。

所有金融負債初步按公平值確認，貸款及借貸則須扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易應付款項及其他應付款項、應付最終控股公司款項、衍生金融工具以及計息銀行及其他借貸。

其後計量

不同類別金融負債其後的計量方法如下：

貸款及借貸

首次確認後，計息貸款及借貸其後以實際利率法按攤餘成本計量，倘折讓影響不大，則按成本列賬。倘負債終止確認及已透過實際利率攤銷，則收入及虧損於損益確認。

計算攤餘成本時已計及任何收購折讓或溢價，以及實際利率所包含的費用或成本。實際利率攤銷計入損益的融資成本。

財務擔保合約

貴集團作出的財務擔保合約，指規定須作出付款以補償持有人因指定債務人未能根據債務工具條款於到期時付款而產生之損失的合約。財務擔保合約首先按公平值確認為負債，

附錄一

會計師報告

並就發出擔保之直接應佔交易成本作出調整。首次確認後，貴集團按下述兩者中較高者計量財務擔保合約：(i)於呈報期末履行現有責任所需開支的最合理估計金額；及(ii)首次確認的金額減(如適用)累計攤銷。

取消確認金融負債

金融負債於負債責任解除、取消或屆滿時取消確認。

倘現有金融負債被另一項由同一借貸人提供而絕大部分條款不同的負債所取代，或現有負債的條款大幅修訂，則有關取代或修訂視以終止確認原有負債及確認新負債方式處理，而相關賬面值的差額會於收益表確認。

抵銷金融工具

僅在現時有可執行的合法權利抵銷已確認金額且有意按淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債的情況下，金融資產與金融負債方可抵銷，淨額則於財務狀況表呈報。

金融工具公平值

於活躍市場買賣的金融工具的公平值參考市場報價或交易商報價(好倉買盤價及淡倉賣盤價)釐定，但不扣除交易成本。對於無活躍市場的金融工具，釐定公平值時使用合適的估值方法，包括使用近期公平市場交易、參考另一項大致相同的工具當時的市值、已貼現現金流量分析以及期權定價模式。

存貨

存貨包括買入轉售的商品與消耗品，按成本與可變現淨值之較低者列賬。商品成本按加權平均基準計算，而可變現淨值按估計售價減截至竣工及出售所涉任何估計成本計算。

現金及現金等價物

綜合現金流量表的現金及現金等價物包括所持現金與活期存款，以及可隨時轉換成已知金額現金、價值變動風險不大且購買時一般不超過三個月短暫有效期的短期高流通投資，再扣除於要求時償還且為貴集團現金管理所包含的銀行透支。

財務狀況表的現金及銀行結餘包括所持不限用途的現金及銀行現金(包括定期存款)。

撥備

倘因過往事件須承擔現時責任(法定或推定)，而履行該責任可能導致未來資源外流，且該責任所涉金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘折現影響重大，則確認撥備的金額為預期履行責任所需未來開支於呈報期末的現值。折現現值隨時間增加的金額計入損益中的融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。並非於損益確認的項目的相關所得稅亦不會於損益確認，而於其他全面收益或直接於權益確認。

現時及過往期間的即期稅項資產及負債根據截至呈報期末已頒佈或實際已頒佈的稅率（及稅法），並考慮到貴集團經營所在國家現行的詮釋及慣例，按預計可自稅務部門收回或應付稅務部門的金額計算。

編製財務報告時，遞延稅項以負債法就呈報期末資產及負債的稅基與其賬面值之間的所有暫時差額作撥備。

除下列情況外，就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債：

- 倘遞延稅項負債來自商譽或非業務合併的交易中首次確認的資產或負債，且於交易時不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 對於與投資附屬公司有關的應課稅暫時差額，倘能夠控制撥回暫時差額的時間，且於可見將來可能不會撥回暫時差額。

倘有可用以抵銷可扣稅暫時差額的應課稅利潤且可動用結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會就所有可扣稅暫時差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 倘遞延稅項資產與非業務合併的交易中首次確認資產或負債時產生的可扣稅暫時差額有關，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 對於與投資附屬公司有關的可扣稅暫時差額，遞延稅項資產僅於暫時差額會在可見將來撥回且有可用以抵銷暫時差額的應課稅利潤時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各呈報期末檢討，倘不再可能有足夠應課稅利潤可以運用全部或部分遞延稅項資產，則相應調減。未確認的遞延稅項資產於各呈報期末重新評估，如可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產，則確認相關的金額。

遞延稅項資產及負債根據於呈報期末已頒佈或實際已頒佈的稅率（及稅法），按預期適用於變現資產或償還負債期間的稅率計算。

倘可合法使用即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且遞延稅項與相同納稅實體及相同稅務部門有關，則可將遞延稅項資產與遞延稅項負債抵銷。

政府補助

倘能合理確定將可收取政府補助並符合所有附帶條件，則按公平值確認政府補助。倘補助與開支項目有關，則會有系統地在擬補貼成本的相應期間確認補助為收益。

倘補助與資產有關，則公平值計入遞延收益賬，並於有關資產估計可使用年期按等額分期撥至收益表，或自資產賬面值扣除並撥至收益表以減少折舊開支。

收入確認

當所有權的重大風險與回報已轉讓予買方，而貴集團並無參與一般與擁有權有關的管理亦無實際控制已售出貨品時，確認貨品銷售收入。

當符合以下所有準則時，確認日常業務過程中銷售物業所得收入：

- (a) 物業所有權的重大風險與回報已轉讓予買方；
- (b) 並無持續參與一般與擁有權有關之管理亦無實際控制物業；
- (c) 收入金額能可靠計量；
- (d) 與交易有關之經濟利益可能流入貴集團；及
- (e) 與交易相關之已產生或將產生費用能可靠計量。

對於貴集團，銷售已竣工物業所得收入於簽署物業移交函時（即物業所有權的風險與回報轉移至買家的時間點）確認。

就確認收入之日前已售物業收取的按金與分期付款計入綜合財務狀況表的流動負債。

租金收益於租期內按時間比例確認。

利息收益按累計基準使用實際利率法以將金融工具預計有效期內的估計未來現金收入折現至金融資產賬面淨值的利率確認。

特許專櫃銷售佣金於有關商場銷售貨品時確認。

商業管理服務及其他活動所得服務收益於提供服務及可能產生經濟收入時確認。

授予僱員股份

已接受服務的公平值參考授出日期所授股份公平值計算，於歸屬期按直線法支銷，並相應增加權益。

於各呈報期末，貴集團修訂對預計最終歸屬的股份數目估計。修訂有關估計的影響(如有)於損益確認，並相應調整儲備。

其他僱員退休福利

貴集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與定額強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)的僱員執行強積金計劃。貴集團須按僱員基本薪酬的百分比作出供款，並於供款根據強積金計劃規則變為應付時計入損益。強積金計劃的資產與貴集團的資產分開持有，由獨立管理的基金保管。貴集團的僱主供款在向強積金計劃供款時全數歸僱員所有。

根據中國政府有關法規，貴集團旗下於中國大陸經營的公司(「中國集團公司」)已參與地方市政府的退休福利計劃(「計劃」)，中國集團公司須按其僱員薪金的若干百分比向計劃供款，作為其退休福利撥款。貴集團根據計劃的唯一責任是根據計劃持續供款。根據計劃作出的供款於產生期間自全面收益表扣除。

借貸成本

收購、建設或生產未完成資產(即需要一段較長時間方可達致擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本會撥充資本，作為該等資產的部分成本。當資產已大致可作擬定用途或出售時，則不會再將該等借貸成本撥充資本。在特定借貸用作未完成資產支出前暫作投資所賺取的投資收益須自撥充資本的借貸成本扣除。所有其他借貸成本於產生期間扣除。借貸成本包括實體借款時產生的利息及其他成本。

股息

董事擬派之末期股息在股東大會獲股東批准前，須於綜合財務狀況表之權益部分列為保留利潤的獨立撥款。當該等股息獲股東批准及宣派時，即確認為負債。

因貴公司組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，中期股息由貴公司同時建議並宣派。因此，中期股息於建議及宣派時隨即確認為負債。

4. 重大會計判斷及估計

外幣

由於貴集團主要在中國大陸經營業務，故該等財務報表以貴公司的呈列及功能貨幣人民幣（「人民幣」）列示。貴集團旗下各公司自行選擇功能貨幣，而各公司的財務報表項目均以各自的功能貨幣計量。貴集團旗下公司的外幣交易首先以相關功能貨幣按交易日的匯率列賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按功能貨幣於呈報期末的匯率重新換算，所有差額計入收益表。

以外幣按歷史成本計算的非貨幣項目以首次交易日的匯率換算，以外幣按公平值計量的非貨幣項目以釐定公平值當日的匯率換算。換算非貨幣項目產生的收入或虧損與該項目公平值變動產生的收入或虧損確認方式一致，即公平值收入或虧損於其他全面收益或損益確認之項目之匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益確認。

若干海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之功能貨幣並非人民幣。於呈報期末，該等實體之資產及負債按呈報期末之匯率換算為貴公司呈列貨幣，彼等收益表按年內加權平均匯率換算為人民幣。

編製貴集團財務資料時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響呈報期末已呈報收入、開支、資產及負債金額以及或然負債的披露。然而，該等假設及估計的不確定因素可能導致日後須大幅調整受影響資產及負債之賬面值。

判斷

管理層應用貴集團的會計政策時，除作出涉及估計的判斷外，亦作出以下對於財務報表所確認金額有最重大影響的判斷：

經營租賃承擔 — 貴集團作為出租人

貴集團就其投資物業組合訂立商用物業租約。貴集團基於對有關安排條款及條件的評估，決定保留根據經營租賃租出的相關物業擁有權的所有重大風險及回報。

投資物業與持作銷售已竣工物業的分類

貴集團會釐定一項物業是否屬於投資物業，並已制定判斷分類的標準。投資物業為持作賺取租金或作資本增值或同時作以上用途的物業。因此，貴集團會衡量物業所產生現金流量是否基本上獨立於貴集團持有的其他資產。若干物業包括持作賺取租金或作資本增值

亦包括持作生產或提供貨品或服務或作行政用途的不同部分，倘該等部分能獨立出售或根據融資租約獨立出租，則貴集團會將各部分分別入賬。倘該等部分不能獨立出售，則僅於持作生產或提供貨品或服務或作行政用途的部分並不重大時，該物業方會視為投資物業。貴集團會根據個別物業作出判斷，釐定配套服務是否重要以致其不合資格歸類為投資物業。

投資物業及自用物業的分類

貴集團會釐定一項物業是否屬於投資物業，並已制定判斷分類的標準。投資物業為持作賺取租金或作資本增值或同時作以上用途的物業。因此，貴集團會衡量物業所產生現金流量是否基本上獨立於貴集團持有的其他資產。若干物業包括持作賺取租金或作資本增值亦包括持作生產或提供貨品或服務或作行政用途的不同部分，倘該等部分能獨立出售或根據融資租約獨立出租，則貴集團會將各部分分別入賬。倘該等部分不能獨立出售，則僅於持作生產或提供貨品或服務或作行政用途的部分並不重大時，該物業方會視為投資物業。貴集團會根據個別物業作出判斷，釐定配套服務是否重要以致其不合資格歸類為投資物業。

轉至或轉出投資物業

當且僅當有以下證據顯示用途變更，方可轉至或轉出投資物業：

- (a) 業主開始自用時即自投資物業轉至自用物業；
- (b) 開始發展作銷售用途時即自投資物業轉至存貨；
- (c) 業主結束自用時即自自用物業轉至投資物業；或
- (d) 開始租予另一方的經營租約時即自存貨轉至投資物業。

估計的不確定因素

於各呈報期末，極可能導致下一個財政年度資產及負債的賬面值須作重大調整而有關未來的主要假設及估計之不確定因素的其他主要來源如下：

發展中物業及持作銷售已竣工物業的撥備

貴集團的在建物業及持作銷售已竣工物業以成本與可變現淨值的較低者入賬。貴集團根據以往的經驗及所涉物業的性質估計在建物業的售價與竣工成本，以及根據當前市況估計銷售物業將產生的費用。

倘竣工成本增加而銷售淨值降低，則可變現淨值會減少，可能導致須就發展中物業及持作銷售已竣工物業作出撥備。作出相關撥備時須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會於變更估計期間相應調整物業賬面值及撥備。

中國企業所得稅

貴集團須繳納中國企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

貴集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目竣工後由稅務機關釐定。貴集團尚未就其所有物業發展項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，差額會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

非金融資產(商譽除外)減值

貴集團於各呈報期末評估所有非金融資產有否任何減值跡象。無固定使用年期的無形資產會每年及於出現減值跡象時進行減值測試。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

物業、廠房及設備的估計可使用年期

貴集團管理層釐定物業、廠房及設備項目的估計可使用年期及相關折舊開支。是項估計乃基於對性質及功能相若之物業、廠房及設備項目的實際可使用年期的過往經驗。隨着技術創新及競爭對手採取措施，可使用年期或會顯著改變。倘可使用年期少於先前估計，管理層將增加折舊開支，或撇銷或撇減已棄用的技術過時資產。

倘事件或情況變化顯示賬面值可能無法根據本節有關部分所披露的會計政策收回，則會檢討物業、廠房及設備項目的賬面值有否減值。物業、廠房及設備項目的可收回金額按公平值減出售成本與使用價值之較高者計算，計算時涉及估計。

投資物業的公平值估計

投資物業(包括按公平值列賬的竣工及在建投資物業)於各呈報日期按獨立專業估值師提供的評估市值重估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不明朗因素影響，可能與實際結果有重大差異。在作出判斷時，貴集團考慮活躍市場類似物業的現價，並採用主要依據各呈報日期現行市況而作出的假設。

貴集團估計公平值所用主要假設包括與地點及狀況相同之類似物業當前市租、適當折現率、預計未來市租及日後維修費相關者。二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，投資物業的賬面值分別為人民幣652,500,000元、人民幣1,248,300,000元及人民幣2,572,100,000元。

遞延稅項資產

倘可能有應課稅利潤可用以抵銷可動用虧損，則所有未動用的稅項虧損會確認為遞延稅項資產。管理層須根據未來應課稅利潤的大致時間及數額以及未來稅務計劃策略作出重大判斷，以釐定可確認的遞延稅項資產金額。二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，確認稅項虧損的遞延稅項資產的賬面值分別為人民幣4,921,000元、人民幣12,744,000元及人民幣40,223,000元。更多詳情載於財務報表附註22。

5. 經營分部資料

為進行管理，貴集團根據產品及服務劃分業務單位，並有以下三個可呈報經營分部：

- (a) 物業發展分部的業務為物業發展及銷售。
- (b) 物業管理分部的業務為管理貴集團開發及受託的經營物業、投資物業以獲得租金收益及／或資本增值。
- (c) 其他分部的業務為向客戶放貸及經營百貨商店。

管理層單獨監察各經營分部的業績，以作出資源分配決定和評估業績。分部業績基於可呈報分部之損益評估，以持續經營業務的經調整稅前損益計算。

由於貴集團的外界客戶收入全部來自大陸業務，且貴集團的非流動資產均位於大陸，故並無呈列地區資料。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，並無任何單一客戶收入單獨佔貴集團收入逾10%，故並無呈列主要客戶資料。

附錄一

會計師報告

業務分部

下表呈列有關期間貴集團業務分部的收入、利潤及若干資產、負債及開支：

截至二零一零年 十二月三十一日止年度	物業				調整及撤銷	綜合
	物業發展	管理及投資	其他			
	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
分部收入						
向外部客戶銷售.....	815,605	77,814	5,716	(23,341)	875,794	
分部業績	228,905	50,060	3,274	23,341	305,580	
對賬：						
融資成本.....					(177)	
應佔聯營公司利潤.....					109,230	
稅前利潤.....					414,633	
分部資產	3,045,564	909,453	243,148	—	4,198,165	
對賬：						
可供出售投資.....					10,000	
於聯營公司的投資.....					39,121	
資產總值.....					4,247,286	
分部負債	3,250,418	125,402	353	—	3,376,173	
負債總額.....					3,376,173	
其他分部資料						
折舊及攤銷.....	(5,009)	(9)	—	—	(5,018)	
轉撥至投資物業的						
公平值收入.....	—	17,731	—	—	17,731	
投資物業公平值變動.....	—	20,000	—	—	20,000	

附錄一

會計師報告

截至二零一一年 十二月三十一日止年度	物業				調整及撇銷 人民幣千元	綜合 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	管理及投資 人民幣千元	其他 人民幣千元			
分部收入						
向外部客戶銷售.....	1,380,087	127,631	32,012	(23,961)	1,515,769	
分部業績	343,541	271,195	23,164	23,961	661,861	
<i>對賬：</i>						
融資成本.....					(12,132)	
應佔聯營公司虧損.....					(2,353)	
稅前利潤.....					647,376	
分部資產	5,369,510	1,484,231	430,007	—	7,283,748	
<i>對賬：</i>						
可供出售投資.....					10,000	
於聯營公司的投資.....					36,768	
資產總值.....					7,330,516	
分部負債	5,794,032	192,534	92,028	—	6,078,594	
負債總額.....					6,078,594	
其他分部資料						
折舊及攤銷.....	(10,498)	(764)	(1)	—	(11,263)	
轉撥至投資物業的 公平值收入.....	—	112,564	—	—	112,564	
投資物業公平值變動.....	—	120,654	—	—	120,654	
截至二零一二年 十二月三十一日止年度						
	物業發展 人民幣千元	物業 管理及投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	調整及撇銷 人民幣千元	綜合 人民幣千元	
分部收入						
向外部客戶銷售.....	2,126,322	109,782	47,099	(29,963)	2,253,240	
分部業績	662,691	589,878	27	29,963	1,282,559	
<i>對賬：</i>						
融資成本.....					(25,071)	
應佔聯營公司虧損.....					5,016	
稅前利潤.....					1,262,504	
分部資產	7,329,550	2,929,750	122,701	—	10,382,001	
<i>對賬：</i>						
可供出售投資.....					10,000	
於聯營公司的投資.....					41,784	
資產總值.....					10,433,785	
分部負債	8,421,936	366,734	—	—	8,788,670	
負債總額.....					8,788,670	
其他分部資料						
折舊及攤銷.....	(24,755)	(1,314)	—	—	(26,069)	
轉撥至投資物業的 公平值收入.....	—	392,105	—	—	392,105	
投資物業公平值變動.....	—	185,346	—	—	185,346	

附錄一

會計師報告

6. 收入、其他收益及收入

收入即貴集團營業額，指有關期間物業銷售收益、租金收益、商業及物業管理服務收益以及特許專櫃銷售佣金扣減退貨折讓及交易折扣。

收入、其他收益及收入分析如下：

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入				
物業銷售額.....		815,605	1,380,087	2,126,322
租金收益.....		12,168	24,277	30,749
商業管理服務收益.....		39,673	71,487	68,290
物業管理收益.....		2,632	7,906	10,743
特許專櫃銷售佣金.....		—	1,207	6,035
其他.....		5,716	30,805	11,101
		<u>875,794</u>	<u>1,515,769</u>	<u>2,253,240</u>

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他收益及收入淨額				
補貼收益.....		800	1,437	13,322
利息收益.....		2,238	4,825	5,572
收購附屬公司之收入.....	35	75,042	—	—
於收購日期重新計量過往 所持被收購方股本權益.....		32,599	—	—
出售物業、廠房及 設備項目之收入.....		—	5	55
已收股息.....		—	—	692
政府補助.....		—	—	4,411
其他.....		200	1,247	1,257
		<u>110,879</u>	<u>7,514</u>	<u>25,309</u>

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款及其他借貸的利息.....	13,043	81,314	169,848
減：資本化利息.....	(12,866)	(69,182)	(144,777)
	<u>177</u>	<u>12,132</u>	<u>25,071</u>

附錄一

會計師報告

8. 稅前利潤

貴集團持續經營的稅前利潤經扣除下列各項：

		截至十二月三十一日止年度		
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已售物業成本	17	466,486	734,675	994,181
物業、廠房及設備項目折舊	13	4,851	10,058	23,874
無形資產攤銷	18	34	467	914
長期遲延開支攤銷	19	133	738	1,281
應收貸款減值撥備	26	1,978	1,128	20
應收貸款撥備		50	652	208
出售發展中物業之虧損		10,884	—	—
出售附屬公司之虧損	36	—	—	6,918
提供物業管理服務的成本		7,329	13,982	9,664
賺取物業租金及提供商業 管理服務產生的 直接經營開支		11,954	21,030	37,920
核數師薪酬		1,105	2,155	3,385
匯兌差額淨額		238	—	1,115
僱員福利開支(包括董事薪酬) (附註9)：				
薪金及工資		15,607	39,417	89,505
退休金計劃及社會福利		5,171	12,239	19,909

9. 董事及僱員薪酬

營業紀錄期間的董事薪酬如下：

		截至十二月三十一日止年度		
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
袍金		—	—	—
其他酬金：				
薪金、津貼及實物福利		905	1,533	2,093
與業績掛鉤的花紅		94	896	960
退休計劃供款及社會福利		62	108	156
		1,061	2,537	3,209

(a) 獨立非執行董事

於有關期間，並無應付獨立非執行董事其他酬金。

附錄一

會計師報告

(b) 執行董事及非執行董事

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與業績掛鉤 的花紅	退休供款 及社會福利	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
執行董事：					
— 舒策城先生.....	—	424	—	19	443
— 舒策丸先生.....	—	229	—	15	244
— 舒策員先生.....	—	72	54	14	140
— 吳曉武女士.....	—	180	40	14	234
	—	905	94	62	1,061

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與業績掛鉤 的花紅	退休供款 及社會福利	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
執行董事：					
— 舒策城先生.....	—	424	—	19	443
— 舒策丸先生.....	—	229	—	15	244
— 舒策員先生.....	—	600	283	32	915
— 吳曉武女士.....	—	204	192	32	428
— 趙立東先生.....	—	76	421	10	507
	—	1,533	896	108	2,537

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與業績掛鉤 的花紅	退休供款 及社會福利	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
執行董事：					
— 舒策城先生.....	—	424	—	19	443
— 舒策丸先生.....	—	229	—	15	244
— 舒策員先生.....	—	600	400	32	1,032
— 吳曉武女士.....	—	240	160	32	432
— 趙立東先生.....	—	600	400	58	1,058
	—	2,093	960	156	3,209

(c) 五名最高薪僱員

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，五名最高薪人士包括三名董事，其薪酬詳情載於上文附錄9(a)及(b)。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，餘下兩名非董事最高薪人士的薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利.....	840	715	730
與業績掛鉤的花紅.....	15	425	460
退休計劃供款及社會福利.....	20	54	65
	875	1,194	1,255

董事薪酬詳情載於上文。

薪酬介乎下列組別的非董事最高薪僱員人數如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
零至1,000,000港元	2	2	2
1,000,001港元至			
1,500,000港元	—	—	—
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

10. 所得稅

貴集團須就旗下成員公司所在及業務所在稅務司法權區產生或獲得之利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島規則及規例，於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的貴集團附屬公司毋須繳納任何所得稅。於香港註冊成立的貴集團附屬公司於有關期間均無於香港產生任何即期應課稅收益，故此毋須繳納利得稅。

除無錫小額貸款外，貴集團於中國大陸經營業務的其他附屬公司均須按25%的所得稅率繳納中國企業所得稅。

無錫小額貸款經營農村金融業務，根據「蘇政辦發二零零九年第32號文件」可享有12.5%的優惠企業所得稅率。

根據一九九四年一月一日起生效的中華人民共和國土地增值稅（「土地增值稅」）暫行條例及一九九五年一月二十七日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，出售或轉讓中國大陸國有土地租賃權益、建築物及其附著物所得全部收益均須按土地增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘增值不超過全部可扣稅項目總和的20%，則普通住宅物業的物業銷售可豁免繳納土地增值稅。

此外，無錫五洲裝飾城、無錫中南、無錫龍安及大理五洲根據「錫地稅函二零零九年第46號文件」及「大理州地稅局二零一零年第1號文件」按各自收入的3%至8.34%繳納土地增值稅。

貴集團已根據相關中國稅務法例及法規所載規定估計及計提土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後由稅務機關釐定，而稅務機關可能不同意貴集團計算土地增值稅撥備的基準。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項：			
中國企業所得稅	29,207	161,716	290,549
土地增值稅	36,575	123,668	196,872
遞延稅項(附註22)	59,126	(11,276)	21,199
年內稅項開支總額	<u>124,908</u>	<u>274,108</u>	<u>508,620</u>

附錄一

會計師報告

按稅前利潤及貴公司及其附屬公司所在司法權區的法定稅率計算的所得稅開支與各有關期間按實際所得稅率計算的所得稅開支的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅前利潤.....	414,633	647,376	1,262,504
按法定所得稅率計算.....	103,658	161,844	315,626
不可扣稅開支.....	1,878	9,153	14,350
按較低稅率計算的稅項.....	(303)	(2,612)	(688)
聯營公司應佔損益.....	(27,307)	588	(1,254)
中國附屬公司未分配利潤之預扣稅....	19,551	12,385	30,432
過往年度即期稅項調整.....	—	—	943
毋須課稅收益.....	—	—	(173)
出售附屬公司.....	—	—	1,730
土地增值稅撥備.....	36,575	123,668	196,872
對土地增值稅的稅務影響.....	(9,144)	(30,918)	(49,218)
年內稅項開支.....	124,908	274,108	508,620

綜合財務狀況表呈列的應付稅項：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付稅項			
中國企業所得稅.....	62,061	144,421	325,262
中國土地增值稅.....	11,120	56,097	140,549
	73,181	200,518	465,811

11. 每股盈利

鑑於上文附註2.1所披露有關期間貴集團重組及業績的編製方式，就本報告而言，載列每股盈利資料並無意義，故此並無呈列有關資料。

12. 母公司擁有人應佔利潤

二零一零年、二零一一年及二零一二年，母公司擁有人應佔貴集團利潤分別為人民幣284,837,000元、人民幣313,412,000元及人民幣699,711,000元。概無利潤於貴公司財務報表處理。

附錄一

會計師報告

13. 物業、廠房及設備

	樓宇	廠房及機械	汽車	辦公設備	在建工程	合計
	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
二零一二年十二月三十一日						
於二零一一年十二月三十一日及						
二零一二年一月一日：						
成本.....	132,590	153	44,734	14,440	33,715	225,632
累計折舊.....	(2,280)	(24)	(13,564)	(5,607)	—	(21,475)
賬面淨值.....	130,310	129	31,170	8,833	33,715	204,157
於二零一二年一月一日，扣除累計折舊...	130,310	129	31,170	8,833	33,715	204,157
添置.....	19,216	103	21,262	8,419	27,855	76,855
出售.....	—	—	(21)	(19)	—	(40)
年內計提折舊撥備.....	(7,095)	(25)	(12,372)	(4,382)	—	(23,874)
於二零一二年十二月三十一日，						
扣除累計折舊.....	142,431	207	40,039	12,851	61,570	257,098
於二零一二年十二月三十一日：						
成本.....	151,806	256	65,736	22,698	61,570	302,066
累計折舊.....	(9,375)	(49)	(25,697)	(9,847)	—	(44,968)
賬面淨值.....	142,431	207	40,039	12,851	61,570	257,098
二零一一年十二月三十一日						
於二零一零年十二月三十一日及						
二零一一年一月一日：						
成本.....	16,964	61	21,439	7,469	40,656	86,589
累計折舊.....	(1,442)	(9)	(6,987)	(3,107)	—	(11,545)
賬面淨值.....	15,522	52	14,452	4,362	40,656	75,044
於二零一一年一月一日，扣除累計折舊...	15,522	52	14,452	4,362	40,656	75,044
添置.....	—	92	23,428	6,987	108,685	139,192
轉讓.....	115,626	—	—	—	(115,626)	—
出售.....	—	—	(20)	(1)	—	(21)
年內計提折舊撥備.....	(838)	(15)	(6,690)	(2,515)	—	(10,058)
於二零一一年十二月三十一日，						
扣除累計折舊.....	130,310	129	31,170	8,833	33,715	204,157
於二零一一年十二月三十一日：						
成本.....	132,590	153	44,734	14,440	33,715	225,632
累計折舊.....	(2,280)	(24)	(13,564)	(5,607)	—	(21,475)
賬面淨值.....	130,310	129	31,170	8,833	33,715	204,157

附錄一

會計師報告

	樓宇	廠房及機械	汽車	辦公設備	在建工程	合計
	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
二零一零年十二月三十一日						
於二零一零年一月一日：						
成本.....	6,299	61	12,328	3,567	—	22,255
累計折舊.....	(898)	(3)	(3,154)	(1,191)	—	(5,246)
賬面淨值.....	5,401	58	9,174	2,376	—	17,009
於二零一零年一月一日，扣除累計折舊...						
因收購新附屬公司添置(附註35)....	10,420	—	140	1,008	40,656	52,224
添置.....	—	—	8,618	2,387	—	11,005
出售.....	—	—	—	(343)	—	(343)
年內計提折舊撥備.....	(299)	(6)	(3,480)	(1,066)	—	(4,851)
於二零一零年十二月三十一日，						
扣除累計折舊.....	15,522	52	14,452	4,362	40,656	75,044
於二零一零年十二月三十一日：						
成本.....	16,964	61	21,439	7,469	40,656	86,589
累計折舊.....	(1,442)	(9)	(6,987)	(3,107)	—	(11,545)
賬面淨值.....	15,522	52	14,452	4,362	40,656	75,044

二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貴集團分別抵押總賬面值約人民幣5,102,000元、人民幣98,563,000元及人民幣128,315,000元的若干物業、廠房及設備以取得所獲授銀行貸款(附註31)。

附錄一

會計師報告

14. 投資物業

	已竣工物業	在建工程	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年一月一日	227,000	—	227,000
因收購新附屬公司添置(附註35)	330,000	15,500	345,500
轉自發展中物業(附註16)	42,269	—	42,269
轉撥的公平值收入	17,731	—	17,731
投資物業公平值變動	20,000	—	20,000
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	637,000	15,500	652,500
添置	4,952	71,194	76,146
轉自發展中物業(附註16)	—	286,436	286,436
轉撥的公平值收入	—	112,564	112,564
投資物業公平值變動	100,048	20,606	120,654
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	742,000	506,300	1,248,300
添置	—	303,754	303,754
轉自在建投資物業	181,714	(181,714)	—
轉自待售物業(附註17)	316,253	—	316,253
轉自發展中物業(附註16)	—	126,342	126,342
轉撥的公平值收入	185,747	206,358	392,105
投資物業公平值變動	78,886	106,460	185,346
於二零一二年十二月三十一日	1,504,600	1,067,500	2,572,100
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於十二月三十一日之賬面值	652,500	1,248,300	2,572,100
投資物業：			
按公平值	652,500	1,248,300	2,572,100

附錄一

會計師報告

貴集團的投資物業位於中國大陸，根據中期租約持有。

貴集團主要投資物業的一般資料如下：

物業	建築面積 (平方米)	實際/ 預期竣工日期	現時用途
無錫五洲國際裝飾城一至三期 ..	37,400	二零一一年十二月	專業批發市場
無錫五洲國際裝飾城四期	25,030	二零一三年十二月	專業批發市場
無錫五洲國際工業博覽城一期 ..	27,562	二零一二年十二月	專業批發市場
無錫五洲國際工業博覽城二期 ..	21,279	二零一四年四月	專業批發市場
無錫五洲國際哥倫布廣場一期 ..	28,182	二零一零年四月	多功能商業綜合體
無錫五洲國際哥倫布廣場二期 ..	13,992	二零一二年四月	多功能商業綜合體
無錫五洲國際 中華美食城一至二期	9,512	二零一一年九月	多功能商業綜合體
無錫五洲國際中華美食城三期 ..	14,038	二零一三年十二月	多功能商業綜合體
梅村五洲國際廣場	23,281	二零一二年十月	多功能商業綜合體
羊尖五洲國際廣場	10,645	二零一三年三月	多功能商業綜合體
洛社五洲哥倫布廣場	12,730	二零一四年三月	多功能商業綜合體
杭州五洲國際廣場	17,778	二零一三年十二月	多功能商業綜合體
無錫新區哥倫布廣場	4,360	二零一三年六月	多功能商業綜合體
鹽城五洲國際廣場	16,493	二零一三年六月	多功能商業綜合體
淮南五洲國際廣場一期	27,716	二零一三年十二月	多功能商業綜合體
大理五洲國際商貿城	61,898	二零一三年十二月	專業批發市場
南通五洲國際廣場	6,038	二零一四年一月	多功能商業綜合體

貴集團投資物業於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的公開市值由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司重估，重估乃基於資本化的現有租約淨收益（計及重訂租約所調整之物業租金數額撥備）或參考同類市場交易。投資物業根據經營租約租賃予第三方，詳情載於附註37。

附錄一

會計師報告

二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貴集團分別抵押價值人民幣562,132,000元、人民幣615,764,000元及人民幣1,039,978,000元的若干投資物業以擔保貴集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日獲授的一般銀行融資(附註31)。

15. 預付土地租賃款項

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面值.....	266,244	422,460	342,657
年內增加.....	194,906	143,830	389,620
年內轉至發展中物業.....	(38,690)	(223,633)	(51,053)
年末賬面值.....	422,460	342,657	681,224
減：即期部分.....	223,633	127,575	600,441
非即期部分.....	198,827	215,082	80,783

二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貴集團分別抵押總賬面值約人民幣11,716,000元及人民幣173,655,000元的若干預付土地租賃款項以擔保貴集團獲授的銀行貸款(附註31)。

16. 發展中物業

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日之賬面值.....	472,036	1,555,133	3,098,829
因收購新附屬公司添置(附註35).....	248,387	—	—
添置.....	1,196,212	2,588,067	2,721,089
轉至待售已竣工物業(附註17).....	(227,068)	(757,935)	(1,385,764)
轉至投資物業(附註14).....	(42,269)	(286,436)	(126,342)
出售.....	(92,165)	—	—
於十二月三十一日之賬面值.....	1,555,133	3,098,829	4,307,812

位於中國大陸租賃土地上的發展中物業的賬面值如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中期租約.....	1,555,133	3,098,829	4,307,812

附錄一

會計師報告

於二零一二年十二月三十一日物業的一般資料如下：

物業	建築面積 (平方米)	預期竣工日期	竣工比例 (%)	現時用途
無錫五洲國際中華 美食城三期.....	100,383	二零一三年十二月	75	多功能商業綜合體
無錫五洲國際中華 美食城綜合樓.....	15,339	二零一三年一月	99	多功能商業綜合體
杭州五洲國際廣場...	41,863	二零一三年十二月	75	多功能商業綜合體
鹽城五洲國際廣場...	40,084	二零一三年六月	79	多功能商業綜合體
無錫新區哥倫布 國際廣場.....	66,354	二零一三年六月	89	多功能商業綜合體
淮南五洲國際廣場 一期.....	95,214	二零一三年十二月	68	多功能商業綜合體
羊尖五洲國際廣場...	88,180	二零一三年三月	87	多功能商業綜合體
榮昌五洲五金裝飾城 一期.....	258,678	二零一三年二月	78	專業批發市場
大理五洲國際商貿城 一期.....	26,528	二零一三年十二月	35	專業批發市場
大理五洲國際商貿城 二期.....	33,238	二零一三年十二月	37	專業批發市場
南通五洲國際廣場...	280,943	二零一四年五月	59	多功能商業綜合體
無錫五洲國際裝飾城 四期.....	56,088	二零一三年十二月	50	專業批發市場
無錫五洲國際工業 博覽城二期.....	48,120	二零一四年四月	39	專業批發市場
洛社五洲哥倫布廣場.	25,515	二零一四年三月	58	多功能商業綜合體
樂陵五洲國際裝飾城 一期.....	37,705	二零一三年六月	41	專業批發市場
建湖五洲國際商貿城.	111,138	二零一三年三月	99	專業批發市場
襄陽五洲 國際工業博覽城...	205,266	二零一三年九月	43	專業批發市場
煙台五洲國際工業 博覽城(福山).....	55,766	二零一三年十二月	67	專業批發市場

二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貴集團分別抵押總賬面值約人民幣172,076,000元、人民幣1,444,122,000元及人民幣2,491,862,000元的若干發展中物業以擔保貴集團獲授的銀行貸款(附註31)。

附錄一

會計師報告

17. 待售已竣工物業

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日之賬面值	640,855	439,485	462,745
因收購新附屬公司添置(附註35)	38,048	—	—
轉自發展中物業(附註16)	227,068	757,935	1,385,764
轉至投資物業(附註14)	—	—	(316,253)
轉至物業、廠房及設備	—	—	(5,650)
轉至已售物業成本(附註8)	(466,486)	(734,675)	(994,181)
於十二月三十一日之賬面值	439,485	462,745	532,425

二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貴集團分別抵押總賬面值約人民幣49,200,000元及人民幣209,796,000元的若干待售已竣工物業以擔保貴集團獲授的銀行貸款(附註31)。

貴集團總賬面值約人民幣100,125,000元的若干待售已竣工物業已根據銷售合約於二零零七年交付買家，該等合約訂有回售條款，規定買家可於交付特定物業當日起計滿五年後的一個月期權行使期內按指定價格將物業回售予貴集團，而貴集團須無條件應要求購回物業。鑑於所有權的風險及回報並無於二零零七年交付該等物業時轉移至買家，貴集團將銷售該等訂有回售條款的物業的全部收入遞延入賬。回售條款權利於截至二零一二年十二月三十一日止年度失效，收入其後於所有權的全部風險及回報轉移至買家時確認。

18. 無形資產

	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
軟件			
年初			
成本	121	1,380	4,216
累計攤銷	(79)	(233)	(700)
賬面淨值	42	1,147	3,516
年初成本，扣除累計攤銷	42	1,147	3,516
因收購新附屬公司添置(附註35)	428	—	—
添置	711	2,841	1,885
出售	—	(5)	—
年內攤銷撥備	(34)	(467)	(914)
於十二月三十一日，扣除累計攤銷	1,147	3,516	4,487
於十二月三十一日			
成本	1,380	4,216	6,101
累計攤銷	(233)	(700)	(1,614)
賬面淨值	1,147	3,516	4,487

附錄一

會計師報告

19. 長期遞延開支

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面值.....	—	1,220	3,561
添置.....	1,353	3,079	739
年內攤銷.....	(133)	(738)	(1,281)
年末賬面值.....	1,220	3,561	3,019

20. 於聯營公司的投資

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值.....	39,121	36,768	41,784

貴集團與聯營公司的貿易應收款項及應付款項結餘於財務報表附註34披露。

(a) 聯營公司詳情

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及年份	實繳股本	貴集團應佔股權	主要業務
		人民幣千元	百分比	
無錫市博南置業有限公司..	中國無錫 二零零九年	30,000	20%	物業發展
無錫市崇安新城龍安置業 有限公司.....	中國無錫 二零零七年	60,000	33%	物業發展
無錫市崇安新城龍和置業 有限公司.....	中國無錫 二零零九年	50,000	25%	物業發展

(b) 下表列示貴集團分佔貴集團聯營公司的財務資料概要：

無錫市博南置業有限公司

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產.....	59,987	108,131	50,054
非流動資產.....	—	858	25,682
流動負債.....	(19,366)	(60,462)	(19,545)
非流動負債.....	(14,000)	(24,000)	(25,659)
資產淨值.....	26,621	24,527	30,532
收入.....	—	—	155,652
年內(虧損)/利潤.....	(379)	(2,095)	6,005

無錫市博南置業有限公司於有關期間的法定財務報表經無錫嘉譽會計師事務所有限公司審核。

附錄一

會計師報告

無錫龍安

	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
流動資產.....	—	—	—
非流動資產.....	—	—	—
流動負債.....	—	—	—
非流動負債.....	—	—	—
資產淨值.....	—	—	—
收入.....	257,746	—	—
年內利潤.....	109,609	—	—

自二零零八年十月起，貴集團持有無錫龍安33%股權。二零一零年十二月，貴集團另外收購無錫龍安19.4%股權，無錫龍安因此成為貴集團附屬公司。有關詳情載於第II節附註35。由於業務合併分階段進行，貴集團於收購日期重新計量過往所持被收購方股本權益之公平值，並於投資收益確認所得收入人民幣32,599,000元。

無錫龍安截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表由無錫中證會計師事務所有限公司審核。

無錫龍和

	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
流動資產.....	9,733	106,780	147,526
非流動資產.....	94,525	1	23
流動負債.....	(91,758)	(94,540)	(113,797)
非流動負債.....	—	—	(22,500)
資產淨值.....	12,500	12,241	11,252
收入.....	—	—	—
年內虧損.....	—	(258)	(989)

無錫龍和於有關期間的法定財務報表由無錫太湖會計師事務所有限責任公司審核。

21. 可供出售投資

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的可供出售投資僅指於九江市廬山區美吉特小額貸款股份有限公司（「美吉特」，註冊資本為人民幣100,000,000元的非上市公司）的股本投資，指定為可供出售金融資產。由於有關投資於活躍市場並無市場報價，且董事認為投資的公平值無法可靠計量，故按成本列賬。貴集團不擬於近期出售該投資。

22. 遞延稅項資產與負債

各有關期間遞延稅項資產與負債的變動如下：

遞延稅項資產

	可供抵銷 未來應課稅 利潤的虧損	提前收取的 未變現收入	應計工資 及福利	應計成本、 土地增值稅 及開支	已收未變 現津貼收益	視作銷售	總計
二零一零年一月一日	18,396	21,388	484	351	—	17,546	58,165
年內計入／(扣除自)收益表的遞延稅項	(13,475)	7,624	1,896	724	—	—	(3,231)
新收購附屬公司的遞延稅項(附註35)	—	1,944	146	97	—	—	2,187
二零一一年一月一日	4,921	30,956	2,526	1,172	—	17,546	57,121
年內計入收益表的遞延稅項	7,823	4,448	2,323	11,813	54,802	—	81,209
二零一二年一月一日	12,744	35,404	4,849	12,985	54,802	17,546	138,330
年內計入／(扣除自)收益表的遞延稅項	27,479	11,714	2,666	17,777	106,904	(17,546)	148,994
二零一二年十二月三十一日	40,223	47,118	7,515	30,762	161,706	—	287,324

遞延稅項負債

	按公平值 計入損益之 股本投資的 公平值調整	附屬公司 於收購日期的 公平值調整	中國附屬 公司未分派 利潤的預扣稅	總計
二零一零年一月一日	—	—	2,386	30,804
年內扣除自收益表的遞延稅項	—	8,150	19,551	55,895
新收購附屬公司的遞延稅項(附註35)	40	34,890	—	79,998
二零一一年一月一日	40	43,040	21,937	166,697
年內扣除自／(計入)收益表的遞延稅項	(40)	(716)	12,385	69,933
二零一二年一月一日	—	42,324	34,322	236,630
年內扣除自／(計入)收益表的遞延稅項	—	(4,602)	30,432	170,193
二零一二年十二月三十一日	—	37,722	64,754	406,823

附錄一

會計師報告

就呈報目的，若干遞延稅項資產與負債已於合併財務狀況表對銷。就財務報告目的，貴集團遞延稅項結餘分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於合併財務狀況表確認的			
遞延稅項資產淨值	23,750	93,753	224,426
於合併財務狀況表確認的			
遞延稅項負債淨值	(133,326)	(192,053)	(343,925)
	<u>(109,576)</u>	<u>(98,300)</u>	<u>(119,499)</u>

根據企業所得稅法，二零零八年一月一日起，中國向境外投資者宣派的股息徵收10%的預扣稅。倘中國與境外投資者所屬司法權區訂有稅務安排，則採用更低預扣稅率。二零零八年二月二十二日，中國稅務機關頒佈財稅(2008)1號，規定截至二零零七年十二月三十一日以未分配利潤宣派及匯出中國的股息可豁免繳納預扣稅。貴集團的適用稅率為10%。因此，貴集團須就中國大陸附屬公司就二零零八年一月一日起所賺取盈利分派的股息繳納預扣稅。

並無就貴集團中國大陸附屬公司二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日未匯出盈利分別人民幣89,317,000元、人民幣278,878,000元及人民幣674,275,000元之應付預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司不大可能於可見將來分派該等盈利。

23. 按公平值計入損益的股本投資

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國上市股本投資，按公平值	<u>11,156</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

該等上市股本投資的公平值乃基於活躍市場現有報價釐定。

24. 貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項及應收票據指應收租戶租金、銷售收益及應收客戶服務收益，須於開具發票時或根據相關買賣協議條款支付。信貸期通常為三個月。貴集團致力嚴格監控未收回應收款項，並設有信貸監控部門以盡量減低信貸風險。管理層定期檢討逾期結餘。鑑於上文所述及貴集團之貿易應收款項及應收票據與各行業大量客戶有關，故並無重大集中信貸風險。

貿易應收款項及應收票據為無抵押且不計息，其賬面值與公平值相若。

附錄一

會計師報告

貿易應收款項及應收票據(已扣除呆賬撥備)於呈報期末基於發票日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
三個月內.....	20,108	35,754	13,766
四至六個月.....	3,430	20,700	4,272
七至十二個月.....	—	100	68
	<u>23,538</u>	<u>56,554</u>	<u>18,106</u>

視為未減值貿易應收款項及應收票據之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未逾期亦無減值.....	<u>23,538</u>	<u>56,554</u>	<u>18,106</u>

既未逾期亦無減值之應收款項與各行業大量近期無拖欠紀錄之客戶有關。

25. 預付款項、按金及其他應收款項

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付建築成本.....	6,536	26,138	51,310
收購土地使用權之預付款項.....	129,572	249,075	34,680
可收回稅項.....	82,584	104,337	127,582
按金.....	45,520	203,098	391,322
其他應收款項，扣除減值撥備.....	<u>134,361</u>	<u>102,879</u>	<u>91,559</u>
	<u>398,573</u>	<u>685,527</u>	<u>696,453</u>

預付款項、按金及其他應收款項為無抵押、免息且無固定還款期。

26. 應收貸款

應收貸款的信貨質素分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向客戶貸款及墊款.....	197,750	310,630	—
應計利息.....	<u>4,641</u>	<u>3,052</u>	<u>—</u>
	202,391	313,682	—
組合評估減值撥備.....	<u>(1,978)</u>	<u>(3,106)</u>	<u>—</u>
	<u>200,413</u>	<u>310,576</u>	<u>—</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

應收貸款的減值撥備變動如下：

	人民幣千元
於二零一零年一月一日	—
年內支出	1,978
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	1,978
年內支出	1,128
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	3,106
截至二零一二年二月二十九日止期間支出	20
出售附屬公司	(3,126)
於二零一二年十二月三十一日	—

貴集團致力於嚴格控制未償還應收貸款，以盡量減低信貸風險。管理層定期檢討逾期結餘。

於呈報期末，按到期日劃分的應收貸款(已扣除撥備)到期情況如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期	200,413	310,576	—

27. 現金及現金等價物

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	213,088	606,709	909,222
減：受限制現金	1,900	42,011	26,971
已抵押存款	36,225	48,917	126,800
現金及現金等價物	174,963	515,781	755,451

根據中國相關法規規定，貴集團的若干物業開發公司須於指定銀行賬戶存入一定金額的現金作特定用途。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，受限制現金分別為人民幣1,900,000元、人民幣42,011,000元及人民幣26,971,000元。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，銀行存款分別人民幣36,225,000元、人民幣48,917,000元及人民幣126,800,000元抵押作銀行貸款之擔保，授予貴集團物業買家之按揭貸款之擔保按金或發行銀行承兌票據之抵質押品。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貴集團所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，惟依據中國大陸外匯管理條例與結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團可透過獲批准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按每日銀行存款浮動利率計息。銀行結餘存放於信譽良好且無近期拖欠紀錄的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

28. 貿易應付款項及應付票據

於各有關期間末基於發票日期的貿易應付款項及應付票據之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	515,995	926,623	1,666,854
超過一年.....	15,367	54,630	265,833
	<u>531,362</u>	<u>981,253</u>	<u>1,932,687</u>

貿易應付款項及應付票據為無抵押、不計息，且須於正常經營週期內或應要求償還。

由於期限較短，貿易應付款項及應付票據於各有關期間末的公平值與其賬面值相若。

29. 其他應付款項、已收按金及應計費用

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
第三方墊款.....	47,300	84,980	19,500
附屬公司非控股股東墊款	92,988	199,286	210,459
政府墊款.....	40,000	11,680	11,680
建設按金.....	2,869	60,972	106,728
租金按金.....	18,784	27,426	40,017
應付工資及福利.....	9,369	22,077	37,122
應計費用.....	8,774	13,397	29,408
營業稅及附加費.....	6,030	18,299	18,322
物業銷售按金.....	—	11,103	154,982
維修資金.....	12,638	14,878	25,445
其他	3,068	6,541	23,731
	<u>241,820</u>	<u>470,639</u>	<u>677,394</u>

其他應付款項為無抵押、不計息，且須應要求償還。其他應付款項於各有關期間末的公平值與其賬面值相若。

30. 預收客戶款

預收客戶款指於各有關期間末貴集團預售物業所收買家銷售款項及承租方支付的商業管理服務費。

附錄一

會計師報告

31. 計息銀行貸款及其他借貸

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有抵押銀行貸款.....	322,000	829,340	1,638,420
無抵押銀行貸款.....	—	—	83,500
其他有抵押借貸.....	—	394,000	677,640
	322,000	1,223,340	2,399,560
銀行貸款及其他借貸			
須於一年內償還.....	174,400	371,400	772,480
須於第二年償還.....	14,400	571,300	1,084,540
須於第三至五年償還.....	43,200	169,000	331,700
須於五年後償還.....	90,000	111,640	210,840
小計.....	147,600	851,940	1,627,080
	322,000	1,223,340	2,399,560

貴集團借貸均以人民幣計值。

貴集團銀行借貸的實際利率介乎以下範圍：

截至二零一零年十二月三十一日止年度.....	5.67%至7.04%
截至二零一一年十二月三十一日止年度.....	6.75%至16.00%
截至二零一二年十二月三十一日止年度.....	6.55%至16.80%

貴集團銀行貸款以下列抵押資產作擔保，相關資產於各有關期間末的賬面值如下：

	附註	於十二月三十一日		
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	13	5,102	98,563	128,315
投資物業.....	14	562,132	615,764	1,039,978
預付土地租賃款項.....	15	—	11,716	173,655
在建物業.....	16	172,076	1,444,122	2,491,862
待售已竣工物業.....	17	—	49,200	209,796
已抵押存款.....		26,500	41,400	83,480

於二零一二年十二月三十一日，五洲國際投資有限公司向交通銀行香港分行質押所持香港五洲的1股股份(即其全部已發行股本)，以擔保其銀行貸款人民幣81,080,000元。

由於銀行貸款及其他借貸均按與中國人民銀行基準利率掛鈎的浮動利率計息，故於各有關期間末須償還的計息銀行借貸之公平值與其賬面值相若。

32. 已發行股本及儲備

(a) 股本

貴公司於二零一零年六月二十二日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，初始法定股本為50,000美元，分為5,000,000股每股面值0.01美元的股份。註冊成立日期，貴公司已向盛凱控股有限公司配發及發行1股面值0.01美元的普通股。二零一二年八月十三日，3,422,161,913股每股面值0.01美元的入賬列作繳足普通股已配發及發行予盛凱控股有限公司。

(b) 資本儲備

資本儲備指於貴公司註冊成立前貴集團旗下公司實繳股本總額及收購非控股權益所產生的儲備。資本儲備的變動詳情載於綜合權益變動表。

(c) 法定儲備

法定儲備金

根據中國法律及法規規定，外商獨資企業（「外商獨資企業」）須於股息分派前提取部分純利（基於實體的中國公認會計準則法定賬目）作為儲備金。作為外商獨資企業的附屬公司各自須將稅後不少於10%的純利撥往儲備金，直至該儲備金結餘達到其註冊資本的50%為止。儲備金僅在獲有關機關批准下方可用於彌補累計虧損或增資。

法定盈餘儲備

根據中國公司法及中國附屬公司的組織章程細則，在中國註冊為內資公司的附屬公司須撥出10%的年度法定純利（經彌補任何往年虧損後）至法定盈餘儲備。年度法定純利按中國公認會計準則釐定。倘該儲備金結餘達該實體資本的50%，則可選擇作出任何額外撥款。法定盈餘儲備可用作彌補往年虧損或增資。然而，作上述用途後，該法定盈餘儲備結餘須維持為不少於資本的25%。

33. 股份付款交易

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

獎勵股份設有歸屬期，由信託代承授人持有。歸屬期為五年，自各分期付款日開始，24%、24%、24%、14%及14%授予僱員的獎勵股份分別於首次歸屬日期的五個週年日歸屬。

根據二零一二年九月三十日的股份獎勵計劃所授出獎勵股份的公平值為人民幣14,246,971元，由外界估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按收益法釐定。該方法的重要參數為授出日期股份的估計公平值。股份公平值按貼現現金流量法計算得出。

34. 關連方交易

(1) 名稱及關係

關連方名稱	與貴集團的關係
舒氏兄弟	最終控股股東
盛凱控股有限公司(「盛凱」)	最終控股公司
無錫龍安(附註)	聯營公司
無錫市崇安新城龍和置業有限公司 (「無錫龍和」)	聯營公司
無錫市博南置業有限公司(「無錫博南」)	聯營公司
無錫五洲投資有限公司(「五洲投資」)	受舒氏兄弟控制的公司
香港五洲國際集團投資有限公司 (「五洲國際集團投資」)	受舒氏兄弟控制的公司
深圳市五大洲投資有限公司 (「深圳五大洲」)	受舒氏兄弟重大影響的公司
Zhu Lijuan 女士	舒策城先生之妻
齊雪琴女士	舒策丸先生之妻

附註：無錫龍安自二零一零年十二月三十一日起成為貴集團的附屬公司。

附 錄 一

會 計 師 報 告

(2) 關連方交易

(a) 於有關期間與關連方有以下交易：

	於十二月三十一日		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
(i) 向股東墊款：			
— 舒氏兄弟	198	—	37,525
收回向股東墊款：			
— 舒氏兄弟	23,249	—	40,575
股東墊款：			
— 舒氏兄弟	93,678	144,510	230,155
償還股東墊款：			
— 舒氏兄弟	—	—	462,284
(ii) 向關連方墊款：			
— 齊雪琴女士	23,510	—	—
收回向關連方墊款：			
— 齊雪琴女士	—	24,982	7,974
關連方墊款：			
— Zhu Lijuan 女士	—	5,000	—
償還關連方墊款：			
— Zhu Lijuan 女士	—	—	5,000
(iii) 向關連公司墊款：			
— 五洲投資	146,000	337,345	513,215
— 無錫龍和	37,849	5,900	41,832
— Shenzhen Continent	—	65,837	140,629
收回向關連公司墊款：			
— 五洲投資	509,665	214,450	449,422
— 無錫龍和	—	—	521
— Shenzhen Continent	—	46,099	130,723
關連公司墊款：			
— 五洲投資	249,334	874,065	2,037,069
— 五洲國際集團投資	—	—	190,059
— 盛凱	—	—	26,600
— 無錫龍和	—	—	400
— Shenzhen Continent	—	—	38,019
償還關連公司墊款：			
— 五洲投資	232,000	544,690	1,935,972
— 無錫龍和	—	—	500
— Shenzhen Continent	—	21,823	175,729
— 五洲國際集團投資	20,000	—	—

(b) 根據無錫龍安與無錫五洲裝飾城訂立的租賃協議及管理協議，貴集團於二零一零年向無錫龍安支付租金及物業管理費各人民幣101,400元。

(c) 根據五洲投資與無錫五洲裝飾城於二零一二年二月十七日訂立的股份轉讓協議，貴集團以代價人民幣80,000,000元向五洲投資出售無錫小額貸款40%股權。代價乃參考所售股權註冊資本之價值釐定。

附錄一

會計師報告

(3) 與關連方的未償還結餘

貴集團

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關連公司款項：			
無錫龍和.....	47,311	53,211	94,622
五洲國際集團投資.....	—	—	88
五洲投資.....	30,104	—	—
Shenzhen Continent.....	11,608	—	—
	89,023	53,211	94,710
應收關連方款項：			
齊雪琴女士.....	32,956	7,974	—

貴集團

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付股東款項：			
舒策城.....	90,878	93,442	18,136
舒策丸先生.....	11,827	153,773	—
	102,705	247,215	18,136
應付關連公司款項：			
五洲投資.....	—	176,376	213,680
Shenzhen Continent.....	—	147,916	300
	—	324,292	213,980
應付關連方款項：			
Zhu Lijuan 女士.....	—	5,000	—

與關連方的結餘為無抵押、不計息且無固定還款期。

貴集團主要管理人員的薪酬：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利.....	1,166	2,239	3,048
退休金計劃供款及社會福利.....	56	185	239
向主要管理人員支付的薪酬總額.....	1,222	2,424	3,287

董事酬金的進一步詳情載於財務資料附註9。

(4) 與貴公司關連方的未償還結餘

二零一二年十二月三十一日計入貴公司流動資產的應收附屬公司款項人民幣216,659,000元為無抵押、免息並須按要求或於一年內償還。

35. 業務合併

二零一零年十二月之前，貴集團擁有無錫市崇安新城龍安置業有限公司33%股權。二零一零年十二月，貴集團自三名第三方另外收購無錫龍安19.4%的股權。無錫龍安從事物業發展業務。收購代價為人民幣13,386,000元，已於收購日期悉數償清。

無錫龍安於收購日期的可識別資產及負債的公平值以及緊接收購前的相應賬面值如下：

	附註	收購時確認 的公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	52,224
投資物業	14	345,500
無形資產	18	428
可供出售投資		2,500
遞延稅項資產	22	2,187
待售已竣工物業	17	38,048
發展中物業	16	248,387
貿易應收款項及應收票據		6,125
應收關連公司款項		73,670
應收股東款項		2,799
按公平值計入損益的股本投資		11,156
預付款項、按金及其他應收款項		84,639
現金及現金等價物		23,204
預收客戶款		(105,834)
應付稅項		(46,680)
其他應付款項、已收按金及應計費用		(21,606)
應付股東款項		(12,025)
貿易應付款項及應付票據		(96,911)
計息銀行貸款及其他借貸		(72,000)
遞延稅項負債	22	(79,998)
		<u>455,813</u>
非控股權益		(216,967)
收購收入	6	(75,042)
收購前33%股權的公平值		<u>(150,418)</u>
現金支付		<u>13,386</u>

倘合併於有關期間期初進行，則二零零九年及二零一零年貴集團持續經營業務的收入分別為人民幣211,487,000元及人民幣1,612,984,000元，貴集團利潤／虧損則分別為二零零九年錄得虧損人民幣96,641,000元，二零一零年錄得利潤人民幣524,579,000元。

36. 出售附屬公司

貴集團於二零一二年二月向五洲投資、無錫全意建材有限公司、無錫宏諾商貿有限公司、齊大華女士及齊朱霞女士出售無錫小額貸款70%股權，總代價為人民幣140,000,000元。代價乃參考所售股權註冊資本之價值釐定。

附錄一

會計師報告

無錫小額貸款於出售日期的資產及負債賬面值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	9
預付款項、按金及其他應收款項	2,047
應收貸款	313,868
現金及現金等價物	2,899
其他應付款項、已收按金及應計費用	(18,407)
計息銀行貸款及其他借貸	(90,000)
應付稅項	(533)
	<u>209,883</u>
非控股權益	(62,965)
出售附屬公司之虧損	(6,918)
現金支付	<u><u>140,000</u></u>

出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

現金代價	140,000
所出售現金及現金等價物	(2,899)
出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額	<u><u>137,101</u></u>

37. 經營租賃承擔

作為出租人

貴集團根據協定租賃年期介乎一至二十年的經營租賃安排出租投資物業(附註14)。租賃條款通常要求租戶支付抵押按金及根據當時市況定期調整租金。

於各有關期間末，貴集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約應收將於以下期間到期之日後最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	2,922	6,036	60,581
第二至五年(包括首尾兩年)	32,237	90,056	265,122
五年以上	262,314	531,527	821,723
	<u>297,473</u>	<u>627,619</u>	<u>1,147,426</u>

作為承租人

貴集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業，協定年期介乎一至三年，可於租期末重新協商所有條款後續租。

附錄一

會計師報告

於各有關期間末，貴集團根據不可撤銷經營租賃應付於下列期間到期之日後最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	810	6,728	4,731
第二至五年(包括首尾兩年)	—	5,183	5,260
五年以上	—	—	180
	<u>810</u>	<u>11,911</u>	<u>10,171</u>

38. 承擔

除上文附註37所詳述經營租賃承擔外，貴集團於各呈報期末的資本承擔如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備：			
— 收購土地使用權	—	41,392	133,880
— 發展中物業	545,147	503,513	1,630,025
	<u>545,147</u>	<u>544,905</u>	<u>1,763,905</u>

39. 或然負債

呈報期末，並無於綜合財務報表計提撥備的或然負債如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就授予貴集團物業買家按揭貸款的擔保 ⁽¹⁾	217,906	185,902	518,609
就授予第三方貸款向銀行作出的擔保 ⁽²⁾	50,000	90,000	35,000
就授予美吉特貸款向銀行作出的擔保 ⁽³⁾	—	—	56,000
	<u>267,906</u>	<u>275,902</u>	<u>609,609</u>

- (1) 貴集團就若干銀行向貴集團待售已竣工物業之買家授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保安排條款，倘買家拖欠按揭款項，貴集團須向銀行償還買家所欠未償還按揭貸款及應計利息與罰款。貴集團其後可取得相關物業的合法所有權。貴集團的擔保期自相關按揭貸款授出之日起至個別買家訂立抵押協議後終止。

有關期間，貴集團並無就其待售已竣工物業之買家獲授按揭貸款而提供的擔保產生任何重大虧損。董事認為，即使買家拖欠還款，相關物業的可變現淨值足以支付未償還的按揭貸款及任何應計利息與罰款，因此並無就擔保作出撥備。

- (2) 貴集團就第三方獲授銀行貸款向銀行作出擔保。董事認為毋須就擔保作出撥備。

- (3) 貴集團就美吉特獲授銀行貸款向銀行作出擔保。貴集團於有關期間持有美吉特10%股權(附註21)。

附錄一

會計師報告

40. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於呈報期末的賬面值如下：

二零一二年十二月三十一日

金融資產

	按攤餘成本列示 的股本投資及 貸款與應收款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的		
金融資產(附註25)	91,559	91,559
貿易應收款項及應收票據	18,106	18,106
應收關連公司款項	94,710	94,710
受限制現金	26,971	26,971
已抵押存款	126,800	126,800
現金及現金等價物	755,451	755,451
	<u>1,113,597</u>	<u>1,113,597</u>

金融負債

	按攤餘成本列示 的金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	1,932,687	1,932,687
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的		
金融負債(附註29)	195,994	195,994
計息銀行貸款及其他借貸(附註31)	2,399,560	2,399,560
應付股東款項	18,136	18,136
應付關連公司款項	213,980	213,980
	<u>4,760,357</u>	<u>4,760,357</u>

二零一一年十二月三十一日

金融資產

	按攤餘成本列示 的股本投資及 貸款與應收款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的		
金融資產(附註25)	102,879	102,879
應收貸款	310,576	310,576
貿易應收款項及應收票據	56,554	56,554
應收關連公司款項	53,211	53,211
應收關連方款項	7,974	7,974
受限制現金	42,011	42,011
已抵押存款	48,917	48,917
現金及現金等價物	515,781	515,781
	<u>1,137,903</u>	<u>1,137,903</u>

附錄一

會計師報告

金融負債

	按攤餘成本列示 的金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	981,253	981,253
計入其他應付款項、已收按金及 應計費用的金融負債(附註29)	317,365	317,365
計息銀行貸款及其他借貸(附註31)	1,223,340	1,223,340
應付股東款項	247,215	247,215
應付關連方款項	5,000	5,000
應付關連公司款項	324,292	324,292
	<u>3,098,465</u>	<u>3,098,465</u>

二零一零年十二月三十一日

金融資產

	按攤餘成本列示 的貸款及 應收款項	按公平 值計入損益的 股本投資	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益的股本投資	—	11,156	11,156
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產(附註25)	134,361	—	134,361
應收貸款	200,413	—	200,413
貿易應收款項及應收票據	23,538	—	23,538
應收關連公司款項	89,023	—	89,023
應收關連方款項	32,956	—	32,956
受限制現金	1,900	—	1,900
已抵押存款	36,225	—	36,225
現金及現金等價物	174,963	—	174,963
	<u>693,379</u>	<u>11,156</u>	<u>704,535</u>

金融負債

	按攤餘成本列示 的金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	531,362	531,362
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的 金融負債(附註29)	290,815	290,815
計息銀行貸款及其他借貸(附註31)	322,000	322,000
應付股東款項	102,705	102,705
	<u>1,246,882</u>	<u>1,246,882</u>

附錄一

會計師報告

41. 公平值層級

貴集團根據下述層級釐定及披露金融工具及投資物業的公平值：

第一層：公平值根據相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)計量

第二層：公平值根據估值方法計量，當中所採用對所入賬公平值有重大影響的所有輸入數據均可直接或間接觀察得出

第三層：公平值根據估值方法計量，當中所採用對所入賬公平值有重大影響的輸入數據均並非根據可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)得出

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貴集團按公平值計入損益的股本投資(第一層)與投資物業(第一層及第二層)按公平值計量。

42. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、受限制現金、按公平值計入損益的金融工具、貿易應收款項以及貿易及其他應付款項，均直接來自貴集團的營運。貴集團的其他金融資產及負債包括計息銀行借貸、與董事的往來款項、與關連公司的往來款項、應付關連方款項及其他應收款項。該等金融工具主要用於為貴集團籌集經營資金。

貴集團金融工具產生的主要風險包括利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。貴集團對風險管理一般採取保守策略。為盡量減低上述風險，貴集團並無使用任何衍生工具及其他工具作對沖用途。貴集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。董事會檢討及協定控制各類風險的政策，有關政策概述如下：

(a) 利率風險

貴集團所面對市場利率變動風險主要與附註31所載貴集團銀行借貸有關。貴集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，而是採用浮息銀行借貸組合控制利息開支。

下表載列所有其他變量維持不變時，貴集團稅前利潤因浮息借貸所承受的影響而對利率合理可能變動的敏感度。

	基點上升 ／下降	稅前利潤 增加／(減少)	發展中物業 增加／(減少)
		人民幣千元	人民幣千元
二零一二年			
— 人民幣貸款.....	+20	(10,374)	23,860
— 人民幣貸款.....	-20	10,374	(23,860)
二零一一年			
— 人民幣貸款.....	+20	(4,815)	12,631
— 人民幣貸款.....	-20	4,815	(12,631)
二零一零年			
— 人民幣貸款.....	+20	(101)	2,508
— 人民幣貸款.....	-20	101	(2,508)

附錄一

會計師報告

上表列示二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日利率變動對發展中物業餘額的影響，有關影響將於其後物業售出年度體現。

(b) 外幣風險

貴集團業務位於中國大陸，所有交易均以人民幣進行，大部分資產及負債亦以人民幣計值。貴集團並無對沖外匯風險。

下表載列呈報期末所有其他變量維持不變時，貴集團的稅前利潤因貨幣資產及負債公平值變動而對美元（「美元」）匯率合理可能變動的敏感度。

	比率	稅前利潤 增加／(減少)
	%	人民幣千元
截至二零一二年十二月三十一日止年度		
倘美元對人民幣貶值	-5%	—
倘美元對人民幣升值	+5%	—
截至二零一一年十二月三十一日止年度		
倘美元對人民幣貶值	-5%	—
倘美元對人民幣升值	+5%	—
截至二零一零年十二月三十一日止年度		
倘美元對人民幣貶值	-5%	(5,699)
倘美元對人民幣升值	+5%	5,699

(c) 信貸風險

信貸風險即交易對手無力或拒絕履行合約責任而造成損失的風險。信貸風險主要來自向客戶提供融資服務。

貴集團客戶數量龐大，因此，並無集中信貸風險。有關期間，貴集團並無錄得重大壞賬損失。

貴集團其他金融資產主要包括現金及已抵押存款、其他應收款項、應收董事款項及應收關連公司款項，信貸風險來自交易對手違約，最大風險等於該等工具的賬面值。

二零一零年及二零一一年十二月三十一日，所有應收貸款均處於信貸期內。

(d) 流動資金風險

貴集團的目標是利用計息銀行及其他借貸維持資金持續性與靈活性間的平衡。貴集團持續密切監察現金流量。

附錄一

會計師報告

於呈報期末，貴集團的金融負債根據合約未貼現付款作出的到期分析如下：

	即期	三個月內	三至 十二個月	一年以上	合計
	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
二零一二年十二月三十一日					
計息銀行貸款及其他借貸	—	54,358	889,384	1,793,984	2,737,726
貿易應付款項及應付票據	1,915,344	16,343	1,000	—	1,932,687
其他應付款項	195,994	—	—	—	195,994
應付股東款項	18,136	—	—	—	18,136
應付關連公司款項	213,980	—	—	—	213,980
	<u>2,343,454</u>	<u>70,701</u>	<u>890,384</u>	<u>1,793,984</u>	<u>5,098,523</u>

	即期	三個月內	三至 十二個月	一年以上	合計
	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
二零一一年十二月三十一日					
計息銀行貸款及其他借貸	—	13,205	279,352	1,085,995	1,378,552
貿易應付款項及應付票據	963,353	17,900	—	—	981,253
其他應付款項	317,365	—	—	—	317,365
應付股東款項	247,215	—	—	—	247,215
應付關連方款項	5,000	—	—	—	5,000
應付關連公司款項	324,292	—	—	—	324,292
	<u>1,857,225</u>	<u>31,105</u>	<u>279,352</u>	<u>1,085,995</u>	<u>3,253,677</u>

	即期	三個月內	三至 十二個月	一年以上	合計
	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
二零一零年十二月三十一日					
計息銀行貸款及其他借貸	—	—	165,524	236,390	401,914
貿易應付款項及應付票據	523,362	8,000	—	—	531,362
其他應付款項	290,815	—	—	—	290,815
應付股東款項	102,705	—	—	—	102,705
	<u>916,882</u>	<u>8,000</u>	<u>165,524</u>	<u>236,390</u>	<u>1,326,796</u>

(e) 資本管理

貴集團資本管理的首要目標是維護貴集團的持續經營能力及維持穩健的資本比率，以支持業務及為股東帶來最大價值。

貴集團根據經濟狀況變動管理及調整資本結構。為維持或調整資本結構，貴集團或會調整派付予股東的股息、向股東歸還資本或發行新股。

附錄一

會計師報告

貴集團基於槓桿比率監察資本，槓桿比率以債務淨額除以資本總額加債務淨額計算。債務淨額包括計息貸款及借貸、貿易及其他應付款項、預收客戶款、應付股東款項及應付關連方款項減現金及現金等價物。資本包括母公司擁有人應佔權益。呈報期末的槓桿比率如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	531,362	981,253	1,932,687
其他應付款項、已收按金及應計費用 ..	241,820	470,639	677,394
預收客戶款	1,971,779	2,434,284	2,737,177
計息銀行貸款及其他借貸	322,000	1,223,340	2,399,560
應付股東款項	102,705	247,215	18,136
應付關連公司款項	—	324,292	213,980
應付關連方款項	—	5,000	—
減：現金及現金等價物	(174,963)	(515,781)	(755,451)
債務淨額	2,994,703	5,170,242	7,223,482
母公司擁有人應佔權益	591,672	822,588	1,319,693
總資本及債務淨額	3,586,375	5,992,830	8,543,175
槓桿比率	84%	86%	85%

43. 結算日後財務報表

貴集團、貴公司或其附屬公司概無就二零一二年十二月三十一日後任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

五洲國際控股有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

[●]

以下是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本集團所持物業於二零一三年二月二十八日的估值而編製的函件、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：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對五洲國際控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）所持位處中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢並獲取吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等所認為該等物業於二零一三年二月二十八日（「估值日期」）的價值，以供載入文件。

吾等對各項物業的估值乃吾等所認為的市值，按吾等所界定，市值指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買賣雙方於估值日期在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行公平交易達成的估計金額」。

市值乃賣方於市場上可合理獲得之最高售價及買方於市場上可合理取得之最優惠價格，並無計及因特殊條款或情況（例如非常規融資、售後租回安排、合資經營、管理協議）、與所述銷售有關的任何人士給予的特殊待遇或優惠或任何特殊價值因素所引致的估算價格增減。評估資產或負債市值亦並無計及買賣成本，且無抵銷任何相關稅項。

對中國物業進行估值的過程中，除另有說明外，吾等假設各指定年期物業的可轉讓土地使用權已按象徵式年度土地使用費授出，且已全部繳足土地出讓金。吾等亦假設，除另有說明外，物業業主有正式合法業權，可於獲授的整個未屆滿年期內自由而不受干擾地使用、佔用或轉讓有關物業。

對貴集團於中國待售的第一類物業進行估值時，吾等採用直接比較法假設物業按現狀即時交吉出售，參考有關市場可資比較之出售交易計算。

對貴集團於中國所持發展中第二類物業及於中國持作日後發展的第三類物業進行估值時，吾等假設該等物業將會根據吾等所獲提供最近期開發方案開發及竣工，或採用直接比較法假設物業按現狀即時交吉出售而參考市場可資比較之出售交易計算。對於已提供開發方案的物業，吾等假設獲得有關政府部門的所有同意書、批文及許可證並無繁瑣條件或重大延誤。在達致吾等的估值意見前，吾等採用直接比較法參考有關市場可資比較之出售交易，並計及已支出的建築成本及達致完成開發將要支出的成本。

評估貴集團持作投資的第四類物業時，吾等參考市場可資比較之市場交易而估值，在適當情況下會基於吾等獲提供列表所示淨收益資本值，並計算物業重訂租約的潛在收入而評估物業價值。

評估貴集團擬收購的第五類物業時，吾等認為該等物業缺乏合法業權，並無任何商業價值。

評估貴集團於中國租用的第六類物業時，因該等物業根據短期租約租用或不得出讓或分租或缺乏可觀租金利潤，吾等認為此類物業並無任何商業價值。

吾等已獲提供有關物業的多份業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本核實擁有權，亦無確定有否吾等所獲副本並無顯示的任何修訂。吾等在估值過程中頗為倚賴貴集團及其中國法律顧問環球律師事務所所提供有關物業業權的資料，亦接納貴集團所提供有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、開發方案、總計及未支出建築成本、地盤及建築面積以及所有其他相關事宜的資料及意見。估值證書所載尺寸、量度及面積基於吾等所獲提供的文件所列資料，僅為約數。吾等並無作任何實地量度。吾等並無理由懷疑貴集團向吾等提供的重大估值資料是否真實準確。貴集團亦已向吾等確認所提供的資料並無遺漏任何重要內容。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解。

吾等曾視察有關物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。在視察的過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無測試任何樓宇設施，亦無進行實地勘察確定土地狀況及設施是否適合開發。吾等進行估值時假設上述方面均符合要求且開發期間不會出現意外的成本或延誤。

吾等估值時並無考慮任何物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時或須承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之專業估值師及若干其他助理已於二零一三年一月二十五日至二零一三年三月十日進行實地視察。

除另有說明外，估值證書所列全部金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中國
江蘇省無錫市
廣益路287號
哥倫布廣場B座
19樓
五洲國際控股有限公司 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

二零一三年五月三十一日

附註：劉振權先生乃合資格測量師，擁有逾20年香港及中國物業估值專業經驗。

估值概要

編號	物業	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	二零一三年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
第一類 — 貴集團於中國的待售物業				
1.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 盛岸西路668號 無錫五洲國際裝飾城一期、二期 及三期部分	17,700,000	100%	17,700,000
2.	中國 江蘇省 無錫市 新區 金城東路北側、錫泰路南側 及新坊路東側 無錫五洲國際工業博覽城一期 及二期部分	164,700,000	100%	164,700,000
3.	中國 江蘇省 無錫市 崇安區 江海路與廣益路交匯處以東 無錫五洲國際中華美食城B區 及C區部分	26,300,000	51%	13,413,000
4.	中國 江蘇省 無錫市 崇安區 廣益路289號 無錫五洲國際哥倫布廣場一期 及二期部分	607,600,000	64.3%	390,686,800
5.	中國 雲南省 大理市 下關 滿江區 大理五洲國際商貿城一期部分	144,600,000	100%	144,600,000

附錄三

物業估值

編號	物業	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	二零一三年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
6.	中國 江蘇省 無錫市 新區 新友北路與錫義路交匯處 梅村五洲國際廣場部分	15,100,000	90%	13,590,000
7.	中國 江蘇省 無錫市 錫山區 神羊路與育才路交匯處 羊尖五洲國際廣場部分	4,200,000	100%	4,200,000
8.	中國 重慶市 榮昌縣 迎賓大道 榮昌五洲五金裝飾城一期部分	360,500,000	94%	338,870,000
	第一類小計：	<u>1,340,700,000</u>		<u>1,087,759,800</u>
第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業				
9.	中國 江蘇省 無錫市 新區 金城東路北側、錫泰路南側 及新坊路東側 無錫五洲國際工業博覽城 二期C區	310,300,000	100%	310,300,000
10.	中國 重慶市 榮昌縣 迎賓大道 榮昌五洲五金裝飾城一期部分	715,000,000	94%	672,100,000
11.	中國 雲南省 大理市 下關 滿江區 大理五洲國際商貿城一期及 二期部分	509,000,000	100%	509,000,000

附錄三

物業估值

編號	物業	二零一三年	貴集團 應佔權益	二零一三年
		二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)		二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
12.	中國 江蘇省 無錫市 崇安區 江海路與廣益路交匯處以東 無錫五洲國際中華美食城三期 部分	990,300,000	51%	505,053,000
13.	中國 浙江省 杭州市 西湖區 古墩路西 杭州五洲國際廣場	1,179,200,000	100%	1,179,200,000
14.	中國 江蘇省 鹽城市 亭湖區 迎賓南路38號 鹽城五洲國際廣場	712,700,000	100%	712,700,000
15.	中國 江蘇省 淮安市 盱眙縣 東湖南路 淮安五洲國際廣場部分	711,800,000	100%	711,800,000
16.	中國 江蘇省 無錫市 新區 長江北路與宏源路交匯處 無錫新區哥倫布廣場部分	958,400,000	59%	565,456,000
17.	中國 江蘇省 無錫市 錫山區 神羊路與育才路交匯處 羊尖五洲國際廣場部分	507,500,000	100%	507,500,000

附錄三

物業估值

編號	物業	二零一三年	貴集團 應佔權益	二零一三年
		二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)		二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
18.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 盛岸西路668號 無錫五洲國際裝飾城三期部分	616,400,000	100%	616,400,000
19.	中國 江蘇省 南通市 崇川區 鐘秀中路98號 南通五洲國際廣場	1,645,800,000	51%	839,358,000
20.	中國 江蘇省 鹽城市 建湖縣 建寶路與明珠路交匯處 建湖五洲國際商貿城一期	541,600,000	100%	541,600,000
21.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 洛中路 洛社五洲哥倫布廣場	419,500,000	100%	419,500,000
22.	中國 山東省 樂陵市 匯源大街西側與阜盛西路北側 樂陵五洲國際裝飾城一期部分	94,700,000	51%	48,297,000
23.	中國 湖北省 襄陽市 襄州區 襄陽五洲國際工業博覽城一期	708,100,000	100%	708,100,000

附錄三

物業估值

編號	物業	二零一三年	貴集團 應佔權益	二零一三年
		二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)		二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
24.	中國 山東省 煙台市 福山區 奇泉路西側與鳳凰山路南側 煙台五洲國際工業博覽城	223,800,000	95%	212,610,000
25.	中國 山東省 煙台市 龍口市 南山路西側與龍泉路南側 中國龍口五洲國際商貿城部分	77,300,000	95%	73,435,000
	第二類小計：	<u>10,921,400,000</u>		<u>9,132,409,000</u>

第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

26.	中國 江蘇省 鹽城市 建湖縣 建寶路與明珠路交匯處 建湖五洲國際商貿城二期	139,700,000	100%	139,700,000
27.	中國 重慶市 榮昌縣 迎賓大道 榮昌五洲五金裝飾城二期	135,800,000	94%	127,652,000
28.	中國 江蘇省 淮安市 盱眙縣 東湖南路 淮安五洲國際廣場部分	100,000,000	100%	100,000,000

附錄三

物業估值

編號	物業	二零一三年	貴集團 應佔權益	二零一三年
		二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)		二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
29.	中國 山東省 煙台市 龍口市 南山路西側與龍泉路南側 中國龍口五洲國際商貿城部分	66,200,000	95%	62,890,000
30.	中國 山東省 樂陵市 匯源大街西側與阜盛西路北側 樂陵五洲國際裝飾城一期及 二期部分	230,500,000	51%	117,555,000
31.	中國 江蘇省 鹽城市 射陽縣 新城區 幸福大道北側與海悅路東側 射陽五洲國際廣場	111,000,000	100%	111,000,000
32.	中國 江蘇省 鹽城市 建湖縣 建寶路與明珠路交匯處 建湖中國綠色照明博覽園	25,500,000	100%	25,500,000
33.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 錢橋鎮 華新村 盛岸西路668號 無錫五洲國際裝飾城三期部分	27,600,000	100%	27,600,000
34.	中國 雲南省 大理市 下關 滿江區 大理五洲國際商貿城二期、三期 及四期部分	1,450,400,000	100%	1,450,400,000

附錄三

物業估值

編號	物業	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	二零一三年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值
		(人民幣元)		(人民幣元)
35.	中國 江蘇省 無錫市 江陰市 璜土鎮 小湖村 鎮澄路 江陰五洲國際廣場	481,500,000	90%	433,350,000
36.	中國 江蘇省 無錫市 新區 金城東路北側、錫泰路南側 及新坊路東側 無錫五洲國際工業博覽城一期 及二期部分	438,200,000	100%	438,200,000
37.	中國 湖北省 襄陽市 襄州區 襄陽五洲國際工業博覽城二期 及三期	433,800,000	100%	433,800,000
38.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 前洲 中興路西側與興玉路北側 前洲五洲國際廣場	108,000,000	100%	108,000,000
39.	中國 江蘇省 南通市 通州產業園 五洲國際汽車博覽城	260,000,000	75%	195,000,000
40.	中國 雲南省 保山市 隆陽區 正陽北路東側 保山五洲國際廣場	102,000,000	80%	81,600,000
	第三類小計：	4,110,200,000		3,852,247,000

附錄三

物業估值

編號	物業	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	二零一三年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
第四類 — 貴集團於中國持作投資的物業				
41.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 盛岸西路668號 無錫五洲國際裝飾城一期 至三期部分	336,500,000	100%	336,500,000
42.	中國 江蘇省 無錫市 新區 金城東路北側、錫泰路南側 及新坊路東側 無錫五洲國際工業博覽城 一期部分	155,800,000	100%	155,800,000
43.	中國 江蘇省 無錫市 崇安區 廣益路289號 無錫五洲國際哥倫布廣場一期 及二期部分	659,000,000	64.3%	423,737,000
44.	中國 江蘇省 無錫市 新區 新友北路與錫義路交匯處 梅村五洲國際廣場部分	273,000,000	90%	245,700,000
45.	中國 江蘇省 無錫市 崇安區 江海路與廣益路交匯處以東 無錫五洲國際中華美食城B區 及C區部分	85,000,000	51%	43,350,000
	第四類小計：	1,509,300,000		1,205,087,000

附錄三

物業估值

編號	物業	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	二零一三年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
第五類 — 貴集團計劃於中國收購的物業				
46.	中國 山東省 煙台市 龍口市 南山路西側與龍泉路南側的 一幅土地	無商業價值		無商業價值
47.	中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 三環路西側與304國道北側 的一幅土地	無商業價值		無商業價值
48.	中國 河南省 洛陽市 澗西區 310國道北側與秦嶺路東側 的一幅土地	無商業價值		無商業價值
49.	中國 江蘇省 泰州市 興化市 戴南大道北側的一幅土地	無商業價值		無商業價值
50.	中國 重慶市 榮昌縣 迎賓大道東側與城南大道北側的 一幅土地	無商業價值		無商業價值
	第五類小計：	<u>零</u>		<u>零</u>

附錄三

物業估值

編號	物業	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	二零一三年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
第六類 — 貴集團於中國租用的物業				
51.	中國 江蘇省 鹽城市 錦繡園 5號樓 4樓	無商業價值		無商業價值
52.	中國 四川省 榮昌縣 板橋工業園二支路 仁和小區 6號樓1單元4樓	無商業價值		無商業價值
53.	中國 山東省 淄博市 周村區 周隆路 建德商務大廈 5樓 505、507及509至515單位	無商業價值		無商業價值
54.	中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西區 北二東路17號 博潤國際大廈 20樓2005單位	無商業價值		無商業價值
55.	中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西區 北二東路17號 博潤國際大廈 20樓2006及2007單位	無商業價值		無商業價值
56.	中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西區 北二東路17號 博潤國際大廈 22樓2212單位	無商業價值		無商業價值

附錄三

物業估值

編號	物業	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	二零一三年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
57.	中國 江蘇省 南通市 啓東市 匯龍鎮 東方銀座 506單位	無商業價值		無商業價值
58.	中國 吉林省 長春 淨月區 新城大街與博學路交匯處 復地嘉年華廣場 9樓903室	無商業價值		無商業價值
59.	中國 吉林省 長春 淨月區 新城大街與博學路交匯處 復地嘉年華廣場 9樓904室	無商業價值		無商業價值
60.	中國 江蘇省 無錫市 廣益路287號 哥倫布廣場B座 19樓	無商業價值		無商業價值
61.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 盛岸西路668號 無錫五洲國際裝飾城一期 E6-213及E6-215室	無商業價值		無商業價值
	第六類小計：	零		零
	總計：	17,881,600,000		15,277,502,800

估值證書

第一類 — 貴集團於中國的待售物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
1.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 盛岸西路668號 無錫五洲國際 裝飾城一期、 二期及三期部 分	無錫五洲國際裝飾城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，建於11幅總地盤面積約266,623.90平方米(2,869,940平方呎)的土地上。 該物業包括發展項目一、二及三期的多個辦公及商用單位，總建築面積約2,315.91平方米(24,928平方呎)，於二零零八年至二零一一年竣工。 已獲授該物業的土地使用權，分別於二零四三年六月二十二日及二零四三年六月二十五日屆滿，作商業用途。	截至估值日期，該物業的辦公單位部分由貴集團用作辦公室，其餘部分空置。	人民幣 17,700,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 17,700,000元)

附註：

- 根據無錫市人民政府頒發的以下國有土地使用權證，11幅總地盤面積266,623.90平方米土地的土地使用權已授予無錫五洲國際裝飾城有限公司(「無錫五洲裝飾城」)。上述證書詳情如下：

序號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用年期到期日
1.	錫惠國用(2006)第1248號	11,741.80	商用：二零四三年六月二十二日
2.	錫惠國用(2006)第1249號	32,126.60	商用：二零四三年六月二十五日
3.	錫惠國用(2007)第1073號	9,000.20	商用：二零四三年六月二十二日
4.	錫惠國用(2007)第1074號	9,000.20	商用：二零四三年六月二十二日
5.	錫惠國用(2007)第1075號	9,186.20	商用：二零四三年六月二十二日
6.	錫惠國用(2007)第1130號	7,868.40	商用：二零四三年六月二十二日
7.	錫惠國用(2007)第1131號	95,676.60	商用：二零四三年六月二十二日
8.	錫惠國用(2007)第1132號	22,717.90	商用：二零四三年六月二十二日
9.	錫惠國用(2007)第1133號	20,555.30	商用：二零四三年六月二十二日
10.	錫惠國用(2007)第1134號	33,009.60	商用：二零四三年六月二十二日
11.	錫惠國用(2007)第1135號	15,741.10	商用：二零四三年六月二十二日
總計：		266,623.90	

- 根據1,111份房屋所有權證，總建築面積40,267.38平方米的多幢房屋的房屋所有權歸無錫五洲裝飾城所有。貴集團表示，該物業包括上述房屋所有權證所載部分房屋。
- 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期該物業總建築面積約51.26平方米的部分已預售，總代價為人民幣507,000元，吾等的估值已計及該款項。
- 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - 無錫五洲裝飾城已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
 - 無錫五洲裝飾城已取得該物業的房屋所有權證，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關房屋所有權；及
 - 五洲裝飾城確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第一類 — 貴集團於中國的待售物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
2.	中國 江蘇省 無錫市 新區 金城東路北側、 錫泰路南側及新 坊路東側 無錫五洲國際工 業博覽城一期及 二期部分	無錫五洲國際工業博覽城(「發展項目」) 為大型綜合發展項目，建於兩幅總地盤 面積約293,118.70平方米(3,155,130平 方呎)的土地上。 該物業包括發展項目一期及二期的 多個商用及辦公單位，總建築面積約 18,998.01平方米(204,495平方呎)，於 二零一零年至二零一二年竣工。 已獲授該物業的土地使用權，於二零 四八年一月十四日屆滿，作商業用途。	截至估值日期，該物業空 置。	人民幣 164,700,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 164,700,000元)

附註：

1. 根據無錫市人民政府頒發的兩份國有土地使用權證 — 錫新國用(2008)第16及17號，兩幅總地盤面積293,118.70平方米土地的土地使用權已授予無錫中南置業投資有限公司(「無錫中南」)，於二零四八年一月十四日屆滿，作商業用途。
2. 根據九份預售許可證 — (2008)預銷准字第084、114及127號、(2009)預銷准字第024、033及114號、(2010)預銷准字第166號以及(2011)預銷准字第023及090號，無錫中南獲准預售該物業。
3. 根據100份竣工驗收證 — 錫備字2009-316至365、2010-332至336、2011-172至207、2012-049至052及2012-147至150號，該物業已核實竣工。
4. 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
5. 貴集團表示，截至估值日期該物業總建築面積約6,057.11平方米的部分已預售，總代價為人民幣42,600,000元，吾等的估值已計及該款項。
6. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 無錫中南已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
 - ii. 無錫中南已取得建設該物業的必要許可證及批文；
 - iii. 無錫中南已取得預售該物業的必要批文；及
 - iv. 無錫中南確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第一類 — 貴集團於中國的待售物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
3.	中國 江蘇省 無錫市 崇安區 江海路與廣益 路交匯處以東 無錫五洲國際 中華美食城B區 及C區部分	無錫五洲國際中華美食城(「發展項目」) 為大型綜合發展項目，建於三幅總地盤 面積約39,980.20平方米(430,347平方 呎)的土地上。 該物業包括發展項目B及C區的多個商 用單位，總建築面積約2,892,92平方米 (31,139平方呎)，於二零一一年及二零 一三年竣工。 已獲授該物業的土地使用權，分別於二 零四八年十二月二十四日及二零五八年 十二月二十四日屆滿，作商用辦公及商 業(五星級酒店)用途。	截至估值日期，該物業空 置。	人民幣 26,300,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 13,413,000元)

附註：

1. 根據無錫市人民政府頒發的三份國有土地使用權證 — 錫崇國用(2009)第77、78及79號，三幅總地盤面積39,980.20平方米土地的土地使用權已授予無錫市龍祥投資有限公司(「無錫龍祥」)，分別於二零四八年十二月二十四日及二零五八年十二月二十四日屆滿，作商用辦公及商業(五星級酒店)用途。
2. 根據三份預售許可證 — (2009)預銷准字第131號、(2010)預銷准字第086號及(2011)預銷准字第019號，無錫龍祥獲准預售該物業。
3. 根據三份竣工驗收證 — 錫備字2163、2206及2643號，該發展項目部分已核實竣工。
4. 貴集團表示，截至估值日期該物業總建築面積約128.87平方米的部分已預售，總代價為人民幣800,000元，吾等的估值已計及該款項。
5. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 無錫龍祥已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
 - ii. 無錫龍祥已取得建設該物業的必要許可證及批文；
 - iii. 無錫龍祥已取得預售該物業的必要批文；及
 - iv. 無錫龍祥確認，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。

估值證書

第一類 — 貴集團於中國的待售物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
4.	中國 江蘇省 無錫市 崇安區 廣益路289號 無錫五洲國際 哥倫布廣場一 期及二期部分	無錫五洲國際哥倫布廣場(「發展項目」)為大型商業發展項目，建於兩幅總地盤面積約69,251.40平方米(745,422平方呎)的土地上。 該物業包括發展項目一期及二期的多個辦公及商用單位，總建築面積約46,550.30平方米(501,067平方呎)，於二零一零年至二零一二年竣工。 已獲授該物業的土地使用權，分別於二零四七年十二月二十六日、二零四八年十二月二十五日及二零五八年十二月二十五日屆滿，作商業(市場)及辦公用途。	截至估值日期，該物業總建築面積709.79平方米的商用單位部分的租期各不相同，最早於二零一九年六月三十日到期，年租金合共約人民幣1,100,000元。 該物業其餘部分空置。	人民幣 607,600,000元 (貴集團應佔 64.3%權益： 人民幣 390,686,800元)

附註：

1. 根據無錫市人民政府頒發的兩份國有土地使用權證 — 錫崇國用(2008)第2號及錫崇國用(2011)第19號，兩幅總地盤面積69,251.40平方米土地的土地使用權已授予無錫市崇安新城龍安置業有限公司(「無錫龍安」)，分別於二零四七年十二月二十六日、二零四八年十二月二十五日及二零五八年十二月二十五日屆滿，作商業(市場)及辦公用途。
2. 根據三份預售許可證 — (2010)預銷准字第097及143號以及(2011)預銷准字第022號，無錫龍安獲准預售該物業。
3. 根據五份竣工驗收證 — 錫備字2403至2406及2644號，該物業已核實竣工。
4. 貴集團表示，截至估值日期該物業總建築面積約23,856.95平方米的部分已預售，總代價人民幣251,900,000元，吾等的估值已計及該款項。
5. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 無錫龍安已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
 - ii. 無錫龍安已取得建設該物業的必要許可證及批文；
 - iii. 無錫龍安已取得預售該物業的必要批文；及
 - iv. 無錫龍安確認，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。

估值證書

第一類 — 貴集團於中國的待售物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
5.	中國 雲南省 大理市 下關 滿江區 大理五洲國際 商貿城一期及 二期部分	大理五洲國際商貿城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，建於11幅總地盤面積約288,120.70平方米(3,101,331平方呎)的土地上。 該物業包括發展項目一期的多個商用及住宅單位，總建築面積約30,389.40平方米(327,112平方呎)，於二零一二年竣工。 已獲授該物業的土地使用權，於二零五零年十月十二日屆滿，作批發零售及商業金融用途。	截至估值日期，該物業空置。	人民幣 144,600,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 144,600,000元)

附註：

- 根據11份國有土地使用權出讓合同 — CR53大理市2010048-5、2010049-6、2010050-6、2010051-6、2010052-6、2010053-4、2010054-6、2010055-5、2010056-6、2010057-6及2010058-6以及二零一零年十月十二日簽訂的11份補充協議，11幅總地盤面積約288,120.70平方米土地已訂約授予大理五洲國際商貿城有限公司(「大理五洲」)，土地出讓金合共為人民幣216,090,345元，為期40年，作批發零售及商業金融用途。
- 根據大理市人民政府頒發的以下國有土地使用權證，11幅總地盤面積288,120.70平方米土地的土地使用權已授予大理五洲。上述證書詳情如下：

序號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用年期到期日
1.	大國用(2011)第00626號	46,843.67	批發零售：二零五零年十月二十五日
2.	大國用(2011)第00627號	27,186.60	批發零售：二零五零年十月二十五日
3.	大國用(2011)第01228號	26,947.31	批發零售：二零五零年十月二十五日
4.	大國用(2011)第01229號	17,818.11	批發零售：二零五零年十月二十五日
5.	大國用(2011)第01230號	41,829.09	批發零售：二零五零年十月二十五日
6.	大國用(2011)第01231號	23,010.32	批發零售：二零五零年十月二十五日
7.	大國用(2011)第01232號	10,471.00	批發零售：二零五零年十月二十五日
8.	大國用(2011)第01233號	20,731.04	批發零售：二零五零年十月二十五日
9.	大國用(2011)第01234號	13,346.64	批發零售：二零五零年十月二十五日
10.	大國用(2012)第00971號	39,985.97	商業金融：二零五零年十月二十五日
11.	大國用(2012)第00972號	19,950.95	商業金融：二零五零年十月二十五日
總計：		288,120.70	

- 根據九份預售許可證 — 大理預許開發區字第(2011-010)、(2011-007)、(2011-015)、(2011-019)、(2011-021)、(2011-022)、(2012-001)、(2012-012)及(2012-013)號，大理五洲獲准預售該物業。
- 根據竣工證書 — 竣字(2012)65號，該物業已核實竣工。
- 吾等獲悉，該物業已作抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期該物業總建築面積約1,198.00平方米的部分已預售，總代價人民幣9,900,000元，吾等的估值已計及該款項。

7. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- i. 大理五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
 - ii. 大理五洲已取得建設該物業的必要許可證及批文；
 - iii. 大理五洲已取得預售該物業的必要批文；及
 - iv. 大理五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第一類 — 貴集團於中國的待售物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
6.	中國 江蘇省 無錫市 新區 新友北路與錫 義路交匯處 梅村五洲國際 廣場部分	梅村五洲國際廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，建於一幅地盤面積約23,677.40平方米(254,864平方呎)的土地上。 該物業包括發展項目總建築面積約1,962.18平方米(21,121平方呎)的多個商業單位，於二零一二年竣工。 已獲授該物業的土地使用權，分別於二零一零年一月十九日及二零一零年一月十九日屆滿，作商業及辦公用途。	截至估值日期，該物業空置。	人民幣 15,100,000元 (貴集團應佔 90%權益： 人民幣 13,590,000元)

附註：

1. 根據於二零一零年一月二十日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 第3202032010CR0006號及於二零一零年五月十四日簽訂的補充協議，一幅地盤面積約23,677.40平方米的土地已訂約授予無錫五洲國際置業有限公司(「無錫國際置業」)，土地出讓金為人民幣106,000,000元，分別為期40年及50年，作商業及辦公用途。
2. 根據無錫市人民政府頒發的國有土地使用權證 — 錫新國用(2010)第025號，一幅地盤面積23,677.40平方米的土地的使用權已授予無錫國際置業，於二零一零年一月十九日及二零一零年一月十九日屆滿，分別作商業及辦公用途。
3. 根據預售許可證 — (2011)預銷准字第063號，無錫國際置業獲准預售該物業。
4. 根據八份竣工驗收證 — 錫備2012-353至360號，該物業已核實竣工。
5. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 無錫國際置業已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
 - ii. 無錫國際置業已取得建設該物業的必要許可證及批文；
 - iii. 無錫國際置業已取得預售該物業的必要批文；及
 - iv. 無錫國際置業確認，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。

估值證書

第一類 — 貴集團於中國的待售物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
7.	中國 江蘇省 無錫市 錫山區 神羊路與 育才路交匯處 羊尖五洲國際 廣場部分	羊尖五洲國際廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，建於兩幅總地盤面積約54,338.00平方米(584,894平方呎)的土地上。 該物業包括發展項目一部分的六個商業單位，總建築面積約265.57平方米(2,859平方呎)，於二零一二年竣工。 已獲授該物業的土地使用權，分別於二零一一年五月二十五日及二零一一年五月二十五日屆滿，作商業及住宅用途。	截至估值日期，該物業空置。	人民幣 4,200,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 4,200,000元)

附註：

1. 根據於二零一一年二月十五日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 第3202832011CR0011號及於二零一一年三月二十一日簽訂的補充協議，一幅地盤面積約54,338.00平方米的土地已訂約授予無錫五洲商業投資有限公司(「無錫商業投資」)，土地出讓金為人民幣135,000,000元，作商業及住宅用途的年期分別為40年及70年。
2. 根據無錫市人民政府頒發的兩份國有土地使用權證 — 錫錫國用(2011)第0012及0013號，兩幅總地盤面積54,338.00平方米土地的土地使用權已授予無錫商業投資，分別於二零一一年五月二十五日及二零一一年五月二十五日屆滿，作商業及住宅用途。
3. 根據五份預售許可證 — 錫山預銷准字第17、25、26、28及34號，無錫商業投資獲准預售該發展項目總建築面積74,517.36平方米的部分。
4. 根據五份竣工驗收證 — 錫備字2012087、2013-019-1、2013-019-2、2013-019-3及2013-019-4號，該物業已核實竣工。
5. 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
6. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 無錫商業投資已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；
 - ii. 無錫商業投資已取得預售該物業的必要批文；及
 - iii. 無錫商業投資確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第一類 — 貴集團於中國的待售物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
8.	中國 重慶市 榮昌縣 迎賓大道 榮昌五洲五金 裝飾城一期部 分	榮昌五洲五金裝飾城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，建於四幅總地盤面積約266,831.00平方米(2,872,169平方呎)的土地上。 該物業包括發展項目的多個住宅及商用單位，總建築面積約85,350.00平方米(918,707平方呎)，已於二零一三年竣工。 已獲授該物業的土地使用權，作商業用途的年期於二零一一年七月二十八日屆滿，而作商業及住宅用途的年期於二零一一年十一月二十三日屆滿。	截至估值日期，該物業空置。	人民幣 360,500,000元 (貴集團應佔 94%權益： 人民幣 338,870,000元)

附註：

- 根據二零一零年十月三十日至二零一一年十一月二十四日期間發出的三份國有土地使用權出讓合同 — 渝府地(2010)合字(榮昌)第64號、渝府地(2011)合字(榮昌)第26號及渝府地(2011)合字(榮昌)第33號及二零一二年七月九日至二零一二年十月十日期間簽訂的三份補充協議，三幅總地盤面積約266,831.00平方米土地已訂約授予榮昌縣五洲五金裝飾城有限公司(「榮昌五洲」)，土地出讓金合共人民幣203,281,100元，作商業及住宅用途的年期分別為40年及50年。
- 根據重慶市榮昌縣國土資源和房屋管理局頒發的四份國有土地使用權證 — 2011D房地證2011字第280號及281號、2011房地證2011字第125號及211D房地證2012字第140號，四幅總地盤面積266,831.00平方米土地的土地使用權已授予榮昌五洲，作商業用途的年期於二零一一年七月二十八日屆滿，而作商業及住宅用途的年期於二零一一年十一月二十三日屆滿。
- 根據三份建設用地規劃許可證 — 地字第500226201100027、500226201100184及50022620120087號，榮昌五洲獲准發展三幅總地盤面積266,831.00平方米的土地。
- 根據兩份建設工程規劃許可證 — 建字第500226201100092及500226201100094號，該發展項目建設工程的獲准總開發規模為278,757.11平方米。
- 根據兩份建築工程施工許可證 — 第500226201108120201及500226201108120101號，該物業建設規模278,757.00平方米的建設工程獲准施工。
- 根據七份預售許可證 — 榮國土房管(2011)渝字第033、035、045、049、050、051及(2012)渝字第006號，榮昌五洲獲准預售發展項目總建築面積273,186.70平方米的部分。
- 根據兩份竣工驗收證 — 榮昌建竣備字[2013]13及14號，該物業已核實竣工。
- 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期，未付的建築成本為人民幣38,400,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，截至估值日期，該物業總建築面積約80,827.87平方米的部分已預售，總代價約人民幣374,400,000元。吾等的估值已計及有關款項。

11. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- i. 榮昌五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
 - ii. 榮昌五洲已取得建設該物業的必要許可證及批文；
 - iii. 榮昌五洲已取得預售該物業的必要批文；及
 - iv. 榮昌五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人 事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
9.	中國 江蘇省 無錫市 新區 金城東路北 側、錫泰路南 側及 新坊路東側 無錫五洲國際 工業博覽城二 期C區	無錫五洲國際工業博覽城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於兩幅總地盤面積約293,118.70平方米(3,155,130平方呎)的土地上。 該物業包括擬建發展項目二期C區的多個商用及辦公單位以及車位，總建築面積約81,846.50平方米(880,996平方呎)，計劃於二零一四年竣工。 已獲授該物業的土地使用權，於二零四八年一月十四日屆滿，作商業用途。	截至估值日期，該物業仍在發展中。	人民幣 310,300,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 310,300,000元)

附註：

- 根據無錫市人民政府頒發的兩份國有土地使用權證 — 錫新國用(2008)第16及17號，兩幅總地盤面積293,118.70平方米土地的土地使用權已授予無錫中南置業投資有限公司(「無錫中南」)，於二零四八年一月十四日屆滿，作商業用途。
- 根據建設用地規劃許可證 — 錫新規地許(2007)第152號，無錫中南獲准發展一幅地盤面積372,490.00平方米的土地。
- 根據建設工程規劃許可證 — 建字第3202012012X0149號，該物業建設工程的獲准開發規模為81,846.49平方米。
- 根據建築工程施工許可證 — 第320291020120095號，該物業建設規模81,846.49平方米的建設工程獲准施工。
- 根據預售許可證 — (2013)預銷准字第001號，無錫中南獲准預售該物業建築面積65,077.78平方米的部分。
- 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣96,300,000元及人民幣150,200,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，該物業建築面積約21,279.17平方米的商業區部分將持作投資。該部分於估值日期現況下的市值為人民幣80,200,000元。
- 吾等認為，竣工狀態下該物業於估值日期的資本值為人民幣622,600,000元。
- 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - 無錫中南已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；
 - 無錫中南已取得建設該物業的必要許可證及批文；
 - 無錫中南已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
 - 無錫中南確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
10.	中國 重慶市 榮昌縣 迎賓大道 榮昌五洲五金 裝飾城一期 部分	<p>榮昌五洲五金裝飾城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於四幅總地盤面積約266,831.00平方米(2,872,169平方呎)的土地上。</p> <p>該物業包括發展項目一期的多個商用、辦公及住宅單位以及車位，總建築面積約193,406.99平方米(2,081,833平方呎)，計劃於二零一三年竣工。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，作商業用途的年期於二零一一年七月二十八日屆滿，而作商業及住宅用途的年期於二零一一年十一月二十三日屆滿。</p>	截至估值日期，該物業仍在發展中。	<p>人民幣 715,000,000元 (貴集團應佔 94%權益： 人民幣 672,100,000元)</p>

附註：

- 根據二零一零年十月三十日至二零一一年十一月二十四日期間發出的三份國有土地使用權出讓合同 — 渝府地(2010)合字(榮昌)第64號、渝府地(2011)合字(榮昌)第26號及渝府地(2011)合字(榮昌)第33號及二零一二年七月九日至二零一二年十月十日期間簽訂的三份補充協議，三幅總地盤面積約266,831.00平方米土地已訂約授予榮昌縣五洲五金裝飾城有限公司(「榮昌五洲」)，土地出讓金合共人民幣203,281,100元，作商業及住宅用途的年期分別為40年及50年。
- 根據重慶市榮昌縣國土資源和房屋管理局頒發的四份國有土地使用權證 — 2011D房地證2011字第280號及281號、2011房地證2011字第125號及211D房地證2012字第140號，四幅總地盤面積266,831.00平方米土地的土地使用權已授予榮昌五洲，於二零一一年七月二十八日及二零一一年十一月二十三日屆滿，分別作商業及住宅用途。
- 根據三份建設用地規劃許可證 — 地字第500226201100027、500226201100184及500226201200087號，榮昌五洲獲准發展三幅總地盤面積266,831.00平方米的土地。
- 根據兩份建設工程規劃許可證 — 建字第500226201100092及500226201100094號，該發展項目相關部分建設工程的獲准總開發規模為278,757.11平方米。
- 根據兩份建築工程施工許可證 — 第500226201108120201及500226201108120101號，該物業建設規模278,757.00平方米的建設工程獲准施工。
- 根據七份預售許可證，榮昌五洲獲准預售該發展項目總建築面積273,186.70平方米的部分。
- 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣315,900,000元及人民幣83,000,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 吾等認為，竣工狀態下該物業於估值日期的資本值為人民幣937,600,000元。

10. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- i. 榮昌五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
 - ii. 榮昌五洲已取得建設該物業的必要許可證及批文；
 - iii. 榮昌五洲已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
 - iv. 榮昌五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
11.	中國 雲南省 大理市 下關 滿江區 大理五洲國際 商貿城一期及 二期部分	大理五洲國際商貿城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於11幅總地盤面積約288,120.70平方米(3,101,331平方呎)的土地上。 該物業包括擬建發展項目一期及二期的多個商用及辦公單位，總建築面積約121,664.24平方米(1,309,594平方呎)，計劃於二零一三年竣工。 已獲授該物業的土地使用權，於二零五零年十月十二日屆滿，作批發零售及商業金融用途。	截至估值日期，該物業仍在發展中。	人民幣 509,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 509,000,000元)

附註：

- 根據11份國有土地使用權出讓合同 — CR53大理市2010048-5、2010049-6、2010050-6、2010051-6、2010052-6、2010053-4、2010054-6、2010055-5、2010056-6、2010057-6及2010058-6以及二零一零年十月十二日簽訂的11份補充協議，11幅總地盤面積約288,120.70平方米土地已訂約授予大理五洲國際商貿城有限公司(「大理五洲」)，土地出讓金合共為人民幣216,090,345元，為期40年，作批發零售及商業金融用途。
- 根據大理市人民政府頒發的以下國有土地使用權證，11幅總地盤面積288,120.70平方米土地的土地使用權歸大理五洲所有。上述證書詳情如下：

序號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用年期到期日
1.	大國用(2011)第00626號	46,843.67	批發零售：二零五零年十月二十五日
2.	大國用(2011)第00627號	27,186.60	批發零售：二零五零年十月二十五日
3.	大國用(2011)第01228號	26,947.31	批發零售：二零五零年十月二十五日
4.	大國用(2011)第01229號	17,818.11	批發零售：二零五零年十月二十五日
5.	大國用(2011)第01230號	41,829.09	批發零售：二零五零年十月二十五日
6.	大國用(2011)第01231號	23,010.32	批發零售：二零五零年十月二十五日
7.	大國用(2011)第01232號	10,471.00	批發零售：二零五零年十月二十五日
8.	大國用(2011)第01233號	20,731.04	批發零售：二零五零年十月二十五日
9.	大國用(2011)第01234號	13,346.64	批發零售：二零五零年十月二十五日
10.	大國用(2012)第00971號	39,985.97	商業金融：二零五零年十月二十五日
11.	大國用(2012)第00972號	19,950.95	商業金融：二零五零年十月二十五日
總計：		288,120.70	

- 根據三份建設用地規劃許可證 — 地字第532901201100002、532901201100012及532901201200015號，大理五洲獲准發展三幅總地盤面積107,511.57平方米的土地。
- 根據三份建設工程規劃許可證 — 建字第532901201100016、532901201200062及532901201200063號，發展項目相關部分建設工程的獲准總開發規模為242,364.99平方米。
- 根據三份建築工程施工許可證 — 第532901201106203001、532901201210240101及532901201211070108號，發展項目建設規模242,974.10平方米部分的建設工程獲准施工。

附錄三

物業估值

6. 根據九份預售許可證 — 大理預許開發區字第(2011-010)、(2011-007)、(2011-015)、(2011-019)、(2011-021)、(2011-022)、(2012-001)、(2012-012)及(2012-013)號，大理五洲獲准預售該物業。
7. 吾等獲悉，該物業已作抵押。
8. 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣73,500,000元及人民幣191,400,000元。吾等的估值已計及該等款項。
9. 貴集團表示，截至估值日期，該物業總建築面積約8,874.72平方米的部分已預售，總代價約人民幣74,900,000元。吾等的估值已計及該款項。
10. 貴集團表示，該物業建築面積約61,897.50平方米的商業區部分持作投資。該部分於估值日期現況下的市值為人民幣215,900,000元。
11. 吾等認為，竣工狀態下該物業於估值日期的資本值為人民幣865,800,000元。
12. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 大理五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
 - ii. 大理五洲已取得建設該物業的必要許可證及批文；
 - iii. 大理五洲已取得預售該物業的必要批文；及
 - iv. 大理五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
12.	中國 江蘇省 無錫市 崇安區 江海路與廣益 路交匯處以東 無錫五洲國際 中華美食城 三期部分	無錫五洲國際中華美食城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於三幅總地盤面積約39,980.20平方米(430,347平方呎)的土地上。 該物業包括發展項目三期A區及B區的一部分，總建築面積約141,809.22平方米(1,526,434平方呎)，計劃於二零一三年竣工。 已獲授該物業的土地使用權，分別於二零四八年十二月二十四日及二零五八年十二月二十四日屆滿，作商務辦公室及商業(五星級酒店)用途。	截至估值日期，該物業仍在發展中。	人民幣 990,300,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 505,053,000元)

附註：

- 根據無錫市人民政府頒發的三份國有土地使用權證 — 錫崇國用(2009)第77、78及79號，三幅總地盤面積39,980.20平方米土地的土地使用權已授予無錫市龍祥投資有限公司(「無錫龍祥」)，分別於二零四八年十二月二十四日及二零五八年十二月二十四日屆滿，作商務辦公室及商業(五星級酒店)用途。
- 根據國有土地使用權出讓合同第三份補充協議，該發展項目許可總建築面積增加34,242.40平方米，應付土地出讓金增加人民幣23,595,500元，該款項須於二零一三年六月三十日支付。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第320201200900171號，無錫龍祥獲准發展一幅地盤面積39,249.70平方米的土地。
- 根據三份建設工程規劃許可證 — 建字第F-320201201000046、F-320201201000202及F-320201201100324號，該發展項目相關部分建設工程的獲准總開發規模為173,623.00平方米。
- 根據三份建築工程施工許可證 — 第3202002010042700001A、3202002010101300002A及320200020120002號，發展項目建設規模173,623.00平方米的建設工程獲准施工。
- 根據兩份預售許可證 — (2012)預銷准字第045及089號，無錫龍祥獲准預售該物業總建築面積70,077.07平方米的部分。
- 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣300,900,000元及人民幣104,200,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，截至估值日期，該物業總建築面積約5,437.13平方米的部分已預售，總代價約為人民幣120,600,000元。吾等的估值已計及有關款項。
- 貴集團表示，該物業A區商業區的建築面積約為14,037.36平方米，將持作投資。該部分於估值日期現況下的市值為人民幣95,900,000元。
- 吾等認為，竣工狀態下該物業於估值日期的資本值為人民幣1,394,900,000元。

11. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- i. 無錫龍祥已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置土地使用權；
 - ii. 無錫龍祥已取得建設該物業的必要許可證及批文；
 - iii. 無錫龍祥已取得附註6所述該物業預售部分的必要批文，當無錫龍祥繳清附註2所述土地出讓金後即可預售；及
 - iv. 無錫龍祥確認，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
13.	中國 浙江省 杭州市 西湖區 古墩路西 杭州五洲國際 廣場	杭州五洲國際廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於一幅地盤面積約18,622.00平方米(200,447平方呎)的土地上。 該物業包括發展項目的多個辦公及商用單位以及配套服務區，總建築面積約76,631.00平方米(824,856平方呎)，計劃於二零一三年竣工。 已獲授該物業的土地使用權，於二零五零年九月二十五日屆滿，作商業服務用途。	截至估值日期，該物業仍在發展中。	人民幣 1,179,200,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,179,200,000元)

附註：

- 根據於二零零九年九月十七日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 第3301002009A21052號及於二零零九年十二月十七日簽訂的補充協議，一幅地盤面積約18,622.00平方米土地已訂約授予杭州龍安置業有限公司(「杭州龍安」)，土地出讓金人民幣170,984,411元，為期40年，作商業融資用途。
- 根據杭州市人民政府頒發的國有土地使用權證 — 杭西國用(2010)第100165號，一幅地盤面積18,622.00平方米土地的土地使用權已授予杭州龍安，於二零五零年九月二十五日屆滿，作商業服務用途。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第330100200900990號，杭州龍安獲准發展一幅地盤面積26,914.00平方米的土地。
- 根據建設工程規劃許可證 — 建字第330100201200036號，該發展項目建設工程的獲准總開發規模為76,631.00平方米。
- 根據建築工程施工許可證 — 第330100201105200101號，該物業建設規模63,207.00平方米的建設工程獲准施工。
- 根據預售許可證 — 杭許字(2013)第005號，杭州龍安獲准預售該發展項目總建築面積41,083.35平方米的部分。
- 吾等獲悉，該物業已作抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣191,800,000元及人民幣163,000,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，該物業商業區的建築面積約為17,778.00平方米，將持作投資。該部分於估值日期現況下的市值為人民幣153,800,000元。
- 吾等認為，竣工狀態下該物業於估值日期的資本值為人民幣1,691,900,000元。
- 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - 杭州龍安已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；

- ii. 杭州龍安已取得建設該物業的必要許可證及批文；
- iii. 杭州龍安已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
- iv. 杭州龍安確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人
事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
14.	中國 江蘇省 鹽城市 亭湖區 迎賓南路38號 鹽城五洲國際 廣場	鹽城五洲國際廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於一幅地盤面積約21,102.90平方米(227,152平方呎)的土地上。 該物業包括發展項目的辦公及商用單位、酒店及配套服務區，總建築面積約96,351.00平方米(1,037,122平方呎)，計劃於二零一三年竣工。 該物業獲授土地使用權作酒店、商業、辦公室及酒店式公寓用途，作商業及辦公用途之物業的年期於二零一零年十一月十四日屆滿，而作住宅用途之物業的年期於二零一零年十一月十四日屆滿。	截至估值日期，該物業仍在發展中。	人民幣 712,700,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 712,700,000元)

附註：

- 根據於二零零九年十月二十八日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 第3209012009CR0238號及於二零一零年一月四日簽訂的補充協議，一幅地盤面積約21,102.90平方米土地已訂約授予鹽城五洲置業有限公司(「鹽城五洲」)，土地出讓金人民幣139,553,478元，作商業及住宅用途的年期分別為40年及70年。
- 根據鹽城市人民政府頒發的國有土地使用權證 — 鹽國用(2010)第615074號，一幅地盤面積21,102.90平方米土地的土地使用權已授予鹽城五洲作酒店、商業、辦公室及酒店式公寓用途，作商業及辦公用途之物業的年期於二零一零年十一月十四日屆滿，而作住宅用途之物業的年期於二零一零年十一月十四日屆滿。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第320901201010004號，鹽城五洲獲准發展一幅地盤面積21,102.90平方米的土地。
- 根據四份建設工程規劃許可證建字第320901201010127、320901201010139、320901201010140及320901201010141號，該發展項目建設工程的獲准總開發規模為96,351.00平方米。
- 根據建築工程施工許可證 — 第3209002011051200002A號，該物業建設規模96,351.00平方米的建設工程獲准施工。
- 根據預售許可證 — 鹽市房預字(2012)第78號，鹽城五洲獲准預售該發展項目總建築面積56,230.05平方米的部分。
- 吾等獲悉，該物業已作抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣217,300,000元及人民幣87,400,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，截至估值日期，該物業總建築面積約16,709.39平方米的部分已預售，總代價約人民幣317,600,000元。吾等的估值已計及該款項。
- 貴集團表示，該物業商業區的建築面積約為16,493.40平方米，將持作投資。該部分於估值日期現況下的市值為人民幣107,000,000元。
- 吾等認為，竣工狀態下該物業於估值日期的資本值為人民幣918,300,000元。

12. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- i. 鹽城五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
 - ii. 鹽城五洲已取得建設該物業的必要許可證及批文；
 - iii. 鹽城五洲已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
 - iv. 鹽城五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
15.	中國 江蘇省 淮安市 盱眙縣 東湖南路 淮安五洲國際 廣場部分	<p>淮安五洲國際廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於一幅地盤面積約64,674.00平方米(696,151平方呎)的土地上。</p> <p>該物業包括發展項目的多個辦公及商用單位以及配套服務區，總建築面積約146,990.00平方米(1,582,200平方呎)，計劃於二零一三年竣工。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，分別於二零五零年五月四日及二零八零年五月四日屆滿，作商業及住宅用途。</p>	截至估值日期，該物業仍在發展中。	<p>人民幣 711,800,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 711,800,000元)</p>

附註：

- 根據於二零一零年三月十九日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 第3208302010CR0059號，一幅地盤面積約64,674.00平方米的土地已訂約授予盱眙五洲國際置業有限公司(「盱眙五洲」)，土地出讓金為人民幣189,000,000元，作商業及住宅用途的年期分別為40年及70年。
- 根據盱眙縣人民政府頒發的國有土地使用權證 — 盱國用(2010)第684號，一幅地盤面積64,674.00平方米土地的土地使用權已授予盱眙五洲，分別於二零五零年五月四日及二零八零年五月四日屆滿，作商業及住宅用途。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第32083020100048號，盱眙五洲獲准發展一幅地盤面積64,674.00平方米的土地。
- 根據建設工程規劃許可證 — 盱規工字第320830201110187號，該物業建設工程的獲准總開發規模為150,645.00平方米。

根據建設工程規劃許可證相關指示，發展規模的建築面積更改為146,990.00平方米。
- 根據建築工程施工許可證 — 第320830020110008號，該物業建設規模150,645.30平方米的建設工程獲准施工。
- 根據預售許可證 — (盱眙)房預售證第2011316及2012143號，盱眙五洲獲准預售該發展項目總建築面積107,950.68平方米的部分。
- 吾等獲悉，該物業已作抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣211,900,000元及人民幣116,400,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，截至估值日期，該物業總建築面積約13,186.27平方米的部分已預售，總代價約人民幣138,700,000元。吾等的估值已計及該款項。
- 貴集團表示，該物業商業區的建築面積約為27,716.00平方米，將持作投資。該部分於估值日期現況下的市值為人民幣193,800,000元。

11. 吾等認為，竣工狀態下該物業於估值日期的資本值為人民幣1,033,200,000元。
12. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 盱眙五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
 - ii. 盱眙五洲已取得建設該物業的必要許可證及批文；
 - iii. 盱眙五洲已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
 - iv. 盱眙五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
16.	中國 江蘇省 無錫市 新區 長江北路與宏 源路交匯處 無錫新區哥倫 布廣場部分	無錫新區哥倫布廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於一幅地盤面積約20,746.30平方米(223,313平方呎)的土地上。 該物業包括發展項目的多個辦公及商用單位、酒店及配套服務區，總建築面積約91,924.17平方米(989,472平方呎)，計劃於二零一三年竣工。 已獲授該物業的土地使用權，於二零五零年十二月十六日屆滿，作商業用途。	截至估值日期，該物業在仍發展中。	人民幣 958,400,000元 (貴集團應佔 59%權益： 人民幣 565,456,000元)

附註：

- 根據於二零一零年十二月八日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 第3202032010CR0089號及於二零一一年一月十一日簽訂的補充協議，一幅地盤面積約20,746.30平方米的土地已訂約授予無錫市龍騰商業投資發展有限公司(「無錫龍騰」)，土地出讓金為人民幣195,000,000元，為期40年，作商業(住宿)用途。
- 根據無錫市人民政府頒發的國有土地使用權證 — 錫新國用(2011)第024號，一幅地盤面積20,746.30平方米土地的土地使用權已授予無錫龍騰，於二零五零年十二月十六日屆滿，作商業用途。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第3202012011X0036號，無錫龍騰獲准發展一幅地盤面積20,746.40平方米的土地。
- 根據建設工程規劃許可證 — 建字第302012011X0187號，該發展項目建設工程的獲准總開發規模為91,924.17平方米。
- 根據建築工程施工許可證 — 第320291020110001號，該物業建設規模91,924.17平方米的建設工程獲准施工。
- 根據預售許可證 — (2011)預銷准字第138號、(2012)預銷准字第005、020及043號，無錫龍騰獲准預售該發展項目總建築面積68,454.17平方米的部分。
- 吾等獲悉，該物業抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣313,700,000元及人民幣53,800,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，截至估值日期，該物業總建築面積約14,092.25平方米的部分已預售，總代價約為人民幣430,500,000元。吾等的估值已計及該款項。
- 貴集團表示，該物業商業區的建築面積約為4,360.91平方米，將持作投資。該部分於估值日期現況下的市值為人民幣37,800,000元。
- 吾等認為，竣工狀態下該物業於估值日期的資本值為人民幣1,253,200,000元。

12. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- i. 無錫龍騰已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
 - ii. 無錫龍騰已取得建設該物業的必要許可證及批文；
 - iii. 無錫龍騰已取得預售該物業的必要批文；及
 - iv. 無錫龍騰確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
17.	中國 江蘇省 無錫市 錫山區 神羊路與 育才路交匯處 羊尖五洲國際 廣場部分	羊尖五洲國際廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於兩幅總地盤面積約54,338.00平方米(584,894平方呎)的土地上。 該物業包括發展項目部分的多個住宅及商用單位以及配套服務區，總建築面積約132,525.26平方米(1,426,502平方呎)，計劃於二零一三年竣工。 已獲授該物業的土地使用權，分別於二零一一年五月二十五日及二零一一年五月二十五日屆滿，作商業及住宅用途。	截至估值日期，該物業仍在發展中。	人民幣 507,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 507,500,000元)

附註：

- 根據於二零一一年二月十五日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 第3202832011CR0011號及於二零一一年三月二十一日簽訂的補充協議，一幅地盤面積約54,338.00平方米的土地已訂約授予無錫五洲商業投資有限公司(「無錫商業投資」)，土地出讓金為人民幣135,000,000元，作商業及住宅用途的年期分別為40年及70年。
- 根據無錫市人民政府頒發的兩份國有土地使用權證 — 錫錫國用(2011)第0012及0013號，兩幅總地盤面積54,338.00平方米土地的土地使用權已授予無錫商業投資，分別於二零一一年五月二十五日及二零一一年五月二十五日屆滿，作商業及住宅用途。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第3202052011A0019號，無錫商業投資獲准發展一幅地盤面積54,338.00平方米的土地。
- 根據三份建設工程規劃許可證 — 建字第F-3202052011A0044、F-3202052011A0058及F-3202052011A0088號，該發展項目建設工程的獲准總開發規模為142,772.27平方米。
- 根據三份建築工程施工許可證第3202052011081500001A、2320205020110014及320205020110015號，該物業建設規模142,772.27平方米的建設工程獲准施工。
- 根據五份預售許可證，無錫商業投資獲准預售總建築面積74,517.36平方米的發展項目部分。
- 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣271,700,000元及人民幣45,800,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，截至估值日期，該物業總建築面積約51,207.12平方米的部分已預售，總代價約人民幣235,400,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，該物業商業區的建築面積約為10,645.23平方米，將持作投資。該部分於估值日期現況下的市值為人民幣61,600,000元。
- 吾等認為，竣工狀態下該物業於估值日期的資本值為人民幣682,600,000元。

12. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：

- i. 無錫商業投資已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；
- ii. 無錫商業投資已取得建設該物業的必要許可證及批文；
- iii. 無錫商業投資已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
- iv. 無錫商業投資確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
18.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 盛岸西路668號 無錫五洲國際 裝飾城三期部 分	無錫五洲國際裝飾城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於11幅總地盤面積約266,623.90平方米(2,869,940平方呎)的土地上。 該物業包括發展項目三期部分的多個商業單位及配套服務區，總建築面積約104,270.00平方米(1,122,362平方呎)，計劃於二零一三年竣工。 已獲授該物業的土地使用權，於二零一四年六月二十二日屆滿，作商業用途。	截至估值日期，該物業仍在發展中。	人民幣 616,400,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 616,400,000元)

附註：

- 根據無錫市人民政府頒發的以下國有土地使用權證，11幅總地盤面積266,623.90平方米土地的土地使用權已授予無錫五洲國際裝飾城有限公司(「無錫五洲裝飾城」)。上述證書詳情如下：

序號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用年期到期日
1.	錫惠國用(2006)第1248號	11,741.80	商用：二零四三年六月二十二日
2.	錫惠國用(2006)第1249號	32,126.60	商用：二零四三年六月二十五日
3.	錫惠國用(2007)第1073號	9,000.20	商用：二零四三年六月二十二日
4.	錫惠國用(2007)第1074號	9,000.20	商用：二零四三年六月二十二日
5.	錫惠國用(2007)第1075號	9,186.20	商用：二零四三年六月二十二日
6.	錫惠國用(2007)第1130號	7,868.40	商用：二零四三年六月二十二日
7.	錫惠國用(2007)第1131號	95,676.60	商用：二零四三年六月二十二日
8.	錫惠國用(2007)第1132號	22,717.90	商用：二零四三年六月二十二日
9.	錫惠國用(2007)第1133號	20,555.30	商用：二零四三年六月二十二日
10.	錫惠國用(2007)第1134號	33,009.60	商用：二零四三年六月二十二日
11.	錫惠國用(2007)第1135號	15,741.10	商用：二零四三年六月二十二日
總計：		266,623.90	

- 根據建設用地規劃許可證 — 錫規惠地許(2005)第061號，無錫五洲裝飾城獲准發展一幅地盤面積266,610.80平方米的土地。
- 根據建設工程規劃許可證 — 建字第320206201200045號，該物業建設工程的獲准開發規模為104,270.00平方米。
- 根據建築工程施工許可證 — 第320206020120060號，該物業建設規模104,270.00平方米的建設工程獲准施工。
- 根據預售許可證 — (2012)惠預銷准字第42號，無錫五洲裝飾城獲准預售該物業的部分。
- 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣146,300,000元及人民幣154,300,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，截至估值日期該物業總建築面積約663.33平方米的部分已預售，總代價人民幣7,000,000元，吾等的估值已計及該款項。

9. 貴集團表示，該物業商業區的建築面積約為25,030.35平方米，將持作投資。該部分於估值日期現況下的市值為人民幣108,100,000元。
10. 吾等認為，竣工狀態下該物業於估值日期的資本值為人民幣961,400,000元。
11. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 無錫五洲裝飾城已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置土地使用權；
 - ii. 無錫五洲裝飾城已取得建設該物業的必要許可證及批文；
 - iii. 無錫五洲裝飾城已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
 - iv. 無錫五洲裝飾城確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
19.	中國 江蘇省 南通市 崇川區 鐘秀中路98號 南通五洲國際 廣場	南通五洲國際廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於兩幅總地盤面積約90,656.65平方米(975,828平方呎)的土地上。 該物業包括發展項目的多個住宅、辦公及商用單位與配套服務區，總建築面積約365,141.00平方米(3,930,378平方呎)，計劃於二零一四年竣工。 已獲授該物業的土地使用權，分別於二零五零年六月七日及二零八零年六月七日屆滿，作商業服務及住宅用途。	截至估值日期，該物業仍在發展中。	人民幣 1,645,800,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 839,358,000元)

附註：

- 根據於二零一零年五月十九日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 第3206012010CR0044號及於二零一二年十月八日簽訂的補充協議，一幅地盤面積約90,656.65平方米的土地已訂約授予南通五洲國際投資有限公司(「南通五洲」)，土地出讓金為人民幣91,563,216.5元，作商業及住宅用途的年期分別為40年及70年。
- 根據南通市人民政府頒發的兩份國有土地使用權證 — 蘇通國用(2011)第0102011及0102012號，兩幅總地盤面積90,656.65平方米土地的土地使用權已授予南通五洲，分別於二零五零年六月七日及二零八零年六月七日屆滿，作商業服務及住宅用途。
- 根據兩份建設用地規劃許可證 — 地字第 320600201120153 及 320600201220029 號，南通五洲獲准發展兩幅總地盤面積90,657.00平方米的土地。
- 根據兩份建設工程規劃許可證 — 第NTF-20110129號及NTF-20110070號，該發展項目建設工程的獲准總開發規模為365,141.00平方米。
- 根據兩份建築工程施工許可證 — 第320600020120033號及320600020120128號，該物業建設規模364,707.00平方米的建設工程獲准施工。
- 根據四份預售許可證 — 通房預售證[2012]第057及095號以及[2013]第008及031號，南通五洲獲准預售該發展項目總建築面積71,970.35平方米的部分。
- 吾等獲悉，該物業抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣501,000,000元及人民幣531,300,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，截至估值日期該物業總建築面積約21,087.66平方米的部分已預售，總代價人民幣214,900,000元，吾等的估值已計及該款項。
- 貴集團表示，該物業商業區的建築面積約為6,038.00平方米，將持作投資。該部分於估值日期現況下的市值為人民幣17,500,000元。
- 吾等認為，竣工狀態下該物業於估值日期的資本值為人民幣3,141,100,000元。

12. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- i. 南通五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
 - ii. 南通五洲已取得建設該物業的必要許可證及批文；
 - iii. 南通五洲已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
 - iv. 南通五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
20.	中國 江蘇省 鹽城市 建湖縣 建寶路與明珠 路交匯處 建湖五洲國際 商貿城一期	建湖五洲國際商貿城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於兩幅總地盤面積約128,145.80平方米(1,379,361平方呎)的土地上。 該物業包括發展項目一期的多個商用單位及配套服務區，總建築面積約111,138.00平方米(1,196,289平方呎)，計劃於二零一三年竣工。 已獲授該物業的土地使用權，於二零一一年一月三十日屆滿，作商業服務用途。	截至估值日期，該物業仍在發展中。	人民幣 541,600,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 541,600,000元)

附註：

1. 根據於二零一一年九月六日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 第3209252011CR0106號及於二零一一年九月十九日簽訂的補充協議，一幅地盤面積約128,179.00平方米的土地已訂約授予建湖五洲國際置業有限公司(「建湖五洲」)，土地出讓金為人民幣58,300,000元，為期40年，作商業服務用途。
2. 根據建湖縣人民政府頒發的兩份國有土地使用權證 — 建國用(2012)第600908及602213號，兩幅總地盤面積128,145.80平方米土地的土地使用權已授予建湖五洲，於二零一一年一月三十日屆滿，作商業服務用途。
3. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第建城規320925201100049號，建湖五洲獲准發展兩幅總地盤面積128,179.00平方米的土地。
4. 根據11份建設工程規劃許可證 — 建字第320925201200007號至320925201200017號，該發展項目建設工程的獲准總開發規模為111,138.00平方米。
5. 根據建築工程施工許可證 — 第0093605320925020120004號，該物業建設規模111,138.00平方米的建設工程獲准施工。
6. 吾等獲悉，該物業已作抵押。
7. 根據35份預售許可證 — 建建房預字(2012)第018至031號及第047至051號，建湖五洲獲准預售該物業部分。
8. 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣204,900,000元及人民幣2,100,000元，吾等的估值已計及該等款項。
9. 貴集團表示，截至估值日期，該物業總建築面積約30,212.49平方米的部分已預售，總代價約人民幣240,200,000元。吾等的估值已計及該等款項。
10. 吾等認為，竣工狀態下該物業於估值日期的資本值為人民幣618,700,000元。
11. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 建湖五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；

- ii. 建湖五洲已取得建設該物業的必要許可證及批文；
- iii. 建湖五洲已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
- iv. 建湖五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人
事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
21.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 洛中路 洛社五洲哥倫 布廣場	<p>洛社五洲哥倫布廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於一幅地盤面積約16,252.70平方米(174,944平方呎)的土地上。</p> <p>該物業包括發展項目的多個商用單位及配套服務區，總建築面積約51,222.00平方米(551,354平方呎)，計劃於二零一四年竣工。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，於二零一五年十月三十日屆滿，作商業用途。</p>	截至估值日期，該物業仍在發展中。	<p>人民幣 419,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 419,500,000元)</p>

附註：

- 根據於二零一一年二月十五日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 第3202842011CR0010號及補充協議，一幅地盤面積約16,252.70平方米土地已訂約授予無錫五洲龍盛商業有限公司(「無錫龍盛」)，土地出讓金人民幣99,000,000元，年期為40年，作商業用途。
- 根據無錫市人民政府頒發的國有土地使用權證 — 錫惠國用(2012)第0011號，一幅地盤面積16,252.70平方米土地的土地使用權已授予無錫龍盛，於二零一五年十月三十日屆滿，作商業用途。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第320206201100076號，無錫龍盛獲准發展一幅地盤面積16,253.00平方米的土地。
- 根據建設工程規劃許可證建字 — 第320206201200044號，發展項目建設工程的獲准開發規模為51,222.00平方米。
- 根據建築工程施工許可證 — 第320206020120080號，該物業建設規模51,222.00平方米的建設工程獲准施工。
- 根據預售許可證 — (2012)惠預銷准字第33號，無錫龍盛獲准預售發展項目總建築面積38,227.39平方米的部分。
- 吾等獲悉，該物業已作抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣80,000,000元及人民幣125,500,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，截至估值日期，該物業總規劃建築面積約4,296.90平方米的部分已預售，總代價約為人民幣115,300,000元。吾等的估值已計及有關款項。
- 貴集團表示，該物業商業區的建築面積約為12,730.00平方米，將持作投資。該部分於估值日期現況下的市值為人民幣67,400,000元。
- 吾等認為，竣工狀態下該物業於估值日期的資本值為人民幣682,800,000元。

12. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：

- i. 無錫龍盛已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
- ii. 無錫龍盛已取得建設該物業的必要許可證及批文；
- iii. 無錫龍盛已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
- iv. 無錫龍盛確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人 事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
22.	中國 山東省 樂陵市 匯源大街西側 與阜 盛西路北側 樂陵五洲國際 裝飾城一期部 分	樂陵五洲國際裝飾城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於三幅總地盤面積約133,334.00平方米(1,435,207平方呎)的土地上。 該物業包括擬建發展項目一期部分的多個辦公及商用單位以及配套服務區，總建築面積約38,178.75平方米(410,956平方呎)，計劃於二零一三年竣工。 已獲授該物業的土地使用權，於二零一五年一月十二日屆滿，作商業及批發零售用途。	截至估值日期，該物業仍在發展中。	人民幣 94,700,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 48,297,000元)

附註：

- 根據於二零一二年一月十二日簽訂的三份國有土地使用權出讓合同 — 樂陵01-2012-0002、01-2012-0003及01-2012-0004號，三幅地盤面積合共約133,334.00平方米的土地已訂約授予山東五洲國際家居博覽城有限公司(「樂陵五洲」)，土地出讓金合共人民幣481,600,000元，作批發零售及住宅用途的年期分別為40年及70年。
- 根據樂陵市人民政府頒發的三份國有土地使用權證 — 樂國用(2012)第2012-049、2012-050及2012-239號，三幅總地盤面積133,334.00平方米土地的土地使用權已授予樂陵五洲，於二零一五年一月十二日屆滿，作商業及批發零售用途。
- 根據三份建設用地規劃許可證 — 地字第371481201100026-I、371481201100026-II及371481201200029-I號，樂陵五洲獲准發展三幅總地盤面積133,334.00平方米的土地。
- 根據兩份建設工程規劃許可證 — 建字第371481201100028-II號，該物業建設工程的獲准總開發規模為80,027.52平方米。
- 根據建築工程施工許可證 — 魯樂建施第2012-012號，該物業建設規模38,178.75平方米的建設工程獲准施工。
- 根據預售許可證 — (樂)房預售字第116號，樂陵五洲獲准預售該物業總建築面積21,652.18平方米的部分。
- 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣32,600,000元及人民幣45,300,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，截至估值日期該物業總建築面積約564.85平方米的部分已預售，總代價人民幣2,500,000元，吾等的估值已計及該款項。
- 吾等認為，竣工狀態下該物業於估值日期的資本值為人民幣168,400,000元。

11. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- i. 樂陵五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
 - ii. 樂陵五洲已取得建設該物業的必要許可證及批文；
 - iii. 樂陵五洲已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
 - iv. 樂陵五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人 事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
23.	中國 湖北省 襄陽市 襄州區 襄陽五洲國際 工業博覽城一 期	襄陽五洲國際工業博覽城(「發展項目」) 為大型商業發展項目，將建於三幅總地 盤面積約215,160.36平方米(2,315,986 平方呎)的土地上。 該物業包括發展項目一期的多個商用 單位，總建築面積約217,144.00平方米 (2,337,338平方呎)，計劃於二零一三 年竣工。 已獲授該物業的土地使用權，於二零 五二年六月二十九日屆滿，作批發零售 及商業金融用途。	截至估值日期，該物業仍 在發展中。	人民幣 708,100,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 708,100,000元)

附註：

- 根據於二零一二年六月三十日簽訂的三份國有土地使用權出讓合同 — (xz)-2012-0169、0170及0171號，三幅地盤面積合共約215,160.36平方米的土地已訂約授予襄陽五洲國際商貿城有限公司(「襄陽五洲」)，土地出讓金合共人民幣233,447,851元，為期40年，作商業金融用途。
- 根據日期為二零一二年八月二十一日的三份國有土地使用權證 — 襄州區國用(2012)第410100419、410100420及410100421號，三幅總地盤面積215,160.36平方米土地的土地使用權已授予襄陽五洲，於二零一二年六月二十九日屆滿，作批發零售及商業金融用途。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第zhyd 2012030061、zhyd 2012030106及zhy 2012030104號，襄陽五洲獲准發展三幅總地盤面積293,525.00平方米的土地。
- 根據三份建設工程規劃許可證 — 建字第zhjs 2012090203、zhjs 2012100231及zhys 201302002號，該物業建設工程的獲准總開發規模為217,144.00平方米。
- 根據四份建築工程施工許可證 — 第420621201209210101、420621201211230201及4206212013031400101號，該物業建設規模217,144.00平方米的建設工程獲准施工。
- 根據兩份預售許可證 — 鄂襄房售證字(2012)第73及88號，襄陽五洲獲准預售該物業總建築面積147,593.00平方米的部分。
- 吾等獲悉，該物業已作抵押。
- 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣167,900,000元及人民幣176,900,000元。吾等的估值已計及該等款項。
- 貴集團表示，截至估值日期該物業總建築面積約82,455.62平方米的部分已預售，總代價人民幣473,300,000元，吾等的估值已計及該款項。
- 吾等認為，竣工狀態下該物業於估值日期的資本值為人民幣1,083,400,000元。

11. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- i. 襄陽五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
 - ii. 襄陽五洲已取得建設該物業的必要許可證及批文；
 - iii. 襄陽五洲已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
 - iv. 襄陽五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人 事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
24.	中國 山東省 煙台市 福山區 奇泉路西側與 鳳凰山路南側 煙台五洲國際 工業博覽城	煙台五洲國際工業博覽城(「發展項目」) 為大型綜合發展項目，將建於2幅總地 盤面積約52,896.00平方米(569,373平 方呎)的土地上。 該物業包括發展項目的多個辦公及商用 單位，總建築面積約55,766.00平方米 (600,265平方呎)，計劃於二零一三年 竣工。 已獲授該物業的土地使用權，於二零 一二年六月二十一日屆滿，作批發零售 用途。	截至估值日期，該物業仍 在發展中。	人民幣 223,800,000元 (貴集團應佔 95%權益： 人民幣 212,610,000元)

附註：

1. 根據分別於二零一二年六月二十九日及二零一二年六月三十日簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同 — 煙台-01-2012-0115及0116號及二零一二年八月七日簽訂的兩份補充協議 — 煙台-01-2012-0115-1及0116-1號，兩幅地盤面積合共約52,896.00平方米土地已訂約授予煙台五洲置業有限公司(「煙台五洲置業」)，土地出讓金合共人民幣70,030,000元，為期40年，作批發零售用途。
2. 根據煙台市人民政府頒發的兩份國有土地使用權證 — 煙國用(2012)第30094及30097號，煙台五洲置業獲授兩幅總地盤面積52,896.00平方米土地的土地使用權，於二零一二年六月二十一日屆滿，作批發零售用途。
3. 根據兩份建設用地規劃許可證 — 地字第370611201200127及370611201200128號，無錫龍騰獲准發展兩幅總地盤面積52,896.00平方米的土地。
4. 根據兩份建設工程規劃許可證 — 建字第370611201200401及370611201200402號，該發展項目建設工程的獲准總開發規模為55,766.00平方米。
5. 根據建築工程施工許可證 — 煙福建市字2012第077號，該物業建設規模55,766.00平方米的建設工程獲准施工。
6. 根據預售許可證 — 煙房預許字2012第150號，煙台五洲置業獲准預售該發展項目總建築面積55,123.21平方米的部分。
7. 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣70,000,000元及人民幣33,400,000元。吾等的估值已計及該等款項。
8. 貴集團表示，截至估值日期該物業總建築面積約28,717.42平方米的部分已預售，總代價人民幣175,000,000元。吾等的估值已計及該款項。
9. 吾等認為，竣工狀態下該物業於估值日期的資本值為人民幣338,800,000元。
10. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 煙台五洲置業已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；

- ii. 煙台五洲置業已取得建設該物業的必要許可證及批文；
- iii. 煙台五洲置業已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
- iv. 煙台五洲置業確認，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國所持發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
25.	中國 山東省 煙台市 龍口市 南山路西側與 龍泉路南側 中國龍口五洲 國際商貿城部 分	中國龍口五洲國際商貿城(「發展項目」) 為大型綜合發展項目，將建於一幅地盤 面積約47,331.00平方米(509,471平方 呎)的土地上。 該物業包括發展項目的多個商用單 位，總建築面積約22,263.45平方米 (239,644平方呎)，計劃於二零一四年 竣工。 已獲授該物業的土地使用權，於二零 一一年十一月二十九日屆滿，作批發零 售、住宿及餐飲用途。	截至估值日期，該物業仍 在發展中。	人民幣 77,300,000元 (貴集團應佔 95%權益： 人民幣 73,435,000元)

附註：

1. 根據日期為二零一一年十一月三十日的國有土地使用權出讓合同 — 龍口01-2011-0113號以及分別於二零一二年十月十九日及二零一三年一月五日訂立的兩份補充協議，一幅地盤面積約47,331.00平方米土地的土地使用權已授予龍口五洲國際商貿城有限公司(「龍口五洲」)，為期40年，作批發零售、住宿及餐飲用途。
2. 根據龍口市人民政府頒發的國有土地使用權證 — 龍國用(2012)第0523號，一幅地盤面積47,331.00平方米土地的土地使用權已授予龍口五洲，於二零一一年十一月二十九日屆滿，作批發零售、住宿及餐飲用途。
3. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第370681201300008號，龍口五洲獲准發展一幅地盤面積47,331.00平方米的土地。
4. 根據建設工程規劃許可證 — 建字第370681201300007號，該發展項目建設工程的獲准開發規模為21,496.95平方米。
5. 根據建築工程施工許可證 — 龍建開字[2013]第05號，該物業建設規模22,263.45平方米的建設工程獲准施工。
6. 根據預售許可證 — 龍房預字1303第04號，龍口五洲獲准預售該發展項目總建築面積10,280.40平方米的部分。
7. 吾等獲悉，該物業已作抵押。
8. 貴集團表示，截至估值日期，已支出及未付的建築成本總額分別為人民幣17,000,000元及人民幣40,500,000元。吾等的估值已計及該等款項。
9. 吾等認為，竣工狀態下該物業於估值日期的資本值為人民幣176,300,000元。
10. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 龍口五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；
 - ii. 龍口五洲已取得建設該物業的必要許可證及批文；
 - iii. 龍口五洲已取得預售該物業相關部分的必要批文；及
 - iv. 龍口五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
26.	中國 江蘇省 鹽城市 建湖縣 建寶路與明珠 路交匯處 建湖五洲國際 商貿城二期	建湖五洲國際商貿城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於兩幅總地盤面積約128,145.80平方米(1,379,361平方呎)的土地上。 該物業包括發展項目二期多個商用單位及配套區域，總建築面積約114,139.71平方米(1,228,600平方呎)。 已獲授該物業的土地使用權，於二零一五年一月三十日屆滿，作商業服務用途。	截至估值日期，該物業空置，有待未來發展。	人民幣 139,700,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 139,700,000元)

附註：

1. 根據於二零一一年九月六日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 第3209252011CR0106號及於二零一一年九月十九日簽訂的補充協議，一幅地盤面積約128,179.00平方米的土地已訂約授予建湖五洲國際置業有限公司(「建湖五洲」)，土地出讓金為人民幣58,300,000元，為期40年，作商業用途。
2. 根據建湖縣人民政府頒發的兩份國有土地使用權證 — 建國用(2012)第600908及602213號，兩幅總地盤面積128,145.80平方米土地的土地使用權已授予建湖五洲，於二零一五年一月三十日屆滿，作商業服務用途。
3. 吾等獲悉，該物業已作抵押。
4. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 建湖五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；及
 - ii. 建湖五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
27.	中國 重慶市 榮昌縣 迎賓大道 榮昌五洲五金 裝飾城二期	榮昌五洲五金裝飾城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於四幅總地盤面積約266,831.00平方米(2,872,169平方呎)的土地上。 該物業包括發展項目二期的多個商用及倉儲單位，總建築面積約197,039.00平方米(2,120,928平方呎)。 已獲授該物業的土地使用權，作商業用途的年期於二零一一年七月二十八日屆滿，而作商業及住宅用途的年期於二零一六年十一月二十三日屆滿。	截至估值日期，該物業空置，有待未來發展。	人民幣 135,800,000元 (貴集團應佔 94%權益： 人民幣 127,652,000元)

附註：

1. 根據二零一零年十月三十日至二零一一年十一月二十四日期間簽訂的三份國有土地使用權出讓合同 — 渝府地(2012)合字(榮昌)第64號、渝府地(2011)合字(榮昌)第26號及渝府地(2011)合字(榮昌)第33號及二零一二年七月九日至二零一二年十月十日期間簽訂的三份補充協議，三幅總地盤面積約266,831.00平方米的土地已訂約授予榮昌縣五洲五金裝飾城有限公司(「榮昌五洲」)，土地出讓金合共人民幣203,281,100元，作商業及住宅用途的年期分別為40年及50年。
2. 根據重慶市榮昌縣國土資源和房屋管理局頒發的四份國有土地使用權證2011房地證 — 2011D字第280及281號、2011房地證2011字第125號及211D房地證2012字第140號，四幅總地盤面積約266,831.00平方米土地的土地使用權已授予榮昌五洲，作商業用途的年期於二零一一年七月二十八日屆滿，而作商業及住宅用途的年期於二零一六年十一月二十三日屆滿。
3. 根據兩份建設用地規劃許可證 — 地字第500226201100184及500226201200087號，榮昌五洲獲准發展兩幅總地盤面積123,581.00平方米的土地。
4. 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
5. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 榮昌五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；及
 - ii. 榮昌五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
28.	中國 江蘇省 淮安市 盱眙縣 東湖南路 淮安五洲國際 廣場部分	淮安五洲國際廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於一幅地盤面積約64,674.00平方米(696,151平方呎)的土地上。 該物業包括發展項目部分的多個住宅及商用單位與配套服務區，總建築面積約91,344.00平方米(983,227平方呎)。 已獲授該物業的土地使用權，分別於二零一零年五月四日及二零一零年五月四日屆滿，作商業及住宅用途。	截至估值日期，該物業空置，有待未來發展。	人民幣 100,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 100,000,000元)

附註：

1. 根據於二零一零年三月十九日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 第3208302010CR0059號，一幅地盤面積約64,674.00平方米的土地已訂約授予盱眙五洲國際置業有限公司(「盱眙五洲」)，土地出讓金為人民幣189,000,000元，作商業及住宅用途的年期分別為40年及70年。
2. 根據盱眙縣人民政府頒發的國有土地使用權證 — 盱國用(2010)第684號，一幅地盤面積64,674.00平方米土地的土地使用權已授予盱眙五洲，分別於二零一零年五月四日及二零一零年五月四日屆滿，作商業及住宅用途。
3. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第32083020100048號，盱眙五洲獲准發展一幅地盤面積64,674.00平方米的土地。
4. 吾等獲悉，該物業已被抵押。
5. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 盱眙五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；及
 - ii. 盱眙五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
29.	中國 山東省 煙台市 龍口市 南山路西側與 龍泉路南側 中國龍口五洲 國際商貿城部 分	中國龍口五洲國際商貿城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於一幅地盤面積約47,331.00平方米(509,471平方呎)的土地上。 該物業包括發展項目部分的多個住宅、辦公及商用單位與配套服務區，總建築面積約128,232.95平方米(1,380,299平方呎)。 該物業的土地使用權已授出，於二零一一年十一月二十九日屆滿，作批發零售、住宿及餐飲用途。	截至估值日期，該物業空置，有待未來發展。	人民幣 66,200,000元 (貴集團應佔 95%權益： 人民幣 62,890,000元)

附註：

1. 根據日期為二零一一年十一月三十日的國有土地使用權出讓合同 — 龍口01-2011-0113號以及分別於二零一二年十月一日及二零一三年一月五日訂立的兩份補充協議，一幅地盤面積約47,331.00平方米的土地訂約出讓予龍口五洲國際商貿城有限公司(「龍口五洲」)，為期40年，作批發零售、住宿及餐飲用途。
2. 根據龍口市人民政府頒發的國有土地使用權證 — 龍國用(2012)第0523號，龍口五洲獲授1幅地盤面積47,331.00平方米土地的土地使用權，於二零一一年十一月二十九日屆滿，作批發零售、住宿及餐飲用途。
3. 吾等獲悉，該物業已作抵押。
4. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 龍口五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置土地使用權；及
 - ii. 龍口五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
30.	中國 山東省 樂陵市 匯源大街西側 與阜盛西路 北側 樂陵五洲國際 裝飾城一期及 二期部分	樂陵五洲國際裝飾城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於三幅總地盤面積約133,334.00平方米(1,435,207平方呎)的土地上。 該物業包括發展項目一期及二期的多個辦公、商用及酒店式公寓單位與配套服務區，總建築面積約413,676.54平方米(4,452,814平方呎)。 已獲授該物業的土地使用權，於二零一二年一月十二日屆滿，分別作商業及批發零售用途。	截至估值日期，該物業空置，有待未來發展。	人民幣 230,500,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 117,555,000元)

附註：

- 根據於二零一二年一月十二日簽訂的三份國有土地使用權出讓合同及三份補充協議 — 樂陵第01-2012-0002、01-2012-0003及01-2012-0004號，三幅總地盤面積約133,334.00平方米土地已訂約授予山東五洲國際家居博覽城有限公司(「樂陵五洲」)，土地出讓金合共人民幣481,600,000元，作批發零售及住宅用途的年期分別為40年及70年。
- 根據樂陵市人民政府頒發的三份國有土地使用權證 — 樂國用(2012)第2012-049、2012-050及2012-239號，三幅總地盤面積133,334.00平方米土地的土地使用權已授予樂陵五洲，於二零一二年一月十二日屆滿，分別作商業及批發零售用途。
- 根據三份建設用地規劃許可證 — 地字第371481201100026-I、1481231230029-II及371481201200029-I號，樂陵五洲獲准發展三幅總地盤面積133,334.00平方米的土地。
- 根據建設工程規劃許可證 — 建字第371481201100028-II號，該物業建設工程的獲准開發規模為41,848.77平方米。
- 吾等獲悉，該物業已作各項抵押。
- 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - 樂陵五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；及
 - 樂陵五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
31.	中國 江蘇省 鹽城市 射陽縣 新城區 幸福大道北側 與海悅路東側 射陽五洲國際 廣場	射陽五洲國際廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於一幅地盤面積約124,096.50平方米(1,335,775平方呎)的土地上。 該物業將包括發展項目的多個住宅、商業及配套服務區，總建築面積約479,676.80平方米(5,163,241平方呎)。 該物業已獲授土地使用權，分別於二零一三年四月十六日及二零一三年四月十六日屆滿，作商業及住宅用途。	截至估值日期，該物業空置，有待未來發展。	人民幣 111,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 111,000,000元)

附註：

1. 根據日期為二零一二年七月二十四日的國有土地使用權出讓合同 — 第3209242012CR0078號及二零一二年十一月十二日的補充協議，一幅地盤面積約124,096.50平方米的土地訂約出讓予五洲哥倫布(射陽)置業有限公司(「五洲哥倫布射陽」)，土地出讓金為人民幣65,160,000元，為期40年及70年，作商業及住宅用途。
2. 根據射陽縣人民政府頒發的國有土地使用權證 — 射國用(2013)第602706號，一幅地盤面積124,096.50平方米的土地的土地使用權已授予五洲哥倫布射陽，分別於二零一三年四月十六日及二零一三年四月十六日屆滿，作商業及住宅用途。
3. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第0913063號，五洲哥倫布射陽獲准發展地盤面積124,096.50平方米的土地。
4. 根據十份建設工程規劃許可證 — 射建證字第0910267至0910276號，該發展項目部分建設工程的獲准建設規模為69,339.60平方米。
5. 根據建築工程施工許可證 — 第320924020130048號，該發展項目建設規模76,479.23平方米的部分建設工程獲准施工。
6. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 五洲哥倫布射陽已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；
 - ii. 五洲哥倫布射陽已取得建設該物業的必要許可證及批文；及
 - iii. 五洲哥倫布射陽確認，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
32.	中國 江蘇省 鹽城市 建湖縣 建寶路與明珠 路交匯處 建湖中國綠色 照明博覽園	建湖中國綠色照明博覽園(「發展項目」) 為大型綜合發展項目，將建於一幅地盤 面積約62,468.20平方米(672,408平方 呎)的土地上。 該物業將包括發展項目的多個商業 區，總建築面積約94,203.00平方米 (1,014,001平方呎)。 該物業的土地使用權已授出，於二零 五二年十月十七日屆滿，作商業用途。	截至估值日期，該物業空 置，有待未來發展。	人民幣 25,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 25,500,000元)

附註：

1. 根據日期為二零一二年四月十八日的國有土地使用權出讓合同 — 第3209052012CR0029號及二零一二年八月六日的補充協議，一幅地盤面積約62,802.00平方米的土地已訂約出讓予江蘇五洲國際商業發展有限公司(「江蘇五洲」)，土地出讓金為人民幣22,400,000元，為期40年，作商業用途。
2. 根據建湖縣人民政府頒發的國有土地使用權證 — 建國用(2012)第607988號，地盤面積62,468.20平方米土地的土地使用權已授予江蘇五洲，於二零五二年十月十七日屆滿，作商業用途。
3. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 江蘇五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；及
 - ii. 江蘇五洲確認，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
33.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 錢橋鎮 華新村 盛岸西路668號 無錫五洲國際 裝飾城三期部 分	無錫五洲國際裝飾城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於11幅總地盤面積約266,623.90平方米(2,869,940平方呎)的土地上。 該物業將包括發展項目三期的多個商業區，總建築面積約21,363.00平方米(229,951平方呎)。 已獲授該物業的土地使用權，於二零四三年六月二十二日屆滿，作商業用途。	截至估值日期，該物業空置，有待未來發展。	人民幣 27,600,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 27,600,000元)

附註：

- 根據無錫市人民政府頒發的以下國有土地使用權證，11幅總地盤面積266,623.90平方米土地的土地使用權已授予無錫五洲國際裝飾城有限公司(「無錫五洲裝飾城」)，上述使用權證的詳情如下：

序號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用年期到期日
1.	錫惠國用(2006)第1248號	11,741.80	商業：二零四三年六月二十二日
2.	錫惠國用(2006)第1249號	32,126.60	商業：二零四三年六月二十五日
3.	錫惠國用(2007)第1073號	9,000.20	商業：二零四三年六月二十二日
4.	錫惠國用(2007)第1074號	9,000.20	商業：二零四三年六月二十二日
5.	錫惠國用(2007)第1075號	9,186.20	商業：二零四三年六月二十二日
6.	錫惠國用(2007)第1130號	7,868.40	商業：二零四三年六月二十二日
7.	錫惠國用(2007)第1131號	95,676.60	商業：二零四三年六月二十二日
8.	錫惠國用(2007)第1132號	22,717.90	商業：二零四三年六月二十二日
9.	錫惠國用(2007)第1133號	20,555.30	商業：二零四三年六月二十二日
10.	錫惠國用(2007)第1134號	33,009.60	商業：二零四三年六月二十二日
11.	錫惠國用(2007)第1135號	15,741.10	商業：二零四三年六月二十二日
總計：		266,623.90	

- 根據建設用地規劃許可證 — 錫規惠地許(2005)第061號，無錫五洲裝飾城獲准發展一幅地盤面積266,610.80平方米的土地。
- 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
- 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - 無錫五洲裝飾城已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；及
 - 五洲裝飾城確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
34.	中國 雲南省 大理市 下關 滿江區 大理五洲國際 商貿城二期、 三期及四期部 分	大理五洲國際商貿城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於11幅總地盤面積約288,120.70平方米(3,101,331平方呎)的土地上。 該物業將包括發展項目二期、三期及四期的多個商業區及配套服務區，總建築面積約941,702.13平方米(10,136,482平方呎)。 已獲授發展項目的土地使用權，於二零一五年十月十二日屆滿，作批發零售及商業金融用途。	截至估值日期，該物業空置，待未來發展。	人民幣 1,450,400,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,450,400,000元)

附註：

- 根據11份國有土地使用權出讓合同 — CR53大理市2010048-5、2010049-6、2010050-6、2010051-6、2010052-6、2010053-4、2010054-6、2010055-5、2010056-6、2010057-6及2010058-6以及二零一零年十月十二日簽訂的11份補充協議，11幅總地盤面積約288,120.70平方米的土地已訂約授予大理五洲國際商貿城有限公司(「大理五洲」)，土地出讓金合共人民幣216,090,345元，為期40年，作批發零售及商業金融用途。
- 根據以下大理市人民政府頒發的國有土地使用權證，11幅總地盤面積288,120.70平方米土地的土地使用權已歸於大理五洲。所述證書詳情如下：

序號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用年期到期日
1.	大國用(2011)第00626號	46,843.67	批發零售：二零五零年十月二十五日
2.	大國用(2011)第00627號	27,186.60	批發零售：二零五零年十月二十五日
3.	大國用(2011)第01228號	26,947.31	批發零售：二零五零年十月二十五日
4.	大國用(2011)第01229號	17,818.11	批發零售：二零五零年十月二十五日
5.	大國用(2011)第01230號	41,829.09	批發零售：二零五零年十月二十五日
6.	大國用(2011)第01231號	23,010.32	批發零售：二零五零年十月二十五日
7.	大國用(2011)第01232號	10,471.00	批發零售：二零五零年十月二十五日
8.	大國用(2011)第01233號	20,731.04	批發零售：二零五零年十月二十五日
9.	大國用(2011)第01234號	13,346.64	批發零售：二零五零年十月二十五日
10.	大國用(2012)第00971號	39,985.97	商業金融：二零五零年十月二十五日
11.	大國用(2012)第00972號	19,950.95	商業金融：二零五零年十月二十五日
總計：		288,120.70	

- 吾等獲悉，該物業已作抵押。
- 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - 大理五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置土地使用權；及
 - 大理五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
35.	中國 江蘇省 無錫市 江陰市 璜土鎮 小湖村 鎮澄路 江陰五洲國際 廣場	江陰五洲國際廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於一幅地盤面積約73,317.00平方米(789,184平方呎)的土地上。 該物業將包括發展項目的多個住宅、商業區及酒店，總建築面積約262,842.46平方米(2,829,236平方呎)。 已獲授該物業的土地使用權，分別於二零一二年九月二十七日及二零一五年九月二十七日屆滿，作住宅及批發零售用途。	截至估值日期，該物業空置，待作日後發展。	人民幣 481,500,000元 (貴集團應佔 90%權益： 人民幣 433,350,000元)

附註：

1. 根據日期為二零一二年九月二十八日的國有土地使用權出讓合同 — 第3202812012CR0123號以及二零一二年九月二十八日及二零一二年十一月二日的兩份補充協議，一幅地盤面積約73,317.00平方米的土地已訂約授予江陰五洲置業有限公司(「江陰五洲」)，土地出讓金為人民幣148,470,000元，為期40年及70年，作批發零售及住宅用途。
2. 根據江陰市人民政府頒發的國有土地使用權證 — 澄土國用(2012)第18995號，江陰五洲獲授地盤面積73,317.00平方米土地的土地使用權，分別於二零一二年九月二十七日及二零一五年九月二十七日屆滿，作住宅及批發零售用途。
3. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 江陰五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；及
 - ii. 江陰五洲確認，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
36.	中國 江蘇省 無錫市新區 金城東路北 側、錫泰路南 側及新坊路 東側 無錫五洲國際 工業博覽城一 期及二期部分	無錫五洲國際工業博覽城(「發展項目」) 為大型綜合發展項目，將建於兩幅總地 盤面積約293,118.70平方米(3,155,130 平方呎)的土地上。 該物業將包括發展項目一期及二期的部 分，總建築面積約為239,416.50平方米 (2,577,079平方呎)。 已獲授該物業的土地使用權，於二零 四八年一月十四日屆滿，作商業用途。	截至估值日期，該物業空 置，待作日後發展。	人民幣 438,200,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 438,200,000元)

附註：

1. 根據無錫市人民政府頒發的兩份國有土地使用權證 — 錫新國用(2008)第16及17號，兩幅總地盤面積293,118.70平方米土地的土地使用權已授予無錫中南置業投資有限公司(「無錫中南」)，於二零四八年一月十四日屆滿，作商業用途。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 錫新規地許(2007)第152號，無錫中南獲准發展一幅地盤面積372,490.00平方米的土地。
3. 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
4. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 無錫中南已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；及
 - ii. 無錫中南確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
37.	中國 湖北省 襄陽市 襄州區 襄陽五洲國際 工業博覽城 二期及三期	襄陽五洲國際工業博覽城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，將建於三幅總地盤面積約215,160.36平方米(2,315,986平方呎)的土地上。 該物業將包括發展項目二期及三期，建築面積約為350,069.61平方米(3,768,149平方呎)。 已獲授該物業的土地使用權，於二零一五年六月二十九日屆滿，作批發零售及商業金融用途。	截至估值日期，該物業空置，待作日後發展。	人民幣 433,800,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 433,800,000元)

附註：

- 根據於二零一二年六月三十日簽訂的三份國有土地使用權出讓合同 — (xz)-2012-0169、0170及0171號，三幅地盤面積合共約215,160.36平方米土地已訂約授予襄陽五洲國際商貿城有限公司(「襄陽五洲」)，土地出讓金合共人民幣233,447,851元，為期40年，作商業金融用途。
- 根據三份國有土地使用權證 — 襄州區國用第(2012)410100419、410100420及410100421號，三幅總地盤面積215,160.36平方米土地的土地使用權已授予襄陽五洲，於二零一五年六月二十九日屆滿，作批發零售及商業金融用途。
- 根據三份建設用地規劃許可證 — 地字第zhyd2012030061、zhyd2012030106及zhy2012030104號，襄陽五洲獲准發展三幅總地盤面積293,525.00平方米的土地。
- 吾等獲悉，物業已作抵押。
- 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - 襄陽五洲已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置土地使用權；及
 - 襄陽五洲確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
38.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 前洲 中興路西側與 興玉路北側 前洲五洲國際 廣場	該物業包括一幅地盤面積約36,272.20 平方米(390,434平方呎)的土地。 該物業將包括總建築面積約127,746.80 平方米(1,375,067平方呎)的綜合發展 項目。 已訂約獲授該物業的土地使用權，為期 40年，作商業用途。	截至估值日期，該物業空 置，待於未來發展。	人民幣 108,000,000元 (貴集團應 佔100%權益： 人民幣 108,000,000元)

附註：

1. 根據日期為二零一二年十一月二十二日的國有土地使用權出讓合同 — 第3202842012CR0062號，地盤面積約36,272.20平方米的土地已訂約授予無錫中南置業投資有限公司(「無錫中南」)，土地出讓金為人民幣103,400,000元，為期40年，作商業用途。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 無錫中南付清該物業的相關土地出讓金後取得國有土地使用權證並無任何法律障礙。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
39.	中國 江蘇省 南通市 通州產業園 五洲國際 汽車博覽城	該物業包括三幅總地盤面積約 202,795.00平方米(2,182,885平方呎) 的土地。 該物業將包括擬建綜合發展項目的 多個住宅及商業單位，總建築面積 約430,287.00平方米(4,631,609平方 呎)。 已獲授該物業的土地使用權，分別於二 零五三年四月二十四及二零八三年四月 二十四日屆滿，作商業及住宅用途。	截至估值日期，該物業空 置，待作未來發展。	人民幣 260,000,000元 (貴集團應佔 75%權益： 人民幣 195,000,000元)

附註：

1. 根據日期為二零一三年一月十五日的三份國有土地使用權出讓合同 — 第3206832013CR0005、3206832013CR0006及3206832013CR0007號，南通五洲商業投資有限公司(「南通商業投資」)訂約獲授三幅總地盤面積約202,795.00平方米的土地，土地出讓金合共人民幣259,559,355元，作住宅及商業用途的年期分別為70年及40年。
2. 根據南通市人民政府頒發的兩份國有土地使用權證 — 通州國用(2013)第011009及011010號，南通商業投資獲授兩幅地盤面積202,795.00平方米土地的土地使用權，分別於二零五三年四月二十四日及二零八三年四月二十四日屆滿，作商業及住宅用途。
3. 吾等獲悉，該物業已作抵押。
4. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 南通商業投資已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；及
 - ii. 南通商業投資確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
40.	中國 雲南省 保山市 隆陽區 正陽北路東側 保山五洲國際 廣場	該物業包括一幅地盤面積約61,594.00平方米(662,998平方呎)的土地。 該物業包括擬建商業發展項目的多個商業單位，總建築面積約209,231.00平方米(2,252,162平方呎)。 已訂約獲授該物業土地使用權，為期40年，作商業用途。	截至估值日期，該物業空置，待作未來發展。	人民幣 102,000,000元 (貴集團應 佔80%權益： 人民幣 81,600,000元)

附註：

1. 根據日期為二零一三年一月三十一日的國有土地使用權出讓合同 — 第CR53隆陽區2013-04號，保山五洲國際廣場有限公司(「保山五洲」)訂約獲授一幅地盤面積約為61,594.00平方米的土地，土地出讓金為人民幣101,630,100元，為期40年，作商業用途。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 保山五洲付清相關土地出讓金後取得國有土地使用權證並無任何法律障礙。

估值證書

第四類 — 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	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
41.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 盛安西路668號 無錫五洲國際 裝飾城一期至 三期部分	無錫五洲國際裝飾城(「發展項目」)為大型綜合發展項目，建於11幅總地盤面積約266,623.90平方米(2,869,940平方呎)的土地上。 該物業包括發展項目一期至三期的多個商業及住宅單位，總建築面積約37,400.75平方米(402,582平方呎)，於二零零八年至二零一一年間竣工。 已獲授該物業的土地使用權，於二零四三年六月二十二日屆滿，作商業用途。	該物業總建築面積約34,621.48平方米的部分訂有多項租約，最近到期的一項租約於二零一九年三月二十七日屆滿，截至估值日期的年租總額約為人民幣103,930,000元。 該物業其餘部分空置。	人民幣 336,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 336,500,000元)

附註：

- 根據以下無錫市人民政府頒發的國有土地使用權證，11幅總地盤面積266,623.90平方米土地的土地使用權已授予無錫五洲國際裝飾城有限公司(「無錫五洲裝飾城」)，所述證書詳情如下：

序號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用期限屆滿日
1.	錫惠國用(2006)第1248號	11,741.80	商業：二零四三年六月二十二日
2.	錫惠國用(2006)第1249號	32,126.60	商業：二零四三年六月二十五日
3.	錫惠國用(2007)第1073號	9,000.20	商業：二零四三年六月二十二日
4.	錫惠國用(2007)第1074號	9,000.20	商業：二零四三年六月二十二日
5.	錫惠國用(2007)第1075號	9,186.20	商業：二零四三年六月二十二日
6.	錫惠國用(2007)第1130號	7,868.40	商業：二零四三年六月二十二日
7.	錫惠國用(2007)第1131號	95,676.60	商業：二零四三年六月二十二日
8.	錫惠國用(2007)第1132號	22,717.90	商業：二零四三年六月二十二日
9.	錫惠國用(2007)第1133號	20,555.30	商業：二零四三年六月二十二日
10.	錫惠國用(2007)第1134號	33,009.60	商業：二零四三年六月二十二日
11.	錫惠國用(2007)第1135號	15,741.10	商業：二零四三年六月二十二日
總計：		266,623.90	

- 根據1,111份房屋所有權證，多幢樓宇總建築面積約40,267.38平方米的房屋所有權已歸於無錫五洲裝飾城。
貴集團表示，該物業包括上述房屋所有權證所載部分房屋。
- 根據13份竣工驗收證 — 惠備字06186#、06187#、06188#、06189#、06190#、06191#、06192#、06193#、06288、06287、09414、10444及11375號，該物業核實已竣工。
- 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
- 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - 無錫五洲裝飾城已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置土地使用權；

- ii. 無錫五洲裝飾城已取得該物業部分的房屋所有權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關房屋所有權；
- iii. 無錫五洲裝飾城已取得建設該物業的必要許可證及批文；及
- iv. 無錫五洲裝飾城確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第四類 — 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	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
42.	中國 江蘇省 無錫市新區 金城東路北 側、錫泰路南 側及新坊路東 側無錫五洲國 際工業博覽城 一期部分	無錫五洲國際工業博覽城(「發展項目」) 為大型綜合發展項目，建於兩幅總地盤 面積約293,118.70平方米(3,155,130平 方呎)的土地上。 該物業包括發展項目一期的多個商業 單位，總建築面積約27,562.22平方米 (296,680平方呎)，於二零一零年竣 工。 已獲授該物業的土地使用權，為期40 年，於二零四八年一月十四日屆滿，作 商業用途。	截至估值日期，該物業訂 有多項租約，最近租約於 二零一三年十二月二十五 日屆滿，年租總額約人民 幣987,000元。	人民幣 155,800,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 155,800,000元)

附註：

- 根據無錫市人民政府頒發的兩份國有土地使用權證 — 錫新國用(2008)第16及17號，兩幅總地盤面積為293,118.70平方米土地的土地使用權已授予無錫中南置業投資有限公司(「無錫中南」)，於二零四八年一月十四日屆滿，作商業用途。
- 根據無錫市新區房產管理局頒發的325份房屋所有權證，該物業約12,649.91平方米的房屋所有權歸無錫中南所有。

貴集團表示，該物業包括上述房屋所有權證所載部分房屋。
- 根據100份竣工驗收證 — 錫備字2009-316至365號、2010-332至336號、2011-172至207號、2012-049至052號及2012-147至150號，該物業核實已竣工。
- 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
- 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - 無錫中南已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；
 - 無錫中南已取得該物業部分的房屋所有權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關房屋所有權；
 - 無錫中南已取得建設該物業的必要許可證及批文；及
 - 無錫中南確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第四類 — 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	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
43.	中國 江蘇省 無錫市 崇安區 廣益路289號 無錫五洲國際 哥倫布廣場一 期及二期部分	無錫五洲國際哥倫布廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，建於兩幅總地盤面積約69,251.40平方米(745,422平方呎)的土地上。 該物業屬於發展項目一期及二期的商業區部分，總建築面積約42,173.62平方米(453,957平方呎)，於二零一零年至二零一三年間竣工。 已獲授該物業的土地使用權，分別於二零四七年十二月二十六日、二零四八年十二月二十五日及二零五八年十二月二十五日屆滿，作商業(市場)及辦公用途。	截至估值日期，該物業總建築面積34,555.30平方米部分訂有多項租約，最近到期的一項租約於二零二九年九月二十七日屆滿，年租總額約人民幣10,670,000元。	人民幣 659,000,000元 (貴集團應佔 64.3%權益： 人民幣 423,737,000元)

附註：

1. 根據無錫市人民政府頒發的兩份國有土地使用權證 — 錫崇國用(2008)第2號及錫崇國用(2011)第19號，兩幅總地盤面積69,251.40平方米土地的土地使用權已授予無錫市崇安新城龍安置業有限公司(「無錫龍安」)，分別於二零四七年十二月二十六日、二零四八年十二月二十五日及二零五八年十二月二十五日屆滿，作商業(市場)及辦公用途。
2. 根據四份預售許可證 — (2008)預銷准字第094號及120號以及(2009)預銷准字第010號及027號，無錫龍安獲准預售該物業。
3. 根據三份竣工驗收證 — 錫備字1621、1629及1630號，該物業核實已竣工。
4. 根據25份房屋所有權證 — 錫房權證崇安字第WX1000318422、WX1000318425、WX1000318457、WX1000318458、WX1000318488、WX1000318430、WX1000318497、WX1000318506、WX1000318513、WX1000318514、WX1000318515、WX1000318518、WX1000318519、WX1000318520、WX1000318523、WX1000318525、WX1000318526、WX1000318532、WX1000318533、WX1000318534及WX1000318536號與錫房權證字第WX1000632029、WX1000632027、WX1000632024及WX1000632023號，總建築面積約36,577.35平方米的多幢房屋的房屋所有權歸無錫龍安所有。

貴集團表示，該物業包括上述房屋所有權證所載部分房屋。
5. 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
6. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 無錫龍安已取得土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置土地使用權；
 - ii. 無錫龍安已取得該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關房屋所有權；
 - iii. 無錫龍安已取得建設該物業的必要許可證及批文；
 - iv. 無錫龍安已取得預售該物業的必要批文；及
 - v. 無錫龍安確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第四類 — 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	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
44.	中國 江蘇省 無錫市新區 新友北路與 錫義路交匯處 梅村五洲國際 廣場部分	梅村五洲國際廣場(「發展項目」)為大型綜合發展項目，建於一幅地盤面積約23,677.40平方米(254,864平方呎)的土地上。 該物業包括發展項目總建築面積約23,281.91平方米(250,606平方呎)的部分商業區，於二零一二年落成。 已獲授該物業的土地使用權，分別於二零一零年一月十九日及二零一零年一月十九日屆滿，作商業及辦公用途。	截至估值日期，該物業訂有多項租約，最近到期的一項租約於二零一二年十二月三十一日屆滿，年租總額約人民幣7,700,000元。	人民幣 273,000,000元 (貴集團應佔 90%權益： 人民幣 245,700,000)元

附註：

1. 根據於二零一零年一月二十日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 第3202032010CR0006號及於二零一零年五月十四日簽訂的補充協議，一幅地盤面積約23,677.40平方米的土地已訂約授予無錫五洲國際置業有限公司(「無錫國際置業」)，土地出讓金為人民幣106,000,000元，作商業及辦公室用途的年期分別為40年及50年。
2. 根據無錫市人民政府頒發的國有土地使用權證 — 錫新國用(2010)第025號，一幅地盤面積23,677.40平方米土地的土地使用權已授予無錫國際置業，分別於二零一零年一月十九日及二零一零年一月十九日屆滿，作商業及辦公用途。
3. 根據預售許可證 — (2011)預銷准字第063號，無錫國際置業獲准預售該物業。
4. 根據八份竣工驗收證 — 錫備2012-353至360號，該物業已核實竣工。
5. 根據73份房屋所有權證，總建築面積9,873.91平方米的多幢房屋的房屋所有權已授予無錫國際置業。
貴集團表示，該物業包括上述房屋所有權證所載部分房屋。
6. 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
7. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 無錫國際置業已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關土地使用權；
 - ii. 無錫國際置業已取得該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置有關房屋所有權；
 - iii. 無錫國際置業已取得建設該物業的必要許可證及批文；
 - iv. 無錫國際置業已取得預售該物業的必要批文；及
 - v. 無錫國際置業確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第四類 — 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	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
45.	中國 江蘇省 無錫市 崇安區 江海路與廣益 路交匯處以東 無錫五洲國際 中華美食城B區 及C區部分	無錫五洲國際中華美食城(「發展項目」) 為大型綜合發展項目，建於三幅總地盤 面積約39,980.20平方米(430,347平方 呎)的土地上。 該物業包括發展項目總建築面積約 9,512.15平方米(102,389平方呎)的部 分商業區，於二零一一年至二零一三年 間落成。 已獲授該物業的土地使用權，分別於二 零四八年十二月二十四日及二零五八年 十二月二十四日屆滿，作商務辦公及商 業(五星酒店)用途。	截至估值日期，該物業總 建築面積7,279.14平方米 的部分訂有多項租約，最 近到期的一項租約於二零 二零年十月十日屆滿，免 租。	人民幣 85,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 43,350,000)元

附註：

1. 根據無錫市人民政府頒發的三份國有土地使用權證 — 錫崇國用(2009)第77、78及79號，三幅總地盤面積39,980.20平方米土地的土地使用權已授予無錫市龍祥投資有限公司(「無錫龍祥」)，分別於二零四八年十二月二十四日及二零五八年十二月二十四日屆滿，作商務辦公及商業(五星酒店)用途。
2. 根據273份房屋所有權證，總建築面積7,776.33平方米的多幢房屋的房屋所有權歸無錫龍祥所有。

貴集團表示，該物業包括上述房屋所有權證所載部分房屋。
3. 吾等獲悉，該物業已作多項抵押。
4. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 無錫龍祥已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關土地使用權；
 - ii. 無錫龍祥已取得該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置有關房屋所有權；及
 - iii. 無錫龍祥確認，除上述抵押外，該物業概無任何扣押、抵押或其他類別限制。已抵押部分須獲承押人事先書面同意方可出租或再次抵押。

估值證書

第五類 — 貴集團計劃於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
46.	中國 山東省 煙台市 龍口市 南山路西側與 龍泉路南側的 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約256,523.85平方米(2,761,223平方呎)的土地。 據悉，該物業獲准建築面積約為641,309.63平方米(6,903,057平方呎)，作商業用途。	截至估值日期，該物業空置。	無商業價值

附註：

1. 根據龍口市人民政府與無錫五洲國際裝飾城有限公司(「無錫五洲裝飾城」)訂立的投資協議及其補充協議(「投資協議」)，龍口市人民政府原則上同意向五洲裝飾城提供總地盤面積約455.78畝(303,855.00平方米)的土地。

據悉，該物業屬於上述協議所述土地的一部分。
2. 由於貴集團並無該物業的正式合法業權，因此吾等並無賦予該物業任何商業價值。僅供說明，倘該物業可在市場自由轉讓，則該物業於估值日期的市值為人民幣436,000,000元。
3. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 附註1所述投資協議並無違反中國相關法律，簽訂協議後可依法執行。

估值證書

第五類 — 貴集團計劃於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
47.	中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 三環路西側與 304國道北側的 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約100,000.00平方米(1,076,400平方呎)的土地。 據悉，該物業獲准建築面積約為100,000.00平方米(1,076,400平方呎)，作商業用途。	截至估值日期，該物業空置。	無商業價值

附註：

- 根據瀋陽市于洪區人民政府與無錫五洲國際裝飾城有限公司(「無錫五洲裝飾城」)訂立的投資框架協議及其補充協議(「投資框架協議」)，瀋陽市于洪區人民政府原則上同意向無錫五洲裝飾城提供總地盤面積約1,700畝(1,133,322平方米)的地塊。發展參數詳情如下：

階段	用途	面積(畝)	容積率	單價(人民幣/畝)
A地塊	商業	1,000畝	≤2.0	人民幣600,000元/畝
B地塊	住宅	300畝	≤2.5	人民幣700,000元/畝
C地塊	倉儲及物流	400畝	≤1.3	人民幣250,000元/畝

據悉，該物業屬於上述協議所述土地的一部分。

- 由於貴集團並無該物業的正式合法業權，因此吾等並無賦予該物業任何商業價值。僅供說明，倘該物業可在市場自由轉讓，則該物業於估值日期的市值為人民幣405,000,000元。
- 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - 附註1所述投資協議並無違反中國相關法律，簽訂協議後可依法執行。

估值證書

第五類 — 貴集團計劃於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
48.	中國 河南省 洛陽市 澗西區 310國道北側與 秦嶺路東側的 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約133,334.00平方米(1,435,207平方呎)的土地。 據悉，該物業獲准建築面積約為400,002.00平方米(4,305,622平方呎)，作住宅及商業用途。	截至估值日期，該物業空置。	無商業價值

附註：

1. 根據洛陽市西工區人民政府與無錫中南置業投資有限公司(「無錫中南」)訂立的投資協議，洛陽市西工區人民政府原則上同意向無錫中南提供總地盤面積約602畝(401,335平方米)的地塊。

據悉，該物業屬於上述協議所述土地的一部分。
2. 由於貴集團並無該物業的正式合法業權，因此吾等並無賦予該物業任何商業價值。僅供說明，倘該物業可在市場自由轉讓，則該物業於估值日期的市值為人民幣328,000,000元。
3. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 附註1所述投資協議並無違反中國相關法律，簽訂協議後可依法執行。

估值證書

第五類 — 貴集團計劃於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
49.	中國 江蘇省 泰州市 興化市 戴南大道北側 的一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約66,667.00平方米(717,604平方呎)的土地。 據悉，該物業獲准建築面積約為66,667.00平方米(717,604平方呎)，作商業用途。	截至估值日期，該物業空置。	無商業價值

附註：

1. 根據興化市戴南鎮人民政府與無錫五洲國際裝飾城有限公司(「無錫五洲裝飾城」)訂立的投資協議，興化市戴南鎮人民政府原則上同意向無錫五洲裝飾城提供總地盤面積約100畝(66,667平方米)的地塊，作商業用途。
2. 由於貴集團並無該物業的正式合法業權，因此吾等並無賦予該物業任何商業價值。僅供說明，倘該物業可在市場自由轉讓，則該物業於估值日期的市值為人民幣40,000,000元。
3. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 附註1所述投資協議並無違反中國相關法律，簽訂協議後可依法執行。

估值證書

第五類 — 貴集團計劃於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
50.	中國 重慶市 榮昌縣 迎賓大道東側 與城南大道北 側的一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約133,334.00平方米(1,435,207平方呎)的土地。 據悉，該物業獲准建築面積約為160,000.80平方米(1,722,249平方呎)，作商業用途。	截至估值日期，該物業空置。	無商業價值

附註：

1. 根據榮昌縣人民政府與無錫五洲國際裝飾城有限公司(「無錫五洲裝飾城」)訂立的投資協議，榮昌縣人民政府原則上同意向無錫五洲裝飾城提供總地盤面積約600畝(400,002平方米)的地塊，作商業用途。

據悉，該物業屬於上述協議所述土地的一部分。
2. 由於貴集團並無該物業的正式合法業權，因此吾等並無賦予該物業任何商業價值。僅供說明，倘該物業可在市場自由轉讓，則該物業於估值日期的市值為人民幣108,800,000元。
3. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 附註1所述投資協議並無違反中國相關法律，簽訂協議後可依法執行。

估值證書

第六類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況與租賃詳情	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
51.	中國 江蘇省 鹽城市 錦繡園 5號樓 4樓	<p>該物業包括一幢於二零零七年建成之7層高樓宇的4樓。</p> <p>該物業的建築面積約為758.04平方米(8,160平方呎)。</p> <p>該物業租自一名獨立第三方，租期至二零一四年五月三十一日屆滿，年租人民幣180,000元。</p>	截至估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就租約合法性發出的法律意見，當中載有以下資料：

- i. 租約合法、有效且具約束力；及
- ii. 租約已登記。

估值證書

第六類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況與租賃詳情	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
52.	中國 四川省 榮昌縣 板橋工業園 二支路 仁和小區 6號樓1單元4樓	該物業包括一幢於二零零七年建成之6層高商業樓宇的4樓。 該物業的建築面積約為117.00平方米(1,259平方呎)。 該物業租自一名獨立第三方，租期至二零一三年八月二十五日屆滿，年租人民幣5,100元。	截至估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就租約合法性發出的法律意見，當中載有以下資料：

- i. 承租人並無向吾等提供任何可證明出租人有權出租該物業的所有權文件。倘出租人無權出租該物業，則租約有被相關機構宣告為無效的風險。

估值證書

第六類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況與租賃詳情	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
53.	中國 山東省 淄博市 周村區 周隆路 建德商務大廈 5樓 505、507及509 至515單位	該物業包括一幢於二零一一年建成之11層高商業樓宇5樓的多個單位。 該物業的總建築面積約為388.20平方米(4,179平方呎)。 該物業租自一名獨立第三方，租期至二零一三年九月十九日屆滿，年租人民幣83,432元。	截至估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就租約合法性發出的法律意見，當中載有以下資料：

- i. 租約合法、有效且具約束力；及
- ii. 租約未登記，但不影響其有效性。然而，承租人或會被相關房屋管理部門要求在指定期間糾正不合規行為，倘未有糾正，承租人可能遭罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第六類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況與租賃詳情	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
54.	中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西區 北二東路17號 博潤國際大廈 20樓2005單位	<p>該物業包括一幢於二零零四年建成之27層高商業樓宇20樓的一個單位。</p> <p>該物業的建築面積約為51.89平方米(559平方呎)。</p> <p>該物業租自一名獨立第三方，租期至二零一三年十一月九日屆滿，年租人民幣25,200元。</p>	截至估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就租約合法性發出的法律意見，當中載有以下資料：

- i. 租約合法、有效且具約束力；及
- ii. 租約未登記，但不影響其有效性。然而，承租人或會被相關房屋管理部門要求在指定期間糾正不合規行為，倘未有糾正，承租人可能遭罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第六類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況與租賃詳情	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
55.	中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西區 北二東路17號 博潤國際大廈 20樓2006及 2007單位	<p>該物業包括一幢於二零零四年建成之27層高商業樓宇20樓的兩個單位。</p> <p>該物業的建築面積約為103.78平方米(1,117平方呎)。</p> <p>該物業租自一名獨立第三方，租期至二零一三年十月二十五日屆滿，年租人民幣50,400元。</p>	截至估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就租約合法性發出的法律意見，當中載有以下資料：

- i. 租約合法、有效且具約束力；及
- ii. 租約未登記，但不影響其有效性。然而，承租人或會被相關房屋管理部門要求在指定期間糾正不合規行為，倘未有糾正，承租人可能遭罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第六類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況與租賃詳情	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
56.	中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西區 北二東路17號 博潤國際大廈 22樓2212單位	<p>該物業包括一幢於二零零四年建成之27層高商業樓宇22樓的一個單位。</p> <p>該物業的建築面積約為63.79平方米(687平方呎)。</p> <p>該物業租自一名獨立第三方，租期至二零一三年十月二十四日屆滿，年租人民幣34,800元。</p>	截至估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就租約合法性發出的法律意見，當中載有以下資料：

- i. 租約合法、有效且具約束力；及
- ii. 租約未登記，但不影響其有效性。然而，承租人或會被相關房屋管理部門要求在指定期間糾正不合規行為，倘未有糾正，承租人可能遭罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第六類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況與租賃詳情	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
57.	中國 江蘇省 南通市 啓東市 匯龍鎮 東方銀座 506單位	該物業包括一幢於二零一零年建成之24層高商業樓宇5樓的一個辦公單位。 該物業的建築面積約為101.11平方米(1,088平方呎)。 該物業租自一名獨立第三方，租期至二零一三年六月三日屆滿，年租人民幣50,000元。	截至估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就租約合法性發出的法律意見，當中載有以下資料：

- i. 租約合法、有效且具約束力；及
- ii. 租約未登記，但不影響其有效性。然而，承租人或會被相關房屋管理部門要求在指定期間糾正不合規行為，倘未有糾正，承租人可能遭罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第六類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況與租賃詳情	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
58.	中國 吉林省 長春 淨月區 新城大街與 博學路交匯處 復地嘉年華廣場 9樓903室	該物業包括一幢於二零一二年建成之10層高商業樓宇的9樓。 該物業的建築面積約為77.66平方米(836平方呎)。 該物業自一名獨立第三方租用，租期至二零一三年八月二十日屆滿，年租人民幣28,800元。	截至估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

- 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就租約合法性發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - 租約合法、有效且具約束力；及
 - 租約已登記。

估值證書

第六類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況與租賃詳情	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
59.	中國 吉林省 長春 淨月區 新城大街與 博學路交匯處 復地嘉年華廣場 9樓904室	該物業包括一幢於二零一二年建成之10層高商業樓宇的9樓。 該物業的建築面積約為57.15平方米(615平方呎)。 該物業自一名獨立第三方租用，租期至二零一三年八月二十日屆滿，年租人民幣21,600元。	截至估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就租約合法性發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 租約合法、有效且具約束力；及
 - ii 租約已登記。

估值證書

第六類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況與租賃詳情	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
60.	中國 江蘇省 無錫市 廣益路287號 哥倫布廣場B座 19樓	<p>該物業包括於二零一零年建成的19層高商業樓宇的19樓。</p> <p>該物業的建築面積約為1,126.71平方米(12,128平方呎)。</p> <p>該物業自一名獨立第三方租用，租期至二零一五年六月三十日屆滿，年租人民幣202,800元。</p>	截至估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

- 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就租約合法性發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - 租約合法、有效且具約束力；及
 - 租約已登記。

估值證書

第六類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況與租賃詳情	佔用詳情	二零一三年 二月二十八日 現況下的市值
61.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 盛岸西路668號 無錫五洲 國際裝飾城 一期E6-213及 E6-215室	該物業包括一幢於二零零八年建成之2層高商業樓宇2樓的兩個單位。 該物業的建築面積約為102.86平方米(1,107平方呎)。 該物業租自一名獨立第三方，租期至二零一四年三月二十七日屆滿，年租人民幣27,048元。	截至估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

- 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就租約合法性發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - 租約合法、有效且具約束力；及
 - 租約已登記。

附錄四

稅項及外匯

本公司稅項

中國稅項

中國契稅

根據於一九九七年十月一日生效的《中華人民共和國契稅暫行條例》，契稅適用於中國境內進行土地使用權及房屋所有權轉讓的實體及個人。

土地使用權及房屋所有權轉讓指下列行動：

- 轉讓國有土地使用權；
- 以出售、送贈及交易等方式轉讓土地使用權（轉讓農村集體土地管理合同除外）；
- 購買及出售房屋；
- 送贈房屋；及
- 房屋交易。

根據《中華人民共和國契稅暫行條例細則》，以下列方式轉讓土地使用權及房屋所有權亦受上述條例規管：

- 利用土地使用權及房屋所有權作投資用途；
- 以土地使用權及房屋所有權抵銷債務；
- 作為獎品取得土地使用權及房屋所有權；及
- 以預購方式取得土地使用權及房屋所有權。

根據各地區實際物業情況，有關中國省、自治區及市政府行政機構將決定契稅稅率（範圍為3%至5%），並須向財政部及國家稅務總局報告。

根據下列情況將獲扣減或豁免契稅：

- 倘國家行政機構、機構、社會組織及軍事組織取得土地及房屋作辦公、教學、醫療服務、科研及軍事設施之用，契稅將獲豁免；
- 倘城鎮地區職工根據有關法律及條例首次購買國有住房，契稅將獲豁免；
- 倘因不可抗力因素損毀或破壞房屋而購買住宅以作替代，有關稅項一經批准將視乎情況獲扣減或豁免；及
- 財政部列明任何其他方式的扣減或豁免。

附錄四

稅項及外匯

倘有關土地或房屋及使用方式變更不再符合上述條件，契稅扣減或豁免將不適用，亦須償還相等於契稅扣減或豁免金額的稅項。

二零一零年九月二十九日，財政部、建設部及國家稅務總局頒佈《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》，規定對首次購買建築面積90平方米以下的普通物業作為家庭唯一住房的個人買家，按減至1%的稅率徵收契稅。

所得稅

根據全國人大於二零零七年三月十六日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法》以及國務院於二零零七年十二月六日頒佈的相關實施辦法(均於二零零八年一月一日起生效)，於中國設立生產及營運設施的中國企業、外商投資企業及外國企業須支付所得稅，稅率均為25%。中國企業所得稅法亦容許於二零零八年一月一日前須支付15%稅率的企業繼續享有稅項優惠，於中國企業所得稅法生效日期後五年內根據分階段撤銷規則逐步過渡至新企業所得稅稅率，即二零零八年為18%，二零零九年為20%，二零一零年為22%，二零一一年為24%，於二零一二年及其後為新法定稅率為25%。此外，根據分階段撤銷規則，倘企業於中國企業所得稅法頒佈日期前成立，而就當時稅法或稅務條例享有免稅期(如可享有兩年稅項豁免及三年稅項減半以及享有五年稅項豁免及五年稅項減半)，可繼續享有相關免稅期直至完結。

根據於二零零八年一月一日生效的中國企業所得稅法實施細則，除中國政府與其他司法管轄區的稅務條約另有訂明外，外商投資企業向海外投資者派發股息須付10%預扣稅。然而，基於二零零六年八月二十一日訂立的《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》，香港註冊成立的公司倘於中國註冊成立的公司持有25%或以上權益，獲發股息須付5%預扣稅。此外，根據中國國家稅務總局於二零零九年十月二十七日公佈的稅務通知，或國稅函601號，缺乏實質業務的「導管」公司及空殼公司將不獲稅務條約優惠，並將以「實質重於形式」原則決定稅務條約優惠的受益所有者。

根據中國企業所得稅法實施細則，倘海外註冊成立公司的「實際管理機構」位於中國境內，有關企業將視為中國稅務居民企業，而須繳付25%的企業所得稅。根據中國企業所得稅法，合資格中國稅務居民企業於另一合資格中國稅務居民企業獲發的股息可豁免繳付企業所得稅。

二零零九年三月六日，國家稅務總局頒佈《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，就有關徵收企業所得稅對在中國從事房地產業務企業的收入、銷售成本、費用扣除、成本核算及具體事項的稅務處理進行規管。

營業稅

根據國務院於二零零八年十一月十日修訂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》及財政部於二零零八年十二月十五日頒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》，轉讓不動產及其上建築以及附屬物的稅率為5%。

財政部及國家稅務總局於二零一一年一月二十七日公佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，以抑制二手物業市場投機活動及控制房屋價格上升，自二零一一年一月二十八日起：

- 轉讓持有少於五年的住宅須按毛額徵收營業稅；
- 轉讓持有五年或以上非普通住宅須按淨額徵收營業稅；及
- 轉讓持有五年或以上普通住宅獲豁免徵收營業稅。

土地增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則，土地增值稅均適用於本地及海外的公司或個人投資者。土地增值稅按銷售所得款項扣減若干指定項目後餘額即增值額以介乎30%至60%的累進稅率計算。除上述扣減外，物業開發商享有相等於收購土地使用權及土地發展以及興建新建築或有關設施成本的20%的額外扣減。倘納稅人興建普通住宅而增值額低於中國法律容許的扣減額的20%，可獲豁免支付土地增值稅。然而，倘增值額高於容許的扣減額的20%，則不獲豁免土地增值稅，納稅人須就增值全額扣減容許的扣減額後的款項繳納土地增值稅。容許的扣減項目如下：

- 取得土地使用權所支付款項；
- 土地發展及興建物業的成本及開支；
- 新建房屋及設施的建築成本及收費或舊房屋及建築物的估值；
- 轉讓房地產相關稅項；及
- 財政部所規定其他項目（包括上文首兩項有關物業發展的20%扣減）。

附錄四

稅項及外匯

土地增值稅按介乎增值額(即上述餘額)30%至60%的累進稅率計算。

增值額	土地增值稅率 (%)
就以下部分	
不超過容許扣減額的50%	30
超過容許扣減額的50%但不超過100%	40
超過容許扣減額的100%但不超過200%	50
超過容許扣減額的200%	60

倘納稅人興建普通住宅而增值額低於中國法律容許的扣減額的20%，可獲豁免支付土地增值稅。

根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，納稅人須於竣工後轉移預售所得款項前為土地增值稅作出撥備。撥備率由地方政府根據國家稅務總局規定的最低要求釐定。

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生效的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，須按城鎮土地面積徵收城鎮土地使用稅。有關稅項每年按每平方米城鎮土地徵收人民幣0.2至10元。根據國家稅務總局於一九九七年三月二十七日公佈的《關於外商投資企業徵免土地使用稅問題的批復》，外商投資企業須支付土地使用費而非土地使用稅。然而，國務院於二零零六年十二月三十一日修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。於二零零七年一月一日，外商投資企業須支付土地使用稅。有關稅項每年按每平方米城鎮土地徵收人民幣0.6至30.0元。於二零零七年六月一日，國家稅務總局公佈《關於外商投資企業和外國企業徵收城鎮土地使用稅問題的批復》，重申上述事項。

房產稅

二零零九年一月一日前，對在中國進行房地產發展及投資的企業實行兩種平行稅制。本地企業、組織及個體繳納的房產稅視乎有關房產位置扣減原賬面值10%至30%所得餘額計算，稅率為1.2%，或根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，按有關房地產租金收益計算，稅率為12%。外商投資企業、外國企業及海外個體則須就其於中國城鎮地區持有的土地及建築物支付城市房產稅。根據國務院於一九五一年八月八日頒佈的《中華人民共和國城市房地產稅暫行條例》，城市房地產稅按物業標準價格計算，每年稅率為1.5%，或按租金收益計算，每年稅率為15%。

根據二零零八年十二月三十一日公佈的《中華人民共和國國務院令2008第546號》，國務院廢除城市房地產稅以統一兩個平行稅制。由二零零九年一月一日開始，所有於中國持

附錄四

稅項及外匯

有或使用房地產的企業、組織及個體須按國務院於一九八六年九月十五日頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》所列計算方法繳納房產稅。

印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈、一九八八年十月一日生效且於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，業權轉讓文件(包括物業所有權轉讓文件)的印花稅率為條例所規定金額的0.05%，有關權利許可證及證書(包括房屋所有權證及土地使用權證)則須按每項證件人民幣5元的基準徵收印花稅。

城市維護建設稅及教育費附加

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》，消費稅、增值稅或營業稅的任何納稅人(不論實體或個人)均須繳納城市維護建設稅。倘納稅人居於市區，稅率為7%；倘納稅人居於縣或鎮，稅率為5%；倘納稅人並非居於市區或縣或鎮，則稅率為1%。

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈且先後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》，消費稅、增值稅或營業稅的納稅人(不論實體或個人)均須繳納教育費附加，惟納稅人按照國務院《關於籌措農村學校辦學經費的通知》規定須繳納農村教育費附加則除外。

外匯

一九九三年十二月三十一日前，外匯管理採用配額制度。日常業務使用外幣的企業須向當地國家外匯管理局取得配額，方可透過中國銀行或其他指定銀行將人民幣兌換成外幣。有關兌換須按國家外匯管理局每日設立的官方匯率進行。人民幣亦可經找換中心兌換成外幣。找換中心的匯率主要取決於外幣供求及中國企業人民幣需求。企業須先取得國家外匯管理局批准，方可於找換中心買賣外幣。

中國人民銀行經國務院授權於一九九三年十二月二十八日公佈《中國人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，該公告於一九九四年一月一日起生效。有關公告宣佈廢除外匯配額制度，實施人民幣在經常賬戶有條件兌換，設立銀行結匯及付匯制，以及統一官方人民幣匯率及找換中心人民幣市場匯率。中國人民銀行於一九九六年六月二十日公佈的《結匯、售匯及付匯管理規定》列明規範中國企業、經濟組織及社會機構外幣交易的細則。

國務院於一九九六年一月頒佈的《中華人民共和國外匯管理條例》(於一九九七年一月及二零零五年八月修訂)為中國管理外匯的主要條例。根據有關條例，人民幣可自由兌換以支

附錄四

稅項及外匯

付經常賬戶項目，例如有關貿易及服務的外匯交易及支付股息，然而資本支出如於中國境外直接投資、借貸或證券投資，則須先取得國家外匯管理局批准，方可自由兌換人民幣。

根據外匯管理條例，外商投資企業倘提供商業文件證明，在中國購買外幣進行有關貿易及服務的外匯交易毋須取得國家外匯管理局批准。有關企業亦可以外匯匯款（不得超過國家外匯管理局所定上限）以償還外匯負債或支付股息。然而，有關中國政府機構擁有相關法律的重大執行權，可限制或禁止外商投資企業日後購買或匯入外匯。此外，外匯交易如涉及於中國境外直接投資、借貸及證券投資受限制及須取得國家外匯管理局批准。

根據國家外匯管理局於二零零五年十月二十一日公佈的《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》或國家外匯管理局第75號通知，(i)中國居民若以進行海外股權融資（包括可轉債融資）為目的而設立或持有境外特殊目的公司，須在設立或持有之前向國家外匯管理局當地分支機構申請登記；(ii)若中國居民由本地企業向境外特殊目的公司轉讓資產或股權，或向境外特殊目的公司提供資產或股權後參與海外融資，該中國居民在境外特殊目的公司的股權或其股權發生任何變更，均必須向國家外匯管理局當地分支機構登記；及(iii)當境外特殊目的公司在中國境外進行重大資本變更時，如股本變更或併購，中國居民必須於項目開始後三十天內向國家外匯管理局當地分支機構登記。國家外匯管理局其後向其分支機構發出有關登記程序的指引，以加強根據國家外匯管理局第75號通知對登記的監管，以及促使境外特殊目的公司的非離岸附屬公司與有關中國居民協調及監督其完成登記。

根據國家外匯管理局第75號通知，未能遵守上述登記程序或會限制中國附屬公司的外匯活動及阻礙其派發股息予境外特殊目的公司，亦可能須就非法匯出中國的外匯匯回中國及支付相當於非法匯出中國的外匯超過30%但不超過有關外匯款項總額的罰款。

二零零六年七月十一日，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合發出《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「**第171號文件**」）。第171號文件規定：(i)成立外商投資企業的外國機構及個人可在中國投資及購買非自住房地產；外國機構在中國成立的分公司或代表辦事處以及於中國工作或學習逾一年的外國個人可以其名義購買配合彼等自用或自住實際需要的商品房；(ii)投資總額逾1,000萬美元的外商投資房地產公司，其註冊資本不得少於投資總額50%；(iii)外商投資房地產公司僅在付清土地溢價及取得國有土地使用權證後，方可申請正式外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)外國投資者如收購中國國內房地產公司，須以彼等自有的資金一次過付清所有轉讓價；(v)倘外商投資房地產公司未能全額支付註冊資本、或未能取得國有土地使用權證、或彼等開發項目的內部資金少於投資總額35%，則不得借用離岸或中國國內貸款，且外匯

管理機關不會批准將外幣貸款兌換為人民幣；及(vi)中國及外國投資者不得以任何方式在任何文件中作出任何承諾，保證合同任何一方變相可獲固定回報或固定收入。

根據第171號文件，商務部及國家外匯管理局於二零零七年五月二十三日聯合發出《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》(「**第50號通知**」)。根據該通知，地方商務部門須加強外商投資房地產企業的審批與監管程序，並嚴控外資投資高端房地產開發項目。擬從事物業開發業務的外商投資公司須獲土地使用權，或至少與相關土地管理部門、土地開發商、或房屋或其他建築之擁有人訂有合同前購買協議，否則所建議的外商投資房地產公司不會獲有關部門批准。擬擴展業務以從事營運或開發新房地產項目的現有外商投資公司亦須與審批部門辦理有關手續。

第50號通知嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)收購或合併國內房地產企業。該通知亦嚴禁中國或外國房地產合營企業的投資者訂立承諾任何一方可獲固定回報的條款。地方機構一旦批准設立外商投資房地產企業，則須立即於商務部備案。

外商投資房地產公司如未能符合商務部備案要求或未能通過聯合外商投資企業年檢，國家外匯管理局的地方行政部門及指定外匯銀行則不會為其處理購買及結算外匯的流程。

二零零七年七月十日，國家外匯管理局綜合司發出《國家外匯管理局綜合司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》(「**第130號規則**」)。第130號規則包括第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單。根據第130號規則，成立外商投資房地產企業的須向商務部登記。然而，該等向商務部登記的外商投資房地產企業不得從海外借貸，包括股東貸款及國外商業貸款。此外，二零零七年六月一日仍未向商務部登記的外商投資企業，國家外匯管理局或其分支機構均不會處理其資本賬的外匯登記、外匯變更登記或外匯買賣。

二零一三年五月十三日，國家外匯管理局發出《國家外匯管理局關於印發〈外國投資者境內直接投資外匯管理規定〉及配套文件的通知》(「**第21號通知**」)，規定於二零一三年五月十三日廢除第130號規則。然而，第130號規則所列明有關外商投資房地產企業借入外債的限制措施已反映在國家外匯管理局於二零一三年四月二十八日頒佈的《外債登記管理辦法》(「**第19號通知**」)。

二零零八年八月二十九日，國家外匯管理局發出《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**」)，藉限制所兌換人民幣的用途規管外商投資企業將外幣兌換為人民幣。第142號通知規定，外商投資企業以外幣資本兌換成的人民幣資金僅可用於有關政府部門批准其業務範圍內的目的，且除非另有定明，否則不可用於中國境內股權投資或收購。此外，國家外匯管理局加強監督外商投資企業以外幣資本兌換成的人民幣資金之流動及用途。以外匯投資中國房地產業務的

離岸控股公司一般須透過成立為外商投資房地產公司的中國附屬公司經營房地產業務，並以股權出資投資該等外商投資中國附屬公司。再者，外商投資企業完成商務部的必要備案程序後方可從離岸匯入資金。未經國家外匯管理局批准，不得更改該等人民幣資金用途，倘人民幣貸款未經動用，則在任何情況下亦不得用於償還或預付該等貸款。違反第142號通知會受嚴重處分，例如相關外匯管理法規所列明的巨額罰款等。

二零一二年二月十五日，國家外匯管理局頒佈《關於境內個人參與境外上市公司股權激勵計劃外匯管理有關問題的通知》或《股權激勵計劃規則》，終止國家外匯管理局於二零零七年三月頒佈的《境內個人參與境外上市公司員工持股計劃和認股期權計劃等外匯管理操作規程》。根據該等規則，參與境外上市公司股權激勵計劃的中國居民須於國家外匯管理局進行登記及辦理若干其他程序。股權激勵計劃的中國居民參與者須聘請一名合資格中國代理（可為參與股權激勵計劃之該等境外上市公司的中國附屬公司或該中國附屬公司指定的其他合資格境內機構）以代參與者辦理有關股權激勵計劃的國家外匯管理局登記及其他程序。該等參與者亦須聘請一家境外委託機構處理有關行使購股權及買賣股份等事宜。

根據國家外匯管理局於二零一二年十一月十九日頒佈並於二零一二年十二月十七日生效的《關於進一步改進和調整直接投資外匯管理政策的通知》，外國投資者在中國使用境內所得合法收入再投資毋須再取得國家外匯管理局批准，在中國就直接境外投資開設銀行賬戶、匯款、結匯、購匯及境外付匯以及直接投資賬戶的境內外匯轉賬亦毋須再取得國家外匯管理局批准。此外，外商投資企業可向其境外母公司放款。

設立房地產開發企業

根據全國人大常務委員會所頒佈於一九九五年一月生效並於二零零七年八月及二零零九年八月修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「城市房地產法」），房地產開發企業指以營利為目的從事房地產開發及經營的企業。根據國務院於一九九八年七月頒佈並於二零一一年一月修訂的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發經營管理條例」），從事房地產開發的企業須符合下列規定：

- 註冊資本達人民幣100萬元或以上；及
- 有四名或以上持相關資格證書的專業房地產／建築工程專職技術人員，以及兩名或以上持相關資格證書的專職會計人員。省、自治區或中央政府直轄市級機構可就房地產企業的註冊資本和專業資格提出更嚴格的要求。

省、自治區或直轄市的當地政府可根據當地情況，對房地產開發企業的註冊資本及專業人員要求作出更嚴格的規定。

成立房地產開發企業的開發商須向工商行政管理局申請登記。開發商自領取營業執照之日起30日內，亦須到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。倘設立外商投資企業從事房地產開發及經營業務，則還須依照中國的外商投資企業法律及行政法規的相關規定，申請在中國進行外商投資的批文。

根據商務部及發改委於二零一一年十二月頒佈的《外商投資產業指導目錄》，土地成片開發、高檔酒店、高檔寫字樓及國際會展中心的建設與經營以及房地產二級市場交易及經紀屬於限制外商投資產業；別墅的建設與經營屬於禁止外商投資產業；其他房地產開發屬於允許外商投資產業。

擬從事房地產開發及經營業務的外商，可依據中國有關外商投資企業的法律及行政法規規定，成立合資經營、合作經營或外商獨資企業，惟須經有關外商投資監管機關批准。

根據國務院於二零零四年四月二十六日發佈的《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）資本金比例由20%或以上提高至35%或以上。

根據國務院於二零零九年五月頒佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，為應對全球金融危機及擴大內需，保障性住房及普通商品住房項目的資本金比例下限由35%調整為20%，其他房地產開發項目的資本金比例下限由35%調整為30%。

附錄五

主要中國法律及監管規定概要

二零零六年七月，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、工商管理總局及國家外匯管理局頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。

根據該意見，外商投資中國房地產市場須符合以下要求：

- 境外機構或個人在中國購買非自用房地產，須遵循商業存在原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；經有關政府部門批准並辦理有關登記後，方可按照核准的經營範圍從事相關業務。
- 倘外商投資房地產開發企業的投資總額超過1,000萬美元(含1,000萬美元)，則註冊資金不得低於企業投資總額的50%。倘投資總額低於1,000萬美元，註冊資金以現行規定者為準。
- 外商投資房地產開發企業轉讓項目或股份，以及境外投資者收購境內房地產開發企業，須獲商務主管部門嚴格按照有關法律、法規及政策規定審批。投資者須提交：(a)承諾遵守國有土地使用權出讓合同、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證的保證函；(b)國有土地使用證；(c)相關建設主管部門出具的變更登記證明；及(d)相關稅務機關出具的納稅證明。
- 境外投資者通過股權轉讓或其他方式收購境內房地產企業，或收購合資企業的境內投資者股權，須妥善安置房地產企業的僱員及償還銀行貸款，並以自有資金一次過支付轉讓價。對有不良紀錄的境外投資者，不允許其在中國從事上述房地產業務。

二零零六年八月，商務部辦公廳頒佈《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》。

該通知規定，倘外商投資房地產企業投資總額超逾300萬美元，則註冊資本不得低於投資總額的50%；倘投資總額為300萬美元或以下，則註冊資本不得低於投資總額的70%。

二零零六年九月，國家外匯管理局及建設部頒佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。該通知載有關於境外企業及個人購買房地產程序的具體規定。該通知亦要求，倘外商投資房地產企業未有全數支付註冊資本或未取得國有土地使用證或令項目開發資金達致項目投資總額的35%，則不得借入外債，且外匯管理局不予受理該企業的外債登記或批准將外債轉換為人民幣。

附錄五

主要中國法律及監管規定概要

凡境外企業或個人通過股權轉讓或其他方式併購境內房地產企業，或收購合資企業的國內股東股權，倘未有以自有資金一次過支付轉讓價，則外匯管理局不予受理有關企業／個人的外匯登記或變更。

二零零七年五月，商務部及國家外匯管理局頒佈《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》（「第50號通知」）。根據通知，地方商務機關應加強外商投資房地產業的審批及監管程序，並嚴格控制外資投資高檔房地產開發項目。設立外商投資房地產公司應取得土地使用權、房屋或其他建築物所有權，或至少已與相關土地管理部門、土地開發商或房屋或其他建築物擁有人簽訂預約購買協議，否則，審批部門不予批准設立有關公司。現有外商投資公司有意從事房地產開發或經營業務，或有意從事新房地產項目經營或開發，須向審批部門辦理擴大業務範圍或規模的相關手續。

第50號通知嚴格控制以返程投資方式（包括同一實際控制人）收購或併購境內房地產企業，亦禁止外商投資房地產企業的中方或外方投資者為彼此任何一方達成任何固定回報相關條款或任何變相回報條款。

地方商務部主管部門批准設立外商投資房地產公司後應向商務部備案。倘外商投資房地產企業未有完成商務部的備案或未有通過年審，地方外匯管理部門及指定外匯銀行不會為有關外商投資房地產企業的資本項目辦理結售匯手續。

國家外匯管理局於二零零七年七月十日頒佈《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》（「第130號通知」），進一步規範外商投資中國房地產業。根據第130號通知，二零零七年六月一日或以後已報商務部備案（包括出於設立及增資）的外商投資房地產企業，不得借入境外資金（包括股東貸款及境外商業貸款），亦不得辦理外債的外匯結算。此外，二零零七年六月一日或以後取得外商投資批准證書而未有報商務部備案者，國家外匯管理局或其分局不予辦理外匯登記或登記變更，因此不得辦理資本項目的結售匯手續。

二零一三年五月十三日，國家外匯管理局發出《國家外匯管理局關於印發〈外國投資者境內直接投資外匯管理規定〉及配套文件的通知》（「第21號通知」），規定於二零一三年五月十三日廢除第130號規則，惟第130號規則所列明有關外商投資房地產企業借入外債的限制措施已反映在國家外匯管理局於二零一三年四月二十八日頒佈的《外債登記管理辦法》（「第19號通知」）。

商務部於二零零八年六月發佈《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》（「第23號通知」）。根據第23號通知，商務部委託省級商務部門核實外商投資房地產企業的備案材料。第23號通知規定，設立（包括增加註冊資本）外商投資房地產企業須符合項目公司僅限於經營經批准的單一房地產項目的原則。

商務部辦公廳於二零一零年十一月發佈《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》。外商投資房地產企業不得通過買賣竣工及／或在建房地產物業創收。地方商務主管部門不得受理涉及房地產開發及管理的投資公司的註冊。

房地產開發企業的資質

根據建設部於二零零零年三月頒佈的《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上述資質管理規定申請企業資質登記。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業務。建設部負責監督全國房地產開發企業的資質，縣級或以上地方房地產開發主管部門則負責監督本地區房地產開發企業的資質。根據資質管理規定，房地產開發企業分為四個等級。

- 一級資質由有關省級建設主管部門初步審查，再由建設部作最終審批。一級資質房地產開發企業的房地產項目的規模不受限制，可在全國任何地區承接房地產開發項目。
- 二級資質或二級資質以下的審批辦法由有關省級建設主管部門制定。二級資質或二級資質以下的房地產開發企業可承接建築面積少於250,000平方米的項目，惟具體規模須由省級建設主管部門確定。

根據資質管理規定，房地產開發主管部門會根據房地產開發企業僱傭的專業人員、財務狀況及經營業績，審查有關房地產開發企業遞交的資質登記申請。通過資質審查的房地產開發企業將獲資質審查機關發出相應等級的資質證書。任何資質等級的開發企業僅可從事獲批准業務範圍內的房地產開發及經營業務，而不得越級承接業務。

根據資質管理規定，各級房地產開發資質如下：

- **一級資質：**(1)註冊資本不得少於人民幣50百萬元；(2)須有超過五年的房地產開發經驗；(3)過去三年累計已竣工建築面積不得少於300,000平方米，或已作出開發相應建築面積所需資本投資；(4)建設工程質量合格率連續五年為100%；(5)房屋建築的已竣工建築面積超過150,000平方米，或去年已作出開發相應建築面積所需資本投資；(6)專業管理團隊須有不少於40名人士主修建築學、金融學、房地產及經濟學且具有相關頭銜，具備中級或以上職稱的管理人員數目不得少於20人，持有專

附錄五

主要中國法律及監管規定概要

業資格證書的會計師不得少於四名；(7)工程技術、財務及統計等負責人須持有中級或以上職稱；(8)須設有完善的質量控制系統，且在商品住宅物業銷售中實行《住宅質量保證書》及《住宅使用說明書》制度；及(9)不得發生任何重大工程質量事故。

- **二級資質：**(1)註冊資本不得少於人民幣20百萬元；(2)須有超過三年的房地產開發經驗；(3)過去三年累計已竣工建築面積不得少於150,000平方米，或已作出開發相應建築面積所需資本投資；(4)建設工程質量合格率連續三年為100%；(5)房屋建築的已竣工建築面積超過100,000平方米，或去年已作出開發相應建築面積所需資本投資；(6)專業管理團隊須有不少於20名人士主修建築學、金融學、房地產及經濟學且具有相關頭銜，具備中級或以上職稱的管理人員數目不得少於10人，持有專業資格證書的會計師不得少於三名；(7)工程技術、財務及統計等負責人須持有中級或以上職稱；(8)須設有完善的質量控制系統，且在商品住宅物業銷售中實行《住宅質量保證書》及《住宅使用說明書》制度；及(9)不得發生任何重大工程質量事故。
- **三級資質：**(1)註冊資本不得少於人民幣8百萬元；(2)須有超過兩年的房地產開發經驗；(3)累計已竣工建築面積不得少於50,000平方米，或已作出開發相應建築面積所需資本投資；(4)建設工程質量合格率連續兩年為100%；(5)專業管理團隊須有不少於10名人士主修建築學、金融學、房地產及經濟學且具有相關頭銜，具備中級或以上職稱的管理人員數目不得少於五人，持有專業資格證書的會計師不得少於兩名；(6)工程技術及財務等負責人須持有中級或以上職稱，而其他部門(包括統計)負責人須持有初級或以上職稱；(7)須設有完善的質量控制系統，且在商品住宅物業銷售中實行《住宅質量保證書》及《住宅使用說明書》制度；及(8)不得發生任何重大工程質量事故。
- **四級資質：**(1)註冊資本不得少於人民幣1百萬元；(2)須有超過一年的房地產開發經驗；(3)已竣工建設工程質量合格率須為100%；(4)專業管理團隊須有不少於五名人士主修建築學、金融學、房地產及經濟學且具有相關頭銜，持有專業資格證書的會計師不得少於兩名；(5)工程技術負責人須持有中級或以上職稱，財務負責人須持有初級或以上職稱，且須委任專業統計師；(6)須在商品住宅物業銷售中實行《住宅質量保證書》及《住宅使用說明書》制度；及(7)不得發生任何重大工程質量事故。

此外，根據資質管理規定，新成立的房地產開發企業須於營業執照日期起計30日內向主管部門申請暫定資質證書。申請暫定資質證書的開發商須符合四級或以上資質的要求。

附錄五

主要中國法律及監管規定概要

證書有效期為1年。房地產開發監管機構可視乎開發商的經營狀況延長暫定資質證書的有效期，惟不得續期超過兩年。倘於暫定資質證書頒發日期後一年內並無進行任何開發項目，則不得續期暫定資質證書的有效期。

根據二零零一年八月六日起實施的《江蘇省實施〈房地產開發企業資質管理規定〉細則》(蘇建房[2001]250號)(「**江蘇實施細則**」)，房地產開發商申請資質證書須滿足的條件與資質管理規定的差異如下：

- **一級資質**：在註冊資本、項目開發經驗總年數、建設工程質量合格率、專業人員數量及資質、質量控制系統及不得發生任何重大工程質量事故之規定方面，申請一級資質的江蘇房地產開發商須符合資質管理規定所規定的相同條件。然而，江蘇實施細則載有對已開發總建築面積及累計資本投資的不同規定。根據江蘇實施細則，申請一級資質的房地產開發商須符合以下條件：(1)過去三年已竣工累計建築面積不得少於300,000平方米，或就房地產開發作出的累計資本投資超過人民幣300百萬元；及(2)房屋建築的已竣工建築面積超過150,000平方米，或去年就房地產開發作出的資本投資超過人民幣150百萬元。
- **二級資質**：在註冊資本、項目開發經驗總年數、建設工程質量合格率、專業人員(建築施工專業人員除外)數量及資質、質量控制系統及不得發生任何重大工程質量事故之規定方面，申請二級資質的江蘇房地產開發商須符合資質管理規定所規定的相同條件。然而，江蘇實施細則載有對已開發總建築面積、累計資本投資與建築施工專業人員數量及資質的不同規定。根據江蘇實施細則，申請二級資質的房地產開發商須符合以下條件：(1)過去三年已竣工累計建築面積不得少於150,000平方米，或去年房屋建築的已竣工建築面積超過80,000平方米；(2)過去三年就房地產開發作出的累計資本投資超過人民幣150百萬元，或去年就房地產開發作出的資本投資超過人民幣80百萬元；及(3)具備中級或以上職稱的建築施工管理人員數目不得少於四名。
- **三級資質**：在項目開發經驗總年數、已竣工建設工程質量合格率、專業人員數量及資質、質量控制系統及不得發生任何重大工程質量事故之規定方面，申請三級資質的江蘇房地產開發商須符合資質管理規定所規定的相同條件。然而，江蘇實施細則載有對註冊資本、已開發總建築面積及累計資本投資的不同規定。根據江蘇實施細則，申請三級資質的房地產開發商須符合以下條件：(1)須有超過一年的

附錄五

主要中國法律及監管規定概要

房地產開發經驗；(2)過去三年已竣工累計建築面積不得少於50,000平方米，或去年房屋建築的已竣工建築面積超過30,000平方米，或過去三年就房地產開發作出的累計資本投資超過人民幣50百萬元，或去年就房地產開發作出的資本投資超過人民幣30百萬元；(3)建設工程質量合格率为100%；及(4)具備中級或以上職稱的建築施工管理人員數目不得少於兩名。

- **四級資質：**在註冊資本、專業人員(建築施工專業人員除外)數量及資質、質量控制系統及不得發生任何重大工程質量事故之規定方面，申請四級資質的江蘇房地產開發商須符合資質管理規定所規定的相同條件。然而，江蘇實施細則載有對項目開發經驗總年數、已開發總建築面積、累計資本投資、建設工程質量合格率为與建築施工專業人員數量及資質的不同規定。根據江蘇實施細則，申請四級資質的房地產開發商須符合以下條件：(1)註冊資本不得少於人民幣4百萬元；及(2)過去三年已竣工累計建築面積不得少於20,000平方米，或去年房屋建築的已竣工建築面積超過10,000平方米，或過去三年就房地產開發作出的累計資本投資超過人民幣20百萬元，或去年就房地產開發作出的資本投資超過人民幣10百萬元。

此外，根據江蘇實施細則，房地產開發商須於暫定資質證書到期前一個月內向註冊機構所在地的當地房地產開發主管部門申請延長暫定資質證書的有效期或查驗相關資質等級。省級建設行政管理部門須根據該地區市級房地產開發主管部門的初審意見以及開發商的發展及經營狀況，將暫定資質證書的有效期續期一年或查驗有關資質等級。

物業開發商的資質須進行年檢。建設部或其受託機構負責一級資質房地產開發企業的年檢，省級建設主管部門則制定二級資質或二級資質以下房地產開發企業的年檢辦法。

房地產項目開發

根據發改委於二零零四年十月頒佈的《外商投資項目核准暫行管理辦法》，總投資(或增資)1億美元或以上的鼓勵類或允許類外商投資項目和總投資(或增資)5,000萬美元或以上的限制類外商投資項目，須獲發改委批准。其他境內外商投資項目僅需地方部門批准。

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》，

《外商投資產業指導目錄》(「目錄」)中總投資(包括增資)3億美元以下的鼓勵類或允許類項目須由相關省發改委核准，惟目錄規定須由國務院有關部門核准者除外。限制類項目的核准權暫不會下放至地方部門。

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》，目錄中總投資3億美元以下的鼓勵類及允許類或總投資5,000萬美元以下的限制類外商投資企業的成立及變更，須由省級商務主管部門審查、批准及管理。

根據國務院於一九九零年五月頒佈的《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。土地使用者須向國家支付土地出讓金，作為獲授權在指定期限內使用土地的代價。土地使用者可在使用年限內轉讓、出租、抵押土地使用權或用於其他經濟活動。根據城市房地產法及出讓和轉讓暫行條例，市或縣級土地管理部門可與土地使用者簽訂土地使用權出讓合同，出讓土地使用權。土地使用者須按土地使用權出讓合同規定支付土地出讓金。土地使用者在悉數支付土地出讓金後，可向土地管理部門登記，領取土地使用權證作為取得土地使用權的憑證。城市房地產法及開發經營管理條例規定，除根據中國法律或國務院行政法規規定可以劃撥方式無償取得的土地使用權外，房地產開發用地的土地使用權須以出讓方式取得。除非經中國相關政府機關批准並依照其規定繳納土地出讓金，否則政府劃撥的土地不得轉讓。

建設單位或開發商在進行建設項目可行性研究時，須根據國土資源部先後於一九九九年三月頒佈及二零零一年七月頒佈的《建設用地審查報批管理辦法》(於二零一零年十一月修訂)及《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修訂)，向相關土地管理部門提出建設用地預審申請。受理預審申請的土地管理部門會依據土地利用總體規劃及政府土地供應政策，對建設項目的各方面進行預審，然後在通過預審的情況下出具預審批准。市或縣級土地管理部門會與土地使用者簽訂土地使用權出讓合同，並向建設單位或開發商頒發建設用地批文。

根據城市房地產法，土地使用者如根據土地出讓制度獲取土地使用權，須根據土地使用權出讓合同訂明的用途開發土地，並須在土地使用權出讓合同協定的期限內動工開發土地。

根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈並於二零一二年六月修訂的《閒置土地處置辦法》，土地使用者自國有建設用地使用權出讓合同或劃撥決定書規定的動工日期

附錄五

主要中國法律及監管規定概要

起滿一年後仍未動工開發的土地，即為閒置土地。已開發土地面積小於土地使用權出讓合同之土地總面積的三分之一或開發費用低於該項目投資總額四分之一的土地，以及暫停開發一年或以上的土地，亦可認定為閒置土地，或須繳納土地閒置費甚至遭沒收。

根據《閒置土地處置辦法》，倘土地使用者自動工日期起滿一年仍未動工開發，則地方土地管理部門獲地方政府批准後可向土地使用者徵收相當於土地出讓金20%的「土地閒置費」，土地閒置費不得計入成本。倘土地使用者在有關期限後滿兩年仍未動工開發有關土地，則地方土地管理部門獲地方政府批准後可沒收土地使用者的土地使用權而不予賠償。然而，倘未有動工開發及施工是由於不可抗力事件或因政府行動導致，則前述罰則並不適用。倘土地使用者違反法律或法規、合同責任或土地分配函書規定惡意囤地或炒地，則地方土地主管部門不得受理有關土地使用者的新用地申請，亦不得辦理其所持閒置土地的轉讓、出租、抵押及變更登記。有關地方土地管理部門須將閒置土地的資料告知財務主管部門。

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》，敦促充分有效利用現有建設用地，亦強調嚴格執行現行閒置土地處置規定。土地閒置滿兩年，須依照法律及法規無償收回，並重新安排作其他用途；倘不符合法定收回條件，須通過改變用途、等價置換、安排臨時使用或納入政府儲備等方法及時處置及充分利用。倘土地閒置滿一年而不足兩年，須按土地出讓金或轉讓價的20%徵收土地閒置費。金融機構不得向非法用地項目提供貸款且有關項目不得獲准[●]。

根據建設部於一九九二年十二月頒佈並於二零一一年一月修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，土地使用權出讓合同的受讓方(即房地產開發企業)須再向相關城市規劃行政主管部門申請建設用地規劃許可證。房地產開發企業取得有關許可證後，會組織必需的規劃及設計工作。房地產開發項目的規劃設計方案亦須依據全國人大常務委員會於二零零七年十月頒佈並自二零零八年一月一日起生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》及地方關於城市規劃的有關規定履行報批手續，並於獲有關部門批准後獲城市規劃主管部門出具建設工程規劃許可證。根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，倘建設單位取得土地使用權批文但未取得建設工程規劃許可證，須退還土地或補償有關人士。有關主管部門須沒收有關土地使用權批文。倘建設單位未取得規劃許可證而開始項目建設或違反規劃許可證的規定，則由地方規劃主管部門以責令停建、基於施工成本處以罰款或拆除竣工建築物的方式施加處罰。

根據國務院於二零一一年一月二十一日頒佈的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，地方政府須基於公眾利益徵用建築物。建設單位禁止參與搬遷活動。

附錄五

主要中國法律及監管規定概要

場地完成準備工作並可隨時動工時，開發企業須根據建設部於一九九九年十月頒佈並於二零零一年七月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，向縣級或以上建設主管部門申領建築工程施工許可證。

發展房地產項目須符合有關建築工程質量、安全標準以及建築工程結構、設計及施工的技術規範的法律、法規以及相關合同的規定。根據建設部於二零零零年六月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》（「驗收規定」），項目竣工後，房地產開發企業須組織有關政府機關及專家進行竣工驗收，亦須根據建設部於二零零零年四月頒佈並於二零零九年十月修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》呈報竣工驗收詳情。房地產開發項目圓滿通過必要的驗收後方可交付。倘房地產項目實行分期開發，則可分期驗收。

中國房地產行業的環保事宜受若干法律及法規規範，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》、《建設項目環境保護管理條例》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》及《國務院關於環境保護若干問題的決定》。根據該等法律及法規，房地產開發企業在取得有關部門審批前須提交環境影響報告後方可動工。建設項目竣工後，建設單位須向環境保護主管部門遞交該建設項目所需配套環境保護設施的竣工驗收申請。

中國訂有關於人民防空項目工程的若干法律及法規，包括《中華人民共和國國防法》、《中華人民共和國人民防空法》、《中華人民共和國物權法》及《人民防空工程平時開發利用管理辦法》。根據該等法律及法規，城市新建民用建築須建造戰時用於防空的地下室。倘任何建設項目基於任何地質原因無法建造地下室，則須支付替代場所的建設費用。防空建築物的投資方有權享有使用防空建築物所產生的任何利益，並在平時管理防空建築物。民用防空建築物須在有關防空主管部門備案。

若干法律及法規對房地產開發的消防事宜有具體規定，包括《中華人民共和國消防法》、《建設工程消防監督管理規定》及《建築工程消防驗收評定暫行辦法》。根據該等法律及法規，房地產項目須在動工前獲得公安消防機關的消防設計的審批或備案，並須通過消防竣工驗收。

附錄五

主要中國法律及監管規定概要

物業開發用地

一九八八年四月，全國人大修訂《中華人民共和國憲法》，允許有償轉讓土地使用權。其後於一九八八年十二月，全國人大常務委員會修訂《土地管理法》，允許有償轉讓土地使用權。

根據現行中國土地管理的法律及法規，除採用劃撥方式取得的土地使用權外，房地產開發用地僅可以出讓方式取得。

二零零二年五月，國土資源部頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「規定」），該規定於二零零二年七月一日起實施，並於二零零七年九月修訂。根據規定，所有商業、旅遊、娛樂及商品住宅用地須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。

二零零三年九月二十四日，國土資源部頒佈《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》（二零一零年十二月修訂），規定須嚴格控制高檔商品住房的土地供應。

根據國土資源部於二零零三年十月十三日頒佈的《關於進一步治理整頓土地市場秩序中自查自糾若干問題的處理意見》，倘土地開發違反土地利用總體規劃，則該土地須恢復原用途，惟倘該土地已開發建設而無法恢復原用途，則須修改土地利用總體規劃，保持基本農田、耕地及建設用地各自的總量不變。同樣，儘管已正式獲批，惟倘土地開發項目缺乏施工可行性或項目資金短缺，則土地仍須恢復為耕地或原用途。已供應作建設用地的閒置土地，須按規範閒置土地的有關規定處置。然而，倘地方政府已預先審批或地方政府與開發商已於二零零二年七月一日前簽訂項目開發合同，則另當別論。二零零四年三月二十一日，國土資源部與監察部聯合頒佈《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，明確規定二零零四年八月三十一日後不得以協議方式轉讓土地使用權。

二零零六年五月三十日，國土資源部頒佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，規定必須透過招標、拍賣或掛牌方式授出房地產開發用地，而中低價位及／或中小戶型的普通商業住宅（含經濟適用房）及廉租住房的土地供應須獲得優先權，而低密度及／或大型住房的土地供應須受嚴格限制。此外，該通知規定須暫停新別墅項目的土地供應。

二零零九年十一月十八日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、中國監察部及中國國家審計署聯合發佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，規定從中國政府購買土地的最低首付為土地出讓金的50%。該通知亦規定有關土地使用權出讓合同規定的分期付款期限不得超過一年，惟特殊項目經有關政府部門集體批准後，有關土地使用權出讓合同

附錄五

主要中國法律及監管規定概要

規定的分期付款期限為兩年。拖欠土地出讓金的開發商不得購買新土地。有關新訂規則亦禁止地方政府向開發商提供優惠或允許彼等緩繳款項，惟國務院規定的情況除外。

二零一零年三月，中國國土資源部發佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，縮短土地中標人支付地價的期限。根據國務院於二零一零年四月發佈的《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，房地產開發企業參與土地競拍、開發及建設時，其股東不得違規向其提供貸款、借貸、擔保或其他相關融資活動。

二零一零年九月，國土資源部及建設部發佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，內容有關土地主管部門須禁止從事非法活動(例如採用欺詐手段獲取土地使用權、非法轉讓土地使用權及因開發商或其控股股東的過失導致土地閒置超過一年)的房地產開發企業及其控股股東參與土地招標程序，直至非法活動得以糾正。

二零一一年一月，國務院發佈《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，倘房地產開發企業未取得施工許可證或自劃撥房地產開發用地起兩年內仍未動工，則沒收已授出的土地使用權，並處以閒置土地罰款。倘房地產開發投資(不含土地出讓金)不足目標項目總投資的25%，則房地產開發企業亦不得轉讓土地及房地產開發項目。國土資源部於二零一二年二月十五日發佈《關於做好2012年房地產用地管理和調控重點工作的通知》，規定土地使用者須不遲於項目開竣工之時向國土資源管理部門提交書面報告。

商品房銷售

根據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(「預售」)及商品房現售(「現售」)。商品房通過竣工驗收及符合現售的各項先決條件後方可現售。開發商須在商品房現售前(其中包括)將房地產開發項目手冊及符合商品房現售先決條件的其他證明文件報送房地產開發主管部門備案。

商品房預售須根據建設部於一九九四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》(「《預售管理辦法》」)及開發經營管理條例的規定執行。根據《預售管理辦法》，商品房預售須辦理若干手續。根據開發經營管理條例及《預售管理辦法》，商品房預售前須取得預售許可證。開發商在商品房落成前進行預售須向房地

附錄五

主要中國法律及監管規定概要

產開發主管部門申請預售許可證。商品房預售須符合下列條件：

- 已悉數支付出讓有關土地使用權的購買價及取得土地使用權證；
- 持有建設工程規劃許可證及施工許可證；
- 投入開發預售商品房的資金佔項目總投資25%或以上，並已確定施工進度及竣工交付日期；及
- 已透過預售登記取得商品房預售許可證。

商品房預售所得款項須用於有關項目建設。

根據《商品房銷售管理辦法》，房地產開發商不得以折扣銷售或變相返本銷售方式銷售商品房。房地產開發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。

根據國務院辦公廳發佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，地方政府應根據本地實際情況合理確定預售的最小規模，不得分層或分單元發放預售許可證。

二零一零年四月，中國住房和城鄉建設部發佈《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》，載列加強商品房預售監管的若干措施。嚴禁房地產開發商在未獲預售許可證的情況下預售商品房。獲相關預售許可證後十日內，房地產開發商須就可供預售的單位及各單位售價的所有相關資料發佈公告。

房地產轉讓

根據城市房地產法及建設部於一九九五年八月頒佈並於二零零一年八月修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產權利人可通過買賣、贈與或其他合法方式將房地產轉予他人或法人實體。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。轉讓當事人須簽訂房地產書面轉讓合同並在轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產主管部門辦理轉讓登記手續。

附錄五

主要中國法律及監管規定概要

原先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：

- 已按土地使用權出讓合同規定付清轉讓土地使用權的土地出讓金，並取得土地使用權證；及
- 倘屬房屋建設開發項目，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，並平整形成工業用地或其他建設用地。
- 倘房地產已經竣工，則須取得房屋所有權證。

原先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土地使用權出讓合同規定的原使用年限減原土地使用者已使用年限後的剩餘年限。受讓方有意改變原出讓合同規定的土地用途前，須事先取得原土地使用權出讓方及有關市或縣級規劃行政主管部門的同意，簽訂土地使用權出讓合同變更協議或重新簽訂新土地使用權出讓合同，以(其中包括)改變土地用途及相應調整土地出讓金。

倘原先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，並依照有關法律繳納土地出讓金。

房屋租賃

全國人民代表大會於一九九九年三月頒佈中國合同法，自一九九九年十月生效。合同法界定租賃合同為出租人將租賃物交付承租人使用或用以獲利而承租人支付租金的合同。

租期不得超過20年，超出首20年的租期無效。當事人可於租期屆滿時續期，惟續期年期自續期當日起不得超過20年。續期六個月或以上須訂立書面租約，否則視為無限期租賃。

根據城市房地產法及住房和城鄉建設部於二零一零年十二月頒佈並自二零一一年二月生效的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃當事人須簽訂租賃合同。中國的房屋租賃實行登記備案制度。簽訂、變更、終止租賃合同的當事人須向房屋所在地市或縣級房地產管理部門登記備案。

房地產抵押

根據《中華人民共和國物權法》、城市房地產法、全國人大常務委員會於一九九五年六月頒佈的《中華人民共和國擔保法》及建設部於一九九七年五月頒佈並於二零零一年八月修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，抵押合法取得所有權的房屋時，該房屋佔用土地的土地使用權須同時抵押。抵押以出讓方式取得的土地時，該土地上的房屋所有權須同時抵押。抵押人與承押人須簽訂書面抵押合同。國家實行房地產抵押登記制度。房地產抵押合同簽訂後30日內，抵押當事人須向房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。抵押依法取得房屋所有權證的房地產時，登記機關登記抵押時須在原房屋所有權證「他項權利」作出記載，並向承押人頒發房屋他項權證。抵押預售商品房或在建工程時，登記機關登記抵押時須在抵押合同上作詳細記載。倘房地產在抵押期間竣工，則當事人須在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

中國人民銀行於二零零三年六月頒佈的《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》訂明，銀行發放房地產業務貸款須符合以下要求：

- 房地產開發貸款對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高、並無拖欠工程款的房地產開發商。貸款須重點支持符合中低收入家庭購買能力的住房項目，適當限制大戶型及／或大面積豪華商品房及別墅等房地產項目。對商品房空置量大、負債率高的房地產開發商，須嚴格審批新增房地產開發貸款並密切監控。
- 商業銀行不得向並無「國有土地使用權證」、「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」的房地產開發商貸款。
- 申請銀行貸款的房地產開發商的自有資金(如擁有人權益)不得低於項目所需總投資的30%。商業銀行不得向房地產開發商發放僅用於繳交土地出讓金的貸款。商業銀行發放的房地產開發貸款僅可用於本地區的房地產開發項目，不得跨地區使用。
- 商業銀行僅可對購買主體結構已封頂住房的個人發放住房貸款。對於申請個人住房貸款購買第一套住房單位的借款人，首付維持20%。對於購買第二套以上(含第二套)住房單位的借款人，須適當提高首付比例。

附錄五

主要中國法律及監管規定概要

- 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，所購商品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，首付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「一 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及管理、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。

有關措施包括加大住房公積金歸集及貸款發放力度、完善個人住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管等。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。

根據中國銀行業監督管理委員會於二零零四年八月頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行對未取得國有土地使用權證、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不得發放任何形式的貸款。申請房地產開發貸款的房地產開發商的自投資金不得低於開發所需資金的35%。商業銀行在辦理房地產開發貸款申請時，應建立嚴格的項目審批制度。

根據中國人民銀行於二零零五年三月十六日頒佈並於二零零五年三月十七日生效的《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，房地產市場過熱城市的個人住房首付款佔房地產購買價最低比率由20%上調至30%。

二零零六年五月，國務院辦公廳頒佈建設部等部門制訂的《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。根據該意見，為抑制房價過快上漲，自二零零六年六月一日起，個人住房最低首付款比例不得低於30%。然而，慮及中低收入人群的住房需求，套型建築面積90平方米以下的自住房的最低首付款比例維持不變，不得低於20%。

二零零七年九月，中國人民銀行與銀監會聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步規管商業性房地產信貸管理。規管措施包括：

- 商業銀行不得向自有資本金比例(擁有人權益)低於35%，或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發放貸款；

附錄五

主要中國法律及監管規定概要

- 商業銀行不得向物業開發商發放僅用於繳交土地出讓金的貸款；
- 商業銀行不得接受空置三年以上的商品房作為貸款的抵押物。商業銀行發放的房地產開發貸款原則上僅可用於本地區的房地產開發項目，不得跨地區使用。對確需用於異地房地產開發項目並已落實相應風險控制措施的貸款，商業銀行在發放貸款前須向監管部門報備。
- 銀行須支持借款人購買首套中小型自住房的貸款需求，僅向購買主體結構已封頂住房的人士發放貸款；
- 套型建築面積在90平方米以下的首套自住房的最低貸款首付款不得低於20%。套型建築面積在90平方米以上的首套自住房的最低貸款首付款不得低於30%。已按揭購買首套住房的個人申請第二套(或以上)住房應付的最低貸款首付款不得低於40%。貸款利率不得低於中國人民銀行所公佈基準利率的1.1倍，且最低貸款首付款及利率隨已購買套數增加而大幅提高；
- 貸款購買的商業用房須已竣工並通過竣工驗收。商業用房的最低貸款首付款不得低於50%，貸款期限不得超過10年，貸款利率不得低於中國人民銀行所公佈基準利率的1.1倍。商住兩用房的最低貸款首付款不得低於45%，貸款期限及利率按照商業性用房貸款管理規定釐定。

根據中國人民銀行與中國銀行業監督管理委員會於二零零七年十二月發佈的《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，借款人的房貸次數按借款人家屬(包括借款人、其配偶及未成年子女)的貸款次數釐定。

根據中國人民銀行與銀監會於二零零八年七月聯合頒佈的《關於金融促進節約集約用地的通知》的規定，對於土地資源部門認定為在土地出讓合同所規定房地產項目動工日期滿一年後開發的面積不足全片土地面積三分之一或投資不足項目投資總額四分之一的開發商，金融機構須審慎發放貸款，並嚴格控制展期貸款或滾動授信。對於土地資源部門認定為空置兩年或以上的房地產項目建設用地，不得發放上述項目的房地產開發貸款或以有關項目建設用地作為抵押物(包括資產保護業務)的其他貸款。

二零零八年十月二十二日，中國人民銀行頒佈《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》，規定自二零零八年十月二十七日起，擴大個人住戶按揭貸款利率的下浮幅度，並調整首付款的比率。據此，個人住戶按揭貸款的最低利率定為基準貸款利率的70%，而最低首付款比率則調整至20%。

附錄五

主要中國法律及監管規定概要

二零零八年十二月，國務院辦公廳發佈《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，享受貸款利率及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，仍可享有有關貸款利率及首付款的優惠政策。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》，保障性住房項目及普通商品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%。

二零一零年一月七日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，規定已利用貸款購買住房又申請貸款購買第二套或以上住房的家庭（包括債務人、其配偶及未成年子女）的貸款首付款比例不得低於40%。

二零一零年四月，國務院發佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，規定(i)對於購買首套套型建築面積在90平方米以上自住房的家庭，貸款首付款比例增至30%；(ii)對於購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例增至50%，貸款利率不得低於中國基準利率的1.1倍；及(iii)對於購買第三套及以上住房的家庭，貸款首付款比例及貸款利率須大幅提高，由銀行根據風險管理政策釐定。

根據中國人民銀行與中國銀行業監督管理委員會聯合發佈的《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，各商業銀行須暫停向購買第三套或以上住房的家庭發放購房貸款；亦須暫停向不能提供一年或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。

貸款購買商品住房的首付款比例須調整至總價的30%以上。對於有土地閒置、改變土地用途及性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售等違法違規紀錄的房地產開發商，各商業銀行須停止向其發放新項目開發貸款及貸款展期。

二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，規定將貸款購買第二套住房的家庭的首付款比例提高至60%，而貸款利率不得低於中國人民銀行所發佈相關基準利率的1.1倍。

信託融資

根據二零零七年三月一日生效的《信託公司管理辦法》，「信託公司」指根據《中華人民共和國公司法》註冊成立且主要於中國從事信託業務的金融機構。「信託業務」指信託公司

附錄五

主要中國法律及監管規定概要

以信託受託人身份承接的業務，並為經營業務及收取酬金而以受託人身份處理信託事務。信託公司的最低註冊資本須為人民幣3億元或可自由兌換貨幣的相等價值。

二零零八年十月二十八日，銀監會頒佈《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》。二零一零年十一月十二日，銀監會頒佈《關於信託公司房地產信託業務風險提示的通知》。二零一零年二月十一日，銀監會辦公廳頒佈《關於加強信託公司房地產業務監管有關問題的通知》。該等條例要求所有信託公司即時自行核查房地產信託業務的合規風險。業務合規及風險須按個別情況分析，包括信託公司發放貸款的房地產開發項目有否達成有關條件(例如已取得「四份許可證」(即土地使用權證、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))、房地產開發商或其控股股東是否取得二級資質，以及項目的資本比率是否達到國家最低要求。所有銀監局須加強對其司法權區內信託公司房地產業務的合規監管及風險控制。倘自行核查及檢查過程中發現問題，應立即採取措施下令信託公司糾正，而不合規行為應根據相關規則及法規予以處罰。

根據《關於加強信託公司房地產業務監管有關問題的通知》，信託公司不得發放土地收購或土地初期開發貸款，而僅可向符合所有特定規定的合資格房地產開發商發放貸款。

物業管理

根據國務院於二零零三年六月頒佈並於二零零七年八月修訂的《物業管理條例》，從事物業管理活動的企業須具有獨立法人資格。國家對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。

根據建設部於二零零四年三月發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》，物業服務企業須向有關資質審批部門申請企業資質評定。資質審查合格的企業獲發資質證書。未經有關主管部門評定資質並取得資質證書的企業不得從事物業管理業務。物業服務企業資質等級分為一、二、三級。

新設立物業服務企業的資質等級按照最低等級核定，並設1年的暫定期。一級資質物業服務企業可承接各種物業管理項目。二級資質物業服務企業可承接300,000平方米以下

附錄五

主要中國法律及監管規定概要

住宅項目及80,000平方米以下非住宅項目的物業管理業務。三級資質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。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，各級物業管理企業資質如下：

- **一級資質：**(1)註冊資本不得少於人民幣5百萬元；(2)須有不少於30名物業管理專業人員以及工程、管理及經濟等相關領域的全職管理及技術人員，且其中至少20名須持有中級或以上專業資格。工程及財務負責人須持有相應或以上專業資格；(3)物業管理專業人員須根據國家相關規定取得職業資格證書；(4)企業須管理至少兩類物業，且按以下基準計算各類物業的管理建築面積比例總和不得少於100%：(a)多層住宅樓2百萬平方米；(b)高層住宅樓1百萬平方米；(c)獨立式住宅(別墅)150,000平方米；(d)寫字樓、工業大廈及其他物業500,000平方米；(5)企業須制訂並嚴格執行有關服務質量及費用的公司政策及標準，建立企業信用紀錄系統，且須擁有可靠的經營及管理往績紀錄。
- **二級資質：**(1)註冊資本不得少於人民幣3百萬元；(2)須有不少於20名物業管理專業人員以及工程、管理及經濟等相關領域的全職管理及技術人員，且其中至少10名須持有中級或以上專業資格。工程及財務負責人須持有相應或以上專業資格；(3)物業管理專業人員須根據國家相關規定取得職業資格證書；(4)企業須管理至少兩類物業，且按以下基準計算各類物業的管理建築面積比例總和不得少於100%：(a)多層住宅樓1百萬平方米；(b)高層住宅樓500,000平方米；(c)獨立式住宅(別墅)80,000平方米；(d)寫字樓、工業大廈及其他物業200,000平方米；(5)企業須制訂並嚴格執行有關服務質量及費用的公司政策及標準，建立企業信用紀錄系統，且須擁有可靠的經營及管理往績紀錄。
- **三級資質：**(1)註冊資本不得少於人民幣500,000元；(2)須有不少於10名物業管理專業人員以及工程、管理及經濟等相關領域的全職管理及技術人員，且其中至少5名須持有中級或以上專業資格。工程及財務負責人須持有相應或以上專業資格；(3)物業管理專業人員須根據國家相關規定取得職業資格證書；(4)企業須承接物業管理項目；(5)企業須制訂並嚴格執行有關服務質量及費用的公司政策及標準，建立企業信用紀錄系統。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，新成立的物業管理企業須獲授最低資質(三級資質)，並設一年的暫定期。

附錄五

主要中國法律及監管規定概要

根據《物業服務企業資質管理辦法》，倘申請核定資質等級的物業管理企業於申請日期前一年內進行以下任何行為，則不得獲資質審批部門批准：(1)聘用未取得物業管理職業資格證書的任何人員從事物業管理活動；(2)將所管理的任一單個物業的全部物業管理業務外判予另一方；(3)挪用專項維修資金；(4)擅自改變物業管理用房用途；(5)擅自改變物業管理區域內按照建設規劃建造的公共建築及公用設施用途；(6)擅自佔用或挖掘物業管理區域內道路及場地，損害業主整體利益；(7)擅自佔用公共區域及公用設施進行商業經營；(8)物業管理服務合同終止時，未能按照規定移交物業管理用房及相關資料；(9)與物業管理服務招標人或其他投標人串通，以不正當手段謀取中標；(10)未能履行物業服務合同且遭遇業主多項投訴，經查證屬實；(11)超越相關資質等級承接物業管理業務；(12)出租、借出或轉讓資質證書；及(13)發生重大責任事故。

保險

中國法律、法規及政府規章並不強制要求房地產開發企業對其所開發的房地產項目提供任何保險。

根據中國房地產行業的慣例，在進行工程項目的招、投標過程中，通常會要求施工企業提供保險方案。施工企業須自行支付保險費，辦理施工期間責任險(如第三方責任險、僱主責任險、工程建設中履約保證保險)及有關建築安裝工程的其他保險。該等保險在建築工程竣工驗收後即告終止。

穩定住房價格的措施

國務院辦公廳於二零零五年三月發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求採取措施抑制住房價格過快上漲，促進房地產市場健康發展。建設部、發改委、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家稅務總局及中國銀行業監督管理委員會於二零零五年四月聯合發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，提出下列指導意見：

- 對於住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房及經濟適用住房供應不足的地區，住房建設須以中低價位普通商品住房及經濟適用住房項目為主。須嚴格控制低密度、高檔住房的建設。相關地方政府機關有權對建築高度、容積率、綠地面積等規劃設計提出條件，以及對售價、類型、建築面積提出要求，作為出讓土地的前提條件。各地政府亦須加強房地產開發項目的監管。

附錄五

主要中國法律及監管規定概要

- 對於居住用地及住房價格上漲過快的地方，須適當提高居住用地佔總土地供應量的比例，著重增加中低價位普通商品住房及經濟適用住房建設用地供應量。須繼續停止別墅類用地供應，及嚴格控制高檔住房用地供應。
- 自二零零五年六月一日起，對購買住房不足兩年轉手交易的個人按其轉讓所得售房收入徵收營業稅；購買普通住房超過兩年轉手交易的個人免徵營業稅；對購買非普通住房超過兩年轉手交易的個人按其售房價與原購買價的差額徵收營業稅。
- 在規劃審批、土地供應以及信貸、稅收等方面，對中小套型、中低價位普通住房給予優惠政策支持。享受優惠政策的住房原則上須滿足以下條件：容積率超逾1.0、單套建築面積低於120平方米、實際成交價格低於同級別土地上同類住房平均交易價格的1.2倍。各省地方政府可根據實際情況，制定本地區享受優惠政策普通住房的具體標準。
- 禁止商品房預購人再次轉售所購買的未竣工商品房。

此外，須實行實名制購房。簽立商品房預售合同後須於網上即時向相關政府機關備案。

二零零六年五月二十四日，建設部、發改委、監察部、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家統計局、國家稅務總局及銀監會聯合發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》，重申現行措施並推出新措施，以進一步遏抑大城市物業價格急升及促進中國物業市場健康發展。該等措施包括但不限於：

- 規定地方政府審批的年度住宅物業發展土地供應中最少有70%土地須用於發展中低價及中小套型及廉租物業；
- 規定二零零六年六月一日或之後批准或建設的住宅項目中，最少須有70%建築面積的住房（包括經濟適用房）的套型建築面積低於90平方米。已於二零零六年六月一日之前取得項目開發許可但尚未取得施工許可的項目若不符合上述新規定，須相應調整規劃，惟倘直轄市、省會城市及若干城市有特殊情況，則經建設部批准後可調整上述比例；
- 禁止商業銀行貸款予內部資本金比例（按內部資金除以有關項目所需項目資金總額計算）不足35%的房地產開發企業；限制商業銀行向持有大量閒置土地及空置商品

附錄五

主要中國法律及監管規定概要

房的房地產開發企業授出貸款及循環信貸；禁止商業銀行接納空置超逾三年的商品房作為貸款抵押；及

- 由二零零六年六月一日起，倘轉售持有時間不足五年（而非由二零零五年六月起最初規定的兩年）的物業，銷售所得款項須悉數繳納營業稅；倘個人於購買非普通住房五年後轉售，則須按轉售價與原購房價的差價繳納營業稅。

根據國務院辦公廳於二零零八年十二月頒佈的《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》的規定，為擴大內需，鼓勵普通住房的消費，實行為期一年的住房轉讓營業稅減免政策。將過往個人購買普通住房超過五年（含五年）轉讓免徵營業稅，改為超過兩年（含兩年）轉讓免徵營業稅；購買普通住房不足兩年轉讓的個人，由按出售總價繳納營業稅，改為按轉讓價與原購房價的差額繳納營業稅。將過往個人購買非普通住房超過五年（含五年）轉讓按轉讓收入與原購房價的差額徵收營業稅，改為超過兩年（含兩年）轉讓按轉讓收入與原購房價的差額徵收營業稅；購買非普通住房不足兩年轉讓的個人，仍按轉讓價全額繳納營業稅。上述政策暫定執行至二零零九年十二月三十一日止。

二零零八年十月二十二日，中國人民銀行頒佈《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》，規定自二零零八年十月二十七日起，商業性個人住房貸款利率的下浮幅度會擴大，首付款比率將會修訂。商業性個人住房貸款的最低利率將為基準貸款利率的70%，而最低首付款比率將調整至20%。有關事宜如下：

- 金融機構向客戶提供的貸款利率及首付款比率須由下列因素決定：借款人是否首次購房、房屋是否用於自住、房屋類型及建築面積是否符合普通住房的標準，以及其他風險因素，如借款人的信貸紀錄及還款能力。
- 金融機構可向首次購買普通自住房屋及改善普通自住房屋的居民提供貸款利率及首付款的優惠待遇。對於非自住房屋及非普通住房，金融機構可適度提高貸款條件。
- 對於授出的商業性個人住房貸款，金融機構須根據該通知第1節，以貸款風險的合理評估為基準及根據原貸款合同，決定尚未償還部分的利率。原貸款合同規定的首付款比率仍然有效。
- 有關借款人每月用以償還住房貸款的開支不得超過其每月收入50%的政策維持不變。

附錄五

主要中國法律及監管規定概要

根據二零一一年一月二十六日頒發的《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，各直轄市、省會城市及房價過高的城市須在一定期間執行住房限購措施。原則上，(i)已擁有1套住房的當地戶籍居民家庭或能夠提供當地一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購1套額外住房(含新建商品住房或二手住房)；及(ii)已擁有2套或以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有1套或以上住房的非當地戶籍居民家庭、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家庭，不得再購買任何其他商品住房。

二零一一年一月二十七日，財政部及國家稅務總局頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，規定自二零一一年一月二十八日起，將購買不足5年的住房對外銷售的個人須按出售總價繳納營業稅；將購買超過5年(含5年)的非普通住房對外銷售的個人，須按照出售價與原購房價的差額繳納營業稅；對於將購買超過5年(含5年)的普通住房對外銷售的個人，免徵營業稅。

二零一三年二月二十六日，中國國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，制定六項政策以調控房地產市場，包括：a)完善穩定房價工作責任制；b)堅決抑制投機購房；c)增加普通商品住房及住房用地供應；d)加快保障性安居工程規劃建設；e)加強市場監管及預期管理；及f)加快建立及完善引導房地產市場健康發展的長效機制。

通知有關「抑制投機購房」的措施概述如下：

- 繼續嚴格執行商品住房限購措施；
- 對房價飆升的城市，中國人民銀行當地分行可根據當地政府新建商品住房價格控制目標和政策要求，進一步提高第二套住房貸款的首付比例及貸款利率。
- 稅務部門與住房和城鄉建設部門須密切配合，對出售自有住房徵收個人所得稅。根據徵稅及房屋登記資料核實房屋價值後，會嚴格按相當於轉讓所得20%的稅率徵稅。

通知亦規定，倘普通商品住房建設項目的中小型單位套數佔開發建設總套數70%以上，則銀行金融機構須根據信用狀況優先滿足項目開發的資金需求。此外，當地機關須加強預售資金管理，完善監管制度。對預售方案報價過高且違反住房和城鄉建設部門指引或預售資金監管規定的商品住房項目，可暫不核發預售許可證。

附錄五

主要中國法律及監管規定概要

旅館經營的許可規定

(1) 旅館業特種行業許可證

根據一九八七年十一月十日生效並先後於二零零六年一月二十日及二零一一年一月八日修訂的《旅館業治安管理辦法》與二零一零年五月一日生效的《江蘇省特種行業治安管理條例》，經營旅館業務須自公安部門取得特種行業許可證，並須遵守下列公共安全及消防安全規定：

- 公共安全規定：(i)實體須有合法永久營業場所，並配備必要經營設施。旅館須配備必要安全設施，須於出入口、大堂、主要通道、保險櫃及停車場安裝視頻監控設備；(ii)實體須建立安全管理制度，設立安全保衛組織或全職或兼職保安以及僱員名冊；(iii)實體須設保險箱／櫃或由專人管理的保管室負責保管房客財產，須建立必要的財產安全設施及完善的安檢系統；(iv)實體須按規定設立身份識別及安全信息收集設施；(v)實體須遵守法律規定的其他安全要求。
- 消防安全規定：樓宇、消防設備、出入口及通道須符合有關消防法律及法規的規定，須就營業場所取得消防驗收合格證。

(2) 衛生許可證

根據一九八七年四月一日生效的《公共場所衛生管理條例》及二零一一年五月一日生效的《公共場所衛生管理條例實施細則》，公共場所經營者須根據有關規定於開業前向縣級或以上人民政府衛生行政部門申請衛生許可證。從事旅館業的企業須遵守下列公共衛生規定：

- 公共場所的選址、設計及裝修須符合國家標準及規定。
- 須設立衛生管理部門或委任全職或兼職衛生管理僱員，建立健全衛生管理制度及恰當衛生管理檔案，並建立衛生培訓制度。
- 保持公共場所空氣流通，室內空氣質量須符合國家標準及要求。倘公共場所配備中央空調系統，則有關係統須符合有關規定及要求。
- 提供予顧客的飲用水質須符合國家標準，游泳場(館)及公共浴室的水質須符合國家標準及要求。
- 旅館須符合有關照明及噪聲的國家標準及要求。公共場所須盡量採用自然光。倘自然光不足，經營者須確保與房屋規模相適應的充足照明。

附錄五

主要中國法律及監管規定概要

- 提供予顧客的用品用具須衛生安全。公共場所須配備與房屋規模相適應的清潔設備、消毒設備、保潔設備、盥洗室及公共衛生間。
- 公共場所經營者須建立保潔設施及設備維護制度，配備安全有效的設施及設備以防治蚊蟲及處理垃圾。

附錄六 本公司組織章程及開曼群島法律概要

以下為本公司組織章程大綱及細則若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一零年六月二十二日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。大綱及細則(根據於二零一三年五月二十七日通過的股東決議案採納，須待[●]方可作實生效)構成本公司的組織章程。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱表明(其中包括)，本公司股東的責任以彼等當時各自所持股份的未繳股款(如有)為限，而本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一家投資公司)，且不論開曼群島公司法第27(2)條有關公司利益問題的規定，本公司應擁有並能夠全面行使自然人所應有的全部職能，且鑑於本公司為獲豁免公司，故本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務則除外。

(b) 本公司可藉特別決議案修改其大綱中有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

2. 組織章程細則

細則的若干條文概述如下：

(a) 董事

(i) 董事會組成

除非本公司於股東大會上另行決定，否則董事人數不得少於三人，惟董事人數不設上限。董事會中至少三分之一或三名成員(以較多者為準)須為獨立非執行董事。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在不違反細則、本公司於股東大會上可能作出的任何指示，且不影响任何股份或任何類別股份當時所附任何特權或限制的情況下，所有當時未發行股份均由董事控制。董事可按其不時釐定的方式及條款，行使其不時釐定的權利及在其不時釐定的限制的規限下，向其不時指定的人士指讓、重新指讓、發售、發行、配發及出售該等股份，惟有關股份不得折讓發行；亦可就該等股份授出購股權，並發行賦予相關股份持有人可按董事不時釐定的條款認購本公司股本中任何類別股份或證券之權利的認股權證、可轉換證券或同類性質的證券，且董事可就此預留適當數目的當時未發行股份。

在配發、發售或出售任何股份或就股份授出任何購股權時，本公司及董事會毋須向登記地址位於董事會認為不辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地配發、發售或出售任何股份或就股份授出任何購股權即屬或可能違法或不可行的任何特定地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。無論如何，因上文所述而受影響的股東均不得成為或視為獨立類別股東。

附錄六 本公司組織章程及開曼群島法律概要

(iii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

細則並無關於出售本公司或其任何附屬公司資產的特定條文，惟董事可行使及作出本公司可行使或作出或批准的一切權力、行為及事宜，而該等權利、行為及事宜並非細則或開曼群島公司法規定須本公司在股東大會上行使或作出者。

(iv) 離職補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付任何款項，作為其離職補償或作為其退任或與此有關的代價（並非董事根據合約可享有的付款），均須獲本公司在股東大會上批准。

(v) 向董事貸款及提供貸款抵押

細則載有限制向董事貸款或提供抵押的條文。

(vi) 與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約權益披露

董事可於任職董事期間兼任本公司任何其他受薪職位或崗位（惟不可擔任本公司核數師），有關兼任期及條款（受細則規限）均由董事會釐定。董事可收取細則規定或據此給予的任何酬金，亦可收取有關任何其他受薪職位或崗位的酬金（不論以薪金、佣金、分享利潤或其他方式）。董事可擔任或出任本公司創辦的任何公司或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級人員，或以其他方式擁有該等公司權益，而毋須向本公司或股東交代因其擔任該等其他公司的董事、高級人員或股東或擁有該等其他公司權益而收取的任何薪酬、利潤或其他利益。

除非細則另有規定，董事會可以其認為在各方面適當的方式，行使或促使行使本公司所持或擁有的任何其他公司股份所賦予的投票權或彼等作為其他公司董事而可行使的投票權，包括行使投票權贊成委任董事或其中一名董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付薪酬之決議案。

根據開曼群島公司法及細則，概無董事或獲提名或擬任董事因其職位而不得與本公司訂立有關其任何受薪職位或崗位任期的合約，或以賣方、買方或任何其他方式與本公司訂立合約；任何該等合約或任何董事以任何方式有利益關係的任何其他合約或安排亦不會因此失效。以上述方式訂約或有利益關係的任何董事毋須因擔任有關董事職位或由此建立的受信關係而向本公司或股東交代因該等合約或安排而獲得的任何薪酬、利潤或其他利益，惟董事知悉其直接或間接擁有與本公司訂立或建議訂立的合約或安排的任何利益後，須於首次考慮是否訂立該合約或安排的董事會會議上（倘其當時得知存在有關利益），或（在任何其他情況下）於得知其擁有或已開始擁有利益後的首次董事會會議上，申明所持利益的性質。

附錄六 本公司組織章程及開曼群島法律概要

董事不得就批准本身或其任何聯繫人擁有重大權益的合同或安排或任何其他提議的董事會決議案投票（亦不得計入法定人數），惟此項限制不適用於下列事宜：

- (i) 就董事或其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利益借出的款項或承擔的責任而向該董事或其聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (ii) 就董事或其聯繫人本身為本公司或其任何附屬公司的債務或責任單獨或共同作出全部或部分擔保或賠償保證或抵押，而向第三者提供任何擔保或彌償保證；
- (iii) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有權益的其他公司的股份、債券或其他證券或由本公司或該等公司發售股份、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[●]而擁有或將擁有權益的任何建議；
- (iv) 有關任何其他公司之合約或安排，而董事或其聯繫人僅因其高級職員或行政人員或股東身份直接或間接擁有該公司之權益或實益擁有該公司的股份權益，惟董事及其任何聯繫人並非合共擁有該公司（或董事或其聯繫人從中取得權益之任何第三方公司）任何類別已發行股份或投票權百分之五(5%)或以上；
- (v) 有關本公司或其附屬公司僱員福利的任何建議或安排，包括採納、修改或執行：
 - (a) 董事或其聯繫人可能受益的僱員股份計劃、股份獎勵或購股權計劃；或
 - (b) 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養老金或退休、身故或傷殘撫恤計劃，而該等建議或安排並無給予董事或其聯繫人該計劃或基金相關類別人士一般不會享有的特權或利益；或
- (vi) 董事或其聯繫人僅因持有本公司股份、債券或其他證券的權益而與其他持有本公司股份、債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的合同或安排。

當（且僅當）董事及／或其聯繫人直接或間接擁有或實益擁有公司任何類別權益股本或該公司（或董事或其任何聯繫人從中取得權益之任何第三方公司）股東享有之投票權百分之五(5%)或以上之權益期間，該公司方視為董事及／或其聯繫人擁有百分之五(5%)或以上權益之公司。在本段中，並不計及董事或其聯繫人以被動或保管受託人身份持有但並無實際權益之任何股份、當且僅當有其他人士可收取有關收益期間董事或其聯繫人擁有復歸權益或剩餘權益之信託之任何股份及董事或其聯繫人僅以單位持有人身份擁有權益的認可單位信託計劃之任何股份。

附錄六 本公司組織章程及開曼群島法律概要

倘董事及／或其聯繫人持有百分之五(5%)或以上權益之公司擁有任何交易的重大利益，則該董事及／或其聯繫人亦會視為擁有該項交易的重大利益。

(vii) 薪酬

董事的一般薪酬由本公司不時於股東大會上釐定，會按董事會協定的比例及方式由董事分佔(除非經投票通過的決議案另有指示則作別論)，倘並無協定，則由各董事平分，惟於相關計薪期間的部分時段任職的董事僅可按任職時間按比例收取薪酬。董事亦可預支或報銷因出席本公司任何董事會會議、委員會會議、股東大會或有關任何類別股份或債券的另行召開的會議，或其他有關履行董事職務而合理預期產生或已產生的全部必要差旅、酒店及附帶開支。

如任何董事應董事會要求為本公司的任何目的前往或定居國外，或履行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，則該董事可收取董事會釐定的額外薪酬(不論以薪金、佣金、分享利潤或其他方式)，該等額外薪酬可增補董事一般薪酬或代替一般薪酬。出任董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會不時釐定的薪酬(不論以薪金、佣金、分享利潤或其他方式或結合所有該等方式或任何該等方式)及其他利益(包括退休金及／或遣散費及／或其他退休利益)以及津貼，該等薪酬可作為董事薪酬以外的額外薪酬或代替薪酬。

(viii) 退任、委任及免職

各屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(倘人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)將輪席退任，惟各董事須最少每三年退任一次。每年輪席退任的董事須包括自上次獲選連任或獲委任以來任期最長之董事，倘多位董事於同日獲委任或獲選連任董事，則將以抽籤方式決定須退任的董事(除非彼等之間另有協定)。本公司並無有關董事到達任何年齡上限時須退任的規定。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補董事會的臨時空缺或增加現時董事會人數，惟董事會至少三分之一或三名成員(以較多者為準)須為獨立非執行董事。獲委任以填補臨時空缺或增加現時董事會人數的任何董事，其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為符合參選資格而持有本公司任何股份。

本公司可通過普通決議案撤免任何任期末滿的董事(惟此舉不影響該董事就本身與本公司間的任何合約遭違反提出損害索償)，並可通過普通決議案委任另一名人士出任其職位。

附錄六 本公司組織章程及開曼群島法律概要

董事發生以下情況時亦須撤職：

- (aa) 在註冊辦事處或總部向本公司提交辭職通知書；
- (bb) 任何相關法院或官員根據董事屬或可能屬神志紊亂或董事因其他原因而不能處理其事務而發出命令，且董事議決將其撤職；
- (cc) 未經許可而連續12個月缺席董事會會議（除非已委任替任董事代其出席），且董事議決將其撤職；
- (dd) 破產或接獲接管令，或暫停還債或與債權人全面達成和解；
- (ee) 根據法律或細則的任何條文，不再是董事或禁止擔任董事；或
- (ff) 不少於四分之三（如非整數，則以最接近的較低整數為準）當時在任董事（包括其本身）簽署書面通知將其撤職。

倘獨立非執行董事出任董事會超過九年，則再次委任該獨立非執行董事須經股東以普通決議案單獨批准。

董事可不時委任任何人士（不論是否為董事）擔任董事可能認為對本公司行政必要的本公司職位，包括但不限於總裁、一名或多名副總裁、司庫、助理司庫、經理或控制人，而有關任期、薪酬（不論以薪金、佣金、分享利潤或結合以上方式）、權力及職責均由董事酌情釐定。以上述方式獲董事委任的人士均可被董事免職。董事亦可按相同條款委任其中一名或多名董事擔任董事總經理的職位，惟倘任何董事總經理因任何理由不再為董事，或倘本公司通過決議案議決終止其任期，則任何有關委任將因此而終止。

董事可向任何相關委員會、地方董事會、經理或代理轉授當時董事獲授的任何權力、授權及酌情權，且可授權地方董事會的成員或任何成員填補董事會的任何空缺並履行董事職務（儘管存在職位空缺），而任何有關委任或轉授須按董事認為合適的條款並在其認為合適的條件的規限下進行，且董事可隨時罷免以上述方式委任的任何人士，並撤銷或變更任何上述轉授。

(ix) 借貸權力

董事會可行使本公司一切權力以借款、按揭或押記全部或部分的業務、財產及未催繳股本或其中任何部分，並可根據開曼群島公司法發行債券、債權股證及其他證券（不論為借款，或作為本公司或任何第三方的任何債務、負債或責任的抵押品）。

附註：該等條文大致上與細則相同，可經本公司的特別決議案批准而修訂。

附錄六 本公司組織章程及開曼群島法律概要

(x) 董事會議事程序

董事會可(於開曼群島內或開曼群島外)開會討論業務安排、休會及以其認為合適的其他方式規管會議及議事程序。在會議上出現的問題須以大多數票通過決定。倘贊成與反對的票數相同，會議主席可再投一票或投決定票。

(xi) 董事及高級人員名冊

開曼群島公司法及細則規定本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員名冊，惟公眾無權查閱。該名冊副本須提交開曼群島公司註冊處存檔，且有關董事或高級人員的任何變更均須於30日內知會註冊處。

(b) 修訂組織章程文件／更改名稱

本公司可通過股東大會特別決議案修訂或修改細則。開曼群島公司法規定修訂大綱條文、修改細則或更改本公司名稱均須通過特別決議案進行。

(c) 更改股本

本公司可根據開曼群島公司法相關條文不時透過普通決議案：

- (i) 增加股本並將該股本分為若干股份，所增加的股份類別及面額由決議案訂明；
- (ii) 將全部或任何股本合併及分拆為面額大於現有股份的股份；
- (iii) 將全部或任何繳足股份轉換為股票，並將有關股票重新轉換為任何面值的繳足股份；
- (iv) 將股份或其中任何股份拆細為面額較小的股份，惟每股拆細股份的已付數額及未付數額(如有)的比例須與拆細股份前的股份比例相同；或
- (v) 註銷通過決議案當日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按註銷股份的數額削減股本數額。

本公司可透過特別決議案以法律授權的任何方式削減股本及任何資本贖回儲備。

(d) 更改現有股份或股份類別的權利

倘本公司的股本分為不同類別，則僅在不少於有關類別已發行股份四分之三的持有人書面同意，或在該類股份持有人於另行召開的會議上以通過決議案(於有關會議上獲不少於四分之三的大多數投票通過)批准的情況下，任何相關類別股份附有的權利(在不抵觸任何

附錄六 本公司組織章程及開曼群島法律概要

類別股份當時附有的任何權利或限制的情況下)方可作出更改或廢除。細則內有關本公司股東大會或其議事程序的所有規定經必要修訂後均適用於另行召開的各會議，惟所需法定人數須為一名或以上持有或由受委代表持有相關類別已發行股份面值最少三分之一的人士(惟倘上文界定的法定人數未有出席該等持有人的任何續會，則出席股東將構成法定人數)，而在該類別股份當時附帶的任何權利或限制規限下，該類別各股東於投票表決時可就其持有該類每股股份投一票。

在有關類別股份當時附有的任何權利或限制的規限下，所發行附有優先或其他權利的該類別股份的持有人獲賦予的權利均不因(其中包括)設立、配發或發行與該等股份享有相同地位或遜於該等股份的股份，或因本公司贖回或購買任何類別股份，而視為已作出重大不利更改或廢除。

(e) 股份轉讓

股份轉讓可以通用格式的轉讓契據，或以董事批准的任何其他格式轉讓文件達成。所有轉讓契據均須存置於本公司註冊辦事處或董事可能指定的任何其他地點。轉讓契據須由轉讓人與承授人雙方或其代表簽署，惟董事會可在其認為適當的任何情況下酌情豁免承授人簽署轉讓契據。承授人就有關股份於股東名冊登記名字前，轉讓人仍視為股份的持有人。倘轉讓人或承授人提出要求，董事會可議決就一般情況或任何特別情況接納以機印簽署的轉讓契據。

董事會可全權酌情決定拒絕登記任何未繳足股款或本公司有留置權的股份的轉讓，而毋須提供任何理由。

除非(i)已就所提交的轉讓契據向本公司繳納[●]之最高費用或董事不時規定的較低費用，(ii)轉讓文據(如適用)已繳付適當印花稅，(iii)轉讓文據僅涉及一類股份，(iv)轉讓文據已連同有關股票及董事會可合理要求證明轉讓人的轉讓權的其他證據(及倘轉讓契據由其他人士代為簽署，則須出具該人士的授權書)送達本公司，(v)倘過戶予聯名持有人，則股份過戶予該等聯名持有人的的人數不超過四名，及(vi)有關股份不附本公司名下的任何留置權，否則董事會可拒絕承認任何轉讓契據。

[●]或本公司按細則規定以電子通訊方式或在任何報章以廣告方式[●]後，可暫停辦理股份過戶登記手續，其時間及限期可由董事不時決定，惟各年暫停辦理股份過戶登記或股東名冊登記之期間不得超過30日，或股東可能透過普通決議案決定的較長期限，惟該期限於任何年內不得延長至60天以上。

附錄六 本公司組織章程及開曼群島法律概要

(f) 本公司購回本身股份的權力

開曼群島公司法及細則授權本公司可在若干限制下購回本身股份，惟董事會僅可代表本公司行使該權力。

(g) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無任何關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

(h) 股東週年大會的規定

除採納細則當年外，本公司須每年舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點由董事會決定。股東週年大會舉行日期不得超過上屆股東週年大會召開日期起計15個月。只要本公司第一屆股東週年大會於採納細則後18個月內舉行，則毋須於註冊成立當年或緊接的隨後一年內舉行。

(i) 會議通告及於會上進行的事項

發出不少於21個完整日及不少於20個完整營業日的通知後方可召開股東週年大會，為建議通過特別決議案而召開的任何股東特別大會須於發出最少21個完整日及不少於10個完整營業日的通知後方可召開。所有其他股東特別大會須於發出最少14個完整日及不少於10個完整營業日的通知後方可召開。會議通知須註明時間、地點及議程，以及將於會上提呈考慮的決議案詳情，倘有特別事項(定義見細則)，會議通知亦應載列該事項的一般性質。各次股東大會的通知均須向本公司全體股東(倘屬聯名持有人，則向名列股東名冊首位的聯名持有人發出通知即可)、本公司核數師、每名董事及替任董事作出。

即使本公司召開會議的通知時間不足上述時間(倘上市規則准許)，惟經下列人士同意後，會議視作已正式召開：

- (i) (倘召開股東週年大會)經本公司有權出席會議並投票的全體股東或其受委代表同意；及
- (ii) (倘召開任何其他會議)經有權出席會議並投票的大多數股東(即合共持有賦予該權利的已發行股份面值不少於百分之九十五的大多數股東)同意。

除下列事項外，在股東大會上進行的所有事項均視為特別事項：(a)宣派及批准分派股息；(b)審議賬目、資產負債表，及董事或本公司核數師的任何報告；(c)選舉董事(不論輪值告退或替代退任董事)；(d)委任本公司核數師及其他高級人員；(e)釐定本公司核數師的薪酬，並就董事薪酬或額外薪酬進行投票；(f)向董事授出有關提呈發售、配發或以其他方式出售本公司股本中的未發行股份(佔本公司現有已發行股本面值不超過百分之二十)，或有關就該等股份授出購股權的任何授權或權限；及(g)向董事授出有關購回本公司證券的任何授權或權限。

附錄六 本公司組織章程及開曼群島法律概要

除非有關特別事項的通告在召開會議的通告中已有列出，否則未經所有有權收取該會議通告的本公司股東的同意，任何股東大會上均不得進行任何特別事項。

(j) 會議及另行召開的類別會議的法定人數

任何大會在處理事項時如未達法定人數，則不可處理任何事項。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩位親自出席並有權投票的股東（或倘股東為公司，則其正式授權代表）或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別股東會議（續會除外）所需的法定人數，為持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的一名或多名親自或由受委代表出席的人士。

根據細則，倘公司為股東，且其正式授權代表為該公司董事通過決議案委任或該公司其他監管機構委任的人士，作為其代表出席本公司有關股東大會或本公司任何類別股東的有關股東大會，則該公司即視為親身出席該等大會。

(k) 特別／普通決議案 — 須以大多數票通過

根據細則，本公司的特別決議案須獲有權於股東大會（須根據細則正式發出股東大會通知，指明擬提呈的決議案為特別決議案）上親身投票的股東或（如股東屬公司）其正式授權代表或（如允許受委代表）受委代表以不少於四分之三的大多數票通過，或由有權於本公司股東大會上投票的所有本公司股東以書面通過。

本公司須於任何特別決議案通過後十五天內將副本送呈開曼群島公司註冊處。

根據細則所載定義，普通決議案指在股東大會（須按照細則正式發出股東大會通知，指明擬提呈的決議案為特別決議案）上，獲有權親身投票的股東或（如股東屬公司）其正式授權代表或（如允許受委代表）受委代表以簡單大多數票通過，或有權於本公司股東大會上投票的所有本公司股東以書面通過的決議案。

(l) 投票權

在股份當時所附任何投票特權或限制或細則規限下，在任何股東大會上如以投票方式表決，則每名親自出席的股東或其受委代表或（如股東屬公司）其正式授權代表，每持有一股繳足股份即可投一票，惟於催繳股款或分期股款前已就股份繳付或入賬列為實繳的股款，就上述情況而言不得視作實繳股款。凡有權投多於一票的股東均不必盡投其票，亦不必以同一方式盡投其票。

於任何股東大會提呈表決的決議案須以投票方式表決，惟大會主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決則除外。

附錄六 本公司組織章程及開曼群島法律概要

倘本公司股東為一間認可結算所(或其代理人)，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則該授權應列明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士應視作已獲正式授權而毋須出示其他有關證據，且應有權代表該認可結算所(或其代理人)行使假設其為該認可結算所(或其代理人)所持本公司股份的登記持有人的相同權力。

(m) 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任另一名人士為其受委代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東，可委任多於一名受委代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及投票。受委代表不必為本公司股東，且有權代表個人股東行使相同權力。此外，代表個人股東或法團股東之一名或多名受委代表有權代表股東行使該股東可行使的相同權力。

(n) 賬目與審計

董事會須安排保存有關本公司收支款項、收支事項及本公司物業、資產、信貸及負債的真確賬目，以及開曼群島公司法所規定的，或真確中肯反映本公司事務及解釋其交易所必需的全部其他事項的真確賬目。

會計紀錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並須供任何董事隨時查閱。除非法律授權或董事會或本公司於股東大會授權，否則任何股東(董事除外)概無權查閱本公司的任何賬目或賬冊或有關文件。

每份將於股東大會向本公司提呈的資產負債表及損益賬(包括法律規定須夾附的全部文件)，連同董事會報告的印製本及核數師報告，須於大會日期不少於21日前並於發出股東週年大會通知時，一併寄發予每位按照細則條文有權收取本公司股東大會通告的人士。然而，在遵守所有適用法律、法規及條例的情況下，本公司可向該等人士寄發一份摘錄自本公司年度賬目及董事會報告的財務報表概要(其格式及所載資料須符合適用法例及條例的規定)代替，惟任何該等人士均可向本公司發出書面通知，要求本公司除財務報表概要外，向其另外寄發本公司年度財務報表及有關董事會報告的完整印製本。

本公司須委任核數師，其委任條款、任期及職責於所有時間均受細則的條文規限。核數師的薪酬須由本公司於股東大會上釐定，或按照股東所決定的方式釐定。

附錄六 本公司組織章程及開曼群島法律概要

本公司的財務報表須由核數師按照公認審計準則審計。核數師須按照公認審計準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提呈核數師報告。本文件所指的公認審計準則，可以是開曼群島以外的某個國家或司法權區的審計準則。如屬該種情況，則財務報表及核數師報告須披露此事實及有關國家或司法權區的名稱。

(o) 股息及其他分派方法

根據開曼群島公司法，本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟該等股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定，可動用本公司的利潤（不論屬已變現或未變現）或董事認為不再需要的由利潤中撥出的任何儲備宣派及派付股息。如以普通決議案獲得批准，則亦可動用根據開曼群島公司法就此批准的股份溢價賬或任何其他基金或賬目宣派及派付股息。

除任何股份所附權利或其發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的實繳股款數額宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份所繳付的股款，不會視為股份的實繳股款；及(ii)一切股息須按就有關股份已實繳的款額或派付股息的任何期間，按比例分配及派付。如股東現時欠付本公司催繳股款或其他款項，則董事可從本公司向彼等派發的任何股息或支付的其他款項，或從就任何股份須向彼等支付的其他款項中，扣除欠付的全部數額（如有）。

凡董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決：(a)以配發入賬列為繳足股份的方式支付全部或部分該等股息，惟有權獲派股息的股東將有權選擇以現金方式收取該等股息（或其部分）以代替有關配發；或(b)有權獲派有關股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份，以代替董事會認為合適的全部或部分股息。本公司亦可在董事會建議下，藉普通決議案就本公司的任何特定股息議決以配發入賬列為繳足的股份的方式支付全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替有關配發的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他應付款項，均可以支票或股息單形式支付，按持有人的登記地址郵寄至持有人，或（如屬聯名持有人）按本公司股東名冊中有關股份的登記名列首位的持有人的地址寄予該名持有人，或按持有人或聯名持有人以書面指示的地址寄往所指示的有關人士。除持有人或聯名持有人另有指示外，上述每張支票或股息單均以持有人為抬頭人，或（如屬聯名持有人）以本公司股東名冊中有關股份的登記名列首位的持有人為抬頭人，郵誤風險概由有關持有人承擔，而有關支票或股息單一經發出銀行兌現，即本公司已充分履行責任。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士，可就該等聯名持有人所持股份的任何應付股息或其他款項或可分派財產發出有效收據。

凡董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會即可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分該等股息。

附錄六 本公司組織章程及開曼群島法律概要

宣派後一年未獲認領的所有股息或紅利，均可在獲認領前由董事會用作投資或其他用途，收入撥歸本公司所有，且本公司不會成為有關款項的受託人。宣派後六年仍未獲認領的所有股息或紅利，均可由董事會沒收且復歸本公司所有。

本公司就任何股份派付的股息或其他款項概不付息。

(q) 催繳股款及沒收股份

在遵守細則及配發條款的情況下，董事會可不時向股東催繳所持股份中尚未繳付的任何款項（不論按股份的面值或溢價）。如任何催繳股款或分期股款截至指定付款日期仍未繳付，則欠款人士須按年息八厘支付欠款自指定付款日期至實際付款日期的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分利息。如董事會認為恰當，則可向任何願意預繳股款的股東收取股東所持股份的全部或部分未催繳及未付股款或應付分期股款（以現金或現金等值項目繳付），而本公司可就預繳的全部或部分款項，按股東與董事會可能協定的利率（未獲普通決議案批准不得超過年息八厘）支付利息。

如股東未能於指定付款日期支付催繳股款或有關獲部份付款股份的分期股款，則董事會可向股東發出不少於14個完整日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計的利息，並聲明如截至指定時間仍未付款，則會沒收被催繳股款的股份。

如股東不按通知規定辦理，則董事會可於發出通知後至付清通知所要求繳付的款項前的任何時間通過決議案沒收所發通知涉及的股份。沒收包括被沒收股份的已宣派但未在沒收日期前實際支付的全部股息及紅利。

被沒收股份的人士不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日期應就該等股份付予本公司的全部款項，惟本公司收到被沒收股份未繳款項的全數付款時，該責任即終止。

(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法律載有保障本公司股東的若干補救方法，概述於本附錄六第3(f)段。

(s) 清盤程序

本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案，但本公司因未能償還到期債務而須自動清盤的決議案須為普通決議案。

在清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：(i)倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產足夠償還清盤開始時的全部繳

附錄六 本公司組織章程及開曼群島法律概要

足股本，則剩餘資產將根據股東分別所持股份繳足股款的數額按比例分配；及(ii)倘本公司清盤，且可供分配予股東的資產不足夠償還全部繳足股本，則該等資產的損失盡可能根據開始清盤時，股東分別持有的繳足或應繳足股本比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或由法院強令清盤)，清盤人可在獲得普通決議案授權及開曼群島公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產(不論該等資產為一類或多類不同的財產)以現金或實物方式分派予股東，且清盤人可就上述分派的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得相同授權的情況下，將任何部分資產授予清盤人在獲得相同授權的情況下認為適當的以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強逼分擔人接受任何負有債務的股份或其他財產。

(t) 無法聯絡的股東

根據細則，倘(i)就有關股份的股息應以現金支付予相關股份持有人的所有支票或認股權證(總數不少於三張)在12年內仍未兌現；(ii)12年期限屆滿時，本公司於該限期內並無收到任何消息顯示該股東仍存在；及(iii)12年期限屆滿後，本公司以廣告形式刊發通告表示有意出售該等股份，且由刊登廣告日期起計三個月已經屆滿，則本公司可出售該等無法聯絡股東的任何股份。出售該等股份所得款項淨額歸本公司所有，而本公司收到該所得款項淨額後，即欠該前股東一筆相等於該所得款項淨額的債項。

(u) 認購權儲備

細則規定，在開曼群島公司法未予禁止及在遵守開曼群島公司法的情況下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，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的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立，因此須根據開曼群島法律經營業務。以下為開曼群島公司法若干條文的概要，惟此概要並不表示已包括全部適用的約制及例外情況，亦不表示已總覽開曼群島公司法及稅務方面的全部事項，該等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的相應條文有所不同。

(a) 經營業務

本公司作為獲豁免公司，必須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司每年須向開

附錄六 本公司組織章程及開曼群島法律概要

曼群島公司註冊處提交年度報表存檔，並須按法定股本金額繳付費用。

(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，則須將相當於該等股份的溢價金額的款項總額撥入稱為「股份溢價賬」的賬項。視乎公司的選擇，該等條文可能不適用於該公司根據作為收購或註銷任何其他公司股份代價的任何安排而配發及按溢價發行的股份溢價。開曼群島公司法規定，公司可根據組織章程大綱及細則的條文(如有)動用股份溢價賬，以(a)支付分派或股息予股東；(b)繳足公司的未發行股份，以向股東發行繳足紅股；(c)以開曼群島公司法第37條規定的任何方式；(d)撇銷公司開辦費用；及(e)撇銷發行公司股份或債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非在緊隨建議派付分派或股息的日期後，公司仍有能力償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東派付分派或股息。

開曼群島公司法規定，經開曼群島大法院(「法院」)確認及組織章程細則許可的情況下，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減股本。

於二零一三年五月二十七日有條件採納的大綱及細則載有若干保障特別類別股份持有人的條文，規定在修訂其權利前須獲其同意。作出有關修訂前，須先獲得該類別已發行股份指定比例的持有人同意，或該等股份的持有人在另行召開的會議上通過決議案批准。

(c) 資助購買公司或其控股公司的股份

在不違反所有適用法律的情況下，本公司可資助本公司、其附屬公司、其控股公司或該控股公司的任何附屬公司的董事及員工，購買本公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在遵守所有適用法律的情況下，本公司可資助受託人為本公司、其附屬公司、本公司的任何控股公司或任何該等控股公司的任何附屬公司的員工(包括受薪董事)的利益，收購並持有本公司股份或任何該等附屬公司或控股公司的股份。

開曼群島對公司資助另一名人士購買或認購公司本身或其控股公司的股份並無任何法定限制。因此，倘公司董事審慎履行職責、為正確目的且符合公司利益忠實行事時認為可妥當提供資助，則公司可以公平基準適當提供資助。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

在遵守開曼群島公司法條文的情況下，如組織章程細則許可，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，如組織章

附錄六 本公司組織章程及開曼群島法律概要

程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘組織章程細則並無批准購回的方式及條款，則在最初未獲公司以普通決議案授權購回的方式及條款前，公司不得購回任何本身股份。除非有關股份已全數繳足，否則公司不得贖回或購回任何本身股份。倘公司贖回或購回本身股份後導致除持作庫存股份的股份外，再無任何已發行股份，則公司不可贖回或購回任何本身股份。除非於緊隨建議付款的日期後，公司仍有能力償還日常業務中到期的債務，否則公司以股本贖回或購回本身股份乃屬違法。

公司並無被禁止購回本身認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件並在其規限下購回本身認股權證。開曼群島法律並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的明確條文，且公司董事可運用公司組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

根據開曼群島法律，附屬公司可持有其控股公司的股份，亦可在若干情況下購買該等股份。

(e) 股息與分派

除開曼群島公司法第34條外，並無有關派發股息的法定條文。根據英國案例法(於開曼群島視為有說服力)，股息僅可從公司利潤分派。此外，開曼群島公司法第34條容許公司(在通過償債能力測試及遵守公司組織章程大綱及細則的條文(如有)的情況下)動用股份溢價賬派付股息及分派。

(f) 保障少數股東

預期開曼群島法院一般會參考英國案例法的判例，允許少數股東對下述事項提出代表訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：(a)超越公司權限或非法行為，(b)欺詐少數股東而過失方為公司控權人的行為，及(c)須以特定(或特別)大多數票通過的決議案以違規方式通過。

倘公司(並非銀行)擁有拆分為股份的股本，則法院可根據持有該公司已發行股份不少於五分之一的股東的申請，委派調查員調查該公司的業務，並按法院指定方式呈報結果。

公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤屬公平公正，則可發出清盤令或(作為清盤令的替代)發出以下命令：(a)規管日後公司事務處理的命令；(b)要求公司停止進行或不得繼續進行遭入稟人投訴的行為或作出遭入稟人投訴其未有作出的行為的命令；(c)授權入稟人按法院可能指示的條款以公司名義並代表公司提出民事訴訟的命令；或(d)規定由其他股東或公司本身購買公司任何股東的股份並(倘由公司本身購買)相應削減公司股本的命令。

附錄六 本公司組織章程及開曼群島法律概要

一般而言，股東對公司的申索須根據適用於開曼群島的一般合約法或民事侵權法，或根據公司的組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 管理層

開曼群島公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限。然而，法律一般規定公司的每名高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及履行本身職責時，須以公司的最佳利益為前提而誠信行事，並以合理審慎人士於類似情況下應有的謹慎、盡職及技巧處事。

(h) 會計與審計規定

開曼群島獲豁免公司須安排存置有關(i)公司全部收支款項以及收支事項；(ii)公司全部銷貨與購貨紀錄；及(iii)公司資產及負債的適當賬冊，包括(如適用)合約及發票等重大相關文件。倘賬冊不能真實中肯反映公司事務狀況及解釋交易，則不會視為已適當存置賬冊。開曼群島獲豁免公司於編製所有賬冊後須將其保留至少五年的時間。

(i) 外匯管制

開曼群島並無任何外匯管制規例或貨幣限制。

(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，本公司已獲內閣總督承諾：

- (i) 開曼群島就利潤、收益、收入或增值徵稅制訂的法律，概不適用於本公司或其業務；及
- (ii) 本公司不必就其股份、債券或其他責任繳交上述稅項或任何遺產稅或承繼稅。

對本公司的承諾將自二零一零年七月二十日起有效20年。開曼群島現時對個人或公司的利潤、收益、收入或增值均不徵收任何稅項，亦無承繼稅或遺產稅。除不時可能因在開曼群島司法權區內簽立若干文據或將該等文據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) 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份的轉讓並不徵收印花稅，惟於開曼群島持有土地權益的公司的股份轉讓除外。

(l) 給予董事貸款

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。

附錄六 本公司組織章程及開曼群島法律概要

(m) 查閱公司紀錄

根據開曼群島公司法，本公司股東並無查閱或獲得公司股東名冊或公司紀錄副本的一般權利。然而，本公司細則可能賦予該等權利。

根據組織章程細則的規定，獲豁免公司可於董事不時認為適當的開曼群島境內外地點設立股東名冊總冊及任何分冊。獲豁免公司亦可就其上市股份存置一份獨立的股東名冊。開曼群島公司法並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處提交股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料，不會供公眾查閱。

(n) 清盤

公司可根據法院命令、自動或在法院監督下清盤。法院有權在若干特定情況下(包括在法院認為將公司清盤屬公平公正的情況下)頒令清盤。

公司可在下列事件發生時自動清盤：(a)當其組織章程大綱或細則訂定的公司期限(如有)屆滿時；(b)出現組織章程大綱或細則所規定公司須清盤的情況(如有)；(c)公司通過特別決議案議決公司須自動清盤；或(d)公司通過普通決議案議決公司因未能償還到期債務而須自動清盤。倘公司自動清盤，則公司須由清盤開始時起停止營業，但有利於清盤則可繼續營業。

倘公司有償債能力(公司董事須就此提供法定聲明)，則公司可由股東以特別決議案進行清盤，而有關清盤毋須法院監督。除非根據公司組織章程大綱及細則規定已指定一名或多名人士為公司清盤人，否則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的事務及分派資產。

另一方面，倘公司的財務狀況屬於董事不能作出償債能力聲明的狀況，則公司將由股東以普通決議案方式發起清盤，並會在法院的監督下進行。在該情況下，將須委任一名持牌清盤從業員為清盤人(稱為「正式清盤人」)。法院可決定在正式清盤人出任時是否須給予任何和何等抵押；倘並無委任正式清盤人或無人擔任該職位，則公司全部財產將由法院保管。法院或會委任海外執業者與合資格清盤從業員共同行事。倘某名人士持有開曼群島清盤從業員規例列明的資格，則該名人士合乎資格擔任正式清盤人。法院可委任一名海外執業者與合資格清盤從業員共同行動。

待委任清盤人後，公司事務將完全由清盤人接管，且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，並根據優先債權人及有抵押債權人的權利及任何從屬協議或抵銷或對銷申索權利，償還公司

附錄六 本公司組織章程及開曼群島法律概要

欠債權人的債務(如資產不足償還全部債務則按比例償還)，並確定分擔人(股東)的名單及根據其股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

待公司事務完全結束後，清盤人即須編製清盤賬目，顯示清盤過程及公司財產處置情況，並必須在其後召開公司股東大會向公司提呈賬目及加以闡釋。清盤人須於舉行大會最少21日前，按公司組織章程細則授權的任何形式，向各分擔人發出列明會議時間、地點及目的的通知，並於開曼群島憲報刊登。

(o) 重組

法定條文規定，進行重組及合併須在為此而召開的大會獲得佔出席大會的股東、類別股東或債權人(視乎情況而定)的百分之七十五價值的大多數人贊成，且其後須獲法院批准。雖然有異議的股東有權向法院表示，其認為申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實行為，則法院不甚可能僅因此理由而否決該項交易。

(p) 合併與整合

開曼群島公司法規定，任何兩家或以上開曼群島股份有限公司(獨立投資組合公司除外)均可按照開曼群島公司法合併或整合。在相關境外司法權區法律允許該等合併或整合的前提下，開曼群島公司法亦容許一家或多家開曼群島公司與一家或多家境外公司合併或整合。

倘一家或多家開曼群島公司進行合併或整合，合併或整合計劃書須按照開曼群島公司法得到每家擬合併公司的董事批准。該計劃其後必須經每家擬合併公司以股東特別決議案方式及該擬合併公司的組織章程細則訂明的其他授權(如有)方式授權。

倘一家開曼群島母公司正與其一家或多家開曼群島附屬公司合併，而若合併計劃的副本分發予擬合併各附屬公司的每名股東，則毋須股東同意(除非股東另有協定則當別論)。

為促成一家或多家開曼群島公司與一家或多家境外公司合併或整合，除遵守適用於開曼群島公司合併或整合(僅與開曼群島公司有關)的許可規定外，該合併或整合亦須遵守境外公司的章程文件及境外司法權區適用法律。

(q) 強制性收購

倘一家公司提出要約收購另一家公司的股份，且在提出收購要約後四個月內，持有與收購要約有關的股份不少於百分之九十的人士接納有關要約，則要約人在上述四個月期滿後的兩個月內可隨時以指定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購要約條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一個月內向法院提出申請。反對收購的股東須證明

附錄六 本公司組織章程及開曼群島法律概要

法院應行使其酌情權，惟除非有證據顯示要約人與接納要約的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結的行為，以利用不公平手法逼退少數股東，否則法院不甚可能行使該酌情權。

(r) 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司組織章程細則對高級人員及董事作出彌償保證的數額，除非法院認為此乃違反公眾政策(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問 Walkers 已向本公司發出一份意見函，概述開曼群島公司法的若干內容。按[●]一段所述，該意見函及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，或欲了解該法律與其較熟悉的任何司法權區的法律間的差異，應尋求獨立法律意見。

A. 有關本集團的其他資料

1. 註冊成立

本公司於二零一零年六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，已於香港中環夏慤道12號美國銀行大廈605室設立營業地點，並於二零一三年四月三十日按相同地址根據香港公司條例第XI部註冊為海外公司。陳思翰先生已獲委任為接收傳票及通知的代理人，代為接收送達上述地址的傳票及通知。由於在開曼群島註冊成立，本公司的企業架構與組織章程大綱及細則須遵守開曼群島的相關法律。本公司的組織章程大綱及細則有關條文與開曼群島公司法若干有關方面的概要載於本文件附錄六。

2. 股本變動

本公司於註冊成立當日的法定股本為50,000美元，分為5,000,000股每股面值0.01美元的股份。下文載列本公司自註冊成立當日以來的股本變動：

- (a) 二零一零年六月二十二日，本公司向初始認購人 Codan Trust Company (Cayman) Limited 配發及發行1股面值0.01美元的股份。該股份於同日轉讓予五洲國際集團；
- (b) 二零一一年十一月二十九日，五洲國際集團向盛凱轉讓所持本公司全部股權，即1股面值0.01美元的股份；及
- (c) 二零一二年八月十三日，本公司法定股本增至100,000,000美元，分為10,000,000,000股每股面值0.01美元的股份。同日，本公司將股份溢價賬中的34,221,619.13美元(即按面值繳足有關股本所需金額)撥充資本，向盛凱發行及配發3,422,161,913股按面值入賬列作繳足的股份。

二零一三年五月二十七日，通過一項股東決議案批准(其中包括)[●]，有關詳情載於下文。倘若只有[●]悉數獲行使，則[●]股股份將按入賬列作繳足的股份配發及發行，而[●]股股份將仍未發行。除因行使[●]或可能根據購股權計劃授出的任何購股權外，本公司目前無意發行任何法定但未發行股本，且未獲股東於股東大會事先批准，不會發行股份而實際改變本公司的控制權。

除上文所披露者外，自註冊成立日期以來，本公司股本並無任何變動。

4. 本集團附屬公司的股本變動

附錄一所載會計師報告有提及本公司的附屬公司。以下為本文件日期前兩年內本公司附屬公司的股本(或註冊資本，視情況而定)變動情況：

無錫龍騰

二零一一年七月二十九日，無錫龍騰的註冊資本由人民幣20百萬元增至人民幣50百萬元，已悉數繳足。

五洲商業運營

二零一一年八月十八日，五洲商業運營的註冊資本由人民幣1百萬元增至人民幣50百萬元，並已悉數繳足。

無錫中南

二零一二年三月一日，無錫中南的註冊資本由人民幣20百萬元增至人民幣36.614百萬元，並已悉數繳足。

南通五洲

二零一一年十月八日，南通五洲的註冊資本由人民幣8百萬元增至人民幣80百萬元，並已悉數繳足。

襄陽五洲

二零一二年六月二十七日，襄陽五洲的註冊資本由人民幣20百萬元增至人民幣100百萬元，並已悉數繳足。

除上文所述外，本公司附屬公司在本文件日期前兩年內並無其他股本變動。

五洲哥倫布射陽

二零一三年一月十日，五洲哥倫布射陽的註冊資本由25百萬美元增至人民幣157.2825百萬元。其中人民幣32百萬元的股本已繳足。

無錫五洲裝飾城

二零一三年一月二十五日，無錫五洲裝飾城的註冊資本由人民幣70百萬元增至人民幣100百萬元，已悉數繳足。

B. 有關本公司業務的其他資料

1. 重大合約概要

本公司於緊接本文件刊發日期前兩年內曾訂立以下並非於日常業務過程中訂立的重大或可屬重大合約：

- (1) 無錫五洲投資及五洲商業運營於二零一一年十一月十八日簽訂的股權轉讓協議，無錫五洲投資將其於無錫商業管理持有的全部權益轉讓予五洲商業運營，代價為人民幣5百萬元；
- (2) 無錫五洲投資、盛凱及香港五洲於二零一一年十一月二十八日簽訂的股權轉讓協議，無錫五洲投資及盛凱將彼等於無錫五洲裝飾城分別持有的62%及38%權益轉讓予香港五洲，代價分別為53,251,533港元及32,638,036港元；
- (3) 舒策丸及無錫五洲裝飾城於二零一一年十二月七日簽訂的股權轉讓協議，舒策丸將其於五洲商業運營持有的0.98%權益轉讓予無錫五洲裝飾城，代價為人民幣0.49百萬元；

附錄七

法定及一般資料

- (4) 五洲國際集團投資、無錫五洲投資及香港五洲於二零一一年十二月八日簽訂的股權轉讓協議，五洲國際集團投資及無錫五洲投資將彼等於杭州龍安分別持有的80%及20%權益轉讓予香港五洲，代價分別為人民幣190,059,000元及人民幣47,514,750元；
- (5) 香港五洲與交通銀行股份有限公司香港分行於二零一二年二月二十七日訂立的貸款確認函，其中交通銀行股份有限公司香港分行同意向香港五洲提供本金額合共不多於100百萬港元的貸款融資，以及交通銀行股份有限公司香港分行與香港五洲就該筆貸款訂立的一般協議；
- (6) 交通銀行股份有限公司香港分行與五洲國際投資於二零一二年三月一日訂立的擔保契據，五洲國際投資同意就交通銀行股份有限公司香港分行向香港五洲提供的貸款支付及清償香港五洲欠付交通銀行股份有限公司香港分行的到期債務或負債；
- (7) 交通銀行股份有限公司香港分行與本公司於二零一二年三月一日訂立的擔保契據，本公司同意就交通銀行股份有限公司香港分行向香港五洲提供的貸款支付及清償香港五洲欠付交通銀行股份有限公司香港分行的到期債務或負債；
- (8) 交通銀行股份有限公司香港分行與本公司於二零一二年三月一日訂立的彌償契據，本公司同意於發生違約事件時因應交通銀行股份有限公司香港分行的要求向其提供彌償；
- (9) 無錫五洲投資與交通銀行股份有限公司香港分行於二零一二年三月一日訂立的擔保協議，無錫五洲投資同意擔任有關香港五洲與交通銀行股份有限公司香港分行之間貸款的擔保人；
- (10) 香港五洲及舒策城於二零一二年三月五日簽訂的貸款協議，其中舒策城同意預付18百萬港元予香港五洲；
- (11) 無錫五洲裝飾城與交通銀行股份有限公司無錫分行及交通銀行股份有限公司香港分行於二零一二年三月六日訂立的委託協議，無錫五洲裝飾城同意就香港五洲與交通銀行股份有限公司香港分行之間的貸款在交通銀行股份有限公司無錫分行存入委託金人民幣87.3百萬元；
- (12) 無錫五洲投資及無錫五洲裝飾城於二零一二年三月七日簽訂的股權轉讓協議，無錫五洲投資將其於無錫中南持有的全部權益轉讓予無錫五洲裝飾城，代價為人民幣36.614百萬元；
- (13) 無錫五洲裝飾城、香港五洲、交通銀行股份有限公司無錫分行及交通銀行股份有限公司香港分行訂立的四方操作協議，其中香港五洲同意將貸款用於指定用途，而無錫五洲裝飾城同意於交通銀行股份有限公司無錫分行存入指定金額的存款；

附錄七

法定及一般資料

- (14) 五洲國際投資、香港五洲及交通銀行股份有限公司香港分行於二零一二年四月十七日訂立的股份抵押，其中五洲國際投資將香港五洲的1股股份向交通銀行股份有限公司香港分行進行抵押；
- (15) 香港五洲與交通銀行股份有限公司香港分行於二零一二年四月十七日訂立的債券，其中香港五洲向交通銀行股份有限公司香港分行給予資產擔保；
- (16) 無錫五洲投資及無錫五洲裝飾城於二零一二年四月十九日簽訂的股權轉讓協議，無錫五洲投資將其於無錫龍祥持有的51%權益轉讓予無錫五洲裝飾城，代價為人民幣10.2百萬元；
- (17) 黃徐鋒及無錫五洲裝飾城於二零一二年四月二十八日簽訂的股權轉讓協議，黃徐鋒將其於鹽城五洲持有價值人民幣2百萬元的權益轉讓予無錫五洲裝飾城，代價為人民幣2百萬元；
- (18) 無錫五洲投資與無錫五洲裝飾城分別於二零一二年五月二十一日及二零一二年五月二十九日簽訂的股權轉讓協議及股權轉讓補充協議，無錫五洲投資將其於無錫龍安持有的52.4%權益轉讓予無錫五洲裝飾城，代價為人民幣33.186百萬元；
- (19) 深圳五洲與無錫五洲裝飾城分別於二零一二年五月二十一日及二零一二年五月二十八日簽訂的股權轉讓協議及股權轉讓補充協議，深圳五洲將所持無錫龍安11.9%權益轉讓予無錫五洲裝飾城，代價為人民幣7.536百萬元；
- (20) 深圳五洲與上海合和易誠投資顧問有限公司於二零一二年五月二十一日簽訂的股權轉讓協議，深圳五洲將所持無錫龍安11.9%權益轉讓予上海合和易誠投資顧問有限公司，代價為人民幣7.14百萬元；
- (21) 深圳五洲與深圳市僑城假日投資發展有限公司於二零一二年五月二十一日簽訂的股權轉讓協議，深圳五洲將所持無錫龍安12.8915%權益轉讓予深圳市僑城假日投資發展有限公司，代價為人民幣7.7349百萬元；
- (22) 深圳五洲與無錫恆利德投資諮詢有限公司於二零一二年五月二十一日簽訂的股權轉讓協議，深圳五洲將所持無錫龍安10.9085%權益轉讓予無錫恆利德投資諮詢有限公司，代價為人民幣6.5451百萬元；
- (23) 五洲國際集團投資、盛凱及香港五洲於二零一二年八月十五日簽訂的指讓契據，五洲國際集團投資將其應收香港五洲30百萬元款項的權利轉讓予盛凱；
- (24) 鄭延輝及無錫龍安於二零一二年十一月十四日簽訂的股權轉讓協議，無錫龍安將其於無錫龍安裝潢持有的全部權益轉讓予鄭延輝，代價為人民幣0.5百萬元；

附錄七

法定及一般資料

- (25) 香港五洲與中國民生銀行股份有限公司香港分行於二零一二年十二月十三日簽訂的貸款確認函，當中包括中國民生銀行股份有限公司香港分行同意向香港五洲提供本金總額不超過150百萬港元的定期貸款融資，以及中國民生銀行股份有限公司香港分行與香港五洲就該筆貸款訂立的一般協議；
- (26) 香港五洲與鹽城五洲於二零一二年十二月十七日簽訂的資本轉讓協議，香港五洲將應付五洲哥倫布射陽12.25百萬美元的注資款(相當於五洲哥倫布射陽49%的股權)轉讓予鹽城五洲，代價為1美元；
- (27) 無錫中南與南通澤盛投資有限公司於二零一三年一月十日訂立之股權轉讓協議，無錫中南向南通澤盛投資有限公司轉讓所持南通商業投資20%權益，代價為人民幣4百萬元；
- (28) 無錫中南與無錫唯禾信息諮詢有限公司於二零一三年一月十日訂立之股權轉讓協議，無錫中南向無錫唯禾信息諮詢有限公司轉讓所持南通商業投資5%的權益，代價為人民幣1百萬元；
- (29) 盛凱、舒策城、舒策丸及本公司就盛凱、舒策城及舒策丸向本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)提供的若干稅項及訴訟彌償而於二零一三年五月十八日訂立之彌償保證契據，詳情載於本節「F.其他資料 — 2.稅項及其他彌償保證」一段；及
- (30) 盛凱、舒策城、舒策丸及本公司就盛凱、舒策城及舒策丸向本公司作出的不競爭承諾而於二零一三年五月十八日訂立之不競爭契約，詳情載於「與控股股東的關係」一節；

2. 知識產權

截至最後可行日期，本集團已註冊／申請註冊以下知識產權。

(A) 商標

截至最後可行日期，本集團為以下於中國註冊之商標的擁有人：

編號	商標	註冊		類別	註冊編號	生效日期	截止日期
		擁有人名稱	註冊地點				
1.		無錫五洲 裝飾城	中國	36	1357475	二零一零年 一月二十一日	二零二零年 一月二十日
2.		無錫五洲 裝飾城	中國	43	5041642	二零零九年 七月七日	二零一九年 七月六日
3.		無錫五洲 裝飾城	中國	43	5041638	二零零九年 七月七日	二零一九年 七月六日

附錄七

法定及一般資料

編號	商標	註冊		類別	註冊編號	生效日期	截止日期
		擁有人名稱	註冊地點				
4.		無錫五洲 裝飾城	中國	36	5041640	二零零九年 七月七日	二零一九年 七月六日
5.		無錫五洲 裝飾城	中國	41	5041643	二零零九年 五月二十八日	二零一九年 五月二十七日
6.		無錫五洲 裝飾城	中國	35	5041645	二零零九年 四月二十八日	二零一九年 四月二十七日
7.		無錫五洲 裝飾城	中國	39	5041648	二零零九年 四月二十八日	二零一九年 四月二十七日
8.		無錫五洲 裝飾城	中國	20	5041651	二零零九年 四月二十一日	二零一九年 四月二十日
9.		無錫五洲 裝飾城	中國	21	5041650	二零零九年 四月二十一日	二零一九年 四月二十日
10.		無錫五洲 裝飾城	中國	6	6371204	二零一零年 二月二十八日	二零二零年 二月二十七日
11.		無錫五洲 裝飾城	中國	41	5041639	二零零九年 十一月十四日	二零一九年 十一月十三日
12.		無錫五洲 裝飾城	中國	35	5041641	二零零九年 九月二十一日	二零一九年 九月二十日
13.		無錫五洲 裝飾城	中國	36	5041644	二零零九年 七月七日	二零一九年 七月六日
14.		無錫五洲 裝飾城	中國	44	5041646	二零零九年 七月七日	二零一九年 七月六日
15.		無錫五洲 裝飾城	中國	37	5041649	二零零九年 七月七日	二零一九年 七月六日

附錄七

法定及一般資料

編號	商標	註冊		類別	註冊編號	生效日期	截止日期
		擁有人名稱	註冊地點				
16.		無錫五洲 裝飾城	中國	43	6371207	二零一零年 四月七日	二零二零年 四月六日
17.		無錫五洲 裝飾城	中國	42	5041647	二零零九年 十一月十四日	二零一九年 十一月十三日
18.		無錫五洲 裝飾城	中國	43	7178785	二零一零年 九月七日	二零二零年 九月六日
19.		無錫五洲 裝飾城	中國	36	7178787	二零一零年 九月二十一日	二零二零年 九月二十日
20.		無錫五洲 裝飾城	中國	37	7178784	二零一零年 九月二十一日	二零二零年 九月二十日
21.		無錫五洲 裝飾城	中國	35	7178786	二零一零年 九月十四日	二零二零年 九月十三日
22.		五洲 商業運營	中國	23	6677772	二零一零年 四月十四日	二零二零年 四月十三日
23.		無錫五洲 裝飾城	中國	19	5041652	二零一零年 三月二十八日	二零二零年 三月二十七日
24.		無錫五洲 裝飾城	中國	38	6371195	二零一零年 六月七日	二零二零年 六月六日
25.		無錫五洲 裝飾城	中國	37	6371196	二零一零年 六月七日	二零二零年 六月六日
26.		無錫五洲 裝飾城	中國	35	6371197	二零一零年 六月二十八日	二零二零年 六月二十七日
27.		無錫五洲 裝飾城	中國	27	6371198	二零一零年 四月二十八日	二零二零年 四月二十七日

附錄七

法定及一般資料


編號	商標	註冊		類別	註冊編號	生效日期	截止日期
		擁有人名稱	註冊地點				
28.		無錫五洲 裝飾城	中國	25	6371199	二零一零年 二月二十八日	二零二零年 二月二十七日
29.		無錫五洲 裝飾城	中國	24	6371200	二零一零年 四月二十八日	二零二零年 四月二十七日
30.		無錫五洲 裝飾城	中國	21	6371201	二零一零年 九月二十八日	二零二零年 九月二十七日
31.		無錫五洲 裝飾城	中國	20	6371202	二零一零年 九月二十八日	二零二零年 九月二十七日
32.		無錫五洲 裝飾城	中國	19	6371203	二零一零年 七月二十一日	二零二零年 七月二十日
33.		無錫五洲 裝飾城	中國	21	6371205	二零一零年 九月二十八日	二零二零年 九月二十七日
34.		無錫五洲 裝飾城	中國	21	6371206	二零一零年 九月二十八日	二零二零年 九月二十七日
35.		無錫五洲 裝飾城	中國	42	6371208	二零一零年 七月七日	二零二零年 七月六日
36.		無錫五洲 裝飾城	中國	41	6371209	二零一零年 九月十四日	二零二零年 九月十三日
37.		無錫五洲 裝飾城	中國	40	6371210	二零一零年 六月七日	二零二零年 六月六日
38.		無錫五洲 裝飾城	中國	39	6371211	二零一零年 七月七日	二零二零年 七月六日

附錄七

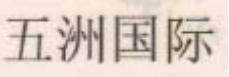
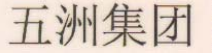
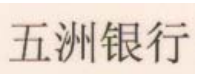
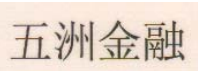
法定及一般資料

編號	商標	註冊		類別	註冊編號	生效日期	截止日期
		擁有人名稱	註冊地點				
39.		五洲商業 運營	中國	35	7393193	二零一一年 一月十四日	二零二一年 一月十三日
40.		五洲商業 運營	中國	41	7393166	二零一二年 四月二十八日	二零二二年 四月二十七日
41.		五洲商業 運營	中國	39	7393168	二零一二年 四月二十八日	二零二二年 四月二十七日
42.		五洲商業 運營	中國	38	7393174	二零一一年 十月二十一日	二零二一年 十月二十日
43.		五洲商業 運營	中國	37	7393180	二零一二年 八月十四日	二零二二年 八月十三日

截至最後可行日期，本集團已申請轉讓下列中國商標：


編號	商標	註冊	申請	類別	註冊編號	生效日期	截止日期	申請人名稱	申請日期
		擁有人名稱	地點						
1.		無錫五洲 投資	中國	37	7641910	二零一一年 一月十四日	二零二一年 一月十三日	無錫五洲 裝飾城	二零一二年 三月一日

截至最後可行日期，本集團已申請於中國註冊下列商標：

編號	商標	申請人名稱	申請地點	類別	申請編號	申請日期
1.		無錫五洲 裝飾城	中國	36	11311670	二零一二年 八月二十三日
2.		無錫五洲 裝飾城	中國	36	11311673	二零一二年 八月二十三日
3.		無錫五洲 裝飾城	中國	36	11311682	二零一二年 八月二十三日
4.		無錫五洲 裝飾城	中國	36	11311677	二零一二年 八月二十三日





附錄七

法定及一般資料

編號	商標	申請人名稱	申請地點	類別	申請編號	申請日期
5.		無錫五洲裝飾城	中國	36	11309418	二零一二年八月二十三日
6.		五洲商業運營	中國	3	10778296	二零一二年四月二十四日
7.		五洲商業運營	中國	8	10778361	二零一二年四月二十四日
8.		五洲商業運營	中國	11	10778396	二零一二年四月二十四日

編號	商標	申請人名稱	申請地點	類別	申請編號	申請日期
9.	五洲城	無錫五洲裝飾城	中國	36	11866222	二零一二年十二月二十一日
10.	五洲哥伦布广场	無錫五洲裝飾城	中國	36	12024702	二零一三年一月二十三日
11.	五洲合和	無錫五洲裝飾城	中國	36	12024704	二零一三年一月二十三日

截至最後可行日期，本集團已申請於香港註冊下列商標：

商標	類別	申請人	申請編號	申請日期
	36、37及42	本公司	302513295	二零一三年二月一日
				
	36、37及42	本公司	302513303	二零一三年二月一日
				

(C) 域名

截至最後可行日期，本集團已註冊下列域名：

註冊人	域名	到期日
國際商業地產策劃	wz-cehua.com	二零一四年六月十三日
無錫五洲裝飾城	hkwzig.com	二零二零年三月十五日
無錫中南	China-wz.com.cn	二零一九年十一月十七日
無錫中南	wz-china.com	二零一九年十一月十七日
鹽城五洲	ycwzgj.com	二零一四年七月八日
鹽城五洲	盐城五洲国际.com	二零一四年八月八日

除上文所披露者外，概無其他對我們的業務屬重大的其他版權、專利或知識產權。

3. 服務合約及委任函詳情

二零一二年十一月十四日，執行董事各自與本公司訂立由[●]起計為期三年的服務合約，而彼等職務須根據服務合約條款終止。根據服務合約，舒策城、舒策丸、舒策員、吳曉武與趙立東將各自收取年薪100,000港元。

二零一三年五月十八日，獨立非執行董事舒國濶、羅廣信及宋敏各自與本公司訂立由[●]起計為期三年的服務合約，而彼等職務須根據委任函條款終止。根據服務合約，舒國濶、羅廣信及宋敏將各自收取年薪120,000港元。

除上文所披露者外，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止的合約)。

4. 董事酬金

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年止三年度各年，董事獲支付的酬金(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、房屋津貼、其他津貼及實物福利以及酌情花紅)總額分別約為人民幣1,061,000元、人民幣2,537,000元及人民幣3,209,000元。

根據於本文件日期有效的安排，截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，本公司將向董事支付的酬金與將發放的實物福利(不包括應付董事的任何酌情花紅)的總額估計約為人民幣6.1百萬元。

6. 關聯方交易

我們訂立的關聯方交易詳情載於會計師報告附註33，而會計師報告全文載於本文件附錄一。

E. 購股權計劃

購股權計劃的條款概要

以下為根據股東於二零一三年五月二十七日(「採納日期」)以書面通過的決議案有條件採納的購股權計劃的主要條款概要：

1. 計劃目的及表現目標

購股權計劃的目的在於讓本集團將購股權(定義見購股權計劃)授予選定參與者以作為彼等對本集團作出貢獻的獎勵或回報。董事會並無定下必須於購股權獲行使前達致的任何表現目標。

由於董事有權定出須達致的表現目標，而購股權行使價無論如何不得低於[●]規定的價格(或董事釐定的較高價格)，故預期[●]承授人會致力對本集團的發展作出貢獻，令股份市價上升，使承授人可獲得所授購股權的利益。

2. 可參與人士

董事會可全權酌情邀請屬於下列任何類別參與者之任何人士(「合資格人士」)接納可認購股份的購股權：

- (a) 本公司、其附屬公司或本集團任於當中持有任何股權的任何公司(「獲注資公司」)的任何僱員(不論全職或兼職，包括本公司、其附屬公司或獲注資公司任何執行董事)；
- (b) 本公司、其附屬公司或任何獲注資公司之非執行董事(包括獨立非執行董事)；
- (c) 本公司、其附屬公司或任何獲注資公司之高級管理人員；

而就購股權計劃而言，可向由屬於上述任何類別參與者的一位或多位人士全資擁有的任何公司授予購股權。為免生疑，除非董事另有訂定外，屬於上述任何類別的任何人士本身概不應視為購股權計劃項下的承授人。

於購股權獲接納後，承授人須向本公司支付1.00港元作為該項授出的代價。

3. 最高股份數目

- (a) 在下文3(b)段規定的規限下：
 - (i) 因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃即將授出的所有購股權而可能發行的股份總數，合共不得超過[●]股股份(即[●]完成當時(假設未行使[●]已發行股份的10%)(「計劃授權限額」)，惟本公司根據下文(ii)及／或(iii)段取得股東的更新批准則作別論。根據購股權計劃條款失效的購股權將不會計入計劃授權限額內。
 - (ii) 本公司可不時於股東大會上徵求股東批准更新計劃授權限額，以使因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃即將授出的所有購股權而可能發行的股份總數，不得超過於股東批准日期已發行股份的10%，惟早前根據購股權計劃授出的購股權(包括根據購股權計劃尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權)，將不會計入新限額內。
 - (iii) 本公司可於股東大會上另行徵求股東批准授出超過及高於計劃授權限額的購股權，惟超出計劃授權限額的購股權僅可授予本公司於徵求該批准前所指定並就此取得特定批准的合資格人士。
- (b) 因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但有待行使的所有未行使購股權而可能發行的股份總數，合共不得超過不時已發行股份的30%。

倘超過該限額，則不可根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權。

4. 各參與者可享有的最高數額

於任何12個月期間內，因行使根據購股權計劃所授購股權（包括已行使或未行使購股權）發行及可能須予發行予各合資格人士的股份總數，不得超過本公司不時已發行股本的1%（「個別限額」）。凡於截至再授出事項日期（包括該日）止任何12個月期間再授出超過個別限額的任何購股權，必須向股東寄發通函，並於本公司股東大會上取得股東批准，而合資格人士及其聯繫人須投棄權票。

5. 向關連人士授出購股權

- (a) 凡根據購股權計劃及任何其他計劃向關連人士或彼等各自的聯繫人授出任何購股權，必須獲本公司獨立非執行董事批准（不包括身為購股權承授人的獨立非執行董事）。
- (b) 倘向本公司[●]或獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人授出任何購股權，將會導致於截至該授出事項日期（包括該日）止12個月期間因行使所有已授出及即將授出的購股權而發行及將發行予該人士的股份：
 - (i) 合共佔已發行股份0.1%以上；及
 - (ii) 按[●]計算的總值超過5,000,000港元；

則授出購股權的建議必須獲股東於本公司股東大會上批准。本公司必須向股東寄發一份通函。本公司所有關連人士必須就授出購股權的建議於該股東大會上投棄權票。

6. 接納及行使購股權的時限

購股權可供合資格人士由要約授出購股權日期起計15日內接納。

在董事會可酌情限制行使購股權的規限下，購股權可於授出購股權日期後一年行使，並於下列較早期限屆滿：(i)授出日期起計六年期限；或(ii)購股權計劃期滿。

7. 股份認購價

購股權計劃所涉股份的認購價（「認購價」）乃由董事釐定，惟不得低於下列三者中的最高者：(i)股份於授出購股權日期（須為營業日）在[●]日報表所載的收市價；(ii)股份

於緊接授出購股權日期前五個營業日在[●]日報表所報的平均收市價；或(iii)股份面值。

8. 股份的地位

因行使購股權所發行的股份將不會附有投票權，直至購股權持有人於本公司的股東名冊上登記為其持有人為止。倘根據已通過決議案的條款或本公司於行使購股權當日前作出的公告，向該行使日期前名列股東名冊的股份持有人派付或建議派付股息，則因行使購股權而發行的股份將無權獲得有關股息。在上述的規限下，因行使購股權而配發的股份將在各方面與行使日期已發行的股份享有同等地位。

9. 授出購股權的時間限制

於發生可能影響股份價格的情況後，或已作出可能影響股份價格的決定時，不得授出購股權，直至公佈股價敏感資料為止。

10. 購股權計劃的期限

購股權計劃的有效期為自採納日期起計六年。

11. 購股權失效

倘購股權承授人因下列原因而不再為合資格人士：

- (a) (倘合資格人士為本公司、其附屬公司或任何獲注資公司的僱員)基於任何一個或多個原因而終止其受聘，而原因為彼犯上嚴重失職、破產、無力償債或觸犯刑事罪行或已全面與其債權人作出任何安排或妥協；
- (b) 身故、清盤或解散；或
- (c) (倘合資格人士為本公司、其附屬公司或任何獲注資公司的僱員)自願辭職、退休、僱傭合約期滿或非因上文第(a)或第(b)項所載的任何理由而終止僱傭合約。

則承授人的未行使購股權將於下列日期或之前失效：

- (A) 就上文(a)項而言，乃於承授人終止受聘之日；
- (B) 就上文(b)項而言，乃於承授人不再為承授人日期後12個月或購股權期限(定義見購股權計劃)屆滿時，兩者較早之日期；及
- (C) 就上文(c)項而言，乃於承授人終止受聘之日起計一個月後當日。

12. 提出全面收購建議、訂立和解協議或安排時的權利

倘以收購建議或安排計劃向全體股份持有人(或除收購人及／或由收購人控制的任何人士及／或與收購人聯合或一致行動的任何人士以外的所有股份持有人)提出全面收購建議，且上述收購建議成為或宣佈為無條件，則承授人(或其法定遺產代理人)於上述建議成為或宣佈為無條件日期後一個月內隨時行使尚未行使的購股權。

倘本公司及其成員公司或債權人因或就本公司重組或其與任何其他一家或多家公司合併計劃而達成和解協議或安排，則本公司向各股東或債權人發出通告召開大會考慮該協議或安排時，須於同日向所有購股權持有人發出有關通知，而各購股權持有人（如獲准，則其遺產代理人）可向本公司發出書面通知，並附上其就悉數或按該通知所註明的數額行使尚未行使購股權的認購價應付的款項，惟行使上述購股權須待該協議或安排獲法院批准及生效後，方可作實及生效，而本公司隨後將盡快向購股權持有人配發及發行因上述行使而須予發行的入賬列作繳足股款之有關數目股份，並登記該購股權持有人為有關股份的持有人。

13. 清盤時的權利

倘本公司就考慮並酌情批准有關本公司自動清盤的決議案而向股東發出通知召開股東大會，則本公司亦將隨即向所有購股權持有人發出該通知，而此後，各購股權持有人（或其法定遺產代理人）可向本公司發出書面通知（而本公司須於建議召開股東大會前七個營業日接獲該通知），並連同該通知所涉股份的總認購價的全數股款滙款，以全面或按該通知所指定數額行使尚未行使的購股權，而據此，本公司將盡快（惟在任何情況下，均不得遲於緊接上述建議股東大會舉行日期前的一個營業日）以繳足股款方式配發行以及發行有關股份予購股權持有人。

14. 調整認購價

倘本公司削減、拆細或合併股本、或進行任何供股或資本化發行、或按比例向股東分派任何資本資產，則會以董事會認為公平合理的方式，對認購價或已授出但尚未行使之購股權所涉及的證券數目及／或認購價及／或行使購股權的方法作出調整，惟倘(i)購股權持有人所佔本公司已發行股本比例須等同於彼早前於上述調整作出前應得者；及(ii)倘作出調整後將令每股股份以低於其面值的價格發行，則不得作出調整。倘本集團發行股份或其他證券作為收購本集團任何資產或業務的代價，在此情況下，毋須作出有關調整。

15. 註銷購股權

註銷已授出但尚未行使的購股權必須經董事會批准，而參與者及其聯繫人須投棄權票。僅可於上述第3段所述限額內有可供發行而未予發行的購股權（不包括已註銷購股權）時，方可發行新購股權予購股權持有人以代替其已註銷的購股權。

16. 終止購股權計劃

董事會可隨時終止購股權計劃，在此情況下，概不可再授出購股權，惟根據購股權計劃的條文，於購股權計劃終止前所授出的購股權將仍具效力並可予行使。

倘終止有關購股權計劃，則根據購股權計劃所授出的購股權（包括已行使或未行使的購股權）及即將失效或不可行使的購股權的詳情將披露於寄發予股東的通函內，以尋求彼等批准此後訂立的首項新計劃。

17. 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，不得轉讓或出讓，惟購股權計劃的規則所訂明者則除外。

18. 其他

凡對購股權計劃作出下列方面的修改，必須於股東大會上取得股東的批准：

- (a) [●]；
- (b) 購股權計劃條款及條件如有任何重大修改，除非有關修改乃根據購股權計劃的現有條款自動生效，則作別論；及
- (c) 董事或購股權計劃管理人修改購股權計劃條款的權力的任何變動。

F. 其他資料

1. 遺產稅

董事獲悉，位於開曼群島、中國及本集團旗下公司註冊成立所在其他司法權區的本集團任何成員公司不大可能須承擔重大遺產稅責任。

2. 稅項及其他彌償保證

盛凱、舒策城、舒策丸及本公司（統稱「彌償保證人」）已訂立以本集團為受益人的彌償保證契據（即本附錄「重大合約概要」一段所述重大合約），向本集團提供下列彌償保證。董事獲悉，我們或我們任何附屬公司不大可能須承擔重大遺產稅責任。

根據彌償保證契據，彌償保證人將就以下各項共同及個別向本集團各成員公司作出彌償（其中包括）：(a)本集團任何成員公司因或就[●]成為無條件當日或之前應計或已收（或視為已賺取、應計或已收）的收益、利潤或收入而須承擔的任何稅項；(b)本集團任何成員公司在不得使用或佔有或因有關租約違法或不可執行而被逐出已租賃、出租或佔有物業的情況下將業務或資產遷出該等物業而產生的任何成本、開支及營運及業務虧損。彌償保證人再次共同及個別承諾應要求彌償本集團各成員公司可能遭受或產生有關任何形式稅項或稅項追討的虧損、損失、成本或開支或與任何上述物業相關的虧損或申索。

然而，彌償保證人在以下情況下毋須承擔彌償保證契據規定的稅項責任（其中包括）：(a)於本集團經審核賬目中就有關稅項計提撥備；及(b)因法律或法規或其詮釋的追溯力變更

或有關稅務部門於[●]成為無條件後執行有關變更而產生或招致的稅項，或以因法律或法規或其詮釋變更或有關稅務部門於[●]成為無條件後追溯執行有關變更導致的稅率上升而產生或增加的稅項為限。

3. 訴訟

就我們所知，截至最後可行日期，我們或任何董事概無尚未了結或面對對本公司財務狀況或經營業績有重大不利影響的任何其他訴訟或仲裁。

13. 其他事項

除本文件所披露者外，本公司或其任何附屬公司並無任何創辦人股份、管理層股份、遞延股份或任何債券，前兩年亦無支付或給予或擬支付或給予[●]任何款項或利益。

董事確認，自二零一二年十二月三十一日(即本集團最近期經審核綜合財務報表的刊發日期)以來，本集團的財務或營業狀況或前景並無任何重大逆轉。

於本文件日期前十二個月內，本集團業務並無出現可能或已經重大影響本集團財務狀況的中斷。

本公司並無放棄或同意放棄日後股息的安排。

本公司的股東名冊將由中央證券於香港存置。除非董事另行同意，所有過戶及其他股份所有權文件須送交本公司香港(而非開曼群島)股份過戶登記處登記。

本集團旗下公司目前概無在任何證券交易所上市或在任何交易系統交易。

董事獲悉，根據開曼群島公司法，本公司經開曼群島公司註冊處事先批准而使用與英文名稱對應的中文名稱並不違反開曼群島公司法。

本文件的中英文版本如有歧義，概以英文本為準。