

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本售股章程所載資料的概覽。因本節僅屬概要，當中並未盡列對閣下而言或屬重要的全部資料。閣下決定投資發售股份前，務請細閱整份文件。凡投資均涉及風險。投資股份的部分特定風險載於「風險因素」一節。閣下決定投資發售股份前，務請細閱該節。

### 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

---

## 概 要

---

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；
  - 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、迅速有效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。

---

## 概 要

---

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。

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。

## 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。載列於下表的截至二零二零年、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售股章程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		
	二零二零年	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)
<b>毛利 .....</b>	<b>390,025</b>	<b>739,482</b>	<b>1,200,866</b>
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
<b>稅前利潤 .....</b>	<b>414,633</b>	<b>647,376</b>	<b>1,262,504</b>
所得稅開支 .....	(124,908)	(274,108)	(508,620)
<b>年內稅後利潤及</b>			
<b>全面收益總額 .....</b>	<b>289,725</b>	<b>373,268</b>	<b>753,884</b>
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
	<b>289,725</b>	<b>373,268</b>	<b>753,884</b>

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					
	二零二零年		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
<b>總收入 .....</b>	<b>875,794</b>	<b>100</b>	<b>1,515,769</b>	<b>100</b>	<b>2,253,240</b>	<b>100</b>

## 概 要

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%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
<b>資產總額 .....</b>	<b>4,247,286</b>	<b>7,330,516</b>	<b>10,433,785</b>
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
<b>負債總額 .....</b>	<b>3,376,173</b>	<b>6,078,594</b>	<b>8,788,670</b>
<b>權益總額 .....</b>	<b>871,113</b>	<b>1,251,922</b>	<b>1,645,115</b>
<b>權益及負債總額 .....</b>	<b>4,247,286</b>	<b>7,330,516</b>	<b>10,433,785</b>

### 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
<b>總計 .....</b>	<b>545,147</b>	<b>544,905</b>	<b>1,763,905</b>



# 概 要

## 綜合現金流量表概要

	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)	
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 .....	<b>174,963</b>	<b>515,781</b>	<b>755,451</b>

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 總建築面積 <sup>(1)</sup>	發展中項目 總建築 面積／估計 總建築面積 <sup>(1)</sup>	計劃日後 發展項目 估計總建築 面積 <sup>(1)</sup>	已簽訂諒解 備忘錄 的項目
				估計總建築 面積 <sup>(1)</sup>
		(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
<b>總計 .....</b>	<b>1,176.3</b>	<b>2,048.1</b>	<b>4,100.9</b>	<b>1,492.0</b>

  

項目類別	已竣工項目 總建築面積 <sup>(1)</sup>	發展中項目 總建築 面積／估計 總建築面積 <sup>(1)</sup>	計劃日後 發展項目 估計總建築 面積 <sup>(1)</sup>	已簽訂諒解 備忘錄 的項目
				估計總建築 面積 <sup>(1)</sup>
		(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	—
<b>總計 .....</b>	<b>1,176.3</b>	<b>2,048.1</b>	<b>4,100.9</b>	<b>1,492.0</b>

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				
	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	總建築面積或估計總建築面積	待售建築面積	持作租賃建築面積	預售建築面積	待售建築面積	持作租賃建築面積	估計總建築面積	估計不可出售建築面積	估計可出售建築面積
專業批發市場	850.9	61.7	587.2	88.2	945.7	49.0	64.9	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	1,102.4	27.7	74.9	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	2,048.1	76.7	139.8	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			
	已產生的開發成本	已產生的土地收購成本	預計將產生的開發成本	預計將產生的土地收購成本	已產生的開發成本	已產生的土地收購成本	預計將產生的開發成本	預計將產生的土地收購成本
專業批發市場	1,342,056.5	217,622.6	877,103.2	—	447,133.5	447,133.5	7,113,163.2	201,346.1
多功能商業綜合體	3,689,832.7	1,611,555.7	1,251,107.4	23,590.0	318,776.7	318,776.7	3,314,975.7	209,395.8
總計	5,041,889.2	1,829,178.3	2,128,210.6	23,590.0	765,910.2	765,910.2	10,428,138.9	410,741.9

(人民幣千元)

各項目的詳情亦請參閱「業務 — 我們的項目 — 項目簡介」。

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。下表載列所示期間按項目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)	所售建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	所售建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)
<b>專業批發市場</b>						
無錫五洲國際裝飾城.....	33,468.5	7,707.9	65,284.6	8,405.0	36,097.9	5,313.3
無錫五洲國際工業博覽城.....	80,244.0	6,949.2	75,084.4	6,753.6	124,269.4	7,530.0
大理五洲國際商貿城.....	—	—	—	—	58,919.6	6,037.6
<b>小計/平均.....</b>	<b>113,712.5</b>	<b>7,172.5</b>	<b>140,369.0</b>	<b>7,521.7</b>	<b>219,286.9</b>	<b>6,764.1</b>
<b>多功能商業綜合體</b>						
無錫五洲國際中華美食城.....	—	—	17,205.5	18,498.1	159.5	42,745.1
無錫五洲國際哥倫布廣場.....	—	—	302.8	19,846.2	9,283.7	21,039.2
梅村五洲國際廣場.....	—	—	—	—	15,228.9	23,042.5
羊尖五洲國際廣場.....	—	—	—	—	9,191.2	9,791.5
<b>小計/平均.....</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>17,508.3</b>	<b>18,521.4</b>	<b>33,863.3</b>	<b>18,989.5</b>
<b>總計/平均.....</b>	<b>113,712.5</b>	<b>7,172.5</b>	<b>157,877.3</b>	<b>8,741.5</b>	<b>253,150.2</b>	<b>8,399.5</b>

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	收入	已售物業成本	收入	已售物業成本
	(人民幣千元, 百分比除外)					
<b>專業批發市場</b>						
無錫五洲國際裝飾城.....	257,972.4	114,176.5	548,715.0	279,539.6	191,798.5	113,635.2
無錫五洲國際工業博覽城.....	557,633.3	352,309.5	507,092.0	305,610.3	935,742.8	489,503.5
大理五洲國際商貿城.....	—	—	—	—	355,733.0	111,224.3
<b>小計/平均.....</b>	<b>815,605.7</b>	<b>466,486.0</b>	<b>1,055,807.0</b>	<b>585,149.9</b>	<b>1,483,274.3</b>	<b>714,363.0</b>
<b>多功能商業綜合體</b>						
無錫五洲國際中華美食城.....	—	—	318,271.9	145,166.0	6,819.1	1,424.9
無錫五洲國際哥倫布廣場.....	—	—	6,009.0	4,359.8	195,322.8	84,485.6
梅村五洲國際廣場.....	—	—	—	—	350,910.1	123,276.4
羊尖五洲國際廣場.....	—	—	—	—	89,995.8	70,630.8
<b>小計/平均.....</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>324,280.9</b>	<b>149,525.8</b>	<b>643,047.8</b>	<b>279,817.7</b>
<b>總計/平均.....</b>	<b>815,605.7</b>	<b>466,486.0</b>	<b>1,380,087.9</b>	<b>734,675.7</b>	<b>2,126,322.1</b>	<b>994,180.7</b>

## 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
<b>總計 .....</b>	<b>128,524.4</b>		<b>870,660.8</b>

## 概 要

	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
<b>總計 .....</b>	<b>45,979.3</b>	

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。截至本售股章程日期，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。

### 發售統計數據<sup>(1)</sup>

	根據發售價 1.15港元計算	根據發售價 1.50港元計算
本公司股份市值 <sup>(2)</sup> .....	5,247.4百萬元	6,844.4百萬元
經調整每股有形資產淨值 <sup>(3)(4)</sup> .....	0.64港元	0.72港元

附註：

- (1) 表內所列所有統計數據均假設不會行使超額配股權而計算。
- (2) 市值基於緊隨全球發售完成後預計將發行合共4,562,901,914股股份而計算。
- (3) 經調整每股有形資產淨值按預計緊隨全球發售完成後將發行合共4,562,901,914股股份計算。有關計算詳情請參閱「財務資料—未經審核備考經調整有形資產淨值」一節。
- (4) 港元金額乃按人民幣0.79855元兌1.00港元的匯率換算。

### 購股權計劃

我們已於二零一三年五月二十七日採納購股權計劃，向符合我們不時設定的條件之僱員及主管(包括董事)授予認購我們股份的購股權。有關購股權計劃主要條款的概要，請參閱本售股章程附錄七「股本—購股權計劃」一節。

## 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，且在不會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。

## 所得款項用途

我們估計，扣除就全球發售應付的包銷費用及開支後，假設並無行使超額配股權，全球發售的所得款項淨額將約為1,449.8百萬港元(假設發售價為每股股份1.33港元，即本售股章程所述發售價範圍的中間值)。我們擬動用所得款項淨額作下述用途：

- 所得款項淨額約60%(約869.9百萬港元，假設發售價為1.33港元，即本售股章程所述發售價範圍的中間值)將用於已簽訂諒解備忘錄之項目的土地收購、建設及開發。有關款項計劃集中用於根據現行市況更有可能落實的五份諒解備忘錄所涉位於江蘇、山東、遼寧、河南及重慶的項目；
- 所得款項淨額約30%(約434.9百萬港元，假設發售價為1.33港元，即本售股章程所述發售價範圍的中間值)將用作除已簽訂諒解備忘錄之項目以外的項目建設與開發；及
- 所得款項淨額約10%(約145.0百萬港元，假設發售價為1.33港元，即本售股章程所述發售價範圍的中間值)將用作營運資金及其他一般公司用途。

倘最終釐定的發售價並非1.33港元，則用於上述每項用途的所得款項金額將會按比例增加或減少(視情況而定)。

倘悉數行使超額配股權，估計我們將獲得額外所得款項淨額約227.6百萬港元(假設發售價為1.33港元，即本售股章程所述發售價範圍的中間值)。我們擬按上述比例使用額外所得款項淨額。

倘所得款項淨額不足以撥付上述用途，我們擬透過各種途徑撥付結餘，包括經營所得現金及銀行貸款與其他借貸。

---

## 概 要

---

營業紀錄期間，我們產生上市開支約人民幣20.2百萬元，已從管理費用扣除。二零一三年，我們預期會再產生開支約人民幣20.0百萬元，將從管理費用扣除。

### 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 <sup>(i)</sup> (人民幣元/平方米)			資本化率 <sup>(ii)</sup>		
	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。



## 風險因素

投資發售股份涉及若干風險，部分特定風險詳載於「風險因素」一節。該等風險可分為(i)有關我們業務的風險、(ii)有關中國房地產業的風險；(iii)有關中國的風險；及(iv)有關全球發售的風險。

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。

由於不同投資者或會對風險性質的定義有不同的理解及標準，故閣下決定是否投資我們的股份前須先細閱「風險因素」一節全文。