

此概要旨在就本招股書所載資料向閣下提供概覽。由於這是概要，故並無包含對閣下而言應屬重要的全部資料。閣下在決定是否投資發售股份前應細閱整份招股書。

投資發售股份附帶風險。投資發售股份的部分具體風險載於本招股書「風險因素」一節。閣下在決定投資發售股份前應細閱該節。

### 我們的業務及所在行業

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

我們的業務專注在中國三四線城市及選擇性地進入的二線城市開發及運營大型商貿物流中心。目前，我們絕大部分的營業額來自物業銷售，而預期未來將通過租金收入增加營業額。我們力求將各商貿物流中心項目發展成為當地最大的一體化商業綜合體，批發及零售包括五金機電、建材、家具及家飾、家電、服裝及小商品在內的各種

<sup>1</sup> 大型商貿物流中心指總建築面積超過400,000平方米的商貿物流中心。請參閱「行業概覽－中國的商貿物流中心市場－商貿物流中心的特點及分類－按建築面積分類商貿物流中心」。商貿物流中心指以獨立交易展示區作為主體建築主要類型的商業項目；該項目可能包括部分其他形式的主體建築，如綜合交易展示區、會展中心、酒店、寫字樓、住宅物業、倉儲以及其他商業及物流物業。該等項目包括尚未全部出售及交付的已完工物業、在建物業或未來待開發－已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證的物業。請參閱「業務－我們的商貿物流中心項目」。

<sup>2</sup> 截至2013年9月30日，我們同時在中國七個省和自治區開發十個商貿物流中心項目，其中七個為大型商貿物流中心。請參閱「業務－我們的商貿物流中心項目－近期發展」。

<sup>3</sup> 截至2013年7月31日，我們大型商貿物流中心的估計及尚未完工總建築面積為670萬平方米，包括我們已向中國監管部門取得土地使用權證或簽訂土地出讓合同的六個大型商貿物流中心的發展物業的估計及尚未完工總建築面積。請參閱「行業概覽－中國的商貿物流中心市場－競爭格局」。

<sup>4</sup> 我們截至2013年7月31日的總土地儲備包括下列各項的估計未交付總建築面積：(i)我們已向中國監管部門取得土地使用權證或簽訂土地出讓合同的六個大型商貿物流中心以及綿陽商貿物流中心及興寧商貿物流中心的發展物業；及(ii)豪德·銀座（見「業務－其他物業」）的發展物業。有關我們發展物業的更多資料，請參閱「業務－我們的商貿物流中心項目」一節中的表格。

產品。商貿物流中心的設計旨在無縫整合獨立交易展示區物業與其他現場設施，如綜合交易展示區、會展中心、酒店、住宅及辦公場所、倉儲及其他物流設施。

我們對業務的戰略性定位，將從中國行業及監管兩大趨勢受益，即政府的城鎮化重心由大城市向中小城市轉移及政府加大對發展獨立交易展示區的支持力度。在十二五規劃綱要（2011-2015年）中，中國政府宣布其城鎮化重心為中小城市<sup>5</sup>。我們相信，中小城市的城鎮化將成為中國未來十年經濟發展的主要推動力之一。該等城市的城鎮化將需要更為順暢的商品流通、促進高效的批發網絡的形成及刺激國內消費的大幅增長，而我們的商貿物流中心項目具備優勢能夠促進該等變化發展。此外，政府採取擴大國內消費的政策，並明確表明其促進綜合獨立交易展示區及大型商貿流通企業的規劃<sup>6</sup>。根據第一太平戴維斯的資料，2000年至2011年期間，中國商貿物流中心的總建築面積增加了兩倍以上，而商家銷售總額則增長了四倍以上，這一事實表明商貿物流中心產業正迅速發展。

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

我們的項目一般能獲得各個政府部門的有力支持，反映在我們的商貿物流中心項目的規模、具有吸引力的市場定位及管理層發展商貿物流中心項目的豐富經驗，我們認為這些因素均令當地經濟受益。我們能不斷以極具競爭力的價格獲取優質土地充分反映出地方政府部門對我們的市場定位的認可和我們強大的執行力，包括遵守嚴謹的

---

<sup>5</sup> 請參閱《國民經濟和社會發展第十二個五年規劃綱要（2011-2015年）》中「第二十章：積極穩妥推進城鎮化」的「第一節：構建城市化戰略格局」。

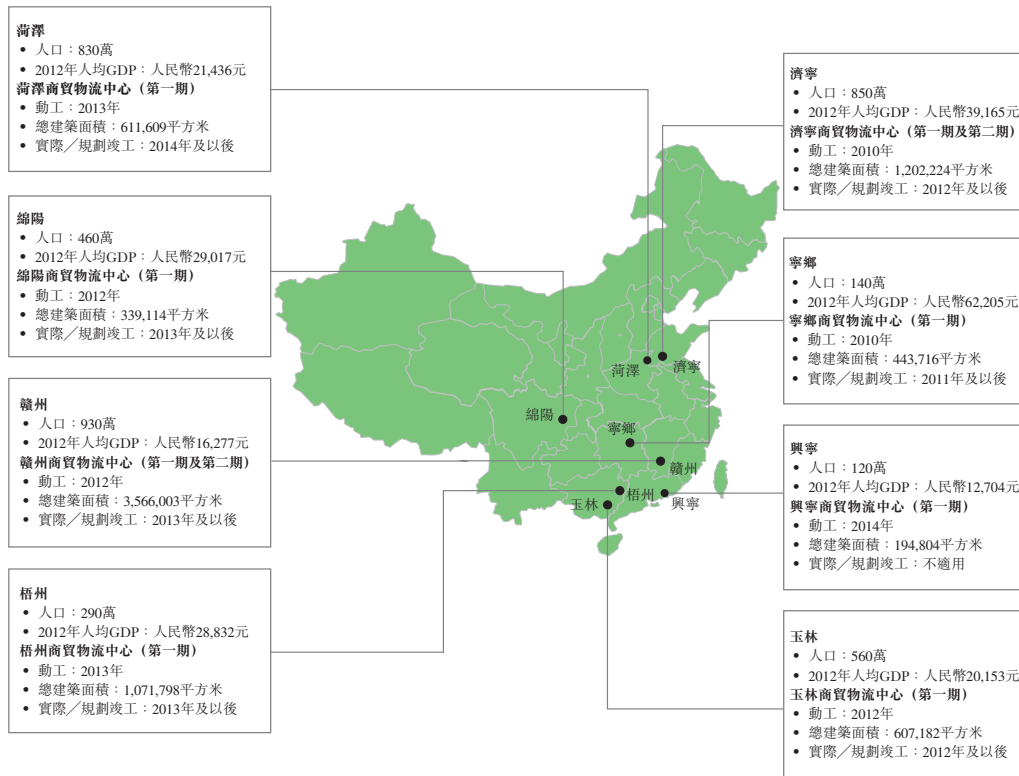
<sup>6</sup> 請參閱《國民經濟和社會發展第十二個五年規劃綱要（2011-2015年）》中「第十六章：大力發展生活性服務業」的「第一節：優化發展商貿服務業」。

用地選擇和收購流程。此外，根據地方政府向中國商貿物流中心開發商提供財政支持的慣例，我們過往已收取及預期將繼續收取大量政府補助，以支持我們的商貿物流中心項目的發展。請參閱「財務資料－政府補助」。

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

### 我們的商貿物流中心項目及其他物業

截至2013年7月31日，我們在中國六個省和自治區擁有八個處於不同開發階段的商貿物流中心項目。根據我們的整體發展規劃，各項目可分為多期，而各期可包括不同形式的主體建築。以下地圖列示截至2013年7月31日各商貿物流中心項目的所在位置及資料摘要（包括實際／規劃竣工日期）。此外，截至2013年9月30日，我們在中國七個省和自治區同時開發十個商貿物流中心項目，其中七個為大型商貿物流中心。請參閱「業務－我們的商貿物流中心項目－近期發展」。



根據我們管理團隊對市況的評估結論，我們與各地方政府部門就部分商貿物流中心項目簽訂的投資框架協議亦可能增加某些合適的開發物業。截至2013年7月31日，我們已就10個項目的開發與各地方政府部門簽訂投資框架協議。根據若干投資框架協議的條款，我們須保留商貿物流中心的特定部分（通常為建築面積的20%至30%）作自用或租賃用途。我們認為，該規定符合我們該等項目的整體發展規劃。除投資框架協議所規定者外，短期內，我們無意將任何物業分配作自用或租賃用途。有鑒於我們的競爭優勢，特別是我們在商貿物流中心發展活躍的商貿環境的戰略重點，我們預期該規定對我們的業務、財務狀況及經營業績不會造成任何重大不利影響。請參閱「業務－我們的商貿物流中心項目－其他發展規劃」。除該等商貿物流中心項目外，於過往記錄期間，我們亦通過銷售位於(i)江西省贛州市的住宅綜合體水岸新天及(ii)江西省贛州市的高端住宅、商業及寫字樓項目豪德•銀座的物業實現營業額。請參閱「業務－其他物業」。

2012年，在我們向一名獨立第三方買家出售我們位於哈爾濱的一個商貿物流中心項目時，我們的兩名最終控股股東王再興先生及王德文先生簽訂了一份無限期不競爭承諾，據此，在未經買家事先同意的情況下，他們不得在哈爾濱從事（且他們有責任促使他們的聯繫人（包括本集團）不得從事）商貿物流中心項目開發。由於本公司並非王再興先生與王德文先生所簽訂的不競爭承諾的訂約一方，故本集團不受不競爭承諾所約束。本集團已設立策略審查委員會，由一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，作為額外企業管治措施以評估本集團於哈爾濱可得的任何潛在投資機遇。請參閱「歷史及企業架構－重組－(2)轉讓於哈爾濱毅德商貿城公司的所有股權」。

### 我們的競爭優勢

我們相信，我們的成功及我們把握未來增長機遇的能力歸功於下述競爭優勢。有關更多資料，請參閱「業務－我們的競爭優勢」。

- 佔有中國大型商貿物流中心發展行業的市場領先地位；
- 成功的商業模式，輔以專注中小型企業而具有吸引力的市場定位；
- 公司的策略定位能充分把握重大市場機遇及政府的大力支持；
- 以具競爭力的成本取得大量優質的土地；
- 強大的項目開發執行力；及
- 經驗豐富的管理團隊，輔以領先機構投資者的大力支持。

## 我們的策略

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

- 繼續拓展至經濟增長迅速的新城市；
- 繼續吸引優質客戶及加大服務力度以增加客流量及貿易活動；
- 尋求優化銷售物業與投資物業的比例；及
- 提升「毅德」品牌形象，積極開展市場推廣活動。

## 我們的首次公開售股前投資者

於2011年7月，我們以對價80.0百萬美元向弘毅投資的投資機構悅峰發行優先股（相當於本公司此次增發後已發行股本的20%（假設完全轉為普通股）），以引進弘毅投資作為策略投資者。購買對價於2011年7月11日結清，而悅峰於2011年7月5日成為本公司的股東。弘毅投資是一家專注於大中華地區的投資的領先私募股權基金。由於其在企業融資、企業管治及投資管理方面的深厚經驗以及對我們的業務長期支持，我們相信，我們將受益於弘毅投資的投資。此外，(i)於2012年11月，我們以總對價178.0百萬港元發行股份，引進Ping An Hawking Fund作為首次公開售股前投資者，及(ii)於2012年12月，我們以總對價約189.0百萬港元及89.0百萬港元發行股份，分別引進科瑞及Zhenshuo作為我們的首次公開售股前投資者。

有關我們首次公開售股前投資者的更多資料（包括我們的企業架構圖），請參閱「歷史及企業架構」。

## 我們的財務表現

於過往記錄期間，我們的業務運營大幅增長。我們從事物業開發業務，而我們的經營業績在很大程度上受中國的經濟增長情況及房地產行業的監管措施影響。此外，鑒於我們主要從事大型商貿物流中心項目（估計總建築面積超過400,000平方米及開發週期為五至十年）的開發，有關期間已交付物業的總建築面積及售價對我們的經營業績有重大影響。此外，我們亦受到本公司控制建築成本及以較合理成本獲得優質土地的能力、土地增值稅及融資成本的影響。請參閱「財務資料－影響我們經營業績的因素」。尤其是截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年6月30日止六個月，我們的營業額分別達人民幣95.7百萬元、人民幣832.7百萬元、人民幣1,607.1百萬元、人民幣640.3百萬元及人民幣189.8百萬元。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年6月30日止六個月，我們已出售物業的總建築面積分別約為1.70萬平方米、22.20萬平方米、35.57萬平方米、16.15萬平方米及3.98萬平方米。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，我們的年內利潤分別為人民幣12.2百萬元、人民幣229.0百萬元及人民幣214.8百萬元，以及我們的經調整年內利潤分別為人民幣12.2百萬元、人民幣210.4百萬元及人民幣507.1百萬元。截至2012年及2013年6月30日止六個月，我們的虧損淨額分別為人民幣88.5百萬元及人民幣193.2百萬元。截至2012年6月30日止六個月的經調整利潤為人民幣91.4百萬元及截至

## 概 要

2013年6月30日止六個月的經調整虧損為人民幣144.3百萬元。截至2012年6月30日止六個月至截至2013年6月30日止六個月營業額的減少以及截至2013年6月30日止六個月產生的虧損淨額主要由於截至2013年6月30日止六個月交付的物業量下降，這反映了我們目前交付計劃的特點，即大部分計劃於2013年交付的物業預期將於2013年最後一個季度交付。這些波動反映我們開發業務的一般商業性質。請參閱「風險因素－與我們行業及業務有關的風險－我們的經營業績受物業交付計劃的高峰及低谷的影響重大」。我們的未完成合約額是指於有關日期已簽訂物業銷售合約，但有關收入尚未確認的物業產品的合約價值，於2013年6月30日，我們的未完成合約額為人民幣5,657.6百萬元。

過往記錄期間，我們亦就寧鄉、濟寧、玉林、綿陽、梧州及贛州商貿物流中心項目收到大量政府補助。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，我們收到的政府補助總額分別為人民幣85.6百萬元、人民幣265.9百萬元、人民幣586.9百萬元及人民幣388.5百萬元，其中人民幣5.4百萬元、人民幣126.6百萬元、人民幣285.2百萬元及人民幣23.9百萬元已分別於同期扣減銷售成本。請參閱「財務資料－政府補助」。此外，我們於2011年及2012年的經營業績受寧鄉商貿物流中心適用的若干稅收待遇的有利影響，而有關稅收待遇未來將不再適用。請參閱「財務資料－收益表若干項目詳情－所得稅開支」。

下表列示我們截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度以及截至2012年及2013年6月30日止六個月的財務資料概要，應與本招股書附錄一會計師報告載列的財務資料（包括有關附註）及「財務資料」所載的分析及討論一併閱覽。我們財務資料的概要根據國際財務報告準則編製。

### 綜合收益表

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
	(未經審核)									
	以人民幣千元計，百分比除外									
營業額 <sup>(附註1)</sup> .....	95,715	100.0%	832,683	100.0%	1,607,114	100.0%	640,275	100.0%	189,764	100.0%
銷售成本 .....	(18,337)	(19.2%)	(398,860)	(47.9%)	(830,843)	(51.7%)	(341,207)	(53.3%)	(96,732)	(51.0%)
毛利 .....	77,378	80.8%	433,823	52.1%	776,271	48.3%	299,068	46.7%	93,032	49.0%
其他收益 .....	-	-	686	0.1%	1,377	0.1%	105	-	4,168	2.2%
其他虧損淨額 .....	-	-	(79)	-	(5)	-	-	-	-	-
銷售及分銷開支 .....	(20,060)	(20.9%)	(52,911)	(6.4%)	(62,220)	(3.9%)	(31,439)	(4.9%)	(44,244)	(23.3%)
行政開支 .....	(27,515)	(28.7%)	(75,618)	(9.1%)	(187,722)	(11.7%)	(73,742)	(11.5%)	(138,417)	(72.9%)
其他經營開支 .....	(5,728)	(6.0%)	(4,139)	(0.5%)	(6,644)	(0.4%)	(482)	(0.1%)	(11,784)	(6.2%)
經營利潤/(虧損) .....	24,075	25.2%	301,762	36.2%	521,057	32.4%	193,510	30.2%	(97,245)	(51.2%)

## 概 要

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2010年	2011年		2012年		2012年		2013年		
	(未經審核)									
	以人民幣千元計，百分比除外									
分佔合營企業的虧損.....	(1,407)	(1.5%)	(2,541)	(0.3%)	(3,111)	(0.2%)	(3,111)	(0.5%)	-	-
出售子公司的										
收益 <sup>(附註2)</sup> .....	-	-	-	-	306,551	19.1%	-	-	-	-
財務收入.....	458	0.5%	3,007	0.4%	1,374	0.1%	646	0.1%	4,473	2.4%
融資成本.....	-	-	(32,083)	(3.9%)	(73,241)	(4.6%)	(33,696)	(5.3%)	(39,936)	(21.0%)
優先股嵌入式衍生工具的										
公允值變動.....	-	-	18,583	2.3%	(292,348)	(18.2%)	(179,933)	(28.0%)	(48,920)	(25.9%)
除稅前利潤/(虧損).....	<b>23,126</b>	<b>24.2%</b>	<b>288,728</b>	<b>34.7%</b>	<b>460,282</b>	<b>28.6%</b>	<b>(22,584)</b>	<b>(3.5%)</b>	<b>(181,628)</b>	<b>(95.7%)</b>
所得稅.....	(10,953)	(11.5%)	(59,751)	(7.2%)	(245,491)	(15.2%)	(65,949)	(10.3%)	(11,580)	(6.1%)
年/期內利潤/(虧損)...	<b>12,173</b>	<b>12.7%</b>	<b>228,977</b>	<b>27.5%</b>	<b>214,791</b>	<b>13.4%</b>	<b>(88,533)</b>	<b>(13.8%)</b>	<b>(193,208)</b>	<b>(101.8%)</b>
非國際財務報告準則指標										
經調整年/期內利潤/										
(虧損) <sup>(附註3)</sup> .....	<b>12,173</b>	<b>12.7%</b>	<b>210,394</b>	<b>25.3%</b>	<b>507,139</b>	<b>31.6%</b>	<b>91,400</b>	<b>14.3%</b>	<b>(144,288)</b>	<b>(76.0%)</b>

附註1：我們絕大部分的營業額來自銷售物業，而部分營業額則來自物業管理服務的提供及物業租賃。

附註2：於2012年11月，我們出售哈爾濱毅德商貿城公司的股權予獨立第三方哈爾濱華南城有限公司（哈爾濱華南城），前者為我們在哈爾濱開發商貿物流中心的項目公司。我們已就此出售確認收益人民幣306.6百萬元。請參閱「歷史及企業架構－重組－(2)轉讓於哈爾濱毅德商貿城公司的所有股權」。作為我們業務策略的一部分，我們會持續評估及監控本集團各個項目間財務及管理資源的部署及分配，並開拓新項目發展機會及評估我們不時取得的機會。根據該等不時進行的評估及估量，我們可決定戰略性地重新分配我們的資源並專注我們認為將為本集團提供潛在更高回報的發展機遇。儘管我們預期將依賴對個人客戶的商貿物流中心物業及單元銷售作為我們的主要收入來源，我們認為上述通過出售項目公司的股權銷售在建項目的做法為我們提供另一個選項，以在我們業務營運的基礎上獲取利潤並實現現金流。目前，我們預期不會出售任何其他商貿物流中心項目。

附註3：經調整年/期內利潤/(虧損)即我們於年內或期內的利潤或虧損，但經調整後不包括優先股嵌入式衍生工具的公允值變動。經調整年/期內利潤/(虧損)是作為補充披露資料呈列，原因是此項目為我們的管理層用作與業內其他公司比較經營業績的主要指標，不計及資本架構。然而，經調整年/期內利潤/(虧損)並非一項國際財務報告準則的財務指標。經調整年/期內利潤/(虧損)不應單獲被視為或解釋為替代基於國際財務報告準則編製的財務業績通常所載年/期內利潤/(虧損)或經營利潤/(虧損)的指標。本招股書所載經調整年/期內利潤/(虧損)可能無法與其他公司的其他類似指標相比。

下表載列經調整年/期內利潤/(虧損)與最直接可資比較的國際財務報告準則指標年/期內利潤/(虧損)的量化對賬：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	(未經審核)				
	以人民幣千元計				
年/期內利潤/(虧損)					
調整：	12,173	228,977	214,791	(88,533)	(193,208)
優先股嵌入式衍生工具					
的公允值變動.....	-	(18,583)	292,348	179,933	48,920
經調整年/期內利潤/					
(虧損).....	<b>12,173</b>	<b>210,394</b>	<b>507,139</b>	<b>91,400</b>	<b>(144,288)</b>

## 概 要

### 節選綜合資產負債表項目

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	以人民幣千元計			
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備 .....	6,845	22,679	45,647	48,349
<b>流動資產</b>				
存貨 .....	1,131,970	1,898,673	3,303,546	5,247,424
貿易及其他應收款項 .....	134,200	422,477	948,577	536,970
現金及現金等值物 .....	285,828	436,941	584,379	2,364,901
<b>非流動負債</b>				
銀行貸款 .....	20,000	43,000	60,000	710,500
可贖回可換股優先股 .....	-	511,545	581,412	608,366
可贖回可換股優先股的 嵌入式衍生工具負債 .....	-	1,329	292,502	336,016
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項 .....	1,377,023	1,720,562	1,712,620	5,191,267
銀行貸款及其他借貸 .....	10,000	60,000	689,000	86,350
遞延收入 .....	80,159	219,490	521,267	885,872
<b>權益總額</b> .....	189,010	372,673	1,056,067	735,498

### 物業估值

獨立物業估值師第一太平戴維斯估值就我們物業於2013年7月31日的權益進行估值。請參閱本招股書「附錄三－物業估值」。根據有關估值，於2013年7月31日，我們的物業權益總額為人民幣175億元。第一太平戴維斯估值根據比較結果及參照地方市場的可資比較銷售交易採用直接比較法對我們的物業進行估值。此估值法一般用於對計劃在近期出售且在物業市場上有可識別估值比較資料的物業進行估值。進行估值時，第一太平戴維斯估值依賴本集團及我們的中國法律顧問所提供的物業業權資料，並假設（其中包括）尚未完工的物業將按照我們的開發計劃開發及完成。然而，投資者務請注意，我們物業權益的估值不應視為物業的實際可變現價值或物業可變現價值的預測。請參閱「風險因素－與我們行業及業務有關的風險－我們的物業估值可能與實際可變現價值有所出入，並且可能發生變化」。

### 近期發展

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

此外，以下有關截至2013年8月31日止八個月的節選財務資料（包括營業額、銷售成本、毛利及上市費用）的討論是根據國際會計準則理事會頒布的國際會計準則第



## 概 要

34號「中期財務報告」編製的該等有關期間的未經審核綜合財務報表作出，並由申報會計師根據香港會計師公會頒布的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱。有關該類別財務資料的各種內在風險及不確定因素的更多資料，請參閱「前瞻性陳述」。我們於任何未來期間的財務資料並不可作為我們實際業績或有關期間業績的指引。下文所載財務資料應與我們於過往記錄期間的經審核財務報表及本招股書其他章節所載相關附註及其他財務資料一併閱讀。有關或會影響我們經營業績的趨勢及其他因素的資料，亦請參閱本招股書其他處所載的「財務資料」。

截至2013年8月31日止八個月，我們的營業額、銷售成本、毛利、融資成本、優先股嵌入式衍生工具的公允值變動及上市費用分別約為人民幣249.4百萬元、人民幣130.4百萬元、人民幣119.0百萬元、人民幣52.2百萬元、人民幣63.9百萬元及人民幣17.3百萬元。我們預期上市費用並不會對我們截至2013年12月31日止年度的財務業績產生重大不利影響。此外，優先股將於緊隨全球發售完成後自動轉換為股份，而與優先股相關的負債將轉換為本集團的股本。有關於過往記錄期間結束後至2013年8月31日（討論該等資料的最近日期）所產生的任何重大銀行貸款及借貸的描述，請參閱「財務資料－債務」。

我們的董事確認，截至本招股書日期，除上文以其他方式所披露者外，我們於過往記錄期間後的財務、營運或貿易狀況並無重大不利變動。

### 全球發售的統計數字

	基於每股發售價 1.85港元	基於每股發售價 2.45港元
我們股份的市值 <sup>(1)</sup> .....	7,433.3百萬元	9,844.1百萬元
本公司權益股東應佔每股股份未經審核 備考經調整綜合有形資產淨值 <sup>(2)</sup> .....	0.85港元	0.97港元

#### 附註：

- (1) 市值是按緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行4,018,000,000股股份（假設超額配股權未獲行使及根據首次公開售股前購股權計劃授出的任何購股權概無獲行使）的假設計算。
- (2) 上表本公司權益股東應佔每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值是經作出本招股書「附錄二－未經審核備考經調整有形資產淨值」一節所述調整後，根據緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行4,018,000,000股股份（假設超額配股權未獲行使及根據首次公開售股前購股權計劃授出的任何購股權概無獲行使）計算。

## 所得款項用途

假設發售價為每股發售股份2.15港元（即本招股書所載發售價範圍的中位數），並假設超額配股權未獲行使，扣除包銷費用和佣金及我們就全球發售估計應付的開支後，我們估計全球發售所得款項淨額將約為1,583.6百萬港元。有關包銷費用和佣金及估計開支的其他詳情，請參閱「包銷」。

我們擬動用全球發售所得款項淨額作以下用途：

- 約90%（或約1,425.2百萬港元）將用作有關未來發展活動所需開支，包括(i)發展我們的在建項目及未來待開發項目，(ii)投資框架協議項下的其他發展物業，包括用於收購土地使用權的資金；及
- 約10%（或約158.4百萬港元）用作營運資金及其他一般企業經營用途。

倘最終發售價定為高於或低於發售價範圍的中位數或倘超額配股權獲行使，上文所載所得款項用途將按比例調整。

倘我們從全球發售獲取的所得款項淨額並未即時用於上述用途，我們將在中國或香港聲譽良好的商業銀行以短期活期存款或貨幣市場工具的方式投資所得款項淨額。

## 股息政策及可供分派儲備

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，我們並無支付任何股息。考慮到我們的財務狀況，在並無出現任何可能削減可供分派儲備金額的情況（不論因出現虧損或任何其他原因）下，我們目前擬向股東分派不超過本公司於截至2013年12月31日止財政年度所得核心淨利的50%。截至2013年6月30日，我們的可供分派儲備為零。我們計劃定期檢討我們的股息政策及我們於日後期間派付的股息額視乎（其中包括）我們的經營業績、財務狀況、現金流量、營運及資本需求、可供分派儲備及適用法律下的限制及管制。

## 風險因素

我們的業務以及全球發售涉及若干風險，其中多數風險是我們無法控制的。該等風險可分為(i)與我們行業及業務有關的風險、(ii)與在中國經營業務有關的風險及(iii)與全球發售有關的風險。我們控制範圍之外的多項因素尤其會對我們增長策略的成果造成重大影響，包括中國整體的經濟狀況以及中國法律法規的變動（特別是房地產行業及我們營運所在地區法律法規的變動）、商業房地產物業的市場需求（特別是商貿物流中心產品），以及商業銀行、供應商、承建商及我們競爭對手採取的業務或經營策略及政策。有關詳細討論，請參閱「風險因素」一節。