

概覽

我們是一家綜合型商業及住宅房地產開發企業、持有者及營運商，在中國擁有驕人的往績記錄。我們專注開發江蘇省及湖南省內連接或鄰近地鐵站或其他交通樞紐的項目，我們旗下金輪國際廣場、金輪時代廣場、金輪新都匯及金輪星光名座均屬此類項目，合共佔我們截至二零一二年九月三十日全部已竣工物業及開發中物業的總建築面積約55.1%。

我們於一九九四年由主席王欽賢先生創辦，王先生為知名華僑，在亞洲包括中國擁有逾30年營商經驗。自業務建立以來，我們在行政總裁王錦輝先生的帶領下，已在中國打造出輝煌的經營歷史。王錦輝先生於一九九三年畢業於澳洲新南威爾士大學，並在中國及香港多個房地產及商會組織擔任高層成員職務。

我們相信嚴謹的策略方針是我們達致長期業務增長的關鍵，達致增長有賴我們注重包括房地產開發和租賃及經營管理的業務模式、營運和管理位處中心地帶的商業開發項目的內部專才知識，以及嚴謹的財務管理策略。

我們的業務模式為(i)銷售商用及住宅物業及(ii)出租及經營管理由我們或第三方擁有的商用物業。我們在策略上保留選定購物商場的長期所有權以獲得經常性租金收入及長期財政實力，並出售辦公室、住宅物業及酒店式公寓組合以獲得資本增長。按截至二零一二年六月三十日的已竣工物業及開發中物業的總建築面積計，我們的房地產開發業務及物業租賃及經營管理業務所佔比重分別為55.2%及44.8%。按截至二零一二年六月三十日止六個月總收益計，我們的房地產開發業務及物業租賃及經營管理業務收益所佔比重分別為92.8%及7.2%。

我們的旗艦項目金輪國際廣場位於南京市漢中路的新街口地鐵站上蓋，總建築面積為98,031平方米，已成為南京市著名的購物商場及辦公室商業開發項目。於往績記錄期內，我們將有關辦公室物業出售，並將購物商場單位出租予H&M、Sephora及豆撈坊等多個國際及國內品牌成為主要租戶。我們亦出售及出租另外兩個購物商場及綜合型商業及住宅開發項目，分別為南京的金輪華爾茲及株洲的金輪時代廣場。

我們綜合型商業項目中的住宅單位以江蘇省及湖南省的大眾市場購房者為目標客戶。截至二零一二年九月三十日，根據有關中國法律及法規，我們住宅物業(已竣工及開發中)的可供銷售總建築面積中約29,347平方米或81%分類為中小戶型普通商品房，仍將為我們住

宅房地產開發的重點。我們相信，此一住宅市場分部的需求更為穩定一致，與目標為較高收入家庭及房地產投資者的豪華住宅開發項目比較，此目標市場因購買價格較低而較易為人們所負擔。我們相信專注於商業開發項目及此特定住宅市場，令我們在中國政府推出房地產行業宏觀調控措施下所受到的影響有限。

除出租自有物業外，我們亦從事租賃及經營管理由第三方擁有的購物商場。我們成功利用我們的經驗從事租賃及經營管理由南京地鐵擁有的新街口地鐵商場，然後按項目基準進行分租、營運及管理。根據第一太平戴維斯的資料，我們是在南京向南京地鐵租賃地鐵商場樓面以從事分租、營運及管理業務這個專門市場的先驅。目前，中國有12個城市擁在地鐵系統，我們預期於不久將來更多中國城市將建成地鐵系統。因此，我們相信二三線城市地鐵系統的持續發展，將在這些城市創造開發及營運地鐵相連商場的重大商機。我們將透過合營公司租賃及管理鄰近交通樞紐及由南京秦淮河建設開發有限公司擁有並預期將於二零一四年竣工的另一幢商業綜合樓。我們將繼續從事由第三方擁有的購物商場的租賃及經營管理業務。

我們的土地儲備包括(i)已竣工但未出售、(ii)已竣工及持作投資、(iii)開發中以供出售、及(iv)開發中以供持作投資的房地產項目。截至二零一二年九月三十日，我們的土地儲備總建築面積約為284,064平方米，總評估值約為人民幣5,183.2百萬元，包括(i)已竣工但未出售房地產總建築面積66,717平方米，總評估值約為人民幣702.3百萬元、(ii)已竣工投資物業總建築面積63,942平方米，總評估值約為人民幣2,977.9百萬元、(iii)未售開發中物業總建築面積134,968平方米，總評估值約為人民幣1,243.0百萬元，及(iv)開發中以供持作投資物業總建築面積18,437平方米，總評估值約為人民幣260.0百萬元。除我們現有的房地產開發項目外，我們亦正積極發掘機會，為我們在中國的土地儲備增加更多的房地產開發項目。我們已就位於南京及株洲的多個潛在項目與若干地方政府部門或第三方訂立意向書。預期該等項目將擁有的總規劃建築面積約616,709平方米，惟須待簽署正式協議後方可作實，而我們不能肯定地作出保證。

我們於往績記錄期的營運持續錄得盈利。於二零一一年，我們的純利為人民幣513.2百萬元，較二零一零年的人民幣293.4百萬元增加74.9%。我們亦於截至二零一二年六月三十日錄得穩健的淨負債與權益比率15.0%，原因是我們從收購土地以至建設的整個運作均嚴格

遵守財務紀律。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的收益及溢利主要來自銷售金輪國際廣場、金輪星城、金輪華爾茲及金輪時代廣場的住宅及／或商業房地產單位。

我們的競爭優勢

我們在開發及營運綜合型商業項目方面擁有驕人的往績記錄及聲譽，並以位於黃金地段的時尚購物商場為核心

我們在開發及營運江蘇省及湖南省的購物商場及綜合型商業項目方面擁有驕人的往績記錄，兩地均擁有光輝的經濟發展歷史及巨大的未來發展潛力。我們於一九九四年開始經營業務，大多數已竣工項目位於發展成熟的商業及住宅地區。我們的綜合型商業開發項目通常連接或鄰近當地高行人流量的地鐵站或其他交通樞紐。我們的綜合型商業項目一般加入步行街等特色，街道兩旁設有商店，吸引大量人流，營造更為方便舒適的購物環境。我們相信，我們的項目憑藉優越的商業地點、四通八達的完善地方交通網絡及獨特的項目設計，已於其各自所在城市成為知名的開發項目。

特別是，我們位於漢中路南京新街口地鐵站上蓋的旗艦項目金輪國際廣場，因其出色的外觀設計及商業價值備受肯定而獲得多個房地產獎項。該項目的購物商場截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日的出租率已達95%以上。我們採取積極的資產管理策略，不時優化租戶組合及提升營運效率。金輪國際廣場的主要租戶包括H&M、Sephora及豆撈坊等主要國際及國內品牌。

我們目前從事開發我們在南京的第二個地鐵相連購物商場金輪新都匯，該商場將連接河定橋地鐵站，預期於二零一三年竣工。於二零一二年五月，我們與南京地鐵就建議開發位於中國藥科大學地鐵站上蓋的商住項目簽訂意向書。我們的往績良好，且由於我們具備出色的商用物業經營能力和專職的營運團隊，我們已獲南京地鐵認可為其商用物業項目的長期夥伴。

我們的業務模式為在策略上保留選定購物商場的長期所有權以獲得經常性租金收入及長期財政實力，並出售辦公室及住宅物業組合以獲得資本增長

我們的業務模式旨在平衡短期資本需要及長期財務優勢。我們為獲得經常性收入及長期財政實力而保留大多數購物商場，亦出售辦公室、住宅物業及酒店式公寓組合以獲得資本增長。

我們的投資物業公平值於往績記錄期大幅上升，主要因為新增投資物業以及江蘇省及湖南省的商業房地產整體升值所致。我們相信這已大幅改善我們的財務狀況。

我們因實施嚴謹的理財原則擁有穩健的財政狀況

我們從土地收購至建設的業務營運所有方面均實施嚴格的理財原則。因此，截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們擁有穩健的淨負債與權益比率，分別為13.1%、9.6%、12.4%及15.0%。此外，我們相信我們在黃金地段的優質開發項目需求強勁使我們錄得可觀的預售額，為我們帶來龐大現金流量及流動資金。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，以及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的股本回報率分別為20.6%、17.9%、24.7%及7.8%。

我們相信穩健的財政狀況亦有助我們在波動的市場中為潛在收購機會取得融資。

我們在收購優質土地方面擁有驕人的往績記錄，並維持高效率的土地儲備規模

我們相信，以具競爭力的成本收購優質土地儲備為我們長期成功的關鍵因素。根據我們的長期發展策略，我們專注於建立優質的土地儲備。由於收購土地涉及的資本開支龐大且中國房地產市場波動不定，我們自二零零七年起每年謹慎適度吸納一幅土地，確保有效利用資本並增加投資回報。於往績記錄期內，我們於二零零九年、二零一零年、二零一一年及截至二零一二年六月三十日止六個月的已售建築面積分別為28,152平方米、67,305平方米、62,561平方米及73,456平方米，相關期間的已租賃建築面積則分別為27,095平方米、29,530平方米、51,887平方米及59,706平方米。我們保持供出售開發項目與供投資開發項目的組合。我們將會繼續在合適情況下收購土地以確保持有充足土地儲備以供未來開發之

用，並在考慮當時財務資源（包括全球發售所得款項）後每年可能收購超過一幅土地。經考慮意向書的潛在開發項目後，我們預期於二零一三年及二零一四年分別收購三幅及兩幅土地。由於收購土地儲備涉及的資本開支龐大且中國房地產市場波動不定，故此我們不會在無具體開發計劃的情況下收購及保留大量土地儲備。我們的驕人往績記錄顯示我們有能力以具競爭力的成本建立優質土地儲備。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的平均購地成本佔平均售價的百分比相對維持穩定，分別為14.5%、18.0%、14.6%及14.1%。我們亦利用在開發及管理綜合型商業及住宅項目方面已建立的品牌及聲譽，在政府招標中物色及取得土地。

我們的業務策略

我們擬成為集中開發連接地鐵的時尚購物商場的領先綜合型商業房地產開發企業。為達成目標，我們計劃專注於以下策略：

我們將會繼續在中國開發、營運及租賃直接連接或鄰近交通樞紐的時尚購物商場及綜合商業開發項目

憑藉我們的驕人往績，對當地的認識及品牌知名度，我們計劃進一步滲透江蘇省及湖南省市場，因為我們認為以經濟發展前景而言，該兩個省份將繼續迅速發展。我們擬繼續主力專注在該兩省開發和經營時尚購物商場及商業項目。我們亦計劃利用在江蘇省及湖南省的經驗，於短期內將業務擴展至其他省份。

我們亦計劃憑藉本身的捷足先登優勢與成功的項目開發經驗，進一步擴展我們對第三方擁有人的物業租賃及經營管理業務。我們將與其他地鐵機構緊密合作，租賃彼等接連地鐵站與交通樞紐的商業開發項目，以進行營運及物業管理。

我們將會繼續優化租戶組合及增加已竣工投資物業的經常性租金收入

隨著我們的投資物業組合增長，我們擬繼續優化租戶組合以增加我們的經常性租金收入及減低經營風險。我們旨在對現有及潛在主要租戶採取靈活積極租賃策略，因為我們相信其能為購物商場及商業開發項目增值。我們計劃與H&M、Sephora及豆撈坊等主要租戶繼續合作，藉著提出優惠的租賃條款及提供增值支援服務，擴大彼等在我們其他購物商場及商業項目的租賃面積。

我們相信，爭取優質主要租戶承租將增強我們的租戶穩定性，提高旗下購物商場及商業開發項目的形象與聲譽，以及提高該等開發項目的行人流量，從而提升項目的地位，使我們能夠提高項目的租金與售價。

我們將保持供出售開發項目與供投資開發項目的組合

我們擬保持商業房地產組合，以賺取經常性收入、提升長期財務實力及物業銷售收入。我們計劃按策略於現有項目的供出售及供投資建築面積兩者之間取得平衡，以增強我們的財務狀況並為我們的業務增長提供資金。我們在策略上保留選定購物商場的長期所有權以獲得經常性租金收入及長期財政實力，並出售辦公室、住宅物業及酒店式公寓組合以獲得資本增長。

我們將繼續採取嚴謹的財務策略

我們將繼續在業務營運方面採取嚴謹的財務策略。我們的財政狀況穩固，淨資產負債比率維持穩健，而我們良好的預售成績則帶來穩定營運現金流及流動資金。我們擬繼續維持穩固的財務狀況，從而在中長期內持續增長。我們計劃繼續積極管理本身的項目建設工程進程，以確保有充裕內部現金應付持續資本需求。我們亦將會於資本承擔方面實行審慎財務管理及有效利用資本資源，為股東帶來最大回報並確保錄得持續增長。

我們的房地產項目

我們按項目開發階段將房地產項目分為三大類：

- 已竣工物業，包括已竣工並獲有關政府部門發出竣工證書的物業項目；
- 開發中物業，包括已獲有關政府部門發出土地使用權證並已展開建設工程，但尚未獲發竣工證書的物業項目；及

業 務

- 計劃供未來開發物業，指^(附註)(i)我們已取得土地使用權證但尚未展開建設工程的物業；及／或(ii)我們已就未來開發計劃與有關政府部門訂立總協議、合作協議或投資協議，且我們正在辦理所需中國監管手續以取得相關土地使用權證的物業。

附註：我們現時並無持有任何物業供未來開發。

物業分類。我們物業分類反映我們的業務經營基礎，且可能與其他開發企業採取的分類有所不同。每個房地產項目均可能須取得多份土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證及預售許可證，以及在項目開發過程的不同階段獲發的其他許可證與證書。我們的物業分類不可與本招股章程附錄四所載的物業估值報告及本招股章程附錄一所載的會計師報告內載列的物業分類直接比較。然而，該等分類在處理我們已取得土地使用權證的物業時採用類似的方法。儘管我們將領有土地使用權證的物業分類為開發中物業，本招股章程附錄四所載的物業估值報告給予該類物業公平市值，而本招股章程附錄一所載的會計師報告則將該類物業列作資產納入資產負債表內。

下表載列我們的物業分類，以及物業估值報告及會計師報告內的相應物業分類：

本招股章程	物業估值報告	會計師報告
• 已竣工物業，包括取得竣工證書的物業（包括已售的已竣工物業）	• 第一類－集團持作投資的物業權益 • 第二類－集團持作銷售及佔用的物業權益（不包括其業權已轉讓的已竣工物業）	• 已竣工待售物業（不包括已售的已竣工物業） • 已竣工投資物業

業 務

本招股章程	物業估值報告	會計師報告
- 開發中物業，包括已取得土地使用權證但未獲發竣工證書的物業 - 計劃供未來開發物業，指(i)我們已取得土地使用權證但尚未展開建設工程的物業；或(ii)我們已與有關政府部門訂立總協議、合作協議或投資協議，且我們正在辦理所需中國監管手續以取得土地使用權證的物業	- 第三類－集團持有作開發的物業權益 - 不適用	- 開發中待售物業 - 開發中投資物業 - 持作開發以供銷售的租賃土地

我們的業務主要包括房地產開發及物業租賃及經營管理。土地儲備資料指截至二零一二年九月三十日我們所有房地產項目的已預售建築面積、可供銷售建築面積及持作投資建築面積的總計。

下表載列我們於二零一二年九月三十日的房地產項目概覽：

項目	城市	佔地面積	實際／估計 建設施工 日期 ⁽¹⁾	實際／估計 預售開始 日期	實際／估計 建設竣工 日期 ⁽²⁾	竣工比例 ⁽³⁾	總規劃建築 面積 ⁽⁴⁾	具施工 許可證 之建築面積	持作本公司 自用之 建築面積	不可銷售 建築面積 ⁽⁵⁾
		平方米	年／月	年／月	年／月		平方米	平方米	平方米	平方米
已竣工物業										
金輪國際廣場	南京	11,341	零四年七月	零六年十二月	零九年一月	100%	98,031	98,031	1,716	20,656
金輪華爾茲	南京	2,046	零八年一月	零九年十月	一零年二月	100%	7,995	7,995	56	—
金輪大廈	南京	4,918	零一年五月	零二年一月	零三年二月	100%	27,000	27,000	—	2,509
金輪翠庭園	南京	10,334	零一年八月	零一年十月	零二年九月	100%	24,147	24,147	—	—
金輪星城 (一期)	揚州	42,803	零八年八月	零八年十月	一二年三月 ⁽⁷⁾	100%	88,933	88,933	—	5,455
金輪星城 (二期第11、 12、13、15、16及17號樓)	揚州	27,423	零九年十月	零九年十月	一二年八月	100%	84,288	84,288	—	4,272
金輪時代廣場	株洲	13,501	零九年五月	零九年十月	一二年四月	100%	134,096	134,096	—	1,925
小計／平均		112,366				100% ⁽⁸⁾	464,490	464,490	1,772	34,817
開發中物業										
南京翡翠名園	南京	7,212	一一年一月	一二年七月	一三年六月	96%	29,976	29,976	—	7,240
金輪星光名座	南京	29,540	一一年十一月	一三年一月	一三年九月	60%	70,396	70,396	—	14,644
金輪新都匯	南京	9,218	一一年八月	一二年十一月	一三年六月	69%	59,912	59,912	—	12,416
金輪星城 (二期第10 及18號樓)	揚州	11,389	一零年六月	一二年十一月	一三年十二月	57%	33,084	33,084	—	5,663
小計／平均		57,359				69% ⁽⁸⁾	193,368	193,368	—	39,963
總計		169,725					657,858	657,858	1,772	74,780
應佔建築面積 (平方米)		169,725					657,858	657,858	1,772	74,780

可供銷售建築面積

項目	已售建築面積 ⁽⁶⁾					已預售建築面積 ⁽⁶⁾					可供銷售建築面積 ⁽⁶⁾					持作投資建築面積 ⁽⁶⁾				
	住宅		零售		酒店式公寓		住宅		總計		住宅		零售		酒店式公寓		住宅		總計	
	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米
已竣工物業	—	—	28,956	10,298	367	39,621	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	金輪國際廣場	—	—	—	—	5,495	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	金輪華爾茲	—	—	—	—	—	5,495	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	金輪大廈	14,308	6,849	—	—	460	23,037	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	金輪翠庭園	23,126	—	—	—	—	23,126	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	金輪星域 (一期)	72,128	—	—	2,649	74,777	—	—	—	—	694	299	—	—	1,403	6,305	8,701	—	—	—
開發中物業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	金輪星域 (二期第11、12、13、15、16及17號樓)	57,835	—	—	—	57,835	1,155	1,155	1,155	1,155	21,026	—	—	—	—	—	21,026 ⁽¹¹⁾	—	—	—
	金輪時代廣場	59,333	14,018	—	—	73,351	4,252	4,252	4,252	8,760	1,937	—	—	—	—	12,666	23,363	31,205	31,205	525.0
	小計	226,730	20,867	30,376	15,793	3,476	297,242	5,407	5,407	30,480	2,236	4,435	1,403	22,756 ⁽¹⁰⁾	61,310	63,942	63,942	2,068.6	—	—
開發中物業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	南京翡翠名園	—	—	—	—	—	—	10,314	10,314	5,775	4,968	—	—	—	—	1,679	12,422	—	—	176.2
	金輪星光名座	—	—	—	—	—	—	—	—	—	13,135	21,435	18,600	2,582	55,752	—	—	—	233.1	8.0
	金輪新都匯	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11,719	15,139	2,201	29,059	18,437	18,437	270.9	154.1	11
	金輪星域 (二期第10及18號樓)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,972	—	—	—	22,449	—	27,421	—	75.0	13
	小計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	33,154	56,188	6,462	124,654	18,437	18,437	755.2	119.4	12
總計	226,730	20,867	30,376	15,793	3,476	297,242	15,721	15,721	15,721	36,255	25,311	37,589	57,591	29,218	185,964	82,379	82,379	2,823.8	338.8	14
	226,730	20,867	30,376	15,793	3,476	297,242	15,721	15,721	15,721	36,255	25,311	37,589	57,591	29,218	185,964	82,379	82,379	2,823.8	338.8	14
應佔建築面積 (平方米)																				
226,730 20,867 30,376 15,793 3,476 297,242 15,721 15,721 15,721 36,255 25,311 37,589 57,591 29,218 185,964 82,379 82,379 2,823.8 338.8																				

附註：

- (1) 實際建設施工日期指項目首幢樓宇開始施工日期。
- (2) 實際建設竣工日期指各物業或多階段項目各期的竣工驗收備案證明日期。就開發中物業而言，物業或期數的估計建設竣工日期反映我們根據現有開發計劃作出的最佳估計。
- (3) 根據已產生開發成本及估計開發成本總額計算。
- (4) 已竣工物業的「總建築面積」指測量報告或相關政府部門的竣工驗收備案證明內所提供的建築面積；開發中物業的「總建築面積」乃以土地測量師的估計及／或規劃許可證為依據。
- (5) 物業的「不可銷售建築面積」包括用作泊車位的若干地下層民防面積及其他附屬設施的建築面積。
- (6) 以下資料以我們內部記錄為準：(a)已售建築面積、(b)已預售建築面積、(c)可供銷售建築面積、(d)持作投資建築面積。
- (7) 金輪星城一期由九幢樓宇組成，其中4、5、7及8號樓於二零一零年五月竣工。我們自二零一零年六月開始向該四幢樓宇的買家交付已竣工物業。金輪星城一期全期(包括餘下五幢樓宇)已於二零一二年三月竣工。
- (8) 指已竣工物業及開發中物業已產生的開發成本除以已竣工物業及開發中物業的估計開發成本總額(待最終落實)。
- (9) 該等資料乃以我們內部記錄或估計為準：(a)已產生開發成本(包括購地成本及建設成本)及(b)估計未來開發成本(包括購地成本及建設成本)。
- (10) 該等未出售停車場於二零一一年初與其他停車場一起出售。然而，由於董事認為該等停車場全部設於理想地點，並因預期價格稍後將會上升而計劃以更佳價格出售該等停車場，我們並無積極促銷停車場。截至二零一一年十二月三十一日，該等未出售停車場的賬面總值約為人民幣87.3百萬元。未出售停車場目前用作按時收費的臨時停車場。截至二零一一年十二月三十一日止年度，出租該等停車場的租金收入約為人民幣1.5百萬元。
- (11) 我們已於二零一零年十二月取得金輪星城二期的16及17號樓(總建築面積約為36,328平方米)的預售許可證。截至二零一二年九月三十日錄得銷售金輪星城總建築面積約17,444平方米乃由於銷售金輪星城二期16及17號樓。截至二零一二年九月三十日，金輪星城二期第16及17號樓之總建築面積17,174平方米仍未售出。該等單位在我們於二零一零年十二月取得預售許可證後與第16及17號樓其他單位一起出售。然而，鑒於其後售價大幅上漲並預計售價將進一步上漲，我們保留該等單位以連同第10及18號樓出售。我們已於二零一二年七月取得總建築面積約為29,133平方米的第18號樓預售許可證。截至二零一二年九月三十日，我們尚未取得總建築面積將約為920平方米的第10號樓預售許可證。

業 務

下表載列我們的已竣工投資物業概覽：

項目	持作投資 總建築面積	截至 二零一二年 六月三十日 可出租面積	截至 二零一二年 六月三十日 實際 租賃面積	截至 二零一二年 六月三十日 出租率 ⁽¹⁾	土地證到期日	竣工日期	截至 二零一二年 九月三十日 應佔 獨立估值	截至 二零一二年 九月三十日 加權 平均租賃 屆滿年期	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 租金收入 總額 ⁽²⁾	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 實際平均 租金 ⁽³⁾	截至二零一二年六月三十日 經營租賃承擔 ⁽⁴⁾		
		平方米	平方米	%			人民幣 百萬元	年	人民幣 百萬元	人民幣／每月 每平方米	一年內	於第二至 第五年(包括 首尾兩年)	於第五年後
金輪國際廣場	28,056	18,308	18,128	99%	二零四四年十月	二零零九年一月	1,740.0	4.3	24.0	221	43.8	89.3	31.4
金輪華爾茲	2,444	2,203	2,203	100%	二零四六年二月	二零一零年二月	156.0	2.8	3.7	279	5.3	9.2	0.4
金輪大廈 ⁽⁵⁾	1,216	1,216	1,216	100%	二零四零年十二月	二零零三年二月	18.9	8.3	0.2	28 ⁽⁶⁾	0.3	1.3	1.2
金輪翠庭園 ⁽⁵⁾	1,021	1,021	1,021	100%	二零四一年四月	二零零二年九月	34.0	1.5	0.4	68 ⁽⁷⁾	0.6	0.5	—
金輪時代廣場	31,205	18,858	15,877	84%	二零四八年二月	二零一二年四月	1,029.0	4.0	15.6	164	12.1	47.8	1.0
總計	63,942	41,606	38,445				2,977.9		43.9		62.1	148.1	34.0

附註：

- (1) 出租率乃以該項目的實際租賃面積(即相關租賃協議所指的可出租面積)除以可出租總面積(由我們釐定可予出租且並不包括整體公用或用以提供公用服務的面積或用作附屬設施用途的面積)計算。
- (2) 由於新街口地鐵商場並非由本集團擁有，故並無納入上表。截至二零一二年六月三十日止六個月，我們自新街口地鐵商場錄得物業租賃及經營管理相關收益人民幣4.56百萬元。
- (3) 實際平均租金乃以項目的租金收入除以其實際租賃面積計算。
- (4) 由於新街口地鐵商場並非由本集團擁有，故並無納入上表。截至二零一二年六月三十日，新街口地鐵商場的經營租賃承擔分別約為人民幣8.9百萬元(一年內)及人民幣7.8百萬元(於第二至第五年(包括首尾兩年))。
- (5) 金輪大廈及金輪翠庭園的經營業績並無計入我們於往績記錄期內的財務報表。
- (6) 金輪大廈的實際平均租金相對較低，理由是該項目於二零零三年竣工，且其全部可出租面積已由一名租戶租賃，為期十年。
- (7) 金輪翠庭園的實際平均租金相對較低，理由是該項目於二零零二年竣工，且其所處地段受歡迎程度不及我們其他項目。

業 務

下表載列我們於二零一二年九月三十日的開發中投資物業概覽：

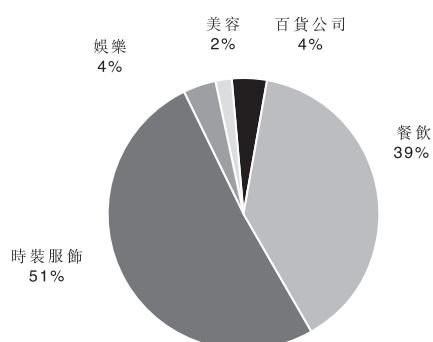
項目	持作投資總 規劃建築面積	土地證到期日	施工日期	預計竣工日期	估計開發 成本總額 ⁽¹⁾	應計開發 成本總額 ⁽²⁾	應計 土地成本	應計其他 建設成本	估計日後 開發成本	應佔 獨立估值
	平方米	年/月	年/月	年/月	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
金輪新都匯	18,437	二零四九年七月	二零一一年八月	二零一三年六月	156.1	98.6	62.4	36.2	57.5	260.0

附註：

(1) 「估計開發成本總額」即「應計開發成本總額」與「估計日後開發成本」的總和。

(2) 「應計開發成本總額」即「應計土地成本」與「應計其他建設成本」的總和。

以下圖表列示金輪國際廣場、金輪華爾茲、金輪大廈、金輪翠庭園及金輪時代廣場總計截至二零一二年六月三十日來自各行各業(根據我們的分類)於實際租賃面積所佔百分比：



下表載列截至最後實際可行日期持有我們物業項目的各間附屬公司：

附屬公司名稱	物業項目
南京翡翠金輪	金輪國際廣場； 金輪華爾茲； 金輪星光名座；及 南京翡翠名園
南京金輪房地產	金輪大廈； 金輪翠庭園；及 金輪新都匯

業 務

附屬公司名稱

物業項目

揚州金輪房地產

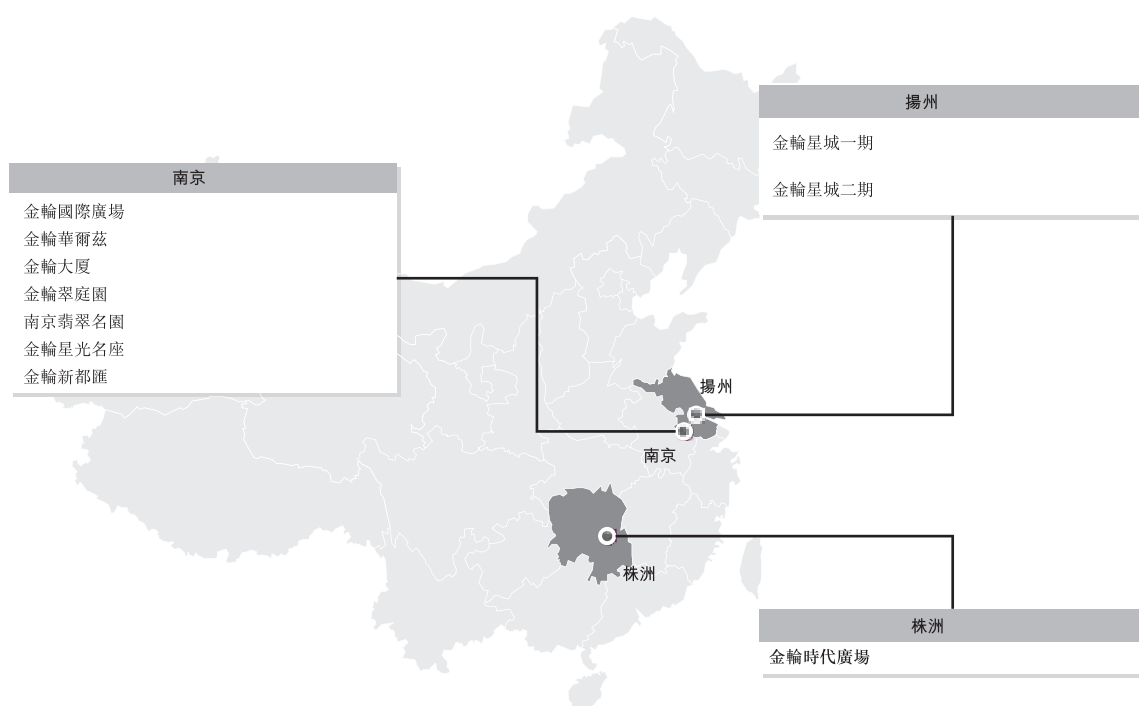
金輪星城(一期及二期)

株洲金輪房地產

金輪時代廣場

下文所載為我們各項目的詳細說明。與各項目或項目各期有關的開始日期指有關項目或期數的首幢樓宇的施工日期。我們已竣工項目或期數的說明內所載的竣工日期指各項目或多階段項目的各期取得竣工驗收報告之日期。就開發中或供未來開發的項目或期數而言，項目或期數的竣工日期反映我們按現有開發計劃作出的最佳估計。

以下地圖展示截至最後實際可行日期我們在中國的九個項目位置：



我們在南京的房地產項目



我們在株洲市的房地產項目



我們截至二零一二年九月三十日的房地產項目詳情載列如下。

已竣工項目

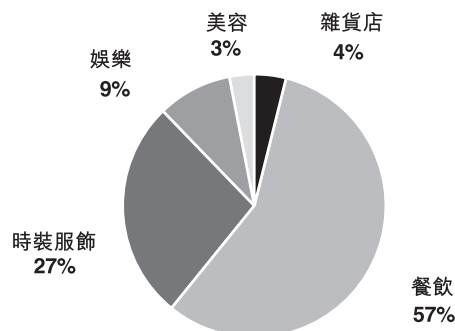
金輪國際廣場



金輪國際廣場位於江蘇省南京新街口。該項目受惠於我們在新街口漢中路優越位置的大量人流，新街口是南京市的主要商業中心及主要旅遊景點，公共交通(特別是當地的地鐵網絡)四通八達。

金輪國際廣場為一個大型綜合型商業及辦公室建築物，佔地面積約11,341平方米，總建築面積約98,031平方米。項目由一幢30層高主樓及5層高裙樓組成，透過一條地下通道直接通往地鐵站。主樓由優質辦公室及酒店式公寓組成，而我們的金輪新天地購物中心則位於裙樓。我們加入步行街等特色，街的兩旁設有商店以吸引大量人流，從而營造更方便舒適的購物環境。該項目於二零零四年七月動工建設並於二零零九年一月竣工。我們已售出大部分辦公室樓面，僅保留小部分面積自用，且我們已售出全部酒店式公寓。我們已保留所有商用空間作投資之用。商場的主要租戶包括國內外著名零售商，如H&M、Sephora及豆撈坊等。

截至二零一二年六月三十日，金輪新天地購物中心的五大租戶合共佔用約7,944平方米實際租賃面積，佔該物業可出租總面積約44%。以下圖表列示該物業截至二零一二年六月三十日來自各行各業(根據我們的分類)於實際租賃面積所佔百分比：



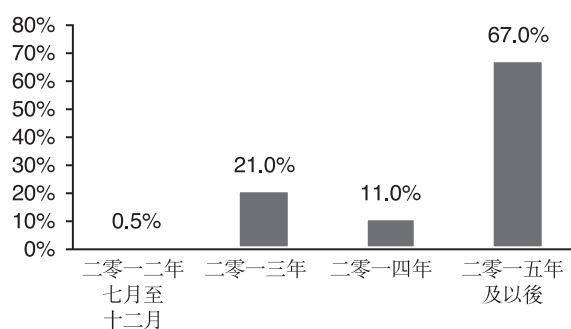
業 務

下表載列所示期間該項目房地產投資的收益及實際年均租金：

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月	截至 九月三十日 止九個月
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
房地產投資收益 (人民幣千元)	35,223	37,336	45,488	24,014	37,308
實際年均租金 (人民幣／平方米)	2,178	2,202	2,532	2,649	2,717

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及截至二零一二年六月三十日，房地產投資業務維持超過95%的高出租率。截至二零一二年九月三十日，加權平均租期約為4.3年。以下圖表列示截至二零一二年六月三十日租約於所示期間屆滿而所佔用的實際租賃面積百分比：

租約屆滿概況 (按實際租賃面積計)



業 務

下表載列所示期間該項目物業銷售的收益、平均售價、銷售成本、平均銷售成本及毛利率：

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
銷售收益 (人民幣千元)	458,577	114,400	84,952	73,464
平均售價 (人民幣／平方米)	16,289	18,002	25,366	29,280
銷售成本 (人民幣千元)	284,047	59,324	33,744	23,683
— 土地成本	66,579	13,905	7,909	5,551
— 建設成本	193,913	40,499	23,036	16,168
— 其他	23,555	4,920	2,799	1,964
平均銷售成本 (人民幣／平方米)	10,090	9,335	10,076	9,466
毛利率(%)	38	48	60	68

項目於二零零八年獲金陵晚報授予「2007最具財富價值寫字樓」稱號，於二零一零年獲現代快報評為「2009南京高端代言－最具投資價值樓盤」，並獲揚子晚報評為「2009最佳寫字樓」及「2010最佳寫字樓」以及於二零一一年獲江蘇省住房和城鄉建設廳頒發「「揚子杯」優質工程獎」。

金輪國際廣場截至二零一二年九月三十日的已售及保留總建築面積的詳情如下：

	零售	辦公室	酒店 式公寓	停車場
可銷售總建築面積 (平方米)	—	33,391	10,298	3,914
已售建築面積 (平方米)	—	28,956	10,298	367
可供銷售建築面積 (平方米)	—	4,435	—	3,547
持作投資建築面積 (平方米)	28,056	—	—	—
持作本公司自用的建築面積 (平方米)	—	1,716	—	—

於往績記錄期內，我們已售出該項目可銷售總建築面積約83.2%。我們預期將於二零一三年十二月底前售出該項目的大多數餘下可供銷售建築面積。

金輪大廈



金輪大廈為一個位於江蘇省南京新街口的25層商住大樓。該項目的經營業績並無計入我們截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的財務報表，因為該項目的開發商南京金輪房地產於同期並非我們的附屬公司，該公司直至二零一二年六月因重組方成為我們的附屬公司。該項目公共交通便利，貼近購物區及餐飲娛樂區。項目佔地面積約4,918平方米，總建築面積約27,000平方米。項目於二零零一年五月動工及於二零零三年二月竣工。我們已保留建築面積約1,216平方米的商業空間作投資用途。金輪大廈於二零零五年獲江蘇省住房和城鄉建設廳頒發「揚子杯」優質工程獎。

金輪大廈截至二零一二年九月三十日的已售及保留總建築面積詳情如下：

	住宅	零售	辦公室	停車場
可銷售總建築面積 (平方米)	14,308	6,849	1,420	698
已售建築面積 (平方米)	14,308	6,849	1,420	460
可供銷售建築面積 (平方米)	—	—	—	238
持作投資建築面積 (平方米)	—	1,216	—	—

金輪大廈絕大部分可供銷售建築面積已於二零一二年成為我們的附屬公司前售出。

截至二零一二年九月三十日，加權平均租期約為8.3年。金輪大廈租戶的租賃協議直至二零一五年後方屆滿。

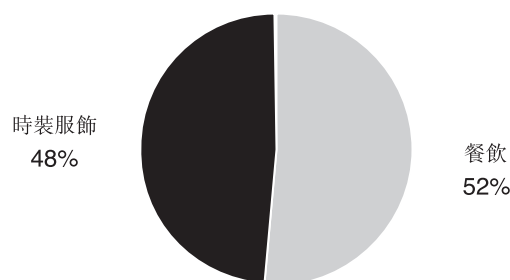
金輪華爾茲



金輪華爾茲為位於江蘇省南京新街口的8層高綜合樓宇。該物業位於金輪國際廣場對面。金輪華爾茲設有零售店、餐廳及酒店式公寓。物業佔地面積約2,046平方米，總建築面積約7,995平方米。該項目於二零零八年一月動工及於二零一零年二月竣工。我們已售出該項目大部分酒店式公寓，並保留該項目所有零售樓面作投資用途。

截至二零一二年六月三十日，金輪華爾茲的五大租戶合共佔用實際租賃面積約1,780平方米，佔該項目可出租總面積約81%。

下圖列示該物業截至二零一二年六月三十日來自各行各業（根據我們的分類）的租戶於實際租賃面積所佔百分比：



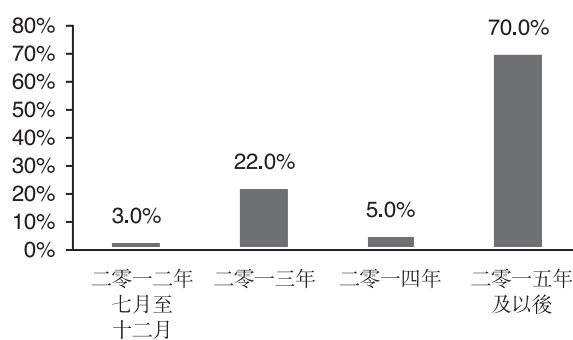
業 務

下表載列所示期間該項目投資物業的收益及實際年均租金：

	截至 十二月三十一日 止年度		截至 六月三十日 止六個月	截至 九月三十日 止九個月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
投資物業收益 (人民幣千元)	4,920	7,245	3,682	5,113
實際年均租金 (人民幣／平方米)	2,342	3,289	3,343	3,095

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一二年九月三十日止六個月，該項目每平方米的實際年均租金分別約為人民幣2,342元、人民幣3,289元及人民幣3,095元。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，投資物業維持超過95%的高出租率。截至二零一二年九月三十日，加權平均租期約2.8年。以下圖表列示截至二零一二年六月三十日租戶租約於所示期間屆滿而所佔用的實際租賃面積百分比：

租約屆滿概況(按實際租賃面積計)



業 務

下表載列所示年度該項目物業銷售的收益、平均售價、銷售成本、平均銷售成本及毛利率：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零一一年
銷售收益 (人民幣千元)	88,134	7,041
平均售價 (人民幣／平方米)	17,227	18,627
銷售成本 (人民幣千元)	77,452	5,690
— 土地成本	18,154	1,334
— 建設成本	52,875	3,884
— 其他	6,423	472
平均銷售成本 (人民幣／平方米)	15,139	15,053
毛利率(%)	12	19

除持有一所公寓供本身自用外，我們於二零一一年十二月三十一日前已售出全部酒店式公寓。因此，我們於截至二零一二年六月三十日止六個月並無錄得任何銷售。

金輪華爾茲截至二零一二年九月三十日的已售及保留總建築面積詳情如下：

	零售	酒店式公寓
可銷售總建築面積 (平方米)	—	5,495
已售建築面積 (平方米)	—	5,495
持作投資建築面積 (平方米)	2,444	—
持作自用的建築面積 (平方米)	—	56

金輪翠庭園



金輪翠庭園位於江蘇省南京玄武區中心地帶。該項目的經營業績並無計入我們截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的財務報表，因為該項目的開發商南京金輪房地產於上述期間並非我們的附屬公司，直至二零一二年六月因重組方成為我們的附屬公司。

金輪翠庭園為綜合型商業及住宅建築物，提供零售及餐飲設施，佔地面積約10,334平方米，總建築面積約24,147平方米。該項目於二零零一年八月動工及於二零零二年九月竣工。該項目位於成熟的住宅區，只須步行便可抵達地鐵站，前往其他交通網絡亦十分方便，且靠近南京農業大學。

金輪翠庭園截至二零一二年九月三十日的詳情如下：

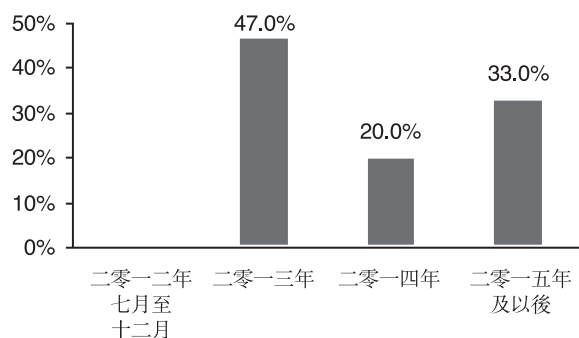
	住宅	零售
可銷售總建築面積 (平方米)	23,126	—
已售建築面積 (平方米)	23,126	—
持作投資建築面積 (平方米)	—	1,021

金輪翠庭園的全部可供銷售建築面積已於二零一二年其成為我們的附屬公司前售出。

業 務

截至二零一二年九月三十日，加權平均租期約為1.5年。以下圖表列示截至二零一二年六月三十日租戶租約於所示期間屆滿而所佔用的實際租賃面積百分比：

租約屆滿概況（按實際租賃面積計）



金輪時代廣場



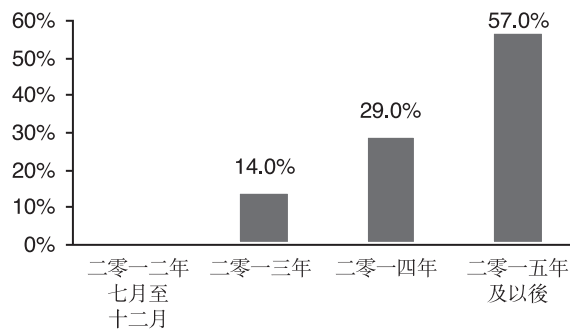
金輪時代廣場位於湖南省株洲車站路。按人均國內生產總值計，株洲是湖南省第二大城市。金輪時代廣場毗鄰株洲火車站，公共交通四通八達。

金輪時代廣場是一個大型綜合型商業及住宅建築物，由兩幢24層高主樓及一幢5層高裙樓組成。該項目佔地約13,501平方米及建築面積約134,096平方米。該項目於二零零九年五月開始施工，於二零一二年四月竣工。我們在金輪時代廣場的物業於二零一一年十二月通

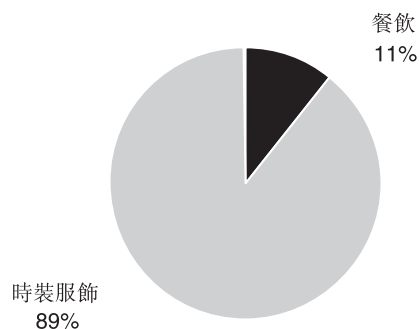
過竣工驗收前已於二零一一年四月交付予我們客戶（「交付」）。根據中國法律顧問君合律師事務所的意見，根據適用中國法律及法規，我們不准在建設項目通過竣工驗收之前交付其物業。根據相關地方機關的要求，我們因交付而於二零一一年九月二十三日繳納了罰款人民幣100,000元。有關詳情，請參閱本節「—監管合規—金輪時代廣場的若干物業單位於通過建設竣工驗收前交付買家」分節。我們已售出大部分住宅單位及約三分之一的零售樓面並保留其餘零售樓面作投資用途。

截至二零一二年六月三十日，金輪時代廣場的商場五大租戶合共佔用約2,385平方米實際租賃面積，佔該項目可出租總面積15%。截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，出租物業維持約85%的高出租率。截至二零一二年九月三十日，加權平均租賃屆滿年期約為4.0年。以下圖表列示截至二零一二年六月三十日租約於所示期間屆滿而所佔用的實際租賃面積百分比：

租約屆滿概況（按實際租賃面積計）



下圖列示該物業截至二零一二年六月三十日來自各行各業（根據我們的分類）於實際租賃面積所佔百分比：



業 務

下表載列截至二零一一年十二月三十一日止年度、截至二零一二年六月三十日止六個月以及截至二零一二年九月三十日止九個月該項目投資物業的收益及實際年均租金：

	截至 十二月三十一日 止年度	截至 六月三十日 止六個月	截至 九月三十日 止九個月
	二零一一年	二零一二年	
投資物業收益			
(人民幣千元)	22,191	15,606	24,481
實際年均租金			
(人民幣／平方米)	2,023	1,966	2,040

下表載列截至二零一二年六月三十日止六個月該項目物業銷售的收益、平均售價、銷售成本、平均銷售成本及毛利率：

	截至 六月三十日 止六個月
	二零一二年
銷售收益 (人民幣千元)	526,294
平均售價 (人民幣／平方米)	7,632
銷售成本 (人民幣千元)	301,721
— 土地成本	79,301
— 建設成本	211,699
— 其他	10,721
平均銷售成本 (人民幣／平方米)	4,375
毛利率(%)	43

金輪時代廣場截至二零一二年九月三十日的已售及保留總建築面積詳情如下：

	住宅	零售	停車場
可銷售總建築面積 (平方米)	72,345	15,955	12,666
已售建築面積 (平方米)	59,333	14,018	—
已預售建築面積 (平方米)	4,252	—	—
可供銷售建築面積 (平方米)	8,760	1,937	12,666
持作投資建築面積 (平方米)	—	31,205	—

於往績記錄期內，我們已售出該項目可銷售總建築面積約72.6%。我們預期將於二零一三年六月底前售出該項目的大多數餘下可供銷售建築面積。

開發中項目

金輪新都匯

金輪新都匯位於江蘇省南京江寧區中心地帶。

金輪新都匯規劃為一個大型零售及辦公室綜合建築物，佔地面積約9,218平方米，規劃總建築面積約59,912平方米，其連接河定橋地鐵站，其他公共交通十分便捷。根據相關土地使用權合同及施工許可證，該項目應於二零一二年一月前動工及於二零一三年九月前竣工。我們於二零一一年八月動工建設該項目及預計將於二零一三年六月竣工。預期該項目於二零一二年十一月開始預售。我們預期將於二零一四年六月底前售出該項目的大多數可供銷售建築面積。

金輪新都匯截至二零一二年九月三十日的詳情如下：

	零售	辦公室	酒店 式公寓	停車場
可銷售總建築面積 (平方米)	—	11,719	15,139	2,201
可供銷售建築面積 (平方米)	—	11,719	15,139	2,201
持作投資建築面積 (平方米)	18,437	—	—	—

該項目的土地使用權總代價約為人民幣156.0百萬元，截至二零一二年九月三十日，我們已支付約人民幣120.3百萬元。餘款人民幣35.7百萬元將於竣工後透過交付該項目價值相等的物業予土地使用權轉讓人予以償付。根據南京天宏資產評估房地產估價有限公司進行的估值，該土地使用權的當時市值約為人民幣61.2百萬元。由於相關部門批准將容積率由2增加至4.84，故土地使用權的總代價進一步調整至人民幣156.0百萬元。中國法律顧問君合律師事務所表示，南京地鐵有責任就代價增加安排一份估值報告。董事確認，據南京地鐵表示，已有一份就代價增加而編製的估值報告。我們已於二零一一年取得該項目的土地使用權。

截至二零一二年九月三十日，我們於該項目已產生約人民幣270.9百萬元的開發成本。我們預期該項目的餘下開發成本將約為人民幣119.4百萬元。

於二零一一年，我們向南京地鐵收購金輪新都匯項目的土地使用權（「土地」）（「轉讓事項」）。南京地鐵以公開招標方式邀請我們競投土地，但並無按相關規管轉讓國有資產的規則為轉讓事項辦理掛牌交易程序。因此，中國法律顧問君合律師事務所表示，南京國有資

產監督管理委員會（「國資委」）有權要求南京地鐵糾正該違規情況或尋求法院判決使轉讓事項無效。倘國資委尋求使轉讓事項無效，我們的土地所有權可能受到質疑及被國資委或其他相關部門視為無效或可被撤銷。

中國法律顧問於二零一二年四月二十日就轉讓事項與南京地鐵進行面談，南京地鐵表示(i)南京地鐵已在其網站刊登有關土地轉讓的招標邀請；(ii)我們支付的代價不少於土地於進行轉讓事項時的估值；(iii)轉讓事項所需的相關程序已在國資委的監督下完成，南京地鐵已完成國資委當時規定的所有必要程序；及(iv)國資委並無提出反對轉讓事項的任何異議。中國法律顧問另於二零一二年五月二十一日與國資委以具名方式進行面談，並從國資委獲悉：(i)南京地鐵直接受國資委監管；(ii)假設土地轉讓的投標程序乃由南京地鐵以公開方式進行，則轉讓事項已符合國資委當時有關轉讓國有資產的規定；(iii)國資委並無對轉讓事項提出任何異議；及(iv)國資委並無質疑我們對土地的所有權的合法性、有效性及可執行性。物業估值師世邦魏理仕亦表示，我們就土地所支付的代價與在轉讓事項相若時期進行的其他類似物業交易比較屬合理。再者，中國法律顧問君合律師事務所亦表示，倘國資委認定轉讓事項無效，就中國法律而言，我們可透過訴訟以南京地鐵違反土地使用權轉讓協議為由向南京地鐵提出合理的賠償申索。合理賠償的理據將由各方透過和解方式協定。倘無法達成和解，則我們會將有關賠償理據提交法院由其作出最終判決。由於南京地鐵直接受國資委監管，我們相信，倘南京地鐵須向我們作出賠償，這將不符合國資委的利益。基於上述原因，中國法律顧問認為國資委尋求使轉讓事項無效的可能性甚微。中國法律顧問亦表示，根據適用中國法律及法規，我們對土地的所有權為合法、有效及可執行。

中國法律顧問亦進一步表示，轉讓人國有公司南京地鐵有責任就轉讓事項遵循規管國有資產轉讓的相關規則所規定的掛牌交易程序，而我們作為受讓人將毋須為該項違規事宜負責。

請參閱「風險因素－任何第三方轉讓人未能遵守有關轉讓國有資產的適用中國法律及法規可能影響我們的業務」一節。

對於涉及國有實體的未來項目或土地收購，我們已加強我們的內部監控制度，並制訂審批程序，以確保有關對手方將遵守相關監管規定。如有需要，我們亦將尋求外聘中國法律顧問的意見。

截至二零一二年六月三十日，金輪新都匯及相關土地使用權的賬面成本約為人民幣295.6百萬元。預期該項目的總開發成本約為人民幣390.3百萬元。截至二零一二年九月三十日，金輪新都匯的總規劃可供銷售建築面積約為29,059平方米，佔我們可供銷售總建築面積約15.6%。

金輪星光名座

金輪星光名座位於江蘇省南京江寧區，可步行至九龍湖區(九龍湖區為享有湖景及山景的著名商業及商務區)。金輪星光名座擁有便捷的公共交通網絡，只須步行便可抵達地鐵站。金輪星光名座亦靠近醫院、學校、超市、公共圖書館及公園。

金輪星光名座現正開發成為一幢商業綜合樓，由酒店式公寓、辦公室及零售店舖組成。該項目佔地面積約29,540平方米，規劃建築面積約70,396平方米。我們相信該項目將成為區內最大規模的綜合型商業建築物之一。根據土地使用權合同，該項目應於二零一一年一月前開始建設並於二零一二年十二月前竣工。我們於二零一一年十一月開始該項目的建設工程，即土地使用權合同指定日期二零一一年一月之後。中國法律顧問君合律師事務所表示，由於我們於指定日期後一年內開始建設工程，將不會因延遲動工而受到任何處罰，且該幅土地將不會被視為閒置土地。我們預期該項目將於二零一三年九月前竣工，遲於土地使用權合同指定的最後期限。詳情請參閱本節「一監管合規—南京翡翠名園及金輪星光名座延遲竣工」一節。我們預期於二零一三年一月開始預售該項目且我們預期將於二零一四年九月底前售出該項目的大多數可供銷售建築面積。倘金輪星光名座於二零一三年一月尚未開始預售，則我們將於上市後作出自願公布，向投資者提供當時的最新資料。

金輪星光名座截至二零一二年九月三十日的已售及保留總建築面積詳情如下：

	零售	辦公室	酒店 式公寓	停車場
可銷售總建築面積(平方米)	13,135	21,435	18,600	2,582
可供銷售建築面積(平方米)	13,135	21,435	18,600	2,582

截至二零一二年九月三十日，我們於該項目已產生約人民幣233.1百萬元的開發成本。我們預期該項目餘下的開發成本約為人民幣154.1百萬元。

南京翡翠名園

南京翡翠名園位於江蘇省南京建鄴區。南京翡翠名園規劃設計為由兩幢作住宅用途的公寓大樓及一幢作商業用途的低層樓宇組成的住宅社區。於竣工時，低層樓宇預期將設有超市、零售店及其他配套設施。

南京翡翠名園佔地面積約7,212平方米，規劃總建築面積約29,976平方米。根據土地使用權合同及延遲竣工日期的批文，該項目應於二零一零年十月前開始建設並於二零一二年六月前竣工。我們於二零一一年一月開始該項目的建設工程，遲於土地使用權合同指定的日期。中國法律顧問君合律師事務所表示，由於我們於訂明的日期後一年內開始建設工程，不會因延遲動工而受到任何處罰，且該幅土地將不會被視為閒置土地。我們預期該項目將於二零一三年六月竣工，遲於土地使用權合同及延遲批文指定的日期。詳情請參閱本節「—監管合規—南京翡翠名園及金輪星光名座延遲竣工」分節。我們已於二零一二年七月開始預售該項目。我們預期將於二零一三年十二月底前售出該項目的大多數可供銷售建築面積。

南京翡翠名園截至二零一二年九月三十日的已售及保留總建築面積詳情如下：

	住宅	商業	停車場
可銷售總建築面積 (平方米)	16,089	4,968	1,679
已售建築面積 (平方米)	—	—	—
已預售建築面積 (平方米)	10,314	—	—
可供銷售建築面積 (平方米)	5,775	4,968	1,679

截至二零一二年九月三十日，我們於該項目產生約人民幣176.2百萬元的開發成本。我們預期該項目餘下的開發成本約為人民幣8.0百萬元。

金輪星城(一期及二期)



金輪星城規劃設計為由17幢公寓大樓組成的住宅項目。該項目位於江蘇省揚州揚子江中路，距離歷史名城揚州的市中心區3公里。該項目具有小鎮的各種優點，公共交通便捷，可步行至學校、超市、公園及保健設施。

金輪星城分為兩期，總佔地面積約81,616平方米，規劃總建築面積約206,305平方米。該項目的特色是有一條河流流經社區，並有多座橋樑橫跨河流，以迎合當地居民擁有水景公寓的喜好，我們認為這將提升該項目的銷售價值。

金輪星城一期由9幢公寓大樓組成，佔地面積約42,803平方米，建築面積約88,933平方米。一期建設工程於二零零八年八月動工及於二零一二年三月竣工。

業 務

金輪星城一期截至二零一二年九月三十日的已售及保留總建築面積詳情如下：

	住宅	零售	酒店 式公寓	停車場
可銷售總建築面積 (平方米)	72,822	299	1,403	8,954
已售建築面積 (平方米)	72,128	—	—	2,649
可供銷售建築面積 (平方米)	694	299	1,403	6,305

於往績記錄期內，我們售出一期可銷售總建築面積約89.6%。我們預期將於二零一三年六月底前售出一期的大多數餘下可供銷售建築面積。

金輪星城二期由8幢公寓大樓組成，佔地面積約38,813平方米，規劃總建築面積約117,372平方米。二期竣工後將設有住宅單位、零售店及其他配套設施。根據相關土地使用權合同及施工許可證，二期應於二零一零年六月前動工，但合同內並無訂明其竣工最後期限。我們已於二零零九年十月開始興建二期工程。截至二零一二年九月三十日，二期六幢公寓大樓的建設工程已竣工。其餘兩幢公寓大樓的建設預期將於二零一三年十二月竣工。

金輪星城二期截至二零一二年九月三十日的已售及保留總建築面積詳情如下：

	住宅	零售	酒店 式公寓
可銷售總建築面積 (平方米)	80,016	4,972	22,449
已售建築面積 (平方米)	57,835	—	—
已預售建築面積 (平方米)	1,155	—	—
可供銷售建築面積 (平方米)	21,026	4,972	22,449

於往績記錄期內，我們售出二期可銷售總建築面積約53.8%。我們預期將分別於二零一三年六月底及二零一四年十二月底前售出二期已竣工部分及未竣工部分的大多數餘下可供銷售建築面積。

截至二零一二年九月三十日，我們於金輪星城二期產生約人民幣375.2百萬元的開發成本。我們預期金輪星城二期餘下的開發成本將約為人民幣57.3百萬元。

業 務

下表載列於所示期間，該項目的收益、平均售價、銷售成本、平均銷售成本及毛利率：

	截至十二月三十一日止年度		截至 六月三十日 止六個月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
銷售收益 (人民幣千元)	238,734	352,959	14,728
平均售價 (人民幣／平方米)	4,276	5,999	7,404
銷售成本 (人民幣千元)	202,085	236,308	8,749
— 土地成本	47,573	55,629	2,060
— 建設成本	148,766	173,959	6,441
— 其他	5,746	6,720	248
平均銷售成本 (人民幣／平方米)	3,619	4,017	4,399
毛利率(%)	15	33	41

潛在開發項目

除現有的房地產開發項目外，我們正在中國積極物色更多房地產開發項目機會。根據我們的收購策略，我們已就多個項目與若干地方政府部門或第三方訂立多份無約束力的意向書（統稱「意向書」），藉以快人一步顯示我們對該等項目的承諾。我們須根據有關中國法規通過公開招標、拍賣或掛牌出讓程序（視乎情況而定）及／或取得相關政府批文後，方可取得該等意向書所述地塊的土地使用權。因此，概不保證該等意向書將導致我們收購任何土地使用權。更多詳情請參閱本招股章程「風險因素－我們除現有房地產開發項目外並無持有任何其他物業作未來發展用途，且我們未必能夠按合理成本為未來項目找到或收購合適地盤或甚至完全無法找到或收購合適地盤」一節。

業 務

下表載列意向書所述潛在房地產開發項目的概覽：

編號	項目	意向書對手方	規劃用途	佔地面積	規劃 建築面積	預期 總投資額	支付款項	預期付款安排				預期建設 施工日期
								二零一二年	二零一三年 ⁽¹⁾	二零一四年 ⁽⁵⁾	二零一五年 ⁽²⁾	
				平方米	平方米	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	
1	江蘇省 南京 雙龍大道項目	江寧經濟技術 開發區管委會	商業(購物 中心及酒店 式公寓)	9,601	55,324	420,000	42,376	98,624	169,000	110,000		二零一三年 第三季度
2	江蘇省 南京 勝太路項目	江寧經濟技術 開發區管委會	商業(購物 中心)及住宅	30,136	161,212	1,000,000	—	75,000	325,000 ⁽³⁾	250,000		二零一四年 第二季度
3	江蘇省 南京 中國藥科大學 地鐵站項目	南京地鐵	商業(購物 中心)及住宅	46,228	128,173	600,000	—	140,000	170,000 ⁽⁴⁾	150,000		二零一四年 第二季度
4	江蘇省 南京 南京拖板橋項目	南京市秦淮城 鎮建設綜合開發 有限公司	住宅	5,000	22,000	160,000	—	62,500	82,500	10,000		二零一四年 第一季度
5	湖南省 株洲 株洲雲龍項目 ⁽⁶⁾	株洲雲龍 示範區管委會	商業(零售店) 及住宅	100,000	250,000	850,000	60,000	60,000	250,000	250,000		二零一四年 第一季度
總計				190,993	616,709	3,030,000	102,376	436,124	996,500	770,000		

附註：

- (1) 僅指預期購地成本。
- (2) 僅指預期建設成本。
- (3) 指預期購地成本人民幣275百萬元與預期建設成本人民幣50百萬元的總和。
- (4) 指預期購地成本人民幣140百萬元與預期建設成本人民幣30百萬元的總和。
- (5) 除上文附註(3)及(4)提及的預期購地成本外，所有其他款項指預期建設成本。

- (6) 我們已就可能收購該項目土地支付按金人民幣60.0百萬元。根據意向書，倘我們未能取得有關土地使用權，我們有權獲全數退回該筆按金。我們預期就該項目於二零一三年支付餘下購地成本人民幣60.0百萬元，以及於二零一四年及二零一五年分別承擔建設成本約人民幣250.0百萬元及人民幣250.0百萬元。

我們物色潛在開發項目時，集中開發連接或鄰近地鐵站或其他交通樞紐的商業綜合樓，從而受惠於人流旺盛帶來的裨益。我們將會制定投資計劃，並根據我們的整體發展策略及發展計劃擬定開發階段。當我們具備計劃房地產開發的初步概念，我們會進一步對潛在發展目標的全面風險管理及投資回報分析進行可行性研究，包括中國宏觀社會經濟趨勢、政府政策、有關中國房地產行業的法規及其他報告、地區的經濟發展、當地房地產市場狀況、可支配收入、城市規劃、基建及配套設施。此外，我們現行策略是以總規劃建築面積不超過300,000平方米及預計總投資額上限為人民幣10億元的土地為收購對象。由於雙龍大道項目鄰近金輪新都匯，故可開發成金輪新都匯新一期。

預期所有該等潛在項目(如落實)將會由我們自行開發並全資擁有。我們計劃以其營運現金流量(包括我們現有開發中項目及該等潛在開發項目的預售所得款項)、全球發售所得款項及銀行貸款(倘需要)為該等潛在項目提供資金。

按照意向書所載的資料，中國法律顧問君合律師事務所表示，受限於通過公開招標、拍賣或掛牌出售程序(視乎情況而定)以及進一步磋商正式協議來釐定及確定的具體條款及條件，我們的中國附屬公司獲准以有關資質證明進行該等項目(如落實)。

雙龍大道項目

我們於二零一二年十月底成功投得該項目收購有關土地。截至最後實際可行日期，我們仍未訂立土地使用權出讓合同，但預期於二零一三年第一季訂立該土地使用權出讓合同。我們將於上市後就該等土地使用權出讓合同的預期時間表及進展每月刊發自願性公布。根據中國相關法律及法規，房地產開發企業通常須在成功投得土地後十個工作日內簽立土地使用權出讓合同。然而，根據有關招標及有關土地機關確認，由於我們通過在香港成立的境外全資附屬公司競投該項目，故此可於二零一三年五月初才訂立土地使用權出讓合同。中國法律顧問告知我們，在訂立土地使用權出讓合同後，除了支付購地成本外，我

們在取得土地使用權證前毋須達成其他條件。我們計劃於二零一三年第三季前動工興建該項目，並於二零一四年第二季前開始進行預售。該項目的預計總投資額為人民幣420百萬元，包括購地成本人民幣141百萬元及建設成本人民幣279百萬元。我們目前預期以營運現金流入（主要為我們項目的預售所得款項）、全球發售所得款項淨額及銀行貸款撥付投資總額50%、25%及25%。我們已就土地收購於二零一二年前支付按金約人民幣42.4百萬元，並預期於二零一三年第一季訂立土地使用權出讓合同前（有關訂立期限為二零一三年五月初）再支付人民幣28.1百萬元，並按照有關土地使用權出讓合同待定條款於二零一三年第三季預計動工興建前支付餘款人民幣70.5百萬元。我們預期以營運現金流入（主要為我們項目的預售所得款項）撥付購地成本。我們預期於二零一四年及二零一五年分別承擔建設成本約人民幣169百萬元及人民幣110百萬元，預期將以營運現金流入（主要為我們項目的預售所得款項）、全球發售所得款項及銀行貸款（倘需要）撥付。

我們計劃在該項目竣工後出售部分酒店式公寓，涉及建築面積約8,064平方米，並持有餘下建築面積作投資用途。我們預期出售該等酒店式公寓產生收入約為人民幣145百萬元，即每平方米平均售價約為人民幣18,000元。為收回預計投資成本（經扣除出售部分酒店式公寓預期所得款項），我們預期，除了在不可預見情況以外，該項目持作投資的零售店及酒店式公寓的每平方米年均租金（按預期建築面積計算）分別為每平方米約人民幣1,440元及每平方米約人民幣200元，該項目的回本期約為六年（已計及每年預計盈利）。

房地產開發

我們致力於向客戶交付優質產品及提供滿意的服務。我們的項目開發程序包括選市選址、土地收購、項目規劃及設計、施工、質量控制、銷售及營銷，交付及售後服務等。

選市選址

我們相信選市選址及評估過程是房地產開發中最重要階段之一，是一項房地產開發項目取得成功的關鍵。因此，我們為這過程投入大量管理資源。我們一般為我們的商業物業項目選擇連接或將會連接或鄰近當地地鐵站及其他交通樞紐的地點。

我們於選市過程考慮以下因素，包括：

- 地理面積、人口及整體經濟發展；

- 房地產開發分區法規及政策、未來土地供應及交通網絡發展；
- 本地市場商業及住宅物業供需情況；及
- 競爭環境，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，以及競爭對手和競爭項目的營銷策略；以及在可預見未來的土地供應。

我們於選定城市中的選址過程考慮以下因素：

- 地盤的佔地面積及位置，特別是其是否接近及方便到達市中心或商業區；
- 地盤的位置及其在城市未來發展計劃中的重要程度；
- 地盤是否連接現有或地方政府規劃中的龐大交通與配套設施基建；及
- 潛在開發的整體成本結構，包括地盤是否即時可用作開發而毋須拆卸大量現有建築物等。

我們確定具潛力地盤後，將審閱顧問公司編製的可行性報告，繼而決定是否收購有關地盤。

土地收購

我們主要通過公開招標，拍賣或掛牌出讓的方式向中國政府直接購買土地使用權，或在第二市場通過與相關土地使用權原有受讓人訂立轉讓協議的方式取得相關土地使用權。根據中國法律，所有土地若開發用作商業用途，如商業、旅遊、娛樂和商品房，必須通過公開招標、拍賣或掛牌出讓的方式出讓。若以公開招標方式出讓土地使用權，有關當局不但會考慮投標價格，還會考慮開發商的信貸記錄、資格以及標書內容。如以拍賣方式出讓土地使用權，則由有關地方土地局舉行公開拍賣，而土地使用權一般出讓予最高出價者。倘土地使用權以掛牌方式出讓，有關地方土地局將於指定土地交易中心宣佈出讓土地使用權的條件，隨後由有意投標人遞交投標書。於掛牌出讓期結束時，土地使用權一般出讓予出價最高的投標人。倘兩位或以上的人士要求進行競價投標，則進行現場競價投標，而土地使用權將授予出價最高的人士。

土地使用權受讓人在遵守土地使用權出讓合同的條款和條件及中國相關法規的情況下，可將獲出讓的土地使用權私下轉讓。倘若法律容許，除公開投標、拍賣或掛牌交易程序外，我們亦可選擇透過協議轉讓在第二市場收購土地使用權。

作為致力於開發和經營大型住宅及商用物業的房地產開發企業，我們相信按具有競爭力的價格收購土地是我們整體成功的關鍵。由於收購土地涉及的資本開支龐大且中國房地產市場波動不定，自二零零七年起直至最後實際可行日期，作為我們所採取的審慎措施的一部分，我們每年有策略地收購一幅土地，確保有效利用資本並增加投資回報。於往績記錄期內，我們於二零零九年、二零一零年、二零一一年及截至二零一二年六月三十日止六個月的已售總建築面積分別為28,152平方米、67,305平方米、62,561平方米及73,456平方米，相關期間的已租賃總建築面積則分別為27,095平方米、29,530平方米、51,887平方米及59,706平方米。我們保持供出售開發項目與供投資開發項目的組合。

我們將會繼續在合適情況下收購土地以確保持有充足土地儲備以供未來開發之用，並在考慮當時可動用財務資源(包括全球發售所得款項)後每年可能收購超過一幅土地。經考慮意向書所述該等潛在開發項目及二三線城市持續發展地鐵系統將為在這些城市發展連接地鐵的商場帶來商機(詳情請參閱本招股章程「行業概覽」一節)，我們預期於二零一三年收購三幅土地(其中一項為雙龍大道項目)及於二零一四年收購兩幅土地。除意向書所述的潛在土地收購外，我們將會在考慮中國宏觀社會經濟趨勢及地鐵系統發展、有關中國房地產行業的政府政策及法規及我們當時可供動用的財務資源等因素後繼續物色其他土地收購商機。我們將繼續從收購土地以至建設的整個運作均嚴格遵守財務紀律。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們於收購土地時並無遇到任何阻礙。截至二零一二年九月三十日，我們持有開發中總建築面積約193,368平方米。

下表列示我們自二零零七年起來每年收購一幅土地：

收購土地日期	項目	截至二零一二年九月三十日
		總建築面積／總規劃 建築面積(平方米)
二零零七年二月	金輪星城	206,305平方米
二零零八年二月	金輪時代廣場	134,096平方米
二零零九年七月	南京翡翠名園	29,976平方米
二零一零年四月	金輪星光名座	70,396平方米
二零一一年四月	金輪新都匯	59,912平方米

業 務

下表概列我們現有組合及意向書項下的潛在開發項目的主要資金來源：

	現有組合 ⁽¹⁾		開發中項目		潛在開發項目	
	人民幣 十億元	佔承擔 開發成本 總額 百分比	人民幣 十億元	佔將承擔 開發成本 總額 百分比	人民幣 十億元	佔預期開發 成本總額 百分比
營運現金流入						
（主要來自預售所得款項）	1.7	61%	0.13	38%	2.0	67%
股東注資 ⁽²⁾	0.7	25%	不適用	不適用	不適用	不適用
債務融資 ⁽³⁾	0.4	14%	不適用	不適用	0.74	24%
首次公開發售所得款項	不適用	不適用	0.21	62%	0.26 ⁽⁴⁾	9%
投資總額	2.8	100%	0.34	100%	3.0	100%

附註：

- (1) 我們的現有物業包括截至最後實際可行日期的已竣工物業及開發中物業。
- (2) 倘其他融資方法不足以應付潛在開發項目所需資金，我們將會考慮進行股本集資。
- (3) 本集團已與一間銀行就一項人民幣500百萬元的潛在銀行融資訂立意向書，我們已獲授及動用該銀行融資其中的5百萬美元作一般企業用途，另獲授人民幣50百萬元銀行融資用以開發金輪新都匯（我們已動用其中人民幣30百萬元）。我們將於有需要時借入餘下約人民幣420百萬元的潛在銀行融資，惟屆時須獲得有關銀行批准。由於我們的資產負債比率低，及上市後信貸評級可能會改善，我們或可獲取其他銀行貸款及離岸銀行融資。除該等銀行貸款外，於上市後，我們對其他種類的債務融資持開放態度。我們經考慮當時財務狀況及可動用資金來源後，將會對整體開發計劃及時間表作出調整。
- (4) 該金額指全球發售所得款項淨額的50%，按人民幣1元兌1.23港元匯率計算，即319.85百萬港元（相當於約人民幣260百萬元）。

於往績記錄期，我們並無透過信託貸款安排或其他類似安排獲得任何融資，原因為其利率高昂。目前，我們並無任何意向透過信託貸款安排或其他類似安排獲取任何融資。有關我們財務資源的風險，請參閱本招股章程「風險因素－我們需要大量資本資源收購土地及開發我們的項目，且不一定能按商業上合理的條款獲得，或根本無法獲得，並受市場需求及政策變化的影響」一節。

項目規劃及設計

我們通常於物業開發過程的早期階段開始與有關地方政府部門討論我們的計劃。為了實現我們獨特的設計和運作效率，我們通常將每個物業項目的設計工作外包予透過投標過程選定的第三方建築及設計公司。我們作出最終決定前通常亦考慮其建議的設計概念、信譽、其過去與我們合作的經驗以及其收費。

施工

我們的所有建設工程均外包予第三方建築承包商，而該等公司乃通過投標過程篩選。我們已就篩選建築承包商建立一套篩選程序，以確保其符合我們的質量和工藝標準。我們一般會考慮承包商的專業資格、聲譽、往績記錄及過往於我們項目的表現。我們的招標和競標委員會將評估各有意承包商是否合適，然後作出最終決定。

我們的承包商一般負責採購建築材料。然而，主要建築材料如鋼鐵及水泥等，我們可以指定品牌及我們的首選供應商，以確保該等材料符合我們的要求。對於我們的承包商採購的建築材料，只要價格波動介乎合同價格的若干百分比(如5%)以內，則價格波動風險將由承包商承擔。倘價格波動超過協定百分比，則我們可能須就任何差額向承包商作出補償。我們通常會透過投標過程向相關供應商採購若干大型設備，如電梯和空調系統等。

質量控制

在項目開發過程的每個階段，由最初的規劃和設計至最終完成，我們均強調及執行質量控制。除在選擇服務供應商和供應商時實施篩選過程外，我們已經制定一系列內部質量保證標準及程序以規範我們項目開發的所有主要過程，包括建設工程、水電系統、管網、園林綠化、裝修工程、室內設計與裝修，控制施工材料以及設備供應。

為遵守中國法律及法規，我們亦按相關法律及法規的規定聘請建設監理公司監督我們項目建設的若干環節。截至最後實際可行日期，我們已委聘三間建設監理公司分別監控我們的開發中項目，而我們已與上述三間公司各自合作超過一年。所有三間建設監理公司均具備相關房地產建設監理的一級資質，且已有逾十年經營歷史。

根據我們的建設監理合同，該等建設監理公司負責監管我們項目的建設質量，並須定期報告項目的進度及質量情況。倘建築物料或建築工藝存在任何質量問題，經我們同意後，該等監理公司有權暫停建設工程。根據建設監理合同，倘因該等監理公司失誤導致任何質量問題造成任何意外事故、建設延誤或建設成本無理增加，監理公司須向我們支付損害賠償。

我們的建築合同一般規定根據達到的里程碑支付進度款項，直至合計已付合同總金額約80%為止。當項目已通過竣工驗收並已獲發出竣工證書後，我們會再支付額外15%。我們通常會於竣工後扣起其餘的5%合同總價格以作為質量保證金，為期一至五年不等。保修期屆滿後，未使用部分的質量保證金將退還承包商。

於往績記錄期內，我們沒有遇到任何有關我們房地產項目質量方面的重大質量缺陷問題。

銷售及營銷

銷售及營銷

截至二零一二年六月三十日，我們的內部銷售及營銷隊伍由39名僱員組成。我們的銷售及營銷部門駐於總部，而地方銷售及營銷人員則駐於江蘇省及湖南省各自的項目公司。我們的銷售及營銷隊伍進行市場研究、制定營銷和定價策略，並為我們的項目制定廣告及銷售計劃。我們傾向培養及利用內部銷售隊伍而不依靠第三方代理，因為我們相信本身的隊伍更能為客戶提供理想服務。

我們的目標租賃客戶群包括零售、餐飲、休閒及娛樂服務供應商以及尋求在黃金地段租賃優質樓宇的其他商業實體。若我們相信能獲得更佳回報，我們亦會出售部分商用物業。我們銷售住宅物業的重點是為大眾市場購房者提供優質住宅產品。

我們的營銷工作包括透過報章、雜誌、小冊子、電視、電台廣播、互聯網、告示海報和戶外廣告牌投放廣告推銷我們的項目。為了向客戶提供項目的更詳細資料，我們亦設立現場接待中心展示我們的項目的示範單位及其他詳細資料。

為促進房地產項目的銷售，我們或會在預售首日向客戶提供售價1%至3%不等的折扣。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無在銷售房地產時採取任何非常規降價的營銷及銷售策略或措施。

預售

與市場慣例一致，我們於物業竣工前預售部分物業。根據中國法律及法規，房地產開發企業必須符合特定條件方可預售其在建物業，當中包括：

- 土地出讓金必須已悉數支付；
- 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必須已經取得；
- 必須已作出至少25%的總項目開發投資；
- 建設進度及預計完成及交付日期必須確定；及
- 必須已取得預售許可證。

該等強制性條件的前提是項目建設及資本開支計劃已完成絕大部分進度。一般而言，地方政府亦要求開發商及物業買家使用與地方政府部門合作編製的標準預售合約。開發商必須於訂立該等合約後30天內向地方土地局及地方房地產行政機關提交所有預售合約。地方政府通常規定房地產開發企業在獲准開始預售物業前必須符合額外條件。於往績記錄期內，我們已遵守政府部門實施的所有相關預售規則及法規。

中國法律顧問君合律師事務所表示，即使規管房地產開發企業預售活動的中國法律及法規近期並無任何重大變動（無論在國家層面或在南京、揚州及株洲），地方機關近兩年在審批預售活動申請及授出許可證時已採納更審慎及嚴謹方式。董事已確認，我們的預售活動及業務營運並無在任何重要方面受到地方機關所採取的有關方式所影響。中國法律顧問

業 務

亦表示，於往績記錄期內，我們只有在符合適用法律及法規下的所有規定後方開始預售項目。下表載列我們過往三項已竣工物業及一項開發中物業的預售進度：

項目	按收益計， 在開始預售後六個月 的預售百分比	按收益計， 在開始預售後一年 的預售百分比
金輪國際廣場	70%	100%
金輪華爾茲	70%	100%
金輪星城	60%	100%
南京翡翠名園(於二零一二年七月 開始預售)	60% (於開始預售後 四個月)	不適用

付款安排

我們一般要求客戶於訂立正式買賣協議前支付不可退還的按金(例如，人民幣30,000元)。倘客戶其後違反買賣協議，我們將沒收該等按金。我們許多客戶利用按揭貸款購買我們的住宅物業。與中國房地產行業市場慣例一致，我們就提供予我們住宅物業買家的按揭貸款向按揭銀行提供擔保，直至建設已完成及物業所有權證已交付予按揭銀行。根據行業慣例，我們不會對客戶進行獨立信貸查核，但會倚賴按揭銀行進行信貸查核。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，我們於該等按揭貸款已提供的擔保金額分別為人民幣137.4百萬元、人民幣176.8百萬元、人民幣185.1百萬元及人民幣210.3百萬元。於往績記錄期內，我們並無遇到任何按揭貸款遭拖欠而令致按揭銀行要求我們履行擔保責任的情況。

交付及售後服務

我們致力準時向客戶交付物業單位。我們密切監控物業項目的建設進度並在交付前進行物業檢查，以確保準時交付。交付時間表一般載列於買賣協議內。當物業項目一經通過必要的檢測，而相關各方(包括項目開發公司、項目設計公司、建築公司、檢測公司及建設監理公司)共同發出建設竣工驗收報告後，即可交付。我們的銷售及建設人員會於交付前檢查物業，確保符合質量標準。我們的客戶服務人員隨之會通知客戶安排交付。當我們交付

業 務

已竣工物業予客戶時，我們亦須交付房屋質量擔保證書。交付後，我們將向地方機關提供登記所必需的所有資料，協助客戶取得其個別物業所有權證。地方機關其後將發出各物業單位的個別物業所有權證。

根據我們的會計政策，我們僅會於收到相關竣工驗收備案證明後出售和交付物業後始確認物業銷售收益。下表載列我們的項目取得相關竣工驗收備案證明的日期：

項目	竣工驗收備案證明日期
金輪國際廣場	二零零九年一月
金輪華爾茲	二零一零年二月
金輪大廈	二零零三年二月
金輪翠庭園	二零零二年九月
金輪星城一期	
— 4、5、7及8號樓	二零一零年九月
— 1、2、3及6號樓	二零一一年三月
— 9號樓	二零一二年三月
金輪星城二期	
— 11、12、13及15號樓	二零一一年十二月
— 16及17號樓	二零一二年八月
金輪時代廣場	二零一二年四月

我們的客戶服務部門負責管理我們的售後服務。客戶可透過電話熱線、現場客戶服務中心或其他方式就我們的產品或服務提供意見或作出投訴。

物業租賃及經營管理

我們持有部分我們已開發的物業作投資物業，而我們的物業投資目標乃獲取經常性租金收入並提升我們的長期財務優勢。我們的政策乃維持開發以供出售物業組合（包括住宅物業）及持作租賃的物業（包括商用物業）。截至最後實際可行日期，我們的所有投資物業均位於南京及株洲。截至二零一二年九月三十日，我們持有總建築面積約63,942平方米的投資物業。我們亦向南京地鐵租賃新街口地鐵商場，由我們營運並分租予第三方。

我們在選擇租戶時，一般會考慮租戶的業務、該業務對我們的物業住戶或租戶是否具有吸引力、周邊地區的具競爭性業務及其商譽等因素。我們的主要租戶包括國際及國內品牌如H&M、Sephora及豆撈坊（按租金收入計算於整個往績記錄期均屬我們五大租戶之列）。截

至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們來自五大租戶的租金收入比例分別約為26.8%、14.6%、9.0%及17.2%。

我們通常要求南京物業的租戶支付兩個月租金的保證金。我們一般要求金輪時代廣場的租戶預付相對較長期間的租金，而根據第一太平戴維斯的意見，此乃株洲若干房地產開發企業的慣常做法。我們要求金輪時代廣場的大部分租戶預付一年的租金。對於租賃金輪時代廣場地庫物業的租戶，我們要求其預付十年租金。上述預付安排乃按簽署相關租賃協議時的市價作出。我們亦考慮到收取長期租金預付款項的優點，包括長期租賃安排及可提供大量現金。

租金一般按現行市價釐定。我們零售租戶的應付租金大多屬固定租金，但有時包含營業額部分，按我們租戶年度銷售營業額的預先釐定百分比計算（「按營業額釐定租金」），一般由我們與租戶根據（其中包括）彼等的租賃建築面積及聲譽而釐定。該等租約的租金付款包括每月基本租金及根據租戶於特定年度的收益而按年計算的營業額部分。於往績記錄期內，僅金輪國際廣場若干租戶的少數租賃協議包括按營業額釐定租金。截至二零零九年十二月三十一日止年度，我們並無錄得任何按營業額釐定租金。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度，我們錄得的按營業額釐定租金與租金收入總額相比微不足道。根據租賃協議，我們的租戶負責水電費用。根據租賃協議，租戶有權透過向我們發出三個月的事先書面通知續租並享有優先承租權。倘租戶無故於租期屆滿前終止租約，我們可保留其已支付的保證金。

我們通常物色及自費聘請第三方物業管理服務供應商為我們的租戶提供服務，如保安、物業維修、清潔及其他配套服務。我們一般與該等服務供應商訂立一至三年期的服務協議。我們通常於該等服務協議屆滿時續訂，我們過往從未在物色該等服務供應商方面遇到任何困難。由於物業管理服務行業充滿競爭，我們相信可輕易在市場上物色到該等服務供應商。我們與零售租戶溝通以了解其業務需要，並考慮有關租戶要求以配合其業務營運。我們亦自費負責為旗下經營的商用物業編製整體廣告計劃，這些計劃以我們的租戶業務性質為依據，旨在為有關租戶吸引更多客戶。

與南京地鐵合作

我們於二零零八年七月二十三日與南京地鐵訂立租賃協議（「租賃協議」），向南京地鐵租賃新街口地鐵商場總建築面積約2,047.5平方米的樓面，並將金輪國際廣場與新街口地鐵站連接起來。南京地鐵同意向我們出租新街口地鐵商場，年期自二零一一年五月起為期15年。根據租賃協議，我們可將新街口地鐵商場的舖位分租，但不可將整個商場轉租。為確保物盡其用及善用空間，我們與南京地鐵合作設計新街口地鐵商場項目。

根據租賃協議，我們同意向南京地鐵支付固定年租，每半年支付，而年租每四年上調10%直至租約期滿。租金乃根據與南京地鐵進行的公平磋商釐定。根據租賃協議，於租賃協議期限內，我們負責新街口地鐵商場的公用設施收費以及營銷與經營管理。我們獲授五個月的免租期，以進行內部裝修。根據租賃協議，我們有權於租賃屆滿前六個月發出書面通知續租並享有優先承租權。南京地鐵亦同意，若其決定將新街口地鐵商場轉讓或抵押予第三方，其將向我們發出三個月的事先通知。南京地鐵將確保受讓人或抵押權人將接受南京地鐵根據租賃協議須履行的所有義務。若一方嚴重違反其根據租賃協議須履行的義務，則另一方可終止租賃協議及申索賠償。此外，倘我們因南京地鐵的過失而須向任何第三方支付賠償，我們有權獲得南京地鐵的賠償。

我們於二零一一年五月開始營運新街口地鐵商場。截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們分別獲得物業租賃及經營管理相關收益人民幣4.62百萬元及人民幣4.56百萬元。截至二零一一年十二月三十一日止年度，銷售成本總額約為人民幣3.1百萬元，其中按照租賃協議向南京地鐵支付租金約人民幣2.9百萬元，及其他直接營運成本約人民幣0.2百萬元。截至二零一二年六月三十日止六個月，銷售成本總額約為人民幣2.9百萬元，此乃主要由於向南京地鐵支付租金所致。截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們分租及營運新街口地鐵商場的毛利率分別為32.9%及36.4%。截至二零一二年六月三十日，新街口地鐵商場的出租率為100%。截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，該商場的實際年均租金分別約為每平方米人民幣6,637元及每平方米人民幣7,650元。

本集團的往績良好，且由於我們具備出色的商用物業經營能力和專職的營運團隊，我們已獲南京地鐵認可為其商用物業項目的長期夥伴。據董事所知及根據第一太平戴維斯審閱的公開資料，南京地鐵亦與其他房地產開發公司訂立類似的合作安排。

據中國法律顧問君合律師事務所表示，我們毋須向相關機關領取任何牌照、證書、批文及／或許可證以從事營銷相關活動及地鐵相連商場的物業分租業務。

南京長虹路項目

於二零一二年九月二十七日，我們與南京秦淮河建設開發有限公司（「**秦淮河開發公司**」）就開發一座位於南京建鄴區長虹路佔地面積約22,000平方米地塊上的商業綜合樓訂立合作協議。合作協議由二零一二年十月十日起生效，為期30年。該項目的土地使用權由秦淮河開發公司擁有。一間擁有人民幣10百萬元註冊資本的項目公司（「**項目公司**」）即將成立，由本集團及秦淮河開發公司分別擁有60%及40%權益，以開發及營運整個項目。根據合作協議，我們將承擔該項目的開發成本，預期約為人民幣70百萬元。建設竣工後，該物業將由秦淮河開發公司擁有。項目公司將就該項目與秦淮河開發公司訂立租賃協議，項目公司應付秦淮河開發公司合共人民幣30百萬元，於合作年期首七年分期支付。本集團有權於首17年內收取項目公司所有未來溢利（除上述項目公司應付秦淮河開發公司人民幣30百萬元外）。此後，各訂約方將根據彼等各自於項目公司的持股比例分佔利潤。根據該協議，秦淮河開發公司於首17年內不得轉讓或按揭該項目的土地使用權及／或固定物業（「**物業**」）。此後，秦淮河開發公司於轉讓物業予任何第三方前必須獲得我們的事先書面同意，且我們擁有優先購買權。倘將物業轉讓予第三方，秦淮河開發公司必須確保於餘下的合作協議年期內，我們的權益不會因該轉讓而受影響。我們預期該項目的建設將於二零一四年竣工。我們預期，除了在不可預見情況以外，此項目在竣工後的每平方米平均年租將約為人民幣1,800元，而出租率將超過95%。根據預期年租及出租率，我們估計此項目的回本期將約為五年。董事相信該項目竣工後將拓寬我們現有的物業租賃及經營管理業務。

供應商及客戶

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的最大供應商應佔的成本百分比分別為15.9%、10.8%、12.6%及26.1%，而我們五大供應商的應佔成本百分比分別為34.3%、33.0%、27.0%及36.6%。於往績記錄期內，我們的五大供應商大部分為建築公司或設計公司。截至二零零九年、二零

一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們分別聘用約150家、190家、100家及110家供應商，為本集團提供設計及建設服務。據董事所知，於往績記錄期內，概無我們董事、彼等的聯繫人或任何於本公司已發行股本中持有多於5%權益的股東於我們任何五大供應商中擁有任何權益。於往績記錄期內，我們並不依賴任何單一供應商提供設計、建築或建設監理服務。

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們五大客戶應佔的收益百分比少於30%。據董事所知，於往績記錄期內，概無董事、彼等的聯繫人或任何於本公司已發行股本中持有多於5%權益的股東於我們任何五大客戶中擁有任何權益。據董事所知，於往績記錄期內，我們的五大客戶概無向我們大量購買或租賃物業以供即時轉售或分租。

我們擁有及使用的物業

截至二零一二年九月三十日，我們擁有及使用總建築面積約1,772平方米的物業作我們的辦公室設施。

競爭

中國房地產行業競爭激烈。許多房地產開發企業在江蘇省及湖南省進行房地產開發項目。我們的主要競爭對手包括全國性及地區房地產開發企業，包括專注於江蘇省及湖南省一個或多個城市的當地房地產開發企業。我們在多方面與其他房地產開發企業競爭，包括地點、設施、定價、服務質素及品牌知名度。我們致力進一步鞏固我們在該等省份的領導地位。然而，我們的競爭對手可能有更佳的往績記錄，更雄厚的財務、市場推廣及土地資源，更龐大的銷售網絡及更高的品牌知名度。此外，根據第一太平戴維斯的意見，我們的主要市場南京及揚州似乎出現房地產物業供應過剩情況，使我們可能面對更大競爭及可能須減價。

我們在物業租賃及經營管理業務方面亦面對來自其他房地產開發企業或營運商的競爭。相較房地產開發，物業租賃及經營管理業務所須投入的資本資源較少，且入行門檻相對較低。因此，我們預期在物業租賃及經營管理業務方面面對的競爭將會增加，因為隨著城市基建持續發展，更多的物業將外包予第三方營運及管理。我們的競爭對手可能擁有較我們更豐富的經驗及資源。

有關競爭的更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－中國房地產市場競爭甚大，我們的房地產開發業務、物業租賃及經營管理業務的激烈競爭，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」一節。

保險

我們就位於江蘇省及湖南省的商場購買第三方責任保險。然而，我們並無就侵權行為或在我們的項目地盤所發生的其他人身傷害所引致的責任購買其他保險。董事相信此做法與中國房地產行業的慣例相符。我們的第三方建築公司負責建設過程的質量及安全控制，並須根據中國法律及法規為其建設員工購買意外保險。

為確保建設質量及安全，我們聘用監理公司監督建設過程。根據中國法律，建築公司須承擔因其建設工程引致的人身傷害、意外及死亡的基本民事責任，若該等人身傷害、意外及死亡乃由建築公司所引起。若物業擁有人因其過失而引致人身傷害、意外或死亡，該擁有人亦可能須承擔該等人身傷害、意外及死亡的民事責任。由於我們已採取了上述措施防止建築意外及人身傷害，我們相信若面對人身傷害索償，我們作為物業擁有人一般能證明我們並無過錯。迄今，我們的房地產開發項目並無遭受任何重大破壞或損毀，亦並無面臨任何針對我們的人身傷害相關索償。

然而，我們面臨可能並無充足保險以保障在我們的業務營運中可能產生的損失、損害及責任的風險。請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的保險保障有限，不能保障所有潛在損失及索償」一節。

知識產權

截至最後實際可行日期，我們(i)在香港及中國分別有一項及六項註冊商標及(ii)在中國申請註冊六項不同類別的商標。我們亦為兩個域名的擁有人。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「附錄六－法定及一般資料－我們的知識產權」一節。我們並無於中國註冊包含我們的「金輪(Golden Wheel)」品牌的商標。董事認為在中國註冊該品牌對我們業務並非至關重要，且並無註冊將不會對我們的營運造成任何重大不利影響。董事相信我們已採取所有

可能行動以註冊或保護對我們營運屬重要的知識產權。於往績記錄期內，並無有關違反任何知識產權而由我們或針對我們提出的申索或訴訟。請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－品牌形象轉差可能對我們的業務造成不利影響」一節。

環保事宜

我們須遵守中國環保法律及法規以及地方政府頒佈的環保法規。中國法律及法規規定，房地產開發企業開發的每個項目必須進行環境影響評估，而開始施工前須將環境影響評估報告提交予有關政府部門批准。當某項目的建設地點、規模或性質發生重大變化，必須提交新的環境影響評估報告以供審批。根據中國法律顧問君合律師事務所的意見，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已根據相關的中國法律及法規為所有項目取得必要的環境評估報告。在施工過程中，房地產開發企業必須採取措施防止空氣污染、噪音發出以及廢水和固廢排放。此外，由於我們外包建設工程予獨立第三方承包商，故根據建設合同條款，承包商及分包商須遵守環境影響評估及由有關政府部門其後授出批准的條件。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，我們為遵守主要與評估物業建設工程及固廢排放對環境影響相關的適用環保法律法規，分別產生約人民幣141,013元、人民幣271,488元及人民幣229,913元的費用。我們預期，截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年，為遵守適用環保法律法規將產生的成本分別約為人民幣250,000元及人民幣250,000元。根據主管政府部門的確認，中國法律顧問君合律師事務所表示，於往績記錄期內，我們已遵守相關中國環保法律及法規，且並無因違反任何環保法律及法規而受到處罰。

業 務

監管合規

資質

下表載列我們各中國附屬公司為房地產開發取得的房地產開發企業資質證書詳情：

中國附屬公司	發出日期	屆滿日期	級別	適用中國規則項下的資格
南京金輪房地產	二零一二年 七月二十六日	二零一三年 七月二十六日	三級	南京市內項目開發 建築面積不超過 150,000平方米的 項目開發 不超過16層高的 項目開發
南京翡翠金輪	二零一二年 八月二十四日	二零一三年 八月二十三日	二級	江蘇省內項目開發 建築面積不超過 250,000平方米的 項目開發
揚州金輪房地產	二零一二年 六月二十一日	二零一三年 五月十五日	二級	江蘇省內項目開發 建築面積不超過 250,000平方米的 項目開發
株洲金輪房地產	二零一二年 五月二十三日	二零一五年 五月二十三日	三級	建築面積不超過 150,000平方米的 項目開發

根據中國法律顧問君合律師事務所的意見，我們各中國附屬公司取得的上述證書，為我們房地產開發業務所需的唯一資質證書，就我們已竣工物業及在建物業而言屬合適的等級。由於我們所有的建設工作都外包予第三方建築公司，我們毋須取得建築業企業資質證書。

除下文所披露者外，我們已取得所有許可證、牌照、資格及我們按本招股章程所述的方式經營業務及使用物業所需的其他政府授權，且我們在一切重大方面已遵守與我們業務經營有關的適用中國法律及法規。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無涉及任何重大且可能會對我們業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的訴訟、仲裁或索償。

業 務

下表載列我們於往績記錄期內主要違規事件的概要：

違規事件	所涉及物業項目	所涉及附屬公司
物業項目延遲竣工	南京翡翠名園 金輪星光名座	南京翡翠金輪
金輪時代廣場的若干物業單位於通過竣工驗收前交付	金輪時代廣場	株洲金輪房地產
未能完成若干租賃物業的租賃登記	金輪時代廣場	株洲金輪房地產
未能為若干僱員繳納住房公積金供款	不適用	南京金輪房地產； 南京翡翠金輪； 揚州金輪房地產； 株洲金輪房地產；及 株洲金輪商業管理
向南京金輪房地產授出貸款	不適用	南京金輪房地產； 南京翡翠金輪；及 株洲金輪房地產

我們的控股股東已為本集團由於或就上文所提及違規事宜而可能引致或承受的 (其中包括) 一切訴訟、申索、虧損、負債、收費、成本、罰款、損失或開支提供彌償保證。

除上文所載述者外，董事確認，中國法律顧問君合律師事務所根據相關政府機關發出的合規函件及董事確認表示，本集團於往績記錄期及直至最後實際可行日期已遵守所有有關法律、規則及法規。董事進一步確認，為計算上市規則第8.05條項下的盈利測試，即使本集團須扣除(i)上文所提及因違規事件而須支付的最高潛在罰款 (據中國法律顧問表示，可能

性極低)及(ii)通過竣工驗收及獲得產權證前金輪時代廣場租賃物業產生的租金收入(據中國法律顧問表示，將不會遭受充公或任何其他處罰)，本集團仍有能力符合上市規則第8.05條的盈利測試。

有關上述違規事件詳情請參閱下文。

南京翡翠名園及金輪星光名座延遲竣工

我們並未完成南京翡翠名園的建設工程，並預期我們將無法於南京翡翠名園相關土地使用權出讓合同及相關延期批准(統稱「**土地合同**」)各項目各自的最後期限前完成金輪星光名座的建設工程(「**延遲竣工**」)。董事表示，延遲竣工乃因下列原因造成：(i)我們僅可於簽訂土地使用權合同(於其中協定竣工限期)後就土地的地理環境進行詳細的實地檢測；(ii)實地檢測時，由於地盤的地理環境不可預見的複雜，我們開始進行地基建設工程前需要更長時間完成準備工作；(iii)我們就南京翡翠名園及金輪星光名座開始進行地基建設工程後，我們發現該兩個項目的地理環境較我們先前進行的實地檢測結果更為複雜；及(iv)南京於二零一一年及二零一二年遭遇突發強降雨及颱風，使得我們在處理該等複雜地理環境時更加困難且耗時。董事確認，我們已嚴格遵守建設程序，且該等預期以外的事件並非我們所能控制。

此外，根據南京工大建設監理諮詢有限公司(「**工大監理諮詢**」)，本集團委聘監理公司，以報告南京翡翠名園及金輪星城的建設進度)的意見，(i)彼等同意上段第(i)至(iv)點的理由並認為該等預期之外的事件並非本集團所能控制；(ii)截至二零一二年九月三十日，建設項目中最艱難的一環基礎建設工程已完成，南京翡翠名園及金輪星光名座的整個建設工程(按建設成本計算)分別完成了約60%及30%；(iii)目前，該兩個項目的施工進度乃按我們的現時開發計劃進行，且預期南京翡翠名園及金輪星光名座分別於二零一三年六月及二零一三年九月竣工；及(iv)為加強內部監控，我們特別要求工大監理諮詢擴大其工作範圍並每週與我們舉行會議以匯報施工進度。

根據土地合同，南京翡翠名園及金輪星光名座的建設工程分別須於二零一二年六月及二零一二年十二月之前竣工。根據土地合同，倘我們未能於相關最後期限前完成該等項目建設，我們將須向南京市國土資源局（「國土資源局」）每天支付（根據相關土地使用權合約項目未竣工部分）按比例計算的土地出讓金0.05%的延遲竣工罰款。倘延遲竣工超過一年，相關地方土地機關有權沒收尚未竣工部分的土地，而不會向我們支付任何款項。我們試圖尋求有關部門批准南京翡翠名園及金輪星光名座延遲竣工，但並未取得成功。根據我們就南京翡翠名園獲得的延期批文，有關機關將不會就此項目批准另一次延期。中國法律顧問君合律師事務所在走訪國土資源局後了解到，有關部門拒絕接受我們延遲南京翡翠名園竣工時間的申請是由於我們已於二零一零年五月十九日就該項目提出過一次延遲竣工申請。我們已於二零一二年十一月底就金輪星光名座的竣工限期（即二零一二年十二月三十一日）提出延期申請，於最後實際可行日期仍在等候有關當局回覆。倘我們於二零一二年十二月三十一日未獲延遲金輪星光名座，則我們將未能符合該項目合同所載的建設竣工限期，而有關的潛在後果已在上文討論。

我們計劃分別於二零一三年六月及二零一三年九月前（即將會在土地合同規定的各項目的各最後期限後一年內）完成南京翡翠名園及金輪星光名座的建設工程。該兩個項目的基礎建設工程已完成。根據中國法律顧問的意見，我們亦已取得該兩個項目現階段必需的一切批文。我們於二零一二年七月開始預售南京翡翠名園，並預期於二零一三年一月開始預售金輪星光名座。倘金輪星光名座於二零一三年一月尚未開始預售，則我們將於上市後作出自願公布，向投資者提供當時的最新資料。鑒於(i)我們預計不會進行可能進一步延誤該兩個項目竣工的任何進一步地盤勘測或其他準備工作；(ii)我們將每週與工大監理諮詢及建築公司舉行會議，以確保該等項目的施工進度在竣工前按計劃進行；及(iii)我們已施行一項政策，要求項目經理每日監督施工進度並每月向監督委員會報告施工進度，董事相信南京翡翠名園及金輪星光名座將可按照其各自進度表竣工。倘我們未能根據現有進度表完成該兩個項目，則我們可能因延遲交付該兩個項目予買方而遭國土資源局處罰，且建設工程於各自限期前尚未竣工的土地部分可能遭沒收。根據南京翡翠名園的預售合同，倘我們未能於二零一三年十一月底前交付物業，我們每日須支付買家已繳付款項0.01%的罰款。根據截至最後實際可行日期就南京翡翠名園錄得的預售所得款項，倘我們未能及時交付物業，我們

須向買家支付的罰款將約為每日人民幣16,000元，有關罰款總額將視乎延遲時間而定。另請參閱本招股章程「風險因素－我們可能無法或根本不能符合我們的項目開發進度及按時完成我們的項目」一節。

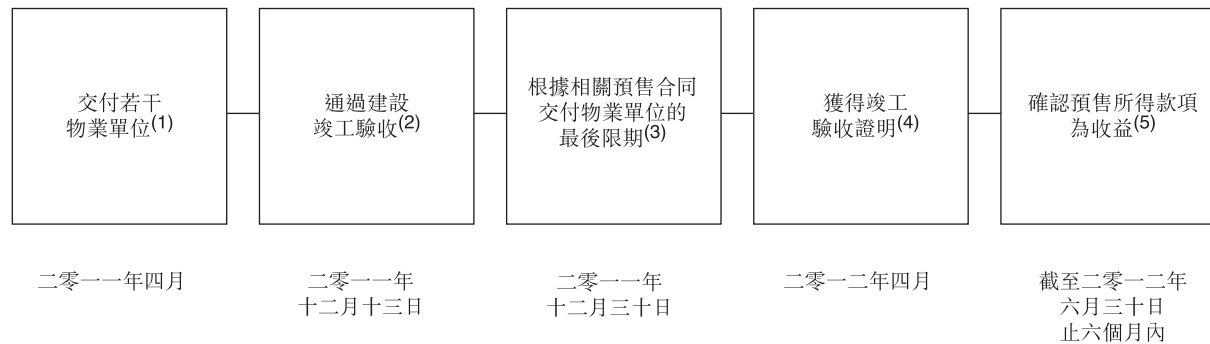
根據我們目前的建設計劃，我們估計國土資源局就延遲竣工向我們徵收的最高罰款將約為人民幣22.4百萬元。然而，中國法律顧問君合律師事務所已與國土資源局（君合律師事務所認為此乃監督履行相關土地使用合同最相關的主管政府機關）就延遲竣工進行訪談，並了解到(i)國土資源局知悉在南京延遲竣工屬普遍；(ii)國土資源局一般不會嚴格執行相關土地使用權合同內有關罰款或沒收土地的條款，而且南京從未有因延遲竣工而遭國土資源局沒收土地的先例；及(iii)經計及南京翡翠名園及金輪星光名座的目前狀況，國土資源局不會因延遲竣工而徵收任何罰款或沒收土地。鑒於上述原因，中國法律顧問君合律師事務所向我們表示，國土資源局不會尋求沒收相關土地使用權，而國土資源局向我們徵收延遲竣工罰款的可能性甚微。基於上述理由，董事相信毋須就估計最高罰款人民幣22.4百萬元作出任何撥備。

此外，根據《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》（「通知」），有拖延施工竣工日期記錄的房地產開發公司受限制不能為新項目獲取銀行貸款或辦理信貸展期。中國法律顧問君合律師事務所表示，延遲竣工不屬於通知規定的「拖延施工竣工日期」，蓋延誤乃由於無法預見當地地理環境的複雜性導致我們須花更多時間在地盤勘測及其他準備工作上。因此，我們毋須在為新項目獲取銀行貸款或辦理信貸展期方面受到規限。

截至最後實際可行日期，我們並無自南京翡翠名園及金輪星光名座錄得任何收益。

金輪時代廣場的若干物業單位於通過建設竣工驗收前交付買家

我們於金輪時代廣場的若干物業單位二零一一年十二月十三日通過建設竣工驗收前於二零一一年四月向客戶交付。以下流程圖說明交付若干物業單位階段至確認收益階段的事項次序：



附註：

1. 中國法律顧問君合律師事務所表示，根據建築法、城市房地產管理法及建設工程質量管理條例，房地產開發企業不得於通過建設竣工驗收前交付建設項目的物業，而建設項目僅於建設工程竣工及相關各方(包括項目開發公司、項目設計公司、建築公司、檢測公司及建築監督公司)共同發出建設竣工驗收報告後方會被視為已通過建設竣工驗收。
2. 金輪時代廣場於二零一一年十二月十三日通過建設竣工驗收，乃由相關項目開發公司、項目設計公司、建築公司、檢測公司及建築監督公司共同進行，而君合律師事務所表示，根據中國適用法律及法規可合法交付物業。
3. 董事確認，於二零一一年四月交付相關物業單位主要是因為金輪時代廣場當時的項目經理存有誤解，而非為符合相關預售合同規定的交付最後限期。
4. 我們於二零一二年四月獲株洲市建設工程質量安全監督管理處發出竣工驗收證明。
5. 根據我們的會計政策，在日常業務過程中銷售物業所得的收益須於各物業竣工(以自相關部門獲得竣工驗收證明為憑證)及交付予買家(以向買家交付竣工物業的鑰匙為憑證)時確認。因此，預售金輪時代廣場的所得款項已於二零一二年四月我們自相關部門獲得竣工驗收證明並交付物業予買家後，於截至二零一二年六月三十日止六個月內確認為收益。

於二零一一年七月，我們獲監督地方房地產項目建設的主管政府部門株洲市住房和城鄉建設局通知，我們需就此項違規事件違反建築法及建設工程質量管理條例支付罰款人民幣1.2百萬元。中國法律顧問君合律師事務所表示，該通知為發出正式處罰決定前的必要程序。於二零一一年九月二十日，我們接獲正式處罰決定，要求我們於15日內支付罰款人民幣100,000元，而我們已於二零一一年九月二十三日全數支付該金額。截至最後實際可行日期，我們尚未就餘下罰款人民幣1.1百萬元自相關地方部門接獲任何其他正式處罰決定或任何通知或命令。根據上文所述，中國法律顧問認為，我們被要求全數支付餘下罰款人民幣1.1百萬元的風險極低。因此，董事相信，毋須就餘下金額人民幣1.1百萬元作出任何撥備。

中國法律顧問君合律師事務所表示，鑒於預售合約規定：(a)於二零一一年四月交付該等金輪時代廣場物業單位後，有關虧損風險已由本集團轉移至買家；及(b)買家獲知會有關物業單位或會於通過建設竣工驗收前交付，倘買家在單位通過建設竣工驗收前向本集團提出索償，本集團不大可能須就損害承擔責任。董事亦確認，倘我們在金輪時代廣場於二零一一年十二月十三日通過建設竣工驗收後才交付其物業單位，我們並無違反任何預售合約。假設我們未能按相關預售合約規定在二零一一年十二月三十日前交付物業單位，我們每日須向買家支付罰款，金額相當於買家已付款項的0.05%。

此項違規事件主要由於金輪時代廣場當時的項目經理對交付物業單位的時間存有誤解所致。金輪時代廣場為我們在株洲的首個項目，包括兩幢主樓及一幢裙樓。我們已委聘外部建築監督公司檢測其建設進度。於二零一一年三月，裙樓通過建築監督公司進行的建設竣工驗收。我們的中國法律顧問已審閱有關裙樓的預售合同，並注意到物業單位「於通過建設竣工驗收後」可隨時交付。預售合同乃根據地方部門規定的標準範本擬定，而據中國法律顧問君合律師事務所確認，該等合同並無提供「通過建設竣工驗收」的明確定義或具體說明須獲得的文件。於二零一一年四月一日，建築監督公司向我們發出確認函件，證明裙樓的建設工程已竣工。該項目當時的項目經理根據其對預售合同的理解，誤以為外部建築監督公司的確認書為「通過建設竣工驗收」的足夠憑證，並向我們的高級管理層匯報裙樓已可隨

時交付。雖然董事已確認高級管理層知悉有關交付建設物業的相關中國法律及法規，惟鑒於彼等對項目經理在株洲房地產開發業務經驗方面的信任，彼等批准交付裙樓的物業單位。

中國法律顧問進一步表示，根據適用法律及法規，只要建設項目通過建設竣工驗收且交付時毋需其他批文或證書（如產權證），則建設項目可予交付。中國法律顧問表示，基於預售合同的不同詮釋及不同地方慣例，若干城市（包括株洲）的房地產開發企業認為外部建築監督公司發出的確認函件為「通過建設竣工驗收」的足夠憑證屬平常事件。然而，有關地方慣例並不符合國家法律及法規。

租賃登記

我們在二零一二年六月十二日前並無向相關地方機關登記有關金輪時代廣場若干租賃物業的租賃（「未辦理登記」）。我們無法辦妥上述登記是由於我們在二零一二年六月十二日前並未取得該等物業的產權證。根據我們中國法律顧問君合律師事務所的意見，在取得產權證前，我們獲准與租戶訂立租賃協議，且不會因此而被相關地方機關徵收任何罰款或處罰。然而，根據適用中國法律及法規，我們須於訂立有關租賃協議後30日內辦妥相關租賃登記手續。該違規事件主要由於我們缺乏全面的內部監控措施規定負責部門須知會我們的高級管理層有關物業項目的合法情況。截至二零一一年十二月三十一日止年度，該等租賃物業的租金收入約為人民幣22.2百萬元。根據中國法律顧問君合律師事務所的意見，上述租賃物業的相關租賃協議為有效及具約束力，不會受未辦理登記的影響。董事確認，於未辦理登記期間，我們並無收到相關機關的任何處罰通知。中國法律顧問進一步表示，由於我們已辦妥所有該等租賃物業的登記，我們不會因未辦理登記而遭相關地方機關徵收任何罰款或處罰。中國法律顧問進一步表示，因為：(i)《商品房屋租賃管理辦法》或任何其他適用中國法律或法規並無相關處罰規定；及(ii)於登記過程中，相關機關並無沒收任何有關租金

收入或對本集團施加任何其他處罰，金輪時代廣場於通過建設竣工驗收及取得產權證前獲得的租金收入不會被沒收，且相關地方機關不會施加任何其他處罰。我們亦接獲主管部門株洲市房產管理局於二零一二年九月十八日發出的確認函，確認(i)我們已於二零一二年六月十二日完成登記我們的金輪時代廣場租賃物業；(ii)我們不會因未辦理登記而遭受任何罰款或處罰；及(iii)金輪時代廣場於通過建設竣工驗收及取得產權證前獲得的租金收入不會被沒收或遭到任何其他處罰。

住房公積金

二零一二年四月之前，我們的中國附屬公司並未在相關地方住房公積金機關開立相關住房公積金賬戶。因此，我們於設立該等賬戶之前並無為僱員作出住房公積金供款。此外，我們了解到部分僱員不願參與住房公積金計劃。根據相關中國法律及法規，我們有責任自僱員開始受僱於本公司之日起為僱員作出足額住房公積金供款。中國法律顧問君合律師事務所表示，相關地方機關可能要求我們於規定時限內足額支付住房公積金供款，但不會對我們施以其他處罰。截至最後實際可行日期，我們並無就此事宜收到相關地方機關的任何通知。

根據相關中國法律及法規，董事估計，截至最後實際可行日期，我們尚未支付的僱員住房公積金供款總額約為人民幣2.5百萬元，截至二零一二年六月三十日，我們已就此作出足額撥備。根據中國法律顧問的意見，在我們於二零一二年四月設立相關的住房公積金賬戶前，我們的僱員毋須繳付彼等的住房公積金供款部分。自我們的相關住房公積金賬戶於二零一二年四月設立且直至最後實際可行日期，我們已為所有僱員全數妥為支付住房公積金供款，而該等僱員已悉數妥為繳付彼等各自的部分。

集團公司間貸款

於往績記錄期內，我們已以本身名義就收購土地及開發金輪新都匯取得若干貸款，並於其後將該貸款授予南京金輪房地產（當時由王氏家族全資擁有的實體）。根據人民銀行於一九九六年六月頒佈的《貸款通則》，我們不得向南京金輪房地產授予上述貸款。該違規主要由於我們的高級管理層對相關法律及法規下公司間貸款的限制不甚了解。我們自南京金

輪房地產收取的任何利息或會被相關政府部門沒收，而我們可能須繳納不超過有關利息五倍的罰款。中國法律顧問君合律師事務所表示，《貸款通則》適用於已簽訂或未簽訂書面貸款協議的貸款。然而，中國法律顧問認為，我們將不會受到與就該等貸款所確認的利息有關的任何處罰，原因是(i)南京金輪房地產並無向我們支付任何利息；(ii)各方之間的貸款協議並不包括有關利息付款的任何條款，亦無補充協議；及(iii)該等貸款於二零一二年六月取消且有關貸款協議已被終止。

董事確認，本集團並無故意違反任何適用法律及法規。董事表示：(i)上述違規事件主要由於缺乏全面內部監控措施及內部溝通以及我們當時未能即時獲得中國法律顧問的意見所致；及(ii)高級管理層並未在需要時及時知悉該等違規事件。董事亦表示，彼等已採取適當補救措施及預防措施，以防日後發生任何違規事件，詳情載於下文「—內部監控」分節。

內部監控

我們已於二零一二年八月十五日成立監督委員會（「**監督委員會**」），現時由兩名執行董事、一名獨立非執行董事、五名分別來自財務部門、施工管理部門及銷售部門的高級管理層成員以及兩名中國法律顧問組成並每月舉行會議，以監督、處理一切監管及合規相關事宜（包括監察每個項目（包括南京翡翠名園及金輪星光名座及其他開發中項目）的建設進度）及與本集團各部門聯絡。監督委員會亦按季向董事會報告。於有需要時，我們亦將會委聘中國法律顧問以獲得其法律意見，以確保我們遵守所有適用中國法律及法規。

業 務

下表載列監督委員會各成員的詳情：

姓名	在本集團的職務	責任範圍
陳偉健 (監督委員會主席)	執行董事、財務總監兼公司秘書	一般合規及財務控制
JANATA David	執行董事	一般合規
許仁滿	獨立非執行董事	一般合規
錢厚森	常務總經理	財務控制
蔡力軍	常務總經理	項目管理
孫揚	助理總經理	銷售及營銷
谷曉芳	金輪時代廣場總經理	監督金輪時代廣場的營運
蔣健	金輪新天地購物中心 常務副總經理	監督金輪新天地 購物中心的營運
馬育	外部法律顧問	法律及監管合規
樂雲根	外部法律顧問	法律及監管合規

監督委員會主席陳偉健先生(即我們的執行董事、財務總監兼公司秘書)為香港會計師公會會員並擁有審計及會計經驗。據陳先生表示，於審計公司任職期間，他曾審計多家香港上市公司，包括在中國從事房地產開發的知名香港上市公司，並參與審核該等公司的內部監控制度。

監督委員會的另一名執行董事David Janata先生於二零零五年加入本集團。彼為王欽賢先生的外甥。彼主要負責管理我們的投資者(即印尼股東)關係。Janata先生於該等違規事件的關鍵時刻並無參與管理我們的日常業務及營運。因此，彼並未在關鍵時刻知悉或參與有關違規事件。我們相信Janata先生在房地產開發方面的經驗及其深厚的學術背景會提高監督委員會的效率。

監督委員會的另一名成員許仁滿先生(我們的獨立非執行董事)自二零零三年五月起擔任新加坡證券交易所上市公司瑞盈傳媒科技集團有限公司的首席執行官。因此，我們相信許先生在管理上市公司方面的經驗及對企業管治常規的了解會提高監督委員會的效率。有關陳偉健先生、David Janata先生、許仁滿先生及監督委員會其他高級管理層成員的履歷詳情，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節。

我們已委聘兩名外部法律顧問馬育先生及樂雲根先生加入我們的監督委員會。馬先生及樂先生均為合格中國律師，擁有中國房地產法律及法規方面的經驗及知識。據馬先生及樂先生表示，彼等已就訴訟及非訴訟事宜、遵守適用法律及法規的內部監控制度以及法律風險管理，向多家中國房地產開發企業提供意見，並向包括本集團在內的客戶提供有關中國法律不同領域(如合同法、房地產法及建築法)的按具體需要編排的培訓課程。我們亦決定委聘南京市的諾法律師事務所為我們的中國法律及法規合規顧問(「**中國法律及合規顧問**」)，不時就相關法律及法規以及本集團的內部監控制度及程序提供意見，以確保本集團符合所有適用中國法律及法規。尤其是，本集團已指示中國法律及合規顧問調派一名中國律師作為借調員工，每週至少進駐本集團工作20小時，以便更有效監督本集團的中國法律及合規事宜，並就此提供意見。我們計劃繼續委聘諾法律師事務所並安排其借調員工於上市後為我們服務最少一年。其後，我們將透過委聘外部律師事務所或僱用內部法律顧問的方式繼續聘請中國法律及合規顧問。

此外，我們將就自上市起計至少十二個月期間委任一名專業內部監控顧問。我們正與符合有關資格的專業內部監控顧問磋商委任條款，而其委任將於上市開始生效。內部監控顧問將就本集團的內部監控事宜不時提供意見並按季度向監督委員會及我們的獨立非執行董事提供其調查結果及報告。其調查結果及報告的概要亦將披露於本公司上市後的年報及中報。

我們的審核委員會(由三名獨立非執行董事組成)亦將定期檢討內部監控制度及程序，以遵守相關會計、財務及上市規則的規定。上市後，審核委員會將於審慎周詳查詢後在年度報告內披露其有關本公司合規及內部監控相關事宜的主要意見。

業 務

我們亦已採取下列措施以防日後再次發生違規事件：

違規事件	主要理由	潛在最高處罰及 中國法律顧問 君合律師事務所的意見	補救及預防措施	保薦人認為顯示 有關事件並不涉及 我們董事資格、 誠信及品格的因素
南京翡翠名園 ^(附註) 及金輪星光名座延遲竣工	當地地理環境導致地盤勘測及其他準備工作延期。	- 根據我們的預期竣工日期及竣工期限(於最後實際可行日期已超過竣工期限)，南京翡翠名園的最高罰款額約為人民幣8.8百萬元。 - 根據我們的預期竣工日期及竣工期限(於最後實際可行日期尚未超過竣工期限)，金輪星光名座的最高罰款額約為人民幣13.6百萬元。 - 相關機關將不會沒收有關土地使用權，且相關機關徵收延遲罰款的風險甚微。	- 我們於二零一二年十一月底向相關機關申請金輪星光名座延期。 - 我們已制定一項政策，規定項目經理每日監督各項目(包括該兩個項目及其他開發中項目)的建設進度(包括開始施工及預期竣工日期)及每月向監督委員會報告施工進展。 - 監督委員會將監察各項目(包括該兩個項目及其他開發中項目)的施工進度，並在預期會延遲的情況下，就任何恰當的補救措施(如增派人手至現場以加快建設進度)，決定是否應作出正式書面申請以延長有關竣工期限，並與有關人士作出跟進，以獲取批文。 - 我們亦將於上市後在每月刊發的自願性公布、中期報告及年報(如適用)內披露該兩個項目施工進度方面的主要發展。 - 為加強內部溝通及記錄每個項目的最新狀況，我們已建立經改善計算機系統(「經改善計算機系統」)，該系統會記錄不同證書、許可證及其他所需批文的狀況以及每個物業項目的建設進度。我們的項目經理及部門主管均可登入經改善計算機系統。我們亦制訂政策，要求每名項目經理每日登入經改善計算機系統以監察項目狀況並於登入系統後在記錄簿上簽署。	- 鑒於本集團已向有關部門傳達當時的情況，故該違規事件並非故意行為。 - 該違規事件乃由於過往缺乏全面內部監控措施規定負責部門知會我們的高級管理層有關物業項目的施工狀況所致。 - 由於過往我們並無中央信息系統記錄物業項目狀況，故高級管理層無法即時獲取最新資料。

附註：我們已於二零一零年五月因當地的地理環境而延長南京翡翠名園的施工期限。根據我們就南京翡翠名園獲得的延期批文，有關部門將不會批准此項目再次延期。

業 務

違規事件	主要理由	潛在最高處罰及 中國法律顧問 君合律師事務所的意見	補救及預防措施	保薦人認為顯示 有關事件並不涉及 我們董事資格、 誠信及品格的因素
金輪時代廣場若干物業單位於通過建設竣工驗收前交付	金輪時代廣場當時的項目經理對交付物業的時間存有誤解並向高級管理層匯報裙樓可隨時交付。根據計及當時項目經理的經驗而對其的信任，高級管理層批准交付。	- 已於二零一一年九月二十三日支付罰款人民幣100,000元，潛在罰款最高達人民幣1.1百萬元。 - 我們被責令悉數繳納其餘罰款人民幣1.1百萬元，風險甚微。	- 我們已加強政策規定銷售團隊在未獲監督委員會批准前不得進行任何預售或交付項目。 - 監督委員會將負責確保於我們項目預售及／或交付前取得所有必要證書、許可證及其他監管批文，並完成所有監管程序。 - 應用經改善計算機系統。	- 鑒於高級管理層根據其對當時項目經理的信任作出批准交付的決定，故該違規事件並非故意行為。 - 該違規事件乃由於過往缺乏全面的內部監控措施規定負責部門知會我們的高級管理層有關我們的物業項目合法情況所致。 - 由於過往我們並無中央信息系統記錄物業項目狀況，故高級管理層無法即時獲取最新資料。

業 務

違規事件	主要理由	潛在最高處罰及 中國法律顧問 君合律師事務所的意見	補救及預防措施	保薦人認為顯示 有關事件並不涉及 我們董事資格、 誠信及品格的因素
未能完成金輪時代廣場租賃物業的租賃登記	缺乏全面內部監控措施規定負責部門須知會我們的高級管理層有關物業項目的合法情況。	• 我們獲准於獲得產權證前與租戶訂立租賃協議，且並無因此而被相關地方部門判處任何罰款或處罰。 • 我們不會因未能完成租賃登記而被相關地方機關處以任何罰款或處罰。 • 在通過建設竣工驗收及取得產權證之前金輪時代廣場產生的租金收入將不會被相關地方機關沒收或以其他方式進行處罰。	• 所有該等租賃已經登記。 • 我們已擴大招商部門的職責及責任範圍，其亦負責相關租賃登記。 • 招商部門亦須確保於訂立任何租賃協議前已取得相關產權證。 • 招商部門將向監督委員會提供每月報告，顯示本集團訂立的租約數目以及有關登記狀況。 • 監督委員會於每月查核相關租賃是否已按適用法律及法規妥為登記。 • 我們已就此向招商部門提供有關適用法律及法規的額外培訓。 • 應用經改善計算機系統。	• 該違規事件並非故意行為。 • 該違規事件乃由於過往缺乏全面的內部監控措施規定負責部門知會我們的高級管理層有關我們的物業項目合法情況所致。 • 由於過往我們並無中央信息系統記錄物業項目狀況，故高級管理層無法即時獲取最新資料。

業 務

違規事件	主要理由	潛在最高處罰及 中國法律顧問 君合律師事務所的意見	補救及預防措施	保薦人認為顯示 有關事件並不涉及 我們董事資格、 誠信及品格的因素
未能為僱員支付 住房公積金供款	二零一二年四月之前 我們的中國附屬公司 未能在相關地方住房 公積金機關開立其各 自的住房公積金賬戶，且我們的部分僱 員不願參與住房公積 金計劃。	- 於規定期限內悉數支付 住房公積金供款約人民 幣2.5百萬元。 - 相關地方機關或會要求 我們於規定期限內悉數 支付住房公積金供款， 但不會對我們施加任何 其他處罰。	- 我們已開立相關住房公積金賬 戶。 - 我們已為尚未支付的住房公積金 供款約人民幣2.5百萬元作出全 額撥備。 - 由於我們已於二零一二年四月直 至最後實際可行日期設立相關住 房公積金賬戶，我們已為我們的 所有僱員悉數妥為支付住房公積 金供款。 - 為確保全體僱員全面參與，我們 已制定一項政策，規定人力資源 部門必須於新僱員在本集團開始 工作前向其獲取參與住房公積金 的同意書。新僱員簽署同意書後 方會受僱。 - 人力資源部門會於每月向監督委 員提供最新僱員名單。 - 倘已為所有僱員妥為設立住房公 積金賬戶，則監督委員會將於每 月查核。	- 鑒於部分僱員不願意參加住 房公積金，故該違規事件並 非故意行為。 - 該違規事件乃由於之前缺乏 全面內部監控措施確保遵守 住房公積金供款規定所致。
向南京金輪房地 產授出貸款	本集團高級管理層並 不了解規管公司間貸 款的相關法律及法規 限制。	相關機關不會對我們施 加任何罰款或處罰。	- 我們並無收取任何利息，且貸款 已於二零一二年六月前取消。 - 我們已禁止日後進行公司間貸款 (包括我們附屬公司之間貸款或 向其他第三方公司批出貸款)。	

我們已編製土地收購及項目開發所需一切必要監管程序及批文的清單。我們的監督委員會將遵循該清單並密切監控交易的整個進程及確保妥為遵守一切該等程序。對於涉及國有實體的項目，我們亦已加強我們的內部監控制度，並制訂審查及批准程序，以確保有關對手方將遵守相關監管規定。我們的監督委員會亦將負責保管一切相關申請書、批文及其他文件。

此外，我們已適時提供及將繼續向本集團公司的董事、高級管理層及職員提供按具體需要編排的培訓課程，涵蓋有關房地產行業的相關中國法律及法規、上市規則、內部監控政策及程序以及整體風險管理技巧，以提升彼等對內部法律合規重要性的認識，並加強其風險管理技巧。

董事相信，我們的內部監控措施按上市規則的規定屬足夠及有效。

內部監控顧問審查

我們已委聘內部監控顧問，根據內部監控顧問與我們商討及協定的程序就對業務過程加強內部監控政策及控制（「加強政策及措施」）進行評估。該等加強政策及措施乃與本集團過往違規事件有關及由本集團自二零一二年八月以來實施。內部監控顧問進行以下與加強政策及措施相關的審查工作：

- 與相關管理人員、職員及主要程序負責人進行會面，並檢查相關文件以了解加強政策及措施；
- 進行預排演練測試，以確認其了解相關程序及控制措施，及確定該等控制措施是否如本集團所述獲履行；
- 進行抽樣測試，以評估該等控制措施是否如本集團的經選定樣本的營運政策及程序所述並按照該等政策及程序執行；及
- 根據上述步驟進行的預排演練測試及抽樣測試結果而確定調查結果。

內部監控顧問進行的審查工作的樣本數目如下：

監控次數	與本公司協定的樣本規模	
	（於二零一二年六月或加強政策及 措施的實際實施日期至二零一二年十月）	
每日或一日多次	5	
每週、每月或每季	2	
每年	1	

內部監控顧問進行其審查工作後，根據所審查交易的樣本，並無發現加強政策及措施有任何重大異常情況。

保薦人的意見

經考慮本集團上述的內部監控措施（包括加強政策及措施），保薦人認為本集團的內部監控措施（包括加強政策及措施）將可充分有效地確保本集團符合適用法律及法規。於盡職

調查過程中，經計及由董事確認的下列事宜，保薦人並未發現任何重大事宜令其懷疑我們董事的資格、誠信及品格：

- 如違規事件的理由所反映，董事並非故意使本集團違反任何適用法律及法規；
- 上文概述的違規事件主要因過往缺乏全面及有效的內部監控制度而引致，並不涉及任何欺詐或不誠實成份；
- 由於之前未有制訂全面內部監控措施，董事並未於關鍵時刻及時知悉上述的過往違規事件；
- 董事已表明願意及有決心確保本集團於未來合規，方法為：(i)同意並實施加強內部監控政策措施；(ii)為董事、高級管理層及不同部門安排各類按具體需要編排的培訓課程、出席適當的培訓課程以及就持續培訓訂立計劃；(iii)就違規事宜及加強內部監控政策及措施進行內部溝通；(iv)委聘內部監控顧問評估加強政策及措施；(v)成立監督委員會，成員均具有房地產行業及企業管治的經驗及專長，並包括擁有中國房地產法律及法規專長及已就各項事宜向多家中國房地產開發企業提供意見的專業中國法律顧問；(vi)委聘外部法律顧問，其已指派借調員工至本集團；及(vii)獲獨立非執行董事承諾於日後檢討本集團的內部監控政策及措施；及
- 王欽賢先生(為董事會主席兼執行董事)及王錦輝先生(為本公司行政總裁兼執行董事)於一九九四年成立本集團，於過去18年一直負責管理本集團。在彼等的管理及領導下並基於彼等的能力及努力，本集團在房地產開發行業取得輝煌的成就。例如，本集團已獲南京地鐵認可為其商用物業項目的長期夥伴，並具備強大的商用物業營運能力兼擁有專門營運團隊。此外，王欽賢先生、王錦輝先生及王錦強先生(為執行董事)為本集團作出的貢獻已獲江蘇省工商聯房地產商會肯定。