

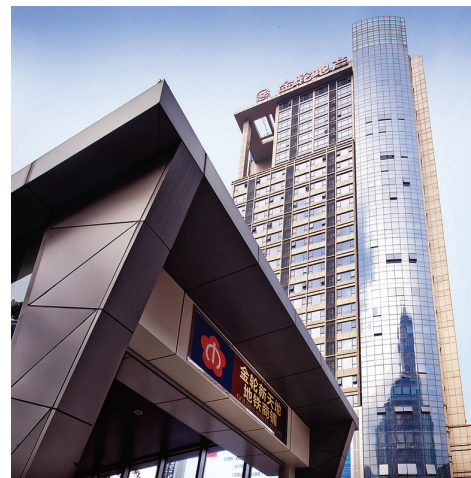


GOLDEN WHEEL TIANDI HOLDINGS COMPANY LIMITED 金輪天地控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：1232

全球發售



獨家全球協調人及獨家保薦人



BNP PARIBAS
CORPORATE & INVESTMENT BANKING

聯席賬簿管理人




BNP PARIBAS
CORPORATE & INVESTMENT BANKING

 中銀國際

聯席牽頭經辦人



BNP PARIBAS
CORPORATE & INVESTMENT BANKING

 中銀國際

 光大證券
EBS INTERNATIONAL



重要提示

如閣下對本招股章程的內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



GOLDEN WHEEL TIANDI HOLDINGS COMPANY LIMITED

金輪天地控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

全球發售

- 全球發售發售股份數目：450,000,000股股份(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
- 香港公開發售股份數目：45,000,000股股份(可予調整)
- 國際發售股份數目：405,000,000股股份(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
- 發售價：不高於每股發售股份1.72港元
(須於申請時繳足股款，另加1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，多繳款項可予退還)及預期不低於每股發售股份1.38港元
- 面值：每股0.01美元
- 股份代號：1232

獨家全球協調人及獨家保薦人



BNP PARIBAS
CORPORATE & INVESTMENT BANKING

聯席賬簿管理人



BNP PARIBAS
CORPORATE & INVESTMENT BANKING



中銀國際

聯席牽頭經辦人



BNP PARIBAS
CORPORATE & INVESTMENT BANKING



中銀國際



光大證券
EBS INTERNATIONAL

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，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招股章程全部或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。

本招股章程連同本招股章程附錄七「送呈公司註冊處處長文件」一段指定的文件，已遵照香港法例第32章公司條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期聯席賬簿管理人(代表包銷商)與我們將於定價日協定發售價。定價日預期為二零一三年一月八日(星期二)或該日後，但無論如何不遲於二零一三年一月十一日(星期五)。發售價將不高於每股發售股份1.72港元，目前預計不會低於每股發售股份1.38港元。申請香港公開發售股份的投資者須於申請時支付最高發售價每股發售股份1.72港元，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費。

聯席賬簿管理人(代表包銷商)經我們同意後，可於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前隨時調低發售股份數目及/或指示性發售價範圍至低於本招股章程所載者。在此情況下，本公司須不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午前，在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)刊發調低發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通告。有關通告亦將刊登於香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.gwtd.com.hk。

倘因任何理由由聯席賬簿管理人(代表包銷商)與我們未能於二零一三年一月十一日(星期五)之前協定發售價，則全球發售將不會成為無條件並將即時失效。

發售股份並無亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不得在美國境內發售、出售、抵押或轉讓，惟根據美國證券法及適用美國州證券法獲豁免登記規定或並非受該等登記規定規限的交易除外。發售股份依據美國證券法S規例以及進行發售及出售的各司法權區適用法例於離岸交易中在美國境外提呈發售及出售。

有意投資者於作出投資決定前，應審慎考慮本招股章程所載的全部資料，包括但不限於「風險因素」一節所載的風險因素。

二零一二年十二月三十一日

預期時間表

時間及日期⁽¹⁾

透過指定網站 www.eipo.com.hk 利用白表 eIPO

服務完成電子認購申請的截止時間⁽²⁾ 二零一三年一月八日 (星期二)
上午十一時三十分

開始申請登記⁽³⁾ 二零一三年一月八日 (星期二)
上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格及向香港結算發出

電子認購指示的截止時間⁽⁴⁾ 二零一三年一月八日 (星期二)
中午十二時正

透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成支付

白表 eIPO 申請款項的截止時間 二零一三年一月八日 (星期二)
中午十二時正

截止申請登記⁽³⁾ 二零一三年一月八日 (星期二)
中午十二時正

預期定價日 二零一三年一月八日 (星期二)

(1) 在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)

公布發售價、國際發售的踴躍程度、

香港公開發售的申請結果及

香港公開發售的分配基準 二零一三年一月十五日 (星期二) 或之前

(2) 透過本招股章程「如何申請香港公開發售股份

— 分配結果」一節所述的多種渠道公布香港

公開發售的分配結果 (連同成功申請人的身份

證明文件號碼 (倘適用)) 由二零一三年一月十五日 (星期二) 開始

(3) 在香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本

公司網站 www.gwtd.com.hk 登載載有上文

第(1)及(2)項的香港公開發售公布全文 由二零一三年一月十五日 (星期二) 開始

可於 www.iporesults.com.hk

(備有「按身份證搜索」功能) 查閱

香港公開發售的分配結果 由二零一三年一月十五日 (星期二) 開始

預期時間表

時間及日期⁽¹⁾

寄發香港公開發售全部或部分獲接納

申請的股票⁽⁵⁾ 二零一三年一月十五日(星期二)或之前

發送白表電子退款指示

及退款支票(如適用)⁽⁶⁾ 二零一三年一月十五日(星期二)或之前

股份於香港聯交所開始買賣 二零一三年一月十六日(星期三)

-
- (1) 所有日期及時間均指香港日期及時間。
- (2) 於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，閣下不得透過指定網站 www.eipo.com.hk 向白表 eIPO 服務供應商遞交閣下的申請。倘閣下於上午十一時三十分前已經遞交閣下的申請，並已透過指定網站取得付款參考編號，則閣下將獲准在截止遞交申請日期中午十二時正截止辦理申請登記之前繼續辦理申請程序(完成支付申請款項)。
- (3) 倘於二零一三年一月八日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港懸掛「黑色」暴雨警告訊號或八號或以上熱帶氣旋警告訊號，則當日不會開始及截止辦理申請登記。進一步資料載於本招股章程「如何申請香港公開發售股份」一節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」。如於二零一三年一月八日(星期二)並無開始及截止辦理申請登記，本節所述日期可能受影響。倘發生該情況，本公司將作出公布。
- (4) 透過向香港結算發出電子認購指示的方式申請的申請人應參閱本招股章程「如何申請香港公開發售股份」一節「透過向香港結算發出電子認購指示提出申請」一段。
- (5) 在香港公開發售已成為無條件且包銷協議並無根據其條款終止的情況下，股票方可成為有效的所有權證明文件。投資者如在收到股票或股票成為有效的所有權證明文件前依據公開可得的分配詳情買賣股份，則須自行承擔所有風險。
- (6) 全部或部分不獲接納的申請，以及成功申請而發售價低於申請時繳付價格者，將獲發電子退款指示／退款支票。申請人提供的香港身份證號碼或護照號碼的一部分(或如申請人為聯名申請人，則為排名首位申請人的香港身份證號碼或護照號碼的一部分)或會印列於退款支票(如有)上。該等資料亦可能會轉交第三方作退款用途。銀行或會於兌現退款支票前要求核實申請人的香港身份證號碼或護照號碼。未有準確填妥申請人香港身份證號碼或護照號碼或會導致延誤兌現退款支票或退款支票無效。

有關全球發售架構的詳情，包括全球發售的條件及申請香港公開發售股份的程序，請分別參閱「全球發售的架構」及「如何申請香港公開發售股份」兩節。

目 錄

閣下僅應依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載內容有別的資料。閣下不應依賴本招股章程以外的任何資料或陳述，將其作為獲我們、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員或參與全球發售的任何其他人士授權提供。

	頁次
預期時間表	i
目錄	iii
概要	1
釋義	14
專用詞彙	25
前瞻性陳述	26
責任聲明	27
風險因素	28
全球發售的資料	55
董事及參與全球發售的各方	57
公司資料	61
行業概覽	63
法規	82
歷史、重組及集團架構	113
業務	125
與控股股東的關係	195
董事、高級管理層及僱員	202
股本	215
主要股東	218
財務資料	220
未來計劃及所得款項用途	296
包銷	298
全球發售的架構	309
如何申請香港公開發售股份	317

目 錄

	頁次
附錄	
一 一 會計師報告	I-1
二 一 未經審核備考財務資料	II-1
三 一 溢利預測	III-1
四 一 物業估值	IV-1
五 一 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	V-1
六 一 法定及一般資料	VI-1
七 一 送呈香港公司註冊處處長及備查文件	VII-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料概要。閣下決定投資發售股份前，務請細閱整份文件。任何投資均涉及風險。有關投資發售股份的若干特殊風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下決定投資發售股份前，務請細閱該節內容。

我們的業務

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%。

下表載列我們於所示期間按房地產類型劃分的已售／已租賃總建築面積明細：

	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	
	平方米	%	平方米	%	平方米	%	平方米	%
房地產開發								
商業	28,152	51.0%	11,471	11.8%	3,727	3.3%	16,528	12.4%
住宅	—	—	55,834	57.7%	58,834	51.4%	56,928	42.8%
	28,152	51.0%	67,305	69.5%	62,561	54.7%	73,456	55.2%
房地產租賃及經營管理								
商業	27,095	49.0%	29,530	30.5%	51,887	45.3%	59,706	44.8%
總計	55,247	100.0%	96,835	100.0%	114,448	100.0%	133,162	100.0%

附註：商用物業包括零售、辦公室、土地使用權年期為40或50年的酒店式公寓及停車場。金輪國際廣場酒店式公寓的土地使用權年期為50年，而金輪華爾茲酒店式公寓的土地使用權年期為40年。

概 要

下表載列我們於所示期間按房地產類型劃分的收益明細：

	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	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
房地產開發								
商業	458,577	92.9%	202,534	41.9%	91,993	17.5%	290,037	43.8%
住宅	—	—	238,734	49.4%	352,959	67.3%	324,449	49.0%
	458,577	92.9%	441,268	91.3%	444,952	84.8%	614,486	92.8%
房地產租賃及經營管理								
商業	35,223	7.1%	42,256	8.7%	79,543	15.2%	47,865	7.2%
總計	493,800	100.0%	483,524	100.0%	524,495	100.0%	662,351	100.0%

附註：商用物業包括零售、辦公室、土地使用權年期為40或50年的酒店式公寓及停車場。金輪國際廣場酒店式公寓的土地使用權年期為50年，而金輪華爾茲酒店式公寓的土地使用權年期為40年。

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。我們亦出售或出租另外兩個購物商場及綜合型商業及住宅開發項目的單位，分別為南京的金輪華爾茲及株洲的金輪時代廣場。

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。我們現時租賃及管理南京地鐵擁有的新街口地鐵商場。我們已成功建立「外包」該行業專長的平台。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。

下表載列我們於二零一二年九月三十日的房地產項目概要：

項目	城市	主要用途	地盤面積	實際/估計 建設施工 日期	實際/估計 預售開始 日期	實際/估計 建設竣工 日期	總建築面積/ 總規劃建築 面積
			平方米	年/月	年/月	年/月	平方米
已竣工物業							
金輪國際廣場	南京	零售(購物中心)及辦公室	11,341	零四年七月	零六年十二月	零九年一月	98,031
金輪華爾茲	南京	零售(零售店)及酒店式 公寓	2,046	零八年一月	零九年十月	一零年二月	7,995
金輪大廈	南京	零售(零售店)及住宅	4,918	零一年五月	零二年一月	零三年二月	27,000
金輪翠庭園	南京	住宅	10,334	零一年八月	零一年十月	零二年九月	24,147
金輪星城(一期)	揚州	住宅	42,803	零八年八月	零八年十月	一二年三月	88,933
金輪星城(二期第11、12、 13、15、16及17號樓)	揚州	住宅	27,423	零九年十月	零九年十月	一二年八月	84,288
金輪時代廣場	株洲	零售(購物中心)及 住宅	13,501	零九年五月	零九年十月	一二年四月	134,096
小計			112,366				464,490

概 要

項目	城市	主要用途	地盤面積	實際/估計	實際/估計	實際/估計	總建築面積/ 總規劃建築 面積
				建設施工 日期	預售開始 日期	建設竣工 日期	
			平方米	年/月	年/月	年/月	平方米
開發中物業							
南京翡翠名園	南京	住宅	7,212	一一年一月	一二年七月	一三年六月	29,976
金輪星光名座	南京	零售(零售店)、辦公室及 酒店式公寓	29,540	一一年十一月	一三年一月	一三年九月	70,396
金輪新都匯	南京	零售(購物中心)、辦公室 及酒店式公寓	9,218	一一年八月	一二年十一月	一三年六月	59,912
金輪星城(二期第10 及18號樓)	揚州	住宅	11,389	一零年六月	一二年十一月	一三年十二月	33,084
小計			57,359				193,368
總計			169,725				657,858

附註：董事確認，於最後實際可行日期，除南京翡翠名園及金輪星光名座外，我們開發中物業的建設工程進度符合我們的開發進度。有關南京翡翠名園及金輪星光名座建設進度的詳情，請參閱本招股章程「業務—監管合規—南京翡翠名園及金輪星光名座延遲竣工」一節。有關我們已竣工投資物業及開發中投資物業的詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的房地產項目」一節。

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	截至	截至	土地證到期日	竣工日期	截至	截至	截至	截至二零一二年六月三十日				
		二零一二年 六月三十日 可出租面積	二零一二年 六月三十日 實際 租賃面積	二零一二年 六月三十日 出租率 ⁽¹⁾			二零一二年 九月三十日 應佔 獨立估值	二零一二年 九月三十日 加權 平均租賃 屆滿年期	二零一二年 六月三十日 止六個月 租金收入 總額 ⁽²⁾	二零一二年 六月三十日 止六個月 實際平均 租金 ⁽³⁾	經營租賃承擔 ⁽⁴⁾	於第二至 第五年(包括 首尾兩年)	於第五年後	
		平方米	平方米	平方米	%	年/月	年/月	人民幣 百萬元	年	人民幣 百萬元	人民幣/每月 每平方米	人民幣百萬元		
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：

- 出租率乃以項目的實際租賃面積(即相關租賃協議所指的可供出租面積)除以可供出租總面積(乃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。
- 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。
- 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。
- 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))。
- 金輪大廈及金輪翠庭園的營業績並無計入我們於往績記錄期內的財務報表。
- 金輪大廈的實際平均租金相對較低，因該項目於二零零三年竣工，且其全部可供出租面積已由一名租戶租賃，為期十年。
- 金輪翠庭園的實際平均租金相對較低，因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。

概 要

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：

項目名稱	持作投資總	土地證到期日	施工日期	預計竣工日期	估計開發	應計開發	應計	應計其他	估計日後	應佔
	規劃建築面積				成本總額 ⁽¹⁾	成本總額 ⁽²⁾	土地成本	建設成本	開發成本	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。

下表載列於所示期間我們的項目及我們向南京地鐵租賃新街口地鐵商場的每平方米平均售價及每平方米實際年均租金：

	平均售價				
	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	二零一一年	二零一二年
	人民幣/ 平方米	人民幣/ 平方米	人民幣/ 平方米	人民幣/ 平方米	人民幣/ 平方米
金輪國際廣場	16,289	18,002	25,366	24,245	29,280
金輪華爾茲	—	17,227	18,627	16,617	—
金輪星城	—	4,276	5,999	4,677	7,404
金輪時代廣場	—	—	—	—	7,632
	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	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	人民幣/ 平方米	人民幣/ 平方米	人民幣/ 平方米	人民幣/ 平方米	人民幣/ 平方米
金輪國際廣場(商業)	2,178	2,202	2,532	2,574	2,649
金輪華爾茲(商業)	—	2,342	3,289	3,203	3,343
金輪時代廣場(商業)	—	—	2,023	1,578	1,966
新街口地鐵商場(商業)	—	—	6,637	—	7,650

有關我們的優勢及業務策略的詳情，請分別參閱本招股章程「業務－我們的競爭優勢」及「業務－我們的業務策略」兩節。

概 要

我們的土地儲備及土地收購策略

我們截至二零一二年九月三十日的現有土地儲備如下：

	總建築面積		評估價值	
	平方米	%	人民幣千元	%
已竣工物業				
未售				
商業 ⁽¹⁾	30,829	10.9%	426,600	8.2%
住宅 ⁽²⁾	35,887	12.6%	275,700	5.3%
小計	66,717	23.5%	702,300	13.5%
持作投資	63,942	22.5%	2,977,900	57.5%
已竣工物業小計	130,659	46.0%	3,680,200	71.0%
開發中物業				
未售				
商業 ⁽¹⁾	85,140	30.0%	790,000	15.2%
住宅 ⁽²⁾	49,828	17.5%	453,000	8.8%
小計	134,968	47.5%	1,243,000	24.0%
持作投資	18,437	6.5%	260,000	5.0%
開發中物業小計	153,405 ⁽³⁾	54.0%	1,503,000	29.0%
已竣工物業及開發中物業總計	284,064	100.0%	5,183,200	100.0%

附註：

- (1) 商用物業包括零售、辦公室、土地使用權年期為40或50年的酒店式公寓及停車場。金輪星城一期及二期酒店式公寓的土地使用權年期為40年。
- (2) 住宅物業亦包括土地使用權年期為65年的酒店式公寓。金輪星城及金輪新都匯的酒店式公寓的土地使用權年期為65年。
- (3) 並不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，該等建築面積不可銷售。

於最後實際可行日期，我們所有土地儲備均為已開發或開發中。除我們現有的房地產開發項目外，我們現時並無持有任何其他土地作未來開發用途。

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。我們已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多個潛在開發項目的承諾。經考慮意向書所述該等項目及二三線城市持續發展地鐵系統將為這些城市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及二零一四年收購超過一幅土地，惟須視乎我們當時可動用財務資源而定，藉以持有充足土地儲備以供未來開發之用。然而，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。另請參閱本招股章程「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。

概 要

我們並無就每年收購的土地面積設立特定目標。除意向書所述的未來土地收購外，我們亦會在考慮下列因素後物色其他商機：

- 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發展的政府政策及法規；
- 我們的財務資源；
- 項目所在位置及是否連接或鄰近地鐵站或其他交通樞紐的地段；及
- 潛在開發項目的總規劃建築面積是否不超過300,000平方米及預計總投資額上限為人民幣10億元。

下表載列意向書的潛在開發項目簡介：

編號	項目	規劃建築 面積	預期投資總額	支付款項				預期建設施工日期
				二零一二年	二零一三年 ⁽²⁾	二零一四年 ⁽⁶⁾	二零一五年 ⁽³⁾	
		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	
1	雙龍大道項目 ⁽¹⁾	55,324	420,000	42,376	98,624	169,000	110,000	二零一三年第三季度
2	勝太路項目	161,212	1,000,000	—	75,000	325,000 ⁽⁴⁾	250,000	二零一四年第二季度
3	中國藥科大學地鐵站 項目	128,173	600,000	—	140,000	170,000 ⁽⁵⁾	150,000	二零一四年第二季度
4	南京拖板橋項目	22,000	160,000	—	62,500	82,500	10,000	二零一四年第一季度
5	株洲雲龍項目 ⁽⁷⁾	250,000	850,000	60,000	60,000	250,000	250,000	二零一四年第一季度
總計		616,709	3,030,000	102,376	436,124	996,500	770,000	

附註：

- (1) 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，我們並未訂立有關土地使用權出讓合同，但預期於二零一三年第一季訂立該合同。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141百萬元及預期建設成本人民幣279百萬元。我們已就土地收購於二零一二年前支付按金人民幣42,376,000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28,124,000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日期前支付餘款人民幣70,500,000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）、全球發售所得款項及銀行貸款（倘需要）撥付該項目的投資總額。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的房地產項目－潛在開發項目－雙龍大道項目」一節。
- (2) 僅指預期購地成本。
- (3) 僅指預期建設成本。
- (4) 即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。
- (5) 即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。
- (6) 除上文附註(4)及(5)提及的預期購地成本外，所有其他款項指預期建設成本。
- (7) 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。根據該項目的意向書，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。

概 要

我們計劃以營運現金流入(主要為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。有關我們就潛在開發項目訂立意向書的策略詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的房地產項目－潛在開發項目」一節。

風險因素

我們的營運涉及若干風險，當中大部分風險並非我們所能控制。該等風險可分類為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與中國有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。

我們認為以下為可能對我們產生重大不利影響的若干主要風險：(i)於往績記錄期內，我們的投資物業公平值收益佔我們的純利主要部分，而我們的投資物業公平值可能不時波動。與截至二零一一年十二月三十一日止年度比較，預期截至二零一二年十二月三十一日止年度的投資物業公平值收益不會大幅增加，甚至可能下跌。投資物業公平值收益的任何大幅下跌將對我們的盈利能力產生重大不利影響；(ii)我們於往績記錄期內未能全面遵守適用的中國法律法規；及(iii)我們於截至二零一二年六月三十日止六個月錄得經營活動現金流出淨額。

由於不同投資者對釐定風險的重大程度存在不同詮釋及標準，務請閣下細閱本招股章程「風險因素」一節。

競爭

我們在競爭激烈的行業內參與競爭。中國房地產市場高度分散，大部分房地產開發企業在其目標市場所佔的市場份額並不大。我們的主要競爭對手包括全國及地區房地產開發企業，某些競爭對手擁有更佳往績記錄、更雄厚財務、營銷及土地資源、更龐大銷售網絡及更高知名度品牌。尤其是，我們面對著我們的主要市場江蘇省及湖南省新近推出的房地產項目數目不斷增加造成的競爭，該等項目將與我們的項目展開競爭並可能對我們房地產單位銷售及／或租賃定價造成不利影響。尤其是，由於按所需資本資源計從事有關業務的入行門檻相對較低，故我們在競爭甚大的市場經營房地產租賃及經營管理業務。

有關競爭的詳情，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。

中國政府對房地產市場採取的宏觀調控措施

中國政府最近推出多項新政策，旨在限制中國物業價格大幅上升。該等措施可分為四類：(i)限制房地產開發企業的投機行為；(ii)限制就支付土地價款融資；(iii)限制住宅物業買家的投機行為；及(iv)中國政府鼓勵購買小套型住房及建設保障性住房。有關上述法規的詳情，請參閱本招股章程「法規－中國政府宏觀調控措施的影響」一節。

董事認為，該等政策並無及不會對我們的業務營運構成任何重大不利影響，原因在於(i)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，金輪星城的住宅物業及金輪時代廣場的商用物業預售的平均合約價並未受到不利影響；(ii)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，我們在取得銀行貸款方面並未遇到任何困難；及(iii)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%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。

然而，倘若該等措施尚未推出，難以完全確定該等措施對本集團的表現所造成的影響或難以準確估計本集團的銷量及營業額。董事確認，我們於往績記錄期至最後實際可行日期並無任何重大的取消銷售事項。中國法律顧問君合律師事務所表示，近月來中國法律及法規(無論在國家層面或在南京、揚州及株洲)概無旨在加強規管房地產開發商的預售活動或採取措施限制銀行融資(包括收購計劃預先取得的融資)的任何重大變更。

過往違規事件

我們於往績記錄期未能全面遵守適用的中國法律及法規，因而導致若干違規事件，包括(i)南京翡翠名園及金輪星光名座延遲竣工、(ii)於通過竣工驗收前交付金輪時代廣場的若干物業單位、(iii)未有為金輪時代廣場的若干租賃物業完成租賃登記、(iv)並無為我們的若干僱員繳付住房公積金及(v)向我們當時的關聯公司南京金輪房地產(其於二零一二年六月十八日成為我們的全資附屬公司)授出貸款。截至最後實際可行日期，除南京翡翠名園及金輪星光名座延遲竣工外，我們已修正所有其他違規事件。就此，我們可能遭徵收的最高罰金約人民幣22.4百萬元，有關當局可能沒收在相關期限前建設尚未竣工的部分土地而毋須向我們付款。有關該等違規事件的理由及相關補救及預防措施詳情，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」及「業務－監管合規」兩節。

概 要

財務資料概要

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。我們擬繼續採取嚴謹的財務策略。

投資物業的公平值收益佔我們於往績記錄期的純利主要部分，然而，該等收益可能不時波動。詳情請參閱本招股章程「風險因素－於往績記錄期內，我們的投資物業公平值收益佔我們的純利主要部分，而我們的投資物業公平值可能不時波動及日後可能大幅下降，這可能對我們的盈利能力產生重大不利影響」一節。

綜合全面收益表及財務狀況表項目摘要

	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 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元
收益	493,800	483,524	524,495	167,230	662,351
毛利	206,154	140,992	241,061	70,068	321,781
投資物業公平值變動	250,183	306,900	539,919	229,579	75,000
以下人士應佔溢利及全面收入總額：					
本公司擁有人	263,403	280,744	498,488	187,892	198,767
非控股權益	15,033	12,632	14,705	8,134	7,916
	<u>278,436</u>	<u>293,376</u>	<u>513,193</u>	<u>196,026</u>	<u>206,683</u>
以下人士應佔溢利及全面收入總額 (不包括公平值收益及有關遞延稅項)：					
本公司擁有人	83,274	58,894	103,446	22,554	145,443
非控股權益	7,525	4,307	4,808	1,288	4,990
	<u>90,799</u>	<u>63,201</u>	<u>108,254</u>	<u>23,842</u>	<u>150,433</u>
	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 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	1,058,443	1,421,378	1,175,695		1,125,256
流動負債	975,153	1,249,910	1,178,662		756,582
流動資產(負債)淨值	<u>83,290</u>	<u>171,468</u>	<u>(2,967)</u>		<u>368,674</u>
資產淨值	<u>1,354,631</u>	<u>1,635,894</u>	<u>2,077,334</u>		<u>2,640,968</u>
總資產	<u>3,039,726</u>	<u>3,800,116</u>	<u>4,254,543</u>		<u>4,477,322</u>

綜合現金流量表項目摘要

	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 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元
經營活動所得(所用)現金淨額	26,684	261,480	134,012	118,520	(75,434)
投資活動(所用)所得現金淨額	(10,793)	(158,269)	(99,997)	(94,034)	16,586
融資活動所得(所用)現金淨額	158,503	75,693	(225,540)	(108,518)	(45,404)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	174,394	178,904	(191,525)	(84,032)	(104,252)
於年/期初的現金及現金等價物	34,868	209,262	388,166	388,166	196,641
於年/期末的現金及現金等價物	<u>209,262</u>	<u>388,166</u>	<u>196,641</u>	<u>304,134</u>	<u>92,389</u>

概 要

我們於截至二零一二年六月三十日止六個月的經營活動現金流出淨額為人民幣75.4百萬元，乃主要由於南京翡翠名園於二零一二年七月開始預售，以及預期金輪星光名座於二零一三年一月開始預售，使期內預售活動減少而令來自預售物業的按金及預付款項減少人民幣472.5百萬元，以及就我們的株洲雲龍項目收購持作開發以供銷售的租賃土地而增加預付款項人民幣60.0百萬元。於截至二零一二年六月三十日止六個月，我們預售2,828平方米金輪星城的住宅物業(平均合約價為每平方米人民幣8,521元)，以及3,025平方米金輪時代廣場的住宅物業(平均合約價為每平方米人民幣7,893元)。於截至二零一一年六月三十日止六個月，我們預售10,377平方米金輪星城住宅物業(平均合約價為每平方米人民幣8,442元)，以及4,030平方米金輪時代廣場住宅物業(平均合約價為每平方米人民幣6,241元)。有關分析的詳情，請參閱本招股章程「財務資料－流動資金及資本資源－經營活動所得現金淨額」一節。

最近發展

我們的業務、財務狀況及經營業績受到(其中包括)整體宏觀經濟狀況、市場及中國政府採取的監管措施所影響。我們截至二零一二年十二月三十一日止六個月的收益及純利預期將較截至二零一二年六月三十日止六個月減少超過50%。截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的絕大部分收益來自出售金輪時代廣場，其可銷售總建築面積經已於該期間售出相當部分。鑒於金輪時代廣場的可銷售總建築面積只有小部分預期於二零一二年六月三十日後出售，而且絕大部分現有開發中物業預期於二零一二年後出售，我們預期截至二零一二年十二月三十一日止六個月的銷售額及收益將有所減少。此外，我們預期截至二零一二年十二月三十一日止六個月我們的投資物業不會錄得任何公平值收益。於二零一二年下半年及截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們預期收益、溢利及現金流量主要來自銷售及／或預售金輪新都匯、金輪星光名座、南京翡翠名園及金輪星城二期的物業單位，其次則來自金輪國際廣場、金輪時代廣場及金輪華爾茲的租金收入。截至二零一二年十二月三十一日止六個月，我們預售所得款項預期將約為人民幣375.9百萬元。概不保證我們的房地產開發及物業租賃及經營管理業務將繼續以我們於往績記錄期內達成的增長水平發展。

就我們所知，中國整體經濟及市場狀況概無任何重大變動從而對我們自二零一二年六月三十日起至最後實際可行日期的業務營運或財務狀況造成重大不利影響。期內我們預售物業的每平方米的平均合約價維持相對穩定。截至二零一二年九月三十日止三個月，我們預售1,035.93平方米金輪星城的住宅物業(平均合約價為每平方米人民幣8,469元)，截至二

概 要

零一二年六月三十日止六個月則為每平方米人民幣8,521元。截至二零一二年九月三十日止三個月，我們預售1,638平方米金輪時代廣場的住宅物業(平均合約價為每平方米人民幣8,311元)，截至二零一二年六月三十日止六個月則為每平方米人民幣7,632元。

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們已就株洲雲龍項目(根據相關意向書的潛在房地產開發項目之一)可能收購持作開發的租賃土地預付按金人民幣60.0百萬元。此外，我們就雙龍大道項目可能收購土地支付按金約人民幣42.0百萬元，並於二零一二年十月成功投得該項目收購有關土地。我們將遵守中國適用法律及法規的所有必需程序，並預期將於二零一三年第一季訂立土地使用權出讓合同。

預計全球發售的上市開支、佣金連同經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費總額將約為57.8百萬港元，其中35.5百萬港元預期於上市後資本化。餘下22.3百萬港元已經或預期將於我們損益賬中扣除，其中約1.8百萬港元及9.2百萬港元分別於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扣除，而7.6百萬港元及3.7百萬港元則分別預期於截至二零一二年十二月三十一日止六個月及二零一三年扣除。

董事確認，自二零一二年六月三十日(即我們的最近期經審核財務報表編製日期)以來，直至本招股章程日期，我們的財務或營運狀況或前景概無其他重大不利變動。

發售統計數據

每股發售價：	每股發售股份1.38港元至每股發售股份1.72港元
上市時的市值：	2,484百萬港元(按發售價每股發售股份1.38港元計算)至3,096百萬港元(按發售價每股發售股份1.72港元計算)
發售規模：	初步為450,000,000股股份(不包括因超額配股權獲行使而將予發售的股份)
超額配股權：	佔根據全球發售初步提呈的股份數目最多15%

概 要

所得款項用途 (假設超額配股權 本公司自全球發售所得款項淨額為639.70百萬港元：
不獲行使及假設發售價為

每股發售股份1.55港元
(即指示性發售價範圍的
中位數)：

- 50% (相當於約319.85百萬港元) 用於撥付新項目資金，包括我們已就其訂立意向書的潛在開發項目的購地及初步建設成本。有關該等潛在開發項目的詳情，請參閱「業務－我們的房地產項目－潛在開發項目」一節。倘我們未能獲得任何該等潛在開發項目的土地使用權，或我們決定不進行任何該等潛在開發項目，則我們將繼續探索其他潛在開發項目，並將全球發售所得款項用於拓展業務；
- 40% (相當於約255.88百萬港元) 用於撥付我們的開發中項目的開發資金，包括：
 - (a) 108.93百萬港元用於建設金輪星光名座；
 - (b) 73.53百萬港元用於建設金輪星城二期；
 - (c) 61.21百萬港元用於建設金輪新都匯；及
 - (d) 12.21百萬港元用於建設南京翡翠名園；及
- 10% (相當於約63.97百萬港元) 用作營運資金及其他一般企業用途。

截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測

本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度計入投資物業公平值變動 (扣除遞延稅項)

前綜合純利預測

不少於人民幣213.93百萬元

加：截至二零一二年十二月三十一日止年度投資物業公平值收益 (扣除遞延稅項)

人民幣56.25百萬元

本公司擁有人應佔綜合純利預測

不少於人民幣270.18百萬元

未經審核備考每股基本盈利預測⁽¹⁾

人民幣0.15元

附註：

(1) 未經審核備考每股基本盈利預測乃根據(i)截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔綜合純利預測 (有關基準及假設概述於本招股章程附錄三A節) 及(ii)截至二零一二年十二月三十一日止年度已發行及發行在外股份加權平均數1,799,968,832股計算。

股份加權平均數1,799,968,832股乃以二零一二年一月一日直至招股章程日期期間已發行及發行在外股份、根據全球發售將予發行的450,000,000股股份以及根據資本化發行將予發行的1,348,000,000股股份而計算 (假設全球發售、資本化發行及重組已於二零一二年一月一日完成)，且並無計及根據購股權計劃或發行授權或因行使超額配股權可能發行的任何股份，或根據購回授權可能購回的任何股份。

概 要

本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合純利預測，並無計及假設本公司已於二零一二年一月一日收到全球發售所得款項而應賺取的任何利息收入。

- (2) 鑒於本集團投資物業的公平值實際變動存在不明朗因素且涉及諸多可能，故於編製以下未經審核備考財務資料時並無考慮截至二零一二年十二月三十一日止年度本集團投資物業的公平值變動。計算所用基準及假設與上文附註(1)所載者相同，惟以本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度計入投資物業公平值變動(扣除遞延稅項)前綜合純利預測計算。

本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度計入投資物業公平值變動(扣除遞延稅項)前綜合純利預測 不少於人民幣213.93百萬元

截至二零一二年十二月三十一日止年度計入投資物業公平值變動(扣除遞延稅項)前未經審核備考每股基本盈利預測 人民幣0.12元

下表概述投資物業公平值變動對我們純利預測的影響的敏感度分析：

投資物業公平值變動	-5%	-10%	+5%	+10%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業公平值(減少)增加	(161,530)	(323,060)	161,530	323,060
純利(減少)增加	(121,148)	(242,295)	121,148	242,295
純利(減少)增加百分比	(44.8%)	(89.7%)	44.8%	89.7%

附註：董事於上述敏感度分析中，就本集團投資物業(包括金輪國際廣場、金輪華爾茲及金輪時代廣場)於往績記錄期內的公平值變動採納較基本情況增/減5%及10%的範圍。就金輪國際廣場及金輪華爾茲而言，該等項目已於往績記錄期內竣工，而我們已參考該等項目於二零零九年及二零一零年的複合年增長率分別約6.0%及5.4%及二零一零年六月三十日至二零一二年六月三十日的增長率分別約10.4%及7.7%。就金輪時代廣場而言，該項目於二零一一年十二月三十一日後竣工，而我們已參考其於二零一一年十二月三十一日至二零一二年六月三十日的增長率約2.3%。此外，我們已考慮到可能影響我們投資物業公平值的若干因素，包括項目的過往租金及售價變動、南京及株洲的過往房地產市場增長、鄰近可資比較物業的現行市場租金及中國的整體經濟及監管環境。

董事認為，由於將於二零一二年十二月三十一日前交付的所有物業已經預售，且將予出售物業的售價及建築面積已於本集團與客戶訂立的預售合約中釐定，故呈列平均售價及待售建築面積變動影響的敏感度分析並無意義。

未經審核備考有形資產淨值

	於 二零一二年 六月三十日		本公司擁有人 應佔本集團 未經審核備考 有形資產淨值	
	本公司 擁有人 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值	全球發售 所得款項淨額	本公司擁有人 應佔本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值	本公司擁有人 應佔本集團 未經審核備考 經調整綜合 每股有形資產淨值
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣) (港元)
根據發售價每股發售股份1.38港元計算	2,640,968	468,808	3,109,776	1.73 2.13
根據發售價每股發售股份1.72港元計算	2,640,968	587,816	3,228,784	1.79 2.20

附註：有關所用假設及計算方法的進一步詳情，請參閱「附錄二－未經審核備考財務資料」。

股息政策

在無任何可能影響可供派發儲備金額的情況下(無論是否因虧損或其他情況)，董事會現擬向股東分派不少於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我們的可供分派溢利(不包括投資物業的公平值收益或虧損淨額)的30%作為股息。有關我們股息政策的詳情，請參閱本招股章程「財務資料－股息政策」一節。

釋 義

於本招股章程內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「AMAN大西洋」	指	AMAN 大西洋控股有限公司，一間於二零一二年三月十五日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，其全部已發行股本由我們的最終控股股東之一Sjaifudin Aman先生擁有
「申請表格」	指	與香港公開發售有關的 白色 申請表格、 黃色 申請表格及 綠色 申請表格，或按文義所指上述任何一種申請表格
「細則」或 「組織章程細則」	指	於二零一二年十二月十日有條件採納並於上市時生效的本公司組織章程細則（經不時修訂），其概要載於本招股章程附錄五
「法國巴黎資本」	指	法國巴黎資本（亞太）有限公司，為全球發售的獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一，以及上市的獨家保薦人，乃根據證券及期貨條例進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
「董事會」	指	董事會
「中銀國際」	指	中銀國際亞洲有限公司，根據《證券及期貨條例》從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌公司
「營業日」	指	香港銀行一般開門進行日常銀行業務的任何日子（星期六或星期日除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率，用於評估某一價值於特定時間內的增長率的計量方法
「資本化發行」	指	按本招股章程附錄六「法定及一般資料—本公司股本變動」一節所述，在將本公司股份溢價撥充資本時發行股份

釋 義

「開曼群島公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法例，經綜合及修訂)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「世邦魏理仕」	指	物業估值師世邦魏理仕有限公司
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，該人士可為個人、聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國光大證券」	指	中國光大證券(香港)有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
「晉鴻」	指	晉鴻投資有限公司，一間於二零一二年三月十五日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，其全部已發行股本由我們的最終控股股東之一Tjie Tjin Fung先生擁有
「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)

釋 義

「本公司」	指	金輪天地控股有限公司，根據開曼群島公司法於二零一二年四月二十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，或文義若提述其註冊成立之前的任何時間，則指其根據重組所承擔的業務及營運，或按文義所需，指本集團任何成員公司所從事的任何業務及營運
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，就本招股章程而言，指王欽賢先生、王錦輝先生、王錦強先生、洪素玲女士、Sjaifudin Aman先生、Tjie Tjin Fung先生、Hafandi Lijaya先生、Lili Somantry先生、Jamin Haryanto先生、Kiky Gunawan先生、Janata Suwita先生、Hadi Gunaman先生、Atjen Tanuwidjaja先生、Bambang Trisna先生及Julia Oscar女士，彼等均為我們的最終控股股東，而彼等透過以下公司持有本公司股權，即金輪置業、AMAN大西洋、晉鴻、康福明、綠色典範、凱塔國際、火耀、金時代永恒、發興、天山地海、順風及金欣悅永恒
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅法」	指	全國人民代表大會於二零零七年三月頒佈並於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》
「合資格申請人」	指	已作出有效的香港公開發售股份申請的申請人
「發興」	指	發興有限公司，一間於二零一二年二月十三日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，其全部已發行股本由我們的最終控股股東之一Hadi Gunaman先生擁有
「火耀」	指	火耀控股有限公司，一間於二零一二年一月十日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，其全部已發行股本由我們的最終控股股東之一Kiky Gunawan先生擁有
「國內生產總值」	指	國內生產總值

釋 義

「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「金時代永恒」	指	金時代永恒控股有限公司，一間於二零一二年三月十五日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，其全部已發行股本由我們的最終控股股東之一 Janata Suwita 先生擁有
「金欣悅永恒」	指	金欣悅永恒控股有限公司，一間於二零一二年三月十五日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，其全部已發行股本由我們的最終控股股東之一 Julia Oscar 女士擁有
「金輪創建」	指	金輪國際創建有限公司，一間於二零一二年八月二十一日在香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「金輪鑽石」	指	金輪鑽石有限公司，一間於二零一二年六月二十六日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「金輪(集團)」	指	金輪(集團)有限公司，一間於一九九二年六月二日在香港註冊成立的公司，其全部已發行股本由王氏家族擁有
「金輪國際興業」	指	金輪國際興業有限公司，一間於二零一零年七月七日在香港註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「金輪國際投資」	指	金輪國際投資有限公司，一間於二零零二年五月十七日在香港註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「金輪翡翠」	指	金輪翡翠有限公司，一間於二零一二年五月八日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「金輪明珠」	指	金輪明珠有限公司，一間於二零一二年五月八日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司

釋 義

「金輪地產投資」	指	金輪地產投資有限公司(前稱金港建業有限公司)，一間於一九九六年十二月三日在香港註冊成立的公司，其全部已發行股本由王氏家族擁有
「金輪置業」	指	金輪置業有限公司，一間於二零零九年十一月十二日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由王欽賢先生、洪素玲女士、王錦輝先生及王錦強先生分別擁有40.0%、35.0%、12.5%及12.5%股權
「綠色申請表格」	指	將由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填妥的申請表格
「綠色典範」	指	綠色典範投資有限公司，一間於二零一二年三月十五日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，其全部已發行股本由我們的最終控股股東之一Lili Somantry先生擁有
「本集團」	指	本公司及其於有關時間的附屬公司，或按文義所需，於本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前期間，指本公司現有附屬公司或其現有附屬公司所經營的業務
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港公開發售股份」	指	本公司根據香港公開發售按發售價初步提呈發售以供認購的45,000,000股股份(可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以調整)

釋 義

「香港公開發售」	指	按發售價向香港公眾發行及發售以現金認購香港公開發售股份(可按「全球發售的架構」所述調整)，受限於及遵照本招股章程及申請表格所述條款及條件，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港公開發售股份」一節
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港包銷商」	指	名列於本招股章程「包銷－香港包銷商」一節的包銷商，即香港公開發售的包銷商
「香港包銷協議」	指	日期為二零一二年十二月二十八日有關香港公開發售並由獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、香港包銷商、本公司及保證股東訂立的包銷協議，進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)的人士或公司
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售初步提呈發售以供認購的405,000,000股股份，連同(如相關)本公司因任何超額配股權獲行使而可能發行的任何股份(可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以調整)
「國際發售」	指	國際包銷商依據S規例於美國境外以離岸交易方式向專業、機構及／或其他投資者按發售價有條件配售國際發售股份，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「國際包銷商」	指	國際發售的包銷商

釋 義

「國際包銷協議」	指	有關國際發售並預期由獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、國際包銷商、本公司及保證股東於定價日或前後訂立的國際包銷協議，進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節
「聯席賬簿管理人」	指	法國巴黎資本及中銀國際
「聯席牽頭經辦人」	指	法國巴黎資本、中銀國際及中國光大證券
「康福明」	指	康福明投資有限公司，一間於二零一二年三月十五日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，其全部已發行股本由我們的最終控股股東之一Hafandi Lijaya先生擁有
「凱塔國際」	指	凱塔國際有限公司，一間於二零一二年一月十二日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，其全部已發行股本由我們的最終控股股東之一Jamin Haryanto擁有
「土地增值稅」	指	土地增值稅
「最後實際可行日期」	指	二零一二年十二月二十四日，即本招股章程刊發前就確定本招股章程所載若干資料而言的最後實際可行日期
「上市」	指	股份於香港聯交所主板上市
「上市委員會」	指	香港聯交所的上市委員會
「上市日期」	指	股份於香港聯交所主板首次開始買賣的日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「主板」	指	由香港聯交所營運的證券交易所，獨立於香港聯交所創業板，且與創業板並行營運
「大綱」	指	本公司於二零一二年十二月十日採納的組織章程大綱，其概要載於本招股章程附錄五

釋 義

「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「住建部」	指	住房和城鄉建設部
「南京金輪房地產」	指	南京金輪房地產開發有限公司，一間於一九九四年四月二十一日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「南京翡翠金輪」	指	南京翡翠金輪置業有限公司，一間於二零零二年六月二十一日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「南京地鐵」	指	南京地下鐵道有限責任公司，一間負責運營及管理南京地鐵系統的國有企業，為獨立第三方
「發改委」	指	中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
「發售價」	指	每股發售股份的最終發售價（不包括1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費），不高於1.72港元及預期不低於1.38港元，有關價格將由本公司與聯席賬簿管理人（代表包銷商）於定價日協定
「發售股份」	指	香港公開發售股份及國際發售股份
「超額配股權」	指	本公司將向聯席賬簿管理人授出的購股權，可由獨家全球協調人（代表聯席賬簿管理人及已通知聯席賬簿管理人）行使，據此本公司須按發售價配發及發行最多合共67,500,000股股份（合共相等於根據全球發售初步提呈發售股份的15%），以（其中包括）補足國際發售的超額分配，有關詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節

釋 義

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「定價日」		本公司與聯席賬簿管理人(代表包銷商)以協議方式確定發售價之日，預期為二零一三年一月八日或前後，惟無論如何不遲於二零一三年一月十一日
「順風」	指	順風有限公司，一間於二零一二年二月八日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，其全部已發行股本由我們的最終控股股東之一Bambang Trisna擁有
「S規例」	指	美國證券法項下的S規例
「重組」	指	本集團內公司的重組，如本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節所述，據此本公司已成為本公司各附屬公司的控股公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商行政管理局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理局
「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)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元的普通股
「購股權計劃」	指	本公司根據股東於二零一二年十二月十日通過的決議案有條件採納及根據董事會於二零一二年十二月十日的決議案採納的購股權計劃，其主要條款的概要載於本招股章程附錄六「法定及一般資料」一節
「獨家全球協調人」、 「獨家保薦人」或 「保薦人」	指	法國巴黎資本

釋 義

「穩定價格操作人」	指	獨家全球協調人
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「監督委員會」	指	我們的監督委員會，就所有監管及合規相關事宜負責監察、處理及聯絡本集團不同部門
「天山地海」	指	天山地海有限公司，一間於二零一二年三月十五日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，其全部已發行股本由我們的最終控股股東之一Atjen Tanuwidjaja先生擁有
「往績記錄期」	指	截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及所有受其司法管轄權管轄的地區
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法（經不時修訂）
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「增值稅」	指	增值稅
「保證股東」	指	王欽賢先生、王錦輝先生、王錦強先生、洪素玲女士、Tjie Tjin Fung先生、Janata Suwita先生及Julia Oscar女士，彼等均為我們的最終控股股東，而彼等透過以下公司持有本公司股權，即金輪置業、晉鴻、金時代永恒及金欣悅永恒
「白表eIPO」	指	通過eIPO服務供應商指定網站 www.eipo.com.hk 提交網上申請，以閣下本身名義申請將予發行的香港公開發售股份

釋 義

「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「王氏家族」	指	王欽賢先生、王錦輝先生、王錦強先生及洪素玲女士
「新街口地鐵商場」	指	我們為物業租賃及經營管理業務向南京地鐵租賃的地下區域
「揚州金輪房地產」	指	揚州金輪房地產開發有限公司，一間於二零零六年十二月十五日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「株洲金輪商業管理」	指	株洲金輪商業管理有限公司，一間於二零一零年二月一日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「株洲金輪房地產」	指	株洲金輪房地產開發有限公司，一間於二零零四年七月三十日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司

於本招股章程內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「附屬公司」及「主要股東」均具有上市規則所賦予的涵義。

於本招股章程內，除另有註明外，若干以人民幣計值的金額已分別按人民幣0.81元兌1.00港元或人民幣6.30元兌1.00美元的匯率換算為港元或美元(反之亦然)，而若干以美元計值的金額已按匯率1.00美元兌7.75港元換算為港元(反之亦然)，各情況乃僅供說明用途。該等換算並不表示人民幣或美元金額已經或可能已按該等匯率或任何其他匯率兌換為該等貨幣(反之亦然)。

本招股章程所載若干金額及百分比數字已經四捨五入調整為整數。因此，若干圖表總計一欄所示的數字未必為前列數字相加計算所得的總數。

專用詞彙

本專用詞彙表列出本招股章程採用且涉及我們業務的詞彙。因此，該等詞彙及其涵義未必一定與行業通用的涵義或用法一致。

「實際年均租金」	指	按項目年租收入除以其實際租賃面積計算
「實際租賃面積」	指	根據與租戶所簽訂相關租賃協議租賃項目的可出租面積
「建築面積」	指	建築面積
「可供銷售建築面積」	指	(i) 就已竣工物業而言，即我們指定作銷售但尚未銷售的建築面積；及 (ii) 就開發中物業而言，即我們指定作銷售的估計建築面積
「持作投資建築面積」	指	(i) 就已竣工物業而言，即我們指定作租賃的建築面積；及 (ii) 就開發中物業而言，即我們指定作租賃的估計建築面積
「已租賃建築面積」	指	項目可予租賃的總建築面積，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
「已預售建築面積」	指	根據預售協議已預售予客戶的建築面積
「已售建築面積」	指	已售出及交付予客戶的建築面積
「可出租面積」	指	我們確定可予出租的面積，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
「出租率」	指	按項目實際租賃面積除以可出租總面積計算
「平方米」	指	平方米
「加權平均租賃屆滿年期」	指	項目所有現有租約平均餘下租賃年期按我們內部記錄的可出租面積加權計算

前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有前瞻性陳述，基於其性質使然，該等表述可能會受到重大風險及不明確因素的影響。該等前瞻性陳述包括但不限於對下列各項的表述：

- 我們的業務及經營策略及我們實施該等策略的能力；
- 我們的股息分派計劃；
- 我們的經營及業務前景，包括現有業務及新業務的發展計劃；
- 中國房地產行業日後的競爭環境；
- 關乎法例及中國政府法規、本公司營業地區政策及審批程序變動的監管環境以及中國房地產行業的整體行業前景；
- 匯率波動及限制；及
- 中國的整體經濟趨勢。

我們使用「預測」、「相信」、「可能」、「估計」、「預期」、「考慮」、「展望」、「有意」、「或會」、「計劃」、「尋求」、「將」、「將會」及類似字眼，以表達有關本公司的各種前瞻性陳述，特別是本招股章程內「業務」及「財務資料」兩節。該等陳述乃建基於有關本公司目前及未來業務策略及本公司日後經營業務環境中的多項假設。該等陳述反映了本公司管理層目前對一些未來事件的看法，並受到若干風險、不明確因素及假設（包括本招股章程所述的風險因素）的影響。根據適用法例、規則及條例的規定，本公司無責任就因新資料、未來事件或其他方面的原因，更新或以其他方式修訂本招股章程所載的前瞻性陳述。因此，倘一項或多項有關風險或不明確因素出現，或相關假設證實為不正確，本公司的商業營運及／或財務狀況可能受到不利影響，並與本招股章程所載預測、相信、估計或預期者有重大差異。因此，該等陳述不保證日後表現，閣下不應過份依賴該等前瞻性訊息。本節所載警告陳述適用於本招股章程載有的全部前瞻性陳述。

於本招股章程，本公司或本公司任何董事所作意向之陳述或其提述乃於本招股章程日期作出。任何該等意向可能因未來發展而出現變動。

責 任 聲 明

董事對本招股章程內容所負責任

本招股章程(董事對其共同及個別承擔全部責任)載有遵照公司條例、香港法例第571V章證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則的規定提供有關我們的資料。

董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本招股章程所載資料於各重大方面均屬準確完整，概無誤導或欺詐成份，且本招股章程並無遺漏任何其他事宜，足以導致本招股章程所載任何陳述或本招股章程產生誤導。

資料及聲明

本公司並無授權任何人士提供本招股章程並無載列的任何資料或聲明。閣下不應將本招股章程並無載列的任何資料或聲明視為已獲我們、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或我們或彼等各自的任何董事、高級職員或代表或參與是次全球發售的任何其他人士(「相關人士」)授權而加以倚賴。概無聲明指本公司自本招股章程日期之後，並無發生可能會合理地導致本公司情況改變的變化或發展，亦非暗示本招股章程所載資料於本招股章程日期之後的任何日期仍然正確。

建議諮詢專業稅務意見

閣下對有關認購、購買、持有、出售或買賣股份的稅務影響如有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。我們及任何相關人士均毋須對閣下因認購、購買、持有或出售或買賣股份或閣下行使股份附帶的任何權利而引致的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

風 險 因 素

閣下投資於發售股份之前，應仔細考慮本招股章程中的所有資料，包括下述有關我們的業務及行業的風險及不明朗因素。閣下應特別注意，我們主要在中國經營業務，而規管我們業務的法律和監管環境在若干方面可能有別於其他司法權區現行的法律及監管環境。任何此等風險均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。發售股份的交易價可能因任何此等風險而下跌，而閣下可能損失全部或部分投資。

與我們的業務及行業有關的風險

我們的房地產開發業務極度依賴中國(尤其是江蘇省及湖南省)的房地產市場表現

我們的房地產開發業務受中國(尤其是我們全部現有物業項目所在的江蘇省及湖南省)房地產市場狀況的影響。中國的商用及住宅物業的需求增長亦常伴隨着市況波動及物業價格波動。中國房地產市場市場受眾多因素影響，包括中國的政治、經濟及法律環境變化。於往績記錄期內，我們從金輪國際廣場及金輪星城項目產生絕大部分收益。我們於日後將繼續依賴房地產開發產生絕大部分收益。由於我們所有項目及房地產開發項目均位於江蘇省及湖南省，我們預期本公司的房地產開發業務將受到該等地區房地產市場狀況的重大影響。此外，據第一太平戴維斯告知，目前我們的主要市場南京及揚州房地產物業供應過剩亦可能使我們面臨更大的競爭及潛在降價風險。中國總體上(尤其是江蘇省及湖南省)過度開發、市況低迷或房地產市場價格波動，將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。倘我們不對市況及客戶喜好變化作出及時回應，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。此外，中國政府可能不時修改其財政及貨幣政策以調整中國國民經濟及地方經濟的增長速度，而該等政策變化可能影響我們擁有或將會擁有房地產開發項目的地區的房地產市場。無法保證我們的房地產開發或我們的銷售及租賃活動將維持我們於往績記錄期所達致的水平。

我們的業務經營受廣泛的政府規例規管，尤其是，我們容易受到與中國房地產行業有關的政府政策變動所影響

我們的業務受廣泛的政府規例規管。如同其他中國房地產開發企業，我們必須遵守中國法律及法規頒佈的各種規定，包括地方當局為實施有關法律及法規制定的政策及程序。

風 險 因 素

尤其是，中國政府透過實施行業政策及其他經濟措施（如外匯管制、稅務、可用融資及外國投資）對中國房地產行業的發展施加相當大的直接及間接影響。該等措施包括提高商業銀行的基準利率、對商業銀行向房地產開發企業發放貸款的能力設置額外限制、徵收額外房地產銷售稅費、限制外資投入中國房地產行業，以及限制國內個人在中國部分城市購買房地產。有關房地產市場的中國法律及法規的其他資料，請參閱本招股章程「法規」一節。中國政府實施的眾多房地產行業政策乃前所未有的，預期隨著時間推移得到完善及改進。此政策完善及調整過程不一定會對我們的營運及我們的未來業務發展有正面影響。無法保證日後中國政府不會採納其他更嚴格的行業政策及法規。倘我們未能調整我們的業務去適應可能不時有效的有關房地產行業新政策及法規，或有關政策變動擾亂我們的業務前景或使我們產生額外成本，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

於往績記錄期內，我們的投資物業公平值收益佔我們的純利主要部分，而我們的投資物業公平值可能不時波動及日後可能大幅下降，這可能對我們的盈利能力產生重大不利影響

截至二零一二年九月三十日，我們擁有總建築面積約63,942平方米的龐大已竣工投資物業組合，而我們須於我們出具財務報表的各報告期末重新評估投資物業的公平值。根據國際財務報告準則，我們的投資物業公平值變動所產生的損益計入產生期間的綜合全面收益表。

我們於綜合財務狀況表確認我們投資物業的公平值，並於綜合全面收益表確認投資物業的公平值損益及相關遞延稅項。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，我們錄得投資物業公平值收益分別約人民幣250.2百萬元、人民幣306.9百萬元、人民幣539.9百萬元及人民幣75.0百萬元，分別佔同期除稅前溢利的60.3%、75.1%、73.6%及21.0%以及純利的67.4%、78.5%、78.9%及27.2%。

於往績記錄期內我們的投資物業公平值增加，主要由於在江蘇省及湖南省增加新的投資物業及我們的物業整體升值。然而，只要我們繼續持有該等投資物業，公平值收益不會改變我們的整體現金狀況。重估調整金額已經及將會繼續受市場波動影響。與截至二零一一年十二月三十一日止年度比較，預期截至二零一二年十二月三十一日止年度的投資物業

風險因素

公平值收益不會大幅增加，甚至可能下跌。我們無法保證市況變動(如有)將繼續按先前水平或任何水平為我們的投資物業帶來公平值收益，亦無法保證我們投資物業的公平值日後不會下降或我們的投資物業會大幅增加或根本不會增加。尤其是，倘因(其中包括)中國政府政策銳意為中國房地產市場「降溫」或因任何全球市場波動及經濟低迷而使房地產行業衰退，則我們的投資物業公平值可能下跌。無法保證我們的投資物業公平值收益(如有)將會因投資物業組合的任何增加及／或江蘇省及湖南省的物業整體升值而增加。我們的投資物業公平值出現任何下降可能會導致我們全面收益表內的投資物業公平值收益減少，因而或會對我們的財務表現產生不利影響。

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

我們主要透過銷售及租賃我們開發的物業產生收益。我們能否產生可持續收益視乎我們能否持續物色及收購合適地盤以開發房地產。近年，中國許多城市(包括南京、揚州及株洲)的土地成本均告上升，該等城市可供開發的合適土地供應有限。因此，我們未必能夠按合理成本收購合適的土地。我們亦可能因我們計劃購買的地盤而面對來自其他房地產開發企業的激烈競爭，故我們無法保證將能夠按合理成本收購該等地盤，或甚至完全無法收購該等地盤。此外，中國政府及相關地方當局對絕大部分土地的供應及其批准用途擁有控制權，因而影響我們所能承受的土地收購價。有關土地供應及開發的政府政策出現進一步變動，可能導致我們收購土地的成本增加及限制我們按合理成本成功收購土地的能力，因而會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們與相關政府部門及第三方已就若干地塊訂立多份無約束力的意向書，其中一份意向書與雙龍大道項目有關，內容為我們於二零一二年十月底成功投得該項目收購有關土地，但截至最後實際可行日期我們尚未訂立相關有關土地使用權出讓合同。我們無法保證該等意向書(包括雙龍大道項目)將最終使我們能收購任何土地使用權或使我們訂立任何土地使用權出讓合同，或政府部門將就該等地塊向我們授出土地使用權或簽發相關土地使用權證。倘我們未能獲取有關土地使用權或在獲取有關土地使用權時遭遇重大延誤，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

風 險 因 素

截至最後實際可行日期，由於我們所有土地儲備均為已開發或開發中，除我們現有的房地產開發項目外，我們現時並無持有任何其他土地作未來開發用途。倘我們在所有現在開發中物業（即南京翡翠名園、金輪星光名座、金輪新都匯及金輪星城（二期第10及18號樓））完成建設工程前（預期為二零一三年底前）未能找到及收購合適的土地供未來開發之用，我們將無任何可供開發的新物業。倘我們沒有任何可供銷售或出租的新物業，則我們的營運現金流入及盈利能力可能受到重大不利影響。鑒於預售所得款項一直為我們新項目的重要資金來源，倘我們缺乏來自新物業的預售所得款項，我們來自當時物業租賃及經營管理業務的收益未必足以應付本集團營運所需或為日後出現的開發項目機會提供資金。有關風險若實現，我們的業務、營運及未來前景可能受到重大不利影響。

我們於往績記錄期內未能全面遵守適用的中國法律及法規

我們於往績記錄期並無全面遵守適用的中國法律及法規。該等違規事件包括(i)南京翡翠名園及金輪星光名座延遲竣工、(ii)於通過竣工驗收前向我們的客戶交付金輪時代廣場的若干物業單位、(iii)未有為金輪時代廣場的若干租賃物業完成租賃登記、(iv)並無為我們部分僱員繳付住房公積金及(v)向我們一間中國附屬公司授出貸款。有關違規事件詳情，請參閱本招股章程「業務－監管合規」一節。針對我們有關該等違規事件的任何未來判決或處罰，可能會對我們的聲譽、現金流量及經營業績造成不利影響。有關並無為我們的僱員支付住房公積金的風險，請參閱下文「－我們並無全面遵守中國住房公積金供款規定，於二零一二年四月前亦無作出住房公積金供款」。有關延遲竣工的風險，請參閱下文「－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。

我們並無全面遵守中國住房公積金供款規定，於二零一二年四月前亦無作出住房公積金供款

我們的中國附屬公司直至二零一二年四月才在相關地方住房公積金機關設立其各自的住房公積金賬戶，且我們於這些賬戶設立前未能為僱員作出住房公積金供款。雖然據我們所知近期並無任何僱員作出投訴或要求支付住房公積金供款，亦沒有收到相關機關發出有關質疑我們住房公積金供款的任何相關法律文件，但我們不能保證我們日後不會遭提出該類索償。

風險因素

中國法律顧問君合律師事務所表示，根據適用中國法律及法規，未有繳納住房公積金供款的僱主可能會被有關當局責令糾正問題。倘有關當局釐定我們違反相關法律及法規，我們將面臨最高約人民幣2.5百萬元法律責任，而截至最後實際可行日期，我們已就此作出全額撥備。任何針對我們未繳納住房公積金供款的判決，均可能會對我們的聲譽、現金流量及經營業績造成重大不利影響。

我們於截至二零一二年六月三十日止六個月錄得經營活動現金流出淨額，可能削弱我們籌集所需資本開支、收購合適土地、及時開發及完成房地產項目、或於債務責任到期時清償的能力。

於截至二零一二年六月三十日止六個月，我們錄得經營活動現金流出淨額人民幣75.4百萬元，主要由於項目開發計劃令來自預售物業的按金及預付款項減少，以及有關株洲雲龍項目收購持作開發以供銷售的租賃土地的預付款項增加人民幣60.0百萬元。詳情請參閱本招股章程「財務資料— 流動資金及資本資源— 現金流量」一節。經營活動現金流出淨額可能會損害我們作出所需資本開支、收購合適土地、及時開發和完成房地產項目，或履行到期應付債務責任的能力。如我們未能履行債務責任，則債權人可選擇要求我們即時還款，因而可能對我們的財務狀況產生重大不利影響。截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的絕大部分收益來自出售金輪時代廣場，該物業的大部分可銷售總建築面積已出售。鑒於金輪時代廣場的可銷售總建築面積只有小部分預期將於二零一二年六月三十日之後出售，而且絕大部分現有開發中物業預期將於二零一二年之後出售，我們截至二零一二年十二月三十一日止六個月的收益及純利預期會由截至二零一二年六月三十日止六個月分別減少超過50%。概不保證我們的房地產開發及物業租賃及經營管理業務將繼續以我們於往績記錄期內達成的水平運作。倘我們日後繼續錄得經營活動現金流出淨額，我們未必有足夠營運資金，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

房地產開發屬資本密集。獲取充足融資對於我們收購土地及完成項目的能力至關重要。我們透過營運現金流入（主要為我們的項目預售所得款項）、銀行貸款及股東注資為房地產開發項目提供資金。

風 險 因 素

我們按商業上可接受的條款為土地收購或房地產開發取得充足融資的能力取決於眾多因素，其中多項因素均不受我們控制。中國政府於近年對金融行業推出多項政策措施，以進一步收緊向房地產開發企業貸款的規定，其中包括：

- 禁止中國商業銀行向房地產開發企業授出用於支付土地收購代價的貸款；
- 限制中國商業銀行授出用於開發豪華住宅物業的貸款；
- 規定房地產開發企業以內部資金為項目估計所需的資本總額最少20% (商品房物業項目) 及30% (其他項目) 的款項提供資金；及
- 禁止房地產開發企業使用自地方銀行獲得的借款為該地區以外的房地產開發項目提供資金。

因此，我們日後可能無法按商業上可接受的條款從其他來源獲得銀行貸款或融資，或甚至無法獲得銀行借款或融資，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

除銀行貸款外，我們利用預售所得款項及業務產生的資金作為我們房地產開發的重要融資來源。無法保證我們能實現足夠的預售所得款項為特定開發項目融資，或甚至無法實現預售所得款項。對我們預售或銷售物業的能力作出任何限制 (包括增加我們於獲得預售許可前必須產生的任何前期支出金額) 或對我們利用預售所得款項能力作出任何限制 (包括由於規管預售所得款項用途的中國法律及法規改變所導致者)，將延長我們收回資本開支的所需時間及可能需要我們尋求替代方式為我們的房地產開發項目各不同階段融資。我們產生現金的能力取決於對我們物業的需求及價格，以及我們持續開發及銷售或出租我們物業的能力。對我們預售或銷售能力的任何限制、我們自業務產生溢利的能力或我們向買家收取分期付款的能力出現任何變動可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，無法保證我們將能夠於日後維持於往績記錄期內的審慎淨債務與權益比率水平。倘我們的淨債務與權益比率於日後大幅上升，則我們取得銀行借款的能力可能會受到負面影響，從而將限制我們收購土地或把握其他機會的能力，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。

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

開發物業項目涉及持續較長期限的複雜流程，包含許多可能妨礙項目按原定計劃竣工的固有風險。特定項目的施工可能需時數年，方能透過預售、銷售及租賃產生正面的現金流量，而完成特定項目涉及的時間及成本可能因眾多因素而受到重大不利影響，其中包括：

- 獲得政府機構或部門的必要執照、許可證或批文出現延誤；
- 現時地盤佔用者搬遷及拆卸現有建築物；
- 材料、設備、承包商及熟練勞工出現短缺；
- 勞資糾紛；
- 建築事故；
- 自然災害及不利的天氣狀況；
- 不利的地理狀況；及
- 市況變化。

特定項目的施工有任何延誤或未能按其計劃規格或時間表竣工，均可能損害我們作為房地產開發企業的聲譽，並導致收益損失、延期交付物業產生的潛在處罰以及建築成本增加。倘我們未能準時或根本未能完成項目，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

此外，根據我們與相關地方土地機關簽訂的相關土地使用權合同，我們須於指定的若干期限內完成項目建設。我們預期將不能於相關土地使用權合同及相關延期批文規定的期限內完成南京翡翠名園及金輪星光名座的建設（「延遲竣工」）。倘我們未能於規定期限內完成項目的建設，則我們須向南京市國土資源局（「國土資源局」）支付延誤罰款，即每天支付根據土地使用權合同下項目未完成部分計算的按比例價款的0.05%。倘延誤超逾一年，則地方土地機關有權沒收建設尚未竣工的部分土地而毋須向我們付款。中國法律顧問君合律師事務所已就延遲竣工與國土資源局會面，並了解到國土資源局知悉建設竣工延誤在南京屬

風 險 因 素

普遍，且慣例上其一般不會嚴格執行相關土地使用權合同內有關延期竣工罰款或沒收相關土地使用權的條款。我們計劃於該土地使用權合同及延期批文各自的限期後一年內完成南京翡翠名園及金輪星光名座。基於以上所述，中國法律顧問君合律師事務所表示，國土資源局將不會尋求沒收相關土地使用權，故國土資源局向我們徵收延誤罰款的風險甚微。詳情請參閱本招股章程「業務－監管合規－南京翡翠名園及金輪星光名座延遲竣工」一節。然而，我們不能保證相關土地機關不會嚴格遵循相關土地使用權合同的條款及要求我們支付延誤罰款或甚至沒收相關土地使用權。此外，由於延遲交付，我們可能須向該兩個項目的買家繳付罰金。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，我們須支付買家已繳付款項0.01%的每日罰款。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每日罰款將約為人民幣16,000元，而罰款總額將視乎延遲時間而定。有關風險若實現，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

投資物業流動性不足及缺乏替代用途可能限制我們對物業表現的重大不利變動的應變能力

截至二零一二年九月三十日，我們持有總建築面積約63,942平方米作為投資物業。投資物業的流動性不足，因而局限我們應對不斷變化的經濟、財務及投資狀況時出售投資物業的能力。我們無法預測是否能按我們設定的價格或條款銷售任何投資物業，或我們是否能接受潛在買家提供的任何價格或其他條款。我們亦無法預測尋找客戶及完成銷售所需的時間。此外，我們可能須動用資金維修物業或矯正缺陷或進行裝修方能售出物業，亦無法保證我們可獲得有關的資金。

此外，倘投資物業由於競爭、樓齡、需求下降、供應增加或其他因素而無利可圖，則投資物業未必能即時轉換為其他用途。將投資物業轉換為其他用途一般需要大量資本開支，而我們無法保證將可獲得有關資金。該等因素及可能妨礙我們對投資物業表現的重大不利變動作出應變的能力的任何其他因素，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

就在中國轉讓國有資產而言，轉讓人一般須按適用的中國法律及法規辦妥若干程序，

風 險 因 素

包括根據《企業國有產權轉讓管理暫行辦法》及《企業國有資產評估管理暫行辦法》的規定，將資產評估報告向國有資產管理部門備案，並於指定交易中心以掛牌出讓方式出售。倘轉讓國有資產並未遵從適用的中國法律或法規，則國有資產監督管理部門有權要求轉讓人糾正該違規行為或尋求法院頒令轉讓無效。

於二零一一年，我們向南京地鐵收購（「轉讓」）金輪新都匯的土地（「土地」）。南京地鐵邀請我們競投土地作為其向公眾公開邀約的一部分，而並無按規管轉讓國有資產的有關規則在指定交易中心就轉讓進行掛牌出讓程序。因此，根據中國法律顧問君合律師事務所的意見，南京國有資產監督管理委員會可能要求南京地鐵糾正該違規情況或尋求法院頒令轉讓無效。詳情請參閱本招股章程「業務－我們的房地產項目－開發中項目－金輪新都匯」一節。

我們預期會繼續建立土地儲備。然而，我們不能保證第三方轉讓人會就轉讓國有資產完全遵守適用的中國法律及法規。因此，我們的房地產項目可能會無限期延誤及我們或須消耗時間、產生費用及付出精力與該等轉讓人進行訴訟；或倘我們已預售或出售相關項目的物業單位而法院其後就相關土地作出任何不利裁判，則我們可能面對買方的索償。儘管我們可能向該等轉讓人尋求賠償，惟不確定我們能否及何時可獲得有關賠償及賠償的金額（如有）。任何該等風險若實現，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。

我們的物業估值可能有別於實際可變現價值且可予變動

本招股章程附錄四的物業估值報告所載物業估值乃基於包括主觀成分及不確定因素的多項假設，可能會大幅波動。因此，我們的物業估值不應被視為其實際或預測可變現價值。物業項目開發以及全國及地方經濟狀況的不可預見變化均可能影響我們的物業價值。

該等假設包括：

- 我們將按時完成開發項目；

風 險 因 素

- 我們就項目開發已經或將會按適時基準向監管機構取得所有必要的批文；及
- 我們已支付所有土地出讓金及取得所有土地使用權證及可轉讓土地使用權。

倘任何該等假設獲證明屬不正確或我們任何物業的實際可變現價值遠低於其評估值，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們未必能取得、延長或更新房地產開發資質證書

作為在中國從事房地產開發的先決條件，房地產開發企業必須獲取資質證書及每年續期，惟規則及法規允許更長的續期年期則除外。根據有關房地產開發企業資質的相關中國法規，新成立的房地產開發企業必須首先申請有效期為一年的臨時資質證書，而該資質證書可續期最多兩年。倘新成立的房地產開發企業於臨時資質證書有效的一年期間內未能開展房地產開發項目，則其臨時資質證書的期限將不獲延長。成立較久的房地產開發企業亦須每年為其資質證書申請續期。政府法規強制規定開發商須符合所有法定要求，方能取得資質證書或申請續期。我們可能無法及時或根本不能在資質證書屆滿時領取資質證書。倘我們並無擁有有效的資質證書，則政府部門或會拒絕簽發我們房地產開發業務所需的預售及其他許可證。此外，政府部門可能因我們未遵守簽發相關許可的規定而對我們及我們的項目公司處以罰款。倘我們未能符合相關規定，因而無法取得或更新資質證書或通過年度審核，則我們的業務及財務狀況可能受到重大不利影響。

我們未能符合簽發物業所有權證的全部規定可能使我們須向客戶承擔賠償責任

一旦物業項目通過必需的竣工驗收，我們須於物業買賣協議規定的時限內將有關的已竣工物業交付予物業買家。在該等情況下，我們可能因延誤物業交付而須向物業買家作出金錢賠償。這可能對我們的聲譽及業務營運造成不利影響。

根據相關中國法律及法規，我們須於收到相關物業的竣工證後30日內向相關地方國土資源和房屋管理局就我們的房地產開發項目提交申請政府批文所需文件，包括土地使用權文件以及規劃及施工許可證，並就該等物業申請一般物業所有權證。其後我們須於交付物

風 險 因 素

業後的規定期限內提交相關物業買賣協議、買家的身份證明文件、契稅繳納證明及一般物業所有權證，以供相關機關審查及向個人買家簽發有關出售物業的個人物業所有權證。任何行政機關延遲審閱相關申請及授出批文以及其他因素均可能影響及時交付一般及個人物業所有權證。我們可能須就行政批准過程延誤或我們無法控制的其他原因導致延遲交付個人物業所有權證而向物業買家承擔支付金錢賠償的責任。儘管迄今我們尚未遇到有關簽發物業所有權證延誤的情況，但我們無法保證日後我們的房地產項目不會出現此類延誤。倘我們一個或多個物業項目發生任何重大延期，則我們的業務及聲譽將會受到不利影響。

倘日後利率上升，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響

利率變動已影響及將繼續影響我們的融資成本，並最終影響我們的經營業績。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，我們的銀行借款(包括資本化作為存貨及開發中物業的金額)產生的利息開支分別為人民幣16.0百萬元、人民幣33.9百萬元、人民幣35.3百萬元及人民幣16.1百萬元。利率上升亦可能影響我們的客戶按可接受條款獲取按揭的能力，繼而可能影響其購買我們的物業的能力。我們無法保證中國人民銀行不會進一步提高貸款利率或以其他方式不鼓勵銀行放款，因而對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

我們為客戶的按揭貸款提供擔保，而倘大量該等擔保被催收，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響

我們在施工完成前預售我們的部分物業。根據中國的行業慣例，我們一般就相關銀行提供予我們住宅物業客戶的按揭提供擔保，直至施工完成及相關物業所有權證提交予該等銀行為止。倘客戶拖欠按揭貸款及銀行催收擔保，則我們將須償還客戶欠付承按銀行的全部按揭貸款，否則，承按銀行可拍賣相關物業及向我們(作為按揭的擔保人)收回尚未償還的任何額外款項。與行業慣例一致，我們並不進行任何獨立信貸核查，惟僅依賴相關承按銀行所進行的客戶信貸核查結果。

風 險 因 素

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，與我們預售住宅物業有關的按揭貸款未償擔保分別為人民幣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，我們尚未遇到任何重大客戶違約行為。然而，無法保證日後不會發生違約或我們不會因該等違約而蒙受任何損失。此外，倘大量客戶拖欠按揭及我們被催收擔保按揭，而相關物業的價值較客戶支付的價格嚴重貶值或我們由於市況不利或其他原因無法出售有關物業，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們極度依賴我們的高級管理團隊及其他主要人員繼續向我們提供服務

我們的成功有賴我們的執行董事(特別是王欽賢先生、王錦輝先生及王錦強先生)及高級管理層的其他成員持續為我們服務。中國商用房地產行業的人才競爭相當激烈。我們尤其有賴執行董事及其他高級管理層成員，彼等具備領導本公司的遠見、行業知識及關係，對我們的業務及營運極為重要。倘任何核心管理團隊成員離任，而我們未能物色合適人員替代，則我們的業務可能會受到不利影響。

我們或未能控制我們的商業綜合樓及其他物業的部分租戶及物業擁有人所作出的個人或共同決定

為實現更理想的現金流量及騰出資金投資於其他房地產開發項目，我們於過往曾出售或出租並將繼續出售或出租我們的商業綜合樓及其他物業的單位。無法保證我們將能控制任何租戶及物業擁有人就經營或租賃該等單位的方式而作出的個人或共同決定，或不會因該等單位的用途引發衝突。我們的租戶與我們之間如有任何重大爭議，或會對相關商業綜合樓及其他物業的聲譽、業務、經營及價值造成重大不利影響。

我們未必能繼續吸引及維繫我們的商業綜合樓主要租戶

在爭取租戶方面，我們的商用物業與周圍地區的眾多其他商用物業互相競爭，競爭範圍廣泛，包括地點、設計、建築品質及管理。我們亦利用租金水平及其他租賃條款爭取租戶。我們力求爭取與國內外涵蓋廣泛行業的品牌建立長遠夥伴關係，以保持商業綜合樓的品質及吸引力。眾多品牌企業(如H&M、Sephora及豆撈坊等)均為我們的主要租戶。

風險因素

然而，我們不能保證現有及潛在租戶不會向我們的競爭對手租賃物業。因此，我們可能被競爭對手奪去現有及潛在租戶，並難於在租約期滿時續訂租約或尋找新租戶。倘競爭的物業(尤其位於我們物業附近的物業)數量增加，可能令爭奪租戶的競爭加劇，相對地減弱我們的物業吸引力，迫使我们減租或產生額外成本，方能增加我們的物業吸引力。倘我們在與其他房地產開發企業或營運商的競爭中未能持續有效地取得商業租戶，我們的出租率可能下跌。倘我們未能持續吸引知名品牌進駐成為我們的租戶或未能維繫現有的主要租戶，則我們的商業綜合樓吸引力及競爭力或會受到不利影響，繼而可能對我們的業務、聲譽、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

主要租戶出現任何違約可能導致租金收入損失嚴重及資產價值減少

我們的絕大部分收益來自收取主要租戶的租金。主要租戶支付的租金一般佔商業綜合樓總租金的重大部分，而在某些情況下，由於主要租戶能為物業吸引大量客戶而有助我們成功取得其他租戶。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，我們五大租戶所佔租金收入百分比分別約為26.8%、14.6%、9.0%及17.2%。主要租戶若出現任何違約可能會導致損失租金收入及減低物業的價值。此外，有關違約可能會妨礙我們加租或導致其他租戶根據其租約條件終止租約或減租。任何上述影響均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們或會承擔違反環保規定的責任

我們須遵守多項有關環保的法律及法規。適用於任何指定項目開發地盤的環保法律及法規因該地盤的位置、地盤的環境狀況、地盤的現時及以往用途以及鄰近物業而大有分別。遵守環保法律及條件或會導致延誤，或會使我們產生龐大的合規費用及其他成本，以及可嚴重限制環保敏感地區的項目開發活動。

按中國法律及法規的規定，我們已委聘獨立環保顧問對我們所有開發項目進行環境影響評估。根據截至目前進行的環境調查，並無發現預期可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響的違反環保規定行為。該等調查未必顯示所有可能違反環保規定的行為或其全面程度，並可能存在我們尚未知悉的重大環境責任。我們無法保證我們的措

風 險 因 素

施將有效防止環保區內的違規行為。倘發現開發項目的任何部分違反若干環境法律或法規，則我們或須暫停全部或部分經營業務並可能被處以罰款及其他處罰，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們或會涉及業務營運不時產生的糾紛、法律及其他程序，而可能承擔大額負債

我們或會因房地產開發、銷售、租賃及管理而不時涉及與承包商、供應商、建築工人、買家及租戶等各方有關的糾紛。這些糾紛可能引致抗辯或法律程序或其他程序，並可能有損我們的聲譽、引致重大經營成本及令我們的管理層須分心兼顧。此外，我們可能在營運過程中與監管機關在若干方面意見不一，而涉及行政程序及不利裁決，因而產生負債並導致房地產開發延誤。我們無法保證日後不會涉及任何重大法律程序。

我們的保險保障有限，不能保障所有潛在損失及索償

我們並無就物業交付予客戶前所涉及的一切潛在損失或損害投保。此外，我們並無就有關我們項目施工的人身傷害或其他民事侵權行為引致的責任投保，因為有關責任應由建築公司承擔。然而，我們無法保證我們不會因任何該類人身傷害及其他民事侵權行為造成的損害被起訴或須承擔賠償責任。此外，我們的業務可能因發生天災及其他突如其來的重大災難事故而受到不利影響，而我們並無投購此類保險。再者，若干損失(例如地震、核污染、颱風、水災、戰爭及民亂引致的損失)無法按商業可行條款投購保險。倘我們在營運及房地產開發過程中蒙受任何損失、損害或負債，我們未必具備足夠財務資源悉數應付該等損失、損害或負債，或重置任何受到損毀的房地產開發項目，亦可能損失投入受影響物業的全部或部分資金及該等物業日後的預期收入。任何上述未投保的重大損失均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能因第三方承包商及服務供應商的表現及建材價格而受到不利影響

我們委聘第三方承包商進行各項工程，包括建築、設備安裝、內部裝修、園林綠化、機電工程、管道工程及升降機安裝工程。我們主要透過招標程序遴選第三方承包商。我們無法保證所有該等第三方承包商將會按所要求質量水平提供滿意的服務。此外，我們未必能在有意進軍的城市的聘足夠的優質第三方承包商。再者，倘承包商在財務或經營上出現

風 險 因 素

困難，可能令到我們的房地產開發項目延遲竣工，並可能招致額外成本。承包商可能承包其他開發企業的項目；從事具風險的工作或遇到財務或其他困難，因而可能導致物業項目延遲竣工，或增加我們的項目開發成本。任何該等獨立承包商提供的服務未必持續令人滿意或符合我們的質量要求。任何該等因素均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績產生負面影響。

此外，建材成本絕大部分是在相關承包商結賬時作為部分承包費用入賬。然而，倘建材成本增幅超過我們的預期，承包商可能要求將建材成本增幅轉嫁給我們，並增加承包費用。倘建設成本大幅增加，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們亦委聘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、物業維護、清潔及其他配套服務等。我們不能保證任何該等第三方服務供應商將會按所要求質量水平提供令人滿意的服務。此外，我們或未能為開發中項目委聘足夠的優質第三方服務供應商。任何該等因素均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績產生負面影響。

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

近年來，中國房地產市場的競爭甚大。我們的主要競爭對手包括大型全國性及地區性房地產開發企業，包括集中在江蘇省及湖南省一個或多個城市的當地房地產開發企業。我們的部分競爭對手在往績記錄、財務、市場推廣及土地資源方面可能更具優勢、銷售網絡龐大及品牌知名度較高。

我們位於南京、揚州及株洲的物業面臨同地區類似物業的競爭。這些地區的競爭日益加劇，可能會導致爭奪優質地盤的競爭加劇、購地成本上升、已開發物業供應量增加、售價下降，以及有關政府部門審批新房地產開發項目的速度減慢，這些情況均可能對我們的盈利能力造成重大不利影響。有關競爭還可能影響我們吸納及挽留租戶和客戶的能力，並

風 險 因 素

可能會降低我們可收取的租金或價格。競爭對手的物業出租率可能低於我們的物業，因而可能導致有關的競爭對手願以低於我們物業的價格出租或出售其可供應面積。倘我們無法有效地競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績、營運及前景可能會受到重大不利影響。

此外，我們的物業租賃及經營管理業務面臨激烈競爭。該等業務的競爭在於服務質量、品牌知名度、佣金率及服務範圍。與房地產開發相比，該等業務並不需要巨大資本承擔。行業准入門檻偏低使新競爭對手容易進入此業務。新競爭對手與現有競爭對手可能提供更具競爭力的價格、更為便利或更佳的服務，因而奪去我們的商機。倘我們無法有效競爭，我們的物業租賃及經營管理業務或會蒙受損失，而我們的經營業績可能會受到重大不利影響。

品牌形象轉差可能對我們的業務造成不利影響

我們的品牌對業務經營及發展至為重要。我們亦依賴企業夥伴(包括主要租戶)的品牌以吸引潛在客戶進駐我們的商業綜合樓。倘出現任何有關我們或我們的物業或商業綜合樓的任何主要租戶的負面事件或負面報道，可能會對我們的聲譽及業務前景造成不利影響。品牌價值主要基於涉及各種主觀因素的消費者認知，即使發生降低消費者信心的個別商業事件，亦會因而受到損害。倘我們未能保持產品及服務質量，或未能於我們各商業綜合樓貫徹提供滿意的消費者體驗，或我們被認為行事不道德或缺社會責任，消費者對我們產品及服務的需求及我們的品牌價值均會顯著下降。由於我們在若干中國地區沒有物業項目，故知名度較低，任何負面消息及因而引致的品牌價值下降，及／或未能在該等地區建立我們的品牌，均可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

截至最後實際可行日期，我們尚未在中國註冊含有我們「金輪(Golden Wheel)」品牌的商標。任何其他人士註冊或使用該等標誌或未經授權將我們的註冊商標及其他相關知識產權用於其公司名稱或品牌，均可損害我們的形象及競爭優勢。此外，中國知識產權法律及法規仍在改進，相關法院或政府機構將如何執行該等法律及法規仍存在不確定性。我們未能充分保護我們的品牌、商標及其他相關知識產權，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。

根據企業所得稅法，我們或會被視為中國稅務居民企業，因而可能對我們及我們的非中國股東產生不利稅務影響

我們根據開曼群島法律註冊成立，但絕大部分業務位於中國。根據企業所得稅法及其實施條例，於海外國家或地區註冊成立的企業可被歸類為「非居民企業」或「居民企業」。倘

風 險 因 素

於海外國家或地區註冊成立的企業的「實際管理機構」位於中國，則該等企業將被視為中國稅務居民企業，通常須就其全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅。相關實施條例將「實際管理機構」界定為對企業的生產及業務營運、人事、會計、財產及其他方面實行主要及全面管理與控制的機構。國家稅務總局於二零零九年四月發出《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》(第82號通知)，列明釐定中資控股境外註冊企業的「實際管理機構」是否位於中國內地的若干具體標準。然而，第82號通知僅適用於中國企業控制的境外企業，而非中國個人控制的企業。我們絕大部分管理人員現時居於中國，並預期會繼續駐於中國。由於中國稅務機關根據企業所得稅法釐定我們所屬稅務居地的標準缺乏明確指引，故尚未能確定中國稅務機關是否在稅務上將我們視為中國居民企業。因此，倘我們被視為中國稅務居民企業，則須就全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅，另外須就支付予非中國稅務居民股東的股息總額預扣中國所得稅。除非中國與非中國稅務居民股東所居住的境外稅務管轄區的政府已訂立適用雙邊稅收條約而另有規定，否則預扣所得稅的稅率為10%。此外，倘我們在稅務上被視為企業所得稅法界定的中國居民企業，則投資者銷售或轉讓發售股份的收益亦會被視為源於中國境內之所得收入而須繳納中國稅項。

有關中國稅務機關可能強制徵收土地增值稅，並可能質疑我們計算土地增值稅責任的基準

我們來自出售土地使用權、位於土地上的樓宇或相關設施的收入須繳納土地增值稅。土地增值稅是指就扣除各指定項目(包括就收購土地使用權所付金額、開發土地及建設樓宇和構築物的直接成本及費用、最高達總購地成本及建設成本10%的融資成本、於有關土地上任何現有樓宇和構築物的估價及轉讓物業的相關稅款)後的土地增值(即有關出售已收取的所得款項餘額)所應付的稅項。除上述扣減外，房地產開發企業可享有額外扣減，相等於就收購土地使用權所支付的金額與開發土地及建設新樓宇或相關設施的成本的20%。若納稅人建設普通標準住宅且增值額不超過中國法律允許的扣減項目金額的20%，或可豁免繳納土地增值稅。

風 險 因 素

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局發布《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》。該通知於二零零七年二月一日生效，並就房地產開發項目的土地增值稅的適用性作出進一步說明。首先，該通知規定，納稅人須就每個已開發的房地產項目辦理土地增值稅清算手續，或如該項目分階段開發，則須就項目的每個階段辦理土地增值稅清算手續。其次，凡符合下列情況的納稅人均應繳納土地增值稅：(i)房地產開發項目已完成且全數售出；(ii)將有待結算最終賬目的未完成房地產項目全部轉讓予第三方；或(iii)直接轉讓納稅人的土地使用權。最後，凡符合下列額外條件的納稅人亦可能須繳納土地增值稅：(i)已完成及驗收的房地產開發項目，倘已轉讓的面積佔整個開發項目可供銷售總面積的85%以上，或轉讓面積少於85%而保留面積已由開發企業出租或自用；(ii)房地產開發項目於取得事先出售或預售許可證之日起計滿三年仍未售罄；(iii)納稅人已申請註銷其稅務登記但尚未辦理土地增值稅清算手續；或(iv)省級稅務機關規定的其他情況。

我們已根據經營所在司法權區的中國地方政府頒佈的相關法規，參考我們的預售所得款項預付土地增值稅。該等土地增值稅預付款項作為「預付稅項」的一部分記入綜合財務狀況表。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，我們亦分別作出土地增值稅撥備人民幣34.0百萬元、人民幣19.4百萬元、人民幣43.9百萬元及人民幣72.6百萬元。然而，實際的土地增值稅負債須待房地產開發項目完成後由稅務機關釐定，而中國稅務機關未必同意我們計算土地增值稅責任的基準。我們不能保證土地增值稅撥備將足以抵銷過去的土地增值稅負債。我們亦不能保證相關稅務機關將認同我們計算土地增值稅責任的基準。倘本集團須清償任何或所有未付的土地增值稅，則我們於有關期間的現金流量及經營業績可能會受到重大不利影響。

有關預售的中國法律及法規變動可能對我們的現金流狀況及業務表現產生不利影響

預售物業所得的現金流量，是我們房地產開發的重要資金來源。根據中國現行法律及法規，房地產開發企業必須符合若干條件，方可開展有關物業的預售，而且預售物業所得款項僅可用於為開發項目提供資金。於二零零五年八月，中國人民銀行發布《2004中國房地產金融報告》，建議終止預售未竣工物業的做法，理由是此舉會產生重大市場風險及交易上的不規範行為。該項建議及中國人民銀行其他建議未獲中國政府採納。然而，我們不能保證中國政府未來不會採納該等建議及禁止預售未竣工物業或對物業預售施加進一步限制，

風 險 因 素

例如就獲取預售許可證施加額外條件，或對使用物業預售所得款項的用途施加進一步限制。任何該類措施均會對我們的現金流量狀況造成重大不利影響，迫使我們須尋求其他資金來源為開發項目提供資金。

此外，我們在買賣協議中作出若干承諾，包括於買賣協議規定期間內取得該等物業的所需竣工驗收證書及交付竣工物業及物業所有權證予客戶。該等買賣協議及中國法律及法規對違反該等承諾規定了補救措施。例如，倘我們預售物業項目，但我們未能按時完成該物業項目，我們將要對我們預售物業買家的損失負責。倘我們未能按時完成預售物業項目，買家可依據與我們訂立的合同或相關中國法律及法規，就延遲交付尋求賠償。倘我們延誤超過指定期間，我們的買家可終止買賣協議並索取賠償。我們不能保證我們在竣工及交付項目方面不會出現重大延誤，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。

我們透過非中國控股公司間接轉讓中國附屬公司的股權面對不確定性

於二零零九年十二月十日，國家稅務總局頒佈《國家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》（「**第698號通知**」），規範非居民企業股權轉讓的企業所得稅管理，並追溯至由二零零八年一月一日起生效。根據第698號通知，倘境外投資者通過出售境外控股公司的股權以轉讓其於中國居民企業間接股權（「**間接轉讓**」），而該境外控股公司於所在稅務司法權區的實際稅率低於12.5%或並無徵稅，境外投資者須於股權轉讓合同簽訂之日起30日內，向主管稅務機關申報間接轉讓並提供所需資料。倘境外投資者進行的間接轉讓不具合理商業目的並為規避稅項而成立境外控股公司，主管稅務機關毋須理會境外控股公司的存在。因此，間接轉讓產生的收益可按最高達10%的稅率繳納中國預扣稅，而逾期繳稅的境外投資者可被處以罰款。

我們已就金輪明珠及金輪翡翠分別收購金輪國際興業及金輪國際投資向相關地方稅務機關提交必需的備案文件。然而，我們不能保證這些收購不會被視為間接轉讓。倘我們須根據第698號通知清繳任何相關預扣稅，則我們於有關期間的現金流量及經營業績可能會受到重大不利影響。

風 險 因 素

與中國有關的風險

中國的政治及經濟狀況對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大影響

中國的國內生產總值自一九七八年起迅速增長。二零一一年，中國的實際國內生產總值增長率為9.2%。我們無法保證該增長於日後將會繼續，特別是鑒於二零一二年初國內生產總值增長已出現放緩跡象。

中國的經濟在多方面與大多數發達國家的經濟有所分別，包括結構、政府的參與、發展程度、經濟增長率、外匯管制、資源分配及收支平衡狀況等。過去三十年，中國政府已實施經濟改革措施，強調於中國經濟發展中運用市場力量。儘管我們相信該等改革將為中國整體長遠發展帶來正面影響，但我們不能預測中國經濟、政治及社會狀況的改變會否對我們目前或未來的業務、財務狀況、經營業績或前景構成重大不利影響。此外，即使新政策在長遠而言對我們有利，我們亦不能保證將能成功作出調整以適應該等政策。倘中國的經濟增長進一步放緩或倘中國經濟出現衰退，則我們產品的需求亦可能下跌，而我們的業務、財務狀況、經營業績及營運或會受到重大不利影響。

此外，我們產品的需求或會受到各種因素影響，當中眾多因素非我們所能控制，包括：

- 中國政局的穩定性或社會狀況改變；
- 更改法律及法規或有關法律及法規的詮釋；
- 為控制通脹或通縮而可能推行的措施；
- 更改稅率或徵稅的方法；及
- 對貨幣兌換及海外匯款施加額外限制。

任何有關此等因素的重大變動或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

風 險 因 素

全球金融市場經歷顯著的衰退及波動，對全球經濟產生負面影響。任何進一步下滑可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響

全球經濟增長整體放緩，影響全球金融市場，導致全球股票證券市場大幅波動，以及全球信貸市場的流動資金緊絀。於二零一一年第三季，中國的緊縮貨幣政策及高通脹、全球經濟不明朗以及歐元區主權債務危機導致市況逆轉，中國及海外金融市場波動加劇。儘管難以預測此種情況將歷時多久及可能對我們產生何種程度的影響，但此等發展可能會在一段長時間內繼續對我們的業務營運構成風險，包括導致我們的銀行借款利息開支增加，或導致現時可供我們使用的銀行融資額減少。此等艱難市況已導致流動資金減少、信貸市場的信貸息差擴大、可動用融資減少及信貸條款收緊。

倘基於任何原因導致經濟進一步下滑或出現信貸危機，我們向現有或其他資金來源借入資金的能力可能會進一步受到限制，致令我們持續獲得資金的成本越見高昂，繼而將對我們的業務、流動資金、財務狀況、經營業績，更重要的是對我們的房地產開發項目，造成不利影響。因此，我們無法保證過往或短期內的信貸危機不會對我們的業務營運造成進一步不利影響。

人民幣值波動可能對閣下的投資造成不利影響

人民幣兌港元、美元及其他外幣的價值受(其中包括)中國經濟及政治狀況的變更所影響。二零零五年，中國政府改變人民幣與美元掛鈎的政策。在新政策下，人民幣可於中國人民銀行釐定兌一籃子貨幣的區間內波動，上升或下跌波幅每日最多為0.3%。於二零零七年五月二十一日，中國政府進一步擴大每日交易區間至0.5%。於二零零五年七月二十一日至二零零九年十二月三十一日期間，人民幣兌美元大幅升值。於二零一零年六月，中國政府表示會採用更具彈性的人民幣兌外幣匯率，此舉提高了人民幣值於不久之將來出現急劇波動的可能性及人民幣匯率的不可預計性。於二零一二年四月十六日，中國政府進一步擴闊每日買賣區間至1%。然而，國際社會仍然對中國施加重大壓力，要求中國政府進一步放寬其貨幣政策，這可能導致人民幣兌美元的價值出現進一步及更大幅度的波動。

風 險 因 素

由於我們依賴中國附屬公司向我們派付的股息，人民幣如有任何重大幣值變動，或會對我們的收益及財務狀況以及任何以外幣計值股份的應付股息價值造成不利影響。此外，儘管我們的大部分收益及開支均以人民幣計值，但匯率波動對我們將來的資產淨值、盈利或任何已宣派股息或會造成不利影響。此外，若匯率出現不利變動，可能導致我們的成本增加或銷售額下跌，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

政府管制貨幣兌換可能影響閣下的投資價值

中國政府對人民幣兌換為外幣的可兌換性實施多項管制，並且在若干情況下控制向中國境外地區匯款。我們絕大部分收入均以人民幣計值。按現時結構，我們的收入主要源自中國附屬公司所派付的股息。外幣供應不足可能限制我們的中國附屬公司匯出足夠外幣向我們派付股息或作出其他付款，或償還其他方面以外幣計值的債務(如有)的能力。按中國現行外匯規例，在符合若干程序要求下，若干經常項目可以外幣支付而毋須國家外匯管理局地方分局事先批准。然而，人民幣兌換為外幣及匯出中國境外地區以支付資本開支，例如償還以外幣計值的銀行借款等，須經相關政府部門批准。中國政府日後亦可能酌情限制使用外幣進行經常項目交易。倘中國外匯管制制度限制我們取得足夠外幣應付我們的貨幣需求，我們未必能以外幣向我們的股東派付股息。

中國的法制仍在不斷發展，存在固有的不確定性，可能對我們的業務及股東的保障造成影響

由於我們絕大部分業務在中國進行，而且我們絕大部分資產位於中國，故我們的業務主要受中國法律及法規監管。中國的法制以成文法為依據，而法院判決先例僅具參考作用。自一九七九年以來，中國政府為發展一套全面的商法制度，已頒佈多項與外商投資、企業組織及管治、商業、稅務、外匯及貿易等經濟事務有關的法律及法規。然而，中國尚未發展出一套完整的法制，而近期頒佈的法律及法規未必足以涵蓋中國經濟活動的各個範疇，尤其是該等法律及法規相對較新，而且已公布的判決案例數目有限及並無約束力，因此該等法律及法規的詮釋及執行存在不確定性。此外，中國法制的部分內容乃根據政府政

風 險 因 素

策及內部規則(部分不會及時公布或根本不會公布)而定，可能具有追溯效力。因此，我們可能於違反該等政策及規則後一段時間方知悉已違規。此外，任何於中國的訴訟均可能需時甚久，以致產生大額費用並分散資源及管理層的注意力。

我們是一間控股公司，非常依賴附屬公司派付股息以提供資金，而我們的企業架構可能會限制我們自中國附屬公司收取股息及向其轉撥資金的能力，因而可能對我們及時回應市況變化及從一間聯屬中國實體向另一間聯屬中國實體調撥資金的能力構成限制

我們是一間在開曼群島註冊成立的控股公司，透過在中國的附屬公司經營核心業務。因此，我們能否向股東派付股息及償還債務視乎能否從該等附屬公司收取股息而定。中國法律規定，僅可以根據中國會計原則計算的淨利潤撥付股息，而中國會計原則與其他司法權區的公認會計原則(包括國際財務報告準則)在多方面存在差異。中國法律亦規定，外商投資企業(如我們在中國的若干附屬公司)須將部分淨利潤撥作法定公積金。該等法定公積金不可用作分派現金股息。此外，我們或我們的附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資限制性契諾、可換股債券文據或其他協議，亦可能限制我們的附屬公司向我們提供資金及我們收取分派的能力。因此，這些對我們主要資金來源的供應與用途的限制，可能會影響我們向股東派付股息及償還債務的能力。

我們的中國附屬公司向我們作出股息以外的分派可能須經政府審批及徵稅。本公司向我們的中國附屬公司轉撥任何資金，不論作為股東貸款或作為註冊資本增資，均須向中國政府部門(包括有關外匯管理或有關審批機關)登記或由其審批。此外，中國法律禁止我們的中國附屬公司互相直接貸款。因此，本公司向我們的中國附屬公司匯出資金後，將難以改變有關資金用途的計劃或資本開支計劃。該等對我們與中國附屬公司之間資金自由流動的限制，可能對我們及時回應市況變化及從一間中國附屬公司向另一間中國附屬公司調撥資金的能力構成限制。

中國全國及地區經濟以及我們的前景可能受到非典型肺炎再次爆發或禽流感或人類豬流感等其他疫症爆發的重大不利影響

中國部分地區(包括我們業務所在城市)或會受嚴重急性呼吸道症候群(或非典型肺炎)等疫症影響。過去的疫症爆發由於規模不同而對中國全國及地方經濟造成不同程度的破壞。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

風 險 因 素

(亦稱甲型流感(H1N1)) 等其他疫症，均可能導致我們的房地產開發以及銷售及營銷活動嚴重中斷，因而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

閣下在中國可能難以向我們或董事或高級職員送達傳票、執行國外判決或提起原訟

我們是一間根據開曼群島法律註冊成立的公司，但我們絕大部分業務及資產均位於中國。因此，閣下可能難以或甚至無法向我們送達傳票。此外，中國與大多數其他司法權區（包括香港）並無訂立條約互相承認及執行對方司法裁決或判決。因此，在中國可能難以甚至無法承認及執行非中國法院（例如香港法院）就任何不受具約束力仲裁條文規限的事宜所作出的判決。此外，只有在符合毋須根據中國法律進行仲裁及根據《中華人民共和國民事訴訟法》提起訴訟的條件的情況下，方可在中國向我們或董事或高級職員提起原訟。由於《中華人民共和國民事訴訟法》訂有條件且中國法院可酌情決定是否符合條件及是否接受訴訟裁決，因此投資者（包括閣下）能否以此方式在中國提出原訟尚存在不確定性。

與全球發售有關的風險

股份以往並無公開市場。股份的市價及流通量於全球發售後或會波動

於全球發售前，股份並無公開市場。全球發售完成後，香港聯交所將會是股份上市的唯一市場。我們無法保證股份在香港聯交所上市後會形成交投活躍而流通的公開交易市場。此外，股份在全球發售後或會於公開市場以低於發售價的價格買賣。發售價將由我們與聯席賬簿管理人（代表包銷商）以協議方式釐定，而發售價可能與全球發售完成後股份的市價出現很大差異。倘全球發售後股份無法形成或維持交投活躍的市場，股份的市價及流通量可能會受到重大不利影響。

股份的成交價或會波動，可能使閣下蒙受重大損失

股份的成交價或會波動，並可能受我們不能控制的因素影響而大幅波動，這些因素包括香港、中國、美國及世界其他地區證券市場的整體市況。尤其是，主要業務在中國而證券於香港上市的其他公司（特別是其他房地產公司）的市價表現及波動，可能會影響我們的

風 險 因 素

股份價格及成交量波幅。近期有多家中國公司已經或正在籌備將證券在香港上市。部分上市的公司股價曾大幅波動，包括在首次公開發售後股價大幅下挫。該等公司的證券在發售當時及其後的成交表現，可能影響投資者對在香港上市而主要業務在中國的公司的整體投資意欲，因而可能影響股份的成交表現。這些大市及行業因素或會大幅影響股份的市價及波幅，而不論我們實際經營表現如何。

除市場及行業因素外，我們股份的價格及成交量亦可能由於特定的業務原因而大幅波動。尤其是，我們的營業額、盈利及現金流量等因素的變動或發生或推測本「風險因素」章節內其他部分所述的任何風險，均可令我們的股份市價大幅變動。任何該等因素均可能導致我們的股份價格及成交量大幅及突然變動。

日後在公開市場出售我們的證券(或認為或推測可能進行該類出售)可能對我們的股份現行市價產生重大不利影響

發售股份的市價或會因日後在公開市場大量出售股份或與股份有關的其他證券、發行新股份或其他證券，或市場認為或推測可能進行有關出售或發行而下跌。日後大量出售我們的證券(包括日後任何發售)或市場認為可能進行有關出售，亦可能會對我們日後在認為適當時間按合適價格集資的能力構成重大不利影響。

此外，我們的控股股東持有的股份訂有禁售期，有關詳情載於本招股章程「包銷－香港公開發售－根據香港包銷協議作出的承諾」一節。雖然據我們所知並無該等股東有意於禁售期完結後大量出售其股份，但我們不能保證彼等將不會出售其可能擁有的任何股份。控股股東日後於有關禁售期完結後出售股份，可能對我們股份的現行市價產生重大不利影響。

倘我們日後增發股份，在全球發售中購買股份的人士或會面對攤薄

為擴充業務，我們或會考慮於日後增發股份。倘若我們於日後按低於每股股份有形資產賬面淨值的價格增發股份，購買股份的人士或會面臨每股股份的有形資產賬面淨值將被攤薄的情況。

風 險 因 素

不能保證我們日後會派付股息

本公司自註冊成立日期起並無支付或宣派任何股息。於重組前，本公司的全資附屬公司金輪國際投資於截至二零一一年十二月三十一日止年度向其當時股東宣派及派付股息人民幣54.1百萬元。此外，於截至二零一一年十二月三十一日止年度，南京翡翠金輪向金輪國際投資宣派及派付股息人民幣55.0百萬元(於綜合入賬時對銷)，並向非控股股東宣派及派付股息人民幣4.5百萬元。於截至二零一二年六月三十日止六個月，南京翡翠金輪向金輪國際投資宣派及派付股息人民幣32.5百萬元(於綜合入賬時對銷)，並向非控股股東宣派及派付股息人民幣2.6百萬元。於截至二零一二年六月三十日止六個月，揚州金輪房地產向金輪國際投資及南京翡翠金輪宣派及派付股息合共人民幣83.4百萬元(於綜合入賬時對銷)，並向非控股股東宣派股息人民幣3.3百萬元。

我們的董事或會於考慮(其中包括)我們的經營業績、財務條件及狀況、按國際財務報告準則計算的可分派利潤金額、我們的組織章程大綱及細則、開曼群島公司法、適用法律及法規以及我們的董事認為相關的其他因素後宣派股息。有關我們的股息政策進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－股息政策」一節。我們將來是否派付股息將由董事會全權酌情決定。我們無法保證我們日後於何時或會否派付股息。

本招股章程內有關中國、中國經濟及中國房地產行業的若干事實及其他統計數字乃摘錄自多個政府官方來源及第三方來源且未必可靠

本招股章程內有關中國、中國經濟及中國房地產行業的若干事實及其他統計數字乃摘錄自多份政府官方刊物及第三方來源。然而，我們無法保證該等來源的質量或可靠性。該等資料並非由我們或我們的任何聯屬人士或顧問編製或經其獨立核實，因此我們不會對該等事實及統計數字的準確性作出聲明。由於收集方法可能有誤或未必有效，或公布的資料與市場慣例之間存在差別及其他問題，本招股章程載列的事實及統計數字可能不準確，或不能與其他經濟體所編製的事實及統計數字作比較。因此，有意投資者應審慎考慮對該等事實或統計數字的信賴程度或重視程度。

風 險 因 素

我們鄭重提醒 閣下不要依賴報章或其他媒體所載有關我們及全球發售的任何資料

本招股章程刊發前，報章及媒體已有關於我們及全球發售的報道，包括(其中包括)若干財務資料、預測、估值以及有關本集團及全球發售的其他資料。我們並無授權任何人士在報章或其他媒體披露任何相關資料。我們不會就並非我們編撰或經我們批准的報章或其他媒體報道的準確性或完整性承擔任何責任。我們不會對任何關於我們的該等報告、預測、估值或前瞻性資料是否適當、準確、完整或可信作出任何聲明或保證。我們對與本招股章程所載資料不符或抵觸的報章或其他媒體的陳述概不負責。因此，有意投資者不應依賴任何該等資料。閣下在決定是否購買我們的股份前，應僅依賴本招股章程所載的財務、營運及其他資料。

全球發售的資料

發行人	金輪天地控股有限公司
發售	全球發售450,000,000股股份(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)，其中包含(i) 45,000,000股香港公開發售股份(可予調整)；及(ii) 405,000,000股國際發售股份(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)。
發售價範圍	每股發售股份1.38港元至每股發售股份1.72港元
借股安排	預期金輪置業與獨家全球協調人將予訂立的借股協議，據此獨家全球協調人可向金輪置業借入合共最多67,500,000股股份，以補足國際發售的超額分配
超額配股權	合共最多67,500,000股股份(合共佔全球發售初步提呈發售的股份的15%)。請參閱「全球發售的架構－國際發售」一節
全球發售後已發行股份	1,800,000,000股股份(不包括因行使超額配股權而將予發行的股份)
本公司及控股股東的禁售承諾	請參閱「包銷－香港公开发售」一節
股息政策	請參閱「財務資料－股息政策」一節
投票權	每股股份賦予其持有人於本公司股東大會投一票。請參閱「附錄五－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節
印花稅	買賣於本公司香港股東名冊登記的股份，將須繳納香港印花稅

全球發售的資料

申請於香港聯交所上市

本公司已向上市委員會申請批准已發行及根據(i)全球發售(包括因行使超額配股權而可能發行的任何股份)；及(ii)行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權將予發行的股份上市及買賣。

除本招股章程所披露者外，本公司並無任何股本或債務證券在任何其他證券交易所上市或買賣，且無意在短期內尋求或建議尋求批准任何股本或債務證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

發售及提呈銷售的限制

本公司並未在香港以外任何司法權區採取行動，以獲准公開發售發售股份或全面派發本招股章程及／或申請表格。在其他司法權區派發本招股章程及發售發售股份均受限制，除非在有關司法權區的適用證券法例允許下向相關證券監管機構登記或獲其批准或豁免，否則不得進行上述事宜。

根據香港公開發售購買香港公開發售股份的每一名人士將須確認或因購買發售股份而被視為已確認其知悉本招股章程所述的發售股份的發售限制。

我們僅以本招股章程及相關申請表格所載資料及所作聲明為基準，根據本招股章程及相關申請表格的條款及在其所載條件規限下提呈發售香港公開發售股份。我們並無就全球發售授權任何人士提供本招股章程並無載列的任何資料或作出任何聲明，因此任何並非載於本招股章程的資料或聲明，均不得視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員或任何參與全球發售的其他人士或參與方授權而加以信賴。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	住址	國籍
<i>執行董事</i>		
王欽賢	香港英皇道1號栢景臺 1座49樓A室	中國 (香港)
王錦輝	香港英皇道1號栢景臺 1座49樓A室	中國 (香港)
王錦強	香港英皇道1號栢景臺 1座49樓A室	中國 (香港)
TJIE Tjin Fung	JL. 17 Agustus I No. 2 Bandung, 40273 Indonesia	印尼
JANATA David	JL. Naripan No.49 Bandung, 40112 Indonesia	印尼
陳偉健	香港上水天平路33號 奕翠園7座7樓H室	英國

非執行董事

SUWITA Janata	JL. Naripan No. 49 Bandung, 40112 Indonesia	印尼
GUNAWAN Kiky	JL. Raya Cilember No.317 A RT. 01/06 Cimahi, 40552 Indonesia	印尼

董事及參與全球發售的各方

姓名	住址	國籍
獨立非執行董事		
許仁滿	香港北角 電氣道254號 華凱大廈16樓A3室	中國 (香港)
黃英來	香港新界青衣 灝景灣6座1樓A室	中國 (香港)
何秀雯	香港九龍 九龍塘廣播道63號 內地段5104號 星輝豪庭B座16樓02室	中國 (香港)
李達生	香港 跑馬地 藍塘道126號 8號屋	中國 (香港)

參與各方

獨家全球協調人及獨家保薦人
法國巴黎資本(亞太)有限公司
香港中環金融街8號
國際金融中心二期59樓至63樓

聯席賬簿管理人
法國巴黎資本(亞太)有限公司
香港中環金融街8號
國際金融中心二期59樓至63樓

中銀國際亞洲有限公司
香港
中環
花園道1號
中銀大廈26樓

董事及參與全球發售的各方

聯席牽頭經辦人

法國巴黎資本(亞太)有限公司
香港
中環金融街8號
國際金融中心二期59樓至63樓

中銀國際亞洲有限公司
香港
中環
花園道1號
中銀大廈26樓

中國光大證券(香港)有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心36樓

本公司的法律顧問

有關香港法律及美國法律
美富律師事務所
香港
皇后大道中15號
置地廣場公爵大廈33樓

有關中國法律
君合律師事務所
中國
上海
南京西路1515號
上海嘉里中心32樓
郵編：200040

有關開曼群島法律
Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P. O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

包銷商的法律顧問

有關香港法律
亞司特律師事務所
香港
中環康樂廣場1號
怡和大廈11樓

有關中國法律
中倫律師事務所上海分所
中國
上海
浦東新區世紀大道8號
國金中心二期10及11層
郵編：200120

董事及參與全球發售的各方

申報會計師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

金鐘道88號

太古廣場一座35樓

物業估值師

世邦魏理仕有限公司

香港中環

康樂廣場8號

交易廣場第三期4樓

行業顧問

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

香港中環

交易廣場第二期23樓

收款銀行

渣打銀行(香港)有限公司

香港

九龍觀塘

觀塘道388號

渣打中心15樓

交通銀行股份有限公司香港分行

香港中環

畢打街20號

公司資料

註冊辦事處	Codan Trust Company (Cayman) Limited Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
中國總部及主要營業地點	中國南京市漢中路8號 金輪國際廣場33樓
香港營業地點	香港北角屈臣道8號 海景大廈B座707室
公司網站	www.gwtd.com.hk (本網站所載資料並不構成本招股章程一部分)
公司秘書	陳偉健先生
授權代表	王錦輝先生 陳偉健先生
審核委員會	何秀雯女士 (主席) 許仁滿先生 李達生先生
薪酬委員會	許仁滿先生 (主席) 王錦輝先生 李達生先生
提名委員會	王欽賢先生 (主席) 黃英來先生 何秀雯女士
主要證券登記處	Codan Trust Company (Cayman) Limited Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands

公司資料

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

合規顧問

時富融資有限公司
香港
中環皇后大道中181號
新紀元廣場低座21樓

主要往來銀行

東亞銀行(中國)有限公司
中國
江蘇省
南京市
洪武路23號
隆盛大廈101室及102室

渣打銀行(中國)有限公司
中國
江蘇省
南京市
鼓樓街88號
綠地廣場國際商務中心8樓

行業概覽

本節下文所載資料及統計數據部分摘錄自多份政府官方刊物及我們委託第一太平戴維斯編製的報告（「第一太平戴維斯報告」）。我們相信本節資料及統計數據的來源乃該等資料及統計數據的合適來源，而我們已採取合理審慎態度摘錄及轉載該等資料及統計數據。我們並無理由相信該等資料屬虛假或具誤導成份，亦無理由認為有任何事實遺漏導致該等資料虛假或具誤導成份。本公司、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、任何包銷商以及我們或彼等各自的任何聯屬人士、董事或顧問或參與全球發售的任何其他人士或各方概無獨立核實直接或間接來自政府官方刊物或第一太平戴維斯報告的資料及統計數據，亦未就其準確性發表任何聲明。該等資料或統計數據未必與中國境內外編撰的其他資料及統計數據一致。因此，本招股章程所載的官方及非官方資料來源未必準確，閣下不應過分倚賴。

資料來源

本節有關南京、揚州及株洲的房地產市場資料及統計數據主要採用南京、揚州及株洲各自的統計年鑒及來自該等城市國家統計局的數據。就未能從國家統計局取得的數據及統計數據而言，我們採納南京、揚州及株洲各自的房產管理局的數據及統計數據，有關部門提供我們經營的有關市場的最近期及最新資料。

根據國家統計局公布的《住宅銷售價格統計調查方案》（「調查方案」），自二零一一年二月起，國家統計局已採納房產管理局管轄的交易數據記錄，作為其編製房地產市場統計數據的數據來源及計算範圍。因此，自二零一一年二月起，該兩局使用相同數據來源及相同計算範圍編製數據。

然而，國家統計局及房產管理局以不同方式呈列該等數據。有關南京、揚州及株洲市的數據呈列的主要差異主要包括：

報告次數及方法

房產管理局一般每月定期報告數據，並以算術平均法計算平均售價作呈報數據。國家統計局則每年報告數據，透過使用稱為鏈性拉氏物價指數的統計方法記錄價格變動並按月

行業概覽

以累進方式呈報數據，有關基準指數的指數數目於二零一零年定為100。株洲並未列入調查方案的中國70個指定城市內，而該市的國家統計局並無披露價格變動。

數據覆蓋

房產管理局的數據覆蓋的領域較廣，並按明確界定的地域作細分呈報。地區細分一般根據明確界定的地域邊界劃分成各市區區域。國家統計局呈報整個城市的數據，並無按地區細分，數據一般限於商品房及住宅物業等特定市場領域。

編製標準

房產管理局及國家統計局的數據編製標準並非完全相同。房產管理局一般經常公布界定市區區域的數據。此外，該局不會為所有地級及縣級城市呈報數據，如揚州及株洲。

第一太平戴維斯認為，房產管理局呈報的數據可用於短期分析，而國家統計局呈報的數據則更適合作長期分析。

中國經濟

概況

中國是全球按國土面積計排名第三的國家，也是全球人口最多的國家，國土面積約為960萬平方公里，二零一一年底人口約13.5億。過去三十年，中國經濟顯著增長，此乃由於中國政府進行了以市場經濟為導向的改革，投入大量資源建設基礎設施及私營投資者開發土地所致。儘管二零零八年底爆發的全球金融危機引發全球經濟衰退，但中國名義國內生產總值仍呈現正數增長，由二零零七年的人民幣265,810億元增至二零一一年的人民幣471,560億元，複合年增長率為15.4%。隨著國內生產總值增長，中國的人均國內生產總值

行業概覽

亦由二零零七年的人民幣20,169元增至二零一零年的人民幣29,992元，複合年增長率為14.1%。二零零七年至二零一一年，中國實際國內生產總值的平均增長率為10.5%。下表載列所示年度中國的經選定經濟數據摘要：

	二零零七年 ⁽¹⁾	二零零八年 ⁽¹⁾	二零零九年 ⁽¹⁾	二零一零年 ⁽¹⁾	二零一一年 ⁽²⁾	二零零七年 至二零一一年 複合年 增長率
人口(百萬人)	1,321.3	1,328.0	1,334.7	1,340.9	1,347.4	0.5%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	26,581	31,405	34,090	40,120	47,156	15.4%
實際國內生產總值增長率(%)	14.2%	9.6%	9.2%	10.4%	9.2%	—
人均國內生產總值(人民幣)	20,169	23,708	25,575	29,992	不適用*	14.1%**
人均可支配收入(人民幣)	13,785.8	15,780.8	17,175.0	19,109	21,810	12.2%
固定資產投資(人民幣十億元)	13,732.4	17,282.8	22,459.9	27,812.2	31,102.2	22.7%
城鎮居民消費支出(人民幣)	9,997.5	11,242.9	12,265.0	13,471.5	不適用*	10.5%**

資料來源：

(1) 中國國家統計局的二零一一年中國統計年鑒

(2) 二零一一年中國統計公報

附註：

* 無相關數據。

** 僅指二零零七年至二零一零年的複合年增長率。

南京

南京是江蘇省的省會，也是長三角地區最發達的工業城市之一。二零一一年，南京人口約8.1百萬。南京的本地生產總值由二零零七年的人民幣3,340億元增至二零一一年的人民幣6,146億元，複合年增長率為16.5%；人均本地生產總值由二零零七年的人民幣54,558元增至二零一零年的人民幣79,427元，複合年增長率為13.3%。

揚州

揚州地處江蘇省中部及長江北岸，與泰州及鎮江接壤，鄰近上海。二零一一年，揚州人口約4.6百萬。揚州的本地生產總值由二零零七年的人民幣1,357億元增至二零一一年的人民幣2,630億元，複合年增長率為18.0%；人均本地生產總值由二零零七年的人民幣30,435元增至二零一一年的人民幣58,950元，複合年增長率為18.0%。

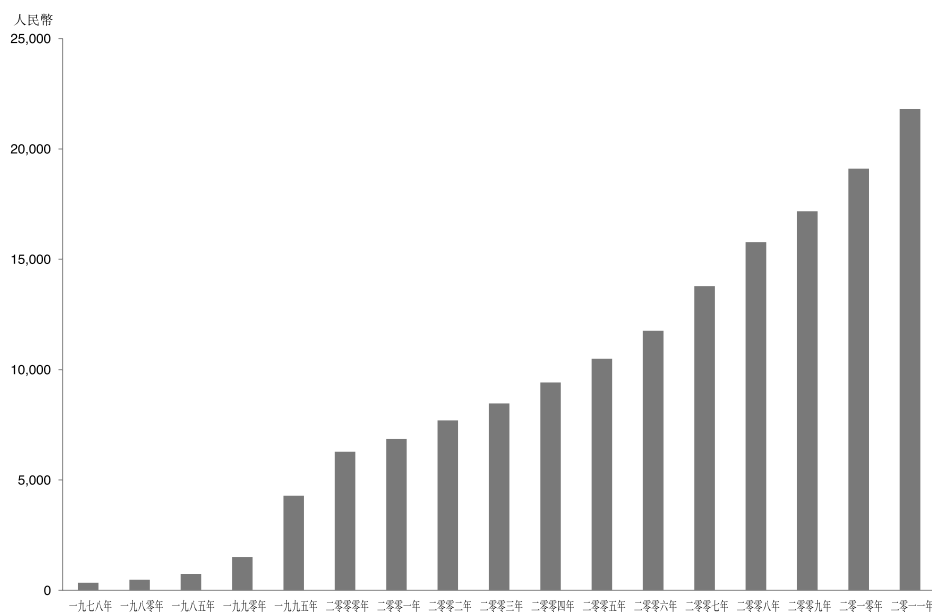
株洲

株洲地處湖南省東部，二零一一年的人口約3.9百萬。株洲的本地生產總值由二零零七年的人民幣744億元增至二零一一年的人民幣1,564億元，複合年增長率為20.4%；人均本地生產總值由二零零七年的人民幣20,188元增至二零一一年的人民幣40,562元，複合年增長率為19.0%。

中國房地產市場的發展動力

城鎮居民消費支出及年度城鎮居民可支配收入

中國城鎮居民的消費支出由一九八五年的人民幣673.2元快速增至二零一零年的人民幣13,471元。城鎮居民消費支出大幅上升乃主要由於同期城鎮居民可支配收入增加所致。中國城鎮居民的人均可支配收入由一九八五年的人民幣739.1元增至二零一零年的人民幣19,109元，並進一步增至二零一一年的人民幣21,810元，顯示中國城鎮居民的購買力顯著提升。下圖載列所示年度中國城鎮居民的人均可支配收入：



資料來源：中國國家統計局

政府政策

根據十二五規劃，中國政府將刺激內需作為一項長期戰略目標，並致力於將過度倚賴投資和出口的經濟模式轉變為較側重國內消費模式。中國政府致力於按7%的年平均增長率增加家庭收入、實施提高最低工資和所得稅起徵點等政策措施增加居民可支配收入、建立完善的社會保障制度及促進國內家庭消費。中國政府的努力和措施預計將在未來五年內對國內消費產生積極影響。

中國二三線城市的地鐵發展現狀

中國的地鐵系統發展始於一九六九年，當年北京的第一條地鐵線投入運營。根據發改委及住房和城鄉建設部（「住建部」）的資料，截至二零一二年四月三十日，中國已有12個城市的地鐵系統投入運營，另外有21個城市計劃發展地鐵系統。在這33個城市中，28個城市已獲得有關政府部門的必要批文。

根據發改委的資料，於二零零七年年底，中國10個城市的地鐵線路總長度約為602.3公里。二零一一年，中國已投入運營的地鐵線路總長度為1,690公里，預計在二零一五年將增至3,000公里，到二零二零年將進一步達到7,395公里。第一太平戴維斯估計，中國從二零零九年到二零二零年將合共投入約人民幣3.3萬億元發展地鐵系統，平均每年投資人民幣2,700億元。二三線城市持續發展地鐵系統將為這些城市連接地鐵的商場帶來商機。

南京的地鐵發展現狀

南京的地鐵系統於二零零五年投入運營，目前營運的路線共有兩條，總長度約為87.0公里。一號線於二零零五年開始運營，目前在建的西延伸路段將橫跨長江，共設八個站點，長度約為14.4公里。二號線於二零一零年五月投入運營，全長40.8公里，共26個站。二號線貫穿東西，起點站為西南方向的油坊橋站，終點站為東北方向的經天路站。三號線已於二零一零年一月破土動工，貫通南北，全長約40.2公里，共28個站。

行業概覽

南京地鐵系統在市內公共交通中發揮著重要作用，二零一一年的日均客運量約為1,000,000人次，較二零一零年的590,000人次增加69.5%。

根據南京地鐵公司的資料，南京地鐵系統規劃路線到二零一五年將包括五條路線（一號線、二號線、三號線、四號線及十號線），全長約179.95公里，共113個站。南京地鐵將與三條城市快線接軌，從而將南京與鄰近的高淳和安徽省天長及和縣連接。南京地鐵的長遠規劃到二零五零年將伸延至由14條路線組成的地鐵系統，規劃線路長達400公里。屆時南京地鐵亦將與另外五條城市快線接軌，將南京與儀征、句容、溧水、馬鞍山及滁州連接。

中國房地產市場

中國房地產市場概況

中國經濟增長及居民消費支出與可支配收入增加，令中國房地產市場得以快速增長。根據中國國家統計局的資料，中國的房地產投資由二零零七年約人民幣25,289億元迅速增長至二零一一年約人民幣61,740億元，複合年增長率為25.0%。根據中國國家統計局的資料，中國已售商品房的總建築面積由二零零七年的773.5百萬平方米增至二零一一年的1,099.5百萬平方米，複合年增長率為9.2%。

根據中國國家統計局的資料，已售商品房的平均售價已由二零零七年的每平方米人民幣3,864元增至二零一一年的每平方米人民幣5,377元。下表載列二零零七年至二零一一年間中國不同類型物業的平均售價：

	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	二零零七年 至二零一一年 的複合年 增長率
商品房平均售價(人民幣)	3,864	3,800	4,681	5,032	5,377	8.6%
住宅物業平均售價(人民幣)	3,645	3,576	4,459	4,725	5,011	8.3%
辦公室物業平均售價(人民幣)	8,667	8,378	10,608	11,406	12,460	9.5%
零售物業平均售價(人民幣)	5,774	5,886	6,871	7,747	8,507	10.2%
其他物業平均售價(人民幣)	3,351	3,219	3,671	4,099	4,277	6.3%

資料來源：中國國家統計局的二零一一年中國統計年鑒

行業概覽

第一太平戴維斯認為，按投資總額及已竣工及售出的總建築面積計算，住宅物業將繼續佔中國房地產市場的最大部分。然而，一個值得注意的趨勢是，辦公室物業及零售物業的已售總建築面積穩步增長，而自二零一零年以來，住宅物業的總建築面積一直在下降。

中國房地產市場的前景

根據第一太平戴維斯的資料，由於二零一二年市場因宏觀調控措施而出現整合，故中國房地產市場的前景仍然不明朗。然而，另一方面，家庭收入持續上升及城市化穩步推進導致中國的物業需求不斷上升。此外，土地價格持續上升或會促成中國的物業價格進一步上升。

根據中國科學院數學與系統科學研究院的學術聯屬機構中國科學院預測科學研究中心（「中科院預測科學研究中心」）的預測，二零一二年中國房地產市場可能出現整合。中科院預測科學研究中心預測二零一二年中國的房地產市場投資總額將較二零一一年增加21.1%至人民幣76,800億元。已售商品房及住宅物業的總建築面積將較二零一一年分別增加3.2%及14.0%至二零一二年的1,210.1百萬平方米及1,188.2百萬平方米。然而，二零一二年商品房的平均售價將較二零一一年下降5.3%至每平方米人民幣5,024.4元。

中科院預測科學研究中心估計，整體而言，二零一二年房地產市場的需求將會持續增加，而供應則會持續下降。下表載列所示期間中國房地產市場的若干相關資料：

	二零一二年 估計 ⁽¹⁾	按年增長 (%)	二零一二年 一月至五月 ⁽²⁾	按年增長 (%)
房地產投資總額 (人民幣十億元)	7,680.0	21.1%	2,221.3	18.5%
已售商品房 ⁽³⁾ 總建築面積 (百萬平方米)	1,210.1	3.2%	288.5	-12.4%
已售住宅物業總建築面積 (百萬平方米)	1,188.2	14.0%	255.6	-13.5%
已售商品房總收益 (人民幣十億元)	5,476.3	-9.2%	1,693.2	-9.1%
已售住宅物業總收益 (人民幣十億元)	4,507.6	-5.9%	1,401.0	-10.6%
已動工商品房總建築面積 (百萬平方米)	6,252.9	22.1%	4,513.6	19.6%
已動工住宅物業總建築面積 (百萬平方米)	4,759.7	21.2%	3,390.4	17.3%

行業概覽

	二零一二年 估計 ⁽¹⁾	按年增長 (%)	二零一二年 一月至五月 ⁽²⁾	按年增長 (%)
已竣工商品房總建築面積 (百萬平方米)	897.8	4.0%	273.1	26.3%
已竣工住宅物業總建築面積 (百萬平方米)	744.5	11.1%	218.2	26.5%
商品房平均售價 (人民幣/平方米)	5,024.4	-5.3%	5,868.6	不適用*

資料來源：

- (1) 中科院預測研究中心
- (2) 中國國家統計局
- (3) 商品房指在並無嚴格限制下可於市場自由轉讓的住宅物業(不包括公用房、廉租房及保障性住房)及非住宅物業(如辦公室、商用物業及工業物業)等不同類別的物業。

附註：*無相關數據

中國房地產市場的競爭格局

根據第一太平戴維斯的資料，已有越來越多的房地產開發企業進入中國二三線城市的商場及零售物業市場。其進一步指出，規模較小的房地產開發企業正在專門市場(如時尚生活商場)上展開競爭。房地產開發企業已開始經營連接或靠近地鐵站的商場。根據第一太平戴維斯的資料，我們是在專門市場中最先向南京地鐵租賃地鐵商場經營分租、營運和管理商場的先行者。

南京房地產市場

近年來南京房地產市場吸引了大量投資。南京房地產市場的投資總額由二零零七年的人民幣446億元增至二零一一年的人民幣871億元，複合年增長率為18.2%。根據南京統計年鑒的資料，已竣工商品房的總建築面積由二零零七年的6.8百萬平方米持續增至二零零九年的15.2百萬平方米，但由於政府對住宅物業行業採取宏觀調控措施，於二零一零年大幅下降至10.4百萬平方米。已售商品房的總建築面積由二零零八年的7.0百萬平方米增加70%至二零零九年的11.9百萬平方米，但受到政府的宏觀調控措施影響，於二零一零年下降至8.2百

行業概覽

萬平方米。商品房的平均售價由二零零七年的每平方米人民幣5,304元增至二零一一年的每平方米人民幣9,310元，複合年增長率為15.1%。下表載列所示年度南京房地產開發的若干相關資料：

	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
房地產投資(人民幣十億元)					
房地產投資	44.6	50.8	59.6	74.8	87.1
住宅物業的房地產投資	31.7	41.0	43.9	57.0	63.8
辦公室物業的房地產投資	1.9	2.2	2.8	2.7	4.7
零售物業的房地產投資	3.1	3.7	6.8	8.0	7.5
物業供應(百萬平方米)					
已竣工商品房的建築面積	6.8	10.6	15.2	10.4	11.7
已竣工住宅物業的建築面積	5.8	8.9	12.3	7.4	8.6
已竣工辦公室物業的建築面積	0.3	0.3	0.2	0.5	0.5
已竣工零售物業的建築面積	0.3	0.7	1.3	1.2	1.1
物業需求(百萬平方米)					
已售商品房的建築面積	11.4	7.0	11.9	8.2	7.7
已售住宅物業的建築面積	10.6	6.6	11.1	7.5	6.8
已售辦公室物業的建築面積	0.3	0.2	0.2	0.1	0.4
已售零售物業的建築面積	0.3	0.2	0.4	0.4	0.4
物業價格水平(人民幣/平方米)					
商品房的平均售價	5,304	5,109	7,185	9,565	9,310
住宅物業的平均售價 ^{附註}	5,011	4,808	6,893	9,227	8,415
辦公室物業的平均售價	11,860	12,932	12,551	12,871	19,334
零售物業的平均售價	8,469	8,404	12,234	15,100	16,685

資料來源：南京市統計局的南京統計年鑒

附註：我們截至二零一一年十二月三十一日止年度於南京並無錄得任何住宅物業銷售。因此，我們截至二零一一年十二月三十一日止年度的物業平均售價並無受到南京住宅物業平均售價下降所影響。

南京住宅物業市場

因實施宏觀調控措施，南京住宅物業市場自二零一零年以來持續降溫。然而，在二零一二年三月，成交量增至627,282平方米，恢復到二零一零年第三季度的水平。此外，於二零一二年三月，可供出售的住宅物業的整體供應量增至546,804平方米。這些數據顯示南京住宅物業市場正在復蘇。根據南京市統計局的數據，於截至二零一二年七月三十一日止七個月，按建築面積計算，已竣工住宅物業的供應總額下跌17.4%至約3.1百萬平方米，而於截至二零一二年七月三十一日止七個月，按建築面積計算，住宅物業的需求增加約26.2%至約4.5百萬平方米。二零一二年首七個月，住宅物業的平均售價約為每平方米人民幣9,585.7元。

南京辦公室物業市場

根據南京市房產管理局的資料，按已登記及批准預售的辦公室物業的總建築面積所示，南京辦公室物業的整體供應自二零一零年以來錄得大幅增長，並於二零一一年達到785,000平方米的高水平。與此同時，按已售辦公室物業的總建築面積計算，南京辦公室物業需求在二零一一年達到400,000平方米。第一太平戴維斯認為，南京辦公室物業的需求大幅增加是由於投資者將重心從住宅物業轉移到辦公室物業及商用物業，以及本地和跨國企業對辦公室的需求不斷增加。

南京零售物業市場

南京零售物業市場已有超過25年的發展歷史，而南京已成為當今中國最具活力的城市之一。二零零七年至二零一一年，南京的零售物業市場迅速增長，相比百貨公司，商場和購物中心在零售物業市場中更佔上風。

根據南京市房產管理局的資料，按已登記及批准預售的零售物業的總建築面積所示，零售物業的供應由二零零七年的656,869平方米下降至二零一一年的609,990平方米；按已售零售物業的總建築面積計算，零售物業的需求由二零零七年的487,231平方米下降至二零一一年的380,468平方米。南京零售物業的平均售價穩步上升，由二零零七年的每平方米人民幣8,940元增至二零一一年的每平方米人民幣16,444元，複合年增長率為16.5%。根據南京市房產管理局的資料，第一太平戴維斯認為南京零售物業的平均售價將繼續上漲。

行業概覽

揚州房地產市場

揚州房地產市場的投資總額由二零零七年的人民幣106億元增至二零一一年的人民幣198億元，複合年增長率為16.8%。根據揚州統計年鑒的資料，已竣工商品房的總建築面積由二零零七年的3.2百萬平方米增至二零一一年的4.7百萬平方米，複合年增長率為10.1%。已售商品房的總建築面積由二零零七年的4.3百萬平方米增至二零一一年的5.8百萬平方米，複合年增長率為7.8%。商品房的平均售價由二零零七年的每平方米人民幣3,293元增至二零一一年的每平方米人民幣5,985元，複合年增長率為16.1%。下表載列所示年度有關揚州房地產開發的特選數據摘要：

	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
房地產投資(人民幣十億元)					
房地產投資	10.6	14.3	13.0	16.5	19.8
住宅物業的房地產投資	8.0	11.2	10.6	13.7	16.2
辦公室物業的房地產投資	0.3	0.3	0.2	0.4	0.8
零售物業的房地產投資	1.4	2.0	1.5	1.4	1.8
物業供應(百萬平方米)					
已竣工商品房的建築面積	3.2	4.8	5.1	4.7	4.7
已竣工住宅物業的建築面積	2.6	4.2	4.3	3.7	3.7
已竣工辦公室物業的建築面積	0.1	0.1	0.1	0.2	0.1
已竣工零售物業的建築面積	0.5	0.4	0.5	0.6	0.7
物業需求(百萬平方米)					
已售商品房的建築面積	4.3	3.0	5.1	6.3	5.8
已售住宅物業的建築面積	3.9	2.9	4.7	5.8	5.1
已售辦公室物業的建築面積	0.06	0.08	0.07	0.1	0.2
已售零售物業的建築面積	0.3	0.3	0.4	0.3	0.4
物業價格水平(人民幣/平方米)					
商品房的平均售價	3,293	3,686	4,381	4,847	5,985
住宅物業的平均售價	3,201	3,446	4,254	4,681	6,007
辦公室物業的平均售價 ^{附註}	4,652	5,612	5,369	6,624	6,316
零售物業的平均售價	4,341	5,646	6,024	7,416	7,020

資料來源：揚州市統計局的揚州統計年鑒

附註：我們截至二零一一年十二月三十一日止年度於揚州並無錄得任何辦公室銷售。因此，我們截至二零一一年十二月三十一日止年度的物業平均售價並無受到揚州辦公室物業平均售價下降所影響。

揚州住宅物業市場

揚州住宅物業市場於二零零七年至二零一一年經歷大幅增長。揚州住宅物業市場的投資總額由二零零七年的人民幣80億元增至二零一一年的人民幣162億元，複合年增長率為19.1%。根據揚州市房產管理局的資料，按已登記及批准預售的住宅物業的總建築面積計算，揚州市區住宅物業的供應由二零零七年的1.8百萬平方米增至二零一一年的2.0百萬平方米，複合年增長率為3.4%。按已售住宅物業的總建築面積計算，揚州住宅物業的需求由二零零七年的2.2百萬平方米增至二零零九年的2.5百萬平方米，但隨後由於宏觀調控措施而下降至二零一零年的1.7百萬平方米，並進一步下降至二零一一年的1.2百萬平方米。揚州住宅物業的平均售價由於揚州的基礎設施及交通持續改善及揚州居民的收入及生活水平提高而由二零零七年的每平方米人民幣3,933元增至二零一一年的每平方米人民幣8,677元。根據揚州市房產管理局的數據，於截至二零一二年七月三十一日止七個月，揚州五個城區住宅物業的供應達1.2百萬平方米。於二零一二年上半年，住宅物業需求持續下跌至520,500平方米。然而，於二零一二年七月，住宅物業銷售較二零一二年六月增加52.93%至172,500平方米。

行業概覽

株洲房地產市場

株洲房地產市場的投資總額由二零零七年的人民幣58億元增至二零一一年的人民幣185億元，複合年增長率為33.7%。根據株洲市統計局的數據，已竣工商品房的總建築面積由二零零七年的2.1百萬平方米增至二零一一年的3.5百萬平方米，複合年增長率為13.6%。已售商品房的總建築面積由二零零七年的3.3百萬平方米繼續增至二零一一年的6.0百萬平方米，複合年增長率為16.1%。商品房的平均售價由二零零七年的每平方米人民幣2,047元增至二零一一年的每平方米人民幣3,749元，複合年增長率為16.3%。下表載列所示年度有關株洲房地產開發的特選數據摘要：

	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
房地產投資(人民幣十億元)					
房地產投資	5.8	8.4	10.4	14.7	18.5
住宅物業的房地產投資	3.9	5.1	7.2	10.2	13.4
辦公室物業的房地產投資	0.1	0.1	0.1	0.4	0.2
零售物業的房地產投資	0.8	0.8	1.2	2.1	2.1
物業供應(百萬平方米)					
已竣工商品房的建築面積	2.1	2.8	1.7	2.4	3.5
已竣工住宅物業的建築面積	1.6	2.4	1.3	1.8	2.8
已竣工辦公室物業的建築面積	0.05	0.03	0.01	0.02	0.06
已竣工零售物業的建築面積	0.4	0.3	0.3	0.5	0.4
物業需求(百萬平方米)					
已售商品房的建築面積	3.3	3.8	4.3	5.1	6.0
已售住宅物業的建築面積	3.0	3.4	3.8	4.5	5.5
已售辦公室物業的建築面積	0.06	0.02	0.02	0.05	0.04
已售零售物業的建築面積	0.3	0.3	0.4	0.5	0.4
物業價格水平(人民幣/平方米)					
商品房的平均售價	2,047	2,171	2,551	2,987	3,749
住宅物業的平均售價	1,796	1,865	2,266	2,784	3,415
辦公室物業的平均售價	2,607	2,401	2,825	4,381	4,803
零售物業的平均售價	4,897	5,478	4,956	4,513	8,693

資料來源：株洲市統計局的株洲統計年鑒

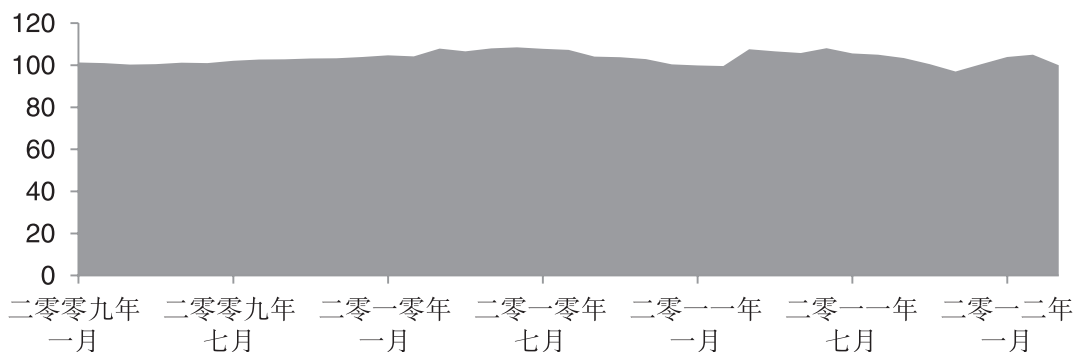
株洲商品房市場

株洲商品房市場於二零零七年至二零一一年穩步增長。根據株洲市房產管理局的資料，按已登記及批准預售的商品房的總建築面積計算，株洲商品房的供應由二零零七年的2.1百萬平方米增至二零一一年的3.3百萬平方米，複合年增長率為12.3%。按已售商品房的總建築面積計算，株洲商品房的需求由二零零七年的2.4百萬平方米增至二零一零年的2.9百萬平方米，複合年增長率為5.8%。於二零一一年，株洲商品房的需求由於宏觀調控措施下降至1.9百萬平方米。根據株洲市房產管理局的資料，株洲商品房的平均售價由二零零七年的每平方米人民幣2,346元增至二零一一年的每平方米人民幣3,748元。根據株洲市統計局的數據，於截至二零一二年六月三十日止六個月，按建築面積計算，已竣工商品房的供應增加102.5%至1.2百萬平方米，而於截至二零一二年六月三十日止六個月，按已售建築面積計算，商品房的需求下跌3.1%至2.45百萬平方米。於截至二零一二年六月三十日止六個月，商品房的平均價格為每平方米人民幣4,090元，較二零一一年同期增加7.97%。

中國零售市場

中國零售市場過去十年迅速發展，受到全球金融危機的影響較小，並持續以雙位數的速度增長。第一太平戴維斯認為，中國零售市場大幅增長是由於消費態度轉變及中國城區商場數目不斷增加所致。高通脹率及銀行存款的低利率亦刺激了消費。此外，中國消費者變得更加時尚並注重品牌，促進了H&M、Zara、C&A、Uniqlo等全球時尚品牌在中國進一步擴展。

消費者信心指數反映消費者的生活水平，亦反映其消費能力。中國消費者信心指數由二零零九年一月的101.3上升至二零一二年二月的105.0。下圖載列所示年度中國消費者信心指數：



資料來源：中國國家統計局

中國購物商場行業

概況

中國購物商場行業受益於中國經濟的強勁增長，令城市居民的可支配收入提高，並產生更富裕的國內客戶基礎。購物商場在國內如雨後春筍般湧現，從一線城市至二三線城市到處可見。然而，二三線城市購物商場市場仍未成熟。根據第一太平戴維斯的資料，由於二三線城市的持續城市化，預期二三線城市的購物商場市場在未來十年內會迅速增多。於二零一一年，購物中心的投資總額佔零售物業投資總額的20.8%。根據中購聯發展委員會的資料，按中國購物中心總建築面積計算的市場規模於二零一一年為168.7百萬平方米。

時尚生活購物商場

時尚生活購物商場的理念在中國不斷演變。鑒於人口、收入水平及居民生活水平、經濟及城市化發展及顧客的品味及偏好各異，其發展與北美標準有所不同。據第一太平戴維斯觀察所得，在競爭激烈的環境下，中國的時尚生活購物商場在理念、格局、租戶組合及地段上百花齊放，以吸引各自的目標客戶、增加客流量及區別於傳統的購物商場。下表載列第一太平戴維斯所觀察北美與中國的時尚生活購物商場之間的主要差異概要：

時尚生活購物商場的特徵	北美	中國
地段	富裕的住宅區	從住宅區至商業區
面積	面積較小，通常介乎 150,000至500,000平方呎	面積不定
理念	在理念及格調上乃為客戶 提供集高檔全國連鎖專賣店、 用餐及娛樂體驗於一體的戶外 精品店	提供各種零售、 消費者服務，包括大型 餐飲元素

行業概覽

時尚生活購物商場的特徵	北美	中國
主要租戶及租戶組合	通常並非傳統意義上的旗艦店，但可能包括書店、其他大型專業零售商、多廳電影院、小型百貨商店	多元化租戶組合
品牌	時尚但稍次於尊貴，二線品牌	尊貴或稍次於尊貴；本地及全國性品牌相結合
格局	通常具備用餐及娛樂的戶外格局	同時具備露天及室內格局
目標客戶	高端及富裕階層	高端及富裕階層

根據第一太平戴維斯的資料，中國時尚生活購物商場的發展歷史相對較短。迄今為止百貨商店及超級市場仍為零售市場的主流。中國時尚生活購物商場的典型例子為上海新天地，接近北美模式但位於中心商業區（「中心商業區」），或南京的水游城（一期），是將時尚生活購物商場與北美模式的主題／節慶中心等元素融為一體的混合產物。在中國的二三線城市，時尚生活購物商場乃由市場應運而生，許多零售開發企業正嘗試融合多種元素或將多種零售模式的核心元素融合成零售計劃，以引導或迎合顧客的選擇及體驗。第一太平戴維斯預期，二三線城市的時尚生活購物商場會變得更為多元化，原因是該等地點已成為房地產開發企業及國際品牌的不二之選。

南京、揚州及株洲的土地成本

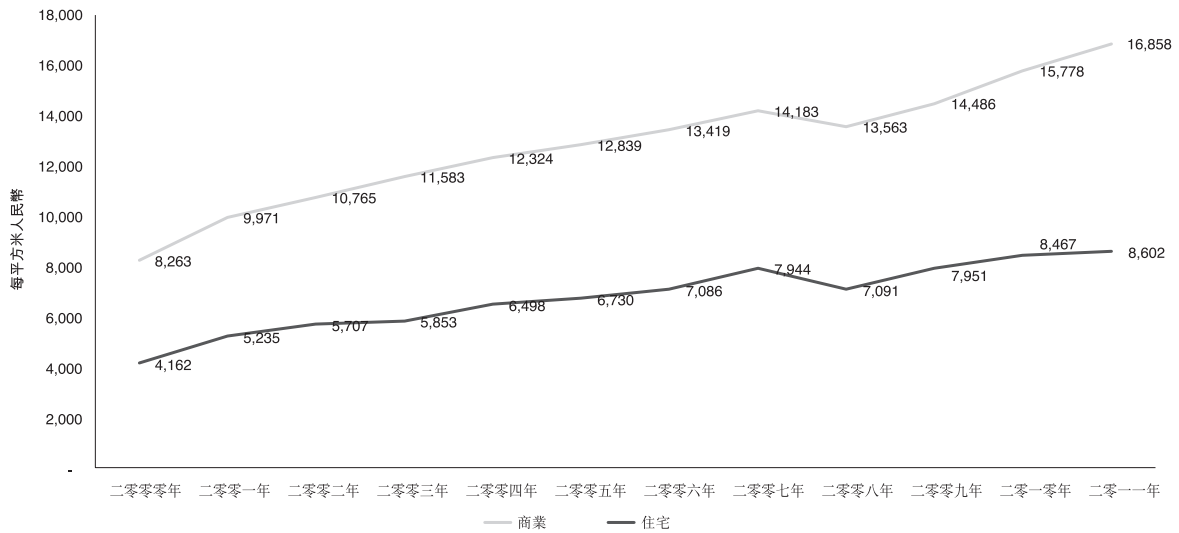
根據國土資源部開發的監測系統中國城市地價動態監測（「監測系統」）中中國50個主要城市於二零一一年的地價數據，南京、揚州及株洲的住宅用地價格分別為每平方米人民幣8,602元、人民幣1,755元及人民幣1,299元，較二零一零年分別上升1.6%、1.4%及6.5%。

行業概覽

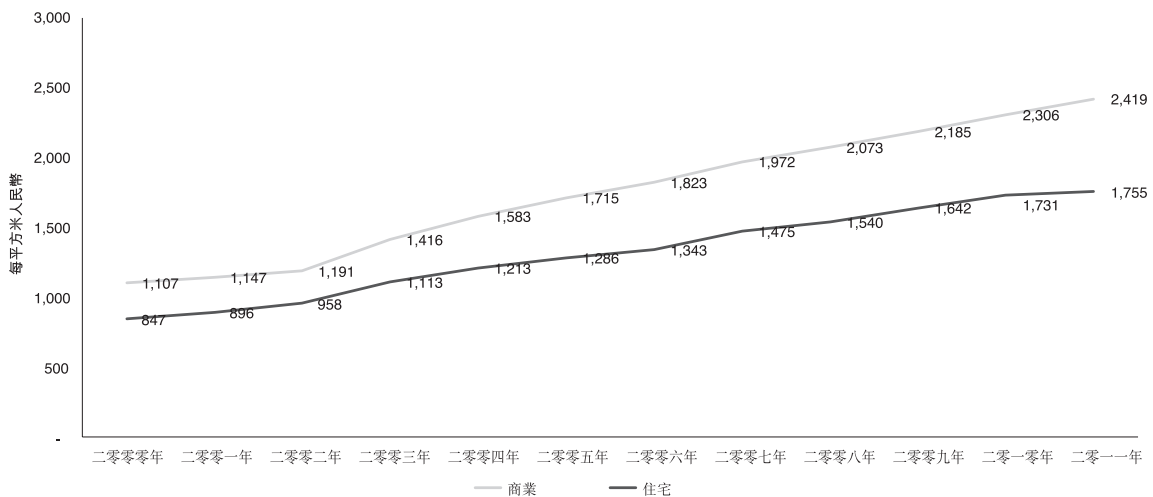
該等城市的商業用地價格於二零一一年份的整體增長幅度較高。根據監測系統的資料，南京、揚州及株洲的商業用地價格分別為每平方米人民幣16,858元、人民幣2,419元及人民幣2,632元，較二零一零年分別上升6.8%、4.9%及7.4%。

下圖載列於所示年度南京、揚州及株洲按地塊價值(按土地成本除以土地總面積計算)的住宅及商業用地價格變動：

二零零零年至二零一一年南京的土地價格

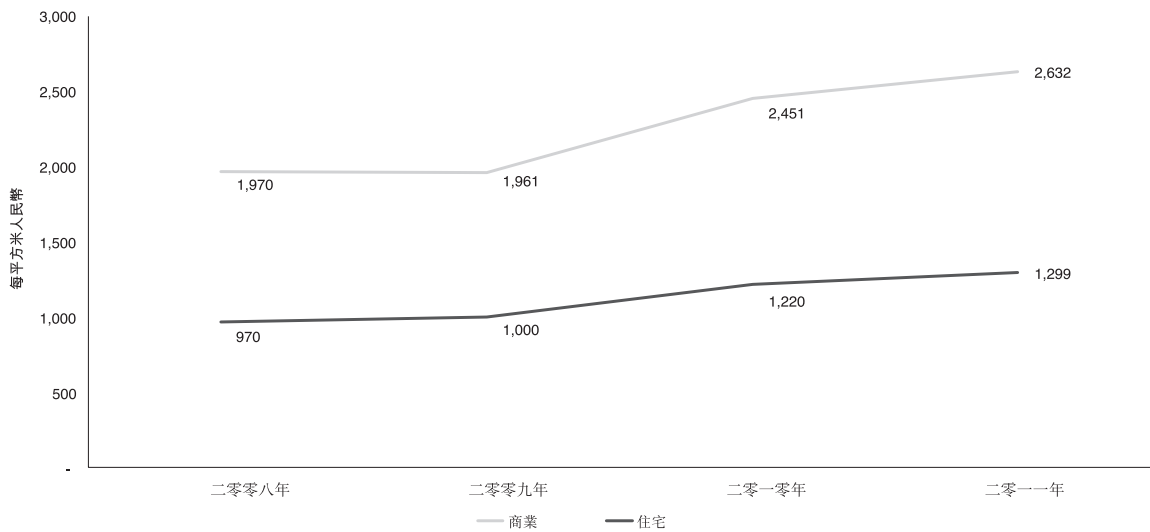


二零零零年至二零一一年揚州的土地價格



行業概覽

二零零八年至二零一一年株洲的土地價格



展望將來，由於短期的市場不明朗因素持續，國土資源部預計住宅用地價格將維持穩定並維持在二零一一年的價格水平，而二零一二年的整體土地供應將更有規律。預期商業用地價格將較二零一一年輕微上升，惟升幅將受到對中國經濟放緩及全球經濟復甦步伐的憂慮的限制。

第一太平戴維斯報告

我們已委託獨立第三方及全球房地產行業資深顧問第一太平戴維斯編製第一太平戴維斯報告，以分析中國的零售市場、購物商場行業與中國與相關地區的房地產市場。我們將向第一太平戴維斯支付合共人民幣220,000元作為其編製第一太平戴維斯報告的費用。

第一太平戴維斯已根據多份政府刊物、實地考察及訪談以及第一太平戴維斯就相關房地產市場的專有數據編製第一太平戴維斯報告。

在編製第一太平戴維斯報告時，如無法取得部分資料或有關資料不屬於其專業知識範疇，第一太平戴維斯已採用假設。儘管第一太平戴維斯乃於審慎考慮已知因素後採用假設，但第一太平戴維斯不能排除任何假設或會不準確的風險。第一太平戴維斯報告亦載列大量直接來自二手來源的資料或其他第三方資料；第一太平戴維斯不會對該等資料的準確性或完整性作出聲明及保證。

行業概覽

在編製及更新第一太平戴維斯報告時，第一太平戴維斯已採取下文闡述的五步法提高預測的可信度及準確性：

- 市場調查：第一太平戴維斯的市場專家從不同來源搜集相關資料及數據，有關資料及數據提供了目前市場格局及趨勢的概況，亦構成了預測的基準。
- 市場數據分析：對在市場調查過程中搜集的數據進行分析，以就其過往及未來對市場規模及市場發展的影響提供額外見解。
- 確定推動力及因素：市場專家然後確定曾經及將會推動市場發展的因素以及曾經及將會限制市場增長的因素。
- 綜合意見：專家進一步與不同行業專家及顧問以及從業者及客戶討論及訪談。所取得的數據然後與現有數據綜合分析，為預測數據提供精確基準。
- 質量控制：市場專家透過交叉檢查其他現有數據或資料而核實數據及預測，繼而最終確定報告。

第一太平戴維斯報告內所載假設由於不能被合理預知的事件或多項事件(包括但不限於政府、個人、第三方及競爭對手的活動)而本質上屬不確定。可能導致實際結果會出現重大差別的具體因素包括批發及零售貿易行業的內在風險、租約續期的不確定性、物業風險、融資風險、勞工風險、監管風險及環境問題等。

中國房地產市場法規

房地產開發企業的設立

根據(i)全國人大頒佈於一九九五年一月起施行並於二零零七年八月修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(「中國城市房地產管理法」)，(ii)國務院於一九九八年七月頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》，及(iii)商務部(「商務部」)於二零零六年八月頒佈的《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》的規定，房地產開發企業是指以營利為目的而從事房地產開發和經營業務的企業。外商投資房地產開發企業應當具備下列條件：(i)擁有人民幣100萬元及以上的註冊資本；(ii)倘其總投資額超過300萬美元，則註冊資本不得少於總投資額的50%；(iii)倘其總投資額不超過300萬美元，則註冊資本不得少於其總投資額的70%；及(iv)聘有4名或以上持有相關資質證書的專職房地產專業或建築工程專業的專職技術人員，以及2名或以上持有相關資質證書的專職會計人員。

房地產開發企業必須向工商行政管理局申請登記。房地產開發企業自成立之日起30日內，必須到有關房地產主管部門備案。外商投資房地產開發企業必須遵守額外規定，以及申請有關外商於中國投資的批文。

根據《公司法》、《中華人民共和國中外合資經營企業法》及其實施條例和《中華人民共和國外資企業法》及其實施細則等適用中國法律法規，外商投資房地產開發企業增加資本須取得商務部門、工商管理部門及外匯管理部門的批准。

房地產開發企業的資質

根據《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），房地產開發企業必須取得房地產開發資質等級證書。根據資質管理規定，房地產開發企業的資質分為以下四個等級：

等級	主管審批部門	權限
一級資質	(i) 由省級建設主管部門初步審核，報建設部作最終審批。	(i) 可以在全國各地承接任何規模的項目。
二級、三級和四級資質	(i) 由省級建設行政主管部門規管。	(i) 可以承接建築面積（「建築面積」）25萬平方米以下的項目。 (ii) 須經由省級建設行政主管部門確定。

審批資質證書申請時，建設主管部門會審核開發企業所聘專業人士的資質、開發企業的財務狀況及經營業績。通過資質審批程序的開發企業一般會獲發合適等級的資質證書。開發企業僅可在相應等級的許可範圍內從事房地產開發及銷售業務。

對於新成立的房地產開發企業，建設主管部門應當在收到有關申請後30日內向符合條件的開發企業發出《暫定資質證書》。《暫定資質證書》由發出日期起計有效期為1年，經建設主管部門批准後可予延長，但延長期不得超過2年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期屆滿前一個月內向建設主管部門申請重續核定資質等級。

房地產項目的開發

根據商務部及國家發展改革委員會（「發改委」）於二零一一年十二月頒佈的經修訂及經重訂《外商投資產業指導目錄》（「商務部目錄」）的規定：

- 土地成片開發屬限制類別，僅限中外合資企業或中外合作企業；
- 境外投資者建設及經營別墅屬禁止類外商投資項目；
- 境外投資者建設及經營高檔酒店、高檔寫字樓和國際會展中心屬限制類外商投資項目；及
- 境外投資者投資所有其他房地產開發屬允許類外商投資項目。

在商務部目錄許可的情況下，外商投資房地產開發企業可根據規管外商投資企業的中國法律及行政法規設立合資企業或外商獨資企業。

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》及《關於做好外商投資項目下放核准權限工作的通知》，以下外商投資項目須經發改委審批：

審批級別	外商投資項目
發改委	(i) 總投資5,000萬美元及以上的限制類外商投資項目，或 (ii) 總投資3億美元及以上的鼓勵類或允許類外商投資項目。
國務院	(i) 總投資1億美元及以上的限制類外商投資項目，或 (ii) 總投資5億美元及以上的鼓勵類或允許類外商投資項目。
發改委地方部門	(i) 總投資低於5,000萬美元的限制類外商投資項目，或 (ii) 總投資低於3億美元的鼓勵類或允許類外商投資項目，惟《政府核准的投資項目目錄》規定須經國務院有關部門核准者除外。

根據建設部於一九九二年十二月頒佈的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》、建設部於二零零二年十二月頒佈的《建設部關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》及全國人民代表大會（「全國人大」）於二零零七年十月頒佈並於二零零八年一月生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》（「中國城鄉規劃法」），房地產開發企業在簽訂土地使用權出讓合同後，必須向相關城市規劃主管部門申請建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證。

當施工用地已準備就緒及開發企業可隨時動工時，開發企業必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施工許可證（除非法律規定毋須申請）。根據國務院辦公廳於二零零七年十一月下發的《國務院辦公廳關於加強和規範新開工項目管理的通知》，各類項目動工建設前必須符合若干條件，包括（其中包括）符合國家產業政策、相關發展規劃、土地供應政策和市場准入標準、辦妥所有審批或登記手續、符合相關分區規劃、辦妥適當的土地使用手續以及取得適當的環保批文和施工許可證或施工報告。

房地產項目的開發，必須符合有關建築工程質量、安全標準及建築、設計、建設工程的技術規範的各項法律法定要求以及相關合同的規定。國務院於二零零零年一月頒佈《建設工程質量管理條例》，規定了建設單位、勘察單位、設計單位、建設承包商及建設工程監理單位對項目各自的質量責任和義務。根據國務院於二零零八年八月下發的《民用建築節能條例》，民用建築應盡力降低建築的能源消耗，提高能源利用效率。

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》，建築竣工後，房地產開發企業須組織相關政府部門及專家進行竣工驗收，並應當自工程竣工驗收合格之日起15日內，將若干文件遞交工程所在地的縣級或以上的地方建設主

管部門備案。房地產開發項目必須通過所需竣工驗收程序，且結果令人滿意後方可交付。對於分期開發的房地產項目，可於每一階段竣工時分期進行竣工驗收。

房地產開發用地

根據國土資源部於二零一二年五月頒佈的《關於印發〈限制用地項目目錄(2012年本)〉和〈禁止用地項目目錄(2012年本)〉的通知》，住宅項目出讓面積不得超過(i)小城鎮7公頃；(ii)中等城市14公頃；或(iii)大城市20公頃，容積率最高為1.0。

根據國土資源部於二零零二年五月頒佈、於二零零七年九月修訂並於二零零七年十一月生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》(「出讓國有用地使用權規定」)及國土資源部於二零零六年五月頒佈的《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》(「土地管理緊急通知」)，房地產開發的土地使用權必須通過公開招標、拍賣或掛牌方式出讓。根據這些規定，市、縣級相關土地行政主管部門(或出讓人)須負責編製公開招標或拍賣文件，並在公開招標或拍賣日前20日發出公告，列明地塊的詳情以及公開招標或拍賣的時間及地點。出讓人亦必須核實投標人及競買人的資質，其後接受公開投標，以決定中標人，或主持拍賣以確定成功競買人。隨後，出讓人將依據土地管理緊急通知以《國有土地使用權出讓合同示範文本》及《國有土地使用權出讓合同補充協議示範文本(試行)》的格式與中標人或競買人簽訂土地使用權出讓合同。

根據全國人大於二零零七年三月頒佈並於二零零七年十月生效的《中華人民共和國物權法》(「物權法」)的規定，住宅建設(而非其他用途)土地使用權期限屆滿時將自動續期。除非法律另有規定，否則土地使用權擁有人有權將該等權利轉讓、交換、用作股本出資或融資抵押。國家徵用實體或個人擁有的物業，須向業主作出補償，並保障其權利及權益。

法 規

根據國土資源部於二零零七年九月頒佈的《關於加大閒置土地處置力度的通知》及國土資源部於二零零七年十二月頒佈並於二零零八年二月生效的《土地登記辦法》，全額繳付土地價款後方可發放土地使用權證。

根據財政部、國土資源部、中國人民銀行（「人民銀行」）、中國監察部及中國審計署於二零零九年十一月聯合頒佈的《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》、國土資源部於二零一零年三月頒佈的《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》及住建部與國土資源部於二零一二年七月聯合頒佈的《關於進一步嚴格房地產用地管理鞏固房地產市場調控成果的緊急通知》，土地使用權競買保證金不得低於出讓最低價格的20%。房地產開發企業須於競標成功後的10個工作日內簽訂土地使用權出讓合同，並於簽訂土地使用權出讓合同後一個月內繳付土地價款總額最少50%的首付款，餘額於簽訂上述出讓合同後一年內繳付。對於因自身原因及所受取得新地塊的限制而延期支付土地價款或延期施工的房地產開發企業，地方政府部門應嚴格予以處罰。

根據國土資源部於一九九九年四月頒佈並於二零一二年五月修訂及於二零一二年七月生效的《閒置土地處置辦法》，超過相關土地使用權出讓合同規定的動工開發日期滿一年未動工開發的土地會被徵收土地閒置費，相關土地使用權出讓合同規定的動工開發日期滿兩年仍未動工開發的土地，則無償收回土地使用權。

根據國土資源部與住建部於二零一零年九月聯合頒佈的《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》、國土資源部於二零一零年十二月頒佈的《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》及《關於進一步嚴格房地產用地管理鞏固房地產市場調控成果的緊急通知》：(i)對拍賣出讓中溢價率超過50%或成交總價或單價創歷史新高的地塊，應於簽訂中標通知書後兩個工作日內分別向國土資源部和省級國土資源主

管部門及時上報《房地產用地交易異常情況一覽表》；(ii)指定為保障性住房的任何地塊，若違反相關政策用於房地產開發，必須依法沒收違法所得，收回土地使用權。此外，嚴禁擅自調整容積率的行為。

根據國土資源部與住建部於二零一零年九月聯合頒佈的《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，在結案和問題查處整改到位前，因自身原因造成土地閒置一年以上的房地產開發企業及其控股股東不得參與土地競買活動。

根據國務院辦公廳於二零一一年一月頒佈的《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》，如房地產開發企業於土地使用權出讓合同規定日期超過兩年沒有取得施工許可證或進行開工建設，必須及時收回相關土地使用權，並徵收土地閒置費。此外，項目投資金額(不含土地價款)達不到總投資額25%的房地產開發企業，不得以任何方式轉讓其土地或合同約定的房地產開發項目。

根據國土資源部於二零一一年二月頒佈的《關於切實做好2011年城市住房用地管理和調控重點工作的通知》，二零一一年將落實1,000萬套保障性住房建設用地。通知亦規定，城市住房用地供應計劃總量不低於前2年年均實際供應量。

根據國土資源部於二零一二年二月頒佈的《關於做好2012年房地產用地管理和調控重點工作的通知》，城市住房用地供應計劃總量不低於前5年年均實際供應量。

根據國土資源部於二零一二年九月頒佈的《關於嚴格執行土地使用標準大力促進節約集約用地的通知》，限制開發商在下列情況領取地塊的使用批准：(i)屬於《禁止用地項目目錄》、(ii)不符合《限制用地項目目錄》所載的條件、(iii)在投資強度、容積率、建築系數、行政辦公生活服務設施所佔比重及綠地率不符合《工業項目建設用地控制指標》所載要求、(iv)土地或多個功能區域的總面積超出土地使用指標、(v)土地面積及容積率不符合土地供應條

件。對於超出土地使用指標但已通過評估及向地方政府領取批文的土地，所有相關文件(包括土地供應計劃、分配決定、土地使用權出讓合同、專家評估意見及官方政府批文)須通過土地市場動態監測系統提交相關的省級土地機關存檔。

根據中國法律顧問君合律師事務所的意見，「保障性住房」通常指由政府或獲政府授權的企業按低於市場價格的租金或售價，為在滿足基本住房需要方面存在困難的家庭提供的住房。我們的住宅物業並非「保障性住房」。中國法律顧問進一步表示，根據南京、揚州及株洲各自的地方法規，「中小套型普通商品房」指建築面積不超過144平方米的住宅物業。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%分類為中小套型普通商品房，中小套型普通商品房仍將為我們住宅房地產開發的重點。

商品房預售

國家層面

根據建設部於一九九四年十一月頒佈並於二零零一年八月及二零零四年七月修訂的《城市商品房預售管理辦法》，商品房僅在符合以下所有規定後方可於竣工前銷售：(i)已繳付全部土地價款並已取得土地使用權證；(ii)持有建設工程規劃許可證及施工許可證；(iii)投入預售商品房開發的資金達到該項目總投資額25%或以上，並已確定施工進度及竣工交付日期；及(iv)已取得預售許可證。

根據《城市商品房預售管理辦法》及住建部於二零一零年四月頒佈的《關於進一步加強房地產市場監管完善商品房預售制度有關問題的通知》，未取得預售許可證的商品房不得進行預售，房地產開發企業不得向買受人收取任何定金或預定款或其他費用，且房地產開發企業不得參與或從事任何展銷活動。

《關於進一步加強房地產市場監管完善商品房預售制度有關問題的通知》規定，開發企業應當在取得預售許可證後10日內公開全部獲准出售住房的資料和售價，明碼標價並嚴格

法 規

按照已公布價格對外預售住房。根據《城市商品房預售管理辦法》，預售收入僅可用於有關的項目工程建設。

根據建設部、發改委、財政部、國土資源部、人民銀行、國家稅務總局及中國銀行業監督管理委員會（「中國銀監會」）於二零零五年四月聯合頒佈的《關於做好穩定住房價格工作的意見》，禁止商品房預購人將購買的未竣工的預售商品房再行轉讓。此外，預購人應實名購房。商品房預售合同應於簽署後即時網上備案。

地方層面

根據株洲市人民政府於二零零九年三月頒佈的《株洲市人民政府關於促進房地產市場穩定健康發展的若干意見》，對株洲市項目的預售的額外規定為：(i)多層建築要求達到1/3以上的形象進度；(ii)高層建築要求達到1/5以上的形象進度。

本集團其他建設項目所在地方如南京及揚州，目前尚未頒佈關於商品房預售資金監管的地方性實施細則。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。

商品房銷售

根據建設部於二零零一年四月頒佈的《商品房銷售管理辦法》，現售的條件為：(i)開發企業已取得企業法人營業執照及房地產開發企業資質證書；(ii)開發企業已取得土地使用權證或者其他證明合法獲授土地使用權的文件；(iii)開發企業已取得建設工程規劃許可證及施工許可證；(iv)商品房已通過最終竣工驗收；(v)拆遷安置(如有)已經完成；(vi)已安排供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施和其他公共設施具備交付使用條件或者已確定施工進度和交付日期；及(vii)物業管理方案已落實。

法 規

根據發改委於二零一一年三月頒佈並於二零一一年五月生效的《商品房銷售明碼標價規定》，房地產開發企業應明碼標價對外銷售住房。

民防物業

根據全國人大於一九九七年三月頒佈並於二零零九年八月修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產歸國家所有。根據全國人大於一九九六年十月頒佈並於二零零九年八月修訂的《中華人民共和國人民防空法》（「民防法」），民防是國防的組成部分。民防法鼓勵公眾投資民防物業建設。民防投資者允許在和平時期使用（包括租賃）、管理民防物業並從中賺取盈利。

房地產轉讓

根據中國法律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》，房地產擁有人可通過買賣、贈與或其他合法方式將其房地產轉讓予其他個人或法律實體。房屋轉讓時，房屋業權及相關土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應訂立書面房地產轉讓合同並於房地產轉讓合同簽訂後90日內到相關房地產管理部門辦理有關轉讓登記手續。

房地產須符合下列條件方可轉讓其獲授予的土地使用權：(i)按照土地出讓合同約定已悉數付清土地價款，並妥善取得土地使用權證；及(ii)如屬房屋建設工程項目，應完成開發投資總額的25%以上；或(iii)如屬成片開發土地，依照規劃進行建設工程項目，按計劃完成市政基礎和公用設施的建設，達到場地平整，形成工業用地或者其他建設用地條件。

房屋租賃

根據住建部於二零一零年十二月頒佈並於二零一一年二月生效的《商品房屋租賃管理辦法》，物業租賃安排當事人應訂立書面租賃合同。簽署、修訂或終止租賃合同時，當事人須於簽立後30日內到租賃房屋所在地的中央政府直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門辦理房屋租賃登記備案，以保護租戶權益。倘物業租賃安排當事人未到主管部門辦理物業租賃登記，會被下令改正其行為並被處以罰款。

房地產抵押

根據建設部於二零零八年二月頒佈並於二零零八年七月生效的《房屋登記辦法》，房屋所有權的登記擁有人亦須擁有相關土地使用權。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》、全國人大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》，如以房屋作抵押，該房屋佔用範圍內的土地使用權須同時設定抵押。抵押合同應為書面形式。合同簽署後，當事人應當到相關房地產管理部門辦理抵押登記。抵押合同於抵押登記日期開始生效。

商業銀行貸款

中國人民銀行於二零零三年六月五日頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》。根據該通知，商業銀行的貸款應重點支援符合中低收入家庭購買能力的住宅項目，對高級公寓、商品房等建築項目授出的房地產貸款應適當限制。該通知規定房地產開發企業申請銀行貸款時，其自有資金應不低於開發項目總投資的30%。嚴禁銀行向房地產開發企業提供用作營運資金或土地出讓金的貸款。

國務院於二零零三年八月十二日發佈《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，該通知規定了一系列控制房地產市場的措施，包括但不限於加大住房公積金歸集和貸款發放力度，完善住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。該通知的目的旨在對中國房地產市場的長遠發展作出積極的影響。

中國銀監會於二零零四年八月三十日發佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，對未取得所需土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證的項目不得發放任何形式的貸款。該指引亦規定銀行對申請貸款的房地產開發企業，應要求其房地產開發項目投資資本金比例不低於35%。此外，該指引指出，商業銀行應建立嚴格的貸款授出審批機制。

法 規

中國人民銀行於二零零五年三月十六日頒佈《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》，取消了個人住房按揭貸款借貸優惠利率，且限制下限按揭貸款利率水準為基準利率的0.9倍。中國人民銀行亦上調住房公積金貸款利率0.18個百分點，且在房地產價格上漲過快的城市准許商業銀行將按揭貸款比率從房產價格的80%下調至70%。

中國人民銀行於二零零六年四月二十七日頒佈《關於調整金融機構人民幣貸款利率的通知》。該通知規定，從二零零六年四月二十八日起上調金融機構貸款基準利率。一年期基準貸款利率由5.58%提高到5.85%。

中國人民銀行於二零零六年五月三十一日頒佈《關於調整住房信貸政策有關事宜的通知》。該通知規定，從二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於購買價格的30%。然而，對購買自住住房且套型建築面積在90平方米以下的仍執行首付款比例20%的規定。

國務院於二零零九年五月二十五日發佈《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》。該通知規定，經濟適用房和普通商品住房的最低資本金比例為20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%。該等規例均適用於國內外投資項目。

中國人民銀行及中國銀監會於二零零七年九月二十七日頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，該通知規定對於購買第二套住房的，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率不得低於中國人民銀行公布的同期同檔次基準利率的1.1倍。根據該通知，中國政府已經加強了商業銀行對房地產開發企業發放貸款的控制，以防止銀行信貸發放過度。該通知強調，對經國土資源部門、建設主管部門查實具有囤積土地、囤積房源行為的房地產開發企業，商業銀行不得對其發放貸款。對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。根據《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，如以借款人家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)為單位認定房貸次數，任何家庭成員在購買其他房產時將被認為是二次購房者。

法 規

中國人民銀行及中國銀監會於二零零八年七月二十九日頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括以下各項，

- 禁止向房地產開發企業發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；
- 土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用證，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年；
- 對(i)超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年、(ii)完成擬定項目面積不足三分之一或(iii)投資不足四分之一的企業，應審慎發放貸款；
- 對土地閒置兩年以上的房地產開發企業，限制發放貸款；及
- 限制以閒置土地作為貸款抵押物。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳發出《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》。該通知(其中包括)規定：

- 對已利用貸款購買住房、又申請購買第二套(含)以上住房的家庭(包括債務人、其配偶及未成年子女)，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率嚴格按照風險定價。
- 嚴禁銀行對不符合信貸規定或政策的房地產開發項目或開發商企業放房地產開發貸款。

中國銀行協會於二零零九年十二月三十一日發出《關於規範做好個人房地產按揭貸款業務維護市場秩序的自律共識》。共識要求(1)中國銀行協會各會員銀行在辦理個人住房按揭貸款業務時，應加強自律，及(2)自二零一零年一月一日起，禁止中國銀行協會各會員銀行向房地產經紀或其他中介支付與所提供的服務不對稱、純粹業務招標及介紹的佣金。

於二零一零年一月十八日，中國人民銀行決定將大型金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至16%。該次存款準備金率調整旨在令貨幣供應量增長放緩，這或會對中國物業需求產生不利影響。

於二零一零年二月二十五日，中國人民銀行將存款類金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至16.5%。小型金融機構(如農村信用合作社)的存款準備金率暫時保持不變。

於二零一零年五月十日，中國人民銀行將存款類金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至17.0%。小型金融機構(如農村信用合作社)的存款準備金率暫時保持不變。

於二零一零年四月十七日，國務院頒佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，據此，將實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。該通知規定(其中包括)，(1)對購買首套住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭(包括借款人、其配偶及其未成年子女，下同)，貸款首付款比例不得低於30%;(2)對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例從40%提高至不得低於50%，貸款利率將上浮10%；及(3)對貸款購買第三套及以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高。商品住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區，商業銀行可暫停發放購買第三套及以上住房貸款。

上海市政府於二零一零年十月七日批准《關於進一步加強本市房地產市場調控加快推進住房保障工作的若干意見》，據此：

- 根據《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，禁止各商業銀行向在上海購買第三套及以上住房的家庭發放貸款。
- 對購買首套住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭，貸款首付款比例不得低於30%，住房最高貸款限額為60萬元；對貸款購買第二套改善型住房的家庭，貸款首付款比例不得低於50%，住房最高貸款限額為40萬元；所有住房基金管理中心暫停對購買非改善型第二套住房家庭發放貸款；對貸款購買第三套及以上住房的，停止發放住房貸款。

法 規

- 自本意見發佈之日起，上海或外省的 Any 家庭 (包括夫妻雙方及未成年子女) 只能在上海新購一套住房。
- 土地增值稅應根據(A)公司出售房屋的平均售價與(B)整個地區去年所有新建房屋的平均售價的比例徵收：如A低於B，須按稅率2%徵收土地增值稅；如A低於2B，則稅率為3.5%；如A高於2B，則稅率為5%。
- 對二零一零年七月一日後取得建築工程施工許可證的商品住房項目申請預售許可證的規定作調整，即完成至主體結構封頂並通過驗收後，方申請預售許可證。
- 有關部門要加強項目規劃、建設、預售許可管理，限制拆零申領項目工程規劃、建設、預售許可。房地產項目的建設規模和預售規模不得低於三萬平方米。項目規模小於三萬平方米的，應一次性申領建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證和商品房預售許可證。
- 房地產企業應嚴格按照申報價格明碼標價。銷售價格超出申報價格的，應再次報有關部門備案。

中國人民銀行和中國銀監會於二零一零年九月二十九日聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題通知》，該通知規定，(i)對貸款購買首套住房，首付款比例提高至30%；(ii)各中國商業銀行暫停向(1)購買第三套及以上住房的客戶；及(2)不能提供一年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；及(iii)對有土地閒置、改變土地用途和性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發企業，停止對其發放新開發項目貸款和貸款展期。

物業管理

根據國務院於二零零三年六月頒佈，於二零零三年九月生效並於二零零七年八月修訂的《物業管理條例》，政府在監管物業服務企業方面實行資質管理制度。

法 規

根據建設部於二零零四年三月頒佈並於二零零七年十一月修訂的《物業管理企業資質管理辦法》，物業服務企業必須向有關資質審批部門申請資質等級評定。資質等級審查合格的物業服務企業一般將獲發資質證書。未獲發資質證書的企業不得從事提供物業管理服務的物業業務。

根據《物業管理條例》，「物業管理」包括安保、物業維護、保潔及其他配套服務。本集團進行的商場營銷及經營管理專注於商場經營的整體管理，包括確定目標客戶及建立商場形象、開展營銷活動及監察整體經營情況。因此，本集團進行的經營管理不屬於《物業管理條例》界定的「物業管理」範圍，故我們毋須就經營管理業務取得任何資質證書。

根據商務部目錄，允許外國投資者以合資企業、合作企業或外商獨資企業的形式註冊成立物業管理公司。在向有關國家工商行政管理局登記之前，外商投資的物業管理公司須取得商務部相關部門發出的批准證書。

保險

中國法律、法規及政府規則並無強制性條文規定房地產開發企業為其房地產開發項目承購任何保險。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，通常會要求建築公司提交保險方案。建築公司須自行支付保費，投買保障範圍涵蓋施工期間的第三方責任風險、僱主責任風險、工程建設中不履約風險及與建築安裝工程有關的其他類別風險的保險。緊隨建築工程竣工驗收後，就所有該等風險投購的保險通常會立即終止。

中國政府宏觀調控措施的影響

土地供應

建設部、發改委、人民銀行及中國其他有關政府部門於二零零六年五月聯合頒佈的《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》及國土資源部於二零零七年九月頒佈的《關於認真貫徹國務院〈關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的

通知》重申現有措施，並推出其他措施進一步遏制大城市的房價過快上漲，旨在促進中國房地產市場的健康發展。該等措施包括：

- 規定地方政府批准年度住宅房地產開發土地供應中最少有70%土地是供開發中低價位、中小套型住房及廉租住房；
- 規定於二零零六年六月一日或之後批准或建設的住宅項目中，最少有70%項目須開發為建築面積90平方米以下的住房單位。

《關於進一步嚴格房地產用地管理鞏固房地產市場調控成果的緊急通知》要求進一步增加普通商品房的用地供應量。

限購及住宅物業的融資政策

國務院辦公廳於二零一零年一月頒佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》、國務院於二零一零年四月頒佈的《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》、人民銀行與中國銀監會於二零一零年九月聯合頒佈的《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》、中國銀監會於二零一一年三月頒佈的《關於做好住房金融服務加強風險管理的通知》、南京市人民政府辦公廳於二零一一年二月頒佈的《關於進一步做好房地產市場調控工作的通知》及人民銀行於二零一二年六月發布的《關於下調金融機構人民幣存貸款基準利率和調整存貸款利率浮動區間的通知》採取一系列措施，加強和改善房地產市場調控、穩定市場預期及促進房地產市場平穩健康發展，包括增加保障性住房和普通商品住房供應量、合理引導住房消費、抑制投機性購房需求及加強風險防範和市場監管的下列措施：

- 就購買首套住房的購房者而言，購買建築面積為90平方米以上的普通住房，首期付款不得低於相關物業購買價的30%，貸款利率不得低於人民銀行相關基準利率的70%；

- 就購買第二套住房的購房者而言，首期付款不得低於購買價的60%，貸款利率不得低於人民銀行相關基準利率的110%。

根據住建部、人民銀行及中國銀監會於二零一零年五月聯合頒佈的《關於規範商業性個人住房貸款中第二套住房認定標準的通知》，申請抵押貸款的個人買方第二套住房認定標準中，居民家庭住房套數須依據有關買方的家庭成員(包括買方、其配偶及18歲以下的子女)擁有的住房總數釐定。

人民銀行與中國銀監會於二零一零年九月聯合頒佈的《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》規定，商業銀行暫停向個人發放購買第三套或以上住房的購房貸款。通知亦進一步規定，商業銀行對不能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放購房貸款。

於二零一一年三月十一日，北京、上海、廣州、天津、南京、成都、無錫、青島、杭州、西安、常州、瀋陽及大連等34個城市的人民政府頒佈當地住房限購措施以落實《關於進一步做好房地產市場調控工作的通知》。

住宅物業的銷售稅

根據財政部與國家稅務總局於二零一一年一月聯合頒佈的《財政部、國家稅務總局關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，對購買後不足五年的住房轉讓徵收較高的營業稅，而對購買超過五年(含五年)的住房轉讓徵收較低的營業稅。通知規定，將購買不足五年的住房轉讓的個人，須按銷售收入徵收營業稅。個人將購買超過五年(含五年)的非普通住房轉讓，須按銷售收入與購買價之間的差額徵收營業稅。倘於購買日期起計五年後(含五年)將普通住房轉讓，則免徵收營業稅。

根據財政部、國家稅務總局及住建部於二零一零年九月聯合頒佈的《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》，對購買建築面積90平方米及以下的普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的個人，減至按1.0%的稅率徵收契稅。

對外國投資者實行的限購政策

根據建設部、商務部、發改委、人民銀行、國家工商總局(「國家工商總局」)及國家外匯管理局(「國家外匯管理局」)於二零零六年七月聯合頒佈的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「171號意見」)及國家外匯管理局與建設部於二零零六年九月頒佈的《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》(「47號通知」)，海外機構或個人在中國投資非自用房地產，必須申請成立外商投資房地產企業(「外資房地產企業」)，並僅可在獲核准的經營範圍內從事相關業務。171號意見旨在通過規限註冊資本佔總投資額的若干百分比、批准證書及營業執照有效期限為一年、限制轉讓外資房地產企業股權或其項目及未繳足註冊資本金和未取得土地使用權證的外資房地產企業不得辦理境內和境外貸款，從而對成立及經營外資房地產企業施加額外限制。

中國政府宏觀調控措施的影響

正如以上所述，中國政府就中國房地產市場實施的多項宏觀調控措施旨在穩定房地產價格，根據該等措施的性質分類如下：

限制房地產開發企業的投機行為

該等政策主要包括人民銀行及中國銀監會於二零零八年七月頒佈的《關於金融促進節約集約用地的通知》、國務院辦公廳於二零一零年一月頒佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》、國土資源部及住建部於二零一零年九月頒佈的《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》、人民銀行與中國銀監會於二零一零年九月頒佈的《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》及國務院辦公廳於二零一一年一月頒佈的《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》。

根據南京市政府於二零一二年七月頒佈的《南京市人民政府關於進一步擴大內需拉動消費的若干意見》，南京的住宅物業市場供應須增加，而住房價格則須有效穩定。

法 規

根據中國官方通訊社新華通訊社於二零一二年七月底至八月中期間作出的新聞報道，國務院已派出八個督查組對包括江蘇省及湖南省在內等16個省份落實房地產宏觀調控措施情況開展督查。督查組滿意江蘇省及湖南省的調控情況，而江蘇省省會南京則獲挑選表揚。

根據中國法律顧問君合律師事務所的意見，該等政策旨在透過限制房地產開發企業獲得銀行融資、參與土地競買以及收回閒置土等方法限制房地產開發企業的投機行為。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，並無有關部門認定我們持有閒置土地，而我們已根據土地使用權出讓合同按時悉數繳納土地價款。鑒於上述原因，董事認為，我們毋須受上述政策所載限制性措施規限。

限制就支付土地價款融資

該等政策主要包括財政部、國土資源部、人民銀行、中國監察部及中國審計署於二零零九年十一月聯合頒佈的《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》及國土資源部於二零一零年三月發布的《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。

根據中國法律顧問君合律師事務所的意見，該等政策要求房地產開發企業在較短時間內履行責任，從而在支付土地價款、為現有項目融資或日後購買土地方面對房地產開發企業造成較繁重的財務負擔。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，並無有關部門認定我們延遲支付土地價款。此外，除銀行融資外，我們擁有多項其他資源為開發項目撥付資金，其中包括項目的預售／銷售所得款項及其他內部資金。鑒於上述原因，董事認為，儘管存在不可預見的情況，但根據當前的開發計劃，我們有能力獲得充足的營運資金支撐現有項目及日後購買土地。

限制住宅物業買家的投機行為

該等政策主要包括財政部及國家稅務總局於二零零九年十二月頒佈的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》、國務院辦公廳於二零一零年一月頒佈的《關於促進房地產市場

平穩健康發展的通知》、國務院於二零一零年四月頒佈的《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》、人民銀行與中國銀監會於二零一零年九月頒佈的《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》及財政部與國家稅務總局於二零一一年一月頒佈的《財政部、國家稅務局關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》。

此外，根據南京市政府辦公廳於二零一一年二月頒佈的《關於進一步做好房地產市場調控工作的通知》，已擁有一套住房的南京戶籍居民家庭僅可再購買多一套住房。然而，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，揚州及株洲並無政策限制每戶家庭可購買的住房數量。

根據南京市政府辦公廳於二零一一年二月頒佈的《關於進一步做好房地產市場調控工作的通知》（「第17號通知」），開發企業須(i)於申請項目的預售許可證時提交項目的各個住宅物業售價存檔；(ii)嚴格按照已提交存檔的價格預售住宅物業，並於預售日起計三個月內不上調售價（但無任何價格下調限制）；及(iii)於預售日起計三個月起計上調已提交存檔的價格時，重新提交售價存檔。

為進一步實施第17號通知，南京市人民政府辦公廳於二零一一年三月頒佈《關於公布本市2011年度新建住房價格控制目標的通知》（「二零一一年通知」），設定南京二零一一年的價格控制目標的準則：售價升幅須大幅低於二零一一年的人均可支配收入升幅，及須低於二零一零年的新建住房售價升幅。在任何情況下，具體而言，二零一一年的價格升幅須低於10.4%。

中國法律顧問君合律師事務所以不具名的方式諮詢相關地方機關（即南京市物價局及南京市住房和城鄉建設委員會）並瞭解：(i)地方政府於二零一二年並無頒佈類似二零一一年通知的新通知；(ii)於二零一二年須遵守二零一一年通知的原則；(iii)地方政府尚未發表二零一二年的具體價格控制目標及相關地方機關於審閱預售申請時不會參考二零一一年的目標；及(iv)倘有關部門認為開發企業對某項目的各個住宅物業所定供存檔的售價過高，不會

為有關售價正式存檔，有關項目將不獲發預售許可證。為釐定開發企業所定存檔的售價是否過高，有關部門會將該價格與(a)已售或預售住宅物業(倘該項目已開售或分期進行預售)；(b)鄰近地區的项目；及(c)可資比較项目的平均售價作比較。

根據中國法律顧問君合律師事務所的意見，該等政策擬透過限制每戶家庭可持有的住房數量、限制購房者為投機目的獲得銀行融資及徵收較高的房地產交易稅來遏制中國房價的過快上漲。中國法律顧問君合律師事務所認為，有關政策僅會影響我們的住宅項目。

我們相信，我們的大部分目標客戶乃為自住型買家。因此，我們預計，該等政策對我們的主要潛在客戶並無任何重大影響。此外，購房者擁有其他融資渠道，包括住房公積金貸款。因此，我們預期該等政策不會對其業務及財務表現構成重大不利影響。董事進一步確認，我們的住房售價於往績記錄期內並無因該等政策的實施而大幅下降。

此外，根據我們的市場顧問第一太平戴維斯的資料，南京、揚州及株洲仍處於深入城市化進程的發展中城市。董事相信，該等房地產市場尚未飽和，故我們於該等城市的房地產市場具有增長潛力。

中國政府鼓勵購買小套型住房及建設保障性住房

該等政策主要包括財政部、國家稅務總局及住建部於二零一零年九月頒佈的《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》。

根據我們中國法律顧問君合律師事務所的意見，該等政策旨在鼓勵購房者購買較小套型房產。另一方面，為保障中國居民的生活水平，中國政府計劃為低收入家庭建設更多的保障性住房，這將導致保障性住房的供應量增加。

鑒於該等政策，我們已指定並將指定我們的部分住宅房地產開發項目為開發單位建築面積少於90平方米的住宅物業。

於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，金輪星城住宅物業預售的平均合約價與金輪星城同期的平均售價相比，仍相對穩定。於截至

法 規

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，金輪時代廣場商品房預售的平均合約價較金輪時代廣場同期的平均售價為高。此外，我們於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在獲取銀行貸款方面並無遇到任何困難。就我們的住宅房地產開發而言，我們將繼續集中於中國政府往往鼓勵建設的中小套型普通商品房。就此，董事認為，該等政策並無及不會對我們的業務營運構成任何重大不利影響。然而，倘若該等措施尚未推出，難以完全確定該等措施對本集團的表現所造成的影響或難以準確估計本集團的銷量及營業額。董事確認，我們於往績記錄期至最後實際可行日期並無任何重大的取消銷售事項。

環境保護

中國監管房地產開發環境保護的法律法規包括《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《中華人民共和國建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，在有關部門批准項目施工前，開發企業必須提交環境影響報告書、環境影響分析表或環境影響登記表，具體情況取決於項目對環境的影響。此外，於房地產開發項目竣工後，有關環境部門亦一般在物業交付至購房者前對物業進行檢驗，以確保物業符合適用環境保護標準及法規。

中國稅務

由於我們並非於中國註冊成立，故閣下於我們股份的投資大部分可獲豁免遵守中國稅務法律。然而，由於我們透過根據中國法律成立的營運附屬公司及合營企業開展我們在中國的業務活動，故此我們的中國業務以及我們在中國內地的營運附屬公司及合營企業乃受中國稅務法律及法規所限制，此將間接影響閣下於我們股份的投資。

來自中國業務的股息

根據於二零零八年一月一日前有效的中國稅法，我們的中國附屬公司或合營企業向我們派付的股息獲豁免繳納中國所得稅。然而，根據於二零零八年一月一日起有效的《中華人

民共和國企業所得稅法》及其實施細則，外商投資企業(如我們在中國的附屬公司及合營企業)應向其海外投資者派付的股息須繳納預扣稅，稅率為10%(惟任何適用的較低協定稅率除外)。

依據新稅法及其實施細則，根據海外司法權區法律成立但「實際管理機構」卻位於中國境內的企業，就中國稅務而言，將被視為「居民企業」處理，並須就來自世界各地的收入繳納中國所得稅。就有關中國稅務而言，中國附屬公司向其海外股東派付的股息不計入該等來自世界各地的應課稅收入內。根據新企業所得稅法的實施細則，「實際管理機構」的定義是對一家企業的業務、人員、賬目和財產等實施實質性全面管理控制的機構。由於是項稅法屬新頒佈和其實施細則亦是新頒佈，故新稅法及其實施細則如何由有關稅務當局詮釋或實行，仍屬未知之數。

我們在中國的業務

我們透過其在中國開展業務運作的附屬公司均須遵守中國稅務法律及法規。

契稅

根據《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地使用權及／或房屋權屬，受讓人須繳納契稅。該等應課稅的轉移包括以下各項：(i)土地使用權出讓；(ii)土地使用權的出售、贈予及交換，但不包括「農村集體土地(即位於農村由農民集體擁有的土地)」承包經營權的轉移；及(iii)房屋的出售、贈予及交換。

契稅稅率介乎3%至5%之間，由省級地方政府按照當地情況確定。

企業所得稅

根據於二零零八年一月生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)，境內企業及外商投資企業均須按統一稅率25%繳納企業所得稅。

此外，根據企業所得稅法，根據中國境外司法權區的法律成立的企業，若其「實際管理機構」設在中國內地，則可被視為中國居民企業並因此須就其全球收入按25%的稅率繳納中國企業所得稅。企業所得稅法及其實施細則規定企業的「實際管理機構」為實質全面管理並控制企業生產、人員、賬目及財產的機構。

法 規

根據國家稅務總局於二零零八年四月頒佈並於二零零八年一月一日生效的《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，倘房地產開發企業按當年實際利潤據實按季(或月)，對開發、建造的住宅、商品房以及其他建築物、附著物、配套設施等開發項目，在完工前採取預售方式取得的預售收入預繳企業所得稅，按照規定按季(或月)預繳的稅項應為預計利潤額，且稅項金額須於開發項目完工和結算計稅成本後按照實際利潤進行調整。

國家稅務總局於二零零九年三月頒佈並於二零零八年一月追溯生效的《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，根據企業所得稅法及其實施細則明確規定了有關房地產開發企業收入、成本扣除、計稅成本核算及特定事項的稅務處理的規則。

根據國家稅務總局於二零零九年八月頒佈並於二零零九年十月生效的《關於印發〈非居民享受稅收協定待遇管理辦法(試行)〉的通知》，及其於二零一零年六月頒佈並生效的補充規定，非居民納稅人在享受相關稅收協定的任何優惠前，須取得有關稅務機關的事先批准。

根據國家稅務總局於二零一零年五月頒佈的《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，當已開始辦理房地產交付手續(包括入住手續)或當房地產已實際投入使用时，房地產應視為已完工。房地產開發企業須及時結算計稅成本，並計算當年度企業所得稅金額。

營業稅

根據於一九九四年頒佈的《中華人民共和國營業稅暫行條例》(於二零零八年十一月修訂及於二零零九年一月一日生效)及財政部與國家稅務總局於二零零八年十二月發布並於二零零九年一月生效的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，中國的服務行業須繳納營業稅。應課稅服務包括於中國進行房地產銷售。營業稅稅率按所提供服務的類型而定，介乎3%至20%。一般而言，銷售房地產及土地上其他改良物的營業稅按相當於銷售企業營業額5%的稅率繳付予相關稅務機關。

土地增值稅 (「土地增值稅」)

根據於一九九四年一月起實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其於一九九五年發佈的實施細則，中國房地產的境內及境外投資者均須繳納土地增值稅。轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施後，納稅人須就扣除「扣除項目」後的資本收益繳稅。「扣除項目」包括：

- 為取得土地使用權而支付的價款；
- 開發土地的成本及費用；
- 新建樓宇及設施的建築成本及費用；
- 舊有樓宇及設施的評估價格；
- 就轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施而已繳納或應繳納的稅項；及
- 財政部規定的其他項目。

倘納稅人正開發一個項目，須於該項目結束時(即整個項目被出售或所有土地使用權被出售時)繳納適用稅項。

稅率為累進計算，介乎收益的30%至60%，詳情如下：

增值額	稅率
不超過扣除項目50%的部分	30%
超過扣除項目50%但不超過100%的部分	40%
超過扣除項目100%但不超過200%的部分	50%
超過扣除項目200%的部分	60%

下述情況可免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅(指按所在地一般民用住宅物業標準建造的居住用住宅。高級住宅單位、別墅、度假村及其他高端物業不屬於普通標準住宅)出售，增值額不超過扣除項目金額20%；
- 因國家建設需要依法徵用及收回的房地產；及

法 規

- 個人因工作調動或改善居住環境而轉讓原自用住房，而轉讓人已自用居住滿五年或五年以上，並已向稅務機關申報核准。

根據財政部於一九九五年一月頒佈的通知，下列土地使用權轉讓毋須按規定繳納土地增值稅：

- 一九九四年一月一日以前已簽訂的房地產轉讓合同；及
- 一九九四年一月一日以前已簽訂土地出讓合同或已立項並已按有關規例投入資金進行開發的項目，其在一九九四年一月一日以後五年內首次轉讓土地使用權及／或物業及樓宇免徵土地增值稅。

在土地增值稅條例及其實施細則分別於一九九四年及一九九五年頒佈後，由於房地產建設與轉讓通常週期較長，許多司法權區在實施該等條例及細則時並未要求房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，為協助各地方稅務部門徵收土地增值稅，財政部、國家稅務總局、建設部及國家土地管理局曾發出多份通知，重申納稅人應在轉讓合同簽訂後，到相關地方稅務機關辦理納稅申報，並按該等機關核定的稅額在規定期間內繳納土地增值稅。對未能提供繳納土地增值稅或豁免繳納該土地增值稅證明的房地產開發企業，房地產主管機關將不予辦理權屬變更手續，不予發放房地產權屬證書。

根據國家稅務總局於二零零二年七月頒佈的《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，免繳土地增值稅的稅收優惠政策已到期，因此須對於一九九四年一月一日前簽訂房地產開發合同或已立項投入資金進行開發的項目的首次轉讓物業徵稅。

國家稅務總局於二零零六年十二月頒佈並於二零零七年二月生效的《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題通知》，規定由房地產開發企業償付土地增值稅負債。省級稅務機關獲授權根據該通知及按照當地情況制定實施細則。

為進一步加強土地增值稅的徵收，根據國家稅務總局於二零零九年五月頒佈並於二零零九年六月生效的《土地增值稅清算管理規程》，國家稅務總局於二零一零年五月發布《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，規定了有關土地增值稅清算、收入確認、可扣減開支、評估時間及其他相關事宜的進一步澄清及指引。

法 規

根據國家稅務總局於二零一零年五月頒佈的《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，華東地區各省的土地增值稅最低預徵率為2%，華中地區及中國東北部各省則為1.5%，而華西地區各省則為1%。

城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月頒佈的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地的土地使用稅按有關土地的面積徵收。城鎮土地的年稅為每平方米人民幣0.2元至人民幣10元。國務院於二零零六年十二月作出修訂，將城鎮土地的年稅稅率更改為每平方米人民幣0.6元至人民幣30元。

房產稅

根據國務院於一九八六年九月頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，按房產餘值為依據計算繳納房產稅者，境內企業適用的稅率為1.2%；按房產租金收入為依據計算繳納房產稅者，稅率為12%。下列房產類別免繳房產稅：

- 國家政府機關、民間團體、軍隊自用的房產；
- 由國家財政部門撥付事業經費的單位自用的房產；
- 宗教寺廟、紀念碑、名勝古跡自用的房產；
- 個人所有非營業用的房產；及
- 經財政部批准免繳房產稅的其他房產。

根據財政部與國家稅務總局於二零零九年一月頒佈的《關於對外資企業及外籍個人徵收房產稅有關問題的通知》，外商投資企業、外國企業及外籍個人的房產稅的稅率與內資企業相同。

印花稅

根據國務院於一九八八年八月頒佈的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉讓文據包括財產所有權的轉讓的相關文件，印花稅稅率按產權轉讓文件所載金額的0.05%徵收。

城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的納稅人均須按產品稅、增值稅及營業稅的基準繳納城市建設維護稅。倘納稅人所在地為城市，稅率為7%；倘納稅人所在地為縣或鎮，稅率為5%；納稅人所在地不在城市或縣或鎮，稅率為1%。

根據二零一零年十一月頒佈的《財政部、國家稅務總局關於對外資企業徵收城市維護建設稅和教育費附加有關問題的通知》，外商投資企業須就二零一零年十二月一日或之後產生的任何增值稅、消費稅及營業稅繳納城市維護建設稅，但外商投資企業獲豁免就對二零一零年十二月一日之前產生的任何增值稅、消費稅及營業稅繳納城市維護建設稅。

教育費附加

根據國務院於一九八六年四月頒佈並於一九九零年及二零零五年八月修訂的《徵收教育費附加的暫行稅規定》，凡繳納增值稅、營業稅或消費稅的納稅人均應繳納教育費附加，惟按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育費附加的納稅人除外。教育費附加率按消費稅、增值稅及營業稅的基準計算為3%。根據國務院於一九九四年十月頒佈的《國務院關於教育費附加徵收問題的補充通知》，目前不會對外商投資企業暫徵收教育費附加。

根據《關於對外資企業徵收城市維護建設稅和教育費附加有關問題的通知》，外商投資企業須就二零一零年十二月一日或之後產生的任何增值稅、消費稅及營業稅繳納教育費附加，但外商投資企業獲豁免就於二零一零年十二月一日之前產生的任何增值稅、消費稅或營業稅繳納教育費附加。

盈餘儲備

按照《公司法》、《中華人民共和國中外合資經營企業法》及其實施條例、《中華人民共和國外資企業法》及其實施細則，以及我們的中國附屬公司各自的組織章程細則的規定，我們

的中國附屬公司須遵守有關分配資金至盈餘儲備的不同規定。有關規定按該等附屬公司的成立形式而有所不同。

1. 中外合資企業

南京翡翠金輪及揚州金輪房地產乃成立為中外合資企業，可由各自的董事會酌情將公司根據適用中國會計準則編製的法定財務報表所呈報的除稅後溢利的一部分撥至其盈餘儲備。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，南京翡翠金輪的董事會議決，將其根據適用中國會計準則編製的法定財務報表所呈報的除稅後溢利約人民幣10.5百萬元撥至其盈餘儲備。自二零一二年一月一日起至截至二零一二年六月三十日止的六個月期間，南京翡翠金輪的董事會議決，將其根據適用中國會計準則編製的財務報表所呈報的除稅後溢利約人民幣6.19百萬元撥至其盈餘儲備。

自二零一二年一月一日起至截至二零一二年六月三十日止的六個月期間，揚州金輪房地產的董事會議決，將其根據適用中國會計準則編製的財務報表所呈報的除稅後溢利約人民幣15.30百萬元撥至其盈餘儲備。

2. 外商獨資企業

南京金輪房地產及株洲金輪房地產乃成立為外商獨資企業，須將其根據適用中國會計準則編製的法定財務報表所呈報的除稅後溢利最少10%撥至其盈餘儲備。

自二零一二年一月一日起至截至二零一二年六月三十日止的六個月期間，南京金輪房地產並無轉撥任何金額至其盈餘儲備。

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各年，以及自二零一二年一月一日起至截至二零一二年六月三十日止的六個月期間，株洲金輪房地產並無錄得任何除稅後溢利，因此毋須轉撥任何金額至其盈餘儲備。

3. 內資有限責任公司

株洲金輪商業管理乃成立為內資有限責任公司，須將其根據適用中國會計準則編製的法定財務報表所呈報的除稅後溢利的10%撥至其盈餘儲備。

自其成立日期至二零一零年十二月三十一日，株洲金輪商業管理並無錄得任何除稅後溢利。截至二零一一年十二月三十一日止年度，株洲金輪商業管理將約人民幣0.4百萬元(即同期除稅後溢利的10%)撥至其盈餘儲備。自二零一二年一月一日起至截至二零一二年六月三十日止的六個月期間，株洲金輪商業管理將約人民幣0.61百萬元(即同期除稅後溢利的15%)撥至其盈餘儲備。

歷史、重組及集團架構

一般資料

本公司於二零一二年四月二十六日在開曼群島註冊成立，而作為重組的一部分，本公司成為本集團的控股公司，透過我們的附屬公司開展業務。

歷史

我們於一九九四年四月在中國江蘇省南京成立南京金輪房地產並開始房地產開發業務。我們開發的物業包括住宅物業及綜合型商用物業。下表載列自二零零一年起我們業務發展的主要事件及里程碑：

年份	事件／里程碑
二零零一年	我們於五月開始在南京興建金輪大廈。
二零零二年	我們於六月成立南京翡翠金輪。
二零零三年	我們於二月在南京完成金輪大廈的建設工程。
二零零四年	<ul style="list-style-type: none">我們於七月開始興建金輪國際廣場。我們將業務進一步拓展至中國湖南省株洲，並於七月成立株洲金輪房地產。
二零零六年	我們將業務進一步拓展至中國江蘇省揚州，並於十二月成立揚州金輪房地產。
二零零八年	<ul style="list-style-type: none">我們於一月開始在南京興建金輪華爾茲。我們於七月獲南京地鐵委聘營運及管理新街口地鐵商場。我們於八月開始在揚州興建金輪星城一期。
二零零九年	<ul style="list-style-type: none">我們於一月在南京完成金輪國際廣場的建設工程。我們於五月開始在株洲興建金輪時代廣場。我們於十月開始在揚州興建金輪星城二期。

歷史、重組及集團架構

年份	事件／里程碑
二零一零年	我們於二月在南京完成金輪華爾茲的建設工程。
二零一一年	<ul style="list-style-type: none">• 我們於一月開始在南京興建南京翡翠名園。• 我們於八月開始在南京興建金輪新都匯。• 我們於十一月開始在南京興建金輪星光名座。
二零一二年	<ul style="list-style-type: none">• 我們於三月在揚州完成金輪星城一期的建設工程。• 我們於四月在株洲完成金輪時代廣場的建設工程。• 我們獲資本雜誌頒發「資本最佳發展商大獎2012」。

我們的附屬公司

我們的附屬公司包括(i)於英屬處女群島及香港註冊成立的中間控股公司，即金輪翡翠、金輪明珠、金輪鑽石、金輪國際興業、金輪國際投資及金輪創建；及(ii)在中國註冊成立的營運附屬公司，即南京金輪房地產、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。

我們的英屬處女群島附屬公司

有關我們旗下的英屬處女群島附屬公司的歷史及發展詳情，請參閱本節「—重組—英屬處女群島控股公司註冊成立」。

我們的香港附屬公司

金輪國際興業

金輪國際興業於二零一零年七月七日根據香港法例註冊成立為有限公司及為一間投資控股公司。於其註冊成立時，48,000,000股股份乃按面值每股1.00港元發行予由王氏家族全資擁有的金輪(集團)。

於二零一二年六月十八日，金輪明珠向王氏家族收購金輪國際興業的全部股權，而金輪國際興業則成為我們的全資附屬公司。詳情請參閱本節「—重組—收購金輪國際興業」。

金輪國際投資

金輪國際投資於二零零二年五月十七日根據香港法例註冊成立為有限公司及為一間投資控股公司。於其註冊成立時，5股股份由王欽賢先生、Hafandi Lijaya先生、Tjie Tjin Fung先生、Sjaifudin Aman先生及Janata Suwita先生按面值每股1.00港元認購。於二零零二年十一月二十六日，合共99,999,995股股份乃配發予Kiky Gunawan、Janata Suwita、Tjie Tjin Fung、Jamin Haryanto、Hadi Gunaman、Hafandi Lijaya、Atjen Tanuwidjaja、Bambang Trisna、Julia Oscar、Sjaifudin Aman、Khoe Hioeng Hauw、Lili Somantry及由王氏家族全資擁有的金輪地產投資。於二零一二年三月五日，Khoe Hioeng Hauw將其全部金輪國際投資股份轉讓予Kiky Gunawan、Janata Suwita、Tjie Tjin Fung、Jamin Haryanto、Hadi Gunaman、Hafandi Lijaya、Atjen Tanuwidjaja、Bambang Trisna、Julia Oscar、Sjaifudin Aman及Lili Somantry以及金輪地產投資。於股權轉讓完成後，金輪國際投資由Hafandi Lijaya、Tjie Tjin Fung、Sjaifudin Aman、Janata Suwita、Kiky Gunawan、Jamin Haryanto、Hadi Gunaman、Atjen Tanuwidjaja、Bambang Trisna、Julia Oscar、Lili Somantry及金輪地產投資分別擁有約5.92%、約6.96%、約3.83%、約6.96%、約6.96%、約6.96%、約6.96%、約5.57%、約5.57%、約4.18%、約6.96%及約33.17%。

於二零一二年六月十八日，金輪翡翠向王氏家族收購金輪國際投資的33.17%股權。於二零一二年六月十八日，金輪翡翠向Sjaifudin Aman、Tjie Tjin Fung、Hafandi Lijaya、Lili Somantry、Jamin Haryanto、Kiky Gunawan、Janata Suwita、Hadi Gunaman、Atjen Tanuwidjaja、Bambang Trisna及Julia Oscar收購彼等持有金輪國際投資的合共66.83%股權。詳情請參閱本節「一重組一收購金輪國際投資」。

中國附屬公司的歷史及發展

南京金輪房地產

南京金輪房地產於一九九四年四月二十一日在中國江蘇省南京成立為有限責任公司，註冊資本為2,000,000美元。南京金輪房地產初時由金輪(集團)全資擁有，而金輪(集團)則由王氏家族全資擁有。南京金輪房地產一直主要從事房地產開發業務。

於一系列註冊資本增加完成後，南京金輪房地產於二零零四年九月十三日將其註冊資本增至6,130,000美元。

根據日期為二零一零年八月十二日的股權轉讓協議，金輪國際興業收購南京金輪房地產全部股權，代價為6,130,000美元，乃參考南京金輪房地產的註冊資本釐定。股權轉讓已經完成，而南京金輪房地產現由金輪國際興業全資擁有。

南京翡翠金輪

南京翡翠金輪於二零零二年六月二十一日在中國江蘇省南京成立為有限責任公司，註冊資本為3,000,000美元，以及由南京金輪房地產及金輪國際投資分別擁有7.5%及92.5%。南京翡翠金輪一直主要從事房地產開發。

於一系列註冊資本增加完成後，南京翡翠金輪於二零零八年三月十二日將其註冊資本增至14,950,000美元。

揚州金輪房地產

揚州金輪房地產於二零零六年十二月十五日在中國江蘇省揚州成立為有限責任公司，註冊資本為5,000,000美元，以及由南京金輪房地產及金輪國際投資分別擁有7.5%及92.5%。揚州金輪房地產一直主要從事房地產開發。

根據揚州金輪房地產日期為二零零七年五月二十日的一項董事會決議案，揚州金輪房地產藉南京翡翠金輪出資6,500,000美元以及金輪國際投資及南京金輪房地產分別額外出資1,387,500美元及112,500美元，將其註冊資本增至13,000,000美元。就上述增資辦妥一系列審批程序後，揚州金輪由南京翡翠金輪、金輪國際投資及南京金輪房地產分別擁有50%、46.25%及3.75%。

株洲金輪房地產

株洲金輪房地產於二零零四年七月三十日在中國湖南省株洲成立為有限責任公司，註冊資本為8,000,000美元及由金輪國際投資全資擁有。株洲金輪房地產一直主要從事房地產開發。

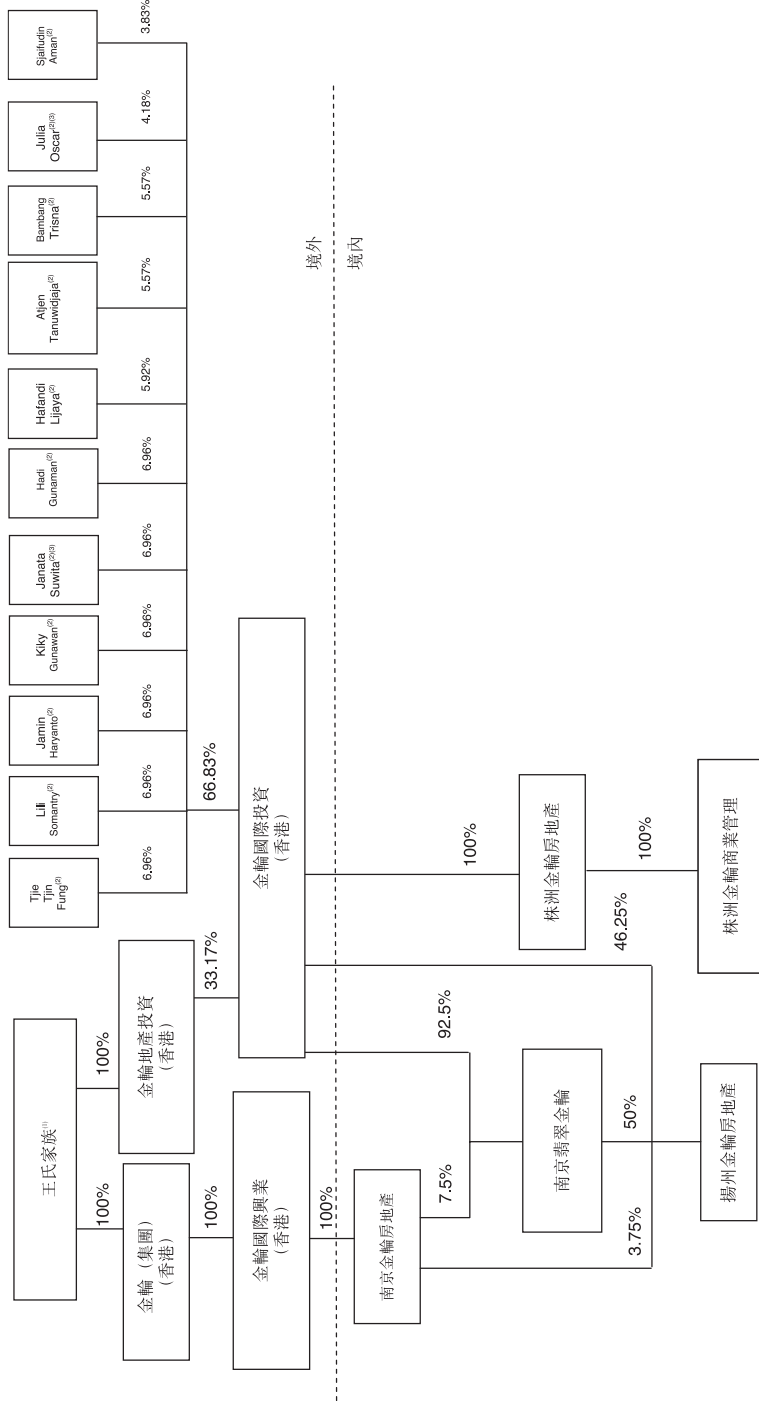
株洲金輪房地產於二零零七年三月二十日將其註冊資本增至13,200,000美元。

株洲金輪商業管理

株洲金輪商業管理於二零一零年二月一日在中國湖南省株洲成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣500,000元及由株洲金輪房地產全資擁有。株洲金輪商業管理一直主要從事經營管理。

重組

下圖載列緊接重組前的本集團企業及股權架構：



附註：

- (1) 王氏家族包括王欽賢先生、其妻子洪素玲女士及二人的兒子王錦輝先生和王錦強先生。
- (2) 彼等為根據於二零一二年一月十六日訂立的一致行動契據與王氏家族一致行動的人士，而該契據確認有關本集團管理層的若干投票安排。
- (3) Julia Oscar女士及Janata Suwita先生與王氏家族有關聯。Julia Oscar女士為王欽賢先生的妹妹，而Janata Suwita先生則為Julia Oscar女士的丈夫。

歷史、重組及集團架構

為籌備全球發售，我們於二零一二年一月開始展開一連串重組步驟，以就上市籌備我們的企業架構並推動我們的增長及擴展策略。重組涉及的主要步驟概述如下。

A. 英屬處女群島控股公司註冊成立

我們的最終控股股東在英屬處女群島註冊成立多家控股公司，詳情如下：

金輪置業於二零零九年十一月十二日註冊成立，其全部已發行股本由王氏家族擁有。

火耀於二零一二年一月十日註冊成立，其全部已發行股本由Kiky Gunawan先生擁有。

凱塔國際於二零一二年一月十二日註冊成立，其全部已發行股本由Jamin Haryanto先生擁有。

發興於二零一二年二月十三日註冊成立，其全部已發行股本由Hadi Gunaman先生擁有。

順風於二零一二年二月八日註冊成立，其全部已發行股本由Bambang Trisna先生擁有。

AMAN大西洋於二零一二年三月十五日註冊成立，其全部已發行股本由Sjaifudin Aman先生擁有。

晉鴻於二零一二年三月十五日註冊成立，其全部已發行股本由Tjie Tjin Fung先生擁有。

康福明於二零一二年三月十五日註冊成立，其全部已發行股本由Hafandi Lijaya先生擁有。

綠色典範於二零一二年三月十五日註冊成立，其全部已發行股本由Lili Somantry先生擁有。

天山地海於二零一二年三月十五日註冊成立，其全部已發行股本由Atjen Tanuwidjaja先生擁有。

金時代永恒於二零一二年三月十五日註冊成立，其全部已發行股本由Janata Suwita先生擁有。

金欣悅永恒於二零一二年三月十五日註冊成立，其全部已發行股本由Julia Oscar女士擁有。

B. 本公司註冊成立

於二零一二年四月二十六日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，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。截至註冊成立日期當日，一股認購人股份配發及發行予初次認購人並由其繳足。上述一股股份於同日轉讓予南京翡翠金輪。同時，金輪置業、AMAN大西洋、晉鴻、康福明、綠色典範、凱塔國際、火耀、金時代永恒、發興、天山地海、順風及金欣悅永恒分別獲配發429,975股、32,658股、59,377股、50,471股、59,377股、59,377股、59,377股、59,377股、59,377股、47,503股、47,503股及35,627股股份。因此，本公司由金輪置業、AMAN大西洋、晉鴻、康福明、綠色典範、凱塔國際、火耀、金時代永恒、發興、天山地海、順風及金欣悅永恒分別擁有43.00%、約3.26%、約5.94%、約5.05%、約5.94%、約5.94%、約5.94%、約5.94%、約5.94%、約4.75%、約4.75%及約3.55%。

C. 英屬處女群島及香港公司註冊成立

金輪翡翠由本公司於二零一二年五月八日在英屬處女群島註冊成立為全資附屬公司。金輪翡翠為一間投資控股公司。

金輪明珠由本公司於二零一二年五月八日在英屬處女群島註冊成立為全資附屬公司。金輪明珠為一間投資控股公司。

金輪鑽石由本公司於二零一二年六月二十六日在英屬處女群島註冊成立為全資附屬公司。金輪鑽石為一間投資控股公司。

金輪創建由金輪鑽石於二零一二年八月二十一日在香港註冊成立為全資附屬公司。金輪創建為一間投資控股公司。

D. 收購金輪國際興業

於二零一二年六月十八日，為綜合王氏家族透過金輪國際興業(持有南京金輪房地產)持有本集團的股權，金輪明珠向王氏家族收購於金輪國際興業的全部已發行股本，代價為本公司向金輪置業(一家由王氏家族全資擁有的公司)配發及發行100股每股面值0.01美元的股份。上述收購的代價乃參考王氏家族於金輪國際興業及其附屬公司的投資以及王氏家族對本集團管理及營運的貢獻釐定。截至二零一一年十二月三十一日止三個年度，除透過其

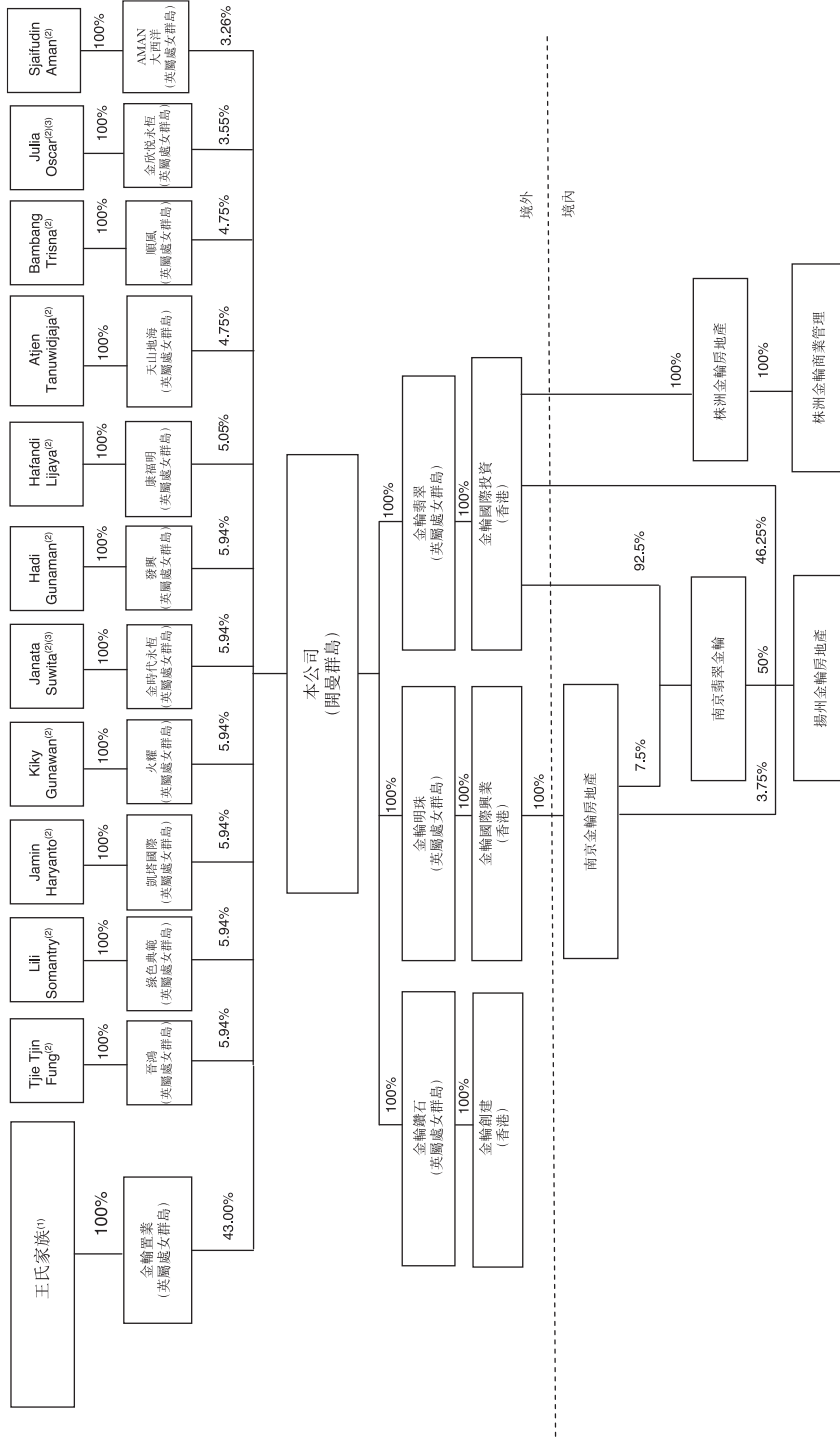
全資附屬公司南京金輪房地產開發金輪大廈及金輪翠庭園外，金輪國際興業並無從事任何其他業務及營運。於完成收購後，金輪國際興業成為本公司的全資附屬公司。南京金輪房地產為金輪國際興業的全資附屬公司，已開發金輪大廈及金輪翠庭園，以及目前正開發金輪新都匯。董事認為，透過收購金輪國際興業（以及因收購而包括南京金輪房地產及該三個項目），我們可增加我們的持作投資總建築面積，並進一步於未來增加我們的租金收入。有關該三個項目的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的房地產項目」一節。

E. 收購金輪國際投資

於二零一二年六月十八日，為完成重組，金輪翡翠收購我們的控股股東透過金輪國際投資（持有南京翡翠金輪）持有的本集團股權。有關收購包括(a)金輪翡翠向王氏家族收購其持有的金輪國際投資全部33.17%股權。作為該項收購的代價，本公司向金輪置業配發及發行429,976股每股面值0.01美元的股份。上述收購的代價乃參考王氏家族於金輪國際投資及其附屬公司的投資以及王氏家族對本集團管理及營運的貢獻釐定；及(b)金輪翡翠向Sjaifudin Aman、Tjie Tjin Fung、Hafandi Lijaya、Lili Somantry、Jamin Haryanto、Kiky Gunawan、Janata Suwita、Hadi Gunaman、Atjen Tanuwidjaja、Bambang Trisna及Julia Oscar收購彼等持有金輪國際投資合共66.83%的股權。作為該項收購的代價，本公司向AMAN大西洋、晉鴻、康福明、綠色典範、凱塔國際、火耀、金時代永恒、發興、天山地海、順風及金欣悅永恒分別配發及發行32,658股、59,377股、50,471股、59,377股、59,377股、59,377股、59,377股、59,377股、47,503股、47,503股及35,627股股份。於收購完成後，金輪國際投資成為本公司的全資附屬公司。

於重組完成後，本公司的已發行股本為20,000美元，分為2,000,000股每股面值0.01美元的股份，分別由金輪置業、晉鴻、康福明、綠色典範、凱塔國際、火耀、金時代永恒、發興、天山地海、順風、金欣悅永恒及AMAN大西洋擁有約43.00%、約5.94%、約5.05%、約5.94%、約5.94%、約5.94%、約5.94%、約5.94%、約4.75%、約4.75%、約3.55%及約3.26%。

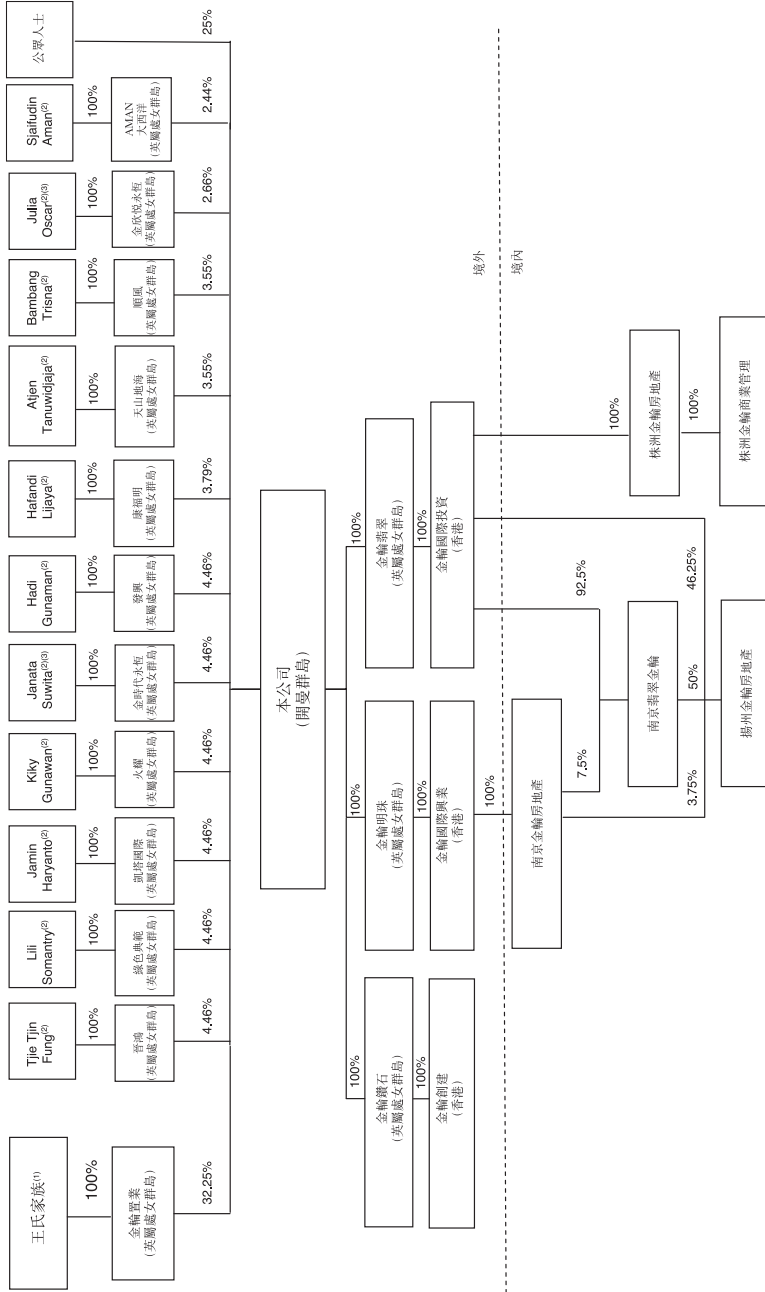
於完成上述重組步驟後，本集團的企業及股權架構如下：



附註：

- (1) 王氏家族包括王欽賢先生、其妻子洪素玲女士及二人的兒子王錦輝先生和王錦強先生。
- (2) 彼等為根據於二零一二年一月十六日訂立的一致行動契據與王氏家族一致行動的人士，而該契據確認有關本集團管理層的若干投票安排。
- (3) Julia Oscar女士及Janata Suwita先生與王氏家族有關聯。Julia Oscar女士為王欽賢先生的妹妹，而Janata Suwita先生為Julia Oscar女士的丈夫。

下圖載列於全球發售及資本化發行完成後(惟假設超額配股權未獲行使)的本集團企業及股權架構：



附註：

- (1) 王氏家族包括王欽賢先生、其妻子洪素玲女士及二人的兒子王錦輝先生和王錦強先生。
- (2) 彼等為根據於二零一二年一月十六日訂立的一致行動契據與王氏家族一致行動的人士，而該契據確認有關本集團管理層的若干投票安排。
- (3) Julia Oscar女士及Janata Suwita先生與王氏家族有關聯。Julia Oscar女士為王欽賢先生的妹妹，而Janata Suwita先生為Julia Oscar女士的丈夫。

中國政府批准

併購規定

於二零零六年八月八日，商務部、中國證監會及國家外匯管理局等中國六個監管機關聯合頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」），以監管外國投資者併購境內企業。併購規定於二零零六年九月八日生效及稍後由商務部於二零零九年六月二十二日修訂。根據併購規定，在以下情況下外國投資者須取得必要的批准：(i)其收購境內企業的股權或認購境內企業的增資以將境內企業轉變為外資企業；或(ii)其成立一家外資企業，透過該外資企業購買境內企業的資產及經營該等資產或購買境內企業的資產，並投資該等資產以成立一家外資企業（「受規管活動」）。此外，併購規定旨在規定為上市目的組建的境外特殊目的公司（「特殊目的公司」）須取得中國證監會批准。特殊目的公司是指中國自然人或境內公司為實現以其實際擁有的境內公司權益在境外上市而直接或間接控制的境外公司。

如董事所確認，(i)本集團內的境外公司（即本公司、金輪明珠、金輪翡翠、金輪、金輪國際興業或金輪國際投資）均非由中國自然人或境內企業控制；(ii)外商獨資企業南京金輪房地產於併購規定生效日期前成立；及(iii)重組並不涉及任何受規管活動，故中國法律顧問君合律師事務所表示，併購規定並不適用於重組。

國家外匯管理局條例

根據國家外匯管理局於二零零五年十月二十一日頒佈及於二零零五年十一月一日生效的《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》及國家外匯管理局於二零一一年五月二十日頒佈及於二零一一年七月一日生效的《國家外匯管理局綜合司關於印發〈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操作規程〉的通知》（統稱「國家外匯管理局條例」），境內居民自然人若透過境外特殊目的公司以股本發行或

歷史、重組及集團架構

可換股債券方式在中國境外進行融資而資產或權益位於中國境內，則須向國家外匯管理局地方分局申請境外投資外匯登記。境內居民自然人指持有中國護照或中國身份證的居民或並無擁有中國合法身份但因經濟利益關係在中國境內「習慣性」居住的自然人。

由於我們的最終控股股東概非境內居民自然人，故中國法律顧問君合律師事務所表示，國家外匯管理局條例並不適用於我們。

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

業 務

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個城市擁有的地鐵系統，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。

業 務

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。

業 務

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
<ul style="list-style-type: none">• 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)	<ul style="list-style-type: none">• 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)	<ul style="list-style-type: none">• 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
<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• 第三類－集團持有作開發的物業權益不適用	<ul style="list-style-type: none">• 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。

業 務

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⁾	總建築面積/ 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	零二年二月	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

業 務

可供銷售建築面積

項目	已售建築面積 ⁽⁶⁾						可供銷售建築面積 ⁽⁶⁾						持作投資建築面積 ⁽⁶⁾			物業估值報告編號				
	酒店式			住宅			住宅			酒店式			零售	總計	已產生開發成本 人民幣 百萬元		未來產生開發成本 ⁽⁹⁾ 人民幣 百萬元	本集團應佔權益		
	住宅	零售	辦公室	零售	辦公室	公寓	住宅	零售	辦公室	零售	辦公室	公寓	停車場	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		
已竣物業																				
金輪國際廣場	-	-	28,956	10,298	367	39,621	-	-	-	-	-	-	3,547	7,982	28,056	28,056	678.9	-	100%	1,67
金輪華爾茲	-	-	-	5,495	-	5,495	-	-	-	-	-	-	-	-	2,444	2,444	113.9	-	100%	2,8
金輪大廈	14,308	6,849	1,420	-	460	23,037	-	-	-	-	-	-	238	238	1,216	1,216	120.0	-	100%	3
金輪翠庭園	23,126	-	-	-	-	23,126	-	-	-	-	-	-	-	-	1,021	1,021	49.0	-	100%	5
金輪星城(一期)	72,128	-	-	-	2,649	74,777	-	-	694	299	-	1,403	6,305	8,701	-	-	281.6	-	100%	9
金輪星城(二期第11、12、13、15、16及17號樓)	57,835	-	-	-	-	57,835	1,155	1,155	21,026	-	-	-	-	21,026 ⁽¹¹⁾	-	-	300.2	-	100%	9
金輪時代廣場	59,333	14,018	-	-	-	73,351	4,252	4,252	8,760	1,937	-	-	12,666	23,363	31,205	31,205	525.0	-	100%	4,10
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	8.0	100%	11
金輪星光名座	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,135	21,435	18,600	2,582	55,752	-	-	233.1	154.1	100%	13
金輪新都匯	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,719	15,139	2,201	29,059	18,437	18,437	270.9	119.4	100%	12
金輪星城(二期第10及18號樓)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,972	-	22,449	-	27,421	-	-	75.0	57.3	100%	14
小計	-	-	-	-	-	-	10,314	10,314	5,775	23,075	33,154	56,188	6,462	124,654	18,437	18,437	755.2	338.8		
總計	226,730	20,867	30,376	15,793	3,476	297,242	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		
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	36,255	25,311	37,589	57,591	29,218	185,964	82,379	82,379				

業 務

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	截至	截至	土地證到期日	竣工日期	截至	截至	截至	截至二零一二年六月三十日 經營租賃承擔 ⁽⁴⁾	於第二至 第五年(包括 首尾兩年)	於第五年後	
		二零一二年 六月三十日 可出租面積	二零一二年 六月三十日 實際 租賃面積	二零一二年 六月三十日 出租率 ⁽¹⁾			二零一二年 九月三十日 應佔 獨立估值	二零一二年 九月三十日 加權 平均租賃 屆滿年期	二零一二年 六月三十日 租金收入 總額 ⁽²⁾				二零一二年 六月三十日 實際平均 租金 ⁽³⁾
	平方米	平方米	平方米	%	年/月	年/月	人民幣 百萬元	年	人民幣 百萬元	人民幣/每月 每平方米	人民幣百萬元		
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

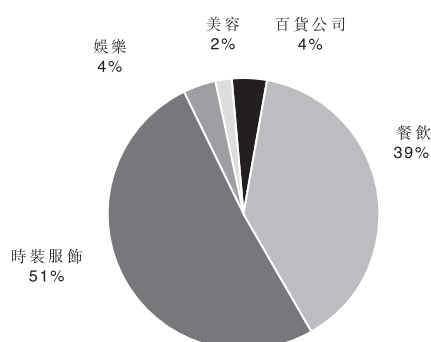
下表載列我們於二零一二年九月三十日的開發中投資物業概覽：

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：

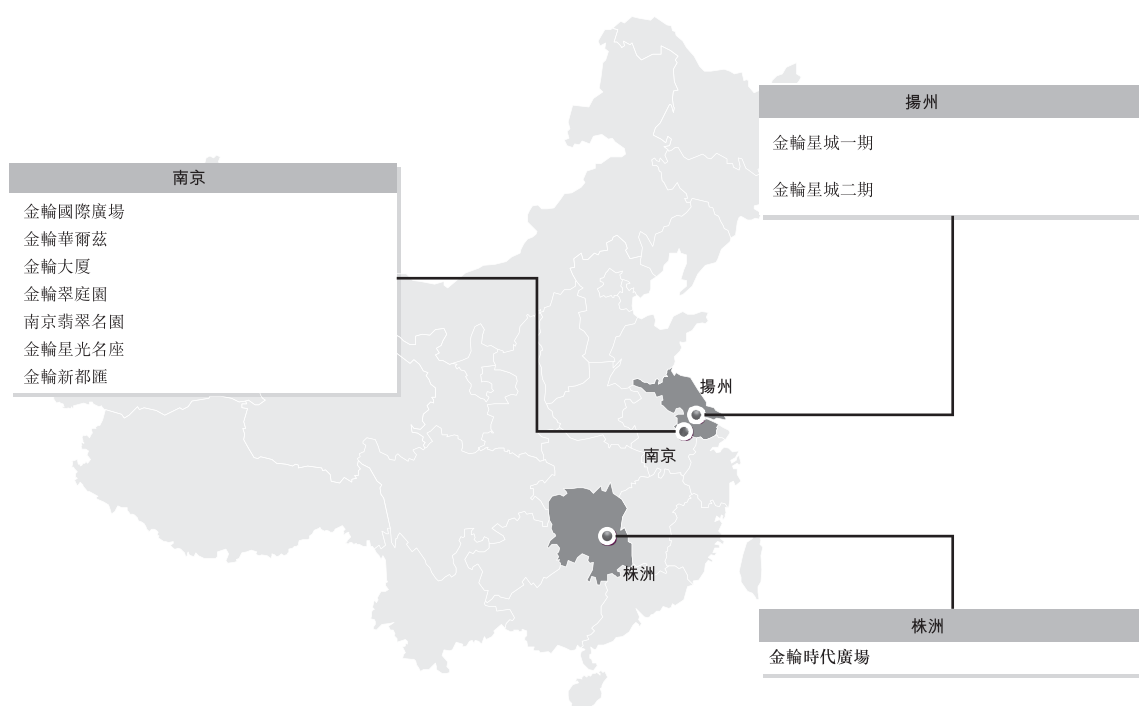
附屬公司名稱	物業項目
南京翡翠金輪	金輪國際廣場； 金輪華爾茲； 金輪星光名座；及 南京翡翠名園
南京金輪房地產	金輪大廈； 金輪翠庭園；及 金輪新都匯

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



我們在揚州的房地產項目



業 務

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

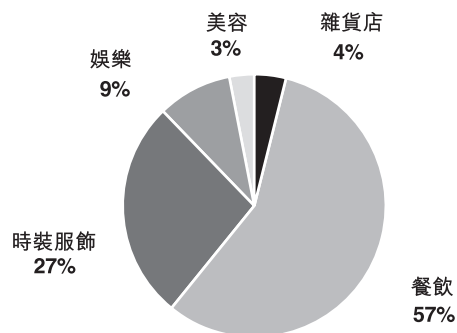


業 務

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：



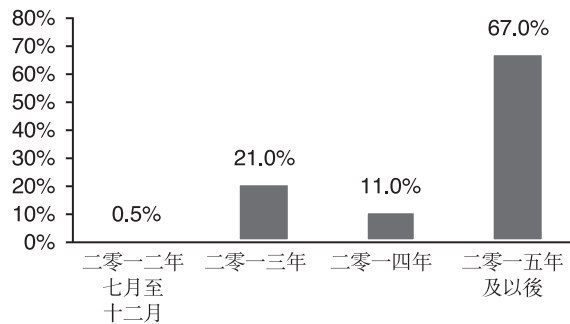
業 務

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
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	—	—

業 務

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。

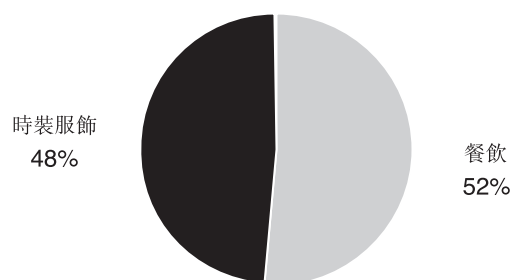
金輪華爾茲



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：



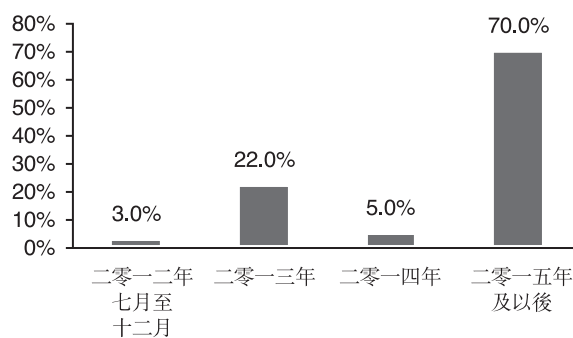
業 務

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：

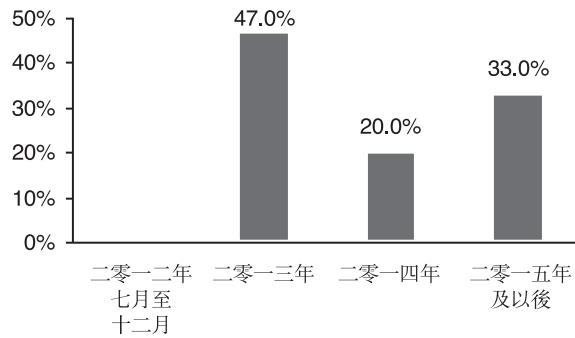
	住宅	零售
可銷售總建築面積 (平方米)	23,126	—
已售建築面積 (平方米)	23,126	—
持作投資建築面積 (平方米)	—	1,021

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



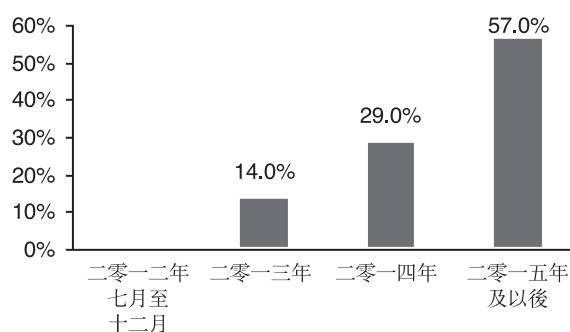
金輪時代廣場位於湖南省株洲車站路。按人均國內生產總值計，株洲是湖南省第二大城市。金輪時代廣場毗鄰株洲火車站，公共交通四通八達。

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

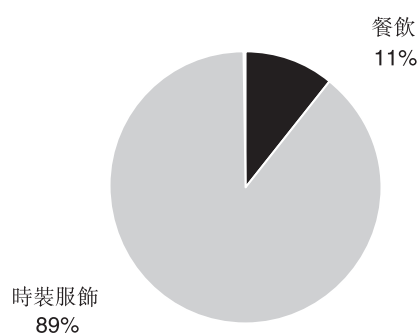
過竣工驗收前已於二零一一年四月交付予我們客戶（「交付」）。根據中國法律顧問君合律師事務所的意見，根據適用中國法律及法規，我們不准在建設項目通過竣工驗收之前交付其物業。根據相關地方機關的要求，我們因交付而於二零一一年九月二十三日繳納了罰款人民幣100,000元。有關詳情，請參閱本節「—監管合規—金輪時代廣場的若干物業單位於通過建設竣工驗收前交付買家」分節。我們已售出大部分住宅單位及約三分之一的零售樓面並保留其餘零售樓面作投資用途。

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。

業 務

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。

業 務

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「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「一監管合規—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		
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				<u>190,993</u>	<u>616,709</u>	<u>3,030,000</u>	<u>102,376</u>	<u>436,124</u>	<u>996,500</u>	<u>770,000</u>		

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期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；

業 務

- 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。

業 務

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。

業 務

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。

業 務

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

業 務

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。

業 務

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

業 務

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，而有相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。

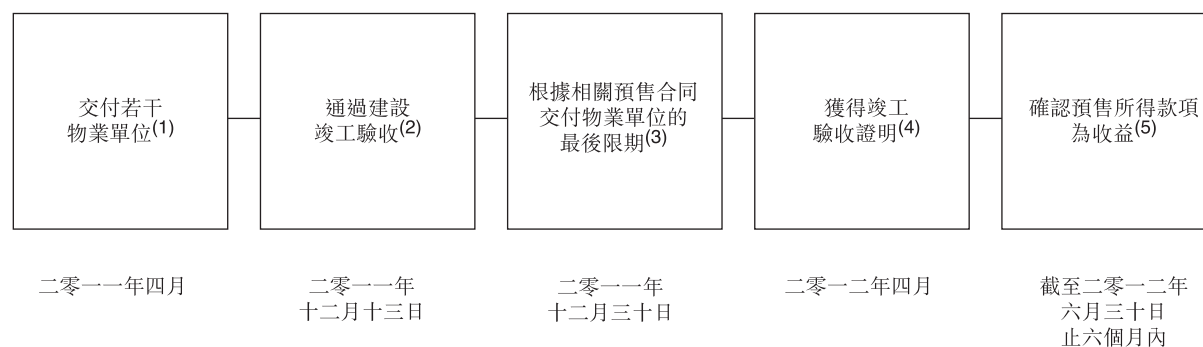
此外，根據《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》(「通知」)，有拖延施工竣工日期記錄的房地產開發公司受限制不能為新項目獲取銀行貸款或辦理信貸展期。中國法律顧問君合律師事務所表示，延遲竣工不屬於通知規定的「拖延施工竣工日期」，蓋延誤乃由於無法預見當地地理環境的複雜性導致我們須花更多時間在地盤勘測及其他準備工作上。因此，我們毋須在為新項目獲取銀行貸款或辦理信貸展期方面受到規限。

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。

業 務

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。	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。	<ul style="list-style-type: none"> • 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。 	<ul style="list-style-type: none"> • 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。 	<ul style="list-style-type: none"> • 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	潜在最高處罰及 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。	<ul style="list-style-type: none"> • 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。 	<ul style="list-style-type: none"> • 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。 	<ul style="list-style-type: none"> • 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	潜在最高處罰及 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。	<ul style="list-style-type: none"> • 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。 	<ul style="list-style-type: none"> • 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。 	<ul style="list-style-type: none"> • 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。	<ul style="list-style-type: none"> • 相關機關不會對我們施 加任何罰款或處罰。 	<ul style="list-style-type: none"> • 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。

業 務

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。

與控股股東的關係

一致行動控股股東

王欽賢先生、其妻子洪素玲女士及其長子王錦輝先生於一九九四年四月在中國江蘇省南京成立南京金輪房地產，從事房地產開發業務。王欽賢先生幼子王錦強先生於一九九六年加入南京金輪房地產。

二零零二年，Sjaifudin Aman先生、Tjie Tjin Fung先生、Hafandi Lijaya先生、Lili Somantry先生、Jamin Haryanto先生、Kiky Gunawan先生、Hadi Gunaman先生、Atjen Tanuwidjaja先生及Bambang Trisna先生(據王欽賢先生、王錦輝先生及王錦強先生表示，彼等均與王氏家族結識逾20年)、Julia Oscar女士(王欽賢先生的妹妹)及Janata Suwita先生(Julia Oscar女士的丈夫)(統稱「**印尼股東**」)連同王氏家族於二零零二年六月在中國江蘇省南京成立我們的主要經營附屬公司南京翡翠金輪。基於彼等與王氏家族的長期關係，自南京翡翠金輪(截至二零零九年一月一日，分別由王氏家族及印尼股東擁有約38.18%及61.82%)成立以來，印尼股東一直支持王氏家族有關本集團的經營及管理決策，並根據王氏家族的決策在股東大會及本集團當時的成員公司董事會上行使彼等的投票權。

二零一二年一月十六日，王氏家族與印尼股東(統稱「**最終控股股東**」)訂立一份一致行動確認書及承諾書，以確認於往績記錄期存在上文所述的一致行動安排。印尼股東進一步承諾，於彼等(其本身或連同彼等聯繫人)繼續控制本集團期間(「**控制期間**」)，彼等將繼續全面遵守該一致行動協議。自南京翡翠金輪於二零零二年成立時起一致行動安排即已存在，而於控制期間將繼續對印尼股東具有約束力。我們已獲香港法律顧問告知，印尼股東根據該一致行動協議作出的相關承諾根據香港適用法律屬合法、有效及可強制執行，惟須視乎慣常假設及保留條件而定。在考慮下列香港法律顧問的意見後：(a)該等假設及保留條件並無異常之處；及(b)一般假設及保留條件毋須於本招股章程作詳盡披露或簡要概述，我們並無於本招股章程內披露該等假設及保留條件的詳情。

因此，最終控股股東透過彼等各自的控股公司(統稱「**控股股東**」)作為有權於本公司股東大會上行使30%以上投票權的一組股東被共同視為我們的控股股東(定義見上市規則)。

與控股股東的關係

於全球發售及資本化發行完成後（並假設超額配股權未獲行使），控股股東將共同擁有本公司已發行股本總額75%。

控股股東的保留業務

截至最後實際可行日期，部分控股股東及董事個別或共同於若干公司擁有權益，而該等公司所從事的業務並不構成本集團業務的一部分（「保留業務」）。該等業務包括其他房地產開發業務，其詳情載於下文。

廣西金印房地產有限公司

廣西金印房地產有限公司（「**廣西金印**」）是一間於二零零五年二月於中國成立的公司。廣西金印擁有5百萬美元的註冊資本，其中10%由一名最終控股股東Lili Somantry先生實益擁有，另90%由其超過18歲的兒子實益擁有。Lili Somantry先生亦為廣西金印的董事兼總經理，主要負責重大開發及管理事宜的戰略決策。根據廣西金印的經審核賬目，廣西金印於二零一一年十二月三十一日的資產總值為人民幣101.0百萬元，而截至二零一一年十二月三十一日止年度的收益和純利分別為人民幣4.6百萬元及人民幣2.8百萬元。

廣西金印僅在廣西省（我們無意於可預見未來擴展業務的地區）從事住宅及商業房地產開發。董事認為廣西金印從事的業務與我們存有競爭。然而，董事認為競爭程度並不激烈，理由如下：

- 經Lili Somantry先生確認，廣西金印目前僅有意於廣西省發展其房地產業務，而不會與我們的地區重心江蘇省、湖南省及周邊省份直接競爭；及
- 考慮到我們集中於開發與交通樞紐直接連接或鄰近的大型綜合型商業項目（包括時尚購物中心及住宅物業），我們的目標顧客群及商業營運模式有別於廣西金印。

P.T. Golden Pancatunggal Karyagemilang

P.T. Golden Pancatunggal Karyagemilang（「**PT Golden**」）是一間於二零零九年八月三日於印尼成立的公司，其中共60%由Janata Suwita先生（我們的最終控股股東之一兼非執行董事）、其妻子Julia Oscar女士（亦為我們的最終控股股東之一）及其兒子David Janata先生（執

與控股股東的關係

行董事) 擁有，另40%由Janata Suwita先生另外兩名兒子擁有。PT Golden是一間投資公司，截至最後實際可行日期，持有PT. Mitra Sukses Kelola Property (「Mitra Property」) 的全部已發行股本。Mitra Property於二零零九年八月於印尼註冊成立，其僅於印尼從事房地產開發業務且並無在中國開展任何業務。有鑒於此，就地區重心而言，董事認為PT Golden從事的業務與我們有明顯的區別。

保留業務不納入本集團的理由

保留業務不納入本集團乃因董事認為保留業務與我們的核心業務有明顯區別，且保留業務並無及預期不會與我們的業務存在直接或間接競爭。董事認為，保留業務既不構成我們核心業務的一部分，亦不符合我們維持及進一步鞏固我們作為一體化多用途商業綜合樓開發企業的市場地位的整體策略。

獨立於控股股東

董事認為，我們能獨立於控股股東經營我們的業務，原因如下：

管理獨立性

我們的管理及經營決策乃由董事會及高級管理層作出。董事會包括六名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。我們認為，董事會及高級管理層將能獨立於控股股東行事，原因是：

- (a) 各董事均知悉其作為董事的受信責任，據此，其須(其中包括)以符合本公司最佳利益的方式為本公司的利益行事，且並不容許其作為董事的職責與其個人利益之間存在任何衝突；
- (b) 倘本集團與董事或彼等各自的聯繫人將進行的任何交易產生潛在利益衝突(「衝突交易」)，涉及利益關係的董事須於本公司有關董事會會議上就有關交易放棄投票，且不得計入法定人數。涉及利益關係的董事不得出席僅由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會會議。倘若一項衝突交易應提交獨立非執行董事審議及批准，彼等須具備從不同方面審查衝突交易的豐富經驗及知識；及

與控股股東的關係

- (c) 我們的所有高級管理層成員均獨立於控股股東。彼等於我們從事的行業擁有豐富的經驗並已長期服務於本集團，期間彼等已展示獨立於控股股東履行職責的能力。

經營獨立性

我們並無與保留業務共用經營設施及產能。我們可獨立接觸供應商及客戶及擁有一支處理我們日常營運的獨立管理團隊。我們亦擁有從事及經營我們業務所需的所有相關牌照及我們於資本及僱員方面擁有足夠經營能力，可獨立於保留業務經營我們的業務。董事認為我們並無倚賴控股股東進行經營。

財務獨立性

我們擁有獨立的財務制度，並根據自身業務需要作出財務決策。截至最後實際可行日期，(i)我們並無任何來自任何控股股東或任何彼等各自聯繫人而未償還的貸款或借款；(ii)我們擁有合共約人民幣363.1百萬元之銀行借款，且控股股東已為該等銀行借款提供擔保。該等擔保將於上市後解除。董事確認，於全球發售後，我們不會倚賴控股股東提供融資，因我們預期我們的營運資金將以經營收入及銀行借款撥付。

不競爭契約

控股股東（「契諾人」）已訂立以本公司為受益人的不競爭契約（「不競爭契約」），據此，各契諾人向本公司承諾，於下文所述的受限制期間內，除廣西金印在廣西省經營的房地產開發業務外，其不會及其聯繫人（本集團任何成員公司除外）不會直接或間接（不論為其本身或連同或代表任何人士、企業或公司）（其中包括）經營、參與或涉及利益關係或從事或收購或持有（在各情況下不論是以股東、合夥人、代理或其他身份）與本集團現有核心業務構成或可能構成競爭的任何業務（「受限制業務」）。

該不競爭承諾不適用於以下情況：

- (a) 任何投資、參與、從事及／或經營任何受限制業務的機會已首先給予或提供予本公司，而本公司根據有關法律及法規的規定經董事或股東審閱及批准後，已拒絕

與控股股東的關係

該投資、參與、從事或經營受限制業務的機會，惟任何契諾人(或其相關聯繫人)其後投資、參與、從事或經營受限制業務的主要條款須不優於本公司所獲提供的條款；或

- (b) 於本集團任何成員公司擁有任何股份權益或股本權益；或
- (c) 持有一家公司的股份權益而該公司於認可證券交易所上市，前提是：
 - (i) 該公司進行或從事的任何受限制業務(及其有關資產)，佔該公司最近期經審核賬目所示該公司的綜合營業額或綜合資產少於10%；或
 - (ii) 任何契諾人及／或彼等各自的聯繫人合共持有的股份總數，不超過該公司相關類別已發行股份的5%，且該等契諾人及／或彼等各自的聯繫人均無權委任該公司大多數董事。

不競爭契約所述「受限制期間」指(i)股份仍於香港聯交所上市；(ii)有關契諾人及／或各自的聯繫人個別或共同有權於本公司股東大會上行使或控制行使不少於30%投票權；及(iii)任何契諾人仍為本集團任何成員公司的董事的期間。

契諾人進一步承諾，倘於受限制期間彼等任何一方於中國物色到或獲提供任何與受限制業務有關的業務投資或其他商業機會(「新商機」)，彼等會促使按下列方式首先轉介予我們：

- (a) 契諾人須向我們轉介或促使向我們轉介新商機，且須就任何新商機向我們發出書面通知，當中載有一切合理所需資料，包括但不限於新商機的性質以及投資或收購成本的詳情(「轉介通知」)，以便我們考慮(i)該新商機會否與我們的核心業務構成競爭，及(ii)把握有關新商機是否符合本公司及股東的整體利益；及

與控股股東的關係

- (b) 契諾人僅於以下情況下方可把握新商機：(i)彼等獲我們通知拒絕新商機及確認該新商機不會與我們的核心業務構成競爭，或(ii)彼等於我們接獲轉介通知後十五(15)個營業日內未收到任何拒絕及確認通知。倘契諾人把握新商機的條款及條件有任何重大改動，則契諾人會按上述方式將經修改後的新商機轉介予我們。

於接獲轉介通知後，我們會向由在有關事宜中概無涉及重大利益的獨立非執行董事組成的董事委員會尋求意見，以決定(i)有關新商機會否與我們核心業務構成競爭；及(ii)把握新商機是否符合本公司及股東的整體利益。

根據不競爭契約，倘於受限制期間內，任何契諾人或其任何聯繫人(本集團任何成員公司除外)計劃出售任何保留業務或保留業務的任何權益，契諾人須按與有意買家提出的相同價格及其他條款優先向我們提供收購該等業務或權益的權利。契諾人或其任何聯繫人(本集團任何成員公司除外)僅可於我們拒絕有關建議後，方可按不優於向我們提供的條款，進行向任何第三方出售的事項。我們亦會向由在上述事宜中概無重大利益的獨立非執行董事組成的董事委員會尋求批准是否爭取或拒絕有關要約。

董事認為獨立非執行董事擁有充足經驗以評估是否接受任何新商機或就任何保留業務行使優先購買權。由獨立非執行董事組成的董事委員會將每年檢討契諾人遵守不競爭契約的情況，包括新商機及控股股東對現有或未來競爭業務行使優先購買權。在任何情況下，由獨立非執行董事成立的委員會可委任財務顧問或專家以就行使或不行使不競爭契約項下的選擇權或優先購買權提供意見，費用由本公司承擔。

契諾人進一步承諾：

- (a) 促使向我們提供其所管有及／或其任何聯繫人所管有與履行不競爭契約有關的所有相關資料；

與控股股東的關係

- (b) 在任何第三方施行的保密限制規限下，容許我們及我們核數師的代表取得我們可能需要的屬於契諾人的各項財務及公司記錄，以便我們確定契諾人及其各自的聯繫人有否遵守不競爭承諾；
- (c) 於接獲我們的書面要求起二十(20)個營業日內，向我們書面確認彼等及彼等各自的聯繫人已遵守不競爭承諾，並同意在我們的年報內刊載該等確認；及
- (d) 提供對由獨立非執行董事組成的董事委員會進行年度審核及執行不競爭契約屬必要的所有資料。

契諾人(為其本身及代表彼等各自的聯繫人(本集團任何成員公司除外))亦已承認，根據相關法律、法規、我們可能上市所在證券交易所及監管機構的規則，我們可能須不時披露新商機及就保留業務擁有優先購買權的資料，包括(但不限於)在公布或年報中披露我們就把握或拒絕該新商機或行使優先購買權所作的決定，並已同意在遵守任何該等規定所需的情況下作出上述披露。

董事並無從事直接或間接與我們業務競爭或可能競爭的任何業務。

董事、高級管理層及僱員

董事會

董事會負責及擁有一般權力管理及經營業務，由十二名董事組成，其中包括六名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。下表載列有關董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	加盟年份	職位	獲委任為董事的日期
王欽賢	70	一九九四年	主席兼執行董事	二零一二年 四月二十六日
王錦輝	42	一九九四年	副主席、行政總裁 兼執行董事	二零一二年 四月二十六日
王錦強	38	一九九六年	副總裁兼執行董事	二零一二年 四月二十六日
TJIE Tjin Fung	62	二零零二年	副主席兼執行董事	二零一二年 四月二十六日
JANATA David	31	二零零五年	執行董事	二零一二年 四月二十六日
陳偉健	31	二零一一年	執行董事、財務總監 兼公司秘書	二零一二年 四月二十六日
SUWITA Janata	62	二零零二年	副主席兼非執行董事	二零一二年 四月二十六日
GUNAWAN Kiky	65	二零零二年	非執行董事	二零一二年 四月二十六日
許仁滿	41	二零一二年	獨立非執行董事	二零一二年 十二月十日
黃英來	68	二零一二年	獨立非執行董事	二零一二年 十二月十日
何秀雯	40	二零一二年	獨立非執行董事	二零一二年 十二月十日
李達生	64	二零一二年	獨立非執行董事	二零一二年 十二月十日

執行董事

王欽賢先生，70歲，執行董事、董事會兼提名委員會主席。王先生為本集團創辦人之一，亦是我們的最終控股股東之一。彼負責我們的整體策略、業務及投資規劃。王先生於二零一二年四月二十六日獲委任為董事。

王先生於商業管理方面擁有30年經驗。彼於一九八三年在香港成立金輪貿易有限公司，從事五金貿易業務。彼與其太太洪素玲女士及其長子王錦輝先生於一九九四年成立本集團，從事房地產開發業務。

董事、高級管理層及僱員

除上文披露者外，王先生並無任何其他主要工作經歷。

除於本集團擔任的職務外，王先生參與多個組織，包括擔任：

- 中國人民政治協商會議江蘇省委員會委員；
- 中華全國歸國華僑聯合會常委；
- 香港僑界社團聯會永遠名譽會長兼副會長；
- 香港福建社團聯會常務會董；
- 香港廣東社團總會常務會董；
- 香港中華廠商會聯合會機電業行業委員會主席；及
- 株洲金輪僑心學校名譽校長。

王先生榮獲多個獎項以表彰其對社會的貢獻，包括於二零零四年獲香港政府頒發「行政長官社區服務獎狀」、於二零一零年獲中華全國歸國華僑聯合會頒發「援建北川中學特殊貢獻獎」及獲中華全國工商聯五金機電商會評定為「2010誠信製造商」。

王先生於一九六七年取得華僑大學的物理學學士學位。

王欽賢先生為洪素玲女士的丈夫、王錦輝先生及王錦強先生的父親及Julia Oscar女士的胞兄。

除本招股章程所披露者外，概無有關王先生的其他事宜須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

王錦輝先生，42歲，執行董事、董事會副主席、本集團行政總裁兼薪酬委員會成員。王先生為本集團創辦人之一，亦是我們的最終控股股東之一。王先生於完成其學士學位後

董事、高級管理層及僱員

即在本集團先後擔任多項職務。彼分別自一九九四年五月一日及二零零二年七月一日起擔任南京金輪房地產及南京翡翠金輪的總經理。王先生負責我們的整體業務營運及管理。王先生於二零一二年四月二十六日獲委任為董事。王先生在房地產行業擁有18年經驗。

除上文披露者外，王先生並無任何其他主要工作經歷。

王先生參與多個組織，包括擔任：

- 中國人民政治協商會議湖南省委員會委員；
- 中華全國歸國華僑聯合會青年委員會委員；
- 江蘇省工商業聯合會常委；
- 江蘇省工商聯房地產商會理事會常務副會長；
- 江蘇省海外交流協會副會長；及
- 南京市僑商投資企業協會副會長。

王先生分別獲評為江蘇省「青春創業風雲人物」及南京秦淮「十佳優秀企業家」。

王先生於一九九四年六月獲得澳洲新南威爾士大學計算機科學學士學位。

王錦輝先生為王欽賢先生及洪素玲女士的長子及王錦強先生的胞兄。

除本招股章程所披露者外，概無有關王先生的其他事宜須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

王錦強先生，38歲，執行董事兼本集團副總裁。彼亦為我們的最終控股股東之一。彼負責行政、人力資源管理及湖南省的項目開發。王先生於一九九六年加入本集團。王先生

董事、高級管理層及僱員

分別自二零零四年八月一日及二零一零年二月一日起擔任株洲金輪房地產及株洲金輪商業管理的總經理。王先生於二零一二年四月二十六日獲委任為董事。彼在房地產行業擁有16年經驗。

除上文披露者外，王先生並無任何其他主要工作經歷。

王先生參與多個組織，包括擔任：

- 中華全國歸國華僑聯合會青年委員會委員；
- 廣東省歸國華僑聯合會常委；
- 湖南省僑商聯合會副會長；
- 香港僑界社團聯會董事；及
- 中國人民政治協商會議株洲市委員會委員。

王先生於一九九三年完成Unisearch Limited (現稱為NewSouth Innovations Pty Limited，為新南威爾士大學控制的實體) 的基礎研究證書課程。

王錦強先生為王欽賢先生及洪素玲女士的幼子及王錦輝先生的胞弟。

除本招股章程所披露者外，概無有關王先生的其他事宜須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

TJIE Tjin Fung先生，62歲，執行董事兼董事會副主席。彼亦為我們的最終控股股東之一。Tjie先生負責監督我們的營運及制訂投資策略。彼於二零零二年加入本集團。Tjie先生於二零一二年四月二十六日獲委任為董事。

Tjie先生為印尼華僑。彼為一名企業家，於二十世紀七十年代在印尼建立其本身的製造業務。

Tjie先生參與多個組織，包括擔任：

- 印尼萬隆勃良福利基金會會員；

董事、高級管理層及僱員

- 印尼萬隆客屬聯誼會副主席；
- 印尼萬隆國際獨立獅子會會員；
- 印尼廣東社團聯合總會名譽主席；
- 印尼客屬聯誼總會名譽主席；及
- 印尼梅州會館名譽主席。

除本招股章程所披露者外，概無有關Tjie先生的其他事宜須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

JANATA David先生，31歲，執行董事。彼負責管理我們的投資者關係。彼於二零零五年加入本集團。Janata先生於二零一二年四月二十六日獲委任為董事。

Janata先生為印尼華僑。彼亦於二零一零年至二零一一年在經營位於印尼峇里的渡假村酒店的公司The Royal Beach Seminyak Bali擔任總經理。彼與其家族成員於二零零九年八月在印尼成立PT Golden及Mitra Property，在印尼從事房地產開發業務。

Janata先生於二零零二年十二月獲得澳洲蒙納什大學的商學學士學位，於二零零四年十二月獲得同一間大學的商業系統碩士學位。

Janata先生為Janata Suwita先生及Julia Oscar女士的兒子。Julia Oscar女士為王欽賢先生的胞妹。因此，Janata先生亦為王欽賢先生的外甥。

除本招股章程所披露者外，概無有關Janata先生的其他事宜須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

陳偉健先生，31歲，執行董事、本集團財務總監兼公司秘書。彼於二零一一年加入本集團。陳先生負責監督我們的財務管理及監管合規事宜。陳先生於二零一二年四月二十六日獲委任為董事。陳先生擁有約八年審計及會計經驗。彼於二零零五年十二月至二零一零年八月在德勤•關黃陳方會計師行任職核數師。彼於二零一零年八月至二零一一年十月在畢馬威會計師事務所任職核數經理。

董事、高級管理層及僱員

陳先生於二零零五年五月畢業於美國印第安納州盧明頓大學，獲得商業理學學士學位。彼自二零零九年七月起為香港會計師公會會員。

除本招股章程所披露者外，概無有關陳先生的其他事宜須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

非執行董事

SUWITA Janata先生，62歲，非執行董事兼董事會副主席。彼於二零零二年加入本集團。Suwita先生於二零一二年四月二十六日獲委任為董事。彼亦為我們的最終控股股東之一。

Suwita先生為印尼華僑。彼於二十世紀七十年代作為企業家成立其本身的貿易公司開展其事業。Suwita先生與其家族成員於二零零九年八月在印尼成立PT Golden及Mitra Property，在印尼從事房地產開發業務。

Suwita先生參與多個組織，包括擔任：

- 印尼工商會館中國委員會西爪哇分會執行主席；
- 印尼西爪哇工商會館商業部主任；及
- 印尼萬隆渤良安福利基金會顧問。

Suwita先生為David Janata先生的父親及Julia Oscar女士的丈夫。Julia Oscar女士為王欽賢先生的胞妹。

除本招股章程所披露者外，概無有關Suwita先生的其他事宜須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

GUNAWAN Kiky先生，65歲，非執行董事。彼亦為我們的最終控股股東之一。彼於二零零二年加入本集團。Gunawan先生於二零一二年四月二十六日獲委任為董事。

Gunawan先生為印尼華僑。於二十世紀八十年代，彼建立其本身的貿易業務。

Gunawan先生於一九八九年加入印尼萬隆國際獨立獅子會。於二零零零年，Gunawan先生創立印尼萬隆客屬聯誼會，並一直為該聯誼會的財務主管。

董事、高級管理層及僱員

除本招股章程所披露者外，概無有關Gunawan先生的其他事宜須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

獨立非執行董事

許仁滿先生，41歲，於二零一二年十二月十日獲委任為獨立非執行董事，並為審核委員會成員兼薪酬委員會主席。許先生在財務及管理方面擁有逾9年經驗。彼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。

許先生於一九九五年六月獲得美國紐約市立大學巴魯克學院的工商管理學士學位，並於二零零七年一月獲得中國北京清華大學的行政人員工商管理碩士學位。

除本招股章程所披露者外，概無有關許先生的其他事宜須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

黃英來先生，68歲，於二零一二年十二月十日獲委任為獨立非執行董事，並為提名委員會成員。黃先生在商業管理方面擁有逾20年經驗。彼自二十世紀八十年代起一直經營其本身的貿易及製造業務。

黃先生參與多個組織，包括擔任：

- 香港僑友社會長；
- 中國人民政治協商會議湖北省委員會委員；及
- 中華全國歸國華僑聯合會會員。

黃先生於一九六八年七月獲得華僑大學的英語文憑。

除本招股章程所披露者外，概無有關黃先生的其他事宜須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

何秀雯女士，40歲，於二零一二年十二月十日獲委任為獨立非執行董事，並為審核委員會主席兼提名委員會成員。

董事、高級管理層及僱員

何女士於一九九七年十二月獲得澳洲塔斯曼尼亞大學的商學學士學位。彼自二零一二年一月起為香港會計師公會的執業會員及自二零零三年七月起為澳洲會計師公會的執業會員。

何女士擁有10年審計、會計及稅務經驗。何女士曾在多家香港執業會計師事務所任職逾10年，包括於二零零零年三月至二零零一年十月任職安永會計師事務所。

除本招股章程所披露者外，概無有關何女士的其他事宜須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

李達生先生，64歲，於二零一二年十二月十日獲委任為獨立非執行董事，並為審核委員會兼薪酬委員會成員。李先生擁有逾20年業務管理經驗。彼自一九九零年起經營其本身的貿易公司。

李先生參與多個組織，包括擔任：

- 中華全國歸國華僑聯合會會員；及
- 北京市歸國華僑聯合會顧問。

除本招股章程所披露者外，概無有關李先生的其他事宜須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

高級管理層

姓名	年齡	加入年份	職位
錢厚森	61	二零零二年	常務總經理
蔡力軍	58	二零零九年	常務總經理
孫揚	31	二零零八年	助理總經理
谷曉芳	49	二零一零年	金輪時代廣場總經理
蔣健	41	二零零六年	金輪新天地購物中心 常務副總經理

錢厚森先生，61歲，本集團常務副總經理。錢先生負責財務管理、行政及人力資源管理。錢先生於二零零二年加入本集團，曾在本集團擔任不同職位，包括財務經理、財務總

董事、高級管理層及僱員

監及副總經理。於加入本集團前，錢先生曾在鎮江市自來水總公司及鎮江市市政公用局任職。

錢先生自二零零一年八月起獲江蘇省人事廳認可為高級會計師。彼為江蘇省鎮江市會計學會第三屆理事、江蘇省總會計師協會第二屆理事及鎮江市建築會計總會第五屆理事。

錢先生於一九八六年十月完成南京大學的黨政幹部基礎科自學課程。

蔡力軍先生，58歲，本集團常務副總經理。蔡先生負責監督我們的項目管理。蔡先生於二零零九年加入本集團，曾在本集團擔任不同職位，包括助理總經理及副總經理。於加入本集團前，蔡先生曾在不同公司任職，包括擔任湖南省國際信托投資公司的工程部經理及長沙市化學危險倉庫搬遷及建設項目指揮部工程部副主管。

蔡先生於一九八二年七月獲得湖南省漣源鋼鐵廠職工大學的冶金機械文憑。蔡先生為有執業資格的冶金機械工程師。

孫揚先生，31歲，本集團助理總經理。孫先生負責監督我們的銷售及營銷。孫先生於二零零八年加入本集團。於加入本集團前，孫先生曾在不同公司任職，包括擔任南京好利意置業顧問有限公司的銷售主管及副總裁。

孫先生持有全國房地產行業培訓中心頒發的房地產銷售人員證書。

孫先生於二零零二年六月獲得揚州市職業大學的房地產營運及物業管理文憑。

谷曉芳女士，49歲，金輪時代廣場的總經理。谷女士負責監督金輪時代廣場的營運。谷女士於二零一零年加入本集團。於加入本集團前，谷女士曾在不同公司任職，包括擔任株洲市大江物業管理有限責任公司的總經理助理兼營銷經理及金帝物業管理公司的副總經理。

董事、高級管理層及僱員

谷女士為湖南省服裝行業協會女裝專業委員會委員。

谷女士於一九九六年七月獲得湖北廣播電視大學的工商管理大專文憑。

蔣健女士，41歲，金輪新天地購物中心的常務副總經理。蔣女士負責監督金輪新天地購物中心的營運。蔣女士於二零零六年加入本集團。彼在管理大型購物商場方面擁有逾15年經驗。於加入本集團前，蔣女士曾在不同公司任職，包括擔任南京商貿百貨的副總經理及中南控股集團有限公司(下屬商業公司)的總監。

公司秘書

根據上市規則第8.17條，陳偉健先生為我們於香港的公司秘書。有關陳先生的履歷詳情，請參閱本節「一董事會一執行董事」。

董事及高級管理層報酬

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，支付予董事的薪酬(包括袍金、薪金及其他福利、退休福利計劃供款)合共分別約為人民幣270,000元、人民幣274,000元、人民幣416,000元及人民幣258,000元。

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，支付予本集團五名最高薪酬人士的薪酬(包括薪金及其他福利、退休福利計劃供款)合共分別約為人民幣1,606,000元、人民幣2,311,000元、人民幣2,802,000元及人民幣949,000元。

於往績記錄期內，本集團概無向本公司任何董事或任何五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為加盟或於加盟本集團時的酬金或作為離職補償。於往績記錄期內，概無董事放棄收取任何酬金。

除上文所披露者外，於往績記錄期內本集團概無向任何董事或代表任何董事支付或應付任何其他款項。

有關董事於往績記錄期內的其他薪酬資料以及最高薪酬人士的資料，請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告附註11。

審核委員會

我們已根據上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則成立審核委員會。審核委員會的主要職責乃審閱及監督財務報告程序及內部監控系統，並向董事會提供建議及意見。

審核委員會由三名成員組成，即何秀雯女士、許仁滿先生及李達生先生。審核委員會主席為獨立非執行董事何秀雯女士。

薪酬委員會

我們已根據上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則成立薪酬委員會。薪酬委員會的主要職責乃就董事及高級管理層的所有薪酬政策及架構，並就設立有關制訂薪酬政策的正式透明程序，提出推薦意見，確定各執行董事及高級管理層的具體薪酬待遇條款，並參考董事不時議決的企業目標及宗旨以檢討及批准與工作表現掛鈎的薪酬。

薪酬委員會由三名成員組成，即許仁滿先生、李達生先生及王錦輝先生。薪酬委員會主席為許仁滿先生。

提名委員會

我們已根據上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則成立提名委員會。提名委員會的主要職責乃定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就任何建議變動向董事會提出推薦意見，就遴選獲提名擔任董事職務的個別人士向董事會確定、選擇或提出推薦意見，評估獨立非執行董事的獨立性並就董事委任或續任及董事繼任規劃的相關事宜向董事會提出推薦意見。

提名委員會由三名成員組成，即王欽賢先生、黃英來先生及何秀雯女士。提名委員會主席為執行董事王欽賢先生。

董事、高級管理層及僱員

僱員

截至二零一二年六月三十日，我們聘有合共268名全職僱員。我們與僱員訂立僱傭合約，訂明職位、僱用年期、工資、僱員福利、違約責任及終止理由等事宜。僱員的報酬包括基本薪金、津貼、花紅及其他僱員福利。下表載有僱員截至該日期按職能劃分的分析：

	僱員人數
管理	14
行政及人力資源	29
財務及審計	28
建設	79
物業營運及管理	79
銷售及營銷	39
總計	<u>268</u>

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任時富融資有限公司（「時富融資」）為合規顧問。

本公司與合規顧問訂立的合規顧問協議主要條款如下：

- (1) 合規顧問的任期由上市日期起至本公司就上市日期後開始的首個完整的財政年度的本集團財務業績符合上市規則第13.46條當日止。
- (2) 合規顧問須向本公司提供的服務包括就遵守上市規則及其他適用法例、規則、守則及指引的規定提供指引及意見，並陪同本公司與香港聯交所舉行任何會議。
- (3) 委任期內，合規顧問將根據上市規則第3A.23條規定在以下情況為我們提供意見：
 - (a) 刊發任何法定公告、通函或財務報告前；
 - (b) 倘擬進行可能屬須予公布交易或關連交易的交易，包括股份發行及股份購回；

董事、高級管理層及僱員

- (c) 倘我們建議以有別於本招股章程所詳述方式動用首次公開發售所得款項或倘我們的業務活動、發展或業績嚴重偏離本招股章程內的任何預測、估計或其他資料；及
 - (d) 倘香港聯交所就本公司股價或成交量的不尋常變動向本公司諮詢。
- (4) 我們同意向時富融資、其董事、高級職員、僱員及／或代理就時富融資或其聯屬人士、董事、高級職員、僱員及／或代理因與合規顧問協議擬進行的任何事宜有關或因此產生或就其所產生的任何及所有費用、開支、損失、申索、損害或負債（以及就任何訴訟、申索或程序進行調查、準備或抗辯（無論會否導致任何判決或承認任何責任））提供彌償，使時富融資、其董事、高級職員、僱員及／或代理不致蒙受相關損害。
- (5) 倘出現時富融資全權認為其不宜擔任本公司合規顧問及／或向本公司提供任何服務的情況（包括監管規定），時富融資將有權終止合規顧問協議並辭任合規顧問職務。

股 本

本公司股本變動

於本公司註冊成立日期二零一二年四月二十六日，本公司的法定股本為50,000美元，分為5,000,000股每股面值0.01美元的股份。以下說明本公司於全球發售及資本化發行完成前後的已發行及將發行繳足或入賬列為繳足的法定及已發行股本。

緊接全球發售及資本化發行完成前的法定及已發行股本總額：

		美元
法定股本：		
5,000,000股	股份	50,000
已發行股本：		
2,000,000股	股份	20,000
將予發行的股份：		
1,348,000,000股	根據資本化發行將予發行的股份	13,480,000
450,000,000股	根據全球發售將予發行的股份	4,500,000

於全球發售及資本化發行完成時的法定及已發行股本總額：

法定股本：		
3,000,000,000股	股份	30,000,000
已發行股本：		
1,800,000,000股	股份	18,000,000

假設

上表假設全球發售成為無條件且根據全球發售發行股份，未計及我們根據下文所述授予董事以發行或購回股份的一般授權可能發行或購回的任何股份。

截至最後實際可行日期，本公司法定股本為50,000美元，分為5,000,000股股份，已發行股本為20,000美元，分為2,000,000股股份(均已繳足或入賬列為繳足)。

股 本

緊隨全球發售及資本化發行完成後並假設超額配股權並無獲行使，本公司法定股本將為30,000,000美元，分為3,000,000,000股股份，其中1,800,000,000股股份將按已繳足或入賬列為繳足形式發行。

除本節所披露者外，本公司股本自其註冊成立日期以來概無任何變動。

股份地位

發售股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的股份)將與本招股章程所述所有其他已發行股份在各方面享有同等地位，尤其是，將符合所有資格享有於本招股章程日期後就股份所宣派、派付或作出的所有股息及其他分派。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃，其中若干合資格參與人士可獲授購股權以購買股份。董事相信購股權計劃將有助我們聘用及挽留優秀行政人員及僱員。購股權計劃的主要條款概要載於本招股章程「附錄六－法定及一般資料－購股權計劃」一節。

發行授權

董事已獲授一項一般無條件授權，以配發、發行及處置股份，有關股份總面值不得超過緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值加上本公司根據下文所述購回授權所購回本公司股本總面值兩者之和的20%。

該項授權將於下列最早的日期屆滿：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 細則、開曼群島公司法或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及
- (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂該項授權之日。

有關該項一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程「附錄六－法定及一般資料－有關本公司的其他資料－本公司股東於二零一二年十二月十日通過的書面決議案」一節。

購回授權

董事已獲授一項一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回總面值不得超過緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值10%的股份。

該項授權僅涉及按照上市規則規定在香港聯交所或在股份可能上市且就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份。相關上市規則概要載於本招股章程「附錄六－法定及一般資料－本公司購回本身的股份」一節。

該項授權將於下列最早的日期屆滿：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 細則、公司法或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於本公司股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂該項授權之日。

有關該項購回授權的進一步資料，請參閱本招股章程「附錄六－法定及一般資料－有關本公司的其他資料－本公司股東於二零一二年十二月十日通過的書面決議案」一節。

主要股東

董事確認，截至最後實際可行日期，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）於緊隨全球發售及資本化發行完成後（假設超額配股權不獲行使）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向我們及香港聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可在一切情況下於我們的任何附屬公司股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上之權益：

名稱	身份／權益性質	股份或相關 股份總數	佔本公司權益 概約百分比 ⁽¹⁾
洪素玲	受控法團權益	1,350,000,000	75%
AMAN Sjaifudin	受控法團權益	1,350,000,000	75%
LIJAYA Hafandi	受控法團權益	1,350,000,000	75%
SOMANTRY Lili	受控法團權益	1,350,000,000	75%
HARYANTO Jamin	受控法團權益	1,350,000,000	75%
GUNAMAN Hadi	受控法團權益	1,350,000,000	75%
TANUWIDJAJA Atjen	受控法團權益	1,350,000,000	75%
OSCAR Julia	受控法團權益	1,350,000,000	75%
TRISNA Bambang	受控法團權益	1,350,000,000	75%
金輪置業	實益擁有人	1,350,000,000	75%
AMAN大西洋	實益擁有人	1,350,000,000	75%
晉鴻	實益擁有人	1,350,000,000	75%
康福明	實益擁有人	1,350,000,000	75%
綠色典範	實益擁有人	1,350,000,000	75%
凱塔國際	實益擁有人	1,350,000,000	75%
火耀	實益擁有人	1,350,000,000	75%
金時代永恒	實益擁有人	1,350,000,000	75%
發興	實益擁有人	1,350,000,000	75%
天山地海	實益擁有人	1,350,000,000	75%
順風	實益擁有人	1,350,000,000	75%
金欣悅永恒	實益擁有人	1,350,000,000	75%

附註：

- (1) 於二零一二年一月十六日，本公司最終控股股東訂立一致行動契約及重組契約以（其中包括）確認彼等的一致行動協議。因此，透過金輪置業、AMAN大西洋、晉鴻、康福明、綠色典範、凱塔國際、火耀、金時代永恒、發興、天山地海、順風及金欣悅永恒，本公司最

主要股東

終控股股東共同控制本公司股本之75%權益。根據以上所述，本公司最終股東以及金輪置業、AMAN大西洋、晉鴻、康福明、綠色典範、凱塔國際、火耀、金時代永恒、發興、天山地海、順風及金欣悅永恒各自被視為於本公司股本中擁有該75%權益。

- (2) 有關上述人士各自於本公司擁有的股權詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節有關本集團於全球發售及資本化發行完成後之股權架構相關圖表。

除本節所披露者外，董事概不知悉任何其他人士緊隨全球發售及資本化發行完成後(但不計因行使超額配股權而可能發行的股份或因行使根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的股份)將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可在一切情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上權益。

有關限制本公司部分股東出售或以其他方式處置股份的禁售安排詳情，請參閱本招股章程「包銷」一節。

財務資料

閣下閱讀以下有關我們的經營業績及財務狀況的討論時，應一併閱讀本招股章程附錄一所載我們於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及截至該等日期止年度各年以及於二零一二年六月三十日及截至該日止六個月的綜合財務資料連同其相關附註。我們的綜合財務資料乃根據國際財務報告準則編製。以下討論載有涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。我們的未來業績可能因各種因素(包括本招股章程「風險因素」一節及其他章節所載者)而與前瞻性陳述所討論者大相逕庭。

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。

財務資料的編製基準

本公司於二零一二年四月二十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們為一家控股公司，而我們在中國成立的附屬公司主要從事房地產開發、物業租賃及經營管理。

財務資料

根據重組(詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節)，本公司於二零一二年六月十八日成為現時本集團旗下公司的控股公司。於重組之前及之後，現時本集團旗下公司大多由本公司的個人股東擁有。

重組後由本公司及其附屬公司組成的本集團被視為持續實體。因此，我們的綜合財務資料的編製基準乃假設本公司於整個往績記錄期一直是現時本集團旗下公司的控股公司。現時本集團旗下公司的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表於編製時，乃假設重組完成時現時集團架構於整個往績記錄期或由各公司註冊成立日期至二零一二年六月三十日期間(以較短者為準)一直存在。我們編製截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日的綜合財務狀況表以呈列現時本集團旗下公司的資產及負債，猶如重組完成時現時集團架構於該等日期已經存在。

財務資料以本公司主要附屬公司經營所在的主要經濟環境的貨幣人民幣(與本公司的功能貨幣相同)呈列。

影響我們經營業績的主要因素

我們的物業售價受中國(尤其是江蘇省及湖南省)的經濟增長、城市化及物業需求所影響

經濟增長、城市化比率不斷提高及生活水平日益提升，一直是推動中國商用及住宅物業市場需求增長的主要動力。自二零零八年下半年開始，全球經濟下滑，中國經濟亦未能倖免，導致二零零八年至二零零九年初多個城市及省份的房地產市場交易量下滑，售價亦有所調整。中國，特別是我們全部業務當前所在地—江蘇省及湖南省的整體經濟狀況及物業需求，已對並將繼續對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大影響。由於我們具體上以快速增長的二三線城市的商業及個人物業買家和租客為主要目標，故我們認為中國城市化比率不斷提高及整體經濟增長對我們的業務尤為重要。中國(尤其是我們經營所在的城市)的經濟低迷，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

財務資料

我們已售及已交付的總建築面積由截至二零零九年十二月三十一日止年度的28,152平方米增至截至二零一零年十二月三十一日止年度的67,305平方米。截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們已售及已交付的總建築面積由截至二零一零年十二月三十一日止年度的67,305平方米略降至截至二零一一年十二月三十一日止年度的62,561平方米。我們的已租賃總建築面積由截至二零零九年十二月三十一日止年度的27,095平方米增至截至二零一零年十二月三十一日止年度的29,530平方米，並進一步增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的51,887平方米。金輪國際廣場(不包括停車位)的平均售價由截至二零零九年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣16,289元增至截至二零一零年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣18,002元，並進一步增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣25,366元。揚州的金輪星城(不包括停車位)的平均售價由截至二零一零年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣4,293元增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣6,120元。金輪國際廣場的實際年均租金由截至二零零九年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣2,178元增至截至二零一零年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣2,202元，並進一步增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣2,532元。金輪華爾茲的實際年均租金由截至二零一零年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣2,342元增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣3,289元。截至二零一一年十二月三十一日止年度，株洲的金輪時代廣場的實際年均租金為每平方米人民幣2,023元。

中國有關房地產行業的監管措施

中國政府有關房地產開發及相關行業的政策及措施對我們的業務及經營業績有直接影響。中國政府不時調整其宏觀調控政策，通過規管(其中包括)土地供應、外匯、物業預售、土地用途、容積率、銀行融資、稅務及外商投資，鼓勵或限制民營房地產的發展。雖然於二零零八年下半年中國政府為抗擊全球經濟下滑的影響而採取措施鼓勵住宅物業市場的消費及支持房地產開發，但自二零零九年下半年起中國政府開始加緊監管房地產行業，以控制過多流動資金及投機交易。影響房地產行業的監管政策，包括稅務政策、土地出讓政策、預售政策、利率政策、消費信貸及按揭融資政策以及其他宏觀經濟政策，將繼續對我們物業的需求，乃至對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大影響。有關中國相關法規的詳情，閣下應參閱本招股章程「法規」一節。

房地產組合

我們的收益來自銷售商用及住宅物業及出租商用物業。商用物業的每平方米平均售價一般高於住宅物業，毛利率亦通常高於住宅物業。此外，我們以往於商用物業竣工後保留

財務資料

部分商用物業作投資物業，以賺取經常性租金收入及保持長期財務實力，而未來仍將繼續如是。保留較大部分已竣工物業作投資物業，或會因預售期間及交付後所產生的現金流入及收益減少，而導致我們在短期內的收益及現金流入減少。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績以及經營所得現金流量或會因時期不同而大為不同，具體須視乎我們所出售的物業類型及我們保留作投資物業的已竣工商用物業的比例而定，因為投資物業產生穩定的經常性收入，而物業銷售則帶來相對較大的收益湧入。

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，我們的整體毛利率分別為41.7%、29.2%、46.0%及48.6%。

項目開發進度

由於購地及項目開發需要大量資金及管理資源，我們可於任何特定期間開發或竣工的物業數目及建築面積有限。由於項目開工、預售及竣工並交付物業的時間可能滯後，因此我們的現金流量及收益受項目開發進度所影響。項目開發進度取決於多個因素，包括我們的獨立承包商的表現及效率以及我們以銀行借款及預售所得款項為施工融資的能力。延遲施工及取得相關政府牌照及批文以及其他因素，均可能會對我們的項目開發進度產生重大不利影響。此外，由於市場需求波動，因此我們於特定期間的收益可能亦取決於我們能否在預期推出時間把握預期市場需求完成及交付特定項目。基於該等因素，我們的業務、財務狀況及經營業績以往曾出現波動，且未來或會繼續波動。

適用於開發的購地成本及供應情況

我們的增長倚賴我們以可獲合理回報的價格購得優質土地的能力。鑒於中國房地產市場愈發成熟，開發企業之間收購宜作商用及住宅房地產開發的土地的競爭也隨之加劇。位於中國主要城市尚未開發的土地日益稀少。此外，有關出讓國有土地使用權的法定公開招標、拍賣及掛牌出售程序或進一步增加對收購宜作開發土地的競爭。因此，我們預期，日後購地成本可能會持續增加。我們將會繼續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。

投資物業公平值調整

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，我們的投資物業公平值分別為人民幣1,910百萬元、人民幣2,259百萬元、人民幣2,850百萬元及人民幣3,209百萬元。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，我們的投資物業公平值收益分別為人民幣250.2百萬元、人民幣306.9百萬元、人民幣539.9百萬元及人民幣75.0百萬元，分別佔同期除稅前溢利的60.3%、75.1%、73.6%及21.0%。

我們的投資物業主要包括持有以收取租金收入及獲得長期財務實力的商場單位及相關商用物業。我們的投資物業於各報告期末以獨立物業估值師進行的估值為基準，按公平值在我們的綜合財務狀況表內列作非流動資產。投資物業公平值變動產生的收益或虧損在我們的綜合全面收益表內作為重估收益或虧損入賬，該項收益或虧損可能會對我們的溢利有重大影響。物業估值涉及作出專業判斷並需要使用若干基準及假設。倘估值師採用不同基準或假設，或估值由另一合資格獨立專業估值師採用不同基準及假設進行，則於特定日期釐定的投資物業的公平值可能會有高低差別。此外，調高重估調整反映於有關結算日投資物業的未變現資本收益，不會對我們的經營產生任何可動用現金流入，亦不會為我們的股東帶來潛在股息分派。公平值調整數額一直且可能會繼續在很大程度上受中國當時房地產市場的狀況影響而有所升跌。我們無法保證可於未來維持類似水平的公平值收益。

開發成本的波動

我們的經營業績受我們項目開發成本的影響，其中大部分為我們按合同支付予建設承包商的款項。我們支付予承包商的款項主要包括建築材料成本及勞工成本。建築材料成本上升將影響我們的銷售成本和整體項目開發成本。此外，由於我們在物業竣工前預售我們的部分物業，倘於預售後建築成本增加，我們將無法把該等物業所增加的成本轉嫁予客戶。我們預期，我們的開發成本將繼續受建築材料成本波動所影響，其次受近來我們房地產開發的勞工成本上升所影響。

融資途徑及成本

銀行借款一直是我們進行房地產開發的重要資金來源。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，我們的銀行借款分別為人民幣386.7百萬元、人民幣545.4百萬元、人民幣453.7百萬元及人民幣489.1百萬元。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，我們銀行借款的利息開支(包括資本化利息開支)分別為人民幣16.0百萬元、人民幣33.9百萬元、人民幣35.3百萬元及人民幣16.1百萬元。我們的銀行借款利率採用參考中國人民銀行設定的基準利率的浮動利率而定，而基準利率的增加將導致我們進行項目開發的融資成本增加。貸款人就特定項目的建設向我們批出貸款，但相關款項不能用於建設另一項項目，且一般不可續期。我們的融資途徑及成本亦受中國政府對房地產開發作出的銀行貸款不時施加的限制所影響。倘中國政府通過限制給予民營房地產行業的貸款或調高對該行業的貸款利率，而令該行業的發展放慢，則我們的融資途徑及成本可能會受到不利影響，而我們的收益及純利將大幅減少。此外，儘管我們並無外幣銀行借款，但如於最近全球經濟下滑期間所見，全球信貸市場發生任何波動，均會對中國的利率及信貸供應構成影響，因而可能會對我們構成重大不利影響。

土地增值稅

於確認售出物業的收益後，我們會將土地增值稅確認為開支。我們根據土地增值計算的土地增值稅計提撥備，有關土地增值根據物業的銷售額減可扣減開支計算，包括資本化借款成本及若干房地產開發開支。然而，中國各城市不同稅務管轄區的土地增值稅實施及結清方式各有不同。因此，我們根據我們對相關中國稅法及法規規定的理解估計我們的土地增值稅負債。我們的最終土地增值稅負債須於我們的房地產開發項目竣工後由相關稅務機關釐定，並可能與我們初步估計及記錄的金額不同，因而可能對相關稅務機關最終釐定該稅項期間的所得稅開支及相關所得稅撥備造成影響。

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，我們的土地增值稅分別為人民幣34.0百萬元、人民幣19.4百萬元、人民幣43.9百萬元及人民幣72.6百萬元。

重大會計政策以及判斷及估計

我們按照國際財務報告準則編製綜合財務資料。根據國際財務報告準則編製財務資料時我們須作出影響下列各項的判斷、估計及假設：

- 我們的資產及負債於各報告期末的呈報金額；
- 我們的或有資產及負債於各報告期末的披露情況；及
- 收入及開支於各報告期間的呈報金額。

我們根據我們本身的過往經驗、知識及對現有業務及其他條件的評核、我們根據可得資料對未來的預期及我們的最佳假設(共同構成我們就來自其他來源且暫不明晰的事宜作出判斷的基準)持續評估該等估計。由於使用估計為財務報告過程的整體部分，我們的實際業績可能不同於該等估計及預期。相較其他會計政策，在應用我們的部分會計政策時需要更高程度的判斷。

在審閱我們的財務資料時，閣下應考慮：

- 我們對重大會計政策的選擇；
- 影響該等政策應用的判斷及其他不確定因素；及
- 呈報結果對條件及假設變化的敏感程度。

我們相信下列會計政策涉及在編製綜合財務資料時所用最重要的判斷及估計。

投資物業公平值

我們的投資物業於各報告期末根據獨立物業估值師進行的估值按公平值列值。就已竣工投資物業而言，估值乃參照可資比較物業的市場交易，以現有租約的租金收入資本化為基準，並適當考慮物業的潛在復歸收入(如適用)後達致。開發中投資物業的估值乃參照用作釐定開發中物業的價值的可資比較物業的市場交易(假設開發中物業於估值日期已竣工)，並計及開發項目竣工將要花費的建設及其他相關成本、開發企業溢利及物業竣工比例後達致。

財務資料

於釐定投資物業公平值時，物業估值師乃基於估值方法作出，估值方法涉及(其中包括)可資比較物業的當前市場交易價格、適當的貼現率及預期未來市場租金等若干估計。相關假設的有利或不利變動將導致我們的投資物業公平值變動及對綜合全面收益表所呈報收益或虧損金額的相應調整。在倚賴物業估值師作出的估值時，我們的管理層已作出判斷，並信納估值方法反映當前的市況。

租賃土地估值及持作開發以供銷售的租賃土地、開發中供售物業及已竣工供售物業的預付款項

租賃土地及持作開發以供銷售的租賃土地、開發中供售物業及已竣工供售物業的預付款項按成本與可變現淨值兩者中的較低者列值。租賃土地的可變現淨值及持作開發以供銷售的租賃土地的預付款項乃參照管理層根據當前市況對售價作出的估計，並扣減進行銷售所需的估計成本釐定。開發中供售物業的可變現淨值乃參照估計售價減估計銷售開支及估計竣工成本(均根據我們的管理層可獲得的最佳資料作出估計)釐定。已竣工供售物業的可變現淨值乃參照管理層根據當前市況對售價作出的估計並扣減適用可變銷售開支釐定。

倘估計售價因物業市況的任何變動而出現任何下跌，則租賃土地及持作開發以供銷售的租賃土地、開發中供售物業及已竣工供售物業的預付款項或會作撇減。租賃土地及持作開發以供銷售的租賃土地、開發中供售物業及已竣工供售物業的預付款項的賬面值於各報告期末在綜合財務狀況表內呈列。於往績記錄期內，並無對租賃土地及持作開發以供銷售的租賃土地、開發中供售物業及已竣工供售物業的預付款項作出任何撇減。

土地增值稅

我們須在中國繳納土地增值稅。然而，中國各城市不同稅務管轄區的稅務實施及結清方式各有不同，故我們尚未向地方稅務機關最終確定部分項目的土地增值稅計算方式及繳納該稅項。因此，在釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大判斷。我們根據我們管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅項結果可能有別於我們初始入賬的金額，該等差異將對地方稅務機關最終釐定該稅項期間的所得稅開支及相關所得稅及遞延稅項撥備造成影響。

投資物業遞延稅項

為計量採用公平值模型計量的投資物業所產生的遞延稅項負債，我們的管理層已評估我們的投資物業，並認為我們的投資物業乃以隨著時間的推移耗盡包含在投資物業內的絕大部分經濟利益為目標的商業模式持有。因此，在釐定我們的投資物業遞延稅項時，董事已決定推翻採用公平值模型計量的投資物業透過銷售收回的假設。

因此，我們根據管理層的最佳估計確認投資物業公平值變動的遞延稅項（基於將該等物業用作出租用途而非通過出售而假設未來稅務結果）。倘我們其後出售投資物業而非以租賃方式隨著時間的推移耗盡包含在投資物業內的絕大部分經濟利益，則最終稅務結果可能有別於財務資料所確認的遞延稅項負債。倘出售投資物業，考慮到企業所得稅及土地增值稅的影響，我們在出售時可能須繳納更高的稅項。

財務資料

經營業績

下表載列我們於截至二零零九年、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二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月的綜合全面收益表：

	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	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	493,800	483,524	524,495	167,230	662,351
銷售成本	(287,646)	(342,532)	(283,434)	(97,162)	(340,570)
毛利	206,154	140,992	241,061	70,068	321,781
其他收入、開支、					
收益及虧損	6,012	11,403	18,599	10,921	(608)
銷售及營銷開支	(21,791)	(14,080)	(14,817)	(10,138)	(3,911)
行政開支	(25,895)	(33,968)	(44,244)	(21,128)	(30,851)
融資成本	—	(2,804)	(6,871)	(3,132)	(4,024)
應佔一家聯營公司的虧損	—	—	(407)	—	(764)
投資物業公平值變動	250,183	306,900	539,919	229,579	75,000
除稅前溢利	414,663	408,443	733,240	276,170	356,623
稅項	(136,227)	(115,067)	(220,047)	(80,144)	(149,940)
年度／期間溢利及					
全面收入總額	278,436	293,376	513,193	196,026	206,683
以下人士應佔溢利及					
全面收入總額：					
本公司擁有人	263,403	280,744	498,488	187,892	198,767
非控股權益	15,033	12,632	14,705	8,134	7,916
	278,436	293,376	513,193	196,026	206,683

財務資料

若干全面收益表項目的描述

收益

於往績記錄期內，我們的收益包括來自(i)銷售我們的已開發房地產，及(ii)物業租賃及經營管理的收益。下表載列於所示期間我們的收益及所佔收益總額百分比的明細：

	截至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	
	二零零九年		二零一零年		二零一一年		人民幣千元	%
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%		
房地產開發	458,577	92.9%	441,268	91.3%	444,952	84.8%	614,486	92.8%
物業租賃及 經營管理	35,223	7.1%	42,256	8.7%	79,543	15.2%	47,865	7.2%
總計	<u>493,800</u>	<u>100%</u>	<u>483,524</u>	<u>100%</u>	<u>524,495</u>	<u>100%</u>	<u>662,351</u>	<u>100%</u>

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，儘管來自我們的物業租賃及經營管理業務的收益所佔我們收益總額的百分比一直在增長，但我們的收益主要來自出售我們的已開發房地產，其分別佔同期我們收益的約92.9%、91.3%、84.8%及92.8%，而來自我們的物業租賃及經營管理業務的收益則分別佔我們收益的7.1%、8.7%、15.2%及7.2%。我們來自物業租賃及經營管理的收益由二零零九年的人民幣35.2百萬元增至二零一零年的人民幣42.2百萬元，並進一步增至二零一一年的人人民幣79.5百萬元。截至二零一二年六月三十日止六個月，我們來自物業租賃及經營管理的收益為人民幣47.9百萬元。

房地產開發

於往績記錄期內，我們的收益主要來自銷售商用及住宅物業。我們於收到相關竣工驗收備案證明及出售和交付物業後確認出售物業所得收益。在任何指定期間售出及交付物業的建築面積主要受房地產開發進度及市場需求(包括我們預售物業的過往期間市場需求)的影響。平均售價一般受整體市況及我們供銷售的產品組合所影響，而商用物業的平均售價一般高於住宅物業。

下表載列於所期間我們開發及完成的每個項目產生的收益總額、已售出及交付物業的總建築面積、該等物業的每平方米平均售價(按收益除以所售出的總建築面積計算)以及所售出物業的類型：

	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 ⁽¹⁾		二零一二年																	
收益總額	已售		已售		已售		已售		已售																
	毛利	毛利率	建築面積	平均售價	收益總額	毛利	毛利率	建築面積	平均售價	毛利	毛利率	建築面積	平均售價												
人民幣	千元	%	平方米	人民幣/平方米	人民幣	千元	%	平方米	人民幣/平方米	人民幣	千元	%	人民幣/平方米												
金輪國際廣場 ⁽²⁾	458,577	38.1%	28,152	16,289	114,400	55,076	48.1%	6,355	18,002	84,952	51,208	60.3%	3,349	25,366	43,666	27,438	62.8%	1,801	24,245	73,464	49,781	67.8%	2,509	29,280	
金輪華爾茲 ⁽³⁾	-	-	-	-	88,154	10,682	12.1%	5,116	17,227	7,041	1,351	19.2%	378	18,627	4,985	482	9.7%	300	16,617	-	-	-	-	-	-
金輪星城 ⁽⁴⁾	-	-	-	-	238,734	36,649	15.4%	55,834	4,276	352,959	116,651	33.0%	58,834	5,999	84,627	10,194	12.0%	18,094	4,677	14,728	5,979	40.6%	1,989	7,404	
金輪時代廣場 ⁽⁵⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	526,294	224,573	42.7%	68,958	7,632	
總計	458,577	38.1%	28,152	16,289	441,268	102,407	23.2%	67,305	6,556	444,952	169,210	38.0%	62,591	7,112	133,278	36,114	28.6%	20,195	6,600	614,486	280,333	45.6%	73,466	8,385	

附註：

(1) 儘管我們於二零一一年向客戶交付金輪時代廣場的物業單位，但我們並無確認為截至二零一一年十二月三十一日止年度銷售金輪時代廣場物業的任何收益，原因是我們直至二零一二年四月才取得竣工驗收備案證明。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備案證明為憑證)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備案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。

(2) 金輪國際廣場的毛利率由二零零九年的38.1%增加至二零一零年的48.1%，主要由於每平方米平均售價因當時市況由二零零九年的人民幣16,289元增加至二零一零年的人民幣18,002元，而每平方米平均銷售成本則由二零零九年的人民幣10,090元減少至二零一零年的人民幣9,335元。與二零零九年相比，二零一零年每平方米的銷售成本有所下降，主要由於於二零一零年的大部分收益來自辦公室空間銷售，其裝修開支一般低於酒店式公寓，而酒店式公寓是我們二零零九年銷售的主要物業產品。金輪國際廣場的毛利率由二零一零年的48.1%增加至二零一一年年的60.3%，主要由於在二零一一年每平方米平均售價因當時市況由二零一零年增加至人民幣25,366元，

該增加已因每平方米平均銷售成本由二零一零年的人民幣9,335元增加至二零一一年的人民幣10,076元所部分抵銷。金輪國際廣場的毛利率由截至二零一一年六月三十日止六個月的62.8%增至二零一二年的67.8%，主要由於於每平方米平均售價因當時市況由人民幣24,245元增加至人民幣29,280元。金輪國際廣場的平均售價及毛利率相對高於我們的其他項目，主要是因為其屬於南京黃金地段的商業房地產項目。

- (3) 金輪華爾茲的毛利率由二零一零年的12.1%增加至二零一一年的19.2%，主要由於於每平方米平均售價因當時市況由二零一零年的人民幣17,227元增加至二零一一年的人民幣18,627元，而每平方米平均銷售成本則由二零一零年的人民幣15,139元減少至二零一一年的人民幣15,053元。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，金輪華爾茲的毛利率相對低於我們的其他項目，主要原因是其為一幢八層高樓宇，而與高層樓宇相比，低層樓宇每平方米平均銷售成本一般較高。
- (4) 金輪星城的毛利率由二零一零年的15.4%增加至二零一一年的33.0%，主要由於於每平方米平均售價因當時市況由二零一零年的人民幣4,276元增加至二零一一年的人民幣5,999元，該增加已因每平方米平均銷售成本由二零一零年的人民幣3,619元增加至二零一一年的人民幣4,017元所部分抵銷。金輪星城的毛利率由截至二零一一年六月三十日止六個月的12.0%增至二零一二年的40.6%，主要由於於每平方米平均售價因當時市況由人民幣4,677元增加至人民幣7,404元。金輪星城的平均售價及毛利率相對低於金輪國際廣場，主要是由於金輪星城是位於比南京小的城市揚州的住宅物業項目。然而，金輪星城的毛利率高於金輪華爾茲，主要是由於金輪華爾茲為一幢八層高樓宇，而與高層樓宇相比，低層樓宇的每平方米平均銷售成本一般較高。
- (5) 金輪時代廣場的毛利率與金輪星城相若，但低於金輪國際廣場，且其平均售價亦低於金輪國際廣場。此乃主要由於金輪時代廣場是位於人口規模比南京小的城市株洲的商住綜合樓，而金輪國際廣場則是位於南京黃金地段的商業及辦公室綜合樓。如本招股章程「行業概覽」一節所述，南京的商品房價格普遍高於株洲的商品房價格。
- (6) 於往績記錄期內，我們各項目的毛利率各異，主要是由於其位置、購地成本、地方勞工成本及項目用途以及當時的當前市況不同所致。

財務資料

遵照業內慣例，我們一般在物業仍處於開發階段，但已符合中國法律及法規下的預售條件後與客戶訂立購買合約。請參閱「業務－房地產開發－銷售及營銷－預售」。在我們開始預售開發中物業與有關物業竣工期間，一般會有時間差距。即使我們已在交付物業前分不同階段收取款項，但我們也須待有關物業竣工(以自相關部門獲得竣工驗收備案證明為憑證)並將物業的擁有權交付予買方後，方會確認任何預售物業收益。交付預售物業前向買方收取的款項，在我們的綜合財務狀況表內計入「流動負債」項下的「來自預售物業的按金及預付款項」內。由於我們的物業銷售收益會在物業交付後確認，故交付時間不單可影響我們房地產開發收益的金額及增長率，亦可能導致各期間其他應付款項及應計費用出現變動。

下表載列於所示季度各預售項目的預售所得款項總額、預售合約總價、預售物業的總建築面積及每平方米的預售平均合約價：

	截至十二月三十一日止年度												
	二零一一年			二零一二年			二零一二年			二零一二年			
	第一季度			第二季度			第三季度			第四季度			
預售所得款項	已預售建築面積	平均合約價	預售合約總價	已預售建築面積	平均合約價	預售合約總價	已預售建築面積	平均合約價	預售合約總價	已預售建築面積	平均合約價	預售合約總價	
人民幣千元	平方米	人民幣千元/平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元/平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元/平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元/平方米	人民幣千元	
住宅													
金輪星城 ⁽¹⁾	71,167	8,941	8,433	75,399	10,772	14,36	8,497	12,202	8,783	1,604	3,839	969	8,564
金輪時代廣場 ⁽³⁾	13,266	2,461	5,796	14,263	10,139	1,569	6,940	10,891	15,230	2,788	13,141	1,648	7,197
商用													
金輪時代廣場 ⁽³⁾	16,483	1,464	11,772	17,229	6,400	349	18,354	6,404	-	-	-	-	-

附註：

- (1) 金輪星城於二零一一年一月開始預售。因此，我們於二零一一年第一季錄得的預售所得款項較二零一一年餘下三季及二零一二年首兩季為多。
- (2) 金輪時代廣場的住宅物業預售所得款項於二零一一年各季度相對維持穩定。
- (3) 我們於二零一一年最後兩季及二零一二年首兩季並無錄得金輪時代廣場的商用物業預售所得款項，理由是我們預期持有餘下商用物業作投資物業。

物業租賃及經營管理

我們的物業租賃及經營管理業務產生的收益主要指我們的投資物業的已收及應收收益，其過往主要來自購物商場零售商鋪的租金，並於有關租賃期間按直線基準確認。此外，我們向南京地鐵租賃的新街口地鐵商場亦為我們帶來租賃及經營管理收益。由於租金上升及我們開發額外物業致使我們的投資物業建築面積增加，以及我們向第三方增加租賃物業用於物業租賃及經營管理業務，故我們預計來自物業租賃及經營管理的收益將會增加。我們相信，該等經常性收益的增加將對我們有利。

財務資料

下表載列於所示期間該等物業於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及截至該等日期止年度以及於二零一一年及二零一二年六月三十日及截至該等日期止六個月的收益、實際租賃總面積及每平方米實際年租金(按收益除以已租賃總建築面積計算)：

	於十二月三十一日及截至該日止年度						於六月三十日及截至該日止六個月					
	二零零九年		二零一零年		二零一一年		二零一一年		二零一二年			
	實際 租賃面積	實際 年租金	實際 租賃面積	實際 年租金	收益	實際 租賃面積	實際 年租金	收益	實際 租賃面積	實際 年租金	收益 ⁽⁸⁾	實際 年租金 ⁽⁸⁾
人民幣 千元	人民幣/ 平方米	人民幣 千元	人民幣/ 平方米	人民幣 千元	平方米	人民幣/ 平方米	人民幣 千元	平方米	人民幣/ 平方米	人民幣 千元	人民幣/ 平方米	
金輪國際廣場 (商用) ⁽¹⁾	35,223	16,173	2,178	2,202	45,488	17,966	2,532	22,573	17,966	2,574	24,014	2,649
金輪華爾茲 (商用) ⁽²⁾	-	-	-	2,342	7,245	2,203	3,289	3,528	2,203	3,203	3,682	3,343
金輪時代廣場 (商用) ⁽³⁾	-	-	-	-	22,191	10,970	2,023	7,851	10,970	1,578	15,606	1,966
新街口地鐵商場 (商用) ⁽⁴⁾	-	-	-	-	4,619	1,193	6,637	-	-	-	4,563	7,650
總計	35,223			42,256	79,543			33,952			47,865	

(未經審核)

附註：

- 本項目截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日的出租率超過95%。
- 本項目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的出租率超過95%。
- 本項目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的出租率約為85%。
- 本項目截至二零一二年六月三十日的出租率約為100%。
- 截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月的實際年租金為年化數字。
- 金輪大廈及金輪翠庭園於二零一二年六月十九日至二零一二年六月三十日所得租金收入約為人民幣43,000元(於二零一二年六月十八日收購金輪國際興業後，有關該項收購的詳情，請參閱本招股章程「財務資料－若干全面收益表項目的描述－收購附屬公司」一節)，由於有關金額微不足道，故沒有計入本集團業績。

銷售成本

銷售成本主要包括我們的房地產開發直接產生的成本，包括購地成本、建築成本、資本化融資成本及契稅。

購地成本指與收購佔用、使用及開發土地權利相關的成本，包括土地出讓金、契稅、政府附加費及若干城市重建項目的拆遷及安置成本。於有關物業竣工及交付予買方後，我們的購地成本將確認為銷售成本的一部分。

建築成本包括項目設計及興建的全部成本，包括向第三方承包商及設計師支付的費用及建築材料成本。過往，建築材料成本（一般計入向建築承包商支付的款項），尤其是鋼鐵及水泥成本，是導致我們的建築成本波動的主要原因。有關房地產開發的其他物資（包括自動扶梯、電梯、室內裝修材料及空調系統）的價格變動亦會影響我們的建築成本。

我們會將絕大部分的融資成本資本化，金額以項目收購及建築直接應佔的該等成本為限。一般而言，我們會將項目開始規劃及設計（通常在接獲建設工程施工許可證前）至竣工時產生的融資成本資本化。就任何特定項目而言，於項目竣工後產生的融資成本不會資本化，但會於其產生期間入賬列作融資成本。

我們來自物業銷售的收益須繳納5%的營業稅及城市維護建設稅及教育費附加稅等其他徵稅。

我們的物業租賃及經營管理的銷售成本主要包括就我們的租金收入繳納的營業稅。

財務資料

下表載列於所示期間我們的銷售成本明細：

	截至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	
	二零零九年		二零一零年		二零一一年		人民幣千元	%
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%		
房地產開發								
購地成本	66,579	23.1%	79,632	23.2%	64,872	22.9%	86,912	25.5%
建築成本	193,913	67.4%	242,140	70.7%	200,880	70.9%	234,308	68.8%
資本化融資成本	20,946	7.3%	14,599	4.3%	8,186	2.9%	11,623	3.4%
稅項開支	2,609	0.9%	2,490	0.7%	1,804	0.6%	1,310	0.4%
小計	284,047	98.7%	338,861	98.9%	275,742	97.3%	344,153	98.1%
物業租賃及經營管理	3,599	1.3%	3,671	1.1%	7,692 ⁽¹⁾	2.7%	6,417 ⁽¹⁾	1.9%
總計	287,646	100%	342,532	100%	283,434	100%	340,570	100%

附註：

- (1) 人民幣3.1百萬元及人民幣2.9百萬元分別為於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新街口地鐵商場業務應佔的銷售成本。其餘主要為租金收入營業稅。

下表列示於往績記錄期內及直至最後實際可行日期我們各項目的平均購地成本：

項目	土地出讓日期	土地成本總額	地盤面積	總建築面積	按地盤面積	按建築面積
					計算的	計算的
		人民幣千元	平方米	平方米	平均購地	平均購地
					成本	成本
					人民幣／	人民幣／
					平方米	平方米
金輪國際廣場	二零零二年五月	139,734	11,341	98,031	12,321 ⁽¹⁾	1,425
金輪華爾茲	二零零五年十月	13,649	2,046	7,995	6,671 ⁽²⁾	1,707
金輪星城(一期及二期)	二零零七年二月	100,738	81,616	206,305	1,234 ⁽³⁾	488
金輪時代廣場	二零零八年二月	130,615	13,501	134,096	9,674 ⁽⁴⁾	974
金輪新都匯	二零一一年七月	98,475	9,218	59,912	10,683	1,644
金輪星光名座	二零一零年七月	142,227	29,540	70,396	4,815	2,020
南京翡翠名園	二零一零年二月	80,417	7,212	29,976	11,150	2,683

財務資料

附註：

- 按地盤面積計算，該項目的平均購地成本較我們於二零零二年（即我們收購該幅土地之時）在南京收購商用物業的平均土地成本每平方米人民幣10,765元（於本招股章程「行業概覽」一節所載）為高。據第一太平戴維斯告知，此乃主要因為金輪國際廣場位於新街口漢中路黃金地段，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。
- 按地盤面積計算，該項目的平均購地成本較我們於二零零五年（即我們收購該幅土地之時）在南京收購住宅及商用物業的平均土地成本分別為每平方米人民幣6,730元及每平方米人民幣12,839元（於本招股章程「行業概覽」一節所載）為低。據第一太平戴維斯告知，二零零五年公開交易記錄顯示，南京市玄武區新街口同區可資比較項目的平均土地成本介乎約每平方米人民幣6,800元至每平方米人民幣8,400元。因此，本集團以具競爭力價格收購金輪華爾茲的土地。
- 據第一太平戴維斯告知，按地盤面積計算，該項目的平均購地成本較我們於二零零七年（即我們收購該幅土地之時）在揚州收購住宅物業的平均土地成本每平方米人民幣1,475元（於本招股章程「行業概覽」一節所載）為低，但並無出現大幅偏離。
- 據第一太平戴維斯告知，株洲不同地區的物業土地成本可能存在頗大差異。由於二零零八年（即我們收購該幅土地之時）並無可資比較交易，第一太平戴維斯引用二零零九年株洲蘆淞區同區可資比較物業的公開交易記錄，得悉有關土地成本介乎每平方米人民幣6,600元至每平方米人民幣7,500元。據第一太平戴維斯告知，金輪時代廣場的土地成本較高，主要因為其位於株洲黃金地段，毗鄰株洲火車站。

下表載列於所示期間我們的全部已售出及交付物業單位的每平方米平均購地成本佔每平方米平均售價的百分比：

	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	二零一一年	二零一二年
平均購地成本 (人民幣/平方米)	2,365	1,183	1,037	1,108	1,183
平均售價 (人民幣/平方米)	16,289	6,556	7,112	6,600	8,365
平均購地成本佔 平均售價的百分比(%)	14.5%	18.0%	14.6%	16.8%	14.1%

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維持相對穩定，分別為14.5%、18.0%、14.6%及14.1%。

財務資料

下表載列於所示期間我們的已售出及交付物業單位按項目劃分的銷售成本明細：

	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	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
金輪國際廣場	284,047	59,324	33,744	16,228	23,683
金輪華爾茲	—	77,452	5,690	4,503	—
金輪星城	—	202,085	236,308	74,433	8,749
金輪時代廣場	—	—	—	—	301,721
總計	284,047	338,861	275,742	95,164	334,153

毛利及毛利率

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，我們的毛利分別為人民幣206.2百萬元、人民幣141.0百萬元、人民幣241.1百萬元及人民幣321.8百萬元。同期，我們的毛利率分別為41.7%、29.2%、46.0%及48.6%。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，我們來自房地產開發的毛利分別為人民幣174.5百萬元、人民幣102.4百萬元、人民幣169.2百萬元及人民幣280.3百萬元。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，我們的房地產開發業務毛利率分別為38.1%、23.2%、38.0%及45.6%。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，我們來自物業租賃及經營管理業務的毛利分別為人民幣31.7百萬元、人民幣38.6百萬元、人民幣71.9百萬元及人民幣41.5百萬元。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，我們來自物業租賃及經營管理業務的毛利率分別為89.8%、91.3%、90.3%及86.6%。

其他收入、開支、收益及虧損

其他收入、開支、收益及虧損主要包括出售自用物業、廠房及設備的收益、外匯收益及虧損淨額、利息收入及上市費用。

投資物業公平值變動

投資物業為持作賺取租金收入的物業，於初步確認時按成本計量。於初步確認後，投資物業採用公平值模型按其公平值計量。在建或已開發供日後用作投資物業的物業分類為投資物業。

財務資料

我們的投資物業由獨立專業估值師按公開市值或現時用途基準於有關期初估值，並於有關期末重估，而我們投資物業的公平值的任何升值或貶值乃於其產生期間在我們的綜合全面收益表內確認為公平值收益或虧損。

下表載列截至所示日期我們的已竣工投資物業及開發中投資物業按項目劃分的公平值：

	截至十二月三十一日						截至六月三十日			
	二零零九年		二零一零年		二零一一年		二零一一年		二零一二年	
	建築面積	公平值	建築面積	公平值	建築面積	公平值	建築面積	公平值	建築面積	公平值
	平方米	人民幣 千元	平方米	人民幣 千元	平方米	人民幣 千元	平方米	人民幣 千元	平方米	人民幣 千元
金輪國際廣場	28,056	1,389,000	28,056	1,526,000	28,056	1,692,000	28,056	1,642,000	28,056	1,740,000
金輪華爾茲	—	131,000	2,444	142,000	2,444	152,000	2,444	148,000	2,444	156,000
金輪時代廣場 ^(1、2)	—	390,000	—	591,000	31,205	1,006,000	31,205	750,000	31,205	1,029,000
金輪新都匯	—	—	—	—	—	—	—	—	18,437	238,000
金輪大廈	—	—	—	—	—	—	—	—	1,216	11,600
金輪翠庭園	—	—	—	—	—	—	—	—	1,021	34,000
總計	28,056	1,910,000	30,500	2,259,000	61,705	2,850,000	61,705	2,540,000	82,379	3,208,600

附註：

1. 金輪華爾茲於截至二零零九年十二月三十一日為開發中項目，而金輪時代廣場於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日為開發中項目。據獨立物業估值師世邦魏理仕表示，開發中投資物業的估值包括土地價值、應計實際建築成本及開發商相對於施工進度所佔溢利一部分。土地價值根據可資比較地塊的估值評估。建築成本根據實際基準釐定，而開發商溢利則指其應佔物業竣工後當時市值的估計溢利。
2. 據世邦魏理仕表示，金輪時代廣場於二零一一年十二月三十一日的估值並無因為欠缺房產證(已於二零一二年六月取得)受到影響。世邦魏理仕確認，由於金輪時代廣場於二零一一年十二月十三日通過工程驗收，故其於二零一一年為已竣工物業。

我們的獨立物業估值師世邦魏理仕在對我們的已竣工投資物業進行估值時採用兩種估值方法，即比較法及收入法。據世邦魏理仕表示，在對我們的已竣工投資物業進行估值時綜合使用及考慮兩種方法。對於開發中投資物業，則採用比較法。

財務資料

據世邦魏理仕表示，有關世邦魏理仕採納的估值方法及假設的概要載列如下：

已竣工投資物業

(i) 比較法

於採用比較法時，為達致公平值，會收集分析並結合各物業優缺點權衡相似規模、特點及位置的可資比較物業的變現價格或目前要價。

(ii) 收入法

就收入法而言，有兩類方法，即貼現現金流量以及年期和復歸法。貼現現金流量法一般用於釐定已竣工投資物業的評估價值。年期和復歸法則適合用於計量在相對較長租期內有固定租金的已竣工投資物業價值。

當採用收入法－貼現現金流量法時，根據於規定投資期內的租金及資本增長，評估將由物業權益產生的回報。於進行該項分析時，會就多項主要因素作出假設，包括但不限於現行市場租金、預計年期、租金增長率、內部回報率。

當採用收入法－年期及復歸法時，已竣工投資物業的價值金額為其剩餘租期價值及其於租期屆滿後價值的總和。其剩餘租期價值根據其當前租金及餘下有效租期評估。經參考鄰近可資比較投資物業及市場收益率，於租期屆滿後的價值根據物業的當時市場租金釐定。

開發中投資物業

對於開發中投資物業，則採用比較法。開發中投資物業的估值包括土地價值、應計實際建築成本及開發商相對於施工進度所佔溢利一部分。土地價值根據可資比較地塊的估值評估。建築成本根據實際基準釐定，而開發商溢利指其應佔物業竣工後當時市值的估計溢利。

財務資料

於二零一一年十二月三十一日，我們有三項已竣工投資物業（金輪國際廣場、金輪華爾茲及金輪時代廣場）及一項開發中投資物業（金輪新都匯）。世邦魏理仕在釐定已竣工投資物業及開發中投資物業於二零一一年十二月三十一日的價值時採納的估值基準相關主要假設載列如下：

已竣工投資物業

世邦魏理仕就我們的已竣工投資物業估值作出的主要假設

主要假設	金輪國際廣場	金輪華爾茲	金輪時代廣場
現行市場租金（人民幣／平方米 （按實際租賃面積計）／日） ⁽¹⁾	人民幣13.0元／ 平方米／日	人民幣10.9元／ 平方米／日	人民幣10.2元／ 平方米／日
預測年期 ⁽²⁾	10年	10年	不適用 ⁽⁸⁾
短期至長期租金增長率(%) ⁽³⁾	3%-9.5%	3%-6%	不適用 ⁽⁹⁾
內部回報率(%) ⁽⁴⁾	6%	7.5%	不適用 ⁽¹⁰⁾
市場收益率(%) ⁽⁵⁾	不適用 ⁽⁶⁾	不適用 ⁽⁷⁾	4%-5.5%

附註：

1. 現行市場租金乃經參考現有租約所列及可資比較物業的租金費用釐定。現行市場租金乃經選定類似大小、性質及地點的可資比較物業的實際租金或現行租金，進行分析及權衡每項物業的利弊而達致。
2. 所使用10年預測年期乃假設投資物業用途及擁有權於期內保持不變。
3. 短期至長期租金增長率乃經參考中國及投資物業所在各區域的預計總體投資物業市場增長釐定。經考慮（其中包括）投資物業的近期經營記錄、現時需求、供應及出租率，對預測年期的較早年份應用相對較高的增長率。
4. 內部回報率乃經考慮與投資物業有關的風險後釐定，並計及中國和投資物業所在區域的整體物業市場及經濟前景，以及投資物業的位置、交通流量及租戶類型組合等若干因素。
5. 市場收益率乃經參考地區內其他物業可達到的售價及租賃價格釐定。
6. 金輪國際廣場採用的收入法為貼現現金流量法，故市場收益率並不適用。
7. 金輪華爾茲採用的收入法為貼現現金流量法，故市場收益率並不適用。
8. 金輪時代廣場採用的收入法為年期和復歸法，故預測年期並不適用。

9. 金輪時代廣場採用的收入法為年期和復歸法，故短期至長期租金增長率並不適用。
10. 金輪時代廣場採用的收入法為年期和復歸法，故內部回報率並不適用。

我們的已竣工投資物業的實際租金與世邦魏理仕的市值租金估計出現差異的理由

I. 金輪國際廣場

據世邦魏理仕表示，金輪國際廣場的實際租金低於當前市場水平是因為：

1. 金輪國際廣場於二零零八年底開業。作為新開業的購物商場，我們與租戶簽約時提供的租金低於當時市場租金，務求於短時間內吸引租戶及達致較高的出租率。
2. 根據一般市場慣例，新開業的購物商場通常需要三至五年才會成熟。於這段時間租金通常會低於性質類似而較為成熟及完全投入運作的商場的市場水平。
3. 南京地鐵二號線於二零一零年五月開始運作，而金輪國際廣場的地庫一樓自二零一一年下半年起已直接連到南京地鐵二號線新街口站，使得前往金輪國際廣場的行人流量大幅增加。然而，大部分本集團的現有租賃協議於南京地鐵二號線開始運作及金輪國際廣場的地庫一樓與南京地鐵二號線新街口站直接連接前訂立。因此，世邦魏理仕相信，目前的租金並無充分反映金輪國際廣場的地點優勢以及性質類似而成熟及完全運作商場的現有市場水平。
4. 新街口為南京最繁忙地點之一，擁有市內的部分最高行人流量。為了使金輪國際廣場得到最高的租金收入，世邦魏理仕相信，租戶組合可於適當時進一步調整，調高零售商店的比例。

II. 金輪華爾茲

據世邦魏理仕表示，金輪華爾茲的實際租金將低於目前市場水平，主要原因為本集團的大部分現有租賃協議乃於二零一零年第一季訂立，一般受到首兩年租期的固定租金所限。因此，金輪華爾茲於二零一一年的實際租金低於二零一一年南京的可資比較物業的市場水平。

III. 金輪時代廣場

據世邦魏理仕表示，金輪時代廣場的實際租金低於目前市場水平是因為：

1. 金輪時代廣場於二零一一年中開業。作為新開業的購物商場，我們與租戶簽約時提供的租金低於當時市場租金，務求於短時間內吸引租戶及達致較高的出租率。
2. 根據一般市場慣例，新開業的購物商場通常需要三至五年才會成熟。於這段時間租金通常會低於性質類似而較為成熟及完全投入運作的商場的市場水平。
3. 在金輪時代廣場的許多租賃協議當中，租戶須提供總租金的一次性付款。雖然此方式的租金安排架構有助我們較早得到部分投資回報，但亦會導致物業的租金水平較低。

據世邦魏理仕進一步表示，其中一個基本估值原則為「最高及最佳利用」，意即估值師按照將會令物業產生最高價值的運用方式考慮物業的價值，而不理會其實際目前用途，只要其得到合法允許、實質上可能、財政上可行及充分發揮生產力便可。世邦魏理仕已按照該「最高及最佳利用」原則來估計市場租金，作為本集團於目前的市場訂立新租金協議的市場租金估計。

本集團於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訂立的金輪國際廣場續訂或新訂租約的平均租金為每天每平方米人民幣10.5元(每年每平方米人民幣3,830元)⁽¹⁾，並介乎每天每平方米人民幣4.6元至人民幣28元。此每天每平方米人民幣10.5元的平均租金(續訂或新訂租約)較截至二零一一年十二月三十一日止年度的平均實際租金每天每平方米人民幣6.9元高52%，並較世邦魏理仕就二零一一年估計的租金每天每平方米人民幣13.0元低19%。

附註：

- (1) 續訂或新訂租約的平均租金並無考慮五樓的一名租戶的租約，因為該租戶佔用3,709平方米(超過於二零一二年的新訂租約面積的一半)且租期長達10年。此外，世邦魏理仕已考慮下列因素：
 - a. 就零售物業而言，業主通常對大廈較高樓層物業的租金要求較低。
 - b. 倘租戶承租較大面積的單位，有關租約的單位租金通常較低。

財務資料

- c. 除外租戶已投資更多金錢於既付成本(如裝置及裝修成本)，且其租約期甚長(10年)。業主通常給予該類租戶租金折扣。
- d. 在行業組合中餐飲業租金較零售業為低。

由於該「除外租戶」具備上述所有四項特點，世邦魏理仕認為倘有關分析計入該名五樓租戶，則分析結果將不會合理反映該物業的整體租金。

本集團於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並無訂立金輪華爾茲的續訂或新訂租約。截至二零一一年十二月三十一日止年度的平均實際租金每天每平方米人民幣9.0元，較世邦魏理仕就二零一一年估計的租金每天每平方米人民幣10.9元低17%。

作為於二零一一年新開業的商場，金輪時代廣場的所有租約由本集團於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訂立。截至二零一一年十二月三十一日止年度的平均實際租金每天每平方米人民幣5.5元，較世邦魏理仕就二零一一年估計的租金每天每平方米人民幣10.2元低46%。

開發中投資物業

金輪新都匯的價值基於比較法得出，該方法乃就與金輪新都匯地理位置相若的可資比較物業(於竣工後)的土地成本及價格進行比較。

開發中物業的估值乃(i)土地估值；(ii)估計購地成本；(iii)應計建設成本；(iv)估計應計融資成本；(v)估計應計專業費用；(vi)估計應計應急費用；及(vii)開發商相對於施工進度所佔溢利一部分的總和。

下表載列世邦魏理仕所作金輪新都匯估值的主要假設：

主要假設	金輪新都匯
自施工起計開發期限	18個月
自施工起計建設期限	12個月
估計購地成本	土地估值的4% (契稅：3% +印花稅：0.05% +其他成本)
年利率	6.31% (6個月至1年期貸款利率) 6.40% (一年至三年貸款利率)

財務資料

主要假設

金輪新都匯

估計應計融資成本	就自施工起計開發期限(為期18個月)而言，為土地估值+估計購地成本+估計應計專業費用的1年至3年期貸款利率，以及就自施工起計建設期限(為期12個月)而言，為應計建設成本+估計應計應急費用的6個月至1年期貸款利率
估計應計專業費用	建設成本總額的4%(該百分比被視為符合現行市場標準，包括如設計費、工程費及批文費等專業服務)
估計應計應急費用	應計建設成本的3%
開發商相對於施工進度所佔溢利一部分	土地估值+估計購地成本+應計建設成本+估計應計融資成本+估計應計專業費用+估計應計應急費用的10%

下表載列於所示期間我們的投資物業公平值按項目劃分的明細：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金輪國際廣場	40,000	137,000	166,000	48,000
金輪華爾茲	93,475	11,000	10,000	4,000
金輪時代廣場	116,708	158,900	363,919	23,000
	<u>250,183</u>	<u>306,900</u>	<u>539,919</u>	<u>75,000</u>

財務資料

下表載列世邦魏理仕就本集團投資物業在各日期的估值所採納的主要假設的下調敏感度分析：

	向下調整			
	-5%	-10%	-15%	-20%
截至二零零九年十二月三十一日／				
截至該日止年度對下列項目的影響				
投資物業估值	-1.2%	-2.4%	-3.6%	-4.2%
總資產	-0.8%	-1.5%	-2.2%	-2.7%
資產淨值	-1.3%	-2.5%	-3.8%	-4.5%
純利	-6.2%	-12.4%	-18.3%	-21.8%
截至二零一零年十二月三十一日／				
截至該日止年度對下列項目的影響				
投資物業估值	-1.1%	-2.0%	-3.0%	-4.0%
總資產	-0.6%	-1.2%	-1.8%	-2.4%
資產淨值	-1.1%	-2.1%	-3.2%	-4.2%
純利	-6.1%	-11.8%	-17.6%	-23.3%
截至二零一一年十二月三十一日／				
截至該日止年度對下列項目的影響				
投資物業估值	-2.0%	-3.3%	-4.9%	-6.9%
總資產	-1.3%	-2.2%	-3.3%	-4.6%
資產淨值	-2.1%	-3.4%	-5.1%	-7.1%
純利	-8.3%	-13.7%	-20.5%	-28.6%
截至二零一二年六月三十日／				
截至該日止六個月對下列項目的影響				
投資物業估值	-1.5%	-2.9%	-4.4%	-6.2%
總資產	-1.1%	-2.1%	-3.1%	-4.4%
資產淨值	-1.3%	-2.7%	-4.0%	-5.6%
純利	-17.0%	-34.1%	-50.7%	-71.9%

財務資料

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括廣告及促銷開支以及辦公費用及其他。廣告及促銷開支主要涉及報章及雜誌及廣告牌上的廣告以及若干其他促銷活動。下表載列我們於所示期間的銷售及營銷開支明細：

	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		二零一一年		二零一二年	
	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	%
	(未經審核)									
廣告及促銷開支	19,088	87.6%	12,529	89.0%	13,962	94.2%	9,903	97.7%	3,786	96.8%
辦公費用及其他	2,703	12.4%	1,551	11.0%	855	5.8%	235	2.3%	125	3.2%
總計	21,791	100.0%	14,080	100.0%	14,817	100.0%	10,138	100.0%	3,911	100.0%

財務資料

行政開支

行政開支主要包括員工薪金及福利、折舊及攤銷、辦公費用、差旅費、專業費用、水電費用及物業稅、土地使用稅及印花稅。行政開支全面增長主要是由於員工薪金及福利以及辦公費用增加，此增長與我們的房地產開發業務的持續增長相符。我們的專業費用主要包括法律、諮詢及審核費用。下表載列於所示期間我們的行政開支明細：

	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		二零一一年		二零一二年	
	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	%
	(未經審核)									
員工薪金及福利	9,675	37.4%	12,456	36.7%	15,686	35.5%	8,652	41.0%	12,120	39.3%
折舊及攤銷	2,360	9.1%	2,719	8.0%	3,063	6.9%	1,561	7.4%	4,159	13.5%
辦公費用	3,085	11.9%	3,264	9.6%	3,200	7.2%	1,366	6.5%	1,699	5.5%
差旅費	1,147	4.4%	1,270	3.7%	1,537	3.5%	667	3.2%	656	2.1%
專業費用	637	2.3%	1,031	3.0%	685	1.6%	488	2.3%	1,346	4.4%
水電費用	1,921	7.4%	2,972	8.8%	3,278	7.4%	1,500	7.1%	2,172	7.0%
物業稅、土地使用稅 及印花稅	4,488	17.4%	4,939	14.5%	6,286	14.2%	3,220	15.2%	3,990	12.9%
租金及清潔開支	256	1.0%	865	2.6%	1,569	3.6%	766	3.6%	955	3.1%
維修成本	1,244	4.8%	1,496	4.4%	3,686	8.3%	1,063	5.0%	1,891	6.1%
會議及業務招待開支	596	2.3%	935	2.8%	3,159	7.1%	1,033	4.9%	1,047	3.4%
勞工保護費	173	0.7%	162	0.5%	358	0.8%	232	1.1%	67	0.2%
壞賬	—	—	1,095	3.2%	—	—	—	—	—	—
其他	313	1.3%	764	2.2%	1,737	3.9%	580	2.7%	749	2.5%
總計	25,895	100.0%	33,968	100.0%	44,244	100.0%	21,128	100.0%	30,851	100.0%

融資成本

融資成本主要包括借款的利息開支(經扣減資本化融資成本)。並非我們的所有利息開支均可資本化，這是由於以我們的名義獲得及隨後授予南京金輪房地產(其全部股權當時由王氏家族全資擁有)的貸款利息開支與我們當時的房地產開發並無關聯，因而不能予以資本化。於二零一二年一月十六日，我們與王氏家族訂立一份協議，以收購王氏家族於南京金輪房地產的全部股權，該項收購已於二零一二年六月完成，並作為重組的一部分。於重組完成後，南京金輪房地產成為我們的全資附屬公司之一，故不會有任何該等融資成本與南京金輪房地產有關。我們概無收取任何利息，而相關貸款已於二零一二年六月三十日前獲

財務資料

豁免。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，應收南京金輪房地產的款項為無抵押及屬於非貿易性質，且分別以實際年利率8.10%及8.78%按攤銷成本列賬。下表載列於所示期間我們的融資成本明細：

	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	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
須於五年內全部償還的					
銀行貸款利息	15,968	33,942	35,317	20,893	16,126
減：資本化至存貨及					
開發中投資物業					
的金額	(15,968)	(31,138)	(28,446)	(17,761)	(12,102)
總計	—	2,804	6,871	3,132	4,024

由於全部利息開支已資本化，故我們於二零零九年並無融資成本。於截至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，我們的融資成本分別為人民幣2.8百萬元、人民幣6.9百萬元及人民幣4.0百萬元。

應佔一家聯營公司的虧損

應佔一家聯營公司的虧損指我們於南京珀翠酒店管理有限公司（從事餐廳業務）的應佔虧損。於二零一一年，我們投資人民幣3.0百萬元，並連同獨立第三方成立南京珀翠酒店管理有限公司（我們在其中持有30%股權）以一家經營餐廳。我們計劃透過租賃我們位於南京市中心人流旺盛的金輪國際廣場的商場五樓（條件為我們可分享部分利潤），將回報提升至最高水平。我們目前並無進一步擴充餐廳業務的計劃。

財務資料

所得稅開支

所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項包括應由我們的中國附屬公司繳納的中國企業所得稅及土地增值稅。下表載列於所示期間所得稅的組成部分：

	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	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
即期稅項：					
— 中國企業所得稅	31,776	15,644	45,043	10,005	66,517
— 土地增值稅	34,002	19,429	43,898	13,708	72,648
— 來自中國附屬 公司盈利分派的 預扣稅	—	—	2,752	—	3,628
	65,778	35,073	91,693	23,713	142,793
遞延稅項：	70,449	79,994	128,354	56,431	7,147
	136,227	115,067	220,047	80,144	149,940

根據中國企業所得稅法，我們的中國附屬公司的中國所得稅稅率為25%，自二零零八年一月一日起生效。由於我們在往績記錄期內並無須繳納香港利得稅的業務經營，故我們並無為任何香港利得稅計提撥備。根據向總督會同行政局取得的承諾，我們現時毋須繳納任何開曼群島所得稅。更多詳情，請參閱本招股章程「附錄五—本公司組織章程及開曼群島公司法概要—開曼群島公司法—稅項」一節。

在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其附屬設施所產生的所有增值須按根據有關稅法釐定的介乎增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。倘增值未超過可扣減項目總額的20%，則銷售普通住宅物業時可獲若干豁免，但有關豁免不可套用在銷售商用物業上。根據中國稅務法律及法規，我們在中國的物業須於出售有關物業時就土地及土地上改善工程的評估價值繳納土地增值稅。我們須就我們的銷售及預售所得款項繳納1%至3%的預付土地增值稅。

財務資料

董事確認，於往績記錄期內，我們已按照相關法律法規及會計政策就物業的土地增值稅悉數計提撥備。董事亦確認，於往績記錄期內，並無出現任何重大延遲繳納物業土地增值稅的情況。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，我們的土地增值稅分別為人民幣34.0百萬元、人民幣19.4百萬元、人民幣43.9百萬元及人民幣72.6百萬元。

下表載列我們的附屬公司於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日錄得的稅項虧損明細：

	於 二零零九年 一月一日	於 二零零九年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
南京翡翠金輪	54,632	—
揚州金輪房地產	6,352	6,352
總計	<u>60,984</u>	<u>6,352</u>

上述稅項虧損主要來自南京翡翠金輪及揚州金輪房地產於二零零九年一月一日前分別產生的經營虧損，其主要因行政開支、營銷開支及其他營運開支所致。南京翡翠金輪於二零零九年一月一日前開始預售其物業單位，而收益則於二零零九年一月一日後開始確認。於二零零九年一月一日前，揚州金輪房地產正在開發其項目。上述稅項虧損乃由管理層根據企業所得稅法計算。南京翡翠金輪及揚州金輪房地產的企業稅項存檔已向地方稅務機關遞交，而據董事所確認，我們於最後實際可行日期並無接獲地方稅務機關發出的任何反對。

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，我們的實際稅率分別為32.9%、28.2%、30.0%及42.0%。

非控股權益

非控股權益指南京金輪房地產應佔的除稅後溢利或虧損。南京金輪房地產當時由王氏家族全資擁有其全部股權，並持有南京翡翠金輪(其開發金輪國際廣場)的7.5%股權及揚州金輪房地產(其開發金輪星城)的3.75%股權。二零一二年一月十六日，我們與王氏家族訂立一份協議，向王氏家族收購於南京金輪房地產的所有股權，該項收購已於二零一二年六月完成，並作為重組的一部分。於重組完成後，南京金輪房地產成為我們的一家全資附屬公司，故不會存在與南京金輪房地產有關的任何非控股權益。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，非控股權益應佔全面收入總額分別為人民幣15.0百萬元、人民幣12.6百萬元、人民幣14.7百萬元及人民幣7.9百萬元。

收購附屬公司

於二零一二年六月十八日，為整合王氏家族於本集團持有的股權，我們透過收購金輪國際興業(持有南京金輪房地產100%股權)的100%股權向王氏家族收購一個房地產項目的資產及承擔其負債。由於南京金輪房地產持有我們的兩家附屬公司的非控股股權，透過該項收購，我們獲得該兩家附屬公司(即南京翡翠金輪及揚州金輪房地產)的餘下非控股權益。此外，南京金輪房地產已開發金輪大廈及金輪翠庭園，且目前正開發金輪新都匯。董事認為，透過收購金輪國際興業(以及因收購而包括南京金輪房地產及該三個項目)，我們可增加我們的持作投資總建築面積，並進一步於未來增加我們的租金收入。有關該三個項目的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的房地產項目」一節。該項交易已作為購入資產及承擔負債列賬。總代價已通過向王氏家族發行本公司100股每股面值0.01美元的新普通股而結清。董事確認有關收購的代價乃經參考王氏家族於金輪國際興業及其附屬公司的投資，以及彼等對本集團管理及營運的貢獻而釐定。

財務資料

就該項交易購入資產淨值的詳情概述如下：

	人民幣千元
所購入的資產淨值：	
物業、廠房及設備	21,791
投資物業	283,600
持作買賣投資	8,518
應收本集團款項	3,252
開發中待售物業	192,437
貿易及其他應收款項	862
銀行結餘及現金	15,211
貿易及其他應付款項	(44,881)
應付本集團款項	(132,800)
稅項負債	(15,900)
遞延稅項負債	(47,948)
	284,142
除於我們的附屬公司的非控股權益前所收購資產淨值小計	284,142
被收購方持有的附屬公司非控股權益公平值 ^(附註)	209,737
	493,879
所收購資產淨值總額	493,879

附註：該金額即南京金輪房地產於二零一二年六月十八日持有的南京翡翠金輪7.50%股權及揚州金輪房地產3.75%股權的公平值，有關股權乃本集團透過收購金輪國際興業所獲得。我們向金輪國際興業收購的開發中待售物業相當於金輪新都匯的公平值。預期金輪新都匯的毛利率約為45.0%，而董事認為此毛利率將不會對本集團的整體毛利率與盈利能力造成任何重大影響。

下表列示於所示期間金輪國際興業的經營業績：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	3,371	1,828	2,496	648
毛利	2,696	1,507	2,170	283
純利	4,597	3,217	73,392	35,208
投資物業公平值收益	1,435	3,400	109,106	37,868

附註：上表所示金輪國際興業的業績並無計入我們於往績記錄期的業績。

財務資料

下表列示於所示期間金輪國際興業持有的房地產於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及截至該等日期止年度以及於二零一二年六月三十日及截至該日止六個月的收益、實際租賃總面積及每平方米實際年租金：

	於十二月三十一日及截至該日止年度						於六月三十日及截至該日止六個月								
	二零零九年			二零一零年			二零一一年			二零一二年					
	實際 租賃面積	實際 年租金	出租率	收益	實際 租賃面積	實際 年租金	出租率	收益	實際 租賃面積	實際 年租金	出租率	收益	實際 租賃面積	實際 年租金	出租率
人民幣千元	平方米	%	人民幣千元	平方米	人民幣千元	%	人民幣千元	平方米	人民幣千元	平方米	%	人民幣千元	平方米	%	
金輪翠庭園	1,571	1,640	98%	1,522	1,640	928	100%	984	1,021	964	100%	417	1,021	817	100%
金輪大廈	-	-	-	-	-	-	-	418	1,216	344	100%	203	1,216	334	100%

上市開支

預計全球發售的上市開支、佣金連同經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費總額將約為57.8百萬港元，其中35.5百萬港元預期於上市後資本化。餘下22.3百萬港元已經或預期將於我們損益賬中扣除，其中約1.8百萬港元及9.2百萬港元分別於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扣除，而7.6百萬港元及3.7百萬港元則分別預期於截至二零一二年十二月三十一日止六個月及二零一三年扣除。

截至二零一二年六月三十日止六個月與截至二零一一年六月三十日止六個月比較

收益

我們的收益由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣167.2百萬元增加296.1%至二零一二年同期的人民幣662.4百萬元，主要由於來自我們房地產開發業務的收益增加。

房地產開發。房地產開發業務的收益由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣133.3百萬元增加至二零一二年同期的人民幣614.5百萬元。該項增加乃主要由於我們確認來自截至二零一二年六月三十日止六個月出售金輪時代廣場物業單位的收益。我們於截至二零一一年六月三十日止六個月並無確認出售金輪時代廣場物業單位的任何收益，原因是我們直至二零一二年四月才取得竣工驗收備案證明。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－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」一節。

物業租賃及經營管理。我們物業租賃及經營管理業務的收益由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣33.9百萬元增至二零一二年同期的人民幣47.9百萬元。該項增加乃主要由於金輪時代廣場的租金收入因實際租賃面積增加而上升及新街口地鐵商場所得租金收入人民幣4.6百萬元所致。

銷售成本

我們的銷售成本由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣97.2百萬元增至二零一二年同期的人民幣340.6百萬元。該項增加乃主要由於截至二零一二年六月三十日止六個月所售出總建築面積較二零一一年同期增加。

財務資料

毛利及毛利率

我們的毛利由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣70.1百萬元增至二零一二年同期的人民幣321.8百萬元。我們的毛利率由截至二零一一年六月三十日止六個月的41.9%增至二零一二年同期的48.6%。該項增加乃主要由於我們物業的平均售價上升所致。

其他收入、開支、收益及虧損

於截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的其他收入、開支、收益及虧損為虧損淨額人民幣0.6百萬元，而我們於二零一一年同期則為收益淨額人民幣10.9百萬元。此乃主要由於截至二零一二年六月三十日止六個月我們的上市開支人民幣7.5百萬元以及我們來自股東的美元借款因美元升值導致外匯虧損淨額人民幣0.3百萬元所致。

投資物業公平值變動

投資物業公平值變動收益由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣229.6百萬元減至二零一二年同期的人民幣75.0百萬元。該項減少乃主要由於投資物業市價隨著經濟增長放緩而下跌，以及金輪時代廣場於二零一一年十二月竣工所致。金輪時代廣場於截至二零一一年六月三十日止六個月仍在開發中，而由於開發中投資物業的估值亦包括應計實際建築成本，故其實際建築成本增加帶動公平值收益顯著增加。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣10.1百萬元降至二零一二年同期的人民幣3.9百萬元。該項減少乃主要由於廣告及推廣開支減少所致。

行政開支

我們的行政開支由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣21.1百萬元增至二零一二年同期的人民幣30.9百萬元。該項增加乃主要由於與我們的房地產開發業務持續增長有關的員工薪金及福利增加，以及確認折舊所致。

融資成本

我們的融資成本由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣3.1百萬元增至二零一二年同期的人民幣4.0百萬元，乃因我們以本身名義獲得而其後授予南京金輪房地產(當時由王氏家族全資擁有)的貸款的利息開支與我們當時的房地產開發無關，因此無法資本化。

財務資料

應佔一家聯營公司虧損

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們應佔一家聯營公司虧損為人民幣0.8百萬元。應佔一家聯營公司虧損指我們應佔南京珀翠酒店管理有限公司(我們於二零一一年收購其30%股權)的虧損。

稅項

我們的稅項開支由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣80.1百萬元增至二零一二年同期的人民幣149.9百萬元。該項增加乃主要由於中國企業所得稅由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣10.0百萬元增至二零一二年同期的人民幣66.5百萬元，以及土地增值稅由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣13.7百萬元增至二零一二年同期的人民幣72.6百萬元所致。我們於截至二零一二年六月三十日止六個月的土地增值稅金額增加，主要由於我們的收益由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣167.2百萬元增至二零一二年同期的人民幣662.4百萬元所致。截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，我們的實際稅率分別為29.0%及42.0%。

本公司擁有人應佔年內溢利

基於上述原因，本公司擁有人應佔溢利由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣187.9百萬元增至二零一二年同期的人民幣198.8百萬元。

非控股權益應佔年內溢利

我們的非控股權益應佔溢利保持相對穩定，於截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月分別為人民幣8.1百萬元及人民幣7.9百萬元。非控股權益指南京金輪房地產(當時由王氏家族全資擁有，並分別持有南京翡翠金輪及揚州金輪房地產的7.5%及3.75%股權)應佔我們的除稅後溢利或虧損。於二零一二年六月十八日，我們自王氏家族收購南京金輪房地產全部股權，其隨之成為我們其中一間全資附屬公司。

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

收益

我們的收益由二零一零年的人民幣483.5百萬元增加8.5%至二零一一年的人民幣524.5百萬元，主要由於來自物業租賃及經營管理業務的收益增加。

房地產開發。我們於二零一一年售出的大多物業單位來自揚州的金輪星城。房地產開發收益由二零一零年的人民幣441.3百萬元增至二零一一年的人民幣445.0百萬元。該項增加乃主要由於金輪星城的平均售價由二零一零年的每平方米人民幣4,276元上升至二零一一年

財務資料

的每平方米人民幣5,999元，已因我們所售出全部物業的總建築面積由二零一零年的67,305平方米下跌至二零一一年的62,561平方米而部分抵銷。

物業租賃及經營管理。物業租賃及經營管理業務的收益由二零一零年的人民幣42.2百萬元增至二零一一年的人民幣79.5百萬元。該項增加乃主要由於株洲金輪時代廣場於二零一一年五月開業、金輪國際廣場的實際年均租金由二零一零年的每平方米人民幣2,202元上升至二零一一年的每平方米人民幣2,532元、金輪華爾茲的實際年均租金由二零一零年的每平方米人民幣2,342元上升至二零一一年的每平方米人民幣3,289元，以及來自於二零一一年開業的新街口地鐵商場的租金收入人民幣4.6百萬元所致。

銷售成本

我們的銷售成本由二零一零年的人民幣342.5百萬元減至二零一一年的人民幣283.4百萬元。該項減少乃主要由於所售出總建築面積由二零一零年的67,305平方米減至二零一一年的62,561平方米。

毛利及毛利率

我們的毛利由二零一零年的人民幣141.0百萬元增至二零一一年的人民幣241.1百萬元。我們的毛利率由二零一零年的29.2%增至二零一一年的46.0%。該項增加乃主要由於在二零一一年，我們物業的平均售價上升及我們投資物業的實際年均租金上升所致。我們房地產開發業務的毛利率由截至二零一零年十二月三十一日止年度的23.2%增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的38.0%，乃主要由於二零一一年我們物業的平均售價上升所致。金輪星城(其銷售額佔我們於二零一一年房地產開發收益的79.3%)的平均售價由二零一零年的每平方米人民幣4,276元增至二零一一年的每平方米人民幣5,999元。

其他收入、開支、收益及虧損

我們的其他收入、開支、收益及虧損由二零一零年的人民幣11.4百萬元增至二零一一年的人民幣18.6百萬元。該項增加乃主要由於我們的平均銀行結餘增加及應收南京金輪房地產利息增加令利息收入(包括應收一間關聯公司款項的利息收入及估算利息收入)由二零一零年的人民幣6.2百萬元增至二零一一年的人民幣14.1百萬元，以及人民幣升值令來自股東的美元借款有關的外匯收益淨額由二零一零年的人民幣4.8百萬元略增至二零一一年的人民幣5.6百萬元所致，已因上市開支人民幣1.5百萬元而部分抵銷。南京金輪房地產於往績記錄期內並無向我們支付任何利息，而該等貸款已於二零一二年六月我們收購南京金輪房地產後於二零一二年六月三十日前獲豁免。

財務資料

投資物業公平值變動

我們於二零一零年及二零一一年錄得投資物業公平值變動收益。我們的投資物業公平值變動收益由二零一零年的人民幣306.9百萬元增至二零一一年的人民幣539.9百萬元。我們錄得投資物業公平值變動收益乃主要由於金輪時代廣場的公平值增加人民幣363.9百萬元及金輪國際廣場的公平值增加人民幣166.0百萬元所致。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由二零一零年的人民幣14.1百萬元略增至二零一一年的人民幣14.8百萬元。該項增加乃主要由於廣告及推廣開支增加所致。

行政開支

我們的行政開支由二零一零年的人民幣34.0百萬元增至二零一一年的人民幣44.2百萬元。該項增加乃主要由於員工薪金及福利增加以及辦公費用增加所致，而這與我們的業務擴展相符。

融資成本

我們的融資成本由二零一零年的人民幣2.8百萬元增至二零一一年的人民幣6.9百萬元，乃因我們以本身名義取得而其後授予南京金輪房地產（當時由王氏家族全資擁有）的貸款的利息開支與我們當時的房地產開發無關，因此無法資本化。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，應收南京金輪房地產款項為無抵押及非貿易性質，並分別以實際年利率8.10%及8.78%按攤銷成本列賬。

應佔一家聯營公司虧損

我們於二零一一年應佔一家聯營公司虧損為人民幣0.4百萬元。應佔一家聯營公司虧損指我們應佔南京珀翠酒店管理有限公司的虧損，該公司從事餐廳業務，而我們於二零一一年收購其30%股權。

稅項

我們的稅項開支由二零一零年的人民幣115.1百萬元增至二零一一年的人民幣220.0百萬元。該項增加乃主要由於中國企業所得稅由二零一零年的人民幣15.6百萬元增至二零一一年的人民幣45.0百萬元，以及土地增值稅由二零一零年的人民幣19.4百萬元增至二零一一年的人民幣43.9百萬元。與二零一零年相比，我們於二零一一年產生更多土地增值稅，乃主要由

財務資料

於金輪星城的平均售價由二零一零年的每平方米人民幣4,276元上升至二零一一年的每平方米人民幣5,999元，以及金輪國際廣場的平均售價由二零一零年的每平方米人民幣18,002元上升至二零一一年的每平方米人民幣25,366元所致。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，我們的實際稅率分別為28.2%及30.0%。

本公司擁有人應佔年內溢利

基於上述原因，本公司擁有人應佔溢利由二零一零年的人民幣280.7百萬元增至二零一一年的人民幣498.5百萬元。

非控股權益應佔年內溢利

我們的非控股權益應佔溢利由二零一零年的人民幣12.6百萬元增至二零一一年的人民幣14.7百萬元。我們的非控股權益應佔溢利增加，乃由於金輪星城(由揚州金輪房地產開發)於二零一一年的已售物業增加所致。

截至二零一零年十二月三十一日止年度與截至二零零九年十二月三十一日止年度比較

收益

我們的收益由二零零九年的人民幣493.8百萬元減至二零一零年的人民幣483.5百萬元，乃主要由於來自我們房地產開發業務的收益減少，已因來自物業租賃及經營管理業務的收益增加而部分抵銷。

房地產開發。房地產開發收益由二零零九年的人民幣458.6百萬元略減至二零一零年的人民幣441.3百萬元，乃主要由於我們所售出的全部金輪國際廣場物業的總建築面積由二零零九年的28,152平方米減至二零一零年的6,355平方米，而金輪國際廣場的平均售價高於我們的其他物業。該減少已因金輪星城於二零一零年開始銷售以及金輪國際廣場的平均售價由二零零九年的每平方米人民幣16,289元上升至二零一零年的每平方米人民幣18,002元而部分抵銷。

物業租賃及經營管理。我們的物業租賃及經營管理業務的收益由二零零九年的人民幣35.2百萬元增至二零一零年的人民幣42.2百萬元。該項增加乃主要由於金輪華爾茲於二零一零年開業，以及金輪國際廣場於二零一零年的實際年均租金由二零零九年的每平方米人民幣2,178元增至二零一零年的每平方米人民幣2,202元。

銷售成本

我們的銷售成本由二零零九年的人民幣287.6百萬元增至二零一零年的人民幣342.5百萬元。該項增加乃主要由於金輪星城及金輪華爾開始銷售，致令我們所售出全部物業的總建築面積由二零零九年的28,152平方米增至二零一零年的67,305平方米。該增加已因金輪國際廣場的售出總建築面積由二零零九年的28,152平方米減至二零一零年的6,355平方米而部分抵銷。

毛利及毛利率

我們的毛利由二零零九年的人民幣206.2百萬元減至二零一零年的人民幣141.0百萬元。我們的毛利率由二零零九年的41.7%減至二零一零年的29.2%。我們的房地產開發業務的毛利率由二零零九年的38.1%降至二零一零年的23.2%。上述減少乃主要由於二零一零年的絕大部分收益來自銷售金輪星城及金輪華爾茲的物業單位，其毛利率低於金輪國際廣場。上述減少已因二零一零年金輪國際廣場的平均售價增加而部分抵銷。

其他收入、開支、收益及虧損

我們的其他收入、開支、收益及虧損由二零零九年的人民幣6.0百萬元增至二零一零年的人民幣11.4百萬元。該項增加乃主要由於我們的平均銀行結餘增加及南京金輪房地產的估算利息人民幣2.8百萬元令利息收入(包括應收一間關聯公司款項的利息收入及估算利息收入)由二零零九年的人民幣0.9百萬元增至二零一零年的人民幣6.2百萬元，以及人民幣升值令來自股東的美元借款有關的外匯收益淨額由二零零九年的人民幣2.1百萬元略增至二零一零年的人民幣4.8百萬元。

投資物業公平值變動

我們於二零零九年及二零一零年錄得投資物業公平值變動收益。我們的投資物業公平值變動收益由二零零九年的人民幣250.2百萬元增至二零一零年的人民幣306.9百萬元。該項增加乃主要由於金輪國際廣場的公平值增加人民幣137.0百萬元所致。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由二零零九年的人民幣21.8百萬元減至二零一零年的人民幣14.1百萬元。該項減少乃主要由於我們在二零零九年開始銷售金輪國際廣場物業，以及二零零九年較二零一零年產生較多廣告及推廣開支。

財務資料

行政開支

我們的行政開支由二零零九年的人民幣25.9百萬元增至二零一零年的人民幣34.0百萬元。該項增加乃主要由於員工薪金及福利增加以及公用設施增加所致，而這與我們的業務擴展相符。

融資成本

我們於二零零九年並無產生融資成本，乃因所有利息開支均已資本化。我們於二零一零年產生融資成本人民幣2.8百萬元，乃因我們以本身名義取得而其後授予南京金輪房地產（其全部股權當時由王氏家族全資擁有）的貸款的利息開支與我們當時的房地產開發無關，因此無法撥充資本。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，應收南京金輪房地產款項為無抵押及非貿易性質，並以實際年利率8.10%按攤銷成本列賬。

稅項

我們的稅項開支由二零零九年的人民幣136.2百萬元減至二零一零年的人民幣115.1百萬元。該項減少乃主要由於中國企業所得稅由二零零九年的人民幣31.8百萬元減至二零一零年的人民幣15.6百萬元，以及土地增值稅由二零零九年的人民幣34.0百萬元減至二零一零年的人民幣19.4百萬元。我們於二零一零年產生較少土地增值稅，乃主要由於二零一零年我們開始銷售揚州的住宅物業金輪星城，其平均售價低於金輪國際廣場及金輪華爾茲等商用物業。截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，我們的實際稅率分別為32.9%及28.2%。

本公司擁有人應佔年內溢利

基於上述原因，本公司擁有人應佔溢利由二零零九年的人民幣263.4百萬元增至二零一零年的人民幣280.7百萬元。

非控股權益應佔年內溢利

我們的非控股權益應佔溢利由二零零九年的人民幣15.0百萬元減至二零一零年的人民幣12.6百萬元。我們的非控股權益應佔溢利減少乃由於金輪國際廣場（由南京翡翠金輪開發）於二零一零年的已售物業減少所致。

流動資金及資本資源

我們至今一直主要透過股東出資、借款以及銷售及預售物業所得款項撥付我們的營運資金、資本開支及其他資本需求。我們的融資方式因應項目而有所不同，並須受制於中國

財務資料

法規及貨幣政策所施加的限制。我們預期將繼續以內部財務資源、銀行借款及經營業務所得現金以及部分全球發售所得款項淨額，為未來發展、營運資金及其他現金需求提供資金。然而，我們日後可能須通過發債或股份發售或出售或處置資產以籌集更多資金，作為我們未來發展的全部或部分資金。

我們預期完成我們現有開發中物業將產生開發成本約人民幣338.8百萬元。我們擬將全球發售部分所得款項淨額用於撥付開發中項目資金，並在需要情況下以內部資金(包括現金及開發中項目的預售所得款項)及外部借款撥付其餘資金。

現金流量

下表列示我們於所示期間的綜合現金流量表的節選現金流量數據：

	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	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動所得(所用)					
現金淨額	26,684	261,480	134,012	118,520	(75,434)
投資活動(所用)所得					
現金淨額	(10,793)	(158,269)	(99,997)	(94,034)	16,586
融資活動所得(所用)					
現金淨額	158,503	75,693	(225,540)	(108,518)	(45,404)
現金及現金等價物增加 (減少)淨額	174,394	178,904	(191,525)	(84,032)	(104,252)
於年/期初的現金 及現金等價物	34,868	209,262	388,166	388,166	196,641
於年/期末的現金 及現金等價物	<u>209,262</u>	<u>388,166</u>	<u>196,641</u>	<u>304,134</u>	<u>92,389</u>

經營活動所得現金淨額

於往績記錄期內，我們的經營活動所得現金主要來自已開發物業預售及銷售以及投資物業租金收入，而經營活動所用現金乃由於物業開發的現金成本、購地現金成本、經營我們持作銷售的已竣工物業及其他投資物業的現金成本、繳付資本化銀行借款利息以及繳付稅項所致。

我們於截至二零一二年六月三十日止六個月的經營活動現金流出淨額為人民幣75.4百萬元，乃主要由於南京翡翠名園於二零一二年七月開始預售，以及預期金輪星光名座於二零一三年一月開始預售，使期內預售活動減少而令來自預售物業的按金及預付款項減少人民幣472.5百萬元，以及就我們的株洲雲龍項目收購持作開發以供銷售的租賃土地而增加預付款項人民幣60.0百萬元。於截至二零一二年六月三十日止六個月，我們預售2,828平方米金輪星城的住宅物業(平均合約價為每平方米人民幣8,521元)，以及3,025平方米金輪時代廣場的住宅物業(平均合約價為每平方米人民幣7,893元)。於截至二零一一年六月三十日止六個月，我們預售10,377平方米金輪星城住宅物業(平均合約價為每平方米人民幣8,442元)，以及4,030平方米金輪時代廣場住宅物業(平均合約價為每平方米人民幣6,241元)。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們的經營活動現金流入淨額為人民幣134.0百萬元，較截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣261.5百萬元減少人民幣127.5百萬元，主要由於開發中待售物業因(i)南京翡翠名園開發中物業增加人民幣110.8百萬元，(ii)金輪星光名座開發中待售物業增加人民幣140.1百萬元，及(iii)金輪時代廣場開發中待售物業增加人民幣96.3百萬元而增加人民幣281.7百萬元，以及因預售減少而令來自預售物業的按金及預付款項減少人民幣94.8百萬元所致。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們的經營活動現金流入淨額為人民幣261.5百萬元，主要由於就預售物業收取的按金及預付款項主要因來自預售金輪時代廣場的按金及預付款項增加人民幣371.3百萬元而增加人民幣251.8百萬元。該增加已因持作開發以供銷售的租賃土地因收購南京翡翠名園及金輪星光名座的土地而增加人民幣229.1百萬元而部分抵銷。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，我們的經營活動現金流入淨額為人民幣26.7百萬元，主要由於開發金輪國際廣場的現金成本增加以及來自預售物業的按金及預付款項因預售減少而減少人民幣19.0百萬元。

財務資料

投資活動所得(所用)現金淨額

我們的投資活動所用現金淨額主要來自添置物業、廠房及設備；投資於開發中投資物業；給予關聯方的墊款以及於聯營公司的投資。

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的投資活動所得現金流入淨額為人民幣16.6百萬元，主要由於我們收購南京金輪房地產從而錄得現金流入人民幣15.2百萬元以及南京金輪房地產還款人民幣8.0百萬元所致，已因給予南京金輪房地產的墊款人民幣5.0百萬元而部分抵銷。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣99.9百萬元，主要由於(i)給予南京金輪房地產墊款人民幣144.0百萬元、及(ii)金輪時代廣場開發中投資物業增加人民幣47.6百萬元所致，已因(i)受限制銀行存款減少人民幣48.7百萬元及(ii)南京金輪房地產還款人民幣61.0百萬元而部分抵銷。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們投資活動所用現金淨額為人民幣158.3百萬元，主要由於(i)給予南京金輪房地產墊款人民幣72.8百萬元，(ii)受限制銀行存款增加人民幣61.0百萬元，及(iii)金輪時代廣場開發中投資物業增加人民幣38.3百萬元所致，已因南京金輪房地產還款人民幣20.0百萬元而部分抵銷。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，我們投資活動所用現金淨額為人民幣10.8百萬元，主要由於出售物業、廠房及設備所得款項人民幣7.2百萬元所致，已因開發中投資物業增加人民幣4.1百萬元而部分抵銷。

融資活動所得(所用)現金淨額

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們融資活動所用現金流量淨額為人民幣45.4百萬元，主要由於(i)向股東償還款項人民幣62.1百萬元，(ii)償還銀行貸款人民幣24.6百萬元，及(iii)支付利息人民幣16.1百萬元所致，已因新造銀行貸款所得款項人民幣60.0百萬元而部分抵銷。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們融資活動現金流出淨額為人民幣225.5百萬元，而截至二零一零年十二月三十一日止年度則為融資活動現金流入淨額人民幣75.7百萬元。此乃主要由於我們償還銀行貸款人民幣146.8百萬元以節省融資成本，償還股東借款人民幣42.3百萬元以及支付利息及股息人民幣89.4百萬元，以及新造銀行貸款較二零一零年大幅減少藉以減少我們的融資成本所致，已因新造銀行貸款所得款項人民幣55.0百萬元而部分抵銷。

財務資料

截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們融資活動現金流入淨額為人民幣75.7百萬元，主要由於新造銀行貸款所得款項人民幣335.0百萬元所致，已因(i)償還銀行貸款人民幣175.8百萬元、(ii)償還南京金輪房地產人民幣57.9百萬元，以及(iii)支付利息人民幣33.9百萬元而部分抵銷。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，我們融資活動所得現金流入淨額為人民幣158.5百萬元，主要由於(i)新造銀行貸款所得款項人民幣330.0百萬元，及(ii)南京金輪房地產提供墊款人民幣58百萬元所致，已因(i)償還銀行貸款人民幣131.2百萬元，(ii)償還關聯公司款項人民幣62.8百萬元，(iii)償還股東款項人民幣21.3百萬元，以及(iv)支付利息人民幣16.0百萬元而部分抵銷。

流動資產淨值

我們的流動資產主要包括開發中待售物業、已竣工待售物業、持作開發以供銷售的租賃土地以及銀行結餘及現金。除銀行結餘及現金外，上述項目指與我們的項目開發有關的成本。我們的流動負債主要包括貿易及其他應付款項、來自預售物業的按金及預付款項、應付股東款項、稅項負債及銀行借款。貿易及其他應付款項指與我們的開發活動有關的成本，而應付所得稅則指主要與開發活動後銷售物業有關的應付稅項。來自預售物業的按金及預付款項為向開發中物業的客戶收取的預售所得款項。預收租金指向我們的物業租賃及經營管理業務的客戶收取的預付款項。應付關聯方款項及借款指我們經營所用融資。

我們的流動資產淨值因我們於往績記錄期內迅速增長及我們的房地產開發及交付安排而受到重大影響。土地使用權、開發中待售物業及已竣工待售物業按成本入賬，而來自預售物業的按金及預付款項則按預售物業的變現價格入賬。

財務資料

我們截至二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一二年六月三十日有流動資產淨值分別人民幣83.3百萬元、人民幣171.5百萬元及人民幣368.7百萬元，而截至二零一一年十二月三十一日有負債淨額人民幣3.0百萬元。下表列示截至所示日期我們的流動資產及流動負債：

	截至十二月三十一日			截至 六月三十日	截至 十月三十一日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	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
流動資產					
持作開發以供銷售的租賃土地	—	229,074	—	—	—
開發中待售物業	531,356	410,688	717,320	701,893	664,682
已竣工待售物業	136,366	206,267	153,759	187,737	225,739
貿易及其他應收款項	83,234	91,680	72,892	54,473	75,909
持作開發以供銷售的租賃 土地的預付款項	80,431	—	—	60,000	60,000
應收一家聯營公司款項	—	—	1,060	—	—
預付稅項	14,411	31,071	18,305	4,149	—
持作買賣投資	—	—	—	8,518	6,490
受限制銀行存款	3,383	64,432	15,718	16,097	71,208
銀行結餘及現金	209,262	388,166	196,641	92,389	90,988
	<u>1,058,443</u>	<u>1,421,378</u>	<u>1,175,695</u>	<u>1,125,256</u>	<u>1,195,016</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	149,980	141,339	177,366	228,431	265,834
預收租金	2,474	8,075	19,525	22,830	22,524
來自預售物業的按金 及預付款項	486,293	738,061	643,230	170,697	142,872
應付股東款項	162,116	168,951	129,098	—	—
應付關聯公司款項	56,400	—	—	—	—
稅項負債	40,543	44,464	100,339	210,824	250,958
銀行借款—一年內到期	77,347	149,020	109,104	123,800	166,808
	<u>975,153</u>	<u>1,249,910</u>	<u>1,178,662</u>	<u>756,582</u>	<u>848,996</u>
流動資產(負債)淨值	<u>83,290</u>	<u>171,468</u>	<u>(2,967)</u>	<u>368,674</u>	<u>346,020</u>

財務資料

流動資產淨值由截至二零零九年十二月三十一日的人民幣83.3百萬元增至截至二零一零年十二月三十一日的人民幣171.5百萬元，主要由於流動資產增加，而流動資產增加乃主要由於(i)持作開發以供銷售的租賃土地由截至二零零九年十二月三十一日的零增至截至二零一零年十二月三十一日的人民幣229.1百萬元，(ii)我們的銀行結餘及現金由截至二零零九年十二月三十一日的人民幣209.3百萬元增至截至二零一零年十二月三十一日的人民幣388.2百萬元，以及(iii)已竣工待售物業由截至二零零九年十二月三十一日的人民幣136.4百萬元增至截至二零一零年十二月三十一日的人民幣206.3百萬元所致，已因流動負債增加而部分抵銷，而流動負債淨額增加則主要因(i)來自預售物業的按金及預付款項由截至二零零九年十二月三十一日的人民幣486.3百萬元增至截至二零一零年十二月三十一日的人民幣738.1百萬元，以及(ii)短期銀行借款由截至二零零九年十二月三十一日的人民幣77.3百萬元增至截至二零一零年十二月三十一日的人民幣149.0百萬元所致。

我們截至二零一一年十二月三十一日有流動負債淨額人民幣3.0百萬元，而截至二零一零年十二月三十一日則有流動資產淨值人民幣171.5百萬元。此乃主要由於流動資產減少，而流動資產減少主要由於(i)持作開發以供銷售的租賃土地由截至二零一零年十二月三十一日的人民幣229.1百萬元減至截至二零一一年十二月三十一日的零，(ii)我們的銀行結餘及現金由截至二零一零年十二月三十一日的人民幣388.2百萬元減至截至二零一一年十二月三十一日的人民幣196.6百萬元，已因流動負債減少而部分抵銷，而流動負債減少乃主要由於(i)來自預售物業的按金及預付款項由截至二零一零年十二月三十一日的人民幣738.1百萬元減至截至二零一一年十二月三十一日的人民幣643.2百萬元，(ii)短期銀行借款由截至二零一零年十二月三十一日的人民幣149.0百萬元減至截至二零一一年十二月三十一日的人民幣109.1百萬元，以及(iii)應付股東款項由截至二零一零年十二月三十一日的人民幣169.0百萬元減至截至二零一一年十二月三十一日的人民幣129.1百萬元所致。

我們截至二零一二年六月三十日有流動資產淨值人民幣368.7百萬元，而截至二零一一年十二月三十一日則有流動負債淨額人民幣3.0百萬元。此乃主要由於流動負債減少所致，而流動負債減少乃主要由於(i)來自預售物業的按金及預付款項由截至二零一一年十二月三十一日的人民幣643.2百萬元減至截至二零一二年六月三十日的人民幣170.7百萬元，及(ii)我們結清應付股東款項人民幣129.1百萬元所致，已因流動資產由截至二零一一年十二月三十一日的人民幣1,175.7百萬元減至截至二零一二年六月三十日的人民幣1,125.3百萬元而部分抵銷，而流動資產減少乃主要因為我們的銀行結餘及現金由截至二零一一年十二月三十一日的人民幣196.6百萬元減至截至二零一二年六月三十日的人民幣92.4百萬元所致。

持作買賣投資

因收購南京金輪房地產，我們於二零一二年六月三十日持有在中國上市的股本證券人民幣8.5百萬元。根據本公司不時採納的投資目標及政策並在其規限下，董事會對本公司資產擁有絕對酌情權，包括收購、出售我們持有的股本證券。我們的財務及會計部門負責(i)審查及評估股本證券投資、(ii)向董事會提供其可合理獲得的資料，以協助董事會組織出售及就潛在撤資向董事會提供建議、(iii)按董事會要求定期為董事會取得本公司有關投資或資

財務資料

產的估值，及(iv)存置任何適用中國法律及法規可能規定有關本公司正當操守的賬目、賬簿及報表記錄。我們計劃在價格較於二零一二年六月三十日上升或下降50%時出售上述所有股本證券。在其他情況下，董事會對該等證券的出售時間及售價擁有絕對酌情權。我們無意於未來進行類似證券投資。

受限制銀行存款

我們的部分銀行存款抵押予多家銀行作為我們獲授若干銀行融資的擔保，在此情況下，動用受限制銀行存款(須經銀行批准)僅限於用作相關貸款協議內所載用途，或作為我們的客戶獲授若干按揭貸款的擔保，在此情況下，受限制銀行存款將於銀行自客戶收到相關物業的房屋所有權證作為所獲授按揭貸款的抵押後解除。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，我們的受限制銀行存款分別為人民幣3.4百萬元、人民幣64.4百萬元、人民幣15.7百萬元及人民幣16.1百萬元。截至二零一二年六月三十日，我們概無可供提取的未動用銀行融資。

營運資金

截至最後實際可行日期，我們已獲授及動用銀行融資5.0百萬美元作一般企業用途，另獲授人民幣50.0百萬元銀行融資用以開發金輪新都匯，且已動用其中人民幣30.0百萬元，而我們可供提取的未動用銀行融資為人民幣20.0百萬元。

經計及我們可獲取的財務資源，包括全球發售預計所得款項淨額、營運現金流入(主要為我們項目的預售所得款項)及銀行貸款(倘需要)，並在無不可預見情況，董事認為我們有足夠營運資金應付我們自本招股章程日期起至少未來12個月的現時營運需求。

財務狀況表若干項目的說明

投資物業

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，我們分別擁有投資物業人民幣1,910.0百萬元、人民幣2,259.0百萬元、人民幣2,850.0百萬元及人民幣3,208.6百萬元。我們的投資物業由截至二零零九年十二月三十一日的人民幣1,910.0百萬元增至截至二零一零年十二月三十一日的人民幣2,259.0百萬元，乃由於(i)主要因金輪國際廣場的公平值增加人民幣137.0百萬元，於二零一零年我們的投資物業公平值增加人民幣306.9百萬元，及(ii)主要與株洲的金輪時代廣場有關的開發中投資物業施工成本增

財務資料

加人民幣42.1百萬元所致。我們的投資物業由截至二零一零年十二月三十一日的人民幣2,259.0百萬元增至截至二零一一年十二月三十一日的人民幣2,850.0百萬元，乃由於(i)主要因株洲金輪時代廣場公平值增加人民幣363.9百萬元，以致我們的投資物業於二零一一年的公平值增加人民幣539.9百萬元，及(ii)主要與株洲的金輪時代廣場有關的開發中投資物業施工成本增加人民幣51.1百萬元。我們的投資物業由截至二零一一年十二月三十一日的人民幣2,850.0百萬元增至截至二零一二年六月三十日的人民幣3,208.6百萬元，乃由於(i)我們收購南京金輪房地產，並因而收購其投資物業，及(ii)主要因金輪國際廣場公平值增加人民幣48.0百萬元及金輪時代廣場公平值增加人民幣23.0百萬元，以致我們的投資物業公平值增加人民幣75.0百萬元。我們在中國的投資物業按中期租約持有。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，我們的投資物業賬面值人民幣1,910.0百萬元、人民幣2,259.0百萬元、人民幣1,844.0百萬元及人民幣1,896.0百萬元分別抵押予銀行，以擔保我們獲授的若干銀行融資。

已竣工待售物業

已竣工待售物業包括於各財政期末仍未出售的已竣工物業，乃按成本及可變現淨值的較低者列值。成本由未出售物業應佔的土地及樓宇總成本分攤釐定。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，我們分別擁有已竣工待售物業人民幣136.4百萬元、人民幣206.3百萬元、人民幣153.8百萬元及人民幣187.7百萬元。由截至二零零九年十二月三十一日的人民幣136.4百萬元增至截至二零一零年十二月三十一日的人民幣206.3百萬元，乃主要由於揚州的金輪星城及金輪國際廣場的部分由開發中物業轉撥至已竣工待售物業，已因出售金輪國際廣場的已竣工物業而部分抵銷。由截至二零一零年十二月三十一日的人民幣206.3百萬元減至截至二零一一年十二月三十一日的人民幣153.8百萬元，乃主要由於出售揚州的金輪星城已竣工物業所致。由截至二零一一年十二月三十一日的人民幣153.8百萬元增至截至二零一二年六月三十日的人民幣187.7百萬元，乃主要由於金輪時代廣場由開發中物業轉撥至已竣工待售物業所致，已因出售金輪時代廣場、金輪國際廣場及金輪星城的已竣工待售物業而部分抵銷。

財務資料

下表載列截至所示日期已竣工待售物業按項目劃分的賬面值明細：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
商用				
金輪國際廣場	136,366	97,591	87,626	66,831
金輪華爾茲	—	6,701	793	—
金輪時代廣場	—	—	—	10,144
金輪星城	—	1,049	1,049	1,049
	<u>136,366</u>	<u>105,341</u>	<u>89,468</u>	<u>78,024</u>
住宅				
金輪時代廣場	—	—	—	69,437
金輪星城	—	100,926	64,291	40,276
	—	<u>100,926</u>	<u>64,291</u>	<u>109,713</u>
總計	<u><u>136,366</u></u>	<u><u>206,267</u></u>	<u><u>153,759</u></u>	<u><u>187,737</u></u>

開發中待售物業

開發中待售物業為我們已取得相關土地使用權證及施工許可證的物業。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，我們分別擁有開發中待售物業人民幣531.4百萬元、人民幣410.7百萬元、人民幣717.3百萬元及人民幣701.9百萬元。我們的開發中待售物業於往績記錄期內變動，乃主要由於開始施工及項目竣工的時序所致。已竣工及未交付物業由開發中待售物業轉撥至已竣工待售物業。由截至二零零九年十二月三十一日的人民幣531.4百萬元減至截至二零一零年十二月三十一日的人民幣410.7百萬元，乃主要由於揚州的金輪星城一期竣工所致。由截至二零一零年十二月三十一日的人民幣410.7百萬元增至截至二零一一年十二月三十一日的人民幣717.3百萬元，乃主要由於金輪星城二期、金輪時代廣場、金輪星光名座及南京翡翠名園開始施工所致。由截至二零一一年十二月三十一日的人民幣717.3百萬元減至截至二零一二年六月三十日的人民幣701.9百萬元，乃主要由於金輪時代廣場由開發中物業轉撥至已竣工待售物業所致，已因金輪新都匯、金輪星光名座及南京翡翠名園開始施工而部分抵銷。

財務資料

下表載列於所示日期我們的開發中待售物業按項目劃分的賬面值明細：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
商用				
金輪星光名座	—	—	93,355	119,533
南京翡翠名園	—	—	32,403	42,079
金輪華爾茲	93,313	—	—	—
金輪時代廣場	26,844	42,030	83,558	—
金輪新都匯	—	—	—	126,207
金輪星城	—	—	10,765	60,207
	<u>120,157</u>	<u>42,030</u>	<u>220,081</u>	<u>348,026</u>
住宅				
金輪星光名座	—	—	46,738	59,843
南京翡翠名園	—	—	78,432	101,851
金輪時代廣場	121,720	190,581	245,370	—
金輪新都匯	—	—	—	59,769
金輪星城	289,479	178,077	126,699	132,404
	<u>411,199</u>	<u>368,658</u>	<u>497,239</u>	<u>353,867</u>
總計	<u>531,356</u>	<u>410,688</u>	<u>717,320</u>	<u>701,893</u>

貿易及其他應收款項

下表載列於下列所示日期我們的貿易及其他應收款項明細：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
貿易應收款項	7,819	4,335	5,091	5,464
其他應收款項 及預付費用	5,122	7,621	8,728	12,808
給予承包商的墊款	47,964	44,609	21,559	25,533
按金	1,973	2,157	847	842
其他預付稅項	20,356	32,958	36,667	9,826
	<u>83,234</u>	<u>91,680</u>	<u>72,892</u>	<u>54,473</u>

財務資料

根據相關租賃協議的條款，一般須於租約開始日期前30天內支付租金。

我們的貿易應收款項主要包括就自有投資物業及轉租物業應收租金，以及就出售物業客戶透過信用卡支付按金的應收信貸及公司的款項。

下表載列截至所示日期我們的應收租金：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
應收租金	3,346	1,065	4,638	2,849

我們為向我們購買物業的客戶制定的信貸政策很大程度上反映在我們與客戶訂立的買賣協議內。向我們購買物業的客戶一般須於簽訂買賣協議時或之前支付不可退還的初步按金(例如人民幣30,000元)。倘該等客戶須申請銀行按揭貸款，則彼等一般會於簽訂買賣協議時另支付首付款及其後為餘下的購買價申請按揭貸款。

我們的貿易及其他應收款項由截至二零零九年十二月三十一日的人民幣83.2百萬元增至截至二零一零年十二月三十一日的人民幣91.7百萬元。該增長主要由於主要由株洲金輪房地產預付的其他稅項增加所致，已因給予承包商的墊款減少及貿易應收款項減少而部分抵銷。於往績記錄期內，我們有其他預付稅項，因為根據中國法律及法規，當我們開始預售物業時須預付營業稅。我們的貿易及其他應收款項由截至二零一零年十二月三十一日的人民幣91.7百萬元減至截至二零一一年十二月三十一日的人民幣72.9百萬元。該減少主要由於給予承包商的墊款由截至二零一零年十二月三十一日的人民幣44.6百萬元減至截至二零一一年十二月三十一日的人民幣21.6百萬元。我們給予承包商的墊款主要與我們向建築承包商及分包商支付的預付款項有關。於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，我們向承包商支付的墊款整體減少，乃主要由於在開始房地產開發後預付款項確認為存貨或投資物業所致。我們的貿易及其他應收款項由截至二零一一年十二月三十一日的人民幣72.9百萬元減至截至二零一二年六月三十日的人民幣54.5百萬元，乃主要由於其他預付稅項由截至二零一一年十二月三十一日的人民幣36.7百萬元減至截至二零一二年六月三十日的人民幣9.8百萬元。其他預付稅項減少乃主要由於株洲金輪房地產於截至二零一二年六月三十日止六個月確認其他預付稅項為營業稅，而預售金輪時代廣場物業單位收取的按金及預付款項則於同期確認為收益。

財務資料

截至所示日期我們的貿易應收款項(扣除呆賬撥備)的賬齡分析如下：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
0至30天	7,819	3,862	2,987	4,536
31至60天	—	—	818	—
61至180天	—	—	740	651
180至365天	—	380	453	—
一年以上	—	93	93	277
	<u>7,819</u>	<u>4,335</u>	<u>5,091</u>	<u>5,464</u>

於截至二零零九年、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，我們的平均貿易應收款項週轉天數分別為四天、五天、三天及一天，而有關天數符合我們所授出的信貸期。平均貿易應收款項週轉天數乃按年／期初及年／期末貿易應收款項結餘的平均數除以年／期內相應收益，再乘以該年度／期間天數計算得出。我們的平均貿易應收款項週轉天數由截至二零零九年十二月三十一日止年度的四天增至截至二零一零年十二月三十一日止年度的五天，乃主要由於收益由二零零九年的人民幣493.8百萬元減至二零一零年的人民幣483.5百萬元。我們的平均貿易應收款項週轉天數由截至二零一零年十二月三十一日止年度的五天減至截至二零一一年十二月三十一日止年度的三天，乃主要由於收益由二零一零年的人民幣483.5百萬元增至二零一一年的人民幣524.5百萬元。我們的平均貿易應收款項週轉天數由截至二零一一年十二月三十一日止年度的三天減至截至二零一二年六月三十日止六個月的一天，乃主要由於收益由二零一一年的人民幣524.5百萬元增至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣662.4百萬元。

於評估物業租賃及經營管理業務中應收物業租戶的貿易應收款項的可收回性時，我們會考慮物業租戶信貸質素的任何變化。我們根據經參考物業租戶的過往違約記錄及其目前財務狀況釐定的估計不可收回金額確認呆賬應收款項的撥備。

截至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，我們就貿易應收款項確認減值虧損人民幣1.1百萬元，與我們的物業租賃及經營管理業務的不可收回金額有關。

截至二零一二年十月三十一日，我們截至二零一二年六月三十日的貿易應收款項中的人民幣4.5百萬元或82.3%已經清償。

財務資料

持作開發以供銷售的租賃土地的預付款項

截至二零零九年十二月三十一日，我們的租賃土地使用權預付款項為人民幣80.4百萬元，支付該筆款項以便為我們的南京翡翠名園項目獲取土地。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日，我們並無持作開發以供銷售的租賃土地的預付款項。我們持作開發以供銷售的租賃土地的預付款項為人民幣60.0百萬元，支付該筆款項乃為獲取株洲的一幅土地。

貿易及其他應付款項

下表載列於下列所示日期我們的貿易及其他應付款項明細：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
貿易應付款項	122,836	113,799	138,216	199,381
按金	7,597	11,007	20,568	15,729
其他應付稅項	4,272	2,463	4,832	2,053
其他應付款項及應計開支	15,275	14,070	13,750	11,268
	<u>149,980</u>	<u>141,339</u>	<u>177,366</u>	<u>228,431</u>

我們的貿易及其他應付款項由截至二零零九年十二月三十一日的人民幣150.0百萬元減至截至二零一零年十二月三十一日的人民幣141.3百萬元。該減少乃主要由於貿易應付款項減少所致，已因所收取按金增加而部分抵銷。我們的貿易及其他應付款項由截至二零一零年十二月三十一日的人民幣141.3百萬元增至截至二零一一年十二月三十一日的人民幣177.4百萬元。該增加乃主要由於貿易應付款項及已收取按金增加所致。我們的貿易及其他應付款項由截至二零一一年十二月三十一日的人民幣177.4百萬元增至截至二零一二年六月三十日的人民幣228.4百萬元，乃主要由於貿易應付款項增加所致，與我們的房地產開發業務持續增長相符。在截至二零一二年六月三十日我們的貿易應付款項人民幣199.4百萬元中，應付南京地鐵作為總代價一部分的貿易應付款項人民幣35.7百萬元，將會根據我們就向南京地鐵收購金輪新都匯土地支付代價協定的償付條款，透過向南京地鐵交付我們金輪新都匯部分已竣工物業單位償付。經考慮南京的土地成本及經濟發展趨勢，董事相信南京地鐵已因房地產升值的潛在利益而接受該安排。

財務資料

我們大部分貿易應付款項的信貸期為60天。截至所示日期我們的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
0至60天	67,185	77,175	123,139	145,509
61至180天	24,090	18,745	2,514	6,913
180至365天	19,073	12,502	11,961	38,899
1年以上	12,488	5,377	602	8,060
	<u>122,836</u>	<u>113,799</u>	<u>138,216</u>	<u>199,381</u>

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，我們的平均貿易應付款項週轉天數分別為205天、126天、162天及89天。平均貿易應付款項週轉天數乃按年／期初及年／期末貿易應付款項結餘的平均數除以年／期內相應銷售成本，再乘以該年度／期間天數計算得出。我們的平均貿易應付款項週轉天數由截至二零零九年十二月三十一日止年度的205天減至截至二零一零年十二月三十一日止年度的126天，乃主要由於我們的銷售成本增加所致。該增加乃主要由於金輪星城及金輪華爾茲開始銷售，使我們所有已售出物業的總建築面積由二零零九年的28,152平方米增至二零一零年的67,305平方米所致，已因金輪國際廣場已售出的總建築面積由二零零九年的28,152平方米減至二零一零年的6,355平方米而部分抵銷。我們的平均貿易應付款項週轉天數由截至二零一零年十二月三十一日止年度的126天增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的162天，乃主要由於我們的銷售成本減少所致。該減少乃主要由於我們所有已售出物業的總建築面積由二零一零年的67,305平方米減至二零一一年的62,561平方米所致。我們的平均貿易應付款項週轉天數由截至二零一一年十二月三十一日止年度的162天減至截至二零一二年六月三十日止六個月的89天，乃主要由於我們已售出的總建築面積由二零一一年的62,561平方米增至截至二零一二年六月三十日止六個月的73,456平方米而令我們的銷售成本增加所致。於往績記錄期內，我們的平均貿易應付款項週轉天數一般長於承包商及供應商向我們授予的一般信貸期60天，乃主要由於我們的貿易應付款項一般包括合約價5%至15%作為保證金的保留金。該保留金將於有關保證期間屆滿時付予分包商或供應商。

財務資料

來自預售物業的按金及預付款項

我們在綜合資產負債表內將預售物業所得款項記錄為流動負債項下來自預售物業的按金及預付款項。我們於已完成相關物業的施工(以自相關部門獲得竣工驗收備案證明為憑證)並將相關物業交付予買方時方會將該等預售所得款項確認為收益。根據有關中國法規，預售所得款項已存入一個指定銀行賬戶。存放預售所得款項的銀行會監控所得款項用途，以確保用於符合相關法規的相關項目或其他用途。於二零零九年，我們來自預售物業的按金及預付款項人民幣486.3百萬元主要歸因於金輪星城。於二零一零年，我們就預售物業收取的按金人民幣738.1百萬元主要歸金輪時代廣場及金輪星城。於二零一一年，我們就預售物業收取的按金人民幣643.2百萬元主要歸株洲的金輪時代廣場。下表載列於所示日期預售項目收取的按金及預付款項的明細：

	於十二月三十一日			於	於
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	六月三十日	十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一二年	二零一二年
				人民幣千元	人民幣千元
商用					
金輪國際廣場	49,246	13,354	868	9,295	—
金輪華爾茲	69,790	—	—	—	—
金輪時代廣場	—	158,020	215,434	—	—
	<u>119,036</u>	<u>171,374</u>	<u>216,302</u>	<u>9,295</u>	<u>—</u>
住宅					
金輪星城	357,908	344,075	106,555	129,217	5,792
金輪時代廣場	9,349	222,612	320,373	32,185	25,474
南京翡翠名園	—	—	—	—	111,606
	<u>367,257</u>	<u>566,687</u>	<u>426,928</u>	<u>161,402</u>	<u>142,872</u>
總計	<u>486,293</u>	<u>738,061</u>	<u>643,230</u>	<u>170,697</u>	<u>142,872</u>

財務資料

下表列示我們截至二零一二年六月三十日開發中待售物業於二零一二年七月一日至二零一二年十月三十一日期間的預售資料：

	二零一二年七月一日至 二零一二年十月三十一日	
	合約總價	預售所得 款項總額
	人民幣千元	人民幣千元
商用		
金輪國際廣場	—	—
金輪華爾茲	—	—
金輪時代廣場	—	—
金輪星城	—	—
住宅		
金輪時代廣場	25,909	16,189
金輪星城	23,166	16,244
南京翡翠名園	221,104	111,606
總計	270,179	144,039

應收一間關聯公司款項

於往績記錄期內，我們應收一間關聯公司款項指給予南京金輪房地產(當時由王氏家族全資擁有)的墊款。於二零一二年一月十六日，我們與王氏家族訂立協議，向王氏家族收購於南京金輪房地產的全部股權，該項收購已於二零一二年六月完成。於完成後，南京金輪房地產成為我們的全資附屬公司，故不會有任何與南京金輪房地產有關聯的應收一間關聯公司款項。應收南京金輪房地產的款項為無抵押及非貿易性質。該款項於二零一零年及二零一一年十二月三十一日呈列為非流動資產。於報告期間末，該款項按攤銷成本列賬，實際年利率為8.1%及8.78%。

財務資料

主要財務比率

下表載列於所示期間我們的若干主要財務比率：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年 六月三十日 止六個月
股本回報率 ⁽¹⁾	20.6%	17.9%	24.7%	7.8%
流動比率 ⁽²⁾	1.09	1.14	1.00	1.49
淨債務與權益比率 ⁽³⁾	13.1%	9.6%	12.4%	15.0%
資產負債比率 ⁽⁴⁾	44.7%	43.7%	28.1%	18.5%

附註：

- (1) 純利／總權益×100%。根據截至二零一二年六月三十日止六個月的純利，這不適用於計算股本回報率。
- (2) 流動資產／流動負債。
- (3) 淨債務／總權益×100%；淨債務包括短期借款及長期借款減現金及現金等價物。
- (4) 總債務／總權益×100%；總債務包括短期借款、長期借款、應付股東款項及應付關聯公司款項。

於往績記錄期內股本回報率的波動，乃主要由於我們於相關期間內的純利水平（部分取決於我們於相關期間我們的開發中及待售物業的組合及時間）所致。我們於二零一一年的股本回報率較高，主要由於我們的投資物業公平值收益以及因我們的物業的平均售價較高而令我們的房地產開發業務的收益增加以及所售總建築面積增加所致。截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的股本回報率低於二零零九年、二零一零年及二零一一年，主要由於我們重組及投資物業公平值收益減少導致總權益增加。

我們的流動比率由二零零九年的1.09增至二零一零年的1.14，乃主要由於二零一零年的待售物業數目增加以及我們的銀行結餘及現金增加。我們的流動比率於二零一一年減少至1.00，乃主要由於我們的銀行結餘及現金減少所致。

我們的淨債務與權益比率變動，乃由於往績記錄期內我們的淨債務變動及我們的總權益整體增長所致。

財務資料

債項

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、二零一二年六月三十日及二零一二年十月三十一日，我們有下列未償還銀行及其他借款：

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	六月三十日	十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應付關聯公司款項					
南京金輪房地產	39,900	—	—	—	—
南京新博思文化 傳播有限公司	8,500	—	—	—	—
南京世藝佳營銷管理 諮詢有限公司	8,000	—	—	—	—
	<u>56,400</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應付股東款項	162,116	168,951	129,098	—	—
有抵押銀行借款					
於一年內	77,347	149,020	109,104	123,800	166,808
於一年後兩年內	71,600	111,600	101,800	121,200	203,300
於兩年後五年內	237,800	284,800	242,800	244,060	116,600
	<u>386,747</u>	<u>545,420</u>	<u>453,704</u>	<u>489,060</u>	<u>486,708</u>
總計	<u>605,263</u>	<u>714,371</u>	<u>582,802</u>	<u>489,060</u>	<u>486,708</u>
銀行借款分析如下：					
有擔保銀行借款 ⁽¹⁾	278,800	363,000	336,200	372,801	363,100
無擔保銀行借款	107,947	182,420	117,504	116,259	123,608
	<u>386,747</u>	<u>545,420</u>	<u>453,704</u>	<u>489,060</u>	<u>486,708</u>
總計	<u>386,747</u>	<u>545,420</u>	<u>453,704</u>	<u>489,060</u>	<u>486,708</u>

附註：

- (1) 於二零一二年十月三十一日，該等銀行借款乃由本公司若干董事及若干由王氏家族全資擁有的公司提供擔保。該等擔保將於上市後解除。

財務資料

我們於往績記錄期內的銀行及其他借款以人民幣計值。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，我們的未償還銀行及其他借款總額分別為人民幣605.3百萬元、人民幣714.4百萬元、人民幣582.8百萬元及人民幣489.1百萬元。我們的銀行及其他借款於二零零九年至二零一零年增加，乃主要由於我們的業務擴充及我們的房地產開發的融資需求不斷增長。我們銀行借款的實際利率範圍如下：

	截至十二月三十一日			截至	截至
				六月三十日	十月三十一日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	%	%	%	%	%
定息銀行借款	—	5.36	5.36	5.36	2.08及5.36
浮息銀行借款	5.76至8.69	5.40至6.62	5.85至7.94	5.65至7.45	5.65至7.94

我們的所有未償還銀行借款均以我們的物業作抵押，包括土地及樓宇、投資物業、開發中待售物業及已竣工持作待售物業。

應付關聯公司款項為無抵押、免息及按要求償還。該款項為非貿易性質及由於關聯公司墊款產生。

應付股東款項以美元計值。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，應付股東款項分別為人民幣162.1百萬元、人民幣169.0百萬元及人民幣129.1百萬元。上述款項為無抵押、免息及按要求償還。於往績記錄期內的非貿易款項乃因股東墊款產生。上述款項為非貿易性質及已於二零一二年六月三十日前透過資本化結清。

截至二零一二年十月三十一日，我們就我們預售物業的按揭貸款的未償還擔保為人民幣224.4百萬元。此外，本集團因未有遵守相關中國規則及法規提早交付金輪時代廣場若干物業而須繳納最高罰款及罰金人民幣1.1百萬元。有關上述或然負債的詳情，請參閱下文「或然負債」。

除上文所述者外，截至二零一二年十月三十一日，我們並無任何已發行或同意將予發行之未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債（正常貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、質押、融資租賃、租購承擔或擔保。

財務資料

截至最後實際可行日期，我們已獲授及動用銀行融資5.0百萬美元作一般企業用途，另獲授人民幣50.0百萬元銀行融資用以開發金輪新都匯，且已動用其中人民幣30.0百萬元，而我們可供提取的未動用銀行融資為人民幣20.0百萬元。

董事確認，於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，(i)我們並無違反任何財務契諾或遭到任何連帶拖欠貸款；及(ii)除我們自發償還銀行借款人民幣250.0百萬元以節省融資成本外，我們並無於任何其他銀行貸款到期日前償還該等銀行貸款。

關聯方交易

本招股章程附錄一所載會計師報告附註38披露我們於往績記錄期內與關聯方訂立的重大交易。所有關聯方交易將於全球發售後終止。董事相信，我們按一般商業條款及於我們的一般業務過程中進行該等關聯方交易。於往績記錄期內，有關關聯方交易根據相關協議的條款支銷。

經營租賃承擔

本集團作為承租人

下表載列於所示日期我們的不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款承擔：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
一年內	—	—	5,801	5,801
於第二至第五年 (包括首尾兩年)	—	—	18,129	24,800
於第五年後	—	—	68,791	59,220
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>92,721</u>	<u>89,821</u>

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，我們的經營租賃承擔均與我們向南京地鐵租賃新街口地鐵商場有關。

財務資料

本集團作為出租人

於各報告期末，我們已與租戶訂約以收取下列未來最低租賃付款：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
一年內	37,704	44,720	69,449	71,055
於第二至第五年 (包括首尾兩年)	99,992	111,029	135,984	155,822
於第五年後	35,414	25,871	35,614	33,973
	<u>173,110</u>	<u>181,620</u>	<u>241,047</u>	<u>260,850</u>

資本承擔

下表載列於所示日期我們的合約承擔：

	於十二月三十一日			於 六月三十日	於 十月三十一日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	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
就下列各項已訂約 但未於財務資料 撥備的承擔：					
— 建設開發中待售物業	236,000	208,000	125,000	280,000	186,239
— 建設開發中投資物業	45,000	35,000	—	44,000	24,900
— 建設自用物業	21,000	21,000	3,000	15,000	7,189
— 持作開發以供銷售 的土地					98,624
就以下項目已批准 但未訂約的承擔：					
— 持作開發以供銷售的 租賃土地	—	—	—	60,000	60,000
	<u>302,000</u>	<u>264,000</u>	<u>128,000</u>	<u>399,000</u>	<u>376,952</u>

我們的合約承擔即我們就我們項目的施工向第三方建築公司作出的承擔。

財務資料

資本開支

於往績記錄期內，我們的資本開支主要有關收購土地使用權、建設我們的投資物業以及購買物業、廠房及設備。下表載列於所示期間我們的資本開支明細：

	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 人民幣千元	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
收購土地使用權	80,431	229,074	—	—
建設投資物業	41,817	42,100	51,081	—
購買物業(包括轉撥 自己竣工持作待售 物業)、廠房及設備	34,257	9,523	23,834	4,524
總計	156,505	280,697	74,915	4,524

或然負債

就預售開發中住宅物業而言，我們一般就客戶的按揭貸款向銀行提供擔保以撥付客戶購買住宅物業的款項。我們的擔保於銀行收到客戶有關物業的房屋所有權證(抵押作獲授按揭貸款的抵押品)時解除。倘任何上述買家於各擔保期內拖欠按揭付款，則銀行可能要求我們償還該違約買家按揭貸款的未償還金額及任何相關應計利息。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、二零一二年六月三十日以及二零一二年十月三十一日，我們就我們預售物業的按揭貸款的未償還擔保分別為人民幣137.4百萬元、人民幣176.8百萬元、人民幣185.1百萬元、人民幣210.3百萬元及人民幣224.4百萬元。於往績記錄期內，我們並無遇到有關該等按揭貸款的任何重大拖欠。

此外，於二零一一年十二月三十一日、二零一二年六月三十日及二零一二年十月三十一日，我們因未有遵守相關中國規則及法規提早交付金輪時代廣場若干物業而須繳納最高罰款及罰金人民幣1.1百萬元。

我們確認，除本招股章程披露者外，自二零一二年十月三十一日以來，我們的債項或或然負債概無重大變動。

財務資料

資產負債表外承擔及安排

除本招股章程內披露者外，我們並無訂立任何資產負債表外擔保或其他承擔以為任何第三方的付款責任提供擔保。我們並無於任何向我們提供融資、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或其他服務的任何非綜合實體中擁有任何權益。

有關市場風險的定量及定性披露

我們於日常業務過程中面臨各種市場風險，包括外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們定期管理及監控該等風險，以確保及時有效實施適當措施。

外匯風險

我們大部分主要附屬公司經營所在的主要經濟環境為中國，而其功能貨幣為人民幣。然而，我們的若干現金及現金等價物及應付股東款項以美元計值。港元的外匯風險對我們並不重大，原因為我們僅少部分現金及現金等價物及交易乃以港元計值。

於報告日期我們以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
資產				
美元	2,258	5,580	1,329	4,797
負債				
美元	162,116	168,951	129,098	—

我們目前並無外幣對沖政策，但管理層會監控外匯風險及在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

利率風險

我們的現金流量利率風險主要與其浮息銀行借款有關。我們的公平值利率風險主要與定息銀行借款有關。我們目前並無專門政策管理我們的利率風險，但會於日後密切監控利率風險。

信貸風險

導致我們因對手方未履行責任而蒙受財務損失的最大信貸風險乃因以下各項引致：

- (a) 於各報告期末綜合財務狀況表載列的各項已確認金融資產的賬面值；及
- (b) 有關本集團發行的財務擔保的或然負債金額。

我們的貿易應收款項並無高度集中的信貸風險，風險均分散至中國眾多客戶。

我們一般就客戶融資購買其物業的按揭貸款向銀行提供擔保。倘買家於擔保期內拖欠其按揭付款，則銀行可能要求我們償還貸款的未償還金額及任何相關應計利息。在此情況下，我們可沒收客戶的按金及轉售物業以收回我們應付銀行的任何金額。就此而言，我們認為我們的信貸風險已大幅降低。

我們的銀行結餘有的信貸風險集中情況。於二零零九年、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，我們約83%、77%、53%及71%的銀行結餘分別存放於4、3、1及3間銀行，即於每間銀行的存款結餘超過受限制銀行存款及銀行結餘總額的10%。該等流動資金的信貸風險有限，因為對手方為位於中國的國有銀行或國際信貸評級機構評定為高信貸評級的銀行。

我們的應收南京金輪房地產（當時由王氏家族全資擁有）款項有信貸風險集中情況。於二零一二年一月十六日，我們與王氏家族訂立協議，向王氏家族收購於南京金輪房地產的全部股權，作為重組的一部分，該收購已於二零一二年六月完成。於重組完成後，南京金輪房地產已成為我們其中一間全資附屬公司。我們相信此方面的信貸風險並不重大。

流動資金風險

我們已就短期融資及流動資金管理需求建立合適的流動資金風險管理框架。我們透過維持銀行融資及持續監控預期及實際現金流量來管理流動資金風險。

股息政策

本公司自註冊成立日期起並無派付或宣派任何股息。

於重組前，金輪國際投資於截至二零一一年十二月三十一日止年度向其當時的股東宣派及派付股息人民幣54.1百萬元。由於相關資料就本招股章程而言並無意義，故並無呈列股息比率及符合資格獲派股息的股份數目。

於全球發售完成後，我們的股東將有權收取我們宣派的股息。派付股息的建議須待董事會酌情釐定，而於全球發售後，宣派任何年度末期股息將須獲得股東批准。董事於日後經考慮我們的業務、盈利、財務狀況、現金需求及供應、資本開支及未來發展需求以及其於當時認為相關的其他因素後可建議派付股息。宣派及派付任何股息以及股息的金額將受(其中包括)我們的章程文件及開曼群島公司法所規限，包括本公司股東的批准。日後宣派任何股息未必反映我們過往宣派的股息，並將由董事全權酌情決定。

未來派付股息亦會取決於是否獲得我們的中國附屬公司所派發的股息。中國法律規定股息僅可從根據中國會計原則計算的純利中派付，而中國會計原則與其他司法權區公認會計原則(包括國際財務報告準則)在多方面存在差異。根據中國法律，外資企業亦須撥出部分純利作為法定儲備，而該等儲備不得作為現金股息分派。倘我們的附屬公司產生負債或虧損，或因我們或我們的附屬公司及聯營公司日後可能簽訂的銀行信貸、可換股債券或其他協議中的任何限制契諾，我們的附屬公司分派股息亦可能受到限制。

此外，根據上述限制，並在無任何可能影響可供派發儲備金額的情況下(無論是否因虧損或其他情況)，董事會現擬向股東分派不少於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我們的可供分派溢利(不包括投資物業的公平值收益或虧損淨額)的30%作為股息。董事將就股份以港元宣派每股股息(如有)，而我們將以港元派付該等股息。

財務資料

可分派儲備

截至二零一二年六月三十日，本公司可分派儲備(即我們截至二零一二年六月三十日的資本儲備人民幣698.2百萬元)的可供分派款項為人民幣698.2百萬元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測

根據本集團的會計政策，投資物業以公平值列賬。因此，計入以下截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔綜合溢利預測，乃董事估計的截至二零一二年十二月三十一日止年度投資物業公平值收益(扣除遞延稅項)人民幣56.25百萬元。截至二零一二年十二月三十一日投資物業的實際公平值及截至二零一二年十二月三十一日止年度投資物業其後的任何公平值增加或減少可能與現時的估計有重大差異，因其取決於(其中包括)截至二零一二年十二月三十一日的市況及/或非本集團可控制的其他日後事件。倘投資物業的公平值的實際增加或減少與董事現時估計的金額不同，有關差異將令本公司權益持有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度的本集團綜合溢利增加或減少。

本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止 年度計入投資物業公平值變動(扣除遞延稅項)前 綜合純利預測	不少於人民幣 213.93百萬元
加：截至二零一二年十二月三十一日止年度 投資物業公平值收益(扣除遞延稅項)	人民幣56.25百萬元
本公司擁有人應佔綜合純利預測	不少於人民幣 270.18百萬元
未經審核備考每股基本盈利預測 ⁽¹⁾	人民幣0.15元

附註：

- (1) 未經審核備考每股基本盈利預測乃根據(i)截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔綜合純利預測(有關基準及假設概述於本招股章程附錄三A節)及(ii)截至二零一二年十二月三十一日止年度已發行及發行在外股份加權平均數1,799,968,832股計算。

股份加權平均數1,799,968,832股乃以二零一二年一月一日直至招股章程日期期間已發行及發行在外股份、根據全球發售將予發行的450,000,000股股份以及根據資本化發行將予發行的1,348,000,000股股份而計算(假設全球發售、資本化發行及重組已於二零一二年一月一

財務資料

日完成)，且並無計及根據購股權計劃或發行授權或因行使超額配股權可能發行的任何股份，或根據購回授權可能購回的任何股份。

本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合純利預測，並無計及假設本公司已於二零一二年一月一日收到全球發售所得款項而應賺取的任何利息收入。

- (2) 鑒於本集團投資物業的公平值實際變動存在不明朗因素且涉及諸多可能，故於編製以下未經審核備考財務資料時並無考慮截至二零一二年十二月三十一日止年度本集團投資物業的公平值變動。計算所用基準及假設與上文附註(1)所載者相同，惟現以本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度計入投資物業公平值變動(扣除遞延稅項)前綜合純利預測計算。

本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止
年度計入投資物業公平值變動(扣除遞延稅項)前
綜合純利預測 不少於人民幣
213.93百萬元

截至二零一二年十二月三十一日止年度
計入投資物業公平值變動(扣除遞延稅項)前
未經審核備考每股基本盈利預測 人民幣0.12元

投資物業的敏感度分析

下表概述投資物業公平值變動對我們純利預測的影響的敏感度分析：

投資物業公平值變動	-5%	-10%	+5%	+10%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業公平值(減少)增加	(161,530)	(323,060)	161,530	323,060
純利(減少)增加	(121,148)	(242,295)	121,148	242,295
純利(減少)增加百分比	(44.8%)	(89.7%)	44.8%	89.7%

董事於上述敏感度分析中，就本集團投資物業(包括金輪國際廣場、金輪華爾茲及金輪時代廣場)於往績記錄期內的公平值變動採納較基本情況增/減5%及10%的範圍。就金輪國際廣場及金輪華爾茲而言，該等項目已於往績記錄期內竣工，而我們已參考該等項目於二零零九年至二零一一年的複合年增長率分別約6.0%及5.4%及二零一一年六月三十日至二零一二年六月三十日的增長率分別約10.4%及7.7%。就金輪時代廣場而言，該項目於二零一一年十二月三十一日後竣工，而我們已參考其於二零一一年十二月三十一日至二零一二年六

財務資料

月三十日的增長率約2.3%。此外，我們已考慮到可能影響我們投資物業公平值的若干因素，包括項目的過往租金及售價變動、南京及株洲的過往房地產市場增長、鄰近可資比較物業的現行市場租金及中國的整體經濟及規管環境。

董事認為，由於將於二零一二年十二月三十一日前交付的所有物業已經預售，且將予出售物業的售價及建築面積已於本集團與客戶訂立的預售合約中釐定，故呈列平均售價及待售建築面積變動的敏感度分析並無意義。

未經審核備考有形資產淨值

以下根據上市規則第4.29條編製的本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明之用，載列於此以說明全球發售對我們於二零一二年六月三十日的有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於二零一二年六月三十日發生。

本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃僅供說明而編製，且由於其假設性質，未必如實反映於二零一二年六月三十日或於全球發售後任何未來日期本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值。本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃根據本招股章程附錄一會計師報告所載於二零一二年六月三十日本公司擁有人應佔本集團綜合資產淨值編製並作出下列調整。本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表並不構成本招股章程附錄一所載會計師報告的一部分。

	於 二零一二年 六月三十日 本公司 擁有人 應佔本集團 經審核 綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾		本公司擁有人 應佔本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值		本公司擁有人 應佔本集團未經 審核備考經調整綜合 每股有形資產淨值 ⁽³⁾	
	人民幣千元	全球發售 估計所得 款項淨額 ⁽²⁾ 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣	港元 ⁽⁴⁾
根據發售價每股發售 股份1.38港元計算	2,640,968	468,808	3,109,776		1.73	2.13
根據發售價每股發售 股份1.72港元計算	2,640,968	587,816	3,228,784		1.79	2.20

附註：

- (1) 於二零一二年六月三十日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值，乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告。

財務資料

- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃於扣除本公司應付有關全球發售的包銷費用及其他相關開支(不包括已於二零一二年六月三十日前入賬的上市相關開支約人民幣9.0百萬元)後,按全球發售將予發行的450,000,000股股份及發售價每股發售股份1.38港元及每股發售股份1.72港元(即訂明發售價範圍的下限及上限)計算,當中並無計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份。全球發售所得款項估計淨額已按匯率1.00港元兌人民幣0.8120元由港元轉換為人民幣。概不表示人民幣金額已經、可以或應可按上述匯率或任何其他匯率兌換為港元,反之亦然,或根本無法兌換。
- (3) 本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃按緊隨全球發售完成後預期將予發行的1,800,000,000股股份計算,當中並無計及因根據購股權計劃或發行授權或因行使超額配股權可能發行的任何股份,或根據購回授權可能購回的任何股份。
- (4) 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值已按匯率1.00港元兌人民幣0.8120元由人民幣轉換為港元。概不表示人民幣金額已經、可以或應可按上述匯率或任何其他匯率兌換為港元,反之亦然,或根本無法兌換。
- (5) 將本招股章程附錄四所載物業權益估值與本集團於二零一二年九月三十日的物業權益賬面值比較,本集團有估值盈餘淨額約人民幣144.2百萬元,惟並無計入上述本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值。我們的物業權益估值盈餘不會計入本集團日後的綜合財務報表。倘估值盈餘計入我們的綜合財務報表,則每年將產生額外折舊開支約人民幣5,233,000元。

物業權益及物業估值報告

我們的物業權益截至二零一二年九月三十日的價值已由獨立物業估值師世邦魏理仕估值為人民幣5,180.0百萬元。錄得重估盈餘淨額,即物業市值高於截至二零一二年六月三十日的賬面值的金額(經就於二零一二年七月一日至二零一二年九月三十日期間所收購或出售的物業進行調整)。有關我們的物業權益的其他詳情以及世邦魏理仕所編製該等物業權益的函件及估值證書全文載列於本招股章程附錄四。

財務資料

根據上市規則第5.07條規定，披露我們應佔的物業權益截至二零一二年九月三十日的估值與截至二零一二年六月三十日我們的綜合財務狀況表中該等物業權益的對賬如下：

	人民幣百萬元
截至二零一二年六月三十日的賬面淨值	
計入物業、廠房及設備的樓宇	102.0
開發中物業	701.9
已竣工待售物業	187.7
投資物業	3,208.6
於二零一二年七月一日至二零一二年九月三十日期間的變動 ⁽¹⁾	3.5
於二零一二年九月三十日的賬面淨值	4,203.7
估值盈餘	976.3
於二零一二年九月三十日的估值	5,180.0

附註：

- (1) 於二零一二年七月一日至二零一二年九月三十日期間的變動主要指開發中物業及投資物業施工產生的成本人民幣85.6百萬元，已由銷售已竣工物業、折舊及攤銷所抵銷。

無重大不利變動

我們預期截至二零一二年十二月三十一日止六個月的收益及純利，將較截至二零一二年六月三十日止六個月減少超過50%。董事確認，自二零一二年六月三十日(即我們的最近期經審核財務報表編製日期)以來，直至本招股章程日期，我們的財務或營運狀況或前景概無其他重大不利變動。

上市規則第十三章規定的披露

董事確認，截至最後實際可行日期，並無任何情況可導致我們的股份於香港聯交所上市後將須根據上市規則第13.13至13.19條規定作出披露。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃

有關我們未來計劃的詳盡說明，請參閱本招股章程「業務－我們的業務策略」一節。

截至二零一二年九月三十日，我們擁有約193,368平方米的開發中建築面積。我們估計完成開發中物業將產生約人民幣338.8百萬元的開支。我們亦已與若干地方政府部門或第三方訂立無約束力意向書，以開發若干潛在項目。進一步詳情請參閱「業務－我們的房地產項目－潛在開發項目」一節。我們擬使用是次全球發售所得部分款項淨額為開發中項目及潛在開發項目提供資金，餘下部分將以營運現金流入（主要為我們項目的預售所得款項）及銀行貸款（倘需要）撥付。

所得款項用途

我們估計，假設發售價為每股發售股份1.55港元（即指示性發售價範圍每股股份1.38港元至每股發售股份1.72港元的中位數），我們從全球發售獲得的所得款項淨額（經扣除我們就全球發售應付的包銷費用、佣金、估計開支連同經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費，假設超額配股權未獲行使）將約為639.70百萬港元（或倘超額配股權獲悉數行使及假設發售價為每股發售股份1.55港元，則約為739.93百萬港元）。

我們計劃按下列方式應用全球發售所得款項淨額639.70百萬港元（假設發售價為中位數每股發售股份1.55港元）：

- 50%（相當於約319.85百萬港元）用於撥付新項目資金，包括我們已就其訂立意向書的潛在開發項目的購地及初步建設成本。有關該等潛在開發項目的詳情，請參閱「業務－我們的房地產項目－潛在開發項目」一節。

倘我們未能獲得任何該等潛在開發項目的土地使用權，或我們決定不再繼續進行任何該等潛在開發項目，則我們將繼續探索其他潛在開發項目，並將全球發售所得款項用於拓展我們的業務；

- 40%（相當於約255.88百萬港元）用於撥付我們的開發中項目的開發資金，包括：
 - (a) 108.93百萬港元用於建設金輪星光名座；

未來計劃及所得款項用途

- (b) 73.53百萬港元用於建設金輪星城二期；
- (c) 61.21百萬港元用於建設金輪新都匯；
- (d) 12.21百萬港元用於建設南京翡翠名園；及
- 10% (相當於約63.97百萬港元) 用作營運資金及其他一般企業用途。

倘發售價高於或低於上述指示性發售價範圍的中位數，董事將按比例調整上述所得款項的計劃用途。倘發售價釐定為指示性發售價範圍的上限價，所得款項淨額將增加73.281百萬港元。倘發售價釐定為該範圍的下限價，所得款項淨額將減少73.281百萬港元。

假設發售價為每股發售股份1.55港元(即指示性發售價範圍的中位數)，我們在超額配股權獲悉數行使的情況下將收取的額外所得款項淨額將約為101.28百萬港元。董事擬將額外所得款項淨額用於支付新項目資金。

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，我們將於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。

我們計劃透過增加中國附屬公司的資本將全球發售所得款項注入我們的項目。我們須就該等注資取得相關中國機關的相關批文，而我們將於全球發售完成後盡快申請該等批文。根據中國法律顧問君合律師事務所的意見，在符合相關中國法律及法規的規定手續前提下，我們獲取有關批文並無法律障礙，而審批過程一般需時一至兩個月。

香港包銷商

法國巴黎資本(亞太)有限公司
中銀國際亞洲有限公司
中國光大證券(香港)有限公司

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司根據香港公開發售初步提呈45,000,000股香港公開發售股份以供認購，惟須按照本招股章程及申請表格所載條款並受其中所載條件規限下進行。

在(i)上市委員會批准現有已發行股份、根據資本化發行及全球發售將予發行的股份及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而將予發行的股份上市及買賣；及(ii)載於香港包銷協議的若干其他條件(包括(其中包括))聯席賬簿管理人(代表包銷商)與我們協定發售價)的前提下，香港包銷商已各自而非共同地同意按照本招股章程、申請表格及香港包銷協議所載條款並受其中所載條件規限下，根據其各自的適用比例(載於香港包銷協議)認購或促使認購人認購現時於香港公開發售下提呈而未獲承購的香港公開發售股份。

香港包銷協議須待國際包銷協議根據其條款成為及持續為無條件(任何有關香港包銷協議成為無條件的條件則除外)且並無根據其條款或以其他方式被終止，方可作實。

終止香港包銷協議的理由

倘於上市日期上午八時正或之前發生以下任何事件，聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)可全權酌情向本公司發出書面通知，立即終止香港包銷協議：

(a) 聯席賬簿管理人得悉：

- (i) 聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表其他香港包銷商)全權酌情認為本招股章程、申請表格、正式通告及本公司或代表本公司就香港公開發售發出的任何公布或修訂所載就全球發售而言屬重大的任何聲明在任何重大方面在刊發時

包 銷

已經或變得不真實、不準確或不正確或於任何方面有所誤導，或聯席賬簿管理人全權酌情認為任何上述文件所載任何預測、意見表述、意願或期望整體上在所有方面既不公平可靠，亦非基於合理假設；或

- (ii) 發生或發現任何事宜，而該等事件倘於緊接本招股章程日期前發生或發現將構成據聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表其他香港包銷商)全權酌情認為對全球發售而言屬重大的遺漏；或
- (iii) 違反聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表其他香港包銷商)全權酌情認為對全球發售而言屬重大的香港包銷協議或國際包銷協議對任何訂約方(獨家全球協調人、聯席賬簿管理人或任何香港包銷商除外)施加的任何責任(任何包銷商一方者除外)；或
- (iv) 任何事件、行動或遺漏，導致或可能導致本公司及保證股東中任何一方根據香港包銷協議須承擔聯席賬簿管理人(為其本身及代表其他香港包銷商)全權酌情認為就全球發售而言屬重大的任何責任；或
- (v) 涉及本集團任何成員公司的狀況、資產、負債、業務事宜、前景、溢利、虧損或財務或經營狀況或表現的潛在變動而聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表其他香港包銷商)全權酌情認為就全球發售而言屬重大的任何變動或事態發展；或
- (vi) 任何違反聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表其他香港包銷商)全權酌情認為對全球發售而言屬重大的任何保證，或發生任何事件導致該等保證在任何重大方面不真實、不準確或不正確或任何方面有所誤導；或

- (vii) 上市委員會拒絕或不批准股份上市及買賣(惟受限於慣常條件者除外)，或倘授出批准，該項批准其後遭撤回、附帶保留意見(慣常條件除外)或暫緩；或
- (viii) 本公司撤回(其中包括)本招股章程、申請表格、國際發售的發售通函(及就擬認購及出售發售股份所使用的任何其他文件)任何一份文件或全球發售；或
- (ix) 任何人士(獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及任何香港包銷商除外)已撤回或尋求撤回就名列(其中包括)本招股章程、申請表格及國際發售的發售通函任何一份文件或刊發任何該等文件而發出的同意書；或
- (b) 倘形成、出現、存在或導致：
- (i) 在香港、中國、美國、英國、日本、歐盟(或其任何成員國)、開曼群島、英屬處女群島或與本集團任何成員公司有關的任何其他司法權區(統稱「**特定司法權區**」)任何一地出現或影響任何特定司法權區的超越包銷商合理控制能力的任何事件或一連串不可抗力事件(包括但不限於政府行動或任何法庭頒令、罷工、災禍、危機、停工、火災、爆炸、水災、地震、核洩漏、內亂、戰爭、敵對行動爆發或升級(無論有否宣戰)、天災、恐怖活動、宣佈全國或國際進入緊急狀態、暴亂、騷亂、經濟制裁、爆發疾病或傳染病(包括但不限於急性呼吸系統感染綜合症、甲型禽流感(H5N1)、豬流感(H1N1)或相關或變種疾病或交通停頓或延誤)；或
- (ii) 當地、地區、全國、國際、金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣或市場狀況出現變動或可能導致上述變動的發展，或任何可能導致上述變動的單一或連串事件(包括但不限於香港聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、東京證券交易所、倫敦證券交易所、上海證券交易所全面禁止、暫停或限制證券買賣；或港元兌任何外幣的匯率出現重大波動；或位於或影響香港或任何特定司法權區的貨幣或交易或證券交收或結算服務或程序中斷)；或

包 銷

- (iii) 任何特定司法權區或影響任何特定司法權區的任何法院或其他主管部門頒佈任何新法律(定義見香港包銷協議)，或涉及現行法律的預期轉變或法律的詮釋或適用範圍的預期轉變的任何轉變或發展；或
- (iv) 香港、紐約、日本、歐盟(或其任何成員國)或中國全面凍結商業銀行活動，或任何特定司法權區的商業銀行活動或證券交收或結算服務重大受阻；或
- (v) 以任何方式直接或間接對任何特定司法權區實施經濟制裁，或直接或間接影響任何特定司法權區的經濟制裁實施；或
- (vi) 出現變動或事態發展而導致任何特定司法權區的稅務或外匯管制(或實施任何外匯管制)、貨幣匯率或外國投資法律可能出現變動或影響股份投資；或
- (vii) 本招股章程「風險因素」一節所載的任何風險有任何變動或事態發展而可能出現變動或有關風險成為事實；或
- (viii) 本集團任何成員公司或任何保證股東面臨或遭到任何第三方提出的任何訴訟或索償；或
- (ix) 董事被控可公訴罪行，或遭法律禁止或因其他理由不合資格參與公司管理；或
- (x) 本公司主席或行政總裁或財務總監或任何董事離職；或
- (xi) 任何政府、監管或政治機構或組織開始對董事展開任何公開行動，或任何政府、監管或政治機構或組織宣佈擬採取任何該等行動；或
- (xii) 本集團任何成員公司違反公司條例或任何上市規則或適用法律；或
- (xiii) 政府或監管或合約或司法機構不論以任何原因禁止本公司根據全球發售的條款配發發售股份；或

包 銷

- (xiv) 本招股章程、國際發售的發售通函(或與認購及購買發售股份有關的任何其他文件)或全球發售任何方面不符合上市規則或任何其他適用法律；或
- (xv) 除獲聯席賬簿管理人事先同意外，本公司根據公司條例或上市規則刊發或被要求刊發招股章程補充文件(或與認購或出售發售股份有關的任何其他文件)；或
- (xvi) 任何債權人有理據要求本集團任何成員公司償還或繳付任何債項或本集團任何成員公司須繳付的未到期債項；或
- (xvii) 本集團任何成員公司蒙受任何重大損失或損害(不論因任何原因導致，亦不論是否購買任何保險或可向任何人士索償)；或
- (xviii) 提出呈請或命令將本集團任何成員公司清算或清盤，或本集團任何成員公司與其債權人作出任何債務重整協議或安排或訂立債務償還安排或通過任何有關本集團任何成員公司清盤的決議案，或委任臨時清盤人、財產接管人或財產接收管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分資產或業務或本集團任何成員公司出現任何類似情況，

而聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表香港包銷商)就個別事項或整體情況獨自及全權認為：

- (a) 現已或將會或可能預期對本公司或本集團任何成員公司的整體事務、管理、業務、財務、貿易或其他狀況或前景或風險造成重大不利影響；或
- (b) 已經或將會或預期可能對全球發售順利進行造成重大不利影響；或
- (c) 導致進行全球發售成為不智、不合宜或不可行；或
- (d) 可能導致香港包銷協議、國際包銷協議及為釐定發售價而訂立的協議(包括包銷)或全球發售的任何部分未能如期履行或執行。

根據上市規則向香港聯交所作出的承諾

(A) 我們作出的承諾

根據上市規則第10.08條，我們已向香港聯交所承諾，除非根據全球發售或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使或在上市規則第10.08條所規定的情況下，否則我們在自上市日期起計六個月內，將不再發行任何股份或可轉換為我們的股本證券的證券（不論是否屬於已上市類別），亦不會訂立任何涉及該等發行的協議（不論該等股份或證券發行會否在開始買賣日期起六個月內完成）。

(B) 控股股東作出的承諾

根據上市規則第10.07(1)(a)條，我們各控股股東已向香港聯交所及本公司承諾，除於本招股章程披露以及除非根據全球發售（包括根據借股協議）或超額配股權，否則其將不會及將促使其受控股公司或聯繫人(a)不會自本招股章程日期起至上市日期後滿六個月之日止期間內任何時間，出售或訂立任何協議以出售據本招股章程所示任何彼等為實益擁有人的任何股份，或以其他方式就該等股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔；及(b)不會於以上(a)段所述的期間屆滿日期起計的六個月期間內任何時間，出售或訂立任何協議以出售以上(a)段中所述的任何股份，或以其他方式就該等股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔（倘緊隨該出售或行使或執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，屆時其將不再（直接或間接）或連同其他控股股東成為本公司的控股股東）。

上市規則第10.07條附註(2)規定，該條並無禁止控股股東利用其實益擁有的股份作為以認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）為受益人的真誠商業貸款的抵押品（包括押記或質押）。我們各控股股東進一步向香港聯交所及本公司承諾，自本招股章程日期起至上市日期後12個月當日止，即時告知我們下列任何情況：

- (a) 以上市規則允許的任何認可機構為受益人，抵押或質押其實益擁有的本公司任何證券，以及所抵押或質押的本公司證券數目；及
- (b) 接獲承質押人或承押記人就將出售任何已抵押／已質押證券所作出的任何口頭或書面表示。

包 銷

於接獲我們的任何控股股東發出有關上述事項(如有)的通知後，我們亦將盡快知會香港聯交所並透過刊登公布的方式盡快披露該等事項。

根據香港包銷協議作出的承諾

(A) 我們作出的承諾

根據香港包銷協議，我們已各自向獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，及保證股東已承諾促使，除根據全球發售(包括根據超額配股權)及根據購股權計劃可能授出的購股權或經獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意外及除非遵照上市規則規定：

- (a) 自香港包銷協議日期起截至緊隨上市日期起計六個月屆滿(「首六個月期間」)期間，本公司將不會並將促使我們的附屬公司不會配發或發行，或同意配發或發行股份或本公司其他股本證券，或授出或同意授出任何購股權、認股權證，或認購或可轉換或交換為股份或本公司其他股本證券的其他權利或購回股份或本公司其他股本證券或訂立任何置換或其他安排以將任何股份或本公司其他股本證券擁有權的任何經濟效果全部或部分轉讓，亦不會要約或同意進行上述任何事項，或宣佈有意如此行事；及
- (b) 於緊隨首六個月期間屆滿後的六個月期間(「第二個六個月期間」)，本公司將確保倘進行上文(a)段所述的任何交易，我們將採取一切合理步驟以確保不會因任何有關行動而導致任何股份或本公司其他證券出現混亂或虛假市場。

(B) 保證股東作出的承諾

根據香港包銷協議，各保證股東已共同及個別向本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商各自承諾，除根據將由獨家全球協調人與金輪置業訂立的借股協議外：

- (a) 於首六個月期間，未經獨家全球協調人事先書面同意及除非遵照上市規則規定，否則其不會並將促使有關登記持有人、其聯繫人、受其控制的公司及以信託形式

代其持有的任何代名人或受託人不會(i)直接或間接提呈發售、質押、押記、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證，以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或處置任何股份或可轉換或行使或交換為或賦有權利可獲得任何該等股份的任何證券或該等證券(統稱「**相關證券**」)；或(ii)訂立任何置換或其他安排以將相關證券擁有權的任何經濟效果全部或部分轉讓予他人，而不論任何上述交易是否以交付股份或該等其他證券的方式，以現金或其他形式交收；(iii)同意(有條件或無條件)訂立或促成與上文第(i)或(ii)段所述任何交易具相同經濟效果的交易；或(iv)公布擬訂立或促成上文第(i)、(ii)或(iii)段所述的任何交易；

- (b) 倘若未經獨家全球協調人事先書面同意及除非遵照上市規則規定，於第二個六個月期間處置或訂立任何協議處置或以其他方式就其持有或其聯繫人或受其控制的公司或以信託形式代其持有的任何代名人或信託人所持的任何相關證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，將會導致緊隨該等處置或於行使或執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再成為本公司控股股東(定義見上市規則)，或與其他控股股東一起不再成為本公司控股股東(定義見上市規則)，則其不會並將促使有關登記持有人、其聯繫人或受其控制的公司及以信託形式代其持有的任何代名人或信託人不會如此行事；
- (c) 倘於第二個六個月期間處置任何相關證券或本公司證券或當中任何權益，則其須事先與獨家全球協調人商討並採取一切合理步驟，以確保不會因是次處置而導致任何股份或本公司其他證券出現混亂或虛假市場；及
- (d) 其會並將促使其聯繫人、受其控制的公司及以信託形式代其持有的代名人或信託人就其本身或受其控制的登記持有人出售、轉讓或處置任何股份，遵守上市規則項下一切限制及規定。

包 銷

各保證股東已進一步向本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，自香港包銷協議日期起截至上市日期起計首12個月屆滿，其將會：

- (a) 當其質押或押記相關證券的任何證券或權益時，其將即時書面通知本公司及獨家全球協調人有關質押或押記，連同所質押或押記的證券數目及權益性質；及
- (b) 當接獲承押人或承押記人任何口頭或書面指示，表示將會出售、轉讓或處置已質押或押記的任何證券或本公司證券權益，其將即時將有關指示書面通知本公司及獨家全球協調人。

(C) 其他控股股東作出的承諾

各控股股東(保證股東除外)亦已各別向本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商作出與上文(B)載列保證股東所作出者相似的承諾。

(D) 本公司及保證股東作出的彌償

本公司及保證股東各自同意就香港包銷商可能蒙受的某些損失，向香港包銷商作出彌償。有關損失包括(其中包括)香港包銷商在履行其於香港包銷協議項下的責任及任何本公司及保證股東違反香港包銷協議而引致的損失。

佣金

香港包銷商將收取所有香港公開發售股份減任何重新分配至國際發售的未獲認購香港公開發售股份(就此而言不計因超額認購而由國際發售重新分配的任何香港公開發售股份)總發售價的3.2%作為佣金，而香港包銷商將從中支付任何分包銷佣金。在各情況下該等重新分配股份的包銷佣金將根據國際包銷協議應付予國際包銷商。

國際發售

就國際發售而言，預期本公司及保證股東將與國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，預期國際包銷商將在若干條件的限制下(各自但非共同)同意認購或購買，或促使認購人認購或買家購買其各自適用比例(載於國際包銷協議)的根據國際發售獲提呈發售的國際發售股份。

根據國際包銷協議，本公司預計授予聯席賬簿管理人超額配股權，可由獨家全球協調人(代表聯席賬簿管理人及在通知聯席賬簿管理人後)於上市日期起直至提交香港公開發售申請截止日期起計三十日內行使，要求本公司配發及發行最多67,500,000股額外股份，相等於全球發售初步可供認購的發售股份數目的15%。該等股份將按每股發售價(另加發售價的1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費)出售，並將用作(其中包括)補足國際發售中的超額配股(如有)。若超額配股權獲行使，本公司將作出公布。

預期國際包銷協議將以(其中包括)香港包銷協議獲簽立並成為無條件及未被終止為條件並受此規限。

佣金及開支總額

假設發售價為每股股份1.55港元(即本招股章程所載指示性發售價範圍的中位數)，則本公司就全球發售應付的佣金及費用總額，連同香港聯交所上市費用、證監會交易徵費及香港聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及其他開支，估計總額將合共約為57.80百萬港元(假設超額配股權未獲行使)或62.20百萬港元(假設超額配股權已獲悉數行使)。

包銷商於本公司的權益

除其根據香港包銷協議及國際包銷協議須承擔的相關責任外，包銷商概無於本公司或我們的任何附屬公司擁有任何股權，或可認購或提名他人認購本公司或我們的任何附屬公司證券的任何權利或購股權(不論是否可依法強制執行)。

保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立準則。

銀團成員活動

下文載述香港公開發售及國際發售包銷商(統稱為「銀團成員」)可能各自個別進行的各類活動，其並不構成包銷或穩定價格程序的一部分。當從事任何該等活動時，謹請注意銀團成員受限於包括以下各項的限制：

- (a) 根據銀團成員之間的協議，彼等全部(惟作為穩定價格操作人的獨家全球協調人及其聯屬人士除外)一概不得就分銷發售股份進行任何交易(包括發行或進行任何有關發售股份的購股權或其他衍生產品交易)，無論是於公開市場或其他地方，務求將任何發售股份的市價穩定或維持於與其當時的公開市場價格不同的水平；及
- (b) 彼等全部必須遵守所有適用法律，包括證券及期貨條例的市場行為失當條文，包括禁止內幕交易、虛假交易、操縱股價及操控股票市場的條文。

銀團成員及彼等的聯屬人士是與全世界多個國家有聯繫的多元化財務機構。該等實體為本身及他人從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就股份而言，該等活動可包括擔任股份買家及賣家的代理人、以主事人身份與該等買家及賣家進行交易、股份自營買賣及進行場外或上市衍生產品交易或上市及非上市證券交易(包括發行於證券交易所上市的衍生權證等證券)，該等交易以股份作為其全部或部分相關資產。該等活動可能要求該等實體進行涉及直接或間接購買及出售股份的對沖活動。所有該等活動可於香港及世界其他地區進行，並可能導致銀團成員及其聯屬人士於股份、包含股份的多個籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位或有關任何前述項目的衍生產品持有好倉及／或淡倉。

就銀團成員或其聯屬人士發行任何以股份作為其全部或部分相關資產的上市證券(不論在香港聯交所或任何其他證券交易所)而言，相關交易所的規則可能要求該等證券的發行人(或其聯屬人士或代理人之一)擔任證券莊家或流通量提供者，而於大多數情況下，這亦將導致股份對沖活動。所有此等活動可能於「全球發售的架構－穩定價格」一節所述穩定價格期及在該段期間結束後進行。此等活動可能影響股份的市價或價值、股份流通量或交易量及股價波幅，而每日的影響程度亦不能估計。

全球發售的架構

申請時應付價格

除非在遞交香港公開發售申請截止日期上午前另有公布(詳情見下文)，否則發售價不會高於每股發售股份1.72港元，並預期不會低於每股發售股份1.38港元。若閣下根據香港公開發售申請發售股份，則必須支付最高發售價每股發售股份1.72港元，另加1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費。這表示於提交申請時，閣下須就一手2,000股發售股份支付3,474.67港元。若按下述方式最終釐定的發售價低於每股發售股份1.72港元，則我們將退回相關差額，包括多繳申請款項應佔的經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費，惟不會就任何退款支付利息。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港公開發售股份」一節。

釐定發售價

我們預期發售價將由我們與聯席賬簿管理人(代表包銷商)於定價日當確定發售股份的市場需求時協定。我們預期定價日為二零一三年一月八日或前後，並無論如何不會遲於二零一三年一月十一日。發售價不會高於每股發售股份1.72港元，並預期不會低於每股發售股份1.38港元。閣下務請注意，將於定價日釐定的發售價可能但預期不會低於本招股章程所述指示性發售價範圍。

聯席賬簿管理人(代表包銷商)在認為適當的情況下，可按有意認購的專業、機構及其他投資者於累計投標過程中的踴躍程度，於遞交香港公開發售申請截止日期上午前將發售股份數目及／或指示性發售價範圍調減至低於本招股章程所述者。在此情況下，我們將於作出有關調減決定後在切實可行情況下盡快並無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午，在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)刊登調低發售股份數目及／或指示性發售價範圍的通告。該等通告亦可在香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.gwtd.com.hk查閱。

待發出該通告後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終及不可推翻，而發售價一經聯席賬簿管理人(代表包銷商)及我們議定將定在該經調整發售價範圍之內。在上述通告中，我們亦會確認或修訂(如適當)現於本招股章程「財務資料—流動資金及資本資源—營運資金」披露的營運資金報表、現於本招股章程「概要」一節披露的發售統計數據、「未來計劃及所得款項用途」一節的所得款項用途，以及因有關調減而可能有變的任何其他

全球發售的架構

財務資料。若閣下於遞交香港公開發售申請截止日期之前已經遞交香港公開發售股份申請，則即使發售股份數目及／或發售價範圍被調低，閣下其後亦不得撤回申請。如我們於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前未於《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)刊登調低本招股章程所載的發售股份數目及／或指示性發售價範圍的通告，則經我們同意後，發售價將介乎本招股章程所述指示性發售價範圍之內。

如我們未能與聯席賬簿管理人(代表包銷商)於二零一三年一月十一日之前協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。

我們預期將於二零一三年一月十五日(星期二)公布發售價，連同國際發售的踴躍程度，以及香港公開發售股份的踴躍程度及分配基準。

全球發售的條件

所有發售股份申請均須待達成(其中包括)下列條件後，方獲接納：

- 上市委員會批准本招股章程所述我們的已發行及將予發行股份上市及買賣，而該等上市及批准其後並無於股份開始在香港聯交所買賣前被撤回；
- 於定價日已正式釐定發售價並簽立及交付國際包銷協議；及
- 包銷商在包銷協議下的責任成為並仍然為無條件，且該等責任並無根據相關協議的條款終止，

上述各項條件均須於包銷協議所指定日期及時間(除非該等條件於該等日期及時間或之前獲有效豁免)或之前達成，並無論如何不得遲於本招股章程日期後三十天達成。

國際發售及香港公開發售各自須待(其中包括)另一項發售事項成為無條件，且並無根據其條款終止，方告完成。

全球發售的架構

倘上述條件未能於指定時間及日期之前達成或獲豁免，則全球發售將不會進行並將告失效，而我們將隨即通知香港聯交所。我們將於上述失效後翌日在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)刊發有關全球發售失效的公告。

在上述情況下，我們將根據本招股章程「如何申請香港公開發售股份－退還申請股款」一節所述條款，將全數申請款項不計利息退還申請人。與此同時，我們會將全數申請款項存入於收款銀行或銀行業條例所指的其他持牌銀行獨立開立的一個或多個銀行賬戶內。

我們預期將於二零一三年一月十五日(星期二)寄發發售股份的股票。然而，僅於(i)全球發售已在各方面成為無條件；及(ii)本招股章程「包銷」一節所述的終止權利並無獲行使的情況下，該等股票方會於二零一三年一月十六日(星期三)上午八時正成為有效的所有權憑證。

全球發售

全球發售由香港公開發售及國際發售組成。我們擬根據全球發售初步提呈最多450,000,000股發售股份，其中405,000,000股發售股份將根據國際發售按發售價有條件配售，而其餘45,000,000股發售股份將根據香港公開發售按發售價提呈予香港公眾人士，在各情況下，發售股份均可按下文「香港公開發售」所述基準進行重新分配。全球發售中的450,000,000股發售股份將佔緊隨資本化發行及全球發售完成後我們的經擴大股本25%(假設超額配股權不獲行使)。

閣下可申請香港公開發售下的發售股份或對國際發售下的發售股份表示興趣，惟不得同時申請兩種發售股份。

換言之，閣下僅可申請及收取香港公開發售下的香港公開發售股份或國際發售下的國際發售股份，但不可兩者兼得。香港公開發售面向香港公眾人士以及機構及專業投資者。國際發售將涉及在香港及美國以外其他司法權區依據S規例所進行的離岸交易中向機構及專業投資者及預期對國際發售股份有龐大需求的其他投資者私人配售國際發售股份。專業投資者一般包括經紀、交易商及日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)及

全球發售的架構

定期投資於股份及其他證券的公司實體。有意認購的專業、機構及其他投資者將須根據國際發售註明其預備按不同價格或指定價格購入發售股份的數目。此程序稱為「累計投標」，預期將持續進行至定價日。

分配

國際發售股份將由聯席賬簿管理人根據多項因素釐定如何向國際發售投資者分配，該等因素包括需求程度及時間、有關投資者於有關行業已投資的資產或股本資產總值，以及有關投資者是否會於股份在香港聯交所上市後增購及／或持有或出售國際發售股份。該等分配旨在使國際發售股份按一個達致適當股東群的基礎分配，以使我們及我們的股東整體受益。

香港公開發售股份將根據香港公開發售接獲的有效申請數目向香港公開發售投資者分配。分配基準會因應申請人有效申請的香港公開發售股份數目而有所不同。香港公開發售股份可能(如適當)以抽籤方式分配，這意味著部分申請人可能獲分配的股份數目多於申請相同數目香港公開發售股份的申請人，而不中籤的申請人可能不會獲發任何香港公開發售股份。

超額配發

就全球發售而言，本公司擬向聯席賬簿管理人授出超額配股權。超額配股權授予聯席賬簿管理人權利，全球協調人(代表聯席賬簿管理人及已通知聯席賬簿管理人)可於國際包銷協議日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後30天內，要求本公司按發售價配發及發行最多合共67,500,000股額外股份(相當於全球發售初步數額共計15%)，以補足(其中包括)國際發售的超額分配(如有)。倘超額配股權獲行使，我們將作出公布。

獨家全球協調人可通過利用穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士在第二市場購買的股份全部或部分行使超額配股權，或透過下文所述借股安排，或通過同時進行該等行動，以補足任何超額分配。凡在第二市場購入股份均須遵守香港現行一切適用法律、規則及規例，包括就穩定價格而言證券及期貨條例下經修訂的證券及期貨(穩定價格)

全球發售的架構

規則。可超額分配的股份數目不會超過根據超額配股權可出售的股份數目，即67,500,000股股份，相當於全球發售下可供認購股份的15%。

借股

為方便應付國際發售的超額分配，穩定價格操作人可選擇根據借股協議向金輪置業借入股份，或從其他來源取得股份。

倘訂立該借股安排，其僅會由穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士執行以解決國際發售的超額分配，且該安排不受上市規則第10.07(1)(a)條的限制，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載的規定。以此方式借入的相同數目股份必須於(a)超額配股權可獲行使的最後一天；或(b)超額配股權獲悉數行使及超額配股權所涉及的相關發售股份被出售當日(以較早者為準)後第三個營業日或之前退還予金輪置業或其代名人。借股安排將按照所有適用法律、規則及監管規定執行。穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士概不會就該借股安排向金輪置業支付任何款項。

香港公開發售由香港包銷商全數包銷，而國際發售預期將由國際包銷商全數包銷。香港公開發售及國際發售受本招股章程「包銷」一節所述條件所限。尤其是，我們及聯席賬簿管理人(代表包銷商)必須就全球發售協定發售價。香港包銷協議已於二零一二年十二月二十八日訂立，惟須待聯席賬簿管理人(代表包銷商)與我們就香港公開發售協定發售價方可作實。預期國際包銷協議(包括我們與聯席賬簿管理人(代表國際包銷商)就國際發售協定發售價)將於定價日訂立。香港包銷協議與國際包銷協議互為條件。

香港公開發售

香港公開發售是一項獲全數包銷的公開發售(惟須待協定價格以及香港包銷協議所規定及本招股章程上文「—全球發售的條件」所述的其他條件達成或獲豁免)，供在香港按發售價初步認購45,000,000股發售股份(佔根據全球發售初步可供認購的發售股份總數10%)。在下

全球發售的架構

文所述在國際發售與香港公開發售之間重新分配發售股份的規限下，香港公開發售股份將相當於緊隨資本化發行及全球發售完成後我們的經擴大已發行股本2.5%（假設超額配股權不獲行使）。

根據香港公開發售可供提呈的發售股份總數將就分配目的平均分成兩組：

- 甲組：甲組的發售股份將按公平基準分配予已申請總認購價為5,000,000港元（不包括應付的經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費）或以下的香港公開發售股份的申請人；及
- 乙組：乙組的發售股份將按公平基準分配予已申請總認購價為5,000,000港元（不包括應付的經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費）以上及最多達乙組總值的香港公開發售股份的申請人。

投資者務須注意，甲組及乙組的申請分配比例或會不同。若其中一組（但非兩組）的發售股份認購不足，則多出的發售股份將撥入另一組，以滿足該組的需求，並作出相應分配。僅就本節而言，發售股份的「認購價」指申請認購發售股份的應付價格（無論最終釐定的發售價如何）。

申請人只可獲分配甲組或乙組的香港公開發售股份，但不可兩者兼得。對於兩組之間的重複申請以及甲組或乙組內的重複申請，我們將拒絕受理。此外，認購香港公開發售初步提呈的45,000,000股發售股份的50%（即22,500,000股發售股份）以上的任何申請，亦將不獲受理。香港公開發售的各申請人亦須在其遞交的申請表格內承諾並確認，彼等及彼等提出申請的任何受益人並無亦不會對國際發售的任何發售股份表示興趣或接納國際發售的任何發售股份，而倘是項承諾及／或確認遭違反及／或失實（視情況而定），則相關申請人的申請將被拒絕。我們及香港包銷商將採取合理步驟，以識別並拒絕已於國際發售中表示有意接納或已獲發發售股份的投資者根據香港公開發售所提出的申請，以及識別並拒絕已在香港公開發售中申請或獲發發售股份的投資者在國際發售中所表示的興趣。

香港公開發售與國際發售之間的股份分配可作出調整。目前，我們已向香港公開發售分配45,000,000股股份，相當於全球發售中初步可供認購股份10%。

全球發售的架構

若根據香港公開發售有效申請的股份數目相當於香港公開發售可供認購的發售股份數目(i)15倍或以上但少於50倍，(ii)50倍或以上但少於100倍，及(iii)100倍或以上，則發售股份將從國際發售重新分配至香港公開發售，因此，根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將分別增至135,000,000股股份(在(i)情況下)、180,000,000股股份(在(ii)情況下)及225,000,000股股份(在(iii)情況下)，分別相當於全球發售(在超額配股權獲任何行使前)可供認購的發售股份總數30%、40%及50%。此外，聯席賬簿管理人可酌情將國際發售中提呈的股份重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售的有效申請。

如香港公開發售未獲全額認購，則聯席賬簿管理人可酌情按其認為適當的數目，將全部或任何未獲認購的香港公開發售中提呈的股份重新分配至國際發售。

國際發售

國際發售下初步提呈以供認購及銷售的發售股份數目將為405,000,000股發售股份，相當於全球發售下初步可供認購的發售股份90%，以及緊隨資本化發行及全球發售完成後我們的經擴大已發行股本22.5% (假設超額配股權未獲行使)。

根據國際發售，國際包銷商或其委任的銷售代理將代表我們有條件配售國際發售股份。國際發售股份將在香港及美國以外其他司法權區根據S規例所進行的離岸交易中，配售予若干專業及機構投資者及預期對國際發售股份有龐大需求的其他投資者。國際發售須待香港公開發售成為無條件方可作實。

聯席賬簿管理人(代表包銷商)可要求根據國際發售獲提呈發售股份並已根據香港公開發售提出申請的投資者，向獨家全球協調人提供充分資料，使其可識別有關香港公開發售申請，以及確保該投資者的有關申請不包括在香港公開發售的任何香港公開發售股份申請之內。

穩定價格

穩定價格是包銷商在若干市場上為促進證券分銷而採用的慣常方式。為穩定價格，包銷商或會於一段指定期間在第二市場競投或購入新發行證券，從而減少並在可能情況下防止有關證券的首次公開發售價下跌。在香港及若干其他司法權區，穩定價格不得超過發售價。

全球發售的架構

就全球發售而言，穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士（代表包銷商）可於上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日止的一段有限期間，進行超額分配及／或進行任何其他交易，藉以穩定或維持股份的市價高於公開市場上原應有的水平。穩定價格期預期將於二零一三年二月七日屆滿。然而，穩定價格操作人或其聯屬人士或代其行事的任何人士均無義務如此行動。該等穩定價格行動一經進行，可隨時終止並須於一段有限期間後結束。可進行超額分配的股份數目不會超過根據超額配股權可出售的股份數目，即67,500,000股股份，佔全球發售可供認購股份的15%。就補足該等超額分配而言，穩定價格操作人可根據借股協議向金輪置業借入最多合共67,500,000股股份，相當於悉數行使超額配股權時將配發及發行股份數目的上限。

根據證券及期貨（穩定價格）規則，香港所批准的穩定價格行動包括(a)基本穩定價格行動，包括購買或同意購買任何股份或發售或嘗試作出該等行動，以防止股份市價下跌或將下跌減至最小，及(b)任何基本穩定價格行動的輔助穩定價格行動，包括(i)超額分配，以防止市價的下跌或將下跌減至最小；(ii)出售或同意出售股份來建立股份之淡倉，以防止股份市價的下跌或將下跌減至最小；(iii)根據超額配股權購買或同意購買股份，以將上述(i)或(ii)所建立的持倉平倉；(iv)出售或同意出售股份，以將該等因購買或認購而建立的好倉平倉；及(v)發售或嘗試採取於(ii)、(iii)或(iv)所述的任何行動。穩定價格操作人可採取上述任何一項或多項的穩定價格行動。

穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士可就穩定價格行動維持股份的好倉。穩定價格操作人任何持倉的程度及期限並無確定性。倘任何該等好倉平倉，股份的市價可能受到影響。投資者須注意，採取任何穩定價格行動不能保證股份的價格維持於或高於發售價。在穩定價格行動的過程中，為穩定價格所作出的穩定價格競投或交易可為相同於或低於發售價的任何價格。該等交易可於所有准許該等交易的司法權區內進行，惟在各情況下均須遵守所有適用法律及監管規定。該等交易一經開始，可隨時予以終止。

1. 申請渠道

閣下可透過三種渠道申請香港公開發售股份。閣下可(i)使用白色或黃色申請表格；或(ii)在白表eIPO服務供應商的指定網站進行網上申請(本文稱為「白表eIPO服務」)；或(iii)向香港結算發出電子認購指示，促使香港結算代理人代表閣下申請認購香港公開發售股份。除非閣下為代名人並在申請表格上提供所需資料，否則閣下或閣下與閣下的聯名申請人不可使用白色或黃色申請表格或使用白表eIPO服務進行網上申請或向香港結算發出電子認購指示提出超過一份申請(不論個別或共同申請)。

II. 可申請香港公開發售股份的人士

倘閣下或閣下為其利益提出申請的任何人士屬個人，則閣下可使用白色或黃色申請表格申請供公眾認購的香港公開發售股份，但閣下或該等人士必須：

- 年滿18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 在美國境外；及
- 並非中國的法人或自然人(合資格境內機構投資者除外)。

倘閣下欲透過白表eIPO服務在網上申請香港公開發售股份，除符合上述要求外，亦必須：

- 擁有有效的香港身份證號碼；及
- 願意提供有效的電子郵件地址及聯絡電話號碼。

倘閣下屬個人申請人，僅可透過白表eIPO服務提交申請。公司或聯名申請人不得透過白表eIPO服務提交申請。倘申請人為商號，必須以個別成員的名義而非以該商號名義提交申請。倘申請人屬法人團體，申請表格必須蓋上公司印章(附有公司名稱)及由獲正式授權的人員簽署，並必須說明其代表身份。

倘透過獲有效授權書正式授權的人士提出申請，聯席賬簿管理人(或彼等各自的代理或代名人)可在其認為適當的任何條件(包括出示獲授權人士的授權證明)下酌情接納申請。

如何申請香港公開發售股份

聯名申請人的人數不得超過四名。

我們、聯席賬簿管理人或指定**白表eIPO**服務供應商(倘適用)或我們或彼等各自的代理人可全權酌情決定拒絕或接受任何申請的全部或部分，而毋須提供任何理由。

股份的現有實益擁有人、或本公司或其任何附屬公司的董事或最高行政人員或彼等各自的聯繫人或本公司的任何其他關連人士或緊隨全球發售完成後將會成為本公司關連人士的人士，均不可認購香港公開發售股份。

閣下可申請香港公開發售下的香港公開發售股份，或表示有意申請國際發售下的國際發售股份，但不可同時申請兩者。

III. 使用申請表格申請

應使用的申請表格

申請人如欲以本身名義獲發行香港公開發售股份，應使用**白色**申請表格。

申請人如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港公開發售股份，並直接存入中央結算系統，以寄存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，則應使用**黃色**申請表格。

索取申請表格的地點

閣下可於二零一二年十二月三十一日(星期一)上午九時正至二零一三年一月八日(星期二)中午十二時正一般辦公時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

法國巴黎資本(亞太)有限公司
香港
中環金融街8號
國際金融中心二期
59樓

中銀國際亞洲有限公司
香港
中環
花園道1號
中銀大廈26樓

中國光大證券(香港)有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心36樓

如何申請香港公開發售股份

或渣打銀行(香港)有限公司下列任何分行：

	分行名稱	地址
港島區	德輔道分行	中環德輔道中4-4A號 渣打銀行大廈
	88德輔道中分行	中環德輔道中88號地下
	軒尼詩道分行	灣仔軒尼詩道399號
	鰂魚涌分行	鰂魚涌英皇道1027號 惠安苑地下
	灣仔修頓分行	灣仔軒尼詩道156-162號 利榮大廈地下C2舖、 一樓及二樓
九龍區	觀塘開源道分行	觀塘開源道63號福昌大廈地下
	旺角分行	旺角彌敦道617-623號 地下B舖、一樓及二樓
	尖沙咀分行	尖沙咀加連威老道8A-10號地下
	美孚曼克頓分行	九龍美孚新村美孚廣場地下 07及09號舖
新界區	大埔分行	大埔廣福道23及25號地下 1&2號舖
	荃灣分行	荃灣沙咀道298號翡翠商場 地下C舖及一樓
	沙田新城市分行	沙田新城市廣場一期二樓 215、222及223號舖

如何申請香港公開發售股份

或交通銀行股份有限公司香港分行下列任何分行：

	分行名稱	地址
港島區	香港分行	中環畢打街20號
	英皇道支行	英皇道67-71號
	柴灣支行	環翠道121-121號A地下
	灣仔支行	莊士敦道32-34號地下
九龍區	長沙灣廣場支行	長沙灣道833號 長沙灣廣場G04號舖
	九龍支行	彌敦道563號地下
	尖沙咀支行	麼地道22-28號地下1-3號舖
	旺角支行	彌敦道678號華僑商業中心 地下A及B號舖
	牛頭角支行	牛頭角道77號淘大商場一期 地下G1及G2號舖
新界區	沙咀道支行	荃灣沙咀道122-124號
	沙田支行	好運中心商場三樓193號舖
	將軍澳支行	新都城商場一期253-255號舖

閣下可於二零一二年十二月三十一日(星期一)上午九時正至二零一三年一月八日(星期二)中午十二時正一般辦公時間內，在下列地點索取**黃色**申請表格及招股章程：

- (i) 香港德輔道中199號無限極廣場2樓的香港結算存管處服務櫃台；或
- (ii) 閣下的股票經紀或會有該申請表格和本招股章程可供索取。

如何填寫申請表格

每份申請表格均載有詳細指示，閣下應加以細閱。如閣下未能依照有關指示，則閣下的申請可能遭拒絕受理，並將連同隨附的支票或銀行本票以普通郵遞方式按申請表格填報的地址一併退回閣下(或聯名申請人中排名首位的申請人)，郵誤風險概由閣下承擔。

如何申請香港公開發售股份

填妥及遞交申請表格作出申請的效用

閣下務請注意，申請表格一經填妥及遞交，即表示(其中包括)閣下(如屬聯名申請人，即各聯名申請人個別及共同)本身或作為代理或代名人及代表閣下作為代理或代名人所代表的各位人士(其中包括)：

- (i) **指示及授權**本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人及／或作為本公司代理的聯席賬簿管理人(或彼等各自的代理或代名人)，代表閣下簽立任何過戶表格、成交單據或其他文件和代表閣下進行所有必要事宜，以根據組織章程細則的規定以閣下的名義或香港結算代理人名義(視情況而定)登記分配予閣下的任何香港公開發售股份，以及以其他方式令招股章程及申請表格所述的安排得以進行；
- (ii) **承諾**簽署所有必要文件及進行所有必要事宜，以及根據組織章程細則規定，令閣下或香港結算代理人(視情況而定)登記為閣下獲分配的香港公開發售股份的持有人；
- (iii) **聲明、保證及承諾**閣下及閣下代其或為其利益而申請認購香港公開發售股份的任何人士明白發售股份並無亦不會根據美國證券法登記，而且在填寫及遞交申請表格之時身處美國境外或為S規例第902條第(h)(3)段所描述的人士；
- (iv) **確認**閣下已收到本招股章程，並在作出認購申請時，僅依據本招股章程的資料及陳述，而不會依賴任何其他資料及陳述(本招股章程任何增補所載者除外)；
- (v) **同意**本公司及董事僅須對本招股章程及其任何增補文件所載的資料及陳述承擔責任；
- (vi) **同意**(在不影響閣下可能擁有的其他權利的情況下)閣下的認購申請一經接納，閣下便不可因非故意作出的失實陳述而撤銷或撤回；
- (vii) (倘是項認購申請是為閣下本身的利益提出) **保證**這是為閣下本身利益以**白色或黃色**申請表格或透過**白表eIPO**服務向**白表eIPO**服務供應商發出**電子認購指示**作出的唯一認購申請；
- (viii) (倘閣下為其他人士的代理) **保證**已向實益擁有人作出合理查詢，證實這是為該人士利益以**白色或黃色**申請表格或透過**白表eIPO**服務向**白表eIPO**服務供應商發出**電**

如何申請香港公開發售股份

- 子認購指示作出的唯一認購申請，而閣下已獲正式授權，以該人士代理的身份簽署本申請表格(如有關)；
- (ix) 同意閣下的認購申請一經接納，閣下的認購申請將以本公司提供的香港公開發售結果為準；
- (x) 承諾及確認閣下(倘申請是為閣下利益提出)或由閣下所作申請的受益人並無申請或認購或表示有意申購或認購、亦未曾收取或獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)，且將不會申請、認購或表示有意申購或認購任何國際發售的國際發售股份；
- (xi) 同意閣下的認購申請、對該申請的任何接納及由此而產生的合約，將受香港法律管轄並按其詮釋；
- (xii) 保證是項認購申請所載的資料真確無誤；
- (xiii) 向本公司及各股東表示同意，且本公司亦向各股東表示同意，會遵守並遵從開曼群島公司法、公司條例、組織章程大綱及細則以及相關法律及法規；
- (xiv) 向本公司及各股東表示同意，股份可由持有人自由轉讓；
- (xv) 授權本公司代表閣下與各董事及本公司高級職員訂立合約。據此，有關董事及高級職員承諾遵守並符合組織章程細則所列明彼等須向股東履行的責任；
- (xvi) 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載條款、條件及申請手續，並同意受其約束；
- (xvii) (倘是項認購申請由代理代為提出) 保證閣下已有效及不可撤回地向閣下的代理賦予一切必要的權力及權限以提出是項認購申請；
- (xviii) 同意向本公司、收款銀行、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、香港證券登記處、包銷商及彼等各自的顧問及代理披露其所需有關閣下或閣下為其利益提出是項認購申請的人士的任何資料；

如何申請香港公開發售股份

- (xix) **授權**本公司將閣下的姓名或香港結算代理人的名稱(視情況而定)列入本公司的股東名冊中，作為分配予閣下的任何香港公開發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理將任何股票(倘適用)及／或任何退款支票(倘適用)以普通郵遞方式按申請表格上所示地址寄予閣下或(如屬聯名申請人)申請表格名列首位的申請人，郵誤風險概由閣下承擔，惟閣下申請1,000,000股或以上香港公開發售股份並在申請表格上表明閣下將親自領取股票及／或退款支票(如適用)者除外，在此情況下，閣下可於二零一三年一月十五日(星期二)上午九時正至下午一時正親臨香港中央證券登記有限公司領取閣下的股票及／或退款支票(如適用)；
- (xx) **明白**本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人及聯席賬簿管理人將於決定是否就閣下的申請作出任何香港公開發售股份分配時依賴此等聲明及陳述，閣下如作出虛假聲明，可遭檢控；
- (xxi) **聲明、保證及承諾**閣下或閣下為其利益提出申請的人士獲配發或申請香港公開發售股份不會導致本公司須遵守香港境外任何地區任何法例或規例(不論是否具法律效力)的任何規定；
- (xxii) 倘香港境外任何地方的法律適用於閣下的申請，則閣下**同意並保證**，閣下已遵守所有該等法律，而本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、香港包銷商或彼等各自的任何董事、高級職員或顧問，將不會因接納閣下的購股要約，或因閣下在本招股章程所載條款及條件項下的權利與義務所產生的任何行動而觸犯任何香港境外法律；及
- (xxiii) **承諾及同意**接納閣下根據此項申請申請認購的香港公開發售股份數目或獲分配的任何較少數量的香港公開發售股份數目。

為使**黃色**申請表格有效：

閣下作為申請人須按以下指示填寫申請表格及於表格首頁簽署。僅接納書面簽署。

- (i) 倘透過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請：
- (a) 指定中央結算系統參與者必須於表格蓋上公司印章(附有公司名稱)，並於適當空格內填上參與者編號。

如何申請香港公開發售股份

(ii) 倘由個人中央結算系統投資者戶口持有人提出申請：

- (a) 申請表格必須載有中央結算系統投資者戶口持有人的姓名及香港身份證號碼；及
- (b) 中央結算系統投資者戶口持有人必須於申請表格的適當空格內填上其參與者編號。

(iii) 倘由聯名個人中央結算系統投資者戶口持有人提出申請：

- (a) 申請表格必須載有所有聯名中央結算系統投資者戶口持有人的姓名及香港身份證號碼；及
- (b) 申請表格的適當空格內必須填上參與者編號。

(iv) 倘由公司中央結算系統投資者戶口持有人提出申請：

- (a) 申請表格必須載有中央結算系統投資者戶口持有人的公司名稱及香港商業登記號碼；及
- (b) 申請表格的適當方格內必須填上參與者編號及蓋上公司印章(附有公司名稱)。

倘中央結算系統參與者的資料不準確或不全或參與者編號有漏缺或不足或出現其他類似情況，均可能導致申請無效。

倘代名人欲以本身名義代表不同實益擁有人提交個別申請，則須在每份申請表格上註明「由代名人提交」字樣的空格內，註明各實益擁有人的賬戶號碼或其他身份識別代碼；倘屬聯名實益擁有人，則註明各聯名實益擁有人的賬戶號碼或其他身份識別代碼。

倘閣下的申請乃透過獲正式授權的代表提出，則本公司及聯席賬簿管理人(作為我們的代理)可在申請符合其認為合適的任何條件(包括出示獲授權人士的授權證明)的情況下酌情接納該申請。本公司及作為本公司代理的聯席賬簿管理人可全權決定拒絕或接納全部或部分申請而毋須申述任何理由。

IV. 以白表eIPO服務方式提出申請

一般事項

- (i) 閣下可透過指定網站 www.eipo.com.hk 以白表eIPO服務方式提出申請，倘閣下符合載於上文「II. 可申請香港公開發售股份的人士」及該網站的有關合資格標準。倘閣下透過白表eIPO服務提出申請，則股份將以閣下本身名義發行。

如何申請香港公開發售股份

- (ii) 透過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站www.eipo.com.hk。閣下務須細閱該等指示。如閣下未有遵守有關指示，則閣下的申請或會遭指定白表eIPO服務供應商拒絕受理，且未必提交予本公司。
- (iii) 倘閣下透過指定網站www.eipo.com.hk發出電子認購指示，即閣下已授權指定白表eIPO服務供應商按本招股章程所載條款及條件（經適用於白表eIPO服務的條款及條件加以補充及修訂）提出申請。
- (iv) 除本招股章程所載條款及條件外，指定白表eIPO服務供應商可能對閣下使用白表eIPO服務規定附加額外條款及條件。該等條款及條件載於指定網站www.eipo.com.hk。提出任何申請前，閣下須閱讀、理解及同意所有該等條款及條件。
- (v) 一經透過白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商遞交申請，閣下即被視為已授權指定白表eIPO服務供應商將閣下的申請資料詳情轉交予本公司及香港證券登記處。
- (vi) 閣下可通過白表eIPO服務就最少2,000股香港公開發售股份遞交申請。每份申請多於2,000股香港公開發售股份的電子認購指示須按申請表格內一覽表所列其中一個數目，或指定網站www.eipo.com.hk另行指定的數目作出。
- (vii) 閣下須於下文「VI.申請時間」一段所載時間透過白表eIPO服務發出電子認購指示。
- (viii) 閣下須根據指定網站www.eipo.com.hk所載方法及指示支付閣下使用白表eIPO服務作出申請的股款。倘閣下未能於二零一三年一月八日（星期二）中午十二時正或之前（或下文「VI.申請時間－惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間），悉數支付申請股款（包括任何相關費用），則指定白表eIPO服務供應商會拒絕受理閣下的申請，而閣下的申請股款將按指定網站www.eipo.com.hk所述方式退還閣下。
- (ix) 閣下或就閣下利益向指定白表eIPO服務供應商發出任何電子認購指示申請香港公開發售股份的款項一經支付，即視作已提出實際申請。為免生疑問，根據白表eIPO服務發出超過一次電子認購指示並取得不同的申請參考編號，而並無就任何特定申請參考編號悉數支付款項，將不會構成實際申請。

如何申請香港公開發售股份

- (x) 警告：通過白表eIPO服務申請認購香港公開發售股份，僅為指定白表eIPO服務供應商向公眾投資者提供的一項服務。本公司、董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及包銷商不會就有關申請承擔任何責任，概不保證通過白表eIPO服務提出的申請將可呈交予本公司，亦不保證閣下將可獲配發任何香港公開發售股份。

環境保護

白表eIPO最明顯的好處是可以自助形式和經電子申請途徑來節省用紙量。香港中央證券登記有限公司作為指定的白表eIPO服務供應商會就每份經www.eipo.com.hk遞交的「金輪天地控股有限公司」白表eIPO申請捐出2.0港元，以支持由「香港地球之友」發起的「飲水思源－香港林」計劃。

謹請注意，互聯網服務可能存在容量限制及／或不時受服務中斷的影響。為確保閣下可通過白表eIPO服務遞交申請，閣下不宜在遞交香港公開發售申請截止日期方發出電子認購指示。倘閣下連接白表eIPO服務指定網站時遇到困難，則須遞交白色申請表格。然而，一經發出電子認購指示，並使用由指定網站提供予閣下的申請參考編號全數繳付股款後，則閣下將被視為已實際提交申請，而不應遞交白色或黃色申請表格。

白表eIPO服務的條件

在使用白表eIPO服務申請香港公開發售股份時，申請人被視為已接納(其中包括)以下條件：

申請人：

- 按照本招股章程及白表eIPO服務指定網站www.eipo.com.hk的條款及條件，並在組織章程細則規限下，申請有意認購的香港公開發售股份數目；
- 承諾及同意接納根據有關申請所申請的香港公開發售股份，或獲配發的任何較少數目的香港公開發售股份；
- 聲明是項申請是為申請人的利益或申請人所代表人士的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或根據白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示所作出及擬作出的唯一申請；

如何申請香港公開發售股份

- **承諾及確認**申請人及申請人為其利益作出申請的人士並無申請或認購或表示有意認購或已收取或獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)，亦將不會申請或認購或表示有意認購國際發售下的任何發售股份，亦不會以其他方式參與國際發售；
- **明白**本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人及聯席賬簿管理人將依賴該等聲明及陳述，以決定是否就是項申請配發任何香港公開發售股份，閣下如作出虛假聲明有可能被檢控；
- **授權**本公司將申請人的名稱列入本公司股東名冊內，登記為任何將配發予申請人的香港公開發售股份的持有人，並(在符合本招股章程所載條款及條件的情況下)按閣下向白表eIPO服務供應商發出的認購指示內所填報的地址以普通郵遞方式寄發任何股票及／或退款支票，郵誤風險概由申請人承擔；
- **要求**發出的任何退款支票以申請人為抬頭人；並(在本招股章程所載條款及條件限制下)以普通郵遞方式將退款支票寄至閣下向白表eIPO服務供應商發出的認購指示內所填報的地址，郵誤風險概由申請人承擔；
- **已細閱**並同意遵守白表eIPO服務指定網站www.eipo.com.hk及本招股章程所載的條款、條件及申請手續；
- **聲明、保證及承諾**(a)申請人及申請人代其或為其利益申請認購香港公開發售股份的任何人士明白發售股份並無亦不會根據美國證券法登記，並於通過白表eIPO服務提出申請時身處美國境外或為S規例第902條第(h)(3)段所描述的人士，及(b)申請人或申請人為其利益而提出申請的人士獲配發或申請香港公開發售股份不會引致本公司須遵從香港以外任何地區的任何法例或法規的任何規定(不論是否具法律效力)；及
- **同意**有關申請、任何對申請的接受以及因而產生的合約，將根據香港法律管轄並按其詮釋。

補充資料

倘本招股章程須刊發任何增補，可通知或不通知（視乎增補所載資料而定）已透過白表eIPO服務遞交電子認購指示的申請人其可撤回申請。倘申請人未獲知會或倘申請人已獲知會但未有根據所通知的手續撤回申請，則所有已透過白表eIPO服務遞交的申請仍屬有效及可予接納。在上文及下文的規限下，申請一經透過白表eIPO服務提出即不可撤回，而申請人應視作根據已增補的本招股章程提出申請。

填妥及透過白表eIPO服務遞交申請的效用

一經填妥及透過白表eIPO服務遞交申請，即表示閣下為本身或以代理或代名人的身份，代表閣下作為其代理或代名人的每位人士（其中包括）：

- **指示及授權**本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人及／或作為本公司代理的聯席賬簿管理人（或彼等各自的代理或代名人）代表閣下簽立任何轉讓表格、合約票據或其他文件以及代表閣下辦理一切必需手續，以根據組織章程細則的規定登記以閣下的名義配發予閣下的任何香港公開發售股份及使本招股章程及白表eIPO服務指定網站www.eipo.com.hk所述的安排生效；
- **承諾**簽署所有必要文件及進行所有必要事宜，以及根據組織章程細則規定，令閣下登記為閣下獲分配的香港公開發售股份的持有人；
- **確認**閣下已取得本招股章程及在作出認購申請時，僅依據本招股章程載列的資料及陳述，而不會倚賴本招股章程任何增補所載者以外的任何其他資料及陳述；
- **同意**本公司及董事僅須對本招股章程以及其任何增補所載資料及陳述負責；
- **同意**（在不影響閣下可能擁有的其他權利的情況下）是項認購申請一經接納，便不可因非故意作出的失實陳述而撤銷；
- （倘是項認購申請是為閣下本身的利益提出）**保證**這是為閣下本身利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示作出的唯一認購申請；

如何申請香港公開發售股份

- (倘閣下為其他人士的代理) **保證**已向有關人士作出合理查詢，證實這是為該人士利益以**白色或黃色**申請表格或向香港結算或透過**白表eIPO**服務向**白表eIPO**服務供應商發出**電子認購指示**作出的唯一認購申請，而閣下已獲正式授權，以該人士代理的身份提交申請；
- **同意**閣下的認購申請一經接納，閣下的認購申請將以本公司提供的香港公開發售結果為準；
- **承諾及確認**閣下(倘申請是為閣下利益提出)或由閣下所作申請的受益人並無申請或認購或表示有意申購或認購、亦未曾收取或獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)，且將不會申請、認購或表示有意申購或認購任何國際發售的國際發售股份；
- **同意**閣下的認購申請、對該申請的任何接納及由此而產生的合約，將受香港法例管轄並按其詮釋；
- **保證**本申請所載的資料真實準確；
- 向本公司及各股東表示**同意**且本公司與各股東同意遵守及符合開曼群島公司法、公司條例、組織章程大綱及細則及相關法律法規；
- 向本公司及各股東表示**同意**，股份可由持有人自由轉讓；
- **授權**本公司代表閣下與本公司各董事及高級職員訂立合約，據此，各董事或高級職員承諾遵守及符合組織章程細則所規定其對股東應盡的責任；
- **確認**閣下已細閱本招股章程及**白表eIPO**服務指定網站**www.eipo.com.hk**所載條款、條件及申請手續，並同意受其約束；
- (倘申請由代理以閣下為受益人提出)則**保證**閣下已有效及不可撤回地賦予閣下的代理一切所需的權利及授權以提出申請；
- **同意**向本公司、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、香港證券登記處、包銷商及彼等各自的顧問及代理披露其所需有關閣下或閣下為其利益提出申請的人士的個人資料及任何資料；

如何申請香港公開發售股份

- **聲明、保證及承諾**向閣下或由閣下或為其利益而提出申請的人士配發或申請香港公開發售股份，不會引致本公司須遵從香港以外任何地區的法律或規例的任何規定（不論是否具法律效力）；
- 倘香港以外任何地區的法律適用於閣下的申請，則閣下**同意及保證**已遵從一切有關法律，而本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及香港包銷商或其各自的任何董事、僱員、合夥人、代理、高級職員或顧問，將不會因閣下的購買要約被接納或閣下根據本招股章程及**白表 eIPO**服務指定網站 **www.eipo.com.hk** 所載條款及條件所享有的權利與承擔的責任所引起的任何訴訟而違反香港以外地區的任何法律；及
- **承諾及同意**接納所申請的股份或根據申請向閣下所分配任何較少數目的香港公開發售股份。

本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商及其各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方均有權依賴閣下在申請表格上作出的任何保證、陳述或聲明。

授權書

倘閣下透過獲得正式授權的人士提出申請，本公司或作為我們代理的聯席賬簿管理人可在符合其認為適當的條件（包括閣下的代表已授權的證明）的情況下，酌情接納有關申請。

其他資料

就香港公開發售股份的分配而言，每名通過指定網站 **www.eipo.com.hk** 使用**白表 eIPO** 服務向**白表 eIPO** 服務供應商發出**電子認購指示**的申請人將被視為申請人。倘根據閣下申請的香港公開發售股份數目，閣下未有繳足申請股款或支付超過所需金額，或指定**白表 eIPO** 服務供應商拒絕受理閣下的申請，則指定**白表 eIPO** 服務供應商可採納其他安排以向閣下退還股款。請參閱指定網站 **www.eipo.com.hk** 內由指定**白表 eIPO** 服務供應商提供的其他資料。

否則，將基於下文「X.分配結果—寄發／領取股票及退款支票／電子退款指示」一段所載任何理由向閣下退還任何款項。

如何申請香港公開發售股份

V. 透過向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般資料

中央結算系統參與者可根據其與香港結算訂立的參與者協議以及不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序，向香港結算發出**電子認購指示**，申請香港公開發售股份及安排繳付申請股款和退款。

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據香港結算不時有效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序) 發出**電子認購指示**。

閣下亦可於下列地點填妥要求輸入認購指示的表格，要求香港結算代閣下輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
德輔道中199號
無限極廣場2樓

招股章程亦可在以上地點索取。

倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商 (須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者) 通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代閣下申請香港公開發售股份。

閣下將被視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司及香港證券登記處，無論此申請資料是由閣下或透過閣下的經紀或託管商所提交。

由香港結算代理人代表閣下向香港結算發出電子認購指示申請香港公開發售股份

當香港結算代理人代表已發出**電子認購指示**申請香港公開發售股份的人士簽署**白色**申請表格時，則：

- (i) 香港結算代理人僅以該等人士的代名人身份行事，故不會對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款和條件的情況負責；

如何申請香港公開發售股份

(ii) 香港結算代理人代表每位該等人士辦理以下事項(其中包括)：

- 同意將獲分配的香港公開發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以寄存於代表該人士輸入**電子認購指示**的中央結算系統參與者的股份戶口或該人士的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口內；
- 承諾及同意接納發出**電子認購指示**的人士所申請香港公開發售股份或任何較少數目的香港公開發售股份；
- 承諾及確認該人士並無申請或認購國際發售的任何發售股份或以任何其他方式參與國際發售；
- (倘**電子認購指示**以該人士本身為受益人發出) 聲明僅發出一套以該人士為受益人的**電子認購指示**；
- (倘該人士是其他人士的代理) 聲明該人士只以該名另一人士為受益人而發出一套**電子認購指示**，而該人士獲正式授權作為該名其他人士的代理發出該等指示；
- 明白本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人及聯席賬簿管理人將依賴上述聲明，以決定是否就該人士作出的**電子認購指示**分配任何香港公開發售股份，而倘該人士作出虛假聲明，則可能被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為就該人士的**電子認購指示**而獲分配的香港公開發售股份的持有人，並將有關股票及／或退還款項按照本公司與香港結算另行協定的安排寄發；
- 確認該人士已閱讀本招股章程所載的條款、條件及申請手續，並同意受其約束；
- 確認該人士在發出**電子認購指示**或指示其經紀或託管商代表其發出**電子認購指示**時，僅依據本招股章程所載的資料及陳述；
- 同意本公司及董事僅對本招股章程所載資料及陳述負責；

如何申請香港公開發售股份

- 同意向本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及／或其各自的代理披露該人士的個人資料，或以上各方可能要求提供有關該人士的任何資料；
- 同意(在不影響該人士可能擁有的任何其他權利的情況下)由香港結算代理人作出的申請一經接納，即不可因無意作出的失實陳述而將其撤銷；
- 同意該人士不得於二零一三年一月三十日(星期三)之前撤銷由香港結算代理人根據該人士發出的**電子認購指示**代表該人士提出的申請，而該協議將作為與本公司訂立的附屬合約生效，當該人士發出指示時，該協議即具有約束力。作為該附屬合約的代價，本公司同意，除按本招股章程所述其中一項程序外，本公司不會於二零一三年一月三十日(星期三)之前向任何人士發售任何香港公開發售股份。然而，當根據公司條例第40條(按公司條例第342E條所適用者)對本招股章程負責的人士按該條例發出公告，免除或限制該人士對本招股章程須承擔的責任，則香港結算代理人可於二零一三年一月三十日(星期三)之前撤銷有關申請；
- 同意由香港結算代理人作出的申請一經接納，該申請及該人士的**電子認購指示**均不可撤銷，而申請獲接納與否將以本公司公布的香港公開發售結果為證；
- 就發出有關香港公開發售股份的**電子認購指示**而言，同意該人士與香港結算訂立的參與者協議(與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序一併閱讀)所列的安排、承諾及保證；
- 向本公司(為其本身及其各股東的利益)表示**同意**(而本公司透過接納香港結算代理人作出的全部或部分申請將被視作代表本公司及其各股東向每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)將會遵守及遵照公司法、公司條例、組織章程大綱及組織章程細則的規定；
- 向本公司(為其本身及其各股東的利益)表示**同意**股份可由其持有人自由轉讓；
- **授權**本公司代表閣下與本公司各董事及高級職員訂立合約，據此，各董事或高級職員承諾遵守及符合組織章程大綱及組織章程細則所規定其對股東應盡的責任；

如何申請香港公開發售股份

- 同意該人士的申請、對申請的任何接納以及因而產生的合約，將受香港法律管轄並按其詮釋。

向香港結算發出電子認購指示的效用

透過向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示，閣下(如屬聯名申請人，則共同及個別)即被視為作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- **指示及授權**香港結算促使香港結算代理人(以相關中央結算系統參與者代名人身份行事)代表閣下申請香港公開發售股份；
- **指示及授權**香港結算安排透過於閣下的指定銀行賬戶中扣除繳付的最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費；如申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付的每股股份發售價格，則申請股款的退款將存入閣下的指定銀行賬戶內，在上述各情況下，均包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費；及
- **指示及授權**香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出**白色**申請表格上所述須代表閣下作出的一切事項。

重複申請

倘閣下疑屬作出重複申請或有超過一份為閣下利益而提出的申請，則香港結算代理人申請認購的香港公開發售股份數目將自動按閣下本人及／或為閣下利益所發出的指示的有關香港公開發售股份數目相應扣減。就考慮是否屬重複申請而言，閣下本人或為閣下利益向香港結算發出**電子認購指示**申請認購香港公開發售股份將被視作實際申請。

最低認購數目及許可的數目

閣下可發出或促使閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)發出申請最少2,000股香港公開發售股份的**電子認購指示**。多於2,000股香港公開發售股份的認購指示必須按申請表格內一覽表所列的數目之一作出。申請任何其他數目的香港公開發售股份將不予考慮，並會拒絕受理。

如何申請香港公開發售股份

香港公開發售股份的分配

就分配香港公開發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人。然而，發出**電子認購指示**的每名中央結算系統參與者或從有關指示獲益的每位人士將被視為申請人。

公司條例第40條

為免生疑問，本公司及所有其他參與編製本招股章程的人士確認，每一位發出或促使發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者，均有權根據公司條例第40條(按公司條例第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於由本公司及香港證券登記處持有有關閣下的任何個人資料，並以適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料的相同方法處理。

警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港公開發售股份，只是一項提供予中央結算系統參與者的服務。本公司、董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及包銷商概不就有關申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者將獲分配任何香港公開發售股份。為確保中央結算系統投資者戶口持有人可透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人盡早輸入**電子認購指示**。倘中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇到困難，請於二零一三年一月八日(星期二)中午十二時正前：(i)遞交**白色或黃色**申請表格；或(ii)前往香港結算的客戶服務中心，填妥一份要求輸入**電子認購指示**申請表格。

VI. 申請時間

以白色或黃色申請表格提出申請

填妥的**白色或黃色**申請表格連同隨附款項須於二零一三年一月八日(星期二)中午十二時正前遞交，或倘該日並無開始辦理申請登記，則須於下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所列時間及日期前遞交。支票或銀行本票須劃線註明「只准存入抬頭人賬戶」，並註明抬頭人為「浩豐代理人有限公司－金輪天地公開發售」。

如何申請香港公開發售股份

閣下已填妥的申請表格連同隨附的款項，須於下列時間投入上文「III.使用申請表格申請—索取申請表格的地點」一段所列的交通銀行股份有限公司香港分行或渣打銀行(香港)有限公司任何分行的特備收集箱內：

二零一二年十二月三十一日(星期一)	—	上午九時正至下午五時正
二零一三年一月二日(星期三)	—	上午九時正至下午五時正
二零一三年一月三日(星期四)	—	上午九時正至下午五時正
二零一三年一月四日(星期五)	—	上午九時正至下午五時正
二零一三年一月五日(星期六)	—	上午九時正至下午一時正
二零一三年一月七日(星期一)	—	上午九時正至下午五時正
二零一三年一月八日(星期二)	—	上午九時正至中午十二時正

認購申請的登記將由二零一三年一月八日(星期二)上午十一時四十五分開始，並於同日中午十二時正結束。

截止辦理申請登記前，不會處理股份的認購申請，亦不會配發任何該等股份。於二零一三年一月三十日(星期三)之後，不會配發任何股份。

白表eIPO

閣下可於二零一二年十二月三十一日(星期一)上午九時正起至二零一三年一月八日(星期二)上午十一時三十分(每日24小時，截止申請日期除外)或下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間，通過指定網站www.eipo.com.hk，向指定白表eIPO服務供應商遞交閣下的申請。就此等申請完成支付全部申請股款的截止時間為二零一三年一月八日(星期二)(即申請截止日期)中午十二時正，或倘該日並無辦理認購申請登記，則為下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述時間及日期。

於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，閣下不得通過指定網站www.eipo.com.hk向指定白表eIPO服務供應商遞交閣下的申請。倘閣下於上午十一時三十分前已經遞交閣下的申請並已通過該網站取得申請參考編號，則閣下將獲准在遞交申請截止日期中午十二時正截止辦理認購申請登記前繼續辦理申請手續(即完成支付申請股款)。

如何申請香港公開發售股份

通過中央結算系統向香港結算輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可於下列日期及時間輸入電子認購指示：

二零一二年十二月三十一日(星期一)	–	上午九時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零一三年一月二日(星期三)	–	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零一三年一月三日(星期四)	–	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零一三年一月四日(星期五)	–	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零一三年一月五日(星期六)	–	上午八時正至下午一時正 ⁽¹⁾
二零一三年一月七日(星期一)	–	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零一三年一月八日(星期二)	–	上午八時正 ⁽¹⁾ 至中午十二時正

⁽¹⁾ 在事先通知中央結算系統結算／託管商參與者後，香港結算可不時決定更改上述時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於二零一二年十二月三十一日(星期一)上午九時正至二零一三年一月八日(星期二)中午十二時正(每日24小時，申請截止日期除外)輸入電子認購指示。

透過中央結算系統輸入電子認購指示的截止時間為二零一三年一月八日(星期二)(申請截止日期)中午十二時正，或倘該日並無開始辦理申請登記，則為下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述時間及日期。

惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘於二零一三年一月八日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間任何時間在香港懸掛下列訊號：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告訊號，

申請登記將會延至下一個上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港再無懸掛上述警告訊號的營業日上午十一時四十五分至中午十二時正期間進行。

倘香港公開發售認購申請登記未能於二零一三年一月八日(星期二)開始及截止辦理，或倘於本招股章程「預期時間表」一節所述的其他日期八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號在香港生效，則本招股章程「預期時間表」一節所述日期可能會受影響，屆時將刊發公布。

VII. 閣下可提交的申請數量

重複或疑屬重複的申請可遭拒絕受理。

閣下僅可在身為代名人的情況下提出超過一項香港公開發售股份申請，在該情況下閣下可以本身名義代表不同實益擁有人向香港結算發出**電子認購指示**（如閣下為中央結算系統參與者）及提交一份以上的申請表格。閣下須在每份申請表格上註有「由代名人提交」的空欄內填上每名實益擁有人的以下資料：

- 賬戶號碼；或
- 其他識別代碼

如閣下未能提供上述資料，則有關申請將被視作為閣下利益而提交。

除上述情況外，重複申請概不獲受理。

倘閣下通過白表eIPO服務提出申請，閣下一經就任何由閣下或為閣下利益向指定白表eIPO服務供應商發出以申請認購香港公開發售股份的任何電子認購指示完成付款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，根據白表eIPO服務發出多於一次**電子認購指示**並取得不同的申請參考編號，但並無就任何一個特定參考編號繳付全數股款，並不構成實際申請。

倘閣下被懷疑通過指定網站www.eipo.com.hk使用白表eIPO服務發出電子認購指示，並就該等電子認購指示完成支付全數股款以提交超過一項申請，或通過白表eIPO服務提交一項申請，並同時通過任何其他途徑提交一項或多項申請，則閣下的所有申請均會遭拒絕受理。

倘閣下已通過向香港結算發出**電子認購指示**作出申請且閣下疑屬作出重複申請或有超過一份為閣下利益而提出的申請，則香港結算代理人申請認購的香港公開發售股份數目將自動按閣下本人及／或為閣下利益所發出的指示的有關香港公開發售股份數目相應扣減。就考慮是否屬重複申請而言，閣下本人或為閣下利益向香港結算發出**電子認購指示**申請認購香港公開發售股份將被視作實際申請。

如何申請香港公開發售股份

作為所有申請的條款及條件，一經填妥及遞交申請表格或發出**電子認購指示**，即表示閣下：

- (倘該項申請為閣下利益提出) **保證**這是為閣下利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或透過**白表eIPO**服務向指定**白表eIPO**服務供應商發出**電子認購指示**作出的唯一申請；或
- (倘閣下為其他人士的代理) **保證**已向該其他人士作出合理查詢，確認此乃為該其他人士的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或透過**白表eIPO**服務向指定**白表eIPO**服務供應商發出**電子認購指示**作出的唯一申請，而閣下已獲正式授權，以該其他人士代理的身份簽署申請表格或發出**電子認購指示**。

除上文所述者外，倘閣下或閣下與閣下的聯名申請人共同作出下列行為，則閣下的全部申請均被視作重複申請而遭拒絕受理：

- (個人或聯名) 以一份**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或透過**白表eIPO**服務向指定**白表eIPO**服務供應商發出**電子認購指示**，提出超過一項申請；
- (個人或聯名) 同時以一份**白色**申請表格及一份**黃色**申請表格，或以一份**白色**或**黃色**申請表格及向香港結算或透過**白表eIPO**服務向指定**白表eIPO**服務供應商發出**電子認購指示**提出申請；
- (個人或聯名) 以一份**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或透過**白表eIPO**服務向指定**白表eIPO**服務供應商發出**電子認購指示**，申請認購超過22,500,000股股份，即根據香港公開發售初步提呈以供公眾認購的股份的50%，詳情載於本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售」一節；或
- 已申請或認購，或表示有意申請或認購，或已獲或將獲配售(包括有條件及／或暫定)國際發售下的發售股份。

如何申請香港公開發售股份

倘有超過一份為閣下利益提出的申請(包括香港結算代理人按閣下的電子認購指示作出的申請所包含的部分)，則閣下所有申請均被視為重複申請而不獲受理。倘申請人為非上市公司，且：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下對該公司行使法定控制權，則申請將被視作為閣下利益提出。

非上市公司指一間股本證券並無在香港聯交所上市的公司。

法定控制權指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；或
- 控制該公司半數以上的投票權；或
- 持有該公司半數以上已發行股本(不包括無權獲派超逾某特定金額的溢利或資本的任何部分股本)。

VIII. 閣下不獲配發香港公開發售股份的情況

閣下不獲配發香港公開發售股份的詳情載於申請表格的附註，謹請閣下細閱。閣下尤須注意，閣下在下列情況下將不獲配發香港公開發售股份：

- 倘閣下的申請被撤銷

填妥及遞交申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商發出電子認購指示，即表示閣下同意於開始登記認購申請時間後第五日(就此而言不包括並非營業日的任何日期)或之前閣下的申請或香港結算代理人或白表eIPO服務供應商代表閣下作出的申請不得撤銷，除非根據公司條例第40條(按公司條例第342E條所適用者)須對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股章程的責任。該協議將成為閣下與本公司之間的附屬合約，於閣下遞交申請表格或向香港結算發出電子認購指示後由香港結算代理人代表閣下提出申請或向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示時即具約束力。作為該附屬合約的代價，本公司同意，除按照本招股章程所述其中一項程序外，本

如何申請香港公開發售股份

公司不會於開始登記認購申請時間後第五日(就此而言不包括並非營業日的任何日期)或之前向任何人士提呈香港公開發售股份。倘刊發本招股章程的任何補充文件，則視乎補充文件所載資料而可通知或不通知已遞交申請的申請人其可撤銷申請。倘申請人未獲知會或倘申請人已獲知會但未有根據所通知的手續撤銷申請，則所有已遞交的申請仍屬有效及可供接納。在上述者規限下，申請一經提出即不可撤銷，而申請人將視作已根據經增補的招股章程提出申請。

倘閣下的申請或香港結算代理人或白表eIPO服務供應商代表閣下提出的申請一經接納，概不可撤銷。就此而言，公布分配結果即構成對未被拒絕的申請的接納，而倘分配基準須受若干條件規限或以抽籤方式作出分配，則接納須待該等條件達成後方可作實或以抽籤結果為準。

- 本公司、聯席賬簿管理人或指定白表eIPO服務供應商(倘適用)或其各自的代理及代名人可全權酌情決定拒絕或接納閣下的申請：

本公司及聯席賬簿管理人(作為本公司的代理)或指定白表eIPO服務供應商(倘適用)或其各自的代理及代名人可全權酌情決定拒絕或接納任何申請，或只接納任何申請的某部分。

本公司、聯席賬簿管理人及香港包銷商(以我們各自代理的身份)及其代理及代名人均毋須就拒絕或接納交代任何原因。

- 倘香港公開發售股份的分配無效：

倘上市委員會未於下列期間內批准股份上市，則閣下或香港結算代理人(倘閣下向香港結算發出電子認購指示或以黃色申請表格提出申請)獲分配的香港公開發售股份將告作廢：

- 認購申請登記截止日期後三星期內；或
 - 上市委員會於認購申請登記截止日期後三星期內通知本公司的較長期限內，該期限最長不超過六星期。
- 倘出現下列情況，閣下將不會獲得任何分配：
 - 閣下作出重複申請或疑屬重複申請；

如何申請香港公開發售股份

- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或認購或表示有意認購，或已經或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)國際發售項下的發售股份。填寫任何申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**或透過指定**白表eIPO**服務供應商以**白表eIPO**服務提出申請，即表示閣下同意不會同時申請香港公開發售股份及國際發售的發售股份。本公司將採取合理措施，以識別及拒絕已在國際發售中獲得發售股份的投資者所提出的香港公開發售申請，亦會識別及拒絕已在香港公開發售中獲得香港公開發售股份的投資者在國際發售中所表示的認購意向；
- 閣下透過**白表eIPO**服務發出的電子認購指示並未根據指定網站**www.eipo.com.hk**所載指示、條款及條件填妥；
- 閣下的付款方式不正確，或閣下以支票或銀行本票付款而該支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 本公司或聯席賬簿管理人相信若接納閣下的申請，將觸犯閣下填寫及／或簽署申請所在或閣下住址所在司法權區的適用證券法或其他法律、規則或法規；
- 閣下申請超過香港公開發售初步可供認購的香港公開發售股份數目的50%(即22,500,000股股份)；
- (倘閣下以申請表格提出申請)閣下未能按申請表格上註明的指示填妥申請表格；
- 包銷協議未能成為無條件；或
- 各包銷協議根據其各自的條款予以終止。

謹請閣下注意，閣下可根據香港公開發售申請認購香港公開發售股份或表示有意認購國際發售的發售股份，但不可兩者同時進行。

IX. 香港公開發售股份的價格

最高發售價為每股發售股份1.72港元。此外，閣下亦須悉數支付1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費。即閣下須就一手2,000股股份支付3,474.67港元。申請表格內載有一覽表，列出申請股份若干數目至最多22,500,000股股份的應付實際金額。

如何申請香港公開發售股份

倘以申請表格提出申請，閣下必須於申請認購股份時，根據申請表格所載條款以一張支票或一張銀行本票支付應付款項。

倘閣下的申請獲得接納，經紀佣金將付予香港聯交所參與者或香港聯交所（視情況而定），而證監會交易徵費及香港聯交所交易費則付予香港聯交所（證監會交易徵費乃代證監會收取）。

X. 分配結果

有關發售價、香港公開發售的申請認購水平、國際發售的踴躍程度及香港公開發售股份的分配基準的公布，將於二零一三年一月十五日（星期二）在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）刊登。

香港公開發售的分配結果及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼，將按下文所述時間及日期及方式公布：

- 香港公開發售的分配結果可於香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 查閱；
- 香港公開發售的分配結果將自二零一三年一月十五日（星期二）上午八時正起至二零一三年一月二十一日（星期一）午夜十二時正止每日24小時於本公司香港公開發售分配結果網站 www.iporeresults.com.hk 內可供查閱。使用者須輸入其在申請填報的香港身份證／護照／香港商業登記號碼，方可搜尋本身的分配結果。本公司網站 (www.gwtd.com.hk) 亦會於相同期間內發布一條登入上述網站的超連結；
- 分配結果可透過香港公開發售分配結果電話查詢專線查詢。申請人可於二零一三年一月十五日（星期二）至二零一三年一月十八日（星期五）上午九時正至下午十時正，致電2862 8669，查詢其申請是否獲接納及獲分配的香港公開發售股份數目（如有）；及
- 載有分配結果的特備分配結果小冊子可於二零一三年一月十五日（星期二）至二零一三年一月十七日（星期四）於所有收款銀行的辦公時間內在該等收款銀行查閱，有關地址載於上文「III. 使用申請表格申請—索取申請表格的地點」一段。

如何申請香港公開發售股份

寄發／領取股票及退款支票／電子退款指示

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲得接納，或最終釐定的發售價低於申請時初步繳付的發售價每股發售股份1.72港元（不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費），或香港公開發售的條件未能根據「全球發售的架構－香港公開發售」一節所述達成，或任何申請被撤銷或據此作出的任何分配成為無效，則申請款項或其適當部分，連同相關的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費，將不計利息一併退還。本公司將盡力避免退回申請款項（如適用）時任何不當延誤。

本公司不會就股份發出任何臨時所有權文件，亦不會就申請時所付款項發出任何收據，惟在下文所述者規限下，本公司將以普通郵遞方式將下列各項寄往閣下（或聯名申請人中排名首位的申請人）在申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下承擔：

- (i) 就以**白色**申請表格或透過**白表eIPO**服務發出電子認購指示提出的申請：(a)倘申請全部獲接納，為所申請全部香港公開發售股份的股票；或(b)倘申請部分獲接納，為獲接納申請的香港公開發售股份數目的股票。就以**黃色**申請表格提出而全部或部分獲接納的申請，其成功申請股份的股票將按下文所述存入中央結算系統（閣下將就所獲發行的全部香港公開發售股份獲發一張股票，惟以**黃色**申請表格提出的申請或通過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**所作申請的股票，將按上文所述存入中央結算系統）；及／或
- (ii) 就以**白色**或**黃色**申請表格提出的申請，則就以下款項以劃線註明「只准存入抬頭人賬戶」方式開出退款支票予申請人（或聯名申請人中排名首位的申請人）：(a)倘申請部分不獲接納，為不獲接納部分申請所涉及香港公開發售股份的相應多繳款項；或(b)倘申請全部不獲接納，為所有申請款項；及／或(c)倘發售價低於申請時初步繳付的每股股份的發售價，則為發售價與申請時繳付的每股股份發售價之間的差額，而在上述各情況下，均包括相應的1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，惟不計利息。

閣下提供的香港身份證號碼／護照號碼（或如屬聯名申請人，則名列首位申請人的香港身份證／護照號碼）其中一部分或會列印於閣下的退款支票（如有）。上述資料亦會轉交第三

如何申請香港公開發售股份

方作退款用途。閣下的銀行於兌現閣下的退款支票前可能會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下填寫的香港身份證號碼／護照號碼有誤，或會導致閣下的退款支票延遲兌現或失效。

視乎下文所述親自領取而定，有關全部及部分不獲接納申請的多收股款（如有）的退款支票及發售價與以**白色**或**黃色**申請表格提出申請時初步支付的每股發售股份的價格的差額（如有）；以及以**白色**申請表格或透過**白表eIPO**服務發出電子認購指示提出申請成功的股票，預期將於二零一三年一月十五日（星期二）或之前寄發。本公司保留權利在支票過戶前，保留任何股票及多收申請股款。

股票只會在香港公開發售在各方面成為無條件及「包銷－香港公開發售－終止香港包銷協議的理由」一節所述的終止權未獲行使的情況下，方能於二零一三年一月十六日（星期三）上午八時正成為有效的所有權證書。

倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下使用**白色**申請表格申請認購1,000,000股或以上的香港公開發售股份，並在申請表格中表示擬親自前往香港證券登記處領取退款支票（倘適用）及／或股票（倘適用），且已提供閣下申請表格要求的所有資料，則閣下可在二零一三年一月十五日（星期二）上午九時正至下午一時正（或本公司於報章公布領取／發送電子退款指示／退款支票／股票的其他日期）前往香港證券登記處香港中央證券登記有限公司領取閣下的退款支票（倘適用）及股票。倘閣下為選擇親自領取的個人申請人，則不得授權他人代為領取。倘閣下為選擇親自領取的公司申請人，則必須由閣下的授權代表出示蓋有閣下公司印鑑的公司授權書領取。個人及授權代表（倘適用）在領取時必須出示香港證券登記處接納的身份證明。倘閣下未能在規定的領取限期內親自前往領取退款支票（倘適用）及／或股票（倘適用），則支票及股票將於其後以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示的地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下申請少於1,000,000股香港公開發售股份，或倘閣下申請1,000,000股或以上的香港公開發售股份但並於閣下的申請表格中表示擬親自領取退款支票（倘適用）及／或股票（倘

如何申請香港公開發售股份

適用)，則閣下的退款支票(倘適用)及／或股票(倘適用)將於二零一三年一月十五日(星期二)以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示的地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下以黃色申請表格提出申請

倘閣下以**黃色**申請表格申請香港公開發售股份而閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於二零一三年一月十五日(星期二)或(在突發情況下)於香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，以根據閣下在申請表格的指示，寄存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。

倘閣下通過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提交申請，香港公開發售股份將寄存於閣下指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)的股份戶口，而閣下可向該中央結算系統參與者查核所獲分配的香港公開發售股份數目。

倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人名義提交申請，我們預期將按本段「X.分配結果」一段所載詳情公布中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果連同香港公開發售結果。閣下務須細閱本公司刊發的結果，倘有任何差誤，須於二零一三年一月十五日(星期二)或香港結算或香港結算代理人指定的其他日期下午五時正前通知香港結算。緊隨香港公開發售股份寄存於閣下的股份戶口後，閣下可隨即透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據不時有效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查核閣下賬戶的最新結餘。香港結算亦會向閣下發出一份活動結單，列示寄存於閣下股份戶口的香港公開發售股份數目。

倘閣下申請1,000,000股或以上香港公開發售股份，並已在**黃色**申請表格中選擇親自領取退款支票(倘適用)，請按上述適用於**白色**申請表格申請人的指示領取。

倘閣下申請1,000,000股以下香港公開發售股份，或申請1,000,000股或以上香港公開發售股份但並未在申請表格中表示擬親自領取退款支票(如有)，或倘閣下的申請被拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或香港公開發售的條件並無根據「全球發售的架構－全球發售的條件」一節所述達成，或閣下的申請被撤銷或據此作出的任何配發成為無效，則閣下申請款項

如何申請香港公開發售股份

或其中適當部分的款項的退款支票(倘適用)，連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費(如有)，將不計利息於二零一三年一月十五日(星期二)以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示的地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下透過白表eIPO作出申請

倘閣下透過白表eIPO服務於指定網站www.eipo.com.hk向指定白表eIPO服務供應商遞交電子認購申請認購1,000,000股或以上香港公開發售股份，且閣下全部或部分申請獲接納，則可於二零一三年一月十五日(星期二)或本公司在報章公布發送／領取股票／退款支票／電子退款指示的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港證券登記處香港中央證券登記有限公司領取閣下的股票。

倘閣下並無在指定領取時間內親自領取股票，該等股票將於其後以普通郵遞方式寄往閣下向指定白表eIPO服務供應商發出的申請指示內填報的地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港公開發售股份，則閣下的股票將於二零一三年一月十五日(星期二)以普通郵遞方式寄往閣下透過指定網站www.eipo.com.hk向指定白表eIPO服務供應商發出的申請指示內填報的地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下已通過單一銀行賬戶繳交申請股款，電子退款指示(如有)將於二零一三年一月十五日(星期二)發送至閣下的申請付款賬戶內。

倘閣下使用多個銀行賬戶繳交申請股款，則退款支票(如有)將於二零一三年一月十五日(星期二)以普通郵遞方式寄往閣下向指定白表eIPO服務供應商發出的申請指示內指定的地址，郵誤風險概由閣下承擔。

謹請注意，有關退還多繳申請股款、未繳足申請股款或申請遭指定白表eIPO服務供應商拒絕受理的其他資料，載於上文「IV.以白表eIPO服務方式提出申請－補充資料」一段。

如何申請香港公開發售股份

倘閣下透過香港結算代理人發出電子認購指示提出申請

(i) 香港公開發售股份的分配

就分配香港公開發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人。而每一位發出電子認購指示的中央結算系統參與者或各有關認購指示的受益人將被視作為申請人。

(ii) 將股票存入中央結算系統及退還申請股款

- 本公司將不會發出臨時所有權文件，亦不會就已收取的申請款項發出收據。
- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發出，並於二零一三年一月十五日(星期二)或於突發情況下由香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存於閣下指示代閣下發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 我們預期將按上文「分配結果」所述方式公布發售價、中央結算系統參與者的申請結果(倘中央結算系統參與者是經紀或託管商，則本公司亦會刊登有關實益擁有人的資料(如獲提供))、閣下的香港身份證／護照號碼或其他身份識別編碼(倘屬公司申請人，則刊登其香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準，並於二零一三年一月十五日(星期二)在報章刊登香港公開發售股份的分配基準。閣下務請查閱本公司刊登的公布，如有任何差誤，請於二零一三年一月十五日(星期二)下午五時正前或香港結算或香港結算代理人指定的其他日期前通知香港結算。
- 倘閣下指示閣下的經紀或託管商代閣下發出**電子認購指示**，閣下亦可向有關經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港公開發售股份數目及閣下應收的退款金額(如有)。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人名義申請，閣下亦可於二零一三年一月十五日(星期二)(按不時有效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載的程序)通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢閣下獲配發的香港公開發售股份數目及閣下應收的退款金額(如有)。緊隨香港公開發售股份存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口及退款存入閣下的指定銀行賬戶後，香

如何申請香港公開發售股份

港結算亦會為閣下提供一份活動結單，列示記存於閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港公開發售股份數目及已存入閣下指定銀行賬戶的退款金額(如有)。

- 就閣下全部及部分不獲接納的申請而退還的申請款項(如有)及／或發售價與申請時初步支付每股股份發售價的差額(均包括1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費)將於二零一三年一月十五日(星期二)存入閣下的指定銀行戶口或閣下的經紀或託管商的指定銀行戶口，但不會就申請股款支付利息。

XI. 退還申請股款

凡因任何理由而未有收到任何香港公開發售股份，本公司將退還閣下的申請股款(包括1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費)。該等款項概不計息。該等款項在寄發退款支票日期前的所有應計利息歸本公司所有。

倘申請只獲部分接納，本公司會將閣下申請股款的適當部分(包括相關的1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費)不計利息退還閣下。

倘最終釐定的發售價低於申請時初步支付的每股發售股份發售價(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)，本公司會將多繳的申請股款以及相關的1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費不計利息退還閣下。

倘出現涉及大量超額認購的特別情況，本公司及聯席賬簿管理人可酌情決定不兌現申請若干小額香港公開發售股份的支票(成功申請者的支票除外)。

申請股款的退款(如有)將於二零一三年一月十五日(星期二)按上述各項安排進行。

XI. 買賣及交收

開始買賣股份

預計股份將於二零一三年一月十六日(星期三)開始在香港聯交所買賣。

股份的每手買賣單位為2,000股。股份的股份代號為1232。

股份將合資格納入中央結算系統

待股份獲准在香港聯交所上市及買賣，且我們已符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始在香港聯交所買賣當日或香港結算可能選擇的任何其他日期起，可在中央結算系統內記存、結算及交收。香港聯交所參與者之間的交易必須在任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行交收。中央結算系統內的所有活動均須依據不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。本公司已作出一切所需安排使股份獲准納入中央結算系統。

投資者應向其股票經紀或其他專業顧問諮詢交收安排的詳情，因該等安排可能影響其權利及權益。本公司已作出一切必要安排，以便股份獲納入中央結算系統。

Deloitte.

德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

以下為吾等就金輪天地控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月（「往績記錄期」）的財務資料（「財務資料」）編製的報告，以供載入 貴公司於二零一二年十二月三十一日就其股份在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板首次公开发售及上市而刊發的招股章程（「招股章程」）。

貴公司乃於二零一二年四月二十六日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。透過集團重組（「重組」，更多詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節）， 貴公司於二零一二年六月十八日成為 貴集團的控股公司。

截至各報告期末及本報告日期， 貴公司有以下附屬公司：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	於本報告日期 已發行及繳足 股本/註冊資本	貴集團應佔股權					主要業務
			於十二月三十一日			於 二零一二年 六月三十日	於 本報告 日期	
			二零零九年	二零一零年	二零一一年			
金輪翡翠有限公司 ¹ （「金輪翡翠」）	英屬處女群島 （「英屬處女群島」） 二零一二年五月八日	1美元	-	-	-	100%	100%	投資控股

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	於本報告日期 已發行及繳足 股本/註冊資本	貴集團應佔股權					主要業務
			於十二月三十一日			於 二零一二年 六月三十日	於 本報告 日期	
			二零零九年	二零一零年	二零一一年			
金輪明珠有限公司 ¹ (「金輪明珠」)	英屬處女群島 二零一二年五月八日	1美元	—	—	—	100%	100%	投資控股
金輪鑽石有限公司 ¹ (「金輪鑽石」)	英屬處女群島 二零一二年六月二十六日	1美元	—	—	—	100%	100%	投資控股
金輪國際投資 有限公司 (「金輪國際投資」)	香港 二零零二年五月十七日	100,000,000港 元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
金輪國際興業 有限公司 (「金輪國際興業」)	香港 二零一零年七月七日	48,000,000港 元	—	—	—	100%	100%	投資控股
金輪國際創建有限公司 (「金輪創建」)	香港 二零一二年八月二十一日	30,000,000港 元	—	—	—	—	100%	投資控股
南京翡翠金輪置業 有限公司 ² (「南京翡翠金輪」)	中華人民共和國 (「中國」) 二零零二年六月二十一日	14,950,000美 元	92.5%	92.5%	92.5%	100%	100%	房地產開發及 物業租賃
株洲金輪房地產開發 有限公司 ² (「株洲金輪房地產」)	中國 二零零四年七月三十日	13,200,000美 元	100%	100%	100%	100%	100%	房地產開發及 物業租賃

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	於本報告日期 已發行及繳足 股本/註冊資本	貴集團應佔股權					主要業務
			於十二月三十一日			於 二零一二年 六月三十日	於 本報告 日期	
			二零零九年	二零一零年	二零一一年			
揚州金輪房地產開發 有限公司 ² (「揚州金輪房地產」)	中國 二零零六年十二月十五日	13,000,000美元	96.25%	96.25%	96.25%	100%	100%	房地產開發
株洲金輪商業管理 有限公司 ² (「株洲金輪 商業管理」)	中國 二零一零年二月一日	人民幣500,000元	—	100%	100%	100%	100%	房地產業務 管理
南京金輪房地產開發 有限公司 ² (「南京金輪房地產」)	中國 一九九四年四月二十一日	6,130,000美元	—	—	—	100%	100%	房地產開發

¹ 由 貴公司直接持有。

² 根據中國法律註冊為有限公司。株洲金輪房地產及南京金輪房地產註冊為外商獨資企業；南京翡翠金輪及揚州金輪房地產乃註冊為中外合資企業；及株洲金輪商業管理乃註冊為內資有限責任公司。

現時 貴集團旗下的所有公司均採納十二月三十一日為財政年度結算日。

貴公司、金輪翡翠、金輪明珠及金輪鑽石自其各自註冊成立日期以來並無編製經審核財務報表，原因是其註冊成立所在司法權區並無有關經審核財務報表的法定規定。

金輪國際興業及南京金輪房地產(均由 貴公司於二零一二年六月十八日收購)並無編製截至二零一二年六月三十日止六個月的經審核財務報表，原因是兩間公司於有關年度並不符合有關經審核年度財務報表的法定規定。

金輪國際投資的法定財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的私營企業香港財務報告準則編製。南京翡翠金輪、株洲金輪房地產、揚州金輪房地產及株洲金輪商業管理的法定財務報表乃根據適用於在中國成立的企業的相關會計原則及財務規例編製。該等財務報表乃由在上述公司各自司法權區登記的下列執業會計師(如適用)審核：

附屬公司名稱	財務期間	核數師名稱
金輪國際投資	截至二零一一年十二月三十一日 止三個年度各年	楊紹雄會計師事務所
南京翡翠金輪	截至二零一一年十二月三十一日 止三個年度各年	京都天華會計師事務所有限公司 江蘇分所
株洲金輪房地產	截至二零一一年十二月三十一日 止三個年度各年	湖南金算盤會計師事務所有限公司
揚州金輪房地產	截至二零一一年十二月三十一日 止三個年度各年	江蘇蘇亞金誠會計師事務所 有限公司
株洲金輪商業管理	二零一零年二月一日(成立日期)至 二零一零年十二月三十一日止期間 及截至二零一一年十二月三十一日 止年度	湖南金算盤會計師事務所有限公司

就本報告而言， 貴公司董事已根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製 貴集團於往績記錄期的綜合財務報表(「相關財務報表」)。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核。吾等已根據香港會計師公會建議的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審查相關財務報表。

貴集團於往績記錄期的財務資料乃摘自相關財務報表，並根據財務資料E節附註1所載基準編製。於吾等編製報告以供載入本招股章程時，吾等認為相關財務報表毋須作出調整。

批准刊發相關財務報表的 貴公司董事須對該等財務報表負責。 貴公司董事亦對載有本報告的招股章程的內容負責。吾等的責任乃從相關財務報表編製本報告所載的財務資料，對財務資料達致獨立意見，並向閣下報告吾等的意見。

吾等認為，根據財務資料E節附註1所載編製基準，財務資料就本報告而言真實而公平地反映 貴公司於二零一二年六月三十日及 貴集團於二零零九年十二月三十一日、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六月三十日的財務狀況，以及 貴集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月的綜合業績及現金流量。

貴集團截至二零一一年六月三十日止六個月的可資比較綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同其附註，乃摘自 貴集團於相同期間的未經審核綜合財務報表（「二零一一年六月三十日財務資料」），而未經審核綜合財務報表乃 貴公司董事僅就載入本報告用途而編製。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱二零一一年六月三十日財務資料。二零一一年六月三十日財務資料的審閱工作包括主要向負責財務會計事務的人員作出查詢，並運用分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠小於按照香港核數準則進行的審核，所以吾等未能保證會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，吾等並無就二零一一年六月三十日財務資料發表任何審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無注意到任何事項致令吾等相信二零一一年六月三十日財務資料在所有重大方面未有按照與用於編製財務資料者一致且符合國際財務報告準則規定的會計政策編製。

A. 綜合全面收益表

	附註	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	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	7	493,800	483,524	524,495	167,230	662,351
銷售成本		(287,646)	(342,532)	(283,434)	(97,162)	(340,570)
毛利		206,154	140,992	241,061	70,068	321,781
其他收入、開支、						
收益及虧損	8	6,012	11,403	18,599	10,921	(608)
銷售及營銷開支		(21,791)	(14,080)	(14,817)	(10,138)	(3,911)
行政開支		(25,895)	(33,968)	(44,244)	(21,128)	(30,851)
融資成本	9	—	(2,804)	(6,871)	(3,132)	(4,024)
應佔一家聯營						
公司的虧損	17	—	—	(407)	—	(764)
投資物業公平值變動	16	250,183	306,900	539,919	229,579	75,000
除稅前溢利	10	414,663	408,443	733,240	276,170	356,623
稅項	12	(136,227)	(115,067)	(220,047)	(80,144)	(149,940)
年度／期間溢利及						
全面收入總額		278,436	293,376	513,193	196,026	206,683
以下人士應佔溢利及						
全面收入總額：						
貴公司擁有人		263,403	280,744	498,488	187,892	198,767
非控股權益		15,033	12,632	14,705	8,134	7,916
		278,436	293,376	513,193	196,026	206,683

B. 綜合財務狀況表

附註	於十二月三十一日			於六月三十日	
	二零零九年	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	人民幣千元	
非流動資產					
物業、廠房及設備	15	60,618	67,420	88,189	110,345
投資物業	16	1,910,000	2,259,000	2,850,000	3,208,600
於聯營公司的權益	17	—	—	2,593	1,829
遞延稅項資產	18	10,665	8,827	17,890	31,292
應收一家關聯公司款項	23	—	43,491	120,176	—
		<u>1,981,283</u>	<u>2,378,738</u>	<u>3,078,848</u>	<u>3,352,066</u>
流動資產					
持作開發以供					
銷售的租賃土地	19	—	229,074	—	—
開發中待售物業	20	531,356	410,688	717,320	701,893
已竣工待售物業	21	136,366	206,267	153,759	187,737
貿易及其他應收款項	22	83,234	91,680	72,892	54,473
持作開發以供銷售的					
租賃土地的預付款項	19	80,431	—	—	60,000
應收一家聯營公司款項	17	—	—	1,060	—
預付稅項		14,411	31,071	18,305	4,149
持作買賣投資	24	—	—	—	8,518
受限制銀行存款	25	3,383	64,432	15,718	16,097
銀行結餘及現金	26	209,262	388,166	196,641	92,389
		<u>1,058,443</u>	<u>1,421,378</u>	<u>1,175,695</u>	<u>1,125,256</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	27	149,980	141,339	177,366	228,431
預收租金		2,474	8,075	19,525	22,830
預售物業收取					
的按金及預付款項		486,293	738,061	643,230	170,697
應付股東款項	28	162,116	168,951	129,098	—
應付關聯公司款項	23	56,400	—	—	—
稅項負債		40,543	44,464	100,339	210,824
銀行借款—一年內到期	29	77,347	149,020	109,104	123,800
		<u>975,153</u>	<u>1,249,910</u>	<u>1,178,662</u>	<u>756,582</u>
流動資產(負債)淨值		<u>83,290</u>	<u>171,468</u>	<u>(2,967)</u>	<u>368,674</u>
總資產減流動負債		<u>2,064,573</u>	<u>2,550,206</u>	<u>3,075,881</u>	<u>3,720,740</u>

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零零九年	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	人民幣千元
非流動負債					
銀行借款—一年後到期	29	309,400	396,400	344,600	365,260
預收租金		—	39,214	37,832	29,900
遞延稅項負債	18	400,542	478,698	616,115	684,612
		<u>709,942</u>	<u>914,312</u>	<u>998,547</u>	<u>1,079,772</u>
資產淨值		<u>1,354,631</u>	<u>1,635,894</u>	<u>2,077,334</u>	<u>2,640,968</u>
資本及儲備					
股本	30	106,000	106,000	106,000	128
儲備	31	1,162,348	1,430,979	1,862,176	2,640,840
貴公司擁有人應佔權益		<u>1,268,348</u>	<u>1,536,979</u>	<u>1,968,176</u>	<u>2,640,968</u>
非控股權益		86,283	98,915	109,158	—
總權益		<u>1,354,631</u>	<u>1,635,894</u>	<u>2,077,334</u>	<u>2,640,968</u>

C. 綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔				小計	非控股	總計
	股本	特別儲備	盈餘儲備	保留盈利		權益應佔	
	人民幣千元	人民幣千元 (附註31)	人民幣千元 (附註31)	人民幣千元		人民幣千元	
於二零零九年一月一日結餘	106,000	—	—	898,945	1,004,945	71,250	1,076,195
年度溢利及全面收入總額	—	—	—	263,403	263,403	15,033	278,436
於二零零九年十二月三十一日結餘	106,000	—	—	1,162,348	1,268,348	86,283	1,354,631
年度溢利及全面收入總額	—	—	—	280,744	280,744	12,632	293,376
視為向股東分派(附註i)	—	(12,113)	—	—	(12,113)	—	(12,113)
於二零一零年十二月三十一日結餘	106,000	(12,113)	—	1,443,092	1,536,979	98,915	1,635,894
年度溢利及全面收入總額	—	—	—	498,488	498,488	14,705	513,193
視為向股東分派(附註i)	—	(13,183)	—	—	(13,183)	—	(13,183)
股息	—	—	—	(54,108)	(54,108)	(4,462)	(58,570)
盈餘儲備撥款	—	—	10,895	(10,895)	—	—	—
於二零一一年十二月三十一日結餘	106,000	(25,296)	10,895	1,876,577	1,968,176	109,158	2,077,334
期間溢利及全面收入總額	—	—	—	198,767	198,767	7,916	206,683
視為股東出資(附註i)	—	11,597	—	—	11,597	—	11,597
股息	—	—	—	—	—	(5,884)	(5,884)
發行新股	64	—	—	—	64	—	64
盈餘儲備撥款	—	—	22,104	(22,104)	—	—	—
視為最終控股股東 出資(附註ii)	—	67,032	—	—	67,032	—	67,032
因重組而轉讓(附註iii)	(105,936)	105,936	—	—	—	—	—
因收購金輪國際興業而 產生(附註36)	—	395,332	—	—	395,332	(111,190)	284,142
於二零一二年六月三十日結餘	128	554,601	32,999	2,053,240	2,640,968	—	2,640,968
於二零一一年一月一日結餘	106,000	(12,113)	—	1,443,092	1,536,979	98,915	1,635,894
期間溢利及全面收入總額	—	—	—	187,892	187,892	8,134	196,026
視為向股東分派(附註i)	—	(6,592)	—	—	(6,592)	—	(6,592)
於二零一一年六月三十日結餘 (未經審核)	106,000	(18,705)	—	1,630,984	1,718,279	107,049	1,825,328

附註：

- (i) 視為分派指應收南京金輪房地產款項的本金額與其初步確認的公平值之間的差額。公平值乃透過折讓墊款預期期限內(即自墊款作出當日起至預期償還日期)的估計未來現金流量而釐定。

於二零一二年六月十八日收購金輪國際興業及其附屬公司南京金輪房地產後，貴集團豁免南京金輪房地產償還應收南京金輪房地產款項。視為出資指豁免當日按攤銷成本計應收南京金輪房地產款項與應付貴集團款項本金額之間的差額。

- (ii) 計入特別儲備的款項約人民幣67,032,000元指截至二零一二年六月三十日止六個月由最終控股股東(定義見下文第E節附註1)豁免的應付最終控股股東款項。該項豁免入賬作視為最終控股股東出資。

- (iii) 作為附註1所述重組的一部分，於二零一二年六月十八日，金輪翡翠透過向最終控股股東發行貴公司1,000,000股普通股收購金輪國際投資的全部股權，而貴公司其後成為貴集團的控股公司。轉撥至特別儲備的金額指貴公司股本面值與金輪國際投資股本面值的差額。

D. 綜合現金流量表

	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 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元
經營活動					
除稅前溢利	414,663	408,443	733,240	276,170	356,623
對以下各項作出調整：					
物業、廠房及設備折舊	2,360	2,719	3,063	1,561	4,159
投資物業公平值變動	(250,183)	(306,900)	(539,919)	(229,579)	(75,000)
出售物業、廠房及設備 (收益)虧損	(2,040)	2	2	—	—
應收款項呆賬撥備	—	1,095	—	—	—
利息收入	(889)	(6,217)	(14,071)	(6,319)	(6,512)
融資成本	—	2,804	6,871	3,132	4,024
應佔一家聯營公司的虧損	—	—	407	—	764
營運資金變動前經營現金流量	163,911	101,946	189,593	44,965	284,058
持作開發以供銷售的					
租賃土地(增加)減少	—	(229,074)	229,074	86,234	—
開發中待售物業減少(增加)	202,323	148,016	(281,687)	(207,311)	219,966
已竣工待售物業(增加)減少	(156,096)	(69,901)	52,508	114,126	(34,771)
貿易及其他應收款項(增加)減少	(59,195)	(10,068)	18,872	12,458	19,281
貿易及其他應付款項(減少)增加	(66,322)	(8,641)	34,527	(44,510)	6,184
預售物業收取的按金及預付款項 (減少)增加	(19,033)	251,768	(94,831)	108,168	(472,533)
應收一家聯營公司款項(增加)減少	—	—	(1,060)	—	1,060
預收租金增加(減少)	2,474	44,815	10,068	18,993	(4,627)
收購持作開發以供銷售的租賃 土地的預付款項(增加)減少	(27,910)	80,431	—	—	(60,000)
經營所得(所用)現金	40,152	309,292	157,064	133,123	(41,382)
已付所得稅及土地增值稅	(13,468)	(47,812)	(23,052)	(14,603)	(34,052)
經營活動所得(所用)現金淨額	26,684	261,480	134,012	118,520	(75,434)

	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	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
投資活動					
已收利息	889	3,413	7,203	3,187	2,488
收購附屬公司(附註36)	—	—	—	—	15,211
購買物業、廠房及設備	(14,527)	(9,523)	(23,834)	(8,782)	(3,731)
開發中投資物業增加	(4,121)	(38,310)	(47,580)	(47,580)	—
出售物業、廠房及設備所得款項	7,189	—	—	—	—
給予一家關聯公司的墊款	—	(72,800)	(144,000)	(116,139)	(5,003)
一家關聯公司還款	—	20,000	61,000	56,000	8,000
於聯營公司的投資	—	—	(1,500)	—	—
受限制銀行存款(增加)減少	(223)	(61,049)	48,714	19,280	(379)
投資活動(所用)所得現金淨額	(10,793)	(158,269)	(99,997)	(94,034)	16,586
融資活動					
新造銀行貸款	330,000	335,000	55,000	15,000	60,000
償還銀行貸款	(131,200)	(175,800)	(146,800)	(63,400)	(24,644)
股東墊款	1,706	7,905	2,422	708	—
償還股東款項	(21,279)	(1,070)	(42,275)	(39,933)	(62,066)
關聯公司墊款	58,060	1,500	—	—	—
償還關聯公司款項	(62,816)	(57,900)	—	—	—
發行股份所得款項	—	—	—	—	64
已付利息	(15,968)	(33,942)	(35,317)	(20,893)	(16,126)
已付股息	—	—	(54,108)	—	—
已付附屬公司非控股股東股息	—	—	(4,462)	—	(2,632)
融資活動所得(所用)現金淨額	158,503	75,693	(225,540)	(108,518)	(45,404)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	174,394	178,904	(191,525)	(84,032)	(104,252)
年/期初現金及現金等價物	34,868	209,262	388,166	388,166	196,641
年/期末現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	209,262	388,166	196,641	304,134	92,389

E. 財務資料附註

1. 財務資料的編製基準

貴公司於二零一二年四月二十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處及主要營業地點的地址載於招股章程「公司資料」一節。貴公司主要業務為投資控股。其在中國成立的附屬公司主要從事房地產開發及物業租賃。

重組

金輪國際投資為南京翡翠金輪、揚州金輪房地產、株洲金輪房地產及株洲金輪商業管理(統稱「中國附屬公司」)的控股公司，自其註冊成立起由金輪地產投資有限公司(「金輪地產投資」)及11名個人股東(「印尼股東」)擁有。金輪地產投資由4名個人股東(「王氏家族」)最終擁有。於整個往績記錄期內，王氏家族及印尼股東統稱為「最終控股股東」。

於二零一二年四月二十六日，最終控股股東在開曼群島註冊成立 貴公司。

為籌備 貴公司股份於香港聯交所上市， 貴公司進行重組。金輪翡翠乃於二零一二年五月八日在英屬處女群島註冊成立，其股份於註冊成立日期全部配發予 貴公司。根據一系列買賣協議，金輪翡翠向最終控股股東收購金輪國際投資的全部股權。作為回報， 貴公司向最終控股股東發行1,000,000股 貴公司每股面值0.01美元的普通股。此後， 貴公司自二零一二年六月十八日起成為由 貴公司、金輪翡翠、金輪國際投資及中國附屬公司組成的集團的控股公司。

如上文所詳述，重組涉及於金輪國際投資所領導的現有集團與最終控股股東之間分拆空殼公司(包括 貴公司及金輪翡翠)，此並非業務合併。因此，由重組形成的 貴集團被視為持續實體，而將重組入賬所應用原則類似反向收購，而非適用於共同控制下的業務合併的合併會計法。因此，財務資料的編製基準乃假設 貴公司於整個往績記錄期一直是現時 貴集團旗下公司的控股公司。現時 貴集團旗下公司的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(包括業績及現金流量)於編製時乃假設重組完成時現時集團架構於

整個往績記錄期或由各公司註冊成立／成立／收購事項日期至二零一二年六月三十日期間(以較短者為準)一直存在。貴集團編製截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日的綜合財務狀況表以呈列現時貴集團旗下公司的資產及負債，假設重組完成時現時集團架構於該等日期一直存在(已考慮註冊成立／成立／收購事項(或如適用)各自的日期)。

收購事項

於二零一二年六月，貴公司透過其全資附屬公司金輪明珠收購金輪國際興業(持有南京金輪房地產的100%股權)的100%股權。收購事項已入賬列作購入資產及承擔負債，有關詳情載於附註36。

財務資料以貴公司主要附屬公司經營所在主要經濟環境的貨幣人民幣(「人民幣」)呈列(與貴公司的功能貨幣相同)。

2. 新訂及經修訂國際財務報告準則

就編製及呈列往績記錄期的財務資料而言，貴集團已於整個往績記錄期內採納並貫徹應用於二零一二年一月一日開始的年度會計期間生效的所有國際財務報告準則。

截至本報告日期，貴集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂及詮釋：

國際財務報告準則修訂	國際財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的年度改進 ¹
國際財務報告準則第1號修訂	政府貸款 ¹
國際財務報告準則第7號修訂	披露－抵銷金融資產及金融負債 ¹
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號修訂	國際財務報告準則第9號的強制生效日及過渡性披露 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	綜合財務報表、聯合安排及披露於其他實體的權益：過渡指引 ¹
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號修訂	投資實體 ⁴
國際財務報告準則第9號	金融工具 ²

國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
國際財務報告準則第11號	聯合安排 ¹
國際財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ¹
國際財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
國際會計準則第1號修訂	呈報其他全面收入項目 ³
國際會計準則第19號 (二零一一年經修訂)	僱員福利 ¹
國際會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ¹
國際會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業的投資 ¹
國際會計準則第32號修訂	抵銷金融資產及金融負債 ⁴
國際財務報告詮釋委員會 詮釋第20號	露天採礦場生產階段的剝採成本 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

國際財務報告準則第13號公平值計量

國際財務報告準則第13號確立公平值計量及有關公平值計量披露的單一指引來源。該準則界定公平值，確立計量公平值的框架，並規定公平值計量的披露。國際財務報告準則第13號的範圍廣泛：除特定情況外，其同時適用於其他國際財務報告準則規定或准許公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目。整體而言，國際財務報告準則第13號的披露規定較現行準則更為全面。例如，現時僅規限國際財務報告準則第7號金融工具：披露所述金融工具的三層公平值架構的定量及定性披露，將藉國際財務報告準則第13號擴展至涵蓋其範圍內的所有資產及負債。

國際財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，可以提早應用。

貴公司董事預期，貴集團將於二零一三年一月一日開始的年度期間採納國際財務報告準則第13號，而應用此項新準則可能導致須於綜合財務報表作出更全面披露。

貴公司董事預計應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋不會對貴集團於初始應用期間的財務資料產生重大影響。

3. 重大會計政策

財務資料乃根據國際財務報告準則編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露資料。

財務資料乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具則按公平值計量（於下文所載之會計政策詳述）。歷史成本一般以交換貨品及服務所提供代價的公平值計算。

獲採納的主要會計政策如下：

綜合基準

財務資料包括 貴公司及 貴公司所控制實體（其附屬公司）的財務資料。當 貴公司有權監督一間實體的財務及經營政策以便從其業務中取得利益，則具有控制權。

於年內／期內收購或出售的附屬公司自收購生效日期起或至出售生效日期止（如適用）的業績已包括在綜合全面收益表內。

如需要，可對附屬公司的財務資料作出調整，使其會計政策與 貴集團其他成員公司所採用者一致。

集團內公司間之所有交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時悉數對銷。

於附屬公司的非控股權益乃與 貴集團於其中所擁有股本權益分開呈列。

分配全面收入總額至非控股權益

附屬公司的全面收入及開支總額會歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益出現虧損結餘。

貴集團於現有附屬公司擁有權的變動

貴集團於附屬公司的擁有權變動倘不會導致 貴集團失去附屬公司控制權，會入賬列作權益交易。 貴集團權益及非控股權益的賬面值已作調整，以反映其於附屬公司有關權益的變動。非控股權益調整金額與已付或已收代價的公平值之間的任何差額直接於權益確認，並歸屬於 貴公司擁有人。

於聯營公司的投資

聯營公司乃指 貴集團對其擁有重大影響力的實體，而該實體並非一家附屬公司或於合營企業的權益。重大影響力乃參與被投資公司的財務及營運政策決定而非控制或共同控制該等政策的權力。

聯營公司的業績以及資產及負債乃以會計權益法計入財務資料。根據權益法，於聯營公司的投資乃按成本於綜合財務狀況表中初步確認，並於其後予以調整，以確認 貴集團應佔該聯營公司的溢利或虧損及其他全面收入。當 貴集團應佔聯營公司的虧損超出其於該聯營公司的權益(包括實質上構成 貴集團於該聯營公司投資淨額的一部分的任何長期權益)，則 貴集團終止確認其應佔的進一步虧損。額外虧損僅會於 貴集團已產生法定或推定責任或代該聯營公司付款的情況下方會確認。

國際會計準則第39號的規定予以應用，以釐定是否需要就 貴集團於聯營公司的投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資的全部賬面值(包括商譽)會根據國際會計準則第36號資產減值作為單一資產進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本的較高者)與賬面值。任何已確認的減值虧損構成該項投資的賬面值的一部分。該減值虧損的任何撥回乃於該項投資的可收回金額其後增加時根據國際會計準則第36號確認。

倘一個集團實體與其聯營公司交易，與該聯營公司交易所產生損益只會在聯營公司的權益與 貴集團無關的情況下，才會在財務資料中確認。

收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量，乃指於一般業務過程中銷售商品及提供服務的應收款項，並扣除折扣。

物業銷售

於日常業務過程中銷售物業的收益於相關物業竣工及交付買家時確認。符合上述收益確認標準之前已收取買家的按金及預付款項於綜合財務狀況表計入流動負債。

利息收入

金融資產的利息收入乃按時間基準參照未償還本金按適用實際利率計算入賬，而適用利率乃於金融資產的預期可用年期內將估計未來現金收款準確貼現至該資產於初步確認時賬面淨值的息率。

租金收入

貴集團確認經營租賃所得收益的政策載於下文「租賃」一節。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作用於生產或提供貨品或服務或作行政用途的土地及樓宇(在建物業除外)，乃於綜合財務狀況表中按成本減其後的累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

在建物業即興建中作生產、供應或行政用途的物業按成本減去任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用，及如屬合資格資產，則為根據貴集團會計政策資本化的借貸成本。該等物業於竣工及可作擬定用途時分類為適當類別的物業、廠房及設備。該等資產按其他物業資產相同的基準於資產可作擬定用途時開始折舊。

折舊乃經計及物業、廠房及設備(在建物業除外)項目的估計殘值後，於其估計可使用年期內以直線法撇銷成本。

物業、廠房及設備項目乃於出售或預期繼續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產時產生的任何收益或虧損(以該項目的出售所得款項淨額與賬面值的差額計算)乃計入該項目終止確認年度／期間的綜合全面收益表內。

投資物業

投資物業為持作賺取租金的物業(就此而言包括開發中物業)。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。

初步確認後，投資物業按其公平值計量。投資物業公平值變動產生的收益或虧損於其產生期間計入損益內。

開發中投資物業產生的建築成本資本化為開發中投資物業的部分賬面值。

一項投資物業於出售或永久停止使用及預計不會從出售該物業中獲得未來經濟收益時終止確認。終止確認該項物業所產生的任何收益或虧損(按該資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額計算)於項目終止確認期間計入損益內。

就由已竣工待售物業轉撥至投資物業(以經營租賃開始為證)而言，物業於當日的公平值與其先前賬面值的任何差額乃於損益內確認。

持作開發以供銷售的租賃土地

持作開發以供銷售的租賃土地指位於中國以供在日常業務過程中開發作日後銷售的租賃土地，乃按成本及可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權成本及其他直接應佔成本。可變現淨值指按現行市況得出的估計售價減進行銷售所需的估計成本。持作開發以供銷售的租賃土地於開發開始後轉為開發中待售物業。

開發中待售物業

開發中待售物業指位於中國在日常業務過程中開發作日後銷售的租賃土地及樓宇，乃按成本及可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權成本、建築成本、資

本化借貸成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務過程中的估計售價減估計竣工成本及進行銷售所需的估計成本。開發中待售物業於開發完成時轉為已竣工待售物業。

已竣工待售物業

已竣工待售物業按成本及可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借貸成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務過程中估計售價減進行銷售所需的估計成本。

當已竣工待售物業轉撥至物業、廠房及設備(以擁有人開始佔用為證)時，該物業的賬面值為轉撥當日的確定成本。

有形資產減值

於報告期末，貴集團會審閱其有形資產的賬面值，以釐定該等資產有否出現減值跡象。倘有任何減值跡象，將會評估資產的可收回金額，藉以釐定減值虧損(如有)的程度。倘若資產的可收回金額估計低於其賬面值，則資產的賬面值會減至可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則資產的賬面值會增至經修訂估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超出倘以往年度並無就該項資產確認減值虧損而應有的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

租賃

倘租賃條款將所有權絕大部分風險及回報轉讓予承租人，租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

貴集團作為出租人

經營租賃的租金收入按有關租賃年期以直線法在損益內確認。經營租賃產生的或然租金於其產生期間內確認為收入。

貴集團作為承租人

經營租賃付款以直線法按有關租賃年期確認為開支。因訂立一項經營租賃所收取或應收作為獎勵的利益乃以直線法按租賃年期確認為負債及租金支出的減少。

租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇部分，貴集團根據對附於各部分所有權的絕大部分風險及回報是否已轉移至貴集團的評估，分別將各部分的分類評定為融資或經營租賃。除非土地及樓宇部分均明確為經營租賃，於此情況下整項租賃分類為經營租賃。具體而言，最低租賃付款(包括任何一筆過預付款項)於租約訂立時按租賃土地部分及樓宇部分中的租賃權益相對公平值比例於土地與樓宇部分間分配。

倘租賃付款能可靠分配，則以經營租賃入賬的土地租賃權益在綜合財務狀況表中列為「預付租賃付款」，且於租期內按直線法攤銷，惟歸類及入賬為投資物業並以公平值計算者除外。倘租賃付款無法於土地和樓宇分部間可靠分配時，則整項租賃通常分類為融資租賃，並入賬列作物業、廠房及設備項下的土地及樓宇。

外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易按交易日期的現行匯率換算為各自的功能貨幣入賬。於各報告期末，以外幣計值的貨幣項目按該日的現行匯率重新換算。按歷史成本以外幣計值的非貨幣項目不予重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生的匯兌差額於其產生期間在損益中確認。

借貸成本

因收購、興建或生產需要長時間籌備方可用於擬定用途或銷售之合資格資產所產生之直接借貸成本，計入該等資產之成本中，直至該等資產已大致上可用於擬定用途

或銷售。在特定借貸撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺取之投資收入，須自可予資本化之借貸成本中扣除。

其他借貸成本於其產生的年度／期間之損益中確認。

退休福利成本

向中國國家管理退休福利計劃及香港強制性公積金計劃支付的款項乃於僱員因提供服務而有權享有供款時確認為開支。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃按年度／期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表所列溢利不同，乃由於前者不包括其他年度／期間的應課稅或應扣減的收入或開支項目，亦不包括從未課稅或可扣稅的項目。貴集團的即期稅項負債乃按已於報告期末實施或大致實施的稅率計算。

遞延稅項乃根據綜合財務狀況表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之間的暫時差額而確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般於可扣減暫時差額有可能用以抵銷應課稅溢利時予以確認。倘暫時差額由初步確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利的交易的資產及負債所產生，則有關資產及負債不予以確認。

遞延稅項負債須就投資於附屬公司及聯營公司所產生應課稅暫時差額予以確認，除非貴集團可控制暫時差額撥回及暫時差額可能在可預見的將來不會撥回。於有足夠應課稅溢利可用以抵扣暫時差額的利益，且預期會於可見將來撥回的情況下，方會確認因與該等投資及權益有關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值乃於各個報告期末進行檢討，並在不可能有足夠應課稅溢利用作以收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項資產及負債按照於報告期末已實施或大致實施的稅率（及稅法），以預計於償還負債或變現資產的期間內適用的稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映出於報告期末將依循 貴集團所預計收回資產或償還負債賬面值的方式的稅務後果。

即期及遞延稅項於損益內確認。

就計量按照國際會計準則第40號投資物業採用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，乃假設透過出售收回有關物業的賬面值，惟假設被駁回除外。倘投資物業可折舊及以 貴集團的業務目的為於一段時間內使用該投資物業所包含的絕大部分經濟利益（而非透過出售收回）的業務模式所持有，則會駁回此假設。如假設被駁回，該等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據以上國際會計準則第12號所述一般原則（即根據預期該物業將會被收回的方式）計量。

金融工具

當集團實體成為工具合約條文的訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債（按公平值計入損益的金融資產及金融負債除外）直接應佔的交易成本於首次確認時在金融資產或金融負債的公平值中計入或扣除（如適用）。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益內確認。

金融資產

貴集團的金融資產分類為按公平值計入損益的金融資產以及貸款及應收款項。分類視乎金融資產性質及用途而定，並於初次確認時釐定。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產的攤銷成本以及於有關期間分配利息收入的方法。實際利率乃於首次確認時按金融資產的預計年期或(如適用)較短期間準確折現估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值的利率。

利息收入乃按實際利率基準確認，惟被分類為按公平值計入損益的金融資產的利息收入則計入收益或虧損淨額。

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。金融資產在以下情況會被分類為持作買賣：

- 其被收購的主要目的為在不久將來出售；或
- 其為 貴集團所管理的已識別金融工具組合的一部分，並且具有近期賺取短期利潤的實際模式。

按公平值計入損益的金融資產乃按公平值計量，而重新計量所產生的公平值變動將會於其產生期間直接於損益中確認。於損益確認的收益或虧損淨額包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並且計入綜合全面收益表中的「其他收入、開支、收益及虧損」項目內。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款的非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收一家聯營公司款項、應收一家關聯公司款項、受限制銀行存款以及銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

金融資產減值

金融資產(按公平值計入損益的金融資產除外)乃於各報告期末評估是否有減值跡象。倘有客觀證據證明初步確認金融資產後發生的一項或多項事件令金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產屬被視為已減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遭遇嚴重財政困難；或
- 逾期或拖欠支付利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別金融資產(如應收租金及其他應收款項)而言，被評估為不會單獨作出減值的資產會於其後匯集一併評估減值。應收款項組合減值的客觀證據包括 貴集團的過往收款經驗、組合內超過平均信貸期的拖欠付款增加，以及國家或地區經濟狀況出現與應收款項未能償還的情況相吻合的變動。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，所確認減值虧損金額為資產的賬面值與按金融資產原實際利率折現估計未來現金流量的現值的差額。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值直接按減值虧損減少，惟貿易及其他應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目的賬面值變動於損益確認。當應收款項被視為無法收回時，其將於撥備賬撤銷。過往已撤銷的款項於其後收回，則計入損益。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間減值虧損的數額減少，而此項減少可與確認減值虧損後發生的某一事件有客觀聯繫，則先前確認的減值虧損於損益中撥回，惟於撥回減值當日資產的賬面值不得超逾未確認減值時的攤銷成本。

金融負債及股本工具

由集團實體發行的金融負債及股本工具按所訂立的合約安排性質，以及金融負債及股本工具的定義而分類為金融負債或股本。

股本工具為證明 貴集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)的任何合約。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債的攤銷成本及於相關期間分攤利息成本的方法。實際利率指按金融負債的預期可使用年期或較短期間內(如適用)準確折現估計未來現金付款(包括構成實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)至初始確認時的賬面淨值的利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債包括貿易及其他應付款項、應付股東款項、應付關聯公司款項及銀行借款，乃於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

集團實體所發行股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本而記錄。

財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發出人須向持有人支付指定金額，以補償持有人由於指定欠債人未能根據債務工具條款於到期時付款而蒙受損失的合約。

貴集團發出的財務擔保合約初步按公平值計量，且若並非指定為按公平值計入損益，則初步按公平值減發出財務擔保合約直接產生的交易成本予以確認。初步確認後，貴集團按以下各項較高者計量財務擔保合約：(i)合約責任金額(根據國際會計準則第37號撥備、或然負債及或有資產釐定)；及(ii)初步確認金額減(如適當)根據收入確認政策確認的累計攤銷。

終止確認

貴集團僅會於從資產獲得現金流量的合約權利屆滿時或轉讓金融資產且該資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時終止確認該項金融資產。倘貴集團既無轉讓亦無保留所有權的絕大部分風險及回報並繼續控制該項轉讓資產，則貴集團

會繼續確認資產(以其持續參與為限)並確認相關負債。倘 貴集團保留所轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及回報，則 貴集團會繼續確認該項金融資產，並就所收取款項確認已抵押借款。

於完全終止確認金融資產時，資產的賬面值與已收及應收代價及已在其他全面收入中確認的累積損益之和之間的差額會在損益中確認。

金融負債在相關合約規定 貴集團的責任已經履行、解除或到期時終止確認。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額會在損益中確認。

4. 重大會計判斷及估計不確定性的主要來源

於應用於附註3所述 貴集團的會計政策時，管理層須就從其他來源不顯而易見的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及認為屬有關的其他因素。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘若會計估計修訂只影響修訂估計期間，則有關修訂會在該期間確認。倘若有關修訂既影響當期亦影響未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策時的重大判斷

以下為管理層於應用 貴集團會計政策的過程中作出且對財務資料中確認的金額具有最大影響的重大判斷及估計不確定性的來源。

投資物業遞延稅項

為計量採用公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債， 貴集團管理層已檢討 貴集團的投資物業，並認為 貴集團的投資物業乃以隨著時間的推移耗盡絕大部分包含在投資物業內的經濟利益為目標的商業模式持有。因此，在釐定 貴集團的投資物業遞延稅項時，董事已決定推翻採用公平值模式計量的投資物業透過銷售收回的假設。

因此，貴集團根據管理層的最佳估計確認投資物業公平值變動的遞延稅項，假設未來稅務結果是通過將該等物業用作出租用途而非通過出售引致。倘投資物業其後被貴集團出售而非以租賃方式隨著時間的推移耗盡絕大部分包含在投資物業內的經濟利益，則最終稅務結果可能與在財務資料中確認的遞延稅項負債不同。倘投資物業被出售，考慮到企業所得稅及土地增值稅的影響，貴集團在出售時可能須繳納更高的稅項。

估計不確定性的主要來源

以下為於各報告期末有重大風險而會導致下個財政年度資產及負債賬面值須作重大調整的與未來有關的主要假設及不明朗因素估計的其他主要來源。

持作開發以供銷售的租賃土地、開發中供售物業及已竣工待售物業的可變現淨值

持作開發以供銷售的租賃土地、開發中供售物業及已竣工待售物業乃按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。持作開發以供銷售的租賃土地的可變現淨值乃參照管理層根據當前市況對售價作出的估計並經扣減進行銷售所必要的估計成本釐定。開發中供售物業的可變現淨值乃參照估計售價減估計銷售開支及估計竣工成本(均根據管理層可獲得的最佳資料作出估計)釐定。已竣工待售物業的可變現淨值乃參照管理層根據當前市況對售價作出的估計並經扣減適用的銷售開支而釐定。

倘估計售價因物業市況的任何變動而出現任何下跌，則持作開發以供銷售的租賃土地、開發中供售物業及已竣工待售物業或會作撇減。於往績記錄期內，並無對持作開發以供銷售的租賃土地、開發中供售物業及已竣工待售物業作出任何撇減。

投資物業公平值

貴集團的投資物業於各報告期末根據由獨立專業物業估值師進行的估值按公平值列賬。就已竣工投資物業而言，估值乃參照可資比較物業的市場交易，以現有租約的租金收入資本化為基準，並適當考慮物業的復歸收入潛力(如適當)達致。開發中投資物業的估值

乃參照用作釐定物業價值的可資比較物業的市場交易(假設開發中物業於估值日期已竣工)，並計及開發項目竣工將要花費的建設及其他相關成本、開發企業溢利及物業竣工比例達致。

於釐定投資物業公平值時，估值師所依據的估值方法涉及對(其中包括)可資比較物業的當前市場交易價格、適當的貼現率及預期未來市場租金等的若干假設。假設的有利或不利變動將導致貴集團的投資物業公平值變動及對綜合全面收益表確認的收益或虧損金額的相應調整。在倚賴估值師作出的估值時，貴集團管理層已作出判斷，並信納估值方法反映當前的市況。

土地增值稅

貴集團須在中國繳納土地增值稅。然而，中國各城市不同稅務管轄權區的稅務實施及結算方式各有不同，而貴集團若干項目尚未確定土地增值稅計算方式及向中國地方稅務機關繳納之稅項。因此，在釐定土地增值稅金額及其相關所得稅撥備時須作出重大判斷。貴集團根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅項結果可能有別於初步列賬的金額，而該等差異將對與相關稅務機關釐定該稅項的期間的所得稅開支及相關所得稅及遞延稅項撥備造成影響。

5. 資本風險管理

貴集團管理其資本以確保貴集團內實體能夠持續經營，同時透過優化負債與股本的平衡而為股東爭取最高回報。貴集團整體策略於往績記錄期內保持不變。

貴集團的資本架構包括債務淨額(包括附註29中所披露的借款)、現金及現金等價物淨額以及貴公司權益持有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留盈利)。

貴集團管理層定期檢討資本架構。貴集團考慮資本成本及與各類別資本相關的風險，並將透過發行新股份、派付股息以及籌集銀行貸款及贖回銀行貸款以平衡其整體資本結構。

6. 金融工具

6A. 金融工具分類

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
金融資產				
貸款及應收款項(包括				
現金及現金等價物)	227,559	510,202	348,261	127,600
持作買賣投資	—	—	—	8,518
	<u>227,559</u>	<u>510,202</u>	<u>348,261</u>	<u>136,118</u>
金融負債				
攤銷成本	<u>750,394</u>	<u>852,670</u>	<u>752,924</u>	<u>677,518</u>

6B. 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、持作買賣投資、應收一家聯營公司款項、應收／應付關聯公司款項、應付股東款項、銀行借款、受限制銀行存款以及銀行結餘及現金。該等金融工具的詳情於相應附註中披露。

與該等金融工具有關的風險及如何減低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監控該等風險以保證及時有效地採取適當措施。

外幣風險

貴公司的大部分主要附屬公司經營所在的主要經濟環境為中國，而附屬公司的功能貨幣為人民幣。然而，貴集團的若干銀行結餘及應付股東款項以美元(「美元」)計值，而美元並非相關集團實體的功能貨幣，故令貴集團面臨外幣風險。

於各報告日期，貴集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
資產				
美元	2,258	5,580	1,329	4,797
負債				
美元	162,116	168,951	129,098	—

貴集團目前並無外幣對沖政策，惟管理層監控外匯風險及在必要時考慮對沖重大外幣風險。

敏感度分析

下表詳細載列貴集團對美元兌人民幣匯率變動5%的敏感度。5%為管理層對匯率可能合理變動的評估。此敏感度分析僅包括以外幣列值的貨幣項目及於年／期末的外幣匯率變動5%的換算調整。下表中的正(負)值表示年／期內溢利在美元兌人民幣升值5%時的增加(減少)額。倘美元兌人民幣貶值5%，年／期內溢利將會受到等額但相反的影響。

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
美元	(5,995)	(6,126)	(4,791)	180

上述敏感度分析僅對貴集團年／期末固有外匯風險進行分析，並不代表年／期內的風險。

利率風險

貴集團的現金流量利率風險主要與其浮息銀行借款、受限制銀行存款及銀行結餘有關。貴集團的公平值利率風險主要與定息銀行借款及向一間關聯公司提供免息墊款有關。貴集團現時並無專門政策管理其利率風險，惟將於日後密切監控利率風險。

敏感度分析

貴集團管理層認為，受限制銀行存款及銀行結餘的利率波動並不重大。因此，並無呈列對受限制銀行存款及銀行結餘利率的敏感度分析。下文的敏感度分析乃根據浮息銀行借款的利率風險釐定。編製該分析時乃假設於各報告期末的未償還浮息銀行借款於整個年度／期間均未償還。上升或下降50個基點為管理層對利率可能合理變動的評估。

倘利率上升／下降50個基點，而其他所有變量保持不變，貴集團截至二零零九年、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的除稅後溢利將分別減少／增加約人民幣零元、人民幣138,000元、人民幣258,000元及人民幣317,000元。

股本價格風險

貴集團透過其於中國上市證券的投資面臨股本價格風險。目前，貴集團並無特定政策管理其股本價格風險，但將會緊密監控日後須面對的股本價格風險。

敏感度分析

敏感度分析乃按於報告期末所面對的股本價格風險而釐定。倘股本價格上升／下降15%，則貴集團截至二零一二年六月三十日止六個月的除稅後溢利將會因持作買賣投資的公平值變動而增加／減少人民幣958,000元(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：零)。

信貸風險

由於對手方未履行責任而造成貴集團財務虧損的貴集團最高信貸風險產生於：

- (a) 於各報告期末在綜合財務狀況表內列賬的各項已確認金融資產的賬面值；及
- (b) 有關貴集團所發行財務擔保的或然負債金額(披露於附註34)。

貴集團並無有關貿易應收款項的重大信貸集中風險，風險分佈於中國眾多客戶。為將信貸風險降至最低，貴集團管理層透過頻密審閱財務狀況信用評估及客戶質素而持續監控風險等級，以確保及時採取跟進措施及／或矯正措施以降低風險或收回過期結餘。

取得客戶最低20%至30%的首期付款後，貴集團一般會就其客戶融資購買其物業的按揭貸款向銀行提供擔保，擔保期為截至相關客戶獲發房屋所有權證止期間。倘客戶於擔保期內拖欠其按揭付款，銀行可能要求貴集團償還貸款的未償還金額及任何相關應計利息。在此情況下，貴集團可沒收客戶的按金及轉售物業以收回貴集團應向銀行支付的任何金額。就此而言，貴公司董事認為，貴集團的信貸風險已大幅降低。

貴集團的銀行結餘有信貸風險集中情況。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，約83%、77%、53%及71%的銀行結餘分別存放於4、3、1及3間銀行，即於每間銀行的存款結餘超過受限制銀行存款及銀行結餘總額的10%。該等流動資金的信貸風險有限，因為對手方為位於中國的國有銀行或國際信貸評級機構評定為高信貸評級的銀行。

貴集團應收一家關聯公司款項有信貸集中風險。為將應收該關聯公司款項的信貸風險降至最低，貴集團管理層持續監控該關聯公司的信用質素及財務狀況以及風險水平，以確保可採取跟進措施收回過期債務。貴集團於二零一二年收購該關聯公司的全部股權。在此情況下，貴公司董事認為貴集團的信貸風險並不重大。

流動資金風險

貴集團管理層已就短期融資及流動資金管理需求建立合適的流動資金風險管理框架。貴集團透過持續監控預期及實際現金流量來管理流動資金風險。

下表詳列 貴集團非衍生金融負債根據協定還款條款的餘下合約到期情況。該表乃按 貴集團可能須付款的最早日期的金融負債之未貼現現金流量編製。表中包括利息及本金現金流量。倘利息流量來自浮息工具，未貼現金額則根據各報告期末的利率計算。

	加權 平均利率	未貼現現金流量			賬面值
		於要求時或 不足六個月	六個月以上 但不足一年	一年以上 但不足五年	
	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零九年					
十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	—	145,131	—	—	145,131
應付股東款項	—	162,116	—	—	162,116
應付關聯公司款項	—	56,400	—	—	56,400
銀行借款	6.30	25,847	75,193	346,456	386,747
財務擔保合約	—	137,440	—	—	—
		<u>526,934</u>	<u>75,193</u>	<u>346,456</u>	<u>750,394</u>
於二零一零年					
十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	—	138,299	—	—	138,299
應付股東款項	—	168,951	—	—	168,951
銀行借款	6.04	79,767	99,069	435,316	545,420
財務擔保合約	—	176,770	—	—	—
		<u>563,787</u>	<u>99,069</u>	<u>435,316</u>	<u>852,670</u>
於二零一一年					
十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	—	170,122	—	—	170,122
應付股東款項	—	129,098	—	—	129,098
銀行借款	6.79	38,799	99,129	374,761	453,704
財務擔保合約	—	185,089	—	—	—
		<u>523,108</u>	<u>99,129</u>	<u>374,761</u>	<u>752,924</u>

	加權 平均利率	未貼現現金流量			賬面值
		於要求時或 不足六個月	六個月以上 但不足一年	一年以上 但不足五年	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一二年六月三十日					
貿易及其他應付款項	—	188,458	—	—	188,458
銀行借款	6.88	63,508	89,960	415,259	489,060
財務擔保合約	—	210,330	—	—	—
		<u>462,296</u>	<u>89,960</u>	<u>415,259</u>	<u>677,518</u>

上表所披露於二零零九年、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財務擔保合約未貼現現金流量總額，乃擔保對手方要求情況下 貴集團根據擔保總額安排須結清的最高金額。根據各報告期末的預期， 貴集團認為其須根據安排付款之機會極微。然而，此估計視乎對手方根據擔保索償的可能性而變動，而對手方索償與對手方所持受擔保之應收財務款項蒙受信貸損失的可能性相關。

倘浮動利率變化與於報告期末釐定之利率估計有別，則上述所包含非衍生金融負債的浮動利率工具亦會變動。

6C. 公平值

貴集團金融資產及金融負債的公平值釐定如下：

- (a) 附帶標準條款及條件並於活躍流通市場買賣的金融資產的公平值乃參考所報市場買入價釐定；及
- (b) 其他金融資產及金融負債的公平值乃根據公認定價模式採用貼現現金流量分析釐定。

貴公司董事認為，財務資料中以攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

如屬於初始確認後按公平值計量的金融工具，則根據公平值的可觀察程度將金融工具分為第一至第三個不同的層級。

- 第一層公平值計量為產生自活躍市場上可識別資產或負債報價（未經調整）。
- 第二層公平值計量為產生自第一層所包括報價以外的輸入數據，當中資產或負債為可直接（即價格）或間接（即來自價格）觀察。
- 第三層公平值計量為產生自包括並非基於可觀察市場數據的資產或負債的輸入數據的估值技術（不可觀察輸入數據）。

貴集團的持作交易投資為於初始確認後按公平值計量，根據國際財務報告準則第7號分類入第一層公平值計量。

於往績記錄期內，第一層及第二層之間並無轉撥。

7. 收益及分部資料

貴集團的主要經營決策者為 貴公司的執行董事。向主要經營決策者匯報的有關資源分配及表現評估的資料尤其注重 貴集團的各項業務。 貴集團的經營及可報告分部如下：

房地產開發 — 開發及銷售物業

房地產投資 — 物業租賃（包括出租自有物業及分租所租賃物業）

分部收益及業績

	房地產開發	房地產投資	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零零九年			
十二月三十一日止年度			
分部收益	458,577	35,223	493,800
分部業績	147,742	14,888	162,630
其他收入、開支、收益及虧損			6,012
未分配公司開支			(4,162)
投資物業公平值變動			250,183
除稅前溢利			414,663
截至二零一零年			
十二月三十一日止年度			
分部收益	441,268	42,256	483,524
分部業績	76,175	21,402	97,577
其他收入、開支、收益及虧損			11,403
融資成本			(2,804)
未分配公司開支			(4,633)
投資物業公平值變動			306,900
除稅前溢利			408,443
截至二零一一年			
十二月三十一日止年度			
分部收益	444,952	79,543	524,495
分部業績	142,241	43,462	185,703
其他收入、開支、收益及虧損			18,599
融資成本			(6,871)
未分配公司開支			(3,703)
應佔一家聯營公司的虧損			(407)
投資物業公平值變動			539,919
除稅前溢利			733,240

	房地產開發	房地產投資	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一二年			
六月三十日止六個月			
分部收益	614,486	47,865	662,351
分部業績	265,761	26,240	292,001
其他收入、開支、收益及虧損			(608)
融資成本			(4,024)
未分配公司開支			(4,982)
應佔一家聯營公司的虧損			(764)
投資物業公平值變動			75,000
除稅前溢利			356,623
截至二零一一年			
六月三十日止六個月(未經審核)			
分部收益	133,278	33,952	167,230
分部業績	18,762	22,819	41,581
其他收入、開支、其他收益及虧損			10,921
融資成本			(3,132)
未分配公司開支			(2,779)
投資物業公平值變動			229,579
除稅前溢利			276,170

上表所呈列的分部收益為來自外部客戶的收益。往績記錄期內並無分部間銷售。

經營及可報告分部資料的會計政策與附註3所述 貴集團的會計政策相同。分部業績指各分部所賺取且未經分配主要行政成本、投資物業公平值變動、其他收入、開支、收益及虧損、應佔一家聯營公司的虧損、融資成本及稅項的溢利。此為向主要經營決策者匯報有關資源分配及分部表現評估的方式。

分部資產及負債	房地產開發	房地產投資	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零九年十二月三十一日			
分部資產	<u>752,626</u>	<u>1,953,115</u>	2,705,741
物業、廠房及設備			20,849
其他應收款項、按金及預付款項			75,415
受限制銀行存款			3,383
銀行結餘及現金			209,262
其他未分配資產			25,076
資產總值			<u>3,039,726</u>
分部負債	<u>609,129</u>	<u>2,474</u>	611,603
應付股東款項			162,116
稅項負債			40,543
銀行借款			386,747
遞延稅項負債			400,542
其他未分配負債			83,544
負債總額			<u>1,685,095</u>
於二零一零年十二月三十一日			
分部資產	<u>849,392</u>	<u>2,308,754</u>	3,158,146
物業、廠房及設備			18,638
其他應收款項、按金及預付款項			87,345
應收一家關聯公司款項			43,491
受限制銀行存款			64,432
銀行結餘及現金			388,166
其他未分配資產			39,898
資產總值			<u>3,800,116</u>
分部負債	<u>851,860</u>	<u>47,289</u>	899,149
應付股東款項			168,951
稅項負債			44,464
銀行借款			545,420
遞延稅項負債			478,698
其他未分配負債			27,540
負債總額			<u>2,164,222</u>

	房地產開發	房地產投資	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一一年十二月三十一日			
分部資產	872,923	2,919,392	3,792,315
物業、廠房及設備			22,044
其他應收款項、按金及預付款項			67,801
應收一家關聯公司款項			120,176
受限制銀行存款			15,718
銀行結餘及現金			196,641
其他未分配資產			39,848
資產總值			4,254,543
分部負債	781,446	57,357	838,803
應付股東款項			129,098
稅項負債			100,339
銀行借款			453,704
遞延稅項負債			616,115
其他未分配負債			39,150
負債總額			2,177,209
於二零一二年六月三十日			
分部資產	952,534	3,299,819	4,252,353
物業、廠房及設備			21,686
其他應收款項、按金及預付款項			49,009
受限制銀行存款			16,097
銀行結餘及現金			92,389
其他未分配資產			45,788
資產總值			4,477,322
分部負債	370,078	52,730	422,808
稅項負債			210,824
銀行借款			489,060
遞延稅項負債			684,612
其他未分配負債			29,050
負債總額			1,836,354

就評估分部表現及在分部間分配資源而言：

- 除投資物業、已竣工停車場及在建停車場(包括物業、廠房及設備)、持作開發以供銷售的租賃土地、開發中供售物業、已竣工待售物業、貿易應收款項及持作開發以供銷售的租賃土地的預付款項外，所有其他資產均不分配至分部資產；及
- 除貿易應付款項、預售物業收取的按金及預付款項以及預收租金外，所有其他負債均不分配至分部負債。

於往績記錄期內，概無 貴集團單一客戶貢獻 貴集團10%或以上收益。

貴集團來自外部客戶的收益全部源自其中國業務，而 貴集團的非流動資產全部均位於中國。

8. 其他收入、開支、收益及虧損

	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	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
利息收入	889	3,413	7,203	3,187	2,488
應收關連公司款項的 估算利息收入	—	2,804	6,868	3,132	4,024
沒收已收按金的收入	673	—	—	—	—
出售物業、廠房及 設備收益(虧損)	2,040	(2)	(2)	—	—
匯兌收益(虧損)淨額	2,104	4,777	5,610	4,412	(280)
上市開支	—	—	(1,500)	—	(7,498)
其他	306	411	420	190	658
	<u>6,012</u>	<u>11,403</u>	<u>18,599</u>	<u>10,921</u>	<u>(608)</u>

9. 融資成本

	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	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
須於五年內全部償還 的銀行貸款的利息 減：資本化至開發中 待售物業及 開發中投資 物業的金額	15,968	33,942	35,317	20,893	16,126
	<u>(15,968)</u>	<u>(31,138)</u>	<u>(28,446)</u>	<u>(17,761)</u>	<u>(12,102)</u>
	<u>—</u>	<u>2,804</u>	<u>6,871</u>	<u>3,132</u>	<u>4,024</u>

10. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除(計入)下列各項後得出：

	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	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
董事酬金(附註11)	270	274	416	138	258
其他員工成本：					
— 薪金及其他福利	10,779	14,570	18,999	9,802	13,019
— 退休福利計劃供款	1,436	1,900	4,225	1,067	1,411
總員工成本	12,485	16,744	23,640	11,007	14,688
減：資本化至開發中 待售物業及 開發中投資 物業的金額	(3,363)	(4,837)	(6,160)	(3,295)	(2,729)
	9,122	11,907	17,480	7,712	11,959
投資物業租金收入	(35,223)	(42,256)	(74,924)	(31,378)	(43,275)
減：產生租金收入的 投資物業的 直接經營開支	3,599	3,670	4,647	1,999	2,618
	(31,624)	(38,586)	(70,277)	(29,379)	(40,657)
已售物業成本	260,859	323,823	253,266	79,808	301,498
核數師酬金	817	778	720	125	135
物業、廠房及設備折舊	2,360	2,719	3,063	1,561	4,159
應收款項呆賬撥備	—	1,095	—	—	—
經營租賃物業的 租金開支	166	233	3,096	89	2,900

11. 董事及僱員酬金

已付或應付 貴公司董事酬金的詳情如下：

	袍金	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零零九年				
十二月三十一日止年度				
王欽賢先生	—	—	—	—
王錦輝先生	46	—	—	46
王錦強先生	42	—	—	42
Kiky Gunawan先生	91	—	—	91
Janata Suwita先生	91	—	—	91
Tjie Tjin Fung先生	—	—	—	—
David Janata先生	—	—	—	—
	<u>270</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>270</u>
截至二零一零年				
十二月三十一日止年度				
王欽賢先生	—	—	—	—
王錦輝先生	46	—	—	46
王錦強先生	46	—	—	46
Kiky Gunawan先生	91	—	—	91
Janata Suwita先生	91	—	—	91
Tjie Tjin Fung先生	—	—	—	—
David Janata先生	—	—	—	—
	<u>274</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>274</u>
截至二零一一年				
十二月三十一日止年度				
王欽賢先生	—	—	—	—
王錦輝先生	46	—	—	46
王錦強先生	42	—	—	42
Kiky Gunawan先生	91	—	—	91
Janata Suwita先生	87	—	—	87
陳偉健先生	—	150	—	150
Tjie Tjin Fung先生	—	—	—	—
David Janata先生	—	—	—	—
	<u>266</u>	<u>150</u>	<u>—</u>	<u>416</u>

	袍金	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一二年				
六月三十日止六個月				
王欽賢先生	—	—	—	—
王錦輝先生	—	—	—	—
王錦強先生	—	—	—	—
Kiky Gunawan先生	—	—	—	—
Janata Suwita先生	—	—	—	—
陳偉健先生	—	253	5	258
Tjie Tjin Fung先生	—	—	—	—
David Janata先生	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>253</u>	<u>5</u>	<u>258</u>
截至二零一一年				
六月三十日止六個月				
(未經審核)				
王欽賢先生	—	—	—	—
王錦輝先生	23	—	—	23
王錦強先生	23	—	—	23
Kiky Gunawan先生	46	—	—	46
Janata Suwita先生	46	—	—	46
Tjie Tjin Fung先生	—	—	—	—
David Janata先生	—	—	—	—
	<u>138</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>138</u>

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各年以及截至二零一一年六月三十日止六個月(未經審核)五名最高薪酬人士均並非 貴公司董事；而截至二零一二年六月三十日止六個月則包括 貴公司的一名董事。董事的酬金詳情均載於上文。於往績記錄期內其餘個別人士的酬金如下：

	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	二零一一年	二零一二年
	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
僱員：					
— 薪金及其他福利	759	1,029	1,454	727	639
— 績效花紅	756	1,185	1,258	—	—
— 退休福利計劃供款	91	97	90	45	52
	<u>1,606</u>	<u>2,311</u>	<u>2,802</u>	<u>772</u>	<u>691</u>

彼等的酬金處於下列範圍內：

	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	二零一一年	二零一二年
	僱員人數	僱員人數	僱員人數	僱員人數 (未經審核)	僱員人數
零港元至1,000,000港元	5	5	5	5	4

於往績記錄期內，貴集團概無向貴公司任何董事或任何五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為吸引其加盟或於加盟貴集團時的酬金或作為離職補償。於往績記錄期內，概無董事放棄收取任何酬金。

12. 稅項

	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	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
即期稅項：					
— 中國企業所得稅	31,776	15,644	45,043	10,005	66,517
— 土地增值稅	34,002	19,429	43,898	13,708	72,648
— 來自中國附屬公司 所分派盈利的 預扣稅	—	—	2,752	—	3,628
	65,778	35,073	91,693	23,713	142,793
遞延稅項	70,449	79,994	128,354	56,431	7,147
	136,227	115,067	220,047	80,144	149,940

香港利得稅乃就往績記錄期內的估計應課稅溢利按16.5%計算。由於貴集團附屬公司在香港並無產生任何應課稅溢利，故於財務資料內並無就香港利得稅作出撥備。

根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及其實施條例，中國附屬公司自二零零八年一月一日起的稅率為25%。

根據由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》以及由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，於中國出售或轉讓國有土地使用權及樓宇產生的所有收入（即出售物業所得款項減可扣減開支，包括借貸成本及房地產開發開支）須按介乎土地增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅；倘普通標準住宅的增值不超過可扣減項目總和的20%，則銷售該等住宅物業可獲免徵稅。

於往績記錄期內，貴集團根據相關中國稅務法律及法規所載規定估計土地增值稅並作出撥備。實際土地增值稅負債於房地產開發項目竣工後由稅務機關釐定，而稅務機關釐定的土地增值稅或與計算土地增值稅撥備所依據的基準有所出入。

往績記錄期的稅項支出與會計溢利的對賬如下：

	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	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除稅前溢利	414,663	408,443	733,240	276,170	356,623
按25%的中國企業所得稅					
稅率計算的稅項	103,666	102,111	183,310	69,043	89,156
不可扣稅開支的稅務影響	1,442	2,115	915	575	923
毋須課稅收入的稅務影響	(488)	(1,273)	(2,217)	(922)	(52)
未確認稅項虧損及可					
扣減暫時差額的影響	3,962	73	—	—	—
動用先前未確認的稅項					
虧損及可扣減暫時差額	(440)	(3,962)	(73)	—	—
土地增值稅	34,002	19,429	43,898	13,708	72,648
土地增值稅的稅務影響	(8,501)	(4,857)	(10,975)	(3,427)	(18,162)
就中國附屬公司未分配					
溢利繳納的預扣稅	2,584	1,431	5,189	1,167	5,427
	<u>136,227</u>	<u>115,067</u>	<u>220,047</u>	<u>80,144</u>	<u>149,940</u>

13. 每股盈利

就本報告而言，由於按附註1所載的基準編製財務資料，載入每股盈利資料被視作並無意義，因此並無予以呈列。

14. 股息

貴公司自註冊成立以來並無派付或宣派任何股息。

於重組前：

- i. 金輪國際投資於截至二零一一年十二月三十一日止年度向其當時股東宣派及派付股息人民幣54,108,000元；
- ii. 金輪國際投資的附屬公司南京翡翠金輪於截至二零一一年十二月三十一日止年度向其權益持有人宣派及派付股息，其中人民幣4,462,000元乃派付予其當時的非控股股東；及
- iii. 金輪國際投資的附屬公司南京翡翠金輪及揚州金輪房地產於截至二零一二年六月三十日止六個月向其權益持有人宣派及派付股息，其中合共人民幣5,884,000元乃派付予其當時的非控股股東。

並無呈列股息率及享有股息的股份數目，乃由於該等資料對本報告並無意義。

15. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇	汽車	電腦及 辦公設備	租賃 物業裝修	在建工程	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	人民幣千元
成本						
於二零零九年一月一日	5,936	2,872	1,130	—	25,790	35,728
添置	—	—	548	—	13,979	14,527
出售	(5,936)	(304)	(223)	—	—	(6,463)
轉讓	25,318	—	—	—	(25,318)	—
轉撥自己竣工待售物業	14,702	—	—	5,028	—	19,730
於二零零九年 十二月三十一日	40,020	2,568	1,455	5,028	14,451	63,522
添置	—	258	252	—	9,013	9,523
出售	—	—	(103)	—	—	(103)
於二零一零年 十二月三十一日	40,020	2,826	1,604	5,028	23,464	72,942
添置	—	—	353	6,118	17,363	23,834
出售	—	—	(255)	—	—	(255)
於二零一一年 十二月三十一日	40,020	2,826	1,702	11,146	40,827	96,521
添置	—	216	148	—	3,367	3,731
轉讓	35,483	—	—	—	(35,483)	—
轉撥自己竣工待售物業	793	—	—	—	—	793
收購附屬公司	—	78	—	—	21,713	21,791
出售	—	—	(242)	—	—	(242)
於二零一二年 六月三十日	76,296	3,120	1,608	11,146	30,424	122,594
折舊						
於二零零九年一月一日	615	952	291	—	—	1,858
年內撥備	537	892	459	472	—	2,360
出售時撇銷	(792)	(301)	(221)	—	—	(1,314)
於二零零九年 十二月三十一日	360	1,543	529	472	—	2,904
年內撥備	721	614	379	1,005	—	2,719
出售時撇銷	—	—	(101)	—	—	(101)

	土地及樓宇	汽車	電腦及 辦公設備	租賃 物業裝修	在建工程	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	人民幣千元
於二零一零年						
十二月三十一日	1,081	2,157	807	1,477	—	5,522
年內撥備	721	385	495	1,462	—	3,063
出售時撇銷	—	—	(253)	—	—	(253)
於二零一一年						
十二月三十一日	1,802	2,542	1,049	2,939	—	8,332
期內撥備	2,899	182	240	838	—	4,159
出售時撇銷	—	—	(242)	—	—	(242)
於二零一二年						
六月三十日	4,701	2,724	1,047	3,777	—	12,249
賬面值						
於二零零九年						
十二月三十一日	39,660	1,025	926	4,556	14,451	60,618
於二零一零年						
十二月三十一日	38,939	669	797	3,551	23,464	67,420
於二零一一年						
十二月三十一日	38,218	284	653	8,207	40,827	88,189
於二零一二年						
六月三十日	71,595	396	561	7,369	30,424	110,345

貴集團的土地及樓宇包括土地使用權成本無法可靠地區分的中國土地使用權及樓宇。土地使用權分類為融資租賃，而土地及樓宇乃使用直線法於20年至36年期間內予以攤銷及折舊。

以下可使用年期乃用於計算其他物業、廠房及設備的折舊：

汽車	—	4年
電腦及辦公設備	—	3年
租賃物業裝修	—	租期或5年(以較短者為準)

於二零零九年、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，賬面值分別約人民幣14,342,000元、人民幣13,621,000元、人民幣12,900,000元及人民幣12,587,000元的土地及樓宇已抵押予銀行，以取得 貴集團獲授的若干銀行融資。

於二零零九年、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，賬面值分別約人民幣14,451,000元、人民幣23,464,000元、人民幣零元及人民幣零元的在建工程已抵押予銀行，以取得 貴集團獲授的若干銀行融資。

土地及樓宇在中國按中期土地租賃持有。

16. 投資物業

	已竣工 投資物業	開發中 投資物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
公平值			
於二零零九年一月一日	1,349,000	269,000	1,618,000
添置	—	4,292	4,292
已竣工待售物業的重新分類(附註)	81,000	—	81,000
公平值增加	90,000	116,708	206,708
於二零零九年十二月三十一日	1,520,000	390,000	1,910,000
添置	—	42,100	42,100
公平值增加	148,000	158,900	306,900
於二零一零年十二月三十一日	1,668,000	591,000	2,259,000
添置	—	51,081	51,081
轉撥	750,000	(750,000)	—
公平值增加	432,000	107,919	539,919
於二零一一年十二月三十一日	2,850,000	—	2,850,000
收購附屬公司	45,600	238,000	283,600
公平值增加	75,000	—	75,000
於二零一二年六月三十日	2,970,600	238,000	3,208,600

貴集團投資物業的公平值乃基於世邦魏理仕有限公司於各報告期末(已竣工待售物業轉撥至投資物業日期及收購附屬公司日期)進行的估值而達致。世邦魏理仕有限公司(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場第三期四樓)為一間與貴集團並無關連的獨立估值行，擁有資格，如其為香港測量師學會成員。貴集團的投資物業乃按照市值基準獲單獨估值。

就已竣工投資物業而言，估值乃經參考類似物業的市場交易，以源自現有租約的租金收入撥充資本的基準並計入物業的復歸收入潛力後計算(如適用)。開發中投資物業的估值乃經參考可資比較物業的市場交易以釐定該等物業的價值(猶如該等交易於估值日期已完成)，並計入完成開發項目將需花費的建設及其他相關成本、開發企業的溢利及物業完成的進度後達致。

於二零零九年、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，貴集團賬面值分別約人民幣1,910,000,000元、人民幣2,259,000,000元、人民幣1,844,000,000元及人民幣1,896,000,000元的投資物業均已抵押予銀行，以取得貴集團獲授的若干銀行融資。

投資物業在中國乃按中期租賃持有。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，於轉撥當日其公平值約人民幣750,000,000元的開發中投資物業(即金輪時代廣場)在開發完成後獲重新分類為已竣工投資物業。於二零一一年十二月三十一日，貴集團正在為賬面值約人民幣1,006,000,000元(二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一二年六月三十日：零)的已竣工投資物業(即金輪時代廣場)領取房屋所有權證。貴集團於截至二零一二年六月三十日止六個月已取得已竣工物業(即金輪時代廣場)的房屋所有權證。

附註：截至二零零九年十二月三十一日止年度，賬面值約人民幣37,525,000元的已竣工待售物業(即金輪華爾茲)於經營租賃生效起轉撥至投資物業。該等物業於轉撥當日的公平值與賬面值的差額約人民幣43,475,000元乃於損益內確認。

17. 於聯營公司的權益

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
於聯營公司的投資的				
成本—非上市	—	—	3,000	3,000
應佔收購後虧損	—	—	(407)	(1,171)
	—	—	2,593	1,829

貴集團於聯營公司的權益如下：

實體名稱	成立及經營地點	貴集團所持繳足股本及投票權比例					主要活動
		於十二月三十一日			於	於	
		二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年 六月三十日	本報告 日期	
南京珀翠酒店管理 有限公司(「南京珀翠」)	中國	—	—	30%	30%	30%	餐飲業務

有關 貴集團聯營公司的財務資料摘要載列如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日	
	二零零九年	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	人民幣千元	
總資產	—	—	10,166	11,919	
總負債	—	—	(1,522)	(5,822)	
資產淨值	—	—	8,644	6,097	
貴集團應佔					
聯營公司資產淨值	—	—	2,593	1,829	
	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	二零一一年	二零一二年
	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
				(未經審核)	
總收益	—	—	226	—	8,058
年／期內虧損總額	—	—	(1,356)	—	(2,547)
貴集團應佔聯營公司虧損	—	—	(407)	—	(764)

應收一家聯營公司款項

於二零一一年十二月三十一日，該款項指應收該聯營公司的租金，其賬齡介乎61至180天且已逾期但未減值，原因是 貴公司董事認為可收回有關款項。該款項已於截至二零一二年六月三十日止六個月全數清償。

18. 遞延稅項

為呈列綜合財務狀況表，若干遞延稅項資產及負債已予抵銷。以下為作財務報告用途的遞延稅項結餘的分析：

	於十二月三十一日			於六月三十日	
	二零零九年	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	人民幣千元	
遞延稅項資產	10,665	8,827	17,890	31,292	
遞延稅項負債	(400,542)	(478,698)	(616,115)	(684,612)	
	(389,877)	(469,871)	(598,225)	(653,320)	

貴集團所確認的遞延稅項資產(負債)及其於往績記錄期內的變動如下：

	土地 增值稅 撥備及其他 可扣減暫時差額	投資物業 公平值變動	稅項虧損	就中國 附屬公司 未分配溢利 繳納的預扣稅	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
於二零零九年一月一日	738	(335,412)	15,246	—	(319,428)
於損益計入(扣除)	8,339	(62,546)	(13,658)	(2,584)	(70,449)
於二零零九年 十二月三十一日	9,077	(397,958)	1,588	(2,584)	(389,877)
於損益扣除	(250)	(76,725)	(1,588)	(1,431)	(79,994)
於二零一零年 十二月三十一日	8,827	(474,683)	—	(4,015)	(469,871)
於損益計入(扣除)	9,063	(134,980)	—	(5,189)	(131,106)
於支付預扣稅時撥回	—	—	—	2,752	2,752
於二零一一年 十二月三十一日	17,890	(609,663)	—	(6,452)	(598,225)
於損益計入(扣除)	13,402	(18,750)	—	(5,427)	(10,775)
收購附屬公司	—	(47,948)	—	—	(47,948)
於支付預扣稅時撥回	—	—	—	3,628	3,628
於二零一二年六月三十日	31,292	(676,361)	—	(8,251)	(653,320)

根據企業所得稅法，由二零零八年一月一日開始，就二零零八年起所賺取的溢利宣派並派付予在中國成立的公司的外國投資者的股息須繳納10%預扣稅。在香港註冊成立的投資者將適用5%的優惠稅率(倘適用)。除上述已計提撥備的中國預扣所得稅外，並無就自二零零八年一月一日起源自中國附屬公司並於二零零九年、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分別約為人民幣零元、人民幣18百萬元、人民幣19百萬元及人民幣48百萬元的保留溢利計提任何遞延稅項撥備，原因是貴集團已將該等款項撥作不可供分派用途，並可控制撥回暫時差額的時間，且暫時差額在可預見將來可能不會撥回。

貴集團於二零零九年、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分別有未動用稅項虧損人民幣6,352,000元、人民幣290,000元、人民幣零元及人民幣零元可用於抵銷未來溢利。除上述已確認有關稅項虧損的遞延稅項資產外，由於不可預計未來溢利來源，故並無就於二零零九年、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分別為人民幣零元、人民幣290,000元、人民幣零元及人民幣零元的餘下未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

除上述金額及於二零零九年十二月三十一日為數約人民幣15,848,000元的可扣減暫時差額外，於各報告期末，貴集團及貴公司並無其他重大未確認遞延稅項。

19. 租賃土地及持作開發以供銷售的租賃土地的預付款項

持作開發以供銷售的租賃土地：

於二零一零年十二月三十一日的數額指持作開發以供銷售的土地，其發展已於二零一一年開始並預期於二零一三年完成。

持作開發以供銷售的租賃土地的預付款項：

於二零零九年十二月三十一日的數額指持作開發以供銷售的土地的預付款項，而該土地已移交予貴集團且土地使用權證已於二零一零年取得。

於二零一二年六月三十日的數額指持作開發以供銷售的租賃土地的預付款項，而於二零一二年六月三十日該土地尚未移交予貴集團。

20. 開發中待售物業

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
開發中物業包括預期				
於報告期末起一年後				
完成開發的物業	234,398	255,966	285,210	425,552

於二零零九年、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，貴集團賬面值分別約人民幣408,000,000元、人民幣329,000,000元、人民幣498,000,000元及人民幣336,000,000元的若干開發中待售物業已抵押予銀行，以取得貴集團獲授的若干銀行融資。

21. 已竣工待售物業

於二零零九年、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，貴集團賬面值分別約人民幣64,000,000元、人民幣64,000,000元、人民幣57,000,000元及人民幣24,000,000元的若干已竣工待售物業已抵押予銀行，以取得貴集團獲授的若干銀行融資。

22. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
貿易應收款項	7,819	4,335	5,091	5,464
其他應收款項及預付費用	5,122	7,621	8,728	12,808
給予承包商的墊款	47,964	44,609	21,559	25,533
按金	1,973	2,157	847	842
其他預付稅項	20,356	32,958	36,667	9,826
	<u>83,234</u>	<u>91,680</u>	<u>72,892</u>	<u>54,473</u>

就物業銷售而言，須根據相關買賣協議條款支付最低首付款，並於向客戶交付物業前收取全額現金代價。

根據相關租賃協議條款，租金預付款項通常須於租賃日期開始前30天內支付。

貿易應收款項主要包括有關自置投資物業及分租物業的應收租金，以及就銷售物業時客戶所付按金而應收信用卡公司的款項。

於各報告期末，貴集團的應收賬款(扣除呆賬撥備)根據相關協議所載的付款到期日的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
0至30天	7,819	3,862	2,987	4,536
31至60天	—	—	818	—
61至180天	—	—	740	651
181至365天	—	380	453	—
1年以上	—	93	93	277
	<u>7,819</u>	<u>4,335</u>	<u>5,091</u>	<u>5,464</u>

於各報告期末，貴集團的應收賬款包括已逾期但貴集團尚未計提減值虧損撥備的以下賬面值的應收款項，原因是信貸質素並無重大變動且根據管理層過往經驗，有關款項仍被視為可收回。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但並無減值的貿易應收款項(全部均為應收租戶的租金)的賬齡如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
0至180天	3,346	592	4,092	2,283
181至365天	—	380	453	—
1年以上	—	93	93	277
	<u>3,346</u>	<u>1,065</u>	<u>4,638</u>	<u>2,560</u>

在評估能否收回應收物業租戶的租金時，貴集團會考慮租戶信貸質素的任何變動。貴集團根據參考對手方過往拖欠記錄及對手方現時財務狀況分析後所釐定的估計不可收回金額確認呆賬應收款項撥備。呆賬應收款項撥備變動如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
年／期初的結餘	—	—	1,095	1,095
就貿易應收款項確認的 減值虧損	—	1,095	—	—
年／期末的結餘	—	1,095	1,095	1,095

23. 應收／應付關聯公司款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
應收一間關聯公司款項：				
南京金輪房地產(附註a)	—	43,491	120,176	—
於年／期內尚未支付的 最高金額：				
南京金輪房地產(附註a)	—	90,086	153,082	132,800
應付一間關聯公司款項：				
南京金輪房地產(附註a)	39,900	—	—	—
南京新博思文化傳播 有限公司(「新博思」) (附註b)	8,500	—	—	—
南京世藝佳營銷管理 諮詢有限公司 (「世藝佳」)(附註c)	8,000	—	—	—
	56,400	—	—	—

附註：

- a. 南京金輪房地產於二零一二年被 貴集團收購前由王氏家族全資擁有，並由二零一二年六月十八日起成為 貴公司的附屬公司。收購後，應收南京金輪房地產的金額已獲 貴集團豁免。
- b. 新博思由 貴公司最終控股股東之一王錦輝先生的配偶全資擁有。
- c. 世藝佳由王錦輝先生的配偶的姊／妹全資擁有。

應收關聯公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。該等款項屬非貿易性質，乃因關聯公司所作暫時墊款而產生。

應收一家關聯公司款項為無抵押及屬於非貿易性質。 貴集團已就一個房地產開發項目向南京金輪房地產提供免息墊款（「該墊款」）。根據該項目的預期進度及南京金輪房地產償還該款項的能力，有關款項原本預計於二零一三年收回。因此，該款項呈列為於二零一零年及二零一一年十二月三十一日的非流動資產。 貴集團已採用攤銷成本計量基準按公平值初步確認該墊款，並採用8.10%至8.78%的實際年利率應計截至 貴集團收購南京金輪房地產日期的估算利益收入。估計實際利率乃參考現行市場利率。

24. 持作買賣投資

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
於中國上市的股本證券	—	—	—	8,518

25. 受限制銀行存款

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
就銀行融資抵押的				
存款(附註a)	3,000	58,966	4,905	4,905
就客戶獲授的擔保抵押的				
存款(附註b)	383	5,466	10,813	11,192
	<u>3,383</u>	<u>64,432</u>	<u>15,718</u>	<u>16,097</u>

附註：

- a. 該等款項指抵押予銀行作為 貴集團獲授若干銀行融資的抵押品的人民幣銀行存款。根據銀行的批准，該等銀行存款限於支付相關貸款協議所載特定開發項目的建築工程款項。

- b. 該等款項指抵押予銀行作為 貴集團客戶獲授若干按揭貸款的抵押品的人民幣銀行存款。受限制銀行存款在銀行收到客戶向銀行提交相關物業的房屋所有權證作為授出按揭貸款的抵押品後將會解除。

該等銀行存款的利率如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	%	%	%	%
年利率範圍	<u>0.36</u>	<u>0.36 - 1.35</u>	<u>0.50 - 1.49</u>	<u>0.40</u>

26. 銀行結餘及現金

現金及現金等價物包括銀行結餘及 貴集團所持現金，以及按當前市場利率計息的短期銀行存款。所有存款的原到期日為三個月或以下。該等銀行結餘的利率如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	%	%	%	%
年利率範圍	<u>0.01 - 1.35</u>	<u>0.01 - 2.25</u>	<u>0.01 - 1.49</u>	<u>0.01 - 1.39</u>

以相關集團實體功能貨幣以外的貨幣計值的銀行結餘及現金如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
人民幣等值美元	<u>2,258</u>	<u>5,580</u>	<u>1,329</u>	<u>4,797</u>

下表所載 貴集團的銀行結餘及現金乃以人民幣計值，而人民幣在國際市場上並非可自由兌換貨幣。人民幣匯率由中國政府控制，而將該等資金匯出中國須受中國政府實施的外匯限制。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
以人民幣計值的 銀行結餘及現金	<u>207,004</u>	<u>382,586</u>	<u>195,312</u>	<u>87,592</u>

27. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
貿易應付款項：				
0至60天	67,185	77,175	123,139	145,509
61至180天	24,090	18,745	2,514	6,913
181至365天(附註)	19,073	12,502	11,961	38,899
1年以上	12,488	5,377	602	8,060
	<u>122,836</u>	<u>113,799</u>	<u>138,216</u>	<u>199,381</u>
按金	7,597	11,007	20,568	15,729
其他應付稅項	4,272	2,463	4,832	2,053
其他應付款項及應計開支	<u>15,275</u>	<u>14,070</u>	<u>13,750</u>	<u>11,268</u>
	<u><u>149,980</u></u>	<u><u>141,339</u></u>	<u><u>177,366</u></u>	<u><u>228,431</u></u>

一般而言，貿易應付款項的平均信貸期約60天。

於二零零九年、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，貿易應付款項包括保留金分別約人民幣11,289,000元、人民幣10,831,000元、人民幣18,001,000元及人民幣30,819,000元，佔合約價格的5%至15%。

附註：於二零一二年六月三十日，有關一宗土地收購交易的貿易應付款項約人民幣36,180,000元(二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日：零)，而貴公司的一間附屬公司(「收購方」)訂立合約，從第三方(「賣方」)收購一幅土地，代價部分以現金支付，而部分則透過於物業竣工時向賣方交付收購人的已竣工物業支付。於二零一二年六月三十日，有關物業正在開發中，而物業預期於二零一三年六月竣工。

28. 應付股東款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
Sjaifudin Aman	6,233	6,495	4,963	—
Tjie Tjin Fung	11,332	11,810	9,024	—
Hafandi Lijaya	9,632	10,038	7,671	—
Lili Somantry	11,332	11,810	9,024	—
Jamin Haryanto	11,332	11,810	9,024	—
Kiky Gunawan	11,332	11,810	9,024	—
Janata Suwita	11,332	11,810	9,024	—
Hadi Gunaman	11,332	11,810	9,024	—
Tjhin Tjin Sen	9,066	9,448	7,219	—
Bambang Trisna	9,066	9,448	7,219	—
Julia Oscar	6,799	7,086	5,415	—
金輪地產投資	53,328	55,576	42,467	—
	<u>162,116</u>	<u>168,951</u>	<u>129,098</u>	<u>—</u>

上述款項為無抵押、免息及須按要求償還。該等非貿易款項因於往績記錄期內最終控股股東的墊款而產生。截至二零一二年六月三十日止六個月，最終控股股東豁免償還應付最終控股股東款項約人民幣67,032,000元，而餘下應付最終控股股東款項約人民幣62,066,000元則以現金清償。

上述款項均以美元計值。

29. 銀行借款

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
列示為流動負債：				
— 按要求或於1年內償還	<u>77,347</u>	<u>149,020</u>	<u>109,104</u>	<u>123,800</u>
列示為應償還非流動負債：				
— 1年後但於2年內	<u>71,600</u>	<u>111,600</u>	<u>101,800</u>	<u>121,200</u>
— 2年後但於5年內	<u>237,800</u>	<u>284,800</u>	<u>242,800</u>	<u>244,060</u>
	<u>309,400</u>	<u>396,400</u>	<u>344,600</u>	<u>365,260</u>
有抵押銀行借款總額	<u>386,747</u>	<u>545,420</u>	<u>453,704</u>	<u>489,060</u>

貴集團銀行借款的年度實際利率(為訂約利率)範圍如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	%	%	%	%
定息銀行借款	—	5.36	5.36	5.36
浮息銀行借款	<u>5.76 - 8.69</u>	<u>5.40 - 6.62</u>	<u>5.85 - 7.94</u>	<u>5.65 - 7.45</u>

貴集團的銀行借款以人民幣計值。

就有抵押銀行借款所抵押資產及擔保的詳情載於附註15、16、20、21、25及38。

30. 股本

	貴公司	
	股份數目	股本 美元
法定：		
每股面值0.01美元的普通股		
於註冊成立日期及於二零一二年六月三十日	<u>5,000,000</u>	<u>50,000</u>
已發行及繳足：		
每股面值0.01美元的普通股		
於註冊成立日期	999,900	9,999
就收購金輪國際投資發行新股	1,000,000	10,000
就收購金輪國際興業發行新股	100	1
於二零一二年六月三十日	<u>2,000,000</u>	<u>20,000</u>
		人民幣千元
於二零一二年六月三十日的綜合財務狀況表呈列		<u>128</u>

於二零一二年四月二十六日(貴公司註冊成立日期)，999,900股新普通股獲按面值配發及發行予最終控股股東。

於二零一二年六月十八日，貴公司根據重組向最終控股股東發行1,000,000股新普通股，以換取金輪國際投資的全部股權。

於二零一二年六月十八日，貴公司向王氏家族發行100股新普通股，以換取金輪國際興業的全部股權。

貴集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日的股本指金輪國際投資的股本。

31. 儲備

特別儲備

特別儲備主要包括因以下各項產生的款項：

- (a) 於截至二零一二年六月三十日止六個月內豁免應付最終控股股東的人民幣67,032,000元。
- (b) 重組，即貴公司股本面值與金輪國際投資股本面值之間的差額。
- (c) 於二零一二年六月十八日收購金輪國際興業及其附屬公司南京金輪房地產，即
 - (i) 貴公司所發行股本的面值與金輪國際興業及南京金輪房地產綜合資產淨值的公平值(不包括南京金輪房地產持有的南京翡翠金輪7.50%股權及揚州金輪房地產的3.75%股權)之間的差額；及(ii)已付代價與向非控股股東收購附屬公司非控股權益應佔的資產淨值賬面值之間的差額。
- (d) 視作分派指應收南京金輪房地產款項的本金額與其初步確認的公平值之間的差額。公平值乃透過折讓於整個墊款預期年期內(即自作出墊款當日起至預期償還日期)內的估計未來現金流量而釐定。

於二零一二年六月十八日收購金輪國際興業及其附屬公司南京金輪房地產後，貴集團豁免南京金輪房地產償還應收南京金輪房地產款項。視為分派指按攤銷成本列賬的應收南京金輪房地產款項與於豁免日期應付貴集團款項之本金額之間的差額。

盈餘儲備

根據中國相關法律及法規以及中國附屬公司的組織章程細則：

(a) 中國附屬公司註冊為中外合資企業：

中國附屬公司可經其董事會酌情將根據適用中國會計準則編製的中國附屬公司法定財務報表內所呈報的除稅後溢利的一部分轉撥至盈餘儲備。

(b) 中國附屬公司註冊為外商獨資企業或內資有限責任公司：

中國附屬公司須將其根據適用中國會計準則編製的法定財務報表內所呈報的除稅後溢利最少10%轉撥至盈餘儲備。

倘盈餘儲備結餘已達致相關中國附屬公司註冊資本的50%，可終止向盈餘儲備轉撥。

盈餘儲備可用於彌補虧損或轉換為股本。經擁有人決議案批准後，中國附屬公司可按其當時現有股本注資比例將其盈餘儲備轉換為股本。然而，在將中國附屬公司的盈餘儲備轉換為股本時，仍未獲轉換的儲備的結餘不得低於其註冊資本的25%。

32. 經營租賃承擔

貴集團作為承租人

於各報告期末，貴集團根據不可撤銷經營租賃於下列到期日的未來最低租賃款項承擔如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
一年內	—	—	5,801	5,801
第二至第五年 (包括首尾兩年)	—	—	18,129	24,800
五年後	—	—	68,791	59,220
	—	—	92,721	89,821

經營租賃付款指 貴集團就零售場地應付的租金。租賃經磋商釐定為15年。

貴集團作為出租人

於各報告期末， 貴集團已與租戶訂約以收取下列未來最低租賃付款：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
一年內	37,704	44,720	69,449	71,055
第二至第五年 (包括首尾兩年)	99,992	111,029	135,984	155,822
五年後	35,414	25,871	35,614	33,973
	<u>173,110</u>	<u>181,620</u>	<u>241,047</u>	<u>260,850</u>

貴集團根據經營租賃出租投資物業及租賃物業(即零售門店)。所持全部物業已有租戶承諾租用1年至15年。

除上述最低租賃付款外， 貴集團亦與若干租戶訂立或然租賃合約，其中規定每月租賃付款將根據租戶年度銷售淨額的若干比率計算。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各年以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，於收入中確認的或然租金分別約為人民幣4,900,000元、人民幣4,904,000元、人民幣4,666,000元、人民幣2,086,000元(未經審核)及人民幣961,000元。

33. 其他承擔

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
就下列各項已訂約 但未於財務資料 撥備的承擔：				
— 建設開發中待售物業	236,000	208,000	125,000	280,000
— 建設開發中投資物業	45,000	35,000	—	44,000
— 建設自用物業	21,000	21,000	3,000	15,000
就以下項目已批准 但未訂約的承擔：				
— 持作開發以供銷售的 租賃土地	—	—	—	60,000
	<u>302,000</u>	<u>264,000</u>	<u>128,000</u>	<u>399,000</u>

34. 或然負債

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
貴集團向銀行提供以其 客戶為受益人的 按揭貸款擔保	137,440	176,770	185,089	210,330

貴集團就銀行向購買 貴集團已開發物業的客戶所提供的按揭貸款而向銀行提供以其客戶為受益人的擔保。該等由 貴集團向銀行提供的擔保於銀行收到客戶向銀行提交相關物業的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押品後即會解除。 貴公司董事認為，由於拖欠率低，故財務擔保合約的初始確認的公平值並不重大；因此，於各報告日期，客戶不大可能會拖欠銀行還款。

此外， 貴集團於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日因未遵守相關中國規則及法規提早交付金輪時代廣場若干物業而須繳納最高罰款及罰金人民幣1.1百萬元，但由於 貴公司認為所涉及金額並不重大，故該款項並未在財務資料中撥備。

35. 退休福利計劃

貴集團根據強制性公積金計劃條例為香港所有合資格僱員設立一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。計劃的資產與 貴集團的資產分開持有，並存放於受託人控制的基金。根據強積金計劃的規則，僱主及僱員各須按規定比率及每人每月1,000港元（二零一二年六月一日起為1,250港元）的上限向該計劃作出供款。 貴集團就強積金計劃的唯一責任為根據該計劃作出所需供款。

中國附屬公司的僱員為中國政府管理的國家管理退休福利計劃成員。中國附屬公司須按僱員工資的特定比率向該退休福利計劃供款，以撥付該項福利所需的款項。 貴集團就該退休福利計劃的唯一責任為根據該計劃作出所需供款。

36. 收購附屬公司

於二零一二年六月十八日， 貴集團透過向王氏家族收購金輪國際興業（其持有投資及物業控股公司南京金輪房地產的100%股權）的100%股權，收購一個物業項目的資產及承擔其負債。由於南京金輪房地產亦透過上述收購持有 貴集團其中兩間非全資附屬公司的餘下非控股股權， 貴集團亦收購該兩間附屬公司（即南京翡翠金輪及揚州金輪房地產）的餘

下非控股權益。該交易已入賬列為購買資產及承擔負債。總代價已通過向王氏家族發行貴公司100股每股面值0.01美元的新普通股而償付。

就該項交易購入資產淨值的詳情概述如下：

	人民幣千元
所購入的資產淨值：	
物業、廠房及設備	21,791
投資物業	283,600
持作買賣投資	8,518
應收 貴集團款項	3,252
開發中待售物業	192,437
貿易及其他應收款項	862
銀行結餘及現金	15,211
貿易及其他應付款項	(44,881)
應付 貴集團款項(下文附註1)	(132,800)
稅項負債	(15,900)
遞延稅項負債	(47,948)
	<hr/>
除於 貴集團附屬公司的非控股權益前所收購資產淨值小計	284,142
被收購方持有的附屬公司非控股股權公平值(下文附註2)	209,737
	<hr/>
所收購資產淨值總額	<u>493,879</u>

附註1：收購後， 貴集團豁免南京金輪房地產償還南京金輪房地產欠付 貴集團的金額。

附註2：該金額即南京金輪房地產於二零一二年六月十八日持有的南京翡翠金輪7.50%股權及揚州金輪房地產3.75%股權的公平值，有關股權乃 貴集團透過收購金輪國際興業所獲得。

37. 主要非現金交易

- (a) 截至二零一二年六月三十日止六個月，最終控股股東豁免償還應付最終控股股東款項約人民幣67,032,000元。該豁免入賬列作視為最終控股股東出資。
- (b) 於二零一二年六月十八日，金輪明珠透過向王氏家族發行 貴公司100股新普通股，收購金輪國際興業的100%股權。

38. 關聯方交易

除附註17、23、28及36所披露者外，於往績記錄期內，貴集團已與關聯方訂立下列交易：

- 出售已竣工待售物業：

	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	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
最終控股股東及／ 或其近親家族成員	10,959	3,933	—	—	771
最終控股股東的 其他家族成員	—	2,905	733	733	—
主要管理層成員	—	381	458	—	—
	<u>10,959</u>	<u>7,219</u>	<u>1,191</u>	<u>733</u>	<u>771</u>

- 營銷開支：

	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	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
新博思	3,002	2,390	—	—	—
世藝佳	2,120	1,621	900	900	—
	<u>5,122</u>	<u>4,011</u>	<u>900</u>	<u>900</u>	<u>—</u>

- 估算利息收入：

	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	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
南京金輪房地產 (下文附註1)	—	2,804	6,868	3,132	4,024
	<u>—</u>	<u>2,804</u>	<u>6,868</u>	<u>3,132</u>	<u>4,024</u>

- 租金收入：

	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	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
南京多納時光食品 有限公司 (「多納時光」) (下文附註2)	262	116	172	86	—
南京珀翠	—	—	1,060	—	2,663
	<u>262</u>	<u>116</u>	<u>1,232</u>	<u>86</u>	<u>2,663</u>

附註1：該金額指應收關聯公司款項的估算利息收入，乃參考未償還款項及按實際年利率8.10%及8.78%估算。於二零一二年六月十八日收購金輪國際興業及其附屬公司南京金輪房地產後，貴集團豁免南京金輪房地產償還本金額約人民幣132,800,000元的應收南京金輪房地產款項。

附註2：多納時光由貴公司若干最終股東擁有，且貴公司的一名最終股東對多納時光有重大影響力。

- 貴集團以下賬面值的銀行借款(附註29)乃由以下人士或公司擔保：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	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	人民幣千元
王欽賢先生(附註a)	92,933	111,000	102,067	117,067
王錦輝先生	92,933	126,000	117,067	132,067
南京金輪房地產 金輪貿易有限公司 (附註b)	19,600	8,000	6,400	—
金輪(集團)有限公司 (附註c)	73,334	103,000	95,666	108,667
	—	15,000	15,000	15,000
	<u>278,800</u>	<u>363,000</u>	<u>336,200</u>	<u>372,801</u>

附註：

- a. 王欽賢先生為 貴公司的最終股東。
- b. 金輪貿易有限公司由王氏家族全資擁有。
- c. 金輪(集團)有限公司由王氏家族全資擁有。

於二零一二年六月三十日， 貴公司董事表示，除南京金輪房地產授出的擔保於綜合時對銷外，其他擔保將於 貴公司股份在香港聯交所上市時解除。

- 股東的彌償保證：

最終控股股東已為 貴集團就本招股章程「業務」內「監管合規」一節所述違規事宜而可能直接或間接引致、承受或承擔的(其中包括)一切訴訟、申索、虧損、付款、收費、成本、罰款、損失或開支提供彌償保證。

主要管理人員薪酬

於往績記錄期內，董事及其他主要管理層成員的薪酬如下：

	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 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元
董事薪酬	270	274	416	138	258
主要管理層成員：					
薪金及其他福利	915	1,558	1,862	639	673
退休福利計劃供款	46	70	87	43	50
	<u>1,231</u>	<u>1,902</u>	<u>2,365</u>	<u>820</u>	<u>981</u>

39. 貴公司財務資料

貴公司於二零一二年四月二十六日在開曼群島註冊成立。有關 貴公司於二零一二年六月三十日的財務狀況表的資料包括：

	於二零一二年 六月三十日
	人民幣千元
於附屬公司的非上市投資	698,266
現金	64
	<u>698,330</u>
股本 (附註30)	128
資本儲備	698,202
	<u>698,330</u>

貴公司資本儲備指 貴公司的已發行普通股面值與就 貴公司直接擁有的兩間附屬公司透過發行 貴公司股份收購金輪國際投資及金輪國際興業而確認於附屬公司的非上市投資之間的差額。

F. 董事酬金

根據現時有效的安排，截至二零一二年十二月三十一日止年度董事酬金總額 (不包括酌情花紅) 估計約為人民幣2,047,000元。

G. 結算日後事項

於二零一二年十二月十日，股東書面決議案獲通過，以批准招股章程附錄六「本公司股東於二零一二年十二月十日通過的書面決議案」一段所載事項，包括 (其中包括) (i) 本公司增設 2,995,000,000 股每股面值 0.01 美元的股份，將本公司法定股本由 50,000 美元增至 30,000,000 美元；(ii) 本公司股份溢價賬因本公司根據招股章程所載全球發售本公司股份發行股份而獲得進賬的前提下，將本公司股份溢價賬進賬額 13,480,000 美元撥充資本，用於按面值每股 0.01 美元繳足 1,348,000,000 股股份；及 (iii) 採納本公司購股權計劃 (「購股權計劃」)，並授權本公司董事授出可據以認購本公司股份的購股權以及配發、發行及買賣因行使根據購股權計劃授出的購股權而發行的本公司股份，並採取執行購股權計劃及使其生效所必要及／或應要的一切行動。

H. 結算日後財務報表

貴公司或 貴集團旗下任何公司概無編製於二零一二年六月三十日之後的經審核財務報表。

此致

金輪天地控股有限公司 列位董事
法國巴黎資本(亞太)有限公司 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一二年十二月三十一日

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下根據上市規則第4.29條編製的本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明之用，載列於此以說明全球發售對我們於二零一二年六月三十日的有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於二零一二年六月三十日發生。

本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃僅供說明而編製，且由於其假設性質，未必如實反映於二零一二年六月三十日或於全球發售後任何未來日期本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值。本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃根據本招股章程附錄一會計師報告所載於二零一二年六月三十日本公司擁有人應佔本集團綜合資產淨值編製並作出下列調整。本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表並不構成本招股章程附錄一所載會計師報告的一部分。

	於 二零一二年 六月三十日 本公司 擁有人 應佔本集團 經審核 綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾		全球發售 估計所得 款項淨額 ⁽²⁾	本公司擁有人 應佔本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值	
	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣
根據發售價每股發售 股份1.38港元計算	2,640,968	468,808	3,109,776	1.73	2.13
根據發售價每股發售 股份1.72港元計算	2,640,968	587,816	3,228,784	1.79	2.20

附註：

- (1) 於二零一二年六月三十日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值，乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃於扣除本公司應付有關全球發售的包銷費用及其他相關開支（不包括已於二零一二年六月三十日前入賬的上市相關開支約人民幣9.0百萬元）後，按全球發售將予發行的450,000,000股股份及發售價每股發售股份1.38港元及每股發售股份1.72港元（即訂明發售價範圍的下限及上限）計算，當中其並無計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份。全球發售所得款項估計淨額已按匯率1.00港元兌人民幣0.8120元由港元轉換為人民幣。概不表示人民幣金額已經、可以或應可按上述匯率或任何其他匯率兌換為港元，反之亦然，或根本無法兌換。

- (3) 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃按緊隨全球發售完成後預期將予發行的1,800,000,000股股份計算，當中並無計及因根據購股權計劃或發行授權或因行使超額配股權可能發行的任何股份，或根據購回授權可能購回的任何股份。
- (4) 本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值已按匯率1.00港元兌人民幣0.8120元由人民幣轉換為港元。概不表示人民幣金額已經、可以或應可按上述匯率或任何其他匯率兌換為港元，反之亦然，或根本無法兌換。
- (5) 將本招股章程附錄四所載物業權益估值與本集團於二零一二年九月三十日的物業權益賬面值比較，本集團有估值盈餘淨額約人民幣144.2百萬元，惟並無計入上述本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值。我們的物業權益估值盈餘不會計入本集團日後的綜合財務報表。倘估值盈餘計入我們的綜合財務報表，則每年將產生額外折舊開支約人民幣5,233,000元。

B. 未經審核備考每股基本盈利預測

以下截至二零一二年十二月三十一日止年度的未經審核備考每股基本盈利預測，乃基於下文附註所列基準編製，以說明假設全球發售已於二零一二年一月一日進行的影響。未經審核備考每股基本盈利預測乃僅供說明而編製，且由於其假設性質，未必如實反映本集團於全球發售後或任何未來期間的財務業績。

截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測

根據本集團的會計政策，投資物業以公平值列賬。因此，計入以下截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔綜合溢利預測，乃董事估計的截至二零一二年十二月三十一日止年度投資物業公平值收益(扣除遞延稅項)人民幣56.25百萬元。於二零一二年十二月三十一日投資物業的實際公平值及截至二零一二年十二月三十一日止年度投資物業其後的任何公平值增加或減少可能與現時的估計有重大差異，因其取決於(其中包括)二零一二年十二月三十一日的市況及／或非本集團可控制的其他日後事件。倘投資物業的公平值的實際增加或減少與董事現時估計的金額不同，有關差異將令本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度的本集團綜合溢利增加或減少。

本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止 年度計入投資物業公平值變動(扣除遞延稅項)前 綜合純利預測	不少於人民幣 213.93百萬元
加：截至二零一二年十二月三十一日止年度 投資物業公平值收益(扣除遞延稅項)	人民幣56.25百萬元
本公司擁有人應佔綜合純利預測	不少於人民幣 270.18百萬元
未經審核備考每股基本盈利預測 ⁽¹⁾	人民幣0.15元

附註：

- (1) 未經審核備考每股基本盈利預測乃根據(i)截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔綜合純利預測(有關基準及假設概述於本招股章程附錄三A節)及(ii)截至二零一二年十二月三十一日止年度已發行及發行在外股份加權平均數1,799,968,832股計算。

股份加權平均數1,799,968,832股乃以二零一二年一月一日直至招股章程日期期間已發行及發行在外股份、根據全球發售將予發行的450,000,000股股份以及根據資本化發行將予發行的1,348,000,000股股份而計算（假設全球發售、資本化發行及重組已於二零一二年一月一日完成），且並無計及根據購股權計劃或發行授權或因行使超額配股權可能發行的任何股份，或根據購回授權可能購回的任何股份。

本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合純利預測，並無計及假設本公司已於二零一二年一月一日收到全球發售所得款項而應賺取的任何利息收入。

- (2) 鑒於本集團投資物業的公平值實際變動存在不明朗因素且涉及諸多可能，故於編製以下未經審核備考財務資料時並無考慮截至二零一二年十二月三十一日止年度本集團投資物業的公平值變動。計算所用基準及假設與上文附註(1)所載者相同，惟現以本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度計入投資物業公平值變動（扣除遞延稅項）前綜合純利預測計算。

本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止 年度計入投資物業公平值變動（扣除遞延稅項）前 綜合純利預測	不少於人民幣 213.93百萬元
---	---------------------

截至二零一二年十二月三十一日止年度 計入投資物業公平值變動（扣除遞延稅項）前 未經審核備考每股基本盈利預測	人民幣0.12元
---	----------

C. 會計師有關未經審核備考財務資料的報告

以下為申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團備考財務資料編製的報告全文，以供載入本招股章程。

Deloitte.
德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

會計師有關未經審核備考財務資料的報告

致金輪天地控股有限公司列位董事

吾等謹就金輪天地控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明全球發售450,000,000股每股面值0.01美元的貴公司股份對所呈列的財務資料可能造成的影響，以供載入於二零一二年十二月三十一日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二A節及B節。編製未經審核備考財務資料的基準載於招股章程附錄二A節及B節。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須全權負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第四章29段及經參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任為根據上市規則第四章29(7)段規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。除於刊發報告日期對該等報告的發出對象所承擔的責任外，吾等對於過往就任何用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的任何報告概不承擔任何責任。

意見基礎

吾等按照香港會計師公會所發出的香港投資通函報告聘用協定準則第300條「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括用原始文件對比未經調整

的財務資料，考慮支持調整的憑證及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。該工作並無涉及對任何相關財務資料的獨立審閱。

吾等已計劃及履行吾等的工作，以取得吾等認為必要的資料及解釋，藉以提供足夠證據合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編製，且該基準與貴集團的會計政策一致，所作調整亦如根據上市規則第四章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言實屬恰當。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，其根據 貴公司董事的判斷及假設而編製，而由於其假設性質使然，概不對將來發生的任何事件提供任何保證或暗示，亦未必能反映：

- 貴集團於二零一二年六月三十日或日後任何日期的財務狀況；或
- 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度或任何未來期間的每股盈利。

意見

吾等認為：

- a) 貴公司董事已按所述基準妥善編製未經審核備考財務資料；
- b) 該基準符合 貴集團的會計政策；及
- c) 就按照上市規則第四章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整實屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一二年十二月三十一日

截至二零一二年十二月三十一日止年度的本公司股東應佔綜合溢利預測載於本招股章程「財務資料」一節。

(A) 基準及假設

董事已根據本集團截至二零一二年六月三十日止六個月的經審核綜合業績、本集團截至二零一二年十月三十一日止四個月的未經審核管理賬目所列的業績以及截至二零一二年十二月三十一日止財政年度餘下兩個月的業績預測，編製截至二零一二年十二月三十一日止年度的本公司股東應佔綜合溢利預測（「預測」）。編製預測所依據的會計政策在所有重要方面均與本招股章程附錄一所載會計師報告所概述本集團現時所採納的會計政策一致。編製溢利預測採用以下主要假設：

- 中國（本集團業務經營所在地或其購買或出售的所在地）的現有政治、財政、市場或經濟狀況不會發生可能對本集團的溢利造成重大不利影響的重大變動。
- 本集團經營所在地中國在政府政策方面並無可能對本集團業務或營運造成不利影響的重大變動，包括（但不限於）與房地產開發、本集團物業定價及銷售以及就此取得的銷售收入徵收的稅項、土地增值稅（「土地增值稅」）及其他房地產相關稅項等有關的重大變動。此外，特別就房地產行業而言，中國政府將不會對其作重大改變或實施額外緊縮調控措施以壓抑房地產銷售及價格。
- 本集團經營所在的地區的稅基或稅率或有關徵收該等稅項的政策並無重大變動。
- 中國的通脹率、利率或匯率，與截至本集團刊發招股章程當日的水平相比，不會出現重大變化。
- 本集團的營運及業務將不會因任何不可抗力事件或董事控制範圍以外的不可預見因素或任何不可預見原因，包括發生天災或災難（例如水災及颱風）、傳染病或嚴重意外而嚴重中斷。
- 已訂立的重大房地產銷售及租賃合同將不會取消。物業已根據管理層的計劃開發，且建設成本與預算金額並無重大差異。開發進度並無因遷移及政府批准及本集團承建商完成工程而出現重大變動。

- 本集團的營運及財務表現將不會因招股章程「風險因素」一節所載的任何風險因素而受到重大及不利影響。
- 假設按發售價中位數1.55港元新發行450,000,000股股份，將取得所得款項淨額約639.70百萬港元(相當於人民幣519.44百萬元)。然而，並無計及因行使超額配股權而產生的任何盈餘資金。
- 中國有關房地產或租賃行業的法律、規則及／或法規並無重大變動，包括(但不限於)有關建設、價格控制、產品責任及認證／許可的政府政策。

預期將於二零一二年出售的物業

下表載列我們於截至二零一二年六月三十日已達致的已訂約銷售總額(有關物業尚未交付)、各項目於二零一二年七月至十二月期間已交付／預期將予交付的總建築面積及平均售價資料：

	截至 二零一二年 六月三十日 的已訂約 銷售總額 (有關物業 尚未交付) ⁽¹⁾	於二零一二年 七月至十二月 期間已交付／ 預期將予交付 的建築面積 ⁽¹⁾	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 所預售物業 的每平方米 平均售價	開發實際 竣工日期
	人民幣千元	平方米	人民幣／平方米	
截至二零一二年六月三十日 的開發中物業				
金輪星城	129,218	15,460	8,358	二零一二年七月
截至二零一二年六月三十日 的已竣工物業				
金輪國際廣場	31,768	1,073	29,607	二零零九年一月
金輪時代廣場	36,810	6,088	6,046	二零一二年四月
總計	197,796	22,621	8,744	

附註：

- (1) 僅指截至二零一二年六月三十日的已訂約物業銷售總額(有關物業尚未交付)，預期將於二零一二年七月至十二月期間交付。

租金收入

	二零一二年 全年估計 出租率 ⁽¹⁾	二零一二年 全年估計 已出租 部分的 總建築面積 平方米	於二零一二年 十二月三十一日 租賃協議 租期所涉及的 總建築面積比例 ⁽²⁾
金輪國際廣場	95%	27,095	97%
金輪時代廣場	85%	26,524	100%
金輪華爾茲	95%	2,322	95%
新街口地鐵商場	100%	2,048	100%
其他物業 ⁽³⁾	100%	2,237	100%

(1) 該百分比乃以二零一二年全年估計已出租部分的總建築面積除以持作投資總建築面積計算。

(2) 該百分比乃以租賃協議租期於二零一二年十二月三十一日未屆滿的已出租部分的總建築面積除以二零一二年全年估計已出租部分的總建築面積計算。

(3) 包括金輪大廈及金輪翠庭園的物業單位。

有關投資物業公平值的假設

根據本集團就投資物業採納的會計政策，投資物業的公平值變動或報廢或處置所產生的任何收益或虧損均於損益確認。公平值的相關變動可能對我們的綜合經營業績產生重大影響。投資物業公平值的變動於各報告日期重估時未有變現，則投資物業未必能夠按同一數額變現或根本無法變現。

於編製預測時，董事已假設除開發中投資物業的應計開發成本外，本集團投資物業公平值於二零一二年六月三十日及二零一二年十二月三十一日並無任何變動。董事已確認，投資物業於二零一二年十二月三十一日的預測估值乃根據本公司獨立估值師於二零一二年六月三十日對本集團的投資物業進行估值時所採用者一致的估值基準編製。估計我們投資物業公平值時所用估值基準的相關假設包括：

- 本集團物業的可轉讓土地使用權均有特定期限且獲授名義年度土地使用費，並已繳清應付地價；

- 各物業的業權及本集團所持的物業權益均屬有效；
- 本集團擁有各物業的可強制行使業權並可於已授出的整個未屆滿期限內自由且不受干預地使用、佔用或出讓物業。

我們對投資物業進行估值時作出的其他假設包括：

- 中國及所處同一／鄰近城市／省份對投資物業所產生租金收入屬重要的當前金融、經濟及政治狀況維持不變；
- 投資物業的經營狀況且對該等物業的收益及成本屬重要的狀況維持不變；
- 提供樓宇設施、樓宇規格、通風系統、配套零售服務、物業管理質素及租戶組合等物業特定因素維持不變；及
- 租約屆滿物業單位的租約可按一般商業條款續期。

投資物業的敏感度分析

下表概述投資物業公平值變動對我們純利預測的影響的敏感度分析：

投資物業公平值變動	-5%	-10%	+5%	+10%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業公平值(減少)增加	(161,530)	(323,060)	161,530	323,060
純利(減少)增加	(121,148)	(242,295)	121,148	242,295
純利(減少)增加百分比	(44.8%)	(89.7%)	44.8%	89.7%

董事於上述敏感度分析中，就本集團投資物業(包括金輪國際廣場、金輪華爾茲及金輪時代廣場)於往績記錄期內的公平值變動採納較基本情況增／減5%及10%的範圍。就金輪國際廣場及金輪華爾茲而言，該等項目已於往績記錄期內竣工，而我們已參考該等項目於二零零九年至二零一一年的複合年增長率分別約6.0%及5.4%及二零一一年六月三十日至二零一二年六月三十日的增長率分別約10.4%及7.7%。就金輪時代廣場而言，該項目於二零一

年十二月三十一日後竣工，而我們已參考其於二零一一年十二月三十一日至二零一二年六月三十日的增長率約2.3%。此外，我們已考慮到可能影響我們投資物業公平值的若干因素，包括項目的過往租金及售價變動、南京及株洲的過往房地產市場增長、鄰近可資比較物業的現行市場租金及中國的整體經濟及規管環境。

董事認為，由於將於二零一二年十二月三十一日前交付的所有物業已經預售，且將予出售物業的售價及建築面積已於本集團與客戶訂立的預售合約中釐定，故呈列平均售價及待售建築面積變動影響的敏感度分析並無意義。

(B) 函件

(1) 申報會計師有關溢利預測的函件

Deloitte.
德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

吾等已審閱金輪天地控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在達致截至二零一二年十二月三十一日止年度 貴公司擁有人應佔綜合溢利預測（「預測」）所採用的會計政策及作出的計算。 貴公司董事對預測須全權負責，有關詳情載於 貴公司於二零一二年十二月三十一日刊發的招股章程（「招股章程」）。預測乃根據 貴集團截至二零一二年六月三十日止六個月的經審核業績、 貴集團截至二零一二年十月三十一日止四個月的未經審核管理賬目所列的業績以及截至二零一二年十二月三十一日止財政年度餘下兩個月的業績預測編製。

吾等認為，就有關會計政策及計算而言，預測已根據招股章程附錄三A節所載 貴公司董事作出的假設妥善編製，其呈列基準在所有重大方面與招股章程附錄一所載吾等就 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月的財務資料編製的會計師報告所載 貴集團一般採用的會計政策一致。

吾等未就上述者出具保留意見，惟敬請閣下垂注招股章程附錄三A節第III-1頁至第III-5頁「(A)基準及假設」一節，當中載列 貴公司董事就 貴集團於二零一二年十二月三十一日的投資物業的公平值所採納的假設。於編製預測時， 貴公司董事已假設除開發中投資物業的應計開發成本外， 貴集團投資物業公平值於二零一二年六月三十日及二零一二年十二月三十一日並無任何變動。 貴公司董事已確認，投資物業於二零一二年十二月三十一日的預測估值乃根據 貴公司獨立估值師於二零一二年六月三十日對 貴集團的投資物業進

行估值時所採用者一致的估值基準編製。 貴公司董事相信投資物業的公平值是於二零一二年十二月三十一日的最佳估計，惟於二零一二年十二月三十一日投資物業的實際公平值及截至二零一二年十二月三十一日止年度投資物業其後的任何公平值增值或減值可能與現時的估計有重大差異，因其取決於(其中包括)二零一二年十二月三十一日的市況及／或非 貴集團可控制的其他日後事件。倘投資物業的公平值的實際增值或減值與 貴公司董事現時估計的金額不同，有關差異將令 貴公司擁有人應佔 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的 貴集團綜合溢利增加或減少。

此致

金輪天地控股有限公司 列位董事
法國巴黎資本(亞太)有限公司 台照

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啟

二零一二年十二月三十一日

(2) 獨家保薦人函件

以下為獨家保薦人就截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔綜合溢利預測所發出的函件全文，以供載入本招股章程。



法國巴黎資本(亞太)有限公司
香港中環金融街8號
國際金融中心二期59至63樓

敬啟者：

吾等謹此提述金輪天地控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零一二年十二月三十一日刊發的招股章程中「財務資料」一節「截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測」一段所載截至二零一二年十二月三十一日止年度 貴公司權益持有人應佔預測綜合溢利(「溢利預測」)。

溢利預測乃由 貴公司董事(「董事」)根據 貴集團截至二零一二年六月三十日止六個月的經審核業績、 貴集團截至二零一二年十月三十一日止四個月的未經審核管理賬目所列的業績以及截至二零一二年十二月三十一日止財政年度餘下兩個月的業績預測編製，董事須對此承擔全部責任。

吾等已與閣下討論編製溢利預測時所依據的基準及假設，並已考慮德勤•關黃陳方會計師行於二零一二年十二月三十一日向閣下及吾等發出有關編製溢利預測時所依據的會計政策及計算方法的函件。

基於上述者及根據閣下依據基準及假設，以及閣下所採納並經由德勤•關黃陳方會計師行審閱的會計政策及計算方法，吾等認為，溢利預測(閣下須以董事身份承擔全部責任)乃經詳細審慎查詢後始行作出。

此致

金輪天地控股有限公司
董事會 台照

代表
法國巴黎資本(亞太)有限公司
北亞洲區投資銀行部主管
李玉華
謹啟

二零一二年十二月三十一日

以下為獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司就其對本集團在中國的物業於二零一二年九月三十日的市值的意見而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

CBRE

4/F Three Exchange Square

8 Connaught Place

Central, Hong Kong

T 852 2820 2800

F 852 2810 0830

香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期四樓

電話852 2820 2800傳真852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼

Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

根據閣下對吾等的指示，對金輪天地控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關調查及查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一二年九月三十日（「估值日」）的資本值的意見。

估值基準、假設及方法

吾等按市值基準進行估值。所謂市值，按香港測量師學會物業估值準則的定義為「自願買家與自願賣家經適當推銷後，於估值日就物業達成公平易手交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下進行交易」。

除另有說明外，吾等的估值乃按照香港測量師學會（「香港測量師學會」）刊發的《香港測量師學會物業估值準則》（第一版）編製。吾等亦已遵照公司條例（第32章）附表3第34(2)及(3)段、香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章及第12項應用指引所載的全部規定。

吾等的估值假設擁有人於公開市場出售物業，且並無憑藉可能會影響物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益或造成負擔。

吾等的估值並無考慮物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能須承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

項目或項目階段的建築面積（「建築面積」）包括可供銷售及不可銷售建築面積（地下停車位除外）。就吾等估值的面積計量而言，不可銷售建築面積指若干公共附屬設施的樓面面積，包括（其中包括）配電房及公寓樓之間的連接走廊等。可供銷售建築面積指專門分配至不同單位的建築面積，包括陽台及其他類似特徵以及公共空間，如樓梯間、升降機槽、大堂及公共洗手間。

在對第一類的已竣工投資物業進行估值時，吾等已採納兩種估值方法－比較法及收入法。按比較法估值的物業權益包括根據可比較物業的變現價格或目前沽售價的比較。選取尺寸、特徵與地點相若的可比較物業，接著分析及謹慎衡重各物業各自的所有優點及缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦按收入法對物業權益進行估值。收入法計及物業權益的現時租金及租賃復歸潛力，吾等於餘下租賃期將現有租賃資本化為年期利息，並與復歸權益（以比較法評估按空置管有權以適用物業收益率貼現市值而得出）彙集。吾等對賬兩種方法及總結價值。

在對 貴集團於中國持作銷售及佔用的第二類物業權益進行估值時，吾等以直接比較法對每項該等物業權益進行估值，假設每項該等物業權益均以其現時狀況交吉出售，並參考相關市場上可比較銷售交易。

對於 貴集團於中國持作開發的第三類物業權益，吾等已按照物業將根據吾等獲提供的 貴集團的最新開發計劃開發及竣工的基準對物業權益進行估值。吾等假設有關方案已徵得有關部門批准。在達致吾等的估值意見時，吾等已採納直接比較法，參考相關市場上可比較銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業已於估值日完工，並已考慮已支出及將支出的開發成本以反映已竣工開發項目的質素。「假設物業已於估值日完工的物業資本值」代表吾等在假設有關物業在估值日已竣工的情況下對開發項目總售價的意見。至於已訂約出售但仍未辦妥正式轉讓程序的物業權益，吾等以合約價格評估該部分物業權益。吾等亦採用直接比較法對物業權益進行估值(如適用)，假設每項該等物業權益均以其現時狀況交吉出售，並參考相關市場上可比較銷售交易。

對於 貴集團於中國租用的第四類物業權益，吾等賦予其商業價值，主要原因是物業可轉租並擁有大部分出租溢利。吾等採用收入法以物業權益於租賃期的出租溢利對物業權益進行估值。

資料來源

吾等頗為依賴 貴公司提供的資料，並接納就年期、法定通告、地役權、規劃批准、地盤及樓面面積、平面圖、佔用及租約等事宜以及所有其他相關事宜向吾等提供的意見。吾等並無進行實地測量。估值證書所示尺寸、量度及面積皆以吾等獲提供文件所載資料為基準，故該等尺寸、量度及面積僅屬約數。吾等無理由懷疑吾等獲閣下提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，吾等獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

吾等獲提供有關物業的業權文件副本，惟由於中國的土地註冊制度的性質使然，吾等並無進行物業所有權查冊或查證所有文件正本，以核實所有權及產權負擔或查明是否有後續修訂(如有)並未載入吾等所取得的副本。

於估值時，吾等倚賴 貴集團的中國法律顧問君合律師事務所所提供的法律意見(「中國法律意見」)。吾等已獲提供有關中國物業權益的業權文件摘錄。然而，吾等並無查找文件正本核實擁有權或並無顯示於交予吾等的文件的任何修訂。所有文件僅用作參考。

物業視察

吾等已視察物業，以便進行估值。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無對樓宇設施進行測試。因此，吾等未能報告物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

吾等並無進行實地測量以核實物業的地盤面積是否準確，並假設吾等獲提供的文件及正式地盤平面圖所示的地盤面積正確無誤。吾等在視察時並無對地盤進行調查，以確定地面狀況及設施是否適合作任何未來開發。吾等的估值乃按上述各方面均令人滿意的基準進行。

Felix Liu先生、Alice Lai女士及Kelvin Shi先生已於二零一二年八月一日至三日期間進行實地視察。Felix Liu先生為一名中國房地產估值師。

貨幣

物業權益的估值金額乃以人民幣（「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
南京市漢中路8號
金輪國際廣場33樓
金輪天地控股有限公司
董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
大中華區
估值及諮詢服務部
董事
盧銘恩
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一二年十二月三十一日

附註：盧銘恩先生為註冊專業測量師（產業測量）、英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員，在中國及香港從事估值業務超過8年。

估值概要

編號	物業權益	於二零一二年		於二零一二年
		九月三十日	貴集團應佔權益	九月三十日
		現況下的市值		貴集團應佔市值
		(人民幣元)		(人民幣元)
第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益				
1.	中國 江蘇省南京市 鼓樓區漢中路8號 「金輪國際廣場」零售部分	1,740,000,000	100%	1,740,000,000
2.	中國 江蘇省南京市 鼓樓區沈舉人巷7號 「金輪華爾茲」開發 項目零售部分	156,000,000	100%	156,000,000
3.	中國 江蘇省南京市 鼓樓區漢中路108號 「金輪大廈」地下二層零售 部分及若干地下停車位	18,870,000	100%	18,870,000
4.	中國 湖南省株洲市 蘆淞區車站路 「金輪時代廣場」部分	1,029,000,000	100%	1,029,000,000

編號	物業權益	於二零一二年	貴集團應佔權益	於二零一二年
		九月三十日		九月三十日
		現況下的市值		貴集團應佔市值
		(人民幣元)		(人民幣元)
5.	中國 江蘇省南京市 玄武區衛崗28號 「金輪翠庭園」8個 街道零售單位	34,000,000	100%	34,000,000
第一類小計：				2,977,870,000
第二類－ 貴集團於中國持作銷售或佔用的物業權益				
6.	中國 江蘇省南京市 鼓樓區漢中路8號 「金輪國際廣場」未出售辦公室部分	211,000,000	100%	211,000,000
7.	中國 江蘇省南京市 鼓樓區漢中路8號 「金輪國際廣場」停車位	82,800,000	100%	82,800,000
8.	中國 江蘇省南京市 鼓樓區沈舉人巷7號 「金輪華爾茲」一個 未出售住宅單位	864,000	100%	864,000

編號	物業權益	於二零一二年	貴集團應佔權益	於二零一二年
		九月三十日		九月三十日
		現況下的市值		貴集團應佔市值
		(人民幣元)		(人民幣元)
9.	中國 江蘇省揚州市 揚州新開發區 揚子江中路228號 「金輪星城」開發 項目一期若干未出售單位 及二期完工部分	269,200,000	100%	269,200,000
10.	中國 湖南省株洲市 蘆淞區車站路 「金輪時代廣場」 未出售部分	138,400,000	100%	138,400,000
第二類小計：				702,264,000
第三類一 貴集團於中國持作開發的物業權益				
11.	中國 江蘇省南京市 建鄴區 葉圩村第2009G18號地塊 「南京翡翠名園」開發項目	308,000,000	100%	308,000,000
12.	中國 江蘇省南京市 江寧區雙龍大道 「金輪新都匯」開發項目	513,000,000	100%	513,000,000

編號	物業權益	於二零一二年	貴集團應佔權益	於二零一二年
		九月三十日		九月三十日
		現況下的市值		貴集團應佔市值
		(人民幣元)		(人民幣元)
13.	中國 江蘇省南京市 江寧區鋪崗街以東、 誠信大道以南 「金輪星光名座」開發項目	423,000,000	100%	423,000,000
14.	中國 江蘇省揚州市 揚州新開發區 揚子江中路228號 「金輪星城」二期開發中部分	259,000,000	100%	259,000,000
第三類小計：				<u>1,503,000,000</u>
第四類一 貴集團於中國租用的物業權益				
15.	中國 江蘇省南京市 鼓樓區漢中路8號 新街口地鐵商場	43,200,000	100%	43,200,000
第四類小計：				<u>43,200,000</u>
總計				<u><u>5,226,334,000</u></u>

第一類－ 貴集團於中國持作投資的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元)
1. 中國江蘇省 南京市鼓樓區 漢中路8號 「金輪國際 廣場」零售部分	該物業包括金輪國際廣場五層高的裙樓，總建築面積為28,055.81平方米，現時作為金輪新天地商場的主要部分。該物業的面積細分如下：	該物業現時全部由多名租戶按不同年期租用，租期最遲於二零二三年九月四日屆滿。	1,740,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,740,000,000元)
		建築面積 (平方米)	
	地下一層	5,224.10	
	一樓	4,288.89	
	二樓	4,861.79	
	三樓	5,101.73	
	四樓	5,042.21	
	五樓	3,537.09	
	總計	28,055.81	

據 貴公司所告知，金輪國際廣場為提供辦公室、零售店舖及地下停車場的綜合開發項目，包括30層高的主樓及5層高的裙樓。該廣場總樓面面積約為98,031.07平方米，所佔地盤面積約為11,341.1平方米。

該物業於二零零八年竣工。

該物業乃按於二零三四年十月五日屆滿的國有土地使用權證持有，作商業及零售用途。

附註：

- a) 根據下列國有土地使用權證，南京翡翠金輪置業有限公司（「南京翡翠金輪」）獲授該物業（總地盤面積為6,907.5平方米）的土地使用權，作商業及辦公室用途，土地使用年期於二零三四年十月五日屆滿。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
寧鼓國用(2009)第11264號	二零零九年七月二十九日	5,224.1	二零三四年十月五日
寧鼓國用(2009)第11263號	二零零九年七月二十九日	316.2	二零三四年十月五日
寧鼓國用(2009)第11265號	二零零九年七月二十九日	358.4	二零三四年十月五日
寧鼓國用(2009)第11279號	二零零九年七月二十九日	376.2	二零三四年十月五日
寧鼓國用(2009)第11262號	二零零九年七月二十九日	371.8	二零三四年十月五日
寧鼓國用(2009)第11260號	二零零九年七月二十九日	260.8	二零三四年十月五日
	總計	<u>6,907.5</u>	

- b) 根據下列房地產權證，總建築面積約為28,055.81平方米的該物業由翡翠金輪持作辦公室用途。

房地產權證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
寧房權證鼓初字第358801號	二零零九年四月十四日	5,224.1
寧房權證鼓初字第358805號	二零零九年四月十四日	4,288.89
寧房權證鼓初字第358808號	二零零九年四月十四日	4,861.79
寧房權證鼓初字第358809號	二零零九年四月十四日	5,101.73
寧房權證鼓初字第358810號	二零零九年四月十四日	5,042.21
寧房權證鼓初字第358811號	二零零九年四月十四日	3,537.09
	總計	<u>28,055.81</u>

- c) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 貴集團合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。

- ii. 該物業的以下部分已抵押，該等部分的轉讓、租賃及抵押須經承押人事先同意：

相應國有土地 使用權證或 抵押項目	產權負擔編號	文書日期	債權人
金輪國際廣場地下 一層至5樓	SCBCNSH-LC-10-434-F	二零一零年 九月二十日	渣打銀行 南京分行
金輪國際廣場地下 一層至5樓	RMB20090803-(2)	二零零九年 八月三日	渣打銀行 南京分行
金輪國際廣場地下 一層至5樓及30樓	SCBCNSH-LC-11-551-F	二零一二年 二月二十八日	渣打銀行 南京分行

- iii. 貴集團合法擁有租賃予多名租戶的該物業部分的房屋所有權，且相應租賃協議屬合法、有效及對雙方均具約束力，並可強制執行。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元)
2. 中國江蘇省 南京市鼓樓區 沈舉人巷7號 「金輪華爾茲」 開發項目 零售部分	該物業包括「金輪華爾茲」開發項目一樓及二樓，總建築面積為2,444.40平方米，現時作為「金輪新天地商場」的部分。該物業的面積細分如下：	該物業現時全部由多名租戶按不同年期租用，租期最遲於二零一八年一月二十一日屆滿。	156,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 156,000,000元)
	建築面積		
		(平方米)	
	一樓	1,239.3	
	二樓	1,205.1	
	總計	2,444.4	
	據 貴公司所告知，「金輪華爾茲」開發項目為提供零售及住宅單位的八層高樓宇。該開發項目的總樓面面積約為7,994.58平方米，所佔地盤面積約為2,046.4平方米。		
	該物業於二零零九年竣工。		
	該物業乃按於二零四六年二月二十六日屆滿的國有土地使用權證持有，作商業及辦公室用途。		

附註：

- a) 根據下列國有土地使用權證，南京翡翠金輪置業有限公司(「南京翡翠金輪」)獲授該物業(總地盤面積為373.3平方米)的土地使用權，作商業及辦公室用途，土地使用年期於二零四六年二月二十六日屆滿。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
寧鼓國用(2010)第09461號	二零一零年七月十四日	142.2	二零四六年二月二十六日
寧鼓國用(2010)第06639號	二零一一年六月十日	62.5	二零四六年二月二十六日
寧鼓國用(2010)第09460號	二零一零年七月十四日	146	二零四六年二月二十六日
寧鼓國用(2010)第06638號	二零一一年六月十日	22.6	二零四六年二月二十六日
	總計	373.3	

- b) 根據下列房地產權證，總建築面積約為2,444.4平方米的該物業由翡翠金輪持作商業用途。

房地產權證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
寧房權證鼓變字第402526號	二零一零年六月十日	1,138.25
寧房權證鼓變字第425541號	二零一一年五月九日	101.05
寧房權證鼓變字第402527號	二零一零年六月十日	1,168.6
寧房權證鼓變字第425542號	二零一一年五月九日	36.5
	總計	<u>2,444.4</u>

- c) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：

- i. 貴集團合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。
- ii. 該物業的以下部分已抵押，該等部分的轉讓、租賃及抵押須經承押人事先同意：

相應國有土地

使用權證或

抵押項目

產權負擔編號

文書日期

債權人

沈舉人巷7號101、 102、201、202室	43TL1000006N	二零一一年 六月二十日	東亞銀行 南京分行
----------------------------	--------------	----------------	--------------

- iii. 貴集團合法擁有租賃予多名租戶的該物業部分的房屋所有權，且相應租賃協議屬合法、有效及對雙方均具約束力，並可強制執行。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元)
3. 中國江蘇省 南京市鼓樓區 漢中路108號 「金輪大廈」地 下二層零售部 分及若干地下 停車位	該物業包括「金輪大廈」開發項目 地下二層零售部分及18個停車位 (總建築面積為1,453.63平方 米), 以及24個民防停車位。該 物業的面積細分如下:	該物業零售部分 現時由一名租戶 租用作餐廳, 租 期於二零二一年 二月二十八日屆 滿。該物業其他 部分現時被用作 停車場。	18,870,000 (貴集團應佔 100%權益: 人民幣 18,870,000元)
	<u>建築面積</u> (平方米)		
	地下二層零售部分 停車位(一般) 民防停車位	1,215.76 18(個) 24(個)	
	據 貴公司所告知, 「金輪大廈」 開發項目為一幢25層高的樓宇, 總樓面面積約為27,000平方米, 所佔地盤面積約為4,917.74平方 米。		
	該物業於二零零三年竣工。		
	該物業地下二層零售部分乃按於 二零四零年十二月十九日屆滿的 國有土地使用權證持有, 作商業 用途, 該物業停車位部分乃按國 有土地使用權證持有, 作辦公室 用途(土地使用年期於二零五零 年十二月十九日屆滿) 及作住宅 用途(土地使用年期於二零七零 年十二月十九日屆滿)。		

附註：

- a) 根據下列國有土地使用權證，南京金輪房地產開發有限公司（「南京金輪房地產」）獲授該物業（總地盤面積為386.6平方米）的土地使用權，作商業、辦公室及住宅用途，土地使用年期不一，分別於二零四零年十二月十九日、二零五零年十二月十九日及二零七零年十二月十九日屆滿。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
寧鼓國用(2007)第09448號	二零零四年 (證書並無列明具體日期)	218.6	二零四零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第15023號	二零零七年十月十五日	37.3	二零五零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第05707號	二零零七年四月十九日	5.1	二零七零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第05708號	二零零七年四月十九日	5.7	二零七零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第05709號	二零零七年四月十九日	6.8	二零七零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第05713號	二零零七年四月十九日	11.5	二零七零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第05714號	二零零七年四月十九日	11.5	二零七零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第05715號	二零零七年四月十九日	11.5	二零七零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第05716號	二零零七年四月十九日	11.5	二零七零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第05789號	二零零七年四月十九日	11.5	二零七零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第05795號	二零零七年四月二十日	11.5	二零七零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第05796號	二零零七年四月二十日	11.5	二零七零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第05797號	二零零七年四月二十日	11.5	二零七零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第05798號	二零零七年四月二十日	11.5	二零七零年十二月十九日
寧鼓國用(2007)第05799號	二零零七年四月二十日	9.6	二零七零年十二月十九日
	總計	<u>386.6</u>	

- b) 根據下列房地產權證，總建築面積約為1,453.63平方米的該物業由南京金輪分別持作商業及辦公室用途。

房地產權證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
寧房權證玄初字第245684號	二零零四年四月二十三日	1,215.76
寧房權證玄初字第315317號	二零零七年三月二十九日	85.09
寧房權證玄初字第310502號	二零零六年十二月三十日	11.61
寧房權證玄初字第310501號	二零零六年十二月三十日	13.13
寧房權證玄初字第310509號	二零零六年十二月三十日	15.35
寧房權證玄初字第310504號	二零零六年十二月三十日	11.46
寧房權證玄初字第310510號	二零零六年十二月三十日	11.46
寧房權證玄初字第310493號	二零零六年十二月三十日	11.46
寧房權證玄初字第310500號	二零零六年十二月三十日	11.46
寧房權證玄初字第310499號	二零零六年十二月三十日	11.46
寧房權證玄初字第310494號	二零零六年十二月三十日	11.46
寧房權證玄初字第310505號	二零零六年十二月三十日	11.46
寧房權證玄初字第310503號	二零零六年十二月三十日	11.46
寧房權證玄初字第310492號	二零零六年十二月三十日	11.46
寧房權證玄初字第310491號	二零零六年十二月三十日	9.55
	總計	<u>1,453.63</u>

- c) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 除該物業的24個民防停車位外， 貴集團合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。
 - ii. 貴集團合法擁有租賃予多名租戶的該物業部分的房屋所有權，且相應租賃協議屬合法、有效及對雙方均具約束力，並可強制執行。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值
			(人民幣元)
4. 中國湖南省 株洲市蘆淞區 車站路「金輪時 代廣場」部分	<p data-bbox="477 533 882 678">該物業包括金輪時代廣場地下一層、一樓、三樓及五樓的零售部分，總建築面積約為31,204.75平方米。</p> <p data-bbox="477 719 882 824">「金輪時代廣場」零售部分包括多個零售單位，建築面積約47,160.31平方米。</p> <p data-bbox="477 864 882 1211">金輪時代廣場為包括零售及住宅的混合用途樓宇，總建築面積約為134,096.32平方米。建築面積約132,171.32平方米的該物業部分受所有權證所限作停車場、商業及住宅用途；建築面積約1,925平方米的餘下部分作配套用途。所佔地盤面積約為13,501.41平方米（「該地盤」）。</p> <p data-bbox="477 1252 810 1281">該物業於二零一一年竣工。</p> <p data-bbox="477 1321 882 1420">該物業的土地使用權乃按於二零四八年二月二十一日屆滿的國有土地使用權證持有。</p>	<p data-bbox="919 533 1134 600">該物業部分（總建築面積約為</p> <p data-bbox="919 618 1134 647">28,380.02平方米）</p> <p data-bbox="919 665 1134 797">租賃予多名租戶，用作為零售商舖，其餘部分空置。</p>	<p data-bbox="1235 533 1406 562">1,029,000,000</p> <p data-bbox="1254 618 1406 714">(貴集團應佔 100%權益： 人民幣</p> <p data-bbox="1193 732 1406 761">1,029,000,000元)</p>

附註：

- a) 根據日期為二零零八年二月二十二日的國有土地使用權出讓合同株國土合字[2008]第7號，該地盤所在地總面積約3,649.2平方米的土地使用權已訂約出讓予株洲金輪房地產開發有限公司，總代價為人民幣3,550,000元。
- b) 根據日期為二零零五年十二月十九日的國有土地使用權出讓合同，該地盤所在地總面積約9,854.41平方米的土地使用權已訂約出讓予株洲金輪房地產開發有限公司，總代價為人民幣60,565,800元。

- c) 根據日期為二零零八年六月二十日的國有土地使用權證株國用2008第A0658號，該物業所在地總地盤面積約13,501.41平方米的土地使用權已出讓予株洲金輪房地產開發有限公司，作住宅及商業用途，年期分別於二零七八年二月二十一日及二零四八年二月二十一日屆滿。
- d) 根據下列房地產權證，株洲金輪房地產開發有限公司持有該物業（總建築面積約為31,204.75平方米），作商業用途。

房地產權證編號	用途	建築面積 (平方米)
株房權證株字第1000256657號	商業及停車場	商業：7,413.05 (停車場：2,157.93 總計：9,570.98)
株房權證株字第1000256658號	商業	7,358.02
株房權證株字第1000256660號	商業	8,010.72
株房權證株字第1000256661號	商業	8,422.96
	總計	<u>31,204.75*</u>

* 不包括停車場面積。

- e) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 除已出售部分外， 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，有權佔用、使用及從土地使用權被出讓部分受益。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元)
5. 中國江蘇省 南京市玄武區 衛崗28號「金輪 翠庭園」8個街 道零售單位	該物業包括「金輪翠庭園」8個零售單位，臨街面佔用總建築面積1,020.97平方米。一個單位為貫通一樓及二樓的複式物業，總建築面積為206.24平方米，其他7個單層單位位於一樓，總建築面積為814.73平方米。 該物業約於二零零二年竣工。 該物業乃按於二零四一年四月二日屆滿的國有土地使用權證持有，作商業及辦公室用途。	該物業現時由6名租戶按不同年期租用，租期最遲於二零一五年四月十五日屆滿。	34,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 34,000,000元)

附註：

- a) 根據下列國有土地使用權證，南京金輪房地產開發有限公司(「南京金輪房地產」)獲授該物業(總地盤面積為436.7平方米)的土地使用權，作商業用途，土地使用年期於二零四一年四月二日屆滿。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
寧玄國用(2003)第08261號	二零零三年七月十日	88.2	二零四一年四月二日
寧玄國用(2003)第08265號	二零零三年七月十日	73.6	二零四一年四月二日
寧玄國用(2003)第08266號	二零零三年七月十日	43.7	二零四一年四月二日
寧玄國用(2003)第08267號	二零零三年七月十日	41.4	二零四一年四月二日
寧玄國用(2003)第08268號	二零零三年七月十日	42.1	二零四一年四月二日
寧玄國用(2003)第08269號	二零零三年七月十日	46.2	二零四一年四月二日
寧玄國用(2003)第08270號	二零零三年七月十日	55.9	二零四一年四月二日
寧玄國用(2003)第08271號	二零零三年七月十日	45.6	二零四一年四月二日
	總計	436.7	

- b) 根據下列房地產權證，總建築面積約為1,020.97平方米的該物業由南京金輪持作商業用途。

房地產權證編號	頒發日期	建築面積
		(平方米)
寧房權證玄初字第209032號	二零零三年五月十五日	206.24
寧房權證玄初字第209027號	二零零三年五月十五日	172.1
寧房權證玄初字第209028號	二零零三年五月十五日	102.17
寧房權證玄初字第209029號	二零零三年五月十五日	96.7
寧房權證玄初字第209030號	二零零三年五月十五日	98.47
寧房權證玄初字第209031號	二零零三年五月十五日	108.01
寧房權證玄初字第209033號	二零零三年五月十五日	130.59
寧房權證玄初字第209034號	二零零三年五月十五日	106.69
	總計	1,020.97

- c) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 貴集團合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。
 - ii. 貴集團合法擁有租賃予多名租戶的該物業部分的房屋所有權，且相應租賃協議屬合法、有效及對雙方均具約束力，並可強制執行。

第二類－ 貴集團於中國持作銷售或佔用的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元)
6. 中國江蘇省 南京市鼓樓區 漢中路8號「金 輪國際廣場」未 出售辦公室部 分	該物業包括建築面積約6,151.07 平方米，作辦公室用途，為「金 輪國際廣場」(「開發項目」)的未 出售辦公室部分。總建築面積為 1,716.37平方米的該物業的部分 現時由 貴集團佔用。	該物業的部分(總 建築面積為 3,948.15平方米) 現時由多名租戶 租用，第30層現 時由 貴集團佔 用。	211,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 211,000,000元)
	據 貴公司所告知，「金輪國際 廣場」為提供辦公室、零售商舖 及地下停車位的綜合開發項目， 包括一幢30層高的主樓及一幢5 層高的裙樓。該開發項目的總樓 面面積約為98,031.07平方米，所 佔地盤面積約為11,341.1平方 米。		
	該開發項目於二零零八年竣工。		
	該物業所在的開發項目乃按國有 土地使用權證持作綜合用途，土 地使用年期不一，分別於二零四 四年十月五日及二零三四年十月 五日屆滿。該物業的土地使用權 乃按於二零四四年十月五日屆滿 的國有土地使用權證持有。		

附註：

- a) 根據下列國有土地使用權證，南京翡翠金輪置業有限公司（「南京翡翠金輪」）獲授該物業所在開發項目（總地盤面積為11,341.1平方米）的土地使用權，作綜合用途，土地使用年期不一，分別於二零四四年十月五日及二零三四年十月五日屆滿。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
寧鼓國用(2004)第13165號	二零零四年七月二十六日	1,652.2	二零四四年十月五日
寧鼓國用(2004)第13166號	二零零四年七月二十六日	91.3	二零四四年十月五日
寧鼓國用(2004)第13167號	二零零四年七月二十六日	43.3	二零四四年十月五日
寧鼓國用(2004)第13771號	二零零三年七月十七日	8,713.4	二零四四年十月五日
寧鼓國用(2004)第16773號	二零零五年九月十九日	840.9	二零四四年十月五日
	總計	<u>11,341.1</u>	

- b) 根據下列房地產權證，總建築面積約為6,151.07平方米的該物業由翡翠金輪持作辦公室用途。

房地產權證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
寧房權證鼓初字第356271號	二零零九年三月二十六日	67.06
寧房權證鼓初字第356274號	二零零九年三月二十六日	61.05
寧房權證鼓初字第356321號	二零零九年三月二十六日	172.48
寧房權證鼓初字第356356號	二零零九年三月二十六日	169.28
寧房權證鼓初字第356366號	二零零九年三月二十六日	169.28
寧房權證鼓初字第356384號	二零零九年三月二十六日	169.28
寧房權證鼓初字第356404號	二零零九年三月二十六日	169.28
寧房權證鼓初字第356305號	二零零九年三月二十六日	169.28
寧房權證鼓初字第356551號	二零零九年三月二十五日	169.28
寧房權證鼓初字第356553號	二零零九年三月二十五日	113.29
寧房權證鼓初字第356554號	二零零九年三月二十五日	157.63
寧房權證鼓初字第356556號	二零零九年三月二十五日	111.95
寧房權證鼓初字第356561號	二零零九年三月二十五日	118.34
寧房權證鼓初字第356562號	二零零九年三月二十五日	75.07
寧房權證鼓初字第356563號	二零零九年三月二十五日	72.60
寧房權證鼓初字第356564號	二零零九年三月二十五日	72.60
寧房權證鼓初字第356565號	二零零九年三月二十五日	72.60
寧房權證鼓初字第356566號	二零零九年三月二十五日	72.60
寧房權證鼓初字第356567號	二零零九年三月二十五日	72.60
寧房權證鼓初字第356568號	二零零九年三月二十五日	72.60
寧房權證鼓初字第356569號	二零零九年三月二十五日	72.60
寧房權證鼓初字第356572號	二零零九年三月二十五日	152.28
寧房權證鼓初字第356573號	二零零九年三月二十五日	67.06
寧房權證鼓初字第356576號	二零零九年三月二十五日	61.05
寧房權證鼓初字第356577號	二零零九年三月二十五日	61.05
寧房權證鼓初字第356580號	二零零九年三月二十五日	61.05

房地產權證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
寧房權證鼓初字第356581號	二零零九年三月二十五日	61.05
寧房權證鼓初字第356582號	二零零九年三月二十五日	64.67
寧房權證鼓初字第356595號	二零零九年三月二十五日	116.71
寧房權證鼓初字第356598號	二零零九年三月二十五日	172.48
寧房權證鼓初字第356599號	二零零九年三月二十五日	169.28
寧房權證鼓初字第356601號	二零零九年三月二十五日	113.29
寧房權證鼓初字第356600號	二零零九年三月二十五日	157.63
寧房權證鼓初字第356602號	二零零九年三月二十五日	111.95
寧房權證鼓初字第356618號	二零零九年三月二十五日	72.60
寧房權證鼓初字第356621號	二零零九年三月二十五日	72.60
寧房權證鼓初字第356622號	二零零九年三月二十五日	152.28
寧房權證鼓初字第356631號	二零零九年三月二十五日	116.71
寧房權證鼓初字第356623號	二零零九年三月二十五日	67.06
寧房權證鼓初字第356624號	二零零九年三月二十五日	61.05
寧房權證鼓初字第356625號	二零零九年三月二十五日	61.05
寧房權證鼓初字第356628號	二零零九年三月二十五日	61.05
寧房權證鼓初字第356242號	二零零九年三月二十五日	1716.37
	總計	6,151.07

* 第30層的總建築面積為1,716.37平方米，由 貴集團佔用。

- c) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 貴集團合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。
 - ii. 該物業的以下部分已抵押，該等部分的轉讓、租賃及抵押須經承押人事先同意：

相應國有土地 使用權證或抵押項目	產權負擔編號	文書日期	債權人
金輪國際廣場地下 一層至5樓及 第30層	SCBCNSH-LC-11-551-F	二零一二年二月二十八日	渣打銀行南京分行
 - iii. 貴集團合法擁有租賃予多名租戶的該物業部分的房屋所有權，且相應租賃協議屬合法、有效及對雙方均具約束力，並可強制執行。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元)
7. 中國江蘇省 南京市鼓樓區 漢中路8號「金 輪國際廣場」停 車位	該物業包括金輪國際廣場地下二層及地下三層的307個地下停車位(「開發項目」)(總建築面積為3,546.78平方米)，以及金輪國際廣場地下三層的23個民防停車位。該物業的面積細分如下：	該物業現時用作經營停車場。	82,800,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 82,800,000元)
		<u>停車位</u> (數量)	
	地下二層	141	
	地下三層	166	
	地下三層(民防)	23	
	總計	<u>330</u>	
	據 貴公司所告知，金輪國際廣場為提供辦公室、零售商舖及地下停車位的綜合開發項目，包括一幢30層高的主樓及一幢5層高的裙樓。該開發項目的總建築面積約為98,031.07平方米，所佔地盤面積約為11,341.1平方米。		
	該開發項目於二零零八年竣工。		
	該開發項目乃按國有土地使用權證持有作綜合用途，土地使用年期不一，分別於二零四四年十月五日及二零三四年十月五日屆滿。		

附註：

- a) 根據下列國有土地使用權證，南京翡翠金輪置業有限公司（「南京翡翠金輪」）獲授該物業所在開發項目（總地盤面積為11,341.1平方米）的土地使用權，作綜合用途，土地使用年期於二零四四年十月五日屆滿。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
寧鼓國用(2004)第13165號	二零零四年七月二十六日	1,652.2	二零四四年十月五日
寧鼓國用(2004)第13166號	二零零四年七月二十六日	91.3	二零四四年十月五日
寧鼓國用(2004)第13167號	二零零四年七月二十六日	43.3	二零四四年十月五日
寧鼓國用(2004)第13771號	二零零三年七月十七日	8,713.4	二零四四年十月五日
寧鼓國用(2004)第16773號	二零零五年九月十九日	840.9	二零四四年十月五日
	總計	<u>11,341.1</u>	

- b) 根據下列房地產權證，總建築面積約為3,546.78平方米的該物業由翡翠金輪持作停車用途。

房地產權證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
寧房權證鼓初字第423730號	二零一一年三月三日	1,465.19
寧房權證鼓初字第423731號	二零一一年三月三日	14.99
寧房權證鼓初字第423732號	二零一一年三月三日	14.99
寧房權證鼓初字第423733號	二零一一年三月三日	14.99
寧房權證鼓初字第423734號	二零一一年三月三日	14.99
寧房權證鼓初字第423576號	二零一一年三月三日	44.07
寧房權證鼓初字第423596號	二零一一年三月三日	40.68
寧房權證鼓初字第423561號	二零一一年三月三日	18.74
寧房權證鼓初字第423562號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423563號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423564號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423565號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423566號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423567號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423568號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423569號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423570號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423571號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423572號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423573號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423574號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423575號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423577號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423578號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423579號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423580號	二零一一年三月三日	14.13

房地產權證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
寧房權證鼓初字第423628號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423629號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423630號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423631號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423632號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423633號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423634號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423635號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423636號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423637號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423638號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423639號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423640號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423641號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423642號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423643號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423644號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423645號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423646號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423647號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423652號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423653號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423662號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423664號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423666號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423668號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423670號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423672號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423674號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423675號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423676號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423678號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423680號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423682號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423684號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423685號	二零一一年三月三日	12.95
寧房權證鼓初字第423686號	二零一一年三月三日	12.95
寧房權證鼓初字第423687號	二零一一年三月三日	12.95
寧房權證鼓初字第423688號	二零一一年三月三日	12.95
寧房權證鼓初字第423689號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423690號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423691號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423692號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423695號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423696號	二零一一年三月三日	14.13

房地產權證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
寧房權證鼓初字第423697號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423698號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423699號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423702號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423703號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423704號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423705號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423706號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423707號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423708號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423709號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423710號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423711號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423712號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423713號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423714號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423716號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423717號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423720號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423721號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423722號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423723號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423724號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423725號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423726號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423727號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423728號	二零一一年三月三日	14.13
寧房權證鼓初字第423729號	二零一一年三月三日	14.13
		<u>3,546.78</u>

- c) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 除該物業的民防停車位外， 貴集團合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的該部分。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元)								
8. 中國江蘇省 南京市鼓樓區 沈舉人巷7號 「金輪華爾茲」 一個未出售住 宅單位	<p>該物業為一個總建築面積約為55.71平方米的未出售住宅單位，為「金輪華爾茲」(「開發項目」)的一個未出售住宅部分。</p> <p>據 貴公司所告知，開發項目提供零售及住宅的8層高樓宇。該開發項目的總樓面面積約為7,994.58平方米，所佔地盤面積約為2,046.4平方米。該開發項目的面積細分如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>2,444.40</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>5,550.18</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>7,994.58</td> </tr> </tbody> </table>		建築面積 (平方米)	零售	2,444.40	住宅	5,550.18	總計	7,994.58	該物業現時空置。	864,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 864,000元)
	建築面積 (平方米)										
零售	2,444.40										
住宅	5,550.18										
總計	7,994.58										
	<p>該開發項目於二零零九年竣工。</p> <p>該開發項目乃按於二零四六年二月二十六日屆滿的國有土地使用權證持有，作商業及辦公室用途。</p>										

附註：

- a) 根據下列國有土地使用權證，南京翡翠金輪置業有限公司(「南京翡翠金輪」)獲授該物業所在的開發項目(總地盤面積為2,046.4平方米)的土地使用權，作商業及辦公室用途，土地使用年期於二零四六年二月二十六日屆滿。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
寧鼓國用(2008)第05649號	二零零八年六月四日	2,046.4	二零四六年二月二十六日
	總計	2,046.4	

- b) 根據下列房地產權證，總建築面積約為55.71平方米的該物業由翡翠金輪持作辦公室用途。

房地產權證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
寧房權證鼓變字第402681號	二零一零年六月十日	55.71
	總計	<u>55.71</u>

- c) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- 貴集團合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。
 - 貴集團已取得該物業的預售許可證並有權預售該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元)																						
9. 中國江蘇省揚州市揚州新開發區揚子江中路228號「金輪星城」開發項目一期若干未出售單位及二期完工部分	<p>該物業包括總建築面積約24,577.17平方米的若干住宅及商業單位、總建築面積為6,271.51平方米的192個地下停車位及總建築面積為8,214平方米的210個地下民防停車位。下表顯示「金輪星城」(「開發項目」)一期的未出售部分及二期完工部分。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>22,875.47</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,701.7</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>14,485.51</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>39,062.68</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴公司所告知，開發項目為總建築面積約214,775.43平方米，所佔地盤面積約81,616平方米的綜合開發項目。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一期</td> <td>88,933.10</td> </tr> <tr> <td>二期</td> <td>117,371.33</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>257.00</td> </tr> <tr> <td>民防</td> <td>8,214.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>214,775.43</td> </tr> </tbody> </table> <p>該開發項目主要為住宅開發項目，設有數個零售單位。該開發項目分為兩期開發，其中一期及二期完工部分(第11、12、13、15、16、17幢)已完工，二期開發中部分(第10、18幢)現時仍在興建中。</p> <p>該物業分別於二零一一年及二零一二年竣工。</p> <p>該物業所在的該開發項目乃按國有土地使用權證持有，作住宅及商業用途，土地使用年期不一，住宅用途部分的土地使用年期於二零七七年二月九日屆滿，商業用途部分的土地使用年期於二零四七年二月九日屆滿。</p>		建築面積 (平方米)	住宅	22,875.47	商業	1,701.7	停車位	14,485.51	總計	39,062.68		建築面積 (平方米)	一期	88,933.10	二期	117,371.33	配套	257.00	民防	8,214.00	總計	214,775.43	該物業現時空置。	269,200,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 269,200,000元)
	建築面積 (平方米)																								
住宅	22,875.47																								
商業	1,701.7																								
停車位	14,485.51																								
總計	39,062.68																								
	建築面積 (平方米)																								
一期	88,933.10																								
二期	117,371.33																								
配套	257.00																								
民防	8,214.00																								
總計	214,775.43																								

附註：

- a) 根據日期為二零零七年二月八日的國有土地使用權出讓合同，該物業所在開發項目(地盤面積約81,615平方米)的土地使用權已協議轉讓予揚州金輪房地產開發有限公司(「揚州金輪」)，代價為人民幣65,292,000元。
- b) 根據下列國有土地使用權證，揚州金輪房地產開發有限公司(「揚州金輪」)獲授該物業所在的開發項目(總地盤面積為81,616平方米)的土地使用權，土地使用年期不一，住宅用途部分的土地使用年期於二零七七年二月九日屆滿，商業用途部分的土地使用年期於二零四七年二月九日屆滿。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
揚國用(2010)第0766號	二零一零年十二月八日	42,803.3	二零七七年二月九日
揚國用(2011)第0705號	二零一一年十二月九日	38,812.7	二零七七年二月九日
	總計	<u>81,616</u>	

- c) 據 貴公司所告知，建築面積約1,155.18平方米的住宅單位部分已訂約出售，總購買價為人民幣9,817,738元。在達致吾等對該物業資本值的意見時，吾等已考慮該等部分的購買價。
- d) 吾等已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 貴集團已取得有關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及建設工程竣工驗收報告。
 - ii. 貴集團已取得該物業的預售許可證並有權預售該物業。
- e) 以下為主要證書／批准的概況：
- i) 國有土地使用權出讓合同 有
 - ii) 國有土地使用權證 有
 - iii) 建設用地規劃許可證 有
 - iv) 建設工程規劃許可證 有
 - v) 建設工程施工許可證 有
 - vi) 預售許可證 有
 - vii) 建設工程竣工驗收報告 有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值
			(人民幣元)
10. 中國湖南省 株洲市蘆淞區 車站路「金輪時 代廣場」未出售 部分	該物業包括金輪時代廣場的未出售住宅部分(建築面積約為13,011.76平方米)、金輪時代廣場第2層及第4層的多個未出售零售單位(建築面積約為1,937.36平方米)、183個地下停車位及135個地下民防停車位。	總建築面積約4,252.11平方米的住宅單位部分已訂約出售予多名買方,總建築面積約1,067.57平方米的零售單位部分出租予多名租戶作為零售商舖,其餘部分為空置。	138,400,000 (貴集團應佔 100%權益: 人民幣 138,400,000元)
	金輪時代廣場為包括零售及住宅部分的混合用途樓宇,總建築面積約為134,096.32平方米。建築面積約132,171.32平方米的該物業部分受所有權證所限作停車場、商業及住宅用途,建築面積約1,925平方米的餘下部分作配套用途。該物業所佔地盤面積約為13,501.41平方米(「該地盤」)。		
	該物業於二零一一年竣工。		
	該物業的土地使用權乃按國有土地使用權證持有,土地使用年期不一,住宅用途部分的土地使用年期於二零七八年二月二十一日屆滿,商業用途部分的土地使用年期於二零四八年二月二十一日屆滿。		

附註：

- a) 根據日期為二零零八年二月二十二日的國有土地使用權出讓合同株國土合字[2008]第7號,該地盤所在地總面積約3,649.2平方米的土地使用權已訂約出讓予株洲金輪房地產開發有限公司,總代價為人民幣3,550,000元。
- b) 根據日期為二零零五年十二月十九日的國有土地使用權出讓合同,該地盤所在地總面積約9,854.41平方米的土地使用權已訂約出讓予株洲金輪房地產開發有限公司,總代價為人民幣60,565,800元。

- c) 根據日期為二零零八年六月二十日的國有土地使用權證株國用2008第A0658號，該物業所在地總地盤面積約13,501.41平方米的土地使用權已出讓予株洲金輪房地產開發有限公司，作住宅及商業用途，土地使用年期分別於二零七八年二月二十一日及二零四八年二月二十一日屆滿。
- d) 根據下列房地產權證，株洲金輪房地產開發有限公司持有該物業（總建築面積約為100,966.57平方米）作商業用途，其中17,405.79平方米為未出售住宅部分，而金輪時代廣場第2層及第4層的未出售零售部分1,937.36平方米仍由 貴公司擁有。

房地產權證編號	用途	建築面積 (平方米)
株房權證株字第1000256656號	停車場	10,508.29
株房權證株字第1000256657號	商業及停車場	停車場：2,157.93 (商業：7,413.05 總計：9,578.96)
株房權證株字第1000256659號	商業	7,911.54
株房權證株字第1000256663號	商業	8,044.02
株房權證株字第1000256662號	倉儲、會所及 物業管理	2,724.11
株房權證株字第1000256654號	住宅	33,279.3
株房權證株字第1000256655號	住宅	36,341.38
	總計	100,966.57*

* 不包括地下一層商業部分(房地產權證：株房權證株字第1000256657號)的面積。

- e) 據 貴公司所告知，建築面積約4,252.11平方米的住宅單位部分已訂約出售，總購買價為人民幣29,896,185元。在達致吾等對該物業資本值的意見時，吾等已考慮該等部分的購買價。
- f) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 除已出售部分外， 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，有權佔用、使用及從土地使用權被出讓部分受益。

第三類 — 貴集團於中國持作開發的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元)
11. 中國江蘇省 南京市建邺區 葉圩村第 2009G18號地塊 「南京翡翠名 園」開發項目	據 貴集團所告知，完工後，該物業將開發為總建築面積約29,975.5平方米的住宅及商業開發項目，包括建築面積約4,968平方米的多個零售單位、建築面積約16,089平方米的多個住宅單位及132個地下停車位。該物業所佔地盤面積約為7,211.5平方米（「該地盤」）。	該物業現時仍在興建中。	308,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 308,000,000元)
	據 貴公司所告知，於估值日，完成該物業的估計開發成本約為人民幣36,000,000元（不包括市場推廣、融資及其他間接成本），餘下開發期限約為9個月。		
	據 貴公司所告知，該物業將於二零一三年竣工。		
	該物業乃按兩份國有土地使用權證持有，土地使用年期不一，商業用途部分的土地使用年期於二零四九年十月十二日屆滿，住宅用途部分的土地使用年期於二零七九年十月十二日屆滿。		

附註：

- a) 根據日期為二零零九年七月二十二日的國有土地使用權出讓合同，該物業（總地盤面積約7,211.4平方米）的土地使用權已協議轉讓予南京翡翠金輪置業有限公司（「南京翡翠金輪」），代價為人民幣78,000,000元。

- b) 根據下列國有土地使用權證，南京翡翠金輪置業有限公司（「南京翡翠金輪」）獲授該物業（總地盤面積7,211.5平方米）的土地使用權，作綜合住宅用途，土地使用年期不一，商業用途部分的土地使用年期於二零四九年十月十二日屆滿，而住宅用途部分的土地使用年期於二零七九年十月十二日屆滿。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
寧建國用(2010)字第02741號	二零一零年二月二十二日	7,211.5	二零七九年十月十二日
	總計	<u>7,211.5</u>	

- c) 於估值日，該物業的總開發價值合共為人民幣459,000,000元。
- d) 據 貴公司所告知，南京翡翠名園建築面積約10,313.65平方米的部分住宅部分已按總購買價人民幣204,779,624元訂約出售。在達致吾等對該物業資本值的意見時，吾等已考慮該等部分的購買價。
- e) 吾等已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，有權佔用、使用及從土地使用權被出讓部分受益。
 - ii. 貴集團已取得有關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
- f) 以下為主要證書／批准的概況：
- | | |
|-----------------|---|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii) 國有土地使用權證 | 有 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v) 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi) 預售許可證 | 有 |
| vii) 建設工程竣工驗收報告 | 無 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值
			(人民幣元)
12. 中國江蘇省 南京市江寧區 雙龍大道「金輪 新都匯」開發項 目	據 貴集團所告知，完工後，該物業將開發為一幢總建築面積約59,912平方米的綜合樓宇，包括建築面積約18,437平方米的多個零售單位、建築面積約11,719平方米的多個辦公室單位、建築面積約15,139平方米的多個服務式公寓及334個地下停車位。該物業所佔地盤面積約為9,217.6平方米（「該地盤」）。	該物業現時仍在興建中。	513,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 513,000,000元)
	據 貴公司所告知，於估值日，完成該物業的估計開發成本約為人民幣126,000,000元（不包括市場推廣、融資及其他間接成本），餘下開發期限約為9個月。		
	據 貴公司所告知，該物業將於二零一三年竣工。		
	該物業的土地使用權乃按年期不一的國有土地使用權證持有，住宅用途部分的土地使用年期於二零七四年七月十九日屆滿，商業用途部分的土地使用年期於二零四九年七月十九日屆滿。		

附註：

- a) 根據日期為二零一一年四月二十六日的國有土地使用權出讓合同，南京金輪房地產開發有限公司獲授該地盤所在地（總面積約9,217.6平方米）的土地使用權，總代價為人民幣156,020,659.8元。
- b) 根據日期為二零一一年七月十三日的國有土地使用權證寧江國用(2011)第17103號，南京金輪房地產開發有限公司獲授該物業（總地盤面積約9,217.6平方米）的土地使用權，作住宅及商業用途，年期分別於二零七四年七月十九日及二零四九年七月十九日屆滿。

- c) 於估值日，該物業的總開發價值約為人民幣865,000,000元。
- d) 於竣工時，建築面積約18,437平方米的零售部分將持有作投資。持作投資的部分於二零一二年九月三十日現況下的資本值為人民幣260,000,000元。
- e) 於竣工時，建築面積約11,719平方米的辦公室部分、建築面積約15,139平方米的服務式公寓部分及334個地下停車位將持作銷售。將持作銷售部分於二零一二年九月三十日現況下的資本值為人民幣253,000,000元。
- f) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，有權佔用、使用及從土地使用權被出讓部分受益。
 - ii. 貴集團已取得有關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
- g) 以下為主要證書／批准的概況：
- | | |
|-----------------|---|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii) 國有土地使用權證 | 有 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v) 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi) 預售許可證 | 有 |
| vii) 建設工程竣工驗收報告 | 無 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元)
13. 中國江蘇省 南京市江寧區 鋪崗街以東、 誠信大道以南 「金輪星光名 座」開發項目	<p>據 貴集團所告知，完工後，該物業將開發為一幢總建築面積約70,396平方米的綜合樓宇，包括建築面積約13,135平方米的多個零售單位、建築面積約21,435平方米的多個辦公室單位、建築面積約18,600平方米的多個服務式公寓及425個地下停車位。</p> <p>該物業所佔地盤面積約為29,539.9平方米（「該地盤」）。</p> <p>據 貴公司所告知，於估值日，完成該物業的估計開發成本約為人民幣172,000,000元（不包括市場推廣、融資及其他間接成本），餘下開發期限約為13個月。</p> <p>據 貴公司所告知，該物業將於二零一三年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權乃按年期不一的國有土地使用權證持有，住宅用途部分的土地使用年期於二零七五年七月二十九日屆滿，商業用途部分的土地使用年期於二零五零年七月二十九日屆滿。</p>	該物業現時仍在興建中。	423,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 423,000,000元)

附註：

- a) 根據日期為二零一零年四月二十三日的國有土地使用權出讓合同第3201212010CR0024號，南京翡翠金輪置業有限公司已訂約獲授該地盤所在地（總面積約29,539.3平方米）的土地使用權，總代價為人民幣138,000,000元。

- b) 根據日期為二零一零年七月十九日的國有土地使用權證寧江國用(2010)第024303號，南京翡翠金輪置業有限公司獲授該物業(總地盤面積約29,539.9平方米)的土地使用權，作住宅及商業用途，年期分別於二零七五年七月二十九日及二零五零年七月二十九日屆滿。
- c) 於估值日，該物業的總開發價值約為人民幣859,000,000元。
- d) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，有權佔用、使用及從土地使用權被出讓部分受益。
 - ii. 貴集團已取得有關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證(部分)。
- e) 以下為主要證書／批准的概況：
- | | |
|-----------------|----|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii) 國有土地使用權證 | 有 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| v) 建設工程施工許可證 | 無 |
| vi) 預售許可證 | 無 |
| vii) 建設工程竣工驗收報告 | 無 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值
14. 中國江蘇省 揚州市揚州新 開發區揚子江 中路228號「金 輪星城」二期開 發中部分	該物業包括「金輪星城」二期的10 號及18號，總建築面積約為 33,083.93平方米，包括106個停車 位。該物業的面積組成部分列示 如下：	該物業現時仍在 興建中。	(人民幣元) 259,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 259,000,000元)
	建築面積 (平方米)		
	18號	32,163.93	
	10號	920.00	
	總計	33,083.93	
	據 貴公司所告知，金輪星城 (「開發項目」)為總建築面積約 214,775.43平方米，所佔地盤面 積約81,616平方米的開發項目。		
	建築面積 (平方米)		
	一期	88,933.10	
	二期	117,371.33	
	配套	257.00	
	民防	8,214.00	
	總計	214,775.43	
	該開發項目主要為住宅開發項 目，設有數個零售單位。該開發 項目分為兩期開發，一期及二期 完工部分(第11、12、13、15、16、 17幢)已完工，二期開發中部分 (第10、18幢)現時仍在興建中。		
	據 貴公司所告知，於估值日， 完成該物業的估計開發成本約為 人民幣57,900,000元(不包括市 場推廣、融資及其他間接成 本)，餘下開發期限約為15個 月。		
	據 貴公司所告知，該物業將於 二零一三年竣工。		
	該物業所在的該開發項目乃按國 有土地使用權證持有作住宅及商 業用途，土地使用年期不一，住 宅用途部分的土地使用年期於二 零七七年二月九日屆滿，商業用 途部分的土地使用年期於二零四 七年二月九日屆滿。		

附註：

- a) 根據日期為二零零七年二月八日的國有土地使用權出讓合同，該物業所在開發項目(地盤面積約81,615平方米)的土地使用權已協議轉讓予揚州金輪房地產開發有限公司(「揚州金輪」)，代價為人民幣65,292,000元。
- b) 根據下列國有土地使用權證，揚州金輪房地產開發有限公司(「揚州金輪」)獲授該物業所在地開發項目(總地盤面積為81,616平方米)的土地使用權，土地使用年期不一，住宅用途部分的土地使用年期於二零七七年二月九日屆滿，商業用途部分的土地使用年期於二零四七年二月九日屆滿。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
揚國用(2010)第0766號	二零一零年十二月八日	42,803.3	二零七七年二月九日
揚國用(2011)第0705號	二零一一年十二月九日	38,812.7	二零七七年二月九日
	總計	<u>81,616</u>	

- c) 於估值日，該物業的總開發價值合共為人民幣406,000,000元。
- d) 吾等已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，有權佔用、使用及從土地使用權被出讓部分受益。
 - ii. 貴集團已取得有關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
- e) 以下為主要證書／批准的概況：
- | | |
|-----------------|---|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii) 國有土地使用權證 | 有 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v) 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi) 預售許可證 | 無 |
| vii) 建設工程竣工驗收報告 | 無 |

第四類 — 貴集團於中國租用的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元)
15. 中國江蘇省 南京市鼓樓區 漢中路8號新街 口地鐵商場	該物業包括建築面積約2,047.5平方米的多個零售單位，其中可租賃總面積約為1,193.1平方米。	該物業由南京地下鐵道有限責任公司租予貴集團，租期為15年，該物業大部分現時分租予多名租戶，年租金總額約為人民幣10,000,000元，該物業其餘部分現時空置待租。	43,200,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 43,200,000元)

附註：

- a) 根據南京地下鐵道有限責任公司(甲方)與南京翡翠金輪置業有限公司(乙方)訂立日期為二零零八年七月二十三日的租賃協議，甲方同意將該物業租予乙方，租期為15年。首四年租期的年租金為人民幣5,801,250元。租期第五年至第八年的年租金為人民幣6,381,375元。租期第九年至第十二年的年租金為人民幣7,019,512元。租期第十三年至第十五年的年租金為人民幣7,721,463元。
- b) 據貴集團所告知，甲方是貴集團的獨立第三方。
- c) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 附註a)所述的租賃協議已予登記。

以下為本公司的組織章程大綱及細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一二年四月二十六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。大綱及細則構成本公司的組織章程。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱列明 (其中包括) 本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款 (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)，且根據開曼群島公司法第27(2)條規定，不論涉及任何公司利益的問題，本公司須擁有充分行為能力並能夠行使具充分行為能力的自然人應盡的全部職責，本公司作為獲豁免公司，除為促進在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、公司或機構進行業務來往。
- (b) 本公司可通過特別決議案就大綱中的任何宗旨、權力或其他事項對大綱作出更改。

2. 組織章程細則

細則乃於二零一二年十二月十日有條件採納並自上市起生效。以下為細則若干條文的概要：

(a) 董事

(i) 配發及發行股份及認股權證的權力

在開曼群島公司法、大綱及細則條文以及賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利的規限下，本公司可通過普通決議案決定 (如無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定) 發行具有或附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。在開曼群島公司法、任何指定證券交易所 (定義見細則) 的規則以及大綱及細則的規限下，可按本公司或股份持有人有權選擇贖回該等股份的條款發行任何股份。

董事會可發行認股權證，授權認股權證持有人權利可按董事會不時決定的條款認購本公司股本中任何類別股份或證券。

在開曼群島公司法及細則的條文及(如適用)任何指定證券交易所(定義見細則)的規則所規限，且不影響任何股份或任何類別股份當時所具有或附有的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份應由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為合適的人士提呈售股建議或配發股份或就此授出購股權或以其他方式處置股份，惟不得以折讓價發行股份。

在配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份即屬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。因前述句子而受影響的股東不應就任何目的而言成為或被視為另一類別的股東。

(ii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確條文。然而，董事可行使一切權力並作出本公司可作出辦理或批准的全部作為及事情，且該等權利、行動及事情並非細則或開曼群島公司法規定須由本公司於股東大會上行使或辦理的一切權力及事宜。

(iii) 對失去職位的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或作為其退任或與其退任有關的代價(並非董事根據合約規定有權獲支付的款項)，則須由本公司在股東大會上批准。

(iv) 向董事提供的貸款及就借予董事的貸款提供抵押品

細則載有禁止向董事提供貸款的條文。

(v) 披露於與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益

在細則規限下，董事可於任職董事期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，條款由董事會決定，因此除任何其他細則指明或規定的任何酬金

外，董事還可就兼任其他職務或職位收取額外酬金（不論為薪金、佣金、分享溢利或其他方式）。董事可出任或擔任本公司創辦的任何公司或本公司可能擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東，或於該等其他公司擁有權益而獲得的任何酬金、溢利或其他利益。除細則另有規定外，董事會亦可安排以其認為在各方面屬適當的方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權，包括投票贊成任何任命董事或其中任何一名董事成為該等其他公司的董事或高級職員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付的酬金。

在開曼群島公司法及細則的規限下，任何董事或建議委任或候任董事概不應因其職位而失去與本公司訂立有關其兼任任何有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格，任何該等合約或任何董事於其中有任何利益關係的任何其他合約或安排亦不得因此失效，參與訂約或有此利益關係的任何董事亦毋須因其董事職務或由此而建立的受信關係而向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的任何酬金、溢利或其他利益。董事倘知悉其在任何方面於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益性質。倘董事其後方知其於該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉其擁有或已經擁有此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就批准其或其任何聯繫人有重大利益關係的任何合約、安排或其他建議的任何董事會決議案投票（亦不得計入法定人數內），惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就董事或其任何聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由借出款項或該董事或其任何聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其聯繫人提供任何擔保或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事本身或其聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任（不論個別或共同承擔）的本公司或其任何附屬公司債項或責任而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；

- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司可能創辦或擁有權益的任何其他公司的股份或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售股建議的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其聯繫人僅因其／彼等持有本公司的股份或債券或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份或債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 任何有關採納、修訂或執行為董事、其聯繫人及本公司或任何附屬公司的僱員而設的購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予董事或其聯繫人該等計劃或基金有關的類別人士一般所未獲賦予的任何特權或利益。

(vi) 酬金

本公司須不時在股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金(除根據經投票通過的決議案另有指示外)將按董事會協定的比例及方式由董事攤分，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職時間短於任期的董事僅可按其任職時間比例收取有關酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債券的獨立會議或在其他方面履行董事職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及其他附帶開支。

倘任何董事應要求就本公司而言前往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金(不論為薪金、佣金、分享溢利或其他方式)，作為任何一般董事酬金以外的額外報酬或代替任何一般董事酬金。倘執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他高級行政人員職位，則可收取董事會不時決定的酬金(不論為薪金、佣金、分享溢利或其他方式或上述全部或任何方式)及其他福利(包括養老金及／或恩恤金及／或其他退休福利)以及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能擔任或已擔任本公司或其任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職位的任何現任董事或前任董事)及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士設立或贊成或聯同其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述任何計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外的養老金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員實際退休前、預期實際退休時或實際退休時或之後任何時間授予僱員。

(vii) 退任、委任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(若其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數)將輪值退任，惟每位董事必須最少每三年在股東週年大會上退任一次。每年須退任的董事乃自上次獲選連任或獲委任以來任期最長的董事，惟倘多位董事上次於同一日履任或獲選連任，則會以抽籤方式決定須退任的董事(除非彼等另行協定)。細則並無規定董事年屆某一年齡時必須退任的條文。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補董事會臨時空缺或增加現屆董事會的董事人數。獲委任填補臨時空缺的任何董事須一直擔任該職務，直至本公司舉行其獲委任後的首次股東大會為止，並可於該大會上膺選連任，而獲委任新加入現屆董事會的任何董事，則須擔任該職務直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並於該大會上合資格膺選連任。董事或替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合出任董事的資格。

本公司可通過一項普通決議案罷免任何任期未屆滿的董事，惟此舉不影響該董事就其與本公司之間的任何合約遭違反所造成的損失而提出申索的權利，而本公司可通過普通決議案委任另一名人士代替該董事。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下出缺：

- (aa) 董事在本公司當時的註冊辦事處向本公司提交書面通知或在董事會會議上呈辭；
- (bb) 精神失常或身故；
- (cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會會議(除非其委任替任董事出席)及董事會議決解除其職務；
- (dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與其債權人訂立債務重整協議；
- (ee) 根據法律被禁止出任董事；
- (ff) 因任何法律條文不再為董事或根據細則遭罷免董事職務。

董事會可不時委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他職位或高級行政職位，任期及條款均由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、權限及酌情權授予董事會認為合適的一名或多名董事及其他人士組成的委員會，並不時就任何人事或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、權限及酌情權時，須遵守董事會不時對其施加的任何規定。

(viii) 借款權力

董事會可行使本公司一切權力籌集或借取資金，或將本公司全部或任何部分現有及未來業務、財產及資產以及未催繳股本按揭或抵押，並可在開曼群島公司法的規限下發行本公司的債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的債項、負債或責任的全部或附屬抵押。

附註：此等條文大致上與細則相同，可以本公司的特別決議案批准作出修訂。

(ix) 董事會議事程序

董事會可就處理事務舉行會議、提出延期舉行會議及制訂其認為合適的會議規章。在任何會議上提出的問題均須由大多數票贊成決定。倘出現相同票數情況，會議主席擁有額外一票或決定票。

(x) 董事及高級職員的名冊

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職員名冊，惟公眾人士不得查閱該名冊。該名冊的文本須提交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級職員變動須於作出有關變動後三十(30)日內知會公司註冊處處長。

(b) 修訂組織章程文件

本公司可透過在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司的名稱均須通過特別決議案方可進行。

(c) 股本變更

根據開曼群島公司法有關條文，本公司可不時通過普通決議案：

- (i) 增加其股本，增加的數額及所分成的股份面值概由決議案訂明；
- (ii) 將其全部或任何部分股本合併及分拆為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 將股份拆為多類股份，並在不影響之前賦予現有股份持有人的任何特別權利情況下，多類股份分別附帶本公司在股東大會上或董事可能決定的任何優先、遞延、合資格或專有權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將全部或任何部分股份分拆為面值少於大綱規定數額的股份，惟不得違反開曼群島公司法的規定，且有關分拆股份的決議案可決定股份分拆所產生的股份持有人之間，其中一股或以上可附有本公司有權附加於未發行或新股份的任何較其他股份優先的權利或其他特別權利，或遞延權利或受到任何限制；或

- (v) 註銷任何於通過決議案當日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按就此註銷的股份數目削減其股本數額。

在符合開曼群島公司法條文的情況下，本公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(d) 更改現有股份或類別股份附有的權利

在開曼群島公司法的規限下，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定則作別論。細則中關於股東大會的條文經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的股東大會，惟股東大會所需的法定人數(續會除外)須為持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩位人士，而任何續會所需的法定人數為兩名親身或委派代表出席的股份持有人，而不論其所持有的股份數目。類別股份的每位持有人在投票表決時有權按每持有一股該類別股份投一票。

賦予任何股份或類別股份持有人的特別權利，不得因增設或發行與其享有同等權益的額外股份而視為被更改，惟該等股份的發行條款所附權利另有明確規定則除外。

(e) 特別決議案－須以大多數票通過

根據細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲有權投票並親自出席的股東或(倘股東為公司)其正式授權代表或(倘允許委任代表出席)其受委代表以不少於四分之三的大多數票通過，而有關股東大會須以正式發出不少於足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日的通知召開，並說明擬提呈的決議案作為特別決議案的用意。然而，倘獲指定證券交易所(定義見細則)允許，除股東週年大會外，倘有權出席任何該股東大會並於會上投票且合共持有獲賦予該項權利的股份面值不少於百分之九十五(95%)的大多數股東同意，或倘在股東週年大會上，所有有權出席並於會上投票的股東同意，則可於發出少於足二十一(21)日及少於足十(10)個營業日的通知召開的大會上提呈及通過決議案為特別決議案。

任何特別決議案的副本須於獲通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則，普通決議案指在根據細則舉行的股東大會上獲有權投票並親自出席的本公司股東或(倘股東為公司)其正式授權代表或(倘允許委任代表出席)其受委代表以簡單大多數票通過的決議案。

(f) 表決權

在任何股份當時依據細則所附有有關表決的任何特別權利或限制的規限下，在任何股東大會上如以投票方式表決時，每位親自出席或委派受委代表或(倘股東為公司)其正式授權代表出席的股東可就其持有的每一股繳足股份投一票，惟就上述情況而言於催繳股款或分期繳付股款之前就股份繳足或入賬列為繳足的股款不得被視作為股份的繳足股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

在任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可真誠准許就純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決，在該情況下，每名親自(或倘為公司，則由獲正式授權代表出席)或委派受委代表出席的股東均可投一票，而倘身為結算所(或其代名人)的股東委派多於一名受委代表，則每名受委代表於舉手表決時可投一票。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代理人)，則可授權其認為合適的一位或多位人士為代表代其出席本公司任何大會或本公司任何類別的股東大會，惟倘就此授權超過一位人士，則該授權應列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據該條文獲授權的人士應視作已獲正式授權而毋須出具其他有關事實證據，且應有權代表該認可結算所(或其代理人)行使該認可結算所(或其代理人)可行使的相同權力，猶如有關人士為本公司股份的登記持有人，包括在允許以舉手方式表決時可個別舉手投票的權利。

倘本公司得悉任何股東須根據指定證券交易所(定義見細則)規則放棄就本公司任何特定決議案投票或被限制只能就本公司任何特定決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表作出有違該項規定或限制的任何投票將不獲計算在內。

(g) 股東週年大會的規定

除採納細則的年度外，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，但大會舉行日期不得距離舉行上屆股東週年大會後十五(15)個月或採納細則日期後十八(18)個月，除非較長的期間並不違反任何指定證券交易所(定義見細則)的規則則作別論。

(h) 賬目及核數

董事會須安排保存真確賬目，當中載列本公司的收支賬項、有關該等收支所涉及的事項、本公司的財產、資產、借貸及負債賬項，以及開曼群島公司法所規定或為真實公平地反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記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，並可供董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無任何權利查閱本公司任何會計記錄或賬冊或有關文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上批准。

每份資產負債表及將於股東大會上向本公司提呈的損益賬(包括法例規定須附上的所有文件)的副本，連同董事報告印製本及核數師報告文本，須於大會舉行日期前不少於二十一(21)日前及於發出股東週年大會通告的同時，寄交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，在遵守所有適用法例(包括指定證券交易所(定義見細則)的規則)的情況下，本公司可改為向該等人士寄發摘錄自本公司年度賬目及董事報告的財務報表概要代替，惟任何該等人士可向本公司送達書面通知，要求本公司除財務報表概要以外，另向其寄發本公司年度財務報表及相關董事報告的完整印製本。

本公司須依照細則條文的規定委任核數師，其委任條款、任期及職責於任何時間均須受細則條文規管。核數師酬金須由本公司在股東大會上釐定或按照股東可能決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照普遍接納的核數準則進行審核。核數師須按照普遍接納的核數準則編撰與財務報表有關的報告，並於股東大會上向股東提呈核數師報告。本

招股章程所指的普遍接納的核數準則，可為開曼群島以外國家或司法權區的核數準則。在此情況下，財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家或司法權區的名稱。

(i) 大會通告及會議議程

股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日的通知召開，而為建議通過特別決議案而召開的任何股東特別大會(除上文第(e)分段所規定者外)則須發出最少足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日的通告召開。所有其他股東特別大會則須發出最少足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日的通告召開。通告須註明舉行大會的時間及地點，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。此外，須就每次股東大會向本公司全體股東(根據細則的條文規定或股東所持有股份的發行條款無權獲本公司發出該等通告的股東除外)及本公司當時的核數師發出通告。

倘獲指定證券交易所的規則所允許，而召開本公司大會的通告時間較上述時間為短，倘在下列情況下獲同意，有關大會亦將被視作已獲正式召開：

- (i) 倘該股東大會乃作為股東週年大會召開，獲所有有權出席大會並於會上投票的本公司股東同意；及
- (ii) 就任何其他大會而言，獲有權出席大會並於會上投票的大多數股東(即持有不少於獲賦予該權利的已發行股份面值百分之九十五(95%)的大多數股東)同意。

在股東特別大會上處理的所有事項均被視為特別事項，且除下列事項視為普通事項外，在股東週年大會上處理的所有事項亦被視為特別事項：

- (aa) 宣派及批准派發股息；
- (bb) 省覽及採納賬目及資產負債表以及董事報告及核數師報告；
- (cc) 推選董事替代退任董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級職員；

(ee) 釐定董事及核數師的酬金；

(ff) 授予董事任何授權或權限以提呈發售、配發、授出有關購股權或以其他方式處置相當於本公司現有已發行股本面值不超過百分之二十(20%)的本公司未發行股份；及

(gg) 給予董事任何授權或權限以購回本公司的證券。

(j) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或指定證券交易所(定義見細則)所規定的格式或董事會可能批准的有關其他格式的轉讓文件進行，並必須親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則須親筆或以機印方式簽署或以董事會不時可能批准的其他方式簽署。轉讓文件均須由轉讓人及承讓人或雙方的代表簽署，惟董事會可在其認為適當的任何情況下酌情豁免承讓人簽署轉讓文件，而在有關股份以承讓人名義於股東名冊登記前，轉讓人仍被視為股份的持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會亦可議決就一般情況或任何個別情況接納以機印方式簽署的轉讓文件。

在任何適用法律的許可下，董事會可全權隨時及不時決定將任何於股東名冊總冊登記的股份移往任何股東名冊分冊登記，或將任何於股東名冊分冊登記的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除非董事會另行同意，股東名冊總冊的股份概不得移往任何股東名冊分冊登記，而股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。所有轉讓文件及其他所有權文件必須送交註冊並作登記。倘股份在股東名冊分冊登記，則須在有關登記處辦理，倘股份在股東名冊總冊登記，則須在開曼群島的註冊辦事處或根據開曼群島公司法規定存放股東名冊總冊的其他地點辦理。

董事會可全權決定拒絕就轉讓任何股份(並非繳足股款股份)予其不批准之人士或轉讓根據任何僱員股份獎勵計劃而發行且計劃對其施加之轉讓限制仍屬有效之任何股份辦理登記，而毋須給予任何理由，董事會亦可拒絕登記超過四名聯名持有人之任何股份之轉讓或任何本公司擁有留置權的任何股份(並非未繳足股款股份)之轉讓。

除非已就轉讓文件向本公司支付任何指定證券交易所(定義見細則)可能釐定的應付最高款額費用或董事會不時規定支付之較低款額費用，轉讓文件亦已妥為繳付印花稅(如適用者)，且轉讓文件只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人之股份轉讓權之其他證明(以及倘轉讓文件由若干其他人士代其簽署，則該人士獲授權簽署轉讓文件的授權書)送交有關登記處或註冊辦事處或存放股東名冊總冊之其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在一份相關報章及(如適用)按任何指定證券交易所(定義見細則)的規定所指明的任何其他報章以廣告方式發出通告後，可於董事會可能決定的時間及期間暫停辦理及停止辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記手續。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記手續的期間不得超過足三十(30)日。

(k) 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在若干限制下購回本身股份，且董事會僅可根據任何指定證券交易所(定義見細則)不時規定的任何適用規定代表本公司行使該項權力。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力及購買本公司股份的財務資助

細則並無載有關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

在遵守指定證券交易所(定義見細則)及任何其他有關監管機構的規則及規例所規限下，本公司方可為任何人士購買或計劃購買本公司任何股份或為相關目的提供財務資助。

(m) 股息及其他分派方式

在開曼群島公司法的規限下，本公司可在股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議的數額。

細則規定股息可自本公司的已實現或未實現溢利或自任何從溢利撥出而董事認為不再需要的儲備宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據開曼群島公司法獲准作此用途的股份溢價賬或任何其他資金或賬目宣派及派付。

除任何股份所附權利或其發行條款另有規定者外，(i)所有股息均須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款及(ii)所有股息須按派發股息的任何部分期間的實繳股款比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事可自本公司應付予該股東或有關任何股份的任何應付股息或其他款項中扣除其目前所欠的全部數額(如有)。

凡董事會或本公司在股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息時，董事會可進一步議決(a)以配發入賬列為繳足股份的方式代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇以現金收取全部或其中部分股息以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足股份以代替全部或董事會認為適當的部分股息。本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案以配發入賬列為繳足股份本公司任何特定股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司應以現金向股份持有人支付的任何股息、利息或其他款項，可以支票或認股權證的形式郵寄往持有人的登記地址支付，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的收件人及地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或認股權證的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為就股份名列股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或認股權證付款後，本公司即已妥為解除該項責任。兩名或以上聯名持有人當中的任何一人可就該等聯名持有人所持股份收到的任何應付股息或其他款項或獲分配財產獲發出有效收據。

凡董事會或本公司在股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別特定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派後一年尚未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至股息或紅利獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派後六年仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，並撥歸本公司所有。

本公司就或有關任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(n) 受委代表

任何有權出席本公司大會並於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為其受委代表，代其出席大會並於會上投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的受委代表代其出席本公司股東大會或類別股東大會並於會上代其投票。受委代表無須為本公司股東，且應有權代表委派其為受委代表的個人股東行使該股東所能行使的相同權力。此外，受委代表(如其為個人股東)有權代表委派其為受委代表的公司股東行使該股東所能行使的相同權力。股東(或倘股東為公司，則其正式授權代表)可親自或由受委代表投票。

(o) 催繳股款及沒收股份

董事會在遵守細則及配發條款的情況下，可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付的任何股款(不論按股份面值或以溢價形式計算)。催繳股款可一次付清，或分期付款。倘任何催繳股款或分期付款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須就有關款項，按董事會可能同意接受的利率(不超過年息二十(20)厘)支付由指定付款日期至實際付款日期間的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。如董事會認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有股份的全部或任何部分未催繳及未繳股款或應繳分期付款(以貨幣或貨幣等同項目繳付)。本公司可就預繳的全部或任何部分款項按董事會釐定的利率(如有)支付利息。

倘股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)日的通知，要求支付所欠繳的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明倘在指定時間或之前仍未付款，則被催繳股款的有關股份可被沒收。

倘股東不依照有關通知的要求行事，則該通知所涉及的任何股份其後但在未支付通知規定的款項前，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。有關沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際派付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收當日應就該等股份支付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情要求)由沒收當日起至實際付款日期止期間的有關利息，利率由董事會釐訂，惟不得超過年息二十(20)厘。

(p) 查閱股東名冊

除非根據細則的規定暫停辦理股份過戶登記手續，否則根據細則的規定，股東名冊及股東名冊分冊必須於每個營業日在註冊辦事處或根據開曼群島公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最多不超過2.50港元的費用或董事會指明的較低金額費用後亦可查閱，倘在登記辦事處(定義見細則)查閱，則須先繳付最多不超過1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。

(q) 會議及另行召開的類別股東大會的法定人數

任何股東大會在處理事務時如無足夠法定人數出席，概不可處理任何事務，惟在並無足夠法定人數的情況下仍可委任大會主席。

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投票權的股東(或倘股東為公司，則為其正式授權代表)或股東的受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別股東大會(續會除外)所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值最少三分之一的兩位人士或其受委代表。

就細則而言，倘作為股東的公司委派經由董事或該公司的其他監管機構通過決議案委任的正式授權代表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，則該公司被視為親自出席該大會。

(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無載有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，開曼群島法例載有本公司股東可採取的若干補救方法，其概要載於本附錄第3(f)段。

(s) 清盤程序

有關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。

在任何類別股份於清盤當時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)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過償還清盤開始時的全部實繳股本所需，則額外的資產將根據該等股東分別所持已繳足股份的數額按比例分配；及(ii)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部實繳股本，則該等資產的分配方式為損盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳足或應已繳足股本按比例由股東承擔虧損。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別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以實物按照原樣分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。就此而言，清盤人可就前述分發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進行有關分派的方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產歸屬予其在獲得類似授權的情況下認為適當，並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫分擔人接受負有債務的任何股份或其他財產。

(t) 未能聯絡的股東

根據細則，倘(i)應付予任何股份持有人現金股息的所有支票或認股權證(總數不少於三張)在12年的期間內仍未兌現；(ii)在該12年期間屆滿時，本公司於該期間並無獲得有關該股東仍然存在的任何消息；及(iii)本公司根據指定證券交易所(定義見細則)的規定刊發廣告，發出通告表示打算出售該等股份，且自有關廣告日起計滿三(3)個月或指定證券交易所(定義見細則)批准的較短期間已屆滿，且已就上述意向知會指定證券交易所(定義見細則)，則本公司可出售該等無法聯絡股東的任何股份。出售該等股份的所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該筆所得款項淨額後，即欠該名本公司前股東一筆金額相等於該所得款項淨額的款項。

(u) 認購權儲備

細則規定，在開曼群島公司法並無禁止及遵守公司法的情況下，如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行動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，用以繳足任何認股權證獲行使時認購價與股份面值之間的差額。

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，因此業務營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼群島公司法若干條文的概要，惟此概要的本意並不包括所有適用的限制條文及例外情況，亦非全面檢評開曼群島公司法及稅務方面的所有事項的總覽。此等條文或與有利益關係的各方可能較為熟悉的司法權區的同類條文有所不同：

(a) 業務營運

本公司作為獲豁免公司，須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表存檔，並須按本公司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總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。倘根據任何安排配發公司的股份以作為收購或註銷任何其他公司股份的代價並按溢價發行股份，則該公司可選擇不就該等股份溢價應用該等條文。開曼群島公司法規定股份溢價賬可由公司根據(如有)組織章程大綱及細則的條文用於以下用途：(a)向股東分派或派付股息予股東；(b)繳足將發行予股東以作為繳足紅股的未發行股份的股款；(c)按開曼群島公司法第37條條文的規定贖回及購回股份；(d)撇銷公司開辦費用；及(e)撇銷發行股份或公司債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折讓。

除非於緊隨建議分派或派付股息日期後，公司有能力的償還日常業務過程中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

開曼群島公司法規定，在獲開曼群島大法院（「法院」）確認的規限下，倘獲組織章程細則批准，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干規定保障特別類別股份持有人，在修訂彼等的權利前須獲得彼等同意。須獲得特定比例的該類別已發行股份持有人同意或由該等股份持有人在另行召開的大會上通過決議案批准。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

在所有適用法例的規限下，本公司可向本身、各附屬公司、其控股公司或該控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供財務資助，以便購回本公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在所有適用法例的規限下，本公司可向受託人提供財務資助，以為本公司、各附屬公司、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僱員（包括受薪董事）利益收購並持有本公司股份或任何有關附屬公司或控股公司的股份。

開曼群島並無法定限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎履行職務及秉誠行事時認為給予有關資助合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

在開曼群島公司法條文的規限下，倘其組織章程細則許可，擁有股本的股份有限公司或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，而開曼群島公司法明文規定，在公司組織章程細則條文的規限下，可依法修訂任何股份附帶的權利，以規定該等股份將如上所述予以或須予贖回。此外，如其組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則無批准購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後，該公司除持作庫存股份的股份外，

再無任何已發行股份，則不得贖回或購回本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務過程中到期清付的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

在公司的組織章程大綱及細則的規限下，除非公司董事在購回股份前議決以公司名義持有股份作庫存股份，否則公司購回的股份須當作註銷論。倘公司持有股份作庫存股份，公司須在股東名冊載入該等所持股份，然而，儘管上文所述者，公司就任何目的而言均不被當作一名股東，亦不得行使該等庫存股份的任何權利，而任何有意行使有關權利的行動均為無效，而且，在公司任何股東大會上，庫存股份並無直接或間接投票權，而無論公司的組織章程細則或開曼群島公司法有否訂明，在任何時間亦不得將庫存股份計入已發行股份總數。此外，不得向公司宣派或派付庫存股份的任何股息（不論以現金或其他方式），亦不得就庫存股份向公司作出公司的其他資產分派（包括清盤時向股東作出的任何資產分派）。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例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規定，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處置一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

除開曼群島公司法第34條外，並無有關派付股息的法定條文。根據英國案例法（於開曼群島被視為具有說服力），只可以從公司的溢利中派付股息。此外，開曼群島公司法第34條准許，如通過償債能力測試並符合公司的組織章程大綱及細則規定（如有）的情況下，則可由股份溢價賬派付股息及作出分派（其他詳情請參閱上文第2(m)段）。

(f) 保障少數股東

預期開曼群島的法院一般應會依循英國案例法的判例，允許少數股東就以下各項以公司名義提出代表訴訟或派生訴訟：(a)超越公司權限或違法的行為，(b)欺詐少數股東的行

為，而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)在通過須由規定大多數(或特別指定大多數)股東通過的決議案過程中出現違規情況。

如公司(並非銀行)的股本已分拆為股份，則法院可在持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請下，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報審查結果。

公司任何股東可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或(作為清盤令的替代)發出(a)規管公司日後事務操守的命令，(b)要求公司停止進行或不得繼續進行遭入稟股東投訴的行為或作出入稟股東投訴其並無作出的行為的命令，(c)授權入稟股東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)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的命令，倘由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

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，一般法例規定公司每名高級職員(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，須為公司的最佳利益忠實秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及核數規定

公司須促使保存有關下述各項保存妥善賬冊記錄：(i)公司所有收支款項及收支所涉及的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

倘並無保存為真實公平反映公司事務狀況及解釋其交易所需的賬冊記錄，則不被視作為保存妥善賬冊記錄。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

根據《開曼群島稅務減免法》(一九九九年修訂本)第6條，本公司已獲得總督會同內閣保證：

- (1) 開曼群島並無頒佈法例對本公司或其業務所得的溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項；及
- (2) 毋須就本公司股份、債權證或其他承擔繳納上述稅項或屬於遺產稅或承繼稅性質的任何稅項。

本公司獲承諾的稅務豁免由二零一二年五月十五日起有效期為二十年。

開曼群島現時並無對個人或公司的溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項，且並無任何屬承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時因在開曼群島司法權區內簽立若干文據或將文據帶入開曼群島而可能須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無訂立雙重徵稅條約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島並無就對開曼群島公司的股份轉讓徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份則除外。

(l) 貸款予董事

開曼群島公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

根據開曼群島公司法，本公司股東並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利。惟本公司的細則可能賦予該等權利。

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島境內或境外地點存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。公司須以開曼群島公司法規定或允許存置股東名冊總冊的相同方式存置股東名冊分冊。公司須安排在公司股東名冊總冊存置的地點存置任何不時正式記錄資料的任何股東名冊分冊副本。開曼群島公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料，亦不會供公眾查閱。

(n) 清盤

公司可在法院頒令下強制清盤，或在法院監督下自動清盤。法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在法院認為屬公平公正的情況下。

如股東在股東大會上通過特別決議案議決，或倘公司為有限期間公司，則在其大綱或細則規定的公司期限屆滿時，或倘出現大綱或細則所規定公司須解散的情況，或公司註冊成立起計一年並無開展業務(或暫停業務一年)，或公司無力償債的情況下，則該公司可自動清盤。倘公司自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或期限屆滿或上述情況發生起停止營業。

為執行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可臨時或以其他方式委任其認為合適的該名或該等合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全體或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人接受委任時是否需要提供擔保及有關擔保的種類。倘並無委任正式清盤人或於該職位出缺期間，公司的所有財產須由法院保管。倘一名人士就《破產清盤人員條例》而言正式符合資格擔任正式清盤人，則符合資格接納獲委任為正式清盤人。外國人員或會獲委任與合資格破產清盤人共同行事。

倘屬股東提出公司自動清盤，則公司須在股東大會上委任一名或多名清盤人以便結束公司事務及分派其資產。有償債能力聲明必須於清盤行動展開後二十八(28)日內由自動清盤公司的全體董事簽署，否則其清盤人必須向法院申請頒令在法院監督下繼續進行清盤。

待委任清盤人後，公司的事務將完全由清盤人負責，而日後未獲其批准前不得實施任何行政措施。清盤人負責集中公司資產(包括出資人所欠的款項(如有))、確定債權人名單，以及根據優先及有抵押債權人的權利及任何從屬協議或對銷或扣除申索款的權利，償還本公司所欠債權人的債務(如所餘資產不足償還全部債務，則按比例償還)，並確定出資人(股東)的名單，根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

公司事務完全結束後，清盤人須隨即編製清盤賬目，顯示進行清盤的過程及已處置的公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及就此加以闡釋。清盤人須於最後大會最少二十一(21)日之前，按公司的組織章程細則授權的形式向各名出資人發出通知，列明會議時間、地點及目的，並於開曼群島憲報刊登有關通知。

(o) 重組

法定條文規定進行重組及合併須在就此召開的大會上獲得相當於出席大會的股東或類別股東或債權人(視情況而定)百分之七十五(75%)的大多數票批准，且其後須獲法院批准。雖然有異議的股東有權向法院表示徵求批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實行為，法院不大可能僅基於上述理由而否決該項交易。

(p) 強制收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份的持有人接納收購建議，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可隨時按規定方式發出通知，要求有異議的股東按收購建議的條款轉讓其股份。有異議的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。有異議的股東須證明法院應行使其酌情權，惟除非有證據顯示收購人與接納收購建議的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結行為，以不公平手法迫退少數股東，否則法院一般不會行使其酌情權。

(q) 彌償保證

開曼群島法例並無限制公司的組織章程細則可對高級職員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的該等條文（例如表示對觸犯罪行的後果作出彌償保證）。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited已向本公司發出一份意見函，概述開曼群島公司法的若干方面。按附錄七「備查文件」一段所述，該函件連同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，或就該法例與其較熟悉的任何司法權區法例之間的差異取得意見，建議應尋求獨立法律意見。

A. 有關本公司的其他資料

1. 註冊成立

本公司於二零一二年四月二十六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。我們的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。我們已根據公司條例第XI部在香港註冊為非香港公司，而我們的香港主要營業地點位於香港北角屈臣道8號海景大廈B座707室。遵照公司條例規定，陳偉健先生已獲委任為我們的代理，在香港接收須送達本公司的法律程序文件及任何通告。本公司在香港接收法律程序文件的地址位於香港北角屈臣道8號海景大廈B座707室。由於我們乃於開曼群島註冊成立，我們的公司架構、大綱及細則須遵守開曼群島有關法律。大綱、細則的有關條文及開曼群島公司法若干內容的概要載於本招股章程「附錄五—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

2. 本公司股本變動

- (a) 截至本公司註冊成立日期當日，其法定股本為50,000美元，分為5,000,000股每股面值0.01美元的股份。
- (b) 截至註冊成立日期當日，一股認購人股份配發及發行予初次認購人並由其繳足。上述一股股份於同日轉讓予金輪置業。同時，金輪置業、AMAN大西洋、晉鴻、康福明、綠色典範、凱塔國際、火耀、金時代永恒、發興、天山地海、順風及金欣悅永恒分別獲配發429,975股、32,658股、59,377股、50,471股、59,377股、59,377股、59,377股、59,377股、59,377股、47,503股、47,503股及35,627股股份。
- (c) 於二零一二年十二月十日，股東通過一項書面決議案，批准將本公司法定股本由50,000美元(分為5,000,000股每股面值為0.01美元的股份)增至30,000,000美元(分為3,000,000,000股每股面值為0.01美元的股份)。

緊隨全球發售及資本化發行完成後(但不計因行使超額配股權而可能發行的任何股份或因行使根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的股份)，本公司法定股本將為

30,000,000美元，分為3,000,000,000股每股面值為0.01美元的股份，其中1,800,000,000股股份將按已繳足或入賬列為繳足形式發行。

除上述者及本招股章程披露者外，本公司股本自其註冊成立以來概無任何變動。

3. 本公司股東於二零一二年十二月十日通過的書面決議案

於二零一二年十二月十日，根據本公司股東通過的書面決議案，批准以增設2,995,000,000股股份(在所有方面應與於該決議案日期已發行股份享有同等地位)的方式將本公司法定股本由50,000美元(分為5,000,000股每股名義值或面值為0.01美元的股份)增至30,000,000美元(分為3,000,000,000股每股名義值或面值為0.01美元的股份)。

根據股東於二零一二年十二月十日通過的書面決議案(其中包括)：

- (a) 待本公司股份溢價賬因全球發售而產生進賬，將13,480,000美元的款項撥充資本並用於按面值全額繳足向於二零一二年十二月十日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東配發及發行1,348,000,000股股份；
- (b) 待(i)上市委員會批准已發行股份及根據資本化發行將予發行的股份及本招股章程所述的發售股份(包括因行使超額配股權而可能發行的任何股份)，以及因行使根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的股份上市及買賣；(ii)於定價日或前後訂立、執行及送達國際包銷協議及定價協議；及(iii)包銷商根據包銷協議須承擔的責任成為無條件且包銷協議並無根據相關協議條件或因其他原因而被終止：
 - (i) 批准全球發售並授權董事根據全球發售配發及發行新股份；
 - (ii) 批准建議股份於主板上市並授權董事落實相關上市事宜；及
 - (iii) 批准超額配股權並授權董事執行超額配股權以及於行使超額配股權後配發及發行超額配發股份；

- (c) 本公司批准及採納組織章程大綱，即時生效，並待上市後批准及採納組織章程細則及自上市起生效；
- (d) 授予董事一般無條件授權以配發、發行及以其他方式處置總面值不超過緊隨全球發售完成後本公司已發行股本總面值的20%的股份（根據或由於全球發售、超額配股權、供股、行使根據任何以股代息計劃或類似安排可能授出的任何認購權、對根據購股權及認股權證或本公司股東授予的特別授權認購股份的權利作出任何調整除外）；
- (e) 授予董事一般無條件授權，授權董事行使本公司一切權力以於緊隨全球發售完成後購回最多佔其已發行股本10%的股份（不包括因行使超額配股權而可能發行的股份）；及
- (f) 在董事根據上文(d)段所述的一般無條件授權可配發及發行或同意配發及發行的股份總面值之上，加上相當於本公司根據上文(e)段所述的購回股份授權購回股份的總面值，以此擴大上文(d)段所述的一般無條件授權。

上文(d)、(e)及(f)段所指的各項一般授權將仍然有效，直至(i)本公司下屆股東週年大會結束（除非股東於股東大會上以普通決議案將之延期（無論無條件或須遵守條件））；或(ii)股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修改相關授權兩者中較早者發生時為止。

4. 我們的主要附屬公司

我們的主要附屬公司載於會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一。

5. 我們的附屬公司的股本變動

除本招股章程內披露者外，我們的任何附屬公司於緊接本招股章程日期前兩年內概無任何股本變動。

6. 本公司購回本身的股份

上市規則允許以香港聯交所為第一上市地的公司於香港聯交所購回其證券。本節載有關於我們購回我們本身股份的資料，包括香港聯交所規定載入本招股章程的購回相關資料。

(a) 股東批准

所有建議購回股份(必須為繳足股款股份)必須事先獲本公司股東於股東大會上以普通決議案批准(無論以一般授權或特別批准特定交易的方式)。於二零一二年十二月十日，董事獲授予一般無條件授權以於香港聯交所或本公司證券可於其間上市(就此獲證監會及香港聯交所認可)的任何其他證券交易所購回至多為本公司緊隨全球發售後已發行股本總面值的10%。該授權將於下列三者中最早者發生時屆滿：(i)本公司下屆股東週年大會結束；(ii)細則、開曼群島公司法或開曼群島任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的截止日期；或(iii)本公司股東於本公司股東大會上以普通決議案撤銷或修改相關授權之日。

(b) 可購回股份數目

以緊隨全球發售完成後已發行1,800,000,000股股份為基準，悉數行使購回授權可能令本公司於(i)本公司下屆股東週年大會結束；(ii)細則、開曼群島公司法或開曼群島任何適用法律規定本公司舉行下屆股東週年大會的期間屆滿；或(iii)本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修改購回授權(以最先發生者為準)之前的期間購回至多180,000,000股股份。

(c) 購回的理由

董事認為，董事擁有本公司股東給予的一般授權以讓我們可在市場購回股份符合本公司及其股東的最佳利益。根據當時市況及籌資安排，相關股份購回可能提升本公司淨值及我們的資產及／或我們的每股盈利，且僅會在董事認為相關購回將令本公司及其股東受益的情況下方會進行。

(d) 資金來源

本公司進行購回的資金須由根據大綱、細則、開曼群島公司法、開曼群島適用法律及法規及上市規則可合法用於相關目的的資金撥付。禁止上市公司以非現金代價或除依照香港聯交所不時的交易規則之外的結算方式於香港聯交所購回其本身證券。在上述事宜的規限下，本公司的任何購回均須以我們的溢利、本公司股份溢價賬或就購回目的新發行股份所得款項或(倘細則准許且符合開曼群島公司法)以資本進行，而就收購應付的任何溢價而言，則須以本公司溢利或本公司股份溢價賬(兩者任一種或同時使用兩者)或(倘細則准許且符合開曼群島公司法)以資本支付。

(e) 購回資金

於購回證券時，本公司僅可使用根據大綱、細則、上市規則、開曼群島公司法及開曼群島適用法律及法規可合法用於相關目的的資金。

根據本招股章程所披露我們現時的財務狀況並經考慮我們現時的營運資金狀況，董事認為，相對於本招股章程所披露的狀況而言，倘悉數行使購回授權，可能對我們的營運資金及／或資產負債狀況產生重大不利影響。然而，倘行使購回授權在有關情況下會對董事不時認為適合於我們的營運資金需求或資產負債水平造成重大不利影響，則董事不擬行使有關授權。

(f) 董事出售股份的意願

就董事經作出一切合理查詢後所知，倘購回授權獲行使，彼等或彼等的任何聯繫人現無意向我們出售任何股份。

(g) 已購回證券的狀況

所有已購回證券將自動註銷上市地位(無論於香港聯交所或其他證券交易所)，且該等證券的證明書須註銷並銷毀。根據開曼群島法律，已購回股份應被視為已註銷，故儘管本公司法定股本不會減少，但本公司已發行股本金額中仍應減去已購回股份的總面值。

(h) 交易限制

本公司可購回股份總數至多為本公司緊隨全球發售完成後已發行股份總數的10% (未計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份或因行使根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的股份)。未經香港聯交所事先批准，本公司於緊隨股份購回後30日期間內不可發行或宣布擬發行股份。倘購回將導致公眾持有的上市股份數目低於香港聯交所規定的有關訂明最低百分比，本公司亦被禁止於香港聯交所購回股份。

本公司須促成經紀 (由本公司委任進行股份購回) 向香港聯交所披露香港聯交所可能需要的與購回有關的資料。根據上市規則現行規定，倘購買價高於其股份於香港聯交所進行買賣的前五個交易日的平價收市價5%或以上，則發行人不得於香港聯交所購買其股份。

(i) 暫停購回

根據上市規則，本公司於發生股價敏感事件或作出任何可影響股份價格的決定後不得進行任何股份購回，直至股價敏感資料已公開為止。尤其是，根據截至本附錄日期有效的上市規則規定，除非情況特殊，否則於緊接(i)本公司批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期期間 (無論是否根據上市規則規定) 業績的董事會會議日期 (即根據上市規則首先通知香港聯交所的日期)；及(ii)本公司根據上市規則刊發任何年度或半年度業績公布或刊發季度或任何其他中期期間業績公布 (無論是否根據上市規則規定) 的截止日期 (兩種情況均截至業績公布日期止) 兩者中較早發生者前一個月期間，本公司不得於香港聯交所購回股份。此外，倘本公司已違反上市規則，香港聯交所可能禁止於香港聯交所購回本公司股份。

(j) 程序及申報規定

按上市規則規定，於香港聯交所或其他證券交易所購回股份須於本公司可能進行股份購回的任何日期後香港聯交所營業日上午交易時段或任何開市前時段兩者中較早發生者之前至少30分鐘向香港聯交所申報。報告須說明前一日所購買股份總數、就有關購買所支付

的每股買價或最高價及最低價。此外，本公司年報須披露年內進行的股份購回相關詳情，包括有關購回股份數目的每月分析、就所有有關購買所支付的每股買價或最高價及最低價以及支付的總價(如適用)。

(k) 董事承諾

董事已向香港聯交所承諾，只要適用，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律及法規以及細則行使購回授權。

(l) 收購守則

倘因購回股份，股東於本公司投票權中所佔權益比例上升，相關權益比例上升就收購守則而言將被視為收購。因此，根據相關股東權益的增長水平，一名股東或一組一致行動股東可能取得或鞏固對本公司的控制權，並根據收購守則第26條可能須提出強制要約收購。除以上所述外，董事概不知悉因根據購回授權進行購回而根據收購守則將產生的任何後果。

倘緊隨全球發售完成後悉數行使購回授權(但未計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份或因行使根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的股份)，根據購回授權將予購回的股份總數應為180,000,000股股份(即以上述假設為基準，本公司已發行股本的10%)。

(m) 本公司進行的股份購回

除本附錄「本公司股本變動」一段所披露者外，本公司自其註冊成立以來概無進行任何股份購回。

(n) 關連方

本公司被禁止在知情情況下於香港聯交所向關連人士(定義見上市規則)購買股份，而關連人士亦不得在知情情況下於香港聯交所向本公司出售其股份。

截至最後實際可行日期，就董事經作出一切合理查詢後所知，倘購回授權獲行使，彼等或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)現無意向本公司或其任何附屬公司出售任何股份。截至最後實際可行日期，本公司的關連人士概無通知我們(倘購回授權獲行使)其現有意向本公司或其任何附屬公司出售任何股份，亦未承諾不會如此行事。

B. 有關我們業務的其他資料

1. 重大合約概要





下列合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)為本公司或其附屬公司於本招股章程日期前兩年內訂立，並屬或可能屬重大：

- (a) 控股股東與本公司(為其本身及作為我們各附屬公司的受託人)訂立日期為二零一二年十二月十日的不競爭契約，據此，控股股東已向本公司作出若干承諾，有關詳情載於本招股章程「與控股股東的關係－不競爭契約」一節；
- (b) 控股股東與本公司(為其本身及作為我們各附屬公司的受託人)訂立日期為二零一二年十二月十日的彌償保證契據，據此，控股股東同意提供以本集團為受益人的若干彌償；及
- (c) 香港包銷協議。





2. 我們的知識產權

(a) 商標

截至最後實際可行日期，本集團已註冊下列商標：

編號	商標	登記擁有人	類別	註冊地	註冊編號	有效期
1.	翡翠金輪天地	南京翡翠金輪	35	中國	6186010	10年
2.	翡翠金輪天地	南京翡翠金輪	41	中國	6186009	10年
3.		南京翡翠金輪	41	中國	6188171	10年
4.		南京翡翠金輪	43	中國	6188170	10年
5.	翡翠金輪天地	南京翡翠金輪	44	中國	6186007	10年
6.		南京翡翠金輪	44	中國	6188169	10年
7.		金輪國際興業	6、8、 16、35、 36、37	香港	302262014	10年

截至最後實際可行日期，本集團已申請註冊下列商標：

編號	商標	申請人	類別	申請地	申請編號	申請日期
1.		金輪國際興業	43	中國	10943881	二零一二年 五月二十一日
2.		金輪國際興業	42	中國	10943882	二零一二年 五月二十一日
3.		金輪國際興業	39	中國	10943883	二零一二年 五月二十一日
4.		金輪國際興業	37	中國	10943884	二零一二年 五月二十一日
5.		金輪國際興業	36	中國	10943885	二零一二年 五月二十一日
6.		金輪國際興業	35	中國	10943886	二零一二年 五月二十一日

(b) 域名

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列域名：

註冊人	域名	到期日
南京翡翠金輪	Goldenwheel-inciti.com	二零一三年一月二十一日
金輪國際投資	gwtd.com.hk	二零一七年七月二十三日

除本附錄內所披露者外，概無任何就我們的業務而言屬重大的專利、商標或其他知識或工業產權。

C. 有關董事及主要股東的其他資料

1. 權益披露

(a) 於全球發售及資本化發行之後董事於本公司及其相聯法團股本中擁有的權益及／或淡倉

緊隨全球發售及資本化發行完成後(但未計及任何股份)並假設超額配股權未獲行使，本公司各董事於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有的根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會我們及香港聯交所的權益及淡倉(包括其根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或根據董事及上市發行人進行證券交易的標準守則須知會我們及香港聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	股份或相關 股份總數	佔本公司權益 概約百分比 (附註1)
王欽賢	受控法團權益	1,350,000,000	75%
王錦輝	受控法團權益	1,350,000,000	75%
王錦強	受控法團權益	1,350,000,000	75%
TJIE Tjin Fung	受控法團權益	1,350,000,000	75%
SUWITA Janata	受控法團權益	1,350,000,000	75%
GUNAWAN Kiky	受控法團權益	1,350,000,000	75%

附註：

- (1) 於二零一二年一月十六日，本公司最終控股股東訂立一致行動契據及重組契約以(其中包括)批准彼等的一致行動協議。因此，透過金輪置業、AMAN大西洋、晉鴻、康福明、綠色典範、凱塔國際、火耀、金時代永恒、發興、天山地海、順風及金欣悅永恒，本公司最

終控股股東共同控制本公司股本的75%權益。根據以上所述，本公司最終控股股東、金輪置業、AMAN大西洋、晉鴻、康福明、綠色典範、凱塔國際、火耀、金時代永恒、發興、天山地海、順風及金欣悅永恒各自被視為於本公司股本中擁有該75%權益。

- (2) 有關上述人士各自於本公司擁有的股權詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構」所載本集團於全球發售及資本化發行完成後的股權架構相關圖表。

除以上所披露者外，緊隨全球發售及資本化發行完成後(但不計因行使超額配股權而可能發行的任何股份或因行使根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的股份)，董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份或債權證中概無擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所的權益及／或淡倉(包括其根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊內的權益及／或淡倉；或根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益及／或淡倉。

2. 主要股東

董事確認，截至最後實際可行日期，下列人士(並非董事或本公司主要行政人員)緊隨全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向我們及香港聯交所披露的權益或淡倉或直接或間接於附帶權利可在一切情況下於本公司任何附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上的權益：

名稱	身份／權益性質	股份或相關 股份總數	佔本公司權益 概約百分比 (附註1)
洪素玲	受控法團權益	1,350,000,000	75%
AMAN Sjaifudin	受控法團權益	1,350,000,000	75%
LIJAYA Hafandi	受控法團權益	1,350,000,000	75%
SOMANTRY Lili	受控法團權益	1,350,000,000	75%
HARYANTO Jamin	受控法團權益	1,350,000,000	75%
GUNAMAN Hadi	受控法團權益	1,350,000,000	75%

名稱	身份／權益性質	股份或相關 股份總數	佔本公司權益 概約百分比 (附註1)
TANUWIDJAJA Atjen	受控法團權益	1,350,000,000	75%
OSCAR Julia	受控法團權益	1,350,000,000	75%
TRISNA Bambang	受控法團權益	1,350,000,000	75%
金輪置業	實益擁有人	1,350,000,000	75%
AMAN大西洋	實益擁有人	1,350,000,000	75%
晉鴻	實益擁有人	1,350,000,000	75%
康福明	實益擁有人	1,350,000,000	75%
綠色典範	實益擁有人	1,350,000,000	75%
凱塔國際	實益擁有人	1,350,000,000	75%
火耀	實益擁有人	1,350,000,000	75%
金時代永恒	實益擁有人	1,350,000,000	75%
發興	實益擁有人	1,350,000,000	75%
天山地海	實益擁有人	1,350,000,000	75%
順風	實益擁有人	1,350,000,000	75%
金欣悅永恒	實益擁有人	1,350,000,000	75%

附註：

- (1) 於二零一二年一月十六日，本公司最終控股股東訂立一致行動契據及重組契據以(其中包括)批准彼等的一致行動協議。因此，透過金輪置業、AMAN大西洋、晉鴻、康福明、綠色典範、凱塔國際、火耀、金時代永恒、發興、天山地海、順風及金欣悅永恒，本公司最終控股股東共同控制本公司股本的75%權益。根據以上所述，本公司最終股東以及金輪置業、AMAN大西洋、晉鴻、康福明、綠色典範、凱塔國際、火耀、金時代永恒、發興、天山地海、順風及金欣悅永恒各自被視為於本公司股本中擁有該75%權益。
- (2) 有關上述人士各自於本公司擁有的股權詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構」所載本集團於全球發售及資本化發行完成後的股權架構相關圖表。

除本附錄所披露者外，董事概不知悉任何其他人士緊隨全球發售及資本化發行完成後(但不計因行使超額配股權而可能發行的股份或因行使根據購股權計劃授出的任何購股權而

可能發行的股份) 將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉或直接或間接於附帶權利可在一切情況下於本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上權益。

3. 服務合約詳情

各執行董事已於二零一二年六月三十日與本公司訂立服務合約。該等服務協議的主要詳情包括：(a)由上市日期起計為期兩年及(b)可根據各份協議的條款予以終止。服務協議可由訂約各方協議並根據組織章程細則及適用規則的規定續訂。

各非執行董事已於二零一二年七月一日與本公司簽署委任函。委任函主要詳情為(a)年期自上市日期起為期兩年及(b)可根據彼等各自條款予以終止。委任可根據我們的組織章程細則及適用規則續期。

各獨立非執行董事已於二零一二年十二月十日與本公司簽署委任函。該等委任函主要詳情為(a)年期自上市日期起為期兩年及(b)可根據各自條款予以終止。委任可根據我們的組織章程細則及適用規則續期。

除上文所披露者外，概無董事已或擬與我們訂立服務合約(將於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須支付賠償(不包括法定賠償)的合同除外)。

4. 董事薪酬

根據現行安排，董事於截至二零一二年十二月三十一日止年度將有權按照截至本招股章程日期有效的安排自本公司收取報酬(包括薪酬及實物福利)，預計合共約為人民幣2,047,000元。

5. 個人擔保

截至二零一二年六月三十日，控股股東王欽賢先生及王錦輝先生已就本集團有關人民幣249,134,000元的銀行融資責任提供個人擔保。該等擔保將於上市後解除。

6. 已收代理費或佣金

除本招股章程「包銷」一節所披露者外，於本招股章程日期前兩個年度內，概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而獲授任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款。

7. 關聯方交易

於本招股章程日期前兩年內，我們已進行本招股章程附錄一所載的會計師報告內財務報表附註36所述的重大關聯方交易。

8. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 就董事所知，緊隨全球發售完成後（但不計因行使超額配股權而可能發行的任何股份或因行使根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的股份），概無其他人士（並非董事或最高行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉或於附帶權利可在一切情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上權益；
- (b) 本公司董事概無於股份於香港聯交所上市後於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須知會本公司及香港聯交所的任何權益及／或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條將須登記於該條所述的登記冊內的任何權益及／或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則將須知會本公司及香港聯交所的任何權益及／或淡倉；
- (c) 概無董事或名列本附錄「一同意書及專家於本公司的權益」一節的任何一方於本集團任何成員公司的發起，或於本集團任何成員公司已在緊接本招股章程日期前兩年內收購或出售或租用，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益；

- (d) 概無董事或名列本附錄「一同意書及專家於本公司的權益」一節的任何一方於在本招股章程日期仍然存續且對本公司業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益；
- (e) 除與包銷協議有關者外，本附錄「一同意書及專家於本公司的權益」一節所列的任何一方概無：
 - (i) 於本集團的任何成員公司的任何證券中擁有法定或實益權益；或
 - (ii) 擁有可自行認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論是否可依法強制執行）；或
 - (iii) 為本集團行政人員或僱員或受僱於本集團行政人員或僱員；
- (f) 概無董事或彼等的聯繫人或本公司股東（據董事所知擁有我們的已發行股本5%以上者）於我們的五大供應商或五大客戶中擁有任何權益；及
- (g) 於本招股章程日期前兩年內概無向本公司任何發起人支付、配發或提供任何現金、股份或其他利益，亦無基於全球發售或本招股章程所述的相關交易而擬支付、配發或提供任何現金、股份或利益。

D. 購股權計劃

以下為本公司股東於二零一二年十二月十日通過決議案批准的購股權計劃主要條款概要：

(i) 購股權計劃的目的

購股權計劃的目的旨在令本公司根據購股權計劃（「購股權」）的條款向參與人士（定義見下文第(iii)段）授出認購股份的權利作為彼等對本集團所作貢獻之鼓勵或獎勵，及／或令本集團能聘用及挽留優秀僱員以及吸引對本集團及本集團持有其股權的任何投資實體（「投資實體」）具有價值的人力資源。

(ii) 條件

購股權計劃有待下列各項條件達成後方可作實：

- (a) 本公司股東於本公司股東特別大會上通過普通決議案批准採納購股權計劃，並授權本公司董事授出購股權，及根據行使任何購股權計劃項下授出的購股權而配發、發行及處置本公司股份；及
- (b) 上市委員會批准(1)本招股章程所述本公司已發行及將予發行的股份及(2)因行使購股權計劃下的購股權而將予發行的任何股份上市及買賣。倘上述條件於本公司在股東週年大會上有條件採納該計劃的當日之後六(6)個月內未能達成，則購股權計劃須隨即終止根據該

計劃授出或同意授出的任何購股權，且授出購股權的任何要約均將無效，及概無任何人士根據或就購股權計劃可享有任何權利或福利或應盡任何義務。

(iii) 合資格參與人士

本公司董事會可全權酌情邀請本公司或其任何附屬公司或聯營公司的任何執行、非執行董事或獨立非執行董事或任何全職或兼職僱員或董事會可全權酌情考慮已貢獻或將貢獻於本集團的任何其他人士（「參與人士」）接納購股權。任何類別的合資格參與人士獲授任何購股權的合資格準則，將由董事會不時根據彼等對本集團及任何投資實體的發展及成長所作貢獻而決定。

(iv) 提呈及授出購股權以及相關款項

當發生可能影響股價的事件或作出可能影響股價的決定後，公司不得提呈授出任何購股權，直至該等可能影響股價的資料已根據上市規則之規定公布為止。尤其是，本公司或不曾於本公司刊發財務業績之日及於緊隨(i)就批准本公司任何年度、半年度、季度或其他中期業績而舉行董事會會議之日；及(ii)本公司根據上市規則刊發其任何年度或半年度業績或季度或任何其他中期業績之截止日期（以較早者為準）前一(1)個月期間授出任何購股權。

倘本公司於本公司董事會可能釐定及提呈函件所訂明的該期間內接獲提呈函件副本（包括由承授人（「承授人」）正式簽署之購股權接納文件）連同向本公司支付1港元作為授出購股權之代價，則購股權之提呈（「提呈」）將被視為已獲根據購股權計劃之條款接納提呈之任何參與人士接納，且與提呈有關之購股權將被視作已授出及已生效。有關匯款無論如何不得退還。

(v) 認購價

根據購股權計劃發行本公司股份的認購價將不得低於以下三者的最高者：(a)本公司向承授人提呈購股權當日香港聯交所每日報價表所列本公司股份的收市價，該日須為營業日（「提呈日期」）；(b)緊接提呈日期前五(5)個營業日，香港聯交所每日報價表所

列本公司股份的平均收市價(惟倘提呈日期前本公司上市少於五(5)個營業日,則股份發售價須作為本公司股份上市前期間內任何營業日的收市價);及(c)股份面值。

(vi) 最高股份數目

- (a) 因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使而可能發行的股份總數,合共不得超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數的10%,即180,000,000股股份,除非本公司獲得其股東根據下文(b)的新批准則例外。
- (b) 受下文(d)段所限,本公司可於股東大會上尋求本公司股東批准更新上文(a)所述的10%限額,惟經更新的上限下根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使而可能發行的股份總數,不得超過批准更新計劃授權上限當日已發行股份總數的10%。就計算更新限額而言,先前根據購股權計劃及任何其他購股權計劃授出之購股權(包括根據購股權計劃或任何其他購股權計劃尚未行使、已註銷或失效之購股權)將不會計算在內。在此情況下,本公司須向其股東發出一份載有上市規則規定資料的通函。
- (c) 受下文(d)段所限,本公司可於股東大會上尋求本公司股東另行批准授出超過10%上限的購股權,惟超出上限的購股權僅可向尋求該批准前本公司指定的參與人士授出。在此情況下,本公司須向其股東發出一份載有上市規則規定資料的通函。
- (d) 儘管任何購股權計劃其他條款規定,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而尚未行使的全部購股權獲行使而可能發行之本公司股份最高數目,不得超過不時已發行股份總數30%。倘授出購股權將導致超過該等限額,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。

(vii) 提呈授出購股權的條件、約束或限制

受購股權計劃條文及上市規則所限，本公司董事會可於提呈時加入任何董事全權酌情認為合理的條件、約束或限制。

(viii) 每名參與人士可獲授的最高股份數目

- (a) 每名參與人士可獲授的最高股份數目為於任何十二個月期間因行使授予每一名參與人士的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)而發行或將發行的本公司股份總數不得超過已發行股份總數的1%。
- (b) 倘進一步向一名參與人士授予購股權將導致因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃行使所有授予或將授予該參與人士的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)而發行及將發行的本公司股份於直至及包括進一步授出當日之十二個月期間合共超過本公司已發行股份1%，則須經本公司股東在股東大會上批准，而該參與人士及其聯繫人士須放棄投票。將向該參與人士授出之購股權涉及的股份數目及購股權之條款須於本公司股東批准前釐定，而召開本公司董事會會議以建議該進一步授出的日期將視為用作計算認購價之授出日期。在該情況下，本公司須向其股東寄發一份載有上市規則規定資料的通函。

(ix) 授予關連人士購股權

- (a) 向身為本公司的董事、主要行政人員或主要股東(按上市規則所賦予的涵義)或彼等各自的聯繫人的參與人士授出任何購股權，必須得到本公司獨立非執行董事(不包括身為承授人的獨立非執行董事)批准。
- (b) 於截至及包括該等建議提呈日期(「相關日期」)止十二個月期間內，倘本公司董事會建議向身為本公司主要股東(按上市規則所賦予的涵義)或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人的參與人士授出任何購股權，在行使該等購股

權後會導致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及將授出的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)而已發行及將發行的本公司股份：

- (1) 於相關日期合共超過已發行股份總數的0.1%；及
- (2) 總值(根據本公司股份於相關日期香港聯交所的每日報價表所述收市價計算)超過5,000,000港元，

則建議授出的購股權必須得到本公司股東於股東大會上批准。在此情況下，本公司須向其股東寄發通函，當中載有上市規則規定所需的所有該等條款。有關參與人士及本公司任何其他關連人士必須於有關股東大會上放棄就有關決議案投贊成票。任何於大會進行以批准授予有關購股權的投票，必須以投票表決方式進行。

(x) 行使購股權

購股權可於本公司董事會按其酌情權釐定及向各承授人通知的期間(即購股權可行使期)內任何時間，隨時根據購股權計劃的條款行使；並於任何情況下，該期間將不超過任何個別購股權根據購股權計劃授出當日起計十年(「購股權期間」)。

(xi) 歸屬

根據購股權計劃向承授人授出的購股權僅會根據以下歸屬比率表成為可予行使：

- (a) 根據向承授人授出的購股權下授出股份的四分之一(四捨五入至最接近的整數)須於提呈日期首個年度起計期限內任何時間獲行使至購股權期限截止日期屆滿；
- (b) 根據向承授人授出的購股權下授出股份的四分之一(四捨五入至最接近的整數)須於提呈日期第二個年度起計期限內任何時間獲行使至購股權期限截止日期屆滿；
- (c) 根據向承授人授出的購股權下授出股份的四分之一(四捨五入至最接近的整數)須於提呈日期第三個年度起計期限內任何時間獲行使至購股權期限截止日期屆滿；及

- (d) 根據向承授人授出的購股權下授出的餘下股份數目須於提呈日期第四個年度起計期限內任何時間獲行使至購股權期限截止日期屆滿。

(xii) 行使前的業績目標及最短期間

除非本公司董事會另行釐定，以及於提呈購股權時向參與人士發出的要約函件內另有指明者，否則承授人毋須在行使購股權前達成任何表現目標，且行使購股權前亦概無最低購股權持有期限。

(xiii) 購股權屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有及不可轉讓，承授人不得以任何方式銷售、轉讓、押記、按揭或附加產權負擔於購股權，或於購股權增設任何第三方權益（不論合法或實益）。

(xiv) 身故或終止受僱、董事職務、職位或委任的權利

- (a) 倘承授人因健康欠佳或退休原因而不再為參與人士，則承授人可於該終止日期之後十二月期間內以其最大權限（以尚未行使者為限）行使購股權，該日將為於相關公司實際工作的最後一日（不論是否已付薪金代替通知金），或為於相關公司作為董事的任職或任期最後一日（視情況而定），或董事會或會釐定的較長期間，而在此情況下，本公司董事會或相關公司的監管組織通過決議案決定的終止日期乃為定論。購股權將於上述期限屆滿後自動失效及不能行使（倘尚未行使）。
- (b) 倘承授人於全數行使購股權前身故，且無出現下文第(xiii)(c)段所列導致終止承授人的受僱、董事職務、職位或委任理由的事件，則承授人的遺產代理人可於承授人身故當日起計十二個月內或本公司董事會可能釐定的較長期間，行使承授人直至身故當日為止可享有的購股權（以尚未行使者為限）。購股權將於上述期限屆滿後自動失效及不能行使（以購股權可予行使但尚未行使者為限）。

- (c) 倘承授人因不當行為，或經發現已違反於相關僱員合約或服務合約的條款從而致使本集團造成重大損失或損害，或其因未能通過年度評估而被終止僱用，或經已破產或無力償債，或已申請破產、或與債權人訂立任何全面債務償還安排或重組，或被裁定有關廉正或忠誠的刑事違法行為，而經董事斷定不再為本公司或其附屬公司的僱員或董事，或(倘董事會或本公司相關附屬公司董事會(視乎情況而定)認為)僱主或僱用方有權根據普通法或任何適用法例或承授人與本公司或本公司的相關附屬公司簽訂的僱員或服務合約終止僱用或董事職務的理由，購股權將於終止當日自動失效(倘尚未行使)。
- (d) 倘承授人因(i)該承授人自本公司或其任何附屬公司或投資實體辭任，或(ii)經本公司或其相關附屬公司或投資實體終止其僱傭，或該僱傭屆滿(因上文(b)所指明的一個或多個理由而終止僱傭除外)而不再為參與人士，則承授人可於其在本公司或其相關附屬公司或投資實體實際工作的最後一日(不論是否已付薪金代替通知金)或董事會決定的該等較長期間，以其最大權限行使購股權。

(xv) 本公司自動清盤

倘本公司向股東發出通告，召開股東大會以考慮及酌情通過有關本公司自願清盤的決議案，則本公司須於寄發上述召開大會的通告當日或其後盡快向所有承授人發出通告，而承授人(或其遺產代理人)在所有適用法律的條文規限下，可向本公司發出書面通知(有關通知最遲須於建議舉行股東大會前兩(2)個營業日送交本公司)(並連同書面通知涉及的本公司股份的總認購價全數的付款)，全面行使或按該等通知所指定部分行使有關的購股權(以可行使及尚未行使者為限)。屆時本公司須盡快以入賬列為繳足方式向承授人配發有關股份，而無論如何不得遲於緊接上述建議舉行股東大會日期前之營業日配發。購股權將於本公司清盤開始的當日自動失效並不得行使(以尚未行使者為限)。

(xvi) 收購的權利

倘股份持有人(或所有該等持有人，惟收購人及／或收購人控制之任何人士及／或與收購人聯合或一致行動之人士除外)獲提出全面或部份收購建議(不論以收購建議、股份購回建議或債務償還安排計劃或其他類似方式進行)，則本公司須合理盡力促使該收購建議亦按相同條款(經必要變通後)並假設承授人藉全數行使獲授之購股權成為本公司股東之情況下，向所有承授人提出。倘該收購建議成為或宣佈為無條件，則承授人有權於該收購建議(或任何經修訂收購建議)截止前任何時間，全面或按承授人向本公司發出之通知所規定的數目行使其購股權(以尚未行使者為限)。

(xvii) 訂立債務和解或安排的權利

除全面收購建議及上文(xv)一段所述的計劃安排外，倘本公司與其股東或債權人建議就本公司重組或與其他公司合併目的或與此有關而訂立任何債務和解或安排，則本公司須於向本公司各股東或債權人寄發有關召開會議以考慮上述債務和解或安排的通知當日，向全體承授人發出上述通知，而該承授人(或其遺產代理人)有權隨即並於寄發通知當日起至其後滿兩個月或具管轄權的司法權區法院核准上述債務和解或安排當日(以較早者為準)止期間屆滿前，行使購股權(以購股權可予行使但尚未行使者為限)，惟按上述方式行使購股權須待上述債務和解或安排獲得具管轄權的司法權區法院核准及生效後方可作實。於上述債務和解或安排生效後，所有購股權(先前已根據購股權計劃行使者除外)將告失效。在此情況下，本公司或會要求承授人(或其遺產代理人)轉讓或以其他方式處置因行使購股權而獲發行的本公司股份，使承授人所佔的股權比例盡量接近假設該等股份涉及上述債務和解或安排時的水平。

(xviii) 改變資本架構的影響

倘出現任何本公司資本架構的變動而購股權仍可能行使(不論以資本化發行、供股、股份分拆或合併或削減資本或其他方法進行及發行股份以作為本公司為訂約方的交易的代價而導致本公司資本架構有任何更改除外)，該等相應變動(如有)由本公司委任的獨立財務顧問書面確認，或本公司當時的核數師認為公平公正者，將列入至今仍

未行使購股權所涉及的股份數目及／或購股權的認購價，而該等變動應盡可能給予承授人本公司與彼過往獲授予同等比例的已發行股本，惟概無該等變動會導致將發行本公司股份按低於其面值的代價發行。

(xix) 購股權失效

購股權將於下列最早發生者自動失效，並不可予以行使（以尚未行使者為限）：

- (1) 購股權期限屆滿時；
- (2) 第(xiv)(a)及(xiv)(b)段分別所指的期限屆滿時；
- (3) 第(xvi)段所述收購建議（或視情況而定，經修訂收購建議）成為或宣佈為無條件的截止日期；
- (4) 第(xvii)段所述建議和解或安排生效當日；
- (5) 第(xv)段所述本公司開始清盤當日；
- (6) 董事因第(xiv)(c)段所述之理由而釐定承授人不再為參與人士當日；
- (7) 董事全權酌情釐定承授人（合資格參與人士除外）或其聯繫人違反彼等與本集團任何成員公司訂立的合約，或違反其與投資實體訂立的合約，或承授人已破產或無力償債或已進行任何清盤、清算或類似程序或與其債權人達成全面安排或和解協議的當日；
- (8) 承授人違反第(xiv)(c)段所載的要求當日；或
- (9) 第(xxii)段所載董事會註銷購股權當日。

(xx) 因行使購股權而配發的股份之地位

購股權行使時將予配發的股份須遵照當時有效的本公司章程大綱及細則的所有條文，並將在各方面與於配發及發行日期已發行繳足股份享有相同權益，因此，將賦予股份持有人權利分享於配發及發行日期當日或之後所派付或作出的所有股息或其他分派，惟不包括先前所宣佈或建議、或決議將會派付或作出的任何股息或其他分派，而其記錄日期於配發及發行日期前。

(xxi) 購股權計劃的期限

購股權計劃將於本公司股東通過議決案有條件地採納購股權計劃當日起計十年內仍然有效。

(xxii) 註銷已授出的購股權

本公司董事會經有關承授人同意後，可隨時全權酌情決定註銷任何已授出但尚未行使的購股權。購股權將於上述由本公司董事會註銷購股權當日起自動失效及不能行使（以尚未行使者為限）。

(xxiii) 終止購股權計劃

本公司可在股東大會上通過決議案或由本公司董事會隨時終止購股權計劃，在此情況下，本公司將不會授出任何購股權，惟購股權計劃的所有其他條文將仍然有效。

(xxiv) 修訂購股權計劃條文

購股權計劃的條文可由本公司董事會通過決議案作出任何修訂，惟上市規則第17.03條所載事項之有關條文，不得作出修訂以致有利於承授人，惟本公司股東於股東大會上事先批准則除外。除非獲得當時合共持有根據購股權計劃授出購股權所涉及的所有股份面值不少於四分之三的購股權承授人書面同意或批准，否則上述修訂不得對作出修訂前已授出或同意將予授出的購股權發行條款有不利影響。修訂購股權計劃中任何屬重大性質的條款及條件，均須首先取得香港聯交所批准。

E. 其他資料

1. 訴訟

截至最後實際可行日期，本公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或行政程序。我們確認無尚未了結或本集團任何成員公司可能提出或面臨的任何重大訴訟、仲裁或行政程序。

2. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表我們向香港聯交所上市委員會申請批准我們的已發行股份及根據資本化發行將予發行的股份、發售股份(包括因行使超額配股權而可能發行的任何發售股份)及因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而將予發行的任何股份上市及買賣。現時已作出使該等股份獲准納入中央結算系統一切所需安排。

3. 開辦費用

本公司的開辦費用約為6,000美元，已由本公司支付。

4. 發起人

本公司就上市規則而言概無任何發起人。

5. 專家資格

以下為於本招股章程內提供意見的專家的資格：

名稱	資格
法國巴黎資本	根據證券及期貨條例獲發牌可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團
君合律師事務所	中國法律顧問
Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited	開曼群島律師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
世邦魏理仕有限公司	物業估值師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	市場顧問

6. 概無任何重大不利變動

我們預期截至二零一二年十二月三十一日止六個月的收益及純利，將較截至二零一二年六月三十日止六個月減少超過50%。董事確認，自二零一二年六月三十日(即我們的最近期經審核財務報表編製日期)以來，直至本招股章程日期，我們的財務或營運狀況或前景概無其他重大不利變動。

7. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，則本招股章程即具效力，使所有相關人士均須受公司條例第44A及44B條所有適用規定(罰則除外)約束。

8. 其他事項

(1) 除本招股章程內所披露者外：

- (i) 於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足股份或貸款資本，以獲取現金或現金以外的代價；
- (ii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或貸款資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
- (iii) 本公司或其任何附屬公司的任何股份或貸款資本概無附有購股權或已有條件或無條件同意附有購股權；
- (iv) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
- (v) 於本招股章程日期前兩年內，概無與認購、同意認購、促成認購或同意促成認購本公司任何股份有關的任何已付或應付佣金(應付包銷商佣金除外)；
- (vi) 本公司概無任何股本或債務證券於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或建議尋求上市或批准買賣；及
- (vii) 我們並無尚未贖回的可換股債務證券或債權證。

(2) 於緊接本招股章程日期前12個月內，本集團概無發生任何可能或已經對本集團財務狀況造成重大影響的業務中斷。

- (3) 本公司或其任何附屬公司概無任何創辦人、管理層或遞延股份或任何債權證。
- (4) 我們的主要股東名冊將於開曼群島主要證券登記處備存，而香港證券登記處則將於香港備存一份股東名冊。除非董事另行同意，否則股份的所有過戶文件及其他所有權文件均須呈交我們的香港證券登記處以供登記，而不得於開曼群島呈交。

9. 同意書及專家於本公司的權益

本附錄「一專家資格」一段所述的各專家已就刊發本招股章程發出同意書，同意以本招股章程內所載格式及內容轉載彼等的報告及／或函件及／或估值證書及引述其名稱，且迄今並無撤回彼等各自的同意書。

該等專家概無於本公司或其任何附屬公司擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本公司或其任何附屬公司證券的權利（無論是否可依法強制執行）。

10. 雙語招股章程

本招股章程的英文及中文版本乃依據香港法例第32L章公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條規定的豁免分別刊發。

11. 股份持有人稅項

(a) 香港

出售、購買及轉讓於本公司香港股東登記分冊內登記的股份須繳納香港印花稅，現時對各買方及賣方徵收的稅率為售出或轉讓股份代價或（倘更高）公平值的0.1%。於香港產生或源於香港的股份買賣溢利亦可能須繳納香港利得稅。董事已獲告知，本集團任何股東根據中國或香港法律不大可能須就遺產稅承擔任何重大責任。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法律，本公司股份轉讓在開曼群島概無任何應繳印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

倘股份的有意持有人對有關認購、購買、持有或出售或買賣股份的稅務問題存有疑問，務請諮詢其專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與全球發售的其他各方概不會就股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使其附帶的任何權利而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

A. 送呈公司註冊處處長文件

隨同本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長註冊的文件包括(i)白色、黃色及綠色申請表格副本；(ii)本招股章程附錄六「同意書及專家於本公司的權益」一段所指的同意書；及(iii)本招股章程附錄六「重大合約概要」一段所指的重大合約副本。

B. 備查文件

以下文件的副本自本招股章程日期起14日(包括該日)內的一般營業時間在美富律師事務所辦事處(地址為香港皇后大道中15號置地廣場公爵大廈33樓)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及細則；
- (b) 德勤•關黃陳方會計師行發出的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 德勤•關黃陳方會計師行就未經審核備考財務資料編製的報告，其全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 德勤•關黃陳方會計師行及獨家保薦人各自就本集團的溢利預測發出的函件，其全文載於本招股章程附錄三；
- (e) 本集團截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月的經審核綜合財務報表；
- (f) 世邦魏理仕有限公司就本集團的物業權益編製的函件、估值概要及估值證書，其全文載於本招股章程附錄四；
- (g) 本招股章程附錄五「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節所指由Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited編製的意見函件；
- (h) 本公司有關中國法律的法律顧問君合律師事務所編製的中國法律意見；
- (i) 開曼群島公司法；

- (j) 本招股章程附錄六「重大合約概要」一段所述的重大合約；
- (k) 本招股章程附錄六「服務合約詳情」一段所述與各董事訂立的服務合約或委任函；
- (l) 本招股章程附錄六「同意書及專家於本公司的權益」一段所述的同意書；及
- (m) 購股權計劃規則。



GOLDEN WHEEL TIANDI HOLDINGS COMPANY LIMITED
金輪天地控股有限公司