

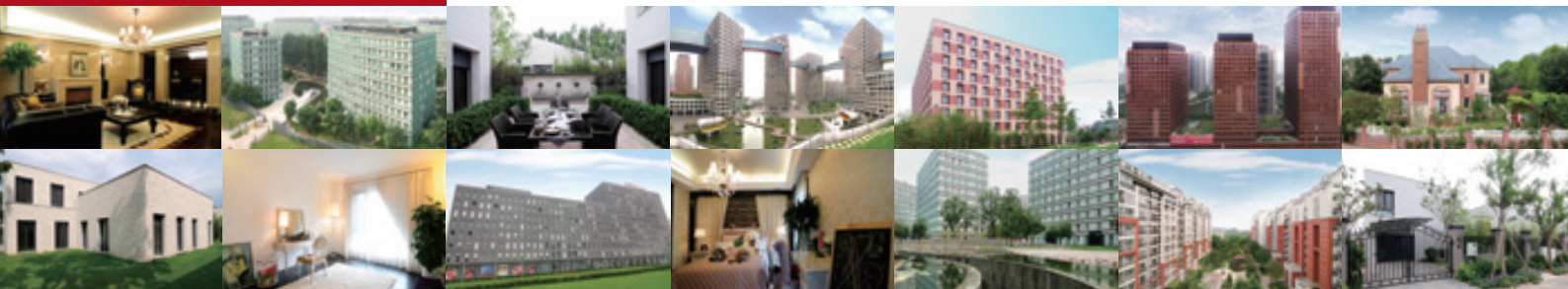


Modern Land (China) Co., Limited  
當代置業(中國)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1107

# 全球發售



獨家保薦人

**Daiwa**  
Capital Markets

聯席全球協調人

**Daiwa**  
Capital Markets

**CMS**  **招商證券**

聯席賬簿管理人

**Daiwa**  
Capital Markets

**CMS**  **招商證券**

**RHB OSK**  
RHB OSK Securities Hong Kong Limited

## 重要提示

閣下如對本招股章程的內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



# MODERN LAND (CHINA) CO., LIMITED 當代置業（中國）有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 全球發售

發售股份數目：400,000,000股股份（視乎超額配股權行使與否而定）

香港發售股份數目：40,000,000股股份（可予調整）

國際配售股份數目：360,000,000股股份（可予調整及視乎超額配股權行使與否而定）

最高發售價：每股發售股份2.36港元（須於申請時以港元全數繳付，並可予退還），另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費

面值：每股股份0.01美元

股份代號：1107

獨家保薦人

**Daiwa**  
Capital Markets

聯席全球協調人

**Daiwa**  
Capital Markets

**CMS**  **招商证券**

聯席賬簿管理人

**Daiwa**  
Capital Markets

**CMS**  **招商证券**

**RHB OSK**  
RHB OSK Securities Hong Kong Limited

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，並明確表示概不會就本招股章程全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同其附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所述的文件已遵照香港法例第32章公司條例第342C條規定送呈香港公司註冊處處長登記。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。

預期發售價將由聯席全球協調人（為彼等本身及代表包銷商）與本公司於定價日協定。預期定價日為2013年7月5日（星期五）或前後，惟無論如何不遲於2013年7月8日（星期一）。除非另行公佈，否則發售價將不超過每股發售股份2.36港元，而現時預期將不低於每股發售股份1.49港元。申請香港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2.36港元，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費（倘最終釐定的發售價低於2.36港元則可予退還）。

倘於上市日期上午8:00前出現若干事件，則聯席全球協調人（為彼等本身及代表香港包銷商）可終止香港包銷商根據香港包銷協議認購以及促使申請人認購香港發售股份的責任。該等事件載於本招股章程「包銷－包銷安排及費用－香港公開發售－終止理由」。閣下務請參閱該節的進一步詳情。

發售股份並無亦不會根據美國證券法或美國任何州份證券法例登記，且不可提呈發售、出售、質押或轉讓，惟根據美國證券法及任何適用美國州份證券法例的登記規定豁免者或在不受其限制的交易中進行者除外。

2013年6月28日

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

倘以下香港公開發售的預期時間表有任何變動，本公司將於香港發表公佈並於《南華早報》(以英文)、《香港經濟日報》(以中文)、本公司網站[www.mgreen.hk](http://www.mgreen.hk)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊發。

透過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)以網上白表服務

完成電子申請的截止時間<sup>(2)</sup> ..... 2013年7月4日(星期四)上午11:30

開始辦理認購申請登記<sup>(3)</sup> ..... 2013年7月4日(星期四)上午11:45

遞交白色及黃色申請表格以及向香港結算

發出電子認購指示的最後期限<sup>(4)</sup> ..... 2013年7月4日(星期四)中午12:00

透過網上銀行轉賬或繳費靈轉賬

完成網上白表申請付款的截止時間 ..... 2013年7月4日(星期四)中午12:00

截止辦理認購申請登記 ..... 2013年7月4日(星期四)中午12:00

預期定價日<sup>(5)</sup> ..... 2013年7月5日(星期五)

將於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及

本公司網站[www.mgreen.hk](http://www.mgreen.hk)公佈

(i)發售價；(ii)國際配售的踴躍程度；

(iii)香港公開發售的申請水平；

(iv)香港公開發售項下的香港發售股份

配發基準；及(v)香港公開發售與國際配售

之間獲重新分配的發售股份數目(如有) ..... 2013年7月11日(星期四)或之前

透過不同途徑(參閱本招股章程「如何申請

香港發售股份－VI.公佈結果」一節)公佈

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(如適用)) ..... 2013年7月11日(星期四)起

可於[www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result)

(備有「按身份證號碼搜索」功能)

查閱香港公開發售的分配結果 ..... 2013年7月11日(星期四)

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

寄發股票或將股票存入中央結算

系統及就全部或部分未獲接納的

申請寄發退款支票<sup>(6)(7)(8)(9)</sup> . . . . . 2013年7月11日（星期四）或之前

就全部獲接納申請（如適用）或全部或部分

未獲接納申請發送**電子自動退款指示**<sup>(8)(9)</sup> . . . . . 2013年7月11日（星期四）或之前

發售股份於聯交所開始買賣 . . . . . 2013年7月12日（星期五）

- (1) 除另有註明外，所有日期及時間均為香港本地日期及時間。有關全球發售架構的詳情（包括其條件），載於本招股章程「全球發售的架構」。
- (2) 閣下不得於遞交申請的截止日期上午11:30之後透過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)遞交申請。倘閣下已於上午11:30之前遞交申請並從指定網站取得申請的參考編號，則閣下可繼續辦理申請程序（透過完成繳交申請股款）直至遞交申請的截止日期中午12:00（即截止辦理認購申請登記的時間）為止。
- (3) 倘香港於2013年7月4日（星期四）上午9:00至中午12:00期間的任何時間發出「黑色」暴雨警告或懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號，則不會於該日開始或截止辦理認購申請登記。有關詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份－II.使用白色或黃色申請表格提出申請－7.惡劣天氣對開始辦理認購申請登記的影響」。
- (4) 透過向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份的申請人，應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－IV.透過向香港結算發出電子認購指示提出申請」。
- (5) 請注意，預期定價日（即釐定發售價的日期）為2013年7月5日（星期五）或前後，惟無論如何不遲於2013年7月8日（星期一）。倘本公司與聯席全球協調人（為彼等本身及代表包銷商）因任何理由仍未能協定發售價，則全球發售（包括香港公開發售）將不會進行，並將告失敗。儘管發售價可能低於每股發售股份2.36港元的最高發售價，申請人於申請時須支付最高發售價每股股份2.36港元，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，惟倘最終釐定的發售價低於2.36港元，則將予退還多餘申請股款（不計息），如本招股章程「如何申請香港發售股份」所述。
- (6) 預期發售股份的股票將於2013年7月11日（星期四）發行，但僅在(i)香港公開發售於所有方面成為無條件及(ii)各包銷協議概無終止的情況下，方會於2013年7月12日（星期五）上午8:00成為有效的所有權憑證。
- (7) 香港公開發售項下全部或部分未獲接納的申請，以及申請全部或部分獲接納而最終發售價低於最高發售價者，均會獲發電子自動退款指示或退款支票。申請人提供的申請人或（倘屬聯名申請人）排名首位申請人的香港身份證或護照部分號碼或會列印於退款支票（如有）。有關資料亦可能因退款需要而轉交予第三方。銀行於兌現退款支票前或須核實申請人的香港身份證號碼或護照號碼。若申請人填寫的香港身份證號碼或護照號碼有誤，或會延遲或無法兌現退款支票。

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

- (8) 申請人倘以**白色**申請表格申請香港公開發售項下1,000,000股或以上香港發售股份，並於其申請表格中表明擬親身領取任何退款支票及股票，則可於2013年7月11日（星期四）上午9:00至下午1:00期間親身前往本公司的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓）領取。選擇親身領取的個人申請人不得授權他人代為領取，而選擇親身領取的公司申請人則須由其授權代表攜帶蓋有公司印鑑的公司授權書前往領取。領取時均須出示本公司的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓）接納的身份證明文件及授權文件（如適用）。申請人倘以**黃色**申請表格申請香港公開發售項下1,000,000股或以上香港發售股份，可親身領取退款支票（如有），但不可選擇領取其股票。有關股票將存入中央結算系統，以寄存於其指定中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口（如適用）。**黃色**申請表格申請人領取退款支票的手續與**白色**申請表格申請人相同。
- (9) 未獲領取的股票及退款支票將以平郵方式寄往有關申請表格所示的地址，郵誤風險概由申請人承擔。有關詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份－VII.寄發／領取股票及退款支票」。

閣下應仔細閱讀本招股章程「包銷」、「如何申請香港發售股份」及「全球發售的架構」等章節以獲取有關全球發售的其他資料，包括全球發售的條件、如何申請香港發售股份、預期時間表、惡劣天氣的影響、寄發股票及退還申請股款等。

倘香港公開發售於所有方面成為無條件，且本招股章程「包銷－包銷安排及費用－終止理由」所述的終止權利並無獲行使，股票方可成為有效的所有權憑證（目前預期為2013年7月12日（星期五）上午8:00）。

---

## 目 錄

---

本公司僅就香港公開發售刊發本招股章程，除發售股份外，並不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何證券的要約。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。

閣下作出投資決定時，僅應依賴於本招股章程及申請表格所載資料。

我們並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程及申請表格所載內容有別的資料。閣下不應依賴本招股章程及申請表格以外的任何資料或陳述而將其視為已獲本公司、聯席全球協調人、獨家保薦人、任何包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或代表或參與全球發售的任何其他人士或各方授權所提供的資料或陳述。

	頁次
預期時間表 .....	i
目錄 .....	iv
概要 .....	1
釋義 .....	16
技術詞彙 .....	36
前瞻性陳述 .....	37
風險因素 .....	38
有關本招股章程及全球發售的資料 .....	72
董事及參與全球發售的各方 .....	76
公司資料 .....	80
行業概覽 .....	82
法律及法規 .....	100

---

## 目 錄

---

	頁次
歷史及重組 .....	133
業務 .....	164
與控股股東的關係 .....	280
關連交易 .....	290
董事、高級管理層及員工 .....	301
豁免嚴格遵守上市規則 .....	311
股本 .....	313
主要股東 .....	316
財務資料 .....	318
未來計劃及所得款項用途 .....	382
包銷 .....	384
全球發售的架構 .....	391
如何申請香港發售股份 .....	400
附錄一 — 會計師報告 .....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三A — 中國物業估值 .....	IIIA-1
附錄三B — 美國物業估值 .....	IIIB-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 .....	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料 .....	V-1
附錄六 — 送呈公司註冊處處長及備查文件 .....	VI-1



---

## 概 要

---

本概要旨在讓閣下總覽本招股章程所載的資料。由於僅屬概要，故並未包括所有對閣下而言可能屬重要的資料，並須與本招股章程全文一併閱讀，以確保其完整性。閣下在決定投資於我們發售股份之前，應閱讀整份文件，包括構成本招股章程組成部分的附錄。

任何投資均涉及風險。投資我們發售股份的若干特定風險概述於本招股章程「風險因素」一節。閣下決定投資於我們發售股份之前務請細閱該節。

### 概覽

自2000年於北京成立以來，我們是一家總部位於中國、主要專注於中國的房地產開發商，在北京、太原、長沙、南昌、九江及仙桃擁有物業發展項目。我們由執行董事、創辦人兼董事長張雷先生及由房地產發展專業人才組成的高級管理團隊帶領。高級管理團隊包括執行董事陳音先生（他是建築節能領域的專家）及在房地產發展、營運及管理方面擁有專業知識的其他成員。自我們成立以來，我們已在業務發展中採用我們的「MOMA」品牌。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，我們的合約銷售分別約為人民幣2,821.9百萬元、人民幣2,345.2百萬元及人民幣2,831.3百萬元。截至2013年3月31日止三個月，我們的合約銷售約為人民幣769.0百萬元，而2012年同期則約為人民幣359.2百萬元，增幅約114%。

### 我們的競爭優勢

我們認為，我們擁有以下競爭優勢：(i)在舒適生活方面出眾的研發能力及節能技術的整合應用能力、(ii)針對多個細分市場的多元化產品線及產品特性、(iii)在提供優質產品方面擁有良好的往績記錄及(iv)經驗豐富的管理團隊及規範的營運程序。

我們的物業發展項目榮獲多項獎項及嘉許，其中包括稱許我們在品質、推廣環保、研發房地產產品的能力，以及在中國房地產行業整體聲譽等方面的出色表現。



## 我們的戰略

我們計劃繼續加強開發中國舒適社區的參與力度。為達到目標，我們擬(i)繼續加強我們在適應及整合節能技術方面的能力、(ii)擴大我們的版圖並提升我們的品牌認知、(iii)最大程度地提升我們現有產品線的銷售及溢利及(iv)不斷提升營運效益並降低成本。

## 我們的物業項目

於2013年3月31日，我們在中國共有十四項處於不同發展階段的物業發展項目，總建築面積約1,792,028平方米的已竣工物業發展項目及總規劃建築面積約2,234,741平方米的發展中項目。於2013年3月31日，根據我們的內部估計、內部記錄或現時的業務計劃（如適用），我們已售及預售總建築面積約為2,074,477平方米、未售總建築面積約為1,879,148平方米、持作投資總建築面積約為40,814平方米及持作自用總建築面積約為32,330平方米。十四項物業發展項目（除當代城市家園外）均為我們「MOMA」品牌下營銷產品。在十四項物業發展項目中，其中七項位於北京，其餘分別位於太原、長沙、南昌、九江及仙桃。我們的董事相信，我們現時發展中項目的現時土地儲備總規劃建築面積約達2,234,741平方米，將足以應付我們近期需求。我們董事已確認，我們已於有關物業發展項目投資不少於35%的資本，而我們已根據有關中國法律及法規就該等物業發展項目獲得商業銀行貸款。

於2012年12月，我們在美國德克薩斯州皮爾蘭購買了一幅地盤面積約48.471英畝（或約等於196,155.35平方米）的地塊用作日後發展，我們現時計劃將該地塊用於建造作銷售用途的住宅物業。

於最後可行日期，我們有三條產品線：(i)萬國城MOMA、(ii)上品格MOMA及(iii)滿庭春MOMA，所提供的產品各具特色。我們在所有三條產品線中已應用及將繼續應用我們的核心技術系統。總而言之，萬國城MOMA產品已應用及擁有我們最先進的節能技術的較高應用程度，其次為上品格MOMA產品及滿庭春MOMA產品。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－我們於房地產應用節能技術的投資－核心技術系統」。

我們計劃在短期內擴大物業發展業務的地域範圍，並擴張在湖南省、湖北省及江西省的現有業務。我們在考慮及選擇業務擴展的新市場時已計及多個因素，如當地市場狀況、地理及氣候等。

下表載列於2013年3月31日處於不同發展階段的中國物業發展項目的建築面積及其他主要資料明細：

## I. 已竣工項目

項目	本集團 應佔權益	整個項目		已售及預售		持作投資		持作自用		實際竣工日 <sup>(3)</sup>	預售開始日/ 預告許可日 <sup>(5)</sup>	實際/預期交付日 <sup>(6)</sup>	2013年 3月31日 已產生的 總成本 <sup>(4)</sup> (人民幣 百萬元)	估計將產生 的日後 發展成本 <sup>(5)</sup> (人民幣 百萬元)	參與中國 物業估值 物業佔值
		所涉總地盤 面積約數 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築 面積約數 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築 面積約數 <sup>(2)</sup> (平方米)	未售總建築 面積約數 <sup>(2)</sup> (平方米)	總建築 面積約數 <sup>(2)</sup> (平方米)	總建築 面積約數 <sup>(2)</sup> (平方米)	總建築 面積約數 <sup>(2)</sup> (平方米)	實際竣工日 <sup>(3)</sup>						
1. 萬國城MOMA	100%	47,662	283,854	266,200	713	8,731	8,210	2001年9月至2004年11月	2002年12月至2007年4月	2003年2月至2004年12月	2008年2月	2,233	-	1、18、26	
2. 上第MOMA	100%	64,455	175,794	170,335	2,542	-	2,917	2005年11月至2007年4月	2007年11月至2008年6月	2005年12月至2007年12月	2007年12月	997	-	3、30、31	
3. MOMA草樹一期 <sup>(6)(7)</sup>	100%	58,779	32,418	32,418	-	-	-	2006年4月至2006年7月	2009年12月至2010年5月	2008年1月	2009年12月	270	-	不適用	
4. MOMA草樹二期 <sup>(6)(7)</sup>	100%	44,552	23,634	23,634	-	-	-	2006年4月	2008年9月至2009年11月	2007年11月至2008年1月	2008年9月	231	-	不適用	
5. MOMA草樹三期 <sup>(6)</sup>	100%	42,276	22,430	21,051	1,379	-	-	2006年6月	2010年11月	2009年9月	2010年11月	209	-	4	
6. 當代MOMA <sup>(8)</sup>	100%	60,004	157,577	103,324	40,906	6,787	6,560	2005年11月至2007年11月	2008年6月至2010年11月	2006年1月至2007年4月	2008年6月	2,420	-	2、17、27	
7. iMOMA	100%	6,987	31,645	27,458	1,262	2,141	784	2007年8月	2011年4月	2009年6月	2011年4月	229	-	5、20、35	
8. 當代城市家園 <sup>(9)</sup>	100%	228,354	253,000	237,016	11,237	4,747	-	2001年5月至2007年11月	2001年12月至2007年11月	2002年5月至2003年12月	2002年5月至2007年11月	1,001	-	6、19	
9. 悅MOMA	100%	4,088	15,867	14,842	1,025	-	-	2010年4月	2011年8月	2010年7月	2011年8月	107	-	7	
10. 萬國城MOMA(長沙)一期 <sup>(10)</sup>	100%	116,771	292,713	262,104	29,575	874	160	2007年7月至2010年3月	2009年8月至2011年8月	2008年6月至2010年6月	2009年8月至2011年8月	839	-	8、9、 22、36	
11. 長沙滿庭香MOMA	100%	74,335	256,418	194,498	39,534	14,496	7,890	2010年6月至2010年7月	2011年11月至2012年3月	2010年8月至2010年10月	2011年11月	737	-	10、23、 37、38	
12. 萬國城MOMA(太原)一期	100%	52,717	225,019	211,792	13,014	-	213	2009年12月至2010年9月	2011年12月	2010年9月至2010年10月	2011年12月	1,259	-	11、41	
13. MOMA草樹四期 <sup>(6)</sup>	100%	37,554	21,659	6,666	14,993	-	-	2006年6月	2012年7月至2013年2月	2010年11月	2012年7月至2013年2月	265	-	12	
小計		838,534	1,792,028	1,571,338	156,180	37,776	26,734					10,797	-		

## 概要

## II. 發展中項目

項目	本集團 應佔權益	整個項目		已售及預售		持作投資		持作自用		預售開始日/ 預售許可日 <sup>(5)</sup>	實際/預期竣工日 <sup>(3)</sup>	實際/預期交付日 <sup>(6)</sup>	2013年 3月31日 已產生的 總成本 <sup>(4)</sup>	估計將產生 的日後 發展成本 <sup>(5)</sup>	參照中國 物業估值 物業估值
		面積總數 (平方米)	面積約數 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築 面積約數 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築 面積約數 <sup>(2)</sup> (平方米)	總建築 面積約數 (平方米)	總建築 面積約數 (平方米)	總建築 面積約數 (平方米)	總建築 面積約數 (平方米)						
1. 萬國城MOMA (太原)三期	100%	18,861	108,012	48,051	59,961	-	-	-	-	2010年12月	2013年2月至2015年12月	2013年2月至2015年12月	458	382	15、43
2. 南昌滿庭香MOMA	100%	116,349	251,833	200,047	46,397	3,038	2,351	2010年9月至2011年1月	2011年8月至2013年12月	2010年11月至2010年12月	2011年8月至2013年12月	2011年8月至2013年12月	902	157	13、14、 24、25、 39、40、45
3. 萬國城MOMA (太原)二期	100%	52,918	251,610	12,513	239,097	-	-	2011年12月	2013年12月	2012年9月	2013年12月	2013年12月	324	1,146	44
4. 九江滿庭香MOMA <sup>(10)</sup>	100%	89,630	241,193	102,900	138,293	-	-	2011年10月	2013年6月至2014年3月	2011年11月	2013年6月至2014年3月	2013年6月至2014年3月	818	537	46、49
5. 仙桃滿庭香MOMA <sup>(12)</sup>	100%	226,095	852,473	39,862	809,366	-	3,245	2011年10月	2013年5月至2015年8月	2012年3月	2013年5月至2015年8月	2013年5月至2015年8月	380	2,554	16、42、47
6. 長沙開福滿庭香MOMA	100%	147,688	529,620	99,766	429,854	-	-	2012年6月	2013年10月至2015年10月	2012年7月	2013年10月至2015年10月	2013年10月至2015年10月	467	1,164	48
小計		651,541	2,234,741	503,139	1,722,968	3,038	5,596						3,349	5,940	
合計		1,490,075	4,026,769	2,074,477	1,879,148	40,814	32,330						14,146	5,940	

附註：

1. 包括已售、預售、未售、持作投資及持作自用的總建築面積約數。數據指已竣工項目的總建築面積約數以及發展中項目的總規劃建築面積約數。
2. 我們現時持作銷售物業單位概無任何業權瑕疵，亦無任何糾紛或申索。
3. 各動工日、竣工日、預售開始日及交付日在一段時間內，原因為此等物業發展項目的物業之前經已或現時經已計劃分期發展，各建設、預售及交付的進度不一。
4. 產生的總成本包括建設成本、土地成本、融資成本及有關稅項。有關已竣工項目的全部成本已完全反映在相關財務報表內。有關發展中項目及持作日後發展的項目，估計將產生的日後發展成本指預期現金流出。我們將透過多種方式（包括利用我們的內部資源或應用來自我們物業預售或銷售的所得款項以及取得銀行借貸或其他外部融資）籌集日後發展的成本。
5. 在我們與承建商完成協定最終成本估算後，通常會花費一至兩年清償建設開支（除保證費外）的最後一期付款。
6. MOMA 萬萬樹包括一家會所及一間物業管理辦公室的部分，在本招股章程附錄三A中國物業估值中列為第21、28及50項物業。
7. MOMA 萬萬樹一期及二期物業已完全售出，故本招股章程附錄三A的中國物業估值內並無相應的提述。於2013年3月31日，有關MOMA萬萬樹一期及二期物業的保證費或留存款項尚未支付，應由本集團支付。
8. 於2013年3月31日，當代MOMA尚未供出售的物業單位包括(i)第6棟總建築面積約6,560平方米的未售部分，擬持作自用及(ii)本集團出租予第三方租戶作商業用途及曾持作投資的總建築面積約6,787平方米的若干零售單位。請參閱本招股章程附錄三A中國物業估值的第17及27項物業。我們計劃將當代MOMA第6棟的未售部分由住宅物業轉為約64個單位的服務式公寓，以提升物業價值，並為我們帶來更高的收入。
9. 住宅單位已售空，僅停車場及零售單位仍未售出。所有有關當代城市家園的發展成本（包括保證費或留存款項）已結清。於2013年5月，我們就向三位獨立第三方以代價人民幣650百萬元出售當代城市家園總建築面積約4,626平方米的零售單位訂立買賣協議。出售當代城市花園零售單位預期於2013年第三季度結清及完成。有關詳情請參閱本招股章程附錄一「所載會計師報告內「結算日後事項」一節中的相關披露。
10. 如本招股章程附錄三A中國物業估值所載，萬國城MOMA（長沙）一期包括(i)未售總建築面積約10,450平方米的第1.1及1.3期及(ii)未售總建築面積約19,125平方米的第1.2期。請分別參閱本招股章程附錄三A中國物業估值的第8及第9項物業。
11. 於2013年3月31日，我們已獲得九江滿庭春MOMA總建築面積約241,193平方米中約157,563平方米的商品房預售許可證。我們亦正在申請一幅地盤面積約25,004平方米的地塊的土地使用權，以進一步發展九江滿庭春MOMA。有關進一步詳情，請參閱下文「項目描述」一段對九江滿庭春MOMA的描述。
12. 於2013年3月31日，我們已獲得仙桃滿庭春MOMA總建築面積約852,473平方米中約54,667平方米的商品房預售許可證。

## 概 要

### 經營業績

下表載列往績記錄期間的經甄選合併全面收入報表項目。此等經甄選項目摘錄自本招股章程附錄一會計師報告所載的經審核合併財務報表，並應與其一併閱讀。

### 經甄選合併全面收入報表項目

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	1,547,691	3,152,645	1,965,226
物業銷售	1,532,091	3,135,068	1,945,557
物業租賃	15,600	17,577	19,669
毛利	600,020	1,347,757	872,811
其他收入、收益及虧損	10,117	11,961	173,622*
已竣工待售物業轉撥至			
投資物業的公允價值收益	53,253	23,926	99,154
投資物業公允價值變動	46,900	7,200	37,000
下列人士應佔年度溢利：			
本公司擁有人	234,825	431,597	471,488
非控股權益	12,996	12,113	6,876
	<u>247,821</u>	<u>443,710</u>	<u>478,364</u>
每股盈利（人民幣分）：			
基本	<u>19.6</u>	<u>36.0</u>	<u>39.3</u>

附註\*：

截至2012年12月31日止年度，其他收入、收益及虧損包括水錶廠區項目的安置補償約人民幣146.9百萬元。有關進一步詳情請，參閱「業務－項目描述－水錶廠區項目」。

## 概 要

我們若干項目（如萬國城MOMA、當代MOMA、上第MOMA及MOMA萬萬樹，乃屬於我們的萬國城MOMA產品線及針對高端消費者）具有相對較高的溢利率，此乃由於該等項目物業通常位於北京中心區、太原及／或屬於低密度的住宅別墅社區，並採用較高程度的節能應用技術，及分配較高水平的相關成本。下表列示我們於以下所示年度來自銷售物業按項目及停車場劃分的收益（扣除營業稅及其他銷售相關稅項）明細及相應的毛利及毛利率。有關進一步詳情，請參閱「財務資料－若干收入報表項目概況－毛利及毛利率」：

	截至12月31日止年度								
	2010年			2011年			2012年		
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率
	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	%
萬國城MOMA	33,985	18,606	54.7%	87,930	55,377	63.0%	64,120	38,358	59.8%
當代MOMA	377,579	242,630	64.3%	211,927	145,700	68.8%	346,150	233,033	67.3%
上第MOMA	23,590	15,875	67.3%	-	-	-	8,395	6,546	78.0%
iMOMA	-	-	-	231,426	48,467	20.9%	11,747	6,985	59.5%
悅MOMA	-	-	-	215,683	131,823	61.1%	22,547	14,052	62.3%
MOMA萬萬樹一期	302,896	78,720	26.0%	46,806	23,630	50.5%	-	-	-
MOMA萬萬樹二期	117,930	31,906	27.1%	9,336	4,968	53.2%	5,579	803	14.4%
MOMA萬萬樹三期	187,633	73,373	39.1%	194,163	104,682	53.9%	10,231	5,084	49.7%
MOMA萬萬樹四期	-	-	-	-	-	-	90,941	40,772	44.8%
萬國城MOMA（長沙）一期	469,665	121,089	25.8%	152,699	58,934	38.6%	73,777	31,702	43.0%
長沙滿庭春MOMA	-	-	-	313,485	115,371	36.8%	432,153	160,901	37.2%
萬國城MOMA（太原）一期	-	-	-	1,353,301	590,892	43.7%	572,164	257,029	44.9%
南昌滿庭春MOMA	-	-	-	309,099	51,333	16.6%	99,039	21,011	21.2%
停車場	18,813	4,814	25.6%	9,213	2,905	31.5%	208,714	47,965	23.0%
合計	<u>1,532,091</u>	<u>587,013</u>		<u>3,135,068</u>	<u>1,334,083</u>		<u>1,945,557</u>	<u>864,241</u>	

### 經甄選合併財務狀況報表項目

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	5,100,903	5,862,286	6,169,999
流動負債	4,887,532	5,908,745	5,871,946
流動資產（負債）淨額	213,371	(46,459)	298,053
非流動資產	2,679,802	2,057,331	2,221,470
非流動負債	1,768,300	936,210	1,018,774
權益總額	<u>1,124,873</u>	<u>1,074,662</u>	<u>1,500,749</u>

## 概 要

### 經甄選主要財務比率

	附註	於12月31日 / 截至12月31日止年度		
		2010年	2011年	2012年
純利率	1	16.0%	14.1%	24.3%
毛利率	2	38.8%	42.8%	44.4%
資產負債比率	3	92.3%	163.1%	22.6%
流動比率	4	1.04	0.99	1.05

附註：

1. 純利率乃按年度溢利除以收益計算得出。於2012年，假設水錶廠區項目的安置補償不計入其他收入，純利率將約為18.8%。有關進一步詳情，請參閱「財務資料－水錶廠區項目」。
2. 毛利率乃按毛利除以收益計算得出。
3. 資產負債比率乃按債務淨額（即債務總額減手頭現金）除以權益總額計算得出。
4. 流動比率乃按流動資產除以流動負債計算得出。

我們的純利率受若干因素影響，包括銷售及分銷開支、行政開支及融資成本。由於我們僅擁有逾十三年的經營歷史，故相較於其他更為成熟及知名的中國物業開發商，我們須加大推廣力度，以提升我們在國內的品牌認知度（特別是當我們進入中國新的地域市場發展時），這在某種程度上會增加我們的銷售及分銷開支。此外，我們可能無法作為中國領先的大型物業開發商享受規模經濟所帶來的類似水平的利益，這導致我們在經營過程中會產生相對較高的行政開支。我們的融資成本主要取決於我們的借貸水平及我們貸款人所收取的有關利率。我們擁有通常按高於銀行利率計息的來自非銀行金融機構的借貸。我們的融資成本相對而言可能會高於借貸水平較低及享受較低利率的物業開發商。我們於往績記錄期間的純利率可能與業內同行（其中某些公司亦在其物業發展中採用節能技術）的純利率不同，在某些情況下可能更低。

有關其他主要財務比率（包括其於往績記錄期間波動的討論）的詳情，請參閱本招股章程「財務資料」一節。

### 上市開支

我們已支付與上市有關的法律及專業費用。根據有關會計準則，與上市相關且直接因發售新股份所引起的增量費用應計入預付開支，有關開支將於上市後自權益扣



除。餘下上市相關費用則於收入報表列支。預期約人民幣23.2百萬元的上市相關開支將於本集團截至2013年12月31日止年度的合併全面收入報表列支。

### 最新業務發展

就我們物業發展項目自2012年12月31日起的發展而言，(i)南昌滿庭春MOMA中一部分的建設工程已竣工，且有關物業已交付；(ii)仙桃滿庭春MOMA已開始預售；及(iii)我們繼續銷售當代MOMA及萬國城MOMA（長沙）一期的物業，並繼續預售九江滿庭春MOMA的物業。交付長沙滿庭春MOMA及南昌滿庭春MOMA所得收益已反映於我們的未經審核管理賬目內，而預售及銷售當代MOMA、萬國城MOMA（長沙）一期、南昌滿庭春MOMA、九江滿庭春MOMA及仙桃滿庭春MOMA所得收益則已歸入本集團的現金流量。據我們截至2013年4月30日止四個月的未經審核財務報表所示，我們錄得收益約人民幣714.9百萬元。截至2013年4月30日止四個月，我們的毛利約為人民幣351.0百萬元。截至2013年4月30日止四個月，我們的銷售及分銷開支約為人民幣40.1百萬元。截至2013年4月30日止四個月，我們錄得上市開支人民幣6.2百萬元。截至2013年4月30日止四個月，我們經營活動產生的現金流量約為人民幣347.0百萬元。上述本公司截至2013年4月30日止四個月的財務資料乃摘錄自董事根據照國際審計與鑒證準則理事會（「國際審計與鑒證準則理事會」）頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」編製的未經審核合併財務報表，有關報表已經本公司申報會計師根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈的國際審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱。

就我們的融資而言，於2013年4月30日（即釐定我們債務的最後可行日期），我們尚未動用的可提取銀行及其他融資為人民幣1,577.5百萬元，該等銀行其他融資預期將改善我們的流動資金狀況。截至2013年4月30日止四個月，我們的物業銷售所得款項則約為人民幣1,067.1百萬元。於2013年4月30日（即釐定我們債務的最後可行日期），我們錄得流動資產淨額約人民幣783.8百萬元。經計及(i)現時可用的銀行融資；(ii)全球發售估計所得款項淨額；及(iii)營運所得現金及本集團的內部財務資源，董事會確認我們的營運資金足以應付本招股章程日期後至少十二個月的營運需要。在作出合理查詢後，獨家保薦人同意董事會的觀點，認為本公司的營運資金足以應付上述期間的營運需要。

## 概 要

下表載列於所示期間我們物業發展項目的概約加權平均預售／銷售合約價格（扣除營業稅及其他銷售相關稅項（如適用））：

項目	概約加權平均預售／銷售合約價格 (扣除營業稅及其他銷售相關稅項)			截至2013年 3月31日止
	2010年	2011年	2012年	三個月
	(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)
萬國城MOMA	33	33	29	29
當代MOMA	52	56	41	44
上第MOMA	23	33	8 <sup>(2)</sup>	—
iMOMA	14	17	22	—
當代城市家園	—	—	—	—
悅MOMA	22	24	22	—
MOMA萬萬樹一期	24	—	—	—
MOMA萬萬樹二期	24	—	—	—
MOMA萬萬樹三期	22	25	—	—
MOMA萬萬樹四期	—	29	25	—
萬國城MOMA（長沙）一期	5	7	8	10
長沙滿庭春MOMA	5	6	5	6
長沙開福滿庭春MOMA	—	—	6	6
萬國城MOMA（太原）一期	11	12	11	12
萬國城MOMA（太原）三期	—	17	13	13
南昌滿庭春MOMA	6	6	6	7
九江滿庭春MOMA	—	6	5	5
仙桃滿庭春MOMA	—	—	3	3

附註：

- (1) 上述各有關項目單位的平均售價指我們客戶與本集團訂立的有關買賣協議所載平均售價，此等單位或未交付予有關客戶，而收益或未就所述期間入賬，因此，項目的平均售價與按照期間錄得收益除以交付建築面積計算所得的平均售價或有出入。總體而言，項目的平均售價受（其中包括）整體市場狀況、地點及目標客戶影響。因此，期內項目的平均售價或會隨著不同狀況（如全裝修或未裝修）、不同樓層、不同朝向、不同景觀的單位售價不同而有變化。
- (2) 於2012年，根據合資格僱員計劃，我們以優惠於市價的價格向三位前僱員出售上第MOMA合共約459平方米的單位，有關詳情載於本招股章程「董事、高級管理層及員工－本集團提供的僱員福利」。

誠如部分項目的加權平均預售／銷售合約價格所反映，董事認為由於中國政府頒佈緊縮措施，導致市場需求受部分地區的消極氛圍所負面影響。具體而言，萬國城MOMA、當代MOMA、MOMA萬萬樹四期及萬國城MOMA（太原）三期的加權平均合約價格分別由2011年約人民幣33,000元／平方米、人民幣56,000元／平方米、人民幣29,000元／平方米及人民幣17,000元／平方米降至2012年約人民幣29,000元／平方米、人民幣41,000元／平方米、人民幣25,000元／平方米及人民幣13,000元／平方米。

中國人民銀行在過往幾年連續調高貸款及存款基準利率後於2012年6月及7月調低該等利率。政策變動被視為預期將由中國政府實施的一系列貨幣寬鬆政策的開始，旨在支持中國經濟增長。貨幣寬鬆政策被認為有利於借貸人（包括但不限於中國的物業開發商及住房買方）申請銀行及其他貸款。

於2013年2月，國務院發出《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》進一步加強對中國物業市場的管控。董事認為，新的及現有緊縮措施共同將可能對中國物業市場造成負面影響。有關近期緊縮措施的更多詳情，請參閱本招股章程「業務－中國政府針對物業市場的緊縮措施」。

董事確認我們的財務或經營狀況自2012年12月31日以來及直至本招股章程日期並無任何重大不利變動。

### 閒置土地

於最後可行日期，由於經諮詢太原市國土資源局，需要時間完成建設規劃及動工手續，故萬國城MOMA（太原）二期已自有關土地出讓合同項下規定的動工日期起延期一年以上。

鑒於有關中國政府機關發出的有關文件，且根據我們中國法律顧問的意見，董事認為上述延遲動工將不會對本集團的經營或財務狀況造成重大影響，且我們因此被徵收土地閒置費及／或沒收土地的風險甚微。

於最後可行日期，我們毋須繳納罰款，而政府機關亦無因我們延遲建設工程動工而採取任何行動。萬國城MOMA（太原）二期已動工並處於發展中。根據有關主管機關的確認及與之諮詢的結果，我們的中國法律顧問認為我們不會因延遲該項目動工而被徵收土地閒置費及／或沒收土地。

有關我們中國法律顧問意見的進一步詳情（包括細節及基準）載於本招股章程「業務－法律及合規事宜－(A)閒置土地」一節。

### 延遲支付土地出讓金

儘管湖北萬星已於2011年5月悉數支付土地出讓金，並獲得國有土地使用證，但湖北萬星未能按照有關土地出讓合同規定的時間及時支付土地出讓金。延遲支付土地出讓金乃由於無法按時完成土地安置及缺乏市政工程設施（由第三方負責）所致，且於2011年收購湖北萬星之前發生，故不受我們控制。根據有關土地出讓合同，我們可能須於每日支付等於未付土地出讓金0.1%的違約賠償金及／或土地行政主管部門可能終止有關土地出讓合同。然而，鑒於我們已悉數支付土地出讓金，並已獲得土地使用證，我們的中國法律顧問告知，我們不會因湖北萬星延遲支付土地出讓金而被處以其他罰款。因此，董事認為，我們因延遲支付土地出讓金被處以其他違約賠償金及／或終止土地出讓合同的風險甚微。

有關我們中國法律顧問意見的進一步詳情（包括細節及基準）載於本招股章程「業務－法律及合規事宜－(C)延遲支付土地出讓金」一節。

### 確保日後合規的內部監控措施

為改善我們的企業管治，確保土地出讓合同規定的動工等適用監管規定的合規情況，我們擬採取及／或已採取若干內部監控措施。有關進一步詳情載於本招股章程「業務－確保日後合規的內部監控措施」一節。

---

## 概 要

---

### 全球發售統計數據<sup>(1)</sup>

	基於發售價 每股發售股份 1.49港元	基於發售價 每股發售股份 2.36港元
我們股份的市值 <sup>(2)</sup>	2,384.0百萬港元	3,776.0百萬港元
每股股份的未經審核備考經調整 合併有形資產淨值 <sup>(3)</sup>	1.52港元	1.74港元

附註：

- (1) 上表所有統計數據乃假設超額配股權及根據購股權計劃授出的購股權尚未行使。
- (2) 我們股份的市值乃按預期緊隨全球發售完成後將發行股份1,600,000,000股計算得出。
- (3) 每股股份的未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃按預期緊隨全球發售完成後將發行股份1,600,000,000股計算得出。於往績記錄期間後及直至最後可行日期，本集團並未向股東派付任何股息。每股股份的未經審核備考經調整合併有形資產淨值並未調整以反映本集團於2012年12月31日後的經營業績或進行的交易。

### 股息政策

根據公司法及組織章程細則規定，我們可通過股東大會宣派任何貨幣的股息，但是所宣派的股息不得多於董事會建議數額。我們的組織章程細則規定，可自己變現或未變現溢利或自溢利撥出而我們的董事認為再無需要的任何儲備宣派及派付股息。倘通過董事普通決議案批准，亦可根據公司法自股份溢價賬或獲授權用作派付股息的任何其他資金或賬目宣派及派付股息。

經考慮本集團的可持續業務發展及我們股東的權益後，在正常情況下，董事會擬向股東派發約為財政年度內我們可供分派溢利20%的股息。倘我們的可供分派溢利因（其中包括）業務或財務狀況變動而出現任何重大波動，本公司將考慮調整股息分派比率。然而，概不能保證於每個年度或任何指定年度均將宣派或派發任何金額的股息。我們將不時重估我們的股息政策。

有關我們於往績記錄期間的股息政策及我們的附屬公司所宣派股息的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－股息政策」。

## 所得款項用途

假設發售價為每股發售股份1.93港元（即估計發售價範圍的中位數）及超額配股權未獲行使，我們的全球發售所得款項淨額估計約為716.3百萬港元，已扣除我們就全球發售應付的包銷費用、佣金及估計開支。

我們擬將全球發售所得款項淨額作以下用途：

- 約90%或約644.7百萬港元，將用於收購新土地及在中國開發新項目，其中：
  - (i) 約60%或約386.8百萬港元，將用於支付位於中國北京市及／或南昌市新土地的土地使用權的地價以發展一項約300,000平方米的物業項目；及
  - (ii) 約40%或約257.9百萬港元，將用於支付我們的發展成本。

我們未來獲取土地及發展物業將會分階段完成，目前，我們預期將有關所得款項淨額用於在2013年年底之前或2014年第一季度獲取用於日後發展的新土地（須通過基本篩選及我們的內部評估）。

我們將注重在我們於中國的現有市場及週邊地區收購新土地及開發新項目，並將繼續透過參與公開招標、拍賣或掛牌出讓收購新土地或收購持有適當土地的土地使用權的公司權益。於最後可行日期，董事確認，除所披露者外，我們並無就任何新土地收購及新項目發展訂立確實的計劃；及

- 約10%或約71.6百萬港元，將用作營運資金及一般公司用途。

## 風險因素

董事相信，我們的業務及經營以及全球發售涉及若干風險。與我們業務有關的部分重大風險包括但不限於(i)我們極為倚賴中國住宅物業市場的表現，而中國住宅物業市場則受到市況波動及經濟表現以及不時出台的政府政策的影響、(ii)我們可能無法就土地收購或物業發展以商業合理條款取得充足資金撥付日後發展項目，此將影響我們的收益及限制我們的增長及(iii)中國政府為遏制中國物業市場發展過熱及外商投資而不時採納的監管措施可能減緩中國物業市場增長或致使中國物業市場下滑。閣下亦應參閱本招股章程「風險因素」一節，以瞭解與我們業務及營運有關的風險、與行業有關的風險、與中國有關的風險、與美國物業發展有關的風險及與全球發售有關的風險的進一步詳情。



---

## 釋 義

---

於本招股章程中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「AMG Commercial」	指	America Modern Green Commercial Centre (Houston) LLC，一家於2013年2月1日根據德克薩斯州法例成立及組織的有限責任公司，為我們的全資附屬公司
「AMG Development」	指	America Modern Green Development Co.，一家於2012年6月8日根據特拉華州法例註冊成立的公司，為我們的全資附屬公司
「AMG Development Houston」	指	America Modern Green Development (Houston) LLC，一家於2012年10月15日根據德克薩斯州法例成立及組織的有限責任公司，為我們的全資附屬公司
「AMG Development Texas」	指	America Modern Green Development (Texas) Co.，一家於2012年10月15日根據德克薩斯州法例註冊成立的公司，為我們的全資附屬公司
「AMG Holding」	指	America Modern Green Holding Corporation，一家於2012年6月8日根據特拉華州法例註冊成立的公司，為我們的全資附屬公司
「AMG Holding Houston」	指	America Modern Green (Houston) Holding Corporation，一家於2013年1月29日根據德克薩斯州法例註冊成立的公司，為我們的全資附屬公司
「AMG Senior」	指	America Modern Green Senior (Houston) LLC，一家於2013年2月1日根據德克薩斯州法例成立及組織的有限責任公司，為我們的全資附屬公司
「AMG Washington DC」	指	America Washington DC Modern Green Development LLC，一家於2012年6月8日根據特拉華州法例成立及組織的有限責任公司，為我們的全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「澳新紀元」	指	北京澳新紀元房地產開發有限公司，一家於2002年5月30日在中國註冊成立的有限責任公司，為我們的全資附屬公司
「申請表格」	指	白色、黃色及綠色申請表格，或按文義所指，三者中任何一項
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2013年6月14日有條件採納的組織章程細則並經不時修訂、補充或以其他方式修改，其概要載於本招股章程附錄四
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「北京東君」	指	北京東君房地產開發有限公司，一家於2001年11月13日在中國註冊成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「北京東君俱樂部」	指	北京東君俱樂部管理有限公司，一家於2005年1月4日在中國註冊成立的有限公司，由第一摩碼資產全資擁有，為一名關聯方
「第一物業服務」	指	第一物業服務（北京）有限公司，一家於1999年12月6日在中國註冊成立的有限公司，由張鵬先生持有20%及第一摩碼資產持有80%，為一名關聯方
「北京綠建動力」	指	北京綠建動力商業運營管理有限公司，一家於2013年4月22日在中國註冊成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「北京綠建工程」	指	北京綠建工程項目管理有限公司，一家於2011年2月15日在中國註冊成立的有限公司，為我們的全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「北京當代」	指	北京當代房地產開發有限責任公司，一家於2000年2月15日在中國註冊成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「北京當代融智」	指	北京當代融智投資管理有限公司，一家於1998年4月16日在中國註冊成立的有限公司，由當代投資集團持有80%及當代偉業持有20%，為一名關聯方
「北京摩碼投資」	指	北京摩碼投資管理有限公司，一家於2005年8月10日在中國註冊成立的有限公司，由當代投資集團持有80%及當代偉業（前稱北京基業投資管理有限公司）持有20%，為一名關聯方
「北京摩碼幼教」	指	北京摩碼幼教科技運營有限公司，一家於2009年7月21日在中國註冊成立的有限公司，由第一摩碼資產持有51%及由北京匯佳童園幼教科技發展有限公司持有49%，為一名關聯方
「北京新動力」	指	新動力（北京）建築科技有限公司，一家於2006年3月22日在中國註冊成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「北京通正設施」	指	北京通正設施設備有限公司，一家於2005年2月1日在中國註冊成立的有限公司，由第一摩碼資產全資擁有，為一名關聯方
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行對外辦理日常銀行業務的任何日子（星期六、星期日或香港公眾假期除外）

---

## 釋 義

---

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「年複合增長率」	指	年複合增長率
「首都設計」	指	北京首都工程建築設計有限公司，一家於2002年12月6日在中國註冊成立的有限公司，由李迎旭先生持有50%及韓曉航先生持有50%，均為獨立第三方，因而首都設計為一名獨立第三方
「資本化發行」	指	本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節所述待本公司若干金額資本化進賬至股份溢價賬後將發行1,195,000,000股股份
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「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	獲准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	獲准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	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名人士或公司
「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
「中龍投資」	指	北京中龍投資諮詢有限公司，一家於1998年6月3日在中國註冊成立的有限公司，由張雷先生持有80%及張心雨女士持有20%，前稱北京中龍房地產開發諮詢有限公司，為一名關聯方

---

## 釋 義

---

「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本招股章程及地理參考而言，除文義另有所指外，本招股章程中涉及的「中國」不包括台灣、澳門特別行政區及香港
「普通住房」	指	普通住房，根據中國政府，符合以下條件的房屋： (1)住宅社區的樓宇容積率須超過1.0、(2)單套房屋的樓面面積須小於120平方米及(3)實際成交價較在土地上按相同水平興建樓房的平均價格低1.2倍。全國所有省份、自治區及直轄市須制定普通住房的特定標準。單套房屋的樓面面積及價格可按上述標準作20%以內的調整
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法（1961年第3號法例，經綜合及修訂）
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「本公司」或「我們」	指	當代置業（中國）有限公司，一家於2006年6月28日根據開曼群島公司法註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，除文義另有所指外，指張雷先生、Salum Zheng Lee先生及Cititrust Cayman以及Fantastic Energy及極地控股（透過家族信託）
「政協」	指	中國人民政治協商會議

---

釋 義

---

「Cititrust Cayman」	指	Cititrust Private Trust (Cayman) Limited，獨立專業受託人，進一步詳情載於本招股章程「歷史及重組」
「Cititrust Singapore」	指	Cititrust (Singapore) Limited，獨立專業受託人，進一步詳情載於本招股章程「歷史及重組」
「招商證券」	指	招商證券(香港)有限公司，持牌可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、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)等受規管活動
「創作發展」	指	創作發展有限公司，一家於2007年5月14日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由范慶國先生全資擁有，其於全球發售及資本化發行(假設並無行使超額配股權)完成後持有本公司約0.309%的股權
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「大和」或「獨家保薦人」	指	大和資本市場香港有限公司，持牌可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)等受規管活動
「董事」	指	本公司董事
「龍昇科技」	指	龍昇科技有限公司，一家於2007年4月25日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由陳音先生全資擁有，其於全球發售及資本化發行(假設並無行使超額配股權)完成後持有本公司約0.357%的股權
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司

---

## 釋 義

---

「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「家族信託」	指	由Salum Zheng Lee先生（作為創立人）根據2012年9月7日的信託契據設立的有關極地控股全部已發行股本的家族信託，進一步詳情載於本招股章程「歷史及重組」
「Fantastic Energy」	指	Fantastic Energy Ltd.，一家根據巴哈馬聯邦法律註冊成立及存續的公司，由家族信託全資擁有
「第一摩碼資產」	指	第一摩碼資產管理（北京）有限公司，一家於2002年9月20日在中國註冊成立的有限公司，由北京當代融智持有66.5%及當代偉業持有33.5%，前稱當代勝地資產運營（北京）有限公司
「第一摩碼資產集團」	指	第一摩碼資產及其附屬公司
「第一摩碼商業」	指	第一摩碼商業運營管理（北京）有限公司，一家於2005年3月14日在中國註冊成立的有限公司，由第一摩碼資產持有65%及北京當代融智持有35%，前稱當代勝地商業運營管理（北京）有限公司，為一名關聯方
「第一摩碼房地產經紀」	指	第一摩碼聯行房地產經紀（北京）有限公司，一家於2009年9月18日在中國註冊成立的有限公司，由第一摩碼資產全資擁有，前稱通正聯行房地產經紀（北京）有限公司，為一名關聯方
「國內生產總值」或 「地方生產總值」	指	國內生產總值／地方生產總值
「建築面積」	指	建築面積



---

## 釋 義

---

「全球發售」	指	香港公開發售及國際配售
「金世家科技」	指	北京金世家科技有限公司，一家於2008年6月16日在中國註冊成立的有限公司，由張雷先生全資擁有，為一名關聯方
「宏業科技」	指	宏業科技有限公司，一家於2007年1月23日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「綠色申請表格」	指	由本公司指定的網上白表服務供應商填寫的申請表格
「本集團」	指	本公司及我們的附屬公司及按文義所指，於本公司成為我們的現時附屬公司的控股公司前的期間，則指該等附屬公司（猶如該等公司於有關期間內為本公司的附屬公司）
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「網上白表」	指	透過指定網站 <a href="http://www.hkeipo.hk">www.hkeipo.hk</a> 在網上遞交申請，以認購將以申請人本身名義發行的香港發售股份
「網上白表服務供應商」	指	指定網站 <a href="http://www.hkeipo.hk">www.hkeipo.hk</a> 所訂明由本公司指定的網上白表服務供應商
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售初步提呈以供認購的40,000,000股股份（可根據本招股章程「全球發售的架構」所述予以調整）
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所載條款及條件，按發售價提呈香港發售股份以供香港公眾認購
「香港股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	本招股章程「包銷－香港包銷商」所列的香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	本公司、極地控股、Fantastic Energy、Salum Zheng Lee先生、執行董事、聯席全球協調人與香港包銷商就香港公開發售於2013年6月27日訂立的包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷」一節
「湖北第一物業」	指	第一物業服務湖北有限公司，一家於2011年3月8日在中國註冊成立的有限公司，由第一物業服務全資擁有，為一名關聯方
「湖北當代」	指	湖北當代節能置業有限公司，一家於2011年4月14日在中國註冊成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「湖北摩碼」	指	湖北摩碼置業有限公司，一家於2011年1月5日在中國註冊成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「湖北萬星」	指	湖北萬星置業有限公司，一家於2010年1月27日在中國註冊成立的有限公司，為我們的全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「湖南第一物業」	指	湖南第一物業服務有限公司，一家於2008年1月25日在中國註冊成立的有限公司，由第一摩碼資產全資擁有，為一名關聯方
「湖南當代置業」	指	當代置業（湖南）有限公司，一家於2005年9月14日在中國註冊成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「國際會計準則理事會」	指	國際會計準則理事會
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則，包括國際會計準則及其詮釋，由國際會計準則理事會頒佈
「獨立第三方」	指	與本公司及我們的關連人士並無關連的獨立人士或公司
「國際配售」	指	根據S規例由國際包銷商在美國境外有條件配售國際配售股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「國際配售股份」	指	本公司根據國際配售初步按發售價提呈以供認購的360,000,000股股份，連同（如相關）因行使超額配股權而出售的任何額外股份（或可按本招股章程「全球發售的架構」所述作出調整）
「國際包銷商」	指	國際配售包銷商
「國際包銷協議」	指	本公司、極地控股、Fantastic Energy、Salum Zheng Lee先生、執行董事、國際包銷商與聯席全球協調人就國際配售於定價日或前後訂立的國際包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷」一節

---

## 釋 義

---

「江西第一物業」	指	江西第一物業服務有限公司，一家於2010年5月14日在中國註冊成立的有限公司，由第一物業服務全資擁有，為一名關聯方
「江西當代節能」	指	江西當代節能置業有限公司，一家於2009年12月22日在中國註冊成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「久運發展」	指	久運發展有限公司，一家於2007年12月28日在香港註冊成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「九江摩碼」	指	九江摩碼置業有限公司，一家於2010年12月22日在中國註冊成立的有限責任公司，為我們的全資附屬公司
「聯席賬簿管理人」	指	大和、招商證券及興業僑豐證券有限公司
「聯席全球協調人」	指	大和及招商證券
「聯席牽頭經辦人」	指	大和、招商證券、興業僑豐證券有限公司、軟庫金匯金融服務有限公司及富昌證券有限公司
「土地增值稅」	指	《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》所界定的土地增值稅
「最後可行日期」	指	2013年6月20日，即本招股章程付印前，確定本招股章程所載的部分資料的最後可行日期

---

## 釋 義

---

「LEED」	指	美國綠色建築協會於2000年設立的領先能源與環境設計認證，可為房屋擁有人及營運商提供有關識別及實施實際可行及可計量的綠色建築設計、建設、營運及維護方案的框架
「遼原科技」	指	北京當代遼原科技有限公司，一家於2001年2月9日在中國註冊成立的有限公司，由張雷先生持有60%及張心雨女士持有40%，為一名關聯方
「上市」	指	我們的股份於主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	我們的股份首次開始在主板買賣的日期，預期為2013年7月12日
「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）
「新華聯」	指	新華聯控股有限公司，由Fu Jun先生（其曾為當代節能的董事，於2012年12月6日辭任，且鑒於其於過去12個月內曾擔任董事，故根據上市規則第十四A章，其被認為是關連人士）持有42.5%
「主板」	指	由聯交所經營的股票市場（不包括期權市場），該交易所獨立於聯交所創業板，並與創業板並行管理
「文創發展」	指	文創發展有限公司，一家於2007年5月11日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由李晶先生全資擁有，其於全球發售及資本化發行（假設並無行使超額配股權）完成後持有本公司約0.357%的股權

---

## 釋 義

---

「組織章程大綱」 或「大綱」	指	本公司於2013年6月14日採納的組織章程大綱（經不時修訂），其概要載於本招股章程附錄四
「財政部」	指	中國財政部
「少數股東」	指	張雷先生、李晶先生、陳音先生、范慶國先生及張鵬先生
「國土資源部」	指	中國國土資源部
「當代天啟」	指	當代天啟技術（北京）有限公司，一家於2006年5月25日在中國註冊成立的有限公司，由北京摩碼投資全資擁有，為一名關聯方
「當代偉業」	指	當代偉業投資管理有限公司，一家於2000年6月27日在中國註冊成立的有限公司，由金世家科技持有80%及中龍投資持有20%，為一名關聯方
「當代節能」	指	當代節能置業股份有限公司，一家於2000年9月21日在中國註冊成立的有限公司，前稱北京當代鴻運房地產經營開發有限公司，分別由當代綠色及北京綠建工程持有98.051%及1.949%，為我們的全資附屬公司
「當代節能置業香港」	指	當代節能置業（香港）有限公司，一家於2002年8月16日在香港註冊成立的有限公司，前稱盈通控股有限公司及當代置業（香港）控股有限公司，由張雷先生全資擁有，為一名關聯方

---

## 釋 義

---

「當代綠色」	指	當代綠色實業有限公司，一家於2006年6月30日在中國註冊成立的有限公司，為我們的全資附屬公司，前稱當代紅華置業有限公司及當代綠色置業有限公司
「當代投資集團」	指	當代投資集團有限公司，一家於1999年11月10日在中國註冊成立的有限公司，由中龍投資持有33%及遼原科技持有67%，前稱北京天行興業投資有限公司，為一名關聯方
「當代建設投資管理」	指	當代建設投資管理有限公司，一家於2005年8月16日在中國註冊成立的有限公司，由當代投資集團持有80%及當代偉業持有20%，為一名關聯方
「當代摩碼」	指	北京當代摩碼投資管理有限公司，一家於2011年1月11日在中國註冊成立的有限公司，由當代建設投資管理全資擁有，為一名關聯方
「當代摩碼酒店管理」	指	當代摩碼酒店管理（北京）有限公司，一家於2011年9月6日在中國註冊成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「當代摩碼工程項目管理」	指	當代摩碼工程項目管理（北京）有限公司，一家於2005年9月29日在中國註冊成立的外資企業，為我們的全資附屬公司，前稱當代斯坦納工程項目管理（北京）有限公司



---

## 釋 義

---

「當代漚浦拉斯」	指	當代漚浦拉斯科技(北京)有限公司，一家於2011年4月19日在中國註冊成立的中外合資公司，由當代摩碼工程項目管理持有55%及漚浦拉斯整創設計股份有限公司持有45%，且為我們的附屬公司
「當代置業」	指	當代置業集團股份有限公司，一家於2000年5月24日在中國註冊成立的有限公司，由當代投資集團持有95%及當代偉業持有5%，為一名關聯方
「摩碼會俱樂部」	指	摩碼會俱樂部管理(北京)有限公司，一家於2002年11月21日在中國註冊成立的有限公司，由第一摩碼資產及第一物業服務分別持有80%及20%，為一名關聯方
「財政部」	指	中國財政部
「商務部」	指	中國商務部或其前身中國對外貿易經濟合作部
「住建部」	指	中國住房和城鄉建設部或其前身中國建設部
「摩碼家教育」	指	摩碼家教育科技(北京)有限公司，一家於2010年7月6日在中國註冊成立的有限公司，由第一摩碼資產及第一摩碼商業分別持有90%及10%，為一名關聯方
「發改委」	指	中國國家發展和改革委員會

---

## 釋 義

---

「不競爭契據」	指	控股股東與本公司於2013年6月14日就由控股股東作出以本集團為受益人的若干不競爭承諾訂立的不競爭契據，詳情載於本招股章程「與控股股東的關係－不競爭承諾」一節
「全國人大」	指	中國全國人民代表大會
「海威」	指	海威有限公司，一家於2011年1月28日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由韓鳳國先生全資擁有，其於全球發售及資本化發行（假設並無行使超額配股權）完成後持有本公司約0.0945%的股權
「發售價」	指	每股發售股份的最終港元發售價（不包括1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費），不會超過2.36港元，預期亦不會低於1.49港元，發售股份將按此價格根據香港公開發售予以認購
「發售股份」	指	香港發售股份及國際配售股份，以及根據超額配股權獲行使而發行的任何額外股份（如相關）
「超額配股權」	指	根據國際包銷協議將由本公司向國際包銷商授出可供大和（代表國際包銷商）行使的購股權，據此，本公司或被要求按發售價配發及發行最多合共60,000,000股額外發售股份（即全球發售初步提呈發售股份的15%），以補足（其中包括）國際配售的超額配發，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，即中國的中央銀行
「人民代表大會」	指	中國的立法機構，包括全國人大及各級地方人民代表大會（包括省級、市級及其他地區或地方的人民代表大會），或按文義所指其中任何一個單位
「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》，經第十屆全國人大常務委員會於2005年10月27日修訂及採納，自2006年1月1日開始生效（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「中國政府」或「國家」	指	中國的政府，包括所有政府附屬機構（包括中央、各省、各市及其他地區或地方政府實體）及其下屬機構，或按文義所指其中任何一個單位
「定價日」	指	將由本公司與聯席全球協調人（代表包銷商）就全球發售協議釐定發售價的日期，預期為2013年7月5日（星期五）或前後，但不得遲於2013年7月8日（星期一）
「鴻運酒店」	指	鴻運酒店投資控股有限公司，一家於2006年10月26日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由當代酒店管理有限公司（一家於2006年10月24日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由張雷先生全資擁有，彼訂立銷售協議，旨在向獨立第三方出售彼於鴻運酒店的全部股權，有關出售預期於2014年下半年完成）全資擁有，為一名關聯方
「研發」	指	研究與開發
「S規例」	指	美國證券法S規例

---

## 釋 義

---

「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組安排，詳情載於本招股章程「歷史及重組」一節
「人民幣」	指	人民幣元，中國法定貨幣
「國家外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局
「工商行政管理總局」	指	中國國家工商行政管理總局
「國家稅務總局」	指	中國國家稅務總局
「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）
「山西第一物業」	指	山西第一物業服務有限公司，一家於2008年11月25日在中國註冊成立的有限公司，由第一物業服務持有95%及第一摩碼資產持有5%，為一名關聯方
「山西紅華置業」	指	山西當代紅華置業有限公司，一家於2007年8月16日在中國註冊成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「山西紅華房地產開發」	指	山西當代紅華房地產開發有限公司，一家於2007年8月16日在中國註冊成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元的普通股
「股東」	指	我們的股份持有人
「穩定價格經辦人」	指	大和或其任何聯屬人士或代其行事的任何人士
「國務院」	指	中國國務院

---

## 釋 義

---

「借股協議」	指	大和或其任何聯屬人士或代其行事的任何人士與極地控股將於定價日或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例第2條所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「綏中長龍」	指	綏中縣長龍房地產開發有限公司，一家於2008年1月28日在中國註冊成立的有限公司，由陳龍先生及當代摩碼分別持有60%及40%，為一名關聯方
「極地控股」	指	極地控股有限公司，一家於2006年10月24日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由家族信託最終全資擁有，為一名控股股東
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「往績記錄期間」	指	包括截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度的期間
「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、屬地及歸其管轄的所有地區
「美國證券法」	指	美國1933年證券法（經不時修訂、補充或以其他方式修改）及據此頒佈的規則及法規
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「世貿」	指	世界貿易組織

---

## 釋 義

---

「中誠信託」	指	中誠信託有限責任公司，一家於中國註冊成立的有限公司
「卓明發展」	指	卓明發展有限公司，一家於2007年4月18日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由張鵬先生全資擁有，其於全球發售及資本化發行（假設並無行使超額配股權）完成後持有本公司約0.309%的股權
「英畝」	指	美制英畝，約等於4,046.86平方米
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

除另有指明外，本招股章程所提及的本公司股權均假設超額配股權未獲行使。

除文義另有所指外，本招股章程內美元、港元及人民幣乃分別按1.00美元兌7.80港元及1.00港元兌人民幣0.7953元的匯率換算，惟僅供說明之用。具體而言，港元兌人民幣的匯率乃按中國人民銀行於最後可行日期就當時的外匯交易設定。

並不表示任何港元、美元或人民幣金額已按或可按上述匯率或任何其他匯率換算，或在任何情況下予以換算。

## 技術詞彙

本詞彙載有本招股章程所用與我們相關的若干技術詞彙的定義，並與我們的業務或我們有關而於本招股章程中使用，其中部分詞彙定義與行業的標準定義未必一致。

「平均售價」	指	平均售價
「居住建築節能設計標準」	指	有關機關制定及頒佈供設計師及工程師在設計居住建築時遵從的標準，包括（例如）建築隔熱的規定
「地源熱泵」	指	冬天抽取地下熱能及夏天抽取地下冷空氣並供應予樓宇，使樓宇溫度全年維持相對穩定的設備
「綠色建築」	指	含有「綠色」或節能技術的建築
「傳熱係數」	指	用作量度表面之間熱能傳送的單位
「千瓦時／平方米」	指	每平方米千瓦時，即一棟樓宇每平方米所耗能量
「低輻射」	指	屬低輻射的表面，會輻射或放射低量輻射能。窗戶玻璃屬高輻射。為提高玻璃窗的熱效率及隔熱程度，會於玻璃上塗上一層薄鍍膜以減低玻璃的熱能散發，從而使玻璃窗達到更好的隔熱效果
「可再生能源」	指	衍生自陽光、風、雨水、潮汐及地熱等天然資源的能源
「北京市居住建築節能設計標準」	指	北京市政府所制定及頒佈供設計師及工程師在設計北京市居住建築時遵從的標準



---

## 前 瞻 性 陳 述

---

本招股章程載有若干有關我們及我們的附屬公司的前瞻性陳述及資料，且該等陳述是基於我們管理層所相信、所作假設以及目前所取得的資料而作出。於本招股章程中使用與我們或我們的管理層有關的「旨在」、「預計」、「相信」、「繼續」、「可能」、「預期」、「有意」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「預算」、「建議」、「尋求」、「應該」、「將會」、「會」等詞及類似表述乃旨在識別該等前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映管理層目前對未來事件、營運、流通及資本來源的觀點，其中部分可能不會實現或者會有所改變。同時，該等陳述受若干風險、不明朗因素及假設（包括本招股章程所述的其他風險因素）影響。閣下務請加倍小心，不應過於依賴涉及已知與未知風險和不明朗因素的任何前瞻性陳述。可影響前瞻性陳述準確性的風險與不明朗因素包括但不限於以下各項：

- 我們的業務及經營策略，以及我們落實有關策略的措施；
- 我們未來的債務水平及資本需求；
- 中國與世界各國工程與建設、資源開發、設備製造及物業發展市場的日後發展、趨勢及情況；
- 中國房地產行業的監管環境及整體行業前景；
- 整體經濟環境；
- 通脹、利率及匯率的波動；
- 我們降低成本的能力；
- 資本市場的發展；
- 我們的競爭對手的動向與發展；
- 本招股章程「財務資料」中有關價格趨勢、銷量、營運、利率、市場整體趨勢、風險管理與匯率的若干陳述；及
- 本招股章程中不屬於過往事件的其他陳述。

因受相關法律法規或上市規則影響，不論資料是否更新、未來事件或其他事件是否發生，我們均無意公開更新或以其他方式修訂本招股章程所載前瞻性陳述。如果出現上述或其他風險、不明朗因素及假設，本招股章程中所討論的前瞻性事件及情況可能不會或者根本不會如我們所預期。因此，閣下不應過於依賴任何前瞻性資料。本警告聲明適用於本招股章程包含的所有前瞻性陳述。

閣下應仔細考慮下列風險因素，連同本招股章程所載的全部其他資料，尤其是下列與投資於本公司有關的風險。我們的業務可能受到任何該等風險的重大不利影響。股份的買賣價格可能因任何該等風險而下跌，而閣下的所有或部分投資可能因此招致損失。

### 與我們業務有關的風險

我們極為倚賴中國住宅物業市場的表現，而中國住宅物業市場則受到市況波動及經濟表現以及不時出台的政府政策的影響。

我們的業務及前景極為倚賴中國物業市場的表現。於最後可行日期，我們絕大部分已竣工項目或發展中項目位於北京、山西省、江西省、湖南省及湖北省。我們專注於發展住宅發展項目，特別是中國的舒適及環保物業。因此，倘中國的物業市場，尤其是住宅物業市場，表現欠佳，其會對我們造成直接負面影響。

中國物業市場受到眾多因素的影響，包括中國社會、政治、經濟及法律環境變化、中國政府的財政及貨幣政策變動、住宅及商業物業缺乏成熟活躍的二級市場以及中國個人獲提供的抵押貸款有限。過去數年來，中國住宅物業的需求快速增長。然而，該增長常常伴隨著市況變動及房價波動。因此，我們無法保證，物業發展項目及價格將繼續以過往水平增長或不會下跌。以下所載為可能影響中國經濟發展及繼而影響物業市場增長的若干潛在因素：

- 人民幣升值。
- 對中國物業市場一直過熱及可能形成地產「泡沫」的擔憂。而中國政府已採取措施防止中國物業市場過熱及控制中國的高通脹，該等措施可能導致市況變動，包括價格不穩定及中國物業供需之間的不平衡。
- 2008年全球金融危機導致全球資本市場極為波動。因此，銀行及其他信貸提供者限制新信貸融資投放，並在續訂現有信貸融資時要求更多抵押品及更高定價。鑒於中國經濟愈發依賴全球經濟，中國融資的供應及成本亦受到全球低迷及世界主要經濟體衰退的影響。

---

## 風險因素

---

中國物業銷售額或物業價格的下降，尤其是我們物業發展所在的地區，或會對我們造成重大負面影響。通脹、失業率上升及消費者信心下降等因素可能影響我們產品的需求及將對我們的財務狀況造成負面影響。我們無法保證，中國政府不會實施進一步措施控制物業市場增長，或中國經濟及物業行業不會因該「泡沫」或因中國政府的政策而出現重大負面變動。任何該等變動或會對我們的收益及盈利能力造成重大不利影響。

我們面臨與使用或應用環保技術有關的風險，其或會耽誤我們的設計及現場施工進度及增加我們的成本。

我們已採用多項新型環保及節能技術，並已將此等技術整合入我們的項目。若干該等技術乃基於融合地方狀況的國際經驗，透過嚴格的檢查、理論求證及實際應用而形成，旨在節約能源及提升我們產品的價值。就此等目的而言，為盡量降低使用新技術的風險，我們在選擇技術、控制質量管理及跟進估值報告方面實施格外高標準。然而，由於該等新型環保技術應用時間較短，且尚處適應現有建築環境、現時建築技術及材料的早期階段，同時伴隨有其他新型技術知識，故在實施過程中涉及風險，同時涉及其他相關風險。

隨著中國經濟及建築行業技術水平的發展，對建築技術的監管範圍會有所變化。由於新法規須經逐步檢驗及詮釋，在施行前期，其可能引發不合規事件從而耽誤我們的設計及現場施工進度。另一方面，為符合新法規的規定，工程進度及採購方面的初始計劃可能需要予以重新調整。該等重新調整可能增加發展成本及導致進一步延誤。

另外，我們專門在中國發展舒適及環保物業，而環保及可持續發展概念在中國物業市場尚屬相對較新。由於該市場成長及成熟需要時間，我們無法保證，我們在該期間不會遇到任何困難。

我們物業項目的實際發展成本可能會偏離我們最初的估計。

我們已在物業發展中制定一套詳細標準的操作流程。在物業項目的初始階段，我們會估計有關的總發展成本（其中包括地價、建設及其他發展成本、資本化借貸成本等）。我們的操作流程旨在使我們能夠實時監控我們發展程序的各個階段，以幫助我們在項目週期中盡早發現並解決潛在的問題，並在我們發展程序的各個階段中盡量縮

---

## 風險因素

---

小實際成本與預先核准的預算之間的差額。我們的總發展成本可能因我們可以或無法控制的因素而有所波動。舉例說明，建築材料成本近年來經受了週期性的波動，而許多商品材料（特別是鋼鐵和水泥）的價格在近幾年大幅上漲。我們的建設成本亦受中國近幾年勞工成本逐步上升影響，而我們預期，中國的勞工成本在未來會繼續上升。此外，中國物業市場在很大程度上受到中國政府不時出台的政策及監管措施影響，這可能會影響我們物業發展的若干方面，包括但不限於我們的融資成本及我們物業項目的發展計劃，從而可能導致實際發展成本偏離我們最初估計的發展成本。倘我們項目的實際發展成本大幅偏離我們最初的估計，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到影響。

我們可能無法就土地收購或物業發展以商業合理條款取得充足資金撥付日後發展項目，此將影響我們的收益及限制我們的增長。

物業發展乃資金密集型業務，而直至從預售、銷售或租賃物業收取現金後方可獲得回報。我們的資金來自銀行貸款、內部產生的現金流量（包括預售、銷售及租賃物業所得款項）及其他融資。概不保證我們在日後可獲得充足資金。我們取得充足資金的能力取決於多項因素，其中若干因素超出我們的控制範圍，包括中國總體經濟環境、物業行業、我們的財務實力及表現、金融機構信貸投放及中國政府的監管措施。

中國政府近年來已出台多項政策進一步收緊有關向物業開發商發放貸款的規定。舉例說明，商業銀行不得以任何形式向尚未獲得國有土地使用證、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的物業發展項目提供貸款，且房地產開發商自有資本佔項目總投資額的比例不得低於35%。有關詳情請參閱本招股章程「法律及法規－有關房地產項目發展的法規－房地產開發商的貸款」。有鑒於中國政府出台的緊縮措施以及與物業發展業務有關的風險，銀行及其他金融機構可能收緊甚至暫停向中國物業開發商提供融資。因此，我們無法保證我們能按商業合理成本獲得足夠的銀行融資或其他借貸（包括從信託公司獲得的借貸），甚至無法保證能獲得任何銀行融資或其他借貸。這種情況繼而增加我們的借貸成本及限制我們發展新項目及持續發展我們現有項目的能力。我們亦無法保證中國政府不會出台或會影響我們資金籌集能力的進一步措施。

我們可能無法取得或延遲取得任何物業發展所必要的政府批文。

中國物業市場由中國政府嚴格監管。中國的物業開發商須遵守各項法律法規，包括地方政府為強制執行該等法律法規而制定的規則。為發展及完成發展一個物業項目，我們須向有關政府部門申請各項牌照、許可證、證書及批文，包括土地使用證、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商品房預售許可證。在取得上述各項前，我們須首先符合若干特定條件。

我們無法保證我們日後在申請證書、牌照、批文及許可證的過程中或達致其前提條件時不會遇到任何嚴重延誤或困難，或我們將能夠適應不時生效的有關中國房地產行業整體或有關中國政府授出所有必要證書、牌照、許可證及批文的特定程序的新法律、法規或政策。行政機構亦可能延遲審閱我們的申請及授出批文。倘我們無法就我們任何主要物業項目取得或重續必要的中國政府批文，或倘中國政府審批程序出現嚴重耽擱，我們將無法趕上我們的發展時間表，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。另外，我們無法保證有關機關實施、詮釋或執行法律法規不會導致我們產生額外成本，此或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們並未遵守若干項目土地出讓合同項下的義務。

於最後可行日期，一個發展中項目（即萬國城MOMA（太原）二期）的建設已自有關土地出讓合同所規定的動工日期起被延誤一年以上。我們無需繳納罰款，而政府機關亦無因我們建設工程延遲動工而採取任何行動。萬國城MOMA（太原）二期已動工並正在發展中。根據相關主管機關的確認及向其諮詢的結果，我們的中國法律顧問認為我們不會因該等項目延遲動工而被收取土地閒置費及／或沒收土地。

於最後可行日期，我們四個項目（即長沙開福滿庭春MOMA、萬國城MOMA（太原）三期、仙桃滿庭春MOMA及南昌滿庭春MOMA，均已開始動工並處於建設階段）的建設已自有關土地出讓合同所規定的動工日期起被延誤一年以內。我們從未因建設工程延遲動工而須繳納任何罰款。



---

## 風險因素

---

湖北萬星未能按照有關土地出讓合同及時支付土地出讓金。截至最後可行日期，我們並無收到有關土地行政主管部門就此提出的任何違約金申索。此外，湖北萬星已於2011年5月悉數支付土地出讓金，並獲得國有土地使用證。延遲支付土地出讓金乃由於無法按時完成土地安置及缺乏市政工程設施所致。我們的董事認為，我們須就此進一步繳納違約金及／或終止土地出讓合同的風險不大。

我們無法向閣下保證我們日後能夠全面遵守土地出讓合同項下的義務，包括因我們無法控制的因素導致延遲動工建設或發展我們的物業，或我們的發展項目不會因該等延誤而須繳納閒置土地的罰款或被政府沒收。被徵收大額閒置土地的罰款或會對我們的業務、經營業績和財務狀況造成重大不利影響。如我們的任何土地被政府沒收，我們可能在失去物業發展機會的同時，還會失去我們於發展項目的前期投資，包括已支付的地價及與該土地有關的前期費用。

**我們可能無法按時或根本無法成功完成項目。**

物業發展項目要求在施工期之前及施工期間投入大量資本支出，而建造物業項目可能需要一年以上時間，發展項目始能透過預售或銷售產生正現金流量。物業發展項目的進度及成本可能因眾多因素而受到重大不利影響，包括：

- 延遲自政府機構及機關取得必要證書、牌照、許可證或批文；
- 市況變動；
- 延遲搬遷現有居民及／或拆遷現有構築物或有關成本上升；
- 材料、設備、承建商及技工短缺或有關成本上升；
- 勞資糾紛；
- 施工事故；

- 自然災難；及
- 不利天氣狀況。

在規劃或發展一個項目的任何時點，我們可能面臨（其中包括）監管變動、融資困難、無法或難以取得必要的政府批文或我們的項目發展常規出現政府規定變動，上述任何一項均可能延緩或妨礙任何有關項目的完成或令有關成本上升。我們亦可能由於多項因素推遲或修訂我們的物業發展計劃，其中包括市況變動、建築材料、設備或勞工短缺或價格上張、勞資糾紛或與我們的承建商及分包商的糾紛。在確定我們無法成功完成一個項目前，我們可能對其投入大量時間及資源，如此或會導致我們損失在該項目上的部分或全部投資。倘我們無法在預定的期限內完成我們的項目，我們可能亦須向在預售階段購買我們物業的客戶支付損害賠償金。我們無法按計劃完成項目可能對我們的業務、財務狀況、經營業績、聲譽及前景造成重大不利影響。

**我們面臨與預售物業有關的風險，包括未能完成項目的風險。**

物業發展一般需要在施工期內投入大量資金，而可能需要花費數月或數年才產生正現金流量，正現金流量（如有）可來自預售發展中物業或銷售已竣工物業。完成一項物業發展所需的時間及成本可能由於眾多並非我們所能控制的因素而大幅增加。倘延遲或未能完成物業發展，則有關成本可能大幅超逾原先的預算，由此可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們面臨與預售物業有關的合約風險。例如，倘我們無法完成一項全部或部分已預售物業發展及無法交付物業，我們或須就預售單位買方承受的損失而承擔責任。此外，倘我們無法趕上預售合約所載的物業交付時間，預售單位的買方有權申索預售合約下的損害賠償。倘延遲延至超過合約所訂定的寬限期，買方甚至可能有權終止預售合約及申索損害賠償。我們無法保證我們將不會在完成或交付我們的物業發展項目方面遇到任何重大延遲或我們將不會就日後的任何該等延遲承擔任何責任。

預售物業所得款項為我們物業發展資金的重要來源，並影響我們的流動資金狀況。根據現行中國法律法規，物業開發商在彼等獲准開始預售物業前必須達致若干條件，並僅可使用一項發展中預售物業所得款項為有關發展提供資金。我們無法保證中國政府日後不會禁止在中國預售未竣工物業或對其施加重大限制。日後對我們預售物

---

## 風險因素

---

業的能力實施任何限制，包括規定增加我們在取得商品房預售許可證前須投入的預付支出的數額，此將延長收回我們的資金支出所需的時間，並迫使我們尋求其他方式撥付我們物業發展的各個階段，包括增加借貸，從而會增加我們的利息付款。如此或會對我們的業務、現金流量、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們為客戶的按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠按揭貸款則我們或須向按揭銀行償債。**

我們物業的買方或需取得按揭貸款以購買我們的物業，而我們一般安排各銀行提供該等按揭貸款。根據市場慣例，按揭銀行要求我們就客戶的按揭貸款提供擔保。通常情況下，我們對客戶按揭貸款的擔保責任於下列情況（以較早發生者為準）下獲得解除：(i)物業買方清償按揭貸款；及(ii)按揭物業的房地產權證發出。倘買方拖欠我們所擔保的按揭貸款，則我們可能須償還該按揭貸款。倘我們未能償還按揭貸款，按揭銀行可拍賣有關物業及就我們作為拖欠按揭貸款的擔保人而向我們收取剩餘款項。按照行業慣例，我們依賴按揭銀行對個別客戶進行的信用分析，而我們不會對彼等進行獨立信用審查。

於2010年、2011年及2012年12月31日，以及於2013年4月30日，我們就客戶按揭貸款提供的未償還擔保額分別約為人民幣1,427.0百萬元、人民幣1,229.6百萬元、人民幣1,434.7百萬元及人民幣1,543.4百萬元（未經審核）。倘發生任何重大客戶拖欠貸款事件，我們或會被要求兌現擔保，如此我們的經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

**我們可能無法獲得合適土地用於發展，此將限制我們的增長。**

為令我們的業務日後得以維持及增長，我們將須以商業上可接受價格補充及增加合適地段的土地儲備用於發展。我們物色及取得合適土地的能力受若干因素所限制，其中部分因素超出我們的控制範圍。我們必須先於競爭對手物色具有日後發展潛力的地段。我們無法保證我們將能夠物色及取得合適土地用於我們的發展，及我們所物色及取得的土地將會適合發展或提供我們所期望的回報。

中國政府控制中國所有新土地供應，並規定政府部門及機構透過公開招標、拍賣或掛牌出讓授出國有土地使用權用於住宅及商業物業發展。政府部門在決定授出有關土地時考慮眾多因素，包括建議買方的價格及有關經驗。由於中國大部分土地仍然來



---

## 風險因素

---

自該等公開招標、拍賣及掛牌出讓，我們須在該等程序中成功取得土地以具有作為物業開發商的競爭力。中國政府亦規管二級市場的土地銷售。因此，中國政府的土地供應政策影響我們取得土地使用權的能力及任何該等收購的成本。另外，中國政府亦監管土地可予以發展的方式。有關詳情，請參閱本招股章程「法律及法規－有關房地產項目發展的法規－穩定物業價格的措施」。

所有該等措施加劇物業開發商對中國土地的競爭，推動中國土地價格在近年來大幅上漲。我們預期我們收購土地使用權的成本於日後可能上升，或會對我們的毛利率造成重大不利影響。此外，最近在2011年8月，北京市國土資源局在授出北京一幅地塊的土地使用權時採用名為「限地價，競房價」的安排，在此項安排中，該局已限定有關土地的價格，以及該土地上待建物業的最高售價，競標售價最低的物業開發商獲得有關土地的土地使用權。截至最後可行日期，「限地價，競房價」的安排僅由北京市國土資源局在授出該幅土地的土地使用權時採用。然而，土地行政主管部門亦可能在未來授出土地使用權時採用類似安排，這可能會影響中國物業開發商的盈利能力。倘我們未能以商業上可接受價格取得合適土地用於發展以令我們得以在銷售物業後達致合理回報，我們的經營業績、財務狀況及業務前景將受到重大不利影響。

**未來我們可能不會延續過往的毛利率。**

我們於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的毛利率（毛利除以收益）分別為約38.8%、42.8%及44.4%。於往績記錄期間，我們大部分的銷售額來自北京的物業項目，屬「萬國城MOMA」產品線，如萬國城MOMA、當代MOMA及MOMA萬萬樹，該等項目針對高端客戶。另一方面，我們的發展中項目主要為非北京項目，屬「滿庭春MOMA」產品線，如長沙滿庭春MOMA、南昌滿庭春MOMA、長沙開福滿庭春MOMA、九江滿庭春MOMA及仙桃滿庭春MOMA，該等項目針對一般大眾，較「萬國城MOMA」產品線具有相對較低的毛利率。此外，我們的毛利率可能會受若干因素影響，部分此等因素（如一般市況、土地及物業的市價以及建設及發展成本）不受我們控制。因此，未來我們可能不會延續過往的毛利率。

建築材料價格的上漲可能增加我們的銷售成本並降低我們的毛利率。

鋼鐵及水泥等建築材料的成本（其構成我們向承建商合約付款的絕大部分）隨市場波動。作為我們成本控制措施的一部分，於往績記錄期間，我們在與承建商訂立的建築合約中對該等材料設置價格上限。然而，我們無法保證我們將來總能訂立設置有建築物價格上限的合約。如果我們無法與承建商設置建築物價格上限，則我們自行或由我們的承建商購得的建築材料的價格上漲或會令我們產生額外成本，及或會導致未來建築合約成本上漲及降低我們的毛利率（以我們無法將該等增加的成本轉嫁予我們的客戶為限）。在此情況下，建築材料價格的上漲或會對我們的經營業績、財務狀況及業務前景造成重大不利影響。

我們依賴外部承建商及服務供應商，我們可能無法有效控制其質量，因此我們無法保證我們物業發展的質量。

我們委聘獨立承建商提供各項服務，包括我們的物業發展項目的設計、施工及監理。由於我們項目的完成受該等外部承建商的表現所限，我們或無法完全按照時間表適時完成物業發展，及概不保證質量符合令人滿意的標準。此外，倘我們的質量控制系統存在漏洞，我們的產品質量亦可能受到影響。倘任何外部承建商的表現未如理想，或倘其違反任何合約責任，我們可能需要將其撤換或採取其他行動進行補救。從而將增加成本及延誤施工進度。我們甚至可能因產品質量低於標準而被中國監管機關處以罰款及可能面臨買方的訴訟索償。繼而將損害我們的聲譽、品牌形象、增加我們的成本及影響我們的融資，從而對我們的聲譽、品牌名稱及財務狀況帶來不利影響。

就售後而言，我們並不參與售後物業保養或維修。倘管理公司、買方或租戶無法保持物業處於良好狀況，我們作為物業開發商的品牌形象及聲譽可能會受到影響，繼而可能影響我們的銷售及融資。

我們的土地增值稅撥備及預付款項未必足以履行我們的土地增值稅義務。

根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及相關實施細則，所有因出售或轉讓土地使用權、樓宇及附屬設施而取得收入的實體及個人須就有關物業增值按介乎30%至60%之間的累進稅率繳納土地增值稅。中國政府頒佈土地增值稅規則及法規，包

---

## 風險因素

---

括與應課稅稅率、若干開支的可扣減性及土地增值稅徵收及結算相關的規則及法規。此外，中國政府規定省及地方稅務局可制定其本身的實施細則並決定於其司法權區將如何結算土地增值稅。有關更多詳情，請參閱本招股章程「法律及法規－有關稅項的法規－土地增值稅」。倘增值並未超出相關土地增值稅法規所允許的可扣減開支項目總額的20%，則銷售普通住宅物業可獲豁免，惟此項豁免不適用於銷售奢華住宅物業、別墅及商業物業。我們的住宅及商業綜合發展項目中的住宅部分是否符合普通住宅物業的豁免條件，情況仍不明朗。

我們就我們的物業發展活動作出土地增值稅預付款項及撥備。我們不能保證相關稅務機關將會同意我們的土地增值稅負債計算方法，亦無法保證土地增值稅撥備將足以支付我們過往的土地增值稅負債。倘相關稅務機關，尤其是我們業務營運所在的北京及其他城市及地區的地方稅務局認為我們的土地增值稅負債超出我們的土地增值稅預付款項及撥備且要求即時徵收超額部分，我們的現金流量、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

**我們各期的經營業績或會差異甚大。**

我們各期的經營業績或會因受眾多因素影響而差異甚大，包括我們物業發展項目的時間表、我們所發展物業的銷售時機、我們的收益確認政策以及原材料成本等開支的任何波動。因收購土地、拆遷及建設所耗資本巨大，故物業發展的整體計劃及我們於任何特定期間可發展或竣工的物業數目受到限制。銷售我們所發展的物業視乎我們業務營運所在區域的整體市場或經濟環境及有意客戶對我們物業的接受水平而定。根據我們的會計政策，我們在物業竣工並交付至買方時確認收益，自預售起計通常會耗時一至兩年。因此，儘管我們於若干期間預售大幅總建築面積，但倘所預售的物業並未於該期間交付，則我們未必可相應錄得高水平收益。就我們的物業發展業務而言，我們將繼續面臨收益及溢利於各期間大幅波動。因此，我們認為相比擁有更為穩定經常性收益的公司而言，我們各期間的經營業績對比可能並無較大意義。

---

## 風險因素

---

我們過往曾錄得流動負債淨額，及或會在未來面臨相同問題。

我們於2011年12月31日錄得流動負債淨額約人民幣46.5百萬元，主要是由於因一年內到期的長期銀行及其他借貸增加，其被重新分類為流動負債項目（繼續用於籌集非流動資產），但並無新增相應的流動資產，導致流動負債的增長率快過流動資產的增長率。於2013年4月30日（即釐定我們債務的最後可行日期），我們錄得流動資產淨額約人民幣783.8百萬元。

於往績記錄期間，我們主要透過收取預付款、貿易應付款、內部產生的資金及銀行及其他借貸為我們的物業發展項目及土地收購等長期資金需求提供資金。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料」一節「流動資金及資本資源」一段。由於中國政府近期對中國物業市場施行緊縮措施導致取得銀行借貸存在困難，故我們與非銀行金融機構訂立其他借貸，開拓融資渠道以取得更多資金。通常，該等非銀行金融機構安排為向我們提供的貸款撥款，而我們通常透過抵押物業予彼等為我們的還款責任作出相關擔保。誠如我們的中國法律顧問告知，其他借貸符合中國相關法律法規，並可依法強制執行。非銀行金融機構借貸的利率通常較銀行借貸為高，因此導致我們的借貸成本增加。如果我們不能通過提高物業的售價將有關成本增加轉嫁予客戶，則我們的溢利率或會受到不利影響。

我們概不能向閣下保證，我們在未來不會錄得流動負債淨額。倘我們繼續在未來錄得流動負債淨額，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們依賴我們的創辦人兼董事長張雷先生及其他關鍵管理人員，而倘我們失去彼等的服務，我們的業務或會受到不利影響。

我們日後的成功極為依賴我們高級管理團隊的持續服務。尤其是，我們依賴我們的執行董事、創辦人兼董事長張雷先生的經驗及戰略理念。由於爭取高級行政人員及關鍵管理人員的競爭激烈以及合資格人選儲備有限，我們日後或無法挽留高級行政人員或關鍵管理人員繼續服務或吸納及挽留優質高級行政人員或關鍵管理人員。倘張雷先生或我們的任何高級行政人員或關鍵管理人員不能或不願繼續擔任其現有職務，我們或無法及時或根本無法安排替任，而我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

我們可能無法成功管理我們的增長。

我們在近年來一直擴張我們的舒適及環保物業發展業務以整合我們節能技術的發展，而我們擬繼續進行擴張。我們擬擴張我們的業務至中國其他市場。此項擴張及任何日後擴張可能對我們的管理、營運及財務資源造成重大壓力。我們將需要有效地管理我們的增長，這可能需要在招募、培訓及管理我們的工作隊伍方面投入額外的精力，同時及時和有效地管理我們的成本及實施適當的控制及管理系統。我們無法向閣下保證我們將在管理我們的增長或將任何已收購業務與我們的現有業務進行整合及同化方面取得成功。

為向我們的持續營運及日後增長提供資金，我們亦需要充足的內部流動資金來源或自外部來源取得額外資金。此外，我們將須管理與更多客戶、供應商、承建商、服務供應商、銷售代理、物業管理人、貸款人及其他第三方之間的關係。我們無法向閣下保證我們不會遇到資金緊張、建設延遲、合規錯誤、新地區營運困難或難以對為管理及經營已擴張業務而日漸增多的人員進行培訓等問題。我們亦無法向閣下保證我們的擴張計劃不會對我們的現有業務造成不利影響，從而對我們的經營業績、財務狀況及業務前景造成重大不利影響。

我們的未來物業發展計劃，包括美國建議擴張計劃不一定會成功。

在挑選擴張的新市場時，我們會考慮多項因素，包括當地市場狀況、地理及氣候、應用及整合我們技術的能力。於最後可行日期，我們的業務已成功進駐中國太原、長沙、南昌、九江及仙桃。我們計劃繼續根據新市場當地情況度身打造我們的節能環保物業。我們亦將我們的業務範圍從地域上擴張至美國的計劃作為我們長期戰略計劃的一部分，以實現我們的物業發展項目組合及地區收益來源多樣化及增加土地儲備作日後發展。建議擴張計劃可能涉及在美國收購土地用作發展應用我們節能技術的多功能住宅及零售／商業物業。於2012年12月，我們於美國德克薩斯州皮爾蘭市購買一幅地盤面積約為48.471英畝（或相當於約196,155.35平方米）的地塊，代價為4,550,000美元，以我們內部資源撥出的現金結算。我們仍處於項目規劃及評估階段。截至最後可行日期，除購買上述地塊外，我們並無就美國建議擴張計劃訂立任何具約束力的協議。我們預計於2013年12月31日前無法在美國開展建議物業發展。



---

## 風險因素

---

無法保證我們將會在美國實行建議擴張計劃。此外，由於美國為我們的新地區市場，我們於該司法權區過往並無營運經驗，因此無法保證我們的建議擴張計劃可在美國成功實行，包括但不限於獲得適合用作項目發展的土地及將我們的節能技術綜合運用到建議項目中。倘我們無法成功實行建議擴張計劃，我們的業務及財務狀況可能受到不利影響。

我們位於中國山西省陽泉市的物業發展項目不一定會成功。

我們於2011年6月就位於中國山西省陽泉市的物業發展項目與一家獨立第三方（根據有關土地出讓合同，為項目建設用地的受讓人）訂立項目管理服務協議。該項目的總地盤面積約為89,502平方米，總規劃地盤面積約為376,245平方米（須待有關規劃局最終批准），並將發展作帶地下停車場的多期住宅及商業綜合樓。該項目的總投資規模估計約達人民幣1,391百萬元，取決於該項目的最終發展規模，且對手方會安排項目資金。根據該協議，我們將負責該項目的整體管理（包括但不限於項目規劃及設計、建設、質量安全監控以及銷售及營銷）。此外，我們承諾至少為對手方帶來該項目100%的投資回報（或人民幣213.0百萬元）。倘本集團直接造成該項目延遲竣工，在導致該項目延遲竣工的各年度，我們可能須向對手方支付金額等於最低投資回報25%（或約等於人民幣53.25百萬元）的補償。補償不受最低投資回報金額限制。我們須承擔該項目的額外成本（包括但不限於該項目產生的建設成本以及銷售及營銷開支中超出雙方所協定的預定預算金額的部分）。此外，我們須向對手方支付補償，以彌補其所承受的因本集團就項目直接造成的重大工作事故、竣工物業發展項目低於國家標準及支付罰款而直接導致的經濟損失。

鑒於對手方並未依照協議所載（其中包括）的付款日程支付預付款，故我們合理地認為協議當時並未且將不會進行。近期，對手方願意恢復與本集團就該項目的發展展開合作，並於2012年7月悉數支付預付款。此外，對手方已獲得相關土地使用證及相關許可證，由於該等原因，我們已於2012年下半年繼續進行該項目。鑒於項目進度已經明顯延遲，且發展規模可能有變，訂立載列該項目發展條款及條件的補充協議是雙方共同的意願。截至最後可行日期，雙方尚未簽立補充協議。

---

## 風險因素

---

有關該項目的進一步詳情，請參閱「業務－中國山西省陽泉市的物業發展項目」一節。

概不保證我們將繼續該項目及雙方會簽立補充協議，亦不保證簽立補充協議後，其商業條款有利於我們。此外，我們或不會成功履行補充協議內所載的責任，而項目竣工可能會滯後於日程，且即使最終竣工，項目也可能不會盈利。倘我們未能按照補充協議履行我們的職責或責任，我們可能須向對手方支付補償，於此情況下，我們的業務及財務表現可能會受到不利影響。

**我們物業的評估價值或會與實際可變現價值不同，並可予變動。**

本招股章程附錄三A及附錄三B所載的物業估值報告所列我們物業的評估價值乃根據多項假設（包括主觀及不明朗因素）而作出。因此，我們物業的評估價值不應被視作其實際可變現價值或其可變現價值的預測。我們物業項目發展以及國家及地方經濟狀況的不可預見變動可能影響我們所持物業的價值。

**我們無法阻止我們的競爭對手從事類似發展項目。**

我們認為我們在發展運用節能技術的優質舒適及環保物業上的專長為我們成功的主要原因之一。倘競爭對手建造類似發展項目，或使用類似理念宣傳其產品，則可能影響客戶對我們產品及品牌的理解。另外，對我們發展項目的需求可能隨著市場充斥著與我們類似的發展項目而下降，繼而將影響我們的業務及經營業績。

**未能保護我們品牌、商標、專利及其他知識產權可能對我們的業務造成負面影響。**

我們相信我們的品牌、商標、專利及其他知識產權對我們的成功與舒適及環保物業的提供至關重要。未經授權使用我們的品牌、商標、專利及其他知識產權可能損害我們的競爭優勢及業務。過去，中國對知識產權的保護並未達到若干其他國家的水準，而知識產權的侵權行為仍然是在中國經營業務須承擔的重大風險。監控及防止未經授權的使用存在困難。我們採取的保護知識產權的措施未必充分。此外，規管知識產權的法律於中國及海外的應用並不確定且正在演變。倘我們未能充分保護我們的品牌、商標、專利及其他知識產權，我們可能喪失該等權利，而我們的業務可能遭受重創。

我們的保險或不足以承保我們營運中所有類型的損失及索償。

我們認為，本集團的投保範圍屬於一般保險且符合類似業務的行業慣例，對於本集團的業務而言已屬充分。中國法律法規並無要求物業開發商就其物業發展業務投保。此外，我們一般不會就物業施工過程中可能造成的人身傷害投保。根據相關中國法律法規，總承建商與建築公司負責施工過程的安全控制，並須為其建築工人購買意外保險。總承建商與建築公司將會依據我們的建築合約條款承擔工作場所侵權行為所引起的風險與責任。於最後可行日期，我們並無遭受任何物業發展方面的重大損失，亦無其他方向我們提出任何有關人身傷害的重大索賠。然而，我們所購買的保險或不足以承保我們業務營運中可能產生的所有損失、損害及責任。我們可能於我們物業發展的任何階段產生並無投保的損失、損害或責任，而我們可能並無充足的資金彌補、糾正或償還我們的任何損失。我們就此而作出的任何付款可能在財務及營運方面對我們造成重大影響。

我們的盈利能力及經營業績受利率變動所影響。

我們的融資成本受並將繼續受利率變動所影響，最終我們的經營業績亦將受其影響。於2006年4月，中國人民銀行將一年期貸款基準利率由5.58%提高至5.85%，並於2006年8月進一步提高至6.12%。中國人民銀行於2007年再六度上調一年期貸款基準利率，由6.12%調至2007年12月的7.47%。自2008年開始，中國人民銀行五度下調一年期貸款基準利率，由7.47%調至2008年12月的5.31%，直至2010年10月均維持不變。於2011年，中國人民銀行數次提高一年期貸款基準利率。於2010年12月，一年期貸款基準利率上調至5.81%，並於2011年7月上調至6.56%。於2012年6月，中國人民銀行下調一年期貸款基準利率至6.31%，自2012年6月8日起生效，並進一步下調至6%，自2012年7月6日起生效。因中國的商業銀行將其貸款利率與中國人民銀行公佈的貸款基準利率掛鉤，故有關貸款基準利率出現任何上調均將導致我們發展項目的利息成本增加。

利息開支中絕大部分已資本化作發展中物業，隨後出售物業時將於合併全面收入表內確認為銷售成本。因此，日後出售物業時該等已資本化的利息開支可能對我們的毛利率構成不利影響。此外，利率上升或會影響我們客戶以可接受條款獲取按揭的能力，從而可能影響彼等購買我們物業的能力。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，我們的融資成本分別約為人民幣96.3百萬元、人民幣219.5百萬元及人民幣209.5百萬元。倘利率上升／下降20個基點（就浮息銀行借貸而言），而所有其他變數維持不變，則我們截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的溢利（撇除利



---

## 風險因素

---

息資本化的影響) 將分別減少／增加約人民幣886,000元、人民幣811,000元及人民幣397,000元。倘利率上升／下降10個基點(就銀行結餘及受限制現金而言)，而所有其他變數維持不變，則我們截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的溢利將分別增加／減少約人民幣605,000元、人民幣253,000元及人民幣655,000元。

倘我們未能符合交付已竣工物業及發出房地產權證的所有規定，我們或須向客戶承擔賠償責任。

根據相關中國法律，物業開發商於物業交付後90日內或有關買賣協議可能訂明的其他期限內須符合下文所載列的各項規定，以協助買方取得個別房地產權證。我們通常在買賣協議中規定申請個別房地產權證的最後期限，為我們預留充裕時間完成申請及批准手續。於發展竣工證書日期起計3個月內，我們必須為整個發展項目申請一般房地產權證，屆時我們需(其中包括)遞交一系列文件，包括土地使用權文件、規劃批文及施工許可證。於有關發展項目中一個或多個單位的買賣協議的生效日期後，我們將協助買方為每一個單位申請個別房地產權證。申請時需遞交其他文件，包括買賣協議、買方身份證明文件、契稅繳納憑證及簽發予我們的一般房地產權證副本。倘買方延遲提供有關買方的相關文件，或各行政機構延誤審閱有關申請文件，以及存在超出我們控制範圍的其他因素，均可能會影響我們按時交付有關個別房地產權證。根據現行中國法律及法規以及根據買賣協議，我們須就因我們所引致延遲交付個別房地產權證向客戶作出補償。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，我們因向客戶延遲交付物業已分別支付補償人民幣1.0百萬元、人民幣5.1百萬元及零。我們不能向閣下保證將來不會延遲交付物業。倘我們有一個或多個發展項目出現嚴重延誤交付的情況，則我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

我們已質押若干物業及一家附屬公司的股份，以為我們的借貸提供擔保。

我們已抵押若干物業及抵押一附屬公司江西當代節能的股份，以為我們獲授予的若干銀行及其他融資及貸款提供擔保。於往績記錄期間，我們並無拖欠任何借貸。倘若我們拖欠銀行融資，貸款人可能沒收我們按揭的有關物業。

我們日後可能開展的任何土地安置工作具有不確定性。

我們過往從事土地安置。我們與原土地使用權擁有人就處理土地安置訂立合約，其中包括補償及安置受影響區域居民、拆除現有的構築物及土地清理、基礎設施、民用及公共設施建設，以及供水、排水、供電、道路、通訊基礎設施、供暖及天然氣供應建設。我們已聘請第三方營運商進行土地安置工作，並監督彼等的工作。我們根據與原土地使用權擁有人訂立的協議就土地安置工作的應得權益總額包括我們的投資成本（包括我們向原土地使用權擁有人作出的預付款以及我們在安置工作中產生的開支）及超出協定由原土地使用權擁有人保留金額的任何款項。必要的安置完成後，相關土地行政主管部門將對相關土地進行公開招標、拍賣或掛牌出讓。相關土地進行公開招標、拍賣或掛牌出讓之前，合資格估值師會評估（其中包括）支付予原土地使用權擁有人的補償金額，並將經評估的金額提交予相關土地行政主管部門批准。經評估及核准的補償金額將載於中標人與原土地使用權擁有人將訂立的補償協議中，作為土地使用權出讓的條件之一。如果我們參與相關的公開招標、拍賣或掛牌出讓，並成功獲讓土地使用權，我們根據與原土地使用權擁有人訂立的協議就安置工作的應得權益總額將被應付予原土地使用權擁有人的安置補償所抵銷。另一方面，如果我們未獲讓土地使用權，根據我們與原土地使用權擁有人訂立的協議，原土地使用權擁有人收取經評估及核准的安置補償款項之後，我們將收到我們就安置工作的應得權益總額。於往績記錄期間，我們有兩個土地安置項目，即水錶廠區項目及清河北庫區項目，有關詳情載於本招股章程「業務－我們在中國及美國的物業項目」。我們已完成這兩個項目所有的土地安置工作，且我們的土地安置工作並無未償還投資。於往績記錄期間，我們的清河北庫區項目並無任何歷史收入／虧損。截至2012年12月31日止年度，我們就水錶廠區項目已收取安置補償約人民幣545.2百萬元，並錄得其他收入約人民幣146.9百萬元（已扣除營業稅約人民幣26.1百萬元但未扣除按25%所得稅稅率估計約人民幣36.7百萬元的所得稅）。於2012年12月31日，水錶廠區項目剩餘金額約人民幣28.7百萬元仍未結清，我們已於2013年2月結算該款項。我們目前無意從事新的土地安置項目，且過去我們並未就土地安置工作遇到任何重大困難。然而，如果我們決定日後參與任何土地安置項目，我們不能保證補償的經評估及核准金額，其對土地安置工作而言可能影響

我們的收入（如有）。此外，土地安置項目亦可能存在對搬遷持異議的業主及居民的拒絕、土地使用權公開招標、拍賣或掛牌出讓的延遲等不確定性。發生任何上述情況均可能對我們的現金流量、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 與中國物業行業有關的風險

中國的房地產行業仍處於發展初期，物業市場及相關基礎設施及機制的發展並不完善。

中國物業私有化的發展仍處於相對初期階段。儘管近年來中國私有住宅物業的需求正迅猛增長，但預測需求量及何時有需求仍甚為困難，原因是眾多社會、政治、經濟、法律及其他因素（當中多數超出我們控制範圍）或會影響物業市場的發展。不確定性因準確財務及市場資料有限以及中國整體透明度較低而有所增加。投資者或會因住宅房地產缺乏流動性強的二級市場而對購置新物業望而卻步。中國個人所獲物業按揭貸款數額有限，加之合法業權保障及物業權利可執行性的缺乏，可能會進一步抑制對住宅發展項目的需求。

此外，中國物業市場因地方經濟波動、具競爭力的物業發展項目、產品品質及客戶偏好變動等可對我們的銷售造成直接影響的因素而迅速變化。因物業發展項目耗時較長，且物業市場風雲變幻，一旦我們無法就物業市場的變動作出及時應對，我們的發展項目或無法滿足市場需求，從而導致銷售不佳。另外，倘我們的發展項目定位不對或我們的競爭對手在極短期間內供應大量物業，我們的銷售亦將受挫。倘我們未能如我們的競爭對手般，就北京或其他地方的市場情況變動或客戶偏好的變動作出迅速或有效的應對，則我們的業務、經營業績及財務狀況或會遭受重大不利影響。有關我們現有及潛在競爭對手的詳情，請參閱本招股章程「業務－競爭」一節。

中國政府為遏制中國物業市場發展過熱及外商投資而不時採納的監管措施可能減緩中國物業市場增長或致使中國物業市場下滑。

為應對近幾年有關物業投資增長程度及中國房地產行業發展過熱的問題，中國政府已制定政策穩定物業價格。有關此等政策的詳情已載於本招股章程「法律及法規」一節「穩定物業價格的措施」一段。此等政策將抬高房地產物業的購買成本，並預計將

---

## 風險因素

---

會對中國物業的需求產生重大不利影響，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。我們無法保證將繼續按過往水平在中國開展物業發展及投資活動，亦無法保證我們經營業務所在或我們擬拓展業務所在的中國地區及城市的物業市場不會出現經濟低迷。

**我們可能不時捲入業務所產生的糾紛、行政、法律及其他訴訟，繼而面臨重大責任。**

我們於建設、發展及銷售物業時可能與多方人士產生糾紛，包括承建商、供應商、建築工人、原擁有人及原居民、合作夥伴及買方。該等糾紛可能引致抗議、法律或其他訴訟，並可能導致我們的聲譽受損、耗費巨額開支以及分散資源及管理層精力。由於我們的大部分項目均為分期進行，早期物業的買方可能會因認為有關項目於其後的規劃及發展與我們對該等買方作出的陳述及保證不一致而對我們提起法律訴訟。該等糾紛、法律及其他訴訟可能對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。請參閱本招股章程「業務－法律訴訟」。此外，我們可能因在營運過程中未能遵守監管機構的規定，而須面對行政程序及不利我們的判令，導致產生法律責任及延誤我們的物業發展。倘我們未能遵守適用中國法律或法規，我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

**建築業務及物業發展業務或會蒙受根據法定質量保證提起的申索。**

根據《建設工程質量管理條例》，中國所有物業發展公司必須就所建設或出售的物業提供若干質量保證。我們必須提供該等保證予我們的客戶。我們有時可能從我們第三方承建商取得發展項目的質量保證。倘於保證期內出現大量索償且我們未能就有關索償及時向第三方承建商取得賠償或甚至不能取得賠償，則我們可能就解決有關索償產生龐大開支或因彌補有關瑕疵而出現延誤，因此令我們的聲譽受損及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面對來自其他房地產開發商的激烈競爭，或會令我們的業務、經營業績及財務狀況遭受重大不利影響。

近年來，許多物業開發商（包括眾多香港領先物業開發商及其他海外開發商）已開始於中國從事物業發展及投資項目。其中部分開發商可能較我們擁有更好的往績記錄、更雄厚的財務、土地及其他資源實力、更廣泛的知名度及更成形的規模經濟。

物業開發商之間的競爭可能導致用作發展土地的收購成本上升、原材料成本上升、物業供應過盛、中國若干地區物業價格下跌或無法出售該等物業、相關中國政府機構批准或審查新物業發展的速度減慢，並增加聘請或挽留合資格人士的行政開支。上述任何一點均可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，近期中國市場衰退可能會進一步抑制物業價格。倘若我們無法較競爭對手更為迅速並有效地對我們營運所在市場的市況轉變作出應對，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們住宅物業的買方或無法按有利條款獲得按揭貸款，一旦無法獲得，則可能轉而影響我們的銷售。

我們的大部分住宅物業買方以按揭貸款付款。利率上調可能導致按揭融資成本顯著增加，從而在某些情況下降低按揭作為購買物業資金來源的吸引力，甚至令買方無法取得按揭貸款，繼而對住宅物業的購買力產生重大不利影響。此外，中國政府與商業銀行亦可能增加對首付款的要求，頒佈其他條件或更改監管框架，從而導致按揭貸款融資變得缺乏吸引力或使潛在物業買方不能取得按揭貸款融資。

2010年4月，國務院亦頒佈有關通知，將個人以按揭貸款購買第二套住宅物業的最低首付款進一步增加至物業購買價的50%，且規定適用按揭利率須最少為中國人民銀行所公佈相關貸款基準利率的1.1倍。商業銀行或會酌情並根據其風險控制政策大幅增加個人以按揭貸款購買第三套或以上住宅物業的最低首付款。該通知亦規定首次購房者購買建築面積超過90平方米物業的最低首付款至少須為購買價的30%。於2010年9月，中國人民銀行及中國銀監會發出通知，要求商業銀行暫停向購買第三套或以上住宅物業或非當地戶口且無法提供相關文件證明其繳納地方稅或社會保險滿一年的居民授出按揭貸款。倘就購買物業獲得按揭融資變得愈發困難或有關融資成本增加，則我



們依賴按揭融資的潛在客戶或無力購買我們的物業，從而可能對我們的業務、流動資金及經營業績造成重大不利影響。

天災、傳染病（包括近期爆發的甲型／H1N1流感）以及其他災難可能影響我們的業務。

我們的業務乃受一般及社會狀況所影響。自然災害、傳染病、天災及我們無法控制的其他事件及災難可能對中國經濟、基建及民生造成重大不利影響。中國部分城市正遭受水災、颱風、地震或旱災的威脅。例如，湖南省過去不時遭受洪澇災害。倘發生自然災害或其他事件，我們的業務、財政狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。中國部分地區曾出現甲型／H1N1流感等疫情。我們無法保證該傳染病不會惡化或捲土重來，或中國不會爆發其他類似傳染病。我們業務所在地區，甚至非我們業務所在地區出現任何傳染病，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。

### 與中國有關的風險

我們的經營業績及財務狀況極易受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策變化的影響。

中國經濟在多個方面有別於大部分其他發達國家，包括但不限於結構、政府參與程度、發展水平、增長率、外匯及資源分配。

儘管中國經濟於過去20年增長顯著，但各地區及經濟環節的增長並不均勻。中國政府已實行多項措施來推動經濟增長，同時引導資源分配。儘管當中部分措施有利於中國整體經濟發展，但亦可對我們的業務造成不利影響。如，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會因中國政府對物業發展及資本投資的控制或我們所適用的稅項法規或外匯管控發生任何變動而受挫。

中國經濟正從計劃經濟過渡為市場經濟。過去二十年來，中國政府實行經濟改革措施，強調在中國經濟發展過程中利用市場力量。儘管我們相信該等改革將有利於我們的整體及長期發展，我們不能預測中國的政治、經濟及社會狀況、法律、法規及政策變動會否對我們當前或未來業務、財務狀況、經營業績及前景造成任何不利影響。

---

## 風險因素

---

中國政府實施的外幣兌換限制及匯率波動可能限制我們分派股息的能力及影響我們的業務。

人民幣現時並非自由兌換貨幣。我們的收益以人民幣計值，並須將人民幣兌換為外幣以向我們的股份持有人派付股息（如有）。人民幣兌換外幣的現有限制可能影響我們將人民幣兌換為外幣的能力（並因此對此等資金日後的回流造成限制）。根據現有中國外匯管理規定，經常賬戶項目付款（包括溢利分派）在遵守若干程序規定後可以外幣支付，而毋須事先取得國家外匯管理局的批准。然而，資本項目的個別付款，例如將人民幣兌換為外幣以償還國外貸款，須取得有關政府機關的事先批准。此外，倘收緊該等限制，包括但不限於日後對經常賬戶項目（如股息派付）的外幣交易施加限制，可能會限制我們動用以人民幣計值的資金為中國境外業務活動撥資的能力。

此外，全球發售所得款項將以港元列值。不能保證港元可隨時兌換為人民幣，而任何限制兌換的措施均會限制或甚至阻止我們動用全球發售所得款項以實施未來計劃。

由於我們大部分收益及經營成本乃以人民幣列值，倘人民幣兌換其他貨幣的價值大幅波動，我們的業務及經營業績或會遭受重大不利影響。人民幣價值受中國政府政策變動及國際經濟與政治發展所規限。倘人民幣大幅升值，可能會影響就我們業務進行的全球發售所得款項的兌換；而倘人民幣兌港元大幅減值，則會對我們就股份宣派的任何現金股息金額（以港元計）造成不利影響。

中國對離岸控股公司向中國境內實體直接投資及貸款的監管可能會拖延或限制我們使用全球發售所得款項向我們的中國經營業務提供進一步注資或貸款的能力。

我們作為離岸公司向中國經營業務注資或貸款須受中國法例規限。例如，給予我們中國經營業務的任何貸款不得超過我們的中國經營業務根據相關中國法律獲批准的投資總額與各自註冊資本的差額，並須向國家外匯管理局地方分局辦理登記有關程序。此外，我們向中國經營業務注資須經中國地方工商行政管理當局及其他相關地方部門批准。不能保證我們能及時獲得該等批准，甚至無法獲得批准。倘我們不能獲得有關批准，則我們向中國經營業務進行股本注資、提供貸款或為其營運撥資的能力或會被完全禁止或受到不利影響，繼而可能影響其流動資金、其為營運資金及擴展項目籌集資金與償付債務及承擔的能力。

---

## 風險因素

---

此外，國家外匯管理局於2008年8月就將外資企業的外匯注資兌換為人民幣的管理頒佈新的通知。根據此新通知，由外匯注資兌換而來的人民幣僅可應用於有關外資企業獲批准的業務範疇內的活動，並不可在境內用作股本投資或收購活動，但中國法例或法規另行批准者除外。因此，我們未必能夠向我們的營運附屬公司進一步注資，並於其後將有關注資金額兌換為人民幣，以在中國境內進行股本投資或收購活動。

我們可能受到中國政府對中國物業市場外商投資所施加限制的規限。

由於本公司為離岸公司，我們在進行新項目發展時可能受到中國政府對中國物業市場外商投資所施加限制的規限。

2006年7月11日，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局頒佈了《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「第171號意見」），該意見指出（其中包括）境外機構或個人如欲投資中國物業（自住除外），須根據中國適用法律申請成立一家外商投資房地產企業（「外商投資房地產企業」），並僅可於獲授權的業務範圍內開展業務。該意見試圖通過在若干情況下規範註冊資本在投資總額中所佔的比重、限制外商投資房地產企業的有效性或其項目轉讓，以及禁止外商投資房地產企業在註冊資本尚未繳清、尚未取得土地使用權或資金少於擬定發展項目投資總額35%的情況下向境內外貸款人借款等措施，對外商投資房地產企業的成立和經營施加額外的限制。此外，該意見亦限制了某些外籍人士在中國購買住宅物業的能力。

2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局頒佈了《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（「5月通知」），該通知指出（其中包括）倘外商投資者計劃在中國從事物業發展或經營相關業務，必須根據中國法律申請成立外商投資房地產企業。5月通知規定，外商投資者不得以更換中國物業企業的實際控制者的方式，規避適用於外商投資物業業務的審批規定，並須嚴格控制以返程投資方式（包括同一實際控制者）併購或投資境內房地產企業。倘外商投資企業欲從事物業發展或經營相關業務，或外商投資房地產企業有意從事新的項目發展營運，必須向相關審批機關申請辦理擴大業務範圍或業務營運規模。此外，地方審批機構須根據法律及時向商務部備案成立外資房地產企業的審批文件。



---

## 風險因素

---

2007年7月10日，國家外匯管理局頒佈了國家外匯管理局綜合司《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。根據該通知，倘外商投資房地產企業於2007年6月1日或之後從商務部地方支部取得其新設或增資的批文，並向商務部備案，則國家外匯管理局地方分局不得辦理該外商投資房地產企業的任何境外債務登記手續。如外商投資房地產企業於2007年6月1日或之後獲相關商務部支部批准，但並無向商務部備案，則地方外匯管理局不得辦理該企業的任何外匯登記（或登記變更）或資本賬戶項目的結匯手續。該通知是中國政府為限制中國物業市場的境外投資採取的另一項限制性措施。

根據上述法規，倘我們計劃從事新的項目發展，我們須向有關機關申請批准。我們可能無法從商務部獲得所需的批准及備案，尤其是無法確定我們是否被認定為房地產行業的返程投資，故會受到嚴格控制。倘我們因上述外商投資的限制而無法向我們的中國營運附屬公司或新項目及時作出供款（包括但不限於全球發售所得款項淨額的匯款），或完全無法作出此等供款，則我們的經營可能會受到影響。

《中華人民共和國勞動合同法》可能引致我們勞工成本上升，且我們可能須就嚴重違反該法律承擔罰款及處罰。

全國人大常務委員會於2007年6月29日採納《中華人民共和國勞動合同法》，該法已於2008年1月1日生效。《中華人民共和國勞動合同法》對（其中包括）最低工資、遣散費及不定年期僱傭合同訂下規定，並訂立試用期時限以及與僱員訂立定期僱傭合同的具體情況。新法亦規定僱主須代僱員支付社會保險，否則僱員有權單方面提出終止勞動合同。

根據本法，我們的中國附屬公司自2008年1月1日起須與已在該等實體連續工作10年以上或（除非新法另有規定）已連續兩期簽訂定期僱傭合同的僱員訂立不定期僱傭合同。根據本法，我們可能無法在未說明原因的情況下有效終止僱傭合同。此外，我們須於僱員的僱傭合同遭提前終止時向僱員支付遣散費，惟合同因下列原因終止則除外：(i)僱員行為失當；(ii)僱員自願終止合約；或(iii)僱員在僱主向其提供與現有合約

同樣或更優條件的情況下自願拒絕續簽合約。遣散費金額相當於僱員的月薪乘以僱員受僱主聘用的完整年度數目，惟倘僱員月薪相當於有關地區或地方的平均月薪三倍以上，則遣散費須按相等於平均月薪三倍的月薪乘以最多12年計算。

遵守有關法律及法規或會大幅增加我們的經營成本，因而對我們的經營業績產生重大影響。值得注意的是，中國勞工成本上漲將增加我們的服務成本，而由於激烈的價格競爭壓力，我們未必能將增幅轉嫁給客戶。不能保證日後不會發生任何勞資糾紛或罷工。我們勞工成本上升及日後與僱員的糾紛，或會對我們的業務、財務狀況或經營業績有重大不利影響。

**中國法律及法規的詮釋涉及不明朗因素。**

中國的法律制度是以成文法為基礎，之前的法院裁決僅可引用作參考。自1979年起，中國政府為制定一套全面的商業法制度，就外商投資、企業組織及管治、商業、稅務及貿易等各種經濟事宜頒佈法律及法規。然而，由於此等法律及法規的發展尚未成熟，加上已公佈的案例數目有限，且之前的法院裁決並無約束力，中國法律及法規的詮釋存在一定程度的不確定性。視乎政府部門或向該等部門提呈申請或案例的情況而定，相對競爭對手而言，該等法律及法規的詮釋可能會對我們較為不利。部分法律及法規及其詮釋、實施及執行隨政策變動而變動。不能保證新法律的制定、現有法律及其詮釋或應用的變動、或延遲獲得相關機構的裁決、詮釋或批准將不會對我們的業務或前景造成不利影響。此外，任何在中國進行的訴訟可能曠日持久而產生大量成本、分散資源及管理層專注力。訴訟結果及分歧決議未必如其他較為發達的司法權區一般一致或可預見，且在中國高效或公平地執行法律或執行其他司法權區的法院所作判決並不容易。所有該等不明朗因素可能令我們在行使許可證所賦予我們的權利及其他法定及合約權利與權益方面遭遇困難。

**根據企業所得稅法，我們應付海外投資者的股息及銷售股份的收益可能須繳納預扣稅。**

根據企業所得稅法（「企業所得稅法」），應付非居民企業投資者的股息所適用的中國所得稅稅率為10%。同樣，該等投資者轉讓股份所得任何收益倘被視為中國境內來源所產生的收入，則亦須繳納10%中國所得稅。倘我們因我們的實際管理層乃位於中國而被視作中國居民企業，我們就股份所支付的股息或銷售股份產生的收益會否被

---

## 風險因素

---

視作中國境內來源所產生的收入並須繳納企業所得稅，該等情況仍不明朗。倘我們根據企業所得稅法須就我們應付海外股東的股息預扣中國企業所得稅，或須就轉讓股份繳納中國所得稅，則閣下於股份的投資價值可能會受到重大不利影響。

任何須取得中國證券監督管理委員會事先批准的規定可能會延遲此次發售，及如未能取得有關批准（如有需要）將對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

於2006年8月8日，六個中國監管機構，包括商務部、國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、工商行政管理總局、中國證監會及國家外匯管理局共同頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」）。併購規定於2006年9月8日生效及於2009年6月22日經修訂，其規定，倘由中國境內公司或公民成立或控制的海外公司擬收購附屬於中國境內公司或公民的任何其他中國境內公司股權或資產，則此等收購須遞交商務部以取得其批准，而非當地監管機構。此外，併購規定要求，中國公司以股份交換方式成立作股權海外上市用途，且由中國人士直接或間接控制的境外特殊目的公司，於海外證券交易所上市及買賣該特殊目的公司的證券之前，須取得中國證監會批准。於2006年9月21日，中國證監會於其官方網站公佈海外特殊目的公司就境外上市尋求中國證監會批准而須呈交的文件及材料。

我們的中國法律顧問已告知我們，併購規定並不適用於我們的重組，及我們無需向商務部申請批准我們的重組，以及無需向中國證監會提交我們的股份上市及買賣的批文，此乃由於：

- (i) 參與我們重組的企業當代摩碼工程項目管理乃一家外商投資公司，其於併購規定於2006年頒佈之前註冊成立；及
- (ii) 當代摩碼工程項目管理已完成其收購當代綠色所需的法律手續，及根據併購規定，無需向主管部門申請批准。

我們的中國法律顧問進一步告知，並不排除商務部或其他有關機關頒佈與併購法規相反的新規定或詮釋的可能性。

---

## 風險因素

---

然而，我們無法保證商務部及中國證監會將來不會頒佈與我們中國法律顧問的上述觀點相背的任何規則或就我們中國法律顧問的上述觀點持相反看法。如中國證監會要求我們於全球發售完成前取得中國證監會的批准，則上市將會延遲至我們取得中國證監會的批准，而此或會需時數月或更長時間。倘須事先取得中國證監會的批准，但我們並未取得，則我們可能面臨中國證監會或其他中國監管機構的監管行動或其他處分。此等監管機構或對我們於中國的業務處以罰款及罰金、限制我們於中國的經營特權、延遲或限制全球發售所得款項淨額回流至中國，或採取其他行動，該等行為可能令我們的業務、財務狀況、經營業績，以及聲譽及前景受到重大不利影響。

我們股份的實益擁有人（中國居民）未能遵守若干中國外匯法規會限制我們分派溢利、限制我們境外及跨境投資活動及令我們承擔中國法律法規規定的責任。

2005年10月，國家外匯管理局頒佈《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》（「第75號通知」），規定中國居民（包括法人及自然人）以收購中國公司任何資產或股權及海外融資為目的而設立或控制任何中國境外公司（「境外特殊目的公司」）前，須向國家外匯管理局有關地方分局登記。倘中國居民向境外特殊目的公司注入所持中國企業資產或股權，或在上述注入後進行境外融資，則該中國居民須就其所持境外特殊目的公司的權益及其任何變動變更國家外匯管理局登記情況。此外，身為境外特殊目的公司股東的中國居民須就有關境外特殊目的公司的任何股本增減、股份轉讓、合併、分拆、股本投資或對位於中國的任何資產設立任何抵押權益，向國家外匯管理局地方分局修改國家外匯管理局登記情況。倘中國居民股東未能遵守第75號通知，則中國附屬公司可能遭禁止向其境外母公司分派溢利及任何股本減少、股份轉讓或清算所得款項，而境外母公司向中國附屬公司注入額外資本的能力可能會受限制。此外，倘未能遵守上述國家外匯管理局登記規定，會引致因規避外匯限制而須根據中國法律法規承擔責任。

我們的所有中國居民股東或實益擁有人均已於國家外匯管理局辦理其初始或變更登記。我們致力遵守並確保我們身為中國居民的股東及實益擁有人遵守國家外匯管理局第75號通知規定。然而，我們未必能一直全面知悉或獲悉身為中國居民的我們所有

實益擁有人的身份，因而可能不能一直使我們實益擁有人遵守國家外匯管理局第75號通知規定。因此，我們不能保證身為中國居民的所有我們的股東或實益擁有人將會一直遵守國家外匯管理局第75號通知或其他相關法規，或日後辦理或獲得第75號通知或其他相關法規規定的有關登記或批准。任何該等股東或實益擁有人未能遵守國家外匯管理局第75號通知，會令我們遭罰款或法律制裁，限制我們境外或跨境投資活動，限制我們的中國附屬公司分派或支付股息的能力，或影響我們所有權架構，從而可能對我們業務及前景有不利影響。

**倘關聯方之間轉讓中國企業股權未按公允價值進行，則我們或須繳納中國稅項。**

根據中國企業所得稅法及其實施細則，關聯方之間轉讓中國企業股權乃關聯方交易，或會需於當地稅務機關備案，及接受中國稅務機關審核及審查。倘稅務機關確定轉讓價格未能反映公允價值，稅務機關有權自交易發生起從納稅年度開始起十年內作出納稅調整，因此，我們可能須補足所轉讓股權與投資成本之間的應納稅所得款額。於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團與關聯方之間曾有若干中國企業的轉讓。

倘轉讓價格被視為未按公允價值釐定，中國稅務當局是否將就應課稅資本收益作出調整尚存不確定性。目前尚不明瞭相關中國稅務機關是否認為轉讓價格並非公允價值，因此資本收益的企業所得稅或會遭受進一步變動。倘我們須根據有關中國稅務機關的要求作出調整，並繳納資本收益的企業所得稅，則我們的稅收撥備並不充足，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

### **與在美國進行物業發展有關的風險**

**土地使用法規及分區法例或會增加我們的開支、延誤規劃項目的竣工或限制我們按規劃發展物業的能力。**

我們須就各種或會影響我們業務的事項（包括但不限於分區、開發、樓宇設計、建築設計、建造、防火及安全，以及實施限制性分區、密度或其他發展規限或規定的其他類似事項）遵守多個地方、州、聯邦及其他法例、成文法、條例、規則及法規，從而可能限制我們按擬定用途發展物業的能力。我們須就任何發展活動獲得不同政府機關的牌照、許可證及批文，而該等牌照、許可證及批文的授出並非我們所能控制。更改有關法規的過程或就有關法規獲得批文或豁免的過程或會成本高昂及耗時長久、受到消費者、環保或其他團體的反對，並可能造成重大延誤，亦可能最終未獲成功，



---

## 風險因素

---

從而迫使我們永久停止任何規劃發展項目。延誤或永久停止發展進程可能造成發展成本的大幅增加，或可令我們放棄任何規劃項目並在出現潛在虧損的情況下出售標的物業，而上述情況均會損害我們的經營業績。

尤其是，我們的物業受德克薩斯州皮爾蘭市分區條例的規限，該等條例實施土地使用限制及發展控制，從而限制我們發展若干用途物業的能力，並約束我們制定發展計劃的靈活性。我們的物業目前主要被劃分作非住宅用途，若干部分指定作綜合多用途發展項目。在開始對我們的物業進行若干類型發展前，我們需向皮爾蘭市申請將我們的物業重新分區，以使其獲准發展作最終擬定用途。概不能保證皮爾蘭市將會批准有關擬定用途，且申請過程可能成本高昂及耗時長久，並可能受到社區團體或公眾人士的反對。

我們有責任就標的物業繳納一切從價稅及其他費用，而未能繳付有關稅項及費用或會產生留置權或其他不利後果。

我們的標的物業將須繳納從價稅，隨著稅率變動及稅務機關對標的物業進行評估及再次評估，從價稅或會增加。我們的物業可能亦須繳納與德克薩斯州若干市政公用區有關的費用及稅項。作為物業擁有人，我們將最終負責向相關政府機關繳納所有稅項及費用。有關我們標的物業的稅項分別由布拉佐里亞郡(Brazoria County)稅評稅收主任(Tax Assessor-Collector)及哈里斯郡(Harris County)稅評稅收主任(Tax Assessor-Collector)根據我們標的物業的年度評估價值徵收。該等評估價值分別由布拉佐里亞郡稅評區(Brazoria County Appraisal District)及哈里斯郡稅評區(Harris County Appraisal District)作出，未必能準確反映標的物業的價值。倘我們未能繳納任何有關稅項，相關稅務機關或會對有關物業增設留置權，及物業可能會被強制公開拍賣。

我們須遵守多項環保法律及法規，這或會增加成本，限制我們發展物業的能力並可能延誤規劃項目的竣工。

我們亦須遵守眾多有關健康及環境保護的地方、州及聯邦成文法、條例、規則及法規，包括但不限於《清潔水法案》(Clean Water Act)、《清潔空氣法案》(Clean Air Act)及《瀕危物種法案》(Endangered Species Act)以及可資比較的州及地方法律及法規。我們須遵守規管向空氣、土壤及水中排放有害物質及其他排放物（其中包括排放廢氣、排放污水及處理和傾倒廢料）的法例。我們亦須遵守有關保護瀕臨滅絕或受到威脅物種的法例及其他環保法例，該等法例或會限制或阻止我們在若干環境敏感地區進行發展活動。我們須遵守任何洪泛區限制、原生植物法規、文化資源保護及景觀限制。我們可能受環境敏感土地條例的規限，該等條例規定任何發展項目均須預留帶有公共性質的空地，並禁止在山坡、濕地或其他受保護區域進行發展活動。

標的物業或會受到有害物質的污染，而即便污染並非我們造成，我們亦可能須負責治理及清理有關有害物質。

根據聯邦、州及地方環保法例及法規，我們可能須調查、清理及／或治理我們的物業含有或散發的有害物質或其他受規管物質。在若干情況下，我們可能須對有關散發物質所導致或產生的物業損壞、人身傷害及／或自然資源受損承擔責任。若干該等法例已獲詮釋可導致共同及個別責任，惟損害可予劃分且存在合理責任分配基準則例外。根據若干法例，我們亦可能須對在我們獲得物業所有權前有關物業產生的污染及損壞承擔責任。該等法例通常不考慮我們對造成污染的有害物質或有毒物質的存在是否知情或須否負責而施加責任。未能修復受污染物業可能對我們發展、租賃、出售或出租該物業或以該物業作抵押借款的能力產生不利影響。

我們或須遵守有關處理氣候變化問題的其他法規，而該等法規可能會增加我們發展標的物業的成本。

聯邦、州或地方政府已就能源及氣候變化頒佈或正考慮頒佈多項新的法律規定，包括但不限於供熱及製冷設備的新能效標準、新建築規範及可能徵收的碳排放稅或其他措施。實施更為嚴格能效標準的新建築規範規定可能大幅增加我們發展物業的成本。隨著氣候變化問題越發受到關注，有關該方面的立法及法規預期將持續推進，並可能導致成本增加。能源相關措施同樣令美國及世界範圍內眾多公司受到影響。該等措施可能通過影響我們的成本而對我們的營運及盈利能力產生間接不利影響。

我們的業務及物業或會因不利天氣而受到損害及中斷，而任何與不利天氣有關的保險規定均可能對我們產生不利影響。

我們的美國物業位於墨西哥灣附近，這尤其令我們易面臨與颶風及熱帶風暴有關的風險。除對我們已發展的物業造成損害的風險外，我們亦可能面臨業務中斷的風險，我們須獲得承保範圍與之相稱的保險。我們無法預測我們是否能繼續獲得颶風相關保險，或倘可獲得有關保險，該保險是否足以覆蓋我們的責任。我們可能亦須遵守聯邦、州及地方政府未來就與在該地區經營相關的潛在風險而頒佈的法律、法規及其他規定，包括有關投保範圍的可能規定，且我們無法準確預測有關措施是否會對我們的業務產生不利影響。



---

## 風險因素

---

我們或須因遵守《美國殘疾人法案》而產生開支。

我們亦須遵守《美國殘疾人法案》(Americans with Disabilities Act)的條款。該法案規定公共設施須符合有關殘疾人進入及使用的若干聯邦規定。違反有關法案將導致被聯邦政府施加罰款或被裁定須賠償私人訴訟當事人。倘我們須就遵守《美國殘疾人法案》(包括移除路障)而作出計劃之外的開支，我們的業務或盈利能力可能受到不利影響。此外，有關規定可能被更改或新規定可能被施行，這或會令我們產生大量計劃之外的開支，從而可能對我們的現金流量及經營業績產生影響。

我們須遵守《1988年公平住房修正法》，而未能遵守該法例可能導致訴訟、罰款或其他處罰。

我們亦須遵守《1988年公平住房修正法》(Fair Housing Amendment Act of 1988)。由美國住房和城市發展部頒佈的該法例、其州對應法例及法規以及多個州政府機構禁止因種族或膚色、原籍、宗教、性別、家庭狀況(包括18歲以下與父母或法定監護人同住的孩童、孕婦及獲得18歲以下孩童監護權的人士)、殘障及財力(在部分州)進行住房歧視。在營運中未能遵守有關法例則可能導致訴訟、罰款、處罰或其他不利索償，或可能導致我們的營運能力受到限制或約束，而上述任何情況均可能對我們造成重大不利影響。

我們或須受若干聯邦及州住房規劃規限，而該等規劃可能對我們的業務施加額外合規規定。

我們可能亦須遵守由多個聯邦及州政府機關施行的其他聯邦、州法例及法規，包括參與由聯邦住房管理局(Federal Housing Administration)、退伍軍人事務部(Department of Veteran Affairs)、政府國民抵押貸款協會(Ginnie Mae)、聯邦國民抵押貸款協會(Fannie Mae)、聯邦住房貸款抵押公司(Freddie Mac)及美國農業部(USDA)制定的住房規劃所需的資格及其他規定。該等法例及法規要求遵守客戶借貸法例及規管披露規定、禁止歧視及房地產結算條款的其他法規。該等法例規定我們的營運須接受有關機關審查。

### 與全球發售有關的風險

我們根據開曼群島法例註冊成立，而開曼群島法例或無法向少數股東提供與其他司法權區法例所提供者相同的保護。

我們的公司事務受我們的組織章程細則、開曼公司法及開曼群島普通法規管。開曼群島有關少數股東權益保障的法例在若干方面與香港及其他司法權區根據現有成文法及司法先例制定的法律相異。該等差異可能意味著我們的少數股東可獲得的賠償及保障或會與根據其他司法權區法例所獲得者相異。公司法概要載於本招股章程附錄四。

我們的股份先前並無公開市場，其流通性及市價或會出現波動。

我們的股份於全球發售前並無公開市場。發售價範圍是經我們與聯席全球協調人（代表包銷商）磋商釐定，而發售價可能與全球發售後我們的股份市價差距甚遠。我們已申請股份於聯交所上市及買賣。然而，我們無法保證股份在全球發售完成後會出現活躍及高度流通的公開交易市場。此外，股份的價格及交投量可能反覆。我們的收益、盈利及現金流量的變動、宣佈新投資、中國房地產價格波動、中國法律及法規的變更或任何其他發展等因素，均可能影響股份的交投量及成交價。

我們若日後發行股份或會攤薄持股量，以及如日後出售大量股份，或會對我們的股份價格造成不利影響。

日後為拓展我們的業務或其他目的而發行股本，或會導致攤薄投資者於本公司的持股量。倘若我們日後按低於每股有形資產賬面淨值的價格發行額外股份或可轉換為股份的證券，則我們股份的買方或會遇到其股份的每股有形資產賬面淨值被攤薄的情況。

如日後出售我們大量股份或有可能進行該等銷售，均會對日後我們股份的市價及我們按我們視為合適的時間及價格籌集股本的能力造成負面影響。我們控股股東持有的股份須受若干禁售承諾所限。於禁售期屆滿時，或會出現大量出售我們股份的情況。我們不能預測日後如市場認為會發生或實際發生大量出售股份將對我們股份市價造成的影響（如有）。

過往股息並非未來股息的指標。

於往績記錄期間，本公司概無派付或宣派任何股息。然而，(i)截至2010年12月31日止年度，當代綠色分別於2010年3月28日及2010年12月22日向其股東當代投資集團及當代偉業宣派股息人民幣110,000,000元及人民幣242,000,000元，其中人民幣26,892,000元的股息乃由若干附屬公司向其非控股股東宣派；(ii)截至2011年12月31日止年度，當代綠色於重組前向其股東當代投資集團及當代偉業宣派股息人民幣291,347,000元；及(iii)截至2012年12月31日止財政年度，當代綠色向其股東宣派股息人民幣6.72百萬元。於2012年下半年，董事已檢討股息政策，並釐定本公司中國附屬公司的股息分派比率應該約為自2008年1月1日起各年稅後溢利的20%。因此，基於在可預見未來分派溢利比例的變動，2012年已撥回預扣稅有關的遞延稅項約人民幣49.0百萬元。概不能保證股息政策不會於未來再次變動。有意投資者不應視該等股息為本集團日後派息政策的指標。不能保證日後將按相若水平宣派或派付股息或根本不會派息。過往股息率不應用作釐定日後股息金額的參考或基準。未來將予宣派之任何股息金額須（其中包括）由本公司董事經考慮日後營運資金需要、可供分派溢利、我們的經營業績、營運資金、資本及資金需要、稅務規定、適用法律及其他有關因素後酌情決定。

我們不能保證本招股章程所載關於中國、中國經濟及中國物業行業的政府官方刊物及統計數據準確無誤。

本招股章程所載關於中國、中國經濟及中國物業行業的估計及其他統計數據均來自一般相信為可靠的各種政府官方刊物。然而，我們不能保證有關來源資料的質素或可靠性。我們、獨家保薦人、聯席全球協調人、包銷商、或任何我們或彼等各自的聯屬公司或顧問概無編製或獨立核實該等事實、估計及其他統計數據，故我們對該等估計及統計數據的準確性概不發表任何聲明，而該等事實、估計及統計數據可能與在中國境內或境外所搜集的其他資料有差異。由於搜集資料的方法可能有錯漏或無效或政府官方刊物與市場做法有差異或因其他問題，本招股章程所載關於中國、中國經濟及中國物業行業的政府官方刊物及統計數據未必準確或不可與其他經濟體的統計數據作比較，故此不應過分加以依賴。此外，我們無法保證此等資料乃按與別處相同的基準或準確程度而作出陳述或彙編。

在所有情況下，投資者均應衡量彼等對該等估計或統計數據的相信程度或其重要性。

投資者不應依賴報章報導或其他媒體所載的有關本集團及全球發售的任何資料。

在本招股章程刊發之前，某些報章及媒體可能有關於我們及全球發售的報導（例如在2013年6月18日刊發的東方日報、信報、新報、香港經濟日報、文匯報、蘋果日報、AM730、大公報、星島日報、明報及太陽報），報導內容可能包括我們的資料及我們的上市申請（如建議發售規模及上市時間表）。我們並無授權於報章或媒體披露任何該等資料。我們概不會對任何該等報章或媒體報導或任何該等資料的準確性或完整性承擔任何責任。我們並無對任何該等資料或刊登內容是否恰當、準確、完整或可靠發表聲明。對於本招股章程並無載述且與本招股章程所載資料不符或出現衝突的任何該等資料，我們一概不會就此承擔任何責任。有意投資者於決定是否投資於公司股份時，僅可依賴本招股章程及申請表格所載的資料，而不應依賴任何其他資料。

## 董事就本招股章程內容須承擔的責任

本招股章程（我們的董事共同及個別承擔全部責任）所載資料乃遵照上市規則而刊載，以披露有關本公司的資料。我們的董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及深信，本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且並無誤導或欺詐成分；本招股章程概無遺漏其他事宜，致使本招股章程中的任何陳述或本招股章程產生誤導。

## 包銷

本招股章程僅就香港公開發售（構成全球發售的一部分）而刊發。本招股章程及申請表格載有適用於香港公開發售申請人的香港公開發售條款及條件。

獨家保薦人負責為上市提供保薦。按本公司與聯席全球協調人（為彼等本身及代表包銷商）協定的發售價，香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款全數包銷，國際配售則預期由國際包銷商根據國際包銷協議全數包銷。全球發售由聯席全球協調人經辦。

倘本公司與聯席全球協調人（為彼等本身及代表包銷商）於定價日或之前因任何原因未能協定發售價，則全球發售將不會進行。有關包銷商及包銷安排的資料，請參閱本招股章程「包銷」一節。

## 全球發售的資料

發售股份僅會根據本招股章程及申請表格所載資料及陳述，按本招股章程及申請表格所載條款及在該等文件所載條件的規限下提呈發售。概無任何人士獲授權就全球發售提供或作出本招股章程所載以外的任何資料或陳述，而本招股章程所載以外的任何資料或陳述，均不應視為已獲我們、獨家保薦人、聯席全球協調人、包銷商、本公司或彼等各自的任何董事、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他各方授權而加以依賴。

有關全球發售架構的進一步資料（包括其條件）載於本招股章程「全球發售的架構」一節，而申請發售股份的程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及有關申請表格內。

## 發售價的釐定

發售股份將按預期由本公司與聯席全球協調人（為彼等本身及代表包銷商）於定價日釐定的發售價提呈發售。倘本公司與聯席全球協調人（為彼等本身及代表包銷商）未能於2013年7月5日（星期五）或前後（惟不得遲於2013年7月8日（星期一））就發售價達成協議，則全球發售將不會成為無條件並將告失效。

## 發售股份的發售及銷售限制

根據全球發售購買發售股份的每位人士將須確認，或一經認購發售股份將被視為確認，其知悉本招股章程所述發售股份的發售限制。

本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法權區發售發售股份或派發本招股章程或申請表格。因此，在任何未獲授權提呈發售或提出認購邀請，或向任何人士提呈發售或提出認購邀請即屬違法的任何司法權區或任何情況下，本招股章程不得用作亦不構成提呈發售或認購邀請。在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售發售股份會受到若干限制，除非根據有關監管機關的登記或授權於有關司法權區適用的證券法律項下所准許及獲得豁免，否則不可派發本招股章程及提呈發售發售股份。

## 申請於聯交所上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准已發行股份、根據全球發售及資本化發行將發行的股份及本招股章程所述將發行的股份（包括因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何額外股份）上市及買賣。除本招股章程所披露者外，本公司並無股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣，且本公司目前並無尋求亦無意於短期內尋求該等上市或上市批准。

## 香港股東名冊分冊及印花稅

所有根據香港公開發售申請而發行的發售股份將於本公司在香港存置的股東名冊分冊登記。本公司的股東名冊總冊將由本公司於開曼群島的股份過戶登記總處存置。

買賣登記於本公司於香港存置的股東名冊分冊的發售股份須繳付香港印花稅。



## 建議諮詢專業稅務意見

全球發售的潛在投資者如對有關認購、購買或持有及買賣發售股份的稅務影響有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。本公司、聯席全球協調人、獨家保薦人、包銷商、彼等各自的任何董事或參與全球發售的任何其他人士或各方概不會就因認購、購買或持有或買賣發售股份而對任何人士造成的任何稅務影響或負債承擔責任。

## 穩定價格措施及超額配股權

穩定價格是包銷商在部分市場為促進證券分銷而採取的一種做法。為穩定價格，包銷商可於指定期間內，在二級市場競投或購買新發行證券，以延遲及在可能的情況卜阻止證券的市價下跌至低於發售價。在香港，穩定市場的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，大和（作為穩定價格經辦人）或其聯屬公司或任何代其行事的人士（代表包銷商）可超額配發或進行交易，藉以在股份於聯交所開始買賣後一段限定時間內，穩定或維持發售股份的市價高於該期間的現行價格。該等交易將遵照所有適用法例及法規規定進行。然而，大和、其聯屬公司或任何代其行事的人士均無責任進行該等活動。倘開始實施穩定價格措施，將按照大和、其聯屬公司或任何代其行事的人士的絕對酌情權進行，並可隨時終止，但須於限定時間後結束。

就國際配售而言，大和可超額配發合共不超過60,000,000股額外股份，並可通過行使超額配股權或在二級市場按不高於發售價的價格購買股份，或通過借股安排或兼用以上方法以補足超額配發的部分。

有關超額配股權及穩定價格措施的進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構－超額配股權」及「全球發售的架構－穩定價格措施」內。

## 申請香港發售股份的程序

申請香港發售股份的程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份」及有關申請表格。

## 全球發售的架構

有關香港公開發售、國際配售及全球發售（包括其條件）的架構的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」。



### 股份將合資格納入中央結算系統

待股份獲准在聯交所上市及買賣，以及本公司符合香港結算的股份收納規定後，本公司股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份於聯交所開始交易之日或香港結算釐定的任何其他日期起，可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者間進行的交易須於交易日期後的第二個交易日在中央結算系統內交收。所有中央結算系統下的活動均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。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲納入中央結算系統。

---

董事及參與全球發售的各方

---

**董事**

姓名	住址	國籍
<b>執行董事</b>		
張雷先生	中國 北京 海淀區 青雲里 滿庭芳園 6號樓2303室	中國
陳音先生	中國 北京 海淀區 稻香園 21號樓1602室	中國
范慶國先生	中國 北京 崇文區 培新街乙5號院 1號樓1樓107室	中國
鍾天降先生	中國 深圳市 福田區 東方雅苑紫荊閣 2708室	中國
<b>獨立非執行董事</b>		
秦佑國先生	中國 北京 海淀區 藍旗營 8號樓1102室	中國
崔健先生	中國 北京 宣武區 廣安門南街 28號樓807室	中國
許俊浩先生	香港 新界 元朗 錦繡花園 M段第六街71號	中國

參與全球發售的各方

獨家保薦人

大和資本市場香港有限公司  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一期28樓

聯席全球協調人

大和資本市場香港有限公司  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一期28樓

招商證券(香港)有限公司  
香港  
中環  
交易廣場一期48樓

聯席賬簿管理人

大和資本市場香港有限公司  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一期28樓

招商證券(香港)有限公司  
香港  
中環  
交易廣場一期48樓

興業僑豐證券有限公司  
香港  
中環德輔道中19號  
環球大廈12樓

聯席牽頭經辦人

大和資本市場香港有限公司  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一期28樓

招商證券(香港)有限公司  
香港  
中環  
交易廣場一期48樓

興業僑豐證券有限公司  
香港  
中環德輔道中19號  
環球大廈12樓

軟庫金匯金融服務有限公司  
香港  
金鐘道95號  
統一中心32樓A2室

富昌證券有限公司  
香港  
皇后大道中31號  
陸海通大廈25-26樓

本公司法律顧問

香港法律：  
盛德國際律師事務所  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期39樓

中國法律：  
君合律師事務所  
中國  
北京  
建國門北大街8號  
華潤大廈20層  
郵編：100005

美國法律：  
**Porter Hedges LLP**  
1000 Main Street  
36/F., Houston  
Texas 77002  
U.S.

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

---

董事及參與全球發售的各方

---

獨家保薦人及包銷商法律顧問

香港及美國法律：

歐華律師事務所

香港

中環皇后大道中15號

置地廣場

公爵大廈17樓

中國法律：

金杜律師事務所

中國

北京市朝陽區

東三環中路7號

北京財富中心寫字樓

A座40層

核數師及申報會計師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

金鐘道88號

太古廣場一期35樓

物業估值師

中國物業：

戴德梁行有限公司

香港

中環

康樂廣場1號

怡和大廈16樓

美國物業：

**Crosson Dannis, Inc.**

6060 N. Central Expressway

Suite 860

Dallas

Texas 75206

U.S.

收款銀行

中國銀行（香港）有限公司

香港

花園道1號

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	Floor 4 Willow House Cricket Square P.O. Box 2804 Grand Cayman KY1-1112 Cayman Islands
中國總部	中國 北京 東城區 香河園路1號 郵編：100028
根據公司條例第XI部註冊的 香港主要營業地點	香港 皇后大道東1號 太古廣場三座 28樓
公司網址	<a href="http://www.mgreen.hk">www.mgreen.hk</a> (此網站內的資料並不構成本招股章程的一部分)
公司秘書	甘美霞女士( <i>FCS (PE)</i> ， <i>FCIS</i> )
授權代表	范慶國先生 中國 北京 崇文區 培新街乙5號院 1號樓1樓107室  甘美霞女士 香港 皇后大道東1號 太古廣場三座 28樓
審核委員會	許俊浩先生 (主席) 崔健先生 秦佑國先生
薪酬委員會	秦佑國先生 (主席) 崔健先生 張雷先生

---

公司資料

---

提名委員會

崔健先生 (主席)  
許俊浩先生  
張雷先生

開曼群島股份過戶登記總處

**Royal Bank of Canada Trust Company  
(Cayman) Limited**  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road, PO Box 1586  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

合規顧問

大和資本市場香港有限公司  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一期28樓

主要往來銀行

中國工商銀行  
北京分行

中國招商銀行  
北京分行

北京銀行  
北京分行



本節及本招股章程其他章節所載若干資料及統計數據乃摘錄自各政府官方資料來源，該等資料來源可能與其他公開資料相一致或不一致，故不應過份依賴。本招股章程亦載有摘自不同私人刊物的資料及統計數據，惟概非由我們委托編製。我們認為資料及統計數據乃來自適當的私人來源，且並無理由相信該等資料及統計數據屬虛假或含誤導成分或遺漏任何事實致使其屬虛假或含誤導成分。我們在轉載該等資料及統計數據時已採取合理審慎態度，惟該等資料及統計數據未經我們、獨家保薦人、包銷商、彼等各自的董事、顧問或參與全球發售的任何方獨立核實，因而對該等資料及統計數據的準確性概不發表任何聲明。

## 中國經濟概覽

自中國政府於二十世紀七十年代末開始實施改革開放以來，中國經濟已有大幅增長。中國於2001年加入世界貿易組織進一步加快中國經濟改革的步伐。中國的國內生產總值從2000年的約人民幣99,210億元增長至2012年的約人民幣519,320億元，年複合增長率約為13.6%。

下表載列於所示年度中國的甄選經濟統計數據。

### 中國經濟統計數據

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	15,988	18,494	21,631	26,581	31,405	34,090	40,151	47,288	51,932
實際國內生產總值 增長率	10.1%	11.3%	12.7%	14.2%	9.6%	9.2%	10.4%	9.3%	7.8%
人均國內生產總值 (人民幣元)	12,336	14,185	16,500	20,169	23,708	25,608	30,015	35,181	38,354
固定資產總投資 (人民幣十億元)	7,048	8,877	11,000	13,732	17,283	22,460	27,812	31,149	37,468
固定資產投資增長	26.8%	26.0%	23.9%	24.8%	25.9%	30.0%	23.8%	23.8%	20.3%
外商直接投資 (十億美元)	60.6	60.3	63.0	74.8	92.4	90.0	105.7	116.0	111.7

資料來源：中國國家統計局  
商務部

於2004年至2007年期間各年，中國實際國內生產總值錄得雙位數增長。於2008年，全球經濟危機導致全球資本及信貸市場以及世界經濟疲軟，進而對中國國內市場（包括我們的目標城市）造成負面影響。於2008年，中國的實際國內生產總值增長由2007年的14.2%大幅下跌至9.6%。鑒於全球經濟危機對中國經濟造成負面影響，中國政府於2008年11月推出一項人民幣4萬億元的經濟刺激計劃。自該項經濟刺激計劃出台以來，中國股市已呈現復甦跡象，房地產、建築、原材料、機械及能源等行業的公司股價普遍上升。此外，經濟刺激計劃對中國的國內消費及需求產生正面影響。

於2009年年底之前，中國經濟似已顯示復甦跡象。於2010年之前，中國實際國內生產總值增長恢復至雙位數增長率10.4%。中國已隨時準備著從依賴出口轉為發展國內市場。於2010年年中，中國成為世界第二大經濟體，超過日本經濟及僅次於美國經濟。於2010年第二季度，中國經濟價值為13,300億美元，而日本經濟為12,800億美元。於2011年，儘管中國實際國內生產總值減緩至9.3%，中國仍為世界上增長最快的經濟體之一。

### 中國的物業市場

#### 概覽

我們相信，中國經濟的增長、可支配收入的增加、按揭借貸市場的興起及城市化的迅速發展為中國物業市場持續發展的主要因素。政府出台的住房改革將持續鼓勵房屋的私人擁有權，且預期於不久的數年內隨着城市居民的比例增大，私人將擁有的物業也將隨之持續增加。根據中國國家統計局的數據顯示，中國的城市化比率（即居於市區的人口比例）由2004年的約41.8%上升至2012年的約52.6%。中國城市人口上升可能將引致住宅物業的需求增加。下表顯示於所示年度中國的城市化比率。

	<u>2004年</u>	<u>2005年</u>	<u>2006年</u>	<u>2007年</u>	<u>2008年</u>	<u>2009年</u>	<u>2010年</u>	<u>2011年</u>	<u>2012年</u>
城市人口 (百萬)	542.8	562.1	577.1	593.8	606.7	621.9	665.6	690.8	711.8
總人口 (百萬)	1,299.9	1,307.6	1,314.5	1,321.3	1,328.0	1,334.5	1,340.9	1,347.4	1,354.0
城市化比率 (%)	41.8	43.0	43.9	44.9	45.7	46.6	49.7	51.3	52.6

資料來源： 中國國家統計局

## 行業概覽

### 物業價格及供應

中國的物業供應亦由2004年的約424.6百萬平方米增至2011年的約892.4百萬平方米。

下表載列於所示年度與中國物業市場有關的甄選數據：

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
已竣工總建築面積 (百萬平方米)	424.6	534.2	558.3	606.1	665.4	726.8	759.6	892.4	994.3
已出售總建築面積 (百萬平方米)	382.3	554.9	618.6	773.6	659.7	947.6	1,043.5	1,099.5	1,113.0
已出售住宅物業建築 面積(百萬平方米)	338.2	495.9	554.2	701.4	592.8	861.9	930.5	970.3	984.7
商品房平均價格 (人民幣元／平方米)	2,778	3,168	3,367	3,864	3,800	4,681	5,029	5,379	5,709
住宅物業平均價格 (人民幣元／平方米)	2,608	2,937	3,119	3,645	3,576	4,459	4,725	5,011	5,430

資料來源：中國國家統計局

由於物業竣工與銷售的時間不同，故已出售總建築面積不同於所示年度已竣工總建築面積。已竣工總建築面積及已出售住宅物業建築面積由2004年的約424.6百萬平方米及338.2百萬平方米增長至約892.4百萬平方米及970百萬平方米，此乃由於城市化繼續推進而引致住宅單位建設及出售增長。

中國已出售的商品房平均價格由2004年的人民幣2,778元／平方米增加至2011年的人民幣5,379元／平方米，而已出售的住宅物業平均價格於同期由人民幣2,608元／平方米增加至人民幣5,011元／平方米。

### 中國的主要房地產改革及政策

有關近年的房地產改革和監管發展的詳細資料，請參閱本招股章程「法律及法規－有關房地產項目發展的法規」一節。

我們主要目標城市的房地產行業

北京

北京為中國的首都，亦為中國政治、文化及教育中心。北京乃中國中央政府的直轄市。自2008年8月以來，北京已透過成功舉辦奧運會及改善基礎設施而進一步提升其國際地位。此外，北京是多家企業的地區總部所在地，預期北京將繼續高速發展。

根據北京市統計局的數據，於2011年年底，北京的人口約為2,070萬。於2012年，北京的地方生產總值約為人民幣17,800億元。下表載列於所示年度北京的甄選經濟指標。

	北京經濟指標								2005年至2012年 的年複合增長率	
	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	北京	中國 平均
地方生產總值 (人民幣十億元)	697	812	985	1,112	1,215	1,378	1,600	1,780	14.3%	15.9%
人均地方生產總值 (人民幣元)	45,993	52,054	61,274	66,797	70,452	75,943	80,394	87,091	9.5%	不適用
城鎮居民家庭 可支配收入 (人民幣元)	17,653	19,978	21,989	24,725	26,738	29,073	32,903	36,469	10.9%	12.9%

資料來源：北京市統計局

## 行業概覽

根據北京市統計局的數據，於2010年、2011年及2012年，北京已竣工的住宅物業總建築面積分別約15.0百萬平方米、13.2百萬平方米及15.2百萬平方米，而已售出的住宅物業總建築面積分別約12.0百萬平方米、10.4百萬平方米及14.8百萬平方米。於2011年，平均售價為人民幣15,518元／平方米。

北京物業市場指標

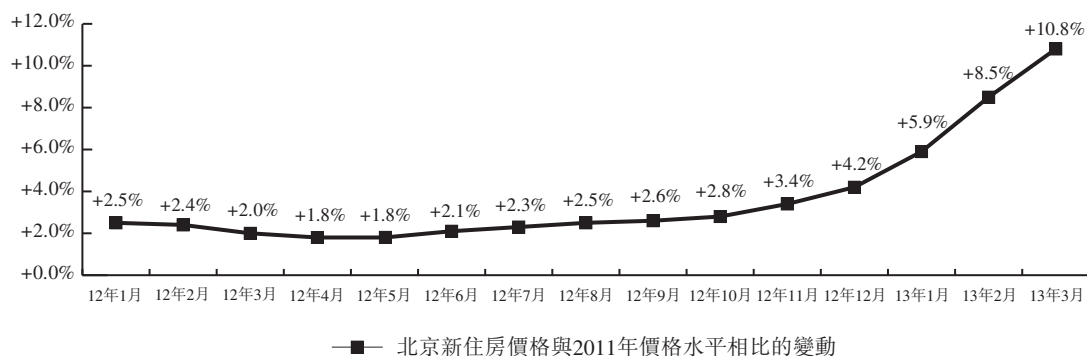
	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
<b>住宅物業</b>								
已竣工建築面積 (千平方米)	28,414	21,933	18,540	13,993	16,132	14,985	13,161	15,227
在建建築面積 (千平方米)	72,834	63,113	59,145	55,382	55,519	61,760	71,681	75,104
已售建築面積 (千平方米)	28,237	22,050	17,315	10,314	18,805	12,014	10,350	14,834
平均價格 (人民幣元／平方米)	6,162	7,375	10,661	11,648	13,224	17,151	15,518	不適用

資料來源： 2008年及2012年中國房地產統計年鑒  
中國國家統計局  
北京市統計局

附註： 2012年中國房地產統計年鑒於2012年12月發佈，當中僅包括截至2011年的統計數據。

下圖列示北京新住房價格與2011年價格水平相比的變動。

北京新住房價格與2011年價格水平相比的變動



資料來源： 國家統計局

## 行業概覽

於最後可行日期，我們的北京物業項目為萬國城MOMA、上第MOMA、MOMA萬萬樹、當代MOMA、iMOMA、當代城市家園及悅MOMA。考慮到物業項目的位置及目標客戶的偏好，我們於北京的主要競爭對手包括廣州富力地產股份有限公司及北京百順達房地產開發有限公司，據我們所知，上述公司在其物業中使用節能技術、擁有鄰近我們項目的物業發展項目及面向我們現有北京物業項目類似的客戶，在北京提供中高端住宅物業。

### 南昌

南昌為中國東南部江西省的省會。由於其位處長江及珠江三角洲地區的中心，其為重要的鐵路樞紐及江西省農業生產的區域樞紐。

根據南昌市統計局的數據，於2012年年底，南昌的人口約為510萬。於2012年，其地方生產總值約為人民幣3,000億元，人均地方生產總值為人民幣58,715元。下表載列於所示年度南昌的甄選經濟指標。

#### 南昌經濟指標

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2005年至2012年 的年複合增長率	
									南昌	中國 平均
地方生產總值 (人民幣十億元)	101	118	139	166	184	221	269	300	16.9%	15.9%
人均地方生產總值 (人民幣元)	22,390	26,145	30,464	36,105	39,669	47,174	53,023	58,715	14.8%	不適用
城鎮居民家庭 可支配收入 (人民幣元)	10,301	11,243	13,076	15,112	16,472	18,276	20,741	23,602	12.6%	12.9%

資料來源： 南昌市統計局



## 行業概覽

根據2008年及2012年中國房地產統計年鑒，於2010年及2011年，南昌已竣工的住宅物業總建築面積分別約3.1百萬平方米及3.9百萬平方米，而已售出的住宅物業總建築面積分別約4.9百萬平方米及4.4百萬平方米。於2011年，平均售價為人民幣5,323元／平方米。

南昌物業市場指標

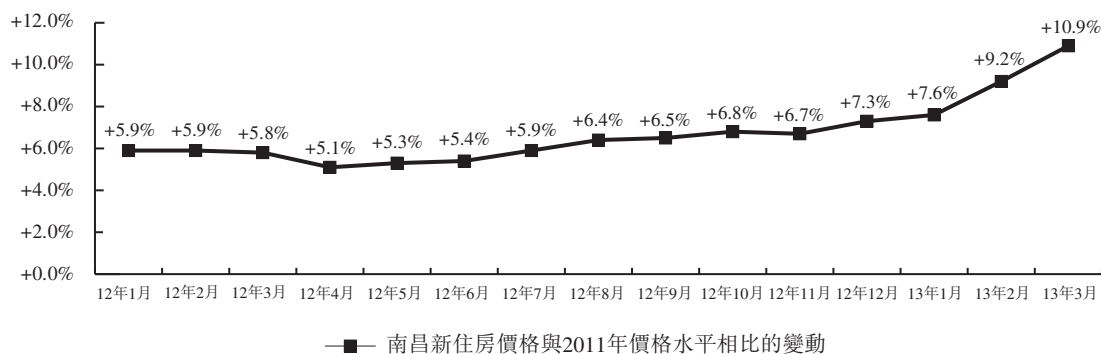
	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
<b>住宅物業</b>								
已竣工建築面積 (千平方米)	3,524	3,527	3,474	2,971	3,266	3,140	3,892	不適用
在建建築面積 (千平方米)	9,351	10,596	12,912	15,414	14,840	17,433	21,123	不適用
已售建築面積 (千平方米)	3,599	3,600	4,603	3,265	4,636	4,893	4,360	5,413
平均價格 (人民幣元／平方米)	2,519	3,053	3,509	3,361	3,637	4,331	5,323	不適用

資料來源： 2008年及2012年中國房地產統計年鑒  
Soufun.com

附註： 2012年中國房地產統計年鑒於2012年12月發佈，當中僅包括截至2011年的統計數據。2012年統計數據乃由Soufun.com發佈。

下圖列示南昌新住房價格與2011年價格水平相比的變動。

南昌新住房價格與2011年價格水平相比的變動



資料來源： 國家統計局

## 行業概覽

於最後可行日期，我們於南昌擁有一處物業項目，即南昌滿庭春MOMA。考慮到物業項目的位置及目標客戶的偏好，我們於南昌的主要競爭對手包括保利（江西）房地產開發有限公司及南昌綠地申新置業有限公司，據我們所知，上述公司在其物業中使用節能技術、擁有鄰近我們項目的物業發展項目及面向我們南昌滿庭春MOMA類似的大眾市場，在南昌提供普通住宅物業。

### 太原

太原為華北山西省的省會及最大的城市。其為工業城市及重要的煤炭生產地。太原亦為教育及研究中心，尤其是在技術及應用科學方面。

根據太原市統計局的數據，於2012年年底，太原的人口約為430萬。於2012年，其地方生產總值約為人民幣2,310億元。下表載列於所示年度太原的甄選經濟指標。

#### 太原經濟指標

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2005年至2012年 的年複合增長率	
									中國	
									太原	平均
地方生產總值 (人民幣十億元)	90	104	129	153	155	178	208	231	14.5%	15.9%
人均地方生產總值 (人民幣元)	26,294	30,326	36,377	44,054	44,319	不適用	49,292	54,440	12.9%	不適用
城鎮居民家庭 可支配收入 (人民幣元)	10,476	11,741	13,745	15,230	15,607	17,258	20,149	22,587	11.6%	12.9%

資料來源：太原市統計局

## 行業概覽

根據2008年及2012年中國房地產統計年鑒，於2010年及2011年，太原已竣工的住宅物業總建築面積分別約1.1百萬平方米及2.1百萬平方米，而已售出的住宅物業總建築面積分別約2.4百萬平方米及1.9百萬平方米。於2011年，平均售價為人民幣6,517元／平方米。

太原物業市場指標

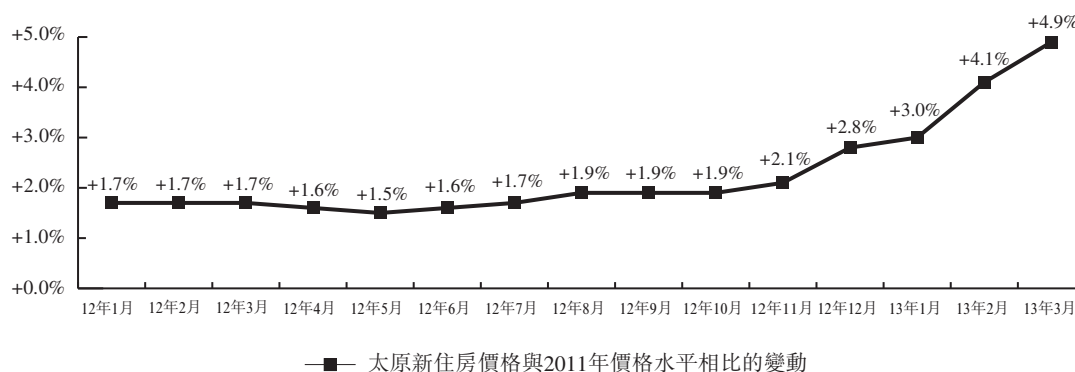
	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
<b>住宅物業</b>								
已竣工建築面積 (千平方米)	1,688	1,468	898	1,584	1,430	1,091	2,093	不適用
在建建築面積 (千平方米)	6,244	7,855	8,746	10,540	14,608	19,222	23,556	不適用
已售建築面積 (千平方米)	1,834	1,248	1,490	1,621	1,688	2,355	1,919	2,042
平均價格 (人民幣元／平方米)	2,903	3,156	3,561	3,743	4,499	7,088	6,517	不適用

資料來源： 2008年及2012年中國房地產統計年鑒  
太原市房產管理局

附註： 2012年中國房地產統計年鑒於2012年12月發佈，當中僅包括截至2011年的統計數據。2012年統計數據乃由太原市房產管理局發佈。

下圖列示太原新住房價格與2011年價格水平相比的變動。

太原新住房價格與2011年價格水平相比的變動



資料來源： 國家統計局

於最後可行日期，我們的太原物業項目為萬國城MOMA（太原）。考慮到物業項目的位置及目標客戶的偏好，我們於太原的主要競爭對手包括太原星河灣房地產開發有限公司及大連萬達集團股份有限公司，據我們所知，上述公司在其物業中使用節能技術、擁有鄰近我們項目的物業發展項目及面向我們萬國城MOMA（太原）類似的客戶，在太原提供中高端住宅物業。

## 行業概覽

### 長沙

長沙為湖南省的省會城市，是稻米、棉花、木材及家畜交易的重要港口。作為漢口至廣州鐵路的分站點，其亦為中國中南部的商業及工業中心。

根據長沙市統計局的數據，於2012年年底，長沙的人口約為710萬。於2012年，其地方生產總值約為人民幣6,400億元。下表載列於所示年度長沙的甄選經濟指標。

#### 長沙經濟指標

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2005年至2012年 的年複合增長率	
									長沙	中國 平均
地方生產總值 (人民幣十億元)	152	179	219	300	374	455	562	640	22.8%	15.9%
人均地方生產總值 (人民幣元)	23,968	27,853	33,711	45,765	56,620	不適用	79,530	89,903	22.8%	不適用
城鎮居民家庭 可支配收入 (人民幣元)	12,434	13,924	16,153	18,282	20,238	22,814	26,451	30,288	13.6%	12.9%

資料來源：長沙市統計局

根據2008年及2012年中國房地產統計年鑒，於2010年及2011年，長沙已竣工的住宅物業總建築面積分別約11.6百萬平方米及11.6百萬平方米，而已售出的住宅物業總建築面積分別約16.2百萬平方米及13.9百萬平方米。於2011年，平均售價為人民幣5,481元／平方米。

#### 長沙物業市場指標

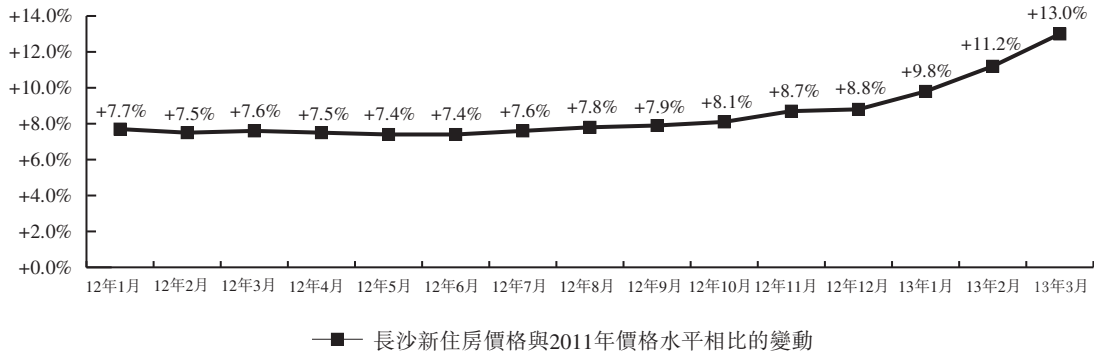
	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
住宅物業								
已竣工建築面積 (千平方米)	4,676	4,784	5,831	6,429	11,046	11,613	11,637	不適用
在建建築面積 (千平方米)	15,095	21,510	25,999	35,779	50,985	54,466	59,608	不適用
已售建築面積 (千平方米)	6,108	6,939	9,285	8,023	13,580	16,240	13,942	10,835
平均價格 (人民幣元／平方米)	2,089	2,431	3,191	3,165	3,533	4,322	5,481	不適用

資料來源：2008年及2012年中國房地產統計年鑒  
Soufun.com

附註：2012年統計數據乃由Soufun.com發佈。

長沙住宅物業的售價持續攀升，然而近年來其增長速度有所減緩。下圖列示長沙新住房價格與2011年價格水平相比的變動。

長沙新住房價格與2011年價格水平相比的變動



資料來源：國家統計局

於最後可行日期，我們的長沙物業項目為萬國城MOMA（長沙）、長沙滿庭春MOMA及長沙開福滿庭春MOMA。考慮到物業項目的位置及目標客戶的偏好，我們於長沙的主要競爭對手包括湖南和順置業有限公司及上海世茂房地產開發有限公司，據我們所知，上述公司在其物業中使用節能技術、擁有鄰近我們項目的物業發展項目及面向我們現有長沙物業項目類似的大眾市場，在長沙提供普通住宅物業。

### 九江

九江為江西省的第二大地級市，是成長中的工業及進出口中心。其主要經濟活動包括海運、煉油及生產化學肥料。

## 行業概覽

根據九江市統計局的數據，於2012年年底，九江的人口約為480萬。於2012年，其地方生產總值約為人民幣1,420億元，人均地方生產總值為人民幣29,785元。下表載列於所示年度九江的甄選經濟指標。

	九江經濟指標								2005年至2012年 的年複合增長率	
	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	中國	
									九江	平均
地方生產總值 (人民幣十億元)	43	51	59	70	83	103	126	142	18.7%	15.9%
人均地方生產總值 (人民幣元)	9,231	10,825	12,590	14,785	17,420	21,487	26,464	29,785	18.2%	不適用
城鎮居民家庭 可支配收入 (人民幣元)	8,713	9,593	11,272	12,889	14,203	15,764	17,911	20,330	12.9%	12.9%

資料來源：九江市統計局

根據九江市統計局的數據，於2008年、2009年及2010年，九江已竣工的商品房總建築面積分別約0.8百萬平方米、2.0百萬平方米及2.1百萬平方米，而已售出的商品房總建築面積分別約1.2百萬平方米、2.7百萬平方米及2.9百萬平方米。於2011年，九江已售出的商品房總建築面積約為3.3百萬平方米。於2011年，平均售價為人民幣3,645元／平方米。

	九江物業市場指標							
	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	
<b>商品房</b>								
已竣工建築面積 (千平方米)		不適用	不適用	1,809	820	2,037	2,149	不適用
已售建築面積(千平方米)		不適用	1,451	2,468	1,216	2,662	2,929	3,264
總銷售額(人民幣百萬元)		不適用	1,930	4,650	2,026	7,995	8,518	11,898
平均價格(人民幣元／ 平方米)*		不適用	1,330	1,884	1,666	3,004	2,908	3,645

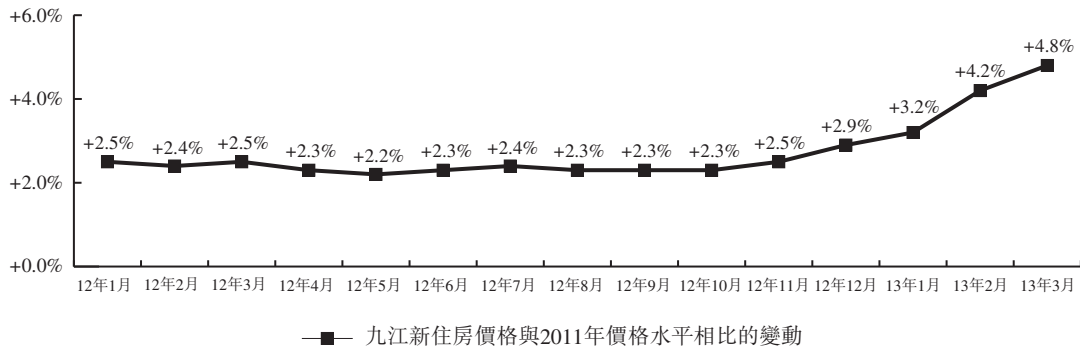
資料來源：九江市統計局  
中國國家統計局

\* 按各年度的總銷售額除以已售建築面積計算

附註：尚未獲得2012年統計數據

下圖列示九江新住房價格與2011年價格水平相比的變動。

九江新住房價格與2011年價格水平相比的變動



資料來源：國家統計局

於最後可行日期，我們於九江擁有一處物業項目，即九江滿庭春MOMA。考慮到物業項目的位置及目標客戶的偏好，我們於九江的主要競爭對手包括九江新湖中寶置業有限公司及九江長盛房地產開發有限公司，據我們所知，上述公司在其物業中使用節能技術、擁有鄰近我們項目的物業發展項目及面向我們九江滿庭春MOMA類似的大眾市場，在九江提供普通住宅物業。

## 美國住房市場

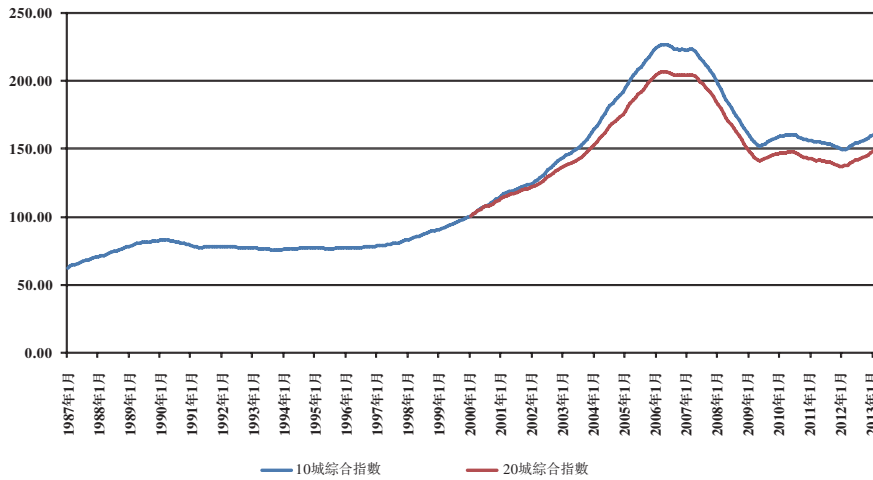
### 概覽

近年來，美國住房市場歷經波動。美國住房價格於2006年初達至頂峰，於2006年及2007年開始下滑並於2012年創下新低。於2008年12月，Case-Shiller房價綜合指數(Case-Shiller home price composite index)報告出現最大的價格滑坡之一。經歷住房價格調整之後，美國房屋擁有者隨即面臨喪失抵押品贖回權比率上升的困境。

自住房市場調整至今已逾近六年，住房市場似乎於去年已開始出現轉機，在按揭利率為低的形勢下，房價整體上漲，住房庫存量普遍下降。



標普／Case-Shiller房價綜合指數  
(S&P/Case-Shiller Home Price Composite Indices)



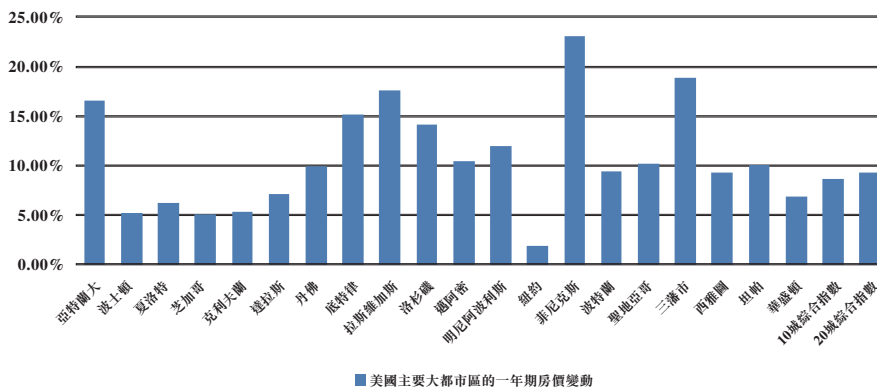
資料來源：標普道瓊斯指數及CoreLogic

附註：標普／Case-Shiller房價綜合指數(S&P/Case-Shiller home price composite indices)乃為計量美國特定地域市場的獨戶住宅(不包括獨立產權公寓及合作住房)的平均價格變動而制定。10城綜合指數包括10座大都市，即波士頓、芝加哥、丹佛、拉斯維加斯、洛杉磯、邁阿密、紐約、聖地亞哥、三藩市及華盛頓哥倫比亞特區。20城綜合指數則在此基礎上再加上亞特蘭大、夏洛特、克利夫蘭、達拉斯、底特律、明尼阿波利斯、菲尼克斯、波特蘭(俄勒岡州)、西雅圖及坦帕。

上述標普／Case-Shiller房價綜合指數(S&P/Case-Shiller home price composite indices)更新至2013年2月，並將根據季度變動作出調整。

根據美國的主要指數之一標普／Case-Shiller房價綜合指數(S&P/Case-Shiller home price composite indices)，美國的平均房價回彈至2003年秋季水平。10城及20城綜合指數由2006年6月或7月的最高值下降約29-30%至目前水平。10城及20城綜合指數由2012年初低潮期逐步回暖，分別上漲8.7%及9.3%。

主要大都市區的房價變動

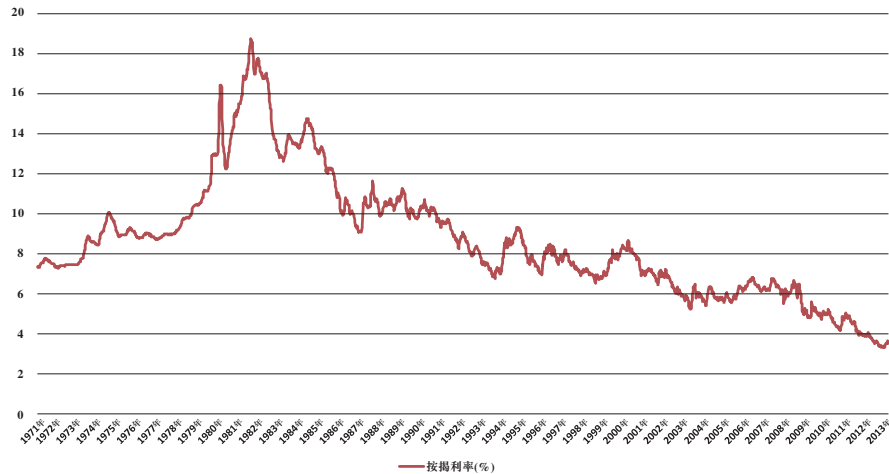


資料來源：標普道瓊斯指數及CoreLogic

附註：上圖顯示美國主要大都市區於截至2013年2月止一個年度的房價變動。

截至2013年2月止十二個月，10城綜合指數與20城綜合指數的平均房價分別上漲8.6%及9.3%。

美國的平均按揭利率

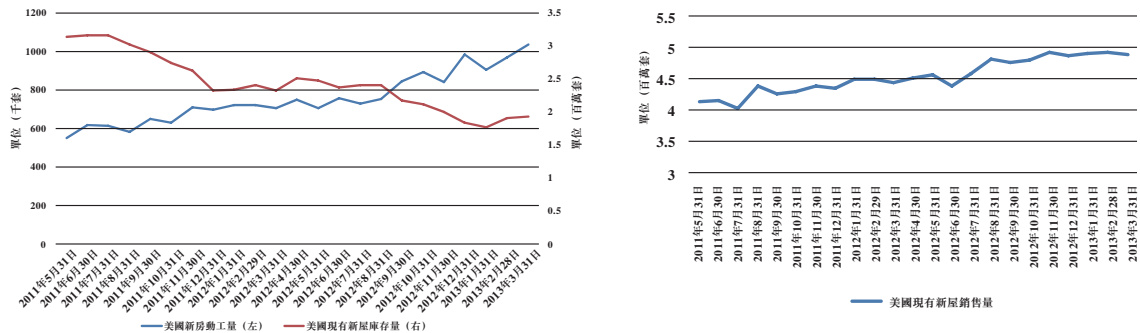


資料來源：Freddie Mac

附註：上圖顯示美國三十年定息按揭的平均利率。

於2006年及2007年住房市場調整開始後，美國的平均按揭利率呈整體下滑趨勢，仍貼近歷史低點。低按揭率導致購房及貸款活動更為頻繁。儘管近期平均按揭利率由3.35%上升至3.42%，但仍貼近2012年11月報告的3.31%（1971年的最低記錄）。

新房動工量及新屋庫存量



資料來源：美國人口普查局

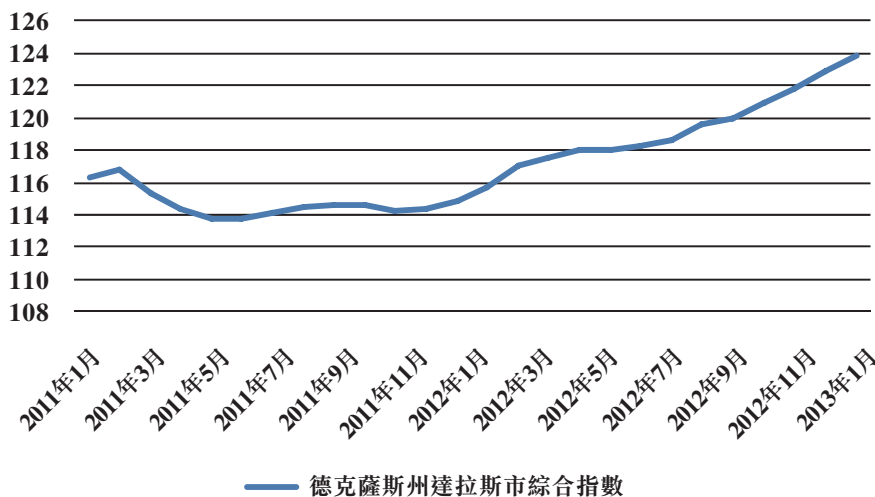
有關新房動工量及新屋庫存量的最新數據顯示，美國住房市場已逐漸復甦。新房動工量已從低谷期中得以恢復。新房動工量的近期變動反映美國新房建築行業呈增長趨勢。新房庫存總量整體繼續減少，或反映近期已竣工房屋銷售速度相對為快。

### 德克薩斯州休斯敦的住房市場

我們於美國德克薩斯州休斯敦的皮爾蘭、哈里斯及布拉佐里亞郡擁有大幅閒置土地，占地面積約48.471英畝（或相等於約196,155.35平方米），以作日後發展。

皮爾蘭市幾乎全城座落於布拉佐里亞郡境內，部分延伸至福遍郡(Fort Bend)及哈里斯郡。根據美國人口普查局的數據，該市總面積為47.5平方英里。於2009年該市報導稱市區範圍與周邊尚未合併區域（包括Country Place及Silverlake）合共為72平方英里。據美國人口普查局根據2000年人口普查所界定，皮爾蘭官方上屬於休斯敦一貝敦(Baytown)－舒格蘭(Sugarland)大都市統計區（「大都市統計區」），此次人口普查範圍包括奧斯汀(Austin)、布拉佐里亞、錢伯斯(Chambers)、福遍(Fort Bend)、加爾維斯頓(Galveston)、哈里斯、利伯蒂(Liberty)、蒙哥馬利(Montgomery)、圣哈辛托(San Jacinto)及瓦萊(Waller)郡／縣。

德克薩斯州達拉斯市房價綜合指數



資料來源：標普道瓊斯指數及CoreLogic

上述德克薩斯州達拉斯市房價綜合指數更新至2013年2月，並將根據季度變動作出調整。

達拉斯作為德克薩斯州第三大人口眾多城市，近年來房價持續攀升。

## 行業概覽

### 人口增長

人口增長率 (年複合增長率)	皮爾蘭	布拉佐里亞郡	哈里斯郡	休斯敦 大都市 統計區	美國
2000年至2010年	9.26%	2.62%	1.87%	2.35%	0.93%
2010年至2012年	3.18%	1.83%	1.41%	1.72%	0.71%
2012年至2017年	2.48%	1.82%	1.48%	1.71%	0.68%

資料來源：Crosson Dannis, Inc.

休斯敦大都市統計區的過往及預測人口增長遠高於國家水平。休斯敦按預計人口增長計算位列美國各大都市區前列。

### 收入增長

家庭入息 中位數增長率 (年複合增長率)	皮爾蘭	布拉佐里亞郡	哈里斯郡	休斯敦 大都市 統計區	美國
2010年至2012年	0.87%	1.41%	1.26%	1.39%	1.46%
2012年至2017年	1.67%	2.35%	2.80%	2.75%	2.44%

資料來源：Crosson Dannis, Inc.

一般而言，休斯敦大都市統計區的收入增長稍低於國家總體水平。估計收入增長率於2012年至2017年將大幅超過國家平均水平。

### 就業前景

休斯敦大都市統計區於過往年度一直為美國最主要的就業市場之一，乃由於財富500強中逾25家公司，以及從事國際業務的逾3,000家公司、外商投資辦事處及非營利組織均將總部設置在此。過去，依靠石油生產與分銷作為經濟驅動，休斯敦成為全美鑽井服務、石油加工及石油化工生產中心，亦為主要的製造業及進出口中心。近年來，休斯敦地區發展多樣化，成為電腦領域重點研發中心及認可疾病研究與治療中心（如癌症相關疾病的治療）。大部分的皮爾蘭勞工每日往返於德克薩斯州的醫療中心及區內其他的就業市場。

---

## 行業概覽

---

根據美國勞工統計局提供的數據，休斯敦大都市統計區非農就業於2002年12月至2012年12月期間平均每年增加42,810個職位。截至2013年1月止十二個月，休斯敦大都市統計區已提供111,500個職位。

我們於本節所披露的若干資料（如美國若干地區人口及收入的增長）乃摘錄自 Crosson Dannis, Inc.就本公司於2012年12月購買位於美國德克薩斯州皮爾蘭一幅地盤面積約48.471英畝（或約等於196,155.35平方米）的地塊所編製的估值報告。我們就估值報告支付費用6,000美元。進一步詳情請參閱本招股章程附錄三B所載的美國物業估值報告。

除上文所述者外，本節所載所有數據乃摘錄自公眾可取得的來源。

本章節載有若干現時與我們在中國及美國的營運相關的法律及法規的概要。經作出一切合理查詢及就彼等所知，我們的董事確認除本章節及本招股章程「風險因素」及「業務」所披露者外，我們已遵守我們於往績記錄期間及於最後可行日期營運所在的中國及美國的所有適用法律及法規，並已取得營運所必要的一切許可證、牌照及證書。

### 有關中國房地產開發商的法規

#### 成立房地產開發商

根據全國人民代表大會常務委員會頒佈且於1995年1月1日生效及於2007年修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「《城市房地產法》」），「房地產開發商」指以營利為目的，從事房地產發展及銷售的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》（「《開發經營管理條例》」），從事房地產開發的企業除須遵守相關法律及行政法規訂明的其他企業成立條件外，須符合以下規定：

- (i) 其註冊資本須為人民幣1百萬元或以上；及
- (ii) 其須擁有四名或以上全職專業房地產／建築技術人員以及兩名或以上全職會計人員，各有關人員須持有相關資歷證書。

《開發經營管理條例》同時規定省、自治區及／或直轄市人民政府可以根據當地情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業人員的資歷作出高於前述條件的規定。

根據湖南省人民政府於2006年4月12日頒佈並自2006年6月1日起施行的《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》的規定，在湖南省（「湖南」）設立的房地產開發企業的註冊資本不得少於人民幣4百萬元，同時不同資質等級的房地產開發企業應符合相應的對全職專業技術人員資格的要求。

根據湖北省人民政府於1999年11月19日頒佈並自1999年11月19日起施行的《湖北省城市房地產開發經營管理辦法》的規定，在湖北省（「湖北」）設立的房地產開發企業的註冊資本不得少於人民幣2百萬元，同時房地產開發企業須擁有一名或以上全職專業房地產／建築管理人員，各有關人員須持有相關資歷證書。

根據江西省人民代表大會常務委員會於1995年5月5日頒佈並自1995年6月1日起施行並經2002年6月1日及2010年9月17日修訂的《江西省城市房地產開發管理條例》的規定，房地產開發企業須擁有五名或以上全職專業房地產／建築技術人員。

根據《開發經營管理條例》，為成立房地產開發企業，開發商須向縣級或以上人民政府工商行政管理部門申請註冊，有關部門須於審查註冊申請時，尋求有關層級的房地產發展的主管部門的意見。開發商亦須於收到其營業執照30日內向其註冊地點所在的房地產發展部門申報其成立。

### 房地產開發商的資質

根據建設部於2000年3月29日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》（「《資質管理規定》」），房地產開發商須就其資質申請註冊。未取得資質等級證書的企業不得從事物業發展及銷售。建設部負責全國所有房地產開發商的資質監督工作，而縣級或以上地方房地產發展部門負責當地房地產開發商的資質監督工作。根據《資質管理規定》，房地產開發商分為四個等級。

- (i) 一級資質須接受省級建設部門初步審查，並由建設部進行最終批准。一級房地產開發商的房地產項目的規模不受限制，並可以在全國範圍承攬房地產發展項目。二級、三級或四級資質由省級建設部門委派級別較低的政府代理規管。二級資質或以下的房地產開發商可承擔建築面積250,000平方米以下的項目，二級資質或以下的開發商業務的具體範圍由省級建設部門決定。



根據《資質管理規定》，房地產發展部門在審查房地產開發商提交的資質註冊申請時，將主要考慮其註冊資本及財務狀況、從事房地產發展業務的年期、彼等所聘請的專業人員、過往房地產業務的表現及經營業績以及彼等的質量監控系統。通過資質審查的房地產開發商將獲資質審查部門發出相關等級的資質證書。房地產開發商僅可根據獲准的資質等級進行房地產發展。

就新成立房地產開發商而言，倘其為合資格開發商，房地產發展部門將於收到申請後30日內發出暫定資質證書。暫定資質證書將於發出日期起計一年內有效，並可於獲房地產發展部門批准的情況下額外延長期限，惟不可超過兩年。房地產開發商須於其暫定資質證書到期前一個月內，向房地產發展部門申請正式資質等級證書。倘有關開發商未能取得所需暫定或正式資質證書，則可能被處以介乎人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款，而倘有關開發商並無進行補救行動，則開發商的資質證書或營業執照將被吊銷。

根據《資質管理規定》，房地產開發商的資質實行年檢制度。一級房地產開發商的資質年檢由國務院建設主管部門或者其委託的機構負責。二級或以下資質開發商的年檢程序由省、自治區或直轄市人民政府建設主管部門制定。

### 中國房地產市場的外商投資

2006年7月11日，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商管理總局及國家外匯管理局頒佈了《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「**第171號意見**」），該意見指出（其中包括）境外機構或個人如欲投資中國房地產（自住除外），須根據中國適用法律申請成立一家外商投資房地產企業（「**外商投資房地產企業**」），並僅可於獲授權的業務範圍內開展業務。該意見試圖通過在若干情況下規範註冊資本在投資總額中所佔的比重、限制外商投資房地產企業的有效性或其項目轉讓，以及禁止外商投資房地產企業在註冊資本尚未繳清、尚未取得土地使用權或資金少於擬定開發項目投資總額35%等情況下向境內外貸款人借款等措施，對外商投資房地產企業的成立和經營施加額外的限制。此外，該意見亦限制了某些外籍人士在中國購買住房的能力。

2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局頒佈了《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（「5月通知」），該通知指出（其中包括）倘外商投資者計劃在中國從事物業發展或經營相關業務，必須根據中國法律申請成立外商投資房地產企業。5月通知規定，外商投資者不得以更換境內房地產企業的實際控制者的方式，規避適用於外商投資的物業業務的審批規定，並須嚴格控制以返程投資方式（包括同一實際控制者）併購或投資境內房地產企業。倘外商投資企業欲從事物業發展或經營相關業務，或外商投資房地產企業有意從事新的項目發展營運，必須向相關審批機關申請辦理擴大業務範圍或業務營運規模。此外，地方審批機構須根據法律及時向商務部備案成立外資房地產企業的審批文件。

2007年7月10日，國家外匯管理局頒佈了國家外匯管理局綜合司《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。根據該通知，倘外商投資房地產企業於2007年6月1日或之後從商務部地方分局取得其新設或增資的批文，並向商務部備案，則國家外匯管理局地方分局不得辦理該外商投資房地產企業的任何境外債務登記手續。如外商投資房地產企業於2007年6月1日或之後獲相關商務部分局批准，但並無向商務部備案，則國家外匯管理局地方分局不得辦理該企業的任何外匯登記（或登記變更）或資本項目的結匯手續。該通知是中國政府為限制中國物業市場的境外投資採取的另一項限制性措施。

### 有關房地產項目發展的法規

#### 取得土地使用權

中國所有的土地均為國有或集體所有，具體情況視乎土地所在的位置而定。城市或城鎮市區的所有土地均為國有，除法律另有規定外，農村及城郊地區的所有土地以及所有農地均為集體所有。若出於公共利益的需要，國家有權根據法律收回土地的所有權或土地使用權並須支付補償。

儘管中國的所有土地均為國有或集體所有，但個人及實體亦可取得土地使用權並持有該等土地使用權作開發用途。個人及實體可透過不同途徑獲得土地使用權，其中最重要的兩項途徑為來自地方土地管理部門的土地出讓以及來自已擁有土地使用權的土地使用者的土地轉讓。

### 出讓土地使用權

根據國務院於1990年5月19日頒佈及施行的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(「《出讓和轉讓暫行條例》」)，國家實行城鎮國有土地使用權出讓和轉讓制度。土地使用者向國家支付土地使用權出讓金，國家將土地使用權在一定年限內出讓予土地使用者。土地使用者可以將土地使用權在使用年限內轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。根據《出讓和轉讓暫行條例》和《城市房地產法》的規定，土地使用權出讓應當由有關市或縣的地方政府土地管理部門與土地使用者簽訂出讓合同，土地使用者必須按照出讓合同約定支付土地出讓金，土地使用者在支付全部土地出讓金後，向土地管理部門辦理登記，領取土地使用證，取得土地使用權。根據《開發經營管理條例》的規定，除中國法律或國務院規定可以採用劃撥方式取得的土地使用權外，房地產發展用地的土地使用權應當以出讓方式取得。

以競價方式出讓土地使用權須遵守中國國土資源部於2002年5月9日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(2002年規定)，並於2007年9月21日由《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》(2007年規定)修訂。此外，國土資源部規定由2004年8月31日起，土地使用權出讓必須以拍賣或在土地交易所掛牌的方式進行及商業性用途土地使用權不得以協議方式出讓。2007年規定中具體規定了工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅用地，或同一宗地有兩個或以上意向用地者的，必須通過競價方式出讓。2007年規定中規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓的公開及公平。例如，地方土地管理部門於決定某一土地用途時，必須考慮社會、經濟及規劃的各方面因素，且土地使用權的出讓必須報經市或省級政府批准。受讓人依照國有土地使用權出讓合同的約定付清全部土地出讓金後，方可申請辦理土地登記，領取國有土地使用證。倘受讓人未繳清全部土地出讓金，則不會獲發土地使用證。此外，出讓人應當至少在競價程序開始日前20日刊發招標、拍賣或者掛牌公佈。另外，該規定亦規定在土地交易所掛牌的土地，其掛牌接受出價的時間不得少於10日。

若以招標方式進行，出讓土地使用權的地方土地局須審查有意投標人的資格及透過發出招標書通知符合資格者參加投標程序。投標者須提交密裝的標書以及支付保證金。倘土地使用權以招標形式出讓，由土地局成立的由不少於五名成員（包括出讓人的代表及其他專家）組成的評標委員會負責開標及決定中標者。中標者將隨後與土地局簽署土地出讓合同及在取得國有土地使用證之前支付土地出讓金餘額。

倘土地使用權以拍賣方式出讓，則有關地方土地局將舉行公開拍賣。土地使用權將由價高者得。中標者須與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金。

倘土地使用權以地方政府管理的掛牌方式出讓，地方土地局將發出公告，載明土地的地點、面積及用途，以及初步掛牌價，接收標書的期限，以及擬出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權將由價高者得，但須符合有關條款及條件。中標者將與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金。

以協議方式出讓土地使用權須遵守國土資源部頒佈且於2003年8月1日生效的《協議出讓國有土地使用權規定》，僅於根據法律、法規及規則並無規定採用招標或拍賣方式的情況下，方可由有關土地機關與受讓方之間以協議方式授出土地使用權。協議執行的土地出讓金不得低於中央政府規定的最低價。至於在劃一地價地區內的土地，根據任何雙方協議收購土地的購買價不得低於有關土地類別的劃一地價的70%。倘並無遵守有關價格指引，則土地出讓合同的土地出讓金條款的有效性可被視為無效。於將予出讓的地塊僅有一名有意的土地使用者的情況下，土地機關方可透過雙方協議出讓土地使用權，惟商業、旅遊、娛樂、商品房及其他用地則除外。於悉數支付土地出讓金後，土地使用者可向土地管理機關登記，並取得土地使用證作為收購土地使用權的憑證。

### 現有土地使用者的土地轉讓

除由政府直接出讓外，投資者亦可透過與已經取得土地使用權的土地使用者訂立出讓合同或合資發展協議取得土地使用權。出讓合同或合資發展協議必須在市級或縣級有關地方土地局登記，以變更土地使用權。於轉讓土地使用權後，土地出讓合同內所載的所有權利及義務被視為構成該項轉讓的條款及條件一部分。

出讓合同或合資發展協議須遵守土地出讓合同的條款及條件。就住宅建設項目而言，根據建設部於1995年8月頒佈並經2001年8月修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，在出讓前必須確定將支出的項目總建設成本（不包括土地出讓金）的最少25%及建設日程表及完工及交付日期。現有持有人根據土地出讓合同應有的所有權利及義務將同時轉讓予土地使用權的承讓人。倘出讓價格大幅低於市價，有關地方政府有權收購將予出讓的土地使用權。如城鎮規劃有變化，有關地方政府亦可向土地使用者收購土地使用權。土地使用者將隨後就其喪失土地使用權獲得賠償。

### 建設用地預審

根據國土資源部於1999年3月頒佈的《建設用地審查報批管理辦法》（於2010年11月修訂）及國土資源部於2001年7月頒佈且於2008年11月12日修訂的《建設項目用地預審管理辦法》，就建設項目進行可行性研究時，房地產開發商須向相關土地管理機關就建設提出預先申請。於收到預審申請後，土地管理機關將依照政府的整體區域規劃及土地供應政策就建設項目各方面進行預審，倘有關審查結果滿意，則就其發出預審批准。預審意見乃建設項目獲批准及核准的必備文件。預審意見提出建設標準及用地總規模等方面的要求，於建設項目初步設計階段應當充分考慮。



### 取得規劃許可證及建設工程施工許可證

根據建設部於1992年12月4日頒佈且於1993年1月1日實施的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》以及建設部於2002年12月26日頒佈及實施的《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》，於簽訂出讓合同後，房地產開發商須向市及縣規劃機關申請建設項目選址意見書及建設用地規劃許可證。於取得建設用地規劃許可證後，房地產開發商須根據規劃及設計規定組織所需規劃及設計工作，而根據於2007年10月28日頒佈的《城鄉規劃法》的規定及程序，須向市級規劃機關提交有關房地產項目的規劃及設計方案，及須自市級規劃機關取得建設工程規劃許可證。

此外，根據建設部於1999年10月15日頒佈且於2001年7月4日修訂及生效的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發商須向縣級以上地方人民政府轄下的建設管理機關申請建設工程施工許可證。

### 房地產項目竣工

根據於1997年11月頒佈並於2011年修訂的《中華人民共和國建築法》，建設項目僅於通過查驗及驗收後，方可交付以供使用。房地產項目的發展須遵守有關規劃、建設質量、安全及環境標準、建築、設計及建設工程的技術指引的多項法律及法規以及相關合約條文。根據國務院於2000年1月10日頒佈及實施的《建設工程質量管理條例》及建設部於2000年6月30日頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，於項目竣工後，房地產開發商須組織相關政府機關及專家進行驗收。根據建設部於2000年4月7日頒佈及於2009年10月19日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》，開發商須就驗收詳情備案。房地產發展項目僅於通過主管機關的檢查及驗收後，方可佔用。對於住宅小區或綜合大樓項目，應當於整個項目竣工後方進行驗收。群組的房地產發展項目（例如分期開發的住宅區），則可於各完整階段竣工時分期驗收。

## 商品房銷售

根據建設部於2001年4月頒佈的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括住房預售（即商品房預售）及住房現售。

## 商品房預售

任何商品房預售的辦理程序須根據建設部於1994年11月頒佈且分別於2001年8月及2004年7月修訂的《城市商品房預售管理辦法》（「《預售管理辦法》」）的規定執行。根據《預售管理辦法》，任何商品房預售須辦理若干特定手續。商品房預售須受許可制度規管。倘房地產開發商有意預售商品房，其須向房地產管理部門申請取得《商品房預售許可證》。預售商品房須符合下列條件：

- (i) 必須已悉數支付所涉及的土地出讓金，並取得土地使用證；
- (ii) 必須已取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；
- (iii) 必須按有意預售的商品房計算，投入發展建設的資金達到工程總投資的25%或以上，並必須釐定施工進度和竣工交付日期；及
- (iv) 已登記預售及已取得商品房預售許可證。

商品房預售所得款項，必須用於發展預售相關項目。

根據湖南省人民政府於2006年4月12日頒佈並自2006年6月1日起施行的《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》的規定，湖南省的商品房預售，應當符合下列條件：  
(a)已取得「國有土地使用許可證」、「建設工程規劃許可證」和「施工許可證」；(b)高層建設工程進度達到設計進度的三分之一或以上，其他建設工程進度達到設計進度的二分之一或以上；及(c)已確定工程施工進度和竣工交付日期。



根據國務院辦公廳於2005年5月9日頒佈的《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，預售商品房的買方於住房完成興建之前不得轉讓該住房。於預售商品房竣工及交付及預售買方取得房地產權證前，房地產管理部門不得處理有關預售買方的轉讓手續。物業開發商須以即時檔案備案網絡系統向地方機關提供有關商品房預售合約的真實姓名及真實時間。

於2010年4月13日，住房和城鄉建設部發佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，其中載列有關加強商品房預售規管的若干措施。嚴禁物業開發商在未獲得商品房預售許可證的情況下進行商品房預售。在獲得相關商品房預售許可證後10日內，物業開發商須按規定就有關可予預售的物業單位及各單位售價的所有資料發出公開公佈。

於2011年3月16日，發改委頒佈商品房銷售明碼標價規定，於2011年5月1日生效。根據該規定，物業開發商須在某一時間段內公佈銷售或預售的每套商品房的售價以及可予銷售或預售的商品房數目。物業開發商亦須在物業交易前說明會影響房價及相關收費等的因素，例如佣金及物業管理費。禁止價格標籤所載以外或物業開發商公佈以外的任何額外收費。

商品房現售應當符合已通過竣工驗收及商品房現售的其他各項前置條件。房地產開發企業應當（其中包括）在商品房現售前將房地產發展項目手冊及符合商品房現售條件的其他證明文件報送房地產發展主管部門備案。

### 商品房現售

根據《商品房銷售管理辦法》的規定，商品房現售應當符合下列條件：

- (i) 現售樓宇的房地產開發企業應當具有企業法人營業執照和房地產開發企業資質證書；

- (ii) 企業取得土地使用證或使用土地的其他批准文件；
- (iii) 企業取得建設工程規劃許可證和建設工程施工許可證；
- (iv) 商品房已通過竣工驗收；
- (v) 拆遷安置已經落實；
- (vi) 供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和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；
- (vii) 物業管理方案已經落實。

房地產開發商應當在商品房現售前將房地產發展項目手冊及符合現售條件的其他證明文件報送房地產發展主管部門備案。

### 物業租賃

根據常務委員會於1994年7月5日頒佈、於1995年1月1日生效及經2007年8月30日及2009年8月27日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》以及住建部於2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日生效的《商品房租賃管理辦法》，非法物業不得租賃。另外，租約須在房地產管理部門備案。

### 房地產開發商的貸款

中國人民銀行於2003年6月頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務的通知》，收緊銀行發放住房開發貸款、個人住房按揭貸款及個人商品房貸款的規定如下：

- (i) 物業發展貸款對象應為具備物業發展資質、信用等級較高及並無拖欠工程款的物業開發商。對商品房間置土地量大、空置率高及負債率高的物業開發商，要嚴格審批新增物業發展貸款並重點監控其活動。

- (ii) 商業銀行不得向物業開發商發放用於繳納土地出讓金的貸款。
- (iii) 商業銀行僅可對購買主體結構已封頂住房的個人買方發放個人住房貸款。對借貸人申請個人住房貸款購買第一套自住住房而言，借貸人的首期付款必須不少於購買價的20%。對借貸人申請貸款購買額外住房而言，提高借貸人的首期付款比例。
- (iv) 借貸人申請個人商業用房貸款的按揭比率不得超過物業購買價的60%。此外，貸款期限最長不得超過10年，商品房必須為竣工及經驗收的房屋。

根據中國銀監會於2004年9月頒佈的《商業銀行房地產貸款風險指引》以及中國人民銀行及中國銀監會頒佈的《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》(經2007年12月5日補充)，商業銀行對仍未取得國有土地使用證、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的物業發展項目不得發放任何形式的貸款以及房地產開發商在項目投資總額中的本身資金比例不得少於35%。此外，商業銀行在辦理物業開發商的物業發展貸款申請時，應建立嚴格的貸款評估制度，不得使用自地方銀行取得的借貸撥付該銀行各自地方區域以外的物業發展。

### 房地產的抵押

根據全國人大常務委員會於1995年6月頒佈的《中華人民共和國擔保法》及建設部於1997年5月頒佈並於2001年8月修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，當就樓宇所有權設定抵押時，該樓宇佔用範圍內的土地的土地使用權必須同時設定抵押。於房地產抵押合約簽訂後，抵押當事人應當於合約簽立後30日內到房地產管理部門辦理抵押登記。房地產抵押合約自抵押登記之日起生效。

## 閒置土地

根據國土資源部於1999年4月28日頒佈施行並於2012年6月1日修訂的《閒置土地處置辦法》的規定，具有下列情形之一的，可以被認定為閒置土地：

- (i) 超過土地使用權出讓合同規定的期限一年未動工開發建設的建設用地；或
- (ii) 已動工開發建設但開發建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足25%且未經批准中止開發建設連續滿一年或以上的土地。

倘延遲動工由政府行動造成，市或縣級土地行政主管部門應當與土地使用者進行協商，確定該宗閒置土地處置方案，供地方政府批准，包括但不限於延長開發建設時間（但最長不得超過一年）、改變土地用途、安排臨時使用、以其他土地替換及取得一筆補償後撤回土地。倘延遲動工由其他原因造成，超過出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發的，可以徵收相當於土地出讓金20%以下的土地閒置費；滿兩年未動工開發時，可以無償收回土地使用權。

於2007年9月8日，國土資源部頒佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》，通知規定土地閒置費原則上應為土地出讓金的20%，而倘根據法律須採取沒收措施，該措施應嚴格執行。

於2008年1月3日，國務院頒佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》。此通知嚴格執行處理閒置土地的政策。閒置兩年或以上的土地必須無償收回，重新安排作其他用途；若土地不符合法定收回條件，則必須按時處理及透過更改其用途、等價置換、安排臨時用途或納入政府儲備以充分利用土地。若土地閒置超過一年但不足兩年，必須按土地出讓金的20%徵收土地閒置費。若地價仍未依據合同完全付清，不得發放土地使用證；並禁止按已付土地出讓金比例分割土地而授出土地使用證。

### 穩定物業價格的措施

於2005年3月，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於切實穩定住房價格的通知》，旨在遏制住房價格過快上漲及促進房地產市場穩定發展。2005年5月9日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，並實施一系列相應措施，成為中國政府解決中國物業市場顯然過熱問題的政策，當中包括：

- (i) 倘因中低價位普通商品房及經濟適用房的供應短缺而令住房價格上漲過快，建設項目應主要集中興建中低價位普通商品房及經濟適用房。興建低密度高檔住房應受嚴格控制。
- (ii) 倘住宅用地的價格及住房的價格上漲過快，住宅用地的供應佔總土地供應的比例應適當調高，用作興建中低價位普通商品房及經濟適用房的土地供應應顯著增加。別墅建築的土地供應應繼續暫停，而高檔住宅物業建築的土地供應應受嚴格控制。
- (iii) 由訂約動工日期起計逾一年仍未發展的土地必須徵收閒置土地費。逾兩年仍未動工的土地必須無償收回土地使用權。
- (iv) 由2005年6月1日起，個人於購買住宅物業後兩年內轉讓物業將就其轉讓的收益徵收營業稅。倘個人於購買普通住宅物業兩年後轉讓物業，將獲豁免營業稅。倘個人於購買非普通住宅物業兩年後轉讓物業，將就該轉讓的價格與原購買價之差額徵收營業稅。
- (v) 中小套型及中低價位的普通住宅在規劃許可證、土地供應、信貸及稅務方面將獲優惠政策支持。享受此等優惠政策的物業必須在原則上符合以下條件：住宅發展項目的容積率為1.0以上、單套單位的建築面積少於120平方

米，以及實際轉讓價少於位處可資比較地段的可資比較物業的平均轉讓價的120%。省級政府可依據彼等當地實際情況，制定可享有優惠政策的普通住宅物業的具體準則。

- (vi) 嚴禁任何預售買方轉讓未完工商品房。此外，買方必須以彼等的真實姓名購買物業。任何商品房預售合約亦必須在簽訂後立即於有關政府機關電子存檔。

2006年5月24日，國務院辦公廳頒佈由住建部、發改委、國土資源部與國家稅務總局等九個部委聯合發出的《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》（「第37號通知」）。第37號通知旨在透過調整住房供應架構及抑制激增的房屋價格，引導及推動房地產行業的持續穩健發展。第37號通知（其中包括）：

- (i) 規定地方政府在任何年度內批准作住宅物業發展的土地供應中最少70%為發展中低價位及中小套型或廉租物業；
- (ii) 規定於2006年6月1日或以後批准或興建的住宅物業單位中最少70%必須為建築面積少於90平方米的單位，以及在該日期前取得項目發展批文但未取得施工許可證的項目必須調整其規劃，從而符合此項新規定。然而，直轄市、省會及若干城市可在取得住建部的批准後根據特殊情況調整此比率；
- (iii) 購買建築面積為90平方米或以上的相關住宅物業的最低首期付款由相關住宅物業購買價的20%調高至30%，由2006年6月1日起生效；
- (iv) 禁止商業銀行向內部資金率（內部資金除以有關項目所需項目資金總額）不足35%的房地產開發商貸款；限制向持有大量閒置土地及空置商品房的物業開發商授出或擴大循環信貸融資；及禁止商業銀行接受空置三年以上的商品房作為貸款的抵押物；及

- (v) 就轉售持有期不足五年的物業的銷售所得款項總額徵收營業稅，由2006年6月1日起生效，有別於在2005年6月初步推行就兩年徵收該稅款。倘個人於購買普通住宅物業以外的物業五年後轉讓，將就轉售價與原購買價之差額徵收營業稅。

於2006年5月30日，住建部、發改委、監察部、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家統計局、國家稅務總局及中國銀監會聯合發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》（「第17號通知」）。第17號通知強調地方政府必須依循彼等的年度整體土地使用規劃及土地供應計劃，並從嚴控制非農用土地供應。第17號通知要求地方政府暫停新別墅項目的土地供應，以確保有充裕的土地供應興建更多經濟適用房，以及嚴格執行持有閒置土地的適用法規。

於2006年7月6日，住建部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》，當中規定每個城市或縣於2006年6月1日以後新批准建設的住宅單位總面積逾70%應為建築面積少於90平方米的住宅單位。有關地方政府將有權釐定新建物業的結構。

於2009年12月22日，財政部和國家稅務總局發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》以抑制二手樓市投機活動及控制房價急升，其中規定2010年1月1日起：

- (i) 個人轉讓持有不足五年的非普通住房須全額徵收營業稅；
- (ii) 個人轉讓(i)持有超過五年（含五年）的非普通住房或(ii)持有不足五年的普通住房，須按照淨額徵收營業稅；及
- (iii) 個人轉讓持有超過五年（含五年）的普通住房，免徵營業稅。



於2010年1月7日，國務院發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，進一步規範房地產市場。該通知提供11項措施，強調實現下列目標：

- (i) 增加保障性住房及普通商品住房的有效供給；
- (ii) 合理引導住房消費及抑制投資投機性購房需求；
- (iii) 加強房地產項目信貸風險管理及市場監管；
- (iv) 加快推進保障性安居工程建設；及
- (v) 落實省級及地方各級政府的責任。

2010年4月17日，國務院亦頒佈《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，將個人以按揭貸款購買第二套住宅物業的最低首期付款進一步增加至物業購買價的50%，且規定適用按揭率應最少須為中國人民銀行所公佈相關貸款基準利率的1.1倍。商業銀行或會酌情並根據其風險控制政策大幅增加就個人以按揭貸款購買第三套或以上住宅物業的最低首期付款。該通知亦規定就業主持有的第一套建築面積為90平方米以上的住宅物業而言，首期付款應最少須為該物業購買價的30%。此外，對於房價上漲過快及房源供應緊張的區域，商業銀行可依據風險等級暫停向欲購買第三套或以上住宅物業或非當地戶口且無法提供相關文件證明其於一年以上時間內繳納地方稅或社會保險的居民授出按揭貸款。

2010年4月30日，北京市政府發出《北京市人民政府貫徹落實國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲文件的通知》，據此，商業銀行對購買第三套及以上住房和不能提供1年以上北京市納稅證明或社會保險繳納證明的非北京市居民暫停發放購房貸款。此外，自通知發出之日起，同一家庭只能在北京新購買一套住房。

2010年5月26日，住建部、中國人民銀行及中國銀監會聯合發佈《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》，據此，在授出按揭貸款時，將採取更為嚴格的標準評估將予購買的住房是否為第二套住房。新標準將基於物業所有權而非

按揭記錄，而住房套數將按家庭（包括借貸人、其配偶及未成年子女）而非個人釐定。房屋買方須在申請按揭貸款時提供地方房屋登記系統的登記記錄。倘無法查詢購買記錄，貸款申請人須提交列明申請人家庭擁有住房數目的證明。銀行將審查申請人家庭擁有的住房數目及申請人過往的按揭及購買記錄以打擊投機活動。只要申請人過往已使用按揭貸款或其家庭在房屋登記系統有房屋所有權記錄，或根據盡職調查已確認其家庭已擁有一套物業，銀行將界定貸款申請人為第二套住房買方。

2010年9月21日，國土資源部及住建部聯合頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》以收緊土地競買人資格審查。

2010年9月29日，中國人民銀行及中國銀監會發佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會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購買第三套或以上住宅物業的個人發放貸款。所有商業銀行亦須暫停向無法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。此外，商業銀行不得向持有閒置土地、改變土地用途及性質、拖延開竣工時間或捂盤惜售的房地產開發商發放貸款。

2010年11月2日，財政部、住建部、中國銀監會及中國人民銀行聯合發出《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》，規定倘住房公積金個人住房貸款用於購買第一套普通自住房，及住房建築面積在90平方米以下，首付款比例不得低於20%；倘住房建築面積超過90平方米，首付款比例不得低於30%。第二套住房公積金個人住房貸款的發放對象，僅限於現有人均住房建築面積低於當地平均水平的繳存職工家庭，且貸款用途僅限於購買改善居住條件的普通自住房。第二套住房公積金個人住房貸款首付款比例不得低於50%，貸款利率不得低於同期首套住房公積金個人住房貸款利率的1.1倍。停止向購買第三套及以上住房的繳存職工家庭發放住房公積金個人住房貸款。

2011年1月26日，國務院進一步發出《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》，規定：

- (i) 個人將購買不足五年的住房對外銷售，須就對外銷售收入全額繳付營業稅；
- (ii) 對已供房地產用地，但房地產開發商超過兩年沒有取得相關施工許可證進行開工建設的，必須及時收回相關土地使用權，並處以閒置罰款；
- (iii) 對房地產發展建設投資少於項目總投資額25%的（不含地價），不得轉讓土地及房地產發展項目；
- (iv) 就房地產市場價格快速上漲的城市而言，對已擁有兩套及以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有一套及以上住房的非當地戶籍居民家庭、無法提供當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在本行政區域內向其售房。

針對國務院於2011年1月26日發出的該通知，多家市政府已出台了相關城市進一步調控物業市場的措施，其中包括：

#### 北京

2011年2月15日，北京市政府發出了《北京市人民政府辦公廳關於貫徹落實國務院辦公廳文件精神進一步加強本市房地產市場調控工作的通知》，對已擁有兩套及以上住房的北京戶籍居民家庭、擁有一套及以上住房的非北京戶籍居民家庭、無法提供北京有效暫住證和連續5年（含）以上在北京繳納社會保險或個人所得稅繳納證明的非北京戶籍居民家庭，暫停在北京向其售房。

#### 太原

2011年1月11日，太原市政府發出《太原市人民政府關於進一步貫徹落實房地產宏觀調控政策促進房地產市場平穩健康發展的若干意見》，據此，在規定生效後，購房家庭只能在市轄六區範圍內新購一套新建商品住房。此外，居民家庭購買第三套及以上住房的，商業銀行不予貸款；對不能提供1年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明

的非當地居民，暫停發放購買住房貸款。貸款購買首套商品住房的，首付款比例不得低於30%；貸款購買第二套住房的，首付款比例不低於50%，貸款利率不低於基準利率1.1倍。

2011年2月19日，太原市政府進一步發出了《太原市人民政府關於進一步做好房地產市場調控工作的意見》，當中進一步規定，對居民家庭貸款購買第二套住房，首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍。對已擁有兩套及以上太原市轄六區住房的太原市居民家庭、擁有一套及以上太原市市轄六區住房的非太原市居民家庭和無法提供在太原市1年以上的納稅證明或社會保險繳納證明的非太原市居民家庭，暫停在太原市市轄六區內向其售房。

### 南昌

2011年1月20日，南昌市政府發出《關於進一步貫徹落實國家宏觀調控政策促進房地產市場平穩健康有序發展的補充意見的通知》，據此，自2011年2月1日起，居民家庭在該市五個區範圍內，只能新購一套商品住房。

2011年2月20日，南昌市政府進一步發出了《南昌市貫徹落實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意見》，當中規定對居民家庭貸款購買第二套住房的，其首付款比例不得低於60%，貸款利率不得低於基準利率的1.1倍。此外，對已擁有兩套及以上住房的南昌戶籍居民家庭、擁有一套及以上住房的非南昌戶籍居民家庭、無法提供在該市滿1年納稅證明或社會保險繳納證明的非南昌戶籍居民家庭，暫停在該市購房。

### 武漢

2011年2月21日，武漢市政府發出了《市房管局關於調整我市住房限購政策有關問題的通知》，規定對已擁有一套住房的該市戶籍居民家庭、能夠提供該市1年納稅證

明或社會保險繳納證明的非該市戶籍居民家庭，限購一套住房；對已擁有兩套及以上住房的該市戶籍居民家庭、擁有一套及以上住房的非該市戶籍居民家庭、無法提供1年該市納稅證明或社會保險繳納證明的非該市戶籍居民家庭，暫停在該市行政區域內向其出售住宅。

### 長沙

2011年3月4日，長沙市政府發出了《關於進一步加強房地產市場管理有關問題的通知》，據此，對在該市市區已擁有一套住房的長沙戶籍居民家庭，及在該市市區無住房並能夠提供該市居住證的外地家庭，在主城區限購一套90平方米（含）以下新建商品住房；對在市區（該市市轄五區）已擁有兩套（含）以上住房的長沙家庭、擁有一套（含）以上住房的外地家庭、不能提供該市居住證的外地家庭，暫停在該市主城區購買商品住房。

2011年1月27日，財政部和國家稅務總局發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，該通知規定，須對購買後五年內出售的住宅徵收較高營業稅，而對購買超過五年（包括第五年）後出售的住宅徵收較低營業稅。

2011年2月5日，國土資源部發佈《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》，該通知規定，2011年全國須建成經濟適用住房10,000,000套，亦規定經濟適用住房、棚戶區改造住房及中小套型商業用房用地不得低於土地供應量70%，且城市住房用地供應計劃總量不得低於前兩年年均供應量。地方政府劃撥的商業用房用地單幅不得超逾特定面積，亦不得與其他土地捆綁劃撥。住宅用地的容積率不得小於1。倘房地產發展項目投資（不包括地價）低於項目價值的25%，則不予辦理土地登記。對於拍賣中溢價率超逾50%或成交總價或單價創歷史新高的土地，須及時填寫《房地產用地交易異常情況一覽表》（須於附註說明異常原因）並呈報省級國土資源主管部門。省級國土資源主管部門須與購地者約談。倘省級國土資源主管部門認為合適，亦可委派代表約談。

2011年3月8日，中國銀監會頒佈了《中國銀監會辦公廳關於做好住房金融服務加強風險管理的通知》，該通知強調銀行及金融機構在受理個人住房貸款業務時，須嚴格遵守《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》，並須嚴格遵守「對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍」的規定，積極配合有關部門嚴格執行當地政府的限購政策並做好溝通解釋工作。

於2011年3月16日，發改委頒佈《商品房銷售明碼標價規定》，於2011年5月1日生效。根據該規定，物業開發商須在某一時間段內公佈銷售或預售的每套商品房的售價以及可予銷售或預售的商品房數目。物業開發商亦須在物業交易前說明會影響房價及相關收費等的因素，例如佣金及物業管理費。禁止價格標籤所載以外或物業開發商公佈以外的任何額外收費。

於2013年2月26日，國務院頒佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，其中訂明：

- (i) 完善穩定房價工作責任制，有關措施包括要求國務院有關部門加強對房價穩定工作的監督及檢查。如轄區地方政府未能執行住房限購，省級人民政府應進行約見。
- (ii) 堅決抑制投機投資性購房，有關措施包括繼續執行及完善住房限購措施；利用稅收影響調節房價，稅務、住房城鄉建設部門應密切配合，對出售自有住房按規定以20%的稅率徵收個人所得稅。
- (iii) 增加商業住宅物業的用地供應，有關措施包括原則上2013年住房用地供應總量應不低於過去5年平均用地供應量。
- (iv) 加快保障性安居工程規劃建設。全面落實2013年城鎮保障性安居工程基本建成470萬套、新開工630萬套的任務。



- (v) 加強市場監督及預期管理。加強房地產開發企業信用管理；研究建立住房城鄉建設、發展改革、國土資源、金融、稅務、工商、統計及其他部門聯動共享的信用管理系統，及時記錄、公佈房地產企業的違法違規行為。對存在閒置土地和炒地、捂盤惜售、哄抬房價等違法違規行為的房地產開發企業，有關部門要建立聯動機制，加大查處力度。土資源部門要禁止其參加土地競買，銀行業金融機構不得發放新開發項目貸款，證券監管部門暫停批准其上市、再融資或重大資產重組，銀行業監管部門要禁止其通過信託計劃融資。

於2013年3月30日，北京市人民政府辦公廳發佈《北京市人民政府辦公廳貫徹落實《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》精神進一步做好本市房地產市場調控工作的通知》。根據該通知，北京市將繼續嚴格落實住房限購措施。自該通知下發次日起，北京市戶籍成年單身人士在北京市未擁有住房的，限購1套住房；對已擁有1套及以上住房的，暫停在北京向市向其出售住房。此外，對個人轉讓住房按規定應徵收的個人所得稅，通過稅收徵管、房屋登記等信息系統能核實房屋原值的，應依法嚴格按照個人轉讓住房所得的20%計徵；不能核實房屋原值的，依法按照核定徵收方式計徵個人所得稅。對個人轉讓自用5年以上，並且是家庭唯一生活用房取得的所得，繼續免徵個人所得稅。

### 有關稅項的法規

#### 企業所得稅

根據於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)及其實施細則，內資企業及外資企業均須按25%的稅率繳納劃一企業所得稅。

而且，根據新《企業所得稅法》，根據中國以外的司法權區之法律建立的企業，與其位於中國的「實際管理機構」，可能會被視為中國居民企業，因此須就其全球收入繳納25%的中國企業所得稅。實施細則中，「實際管理機構」一詞指對企業的業務、人員、賬目及財產實施充份及實質性控制和管理的管理機構。



## 股息預扣稅

根據2008年1月1日生效的新《企業所得稅法》及其實施細則，倘外國投資者被視為非居民企業且於中國境內並無任何機構或場所，或倘應付的股息與外國投資者於中國境內的該等機構或場所並無任何關聯，除非該等外國投資者註冊成立所在的司法權區與中國訂有具不同預扣稅項安排的稅收協定，否則外商投資企業於2008年1月1日後應向外國投資者支付的股息須繳納10%預扣稅。

根據於2006年8月訂立的《內地和香港特別行政區關於對所得規避雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》或《內地和香港稅收安排》，倘外國投資者直接擁有外商投資企業至少25%權益，則中國外商投資企業向其香港直接控股公司支付的股息須按不高於5%的稅率繳納預扣稅。於2009年8月24日，國家稅務總局發出《關於印發非居民享受稅收協定待遇管理辦法（試行）的通知》或《辦法》，於2009年10月1日生效。根據《辦法》，我們的香港附屬公司需取得國家稅務總局主管分局的批准以根據《內地和香港稅收安排》享受5%的優惠預扣稅稅率。此外，於2009年10月27日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》或第601號通知，規定無實質業務的「導管」或空殼公司將不得享有稅務優惠，而將根據「實質重於形式」的原則進行受益所有權分析以釐定是否授予稅務優惠。

我們已遵守並將繼續遵守一切有關的中國預扣稅法規。

## 預繳企業所得稅

於2008年4月11日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，要求房地產開發商根據目前實際溢利按季（或月）預繳企業所得稅。根據該通知，對於住宅或商業或其他用途的物業在竣工前產生的預售收入，預繳稅款應根據預設估計溢利率，於計算估計季度或月度溢利時支付，而預設估計溢利率應在樓宇竣工及結算應課稅成本後根據實際溢利重新調整。

### 契稅

根據1997年的《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國境內房地產的土地使用權及／或所有權受讓人須繳納契稅。契稅稅率介乎3%至5%，由當地省級政府根據當地情況而釐定。

### 營業稅

根據國務院於2008年11月10日頒佈並於2009年9月1日施行的《中華人民共和國營業稅暫行條例》以及財政部及國家稅務總局於2008年12月15日發佈的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，轉讓不動產的稅率為5%。

財政部及國家稅務總局於2011年11月16日頒佈了《營業稅改徵增值稅試點方案》，並於2012年7月31日頒佈了《財政部、國家稅務總局關於在北京等8省市開展交通運輸業和部分現代服務業營業稅改徵增值稅試點的通知》。根據試點方案，自2012年1月1日起，選擇若干經濟區域作為試點地區開始生產性服務行業（如交通運輸業及部分現代服務業）營業稅改徵增值稅。自2012年8月1日起，經選擇的試點地區分期從上海市擴展至北京市、天津市、江蘇省、安徽省、浙江省（包括寧波市）、福建省（包括廈門）、湖北省及廣東省（包括深圳）。我們董事預期試點方案不會對本集團的業務造成重大不利影響。

### 土地增值稅

根據1994年的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其1995年的實施細則，中國內地房地產的境內及境外投資者（不論為企業實體或個人）均須繳納土地增值稅。納稅人須就扣除若干「扣除項目」後轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施的增值額納稅，「扣除項目」包括以下各項：

- (i) 為取得土地使用權而支付的費用；
- (ii) 為發展土地而支付的成本及費用；
- (iii) 新建樓宇及設施的建設成本及費用；

- (iv) 舊有樓宇及設施的評估價值；
- (v) 就轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施而已經繳納或應繳納的稅項；及
- (vi) 財政部規定的其他項目。

土地增值稅按照四級遞增稅率計算：增值額不超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%、未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%；增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。

於2006年12月28日，國家稅務總局頒佈《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》，由2007年2月1日起生效。根據該通知，土地增值稅的評稅金額應在有關機關批准項目為單位後自房地產發展項目的全部價值中撥付；及就分期發展的項目，土地增值稅的評稅金額應自該項目各期的價值中撥付。

倘出現以下其中一種情況，納稅人應繳付土地增值稅：

- (i) 建設項目已完成，及其商品房已出售；
- (ii) 轉讓未完成的房地產發展項目；或
- (iii) 直接轉讓土地使用權。

符合以下其中一種情況的，稅務機關可要求納稅人支付土地增值稅：

- (i) 已出售的房地產建築面積超過整個項目可銷售建築面積的85%，或倘該比例少於85%，餘下可銷售的建築面積已租出或持有作自用；
- (ii) 已取得商品房預售許可證三年，但項目的商品房仍未出售完畢；
- (iii) 納稅人申請註銷稅務登記，但仍未辦理土地增值清算手續；或
- (iv) 省級稅務機關規定的其他情況。

於2010年5月25日，國家稅務總局發佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》以進一步施加土地增值稅的徵收要求。該通知規定除保障性住房外，華東的物業的最低土地增值稅預付款比率不得低於2%，中部或東北地區不得低於1.5%，而華西地區不得低於1%。各地政府應根據各地不同類型物業確定土地增值稅預付款比率。

### 城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月頒佈的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按城鎮土地面積徵收及城鎮每平方米土地年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元。國務院於2006年12月31日修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。由2007年1月1日開始，根據已修訂的條例，城鎮土地使用稅的稅率較以往稅率提高三倍，外資企業亦不再獲豁免。

### 房產稅

根據國務院於1986年9月頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，按房產餘值計算繳納的，境內企業適用的稅率為1.2%；按房產租金收入計算繳納的，稅率為12%。

### 印花稅

根據國務院於1988年8月頒佈的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，適用的產權轉移文件包括財產所有權轉移文據，其稅率按所載金額0.05%徵收。權利許可證照包括房地產權證及土地使用證，印花稅按件徵收，每件人民幣5元。

### 城市維護建設稅

根據國務院於1985年2月8日頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡須繳納產品稅、增值稅或營業稅的任何納稅人（不論為單位或個人），亦應繳納城市維護建設稅。倘納稅人所在地為市區，稅率為7%；倘若納稅人所在地為縣城或城鎮，稅率為5%，及倘納稅人所在地並非為市區或縣城或鎮，稅率則為1%。

### 教育附加費

根據國務院於1986年4月28日頒佈，並分別於1990年6月7日和2005年8月20日修改的《徵收教育費附加的暫行規定》的規定，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位和個人，除須按照《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附加費之外，均應繳納教育附加費。

### 有關中國居民境外投資的法規

根據於2005年10月21日頒佈的《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(在中國一般稱為《國家外匯管理局第75號通知》)的規定，(i)在中國居住的中國居民須於其成立或控制境外特殊目的公司之前在國家外匯管理局的當地分局登記，以作海外權益融資(包括可兌換債務融資)之用；(ii)當中國居民向境外特殊目的公司貢獻其於國內企業的資產或股權，或於向特殊目的公司貢獻資產或股權後從事境外融資，有關中國居民須向國家外匯管理局當地分局登記其於特殊目的公司的權益及相關改變；及(iii)當特殊目的公司於中國以外地方進行如更改股本或合併及收購的重大事項，中國居民須於有關事項發生後30天內向國家外匯管理局當地分局登記有關變動。

### 有關環保的法規

規管中國房地產發展的環境規定的法律及法規包括《環境保護法》、《環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律及法規，開發商必須在有關機關授出物業發展動工批文前提交環境影響研究報告、環境影響分析表或環境影響登記表格(視乎項目對環境的影響而定)。此外，物業發展落成後，有關環境保護機關亦會在物業可交付予買方前檢查有關物業，以確保已遵守適用的環境標準和規定。

## 有關勞動的法規

### 勞動法

根據於1994年7月5日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國勞動法》及於2007年6月29日頒佈並於2008年1月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》，倘若企業及其僱員之間建立僱傭關係，須簽訂書面勞動合同。有關法律分別規定每日以及每週的工作時數上限。另外，有關法律亦規定最低薪金。企業須建立並發展職業安全及衛生系統，執行職業安全及衛生方面的國家規則與標準，對僱員進行職業安全及衛生教育，防止工作事故以及減少職業病。

### 社會保險法

根據適用中國法律、法規及條例，包括於1995年1月1日生效的《企業職工生育保險試行辦法》、於1999年1月22日頒佈及生效的《社會保險費徵繳暫行條例》、於2004年1月1日頒佈及於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》及於1999年4月3日頒佈及於2002年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，僱主須為其僱員對基本養老保險基金、失業保險、基本醫療保險基金、工傷保險基金、生育保險基金及住房公積金作出供款。

於2010年10月28日，中國全國人民代表大會常務委員會第11次會議通過《中華人民共和國社會保險法》（「社會保險法」），於2011年7月1日生效。社會保險法是中國為解決社會保險及相關行政管理事宜而首次制定的全面法律。除綜合各項現有社會保險法規及條例外，社會保險法亦引入若干新規定及政策。社會保險法的主要規定如下：

- (i) 社會保險法允許個人轉往另一城市就業的，其養老、基本醫療及失業保險關係隨本人轉移，這在過去並不可能。
- (ii) 倘僱主未辦理社會保險登記及拒絕在限期內改正，除對其直接負責的主管人員和其他直接責任人員處人民幣500元至人民幣3,000元的罰款外，僱主亦會被處應繳社會保險費數額一倍至三倍的罰款。



### 與位於美國的房地產有關的法律及法規

我們須就各種或會影響我們業務的事項遵守多個地方、州、聯邦及其他法例、成文法、條例、規則及法規，該等事項包括但不限於分區、發展、樓宇設計、建造及施加限制性分區、密度或其他開發規定的其他類似事項。我們物業所屬司法權區（德克薩斯州皮爾蘭市及德克薩斯州哈里斯郡及布拉佐里亞郡部分）當前主要應用的土地使用法規具體載列如下。

#### 分區

我們的物業須遵守德克薩斯州皮爾蘭市的分區條例。我們的物業目前乃根據城市條例第2000M-47號(City Ordinance No. 2000M-47)制定的Water Lights區規劃發展(Water Lights District Planned Development)進行分區，惟該分區因物業前擁有人未能自規劃開發區有效成立日期起計兩年內遞交實地開發計劃供皮爾蘭市批准而已停用。在開始對我們的物業進行任何發展前，我們需向皮爾蘭市申請將我們的物業重新分區，以使其可能發展作最終擬定用途。概不能保證皮爾蘭市將批准有關擬定用途，而申請過程可能成本高昂及耗時，並可能受到社區團體或公眾人士的反對。然而，目前，我們預期在獲取美國土地分區及擬定用途所需批文時不會出現任何重大困難。

#### 細分

我們的物業亦受州及地方法律和法規規管，須將單獨擁有的地塊細分為小幅地塊，並應遵守若干發展法規，以確保各地塊配置得當，擁有面對街道的出入口、排水設施、水電連接及其他基礎設施。

#### 水電

當地已有法律及法規對物業的水、廢水、電、氣、通訊及其他公用事業服務的可用性及輸送作出規定。

#### 發展影響

若干法律及法規可能要求不動產的擁有人支付影響費或公共設施改進費，以減輕在現有街道、公園、學校及其他公共設施周邊建設新發展項目的不利影響。



### 礦產

在德克薩斯州，礦產可自地表資產分離，從而產生兩項獨立的資產，兩項資產均有其本身的使用及處置權。倘獲分離，礦產擁有人的權利大於財產轉讓文件中並無豁免地上權的地表資產擁有人的權利。就我們位於德克薩斯州皮爾蘭市的物業而言，礦產已自其地表資產中分離。儘管我們擁有物業的地上所有權，但我們並不擁有物業地下礦產的任何權利。由於財產轉讓文件全部載有豁免地上權的條款，故地表資產已自礦產分離，並不會對我們地上物業發展的能力產生任何影響。因此，第三方礦產權益擁有人無權獲得物業的地表資產，然而，有關第三方可自毗鄰物業的地點開採物業地下的礦產。

### 防火及安全規定

我們亦將遵守若干州及地方防火及安全規定。我們須就任何物業發展活動取得不同政府機關的牌照、許可證及批文。

### 從價稅及其他稅項

目前，我們的標的物業將須繳納從價稅（包括特殊評稅區釐定的按年支付的物業公允市值的稅項，適用於業務擁有的及就此使用的不動產及動產）。隨著稅率變動及適用稅務機關對標的物業進行評估及再次評估，從價稅或會增減。在處置物業或其他應課稅事件產生前，目前並無與物業升值有關的額外年度稅項。我們的物業可能亦須繳納應支付予市、郡、地方或其他準政府實體（包括向物業提供基礎設施服務的若干德克薩斯州公用事業區）的費用及稅項。作為該項物業的擁有人，我們將最終負責向適當政府機關繳納所有稅項及費用。在處置或出售物業時，如於處置年內，在應課稅事項產生的所有其他收入或虧損中，我們在整體上獲得收益，則我們可能須繳納美國所得稅。1980年的《房地產外商投資稅務法案》(FIRPTA)對向外國賣方購買美國物業的買方施加了預扣規定。如我們被定為外國賣方（定義見FIRPTA），則我們物業的買方須從購買價預繳法定金額，用於支付美國所得稅。我們亦可能須繳納對在德克薩斯州組織或開展業務的應課稅實體徵收的年度特許經營稅。然而，視乎聯邦或各州稅法的變動，所有稅項每年可能會有所變化。

### 健康及環保

我們亦須遵守眾多有關健康及環保的地方、州及聯邦成文法、條例、規則及法規。我們須遵守規管向空氣、土壤及水中排放有害物質及其他排放物（其中包括排放廢氣、排放污水及處理和傾倒廢料）的法例。我們亦須遵守有關保護瀕臨滅絕或受到威脅生物的法例及其他環保法例，該等法例或會限制或阻止在若干環境敏感地區進行開發活動。我們須遵守任何洪氾區限制、原生植物法規、瀕危物種保護、文化資源保護及景觀限制。我們可能受環境敏感土地條例的規限，該等條例規管任何開發活動中帶有公共原素的空地，並禁止在山坡、濕地或其他受保護區域進行開發活動。

### 污染及損壞

根據聯邦、州及地方環保法例及法規，我們可能須調查、清理及／或治理我們的物業含有或散發的有害物質或其他受規管物質。在若干情況下，我們可能須對有關散發物質所導致或產生的物業損壞、人身傷害及／或自然資源受損承擔責任。若干該等法例已獲詮釋可導致共同及個別責任，惟損害可予劃分且存在合理責任分配基準則除外。根據若干法例，我們亦可能須對在我們獲得物業所有權前有關物業產生的污染及損壞承擔責任。該等法例通常不考慮我們對造成污染的有害物質或有毒物質的存在是否知情或須否負責而施加責任。

### 能源效益標準

此外，聯邦、州或地方政府已就能源及氣候變化頒佈或正考慮頒佈多項新的法律規定。該等規定與施加能源效益標準的二氧化碳排放控制及建築規範等項目有關。實施更為嚴格能源效益標準的新建築規範規定可能大幅增加我們發展物業的成本。

### 《美國殘疾人法案》

我們亦須遵守《美國殘疾人法案》的條款。該法案規定公共設施須符合有關傷殘人士進入及使用的若干聯邦規定。違反有關法案將導致聯邦政府施加罰款或獲裁定須賠償私人訴訟當事人。

### 《1988年公平住房修正法》

我們亦須遵守《1988年公平住房修正法》。該法例、其州對應法例及法規由美國住房和城市發展部及各政府部門頒佈，其禁止因種族或膚色、原國籍、宗教、性別、家庭狀況（包括18歲以下與父母或法定監護人同住的兒童、孕婦及獲得18歲以下兒童監護權的人士）、殘障及財力（在部分州）進行住房歧視。

### 聯邦及州政府機關提出的住房規劃

我們可能亦須遵守由不同聯邦及州政府機關實施的其他聯邦、州法例及法規，包括參與由聯邦住房管理局(Federal Housing Administration)、老兵部(Department of Veteran Affairs)、政府國家房地產抵押協會(Ginnie Mae)、聯邦國家抵押貸款協會(Fannie Mae)、聯邦家庭抵押貸款公司(Freddie Mac)及美國農業部(USDA)制定的住房規劃所需的資格及其他規定。該等法例及法規要求遵守客戶借貸法例及規管披露規定、禁止歧視及房地產結算條款的其他法規。該等法例將規定我們的營運須由適當機關檢查。

### 有關股東及成員責任的法例

我們已就在美國的現有及潛在未來營運在當地成立若干附屬公司。我們部分美國附屬公司屬於「有限責任公司」的企業組織形式，而其他美國附屬公司則屬於「法團」的企業組織形式。此等有限責任公司及法團附屬公司乃根據特拉華州或德克薩斯州法例組織成立。一般而言，在有關負債超出擁有人對此等有限責任公司或法團的投資價值時，有限責任公司或法團的股權擁有人並不對有限責任公司或法團的負債直接負個人責任。然而，在某些情況下，擁有人可能負有直接個人責任。有關情況包括在有限責任公司或法團業務或營運過程中，擁有人欺詐或魯莽的行為、資金不足或公然漠視有限責任公司或法團營運或監管手續或擁有人、有限責任公司或法團違反法例的情況。

### 我們的歷史

張雷先生於1995年前後開始參與房地產業務，同時，他成立了中際房地產開發有限公司，提供房地產諮詢服務及從事小型物業發展業務，而此等業務公司為他日後在物業市場進行業務發展帶來了財務上的成功和行業經驗。我們的歷史可追溯至2000年，我們於2000年2月在北京成立首家營運附屬公司北京當代。在執行董事、創辦人兼董事長張雷先生的領導下，我們已成為可持續及舒適社區的開發商，在綠色節能技術的研發和整合方面能力卓越。Salum Zheng Lee先生為張雷先生的弟弟，亦為本公司的消極投資者，彼並無積極參與本集團的管理及運作，故其並未獲委任為本公司董事會或高級管理層成員。自我們成立以來，我們一直於業務發展過程中推廣我們的「MOMA」品牌。

於2013年3月31日，我們在中國共有14個處於不同發展階段的物業項目，其中7個位於北京，而其餘分別位於中國太原、長沙、南昌、九江及仙桃。此外，我們已在美國德克薩斯州皮爾蘭市購買一幅土地，地盤面積約為48.471英畝，或相當於約196,155.35平方米。我們擬繼續擴充我們在新市場的營運。我們在甄選擴充的新市場時會考慮多項因素，例如經濟增長、政府政策及技術應用。我們亦將根據當地市況度身打造可持續社區。

### 本集團成員公司的主要股本變動

#### 1. 本公司

2006年6月28日，本公司在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50,000股每股面值1.00美元的普通股。2006年6月28日，本公司一股認購人股份由初始認購人Offshore Incorporations (Cayman) Limited轉讓予當代節能置業香港，並發行及配發49,999股每股面值1.00美元的普通股予當代節能置業香港。2010年9月27日，當代節能置業香港轉讓本公司全部已發行股本予極地控股，以現金支付代價50,000美元。作為重組的一部分，於2011年5月27日，極地控股(i)以代價238美元轉讓本公司238股股份予龍昇科技；(ii)以代價238美元轉讓本公司238股股份予文創發展；(iii)以代價206美元轉讓本公司206股股份予卓明發展；(iv)以代價206美元轉讓本公司206股股份予創作發展；及(v)以代價63美元轉讓本公司63股股份予海威。轉讓股份的代價乃根據所轉讓股份的面

值計算，以現金支付。轉讓完成後，我們的已發行股本由極地控股、龍昇科技、文創發展、卓明發展、創作發展及海威分別持有98.098%、0.476%、0.476%、0.412%、0.412%及0.126%。2013年6月14日，我們將全部每股面值1.00美元的已發行及未發行股份拆細為100股每股面值0.01美元的股份。同日，透過增設1,995,000,000股額外股份，我們將法定股本增加至20,000,000美元。

## 2. 宏業科技

2007年1月23日，宏業科技在英屬處女群島註冊成立為本集團的中間控股公司。2007年6月23日，一股面值為1.00美元的普通股（即宏業科技全部已發行股本）乃發行及配發予何軍先生（作為受託人），其以信託方式代Salum Zheng Lee先生（作為受益人）持有該股份。2010年9月27日，在Salum Zheng Lee先生的指示下，何軍先生轉讓宏業科技的股份予本公司，代價為1.00美元。

## 3. 久運發展

2007年12月28日，久運發展在香港註冊成立為本集團的中間控股公司。同日，10,000股每股面值1.00港元的普通股（即久運發展全部已發行股本）乃配發予宏業科技。

## 4. 當代摩碼工程項目管理

當代摩碼工程項目管理於2005年9月29日在中國成立為一家中外合資公司，而在其成立時，當代摩碼工程項目管理乃由當代置業及Karl Steiner AG分別持有40%及60%。Karl Steiner AG為獨立第三方。當代摩碼工程項目管理主要從事物業發展業務。

根據日期為2008年11月26日的協議，Karl Steiner AG轉讓其於當代摩碼工程項目管理60%的股權予久運發展，代價為人民幣1,500,000元。該轉讓完成後，當代摩碼工程項目管理由當代置業及久運發展分別持有40%及60%。於有關時間，Karl Steiner AG從屬於瑞士的知名總服務承包商Steiner Group，其主要從事房地產項目的開發及規劃，以及生產和供應建築及木工產品。我們合作的最初目的為從Karl Steiner AG學習項目管理方面的經驗及知識。就董事所知，Karl Steiner AG決定專注其自身的業務發展，並已出售其於當代摩碼工程項目管理的權益。

根據日期為2010年8月31日的協議，當代置業轉讓其於當代摩碼工程項目管理40%的股權予久運發展，代價為人民幣1,269,400元。該轉讓完成後，當代摩碼工程項目管理成為久運發展的全資附屬公司，而當代摩碼工程項目管理獲准成為一家外商獨資企業。

## 5. 當代滬浦拉斯

當代滬浦拉斯於2011年4月19日在中國成立為一家中外合資公司，而在成立時，當代滬浦拉斯由當代摩碼工程項目管理及滬浦拉斯整創設計股份有限公司（當代節能持有約6%股權的公司）分別持有55%及45%。由於滬浦拉斯整創設計股份有限公司持有45%的股權，因而為當代滬浦拉斯的主要股東，故滬浦拉斯整創設計股份有限公司為本公司的關連人士。當代滬浦拉斯主要從事物業發展諮詢業務。於最後可行日期，當代滬浦拉斯法人代表是我們研發部成員Ling Shengli先生。任命Ling Shengli先生為法人代表的目的為培養管理人才及提高經營效率。

## 6. 當代綠色

當代綠色於2006年6月30日在中國成立為有限公司，而在成立時，當代綠色由當代投資集團及當代偉業分別持有95%及5%。當代綠色主要從事物業發展業務及節能技術服務。於最後可行日期，當代綠色的法人代表是張雷先生。

根據日期為2011年1月10日的協議，當代投資集團及當代偉業分別將其於當代綠色的95%及5%的股權轉讓予當代摩碼工程項目管理，代價分別為人民幣190,000,000元及人民幣10,000,000元。該轉讓完成後，當代綠色成為當代摩碼工程項目管理的全資附屬公司。

於往績記錄期間，當代投資集團由中龍投資及遼原科技分別持有33%及67%的權益。

## 7. 北京綠建工程

北京綠建工程於2011年2月15日在中國成立為有限公司，而在成立時，北京綠建工程由當代摩碼工程項目管理全資擁有。北京綠建工程主要從事項目管理業務。



## 8. 當代節能

當代節能於2000年9月21日在中國成立為有限公司，而在成立時，當代節能由當代投資集團及北京鴻運置業股份有限公司分別持有75%及25%。當代節能主要從事物業發展業務。北京鴻運置業股份有限公司為獨立第三方。

根據日期為2003年4月18日的協議，當代投資集團轉讓其於當代節能75%的股權予當代偉業，代價為人民幣90,000,000元。2003年4月25日，當代節能的註冊資本透過注資由人民幣120,000,000元增加至人民幣133,990,000元。該轉讓及注資完成後，當代節能由當代偉業及北京鴻運置業股份有限公司分別持有77.61%及22.39%。

根據日期為2003年5月16日的協議，當代偉業分別轉讓其於當代節能6%及3%的股權予韓鳳國先生及陳音先生，代價分別為人民幣8,039,400元及人民幣4,019,700元。該等轉讓完成後，當代節能由當代置業、北京鴻運置業股份有限公司、韓鳳國先生及陳音先生分別持有68.61%、22.39%、6%及3%。韓鳳國先生為獨立第三方，亦透過海威成為本公司的少數股東。陳音先生為執行董事，因而亦為本公司關連人士。陳音先生亦透過龍昇科技成為本公司的少數股東。

根據於2006年8月7日簽立的協議，當代偉業轉讓其於當代節能68.61%的股權予當代綠色，代價為人民幣91,930,000元。該轉讓完成後，當代節能由當代綠色、北京鴻運置業股份有限公司、韓鳳國先生及陳音先生分別持有68.61%、22.39%、6%及3%。

根據於2006年9月12日簽立的協議，韓鳳國先生轉讓其於當代節能6%的股權予當代綠色，代價為人民幣8,039,400元。該轉讓完成後，當代節能由當代綠色、北京鴻運置業股份有限公司及陳音先生分別持有74.61%、22.39%及3%。

根據日期為2008年1月2日的協議，北京鴻運置業股份有限公司轉讓其於當代節能22.39%的股權予當代綠色，代價為人民幣131,981,200元。該轉讓完成後，當代節能由當代綠色及陳音先生分別持有97%及3%。



2008年1月29日，當代節能的註冊資本透過注資由人民幣133,990,000元增加至人民幣445,033,200元。該注資完成後，當代節能由當代綠色及陳音先生分別持有99.1%及0.9%。

根據日期為2008年2月28日的協議，當代綠色分別轉讓其於當代節能1.875%、1.875%、0.625%、0.475%、0.412%、0.412%及0.125%的權益予新華聯、張雷先生、姜鵬先生、李晶先生、范慶國先生、張鵬先生及韓鳳國先生，代價分別為人民幣12,000,000元、人民幣2,089,500元、人民幣696,500元、人民幣4,200,000元、人民幣459,700元、人民幣459,700元及人民幣1,800,000元。同日，陳音先生轉讓其於當代節能0.425%的股權予當代綠色，代價為人民幣1,905,700元。該等轉讓完成後，當代節能由當代綠色、新華聯、張雷先生、陳音先生、李晶先生、張鵬先生、姜鵬先生、范慶國先生及韓鳳國先生分別持有93.726%、1.875%、1.875%、0.475%、0.475%、0.412%、0.625%、0.412%及0.125%。張雷先生為我們的執行董事兼控股股東，因而亦為本公司的關連人士。李晶先生為我們的高級管理層一員，亦透過文創發展成為本公司的少數股東。張鵬先生為我們高級管理層一員，亦透過卓明發展成為本公司的少數股東。姜鵬先生為獨立第三方。范慶國先生為執行董事，因而亦為本公司的關連人士。范慶國先生亦透過創作發展成為本公司的少數股東。

根據日期為2010年5月3日的協議，姜鵬先生轉讓其於當代節能0.625%的股權予當代綠色，代價為人民幣696,500元。該轉讓完成後，當代節能由當代綠色、新華聯、張雷先生、陳音先生、李晶先生、張鵬先生、范慶國先生及韓鳳國先生分別持有94.351%、1.875%、1.875%、0.475%、0.475%、0.412%、0.412%及0.125%。

根據日期為2011年6月1日的框架協議（「首份轉讓協議」），張雷先生、李晶先生、陳音先生、范慶國先生及張鵬先生同意轉讓其於當代節能各自1.875%、0.475%、0.475%、0.412%及0.412%的股權予北京綠建工程，總代價分別為人民幣2,089,500元、人民幣4,200,000元、人民幣2,114,700元、人民幣459,700元及人民幣459,700元。根據首份轉讓協議，張雷先生、李晶先生、陳音先生、范慶國先生及張鵬先生分別同意於受僱期間每年轉讓彼等各自於當代節能持有的股權約25%，且北京綠建工程與張雷先生、李晶先生、陳音先生、范慶國先生及張鵬先生將訂立的獨立執行協議（統稱「執行協議」）會就各轉讓人根據首份轉讓協議同意進行轉讓的25%的股權作出規定。透過日期為2011年6月1日的執行協議，張雷先生、李晶先生、陳音先生、范慶國先生及張鵬先生向北京綠建工程轉讓當代節能0.4688%、0.1188%、0.1188%、0.1030%及0.1030%的股權（合共為0.9124%的股權），且有關變動已於2011年6月2日向當地工商管理部門進行備案。透過另

一份日期為2012年9月16日的執行協議，張雷先生、李晶先生、陳音先生、范慶國先生及張鵬先生進一步向北京綠建工程轉讓當代節能0.4688%、0.1188%、0.1188%、0.1030%及0.1030%的股權（合共為0.9124%的股權），且有關變動已於2012年12月12日向當地工商管理部門進行備案。根據日期為2011年6月1日的另一份轉讓協議（「第二份轉讓協議」），韓鳳國先生轉讓其於當代節能0.125%的股權予北京綠建工程，代價為人民幣1,800,000元。該等轉讓完成後，當代節能1.8248%的股權（約相等於首份轉讓協議項下協定轉讓股權的50%及第二份轉讓協議項下協定轉讓股份的100%）轉讓予北京綠建工程。於最後可行日期，當代節能另外0.9124%的股權（約相等於首份轉讓協議項下協定轉讓股權另外的25%）正在轉讓予北京綠建工程。由於根據首份轉讓協議，北京綠建工程有權享有所轉讓的全部權益，因此，當代節能在會計處理時被視為由北京綠建工程持有3.774%。餘下的94.351%及1.875%乃分別由當代綠色及新華聯持有。

根據日期為2012年12月6日的協議，新華聯轉讓其於當代節能1.875%的股權予當代綠色，代價為人民幣53,280,000元。有關代價乃由有關各方參考當代節能資產淨值後，經公平磋商釐定。該轉讓完成後，當代節能由當代綠色持有96.226%，且在會計處理時被視為由北京綠建工程持有餘下3.774%。

## 9. 北京當代

北京當代於2000年2月15日在中國成立為有限公司，而在成立時，北京當代由中龍投資及當代投資集團分別持有20%及80%。中龍投資由張雷先生（我們的執行董事兼控股股東）所控制，因而為本公司的關連人士。北京當代主要從事物業發展及銷售業務。

根據日期為2000年6月10日的協議，中龍投資轉讓其於北京當代20%的股權予北京住總正華建設工程有限責任公司，代價為人民幣2,000,000元。2000年6月22日，註冊資本透過注資由人民幣10,000,000元增加至人民幣60,000,000元。該轉讓及注資完成後，北京當代由北京住總正華建設工程有限責任公司及當代投資集團分別持有20%及80%。北京住總正華建設工程有限責任公司為獨立第三方。

於2000年2月1日，北京住總正華建設工程有限責任公司轉讓其於北京當代20%的股權予湖南新華聯國際貿易有限公司，代價為人民幣12,000,000元，而當代投資集團轉讓其於北京當代10%的股權予李晶先生，代價為人民幣6,000,000元。該等轉讓完成後，北京當代由當代投資集團、湖南新華聯國際貿易有限公司及李晶先生分別持有70%、20%及10%。湖南新華聯國際貿易有限公司為獨立第三方。李晶先生為我們高級管理層一員，亦透過文創發展成為本公司的少數股東。

根據日期為2003年4月18日的協議，當代投資集團轉讓其於北京當代70%的股權予當代置業，代價為人民幣42,000,000元。同日，李晶先生轉讓其於北京當代註冊資本的股份權益人民幣1,800,000元予石力猛先生。該等轉讓完成後，北京當代由當代置業、湖南新華聯國際貿易有限公司、李晶先生及石力猛先生分別持有70%、20%、7%及3%。石力猛先生為獨立第三方。

根據日期為2004年8月18日的協議，湖南新華聯國際貿易有限公司轉讓其於北京當代20%的股權予新華聯，代價為人民幣12,000,000元。同日，石力猛先生轉讓其於北京當代3%的股權予韓鳳國先生，代價為人民幣1,800,000元。該等轉讓完成後，北京當代由當代置業、新華聯、李晶先生及韓鳳國先生分別持有70%、20%、7%及3%。新華聯為持有當代節能1.875%股權的少數股東。韓鳳國先生為獨立第三方，亦透過海威成為本公司少數股東。

根據日期為2006年8月3日的協議，當代置業轉讓其於北京當代70%的股權予當代綠色，代價為人民幣42,000,000元。該轉讓完成後，北京當代由當代綠色、新華聯、李晶先生及韓鳳國先生分別持有70%、20%、7%及3%。

根據日期為2008年1月11日的協議，當代綠色轉讓其於北京當代70%的股權予當代節能，代價為人民幣42,000,000元。該轉讓完成後，北京當代由當代節能、新華聯、李晶先生及韓鳳國先生分別持有70%、20%、7%及3%。

根據日期為2008年2月28日的協議（「該協議」），新華聯、韓鳳國先生及李晶先生分別轉讓其於北京當代20%、3%及7%的股權予當代節能，代價分別為人民幣12,000,000元、人民幣1,800,000元及人民幣4,200,000元。如上文本分節「8. 當代節能」所披露，根據日期為2008年2月28日的協議，（其中包括）當代綠色以代價人民幣12,000,000元將其於當代節能的1.875%股權轉讓予新華聯。當代節能應付予新華聯的代價人民幣12,000,000元已透過抵銷新華聯欠付當代綠色的金額人民幣12,000,000元結清。因此收購北京當代20%股權的代價已於2008年2月28日結清。本公司中國法律顧問告知，轉讓北京當代20%股權已於2008年3月完成。2008年3月7日，該等轉讓完成後，北京當代成為當代節能的全資附屬公司。

## 10. 北京東君

北京東君於2001年11月13日在中國成立為有限公司，而在成立時，北京東君由齊宏先生、楊和平先生及王磊先生分別持有80%、15%及5%。北京東君主要從事物業發展及銷售業務。齊宏先生、楊和平先生及王磊先生均為獨立第三方。

2002年12月25日，北京東君的註冊資本透過注資由人民幣10,000,000元增加至人民幣30,000,000元。

根據日期為2005年4月13日的協議，齊宏先生、楊和平先生及王磊先生分別轉讓其於北京東君的權益人民幣18,000,000元、人民幣4,500,000元及人民幣1,500,000元予北京訊時通科技發展有限公司。同日，齊宏先生轉讓其於北京東君的權益人民幣3,000,000元予周黃界先生。2005年4月14日，該等轉讓完成後，北京東君由北京訊時通科技發展有限公司、齊宏先生及周黃界先生分別持有80%、10%及10%。北京訊時通科技發展有限公司及周黃界先生均為獨立第三方。

根據日期為2005年5月9日的協議，北京訊時通科技發展有限公司轉讓其於北京東君80%的股權予當代置業，代價為人民幣24,000,000元。同日，齊宏先生及周黃界先生分別轉讓其於北京東君10%及10%的股權予當代偉業，代價分別為人民幣3,000,000元及人民幣3,000,000元。2005年6月8日，該等轉讓完成後，北京東君由當代置業及當代偉業分別持有80%及20%。

根據日期為2005年10月21日的協議，當代偉業分別轉讓其於北京東君註冊股本中的權益人民幣300,000元、人民幣900,000元、人民幣1,800,000元及人民幣3,000,000元予王雷先生、北京國泰君誠房地產諮詢有限公司、北京恒佳恒企業管理有限公司及當代置業。2005年12月7日，該等轉讓完成後，北京東君由當代置業、北京恒佳恒企業管理有限公司、北京國泰君誠房地產諮詢有限公司及王雷先生分別持有90%、6%、3%及1%。北京恒佳恒企業管理有限公司及北京國泰君誠房地產諮詢有限公司均為獨立第三方。

根據日期為2006年8月2日的協議，當代置業轉讓其於北京東君90%的股權予當代綠色，代價為人民幣27,000,000元。

根據日期為2006年11月20日的協議，北京恒佳恒企業管理有限公司、王雷先生及北京國泰君誠房地產諮詢有限公司分別轉讓其6%、3%及1%的股權予當代綠色，代價分別為人民幣1,800,000元、人民幣900,000元及人民幣300,000元。2006年11月24日，該等轉讓完成後，北京東君成為當代綠色的全資附屬公司。

2007年10月31日，北京東君的註冊資本透過注資由人民幣30,000,000元增加至人民幣569,000,000元。

根據日期為2008年1月11日的協議，當代綠色轉讓其於北京東君100%的股權予當代節能，代價為人民幣569,000,000元。該轉讓於2008年1月29日完成後，北京東君成為當代節能的全資附屬公司。

## 11. 澳新紀元

澳新紀元於2002年5月30日在中國成立為有限公司，而在成立時，澳新紀元由北京澳新紀元投資有限公司及北京金日房地產開發有限公司分別持有70%及30%。北京澳新紀元投資有限公司及北京金日房地產開發有限公司均為獨立第三方。澳新紀元主要從事物業發展及銷售業務。

根據日期為2002年11月29日的協議，北京澳新紀元投資有限公司轉讓其於澳新紀元35.7%的股權予當代置業，代價為人民幣3,570,000元。同日，北京金日房地產開發有限公司轉讓其於澳新紀元30%的股權予當代置業，代價為人民幣1,530,000元。該等轉讓於2002年12月3日完成後，澳新紀元由當代置業、北京澳新紀元投資有限公司及北京金日房地產開發有限公司分別持有51%、34.3%及14.7%。

2003年4月16日，澳新紀元的註冊資本透過注資由人民幣10,000,000元增加至人民幣30,000,000元。

根據日期為2004年4月19日的協議，北京澳新紀元投資有限公司及北京金日房地產開發有限公司分別轉讓其於澳新紀元34.3%及14.7%的股權予北京中際房地產開發有限責任公司，代價分別為人民幣10,290,000元及人民幣4,410,000元。該等轉讓於2004年4月21日完成後，澳新紀元由當代置業及北京中際房地產開發有限責任公司分別持有51%及49%。北京中際房地產開發有限責任公司由張雷先生（我們的執行董事兼控股股東）所控制，因而為本公司的關連人士。

根據日期為2005年10月18日的協議，北京中際房地產開發有限責任公司轉讓其於澳新紀元40%的股權予當代置業，代價為人民幣12,000,000元。該轉讓於2005年11月28日完成後，澳新紀元由當代置業及北京中際房地產開發有限責任公司分別持有91%及9%。



根據日期為2005年12月12日的協議，北京中際房地產開發有限責任公司轉讓其於澳新紀元3%的股權予北京恒佳恒企業管理有限公司及其6%股權予北京華商博聞諮詢有限公司，代價分別為人民幣900,000元及人民幣1,800,000元。該等轉讓於2005年12月12日完成後，澳新紀元由當代置業、北京恒佳恒企業管理有限公司及北京華商博聞諮詢有限公司分別持有91%、3%及6%。北京恒佳恒企業管理有限公司及北京華商博聞諮詢有限公司均為獨立第三方。

根據日期為2006年8月7日的協議，當代置業轉讓其於澳新紀元91%的股權予當代綠色，代價為人民幣23,700,000元。同日，北京華商博聞諮詢有限公司轉讓其於澳新紀元6%的股權予北京曉暢企業管理有限公司，代價為人民幣1,800,000元。該等轉讓於2006年8月9日完成後，澳新紀元由當代綠色、北京恒佳恒企業管理有限公司及北京曉暢企業管理有限公司分別持有91%、3%及6%。北京曉暢企業管理有限公司為獨立第三方。

根據日期為2006年9月19日的協議，北京恒佳恒企業管理有限公司轉讓其於澳新紀元3%的股權予當代綠色，代價為人民幣900,000元。該轉讓於2006年9月25日完成後，澳新紀元由當代綠色及北京曉暢企業管理有限公司分別持有94%及6%。

根據日期為2008年1月8日的協議，當代綠色轉讓其於澳新紀元94%的權益予當代節能，代價為人民幣28,200,000元，而北京曉暢企業管理有限公司轉讓其於澳新紀元6%的權益予當代節能，代價為人民幣1,800,000元。該等轉讓於2008年1月29日完成後，澳新紀元成為當代節能的全資附屬公司。

## 12. 北京新動力

北京新動力於2006年3月22日在中國成立為有限公司，而在成立時，北京新動力由北京當代融智及當代置業分別持有60%及40%。北京新動力主要從事信息技術發展業務。



根據日期為2006年8月7日的協議，北京當代融智轉讓其於北京新動力60%的股權予當代綠色，代價為人民幣18,000,000元。同日，當代置業轉讓其於北京新動力20%的股權予當代綠色及20%股權予薛志峰先生，代價分別為人民幣6,000,000元及人民幣6,000,000元。該等轉讓於2006年8月10日完成後，北京新動力由當代綠色及薛志峰先生分別持有80%及20%。薛志峰先生為獨立第三方。

根據日期為2008年1月10日的協議，當代綠色轉讓其於北京新動力80%的股權予當代節能，代價為人民幣24,000,000元。該轉讓於2008年1月29日完成後，北京新動力由當代節能及薛志峰先生分別持有80%及20%。

根據日期為2008年2月26日的協議，薛志峰先生轉讓其於北京新動力20%的股權予當代節能，代價為人民幣6,000,000元。該轉讓於2008年3月7日完成後，北京新動力成為當代節能的全資附屬公司。根據日期為2012年9月30日的協議，當代節能轉讓其於北京新動力100%的股權予北京綠建工程。該轉讓完成後，北京新動力成為北京綠建工程的全資附屬公司。

### 13. 湖南當代置業

湖南當代置業於2005年9月14日成立，而在成立時，湖南當代置業由當代置業、李亞平先生及朱法明先生分別持有80%、10%及10%。李亞平先生及朱法明先生均為獨立第三方。湖南當代置業主要從事物業發展業務。

根據日期為2006年5月12日的協議，李亞平先生轉讓其於湖南當代置業10%的股權予北京廣鑫華信諮詢有限公司，代價為人民幣3,000,000元。該轉讓於2006年6月12日完成後，湖南當代置業由當代置業、北京廣鑫華信諮詢有限公司及朱法明先生分別持有80%、10%及10%。北京廣鑫華信諮詢有限公司由張雷先生（我們的執行董事兼控股股東）所控制，因而為本公司的關連人士。

根據日期為2006年8月3日的協議，當代置業轉讓其於湖南當代置業80%的股權予當代綠色，代價為人民幣24,000,000元。該轉讓於2006年8月16日完成後，湖南當代置業由當代綠色、北京廣鑫華信諮詢有限公司及朱法明先生分別持有80%、10%及10%。

根據日期為2008年1月13日的協議，當代綠色轉讓其於湖南當代置業80%的股權予當代節能，代價為人民幣24,000,000元。該轉讓於2008年2月25日完成後，湖南當代置業由當代節能、北京廣鑫華信諮詢有限公司及朱法明先生分別持有80%、10%及10%。

根據日期為2008年5月15日的協議，北京廣鑫華信諮詢有限公司及朱法明先生分別轉讓其10%的股權予當代節能，代價均為人民幣40,000,000元。該等轉讓於2008年6月13日完成後，湖南當代置業成為當代節能的全資附屬公司。

2008年12月8日，湖南當代置業的註冊資本透過注資由人民幣30,000,000元增加至人民幣200,000,000元。

#### **14. 山西紅華房地產開發**

山西紅華房地產開發於2007年8月16日在中國成立為有限公司，而在成立時，山西紅華房地產開發由當代綠色全資擁有。山西紅華房地產開發主要從事物業發展及銷售業務。

根據日期為2008年2月15日的協議，當代綠色轉讓其於山西紅華房地產開發100%的股權予當代節能，代價為人民幣10,000,000元。該轉讓完成後，山西紅華房地產開發成為當代節能的全資附屬公司。

2009年10月20日，山西紅華房地產開發的註冊資本透過注資由人民幣10,000,000元增加至人民幣150,000,000元。

#### **15. 山西紅華置業**

山西紅華置業於2007年8月16日在中國成立為有限公司，而在成立時，山西紅華置業由當代綠色全資擁有。山西紅華置業主要從事物業發展及銷售業務。

根據日期為2008年2月15日的協議，當代綠色轉讓其於山西紅華置業的股權人民幣10,000,000元予當代節能。該轉讓完成後，山西紅華置業成為當代節能的全資附屬公司。

2008年12月16日，山西紅華置業的註冊資本透過注資由人民幣10,000,000元增加至人民幣190,000,000元。

#### 16. 九江摩碼

九江摩碼於2010年12月21日在中國成立為有限公司，而在成立時，九江摩碼由當代節能全資擁有。九江摩碼主要從事物業發展及銷售業務。

根據日期均為2011年11月16日的股東決議案及對章程的修訂，九江摩碼的註冊資本由人民幣30,000,000元增加至人民幣140,000,000元。

#### 17. 湖北摩碼

湖北摩碼於2011年1月5日在中國成立為有限公司，而在成立時，湖北摩碼由當代節能全資擁有。湖北摩碼主要從事物業發展及銷售業務。

#### 18. 江西當代節能

江西當代節能於2009年12月22日成立，而在成立時，江西當代節能由當代節能全資擁有。江西當代節能主要從事物業發展及銷售業務。江西當代節能的法人代表是研發部的組長張世紅先生。任命張先生為法人代表的目的為培養管理人才及提高經營效率。

2011年3月，當代節能與中誠信託訂立合作協議，據此(其中包括)，當代節能同意轉讓其於江西當代節能49%的股權及質押其餘下51%的股權予中誠信託。同時，當代節能同意在上述合作協議的兩年期限結束時購回而中誠信託同意出售於江西當代節能49%的股權。根據日期為2011年3月8日的協議，當代節能轉讓其於江西當代節能49%的權益予中誠信託，代價為人民幣88,200,000元。該轉讓於2011年3月9日完成後，江西當代節能由當代節能及中誠信託分別持有51%及49%。根據隨後訂立的一份協議，當代節能自中誠信託購回江西當代節能49%的股權，代價為人民幣88,200,000元。於該轉讓於2013年1月9日完成後，江西當代節能由當代節能全資擁有。

## 19. 湖北萬星

湖北萬星於2010年1月27日在中國成立為有限公司，而在成立時，湖北萬星由余小華先生、余小明先生、鄭建明先生、吳樂芝女士及王文生先生分別持有30%、21%、29%、10%及10%。湖北萬星主要從事物業發展業務。

根據日期為2011年1月25日的股份轉讓協議，余小華先生、余小明先生、鄭建明先生、吳樂芝女士及王文生先生（統稱「轉讓人」）同意轉讓其各自於湖北萬星30%、21%、29%、10%及10%的股權予北京當代及當代節能或彼等可能指定的任何其他各方（統稱「承讓人」），總代價為人民幣328,351,500元，其中包括代價人民幣266,681,500元及我們根據股份轉讓協議承諾支付賣方因有關轉讓湖北萬星全部權益而產生的個人所得稅人民幣61,670,000元，乃按公平基準達致。根據該股份轉讓協議，湖北萬星股權轉讓須分階段完成，以使本集團有充裕時間對湖北萬星及其物業發展項目進行盡職調查，並使原股東有充分時間處理餘下股權的轉讓及分別就此進行備案（皆因在初次轉讓後仍為股東的賣方／轉讓人須協助餘下股權的轉讓及備案事宜）。根據股份轉讓協議，湖北萬星40%的股權已在承讓人的指示下於2011年4月8日轉讓予北京當代。股份轉讓於2011年4月8日完成後，余小明先生、鄭建明先生、余小華先生及北京當代分別持有湖北萬星11%、19%、30%及40%的股權。於2011年6月30日，我們的中國法律顧問告知，余小明先生、鄭建明先生及余小華先生擁有湖北萬星當時發行在外60%股權的有效及適當擁有權。

根據股份轉讓協議及在承讓人的指示下，余小明先生、鄭建明先生及余小華先生分別就轉讓湖北萬星11%、19%及30%的股權進一步與北京當代訂立日期為2011年9月15日的股份轉讓協議。於該等轉讓於2011年10月8日完成後，湖北萬星成為北京當代的全資附屬公司。該等轉讓毋須當局批准，惟須提交工商管理總局備案。

## 20. 湖北當代

湖北當代於2011年4月14日在中國成立為有限公司，而在成立時，湖北當代由當代節能全資擁有。湖北當代主要從事物業管理及銷售業務。湖北當代的法人代表是鍾天降先生。

## 21. 當代摩碼酒店管理

當代摩碼酒店管理於2011年9月6日在中國成立為有限公司，而在成立時，當代摩碼酒店管理由當代節能全資擁有。當代摩碼酒店管理目前暫無展開業務營運，其將主要從事我們物業項目中酒店式公寓的經營及管理。

## 22. 北京綠建動力

北京綠建動力於2013年4月22日在中國成立為有限公司，而在成立時，北京綠建動力由北京綠建工程全資擁有。北京綠建動力目前並無經營任何業務。

## 23. AMG Holding

AMG Holding於2012年6月8日根據特拉華州法例註冊成立，並獲授權發行五千(5,000)股每股面值0.001美元的普通股。在其註冊成立後，當代節能置業股份有限公司於2012年7月1日成為其最初及唯一股東，合共持有100股普通股。AMG Holding主要從事房地產投資業務。

## 24. AMG Commercial

AMG Commercial於2013年2月1日根據德克薩斯州法例成立為有限公司。在其成立後，AMG Holding於2013年2月8日成為其最初股東，持有AMG Commercial 100%已發行及發行在外股東權益。AMG Commercial主要從事商業性房地產發展。

## 25. AMG Development

AMG Development於2012年6月8日根據特拉華州法例註冊成立，並獲授權發行五千(5,000)股每股面值0.001美元的普通股。在其註冊成立後，AMG Holding於2012年7月1日成為其最初及唯一股東，合共持有100股普通股。AMG Development主要從事房地產投資業務。

## **26. AMG Development Houston**

AMG Development Houston於2012年10月15日根據德克薩斯州法例成立為有限公司。在其成立後，AMG Development Texas於2012年10月19日成為其最初股東，持有AMG Development Houston 100%已發行及發行在外股東權益。AMG Development Houston主要從事房地產發展業務。

## **27. AMG Development Texas**

AMG Development Texas於2012年10月15日根據德克薩斯州法例註冊成立，並獲授權發行一萬(10,000)股無面值普通股。在其註冊成立後，AMG Holding於2012年10月19日成為其最初及唯一股東，合共持有100股普通股。隨後，於2012年11月1日或前後，AMG Holding向當代節能置業股份有限公司轉讓並分派其於AMG Development Texas的股份。AMG Development Texas主要從事房地產投資業務。

## **28. AMG Holding Houston**

AMG Holding Houston於2013年1月29日根據德克薩斯州法例註冊成立，並獲授權發行一萬(10,000)股無面值普通股。在其註冊成立後，AMG Holding於2013年1月30日成為其最初及唯一股東，合共持有100股普通股。隨後，於2013年1月31日或前後，AMG Holding向當代節能置業股份有限公司轉讓並分派其於AMG Holding Houston的股份。AMG Holding Houston主要從事房地產投資業務。

## **29. AMG Senior**

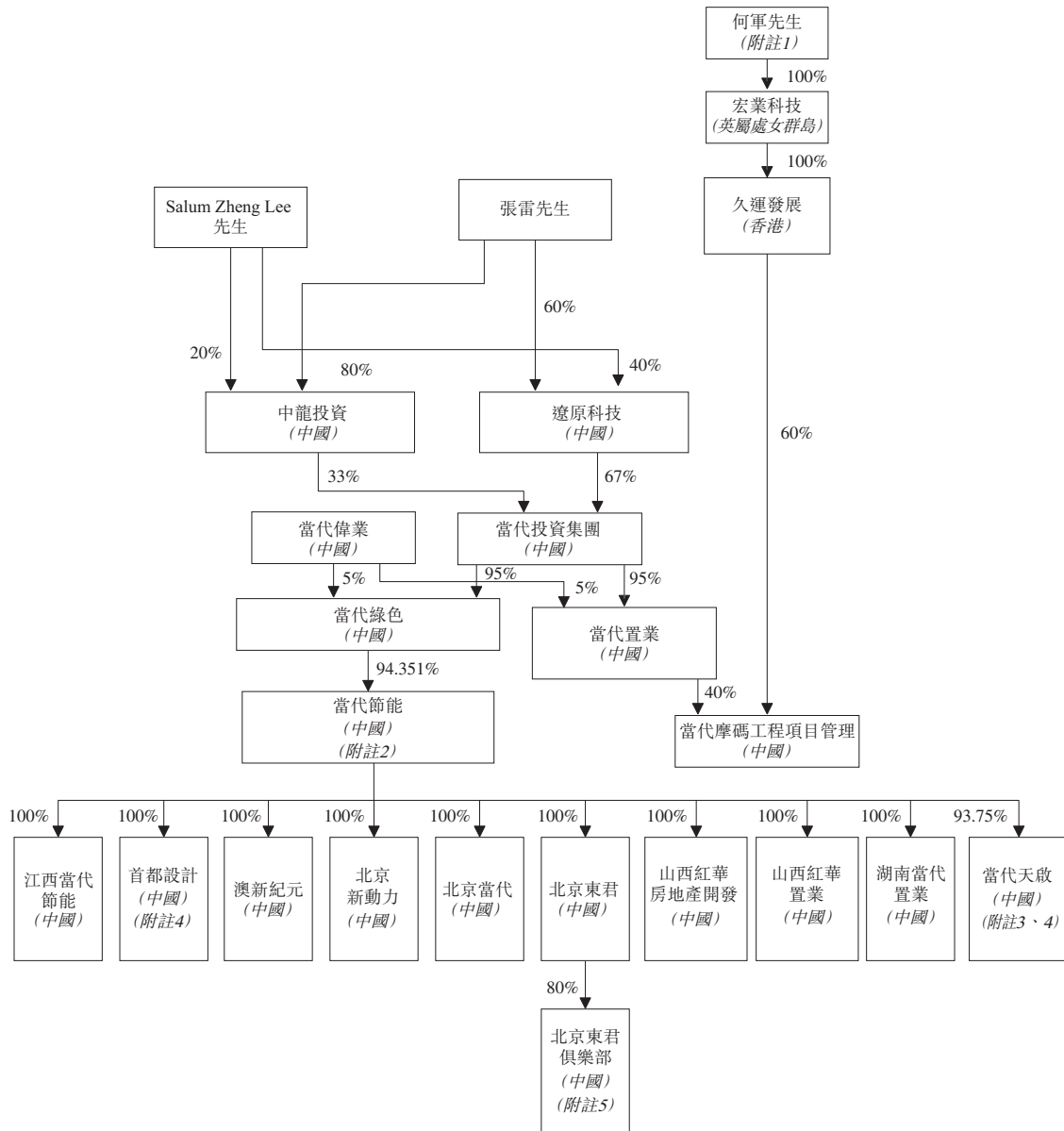
AMG Senior於2013年2月1日根據德克薩斯州法例成立為有限公司。在其成立後，AMG Holding Houston於2013年2月8日成為其最初股東，持有AMG Senior 100%已發行及發行在外股東權益。AMG Senior主要從事商業性房地產發展。

## **30. AMG Washington DC**

AMG Washington DC於2012年6月8日根據特拉華州法例成立為有限公司。在其成立後，AMG Development於2013年7月1日成為其最初股東，持有AMG Washington DC 100%已發行及發行在外股東權益。AMG Washington DC主要從事商業性房地產發展。

重組

2010年，我們開始重組以籌備全球發售。重組前，我們的中國業務由當代節能持有，而當代節能為當代綠色的附屬公司，當代綠色最終由Salum Zheng Lee先生及張雷先生持有。本集團緊接重組前的公司架構如下：



附註：

1. 於有關時間，宏業科技的全部已發行股本由何軍先生作為受託人以信託方式代Salum Zheng Lee先生持有。何軍先生自宏業科技註冊成立以來擔任Salum Zheng Lee先生的受託人。
2. 於有關時間，當代節能餘下5.649%的股權由新華聯、張雷先生、李晶先生、陳音先生、范慶國先生、張鵬先生及韓鳳國先生分別持有1.875%、1.875%、0.475%、0.475%、0.412%、0.412%及0.125%。



3. 於有關時間，當代天啟餘下6.25%的股權由鍾天降先生持有。
4. 於2010年5月31日及2010年11月12日，首都設計及當代天啟分別不再為當代節能的附屬公司。
5. 北京東君俱樂部餘下20%的股權由北京通達致遠物業管理有限公司持有，並根據日期為2011年6月18日的股份轉讓協議轉讓予第一摩碼資產。北京東君所持有的北京東君俱樂部80%的股權已根據日期為2011年6月18日的股份轉讓協議轉讓予第一摩碼資產。

### 轉讓本公司股份

2010年9月27日，當代節能置業香港轉讓本公司的全部已發行股本予極地控股，代價為50,000美元，並以現金支付。有關代價乃按所轉讓股份的面值計算得出。

### 轉讓宏業科技股份

2010年9月27日，何軍先生轉讓1股面值為1.00美元的普通股，即宏業科技於有關時間的全部已發行股本予本公司，代價為1.00美元，並以現金支付。有關代價乃按所轉讓股份的面值計算得出。

### 中龍投資及遼原科技的重組

於成立時，中龍投資由張雷先生及Salum Zheng Lee先生分別擁有80%及20%。於成立時，遼原科技由張雷先生及Salum Zheng Lee先生分別擁有60%及40%。中龍投資及遼原科技分別持有當代投資集團33%及67%的股權，當代投資集團分別持有當代綠色及當代置業95%及95%的股權。作為Salum Zheng Lee先生於本集團的股權架構重組的部分，2010年10月9日，Salum Zheng Lee先生向張心雨女士（張雷先生的女兒）轉讓(i)彼於中龍投資20%的股權，代價為人民幣600,000元；及(ii)彼於遼原科技40%的股權，代價為人民幣2,400,000元。有關代價乃按中龍投資及遼原科技於有關時間各自的註冊資本計算得出。

### 收購當代摩碼工程項目管理

根據日期為2010年8月31日的協議，久運發展向當代置業收購當代摩碼工程項目管理餘下40%的股權，代價為人民幣1,269,400元，該代價乃參照當代摩碼工程項目管理於有關時間的資產淨值釐定。轉讓完成後，當代摩碼工程項目管理成為久運發展的全資附屬公司，並於2010年9月獲批成為一家外商獨資企業。

### 出售部分中國公司

作為重組的一部分及為籌備上市，我們已進行我們中國公司的重組。本集團的部分中國公司已予以出售。

### 出售中國公司

- 根據日期為2010年4月21日的協議，當代節能轉讓其於首都設計100%的股權予李迎旭先生及韓曉航先生（均為獨立第三方）（各50%股權），總代價為人民幣3,000,000元。首都設計負責設計本集團的建築科技及專項系統，且為整合我們的研發及簡化本集團架構，首都設計已被出售。
- 根據當代節能與北京摩碼投資訂立的日期為2010年11月12日的協議以及鍾天降先生與北京摩碼投資訂立的日期為2010年11月12日的協議，當代節能轉讓其於當代天啟93.75%的股權而鍾天降先生轉讓其於當代天啟6.25%的股權予北京摩碼投資（本公司的關連人士），代價分別為人民幣1,200,000元及人民幣80,000元，乃參照當代天啟於有關時間的資產淨值釐定。當代天啟負責為本集團研發樓宇自控系統及家庭智能產品、設計及樓宇服務，且為整合我們的研發及簡化本集團架構，當代天啟已被出售。本集團就出售於當代天啟93.75%的股權錄得淨收益約人民幣2,534,000元。鑒於上述情況，以及釐定代價的基準乃參照資產淨值以及出售的目的，董事及獨家保薦人認為，出售當代天啟乃屬公平合理。

- 根據北京東君與第一摩碼資產訂立的日期為2011年6月18日的協議以及與北京通達致遠物業管理有限公司（「北京通達」）訂立的日期為2011年6月18日的協議，北京東君轉讓其於北京東君俱樂部80%的股權予第一摩碼資產及北京通達轉讓其於北京東君俱樂部20%的股權予第一摩碼資產（本公司的關連人士），代價分別為人民幣400,000元及人民幣100,000元，乃參照北京東君俱樂部的註冊資本釐定。北京東君俱樂部已被出售，此乃由於在出售之際，其餐飲服務的業務營運與本集團上市後的主要業務營運不相符。本集團就出售於北京東君俱樂部80%的股權錄得淨收益約人民幣2,400,000元。鑒於上述情況，以及釐定代價的基準乃參照北京東君俱樂部的註冊資本以及出售的目的，董事及獨家保薦人認為，出售北京東君俱樂部乃屬公平合理。

### 收購湖北萬星

湖北萬星的股權於2011年獲購入。相關收購的詳情，請參閱「歷史及重組－本集團成員公司的主要股本變動」。

### 成立中國公司

九江摩碼、湖北摩碼、湖北當代及當代摩碼酒店管理註冊成立為當代節能的全資附屬公司。北京綠建工程及當代滬浦拉斯分別註冊成立為當代摩碼工程項目管理的全資附屬公司及非全資附屬公司。北京綠建動力註冊成立為北京綠建工程的全資附屬公司。該等中國公司的註冊成立詳情，請參閱「歷史及重組－本集團成員公司的主要股本變動」。

### 出售當代摩碼及綏中長龍

於2013年4月被售予當代建設投資管理前，當代摩碼由當代節能全資擁有。

於2011年3月15日，當代摩碼（作為承讓人）與陳龍先生（作為轉讓人，獨立第三方）訂立一份協議，以收購綏中長龍全部股權，總代價為人民幣147,500,000元，其中包括代價人民幣120,000,000元及當代摩碼根據股份轉讓協議承諾支付賣方因有關轉讓綏中長龍全部股權而產生的個人所得稅人民幣27,500,000元。總代價乃經考慮綏中長龍所持土地的總值按公平基準釐定。

根據股份轉讓協議，綏中長龍股權轉讓將分段完成。於2011年5月12日完成轉讓40%股權後，陳龍先生及當代摩碼分別持有綏中長龍60%及40%的股權。根據相關股份轉讓協議及股東聲明，當代摩碼有權控制綏中長龍董事會，而陳龍先生（持有綏中長龍發行在外60%股權）無法享有綏中長龍任何股東權益。因此，就會計角度而言，綏中長龍於往績記錄期間入賬為當代摩碼的全資附屬公司。

為發展位於中國遼寧省的綏中御庭春MOMA物業項目，我們收購綏中長龍（持有綏中縣數幅地塊的土地使用權）。鑒於我們在該省沒有任何其他物業發展項目，綏中御庭春MOMA被認為與我們其他項目的距離合理。由於缺乏配套市政工程設施及綏中御庭春MOMA所在開發區調整公路網絡規劃，綏中御庭春MOMA建設工程的動工日期被延遲，且經考慮2011年及其後期間的相關官方文件及其他相關文件，並獲悉其乃由公用事業（如水電供應）相關配套市政設施及開發區用於車道及輔助車道的公路網絡規劃的規定所引致，據董事所知，有關動工日期將可能被進一步推遲。於綏中御庭春MOMA的建設工程動工前完成公路網絡規劃調整及由第三方建設配套市政工程設施乃屬必要。儘管動工日期一再延遲，董事目前並未獲正式告知有關結束及完成上述安排的任何具體時間表。董事認為，在未知綏中御庭春MOMA明確建設時間表的情況下，繼續轉讓綏中長龍餘下60%股權有欠審慎。

經考慮結束所需公路規劃調整及完成綏中御庭春MOMA建設工程動工所需的配套市政工程設施的一再延遲、發展綏中御庭春MOMA的不確定因素及保留本公司現金資源作審慎用途，我們於2013年4月通過向當代建設投資管理出售我們於當代摩碼的全部股權而出售綏中御庭春MOMA（「出售」）。

董事認為，在當前情況下向關聯實體出售綏中御庭春MOMA較向其他各方出售更為有利，這是由於其他各方（如有）可能因無法確定綏中御庭春MOMA建設工程動工時間而協商較出售的現有代價（如下文所述）為低的代價，致使在上市前結束出售出現困難。

出售的代價約為人民幣110.4百萬元，即當代摩碼於2013年2月28日的實繳股本人民幣10.0百萬元及當代摩碼應付集團實體的未償還貸款合共約人民幣100.4百萬元之和。當代摩碼的未經審核合併資產淨值包括其主要資產，即就綏中御庭春MOMA所購買地塊的成本，並由應付本集團款項、因轉讓綏中長龍60%股權而欠付的代價及應付綏中長龍股東的款項抵銷。出售的代價（包括就綏中御庭春MOMA所購買地塊的成本）不低於中國獨立及合資格估值師所作獨立估值（基於資產基礎法，側重於其總資產減總負債的公允市場價值）。出售的代價已由當代建設投資管理於上市前悉數以現金結算。

此外，本公司中國法律顧問已審閱有關出售的協議，並認為，出售具有法定約束力並可強制執行，且並未違反任何適用中國法律及法規。

鑒於上文所述，董事認為出售及出售的代價屬公平合理。

由於綏中御庭春MOMA的建設工程尚未動工，故我們並未就該項目作出任何重大投資。因此，經考慮（尤其是）該項目尚未開發及我們並未計劃自該項目獲取任何直接現金流量，董事認為出售將不會對我們產生任何重大不利影響。

出售的代價（以2013年2月28日獨立估值價值為基準）佔本公司於2012年12月31日的經審核合併資產總值約1.3%及於2013年3月31日物業資本價值約1.1%，因此，未獲董事視為重大出售。綏中御庭春MOMA的規劃建築面積現時預期約為527,021平方米，相比起本集團項目於2013年3月31日的總建築面積約4,026,769平方米並不重大。出售完成後所得溢利預期並不重大，並將載錄於本公司截至2013年12月31日止財政年度合併財務報表。

### 當代綠色的重組

根據當代投資集團及當代偉業（作為轉讓人）與當代摩碼工程項目管理（作為承讓人）訂立的日期為2011年1月10日的協議，當代投資集團及當代偉業分別向當代摩碼工程項目管理轉讓其於當代綠色95%及5%的股權，代價分別為人民幣190,000,000元及人民幣10,000,000元，有關代價乃按當代綠色的註冊資本計算得出。於收購當代綠色完成後，當代綠色成為當代摩碼工程項目管理的全資附屬公司，而我們則成為本集團所有營運附屬公司的最終控股公司。

### 當代節能的重組

為進行上市，我們對當代節能進行以下重組，以將當代節能的股權合併為本集團的全資附屬公司。

重組前，當代節能由當代綠色、新華聯、張雷先生、陳音先生、李晶先生、范慶國先生、張鵬先生及韓鳳國先生分別持有94.351%、1.875%、1.875%、0.475%、0.975%、0.412%、0.412%及0.125%。2011年6月1日，旨在向新華聯、少數股東及韓鳳國先生收購股份而成立的北京綠建工程與(i)張雷先生、李晶先生、陳音先生、范慶國先生及張鵬先生訂立框架協議以收購當代節能1.875%、0.475%、0.475%、0.412%及0.412%的股權，總代價分別為人民幣2,089,500元、人民幣4,200,000元、人民幣2,114,700元、人民幣459,700元及人民幣459,700元（「首份轉讓協議」）。根據首份轉讓協議，張雷先生、李晶先生、陳音先生、范慶國先生及張鵬先生分別同意於受僱期間每年轉讓彼等各自於當代節能持有股權的約25%，且北京綠建工程與張雷先生、李晶先生、陳音先生、范慶國先生及張鵬先生將每年訂立獨立執行協議（統稱「執行協議」），有關協議會就各轉讓人根據首份轉讓協議同意進行轉讓的25%的股權作出規定。透過日期為2011年6月1日的執行協議，張雷先生、李晶先生、陳音先生、范慶國先生及張鵬先生分別向北京綠建工程轉讓當代節能0.4688%、0.1188%、0.1188%、0.1030%及0.1030%的股權（合共為0.9124%的股權），且有關變動已於2011年6月2日向當地工商管理部門進行備案。透過另一份日期為2012年9月16日的執行協議，張雷先生、李晶先生、陳音先生、范慶國先生及張鵬先生進一步向北京綠建工程轉讓當代節能0.4688%、0.1188%、0.1188%、0.1030%及0.1030%的股權（合共為0.9124%的股權），且有關變動已於2012年12月12日向當地工商管理部門進行備案。根據日期為2011年6月1日的另一份轉讓協議（「第二份轉讓協議」），韓鳳國先生轉讓其於當代節能0.125%的股權予北京綠建工程，代價為人民幣1,800,000元。該等轉讓完成後，當代節能1.8248%的股權（約相等於首份轉讓協議項下協定轉讓股權的50%及第二份轉讓協議項下協定轉讓股份的100%）轉讓予北京綠建工程。於最後可行日期，當代節能另外0.9124%的股權（約相等於首份轉讓協議項下協定轉讓股權另外的25%）正在轉讓予北京綠建工程。由於根據首份轉讓協議，北京綠建工程有權享有所轉讓的全部股權，因此，當代節能在會計處理時被視為由北京綠建工程持有3.774%的權益。餘下的94.351%及1.875%權益乃分別由當代綠色及新華聯持有。



根據日期為2012年12月6日的協議，新華聯轉讓其於當代節能1.875%的股權予當代綠色，代價為人民幣53,280,000元。該轉讓完成後，當代節能由當代綠色持有96.226%，且在會計處理時被視為由北京綠建工程持有餘下3.774%。

### 本公司股份轉讓

2011年5月27日，極地控股轉讓(i)本公司238股股份予文創發展，代價為238美元；(ii)本公司206股股份予卓明發展，代價為206美元；及(iii)206股股份予創作發展，代價為206美元。該等股份轉讓的代價均按所轉讓股份的面值計算得出。董事確認，極地控股向文創發展、卓明發展及創作發展（由李晶先生、張鵬先生及范慶國先生（「僱員」）全資擁有）進行的股份轉讓涉及根據日期為2008年2月28日的協議向僱員轉讓當代節能的股權（以股份付款的詳情載於本招股章程「董事、高級管理層及員工－員工」），以及北京綠建工程隨後於2011年年中向僱員收購股份和極地控股向僱員按其原先於當代節能的股權比例發行股份（作為重組的一部分）。以股份付款的安排於截至2008年12月31日止年度入賬，並計入截至2009年、2010年及2011年12月31日止年度各年以及截至2012年6月30日止六個月的財務資料。在完成極地控股的股份轉讓後，極地控股、當代綠色及僱員簽立了一份備忘錄，確認日期為2008年2月28日的協議所述的服務期限仍然有效。鑒於2008年2月原股份轉讓及2011年5月極地控股的股份轉讓的財務影響甚微，我們並無考慮其他以股份付款。

於2011年5月27日，極地控股亦轉讓(i)本公司238股股份予龍昇科技，代價為238美元；及(ii)本公司63股股份予海威，代價為63美元。有關該等股份轉讓的代價乃按所轉讓股份的面值計算得出。

於轉讓完成後，我們的已發行股本由極地控股、龍昇科技、文創發展、卓明發展、創作發展及海威分別持有98.098%、0.476%、0.476%、0.412%、0.412%及0.126%。



### Salum Zheng Lee先生的信託聲明

極地控股於2006年10月24日在英屬處女群島註冊成立，其一股每股面值1.00美元的股份配發及發行予Salum Zheng Lee先生。透過日期為2011年6月20日的信託契據，Salum Zheng Lee先生（作為受託人）聲明，以其名義登記的極地控股的股份乃以信託方式代張雷先生持有90%，而餘下10%為其本身持有。2011年6月28日，極地控股的股本拆細為50,000,000股每股面值0.001美元的股份。

Salum Zheng Lee先生為張雷先生的弟弟，亦為本公司的消極投資者。彼並無積極參與本集團的管理及運作。除在本公司的投資外，Salum Zheng Lee先生目前並未從事任何其他業務或投資於任何其他活躍業務活動。信託安排乃出於家族計劃目的，並作為上市計劃的臨時措施而予以採納，皆因信託安排提供了一個便捷而靈活的行政管理架構，其有助於張氏兄弟之繼任計劃及家族財富保留（就彼等於本集團之權益而言）。張雷先生作為本公司的執行董事及創始人，須著眼於本集團的管理，而信託安排在解除張雷先生對信託安排的管理義務的同時，亦保留其於該安排項下的權益。作為一項臨時措施委任Salum Zheng Lee先生作為信託安排的受託人符合本集團及張氏兄弟的利益，原因為彼是家庭成員、張雷先生的弟弟、本公司的消極投資者及並無積極參與本集團的管理及運作。我們的中國法律顧問認為，信託安排並無違反任何中國現行法律法規。

### 設立家族信託

根據日期為2012年9月7日的信託契據（「**家族信託契據**」），Salum Zheng Lee先生（作為創立人）出於繼任計劃之目的而設立一項不可撤回全權家族信託，以為家族信託受益人預作安排。Cititrust Singapore於2012年9月7日獲委任為家族信託的受託人並已退任，隨後，Cititrust Cayman獲委任為家族信託的受託人，自2012年9月28日起生效。家族信託（由家族信託契據構成）受開曼群島法律規管。

對於家族信託，(i)張雷先生已透過其與Fantastic Energy之間日期為2012年9月25日的饋贈契據，向Fantastic Energy轉讓極地控股已發行股本中900股面值為0.001美元的普通股（佔極地控股全部已發行股本的90%），因此，張雷先生為家族信託的財產授予人；及(ii) Salum Zheng Lee先生已透過其與Fantastic Energy之間日期為2012年9月25日的饋贈契據，向Fantastic Energy轉讓極地控股已發行股本中100股面值為0.001美元的普通股（佔極地控股全部已發行股本的10%）。上述轉讓於2012年9月25日完成，且於完成後，極地控股成為Fantastic Energy的全資附屬公司，組成家族信託之信託基金的一部分。

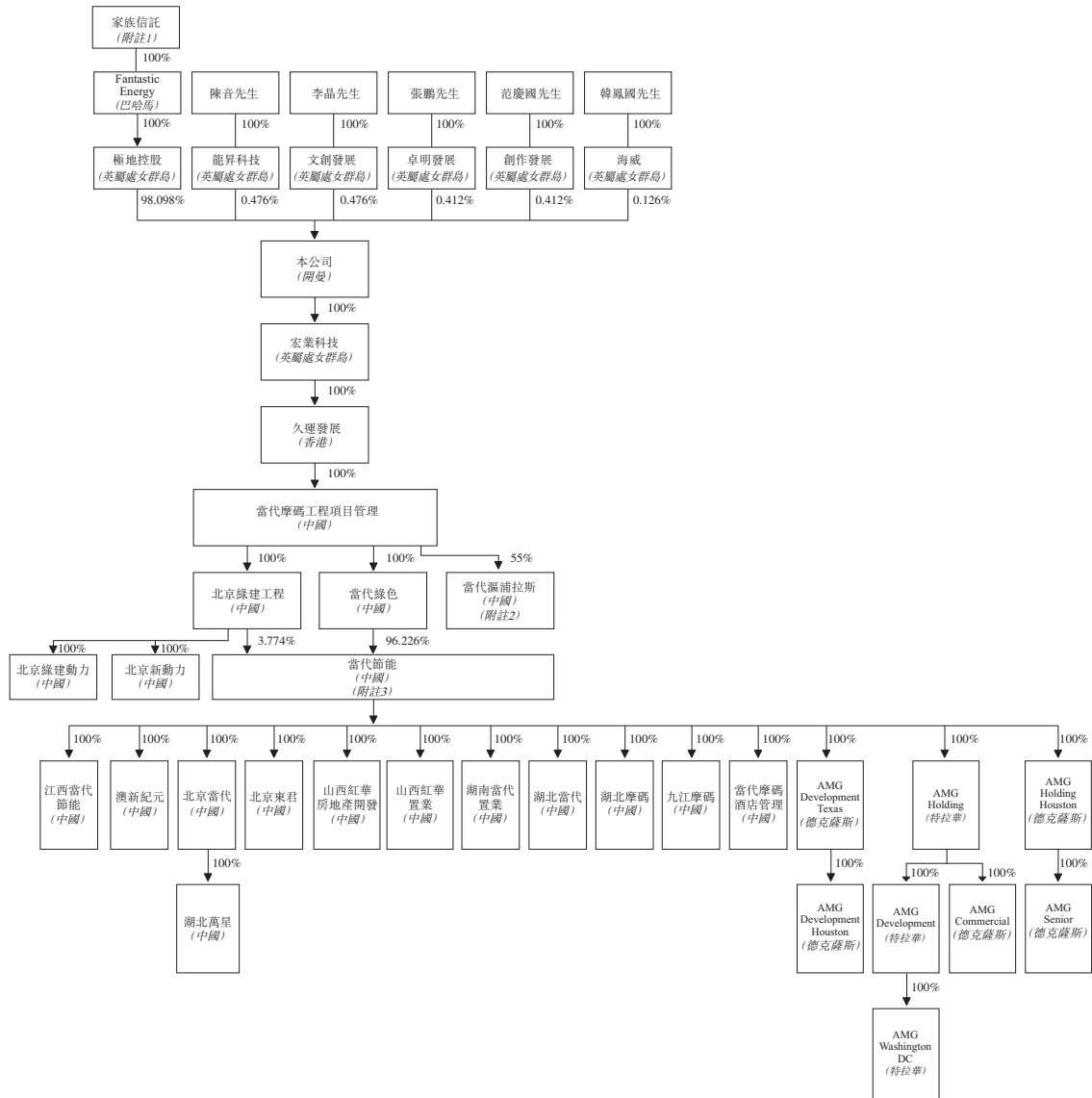
家族信託為全權信託。張雷先生、Salum Zheng Lee先生及彼等的家族成員為家族信託的全權受益人，且並未及不會在Cititrust Cayman向彼等作出分派前享有信託資產的權益。於最後可行日期，Cititrust Cayman並未收到分派信託資產的指示。因此，家族信託各受益人應佔家族信託權益的比例並不確定。然而，張雷先生及Salum Zheng Lee先生將繼續身為本公司的控股股東。

### 北京新動力的重組

我們對北京新動力進行重組以更清晰劃分本集團內部各公司的業務。根據日期為2012年9月30日的協議，當代節能將其於北京新動力的100%股權轉讓予北京綠建工程，以便使當代節能成為業務側重於物業發展的中間控股公司。該轉讓完成後，北京新動力成為北京綠建工程的全資附屬公司。北京新動力主要從事新建築技術諮詢及其他相關研發活動。

為維持重組後本公司管理的連續性，Salum Zheng Lee先生仍為本公司的投資者，但並無成為董事會或高級管理層一員。

下圖載列本集團緊接全球發售及資本化發行完成前的股權及公司架構：



附註：

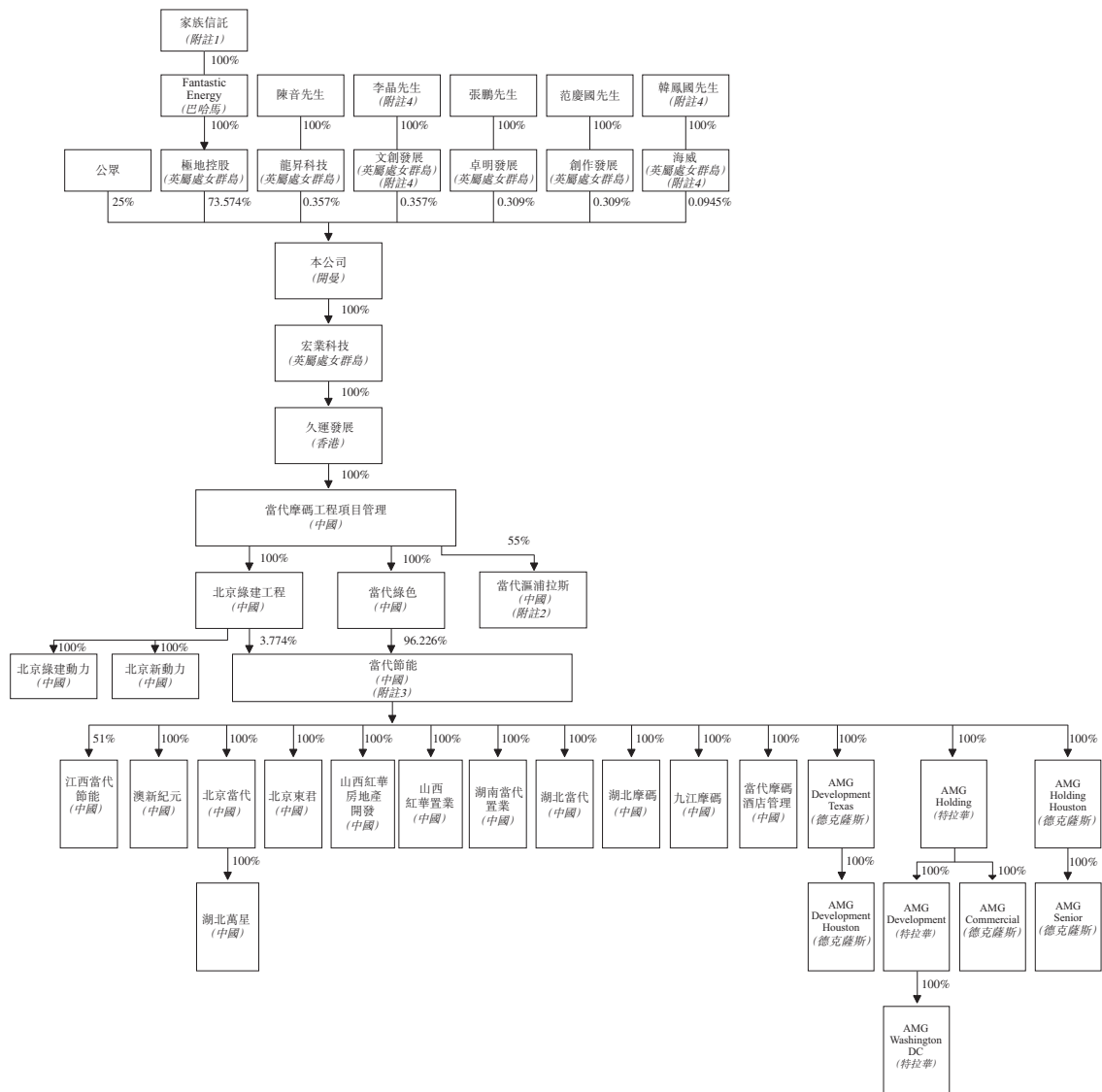
1. 家族信託為由Salum Zheng Lee先生（作為創立人）及Cititrust Cayman（作為受託人）成立的全權信託。家族信託的受益人包括Salum Zheng Lee先生、張雷先生及彼等的家族成員。
2. 當代滙浦拉斯餘下45%的股權由滙浦拉斯整創設計股份有限公司持有。
3. 根據相關轉讓協議，(i)少數股東同意轉讓於當代節能合共3.649%的股權予北京綠建工程，(ii)韓鳳國先生同意轉讓其於當代節能的0.125%股權予北京綠建工程及(iii)新華聯同意轉讓其於當代節能的1.875%的股權予當代綠色。就會計角度而言，於2012年12月31日，我們持有當代節能的100%股權（包括股份轉讓完成後當代綠色持有的96.226%及北京綠建工程持有的3.774%）。於最後可行日期，少數股東同意轉讓股份的50%及韓鳳國先生同意轉讓的100%股份已轉讓予北京綠建工程。

股份分拆及增加法定股本

2013年6月14日，我們將每股面值為1.00美元的所有已發行及未發行股份分拆為100股每股面值0.01美元的股份。同日，透過增設1,995,000,000股額外股份，我們將法定股本增至20,000,000美元。

資本化發行

在本公司股份溢價賬因根據全球發售發行發售股份而產生進賬的情況下，董事將獲授權將本公司股份溢價賬的進賬金額11,950,000美元撥充資本，使用有關金額按面值繳足合共1,195,000,000股股份，按比例配發及發行予2013年6月14日的股東。下圖列示重組及全球發售及資本化發行（假設並無行使超額配股權）完成後本集團的公司及股權架構：



附註：

1. 家族信託為由Salum Zheng Lee先生（作為創立人）及Cititrust當代節能（作為受託人）成立的全權信託。家族信託的受益人包括Salum Zheng Lee先生、張雷先生及彼等的家族成員。
2. 當代漚浦拉斯餘下45%的股權由漚浦拉斯整創設計股份有限公司持有。
3. 根據相關轉讓協議，(i)少數股東同意轉讓於當代節能合共3.649%的股權，及(ii)韓鳳國先生同意轉讓其於當代節能的0.125%股權予北京綠建工程。就會計角度而言，於2012年12月31日，我們持有當代節能的100%股權（包括股份轉讓完成後當代綠色持有的96.226%及北京綠建工程持有的3.774%）。於最後可行日期，少數股東同意轉讓股份的50%及韓鳳國先生同意轉讓的100%股份已轉讓予北京綠建工程。
4. 由於根據上市規則，李晶先生、韓鳳國先生、文創發展及海威並非本公司的關連人士，故李晶先生及韓鳳國先生透過文創發展及海威分別持有的股份將計入公眾持股量。

### 併購法規

2006年8月8日，六個中國監管機構，包括商務部、國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、工商行政管理總局、中國證監會及國家外匯管理局聯合發佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購法規」）。併購法規（於2006年9月8日生效及於2009年6月22日經修訂）規定，倘中國國內公司或公民成立或控制的海外公司擬收購中國國內公司或公民聯屬的任何其他中國國內公司的股權或資產，該收購須提交商務部而非地方監管機構批准。此外，併購法規規定，就中國公司股權海外上市（透過換股實現）而成立並由中國人士直接或間接控制的境外特殊目的實體須在其證券於海外證券交易所上市及買賣前取得中國證監會的批准。我們的中國法律顧問已告知我們，併購法規並不適用於我們的重組，我們毋須向商務部申請批准我們的重組或提交中國證監會批准我們股份的上市及買賣，原因為：

- (i) 我們的重組涉及的企業當代摩碼工程項目管理為在併購法規於2006年頒佈前註冊成立的外國投資公司；及
- (ii) 當代摩碼工程項目管理已完成辦理其在當代綠色收購中所必須的法定備案手續，毋須根據併購法規向主管機關申請批准。

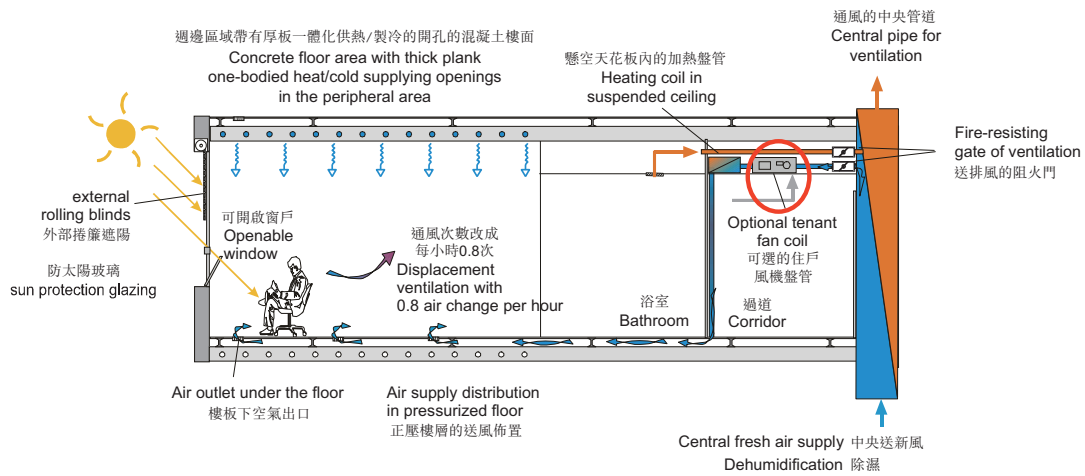
我們的中國法律顧問進一步告知，並不排除商務部或其他有關機關頒佈與併購法規相反的新規定或詮釋的可能性。

然而，概不保證商務部及中國證監會日後不會頒佈任何法規或採納與我們中國法律顧問上述意見相反的觀點。請參閱本招股章程「風險因素－與中國有關的風險－任何須取得中國證券監督管理委員會事先批准的規定可能會延遲此次發售，及如未能取得有關批准（如有需要）將對我們的業務及經營業績造成重大不利影響」。

概覽

我們是一家總部位於中國、主要專注於中國的房地產開發商，在北京、太原、長沙、南昌、九江及仙桃擁有物業發展項目。自2000年於北京成立以來，我們由首席執行官、執行董事、創辦人兼董事長張雷先生及由房地產發展專業人才組成的高級管理團隊帶領。高級管理團隊包括執行董事陳音先生（他是建築節能領域的專家）及在房地產發展、營運及管理方面擁有專業知識的其他成員。自我們成立以來，我們已在業務發展中採用我們的「MOMA」品牌。

下表載列我們舒適生活環境的典型設計：



我們一直與眾多世界知名的設計機構及建築師建立及維持良好關係。我們的產品憑藉其質量屢獲殊榮，其中包括以下獎項：

- 萬國城MOMA項目獲得亞洲人居環境協會、亞洲房地產協會及世界華人建築師協會頒發的「亞洲綠色生態健康住區科技應用獎」；
- 上第MOMA項目獲得中華全國工商業聯合會住宅產業商會頒發的「2005年度住宅綠色生態技術優秀獎」；
- MOMA萬萬樹項目二期獲得國際住宅協會頒發的「國際住協綠色建築獎—範例項目」大獎；



- 當代MOMA項目因大規模使用地源熱泵系統而獲美國《大眾科學》(Popular Science) 評選為「2006年世界七大建築工程奇跡」之一，並獲美國《時代》週刊評選為「2007年世界十大建築奇跡」之一。其亦獲美國紐約建築師協會頒發的「2008年可持續發展建築獎」，以及高層建築與城市住宅協會頒發的「2009年世界最佳高層建築獎」。此外，其已於2011年10月獲得美國綠色建築委員會、自然資源保護委員會及新都市化聯合會頒發的LEED for Neighborhood Development Pilot項下「Stage 3, Certified」認證；及
- 南昌滿庭春MOMA項目的一棟大樓於2011年9月獲得中國城市科學研究會綠色建築研究中心的三星級「綠色建築」認證。

於2013年3月31日，我們於中國共有十四項處於不同發展階段的物業項目（此等項目（除當代城市家園外）均為我們「MOMA」品牌旗下產品），包括總建築面積約1,792,028平方米的已竣工物業發展項目以及總規劃建築面積約2,234,741平方米的發展中項目。其中七項位於北京，其餘分別位於太原、長沙、南昌、九江及仙桃。我們的董事相信，我們目前正發展的土地儲備的總規劃建築面積約達2,234,741平方米，將足以應付我們近期發展所需。此外，於2013年3月31日，我們在美國德克薩斯州皮爾蘭擁有一幅地盤面積約48.471英畝（或約等於196,155.35平方米）的地塊。

我們目前發展中的中國項目位於以下城市：

地點	概約總規劃 建築面積 (平方米)
太原	359,622
南昌	251,833
九江	241,193
仙桃	852,473
長沙	529,620
合計：	2,234,741

我們計劃繼續將我們的經營擴張至新市場。在挑選擴張的新市場時，我們會考慮多項因素，如經濟增長、政府政策及我們技術的運用。我們亦將根據當地市場狀況訂製我們產品的特性。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，我們的合約銷售分別約為人民幣2,821.9百萬元、人民幣2,345.2百萬元及人民幣2,831.3百萬元。截至2013年3月31日止三個月，我們的合約銷售約為人民幣769.0百萬元，而2012年同期則約為人民幣359.2百萬元，增幅約114%。

## 我們的競爭優勢

我們認為，我們擁有以下競爭優勢：

### 在舒適生活方面出眾的研發能力及節能技術的整合應用能力

我們擁有強大的研發及設計能力和技術結合能力，是開發可持續舒適社區的先決條件，這不僅需要單獨運用若干建造技術，還需要應用各項建造技術的綜合方法，以克服建造環境差異、客戶需求改變及設計建設過程中所遇到的不同障礙而引致的問題。該方法可令設計轉變為符合市場對環保型建築要求的成品。我們通過多年的開發及實踐，已積累大量綜合及實踐應用節能技術方面的經驗，幫助我們優化「MOMA」技術體系。此外，為滿足各個建設項目的需求，我們已備有多種模式，應付不同天氣、環境及客戶需求。在持續開發及實踐應用後，我們會繼續改良我們現有技術，開發新技術並完善我們的「MOMA」技術體系。

我們並未就我們物業的節能質量及／或技術獲得任何認證。但是，我們已就我們物業的節能技術獲得多項獎項及嘉許，例如我們南昌滿庭春MOMA的一棟大樓獲得三星級「綠色建築」認證。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－獎項及嘉許」。此等獎項與嘉許證明了我們較其他綠色物業開發商的競爭優勢。我們獲得的三星級認證表明相較於其他物業開發商所建造的環保型物業，我們的物業在降低能耗及節省建材等方面，更符合「綠色建築」標準。

我們相信，在環保意識日漸提高下，我們在物業中採用環保技術令我們獲益良多。我們相信，具節能及環保意識的客戶對環保型物業的需求將會增加。此外，相較於其他綠色開發商，我們在中國不同地區不同環境採用環保技術的成功經驗為我們在其他地區市場的進一步發展打下了堅實的基礎。

### 針對多個細分市場的多元化產品線及產品特性

我們改進自有技術，以適應我們物業銷售的不同地理區域。舉例說明，我們的若干物業包括空氣置換通風系統及冷卻供暖頂板系統等特性，其可分隔干濕空氣，並保證室內空氣溫度及濕度適宜。其他物業使用外牆系統、外窗系統及外遮陽系統，結合改善隔熱效果。我們根據當地市場狀況、地理及氣候訂製我們的產品特性。

透過「MOMA」節能系統的形成，我們已整合若干先進的建築技術及在創建舒適及可持續發展方面提供綜合的解決方案。

### 在提供優質產品方面擁有良好的往績記錄

自我們於2000年成立以來，隨著我們擴展至中國其他市場，「MOMA」亦從區域性品牌發展為全國性品牌。

我們持續為我們客戶提供舒適社區，以在中國樹立品牌形象。憑藉我們在節能技術及設計舒適居住環境方面卓越的研發和整合能力，加上我們經營管理有關社區的成就，我們已成功將「MOMA」品牌的覆蓋面從北京推廣至中國其他城市，包括太原、長沙、南昌、九江及仙桃。我們通過提供優質產品，力爭在北京繼續鞏固我們的品牌，希望在中國提升我們整體品牌知名度。

### 經驗豐富的管理團隊及規範的營運程序

我們的管理團隊包含專業型技術人才，在房地產行業平均擁有逾10年經驗，在戰略規劃、業務管理、資源營運及持續發展領域具備突出的能力。我們的董事長兼首席執行官張雷先生熟知中國房地產市場，這使我們能立足機遇，為長期發展作出貢獻。我們的執行董事、首席知識官兼總工程師陳音先生是專業機構（如中國建築學會綠色建築專業委員會及中國可再生能源學會）的會員，並是建築節能領域的著名專家。我

們其他高級管理人員均在市場營銷、項目建設、資本營運、財務管理及人力資源管理等領域擁有豐富的經驗，並在房地產發展與物業營運及管理方面擁有豐富的經驗。

此外，我們已就經營及管理房地產發展建立一套規範而有效的「流程圖營運」體制。我們有效運用資源，並按照房地產發展的不同階段授予各部門及崗位相關責任及職責。

我們相信，我們專業管理團隊的整體經驗是我們取得過往成就的主要因素，在未來仍將扮演重要角色。

### 我們的戰略

我們計劃繼續加強開發舒適社區的參與力度。為達到目標，我們主要採取以下策略。

#### 繼續加強我們在適應及整合節能技術方面的能力

我們在綠色節能技術方面的研發及整合能力，令我們在中國其他物業開發商中脫穎而出，為我們在中國房地產市場帶來競爭優勢。

在建築建材發展的節能技術方面，我們將繼續與中國及世界其他地區保持同步。為改善我們物業發展項目的品質、舒適度、能源效益、恆溫控制、空氣通風及噪音消減等特性，我們將繼續以節能、節水、節省建材及空間為導向，加強建築技術及材料的研究。我們將繼續總結先前發展項目的經驗，力爭在設計、安裝及運用範圍方面優化我們的「MOMA」節能系統。於建設新項目的節能住宅時，我們亦推崇運用標準化模塊。

我們將繼續深化與現有業務夥伴的關係，並加強與世界知名設計機構及建築師的合作。我們將與知名個人及實體保持業務關係，並將會與可持續發展領域的其他先進組織建立合作。

## 擴大我們的版圖並提升我們的品牌認知

對於中國整體的房地產市場，我們計劃藉助我們在北京的品牌認知及聲譽，利用在北京的成功經驗在能彰顯我們產品優勢的市場擴張業務。在挑選擴張的新市場時，我們會考慮多項因素，包括當地市場狀況、地理及氣候以及應用及集成我們技術的能力。

於最後可行日期，我們的業務已成功進駐山西省、湖南省、江西省及湖北省。我們計劃根據新市場當地的情況度身打造我們的節能環保物業。

### *建議在美國擴張的計劃*

作為我們長期戰略計劃一部分，我們亦考慮將業務範圍從地域上擴張至美國，而此計劃可能涉及在美國收購土地用作發展應用我們節能技術的多功能住宅及零售／商業物業，並已於2012年獲得商務部頒發的相關企業境外投資證書及國家外匯管理局發出的有關外匯批准。除商務部頒發的企業境外投資證書及國家外匯管理局發出的外匯批准外，並無任何正式規定要求本集團就在美國的建議擴張計劃成立美國附屬公司而從中國機關獲得任何其他批文。我們在戰略上選擇美國作為我們潛在的擴張對象，原因為該地物業使用了先進的環保技術，因此，我們在該地參與業務會提升我們在可持續發展技術的結合及實際應用方面的經驗及能力。此外，我們近年來已獲得若干美國機構（包括LEED）的認可，為我們在美國擴張提供了良好的基礎。我們相信，我們建議在美國擴張的計劃將使我們的物業發展項目組合及收益來源在地域上多元化，同時會擴展我們用於日後發展的土地儲備。我們還相信，在海外項目中使用節能技術將會幫助我們品牌獲得國際認可。然而，我們的計劃仍然不變，即本集團的業務營運主要仍在中國開展，因為中國才是我們核心競爭優勢所在。

於2012年12月，我們在美國德克薩斯州皮爾蘭購買了一幅地盤面積約48.471英畝（或約等於196,155.35平方米）的地塊用作日後發展，代價為4,550,000美元，乃基於公平基準協定，以現金結算並透過內部資源籌集，我們現時計劃將該地塊用於建造作銷售用途的住宅物業。我們目前計劃開發一個養老社區，將老年人作為我們的目標客戶。於最後可行日期，我們仍處於項目規劃及評估階段，除購買上述地塊外，我們並未就我們建議在美國擴張的計劃訂立任何具約束力的協議。由於我們並未確認任何具體計劃，同時考慮到遵守適用法律及法規所需的時間，我們於現階段並沒有明確的開



發時間表，並預期不會在2013年12月31日前在美國啟動建議物業發展。我們已就我們建議擴張計劃（發展一個以長者為我們的目標客戶而設的高級生活社區）的監管合規事務諮詢美國法律顧問。在動工建設建議物業發展前，我們須向皮爾蘭市申請地塊重新規劃作其最終用途。我們目前並不預期在於美國取得地塊重新規劃及計劃用途的所需批文上有任何重大困難。倘我們於2013年12月31日前啟動美國建議物業發展，我們將刊發公佈，並於我們的中期及年度報告（將在上市後刊發）內更新建議業務計劃的進展。建議計劃的總投資額將由我們透過內外部融資（如金融機構的信貸融資）相結合的方式籌資，且我們不會使用來自全球發售的任何所得款項籌集建議計劃的資金。由於我們目前並沒有外部融資的具體計劃，我們將考慮對我們最為合適及有利的所有可行的融資渠道，如根據物業發展進度分期支付利息及本金並經資產（如物業發展所在土地的業權）抵押的具固定期限的金融機構借貸。我們現時打算就美國建議計劃擬作出的投資總額不會超過我們總資產值約人民幣8,391.5百萬元（如本公司於2012年12月31日的經審核合併財務報表所示）的5%，或約人民幣419.6百萬元。除因土地收購產生的員工開支、土地成本以及法律及專業費用外，我們並未就該項目錄得重大開支。

在決定進一步將我們的業務擴張至美國市場時，我們會考慮若干因素，包括當地的地理及氣候條件、應用我們節能技術的可能性及使我們的物業組合及收益來源在地理上多元化的日後發展機遇。如發現任何潛在的擴張機遇，我們會開展初步的可行性研究，以評估物業發展項目潛在的規模及類型、資本開支、發展計劃及當地物業市場狀況。研究結果會呈交供內部業務評估。如有需要，我們將委聘外部顧問，就我們的潛在擴張提供支持。

我們認為，我們已將「MOMA」打造成中國房地產市場的知名品牌，其已然成為高品質及舒適社區的代名詞，這使我們在產品需求與定價方面較競爭對手享有競爭優勢。為進一步提高我們的品牌知名度，我們擬繼續專注於完善我們的節能發展技術並將該類技術應用於我們的物業發展項目。我們亦認為，客戶忠誠乃我們成功的關鍵，有助我們樹立良好的品牌聲譽。因此，我們將繼續於我們業務營運的所有階段（從產品設計直至銷售及營銷）培養以客戶為導向之價值觀。

### 最大程度地提升我們現有產品線的銷售及溢利

我們計劃最大程度地提升我們現有產品線的銷售及溢利。現時我們有三條產品線：萬國城MOMA、上品格MOMA及滿庭春MOMA，所提供的產品各具特色：

- 萬國城MOMA定位高端客戶，此等住宅代表了我們綠色環保的生活方式，並集成了我們最先進的節能技術。該等物業在舒適度及設計上是我們最優質的產品，旨在倡導「舒適、節能和可持續發展」的生活方式。其銷售通常在三條產品線中最為緩慢，但每宗銷售的溢利率一般較高。我們萬國城MOMA產品線包括萬國城MOMA、MOMA萬萬樹、當代MOMA及萬國城MOMA（太原）。
- 上品格MOMA定位中高端客戶，我們為彼等提供舒適節能的住宅。其銷售額及溢利率通常介乎萬國城MOMA及滿庭春MOMA之間。我們上品格MOMA產品線包括上第MOMA、悅MOMA及iMOMA。
- 滿庭春MOMA定位普通大眾。該產品線的基本生活方式與普通住房類似，但所有樓宇已根據當地市場狀況及地理氣候應用我們的核心節能技術。這使我們的滿庭春MOMA較普通住房更為舒適節能。該類物業通常較我們其他產品線銷售得更為迅速，但溢利率一般較低。我們滿庭春MOMA產品線包括南昌滿庭春MOMA、萬國城MOMA（長沙）、長沙滿庭春MOMA、長沙開福滿庭春MOMA、仙桃滿庭春MOMA及九江滿庭春MOMA。

經考慮當地市場狀況、地理及氣候，以及整合應用我們技術的能力，我們計劃訂製我們的產品線，以更有效地打入當地市場。

### 不斷提升營運效益並降低成本

為進一步升級我們的「流程圖營運」制度，我們計劃整合並優化我們的研發、項目管理、營運及發展以及客戶服務部門，並對各部門實施有效管理。

我們計劃採取下列方法：

- 實施一套綜合規劃預算控制；



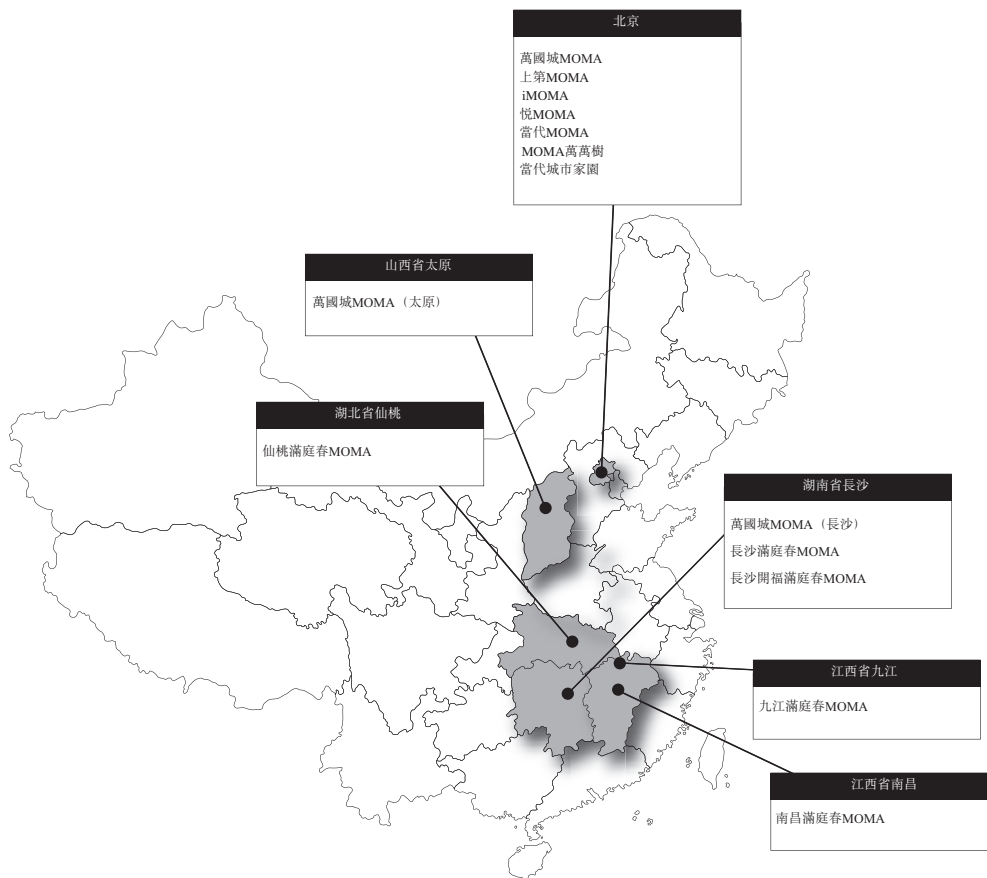
- 與我們的供應商形成戰略聯盟以集中採購，並採取其他方式以降低材料成本；及
- 通過流程圖及標準化來繼續優化我們的有效管理。

## 我們在中國及美國的物業項目

### 我們的物業發展概覽

於2013年3月31日，我們在中國共有十四項處於不同發展階段的物業項目，其中七項位於北京，其餘分別位於太原、長沙、南昌、九江及仙桃，並且在美國德克薩斯州擁有一幅作日後發展用途的地塊。

以下地圖列示我們中國物業項目的地理位置：



我們計劃在短期內擴大物業發展業務的地域範圍，並擴張在湖南省、湖北省及江西省的現有業務。我們在選擇業務擴展的新市場時已計及多個因素，如當地市場狀況、地理及氣候等。

我們大部分物業發展項目乃分為數期發展，且每期的發展階段不一。我們將物業項目分類為以下三類：已竣工項目、發展中項目及持作日後發展項目。

我們對物業的分類反映我們經營業務的基準，或與其他開發商所用分類方法不同。各個物業項目或項目階段可能受多項土地使用證、施工許可證、商品房預售許可證及其他在發展過程中不同時間發出的許可證及證書所規限。

我們對物業的分類亦與本招股章程附錄三A「中國物業估值」、附錄三B「美國物業估值」及本招股章程附錄一「會計師報告」所載的物業分類法不同。兩份報告乃根據相關專業準則編製，兩者對物業的處理方法有許多相似之處。

下表載列我們的物業分類方法以及中國物業估值、美國物業估值及會計師報告所載分類方法：

本招股章程	物業估值	會計師報告
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 已竣工項目，指有竣工證書的項目（包括已售及已交付的已竣工物業）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 中國物業估值第I、II及III類－由本集團持作出售或投資（不包括已售及已交付的已竣工物業）及持作自用的已竣工物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 持作出售的已竣工物業（不包括已售及已交付的已竣工物業）</li> <li>• 投資物業</li> <li>• 物業、廠房及設備</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 發展中項目，指我們已獲得土地使用證，已經動工但尚未竣工的項目</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 中國物業估值第IV類－本集團持有的發展中物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 發展中待售物業</li> <li>• 物業、廠房及設備</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 持作日後發展項目，指(i)我們已獲得土地使用證或購買土地使用權，但尚未動工的項目；或(ii)我們已與有關政府機關就日後發展訂立主協議、合作協議或投資協議，且我們正就獲得土地使用證採取必要中國監管程序的項目</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 中國物業估值第V類及美國物業估值物業權益－本集團持作日後發展的物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 預付租賃款項</li> <li>• 發展中待售物業</li> </ul>

中國物業估值、美國物業估值及會計師報告內物業分類的詳情，請分別參閱本招股章程附錄三A「中國物業估值」、附錄三B「美國物業估值」及附錄一「會計師報告」。

我們已於本招股章程中載列我們已經或計劃在推廣物業發展項目時使用的項目名稱。若干物業發展項目的名稱須經相關機構批准，惟有關機構不一定已接納或不一定會接納我們所用或我們擬用的名稱作發展項目的登記名稱。因此，於相關機構登記的實際名稱或與我們所用或擬使用的名稱不同，且我們所用或擬使用的名稱可予更改。

於本招股章程，地盤面積的數據及載有我們的物業發展項目施工期間的資料乃以中國政府發佈的相關文件或我們的內部記錄（如適用）為依據。「可銷售建築面積」指我們擬出售的物業的建築面積，但不超過相關土地出讓合同或當地政府就項目發出的其他批文所載地盤面積及最高允許的容積率的倍數。

以下在本招股章程呈列的資料乃以我們的內部估計、內部記錄或現有業務計劃為依據：(a)地盤面積、總建築面積、已售及預售總建築面積、未銷售總建築面積、持作投資總建築面積及持作自用總建築面積數據；及(b)有關所產生的發展成本、預算發展成本及規劃施工期的資料。實際數據及施工時間表在日後可能與我們目前所預測的有重大差異。

就持作銷售或投資的已竣工項目、發展中項目及持作日後發展項目而言，由於所有地價（除本招股章程披露者外）已悉數支付，故有關所產生的總發展成本的資料包括我們透過公開招標或通過公開磋商而訂立土地出讓合同所購買的地盤的土地出讓金。

在我們訂立有關銷售合約，且物業已竣工並交付予我們的客戶後，該項物業則視為已出售。我們訂立有關銷售合約但仍未交付物業予我們的客戶，該項物業則視為預售項目。在我們的客戶簽署物業交付確認書後，有關物業將視為已交付予我們的客戶。我們的客戶須根據有關買賣協議的條款確認收到物業交付。

下表載列於2013年3月31日處於不同發展階段的中國物業發展項目的建築面積及其他主要資料明細：

I. 已竣工項目

項目	本集團 應佔權益	整個項目		已售及預售		持作投資		持作自用		實際竣工日 <sup>(3)</sup>	預售開始日/ 預告許可日 <sup>(4)</sup>	實際/預交交付日 <sup>(5)</sup>	2013年 3月31日		參照中國 物業估值 物業佔值
		所涉總地盤 面積約數 <sup>(1)</sup>	總建築 面積約數 <sup>(1)</sup>	總建築 面積約數 <sup>(1)</sup>	總建築 面積約數 <sup>(1)</sup>	總建築 面積約數 <sup>(1)</sup>	總建築 面積約數 <sup>(1)</sup>	已產生的 總成本 <sup>(6)</sup>	估計將產生 的日後 發展成本 <sup>(6)</sup>						
		(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(物業序號)	
1. 萬國城MOMA	100%	47,662	283,854	266,200	713	8,731	8,210	2001年9月至2004年11月	2002年12月至2007年4月	2003年2月至2004年12月	2003年2月	2,233	-	1、18、26	
2. 上第MOMA	100%	64,455	175,794	170,335	2,542	-	2,917	2005年11月至2007年4月	2007年11月至2008年6月	2005年12月至2007年12月	2007年12月	997	-	3、30、31	
3. MOMA草樹一期 <sup>(6)(7)</sup>	100%	58,779	32,418	32,418	-	-	-	2006年4月至2006年7月	2009年12月至2010年5月	2008年1月	2009年12月	270	-	不適用	
4. MOMA草樹二期 <sup>(6)(7)</sup>	100%	44,552	23,634	23,634	-	-	-	2006年4月	2008年9月至2009年11月	2007年11月至2008年1月	2008年9月	231	-	不適用	
5. MOMA草樹三期 <sup>(6)</sup>	100%	42,276	22,430	21,051	1,379	-	-	2006年6月	2010年11月	2009年9月	2010年11月	209	-	4	
6. 當代MOMA <sup>(8)</sup>	100%	60,004	157,577	103,324	40,906	6,787	6,560	2005年11月至2007年11月	2008年6月至2010年11月	2006年1月至2007年4月	2008年6月	2,420	-	2、17、27	
7. iMOMA	100%	6,987	31,645	27,458	1,262	2,141	784	2007年8月	2011年4月	2009年6月	2011年4月	229	-	5、20、35	
8. 當代城市家園 <sup>(6)</sup>	100%	228,354	253,000	237,016	11,237	4,747	-	2001年5月至2007年11月	2001年12月至2007年11月	2002年5月至2003年12月	2002年5月至2007年11月	1,001	-	6、19	
9. 悅MOMA	100%	4,088	15,867	14,842	1,025	-	-	2010年4月	2011年8月	2010年7月	2011年8月	107	-	7	
10. 萬國城MOMA (長沙) 一期 <sup>(6)</sup>	100%	116,771	292,713	262,104	29,575	874	160	2007年7月至2010年3月	2009年8月至2011年8月	2008年6月至2010年6月	2009年8月至2011年8月	839	-	8、9、22、36	
11. 長沙滿庭香MOMA	100%	74,335	256,418	194,498	39,534	14,496	7,890	2010年6月至2010年7月	2011年11月至2012年3月	2010年8月至2010年10月	2011年11月	737	-	10、23、37、38	
12. 萬國城MOMA (太原) 一期	100%	52,717	225,019	211,792	13,014	-	213	2009年12月至2010年9月	2011年12月	2010年9月至2010年10月	2011年12月	1,259	-	11、41	
13. MOMA草樹四期 <sup>(6)</sup>	100%	37,554	21,659	6,666	14,993	-	-	2006年6月	2012年7月至2013年2月	2010年11月	2012年7月至2013年2月	265	-	12	
小計		838,534	1,792,028	1,571,338	156,180	37,776	26,734					10,797	-		

II. 發展中項目

項目	本集團 應佔權益	整個項目 所涉總地盤 面積約數 (平方米)	已售及預售		持作投資		持作自用		預售/實際竣工日 <sup>(3)</sup>	預售開始日/ 預售許可日 <sup>(4)</sup>	實際/預期交付日 <sup>(5)</sup>	2013年 3月31日		參照中國 物業估值
			總建築 面積約數 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築 面積約數 <sup>(2)</sup> (平方米)	總建築 面積約數 (平方米)	總建築 面積約數 (平方米)	已產生的 總成本 <sup>(6)</sup> (人民幣 百萬元)	估計將產生 的日後 發展成本 <sup>(6)</sup> (人民幣 百萬元)						
1. 萬國城MOMA (太原)三期	100%	18,861	108,012	48,051	59,961	-	-	2010年12月	2013年2月至2015年12月	2011年3月	2013年2月至2015年12月	458	382	15,43
2. 南昌滿庭香MOMA	100%	116,349	251,833	200,047	46,397	3,038	2,351	2010年9月至2011年1月	2011年8月至2013年12月	2010年11月至2010年12月	2011年8月至2013年12月	902	157	13,14,24,25,39,40,45
3. 萬國城MOMA (太原)二期	100%	52,918	251,610	12,513	239,097	-	-	2011年12月	2013年12月	2012年9月	2013年12月	324	1,146	44
4. 九江滿庭香MOMA <sup>(11)</sup>	100%	89,630	241,193	102,900	138,293	-	-	2011年10月	2013年6月至2014年3月	2011年11月	2013年6月至2014年3月	818	537	46,49
5. 仙桃滿庭香MOMA <sup>(12)</sup>	100%	226,095	852,473	39,862	809,366	-	3,245	2011年10月	2013年5月至2015年8月	2012年3月	2013年5月至2015年8月	380	2,554	16,42,47
6. 長沙開福滿庭香MOMA	100%	147,688	529,620	99,766	429,854	-	-	2012年6月	2013年10月至2015年10月	2012年7月	2013年10月至2015年10月	467	1,164	48
小計		651,541	2,234,741	503,139	1,722,968	3,038	5,596					3,349	5,940	
合計		1,490,075	4,026,769	2,074,477	1,879,148	40,814	32,330					14,146	5,940	

附註：

1. 包括已售、預售、未售、持作投資及持作自用的總建築面積約數。數據指已竣工項目的總建築面積約數以及發展中項目的總規劃建築面積約數。
2. 我們現時持作銷售物業單位概無任何業權瑕疵，亦無任何糾紛或申索。
3. 各動工日、竣工日、預售開始日及交付日在一段時間內，原因為此等物業發展項目的物業之前經已或現時經已計劃分期發展，各建設、預售及交付的進度不一。
4. 產生的總成本包括建設成本、土地成本、融資成本及有關稅項。有關已竣工項目的全部成本已完全反映在相關財務報表內。有關發展中項目及持作日後發展的項目，估計將產生的日後發展成本指預期現金流出。我們將透過多種方式（包括利用我們的內部資源或應用來自我們物業預售或銷售的所得款項以及取得銀行貸款或其他外部融資）籌集日後發展的成本。
5. 在我們與承建商完成協定最終成本估算後，通常會花費一至兩年清償建設開支（除保證費外）的最後一期付款。
6. MOMA 萬萬樹包括一家會所及一間物業管理辦公室的部分，在本招股章程附錄三A中國物業估值中列為第21、28及50項物業。
7. MOMA 萬萬樹一期及二期物業已完全售出，故本招股章程附錄三A的中國物業估值內並無相應的提述。於2013年3月31日，有關MOMA萬萬樹一期及二期物業的保證費或留存款項尚未支付，應由本集團支付。
8. 於2013年3月31日，當代MOMA尚未供出售的物業單位包括(i)第6棟總建築面積約6,560平方米的未售部分，擬持作自用及(ii)本集團出租予第三方租戶作商業用途及曾持作投資的總建築面積約6,787平方米的若干零售單位。請參閱本招股章程附錄三A中國物業估值的第17及27項物業。我們計劃將當代MOMA第6棟的未售部分由住宅物業轉為約64個單位的服務式公寓，以提升物業價值，並為我們帶來更高的收入。
9. 住宅單位已售空，僅停車場及零售單位仍未售出。所有有關當代城市家園的發展成本（包括保證費或留存款項）已結清。於2013年5月，我們向三位獨立第三方以代價人民幣65.0百萬元出售當代城市家園總建築面積約4,626平方米的零售單位。出售當代城市花園零售單位預期於2013年第三季度結清及完成。有關詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告內「結算日後事項」一節中的相關披露。
10. 如本招股章程附錄三A中國物業估值所載，萬國城MOMA（長沙）一期包括(i)未售總建築面積約10,450平方米的第1.1及1.3期及(ii)未售總建築面積約19,125平方米的第1.2期。請分別參閱本招股章程附錄三A中國物業估值的第8及第9項物業。
11. 於2013年3月31日，我們已獲得九江滿庭春MOMA總建築面積約241,193平方米中約158,929平方米的商品房預售許可證。我們亦正在申請一幅地盤面積約25,004平方米的地塊的土地使用權，以進一步發展九江滿庭春MOMA。有關進一步詳情，請參閱下文「項目描述」一段對九江滿庭春MOMA的描述。
12. 於2013年3月31日，我們已獲得仙桃滿庭春MOMA總建築面積約852,473平方米中約54,667平方米的商品房預售許可證。

下表載列我們中國各項未竣工物業項目的每平方米預算發展成本：

項目名稱	每平方米預算 發展成本約數 (人民幣元)
<i>發展中項目</i>	
萬國城MOMA (太原) 三期	7,777
南昌滿庭春MOMA	4,205
萬國城MOMA (太原) 二期	5,842
九江滿庭春MOMA	5,618
仙桃滿庭春MOMA	3,441
長沙開福滿庭春MOMA	3,080

於2013年3月31日，我們中國的全部未竣工項目（即發展中項目）的總預算發展成本約為人民幣9,289百萬元。於2013年3月31日，我們中國的未竣工項目尚未作出的投資總額約為人民幣5,940百萬元，其中合共約人民幣590百萬元估計將於截至2013年12月31日止九個月產生，而約人民幣5,350百萬元則於其後產生。上述估計乃基於我們管理層在物業市場（特別是中國的物業發展）方面的經驗及知識以及當前的計劃而作出，因此日後或會視乎可否取得發展資金及我們對發展資金的需求，以及項目的實際進度而不時予以調整。我們亦假定（其中包括）我們所有的項目乃按管理層的計劃發展、發展計劃不會因政府批准或其他不利市場情況而有重大變動、實際建設成本不會與已簽立的合約或我們的預算有任何重大不同、新的建設工程將會上線，而現有項目將按照我們的估計竣工。



## 業 務

下表載列於所示期間我們中國項目概約平均售價（基於已錄得的收益及已交付的建築面積計算，如適用）的明細：

項目名稱	概約平均售價		
	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	(人民幣千元／平方米)		
萬國城MOMA	27	31	29
當代MOMA	39	45	42
上第MOMA	21	–	31
iMOMA	–	12	23
悅MOMA	–	21	21
MOMA萬萬樹一期	13	20	–
MOMA萬萬樹二期	15	23	11
MOMA萬萬樹三期	17	20	19
MOMA萬萬樹四期	–	–	27
萬國城MOMA（長沙）一期	4	5	6
長沙滿庭春MOMA	–	5	5
萬國城MOMA（太原）一期	–	11	11
南昌滿庭春MOMA	–	5	6

## 業 務

下表載列於所示期間我們中國物業發展項目的概約加權平均預售／銷售合約價格（扣除營業稅及其他銷售相關稅項（如適用））：

項目	概約加權平均預售／銷售合約價格 (扣除營業稅及其他銷售相關稅項)			
	2010年 (人民幣千元 ／平方米)	2011年 (人民幣千元 ／平方米)	2012年 (人民幣千元 ／平方米)	截至 2013年 3月31日 止三個月 (人民幣千元 ／平方米)
萬國城MOMA	33	33	29	29
當代MOMA	52	56	41	44
上第MOMA	23	33	8 <sup>(2)</sup>	—
iMOMA	14	17	22	—
當代城市家園	—	—	—	—
悅MOMA	22	24	22	—
MOMA 萬萬樹一期	24	—	—	—
MOMA 萬萬樹二期	24	—	—	—
MOMA 萬萬樹三期	22	25	—	—
MOMA 萬萬樹四期	—	29	25	—
萬國城MOMA（長沙）一期	5	7	8	10
長沙滿庭春MOMA	5	6	5	6
長沙開福滿庭春MOMA	—	—	6	6
萬國城MOMA（太原）一期	11	12	11	12
萬國城MOMA（太原）三期	—	17	13	13
南昌滿庭春MOMA	6	6	6	7
九江滿庭春MOMA	—	6	5	5
仙桃滿庭春MOMA	—	—	3	3

附註：

- 上述各有關項目單位的平均售價指我們客戶與本集團訂立的有關買賣協議所載平均售價，此等單位或未交付予有關客戶，而收益或未就所述期間入賬，因此，項目的平均售價與按照期間錄得收益除以交付建築面積計算所得的平均售價或有出入。總體而言，項目的平均售價受（其中包括）整體市場狀況、地點及目標客戶影響。因此，期內項目的平均售價或會隨著不同狀況（如全裝修或未裝修）、不同樓層、不同朝向、不同景觀的單位售價不同而有變化。
- 於2012年，根據合資格僱員計劃，我們以優惠於市價的價格向三位前僱員出售上第MOMA合共約459平方米的單位，有關詳情載於本招股章程「董事、高級管理層及員工－本集團提供的僱員福利」。

誠如部分項目的加權平均預售／銷售合約價格所反映，董事認為由於中國政府頒佈緊縮措施，導致市場需求受部分地區的消極氛圍所負面影響。具體而言，萬國城MOMA、當代MOMA、MOMA萬萬樹四期及萬國城MOMA（太原）三期的加權平均合約價格分別由2011年約人民幣33,000元／平方米、人民幣56,000元／平方米、人民幣29,000元／平方米及人民幣17,000元／平方米降至2012年約人民幣29,000元／平方米、人民幣41,000元／平方米、人民幣25,000元／平方米及人民幣13,000元／平方米。

### 項目描述

我們於2013年3月31日的中國物業項目詳情載列如下。

#### 1. 萬國城MOMA



項目概覽

萬國城MOMA為住宅及零售綜合體，由11棟樓宇組成，位於北京市東城區香河園路1號。萬國城MOMA為東城區地標建築之一，亦為中國首批將「恒溫恒濕智能房屋」技術運用至住宅樓宇的樓宇之一。

萬國城MOMA地處北京中心區，位於東二環路及東三環路之間，距東直門交通樞紐僅400米，且緊鄰北京機場第二高速。萬國城MOMA經商務中心區、使館區及雁山商圈所環繞。

萬國城MOMA於2001年9月動工，並於2007年4月竣工。於2013年3月31日，已售出總建築面積283,854平方米的93.8%。

根據我們於2013年3月31日就已竣工項目所作內部記錄，萬國城MOMA的詳情載列如下：

施工期	
－ 動工	2001年9月至2004年11月
－ 竣工	2002年12月至2007年4月
所產生的發展成本 (人民幣百萬元)	2,233
總建築面積 (平方米)	283,854
已出售及預售總建築面積 (平方米)	266,200
持作投資總建築面積 (平方米)	8,731
未售出總建築面積 (平方米)	713
持作自用總建築面積 (平方米)	8,210
已出售及預售總建築面積佔比	93.8%
本集團應佔權益	100.0%

## 2. 上第MOMA



### 項目概覽

上第MOMA坐落於北京市海淀區清河安寧莊西路，為多功能住宅及零售社區。上第MOMA鄰近上地信息產業基地，由19棟住宅及零售樓宇以及一所幼稚園組成。

該項目成功結合「當代MOMA」節能技術，故上第MOMA的建築可維持恆濕恆溫。上第MOMA於2005年11月動工，並於2008年6月竣工。於2013年3月31日，已售出總建築面積175,794平方米的96.9%。

根據我們於2013年3月31日的內部記錄，上第MOMA的詳情載列如下：

施工期	
— 動工	2005年11月至2007年4月
— 竣工	2007年11月至2008年6月
所產生的發展成本 (人民幣百萬元)	997
總建築面積 (平方米)	175,794
已出售及預售總建築面積 (平方米)	170,335
未售出總建築面積 (平方米)	2,542
持作自用總建築面積 (平方米)	2,917
已出售及預售總建築面積佔比	96.9%
本集團應佔權益	100.0%

### 3. MOMA 萬萬樹



#### 項目概覽

MOMA 萬萬樹坐落於北京市順義區高麗營鎮中心區，為低密度別墅住宅社區，緊鄰北京首都國際機場。MOMA 萬萬樹分四期發展。於2013年3月31日，前三期已完工，四期仍在施工。MOMA 萬萬樹二期於2007年獲得國際住宅協會頒發「國際住協綠色建築獎－範例項目」。

MOMA 萬萬樹力爭營造室內外環境和諧一致，將居住生活環境與大自然結合。一期及二期於2006年4月動工，並分別於2010年5月及2009年11月竣工。三期於2006年6月動工，並於2010年11月竣工。四期於2006年6月動工，並於2013年2月竣工。於2013年3月31日，一期及二期已售罄，三期則售出總建築面積22,430平方米的93.9%，而四期則售出總建築面積21,463平方米的30.8%。我們已於2006年獲得MOMA 萬萬樹全部四期的建設工程施工許可證，並根據我們的業務計劃及市場狀況就各期制定了不同的發展計劃。

一期

根據我們於2013年3月31日的內部記錄，一期的詳情載列如下：

施工期	
— 動工	2006年4月至2006年7月
— 竣工	2009年12月至2010年5月
所產生的發展成本 (人民幣百萬元)	269.5
總建築面積 (平方米)	32,418
已出售總建築面積 (平方米)	32,418
已出售總建築面積佔比	100.0%
本集團應佔權益	100.0%

二期

根據我們於2012年12月31日的內部記錄，二期的詳情載列如下：

施工期	
— 動工	2006年4月
— 竣工	2008年9月至2009年11月
所產生的發展成本 (人民幣百萬元)	230.5
總建築面積 (平方米)	23,634
已出售總建築面積 (平方米)	23,634
已出售總建築面積佔比	100.0%
本集團應佔權益	100.0%

三期

根據我們於2013年3月31日的內部記錄，三期的詳情載列如下：

施工期	
— 動工	2006年6月
— 竣工	2010年11月
所產生的發展成本 (人民幣百萬元)	208.9
總建築面積 (平方米)	22,430
已出售總建築面積 (平方米)	21,051
未售出總建築面積 (平方米)	1,379
已出售總建築面積佔比	93.9%
本集團應佔權益	100.0%



四期

根據我們於2013年3月31日的內部記錄，四期的詳情載列如下：

施工期	
— 動工	2006年6月
— 竣工	2012年7月至2013年2月
預算發展成本 (人民幣百萬元)	265.0
總建築面積 (平方米)	21,659
已出售總建築面積 (平方米)	6,666
未售出總建築面積 (平方米)	14,993
已出售及預售總規劃建築面積佔比	30.8%
本集團應佔權益	100.0%

於最後可行日期，我們並未獲得MOMA萬萬樹總建築面積為6,271平方米的會所的房屋所有權證。自我們於2005年收購上述會所作自用後，我們再無申請房屋所有權證。我們已就未獲得的房屋所有權證向有關政府機構提出申請，預期於2013年11月前取得有關所有權證。我們的中國法律顧問認為，倘我們遞交所有政府機關要求的所需文件（即申請表格連同申請人的身份證明文件以及地址證明、土地使用證、建設工程規劃許可證、項目規劃評估批准證書、建設工程施工許可證、施工驗收備案記錄、有關建築的測量和繪圖報告及政府機關不時要求的其他文件），取得房屋所有權證將無重大法律障礙。由於物業由我們持作自用，且根據我們中國法律顧問的建議，欠缺房屋所有權證並不會對我們使用物業構成重大影響，且我們有權佔用及使用上述會所。

#### 4. 當代MOMA



##### 項目概覽

當代MOMA地處北京市東城區香河園路1號，位於東二環路及東三環路之間，乃集豪華公寓、零售商舖、電影院及辦公室於一體的社區。當代MOMA的鮮明特色即通過運用建於建築基礎之下的地源熱泵利用可再生能源調節建築溫度。

當代MOMA包括一棟外廊式公寓住宅及一條長達一英里的走廊，走廊連接九棟樓宇。走廊內設有八間房間，包括游泳池、畫廊、spa、健身俱樂部、餐廳、咖啡館及茶館，此等房間旨在為居民提供會面及交流所用公共區域以及各種商務及休閒活動所需的開放式空間。當代MOMA被美國《大眾科學》(Popular Science) 評為「2006年世界七大建築工程奇跡」之一，亦被《時代》週刊評為「2007年世界十大建築奇跡」之一。其亦於2011年10月獲得美國綠色建築委員會、自然資源保護委員會及新都市化聯合會頒發的LEED for Neighborhood Development Pilot項下「Stage 3, Certified」認證。工程於2005年11月動工，並於2010年11月竣工。於2013年3月31日，已售出總建築面積157,577平方米的65.6%。

我們計劃將當代MOMA社區內第6棟樓的部分由住宅物業轉為包括約64個單位的服務式公寓。

根據我們於2013年3月31日的內部記錄，當代MOMA的詳情載列如下：

施工期	
－ 動工	2005年11月至2007年11月
－ 竣工	2008年6月至2010年11月
所產生的發展成本 (人民幣百萬元)	2,420.4
總建築面積 (平方米)	157,577
已出售及預售總建築面積 (平方米)	103,324
持作投資總建築面積 (平方米)	6,787
持作自用總建築面積 (平方米)	6,560
未售出總建築面積 (平方米)	40,906
已出售及預售總建築面積佔比	65.6%
本集團應佔權益	100.0%

## 5. *iMOMA*



### 項目概覽

*iMOMA*位於北京市海淀區清河安寧莊西路，為服務式公寓綜合樓。*iMOMA*緊鄰北京城鐵13號線，其公寓規模相對較小，目標客戶定位為年輕的專業人士。*iMOMA*的便利設施包括書店、咖啡館、spa及主題餐廳，為住戶營造出舒適的生活環境。*iMOMA*於2007年8月動工，並於2011年4月竣工。於2013年3月31日，已售出總建築面積31,645平方米的86.8%。

根據我們於2013年3月31日的內部記錄，iMOMA的詳情載列如下：

施工期	
— 動工	2007年8月
— 竣工	2011年4月
所產生的發展成本 (人民幣百萬元)	229
總建築面積 (平方米)	31,645
已出售及預售總建築面積 (平方米)	27,458
未售出總建築面積 (平方米)	1,262
持作投資總建築面積 (平方米)	2,141
持作自用總建築面積 (平方米)	784
已出售及預售總建築面積佔比	86.8%
本集團應佔權益	100.0%

#### 6. 萬國城MOMA (長沙) 一期



#### 項目概覽

萬國城MOMA (長沙) 位於湖南省長沙市開福區，為多功能住宅單位及零售商舖社區。該項目位於長沙西部，步行即可到達修建中的地鐵一號線。萬國城MOMA (長沙) 融入當代MOMA的節能技術，中國建設部 (住建部的前身) 將本項目列為可再生能源建築應用示範項目。

項目設計以當地地理及氣候條件為出發點，一年四季均可提供舒適環境。項目於2007年7月動工，並已於2011年8月竣工。於2013年3月31日，已售出總建築面積292,713平方米的89.5%。

根據我們於2013年3月31日的內部記錄，萬國城MOMA（長沙）一期的詳情載列如下：

施工期	
－ 動工	2007年7月至2010年3月
－ 竣工	2009年8月至2011年8月
所產生的發展成本 (人民幣百萬元)	839
總建築面積 (平方米)	292,713
已出售總建築面積 (平方米)	262,104
未售出總建築面積 (平方米)	29,575
持作投資總建築面積 (平方米)	874
持作自用總建築面積 (平方米)	160
已出售總建築面積佔比	89.5%
本集團應佔權益	100.0%

## 7. 當代城市家園



### 項目概覽

當代城市家園位於北京市海淀區清河安寧莊西路，為低密度住宅社區，包括住宅單位及零售商舖。項目已於2007年11月竣工，而住宅部分已售罄。本集團應佔當代城市家園的權益為100.0%。



8. 悦MOMA



項目概覽

悦MOMA位於北京市海淀區清河南庫D3地塊，為辦公大樓。悦MOMA西鄰中關村上地信息產業基地，東臨上第MOMA。悦MOMA的辦公室特色突出在可訂製個性化的工作空間及低密度規劃，以助打造出舒適的工作環境。項目於2010年4月動工並於2011年8月竣工，於2013年3月31日，已售出或預售出總建築面積15,867平方米的93.5%。

根據我們於2013年3月31日的內部記錄，悦MOMA的詳情載列如下：

施工期	
– 動工	2010年4月
– 竣工	2011年8月
所產生的發展成本 (人民幣百萬元)	107
總建築面積 (平方米)	15,867
已出售及預售總建築面積 (平方米)	14,842
未售出總建築面積 (平方米)	1,025
已出售及預售總建築面積佔比	93.5%
本集團應佔權益	100.0%

## 9. 萬國城MOMA (太原)



### 項目概覽

萬國城MOMA (太原) 位於山西省太原市長風商務區長風西街16號，乃集零售商舖、酒店、辦公室及服務式公寓為一體的豪華綜合體。萬國城MOMA (太原) 地處太原市西北角，即該市的主要開發區。萬國城MOMA (太原) 緊鄰山西省大劇院、省圖書館、省美術館、省博物館及省科技館。

萬國城MOMA (太原) 分三期發展。於2013年3月31日，一期已竣工，二期及三期均處於發展中，其中一期總建築面積225,019平方米已售94.1%，二期總建築面積251,610平方米預售5.0%，而三期總建築面積108,012平方米預售44.5%。於2011年4月，萬國城MOMA (太原) 被山西房地產門戶網Housoo評為「2011首屆太原市民最信賴十大樓盤」之一。



一期

根據我們於2013年3月31日就已竣工項目所作內部記錄及對當前項目規劃所作內部估計，一期的詳情載列如下：

施工期	
— 動工	2009年12月至2010年9月
— 竣工	2011年12月
預算發展成本 (人民幣百萬元)	1,259.0
總建築面積 (平方米)	225,019
已出售及預售總建築面積 (平方米)	211,792
未售出總建築面積 (平方米)	13,014
持作自用總建築面積 (平方米)	213
已出售及預售總建築面積佔比	94.1%
本集團應佔權益	100.0%

二期

根據我們於2013年3月31日就已竣工項目所作內部記錄及對當前項目規劃所作內部估計，二期的詳情載列如下：

施工期	
— 動工	2011年12月
— 計劃竣工日期	2013年12月
預算發展成本 (人民幣百萬元)	1,470.0
總規劃建築面積 (平方米)	251,610
已出售及預售總規劃建築面積 (平方米)	12,513
未售出總規劃建築面積 (平方米)	239,097
已出售及預售總規劃建築面積佔比	5.0%
本集團應佔權益	100.0%

三期

根據我們於2013年3月31日就已竣工項目所作內部記錄及對當前項目規劃所作內部估計，三期的詳情載列如下：

施工期	
— 動工	2010年12月
— 計劃竣工日期	2013年2月至2015年12月
預算發展成本 (人民幣百萬元)	840.0
總規劃建築面積 (平方米)	108,012
已出售及預售總規劃建築面積 (平方米)	48,051
未售出總規劃建築面積 (平方米)	59,961
已出售及預售總規劃建築面積佔比	44.5%
本集團應佔權益	100.0%

## 10. 南昌滿庭春MOMA

### 項目概覽

南昌滿庭春MOMA為住宅單位、零售商舖、綜合大樓、超市、幼稚園、游泳池及餐廳構成的社區。該項目位於江西省南昌市青山湖東岸，離南昌市區25分鐘車程。該項目試圖打造南昌首個以節能、舒適及設計創新為特色的新建多功能社區，並旨在引領南昌綠色建築趨勢。該項目於2010年9月動工。於2013年3月31日，預售總建築面積251,833平方米的79.4%。

根據我們於2013年3月31日就已竣工項目所作內部記錄及對當前項目規劃所作內部估計，南昌滿庭春MOMA的詳情如下：

施工期	
— 動工	2010年9月至2011年1月
— 計劃竣工日期	2011年8月至2013年12月
預算發展成本 (人民幣百萬元)	1,059.0
總規劃建築面積 (平方米)	251,833
已出售及預售總規劃建築面積 (平方米)	200,047
未售出總規劃建築面積 (平方米)	46,397
持作投資總建築面積 (平方米)	3,038
持作自用總規劃建築面積 (平方米)	2,351
已出售及預售總規劃建築面積佔比	79.4%
本集團應佔權益	100.0%

## 11. 長沙滿庭春MOMA

### 項目概覽

長沙滿庭春MOMA為住宅單位及零售商舖構成的多功能社區，位於湖南省長沙市開福區。該項目於2010年6月動工，長沙滿庭春MOMA的住宅樓宇於2011年12月竣工。於2013年3月31日，已出售總建築面積256,418平方米的75.9%。

根據我們於2013年3月31日就已竣工項目所作內部記錄及對當前項目規劃所作內部估計，長沙滿庭春MOMA的詳情載列如下：

施工期	
－ 動工	2010年6月至2010年7月
－ 竣工日期	2011年11月至2012年3月
預算發展成本 (人民幣百萬元)	737.0
總建築面積 (平方米)	256,418
已出售總建築面積 (平方米)	194,498
未售出總建築面積 (平方米)	39,534
持作投資總建築面積 (平方米)	14,496
持作自用總建築面積 (平方米)	7,890
已出售總建築面積佔比	75.9%
本集團應佔權益	100.0%

## 12. 九江滿庭春MOMA

### 項目概覽

九江滿庭春MOMA為住宅及商業發展項目，位於江西省九江市潯陽區。該項目將面朝長江和福銀高速。該社區將利用地源熱泵、天花板輻射及其他節能技術。九江滿庭春MOMA旨在改善九江典型的冬季濕冷、夏季炎熱的居住環境，將成為九江商業核心區唯一的高檔住宅發展項目。項目於2011年10月動工，於2013年3月31日，總建築面積241,193平方米中42.7%已預售。

根據我們於2013年3月31日對當前項目規劃所作估計，九江滿庭春MOMA的詳情載列如下：

施工期	
－ 動工	2011年10月
－ 計劃竣工日期	2013年6月至2014年3月
預算發展成本 (人民幣百萬元)	1,355.0
總規劃建築面積 (平方米)	241,193
已出售及預售總規劃建築面積 (平方米)	102,900
未售出總規劃建築面積 (平方米)	138,293
已預售總規劃建築面積佔比	42.7%
本集團應佔權益	100.0%

於最後可行日期，我們正在申請獲取地盤面積約25,004平方米地塊的土地使用權，以進一步發展九江滿庭春MOMA項目（發展中項目）。九江市國土資源局確認，政府對土地原居民的搬遷工作有所延遲，這非本集團所能控制。有關機關確認，有關地塊上若干住宅單位及建築物有待安置及一條消防安全通道有待改變路線。董事確認未完成搬遷工作不會對我們經營產生重大影響。九江市潯陽區人民政府初步同意對上述住宅單位及建築物的安置安排負責，並計劃完成安置工作以向我們交付地塊。九江市國有資產經營有限公司初步同意對消防安全通道的路線改變工作負責，並計劃完成有關工作。我們已於2013年6月悉數支付上述地塊的相關土地出讓金，並預期我們將於2013年7月獲取土地及相關國有土地使用證。

### 13. 長沙開福滿庭春MOMA

#### 項目概覽

長沙開福滿庭春MOMA為住宅單位及零售商舖構成的多功能社區，位於湖南省長沙市開福區。該項目於2012年5月動工，於2013年3月31日，總建築面積529,620平方米的18.8%已預售。

根據我們於2013年3月31日對當前項目規劃所作估計，長沙開福滿庭春MOMA的詳情載列如下：

施工期	
— 動工	2012年5月
— 計劃竣工日期	2013年10月至2015年10月
預算發展成本 (人民幣百萬元)	1,631.0
總規劃建築面積 (平方米)	529,620
已預售總規劃建築面積 (平方米)	99,766
未售出總規劃建築面積 (平方米)	429,854
已預售總規劃建築面積佔比	18.8%
本集團應佔權益	100.0%

#### 14. 仙桃滿庭春MOMA

##### 項目概覽

仙桃滿庭春MOMA為住宅及商業發展項目，包括服務式公寓、酒店、會所及學校。該項目將位於湖北省仙桃市干河辦黃金大道南側。仙桃滿庭春MOMA於2011年10月動工，於2013年3月31日，總規劃建築面積852,473平方米的4.7%已預售。

根據我們於2013年3月31日對當前項目規劃所作估計，仙桃滿庭春MOMA的詳情載列如下：

施工期	
— 動工	2011年10月
— 計劃竣工日期	2013年5月至2015年8月
預算發展成本 (人民幣百萬元)	2,934.0
總規劃建築面積 (平方米)	852,473
已預售總規劃建築面積 (平方米)	39,862
未售出總規劃建築面積 (平方米)	809,366
持作自用總規劃建築面積 (平方米)	3,245
已預售總規劃建築面積佔比	4.7%
本集團應佔權益	100.0%

除物業發展項目外，我們亦曾從事於土地安置，以參與土地日後的物業發展。我們與原土地使用權擁有人訂立合約，以處理土地安置工作，包括受影響地區居民補償和安置、拆除現有建築和清理土地、建設基礎設施、民用和公共設施，以及建設供水、排水、供電、公路、通訊設施、供熱和天然氣供應。我們已聘請第三方營運商進行土地安置工作，並監督彼等的工作。我們就根據與原土地使用權擁有人訂立的協議進行安置工作的應得權益總額包括我們的投資成本（包括我們向原土地使用權擁有人作出的預付款以及我們在安置工作中產生的開支）及超出協定由原土地使用權擁有人保留金額的款項。在完成所需的安置工作後，有關土地行政主管部門會將相關土地進行公開招標、拍賣或掛牌出讓。於有關土地進入公開招標、拍賣或掛牌出讓之前，合資格估值師會評估（其中包括）應付予原土地使用權擁有人的補償金額，並將評估金額

呈遞相關土地行政主管部門審批。評估及批准的補償金額會在中標人與原土地使用權擁有人訂立的補償協議內載明，作為授出土地使用權的條件之一。倘我們參與有關公開招標、拍賣或掛牌出讓程序，並成功獲得土地使用權，根據我們與原土地使用權擁有人所訂立的協議，我們就安置工作的應得權益總額將由應付予原土地擁有人的安置補償所抵銷。另一方面，倘我們未能獲得土地使用權，在原土地使用權擁有人收到評估及批准安置補償金額後，我們將根據我們與原土地使用權擁有人訂立的協議收取我們就安置工作的應得權益總額。我們中國法律顧問告知，中國目前並無有關與原土地使用權擁有人合作的全面或統一法規，且我們的土地安置工作（按合約基準進行）與中國法律及法規並無衝突。於往績記錄期間，除於截至2012年12月31日止年度就水錶廠區項目確認為其他收入的人民幣146.9百萬元外，並無我們土地安置工作應佔的過往收入／虧損。我們董事認為土地安置會完善我們的核心物業發展業務。我們相信通過進行土地安置工作，我們能夠增強對有關土地及有關政府發展計劃的理解，從而增加我們在公開招標、拍賣及掛牌出讓程序中成功獲得作物業發展目的土地的機會。

於往績記錄期間，我們的兩個土地安置項目分別是水錶廠區項目及清河北庫區項目。我們已就兩個項目完成全部土地安置工作，且我們的土地安置工作並無尚未作出的投資。

#### *清河北庫區項目*

對於清河北庫區項目，我們的投資總金額約為人民幣266百萬元。有關土地的土地使用權已在2011年10月舉行的公開招標、拍賣或掛牌出讓程序中授予第三方，其中，我們在考慮到有關條款及條件（包括土地及發展成本）後，決定不參與。在清河北庫區項目動工以前，於2006年5月，我們與原土地使用權擁有人北京市恒物金屬材料有限公司（「恒物金屬」）就土地安置工作（包括具體安置補償）訂立協議。根據中標人與恒物金屬訂立的有關的補償協議（我們並非為此協議的訂約方），我們有權收取大約人民幣267百萬元，並已於2012年3月全面收取該金額，其中我們已向原土地使用權擁有人預付人民幣240百萬元，及約人民幣27百萬元為我們產生的開支（包括就土地安置工作向第三方營運商作出的付款）。因此，我們並未就清河北庫區項目錄得任何收入／虧損。



### 水錶廠區項目

對於水錶廠區項目，我們的投資總金額約為人民幣400.4百萬元（不包括營業稅約人民幣26.5百萬元）。相關土地的公開招標、拍賣或掛牌出讓程序於2012年3月舉行，經考慮有關條款及條件（包括有關土地的土地及發展成本），我們並未參與此等程序。相關土地的土地使用權已授予第三方。在水錶廠區項目動工前，我們已於2002年12月與原土地使用權擁有人Beijing Water Group Company Limited（「Beijing Water」）就土地安置工作（包括安置補償的詳情）訂立合約。根據北京市土地整理儲備中心、Beijing Water及本集團於2012年2月訂立的協議，土地中標人應付的安置補償總額約為人民幣849百萬元，而我們將有權收取中標人應付的部分安置補償約人民幣574百萬元，其中包括我們的投資成本約人民幣426.9百萬元（包括我們向原土地使用權擁有人預付的約人民幣100百萬元及我們產生的開支約人民幣326.9百萬元（含有就土地安置工作向第三方營運商支付的款項））。中標人、Beijing Water及本集團已根據競標程序於2012年5月訂立有關（其中包括）安置補償的協議。截至2012年12月31日止年度，我們已就水錶廠區項目收取安置補償約人民幣545.2百萬元，並錄得其他收入約人民幣146.9百萬元（已扣除營業稅約人民幣26.5百萬元但未扣除按25%所得稅稅率估計約人民幣36.7百萬元的所得稅），其中，於2012年12月31日，約人民幣28.7百萬元仍未結清，但已於2013年2月結付。

我們目前無意進行新的土地安置項目。由於我們過去並未遭遇任何有關我們土地安置工作的重大困難，且截至最後可行日期並無任何未完成的土地安置工作，故我們董事預期不會就此產生任何重大風險。

### 中國山西省陽泉市的物業發展項目

#### 背景

我們於2011年6月就位於山西省陽泉市的物業發展項目（「該項目」）與一家獨立第三方（為中國的國有企業及根據有關土地出讓合同該項目建設用地的受讓人）訂立項目管理服務協議（「該協議」）。由於地塊屬於對手方，故本招股章程附錄三A所載的中國物業估值並未收錄該地塊。該項目的總地盤面積約為89,502平方米，總規劃建築面積約為376,245平方米（須待有關規劃局最終批准），並將開發作多期附帶地下停車場的住

宅及商業綜合樓。該項目的總投資規模估計約達人民幣1,391百萬元，取決於該項目的最終發展規模，且根據該協議，對手方會安排最終發展規模。我們不負責該項目的投資。根據有關土地出讓合同，該項目的土地出讓金約為人民幣176.3百萬元。據董事所知，與我們根據該協議所從事者類似的物業管理安排在中國屬常見安排，且已由若干地方物業開發商採用。

根據該協議，我們將負責該項目的整體管理（包括但不限於項目規劃及設計、建設、質量安全監控以及銷售及營銷）。預期我們將會產生員工開支、交通及住宿費及與其履行該協議有關的其他開支，且此等開支將全部由對手方承擔。我們亦在該協議中授權該項目使用我們的「MOMA」品牌名稱。此外，訂約方協定，該項目發展期自獲得建設工程規劃許可證之日起至竣工之日止為期四年，且我們承諾至少就該項目為對手方帶來人民幣213.0百萬元投資回報。倘我們直接造成該項目延遲竣工，在導致該項目延遲竣工的各年度，我們可能須向對手方支付金額等於最低投資回報25%（或約等於人民幣53.25百萬元）的補償（不受上限人民幣213.0百萬元規限）。然而，倘延遲並非由我們造成（如對手方需更多時間安排籌集該項目所需的資金），我們則無需支付補償。我們須承擔該項目的額外成本（包括但不限於該項目產生的建設成本以及銷售及營銷開支中超出訂約雙方所協定的預定預算金額的部分）。此外，我們須向對手方支付補償，以彌補其所承受的因本公司就該項目直接造成的重大工作事故、竣工物業發展項目低於國家標準及支付罰款而直接導致的經濟損失。除上文所述者外，我們並無該協議項下的其他重大責任。另一方面，對手方須完成所需的土地安置及居民補償程序，並獲得所需的土地使用證，這是該項目動工及履行我們於該協議項下責任的必要條件。對手方亦負責為該項目籌集資金。對手方亦負責安排該項目物業客戶的按揭貸款。

作為提供服務的回報，我們有權從對手方收取人民幣40.0百萬元的管理費，包括須在該協議簽立三日內支付的預付款人民幣4.0百萬元、須在獲得建設工程施工許可證後支付的人民幣4.0百萬元以及應分期支付的剩餘款項，且應在該協議簽立後每六個月進行計算，等於該項目前六個月的銷售額除以訂約方先前釐定及協定的該項目總銷售額，再乘以人民幣28.0百萬元。對手方將保留金額等於管理費10%的款項，作為保證費，該款項將在該協議達成後一年歸還予我們。我們亦有權在該項目竣工後分享超過最低投資回報部分的溢利。倘該項目的溢利超過最低投資回報的100%，(i)如超出的金額低於人民幣50百萬元，對手方及本集團分別有權收取超出金額的60%及40%；及(ii)如超出金額高於人民幣50百萬元但低於人民幣100百萬元，對手方及本集團分別有權收取超出金額的50%及50%；及(iii)如超出金額高於人民幣100百萬元，對手方及本集團分別有權收取超出金額的40%及60%。

#### *該項目的原因*

於往績記錄期間，我們在中國已完成多項物業發展項目（包括位於中國山西省太原的萬國城MOMA（太原）在內的多期物業項目），是經驗豐富的物業開發商。通過該項目，我們得有機會在一般業務過程中，利用我們作為物業開發商的行業知識管理中國物業發展項目的發展及銷售。不同於其他物業發展項目，因我們不需要為購買綜合樓建設用地以及該項目預期將產生的綜合樓建設及有關成本籌集資金，故該項目對我們營運資金資源的需求相對較小。作為提供服務的回報，我們有權收取管理費及分享該項目超過最低投資回報部分的溢利。此外，在簽立該協議前，我們已按照合理假設（包括銷售開支、行政開支佔收益的具體比率、通脹調整及財務開支等因素）開展及審閱該項目的財務分析，根據財務分析的結論，就有關方獲取最低投資回報及溢利分享安排而言，我們相信該項目具備足夠盈利能力。我們的獨立物業估值師已審閱銷售物業的估計平均售價以及財務分析中所採用平均售價的基準，並認為平均售價與類似標準物業目前的市場價格具可比性，且就財務分析而言屬合理。該項目的估計建設成本乃基於我們於往績記錄期間所完成其他項目的建設成本予以估計。此外，對手方已審閱有關項目的財務分析及假設。

### 近期發展

根據該協議，對手方應在該協議簽立三日內向我們支付預付款人民幣4.0百萬元。倘對手方無法獲得該項目動工所須的土地使用證，我們須歸還預付款。對手方並未根據付款安排支付預付款，並未獲得所須的土地使用證，且並未告知達成該項目動工必要條件的具體時間。基於我們與對手方的交易，同時考慮到該協議項下該項目進度的延遲，我們合理認為該協議概無亦不會繼續。我們董事亦認為我們並未違反該協議，且本公司中國法律顧問告知，鑒於是對手方造成的延遲，我們無需對未履行該協議承擔責任。在這種情況下，董事因而認為該協議對我們不會產生重大影響。

然而，由於近期地方物業市場環境變動，對手方願意繼續與我們合作發展該項目，且為表示誠意，於2012年7月，其已向我們支付全部預付款人民幣4.0百萬元。鑒於該協議項下該項目進度已明顯延遲，且該項目的發展規模可能有變，訂立載列該項目發展條款及條件的補充協議是雙方共同的意願。補充協議（如簽立）的條款及條件取決於（其中包括）有關機關所批准的物業類型及規模，以及地方物業市場的環境，且未必會與該協議所載者相同。預期該項目訂約方的角色及地塊不大可能變動，而經雙方協定，在雙方同意及機關批准進行規劃調整的情況下，投資規模及投資回報可能按照補充協議予以修訂。

於最後可行日期，對手方已獲得有關土地使用證及許可證（如建設工程規劃許可證），而於2012年下半年，項目已開始動工，因此，已產生員工開支、交通及住宿費及其他有關開支。我們預期在履行我們上述安排（預期將於2016年前完成）項下的角色與職責時不會產生任何困難。然而，我們仍在與另一方進行協商，且並未就發展該項目訂立補充協議。

我們將在就該項目訂立任何補充協議後刊發公佈、在上市後於我們中期及年度報告內披露該項目的進度，並遵守（如適用）上市規則第十四章項下的規定。

會計處理

我們認為引入該協議最低保證回報及額外服務費條款與我們將提供的項目管理服務密切相關，並在簽立該協議前已考慮經濟特徵及有關風險。其亦是為該項目提供項目管理服務的激勵。鑒於服務合約將進行之活動的性質，我們將定期審閱及修訂對該項目日後收益及預算成本的估計。倘預期該項目未來溢利低於項目管理服務合約所載的保證回報，則會立刻確認虧損。我們將在達成以下條件時確認管理費及額外服務費：

- (a) 收益金額能可靠計量；
- (b) 實體可能獲得與交易有關的經濟利益；
- (c) 於報告期末能可靠計量交易完成情況；及
- (d) 交易產生的成本及完成交易的成本能可靠計量，

同時須考慮物業價格的波動、預期從該項目獲得溢利的水平、個別任務的進展及重要性、對手方的財務狀況、計量服務費及額外費用數額的可靠性、本集團獲得經濟利益的可能性等因素以及對各報告期與我們有關的事實及狀況所作評估。

根據該協議，我們將會產生員工開支、交通及住宿費及與其履行該協議有關的其他開支，且此等開支將全部由對手方承擔。鑒於我們於對手方、其聯營公司或彼等控制的公司並無股權，故按照有關會計準則，彼等將不會作為本公司的合資企業、聯營公司或附屬公司入賬。

於截至2011年12月31日止年度，由於因上文「近期發展」所述的多種原因，我們管理層認為該協議並未且不會進行，故該協議對本集團並無財務影響。該項目已於2012年下半年動工，而截至2012年12月31日止年度，我們已錄得項目管理服務收入人民幣6百萬元（作為其他收入）。

## 美國的物業發展

為將我們的美國擴張計劃作為我們長期戰略計劃的一部分，於2012年12月，我們以代價4,550,000美元在美國德克薩斯州皮爾蘭購買了一幅地盤面積約48.471英畝（或約等於196,155.35平方米）的地塊，代價乃根據公平原則釐定，以現金支付，並以我們的內部資源籌集。於最後可行日期，我們仍處於項目規劃及評估階段，除購買上述地塊外，我們並未就我們建議在美國擴張的計劃訂立任何具約束力的協議。我們預期不會在2013年12月31日前在美國啟動建議發展項目。我們目前就美國建議擴張計劃擬作出的投資總額不會超過人民幣419.6百萬元，即我們於2012年12月31日總資產的5%。

目前，我們在美國僅有少許員工（由我們的業務主管監督）負責美國業務營運，我們將在美國保持足夠人數的員工，並租用一間合適大小的辦公室，以應對我們在當地的業務發展。我們計劃對美國物業發展採用多項目管理信息化系統，而該系統已在中國物業發展項目的管理中成功應用。為確保遵守相關的美國法律及法規，同時仔細監控美國項目的進展，我們已指定我們在美國的業務主管監督在美國的監管合規情況，並在每個季度向董事會報告。我們在美國的員工須每隔半年參加一次主管機構提供的培訓課程，內容涉及遵守最新的美國物業發展及銷售方面的法律及法規。此外，我們將繼續與我們的外部法律顧問緊密合作，以確保我們的美國業務營運遵守所有適用的法律及法規。



物業估值

以下資料摘錄自「附錄三A – 中國物業估值」內戴德梁行的報告，並概述了戴德梁行對各物業的估值及戴德梁行估值時使用的經甄選主要假設。更多詳情（包括此等假設的背景）請參閱「附錄三A – 中國物業估值」。

序號	物業	於2013年3月31日 本集團應佔 現況下的市場價值 (人民幣元)	估值方法及 主要假設	估值報告的頁碼
1.	萬國城MOMA部分	232,000,000	直接比較法：  住宅： 約人民幣 43,000元／平方米  停車位： 約人民幣 240,000元／個至 人民幣 290,000元／個	IIIA-5
2.	當代MOMA部分	1,984,000,000	直接比較法：  住宅： 約人民幣 60,000元／平方米  商業： 約人民幣 38,000元／平方米  停車位： 約人民幣 290,000元／個	IIIA-5

業 務

序號	物業	於2013年3月31日		估值報告的頁碼
		本集團應佔 現況下的市場價值 (人民幣元)	估值方法及 主要假設	
3.	上第MOMA部分	15,900,000	直接比較法：  停車位： 約人民幣 160,000元／個	IIIA-5
4.	MOMA萬萬樹 三期3棟別墅	40,000,000	直接比較法：  別墅： 約人民幣 29,000元／平方米	IIIA-5
5.	iMOMA部分	38,000,000	直接比較法：  商業： 約人民幣 28,700元／平方米	IIIA-6
6.	當代城市家園 若干停車場	44,500,000	直接比較法：  停車位： 約人民幣 120,000元／個	IIIA-6
7.	悅MOMA部分	33,000,000	直接比較法：  商業： 約人民幣 28,700元／平方米	IIIA-6

業 務

於2013年3月31日				
本集團應佔				
序號	物業	現況下的市場價值 (人民幣元)	估值方法及 主要假設	估值報告的頁碼
8.	萬國城MOMA (長沙) 一期1.1期及1.3期部分	57,000,000	直接比較法：  商業： 約人民幣 16,000元／平方米  停車位： 約人民幣 120,000元／個	IIIA-6
9.	萬國城MOMA (長沙) 1.2期部分	207,000,000	直接比較法：  住宅： 約人民幣 8,500元／平方米  商業： 約人民幣 10,500元／平方米	IIIA-7
10.	長沙滿庭春MOMA 部分	317,000,000	直接比較法：  住宅： 約人民幣 5,800元／平方米  停車位： 約人民幣 128,000元／個	IIIA-7

業 務

序號	物業	於2013年3月31日		估值報告的頁碼
		本集團應佔 現況下的市場價值 (人民幣元)	估值方法及 主要假設	
11.	萬國城MOMA (太原) 一期部分	232,000,000	直接比較法：  住宅： 約人民幣 14,300元／平方米  停車位： 約人民幣 180,000元／個	III A-7
12.	MOMA萬萬樹 (D地盤) 四期部分	442,000,000	直接比較法：  別墅： 約人民幣 31,000元／平方米至 人民幣 34,000元／平方米  會所： 約人民幣 8,000元／平方米	III A-7
13.	南昌滿庭春MOMA 一期部分	24,000,000	直接比較法：  住宅： 約人民幣 6,800元／平方米  停車位： 約人民幣 88,000元／個	III A-8
14.	南昌滿庭春MOMA 二期部分	216,400,000	直接比較法：  住宅： 約人民幣 6,400元／平方米	III A-8

業 務

序號	物業	於2013年3月31日		估值報告的頁碼
		本集團應佔 現況下的市場價值 (人民幣元)	估值方法及 主要假設	
15.	萬國城MOMA (太原) 三期部分	531,000,000	直接比較法：  住宅： 約人民幣 18,000元／平方米  商業： 約人民幣 26,000元／平方米	III A-8
16.	仙桃滿庭春MOMA 一期部分	53,100,000	直接比較法：  商業： 約人民幣 5,500元／平方米	III A-8
17.	當代MOMA 若干零售單位	229,000,000	收入資本化法：  • 資本化比率： 5.5%至6.5%  • 市場月租： 約人民幣 96元／平方米至 人民幣 260元／平方米	III A-9
18.	萬國城MOMA 若干零售及 辦公室單位	242,000,000	收入資本化法：  • 資本化比率： 6.5%  • 市場月租： 約人民幣 125元／平方米至 人民幣 250元／平方米	III A-9

業 務

序號	物業	於2013年3月31日		估值方法及 主要假設	估值報告的頁碼
		本集團應佔 現況下的市場價值 (人民幣元)			
19.	當代城市家園 若干零售單位	65,000,000		收入資本化法：  • 資本化比率： 6.5%  • 市場月租： 約人民幣 79元／平方米至 人民幣 154元／平方米	IIIA-9
20.	iMOMA部分	26,000,000		收入資本化法：  • 資本化比率： 6.5%  • 市場月租： 約人民幣 79元／平方米	IIIA-9
21.	MOMA萬萬樹一期 會所部分	4,600,000		收入資本化法：  • 資本化比率： 6.5%  • 市場月租： 約人民幣 30元／平方米至 人民幣 50元／平方米	IIIA-10
22.	萬國城MOMA (長沙) 部分	13,200,000		收入資本化法：  • 資本化比率： 6.0%  • 市場月租： 約人民幣 90元／平方米	IIIA-10



## 業 務

序號	物業	於2013年3月31日		估值方法及 主要假設	估值報告的頁碼
		本集團應佔 現況下的市場價值 (人民幣元)			
23.	長沙滿庭春MOMA 部分	114,500,000		收入資本化法：  • 資本化比率： 6.0%  • 市場月租： 約人民幣 36元／平方米至 人民幣 100元／平方米	IIIA-10
24.	南昌滿庭春MOMA 一期若干零售單位	6,000,000		收入資本化法：  • 資本化比率： 6.0%  • 市場月租： 約人民幣 51元／平方米	IIIA-10
25.	南昌滿庭春MOMA 綜合大樓部分	11,600,000		收入資本化法：  • 資本化比率： 6.0%  • 市場月租： 約人民幣 36元／平方米至 人民幣 51元／平方米	IIIA-10

業 務

序號	物業	於2013年3月31日		估值報告的頁碼
		本集團應佔 現況下的市場價值 (人民幣元)	估值方法及 主要假設	
26.	萬國城MOMA 8棟至 10棟辦公室部分及 兩個住宅單位	260,900,000	直接比較法：  住宅： 約人民幣 51,000元／平方米 至人民幣 58,000元／平方米  辦公室： 約人民幣 31,000元／平方米	IIIA-11
27.	當代MOMA部分	181,000,000	直接比較法：  公寓： 約人民幣 27,600元／平方米	IIIA-11
28.	MOMA萬萬樹一期 會所部分	24,300,000	收入資本化法：  • 資本化比率： 6.5%  • 市場月租： 約人民幣 30元／平方米至 人民幣 50元／平方米	IIIA-11
29.	光熙家園 四個住宅單位	26,900,000	直接比較法：  住宅： 約人民幣 43,000元／平方米	IIIA-11

業 務

序號	物業	於2013年3月31日		估值報告的頁碼
		本集團應佔 現況下的市場價值 (人民幣元)	估值方法及 主要假設	
30.	上第MOMA 五個住宅單位	22,300,000	直接比較法：  住宅： 約人民幣 28,000元／平方米	IIIA-12
31.	上第MOMA幼稚園	11,800,000	收入資本化法：  • 資本化比率： 5.5%  • 市場月租： 約人民幣 33元／平方米	IIIA-12
32.	北京市 朝陽區 西壩河東里2號 6棟28樓5單元3203室	6,600,000	直接比較法：  住宅： 約人民幣 43,000元／平方米	IIIA-12
33.	北京市 朝陽區 東四環北路6號 6-0701單位	7,200,000	直接比較法：  住宅： 約人民幣 44,000元／平方米	IIIA-12
34.	北京市 海淀區 華清嘉園15座 18樓2005單位	6,100,000	直接比較法：  住宅： 約人民幣 52,000元／平方米	IIIA-13

業 務

序號	物業	於2013年3月31日		
		本集團應佔 現況下的市場價值 (人民幣元)	估值方法及 主要假設	估值報告的頁碼
35.	iMOMA幼稚園	6,000,000	收入資本化法：  • 資本化比率： 5.5%  • 市場月租： 約人民幣 42元／平方米	IIIA-13
36.	萬國城MOMA (長沙) 18棟1501單位	1,300,000	直接比較法：  住宅： 約人民幣 8,000元／平方米	IIIA-13
37.	長沙滿庭春MOMA 部分	65,900,000	直接比較法：  商業： 約人民幣 14,700元／平方米	IIIA-13
38.	長沙滿庭春MOMA 幼稚園	8,400,000	收入資本化法：  • 資本化比率： 5.5%  • 市場月租： 約人民幣 13元／平方米	IIIA-14

業 務

序號	物業	於2013年3月31日		估值報告的頁碼
		本集團應佔 現況下的市場價值 (人民幣元)	估值方法及 主要假設	
39.	南昌滿庭春MOMA 幼稚園	9,300,000	收入資本化法：  • 資本化比率： 5.5%  • 市場月租： 約人民幣 31元／平方米	IIIA-14
40.	南昌滿庭春MOMA 一期兩個住宅單位	1,800,000	直接比較法：  住宅： 約人民幣 7,000元／平方米	IIIA-14
41.	萬國城MOMA（太原） 一期1棟2604單位	3,100,000	直接比較法：  住宅： 約人民幣 14,500元／平方米	IIIA-14
42.	仙桃滿庭春MOMA 一期部分	36,700,000	直接比較法：  商業： 約人民幣 11,300元／平方米	IIIA-15

## 業 務

於2013年3月31日				
本集團應佔				
序號	物業	現況下的市場價值 (人民幣元)	估值方法及 主要假設	估值報告的頁碼
43.	萬國城MOMA (太原) 三期部分	520,000,000	直接比較法*：  本集團應佔 竣工價值：  公寓： 約人民幣 15,000元／平方米至 人民幣 18,000元／平方米  商業： 約人民幣 25,000元／平方米至 人民幣 38,400元／平方米  * 可對執行建議發展 所需的未付發展成 本進行調整。	IIIA-15
44.	萬國城MOMA (太原) 二期	518,000,000	直接比較法*：  樓面價格： 約人民幣 7,600元／平方米  * 可對支出的發展成 本進行調整。	IIIA-15

業 務

於2013年3月31日				
本集團應佔				
序號	物業	現況下的市場價值 (人民幣元)	估值方法及 主要假設	估值報告的頁碼
45.	南昌滿庭春MOMA 二期部分	428,000,000	直接比較法*：  本集團應佔 竣工價值：  住宅： 約人民幣 7,200元／平方米  停車位： 約人民幣 88,000元／個	IIIA-16
* 可對執行建議發展 所需的未付發展成 本進行調整。				



業 務

序號	物業	於2013年3月31日		
		本集團應佔 現況下的市場價值 (人民幣元)	估值方法及 主要假設	估值報告的頁碼
46.	九江滿庭春MOMA 部分	750,000,000	直接比較法*：  本集團應佔 竣工價值：  住宅： 約人民幣 6,100元／平方米至 人民幣 6,500元／平方米  商業： 約人民幣 8,100元／平方米  停車位： 約人民幣 85,000元／個	IIIA-16
* 可對執行建議發展 所需的未付發展成 本進行調整。				

業 務

序號	物業	於2013年3月31日		
		本集團應佔 現況下的市場價值 (人民幣元)	估值方法及 主要假設	估值報告的頁碼
47.	仙桃滿庭春MOMA 部分	669,000,000	直接比較法*：  本集團應佔 竣工價值：  住宅： 約人民幣 4,300元／平方米  公寓： 約人民幣 5,000元／平方米  商業： 約人民幣 7,800元／平方米  * 可對執行建議發展 所需的未付發展成 本進行調整。	IIIA-16

業 務

於2013年3月31日				
本集團應佔				
序號	物業	現況下的市場價值 (人民幣元)	估值方法及 主要假設	估值報告的頁碼
48.	長沙開福滿庭春 MOMA	1,345,000,000	直接比較法*：  本集團應佔 竣工價值：  住宅： 約人民幣 6,800元／平方米至 人民幣 7,100元／平方米  商業： 約人民幣 12,800元／平方米  停車位： 約人民幣 130,000元／個至 人民幣 140,000元／個	IIIA-16
* 可對執行建議發展 所需的未付發展成 本進行調整。				

---

## 業 務

---

以下資料摘錄自「附錄三B－美國物業估值」內Crosson Dannis, Inc.的報告，並概述了Crosson Dannis, Inc.對我們美國物業的估值及Crosson Dannis, Inc.估值時使用的經甄選主要假設。有關進一步詳情（包括此等假設的背景），請參閱「附錄三B－美國物業估值」。

於2013年3月31日				
本集團應佔				
現況下的市場價值				
序號	物業	(美元)	估值方法及主要假設	美國物業估值的頁碼
1.	面積約43.671英畝（面積約4.80英畝的土地處於洩洪道／漫灘泥塘，被認為不可開發的土地	5,230,000	銷售比較法：  基於市場價值約2.75美元／淨平方英尺	IIIB-4

## 我們於房地產應用節能技術的投資

我們一直注重研發科學的節能技術。透過節能系統的形成，我們已整合若干先進的建築技術，此等技術可基於「四個節約及一個環境」(即節地、節水、節能、節材及環保)的中國國家標準概述為下列22類：

- |    |   |
|----|---|
| 節地 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 規劃及設計時使用環境虛擬分析技術，務求達致具有合理密度的住宅發展項目（樓面面積比例為三或以上）</li><li>• 利用地下空間</li><li>• 利用棄置土地或升級城市發展項目</li></ul>  |
| 節水 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 雙重水供應</li><li>• 回收及加工廢水以及使用再生水</li><li>• 收集及使用雨水</li><li>• 雨水入滲</li><li>• 人工濕地</li></ul>  |
| 節能 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 歐洲標準建築表面維護結構</li><li>• 絕緣性能出色的外窗</li><li>• 外遮陽</li><li>• 乾濕分離空調系統</li><li>• 應用熱循環技術</li><li>• 應用可再生能源（包括太陽能及地熱能）</li><li>• 應用智能建築控制系統</li></ul> |

- 節材
- 再利用及回收建築材料
  - 優化建築設計以節約材料
  - 模型化、數字化、標準化及風格簡約化以減少建築數量
- 環保
- 分類及減少家居垃圾
  - 使用可回收及可降解的材料
  - 保護將開發土地上的樹木及自然植被
  - 防止城市噪音及燈光污染

此等技術已全部用於我們的物業發展項目。就各項技術而言，我們準備若干替代方案以適應各種地理氣候及客戶需求。在優化各項技術的同時，我們亦已積極開發新節能技術，以便持續豐富及改進整個節能系統。我們董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，並無因禁止在我們項目內使用或應用環保技術而對本集團產生任何重大事件或影響。

### 核心技術系統

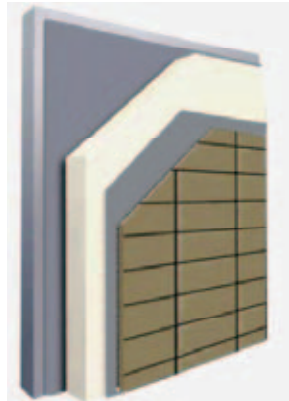
為節省能源及達致可持續性，我們已採納下列核心技術系統：

#### 外部保溫系統

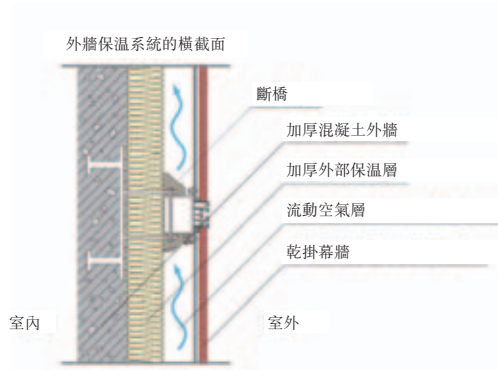
外牆系統、外窗系統及外遮陽系統結合構成外部保溫系統，提升我們建築物的隔熱性能。

- 外牆系統：我們產品的外牆運用外部絕緣材料以進行保溫。在混凝土外牆外面鋪有使用岩棉或其他高性能隔熱材料板製成的絕緣層。外牆的隔熱層與裝飾玻璃之間有一層流動空氣，加強隔熱及令絕緣層保持乾燥。運用此外部隔熱方法可令外牆傳熱係數水平低於居住建築節能設計標準所指定者。

外牆系統



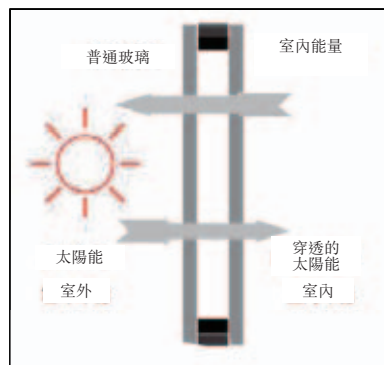
普通住宅物業的外牆約20厘米，採用3-5厘米厚的普通聚苯板，並無空氣層。



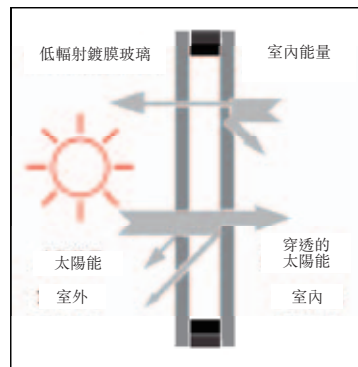
我們產品的外牆為30-40厘米，採用超過7厘米厚的岩棉或其他高性能隔熱材料板。此外牆能夠使用空氣層減少熱傳導，同時使用斷橋減少金屬部件的熱損失。

- 外窗系統：我們的產品運用鋁合金斷橋窗，裝備隔熱斷橋技術，此等窗戶上使用的玻璃為低輻射鍍膜玻璃，確保熱量在冬天不會洩露或在夏天不會進入。該技術令窗戶的傳熱係數水平低於居住建築節能設計標準所指定者。

外窗系統



太陽輻射穿透普通玻璃，導致夏天室內能耗較高。



我們的產品使用的低輻射玻璃允許更少的太陽能穿透玻璃，導致室內能耗較低。



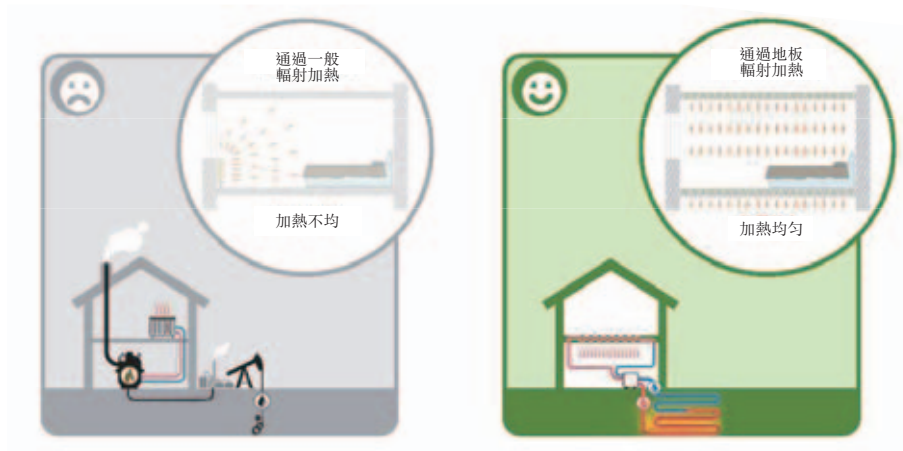
- 外遮陽系統：我們的產品使用可調整外遮陽系統，不僅可防止強烈陽光直接進入室內，亦可保持房屋內部私密性。外窗系統及外遮陽系統結合可令整體建築防止大部分的陽光輻射並幫助房屋在夏天保持涼爽。

### 冷卻供暖系統

整體新鮮空氣置換通風系統及冷卻供暖頂板系統可分隔干濕空氣，並保證室內空氣溫度及濕度適宜。夏天在潮濕地帶，其亦可有效地防止露點腐蝕。

- 冷卻供暖頂板系統：我們產品使用的冷卻供暖頂板系統為一項先進技術，提供恆定溫度及濕度、持續流通的新鮮空氣且沒有外部噪音。該系統於冬季及夏季均適用。該系統中，水管置於混泥土地板中，溫度適宜（隨著季節的變化而變）的熱水或冷水將注入水管，而混泥土地板則將散熱及吸熱。因此，房間溫度將隨著地板適度散熱均勻變化。此外，當系統運行時，並不產生任何噪音。

### 冷卻供暖頂板系統

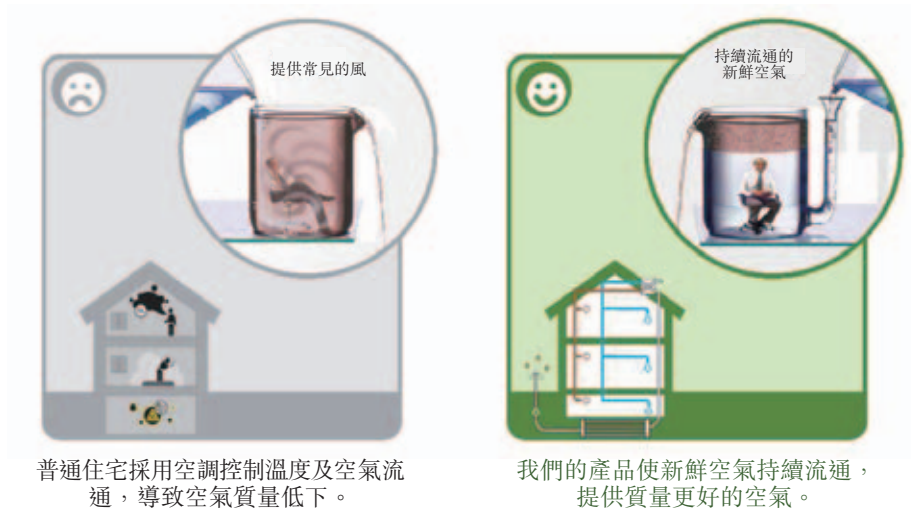


普通住宅物業採用空調及加熱器，會產生噪音且加熱不均。

我們的產品不採用空調或加熱器，不會產生噪音且加熱均勻。

- 整體新鮮空氣置換通風系統：此乃一種高性能通風及空氣質量控制系統。室外新鮮空氣經過過濾、濕度增加或吸收後流通至室內，且污濁空氣可由廢氣通風系統排出。新鮮空氣系統由電腦控制，意即即使房間長時間空置，仍將確保室內空氣質量及濕度恆定。此外，其不會對環境造成任何損害或製造任何噪音。

**整體新鮮空氣置換通風系統**



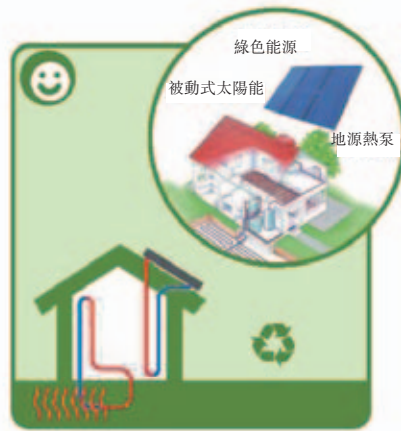
採用地源熱泵系統

經考慮環境保護及可持續發展的需要，我們在我們的物業發展項目中大量採用地源熱泵系統，其可運用地下的可再生能源於冬天供熱並於夏天製冷。熱泵使用的低溫熱源乃可再生能源地熱能，故使用地源熱泵乃與中國政府的環境保護及能量效率政策保持一致。此外，由於地源熱能相對穩定，因此熱泵可穩定高效地運作，從而大幅減少維修費用。

採用地源熱泵系統



普通住宅物業使用傳統能源，效能低，且污染水平較高。



我們的產品使用清潔能源，效能較高，且不會產生污染。

proBA

我們已在我們的物業的建築內安裝了名為「proBA」的節能控制及智能家居系統。proBA系統包括通訊平台及感官設備。基於不同項目能耗及節能診斷的檢測平台，系統能夠提供高效的節能控制策略，控制建築的溫度、濕度、新鮮空氣和亮度，並根據需要提供適量能源。

### 優化水處理系統

我們的優化水處理系統包括四個供水系統（冷水系統、熱水系統、再生水系統及飲用水系統）及兩個排水系統（廢水系統及污水系統）。我們透過(i)回收本地廢水作再生利用、(ii)使用再生水用於園林灌溉、水景及沖廁、(iii)應用我們的技術以改進庭院工程的水質及降低換水頻率及(iv)回收、處理、使用及再使用雨水而達致水資源多用途的使用。

#### 優化水處理系統



我們在眾多物業項目中應用我們的核心技術系統，且若干項目使用一個以上的核心技術系統。對於各項目應用的程度而言，我們的核心技術系統會在整個項目內應用，而非應用於某個特定單元。下表載列我們的物業項目中核心技術系統的應用情況。

業 務

項目	外部保溫系統			冷卻供暖系統				ProBa 系統	優化水 處理系統
	外牆系統	外窗系統	外遮陽 系統	整體		地源熱泵 系統			
				冷卻 供暖頂板 系統	新鮮空氣 置換通風 系統				
<u>萬國城MOMA</u>									
萬國城MOMA	√	√	√	√	√	-	-	-	
MOMA萬萬樹一期	-	√	√	√	√	√	√	-	
MOMA萬萬樹二期	-	√	√	√	√	√	√	-	
MOMA萬萬樹三期	-	√	√	√	√	√	√	-	
MOMA萬萬樹四期	√	√	√	√	√	√	√	√	
當代MOMA	√	√	√	√	√	√	√	√	
<u>萬國城MOMA</u>									
(太原)一期	√	√	√	√	√	-	√	-	
<u>萬國城MOMA</u>									
(太原)二期	√	√	√	√	√	-	√	-	
<u>萬國城MOMA</u>									
(太原)三期	√	√	√	√	√	-	√	-	
<u>上品格MOMA</u>									
上第MOMA	√	√	√	√	√	-	-	-	
iMOMA	-	√	√	√	√	-	-	-	
悅MOMA	-	√	√	√	√	-	-	-	
<u>滿庭春MOMA</u>									
<u>萬國城MOMA</u>									
(長沙)一期	-	√	-	-	-	-	-	-	
長沙滿庭春MOMA	√	√	-	-	-	√	-	-	
南昌滿庭春MOMA	√	√	-	√	-	√	-	-	
九江滿庭春MOMA	√	√	-	√	-	√	-	-	
仙桃滿庭春MOMA	√	√	-	√	-	√	-	√	
長沙開福滿庭春 MOMA	√	√	-	√	-	√	-	-	

## 我們產品的節能效應

藉助我們的proBA系統，我們的「MOMA」系列住宅樓宇實現能耗減少，同時為住戶提供舒適的生活體驗。

例如，根據國家建築工程質量監督檢驗中心發出的日期為2008年3月21日的檢驗報告（第BETC-JN2-2008-8號），萬國城MOMA 8棟的外牆傳熱係數約為0.49瓦／（平方米開爾文），低於規定的0.60瓦／（平方米開爾文），為北京市居住建築節能設計標準（DBJ01-602-2004）所規定的標準傳熱係數的65%。根據上述檢驗結果及通過使用北京市居住建築節能設計標準規定的樓宇熱損係數計算，萬國城MOMA 8棟的能耗為約每平方米6.96千克標準煤。

根據清華大學建築節能研發中心發出的《中國建築節能年度發展研究報告2008》，一棟典型的北京住宅樓宇的能耗為83千瓦時／平方米，相當於每平方米10.2千克標準煤。萬國城MOMA 8棟的能耗比平常的北京住宅樓宇要低約31.8%（請見下表），卻可提供居民高品質的舒適生活環境。

假設萬國城MOMA 8棟的能耗為我們節能產品的平均能耗，則在住宅樓宇的整個使用年限（以50年為基準計算）內，我們的節能產品較北京普通住宅樓宇相比，每平方米可節省162千克標準煤。

下表載列(i)一棟北京普通住宅樓宇的標準煤炭消耗、(ii)最多節能65%的住宅樓宇及(iii)我們的住宅樓宇之間的比較。

住宅類型	住宅樓宇 每平方米標準 煤消耗	整個使用年限 (50年)內的 每平方米 標準煤消耗
北京普通住宅樓宇 (附註)	10.2 千克	510 千克
最高達65%節能標準的北京住宅樓宇 (附註)	8.82 千克	441 千克
萬國城MOMA 8棟	6.96 千克	348 千克

附註：數據來自清華大學建築節能研發中心發出的《中國建築節能年度發展研究報告2008》(「報告」)，而我們、獨家保薦人、包銷商或參與全球發售的任何其他各方並未委託其編製該報告。由於萬國城MOMA 8棟於2008年竣工，且其有關數據乃基於國家建築工程質量監督檢驗中心發出的日期為2008年3月21日的檢驗報告(第BETC-JN2-2008-8號)，已採納2008年報告中所載的基準作公平比照。

除以標準煤消耗作為計算節能的計量基準外，我們的樓宇以每個季度供暖所耗能源為基準來計算，亦為高效節能。

例如，萬國城MOMA 3棟及12棟的供暖實際能耗指數與普通住房項目之間的比較載於下表：

能耗指數	萬國城 MOMA 3棟 及12棟的 數值	華北 普通住宅 樓宇	節能百分比	參考來源
每平方米每小時 所耗能源 (瓦/平方米)	16.88	45~70	63%~76%	建築設備專業設計 技術措施(北京 建築設計研究院)
每平方米供暖 所耗能源 (吉焦/平方米)	0.186	0.486	62%	《中國建築節能年度 發展研究報告 2012》(附註)

附註：《中國建築節能年度發展研究報告2012》(「報告」)乃由清華大學建築節能研發中心發佈，而我們、獨家保薦人、包銷商或參與全球發售的任何其他各方並未委託其編製該報告。



同樣，上第MOMA的情況載於下表：

能耗指數	上第 MOMA 的數值	華北 普通住宅 樓宇	節能百分比	參考來源
每平方米供暖 所耗能源成本 (人民幣元/ 平方米)	15.98	30	47%	北京普通 民居取暖費
每平方米供暖 所耗能源 (吉焦/ 平方米)	0.18	0.486	63%	《中國建築節能年度 發展研究報告 2012》(附註)

附註：《中國建築節能年度發展研究報告2012》(「報告」)乃由清華大學建築節能研發中心發佈，而我們、獨家保薦人、包銷商或參與全球發售的任何其他各方並未委託其編製該報告。

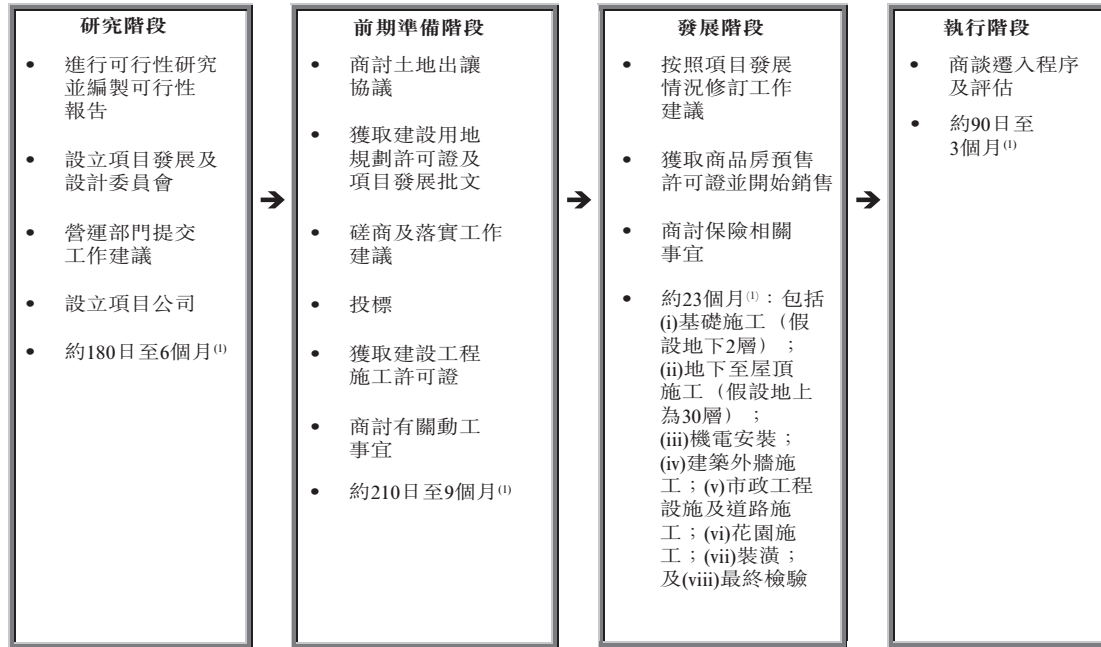
倚賴於先進的建築節能技術體系，我們開發的產品不僅提供舒適的居家體驗，同時亦減少能源消耗，為中國的節能減排發展作出積極貢獻。

## 我們的物業發展流程

### 項目管理制度及流程

我們非常重視我們的物業發展流程。因此，我們已設定一套具體規範的營運流程，我們嚴格依循有關流程的每個步驟，包括進行各項可行性研究、地盤甄選、項目規劃、項目設計及建設、市場推廣、預售、銷售及售後支援，以及其他事宜。我們的管理層在北京總部管理、調整及監管有關流程，我們的地區辦事處及項目公司各部門則執行相關程序。依據此等營運流程，各部門將準備就緒積極投入我們的發展程序各個階段，並持續進行監管及監督。我們亦計及規劃機關在我們項目管理體系及程序中所要求的有關我們項目發展不同方面(包括容積率、建築的高度及密度以及項目的其他發展規定)的用地規劃調整的情況。

我們設定營運程序的初衷為在開發過程的各階段達致實時監控及監督，以助我們在項目週期中盡快識別及解決潛在問題，並在各開發階段減小與我們預先批准預算之間的重大差異。儘管具體規劃及執行活動的性質及次序將因應不同項目而有所不同，亦須受地方法律及法規所規限，惟我們亦於下文概述我們物業的一般項目發展過程中的核心元素：



附註：

- (1) 此乃估計時間範圍，因各物業發展階段或會隨項目的地理位置及規模而改變。如上文所述，具體規劃及執行的步驟亦或會隨地方法律及法規規定而改變。

我們一般設立個別項目公司以負責及協助管理各項目的開發進度。為配合行業慣例及為避免因維系項目公司而產生不必要的行政成本和資源，我們將考慮多個因素以決定在物業發展項目竣工後是否解散項目公司。有關因素包括當地是否有新物業發展項目，以及維持經營項目公司以憑藉該項目公司的物業發展經驗爭取更高級別的質量證書是否必需或有用。

## 項目甄選

我們一般按照以下步驟選擇或開發新項目：

- 根據地理區域的戰略發展收集及分析新項目資料（包括土地及發展中項目）；
- 項目初審及登記（取決於是否符合我們的戰略規劃）；
- 項目計劃的審查及審批（包初步的市場調查及設計分析）；
- 進行可行性研究（包括詳細的市場調查、設計分析、法務調查、投資預算、財務分析及環保評估）；及
- 向首席執行官呈報可行性報告以供批准。

我們將根據戰略規劃和考慮當地市場情況，物色和評估有潛質的用地及持有土地或擁有發展中項目的公司。我們認為能物色到此類土地及公司，是房地產開發公司致勝的關鍵。我們在開發一幅地塊前，會進行市場調查及分析，以瞭解該地區的發展趨勢，並持續對中國西北部、華北及長江中下游地區和其他新興城市的物業市場進行研究，以物色物業發展的新機會。在評估過程中，我們的經營規劃部門與設計及營銷團隊和外聘顧問緊密合作，對目標用地進行深入分析，以評估其發展潛力。我們作出投資決定時會分析（其中包括）以下因素：

- 我們的戰略規劃；
- 項目用地的位置、面積、形狀及規劃用途；
- 週邊基礎及輔助設施；
- 區域規劃及當地針對該地區及週邊地區的房地產發展、未來土地供應及長期與短期開發計劃的政策；
- 影響當地經濟和技術基礎建設的區域性法規及政策；
- 經濟發展前景、當地人口及其購買力；

- 預計項目建設及竣工時間及拆遷成本（如適用）；及
- 市場內的競爭對手。

在我們決定購入一幅地塊或收購擁有土地或發展中項目的公司時，我們須編製可行性研究報告提交首席執行官批准。我們於整個項目發展過程中與有關當地政府合作並向其提供意見，以使有關用地的開發切合整體城市規劃。

### 土地收購

我們一般通過參與公開招標、拍賣或掛牌出讓收購土地使用權獲取土地。根據在2002年5月9日頒佈並於2002年7月1日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，所有規劃用作商業發展（如零售、旅遊、娛樂和商業物業等）的土地，須以下列方式之一出讓：即公開招標、拍賣或於土地交易所掛牌出讓。

我們獲取土地的另一種方式是收購持有土地使用權的公司的股權，這可增加我們的土地儲備及有助維持符合我們發展策略的可持續土地供應。

我們一般按照以下步驟收購土地：

- 安排土地競價／招標或合約談判；
- 等待我們的中標通知；
- 就與獲取土地相關的目標公司簽署土地出讓合同或股權轉讓協議；
- 支付地價；
- 取得土地使用證或收購持有土地使用權公司的股權；
- 取得所有所需的相關中國地方政府機構的許可證及批文；及
- 完成現有居民搬遷（如適用）。

## 業 務

我們不時與原土地使用權擁有人訂立土地安置合約，以在土地變得適於物業發展及可通過公開招標、拍賣或掛牌出讓授予物業開發商或其他實體前進行其土地所需的若干基本作業。土地安置一般涉及(i)受影響地區居民補償和安置、(ii)拆除現有建築和清理土地、(iii)建設基礎設施、民用和公共設施及(iv)供水、排水、供電、公路、通訊設施、供熱和天然氣供應等設施的建設。

我們相信通過進行土地安置工作，我們可以加深我們對相關土地及有關政府開發計劃的理解，從而增加我們在公開招標、拍賣及掛牌出讓中成功獲取作物業發展用途土地的機會。

於2010年、2011年及2012年12月31日，我們收購土地使用權的已付非流動押金及預付款分別為約人民幣891.3百萬元、零及零。下表載列與此等押金及預付款相關的多個項目的詳情：

位置	收款人的身份及背景	收購的最新狀況	用途性質
位於湖北省 武漢東麗湖的 P(2010)-190號地塊	一家政府機構 武漢土地交易中心	於2010年，我們並未獲授土地 使用權，因此押金人民幣 200百萬元已歸還予我們	招標押金
北京東城區 香河園路3號 (「水錶廠區 項目」) <sup>1</sup>	一家私營公司及獨立第三方 Beijing Water Group Company Limited； 土地安置工作的獨立承建 商；有關土地上的原居民	我們已完成所有安置工作， 而水錶廠區項目的總投資約 為人民幣413百萬元	破壞現有結構及安 置居民費用；支付 予原土地使用權擁 有人的擔保費

## 業 務

位置	收款人的身份及背景	收購的最新狀況	用途性質
位於北京海淀區 西三旗安寧莊路 的清河北庫 (「清河北庫區 項目」) <sup>2</sup>	一家私營公司 及獨立第三方北京市 恒物金屬材料有限公司； 土地安置工作的獨立承建 商；有關土地上的原居民	我們已完成所有安置工作， 而清河北庫區項目的總投資 約為人民幣266百萬元	破壞現有結構及安 置居民費用
位於湖北省 荊門東寶區的 2011-1 (AB塊區) 及2 (CD塊區) 地塊	一家政府機構 湖北省荊門東寶區 國庫收付中心	我們並未獲授土地使用權， 因此押金人民幣60百萬元已 歸還予我們	招標押金

*附註：*

1. 水錶廠區項目為土地安置項目。Beijing Water Group Company Limited (「Beijing Water」) 為原土地使用權擁有人，我們已與之訂立合約。我們於水錶廠區項目的投資總額約為人民幣400.4百萬元(不包括營業稅約人民幣26.5百萬元)。有關土地於2012年3月進行公開招標、拍賣或掛牌出讓，我們並未參與此等程序。相關土地的土地使用權已授予第三方。根據北京市土地整理儲備中心、Beijing Water Group Company Limited (「Beijing Water」，原土地使用者) 及本集團訂立的協議，我們將有權就水錶廠區項目收取中標人應付的部分安置補償約人民幣574百萬元。中標人、Beijing Water及本集團已根據競標程序於2012年5月訂立有關(其中包括)安置補償的協議。截至2012年12月31日止年度，我們已就水錶廠區項目收取安置補償約人民幣545.2百萬元，並錄得其他收入約人民幣146.9百萬元(已扣除營業稅約人民幣26.5百萬元但未扣除按25%所得稅稅率估計約人民幣36.7百萬元的所得稅)，其中，於2012年12月31日，約人民幣28.7百萬元仍未結清，但已於2013年2月結付。
2. 清河北庫區項目為土地安置項目。北京市恒物金屬材料有限公司(「恒物金屬」)為原土地使用權擁有人，我們已與之訂立合約。我們於清河北庫區項目的投資總額約為人民幣267百萬元。清河北庫區項目土地的土地使用權於2011年10月已授予第三方。根據中標人與恒物金屬訂立的有關補償協議，我們有權並已收取約人民幣267百萬元，因此，我們並未就清河北庫區項目錄得任何過往收入／虧損。

上述押金收款人與本公司、我們董事、股東、高級管理層及彼等各自的任何聯繫人概無關連。

### 前期準備

於建設動工前及於取得一幅地塊的發展權後，我們將著手辦理所需的許可證及證書，進行前期準備。物業開發商僅於取得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後才可對物業發展項目施工（惟建設工程施工許可證僅於取得土地使用證、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證後方予頒發）。有關證書及許可證的詳情如下：

- 土地使用證：證明一方有權使用某幅土地的證書；
- 建設用地規劃許可證：授權開發商開始就某幅土地進行測量、規劃及設計的許可證；
- 建設工程規劃許可證：表明政府批准開發商的整體項目規劃及設計並允許開發商申請建設工程施工許可證的許可證；及
- 建設工程施工許可證：工程動工所需的許可證。

於最後可行日期，除本招股章程所披露者外，我們已就所有已竣工、發展中及持作日後發展的物業發展項目取得土地使用證。此外，我們已根據中國法律及法規的規定，於動工前就所有目前發展中項目取得所有相關證書及許可證。

### 項目融資

我們主要以銀行貸款和內部現金流量（包括預售及銷售我們的物業的所得款項）為我們的項目提供資金。

儘管融資方法因不同項目而有所不同，惟根據有關中國法規，物業發展項目中至少35%的總投資額必須來自物業開發商本身的資本，銀行方可向物業開發商提供貸款。



銀行融資已成為我們物業發展項目的主要資金來源之一。有關我們銀行融資的詳情，請參閱本招股章程「財務資料－債務－銀行及其他借貸」一節。根據中國銀監會發出的指引，仍未獲取相關土地使用證、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的項目不得獲授建設貸款。

我們亦動用我們物業的預售所得款項撥付相關項目的部分建設成本及就於預售階段已出售項目清償銀行貸款。預售所得款項組成我們項目發展過程中經營現金流入的重要來源。根據中國法律，我們可在符合若干條件下預售發展中物業，而預售所得款項必須用作建設該等物業。

我們為項目籌集資金的能力亦取決於中國政府所實施的不同措施。中國政府在過往不時採取限制措施以控制中國物業市場的發展步伐，凡此種種或會影響我們取得銀行融資的能力。在多項措施中，中國政府於2006年5月24日出台的政策措施，旨在利用稅收、銀行信貸及土地政策調節房屋需求。例如，中國人民銀行近年多次宣佈調高商業銀行的存款準備金率，因此儲備金率有所上升。儲備金率指銀行在作出貸款時必須保留的金額。中國人民銀行上調儲備金率的任何決定將限制商業銀行可用於借貸的金額，而我們向商業銀行融資的能力可能會受到不利影響。

我們的策略之一為優化我們的資本及融資架構，以為我們日後的物業發展項目取得充足資金，我們的目標為同時利用保留盈利及通過資本及債務市場而達致此策略。

### 項目設計

秉承著「科技建築，品位生活」的理念，我們注重設計的品質。我們擁有一支敬業、成熟及專業的設計師團隊。我們的許多設計管理精英既具有國內知名地產企業的實操經驗，又具備廣闊的國際視野。更重要的是追求卓越的公司文化已深入到我們每一位設計人員的內心深處。

我們亦與經甄選的第三方建築及室內設計機構合作。我們經過層層考察甄選第三方設計師。所選設計師均是享譽國內外的頂級大師，極富創造力。我們已完成的多個高品質項目背後都有彼等合作的身影。

我們在決定某個特定物業發展項目的設計時會考慮下列因素，包括：

- 建議發展類型；
- 目標市場客戶；及
- 選址規模及週邊區域。

### 項目建設

物業開發商僅獲准在取得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（僅在取得土地使用證、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證後方可發出）後開工建設物業發展項目。

於施工期內，我們與承建商、項目工程師及設計公司緊密合作，以管理及監視項目進度。我們亦要求我們的設計團隊提供持續監督及審視項目進度，確保工程進度符合設計規劃、預算及計劃。

根據現行中國法律，倘我們自土地出讓合同規定的動工日期起超過一年仍未動工，相關中國土地管理部門或會向我們送達警告通知，並追加最高達土地出讓金20%的土地閒置費。倘我們自規定的有關動工日期起超過兩年仍未動工，中國政府或會收回土地而無需支付任何補償，惟有關延遲乃因不可抗力、政府或其有關部門的行動或開工所需前期籌備所致則除外。有關詳情，請參閱本招股章程「法律及法規－有關房地產項目發展的法規－閒置土地」。有關我們的三個物業發展項目，我們未能按照適用閒置土地法律及法規在規定動工日期前動工。有關詳情，請參閱本節「法律及合規事宜－(A)閒置土地」。有關我們未來的物業發展項目，我們將嚴格遵守閒置土地相關法律及法規。

## 採購

我們的採購部門負責戰略採購、承建商及供應商管理以及投標程序管理。

我們的物業發展項目一般涉及多名承建商及供應商，我們已與其中多名承建商及供應商建立穩固的長期業務關係。我們在甄選承建商及供應商所考慮的因素包括價格、技能、工藝及經驗。於最後可行日期，我們與約3,000名供應商建立業務關係，包括約90名長期承建商。我們董事確認，於往績記錄期間，我們與承建商並無任何重大糾紛。

我們的一般合作安排為期兩年，在雙方同意下可予續期。為保證產品質量，我們一般不允許承建商將工程再分包予其他分包商。我們的建築合約一般規定在建設過程中按指定進度分期付款。我們亦一般會在建設工程竣工後一至兩年內預扣合約金額的5%，並將有關預扣金額用於我們為修補已通知承建商修補但其未能修補的任何缺陷所產生的任何開支。我們的建設工程所需的設備及建築材料一般由我們的承建商按預先協定價格採購。倘我們的承建商採購設備及建築材料的最終價格的增幅或減幅超過預先協定價格的預先協定百分比，則支付予我們的承建商的款項將作相應調整，以反映超出預定協定百分比的任何差額。電梯及空調系統等若干設備由我們的採購部門向我們預先挑選的賣方統一採購，有關賣方願意就我們大量採購而給予優惠價格。

於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，我們產生建設及其他發展成本分別約人民幣725.6百萬元、人民幣1,332.6百萬元及人民幣834.2百萬元。

## 業 務

於往績記錄期間，我們已自以下關聯方獲取建設服務：

關聯方名稱	有關項目	截至12月31日止年度		
		2010年 (人民幣千元)	2011年 (人民幣千元)	2012年 (人民幣千元)
北京首都城市建設工程有限公司 <sup>(1)</sup>	iMOMA及 萬國城MOMA (長沙)一期	2,585	1,428	-
北京當代創新園林工程有限責任公司 <sup>(2)</sup>	當代MOMA	-	8,235	30
當代天啟 <sup>(3)</sup>	當代MOMA	9	-	-
合計		<u>2,594</u>	<u>9,663</u>	<u>30</u>

附註：

- (1) 北京首都城市建設工程有限公司由我們的董事長、執行董事及控股股東張雷先生以及其女兒張心雨女士間接全資擁有。
- (2) 北京當代創新園林工程有限責任公司由張雷先生間接擁有26%。張雷先生已於2012年10月將其於北京當代創新園林工程有限責任公司的權益出售予白建平先生（獨立第三方）。
- (3) 當代天啟由我們的董事長、執行董事及控股股東張雷先生以及其女兒張心雨女士間接全資擁有。

截至2011年及2012年12月31日止年度，支付予北京首都城市建設工程有限公司及北京當代創新園林工程有限責任公司的金額即就上述關聯方過去所提供服務支付的款項。我們董事預期我們將不會在上市後與上述關聯方繼續訂立交易。

### 質量控制及監管

我們非常重視質量控制，以確保我們的物業發展項目不單符合相關規定，亦達到我們的質量標準。

根據《建設工程質量管理條例》，所有中國的物業發展公司須就其建設或銷售的物業提供若干質量保證。我們須向我們客戶提供此等保證。我們有時可自第三方承包商獲取有關我們發展項目的質量保證。我們董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，並無因法定質量保證提起申索而產生本集團的任何重大事件或影響。

我們對各功能部門亦訂有規範且詳細的質量監控流程。我們亦已設立嚴謹的內部質量控制流程，適用於我們物業發展項目的設計、建設及材料質量。此外，我們委聘獨立認證工程監督公司負責根據相關中國法律及法規就所有樓宇材料、設備及建築進行質量及安全控制檢查。質量控制流程通過每日實地檢查及監督而落實。

## 銷售及營銷

我們與外部專業營銷及銷售服務供應商訂有合作安排，以支援我們的營銷活動，除此之外，於2012年12月31日，本集團亦擁有一支約由62名僱員組成的專門的營銷團隊。我們的營銷及服務中心負責制定我們的營銷及銷售策略，並管理整個銷售過程。我們各項目公司亦已設立其自身的營銷及銷售部門，以執行我們營銷及銷售中心制定的營銷及銷售策略。營銷及銷售策略會因應不同的項目及視乎一系列因素（包括市況、我們的現金狀況、項目的規模、期數及位置、銷售的時機、目標客戶群及中國政府不時頒佈的物業市場最近緊縮措施的評估）而作出具體調整。我們在為我們的項目制定銷售及營銷策略時，將繼續考慮上述不同因素以及中國政府所頒佈有關中國物業市場的緊縮措施產生的潛在影響。例如，於2011年下半年，我們已押後萬國城MOMA（太原）三期一棟樓宇的預售，以響應潛在客戶的反饋而提升物業單位的裝修及內部設計計劃。我們已調整九江滿庭春MOMA的促銷策略，在九江滿庭春MOMA於2011年年底進行預售時通過以競爭性價格供應較少單位來吸引消費者，從而應對附近物業項目的降價。由於我們在南昌滿庭春MOMA的預售過程中得出經驗，南昌市場上的未裝修物業對潛在客戶更具吸引力，故我們亦調整南昌滿庭春MOMA的銷售及營銷策略，轉而出售未裝修單位。本集團的營銷及銷售中心會根據有關項目公司提供的推薦建議，經考慮特定項目所採取的營銷及銷售策略後，對該項目內各個單位進行定價。

於往績記錄期間，我們並未進行諸如折價或價格保證及回購物業、禮品、抽獎、免收定金、代買方支付按揭分期付款及在網上進行無底價拍賣等銷售及營銷策略。在往績記錄期間之後及直至最後可行日期，我們的銷售及營銷策略或我們的銷售條款並無重大變動。

我們的市場及服務中心分為營銷企劃部、客戶服務部、資產管理部及企業文化及品牌名譽部。各部門的職責載列如下：

- 營銷企劃部：負責制定營銷戰略及營銷、推廣、監視及管理我們的項目。
- 客戶服務部：負責建立客戶服務體系，監視及管理我們的項目公司所提供的客戶服務。
- 資產管理部：負責資產管理及其他相關事宜。
- 企業文化及品牌名譽部：負責企業文化發展、品牌名譽樹立、宣傳及電腦&資訊科技管理。

我們將銷售工作外包予外部銷售代理，彼等均為獨立第三方。我們甄選客源廣闊、物業銷售經驗豐富、信譽良好，且過往業績及銷售質素同樣出色的銷售代理。我們優先甄選曾銷售我們物業的銷售代理。

### 產品線

目前，我們有三條產品線：萬國城MOMA、上品格MOMA及滿庭春MOMA，提供多種產品類型：

- 萬國城MOMA瞄準高端客戶，營造綠色環保居家風格，且融入我們最先進的節能技術。就舒適度及設計感而言，該等物業打造出最高品質，旨在推崇「舒適、節能及可持續發展」的生活方式。儘管銷售進度通常乃三條產品線中最緩慢者，但每筆銷售的溢利率通常較高。萬國城MOMA產品線的產品包括萬國城MOMA、MOMA萬萬樹、當代MOMA及萬國城MOMA（太原）。
- 上品格MOMA面向中高端客戶，我們為此等客戶提供舒適節能家園。其銷售表現及溢利率處於萬國城MOMA及滿庭春MOMA之間。上品格MOMA產品線的產品包括上第MOMA、悅MOMA及iMOMA。

- 滿庭春MOMA則面向一般大眾。本產品線的基本居家風格與普通住房類似，但所有建築均根據當地市場情況及地理氣候運用我們的核心節能技術，使得我們的滿庭春MOMA家園較普通住房更為舒適及節能。該等物業的銷售進度一般快於我們其他產品線產品，惟溢利率卻較低。滿庭春MOMA產品線的產品包括南昌滿庭春MOMA、萬國城MOMA（長沙）一期、長沙滿庭春MOMA、長沙開福滿庭春MOMA、仙桃滿庭春MOMA及九江滿庭春MOMA。

有關往績記錄期間我們三條產品線下各項目的平均售價詳情，請參閱本招股章程「財務資料－若干收入報表項目概況－收益」。

下表載列我們三條產品線分別於往績記錄期間內各期的收益及已售建築面積的明細：

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
<b>萬國城MOMA</b>			
收益 (人民幣百萬元)	1,020.0	1,903.5	1,089.2
已售建築面積 (平方米)	52,649	147,614	68,094
<b>上品格MOMA</b>			
收益 (人民幣百萬元)	23.6	447.1	42.7
已售建築面積 (平方米)	1,136	29,327	1,848
<b>滿庭春MOMA</b>			
收益 (人民幣百萬元)	469.7	775.3	605.0
已售建築面積 (平方米)	131,757	148,508	112,145
收益 (停車場) (人民幣百萬元)	18.8	9.2	208.7
已售停車場單位 (個)	84	51	1,110
<b>銷售物業的總收益</b> (人民幣百萬元)	<b>1,532.1</b>	<b>3,135.1</b>	<b>1,945.6</b>

我們的產品以客戶為本，我們的主要賣點為舒適節能。除依賴少數傳統推廣活動及宣傳外，我們亦鼓勵有意的客戶入住我們的示範單位，親身體驗我們物業的舒適程度。我們稱之為「體驗住宿」。我們在北京設有四家示範單位，有意的客戶可申請「體驗住宿」。客戶的申請一經接納，可入住我們的示範單位幾天。在留宿期間，客戶及其



受邀朋友們可享用我們的設施及參與我們的休閒活動，例如在我們的電影院欣賞電影或在劇院欣賞話劇。客戶離開前將受邀填寫問卷，以助我們改善物業質素，務求更能迎合客戶的個別需要。

我們重視客戶關係管理，我們利用摩碼會俱樂部作為組織客戶活動的場所，以作積極推廣及與我們的現有客戶維繫良好關係。

### 預售及銷售

我們的營銷及服務中心負責為我們的物業發展項目定價。為釐定銷售價格，我們會考慮（包括但不限於）以下多方面的因素：

- 物業規模
- 物業朝向
- 景觀
- 樓層
- 其他類似的物業發展項目的平均銷售價格
- 滿足溢利率所需的銷售價格

在確定價格過程中，我們進行調查、與當地人溝通及調查當地住房的普遍問題。我們亦確定該價格是當地人願意為更舒適的居住環境而支付的價格。因此，每個發展項目的價格均有不同。

根據住建部於2001年4月頒佈的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售可包括樓宇竣工前所作銷售（即商品房預售）及樓宇竣工後所作銷售。任何商品房預售均須根據建設部於1994年11月頒佈的《城市商品房預售管理辦法》（於2001年8月及2004年7月經修訂）進行。有關詳情，請參閱本招股章程「法律及法規－有關房地產項目發展的法規－商品房銷售」。商品房預售須符合下列條件：

- (i) 相關土地出讓金須悉數繳足並取得土地使用證；

- (ii) 取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；
- (iii) 投資於商品房發展以供預售的資金須為項目總投資的25%或以上，且施工進度及竣工及交付日期須適當釐定；及
- (iv) 竣工前所作銷售已登記且取得商品房預售許可證。

預售商品房所得款項須用於發展預售的相關項目。

通常，自預售物業購買日起至其實際竣工大約歷時12至18個月。在預售期購買物業的客戶大多都會以按揭方式進行，並至少支付物業價值30%的首付（取決於客戶的實際情況）。

我們的客戶承諾根據有關預售合約按與我們達成的固定價格完成購買預售物業。自往績記錄期間開始直至最後可行日期，已售出或已預售的物業概無發生對本集團的財務或經營狀況產生重大不利影響的任何重大退貨情況。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無遭遇任何取消購買事宜（包括預售）。

於最後可行日期，我們於所有重大方面均遵守中國有關物業預售的適用法律及法規。

#### 付款及最終用戶融資

我們的客戶可選擇一次性或按揭付款。於往績記錄期間，我們並未透過分期付款安排預售或出售我們的任何物業。倘我們客戶選擇以一次性付款結清購買價，則客戶須在銷售合約簽訂日期後不久悉數結清購買價。倘客戶選擇以按揭方式付款，該客戶須根據銷售合約的條款，在銷售合約簽立後以現金支付部分購買價（至少為總購買價的30%），剩餘金額會在兩到三個月內（視有關按揭銀行的審批程序而定）透過相關按揭貸款的所得款項結清。根據市場慣例，我們已與多家銀行安排為本集團的客戶提供按揭融資。我們的擔保在建設工程竣工及(i)在發出房地產權證後向有關銀行交付按揭登記文件或(ii)我們客戶悉數結付按揭貸款兩者之較早日期予以解除。倘客戶拖欠按揭付款，我們將幫助其完成按揭付款。然而，倘彼等仍拖欠部分付款，我們可能收回其物業並轉售。

於2010年、2011年及2012年12月31日，以及於2013年4月30日，未解除的按揭貸款擔保金額分別約為人民幣1,427.0百萬元、人民幣1,229.6百萬元、人民幣1,434.7百萬元及人民幣1,543.4百萬元（未經審核）。按照市場慣例，我們沒有對客戶進行獨立的信用檢查，但依賴有關銀行進行的信用檢查。於往績記錄期間，我們經歷一次一位買方的違約事件，並就此向相關銀行支付約人民幣2.4百萬元的款項。除該違約事件外，於往績記錄期間，我們並無就所擔保的按揭貸款經歷任何其他買方違約。

請亦參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們為客戶的按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠按揭貸款則我們或須向按揭銀行償債」。董事確認於往績記錄期間本集團與按揭銀行並無重大糾紛。

### 物業交付

一旦物業發展項目通過必要的政府檢查並可交付，我們會通知買方並交付物業以完成銷售程序。我們的預售及銷售合約訂有交付期限，倘交付推遲，我們須向客戶支付罰款。就以一次性付款銷售已竣工物業而言，我們一般在簽署合約後一週內向客戶交付物業。就預售而言，我們的合約規定，預期交付日期按照我們的內部程序通常為預期竣工日期後約60日。我們會密切監察建設工程進度，並對物業進行交付前的檢查，確保按時交付。當我們的客戶服務專員將交付通知送達予客戶，我們的銷售及工程員工，連同項目管理公司員工將對物業進行檢查。我們的客戶須根據各自買賣協議的條款確認收到交付物業。

就我們可供銷售的物業而言，在建設工程竣工後，我們必須向有關地方政府取得竣工驗收證明，方可向客戶交付物業。根據一般的預售協議，倘我們無法於預售協議中訂明的交付日期交付有關物業，將須每日支付相當於已付物業購買價格0.02%的罰款（視乎延誤的時間而定），直至完成交付該物業為止。倘我們的延誤時間超過90日，則相關買方有權宣告廢止該預售協議及向我們索賠罰金。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，我們因向客戶延遲交付物業而應支付補償約人民幣1.0百萬元、人民幣5.1百萬元及零。2011年的補償金額相對較高乃由於延遲交付長沙滿庭春MOMA的物業所致。我們長沙滿庭春MOMA物業的預期交付日

## 業 務

期原先定為2011年9月。由於適逢中國國慶節假期，有關政府機關延遲辦理行政事務，而我們根據先前長沙項目的經驗，在與客戶簽立有關預售合約時並未預期到這點，導致政府審查及所需竣工驗收證明的發出有所延誤，故物業交付亦有所延遲。我們已完成有關政府審查，並已獲得所需的竣工驗收證明，故於2011年10月通知客戶交付物業。延遲交付長沙滿庭春MOMA物業的補償金額約為人民幣5.1百萬元。為確保物業按時竣工，我們主動與承建商溝通施工進程。倘出現可能之延誤，我們會盡力與有關客戶協商，並與彼等解決此等延誤問題。截至最後可行日期，我們預見在根據與客戶所訂立的相關預售合約的條款向客戶交付物業時不會出現明顯的延遲。

### 物業管理及售後服務

在業主委員會成立前，我們負責已竣工發展項目的管理工作。

於往績記錄期間，以下關聯方已向我們提供物業管理服務，彼等具有相關專業知識，且對我們的業務經營更為熟悉，這使彼等能更好地為我們服務：

關聯方	有關項目	截至12月31日止年度		
		2010年 (人民幣千元)	2011年 (人民幣千元)	2012年 (人民幣千元)
湖南第一物業 <sup>(1)</sup>	萬國城MOMA (長沙) 一期	1,323	3,261	6,958
山西第一物業 <sup>(2)</sup>	萬國城MOMA (太原) 一期	1,077	6,203	8,577
江西第一物業 <sup>(3)</sup>	南昌滿庭春MOMA	238	785	3,487
第一物業服務 <sup>(4)</sup>	當代MOMA、MOMA萬萬樹一期、二期及三期、悅MOMA、iMOMA及上第MOMA	15,877	11,254	14,380
摩碼會俱樂部 <sup>(5)</sup>	萬國城MOMA	326	1,151	1,306
北京通正設施 <sup>(6)</sup>	當代MOMA	498	946	2,206
湖北第一物業 <sup>(7)</sup>	仙桃滿庭春MOMA	—	—	1,019
合計		<u>19,339</u>	<u>23,600</u>	<u>37,933</u>

附註：

- (1) 湖南第一物業由我們的董事長、執行董事及控股股東張雷先生以及其女兒張心雨女士間接全資擁有。
- (2) 山西第一物業由第一物業服務持有95%，以及由我們的董事長、執行董事及控股股東張雷先生以及其女兒張心雨女士間接持有5%。
- (3) 江西第一物業由第一物業服務全資擁有。
- (4) 第一物業服務由高級管理層成員張鵬先生間接持有20%，以及由我們的董事長、執行董事及控股股東張雷先生以及其女兒張心雨女士持有80%。
- (5) 摩碼會俱樂部由第一物業服務間接持有20%，以及由我們的董事長、執行董事及控股股東張雷先生以及其女兒張心雨女士持有80%。
- (6) 北京通正設施由我們的董事長、執行董事及控股股東張雷先生以及其女兒張心雨女士間接全資擁有。
- (7) 湖北第一物業由第一物業服務全資擁有。

我們將繼續接納關聯方的物業管理服務，其詳情載於本招股章程「關連交易－須遵守申報、年度審閱及公佈規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易－(i) 物業管理服務」。

我們擁有專門的客戶服務團隊，能夠提供全面的售後服務，其中包括協助客戶獲得房產證、處理客戶投訴以及為客戶舉辦社區活動。此外，我們的客戶服務團隊亦負責搜集及分析客戶數據以確定客戶喜好的最新趨勢，並進行客戶滿意度調查，以協助改善我們項目的設計、營銷策略及服務質素。

## 我們使用的物業

我們的公司總部位於中國北京東城區香河園路1號。於2013年3月31日，我們自其他方租用10項物業，詳情載於本招股章程附錄三A。我們租用物業主要用作辦公室。

該等租賃物業的出租人並未提供可證明其產權身份或有權向我們出租該等物業的產權證。根據自1994年7月5日頒佈並於2007年8月30日及2009年8月27日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》，倘若出租人概無產權證或無法就租賃物業取得物業所有人的同意，其無權租賃相關物業。因此，有關租賃協議的有效性尚不明確。因租賃物業乃用作辦公，倘租賃協議被宣告無效，我們的董事認為搬遷至其他地點並非難事，故對我們的營運並無重大影響。

## 投資物業

我們發展若干項目以用於取得租金收入及長期物業增值收益。截至最後可行日期，除本招股章程「關連交易」所披露者外，我們所有投資物業已租賃予獨立第三方。我們以一年至二十年的期限租出投資物業及停車場，有關租賃以個別基準與對手方協商釐定。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，物業租金收入分別約為人民幣15.6百萬元、人民幣17.6百萬元及人民幣19.7百萬元。就於2010年、2011年及2012年12月31日金額分別為零、零及約人民幣56.0百萬元的投資物業而言，董事的結論為其並非以目標為隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式持有。就於2010年、2011年及2012年12月31日金額分別約為人民幣453.0百萬元、人民幣493.0百萬元及人民幣661.0百萬元及其他投資物業而言，董事的結論為其乃以目標為隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益（而非透過出售實現）的商業模式持有。於2013年4月及5月，本集團訂立買賣協議，旨在以總代價約人民幣71.9百萬元向獨立第三方出售其若干投資物業。

我們在選擇具備長期投資價值的物業作為投資物業前會仔細監測和評估市場狀況。我們在決定物業是否應該持作銷售或保留作投資用途時會考慮若干因素，如位置、土地用途規劃、附近的配套商業設施及我們的商業權益，並會為本集團的最佳利益不時調整我們的投資組合。

有關我們於2013年3月31日的投資物業的若干資料載於本招股章程附錄三A「中國物業估值」第二類。

## 供應商及客戶

我們的供應商主要包括承建商及建材供應商。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，我們的五大供應商佔我們的總採購額分別約為45.7%、15.5%及41.8%。而截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，最大的供應商佔我們的總採購額分別約為11.3%、5.2%及14.9%。

概無我們的董事、其聯繫人或任何股東（就我們董事所知擁有我們股本的5%以上）於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度於我們五大供應商中擁有任何權益。



我們的目標客戶為各類具有不同收入水平及背景的客户，該等目標客戶追求改善生活環境及享受高生活水平，並具節能意識。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，我們的五大客戶佔我們的總銷售額分別約為5.7%、2.7%及7.3%。而截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，我們的最大客戶佔我們的總銷售額分別約為1.2%、0.6%及2.3%。

除金世家科技（我們截至2010年12月31日止年度的最大客戶）外，截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，概無董事、彼等的聯繫人或任何股東（據董事所知擁有我們股本5%以上）於我們的五大客戶中擁有任何權益。金世家科技為由張雷先生（執行董事及我們的控股股東）全資擁有的公司，因此為本公司的關連人士，該公司目前並無進行任何活躍的業務活動。於2010年，金世家科技以總金額約人民幣19.0百萬元購入我們MOMA萬萬樹項目的兩項物業，作為長期投資。戴德梁行確認，相較於向獨立客戶出售可資比較物業的售價，金世家科技的過往購買屬公平合理，及按一般商業條款進行。我們董事預期於上市後將不會與金世家科技有任何類似關連交易。

## 研究及開發

我們的研發部門由我們的執行董事陳音先生（其履歷載於本招股章程「董事、高級管理層及員工－董事－執行董事」）領導，負責規劃設計我們的項目，並管理從提出建議到建立施工圖的整個流程。我們的研發部門包括我們內部研發機構及我們的中國附屬公司北京新動力。於2012年12月31日，我們的研發部門擁有79名從事於建築研發和設計的全職僱員。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，我們的研發開支分別約為人民幣5.5百萬元、人民幣5.4百萬元及人民幣14.3百萬元。根據有關會計準則，研發所產生的無形資產僅在實體能證明（其中包括）無形資產可能於日後產生經濟利益時確認。相應地，鑒於研發所產生的技術已應用於我們現有的物業項目，故很難單獨識別額外經濟利益，且無法單獨證明已開發技術的存在，因此，研發成本於往績記錄期間已列作開支，但並未進行資本化。



我們尋求建造舒適而環保、結合獨特的節能技術的物業。於2006年，住建部頒佈綠色建築評價標準，其中規定一個「綠色建築」的鑒定有三個層次：一星級、兩星級及三星級。取決於「綠色建築」標準（包括減少能源輸出、節約用水及減少建材消耗）的合規水平，物業可被驗證為一星級、兩星級或三星級「綠色建築」（高度合規）。一星級及兩星級的鑒定可由中國負責房屋及城鄉發展的省級部門授予，而三星級鑒定僅能由中國城市科學研究會綠色建築研究中心或綠色建築評價標識管理辦公室授予。我們正在為我們四個發展中物業項目中的六棟建築申請兩星級鑒定，及為一棟發展中建築申請三星級鑒定。我們南昌滿庭春MOMA的一棟建築已獲授予三星級鑒定。

我們的研發部門負責管理北京新動力及協調內部和外部的研發資源。北京新動力的主要業務為新建築技術諮詢、專業系統的設計及與外部研發隊伍合作。此外，其負責加快我們的整體的設計流程，並將我們的技術與相關規範工序結合。其從事樓宇自動化系統和智能家居產品的研發及生產，為不同的節能技術提供控制解決方案。

我們的研發設計機構與北京新動力緊密合作，為支持我們的物業項目，建立一個全面的研究及開發平台。於最後可行日期，我們已在中國註冊40項專利及提出8項專利申請。我們擁有的40項專利中，8項為發明專利，而我們8項正在申請的專利中，全部為發明專利。我們的註冊專利與外部保溫系統、冷卻供暖系統及ProBa系統（即我們五項核心技術系統中的三項）中的一項或多項有關，並用於此等系統。

建造一個舒適環保的物業發展項目所要求的不單單是採用絕緣所用的若干建築技術，亦要求綜合應用所有建築技術，以克服因施工環境的差異、客戶需求的變動及在設計及建築過程中所遇到的各種障礙。綜合應用各項技術將讓設計概念套用至成品，符合市場對環保建築的要求。經過多年的發展及實踐，我們在整合及實際應用節能技術方面積累豐富經驗，有助於改善我們的「MOMA」技術系統。此外，基於每個建築項目的需要，我們已準備各種各樣的選擇，以應付不同的天氣、環境及客戶需求。經過不斷的發展及實際運用，我們將不斷提高我們的現有技術、開發新技術及完善「MOMA」技術系統。

## 獎項及嘉許

我們的物業發展項目榮獲多項獎項及嘉許，其中包括稱許我們在品質、推廣環保、研發房地產產品的能力，以及在中國房地產行業整體聲譽等方面的出色表現。

下表載列我們過往所獲得的部分獎項及嘉許。概無獎項及嘉許由本集團贊助或委託頒發。

### (a) 本集團獲得的獎項與嘉許

得獎公司	榮譽	授譽組織／機構	授譽時間
當代節能	低碳地產先鋒企業	中國房產信息集團、新浪網	2010年2月
	北京屋頂綠色先進單位	北京屋頂綠化協會	2010年1月
當代節能	中國最佳低碳企業	《經濟觀察報》	2010年8月
山西紅華置業	2010太原樓市影響力風雲榜 頂級品牌企業獎	搜狐網	2011年1月

(b) 我們物業項目獲得的獎項與嘉許

得獎項目	榮譽	授譽單位	授譽時間
萬國城MOMA (長沙)	2012年度長沙市物業 管理優秀住宅小區	長沙市住房和城鄉建 設委員會)	2013年3月
南昌滿庭春MOMA	三星級「綠色建築」 認證	中國城市科學研究會 綠色建築研究中心	2011年9月
當代MOMA	2012年度北京市物業 管理示範(四星級) 住宅小區	北京市住房和城鄉建 設委員會	2013年1月
	2011 LEED for Neighborhood Development Pilot 項下的「Stage 3, Certified」認證	美國綠色建築 委員會、自然資源 保護委員會及 新都市化聯合會	2011年10月
	2010中國住宅建築 設計年度大獎	中國貿促會建設 行業分會地產 促進會	2010年10月
	第三屆好設計創造 好效益中國獎 最佳住宅項目大獎	《建築實錄》雜誌	2010年3月
	2009年世界最佳 高層建築獎 整體最佳高層建築	高層建築與城市 住宅協會	2009年7月
	2009中國土木工程 詹天佑獎－優秀 住宅小區金獎	中國土木工程學會 住宅工程指導 工作委員會	2009年10月

業 務

得獎項目	榮譽	授譽單位	授譽時間
	2008年可持續 發展建築獎	美國紐約建築師 協會	2008年4月
	2007年世界十大 建築奇跡	美國《時代》週刊	2007年12月
	2006年世界七大 建築工程奇跡	美國《大眾科學》	2006年12月
	新中國十大建築 奇跡	《商業週刊》(美國)	2005年12月
	人文建築獎	中國建築藝術網	2005年3月
	精瑞住宅科學技術獎 — 住區綠色生態 技術金獎	中華全國 工商業聯合會住宅 產業商會	2004年11月
	最佳建築外觀獎、 最具可持續發展獎	《新京報》	2004年9月
	國際居住建築藝術 綜合金獎	2004首屆中國國際 建築藝術雙年展 組委會、中華全國 工商業聯合會住宅 產業商會	2004年9月
	中國建築藝術獎 — 住宅類評委獎	中國藝術研究院建築 藝術研究所	2004年4月

業 務

得獎項目	榮譽	授譽單位	授譽時間
當代MOMA (8棟、9棟及 10棟)	中國科技地產 經典項目	中國新人居論壇 組織委員會、 《科學時報》	2004年10月
當代MOMA (北區5棟)	2009年優質工程獎	北京建築裝飾協會	2009年11月
上第MOMA	2005-2006中國 房地產年度 最具品牌價值 名盤	香港大學建築學院、 北師大不動產 學院、新浪網、 《藍籌地產評論》	2006年6月
	2005年度 明星樓盤	《北京晚報》	2005年12月
	2005年度最佳 品質住宅	《參考消息北京參考》	2005年11月
	2005最值得購買樓盤	搜狐焦點房地產網、 中央人民廣播 電台	2005年10月
	2005年度住宅綠色 生態技術優秀獎	中華全國 工商業聯合會住宅 產業商會	2005年10月
	北京優秀建築節能 示範項目	中國房地產業協會 城市開發專業 委員會、 樓市雜誌、 中華工商時報社	2005年9月
MOMA萬萬樹二期	中國最美麗的 100個樓盤	《中國地理雜誌》	2008年9月

## 業 務

得獎項目	榮譽	授譽單位	授譽時間
	北京形象樓盤 — 主流科技住宅	《精品購物指南》	2007年12月
	國際住協綠色建築獎 — 範例項目	國際住宅協會(IHA)	2007年9月
萬國城MOMA	2011年太原市民 最信賴的十大樓盤	HOUSOO山西 房地產門戶網站	2011年4月
	2009年太原樓市 十大影響力樓盤	山西房地產協會、 搜狐焦點網、 山西青年報社	2009年11月
	2006年度 中國金房獎 提升城市價值 卓越項目	中華全國 工商業聯合會住宅 產業商會、 中國社會科學院 城市發展與環境 研究中心、 新華社經濟 參考報	2006年10月
	2004北京生態 水景住宅	中華全國 工商業聯合會住宅 產業商會、《新北京 樓市》	2004年11月

### 知識產權

我們的知識產權主要包括本公司營運中使用的專利、商標及域名。進一步詳情請參閱本招股章程附錄五所載的「法定及一般資料－B.有關我們業務的其他資料－2.本集團知識產權」。於最後可行日期，我們並不知悉(i)我們對第三方所擁有的任何知識產權，或(ii)任何第三方對我們所擁有的任何知識產權有任何侵權行為。

## 保險

中國法律法規並無要求物業開發商就其物業發展業務投保。此外，我們一般不會就我們的物業在施工過程中可能造成的人身傷害投保。根據相關中國法律法規，總承建商與建築公司負責施工過程的安全控制，並須為其建築工人購買意外保險。總承建商與建築公司將會依據我們的建築合約條款承擔來自工作場所侵權行為的風險與責任。於最後可行日期，我們並無遭受任何物業發展項目方面的重大損失，亦無其他方向我們提出任何有關人身傷害的重大索賠。

我們認為，本集團的投保範圍屬於一般保險且符合類似業務的行業慣例，對於本集團的業務而言已屬充分。然而，我們所購買的保險未必能夠全面承保我們業務活動中可能產生的所有損失、損害及責任。詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的保險或不足以承保我們營運中所有類型的損失及索償」一節。

## 社會、健康及安全問題

就本集團的社會責任而言，特別是健康、安全及社會保險，根據中國有關法律及法規，我們必須根據相關法律法規與僱員訂立僱傭合同，且不得無故撤銷僱傭合同。此外，根據有關法律及法規，我們須為員工支付基本醫療保險、養老保險、生育保險、失業保險以及人身傷害保險，以及住房公積金。有關適用法律及法規的詳情，請參閱本招股章程「法律及法規－有關勞動的法規」。

根據相關法律法規的規定，我們為僱員參加中國的省級與市級政府所主辦的各種定額退休供款計劃。我們代表僱員每月支付社會保險費，其中包括養老保險、醫療保險、失業保險及住房公積金。於往績記錄期間，我們已在各重大方面遵守適用中國社會、健康及安全法規。



## 環境問題

我們須遵守若干環保方面的法律法規。不同的物業發展項目所適用的具體環保法律及法規乃因所在地、與該等開發、建築及／或營運有關的環境因素以及土地及物業的現時及未來用途而有所不同。根據該等法律法規，每項物業發展項目均須進行環保評估。於相關政府部門授出物業發展項目建設工程施工許可證前，物業開發商須提交一份環境影響評估文件。此外，於物業發展項目竣工後，有關環保機構亦將檢驗物業，以確保該等物業在交付予買方前符合適用的環保標準及法規。

## 法律及合規事宜

下文載列於往績記錄期間影響本集團的若干法律及合規事宜的概要。董事認為下述法律及合規事宜對我們的營運不會有重大經營或財務影響，且我們因此遭受申索、索賠或進一步罰款的風險甚微。除本招股章程所披露者外，我們已獲得對我們業務經營而言屬重大的所有必需執照、批文及許可證，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們一直在各重大方面遵守中國適用法律法規。就我們所知，並無任何中國監管機構向本公司提出尚未了結或面臨的訴訟，我們目前並未遭到有關中國機關作出任何處罰。

### (A) 閒置土地

根據現行中國法律，除非延期乃由《閒置土地處置辦法》中規定的不可抗力、政府或其相關部門行為或動工的必要前期準備造成，倘我們未能於土地出讓合同規定的動工日期起一年後動工，有關中國土地行政主管部門可向我們送達警告，並徵收最高達土地出讓金20%的土地閒置費，且倘我們未能於有關規定動工日期起兩年後動工，中國政府可收回土地而毋須支付賠償。有關詳情，請參閱本招股章程「法律及法規－有關房地產項目發展的法規－閒置土地」。

截至最後可行日期，一個發展中項目（即萬國城MOMA（太原）二期）的建設已自有關土地出讓合同所規定的動工日期起延遲一年以上。然而，鑒於中國政府機關發出的相關文件，且根據我們中國法律顧問的意見，董事認為本集團未履行上述相關土地使用權出讓合同項下的義務對我們的營運不會有重大經營或財務影響，且我們因此被徵收土地閒置費及／或沒收土地的風險甚微。

我們無需繳納罰款，而政府機關亦無因我們延遲建設工程動工而採取任何行動。萬國城MOMA（太原）二期已動工並正在發展中。根據相關主管機關的確認及與之諮詢的結果，我們的中國法律顧問認為我們不會因萬國城MOMA（太原）二期延遲動工而被收取土地閒置費及／或沒收土地。

我們已制訂內部程序及管理運作系統，以確保我們將根據適用中國法律遵守土地使用權出讓合同下的責任。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－確保日後合規的內部監控措施」。

## 業 務

下表列載萬國城MOMA（太原）二期的有關詳情：

編號	項目	位置	所涉及概約 地盤面積 (平方米)	根據土地	間置期	現狀	違反的理由	有關機構的詮釋文件	我們中國法律顧問 的意見
				出讓合同的 建議動工日期					
1.	萬國城MOMA (太原) (二期)	山西省 太原	52,918	2009年12月31日	2009年12月31日 至2011年11月23日 (即動工日期)	發展中項目 (商品房預售 許可證已於 2012年9月獲 得，且施工預 期於2013年12 月完成。)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 經諮詢太原 市國土資源 局後，該局 告知施工規 劃及動工手 續的時間規 定在一定程 度上已導致 動工延誤</li> <li>• 根據太原市 中心商務區 管理中心有 關公眾安全 及改善環境 質量的建 議，萬國城 MOMA (太 原) (二期) 可於2011年 9月舉辦的 中國中部投 資貿易博覽 會結束後動 工，以避免 該地區物業 相關建設可 能造成的不 便</li> </ul>	董事認為，鑒於造成 延遲動工的原因以及 已經動工的事實，太 原市國土資源局於日 期為2011年8月30日的 證書中證明，山西紅 華置業概無進行任何 違反法律的土地發展 活動，並確認，該局 不會終止有關土地出 讓合同、徵收違約金 或土地間置費，或向 我們收回土地使用權	鑒於(i)太原市中心商務管 理中心所給出的延遲動工 的原因；(ii)太原市國土資 源局於2011年8月30日發 出的證書中確認，並無違 反法律的土地開發活動； (iii)我們並未因延遲動工 而收到有關土地行政主管 部門發出的間置土地的通 知或被其處以任何罰款； (iv)我們已於2011年11月 23日獲得有關的施工許可 證；(v)已諮詢太原市國土 資源局；(vi)我們中國法 律顧問並不知悉任何暗示 有間置土地狀況的證據， 我們的中國法律顧問告知 在正常情況下，太原市國 土資源局不會因我們違反 有關土地出讓合同建築條 款而對我們提出申索，我 們的中國法律顧問亦告知 太原市國土資源局為發出 有關詮釋文件的主管機關

**(B) 延遲一年或以內動工**

截至最後可行日期，長沙開福滿庭春MOMA、萬國城MOMA（太原）三期、仙桃滿庭春MOMA及南昌滿庭春MOMA（均已動工及處於發展中）四個項目的建設較有關土地出讓合同規定的動工日期延遲一年以內。上述延遲乃由於區域規劃調整、無法按時完成土地安置以及缺乏市政工程設施等我們無法控制的因素所致。有關詳情請參閱下表。我們並未因延遲動工被罰繳付違約金。據我們的中國法律顧問告知，有關土地行政主管部門將不會因我們違反長沙開福滿庭春MOMA、萬國城MOMA（太原）三期、仙桃滿庭春MOMA及南昌滿庭春MOMA有關土地出讓合同的建築條款而對我們提出申索。

根據有關土地出讓合同，我們可能須於每日支付等於未付土地出讓金0.5%的違約金及／或土地行政主管部門可能終止有關土地出讓合同。然而，鑒於有關中國政府機關發出的相關文件，且根據我們中國法律顧問的建議，董事認為本集團未履行上述相關土地使用權出讓合同項下的義務對我們的營運不會有重大經營或財務影響，且我們因此被處以違約金及／或終止土地出讓合同的風險甚微。

我們已制訂內部程序及管理運作系統，以確保我們將根據適用中國法律遵守土地使用權出讓合同下的責任。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－確保日後合規的內部監控措施」。

## 業 務

下表載列我們長沙開福滿庭春MOMA、萬國城MOMA（太原）三期、仙桃滿庭春MOMA及南昌滿庭春MOMA的有關詳情：

編號	項目	位置	所涉及概約 地盤面積 <i>(平方米)</i>	根據土地 出讓合同的		現狀	違反的理由	有關機構的詮釋文件	我們中國法律顧問 的意見
				建議動工日期	閒置期				
1.	長沙開福滿庭春 MOMA	湖南省長沙	147,688	2011年6月30日	2011年6月30日 至2012年5月18日 (即動工日期)	發展中項目 (施工預期於 2013年10月至 2015年10月完 成。)	開福區政府根據 該區電力設施調 整所作出的區域 規劃調整	長沙市國土資源局於 日期為2011年8月29日 的確認函中確認，延 遲動工是因為區域規 劃調整所致，故其將 不會終止有關土地出 讓合同、施以責罰或 取消湖南當代置業於 其管轄的土地轉讓市 場中參與土地轉讓活 動資格	鑒於(i)我們並未收到長 沙市國土資源局發出的 延遲動工的通知或要 求；(ii)長沙市國土資源 局確認延遲動工乃是由 於區域規劃調整所致， 且其將不會終止有關土 地出讓合同、施以責罰 或取消湖南當代置業參 與土地轉讓活動資格， 我們的中國法律顧問告 知，長沙市國土資源局 不會因我們違反有關土 地出讓合同建築條款而 對我們提出申索或向我 們施以責罰。我們中國 法律顧問亦告知長沙市 國土資源局為發出有關 詮釋文件的主管機關

## 業 務

編號	項目	位置	所涉及概約 地盤面積  (平方米)	根據土地 出讓合同的		現狀	違反的理由	有關機構的詮釋文件	我們中國法律顧問 的意見
				建議動工日期	閒置期				
2.	萬國城MOMA (太原) (三期)	山西省太原	18,861	2009年12月31日	2009年12月31日至 2010年12月30日 (即動工日期)	發展中項目 (商品房預售 許可證於2011 年3月獲得， 且施工預期於 2013年2月至 2015年12月完 成。)	原土地使用實體 無法按時完成土 地安置	由於施工延誤是因原 土地使用實體所造成 及項目已經動工，故 太原市國土資源局於 日期為2011年8月30日 的證書中確認，開發 萬國城MOMA (太原) 三期的山西紅華房地 產開發概無進行任何 違反合約或法律的土 地發展活動	鑒於(i)我們並未收到太 原市國土資源局就延遲 動工發出的任何通知或 要求；及(ii)太原市國土 資源局確認並無進行任 何違反合約或法律的土 地發展活動，上述土地 行政主管部門不會因我 們違反有關土地出讓合 同建築條款而對我們提 出申索或向我們施以責 罰。我們中國法律顧問 亦告知太原市國土資源 局為發出有關詮釋文件 的主管機關

## 業 務

編號	項目	位置	所涉及概約 地盤面積  (平方米)	根據土地 出讓合同的		現狀	違反的理由	有關機構的詮釋文件	我們中國法律顧問 的意見
				建議動工日期	閒置期				
3.	南昌滿庭春 MOMA	江西省南昌	116,349	2010年6月28日	2010年6月28日 至2010年9月21日 (即動工日期)	發展中項目 (商品房預 售許可證 於2010年 11月至12 月獲得,且 南昌滿庭春 MOMA部分 施工於2011 年8月完成, 剩餘部分預 期於2013年 12月完成。)	原土地使用實體 無法按時完成土 地安置	南昌市國土資源局於 日期為2010年5月6日 的函件中確認,原土 地使用實體無法按時 完成土地安置	鑒於(i)我們並未收到南 昌市國土資源局就延遲 動工發出的任何通知或 要求;(ii)南昌市國土資 源局確認延遲動工乃由 於第三方無法按時完成 土地安置所致;及(iii)經 諮詢有關土地行政主管 部門後確認,倘動工延 誤乃由政府機關引起, 則彼等不會就違反有關 土地出讓合同建築條款 而向企業提出申索或向 彼等施以責罰,故我們 中國法律顧問告知,一 般情況下,有關土地行 政主管部門將不會因我 們違反土地出讓合同建 築條款而向我們提出申 索或向我們施以責罰。 我們中國法律顧問亦告 知南昌市國土資源局為 發出有關詮釋文件的主 管機關



## 業 務

編號	項目	位置	所涉及概約 地盤面積  (平方米)	根據土地 出讓合同的		現狀	違反的理由	有關機構的詮釋文件	我們中國法律顧問 的意見
				建議動工日期	閒置期				
4.	仙桃滿庭春 MOMA	湖北省仙桃	226,095	2011年7月31日	2011年7月31日 至2011年10月28日 (即動工日期)	發展中項目 (商品房預售 許可證於2012 年3月獲得， 且施工預期於 2013年5月至 2015年8月完 成。)	無法按時完成土 地安置及缺乏市 政工程設施	仙桃市國土資源局於 日期為2011年11月25 日的證書中確認(其中 包括)，延遲動工乃由 於無法完成土地安置 所致，且湖北萬星並 未違反土地出讓合同 的條款	鑒於(i)我們並未收到仙 桃市國土資源局就延遲 動工發出的任何通知或 要求；(ii)2011年10月28 日起已開始動工；及(iii) 仙桃市國土資源局於證 書中確認，延遲動工乃 由於無法完成土地安置 所致，且湖北萬星並未 違反土地出讓合同的條 款，我們中國法律顧問 告知上述土地行政主管 部門不會因我們違反有 關土地出讓合同建築條 款而對我們提出申索或 向我們施以責罰。我們 中國法律顧問亦告知仙 桃市國土資源局為發出 有關詮釋文件的主管機 關

### (C) 延遲支付土地出讓金

除本招股章程披露者外，截至最後可行日期，我們已正式悉數支付我們所有項目的土地出讓金，且並無收到有關土地行政主管部門就此提出的任何違約金的申索。儘管湖北萬星已於2011年5月悉數支付土地出讓金，並獲得國有土地使用證，但湖北萬星未能按照有關土地出讓合同及時支付土地出讓金。延遲支付土地出讓金乃由於無法按時完成土地安置及缺乏市政工程設施(由第三方負責)所致，且於2011年收購湖北萬星之前發生，故不受我們控制。

根據有關土地出讓合同，我們可能需於每日支付等於未付土地出讓金0.1%的違約金及／或土地行政主管部門可能終止有關土地出讓合同。然而，鑒於我們已悉數支付土地出讓金，並已獲得土地使用證，據我們的中國法律顧問告知，我們不會因湖北萬星延遲支付土地出讓金而被處以其他罰款。有鑒於相關中國政府機關發出的有關文件，根據中國法律顧問的意見，董事認為本集團未能履行上述相關土地使用權出讓合同項下的義務對我們的經營將不會有任何重大經營或財務影響，且我們因此被處以其他違約金及／或終止土地出讓合同的風險甚微。

我們已建立內部程序及管理運作系統，以確保根據適用中國法律遵守土地使用權出讓合同項下的義務。有關詳情，請參閱本招股章程內「業務－確保日後合規的內部監控措施」。

#### **(D) 租賃未予以登記**

於最後可行日期，我們將53項物業租賃給他方。根據《商品房屋租賃管理辦法》，租賃協議必須在簽署後30天內於有關機構登記。倘未能遵守，有關政府機構或會下令糾正。倘若有關訂約方並無在規定時限內遵守糾正規定，彼等將會被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。截至最後可行日期，我們有30份租賃協議未向相關政府機關進行登記。在30份租賃協議中，3項租賃已簽立意向書購買租用的物業，有關的買賣交易將會在2013年6月底之前完成，因此，我們將不會繼續進行有關的登記申請。對於剩下的27份租賃協議，未能登記的原因為有關承租人須採取額外步驟及／或有關政府機關要求出具其他文件（如有關承租人的營業執照及進行備檔的授權），而這不受我們控制。我們一直在就完成登記申請所需的協助及／或文件與有關方聯絡，預期會在2013年下半年完成全部27份租賃協議的登記工作。我們的董事認為在中國租賃協議未予以登記乃屬常見。此外，經我們的中國法律顧問所告知，租賃協議未予以登記並不影響其效力。截至最後可行日期，我們並未就上述未進行租賃協議登記收到任何整改令或任何罰款。

## 法律訴訟

我們正因委任一家專門從事酒店住宅及服務式公寓管理的香港酒店管理集團（「酒店管理集團」）為我們規劃中的服務式公寓提供管理服務而涉及與該家公司的仲裁程序。於2010年10月10日，當代節能及山西紅華房地產開發與酒店管理集團分別就位於北京的當代MOMA的6棟、7棟及8棟（當時正在轉為配套齊全的服務式公寓及酒店住宅）以及位於太原的萬國城MOMA（太原）三期若干樓宇（當時及至今仍在發展中）的管理提供一般酒店管理相關諮詢及服務訂立一份戰略監督與諮詢協議（「戰略協議」）。就戰略協議而言，當代節能及山西紅華房地產開發亦分別與酒店管理集團於2010年10月訂立其他輔助協議（包括酒店／住宅管理協議（「管理協議」）及商標許可協議（「許可協議」，連同戰略協議及「管理協議」統稱「協議」），內容有關提供日常酒店管理及相關服務，以及允許在有關服務式公寓及酒店住宅的營運中使用酒店管理集團的有關商標。

協議期限自簽立之日起，初始營運期限為20年，惟酒店管理集團有權選擇連續續期兩次，每次五年。根據協議，酒店管理集團有權收取每月戰略費用、管理費及授權費（分別佔租賃服務式公寓及酒店住宅所獲收益的0.5%、1%及0.5%）及額外獎勵費（佔所獲經營毛利的8.0%）。

於2013年2月，由於在酒店管理戰略上存在分歧，我們在中國參加仲裁程序，計劃終止協議。另一方面，因損失有關協議的溢利，酒店管理集團在香港參加仲裁程序。

由於當代MOMA及萬國城MOMA（太原）的有關服務式公寓及酒店住宅於有關時間仍在轉換或建設中，因此，無法作出租用途，董事確認與酒店管理集團終止協議對我們的業務營運並無重大影響。我們正考慮委任合資格的獨立管理公司在後期及此等服務式公寓及酒店住宅大概能作租賃用途時管理當代MOMA 6棟。我們計劃將當代MOMA 7棟及8棟及萬國城MOMA（太原）三期有關樓宇作為待售物業持有。

截至最後可行日期，我們並無任何根據協議須向酒店管理集團支付的未償金額。我們已就仲裁及產生的有關專業費用聘請法律及其他專業顧問。我們認為，酒店管理集團並未完全履行協議，尤其是對尚未完工的服務式公寓及酒店住宅的現場管理方面，而這構成我們與酒店管理集團合作安排的核心部分。因此，我們認為酒店管理集團按照協議提出的申索毫無根據。我們已就仲裁程序向法律顧問尋求建議，根據彼等對中國法律原則的理解，酒店管理集團的申索在很大程度上將不獲支持，因此，我們瞭解到在仲裁程序中我們須全額支付酒店管理集團申索的風險微乎其微。董事認為無需於截至2012年12月31日止財政年度及直至本招股章程日期確認上述事宜產生的責任。我們假設我們須補償酒店管理集團，且我們可以妥善安排付款，因此，這對我們房地產資質及業務營運並無重大不利影響。於任何情況下，張雷先生及極地控股（為我們的控股股東）已同意全額補償我們與該仲裁程序有關的成本、費用、損失及損害賠償。

於最後可行日期，我們並不知悉有任何針對我們、我們任何附屬公司或我們任何董事的當前、未了結或面臨的訴訟、仲裁程序或行政訴訟，會對我們經營或財務狀況造成重大不利影響。

## 確保日後合規的內部監控措施

於往績記錄期間，我們一直使用多項目管理信息化系統（「MPS」），該系統自2005年4月起建立，專供物業發展公司管理物業發展項目。MPS記錄各項目的詳情及進度（包括項目選擇、獲取土地、項目動工及竣工、物業交付進度等），並通過規範項目管理監控項目的不同階段。各物業發展項目應根據MPS所示的處理時間表、工作標準及責任分配進行委派。我們的負責員工會根據MPS的指示實施及更新項目進度，且MPS有提示功能，可通過短消息提醒我們的負責員工工作的截止時間及我們項目時間表中任何可預見的延誤。我們已自2005年4月起實施MPS。為持續改善我們的企業管治，確保日後合規，我們已不斷地修訂及改進MPS，並實施其他內部監控政策及程序，以確保日後在各個營運方面符合政府法規及有關政策。該等措施概述如下：

合規事宜	內部監控措施	實施內部監控措施的時間
<p>閒置土地及延遲建設工程動工</p>	<p>發生有關不合規事宜後，我們已改進我們的MPS，並就動工加強我們的內控政策及程序，詳情如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 提醒負責員工處理項目未完成的計劃工作，並與有關政府部門溝通，以按時完成搬遷及土地交付。</li> <li>• 我們的項目管理部由我們的執行董事陳音先生監督，乃為全面協調及實施MPS而建立，包括提供項目發展的工程支持及時間管理，他會主動與我們的建設部進行溝通，以確保根據我們MPS內提供的時間表按時完成項目。</li> <li>• 成立由8名有關專家組成的研發團隊，每月審查我們的各項目公司，以確保進度及質量。</li> <li>• 我們的內部審計部每月對我們的項目公司進行審核，以確保合理責任授權與預算施行。</li> <li>• 本集團每月舉行會議檢查評估各項目的營運，並釐定解決主要問題的方案。</li> </ul>	<p>我們的MPS乃於2005年4月根據政府法規及有關政策實施，並不斷更新。</p>

## 業 務

合規事宜	內部監控措施	實施內部監控措施的時間
延遲支付土地出讓金	<p>發生有關不合規事宜後，我們已改進我們的MPS，並就支付土地出讓金加強我們的內控政策及程序，詳情如下：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 在支付土地出讓金的規定日期前，提醒我們的負責員工安排支付土地出讓金。</li><li>• 我們根據MPS監管土地收購及有關融資，以確保按時支付土地出讓金。</li><li>• 我們的業務部及本集團公司負責收集資料，並每月及時向本公司管理層匯報可能對本公司產生不利影響的任何事宜。</li><li>• 我們的法律部、本公司委任的外部律師及我們的財務計劃中心將評估與意外狀況有關的財務及法律風險，並提供相應的建議及參與。我們的法律部亦有權對我們的土地收購進行盡職審查。另一方面，我們的業務部（項目管理中心）負責落實建議，並確保項目符合有關法律規定。</li><li>• 我們的財務部負責可行性分析及籌集充足資金。</li></ul>	我們的MPS乃於2005年4月根據政府法規及有關政策實施，並不斷更新。
租約登記	<p>發生有關不合規事宜後，我們已建立標準程序，向有關政府機關登記租賃協議。</p> <p>此外，我們要求有關承租人向我們承諾，其會在完成有關租賃登記程序中向我們提供所需的協助（包括但不限於提供有關資料）。</p> <p>有鑒於上文所述者，我們認為我們監控租賃協議登記的內部監控措施充分有效。</p>	我們租約登記的標準程序於2009年10月實施。

合規事宜	內部監控措施	實施內部監控措施的時間
<p>許可證、證書及批准</p>	<p>發生有關不合規事宜後，我們已改進我們的MPS，並就獲得我們經營的許可證、證書及批准加強我們的內控政策及程序，詳情如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 我們的業務部（中央項目管理單位）就各項目不同階段分析獲取有關許可證的時間表，並將時間表上傳至MPS，使我們的負責員工能夠按照MPS所提供的時間表進行監控。</li> <li>• 我們的業務部（中央項目管理單位）提醒負責員工處理項目未完成的計劃工作，以就申請證書及批准嚴格遵守時間表，並與有關政府部門溝通，以及時獲得資質證書。</li> <li>• 我們的業務部（中央項目管理單位）及其他項目公司負責收集資料，並及時通過短消息匯報可能對本公司造成不利影響的任何事宜。</li> <li>• 我們的業務部（中央項目管理單位）按照本公司管理層的指示與我們的法律部及營運中心合作，以釐定我們可能面臨的法律問題的解決方案，而我們的業務部（中央項目管理單位）會實施解決方案，以確保項目符合有關法律規定。</li> </ul>	<p>我們的MPS乃於2005年4月根據政府法規及有關政策實施，並不斷更新。</p>

如上文所述，發生不合規事宜後，我們的項目管理部門著手（其中包括）加強對我們物業項目整體發展的監督，以確保項目的發展得以按期開展，盡可能地減少違反中國有關法律法規的可能性。此外，我們的各名董事已完成我們的香港法律顧問就我們上市後的持續合規提供的半日培訓，包括董事的職責及責任（包含受信職責、技能職責、小心審慎及勤勉盡責）以及披露責任及其他合規責任。此外，議決將於上市後有需要時委任外部法律顧問，以根據有關法律法規提供適當的法律意見。經考慮到過往合規事宜的性質及上文所述我們中國法律顧問的意見後，董事及獨家保薦人認為本集團採納的內部監控措施可有效預防日後再次發生違規情況。



## 競爭

中國的房地產行業競爭激烈。我們的現有及潛在競爭對手包括內地主要國營及私營物業開發商，以及專注於發展中國住宅物業的外資開發商。競爭因素包括土地儲備規模、物業地理位置、品牌認知度及信譽、集資能力、物業定價及設計質素以及輔助設施。部分此等開發商可能相比我們擁有更好的往績記錄、更充裕的財務、土地及其他資源、更廣泛的品牌認知及更龐大的經濟規模。我們認為在物業中使用節能技術、擁有鄰近我們項目的物業發展項目及與我們擁有相似目標客戶的物業開發商是我們的直接競爭對手。

儘管上文所述，我們相信我們在物業發展領域內提供獨特的產品。

眾多中國物業開發商在產品價格及質量上彼此展開競爭。該等開發商在物業發展的定價、物業位置或其推廣策略或品牌名稱上較我們具有競爭優勢。然而，我們相信我們的主要競爭優勢為我們是環保型住宅社區的開發商，且我們提供強大的研發能力及技術應用能力。我們亦擁有一支強大、經驗豐富的管理團隊。

我們相信，中國物業市場（尤其是環保型物業市場）的主要准入壁壘包括當地物業市場狀況有限的知識、有限的品牌認知及有限的節能技術知識及研發能力。

## 中國政府針對物業市場的緊縮措施

中國政府最近出台多項旨在遏抑中國物業市場發展過熱的新政策。於2010年4月，國務院發出了《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》（「通知」），其中提高了(i)購買首套自住宅物業且套型建築面積在90平方米以上的買方；(ii)購買第二套住宅物業的買方；及(iii)購買第三套及以上住宅物業的買方的最低首付款比例及／或按揭利率。通知發出後，地方政府及／或中國政府的不同機關出台了眾多政策以實施通知，如：

- (i) 《北京市人民政府貫徹落實國務院關於堅決遏制部分城市房價上漲文件的通知》（由北京市政府於2010年4月發出，規定同一購房家庭只能在北京市新購一套住房）；

- (ii) 《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》(由住建部、中國人民銀行及中國銀監會於2010年5月聯合發出，在批准貸款時採用更嚴厲的第二套房認定標準)；
- (iii) 《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》(由中國人民銀行及中國銀監會於2010年9月發出，暫停發放居民家庭購買第三套及以上住房貸款以及對非本地居民暫停發放購房貸款)；及
- (iv) 《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》(由財政部、住建部、中國銀監會及中國人民銀行於2010年11月聯合發出，規範個人住房公積金作為購房的用途)。

於2011年1月，國務院進一步發出了《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》，規定：(i)對個人購買住房不足5年轉手交易的，統一按其銷售收入全額徵稅；(ii)對已供房地產用地，超過兩年沒有取得施工許可證進行開工建設的，必須及時收回土地使用權，並處以閑置罰款；(iii)對房地產發展建設投資達不到25%的(不含地價)，不得以任何方式轉讓土地及土地開發項目；(iv)房價上漲過快的城市，對已擁有兩套及以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有一套及以上住房的非當地戶籍居民家庭、無法提供當地納稅證明或社會保險繳納證明的居民家庭，要暫停在本行政區域內向其售房。針對2011年1月國務院發出的通知，各市政府已頒佈措施進一步調控其城市的物業市場。若干城市的措施載列如下：

- 北京：於2011年2月，北京市政府發出了《北京市人民政府辦公廳關於貫徹落實國務院辦公廳文件精神進一步加強本市房地產市場調控工作的通知》，對已擁有兩套及以上住房的北京戶籍居民家庭、擁有一套及以上住房的非北京戶籍居民家庭、無法提供北京有效暫住證和連續5年(含)以上在北京繳納社會保險或個人所得稅繳納證明的非北京戶籍居民家庭，暫停在北京向其售房；

- 太原：於2011年1月，太原市政府發出了《太原市人民政府關於進一步貫徹落實房地產宏觀調控政策促進房地產市場平穩健康發展的若干意見》，當中規定購房家庭只能在該市市轄六區範圍內新購一套新建商品住房；而於2011年2月，太原市政府進一步發出了《太原市人民政府關於進一步做好房地產市場調控工作的意見》，對已擁有兩套及以上太原市轄六區住房的太原市居民家庭、擁有一套及以上太原市市轄六區住房的非太原市居民家庭和無法提供在太原市1年以上的納稅證明或社會保險繳納證明的非太原市居民家庭，暫停在太原市市轄六區內向其售房；
- 南昌：於2011年1月，南昌市政府發出了《關於進一步貫徹落實國家宏觀調控政策促進房地產市場平穩健康有序發展的補充意見的通知》，據此，自2011年2月1日起，居民家庭在五個區範圍內，只能新購一套商品住房，及於2011年2月，南昌市政府進一步發出了《南昌市貫徹落實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的意見》，對已擁有兩套及以上住房的南昌戶籍居民家庭、擁有一套及以上住房的非南昌戶籍居民家庭、無法提供在該市滿1年納稅證明或社會保險繳納證明的非南昌戶籍居民家庭，暫停在該市購房；及
- 長沙：於2011年3月，長沙市政府發出了《關於進一步加強房地產市場管理有關問題的通知》，據此，對在市區（該市市轄五區）已擁有兩套（含）以上住房的長沙家庭、擁有一套（含）以上住房的外地家庭、不能提供該市居住證的外地家庭，暫停在該市主城區購買商品住房。

於2013年2月，國務院發出《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》加強對中國物業市場的管控。而於2013年3月北京市人民政府辦公廳發佈的《北

京市人民政府辦公廳貫徹落實《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》精神進一步做好本市房地產市場調控工作的通知》當中規定，北京市戶籍成年單身人士在北京市未擁有住房的，限購1套住房；對已擁有1套及以上住房的，暫停在北京市向其出售住房，對個人轉讓住房按規定應徵收的個人所得稅，應依法嚴格按照個人轉讓住房所得的20%計征，對個人轉讓自用5年以上，並且是家庭唯一生活用房取得的所得，繼續免征個人所得稅。

有關政策詳情，請參閱本招股章程「法律及法規－有關房地產項目發展的法規－穩定物業價格的措施」一節。

董事認為，中國政府近期出台緊縮措施的目標之一是引導消費者合理購買住宅物業，打擊房地產市場投資投機行為。尤其是2013年3月頒佈的緊縮措施可能會在一定程度上抑制中國物業市場的投機行為。我們相信，緊縮措施可能會導致物業交易量和價格下降，從而在不久的將來壓制對物業的需求。因此，我們會保守地調整我們的銷售及營銷策略及我們物業的定價，以應對物業市場狀況的變化。此外，就物業類型而言，緊縮措施的推出會影響建築面積超過90平方米的住宅物業的銷售；就客戶而言，緊縮措施的推出會降低購買二套及以上住宅物業的客戶及非居民客戶的需求。此外，對轉讓購買不足5年的物業徵收營業稅亦會增加二手物業市場的交易成本。尤其是，北京市、太原市和南昌市規定同一居民家庭只允許新購一套住房。在長沙，已擁有一套住房的當地家庭和長沙並無任何住房的外地家庭僅允許新購一套面積在90平方米以下的住房。

我們提供多種建築面積的物業，包括不超過90平方米的，這種面積的物業一般被認為是中國政府所鼓勵的。倘購房者首次購買面積不超過90平方米的物業，並透過個人住房公積金貸款籌集資金，則可享有較低的契稅率或最低20%的首付款。大多數我們現有發展中項目及持作日後發展項目（即我們的長沙滿庭春MOMA、南昌滿庭春MOMA、長沙開福滿庭春MOMA、九江滿庭春MOMA及仙桃滿庭春MOMA）中的住宅物業均屬於我們「滿庭春」產品線，針對一般大眾買方。根據有關土地出讓合同及用地

規劃規定，南昌滿庭春MOMA、仙桃滿庭春MOMA及長沙滿庭春MOMA的獨立建築面積不超過90平方米的住宅單位分別應佔各自總建築面積不少於70%、40%及60%。我們其他物業項目的土地出讓合同內並無類似限制。另一方面，我們萬國城MOMA產品線（如MOMA萬萬樹、萬國城MOMA、當代MOMA及萬國城MOMA（太原））大多數住宅單位的獨立建築面積均超過90平方米，更容易受到中國政府近期出台的緊縮政策的影響。

就緊縮政策對客戶需求的影響而言，儘管將對二套及以上住宅物業的購房者（通常為投機購房或物業投資人士）以及非居民客戶需求有負面影響，但由於我們的部分有意購房者是首套房購買者或能夠負擔一次性付款購買物業，故並不受緊縮措施的影響。

董事認為，對轉讓購房不足5年的物業徵收營業稅及導致二手物業市場的交易成本上升將主要影響投機者，而對計劃作自用（而非轉售）的一手物業買主不會造成太大影響。我們相信，就購買我們的物業作為首套住房以及打算改善居住環境而並非投機投資的客戶而言，徵收營業稅及交易成本對彼等購買我們物業的決策影響較小。

我們在北京僅有一個發展中物業發展項目，即MOMA萬萬樹四期。此項目將須遵守北京市政府所出台更為嚴厲的住宅房限購令，該限購令僅允許每戶家庭新購一套住宅。我們在太原擁有一項物業項目，即萬國城MOMA（太原）。太原市政府已出台緊縮措施，當中規定太原市某些地區每戶家庭僅允許新購一套住宅，因此，該項目將受到該措施影響。我們在南昌擁有一項發展中物業項目，即南昌滿庭春MOMA。南昌市政府已出台緊縮措施，限制南昌市每戶家庭僅可新購一套住宅，因此，該項目將受到該措施影響。我們在長沙擁有三個項目，即萬國城MOMA（長沙）一期、長沙滿庭春MOMA及長沙開福滿庭春MOMA。長沙市政府已出台限購令，規定已擁有一套住房的當地家庭和在外地並無任何住房的外地家庭僅允許新購一套面積在90平方米以下的住房。因此，該等項目將受到該措施影響。萬國城MOMA（太原）一期及長沙滿庭春MOMA均為已竣工項目。長沙開福滿庭春MOMA為發展中項目。鑒於長沙開福滿庭春MOMA的總建築面積約達529,620平方米並將分階段開發，我們將考慮（其中包括）長沙市政府不時實施的緊縮措施，而對該項目的開發作出適當調整並於未來取得必要



的監管批准。董事認為此等城市有關市政府所頒佈的限制性政策將會降低對住宅物業的需求，並會對我們的物業在此等市場的預售／銷售造成負面影響。就董事所知，我們的其他發展中物業或持作日後發展物業所在的城市毋須遵守類似北京市、太原市、長沙市及南昌市實施的限購令。就2010年11月出台的規範個人住房公積金住房貸款政策，董事認為，由於我們極少數的客戶使用個人住房公積金住房貸款購買物業，故並不會對我們於往績記錄期間的運作造成重大影響。

董事認為，實施該等緊縮措施可能影響潛在客戶可獲得的信貸額度，增加彼等的利息開支，以及影響房地產行業的整體投資意欲及物業開發商為土地收購及開發獲取融資的能力。由於此等緊縮措施會影響中國物業市場的宏觀環境及有意購房者的情緒，確認此等緊縮措施對我們業績的整體影響或準確估計未引入此等措施時我們銷售額及營業額屬非常困難。此外，中國政府不時透過有關（其中包括）土地出讓、物業預售、銀行融資及稅務等法規調整其宏觀調控政策，以鼓勵或限制私營物業部門的發展。有關政策已導致並可能將繼續導致市況產生變化，包括住宅及商用物業的價格穩定情況、所有權成本、發展成本及供需平衡等方面的變化。

儘管中國政府近期頒佈緊縮措施及政策，但我們的業務經營仍獲利。於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，本公司錄得來自業主的溢利分別約為人民幣234.8百萬元、人民幣431.6百萬元及人民幣471.5百萬元。董事確認，我們於往績記錄期間及直至最後可行日期並未經歷任何經營的重大不利影響或取消任何銷售（包括但不限於預售）。

於往績記錄期間，我們在出售物業時並無遭遇任何重大困難，但我們無法保證中國物業發展及投資活動會延續過往水平，或我們正在營運或擬擴展我們營運的中國地區或城市的物業市場不會出現衰退。有關詳情請參閱本招股章程「風險因素－與中國物業行業有關的風險－中國政府為遏制中國物業市場發展過熱及外商投資而不時採納的監管措施可能減緩中國物業市場增長或致使中國物業市場下滑」一節、「行業概覽－中國的主要房地產改革及政策」一節及「法律及法規－穩定物業價格的措施」一節。

### 概覽

全球發售及資本化發行完成後，我們的直接控股股東極地控股將合法擁有本公司已發行股本約73.57%的權益（不計及因行使超額配股權或行使根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的股份）。極地控股全部已發行股本由Fantastic Energy持有，而Fantastic Energy由Cititrust Cayman以家族信託之受託人身份最終持有。家族信託為由Salum Zheng Lee先生（作為創立人）設立的全權信託，家族信託的受益人包括Salum Zheng Lee先生、張雷先生及彼等各自的家族成員。張雷先生、Salum Zheng Lee先生、極地控股、Fantastic Energy及Cititrust Cayman被視為我們的控股股東。

張雷先生及Salum Zheng Lee先生概無擁有直接或間接與我們的業務構成競爭的任何業務權益。為確保日後不存在任何競爭，我們的控股股東已簽立以我們為受益人的不競爭契據，據此，彼等均不會且會促使彼等各自聯繫人均不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務，或持有該等業務的任何權利或權益或以其他方式涉足該等業務。

### 獨立於控股股東

經計及以下因素，我們相信，本集團於上市後可獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人（本集團除外）而開展業務：

#### 管理獨立

我們的董事會由七名董事組成，其中四名為執行董事及三名為獨立非執行董事。執行董事之一及本公司董事長張雷先生擔任本集團及本集團以外公司的董事職務。即使張雷先生在上市後或不會將大部分工作時間投放在本集團營運上，惟另外三名執行董事鍾天降先生、陳音先生及范慶國先生於上市後將投入絕大部分工作時間於本集團營運上。儘管鍾天降先生、陳音先生及范慶國先生在本集團以外公司擔任董事職務，惟彼等除不時出席本集團以外公司的董事會會議外，將不會參與該等公司的日常管理或事務及營運。

本公司的日常管理乃由我們四名執行董事及高級管理層組成的團隊監督。高級管理層成員包括李晶先生及張鵬先生。於往績記錄期間，儘管高級管理層團隊的成員在若干本集團以外公司擔任董事職務，惟彼等並無參與該等本集團以外



---

## 與控股股東的關係

---

公司的日常營運（張鵬先生除外）。儘管張鵬先生參與若干本集團以外公司的營運管理，惟彼投入大部分時間於本集團的日常營運。在上市後，我們的高級管理層（包括張鵬先生）將投入絕大部分時間及資源於本集團的營運。有關我們的董事及高級管理層背景的更多詳情，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及員工」一節。

基於以下原因，我們相信我們具有足夠及有效的控制機制以使我們的董事妥善履行其職責，避免職責與利益的潛在衝突及保障我們股東的整體利益：

- (i) 就張雷先生、鍾天降先生、陳音先生及范慶國先生在履行執行董事職責時所取得的有關本集團或與我們業務相關的資料而言，張雷先生、鍾天降先生、陳音先生及范慶國先生已向我們承諾，彼等僅於符合本公司及我們股東的整體最佳利益時方會使用該等資料。
- (ii) 張雷先生、鍾天降先生、陳音先生及范慶國先生將回避一切涉及本集團與彼等已獲委任為董事、監事或總經理的其他公司之間交易的討論，或就該等交易相關決議案放棄投票，且各董事均知悉其作為本公司董事的受信責任，該等責任要求（其中包括）其以符合本公司最佳利益的方式為本公司的利益行事。根據組織章程細則，倘本集團將與董事或其各自的聯繫人進行的任何交易產生潛在的利益衝突，擁有利益關係的董事須於有關董事會會議上就該等交易放棄投票，且不得計入該等會議的法定人數內。此外，我們有高級管理層團隊獨立執行我們的商業決定。我們的三名獨立非執行董事具備為本公司的最佳利益行事所必需的資歷、經驗、誠信，且為公正及不存在重大利益衝突，彼等亦將於董事會的決策過程中作出獨立判斷。
- (iii) 我們的執行董事及高級管理層已為我們服務較長時間，並在本集團從事業務所在的房地產行業中積累有相當豐富的經驗。倘發生利益衝突，張雷先生、鍾天降先生、陳音先生及范慶國先生將須就任何事宜放棄投票。因此，在對彼等擁有或可能擁有利益關係的事項作出決策

---

## 與控股股東的關係

---

時，彼等將無法影響到董事會。我們相信，除該等執行董事之外，董事會仍有足夠具備必需資歷、誠信、經驗及公正性的成員，倘發生利益衝突，彼等能充分保障本公司及股東的整體利益。有關我們董事背景的更多詳情，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及員工」一節。

經考慮上述因素之後，我們董事信納彼等有能力和獨立履行彼等於本公司的職責，而我們董事（包括獨立非執行董事）認為我們能夠在上市後獨立於我們的控股股東管理我們的業務。

### 營運獨立

我們的組織架構由各個有特定職責範圍的部門組成。本集團可獨立聯繫客戶及供應商。於往績記錄期間，我們的控股股東及董事或彼等各自聯繫人概非為我們的營運提供任何重要服務或物料的主要供應商或客戶。我們亦已設定一套內部監控措施，以促進有效業務營運。

有關我們與我們的關連人士進行的持續關連交易的進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

### 行政獨立

我們本身有能力及人員履行一切必要的行政職能，包括財務及會計管理、存貨管理及研發。

### 財務獨立

我們自設獨立的財務會計系統，按本身的業務需要作出財務決定。於最後可行日期，除與關聯方產生的非貿易及貿易結餘外，我們並無欠付或應收我們控股股東的任何未償還結餘，與控股股東之間亦無任何擔保或其他抵押來往。與關聯方的所有非貿易結餘將於上市前結清。我們相信，我們在必要時能夠自獨立第三方取得融資，而無需依賴控股股東。因此，我們在財務上獨立於控股股東。

### 控股股東投資的酒店業務

於往績記錄期間，我們的控股股東之一及我們的執行董事張雷先生透過彼全資擁有的鴻運酒店持有北京萬國城酒店運營管理有限公司（「北京萬國城酒店」）100%股權。北京萬國城酒店主要在中國從事商務酒店的營運及發展。北京萬國城酒店並未注入本集團，原因為本集團的酒店及服務式公寓的建築面積僅約佔本集團物業項目總建築面積0.9%，且商務酒店及服務式公寓並非在本集團核心業務範圍之內。我們預期於當代MOMA、萬國城MOMA（太原）三期及仙桃滿庭春MOMA營運酒店及／或服務式公寓，而該等項目的規劃建築面積預期分別約為6,837平方米（約佔當代MOMA總建築面積4.3%）、14,241平方米（約佔萬國城MOMA（太原）三期總建築面積13.2%）及20,160平方米（約佔仙桃滿庭春MOMA總建築面積2.4%）。此等酒店及／或服務式公寓擬構成物業輔助設施的一部分，供各物業住戶使用。

根據張雷先生向我們提供的資料，北京萬國城酒店計劃開發一幅位於北京東城區指定用作商業及金融用途的土地（「當代大廈商務酒店」），預期將於2014年開始營運，而可能客戶預期大多數為個人旅客或短期商務客戶。當代大廈商務酒店的預期總建築面積約為56,608平方米，將由約270間客房及酒店設施（例如餐廳、spa及其他娛樂休閒設施）組成。此外，我們的酒店及服務式公寓在以下方面有別於北京萬國城酒店的當代大廈商務酒店及其他酒店業務：

- 我們的酒店及服務式公寓規模在客房數目、總規劃建築面積及設施方面相對較小，預期將僅有簡單輔助設施及簡單裝潢，而並無餐廳、休息室、spa及俱樂部等酒店設施。
- 我們的酒店及服務式公寓擬構成我們物業項目輔助設施的一部分，擬供我們物業住戶的朋友或親屬短期拜訪所用。
- 我們的酒店及服務式公寓將不會單獨及個別向個人旅客或短期商務客戶作為商務酒店或服務式公寓推銷。

---

## 與控股股東的關係

---

鑒於上述差異，我們的董事預期本集團與北京萬國城酒店之間在業務上並不存在任何重大重疊或競爭。張雷先生目前無意對與我們的業務將會或可能會構成競爭的酒店業務（包括酒店及／或服務式公寓營運）進行進一步的投資，並向我們承諾待上市後，彼僅會根據不競爭契據的優先購買權條款投資酒店業務。因此，我們的董事認為北京萬國城酒店所營運的酒店業務不會與我們的業務構成競爭。儘管如此，於2013年4月，張雷先生決定消除上述潛在競爭，遂透過其全資擁有公司當代酒店管理有限公司（鴻運酒店的控股公司）以代價人民幣1,290百萬元向獨立第三方出售其於鴻運酒店的全部股權（連同其相關資產），預期交易將於2014年下半年完成。

### 綏中御庭春MOMA

張雷先生及其女兒張心雨女士間接擁有當代建設投資管理，而當代建設投資管理透過當代摩碼及綏中長龍現時持有綏中御庭春MOMA，該物業項目位於中國遼寧省綏中縣。於最後可行日期，綏中御庭春MOMA尚未動工，其地盤面積約為283,584平方米，規劃建築面積約為527,021平方米。當代建設投資管理並未獲注入本集團，原因是當代建設投資管理乃透過其附屬公司從事物業管理業務，而該業務並非本集團的核心業務。除持有綏中御庭春MOMA外，當代建設投資管理的業務與本集團業務之間並不存在競爭。

經考慮綏中御庭春MOMA遲遲未能動工、發展綏中御庭春MOMA存在的不確定因素及留存本公司的現金資源以待審慎部署，本集團於2013年4月透過向當代建設投資管理出售其於當代摩碼的全部股權而出售綏中御庭春MOMA（「出售」）。有關出售的進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史及重組－重組－出售當代摩碼及綏中長龍」。

由於(i)綏中御庭春MOMA目前為持作日後發展項目，並未擁有任何與我們其他項目競爭的可銷售建築面積；(ii)綏中御庭春MOMA位於遼寧省綏中縣，而我們目前在當地附近並無任何項目；(iii)我們近期並無即時計劃收購綏中縣的地塊作物業發展；及(iv)綏中御庭春MOMA的規劃建築面積目前預期為約527,021平方米，對比本集團總建築面積約4,026,769平方米的項目屬微不足道，故董事認為，我們的業務與控股股東的業務之間的競爭於出售後並不重大，可得到合理控制。

---

## 與控股股東的關係

---

此外，為保障本公司及股東的整體利益，以及為避免本集團與控股股東之間出現潛在競爭，已根據不競爭契據（詳情載於下文「不競爭承諾」分節）採取下列措施：

- (i) 張雷先生已向本公司授出唯一獨家選擇權（「選擇權」），本公司可於為令綏中御庭春MOMA可動工的必要道路網絡調整和配套市政設施竣工後任何指定時間行使該項選擇權，以要求張雷先生及／或其有關控制實體以基於當代摩碼資產淨值（經參考獨立估值所釐定綏中御庭春MOMA公允市價所調整）計算得出的代價，自行或安排向本公司或本公司指定附屬公司出售於當代摩碼的全部股權。
- (ii) 張雷先生已向本公司授出優先購買權（「優先購買權」）（除上文(i)段所載選擇權外），可於張雷先生及／或其有關控制實體建議出售、轉讓或以其他方式出售當代摩碼任何股權予任何第三方（無論是否獨立）時行使優先購買權，以張雷先生及／或其有關控制實體建議向任何第三方出售、轉讓或以其他方式出售的價格（「建議售價」）收購當代摩碼全部或任何股權。

倘本公司決定不行使優先購買權，張雷先生將獲准以不低於建議售價的價格將當代摩碼股權出售予任何第三方。

- (iii) 張雷先生以不競爭契據的方式已同意並作出以下承諾（「承諾」）：
  - (a) 彼及彼聯繫人將盡力促使綏中御庭春MOMA動工及根據有關股份轉讓協議向陳龍先生完成收購綏中長龍餘下60%股權（「餘下股權收購事項」）；
  - (b) 除餘下股權收購事項外，只要選擇權及優先購買權中任何一項仍然存在，則未經本公司事先書面同意，當代摩碼或綏中長龍的股權架構，或綏中長龍於綏中御庭春MOMA任何部分的所有權將不會有所變動，且倘經同意，可視乎由本公司合理施加的有關條件（如有）而定；



---

## 與控股股東的關係

---

- (c) 彼及彼聯繫人將向本集團提供有關綏中御庭春MOMA情況的更新資料，例如配置動工所需配套市政設施及餘下股權收購事項；
- (d) 彼將不會出席就解決有關行使選擇權或優先購買權的事宜或有關或涉及彼擁有權益的綏中御庭春MOMA的任何事宜而召開的任何董事會會議，或倘出席有關會議，彼將於開始就有關決議案投票之前退席；及
- (e) 只要彼繼續為控股股東及董事，則彼及彼聯繫人將不會發展綏中御庭春MOMA或其中的任何部分。

於任何情況下，僅我們獨立非執行董事將每年檢討對「不競爭承諾」的合規情況，並就行使選擇權或優先購買權或有關綏中御庭春MOMA任何事宜的任何決議案進行投票（或被計入法定人數），且在我們獨立非執行董事認為必要及合宜的情況下，彼等亦可委聘專業顧問（包括獨立財務顧問）就有關事宜獲提供意見，費用概由本公司承擔。我們相信我們的獨立非執行董事（超過董事會全體成員的三分之一，具體而言，即七名中的三名）將能夠為本公司的最佳利益行事，原因為彼等擁有物業、業務管理及會計行業的相關經驗。尤其是秦佑國先生為中國建築學會建築物理分會的理事長及清華大學建築學教授，在中國建築及房地產領域擁有逾30年的經驗。崔健先生為一家投資諮詢公司的主席，在業務管理方面擁有豐富的經驗。許俊浩先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，在審核、財務會計及報告以及企業融資方面擁有15年的專業工作經驗。我們相信，我們獨立非執行董事在物業、業務管理及會計行業的董事職務及相關經驗會進一步保障本公司及股東的整體利益。

### 不競爭承諾

於往績記錄期間，由我們控股股東控制的多家實體曾與本公司進行交易。該等實體所經營的業務包括園林建造、物業管理、提供勞工服務及供暖服務、企業管理及形象諮詢、投資諮詢、勞工服務、銷售規劃、物業代理服務、電梯維護及安裝、會所管理、餐飲管理及提供餐飲服務、會議服務、健身服務、經營展覽會、經營停車場、資產管理、商業項目規劃、業務管理以及經營幼兒園。部分實體為控股公司，現時並無經營任何業務。

---

## 與控股股東的關係

---

我們的最終控股股東張雷先生及Salum Zheng Lee先生各自己確認，除當代大廈商務酒店項目及綏中御庭春MOMA項目（有關詳情載於本節上文「控股股東投資的酒店業務」及「綏中御庭春MOMA」各段）外，彼等概無從事或於任何與我們的業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務（本集團除外）擁有權益。為保護本集團免受任何潛在競爭，我們的控股股東已於2013年6月14日訂立以我們為受益人的不可撤銷的不競爭契據，據此，彼等各自己（其中包括）共同及個別地向我們作出不可撤銷及無條件的承諾，在有關期間（定義見下文）內的任何時候，彼等各自須並須促使其各自的聯繫人（本集團除外）遵守以下各項：

- (i) 除除外業務（定義見下文）外，不得直接或間接地參與、經營、投資或從事任何將或可能對本集團目前及不時所從事業務構成競爭的業務（「受限制業務」，包括但不限於中國及美國的任何物業發展業務）；
- (ii) 不得邀請本集團的任何現有或當時現有僱員受僱於彼等或彼等各自的聯繫人（本集團除外）；
- (iii) 未經我們同意，不得利用因擔任我們控股股東及／或董事而可能獲悉有關本集團業務的任何資料，以與限制業務競爭；及
- (iv) 對於彼等自客戶接獲的主動詢盤或商機，將無條件地通過合理努力促使該等潛在客戶指定或直接與本集團的任何成員公司簽訂合約。

就上文而言：

- (A) 「有關期間」指從上市日期開始至以下事件發生日期（以最早發生者為準）止期間：
  - (a) 張雷先生、Salum Zheng Lee先生、極地控股、Fantastic Energy及Cititrust Cayman（個別或整體）就上市規則而言，不再為控股股東的日期；
  - (b) 我們的股份不再在聯交所或（如適用）其他證券交易所上市的日期；
- (B) 「除外業務」指：
  - (a) 張雷先生、Salum Zheng Lee先生、極地控股、Fantastic Energy及Cititrust Cayman及／或彼等各自的聯繫人（本集團除外）直接或間接投資於本集團任何成員公司；



---

## 與控股股東的關係

---

- (b) 張雷先生、Salum Zheng Lee先生、極地控股、Fantastic Energy及Cititrust Cayman及／或彼等各自的聯繫人（本集團除外）直接或間接投資於公開上市公司（本集團任何成員公司除外）的股份，而：
- (i) 其及／或其聯繫人持有的權益總額不超過該公司全部已發行股本的5%；
  - (ii) 其及／或其聯繫人（個別或整體）並非該公司的單一最大股東或權益持有人；及
  - (iii) 其及／或其聯繫人將不會參與該公司及／或其附屬公司的營運及管理；及
- (c) 當代大廈商務酒店項目及綏中御庭春MOMA項目，有關詳情載於本節上文「控股股東投資的酒店業務」及「綏中御庭春MOMA」各段。

張雷先生、Salum Zheng Lee先生、極地控股、Fantastic Energy及Cititrust Cayman各自己根據不競爭契據，承諾其將且將促使其各自的聯繫人（本集團除外）向我們、我們的核數師及／或我們的董事（包括獨立非執行董事）不時提供所有所需資料，以供我們的核數師及／或獨立非執行董事就張雷先生、Salum Zheng Lee先生、極地控股、Fantastic Energy及Cititrust Cayman是否遵守不競爭契據的條款而進行年度審核。張雷先生、Salum Zheng Lee先生、極地控股及Fantastic Energy各自亦已承諾在我們的年報中作出有關遵守不競爭契據的條款的年度聲明。我們與關連人士之間有關綏中御庭春MOMA的任何交易（包括但不限於行使選擇權及／或優先購買權）須遵守上市規則第十四A章，包括此等規則的公佈、申報及獨立股東批准的規定（如適用）。就選擇權、優先購買權（包括為收購綏中御庭春MOMA的任何權益而不行使有關選擇權或權利的決定）或有關綏中御庭春MOMA的任何事宜所作的決定，連同作出有關決定的基準將於上市後於我們的年報披露。

為妥善管理我們與控股股東之間有關遵守及執行不競爭契據的任何潛在或實際利益衝突，我們已採納以下企業管治措施：

- (i) 我們的獨立非執行董事將至少每年一次審閱控股股東遵守及執行不競爭契據的條款的情況；

---

## 與控股股東的關係

---

- (ii) 我們將透過年報或公佈，披露獨立非執行董事就遵守及執行不競爭契據所審閱事宜的決定；
- (iii) 我們將於年報中的企業管治報告內披露我們有關不競爭契據的遵守措施及執行措施；
- (iv) 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或彼等各自的聯繫人於董事會審議的任何有關遵守及執行不競爭契據的事項中擁有重大利益，則該等擁有利益關係的董事須向董事會披露其權益，且不可就批准有關事項的董事會決議案投票，及不會計入該董事會會議的法定人數；及
- (v) 我們致力確保，董事會中執行董事與非執行董事（包括獨立非執行董事）的組合將保持均衡。我們已委任三名獨立非執行董事。我們相信我們的獨立非執行董事具備足夠經驗，且不牽涉任何有可能重大影響其行使獨立判斷的業務或其他關係，且能提供公正客觀的意見，以保障我們股東的整體利益。有關我們獨立非執行董事的詳情載於本招股章程「董事、高級管理層及員工－董事－獨立非執行董事」一節。

我們的董事認為，上述企業管治措施足以管理控股股東及彼等各自的聯繫人與本集團之間的任何潛在利益衝突，以及保障股東尤其是少數股東的利益。

### 概覽

根據上市規則第十四A章，繼全球發售及資本化發行完成後，我們的董事、主要股東及在上市日期前十二個月內曾擔任我們的董事或我們附屬公司的董事的任何人士及彼等各自的任何聯繫人將成為本公司的關連人士。於我們的股份在聯交所上市後，根據上市規則第十四A章，我們與該等關連人士進行的交易將構成關連交易或持續關連交易。

### 獲豁免持續關連交易

#### 財務資助

截至2010年12月31日止年度，北京當代城市房地產開發有限公司（「北京當代城市房地產」）贈予本集團一名僱員一項物業，該物業的所有權將於該僱員達致10年服務期時轉讓予彼。北京當代城市房地產乃一家由我們的控股股東張雷先生控制的公司，因此為本公司的關連人士。我們已將該項交易確認為員工成本，且截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，來自北京當代城市房地產的供款分別約為人民幣68,000元、人民幣407,000元及人民幣407,000元。

上述交易構成關連人士向本公司提供財務資助，且將於上市後構成本公司的持續關連交易。由於北京當代城市房地產乃按一般商業條款（或更有利於本公司的條款）為本公司的利益提供財務資助，且概無就財務資助授出以本公司的資產作出的抵押，故根據上市規則第十四A章，上述交易獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

### 須遵守申報、年度審核及公佈規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

我們的董事確認以下交易根據上市規則第十四A章在上市後將構成我們的持續關連交易。

#### (i) 物業管理服務

於往績記錄期間，第一摩碼資產的若干附屬公司（即湖南第一物業、第一物業服務、山西第一物業、江西第一物業、湖北第一物業、北京通正設施及摩碼會俱樂部）已向本集團提供物業管理服務。第一摩碼資產由我們的董事兼控股股

## 關連交易

東張雷先生間接擁有，因而為本公司的關連人士。湖南第一物業、第一物業服務、山西第一物業、江西第一物業、湖北第一物業、北京通正設施及摩碼會俱樂部與本集團之間的交易在上市後將構成本公司的持續關連交易。於往績記錄期間提供的物業管理服務詳情載列如下：

關連方	涉及的本公司 附屬公司	服務地點	計算基準
湖南第一物業	湖南當代置業	湖南省	(i) 管理銷售辦事處及辦公區域的勞工成本；(ii)銷售辦事處及辦公區域的物業管理費；(iii)買方物業管理費減少所產生的成本；及(iv)管理及租賃空置物業及停車場的物業管理費
第一物業服務	當代節能	北京	(i) 在辦公區域提供清潔、維護及安全服務的勞工成本；(ii)管理及租賃停車場及空置物業的物業管理費；(iii)設立樣板間的成本；(iv)供暖成本；(v)新鮮空氣置換通風費用；(vi)買方物業管理費減少所產生的成本；及(vii)維護成本
	北京東君	北京	(i) 會所、銷售辦事處及空置物業的物業管理費；(ii)物業管理服務的勞工成本；(iii)供暖成本；(iv)新鮮空氣置換通風費用；及(v)買方物業管理費減少所產生的成本
	北京當代	北京	(i) 停車場及空置物業的物業管理費；(ii)供暖成本；(iii)新鮮空氣置換通風費用；及(iv)買方物業管理費減少所產生的成本
	湖北萬星	湖北省	管理及租賃空置停車場及物業的物業管理費

## 關連交易

關連方	涉及的本公司 附屬公司	服務地點	計算基準
山西第一物業	山西紅華置業	山西省	(i) 管理銷售辦事處的勞工成本； (ii) 銷售辦事處的物業管理費； (iii) 買方物業管理費減少所產生的成本；(iv) 供暖成本；(v) 新鮮空氣置換通風費用；及(vi) 空置停車場及物業的物業管理費
江西第一物業	江西當代節能	江西省	(i) 管理銷售辦事處的勞工成本； (ii) 買方物業管理費減少所產生的成本；及(iii) 管理及租賃空置停車場及物業的物業管理費
	九江摩碼	江西省	(i) 管理銷售辦事處的勞工成本； (ii) 買方物業管理費減少所產生的成本；及(iii) 空置停車場及物業的物業管理費
湖北第一物業	湖北萬星	湖北省	(i) 管理銷售辦事處的勞工成本； (ii) 買方物業管理費減少所產生的成本；及(iii) 空置停車場及物業的物業管理費
北京通正設施	北京東君	北京	電梯維修成本
	北京當代	北京	電梯安裝及維修服務的成本
	湖北萬星	湖北省	電梯安裝及維修服務的成本
	湖南當代置業	湖南省	電梯安裝及維修服務的成本
	江西當代節能	江西省	電梯安裝及維修服務的成本

## 關 連 交 易

關連方	涉及的本公司 附屬公司	服務地點	計算基準
	九江摩碼	江西省	電梯安裝及維修服務的成本
	當代節能	北京	電梯維修的成本
	山西紅華置業	山西省	電梯安裝及維修服務的成本
摩碼會俱樂部	當代節能	北京	經營及提供員工餐飲服務的成本

於往績記錄期間，除關連方外，我們概無委任其他第三方提供物業管理服務。上市後，我們將在與關連方訂立的有關協議的期限內繼續委任彼等提供物業管理服務。我們並未就此與我們的任何關連方訂立獨家安排。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，我們支付的物業管理費總金額分別約為人民幣19.3百萬元、人民幣23.6百萬元及人民幣37.9百萬元。

於2013年6月14日，第一摩碼資產與本公司就自上市日期起至2015年12月31日止向本集團提供物業管理服務訂立總協議（「總物業管理協議」）。預期本集團的成員公司將不時及於有需要時與第一摩碼資產集團的成員公司訂立個別物業管理服務協議。預期該等個別物業管理服務協議會載列物業管理服務的詳細條款及條文，其中可能包括總物業管理協議的具約束力原則、指引、條款及條件。

基於當前的市價水平，預期截至2015年12月31日止三個年度我們根據總物業管理協議應付予第一摩碼資產集團的年度物業管理費總金額分別不會超過人民幣56百萬元、人民幣59百萬元及人民幣62百萬元。由於有關物業管理費乃由第一摩碼資產集團就預期將竣工之物業而收取，上述上限乃由我們的董事經參考與我們將竣工項目的預期面積相關的成本（包括我們就會所、辦公區域、銷售辦事處

---

## 關連交易

---

以及空置停車場及物業應付的物業管理費、提供清潔、維護及安全服務的勞工成本、設立樣板間的成本、供暖成本、新鮮空氣置換通風費用、小業主的物業管理費減少所產生的成本、電梯安裝及維修服務的成本、經營及提供員工餐飲服務的成本)而釐定。除管理已竣工項目的物業外，我們的關連方提供的物業管理服務包括(其中包括)設立及管理銷售辦事處，以及在銷售我們發展中項目前管理及維護空置物業。

我們於2012年支付的物業管理費增加主要乃由於2011年下半年及2012年若干項目(包括長沙滿庭春MOMA、萬國城MOMA(太原)一期、MOMA萬萬樹四期及南昌滿庭春MOMA)竣工，導致此等項目已竣工部分的管理及維護費用增加所致。

在估計截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度的年度上限時，董事已考慮於往績記錄期間支付的物業管理費的上升趨勢。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度估計年度上限較往績記錄期間過往金額的增加主要反映(其中包括)(a)目前發展中項目(包括萬國城MOMA(太原)三期、九江滿庭春MOMA、仙桃滿庭春MOMA及長沙開福滿庭春MOMA，此等項目計劃於2013年至2015年竣工，概約規劃建築面積分別為108,012平方米、241,193平方米、852,473平方米及529,620平方米)逐步竣工，產生應付管理及維護費用；(b)就將開始預售的項目設立及管理銷售辦事處的成本；(c)電梯的安裝及維護費用；及(d)向我們員工提供餐飲服務的成本。

我們的董事(包括我們的獨立非執行董事)認為總物業管理協議項下的交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。由於按年度基準計算的資產比率、收益比率及代價比率均超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第十四A章，總物業管理協議項下的交易須遵守申報、年度審核及公佈的規定，而獲豁免遵守獨立股東批准的規定。



---

## 關連交易

---

### (ii) 房地產代理服務

於往績記錄期間，第一摩碼房地產經紀及第一摩碼商業向本集團提供有關商業物業的房地產代理及相關諮詢及管理服務。第一摩碼房地產經紀及第一摩碼商業均為第一摩碼資產的附屬公司，而第一摩碼資產則由我們的董事兼控股股東張雷先生間接擁有，因而為本公司的關連人士。第一摩碼房地產經紀及第一摩碼商業各自與本集團之間的交易在上市後將構成本公司的持續關連交易。於往績記錄期間提供的房地產代理服務詳情載列如下：

關連方	涉及的公司		計算基準
	附屬公司	服務地點	
第一摩碼 房地產經紀	當代節能	北京	就商業物業的物業代理服務應付的佣金
第一摩碼 商業	當代節能	北京	就商業物業的物業代理服務應付的佣金

於往績記錄期間，佣金乃參照本集團應收的租金收入釐定。本集團就商業物業所獲提供物業代理服務而應向第一摩碼資產支付的佣金為(i)本集團應收的一個月的租金收入及(ii)相關諮詢及管理服務費(租期在一年以上者，每月租金5%至10%)之和。

於往績記錄期間，除我們的關連方外，我們概無委任其他第三方提供房地產代理服務。上市後，我們將在與我們的關連方訂立的有關協議的期限內繼續委任彼等提供房地產代理服務。我們並未就此與我們的任何關連方訂立獨家安排。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，我們支付的房地產代理服務費總金額分別約為人民幣1.2百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣5.3百萬元。

---

## 關連交易

---

於2013年6月14日，第一摩碼資產與本公司就第一摩碼資產集團自上市日期起至2015年12月31日止向本集團提供有關商業物業的房地產代理及相關諮詢及管理服務訂立總協議（「總房地產代理協議」）。預期本集團的成員公司將不時及於有需要時與第一摩碼資產集團的成員公司訂立個別房地產服務協議。預期該等個別房地產服務協議會載列房地產代理服務的詳細條款及條文，其中可能包括總房地產代理協議的具約束力原則、指引、條款及條件。

基於當前的市價水平，預期截至2015年12月31日止三個年度我們根據總房地產代理協議就提供有關商業物業的房地產代理及相關諮詢及管理服務應付予第一摩碼資產集團的年度房地產代理服務費及佣金總額分別不會超過人民幣5.2百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣5.8百萬元。上述上限乃我們的董事經參考商業物業的物業代理服務應付的佣金而釐定。

於截至2011年12月31日止年度應支付予我們的房地產代理服務費的減少乃由於當代MOMA及萬國城MOMA可供租賃的商業物業數量下降。於截至2012年12月31日止年度的過往金額及截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度的估計年度上限增加主要由於(i)2012年若干商業物業的免租期屆滿；(ii)2012年新增投資物業（即萬國城MOMA（長沙）一期及長沙滿庭春MOMA的若干零售單位、MOMA萬萬樹一期會所、iMOMA地庫1層及南昌滿庭春MOMA會所）；及(iii)預期新租戶人數增加及預期現有租戶租金增加所致。

我們的董事（包括我們的獨立非執行董事）認為總房地產代理協議項下的交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。由於按年度基準計算的資產比率、收益比率及代價比率均超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第十四A章，總房地產代理協議項下的交易須遵守申報、年度審核及公佈的規定，而獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

**(iii) 租賃物業**

我們已訂立以下租約（「租約」），內容有關向本公司若干關連人士租賃我們的物業（將於上市後繼續租賃）：

*租賃北京萬國城MOMA 8棟3樓若干部分*

第一物業服務由張雷先生間接擁有，因而為本公司的關連人士。當代節能已與第一物業服務於2013年3月28日訂立租賃協議，據此，我們同意將我們中國北京萬國城MOMA 8棟3樓租賃面積約457.52平方米的物業出租予第一物業服務，租期自2013年3月28日起至2016年3月27日止，為期三年，每月租金為人民幣66,722元。

*租賃北京海淀區清河安寧莊西路iMOMA綜合樓1樓106至109號舖*

北京摩碼幼教由張雷先生間接擁有，因而為本公司的關連人士。北京當代已與北京摩碼幼教於2011年4月12日訂立租賃協議（「iMOMA幼教租賃協議」），據此，我們同意將我們中國北京海淀區清河安寧莊西路iMOMA綜合樓1樓租賃面積約580.18平方米的106至109號舖出租予北京摩碼幼教，租期自2011年4月1日起至2016年3月31日止，為期五年，每月租金為人民幣21,176.57元，而自2011年4月1日起至2011年6月30日止三個月期間為免租期。該物業乃用於經營幼兒園。

*租賃北京海淀區清河南庫上第MOMA 4棟（「上第MOMA北京物業」）*

北京摩碼幼教由張雷先生間接擁有，因而為本公司的關連人士。北京當代已與北京摩碼幼教於2013年5月30日訂立租賃協議（「上第MOMA幼教租賃協議」），據此，我們同意將我們中國北京海淀區清河南庫上第MOMA 4棟租賃面積約2,120.10平方米的物業出租予北京摩碼幼教，租期為期15年，自2013年6月1日起至2029年8月31日止。該物業乃用於經營幼兒園。上第MOMA北京租賃協議規定821日的免租期（至2015年8月31日止），及按2015年9月1日的現行市場租金釐定租金。上第MOMA幼教物業的租金將須符合包括上市規則第十四A章在內的適用條文的規定。

---

## 關連交易

---

iMOMA 幼教租賃協議及上第MOMA 幼教租賃協議分別規定三個月及821日的免租期。董事認為，在我們的物業內設立幼兒園符合我們的商業利益，作為為我們物業居民提供全面輔助設施的一部分，因此，我們有必要提供免租期以吸引北京摩碼幼教在我們物業內經營幼兒園。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，我們就租約獲支付的租金總額分別約為人民幣0.1百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.5百萬元。於往績記錄期間，北京摩碼幼教因上第MOMA 幼教租賃協議的相關免租條文規定無須向我們支付租金。

iMOMA 幼教租賃協議及上第MOMA 幼教租賃協議均於上市前訂立，期限均超過三年。我們董事知悉，幼兒園在營運初期通常可能無法營利，而為吸引幼兒園在我們物業內經營，我們有必要提供三年以上的租期以便幼兒園可在更長的租期內產生溢利。經參考上市規則第14A.35(1)條，我們的董事（包括我們的獨立非執行董事）、戴德梁行（我們的獨立物業估值師）及獨家保薦人認為(i)此種性質租賃安排的年期超過三年為正常商業行為；及(ii)該等協議屬公平合理，並符合本公司及我們股東的整體利益。

於2013年6月14日，第一摩碼資產與本公司就自上市日期起至2015年12月31日止將本集團若干物業租賃予第一摩碼資產集團的成員公司訂立總協議（「總租賃協議」）。預期本集團的成員公司將不時及於有需要時與第一摩碼資產集團的成員公司訂立個別租賃協議，預期當中會載列有關租約的詳細條款及條文，其中可能包括總租賃協議的具約束力原則、指引、條款及條件。

---

## 關連交易

---

基於當前的市價水平，預期截至2015年12月31日止三個年度根據總租賃協議應付予我們的年度租金總額分別不會超過人民幣2百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣2.3百萬元，此乃經參考當前市價水平後釐定。截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度估計年度上限較往績記錄期間過往金額的增加已計及（其中包括）(i)有關於2013年3月將萬國城MOMA 8棟3樓若干部分租賃予第一物業服務的新租賃協議；及(ii)預期於2013年下半年開始租賃萬國城MOMA（長沙）、南昌滿庭春MOMA及九江滿庭春MOMA的若干物業用作有關項目幼教營運。

我們的獨立物業估值師戴德梁行已審閱各租約，並已對北京的租賃市場進行市場調查及已收集在北京該地點及類似地點的可比較物業的若干租金證據。戴德梁行認為租約項下的租金價值及提供免租期（如適用）屬公平合理，並與類似地點的類似物業於最後可行日期的當時市場水平一致。

由於按年度基準計算的資產比率、收益比率及代價比率均超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第十四A章，總租賃協議項下的交易須遵守申報、年度審核及公佈的規定，而獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

### 董事的確認

我們的董事（包括我們的獨立非執行董事）確認不獲豁免持續關連交易（須遵守申報、年度審核及公佈的規定，而獲豁免遵守獨立股東批准的規定）乃在本公司一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，且對本公司公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。我們的董事（包括我們的獨立非執行董事）進一步確認，所有不獲豁免持續關連交易的建議年度上限乃公平合理，且符合本公司及我們股東的整體利益。

### 獨家保薦人的確認

獨家保薦人認為：

- (i) 上述持續關連交易乃在本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合我們股東的整體利益；及
- (ii) 上述持續關連交易的年度上限金額屬公平合理，且符合本公司及我們股東的整體利益。

### 聯交所授予的豁免

由於上述不獲豁免持續關連交易預期於上市後會繼續進行，我們已根據上市規則第14A.42(3)條向聯交所申請一項豁免，以就本公司於截至2015年12月31日止各期間各項不獲豁免持續關連交易豁免嚴格遵守公佈的規定（在有關規定適用的情況下）。此外，我們將就延長至2015年12月31日後的持續關連交易繼續遵守上市規則有關章節。

倘上述協議或安排的任何重大條款出現改動（根據有關協議或安排的條款所規定者除外），或倘本公司於未來與任何關連人士訂立任何新協議或安排而根據該等協議或安排各年我們已付或應付及／或已收或應收的總代價超過上市規則所述獲豁免關連交易或獲豁免持續關連交易的限額時，我們將遵守上市規則第十四A章的條文規定。

## 董事

我們的董事會現時由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。有關我們董事的若干資料載於下表。

姓名	年齡	職務及職責	委任日期
張雷先生	51	執行董事、薪酬委員會及提名委員會成員，負責本集團戰略規劃、董事會管理及整體管理	2011年7月4日
陳音先生	58	執行董事，負責本集團的研發及項目管理	2011年7月4日
范慶國先生	42	執行董事兼首席財務官，負責本集團的財務管理	2011年7月4日
鍾天降先生	39	執行董事兼首席執行官，負責監管本集團財務報告及營運	2011年10月21日
秦佑國先生	70	獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員	2013年6月14日
崔健先生	43	獨立非執行董事、提名委員會主席、審核委員會及薪酬委員會成員	2013年6月14日
許俊浩先生	38	獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員	2013年6月14日



## 執行董事

張雷先生，51歲，執行董事及我們的創辦人兼董事長，負責本集團的戰略規劃、董事會管理及整體管理。彼亦為宏業科技、久運發展、當代摩碼工程項目管理、當代綠色、北京綠建工程、當代節能、北京當代、北京東君、澳新紀元、北京新動力、當代摩碼酒店管理、湖南當代置業、山西紅華房地產開發、山西紅華置業、AMG Commercial、AMG Development、AMG Development Houston、AMG Development Texas、AMG Holding、AMG Holding Houston、AMG Senior及AMG Washington DC的董事。

張先生於中國房地產業務方面擁有逾15年經驗。自1985年7月至1995年2月，彼曾擔任國有企業中國國際人才交流中心有關人才資料管理及交流方面的部門經理。自1995年2月至2000年7月，彼曾擔任其控制實體中際房地產開發有限公司的總經理。張先生於2000年創辦本集團。於2005年1月，張先生獲得清華大學高級管理人員工商管理碩士學位。

陳音先生，58歲，執行董事、首席知識官兼總工程師。陳先生負責本集團的研發及項目管理。彼亦為當代節能及北京新動力的董事。

陳先生於1982年7月畢業於北京建築工程學院，獲得熱能工程學士學位。於2007年1月，陳先生獲得中國人民大學工商管理碩士學位。

陳先生自1982年至1987年任職北京建築工程學院。自1987年7月至2001年5月，陳先生任職中國外運集團，擔任中國外運集團房地產附屬公司的副總經理，主要負責基礎設施項目的管理及房地產項目的開發。陳先生於2001年5月加入我們。陳音先生為建築節能領域的著名專家。彼為中國建築學會綠色建築專業委員會委員及中國可再生能源學會理事。陳先生在中國房地產業務方面擁有逾25年經驗。

范慶國先生，42歲，執行董事兼首席財務官。范先生負責本集團的財務管理。彼亦為宏業科技、久運發展、北京綠建工程、當代綠色、當代節能、北京當代、澳新紀元、當代摩碼酒店管理、北京綠建動力、湖南當代置業、山西紅華房地產開發及山西紅華置業的董事。

范先生於1998年7月畢業於中國人民大學，獲得會計學畢業證。於1999年1月，范先生獲得中國人民大學會計學學士學位。於2006年6月，范先生畢業於中國人民大學，獲得金融學研究生同等學歷結業證書。

范先生自我們於2000年12月成立起即加入我們。於加入我們之前，范先生曾先後擔任北京華遠房地產公司、北京法政集團（一家涵蓋房地產業務的大型綜合企業）及北京肯德基有限公司的會計師。范先生在中國房地產業務方面擁有15年經驗。

**鍾天降先生**，39歲，執行董事、首席執行官及首席經濟官，鍾先生負責監管本集團財務報告及營運。彼亦為宏業科技、久運發展、當代摩碼工程項目管理、當代漣浦拉斯、北京綠建工程、當代綠色、當代節能、北京當代、北京新動力、北京綠建動力、湖南當代置業、山西紅華房地產開發、山西紅華置業、江西當代節能、九江摩碼、湖北當代、湖北摩碼及湖北萬星的董事。

鍾先生於2006年1月畢業於中國邏輯與語言函授大學，獲得會計學畢業證書。鍾先生於中國房地產業務方面擁有九年經驗。鍾先生於2002年1月加入我們。自1992年6月至2001年12月，彼曾任深圳海外裝飾工程公司北京辦事處財務經理，該公司的主要業務為施工及精裝修。

### 獨立非執行董事

**秦佑國先生**，70歲，獨立非執行董事，於2013年6月14日獲委任加入董事會。彼自2008年3月起獲委任為當代節能的獨立非執行董事，以為當代節能的董事會提供獨立意見，但秦先生並非當代節能的全職僱員。秦先生於2004年10月至2012年10月曾擔任中國建築學會建築物理分會理事長，現時為清華大學建築學院教授。自1990年3月至2004年12月，秦先生曾先後任清華大學建築學院副院長及院長。秦先生在中國的建築及房地產領域擁有30年經驗。秦先生分別於1967年7月及1982年4月獲得清華大學建築學學士學位及工程碩士學位。

秦先生獲得多個獎項，包括中國人民解放軍總參謀部於1990年頒發的科技進步獎二等獎、中華人民共和國教育部於1995年頒發的優秀設計一等獎、中國人民解放軍總

裝備部於2000年頒發的優秀設計一等獎、全國工商聯住宅產業商會於2004年頒發的精瑞住宅科學技術獎金獎、北京市政府於2005年頒發的科技獎一等獎、國際住宅協會於2007年頒發的綠色建築傑出貢獻人物獎。彼因其對中國高等教育的貢獻獲特殊津貼。

**崔健先生**，43歲，獨立非執行董事，於2013年6月14日獲委任加入董事會。崔先生現時為北京知行創新投資有限公司主席。於2008年1月至2011年12月，崔先生曾擔任領航藍海投資諮詢（北京）有限公司經理。於此之前，崔先生於1997年3月至2007年12月曾任中國移動通信集團公司產品及營銷部經理，並於1992年7月至1997年3月擔任中國通信建設總公司工程師。於2002年12月，崔先生獲得中國移動通信集團公司的高級工程師資格證書。崔先生於1992年7月獲得長春郵電學院通訊工程學士學位。於2001年4月，彼獲得澳洲國立大學(Australian National University)國際管理碩士學位。彼亦於2006年7月獲得北京大學高級管理人員工商管理碩士學位。

**許俊浩先生**，38歲，獨立非執行董事，於2013年6月14日獲委任加入董事會。自2004年12月至2008年6月，許先生曾擔任安莉芳控股有限公司（股份代號：1388）的集團會計經理兼公司秘書，該公司為內衣產品的生產商、經銷商及零售商。自2008年6月至2011年6月，彼曾擔任永嘉集團控股有限公司（股份代號：3322）的集團財務總監，該公司為運動產品的生產商、分銷商及零售商。由2012年2月起至今，許先生為一家於香港註冊成立私人公司的財務總監。於加入上述公司之前，許先生曾於2000年12月至2004年12月擔任安永會計師事務所審計及企業諮詢服務部經理。許先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，以及香港稅務學會會員。於1998年，許先生獲得香港理工大學會計學學士學位。許先生於審核、財務會計及報告以及企業融資方面擁有15年專業工作經驗。

除本節及本招股章程附錄五所披露者外，各董事確認，截至最後可行日期，(i)於本招股章程日期前三年內並無擔任任何上市公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）的董事；(ii)與本公司任何其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東並無

關係；(iii)並無於本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職位；(iv)並無於我們的股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的權益；(v)並無根據上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條規定須披露的其他資料；及(vi)並無其他需知會本公司證券持有人的事宜。

### 高級管理層

張鵬先生，38歲，人力資源總監，負責監管本集團人力資源事務。彼於1997年畢業於北方民族大學（原西北第二民族學院），獲得法律學士學位。

張先生於2001年11月加入我們。自1997年10月至1998年9月，張先生在銀川擔任警察職務。自1998年9月至1999年9月，他曾擔任《沿海時報》北京記者中心的記者及編輯。自1999年9月至2000年10月，張先生曾任朗絡電子商務有限公司總監助理，負責品牌推廣。自2000年10月至2001年11月，他曾任職於乾通科技集團（一家電子商務公司），擔任品牌創建副經理。張先生於中國房地產業務方面擁有10年經驗。

### 公司秘書

甘美霞女士，45歲，於2013年6月14日加入我們，現任卓佳專業商務有限公司（「卓佳」）企業服務部董事。在加入卓佳之前，甘女士為香港登捷時有限公司及安永會計師事務所的公司秘書部經理。彼於企業服務的各個環節積累豐富經驗，並已提供20年以上的專業秘書服務。甘女士現時出任四家香港上市公司的公司秘書，並持有由香港特許秘書公會發出的執業者認可證書。甘女士是一名特許秘書，且為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的資深會士。彼畢業於香港城市理工學院（現為香港城市大學）。

### 審核委員會

按照上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則，本公司已於2013年6月14日成立審核委員會，並設有書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及批准本集團的財務申報程序及內部監控制度。審核委員會成員包括許俊浩先生、崔健先生及秦佑國先生，許俊浩先生擔任該委員會主席。

## 薪酬委員會

按照上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則，本公司已於2013年6月14日成立薪酬委員會，並設有書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為審閱及釐定應付董事及本集團高級管理層的薪酬待遇條款、花紅及其他報酬。薪酬委員會成員包括秦佑國先生、崔健先生及張雷先生，秦佑國先生擔任該委員會主席。

## 提名委員會

本公司已於2013年6月14日成立提名委員會，並設有書面職權範圍。提名委員會的主要職責為就委任董事及管理董事會繼任事宜向董事會提供推薦意見。提名委員會成員包括崔健先生、許俊浩先生及張雷先生，崔健先生擔任該委員會主席。

## 董事及高級管理層的薪酬

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，董事收取的薪酬（包括費用、薪金、酌情花紅、界定供款福利計劃供款（包括退休金）、住房及其他津貼及其他實物福利）分別約為人民幣5.2百萬元、人民幣5.0百萬元以及人民幣4.8百萬元。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，支付予本公司五名最高薪酬人士（董事除外）的費用、薪資、酌情花紅、界定供款福利計劃供款（包括退休金）、住房及其他津貼及其他實物福利總額分別約為人民幣5.8百萬元、人民幣7.8百萬元及人民幣7.2百萬元。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為吸引彼等加入或加入我們時的獎勵或離職賠償。此外，同期概無董事放棄任何薪酬。

除上文披露者外，截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度，本集團並無向董事支付或應付董事的任何其他款項。

## 員工

於2012年12月31日，我們共有495名全職僱員，按職能劃分如下：

	<u>僱員人數</u>
工程管理	78
成本管理（預算投標）	109
市場營銷	62
項目管理	24
建築研發設計	79
人力資源	22
財務管理	50
管理及管理支持	71
合計	<u>495</u>

董事認為，本集團與員工一直維持良好關係。截至最後可行日期，本集團並無因勞資糾紛而導致我們的營運中斷。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，我們員工的平均人數分別為373、493及507人，而我們的員工成本總額（包括退休福利成本）分別約為人民幣66.6百萬元、人民幣101.2百萬元及人民幣124.8百萬元。員工人數及員工成本增加主要由於我們項目的數量及規模增加所致。

我們的員工成本包括（其中包括）以股份付款，於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度分別約為人民幣(2.0)百萬元、人民幣4.1百萬元及人民幣4.1百萬元。截至2008年12月31日止年度，當代綠色出售其於當代節能5.8%的權益。超出轉讓予若干高級管理人員（「僱員」）的當代綠色1.924%權益的公允價值部分乃視為以股份付款。於2008年在儲備中初步確認的以股份付款總額約為人民幣57.7百萬元，並於僱員提供服務的6年內於損益扣除。因此，於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，本集團就本集團以股份付款分別確認開支約人民幣7.1百萬元、人民幣6.3百萬元及人民幣6.3百萬元。各筆款項均已自其他儲備轉出。於2010年4月，一名僱員姜鵬先生辭職。姜鵬先生於有關時間內曾出任當代節能的首席營運官，於其任期內對我們的業務發展作出貢獻。有關彼の總額為約人民幣19.9百萬元的以股份付款乃自其他儲備重新分類為特別儲備，而之前確認的以股份付款約人民幣6.9百萬元乃撥回至損益並自截至2010年12月31日止年度的其他儲備內扣除。



## 董事、高級管理層及員工

下表載列於往績記錄期間的以股份付款詳情。

僱員	股份 (%)	以股份 付款儲備 總額	截至12月31日止年度		
			2010年 人民幣 千元	2011年 人民幣 千元	2012年 人民幣 千元
<i>董事</i>					
范慶國先生	0.412%	13,142	2,190	2,190	2,190
<i>員工</i>					
張鵬先生	0.412%	13,142	2,190	2,190	2,190
李晶先生	0.475%	11,482	1,914	1,914	1,914
姜鵬先生	0.625%	19,938	831	—	—
撥回先前確認的 以股份付款			(6,923)	—	—
以股份付款予員工			(1,988)	4,104	4,104
<b>合計</b>	<b>1.924%</b>	<b>57,704</b>	<b>202</b>	<b>6,294</b>	<b>6,294</b>

### 本集團提供的僱員福利

本集團已在所有重大方面遵守本集團營運所在司法權區有關退休供款的所有法定規定。

本集團已根據中國規則及法規以及地方政府的現有政策規定，為本集團僱用的僱員設立多項福利計劃，包括提供退休金、醫療保險、失業保險及其他有關保險。

我們已就我們開發的物業與合資格僱員訂立協議（「計劃」）。根據計劃，合資格僱員可使用該等物業，惟於本集團的服務年期須維持在介乎1.5年至15年。該等物業的產權將於完成計劃項下所述的服務年期時授予合資格僱員。根據戴德梁行於2013年3月



## 董事、高級管理層及員工

31日編製的估值，該等樓宇的估值總額約為人民幣89.2百萬元。戴德梁行於2013年3月31日按照規定服務年期的到期日對合資格僱員根據計劃所使用物業作出的賬面值及估值分析如下：

### 賬面值

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	(人民幣百萬元)		
一年內	–	0.1	–
一年以上但於五年內	5.5	5.0	3.4
五年以上	18.1	55.8	48.2
	<u>23.6</u>	<u>60.9</u>	<u>51.6</u>

### 於2013年3月31日的估值

	於2013年
	3月31日
	(人民幣百萬元)
一年內	–
一年以上但於五年內	17.3
五年以上	<u>71.9</u>
	<u>89.2</u>

於規定服務年期的到期日，計劃下按照成本悉數折舊的物業將於本集團的財務狀況報表取消確認為出售。

董事認為，按物業估計公允價值與物業成本釐定的於收入報表列支的開支差額於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度分別約為人民幣2.5百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣3.9百萬元，導致於截至2010年及2011年12月31日止年度，溢利分別下降約人民幣2.5百萬元及人民幣1.9百萬元，及於截至2012年12月31日止年度，溢利增加約人民幣3.9百萬元。於收入報表列支的開支於往績記錄期間對財務報表整體而言屬微不足道，因此，員工成本乃基於物業成本，按照自僱員與本集團訂立有關協議之日起計的規定未來服務年期確認。

## 合規顧問

根據上市規則第3A.19條，本公司擬委任大和資本市場香港有限公司為其合規顧問，根據上市規則第3A.23條，合規顧問將在以下情況下向我們提供建議：

- (i) 刊發任何監管公佈、通函或財務報告前；
- (ii) 擬進行任何可能屬須予公佈或關連交易的交易時，包括股份發行及股份購回；
- (iii) 如本公司建議將全球發售所得款項以有別於本招股章程內所詳述的方式動用，或如本公司的業務活動、發展或業績偏離本招股章程所載的任何預測、估計或其他資料；及
- (iv) 如聯交所向本公司詢問有關股份價格或交投量異常變動的情況時。

此外，合規顧問亦將向我們提供（其中包括）以下服務：

- (i) 如聯交所有所規定，就上文第(i)至(iv)段所述的任何或全部事宜與聯交所交涉；
- (ii) 於我們申請豁免上市規則第十四A章的任何規定時，就本公司應負的責任及特別是在委任獨立財務顧問的規定上向我們提供建議；及
- (iii) 評估所有新獲委任加入董事會的人士對其作為上市發行人董事的責任及誠信職責性質的認知水平，而如董事認為，新獲委任的人士的認知不足，則與董事會討論不足之處及向董事會建議合適的補救措施（例如培訓）。

合規顧問的任期將由上市日期起至本公司就上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績刊發年報之日為止，有關委任可經雙方互相協定予以延續。

此外，於上市日期後，本公司將留任法律顧問就持續合規和上市規則事宜以及香港其他適用法律及法規作出建議。

### 駐香港管理人員

根據上市規則第8.12條，申請以聯交所作為第一上市地的所有申請人均須在香港駐有足夠的管理人員，意即申請人一般至少須有兩名執行董事常居香港。截至本招股章程日期，本集團的業務及營運主要位於中國，並在中國管理及開展，而我們絕大部分客戶亦位於中國。我們的所有執行董事常居中國。我們現時沒有及於可預見將來不會有任何駐於香港的管理人員。

因此，我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定。為與聯交所保持有效溝通，經參考聯交所於2009年7月發佈的指引函件第GL09-09號，我們將作出下列安排確保與聯交所定期溝通：

- (a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，作為我們與聯交所聯繫的主要溝通渠道並確保本公司一直遵守上市規則。兩名授權代表為執行董事范慶國先生及我們常居香港的公司秘書甘美霞女士。我們的各授權代表可應聯交所要求在合理期限內與聯交所會面，並可隨時以電話、傳真及電郵（如有）聯絡。我們的授權代表均已獲授權代表我們與聯交所聯繫。我們根據公司條例第XI部註冊為非香港公司，並委任盧綺霞女士與甘美霞女士擔任本公司的授權代表，代表本公司在香港接受程序文件及通知。
- (b) 若聯交所欲就任何事宜聯絡，我們的各授權代表可隨時立即聯絡董事會（包括我們的獨立非執行董事）及我們高級管理層的全體成員。為加強聯交所與我們授權代表及董事的溝通，我們將會實施多項政策，包括：(i)我們各名執行董事及獨立非執行董事須向我們授權代表提供其辦公室電話號碼、移動電話號碼、住宅電話號碼、傳真機號碼及電郵地址（如有）；(ii)倘執行董事或獨立非執行董事預期出行或不在辦公室，彼須向我們授權代表提供其住所的電話號碼；及(iii)我們所有執行董事、獨立非執行董事及授權代表將向聯交所提供彼等各自的辦公室電話號碼、移動電話號碼、傳真機號碼及電郵地址（如有）。

- (c) 我們並非常居香港的董事（包括獨立非執行董事）已各自確認，彼等持有有效訪港商務通行證，可於獲得合理通知後到港與聯交所會面。
- (d) 根據上市規則第3A.19條，於本公司股份在聯交所主板初步上市日期起至本公司就我們初步上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條規定之日止期間，我們將委任一家合規顧問作為與聯交所溝通的另一個渠道。我們合規顧問的聯繫人將待命回答聯交所的提問。

### 持續關連交易

本公司已向聯交所申請，就若干不獲豁免持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第十四A章項下的規定，而且聯交所已同意授予該豁免。

詳情請參閱本招股章程「關連交易－須遵守申報、年度審核及公佈規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」一節。

---

## 股本

---

下表列明本公司於緊接及緊隨全球發售（未計超額配股權獲行使而可能發行的任何股份及／或根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的股份）及資本化發行完成前後的法定及已發行以及將予發行繳足或入賬列為繳足的股本。

美元

法定股本：

2,000,000,000股	股份	20,000,000
----------------	----	------------

已發行股本：

5,000,000股	於本招股章程日期已發行的股份	50,000
------------	----------------	--------

將予發行股份：

1,195,000,000股	根據資本化發行將予發行的股份	11,950,000
----------------	----------------	------------

400,000,000股	根據全球發售將予發行的股份	4,000,000
--------------	---------------	-----------

於全球發售及資本化發行完成後的已發行總股本：

1,600,000,000股	股份	16,000,000
----------------	----	------------

### 假設

上表乃假設全球發售成為無條件及已根據全球發售發行股份而計算，並無計及根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能配發及發行或根據下文「一 發行股份的一般授權」及「一 購回股份的一般授權」所述授予董事配發及發行股份的一般授權而可能配發、發行或購回的任何股份。

### 地位

發售股份將為本公司股本中的普通股，將在各方面與本招股章程所述已發行或將予發行的所有股份享有同等權益，尤其將可全面享有於本招股章程日期後股份宣派、作出或派付的全部股息或其他分派（享有資本化發行資格者除外）。

### 發行股份的一般授權

假設全球發售成為無條件，董事將獲授一般授權以配發、發行及處理總面值不超過下列數額總和的股份：

- 緊隨全球發售及資本化發行完成後（但不包括根據超額配股權獲行使而可能發行的任何股份及根據購股權計劃可能授出的任何股份）本公司已發行股本總面值的20%；及
- 我們根據下文「一 購回股份的一般授權」一段所述授權而購回的股本總面值。

除一般授權外，董事亦有權根據任何供股、以股代息計劃或根據組織章程細則進行配發及發行股份取代全部或部分股息的類似安排，或因行使我們不時發行的認股權證所附認購權，或因行使超額配股權或資本化發行而配發、發行或處置股份。一般授權不包括因行使超額配股權而將予發行的任何股份。

此項發行股份的一般授權將持續有效，直至下列最早發生者為止：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；
- 開曼群島任何適用法例或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- 股東在股東大會上通過普通決議案修訂或撤回此項授權時。

關於此項配發、發行及處置股份的一般授權，詳情載於本招股章程附錄五「法定及一般資料－A. 有關本集團的其他資料－3. 本公司股東於2013年6月14日通過的書面決議案」一節。

## 購回股份的一般授權

根據本招股章程「全球發售的架構－全球發售」一節所述的條件，董事將獲授一般授權，以行使我們的一切權利購回股份，惟該等股份總面值不得超過於緊隨全球發售及資本化發行完成後（不包括於超額配股權獲行使後而可能發行的股份）本公司已發行股本總面值的10%。

此項一般授權僅與在聯交所或股份上市的任何其他證券交易所（並獲證監會及聯交所就此認可的交易所）進行的購回相關，而亦須按照一切適用法例及上市規則的規定進行。有關上市規則的概要載於本招股章程附錄五「法定及一般資料－A. 有關本集團的其他資料－6. 購回股份」一節。

此項購回股份的一般授權將持續有效，直至下列最早發生者為止：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；
- 開曼群島任何適用法例或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- 本公司股東在股東大會上通過普通決議案修訂或撤回此項授權時。



## 主要股東

### 主要股東

據我們的董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後（並無計及根據超額配股權或因行使購股權計劃下的任何購股權而可能發行的任何股份），以下人士將於本公司股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的實益權益及／或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何成員公司的股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

股東名稱	身份	股份數目 <sup>(1)</sup>	緊隨全球發售 及資本化 發行完成後 佔本公司 權益的概約 百分比
極地控股 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	1,177,176,000(L)	73.57%
Fantastic Energy	受控制法團權益	1,177,176,000(L)	73.57%
Cititrust Cayman	家族信託受託人	1,177,176,000(L)	73.57%
Salum Zheng Lee先生 <sup>(3)</sup>	家族信託創立人	1,177,176,000(L)	73.57%
張德桂女士 <sup>(4)</sup>	配偶權益	1,177,176,000(L)	73.57%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (2) 此等股份受借股協議規管。
- (3) 極地控股由Fantastic Energy全資擁有，而Fantastic Energy由Cititrust以家族信託之受託人身份全資擁有。家族信託為由Salum Zheng Lee先生成立的全權信託，家族信託的受益人為Salum Zheng Lee先生的家族成員。Salum Zheng Lee先生被視為於家族信託所持有的1,177,176,000股股份中擁有權益。
- (4) 張德桂女士為Salum Zheng Lee先生的配偶。

有關緊隨全球發售完成後我們董事於股份的權益詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料－C. 有關我們董事及主要股東的其他資料」一節。

---

## 主要股東

---

除本招股章程所披露者外，董事並不知悉緊隨全球發售及資本化發行完成後（並無計及根據超額配股權或因行使購股權計劃下的任何購股權而可能發行的任何股份），有任何人士將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分部的條文須向我們披露的實益權益或淡倉，或將直接或間接擁有在所有情況下均有權於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。董事並不知悉有任何安排會導致本公司控制權日後出現變動。

以下有關我們財務狀況及經營業績的討論應連同本招股章程附錄一會計師報告所載我們於2010年、2011年及2012年12月31日及截至該等日期止年度的經審核合併財務報表，以及相關附註一併閱讀。我們的合併財務報表乃按照國際財務報告準則編製，而國際財務報告準則可能在重大方面有別於其他司法權區的公認會計原則。以下討論及分析載有涉及風險及不明朗因素的若干前瞻性陳述。我們的實際業績及經選定事件的發生時間可能因多項因素（包括載於本招股章程「風險因素」一節及其他章節的因素）而與該等前瞻性陳述所預計者有重大差異。

## 概覽

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，我們的收益分別約為人民幣1,547.7百萬元、人民幣3,152.6百萬元及人民幣1,965.2百萬元。我們於同期的稅前溢利分別約為人民幣467.3百萬元、人民幣964.7百萬元及人民幣797.8百萬元。我們於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的本公司擁有人應佔溢利分別約為人民幣234.8百萬元、人民幣431.6百萬元及人民幣471.5百萬元。我們預期將於截至2013年12月31日止年度自（其中包括）萬國城MOMA、上第MOMA、悅MOMA、MOMA萬萬樹三期及四期、萬國城MOMA（太原）一期、長沙滿庭春MOMA、萬國城MOMA（長沙）一期、南昌滿庭春MOMA及當代MOMA錄得收益。

## 呈列基準

本公司於2006年6月28日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。根據重組，當代摩碼工程項目管理根據日期為2011年1月10日的協議以代價人民幣200百萬元（當代綠色的註冊資本）完成收購當代綠色的全部股權後，本公司於2011年1月12日成為現時組成本集團的公司的控股公司。張雷先生及Salum Zheng Lee先生控制重組前後組成本集團的所有公司，因此，重組後的本集團被視為持續經營實體。

截至2010年及2011年12月31日止年度的合併全面收入報表、合併權益變動表及合併現金流量表已予編製，猶如現有集團架構於整個有關期間或自其各自註冊成立／成立日期起（以較短者為準）一直存在。於2010年及2011年12月31日的合併財務狀況報表呈列現時組成本集團各公司於上述各日的資產及負債，猶如現有集團架構於該等日期已經存在。

財務資料以人民幣呈列，人民幣乃各集團實體經營業務所在主要經濟環境的貨幣（即各集團實體的功能貨幣）。

### 影響我們經營業績的重大因素

#### 北京及華中地區及附近其他城市的物業市場的整體表現

我們的業務及經營業績受到我們項目所在北京及華中地區及附近其他城市的物業市場重大影響。這些物業市場可能受到本地、國家及全球因素影響，包括整體經濟及財務狀況、物業供求、利率、可用資本及物業買方可供投資的選擇。與中國其他地方一樣，這些物業市場的長遠增長由經濟增長、可支配收入及儲蓄增加以及快速城市化所帶動。

近年北京及華中地區及附近城市的物業價格及需求大幅波動。緊隨自2002年至2007年期間大部分時間成交量及價格急速增長，北京的整體成交量及物業價格於2008年經歷跌幅，部分原因為全球金融危機及相關經濟下滑，以及中國政府實施防止房地產行業交投過熱的政策所致。於2008年，租金水平與佔用率也受到國家及全球宏觀經濟狀況不利影響。於2009年及2010年初，中國物業市場的銷售呈現強勁反彈，但中國政府於2010年4月進一步實施的一系列政策已抑制物業市場需求。根據中國國家統計局的數據，於2011年，商品房的總銷售收益約為人民幣59,119億元，較2010年增加12.1%。

#### 影響中國物業市場的監管措施

影響房地產行業的法規和政策，包括稅務政策、土地出讓政策、預售政策、利率政策、消費者信貸及按揭融資政策以及其他宏觀經濟政策將會繼續對我們的物業需求，以至業務、財務狀況及經營業績有重大影響。由2005年至2008年初及於2009年底和2010年初，中國政府實施為緩和中國物業市場增長速度而設的措施，遏止住宅物業的投機活動及增加經濟適用住房的供應。請參閱本招股章程「風險因素－與中國物業行業有關的風險」及「法律及法規」各節。

## 項目發展及交付期

我們的財務業績極易受到我們的項目發展進度影響。根據中國的法律法規，我們在取得建設工程施工許可證後開始項目建設，及在取得商品房預售許可證後預售物業。預售物業有時於開始項目建設後逾一年才得以進行。根據中國法律法規的規定，我們僅在通過建設工程檢查和驗收合格後向客戶交付物業。

從會計角度而言，我們只於交付物業予買方後才確認物業銷售收益。因此我們於任何特定期間的收益均會受到於該期間交付的建築面積的重大影響。因此，對於我們在建設工程竣工前預售的大部分物業，我們通常在完成及交付物業期間錄得較高收益，這可能與銷售物業期間並不相應。例如，我們自萬國城MOMA錄得的收益由2010年約人民幣34.0百萬元上升至2011年約人民幣87.9百萬元，主要歸因於萬國城MOMA的項目竣工及交付期。項目發展進度亦影響我們的現金流量，因為一個項目可能需要超過一年的施工期，方能透過預售或銷售產生正現金流量。我們於往績記錄期間的現金流量變動在很大程度上是受有關我們各項目開始施工與預售或租金收入的現金流入之間的時差所影響。項目發展進度取決於多項因素，包括獨立承建商的表現及效率、我們取得有關政府許可證及批文的能力以及我們以銀行及其他借貸和預售所得款項撥付建設所需資金的能力。

## 投資物業公允價值的調整

我們的投資物業包括已竣工投資物業。投資物業初步以成本（包括任何直接應佔支出）計量。於初步確認後，投資物業採用公允價值模式按公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生收益或虧損於產生期間計入損益中。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，我們投資物業公允價值的變動分別約為人民幣46.9百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣37.0百萬元。估值的上調與下調反映於有關期間投資物業中未變現的資本收益或虧損及並無產生任何營運現金流入或向股東作出潛在股息分派。稅前溢利及全面收入總額受公允價值收益影響，特別是由已竣工待售物業轉撥至投資物業時產生的公允價值收益。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，該等收益分別約為人民幣53.3百萬元、人民幣23.9百萬元及人民幣99.2百萬元。

## 財務資料

往績記錄期間我們投資物業的詳情載列如下：

投資物業	截至12月31日止年度／於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
<b>萬國城MOMA</b>			
租金收入 (人民幣千元)	5,141	5,382	4,978
總建築面積 (平方米)	8,167	8,167	8,731
佔用率	100%	100%	100%
租金回報率	2.5%	2.4%	2.1%
<b>當代MOMA</b>			
租金收入 (人民幣千元)	3,815	5,063	6,335
總建築面積 (平方米)	5,800	6,300	6,787
佔用率	100%	100%	100%
租金回報率	2.2%	2.6%	2.8%
<b>當代城市家園<sup>(1)</sup></b>			
租金收入 (人民幣千元)	1,224	738	205
總建築面積 (平方米)	4,748	4,748	4,548
佔用率	92%	57%	0%
租金回報率	1.7%	1.0%	0.3%
<b>iMOMA</b>			
租金收入 (人民幣千元)	—	—	360
總建築面積 (平方米)	—	—	2,141
佔用率	—	—	100%
租金回報率	—	—	1.4%
<b>MOMA萬萬樹一期</b>			
租金收入 (人民幣千元)	—	—	47
總建築面積 (平方米)	—	—	782
佔用率	—	—	100%
租金回報率	—	—	1.0%
<b>南昌滿庭春MOMA</b>			
租金收入 (人民幣千元)	—	—	335
總建築面積 (平方米)	—	—	3,038
佔用率	—	—	100%
租金回報率	—	—	1.9%

## 財務資料

投資物業	截至12月31日止年度／於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
<b>萬國城MOMA（長沙）一期</b>			
租金收入（人民幣千元）	—	—	662
總建築面積（平方米）	—	—	1,585
佔用率	—	—	100%
租金回報率	—	—	2.8%
<b>長沙滿庭春MOMA</b>			
租金收入（人民幣千元）	—	—	1,808
總建築面積（平方米）	—	—	14,151
佔用率	—	—	100%
租金回報率	—	—	1.8%

附註：我們投資物業的租金回報率乃按投資物業的年度租金除以其於有關期末日期的賬面值計算。

附註：

- (1) 當代城市家園佔用率於2011年12月31日下降至約57%，乃由於(i)會所中一家面積約1,170平方米的洗浴中心的租賃協議於2011年終止；及(ii)面積分別約234平方米及262平方米的兩個零售單位的租賃協議分別於2011年屆滿。為管理效率，我們計劃將我們當代城市家園的投資物業租賃予一名單一租戶，其將會轉租零售單位。就此而言，於截至2012年12月31日止年度，我們已悉數終止當代城市家園的租賃協議，因此，於2012年12月31日的佔用率為零。於2013年5月，我們就向三位獨立第三方以代價人民幣65.0百萬元出售當代城市家園總建築面積約4,626平方米的零售單位訂立買賣協議。出售當代城市花園零售單位預期於2013年第三季度完成。

於2012年，我們已將新增投資物業（即萬國城MOMA（長沙）一期及長沙滿庭春MOMA的若干零售單位、MOMA萬萬樹一期會所、iMOMA地庫1層以及南昌滿庭春MOMA會所）以附帶免租期（平均為160日，視租期而定）的方式出租予租戶。

本招股章程附錄三A及附錄三B所載分別由戴德梁行及Crosson Dannis, Inc.編製的物業估值報告所載的物業估值，是以包括行使專業判斷在內的假設為基準。在評估我們的投資物業過程中，戴德梁行已採納直接比較法，通過參考市場上的可比較市場交易及（如適用）根據從投資物業產生的淨收入資本化釐定。戴德梁行亦已考慮將予支出的建設成本，以就發展中項目反映已竣工物業的質量。有關我們物業估值及估值所用經甄選主要假設的概要，請參閱本招股章程「業務－我們在中國及美國的物業項目－物業估值」。



### 土地價格和適合發展的土地供應情況

我們的增長取決於我們能否以可帶來可觀回報的價格取得優質土地。於往績記錄期間，我們的土地儲備乃通過相關地方政府舉辦的公開招標、拍賣及掛牌出讓和向其他開發商收購項目公司而獲得，而我們的董事確認，我們概無通過其他途徑獲得土地儲備。我們向其他開發商收購土地的能力可能取決於整體經濟、競爭以及管理層物色和落實有關交易的效力等因素而定。拍賣出售的土地供應情況和價格取決於政府土地政策和競爭等因素。中國政府和相關當地機關控制新土地供應數量和成本以及有關土地的規劃審批和使用情況。此外，北京、華中地區及鄰近地區近年急速發展，導致合適地點的未發展土地供應減少。

同時，土地價格變動可能對我們的經營業績和財務狀況帶來重大影響。地價或收購成本是銷售成本其中最大的一部分。此外，我們一般就項目土地收購產生開支超過一年，方開始自項目物業預售產生現金。因此，土地收購成本增加可能對我們的現金流量帶來重大不利影響。於收購土地時，我們必須估計相關物業項目於日後被預售、銷售或租賃時的需求和市價。我們所估計的需求和市價出現任何偏差將影響預期毛利和毛利率。中國地價近年大幅上升。由於中國經濟持續增長，加上住宅和商業物業的需求仍然強勁，我們預期開發商收購適合作業發展的土地的競爭將持續激烈，從而可能進一步帶動地價上升。此外，有關出讓國有土地使用權的公開招標、拍賣及掛牌出讓常規加劇了土地競爭，並因而提高了地價。

### 物業發展成本波動

我們的經營業績受物業發展成本所影響，其中大部分為我們按合約支付予承建商的款項。我們支付予承建商的款項主要包括建築材料成本及勞工成本。近年建築材料成本經歷波動，多種商品材料，特別是鋼材及水泥近年來價格大幅上升。未來類似的急速上升期間會對我們的經營業績造成不利影響。我們的建設成本亦受近年中國逐漸上升的勞工成本所影響，且我們預期中國勞工成本在未來將持續上升。

### 獲取資金的途徑及融資成本

於2010年、2011年及2012年12月31日，我們尚未償還的銀行及其他借貸分別約為人民幣1,768.3百萬元、人民幣2,023.4百萬元及人民幣1,109.9百萬元。銀行借貸乃我們物業發展的重要資金來源。我們的銀行借貸利率參考中國人民銀行制定的基準利率浮動，而基準利率上升將導致項目發展的融資成本相應增加。於2007年及2008年上半年，由於中國人民銀行為防止經濟過熱而調高基準利率，以致我們的借貸成本大幅增加。然而，自2008年9月以來，中國人民銀行已將基準利率由7.47%調低至2008年12月的5.31%，直至2010年9月均維持不變。中國人民銀行已於2011年數次上調一年期基準貸款利率。一年期貸款利率於2010年12月31日提高至5.81%及於2011年7月提高至6.56%。於2012年6月，中國人民銀行下調一年期基準利率至6.31%，自2012年6月8日起生效，並由2012年7月6日起進一步下調至6.00%。由於中國近期對物業市場施行嚴厲措施導致取得銀行借貸存在困難，因此我們與非銀行金融機構訂立其他借貸安排，開拓融資渠道以取得更多資金。

我們獲取資金的途徑及融資成本亦受中國政府對物業發展的銀行貸款不時施加的限制所影響。倘若中國政府透過限制授予私人物業行業的貸款或調高發放予該行業的貸款利率，從而導致該行業的發展放緩，我們獲取資金的途徑及融資成本可能受到不利影響，而我們的收益及純利或會大幅減少。此外，儘管我們並無外幣銀行借貸，但全球信貸市場於最近的全球金融危機期間發生的任何波動，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不利影響。

### 稅項

我們的所得稅開支包括我們的附屬公司已付及應計的中國企業所得稅、預扣所得稅及土地增值稅。各稅項概述如下：

#### 企業所得稅及預扣所得稅

我們的企業所得稅按我們於往績記錄期間各年的應課稅溢利以適用稅率計算。《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）引入多項變動，包括但不限於將內資及外商投資企業的所得稅稅率統一為25%。過往有權享有若干優惠稅率的企業將由2008年起計五年內，逐步調整為適用稅率25%。

根據企業所得稅法，倘若在中國境外成立的直接控股公司的中國附屬公司就於2008年1月1日後產生的溢利宣派股息，該直接控股公司須繳納10%的預扣所得稅，惟有若干例外情況。亦請參閱本招股章程「風險因素－與中國有關的風險－根據企業所得稅法，我們應付海外投資者的股息及銷售股份的收益可能須繳納預扣稅」一節。

### 土地增值稅

根據中國稅法及法規，我們於中國的物業須於銷售有關物業時就土地及其上修建工程增值繳付土地增值稅。所有來自銷售或轉讓位於中國的土地使用權及樓宇及其所附設施的增值，須按相關稅法所釐定的增值的30%至60%不等的漸進稅率繳付土地增值稅。如果增值不超過可扣減項目總額的20%，銷售普通住宅物業可獲若干豁免。地方稅務機關一般要求於收取銷售及預售所得款項後預付部分土地增值稅。預付土地增值稅比率因不同地區及物業種類而異。我們須就北京、長沙、南昌、太原、仙桃及九江的物業預付1%至3%土地增值稅。

於確認出售物業的收益後，我們確認土地增值稅為稅項開支。土地增值稅乃按土地增值的30%至60%不等的漸進稅率徵收，而土地增值則根據銷售物業所得款項減可扣減支出計算，該等支出包括就取得土地使用權支付的款項及應計費用（按管理層的最佳估計）、建設及基礎設施成本、相關稅項及所有其他物業發展相關支出。我們根據土地增值作出土地增值稅撥備，該土地增值乃根據銷售物業的所得款項減可扣減支出計算，根據一般市場慣例，該等支出包括土地出讓金、資本化借貸成本及若干物業發展支出。誠如我們的中國法律顧問所告知，我們計算土地增值稅撥備的基準符合相關中國法律及法規。我們根據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責任。本集團的最終土地增值稅責任通常於完成物業發展項目後由稅務機關釐定，而由於就此而言的法規或指引較為含糊，且我們的估計與稅務機關的估計不同，故有關責任可能與我們估計的金額不同。

### 主要會計政策

我們已確認以下我們認為對合併財務資料至關重要的會計政策。由於往往需要就固有不確定事宜的影響作出估計，該等會計政策需要管理層作出主觀或複雜的判斷。估計及相關假設乃基於我們的過往經驗及我們認為於有關情況下為合理的多項其他因

---

## 財務資料

---

素，有關結果構成就難以從其他途徑取得資料的事項作出判斷的基準。該等會計政策及估計於本招股章程附錄一所載會計師報告附註3及4中有更詳盡的討論。我們以持續基準審閱我們的估計及相關假設。

### 合併基準

財務資料載有本公司及其附屬公司的財務報表。當本公司有權支配一家實體的財務及經營政策，藉此從其業務得益，即視為有控制權。我們合併我們所控制的全部實體以及我們作為第一受益人的特殊目的實體。

於年內購入或售出之附屬公司之收入及開支，由收購生效日期起或截至出售生效日期止（視情況而定）計入合併全面收入報表。

附屬公司全面收入及開支總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使這會導致非控股權益結餘出現虧絀。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，致令其會計政策與本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、收入及開支於合併時抵銷。

附屬公司之非控股權益與本集團應佔權益分開呈列。

### 收益確認

收益乃按已收或應收代價的公允價值計算，乃一般業務過程中出售貨物及提供服務的應收款項扣除折讓及銷售相關稅項後的金額。

在日常業務過程中銷售物業所得的收益於有關物業竣工，且物業所有權的絕大部分風險及回報已轉移至客戶（即客戶已根據買賣協議的條款完成所需程序確認收到交付物業）時予以確認。

於收益確認日期前從買方所收取的押金及分期付款，則列於合併財務狀況報表流動負債項下。

來自經營租賃的租金收入，於有關租賃期內按直線法確認。

其他服務收入於提供服務時確認。

金融資產的利息收入乃參考尚未償還本金額採用適用實際利率，按時間基準累計，而實際利率乃於初始確認時，將估計未來現金收入透過金融資產預期可用年期準確地貼現為該資產的賬面淨值的利率。

投資所得股息收入於股東收取款項的權利獲確立時確認。

### 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本增值之用的物業。投資物業初步以成本（包括任何直接應佔支出）計量。於初步確認後，投資物業採用公允價值模式按公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生收益或虧損於產生期間計入損益中。

投資物業於出售或於其被永久終止使用或預期於出售時再無日後經濟利益產生之時終止確認。終止確認資產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資產賬面值之間的差額計算）於該項目終止確認期間計入損益。

當物業、廠房及設備項目因已證實結束自用而變為投資物業時，其於轉撥當日之賬面值與公允價值間的任何差額於其他全面收入確認，並於物業重估儲備累計。待資產隨後出售或報廢後，有關重估儲備將直接轉至保留溢利。

倘持有物業的意圖變更為賺取租金及／或資本增值，持作銷售物業轉入投資物業（以對另一方之經營租賃開始為證），則該項目於轉撥當日的賬面值與其公允價值間的任何差額於損益確認。

### 發展中待售物業

擬於發展完成後在一般業務過程中出售的發展中物業列為流動資產，以成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括相關土地成本、所產生的發展支出及已資本化的借貸成本（如適用）。

發展中待售物業於竣工後轉撥至持作銷售物業。

倘發展中物業的擬定持有用途變更為自用，則發展中待售物業將轉入物業、廠房及設備。

### 持作銷售物業

持作銷售物業按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括土地成本、所產生的發展支出及已資本化的借貸成本（如適用）。可變現淨值按當時市況釐定。

倘持作銷售物業的擬定持有用途變更為自用，則持作銷售物業將轉入物業、廠房及設備。

### 借貸成本

與收購、興建或生產合資格資產（該等資產須用一段較長時間達致其擬定用途或銷售）直接有關的借貸成本會加入該等資產的成本，直至資產大致上達致其擬定用途或銷售時為止。用於合資格資產支出前暫作投資之用的特定借貸所賺取的投資收入將自可資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間於損益確認。

### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

現時應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於合併全面收入報表所報溢利，乃因其不包括其他年度的應課稅收入或可扣減開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣減項目。本集團的即期稅項負債按報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。



---

## 財務資料

---

遞延稅項按財務資料內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般於可能出現可利用可扣減暫時差額扣稅之應課稅溢利時就所有該等可扣減暫時差額確認。倘因商譽或初步確認（業務合併情況下除外）一項交易的其他資產及負債而引致的暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃就來自投資附屬公司及聯營公司的應課稅暫時差額確認，惟倘本集團可控制撥回暫時差額及該暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資相關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產，僅於可能有足夠應課稅溢利可抵銷暫時差額利益，且預期暫時性差額於可見將來會撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行檢討，並會扣減至不再有足夠應課稅溢利可收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債基於各報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法），按預期將於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算。遞延稅項負債及資產的計量反映本集團預期於報告期末收回或結算資產及負債賬面值的方式產生的稅務影響。即期及遞延稅項於損益確認，惟倘其與於其他全面收入或直接於權益確認的項目有關時，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。

就按照國際會計準則第40號投資物業使用公允價值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，除非假設被駁回，否則假設該等物業是透過出售收回其賬面值。當投資物業可予折舊及以本集團（其業務目標乃隨着時間推移而消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益，而非透過出售消耗）的商業模式所持有，則有關假設將被駁回。如假設被駁回，此等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產則採用透過使用收回所適用的稅率計量。



## 財務資料

### 經營業績

下表列示我們於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的經甄選收入報表項目，並應與本招股章程附錄一所載的會計師報告一併閱覽：

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	1,547,691	3,152,645	1,965,226
銷售成本	(947,671)	(1,804,888)	(1,092,415)
毛利	600,020	1,347,757	872,811
其他收入、收益及虧損	10,117	11,961	173,622
持作買賣投資公允價值變動	25	414	1,573
已竣工待售物業轉撥至 投資物業的公允價值收益	53,253	23,926	99,154
投資物業公允價值變動	46,900	7,200	37,000
銷售及分銷開支	(97,963)	(143,420)	(121,675)
行政開支	(98,576)	(169,182)	(150,106)
融資成本	(46,494)	(97,560)	(98,089)
上市開支	-	(16,361)	(16,518)
分佔聯營公司業績	(3)	(3)	-
稅前溢利	467,279	964,732	797,763
所得稅開支	(219,458)	(521,022)	(319,399)
年度溢利	247,821	443,710	478,364
年度其他全面收入：			
業主自用物業轉撥至 投資物業的重估收益	-	-	1,027
與業主自用物業重估收益有關的 遞延稅項	-	-	(257)
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	-	252
年度其他全面收入（扣除稅項）	-	-	1,022
年度全面收入總額	247,821	443,710	479,386

## 財務資料

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
下列人士應佔年度溢利：			
本公司擁有人	234,825	431,597	471,488
非控股權益	12,996	12,113	6,876
	247,821	443,710	478,364
下列人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人	234,825	431,597	472,496
非控股權益	12,996	12,113	6,890
	247,821	443,710	479,386
每股盈利（人民幣分）：			
基本	19.6	36.0	39.3

附註：本集團於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度經扣除(i)持作買賣投資公允價值變動；(ii)投資物業公允價值變動；及(iii)已竣工待售物業轉撥至投資物業的公允價值收益（不計稅務影響）的影響後的經調整溢利如下：

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度溢利	247,821	443,710	478,364
持作買賣投資公允價值變動	(25)	(414)	(1,573)
持作買賣投資公允價值變動的稅務影響	6	104	393
已竣工待售物業轉撥至			
投資物業的公允價值收益	(53,253)	(23,926)	(99,154)
已竣工待售物業轉撥至投資物業的			
公允價值收益的稅務影響	13,313	5,982	24,789
投資物業公允價值變動	(46,900)	(7,200)	(37,000)
投資物業公允價值變動的稅務影響	11,725	1,800	9,250
	172,687	420,056	375,069
年度溢利，不包括持作買賣投資 公允價值變動、已竣工待售物業 轉撥至投資物業的公允價值收益及 投資物業公允價值變動（不計稅務影響）	172,687	420,056	375,069

## 財務資料

附註：截至2012年12月31日止年度，我們已指定額外的已竣工待售物業作為投資物業，同時我們投資物業的組合增長，導致我們投資物業的公允價值產生收益。此外，中國物業估值師經參考（其中包括）可資比較市場交易及費率，釐定我們投資物業估值增加，亦導致我們投資物業組合的公允價值產生收益。有關進一步詳情，請參閱「財務資料－投資物業公允價值的調整」。

### 若干收入報表項目概況

#### 收益

我們按類別劃分的營業額分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	1,532,091	3,135,068	1,945,557
物業租賃	15,600	17,577	19,669
	<u>1,547,691</u>	<u>3,152,645</u>	<u>1,965,226</u>

於一般業務過程中銷售物業的收益在物業已竣工並向客戶交付時確認。於往績記錄期間，為向我們客戶交付物業，根據有關買賣協議的條款，我們會發出收取通知，告知我們客戶來我們的銷售辦事處完成所需程序，確認收到交付物業。倘客戶未能完成確認收到交付物業的程序，則不會確認收益。

銷售住宅物業（包括停車場）的收益已佔且預期繼續佔我們收益的絕大部分。根據我們的中國法律顧問告知，我們在北京、長沙、太原及九江的物業項目的停車場可出售，而我們在南昌及仙桃的物業項目的停車場不可出售，但可出租。我們的中國法律顧問亦告知，為人民防空工程所規劃的停車場不可出售，但可出租。於2012年12月31日，我們在南昌的物業項目停車場的建設已經竣工，而我們在仙桃的物業項目停車場的建設並未竣工。儘管停車場乃不可出售，我們擬與第三方訂立協議轉讓停車場的使用權直至建設該等停車場的土地的剩餘使用期限結束止。董事認為，本質上，與停車場所有權相關的絕大部分風險及回報在簽署協議時已轉讓。因此，於往績記錄期間，停車場乃於我們的財務報表被確認為「發展中待售物業」或「持作銷售物業」。就南昌若干部分已竣工停車場而言，我們於2011年12月起已與第三方訂立協議，以轉讓

## 財務資料

停車場的使用權，為期70年，即相當於建設此等停車場的土地的使用期限。據本公司的中國法律顧問告知，該等租賃協議並無違反中國的有關法律法規。我們正在就使用南昌已竣工停車場的餘下部分尋求有興趣的受讓方。

由於我們於物業交付後方始確認銷售物業的收益，我們銷售物業的收益相當大程度受有關期間交付住宅物業的建築面積影響。於任何指定期間交付物業的建築面積主要由物業發展進度及市場需求所驅動，包括我們預售物業前的期間的市場需求。銷售住宅物業的收益亦受於有關期間交付的物業的平均售價所影響。平均售價主要受整體市場狀況、位置及目標客戶所影響。基於鄰近街道及其他公眾區域、景觀及樓層等因素，同一項目內的平均售價亦可能存在較大出入。

下表列示我們於所示期間來自銷售物業按項目及停車場劃分的收益（扣除折讓、營業稅及其他銷售相關稅項）明細及各自的建築面積及平均售價：

	截至12月31日止年度								
	2010年			2011年			2012年		
	收益	可銷售 總建築面積 或已交付 單位	平均售價	收益	可銷售 總建築面積 或已交付 單位	平均售價	收益	可銷售 總建築面積 或已交付 單位	平均售價
		人民幣 千元	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	人民幣 千元/ 平方米
萬國城MOMA	33,985	1,241 平方米	27	87,930	2,849 平方米	31	64,120	2,248 平方米	29
當代MOMA	377,579	9,594 平方米	39	211,927	4,715 平方米	45	346,150	8,296 平方米	42
上第MOMA	23,590	1,136 平方米	21	-	-	-	8,395	272 平方米	31
iMOMA	-	-	-	231,426	19,237 平方米	12	11,747	514 平方米	23
悅MOMA	-	-	-	215,683	10,090 平方米	21	22,547	1,062 平方米	21
MOMA萬萬樹一期	302,896	22,820 平方米	13	46,806	2,359 平方米	20	-	-	-
MOMA萬萬樹二期	117,930	8,099 平方米	15	9,336	411 平方米	23	5,579	523 平方米	11
MOMA萬萬樹三期	187,633	10,895 平方米	17	194,163	9,479 平方米	20	10,231	532 平方米	19
MOMA萬萬樹四期	-	-	-	-	-	-	90,941	3,342 平方米	27
萬國城MOMA (長沙)一期	469,665	131,757 平方米	4	152,699	30,305 平方米	5	73,777	11,516 平方米	6
長沙滿庭春 MOMA	-	-	-	313,485	61,788 平方米	5	432,153	84,381 平方米	5
萬國城MOMA (太原)一期	-	-	-	1,353,301	127,801 平方米	11	572,164	53,153 平方米	11
南昌滿庭春MOMA	-	-	-	309,099	56,416 平方米	5	99,039	16,248 平方米	6
停車場	18,813	84個單位	224/單位	9,213	51個單位	181/單位	208,714	1,113個單位	188/單位
合計	<u>1,532,091</u>			<u>3,135,068</u>			<u>1,945,557</u>		

於2010年，我們銷售物業的收益大多來自萬國城MOMA、上第MOMA、當代MOMA、MOMA萬萬樹一期、二期及三期以及萬國城MOMA（長沙）一期的銷售，而於2011年，我們銷售物業的收益大多來自萬國城MOMA、當代MOMA、iMOMA、悅MOMA、MOMA萬萬樹一期、二期及三期、萬國城MOMA（長沙）一期、長沙滿庭春MOMA、萬國城MOMA（太原）一期以及南昌滿庭春MOMA的銷售，而於2012年，我們銷售物業的收益大多來自萬國城MOMA（太原）一期、長沙滿庭春MOMA及當代MOMA的銷售。

由於在2011年開始交付iMOMA、悅MOMA、萬國城MOMA（太原）一期、長沙滿庭春MOMA及南昌滿庭春MOMA的物業，我們於該年度錄得來自此等項目的收益。

2012年，萬國城MOMA產生的收益約人民幣64.1百萬元，已交付可銷售總建築面積約2,248平方米，平均售價約人民幣29,000元／平方米。萬國城MOMA在2011年所產生的收益相對較高，已交付的可銷售總建築面積及平均售價持續自2010年約1,241平方米及約人民幣27,000元增加至2011年約2,849平方米及約人民幣31,000元。

當代MOMA乃於2008年6月至2010年11月期間竣工。2012年，當代MOMA產生的收益約人民幣346.2百萬元，已交付可銷售總建築面積約8,296平方米，平均售價約人民幣42,000元／平方米。該項目在2010年所產生的收益相對較低，已交付的可銷售總建築面積約9,594平方米，平均售價約人民幣39,000元／平方米，而2011年的可銷售總建築面積約4,715平方米，平均售價約人民幣45,000元／平方米。

2012年，上第MOMA產生的收益約人民幣8.4百萬元，已交付可銷售總建築面積約272平方米，平均售價約人民幣31,000元／平方米。上第MOMA於2007年11月至2008年6月期間竣工。上第MOMA於2010年產生的收益約人民幣23.6百萬元，已交付可銷售總建築面積約1,136平方米，平均售價約人民幣21,000元／平方米。

MOMA萬萬樹一期、二期及三期乃於2008年9月至2010年11月期間竣工，而MOMA萬萬樹四期乃於2012年竣工。2012年，MOMA萬萬樹二期產生的收益約人民幣5.6百萬元，已交付可銷售總建築面積約523平方米，平均售價約人民幣11,000元／平方米。MOMA萬萬樹三期產生的收益約人民幣10.2百萬元，已交付可銷售總建築面積約532平方米，平均售價約人民幣19,000元／平方米，而MOMA萬萬樹四期產生的收益約人民幣90.9百萬元，已交付可銷售總建築面積約3,342平方米，平均售價約人民幣27,000元／平方米。該等項目在2010年所產生的收益相對較高，已交付的可銷售總

建築面積約41,814平方米，平均售價範圍約人民幣13,000元／平方米至人民幣17,000元／平方米。2011年該等項目交付的可銷售總建築面積約12,249平方米，平均售價範圍約人民幣20,000元／平方米至人民幣23,000元／平方米。

2012年，萬國城MOMA（長沙）一期產生的收益約人民幣73.8百萬元，已交付可銷售總建築面積約11,516平方米，平均售價約人民幣6,000元／平方米。萬國城MOMA（長沙）一期在2010年所產生的收益相對較高，此乃由於該項目於2009年8月至2011年8月期間竣工，在2010年交付的可銷售總建築面積約131,757平方米，平均售價約人民幣4,000元／平方米，而於2011年交付的可銷售總建築面積則約30,305平方米，平均售價約人民幣5,000元／平方米。

萬國城MOMA（太原）一期乃於2011年竣工。萬國城MOMA（太原）一期在2012年產生的收益約人民幣572.2百萬元，已交付可銷售總建築面積約53,153平方米，平均售價約人民幣11,000元／平方米，而於2011年產生的收益約人民幣1,353.3百萬元，已交付可銷售總建築面積約127,801平方米，平均售價約人民幣11,000元／平方米。

長沙滿庭春MOMA乃於2011年及2012年期間竣工。長沙滿庭春MOMA在2012年產生的收益約人民幣432.2百萬元，已交付可銷售總建築面積約84,381平方米，平均售價約人民幣5,000元／平方米，而於2011年產生的收益約人民幣313.5百萬元，已交付可銷售總建築面積約61,788平方米，平均售價約人民幣5,000元／平方米。

2012年，銷售停車場所得收益總額約為人民幣208.7百萬元，主要來自萬國城MOMA、萬國城MOMA（太原）一期、當代MOMA，小部分來自我們其他項目。出售停車場所產生收益的增加主要乃由於我們側重於按買方的需求銷售停車場的營銷策略成功所致。

我們亦從持作投資物業的商業物業的租金收入取得收益。投資物業的租金收入於租賃期內按直線法確認，並主要受出租物業建築面積、租金及佔用率所影響。我們於往績記錄期間的租金收入來自當代城市家園、萬國城MOMA及當代MOMA商業物業的出租。於2012年，我們已將新增投資物業（即萬國城MOMA（長沙）一期及長沙滿庭春MOMA的若干零售單位、MOMA萬萬樹一期會所、iMOMA地庫1層以及南昌滿庭春MOMA會所及1樓）以附帶免租期的方式出租予租戶。

收益經已扣除銷售相關稅項，銷售相關稅項為我們銷售住宅物業及租金收入約5.5%。

## 財務資料

### 銷售成本

我們的銷售成本主要包括已售物業成本，即於指定期間已確認與銷售物業收益直接有關的成本。於往績記錄期間，已售物業成本包括地價、建設及其他發展成本以及資本化借貸成本等。由於我們將持續側重於發展我們現有發展中項目及持作日後發展項目，我們預期建設及發展成本將持續佔我們未來銷售成本的主要部分。影響於指定期間已售物業成本的主要因素包括於該期間交付的建築面積、物業的位置及我們的借貸水平及有關利率。下表列示我們於所示期間的已售物業成本的組成部分：

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
地價	170,782	400,997	184,276
建設及其他發展成本	725,628	1,332,642	834,166
資本化借貸成本	48,668	67,346	47,231
租金收入成本	853	391	365
物業管理及相關服務成本	1,740	3,512	10,734
停車場撥備 <sup>(1)</sup>	—	—	15,643
總銷售成本	<u>947,671</u>	<u>1,804,888</u>	<u>1,092,415</u>

附註：

1. 因當代城市家園及萬國城MOMA（長沙）一期停車場的當前市價低於其成本，我們於2012年就停車場錄得撥備以反映其可變現淨值。



## 財務資料

下表列示我們於所示期間銷售物業的銷售成本按項目劃分的明細：

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
萬國城MOMA	15,379	32,553	25,762
當代MOMA	134,948	66,227	113,117
上第MOMA	7,715	-	1,849
iMOMA	-	182,959	4,762
悅MOMA	-	83,860	8,495
MOMA 萬萬樹一期	224,176	23,176	-
MOMA 萬萬樹二期	86,025	4,368	4,776
MOMA 萬萬樹三期	114,260	89,480	5,147
MOMA 萬萬樹四期	-	-	50,169
萬國城MOMA (長沙) 一期	348,576	93,765	42,075
長沙滿庭春MOMA	-	198,114	271,252
萬國城MOMA (太原) 一期	-	762,409	315,135
南昌滿庭春MOMA	-	257,766	78,028
停車場	13,999	6,308	145,106
租金收入成本	853	391	365
物業管理及相關服務成本	1,740	3,512	10,734
停車場撥備 <sup>(1)</sup>	-	-	15,643
合計	<u>947,671</u>	<u>1,804,888</u>	<u>1,092,415</u>

附註：

1. 因當代城市家園及萬國城MOMA (長沙) 一期停車場的當前市價低於其成本，我們於2012年就停車場錄得撥備以反映其可變現淨值。

**地價。**地價即與購入佔有、使用及發展土地的權利有關的成本，其中包括土地出讓金、契稅、政府額外徵費及與若干市區重建項目有關的拆遷及安置費用。我們的地價成本除了受中國的整體經濟及物業市場狀況所影響外，亦受物業項目所在位置、收購時間、項目容積率和收購方式影響。

**建設及其他發展成本。**建設及其他發展成本指物業項目的設計及建設成本，主要包括支付予承建商 (包括負責土木工程建設、景觀、設備安裝及室內裝飾等總承建商及

## 財務資料

承建商) 的費用及設計成本。我們的發展成本受建築勞工成本及建築材料成本變動、物業位置及類型及規模、材料選擇、景觀及輔助設施等多種因素影響。我們過往的發展成本波動主要受已交付的建築面積及建築材料成本變動所帶動，建築材料成本則因所使用材料的種類及質素以及鋼材及水泥等若干主要原材料的市價波動而受到影響。

資本化借貸成本。資本化借貸成本指我們直接與建造項目有關的銀行借貸的利息開支。該等借貸成本在相關收益獲確認時計入銷售成本內。我們的借貸成本受我們的借貸金額及適用於我們借貸的利率所影響。

### 毛利及毛利率

我們的毛利即收益減銷售成本。下表列示我們於所示期間銷售物業所得毛利按項目及停車場劃分的明細。

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
萬國城MOMA	18,606	55,377	38,358
當代MOMA	242,631	145,700	233,033
上第MOMA	15,875	–	6,546
iMOMA	–	48,467	6,985
悅MOMA	–	131,823	14,052
MOMA萬萬樹一期	78,720	23,630	–
MOMA萬萬樹二期	31,905	4,968	803
MOMA萬萬樹三期	73,373	104,683	5,084
MOMA萬萬樹四期	–	–	40,772
萬國城MOMA (長沙) 一期	121,089	58,934	31,702
長沙滿庭春MOMA	–	115,371	160,901
萬國城MOMA (太原) 一期	–	590,892	257,029
南昌滿庭春MOMA	–	51,333	21,011
停車場	4,814	2,905	47,965
	587,013	1,334,083	864,241
合計	587,013	1,334,083	864,241

## 財務資料

我們來自銷售物業按項目及停車場劃分的毛利率（即毛利除以收益）於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度分別約為38.8%、42.6%及44.4%。我們於2012年錄得的毛利率較高的主要原因是我們向我們客戶交付毛利率相對較高項目（如萬國城MOMA、當代MOMA、上第MOMA、iMOMA、悅MOMA及萬國城MOMA（太原）一期）的物業。

下表列示我們於所示期間已竣工項目的毛利率。

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
萬國城MOMA	54.7%	63.0%	59.8%
當代MOMA	64.3%	68.8%	67.3%
上第MOMA	67.3%	–	78.0%
iMOMA	–	20.9%	59.5%
悅MOMA	–	61.1%	62.3%
MOMA萬萬樹一期	26.0%	50.5%	–
MOMA萬萬樹二期	27.1%	53.2%	14.4%
MOMA萬萬樹三期	39.1%	53.9%	49.7%
MOMA萬萬樹四期	–	–	44.8%
萬國城MOMA（長沙）一期	25.8%	38.6%	43.0%
長沙滿庭春MOMA	–	36.8%	37.2%
萬國城MOMA（太原）一期	–	43.7%	44.9%
南昌滿庭春MOMA	–	16.6%	21.2%
停車場	25.6%	31.5%	22.98%

於往績記錄期間，萬國城MOMA的毛利率介乎約54.7%與63.0%之間，而上第MOMA的毛利率介乎約67.3%與78.0%之間。2012年上第MOMA毛利率較高主要乃由於向客戶出售及交付的物業的平均售價相對較高所致。當代MOMA的毛利率介乎約64.3%與68.8%之間。尤其是，毛利率由2010年約64.3%上升至2011年約68.8%，此乃由於北京物業價格普遍提高及該項目已售物業平均售價上升所致。iMOMA毛利率由2011年約20.9%上升至2012年約59.5%，主要乃由於2012年向客戶出售及交付的物業的平均售價相對較高所致。在向客戶所交付別墅（為多年前預售，未裝修）的平均售價下降的背景下，MOMA萬萬樹二期於2012年的毛利率較2011年有所下降。於2010年至2011

年，我們能夠提高MOMA萬萬樹一期、二期及三期的售價。MOMA萬萬樹一期、二期及三期平均售價的範圍分別由2010年約人民幣13,000元至人民幣17,000元增至2011年人民幣20,000元至人民幣23,000元。然而，MOMA萬萬樹二期的售價由2011年約人民幣23,000元／平方米下跌至2012年約人民幣11,000元／平方米，主要乃由於2012年交付過往年度以相對較低平均售價售回的未裝修別墅。萬國城MOMA（長沙）一期的毛利率由2010年約25.8%上升至2011年的約38.6%及進一步上升至2012年的約43.0%。南昌滿庭春MOMA的毛利率由2011年約16.6%上升至2012年約21.2%，主要乃由於2012年向客戶出售及交付的物業的平均售價相對較高所致。由於2012年的訂約成本高出當時現行市價導致我們就停車場錄得撇減，故於2012年我們就停車場錄得的毛利率較2011年相對為低。

一般而言，我們若干項目（如萬國城MOMA、當代MOMA、上第MOMA及MOMA萬萬樹，乃屬於我們的萬國城MOMA產品線及針對高端消費者）具有相對較高的溢利率，此乃由於該等項目物業通常位於北京中心區及／或屬於低密度的住宅別墅社區，並採用較高程度的節能應用技術，及分配較高水平的相關成本。

#### 其他收入、收益及虧損

我們的其他收入、收益及虧損主要包括(i)政府補助、(ii)利息收入、(iii)出售若干物業、廠房及設備的收益及(iv)自水錶廠區項目收到的超額補償。

## 財務資料

下表列示我們於所示期間的其他收入及收益的主要組成部分：

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	3,311	5,612	4,503
可供出售投資股息收入	–	650	1,412
罰款收入	36	20	414
政府補助 (附註a)	2,117	2,638	8,804
設計收入	350	–	–
出售物業、廠房及設備的收益	539	142	5,323
出售附屬公司的收益	2,579	2,393	–
出售一家聯營公司的收益	–	6	–
自水錶廠區項目收到的 超額補償 (附註b)	–	–	146,876
項目管理服務收入 (附註c)	–	–	6,000
其他	1,185	500	290
	<u>10,117</u>	<u>11,961</u>	<u>173,622</u>

附註：

- (a) 政府補助指來自中國各政府部門的獎勵性補助。有關中國政府部門概無對該等補助附加任何條件或限制。
- (b) 本集團於2002年為獲取土地使用權首次參與水錶廠區項目的安置工作。於2012年5月15日，本集團就水錶廠區項目與獨立第三方訂立補償協議，據此，本集團將從獨立第三方收取人民幣574百萬元（包括本集團支付的預付款退款人民幣400.4百萬元）。於2012年，本集團已收取人民幣545.2百萬元，剩餘款項乃於2013年2月結清。在扣除營業稅後，人民幣146.9百萬元已於截至2012年12月31日止年度確認為其他收入。
- (c) 根據我們與獨立第三方訂立的代其管理位於中國山西省陽泉市物業項目發展的安排，本集團已於2012年收取項目管理服務收入人民幣6.0百萬元，作為其他收入。有關進一步詳情，請參閱「業務－中國山西省陽泉市的物業發展項目」。

### 銷售及分銷成本

我們的銷售及分銷成本主要包括廣告及推廣成本以及銷售員工及銷售代理的薪金及佣金。銷售及分銷成本主要受我們個別項目的銷售及項目發展進度所影響，該等成本於預售期最高，隨著項目接近竣工而逐漸減少。因此，項目的大部分銷售及分銷成本於確認該項目的收益前產生及確認。

### 行政開支

我們的行政開支主要包括薪金及僱員福利、開支、專業費用、物業銷售的若干稅項以及租金、以股份付款及辦公室開支。行政開支變動一般受我們的經營規模（包括我們開發項目的數目及規模）所影響。

### 投資物業公允價值收益

我們投資物業的公允價值收益指我們投資物業的公允價值變動。有關我們投資物業的公允價值釐定方法的進一步詳情，請參閱上文「財務資料 – 主要會計政策 – 投資物業」一節。

### 融資成本

我們的融資成本包括銀行貸款利息開支減資本化利息。有關項目發展的借貸利息將在其直接用於為項目發展提供資金的情況下資本化。由於一個項目的建設期不一定與有關貸款的付息期相同，因此並非所有與項目有關的利息成本均可資本化。

## 財務資料

### 所得稅

所得稅指企業所得稅、土地增值稅及中國預扣所得稅以及香港利得稅及美國企業稅的撥備。我們根據相關中國稅法及法規於確認銷售有關物業的收益時估計我們須繳納的全額土地增值稅，並就此作出撥備，惟不論是否已實際支付土地增值稅。因此，我們土地增值稅開支變動一般跟隨銷售物業收益波動而變動。我們於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的實際企業所得稅率（相等於我們所得稅開支的總和，除以稅前溢利）分別約為47.0%、54.0%及40.0%。下表列示我們於所示期間的所得稅主要組成部分：

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項			
中國企業所得稅	(174,902)	(213,411)	(174,603)
香港利得稅	—	—	(276)
美國企業稅	—	—	(2)
土地增值稅	(115,911)	(274,347)	(198,257)
遞延稅項	71,355	(33,264)	53,739
所得稅開支	<u>(219,458)</u>	<u>(521,022)</u>	<u>(319,399)</u>

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，我們就稅項虧損確認／(撥回)的遞延稅項分別約為人民幣(0.5)百萬元、人民幣(4.0)百萬元及人民幣10.2百萬元。於2012年下半年，董事已檢討股息政策，並釐定本公司中國附屬公司的股息分派比率應該約為自2008年1月1日起各年稅後溢利的20%。因此，基於在可預見未來分派溢利比例的變動，2012年已撥回預扣稅有關的遞延稅項約人民幣49.0百萬元。

各物業發展項目在初期均產生重大成本，但來自物業發展項目的收益僅在該等物業交付予客戶後方會確認。因此，於往績記錄期間，我們若干附屬公司在彼等各自物業發展項目初期錄得虧損，而我們於同期錄得整體溢利，此乃由於我們於其他項目的物業交付後確認收益所致。由於產生的所得稅與其支付之間的時間差距，我們於往績記錄期間支付的所得稅分別約為人民幣98.6百萬元、人民幣261.8百萬元及人民幣137.3百萬元。



## 財務資料

### 審閱過往經營業績

#### 截至2012年12月31日止年度與截至2011年12月31日止年度比較

#### 收益

我們的收益由2011年約人民幣3,152.6百萬元減少至2012年約人民幣1,965.2百萬元。我們於2012年的收益主要來自交付萬國城MOMA（太原）一期、長沙滿庭春MOMA、當代MOMA、南昌滿庭春MOMA及萬國城MOMA（長沙）一期的物業以及銷售我們物業項目的停車場。

	截至12月31日止年度						
	2011年			2012年			
收益	可銷售總 建築面積或 已交付單位		平均售價	收益	可銷售總 建築面積或 已交付單位		平均售價
	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
萬國城MOMA	87,930	2,849平方米	31	64,120	2,248平方米	29	
當代MOMA	211,927	4,715平方米	45	346,150	8,296平方米	42	
上第MOMA	-	-	-	8,395	272平方米	31	
iMOMA	231,426	19,237平方米	12	11,747	514平方米	23	
悅MOMA	215,683	10,090平方米	21	22,547	1,062平方米	21	
MOMA萬萬樹一期	46,806	2,359平方米	20	-	-	-	
MOMA萬萬樹二期	9,336	411平方米	23	5,579	523平方米	11	
MOMA萬萬樹三期	194,163	9,479平方米	20	10,231	532平方米	19	
MOMA萬萬樹四期	-	-	-	90,941	3,342平方米	27	
萬國城MOMA（長沙）							
一期	152,699	30,305平方米	5	73,777	11,516平方米	6	
長沙滿庭春MOMA	313,485	61,788平方米	5	432,153	84,381平方米	5	
萬國城MOMA（太原）							
一期	1,353,301	127,801平方米	11	572,164	53,153平方米	11	
南昌滿庭春MOMA	309,099	56,416平方米	5	99,039	16,248平方米	6	
停車場	9,213	51個單位	181/單位	208,714	1,113個單位	188/單位	
合計	<u>3,135,068</u>			<u>1,945,557</u>			

### 銷售成本

我們的銷售成本由2011年約人民幣1,804.9百萬元減少約39.5%至2012年約人民幣1,092.4百萬元，主要由於已交付總建築面積由2011年約325,450平方米減少至2012年約182,087平方米。

### 毛利及毛利率

基於上文所述，我們的毛利由2011年約人民幣1,347.8百萬元減少約35.2%至2012年約人民幣872.8百萬元。

我們於2012年的毛利率約為44.4%，較2011年的約42.8%維持相對穩定。

### 其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損由2011年約人民幣12.0百萬元增加約1,346.7%至2012年約人民幣173.6百萬元，該增加主要由於其他收入（即有關我們水錶廠區項目的安置補償）所致，有關詳情載於本招股章程「業務－項目描述－水錶廠區項目」。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由2011年約人民幣143.4百萬元減少約15.1%至2012年約人民幣121.7百萬元，主要乃由於嚴格的成本控制及我們物業銷售所得收益減少。

### 行政開支

我們的行政開支由2011年約人民幣169.2百萬元減少約11.3%至2012年約人民幣150.1百萬元，主要乃由於我們的員工人數由2011年的607人減少至2012年的495人從而使得員工成本下降以及因節約成本政策及嚴格的成本控制而導致開支減少。

### 融資成本

我們的融資成本於2012年約為人民幣98.1百萬元，較2011年約人民幣97.6百萬元維持相對穩定。

### 稅前溢利

我們的稅前溢利由2011年約人民幣964.7百萬元減少約17.3%至2012年約人民幣797.8百萬元，主要由於物業竣工及交付所致。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2011年約人民幣521.0百萬元減少約38.7%至2012年約人民幣319.4百萬元，主要由於稅前溢利減少，導致土地增值稅及企業所得稅減少所致。

### 本公司擁有人應佔年度溢利

基於上文所述，本公司擁有人應佔我們的年度溢利由2011年約人民幣431.6百萬元增加約9.2%至2012年約人民幣471.5百萬元。假設我們水錶廠區項目的安置補償並不入賬列作其他收入，則本公司擁有人應佔的年度溢利將下降約15.8%至2012年約人民幣363.5百萬元。

## 財務資料

### 截至2011年12月31日止年度與截至2010年12月31日止年度比較

#### 收益

我們的收益由2010年約人民幣1,547.7百萬元增長至2011年約人民幣3,152.6百萬元。我們於2011年的收益主要來自交付萬國城MOMA、當代MOMA、iMOMA、悅MOMA、MOMA萬萬樹一期、二期及三期、萬國城MOMA（長沙）一期、長沙滿庭春MOMA、萬國城MOMA（太原）一期及南昌滿庭春MOMA的物業。

	截至12月31日止年度					
	2010年			2011年		
	收益	可銷售總 建築面積或 已交付單位	平均售價	收益	可銷售總 建築面積或 已交付單位	平均售價
人民幣千元		人民幣千元/ 平方米	人民幣千元		人民幣千元/ 平方米	
萬國城MOMA	33,985	1,241平方米	27	87,930	2,849平方米	31
當代MOMA	377,579	9,594平方米	39	211,927	4,715平方米	45
上第MOMA	23,590	1,136平方米	21	-	-	-
iMOMA	-	-	-	231,426	19,237平方米	12
悅MOMA	-	-	-	215,683	10,090平方米	21
MOMA萬萬樹一期	302,896	22,820平方米	13	46,806	2,359平方米	20
MOMA萬萬樹二期	117,930	8,099平方米	15	9,336	411平方米	23
MOMA萬萬樹三期	187,633	10,895平方米	17	194,163	9,479平方米	20
萬國城MOMA （長沙）一期	469,665	131,757平方米	4	152,699	30,305平方米	5
長沙滿庭春MOMA	-	-	-	313,485	61,788平方米	5
萬國城MOMA （太原）一期	-	-	-	1,353,301	127,801平方米	11
南昌滿庭春MOMA	-	-	-	309,099	56,416平方米	5
停車場	18,813	84個單位	224/單位	9,213	51個單位	181/單位
合計	<u>1,532,091</u>			<u>3,135,068</u>		

### 銷售成本

我們的銷售成本由2010年約人民幣947.7百萬元增加約90.5%至2011年約人民幣1,804.9百萬元，主要由於已交付總建築面積由2010年約185,542平方米增加至2011年約325,450平方米。

### 毛利及毛利率

基於上文所述，我們的毛利由2010年約人民幣600.0百萬元增加約124.6%至2011年約人民幣1,347.8百萬元。我們的毛利率由2010年約38.8%增加至2011年約42.8%，主要由於就我們的MOMA萬萬樹一至三期、當代MOMA、萬國城MOMA（太原）一期的住宅單位錄得較高溢利率所致，該等物業部分於2011年的平均售價較2010年為高。

### 其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損由2010年約人民幣10.1百萬元增加約18.8%至2011年約人民幣12.0百萬元，該增加主要因我們存放於銀行的現金結餘所得利息收入增加所致。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由2010年約人民幣98.0百萬元增加約46.3%至2011年約人民幣143.4百萬元，主要歸因於年內就向客戶交付各物業項目的物業確認預售促銷活動開支所致。

### 行政開支

我們的行政開支由2010年約人民幣98.6百萬元增加約71.6%至2011年約人民幣169.2百萬元，主要由於我們在華南中部的業務擴張所致。

### 融資成本

我們的融資成本由2010年約人民幣46.5百萬元增加約109.9%至2011年約人民幣97.6百萬元，乃由於當代MOMA的銀行及其他借貸利息增加。

### 稅前溢利

我們的稅前溢利由2010年約人民幣467.3百萬元增加約106.4%至2011年約人民幣964.7百萬元，主要由於我們項目收益增加所致。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2010年約人民幣219.5百萬元增加約137.4%至2011年約人民幣521.0百萬元，主要由於毛利增加，導致土地增值稅由2010年約人民幣115.9百萬元增加至2011年約人民幣274.3百萬元。此外，根據按於2008年1月1日起生效及適用於應付「非居民」投資者（其在中國並無設立機構或營業場所）的股息的中國預扣所得稅稅率10%計算的合併未分派溢利，我們就待分派保留溢利的預扣稅金額約為人民幣61.2百萬元。該金額指就中國附屬公司自2008年1月1日以來所賺取的可用作分派的未分派溢利而撥備的預扣所得稅。於截至2010年12月31日止年度，我們並無待分派保留溢利的預扣稅。於截至2010年12月31日止年度，概無就與當代綠色的收益相關的暫時差額總額確認遞延稅項，此乃由於當代綠色的股東在2011年完成重組前為在中國設立機構或營業場所的中國居民，因此，於2010年12月31日，毋須繳納預扣稅。

### 本公司擁有人應佔年度溢利

基於上文所述，本公司擁有人應佔我們的年度溢利由2010年約人民幣234.8百萬元增加約83.8%至2011年約人民幣431.6百萬元。

### 若干資產負債表項目

#### 發展中待售物業

發展中待售物業是指我們已取得相關土地使用證及建設工程施工許可證的物業。發展中待售物業按成本及可變現淨值中的較低者列賬。成本包括土地成本、建設成本、借貸成本、專業費用及其他在發展期間產生且與物業直接相關的成本。可變現淨值計入預期最終會變現的價格，再減去適用的可變銷售開支及預計竣工成本。除非相關發展項目的施工期預期於正常營運週期後結束，否則發展中待售物業則歸類為流動資產。

## 財務資料

發展中待售物業的變動一般反映於特定結算日的在建建築面積，因此受項目發展進度大幅影響。已竣工但未交付物業由發展中物業轉為已竣工待售物業或投資物業。於2010年、2011年及2012年12月31日，我們的發展中待售物業分別約為人民幣2,674.3百萬元、人民幣2,615.6百萬元及人民幣3,570.9百萬元。

2012年12月31日發展中待售物業的結餘較2011年12月31日增加約人民幣955.4百萬元，主要由於自2011年底及2012年長沙開福滿庭春MOMA、萬國城MOMA（太原）二期、九江滿庭春MOMA及仙桃滿庭春MOMA動工以來的在建建築面積增加所致。

2011年12月31日的結餘較2010年12月31日的結餘減少人民幣58.7百萬元，主要由於萬國城MOMA（太原）一期、南昌滿庭春MOMA、iMOMA、悅MOMA、萬國城MOMA（長沙）一期及長沙滿庭春MOMA若干期竣工，且當代MOMA及萬國城MOMA的若干物業已轉撥至持作銷售物業。下表列示我們於所示日期的發展中物業明細：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本</b>			
年初	1,594,668	2,674,296	2,615,635
添置	1,626,273	2,024,267	1,077,789
於建設工程動工後轉撥自			
預付租賃款項	110,258	930,943	290,446
竣工後轉撥至持作銷售物業	(656,903)	(2,846,052)	(393,156)
轉撥至物業、廠房及設備	–	(486,375)	(19,774)
收購一家附屬公司	–	318,556	–
年終	2,674,296	2,615,635	3,570,940



### 持作銷售物業

持作銷售物業包括於各結算日已竣工但仍未交付的物業，按成本與可變現淨值中的較低者列賬。成本按已竣工但未交付物業應分攤的土地及樓宇總成本部分而釐定。

於2010年、2011年及2012年12月31日，我們持作銷售物業分別約為人民幣1,085.8百萬元、人民幣2,063.0百萬元及人民幣1,276.7百萬元。我們於2012年12月31日的持作銷售物業結餘較2011年12月31日結餘減少主要乃由於2012年交付各物業項目（如萬國城MOMA（太原）一期、萬國城MOMA（長沙）一期、長沙滿庭春MOMA、當代MOMA及南昌滿庭春MOMA）的已竣工物業所致。於2011年12月31日的持作銷售物業有所增加主要乃由於iMOMA、悅MOMA、萬國城MOMA（太原）一期、南昌滿庭春MOMA、萬國城MOMA（長沙）一期及長沙滿庭春MOMA的持作銷售物業增加。

### 投資物業

我們保留了發展作投資物業以取得長期租金回報或資本增值或兩者兼俱的多個零售及辦公單位。我們的投資物業為已竣工物業。於2013年3月31日，我們持有九項投資物業，位於當代MOMA、萬國城MOMA、當代城市家園、iMOMA、MOMA萬萬樹、萬國城MOMA（長沙）、長沙滿庭春MOMA及南昌滿庭春MOMA，總建築面積為41,597平方米，根據戴德梁行參照公開市場的可資比較物業及按收入法的估值，於2013年3月31日的估值總額約為人民幣711.9百萬元。

於2010年、2011年及2012年12月31日，我們的投資物業分別約為人民幣453.0百萬元、人民幣493.0百萬元及人民幣717.0百萬元，反映我們投資物業的公允價值。2012年12月31日較2011年12月31日增加約人民幣224.0百萬元主要由於新增投資物業（如萬國城MOMA（長沙）一期及長沙滿庭春MOMA的若干零售單位、MOMA萬萬樹一期會

## 財務資料

所、iMOMA地庫1層及南昌滿庭春MOMA綜合大樓)。於2011年12月31日較2010年12月31日增加人民幣40.0百萬元主要由於當代MOMA及萬國城MOMA轉撥自持作銷售物業增加。

### 預付租賃款項

預付租賃款項指以發展待售物業為目的之土地使用權的預付款項，初步按成本確認及於租期內以直線法轉撥至損益。待物業發展項目中的相關建設工程動工後，其將被轉撥至發展中待售物業。

與中國境內土地的土地使用權有關的預付租賃款項的賬面值分析如下：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中期	511,370	60,775	28,731
長期	419,573	427,863	250,461
	<u>930,943</u>	<u>488,638</u>	<u>279,192</u>

預付租賃款項的賬面值由2011年12月31日約人民幣488.6百萬元減少至2012年12月31日約人民幣279.2百萬元，主要歸因於就九江滿庭春MOMA進一步發展啟動建設前相關工程而轉撥發展中待售物業預付租賃款項金額。預付租賃款項的賬面值由2010年12月31日約人民幣930.9百萬元減少至2011年12月31日約人民幣488.6百萬元，此乃主要由於我們若干物業項目的相關建設工程動工及隨後轉撥至發展中待售物業，該等項目包括萬國城MOMA（太原）二期、南昌滿庭春MOMA及九江滿庭春MOMA。

## 財務資料

### 貿易及其他應收款、押金及預付款

下表列示我們於所示日期的貿易及其他應收款、押金及預付款的明細：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款，扣除撥備	6,024	12,696	15,133
應收票據	–	2,800	–
向建築材料供應商作出墊款	40,306	72,912	81,167
其他應收款項，扣除撥備	17,846	33,579	55,367
預付土地增值稅及營業稅	257,908	171,920	260,782
向清河北庫作出的預付款	–	130,779	–
水錶廠區項目的			
預付款／補償	–	407,346	28,693
本集團獲授其他貸款			
的擔保存款	5,500	7,733	–
客戶獲提供住房公積金貸款			
的擔保存款	2,515	1,605	5,099
	<u>330,099</u>	<u>841,370</u>	<u>446,241</u>

我們於2010年、2011年及2012年12月31日所錄得的貿易及其他應收款、押金及預付款分別約為人民幣330.1百萬元、人民幣841.4百萬元及人民幣446.2百萬元。我們的貿易應收款主要指就未給予租戶信貸期而出租投資物業將收取的逾期租金款項。我們的預付款、押金及其他應收款項主要為預付土地增值稅及營業稅及其他應收款項。其他應收款項主要指有關土地安置工作預付款、政府費用、水電費及員工差旅費的預付款及押金。於往績記錄期間，我們的預付款、押金及其他應收款項有所波動，主要歸因於預付土地增值稅及營業稅以及其他應收款項。

於2010年、2011年及2012年12月31日，作為其他應收款項而計入的土地安置工作預付款分別為零、約人民幣538.1百萬元及人民幣28.7百萬元。於2011年12月31日，賬面值人民幣538.1百萬元包括有關清河北庫區項目的預付款約人民幣130.8百萬元及有關水錶廠區項目的預付款約人民幣407.3百萬元，而我們並無參與該等項目有關土地的土地使用權的有關公開招標、拍賣或掛牌出讓。我們與原土地使用權所有者訂立合約以處理土地安置工作，土地安置工作包括對受影響地區居民進行補償及安置、拆卸構築物和清理土地、建設基礎設施及民用及公共設施、建設供水、排水、供電、道路、通信基礎設施、供熱及天然氣供應。我們聘用並監督第三方經營者開展土地安置工作。於2012年12月31日，賬面值人民幣28.7百萬元指水錶廠區項目的未結清補償，該補償已於2013年2月結清。

### 清河北庫區項目

我們清河北庫區項目的總投資額為約人民幣267百萬元。有關土地的土地使用權乃透過在2011年10月舉行的公開招標、拍賣或掛牌出讓授予第三方。在開始清河北庫區項目之前，於2006年5月，我們已與原土地使用權所有者北京市恒物金屬材料有限公司（「恒物金屬」）就土地安置工作（包括安置補償的細節）訂立合約。根據中標者與恒物金屬簽立的有關補償協議（就此協議而言，我們非簽立方），於2012年3月，我們有權及全額收取約人民幣267百萬元，其中包括我們已預付予原土地使用權所有者的人民幣240百萬元、我們所產生的開支約人民幣27百萬元（包括就土地安置工作支付予第三方經營者的款項）。因此，我們過往並未就清河北庫區項目錄得任何收入／虧損。

### 水錶廠區項目

我們水錶廠區項目總投資額為約人民幣426.9百萬元。有關土地的公開招標、拍賣或掛牌出讓乃於2012年3月舉行，其中已考慮相關條款及條件（包括有關土地的土地及發展成本），而我們並無參加。有關土地的土地使用權乃授予第三方。在開始水錶廠區項目之前，於2002年12月，我們與原土地使用權所有者Beijing Water Group Company Limited（「Beijing Water」）就土地安置工作（包括安置補償的詳情）訂立合約。根據北京市土地整理儲備中心、Beijing Water與本集團於2012年2月訂立的協議，土地中標者應付的安置補償總額約為人民幣849百萬元，我們有權收取土地中標者應付的部分安置補償款約人民幣574百萬元，其中包括我們的投資成本約人民幣426.9百萬

## 財務資料

元（包含我們已預付予原土地使用權所有者約人民幣100百萬元及我們所產生的開支約人民幣326.9百萬元（包括就土地安置工作支付予第三方經營者的款項））。有關（其中包括）安置補償方面的協議乃由中標者、Beijing Water與本集團根據招標程序於2012年5月簽立。於2012年，我們已就水錶廠區項目收取安置補償約人民幣545.2百萬元，並錄得其他收入約人民幣146.9百萬元（已扣除營業稅約人民幣26.5百萬元但未扣除按25%所得稅稅率計算估計約人民幣36.7百萬元的所得稅）。於2012年12月31日，上述金額中約人民幣28.7百萬元仍未結清，惟隨後已於2013年2月結清。因此，其他應收款項結餘由2011年12月31日的人民幣581.0百萬元減少至2012年12月31日的人民幣137.3百萬元。

於2010年、2011年及2012年12月31日，我們向建築材料供應商作出墊款分別約為人民幣40.3百萬元、人民幣72.9百萬元及人民幣81.2百萬元。2010年至2012年的增加主要由於我們有關發展中物業項目的建設規模擴大所致。

### 應收關聯方款項

於2010年、2011年及2012年12月31日，我們應收關聯方款項如下：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非貿易結餘 (附註1)	202,682	1,942	2,119
貿易結餘 (附註2)	1,247	2,519	186
合計	<u>203,929</u>	<u>4,461</u>	<u>2,305</u>

附註：

- (1) 非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還的結餘。
- (2) 貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還的結餘。

所有應收關聯方的非貿易結餘將於上市前結清。

## 財務資料

### 貿易及其他應付款、已收押金及應計費用

下表列示我們於所示日期的貿易及其他應付款、已收押金及應計費用的明細：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款	384,658	410,686	449,589
應計建設支出	395,282	643,138	409,674
其他應付款項	79,843	296,486	326,820
其他應付稅項	89,298	90,341	183,365
應付工資	16,630	17,275	23,466
已收押金及物業銷售預收款	3,158,486	2,362,410	3,143,215
其他應計費用	11,425	8,380	11,276
	4,135,622	3,828,716	4,547,405

我們的貿易應付款主要指應付第三方款項（包括應付第三方承建商款項）。於往績記錄期間，我們貿易應付款結餘的變動主要由於建設成本相關的貿易應付款變動所致。我們並無與承建商訂立統一的還款條款。就一般供應商而言，我們通常於獲得貨品及服務後30日內清繳付款。就承建商而言，我們通常會在當月按獨立第三方測量師報告繳付前一個月的部分估計建設成本。根據我們與承建商訂立的典型協議，在合約工程竣工前將支付約80%建設成本。按照行業慣例，支付相關款項前須達成付款條件，包括相關建設工程的質量評估，取決於（其中包括）已訂約建設的規模及質量以及承建商的聲譽，而付款可能需要數週至數月。此外，大量建築合約乃於不同階段簽立，特別是在單一項目過程中，因此竣工後將支付的款項百分比可能低於項目總預算建設成本的80%。惟無論如何，在我們與承建商完成協定最終成本估算後，通常會花費一至兩年清償建設相關開支（除如下文所述預扣保證費外）的最後一期付款。合約安排一般亦訂明我們預扣佔總建設成本約5%的保證費或留存款項，作為額外的質素保證，但有關款項須於項目竣工後兩至三年內繳清。

## 財務資料

我們於所示日期的貿易應付款的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以下	305,173	290,292	330,793
1至2年	73,805	54,363	86,108
2至3年	16	61,504	18,949
3年以上	5,664	4,527	13,739
	<u>384,658</u>	<u>410,686</u>	<u>449,589</u>

我們超過3年賬齡的貿易應付款主要指我們根據與我們的承建商的合約安排而預扣的保證費或留存款項，以提供額外的質素保證。就2012年12月31日的貿易應付款結餘約人民幣449.6百萬元而言，其中約人民幣310.4百萬元其後已於2013年3月31日償付。

其他應付款項主要指有關收購附屬公司的應付款項及代表政府就客戶新購入的物業向其暫收的費用（包括契稅、公共維修基金、印花稅）。於2012年12月31日我們的其他應付款項增加，主要由於就客戶新購入物業的暫收費用的增加。我們的其他應付款項由2010年12月31日約人民幣79.8百萬元顯著增加至2011年12月31日約人民幣296.5百萬元，此乃主要由於因收購綏中長龍及湖北萬星而產生應付代價及其他應付款項分別為約人民幣135.2百萬元及人民幣69.7百萬元所致。

於往績記錄期間，我們並未出現重大拖欠我們的貿易及非貿易應付款的情況。



## 財務資料

### 應付關聯方款項

於2010年、2011年及2012年12月31日，我們應付關聯方款項如下：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非貿易結餘 (附註1)	15,451	3,175	3,316
貿易結餘 (附註2)	3,482	9,622	13,828
合計	18,933	12,797	17,144

附註：

- (1) 非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還的結餘。
- (2) 貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還的結餘。

所有應付關聯方的非貿易結餘將於上市前結清。全球發售所得款項淨額將不會用於清償應付關聯方的非貿易結餘。

### 應付稅項

於2010年、2011年及2012年12月31日，我們的應付稅項如下：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付土地增值稅	556,458	728,076	921,002
應付所得稅	176,519	190,756	277,395
	732,977	918,832	1,198,397

## 財務資料

下表載列於往績記錄期間土地增值稅的變動：

	人民幣千元
於2009年12月31日及2010年1月1日應付	423,067
於截至2010年12月31日止年度應計	149,920
於截至2010年12月31日止年度已付	<u>(16,529)</u>
於2010年12月31日及2011年1月1日應付	556,458
於截至2011年12月31日止年度應計	234,219
於截至2011年12月31日止年度已付	<u>(62,601)</u>
於2011年12月31日及2012年1月1日應付	728,076
於截至2012年12月31日止年度應計	237,970
於截至2012年12月31日止年度已付	<u>(45,044)</u>
於2012年12月31日應付	<u><u>921,002</u></u>

於2012年12月31日，我們計入流動負債的應付土地增值稅為約人民幣921.0百萬元。董事認為，2012年12月31日的應付土地增值稅毋須於截至2013年12月31日止年度全額結算，此乃基於根據相關中國法律法規，結算土地增值稅的條件及安排將不能達致。我們的中國法律顧問認為，由董事達致其觀點時所考慮的土地增值稅結算的條件乃符合相關中國法律法規。根據有關中國法律法規，我們估計土地增值稅約人民幣261.6百萬元可能於截至2013年12月31日止財政年度結清。

### 已收押金及物業銷售預收款

預售所得款項及租金預付款於合併財務狀況報表內以已收押金及物業銷售預收款入賬。相關物業竣工及交付予客戶後，我們會確認該等預售所得款項為收益，而租金押金則以直線法在有關租賃期內確認。根據相關中國法規，預售所得款項須存入指定銀行賬戶。存放預售所得款項的銀行會監管所得款項的用途，以保證其根據相關法規用於相關項目或其他方面。

於2010年、2011年及2012年12月31日，已收押金及物業銷售預收款分別約為人民幣3,158.5百萬元、人民幣2,362.4百萬元及人民幣3,143.2百萬元。於往績記錄期間，結餘有變主要是由於我們預售及交付的物業規模有變。預售物業時，我們會收取押金及客戶墊款。該等押金及墊款於交付物業予客戶時確認為收益。因此，我們開始預售項目物業時，押金及客戶墊款增加，而項目竣工且物業交付予客戶時，則減少。

## 財務資料

### 流動資金及資本資源

我們的流動資金至今一直主要來自經營業務所得現金及銀行借貸。

下表列示於所示期間的經甄選現金流量數據，資料摘錄自合併現金流量表：

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金淨額	143,498	251,895	1,862,536
投資活動所用現金淨額	(389,983)	(439,351)	(195,339)
融資活動所得(所用)			
現金淨額	551,287	(278,536)	(1,162,879)
現金及現金等價物			
增加(減少)淨額	304,802	(465,992)	504,318

### 經營活動所得現金淨額

於往績記錄期間，經營活動所得現金主要來自預售和銷售物業所收款項，而經營活動所用現金則來自物業發展的現金成本、購買土地及項目公司的現金成本、其他經營開支及已付稅項。

於2012年，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣1,862.5百萬元，乃主要由於營運資金變動前的經營現金流量約人民幣788.7百萬元、貿易及其他應收款、押金及預付款減少（主要因我們參與水錶廠區項目收取安置補償所引致）、發展中待售物業及持作銷售物業減少（主要由向我們客戶交付若干物業項目項下的物業所引致）以及貿易及其他應付款、已收押金及應計費用增加（主要由於我們於各項目（包括萬國城MOMA（太原）一期、長沙滿庭春MOMA及當代MOMA）項下向客戶銷售物業的已收押金及預收款增加所致），惟已由與為進一步發展九江滿庭春MOMA項目而收購地盤面積約為25,004平方米的一幅地塊的土地使用權相關的預付租賃款項增加所抵銷。

於2011年，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣251.9百萬元，乃主要由於營運資金變動前的經營現金流量約為人民幣1,042.6百萬元、就購入土地使用權已付的押金及預付款減少約人民幣364.4百萬元（主要有關收到清河北庫區項目所產生的部分安置成本，及收到有關我們競標中國湖北省武漢市東麗湖的土地押金退款），惟在一定程度上被貿易及其他應付款、已收押金及應計費用的減少所抵銷，而貿易及其他應付款、已收押金及應計費用的減少則主要由於來自物業銷售的已收押金及預收款在我們各項目交付物業予客戶後減少（該等項目包括萬國城MOMA（太原）一期、長沙滿庭春MOMA及南昌滿庭春MOMA）以及有關九江滿庭春MOMA的地價的預付租賃款項增加所致。

於2010年，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣143.5百萬元，乃主要由於營運資金變動前的經營現金流量約人民幣424.9百萬元，貿易及其他應付款、已收押金及應計費用增加約人民幣1,497.5百萬元，而貿易及其他應付款、已收押金及應計費用的增加則主要由於我們各項目物業預售而導致物業銷售的已收押金及預收款增加，該等項目包括悅MOMA、MOMA萬萬樹一期、二期及三期、長沙滿庭春MOMA、萬國城MOMA（太原）一期及萬國城MOMA（長沙）一期，並被有關收購在中國的南昌滿庭春MOMA、九江滿庭春MOMA及萬國城MOMA（太原）二期的土地使用權而增加的預付租賃款項約人民幣945.4百萬元所抵銷，以及發展中待售物業及持作銷售物業增加約人民幣395.2百萬元（主要由於我們若干物業發展項目（如萬國城MOMA（長沙）一期、長沙滿庭春MOMA、萬國城MOMA（太原）一期及南昌滿庭春MOMA）的物業動工所致）。

### 投資活動所用現金淨額

投資活動所用現金淨額主要受下列各項帶動：添置物業、廠房及設備以及收購附屬公司權益。

於截至2012年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣195.3百萬元，主要由於為業務擴張而購買物業、廠房及設備、支付收購附屬公司代價的欠付結餘、就本集團獲授貸款存放的存款增加，及在較小程度上由於我們物業客戶申請按揭貸款，我們向其提供按揭擔保而抵押銀行存款，導致受限制現金增加。

於2011年，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣439.4百萬元，乃主要由於就收購湖北萬星及綏中長龍的股權而部分支付約人民幣305.9百萬元以及購買物業及廠房所致。

於2010年，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣390.0百萬元，主要由於向關聯方作出墊款約人民幣336.0百萬元及於一家聯營公司（福州華爾佳）的投資約人民幣30百萬元。我們投資於福州華爾佳以開拓商業機會，包括在福州取得適合發展的土地。考慮福州的市場條件後，我們決定不繼續在福州進行我們的潛在投資，並於2011年11月與福州華爾佳訂立協議以終止投資。福州華爾佳退還我們資金約人民幣30百萬元，此後我們停止持有福州華爾佳的股權。

#### 融資活動所得／（所用）現金淨額

融資活動所得現金淨額主要包括銀行借貸及償還銀行及其他借貸。

截至2012年12月31日止年度，我們融資活動所用現金淨額約為人民幣1,162.9百萬元，主要由於償還其他借貸人民幣1,390百萬元及銀行借貸人民幣323.5百萬元所致，在一定程度上由支取新增借貸所抵銷。

於2011年，我們的融資活動所用現金淨額約為人民幣278.5百萬元，乃主要由於償還銀行借貸約人民幣572.3百萬元、已支付利息約人民幣219.5百萬元及向股東作出的視作分派約人民幣200.0百萬元。我們透過委託貸款籌集新的其他貸款約人民幣750.0百萬元，其中分別從華融國際信託有限責任公司、中誠信託及當代置業獲得人民幣350百萬元、人民幣200百萬元及人民幣200百萬元。

於2011年，本集團錄得向股東作出的視作分派人民幣200百萬元，即當代摩碼工程項目管理分別向當代投資集團及當代偉業收購於當代綠色95%及5%的股權的已付代價（相當於當代綠色的實繳股本）。於完成收購後，當代摩碼工程項目管理成為當代綠色的直接控股公司。分派入賬列作削減實繳股本及應付當代投資集團的款項增加。上述視作分派已於2011年以現金結清。

於2010年，融資活動所得現金淨額約為人民幣551.3百萬元，主要與新籌集銀行及其他貸款分別增加約人民幣1,261.0百萬元及約人民幣640.0百萬元有關，惟由分別償還銀行及其他借貸約人民幣715.7百萬元及人民幣400.0百萬元所抵銷。其他貸款包括分別從中誠信託及中國對外經濟貿易信託有限公司獲得的人民幣300百萬元及人民幣340百萬元。

### 流動資產及流動負債

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年4月30日（即釐定我們債務的最後可行日期），我們的流動資產（負債）淨額分別約為人民幣213.4百萬元、人民幣(46.5)百萬元、人民幣298.1百萬元及人民幣797.0百萬元（未經審核）。於2013年4月30日，我們的流動資產淨額增加至約人民幣783.8百萬元（未經審核），主要由於發展中待售物業及持作銷售物業增加，此等物業增加乃因為保留若干待售物業的計劃有所變動，加上我們於截至2013年4月30日止四個月銷售及預售物業，故銀行結餘及現金增加。我們於2011年12月31日錄得流動負債淨額約人民幣46.5百萬元，主要乃由於一年內到期的銀行及其他借貸大幅增加約人民幣1,148.4百萬元（主要乃由於長期銀行及其他借貸在2011年一年內到期）而導致流動負債的增長率較流動資產的增長率較高所致，而由持作銷售物業大幅增加約人民幣977.2百萬元（主要乃由於以下物業於2011年竣工但尚未交付予客戶：iMOMA、悅MOMA、南昌滿庭春MOMA、萬國城MOMA（太原）一期及長沙滿庭春MOMA）所抵銷。上述長期借貸於一年內到期並被重新分類為流動負債，繼續用於非流動資產的融資，故此流動資產並無相應增加，導致出現2011年12月31日的流動負債淨額狀況。

我們的流動資產主要包括受限制現金、銀行結餘及現金、發展中待售物業、貿易及其他應收款、押金及預付款及已竣工待售物業。我們的流動負債主要包括貿易及其他應付款、已收押金及應計費用、應付關聯方款項、於一年內到期的銀行及其他借貸及應付稅項。

## 財務資料

下表列示我們於所示日期的流動資產及流動負債：

	於12月31日			於4月30日
	2010年	2011年	2012年	2013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)
<b>流動資產</b>				
存貨	243	249	879	1,984
發展中待售物業	2,674,296	2,615,635	3,570,940	3,738,966
持作銷售物業	1,085,840	2,063,039	1,276,697	1,459,710
貿易及其他應收款、 押金及預付款	330,099	841,370	446,241	415,717
應收關聯方款項 (附註)	203,929	4,461	2,305	3,706
受限制現金	57,362	54,390	85,225	92,915
銀行結餘及現金	749,134	283,142	787,712	1,009,569
	<u>5,100,903</u>	<u>5,862,286</u>	<u>6,169,999</u>	<u>6,722,567</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款、 已收押金及應計費用	4,135,622	3,828,716	4,547,405	4,523,960
應付關聯方款項 (附註)	18,933	12,797	17,144	24,752
應付稅項	732,977	918,832	1,198,397	1,268,947
銀行及其他借貸 – 於一年內到期	–	1,148,400	109,000	121,070
	<u>4,887,532</u>	<u>5,908,745</u>	<u>5,871,946</u>	<u>5,938,729</u>
<b>流動資產(負債)淨額</b>	<u>213,371</u>	<u>(46,459)</u>	<u>298,053</u>	<u>783,838</u>

附註：於2013年4月30日未結清的應收關聯方款項約人民幣3.6百萬元及應付關聯方款項約人民幣3.3百萬元的全部非貿易結餘將於上市前結清。



### 受限制現金

我們的受限制現金包括按揭貸款的擔保存款及建設預售物業的擔保存款。於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年4月30日，我們提供予客戶的按揭貸款的擔保存款分別約為人民幣57.4百萬元、人民幣54.2百萬元、人民幣74.0百萬元及人民幣85.9百萬元，而建設預售物業的擔保存款則分別為零、約人民幣0.2百萬元、人民幣11.2百萬元及人民幣7.0百萬元。建設預售物業的擔保存款乃主要應中國有關法規對我們的預售物業的規定而產生。根據中國有關法規規定，物業發展公司須存放若干比例的物業預售所得款項至指定銀行賬戶，以保證有關物業的竣工。物業竣工後，該等受限制現金可由物業發展公司自由支取。

### 營運資金

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年4月30日，我們的銀行結餘及現金分別約為人民幣749.1百萬元、人民幣283.1百萬元、人民幣787.7百萬元及人民幣1,009.6百萬元。經計及(i)現時可用的銀行融資；(ii)全球發售估計所得款項淨額；及(iii)營運所得現金及本集團的內部財務資源，董事會及獨家保薦人確認我們的營運資金足以應付本招股章程日期起計至少十二個月的業務營運需要。

### 或然負債

對於已預售的未竣工物業，我們一般為客戶就購買物業申請的按揭貸款借貸向銀行提供不超過個別物業購買價70%的擔保。我們的擔保在建設工程完成後及(i)獲發房地產權證後向有關銀行交付按揭登記文件或(ii)客戶繳清按揭貸款（以較早者為準）後解除。根據我們的經驗，擔保期一般長達物業交付後3至24個月。根據擔保條款，如買方拖欠按揭貸款，我們須償還買方拖欠銀行的按揭貸款餘額以及任何應計利息及罰款。如我們未能清償欠款，則按揭銀行會將相關物業拍賣，若拖欠貸款金額超過銷售止贖權所得款項淨額，則銀行會向我們追討餘款。於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年4月30日，我們為預售物業買方所獲按揭貸款提供的未償還擔保分別約為人民幣1,427.0百萬元、人民幣1,229.6百萬元、人民幣1,434.7百萬元及人民幣1,543.4百萬元（未經審核）。

## 財務資料

於往績記錄期間，我們遭遇一次買方違約事件，為此我們向相關銀行支付人民幣2.4百萬元，該筆款項已於截至2010年12月31日止年度計提為其他應收款項呆賬撥備，並隨後於2011年撇銷。我們已提起法律訴訟針對有關買方就其拖欠還款進行索償且受理法院已判決我們勝訴。為避免再次發生類似事件，我們已採取下列內部監控措施：(i)在與銀行達成協議為買方提供貸款後，我們不再為買方提供擔保；(ii)我們向買方引薦擔保公司為其按揭貸款提供擔保；(iii)我們加快項目施工及獲取買方所有權證的進度以加快按揭登記從而解除我們的擔保；及(iv)我們跟蹤買方（我們已為其提供擔保）的還款進度以發現存在問題的買方並採取安全措施以避免損失。除上述事件外，概無任何其他買方拖欠我們於往績記錄期間所擔保的按揭貸款。

### 承擔

於下列所示日期，我們就收購土地使用權支出、物業、廠房及設備支出及物業發展支出的已訂約但尚未撥備的承擔分別約為人民幣969.5百萬元、人民幣2,930.7百萬元、人民幣2,913.3百萬元及人民幣2,200.5百萬元（未經審核）。

	於12月31日			於4月30日
	2010年	2011年	2012年	2013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)
已訂約但未於財務資料中 作出撥備：				
— 有關發展中物業的支出	738,247	2,805,847	2,813,346	2,156,664
— 有關物業、廠房及 設備的支出	—	23,576	79,685	23,565
— 有關收購土地使用權 的支出	231,265	101,265	20,265	20,265
	<u>969,512</u>	<u>2,930,688</u>	<u>2,913,296</u>	<u>2,200,494</u>

## 財務資料

於2012年12月31日及2013年4月30日，按到期狀況分類的已訂約承擔的分析載列如下：

	於2012年 12月31日	於2013年 4月30日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元 (未經審核)
一年內	715.3	536.7
於第二年	1,045.2	584.0
於第三年	1,125.2	1,079.8
三年後	27.6	—
合計	<u>2,913.3</u>	<u>2,200.5</u>

我們於2011年6月就位於中國山西省陽泉市的物業發展項目與一家獨立第三方訂立項目管理服務協議。根據項目管理服務合約，我們已提供項目最低投資回報率的保證，且倘項目投資回報率高於特定水平，我們有權收取浮動的額外服務費。我們董事已審閱對項目日後收益及預算成本的估計，結論為未能達到最低回報率的機會極小，因此，並未於2011年及2012年12月31日以及2013年4月30日確認任何責任。有關該項目的進一步詳情，請參閱「業務－中國山西省陽泉市的物業發展項目」一節。

### 經營租賃

我們根據經營租賃安排租出投資物業，為期6個月至20年不等。租賃條款一般亦會規定租戶支付擔保押金，並根據當時市況作定期租金調整。於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度已確認的物業租金收入分別約為人民幣15.6百萬元、人民幣17.6百萬元及人民幣19.7百萬元。

我們亦根據經營租賃安排租賃若干辦公室物業，就一至三年租賃期磋商，並附有選擇權可於期滿日後續期，屆時會重新協商所有條款。

## 財務資料

根據不可撤銷經營租賃，我們的未來最低租賃應收款項總額的到期狀況如下：

	於12月31日			於4月30日
	2010年	2011年	2012年	2013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)
一年內	11,350	15,859	21,073	24,289
第二至第五年，包括首尾兩年	21,896	12,260	47,804	58,004
五年後	746	885	37,984	35,270
	33,992	29,004	106,861	117,563

### 債務

#### 銀行及其他借貸

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日（即釐定我們債務的最後可行日期），我們的銀行及其他借貸總額分別約為人民幣1,768.3百萬元、人民幣2,023.4百萬元、人民幣1,109.9百萬元及人民幣935.4百萬元（未經審核）。下表列示我們於所示日期的銀行及其他借貸總額：

	於12月31日			於4月30日
	2010年	2011年	2012年	2013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)
銀行貸款，有抵押	1,128,300	633,400	809,000	735,420
其他貸款，有抵押	640,000	1,190,000	300,000	200,000
其他貸款，無抵押	—	200,000	—	—
	1,768,300	2,023,400	1,109,900	935,420

附註：

截至2013年4月30日應付關聯方款項人民幣3,304,000元的未償付非貿易結餘將於上市前結付。

## 財務資料

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年4月30日，我們於一年內到期或須按要求償還的銀行及其他借貸總額分別為零、約人民幣1,148.4百萬元、人民幣109.0百萬元及人民幣121.1百萬元（未經審核）。下表列示我們於一年內到期的銀行及其他借貸：

	於12月31日			於4月30日
	2010年	2011年	2012年	2013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)			
銀行借貸	–	308,400	109,000	121,070
其他借貸	–	840,000	–	–
	–	1,148,400	109,000	121,070

於2013年4月30日，我們有未動用銀行及其他融資達人民幣1,577.5百萬元（可由本集團取用）。我們將借貸所得款項用作物業發展及整體業務擴展的資金。於往績記錄期間，我們的借貸變動主要是由於發展新項目及收購土地及項目公司，而由償還之前的貸款所抵銷。有抵押借貸以土地使用權、發展中物業、已竣工待售物業、投資物業，以及物業、廠房及設備作抵押。該等借貸的貸款人通常需要抵押品，即當前價值介乎相關借貸約50%至70%的物業權益作抵押。若干借貸將需要當代節能的公司擔保作額外抵押。倘我們於現有信貸融資下提取其他借貸，只要提取總金額不超過相關信貸融資的限額，則無需額外抵押品或擔保。我們已抵押為銀行及其他借貸作擔保的物業於2013年3月31日根據本招股章程附錄三A所載中國物業估值所述的資本市場價值進行估算的總價值約為人民幣3,175.9百萬元。

除上文及「或然負債」一節所述者外，於2013年4月30日（即釐定我們債務的最後可行日期），除集團內公司間負債外，我們並無任何已發行或同意發行的未償還貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借貸或其他類似債務、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

## 財務資料

我們所有的借貸均以人民幣計值。於2010年、2011年及2012年12月31日，借貸分別包括約人民幣1,128.3百萬元、人民幣883.4百萬元及人民幣809.9百萬元按介乎5.67%至6.75%、5.40%至13.5%、5.40%至9.84%的年利率計息的浮息借貸，該等借貸令我們面臨現金流量利率風險。於2010年、2011年及2012年12月31日，其餘借貸乃按固定利率作出安排，其實際年利率介乎13.80%至14.80%、6.4%至14.80%及16%，因此，我們面臨公允價值利率風險。2012年我們借貸成本普遍上升主要乃由於近期中國政府出台緊縮措施，導致籌集資金較為困難所致。

由於中國近來對物業市場施行緊縮措施導致取得銀行借貸存在困難，因此我們與非銀行金融機構訂立其他借貸，開拓融資渠道以取得更多資金。通常，該等非銀行金融機構安排為向我們提供的貸款撥款，而我們通常透過抵押物業予彼等為我們的還款責任作出相關擔保。下表載列我們於2013年4月30日的其他借貸及其詳情：

日期	貸款人	於2013年		適用		用途
		4月30日	期限	年率	抵押品	
		提取的金額				
		人民幣百萬元				
2013年3月	中誠信託	200	自首次提取 起2年	12.8%	萬國城MOMA (太原) 三期 總建築面積約32,854.94平方米 的樓宇及轉讓已抵押物業的收益	指定為 發展萬國城 MOMA (太原) 三期 提供資金的貸款
合計：		<u>200</u>				

誠如中國法律顧問所告知，上述其他借貸符合相關中國法律及法規及可依法強制執行。由於最近對中國物業市場施加的緊縮措施而導致難以獲得銀行借貸，故我們於2013年3月與非銀行金融機構訂立借貸，包括上述與中誠信託訂立的信託及貸款安排。董事確認，於往績記錄期間，我們在取得銀行借貸方面並無因土地閒置問題而遇到任何困難。非銀行金融機構借貸的利率通常較銀行借貸為高，因此導致我們的借貸成本

增加。然而，董事認為，非銀行金融機構借貸為進一步發展鞏固財務資源，而借貸成本增加並不會對我們的毛利率造成重大影響，原因為我們能夠通過提高物業的售價將有關成本增加轉嫁予客戶。我們可與非銀行金融機構不時訂立額外借貸，包括日後與中誠信託訂立的類似的信託及貸款安排，旨在開拓融資渠道以取得更多資金。

根據我們有關銀行及其他借貸的貸款協議，我們部分中國營運附屬公司須遵守若干典型重大契約。根據相關協議，除到期償還的契約外，我們間或須就該等貸款的指定用途作出契諾並於要求時向貸款人提供償還信息。根據中國法律法規，金融機構不得為尚未取得（其中包括）建設工程施工許可證的物業發展項目提供任何形式的貸款。因此，我們的借貸概無因建設施工延誤而受到影響，有關詳情載於本招股章程「業務－法律及合規事宜」。此外，於悉數償還借貸前，我們通常不可(i)向其他貸款人申請信貸融資、(ii)在未經貸款人事先同意的情況下提供額外擔保或另行質押我們的資產、(iii)進行任何合併、合營、重組、分拆、削減註冊股本、重大資產轉移、清盤或股權或管理架構變動，除非我們提交建議按貸款人接納的條款為到期償還的款項提供擔保，或(iv)分派股息或花紅。除上文所述外，董事確認，根據貸款協議，我們毋須就我們的銀行及其他借貸遵守其他重大契諾。違反該等契諾或會導致貸款人有權（其中包括）加速償還有關協議項下所欠借貸的全部或任何部分及取消有關借貸全部或任何部分抵押品的贖回權。於往績記錄期間，我們並未發生任何重大違反該等協議項下有關契諾的情況。

於往績記錄期間，有關銀行並無撤回之前授予本集團的任何銀行融資，亦未要求提前還款。鑒於我們可靠的信貸記錄，我們相信有關銀行融資可能被撤回、提前償還未償還貸款或有抵押銀行貸款的質押存款金額增加的風險甚微。我們亦確認，於最後可行日期，我們並無收到提前償還任何借貸的本金及／或利息的任何要求。於最後可行日期，我們的債務自2013年4月30日（即釐定我們債務的最後可行日期）並無出現重大變動。



## 免責聲明

除本節上文「或然負債」、「承擔」及「債務」分節中所述者外，於2013年4月30日（即就債務聲明而言的最後可行日期），我們並無任何未償還按揭、押記、質押、債權證、借貸資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或任何其他重大或然負債。我們的董事確認自2013年4月30日起，我們的債務並無任何重大變動。

## 財務比率分析

下表載列本公司於所示年度的若干財務比率。

	附註	於12月31日		
		2010年	2011年	2012年
應收賬款週轉日數	1	1.3	1.1	2.6
應付賬款週轉日數	2	161.7	80.4	143.7
資產負債比率	3	92.3%	163.1%	22.6%
流動比率	4	1.04	0.99	1.05
速動比率	5	1.04	0.99	1.05
債務資產比率	6	23.0%	25.7%	13.4%
承擔權益比率	7	86.2%	272.7%	194.1%
或然負債權益比率	8	126.9%	114.4%	95.6%

附註：

1. 應收賬款週轉日數乃按平均貿易應收款結餘除以收益，然後乘以年度的日數計算得出。
2. 應付賬款週轉日數乃按平均貿易應付款結餘除以銷售成本，然後乘以年度的日數計算得出。
3. 資產負債比率乃按債務淨額（即債務總額減手頭現金）除以權益總額計算得出。
4. 流動比率乃按流動資產除以流動負債計算得出。
5. 速動比率乃按流動資產（存貨除外）除以流動負債計算得出。
6. 債務資產比率乃按債務總額除以總資產計算得出。
7. 承擔權益比率乃按本集團的承擔（即就收購土地使用權支出及物業發展支出的已訂約金額，惟並未於本招股章程附錄一會計師報告所載我們的經審核財務報表內撥備）除以權益總額計算得出。
8. 或然負債權益比率乃按本集團的或然負債承擔（即中國境內銀行提供予我們客戶的按揭貸款的未償還擔保金額）除以權益總額計算得出。

#### 應收賬款週轉日數

於2010年、2011年及2012年12月31日，我們錄得應收賬款週轉日數分別約為1.3日、1.1日及2.6日。2012年12月31日的應收賬款週轉日數較2011年12月31日有所增加，主要由於投資組合增加導致應收租金款項增加所致。2011年12月31日的應收賬款週轉日數與2010年12月31日相比保持穩定。

#### 應付賬款週轉日數

於2010年、2011年及2012年12月31日，我們錄得應付賬款週轉日數分別約為161.7日、80.4日以及143.7日。應付賬款週轉日數於2010年12月31日至2011年12月31日期間減少，乃由於與已竣工項目交付的建築面積增加相關的銷售成本增加，而儘管貿易應付款增加，因物業項目建設進程的階段不同而以相對較低的速度增加。2012年12月31日的應付賬款週轉日數較2011年12月31日有所增加，主要由於已竣工項目建築面積交付率相對較低，而由有關建設成本的平均貿易應付款上升所抵銷。

#### 資產負債比率

資產負債比率由2010年12月31日約92.3%增加至2011年12月31日約163.1%，再下降至2012年12月31日22.6%。2011年至2012年資產負債比率下降乃主要由於借貸減少導致債務淨額狀況減少、銀行結餘及現金增加，以及本公司權益總額結餘增加所致。2010年至2011年資產負債比率增加乃由於發展中物業項目（即長沙滿庭春MOMA、南昌滿庭春MOMA及萬國城MOMA（太原））的建設規模擴大致使債務總額增加以及本公司擁有人應佔權益減少所致。

#### 流動比率及速動比率

由於往績記錄期間存貨佔我們總資產不足0.1%，故我們於往績記錄期間的流動比率及速動比率大致相同。於2010年、2011年及2012年12月31日，我們的流動比率及速動比率分別約為1.04、0.99及1.05。流動比率及速動比率由2010年12月31日至2011年12月31日下降乃歸因於一年內到期的銀行及其他借貸增加及2011年應付稅項增加導致流動負債增加所致。

### 債務資產比率

於2010年、2011年及2012年12月31日，我們的債務資產比率分別約為23.0%、25.7%及13.4%。債務資產比率由2010年12月31日至2011年12月31日上升，此乃主要由於發展新項目（包括長沙滿庭春MOMA、南昌滿庭春MOMA及萬國城MOMA（太原））導致銀行及其他貸款淨額增加所致。債務資產比率由2011年至2012年下降乃主要由於借貸總額減少所致。

### 承擔權益比率

承擔權益比率由2010年12月31日約86.2%增加至2011年12月31日約272.7%，乃主要由於有關發展中物業（即長沙滿庭春MOMA、南昌滿庭春MOMA及萬國城MOMA（太原））的已訂約支出增加。承擔權益比率由2011年12月31日約272.7%下降至2012年12月31日約194.1%，乃主要由於因物業項目（如長沙滿庭春MOMA及南昌滿庭春MOMA）項下各期物業竣工導致已訂約支出減少所致，同時亦受權益總額增加影響。

### 或然負債權益比率

或然負債權益比率由2010年12月31日約126.9%下降至2011年12月31日約114.4%，乃主要由於我們的客戶獲得我們的物業項目（即當代MOMA及MOMA萬萬樹一期、二期及三期）項下物業的房地產權證後，未償還按揭擔保金額減少。或然負債權益比率由2011年12月31日約114.4%下降至2012年12月31日約95.6%，乃主要由於權益總額增加所致。我們物業的買方或需獲得按揭貸款以撥付購買我們的物業所需的資金，而我們通常與各銀行安排提供該等按揭貸款。根據市場慣例，按揭銀行要求我們就客戶的按揭貸款提供擔保。董事認為，本集團該等財務擔保合約的公允價值於初始確認時並非重大，且涉及各方違約的可能性極小。擔保期從有關按揭貸款授出日期開始，直至買方取得個別房地產權證後止。

## 市場風險

我們在日常業務過程中面對多種市場風險，包括信貸風險、利率風險、流動資金風險、商品風險及通脹。

## 信貸風險

我們的主要金融資產為貿易及其他應收款以及銀行結餘，即有關金融資產的最高信貸風險。我們的信貸風險主要來自應收款。為了盡量減低信貸風險，管理層持續監察風險水平，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，我們於各結算日審閱各項個別應收款的可收回金額，以確保就無法收回金額作出足夠的減值虧損撥備。銀行存款及銀行結餘的信貸風險有限，原因是大多數對手方均為信譽及信用評級良好的國有銀行。

## 利率風險

我們的利率風險主要與受限制現金、銀行存款及借貸有關。我們目前並無訂立任何利率掉期以對沖因借貸公允價值變動而產生的風險。我們的政策是維持適當水平的借貸，以平衡公允價值及現金流量的利率風險。

此外，倘日後需要進行債務融資，則利率上調將導致新增債務及以浮動利率計息的現有債務成本增加。利率波動亦會導致債務責任的公允價值出現大幅波動。

我們現時並無使用任何衍生工具管理利率風險。倘日後決定實行此舉，概不保證任何未來對沖活動將保障我們免受利率波動影響。有關額外資料，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的盈利能力及經營業績受利率變動所影響」一節。

## 流動資金風險

業務的資本密集性質令我們承受流動資金風險。倘我們未能籌集足夠資金以應付到期的財務承擔，則要承受流動資金風險。為管理流動資金風險，我們監察及維持管理層認為足以為營運提供資金及減少現金流量波動影響的現金及現金等價物水平。透過以上做法，管理層監管流動資產／負債淨額及借貸的運用，以確保有足夠的未動用銀行融資及符合貸款契諾。

## 商品風險

我們面對物業發展原材料（主要是鋼材及水泥）價格波動的風險。我們並無進行任何對沖活動。鋼材及水泥的採購成本一般會根據我們與有關承建商的安排，入賬列為部分承建商費用。因此，若建築材料價格上漲，承建商的報價便會提高，進而影響我們的建設成本。因此，建築材料價格的波動會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大影響。

## 通脹

根據中國國家統計局的數據，2008年、2009年及2010年的中國國家通脹率（以一般消費物價指數計算）分別約為5.9%、-0.7%及3.3%。2011年中國的一般消費物價指數較2010年上升5.4%。通脹是影響建設成本及利率的因素，通縮則會打擊準買方的購買意欲。

## 結算日後事項

有關於2012年12月31日以後發生的事項，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告中「結算日後事項」的有關披露。

## 股息政策

根據公司法及組織章程細則規定，本公司可在股東大會上宣派任何貨幣的股息，但是所宣派的股息不得多於董事會建議數額。我們的組織章程細則規定，可自己變現或未變現溢利或自溢利撥出而我們的董事認為再無需要的任何儲備宣派及派付股息。倘通過董事普通決議案批准，亦可根據公司法自股份溢價賬或獲授權用作派付股息的任何其他資金或賬目宣派及派付股息。

除股份所附權利或股份發行條款另有規定外，(i)所有股息須按獲派股息股份的實繳股款比例宣派及派付，惟在催繳前就股份實繳股款不會就此視為股份的實繳股款；及(ii)所有股息須根據派息期部分期間就股份實繳的股款數額按比例分配及派付。倘股東結欠我們催繳股款或其他欠款，則董事可自派發予股東或與股份有關的任何股息或其他款項中扣除股東結欠的全數款項（如有）。

此外，宣派股息須由董事酌情決定，而實際宣派及派付的股息金額則取決於下列因素：

- 我們的整體業務狀況；
- 我們的財務業績；
- 我們的資金需求；
- 股東權益；及
- 任何董事會認為相關的其他因素。

經考慮本集團的可持續發展及我們股東的權益後，在正常情況下，董事會擬向股東派發約為財政年度內我們可供分派溢利20%的股息。倘我們的可供分派溢利因（其中包括）業務及財務狀況變動而出現任何重大波動，本公司將考慮調整股息分派比率。然而，概不能保證於每個年度或任何指定年度均將宣派或派發任何金額的股息。我們將不時重估我們的股息政策。

日後派付的股息亦要視乎我們自中國附屬公司所得股息而定。中國法律規定股息只可以按中國會計原則計算的純利派付，而中國會計原則於眾多方面有別於其他司法權區的一般公認會計原則，當中包括國際財務報告準則。中國法律亦規定，外資企業須預留部分純利作為法定儲備，此等法定儲備不得用作現金股息分派。倘我們的附屬公司負有債務或出現虧損，或根據我們或我們附屬公司日後可能訂立的相關銀行及其他借貸或其他協議的任何限制性契諾，我們的附屬公司於作出分派時亦可能受到限制。

我們董事將按每股股份基準以港元宣派及派付股份股息（如有）。財政年度的任何末期股息須經股東批准後，方告作實。

---

## 財務資料

---

截至2010年12月31日止年度，當代綠色分別於2010年3月28日及2010年12月22日向其股東當代投資集團及當代偉業宣派股息人民幣110,000,000元及人民幣242,000,000元，其中若干附屬公司向其非控股股東宣派股息人民幣26,892,000元。截至2011年12月31日止年度，當代綠色已於重組前向其股東當代投資集團及當代偉業宣派股息人民幣291,347,000元。已分別向當代偉業及當代投資集團支付現金人民幣14,567,000元及人民幣77,510,000元，而人民幣199,270,000元乃於截至2011年12月31日止年度透過應收當代投資集團的款項結清。於截至2012年12月31日止年度，本集團向非控股股東宣派及派付現金股息人民幣6,720,000元。除上文所述外，本集團概無成員公司於往績記錄期間支付或宣派任何股息。

於截至2011年12月31日止年度所宣派的股息人民幣291,347,000元乃從本集團的保留溢利中宣派，並來自往績記錄期間的股東權益及現有股東的管理成果。因此，我們的董事認為，於往績記錄期間，有關股息指現有股東因其過往對本集團作出的貢獻而取得的投資回報及報酬。於宣派截至2011年12月31日止年度的股息前，我們已審慎考慮及評估我們的營運資金狀況。儘管於2011年12月31日錄得流動負債淨額約人民幣46.5百萬元（主要因截至2011年12月31日止年度短期銀行及其他借貸增加所致），我們於2011年12月31日依然錄得正經營現金流量。我們的董事認為，銀行及其他借貸為正常商業融資安排，且考慮到(i)目前可用銀行融資及(ii)我們業務營運中所產生的現金及本集團的內部財務資源，本集團能夠應付到期債務（儘管已派付於截至2011年12月31日止年度所宣派的股息）。



## 財務資料

### 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下本集團之未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表僅供說明之用，乃根據本招股章程附錄一會計師報告所載本集團於2012年12月31日的經審核合併有形資產淨值而編製，經調整如下。

	於2012年 12月31日		未經審核備考 經調整合併 有形資產淨值	每股未經審核備考經調整 合併有形資產淨值	
	本公司權益持有人 應佔經審核合併 有形資產淨值	估計全球發售 所得款項淨額		人民幣千元	港元
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)		人民幣千元 (附註3)	人民幣元 (附註4)
按每股份發售價 1.49港元計算	1,500,142	433,735	1,933,877	1.21	1.52
按每股份發售價 2.36港元計算	1,500,142	700,536	2,200,678	1.38	1.74

附註：

- 於2012年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核合併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，此乃基於於2012年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核合併資產淨值人民幣1,501,479,000元減於2012年12月31日無形資產人民幣1,337,000元計算。
- 估計全球發售所得款項淨額乃按指示發售價每股份1.49港元和2.36港元計算，並已經扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開發，且不計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份，或行使根據購股權計劃已授出的任何購股權而可能發行的任何股份。全球發售的估計所得款項淨額乃按中國人民銀行於最後可行日期就當時的外匯交易所定的匯率1港元兌人民幣0.7953元換算為人民幣。概不表示港元金額已經、應已經或可能按該匯率或任何其他匯率換算為人民幣（反之亦然），或甚至並無換算。
- 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃經作出上文附註2所述調整後並根據已發行的1,600,000,000股股份（假設全球發售及資本化發行已於2012年12月31日完成）計算，並無計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份或根據購股權計劃已授出或可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份。於往績記錄期間後及截至最後可行日期，本集團並未向股東派付任何股息。每股股份的未經審核備考經調整合併有形資產淨值並未調整以反映本集團於2012年12月31日後的經營業績或進行的交易。
- 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值按中國人民銀行於最後可行日期就當時的外匯交易所定的匯率人民幣0.7953元兌1港元換算為港元。
- 本集團物業、廠房及設備內包括的土地及樓宇乃經戴德梁行有限公司進行估值，且有關估值報告載於本招股章程附錄三A。根據估值報告，於2013年3月31日本集團的該物業權益約為人民幣498,600,000元，而於2013年3月31日本集團物業、廠房及設備內包括的土地及樓宇的賬面值約為人民幣196,934,000元。倘該物業權益經重估呈列，則會產生額外年度折舊人民幣21,287,000元。由於本集團已選擇按成本模型呈列物業權益，故重估盈餘將不會載入本集團隨後年度的合併財務報表。

## 可供分派儲備

於2012年12月31日，本公司概無任何可供股東分派的儲備。

## 物業權益

獨立物業估值師戴德梁行及Crosson Dannis, Inc.已評估本集團於2013年3月31日應佔本集團於中國及美國的物業權益價值分別約人民幣10,088.4百萬元及約人民幣33.9百萬元。因有關物業於2012年12月31日的市場價值超出其各自賬面值，故錄得重估盈餘淨值。

其函件、估值概要及估值證書載於本招股章程附錄三A及附錄三B。

下表載列我們的物業於2012年12月31日的賬面淨值（摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告）與於2013年3月31日的中國物業估值報告及美國物業估值報告（分別載於本招股章程附錄三A及附錄三B）的對賬：

	人民幣千元
於2012年12月31日的物業賬面淨值	
— 投資物業	717,000
— 發展中待售物業	3,570,940
— 持作銷售物業	1,276,697
— 持作自用物業 <sup>(1)</sup>	913,212
— 預付租賃款項	279,192
— 持作日後發展的永久業權土地	28,600
	<hr/>
<b>於2012年12月31日的物業賬面淨值</b>	<b>6,785,641</b>
加：於2013年1月1日至2013年3月31日期間投資物業的公允價值收益（未經審核）	100
加：於2013年1月1日至2013年3月31日期間的增加額（未經審核）	167,844
減：於2013年1月1日至2013年3月31日期間的出售（未經審核）	(363,212)
減：於2013年1月1日至2013年3月31日期間持有作自用建築的折舊（未經審核）	(3,052)
於2013年3月31日我們物業的賬面淨值	6,587,321
重估盈餘淨額，除所得稅及土地增值稅前	<hr/> 3,534,938
<b>我們於2013年3月31日應佔物業估值</b> <b>（分別如附錄三A及附錄三B中國物業估值報告及美國物業估值報告所載）</b>	<hr/> <hr/> <b>10,122,259</b>

附註：

- (1) 約人民幣19.9百萬元的物業、廠房及設備並無計入本招股章程附錄三A的估值內，故此亦無計入此對賬內。

有關本集團物業權益的詳情載於本招股章程附錄三A及附錄三B。

**根據上市規則第13.13至13.19條須作出的披露**

我們確認，於最後可行日期，並不知悉有任何情況會導致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。

**董事確認並無重大不利變動**

董事確認截至本招股章程日期，我們的財務或經營狀況或前景自2012年12月31日以來並無任何重大不利變動，且截至本招股章程日期，自2012年12月31日以來亦無任何事件會對會計師報告（載於本招股章程附錄一）所示資料產生重大影響。

### 未來計劃

有關我們未來計劃的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的戰略」一節。

### 所得款項用途

假設發售價為每股發售股份1.93港元（即估計發售價範圍的中位數），我們的全球發售所得款項淨額估計約為716.3百萬港元，已扣除我們就全球發售應付的包銷費用、佣金及估計開支，且假設超額配股權未獲行使。

我們擬將全球發售所得款項淨額作以下用途：

- 約90%或約644.7百萬港元，將用於收購新土地及在中國開發新項目，其中：
  - (i) 約60%或約386.8百萬港元，將用於支付位於中國北京市及／或南昌市新土地的土地使用權的地價以發展一項約300,000平方米的物業項目；及
  - (ii) 約40%或約257.9百萬港元，將用於支付我們的發展成本。

我們未來獲取土地及發展物業將會分階段完成，目前，我們預期將有關所得款項淨額用於在2013年年底之前或2014年第一季度獲取用於日後發展的新土地（須通過基本篩選及我們的內部評估）。

我們將注重在我們於中國的現有市場及週邊地區收購新土地及開發新項目，並將繼續透過參與公開招標、拍賣或掛牌出讓收購新土地或收購持有適當土地的土地使用權的公司股權。有鑒於中國政府控制用作物業發展的土地的供應及土地使用權的授出，我們或無法獲得地點合適的土地、以商業上可接受的價格及條款獲取土地，或根據我們的日後發展計劃獲取土地。更多詳情請參閱「風險因素－我們可能無法獲得合適土地用於發展，將限制我們的增長」。於最後可行日期，董事確認，除所披露者外，我們並無就任何新土地收購及新項目發展訂立確實的計劃；及

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

- 約10%或約71.6百萬港元將用作營運資金及一般公司用途。

倘發售價釐定為每股發售股份2.36港元（即所列發售價範圍的最高價），所得款項淨額將增加約165.8百萬港元。倘發售價釐定為每股發售股份1.49港元（即所列發售價範圍的最低價），所得款項淨額將減少約169.7百萬港元。倘我們的所得款項淨額多於或少於預期，我們將會按比例調整分配所得款項淨額作上述用途。

倘超額配股權獲悉數行使，我們所收取的額外所得款項淨額約為(i)136.5百萬港元（假設發售價為每股發售股份2.36港元，即所列發售價範圍的最高價），(ii)111.6百萬港元（假設發售價為每股發售股份1.93港元，即預計發售價範圍的中位數）及(iii)86.2百萬港元（假設發售價為每股發售股份1.49港元，即所列發售價範圍的最低價）。倘超額配股權獲悉數行使，董事擬將發行額外股份的所得款項淨額用作日後購買新土地及／或現有項目公司供在中國發展之用。

倘若我們的發展計劃的任何部分因各種原因而未能按計劃繼續進行，如政府政策的變動導致我們的項目發展在商業上不再可行，或發生不可抗力事件，董事將審慎評估形勢並將所得款項重新分配至現有或新的物業發展項目。截至最後可行日期，在動用所得款項撥付我們的現有項目方面，我們尚未形成確切計劃。

倘全球發售的所得款項淨額（包括超額配股權獲行使時我們所收取的任何額外所得款項淨額）並無立即用作上述用途，我們擬將款項存放於持牌銀行及／或金融機構作短期活期存款及／或短期市場工具。

## 聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

### 聯席全球協調人

大和資本市場香港有限公司  
招商證券(香港)有限公司

### 聯席賬簿管理人

大和資本市場香港有限公司  
招商證券(香港)有限公司  
興業僑豐證券有限公司

### 聯席牽頭經辦人

大和資本市場香港有限公司  
招商證券(香港)有限公司  
興業僑豐證券有限公司  
軟庫金匯金融服務有限公司  
富昌證券有限公司

## 香港包銷商

大和資本市場香港有限公司  
招商證券(香港)有限公司  
興業僑豐證券有限公司  
軟庫金匯金融服務有限公司  
海通國際證券有限公司  
富昌證券有限公司

## 包銷安排及費用

### 香港公開發售

### 香港包銷協議

根據香港公開發售，本公司按本招股章程及申請表格所載條款及條件，並在其規限下，發售香港發售股份供香港公眾認購。香港包銷商已各自同意，待上市委員會批准已發行股份、根據全球發售及資本化發行將發行的股份及本招股章程所述將發行的股份(包括因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何額外股份)上市及買賣，以及香港包銷協議所載若干其他條件達成後，根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議所載的條款及條件，彼等各自按適用比例自行或安排認購人認購根據香港公開發售提呈發售而未獲認購的香港發售股份。香港發售股份乃根據香港包銷協議的規定悉數包銷。

終止理由

香港包銷商自行認購或安排認購人認購香港發售股份的責任可予以終止。倘於上市日期上午8:00 (香港時間) (「終止時間」) 前任何時間發生以下任何事件，則聯席全球協調人 (為彼等本身及代表香港包銷商) 有權於終止時間前向本公司發送書面通知，終止其於香港包銷協議下的責任：

- (a) 聯席全球協調人或任何香港包銷商獲悉：
- (i) 本招股章程及申請表格 (「香港公開發售文件」)、根據上市規則第十二章須於若干報章就香港公開發售刊登協定形式的正式通知 (「正式通知」) 及本公司就香港公開發售刊發的任何公佈 (包括其任何增補或修訂) 所載的任何陳述，在發表當時為或已變為失實、不確或誤導，或香港公開發售文件、正式通知及／或本公司就全球發售刊發的任何公佈 (包括其任何增補或修訂) 內呈列的任何預測、意見表達、意向或期望，(在聯席全球協調人 (為彼等本身及或代表香港包銷商) 的合理意見下) 整體上為不公平、不誠實，且非依據合理假設作出；或
  - (ii) 發生或發現任何事宜，而假設該等事宜於緊接任何香港公開發售文件或就國際配售已刊發或預期刊發的任何文件 (「國際發售文件」) 日期前已發生或發現，而並無於該等文件內披露，則會構成本招股章程的重大遺漏；或
  - (iii) 香港包銷協議的任何訂約方 (香港包銷商除外) 違反所獲賦予的任何責任；或
  - (iv) 任何導致或可能導致任何彌償方須根據香港包銷協議承擔任何責任的事件、行動或遺漏；或
  - (v) 涉及預期會使本集團任何成員公司的資產、負債、情況、業務狀況、前景、溢利、虧損或財務或經營狀況或表現出現變動 (不論是否永久變動) 的任何重大不利變動或事態發展；或
  - (vi) 違反保證的任何重大方面，或發生任何事件導致香港包銷協議所載的保證的任何重大方面失實或不確；或



- (vii) 於批准上市的日期或之前，上市委員會拒絕或並未批准已發行股份、根據全球發售及資本化發行將發行的股份及本招股章程所述將發行的股份（包括因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何額外股份）上市及買賣（受慣常條件限制者除外），或（倘已授出批准）批准其後被撤回、附加保留意見（惟受慣常條件限制者除外）或扣留不發；或
- (viii) 本公司撤回香港公開發售文件或國際發售文件（及有關擬認購股份所用的任何其他文件）或全球發售；或
- (b) 以下情況出現、發生、存在或開始生效：
- (i) 於香港、開曼群島、英屬處女群島、美國、中國或有關本集團任何成員公司的任何其他司法權區（各稱「相關司法權區」）發生任何民眾暴動、暴亂、擾亂公共秩序、戰爭、敵對行動爆發或升級（不論有否宣戰）、天災、意外或中斷或延誤或恐怖活動或任何緊急狀態或災害或危機，或發生影響上述國家和地區的該等事件；或
- (ii) 於任何相關司法權區發生任何涉及預期轉變或事態發展的變動或發展，或發生任何事件或連串事件而導致或可能導致地方、國家、地區或國際的金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣或市場狀況或任何貨幣或買賣交收系統或事務及／或災難（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場及銀行同業市場狀況、香港貨幣價值與美國貨幣掛鈎的聯繫匯率制度的變動、聯交所普遍實施或宣告的證券交易禁止、暫停或嚴重受阻，或港元或人民幣兌換任何外幣大幅貶值，或銀行活動的任何禁止、商業銀行活動或外匯或證券交收或結算服務或程序的任何中斷）出現任何變動或預期轉變或涉及預期轉變的事態發展，或發生影響任何相關司法權區的該等事件；或
- (iii) 香港（由財政司司長或香港金融管理局或其他主管機構頒佈）、開曼群島、英屬處女群島、美國、中國或任何其他相關司法權區的商業銀行活動的任何全面禁止，或上述地區的商業銀行或證券交收或結算服務中斷；或
- (iv) 於任何相關司法權區的任何法院或其他主管機構頒佈任何新法律或法規，或涉及現行法律或法規的預期轉變的變動或事態發展，或涉及法律或法規的詮釋或適用範圍的預期轉變的任何變動或事態發展，或發生影響任何相關司法權區的該等事件；或

- (v) 直接或間接對任何相關司法權區實施任何形式的經濟或其他制裁；或
- (vi) 涉及任何相關司法權區在稅項或外匯管制、貨幣匯率或外商投資法規（或實施任何外匯管制）方面預期轉變的變動或事態發展；或
- (vii) 出現任何第三方威脅或唆使針對本集團任何成員公司提出的訴訟或索償；或
- (viii) 董事被控以可公訴罪行，或因法律的實施而被禁止或因其他理由不符合資格參與管理公司；或
- (ix) 任何監管機構或組織對董事展開任何法律行動（包括調查），或任何監管機構或組織宣佈有意採取任何上述行動；或
- (x) 本集團任何成員公司違反公司條例、證券及期貨條例或上市規則任何條文；或
- (xi) 本公司因任何理由被禁止根據全球發售的條款配發我們的股份（包括根據超額配股權將予發行的股份）；或
- (xii) 香港公開發售文件或國際發售文件（或所用與擬認購股份有關的任何其他文件）或全球發售的任何方面未有遵守上市規則或任何其他適用法律或法規；或
- (xiii) 除經聯席全球協調人（為彼等本身及代表香港包銷商）批准外，本公司根據公司條例或上市規則刊發或被要求刊發補充招股章程（或所用與擬認購我們的股份有關的任何其他文件）；或
- (xiv) 本集團任何成員公司被提出呈請或被頒令清盤或解散，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排或訂立債務償還安排計劃，或通過任何決議案將本集團任何成員公司清盤，或臨時清盤人、接管人或管理人獲委任接管本集團任何成員公司全部或部分資產或業務，或本集團任何成員公司發生類似情況；或
- (xv) 任何相關司法權區的任何地方、國家、地區或國際敵對行動爆發或升級（不論有否宣戰）或其他緊急狀態或災害或危機，或發生影響上述國家和地區的該等事件；或

(xvi) 本集團任何成員公司蒙受任何損失或損害；

而於上述任何情況下，聯席全球協調人均全權認為：

- (a) 目前或目前可能或將會個別或共同地對本集團的整體業務、財務狀況、經營狀況或前景造成重大不利影響；或
- (b) 目前或目前可能或已經或將會對香港公開發售或全球發售的順利進行或香港公開發售的申請認購水平或國際配售的踴躍程度造成重大不利影響；或
- (c) 目前或將會或目前可能導致進行或推廣香港公開發售及／或全球發售變得不智、不宜或不切實可行；或
- (d) 原本可能或目前或將會或目前可能導致香港包銷協議或全球發售的任何部分（包括包銷）未能根據其條款履行，或阻礙根據全球發售或根據其包銷處理申請及／或付款。

## 國際配售

### 國際包銷協議

就國際配售而言，預期本公司將與國際包銷商訂立國際包銷協議。預期國際配售將於訂立國際包銷協議後獲悉數包銷。

根據國際包銷協議，在其所載條件規限下，預期國際包銷商將個別同意認購或安排買方（或如未能促使買方購買，則自行購買）購買根據國際配售初步提呈發售的國際配售股份。預期國際包銷協議可按與香港包銷協議類同的理由予以終止。有意投資者謹請注意，倘國際包銷協議未予訂立，則全球發售不會進行。預期根據國際包銷協議，本公司將作出與根據香港包銷協議作出者類同的承諾，詳見下文「承諾」。

### 佣金及費用

包銷商將收取發售股份的發售價總額的3%作為佣金。此外，根據本公司酌情決定，包銷商可收取酌情獎勵費，款項最多達每股發售股份發售價的0.6%。

假設超額配股權未獲行使，按發售價1.93港元（即發售價範圍中位數）計算，有關全球發售之總金額及佣金，連同證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及其他與全球發售有關的開支，估計約為74.5百萬港元。有關佣金、費用及開支均由我們支付。

#### 非出售承諾

張雷先生、Salum Zheng Lee先生、Fantastic Energy及極地控股已向本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人及香港包銷商各自承諾：

- (a) 於本招股章程日期起至上市日期後滿六個月當日止（包括該日）期間（「第一個六個月期間」），未經聯席全球協調人事先書面同意及由於行使任何超額配股權或除非遵照上市規則規定，其本身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(a)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或該等證券；或(b)訂立任何掉期協議或其他安排以將該等股份的擁有權的任何經濟利益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；或(c)同意（有條件或無條件）訂立與上文(a)或(b)段所述任何交易具相同經濟影響的任何交易並使其生效；或(d)宣佈有意訂立上文(a)、(b)或(c)段所述任何交易或使其生效；
- (b) 倘若未經聯席全球協調人事先書面同意，於緊隨第一個六個月期間屆滿起計六個月期間（「第二個六個月期間」）任何時間內，其本身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受託人不會處置或訂立任何協議處置或以其他方式就其或其任何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受託人所持的任何股份設立任何購股權、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），或全體控股股東合共持有的權益將少於本公司已發行股本的30%；及

- (c) 如其在第二個六個月期間內出售本公司任何股份或證券或其中任何權益，則其應採取一切合理措施，確保是次出售不會導致本公司股份或其他證券出現混亂或造市情況；

惟為真誠商業貸款而以認可機構（定義見香港法例的銀行業條例）為受益人使用控股股東實益擁有的本公司證券作抵押品（包括抵押或質押）或上市規則允許的其他情況除外。

張雷先生、Salum Zheng Lee先生、Fantastic Energy及極地控股已向本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人及香港包銷商各自承諾，在第一個六個月期間及第二個六個月期間，其將會：

- (a) 倘其直接或間接質押或抵押其實益擁有的本公司任何股份或其他證券（或其中任何實益權益），則會即時以書面知會本公司、獨家保薦人及聯席全球協調人有關上述質押或抵押，連同所質押或抵押的有關股份或其他證券數目；及
- (b) 倘其收到任何承押人或押記人口頭或書面表示其質押或抵押的本公司任何股份或其他證券（或其中任何實益權益）將會出售，則會即時以書面知會本公司、獨家保薦人及聯席全球協調人有關該出售指示。

本公司將在獲知會上述事件後盡快通知聯交所並根據上市規則的規定以公佈方式向公眾人士披露。

本公司、張雷先生、Salum Zheng Lee先生、Fantastic Energy及極地控股已各自聲明、保證並向獨家保薦人、聯席全球協調人及香港包銷商以及本公司承諾，其將會督促控股股東恪守上述承諾。

### 包銷商所持本公司權益

除根據包銷協議承擔的責任外，截至最後可行日期，包銷商概無直接或間接擁有本集團任何成員公司的任何股份或證券的權益，亦無任何可自行或提名他人認購本集團任何成員公司股份或證券的權利或購股權（不論可否合法執行）。

### 最低公眾持股量

根據上市規則第8.08條，我們董事及聯席全球協調人將確保於全球發售完成後，公眾將最少持有已發行股份總額的25%。

### 全球發售

全球發售包括國際配售及香港公開發售。根據全球發售，初步合共400,000,000股發售股份將可供認購，其中佔發售股份90%的360,000,000股國際配售股份（可予重新分配及視乎超額配股權而定）初步將根據國際配售有條件配售予經甄選的專業、機構及私人投資者。其餘佔發售股份10%的40,000,000股香港發售股份（可予重新分配）初步將根據香港公開發售供香港的公眾人士認購。

所有香港公眾人士、機構及專業投資者均可參與香港公開發售。香港包銷商已各自同意根據香港包銷協議的條款包銷香港發售股份。國際包銷商將根據國際包銷協議的條款各自包銷國際配售股份。有關包銷的進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節。

投資者可以根據香港公開發售申請認購發售股份，或表示有意認購國際配售項下的發售股份，但不能同時申請兩者的股份。

### 國際配售

本公司根據國際配售預期按發售價初步提呈發售360,000,000股國際配售股份（可予重新分配及視乎超額配股權而定）。根據國際配售預期初步可供申請的國際配售股份數目佔根據全球發售初步提呈的發售股份總數的90%。國際配售預期將獲國際包銷商悉數包銷。認購國際配售股份的投資者亦須繳付最高發售價每股股份2.36港元，另加發售價的1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費。

預期國際包銷商或由彼等提名的銷售代理，將代表本公司按發售價向經甄選的專業、機構及私人投資者有條件配售國際配售股份。專業和機構投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份和其他證券的公司（包括基金經理），以及定期投資於股份和其他證券的公司實體。透過銀行或其他機構申請國際配售中的國際配售股份的私人投資者亦可獲分配國際配售股份。



---

## 全球發售的架構

---

國際配售股份將按多個因素分配，包括需求的數目和時間性，以及預期有關投資者會否於上市後進一步購入股份及／或持有或出售其股份。該項分配一般旨在使國際配售股份能按一個達致穩健股東基礎的基準分配，以符合本公司及股東的整體利益。獲提呈國際配售股份的投資者將須於申請表格承諾及確認其不會根據香港公開發售申請股份。

本公司、董事、獨家保薦人及大和（為其本身及代表包銷商）須採取合理的步驟，識別及拒絕接納根據國際配售獲得股份的投資者根據香港公開發售作出申請，並識別及拒絕根據香港公開發售獲得股份的投資者表示有興趣對國際配售提出的申請。

國際配售預期受本節「香港公開發售的條件」一段載述的條件所規限。

### 香港公開發售

本公司現正根據香港公開發售初步提呈40,000,000股香港發售股份（可予重新分配）以供香港公眾人士認購，該等香港發售股份佔根據全球發售提呈的發售股份總數的10%。香港公開發售由香港包銷商全數包銷。香港發售股份的申請人於申請時須繳付最高發售價每股股份2.36港元，另加1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費。

香港公開發售可供香港所有公眾人士認購。根據香港公開發售申請股份的申請人，將須在已呈交的申請表格上承諾和確認並無根據國際配售申請或認購任何股份，亦無參與國際配售。申請人務請注意，如申請人所作的承諾及／或確認遭違反及／或不真實（視情況而定），該申請人根據香港公開發售提交的申請會被拒絕受理。

僅就分配而言，香港發售股份數目將會平均分為兩組：甲組20,000,000股股份和乙組20,000,000股股份。甲組的香港發售股份將會按公平基準分配予申請總值5百萬港元（不包括經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費）或以下的香港發售股份的申請人。乙組的香港發售股份將會按公平基準分配予申請總值5百萬港元（不包括經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費）以上至乙組股份總值的香港發售股份的申請人。



投資者務請注意，兩組申請的分配比例以至同一組的分配比例有可能不同。當一組出現認購不足，剩餘的香港發售股份將會相應地撥往另一組分配，應付該組需求。申請人只可從一組之中收取配發香港發售股份，但不得同時收取兩組的股份，而且只可申請甲組或乙組的股份。作出超過在甲組或乙組初步提呈發售的全部香港發售股份數目的任何申請將不會受理。

根據香港公開發售向投資者分配香港發售股份，完全取決於香港公開發售所接獲的有效申請數目。倘香港公開發售出現超額認購，則香港發售股份的分配可能以抽籤形式進行，即部分申請人可能較其他申請相同數目的香港發售股份申請人獲分配更多香港發售股份，而未能中籤的申請人可能不會獲分配任何香港發售股份。

### 釐定發售價

發售價預期將由聯席全球協調人（為彼等本身及代表包銷商）與本公司於定價日或之前（當可確定市場對發售股份的需求時）透過訂立定價協議共同議定。定價日現時預計為2013年7月5日或前後，且無論如何不得遲於2013年7月8日。

務請有意投資者注意，於定價日或之前釐定的發售價或會（惟並不預期）較本招股章程所列的指示發售價範圍更低。發售價將不會高於每股發售股份2.36港元，預期亦不會低於每股發售股份1.49港元。除非本公司不遲於根據香港公開發售遞交申請截止日期上午前另行發表公佈（如下文進一步所述），否則發售價將不會超出本招股章程所列的發售價範圍。

聯席全球協調人（為彼等本身及代表包銷商）可在認為適當的情況下，根據有意投資的專業、機構及私人投資者於累計投標定價過程中所顯示的踴躍程度經本公司同意後，在根據香港公開發售遞交申請截止日期上午前任何時間減少發售股份數目及／或將指示發售價範圍下調至低於本招股章程所述水平。於此情況下，我們於決定調低價格後將盡快（在任何情況下均不會遲於根據香港公開發售遞交申請截止日期上午）於《南華早報》（以英文）、《香港經濟日報》（以中文）、本公司網站[www.mgreen.hk](http://www.mgreen.hk)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊登有關通知或補充招股章程（如適用）。上述通知或補充招股章程（如適用）一經刊登，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終決定，而發售價將在我們的同意下於經修訂後的發售價範圍內釐定。上述通知或補充招股章程

(如適用)亦包括確認或修訂(如適用)本招股章程「概要」一節現時載有的營運資金報表、全球發售統計數據及任何其他或會因調低價格範圍而出現變動的財務資料。倘於根據香港公開發售遞交申請截止日期上午或之前，《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)並無刊登任何調低本招股章程所述指示發售價範圍的通知，則發售價在經聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與我們同意後，於任何情況下均不得超出本招股章程所述的發售價範圍。

倘因任何理由，聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)及本公司未能於定價日前達成定價協議，則全球發售將不會成為無條件且不會進行。

發售價、國際配售的踴躍程度、香港公開發售的申請水平、香港發售股份的分配基準，以及香港公開發售與國際配售之間重新分配的發售股份數目(如有)預期將於2013年7月11日公佈。

### 申請時應繳付的價格

除非不遲於根據香港公開發售遞交申請截止日期上午前另行公佈(如上文所述)，否則發售價將不高於每股發售股份2.36港元，並預期不低於每股發售股份1.49港元。務請有意投資者注意，於定價日所釐定的發售價可能低於本招股章程所載的指示發售價。

香港公開發售申請人須於申請時繳付最高價格每股發售股份2.36港元，另加1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費，即認購每手2,000股股份須繳付合共4,767.58港元。申請表格備有一覽表，列出認購不同倍數香港發售股份的實際應付金額。倘按上文所述方式最後釐定的發售價低於最高價每股發售股份2.36港元，則適當款項(包括多收申請股款所佔相關經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)將不計利息退還申請人。進一步詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

## 香港公開發售的條件

根據香港公開發售申請認購的發售股份須待以下條件達成後，方獲接納：

### 1. 上市

聯交所上市委員會批准已發行股份、根據全球發售及資本化發行將發行的股份及本招股章程所述將發行的股份（包括因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何額外股份）於聯交所上市及買賣，而該批准其後並無在股份開始買賣之前撤銷。

### 2. 包銷協議

- (i) 包銷商根據包銷協議須履行的責任將成為無條件，且並無根據該協議的條款予以終止；及
- (ii) 國際包銷協議於定價日之前或當日簽立及交付。

### 3. 定價

於定價日或前後釐定發售價及簽立定價協議，且定價協議於其後不得終止。

倘上述任何條件並未於上述指定日期或之前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，而申請股款將不計利息退還予申請人。申請人獲退還申請股款的條款載於相關申請表格「退還申請款項」一段。

與此同時，申請股款將存入收款銀行或根據銀行業條例（香港法例第155章）所指的其他香港持牌銀行的一個或多個單獨銀行賬戶內。

## 發售股份的分配基準

國際配售和香港公開發售之間的發售股份分配，按下列基準作重新分配：

- (a) 如根據香港公開發售有效申請的股份數目，是根據香港公開發售初步可供認購的股份數目的15倍或以上，但少於50倍，則股份將從國際配售分配至香港公開發售，致使根據香港公開發售可供認購的股份總數增至120,000,000股股份，即發售股份的30%；
- (b) 如根據香港公開發售有效申請的股份數目，是根據香港公開發售初步可供認購的股份數目的50倍或以上，但少於100倍，則股份將從國際配售重新分配至香港公開發售，致使根據香港公開發售可供認購的股份數目增至160,000,000股股份，即發售股份的40%；及
- (c) 如根據香港公開發售有效申請的股份數目，是根據香港公開發售初步可供認購的股份數目的100倍或以上，則股份將從國際配售重新分配至香港公開發售，致使根據香港公開發售可供認購的股份數目增至200,000,000股股份，即發售股份的50%。

在所有情況下，重新分配至香港公開發售的額外股份將在甲組和乙組之間平均分配，而分配至國際配售的發售股份數目將相應減少。

如香港公開發售未獲悉數認購，則大和有權將一切或任何原本包括在香港公開發售但未獲認購的香港發售股份，按其視為適合的比例重新分配至國際配售。

### 超額配股權

就全球發售而言，本公司計劃授予國際包銷商超額配股權，超額配股權可由大和代表國際包銷商行使，並將會於遞交香港公開發售申請的截止日期後30日當日屆滿。根據超額配股權，大和（為其本身及代表國際包銷商）可要求本公司按發售價額外配發及發行最多但不超過60,000,000股新股份（佔根據全球發售初步提呈發售的發售股份總數的15%）以補足國際配售的超額配發。大和（為其本身及代表國際包銷商）亦可透過（其中包括）在第二市場購買股份或透過與極地控股達成的借股安排或兩者兼用或適用法律或監管規定許可的其他方法，以補足該超額配發。在第二市場進行的任何購買，將符合所有適用法律、規則及法規。若超額配股權獲悉數行使，該60,000,000股額外新股份將佔本公司於緊隨資本化發行、全球發售及行使超額配股權完成後的經擴大已發行股本約3.6%。倘超額配股權獲行使或屆滿，將會在報章公佈。

### 穩定價格措施

穩定價格是包銷商在部分市場為促進證券分銷而採取的一種做法。為穩定價格，包銷商可於指定期間內，在二級市場競投或購買新發行證券，以延遲及在可能的情況下阻止證券的市價下跌至低於發售價。在香港，穩定市場的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，大和（作為穩定價格經辦人），或其聯屬公司或任何代其行事的人士（代表包銷商）可超額分配或進行交易以穩定或維持股份市價在上市日期後限定期間原應達到的水平之上。可作超額分配的股份數目將合共最多但不超過60,000,000股額外股份，即可根據超額配股權予以發行的股份數目。此類穩定市價行動可包括超額分配國際配售股份，並以行使超額配股權或在第二市場購股或通過與極地控股達成的借股安排或結合以上各方法或其他方法補足超額配股。然而，大和並無責任如此行事。此類穩定市價行動一經開始可隨時終止，並須於限定期間內結束。此類交易可在允許進行的所有司法權區進行，惟各情況下均須遵守一切適用法律及監管規定。

---

## 全球發售的架構

---

根據證券及期貨條例下的證券及期貨（穩定價格）規則並在其規限下，大和（為其本身及代表包銷商）於穩定市價期（穩定市價期將於2013年8月3日屆滿）可就任何股份採取全部或任何以下行動（「首要穩定市價行動」）：

- (1) 購買或同意購買任何股份；
- (2) 提出或嘗試進行(1)段所述的任何事情，純粹為防止或盡量減低股份市價下跌。大和（為其本身及代表包銷商）亦可就首要穩定市價行動採取全部或任何以下行動：
  - (a) 為防止或盡量減低股份市價下跌；
    - (i) 分配較全球發售項下初步提呈的股數為多的股份；或
    - (ii) 出售或同意出售股份以建立股份淡倉；
  - (b) 根據可購買或認購股份的購股權或其他權利，購買或認購，或同意購買或認購股份以平倉所有根據(a)段建立的倉盤；
  - (c) 出售或同意出售本身在首要穩定市價行動過程中購入的任何股份，以平倉已因有關行動而建立的任何倉盤；及／或
  - (d) 提出或嘗試進行(a)(ii)、(b)或(c)各段所述的任何事情。

投資者應注意：

- 大和（為其本身及代表包銷商）可就穩定市價行動持有股份好倉；
- 大和持有股份好倉的水平及期限不確定；
- 大和平倉上述好倉可能造成的影響；

- 穩定市價行動不能為支持股份價格而施行長於穩定市價期，即上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後30日止期間；穩定市價期預期於2013年8月3日屆滿，此後再無穩定市價行動，故市場對股份的需求以及其價格均可能下跌；
- 採取穩定市價行動並不能保證股價穩企在發售價或之上的價位；及穩定市價行動過程中可能涉及按發售價或以下的價格作出穩定市價性質的競價購股或進行有關交易，亦即可能按低於投資者所支付股價作出穩定市價性質的競價購股或進行有關交易。

### 借股安排

就全球發售而言，大和可超額配發合共最多但不超過60,000,000股額外股份，並透過行使超額配股權或透過在第二市場以不超過發售價的價格購買股份或透過借股安排或兼用上述各項方法，以補足配售中的超額配發。特別是就補足超額配發，大和或會根據借股協議向極地控股借入最多60,000,000股股份，相等於全面行使超額配股權將予發行的最高股份數目。借股安排毋須遵守上市規則第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。借股協議的主要條款如下：

- 借股安排只可由借貸人進行，僅藉以彌補於國際配售中行使超額配股權前的任何淡倉；
- 可向極地控股借入的最高股份數目，將不超過超額配股權獲行使時可能發行的最高股份數目；
- 所借的股份須不遲於下列日期（以較早者為準）後三個營業日歸還予極地控股或其代名人：(i)超額配股權可予行使的最後一日；及(ii)超額配股權獲悉數行使的日期；
- 借股安排將於符合所有適用上市規則、法律及其他監管規定下進行；及
- 大和不會因借股安排向極地控股支付任何款項。



## I. 申請香港發售股份的方法

閣下可以三種方法申請香港發售股份。閣下可(i)使用白色或黃色申請表格；(ii)透過網上白表服務供應商的指定網站([www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk))遞交網上申請(本節統稱為「網上白表服務」)或(iii)向香港結算發出電子認購指示，由香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份。除非閣下乃代名人並已在申請中提供所需資料，否則閣下或閣下及閣下的聯名申請人(無論個別或共同)不得以白色或黃色申請表格或透過網上白表服務遞交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。

## II. 使用白色或黃色申請表格提出申請

### 1. 申請人資格

1. 閣下(申請人)及閣下代表其利益提出申請的任何人士必須年滿18歲，並必須有香港地址。
2. 如閣下屬商號，則須以商號內個別成員而非商號的名義申請。
3. 如閣下屬法人團體，申請表格須蓋上公司印鑑(附有公司名稱)及由正式獲授權的負責人簽署，並必須註明簽署人的職銜。
4. 除上市規則許可的情況外，閣下或閣下為其利益而提出申請的任何人士如為下列人士，則不得申請任何香港發售股份：
  - 本公司或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
  - 本公司或其任何附屬公司的主要行政人員或董事；
  - 上述任何人士的聯繫人(定義見上市規則)；
  - 本公司或其任何附屬公司的關連人士(定義見上市規則)或在緊隨全球發售完成後會成為本公司關連人士(定義見上市規則)者；
  - 無香港地址的人士；

- 身處美國境內，或將不會在離岸交易（定義見S規例）中購入香港發售股份的美國人士；
  - 根據國際配售獲配發或已申請國際配售股份者；或
  - 中國法人或自然人（中國合資格機構投資者除外）。
5. 聯名申請人的總數不可超過四人。

### 2. 應使用的申請表格

- (a) 倘閣下欲以本身名義獲發香港發售股份，請使用**白色**申請表格。
- (b) 除使用**白色**申請表格外，閣下也可透過**網上白表**服務，透過指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 提交網上申請，以申請香港發售股份。如閣下欲以本身名義登記有關股份，請使用**網上白表**服務。
- (c) 倘閣下欲以香港結算代理人的名義獲發香港發售股份，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，則請使用**黃色**申請表格。

*附註：*本公司股份的現有實益擁有人、董事或本公司或其任何附屬公司的主要行政人員或彼等任何聯繫人（上市規則中定義的「聯繫人」）或中國（香港、澳門及台灣除外）的法人或自然人或並無香港地址的人士，不得認購香港發售股份。

### 3. 索取申請表格的地點

- (a) 閣下可於下列地點索取**白色**申請表格及本招股章程：

獨家保薦人及香港包銷商的任何下列地址：

1. 大和資本市場香港有限公司  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一期28樓
2. 招商證券（香港）有限公司  
香港  
中環  
交易廣場一期48樓

3. 興業僑豐證券有限公司  
香港  
中環德輔道中19號  
環球大廈12樓
  
4. 軟庫金匯金融服務有限公司  
香港  
金鐘道95號  
統一中心32樓A2室
  
5. 海通國際證券有限公司  
香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈22樓
  
6. 富昌證券有限公司  
香港  
皇后大道中31號  
陸海通大廈25-26樓

或中國銀行（香港）有限公司下列任何一間分行：

	<u>分行名稱</u>	<u>地址</u>
港島	中銀大廈分行	花園道1號3樓
	軒尼詩道409號分行	灣仔軒尼詩道409-415號
	統一中心分行	金鐘道95號
		統一中心商場1021號
	石塘咀分行	石塘咀皇后大道西534號
	中環永安集團大廈分行	德輔道中71號
	柴灣分行	柴灣道341-343號
		宏德居B座

---

## 如何申請香港發售股份

---

	分行名稱	地址
九龍	新都城分行	將軍澳新都城一期 二樓209號
	九龍廣場分行	青山道485號 九龍廣場1號
	旺角分行	旺角彌敦道589號
	開源道分行	觀塘開源道55號
新界	教育路分行	元朗教育路18-24號
	荃灣青山道分行	荃灣青山道201-207號

(b) **黃色**申請表格及本招股章程可於2013年6月28日上午9:00至2013年7月4日中午12:00正常營業時間內於下列地點索取：

- (i) 香港德輔道中199號無限極廣場2樓香港結算的存管處服務櫃檯；或
- (ii) 閣下的股票經紀可能備有有關申請表格及本招股章程以供索取。

#### 4. 如何填寫申請表格及繳付股款

每張申請表格均印備詳細的指示，務請閣下細閱。如閣下未按指示填寫，申請可能會遭拒絕受理，並將會以平郵方式連同隨附的支票或銀行本票按申請表格上所填寫的地址一併寄予閣下（或如屬聯名申請人，則排名首位的申請人），郵誤風險概由閣下自行承擔。

閣下務請注意，填妥及遞交申請表格，即代表（其中包括）閣下：

- (a) 向本公司及各股東表示**同意**，本公司股份的持有人可自由轉讓股份；
- (b) **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，據此董事及高級職員承諾遵守及遵從本公司組織章程大綱及細則所訂明彼等對股東的義務；
- (c) **確認**閣下在提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，且不會依賴任何其他資料及陳述，惟本招股章程任何補充文件所載者除外；

- (d) **同意**本公司、包銷商、董事及任何其他方僅須對本招股章程及其任何補充文件所載資料及陳述負責；
- (e) **承諾及確認**，閣下（倘為閣下的利益提出申請）或閣下為其利益提出申請的人士並無亦不會申請或認購或表示有意認購國際配售的任何發售股份；
- (f) **同意**向本公司、我們的股份過戶登記處、收款銀行、聯席全球協調人及彼等各自的顧問及代理人披露有關閣下或閣下為其利益而提出申請的人士的個人資料及彼等所要求的任何資料；
- (g) **指示及授權**本公司及／或聯席全球協調人（作為本公司的代理人）或彼等各自的代理人或代名人，代表閣下辦理一切必需手續，以根據細則規定使閣下所獲分配的任何香港發售股份以閣下或香港結算代理人（視情況而定）的名義登記，並使本招股章程及申請表格所述各項安排生效；
- (h) **同意**（在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的情況下）閣下的申請一經接納，即不可因無意作出的失實陳述而將其撤銷；
- (i) **保證**閣下提出的申請中所載資料真實準確；
- (j) **同意**閣下的申請、申請的任何接納及據此訂立的合約均受香港法例規管，並按香港法例詮釋；
- (k) **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；
- (l) **承諾及同意**接納根據申請所申請的股份或向閣下所分配較申請數目為少的股份；
- (m) 倘香港以外任何地區的法律適用於閣下的申請，則**同意及保證**閣下已遵從一切有關法律，而本公司、聯席全球協調人及香港包銷商以及彼等各自的任何高級職員或顧問在接納閣下的認購申請或閣下根據本招股章程所載條款及條件所享有的權利與承擔的責任而採取的行動不會違反香港以外地區的任何法律；
- (n) **承諾**簽署所有必要文件及進行所有必要事宜，使閣下或香港結算代理人（視情況而定）登記為閣下獲分配發售股份的持有人，並符合細則的規定；

- (o) **聲明、保證及承諾** 閣下／閣下為其利益提出申請的人士並不受香港或其他地方任何適用法律限制提出認購申請、支付申請股款或獲配發或認購任何香港發售股份；以及向閣下發售香港發售股份時及閣下填寫並提交申請提出閣下的買入指令時，閣下及閣下為其利益提出申請的其他人士各自身處美國境外（定義見1933年美國證券法S規例），並在美國境外購買離岸交易（定義見美國證券法S規例）中的香港發售股份；或本公司毋須因提出是項申請的人士或為其利益提出是項申請的人士獲配發或申請香港發售股份而遵從香港以外任何地區的法律或法規的任何規定（不論是否具有法律效力）；
- (p) （倘為閣下本身的利益提出申請）**保證** 閣下的申請屬以閣下的利益使用白色或黃色申請表格或透過網上白表服務向網上白表服務供應商或透過向香港結算發出**電子認購指示**所提出的唯一申請；
- (q) （倘申請由代理人代表閣下提出）**保證** 閣下已有效及不可撤回地賦予閣下的代理人所有所需權力及授權，以提出申請；
- (r) （倘閣下為他人的代理人）**保證** 已向該其他人士作出合理查詢，確認是項申請是以該其他人士的利益以白色或黃色申請表格或透過網上白表服務向網上白表服務供應商或透過向香港結算發出**電子認購指示**所提出的唯一申請，而閣下已獲正式授權以該其他人士的代理人身份簽署申請表格或發出**電子認購指示**；
- (s) **同意** 申請一經接納後，閣下的申請將以本公司作出的香港公開發售結果為證；
- (t) **同意** 向本公司、聯席全球協調人及彼等各自的代理人披露彼等要求關於閣下或閣下為其利益提出申請的有關人士的任何資料；
- (u) **授權** 本公司將閣下的姓名或香港結算代理人（視情況而定）列入本公司的股東名冊以作為閣下獲配發的任何發售股份在香港的持有人，並授權本公司及／或本公司代理人將任何股票（如適用）及／或任何退款支票（如適用）以平郵方式按申請表格上所填寫的地址寄予閣下或（倘屬聯名申請

---

## 如何申請香港發售股份

---

人) 排名首位的申請人，郵誤風險概由閣下自行承擔(除非倘閣下已申請1,000,000股或以上(視情況而定)香港發售股份，並於申請表格註明閣下將親身領取退款支票及／或股票(如適用))；

- (v) **同意**本公司任何一間收款銀行(不限於閣下遞交申請表格的銀行)處理閣下的申請；
- (w) **確認**閣下知悉本招股章程所述發售股份全球發售的限制；
- (x) **明白**本公司及聯席全球協調人將依賴該等聲明及陳述，以決定是否應閣下的申請而分配任何發售股份；及
- (y) 向本公司(為其本身及本公司各股東的利益)表示**同意**，而本公司的申請一經全部或部分接納，即視為為其本身及代表本公司各股東同意(在適用情況下，亦向發出**電子認購指示**的各中央結算系統參與者表示同意)遵守及遵從公司法、公司條例、大綱及細則。

填妥及遞交**黃色**申請表格後，閣下進一步(其中包括)：

- (a) **同意**閣下獲分配的任何香港發售股份須以香港結算代理人的名義登記，並根據閣下於申請表格所選擇直接存入香港結算的中央結算系統，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的指定中央結算系統參與者股份戶口；
- (b) **同意**香港結算及香港結算代理人各自保留權利(1)不接納以香港結算代理人名義發行的該等獲配發的任何或部分香港發售股份，或不接納該等獲配發的香港發售股份存入中央結算系統；(2)促使該等獲配發的香港發售股份從中央結算系統提取，並轉入閣下(如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人)名下，有關風險及費用概由閣下自行承擔；及(3)促使該等獲配發的香港發售股份以閣下名義發行(如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人)，而在此情況下，會以掛號郵遞方式將該等獲配發香港發售股份的股票寄往申請表格上所示地址(郵誤風險概由閣下自行承擔)或提供該等股票予閣下領取；



---

## 如何申請香港發售股份

---

- (c) 同意香港結算及香港結算代理人均可調整獲配發以香港結算代理人名義發行的香港發售股份數目；及
- (d) 同意香港結算及香港結算代理人概不以任何方式對閣下負責。

為使黃色申請表格生效：

- (a) 如透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）提出申請，則：
  - (i) 指定的中央結算系統參與者必須在表格上加蓋註明其公司名稱的公司印鑑，並在適當空格內填上其參與者編號。
- (b) 如以中央結算系統個人投資者戶口持有人提出申請，則：
  - (i) 申請表格必須填上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
  - (ii) 中央結算系統投資者戶口持有人必須在申請表格適當空格內填上其參與者編號。
- (c) 如以中央結算系統聯名個人投資者戶口持有人提出申請，則：
  - (i) 申請表格必須填上所有中央結算系統聯名投資者戶口持有人的姓名及所有中央結算系統聯名投資者戶口持有人的香港身份證號碼；及
  - (ii) 必須在申請表格適當空格內填上參與者編號。
- (d) 如以中央結算系統公司投資者戶口持有人提出申請，則：
  - (i) 申請表格必須填上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
  - (ii) 必須在申請表格適當空格內填上參與者編號，並加蓋註明其公司名稱的公司印鑑。

倘中央結算系統參與者的資料不正確或不完整或參與者編號有遺漏或出現其他類似情況，均可能導致申請無效。

倘閣下透過正式授權代表提出申請，則本公司及大和（作為本公司代理人）可在彼等認為適合的任何情況下（包括取得閣下的代表的授權證明），酌情接納認購申請。本公司及大和（以本公司代理人身份）將可全權酌情決定拒絕或接納全部或部分申請，而毋須說明任何理由。

## 5. 如何支付申請股款

每份填妥的**白色**或**黃色**申請表格必須附有一張支票或一張銀行本票，支票或本票須緊釘於申請表格的左上角。

如以支票付款，則支票必須：

- 為港元支票；
- 在香港的港元銀行賬戶開出；
- 顯示賬戶名稱（或如屬聯名申請人，則排名首位申請人的姓名）（必須已預印在支票上，或由發出銀行支票的銀行授權簽署的人士在該支票背面加簽），且必須和閣下申請表格上的姓名（或如屬聯名申請人，則排名首位申請人的姓名）相同。倘支票從聯名賬戶上開出，則聯名賬戶中其中一個賬戶的名稱必須與排名首位申請人的姓名相同；
- 抬頭人為「中國銀行（香港）代理有限公司－當代置業公開發售」；
- 劃線註明「只准入抬頭人賬戶」；及
- 不得為期票。

倘支票不能符合所有上述要求，或在首次過戶時不獲兌現，則閣下的申請可能不予受理。

如以銀行本票付款，則銀行本票必須：

- 為港元銀行本票；
- 由香港持牌銀行發出，並由發出銀行本票的銀行授權簽署的人士在銀行本票背面簽署核實閣下的姓名。銀行本票背面所示姓名必須與申請表格上的姓名相同。倘屬聯名申請，則銀行本票背面所示姓名必須與排名首位申請人的姓名相同；
- 抬頭人為「中國銀行（香港）代理有限公司－當代置業公開發售」；
- 劃線註明「只准入抬頭人賬戶」；及
- 不得為期票。

銀行本票如不符合上述所有要求，則閣下認購申請可能遭拒絕受理。

本公司保留將 閣下一切或任何股款過戶的權利。然而，繳付股款支票或銀行本票將不會於2013年7月4日中午12:00前過戶。本公司將不發回付款收條。本公司將保留 閣下的申請股款的應得利息（直至寄發退款支票之日為止（如須退款））。本公司亦有權將任何股票及／或申請股款餘額或退款保留，以待 閣下的支票或銀行本票過戶。

### 6. 公眾人士 – 申請認購香港發售股份的時間

填妥的**白色或黃色**申請表格連同所附款項，必須於2013年7月4日（星期四）中午12:00前遞交，或如該日並無辦理認購申請登記，則須於下文「惡劣天氣對開始辦理認購申請登記的影響」分段所述的日期及時間前遞交。

閣下填妥的申請表格連同所附款項，須於以下日期的指定時間內投入上文「索取申請表格的地點」一節內所列的中國銀行（香港）有限公司任何一間分行的特備收集箱內：

**2013年6月28日（星期五） – 上午9:00至下午5:00**

**2013年6月29日（星期六） – 上午9:00至下午1:00**

**2013年7月2日（星期二） – 上午9:00至下午5:00**

**2013年7月3日（星期三） – 上午9:00至下午5:00**

**2013年7月4日（星期四） – 上午9:00至中午12:00**

認購申請時間將為2013年7月4日（星期四）上午11:45至中午12:00。

本公司不會處理任何香港發售股份的申請，亦不會配發任何香港發售股份，直至截止辦理認購申請登記為止。

### 7. 惡劣天氣對開始辦理認購申請登記的影響

如於2013年7月4日（星期四）上午9:00至中午12:00期間內任何時間香港懸掛下列訊號，認購申請將不會開始登記：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號，或
- 「黑色」暴雨警告訊號，

而認購申請將於上午9:00至中午12:00之間香港並無懸掛任何上述警告訊號的下一個營業日上午11:45至中午12:00辦理登記。

營業日指除香港星期六、星期日或公眾假期外任何一日。

### III. 透過網上白表提出申請

#### 一般事項

- (i) 倘閣下符合載於「申請人資格」分段及指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)的有關合資格準則，閣下可透過該指定網站以網上白表方式提出申請。如閣下透過網上白表提出申請，則股份將以閣下本身名義發行。
- (ii) 透過網上白表服務提出申請的指示詳情載於指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.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網上白表服務供應商拒絕受理，且未必會遞交予本公司。
- (iii) 倘閣下透過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)發出電子認購指示，即表示閣下已授權指定網上白表服務供應商按本招股章程所載條款及條件（按適用於網上白表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，指定網上白表服務供應商可能對閣下使用網上白表服務附加額外條款及條件。該等條款及條件載於指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)。提出任何申請前，閣下須全面閱讀、理解及同意該等條款及條件。
- (v) 一經透過網上白表服務向指定網上白表服務供應商遞交申請，閣下即視為已授權指定網上白表服務供應商將閣下的申請資料轉交予本公司及股份過戶登記處。
- (vi) 閣下可通過網上白表服務就最少2,000股香港發售股份遞交申請。每份申請超過2,000股香港發售股份的電子認購指示所申請的股份數目須為申請表格一覽表所列的其中一個數目，或指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)另行指定的數目。
- (vii) 閣下應在本節下文「公眾人士－申請認購香港發售股份的時間」一段所載的時段內，透過網上白表發出電子認購指示。

- (viii) 閣下應按照指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)內所載的方法及指示，就閣下透過網上白表服務提出的認購申請付款。若閣下未能於2013年7月4日（星期四）中午12:00或之前或本節下文「惡劣天氣對網上白表服務項下電子申請的影響」一段所述的較後時間完成支付申請股款（包括任何相關費用），指定網上白表服務供應商將不會受理閣下的認購申請，而閣下的申請股款將會按指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)內所載的方式退回閣下。於遞交申請截止日期上午11:30後，閣下不得通過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)向指定網上白表服務供應商遞交閣下的申請。倘閣下於上午11:30前已遞交閣下的申請並已通過網站取得申請參考編號，則閣下將獲准（通過悉數支付申請股款）繼續辦理申請手續，直至遞交申請截止日期中午12:00（即截止辦理認購申請登記之時）為止。
- (ix) 閣下或為閣下利益向指定網上白表服務供應商發出任何電子認購指示申請發售股份的款項一經支付，即被視作已提出實際申請。為免生疑問，根據網上白表發出超過一份電子認購指示並取得不同的付款參考編號，而並無就任何個別付款申請參考編號悉數支付款項，將不被視為實際申請。
- (x) 警告：通過網上白表服務申請發售股份，僅為指定網上白表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、聯席全球協調人及包銷商不會就有關申請承擔任何責任，概不保證通過網上白表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發售股份。

謹請注意，互聯網服務的服務能力可能有限及／或可能會不時中斷。為確保閣下可通過網上白表服務遞交申請，閣下應於遞交香港公開發售申請截止日期前盡早發出電子認購指示。倘閣下在連接網上白表服務指定網站時遇到困難，則應遞交白色申請表格。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付款參考編號悉數支付股款後，則閣下將視為已實際遞交申請，不應遞交白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示。

### 網上白表服務的條件

在使用網上白表服務申請發售股份時，申請人將被視為已接納以下條件：

申請人：

- 按照本招股章程及網上白表的條款及條件，並在本公司的組織章程大綱及細則規限下，申請有意認購的香港發售股份數目；
- 承諾及同意接納根據有關申請所申請的香港發售股份，或配發予申請人較申請數目為少的香港發售股份；
- 聲明是項申請是為申請人的利益或申請人為其利益提出申請的人士以白色或黃色申請表格或向香港結算或根據網上白表服務向網上白表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；
- 承諾及確認申請人及申請人為其利益提出申請的人士並無申請或認購或表示有意認購，或不曾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配售下的任何香港發售股份，亦不會以其他方式參與國際配售；
- 明白本公司將依賴網上白表內所作的聲明及陳述，以決定是否就有關申請配發任何香港發售股份；
- 授權本公司將申請人的姓名列入本公司股東名冊，作為申請人將獲配發的任何發售股份的持有人，並（在本招股章程所載條款及條件的規限下）以平郵方式將任何股票及／或任何退款支票寄至網上白表所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔（惟申請人申請1,000,000股或以上香港發售股份並根據網上白表及本招股章程所述程序親自領取任何股票及／或退款支票則除外）；
- 要求任何電子自動退款指示／退款支票以申請人為抬頭人；並（在本招股章程所載的條款及條件規限下）以平郵方式將任何退款支票寄至網上白表所示的地址，郵誤風險概由申請人自行承擔（惟申請人申請

1,000,000股或以上香港發售股份並根據網上白表及本招股章程所述程序親自領取任何退款支票則除外)；

- 已細閱網上白表、本招股章程及網上白表網站所載條款、條件及申請手續，並同意受其約束；
- 聲明、保證及承諾申請人及申請人為其利益提出申請的任何人士在填寫及遞交網上白表之時為身處美國境外的非美籍人士（定義見1933年美國證券法（經修訂）S規例）或屬1933年美國證券法（經修訂）S規例第902條第(h) (3)段所述人士，或申請人或申請人為其利益提出申請的人士獲配發或申請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法規的任何規定（不論是否具法律效力）；及
- 同意有關申請、申請的任何接納及據此訂立的合約均受香港法例規管，並按香港法例詮釋。

### 補充資料

如刊發本招股章程的任何補充資料，已透過網上白表服務遞交電子認購指示的申請人可能會亦可能不會（視乎增補資料所載內容而定）獲通知彼等可撤回申請。倘申請人未獲通知，或倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序撤回申請，則透過網上白表服務遞交的一切申請將維持有效及可獲接納。根據上下文規定，申請一經網上白表服務提出即不可撤回，而申請人應被視作已根據經補充的本招股章程提出申請。

### 惡劣天氣對網上白表服務項下電子申請的影響

透過網上白表服務向指定網上白表服務供應商遞交申請的截止時間為2013年7月4日上午11:30，而完成全數繳付有關申請股款的截止時間則為2013年7月4日中午12:00。倘於2013年7月4日上午9:00至中午12:00內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，



則截止申請時間及完成繳付有關申請股款的截止時間將分別押後至下一個營業日的上午11:30及中午12:00（而於該日上午9:00至中午12:00期間的任何時間在香港並無懸掛以上任何警告訊號）。

### 填妥及透過網上白表服務遞交申請的效用

一經填妥及透過網上白表服務遞交申請，即表明閣下為本身或以代理人或代名人身份，以及代表閣下以代理人或代名人代其行事的每位人士將被視為：

- **指示及授權**本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商（作為本公司代理人）或彼等各自的代理人或代名人代表閣下辦理一切必要事宜，以根據細則規定，使閣下所獲配發的任何發售股份以閣下的名義登記，並令本招股章程及網上白表指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)所述各項安排生效；
- **確認**閣下在提出申請時，僅依賴本招股章程所載資料及陳述，且不會依賴任何其他資料及陳述，惟本招股章程任何補充文件所載者除外；
- **同意**本公司及董事僅須對本招股章程及其任何補充文件所載資料及陳述負責；
- **同意**（在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的情況下）閣下的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤回；
- （如是項認購申請是為閣下本身利益提出）**保證**這將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網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示作出的唯一申請；
- （如閣下為其他人士的代理人）**保證**已向該名其他人士作出合理查詢，證實這將是為該名其他人士利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過網上白表服務向網上白表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，以該名其他人士代理人的身份遞交申請；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- **承諾及確認** 閣下（如為 閣下利益作出申請）或 閣下已為其利益提出是項申請的人士不曾申請或認購或表示有意認購，亦將不會申請、認購或表示有意認購國際配售項下的任何國際配售股份；
- **同意** 閣下的申請、申請的任何接納及據此訂立的合約均受香港法例規管，並按香港法例詮釋；
- **同意** 向本公司及／或股份過戶登記處、收款銀行、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及彼等各自的顧問及代理人披露有關 閣下或 閣下為其利益提出是項申請的人士的個人資料及彼等所要求的任何資料；
- 向本公司及本公司各股東表示**同意**，而本公司亦向各股東表示同意遵守及遵從公司條例、本公司組織章程大綱及細則；
- 向本公司及本公司各股東表示**同意**，本公司股份持有人可自由轉讓股份；
- **聲明、保證及承諾** 閣下及 閣下為其利益提出申請的其他人士並非美籍人士（定義見1933年美國證券法（經修訂）S規例）；
- **聲明及保證** 閣下明白股份並無亦將不會根據美國證券法登記，而 閣下於填寫申請表格時身處美國境外（定義見1933年美國證券法（經修訂）S規例），或 閣下屬1933年美國證券法（經修訂）S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- **確認** 閣下已細閱本招股章程、網上白表指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)所載條款、條件及申請手續，並同意受其約束；
- **承諾及同意接納**根據 閣下的申請所申請的股份或分配予 閣下的較申請數目為少的股份；及

- 倘香港以外任何地區的法例適用於閣下的申請，則閣下同意及保證已遵守所有有關法例，而本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商以及任何彼等各自的高級職員或顧問將不會因接受閣下的購買要約或閣下根據本招股章程、網上白表指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)所載的條款及條件訂明的權利與責任所引致的任何行動而違反香港以外地區的任何法例。

本公司、董事、獨家保薦人、聯席全球協調人、包銷商及彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問及參與全球發售的任何其他各方均有權依賴閣下在有關申請中作出的任何保證、陳述或聲明。

如屬聯名申請，則聯名申請人明確作出、發出、承擔或被施加的保證、陳述、聲明及責任均被視為各申請人已共同及個別作出、發出或承擔或被施加的保證、陳述、聲明及責任。

就分配發售股份而言，每名透過網上白表服務，通過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)向網上白表服務供應商發出電子認購指示的申請人，均將被視為一名申請人。

倘在考慮閣下已申請的發售股份數目後，閣下支付的申請股款不足或超過所需的金額，或倘閣下的申請因其他原因遭指定網上白表服務供應商拒絕受理，則指定網上白表服務供應商可作出替代安排向閣下退還申請股款。請參閱指定網上白表服務供應商於指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)提供的額外資料。

此外，本節下文「寄發／領取股票及退款支票」一段載有因其他理由向閣下退還任何申請股款的情況。

#### IV. 透過向香港結算發出電子認購指示提出申請

##### 1. 一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算訂立的參與者協議，以及中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，向香港結算發出**電子認購指示**以申請香港發售股份及安排繳付申請股款及退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，閣下可透過「結算通」電話系統致電2979 7888或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)（根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序）發出**電子認購指示**。

如閣下前往下列地點，並填妥輸入認購指示表格，則香港結算亦可為閣下輸入**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。

如閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，閣下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）透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下作出香港發售股份的認購申請。

閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料（不論由閣下提交或透過閣下的經紀或託管商提交）轉交予本公司及股份過戶登記處。

##### 2. 向香港結算發出電子認購指示以由香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份

假如白色申請表格是由香港結算代理人代表已發出**電子認購指示**申請香港發售股份的人士簽署時：

- (a) 香港結算代理人僅為該等人士的代名人，故毋須對任何違反白色申請表格或本招股章程所載的條款及條件承擔任何責任；

(b) 香港結算代理人代表每名該等人士作出以下行動：

- 同意將所獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並將其直接存入中央結算系統，以寄存於代表該人士而輸入**電子認購指示**的中央結算系統參與者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；
- 承諾並同意接納由該人士發出**電子認購指示**所申請的香港發售股份數目或任何較少數目的香港發售股份；
- 承諾並確認該人士並無根據國際配售申請或認購任何發售股份或以其他方式參與國際配售；
- (如為該人士本身的利益發出**電子認購指示**) 聲明此乃為該人士的利益發出的唯一一項**電子認購指示**；
- (倘該人士為其他人士的代理人) 聲明該人士僅以該名其他人士為受益人發出一項**電子認購指示**，而該人士已獲正式授權以他人的代理人身份發出該指示；
- 明白本公司、獨家保薦人及聯席全球協調人(為彼等本身及代表香港包銷商) 將依賴以上聲明，以決定是否就該人士發出的**電子認購指示**配發任何香港發售股份，而該人士如作出虛假聲明，可能會遭檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為就該人士的**電子認購指示**而配發的香港發售股份持有人，並將有關股票及／或退款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其發出**電子認購指示**時，僅依賴本招股章程所載資料及聲明；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- 同意本公司、包銷商、董事及任何其他方僅須對本招股章程及其任何補充文件所載資料及陳述負責；
- 同意向本公司、股份過戶登記處、收款銀行、顧問及代理人披露該人士的個人資料及其所需任何關於該人士的資料；
- 同意（在不影響該人士可能擁有的任何其他權利的情況下）由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人根據該人士發出的**電子認購指示**代表該人士提出的任何申請不得於開始辦理香港公開發售項下認購申請登記後第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子）前撤回，該協議將成為與本公司訂立的附屬合約，並將在該人士給出指示後開始具約束力，且作為此項附屬合約的代價，本公司同意其不會於開始辦理認購申請登記後第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子）屆滿之前向任何人士發售任何公開發售股份，惟根據公司條例第40條（如公司條例第342E條適用）負責本招股章程的人士根據該條發出公佈免除或限制該人士對本招股章程的責任則除外；
- 同意由香港結算代理人作出的申請一經接納，其申請及該人士的**電子認購指示**均不可撤回，而其申請是否獲接納將以本公司公佈的香港公開發售結果為證；
- 對於發出有關香港發售股份的**電子認購指示**，同意該人士與香港結算訂立的參與者協議（須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併細閱）所列的安排、承諾及保證；
- 與本公司（為本公司本身及本公司各股東的利益）同意，本公司股份持有人可自由轉讓本公司股份；及
- 同意該人士的申請、申請的任何接納及據此訂立的合約均受香港法例規管，並按香港法例詮釋。

### 3. 向香港結算發出電子認購指示的影響

自行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**電子認購指示**，閣下（倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別）即被視為已辦理下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下列事項對本公司或任何其他人士負責：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人（作為有關中央結算系統參與者的代名人）代表閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算由閣下指定的銀行賬戶中撥付款項，以安排支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，及如申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時所付的原定每股股份價格，亦安排退還申請股款，包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，並存入閣下的指定銀行賬戶；
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下辦理**白色**申請表格所述須代表閣下辦理的一切事項。

### 4. 重複申請

倘閣下被懷疑提出重複申請或有多於一項以閣下為受益人的申請提出，則香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣減閣下發出指示及／或以閣下為受益人而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮是否作出重複申請而言，閣下或以閣下為受益人向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**將被視作實際申請。申請任何其他數目的香港發售股份將不獲考慮，而任何該等申請將被拒絕受理。

### 5. 最低認購數目及許可的倍數

閣下可自行或促使閣下的經紀或託管商（屬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股香港發售股份的**電子認購指示**。申請2,000股以上香港發售股份須按申請表格一覽表所列的其中一個數目或倍數提出。



## 6. 輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期的下列時間輸入電子認購指示：

**2013年6月28日（星期五）－ 上午9:00至下午8:30<sup>(1)</sup>**

**2013年6月29日（星期六）－ 上午8:00至下午1:00<sup>(1)</sup>**

**2013年7月2日（星期二）－ 上午8:00至下午8:30<sup>(1)</sup>**

**2013年7月3日（星期三）－ 上午8:00至下午8:30<sup>(1)</sup>**

**2013年7月4日（星期四）－ 上午8:00<sup>(1)</sup>至中午12:00**

(1) 該等時間或會按香港結算不時的決定而更改，並會事先知會中央結算系統結算／託管商參與者。

中央結算系統投資者戶口持有人可在2013年6月28日上午9:00起至2013年7月4日中午12:00每日24小時（截止辦理認購申請登記日期除外）輸入電子認購指示。

## 7. 惡劣天氣對截止辦理認購申請登記日期的影響

閣下輸入電子認購指示的截止時間為2013年7月4日中午12:00。倘於2013年7月4日上午9:00至中午12:00期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，則截止辦理認購申請登記日期將會延至下一個營業日（於該日上午9:00至中午12:00期間並無懸掛上述任何警告訊號）。

## 8. 分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，而發出電子認購指示的中央結算系統參與者或為其利益發出認購指示的各人士則被視為申請人。

## 9. 公司條例第40條

為免生疑問，本公司及編製本招股章程所涉及的所有其他人士確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的中央結算系統參與者均為可根據公司條例第40條獲得賠償的人士。

## 10. 個人資料

申請表格內「個人資料」一節有關本公司及股份過戶登記處擁有閣下個人資料的規定，亦適用於擁有香港結算代理人以外其他申請人個人資料的情況。

### 11. 警告

向香港結算發出**電子認購指示**申請認購香港發售股份僅屬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、聯席全球協調人、香港包銷商及涉及全球發售的任何人士不會就申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者將獲配發香港發售股份。

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**，謹請各中央結算系統投資者戶口持有人盡早將**電子認購指示**輸入系統。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發出**電子認購指示**時遇到困難，可選擇於2013年7月4日或上文「惡劣天氣對開始辦理認購申請登記的影響」分段所註明的較後日期中午12:00前：(a)遞交白色或黃色申請表格；或(b)前往香港結算的客戶服務中心，填寫一份要求輸入**電子認購指示**的表格。

### 12. 倘閣下申請發售股份成功

本公司不會就已付申請股款發出收據。

倘閣下的申請獲全部或部分接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發行並於2013年7月11日（星期四），或（在若干突發情況下）於香港結算或香港結算代理人所決定的任何其他日期，存入中央結算系統，以寄存入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代表閣下遞交**電子認購指示**的中央結算系統參與者股份戶口。

本公司將於2013年7月11日（星期四）在報章公佈中央結算系統參與者的申請結果（及倘中央結算系統參與者為一名經紀或託管商，本公司應包括有關實益擁有人（如有提供）的資料）、閣下的香港身份證／護照號碼或其他識別編碼（公司則為香港商業登記號碼）及公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司公佈的結果，如有任何差誤，應於2013年7月11日或香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期下午5:00前向香港結算呈報。

倘閣下指示閣下的經紀或託管商以閣下的名義遞交**電子認購指示**，閣下亦可向該名經紀或託管商查閱分配予閣下的發售股份數目以及退款（如有）金額。

倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人的名義提出申請，閣下亦可於2013年7月11日透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下所獲配發的

發售股份數目以及退款（如有）金額。緊隨發售股份存入閣下的股份戶口以及退款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算將會向閣下提供一份活動結單以列示存入閣下股份戶口的發售股份數目以及存入閣下指定的銀行賬戶的退款（如有）金額。

本公司將不會發出臨時所有權文件。

### 13. 退回閣下的款項

閣下申請股款的全部退款（包括經紀佣金、交易徵費及交易費）將於2013年7月11日存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

## V. 可遞交的申請數目

1. 僅於下列情況下，閣下方可提交多於一份的香港發售股份申請：

閣下為代名人的申請人，在此情況下閣下可以代名人的身份，(i)透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**（倘閣下為中央結算系統參與者）；或(ii)使用**白色或黃色**申請表格及以閣下本人名義代表不同的實益擁有人提交超過一份申請。在**白色或黃色**申請表格上「由代名人遞交」一欄中，閣下必須為每位實益擁有人（或就聯名實益擁有人而言，每位聯名實益擁有人）填寫：

- 賬戶號碼；或
- 其他識別編碼。倘閣下並無填上此等資料，則有關申請將被視為就閣下的利益而遞交。

2. 倘閣下或閣下與閣下聯名申請人一同或閣下任何聯名申請人作出以下事宜，則閣下的所有香港發售股份申請（包括香港中央結算（代理人）有限公司根據**電子認購指示**行事而作出的申請部分）將被視作重複申請而遭拒絕受理：

- （不論個別或連同他人）以**白色或黃色**申請表格或透過**網上白表**服務向**網上白表**服務供應商或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**（倘閣下為一名中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者申請）而作出超過一項申請；或

- (不論個別或連同他人) 同時以一份或以上白色申請表格及一份或以上黃色申請表格或以一份或以上白色或黃色申請表格及通過中央結算系統向香港結算或透過網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示提出申請；或
  - (不論個別或連同他人) 以一份或以上白色或黃色申請表格或透過網上白表服務向網上白表服務供應商或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示(如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者申請)，申請本招股章程「全球發售的架構」一節所述甲組或乙組中初步可供公眾人士認購的香港發售股份數目100%以上；或
  - 已申請或認購或已表示有意認購或認購或已經或將會獲配售(包括有條件及／或暫定)國際配售的任何國際配售股份。
3. 倘超過一項申請是以閣下的利益作出(包括由香港中央結算(代理人)有限公司根據電子認購指示而作出的申請部分)，閣下所有香港發售股份申請亦將被視作重複申請而可被拒絕受理。倘申請是由非上市公司作出，而：
- (a) 該公司的唯一業務是買賣證券；及
  - (b) 閣下對該公司行使法定控制權，則該項申請將被視作為閣下的利益作出。

**非上市公司**指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

關於對一家公司的**法定控制權**是指閣下：

- (a) 控制該公司董事會的組成；或
- (b) 控制該公司半數以上的投票權；或
- (c) 持有該公司半數以上已發行股本(不計及任何無權分享超逾指定金額溢利或資本分配的股本)。

## VI. 公佈結果

本公司預期於不遲於2013年7月11日上午9:00在本公司網站[www.mgreen.hk](http://www.mgreen.hk)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊登(i)最終發售價；(ii)國際配售的踴躍程度；(iii)香港公開發售的申請水平；及(iv)香港發售股份的配發基準。

香港公開發售分配結果（包括成功申請人的香港身份證號碼、護照號碼或香港商業登記號碼（如有提供）以及成功申請香港發售股份的數目）將於下列時間及日期以下列方式提供：

- 由2013年7月11日上午9:00起於本公司網站[www.mgreen.hk](http://www.mgreen.hk)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)查閱；
- 由2013年7月11日上午8:00至2013年7月19日午夜12:00於香港公開發售分配結果網站[www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result)（每日24小時運作）查閱。使用者必須輸入其在申請表格填報的香港身份證／護照／香港商業登記號碼，方可搜索其分配結果；
- 致電香港公開發售分配結果電話查詢熱線查詢。申請人可由2013年7月11日至2013年7月16日上午9:00至下午6:00（星期六、星期日及公眾假期除外），致電3691-8488查詢其申請是否成功及獲分配的香港發售股份數目（如有）；及
- 可於2013年7月11日至2013年7月15日期間，在香港公開發售收款銀行指定分行的營業時間內，到本節前文「索取申請表格的地點」一段所列的地點查閱載有分配結果的特備分配結果冊子。

## VII. 寄發／領取股票及退款支票

如申請遭拒絕、不獲接納或僅有部分獲接納，或如最後釐定的發售價低於申請時初步支付的每股股份2.36港元（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或如香港公開發售的條件並無根據「全球發售的架構－香港公開發售的條件」一節達成，或如撤銷任何申請或因此而令任何配發作廢，則申請所支付的款項或適當的部分連同有關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回。本公司將採取特別措施避免退回申請股款時（如適用）出現不適當的延誤。

---

## 如何申請香港發售股份

---

本公司並不會就香港發售股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時所支付的款項發出收據，不過（除下文所述親身領取外）於一般情況下將按閣下的申請表格列明的地址以平郵方式向閣下（或如屬聯名申請人，則排名首位的申請人）寄發下列文件，郵誤風險概由閣下自行承擔：

- (a) 使用白色申請表格或透過網上白表服務向網上白表服務供應商提出申請：
  - (i)如申請全部獲接納，則為所有申請香港發售股份的股票；或(ii)如申請部分獲接納，則為獲接納申請香港發售股份數目的股票（使用黃色申請表格申請全部及部分獲接納的申請人，獲接納申請的香港發售股份的股票將如下文所述存入中央結算系統）；及／或
- (b) 使用白色或黃色申請表格提出申請，將就：
  - (i)如申請獲部分接納，申請認購香港發售股份多出的款項；或(ii)如申請全部不獲接納，則所有申請時支付的款項；及／或(iii)如發售價低於申請時初步支付每股股份的發售價，則為發售價與申請時支付每股股份的最高發售價的差額（均包括有關退款／多繳款項應佔的1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費），以申請人（或倘屬聯名申請人，則為排名首位的申請人）為受益人並劃線「只准入抬頭人賬戶」而開出的退款支票（不計利息）；及／或
- (c) 如申請人透過網上白表服務以單一銀行賬戶支付申請股款提出申請，而其申請全部或部分不獲接納及／或最終發售價與申請人申請時初步支付的最高發售價不同，則將於2013年7月11日或前後向提交申請的付款銀行賬戶發送電子自動退款指示（如有）；及／或
- (d) 如申請人透過網上白表服務以多個銀行賬戶支付申請股款提出申請，而其申請全部或部分不獲接納及／或最終發售價與申請人申請時初步支付的最高發售價出現差額，則將於2013年7月11日或前後以平郵方式按申請人向指定網上白表服務供應商發出的認購指示內所註明的地址寄回退款支票，郵誤風險概由申請人承擔。



---

## 如何申請香港發售股份

---

閣下所提供的 閣下或（倘屬聯名申請人）排名首位申請人的香港身份證／護照部分號碼或會列印於 閣下的退款支票（如有）上。上述資料亦會轉交第三方作退款用途。 閣下的銀行於兌現 閣下的退款支票前或須核實 閣下的香港身份證號碼／護照號碼。若 閣下填寫的香港身份證號碼／護照號碼有誤，或會延遲或無法兌現 閣下的退款支票。

除下文所述親身領取外，使用白色或黃色申請表格或透過網上白表服務向網上白表服務供應商提出申請的全部及部分不獲接納申請多出的申請股款（如有），及發售價與申請時初步支付每股股份的發售價差額（如有）的退款支票；及以白色申請表格或透過網上白表服務向網上白表服務供應商提出申請的全部及部分獲接納申請人的股票預期將於2013年7月11日或前後寄出。本公司有權保留任何股票及待交收支票的任何多繳款項。

只有於2013年7月12日上午8:00，當香港公開發售在各方面均已成為無條件，且「包銷－終止理由」一節所列的終止權利未獲行使，股票將會成為有效所有權證書。

**(a) 倘 閣下使用白色申請表格申請：**

倘 閣下以白色申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，並於 閣下申請表格上表明擬親自前往本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司領取退款支票（如適用）及／或股票（如適用），且已提供 閣下的申請表格所需的所有資料，可於2013年7月11日上午9:00至下午1:00於本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓），或本公司在報章上公佈領取／寄發退款支票／股票的任何其他地點及日期領取 閣下的退款支票（如適用）及股票（如適用）。倘 閣下為個人申請人並選擇親身領取， 閣下不得授權任何其他人士代表 閣下領取有關退款支票及股票。倘為公司申請人並選擇親身領取， 閣下必須由 閣下的授權代表，並附帶印有公司印章的公司授權文件出席。個人申請人及授權代表（如適用）均須於領取有關退款支票及股票時出示本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司接納的身份證明文件。倘 閣下未於指定時間內親身領取 閣下的退款支票（如適用）及／或股票（如適用），上述支票及股票將盡快以平郵方式，寄至 閣下在申請表格填報的地址，郵誤風險概由 閣下自行承擔。



---

## 如何申請香港發售股份

---

倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，或倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份但並未於申請表格上表明擬親身領取閣下的退款支票（如適用）及／或股票（如適用），則閣下的退款支票（如適用）及／或股票（如適用）將於2013年7月11日或前後按申請表格所示的地址以平郵方式寄發，郵誤風險概由閣下自行承擔。

**(b) 倘閣下透過網上白表提出申請：**

倘閣下透過網上白表服務於指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)向指定網上白表服務供應商遞交電子認購指示申請1,000,000股或以上香港發售股份，且閣下的申請全部或部分獲接納，則可於2013年7月11日上午9:00至下午1:00期間親臨卓佳證券登記有限公司領取閣下的股票。

倘閣下未有在指定領取時間內親自領取閣下的股票（如適用）及／或退款支票（如適用），則該等股票及／或退款支票將隨即以平郵方式寄往閣下向指定網上白表服務供應商發出的認購指示內所填報的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請1,000,000股以下香港發售股份，或倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份但並未於申請表格上表明擬領取閣下的股票，則閣下的股票將於2013年7月11日以平郵方式寄往閣下透過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)向指定網上白表服務供應商發出的認購指示內所填報的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下以單一銀行賬戶支付申請股款，而閣下的申請全部或部分不獲接納及／或發售價與閣下提交申請時支付的初步發售價不同，則將於2013年7月11日向閣下提交申請的付款銀行賬戶發送電子自動退款指示（如有）。

倘閣下以多個銀行賬戶支付申請股款，而閣下的申請全部或部分不獲接納及／或發售價與閣下提交申請時支付的初步發售價不同，則將於2013年7月11日以平郵方式按閣下向指定網上白表服務供應商發出的認購指示內所填報的地址寄回退款支票，郵誤風險概由閣下自行承擔。

**(c) 倘閣下使用黃色申請表格申請：**

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，且閣下在黃色申請表格選擇親身領取退款支票（如適用），請遵照上文所述與白色申請表格申請人相同的指示。

---

## 如何申請香港發售股份

---

倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，或倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份但並未於申請表格上表明欲親身領取閣下的退款支票（如適用），則閣下的退款支票（如適用）將於2013年7月11日或前後以平郵方式寄至閣下申請表格所示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下使用黃色申請表格申請香港發售股份，而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2013年7月11日，或倘為特殊情況，由香港結算或香港結算代理人所決定的任何其他日期，寄存於閣下於申請表格上指示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內。

倘閣下透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）提出申請：

- 就寄存於閣下所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）股份戶口的香港發售股份而言，閣下可向該中央結算系統參與者查證閣下所獲分配的香港發售股份數目。

倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人的身份提出申請：

- 本公司預期將於2013年7月11日在報章公佈中央結算系統投資者戶口持有人的認購申請結果及香港公開發售的結果。務請查閱本公司發表的公佈，如發覺有任何差誤，必須於2013年7月11日或由香港結算或香港結算代理人指定的其他日期下午5:00前，向香港結算呈報。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下可透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統（根據香港結算當時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載的程序）查詢閣下獲配發的新賬戶內的股份數目。香港結算同時亦會將一份列明經已存入閣下的股份戶口的香港發售股份數目的股份活動結單給予閣下。

### VIII. 退還申請股款

凡因任何理由而未能獲得任何香港發售股份，本公司將不計利息退還閣下所繳付的申請股款（包括相關的1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費）。

倘閣下的申請只獲部分接納，則本公司會將有關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%聯交所交易費）不計利息退還閣下。

若最終釐定的發售價低於申請認購時初步支付的每股股份2.36港元（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），則本公司將不計利息向閣下退還閣下多繳的申請股款連同多繳申請股款應佔的1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。請參閱上文「如何申請香港發售股份」一節「寄發／領取股票及退款支票」一段。

退款支票會劃線註明「只准入抬頭人賬戶」，並以閣下作為抬頭人，如屬聯名申請人，則以申請表格上排名首位的申請人為抬頭人。閣下所提供的閣下或（倘屬聯名申請人）排名首位申請人的香港身份證／護照部分號碼或會列印於閣下的退款支票（如有）。上述資料亦會轉交第三方作退款用途。閣下的銀行於兌現閣下的退款支票前或須核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。若閣下填寫的香港身份證號碼／護照號碼有誤，或會延遲或無法兌現閣下的退款支票。退款支票預期於2013年7月11日寄發。

申請股款的退款（如有）將於2013年7月11日或前後按本節所述各種安排進行。

### IX. 閣下將不獲配發香港發售股份的情況

閣下將不獲配發香港發售股份的情況的詳情資料載列於申請表格的附註，請務必細閱。閣下應特別留意以下可能導致閣下未能獲配發香港發售股份的事宜：

倘閣下的申請被撤回：

填妥及遞交申請表格或透過網上白表服務向網上白表服務供應商提出或向香港結算遞交電子認購指示後，即表示閣下同意僅可於香港公開發售開始辦理認購申請登記時間起計第五個營業日後撤銷閣下的申請或香港中央結算（代理人）有限公司代表閣下所作出的申請。此協議將成為與本公司訂立的附屬合約，並於閣下遞交申請表格或向香港結算遞交電子認購指示及香港結算代理人已相應代表閣下作出申請時即具有約束力。根據此附屬合約，本公司將被視為同意，除按本招股章程所述的其中一項手續外，不會於該日或之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。

倘根據公司條例第40條（如公司條例第342E條所適用）須對本招股章程負責的人士根據該條規定發出公佈，免除或限制該名負責人對本招股章程所負上的責任，則閣下的申請或香港結算代理人代表閣下作出的申請可於開始辦理認購申請登記後第五個營業日前撤銷。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下作出的申請一經接納，即不得撤回。就此而言，在報章上刊發配發結果通知，無遭拒絕的申請將被視為已獲接納，而倘有關配發基準須受若干條件所規限或規定以抽籤方式進行分配，則該項接納便須分別待該等條件達成或產生抽籤結果後，方可作實。

根據本公司或其代理人或代名人酌情決定，閣下的申請被拒絕受理：

本公司、大和（代表本公司）或彼等各自的代理人或代名人可全權酌情決定拒絕或接納任何申請，或接納部分申請。本公司、大和（代表本公司）或彼等各自的代理人或代名人毋須作出任何拒絕或接納的原因。

倘香港發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會並未於下列時間如本招股章程所述批准已發行及將予發行的股份上市，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透過黃色申請表格作出申請）獲配發的香港發售股份將會無效：

- 香港公開發售截止辦理認購申請登記起計三個星期內；或
- 最長達六個星期的較長期間內（倘聯交所上市委員會於香港公開發售截止辦理認購申請登記起計三個星期內通知本公司該段較長期間）。

閣下的申請遭拒絕受理：

倘屬以下情況，閣下的申請將遭拒絕受理：

- 其為重複或疑屬重複申請；
- 閣下的申請表格並無根據指示正確填妥；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請及／或已獲配發或將獲配發國際配售股份；
- 閣下未按正確方式付款；
- 閣下以支票或銀行本票繳款，惟該支票或銀行本票未能於首次過戶時兌現；
- 本公司及大和（代表本公司）相信接納閣下的申請會觸犯填寫及／或簽署閣下申請表格或閣下於申請表格上所示地址的所在司法權區任何適用證券或其他法例、規則或法規；
- 閣下的申請超過甲組（20,000,000股股份）或乙組（20,000,000股股份）最初供公眾認購的香港發售股份的100%；或
- 任何包銷協議並無根據其條款成為無條件或根據其條款予以終止。

### **X. 股份開始買賣**

股份預期於2013年7月12日開始買賣。

股份將以每手2,000股股份買賣。

股份在聯交所的股份代號為1107。

### **XI. 股份將合資格納入中央結算系統**

倘聯交所批准本招股章程所述的已發行及將予發行的股份上市及買賣，而本公司遵守香港結算的證券收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份在聯交所開始買賣當日或由香港結算所指定的其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者間交易的交收須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。

所有中央結算系統的活動均須依據當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。一切所需安排均已作出，使股份可獲納入中央結算系統內。



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：

以下載列我們有關當代置業（中國）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度各年（「有關期間」）的財務資料（「財務資料」）的報告，以供載入 貴公司於2013年6月28日刊發的招股章程（「招股章程」）內。

貴公司於2006年6月28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及註冊為有限公司。根據公司重組（「重組」，詳情請參閱招股章程「歷史及重組」一節）， 貴公司於2011年1月12日成為 貴集團現時旗下各公司的控股公司。

所有附屬公司及聯營公司均已採納12月31日作為其財政年度結算日。於有關期間及於本報告日期， 貴公司在下列 貴集團旗下公司中直接及間接擁有權益：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	貴集團應佔股權			於本報告 日期	法定股本/ 註冊資本及已發行 及繳足/實繳股本	主要業務
		於12月31日					
		2010年	2011年	2012年			
<b>附屬公司</b>							
宏業科技有限公司 （「宏業科技」）	英屬處女群島 （「英屬處女群島」） 2007年1月23日	100%	100%	100%	100%	法定股本 50,000美元 已發行及繳足股本 1美元	投資控股
久運發展有限公司 （「久運發展」）	香港 2007年12月28日	100%	100%	100%	100%	法定股本 10,000港元 已發行及繳足股本 10,000港元	投資控股

公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	貴集團應佔股權			於本報告 日期	法定股本/ 註冊資本及已發行 及繳足/實繳股本	主要業務
		於12月31日					
		2010年	2011年	2012年			
當代摩碼工程 項目管理(北京) 有限公司(附註1) (「當代摩碼工程項目 管理」,前稱當代 斯坦納工程項目管理 (北京)有限公司)	中華人民共和國 (「中國」) 2005年9月29日	100%	100%	100%	100%	註冊資本 人民幣5,000,000元 實繳股本 人民幣5,000,000元	項目管理 及諮詢
北京綠建工程項目 管理有限公司(附註2) (「北京綠建工程」)	中國 2011年2月15日	不適用	100%	100%	100%	註冊資本 人民幣20,000,000元 實繳股本 人民幣20,000,000元	建築項目 管理
北京綠建動力商業運營 管理有限公司(附註2) (「北京綠建動力」)	中國 2013年4月22日	不適用	不適用	不適用	100% (附註5)	註冊資本 人民幣1,000,000元 實繳股本 人民幣1,000,000元	物業發展 相關服務
當代綠色實業有限公司 (附註2)(「當代綠色」, 前稱當代綠色 置業有限公司)	中國 2006年6月30日	100%	100%	100%	100%	註冊資本 人民幣200,000,000元 實繳股本 人民幣200,000,000元	投資管理 及諮詢
當代節能置業股份 有限公司(附註2) (「當代節能」,前稱 北京當代鴻運房 地產經營開發 有限公司)	中國 2000年9月21日	94.351% (附註4)	98.125% (附註4及7)	100% (附註4及7)	100% (附註4)	註冊資本 人民幣800,000,000元 實繳股本 人民幣800,000,000元	物業發展 及投資
北京澳新紀元房地產 開發有限公司(附註2) (「澳新紀元」)	中國 2002年5月30日	94.351% (附註4)	98.125% (附註4)	100% (附註4)	100% (附註4)	註冊資本 人民幣30,000,000元 實繳股本 人民幣30,000,000元	物業發展
北京當代房地產開發 有限責任公司(附註2) (「北京當代」)	中國 2000年2月15日	94.351% (附註4)	98.125% (附註4)	100% (附註4)	100% (附註4)	註冊資本 人民幣60,000,000元 實繳股本 人民幣60,000,000元	物業發展 及投資
北京東君房地產 開發有限公司(附註2) (「北京東君」)	中國 2001年11月13日	94.351% (附註4)	98.125% (附註4)	100% (附註4)	100% (附註4)	註冊資本 人民幣569,000,000元 實繳股本 人民幣569,000,000元	物業發展
北京東君俱樂部管理 有限公司(附註2) (「北京東君俱樂部」)	中國 2005年1月4日	75.481% (附註4)	- (附註6)	-	-	註冊資本 人民幣500,000元 實繳股本 人民幣500,000元	俱樂部 服務



公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	貴集團應佔股權			於本報告 日期	法定股本/ 註冊資本及已發行 及繳足/實繳股本	主要業務
		於12月31日					
		2010年	2011年	2012年			
新動力(北京)建築 科技有限公司(附註2) (「北京新動力」)	中國 2006年3月22日	94.351% (附註4)	98.125% (附註4)	100% (附註5)	100% (附註5)	註冊資本 人民幣30,000,000元 實繳股本 人民幣30,000,000元	技術開發 及諮詢
當代天啟技術(北京) 有限公司(附註2) (「當代天啟」)	中國 2006年5月25日	- (附註6)	-	-	-	註冊資本 人民幣1,120,000,000元 實繳股本 人民幣1,120,000,000元	技術開發 及諮詢
北京首都工程建築 設計有限公司(附註2) (「首都設計」)	中國 2002年12月6日	- (附註6)	-	-	-	註冊資本 人民幣5,000,000元 實繳股本 人民幣5,000,000元	節能建築 設計
北京當代摩碼投資 管理有限公司(附註2) (「當代摩碼」)	中國 2011年1月11日	不適用	98.125% (附註4)	100% (附註4)	- (附註10)	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	投資管理
山西當代紅華置業 有限公司(附註2) (「山西紅華置業」)	中國 2007年8月16日	94.351% (附註4)	98.125% (附註4)	100% (附註4)	100% (附註4)	註冊資本 人民幣190,000,000元 實繳股本 人民幣190,000,000元	物業發展
山西當代紅華房地產 開發有限公司(附註2) (「山西紅華 房地產開發」)	中國 2007年8月16日	94.351% (附註4)	98.125% (附註4)	100% (附註4)	100% (附註4)	註冊資本 人民幣150,000,000元 實繳股本 人民幣150,000,000元	物業發展
當代置業(湖南) 有限公司(附註2) (「湖南當代置業」)	中國 2005年9月14日	94.351% (附註4)	98.125% (附註4)	100% (附註4)	100% (附註4)	註冊資本 人民幣200,000,000元 實繳股本 人民幣200,000,000元	物業發展
湖北摩碼置業 有限公司(附註2) (「湖北摩碼」)	中國 2011年1月5日	不適用	98.125% (附註4)	100% (附註4)	100% (附註4)	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	物業發展
湖北當代節能置業 有限公司(附註2) (「湖北當代」)	中國 2011年4月14日	不適用	100% (附註4)	100% (附註4)	100% (附註4)	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	物業發展
江西當代節能置業 有限公司(附註2) (「江西當代節能」)	中國 2009年12月22日	94.351% (附註4)	98.125% (附註4)	100% (附註4)	100% (附註4)	註冊資本 人民幣180,000,000元 實繳股本 人民幣180,000,000元	物業發展
九江摩碼置業有限公司 (附註2)(「九江摩碼」)	中國 2010年12月22日	94.351% (附註4)	98.125% (附註4)	100% (附註4)	100% (附註4)	註冊資本 人民幣140,000,000元 實繳股本 人民幣140,000,000元	物業發展

公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	貴集團應佔股權			於本報告 日期	法定股本/ 註冊資本及已發行 及繳足/實繳股本	主要業務
		於12月31日					
		2010年	2011年	2012年			
當代滙浦拉斯科技(北京) 有限公司(附註3) (「當代滙浦拉斯」)	中國 2011年4月19日	不適用	55%	55%	55%	註冊資本 人民幣3,000,000元 實繳股本 人民幣3,000,000元	技術開發 及諮詢
湖北萬星置業有限公司 (附註2)(「湖北萬星」)	中國 2010年1月27日	-	98.125% (附註4)	100% (附註4)	100% (附註4)	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本 人民幣100,000,000元	物業發展
綏中縣長龍房地產 開發有限公司(附註2) (「綏中長龍」)	中國 2008年1月28日	-	98.125% (附註8)	100% (附註8)	- (附註10)	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	物業發展
當代摩碼酒店管理(北京) 有限公司(附註2) (「當代摩碼酒店管理」)	中國 2011年9月6日	不適用	98.125% (附註4)	100% (附註4)	100% (附註4)	註冊資本 人民幣3,000,000元 實繳股本 人民幣3,000,000元	酒店管理
America Modern Green Holding Corporation (「AMG Holding」)	美利堅合眾國 (「美國」) 特拉華州 2012年6月8日	不適用	不適用	100% (附註4)	100% (附註4)	獲授權發行5,000股 每股面值0.001美元的 普通股，目前已 按總出資額0.10美元 發行100股普通股	投資控股
America Modern Green Development Co. (「AMG Development」)	美國特拉華州 2012年6月8日	不適用	不適用	100% (附註4)	100% (附註4)	獲授權發行5,000股 每股面值0.001美元的 普通股，目前已 按總出資額0.10美元 發行100股普通股	物業發展
America Washington DC Modern Green Development LLC (「AMG Washington DC」)	美國特拉華州 2012年6月8日	不適用	不適用	100% (附註4)	100% (附註4)	100%已發行及發行 在外股東權益， 總出資額為0.10美元	投資控股

公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	貴集團應佔股權			於本報告 日期	法定股本/ 註冊資本及已發行 及繳足/實繳股本	主要業務
		於12月31日					
		2010年	2011年	2012年			
America Modern Green Development (Texas) Co. (「AMG Development Texas」)	美國德克薩斯州 2012年10月15日	不適用	不適用	100% (附註4)	100% (附註4)	獲授權發行10,000股無面值的普通股，已按總注資額100美元發行100股普通股	物業發展
America Modern Green Development (Houston), LLC (「AMG Development Houston」)	美國德克薩斯州 2012年10月15日	不適用	不適用	100% (附註4)	100% (附註4)	100%已發行及發行在外股東權益，總出資額為100美元	物業發展
America Modern Green (Houston) Holding Corporation (「AMG Houston Holding」)	美國德克薩斯州 2013年1月29日	不適用	不適用	不適用	100% (附註4)	獲授權發行10,000股無面值的普通股，已按總出資額100美元發行100股普通股	投資控股
America Modern Green Senior (Houston) LLC (「AMG Senior」)	美國德克薩斯州 2013年2月1日	不適用	不適用	不適用	100% (附註4)	100%已發行及發行在外股東權益	物業發展
America Modern Green Commercial Center (Houston) LLC (「AMG Commercial」)	美國德克薩斯州 2013年2月1日	不適用	不適用	不適用	100% (附註4)	100%已發行及發行在外股東權益	投資控股
<b>聯營公司</b>							
福州華爾佳投資發展有限公司 (附註2) (「福州華爾佳」)	中國 2005年9月14日	23.588%	- (附註8)	-	-	註冊資本 人民幣4,000,000元 實繳股本 人民幣4,000,000元	房地產相關 投資

## 附註：

1. 當代摩碼工程項目管理為一家外商獨資公司。
2. 該等公司均為中國有限公司。
3. 當代滙浦拉斯為一家中外合資公司。
4. 該等公司為當代綠色（貴公司於2010年、2011年及2012年12月31日以及報告日期分別擁有其股權的一家附屬公司）持有的附屬公司。該等公司為貴公司的間接附屬公司。
5. 該等公司為北京綠建工程（貴公司於2011年及2012年12月31日以及報告日期分別擁有其股權的一家附屬公司）持有的附屬公司。該等公司為貴公司的間接附屬公司。
6. 該等實體已於有關期間售出（附註34）。

7. 於2011年6月1日，北京綠建工程與張雷先生、李晶先生、陳音先生、范慶國先生及張鵬先生（統稱「轉讓人」）訂立股份轉讓協議以收購當代節能合共3.649%的股權（「轉讓協議」）及與韓鳳國先生訂立股份轉讓協議以收購當代節能0.125%的股權。根據轉讓協議，儘管轉讓人會在4年內依法將3.649%的權益轉讓予北京綠建工程，但 貴集團實益擁有3.774%的全部權益，因此， 貴集團於2011年12月31日享有當代節能98.125%的股權。  
  
於2012年12月6日，當代綠色與新華聯控股有限公司（「新華聯」）訂立股份轉讓協議，以收購當代節能剩餘的1.875%股權。在收購完成後，於2012年12月31日， 貴集團擁有當代節能100%的股權。
8. 於2011年及2012年12月31日，當代摩碼合法擁有綏中長龍40%的股權，餘下60%的股權仍然登記於賣方名下。根據股份轉讓協議，當代摩碼可對綏中長龍的財務及營運政策行使控制權，而賣方則無法享有綏中長龍的任何股東權益；因此，綏中長龍乃入賬列作當代摩碼的全資附屬公司。詳情載於附註35。
9. 於2011年11月5日，澳新紀元與福州華爾佳訂立協議以終止投資。於2011年11月，福州華爾佳向澳新紀元退還人民幣30,000,000元，自此， 貴集團不再擁有福州華爾佳的股權。詳情載於附註18。
10. 於2013年3月25日，當代節能與當代建設投資管理有限公司（張雷先生控制的公司）訂立股份轉讓協議，以按代價人民幣110.4百萬元（即當代摩碼於2013年2月28日的實繳股本人民幣10.0百萬元與當代摩碼應付集團實體的未償還貸款合共約人民幣100.4百萬元之和）出售當代摩碼（其持有綏中長龍100%的股權）100%的股權。於出售完成後， 貴集團於當代摩碼及綏中長龍不再擁有任何股權，由此所得的估計收益約人民幣72,000元將會計入特別儲備。

於英屬處女群島及香港註冊成立的公司乃於香港經營，而於美國註冊成立的公司則於美國經營，其他附屬公司均於中國經營。

在中國成立的 貴公司附屬公司的法定財務報表乃根據中國相關會計政策及財務法規編製而成，並經中國註冊執業會計師審核。該等經審核財務報表的詳情載列如下：

公司名稱	截至以下日期止財務期間	核數師名稱
當代摩碼工程項目管理	2010年12月31日	北京希瑞傑會計師事務所
	2011年及2012年12月31日	信永中和會計師事務所
當代綠色	2010年、2011年及2012年12月31日	信永中和會計師事務所
當代節能	2010年、2011年及2012年12月31日	信永中和會計師事務所
澳新紀元	2010年、2011年及2012年12月31日	信永中和會計師事務所
北京當代	2010年、2011年及2012年12月31日	信永中和會計師事務所
北京東君	2010年、2011年及2012年12月31日	信永中和會計師事務所
北京東君俱樂部	2010年12月31日 (附註11)	信永中和會計師事務所
北京新動力	2010年、2011年及2012年12月31日	信永中和會計師事務所
山西紅華置業	2010年、2011年及2012年12月31日	信永中和會計師事務所
山西紅華房地產開發	2010年、2011年及2012年12月31日	信永中和會計師事務所
湖南當代置業	2010年、2011年及2012年12月31日	信永中和會計師事務所
江西當代節能	2010年、2011年及2012年12月31日	信永中和會計師事務所

公司名稱	截至以下日期止財務期間	核數師名稱
九江摩碼	2010年、2011年及2012年12月31日 (附註12)	信永中和會計師事務所
當代漚浦拉斯	2011年及2012年12月31日 (附註13)	信永中和會計師事務所
北京綠建工程	2011年及2012年12月31日 (附註13)	信永中和會計師事務所
當代摩碼酒店管理	2011年及2012年12月31日 (附註13)	信永中和會計師事務所
當代摩碼	2011年及2012年12月31日 (附註13)	信永中和會計師事務所
湖北摩碼	2011年及2012年12月31日 (附註13)	信永中和會計師事務所
湖北當代	2011年及2012年12月31日 (附註13)	信永中和會計師事務所
湖北萬星	2011年及2012年12月31日 (附註14)	信永中和會計師事務所
綏中長龍	2011年及2012年12月31日 (附註14)	信永中和會計師事務所

## 附註：

11. 由於北京東君俱樂部乃於截至2011年12月31日止年度出售，故並無就其編製截至2011年及2012年12月31日止年度的法定經審核財務報表。
12. 自九江摩碼於2010年成立之日起直至2010年12月31日止期間及截至2011年及2012年12月31日止年度，已為其編製法定經審核財務報表。
13. 已就當代漚浦拉斯、北京綠建工程、當代摩碼酒店管理、當代摩碼、湖北摩碼及湖北當代編製彼等各自於2011年成立之日起直至2011年12月31日止期間及截至2012年12月31日止年度的法定經審核財務報表。
14. 由於湖北萬星及綏中長龍乃由 貴集團於2011年收購，故並無就彼等編製截至2010年12月31日止年度的法定經審核財務報表。

久運發展於截至2010年12月31日止年度的法定財務報表已經由在香港註冊的暉誼(香港)會計師事務所有限公司審核，而久運發展截至2011年及2012年12月31日止年度的法定財務報表乃由信永中和(香港)會計師事務所有限公司審核。由於開曼群島、英屬處女群島、美國特拉華州及美國德克薩斯州並無該等法定審核規定，故並無就 貴公司、宏業科技、AMG Holding、AMG Development、AMG Washington DC、AMG Development Texas及AMG Development Houston編製法定經審核財務報表。

由於當代天啟及首都設計乃於截至2010年12月31日止年度出售，故並無就此兩家企業編製法定經審核財務報表。

並未就AMG Houston Holding、AMG Senior、AMG Commercial及北京綠建動力編製自彼等註冊成立／成立以來的法定經審核財務報表。

為編製本報告， 貴公司董事(「董事」)已根據國際財務報告準則編製 貴公司於有關期間的合併財務報表(「相關財務報表」)。德勤華永會計師事務所(特殊普通合伙)已遵照國際審計與鑒證準則理事會頒佈的國際審計準則對相關財務報表進行審核。

我們已遵照香港會計師公會推薦的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」對相關財務報表進行查核，並已執行所需的額外程序。

本報告內所載 貴集團於有關期間的財務資料乃根據下文A部分附註1所載基準自相關財務報表編製而成，以便編製我們的報告載入招股章程。我們認為，編製我們的報告時不必為載入招股章程而對相關財務報表進行任何調整。

編製相關財務報表及批准其刊發乃董事的責任。董事亦負責載有本報告的招股章程的內容。我們則負責按照相關財務報表編製載於本報告的財務資料，以就財務資料達致獨立意見，並向 閣下呈報我們的意見。

我們認為，根據下文A部分附註1所載的呈報基準，就本報告而言，財務資料真實公平地反映 貴公司及 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日的財務狀況，以及 貴集團於各有關期間的合併業績及合併現金流量。



## A. 財務資料

## 合併全面收入報表

	附註	截至12月31日止年度		
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收益	5	1,547,691	3,152,645	1,965,226
銷售成本		(947,671)	(1,804,888)	(1,092,415)
毛利		600,020	1,347,757	872,811
其他收入、收益及虧損	6	10,117	11,961	173,622
持作買賣投資公允價值變動		25	414	1,573
已竣工待售物業轉撥至 投資物業的公允價值收益	13	53,253	23,926	99,154
投資物業公允價值變動	13	46,900	7,200	37,000
銷售及分銷開支		(97,963)	(143,420)	(121,675)
行政開支		(98,576)	(169,182)	(150,106)
融資成本	7	(46,494)	(97,560)	(98,098)
上市開支		–	(16,361)	(16,518)
分佔聯營公司業績	18	(3)	(3)	–
稅前溢利		467,279	964,732	797,763
所得稅開支	8	(219,458)	(521,022)	(319,399)
年度溢利	9	247,821	443,710	478,364
年度其他全面收入：				
業主自用物業轉撥至投資物業 的重估收益		–	–	1,027
與業主自用物業重估收益有關 的遞延稅項		–	–	(257)
換算境外業務所產生的匯兌差額		–	–	252
年度其他全面收入 (扣除稅項)		–	–	1,022
年度全面收入總額		247,821	443,710	479,386
下列人士應佔年度溢利：				
貴公司擁有人		234,825	431,597	471,488
非控股權益		12,996	12,113	6,876
		247,821	443,710	478,364
下列人士應佔全面收入總額：				
貴公司擁有人		234,825	431,597	472,496
非控股權益		12,996	12,113	6,890
		247,821	443,710	479,386
每股盈利(人民幣分)：	12			
基本		19.6	36.0	39.3

## 合併財務狀況報表

	附註	於12月31日		
		2010年	2011年	2012年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	13	453,000	493,000	717,000
物業、廠房及設備	14	150,583	822,174	933,078
無形資產	15	808	1,402	1,337
預付租賃款項	16	930,943	488,638	279,192
持作日後發展的永久業權土地	17	–	–	28,600
於聯營公司的權益	18	29,997	–	–
可供出售投資	19	11,070	12,056	12,056
就購入土地使用權 已付的押金及預付款	20	891,286	–	–
遞延稅項資產	21	212,115	240,061	250,207
		<u>2,679,802</u>	<u>2,057,331</u>	<u>2,221,470</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	22	243	249	879
發展中待售物業	23	2,674,296	2,615,635	3,570,940
持作銷售物業	24	1,085,840	2,063,039	1,276,697
貿易及其他應收款、押金 及預付款	25	330,099	841,370	446,241
應收關聯方款項	40(a)	203,929	4,461	2,305
受限制現金	26	57,362	54,390	85,225
銀行結餘及現金	26	749,134	283,142	787,712
		<u>5,100,903</u>	<u>5,862,286</u>	<u>6,169,999</u>

	附註	於12月31日		
		2010年	2011年	2012年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款、				
已收押金及應計費用	27	4,135,622	3,828,716	4,547,405
應付關聯方款項	40(b)	18,933	12,797	17,144
應付稅項	28	732,977	918,832	1,198,397
銀行及其他借貸（於一年內到期）	29	—	1,148,400	109,000
		<u>4,887,532</u>	<u>5,908,745</u>	<u>5,871,946</u>
<b>流動資產（負債）淨額</b>		<u>213,371</u>	<u>(46,459)</u>	<u>298,053</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>2,893,173</u></u>	<u><u>2,010,872</u></u>	<u><u>2,519,523</u></u>
<b>股本及儲備</b>				
實繳股本／股本	30	200,342	342	342
儲備		<u>871,883</u>	<u>1,046,389</u>	<u>1,501,137</u>
貴公司擁有人應佔權益		1,072,225	1,046,731	1,501,479
非控股權益		<u>52,648</u>	<u>27,931</u>	<u>(730)</u>
<b>權益總額</b>		<u>1,124,873</u>	<u>1,074,662</u>	<u>1,500,749</u>
<b>非流動負債</b>				
銀行及其他借貸（於一年後到期）	29	1,768,300	875,000	1,000,900
遞延稅項負債	21	—	61,210	17,874
		<u>1,768,300</u>	<u>936,210</u>	<u>1,018,774</u>
		<u><u>2,893,173</u></u>	<u><u>2,010,872</u></u>	<u><u>2,519,523</u></u>

## 貴公司的財務狀況報表

	附註	於12月31日		
		2010年	2011年	2012年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
於一家附屬公司的投資	31	—	—	—
		—	—	—
<b>流動資產</b>				
應收附屬公司款項	40(e)	—	1,264	1,237
應收關聯方款項	40(e)	325	342	342
銀行結餘及現金		12	6	5
		337	1,612	1,584
<b>流動負債</b>				
應付附屬公司款項	40(f)	—	13	11
應付關聯方款項	40(f)	71	1,354	1,339
		71	1,367	1,350
<b>流動資產淨額</b>		<u>266</u>	<u>245</u>	<u>234</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>266</u>	<u>245</u>	<u>234</u>
<b>股本及儲備</b>				
股本	30	342	342	342
儲備	41	(76)	(97)	(108)
<b>權益總額</b>		<u>266</u>	<u>245</u>	<u>234</u>

## 合併權益變動表

	貴公司權益擁有人應佔									
	實繳 股本/ 股本	特別儲備	重估儲備	其他儲備	法定盈餘 儲備	外匯換算 儲備	累計溢利	合計	非控股 權益	權益 總額
	人民幣千元	人民幣千元 (附註i)	人民幣千元	人民幣千元 (附註ii)	人民幣千元 (附註iv)	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2010年1月1日	200,342	309,077	70,710	(40,073)	71,754	-	572,995	1,184,805	72,746	1,257,551
年度溢利及年度 全面收入總額	-	-	-	-	-	-	234,825	234,825	12,996	247,821
以股份付款	-	-	-	202	-	-	-	202	-	202
重新分類 (附註iii)	-	(19,938)	-	19,938	-	-	-	-	-	-
視為收購附屬公司的 額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	1,840	1,840
來自一名股東所控制 公司的供款 (附註v)	-	66	-	-	-	-	-	66	2	68
收購附屬公司的額外權益	-	6,167	-	-	-	-	-	6,167	(8,133)	(1,966)
出售附屬公司	-	-	-	-	(1,840)	-	-	(1,840)	89	(1,751)
撥作儲備	-	-	-	-	5,590	-	(5,590)	-	-	-
宣派股息 (附註11)	-	-	-	-	-	-	(352,000)	(352,000)	(26,892)	(378,892)
於2010年12月31日	200,342	295,372	70,710	(19,933)	75,504	-	450,230	1,072,225	52,648	1,124,873
年度溢利及年度 全面收入總額	-	-	-	-	-	-	431,597	431,597	12,113	443,710
以股份付款	-	-	-	6,294	-	-	-	6,294	-	6,294
視為應付股東的分派	(200,000)	-	-	-	-	-	-	(200,000)	-	(200,000)
來自一名股東所控制公司的 供款 (附註v)	-	393	-	-	-	-	-	393	14	407
出售一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	499	499
收購一家附屬公司的額外權益	-	27,569	-	-	-	-	-	27,569	(38,693)	(11,124)
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	1,350	1,350
撥作儲備	-	-	-	-	115,219	-	(115,219)	-	-	-
宣派股息 (附註11)	-	-	-	-	-	-	(291,347)	(291,347)	-	(291,347)
於2011年12月31日	342	323,334	70,710	(13,639)	190,723	-	475,261	1,046,731	27,931	1,074,662

## 貴公司權益擁有人應佔

	實繳股本		重估儲備	其他儲備	法定盈餘儲備	外匯換算儲備	累計溢利	合計	非控股權益	權益總額
	股本	特別儲備								
	人民幣千元	人民幣千元 (附註i)	人民幣千元	人民幣千元 (附註ii)	人民幣千元 (附註iv)	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2011年12月31日	342	323,334	70,710	(13,639)	190,723	-	475,261	1,046,731	27,931	1,074,662
業主自用物業重估收益	-	-	756	-	-	-	-	756	14	770
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	252	-	252	-	252
其他全面收入	-	-	756	-	-	252	-	1,008	14	1,022
年度溢利	-	-	-	-	-	-	471,488	471,488	6,876	478,364
年度全面收入總額	-	-	756	-	-	252	471,488	472,496	6,890	479,386
以股份付款	-	-	-	6,294	-	-	-	6,294	-	6,294
來自一名股東所控制公司的供款(附註v)	-	393	-	-	-	-	-	393	14	407
收購附屬公司的額外權益撥作儲備	-	(24,435)	-	-	-	-	(24,435)	(24,435)	(28,845)	(53,280)
支付非控股權益的股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	(79,506)	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,720)	(6,720)
於2012年12月31日	342	299,292	71,466	(7,345)	270,229	252	867,243	1,501,479	(730)	1,500,749

## 附註：

- i. 特別儲備涉及收購附屬公司的額外權益、視為收購一家附屬公司、出售於附屬公司的部分權益及來自一名股東所控制公司的供款。
- ii. 於截至2008年12月31日止年度，當代綠色已出售當代節能5.8%的權益。向幾位高層管理人員（「僱員」）轉讓於當代綠色的1.924%權益超出公允價值的部分，乃被視為以股份付款。2008年度初步於儲備內確認的以股份付款總額為人民幣57,704,000元，在僱員提供服務的六年間自損益扣除。因此，貴集團於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度分別確認與貴集團以股份付款相關的開支約人民幣7,125,000元、人民幣6,294,000元及人民幣6,294,000元。上述各項金額已自其他儲備解除。
- iii. 於2010年4月，其中一名僱員離職。有關該僱員的以股份付款總額人民幣19,938,000元由其他儲備重新分類為特別儲備，而先前確認的以股份付款人民幣6,923,000元於截至2010年12月31日止年度撥回至損益並計入其他儲備。
- iv. 根據在中國成立的貴集團現時旗下若干實體的組織章程細則，該等實體須向法定盈餘儲備轉撥其（根據中國公認會計原則編製的）稅後溢利的10%，直至該儲備達到有關實體註冊資本的50%為止。轉撥須於向權益持有人分派股息之前作出。法定盈餘儲備可用以彌補過往年度的虧損、擴充現有的經營業務或轉換為實體的額外資本。
- v. 根據2010年11月29日當代節能與其中一名僱員訂立的協議，該僱員可使用由北京當代城市房地產開發有限公司（「北京當代城市房地產」）（其由貴公司股東所控制）所發展的物業。該僱員自2010年10月30日開始為當代節能服務達10年後，該項物業的產權將轉讓予該僱員。於2010年11月29日，該物業的市場價值為人民幣4,071,000元。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，貴集團已將該交易確認為員工成本及來自股東所控制公司的供款，金額分別為人民幣68,000元、人民幣407,000元及人民幣407,000元。

## 合併現金流量表

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動</b>			
稅前溢利	467,279	964,732	797,763
就以下各項作出調整：			
融資成本	46,494	97,560	98,098
利息收入	(3,311)	(5,612)	(4,503)
可供出售投資股息收入	–	(650)	(1,412)
物業、廠房及設備折舊	9,990	13,807	19,220
無形資產攤銷	145	154	201
以股份付款	7,125	6,294	6,294
撥回先前確認的以股份付款	(6,923)	–	–
持作銷售物業轉撥至投資物業的 公允價值收益	(53,253)	(23,926)	(99,154)
投資物業公允價值變動	(46,900)	(7,200)	(37,000)
持作買賣投資公允價值變動	(25)	(414)	(1,573)
呆賬撥備淨額	7,279	–	11
出售物業、廠房及設備的收益	(539)	(142)	(5,323)
出售附屬公司的收益	(2,579)	(2,393)	–
分佔聯營公司業績	3	3	–
出售一家聯營公司的收益	–	(6)	–
來自一名股東所控制公司的供款， 已確認為員工成本	68	407	407
持作銷售物業撇減	–	–	15,643
營運資金變動前的經營現金流量	424,853	1,042,614	788,672



	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營運資金變動前的經營現金流量	424,853	1,042,614	788,672
營運資金變動：			
存貨減少(增加)	1,399	(27)	(630)
發展中待售物業及持作銷售物業 (增加)減少	(395,168)	(66,974)	109,960
貿易及其他應收款、押金及 預付款(增加)減少	(115,144)	(24,937)	438,873
應收關聯方款項(增加)減少	(1,247)	(1,272)	2,333
就購入土地使用權已付的押金 及預付款(增加)減少	(183,316)	364,388	–
預付租賃款項增加	(945,442)	(184,002)	(81,000)
持作日後發展的永久業權土地增加	–	–	(28,600)
貿易及其他應付款、已收押金及 應計費用增加(減少)	1,497,530	(622,260)	766,050
應付關聯方款項(減少)增加	(41,364)	6,140	4,206
經營活動所得現金	242,101	513,670	1,999,864
已付所得稅	(98,603)	(261,775)	(137,328)
經營活動所得現金淨額	143,498	251,895	1,862,536

	截至12月31日止年度			
	附註	2010年	2011年	2012年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金淨額		143,498	251,895	1,862,536
投資活動				
已收利息		3,311	5,612	4,503
自持作買賣投資所收取股息		25	414	1,573
自可供出售投資所收取股息		–	650	1,412
購入可供出售投資		(11,070)	(986)	–
購入物業、廠房及設備		(22,597)	(174,625)	(116,165)
購入無形資產		(190)	(748)	(136)
出售物業、廠房及設備所得款項		3,962	1,030	11,847
出售附屬公司的現金流量淨額	34	3,367	356	–
出售一家聯營公司所得款項	18	–	30,000	–
收購附屬公司／清償上一年度 收購附屬公司的應付代價	35	–	(305,876)	(67,361)
於一家聯營公司的投資		(30,000)	–	–
向關聯方作出墊款		(336,048)	(4,749)	(5,816)
關聯方還款		6,209	8,832	5,639
存放貸款押金		(5,500)	(7,733)	(52,565)
撤回貸款押金		–	5,500	52,565
受限制現金(增加)減少		(1,452)	2,972	(30,835)
投資活動所用現金淨額		(389,983)	(439,351)	(195,339)

	附註	截至12月31日止年度		
		2010年	2011年	2012年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>融資活動</b>				
已付利息		(96,341)	(219,509)	(209,520)
已付股息		(136,892)	(104,177)	(6,720)
收購附屬公司的額外權益	33	(1,966)	(11,124)	(33,280)
償還銀行借貸		(715,700)	(572,300)	(323,500)
償還其他借貸		(400,000)	–	(1,390,000)
新增銀行貸款		1,261,000	77,400	500,000
新增其他貸款		640,000	750,000	300,000
償還關聯方款項		(2,235)	(1,486)	(47)
關聯方墊款		3,421	1,310	188
視為向股東所作分派		–	(200,000)	–
非控股權益注資		–	1,350	–
<b>融資活動所得(所用)現金淨額</b>		<b>551,287</b>	<b>(278,536)</b>	<b>(1,162,879)</b>
<b>現金及現金等價物增加(減少)淨額</b>		<b>304,802</b>	<b>(465,992)</b>	<b>504,318</b>
年初現金及現金等價物		444,332	749,134	283,142
<b>匯率變動對以外匯持有的</b>				
現金結餘的影響		–	–	252
<b>年終現金結餘及現金等價物</b>		<b>749,134</b>	<b>283,142</b>	<b>787,712</b>

## 財務資料附註

### 1. 財務資料的呈列基準

貴公司於2006年6月28日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。其母公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的極地控股有限公司（「極地控股」）。貴公司的註冊辦事處位於Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands，其主要營業地點則位於中華人民共和國（「中國」）北京東城區香河園路1號。貴公司為一家投資控股公司。

根據重組，在當代摩碼工程項目管理根據日期為2011年1月10日的協議以代價人民幣200,000,000元（為當代綠色的註冊資本）完成收購當代綠色的全部股權後，於2011年1月12日，貴公司成為貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）現時旗下各公司的控股公司。張雷先生及Salum Zheng Lee先生於重組前後控制貴集團旗下所有公司，因此，重組後的貴集團被視為一家持續經營實體。

於2008年重組前，(1)當代綠色持有當代節能的74.61%股權、澳新紀元的94%股權、北京新動力的80%股權、北京當代的70%股權、湖南當代置業的80%股權、北京東君、山西紅華置業及山西紅華房地產開發的100%股權；及(2)當代置業集團股份有限公司（「當代置業」）（一家由張雷先生及Salum Zheng Lee先生最終控制的公司）持有第五燈泡的100%權益及首都設計的80%權益。

於2008年1月，當代綠色以代價約人民幣131,981,000元購入當代節能的22.39%股權，並進一步額外出資人民幣311,043,000元，令其於當代節能的實際權益由74.61%增加至99.097%。

於2008年2月，(1)當代綠色將其於2008年1月1日所持有該等公司的股權轉讓予當代節能；(2)當代節能自獨立第三方分別購入澳新紀元及北京新動力各自的餘下6%及20%股權；(3)新華聯控股有限公司（「新華聯」）、韓鳳國先生（均為獨立第三方）及當代節能的僱員李晶先生分別將彼等於北京當代的20%、3%及7%股權轉讓予當代節能；(4)當代綠色將其於當代節能的1.875%及0.125%股權分別轉讓予新華聯及韓鳳國先生；(5)當代綠色將其於當代節能的1.875%股權轉讓予張雷先生；(6)當代綠色將其於當代節能的0.625%、0.475%、0.412%及0.412%股權分別轉讓予姜鵬先生、李晶先生、范慶國先生及張鵬先生（均為貴集團管理層成員）；(7)當代節能的非控股股東陳音先生將其所持0.425%股權轉讓予當代綠色。於上述(4)至(7)項轉讓完成後，當代節能由當代綠色、新華聯、張雷先生、陳音先生、李晶先生、張鵬先生、姜鵬先生、范慶國先生及韓鳳國先生分別持有93.726%、1.875%、1.875%、0.475%、0.475%、0.412%、0.625%、0.412%及0.125%。

於2008年2月，當代節能以代價人民幣12,000,000元自當代置業購入第五燈泡的100%股權。

於2008年4月，當代節能以代價人民幣4,000,000元自當代置業購入首都設計的80%股權，並以代價人民幣1,000,000元自非控股股東購入首都設計的餘下20%股權。

於2008年5月，當代節能以代價人民幣80,000,000元自非控股股東購入湖南當代置業的餘下20%股權。

於2009年2月，久運發展以代價人民幣1,861,000元自獨立第三方購入當代摩碼工程項目管理的60%股權。

於2010年4月，當代綠色以代價人民幣696,500元自 貴集團前任僱員姜鵬先生購入當代節能置業股份有限公司的0.625%股權。收購完成後，當代綠色於當代節能的股權增加至94.351%。

於2010年9月， 貴公司以代價1美元自何軍先生（其以Salum Zheng Lee先生受託人的身份持有宏業科技的全部已發行股本）購入宏業科技的全部股權。

於2010年9月，久運發展以代價人民幣1,270,000元自當代投資集團有限公司（「當代投資集團」，一家由張雷先生及Salum Zheng Lee先生控制的公司）購入當代摩碼工程項目管理的餘下40%股權。

於2011年6月1日，北京綠建工程與張雷先生、李晶先生、陳音先生、范慶國先生及張鵬先生訂立首份轉讓協議以分別收購當代節能1.875%、0.475%、0.475%、0.412%及0.412%的股權，總代價為人民幣9,323,600元。同日，北京綠建工程與韓鳳國先生訂立第二份轉讓協議以收購當代節能0.125%的股權，代價為人民幣1,800,000元。於2011年6月2日，北京綠建工程已合法擁有當代節能0.9124%的股權（相當於首份轉讓協議項下協定轉讓股權總額的25%及第二份轉讓協議項下協定轉讓股權的100%）。根據首份轉讓協議，北京綠建工程擁有全部轉讓股權；因此，於2011年12月31日 貴集團擁有當代節能98.125%的股權。

於2012年12月6日，北京綠建工程與新華聯訂立股份轉讓協議，以收購當代節能的餘下1.875%股權，代價為人民幣53,280,000元。收購完成後，於2012年12月31日， 貴集團擁有當代節能100%的股權。

貴集團於截至2010年及2011年12月31日止年度的合併全面收入報表、合併權益變動表及合併現金流量表已予編製，猶如現有集團架構於整個有關期間，或自彼等各自的註冊成立／成立日期（以較短者為準）一直存在，並已參照當代綠色分別於各附屬公司所擁有的股權。 貴集團於2010年12月31日的合併財務狀況報表呈列 貴集團現時旗下各公司於上述各日的資產及負債，猶如現有集團架構於該等日期一直存在，並已參照當代綠色分別於各附屬公司所擁有的股權。

財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣乃各集團實體經營所在主要經濟環境的流通貨幣（即各集團實體的功能貨幣）。

## 2. 採納國際財務報告準則

為編製及呈列有關期間的財務資料， 貴集團於整個有關期間貫徹採納於2012年1月1日開始的會計期間生效的國際會計準則（「國際會計準則」）、國際財務報告準則、修訂及相關詮釋（「國際財務報告詮釋委員會詮釋」）。

於本報告日期，已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及修訂如下：

國際財務報告準則（修訂本）	國際財務報告準則2009年至2011年週期的年度改進 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第7號（修訂本）	披露－抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號（修訂本）	國際財務報告準則第9號的強制性生效日期及 過渡披露 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第11號及 國際財務報告準則第12號（修訂本）	合併財務報表、共同安排及披露於 其他實體的權益：過渡性指引 <sup>1</sup>
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（修訂本）	投資實體 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號	合併財務報表 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第11號	共同安排 <sup>1</sup>

國際財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第13號	公允價值計量 <sup>1</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目的列報 <sup>3</sup>
國際會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利 <sup>1</sup>
國際會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表 <sup>1</sup>
國際會計準則第28號(2011年經修訂)	於聯營公司及合營企業的投資 <sup>1</sup>
國際會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 <sup>4</sup>
國際會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額的披露 <sup>4</sup>
國際財務報告詮釋委員會詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本 <sup>1</sup>
國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號	徵費 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2012年7月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效

貴集團於編製財務資料時並無提早採納該等新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

除以下所披露者外，董事預期應用該等新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對貴集團合併財務報表產生重大影響。

#### 國際財務報告準則第9號金融工具

國際財務報告準則第9號於2009年11月頒佈，以引入對金融資產分類及計量的新規定。國際財務報告準則第9號於2010年10月修訂，以包括金融負債分類及計量及終止確認的規定。

國際財務報告準則第9號的主要規定：

- 國際會計準則第39號金融工具：確認及計量範疇內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公允價值計量。特別是，在以收取合約現金流量為目的之業務模式下持有，且僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量的債務投資，一般於其後的會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後的會計期末按公允價值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體能不可撤回地選擇於其他全面收入內呈列股權投資（並非持作買賣）公允價值的其後變動，僅股息收入一般於損益確認。
- 就指定為透過損益按公允價值列賬的金融負債的計量而言，國際財務報告準則第9號規定，該負債的信貸風險變動所導致的金融負債公允價值變動數額乃於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入內確認該負債的信貸風險變動的影響將造成或擴大於損益內的會計錯配。金融負債的信貸風險所導致的公允價值變動其後不會重新分類至損益內。於過往，根據國際會計準則第39號，指定為透過損益按公允價值列賬的金融負債的公允價值變動的全部數額均於損益內呈列。

董事預計，於日後應用國際財務報告準則第9號可能對有關貴集團金融資產及金融負債的呈報金額有影響。然而，在完成深入評估之前提供國際財務報告準則第9號影響的合理估計並不可行。

#### 國際會計準則第1號(修訂本)其他全面收入項目的列報

國際會計準則第1號(修訂本)「其他全面收入項目的列報」為全面收入報表及收入報表引入新的術語。根據國際會計準則第1號(修訂本)，「全面收入報表」更名為「損益及其他全面收入報表」，而「收入報表」則更名為「損益表」。國際會計準則第1號(修訂本)保留以單一報表或兩份獨立但連續報表呈列損益及



其他全面收入的選擇權。然而，國際會計準則第1號（修訂本）規定其他全面收入項目應劃分為兩類：(a) 其後不會重新分類至損益的項目；及(b)於符合特定條件時，其後可重新分類至損益的項目。其他全面收入項目的所得稅須按相同基準（修訂本不會改變呈報稅前或稅後其他全面收入項目的選擇權）予以分配。

國際會計準則第1號（修訂本）於2012年7月1日或之後開始的年度期間生效。其他全面收入項目的列報將會在日後會計期間修訂本獲應用時作出相應變更。

#### 合併、共同安排、聯營公司及披露的新訂及經修訂準則

於2011年5月，頒佈有關合併、共同安排、聯營公司及披露的五項準則組合，包括國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第11號、國際財務報告準則第12號、國際會計準則第27號（於2011年經修訂）及國際會計準則第28號（於2011年經修訂）。

五項準則的主要規定載於下文。

國際財務報告準則第10號取代國際會計準則第27號*合併與獨立財務報表*中與合併財務報表相關的部分。常設詮釋委員會－詮釋第12號*合併－特殊目的實體*將會於國際財務報告準則第10號生效日期後撤銷。根據國際財務報告準則第10號，合併的基準只有一個，那就是控制。此外，國際財務報告準則第10號引入對控制的新定義，其包括三層因素：(a)對投資對象的權力、(b)對投資對象的投入所帶來的可變回報上的風險或權利及(c)動用投資者對投資對象的權力以影響投資者回報金額的能力。國際財務報告準則第10號大量增加對各種複雜情況的相關指引。

國際財務報告準則第11號取代國際會計準則第31號*合資企業權益*。國際財務報告準則第11號處理兩方或以上擁有共同控制權的共同安排的分類方法。常設詮釋委員會－詮釋第13號*共同控制實體－合資方作出的非貨幣出資*將會於國際財務報告準則第11號生效日期後撤銷。根據國際財務報告準則第11號，共同安排視乎安排所涉各方的權利及責任分為共同經營或合資企業，而根據國際會計準則第31號，共同安排分為三種類型：共同控制實體、共同控制資產及共同控制經營。此外，國際財務報告準則第11號項下的合資企業須採用權益會計法入賬，而國際會計準則第31號項下的共同控制實體則可採用權益會計法或比例合併法入賬。

國際財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未合併結構實體擁有權益的實體。整體而言，國際財務報告準則第12號的披露規定較現行準則所規定者更為全面。

於2012年6月，頒佈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號的修訂本，澄清首次應用該等國際財務報告準則的若干過渡性指引。

該五項準則連同有關過渡性指引的修訂本將於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用，惟全部此等準則須同時提早應用。該五項準則將於2013年1月1日開始的年度期間於貴集團的合併財務報表內採納。考慮到國際財務報告準則第10號所載有關控制的新定義及額外指引，董事已初步評估集團架構，並預期基於現有的集團架構，應用該五項準則將不會對合併財務報表產生重大影響。

#### 國際財務報告準則第13號公允價值計量

國際財務報告準則第13號設立有關公允價值計量及有關公允價值計量披露的單一指引。該準則界定公允價值、設立計量公允價值的框架以及有關公允價值計量的披露規定。國際財務報告準則第13號的範圍廣泛，其應用於其他國際財務報告準則規定或允許公允價值計量及有關公允價值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，國際財務報告準則第13號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時國際財務報告準則第7號*金融工具：披露*項下僅對金融工具規定按三級公允價值等級基準作量化及定性披露，而國際財務報告準則第13號對其加以擴展，以涵蓋所涉範圍內的所有資產及負債。



國際財務報告準則第13號於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

董事預期應用該新準則或會影響財務報表中的若干呈報款項，從而導致財務報表產生更多的披露。

#### 國際財務報告準則第7號及國際會計準則第32號（修訂本）抵銷金融資產及金融負債及相關披露

國際會計準則第32號的修訂本澄清與抵銷金融資產及金融負債規定有關的現有應用問題。具體而言，修訂本澄清了「現時擁有法律上可強制執行權利以抵銷」及「同步變現及結算」之涵義。

國際財務報告準則第7號的修訂本規定，實體應就可強制執行淨額交割總約定或類似安排項下有關金融工具的抵銷權利及相關安排（比如擔保品登入規定）的資料予以披露。

國際財務報告準則第7號的修訂本於2013年1月1日或之後開始的年度期間及該等年度期間的中期生效。該等披露亦應追溯應用至所有可供比較期間。然而，國際會計準則第32號的修訂本須待2014年1月1日或之後開始的年度期間方生效，並須追溯應用。

董事預期，應用國際會計準則第32號及國際財務報告準則第7號的該等修訂本，可能導致日後須就抵銷金融資產及金融負債作出更多的披露。

### 3. 主要會計政策

#### 編製基準

財務資料乃根據歷史成本法（投資物業及若干金融工具按公允價值計量則除外）及下文所載符合國際財務報告準則的會計政策而編製。

此外，財務資料載有香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露事項。

#### 合併基準

財務資料包括 貴公司及 貴公司所控制實體（其附屬公司）的財務報表。倘 貴公司有權力規管一家實體的財務及經營政策，以從該實體的業務中獲得利益，即被視為對該實體擁有控制權。

年度所購入或售出附屬公司的收入及開支由收購生效日期起或截至出售生效日期止（視適用情況而定）計入合併全面收入報表。附屬公司的全面收支總額歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益產生虧絀結餘。

如有需要，會對附屬公司的財務報表作出調整，致令其會計政策與 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、收入及開支乃於合併賬目時悉數抵銷。

於附屬公司之非控股權益與 貴集團於該等公司的權益分開呈列。

## 業務合併

收購附屬公司採用收購法入賬。業務合併的轉讓代價按 貴集團為換取被收購方的控制權而轉讓的資產、所欠付被收購方前擁有人的負債及所發行的股權於收購日期的總公允價值計量。收購相關成本一般於產生時在損益確認。

於收購日期，符合國際財務報告準則第3號（2008年）確認條件的被收購方可識別資產、負債及或然負債按公允價值確認，惟：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排的相關負債或資產分別根據國際會計準則第12號*所得稅*及國際會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；
- 與 貴集團重置被收購方股份結算交易有關的負債或股本工具於收購日期根據國際財務報告準則第2號*以股份付款*計量；及
- 根據國際財務報告準則第5號*持作銷售的非流動資產及已終止經營業務*歸類為持作銷售的資產（或出售組合）根據該準則計量。

非控股股東的權益可初步按公允價值或按非控股權益分佔被收購方可辨別資產淨值公允價值的比例計量。計量基準的選擇乃按逐項交易基準作出。於有關期間， 貴集團已選擇按分佔已購入可識別資產及所承擔負債的公允價值計量非控股權益。收購之後，非控股權益的賬面值即為初步確認時該等權益的金額加上非控股權益佔其後股權變動的份額。

業務合併產生的商譽乃於獲得控制權當日（收購日）確認為一項資產。商譽按照轉讓代價、於被收購方的任何非控股權益以及收購人過往於被收購方持有的權益（如有）的公允價值之和超出收購日期所收購可辨別資產及所承擔負債的淨值的部分計量。

倘若於重新評估之後， 貴集團於被收購方的可辨別資產淨值公允價值的權益超過轉讓代價、於被收購方的任何非控股權益以及收購人過往於被收購方持有的權益（如有）的公允價值之和，則超出部分將立即於損益中確認為議價購買收益。

## 附屬公司的擁有權權益變動（並不導致喪失控制權）

貴公司於附屬公司的擁有權權益發生變動（並不導致喪失控制權）列賬為股本交易（即擁有人以擁有人身份進行的交易）。控股權益與非控股權益的賬面值須作調整以反映彼等於附屬公司的相關權益的變動。非控股權益調整金額與已付或已收代價公允價值之間的任何差額直接於權益內確認，並歸屬 貴公司擁有人。

## 涉及共同控制實體業務合併的合併會計法

財務資料包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如合併實體或業務從首次受控制方控制當日已被合併。合併實體或業務的資產淨值從控制方的角度以現有賬面值合併。以控制方權益持續為限，並無就商譽，或收購人於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨額中的權益超過共同控制合併時成本的部分，確認任何金額。合併全面收入報表包括各合併實體或業務自所呈列的最早日期或自合併實體或業務開始受到共同控制的日期以來（以較短期間為準，毋須考慮共同控制合併的日期）的業績。財務資料中的比較數字已予呈列，猶如實體或業務於上一報告期末或自開始受共同控制之日起（以較短期間為準）已合併。

### 收益確認

收益乃按已收或應收代價的公允價值計算，乃一般業務過程中出售貨物及提供服務的應收款項扣除折讓及銷售相關稅項後的金額。

在日常業務過程中銷售物業所得的收益於有關物業竣工，且物業所有權的絕大部分風險及回報已轉移至客戶（即客戶已根據買賣協議的條款完成所需程序確認收到交付物業）時予以確認。

於收益確認日期前從客戶所收取的押金及分期付款，則列於合併財務狀況報表流動負債項下。

來自經營租賃的租金收入，於有關租賃期內按直線法確認。

其他服務收入於提供服務時確認。

金融資產的利息收入乃參考尚未償還本金額採用適用實際利率，按時間基準累計，而實際利率乃將估計未來現金收入透過金融資產預計可用年期準確地貼現為該資產於初步確認時的賬面淨值的利率。

投資所得股息收入於股東收取款項的權利獲確立時確認。

### 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本增值之用的物業。投資物業初步以成本（包括任何直接應佔支出）計量。於初步確認後，投資物業採用公允價值模式按公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生盈虧於產生期間計入損益中。

投資物業於出售或於其被永久終止使用或預期出售時再無日後經濟利益產生之時終止確認。終止確認資產所產生的任何盈虧（按該資產的出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算）於該項目終止確認期間計入損益。

當物業、廠房及設備項目因已證實終止自用而變為投資物業時，其於轉撥當日的賬面值與公允價值間的任何差額在其他全面收入內確認並於物業重估儲備中累計。待資產隨後出售或報廢時，有關重估儲備將直接轉至保留溢利。

倘持有物業的意圖變更為賺取租金及／或資本增值，持作銷售物業轉入投資物業（以對另一方之經營租賃開始為證），則該項目於轉撥當日的賬面值與其公允價值間的任何差額於損益確認。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備（在建工程除外）按成本減累計折舊及任何已確認減值虧損列賬。

正在建造以供生產、供應或管理之用的物業按成本值減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用，及按照貴集團會計政策資本化的借貸成本（就合資格資產而言）。當該類物業竣工及可投入擬定用途時，將撥入物業、廠房及設備之適當分類。當該等資產可投入擬定用途時，開始就該等資產計提折舊，其基準與其他物業資產相同。

折舊乃經計及物業、廠房及設備項目（在建工程除外）的估計剩餘價值，於其估計可使用年期以直線法確認以撇銷成本。

物業、廠房及設備項目乃於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。該資產出售或報廢所產生的任何收益或虧損（以出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額計算）於該項目終止確認期間計入損益。

#### 無形資產

單獨收購且具限定可使用年期的無形資產按成本值減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。

具限定可使用年期的無形資產攤銷乃於預計可用年期內按直線法確認。

#### 預付租賃款項

預付租賃款項指以發展待售物業為目的之土地使用權的預付款項，初步按成本確認及於租期內以直線法轉撥至損益。於物業發展項目中的相關建設工程動工時，其將被轉撥至發展中待售物業。

#### 持作日後發展的永久業權土地

持作日後發展的永久業權土地指 貴集團擁有的用作發展待售物業的地塊。永久業權土地初步按成本確認，且不計及減值。於物業發展項目中的相關建設工程動工時，其將被轉撥至發展中待售物業。

#### 於一家附屬公司的投資

於一家附屬公司的投資乃按成本值減任何減值虧損在 貴公司的財務狀況報表內入賬。

#### 於聯營公司的投資

聯營公司為投資者對其有重大影響力，且並非附屬公司或於合營企業的權益的實體。重大影響力指參與被投資公司的財務及營運決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策的制訂。

聯營公司的業績、資產及負債按權益會計法列入本財務資料內，惟被分類為持作銷售的投資則另作別論，於此情況下，其乃根據國際財務報告準則第5號持作銷售的非流動資產及已終止經營業務進行會計處理。根據權益法，於聯營公司的投資初步按成本在合併財務狀況報表內確認，隨後予以調整以確認 貴集團分佔聯營公司的損益及其他全面收入。當 貴集團分佔聯營公司的虧損超出其於該聯營公司的權益（包括實質上組成 貴集團於該聯營公司的投資淨額的任何長期權益），則 貴集團不再確認其分佔的進一步虧損。額外虧損的確認僅以 貴集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司支付的款項為限。

收購成本超出於收購日期 貴集團分佔聯營公司已確認可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨額的部分，均確認為商譽，計入投資賬面值。倘於重新評估後 貴集團分佔可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨額多於收購成本，則差額即時於損益確認。

當集團實體與其聯營公司進行交易時，與該聯營公司交易所產生的損益僅會在於聯營公司的權益與 貴集團無關的情況下，方會在 貴集團的合併財務報表內確認。

#### 存貨

存貨乃以成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本值乃利用加權平均法計算。

### 發展中待售物業

擬於發展完成後於一般業務過程中出售的發展中物業列為流動資產，以成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括相關土地成本、所產生的發展支出及已資本化的借貸成本（如適用）。

發展中待售物業於竣工後轉撥至持作銷售物業。

倘發展中物業的擬定持有用途變更為自用，則發展中待售物業將轉入物業、廠房及設備。

### 持作銷售物業

持作銷售物業按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括土地成本、所產生的發展支出及已資本化的借貸成本（如適用）。可變現淨值按當時市況釐定。

倘持作銷售物業的擬定持有用途變更為作自用，則持作銷售物業將轉入物業、廠房及設備。

### 商譽以外有形資產及無形資產減值

於各報告期末，貴集團均會審閱其有形及無形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，將估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損（如有）的程度。倘不能估計個別資產的可收回金額，貴集團將估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。當可確定合理及一致的分配基準時，企業資產亦分配至個別現金產生單位，否則，則將企業資產分配至能確定合理及一致的分配基準的最小現金產生單位組別。

可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流將使用稅前貼現率貼現至其現值，而稅前貼現率為反映目前市場對金錢時間值的評估及未來現金流估計並無就此調整的資產的特定風險。

倘估計資產（或現金產生單位）的可收回金額低於其賬面值時，則該資產（或現金產生單位）的賬面值將會減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則該資產（或現金產生單位）的賬面值會增至經修定的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過如並無於以往年度就該資產（或現金產生單位）確認減值虧損而原應釐定的賬面值。撥回的減值虧損即時於損益確認。

### 金融工具

倘集團實體成為工具合約條文的訂約方，則於合併財務狀況報表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公允價值計量。因收購或發行金融資產及金融負債（透過損益按公允價值列賬的金融資產及金融負債除外）而直接產生的交易成本於初步確認時計入或扣除自金融資產或金融負債（視適用情況而定）的公允價值。因收購透過損益按公允價值列賬的金融資產或金融負債而直接產生的交易成本即時於損益確認。

### 金融資產

貴集團的金融資產分為貸款及應收款項、可供出售金融資產及持作買賣金融資產。所有日常金融資產買賣於交易日確認及終止確認。日常買賣指須在市場規則或慣例訂定的時間內交收資產的金融資產買賣。



### 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相關期間分配利息收入的方法。實際利率乃按金融資產的預計可用年期或（如適用）較短期間準確貼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）至於初步確認時的賬面淨值的利率。

債務工具（其利息收入列為其他收入）的利息收入乃按實際利率基準確認。

### 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。於初步確認後，貸款及應收款項（包括貿易應收款、其他應收款項、應收附屬公司及關聯方款項、受限制現金、銀行結餘及現金）採用實際利率法，以攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬（有關金融資產減值虧損的會計政策請參閱下文）。

### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定或未分類為透過損益按公允價值列賬的金融資產、貸款及應收款項或持至到期投資的非衍生工具。

對於在活躍市場並無市場報價及其公允價值無法可靠計量的可供出售股本投資，於各報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量（請參閱下文有關金融資產減值虧損的會計政策）。

### 持作買賣金融資產

倘金融資產：

- 被收購之主要目的為於不久的將來出售；或
- 為貴集團集中管理的已識別金融工具組合的一部分，並已於近期形成短期獲利之實際模式；或
- 並非指定為有效對沖工具之衍生工具，則被分類為持作買賣金融資產。

持作買賣金融資產按公允價值計量，重新計量所產生的公允價值變動於產生期間直接在損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額包括金融資產賺取的任何股息或利息。

### 金融資產減值

除持作買賣金融資產外的金融資產於各報告期末時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，則金融資產屬已減值。

就貸款及應收款項而言，減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 違反合約（如逾期或拖欠利息或本金付款）；或
- 借貸人有可能破產或進行財務重組。

貿易應收款及其他應收款項等被評估為非個別減值的若干金融資產類別，其後按整體基準進行減值評估。應收款項組合的客觀減值證據可包括貴集團的過往收款經驗以及與應收款項逾期有關的全國或地方經濟狀況明顯改變。

對於按攤銷成本計量的金融資產而言，減值虧損乃於有客觀證據證明資產出現減值時於損益內確認，並按該資產的賬面值與按原先實際利率貼現的估計未來現金流量的現值間的差額計量。

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，惟貿易應收款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。倘貿易應收款及其他應收款項被視為無法收回，則於撥備賬目撤銷。其後收回過往撤銷的款項計入損益內。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的攤銷成本。

就以成本列賬的金融資產而言，減值虧損的金額乃按資產賬面值與以類似金融資產的當前市場回報率貼現的估計未來現金流的現值之間的差額計算。該等減值虧損將不會於往後期間撥回。

#### 金融負債及股本工具

集團實體發行的債務及股本工具乃根據所訂立合約安排的性質與金融負債及股本工具的定義分類。

股本工具乃證明 貴集團於扣減所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合約。

#### 實際利率法

實際利率法乃計算金融負債的攤銷成本以及於相關期間分配利息支出的方法。實際利率是按金融負債的預計可用年期或（如適用）較短期間準確貼現估計未來現金付款至於初步確認時的賬面淨值的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

#### 金融負債

金融負債包括銀行及其他借貸、貿易應付款、其他應付款項及應付關聯方款項，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 股本工具

集團實體所發行的股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本而入賬。

#### 終止確認

倘收取資產現金流量的合約權利屆滿，或金融資產已轉讓且 貴集團已將該等金融資產擁有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體，則終止確認金融資產。倘 貴集團並無轉讓亦無保留擁有權的絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則 貴集團確認其於資產的保留權益及可能須支付的相關負債。倘 貴集團實質保留已轉讓金融資產的絕大部分風險及回報，則 貴集團繼續確認該金融資產並亦就所收得的所得款項確認抵押借貸。

於全面終止確認金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價總和間的差額於損益內確認。

倘有關合約所訂明的 貴集團責任獲解除、取消或屆滿，則終止確認金融負債。被終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價間的差額於損益內確認。



## 租賃

當租賃條款將所有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則有關租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

### 貴集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租賃年期按直線法於損益確認。

### 貴集團作為承租人

經營租賃款項乃於有關租賃年期按直線法確認為開支。訂立經營租賃時已收及應收作為獎勵的利益按直線法於租賃年期確認為租金開支減少。

## 租賃土地及樓宇

當一項租賃包括土地及樓宇部分，貴集團會根據各部分所有權附帶的絕大部分風險及回報是否轉移至貴集團之評估，獨立評估各部分以分類為融資或經營租賃，惟兩部分均為經營租賃，則整份租賃視作經營租賃處理。特別是，最低租賃款項（包括任何一次性預付款）於租賃開始時，按租賃土地與樓宇部分的租賃權益的相關公允價值的比例在土地與樓宇部分間進行分配。

租賃款項能夠可靠分配時，租賃土地權益作為經營租賃在合併財務狀況報表中列作「預付租賃款項」，並於租期內按直線基準攤銷，惟按公允價值模式分類及入賬列作投資物業者除外。當租賃款項無法於土地與樓宇部分間可靠分配，整份租賃一般視作融資租賃處理，並入賬列作物業、廠房及設備。

## 借貸成本

與收購、興建或生產合資格資產（該等資產須用一段較長時間達致其擬定用途或銷售）直接有關的借貸成本會加入該等資產的成本，直至資產大致上達致其擬定用途或銷售時為止。用於合資格資產支出前暫作投資之用的特定借貸所賺取的投資收入將自可資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間於損益確認。

## 外幣

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貨幣（外幣）進行的交易，按交易日的現行匯率確認。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。按公允價值計量以外幣計值的非貨幣項目乃按公允價值釐定當日的現行匯率進行換算。按外幣的過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

貨幣項目的匯兌差額乃於產生期間內於損益確認。

就合併財務報表的呈報而言，貴集團海外業務的資產及負債按各報告期末的現行匯率換算為人民幣。至於收入及開支項目則按期內平均匯率換算，除非匯率於期內出現大幅波動，在該情況下，則採用交易當日的匯率換算。所產生匯兌差額（如有）於其他全面收入中確認及於權益項目中累積（如適用，歸屬為非控股權益）。

## 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

現時應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於合併全面收入報表所報溢利，乃因其不包括其他年度的應課稅收入或可扣減開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣減項目。貴集團的即期稅項負債按報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按財務資料內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則一般於可能出現可利用可扣減暫時差額扣稅之應課稅溢利時就所有該等可扣減暫時差額確認。倘因商譽或初步確認（業務合併情況下除外）一項交易的其他資產及負債而引致的暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃就來自投資附屬公司及聯營公司的應課稅暫時差額確認，惟倘貴集團可控制撥回暫時差額及該暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資相關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產，僅於可能有足夠應課稅溢利可抵銷暫時差額利益，且預期暫時性差額於可見將來會撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行檢討，並會扣減至不再有足夠應課稅溢利可收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債基於各報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法），按預期將於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算。遞延稅項負債及資產的計量反映貴集團預期於報告期末收回或結算資產及負債賬面值的方式產生的稅務影響。即期及遞延稅項於損益確認，惟倘其與於其他全面收入或直接於權益確認的項目有關時，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。

就按照國際會計準則第40號投資物業使用公允價值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，除非假設被駁回，否則假設該等物業是透過出售收回其賬面值。當投資物業可予折舊及以貴集團的商業模式（其業務目標乃隨著時間推移而消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益，而非透過出售消耗）所持有，則有關假設將被駁回。如假設被駁回，此等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上述載於國際會計準則第12號的一般原則（即基於物業可被收回的預計方式）計量。

## 退休福利成本

中國國營退休福利計劃下的定額供款退休福利計劃供款，於僱員提供可令其享有供款的服務時列為開支。

#### 與僱員發生的權益結算以股份付款交易

經參考已轉讓股份的公允價值減自僱員收取的代價後釐定的已收服務公允價值於轉讓當日在其他儲備內確認，並於股權轉讓協議所訂明的服務期間內按直線基準支銷。於歸屬期內對估計所作修訂的影響（如有）會於損益確認，並相應調整其他儲備。

倘僱員於股權轉讓協議所訂明的服務期間屆滿前離開 貴集團，先前確認為其他儲備的金額將重新分類至特別儲備。

#### 政府補助

政府補助於 貴集團將政府補助擬作補償的相關成本確認為開支的各期間有系統地於損益確認。應收政府補助倘用作補償已產生之開支或虧損或旨在為 貴集團提供即時財務支持且於未來不會產生相關費用，則於應收期間於損益確認。

#### 財務擔保合約

財務擔保合約是指當某特定債務人未能根據債務工具的條款支付到期債務，則發行人須向持有人就所產生的損失償付特定款項的合約。 貴集團發行的財務擔保合約初步乃以其公允價值計量，且倘未指定透過損益按公允價值列賬，則隨後將按以下兩項的較高者計量：(i)根據國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的合約項下的責任金額；及(ii)最初確認的金額減去（如適合）根據國際會計準則第18號收益所確認累計攤銷的金額。

#### 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於採用附註3所述之 貴集團會計政策時，董事須就不能透過其他來源明顯確定的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及視為相關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會歷經持續檢討。對會計估計進行修訂時，若修訂會計估計僅影響修訂估計期間，則會在該期間確認有關修訂；若修訂影響到現行修訂期間及未來期間，則在現行以及未來期間確認有關修訂。

#### 投資物業

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值按公允價值列賬。釐定公允價值時，估值師以涉及對若干市況進行估計的估值法計算。在依賴估值報告時，董事已作出判斷，並信納估值所用的假設能反映現時市況。該等假設的任何變動會導致 貴集團投資物業的公允價值發生變動，並須對損益表所報盈虧金額作出相應調整。

#### 所得稅開支

如附註21所載，於2010年、2011年及2012年12月31日，主要與稅項虧損、土地增值稅撥備、呆壞賬撥備、撇銷持作銷售物業、廣告費用、物業銷售額與銷售成本之間的暫時差額以及其他項目相關的遞延稅項資產人民幣212,115,000元、人民幣240,061,000元及人民幣250,207,000元，經抵銷若干遞延稅項負債後已予確認。遞延稅項資產能否變現主要視乎未來有無足夠可供動用的未來溢利或應課稅暫時差額。董事釐定遞延稅項資產乃基於已頒佈或實質已頒佈的稅率，以及對 貴集團預期動用遞延稅項資產的未來數年所作的最佳溢利預測。董事將於報告期末前審閱假設及溢利預測。倘所產生的實際未來溢利高於或低於預期，則可能須額外確認或撥回遞延稅項資產，並於有關確認或撥回所發生期間於損益內確認。

### 土地增值稅

貴集團在中國須繳付土地增值稅。然而，有關稅項的執行及繳納因中國不同城市的不同稅務司法權區而各異，且貴集團若干物業發展項目尚未與中國地方稅務機關確認土地增值稅的計算及付款方法。因此，貴集團於釐定土地增值及其相關所得稅撥備的金額時須作出重大判斷。貴集團根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而相關差額會於貴集團與地方稅務機關落實有關稅項期間對所得稅開支及相關所得稅撥備造成影響。

### 投資物業的遞延稅項

就使用國際會計準則第40號的公允價值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項負債或遞延稅項資產時，董事已審閱貴集團的投資物業組合及若干資產的特性。就於2010年、2011年及2012年12月31日金額為零、零及人民幣56,000,000元的投資物業而言，董事的結論為其並非以目標為隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式持有。因此，董事決定不駁回其透過出售完全收回的假設。貴集團乃計及於出售此等投資物業時的土地增值稅及企業所得稅估計遞延稅項。

就於2010年、2011年及2012年12月31日金額為人民幣453,000,000元、人民幣493,000,000元及人民幣661,000,000元的其他投資物業而言，董事的結論為其乃以目標為隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益（而非透過出售實現）的商業模式持有。對於此等投資物業，駁回按公允價值模式計量的投資物業透過出售予以收回的假設，且貴集團已計及企業所得稅估計遞延稅項。

### 項目管理服務合約的保證回報及額外服務費

貴集團已就物業發展項目與獨立第三方訂立項目管理服務合約。根據項目管理服務合約，貴集團已提供項目最低投資回報率的保證。倘項目投資回報率高於特定水平，貴集團有權收取浮動的額外服務費。管理層已審閱對項目日後收益及預算成本的估計，結論為未能達到最低回報率的機會極小，因此，並未於2011年及2012年12月31日確認任何責任。倘預期項目未來溢利低於項目管理服務合約所載的保證回報，則會在發現虧損時立刻確認虧損。

### 股息政策

於2012年下半年，董事已檢討股息政策，並根據貴公司中國附屬公司的股息政策決定分派比率，擬就2008年1月1日後各年派發約20%的稅後溢利。貴集團已根據上述股息政策就中國附屬公司未分派溢利確認預扣稅。倘業務或財務狀況變化導致可分派溢利出現任何重大波動，董事將會考慮調整股息分派比率。然而，概不能保證各年或任何特定年度會宣派或分派任何金額的股息。董事將不時重新評估股息政策。

### 已竣工待售物業撇減

管理層會對已竣工待售物業的賬面值進行定期檢討。根據管理層檢討的結果，於估計可變現淨值低於賬面值時，會撇減已竣工待售物業。

在釐定已竣工待售物業的可變現淨值時，管理層已參考當前市場數據（如近期出售交易）作為評估基準。

## 5. 收益及分部資料

貴集團的經營活動可歸為主要專注於物業發展及物業投資的單一可報告及經營分部。該經營分部乃依據 貴集團主要經營決策人所審閱的內部管理報告確立。主要經營決策人主要審閱來自物業發展的物業銷售收益及來自物業投資的租賃物業收益，此等收益乃按與國際財務報告準則內類似的會計政策計量。然而，除收益資料外，並無經營業績及其他分立財務資料可用以評估有關收益類別的表現。主要經營決策人（ 貴集團首席執行官鍾天降先生）全面審閱 貴集團的整體業績，以作出有關資源分配的決策。因此，並無呈列對此單一可報告及經營分部的分析。

營業額乃指就有關期間向客戶銷售貨品及提供服務所收取及應收代價的公允價值。

### 整體資料

按類別劃分的 貴集團營業額分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	1,532,091	3,135,068	1,945,557
物業租賃	15,600	17,577	19,669
	<u>1,547,691</u>	<u>3,152,645</u>	<u>1,965,226</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日，賬面值分別為人民幣2,456,617,000元、人民幣1,805,214,000元及人民幣1,930,390,000元的非流動資產（不包括金融工具及遞延稅項資產）乃位於中國，而於2012年12月31日，賬面值為人民幣28,817,000元的其餘非流動資產乃位於美國。

### 地區資料

下表載列按地理位置劃分的有關 貴集團來自外部客戶的收益的資料。客戶的地理位置乃以提供服務或交付貨物及物業的地點為準。

	來自外部客戶的收益		
	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
華北	1,078,026	2,377,251	1,337,419
中國中南部	469,665	775,394	627,807
	<u>1,547,691</u>	<u>3,152,645</u>	<u>1,965,226</u>

於有關期間，概無與單一外部客戶進行交易的收益達 貴集團於各報告期間的收益10%或以上。

## 6. 其他收入、收益及虧損

	截至12月31日止年度		
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
利息收入	3,311	5,612	4,503
可供出售投資股息收入	–	650	1,412
罰款收入	36	20	414
政府補助 (附註a)	2,117	2,638	8,804
設計收入	350	–	–
出售物業、廠房及設備的收益	539	142	5,323
出售附屬公司的收益	2,579	2,393	–
出售一家聯營公司的收益	–	6	–
自水錶廠區項目收到的超額補償 (附註b)	–	–	146,876
項目管理服務收入	–	–	6,000
其他	1,185	500	290
	<u>10,117</u>	<u>11,961</u>	<u>173,622</u>

附註：

- (a) 政府補助指來自中國各政府部門的激勵性補助。有關中國政府部門概無對該等補助附加任何條件或限制。
- (b) 貴集團於2002年為獲取土地使用權首次參與水錶廠區項目的安置工作。於2012年5月15日，貴集團已就水錶廠區項目與獨立第三方訂立補償協議，據此，貴集團將從獨立第三方收取人民幣573,862,000元（包括貴集團支付的預付款退款人民幣400,449,000元）。截至2012年12月31日止年度，貴集團已收取部分款項達人民幣545,169,000元，其中淨收益人民幣146,876,000元（扣除營業稅後）已於截至2012年12月31日止年度確認為其他收入。於2013年2月，貴集團已收訖剩餘款項人民幣28,693,000元。

## 7. 融資成本

	截至12月31日止年度		
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息			
— 須於五年內悉數償還	(79,755)	(200,765)	(193,640)
— 毋須於五年內悉數償還	(16,586)	(18,744)	(15,880)
	<u>(96,341)</u>	<u>(219,509)</u>	<u>(209,520)</u>
減：發展中物業的資本化金額	<u>49,847</u>	<u>121,949</u>	<u>111,422</u>
	<u>(46,494)</u>	<u>(97,560)</u>	<u>(98,098)</u>

針對合資格資產的支出，源自貴集團一般借貸額的資本化借貸成本於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度乃分別按7.71%、13.55%及13.91%的年資本化比率進行計算。



## 8. 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
即期稅項			
中國企業所得稅	(174,902)	(213,411)	(174,603)
香港利得稅	–	–	(276)
美國企業稅	–	–	(2)
土地增值稅(「土地增值稅」)	(115,911)	(274,347)	(198,257)
遞延稅項(附註21)			
中國企業所得稅	71,355	(33,264)	61,261
土地增值稅	–	–	(7,522)
所得稅開支	<u>(219,458)</u>	<u>(521,022)</u>	<u>(319,399)</u>

根據於2007年3月16日頒佈的中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，境內及境外投資企業統一按25%的企業所得稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載規定來估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍作出撥備(附帶若干可准許豁免及減免)。

截至2010年及2011年12月31日止年度，由於貴集團旗下公司並未於香港產生或取得收入，故並未撥備香港利得稅。截至2012年12月31日止年度，香港利得稅乃按估計應課稅溢利的16.5%計算。

根據美國聯邦稅法，美國企業稅應按15%至35%的累進稅率徵收。截至2010年及2011年12月31日止年度，由於貴集團旗下公司並未於美國產生或取得收入，故並未撥備美國企業稅。截至2012年12月31日止年度，美國企業稅乃按估計應課稅溢利15%的聯邦法定稅率予以撥備。

年度稅項開支與合併全面收入報表內的稅前溢利的對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
稅前溢利	<u>467,279</u>	<u>964,732</u>	<u>797,763</u>
按25%稅率計算的中國企業所得稅	(116,820)	(241,183)	(199,441)
土地增值稅	(115,911)	(274,347)	(205,779)
土地增值稅的稅務影響	28,978	68,587	51,445
對以下各項的稅務影響：			
就稅項而言不可抵扣開支	(15,498)	(9,512)	(7,390)
就稅項而言毋須徵稅收入的稅務影響	–	–	1,275
並非確認為遞延稅項資產的			
稅項虧損的影響	(207)	(3,368)	(3,334)
動用過往未確認的稅項虧損	–	11	335
在其他司法權區經營的附屬公司			
稅率差異的影響	–	–	154
待分派保留溢利的預扣稅(附註i)	–	(61,210)	(5,632)
撥回過往年度撥備的預扣稅有關的			
遞延稅項(附註ii)	–	–	48,968
稅項開支	<u>(219,458)</u>	<u>(521,022)</u>	<u>(319,399)</u>



附註：

- i. 根據於2008年1月1日生效的中國稅務通函（國稅函[2008] 112號），稅率為10%的中國預扣所得稅適用於應付「非居民」投資者（其在中國並無設立機構或營業場所）的股息。該數額指就中國附屬公司自2008年1月1日以來所賺取的可用作分派的未分派溢利而撥備的預扣所得稅。
- ii. 於2012年下半年，董事已檢討股息政策，並根據 貴公司中國附屬公司的股息政策決定分派比率，擬就2008年1月1日後各年派發約20%的稅後溢利。因此，根據管理層先前及現時就可預見未來將予分派溢利的比例作出的決策，預扣稅有關的遞延稅項已於2012年撥回。

## 9. 年度溢利

	截至12月31日止年度		
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年度溢利乃經扣除（計入） 下列項目後釐定：			
於損益內確認的物業、廠房及設備折舊	9,990	13,807	19,220
於發展中物業項下資本化 的物業、廠房及設備折舊	143	347	94
年度折舊開支總額	10,133	14,154	19,314
無形資產攤銷	145	154	201
經營租賃租金	651	1,443	3,584
核數師酬金	420	500	640
呆賬撥備淨額	7,279		11
持作銷售物業撇減，計入銷售成本	–		15,643
確認為開支的存貨成本	945,078	1,800,985	1,065,670
持作買賣投資的股息收入	(25)	(414)	(1,573)
員工成本（包括退休福利成本）：			
董事薪酬（附註10）	5,229	5,049	4,823
薪金及其他津貼	58,701	81,719	102,088
以股份付款	(1,988)	4,104	4,104
退休福利成本	2,492	5,360	7,875
其他實物福利：			
提供予若干僱員使用的物業	2,200	4,921	5,932
總員工成本	66,634	101,153	124,822
減：發展中待售物業項下的資本化金額	(31,141)	(34,336)	(46,741)
	<u>35,493</u>	<u>66,817</u>	<u>78,081</u>

## 10. 董事及僱員薪酬

## 董事

	董事袍金	基本薪金 及津貼	花紅	退休福利 供款	以股份 付款	其他實物 福利	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2010年12月31日 止年度							
董事姓名							
執行董事							
張雷	-	409	306	26	-	-	741
陳音	-	623	306	26	-	-	955
范慶國	-	409	306	26	2,190	-	2,931
鍾天降	-	268	80	26	-	128	502
獨立董事							
崔健	-	-	-	-	-	-	-
許俊浩	-	-	-	-	-	-	-
秦佑國	100	-	-	-	-	-	100
	<u>100</u>	<u>1,709</u>	<u>998</u>	<u>104</u>	<u>2,190</u>	<u>128</u>	<u>5,229</u>
截至2011年12月31日 止年度							
董事姓名							
執行董事							
張雷	-	443	174	29	-	-	646
陳音	-	670	-	29	-	-	699
范慶國	-	443	174	29	2,190	-	2,836
鍾天降	-	444	192	29	-	128	793
獨立董事							
崔健	-	-	-	-	-	-	-
許俊浩	-	-	-	-	-	-	-
秦佑國	75	-	-	-	-	-	75
	<u>75</u>	<u>2,000</u>	<u>540</u>	<u>116</u>	<u>2,190</u>	<u>128</u>	<u>5,049</u>
截至2012年12月31日 止年度							
董事姓名							
執行董事							
張雷	-	446	124	32	-	-	602
陳音	-	671	30	32	-	-	733
范慶國	-	446	154	32	2,190	-	2,822
鍾天降	-	435	124	32	-	75	666
獨立董事							
崔健	-	-	-	-	-	-	-
許俊浩	-	-	-	-	-	-	-
秦佑國	-	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>1,998</u>	<u>432</u>	<u>128</u>	<u>2,190</u>	<u>75</u>	<u>4,823</u>

花紅乃由管理層經參考 貴集團經營業績、個人表現及現行市況後釐定。

於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

#### 五名最高薪酬人士

五名最高薪酬人士包括截至2010年12月31日止年度的三名董事、截至2011年12月31日止年度的一名董事及截至2012年12月31日止年度的一名董事。截至2010年12月31日止年度的其餘兩名最高薪酬人士、截至2011年12月31日止年度的其餘四名最高薪酬人士及截至2012年12月31日止年度的其餘四名最高薪酬人士的薪酬如下：

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員			
— 基本薪金及津貼	886	1,372	1,331
— 花紅	612	839	283
— 以股份付款	4,104	4,104	4,104
— 退休福利供款	56	100	95
— 其他實物福利			
— 所提供物業	180	1,385	1,378
	<u>5,838</u>	<u>7,800</u>	<u>7,191</u>

於有關期間， 貴集團並無支付五名最高薪酬人士任何薪酬作為鼓勵加入或加入 貴集團後的獎勵或作為離職補償。

其餘最高薪酬人士薪酬組別如下：

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
零至1,000,000港元	—	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	2	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—	2
2,000,001港元至2,500,000港元	—	—	1
3,000,001港元至3,500,000港元	2	2	1
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>1</u>

## 11. 股息

截至2010年12月31日止年度，當代綠色分別於2010年3月28日及2010年12月22日向其股東當代投資集團及當代偉業投資管理有限公司（「當代偉業」）宣派股息人民幣110,000,000元及人民幣242,000,000元。於截至2010年12月31日止年度，人民幣110,000,000元已以現金支付，而人民幣229,900,000元則通過當代投資集團的欠款結清。餘額人民幣12,100,000元已於2011年以現金支付予當代偉業。附屬公司向彼等的非控股股東宣派並派付股息人民幣26,892,000元。

截至2011年12月31日止年度，當代綠色於2011年重組前向其股東當代投資集團及當代偉業宣派股息人民幣291,347,000元。於截至2011年12月31日止年度，其中人民幣14,567,000元及人民幣77,510,000元已以現金分別支付予當代偉業及當代投資集團，而人民幣199,270,000元已通過當代投資集團的欠款結清。

截至2012年12月31日止年度，一家附屬公司已宣派及派付現金股息人民幣6,720,000元予其非控股股東。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，貴公司概無派付或宣派股息。

股息率及獲享股息的股份數目並無呈列，因為有關資料對本報告而言並無意義。

## 12. 每股盈利

貴公司擁有人應佔每股基本盈利的計算乃基於以下數據：

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>盈利</b>			
據以計算每股基本盈利之盈利			
（貴公司擁有人應佔年度溢利）	234,825	431,597	471,488
	<u>234,825</u>	<u>431,597</u>	<u>471,488</u>
	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	千股	千股	千股
<b>股份數目</b>			
據以計算每股基本盈利之普通股數目	1,200,000	1,200,000	1,200,000
	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>

附註：普通股數目乃假設重組已於2010年1月1日完成及誠如本報告C部分一節「結算日後事項」所述就資本化發行作出追溯調整。

## 13. 投資物業

	合計
	人民幣千元
公允價值	
於2010年1月1日	288,000
轉撥自持作銷售物業	118,100
於損益確認的公允價值變動淨額	46,900
	<hr/>
於2010年12月31日	453,000
轉撥自持作銷售物業	32,800
於損益確認的公允價值變動淨額	7,200
	<hr/>
於2011年12月31日	493,000
轉撥自持作銷售物業	182,700
轉撥自物業、廠房及設備	4,300
於損益確認的公允價值變動淨額	37,000
	<hr/>
於2012年12月31日	717,000
	<hr/> <hr/>

貴集團所有按經營租賃持有以賺取租金的物業權益乃使用公允價值模式計量，並分類為及入賬列作投資物業。

貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日已分別抵押人民幣163,464,000元、人民幣105,299,000元及人民幣139,059,000元的投資物業，以擔保貴集團獲授的一般銀行融資（載於附註36）。

所有投資物業均位於中國。投資物業所在土地的租期為40年。貴集團已竣工投資物業於各轉撥日期以及於2010年、2011年及2012年12月31日的公允價值，已根據戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）於同日作出的估值而達致。戴德梁行為一家與貴集團並無關連的獨立合資格專業估值師，其擁有合適的資歷，而且在近期亦有評估相關地點類似物業的經驗。戴德梁行的地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈16樓。估值乃採用直接比較法，假設各項物業按現狀出售並已參照有關市場現有的可資比較銷售交易，或（如適用）按投資法將現有租賃協議所產生的租金收入淨額撥作資本，並就該等物業的可複歸收入潛力計提適當撥備而進行。

根據截至2012年12月31日止三個年度各轉撥日進行的估值，截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，在用途變更（由與外部人士簽訂的經營租賃開始所證明）後，轉撥自持作銷售物業的金額中已包括持作銷售物業的成本分別人民幣64,847,000元、人民幣8,874,000元及人民幣83,546,000元，及其公允價值收益分別約人民幣53,253,000元、人民幣23,926,000元及人民幣99,154,000元。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，在與外部人士簽訂的經營租賃協議開始後轉撥自物業、廠房及設備的金額中已包括物業、廠房及設備的賬面值分別零、零及人民幣3,273,000元，及於其他全面收入中確認的公允價值變動分別約零、零及人民幣1,027,000元。

## 14. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇	汽車	電器設備 及家具	在建物業	合計
	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本					
於2010年1月1日	142,179	13,641	9,762	519	166,101
添置	10,361	7,373	2,161	2,702	22,597
轉撥自持作銷售物業 (附註b)	1,032	-	-	-	1,032
出售附屬公司	-	-	(1,310)	-	(1,310)
轉撥	-	-	251	(251)	-
出售	(2,342)	(2,303)	(139)	-	(4,784)
於2010年12月31日	151,230	18,711	10,725	2,970	183,636
添置	40,663	8,500	2,985	122,477	174,625
轉撥自發展中待售物業 (附註c)	-	-	-	486,375	486,375
轉撥自持作銷售物業 (附註b)	24,982	-	-	-	24,982
收購一家附屬公司	-	619	74	-	693
出售附屬公司	-	-	(668)	-	(668)
出售	(1,290)	(304)	(1,497)	-	(3,091)
於2011年12月31日	215,585	27,526	11,619	611,822	866,552
添置	-	3,711	1,792	110,662	116,165
轉撥自發展中待售物業 (附註c)	16,116	-	-	3,658	19,774
轉撥自持作銷售物業 (附註b)	4,076	-	-	-	4,076
出售	(9,624)	(2,598)	(2,211)	-	(14,433)
轉撥至投資物業	(4,135)	-	-	-	(4,135)
於2012年12月31日	<u>222,018</u>	<u>28,639</u>	<u>11,200</u>	<u>726,142</u>	<u>987,999</u>

	租賃土地 及樓宇	汽車	電器設備 及家具	在建物業	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註a)				
<b>累計折舊</b>					
於2010年1月1日	12,425	6,194	6,450	–	25,069
本年度扣除	6,323	2,352	1,458	–	10,133
出售附屬公司	–	–	(788)	–	(788)
出售時抵銷	–	(1,310)	(51)	–	(1,361)
於2010年12月31日	18,748	7,236	7,069	–	33,053
本年度扣除	9,024	3,540	1,590	–	14,154
出售附屬公司	–	–	(626)	–	(626)
出售時抵銷	(497)	(290)	(1,416)	–	(2,203)
於2011年12月31日	27,275	10,486	6,617	–	44,378
本年度扣除	12,903	4,308	2,103	–	19,314
出售時抵銷	(4,368)	(1,483)	(2,058)	–	(7,909)
轉撥至投資物業時抵銷	(862)	–	–	–	(862)
於2012年12月31日	34,948	13,311	6,662	–	54,921
<b>賬面值</b>					
於2010年12月31日	<u>132,482</u>	<u>11,475</u>	<u>3,656</u>	<u>2,970</u>	<u>150,583</u>
於2011年12月31日	<u>188,310</u>	<u>17,040</u>	<u>5,002</u>	<u>611,822</u>	<u>822,174</u>
於2012年12月31日	<u>187,070</u>	<u>15,328</u>	<u>4,538</u>	<u>726,142</u>	<u>933,078</u>

## 附註：

- (a) 貴集團已就 貴集團所發展的物業與合資格僱員訂立協議（「計劃」）。根據計劃，合資格僱員可使用該等物業，惟於 貴集團的服務年期須維持在介乎1.5年至15年。該等物業的產權將於完成計劃項下所述的服務年期時授予合資格僱員。於2010年、2011年及2012年12月31日，合資格僱員已根據計劃佔用的租賃土地及樓宇的賬面值分別為人民幣23,554,000元、人民幣60,884,000元及人民幣51,611,000元。
- (b) 當 貴公司管理層議決動用該等物業中的部分作上文(a)中計劃用途及／或自用辦公室時，有關樓宇將自持作銷售物業中轉出。
- (c) 截至2011年及2012年12月31日止年度，由於物業的擬定用途由已竣工待售住宅物業變為服務式公寓、酒店及辦公室，故價值分別為人民幣486,375,000元及人民幣19,774,000元的發展中待售物業獲轉撥至在建物業。
- (d) 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日已分別抵押人民幣76,394,000元、人民幣637,430,000元及人民幣657,328,000元的樓宇，以擔保 貴集團獲授的一般銀行融資（載於附註36）。



上述物業、廠房及設備項目（不包括在建物業）在計及彼等的估計剩餘價值後以直線法按以下年率計算折舊：

租賃土地及樓宇	按土地未屆滿租期與30年中的較短者
計劃項下的租賃土地及樓宇	1.5至15年
汽車	19%
電器設備及家具	19%至31.67%

所有樓宇及在建物業所在土地均位於中國，屬中期租賃。

## 15. 無形資產

	電腦軟件
	人民幣千元
<b>成本</b>	
於2010年1月1日	1,321
添置	190
出售附屬公司	(556)
	<u>955</u>
於2010年12月31日	955
添置	748
	<u>1,703</u>
於2011年12月31日	1,703
添置	136
	<u>1,839</u>
於2012年12月31日	1,839
<b>累計攤銷</b>	
於2010年1月1日	(372)
本年度扣除	(145)
出售附屬公司	370
	<u>(147)</u>
於2010年12月31日	(147)
本年度扣除	(154)
	<u>(301)</u>
於2011年12月31日	(301)
本年度扣除	(201)
	<u>(502)</u>
於2012年12月31日	(502)
<b>賬面值</b>	
於2010年12月31日	<u><u>808</u></u>
於2011年12月31日	<u><u>1,402</u></u>
於2012年12月31日	<u><u>1,337</u></u>

電腦軟件有限定可使用年期，於5年內以直線法攤銷。

## 16. 預付租賃款項

與中國境內土地的土地使用權有關的預付租賃款項的賬面值分析如下：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中期	511,370	60,775	28,731
長期	419,573	427,863	250,461
	<u>930,943</u>	<u>488,638</u>	<u>279,192</u>

貴集團的預付租賃款項指為在中國取得介乎40年至70年租期的土地使用權所支付的款項。

於2010年、2011年及2012年12月31日，貴集團已分別抵押人民幣395,022,000元、零及人民幣42,559,000元的土地使用權，以擔保貴集團獲授的一般銀行融資（載於附註36）。

## 17. 持作日後發展的永久業權土地

截至2012年12月31日止年度，貴集團為發展持作銷售物業在美國德克薩斯州購入一幅永久業權土地。

## 18. 於聯營公司的權益

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資成本，非上市	30,000	—	—
應佔收購後虧損	(3)	—	—
	<u>29,997</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日，貴集團於下列聯營公司擁有權益：

實體名稱	註冊地點	主要營業地點	貴集團持有的實際權益			主要業務
			於12月31日			
			2010年	2011年	2012年	
福州華爾佳	中國福州	中國福州	23.588%	—	—	房地產相關投資

有關 貴集團聯營公司的財務資料概述載列如下：

	於12月31日	
	2010年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
總資產	32,999	—
總負債	(5)	—
資產淨值	<u>32,994</u>	<u>—</u>
	截至12月31日止年度	
	2010年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
收益	—	—
年度虧損	(11)	(11)
其他全面收入	—	—
年度全面收入總額	<u>(11)</u>	<u>(11)</u>

於2011年11月，福州華爾佳向澳新紀元退款人民幣30,000,000元，該交易導致於損益中確認收益，計算如下：

	截至2011年 12月31日止年度 人民幣千元
出售所得款項	30,000
減：投資終止之日23.588%股本投資的賬面值	<u>29,994</u>
已確認收益	<u>6</u>

## 19. 可供出售投資

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市投資，按成本：			
Cura Investment Management (Shanghai) Co., Ltd. (「Cura Investment」) (附註a)	11,070	11,070	11,070
O+ Design International Corporation (「O+ Design」) (附註b)	—	986	986
	<u>11,070</u>	<u>12,056</u>	<u>12,056</u>

附註：

- (a) 當代節能持有Cura Investment 2.245%的股權，Cura Investment為在中國成立的從事基金管理的私營實體。
- (b) 於截至2011年12月31日止年度，當代節能按每股0.4美元收購O+ Design 376,450股優先股，O+ Design為於開曼群島註冊成立的公司。其主要業務為提供節能建築設計服務。
- (c) 由於可供出售投資的合理公允價值估計範圍甚大，董事認為不能可靠計量其公允價值，故其於各報告期末以成本扣減減值計量。

## 20. 就購入土地使用權已付的押金及預付款

結餘指公開招標、拍賣或掛牌出讓的已付押金及土地安置的預付款。就土地安置項目而言，貴集團與原土地使用權擁有人訂立合約，用於在完成必要的安置工作後取得地塊，以於一般業務過程中發展作已竣工待售物業。董事認為，交易預期將於各報告期末起超過十二個月清償，因此於2010年12月31日獲分類為非流動資產。

於截至2011年12月31日止年度，人民幣538,125,000元已重新分類至其他應收款項，詳情載於附註25。

## 21. 遞延稅項

以下為於有關期間確認的主要遞延稅項資產（負債）及其變動：

	投資物業		土地			物業銷售		業主自用		合計	
	保留溢利的預扣稅	公允價值變動	稅項虧損	增值稅撥備	壞賬撥備	持作銷售物業撇銷	廣告費用	與銷售成本	物業重估		其他
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2010年1月1日	-	(26,576)	11,200	94,398	1,829	6,226	819	76,691	(25,124)	1,297	140,760
於損益（扣除）計入 (附註8)	-	(25,980)	(536)	26,387	1,820	-	4,771	64,386	-	507	71,355
於2010年12月31日	-	(52,556)	10,664	120,785	3,649	6,226	5,590	141,077	(25,124)	1,804	212,115
於損益（扣除）計入 (附註8)	(61,210)	(8,890)	(4,022)	50,579	-	-	(2,682)	(7,337)	-	298	(33,264)
於2011年12月31日	(61,210)	(61,446)	6,642	171,364	3,649	6,226	2,908	133,740	(25,124)	2,102	178,851
於損益（扣除）計入 (附註8)	43,336	(41,088)	10,233	38,303	3	2,619	1,874	(3,081)	-	1,540	53,739
於年度其他全面收入扣除	-	-	-	-	-	-	-	-	(257)	-	(257)
於2012年12月31日	(17,874)	(102,534)	16,875	209,667	3,652	8,845	4,782	130,659	(25,381)	3,642	232,333

為於合併財務狀況報表內呈報，若干遞延稅項資產及負債已予抵銷。以下為就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	於12月31日		
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
遞延稅項資產	212,115	240,061	250,207
遞延稅項負債	—	(61,210)	(17,874)
	<u>212,115</u>	<u>178,851</u>	<u>232,333</u>

由於不可預測未來溢利來源，故並無就下列未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	於12月31日		
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
將於以下日期到期：			
2012年12月31日	334	334	—
2013年12月31日	370	104	—
2014年12月31日	350	58	—
2015年12月31日	828	582	5
2016年12月31日	—	13,472	13,205
2017年12月31日	—	—	13,337
並未確認為遞延稅項資產 的未動用稅項虧損總額	<u>1,882</u>	<u>14,550</u>	<u>26,547</u>

根據中國企業所得稅法，由2008年1月1日起，就中國附屬公司賺取溢利所宣派的股息須繳付預扣稅。於2010年、2011年及2012年12月31日，並未就合併財務報表中就中國附屬公司累計溢利應佔臨時差額分別零、零及人民幣714,943,000元作出遞延稅項撥備，因為貴集團能控制撥回臨時差額的時間，臨時差額有可能將無法於可見將來撥回。

## 22. 存貨

存貨為原材料、耗材及其他。

## 23. 發展中待售物業

	於12月31日		
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
成本			
年初	1,594,668	2,674,296	2,615,635
添置	1,626,273	2,024,267	1,077,789
於建設工程動工後轉撥自 預付租賃款項	110,258	930,943	290,446
竣工後轉撥至持作銷售物業	(656,903)	(2,846,052)	(393,156)
轉撥至物業、廠房及設備	—	(486,375)	(19,774)
收購一家附屬公司(附註35)	—	318,556	—
年終	<u>2,674,296</u>	<u>2,615,635</u>	<u>3,570,940</u>

發展中物業均位於中國，租期介乎40年至70年之間。

於2010年、2011年及2012年12月31日，貴集團正就分別為零、零及人民幣85,050,000元的土地使用權自相關機構獲取使用權證。

於2010年、2011年及2012年12月31日，貴集團已分別抵押人民幣1,637,865,000元、人民幣1,584,979,000元及人民幣996,635,000元的發展中物業，以擔保貴集團獲授的一般銀行融資（載於附註36）。

於2010年、2011年及2012年12月31日，賬面值為人民幣569,185,000元、人民幣1,587,347,000元以及人民幣1,507,314,000元的發展中待售物業預期將於各報告期末起十二個月後竣工。

## 24. 持作銷售物業

貴集團的持作銷售物業均以成本列賬且均位於中國。

於2010年、2011年及2012年12月31日，貴集團已分別抵押人民幣601,243,000元、人民幣342,898,000元及人民幣97,313,000元的持作銷售物業，以擔保貴集團獲授的一般銀行融資（載於附註36）。

## 25. 貿易及其他應收款、押金及預付款

貿易應收款主要包括逾期應收租金。根據租賃協議，租戶將不會獲授信貸期，租金須預先進行結算。有關已售物業的代價乃根據相關買賣協議條款支付，通常於自協議之日起計45日內支付。

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款，扣除撥備	6,024	12,696	15,133
應收票據	–	2,800	–
向建築材料供應商作出墊款	40,306	72,912	81,167
其他應收款項，扣除撥備	17,846	33,579	55,367
預付土地增值稅及營業稅	257,908	171,920	260,782
清河北庫的預付款 (附註a)	–	130,779	–
水錶廠區項目的預付款／補償 (附註b)	–	407,346	28,693
貴集團獲授其他貸款的擔保存款 (附註c)	5,500	7,733	–
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款 (附註d)	2,515	1,605	5,099
	<u>330,099</u>	<u>841,370</u>	<u>446,241</u>

附註：

- (a) 2011年12月31日的餘額為有關清河北庫區項目土地安置工作的預付款。貴集團管理層決定不參與以獲取土地使用權為目的的土地安置項目。於截至2012年12月31日止年度，預付款已悉數退還予貴集團。
- (b) 2011年12月31日的餘額為有關水錶廠區項目安置工作的預付款。於截至2012年12月31日止年度，貴集團就此項目進一步支付人民幣5,600,000元，由此，就此項目所支付的預付款總額已達人民幣400,449,000元。如附註6(b)所述，根據與獨立第三方訂立的補償協議，貴集團有權自獨立第三方收取人民幣573,862,000元（包括預付款的退款人民幣400,449,000元及補償人民幣160,916,000元），部分補償金額乃於截至2012年12月31日止年度結清。

- (c) 於2010年12月31日，就 貴集團獲授的其他貸款所支付的押金為就 貴集團獲授其他貸款而向信託基金公司支付的首筆押金。於截至2011年12月31日止年度，押金已退還予 貴集團。

於2011年12月31日，就 貴集團獲授的其他貸款所支付的押金指當 貴集團出售若干比例為獲取貸款而抵押的持作銷售物業時， 貴集團為擔保其他獲授貸款而向信託基金公司支付的金額。信託基金公司已於截至2012年12月31日止年度退還該等押金。

- (d) 客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款指存放於住房公積金管理中心（負責經營及管理住房公積金的國有機構）的金額，以擔保客戶所獲提供住房公積金貸款，且當客戶獲得物業個人所有權證後將退還予 貴集團。

以下為於各報告期末按應收租金的到期日及已售物業應收款項的協議日期（與其各自的收益確認日期相若）所作貿易應收款及應收票據的賬齡分析：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以下	6,013	15,485	15,133
1至2年	—	—	—
2至3年	11	—	—
3年以上	—	11	—
	<u>6,024</u>	<u>15,496</u>	<u>15,133</u>

於各報告期末，上述大部分貿易應收款均為逾期應收租金，惟並無減值。 貴集團並無就該等結餘而持有任何抵押品。

貿易應收款的呆賬撥備變動如下：

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	3,603	8,035	8,034
於年內撥備	5,006	—	11
於年內撥回	(42)	—	—
於出售一家附屬公司後撥回	(532)	—	—
於年內撇銷	—	(1)	—
年終	<u>8,035</u>	<u>8,034</u>	<u>8,045</u>

其他應收款項的呆賬撥備變動如下：

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	15,846	17,861	14,190
於年內撥備	3,190	—	—
於年內撥回	(875)	—	—
於出售附屬公司後撥回	(300)	—	—
於年內撇銷	—	(3,671)	—
年終	<u>17,861</u>	<u>14,190</u>	<u>14,190</u>



## 26. 受限制現金／銀行結餘及現金

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向客戶提供按揭貸款的擔保存款(附註a)	57,362	54,179	74,026
建設預售物業的擔保存款(附註b)	—	211	11,199
受限制現金結餘	<u>57,362</u>	<u>54,390</u>	<u>85,225</u>

附註：

- (a) 向客戶提供按揭貸款的抵押存款指存放於銀行的受限制現金，以擔保提供予客戶的按揭擔保且當客戶獲得物業個人所有權證後將被解除。
- (b) 根據中國地方國有土地資源管理局頒佈的有關文件，貴集團的若干物業發展公司須存放若干數額的預售物業所得款項，作為建設物業的擔保存款。該存款僅可於獲得中國地方國有土地資源管理局批准後用於支付有關項目的建設費用及購買建築材料的費用。該擔保存款會根據有關預售物業的完成階段予以解除。

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金：	806,496	337,532	872,937
減：受限制現金	<u>(57,362)</u>	<u>(54,390)</u>	<u>(85,225)</u>
	<u>749,134</u>	<u>283,142</u>	<u>787,712</u>

銀行結餘及現金包括 貴集團持有的現金及原到期期限為三個月或以下的短期存款。

於2010年、2011年及2012年12月31日，浮息存款的年利率分別為0.36%、0.5%及0.35%。

於2010年、2011年及2012年12月31日的銀行結餘及現金主要以人民幣計值，人民幣於國際市場不可自由兌換貨幣。人民幣的匯率由中國政府釐定，將資金匯出中國須受中國政府實施之外匯管制措施所限。

## 27. 貿易及其他應付款、已收押金及應計費用

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款	384,658	410,686	449,589
應計建設支出	395,282	643,138	409,674
其他應付款項	79,843	296,486	326,820
其他應付稅項	89,298	90,341	183,365
應付工資	16,630	17,275	23,466
已收押金及物業銷售預收款	3,158,486	2,362,410	3,143,215
其他應計費用	11,425	8,380	11,276
	<u>4,135,622</u>	<u>3,828,716</u>	<u>4,547,405</u>

貿易應付款及應計建設支出包括建設成本及其他項目相關開支，乃根據貴集團計量的項目進度支付。貴集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項於信貸期限內償還（如有）。

以下為於報告期末，貿易應付款按發票日期的賬齡分析：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以下	305,173	290,292	330,793
1至2年	73,805	54,363	86,108
2至3年	16	61,504	18,949
3年以上	5,664	4,527	13,739
	<u>384,658</u>	<u>410,686</u>	<u>449,589</u>

其他應付款項包括因收購綏中長龍及湖北萬星（附註35）而產生的應付代價及其他應付款項，於2011年12月31日分別為人民幣135,217,000元及人民幣69,670,000元，於2012年12月31日則分別為人民幣135,217,000元及人民幣2,309,000元，均為免息、無固定償還期限且需於要求時償還。

於2012年12月31日的其他應付款項包括因當代綠色與新華聯之間的股份轉讓而產生的應付代價人民幣20,000,000元。根據有關股份轉讓協議，北京綠建工程以現金代價人民幣53,280,000元購入當代節能的1.875%股權，其中人民幣33,280,000元已於2012年12月31日支付。代價餘額人民幣20,000,000元隨後乃於2013年2月結清。

## 28. 應付稅項

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付土地增值稅	556,458	728,076	921,002
應付所得稅	176,519	190,756	277,395
	<u>732,977</u>	<u>918,832</u>	<u>1,198,397</u>

## 29. 銀行及其他借貸

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款，有抵押	1,128,300	633,400	809,900
其他貸款，有抵押	640,000	1,190,000	300,000
其他貸款，無抵押	—	200,000	—
	<u>1,768,300</u>	<u>2,023,400</u>	<u>1,109,900</u>

借貸須於以下期限內償還：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內或按要求	—	1,148,400	109,000
多於1年，但不超過2年	881,000	611,000	651,900
多於2年，但不超過5年	607,300	—	219,000
超過5年	280,000	264,000	130,000
	1,768,300	2,023,400	1,109,900
減：流動負債下1年內到期款項	—	(1,148,400)	(109,000)
1年後到期款項	<u>1,768,300</u>	<u>875,000</u>	<u>1,000,900</u>

於各報告期末的銀行及其他借貸均以人民幣計值。

於報告期末的若干銀行及其他貸款乃以附註36所載的抵押資產作擔保。

於2010年、2011年及2012年12月31日的借貸分別包括浮息借貸人民幣1,128,300,000元、人民幣833,400,000元及人民幣809,900,000元，年利率分別介乎5.67%至6.75%、5.4%至13.5%、5.4%至9.84%，貴集團因而承受現金流量利率風險。其餘借貸為定息借貸，於2010年、2011年及2012年12月31日的實際年利率分別介乎13.80%至14.80%、6.4%至14.8%及16%，貴集團因而承受公允價值利率風險。

於2011年3月，貴集團與一家信託基金公司訂立協議，據此，貴公司一家附屬公司江西當代節能的49%股權及應收江西當代節能賬面值為人民幣111,800,000元的款項以現金代價人民幣200,000,000元轉讓予上述信託基金公司。同時，貴集團同意購回，而上述信託基金公司同意出售該附屬公司的49%股權及應收江西當代節能的款項，現金代價分別為人民幣88,200,000元及人民幣111,800,000元，交易時間則為21個月期間結束時。考慮到貴集團仍可對江西當代節能行使控制權以及強制性回購安排，江西當代節能乃按附屬公司入賬。股權交易在本財務資料中整體作授予貴集團的貸款處理。此筆貸款人民幣200,000,000元（已於2011年3月提取）以年利率13%加上中國人民銀行宣佈上調1年期貸款基準利率的幅度計息，由江西當代節能51%的股權進行抵押，並已於截至2012年12月31日止年度清還。

於2011年5月，貴集團透過委託貸款安排向當代置業借入人民幣200,000,000元。委託貸款（已於2011年5月悉數提取）乃無抵押、固定年利率為6.4%，並須於2014年5月16日償還。委託貸款已於截至2012年12月31日止年度清還。

於2012年4月，貴集團向一家信託基金公司借入貸款人民幣300,000,000元。該筆貸款乃以物業、廠房及設備作抵押，按固定年利率16%計息，並須於2014年4月償還。

### 30. 實繳股本／股本

#### 貴集團

於2010年12月31日的貴集團股本指當代綠色與貴公司的合併實繳股本。於2011年及2012年12月31日的貴集團股本指貴公司的股本。

#### 貴公司

	<u>股份數目</u>	<u>金額</u>	<u>相當於</u>
		美元	人民幣千元
每股面值1美元的普通股			
法定：			
於2010年、2011年及2012年12月31日	50,000	50,000	342
已發行及繳足：			
於2010年、2011年及2012年12月31日	50,000	50,000	342

## 31. 於一家附屬公司的投資

		於12月31日		
		2010年	2011年	2012年
非上市股份，按成本	美元	1	1	1
	人民幣元	7	7	7
於財務資料列示為	人民幣千元	—	—	—

於2010年9月27日，貴公司以1美元收購宏業科技的1股股份。

## 32. 退休福利計劃

根據相關中國法律及法規，貴公司的中國附屬公司須參加一項由地方市政府管理的定額供款退休計劃。貴集團的中國實體向該計劃供款以為僱員的退休福利提供資金，而該等供款金額乃按經當地市政府同意的僱員平均薪金的一定百分比計算。就退休福利計劃而言，貴集團的主要責任是根據計劃作出規定供款。

## 33. 收購附屬公司的額外權益

於2010年4月，貴公司全資附屬公司當代綠色以代價人民幣696,500元向貴集團前僱員姜鵬先生收購當代節能置業股份有限公司的0.625%股權。收購完成後，當代綠色於當代節能的股權增加至94.351%。

於2010年9月，貴公司全資附屬公司久運發展以代價人民幣1,270,000元向非控股股東收購當代摩碼工程項目管理的餘下40%股權。

於2011年6月，貴公司全資附屬公司北京綠建工程以代價人民幣11,123,600元向張雷先生、李晶先生、陳音先生、范慶國先生、張鵬先生及韓鳳國先生收購當代節能的3.774%股權。收購完成後，貴集團於當代節能的股權增加至98.125%。

於2012年12月，北京綠建工程與新華聯訂立股份轉讓協議，以收購當代節能的餘下1.875%股權，代價為人民幣53,280,000元。收購完成後，於2012年12月31日，貴集團擁有當代節能100%的股權。

## 34. 出售附屬公司

截至2010年12月31日止年度，貴公司非全資附屬公司當代節能出售其於附屬公司首都設計的100%股權予獨立第三方及其於附屬公司當代天啟的93.75%股權予由張雷先生控制的公司北京摩碼投資管理有限公司（「北京摩碼投資」）。該兩項出售交易的現金代價分別為人民幣3,000,000元及人民幣1,200,000元。

截至2011年12月31日止年度，貴公司非全資附屬公司當代節能將其於北京東君俱樂部的80%股權轉讓予第一摩碼資產管理（北京）有限公司（前稱當代勝地資產運營（北京）有限公司）（「第一摩碼資產」），現金代價為人民幣400,000元，乃參考北京東君俱樂部的註冊資本釐定。

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已收代價：		
已收現金	4,200	400
已收總代價	<u>4,200</u>	<u>400</u>
失去控制權的資產及負債分析：		
貿易及其他應收款	3,022	56
存貨	810	21
物業、廠房及設備	522	42
無形資產	186	–
銀行結餘及現金	833	44
貿易及其他應付款	<u>(3,841)</u>	<u>(2,655)</u>
出售的資產（負債）淨值	<u>1,532</u>	<u>(2,492)</u>
出售附屬公司的收益：		
現金代價	4,200	400
出售的（資產）負債淨值	(1,532)	2,492
非控股權益	<u>(89)</u>	<u>(499)</u>
出售附屬公司的收益	<u>2,579</u>	<u>2,393</u>
出售產生的現金流入（流出）淨額：		
現金代價	4,200	400
減：出售的銀行結餘及現金	<u>(833)</u>	<u>(44)</u>
出售產生的現金流入（流出）淨額	<u>3,367</u>	<u>356</u>

就於各年度出售的附屬公司而言，由於該等公司對貴集團於出售年度收益、溢利及現金流量的貢獻並不重大，故並未呈列其各自對貴集團於各年度收益、溢利及現金流量貢獻的披露資料。

## 35. 收購附屬公司

根據日期為2011年1月25日的股份轉讓協議，貴公司的非全資附屬公司北京當代及當代節能向獨立第三方收購湖北萬星的全部股份，代價為人民幣266,682,000元。此外，貴集團亦承諾支付賣方因轉讓湖北萬星全部權益而產生的個人所得稅人民幣61,670,000元，故總代價為人民幣328,352,000元。湖北萬星主要從事物業發展業務。此收購入賬為資產收購。

當股份轉讓於2011年10月8日日完成後，貴集團依法擁有湖北萬星全部股權。

根據日期為2011年3月15日的股份轉讓協議，貴公司非全資附屬公司當代摩碼以現金代價人民幣120,000,000元向獨立第三方收購綏中長龍全部股份，貴集團亦承諾支付因轉讓綏中長龍全部權益而產生的個人所得稅人民幣27,500,000元，故總代價為人民幣147,500,000元。綏中長龍主要從事物業發展業務。此收購入賬為資產收購。

當代摩碼於截至2011年12月31日止年度支付人民幣48,000,000元後合法擁有綏中長龍的40%股權，而60%的股權仍註冊於賣方名下。根據股份轉讓協議，當代摩碼可對綏中長龍的財務及業務營運政策行使控制權，因而，賣方無法享有於綏中長龍的股東權益。綏中長龍乃入賬列作當代摩碼的全資附屬公司。

於收購日期，該等附屬公司的資產淨值如下：

	截至2011年 12月31日止年度	
	湖北萬星 人民幣千元	綏中長龍 人民幣千元
於收購日期收購的資產及確認的負債：		
預付租賃款項	91,982	212,654
物業、廠房及設備	693	—
發展中物業	318,556	—
銀行結餘及現金	806	—
貿易及其他應付款	(83,685)	(65,154)
總代價	328,352	147,500
由以下方式清償：		
現金	258,682	48,000
其他應付款項 (附註27)	69,670	99,500
	328,352	147,500
收購產生的現金 (流入) 流出淨額：		
現金代價	258,682	48,000
收購的銀行結餘及現金	(806)	—
	257,876	48,000



## 36. 抵押資產

於各報告期末已抵押以下資產，作為 貴集團獲授的若干銀行及其他融資的擔保：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	163,464	105,299	139,059
預付租賃款項	395,022	–	42,559
發展中物業	1,637,865	1,584,979	996,635
持作銷售物業	601,243	342,898	97,313
物業、廠房及設備	76,394	637,430	657,328
銀行存款	57,362	54,390	85,225
就其他貸款支付的押金	–	7,733	–
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款	2,515	1,605	5,099
	<u>2,933,865</u>	<u>2,734,334</u>	<u>2,023,218</u>

收取 貴集團若干投資物業及物業、廠房及設備於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度所產生收入的權利已作為抵押品抵押予信託基金。該項抵押已於2012年12月在信託基金借貸獲悉數清償後得以解除。

於各報告期末， 貴公司並無已抵押資產。

## 37. 資本及其他承擔

於各報告期末， 貴集團有以下承擔：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未於財務資料中作出撥備：			
— 有關發展中物業的支出	738,247	2,805,847	2,813,346
— 有關物業、廠房及設備的支出	–	23,576	79,685
— 有關收購土地使用權的支出	231,265	101,265	20,265
	<u>969,512</u>	<u>2,930,688</u>	<u>2,913,296</u>

此外，貴集團已就物業發展項目與獨立第三方訂立項目管理服務合約。根據項目管理服務合約，貴集團已就項目最低投資回報率提供擔保。倘項目投資回報率高於特定水平，貴集團有權收取浮動的額外服務費。管理層已審閱對項目日後收益及預算成本的估計，結論為未能達到最低回報率的機會極小，因此，並未於2011年及2012年12月31日確認任何責任。

於各報告期末，貴公司並無作出承擔。

### 38. 或然負債

董事認為，貴集團該等財務擔保合約的公允價值於初始確認時並非重大，且涉及各方違約的可能性極小，因此，於擔保合約開始時以及於2010年、2011年及2012年12月31日的報告期末概無確認價值。擔保期從有關按揭貸款授出日期開始，並至買方取得個別房地產權證後結束。

於各報告期末，未償還擔保的金額如下：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按揭擔保	1,427,021	1,229,559	1,434,739

### 39. 經營租賃承擔

#### 貴集團作為出租人

於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度確認的物業租金收入分別約為人民幣15,600,000元、人民幣17,577,000元及人民幣19,669,000元。貴集團持作出租用途的物業於一年至二十年內均已以固定租金承諾租賃的租戶。

於各報告期末，貴集團已與租戶就以下未來最低租賃款項訂約：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	11,350	15,859	21,073
第二年至第五年(包括首尾兩年)	21,896	12,260	47,804
五年後	746	885	37,984
	33,992	29,004	106,861

作為出租人，貴公司於各報告期末並無經營租賃承擔。

## 40. 關聯方結餘及交易

(a) 於各報告期末，貴集團應收下列關聯方的款項及詳情載列如下：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>張雷先生／張雷先生及</b>			
<b>Salum Zheng Lee先生控制的公司</b>			
當代投資集團	202,240	—	—
當代置業控股有限公司（「當代置業控股」）	113	—	—
當代天啟	4	—	—
北京當代城市房地產	—	10	—
北京萬國城酒店運營管理有限公司 （「北京萬國城酒店」）	—	110	—
第一物業服務	—	1,437	1,777
北京當代創新園林工程有限責任公司 （「北京當代創新園林」）	—	43	—
	<u>202,357</u>	<u>1,600</u>	<u>1,777</u>
<b>股東</b>			
極地控股	<u>325</u>	<u>342</u>	<u>342</u>
非貿易結餘總額（附註i）	<u>202,682</u>	<u>1,942</u>	<u>2,119</u>
<b>張雷先生／張雷先生及</b>			
<b>Salum Zheng Lee先生控制的公司</b>			
第一物業服務	47	—	—
北京摩碼投資	1,200	—	—
湖南第一物業服務有限公司（「湖南第一物業」）	—	2,338	—
北京摩碼幼教科科技運營有限公司 （「北京摩碼幼教」）	—	181	—
北京通正設施設備有限公司（「北京通正設施」）	—	—	186
	<u>1,247</u>	<u>2,519</u>	<u>186</u>
貿易結餘總額（附註ii）	<u>1,247</u>	<u>2,519</u>	<u>186</u>
	<u>203,929</u>	<u>4,461</u>	<u>2,305</u>

附註：

- (i) 有關結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。董事聲明，該等結餘將於 貴公司股份於聯交所上市（「上市」）前償付。

下列資料乃根據香港公司條例第161B條披露：

關聯方名稱	於2010年 1月1日 人民幣千元	最高未償還金額		
		截至12月31日止年度		
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
當代投資集團	-	429,170	202,240	-
當代置業控股	-	122	113	-
當代天啟	-	102,361	4	-
極地控股	342	331	342	342
北京當代城市房地產	-	-	15	10
北京萬國城酒店	-	-	190	110
北京東君俱樂部	-	-	2,613	41
第一摩碼資產	-	-	400	-
第一物業服務	-	-	4,077	2,921
北京當代創新園林	-	-	43	43

- (ii) 有關結餘屬貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

以下為於各報告期末，按發票日期（與其各自的收益確認日期相若）呈列的貿易性質的應收關聯方款項的賬齡分析：

	於12月31日		
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
少於1年	1,247	2,519	186

(b) 於各報告期末，貴集團應付下列關聯方的款項及詳情載列如下：

	於12月31日		
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>張雷先生／張雷先生及 Salum Zheng Lee先生控制的公司</b>			
北京當代城市房地產	-	-	-
當代置業	1,264	-	-
當代投資集團	-	-	-
當代置業控股	84	-	-
當代投資集團(澳洲)有限公司(「澳洲當代投資」)	-	-	-
高科置地控股有限公司(「高科置地」)	-	-	-
當代投資集團(加拿大)有限公司	-	-	176
當代偉業	12,100	-	-
	<u>13,448</u>	<u>-</u>	<u>176</u>
<b>股東</b>			
極地控股	2,003	3,175	3,140
	<u>2,003</u>	<u>3,175</u>	<u>3,140</u>
非貿易結餘總額(附註i)	<u>15,451</u>	<u>3,175</u>	<u>3,316</u>
<b>張雷先生／張雷先生及 Salum Zheng Lee先生控制的公司</b>			
北京當代創新園林	-	4,533	-
北京首都城市建設工程有限公司 (「北京首都城市建設工程」)	2,975	4,081	1,171
當代天啟	311	311	116
第一物業服務	142	490	6,779
北京通正設施	52	203	232
湖南第一物業	2	4	4
山西第一物業服務有限公司(「山西第一物業」)	-	-	4,172
當代投資集團	-	-	1,324
摩碼會俱樂部管理(北京)有限公司 (「摩碼會俱樂部」)	-	-	30
	<u>3,482</u>	<u>9,622</u>	<u>13,828</u>
貿易結餘總額(附註ii)	<u>3,482</u>	<u>9,622</u>	<u>13,828</u>
	<u>18,933</u>	<u>12,797</u>	<u>17,144</u>

附註：

- (i) 有關結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。董事聲明，該等結餘將於上市前償付。
- (ii) 有關結餘屬貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

以下為於各報告期末，按發票日期呈列的貿易性質的應付關聯方款項的賬齡分析：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於1年	3,180	6,408	12,541
1至2年	302	2,912	1,171
2至3年	—	302	9
3年以上	—	—	107
	<u>3,482</u>	<u>9,622</u>	<u>13,828</u>

- (c) 來自關聯方的貸款

除上文附註40(b)所述應付關聯方的款項外，如附註29所述，貴集團已自當代置業獲得一筆貸款。

(d) 於有關期間，貴集團與其關聯方進行以下交易：

關聯方名稱	交易性質	截至12月31日止年度		
		2010年	2011年	2012年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
張雷先生／張雷先生及 Salum Zheng Lee先生控制的公司				
第一物業服務	租金收入 (附註i)	132	132	132
	物業管理服務費 (附註i)	15,877	11,254	14,380
摩碼會俱樂部	租金收入	487	730	730
	物業管理服務費 (附註i)	326	1,151	1,306
北京金世家科技有限公司	物業銷售	19,090	–	–
湖南第一物業	物業管理服務費 (附註i)	1,323	3,261	6,958
山西第一物業	物業管理服務費 (附註i)	1,077	6,203	8,577
江西第一物業服務有限公司 (「江西第一物業」)	物業管理服務費 (附註i)	238	785	3,487
北京首都城市建設工程	建設成本	2,585	1,428	–
北京當代創新園林	建設成本	–	8,235	30
當代天啟	建設成本	9	–	–
第一摩碼資產	出售附屬公司的代價 (附註ii)	–	400	–
北京摩碼投資	出售附屬公司的代價 (附註ii)	1,200	–	–
當代投資集團	租金支出	–	–	2,978
當代置業	利息支出	–	7,555	7,644



關聯方名稱	交易性質	截至12月31日止年度		
		2010年	2011年	2012年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
第一摩碼聯行房地產經紀(北京)有限公司(前稱通正聯行房地產經紀(北京)有限公司)	租金收入	38	-	-
	房地產代理服務費(附註i)	56	125	1,311
第一物業服務湖北有限公司(「湖北第一物業」)	物業管理服務費(附註i)	-	-	1,019
北京摩碼幼教	租金收入(附註i)	-	181	381
第一摩碼商業運營管理(北京)有限公司(前稱當代勝地商業運營管理(北京)有限公司)	房地產代理服務費(附註i)	1,123	635	3,972
	租金收入	-	-	102
北京通正設施	物業管理服務費(附註i)	498	946	2,206

附註：

- (i) 與關聯方的交易預期將於上市後持續。
- (ii) 有關向關聯方出售附屬公司的詳情披露於附註34。

截至2010年12月31日止年度期間，貴集團當代節能的一名僱員根據當代節能與該僱員於2010年11月29日訂立的協議使用北京當代城市房地產開發的一項市場價值約為人民幣4,071,000元的物業，該項物業的業權將於該僱員完成其10年服務年期後轉讓予該僱員。截至2010年、2011年及2012年12月止年度，貴集團已將該交易確認為員工成本及來自股東所控制公司的供款，金額分別為人民幣68,000元、人民幣407,000元及人民幣407,000元。

(e) 於各報告期末，貴公司應收下列關聯方的款項：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>附屬公司</b>			
宏業科技	–	4	4
久運發展	–	1,260	1,233
	–	1,264	1,237
<b>股東</b>			
極地控股	325	342	342
	325	1,606	1,579

應收關聯方款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

下列資料乃根據香港公司條例第161B條披露：

關聯方名稱	於2010年 1月1日 人民幣千元	最高未償還金額		
		截至12月31日止年度		
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
極地控股	342	331	342	342

(f) 於各報告期末，貴公司應付下列關聯方的款項及詳情載列如下：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
附屬公司			
久運發展	-	13	5
當代節能	-	-	6
	-	13	11
張雷先生／張雷先生及 Salum Zheng Lee先生控制的公司			
股東			
極地控股	-	1,354	1,339
	71	1,354	1,339
	71	1,367	1,350

應付關聯方款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。董事聲明，該等結餘將於上市前償付。

(g) 以下為於各報告期末，載於附註39以貴集團為出租人的來自關聯方未來最低租賃款項：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
第一物業服務			
一年內	132	55	132
第二年至第五年（包括首尾兩年）	55	-	187
	187	55	319

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>摩碼會俱樂部</b>			
一年內	243	730	730
第二年至第五年(包括首尾兩年)	—	730	—
	<u>243</u>	<u>1,460</u>	<u>730</u>

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>北京摩碼幼教</b>			
一年內	—	254	241
第二年至第五年(包括首尾兩年)	—	826	543
	<u>—</u>	<u>1,080</u>	<u>784</u>

除來自北京摩碼幼教的租金收入外，北京當代已與北京摩碼幼教於2009年8月6日訂立租賃協議，租賃若干物業以經營幼兒園，由2011年9月21日起至2029年8月31日止為期20年，前三年免租，自租賃協議第四年起由雙方協定租金。

(h) 關鍵管理人員薪酬(為有關期間支付予 貴公司董事的酬金)的詳情載於附註11。

#### 41. 儲備

##### 貴公司

	累計虧損
	人民幣千元
於2010年1月1日	(77)
年度溢利	<u>1</u>
於2010年12月31日	(76)
年度虧損	<u>(21)</u>
於2011年12月31日	(97)
年度虧損	<u>(11)</u>
於2012年12月31日	<u><u>(108)</u></u>

## 42. 資本風險管理

貴集團及貴公司管理其資本以確保貴集團及貴公司的實體能持續經營，同時透過優化債務及股本結餘為股東帶來最大回報。貴集團及貴公司的整體策略於有關期間保持不變。

貴集團的資本架構包括淨債務，由附註29所披露的借貸扣除銀行結餘及現金以及貴公司擁有人應佔權益（包括已發行股本／註冊資本、儲備及保留溢利）後所得。貴公司的資本架構由銀行結餘及現金及貴公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及儲備）構成。

董事定期審閱資本架構。作為該審閱的一部分，董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險，並採取適當措施平衡其整體資本架構。

## 43. 金融工具

### a. 金融工具類別

	於12月31日		
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>貴集團</b>			
<b>金融資產</b>			
貸款及應收款項 (包括銀行結餘及現金)	1,042,310	930,797	979,533
可供出售投資	11,070	12,056	12,056
<b>金融負債</b>			
按攤銷成本計量的負債	(2,251,734)	(2,743,369)	(1,903,453)
<b>貴公司</b>			
<b>金融資產</b>			
貸款及應收款項 (包括銀行結餘及現金)	337	1,612	1,584
<b>金融負債</b>			
按攤銷成本計量的負債	71	1,367	1,350

### b. 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、應收關聯方款項、受限制現金、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款、應付關聯方款項以及銀行及其他借貸。該等金融工具的詳情載於各相應附註。與該等金融工具相關的風險及減低該等風險的政策載於下文。貴集團管理層對該等風險進行管理及監控以確保能適時有效地採取適當措施。

貴公司的主要金融工具包括應收附屬公司及關聯方款項、銀行結餘及現金、應付附屬公司款項以及應付關聯方款項。該等金融工具的詳情載於各相應附註。貴集團管理層認為與該等金融工具有關的風險很小且將對該等風險進行管理及監控以確保出現該等風險時能適時有效地採取適當措施。

### 市場風險

貴集團的業務主要承受利率及外幣匯率變動及其他價格變動的市場風險（見下文）。

貴集團於有關期間承受的市場風險或其管理及計量該等風險的方法概無重大變動。

#### (1) 利率風險

由於銀行結餘及存款、受限制現金及銀行借貸（按現行存款利率及中國人民銀行所報利率計算的浮息計息）的現行市場利率出現波動，故 貴集團須承受現金流量利率風險。

貴集團的公允價值利率風險主要與其他定息借貸有關。 貴集團現時並無利用任何衍生工具合約對沖其承受的利率風險。然而，管理層於有需要時將考慮對沖重大利率風險。

貴集團須承受與金融負債有關的利率風險，詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

#### 利率敏感度

以下敏感度分析乃根據各報告期末的銀行結餘及存款、受限制現金及浮息銀行借貸利率風險以及財政年度開始時的規定改變（於整個年度保持不變）而釐定。公司內部向關鍵管理人員匯報利率風險時會以升跌20個基點（就浮息銀行借貸而言）及升跌10個基點（就銀行結餘及存款以及受限制現金而言）為基準，即管理層分別評估銀行借貸、銀行結餘及存款以及受限制現金利率的合理可能變動。

倘利率上升／下降20個基點（就浮息銀行借貸而言），而所有其他變數維持不變，則 貴集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的溢利（扣除利息資本化影響）將分別減少／增加約人民幣886,000元、人民幣811,000元及人民幣397,000元。

倘利率上升／下降10個基點（就銀行結餘及存款以及受限制現金而言），而所有其他變數維持不變，則 貴集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的溢利將分別增加／減少約人民幣605,000元、人民幣253,000元及人民幣655,000元。

#### (2) 價格風險

貴集團因其可供出售投資而承受股本價格風險。於2010年、2011年及2012年12月31日，管理層認為 貴集團承受的股本價格波動風險極微。因此，並無呈列敏感度分析。

#### (3) 外匯風險

集團實體的功能貨幣為人民幣，大多數交易均以人民幣計值。 貴集團海外業務的交易（如購買持作日後發展的土地）及若干已產生的開支均以外幣計值。以外幣計值的若干銀行結餘令 貴集團承受貨幣風險。

貴集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債於各報告期末的賬面值如下：

	資產			負債		
	於12月31日			於12月31日		
	2010年	2011年	2012年	2010年	2011年	2012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	人民幣千元
美元	15	15	21,609	-	-	-

貴集團目前並無外幣對沖政策，但管理層監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

下表詳列於所有其他變數保持不變情況下，貴集團對各種外幣兌人民幣匯率的5%的合理可能變動的敏感度。5%為向主要管理人員內部匯報外匯風險時採用的敏感度利率，反映管理層對外匯匯率的合理可能變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣計值的未到期貨幣項目，並於各報告期末就外幣匯率的5%變動調整其換算。

貨幣風險的敏感度分析如下：

	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度稅後溢利增加（減少）			
－若人民幣兌美元減值	-	-	1,081
－若人民幣兌美元升值	-	-	(1,081)

#### 信貸風險管理

於各報告期末，貴集團因對手方未能履行責任及貴集團所提供財務擔保而承受並將導致貴集團產生財務虧損的最大信貸風險，乃產生自合併及貴公司財務狀況報表內所列各已確認金融資產的賬面值，以及附註38所披露的或然負債金額。為將信貸風險降至最低，已執行監管程序以確保採取跟進行動收回過期債務。此外，貴集團於各報告期末定期審閱每項個別貿易及其他應收款及應收關聯方款項的可收回金額。呈列於合併財務狀況報表中的金額乃經扣除呆壞賬撥備，並由貴集團管理層基於過往經驗及其對現時經濟環境的評估來估計。

貴集團貿易應收款的信貸風險並無重大集中，所承受之風險分散於多個交易對手及客戶。

就已預售但未完成發展的物業而言，貴集團通常就客戶為購買物業籌集資金所借入按揭貸款而向銀行提供擔保，擔保金額最高為個別物業購買價的70%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則持有按揭的銀行可要求貴集團償還未償還貸款及任何有關應計利息。在此等情況下，貴集團可沒收已收銷售押金並重新銷售再生物業。因此，管理層認為貴集團所提供擔保引致的任何虧損均有可能收回。管理層認為，由於該等融資以物業作擔保，而物業的市價高於擔保金額，故提供予物業買方的金融擔保所承受的信貸風險有限。就此而言，董事認為，貴集團的信貸風險已顯著降低。



由於對手方均為國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行或中國的國有銀行，故流動資金信貸風險有限。

#### 流動資金風險管理

貴集團的目標乃透過使用借貸維持資金連續性與靈活性之間的平衡。董事嚴密監察流動資金狀況，並預期會有足夠資金來源來為貴集團的項目及營運提供融資。

下表詳列貴集團非衍生金融負債的剩餘合約到期日。該表按貴集團可能須付款的最早日期的金融負債未貼現現金流量編製，表中包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮動利率，則未貼現金額以報告期末的利率得出。倘利率變動有別於報告期末釐定的利率估計，則須對以下就非衍生浮息金融負債計入的金額作出變動。

	加權平均 實際利率	按要求償還			未貼現現金	
		或於1年 內	1至3年	超過3年	流量總額	賬面值
	%	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
不計息	-	483,434	-	-	483,434	483,434
定息工具	14.54	94,322	697,823	-	792,145	640,000
浮息工具	5.73	65,533	929,431	359,794	1,354,758	1,128,300
財務擔保合約	-	1,427,021	-	-	1,427,021	-
於2010年12月31日		<u>2,070,310</u>	<u>1,627,254</u>	<u>359,794</u>	<u>4,057,358</u>	<u>2,251,734</u>
不計息	-	719,969	-	-	719,969	719,969
定息工具	13.14	962,747	378,195	-	1,340,942	1,190,000
浮息工具	8.49	372,914	302,459	339,843	1,015,216	833,400
財務擔保合約	-	1,229,559	-	-	1,229,559	-
於2011年12月31日		<u>3,285,189</u>	<u>680,654</u>	<u>339,843</u>	<u>4,305,686</u>	<u>2,743,369</u>
不計息	-	793,553	-	-	793,553	793,553
定息工具	16.00	48,000	316,000	-	364,000	300,000
浮息工具	7.30	163,636	594,957	201,702	960,295	809,900
財務擔保合約	-	1,434,739	-	-	1,434,739	-
於2012年12月31日		<u>2,439,928</u>	<u>910,957</u>	<u>201,702</u>	<u>3,552,587</u>	<u>1,903,453</u>

上文就財務擔保合約計入的金額為倘擔保的對手方索回該金額，貴集團根據安排可能被要求就全數擔保金額償付的最高金額。根據於報告期末的預期，貴集團認為可能並無金額須根據安排予以支付。然而，上述估計將視乎對手方根據擔保提出申索的可能性而有變，而提出申索的可能性則取決於對手方所持獲擔保財務應收款項出現信貸虧損的可能性。

下表詳列 貴公司非衍生金融負債的剩餘合約到期日。

	加權平均 實際利率	按要求償還 或少於1年	1至3年	超過3年	未貼現現金 流量總額	賬面值
	%	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
不計息						
於2010年12月31日	-	71	-	-	71	71
不計息						
於2011年12月31日	-	1,367	-	-	1,367	1,367
不計息						
於2012年12月31日	-	1,350	-	-	1,350	1,350

#### c. 公允價值

金融資產及金融負債的公允價值根據以下方式釐定：

- 具標準條款及條件且於活躍流動市場買賣的金融資產公允價值乃分別參考市場所報競價釐定；
- 其他金融資產及金融負債的公允價值乃按公認定價模式，根據貼現現金流量分析釐定。

董事認為，於各報告期末，於 貴公司財務狀況報表及合併財務狀況報表內以攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其相應的公允價值相若。

## B. 董事酬金

如同本報告所披露者，貴公司或其任何附屬公司於有關期間概無已付或應付貴公司董事的酬金。

## C. 結算日後事項

- (1) 於2013年2月，當代節能及山西紅華置業因貴集團規劃中服務式公寓的管理服務而被捲入了與兩家專門從事酒店住宅及服務式公寓管理的管理公司（「酒店管理集團」）的仲裁程序。酒店管理集團就其與貴集團所訂立協議項下的損益提出申索。在參考中國法律意見後，貴公司管理層認為在仲裁中全額支付酒店管理集團申索的機會微乎其微。
- (2) 於2013年3月，貴集團向一家信託基金公司借入貸款人民幣200,000,000元。該筆貸款為有抵押，按固定年利率12.8%計息，並須於2015年3月償還。
- (3) 於2013年3月25日，當代節能與當代建設投資管理有限公司（由張雷先生控制）訂立一份股份轉讓協議，以出售當代摩碼（其持有綏中長龍100%股權）的100%股權，代價為人民幣110.4百萬元（即當代摩碼於2013年2月28日的實繳股款人民幣10.0百萬元與當代摩碼應付集團實體的未償還貸款合共約人民幣100.4百萬元之和）。於出售完成後，貴集團不再於當代摩碼及綏中長龍擁有股權，由此所得的估計收益約人民幣358,000元將會計入特別儲備。
- (4) 於2013年4月及5月，貴集團訂立買賣協議，以總代價人民幣71.9百萬元向獨立第三方出售其部分投資物業（於2012年12月31日的賬面值為人民幣70.5百萬元）。管理層預期交易將於2013年第三季度結清及完成，出售投資物業會產生已變現公允價值收益約人民幣1.4百萬元。
- (5) 根據貴公司股東於2013年6月14日通過的書面決議案，
  - i. 貴公司法定股本中每股面值1.00美元的普通股拆細為100股每股面值0.01美元的普通股，且貴公司藉增設額外1,995,000,000股每股面值0.01美元的股份，將法定股本由50,000美元增至20,000,000美元，分為2,000,000,000股股份；及

- (ii) 待 貴公司股份溢價賬因 貴公司根據全球發售發行400,000,000股股份而進賬，則授權董事將一筆為數11,950,000美元的款項撥充資本，藉利用該金額按面值繳足 貴公司1,195,000,000股股份，作為 貴公司股份溢價賬的進賬金額。該等股份將按2013年6月14日各股東於 貴公司的股權比例向彼等配發及發行。

#### D. 結算日後財務報表

貴集團、 貴公司及 貴集團現時旗下各公司概無就2012年12月31日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

當代置業(中國)有限公司  
列位董事  
大和資本市場香港有限公司 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
香港  
執業會計師  
謹啟

2013年6月28日

本附錄所載資料乃遵照上市規則第4.29條編製，僅供參考且並不構成附錄一所載本公司申報會計師德勤·關黃陳方會計師行（香港執業會計師）編製的會計師報告的一部分。

下文載有根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考財務資料，僅作說明用途，旨在為有意投資者提供有關假設全球發售已於2012年12月31日進行，於全球發售完成後，建議上市對本集團的有形資產淨值可能造成的影響的進一步財務資料。

未經審核備考財務資料應與本招股章程的「財務資料」一節及附錄一所載的會計師報告一併閱讀。

儘管上述資料乃合理審慎編製，但閱讀本資料的有意投資者應謹記，有關數據本身可予調整，可能不能全面反映全球發售完成後或任何未來日期本集團的財務狀況。

#### 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下為本集團經調整合併有形資產淨值的未經審核備考報表，乃按會計師報告所列於2012年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核合併資產淨值而編製，其全文載於本招股章程附錄一，經調整後如下文所示。該等資料乃僅作說明用途而編製，且因其假設性質使然，可能不能真實反映本集團的財務狀況。

	於2012年		本公司擁有人		
	12月31日		應佔本集團		
	本公司	估計	未經審核	未經審核	未經審核
	擁有人應佔	全球發售	備考經調整合併	備考經調整合併	備考經調整合併
	本集團經審核	所得款項淨額	有形資產淨值	每股有形資產淨值	每股有形資產淨值
	合併有形資產淨值				
	(人民幣千元)			人民幣元	港元
	(附註1)	(附註2)		(附註3)	(附註4)
按每股股份發售價					
1.49港元計算	<u>1,500,142</u>	<u>433,735</u>	<u>1,933,877</u>	<u>1.21</u>	<u>1.52</u>
按每股股份發售價					
2.36港元計算	<u>1,500,142</u>	<u>700,536</u>	<u>2,200,678</u>	<u>1.38</u>	<u>1.74</u>

附註：

1. 於2012年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核合併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，此乃基於於2012年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核合併資產淨值人民幣1,501,479,000元減於2012年12月31日無形資產人民幣1,337,000元計算。
2. 估計全球發售所得款項淨額乃按指示發售價每股股份1.49港元和2.36港元計算，並已經扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支，且不計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份，或行使根據購股權計劃已授出的任何購股權而可能發行的任何股份。全球發售的估計所得款項淨額乃按中國人民銀行於最後可行日期就當時的外匯交易所定的匯率1港元兌人民幣0.7953元換算為人民幣。概不表示港元金額已經、應已經或可能按該匯率或任何其他匯率換算為人民幣（反之亦然），或甚至並無換算。
3. 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃經作出上文附註2所述調整後並根據已發行的1,600,000,000股股份（假設全球發售及資本化發行已於2012年12月31日完成）計算，並無計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份或根據購股權計劃已授出或可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份。於往績記錄期間後及直至最後可行日期，本集團並未向股東派付任何股息。每股股份的未經審核備考經調整合併有形資產淨值並未調整以反映本集團於2012年12月31日後的经营業績或進行的交易。
4. 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值按中國人民銀行於最後可行日期就當時的外匯交易所定的匯率人民幣0.7953元兌1港元換算為港元。
5. 本集團物業、廠房及設備內包括的土地及樓宇乃經戴德梁行有限公司進行估值，且有關估值報告載於本招股章程附錄三A。根據估值報告，於2013年3月31日本集團的該物業權益約為人民幣498,600,000元，而於2013年3月31日本集團物業、廠房及設備內包括的土地及樓宇的賬面值約為人民幣196,934,000元。倘該物業權益經重估呈列，則會產生額外年度折舊人民幣21,287,000元。由於本集團已選擇按成本模型呈列物業權益，故重估盈餘將不會載入本集團隨後年度的合併財務報表。

## 有關未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行為載入本招股章程而就未經審核備考財務資料編製的報告全文。

**Deloitte.**  
**德勤**

## 有關未經審核備考財務資料的會計師報告

### 致當代置業(中國)有限公司各董事

我們就當代置業(中國)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，該等財務資料由貴公司董事(「董事」)所編製，僅作說明用途，以便就全球發售如何影響所呈列的財務資料提供資料，以供載於貴公司於2013年6月28日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二。未經審核備考財務資料的編製基準載於本招股章程第II-1及第II-2頁。

### 董事及申報會計師各自的責任

董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第四章第29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

我們的責任為根據上市規則第四章第29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告。對於我們先前就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的發出對象所負的責任外，本行概不承擔任何責任。



### 意見基準

我們乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告委聘準則第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」進行工作。我們的工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件作出比較、考慮支持調整的憑據及與董事討論未經審核備考財務資料。本委聘並無涉及對任何相關財務資料的獨立查核。

我們於計劃及進行工作時，均以取得我們認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，以合理地確保董事已按所述基準適當編製未經審核備考財務資料，該基準與 貴集團的會計政策一致以及根據上市規則第四章第29(1)段所披露的未經審核備考財務資料所作的調整乃屬適當。

未經審核備考財務資料乃基於董事的判斷及假設而編製，僅作說明用途，且因其假設性質使然，概不能提供任何保證或預示日後將發生的任何事項，亦不能預示 貴集團於2012年12月31日或未來任何日期的財務狀況。

### 意見

我們認為：

- a) 董事已按所述基準適當編製未經審核備考財務資料；
- b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c) 根據上市規則第四章第29(1)段所披露的未經審核備考財務資料所作的調整乃屬適當。

德勤·關黃陳方會計師行

香港

執業會計師

2013年6月28日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團的物業權益於2013年3月31日的估值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。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

### 估值指示、目的及日期

我們遵照閣下的指示，對當代置業（中國）有限公司（下文稱為「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行估值（詳情載於估值證書），我們確認曾視察物業、作出有關查詢及取得我們認為必要的其他資料，以便向閣下呈述我們對該等物業於2013年3月31日（「估值日期」）價值的意見。

### 市值的定義

我們對各項物業的估值指物業的市值，根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2012年版），市值的定義為「自願買方與自願賣方各自在知情、審慎而自願的情況下作出適當推銷後，於估值日期透過公平交易就資產或負債進行交易的估計金額」。

## 估值基準及假設

我們的估值並不包括因特殊條款或情況（例如不尋常融資、售後租回安排、與出售有關的任何人士授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素）所抬高或貶低的估計價格。

在對物業進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2012年版）的規定。

在我們對中國物業的估值過程中，我們假定（除另行說明者外）各物業已經獲授指定年期的可轉讓土地使用權，並每年繳納名義土地使用費，任何應付的地價已悉數繳付。我們倚賴 貴集團及 貴集團的法律顧問君合律師事務所就各項物業的業權及 貴集團於中國物業的權益所提供的資料及意見。在對物業進行估值時，我們已假設 貴集團對各項物業擁有可強制執行的業權並可於獲批的各土地使用年期屆滿前的整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業。

根據 貴集團所提供的資料，對於位於中國的物業，其業權狀況及獲授的主要證書、批文及執照均載於各估值證書的附註。

我們的估值並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另行說明者外，我們假定該等物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。

## 估值方法

在對 貴集團於中國分別持作出售、投資及持作自用已竣工的第一類、第二類及第三類物業進行估值時，我們採用直接比較法，假設各項物業按現狀出售並已參照有關市場現有的可資比較銷售交易，或（如適用）按投資法將現有租賃協議所產生的租金收入淨額撥作資本，並就該等物業的可複歸收入潛力計提適當撥備而進行。

在對 貴集團於中國分別持有的發展中及作日後發展的第四類及第五類物業進行估值時，我們以各項物業將按 貴集團向我們提供的最新發展計劃發展及落成作為基準進行估值。我們假設發展計劃均已取得有關政府部門所發出的所有同意、批文及執

照，且並無任何繁瑣條件或延誤情況。我們亦假設，發展項目的設計及建設均符合當地規劃法規且已獲得有關部門的批准。我們於達致估值意見時，乃採用直接比較法，參照有關市場上可供比較的銷售憑證，並考慮已支付的建設成本及完成發展項目將支付的費用以反映已竣工發展項目的質量。「竣工後市場價值」指我們對假設發展項目於估值日期已竣工的總售價的意見。

對於 貴集團於中國租用的第六類物業，我們認為其並無任何商業價值，主要是由於禁止轉讓及分租或缺乏可觀溢利的租金。

### 資料來源

我們獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要，然而，我們並無查閱文件正本以核實我們所獲副本是否包括所有正本的修訂。

在我們的估值過程中，我們在相當程度上倚賴 貴集團所提供有關其中國物業的資料並接納其法律顧問君合律師事務所就規劃批文或法定通知、地役權、年期、土地及樓宇證明、樓宇竣工日期、停車位數量、佔用詳情、發展計劃、建設成本、時間安排、地盤及樓面面積、 貴集團應佔權益及所有其他有關事項提供予我們的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積乃以我們獲取的資料作基準，因此僅為約數。我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供的資料（該等資料對本估值有重大意義）的真確性及準確性。根據 貴集團給予我們的意見， 貴集團所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

### 業權調查

我們已獲提供多份有關中國物業的業權文件的文件摘要，但未就物業進行調查。我們並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否有任何修訂並未反映於交予我們的副本。我們亦無法確知於中國物業的業權，因此，我們依賴 貴集團及其法律顧問對 貴集團於中國物業的權益所提供的意見。

除另有說明者外，我們假設該等物業概無附帶可影響其價值的任何產權負擔、限制及繁重支銷。

## 實地視察

我們曾視察物業的外部，並在可能情況下，視察物業的內部。然而，我們並無進行任何土壤勘察，以釐定土壤狀況及設施等因素是否適合作任何日後發展。我們的估值乃假設該等方面均令人滿意，且於施工期間亦不會產生任何不尋常開支或延誤而編製。此外，我們並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法匯報該等物業確無腐壞、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們亦無對任何設施進行測試。除另行說明者外，我們無法進行實地測量，以核實物業的地盤及樓面面積，我們假設交予我們的文件所示的面積均為正確。

實地考察乃2013年4月11日至2013年5月16日期間由註冊中國房地產估值師葛麗娜及郭志鵬及助理經理許子涓及估值師徐露進行。

## 貨幣

除另行說明者外，於我們的估值中，所有貨幣數額均以中國法定貨幣人民幣列示。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此致

中國  
北京市  
東城區  
香河園路1號  
10棟4樓  
當代置業(中國)有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
高級董事  
陳家輝  
註冊專業測量師(產業測量組)  
註冊中國房地產估值師  
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.  
謹啟

2013年6月28日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾25年中國及香港物業估值經驗。

## 估值概要

物業	於2013年 3月31日 現況下的 市場價值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於2013年 3月31日 貴集團應佔 現況下的 市場價值 (人民幣元)
<b>第一類 – 貴集團於中國持作出售的物業</b>			
1. 中國 北京市 東城區 香河園路1號 萬國城MOMA部分	232,000,000	100	232,000,000
2. 中國 北京市 東城區 香河園路1號 當代MOMA部分	1,984,000,000	100	1,984,000,000
3. 中國 北京市 海淀區 清河安寧莊路 南庫D4地盤 上第MOMA部分	15,900,000	100	15,900,000
4. 中國 北京市 順義區 高麗營鎮 MOMA萬萬樹三期3棟別墅	40,000,000	100	40,000,000

物業	於2013年 3月31日 現況下的 市場價值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於2013年 3月31日 貴集團應佔 現況下的 市場價值 (人民幣元)
5. 中國 北京市 海淀區 清河安寧莊西路 iMOMA部分	38,000,000	100	38,000,000
6. 中國 北京市 海淀區 清河安寧莊西路9號 當代城市家園若干停車位	44,500,000	100	44,500,000
7. 中國 北京市 海淀區 清河安寧莊路 南庫D3地盤 悦MOMA部分	33,000,000	100	33,000,000
8. 中國 湖南省 長沙市 開福區 福元西路 萬國城MOMA(長沙)一期 1.1期及1.3期部分	57,000,000	100	57,000,000



物業	於2013年 3月31日 現況下的 市場價值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於2013年 3月31日 貴集團應佔 現況下的 市場價值 (人民幣元)
9. 中國 湖南省 長沙市 開福區 福元西路 萬國城MOMA (長沙) 1.2期部分	207,000,000	100	207,000,000
10. 中國 湖南省 長沙市 開福區 福元西路 長沙滿庭春MOMA部分	317,000,000	100	317,000,000
11. 中國 山西省 太原市 長風商務區 長風西街16號 萬國城MOMA (太原) 一期部分	232,000,000	100	232,000,000
12. 中國 北京市 順義區 高麗營鎮 MOMA萬萬樹 (D地盤) 四期部分	442,000,000	100	442,000,000

物業	於2013年 3月31日 現況下的 市場價值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於2013年 3月31日 貴集團應佔 現況下的 市場價值 (人民幣元)
13. 中國 江西省 南昌市江紡路 南昌滿庭春MOMA 一期部分	24,000,000	100	24,000,000
14. 中國 江西省 南昌市江紡路 南昌滿庭春MOMA 二期部分	216,400,000	100	216,400,000
15. 中國 山西省 太原市 長風商務區 長風西街16號 萬國城MOMA (太原) 三期部分	531,000,000	100	531,000,000
16. 中國 湖北省 仙桃市 黃金大道以南 袁市路以東 仙桃滿庭春MOMA 一期部分	53,100,000	100	53,100,000
小計：			<b>4,466,900,000</b>

物業	於2013年 3月31日 現況下的 市場價值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於2013年 3月31日 貴集團應佔 現況下的 市場價值 (人民幣元)
<b>第二類 – 貴集團於中國持作投資的物業</b>			
17. 中國 北京市 東城區 香河園路1號 當代MOMA 若干零售單位	229,000,000	100	229,000,000
18. 中國 北京市 東城區 香河園路1號 萬國城MOMA 若干零售及辦公室單位	242,000,000	100	242,000,000
19. 中國 北京市 海淀區 清河安寧莊西路 當代城市家園 若干零售單位	65,000,000	100	65,000,000
20. 中國 北京市 海淀區 清河安寧莊西路 iMOMA部分	26,000,000	100	26,000,000

物業	於2013年 3月31日 現況下的 市場價值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於2013年 3月31日 貴集團應佔 現況下的 市場價值 (人民幣元)
21. 中國 北京市 順義區 高麗營鎮 MOMA萬萬樹 一期會所部分	4,600,000	100	4,600,000
22. 中國 湖南省 長沙市 開福區 福元西路 萬國城MOMA(長沙)部分	13,200,000	100	13,200,000
23. 中國 湖南省 長沙市 開福區 福元西路 長沙滿庭春MOMA部分	114,500,000	100	114,500,000
24. 中國 江西省 南昌市 江紡路 南昌滿庭春MOMA一期 若干零售單位	6,000,000	100	6,000,000
25. 中國 江西省 南昌市 江紡路 南昌滿庭春MOMA 綜合大樓部分	11,600,000	100	11,600,000
小計：			<b>711,900,000</b>

物業	於2013年 3月31日 現況下的 市場價值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於2013年 3月31日 貴集團應佔 現況下的 市場價值 (人民幣元)
<b>第三類 — 貴集團於中國持作自用的物業</b>			
26. 中國 北京市 東城區 香河園路1號 萬國城MOMA 8棟至10棟辦公室部分 及兩個住宅單位	260,900,000	100	260,900,000
27. 中國 北京市 東城區 香河園路1號 當代MOMA部分	181,000,000	100	181,000,000
28. 中國 北京市 順義區 高麗營鎮 MOMA萬萬樹 一期會所部分	24,300,000	100	24,300,000
29. 中國 北京市 朝陽區 青年溝路 光熙家園 四個住宅單位	26,900,000	100	26,900,000

物業	於2013年 3月31日 現況下的 市場價值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於2013年 3月31日 貴集團應佔 現況下的 市場價值 (人民幣元)
30. 中國 北京市 海淀區 清河南庫D4地盤 上第MOMA 五個住宅單位	22,300,000	100	22,300,000
31. 中國 北京市 海淀區 清河南庫D4地盤 上第MOMA幼稚園	11,800,000	100	11,800,000
32. 中國 北京市 朝陽區 西壩河東里2號 6棟28樓5單元3203室	6,600,000	100	6,600,000
33. 中國 北京市 朝陽區 東四環北路6號 6-0701單位	7,200,000	100	7,200,000

物業	於2013年 3月31日 現況下的 市場價值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於2013年 3月31日 貴集團應佔 現況下的 市場價值 (人民幣元)
34. 中國 北京市 海淀區 華清嘉園15座 18樓2005單位	6,100,000	100	6,100,000
35. 中國 北京市 海淀區 清河安寧莊西路 iMOMA幼稚園	6,000,000	100	6,000,000
36. 中國 湖南省 長沙市 開福區 福元西路 萬國城MOMA (長沙) 18棟1501單位	1,300,000	100	1,300,000
37. 中國 湖南省 長沙市 開福區 福元西路 長沙滿庭春MOMA部分	65,900,000	100	65,900,000



物業	於2013年 3月31日 現況下的 市場價值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於2013年 3月31日 貴集團應佔 現況下的 市場價值 (人民幣元)
38. 中國 湖南省 長沙市 開福區 福元西路 長沙滿庭春MOMA幼稚園	8,400,000	100	8,400,000
39. 中國 江西省 南昌市 青山湖區 城東一路 南昌滿庭春MOMA幼稚園	9,300,000	100	9,300,000
40. 中國 江西省 南昌市 江紡路 南昌滿庭春MOMA一期 兩個住宅單位	1,800,000	100	1,800,000
41. 中國 山西省 太原市 長風商務區 長風西街16號 萬國城MOMA(太原)一期 1棟2604單位	3,100,000	100	3,100,000

物業	於2013年 3月31日 現況下的 市場價值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於2013年 3月31日 貴集團應佔 現況下的 市場價值 (人民幣元)
42. 中國 湖北省 仙桃市 黃金大道以南 袁市路以東 仙桃滿庭春MOMA 一期部分	36,700,000	100	36,700,000
小計：			<b>679,600,000</b>

#### 第四類 — 貴集團於中國持有的發展中物業

43. 中國 山西省 太原市 長風商務區 長風西街16號 萬國城MOMA (太原) 三期部分	520,000,000	100	520,000,000
44. 中國 山西省 太原市 長風商務區 長風西街16號 萬國城MOMA (太原) 二期	518,000,000	100	518,000,000

物業	於2013年 3月31日 現況下的 市場價值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於2013年 3月31日 貴集團應佔 現況下的 市場價值 (人民幣元)
45. 中國 江西省 南昌市 江紡路 南昌滿庭春MOMA二期部分	428,000,000	100	428,000,000
46. 中國 江西省 九江市 環城路 九江滿庭春MOMA部分	750,000,000	100	750,000,000
47. 中國 湖北省 仙桃市 黃金大道以南 袁市路以東 仙桃滿庭春MOMA部分	669,000,000	100	669,000,000
48. 中國 湖南省 長沙市 開福區 福元西路 長沙開福滿庭春MOMA	1,345,000,000	100	1,345,000,000
小計：			<b>4,230,000,000</b>

物業	於2013年 3月31日 現況下的 市場價值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於2013年 3月31日 貴集團應佔 現況下的 市場價值 (人民幣元)
<b>第五類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業</b>			
49. 中國 江西省 九江市 環城路 九江滿庭春MOMA二期部分			無商業價值
50. 中國 北京市 順義區 高麗營鎮 MOMA萬萬樹(E地盤) 物業管理辦公室			無商業價值
小計：			無商業價值
<b>第六類 — 貴集團於中國租用的物業</b>			
51. 中國 湖北省 仙桃市 干河財所宿舍402室			無商業價值
52. 中國 湖北省 武漢市 江岸區 二七路89號 東立國際5棟201室			無商業價值

物業	於2013年 3月31日 現況下的 市場價值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於2013年 3月31日 貴集團應佔 現況下的 市場價值 (人民幣元)
53. 中國 江西省 南昌市 高新技術開發區 火炬大街201號 創新大廈3樓305室及306室			無商業價值
54. 中國 湖北省 葛店開發區 創業服務中心 5樓			無商業價值
55. 中國 北京市 東城區 胡家園小區5號樓 601室			無商業價值
56. 中國 北京市 朝陽區 柳芳南里20號樓 405室			無商業價值

物業	於2013年 3月31日 現況下的 市場價值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於2013年 3月31日 貴集團應佔 現況下的 市場價值 (人民幣元)
57. 中國 北京市 朝陽區 柳芳南里11號樓 306室			無商業價值
58. 中國 北京市 平谷區 興谷經濟開發區6區 304-15號			無商業價值
59. 中國 北京市 朝陽區 柳芳南里5號樓 3門503室			無商業價值
60. 中國 北京市 朝陽區 左家莊南里14號樓 2層3門201室			無商業價值
小計：			無商業價值
合計：			<b>10,088,400,000</b>

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			3月31日現況下的市場價值
1. 中國 北京市 東城區 香河園路1號 萬國城 MOMA部分	萬國城MOMA為於2007年竣工的一項零售及住宅發展項目。  該物業包括總建築面積為1,123.06平方米的5個住宅單位及3個商業單位以及774個停車位。  <b>用途</b>  住宅 商業  <b>合計</b>	該物業空置。	人民幣 232,000,000元
	<b>建築面積</b> (平方米)		
	713.01		
	410.05		
	<b>1,123.06</b>		
	該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（為期70年）、商業及輔助設施用途（為期40年）及停車場及辦公室用途（為期50年），最遲分別於2074年6月29日、2044年7月15日及2054年6月29日屆滿。		

## 附註：

- (1) 根據10份國有土地使用證，總地盤面積為47,661.78平方米萬國城MOMA的土地使用權已授予北京當代鴻運房地產經營開發有限公司（現已更名為當代節能置業股份有限公司），作商業及輔助設施用途（為期40年）、停車場及辦公室用途（為期50年）及住宅用途（為期70年）。上述土地使用期最遲分別於2044年7月15日、2054年6月29日及2074年6月29日屆滿。

證書編號	受讓人	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
(2002)00724	北京當代鴻運房地產經營開發有限公司	4,279	住宅：2071年9月13日 商業：2041年9月13日
(2002)00731	北京當代鴻運房地產經營開發有限公司	4,117	住宅：2071年12月27日 商業：2041年12月27日
(2002)00725	北京當代鴻運房地產經營開發有限公司	3,612	住宅：2071年9月13日 商業：2041年9月13日



證書編號	受讓人	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
(2002)00743	北京當代鴻運房地產經營 開發有限公司	3,614	住宅：2072年6月17日
(2002)00744	北京當代鴻運房地產經營 開發有限公司	3,614	住宅：2072年6月14日
(2004)A00327	北京當代鴻運房地產經營 開發有限公司	1,013	地下停車場： 2053年1月6日
(2004)A00393	北京當代鴻運房地產經營 開發有限公司	3,832.78	地下停車場： 2054年6月30日
(2006)A00011	北京當代鴻運房地產經營 開發有限公司	1,923	輔助設施： 2044年7月15日
(2003)A00193	北京當代鴻運房地產經營 開發有限公司	8,051	住宅：2073年3月26日
(2004)A00394	當代節能置業股份 有限公司	13,606	住宅：2074年6月29日 輔助設施： 2044年6月29日 辦公室及地下停車場： 2054年6月29日
合計：		<b>47,661.78</b>	

- (2) 根據北京市建設委員會發出的7份房屋所有權證，總建築面積為237,226.52平方米的萬國城 MOMA部分（該物業位於其中）的房屋所有權已授予當代節能置業股份有限公司。

證書編號	部分	建築面積 (平方米)
A02751	1棟，住宅及商業	31,094.90
A10655	2棟，住宅及商業	29,735.29
A02752	6棟，住宅及商業	27,567.20
006623	8棟、9棟、10棟、1樓及2樓商業、3樓及5樓辦公室 及自行車停放區	38,724.29
B11045	3棟及12棟	60,514.63
C04538	地下停車場	44,716.26
C04314	4棟	4,873.95
合計：		<b>237,226.52</b>

- (3) 根據 貴集團的資料，於估值日期，總建築面積為410.05平方米的物業部分已協定出售予多方人士，總代價約為人民幣11,800,000元。我們在估值過程中已計及該部分物業及金額。
- (4) 根據營業執照110000001681430號，當代節能置業股份有限公司於2008年3月18日成立，註冊資本為人民幣800,000,000元。

- (5) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 當代節能置業股份有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人；
  - (ii) 一項物業的部分附有按揭；及
  - (iii) 當代節能置業股份有限公司有權於土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業，惟須受按揭所規限。

- (6) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

- (7) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣43,000元／平方米及停車場部分車位人民幣240,000元／個至人民幣290,000元／個。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業及停車位的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣42,700元／平方米至人民幣45,400元／平方米。停車位的價格介乎約人民幣240,000元／個至人民幣360,000元／個。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年										
			3月31日現況下的市場價值										
2. 中國 北京市 東城區 香河園路1號 當代MOMA部分	當代MOMA為於2010年竣工的一項零售及住宅發展項目。  該物業包括總建築面積為42,923.08平方米的136個住宅單位及若干商業單位以及263個停車位。	該物業空置。	人民幣 1,984,000,000元										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>30,697.11</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,430.32</td> </tr> <tr> <td>停車位 (263個)</td> <td>9,795.65</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>42,923.08</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	30,697.11	商業	2,430.32	停車位 (263個)	9,795.65	<b>合計</b>	<b>42,923.08</b>		
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	30,697.11												
商業	2,430.32												
停車位 (263個)	9,795.65												
<b>合計</b>	<b>42,923.08</b>												
	該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（為期70年）、輔助設施用途（為期40年）及停車場用途（為期50年），分別於2074年6月29日、2044年6月29日及2054年6月29日屆滿。												

## 附註：

- 根據北京市人民政府於2005年12月15日發出的國有土地使用證(2005)0029號，當代MOMA總地盤面積為60,004.32平方米的土地使用權已授予北京當代鴻運房地產經營開發有限公司（現已更名為當代節能置業股份有限公司），作住宅用途（於2074年6月29日屆滿，為期70年）、輔助設施用途（於2044年6月29日屆滿，為期40年）及停車場用途（於2054年6月29日屆滿，為期50年）。
- 根據北京市建設委員會發出的8份房屋所有權證，當代MOMA總建築面積為189,901.13平方米部分（該物業位於其中）的房屋所有權已授予當代節能置業股份有限公司。

證書編號	部分	建築面積 (平方米)
007174	1棟、2棟及3棟	62,088.68
008659	9棟，住宅及輔助設施	26,722.16
018957	7棟及8棟，住宅、商業及輔助設施	30,918.76
007339	5棟及10棟，住宅、商業及輔助設施	39,064.96
035025	12棟，輔助設施	1,845.15
009691	4棟，社區中心	2,665.67
042578	6棟，辦公室、商業及輔助設施	6,837.22
009692	停車場及輔助設施	19,758.53
合計：		<b>189,901.13</b>

- (3) 誠如 貴集團告知，總建築面積為2,017.57平方米的物業部分已協定出售，總代價約為人民幣95,000,000元。我們在估值過程中已計及該部分物業及金額。
- (4) 根據營業執照110000001681430號，當代節能置業股份有限公司已成立，註冊資本為人民幣800,000,000元，有效經營期由2008年3月18日開始。
- (5) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 當代節能置業股份有限公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用人及擁有人；
  - (ii) 部分物業附有按揭；
  - (iii) 當代節能置業股份有限公司有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業，惟須受按揭所規限；及
  - (iv) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
- |         |   |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證  | 有 |
| 營業執照    | 有 |
- (7) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣60,000元／平方米、商業部分約人民幣38,000元／平方米及停車場部分車位約人民幣290,000元／個。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅及商業物業以及停車位的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣59,600元／平方米至人民幣64,000元／平方米。商業物業1層的價格介乎約人民幣50,000元／平方米至人民幣54,500元／平方米。停車位的價格介乎約人民幣240,000元／個至人民幣360,000元／個。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年						
			3月31日現況下的市場價值						
3. 中國 北京市 海淀區 清河安寧莊路 南庫D4地盤 上第MOMA部分	上第MOMA為於2008年竣工的一項零售及住宅發展項目。  該物業包括總建築面積為3,232.95平方米的99個停車位。	該物業空置。	人民幣 15,900,000元						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停車位 (99個)</td> <td>3,232.95</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>3,232.95</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	停車位 (99個)	3,232.95	<b>合計</b>	<b>3,232.95</b>		
用途	建築面積 (平方米)								
停車位 (99個)	3,232.95								
<b>合計</b>	<b>3,232.95</b>								
	該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（於2075年1月27日屆滿，為期70年）、零售用途（於2045年1月27日屆滿，為期40年）及停車場及倉儲用途（於2055年1月27日屆滿，為期50年）。								

## 附註：

- 根據日期為2005年9月29日的國有土地使用證(2005)3522號，上第MOMA一幅地盤面積為64,455.30平方米地塊的土地使用權已授予北京當代房地產開發有限責任公司，作住宅用途（於2075年1月27日屆滿，為期70年）、零售用途（於2045年1月27日屆滿，為期40年）及停車場及倉儲用途（於2055年1月27日屆滿，為期50年）。
- 根據北京市建設委員會發出的房屋所有權證039859號、057825號及055506號，上第MOMA總建築面積為173,674.12平方米的房屋所有權已授予北京當代房地產開發有限責任公司。
- 根據 貴集團的資料，於估值日期，總建築面積為691.07平方米的21個停車位已協定出售予多方人士，總代價約為人民幣3,400,000元。我們在估值過程中已計及該部分物業及金額。
- 根據營業執照110000001198481號，北京當代房地產開發有限責任公司已成立，註冊資本為人民幣60,000,000元，有效經營期由2000年2月15日至2020年2月14日。

- (5) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 北京當代房地產開發有限責任公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人；及
  - (ii) 北京當代房地產開發有限責任公司有權於土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業。

- (6) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

- (7) 在對物業進行估值時，我們假設停車場部分車位約人民幣160,000元／個。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的停車位的售價。停車位的價格介乎約人民幣132,000元／個至人民幣176,000元／個。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			3月31日現況下的市場價值
4. 中國 北京市 順義區 高麗營鎮 MOMA萬萬樹 三期3棟別墅	MOMA萬萬樹為於2010年竣工的一項低密度別墅發展項目。  該物業包括總建築面積為1,379.10平方米的三期3棟未售別墅。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2074年7月20日屆滿，為期70年。	該物業空置。	人民幣 40,000,000元

## 附註：

- (1) 根據國有土地使用證(2006)00099號，MOMA萬萬樹三期總地盤面積為42,275.9平方米的土地使用權已授予北京東君房地產開發有限公司，作住宅用途，於2074年7月20日屆滿，為期70年。
- (2) 根據北京市規劃委員會發出的建設用地規劃許可證(2004)0046號，總地盤面積為183,160.50平方米的MOMA萬萬樹建設用地符合城市規劃要求。
- (3) 根據北京市規劃委員會發出的建設工程規劃許可證(2006)0018號，總建築面積為22,429.52平方米的MOMA萬萬樹三期符合城市規劃要求，並已獲批准。
- (4) 根據北京市建設委員會發出的竣工驗收備案表(2006)1064號，總建築面積為22,429.52平方米的MOMA萬萬樹三期的建設工程符合有關規定，並已獲准動工。
- (5) 根據北京市建設委員會發出的商品房預售許可證(2009)300號，總建築面積為22,407.22平方米的MOMA萬萬樹部分獲准進行預售。
- (6) 根據北京市建設委員會發出的竣工驗收登記證書(2010)147號，總建築面積為22,429.52平方米的MOMA萬萬樹三期已竣工。
- (7) 根據營業執照110000003392515號，北京東君房地產開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣569,000,000元，有效經營期由2001年11月13日至2021年11月12日。



- (8) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 北京東君房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者；
  - (ii) 部分物業附有按揭；
  - (iii) 北京東君房地產開發有限公司有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭所規限；
  - (iv) 已悉數償付地價；及
  - (v) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲得有關政府機關批准。

- (9) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

- (10) 在對物業進行估值時，我們假設別墅部分約人民幣29,000元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的別墅物業的售價。別墅物業的價格介乎約人民幣25,000元／平方米至人民幣30,000元／平方米。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年								
			3月31日現況下的市場價值								
5. 中國 北京市 海淀區 清河安寧莊西路 iMOMA部分	iMOMA為於2011年竣工總地盤面積為6,986.55平方米的綜合大樓。  該物業包括總建築面積為1,347.89平方米的2個綜合單位及多個零售單位。	該物業空置。	人民幣 38,000,000元								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>綜合</td> <td>86.14</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,261.75</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>1,347.89</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	綜合	86.14	零售	1,261.75	<b>合計</b>	<b>1,347.89</b>		
用途	建築面積 (平方米)										
綜合	86.14										
零售	1,261.75										
<b>合計</b>	<b>1,347.89</b>										
	該物業已獲授土地使用權，作綜合及停車場用途，於2053年2月9日屆滿，為期50年。										

## 附註：

- 根據日期為2006年9月21日的國有土地使用證(2006)3845號，iMOMA一幅地盤面積為6,986.55平方米地塊的土地使用權已授予北京當代房地產開發有限責任公司，作綜合及停車場用途，於2053年2月9日屆滿。
- 根據北京市規劃委員會於2000年12月21日發出的建設用地規劃許可證2000(0333)號，總地盤面積為151,566.1平方米的建設用地符合城市規劃要求。該物業建於此幅建設用地。
- 根據北京市規劃委員會於2010年2月3日發出的建設工程規劃許可證(2010)0146號，總建築面積為31,645.4平方米的iMOMA建設工程符合城市規劃要求，並已獲批准。
- 根據北京市建設委員會於2007年8月28日發出的建設工程施工許可證(2007)1398號，總建築面積為31,645.4平方米的iMOMA建設工程符合有關規定，並已獲准動工。
- 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2009年6月28日發出的商品房預售許可證(2009)207號，上述總建築面積為20,608.26平方米的iMOMA第1棟地面部分（不包括103號、106號、107號及108號單位）已獲准進行預售。

- (6) 根據於2011年4月15日的竣工驗收備案表11-04-06號，總建築面積為31,645.40平方米的iMOMA建設工程已竣工。
- (7) 根據 貴集團的資料，於估值日期，總建築面積為86.14平方米的物業部分已協定出售予多方人士，總代價約為人民幣1,600,000元。我們在估值過程中已計及該部分物業及金額。
- (8) 根據營業執照110000001198481號，北京當代房地產開發有限責任公司已成立，註冊資本為人民幣60,000,000元，有效經營期由2000年2月15日至2020年2月14日。
- (9) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 北京當代房地產開發有限責任公司為該物業的合法土地使用者，有權在土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - (ii) 已悉數償付地價；及
  - (iii) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (10) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 營業執照      | 有 |
- (11) 在對物業進行估值時，我們假設商業部分約人民幣28,700元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的商業物業的售價。商業物業1層的價格介乎約人民幣26,500元／平方米至人民幣34,400元／平方米。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 3月31日現況下 的市場價值
6. 中國 北京市 海淀區 清河 安寧莊西路9號 當代城市家園 若干停車位	該物業包括於2006年竣工總建築面積為12,170.34平方米的當代城市家園374個地下停車位。  該物業已獲授土地使用權，作停車場用途（於2053年2月11日屆滿，為期50年）及輔助設施用途（於2043年2月11日屆滿，為期40年）。	該物業空置。	人民幣 44,500,000元

## 附註：

- (1) 根據北京市人民政府於2004年7月6日發出的國有土地使用證(2004)3136號，地盤面積為6,091.1平方米Modern City Garden (City Club)部分的土地使用權已授予北京當代房地產開發有限責任公司，作輔助設施用途（於2043年2月11日屆滿，為期40年）及地下停車場用途（於2053年2月11日屆滿，為期50年）。
- (2) 根據北京市建設委員會於2006年12月31日發出的房屋所有權證003227號及0031399號，總建築面積為15,581.67平方米的物業部分的房屋所有權已授予北京當代房地產開發有限責任公司。
- (3) 根據 貴集團的資料，於估值日期，總建築面積為933.39平方米的29個停車位已協定出售予多方人士，總代價約為人民幣3,100,000元。我們在估值過程中已計及該部分物業及金額。
- (4) 根據營業執照110000001198481號，北京當代房地產開發有限責任公司已成立，註冊資本為人民幣60,000,000元，有效經營期由2000年2月15日至2020年2月14日。
- (5) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 北京當代房地產開發有限責任公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人；
  - (ii) 部分物業附有按揭；及
  - (iii) 北京當代房地產開發有限責任公司有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業，惟須受按揭所規限。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照狀況如下：
 

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有
- (7) 在對物業進行估值時，我們假設停車場部分車位約人民幣120,000元／個。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的停車位的售價。停車位的價格介乎約人民幣132,000元／個至人民幣176,000元／個。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			3月31日現況下的市場價值
7. 中國 北京市 海淀區 清河安寧莊路 南庫D3地盤 悅MOMA部分	悅MOMA包括一幅總地盤面積為4,088.21平方米的地塊。  該物業包括於2011年竣工總建築面積為1,222.31平方米的悅MOMA部分。	該物業空置。	人民幣 33,000,000元
	<u>用途</u>	<u>建築面積</u> (平方米)	
	辦公室	197.17	
	零售	1,025.14	
	<b>合計</b>	<b><u>1,222.31</u></b>	
	該物業已獲授土地使用權，作綜合用途，於2055年1月27日屆滿，為期50年。		

## 附註：

- (1) 根據土地使用權出讓合同(2005)0062號，該物業總地盤面積為4,089平方米的土地使用權已訂約授予北京當代房地產開發有限責任公司，詳情如下：
- |          |   |               |
|----------|---|---------------|
| 土地使用期    | : | 50年           |
| 用途       | : | 綜合            |
| 地價       | : | 人民幣8,832,240元 |
| 上述地面建築面積 | : | 12,267平方米     |
- (2) 根據日期為2005年9月29日的國有土地使用證(2005)3521號，包括一幅地盤面積為4,088.21平方米地塊的悅MOMA D3地盤的土地使用權已授予北京當代房地產開發有限責任公司，作綜合用途，於2055年1月27日屆滿。
- (3) 根據北京市規劃委員會於2005年8月10日發出的建設用地規劃許可證2005(0147)號，總地盤面積為4,089平方米的悅MOMA建設用地符合城市規劃要求。
- (4) 根據北京市規劃委員會於2010年3月10日發出的建設工程規劃許可證(2010)0019號，總建築面積為15,867平方米的悅MOMA建設工程符合城市規劃要求。

- (5) 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2010年4月29日發出的建設工程施工許可證(2010)0504號，總建築面積為15,867平方米的悅MOMA建設工程符合有關規定，並已獲准動工。
- (6) 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2010年7月23日發出的商品房預售許可證(2010)162號，總建築面積為11,296.32平方米的悅MOMA部分獲准進行預售。
- (7) 根據於2011年4月25日的竣工驗收備案表11-04-28號，該物業總建築面積為15,867.0平方米的建設工程已竣工。
- (8) 根據 貴集團的資料，於估值日期，總建築面積為197.17平方米的物業部分已協定出售予多方人士，總代價約為人民幣4,000,000元。我們在估值過程中已計及該部分物業及金額。
- (9) 根據營業執照110000001198481號，北京當代房地產開發有限責任公司已成立，註冊資本為人民幣60,000,000元，有效經營期由2000年2月15日至2020年2月14日。
- (10) 我們已取得 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 北京當代房地產開發有限責任公司為該物業的合法土地使用者，有權在土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - (ii) 已悉數償付地價；及
  - (iii) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 營業執照      | 有 |
- (12) 在對物業進行估值時，我們假設商業部分約人民幣28,700元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的商業物業的售價。商業物業1層的價格介乎約人民幣26,500元／平方米至人民幣34,400元／平方米。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年										
			3月31日現況下的市場價值										
8. 中國 湖南省 長沙市 開福區 福元西路 萬國城MOMA (長沙) 一期 1.1期及1.3期部分	萬國城MOMA (長沙) 為一項大型住宅及零售發展項目。1.1期及1.3期於2009年至2011年間竣工。  該物業包括總建築面積為16,317.22平方米的41個住宅單位、12個零售單位及181個停車位。	該物業空置。	人民幣 57,000,000元										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>766.34</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>5,346.10</td> </tr> <tr> <td>停車位 (181個)</td> <td>10,204.78</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>16,317.22</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	零售	766.34	住宅	5,346.10	停車位 (181個)	10,204.78	<b>合計</b>	<b>16,317.22</b>		
用途	建築面積 (平方米)												
零售	766.34												
住宅	5,346.10												
停車位 (181個)	10,204.78												
<b>合計</b>	<b>16,317.22</b>												
	該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2076年6月20日屆滿，為期70年。												

## 附註：

- 根據長沙市人民政府發出的國有土地使用證(2010)047094號，總地盤面積為116,771.10平方米的萬國城MOMA (長沙) 一期的土地使用權已授予當代置業(湖南)有限公司，作住宅用途。土地使用期為70年，於2076年6月20日屆滿。
- 根據長沙市國土資源局(「出讓人」)與當代置業(湖南)有限公司(「受讓人」)訂立的以下土地使用權出讓合同，一幅總地盤面積為191,105.85平方米的地塊(該物業位於其中)的土地使用權已訂約授予受讓人。詳情如下：

證書編號	用途	土地使用期	地價	地盤面積
		屆滿日期		
			(人民幣元)	(平方米)
XC(1)2010000153	住宅	2076年6月20日	31,561,392	191,105.85



- (3) 根據長沙市規劃管理局發出的建設用地規劃許可證(2007)0024號，總地盤面積為128,638.57平方米的萬國城MOMA（長沙）一期用地規劃已獲批准。
- (4) 根據長沙市規劃管理局發出的6份建設工程規劃許可證，總建築面積為243,615.14平方米的萬國城MOMA（長沙）1.1期及1.3期建設工程符合城市規劃要求。
- (5) 根據長沙市建設委員會發出的7份建設工程施工許可證，總建築面積為243,615平方米的萬國城MOMA（長沙）部分建設工程已獲准動工。
- (6) 根據長沙市房屋管理局發出的23份商品房預售許可證，總建築面積為194,949.30平方米的萬國城MOMA（長沙）1.1期及1.3期獲准進行預售。
- (7) 根據長沙市建設委員會發出的25份竣工驗收備案表，總建築面積為231,305.62平方米的萬國城MOMA（長沙）1.1期及1.3期建設工程已竣工。
- (8) 誠如 貴集團告知，總建築面積為5,867.26平方米的物業部分訂有多份買賣協議，總代價約人民幣31,000,000元。我們在估值過程中已計及該金額。
- (9) 根據營業執照430000000021103號，當代置業（湖南）有限公司已成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期由2005年9月14日至2025年9月14日。
- (10) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 當代置業（湖南）有限公司為該物業的合法土地使用者；及
- (ii) 當代置業（湖南）有限公司有權在土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 營業執照      | 有 |
- (12) 在對物業進行估值時，我們假設商業部分約人民幣16,000元／平方米及停車位約人民幣120,000元／個。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的商業物業及停車位的售價。商業物業1層的價格介乎約人民幣15,700元／平方米至人民幣21,900元／平方米。停車位的價格介乎約人民幣110,000元／個至人民幣130,000元／個。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年								
			3月31日現況下的市場價值								
9. 中國 湖南省 長沙市 開福區 福元西路 萬國城 MOMA (長沙) 1.2期部分	萬國城MOMA (長沙) 1.2期包括於2011年竣工的2棟住宅大樓及於2011年竣工的1棟綜合大樓。  該物業包括總建築面積為23,907.27平方米的多個住宅單位及1棟綜合大樓。	該物業空置。	人民幣 207,000,000元								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>21,323.55</td> </tr> <tr> <td>綜合</td> <td>2,583.72</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>23,907.27</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	21,323.55	綜合	2,583.72	<b>合計</b>	<b>23,907.27</b>		
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	21,323.55										
綜合	2,583.72										
<b>合計</b>	<b>23,907.27</b>										
	該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2076年6月20日屆滿，為期70年。										

## 附註：

- 根據長沙市人民政府發出的國有土地使用證(2010)047094號，該物業總地盤面積為116,771.10平方米的土地使用權已授予當代置業(湖南)有限公司，作住宅用途，於2076年6月20日屆滿。
- 根據下列土地使用權出讓合同，長沙市國土資源局已訂約向當代置業(湖南)有限公司授出一幅總地盤面積為191,105.85平方米的地塊(該物業位於其中)的土地使用權。詳情如下：

證書編號	用途	土地使用期	地價 (人民幣元)	地盤面積 (平方米)
		屆滿日期		
XC(1)2010000153	住宅	2076年6月20日	31,561,392	191,105.85

- 根據長沙市規劃管理局發出的建設用地規劃許可證(2007)0024號，總地盤面積為128,638.57平方米的萬國城MOMA (長沙) 一期用地規劃已獲批准。
- 根據長沙市規劃管理局發出的建設工程規劃許可證(2010)0010號，總建築面積為49,097.58平方米的萬國城MOMA (長沙) 1.2期建設工程符合城市規劃要求。

- (5) 根據長沙市建設委員會發出的建設工程施工許可證430101201003220201號，總建築面積為49,098平方米的萬國城MOMA（長沙）1.2期建設工程已獲准動工。
- (6) 根據長沙市房屋管理局發出的商品房預售許可證(2010)8881號及(2010)8882號，總建築面積39,957.99平方米獲准進行預售。
- (7) 誠如 貴集團告知，包括31個住宅單位且總建築面積為4,782.70平方米的物業部分訂有多份買賣協議，總代價約為人民幣38,000,000元。我們在估值過程中已計及該部分物業及金額。
- (8) 根據竣工驗收備案表(2011)553號、(2011)554號及(2011)555號，總建築面積為49,097.08平方米的萬國城MOMA（長沙）1.2期建設工程已竣工。
- (9) 根據營業執照430000000021103號，當代置業（湖南）有限公司已成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期由2005年9月14日至2025年9月14日。
- (10) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 當代置業（湖南）有限公司為該物業的合法土地使用者，有權在土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (ii) 已悉數償付地價；及
- (iii) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

- (12) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣8,500元／平方米及商業部分約人民幣10,500元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅及商業物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣8,000元／平方米至人民幣8,500元／平方米。商業物業1層的價格介乎約人民幣15,700元／平方米至人民幣21,900元／平方米。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			3月31日現況下的市場價值
10. 中國 湖南省 長沙市 開福區 福元西路 長沙滿庭春 MOMA部分	長沙滿庭春MOMA包括於2012年竣工的9棟住宅大樓、綜合大樓、小學及幼稚園。  該物業包括總建築面積為73,311.88平方米的多個部分。	該物業空置。	人民幣 317,000,000元
	<b>用途</b>	<b>建築面積</b>	
		(平方米)	
	住宅	34,551.22	
	停車位 (1,007個)	38,760.66	
	<b>合計</b>	<b>73,311.88</b>	
	該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2076年6月20日屆滿，為期70年。		

## 附註：

- 根據長沙市人民政府發出的國有土地使用證(2010)047095號，總地盤面積為74,334.75平方米的長沙滿庭春MOMA土地使用權已授予當代置業(湖南)有限公司，作住宅用途，於2076年6月20日屆滿，為期70年。
- 根據長沙市國土資源局(「出讓人」)與當代置業(湖南)有限公司(「受讓人」)訂立的土地使用權出讓合同XC(1)2010000153號，一幅總地盤面積為191,105.85平方米的地塊(該物業位於其中)的土地使用權已訂約授予出讓人，總代價為人民幣31,561,392元。
- 根據長沙市規劃管理局發出的建設用地規劃許可證(2007)0025號，總地盤面積為117,866.78平方米的物業用地規劃已獲批准。
- 根據長沙市規劃管理局於2010年發出的7份建設工程規劃許可證，總建築面積為264,787.12平方米的建議發展規劃已獲批准。
- 根據長沙市建設委員會發出的6份建設工程施工許可證，該物業總建築面積為264,787平方米的建設工程已獲准動工。
- 根據長沙市房屋管理局發出的9份商品房預售許可證，總建築面積185,284.95平方米獲准進行預售。

- (7) 根據10份竣工驗收備案表，總建築面積為232,412.45平方米的部分物業建設工程已竣工。
- (8) 誠如 貴集團告知，包括若干個住宅單位且總建築面積為33,777.39平方米的物業部分已訂有多份買賣協議，總代價約為人民幣183,000,000元。我們在估值過程中已計入該部分物業代價及金額。
- (9) 根據營業執照430000000021103號，當代置業（湖南）有限公司已成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期由2005年9月14日至2025年9月14日。
- (10) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 當代置業（湖南）有限公司為該物業的合法土地使用者；
  - (ii) 部分物業附有按揭；
  - (iii) 當代置業（湖南）有限公司有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭所規限；
  - (iv) 已悉數償付地價；及
  - (v) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。

- (11) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

- (12) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣5,800元／平方米及停車場部分車位約人民幣128,000元／個。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業及停車位的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣5,300元／平方米至人民幣6,600元／平方米。停車位的價格介乎約人民幣110,000元／個至人民幣130,000元／個。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年								
			3月31日現況下的市場價值								
11. 中國 山西省 太原市 長風商務區 長風西街16號 萬國城 MOMA (太原) 一期部分	萬國城MOMA (太原) 一期包括一幅總地盤面積為52,716.90平方米的地塊。  萬國城MOMA (太原) 一期為一項於2011年竣工的住宅發展項目。該物業包括部分發展項目，詳情如下：	該物業空置。	人民幣 232,000,000元								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>16,005.61</td> </tr> <tr> <td>停車位 (109個)</td> <td>3,687.47</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>19,693.08</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	16,005.61	停車位 (109個)	3,687.47	<b>合計</b>	<b>19,693.08</b>		
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	16,005.61										
停車位 (109個)	3,687.47										
<b>合計</b>	<b>19,693.08</b>										
	該物業已獲授土地使用權，作商業用途，於2047年8月31日屆滿，為期40年。										

## 附註：

- 根據土地使用權出讓合同20070055-1號及20070055-2號、其日期為2008年8月29日的補充合同及日期為2009年5月29日的土地使用權出讓合同的修訂協議，該物業總地盤面積為52,716.91平方米的土地使用權已訂約授予山西當代紅華置業有限公司，作商業用途，為期40年，總代價為人民幣214,586,242元。
- 根據國有土地使用證(2009)00150號，包括總地盤面積為52,716.90平方米的一幅地塊的物業土地使用權已授予山西當代紅華置業有限公司，作商業用途，於2047年8月31日屆滿。
- 根據太原市規劃局於2009年6月30日發出的建設用地規劃許可證(2009)0114號，總地盤面積為52,716.91平方米的萬國城MOMA (太原) 一期的建設用地符合城市規劃要求。
- 根據太原市規劃局發出的7份建設工程規劃許可證，總建築面積為225,388.93平方米的萬國城MOMA (太原) 一期符合城市規劃要求。

- (5) 根據太原市住房和城鄉建設委員會發出的建設工程施工許可證140103200912250201號、14010320100980201號及14010320100980101號，總建築面積為225,388.93平方米的萬國城MOMA（太原）一期建設工程符合要求並已獲准動工。
- (6) 根據太原市房產管理局發出的商品房預售許可證(2010)0032號及(2010)0035號，總建築面積為205,089.93平方米的萬國城MOMA（太原）一期獲准進行預售。
- (7) 根據 貴集團的資料，總建築面積為6,679.37平方米的物業部分已進行預售，總代價約為人民幣71,000,000元。我們在估值過程中已計入該部分物業及金額。
- (8) 根據8份竣工驗收備案表，總建築面積為225,069.26平方米的萬國城MOMA（太原）一期已竣工。
- (9) 根據營業執照140100207201076號，山西當代紅華置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣190,000,000元，有效經營期由2007年8月16日至2017年8月15日。
- (10) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 部分物業附有按揭；
  - (ii) 山西當代紅華置業有限公司為該物業的合法土地使用者，有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭所規限；
  - (iii) 已悉數償付地價；及
  - (iv) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 營業執照      | 有 |
- (12) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣14,300元／平方米及停車場部分車位約人民幣180,000元／個。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業及停車位的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣11,000元／平方米至人民幣25,000元／平方米。停車位的價格介乎約人民幣130,000元／個至人民幣220,000元／個。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			3月31日現況下的市場價值
12. 中國 北京市 順義區 高麗營鎮 MOMA萬萬樹 (D地盤) 四期部分	MOMA萬萬樹D地盤包括一幅總地盤面積為37,554.20平方米的地塊。  該物業包括於2012年至2013年竣工總建築面積為18,151.90平方米的MOMA萬萬樹四期的31棟別墅及一家會所。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2074年7月20日屆滿，為期70年。	該物業空置。	人民幣 442,000,000元

## 附註：

- (1) 根據日期為2004年7月20日的土地使用權出讓合同(2004)17號，總地盤面積為37,554.2平方米的物業土地使用權已訂約授予北京東君房地產開發有限公司，詳情如下：
 

土地使用期	:	70年
用途	:	住宅
地價	:	人民幣6,341,385元
- (2) 根據日期為2006年7月18日的國有土地使用證(2006)00098號，總地盤面積為37,554.20平方米的物業土地使用權已授予北京東君房地產開發有限公司，作住宅用途，於2074年7月20日屆滿。
- (3) 根據北京市規劃委員會於2004年7月16日發出的建設用地規劃許可證(2004)0046號，總地盤面積為183,160.5平方米的MOMA萬萬樹建設用地符合城市規劃要求。
- (4) 根據北京市規劃委員會發出的建設工程規劃許可證(2006)0020號及(2008)0058號，總建築面積為21,675.03平方米的MOMA萬萬樹四期符合城市規劃要求，並已獲批准。
- (5) 根據北京市建設委員會發出的建設工程施工許可證(2006)1065號及(2011)0542號，總建築面積為21,675.03平方米的MOMA萬萬樹(D地盤)四期建設工程符合有關規定，並已獲准動工。
- (6) 根據商品房預售許可證(2010)267號，總建築面積為16,594.58平方米的物業住宅部分獲准進行預售。
- (7) 根據 貴集團的資料，總建築面積為3,159.31平方米的7個單位已協定出售，總代價約為人民幣87,000,000元。我們在估值過程中已計入該部分物業及金額。

- (8) 根據日期為2012年7月20日的竣工驗收備案表，總建築面積為13,618.53平方米的MOMA萬萬樹四期部分已竣工。
- (9) 根據營業執照110000003392515號，北京東君房地產開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣569,000,000元，有效經營期由2001年11月13日至2021年11月12日。
- (10) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業附有按揭；
  - (ii) 北京東君房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭所規限；
  - (iii) 已悉數償付地價；及
  - (iv) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

- (12) 在對物業進行估值時，我們假設別墅部分約人民幣31,000元／平方米至人民幣34,000元／平方米，而會所部分人民幣8,000元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的別墅物業的售價。別墅物業的價格介乎約人民幣25,000元／平方米至人民幣30,000元／平方米，較之該物業為低。就會所部分而言，會所物業1層的價格介乎約人民幣10,000元／平方米至人民幣14,000元／平方米。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			3月31日現況下的市場價值
13. 中國 江西省 南昌市 江紡路 南昌滿庭春 MOMA一期部分	南昌滿庭春MOMA建於一幅總地盤面積為116,349.47平方米的地塊之上。  該物業包括於2011年至2012年間竣工總建築面積為4,719.24平方米的南昌滿庭春MOMA一期部分。	該物業空置。	人民幣 24,000,000元
	<b>用途</b>	<b>建築面積</b>	
		(平方米)	
	住宅	3,359.24	
	停車位 (34個)	1,360.00	
	<b>合計</b>	<b>4,719.24</b>	
	該物業已獲授土地使用權，分別作住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）、輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）及商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）。		

## 附註：

- 根據南昌市國土資源局發出的國有土地使用證(2010)307號，南昌滿庭春MOMA總地盤面積為116,349.47平方米的土地使用權已授予江西當代節能置業有限公司，作住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）、輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）及商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）。
- 根據日期為2010年2月5日的建設用地規劃許可證360100201000008號，江西當代節能置業有限公司獲准開發地盤面積為196.5畝的物業。
- 根據南昌市建設委員會發出的建設工程規劃許可證360100201100091號至360100201100099號及360100201000563號至360100201000578號，總建築面積為89,512.5平方米的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- 根據南昌市建設委員會發出的建設工程施工許可證(2010)121號及(2011)021號，總建築面積為89,078.3平方米的建設工程符合施工規定，並已獲准動工。

- (5) 根據日期介乎2010年11月2日至2011年7月8日之間的23份商品房預售許可證，總建築面積為77,649.06平方米的南昌滿庭春MOMA一期部分獲准進行預售。
- (6) 根據 貴集團，總建築面積為2,906.27平方米的物業部分已協定出售，總代價約為人民幣18,000,000元。我們在估值過程中已計入該代價。
- (7) 根據25份竣工驗收備案表，總建築面積為88,779.45平方米的南昌滿庭春MOMA一期建設工程符合竣工要求。
- (8) 根據日期為2010年8月17日的營業執照360100110013772號，江西當代節能置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣180,000,000元，有效經營期由2009年12月22日至2029年12月21日。
- (9) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 江西當代節能置業有限公司為該物業的合法土地使用者；
  - (ii) 部分物業附有按揭；
  - (iii) 江西當代節能置業有限公司有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭所規限；
  - (iv) 已悉數償還地價；及
  - (v) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (10) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 營業執照      | 有 |
- (11) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣6,800元／平方米及停車場部分車位約人民幣88,000元／個。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業及停車位的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣6,300元／平方米至人民幣7,600元／平方米。停車位的價格介乎約人民幣80,000元／個至人民幣100,000元／個。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			3月31日現況下的市場價值
14. 中國 江西省 南昌市江紡路 南昌滿庭春 MOMA二期部分	南昌滿庭春MOMA建於一幅總地盤面積為116,349.47平方米的地塊之上。  該物業包括於2011年至2013年間竣工總建築面積為33,461.60平方米的南昌滿庭春MOMA二期35-2棟、36棟至38棟的多個住宅單位。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）、商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）及輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）。	該物業空置。	人民幣 216,400,000元

## 附註：

- (1) 根據南昌市國土資源局發出的的國有土地使用證(2010)307號，南昌滿庭春MOMA總地盤面積為116,349.47平方米的土地使用權已授予江西當代節能置業有限公司，作住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）、輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）及商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）。
- (2) 根據南昌市國土資源局（「出讓人」）與江西當代節能置業有限公司（「受讓人」）訂立的土地使用權出讓合同362009011000051號，已訂約按總地價人民幣382,207,560元向受讓人授出一幅總地盤面積為116,349.47平方米的地塊（該物業位於其中）的土地使用權。
- (3) 根據南昌市建設委員會發出的建設用地規劃許可證360100201000008號，總地盤面積為196.5畝的南昌滿庭春MOMA建設用地規劃符合城市規劃要求，已獲批准。
- (4) 根據南昌市建設委員會發出的建設工程規劃許可證360100201100357號至360100201100372號，總建築面積為169,265平方米的南昌滿庭春MOMA二期的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據南昌市建設委員會發出的建設工程施工許可證(2011)080號，總建築面積為90,853.90平方米的建設工程符合施工規定，並已獲准動工。
- (6) 根據日期介乎2010年11月2日至2011年3月25日之間的4份商品房預售許可證，總建築面積為33,461.60平方米的南昌滿庭春MOMA 35-2棟、36棟至38棟獲准進行預售。

- (7) 根據 貴集團的資料，於估值日期，總建築面積為33,352.87平方米的物業部分已協定出售予多方人士，總代價約為人民幣216,000,000元。我們在估值過程中已計及該部分物業及金額。
- (8) 根據4份竣工驗收備案表，總建築面積為33,445.80平方米的物業已竣工。
- (9) 根據日期為2010年8月17日的營業執照360100110013772號，江西當代節能置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣180,000,000元，有效經營期由2009年12月22日至2029年12月21日。
- (10) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 江西當代節能置業有限公司為該物業的合法土地使用者；
  - (ii) 部分物業附有按揭；
  - (iii) 江西當代節能置業有限公司有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭所規限；
  - (iv) 已悉數償還地價；及
  - (v) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
| 營業執照      | 有 |
- (12) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣6,400元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣6,300元／平方米至人民幣7,600元／平方米。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

			於2013年 3月31日現況下 的市場價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
15. 中國 山西省 太原市 長風商務區 長風西街16號 萬國城MOMA (太原) 三期部分	萬國城MOMA (太原) 三期建於一幅總地盤面積為18,860.60平方米的地塊之上。  該物業包括於2013年竣工總建築面積為27,911.93平方米的萬國城MOMA (太原) 三期19棟的多個住宅及商業單位。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途及餐飲用途，於2047年8月31日屆滿。	該物業空置。	人民幣 531,000,000元

## 附註：

- (1) 根據日期為2010年1月28日的國有土地使用證(2010)00026號，包括一幅總地盤面積為18,860.60平方米地塊的物業土地使用權已授予山西當代紅華房地產開發有限公司，作住宅及餐飲用途，於2047年8月31日屆滿。
- (2) 根據太原市規劃局於2010年1月14日發出的建設用地規劃許可證(2010)0002號，總地盤面積為23,847.88平方米的萬國城MOMA (太原) 三期建設用地符合城市規劃要求。
- (3) 根據太原市規劃局發出的建設工程規劃許可證(2010)0721號、(2010)0722號、(2010)0723號及(2010)0724號，總建築面積為107,926.83平方米的萬國城MOMA (太原) 三期符合城市規劃要求，並已獲批准。
- (4) 根據太原市住房和城鄉建設委員會於2010年12月30日發出的建設工程施工許可證140103201012300101號，總建築面積為107,926.83平方米的萬國城MOMA (太原) 三期的建設工程符合有關規定，並已獲准動工。
- (5) 根據商品房預售許可證(2011)0010號，總建築面積為69,984.24平方米的萬國城MOMA (太原) 三期16棟及19棟獲准進行預售。
- (6) 根據竣工驗收備案表0012279號，總建築面積為38,797.43平方米的萬國城MOMA (太原) 三期19棟已竣工。
- (7) 根據 貴集團的資料，於估值日期，總建築面積為14,621.79平方米的物業部分已協定出售予多方人士，總代價約為人民幣253,000,000元。我們在估值過程中已計及該部分物業及金額。
- (8) 根據營業執照140100207201068號，山西當代紅華房地產開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣150,000,000元，有效經營期由2007年8月16日至2017年8月16日。



- (9) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 部分物業附有按揭；
  - (ii) 山西當代紅華房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭所規限；
  - (iii) 已悉數償付地價；及
  - (iv) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (10) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 營業執照      | 有 |
- (11) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣18,000元／平方米及商業部分約人民幣26,000元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅及商業物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣11,000元／平方米至人民幣25,000元／平方米。商業物業1層的價格介乎約人民幣30,000元／平方米至人民幣50,000元／平方米。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

			於2013年 3月31日現況下 的市場價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
16. 中國 湖北省 仙桃市 黃金大道以南 袁市路以東 仙桃滿庭春 MOMA一期部分	該物業建於一幅總地盤面積為59,398.12平方米的地塊之上。  該物業包括於2013年竣工總建築面積為13,218.03平方米的仙桃滿庭春MOMA一期一棟商業樓宇部分及一所幼稚園。	該物業空置。	人民幣 53,100,000元
	<u>用途</u>	<u>建築面積</u> (平方米)	
	商業	8,384.56	
	幼稚園	3,464.49	
	地下輔助設施	<u>1,368.98</u>	
	<b>合計</b>	<b><u>13,218.03</u></b>	
	該物業已獲授土地使用權，作商業用途（於2050年9月29日屆滿，為期40年）及住宅用途（於2080年9月29日屆滿，為期70年）。		

## 附註：

- (1) 根據日期為2010年12月21日的國有土地使用證(2010)3874號，包括一幅總地盤面積為59,398.12平方米地塊的仙桃滿庭春MOMA一期的土地使用權已授予湖北萬星置業有限公司，作住宅用途（於2080年9月29日屆滿，為期70年）及商業用途（於2050年9月29日屆滿，為期40年）。
- (2) 根據仙桃市國土資源局（「出讓人」）與湖北萬星置業有限公司（「受讓人」）訂立日期為2010年2月1日的土地使用權出讓合同ER XT-2010-0958號，該物業的土地使用權已訂約授予受讓人。協議的主要條件如下：

地點	:	仙桃干河區黃金大道以南
土地用途	:	商業及住宅
地盤面積	:	226,095.39平方米
土地使用期	:	40年（作商業用途）及70年（作住宅用途）
容積率	:	不超過3.5
地價	:	人民幣162,000,000元

- (3) 根據仙桃市規劃局於2010年11月3日發出的建設用地規劃許可證(2012)060號，地盤面積為266,718.82平方米的一幅地塊的建設用地符合城市規劃要求。
- (4) 根據仙桃市規劃局於2012年11月15日發出的建設工程規劃許可證(2012)037號，仙桃滿庭春MOMA 1.1期總建築面積為16,212.86平方米的一棟商業樓宇（附帶地庫）及一所幼稚園已獲批准。
- (5) 根據日期為2011年10月28日的建設工程施工許可證422427200110280101號及422427200110280201號，仙桃滿庭春MOMA 1.1期總建築面積為16,219.76平方米的1棟生活中心及2棟幼稚園的建設工程符合施工要求並已獲批准。
- (6) 根據日期為2012年12月26日的竣工驗收備案表4290042012040號，仙桃滿庭春MOMA 1.1期總建築面積為16,219.76平方米的1棟生活中心及2棟幼稚園的建設工程已竣工。
- (7) 根據日期為2013年1月10日的房地產測量報告2013005號，仙桃滿庭春MOMA 1.1期1棟生活中心及2棟幼稚園的實際總建築面積為16,462.93平方米。
- (8) 根據日期為2011年3月31日的營業執照429004000037714號，湖北萬星置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期由2010年1月27日至2020年1月26日。
- (9) 根據日期為2011年1月25日的協議，余小華、余小明、鄭建明、吳樂芝及王文生（「轉讓人」，均為股東）同意轉讓彼等於湖北萬星置業有限公司的權益予北京當代房地產開發有限責任公司及當代節能置業股份有限公司（「承讓人」），總代價為人民幣266,681,500元及其他尚未支付款項約為人民幣157,236,000元。該轉讓完成後，湖北萬星置業有限公司將由承讓人持有其全部權益。誠如 貴公司告知，湖北萬星置業有限公司40%權益於估值日期已轉讓予承讓人。

根據會計師報告，當代節能合法擁有湖北萬星40%權益，60%所有者權益仍以轉讓人名義登記。根據股份轉讓協議，當代節能可對湖北萬星置業有限公司的財務及營運行使控制權，而轉讓人不能享有湖北萬星置業有限公司的股東權益。因此，湖北萬星置業有限公司乃入賬列作當代節能的全資附屬公司。

按照指示，湖北萬星置業有限公司於估值日期被視為當代節能置業股份有限公司的全資附屬公司。

- (10) 我們已取得 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 湖北萬星置業有限公司為該物業的合法土地使用者；
  - (ii) 湖北萬星置業有限公司有權在土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - (iii) 已悉數償付地價；及
  - (iv) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。

(11) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
竣工驗收備案表	有
房地產測量報告	有
營業執照	有

(12) 在對物業進行估值時，我們假設商業部分約人民幣5,500元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的商業物業的售價。商業物業1層的價格介乎約人民幣12,600元／平方米至人民幣15,000元／平方米。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 3月31日現況下 的市場價值
17. 中國 北京市 東城區 香河園路1號 當代MOMA 若干零售單位	當代MOMA 1棟至10棟為於2010年竣工的住宅及商業發展項目。  該物業包括總建築面積為6,787.11平方米的若干零售單位。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（於2074年6月29日屆滿，為期70年）、輔助設施用途（於2044年6月29日屆滿，為期40年）及停車場用途（於2054年6月29日屆滿，為期50年）。	於估值日期，總建築面積約6,466.67平方米物業的部分已租賃予多名租戶，作商業用途，月租約為人民幣900,000元，租期最遲於2028年12月31日屆滿。  其餘部分空置。	人民幣 229,000,000元

## 附註：

- (1) 根據北京市人民政府於2005年12月15日發出的國有土地使用證(2005)0029號，當代MOMA總地盤面積為60,004.32平方米的土地使用權已授予北京當代鴻運房地產經營開發有限公司（現已更名為當代節能置業股份有限公司），作住宅用途（於2074年6月29日屆滿，為期70年）、輔助設施用途（於2044年6月29日屆滿，為期40年）及停車場用途（於2054年6月29日屆滿，為期50年）。
- (2) 根據北京市建設委員會發出的8份房屋所有權證，當代MOMA總建築面積為189,901.13平方米部分的房屋所有權已授予當代節能置業股份有限公司。總建築面積6,787.11平方米物業的業權載於上述證書。

證書編號	部分	建築面積 (平方米)
007174	1棟、2棟及3棟	62,088.68
008659	9棟，住宅及輔助設施	26,722.16
018957	7棟及8棟，住宅、商業及輔助設施	30,918.76
007339	5棟及10棟，住宅、商業及輔助設施	39,064.96
035025	12棟，輔助設施	1,845.15
009691	4棟，社區中心	2,665.67
042578	6棟，辦公室、商業及輔助設施	6,837.22
009692	停車場及輔助設施	19,758.53
		<b>189,901.13</b>

(3) 根據營業執照110000001681430號，當代節能置業股份有限公司於2008年3月18日成立，註冊資本為人民幣800,000,000元。

(4) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：

(i) 當代節能置業股份有限公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用 者及擁有人；

(ii) 當代節能置業股份有限公司有權於土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處 置該物業；及

(iii) 儘管該等租賃尚未於有關機關登記，但其均為合法且對有關方具有約束力。

(5) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

(6) 收入資本化的主要假設：

市場月租（人民幣元／平方米）	資本化比率
96至260	5.5%至6.5%

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等主要零售出租單位的月租介乎約人民幣91元／平方米至人民幣300元／平方米。

我們已收集並分析相關細分市場的收益率，結果顯示，商業物業的收益率為4.9%至6.9%。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。考慮到分析所得收益率，我們認為所採納資本化比率合理。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			3月31日現況下的市場價值
18. 中國 北京市 東城區 香河園路1號 萬國城MOMA 若干零售及 辦公室單位	<p>該物業包括於2007年竣工的萬國城MOMA 1棟、2棟、3棟、8棟、9棟、10棟及12棟的1至4樓及地庫1至2層的若干辦公室及零售單位。</p> <p>該物業總建築面積為8,731.03平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（為期70年）、商業及輔助設施用途（為期40年）以及停車場及辦公室用途（為期50年）。</p> <p>最遲分別於2074年6月29日、2044年7月15日及2054年6月29日屆滿。</p>	<p>於估值日期，總建築面積約3,082.20平方米的物業部分已租賃予多名租戶，作商業及辦公室用途，租期最遲於2018年3月15日屆滿，月租約為人民幣300,000元。</p> <p>其餘部分空置。</p>	<p>人民幣 242,000,000元</p>

## 附註：

- (1) 根據10份國有土地使用證，總地盤面積為47,661.78平方米萬國城MOMA的土地使用權已授予北京當代鴻運房地產經營開發有限公司（現已更名為當代節能置業股份有限公司），作商業及輔助設施用途（為期40年）、停車場及辦公室用途（為期50年）及住宅用途（為期70年）。上述土地使用期最遲分別於2044年7月15日、2054年6月29日及2074年6月29日屆滿。

證書編號	受讓人	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
(2002)00724	北京當代鴻運房地產經營開發有限公司	4,279	住宅：2071年9月13日 商業：2041年9月13日
(2002)00731	北京當代鴻運房地產經營開發有限公司	4,117	住宅：2071年12月27日 商業：2041年12月27日
(2002)00725	北京當代鴻運房地產經營開發有限公司	3,612	住宅：2071年9月13日 商業：2041年9月13日
(2002)00743	北京當代鴻運房地產經營開發有限公司	3,614	住宅：2072年6月17日
(2002)00744	北京當代鴻運房地產經營開發有限公司	3,614	住宅：2072年6月14日
(2002)A00327	北京當代鴻運房地產經營開發有限公司	1,013	地下停車場： 2053年1月6日
(2004)A00393	北京當代鴻運房地產經營開發有限公司	3,832.78	地下停車場： 2054年1月30日



證書編號	受讓人	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
(2006)A00011	北京當代鴻運房地產經營 開發有限公司	1,923	輔助設施： 2044年7月15日
(2003)A00193	北京當代鴻運房地產經營 開發有限公司	8,051	住宅：2073年3月26日
(2004)A00394	當代節能置業股份 有限公司	13,606	住宅：2074年6月29日 輔助設施： 2044年6月29日 辦公室及地下停車場： 2054年6月29日
		<b>47,661.78</b>	

- (2) 根據北京市建設委員會發出的7份房屋所有權證，當代MOMA部分總建築面積為237,226.52平方米的房屋所有權已授予當代節能置業股份有限公司。該物業總建築面積為8,731.03平方米的業權載於上述證書。

證書編號	部分	建築面積 (平方米)
A02751	1棟，住宅及商業	31,094.90
A10655	2棟，住宅及商業	29,735.29
A02752	6棟，住宅及商業	27,567.20
006623	8棟、9棟、10棟、1樓及2樓商業、3樓及 5樓辦公室及自行車停放區	38,724.29
B11045	3棟及12棟	60,514.63
C04538	地下停車場	44,716.26
C04314	4棟，會所	4,873.95
		<b>237,226.52</b>

- (3) 根據營業執照110000001681430號，當代節能置業股份有限公司於2008年3月18日成立，註冊資本為人民幣800,000,000元。
- (4) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 當代節能置業股份有限公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用及擁有人；
  - (ii) 部分物業附有按揭；及
  - (iii) 當代節能置業股份有限公司有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業，惟須受按揭所規限。

(5) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

(6) 收入資本化法的主要假設：

市場月租（人民幣元／平方米）	資本化比率
125至250	6.5%

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等主要零售出租單位的月租介乎約人民幣116元／平方米至人民幣300元／平方米。

我們已收集並分析相關細分市場的收益率，結果顯示，商業物業的收益率為4.9%至6.9%。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。考慮到分析所得收益率，我們認為所採納資本化比率合理。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			3月31日現況下的市場價值
19. 中國 北京市 海淀區 清河安寧莊西路 當代城市家園 若干零售單位	該物業包括於2006年竣工總建築面積為4,747.97平方米的當代城市家園1樓及2樓若干零售單位。  該物業已獲授土地使用權，作停車場用途（於2053年2月11日屆滿，為期50年）及輔助設施用途（於2043年2月11日屆滿，為期40年）。	該物業空置。	人民幣 65,000,000元

## 附註：

- (1) 根據北京市人民政府於2004年7月6日發出的國有土地使用證(2004)3136號，地盤面積為6,091.1平方米Modern City Garden (City Club)部分的土地使用權已授予北京當代房地產開發有限責任公司，作輔助設施用途（於2043年2月11日屆滿）及地下停車場用途（於2053年2月11日屆滿）。
- (2) 根據北京市建設委員會於2006年12月31日發出的房屋所有權證003227號，總建築面積為8,189.99平方米當代城市家園部分的房屋所有權已授予北京當代房地產開發有限責任公司。該物業的業權載於上述證書。
- (3) 根據營業執照110000001198481號，北京當代房地產開發有限責任公司已成立，註冊資本為人民幣60,000,000元，有效經營期由2000年2月15日至2020年2月14日。
- (4) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 北京當代房地產開發有限責任公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人；
  - (ii) 部分物業附有按揭；及
  - (iii) 北京當代房地產開發有限責任公司有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業，惟須受按揭所規限。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

(6) 收入資本化法的主要假設：

市場月租（人民幣元／平方米）	資本化比率
79至154	6.5%

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等1層主要零售出租單位的月租介乎約人民幣150元／平方米至人民幣210元／平方米。

我們已收集並分析相關細分市場的收益率，結果顯示，商業物業的收益率約為6.5%。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。考慮到分析所得收益率，我們認為所採納資本化比率合理。

## 估值證書

			於2013年 3月31日現況下 的市場價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
20. 中國 北京市 海淀區 清河安寧莊西路 iMOMA部分	<p>iMOMA為於2011年竣工建於總地盤面積為6,986.55平方米地塊上的綜合大樓。</p> <p>該物業包括總建築面積為2,140.75平方米iMOMA的多個零售單位。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作綜合及地下停車場用途，於2053年2月9日屆滿，為期50年。</p>	<p>於估值日期，該物業租賃作商業用途，於2021年10月31日屆滿，為期10年，固定月租人民幣10,000元，加上第3年按5%計費、第4年按10%計費及其後按15%計費的按營業額計算的租金。免租期由2011年11月1日至2013年10月31日。</p>	<p>人民幣 26,000,000元</p>

## 附註：

- (1) 根據日期為2006年9月21日的國有土地使用證(2006)3845號，iMOMA一幅地盤面積為6,986.55平方米地塊的土地使用權已授予北京當代房地產開發有限責任公司，作綜合及停車場用途，於2053年2月9日屆滿。
- (2) 根據北京市規劃委員會於2000年12月21日發出的建設用地規劃許可證2000(0333)號，iMOMA總地盤面積為151,566.1平方米的建設用地符合城市規劃要求。
- (3) 根據北京市規劃委員會於2007年1月4日發出的建設工程規劃許可證(2007)0002號，iMOMA總建築面積為31,645.4平方米的建設工程符合城市規劃要求，並已獲批准。
- (4) 根據北京市建設委員會於2007年8月28日發出的建設工程施工許可證(2007)1398號，iMOMA總建築面積為31,645.4平方米的建設工程符合有關規定，並已獲准動工。
- (5) 根據於2011年4月15日的竣工驗收備案表11-04-06號，iMOMA總建築面積為31,645.40平方米的建設工程已竣工。
- (6) 根據營業執照110000001198481號，北京當代房地產開發有限責任公司已成立，註冊資本為人民幣60,000,000元，有效經營期由2000年2月15日至2020年2月14日。

- (7) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 北京當代房地產開發有限責任公司為該物業的合法土地使用者，有權在土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - (ii) 已悉數償付地價；及
  - (iii) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。

- (8) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

- (9) 收入資本化法的主要假設：

市場月租 (人民幣元 / 平方米)	資本化比率
79	6.5%

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等1層主要零售出租單位的月租介乎約人民幣150元 / 平方米至人民幣210元 / 平方米。

我們已收集並分析相關細分市場的收益率，結果顯示，商業物業的收益率約為6.5%。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。考慮到分析所得收益率，我們認為所採納資本化比率合理。

## 估值證書

			於2013年 3月31日現況下 的市場價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
21. 中國 北京市 順義區 高麗營鎮 MOMA萬萬樹 一期會所部分	MOMA萬萬樹為在地盤面積為96,611平方米地塊上所興建於2004年竣工的一項別墅發展項目。  該物業包括總建築面積為782平方米的會所部分。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（於2072年12月22日屆滿，為期70年）及輔助設施用途（於2042年12月22日屆滿，為期40年）。	於估值日期，該物業租賃作商業用途，月租約為人民幣8,000元，於2014年9月30日屆滿，為期3年。	人民幣 4,600,000元

## 附註：

- (1) 根據國有土地使用證(2003)0064號及(2003)0065號，總地盤面積為96,611平方米的MOMA萬萬樹的土地使用權已授予北京東君房地產開發有限公司，作住宅用途（於2072年12月22日屆滿，為期70年）及輔助設施用途（於2042年12月22日屆滿，為期40年）。
- (2) 根據北京市規劃委員會發出的建設用地規劃許可證(2002)0391號，MOMA萬萬樹總地盤面積為96,611平方米的建設用地符合城市規劃要求。
- (3) 根據北京市規劃委員會發出的建設工程規劃許可證(2003)0007號，該物業總建築面積為6,596.43平方米的建設工程符合城市規劃要求，並已獲批准。
- (4) 根據北京市建設委員會發出的建設工程施工許可證(2004)0323號，MOMA萬萬樹（南區）總建築面積為6,596.43平方米的會所建設工程符合有關規定，並已獲准動工。
- (5) 根據竣工驗收備案表2005-113號，總建築面積為6,596.43平方米的會所及管理辦公大樓的建設工程已竣工。
- (6) 根據營業執照110000003392515號，北京東君房地產開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣569,000,000元，有效經營期由2001年11月13日至2021年11月12日。
- (7) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 北京東君房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者；



- (ii) 北京東君房地產開發有限公司已依法獲得該物業的國有土地使用證、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竣工驗收備案表；
- (iii) 即使尚未獲得房屋所有權證，北京東君房地產開發有限公司佔用及使用該物業（依法建造）並不存在重大法律障礙；及
- (iv) 北京東君房地產開發有限公司獲得該物業的房屋所有權證並不存在重大法律障礙。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

- (9) 收入資本化的主要假設：

市場月租（人民幣元／平方米）	資本化比率
30至50	6.5%

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等1層主要零售出租單位的月租介乎約人民幣35元／平方米至人民幣75元／平方米。

我們已收集並分析相關細分市場的收益率，結果顯示，商業物業的收益率介乎4.7%至7.0%。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。考慮到分析所得收益率，我們認為所採納資本化比率合理。

## 估值證書

			於2013年 3月31日現況下 的市場價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
22. 中國 湖南省 長沙市 開福區 福元西路 萬國城MOMA (長沙) 部分	萬國城MOMA (長沙) 為一項大型住宅及零售發展項目。  該物業包括於2009年竣工的總建築面積為874.28平方米的萬國城MOMA (長沙) 多個零售單位。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2076年6月20日屆滿，為期70年。	於估值日期，面積為791.08平方米的該物業已租賃予多名租戶，作商業用途，月租總額約為人民幣55,000元，租期最遲於2015年6月30日屆滿。  餘下部分空置。	人民幣 13,200,000元

## 附註：

- (1) 根據長沙市人民政府發出的國有土地使用證(2010)047094號，總地盤面積為116,771.10平方米的萬國城MOMA (長沙) 一期的土地使用權已授予當代置業(湖南)有限公司，作住宅用途。土地使用期為70年，於2076年6月20日屆滿。
- (2) 根據長沙市國土資源局(「出讓人」)與當代置業(湖南)有限公司(「受讓人」)訂立的土地使用權出讓合同XC(1)2010000153號，一幅總地盤面積為191,105.85平方米的地塊(該物業位於其中)的土地使用權已訂約授予受讓人，總代價為人民幣31,561,392元。
- (3) 根據長沙市規劃管理局發出的建設用地規劃許可證(2007)0024號，總地盤面積為128,638.57平方米的萬國城MOMA (長沙) 一期用地規劃已獲批准。
- (4) 根據長沙市規劃管理局發出的建設工程規劃許可證(2007)0225號，總建築面積為68,480.58平方米的1棟至4棟、1棟至6棟零售商場及地庫建設工程符合城市規劃要求。
- (5) 根據長沙市建設委員會發出的建設工程施工許可證430101200707200601號、430101200707200701號及430101200804110101號，總建築面積為102,357平方米的1棟至6棟、16棟至17棟及地下停車場建設工程已獲准動工。
- (6) 根據Changsha Real Estate Survey Group發出的4份長沙房地產測量報告，該物業的總建築面積為874.28平方米。
- (7) 根據竣工驗收備案表2012-0284號、2012-0285號及2012-0286號，萬國城MOMA (長沙) 1棟至6棟零售單位的建設工程已竣工。
- (8) 根據營業執照430000000021103號，當代置業(湖南)有限公司已成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期由2005年9月14日至2025年9月14日。

- (9) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 當代置業（湖南）有限公司為該物業的合法土地使用者；
  - (ii) 當代置業（湖南）有限公司有權在土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - (iii) 已悉數償付地價；及
  - (iv) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (10) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
房地產測量報告	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

- (11) 收入資本化法的主要假設：

市場月租（人民幣元／平方米）	資本化比率
90	6.0%

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等主要零售出租單位的月租介乎約人民幣55元／平方米至人民幣100元／平方米。

我們已收集並分析相關細分市場的收益率，結果顯示，商業物業的收益率約為6.0%。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。考慮到分析所得收益率，我們認為所採納資本化比率合理。

## 估值證書

			於2013年 3月31日現況下 的市場價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
23. 中國 湖南省 長沙市 開福區 福元西路 長沙滿庭春 MOMA部分	長沙滿庭春MOMA為一項總地盤面積為74,334.75平方米的大型住宅及零售發展項目。  該物業包括於2011年竣工的總建築面積為14,495.68平方米的長沙滿庭春MOMA 5層高綜合大樓部分。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2076年6月20日屆滿，為期70年。	於估值日期，該物業已租賃予多名租戶，作商業用途，月租總額約為人民幣600,000元，租期最遲於2022年11月屆滿。	人民幣 114,500,000元

## 附註：

- (1) 根據長沙市人民政府發出的國有土地使用證(2010)047095號，總地盤面積為74,334.75平方米的萬國城MOMA（長沙）一期的土地使用權已授予當代置業（湖南）有限公司作住宅用途，於2076年6月20日屆滿，為期70年。
- (2) 根據長沙市國土資源局（「出讓人」）與當代置業（湖南）有限公司（「受讓人」）訂立的土地使用權出讓合同XC(1)2010000153號，一幅總地盤面積為191,105.85平方米的地塊（該物業位於其中）的土地使用權已訂約授予受讓人，總地價為人民幣31,561,392元。
- (3) 根據長沙市規劃管理局發出的建設用地規劃許可證(2007)0025號，總地盤面積為117,866.78平方米的長沙滿庭春MOMA用地規劃已獲批准。
- (4) 根據長沙市規劃管理局發出的建設工程規劃許可證A0002422號，總建築面積為19,051.47平方米的長沙滿庭春MOMA綜合大樓建設工程符合城市規劃要求。
- (5) 根據Changsha Real Estate Survey Group發出的長沙房地產測量報告201010120034號，長沙滿庭春MOMA綜合大樓的總建築面積為18,988.74平方米。該物業建築面積14,495.68平方米乃載於上述報告。
- (6) 根據營業執照430000000021103號，當代置業（湖南）有限公司已成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期由2005年9月14日至2025年9月14日。

- (7) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 當代置業（湖南）有限公司為該物業的合法土地使用者；
  - (ii) 部分物業附有按揭；
  - (iii) 當代置業（湖南）有限公司有權在土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭所規限；
  - (iv) 已悉數償付地價；及
  - (v) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。

- (8) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
房地產測量報告	有
營業執照	有

- (9) 收入資本化法的主要假設：

市場月租（人民幣元／平方米）	資本化比率
36至100	6.0%

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等主要零售出租單位的月租介乎約人民幣18元／平方米至人民幣165元／平方米。

我們已收集並分析相關細分市場的收益率，結果顯示，商業物業的收益率約為6.0%。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。考慮到分析所得收益率，我們認為所採納資本化比率合理。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			3月31日現況下的市場價值
24. 中國 江西省 南昌市 江紡路 南昌滿庭春 MOMA一期 若干零售單位	該物業包括於2011年竣工的總建築面積為735.90平方米的南昌滿庭春MOMA 1棟及2棟4個零售單位。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）、商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）及輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）。	於估值日期，該物業已租賃予多名租戶，作商業用途，月租總額約為人民幣10,000元，租期最遲於2017年6月30日屆滿。	人民幣 6,000,000元

## 附註：

- (1) 根據南昌市國土資源局發出的國有土地使用證(2010)307號，南昌滿庭春MOMA總地盤面積為116,349.47平方米的土地使用權已授予江西當代節能置業有限公司，作住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）、商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）及輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）。
- (2) 根據南昌市國土資源局（「出讓人」）與江西當代節能置業有限公司（「受讓人」）訂立的土地使用權出讓合同362009011000051號，一幅總地盤面積為116,349.47平方米的地塊（該物業位於其中）的土地使用權已訂約授予受讓人，總代價為人民幣382,207,560元。
- (3) 根據南昌市建設委員會發出的建設用地規劃許可證360100201000008號，總地盤面積為196.5畝的南昌滿庭春MOMA建設用地規劃符合城市規劃要求，已獲批准。
- (4) 根據南昌市建設委員會發出的建設工程規劃許可證360100201100091及360100201100092號，南昌滿庭春MOMA 1棟及2棟總建築面積分別為6,762平方米及4,531平方米的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據南昌市建設委員會發出的建設工程施工許可證(2010)021號，該物業的建設工程符合施工規定，並已獲准動工。
- (6) 根據房地產測量報告，總建築面積為438.41平方米的物業已竣工。
- (7) 根據竣工驗收備案表11276及11277號，南昌滿庭春MOMA一期1棟及2棟總建築面積分別為6,762平方米及4,531平方米的建設工程已竣工。
- (8) 根據營業執照360100110013772號，江西當代節能置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣180,000,000元，有效經營期由2009年12月22日至2029年12月21日。

- (9) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 江西當代節能置業有限公司為該物業的合法土地使用者，有權在土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - (ii) 已悉數償付地價；及
  - (iii) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。

- (10) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
房屋所有權證	無
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

- (11) 收入資本化法的主要假設：

市場月租（人民幣元／平方米）	資本化比率
51	6.0%

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等主要零售出租單位的月租介乎約人民幣40元／平方米至人民幣58元／平方米。

我們已收集並分析相關細分市場的收益率，結果顯示，商業物業的收益率約為6.0%。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。考慮到分析所得收益率，我們認為所採納資本化比率合理。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 3月31日現況下 的市場價值
25. 中國 江西省 南昌市 江紡路 南昌滿庭春MOMA 綜合大樓部分	該物業包括於2012年竣工的總建築面積為2,302.57平方米的南昌滿庭春MOMA綜合大樓部分。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）、商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）及輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）。	於估值日期，該物業總建築面積為1,908.60平方米的部分已租賃予漫庭酒店作商業用途，月租約為人民幣6,000元（待作出既定年度上調），租期自2014年4月1日起，於2024年3月31日屆滿。  其餘部分已租賃予一名獨立第三方作商業用途，月租約為人民幣3,000元（待作出既定年度上調），租期自2013年12月1日起，於2022年11月30日屆滿。	人民幣 11,600,000元

## 附註：

- 根據南昌市國土資源局發出的國有土地使用證(2010)307號，南昌滿庭春MOMA總地盤面積為116,349.47平方米的土地使用權已授予江西當代節能置業有限公司，作住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）、商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）及輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）。
- 根據南昌市國土資源局（「出讓人」）與江西當代節能置業有限公司（「受讓人」）訂立的土地使用權出讓合同362009011000051號，一幅總地盤面積為116,349.47平方米的地塊（該物業位於其中）的土地使用權已訂約授予受讓人，總地價為人民幣382,207,560元。
- 根據南昌市建設委員會發出的建設用地規劃許可證360100201000008號，總地盤面積為196.5畝的南昌滿庭春MOMA建設用地規劃符合城市規劃要求，已獲批准。
- 根據南昌市建設委員會發出的建設工程規劃許可證360100201100099號，南昌滿庭春MOMA綜合大樓總建築面積為9,305平方米的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。

- (5) 根據南昌市建設委員會發出的建設工程施工許可證(2010)021號，該物業的建設工程符合施工規定，並已獲准動工。
- (6) 根據房地產測量報告，總建築面積為2,302.57平方米的物業已竣工。
- (7) 根據竣工驗收備案表12017號，總建築面積為9,305平方米的綜合大樓的建設工程已竣工。
- (8) 根據營業執照360100110013772號，江西當代節能置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣180,000,000元，有效經營期由2009年12月22日至2029年12月21日。
- (9) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 江西當代節能置業有限公司為該物業的合法土地使用者，有權在土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (ii) 已悉數償付地價；及
- (iii) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (10) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
房屋所有權證	無
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
竣工驗收備案表	有
房地產測量報告	有
營業執照	有

- (11) 收入資本化的主要假設：

市場月租 (人民幣元 / 平方米)	資本化比率
36至51	6.0%

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等主要零售出租單位的月租介乎約人民幣18元 / 平方米至人民幣58元 / 平方米。

我們已收集並分析相關細分市場的收益率，結果顯示，商業物業的收益率約為6.0%。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。考慮到分析所得收益率，我們認為所採納資本化比率合理。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於中國持作自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年								
			3月31日現況下 的市場價值								
26. 中國 北京市 東城區 香河園路1號 萬國城MOMA 8棟至10棟 辦公室部分及 兩個住宅單位	萬國城MOMA為一項於2007年竣工的商業、辦公室及住宅發展項目。  該物業包括總建築面積為8,209.42平方米的8棟至10棟辦公室部分及兩個住宅單位。詳情如下：  <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>7,956.98</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>252.44</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>8,209.42</b></td> </tr> </tbody> </table> 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（於2074年6月29日屆滿，為期70年）、輔助設施用途（於2044年6月29日屆滿，為期40年）以及辦公室及停車場用途（於2054年6月29日屆滿，為期50年）。	用途	建築面積 (平方米)	辦公室	7,956.98	住宅	252.44	<b>合計</b>	<b>8,209.42</b>	該物業總建築面積為457.52平方米的辦公室部分已租賃予貴公司關連方第一物業服務，由2013年3月28日至2016年3月27日，為期3年，月租為人民幣66,722元。  餘下辦公室部分由貴集團用作辦公，住宅單位乃由合資格僱員根據合資格僱員計劃使用。	人民幣 260,900,000元
用途	建築面積 (平方米)										
辦公室	7,956.98										
住宅	252.44										
<b>合計</b>	<b>8,209.42</b>										

## 附註：

- (1) 根據國有土地使用證(2004)A000394號，萬國城MOMA 8棟至10棟總地盤面積為13,606平方米的土地使用權已授予北京當代鴻運房地產經營開發有限公司（現已更名為當代節能置業股份有限公司），作住宅用途（於2074年6月29日屆滿，為期70年）、輔助設施用途（於2044年6月29日屆滿，為期40年）以及辦公室及停車場用途（於2054年6月29日屆滿，為期50年）。

- (2) 根據北京市建設委員會發出的下列房屋所有權證，總建築面積為38,976.73平方米的萬國城 MOMA部分的房屋所有權已授予當代節能置業股份有限公司。該物業的業權載於以下證書。

證書編號	部分	建築面積 (平方米)
006623	8棟、9棟、10棟、1樓及2樓商業、 3樓及5樓辦公室及自行車停放區	38,724.29
021615	7棟3108室	107.03
016027	8棟2306室	145.41
合計：		<b>38,976.73</b>

- (3) 根據營業執照110000001681430號，當代節能置業股份有限公司已成立，註冊資本為人民幣800,000,000元，有效經營期由2008年3月18日開始。

- (4) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 當代節能置業股份有限公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人；
- (ii) 部分物業附有按揭；及
- (iii) 當代節能置業股份有限公司有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業，惟須受按揭所規限。

- (5) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

- (6) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣51,000元／平方米至人民幣58,000元／平方米及辦公室部分約人民幣31,000元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業及辦公室的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣49,000元／平方米至人民幣60,000元／平方米。辦公室物業的價格介乎約人民幣30,000元／平方米至人民幣38,000元／平方米。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 3月31日現況下 的市場價值
27. 中國 北京市 東城區 香河園路1號 當代MOMA部分	當代MOMA為一項於2010年竣工的住宅及商業發展項目。  該物業包括6棟部分，總建築面積為6,560.21平方米。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（於2074年6月29日屆滿，為期70年）、輔助設施用途（於2044年6月29日屆滿，為期40年）及停車場用途（於2054年6月29日屆滿，為期50年）。	該物業空置。	人民幣 181,000,000元

## 附註：

- (1) 根據北京市人民政府於2005年12月15日發出的國有土地使用證(2005)0029號，當代MOMA總地盤面積為60,004.32平方米的土地使用權已授予北京當代鴻運房地產經營開發有限公司（現已更名為當代節能置業股份有限公司），作住宅用途（於2074年6月29日屆滿，為期70年）、輔助設施用途（於2044年6月29日屆滿，為期40年）及停車場用途（於2054年6月29日屆滿，為期50年）。
- (2) 根據北京市建設委員會發出的8份房屋所有權證，當代MOMA總建築面積為189,901.13平方米（該物業位於其中）的房屋所有權已授予當代節能置業股份有限公司。

證書編號	部分	建築面積 (平方米)
007174	1棟、2棟及3棟	62,088.68
008659	9棟，住宅及輔助設施	26,722.16
018957	7棟及8棟，住宅、商業及輔助設施	30,918.76
007339	5棟及10棟，住宅、商業及輔助設施	39,064.96
035025	1棟，輔助設施	1,845.15
009691	4棟，社區中心	2,665.67
042578	6棟，辦公室、商業及輔助設施	6,837.22
009692	停車場及輔助設施	19,758.53
合計：		<b>189,901.13</b>

- (3) 根據營業執照110000001681430號，當代節能置業股份有限公司已成立，註冊資本為人民幣800,000,000元，有效經營期由2008年3月18日開始。

- (4) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 當代節能置業股份有限公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用  
者及擁有人；
  - (ii) 部分物業附有按揭；及
  - (iii) 當代節能置業股份有限公司有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業，惟須  
受按揭所規限。

- (5) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

- (6) 在對物業進行估值時，我們假設公寓部分約人民幣27,600元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考東直門區內與該物業特點相近的公寓物業的售價。公寓物業的價格介乎約人民幣33,000元／平方米至人民幣40,000元／平方米。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

			於2013年 3月31日現況下 的市場價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
28. 中國 北京市 順義區 高麗營鎮 MOMA萬萬樹 一期會所部分	MOMA萬萬樹為一項在地盤面積為96,611平方米地塊上所興建於2004年竣工的別墅發展項目。  該物業包括總建築面積為4,194.97平方米的會所部分。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（於2072年12月22日屆滿，為期70年）及輔助設施用途（於2042年12月22日屆滿，為期40年）。	該物業由 貴集團 用作辦公室。	人民幣 24,300,000元

## 附註：

- (1) 根據國有土地使用證(2003)0064號及(2003)0065號，MOMA萬萬樹總地盤面積為96,611平方米的土地使用權已授予北京東君房地產開發有限公司，作住宅用途（於2072年12月22日屆滿，為期70年）及輔助設施用途（於2042年12月22日屆滿，為期40年）。
- (2) 根據北京市規劃委員會發出的建設用地規劃許可證(2002)0391號，MOMA萬萬樹總地盤面積為96,611平方米的建設用地符合城市規劃要求。
- (3) 根據北京市規劃委員會發出的建設工程規劃許可證(2003)0007號，該物業總建築面積為6,596.43平方米的建設工程符合城市規劃要求，並已獲批准。
- (4) 根據北京市建設委員會發出的建設工程施工許可證(2004)0323號，MOMA萬萬樹（南區）會所總建築面積為6,596.43平方米的建設工程符合有關規定，並已獲准動工。
- (5) 根據竣工驗收備案表2005-113號，總建築面積為6,596.43平方米的會所及管理辦公大樓建設工程已竣工。
- (6) 根據營業執照110000003392515號，北京東君房地產開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣569,000,000元，有效經營期由2001年11月13日至2021年11月12日。
- (7) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 北京東君房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者；



- (ii) 北京東君房地產開發有限公司已依法獲得該物業的國有土地使用證、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竣工驗收備案表；
- (iii) 即使尚未獲得房屋所有權證，北京東君房地產開發有限公司佔用及使用該物業（依法建造）並不存在重大法律障礙；及
- (iv) 北京東君房地產開發有限公司獲得該物業的房屋所有權證並不存在重大法律障礙。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

- (9) 收入資本化法的主要假設：

市場月租（人民幣元／平方米）	資本化比率
30至50	6.5%

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等1層主要零售出租單位的月租介乎約人民幣35元／平方米至人民幣75元／平方米。

我們已收集並分析相關細分市場的收益率，結果顯示，商業物業的收益率介乎4.7%至7.0%。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。考慮到分析所得收益率，我們認為所採納資本化比率合理。

## 估值證書

			於2013年 3月31日現況下 的市場價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
29. 中國 北京市 朝陽區 青年溝路 光熙家園 四個住宅單位	該物業包括於2007年竣工總建築面積為627.43平方米的四個住宅單位。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，為期70年。	該等住宅單位乃由合資格僱員根據合資格僱員計劃使用。	人民幣 26,900,000元

## 附註：

- (1) 根據北京市朝陽區房屋管理局發出的房屋所有權證933958號、980463號、1052722號及1006126號，總建築面積為627.43平方米物業的房屋所有權已授予北京當代鴻運房地產經營開發有限公司（現已更名為當代節能置業股份有限公司）。
- (2) 根據營業執照110000001681430號，當代節能置業股份有限公司已成立，註冊資本為人民幣800,000,000元，有效經營期由2008年3月18日開始。
- (3) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 當代節能置業股份有限公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人；及
  - (ii) 當代節能置業股份有限公司有權在土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
 

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有
- (5) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣43,000元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣39,000元／平方米至人民幣50,000元／平方米。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			3月31日現況下的市場價值
30. 中國 北京市 海淀區 清河南庫D4地盤 上第MOMA 五個住宅單位	<p>上第MOMA為於2006年竣工的住宅綜合樓。</p> <p>該物業包括總建築面積為796.69平方米的五個住宅單位。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（於2075年1月27日屆滿，為期70年）、零售用途（於2045年1月27日屆滿，為期40年）及停車場及倉儲用途（於2055年1月27日屆滿，為期50年）。</p>	該等住宅單位乃由合資格僱員根據合資格僱員計劃使用。	人民幣 22,300,000元

## 附註：

- (1) 根據日期為2005年9月29日的國有土地使用證(2005)3522號，上第MOMA一幅地盤面積為64,455.30平方米地塊的土地使用權已授予北京當代房地產開發有限責任公司，作住宅用途（於2075年1月27日屆滿，為期70年）、零售用途（於2045年1月27日屆滿，為期40年）及停車場及倉儲用途（於2055年1月27日屆滿，為期50年）。
- (2) 根據北京市建設委員會於2008年4月30日發出的房屋所有權證039859號，總建築面積為95,163.59平方米的上第MOMA部分的房屋所有權已授予北京當代房地產開發有限責任公司。該物業的業權已載於上述證書。
- (3) 根據營業執照110000001198481號，北京當代房地產開發有限責任公司已成立，註冊資本為人民幣60,000,000元，有效經營期由2000年2月15日至2020年2月14日。
- (4) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 北京當代房地產開發有限責任公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人；及
  - (ii) 北京當代房地產開發有限責任公司有權在土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
 

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有
- (6) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣28,000元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣27,000元／平方米至人民幣32,000元／平方米。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

			於2013年 3月31日現況下 的市場價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
31. 中國 北京市 海淀區 清河南庫D4地盤 上第MOMA 幼稚園	上第MOMA為一項在地盤面積為64,455.30平方米地塊上所興建於2008年竣工的零售及住宅發展項目。  該物業包括總建築面積為2,120.10平方米的3層高幼稚園。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途（於2075年1月27日屆滿，為期70年）、商業用途（於2045年1月27日屆滿，為期40年）及停車場及倉儲用途（於2055年1月27日屆滿，為期50年）。	於估值日期，該物業租賃予 貴公司關連方北京摩碼幼教科運有限公司，於2029年8月31日屆滿。月租由2015年9月1日起根據當時的市值租金釐定。	人民幣 11,800,000元

## 附註：

- (1) 根據日期為2005年9月29日的國有土地使用證(2005)3522號，上第MOMA一幅地盤面積為64,455.30平方米地塊的土地使用權已授予北京當代房地產開發有限責任公司，作住宅用途（於2075年1月27日屆滿，為期70年）、商業用途（於2045年1月27日屆滿，為期40年）及停車場及倉儲用途（於2055年1月27日屆滿，為期50年）。
- (2) 根據北京市建設委員會於2008年10月14日發出的房屋所有權證058211號，該物業總建築面積為2,120.10平方米的房屋所有權已授予北京當代房地產開發有限責任公司，用作幼稚園。
- (3) 根據營業執照110000001198481號，北京當代房地產開發有限責任公司已成立，註冊資本為人民幣60,000,000元，有效經營期由2000年2月15日至2020年2月14日。
- (4) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 北京當代房地產開發有限責任公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人；及
  - (ii) 北京當代房地產開發有限責任公司有權於土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

- (6) 收入資本化的主要假設：

市場月租（人民幣元／平方米）	資本化比率
33	5.5%

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等主要幼稚園出租單位的月租介乎約人民幣31元／平方米至人民幣45元／平方米。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。

## 估值證書

			於2013年 3月31日現況下 的市場價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
32. 中國 北京市 朝陽區 西壩河東里2號 6棟28樓 5單元3203室	該物業包括於2007年竣工總建築面積為153.09平方米的一個住宅單位。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，為期70年。	該住宅單位乃由合資格僱員根據合資格僱員計劃使用。	人民幣 6,600,000元

## 附註：

- (1) 根據北京市朝陽區房屋管理局發出的房屋所有權證996690號，該物業總建築面積為153.09平方米的房屋所有權已授予當代節能置業股份有限公司。
- (2) 根據營業執照110000001681430號，當代節能置業股份有限公司已於2008年3月18日成立，註冊資本為人民幣800,000,000元。
- (3) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 當代節能置業股份有限公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用及擁有人；及
  - (ii) 當代節能置業股份有限公司有權在土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
 

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有
- (5) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣43,000元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣42,000元／平方米至人民幣51,000元／平方米。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

			於2013年 3月31日現況下 的市場價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
33. 中國 北京市 朝陽區 東四環北路6號 6-0701室	該物業包括於2007年竣工總建築面積為162.65平方米的一個住宅單位。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，為期70年。	該住宅單位乃由合資格僱員根據合資格僱員計劃使用。	人民幣 7,200,000元

## 附註：

- (1) 根據北京市朝陽區房屋管理局發出的房屋所有權證1002725號，該物業總建築面積為162.65平方米的房屋所有權已授予當代節能置業股份有限公司。
- (2) 根據營業執照110000001681430號，當代節能置業股份有限公司已於2008年3月18日成立，註冊資本為人民幣800,000,000元。
- (3) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 當代節能置業股份有限公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人；及
  - (ii) 當代節能置業股份有限公司有權在土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
 

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有
- (5) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣44,000元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣43,000元／平方米至人民幣50,000元／平方米。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。



## 估值證書

			於2013年 3月31日現況下 的市場價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
34. 中國 北京市 海淀區 華清嘉園 15座18樓 2005單位	該物業包括於2001年竣工總建築面積為117.49平方米的一個住宅單位。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，為期70年。	該住宅單位乃由合資格僱員根據合資格僱員計劃使用。	人民幣 6,100,000元

## 附註：

- (1) 根據北京市海淀區房屋管理局發出的房屋所有權證261018號，該物業總建築面積為117.49平方米的房屋所有權已授予當代節能置業股份有限公司。
- (2) 根據營業執照110000001681430號，當代節能置業股份有限公司已成立，註冊資本為人民幣800,000,000元，有效經營期由2008年3月18日起至長期。
- (3) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 當代節能置業股份有限公司已獲得該物業的房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人；及
  - (ii) 當代節能置業股份有限公司有權在土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
 

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有
- (5) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣52,000元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣50,000元／平方米至人民幣60,000元／平方米。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			3月31日現況下的市場價值
35. 中國 北京市 海淀區 清河安寧莊西路 iMOMA幼稚園	該物業包括於2011年竣工總建築面積為784平方米的iMOMA四個零售單位。  該物業已獲授土地使用權，作綜合及地下停車場用途，於2053年2月9日屆滿，為期50年。	於估值日期，該物業已租賃予 貴公司關連方北京摩碼幼教科技運營有限公司，由2011年4月1日至2016年3月31日，為期5年，月租為人民幣21,176.57元。	人民幣 6,000,000元

## 附註：

- (1) 根據日期為2006年9月21日的國有土地使用證(2006)3845號，iMOMA一幅地盤面積為6,986.55平方米地塊的土地使用權已授予北京當代房地產開發有限責任公司，作綜合及地下停車場用途，於2053年2月9日屆滿，為期50年。
- (2) 根據北京市規劃委員會於2000年12月21日發出的建設用地規劃許可證2000(0333)號，總地盤面積為151,566.1平方米的iMOMA建設用地符合城市規劃要求。
- (3) 根據北京市規劃委員會於2007年1月4日發出的建設工程規劃許可證(2007)0002號，總建築面積為31,645.4平方米的iMOMA部分符合城市規劃要求，並已獲批准。
- (4) 根據北京市建設委員會於2007年8月28日發出的建設工程施工許可證(2007)1398號，總建築面積為31,645.4平方米的iMOMA部分建設工程符合有關規定，並已獲准動工。
- (5) 根據於2011年4月15日的竣工驗收備案表11-04-06號，該物業總建築面積為31,645.4平方米的建設工程已竣工。
- (6) 根據營業執照110000001198481號，北京當代房地產開發有限責任公司已成立，註冊資本為人民幣60,000,000元，有效經營期由2000年2月15日至2020年2月14日。
- (7) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 北京當代房地產開發有限責任公司為該物業的合法土地使用者，有權在土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - (ii) 已悉數償付地價；及
  - (iii) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。

(iv) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

(8) 收入資本化法的主要假設：

市場月租（人民幣元／平方米）	資本化比率
42	5.5%

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等主要幼稚園出租單位的月租介乎約人民幣31元／平方米至人民幣45元／平方米。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。

## 估值證書

			於2013年 3月31日現況下 的市場價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
36. 中國 湖南省 長沙市 開福區 福元西路 萬國城MOMA (長沙) 18棟1501室	該物業包括於2011年竣工總建築面積為160.18平方米的一個住宅單位。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2076年6月20日屆滿，為期70年。	該住宅單位乃由合資格僱員根據合資格僱員計劃使用。	人民幣 1,300,000元

## 附註：

- (1) 根據長沙市人民政府發出的國有土地使用證(2010)047094號，萬國城MOMA(長沙)一期總地盤面積為116,771.10平方米的土地使用權已授予當代置業(湖南)有限公司，作住宅用途，於2076年6月20日屆滿。
- (2) 根據建設工程規劃許可證(2010)0010號，18棟建設工程符合建設工程要求。
- (3) 根據建設工程施工許可證430101201003220201號，18棟建設工程已獲批准。
- (4) 根據竣工驗收備案表(2011)553號，該物業的建設工程符合竣工要求。
- (5) 根據營業執照430000000021103號，當代置業(湖南)有限公司已成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期由2005年9月14日起至2025年9月14日。
- (6) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 當代置業(湖南)有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者；
  - (ii) 當代置業(湖南)有限公司有權在土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業；
  - (iii) 已悉數償付地價；及
  - (iv) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
 

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

- (8) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣8,000元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣8,000元／平方米至人民幣8,500元／平方米。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

			於2013年 3月31日現況下 的市場價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
37. 中國 湖南省 長沙市 開福區 福元西路 長沙滿庭春 MOMA部分	<p>該物業建於一幅總地盤面積為74,334.75平方米的地塊之上。</p> <p>該物業包括於2011年竣工總建築面積為4,492.80平方米的長沙滿庭春MOMA綜合大樓部分。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2076年6月20日屆滿。</p>	該物業由 貴集團 佔用。	人民幣 65,900,000元

## 附註：

- (1) 根據長沙市人民政府發出的國有土地使用證(2010)047095號，總地盤面積為74,334.75平方米的長沙滿庭春MOMA土地使用權已授予當代置業(湖南)有限公司，作住宅用途，於2076年6月20日屆滿，為期70年。
- (2) 根據長沙市國土資源局(「出讓人」)與當代置業(湖南)有限公司(「受讓人」)訂立的土地使用權出讓合同XC(1)2010000153號，一幅總地盤面積為191,105.85平方米的地塊(該物業位於其中)的土地使用權已訂約授予受讓人，總代價為人民幣31,561,392元。
- (3) 根據長沙市規劃管理局發出的建設用地規劃許可證(2007)0025號，該物業總地盤面積為117,866.78平方米的用地規劃已獲批准。
- (4) 根據長沙市規劃管理局發出的建設工程規劃許可證(2010)0086號，總建築面積為19,051.47平方米的長沙滿庭春MOMA綜合大樓的建議發展規劃已獲批准。
- (5) 根據長沙市建設委員會發出的建設工程施工許可證430101201006130401號，總建築面積為64,391平方米的長沙滿庭春MOMA綜合大樓第7棟至9棟的建設工程已獲准動工。
- (6) 根據Changsha Real Estate Survey Group發出的長沙房地產測量報告201010120034號，長沙滿庭春MOMA綜合大樓的總建築面積為18,988.74平方米。該物業建築面積4,492.80平方米乃載於上述報告。
- (7) 根據營業執照430000000021103號，當代置業(湖南)有限公司已成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期由2005年9月14日至2025年9月14日。

- (8) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 當代置業（湖南）有限公司為該物業的合法土地使用者；
  - (ii) 部分物業附有按揭；
  - (iii) 當代置業（湖南）有限公司有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭所規限；
  - (iv) 已悉數償付地價；及
  - (v) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (9) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

- (10) 在對物業進行估值時，我們假設商業部分約人民幣14,700元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的商業物業的售價。商業物業1層的價格介乎約人民幣15,700元／平方米至人民幣21,900元／平方米。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。



## 估值證書

			於2013年 3月31日現況下 的市場價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
38. 中國 湖南省 長沙市 開福區 福元西路 長沙滿庭春 MOMA幼稚園	該物業為於2011年竣工總建築面積為3,397.6平方米的長沙滿庭春MOMA 3層高幼稚園。  該物業已獲授土地使用權，作商業用途（於2046年6月20日屆滿，為期40年）、停車場及輔助設施用途（於2056年6月20日屆滿，為期50年）及住宅用途（於2076年6月20日屆滿，為期70年）。	該物業乃由 貴集團佔用。	人民幣 8,400,000元

## 附註：

- (1) 根據長沙市人民政府發出的國有土地使用證(2010)047095號，長沙滿庭春總地盤面積為74,334.75平方米的土地使用權已授予當代置業(湖南)有限公司，作商業用途（於2046年6月20日屆滿，為期40年）、停車場及輔助設施用途（於2056年6月20日屆滿，為期50年）及住宅用途（於2076年6月20日屆滿，為期70年）。
- (2) 根據建設工程規劃許可證(2010)00049號，該物業的規劃已獲批准。
- (3) 根據日期為2010年4月28日的建設工程施工許可證430101201204280701號，該物業的建設工程符合施工要求並已獲准動工。
- (4) 根據竣工驗收備案表(2011)593號，該物業的建設工程符合有關要求並已竣工。
- (5) 根據營業執照430000000021103號，當代置業(湖南)有限公司已成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期由2005年9月14日至2025年9月14日。
- (6) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 當代置業(湖南)有限公司為該物業的合法土地使用者，有權在土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - (ii) 已悉數償付地價；及
  - (iii) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。

(7) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

(8) 收入資本化法的主要假設：

市場月租（人民幣元／平方米）	資本化比率
13	5.5%

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等主要幼稚園出租單位的月租介乎約人民幣7元／平方米至人民幣13元／平方米。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			3月31日現況下的市場價值
39. 中國 江西省 南昌市 青山湖區 城東一路 南昌滿庭春 MOMA幼稚園	該物業為於2011年竣工總建築面積為2,095.69平方米的南昌滿庭春MOMA 3層高幼稚園。  該物業已獲授土地使用權，作商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）、輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）及住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）。	該物業乃由 貴集團佔用。	人民幣 9,300,000元

## 附註：

- (1) 根據國有土地使用證(2010)307號，南昌滿庭春MOMA總地盤面積為116,349.47平方米的土地使用權已授予江西當代節能置業有限公司，作商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）、輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）及住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）。
- (2) 根據建設工程規劃許可證360100201100098號，該物業的規劃已獲批准。
- (3) 根據日期為2011年1月27日的建設工程施工許可證(2010)021號，該物業的建設工程符合施工要求並已獲准動工。
- (4) 根據日期為2011年11月25日的房地產測量報告，總建築面積為2,095.69平方米的物業已竣工。
- (5) 根據日期為2012年4月16日的竣工驗收備案表12072號，總建築面積為2,055平方米的物業已竣工。
- (6) 根據營業執照360100110013772號，江西當代節能置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣180,000,000元，有效經營期由2009年12月22日至2029年12月21日。
- (7) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 江西當代節能置業有限公司為該物業的合法土地使用者，有權在土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - (ii) 已悉數償付地價；及
  - (iii) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。

(8) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
房地產測量報告	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

(9) 收入資本化法的主要假設：

市場月租（人民幣元／平方米）	資本化比率
31	5.5%

在對物業進行估值時，我們已參考該物業及區內其他相若物業的租金。該等主要幼稚園出租單位的月租介乎約人民幣30元／平方米至人民幣38元／平方米。

我們所假設的上述市場租金與相關可比項目的租金水平大體一致，僅需作適當調整。

## 估值證書

			於2013年 3月31日現況下 的市場價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
40. 中國 江西省 南昌市 江紡路 南昌滿庭春 MOMA一期 兩個住宅單位	該物業包括於2011年竣工總建築面積為255.48平方米的南昌滿庭春MOMA兩個住宅單位。  該物業已獲授土地使用權，作商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）、輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）及住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）。	該物業乃由合資格僱員根據合資格僱員計劃使用。	人民幣 1,800,000元

## 附註：

- (1) 根據南昌市國土資源局發出的國有土地使用證(2010)307號，南昌滿庭春MOMA總地盤面積為116,349.7平方米的土地使用權已授予江西當代節能置業有限公司，分別作商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）、輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）及住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）。
- (2) 根據日期為2010年9月19日的建設工程規劃許可證36010020100565號，9棟的建設工程符合建設工程要求並已獲批准。
- (3) 根據建設工程施工許可證(2010)121號，該物業的建設工程符合施工要求並已獲批准。
- (4) 根據竣工驗收備案表11206號，該物業符合竣工要求。
- (5) 根據營業執照360100110013772號，江西當代節能置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣180,000,000元，有效經營期由2009年12月22日至2029年12月21日。
- (6) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 江西當代節能置業有限公司為該物業的合法土地使用者，有權在土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - (ii) 已悉數償付地價；及
  - (iii) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。

(7) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

(8) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣7,000元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣6,300元／平方米至人民幣7,600元／平方米。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

			於2013年 3月31日現況下 的市場價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
41. 中國 山西省 太原市 長風商務區 長風西街16號 萬國城MOMA (太原) 一期 1棟2604室	該物業包括於2011年竣工總建築面積為212.62平方米的萬國城MOMA (太原) 的一個住宅單位。  該物業已獲授土地使用權，作商業用途，於2047年8月31日屆滿，為期40年。	該物業乃由合資格僱員根據合資格僱員計劃使用。	人民幣 3,100,000元

## 附註：

- (1) 根據國有土地使用證(2009)00150號，萬國城MOMA (太原) 一期一幅地盤面積為52,716.90平方米地塊的土地使用權已授予山西當代紅華置業有限公司，作商業用途，於2047年8月31日屆滿，為期40年。
- (2) 根據日期為2009年6月30日的建設用地規劃許可證(2009)0114號，總地盤面積為52,716.91平方米的萬國城MOMA (太原) 一期建設用地符合城市規劃要求。
- (3) 根據日期為2010年6月3日的建設工程規劃許可證(2010)0291號，總建築面積為31,363.4平方米的萬國城MOMA (太原) 一期1棟的建設工程符合城市規劃要求。
- (4) 根據日期為2010年9月8日的建設工程施工許可證140103201009080101號，萬國城MOMA (太原) 一期1棟至3棟的建設工程已獲准動工。
- (5) 根據日期為2012年9月6日的竣工驗收備案表0012192號，總建築面積為31,329.45平方米的萬國城MOMA (太原) 一期1棟已竣工。
- (6) 根據營業執照360100110013772號，山西當代紅華置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣190,000,000元，有效經營期由2007年8月16日至2017年8月15日。
- (7) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 山西當代紅華置業有限公司為該物業的合法土地使用者，有權在土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - (ii) 已悉數償付地價；及
  - (iii) 發展項目的設計及建設符合地方規劃條例，並已獲有關政府機關批准。



- (8) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

- (9) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣14,500元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣13,000元／平方米至人民幣17,000元／平方米。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

			於2013年 3月31日現況下 的市場價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
42. 中國 湖北省 仙桃市 黃金大道以南 袁市路以東 仙桃滿庭春 MOMA一期部分	<p>該物業建於一幅總地盤面積為59,398.12平方米的地塊之上。</p> <p>該物業包括於2013年竣工的仙桃滿庭春MOMA一棟商業樓宇部分，總建築面積為3,245平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途（於2050年9月29日屆滿，為期40年）及住宅用途（於2080年9月29日屆滿，為期70年）。</p>	據 貴公司告知，該物業由 貴公司佔用，作辦公室用途。	人民幣 36,700,000元

## 附註：

- (1) 根據日期為2010年12月21日的國有土地使用證(2010)3874號，包括一幅總地盤面積為59,398.12平方米地塊的仙桃滿庭春MOMA一期的土地使用權已授予湖北萬星置業有限公司，作住宅用途（於2080年9月29日屆滿，為期70年）及商業用途（於2050年9月29日屆滿，為期40年）。
- (2) 根據仙桃市國土資源局（「出讓人」）與湖北萬星置業有限公司（「受讓人」）訂立日期為2010年2月1日的土地使用權出讓合同ER XT-2010-0958號，該物業的土地使用權已訂約授予受讓人。協議的主要條件如下：
 

地點：	仙桃干河區黃金大道以南
土地用途：	商業及住宅
地盤面積：	226,095.39平方米
土地使用期：	40年（作商業用途）及70年（作住宅用途）
容積率：	不超過3.5
地價：	人民幣162,000,000元
- (3) 根據仙桃市規劃局於2010年11月3日發出的建設用地規劃許可證(2010)060號，面積為266,718.82平方米的一幅地塊的建設用地符合城市規劃要求。
- (4) 根據仙桃市規劃局於2012年11月15日發出的建設工程規劃許可證(2012)037號，仙桃滿庭春MOMA 1.1期總建築面積為16,212.86平方米的一棟商業樓宇（附帶地庫）及一所幼稚園已獲批准。
- (5) 根據日期為2011年10月28日的建設工程施工許可證422427200110280101號，仙桃滿庭春MOMA 1.1期總建築面積為12,718.30平方米的1棟生活中心的建設工程符合施工要求並已獲批准。
- (6) 根據日期為2012年12月26日的竣工驗收備案表4290042012040號，仙桃滿庭春MOMA 1.1期總建築面積為16,219.76平方米的1棟生活中心及2棟幼稚園的建設工程已竣工。

- (7) 根據日期為2013年1月10日的房地產測量報告2013005號，仙桃滿庭春MOMA 1.1期1棟生活中心的實際總建築面積為12,998.54平方米。
- (8) 根據日期為2011年3月31日的營業執照429004000037714號，湖北萬星置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期由2010年1月27日至2020年1月26日。
- (9) 根據日期為2011年1月25日的協議，余小華、余小明、鄭建明、吳樂芝及王文生（「轉讓人」，均為股東）同意轉讓彼等於湖北萬星置業有限公司的權益予北京當代房地產開發有限責任公司及當代節能置業股份有限公司（「承讓人」），總代價為人民幣266,681,500元及其他尚未支付款項約人民幣157,236,000元。該轉讓完成後，湖北萬星置業有限公司將由承讓人持有其全部權益。誠如 貴公司告知，湖北萬星置業有限公司40%權益於估值日期已轉讓予承讓人。

根據會計師報告，當代節能合法擁有湖北萬星40%權益，60%所有權仍以轉讓人名義登記註冊。根據股份轉讓協議，當代節能可對湖北萬星置業有限公司的財務及營運行使控制權，而轉讓人不能享有湖北萬星置業有限公司的股東權益。因此，湖北萬星置業有限公司乃入賬列作當代節能的全資附屬公司。

按照指示，湖北萬星置業有限公司於估值日期被視為當代節能置業股份有限公司的全資附屬公司。

- (10) 我們已取得 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 湖北萬星置業有限公司為該物業的合法土地使用者；
- (ii) 湖北萬星置業有限公司有權在土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (iii) 已悉數償付地價；及
- (iv) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
竣工驗收備案表	有
房地產測量報告	有
營業執照	有

- (12) 在對物業進行估值時，我們假設商業部分約人民幣11,300元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的商業物業的售價。商業物業1層的價格介乎約人民幣12,600元／平方米至人民幣15,000元／平方米。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

## 第四類 — 貴集團於中國持有的發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年								
			3月31日現況下 的市場價值								
43. 中國 山西省 太原市 長風商務區 長風西街16號 萬國城MOMA (太原) 三期部分	萬國城MOMA (太原) 三期建於一幅總地盤面積為18,860.60平方米的地塊之上。  該物業包括將用作零售及公寓而總建築面積為69,206.44平方米的萬國城MOMA (太原) 三期第16至18棟，詳情概述如下：	該物業正在建設中。	人民幣 520,000,000元								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>24,412.37</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>44,794.07</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>69,206.44</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	零售	24,412.37	公寓	44,794.07	<b>合計</b>	<b>69,206.44</b>		
用途	建築面積 (平方米)										
零售	24,412.37										
公寓	44,794.07										
<b>合計</b>	<b>69,206.44</b>										
	<p>根據 貴集團的資料，整個發展項目計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅及餐飲用途，於2047年8月31日屆滿，為期47年。</p>										

## 附註：

- 根據日期為2010年1月28日的國有土地使用證(2010)00026號，包括一幅總地盤面積為18,860.60平方米地塊的物業土地使用權已授予山西當代紅華房地產開發有限公司，作住宅及餐飲用途，於2047年8月31日屆滿。
- 根據太原市規劃局於2010年1月14日發出的建設用地規劃許可證(2010)0002號，總地盤面積為23,847.88平方米的萬國城MOMA (太原) 三期建設用地符合城市規劃要求。
- 根據太原市規劃局發出的建設工程規劃許可證(2010)0721號、(2010)0722號、(2010)0723號及(2010)0724號，總建築面積為107,926.83平方米的萬國城MOMA (太原) 三期符合城市規劃要求，並已獲批准。

- (4) 根據太原市住房和城鄉建設委員會於2010年12月30日發出的建設工程施工許可證140103201012300101號，總建築面積為107,926.83平方米的萬國城MOMA（太原）三期的建設工程符合有關規定，並已獲准動工。
- (5) 根據 貴集團的資料，總建築面積為22,535.67平方米的物業部分已協定出售，總代價為約人民幣298,000,000元。我們在估值過程中已計入該部分及金額。
- (6) 根據 貴集團的資料，於2013年3月31日已支出的總建設成本約為人民幣78,000,000元。該物業竣工前尚未支付的建設成本估計約為人民幣390,000,000元。我們在估值過程中已計入該成本。
- (7) 於2013年3月31日已竣工物業的市場價值約為人民幣1,241,000,000元。
- (8) 根據營業執照140100207201068號，山西當代紅華房地產開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣150,000,000元，有效經營期由2007年8月16日至2017年8月16日。
- (9) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 部分物業附有按揭；
  - (ii) 山西當代紅華房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭所規限；
  - (iii) 已悉數償付地價及輔助設施服務成本；及
  - (iv) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (10) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照      | 有 |
- (11) 在對物業（倘竣工）進行估值時，我們假設公寓部分約人民幣15,000元／平方米至人民幣18,000元／平方米及商業部分約人民幣25,000元／平方米至人民幣38,400元／平方米。

在對物業（倘竣工）進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅及商業物業的售價。住宅物業的售價介乎約人民幣11,000元／平方米至人民幣25,000元／平方米。商業物業的售價介乎約人民幣30,000元／平方米至人民幣50,000元／平方米。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

			於2013年 3月31日現況下 的市場價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
44. 中國 山西省 太原市 長風商務區 長風西街16號 萬國城MOMA (太原) 二期	萬國城MOMA (太原) 二期建於一幅地盤面積為52,917.70平方米的地塊之上。  該物業計劃發展為總建築面積為251,609.71平方米的住宅發展項目。  誠如 貴集團告知，該物業計劃於2013年竣工。  該物業已獲授土地使用權，作商業及金融用途，於2048年12月31日屆滿。	該物業正在建設中。	人民幣 518,000,000元

## 附註：

- (1) 根據日期為2010年12月6日的國有土地使用證(2010)00323號，包括總地盤面積為52,917.70平方米地塊的物業土地使用權已授予山西當代紅華置業有限公司，作商業及金融用途，於2048年12月31日屆滿。
- (2) 根據山西當代紅華置業有限公司於2009年6月30日發出的建設用地規劃許可證(2009)0113號，總地盤面積為62,067.74平方米的萬國城MOMA (太原) 二期建設用地符合城市規劃要求。
- (3) 根據7份建設工程規劃許可證，總建築面積為251,591.70平方米的萬國城MOMA (太原) 二期的規劃符合城市規劃要求，已獲批准。
- (4) 根據建設工程施工許可證140103201111230101號及140103201111230201號，總建築面積為251,591.70平方米的8棟至12棟、15棟及地下停車場的建設工程符合施工要求並已獲批准。
- (5) 根據 貴集團的資料，於估值日期，總建築面積為12,512.61平方米的物業部分已協定出售予各方，總代價為約人民幣54,000,000元。我們在估值過程中已計入該部分及金額。
- (6) 根據 貴集團的資料，於2013年3月31日已支出的總建設成本約為人民幣96,000,000元。該物業竣工前尚未支付的成本估計約為人民幣1,092,000,000元。我們在估值過程中已計入該成本。
- (7) 於2013年3月31日已竣工物業的市場價值約為人民幣3,050,000,000元。
- (8) 根據營業執照140100207201076號，山西當代紅華置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣190,000,000元，有效經營期由2007年8月16日至2017年8月15日。

- (9) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 山西當代紅華置業有限公司為該物業的合法土地使用者；
  - (ii) 部分物業附有按揭；
  - (iii) 山西當代紅華置業有限公司有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭所規限；
  - (iv) 已悉數償付地價；及
  - (v) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (10) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 房屋所有權證    | 無 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照      | 有 |
- (11) 在對物業進行估值時，經考慮已支付的建設成本，我們已採用直接比較法。假設樓面價格約為人民幣7,600元／平方米。

在對物業進行估值時，我們已參考區內地塊的售價。樓面價格介乎約人民幣5,800元／平方米至人民幣6,400元／平方米。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。誠如 貴公司所告知，於估值日期所產生的建設成本約為人民幣96,000,000元。我們在進行估值時已計入該等成本。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			3月31日現況下的市場價值
45. 中國 江西省 南昌市 江紡路 南昌滿庭春 MOMA二期部分	南昌滿庭春MOMA建於一幅總地盤面積為116,349.47平方米的地塊之上。該地塊將分兩期開發，計劃於2013年竣工。  誠如 貴集團告知，該物業包括總建築面積為132,975.04平方米的南昌滿庭春MOMA二期部分。	該物業正在建設中。	人民幣 428,000,000元
	<b>用途</b>	<b>規劃建築面積</b>	
		(平方米)	
	住宅	92,811.04	
	停車場	40,164.00	
	<b>合計</b>	<b>132,975.04</b>	
	該物業已獲授土地使用權，分別作住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）、輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）及商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）。		

## 附註：

- 根據南昌市國土資源局發出的國有土地使用證(2010)307號，包括總地盤面積為116,349.47平方米的南昌滿庭春MOMA土地使用權已授予江西當代節能置業有限公司，分別作住宅用途（於2079年12月27日屆滿，為期70年）、輔助設施用途（於2059年12月27日屆滿，為期50年）及商業用途（於2049年12月27日屆滿，為期40年）。
- 根據日期為2010年2月5日的建設用地規劃許可證360100201000008號，江西當代節能置業有限公司獲准開發地盤面積為196.5畝的物業。
- 根據南昌市建設委員會發出的建設工程規劃許可證360100201100357號至360100201100372號，該物業總建築面積為169,265平方米的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- 根據南昌市建設委員會發出的建設工程施工許可證(2011)080號及(2011)121號，總建築面積分別為90,853.90平方米及79,426.60平方米的建設工程符合動工規定，並已獲准動工。

- (5) 根據日期介乎2010年11月2日至2012年12月21日之間的14份商品房預售許可證，總建築面積為120,558.87平方米的部分物業獲准進行預售。
- (6) 根據日期為2010年8月17日的營業執照360100110013772號，江西當代節能置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣180,000,000元，有效經營期由2009年12月22日至2029年12月21日。
- (7) 根據 貴集團的資料，總建築面積為88,499.95平方米的物業部分已協定出售，總代價為人民幣595,000,000元。我們在估值過程中已計入該部分及金額。
- (8) 根據 貴集團的資料，於2013年3月31日已支出的總建設成本約人民幣192,000,000元。該物業竣工前尚未支付的建設成本估計約為人民幣154,000,000元。我們在估值過程中已計入該成本。
- (9) 於2013年3月31日已竣工物業的市場價值約為人民幣705,000,000元。
- (10) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 江西當代節能置業有限公司為該物業的合法土地使用者；
  - (ii) 部分物業附有按揭；
  - (iii) 江西當代節能置業有限公司有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭所規限；
  - (iv) 已悉數償付地價；及
  - (v) 發展項目的設計及建設均符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 竣工驗收備案表   | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
| 營業執照      | 有 |

- (12) 在對物業（倘竣工）進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣7,200元／平方米及停車位部分約人民幣88,000元／個。

在對物業（倘竣工）進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅物業及停車位的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣6,300元／平方米至人民幣7,600元／平方米。停車位的價格介乎約人民幣80,000元／個至人民幣100,000元／個。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			3月31日現況下的市場價值
46. 中國 江西省 九江市 環城路 九江滿庭春 MOMA部分	九江滿庭春MOMA建於一幅總地盤面積為114,634平方米的地塊之上。該物業包括九江滿庭春MOMA一期及二期部分。  誠如 貴集團告知，該物業計劃發展為總建築面積為241,192.55平方米的綜合發展項目，計劃於2013年年底竣工。	該物業正在建設中。	人民幣 750,000,000元
	<b>用途</b>	<b>建築面積</b>	
		(平方米)	
	住宅	211,460.67	
	零售	10,075.05	
	幼稚園	2,249.07	
	停車位 (571個)	17,407.76	
	<b>合計</b>	<b>241,192.55</b>	
	該物業的土地使用權已出讓，作商業用途（於2051年3月9日屆滿，為期40年）及住宅用途（於2081年3月9日屆滿，為期70年）。		

## 附註：

- 根據國有土地使用證(2011)169號，總地盤面積為89,630.29平方米的物業已獲授土地使用權，作商業用途（於2051年3月9日屆滿，為期40年）及住宅用途（於2081年3月9日屆滿，為期70年）。
- 根據九江市國土資源局（「出讓人」）與九江摩碼置業有限公司（「受讓人」）於2010年12月31日訂立的土地使用權出讓合同3601002010B00906號，九江滿庭春MOMA的土地使用權已訂約授予受讓人。協議的主要條件如下：

土地用途：	商業及住宅
地盤面積：	114,634平方米
土地使用期：	40年（作商業用途）及70年（作住宅用途）
地價：	人民幣464,265,000元
- 根據日期為2011年3月18日的建設用地規劃許可證360400201100011號，面積為114,634平方米的九江滿庭春MOMA建設用地符合城市規劃要求。

- (4) 根據22份建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為244,099.47平方米的建設工程符合規劃要求。
- (5) 根據5份建設工程施工許可證，總建築面積為243,836.18平方米的部分建設工程已獲准動工。
- (6) 根據14份商品房預售許可證，該物業總建築面積為158,928.90平方米的1棟、2棟、3棟、5棟至13棟、15棟及16棟准許預售。
- (7) 誠如 貴集團告知，總建築面積為102,899.82平方米的物業部分已訂立多份買賣協議，總代價約為人民幣571,000,000元。我們在估值過程中已計入該部分及金額。
- (8) 根據 貴集團的資料，於2013年3月31日已支出的總建設成本約為人民幣240,000,000元。該物業竣工前尚未支付的成本估計約為人民幣382,000,000元。我們在估值過程中已計入該成本。
- (9) 於2013年3月31日已竣工物業的市場價值約為人民幣1,396,000,000元。
- (10) 根據日期為2010年12月22日的營業執照360403110000469號，九江摩碼置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由2010年12月22日至2020年12月19日。
- (11) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 九江摩碼置業有限公司為該物業的合法土地使用者，有權在土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (ii) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (12) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：
- |           |       |
|-----------|-------|
| 國有土地使用證   | 有     |
| 土地使用權出讓合同 | 有     |
| 建設用地規劃許可證 | 有     |
| 建設工程規劃許可證 | 有     |
| 建設工程施工許可證 | 有     |
| 商品房預售許可證  | 有(部分) |
| 營業執照      | 有     |
- (13) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣6,100元/平方米至人民幣6,500元/平方米、商業部分約人民幣8,100元/平方米及停車場部分車位約人民幣85,000元/個。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅及商業物業以及停車位的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣6,000元/平方米至人民幣7,300元/平方米。商業物業1層的價格介乎約人民幣7,500元/平方米至人民幣13,000元/平方米。停車位的價格介乎約人民幣80,000元/個至人民幣90,000元/個。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年												
			3月31日現況下 的市場價值												
47. 中國 湖北省 仙桃市 黃金大道以南 袁市路以東 仙桃滿庭春 MOMA部分	<p>該物業建於四幅總地盤面積為226,095.25平方米的地塊之上。</p> <p>誠如 貴集團告知，仙桃滿庭春MOMA計劃發展為總建築面積為852,473.40平方米的綜合發展項目，將分六期開發，計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業包括總建築面積為836,010.37平方米的仙桃滿庭春MOMA部分。詳情概述如下：</p>	<p>一期的建設工程於2011年10月動工。剩餘部分空置。</p>	<p>人民幣 669,000,000元</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>620,072.56</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>20,796.00</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>131,146.22</td> </tr> <tr> <td>地下停車位 (953個)</td> <td>63,995.59</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>836,010.37</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	620,072.56	商業	20,796.00	公寓	131,146.22	地下停車位 (953個)	63,995.59	<b>合計</b>	<b>836,010.37</b>		
用途	規劃建築面積 (平方米)														
住宅	620,072.56														
商業	20,796.00														
公寓	131,146.22														
地下停車位 (953個)	63,995.59														
<b>合計</b>	<b>836,010.37</b>														
	<p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途（於2050年9月29日及2051年5月23日屆滿，為期40年）及住宅用途（於2080年9月29日及2081年5月23日屆滿，為期70年）。</p>														

## 附註：

- (1) 根據國有土地使用證(2010)3874號、(2010)3875號、(2011)1819號及(2011)1820號，包括四幅總地盤面積為226,095.25平方米地塊的仙桃滿庭春MOMA的土地使用權已授予湖北萬星置業有限公司，作住宅用途（於2080年9月29日及2081年5月23日屆滿，為期70年）及商業用途（於2050年9月29日及2051年5月23日屆滿，為期40年）。

- (2) 根據仙桃市國土資源局（「出讓人」）與湖北萬星置業有限公司（「受讓人」）訂立日期為2010年2月1日的土地使用權出讓合同ER XT-2010-0958號，該物業的土地使用權已訂約授予受讓人。協議的主要條件如下：

地點：	仙桃干河區黃金大道以南
土地用途：	商業及住宅
地盤面積：	226,095.39平方米
土地使用期：	40年（作商業用途）及70年（作住宅用途）
容積率：	不超過3.5
地價：	人民幣162,000,000元

- (3) 根據仙桃市規劃局於2010年11月3日發出的建設用地規劃許可證(2010)060號，面積為266,718.82平方米的一幅地塊的建設用地符合城市規劃要求。
- (4) 根據日期為2011年9月30日至2013年2月27日的10份建設工程規劃許可證，總建築面積為121,140.53平方米的物業部分建設工程規劃已獲批准。
- (5) 根據日期為2011年10月28日至2013年4月2日的11份建設工程施工許可證，總建築面積為121,170.28平方米的一期部分建設工程符合施工要求並已獲批准。
- (6) 根據商品房預售許可證(2012)003號、(2012)010號、(2012)035號及(2012)043號，總建築面積為54,666.66平方米的物業部分獲准進行預售。
- (7) 誠如 貴集團告知，總建築面積為39,862.25平方米的物業部分已同意按總代價約人民幣137,000,000元出售。我們在估值過程中已計及該金額。
- (8) 根據 貴集團的資料，於2013年3月31日已支出的總建設成本約為人民幣78,000,000元。該物業竣工前尚未支付的成本估計約為人民幣1,810,000,000元。我們在估值過程中已計入該成本。
- (9) 於2013年3月31日已竣工物業的市場價值約為人民幣3,530,000,000元。
- (10) 根據日期為2011年3月31日的營業執照429004000037714號，湖北萬星置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期由2010年1月27日至2020年1月26日。
- (11) 根據日期為2011年1月25日的協議，余小華、余小明、鄭建明、吳樂芝及王文生（「轉讓人」，均為股東）同意轉讓彼等於湖北萬星置業有限公司的權益予北京當代房地產開發有限公司及當代節能置業股份有限公司（「承讓人」），總代價為人民幣266,681,500元及其他尚未支付款項約人民幣157,236,000元。該轉讓完成後，湖北萬星置業有限公司將由承讓人持有其全部權益。誠如 貴公司告知，湖北萬星置業有限公司40%權益於估值日期已轉讓予承讓人。

根據會計師報告，當代節能合法擁有湖北萬星40%權益，60%所有權仍以轉讓人名義登記註冊。根據股份轉讓協議，當代節能可對湖北萬星置業有限公司的財務及營運行使控制權，而轉讓人不能享有湖北萬星置業有限公司的股東權益。因此，湖北萬星置業有限公司乃入賬列作當代節能的全資附屬公司。

按照指示，湖北萬星置業有限公司於估值日期被視為當代節能置業股份有限公司的全資附屬公司。

- (12) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 湖北萬星置業有限公司為該物業的合法土地使用者；
  - (ii) 湖北萬星置業有限公司有權在土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - (iii) 已悉數償付地價；及
  - (iv) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。

- (13) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有（部分）
建設工程施工許可證	有（部分）
商品房預售許可證	有（部分）
營業執照	有

- (14) 在對物業（倘竣工）進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣4,300元／平方米、公寓部分約人民幣5,000元／平方米及商業部分約人民幣7,800元／平方米。

在對物業（倘竣工）進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅、公寓及商業物業的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣4,000元／平方米至人民幣4,200元／平方米。公寓物業的價格介乎約人民幣4,200元／平方米至人民幣5,100元／平方米。商業物業1層的價格介乎約人民幣12,600元／平方米至人民幣15,000元／平方米。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年												
			3月31日現況下的市場價值												
48. 中國 湖南省 長沙市 開福區 福元西路 長沙開福 滿庭春MOMA	該物業建於一幅總地盤面積為147,687.74平方米的地塊之上。  誠如 貴集團告知，該物業計劃發展為總建築面積約為529,620.00平方米的零售及住宅發展項目，計劃於2015年竣工。詳情概述如下：	該物業正在建設中。	人民幣 1,345,000,000元												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>8,382.09</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>449,558.86</td> </tr> <tr> <td>輔助設施</td> <td>2,471.05</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>69,208.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>529,620.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃建築面積 (平方米)	零售	8,382.09	住宅	449,558.86	輔助設施	2,471.05	地庫	69,208.00	<b>合計</b>	<b>529,620.00</b>		
用途	規劃建築面積 (平方米)														
零售	8,382.09														
住宅	449,558.86														
輔助設施	2,471.05														
地庫	69,208.00														
<b>合計</b>	<b>529,620.00</b>														
	該物業已獲授土地使用權，分別作商業用途（於2046年6月20日屆滿，為期40年）、停車位用途（於2056年6月20日屆滿，為期50年）及住宅用途（於2076年6月20日屆滿，為期70年）。														

## 附註：

- (1) 根據長沙市人民政府發出的國有土地使用證(2011)002747號及(2011)002748號，該物業總地盤面積為147,687.74平方米的土地使用權已授予當代置業(湖南)有限公司，作住宅用途，於2076年6月20日屆滿。

- (2) 根據長沙市國土資源局（「出讓人」）與當代置業（湖南）有限公司（「受讓人」）訂立的土地使用權出讓合同2011000006號，已訂約向受讓人授出該物業的土地使用權。發展項目的詳情概述如下：

證書編號	用途	土地使用期屆滿日期	地價 (人民幣元)	地盤面積 (平方米)
2011000006	住宅	2076年6月20日	62,669,910	147,687.74

- (3) 根據長沙市規劃管理局發出的建設用地規劃許可證(2007)0208號及(2007)0209號，總地盤面積為186,768.99平方米的物業規劃已獲批准。
- (4) 根據7份建設工程規劃許可證，總建築面積為470,984.14平方米的長沙開福滿庭春MOMA部分建設工程規劃符合城市規劃規定，並已獲批准。
- (5) 根據長沙市建設委員會發出的3份建設工程施工許可證，總建築面積為360,216.79平方米的長沙開福滿庭春MOMA部分的建設工程獲准動工。
- (6) 根據長沙市房屋管理局發出的9份商品房預售許可證，總建築面積為141,956.41平方米的長沙開福滿庭春MOMA部分獲准進行預售。
- (7) 誠如 貴集團告知，總建築面積為99,765.74平方米的部分物業已訂立多份買賣協議，總代價約為人民幣596,000,000元。我們在估值過程中已計入該代價。
- (8) 根據 貴集團的資料，於2013年3月31日已支出的總建設成本約人民幣240,000,000元。該物業竣工前尚未支付的成本估計約為人民幣1,166,000,000元。我們在估值過程中已計及該成本。
- (9) 於2013年3月31日已竣工物業的市場價值約為人民幣3,335,000,000元。
- (10) 根據營業執照430000000021103號，當代置業（湖南）有限公司已成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期由2005年9月14日至2025年9月14日。
- (11) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 當代置業（湖南）有限公司為該物業的合法土地使用者；
  - (ii) 部分物業附有按揭；
  - (iii) 當代置業（湖南）有限公司有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭所規限；及
  - (iv) 發展項目的設計及建設符合地方規劃規定，並已獲有關政府機關批准。
- (12) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有（部分）
建設工程施工許可證	有（部分）
商品房預售許可證	有（部分）
營業執照	有

- (13) 在對物業（倘竣工）進行估值時，我們假設住宅部分約人民幣6,800元／平方米至人民幣7,100元／平方米、商業部分約人民幣12,800元／平方米及停車場部分車位約人民幣130,000元／個至人民幣140,000元／個。

在對物業（倘竣工）進行估值時，我們已參考區內與該物業特點相近的住宅及商業物業以及停車位的售價。住宅物業的價格介乎約人民幣5,300元／平方米至人民幣6,600元／平方米，較之該物業為低。商業物業1層的價格介乎約人民幣15,700元／平方米至人民幣21,900元／平方米。停車位的價格介乎約人民幣110,000元／個至人民幣130,000元／個。在經過適當調整後，我們所假設的單位售價與相關可比項目的售價水平大體一致。

## 估值證書

## 第五類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			3月31日現況下 的市場價值
49. 中國 江西省 九江市 環城路 九江滿庭春 MOMA二期部分	九江滿庭春MOMA包括一幅總地盤面積為114,634平方米的地塊。 該物業包括九江滿庭春MOMA二期第17至20棟及地下停車場。  誠如 貴集團告知，該物業計劃發展為總建築面積為83,195.68平方米的綜合發展項目，計劃於2014年竣工。  該物業的土地使用權已訂約出讓，作商業用途（於2051年3月9日屆滿，為期40年）及住宅用途（於2081年3月9日屆滿，為期70年）。	該物業空置。	無商業價值  (見下文附註(1))

## 附註：

- (1) 誠如 貴集團告知，總地盤面積為25,003.71平方米的物業尚未獲得國有土地使用證，因此我們並未賦予該物業商業價值。倘該物業已獲授有效的國有土地使用證，且全部地價及授出證書的有關費用已悉數償付，則該地塊部分於2013年3月31日的市場價值為人民幣133,000,000元。
- (2) 根據國有土地使用證(2011)169號，總地盤面積為89,630.29平方米的九江滿庭春MOMA部分已獲授土地使用權，作商業用途（於2051年3月9日屆滿，為期40年）及住宅用途（於2081年3月9日屆滿，為期70年）。
- (3) 根據九江市國土資源局（「出讓人」）與九江摩碼置業有限公司（「受讓人」）於2010年12月31日訂立的土地使用權出讓合同36201002010022號，已訂約向受讓人授出九江滿庭春MOMA的土地使用權。協議主要條件如下：

土地用途：	商業及住宅
地盤面積：	114,634平方米
土地使用期：	40年（作商業用途）及70年（作住宅用途）
地價：	人民幣464,265,000元
- (4) 根據日期為2011年3月18日的建設用地規劃許可證360400201100011號，面積為114,634平方米的九江滿庭春MOMA建設用地符合城市規劃要求。
- (5) 根據日期為2010年12月22日的營業執照360403110000469號，九江摩碼置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由2010年12月22日至2020年12月19日。

- (6) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 土地使用權出讓合同及建設工程所必要的批文均屬合法有效；及
  - (ii) 於悉數償付地價後， 貴集團獲得國有土地使用證將不存在任何重大法律障礙。

- (7) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	無
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程施工許可證	無
營業執照	有

## 估值證書

			於2013年 3月31日現況下 的市場價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
50. 中國 北京市 順義區 高麗營鎮 MOMA萬萬樹 (E地盤) 物業管理辦公室	<p>該物業包括一幅總地盤面積為3,068.40平方米的地塊。</p> <p>誠如 貴集團告知，該物業計劃發展為總規劃建築面積為2,147.88平方米的物業管理辦公室。於竣工後，該物業將交付予MOMA萬萬樹的擁有人。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作物業管理辦公室用途，於2054年8月22日屆滿，為期50年。</p>	該物業空置。	無商業價值  (見下文附註(1))

## 附註：

- (1) 根據國有土地使用證(2004)0194號，包括一幅總地盤面積為3,068.40平方米地塊的物業土地使用權已授予北京東君房地產開發有限公司，作物業管理辦公室用途，於2054年8月22日屆滿，為期50年。

誠如 貴集團告知，該物業將交由MOMA萬萬樹的擁有人用作管理辦公室，因此，於2013年3月31日，我們並未賦予該物業商業價值。

- (2) 根據北京市規劃委員會發出的建設工程規劃許可證2005(0129)號，總地盤面積為3,068.4平方米及總建築面積為2,147.88平方米的物業符合城市規劃要求，並已獲批准。
- (3) 根據營業執照110000003392515號，北京東君房地產開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣569,000,000元，有效經營期由2001年11月13日至2021年11月12日。
- (4) 我們已取得 貴集團中國法律顧問的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 北京東君房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者；
  - (ii) 該物業附有按揭；及
  - (iii) 北京東君房地產開發有限公司有權在土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟須受按揭規限。

(5) 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有



## 估值證書

## 第六類 — 貴集團於中國租用的物業

		於2013年 3月31日現況下 的市場價值
物業	概況及佔用詳情	
51. 中國 湖北省 仙桃市 干河財所宿舍402室	<p>干河財所宿舍為一棟於2000年代竣工的6層高樓宇。</p> <p>該物業包括一個建築面積為113.15平方米的單位，作辦公室用途。</p> <p>該物業由2013年3月21日至2014年3月20日租賃予 貴集團，年租為人民幣15,625元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未能提供房屋所有權證或物業擁有人的授權書，故上述租賃合約或會因第三方業主而失效及被有關部門視為無效。租賃協議尚未在當地有關部門登記。誠如 貴公司所確認，上述已出租物業乃作辦公室用途，倘租賃合約被視為無效，則 貴公司可訂約租賃其他辦公室，發生該情況將不會對 貴公司造成重大影響。</p>	無商業價值
52. 中國 湖北省 武漢市 江岸區 二七路89號 東立國際5棟 201室	<p>東立國際為一棟於2008年竣工的19層高辦公大樓。</p> <p>該物業包括一個位於2樓的辦公單位，建築面積為89.31平方米。</p> <p>該物業由2011年4月1日至2014年4月1日租賃予 貴集團，月租為人民幣1,500元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未能提供房屋所有權證或物業擁有人的授權書，故上述租賃合約或會因第三方業主而失效及被有關部門視為無效。租賃協議尚未在當地有關部門登記。誠如 貴公司所確認，上述已出租物業乃作辦公室用途，倘租賃合約被視為無效，則 貴公司可訂約租賃其他辦公室，發生該情況將不會對 貴公司造成重大影響。</p>	無商業價值

## 估值證書

物業	概況及佔用詳情	於2013年 3月31日現況下 的市場價值
53. 中國 江西省 南昌市 高新技術開發區 火炬大街201號 創新大廈3樓 305室及306室	<p>創新大廈為一棟於2002年竣工的8層高辦公大樓。</p> <p>該物業包括3樓305室及306室，總建築面積約為140平方米，作辦公室用途。</p> <p>該物業由2012年7月1日至2013年6月30日租賃予 貴集團，月租為人民幣7,000元（包括水電費）。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未能提供房屋所有權證或物業擁有人的授權書，故上述租賃合約或會因第三方業主而失效及被有關部門視為無效。租賃協議尚未在當地有關部門登記。誠如 貴公司所確認，上述已出租物業乃作辦公室用途，倘租賃合約被視為無效，則 貴公司可訂約租賃其他辦公室，發生該情況將不會對 貴公司造成重大影響。</p>	無商業價值
54. 中國 湖北省 葛店開發區 創業服務中心 5樓	<p>創業服務中心為一棟於2007年竣工的多層辦公大樓。</p> <p>該物業包括5樓多個單位，總建築面積約為100平方米，作辦公室用途。</p> <p>該物業由2012年8月15日至2014年8月24日租賃予 貴集團，無明確租金。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未能提供房屋所有權證或物業擁有人的授權書，故上述租賃合約或會因第三方業主而失效及被有關部門視為無效。租賃協議尚未在當地有關部門登記。誠如 貴公司所確認，上述已出租物業乃作辦公室用途，倘租賃合約被視為無效，則 貴公司可訂約租賃其他辦公室，發生該情況將不會對 貴公司造成重大影響。</p>	無商業價值

## 估值證書

		於2013年 3月31日現況下 的市場價值	
物業	概況及佔用詳情		
55. 中國 北京市 東城區 胡家園小區5號樓 601室	<p>該物業包括一棟於1986年竣工6層高住宅大樓6樓的一個單位，建築面積約為41平方米。</p> <p>該物業由2012年7月2日至2013年7月6日租賃予 貴集團，作辦公室用途，月租為人民幣4,500元（不包括水電費）。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未能提供房屋所有權證或物業擁有人的授權書，故上述租賃合約或會因第三方業主而失效及被有關部門視為無效。租賃協議尚未在當地有關部門登記。誠如 貴公司所確認，上述已出租物業乃作辦公室用途，倘租賃合約被視為無效，則 貴公司可訂約租賃其他辦公室，發生該情況將不會對 貴公司造成重大影響。</p>	無商業價值	
56. 中國 北京市 朝陽區 柳芳南里20號樓 405室	<p>該物業包括一棟於1994年竣工6層高住宅大樓4樓的一個單位，建築面積約為84平方米。</p> <p>該物業由2012年5月23日至2013年5月22日租賃予 貴集團，作辦公室用途，月租為人民幣4,736元（不包括水電費）。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未能提供房屋所有權證或物業擁有人的授權書，故上述租賃合約或會因第三方業主而失效及被有關部門視為無效。租賃協議尚未在當地有關部門進行登記。誠如 貴公司所確認，上述已出租物業乃作辦公室用途，倘租賃合約被視為無效，則 貴公司可訂約租賃其他辦公室，發生該情況將不會對 貴公司造成重大影響。</p>	無商業價值	

## 估值證書

		於2013年 3月31日現況下 的市場價值	
物業	概況及佔用詳情		
57. 中國 北京市 朝陽區 柳芳南里11號樓 306室	<p>該物業包括一棟於1994年竣工6層高住宅大樓6樓的一個單位，建築面積約為55平方米。</p> <p>該物業由2012年3月10日至2013年5月10日租賃予 貴集團，作辦公室用途，月租為人民幣3,696元（不包括水電費）。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未能提供房屋所有權證或物業擁有人的授權書，故上述租賃合約或會因第三方業主而失效及被有關部門視為無效。租賃協議尚未在當地有關部門登記。誠如 貴公司所確認，上述已出租物業乃作辦公室用途，倘租賃合約被視為無效，則 貴公司可訂約租賃其他辦公室，發生該情況將不會對 貴公司造成重大影響。</p>	無商業價值	
58. 中國 北京市 平谷區 興谷經濟開發區 6區 304-15號	<p>該物業包括一棟於1992年竣工的多層辦公大樓的一個單位，建築面積約為100平方米，作辦公室用途。</p> <p>該物業由2011年10月1日至2014年9月30日租賃予 貴集團，免除租金，不包括管理費及水電費。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未能提供房屋所有權證或物業擁有人的授權書，故上述租賃合約或會因第三方業主而失效及被有關部門視為無效。租賃協議尚未在當地有關部門登記。誠如 貴公司所確認，上述已出租物業乃作辦公室用途，倘租賃合約被視為無效，則 貴公司可訂約租賃其他辦公室，發生該情況將不會對 貴公司造成重大影響。</p>	無商業價值	

## 估值證書

		於2013年 3月31日現況下 的市場價值	
物業	概況及佔用詳情		
59.	<p>中國 北京市 朝陽區 柳芳南里5號樓 3門503室</p>	<p>該物業包括一棟於1994年竣工的6層高住宅大樓5樓的一個單位，建築面積約為59.55平方米。</p> <p>該物業由2012年11月26日至2013年11月25日租賃予 貴集團，作辦公室用途，年租金為人民幣45,474元（不包括水電費）。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未能提供房屋所有權證或物業擁有人的授權書，故上述租賃合約或會因第三方業主而失效及被有關部門視為無效。租賃協議尚未在當地有關部門進行登記。誠如 貴公司所確認，上述已出租物業乃作辦公室用途，倘租賃合約被視為無效，則 貴公司可訂約租賃其他辦公室，發生該情況將不會對 貴公司造成重大影響。</p>	無商業價值
60.	<p>中國 北京市 朝陽區 左家莊南里14號樓 2層3門201室</p>	<p>該物業包括一棟於上世紀九十年代竣工的6層高住宅大樓2樓的一個單位，建築面積約為56.54平方米。</p> <p>該物業由2012年7月10日至2013年7月9日租賃予 貴集團，作辦公室用途，年租金為人民幣53,052元（不包括水電費）。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未能提供房屋所有權證或物業擁有人的授權書，故上述租賃合約或會因第三方業主而失效及被有關部門視為無效。租賃協議尚未在當地有關部門進行登記。誠如 貴公司所確認，上述已出租物業乃作辦公室用途，倘租賃合約被視為無效，則 貴公司可訂約租賃其他辦公室，發生該情況將不會對 貴公司造成重大影響。</p>	無商業價值

**CROSSON DANNIS, INC.**

房地產估值及諮詢

6060 N. CENTRAL EXPWY., SUITE 860

DALLAS, TEXAS 75206-1815

主線：(214) 739-3388

傳真：(214) 361-2632

www.crossondannis.com

關於： 位於SH-288公路以西，德克薩斯州皮爾蘭、哈里斯及布拉佐里亞郡Shadow Creek Parkway以北約1,200英呎的一幅48.471英畝土地的估值概要。  
CD# 13-03-2014

敬啟者：

應閣下的要求，請查收隨附的關於上述物業的估值報告概要，取決於若干假設及限制條件。該估值旨在就標的物業的完全產權權益的市場價值發表意見。

務請注意，吾等的價值估計視乎特定假設及限制條件而定。該等假設及限制條件屬特殊性質，其運用可能對是次估值結果造成影響，詳情概述如下。有關標的物業假設與限制條件的平衡，請參閱隨附的估值報告。

標的項目的地盤面積為**48.471**英畝，來自客戶於**2011**年**8**月提供的測量。根據該測量（以**2007**年**FEMA**地圖為基礎），**22.810**英畝土地位於洩洪道，餘下土地位於漫灘。然而，標的物業的前業主據稱於**2007**年**4**月至**2008**年**7**月花費逾**500,000**美元，使該地塊大部分面積脫離洩洪道／漫灘。根據客戶所述，僅**4.80**英畝仍處於洩洪道／漫灘泥塘並被認為不可開發。因此，標的物業被認為擁有**43.671**英畝的可開發土地。本報告內載有吾等的估值意見，當中明確假設此資料屬正確。上述面積的任何差異可能使所述估值意見產生變動。

根據隨附報告中的數據、分析及推理，吾等就標的物業截至2013年3月31日的完全產權權益的市場價值意見為：

**伍佰貳拾叁萬美元正**  
**(5,230,000美元)**

此市場價值估計乃假設陳列期為六至九個月。

本函件僅送交隨附報告。上述價值受報告所全面論述的界定、認證、假設及限制條件所規限。為使所述的估值意見被認為有效，本函件須附於所附報告並為其永久組成部分。

吾等的分析、意見及結論乃遵照專業評估慣例的統一標準及美國估價學會職業操守準則而闡述，而本報告亦據此而編製。在對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載的所有有關規定，並在所有重大方面遵守國際評估準則理事會刊發的國際評估準則所載的細則。

簽字估值師負責本估值報告所用的結論及分析。然而，本報告所載的許多實際數據乃透過其他專業人員及Crosson Dannis, Inc.研究部門的合作努力而取得。

吾等有幸提供估值服務，深表感謝。倘閣下就本報告結論或內容有任何疑問，請聯繫吾等的辦事處。有關其他資料，務請閣下垂注隨附估值報告。

此致

中國北京市東城區  
香河園路1號10棟4樓  
當代置業(中國)有限公司  
列位董事 台照

Charles G. Dannis, MAI, SRA  
謹啟

2013年6月28日

附註：Charles G. Dannis先生是國家註冊評估師(State Certified Appraiser)，在美國物業估值方面擁有逾40年經驗。



## 執行概要

物業識別	位於SH-288公路以西，德克薩斯州皮爾蘭、哈里斯及布拉佐里亞郡Shadow Creek Parkway以北約1,200英呎的一幅48.471英畝土地。
估值目的／所評估產權	估值旨在就標的物業的完全產權權益的市場價值提供意見。
估值生效日期	2013年3月31日
檢查日期	2013年4月21日
特殊假設／限制條件	1. 標的物業的地盤面積為48.471英畝，來自客戶於2011年8月提供的測量。根據該測量（以2007年FEMA地圖為基礎），22.810英畝土地位於洩洪道，餘下土地位於漫灘。然而，標的物業的前業主據稱於2007年4月至2008年7月花費逾500,000美元，使該地塊大部分面積脫離洩洪道／漫灘。根據客戶所述，僅4.80英畝仍處於洩洪道／漫灘泥塘並被認為不可開發。因此，標的物業被認為擁有43.671英畝的可開發土地。本報告內載有吾等的估值意見，當中明確假設此資料屬正確。上述面積的任何差異可能使所述估值意見產生變動。
估值所包括的 動產／非不動產	無
劃區	PD M-47，由皮爾蘭市所劃定。

地塊詳情	<p>標的地塊共48.471英畝，位於US-288公路以西，德克薩斯州皮爾蘭、哈里斯及布拉佐里亞郡Shadow Creek Parkway以北約1,200英尺處。根據客戶所述，4.80英畝處於洩洪道／漫灘泥塘並被認為不可開發。因此，標的物業被認為擁有43.671淨英畝的可開發土地。</p>
標的物業的歷史	<p>標的物業目前由America Modern Green Development擁有，該公司於2012年12月21日以4,550,000美元的價格向賣方購買該物業。據稱，賣方於2012年第三季度開始推銷標的物業。故此，標的物業僅獲三至六個月的活躍推銷。當前擁有人計劃基於高格調生活環境，打造一個多功能項目。於過往三年內，並無其他業權變動。</p> <p>標的物業現時並無提呈出售，亦非合約標的。</p>
最高及最佳用途	<p>維持空置，直至開發成為可行（取決於需求）之時。</p>
市場價值意見	<p>5,230,000美元（2.75美元／淨平方英尺）；119,759美元／淨英畝</p> <p>在對物業進行估值時，我們估計標的物業約為2.75美元／淨平方英尺。</p> <p>在對標的物業進行估值時，我們已參考多項與標的物業可資比較土地的近期售價。可資比較土地的售價介於約1.50美元／平方英尺至5.25美元／平方英尺之間。我們所估計的單位售價與可資比較土地的售價一致。我們估計標的物業的最終市值時，已根據融資條款、銷售條件、市場條件、區域劃分／權利、大小及形狀、轉角的影響、土地面積、地盤改善、地形、水電、位置及環境等因素，適當調整單位售價。</p>
營銷／陳列時間：	<p>九至十二個月</p>

## 估值目的、範圍及擬定用途／用戶

## 目的

吾等的估值旨在提供標的物業截至2013年3月31日的完全產權權益的市場價值意見。

## 範圍

此估值報告概要的範圍包括大量獨立調查及分析。

所用的方法及資料來源列載如下：

人口／市場區域分析：估值師視察標的市場區域以確定土地用途及就市場區域人口數據使用site to do business網站。

## 人口增長

人口增長率 (年複合增長率)	皮爾蘭	布拉佐 里亞郡	哈里斯郡	休斯敦 大都市 統計區	美國
2000年至2010年	9.26%	2.62%	1.87%	2.35%	0.93%
2010年至2012年	3.18%	1.83%	1.41%	1.72%	0.71%
2012年至2017年	2.48%	1.82%	1.48%	1.71%	0.68%

資料來源：Crosson Dannis, Inc.

## 收入增長

家庭入息中位數增長率 (年複合增長率)	皮爾蘭	布拉佐 里亞郡	哈里斯郡	休斯敦 大都市 統計區	美國
2010年至2012年	0.87%	1.41%	1.26%	1.39%	1.46%
2012年至2017年	1.67%	2.35%	2.80%	2.75%	2.44%

資料來源：Crosson Dannis, Inc.

**地塊詳情及分析：** 估值師於2013年3月31日視察標的地塊並從外圍邊界為其拍照。客戶已提供The Wilson Survey Group於2011年8月31日編製的標的地帶測量。吾等亦已審閱標的物業的稅收版塊地圖、漫灘、地形及航拍照片。

**市場數據計劃：** 吾等已聘用Crosson Dannis, Inc.研究人員收集可比較土地銷售的數據。吾等亦聘用全國房地產銷售數據服務公司CoStar, Inc.以取得可比較銷售的數據。本報告所採用的可比較銷售已經估值師審閱。吾等試圖與參與有關交易或對此有特別認知的各方核實所有可比較銷售。

需要注意的是，德克薩斯州為「非披露州」。不動產買方及賣方並無法定責任披露交易價格。就此原因，儘管可能存在大量其他實際銷售，本報告所載入者不僅被視為最為相關者，且通過此等銷售可獲得可靠的銷售價格數據。

**估值過程：** 本報告所用的估值過程為銷售比較法。成本及收入法並不適用於空置土地的估值。

#### 擬定用途／用戶

據吾等瞭解，客戶就此估值的擬定用途為協助資產評估。擬定用戶為吾等的客戶；估值師並非為其他用戶而編製報告。

#### 術語的定義

**市場價值** — 買賣雙方（均在審慎知情之情況下行事）於公開競爭市場上根據公平銷售所需的全部條件買賣物業可帶來之最有可能價格，惟假設價格不受不當刺激因素所影響。該定義的隱義為根據下列條件於某一指定日期完成出售並將業權由賣方轉移至買方：

1. 買方及賣方均有特定動機；
2. 雙方均知情或已作出充分考慮，及正在按彼等認為符合本身最佳利益的方式行事；
3. 該物業於公開市場上推出已有一段合理時間；
4. 以美元現金或與此相當的財務安排作出付款；及
5. 該價格指該物業的出售並無受到特別或新設融資或與該項銷售有關連的任何人士給予的出售優惠所影響時的正常代價。<sup>1</sup>

**實際價值** — 不動產以其現時實際狀況、用途及截至估值日期的劃區的市場價值估計。<sup>2</sup>

**完全產權權益** — 並無來自任何其他權益或產業的產權負擔的絕對所有權，惟僅受政府稅務權力、徵用權、警察權力及無繼承時充公所施加的限制所規限。<sup>3</sup>

**特別假設** — 特別假設指直接有關特定工作的假設，倘特別假設屬失實，則可能改變估值師的意見或結論。<sup>4</sup>

1 (12 C.F.R. Part 34.42 (g); 55 Federal Register 34696 (1990年8月24日)，經57 Federal Register 12202 (1992年4月9日) 修訂；59 Federal Register 29499 (1994年9月26日))。

2 Appraisal Institute：The Dictionary of Real Estate Appraisal，第5版，第12頁。

3 同上，第78頁。

4 The Appraisal Foundation，專業評估慣例的統一標準，2003年版，第3頁。

### 獲評估的物業權利

獲評估的物業權利指標的物業的完全產權權益。

### 物業識別

標的物業為位於SH-288公路以西，德克薩斯州皮爾蘭、哈里斯及布拉佐里亞郡 Shadow Creek Parkway以北約1,200英呎的一幅48.471英畝的空置土地。

該地帶的法定詳情如下：

**James Hamilton**測量中的**48.471**英畝地帶，德克薩斯州哈里斯郡摘要第**881**號及布拉佐里亞郡摘要第**747**號。上述**48.417**英畝地帶位於哈里斯郡契據記錄第**83**卷第**342**頁所記錄的**John Hamilton**測量的第**5**分區地塊，與哈里斯郡書記辦事處第**20100132332**及**20100235353**號書記文件所記錄的賣方契據所述的**48.471**英畝地帶為同一地帶。

## 假設及限制條件

1. 估值師不會因作出此估值而被要求就有關物業提供證明或出庭，除非作出先前安排則除外。
2. 土地與裝修之間於本報告的總估值分配僅適用於物業所報告的最高及最佳用途。土地與裝修的價值分配不得連同任何其他估值一併使用，倘如此使用，則屬無效。
3. 估值報告內容的披露受估值師所屬的專業評估組織（尤其指Appraisal Institute）的細則及規例監管。
4. 當本估值報告的簽字人為Appraisal Institute的候選人或成員，則其細則及規例要求成員或候選人控制報告的使用及分發。因此，除下文所規定者外，編製本估值報告的委託方可向其可能選定的第三方分發本報告的副本（以整體形式）。然而，未經報告簽字人事先書面同意，本估值報告的經選擇部分不可向第三方提供。此外，未經報告簽字人事先書面同意，本估值報告的全部或任何部分不得通過使用廣告媒體、公關媒體、新聞媒體、銷售媒體或其他公共通訊媒體向公眾傳播。未經估值師書面同意，亦不得披露估值師、公司或估值師屬當中成員的專業組織。
5. 本報告所用的法定描述均假設為正確。
6. 估值師並無作出物業測量，且並無就此等事宜承擔責任。本報告所包括的草圖僅為幫助讀者對物業形成視覺印象。
7. 毋須就影響物業業權的法律事宜承擔任何責任，亦毋須提供業權意見。業權乃假設為商品且可予沽售。
8. 其他人士所提供的資料假設屬真實、正確及可靠。吾等已作出合理努力核實該等資料；然而，估值師毋須就其準確性承擔責任。
9. 假設物業、底土或結構並不存在任何隱藏或不明顯的狀況而影響物業價值高低。毋須就有關狀況或為發現有關因素而可能需要進行的工程承擔任何責任。
10. 價值估計乃假設負責任的擁有權及合資格管理。



11. 除本報告另有所述外，有害物質（包括但不限於模具、石棉、多氯化聯苯、石油洩漏或農業化學品）的存在（可能或可能不會於物業中出現）或其他環境情況不會獲估值師察覺，且估值師於檢查期間亦不會知悉有關情況。除另有所述外，估值師並不知悉有關物業或當中存在該等材料。然而，估值師亦無資格探查該等物質或狀況。倘存在該等物質，如石棉、脲醛泡沫絕緣材料、模具或其他有害物質或環境狀況，而可能影響物業的價值，則估計價值乃假設有關物業或當中或其臨近地區並無導致價值損失的狀況而作出。無需就任何該等狀況或發現該等狀況所需的任何專業或工程知識承擔任何責任。
12. 美國工程兵部隊規管濕地（定義見工程兵部隊濕地劃定手冊（1987年1月））。估值師並不知悉標的物業的任何部分為濕地。此外，估值師並無資格作出有關釐定。務請明白，估計價值乃假設物業或其臨近地區並無導致價值損失的狀況而作出。無需就任何該等狀況或發現該等狀況所需的任何專業或工程知識承擔任何責任。
13. 本報告所載價值意見均為估計。吾等並無作出任何書面或隱含保證，表示標的物業將會按指定金額出售或租賃。
14. Crosson Dannis, Inc. 以及其任何僱員、代理或高級職員不會對接收人及／或第三方用戶可能蒙受的任何及全面損失、申索、損害、債務、成本或開支作出完全彌償，惟僅倘Crosson Dannis, Inc. 或任何其他獲彌償保證人士疏忽或以不誠信方式就編製本報告採取或遺漏採取任何措施則除外。

**特別假設及限制條件（其使用可能對此次工作的結果造成影響）**

15. 標的項目的地盤面積為48.471英畝，來自客戶於2011年8月提供的測量。根據該測量（以2007年FEMA地圖為基礎），22.810英畝土地位於洩洪道，餘下土地位於漫灘。然而，標的物業的前業主據稱於2007年4月至2008年7月花費逾500,000美元，使該地塊大部分面積脫離洩洪道／漫灘。根據客戶所述，僅4.80英畝仍處於洩洪道／漫灘泥塘並被認為不可開發。因此，標的物業被認為擁有43.671英畝的可開發土地。本報告內載有吾等的估值意見，當中明確假設此資料屬正確。上述面積的任何差異可能使所述估值意見產生變動。

## 分區及土地使用限制

標的地塊目前由皮爾蘭市劃定為PD M-47分區。於2008年2月取得此分區劃定時，前業主計劃修建57.7英畝多功能生活中心開發項目，名為Water Lights District。該區計劃開發390,000平方英尺的辦公室、93,000平方英尺的零售店、125,000平方英尺的餐廳門市、500間酒店房間、1,400個多戶型住宅單位及5,100至5,900個停車位。Water Lights District的計劃並不允許「大賣場」式的零售店、傳統公寓綜合樓或滋擾住宅區域的商業場所，設計初衷為一樓商舖，一樓以上則為多戶型住宅單位。該分區自2008年起再無修訂。

根據Water Lights District的概念性總計劃及皮爾蘭市統一開發守則，有關標的物業分區的相關數據提要如下：

最大地塊覆蓋：	無
最大容積率：	無
最小前庭、側庭及後庭：	除毗鄰SH-288公路、South Spectrum Boulevard及Frugé Road的該等地塊外，公共街道、前庭、後庭及側庭縮入在Water Lights District內並不適用。從下列道路的公路用地線測量的最小縮入要求適用於樓宇及停車場建築物：建於與SH-288公路毗鄰的地塊之上者，若樓層為10層或以下，則縮入最少20英尺；建於與SH-288公路毗鄰的地塊之上者，若樓層超過10層，則縮入最少30英尺；建於與South Spectrum Boulevard及Frugé Road毗鄰的地塊之上者，縮入最少20英尺。
最小地塊規模：	0.40英畝。並無最小地塊寬度或深度要求。
最大樓宇高度：	多戶型住宅樓宇為25層；一樓為商舖的多戶型住宅樓宇為7層；酒店為10層；所有其他非住宅樓宇為10層。
停車位要求：	視乎用途而有所不同；公寓為每個住宅單位2.5個停車位；酒店為每間客房1.1個停車位；零售店為每200平方英尺建築面積一個停車位；餐廳為每125平方英尺建築面積一個停車位；辦公室用途為每200平方英尺建築面積一個停車位。
許可用途：	許可用途包括零售（非「大賣場」）、辦公室、酒店及「非傳統」多戶型住宅。

## 估值過程

不動產市場價值的估計涉及系統過程，在此過程中，問題得以界定；解決問題所需的工作得以計劃；所需數據得以獲取、分類、分析並解讀為價值估計。在此過程中，估值師使用三種基本方法（如適用）：銷售比較法、收入資本化法及成本法。當其中一種或以上方法於估值過程中不適用時，則須呈列充分理由。各項方法的簡明解釋如下。

**銷售比較法**涉及將標的物業與近期售出或目前提呈出售的類似物業進行比較。可比較物業與標的物業的顯著差別乃經調整，以指示所評估物業的價值範圍。如經調整可比較物業所指，此價值範圍屆時通過此方法與標的物業的最終指示價值相聯。

**收入資本化法**為一項過程，其中，預期未來利益流動（實際現金收入或設施）透過資本化過程貼現至現值數據。估值師主要關心淨收入產生的未來利益。此方法中的步驟包括通過比較競爭物業及估計開支（通過歷史及／或市場經驗所得）而估計潛在總收入，以確定預計淨收入流。然後，收入流通過使用從市場內競爭物業摘錄的資本化比率或使用其他方式（如適用）資本化為價值指標。另外，收入流以及物業的逆轉通過使用貼現現金流量分析轉換為價值估計。倘兩種方法均已使用，則產生的價值指標須對賬。

在**成本法**中，估值師首先通過比較近期售出或目前提呈出售的類似地塊估計標的地塊的價值。然後估計新裝修的重造成本。所有來源的折舊獲確定並從新裝修的重造成本中扣減，以得出其現值。所有裝修的現值通過成本法加上估計地塊價值，得出指示價值。

於最後的對賬中，估值師按照標的物業個別特徵的指示衡量各項估值方法。最終價值估計反映有關審議結果。

標的物業為空置土地。根據空置土地估值條件，收入資本化及成本法被認為並不適用。為使收入資本化法適用，須有充分收入資料形成標的物業的合理收入流。現有市場指出，空置土地的一般買方並無意為租賃土地而產生年度收入流而購買土地。投

資者一般為開發及／或轉售而購買土地。吾等的結論為，可比較土地的收入資料不足以採用可辯護的收入法。

成本法基本上限於裝修物業。須有有關可比較物業的重置或重造成本的資料。由於土地無法重造或重置，在此情況下被認為是不恰當的價值衡量。因此，本次估值限於銷售比較法。

### 銷售比較法

此估計市場價值的方法先前於本報告估值過程一節有所概述。吾等已探查可獲得的資料來源，以識別在位置、面積及分區方面與標的地塊類似的銷售及要約。

需要注意的是，德克薩斯州為「非披露州」。不動產買方及賣方並無法定責任披露交易價格。就此原因，儘管可能存在其他實際銷售，本報告所載入者不僅被視為最為相關者，且吾等據此可獲得可靠的銷售價格數據。

可比較數據的概要於本報告呈列。完整的數據表載於附件。所選擇的的銷售被認為與標的物業最相關且位於皮爾蘭或附近。

顯示可比較土地銷售的位置的地圖於本報告呈列。



根據參考報告中的數據、分析及推理，吾等就標的物業於截至2013年3月31日的完全產權權益的市場價值意見為：

**伍佰貳拾叁萬美元正**  
**(5,230,000美元)**

此市場價值估計乃假設陳列期為六至九個月。

本函件僅概述估值報告的重要章節。上述價值受報告所全面論述的界定、認證、假設及限制條件所規限。上述報告已載入本函件，僅供參考，為本函件的組成部分。本函件的讀者應在就標的作出決定前，通讀上述報告。

簽字估值師負責本估值報告所用的結論及分析。然而，本報告所載的許多實際數據乃透過其他專業人員及Crosson Dannis, Inc.研究部門的合作努力而取得。



以下為本公司組織章程大綱及細則以及開曼群島公司法若干方面的若干條文概要。

本公司於2006年6月28日根據開曼群島法例第22章公司法（經綜合及修訂的1961年第3號法例）（「公司法」）於開曼群島註冊成立為獲豁免的有限公司。本公司的組織章程包括組織章程大綱（「大綱」）及組織章程細則（「細則」）。

## 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），且根據公司法第27(2)條規定，本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有全部職責的能力，而不論是否符合公司利益，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

細則於2013年6月14日有條件地獲採納。細則的若干條文概述如下：

### (a) 董事

#### (i) 配發及發行股份與認股權證的權力

在公司法及大綱及細則的條文以及賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特權的規限下，本公司可通過普通決議案決定（或如無該項決定或倘該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定）發行附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。在公司法、任何指定證券交易所（定義見細則）的規則及大綱與細則的規限下，本公司可發行任何股份，惟本公司或其持有人有權贖回該等股份。

董事會可發行認股權證，授權其持有人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。



在遵照公司法、細則及（如適用）任何指定證券交易所（定義見細則）的條文，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行的股份須由董事會處置，董事會可全權酌情決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈發售或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以折讓價發行。

在配發、提呈發售、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、提呈發售、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言，因前句而受影響的股東不應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

細則並無載有關於出售本公司或任何附屬公司資產的特別規定。然而，董事可行使及採取一切本公司可行使或採取或批准的權力及措施與事宜，而該等權力及措施與事宜並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或採取者。

(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款項，作為離職的補償或與其退任有關的付款（不包括董事根據合約規定可享有者），須由本公司在股東大會上批准。

(iv) 給予董事的貸款及貸款擔保

細則有條文禁止給予董事貸款。

(v) 披露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

董事可於在職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），條款由董事會根據細則決定，因此除任何其他細則指明或規定的任何酬金外，董事還可收取兼任其他職位的額外酬金（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或擁有權益的任何公司的董事或其他高級職員職位，或以其他方式於該等公司擁有

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，或在該等其他公司擁有權益而收取的任何酬金、溢利或其他利益。除細則另有規定外，董事會亦可以其認為適當的各種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（包括投票贊成任命董事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董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任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。該等合約或董事於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、溢利或其他利益。董事若知悉其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。若董事其後方知其與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聯繫人有重大利益關係的合約、安排或其他建議的董事會決議案投票（亦不得計入會議的法定人數內），惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就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其或其任何聯繫人借出的款項或其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承擔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) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有其中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發售的包銷或分包銷而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、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或有關董事、其聯繫人或本公司或任何附屬公司僱員的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任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般所沒有的特權或利益。
- (vi) 酬金

本公司可不時於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金（除經投票通過的決議案另有規定外）將按董事會協議的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於任期者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席董事會會議、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執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應本公司的要求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（可以薪金、佣金或分享溢利或其他方式支付），作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。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行政人員可收取董事會不時釐定的酬金（可以薪金、佣金、分享溢利、其他方式或上述全部或任何方式支付）、其他福利（包括養老金及／或恩恤金及／或其他退休福利）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任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務的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預期實際退休前、實際退休時或退休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，則以最接近但不低於三分之一的人數）將輪流退任，惟每位董事必須最少每三年於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聘任以來任期最長的董事，但若多位董事上次於同日履任或獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事（除非彼等另有協定）。並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任的條文。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時董事會空缺或作為現有董事會的新增董事。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屆股東大會為止，並於該大會上膺選連任，而獲委任新加入現行董事會的任何董事，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。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過普通決議案將任何任期未屆滿的董事撤職（惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約遭違反而提出的索償要求），及通過普通決議案委任另一人填補其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，董事名額不得少於兩位，惟並無最高董事人數限制。

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表示辭職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）及董事會會議決議解除其職務；
- (dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成債務重整協議；
- (ee) 根據法律不得出任董事；或
- (ff) 因任何法律規定或根據細則被免除董事職務。

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行政職位，任期及條款由董事會決定，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、職權及酌情權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並不時就任何人士或目的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、職權及酌情權時，須遵守董事會不時規定的任何規則。

(viii) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部分業務、財產及資產（現存及日後者）及未催繳股本按揭或抵押，並可在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

董事會可於彼等認為合適時舉行處理事務的會議、休會及制訂會議規章。在任何會議出現的事項須由大多數票贊成決定。倘出現同票情況，會議主席擁有額外或決定票。

(x) 董事及高級職員的登記冊

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的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副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的任何變動須於三十(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進行。

(c) 股本變更

本公司根據公司法有關條文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規定；
- (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) 按本公司股東大會或董事決定將股份分拆為多類股份，並在不影響之前賦予現有股份持有人的特別權利的前提下，分別賦予現有股份任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將全部或部分股份分拆為面值少於當時大綱規定數額的股份，惟不得違反公司法的條文，且有關分拆股份的決議案可決定分拆股份持有人之間，其中一股或更多股份可較其他股份有優先或其他特別權利，或有遞延權利或



限制，而該等優先或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者；或

- (v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按註銷股份的面值削減其股本。

在符合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) 更改現有股份或各類別股份附有的權利**

在公司法的規限下，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。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大會，惟大會所需的法定人數（續會除外）為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分之一的兩位人士。而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的股東（不論其所持股份數目）。該類別股份的每位持有人有權按每持有該類別股份一股投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，除非該等股份發行條款所附權利另有明確規定。

**(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親身出席並有權投票的股東或（若股東為公司）正式授權代表或（若允許委任代表）受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會須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，並說明提呈的決議案為特別決議案。然而若指定證券交易所允許（定義見細則），倘在非股東週年大會上，有權出席任何該會議及投票並合共持有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，所有有權出席及投票的股東同意，則可於發出少於足二十一(21)日及少於足十(10)個營業日通知的大會上提呈及通過特別決議案。



任何特別決議案的副本須於通過後十五(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親身出席並有權投票的股東或（若股東為公司）正式授權代表或（若允許委任代表）受委代表以簡單大多數票通過的決議案。

**(f) 表決權**

在細則中有關任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票方式表決，每位親自或委派代表出席的股東（若股東為公司，則其正式授權代表），每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，就上述情況而言不得作繳足股款論。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。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可在誠信行事前提下，允許純粹關於程序或行政事宜的事項，以舉手方式表決，在此情況下，每一位親身（或若股東為公司，則為正式授權代表）或委託受委代表出席的股東可投一票，惟若一位結算所股東（或其代名人）委任超過一名受委代表，於舉手表決時，該等受委代表每人可投一票。

倘本公司股東為一家認可結算所（或其代名人），則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則該授權應列明各獲授權人士所代表股份的類別及數目。根據該規定獲授權的人士應視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且應有權代表該認可結算所（或其代名人）行使該認可結算所（或其代名人）可行使的相同權力，猶如其為結算所（或其代名人）所持有的本公司股份的登記持有人，若允許舉手表決，也包括在舉手表決時個別投票的權利。

倘本公司得悉任何股東根據指定證券交易所（定義見細則）規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或被限制只能就本公司任何待定決議案投贊成票或反對票，而該名股東或其代表作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票將不獲計算在內。

**(g) 股東週年大會的規定**

除採納細則當年外，本公司每年須舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點由董事會決定，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後十八(18)個月，除非較長的期間不違反任何指定證券交易所（定義見細則）的規則。

**(h) 賬目及核數**

董事會須安排保存真實賬目，其中載列本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的物業、資產、借貸及負債，以及公司法所規定或真實、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，並供董事隨時查閱。任何股東（董事除外）概無權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，連同董事會報告的印製本及核數師報告，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東週年大會通知的同時，寄交每位按照細則條文有權收取本公司股東大會通知的人士；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）的前提下，本公司可以寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士代替，惟該等人士可送達書面通知予本公司，除財務報表概要以外，要求本公司寄發一份當中載有董事會報告的本公司年度財務報表的完整印刷本。

在任何時間委任核數師及釐定委任條款、任期及職責均須依照細則條文辦理。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認核數準則進行審核。核數師須按照公認核數準則編撰有關書面報告，並於股東大會上向股東提呈。本招股章程所指的公認核數準則，可為開曼群島以外國家或司法權區的核數準則。倘若如此，則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) 會議通知及議程**

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)個營業日的通知而召開。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)個營業日的通知而召開。通知須註明舉行會議的時間及地點，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。此外，本公司須向所有股東（根據細則的條文或發行股東持有股份的條款無權獲得該等通知者除外）及本公司當時的核數師就每次股東大會發出通知。

倘在指定證券交易所的規定所允許下本公司大會的通知時間較上述為短，則在下列人士同意下，亦將視作已正式召集：

- (i) 股東週年大會上所有有權出席及在會上投票的本公司股東；及
- (ii) 任何其他會議上有權出席及在會上投票的大多數股東（即持有不少於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）。

所有在股東特別大會上處理的事務一概視為特別事務，且除下列事項視為一般事務外，在股東週年大會處理的事務亦一概視為特別事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議並通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任的董事；

- (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) 給予董事任何授權或權限以發售、配發、授出有關購股權或以其他方式出售佔本公司現已發行股本面值不超過百分之二十(20%)的未發行股份；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的或指定證券交易所（定義見細則）所訂明的其他格式的或董事會批准的任何其他格式的轉讓文書進行，並必須親筆簽署或，如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。轉讓文書均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可在其認為適當的情況下酌情豁免承讓人簽署轉讓文書。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，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，董事會可議決就一般情況或任何個別情況接納以機印簽署的轉讓文件。

在任何適用法律的許可下，董事會可全權決定隨時及不時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊登記，或將任何登記於股東名冊分冊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。一切轉讓文件及其他擁有權文件必須送交登記及予以登記。倘股份在股東名冊分冊登記，則須在有關過戶登記處辦理，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股東名冊總冊根據公司法存放的其他地點辦理。

董事會可全權決定拒絕就轉讓未繳足股份予其不批准的人士或轉讓根據任何僱員股份獎勵計劃而發行且對其轉讓的限制仍屬有效的任何股份辦理登記，而毋須給予任何理由，亦可拒絕登記超過四名聯名持有人的股份的轉讓或任何本公司擁有留置權的未繳足股份的轉讓。

除非已就轉讓文書的登記向本公司繳付任何指定證券交易所（定義見細則）釐定須支付的最高款額或董事會不時規定的較低款額，並且轉讓文書（如適用）已正式繳付印花稅，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人的轉讓權的其他證明（以及如轉讓文書由若干其他人士代其簽署，則該人士的授權證明）送交有關過戶登記處或註冊辦事處或存放股東名冊總冊的其他地點，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）任何按指定證券交易所（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知後，可暫停及停止辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記，其時間及限期由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過整三十(30)日。

**(k) 本公司購回本身股份的權力**

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據指定證券交易所（定義見細則）不時規定的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

**(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**

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

以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法規為前提，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) 股息及其他分派方法**

在公司法的規限下，本公司可於股東大會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宣派的數額。

細則規定股息可自本公司的溢利（已變現或未變現）或自任何從溢利撥出而董事認為不再需要的儲備中作出宣派及派付。在通過普通決議案後，根據公司法，股息亦可自股份溢價賬或為此目的批准的任何其他資金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的實繳股款比例宣派及派付，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)一切股息須按派息期內任何時期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，則董事會可將所欠的全部數額（如有）自本公司應付予彼等或有關於任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步酌情決定(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的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就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，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人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為就有關股份名列本公司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股息單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於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指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後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。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，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會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，且應有權代表個人股東行使其代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表公司股東行使其代表的股東可行使的相同權力（猶如其為個人股東）。股東可親自（若股東為公司，則其正式授權代表）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（無論按股份的面值或溢價）的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率（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有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，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付股款或未到期分期股款（以現金或現金等同項目繳付）。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會釐定的利率（如有）支付利息。

若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足十四(14)日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份將被沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則該通知有關的股份於其後而在通知所規定的款項未支付前，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。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支付的股息及紅利。



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截至沒收日應就該等股份支付本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收日至實際付款日期的有關利息，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**

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，股東名冊及股東分冊必須於辦公時間在註冊辦事處或根據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高不超過2.50港元的費用或董事會指明的較少款額後亦可查閱，倘在股份過戶登記處（定義見細則）查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。

**(q) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數**

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩位親身出席且有投票權的股東（或若股東為公司，則為其正式授權代表）或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的會議（續會除外）所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值最少三分之一的兩位人士或其受委代表。

就細則而言，倘作為股東的公司由董事或該公司的其他法定團體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，則該公司被視為親身出席該大會。

**(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，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干濟助規定，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。

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制(i)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過清盤開始時的全部繳足股本，則額外的資產將根據該等股東分別所持已繳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已繳股本，則該等資產的損失將盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

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現金或實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。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的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

#### (t) 未能聯絡的股東

根據細則，倘若(i)應付予任何股份持有人現金股息的所有支票或股息單（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任何消息顯示該股東的存在；及(iii)本公司根據指定證券交易所（定義見細則）的規定，以廣告形式發出通知，表示打算出售該等股份起三(3)個月（或經指定證券交易所（定義見細則）批准的較短日期）後，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的股東的股份。出售該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該筆款項後，即欠該本公司前股東一筆相同數額的款項。

**(u) 認購權儲備**

細則規定，如公司法未予禁止及在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措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證獲行使時認購價與股份面值的差額。

**3. 開曼群島公司法**

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此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，惟此概要並不表示包括所有適用的限定及例外情況，亦不表示全面檢評開曼群島公司法及稅務方面的所有事項（此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同）：

**(a) 營運**

作為獲豁免公司，本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進行登記，並須按法定股本金額繳付費用。

**(b) 股本**

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。視乎公司選擇，該等條文或不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份的任何安排而配發及按溢價發行的股份溢價。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) 支付分配或股息予股東；(b) 繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股的未發行股份；(c) 按公司法第37條的條文贖回及購回股份；(d) 撇銷公司開辦費用；及(e) 撇銷發行公司股份或債券的費用或就此支付的佣金或給予的折讓。

除非於緊隨建議分派或派付股息日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院（「法院」）確認後，如獲組織章程細則授權，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的持有人，在修訂彼等的權利前須獲得彼等同意，包括獲得該類別特定比例的已發行股份持有人同意或由該等股份的持有人在另行召開的會議中通過決議案批准。

**(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、其控股公司或其控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供財務資助，以使彼等可購入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該等附屬公司或控股公司的股份。

開曼群島法例並無明文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，如公司董事在審慎秉誠考慮後認為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**

在公司法的條文規限下，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，且公司法明確規定，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，以規定公司或股東可贖回或有責任贖回該等股份。此外，如獲組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘若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，公司不得購回任何本身的股份。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再無該公司任何已發行股份（持有作庫存股份的股份除外），則不可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中到期的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

公司購回的股份須被視為已註銷，惟（受限於該公司的組織章程大綱及細則）於購回股份前該公司董事決議以該公司名義持有該等股份作庫存股份則除外。倘公司股份持有作庫存股份，則該公司須於股東名冊內登記持有該等股份。然而，儘管上述原因，該公司無論如何亦不應被視為股東，且不得行使庫存股份的任何權利而聲稱行使有關權利的任何行為均為無效，且庫存股份不得在該公司任何大會上直接或間接投票，在任何時間就組織章程細則或公司法而言，亦不得計入已發行股份的總數內。此外，不可就庫存股份宣派或派付股息，亦不可就庫存股份向該公司以現金或其他方式分派該公司的資產（包括因清盤向股東作出任何資產的分派）。

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理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**

除公司法第34條外，並無有關派息的法例條文。根據英國案例法（於開曼群島視為具有說服力），股息只可以從公司的溢利中派付。此外，公司法第34條規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定（如有），則可由股份溢價賬支付股息及分派（其他詳情請參閱上文第2(m)段）。

#### **(f) 保障少數股東**

開曼群島的法院一般應會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為；(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)須合資格（或特別）大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而如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)規管公司事務日後操守的法令；(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沒有作出的行為的法令；(c)授權入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟的法令，或(d)規定其他股東或由公司自身購買公司任何股東的股份的命令，倘由公司自身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司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**

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，就一般法律而言，公司的高級職員（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) 會計及審核規定**

公司須促使存置有關下述事項的適當賬冊：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋有關的交易，則將不被視為適當保存的賬冊。

#### **(i) 外匯管制**

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。



**(j) 稅項**

根據開曼群島稅務減免法（1999年修訂本）第6條，本公司已獲得總督保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債券或其他承擔繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

對本公司的承諾由2011年8月9日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島司法權區而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重大稅項。開曼群島並無訂立任何雙重徵稅公約。

**(k) 轉讓時的印花稅**

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

**(l) 貸款予董事**

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**

本公司股東根據公司法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會不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東名冊總冊及分冊。公司須以公司法所規定或准許股東名冊總冊備存的相同方式備存股東名冊分冊。該公司須於其股東名冊總冊存放的地點不時安排備存任何正式股東名冊分冊的副本。公司法並未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，亦不供公眾查閱。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例（2009年修訂本）送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供可能須予提供的有關股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

#### (n) 清盤

公司可根據法院指令強行清盤；自願清盤；或在法院監督下清盤。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。

如股東於股東大會上透過特別決議案作出決議，或倘公司為有限期公司，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（或暫緩業務一年），或公司無力償債，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於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任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部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出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。倘一名人士在《破產清盤人員條例》方面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。外國人員或會與合資格破產清盤人被聯合委任。

倘屬股東提出的自動清盤，公司須於股東大會上委任一名或多名清盤人以便結束公司的事務及分派其資產。破產聲明必須於清盤行動展開後二十八(28)日內由自願清盤公司全體董事簽署，如有違反，清盤人必須向法院申請在法院監督下繼續進行清盤的命令。

待委任清盤人後，公司的事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准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（如有）的款項）、確定債權人名單，以及在優先及有抵押債權人的權利及任何後償協議或對銷或扣除索償款權利的規限下，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）。

待公司的事務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，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，按公司組織章程細則授權的任何形式，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。

#### **(o) 重組**

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或債權人大會（視情況而定），獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人（視情況而定）贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公允價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

#### **(p) 強制性收購**

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%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購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。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

**(q) 彌償保證**

開曼群島法例並不限制公司組織章程細則規定的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規定（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）。

**4. 一般事項**

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。按附錄六「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律顧問。

## A. 有關本集團的其他資料

### 1. 本公司的註冊成立

於2006年6月28日，本公司根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於2011年12月7日根據公司條例第XI部登記為非香港公司。我們在香港設立主要營業地點，地址為香港皇后大道東1號太古廣場三座28樓。盧綺霞女士與甘美霞女士已獲委任為本公司的授權代表，代本公司在香港接收程序文件及通知。

由於在開曼群島註冊成立，本公司的經營受公司法所限，且其組織章程包括大綱及細則。其組織章程若干條文及開曼群島公司法有關方面的概要載於本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

### 2. 本公司股本的變動

我們於註冊成立日期的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的普通股。

2006年6月28日，本公司一股認購人股份由初始認購人Offshore Incorporations (Cayman) Limited轉讓予當代節能置業香港，並發行及配發49,999股每股面值1.00美元的普通股予當代節能置業香港。2010年9月27日，當代節能置業香港轉讓本公司全部已發行股本予極地控股，以現金支付代價50,000美元。作為重組的一部分，於2011年5月27日，極地控股(i)以代價238美元轉讓本公司238股股份予龍昇科技；(ii)以代價238美元轉讓本公司238股股份予文創發展；(iii)以代價206美元轉讓本公司206股股份予卓明發展；(iv)以代價206美元轉讓本公司206股股份予創作發展；及(v)以代價63美元轉讓本公司63股股份予海威。轉讓股份的代價乃根據所轉讓股份的面值計算，以現金支付。轉讓完成後，我們的已發行股本由極地控股、龍昇科技、文創發展、卓明發展、創作發展及海威分別持有98.098%、0.476%、0.476%、0.412%、0.412%及0.126%。

根據本公司股東於2013年6月14日通過的書面決議案，我們法定股本中每股面值1.00美元的普通股拆細為100股每股面值0.01美元的普通股，且本公司藉增設額外1,995,000,000股股份將法定股本由50,000美元增至20,000,000美元，分為2,000,000,000股股份。

緊隨全球發售及資本化發行完成後（但未計及因行使超額配股權可能配發及發行的任何股份及行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權後可能發行的任何股份），本公司的已發行股本總額將為16,000,000美元，分為1,600,000,000股繳足或入賬列作繳足的股份，而400,000,000股股份仍未發行。

除上述者及下文「3. 本公司股東於2013年6月14日通過的書面決議案」一節所述者外，本公司的股本在緊接本招股章程日期前兩年內並無變動。

### 3. 本公司股東於2013年6月14日通過的書面決議案

根據本公司股東於2013年6月14日通過的書面決議案：

- (a) 我們批准及有條件地採納組織章程細則，由上市日期起生效，我們亦批准及採納組織章程大綱，即時生效；
- (b) 我們將本公司每股1.00美元的全部已發行及未發行普通股拆細為100股每股0.01美元的股份，且藉增設額外1,995,000,000股股份，將本公司法定股本由50,000美元（分為5,000,000股每股0.01美元的股份）增至20,000,000美元（分為2,000,000,000股每股0.01美元的股份）；
- (c) 在包銷協議所列日期或之前(i)聯交所上市委員會批准已發行股份、根據全球發售及資本化發行將發行的股份及本招股章程所述將發行的股份（包括因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何額外股份）上市及買賣；(ii)聯席全球協調人（代表包銷商）與本公司於定價日訂立定價協議；及(iii)包銷商根據包銷協議須履行的責任成為無條件且並無根據其條款或因其他理由而終止的情況下：
  - (i) 批准全球發售及授權我們的董事按照本公司依據上市規則而將刊發的本招股章程及申請表格所載有關條款及條件，並在其規限下，根據全球發售批准配發及發行股份（視情況而定）；

- (ii) 批准本公司向國際包銷商授出超額配股權，可由大和（代表國際包銷商）予以行使，而通過行使超額配股權，大和可要求本公司按發售價額外配發及發行最高達全球發售項下15%數目的股份（超額配發股份），以補足超額分配，並且授權董事使超額配股權成事，以及於超額配股權獲行使後配發及發行超額配發股份；
- (iii) 批准及採納購股權計劃（其主要條款載於下文「其他資料－購股權計劃」分段）的規則，並授權我們的董事授出認購股份的購股權，並根據購股權計劃授出的購股權獲行使而配發、發行及處理股份；
- (iv) 倘本公司根據全球發售發行發售股份而導致本公司股份溢價賬進賬，則授權我們的董事將一筆為數11,950,000美元的款項撥充資本，藉利用該金額按面值繳足1,195,000,000股股份，作為本公司股份溢價賬的進賬金額。該等股份將按2013年6月14日各股東於本公司的股權比例向彼等配發及發行；
- (v) 除根據供股或任何以股代息計劃，或根據細則以配發及發行股份代替全部或部分股份股息的類似安排，或根據購股權計劃或其他類似安排授出購股權，或根據股東在股東大會授出的特定權力外，向我們的董事授出一般無條件授權，以配發、發行及處理（包括有權作出或授出需要或可能需要配發及發行股份的要約或協議或證券）總面值不超過本公司於緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股本總面值20%的未發行股份（但未計及根據行使超額配股權可能發行及配發的任何股份，或根據行使購股權計劃項下任何購股權而可能配發及發行的任何股份），該授權持續生效，直至本公司下屆股東週年大會結束，或細則或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，或股東在股東大會以普通決議案撤回或修訂上述授權（以最早者為準）；

- (vi) 授予我們的董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能上市並獲證監會及聯交所就此認可的任何其他獲准的證券交易所，購回最多佔本公司於緊隨全球發售及資本化發行完成後的已發行股本總面值10%的股份（但未計及根據行使超額配股權而可能發行及配發的任何股份，或根據行使購股權計劃項下任何購股權而可能配發及發行的任何股份），該授權持續生效，直至本公司下屆股東週年大會結束，或細則或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，或股東在股東大會以普通決議案撤回或修訂上述授權（以最早者為準）；及
- (vii) 擴大上文(v)段所述的一般無條件授權，加入我們的董事根據該項一般授權可配發或有條件或無條件同意配發的本公司股本總面值，數額相當於本公司根據上文(vi)段所述的購回股份授權所購回的本公司股本總面值。

#### 4. 公司重組

組成本集團的公司為準備上市而進行重組。請參閱本招股章程「歷史及重組－重組」一節。

#### 5. 附屬公司的股本變動

有關我們附屬公司的若干資料載於本招股章程附錄一會計師報告。下表載列本公司附屬公司於本招股章程日期前兩年內所作出的股本變動：

<u>附屬公司名稱</u>	<u>發行日期</u>	<u>變動前的股本</u>	<u>變動後的股本</u>
九江摩碼	2011年11月16日	人民幣30,000,000元	人民幣140,000,000元

除上文所載者外，我們的任何附屬公司的股本於緊接本招股章程日期前兩年內概無變更。



## 6. 購回股份

### (a) 上市規則的條文

上市規則准許以聯交所主板作第一上市地的公司在聯交所購回其證券，惟須受若干限制規限，其重點概述如下：

#### (i) 股東批准

凡是以聯交所作第一上市地的公司在聯交所購回其證券的建議均須事先獲股東以一般授權或指定交易的特定批准的方式透過普通決議案批准。

*附註：*根據本公司股東於2013年6月14日通過的書面決議案，我們董事獲授予一般無條件授權（「購回授權」），據此本公司獲准在聯交所或本公司證券可能上市且證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回總面值不超過本招股章程所述本公司已發行及將予發行股本的總面值10%的股份，該項授權將一直有效，直至本公司下屆股東週年大會結束時，或任何適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或該項授權經本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂時為止（以最早發生者為準）。

#### (ii) 資金來源

購回股份的資金須為根據細則及開曼群島適用法例及規例可合法作此用途的資金。上市公司不得以現金以外代價或根據不時生效的聯交所買賣規則訂明者以外的方式支付在聯交所購回其本身證券的款項。

### (b) 購回的理由

我們的董事相信，股東授予我們的董事一般權力，使我們的董事可在市場購回股份，乃符合本公司及股東的最佳利益。購回股份或會增加每股資產淨值及／或每股盈利（視乎當時市況及資金安排），並僅於我們的董事認為購回股份對本公司及股東有利時方會進行。

**(c) 購回的資金**

購回證券時，本公司僅可動用根據細則、上市規則及開曼群島適用法律及法規可合法作此用途的資金。

按本招股章程所披露本公司現時的財務狀況，並計及我們目前的營運資金後，我們的董事認為，全面行使購回授權或會對本公司的營運資金及／或資產負債水平（與本招股章程披露的水平比較）構成重大不利影響。然而，我們的董事不建議行使購回授權至有關程度，以致對我們的董事認為本公司宜不時具備的營運資金需求或資產負債水平構成重大不利影響。

**(d) 一般資料**

我們的董事及（據我們的董事作出一切合理查詢後所深知）彼等任何聯繫人目前概無意向本公司出售任何股份。

我們的董事已向聯交所承諾，在適用情況下，將根據上市規則及開曼群島適用法律及法規行使購回授權。

倘購回股份導致股東於本公司投票權的權益比例增加，則根據收購守則該增幅將被視為收購。因此，一名或一群一致行動的股東可取得或鞏固其對本公司的控制權，惟有責任根據收購守則第26條提出強制性收購建議。除上述情況外，董事並不知悉根據購回授權進行購回會產生任何與收購守則有關的後果。

任何股份購回如導致公眾持有的股份數目減少至低於當時已發行股份的規定百分比，則僅在獲聯交所批准豁免上市規則第8.08條下有關公眾持股量的上市規則規定後方可進行。

概無關連人士知會本公司，表示其目前有意向本公司出售股份，或承諾倘購回授權獲行使時，不會進行上述事項。

**B. 有關我們業務的其他資料****1. 重大合約概要**

於本招股章程日期前兩年內，我們或任何我們附屬公司已訂立下列屬或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 北京當代（作為承讓人）與余小明先生（作為轉讓人）訂立的日期為2011年9月15日的注資轉讓協議，據此，余小明先生向北京當代轉讓其於湖北萬星人民幣2.2百萬元的注資；
- (b) 北京當代（作為承讓人）與余小華先生（作為轉讓人）訂立的日期為2011年9月15日的注資轉讓協議，據此，余小華先生向北京當代轉讓其於湖北萬星人民幣6.0百萬元的注資；
- (c) 北京當代（作為承讓人）與鄭建明先生（作為轉讓人）訂立的日期為2011年9月15日的注資轉讓協議，據此，鄭建明先生向北京當代轉讓其於湖北萬星人民幣3.8百萬元的注資；
- (d) 北京綠建工程（作為承讓人）與張雷先生、李晶先生、陳音先生、范慶國先生及張鵬先生（作為轉讓人）訂立的日期為2012年9月16日的股份轉讓協議，據此，張雷先生、李晶先生、陳音先生、范慶國先生及張鵬先生分別轉讓彼等各自於當代節能的股份，即3,750,000股、950,000股、950,000股、824,000股及824,000股；
- (e) 北京綠建工程（作為承讓人）與當代節能（作為轉讓人）訂立的日期為2012年9月30日的注資轉讓協議，據此，當代節能向北京綠建工程轉讓其於北京新動力人民幣30百萬元的注資；

- (f) 當代綠色（作為承讓人）與新華聯（作為轉讓人）訂立的日期為2012年12月6日的股份轉讓協議，據此，當代綠色以總代價人民幣53.28百萬元（包括人民幣20百萬元的股份代價及人民幣33.28百萬元的未付股息）向新華聯收購當代節能15,000,000股股份（佔於有關時間於當代節能的1.875%）；
- (g) 當代建設投資管理（作為承讓人）與當代節能（作為轉讓人）訂立的日期為2013年3月25日的注資轉讓協議，據此，當代節能向當代建設投資管理轉讓其於當代摩碼人民幣10百萬元的注資；
- (h) 我們的控股股東就（其中包括）本附錄「稅項及其他彌償保證」一段所述稅項及財產事宜以本公司（為我們本身及作為我們各附屬公司的受託人）為受益人訂立的日期為2013年6月14日的彌償保證契據；
- (i) 張雷先生就本招股章程「業務－法律訴訟」一段所詳列仲裁程序以本公司（為我們本身及作為我們各附屬公司的受託人）為受益人訂立的日期為2013年6月14日的彌償保證契據；
- (j) 不競爭契據；及
- (k) 香港包銷協議。

## 2. 本集團知識產權

### (a) 專利

於最後可行日期，本集團擁有多項註冊專利，而我們的董事認為該等專利對我們的業務而言屬重大：

專利	專利編號	類別	註冊			
			擁有人名稱	註冊地點	申請日期	屆滿日期
具有新型外牆圍護、送風、採暖製冷系統的集程式住宅	ZL 200620001842.X	實用新型	當代節能	中國	2006年1月26日	2016年1月25日
可個性化調節全置換式新風送風系統	ZL 200620001844.9	實用新型	當代節能	中國	2006年1月26日	2016年1月25日
集中式天棚採暖製冷系統	ZL 200620001845.3	實用新型	當代節能	中國	2006年1月26日	2016年1月25日
複合式天棚採暖、新風水環熱泵系統	ZL 200620115974.5	實用新型	當代節能	中國	2006年5月24日	2016年5月23日
一種節能中空玻璃	ZL 201120455146.7	實用新型	當代節能	中國	2011年11月16日	2016年11月15日
調節燈光亮度的方法、系統、控制端及燈頭端	200710177536.0	發明	北京新動力	中國	2007年11月16日	2027年11月15日
一種智能家居系統、交換服務器及數據處理方法	200810114075.7	發明	北京新動力	中國	2008年5月30日	2028年5月29日
輔助隔熱的門／窗鋼架	201120501378.1	實用新型	當代節能	中國	2011年12月6日	2021年12月5日

專利	專利編號	類別	註冊			
			擁有人名稱	註冊地點	申請日期	屆滿日期
外牆整體鋁合金窗套	201120501570.0	實用新型	當代節能	中國	2011年12月6日	2021年12月5日
卷簾盒板	201120564875.6	實用新型	當代節能	中國	2011年12月30日	2021年12月29日

於最後可行日期，本集團已申請註冊多項專利，而我們的董事認為該等專利對我們的業務而言屬重大：

專利	申請編號	類別	申請人名稱	申請地點	申請日期
一種調節燈光亮度的方法、系統和裝置	200710122194.2	發明	北京新動力	中國	2007年9月21日


**(b) 商標**

於最後可行日期，本集團為以下商標的註冊擁有人，而我們的董事認為該等商標對我們的業務而言屬重大：

商標	註冊編號	類別	註冊			
			擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
	5820288	6	當代節能	中國	2009年9月28日	2019年9月27日
	6524157	20	當代節能	中國	2010年3月28日	2020年3月27日
	5820333	44	當代節能	中國	2010年12月28日	2020年12月27日
	7973478	43	當代節能	中國	2011年3月14日	2021年3月13日

商標	註冊編號	類別	註冊			
			擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
	7976069	19	當代節能	中國	2011年7月14日	2021年7月13日
	301951146	36、37	當代節能	香港	2011年6月21日	2021年6月20日
当代节能	301989992AA	36	當代節能	香港	2011年8月1日	2021年7月31日
	302079153	36、37	當代節能	香港	2011年11月8日	2021年11月7日

於最後可行日期，本集團已申請註冊以下商標，而我們的董事認為該等商標對我們的業務而言屬重大：

商標	申請編號	類別	申請人名稱	申請地點	申請日期
	6656583	37	當代節能	中國	2008年4月14日

### (c) 域名

於最後可行日期，本集團為多項域名的註冊擁有人，而我們的董事認為該等域名對我們的業務而言屬重大：

域名	註冊擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
china-moma.com	當代節能	2004年3月15日	2016年3月15日
当代节能.com	當代節能	2011年7月10日	2017年7月10日
当代节能.net	當代節能	2011年7月10日	2017年7月10日
当代节能.cn	當代節能	2011年7月18日	2017年7月18日
modernmoma.com	當代節能	2011年8月25日	2013年8月26日
mgreen.hk	當代節能	2012年9月5日	2013年11月17日



域名	註冊擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
mgreen.cn	當代節能	2007年4月8日	2018年4月8日
mgreen.com.cn	當代節能	2007年4月8日	2018年4月8日
chinamg.hk	當代節能	2012年9月5日	2013年11月17日

**(d) 版權**

於最後可行日期，本集團為多項版權的註冊擁有人，而我們的董事認為該等版權對我們的業務而言屬重大：

版權	註冊		
	擁有人名稱	註冊編號	註冊日期
MOMA全面計劃預算管理信息系統軟件（簡稱：MBS）V1.0	當代節能	2011SR039590	2011年6月22日
MOMA流程與運營管理信息系統軟件（簡稱：MPS）V1.0	當代節能	2011SR040312	2011年6月24日
當代節能MOMA會員管理信息系統軟件（「會員管理」）（V1.0）	當代節能	2011SRBJ4441	2011年11月3日
當代節能房地產決策支持信息系統軟件（V1.0）	當代節能	2011SRBJ4528	2011年11月29日
當代節能集中採購信息系統軟件（「集中採購」）（V1.0）	當代節能	2011SR101072	2011年12月26日

## C. 有關我們董事及主要股東的其他資料

### 1. 權益披露

#### (a) 董事及本公司主要行政人員於本公司及相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉

緊隨全球發售及資本化發行完成後（但未計及根據超額配股權或購股權計劃可能發行的任何股份），董事或本公司主要行政人員於本公司或相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有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聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須在股份上市後知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

#### (i) 於本公司股份的權益

董事姓名	身份	股份數目 <sup>(1)</sup>	緊隨全球發售及
			資本化發行完成後 本公司權益概約百分比
張雷先生	家族信託的受益人	1,177,176,000(L)	73.57%
陳音先生 <sup>(2)</sup>	受控制法團的權益	2,880,000(L)	0.36%
范慶國先生 <sup>(3)</sup>	受控制法團的權益	2,480,000(L)	0.31%

附註：

- (1) 英文字母「L」表示該名人士於股份的好倉。
- (2) 陳音先生持有龍昇科技全部已發行股本，而龍昇科技於本公司已發行股本中擁有約0.36%的權益。
- (3) 范慶國先生持有創作發展全部已發行股本，而創作發展於本公司已發行股本中擁有約0.31%的權益。

**(b) 主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉**

據我們董事所知，在緊隨全球發售及資本化發行完成後（但未計及根據超額配股權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任何股份），以下人士將於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

名稱	身份	股份數目 <sup>(1)</sup>	緊隨全球發售及 資本化發行完成後 本公司權益概約百分比
極地控股 <sup>(2)</sup>	註冊擁有人	1,177,176,000(L)	73.57%
Fantastic Energy	受控制法團的權益	1,177,176,000(L)	73.57%
Cititrust Cayman	受託人	1,177,176,000(L)	73.57%
Salum Zheng Lee先生 <sup>(3)</sup>	家族信託的創立人	1,177,176,000(L)	73.57%
張德桂女士 <sup>(4)</sup>	配偶權益	1,177,176,000(L)	73.57%

附註：

- (1) 英文字母「L」表示該名人士於股份的好倉。
- (2) 極地控股由Fantastic Energy全資擁有，而Fantastic Energy由Cititrust Cayman以家族信託之受託人身份全資擁有。家族信託為由Salum Zheng Lee先生（其受益人為Salum Zheng Lee先生的家族成員，包括張雷先生）成立的全權信託。Salum Zheng Lee先生被視為於家族信託所持有的1,177,176,000股股份中擁有權益。
- (3) Salum Zheng Lee先生為我們的執行董事兼董事長張雷先生的弟弟。
- (4) 張德桂女士為Salum Zheng Lee先生的配偶。

**(c) 本集團任何成員公司(本公司除外)的主要股東權益**

除上文所載者外，我們的董事概不知悉任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)將於緊隨全球發售及資本化發行完成後，直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團任何成員公司(本公司除外)的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益或有關該等股本的任何購股權。

**2. 服務合約詳情**

**(a) 執行董事**

各執行董事已與本公司訂立服務合約，據此，彼等同意擔任執行董事(視情況而定)，自彼等各自的委聘日起初步為期三年，而執行董事(視情況而定)或本公司可向另一方發出不少於三個月的書面通知終止合約。

委聘執行董事須遵守細則項下董事退任及輪值告退的規定。

**(b) 獨立非執行董事**

各獨立非執行董事已與本公司簽立委聘書，自彼等各自的委聘日起為期三年。根據彼等各自的委聘書，各獨立非執行董事有權收取定額董事袍金。有關委聘須遵守細則項下董事退任及輪值告退的規定。

**(c) 其他事項**

(i) 除上文所披露者外，我們的董事概無與本集團任何成員公司訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)的合約除外。

(ii) 於截至2012年12月31日止年度，應付董事的酬金及實物福利合共約為人民幣4,823,000元。有關董事酬金的詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註11。

(iii) 根據現時有效的安排，於截至2013年12月31日止年度，應付我們董事的酬金及實物福利合共約為9,000,000港元。

- (iv) 我們的董事或本集團任何成員公司的任何前任董事於截至2012年12月31日止三個年度概無收取任何款項，作為(i)加入本公司或加入本公司後的獎勵或(ii)辭去本集團任何成員公司董事職位或與本集團任何成員公司事務管理有關的任何其他職位的補償。
- (v) 於截至2012年12月31日止三個年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金或實物福利的安排。
- (vi) 概無我們的董事於本公司發起中或本公司擬收購的物業中曾擁有或擁有權益，概無董事獲任何人士支付或同意支付現金或股份或其他代價，誘使彼出任或擔任董事，或誘使彼提供有關本公司發起或成立的服務。

### 3. 董事的競爭權益

請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。

### 4. 已收取的費用或佣金

除本招股章程所披露者外，我們的董事或名列下文「— 其他資料 — 專家同意書」一節的任何人士於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就發行或銷售本集團任何成員公司的任何資本而收取任何佣金、折讓、代理費、經紀佣金或其他特別條款。

### 5. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 我們的董事或本公司主要行政人員概無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，擁有於我們的股份上市後根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會我們及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指登記冊的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會我們及聯交所的任何權益或淡倉；
- (b) 我們董事或名列下文「— 其他資料 — 專家同意書」一節的任何一方概無於本公司的發起中，或本集團任何成員公司於緊接本招股章程日期前兩年內

收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；

- (c) 我們董事或名列下文「－其他資料－專家同意書」一節的任何一方概無於本招股章程日期仍然有效且就本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 除包銷協議外，名列下文「－其他資料－專家同意書」一節的任何一方概無：
  - (i) 於我們的任何股份或我們任何附屬公司的任何股份中擁有合法或實益權益；或
  - (ii) 擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的任何權利或購股權（不論可否依法強制執行）；
- (e) 我們的董事概無與本集團任何成員公司訂立任何現有或擬訂服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付任何賠償（法定賠償除外）的合約除外；及
- (f) 除金世家科技（我們的關連人士及截至2010年12月31日止年度的最大客戶）外，董事、彼等各自的聯繫人或擁有本公司已發行股本5%以上權益的本公司股東，概無於本公司五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

#### **D. 購股權計劃**

以下為股東於2013年6月14日通過書面決議案而有條件採納的購股權計劃的主要條款概要。購股權計劃的條款符合上市規則第十七章的規定。

##### **(a) 目的**

購股權計劃乃為一項旨在肯定及表揚對本集團曾經或可能作出貢獻的合資格參與者（定義見下文(b)段）的股份獎勵計劃。購股權計劃將向合資格參與者提供擁有本公司個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而盡量提升其表現效率；及

- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻現時或將會有利於本集團的長遠發展。

**(b) 可參與人士**

董事會可酌情決定向下列人士授出購股權，以按下文(e)段釐定的行使價認購董事會可能釐定的新股份數目：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括獨立非執行董事）；及
- (iii) 本公司或其任何附屬公司的任何顧問、諮詢人士、供應商、客戶及代理。

於接納購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手買賣單位或其完整倍數，且有關數目在一式兩份的購股權接納要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約未於指定接納日期前獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

**(c) 股份數目上限**

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨全球發售及資本化發行完成後（但未計及因行使超額配股權而可能配發及發行的任何股份）已發行股份總數的10%，即160,000,000股股份，就此而言不包括根據購股權計劃（或本公司任何其他購股權計劃，惟並無註銷、失效或獲行使者）的條款悉數行使購股權時原應予以發行的股份。倘本公司寄發通函並經股東在股東大會批准及／或遵守上市規則不時規定的其他要求，董事會可：

- (i) 隨時重新釐定該上限至股東在股東大會上批准當日已發行股份的10%；  
及／或



- (ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%上限的購股權。本公司向股東寄發的通函須包括可獲授該等購股權的選定合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款、向選定合資格參與者授出購股權的目的（須說明通過授出購股權如何達致該目的）、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明。

除上述情況外，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出及有待行使的所有尚未行使購股權在獲行使時可予發行的股份，在任何時間不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃（包括購股權計劃）授出的購股權超出該30%的上限，則不得授出該等購股權。倘本公司的資本架構出現下文(q)段所述的任何變動（不論透過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式），則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須作出本公司的核數師或獲認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理形式的調整，惟在任何情況下不得超過本段規定的限額。

**(d) 向任何個別人士授出購股權的數目上限**

在任何十二個月期間直至授出日期，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使時，已發行及將予發行的股份總數不得超過授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出的購股權超過上述1%限額，本公司須：

- (i) 發出通函，以遵守上市規則第17.03(4)條及第17.06條的規定，載列合資格參與者的身份、將授予購股權（及過往授予該參與者的購股權）的數目及條款以及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 經我們的股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時規定的其他要求，而該合資格參與者及其聯繫人（定義見上市規則）須放棄投票。將授予該參與者的購股權數目及條款（包括行使價）須於股東批准前釐定，而我們的董事會提呈向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期，就計算股份的認購價而言，須視為授出日期。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者送呈要約文件。

**(e) 股份價格**

根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及的每股股份認購價須由董事會全權決定，惟該價格不得低於下列各項的最高者：

- (i) 股份於授出日期（須為聯交所可供進行證券交易業務的日子）在聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均正式收市價；及
- (iii) 股份面值。

**(f) 授出購股權予關連人士**

向董事、本公司主要行政人員或主要股東（定義見上市規則）或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）授出任何購股權，均須經我們的獨立非執行董事（不包括為購股權承授人的任何獨立非執行董事）批准。倘我們的董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）授出購股權，而此舉會導致截至授出日期（包括當日）止十二個月期間向有關人士所授出及將予授出的購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使時已發行及將予發行股份數目：

- (i) 合計超過已發行股份的0.1%或上市規則可能不時規定的其他百分比；及
- (ii) 根據於各授出日期股份的正式收市價計算，總值超過5百萬港元或上市規則可能不時規定的其他金額，則進一步授出該等購股權須待本公司發出通函並經股東在股東大會上以投票表決方式批准後方可進行，而本公司所有關連人士均須在股東大會上放棄投票贊成有關授出購股權的決議案，及／或遵守上市規則不時規定的其他要求。於大會上批准授出該等購股權的任何表決須以投票表決方式作出。

本公司根據上段向我們股東發出的通函須載列以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款（包括行使價）的詳情，有關數目及條款須於股東大會舉行前釐定，而提呈進一步授出該等購股權的董事會會議日期，就計算購股權的行使價而言，須視為授出日期；
- (ii) 我們的獨立非執行董事（不包括為購股權承授人的任何獨立非執行董事）就投票表決向獨立股東提供的推薦意見；
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

**(g) 授出購股權的時間限制**

於知悉有關內部消息後，本公司不得授出購股權，直至本公司根據上市規則的規定公佈有關內部消息為止。尤其是，於緊接下列較早日期前一個月起：

- (i) 批准本公司年度、半年度、季度或其他中期（不論上市規則有否規定）業績而舉行的董事會會議當日（即根據上市規則首次知會聯交所的日期）；
- (ii) 本公司刊發(i)上市規則規定的任何年度或半年度業績公佈；及(ii)本公司選擇刊發（不論上市規則有否規定）的任何季度或任何其他中期業績公佈的最後限期，直至實際刊發該等年度、半年度、季度或其他中期（視情況而定）業績公佈的日期，而倘向本公司董事授出購股權；
- (iii) 則於緊接年度業績刊發日期前60日期間或（如屬較短者）由有關財政年度年結日起至業績刊發日期止期間內，均不得授出購股權；及
- (iv) 於緊接季度業績（如有）及半年度業績刊發日期前30日期間或（如屬較短者）由有關季度或半年度期間結束起至業績刊發日期止期間內，均不得授出購股權。

**(h) 權利屬承授人個人所有**

購股權屬承授人個人所有，可全部或部分行使或被視作已行使（視情況而定）。承授人不可或嘗試以任何形式就任何購股權進行出售、轉讓、押記、抵押、設置產權負擔或以任何第三方為受益人而設立任何（法定或實益）權益。

**(i) 購股權的行使期及購股權計劃的有效期**

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權被視為授出並獲接納日期後及自該日起十年期間屆滿前隨時行使。購股權的行使期將由董事會全權酌情釐定，惟不得於授出當日起計超過十年後行使購股權。於購股權計劃獲批准當日起超過十年後不得授出購股權。除非本公司於股東大會上或董事會提前終止，否則購股權計劃自其採納日期起十年內生效及有效。

**(j) 表現目標**

承授人或須達致董事會可能於授出時列明的任何表現目標，始能行使根據購股權計劃授出的任何購股權。

**(k) 終止受僱或身故時的權利**

倘購股權承授人因以下原因不再為本公司或任何附屬公司的僱員：

- (i) 除因身故、病患、受傷、殘障或按下文(r)(v)段所列的原因被解僱外，承授人可自終止受僱當日起計三個月期間內行使終止受僱當日有權行使的購股權（以尚未行使者為限）；或
- (ii) 倘原因為身故、病患、受傷或殘障，則其遺產代理人可自終止受僱當日或承授人身故之日起計十二個月期間內行使購股權，終止日須為其在本公司或有關附屬公司的最後實際工作日（無論有否獲發薪金代替通知），其後購股權將告失效。

**(l) 解僱時的權利**

倘購股權承授人因嚴重行為失當，或就本集團僱員而言（倘經董事會決定），僱員根據普通法或任何適用法律或在承授人與本集團訂立的服務合約下有權終止其職務

的任何其他理由，或觸犯任何涉及其操守或誠信的刑事罪行而不再為本公司或任何附屬公司的僱員，其購股權將於終止受僱當日後失效及不得行使。

**(m) 收購時的權利**

倘向所有股東（或收購人及／或任何由收購人控制的人士及／或任何與收購人一致行動的人士（定義見收購守則）以外的所有股東）提出全面或部分收購建議，而該收購建議於有關購股權的期限內成為或宣佈為無條件或安排計劃正式向股東提呈，則不論獲授購股權的任何其他條款，購股權承授人均有權在本公司所通知的有關期間內，隨時悉數或按承授人通知本公司所訂明的數目行使購股權（以尚未行使者為限）。

**(n) 清盤時的權利**

倘本公司向股東發出通知召開股東大會以考慮及酌情批准將本公司自動清盤的決議案，本公司須隨即向所有承授人發出有關通知，而各承授人（或其法定遺產代理人）有權最遲於提呈召開上述本公司股東大會當日前兩個營業日內隨時向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述的股份認購價總額的全數匯款，以行使其全部或任何部分購股權（以尚未行使者為限），而本公司須盡快及在任何情況下最遲於緊接提呈召開股東大會日期前的營業日，向承授人配發入賬列作繳足的有關股份。

**(o) 本公司與股東或債權人達成和解或安排時的權利**

倘本公司與股東或債權人擬達成和解或安排，以根據本公司註冊成立所在司法權區的法律實施本公司重組或與任何其他公司合併的計劃，本公司須於向股東或債權人發出召開考慮有關安排計劃的會議通知當日，向所有購股權承授人發出有關通知，而任何承授人均可向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述的股份認購價總額的全數匯款（該項通知須不遲於提呈召開大會前兩個營業日內送達本公司），以行使全部或該通知書所指定數目的購股權，而本公司須盡快及在任何情況下最遲於緊接提呈召開大會日期前的營業日，向承授人配發及發行因行使購股權而將予發行入賬列作繳足的股份，並登記該承授人為有關股份持有人。

自有關會議日期起，所有承授人行使彼等各自購股權的權利將隨即中止。在有關和解或安排生效後，所有購股權（以尚未行使者為限）將告失效及終止。倘該和解或安排因任何原因未能生效，且被終止或失效，承授人行使彼等各自購股權（僅以尚未行使者為限）的權利須自和解或安排終止當日起全面恢復，並可予行使。

**(p) 股份的地位**

尚未行使購股權的股份不會獲派發股息。因行使購股權而將予配發的股份不得附帶投票權，直至承授人（或任何其他人士）完成有關股份的持有人登記為止。根據上述規定，因行使購股權而配發及發行的股份與其他於行使日期的已發行繳足股份在各方面享有同等權益，並擁有相同的投票、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利。因行使購股權而發行的股份並不享有參考配發日期前記錄日期股份附帶的任何權利。

**(q) 資本變動的影響**

倘本公司的資本架構於任何購股權成為或依然可行使時發生任何變動，不論透過資本化發行、供股、公開發售（倘存在價格攤薄因素）、合併、拆細或根據適用法律及監管規定削減本公司股本或其他形式，則任何尚未行使的購股權項下的股份數目或面值及／或每份未行使購股權的每股認購價，均須作出本公司核數師或獨立財務顧問向董事會書面確認其認為公平合理且符合上市規則第17.03(13)條及其附註以及聯交所於2005年9月5日頒佈的補充指引以及聯交所日後不時頒佈的上市規則指引及詮釋的相應變動（如有）。

任何該等變動的基準須為任何承授人可根據其於該變動前所持的購股權進行認購取得相同比例的本公司已發行股本，而全面行使任何購股權應付的認購價總額應盡可能維持（無論如何不得超過）於該變動發生前的價格。有關變動不可令股份以低於面值的價格發行。

發行證券作為交易代價將不會被視為須作出任何該等變動的情況。



**(r) 購股權的屆滿期限**

購股權須於下列時間（以最早者為準）自動失效及不可行使（以尚未行使者為限）：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (ii) (k)、(l)、(m)、(n)或(o)段所述任何期限的屆滿日期；
- (iii) (o)段所述的本公司安排計劃的生效日期；
- (iv) 根據(n)段，本公司開始清盤當日；
- (v) 承授人因下列一個或多個理由終止其與本集團的關係而不再為合資格參與者當日：
  - (1) 嚴重行為失當；
  - (2) 觸犯任何涉及其操守或誠信或有關本集團僱員的刑事罪行；
  - (3) 其已無力償還債務、破產或與其債權人大致上訂立安排或債務重整協議；或
  - (4) 僱員根據普通法或任何適用法律或按照承授人與本集團所訂立服務合約有權終止其受僱的任何其他理由。董事會因本段上述一個或多個理由而終止或不終止僱用承授人的決議屬最終定論；或
- (vi) 於承授人違反上文(h)段的規定後，董事會須行使本公司權利隨時註銷購股權當日或根據下文(t)段註銷購股權當日。

**(s) 購股權計劃的修訂**

購股權計劃的任何方面均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

- (i) 就上市規則第17.03條所載的事項作出任何修訂，令承授人或合資格參與者（視情況而定）受惠；及



- (ii) 購股權計劃的條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何修改須首先經股東於股東大會上批准，惟倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權產生不利影響，該等修訂須根據購股權計劃的條款進一步經承授人批准。購股權計劃的修訂條款仍須符合上市規則第十七章的規定，且倘購股權計劃條款的任何修訂將對董事會的權限造成任何改變，須經股東於股東大會上批准。

**(t) 註銷購股權**

根據上文(h)段，註銷任何已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權承授人書面批准。

**(u) 終止購股權計劃**

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，在此情況下不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文將繼續有效，以行使在計劃終止前已授出或可能根據購股權計劃條文須予行使的任何購股權。在計劃終止前已授出但在計劃終止時尚未行使的購股權會繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

**(v) 董事會管理**

購股權計劃由董事會管理。董事會就購股權計劃或其詮釋或影響（本章另有規定者除外）涉及的所有事項作出的決定為最終決定，並對各方具約束力。

**(w) 購股權計劃的條件**

購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准根據購股權計劃授出的購股權獲行使時可能發行的股份上市及買賣；
- (ii) 包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件（包括（如有關）獲豁免遵守任何有關條件），且並未根據包銷協議的條款或其他原因終止；

(iii) 我們股東於股東大會上批准購股權計劃的規則；及

(iv) 股份開始於聯交所買賣。

**(x) 在年報及中期報告的披露**

本公司將遵照不時生效的上市規則，在年報及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括於年報／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

**(y) 購股權計劃的現況**

於最後可行日期，並無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

本公司已向聯交所上市委員會申請批准根據購股權計劃授出的購股權獲行使時可能發行的股份（即合共160,000,000股股份）上市及買賣。

**E. 其他資料**

**1. 稅項及其他彌償保證**

控股股東已與本公司各股東（以其為受益人）訂立彌償保證契據（即上文「—有關我們業務的其他資料—重大合約概要」一節(a)段所述的合約），以按共同及個別基準就（其中包括）本集團任何成員公司於全球發售成為無條件當日或之前賺取、應計或收取的收入、溢利或收益而須繳付的稅項及本集團任何成員公司所涉的任何財產索賠提供彌償保證。

**2. 訴訟**

截至最後可行日期，除本招股章程所披露者外，我們並不知悉我們或我們任何董事涉及任何尚未了結或面臨任何其他重大訴訟或仲裁，而對我們的財務狀況或經營業績構成重大不利影響。

**3. 獨家保薦人**

獨家保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准已發行股份、根據全球發售及資本化發行將發行的股份及本招股章程所述將發行的股份（包括因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何額外股份）上市及買賣。

#### 4. 開辦費用

本公司產生及已支付的估計開辦費用約為25,941港元。

#### 5. 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，並無就全球發售及本招股章程所述的有關交易向任何發起人支付、配發或給予或擬支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

#### 6. 專家資格

以下為曾於本招股章程提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
大和資本市場香港有限公司	可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，擔任全球發售的獨家保薦人
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
戴德梁行有限公司	有關中國物業的物業估值師
Crosson Dannis, Inc.	有關美國物業的物業估值師
君合律師事務所	本公司中國法律顧問
Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited	開曼群島法律顧問
Porter Hedges LLP	本公司美國法律顧問

## 7. 專家同意書

大和資本市場香港有限公司、德勤•關黃陳方會計師行、戴德梁行有限公司、Crosson Dannis, Inc.、君合律師事務所、Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited及Porter Hedges LLP已各自就刊發本招股章程發出同意書，表示同意以本招股章程所載的形式及涵義轉載其報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

## 8. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，則本招股章程具有使所有相關人士均必須遵守公司條例第44A條及第44B條的所有適用條文（罰則除外）的效力。

## 9. 其他事項

- (a) 除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內：
- (i) 本公司或我們任何附屬公司概無發行或同意發行或建議繳足或部分繳足股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
  - (ii) 本公司或我們任何附屬公司的股份或借貸資本並不附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
  - (iii) 本公司或我們任何附屬公司概無發行或同意發行創辦人、管理層或遞延股份；
  - (iv) 概無因發行或出售本公司或我們任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出或同意授出佣金、折讓、經紀佣金或其他特別條款；及
  - (v) 概無就認購、同意認購、安排認購或同意安排認購本公司或我們任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金。
- (b) 我們董事確認：
- (i) 自2012年12月31日（本集團最近期經審核合併財務報表的結算日）以來，本集團的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動；及
  - (ii) 於本招股章程日期前十二個月內，本集團業務並無受到任何干擾而可能或經已對本集團的財務狀況造成重大影響。

- (c) 本公司的股東名冊總冊將由Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited於開曼群島存置，而本公司的股東名冊分冊將由卓佳證券登記有限公司於香港存置。除董事另行同意外，股份的所有過戶文件及其他所有權文件，必須提交我們的香港股份過戶登記處辦理登記手續，而不可於開曼群島提交。
- (d) 我們已作出一切所需安排，以確保我們的股份納入中央結算系統作結算及交收。
- (e) 本集團轄下公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣。
- (f) 我們的董事已獲告知，根據開曼群島法例，本公司使用中文名稱僅供識別並不違反開曼群島法例。
- (g) 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條規定的豁免而獨立刊發。

## 送呈公司註冊處處長文件

連同本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為白色、黃色及綠色申請表格、本招股章程附錄五「法定及一般資料－E. 其他資料－7. 專家同意書」一段所述同意書的副本及本招股章程附錄五「法定及一般資料－B. 有關我們業務的其他資料－1. 重大合約概要」一段所述重大合約的副本。

## 備查文件

下列文件副本於本招股章程日期起計第14日（包括該日）為止期間的正常辦公時間上午9:00至下午1:00及下午2:00至下午5:00在香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓盛德國際律師事務所可供查閱。

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 由德勤•關黃陳方會計師行所編製的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 由德勤•關黃陳方會計師行所編製有關未經審核備考財務資料的報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 組成本集團的各公司於截至2012年12月31日止三個年度（或其各自註冊成立日期起計的較短期間）的經審核合併財務報表；
- (e) 由戴德梁行有限公司所編製的有關我們中國物業的函件、估值概要及估值證書，全文載於本招股章程附錄三A；
- (f) 由Crosson Dannis, Inc.所編製有關我們美國物業的概要估值報告書，全文載於本招股章程附錄三B；
- (g) 本招股章程附錄四所述我們開曼群島法律顧問Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited所編製的意見函件，其中概述開曼群島公司法的若干方面；
- (h) 我們中國法律顧問君合律師事務所於本招股章程日期發出的中國法律意見；
- (i) 我們美國法律顧問Porter Hedges LLP於本招股章程日期發出的美國法律意見；

- (j) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－B. 有關我們業務的其他資料－1. 重大合約概要」一段所述的重大合約；
- (k) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－E. 其他資料－7. 專家同意書」一段所述的同意書；
- (l) 購股權計劃的規則；
- (m) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－C. 有關我們董事及主要股東的其他資料－2. 服務合約詳情」一段所述的服務合約；及
- (n) 公司法。



**MO  
MA**