

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 ⁽³⁾	預售開始日/ 預售許可日 ⁽⁵⁾	實際/預期交付日 ⁽³⁾	2013年 3月31日 已產生的 總成本 ⁽⁴⁾ (人民幣 百萬元)	估計將產生 的日後 發展成本 ⁽⁵⁾ (人民幣 百萬元)	參照中國 物業估值 物業估值
		所涉總地盤 面積約數	總建築 面積約數 ⁽¹⁾	總建築 面積約數	未售總建築 面積約數 ⁽²⁾	總建築 面積約數	總建築 面積約數								
		(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)								
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 草蓆樹一期 ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	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 草蓆樹二期 ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	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 草蓆樹三期 ⁽⁶⁾	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 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁹⁾	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 ⁽¹⁰⁾	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 草蓆樹四期 ⁽⁶⁾	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 所涉總地盤 面積總數	已售及預售		持作投資		持作自用		實際動工日 ⁽³⁾	預期/實際竣工日 ⁽³⁾	預售開始日/ 預售許可日 ⁽³⁾	實際/預期交付日 ⁽³⁾	2013年 3月31日		參照中國 物業估值
			總建築 面積總數 ⁽¹⁾	總建築 面積約數	未售總建築 面積約數 ⁽²⁾	總建築 面積總數	總建築 面積總數	已產生的 總成本 ⁽⁴⁾					估計將產生 的日後 發展成本 ⁽⁵⁾		
		(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)	
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	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 ⁽¹¹⁾	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 ⁽¹²⁾	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	

概 要

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價後，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 (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)	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 ⁽²⁾	—
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⁽¹⁾

	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 ⁽²⁾	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 ⁽³⁾	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。