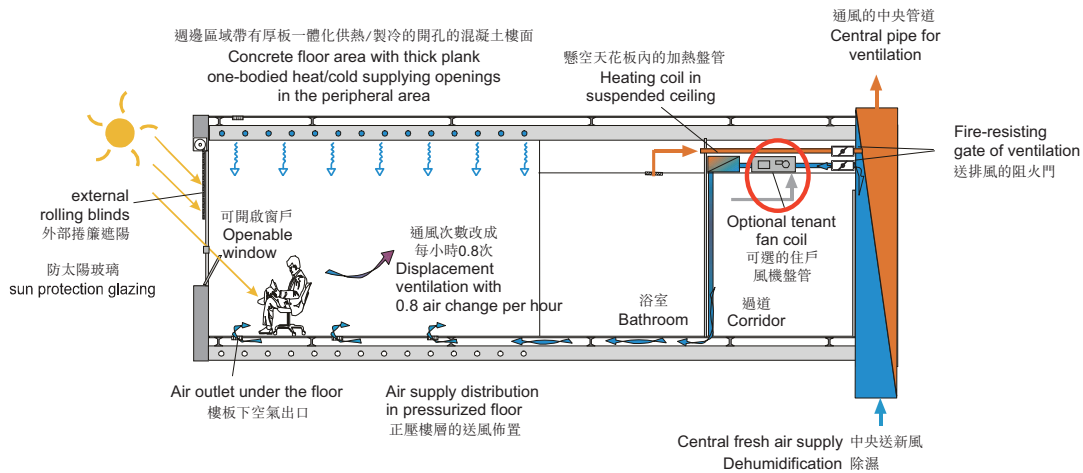


概覽

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；

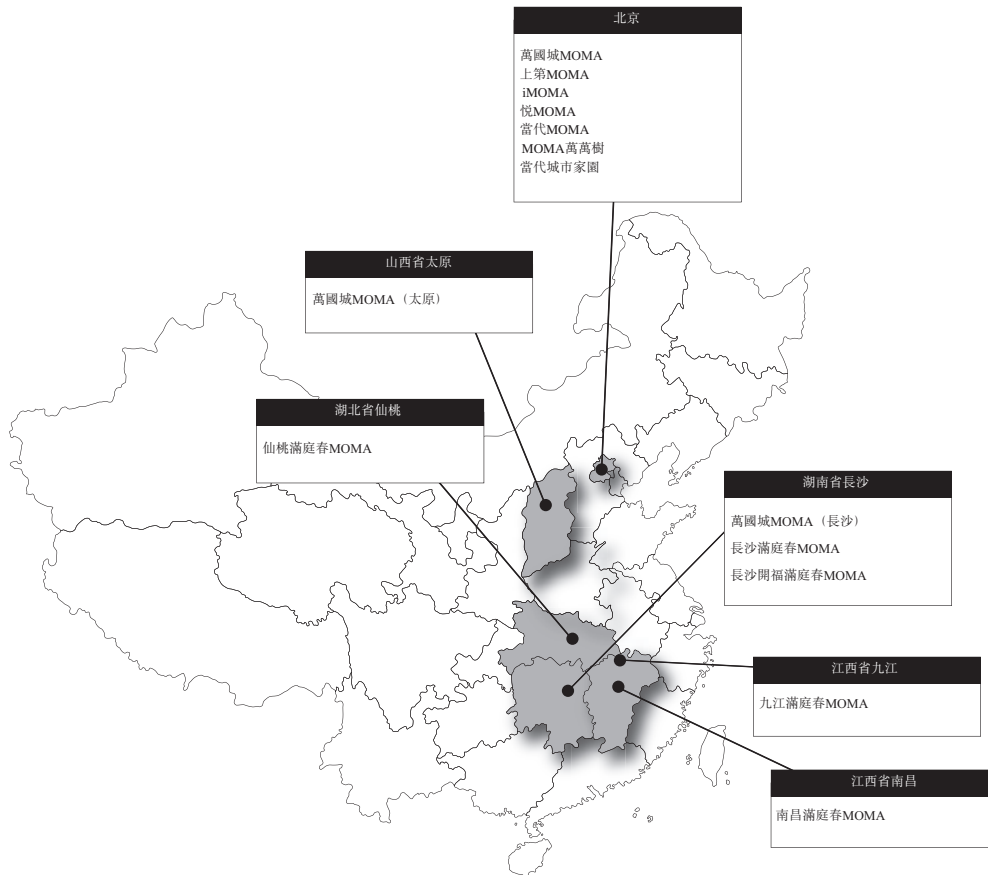
- 與我們的供應商形成戰略聯盟以集中採購，並採取其他方式以降低材料成本；及
- 通過流程圖及標準化來繼續優化我們的有效管理。

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"> • 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） 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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） • 投資物業 • 物業、廠房及設備
<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 中國物業估值第IV類－本集團持有的發展中物業 	<ul style="list-style-type: none"> • 發展中待售物業 • 物業、廠房及設備
<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 預付租賃款項 • 發展中待售物業

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 ⁽⁵⁾	預售開始日/ 預售許可日 ⁽⁵⁾	實際/預期待交付日 ⁽⁵⁾	2013年 3月31日		參照中國 物業估值
		所涉總地盤 面積約數 ⁽¹⁾	總建築 面積約數 ⁽¹⁾	總建築 面積約數 ⁽¹⁾	總建築 面積約數 ⁽¹⁾	總建築 面積約數 ⁽²⁾	總建築 面積約數 ⁽²⁾	總建築 面積約數 ⁽²⁾	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)	(平方米)	(平方米)	(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	-		

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/實際竣工日 ⁽³⁾	預售開始日/ 預售許可日 ⁽⁴⁾	實際/預期交付日 ⁽⁵⁾	2013年		參照中國 物業估值 物業序號)
		所涉總地盤 面積總數	總建築 面積總數 ⁽¹⁾	總建築 面積總數	未售總建築 面積總數 ⁽²⁾	總建築 面積總數	總建築 面積總數	已產生的 總成本 ⁽⁶⁾	估計將產生 的日後 發展成本 ⁽⁶⁾						
		(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)	
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	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12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12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12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、預售及交付的速度不一。
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「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 ⁽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：

- 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的建築可維持恒濕恒溫。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*位於北京市海澱區清河安寧莊西路，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	III A-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	III A-5

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
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		
		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
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	
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	III A-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	III A-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	III A-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	III A-11

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
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		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	
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

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
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

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
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	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

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">• 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）• 利用地下空間• 利用棄置土地或升級城市發展項目 |
| 節水 | <ul style="list-style-type: none">• 雙重水供應• 回收及加工廢水以及使用再生水• 收集及使用雨水• 雨水入滲• 人工濕地 |
| 節能 | <ul style="list-style-type: none">• 歐洲標準建築表面維護結構• 絕緣性能出色的外窗• 外遮陽• 乾濕分離空調系統• 應用熱循環技術• 應用可再生能源（包括太陽能及地熱能）• 應用智能建築控制系統 |

- 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

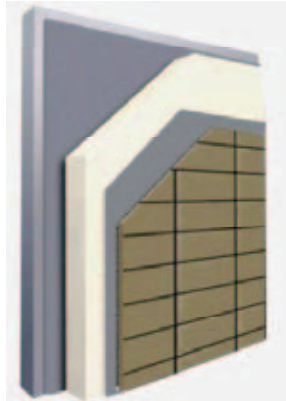
為節省能源及達致可持續性，我們已採納下列核心技術系統：

外部保溫系統

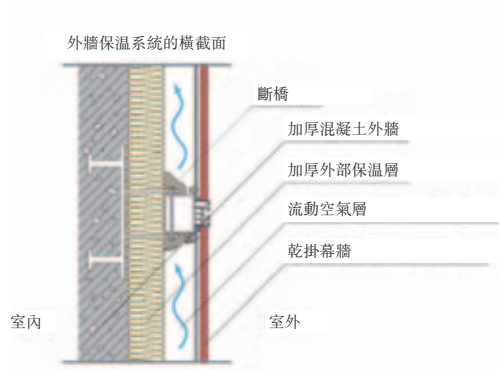
外牆系統、外窗系統及外遮陽系統結合構成外部保溫系統，提升我們建築物的隔熱性能。

- 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



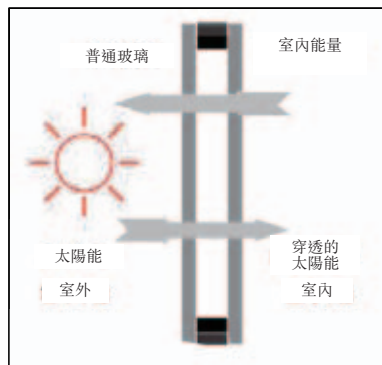
普通住宅物業的外牆約20厘米，採用3-5厘米厚的普通聚苯板，並無空氣層。



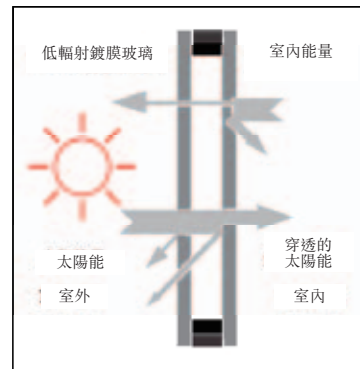
我們產品的外牆為30-40厘米，採用超過7厘米厚的岩棉或其他高性能隔熱材料板。此外牆能夠使用空氣層減少熱傳導，同時使用斷橋減少金屬部件的熱損失。

- 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。

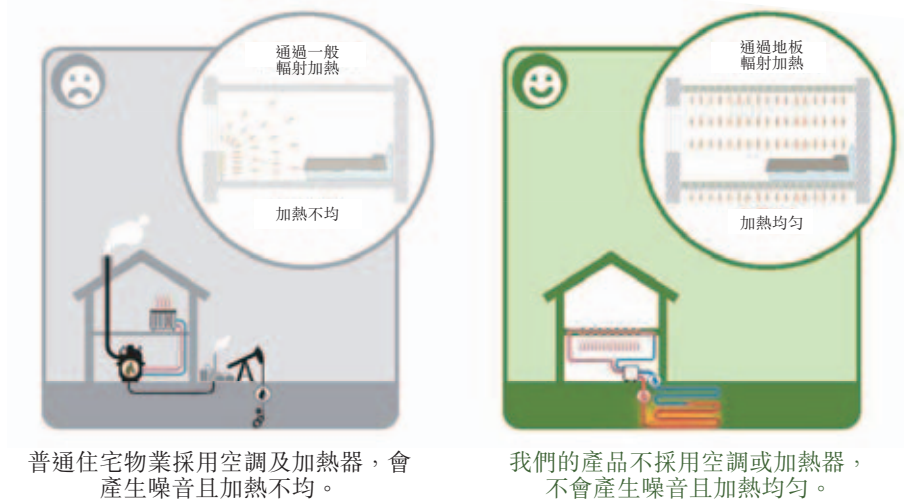
- 外遮陽系統：我們的產品使用可調整外遮陽系統，不僅可防止強烈陽光直接進入室內，亦可保持房屋內部私密性。外窗系統及外遮陽系統結合可令整體建築防止大部分的陽光輻射並幫助房屋在夏天保持涼爽。

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。

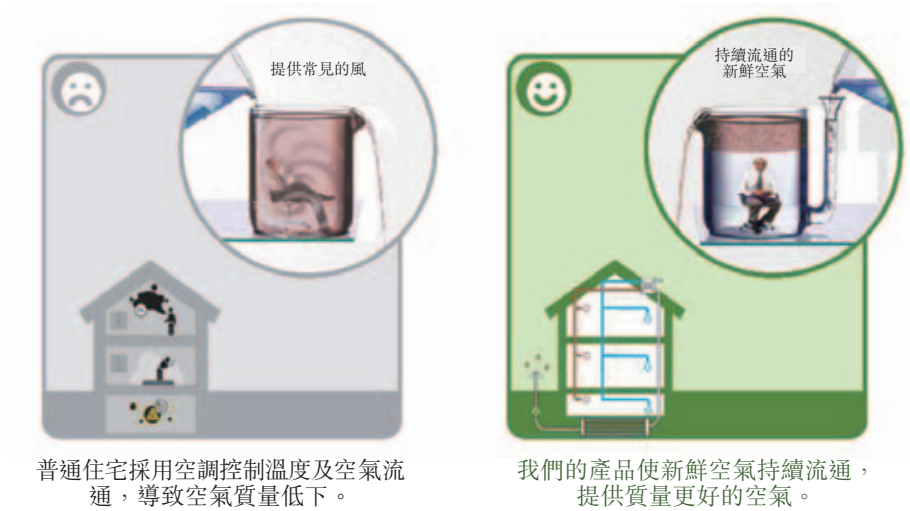
- 冷卻供暖頂板系統：我們產品使用的冷卻供暖頂板系統為一項先進技術，提供恆定溫度及濕度、持續流通的新鮮空氣且沒有外部噪音。該系統於冬季及夏季均適用。該系統中，水管置於混凝土地板中，溫度適宜（隨著季節的變化而變）的熱水或冷水將注入水管，而混凝土地板則將散熱及吸熱。因此，房間溫度將隨著地板適度散熱均勻變化。此外，當系統運行時，並不產生任何噪音。

冷卻供暖頂板系統



- 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



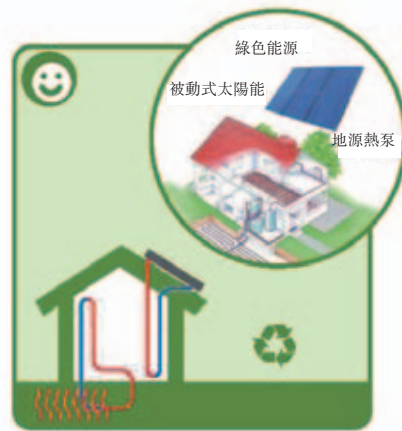
採用地源熱泵系統

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	冷卻 供暖頂板 系統	整體		地源熱泵 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。

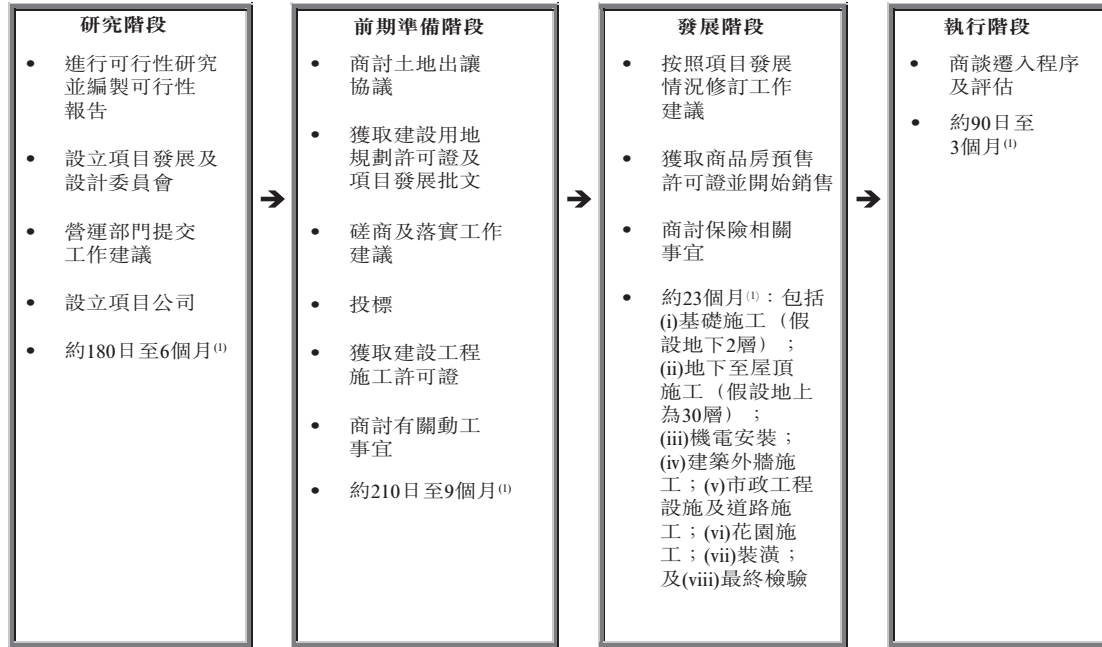
倚賴於先進的建築節能技術體系，我們開發的產品不僅提供舒適的居家體驗，同時亦減少能源消耗，為中國的節能減排發展作出積極貢獻。

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）。

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」) ¹	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」) ²	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 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	當代MOMA	-	8,235	30
當代天啟 ⁽³⁾	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
萬國城MOMA			
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
上品格MOMA			
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
滿庭春MOMA			
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
銷售物業的總收益 (人民幣百萬元)	1,532.1	3,135.1	1,945.6

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 ⁽¹⁾	萬國城MOMA (長沙) 一期	1,323	3,261	6,958
山西第一物業 ⁽²⁾	萬國城MOMA (太原) 一期	1,077	6,203	8,577
江西第一物業 ⁽³⁾	南昌滿庭春MOMA	238	785	3,487
第一物業服務 ⁽⁴⁾	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 ⁽⁵⁾	萬國城MOMA	326	1,151	1,306
北京通正設施 ⁽⁶⁾	當代MOMA	498	946	2,206
湖北第一物業 ⁽⁷⁾	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
MOMA萬萬樹二期	中國最美麗的 100個樓盤	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
		《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	根據土地		閒置期	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
			所涉及概約 地盤面積 (平方米)	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"> 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 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 	<p>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、徵收違約金或土地閒置費，或向我們收回土地使用權</p>	<p>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閒置土地的通告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閒置土地狀況的證據，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</p>

(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 (平方米)	根據土地 出讓合同的 建議動工日期	閒置期	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
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	閒置期	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					
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	閒置期	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					
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	閒置期	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					
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"> • 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。 • 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。 • 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。 • 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。 • 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。 	<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">• 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。• 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。• 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。• 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。• 我們的財務部負責可行性分析及籌集充足資金。	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"> • 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。 • 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。 • 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。 • 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。 	<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。