

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 |
| 萬國城MOMA | | | |
| 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% |
| 當代MOMA | | | |
| 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% |
| 當代城市家園⁽¹⁾ | | | |
| 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% |
| iMOMA | | | |
| 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% |
| MOMA萬萬樹一期 | | | |
| 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% |
| 南昌滿庭春MOMA | | | |
| 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 |
| 萬國城MOMA（長沙）一期 | | | |
| 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% |
| 長沙滿庭春MOMA | | | |
| 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：

- 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升值繳付土地增值稅。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

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。

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 |
| | | | | | | | | | |
| 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 ⁽¹⁾ | — | — | 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 ⁽¹⁾ | – | – | 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 | | 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 | 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 | 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 | 33,985 | 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 |
| 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 | – | 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) |
| 流動資產 | | | | |
| 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> |
| 流動負債 | | | | |
| 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> |
| 流動資產(負債)淨額 | <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 |
| | 969,512 | 2,930,688 | 2,913,296 | 2,200,494 |

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 |
| 銀行借貸 | – | 308,400 | 109,000 | 121,070 |
| 其他借貸 | – | 840,000 | – | – |
| | <u>–</u> | <u>1,148,400</u> | <u>109,000</u> | <u>121,070</u> |

(未經審核)

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，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) | (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日後的经营業績或進行的交易。
- 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 ⁽¹⁾ | 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 |
| | 6,785,641 |
| 於2012年12月31日的物業賬面淨值 | 6,785,641 |
| 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 | 3,534,938 |
| | 10,122,259 |
| 我們於2013年3月31日應佔物業估值 （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） | 10,122,259 |

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。