
若干詞彙及慣例

以下詞彙及慣例載有本招股章程所用的詞彙及慣例。該等詞彙與其涵義及該等慣例未必與各自的標準行業涵義或用法或業內其他各方的涵義或用法相應。

若干界定詞彙。除文義另外所指外，以下詞彙具有以下涵義：

| | | |
|----------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「複合年增長率」 | 指 | 複合年增長率 |
| 「本地生產總值」 | 指 | 本地生產總值(所有本地生產總值增長率的提述均為實質而非名義本地生產總值增長率) |
| 「建築面積」 | 指 | 建築面積，房地產發展業採用的標準計量單位，包括可供銷售建築面積、不可供銷售建築面積及泊車位面積 |
| 「土地儲備」 | 指 | 本公司根據適用於包括以下各項土地的有關土地出讓合同或其他核准文件可予興建的土地及相應的授權建築面積：(i)本公司已取得土地使用權證及施工許可證的項目(實際工程可能會或未必會施工)，(ii)本公司已取得土地使用權證但未取得施工許可證的項目，及(iii)本公司已與當地政府機關訂立框架協議、土地供應合同或土地出讓合同但本公司仍未取得有關土地使用權證的項目 |
| 「土地出讓合同」 | 指 | 本公司在公開招標、拍賣或掛牌出讓後，與有關當地政府訂立的協議，規定(其中包括)本公司收購有關地塊應支付的土地金數額。當本公司支付土地金和符合土地出讓合同所載的任何其他條件後，本公司就有關地塊取得土地使用權證 |
| 「土地供應合同」 | 指 | 本公司在公開招標、拍賣或掛牌出讓後，但在訂立土地出讓合同前，與有關當地政府訂立的協議。這類協議只適用在本公司綠色港灣項目第2至第6期的用地，和不適用在本公司土地儲備的任何其他用地 |
| 「土地使用權證」 | 指 | 國有土地使用權證，一方有權使用一幅土地之一項證明書(或多項證明書，視情況而定) |

若干詞彙及慣例

| | | |
|----------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「土地增值稅」 | 指 | 附錄七「有關房地產業的中國法律概要」所述的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》所界定的土地增值稅 |
| 「框架協議」 | 指 | 本公司就有關地塊在公開招標、拍賣或掛牌出讓收購本公司的土地使用權前，與有關當地政府訂立的協議。簽署本協議後，本公司須通過公開招標、拍賣或掛牌出讓、訂立土地出讓合同及支付有關土地金（和符合土地出讓合同所載的任何其他條件），才可就有關地塊取得土地使用權證 |
| 「公開招標、拍賣或掛牌出讓」 | 指 | 於地方政府所管理的土地交易所進行公開招標、拍賣或掛牌，各自為一項競價過程，買方可透過此過程直接向中國政府收購土地使用權；請參閱附錄七「有關房地產業的中國法律概要」，了解這些程序的更詳盡解釋。 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |

若干詞彙及慣例

項目分類。本公司將其項目分類為：

- 「已完工物業」，包括大致上完工及可供交付物業；
- 「開發中物業」，包括本公司已取得有關土地使用權證及施工許可證的物業；及
- 「持作未來開發物業」，包括本公司已取得有關土地使用權證但尚未取得有關施工許可證的物業和本公司尚未取得有關土地使用權證但已簽署土地出讓合同、土地供應合同或框架協議的物業。

本公司所採用的物業分類反映了本公司業務的經營基礎，可能與其他發展商所採用的分類方法不同。每一物業項目，可能根據發展期內不同時間發出的多份土地使用權證、施工許可證、預售許可證及其他許可證和證書而定。

本公司的物業分類與附錄五所載的物業估值報告及附錄一的本集團的會計師報告內的物業分類不同，兩份報告根據其各自的專業準則編製，在處理此等物業方面有許多相似的地方。例如，物業估值報告：

- 不計入已出售物業；及
- 將(i) 土地使用權證及施工許可證為「貴集團於中國持有的開發中物業權益」、(ii) 本公司已取得所有相關土地使用權證但未取得相關施工許可證的物業分類為「貴集團於中國持作發展的物業權益」及(iii) 本公司未取得相關土地使用權證但已簽訂土地出讓合同、土地供應合同或框架協議的物業為「貴集團於中國收購的物業權益」；及

會計師報告：

- 不計入已出售物業；及
- 將(i) 本公司已取得相關土地使用權證及施工許可證或已取得土地使用權證但未取得有關施工許可證的物業分類為「開發中物業」，及(ii) 已大致完工並可供交付的物業為「持作銷售的已完工物業」，而不計入本公司未取得相關土地使用權證但已與當地政府機關訂立土地出讓合同、土地供應合同或框架協議的物業。

若干詞彙及慣例

下表載列本公司對物業的分類及於物業估值報告及會計師報告內物業的相對分類：

| 本招股章程 | 物業估值報告 | 會計師報告 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">已完工項目 | <ul style="list-style-type: none">不包括 | <ul style="list-style-type: none">已完工持作出售的物業（不包括已售出的已完工物業） |
| <ul style="list-style-type: none">開發中項目，包括本公司已取得有關土地使用權證和施工許可證的物業 | <ul style="list-style-type: none">本集團於中國持有的開發中物業權益 | <ul style="list-style-type: none">開發中物業 |
| <ul style="list-style-type: none">持作未來開發項目－本公司取得土地使用權證但未取得有關施工許可證的項目或項目分期 | <ul style="list-style-type: none">本集團於中國持作未來開發的物業權益 | <ul style="list-style-type: none">開發中物業 |
| <ul style="list-style-type: none">持作未來開發項目－本公司未取得土地使用權證的項目或項目分期 | <ul style="list-style-type: none">本集團於中國將收購的物業權益 | <ul style="list-style-type: none">本公司未取得土地使用權證的項目或項目分期產生的開支作為本公司預付款、按金及其他應收款項的一部分予以記錄 |

若干詞彙及慣例

用地面積的計算。本公司計算其項目的用地面積如下：

- 就本公司已取得土地使用權證的物業而言，根據有關土地使用權證的用地面積。
- 就本公司尚未取得土地使用權證的項目而言，根據有關土地出讓合同、土地供應合同或框架協議或有關項目或項目分期的相關政府許可證內的用地面積，不包括劃定作公共基建用途（例如道路及社區文娛區）的面積。

本公司總建築面積的計算。本公司計算其項目的總建築面積如下：

- 就已完工並已取得竣工驗收備案表的項目或項目分期而言，根據竣工驗收備案表所載的總建築面積。
- 如本公司尚未取得竣工驗收備案表但已有詳細建築施工圖，則根據該等詳細建築施工圖所載的總建築面積。
- 如本公司尚未取得詳細建築施工圖，但已取得建設工程規劃許可證，則根據該等建設工程規劃許可證所載的總建築面積。
- 如本公司尚未就項目或項目分期取得上述任何文件，則根據適用於有關用地面積的條件（例如地積比率及用途），並按照本公司當時的開發計劃發展的總建築面積。
- 本公司在安徽省的溫哥華城項目第3A至第6期的總建築面積：這項目用地的土地出讓合同並無規定適用地積比率。至於這項目的第1至第2期，總建築面積是本公司就這些分期經當地政府機關批准的發展建議內的建築面積。至於這項目第3A至第6期，總建築面積是根據這項目第1至第2期已批准的建築面積估計的最高建築面積。
- 竣工驗收備案表所載的總建築面積可能但未必包括地下建築面積。詳細建築施工圖及建設工程規劃許可證所載的總建築面積則包括地下建築面積。地下建築面積指地庫及其他地底面積，一般作泊車及貯物用途。
- 本招股章程所載的總建築面積包括可供銷售及不可供銷售建築面積。
 - 可供銷售建築面積通常指住宅物業及零售店舖和辦公室面積（包括建築物內只供上述物業使用的室內建築面積及公共面積）。
 - 不可供銷售建築面積通常指若干附屬設施，包括幼兒園、會所、學校及作物業管理用途的建築面積及地下面積。

本公司可供銷售總建築面積的計算。本公司計算其項目的可供銷售建築面積如下：

- 就本公司已取得預售許可證的項目或項目分期而言，根據預售許可證的可銷售建築面積。
- 如本公司尚未就項目或項目分期取得預售許可證但已取得詳細建築施工圖，則根據該等詳細建築施工圖的預計可供銷售建築面積。

若干詞彙及慣例

- 如本公司尚未就項目或項目分期取得詳細建築施工圖，但已取得建設工程規劃許可證，則根據本公司按照該等建築工程規劃許可證建議的開發計劃計劃發展的可供銷售建築面積。
- 如本公司尚未就項目或項目分期取得上述任何文件，則根據本公司按照當時的開發計劃發展的可供銷售建築面積。
- 可供銷售建築面積並不包括泊車位的建築面積。

「已出售建築面積」、「可供出租建築面積」及「酒店建築面積」的計算。

- 本公司根據有關買賣協議內的合計建築面積計算本公司的已出售建築面積。已出售建築面積並不包括泊車位的建築面積。
- 可供出租建築面積指可作出租用途的建築面積。
- 酒店建築面積指相關酒店的總建築面積。

房地產開發、完工及銷售。

- 於發出施工許可證後但於發出竣工驗收備案表前，物業被視為「開發中」。
- 當地方政府機關發出竣工驗收備案表時，物業開發項目乃被視為完工。有關竣工驗收備案表的日期被視為該房地產開發項目的完工日期。當仍未取得該房地產開發項目的竣工驗收備案表但預售已開始時，該房地產開發項目的完工日期將被視為有關預售合約指業權交按的日期。當仍未取得該房地產開發項目的竣工驗收備案表而預售仍未開始時，完工日期指本公司根據當時的開發計劃所作出的內部估計。於地方政府機關發出竣工驗收備案表前已完工的房地產開發項目，該房地產開發項目達成當時所有竣工規定的日期視為該房地產開發項目的完工日期。
- 物業售出是指與客戶已簽立購買合同和物業已交付予客戶。物業預售是指已簽立購買合同但物業尚未交付客戶。

預計完工時間。就尚未完工項目而言，本公司已於本招股章程內根據本公司管理層所知及所悉提供預計完工時間。該等估計並不代表任何承諾，亦可予改動。

項目名稱。本公司於本招股章程中載列本公司為營銷物業而已採用或計劃採用的項目名稱，其中部分房地產開發項目的名稱仍待有關政府通過，故此可能有變。