

概覽

我們是廣東省領先的物業開發商之一，專注於開發中高端市場住宅物業。我們的業務包含三個方面：(i)物業開發，即開發持作出售的住宅及商業物業，(ii)物業租賃，即開發、租賃及轉租我們或獨立第三方擁有的商業物業，及(iii)物業管理，即向住宅客戶提供物業管理服務。

根據戴德梁行的數據，二零一二年，按簽約銷量計我們在廣東省⁽¹⁾所有房地產開發商中位列第11名，以及在簽約銷量方面在廣東省未上市開發商中位列第3名。二零一三年，我們獲國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所及中國指數研究院選評為「2013中國房地產開發企業50強」(第35名)以及「2012中國房地產百強企業一百強之星」。二零一二年，我們獲中國財經峰會組委會頒發「2012最佳企業品牌形象獎」。我們認為我們的成功歸功於市場定位、廣為人知的「時代地產」品牌形象及以現代設計著稱的物業開發項目。

物業開發－我們將自己定義為「生活藝術家」，著眼於為中國日趨富裕的具有相對較高可支配收入及強勁購買力的中高端收入家庭帶來現代及藝術的生活方式。為滿足目標客戶在職業生涯及生活不同階段中的預期需求及偏好，我們提供以下三種系列的住宅物業開發項目，即「成長型」、「成熟型」及「成功型」。每個系列均包含由知名建築及設計公司（如AECOM、瀚華、華森建築設計及SCDA Architects）設計的現代藝術主題。我們絕大部分住宅開發項目均配備設計精良的配套設施，如居民公園、俱樂部和游泳池。我們將美術館引入時代玫瑰園，亦在若干物業開發項目中配備私人影院及藝術沙龍，以提升客戶藝術體驗。為提高經營效率及增強成本和品質控制，我們從所提供的產品中選出最受歡迎的若干主題，使其標準化並加以複製。我們還在住宅物業開發項目內發展商業物業，以向鄰近住戶提供零售店及其他娛樂設施。

附註：

1. 根據戴德梁行的數據，廣東省包括廣州、深圳、佛山、珠海、東莞、中山及惠州。

物業租賃－我們爭取盡快將住宅開發項目中的商業物業出售。於往績記錄期間，我們將住宅開發項目中尚未出售的若干商業物業出租。此外，本公司將時代地產中心的若干樓宇作為本企業總部，剩下的樓宇租賃予第三方。憑藉租賃及管理物業方面的經驗，我們亦從事轉租獨立第三方擁有的商業物業的業務。

物業管理－我們透過我們的物業管理公司－時代物業管理（中華人民共和國物業服務企業（一級））向住宅客戶提供優質的物業管理服務。

利用在廣東省的強勢地位，我們於二零一一年將業務擴展到臨近地區－湖南長沙。我們一般選擇位於新興城區的地盤。截至二零一三年九月三十日，我們總共有28個處於各開發階段的住宅物業項目，其中27個位於廣東省，包括廣州十個、佛山六個、珠海六個、清遠三個及中山兩個，以及一個位於湖南長沙。該28個項目總地盤面積約4,328,327平方米，總建築面積約11,269,018平方米。截至二零一三年九月三十日，約3,016,908平方米的建築面積已竣工，約3,697,977平方米的建築面積仍在開發，以及約4,554,133平方米的建築面積已持作未來開發。重點開發住宅項目是我們的業務策略。除時代地產中心若干樓宇被租賃予第三方之外，我們開發的物業項目主要持作出售。

為使投資回報最大化、增加現金流量及獲得可持續發展，我們盡力縮短項目開發週期。我們相信高效項目開發實踐模式對於業務運營的成功至關重要。為支持這種模式，我們透過標準化程序及為每種開發主題創建標準化住宅單位開發物業，同時迎合每個市場獨特的客戶偏好。更多詳情請參閱下文「－我們的業務－物業開發」一節。

競爭優勢

我們認為，以下優勢可使我們在中國的物業市場有效地參與競爭：

我們是中國經濟最為繁榮的地區之一廣東省的一間領先物業開發商，憑藉「時代地產」品牌廣為人知

廣東省是中國人口最稠密及經濟最為繁榮的地區之一，而我們是這一地區的一間領先物業開發商。根據戴德梁行的數據，二零一二年，按GDP計算，廣州是中國第三

大城市。根據戴德梁行的數據，二零一二年，按簽約銷量計我們在廣東省⁽¹⁾所有房地產開發商中位列第11名，以及在簽約銷量方面在廣東省⁽¹⁾未上市開發商中位列第3名。二零一三年，我們獲國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所及中國指數研究院選評為「2013中國房地產開發企業50強」(第35名) 以及「2012中國房地產百強企業一百強之星」。二零零五年至二零零七年，我們獲廣州市企業評價協會提名為「廣州最具競爭力房地產20強」。

自一九九九年起，我們努力在廣東省開發優質住宅物業。截至二零一三年九月三十日，我們已完成19個物業項目，已竣工總建築面積約為3,016,908平方米。多年以來，我們已獲得許多獎項。近期獲得的獎項包括：

- 二零一二年，我們獲得中國財經峰會組委會頒發的「2012最佳企業品牌形象獎」；及
- 二零一一年，我們榮獲中國房地產業協會頒發的「2011中國地產奧斯卡2011中國Top 10房地產品牌企業」。

有關我們所獲獎項及表彰之詳情，請參閱「一 獎項及表彰」一節。

憑藉廣為人知的品牌及在廣東省物業開發行業的知識與經驗，我們於二零一一年將業務成功擴展到湖南長沙。我們相信在競爭激烈的廣東省房地產開發行業積累的經驗與取得的成功將能夠進一步深入我們目前運營的地區，並將為我們提供一個平台，幫助我們在其他地區續寫成功，而且可擴大被選作實施擴展策略之地區的業務的地域範圍。

我們擁有的高品質開發組成的多樣化產品組合使我們的項目從競爭者中脫穎而出

我們將自己定義為「生活藝術家」，著眼於為中國日趨富裕的具有相對較高可支配收入及強勁購買力的中高端收入家庭帶來現代及藝術生活方式。我們擁有三個系列的物業開發項目，乃針對客戶職業生涯及生活的不同階段而制定。

附註：

1. 根據戴德梁行的數據，廣東省包括廣州、深圳、佛山、珠海、東莞、中山及惠州。

我們根據目標客戶的需求及偏好開發現代及藝術主題的物業及配套設施，努力從競爭者中脫穎而出。例如，我們制定分別與「成長型」、「成熟型」及「成功型」物業開發項目相對應的「時尚動感」、「高尚優雅」及「華美非凡」項目主題，吸引目標客戶。所有項目主題均由知名建築及設計公司著手設計，如AECOM、瀚華、華森建築設計及SCDA Architects。多年以來，我們的物業項目已獲得許多獎項。例如，近期獎項包括我們其中一個項目的一名設計師獲得香港室內設計協會頒發的「2012 APIDA第二十屆亞太室內設計大獎」及時代外灘獲得搜狐焦點頒發的「2012廣州地產網絡盛典最佳藝術豪宅大獎」。此外，我們非常重視物業開發項目的質量。

為提升「生活藝術家」的形象，我們將大量的配套設施納入物業開發項目中。例如，在最近其中一個物業開發項目－時代外灘中，我們增加了一個私人影院及一個建築面積約3,823平方米的多功能俱樂部，兩者均採用精美繪畫及雕塑裝飾。我們的時代玫瑰園中亦包括社區藝術館，可加強客戶的藝術體驗。

為進一步使開發項目從競爭者中脫穎而出，我們致力於提供切合客戶需求的優質的物業管理服務。我們相信，優質開發項目及其現代化設計已成為我們於往績記錄期間以高於相同城市及／或地區內住宅物業之總體平均售價的價格出售物業的關鍵因素。我們相信優質開發項目還使我們建立起堅實的客戶群，實現不斷的購買及轉介。例如，根據我們的內部記錄，分別超過40%、30%及28%之時代城、時代傾城（中山）及時代傾城（增城）的銷售記錄來自重複購買或轉介。我們相信，優質開發項目近幾年來廣受目標客戶歡迎，已幫助我們建立聲譽及提高「時代地產」品牌的知名度。

我們已收購的土地儲備足以支持我們今後五年內的運營

我們已戰略性地選擇及獲得土地儲備，加強在廣東省及湖南省的市場份額，以保持繼續增長並且進一步將業務擴展到廣東省各城市及湖南省長沙。截至二零一三年九月三十日，我們已在廣東省及湖南省主要城市擁有土地儲備，應佔總建築面積超過8.4百萬平方米。我們相信我們的土地儲備能夠滿足在未來五年內的運營需求。我們將主要透過政府組織拍賣與掛牌出讓或收購持有土地使用權的項目公司股本權益以及參

與「三舊改造」政策來收購土地。有關土地收購的更多詳情請參閱下文「一 項目開發管理 – 時代地產標準化運營管理體系 – 土地收購」一節。

根據在中國房地產業的經驗，我們的多數開發項目戰略性選址於新興城區。我們相信該等地區能以合理的價格為客戶提供更寬敞的生活空間及通往市中心的便利交通。新興城區的物業通常比市中心的物業價位更加實惠，還能享受城市生活的許多便利。此外，我們認為新興城區更可能受益於政府對當地基礎設施及公用設施的投資，進而有助於提升該等地區的物業價值。

憑藉「時代地產標準化運營管理體系」，我們能夠密切關注土地收購機會，並開展資料分析及評估。

我們的標準化運作程序使我們具備強大的執行能力並有效利用資源

我們已制定標準化運作程序，包括「時代地產標準化運營管理體系」，其涵蓋從選址和市場評估、土地收購、項目規劃和設計、項目建設和品質控制到銷售及市場推廣直至售後服務和物業管理的整個開發週期。憑藉上述標準化運作程序，我們能夠(i)有效地管理項目；(ii)有效地監管開發進程；(iii)確保開發項目始終貫徹統一的質量標準；及(iv)減少建設成本。這使我們得以透過盡早開始物業預售以及在預售期內出售大部分項目的方式，高效管理物業項目的施工。例如，我們在二零一一年七月開始時代外灘一期的施工，並於二零一二年十二月前預售約95%的公寓單位。我們在二零一零年四月開始時代南灣一期的施工，並於二零一零年十二月前預售約90%的公寓單位。

我們擁有一支具有強勁市場推廣能力的專業及經驗豐富的銷售及市場推廣團隊

我們擁有經驗豐富的專業銷售及市場推廣團隊，多年以來，他們對目標市場的客戶偏好及市場趨勢瞭如指掌。我們地區公司銷售及市場推廣部的高級行政人員及地區經理均擁有七年以上的銷售及市場推廣行業經驗。我們的銷售及市場推廣團隊參與市場推廣與品牌管理。

為提高品牌名稱及物業知名度，我們的銷售及市場推廣團隊以客戶忠誠度俱樂部、報刊、電視廣告、廣告牌與多媒體應用以及社區運動會、展覽及慈善活動等其他廣告活動為媒介，積極宣傳我們獨特的物業設計及「生活藝術家」企業形象。

我們擁有穩定敬業、資歷雄厚的管理團隊，具備中國房地產業的資深經驗

管理團隊的素質與經驗過去一直是我們成功的重要因素，將來也同樣如此。我們擁有一支高度敬業的管理團隊，具備中國房地產業雄厚資歷與資深經驗。多數執行董事及其他高級管理團隊擁有超過十年的中國房地產業經驗，以及豐富的戰略規劃及管理經驗，有助於我們及時準確地判斷業務開發、市場趨勢及產品定位。自一九九九年公司成立以來，岑釗雄先生、關建輝先生及白錫洪先生領導我們發展業務，並且成立了穩定的核心團隊，多年來一直融洽共事。

我們的執行董事及高級管理層成員擁有雄厚資歷並持有學士學位或以上學歷。幾乎我們所有的執行董事及高級管理層成員均已獲得北京大學、復旦大學或中山大學等知名大學的EMBA學位。

我們相信管理團隊的穩定性、豐富的物業開發經驗、對廣東省房地產市場深厚的行業知識及認識將幫助我們進一步順利擴展目標市場。

業務策略

為增加業務量及為股東創造價值，我們計劃實施以下主要策略：

增強我們在廣東省多個城市的領先地位並擴大我們在湖南省的市場份額以及將業務擴展到廣東省的其他具有高增長潛力的城市

憑藉我們的經驗、對當地的了解以及我們的市場聲譽，我們計劃透過繼續在現有及未來住宅項目開發中運用標準化運營程序，增強在廣東省多個城市的領先地位並擴大在湖南省的市場份額。未來三年，我們計劃專注於擴展到廣東省其他具有高增長潛力的城市。我們相信廣東省龐大的人口、逐漸發展的城鎮化以及毗鄰香港的地理位置，有助於廣東省在中國物業市場中保持增長潛力並具吸引力。此外，我們當前運營所在地長沙乃湖南省的省會。二零一二年，長沙的名義GDP達人民幣634.0十億元。長沙的名義GDP增長依然強勁，在二零零八年至二零一二年期間以複合年增長率20.6%增長。

繼續增強我們獲得公認的「時代地產」品牌，創新和完善項目設計，並提升優質開發項目的價值

我們認為品牌名稱對取得成功至關重要。我們計劃繼續增強我們獲得公認的「時代地產」品牌並推廣我們「生活藝術家」的品牌形象。為此，我們將繼續(i)提升物業開發項目的品質，(ii)開發新的項目主題及設計，並創新及完善各新項目開發的配套設施，及(iii)完善物業管理服務。

為了增強物業開發項目的品質，我們計劃改進目前的項目主題，並將其複製到今後的項目開發中。例如，我們在二零零九年三月建成了時代傾城（佛山），成為第一個以「高尚優雅」為主題開發的「成熟型」的「傾城」開發項目。然後我們將其複製到其他的項目開發中，即二零一零年的時代傾城（增城）、二零一一年的時代傾城（中山）及時代傾城（長沙）以及二零一三年的時代傾城（清遠），該等項目的若干階段仍在施工之中。

此外，我們計劃開發新項目主題及設計以滿足客戶的偏好變化。為進一步進行產品開發的內部研究，我們計劃繼續與知名的建築及設計公司合作，以確保我們的產品設計符合潮流並富有藝術性。我們認為我們的品牌名稱很大程度上取決於出售物業的品質，所以我們將繼續重點關注品質控制。

為進一步提高住宅物業的價值，我們計劃繼續創新及完善各新項目開發的配套設施。我們積極進行市場研究，以探索若干先前並未納入項目開發的若干配套設施是否存在巨大的客戶需求，若存在該等需求，我們將考慮納入該類設施。另外，我們將不斷完善物業管理服務以使(i)所提供服務符合客戶的期望，及(ii)物業開發項目將繼續保持良好品質。我們認為該等因素將有助於提高物業的價值。

憑藉我們在住宅項目開發方面的優勢，我們計劃尋求機會將產品組合多元化，如通過開發低密度辦公樓及住宅多功能綜合項目。

以具競爭力的成本增加我們在具有高增長潛力地區的土地儲備

為了維持健康持續的增長，我們將繼續以具競爭力的成本增加具有高增長潛力地區（如新興城區）的土地儲備。我們將對目標客戶的預期需求開展廣泛的市場調查。在收購一幅土地之前，我們將考慮諸多因素，比如未來土地供應、土地成本、城市規劃及開發、政府的優惠政策、周圍基礎設施以及增長潛力及地區投資價值。

憑藉在中國房地產開發的經驗及知識，我們將主要透過政府組織拍賣與掛牌出讓以及收購持有土地使用權的項目公司股本權益以及參與「三舊改造」政策繼續策略性地收購土地。為以具競爭力的成本增加土地儲備，我們將繼續專注於取得新興城區（較市中心的土地成本低）的土地。

運用標準化運作程序實現健康增長及運營擴張

透過標準化運作程序，包括「時代地產標準化運營管理體系」，我們能夠高效管理我們物業的施工。為了進一步改善項目管理以維持穩定健康的增長及運營擴張，我們計劃繼續優化及改善我們的體系。我們計劃將若干項目主題（例如「時代糖果」、「時代傾城」及「時代南灣」）標準化及複製到計劃擴張的城市的今後物業開發項目中。憑藉我們的標準化運作程序，我們相信將能夠提高項目規劃、設計及施工流程的效率，及保持並推廣我們物業開發項目不變的形象及品質。

此外，我們認為將能夠透過批量採購我們加以標準化及複製的項目主題取得規模經濟效益。

透過不斷培訓及具有吸引力的薪酬福利條件吸引、留用及培養人才

我們致力於組建經驗豐富且執行能力強的高級專業人員團隊。我們努力透過不斷培訓及具有吸引力的薪酬福利條件吸引、留用及培養人才。我們已建立一套為不同層級僱員量身打造的全面培訓資料及課程，以滿足不同的工作需要。該等培訓資料及課程包括我們認為對企業及業務發展至關重要的不同方面。我們將改善及更新該等培訓資料及課程，以使僱員及時了解相關資料。

我們相信僱員的持續教育與我們的成功息息相關。我們鼓勵高級行政人員進一步學習深造，發展自身的專業及管理技能。展望未來，我們將繼續贊助合適僱員進行繼續教育（如EMBA課程）。

透過現有的薪酬政策，除根據僱員的資格、經驗及績效提供競爭性薪酬外，我們還向他們提供以績效為基準的獎勵。此外，我們已有條件地採納了一項購股權計劃，進一步激勵僱員並使他們的利益與本集團的利益更為一致。有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料－D.購股權計劃」一節。

我們的業務

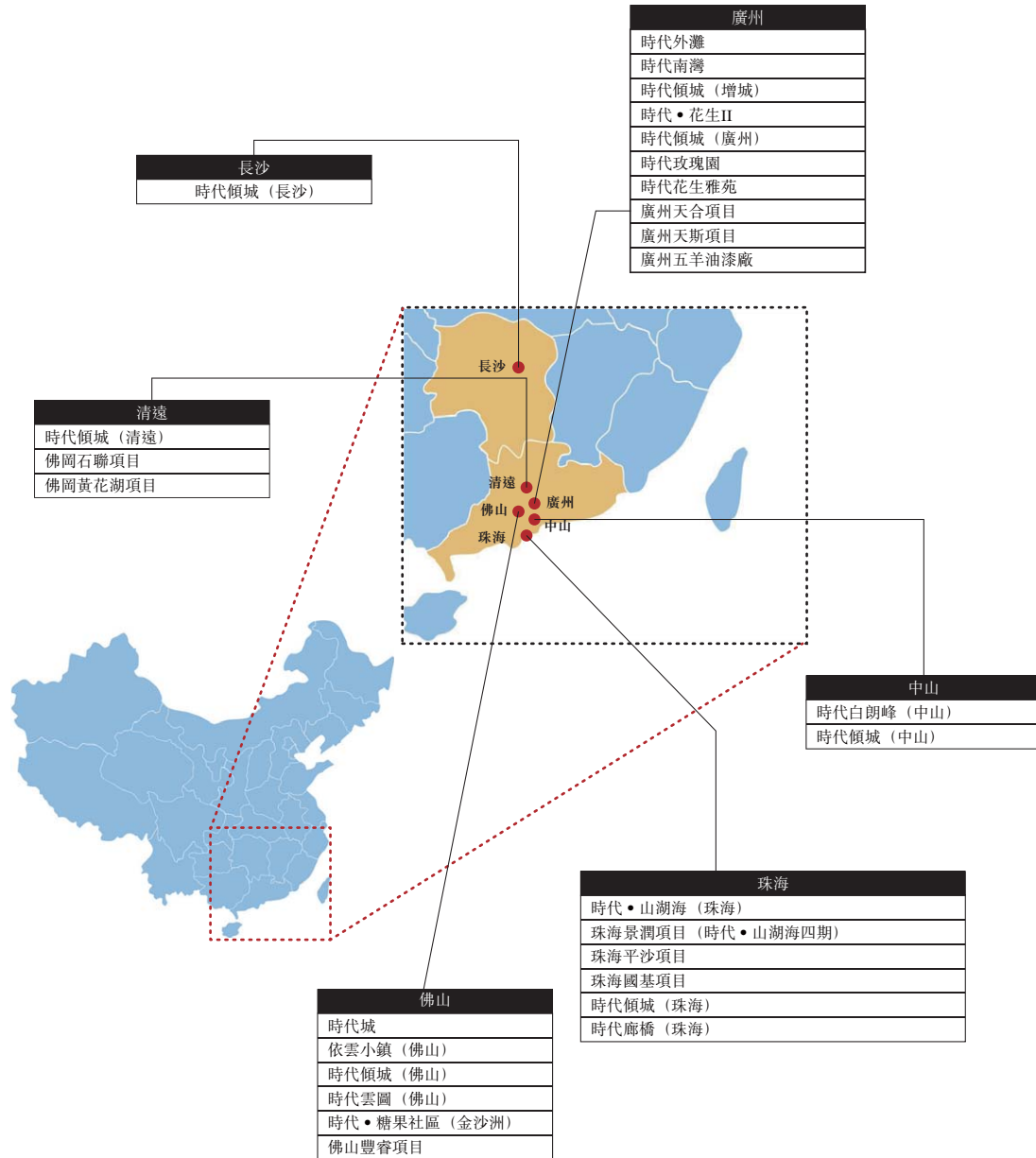
物業開發

截至二零一三年九月三十日，我們總共有28個處於各開發階段的住宅物業開發項目，其中27個位於廣東省，包括廣州十個、佛山六個、珠海六個、清遠三個及中山兩個，以及一個位於湖南長沙。該28個項目總地盤面積約4,328,327平方米，總建築面積約11,269,018平方米。截至二零一三年九月三十日，約3,016,908平方米的建築面積已竣工，約3,697,977平方米的建築面積仍在開發，以及約4,554,133平方米的建築面積已持作未來開發。我們開發並銷售多種住宅物業，主要包含下列類型：

- 高層住宅大廈－一般為高於18層的建築；
- 小高層公寓－一般為10到18層的建築；
- 低層公寓－一般為低於10層的建築；及
- 聯排別墅－一般包括相連的聯排別墅、鄉村聯排別墅以及錯層式聯排別墅，部分帶私人泳池。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司銷售物業所得收入分別約為人民幣1,466.3百萬元、人民幣2,369.6百萬元、人民幣3,090.8百萬元及人民幣2,251.2百萬元，分別約佔本公司總收入的94.8%、96.1%、96.7%及95.3%。

下面的地圖顯示了截至二零一三年九月三十日的開發項目之地理位置和主要資料：



業 務

我們將住宅物業劃分為三個系列以滿足客戶在職業生涯及生活不同階段中的需求和偏好，並以此擴展我們的客戶群。處於不同生活階段的客戶會選購最符合自身需求的開發系列，同時我們預計當我們許多現有客戶的收入提高及家庭規模擴大時，其中大部分將會想要將其現有的物業升級成建築面積更大的物業。下表載有我們住宅開發項目三個系列及其對應主題的詳情：

	「成長型」	「成熟型」	「成功型」
單元建築面積 (平方米) ..	78-105	83-130	140-240
目標客戶	初次購房者／ 夫婦／新婚夫婦	年輕家庭／ 中等收入家庭	大家庭／ 高收入家庭
主題	「時尚動感」	「高尚優雅」； 「亞熱帶風情」	「華美非凡」

物業項目分類

我們大致上將物業項目分為三類：

- 已竣工物業 — 包含已竣工，並已獲相關政府機構頒發竣工證明的物業項目；
- 開發中物業 — 包括獲相關政府機構頒發土地使用證的物業項目，以及尚未獲得相關竣工證明書的已開工及／或已竣工的物業項目；及
- 持作未來開發的物業 — 包含下列物業項目：(i)我們已與相關中國機構訂立土地出讓合同，但尚未獲頒發土地使用證的物業項目；或(ii)我們已與相關中國機構訂立土地出讓合同並獲取土地使用證，但未獲取必要建設許可證或尚未開工的物業項目。

因為部分項目包含多期開發，所以一個項目可能處於已竣工、開發中或持作未來開發等不同階段。物業分類反映了我們業務運營的基礎，可能與其他開發商採用的分類有所區別。每個物業項目在整個開發的不同階段中需取得各種土地使用證、建設用

業 務

地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及其他許可證及證書。我們的物業分類與載於本招股章程附錄三的物業估值報告及載於本招股章程附錄一的會計師報告中的物業分類並無直接可比性。

下表列出了我們的物業分類，及物業估值報告和會計師報告中相應的物業分類：

我們的分類	物業估值報告	會計師報告
已竣工物業 <ul style="list-style-type: none">我們已竣工的物業項目；及我們已從相關政府機構取得竣工證明書	<ul style="list-style-type: none">第一類－我們在中國持作投資的物業（物業編號1）第二類－我們在中國持作出售的物業（物業編號2至編號12）	<ul style="list-style-type: none">已竣工持作出售的物業投資物業
開發中物業 <ul style="list-style-type: none">我們已從相關政府機構取得土地使用證；及已經開工及／或竣工但尚未獲取相關竣工證明書的物業／項目	<ul style="list-style-type: none">第三類－我們在中國持有的開發中的物業（物業編號13至編號25）	<ul style="list-style-type: none">開發中物業
持作未來開發的物業 <ul style="list-style-type: none">我們已與相關中國機構訂立相關土地出讓合同，但尚未獲取土地使用證；或我們已與相關中國機構訂立相關土地出讓合同，已獲取土地使用證但尚未獲取必要建設許可證；及這兩種情況中的建築項目均未開始施工	<ul style="list-style-type: none">第四類－我們在中國持作未來開發的物業（物業編號26至編號37）	<ul style="list-style-type: none">預付款項、按金及其他應收款項預付土地租賃款項

物業項目概要資料

我們已取得所有已竣工及開發中物業的相關土地使用證。截至最後實際可行日期，我們尚未取得時代傾城（珠海）、佛山豐睿項目及中山石岐項目三幅土地的土地使用證，該等三個項目的總地盤面積約為279,179平方米，均持作未來開發。我們的物業估值師在物業估值報告中並未指定持作未來開發物業的時代傾城（珠海）、佛山豐睿項目及中山石岐項目的任何商業價值。截至二零一三年九月三十日，除時代傾城（珠海）、佛山豐睿項目及中山石岐項目外，我們已悉數支付所有物業項目的土地出讓金。就時代傾城（珠海）、佛山豐睿項目及中山石岐項目而言，我們尚有總共約人民幣892.3百萬元土地出讓金未予支付。根據相關土地出讓合同的條款，我們計劃於二零一三年十二月就時代傾城（珠海）支付上述金額中的約人民幣586.4百萬元，於二零一四年二月就佛山豐睿項目支付上述金額中的約人民幣142.3百萬元，於二零一三年十二月至二零一四年二月期間就中山石岐項目以分期付款支付上述金額中的約人民幣163.6百萬元。我們董事確認，本集團擁有充足的營運資金支付相關未付土地出讓金。

對於已訂立土地出讓合同但尚未獲取相關土地使用證的項目，我們的中國法律顧問通商建議，待根據相關土地出讓合同及相關中國政府機構的規定支付土地出讓金後，我們有權獲得相關土地使用證。

下列表格載有我們物業項目之概要。本招股章程所採用之項目名稱乃為我們就物業推廣而已經使用或擬定使用之名稱。所有項目名稱有待相關機構批准，而相關機構或會不接受我們已經用作或擬定用作該等項目之登記名稱的名稱。因此，在相關機構登記的實際名稱可能與本招股章程所用名稱有出入，或會有所更改。此外，為免生疑問，本招股章程中所提述的任何物業項目之開發成本（不論是實際或預期成本），均包含該項目下相關土地使用權之土地出讓金的已付或應付（如適用）部分。

業 務

物業組合概要

下表載有截至二零一三年九月三十日的物業組合（處於不同開發階段）建築面積明細：

計劃用途 ⁽¹⁾	已竣工物業			總計 (A+B+C) (平方米)	開發中物業	持作未來 開發的物業
	(A)已售出及 已預售總 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	(B)可供出售、 租賃或 使用的 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	(C)其他 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)		建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
住宅.....	2,359,694	27,120	–	2,386,814	2,877,615	4,263,916
商業.....	67,373	41,187	–	108,561	186,538	80,299
停車位.....	68,646	56,310	–	124,956	225,473	132,613
配套 ⁽⁵⁾	376,577	–	20,000	396,577	408,351	77,305
總建築面積.....	2,872,290	124,618	20,000	3,016,908	3,697,977	4,554,133
應佔總建築面積⁽⁶⁾.....	2,872,290	124,618	20,000	3,016,908	3,658,581	4,516,413

附註：

- (1) 上表包括可銷售及不可銷售建築面積。可銷售建築面積主要包含住宅、商業和停車位用途的建築面積。不可銷售建築面積主要包含配套用途之建築面積。
- (2) 「已售出及已預售總建築面積」包括配套用途之建築面積部分，其於相關物業開發項目中交付予購房者。我們並未從配套用途之建築面積產生任何收入。
- (3) 「可供出售、租賃或使用的建築面積」不包括我們在每項已竣工項目或項目階段中配套用途（不供出售或租賃）的建築面積部分。
- (4) 「其他建築面積」包含我們在每項已竣工項目或項目階段中配套用途（不供出售或租賃及尚未於相關物業開發項目中交付予購房者）的建築面積部分。
- (5) 「配套」包含我們持有用作住宅、零售或停車位以外用途的地上和地下配套設施，如俱樂部。於往績記錄期間，我們並未從該建築面積產生任何收入。
- (6) 「應佔總建築面積」包含根據我們在相關項目中的實際權益，而由我們應佔的總建築面積部分。我們在相關項目中的權益載於本招股章程附錄三的物業估值報告中。

已竣工項目。截至二零一三年九月三十日，我們有19個已竣工項目，竣工總建築面積約為3.0百萬平方米，包括佛山八個、廣州六個、珠海四個及中山一個。

開發中項目。截至二零一三年九月三十日，我們有24個開發中項目，總建築面積約為3.7百萬平方米，包括廣州九個、珠海五個、中山四個、清遠三個、佛山兩個及長沙一個。

持作未來開發的項目。截至二零一三年九月三十日，我們有21個持作未來開發的項目，總建築面積約為4.6百萬平方米，包括清遠六個、佛山五個、長沙五個、廣州四個及珠海一個。

已竣工項目和項目階段

下表載有截至二零一三年九月三十日的已竣工項目和項目階段的概要資料：

項目	項目類型	地盤面積 (平方米)	開始預售 日期或預售 許可證日期	竣工日期	可供出售、 租賃或 使用的				已招致 開發成本 ⁽⁶⁾ (人民幣 百萬元)	已確認收入 (人民幣 百萬元)	所有 權益 ⁽⁷⁾ (%)	應佔市值 ⁽⁸⁾ (人民幣 百萬元)	本公司 物業估值 報告中描述 (物業編號)
					已竣工 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	已預售 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	已出售及 預售 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)					
廣州													
時代南灣一期	住宅	27,538	二零一零年九月	二零一一年十月	74,183	74,010	173	-	1,205.4	1,911.0	100	176.0	4
時代南灣二期	住宅	62,350	二零一一年七月	二零一二年十一月	128,679	120,594	6,929	1,156	-	-	100	-	4
時代傾城(增城)一期	住宅及商業	27,831	二零一零年九月	二零一一年十一月	92,347	80,574	8,776	2,997	1,141.7	1,237.7	100	236.0	5
時代傾城(增城)二期	住宅及商業	61,487	二零一一年七月	二零一二年十一月	158,335	149,734	7,627	974	-	-	100	-	5
時代玫瑰園	住宅及商業	145,487	二零零四年九月	二零零七年五月	430,545	427,501	2,705	339	1,557.4	2,091.9	100	32.5	3
時代花生雅苑	住宅及商業	41,238	二零零六年十一月	二零零八年十二月	83,732	83,531	201	-	625.5	916.1	100	4.3	2

業 務

項目	項目類型	地盤面積 (平方米)	開始預售 日期或預售 許可證日期	竣工日期	可供出售、 租賃或 使用的				其他 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	已招致 開發成本 ⁽⁶⁾ (人民幣 百萬元)	已確認收入 (人民幣 百萬元)	所有 權益 ⁽⁷⁾ (%)	應佔市值 ⁽⁸⁾ (人民幣 百萬元)	本公司 物業估值 報告中提述 (物業編號)
					已竣工 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	已預售 總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	已出售及 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)						
佛山														
時代城一期	住宅及商業	71,144	二零九年十二月	二零一年十一月	142,385	137,171	5,124	90			100		9	
時代城二期	住宅及商業	65,746	二零一年十月	二零二年十月	166,098	154,230	11,478	390	1,553.5	1,917.0	100	215.0	9	
時代城三期第一部份	住宅	28,388	二零一年五月	二零一年五月	72,936	72,936	-	-			100		9	
依雲小鎮(佛山)	住宅	103,903	二零八年六月	二零九年五月	90,991	76,755	12,801	1,435	463.7	420.9	100	220.0	8	
時代傾城(佛山)	住宅及商業	107,236	二零七年九月	二零九年三月	320,100	296,192	18,908	5,000	1,218.9	1,373.3	100	290.0	7	
時代•糖果社區(金沙洲)一期	住宅及商業	86,398	二零八年三月	二零九年二月	221,700	221,038	527	135			100		6	
時代•糖果社區(金沙洲)二期	住宅及商業	49,936	二零一年一月	二零一年十月	171,211	170,856	325	30	2,876.0	3,364.5	100	707.0	6	
時代•糖果社區(金沙洲)三期	住宅及商業	58,009	二零二年八月	二零一年五月	188,156	174,045	12,334	1,777			100		6	

業 務

項目	項目類型	地盤面積 (平方米)	開始預售 日期或預售 許可證日期	竣工日期	可供出售、 租賃或 使用的				已招致 開發成本 ⁽⁶⁾ (人民幣 百萬元)	已確認收入 (人民幣 百萬元)	所有 權益 ⁽⁷⁾ (%)	應佔市值 ⁽⁸⁾ (人民幣 百萬元)	本公司 物業估值 報告中提述 (物業編號)
					已竣工 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	已預售 總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	已出售及 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)					
中山													
時代白朗峰(中山)	住宅及商業	17,118	二零一零年二月	二零一零年十一月	115,352	113,912	1,299	141	835.8	1,041.5	100	61.0	10
珠海													
時代•山湖海(珠海)一期	住宅及商業	88,618	二零一零年八月	二零一一年十月	124,042	118,176	5,225	641			100		11
時代•山湖海(珠海)二期	住宅及商業	51,418	二零一一年四月	二零一二年十二月	160,842	139,028	18,788	3,026	1,783.6	1,767.3	100	1,532.0	11
時代•山湖海(珠海)三期	住宅及商業	37,243	二零一一年十二月	二零一三年三月	108,281	97,635	8,858	1,788			100		11
時代廊橋(珠海)	住宅	61,385	二零一零年四月	二零一零年五月	166,993	164,372	2,540	81	688.9	946.7	100	19.6	12
總計		<u>1,192,473</u>			<u>3,016,908</u>	<u>2,872,290</u>	<u>124,618</u>	<u>20,000</u>	<u>13,950.4</u>	<u>16,987.9</u>		<u>3,493.4</u>	
應佔總建築面積 ⁽⁹⁾					<u>3,016,908</u>	<u>2,872,290</u>	<u>124,618</u>	<u>20,000</u>					

附註：

- (1) 「已竣工建築面積」乃基於相關政府部門所作之調查報告或竣工證明書中所載的數字。其中包括公用設施的應佔價值。
- (2) 「已售出及已預售總建築面積」包括配套用途（如俱樂部）的建築面積部分，其於相關物業開發項目中交付予購房者。我們並未從配套用途之建築面積產生任何收入。
- (3) 由於所有的可銷售和可出租建築面積已被售出、預售或租出，因此若干已竣工項目沒有可供本集團出售、租賃或使用的建築面積。
- (4) 「可供出售、租賃或使用的建築面積」不包括我們在每項已竣工項目或項目階段中配套用途（不供出售或租賃及尚未於相關物業開發項目中交付予購房者）的建築面積部分。
- (5) 「其他建築面積」包含我們在每項已竣工項目或項目階段中配套用途（不供出售或租賃及尚未於相關物業開發項目中交付予購房者）的建築面積部分。
- (6) 「開發成本」包括土地成本、建設成本及資本化融資成本。
- (7) 「所有權權益」乃基於我們在各項目的實際所有權權益。
- (8) 有關我們項目的估值詳情，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第III-2及III-3頁。有關物業估值中所作假設之風險，請參閱本招股章程「風險因素—與我們業務有關的風險—我們物業的估值價值可能與其實際可變現價值不同，並可能隨時發生變化」一節。
- (9) 「應佔總建築面積」包含根據我們在相關項目中的實際權益，而由我們應佔的總建築面積部分。我們在相關項目中的權益載於本招股章程附錄三的物業估值報告中。

開發中物業和持作未來開發的物業

下表載有截至二零一三年九月三十日的開發中物業和持作未來開發之物業的概要資料：(16)

項目 ⁽¹⁾	項目類型	地盤面積	預計動工日期 ⁽²⁾	開始預設日期或 預計可麗日期 ⁽³⁾	預計交付日期	開發中				持作未來開發 ⁽⁴⁾				本公司物業佔 總佔中資產			
						總建築 面積 ⁽⁵⁾	可出租 建築面積 ⁽⁶⁾	已建樓 建築面積 ⁽⁷⁾	可供出售 建築面積 ⁽⁸⁾	其他建築 面積 ⁽⁹⁾	總建築 面積 ⁽¹⁰⁾	尚未獲預之 土地佔用權 ⁽¹¹⁾	已招致 開發成本 ⁽¹²⁾		預計未來 開發成本 ⁽¹³⁾	集團在項目中 的權益 ⁽¹⁴⁾	總佔市值 ⁽¹⁵⁾
		(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)	(物業編號)
廣州																	
時代外灘二期	住宅及商業	39,000	二零一一年七月至 二零一三年十月	二零一二年三月	二零一三年十一月	126,771	113,539	93,940	29,404	3,427	-	-	29,404	-	99	2,571.0	14
時代外灘二期	住宅	40,306	二零一一年六月至 二零一四年四月	二零一三年十月	二零一四年十一月	106,921	102,214	21,762	83,800	1,360	-	-	83,800	-	99	1,000.4	14
時代外灘二期	住宅	12,817	二零一四年三月至 二零一五年四月	不適用	二零一五年十一月	-	-	-	-	-	31,273	-	-	99	202.0	26	
時代廣場三期																	
時代廣場三期	住宅及商業	58,585	二零一三年四月至 二零一四年四月	二零一三年二月	二零一四年六月	105,257	105,257	80,447	24,810	-	-	-	24,810	-	100	-	16
時代廣場四期	住宅	64,343	二零一三年五月至 二零一五年十一月	不適用	二零一五年十一月	119,842	95,850	-	95,850	23,992	-	-	95,850	-	100	-	16
時代廣場五期	住宅	38,660	二零一三年五月至 二零一五年十一月	不適用	二零一五年十一月	122,910	122,910	-	122,910	-	-	-	122,910	-	100	1,728.9	16
時代廣場六期	住宅	45,080	二零一三年四月至 二零一四年十二月	不適用	二零一四年十二月	121,158	84,475	-	8,475	3,683	-	-	8,475	-	100	-	16
時代廣場七期	商業	57,600	二零一三年四月至 二零一三年十二月	不適用	二零一三年十二月	22,556	14,285	-	14,285	8,271	-	-	14,285	-	100	-	16
時代廣場(廣州)																	
時代廣場(廣州)	住宅及商業	60,238	二零一三年六月至 二零一五年九月	二零一三年十月	二零一五年十一月	283,352	230,225	782	230,225	53,127	-	-	53,127	-	100	1,022.8	15
時代•花生II																	
時代•花生II	住宅及商業	30,965	二零一二年十一月至 二零一四年十月	二零一三年八月	二零一四年十二月	123,531	96,753	782	96,140	26,608	-	-	96,140	-	70	933.1	13
廣州天合項目																	
廣州天合項目	工業 ⁽¹⁶⁾	34,325	不適用	不適用	不適用	-	-	-	-	-	-	-	-	100	202.8	27	
廣州天都項目																	
廣州天都項目	工業 ⁽¹⁶⁾	45,579	不適用	不適用	不適用	-	-	-	-	-	-	-	-	70	311.2	28	
廣州五羊油蔴廠																	
廣州五羊油蔴廠	住宅及商業	17,480	二零一三年十一月至 二零一五年四月	不適用	二零一五年九月	-	-	-	-	-	74,813	74,813 ⁽¹⁷⁾	-	50	446.3	365.9	29

業 務

項目 ⁽¹⁾	項目類型	地盤面積	預計竣工日期 ⁽²⁾	開始預售日期或 預計許可證日期 ⁽³⁾	預計交付日期	可銷售/可出租			持作未來開發 ⁽⁴⁾				本公司物業估 值表中佔比		
						總建築 面積 ⁽⁵⁾	已預售 建築面積 ⁽⁶⁾	可供出售 建築面積 ⁽⁷⁾	其他建築 面積 ⁽⁸⁾	總建築 面積 ⁽⁵⁾	尚未開發之 土地佔用權 ⁽⁹⁾	已招致 開發成本 ⁽¹⁰⁾		預計未來 開發成本 ⁽¹¹⁾	集團在項目中 的權益 ⁽¹²⁾
		(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)	(物業編號)
佛山															
時代城三期第二部分.....	住宅及商業	129,029	二零一五年五月至 二零一五年三月	二零一一年十一月	二零一五年六月	331,509	101,188	183,675	46,646	-	1,335.7	1,020.0	100	1,020.0	18
時代城四期.....	住宅及商業	83,108	二零一三年十一月至 二零一五年六月	不適用	二零一六年六月	-	-	-	-	188,800	2,006.4	100	2,006.4	30	
時代城五期.....	住宅及商業	43,779	二零一四年九月至 二零一六年九月	不適用	二零一六年十一月	-	-	-	-	64,889	1,335.7	100	1,335.7	30	
時代城六期.....	住宅及商業	55,700	二零一五年三月至 二零一七年十月	不適用	二零一七年十一月	-	-	-	104,964	-	-	100	-	30	
時代城七期.....	住宅及商業	28,882	二零一五年九月至 二零一七年九月	不適用	二零一七年十一月	-	-	-	63,102	-	-	100	-	30	
時代雲匯(佛山).....	住宅及商業	37,996	二零一三年三月至 二零一五年四月	不適用	二零一五年十一月	219,917	179,942	179,942	39,975	-	385.0	1,000.0	100	1,000.0	17
佛山豐華項目.....	住宅及商業	34,308	二零一四年三月至 二零一五年九月	不適用	二零一五年十一月	-	-	-	-	115,256	142.3	100	142.3	31	
中山															
時代新城(中山)一期.....	住宅及商業	41,119	二零一一年六月至 二零一三年十一月	二零一一年十二月	二零一三年十二月	206,404	178,155	23,220	3,683	-	1,429.1	1,885.0	100	1,885.0	19
時代新城(中山)二期.....	住宅	13,997	二零一二年四月至 二零一四年四月	二零一二年九月	二零一四年十一月	79,388	73,084	11,513	993	-	-	771.8	100	771.8	19
時代新城(中山)三期.....	住宅及商業	30,295	二零一二年九月至 二零一四年七月	二零一三年八月	二零一五年六月	171,100	161,444	136,815	8,183	-	1,429.1	1,885.0	100	1,885.0	19
時代新城(中山)四期.....	住宅及商業	16,410	二零一三年七月至 二零一五年九月	不適用	二零一五年十一月	78,139	78,139	78,139	-	-	-	100	-	19	
珠海															
珠海景輝項目 (時代•山海同聯).....	住宅及商業	51,003	二零一一年八月至 二零一四年九月	二零一三年一月	二零一四年十一月	151,024	150,420	31,066	785	-	654.9	151.4	100	765.0	20

業 務

項目 ⁽¹⁾	項目類型	地盤面積	預計竣工日期 ⁽²⁾	開始預售日期或 預計許可證日期 ⁽³⁾	預計交付日期	可銷售/可出租			持作未來開發 ⁽⁴⁾				本公司物業估 值表中權益		
						總建築 面積 ⁽⁵⁾	已預售 建築面積 ⁽⁶⁾	可供出售 建築面積 ⁽⁷⁾	其他建築 面積 ⁽⁸⁾	總建築 面積 ⁽⁵⁾	尚未開發之 土地面積 ⁽⁹⁾	已招致 開發成本 ⁽¹⁰⁾		預計未來 開發成本 ⁽¹¹⁾	集團在項目中 的權益 ⁽¹²⁾
		(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)	(物業編號)
珠濤平沙項目一期	住宅及商業	33,684	二零一三年三月至 二零一五年四月	二零一三年八月	二零一五年十一月	131,505	95,400	95,400	36,105	-	-	-	100	-	21
珠濤平沙項目二期	住宅及商業	41,147	二零一三年八月至 二零一五年九月	不適用	二零一五年十一月	114,436	99,930	99,930	14,506	-	417.6	699.7	100	197.0	21
珠濤平沙項目三期	住宅及商業	6,762	二零一三年七月至 二零一五年九月	不適用	二零一五年十一月	16,432	16,432	16,432	-	-	-	-	100	-	21
珠濤圍基項目	住宅及商業	52,950	二零一三年五月至 二零一五年九月	不適用	二零一五年十一月	171,041	145,874	145,874	25,167	-	448.9	598.4	100	138.0	22
時代頤城(綠輝)	住宅及商業	198,204	二零一四年一月至 二零一六年三月	不適用	二零一七年十一月	-	-	-	-	396,400	-	2,677.5	100	-	32
清遠															
時代頤城(清遠)一期	住宅及商業	55,766	二零一三年四月至 二零一五年四月	二零一三年四月	二零一五年十一月	226,980	190,612	155,734	36,869	-	-	-	100	-	23
時代頤城(清遠)二期	住宅及商業	29,009	二零一三年十一月至 二零一五年七月	不適用	二零一六年四月	118,073	118,073	118,073	-	-	-	-	100	697.0	23
時代頤城(清遠)三期	住宅	24,260	二零一四年六月至 二零一六年三月	不適用	二零一六年十一月	-	-	-	-	98,745	-	-	100	-	33
時代頤城(清遠)四期	住宅	36,853	二零一五年三月至 二零一六年十二月	不適用	二零一七年十二月	-	-	-	150,000	-	1,203.0	2,354.0	100	539.0	33
時代頤城(清遠)五期	住宅	36,853	二零一六年六月至 二零一七年十二月	不適用	二零一八年十二月	-	-	-	150,000	-	-	-	100	-	33
時代頤城(清遠)六期	住宅	21,717	二零一七年三月至 二零一八年十二月	不適用	二零一八年十二月	-	-	-	-	88,392	-	-	100	-	33
佛羅石驛項目一期	住宅及商業	183,696	二零一七年八月至 二零一五年十二月	不適用	二零一六年十月	367,391	367,391	367,391	-	-	-	-	100	753.0	24
佛羅石驛項目二期	住宅	367,391	二零一五年一月至 二零一八年十二月	不適用	二零一八年十二月	-	-	-	-	734,782	401.3	1,510.2	100	719.0	34
佛羅黃花園項目	住宅	477,020	二零一四年一月至 二零一八年十二月	不適用	二零一八年十二月	-	-	-	-	953,800	262.1	1,321.8	100	987.0	35

項目 ⁽¹⁾	項目類型	地盤面積	預計竣工日期 ⁽²⁾	開始預售日期或 預計許可證日期 ⁽³⁾	預計交付日期	開發中				持作未來開發 ⁽⁴⁾				本公司物業估 值表中應佔 權益		
						總建築 面積 ⁽⁵⁾	可銷售/ 可出租 建築面積 ⁽⁵⁾	已預售 建築面積 ⁽⁶⁾	可供出售 建築面積 ⁽⁷⁾	其他建築 面積 ⁽⁸⁾	總建築 面積 ⁽⁵⁾	尚未開發之 土地使用權 ⁽⁹⁾	已招致 開發成本 ⁽¹⁰⁾		預計未來 開發成本 ⁽¹⁰⁾	集團在項目中 的權益 ⁽¹⁰⁾
		(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)	(物業編號)
長沙																
時代領城(長沙)二期.....	住宅及商業	76,078	二零一一年六月至 二零一四年三月	二零一一年十二月	二零一四年十一月	288,140	277,852	213,042	64,810	10,288	-	-	-	100	840.0	25
時代領城(長沙)二期.....	住宅及商業	92,979	二零一三年十二月至 二零一六年八月	不適用	二零一七年五月	-	-	-	-	-	404,512	-	-	100	-	36
時代領城(長沙)三期.....	住宅	100,563	二零一五年六月至 二零一七年四月	不適用	二零一七年十一月	-	-	-	-	-	296,822	-	-	100	-	36
時代領城(長沙)四期.....	住宅	76,240	二零一六年六月至 二零一八年四月	不適用	二零一八年十一月	-	-	-	-	-	312,069	-	2,519.3	100	2,115.0	36
時代領城(長沙)五期.....	住宅	59,820	二零一七年六月至 二零一九年四月	不適用	二零一八年十一月	-	-	-	-	-	132,096	-	-	100	-	36
時代領城(長沙)六期.....	住宅及商業	54,458	二零一八年六月至 二零二零年四月	不適用	二零二零年十一月	-	-	-	-	-	173,438	-	-	100	-	36
總計.....		313,854				3,097,977	3,347,790	940,884	2,413,924	343,668	4,554,133	586,449 ⁽¹¹⁾	17,284.7		23,306.5	19,967.1
應佔總建築面積 ⁽¹⁰⁾⁽⁵⁾						3,658,581	3,316,578	939,492	2,283,650	335,138	4,516,413	549,043 ⁽¹¹⁾				

附註：

- (1) 上表包括：(i)我們已獲取相關土地使用證，但尚未獲取必要建設許可證的物業，或(ii)我們已與相關政府機關訂立土地出讓合同，但尚未獲取土地使用證的物業。
- (2) 「預計施工进度」的結束日期指物業項目的預計竣工日期。
- (3) 由於若干物業開發項目尚未施工，該日期不適用於該等物業開發項目。
- (4) 開發中的「總建築面積」乃基於建築工程的規劃許可證中載明的數字。
- (5) 「可銷售／可出租建築面積」、持作未來開發的「總建築面積」及「尚未獲取之土地使用權」乃取自我們的內部記錄和估計。
- (6) 「已預售建築面積」乃取自我們的內部記錄，並包括配套用途（如俱樂部）的建築面積部分，其於相關物業開發項目中交付予購房者。我們並未從配套用途之建築面積產生任何收入。簽立物業的銷售協議之時即為物業已預售。
- (7) 「可供出售建築面積」不包括我們配套用途（不供出售及尚未於相關物業開發項目中交付予購房者）的建築面積部分。
- (8) 「其他建築面積」包含我們在各項目階段中配套用途（不供出售及尚未於相關物業開發項目中交付予購房者）的建築面積部分。
- (9) 「開發成本」包括土地成本、建設成本及資本化融資成本。
- (10) 「應佔總建築面積」、「總建築面積」和「應佔市值」包括不可銷售之公用設施的應佔價值。
- (11) 有關我們項目的估值詳情，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第III-2及III-3頁。有關物業估值中所作假設之風險，請參閱本招股章程「風險因素—與我們業務有關的風險—我們物業的估值價值可能與其實際可變現價值不同，並可能隨時發生變化」一節。
- (12) 我們正在申請將廣州天合項目的土地用途從工業用途轉為住宅及商業用途。
- (13) 我們正在申請將廣州天斯項目的土地用途從工業用途轉為住宅及商業用途。
- (14) 由於我們在項目開發規劃時未獲得廣州天合項目及廣州天斯項目的總建築面積資料，故尚未將這兩個項目的開發成本編入預算。
- (15) 「應佔總建築面積」包含根據我們在相關項目中的實際所有權權益，而由我們應佔的總建築面積部分。我們在相關項目中的權益載於本招股章程附錄三的物業估值報告中。
- (16) 本招股章程中的總建築面積及可銷售／可出租建築面積之數字乃基於相關政府文件中載明的數字，例如房屋所有權證、建設工程規劃許可證、預售許可證、建設用地規劃許可證或土地使用證。本招股章程中所載的資料類別乃基於我們的內部記錄。下列項目僅為估計：(a)開發中建築面積、未來開發總建築面積以及已預售建築面積的數字；及(b)有關已招致開發成本的資料（包括土地成本、建設成本及資本化融資成本）、預計工期進度以及預計未來開發成本。地盤面積、開發中及持作未來開發總建築面積、可銷售／可出租建築面積、已預售建築面積、可供出售建築面積、其他建築面積、尚未獲取之土地使用權、已招致開發成本、預計未來開發成本及本公司物業開發項目應佔市值的數字均為截至二零一三年九月三十日的數字，並不包括廣州天合項目及廣州天斯項目的相關數字因為我們正在申請將廣州天合項目及廣州天斯項目的土地用途從工業用途轉為住宅及商業用途。
- (17) 二零一三年十一月七日，我們取得廣州五羊油漆廠建築面積約74,813平方米的土地使用證。

簽約銷售

下表載有我們於所示期間的簽約銷售總額的概要：

項目	截至十二月三十一日止年度				截至二零一三年九月三十日止九個月							
	二零一零年		二零一一年		二零一二年		二零一三年					
	簽約銷售額 (人民幣)	簽約建築面積 (平方米)	簽約銷售額 (人民幣)	簽約建築面積 (平方米)	簽約銷售額 (人民幣)	簽約建築面積 (平方米)	簽約銷售額 (人民幣)	簽約建築面積 (平方米)				
		(每平方米 人民幣元)		(每平方米 人民幣元)		(每平方米 人民幣元)		(每平方米 人民幣元)				
時代•糖果社區(金沙洲)												
一期	22,998,354.0	2,794	8,230.1	8,681,196.0	1,500	5,787.5	3,339,997.0	323	10,343.4	13,165,266.0	2,347	5,610.0
二期	1,216,849,179.0	134,082	9,075.4	185,959,038.0	16,232	11,456.2	8,669,937.0	863	10,045.0	7,217,357.0	1,650	4,375.0
三期	-	-	-	330,121,303.0	36,561	9,029.3	956,601,205.0	108,963	8,779.2	92,609,889.0	5,185	17,860.5
時代外灘												
一期	-	-	-	147,040,865.0	10,352	14,204.3	1,485,889,260.0	81,226	18,293.2	86,426,882.0	4,626	18,681.3
二期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	601,248,471.0	21,414	28,077.2
時代南灣												
一期	615,550,636.0	66,340	9,278.7	68,583,394.0	7,308	9,384.9	3,315,000.0	362	9,155.2	-	-	-
二期	-	-	-	747,155,548.0	56,211	13,292.1	511,617,324.0	46,204	11,073.0	13,704,003.0	930	14,727.9
三期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,079,972,519.0	80,447	13,424.6
時代傾城(增城)												
一期	339,611,149.0	57,540	5,902.2	3,688,217.0	461	8,006.7	13,494,772.0	683.0	19,759.3	35,163,702.0	1,379	25,503.7
二期	-	-	-	340,922,119.0	47,282	7,210.5	544,413,368.0	81,815	6,654.2	46,280,775.0	3,688	12,549.0
時代花生雅苑	10,825,589.0	695	15,572.1	3,656,000.0	240	15,233.3	4,504,600.0	276	16,321.0	1,080,000.0	60	18,000.0
時代城												
一期	679,567,758.0	133,068	5,106.9	4,472,668.0	750	5,964.4	1,151,890.0	180	6,385.2	15,848,351.0	789	20,082.1
二期	292,894,720.0	48,687	6,015.8	469,197,238.0	75,749	6,194.1	83,443,566.0	14,392	5,798.0	117,802,010.0	13,820	8,523.9
三期	-	-	-	-	-	-	240,177,217.0	40,291	5,961.1	604,112,342.0	98,567	6,128.9

業 務

項目	截至十二月三十一日止年度						截至二零一三年 九月三十日止九個月			
	二零一零年		二零一一年		二零一二年		二零一三年			
	簽約銷售額 (人民幣)	簽約建築面積 (平方米)	簽約銷售額 (人民幣)	簽約建築面積 (平方米)	簽約銷售額 (人民幣)	簽約建築面積 (平方米)	簽約銷售額 (人民幣)	簽約建築面積 (平方米)	簽約平均售價 (每平方米 人民幣元)	
依雲小鎮 (佛山)	334,418,820.0	39,426	69,663,454.0	7,922	8,794.1	463,000.0	60	4,840,466.0	465	10,406.9
時代傾城 (佛山)	108,693,249.0	11,399	20,224,144.0	2,433	8,311.4	2,432,681.0	260	53,654,451.0	9,368	5,725.0
時代白朗峰 (中山)	304,273,849.0	25,063	407,448,244.0	40,679	10,016.1	157,602,255.0	15,897	181,880,831.0	21,008	8,657.7
時代傾城 (中山)	-	-	111,465,313.0	21,696	5,137.7	527,174,680.0	100,337	169,764,389.0	32,983	5,147.0
一期	-	-	-	-	-	114,409,923.0	18,300	282,799,986.0	43,271	6,535.5
二期	-	-	-	-	-	-	-	235,619,663.0	24,629	9,566.9
三期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
時代·山湖海 (珠海)	479,686,261.0	67,647	247,806,439.0	31,699	7,817.4	28,109,812.0	3,884	14,908,793.0	2,060	7,236.0
一期	-	-	736,795,163.0	81,098	9,085.2	251,033,534.0	25,885	99,203,979.0	12,499	7,936.9
二期	-	-	5,967,674.0	785	7,597.8	729,076,995.0	75,206	50,414,545.0	5,369	9,389.9
三期	58,141,294.0	8,558.7	160,000.0	24	6,666.7	11,154,579.0	1,524	4,487,000.0	504	8,902.8
時代蘭橋 (珠海)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
珠海景濶項目	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(時代·山湖海四期)	-	-	-	-	-	85,479,629.0	9,800	1,072,790,293	109,554	9,792.4
時代傾城 (長沙)	-	-	8,596,580.0	1,674	5,134.9	632,034,416.0	114,229	569,337,990.0	97,139	5,861.1
時代傾城 (清遠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一期	-	-	-	-	-	-	-	199,788,005.0	34,878	5,728.3
時代·花生II	-	-	-	-	-	-	-	16,366,806.0	613	26,710.0
總計	4,463,510,858.0	595,301	3,917,604,597.0	440,656	6,395,589,640.0	740,960	629,244	5,670,468,764.0	629,244	

據我們的中國法律顧問通商告知，截至二零一三年九月三十日，我們已經取得中國適用法律及法規下所有必需的證書及批准，以開始預售正在預售的物業。

項目描述

廣東省

廣州

(1) 時代外灘

項目概覽

時代外灘位於廣東省廣州市番禺區，是一項由高層住宅大廈及配套設施（如建築面積約3,823平方米的多功能俱樂部、小學及幼兒園）組成的住宅開發項目。時代外灘以「華美非凡」為主題，是我們精心推出的「成功型」物業之一。



一期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，一期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	39,000平方米
總建築面積	126,771平方米
可銷售／可出租建築面積.....	113,539平方米
已預售建築面積	93,940平方米
可供出售建築面積.....	29,404平方米
其他建築面積	3,427平方米
施工期	
— 開工.....	二零一一年七月
— 竣工.....	二零一三年十月
開始預售日期或預售許可證日期	二零一二年三月
預計交付日期	二零一三年十一月
本集團應佔權益	99%

二期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，二期的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積	40,306平方米
總建築面積	106,921平方米
可銷售／可出租建築面積.....	105,214平方米
已預售建築面積	21,762平方米
可供出售建築面積.....	83,800平方米
其他建築面積	1,360平方米
施工期	
— 開工.....	二零一一年六月
— 預計竣工.....	二零一四年四月
開始預售日期或預售許可證日期	二零一三年十月
預計交付日期	二零一四年十一月
本集團應佔權益	99%

三期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，三期的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積	12,817平方米
總建築面積	31,273平方米
施工期	
— 預計開工	二零一四年三月
— 預計竣工	二零一五年四月
預付交付日期	二零一五年十一月
本集團應佔權益	99%

開發時代外灘擬產生的預算開發成本（包括土地成本、建設成本及資本化融資成本）總額約為人民幣4,480.4百萬元。截至二零一三年九月三十日，時代外灘已產生的開發成本總額約為人民幣3,470.0百萬元。

該項目由廣州南英開發，本項目的土地使用權由廣州南英的前任股東番禺房地產聯合開發公司於一九九二年獲得。一九九二年，番禺房地產聯合開發公司將土地使用權作為註冊資本出資轉讓予廣州南英。二零零九年，我們收購了廣州南英。已悉數支付土地出讓金人民幣2.2百萬元。我們的中國法律顧問通商已確認，截至最後實際可行日期，我們已經取得開發時代外灘所需的一切牌照、許可證及證書。

我們獲得中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心頒發的「2013中國房地產開發企業典型項目10強」獎、搜狐焦點頒發的「2012廣州地產網絡盛典最佳藝術豪宅大獎」、《羊城晚報》頒發的「最受期待樓盤獎－時代外灘」、新浪樂居 百度樂居頒發的「2011中國（華南）最佳高端住宅－時代外灘」獎以及《廣州新快報社》於二零一一年十二月頒發的「影響廣州2011地產品牌榜：2011影響廣州·最佳藝術社區－時代外灘」獎。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告中所列的第14號及26號物業。

(2) 時代南灣

項目概覽

時代南灣位於廣東省廣州市南沙區，是一項由高層住宅大廈、聯排別墅及配套設施（如社區服務中心及幼兒園）組成的住宅開發項目。時代南灣以「華美非凡」為主題，是我們精心推出的「成功型」物業之一。



一期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，一期的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積	27,538平方米
已竣工建築面積	74,183平方米
已售出及已預售總建築面積	74,010平方米
可供出售、租賃或使用的建築面積	173平方米
其他建築面積	零
施工期	
— 開工	二零一零年四月
— 竣工	二零一一年十月
開始預售日期或預售許可證日期	二零一零年九月
本集團應佔權益	100%

二期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，二期的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積	62,350平方米
已竣工建築面積	128,679平方米
已售出及已預售總建築面積	120,594平方米
可供出售、租賃或使用的建築面積	6,929平方米
其他建築面積	1,156平方米
施工期	
— 開工	二零一零年十一月
— 竣工	二零一二年十一月
開始預售日期或預售許可證日期	二零一一年七月
本集團應佔權益	100%

三期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，三期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	58,585平方米
總建築面積	105,257平方米
可銷售／可出租建築面積	105,257平方米
已預售建築面積	80,447平方米
可供出售建築面積	24,810平方米
其他建築面積	零
施工期	
— 開工	二零一三年四月
— 預計竣工	二零一四年四月
開始預售日期或預售許可證日期	二零一三年二月
預計交付日期	二零一四年六月
本集團應佔權益	100%

四期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，四期的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積	64,343平方米
總建築面積	119,842平方米
可銷售／可出租建築面積.....	95,850平方米
可供出售建築面積.....	95,850平方米
其他建築面積	23,992平方米
施工期	
— 開工.....	二零一三年五月
— 預計竣工.....	二零一五年十一月
預計交付日期	二零一五年十一月
本集團應佔權益	100%

五期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，五期的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積	38,660平方米
總建築面積	122,910平方米
可銷售／可出租建築面積.....	122,910平方米
可供出售建築面積.....	122,910平方米
其他建築面積	零
施工期	
— 開工.....	二零一三年五月
— 預計竣工.....	二零一五年十一月
預計交付日期	二零一五年十一月
本集團應佔權益	100%

六期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，六期的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積	45,080平方米
總建築面積	12,158平方米
可銷售／可出租建築面積.....	8,475平方米
可供出售建築面積.....	8,475平方米
其他建築面積	3,683平方米
施工期	
－ 開工.....	二零一三年四月
－ 預計竣工.....	二零一四年十二月
預計交付日期	二零一四年十二月
本集團應佔權益	100%

七期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，七期的詳情如下：

項目類型	商業
地盤面積	57,600平方米
總建築面積	22,556平方米
可銷售／可出租建築面積.....	14,285平方米
可供出售建築面積.....	14,285平方米
其他建築面積	8,271平方米
施工期	
－ 開工.....	二零一三年四月
－ 預計竣工.....	二零一三年十二月
預計交付日期	二零一三年十二月
本集團應佔權益	100%

截至二零一三年九月三十日，一期至二期產生的開發成本總額約為人民幣1,205.4百萬元。我們確認，截至二零一三年九月三十日，銷售一期及二期產生的總收入約為人民幣1,911.0百萬元。開發三期至七期擬產生的預算開發成本（包括土地成本、建設成本及資本化融資成本）總額約為人民幣3,266.0百萬元。截至二零一三年九月三十日，三期至七期已產生的開發成本總額約為人民幣1,537.1百萬元。

該項目由廣州宏泰開發。我們已於二零零七年十二月、二零零九年十一月、二零一零年二月及二零一一年六月訂立相關土地出讓合同（或相關補充合同）。已悉數支付土地出讓金約人民幣818.7百萬元。我們的中國法律顧問通商已確認，截至最後實際可行日期，我們已經取得開發時代南灣相關階段所需的一切牌照、許可證及證書。

我們於二零一二年十二月獲得新浪樂居頒發的「2012年度最具代表性樓盤－時代南灣」，於二零一二年二月獲得《羊城晚報》頒發的「最佳投資置業獎－時代南灣」獎，於二零一二年一月獲得搜狐焦點頒發的「最具投資價值樓盤－時代南灣（廣州）」獎，以及獲得搜狐焦點頒發的「2012廣州地產網絡盛典最佳海景樓盤－時代南灣」獎及《廣州日報》頒發的「2010影響中國的典範社區」獎。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告中所列的第4號及16號物業。

(3) 時代傾城（增城）

項目概覽

時代傾城（增城）位於廣東省廣州增城市，是一項由小高層及高層住宅大廈、商業物業（主要用作零售店舖）及配套設施（如游泳池、俱樂部及建築面積超過20,000平方米的戶外運動長廊）組成的住宅開發項目。時代傾城（增城）以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一。



一期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，一期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	27,831平方米
已竣工建築面積	92,347平方米
已售出及已預售總建築面積	80,574平方米
可供出售、租賃或使用的建築面積	8,776平方米
其他建築面積	2,997平方米
施工期	
- 開工	二零一零年一月
- 竣工	二零一一年十一月
開始預售日期或預售許可證日期	二零一零年九月
本集團應佔權益	100%

二期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，二期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	61,487平方米
已竣工建築面積	158,335平方米
已售出及已預售總建築面積	149,734平方米
可供出售、租賃或使用的建築面積	7,627平方米
其他建築面積	974平方米
施工期	
- 開工	二零一零年十二月
- 竣工	二零一二年十一月
開始預售日期或預售許可證日期	二零一一年七月
本集團應佔權益	100%

截至二零一三年九月三十日，一期至二期產生的開發成本總額約為人民幣1,141.7百萬元。我們確認，截至二零一三年九月三十日，銷售一期及二期產生的總收入約為人民幣1,237.7百萬元。

該項目由廣州富杰開發。廣州富杰的前任股東佛山市三水富港房地產開發有限公司已於二零零九年九月取得該項目的土地使用權。我們已於二零零九年十一月訂立相關補充土地出讓合同，並取得該項目的土地使用權，且已悉數支付土地出讓金約人民幣120.0百萬元。我們的中國法律顧問通商已確認，截至最後實際可行日期，我們已經取得開發時代傾城（增城）所需的一切牌照、許可證及證書。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告中所列的第5號物業。

(4) 時代·花生II

項目概覽

時代·花生II位於廣東省廣州市白雲區，是一項根據「三舊改造」政策開發的、由高層住宅大廈、小高層公寓、商業物業（主要用作零售店舖）及眾多配套設施（如幼兒園和游泳池）組成的住宅開發項目。時代·花生II以「時尚動感」為主題，是我們精心推出的「成長型」物業之一。

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，時代·花生II的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	30,965平方米
總建築面積	123,531平方米
可銷售／可出租建築面積	96,753平方米
已預售建築面積	782平方米
可供出售建築面積	96,140平方米
其他建築面積	26,608平方米
施工期	
— 開工	二零一二年十一月
— 預計竣工	二零一四年十月
開始預售日期或預售許可證日期	二零一三年八月
預計交付日期	二零一四年十二月
本集團應佔權益	70%

開發時代·花生II擬產生的預算開發成本（包括土地成本、建設成本及資本化融資成本）總額約為人民幣1,413.5百萬元。截至二零一三年九月三十日，時代·花生II已產生的開發成本總額約為人民幣1,074.3百萬元。

該項目由廣州天朗開發。我們已於二零一二年四月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金約人民幣613.1百萬元。我們的中國法律顧問通商已確認，截至最後實際可行日期，我們已經取得開發時代·花生II所需的一切牌照、許可證及證書。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告中所列的第13號物業。

(5) 時代傾城(廣州)

項目概覽

時代傾城(廣州)位於廣東省廣州市番禺區，是一項預計將由高層住宅大廈、商業物業(將主要用作零售店舖)及配套設施(如幼兒園和高級社區中心)組成的住宅開發項目。時代傾城(廣州)以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一。

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，時代傾城(廣州)的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	60,238平方米
總建築面積	283,352平方米
可銷售／可出租建築面積	230,225平方米
已預售建築面積	零
可供出售建築面積	230,225平方米
其他建築面積	53,127平方米
施工期	
— 開工	二零一三年六月
— 預計竣工	二零一五年九月
開始預售日期或預售許可證日期	二零一三年十月
預計交付日期	二零一五年十一月
本集團應佔權益	100%

開發時代傾城(廣州)擬產生的預算開發成本(包括土地成本、建設成本及資本化融資成本)總額約為人民幣1,880.3百萬元。截至二零一三年九月三十日，時代傾城(廣州)已產生的開發成本總額約為人民幣1,022.8百萬元。

該項目由廣東廣昌開發。我們已於二零一二年八月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金約人民幣166.0百萬元。我們的中國法律顧問通商已確認，截至最後實際可行日期，我們已經取得開發時代傾城(廣州)所需的一切牌照、許可證及證書。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告中所列的第15號物業。

(6) 時代玫瑰園

項目概覽

時代玫瑰園位於廣東省廣州市白雲區，是由小高層住宅大廈和商業物業組成的綜合性住宅社區。項目配套設施齊全，幼兒園、小學、俱樂部及游泳池等一應俱全。時代玫瑰園亦建有時代美術館的一間分館。該館由世界知名建築師設計。時代玫瑰園以「時尚動感」為主題，是我們精心推出的「成長型」物業之一。



根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，時代玫瑰園的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	145,487平方米
已竣工建築面積	430,545平方米
已售出及已預售總建築面積	427,501平方米
可供出售、租賃或使用的建築面積	2,705平方米
其他建築面積	339平方米
施工期	
— 開工	二零零三年六月
— 竣工	二零零七年五月
開始預售日期或預售許可證日期	二零零四年九月
本集團應佔權益	100%

截至二零一三年九月三十日，時代玫瑰園產生的開發成本總額約為人民幣1,557.4百萬元。我們確認，截至二零一三年九月三十日，銷售時代玫瑰園產生的總收入約為人民幣2,091.9百萬元。

該項目由時代集團開發。我們已於二零零三年一月、二零零四年二月、二零零四年十一月、二零零五年三月、二零零五年十二月、二零零六年七月及二零零七年九月訂立相關土地出讓合同（或相關補充合同），並已悉數支付土地出讓金，總額約人民幣82.0百萬元。我們的中國法律顧問通商已確認，截至最後實際可行日期，我們已經取得開發時代玫瑰園所需的一切牌照、許可證及證書。

於二零零四年，時代玫瑰園獲人民日報海外版及中國企業文化促進會聯合授予「2004中國房地產最具影響力樓盤100強」殊榮。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告中所列的第3號物業。

(7) 時代花生雅苑

項目概覽

時代花生雅苑位於廣東省廣州市天河區，是一項由小高層住宅大廈及商業物業組成的住宅開發項目。時代花生雅苑以「時尚動感」為主題，是我們精心推出的「成長型」物業之一。



根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，時代花生雅苑的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	41,238平方米
已竣工建築面積	83,732平方米
已售出及已預售總建築面積	83,531平方米
可供出售、租賃或使用的建築面積	201平方米
其他建築面積	零
施工期	
— 開工	二零零六年五月
— 竣工	二零零八年十二月
開始預售日期或預售許可證日期	二零零六年十一月
本集團應佔權益	100%

截至二零一三年九月三十日，時代花生雅苑產生的開發成本總額約為人民幣625.5百萬元。我們確認，截至二零一三年九月三十日，銷售時代花生雅苑產生的總收入約為人民幣916.1百萬元。

該項目由廣州勝譽開發。我們已於二零零五年十月、二零零六年四月、二零零六年九月及二零零八年五月訂立相關土地出讓合同（或相關補充合同），並已悉數支付土地出讓金，總額約人民幣213.9百萬元。我們的中國法律顧問通商已確認，截至最後實際可行日期，我們已經取得開發時代花生雅苑所需的一切牌照、許可證及證書。

時代花生雅苑獲中國主流地產品牌年鑒委員會、二零零七年中國主流地產經濟年度峰會及專業媒體聯盟聯合授予「2007中國主流地產金築獎」。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告中所列的第2號物業。

(8) 廣州天合項目

項目概覽

廣州天合項目位於廣東省廣州市白雲區。

根據截至二零一三年九月的內部記錄，廣州天合項目的詳情如下：

項目類型	工業
地盤面積	34,325平方米
本集團應佔權益	100%

截至九月三十日，廣州天合項目產生的開發成本總額約為人民幣203.8百萬元。

該項目將由廣州天合開發。我們正在申請將廣州天合項目的土地用途從工業用途轉為住宅及商業用途。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告所列的第27號物業。

(9) 廣州天斯項目

項目概覽

廣州天斯項目位於廣東省廣州市海珠區，將根據「三舊改造」政策開發。

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，廣州天斯項目的詳情如下：

項目類型	工業
地盤面積	45,579平方米
本集團應佔權益	70%

截至九月三十日，廣州天斯項目產生的開發成本總額約為人民幣311.2百萬元。

該項目將由廣州天斯開發。我們正在申請將廣州天斯項目的土地用途從工業用途轉為住宅及商業用途。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告所列的第28號物業。

(10) 廣州五羊油漆廠

項目概覽

廣州五羊油漆廠位於廣東省廣州市白雲區，是一項預計將由高層住宅大廈及商業物業組成的住宅開發項目。廣州五羊油漆廠以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一。

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，廣州五羊油漆廠的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	17,480平方米
總建築面積	74,813平方米
尚未獲取之土地使用權	74,813平方米 ⁽¹⁾
施工期	
— 預計開工	二零一三年十一月
— 預計竣工	二零一五年四月
預計交付日期	二零一五年九月
本集團應佔權益	50%

附註：

(1) 二零一三年十一月七日，我們取得廣州五羊油漆廠建築面積約74,813平方米的土地使用證。

開發廣州五羊油漆廠擬產生的預算開發成本（包括土地成本、建設成本及資本化融資成本）總額約為人民幣812.2百萬元。截至二零一三年九月三十日，廣州五羊油漆廠已產生的開發成本總額為約人民幣446.3百萬元。

該項目將由廣州綠地白雲開發。我們已於二零一三年六月及七月訂立相關土地出讓合同。已悉數支付約人民幣445.7百萬元的土地出讓金。我們的中國法律顧問通商已確認，截至最後實際可行日期，我們已經取得開發廣州五羊油漆廠所需的一切牌照、許可證及證書。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告所列的第29號物業。

佛山

(1) 時代城

項目概覽

時代城位於廣東省佛山市三水區，就建築面積而言，是佛山市最大的物業開發項目之一。時代城是一項由以小高層住宅大廈、聯排別墅、商業物業（主要用作零售店舖）及多種配套設施（如幼兒園、俱樂部、游泳池、網球場、足球場、超市及公園）組成的住宅開發項目。時代城以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一。



一期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，一期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	71,144平方米
已竣工建築面積	142,385平方米
已售出及已預售總建築面積	137,171平方米
可供出售、租賃或使用的建築面積	5,124平方米
其他建築面積	90平方米
施工期	
— 開工	二零零八年六月
— 竣工	二零一零年十一月
開始預售日期或預售許可證日期	二零零九年十二月
本集團應佔權益	100%

二期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，二期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	65,746平方米
已竣工建築面積	166,098平方米
已售出及已預售總建築面積	154,230平方米
可供出售、租賃或使用的建築面積	11,478平方米
其他建築面積	390平方米
施工期	
— 開工	二零一零年七月
— 竣工	二零一二年十月
開始預售日期或預售許可證日期	二零一零年十月
本集團應佔權益	100%

三期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，三期的詳情如下：

項目類型	住宅（第一部分）、 住宅及商業 （第二部分）
地盤面積	28,388平方米 （第一部分）、 129,029平方米 （第二部分）
總建築面積	404,445平方米
已竣工建築面積	72,936平方米
可銷售／可出租建築面積	322,534平方米
已售出及已預售總建築面積	174,124平方米
可供出售建築面積	183,675平方米
其他建築面積	46,646平方米
施工期	
－ 開工	二零一一年五月 （第一部分）、 二零一一年五月 （第二部分）
－ 竣工	二零一三年五月 （第一部分）
－ 預計竣工	二零一五年三月 （第二部分）
開始預售日期或預售許可證日期	二零一一年五月 （第一部分）、 二零一一年十一月 （第二部分）
交付日期	二零一三年七月 （第一部分）
預計交付日期	二零一五年六月 （第二部分）
本集團應佔權益	100%

四期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，四期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	83,108平方米
總建築面積	188,800平方米
施工期	
－ 預計開工	二零一三年十一月
－ 預計竣工	二零一五年六月
預計交付日期	二零一六年六月
本集團應佔權益	100%

五期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，五期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	43,779平方米
總建築面積	64,889平方米
施工期	
— 預計開工	二零一四年九月
— 預計竣工	二零一六年九月
預計交付日期	二零一六年十一月
本集團應佔權益	100%

六期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，六期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	55,700平方米
總建築面積	104,964平方米
施工期	
— 預計開工	二零一五年三月
— 預計竣工	二零一七年十月
預計交付日期	二零一七年十一月
本集團應佔權益	100%

七期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，七期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	28,882平方米
總建築面積	63,102平方米
施工期	
— 預計開工	二零一五年九月
— 預計竣工	二零一七年九月
預計交付日期	二零一七年十一月
本集團應佔權益	100%

截至二零一三年九月三十日，一期至二期及三期第一部分產生的開發成本總額約為人民幣1,553.5百萬元。我們確認，截至二零一三年九月三十日，銷售一期至二期及三期第一部分產生的總收入約為人民幣1,917.0百萬元。開發三期第二部分及四至七期擬產生的預算開發成本（包括土地成本、建設成本及資本化融資成本）總額約為人民幣3,342.1百萬元。截至二零一三年九月三十日，三期第二部分及四至七期已產生的開發成本總額約為人民幣1,335.7百萬元。

該項目由佛山裕華開發。我們已於二零零六年七月、二零零七年四月及二零零七年五月訂立相關土地出讓合同（或相關補充合同），並已悉數支付土地出讓金約人民幣254.8百萬元。我們的中國法律顧問通商已確認，截至最後實際可行日期，我們已經取得開發時代城相關階段所需的一切牌照、許可證及證書。

我們於二零一一年一月獲搜狐焦點授予「中國地產新視角『城市地標性建築獎』」，並於二零一零年獲「珠三角房產網絡盛典組委會」授予「2010年度佛山熱銷樓盤」獎。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告中所列的第9號、18號及30號物業。

(2) 依雲小鎮（佛山）

項目概覽

依雲小鎮（佛山）位於廣東省佛山市南海區經濟開發區內，是一項由低層住宅大廈、聯排別墅和多種配套設施（如俱樂部、游泳池及公園）組成的住宅開發項目。依雲小鎮（佛山）以「華美非凡」為主題，是我們精心推出的「成功型」物業之一。



根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，依雲小鎮（佛山）的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積	103,903平方米
已竣工建築面積	90,991平方米
已售出及已預售總建築面積	76,755平方米
可供出售、租賃或使用的建築面積	12,801平方米
其他建築面積	1,435平方米
施工期	
— 開工	二零零八年一月
— 竣工	二零零九年五月
開始預售日期或預售許可證日期	二零零八年六月
本集團應佔權益	100%

截至二零一三年九月三十日，依雲小鎮（佛山）產生的開發成本總額約為人民幣463.7百萬元。我們確認，截至二零一三年九月三十日，銷售依雲小鎮（佛山）產生的總收入約為人民幣420.9百萬元。

該項目由佛山南海盛譽開發。我們於二零零七年七月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金人民幣125.5百萬元。我們的中國法律顧問通商已確認，截至最後實際可行日期，我們已經取得開發依雲小鎮（佛山）所需的一切牌照、許可證及證書。

我們獲2009中國地產經濟主流高峰論壇組委會授予「2009中國主流地產金築獎——中國年度最佳建築（園林）精品社區」榮譽。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告中所列的第8號物業。

(3) 時代傾城(佛山)

項目概覽

時代傾城(佛山)位於廣東省佛山市南海區，是一項由中高層住宅大廈、聯排別墅、商業物業(主要用作零售店舖)及配套設施(如俱樂部)組成的住宅開發項目。時代傾城(佛山)以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一。



根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，時代傾城(佛山)的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	107,236平方米
已竣工建築面積	320,100平方米
已售出及已預售總建築面積	296,192平方米
可供出售、租賃或使用的建築面積	18,908平方米
其他建築面積	5,000平方米
施工期	
— 開工	二零零六年十二月
— 竣工	二零零九年三月
開始預售日期或預售許可證日期	二零零七年九月
本集團應佔權益	100%

截至二零一三年九月三十日，時代傾城（佛山）產生的開發成本總額約為人民幣1,218.9百萬元。我們確認，截至二零一三年九月三十日，銷售時代傾城（佛山）產生的總收入約為人民幣1,373.3百萬元。

該項目由廣東勝譽開發。我們於二零零六年四月訂立相關土地出讓合同及獨立第三方佛山南海羅湖房地產公司（「南海羅湖」）於二零零六年八月訂立相關土地出讓合同。於二零零六年八月，我們與南海羅湖就取得土地使用權訂立相關買賣協議。總額為人民幣232.0百萬元的土地出讓金已悉數支付。我們的中國法律顧問通商已確認，截至最後實際可行日期，我們已經取得開發時代傾城（佛山）所需的一切牌照、許可證及證書。

我們獲2009中國地產經濟主流高峰論壇組委會授予「2009中國主流地產金築獎—中國十大年度超級別墅」榮譽。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告中所列的第7號物業。

(4) 時代雲圖（佛山）

項目概覽

時代雲圖（佛山）位於廣東省佛山市禪城區，是一項預計將由高層住宅大廈、小高層住宅大廈、商業物業（將主要用作零售店舖）及配套設施（如健身設施）組成的住宅開發項目。時代雲圖（佛山）以「時尚動感」為主題，是我們精心推出的「成長型」物業之一。

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，時代雲圖（佛山）的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	37,996平方米
總建築面積	219,917平方米
可銷售／可出租總建築面積	179,942平方米
可供出售建築面積	179,942平方米
其他建築面積	39,975平方米
施工期	
— 開工	二零一三年三月
— 預計竣工	二零一五年四月
預計交付日期	二零一五年十一月
本集團應佔權益	100%

開發時代雲圖（佛山）擬產生的預算開發成本（包括土地成本、建設成本及資本化融資成本）總額約為人民幣1,114.0百萬元。截至二零一三年九月三十日，時代雲圖（佛山）已產生的開發成本總額約為人民幣385.0百萬元。

該項目由佛山永亨開發。我們於二零一二年九月及二零一二年十二月訂立相關土地出讓合同（或相關補充合同），並悉數支付土地出讓金約人民幣180.3百萬元。我們的中國法律顧問通商已確認，截至最後實際可行日期，我們已經取得開發時代雲圖（佛山）所需的一切牌照、許可證及證書。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告中所列的第17號物業。

(5) 時代·糖果社區(金沙洲)

項目概覽

時代·糖果社區(金沙洲)位於廣東省佛山市南海區郊區，是一項由高層住宅大廈、聯排別墅、商業物業(主要用作零售店舖)及配套设施(如幼兒園、游泳池及總建築面積約33,350平方米的兩個公園)組成的住宅開發項目。時代·糖果社區(金沙洲)以「時尚動感」為主題，是我們精心推出的「成長型」物業之一。



一期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，一期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	86,398平方米
已竣工建築面積	221,700平方米
已售出及已預售總建築面積	221,038平方米
可供出售、租賃或使用的建築面積	527平方米
其他建築面積	135平方米
施工期	
— 開工	二零零七年九月
— 竣工	二零零九年二月
開始預售日期或預售許可證日期	二零零八年三月
本集團應佔權益	100%

二期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，二期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	49,936平方米
已竣工建築面積	171,211平方米
已售出及已預售總建築面積	170,856平方米
可供出售、租賃或使用的建築面積.....	325平方米
其他建築面積	30平方米
施工期	
— 開工.....	二零零九年十一月
— 竣工.....	二零一零年十月
開始預售日期或預售許可證日期	二零一零年一月
本集團應佔權益	100%

三期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，三期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	58,009平方米
已竣工建築面積	188,156平方米
已售出及已預售總建築面積	174,045平方米
可供出售、租賃或使用的建築面積.....	12,334平方米
其他建築面積	1,777平方米
施工期	
— 開工.....	二零一零年十二月
— 竣工.....	二零一三年五月
開始預售日期或預售許可證日期	二零一二年八月
本集團應佔權益	100%

截至二零一三年九月三十日，時代•糖果社區（金沙洲）產生的開發成本總額約為人民幣2,876.0百萬元。我們確認，截至二零一三年九月三十日，銷售時代•糖果社區（金沙洲）產生的總收入約為人民幣3,364.5百萬元。

該項目由佛山裕東龍開發。我們已於二零零九年八月就該項目的部分土地使用權訂立相關土地出讓合同，並於二零零九年十二月從獨立第三方佛山市南海區桂城投資發展公司取得該項目的其他部分土地使用權，且已悉數支付土地出讓金。我們的中國法律顧問通商已確認，截至最後實際可行日期，我們已經取得開發時代•糖果社區（金沙洲）所需的一切牌照、許可證及證書。

我們獲得未來城市可持續發展論壇頒發的「2012中國城市可持續發展推動力獎—年度最佳人居環境創新名盤」獎，於二零零九年十二月獲得廣東新快報社頒發的「2009年度影響廣州地產品牌榜『最受白領歡迎樓盤』」獎，以及於二零零九年十月獲得《時代周報》頒發的「『建國60週年粵派地產風雲榜』十大典範樓盤」獎。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告中所列的第6號物業。

(6) 佛山豐睿項目

項目概覽

佛山豐睿項目位於廣東省佛山市南海區，是一項預計將由高層住宅大廈組成的住宅開發項目。佛山豐睿項目以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一。

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，佛山豐睿項目的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	34,308平方米
總建築面積	115,236平方米
尚未獲取之土地使用權	115,236平方米
施工期	
— 預計開工	二零一四年三月
— 預計竣工	二零一五年九月
預計交付日期	二零一五年十一月
本集團應佔權益	100%

開發佛山豐睿項目擬產生的預算開發成本（包括土地成本、建設成本及資本化融資成本）總額約為人民幣616.1百萬元。截至二零一三年九月三十日，佛山豐睿項目已產生的開發成本總額約為人民幣142.3百萬元。

該項目將由佛山豐睿開發。我們已於二零一三年八月訂立相關土地出讓合同及相關補充合同。截至二零一三年九月三十日，本集團已支付約人民幣142.3百萬元的一部分土地出讓金，而未付土地出讓金約為人民幣142.3百萬元。我們的中國法律顧問通商已確認，根據土地出讓合同及相關政府機構的規定，在悉數支付土地出讓金後，佛山豐睿有權獲得佛山豐睿項目的土地使用證。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告所列的第31號物業。

中山

(1) 時代白朗峰(中山)

項目概覽

時代白朗峰(中山)位於廣東省中山市西區，是一項由高層住宅大廈和商業物業(主要用作零售店舖)組成的住宅開發項目。時代白朗峰(中山)以「華美非凡」為主題，是我們精心推出的「成功型」物業之一。



根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，時代白朗峰（中山）的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	17,118平方米
已竣工建築面積	115,352平方米
已售出及已預售總建築面積	113,912平方米
可供出售、租賃或使用的建築面積	1,299平方米
其他建築面積	141平方米
施工期	
— 開工	二零零七年九月
— 竣工	二零一零年十一月
開始預售日期或預售許可證日期	二零一零年二月
本集團應佔權益	100%

截至二零一三年九月三十日，時代白朗峰（中山）產生的開發成本總額約為人民幣835.8百萬元。我們確認，截至二零一三年九月三十日，銷售時代白朗峰（中山）產生的總收入約為人民幣1,041.5百萬元。

該項目由中山凱旋開發。該項目的土地使用權由中山凱旋的前任股東余順輝先生、楊志君先生及楊立君先生在二零零七年作為註冊資本出資予中山凱旋而取得。已悉數支付土地出讓金約人民幣50.2百萬元。我們的中國法律顧問通商已確認，截至最後實際可行日期，我們已經取得開發時代白朗峰（中山）所需的一切牌照、許可證及證書。

我們於二零零九年三月獲得北京精瑞住宅科技基金會授予「2011年度精瑞科學技術獎整體精裝修獎優秀獎」。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告中所列的第10號物業。

(2) 時代傾城(中山)

項目概覽

時代傾城(中山)位於廣東省中山市沙溪鎮，是一項由高層住宅大廈、商業物業(主要用作零售店舖)及多種配套設施(如俱樂部、游泳池和帶有藝術裝飾的花園)組成的住宅開發項目。時代傾城(中山)以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一。



一期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，一期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	41,119平方米
總建築面積	206,404平方米
可銷售／可出租建築面積	178,155平方米
已預售建築面積	179,490平方米
可供出售建築面積	23,230平方米
其他建築面積	3,683平方米
施工期	
— 開工	二零一一年六月
— 預計竣工	二零一三年十一月
開始預售日期或預售許可證日期	二零一一年十二月
預計交付日期	二零一三年十二月
本集團應佔權益	100%

二期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，二期的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積	13,997平方米
總建築面積	79,388平方米
可銷售／可出租建築面積.....	73,084平方米
已預售建築面積	66,881平方米
可供出售建築面積.....	11,513平方米
其他建築面積	993平方米
施工期	
－ 開工.....	二零一二年四月
－ 預計竣工.....	二零一四年四月
開始預售日期或預售許可證日期	二零一二年九月
預計交付日期	二零一四年十一月
本集團應佔權益	100%

三期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，三期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	30,295平方米
總建築面積	171,100平方米
可銷售／可出租建築面積.....	161,444平方米
已預售建築面積	26,102平方米
可供出售、租賃或使用的建築面積.....	136,815平方米
其他建築面積	8,183平方米
施工期	
－ 開工.....	二零一二年九月
－ 預計竣工.....	二零一四年七月
開始預售日期或預售許可證日期	二零一三年八月
預計交付日期	二零一五年六月
本集團應佔權益	100%

四期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，四期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	16,410平方米
總建築面積	78,139平方米
可銷售／可出租建築面積.....	78,139平方米
可供出售建築面積.....	78,139平方米
施工期	
－ 預計開工	二零一三年七月
－ 預計竣工	二零一五年九月
預計交付日期	二零一五年十一月
本集團應佔權益	100%

開發時代傾城(中山)擬產生的預算開發成本(包括土地成本、建設成本及資本化融資成本)總額約為人民幣2,200.9百萬元。截至二零一三年九月三十日，時代傾城(中山)已產生的開發成本總額約為人民幣1,429.1百萬元。

該項目由中山萬聯開發。我們已於二零零七年八月訂立相關土地出讓合同，且於二零一零年六月訂立相關買賣協議以取得土地使用權，並已悉數支付土地出讓金約人民幣240.7百萬元。我們的中國法律顧問通商已確認，截至最後實際可行日期，我們已經取得開發時代傾城(中山)相關階段所需的一切牌照、許可證及證書。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告中所列的第19號物業。

珠海

(1) 時代·山湖海(珠海)

項目概覽

時代·山湖海(珠海)位於廣東省珠海市金灣區，是一項由中高層住宅大廈、商業物業(主要用作零售店舖)及配套設施(如俱樂部、游泳池和室內羽毛球場)組成的住宅開發項目。時代·山湖海(珠海)以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一。



一期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，一期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	88,618平方米
已竣工建築面積	124,042平方米
已售出及已預售總建築面積	118,176平方米
可供出售、租賃或使用的建築面積	5,225平方米
其他建築面積	641平方米
施工期	
— 開工	二零零九年十二月
— 竣工	二零一一年十月
開始預售日期或預售許可證日期	二零一零年八月
本集團應佔權益	100%

二期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，二期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	51,418平方米
已竣工建築面積	160,842平方米
已售出及已預售總建築面積	139,028平方米
可供出售、租賃或使用的建築面積.....	18,788平方米
其他建築面積	3,026平方米
施工期	
— 開工.....	二零零九年十二月
— 竣工.....	二零一二年十二月
開始預售日期或預售許可證日期	二零一一年四月
本集團應佔權益	100%

三期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，三期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	37,243平方米
已竣工建築面積	108,281平方米
已售出及已預售總建築面積	97,635平方米
可供出售、租賃或使用的建築面積.....	8,858平方米
其他建築面積	1,788平方米
施工期	
— 開工.....	二零零九年十二月
— 竣工.....	二零一三年三月
開始預售日期或預售許可證日期	二零一一年十二月
本集團應佔權益	100%

截至二零一三年九月三十日，時代•山湖海（珠海）產生的開發成本總額約為人民幣1,783.6百萬元。我們確認，截至二零一三年九月三十日，銷售時代•山湖海（珠海）產生的總收入約為人民幣1,767.3百萬元。

該項目由珠海豐卓開發。我們已於二零零七年三月及二零零七年十一月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金約人民幣274.4百萬元。我們的中國法律顧問通商已確認，截至最後實際可行日期，我們已經取得開發時代•山湖海（珠海）所需的一切牌照、許可證及證書。

我們獲得2010中國地產經濟主流高峰論壇組委會授予的「2010中國和諧人居金築獎」。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告中所列的第11號物業。

(2) 珠海景潤項目(時代·山湖海四期)

項目概覽

珠海景潤項目(時代·山湖海四期)位於廣東省珠海市金灣區，是一項預計將由高層住宅大廈、商業物業(將主要用作零售店舖)及配套設施(如俱樂部及幼兒園)組成的住宅開發項目。珠海景潤項目(時代·山湖海四期)以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一。

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，珠海景潤項目(時代·山湖海四期)的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	51,003平方米
總建築面積	154,224平方米
可銷售／可出租建築面積	150,420平方米
已預售建築面積	122,373平方米
可供出售建築面積	31,066平方米
其他建築面積	785平方米
施工期	
— 開工	二零一一年八月
— 預計竣工	二零一四年九月
開始預售日期或預售許可證日期	二零一三年一月
預計交付日期	二零一四年十一月
本集團應佔權益	100%

開發珠海景潤項目(時代·山湖海四期)擬產生的預算開發成本(包括土地成本、建設成本及資本化融資成本)總額約為人民幣826.3百萬元。截至二零一三年九月三十日，珠海景潤項目(時代·山湖海四期)已產生的開發成本總額約為人民幣674.9百萬元。

該項目由珠海景潤開發。該項目的土地使用權由珠海景潤的前任股東張功善先生在二零零七年三月作為註冊資本出資予珠海景潤而取得，並已悉數支付土地出讓金約人民幣61.7百萬元。我們的中國法律顧問通商已確認，截至最後實際可行日期，我們已經取得開發珠海景潤項目（時代•山湖海四期）所需的一切牌照、許可證及證書。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告中所列的第20號物業。

(3) 珠海平沙項目

項目概覽

珠海平沙項目位於廣東省珠海市平沙鎮，是一項預計將由高層住宅大廈、商業物業（將主要用作零售店舖）及配套設施（如幼兒園和游泳池）組成的住宅開發項目。珠海平沙項目以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一。

一期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，一期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	33,484平方米
總建築面積	131,505平方米
可銷售／可出租建築面積	95,400平方米
已預售建築面積	零
可供出售建築面積	95,400平方米
其他建築面積	36,105平方米
施工期	
— 開工	二零一三年三月
— 預計竣工	二零一五年四月
開始預售日期或預售許可證日期	二零一三年八月
預計交付日期	二零一五年十一月
本集團應佔權益	100%

二期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，二期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	41,147平方米
總建築面積	114,436平方米
可銷售／可出租建築面積.....	99,930平方米
可供出售建築面積.....	99,930平方米
其他建築面積	14,506平方米
施工期	
－ 開工.....	二零一三年八月
－ 預計竣工	二零一五年九月
預計交付日期	二零一五年十一月
本集團應佔權益	100%

三期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，三期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	6,762平方米
總建築面積	16,432平方米
可銷售／可出租建築面積.....	16,432平方米
可供出售建築面積.....	16,432平方米
其他建築面積	零
施工期	
－ 開工.....	二零一三年七月
－ 預計竣工	二零一五年九月
預計交付日期	二零一五年十一月
本集團應佔權益	100%

開發珠海平沙項目擬產生的預算開發成本（包括土地成本、建設成本及資本化融資成本）總額約為人民幣1,117.3百萬元。截至二零一三年九月三十日，珠海平沙項目已產生的開發成本總額約為人民幣417.6百萬元。

該項目由珠海勝輝開發。我們已於二零一二年十月及二零一二年十二月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金約人民幣244.2百萬元。我們的中國法律顧問通商已確認，截至最後實際可行日期，我們已經取得開發珠海平沙項目相關階段所需的一切牌照、許可證及證書。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告中所列的第21號物業。

(4) 珠海國基項目

項目概覽

珠海國基項目位於廣東省珠海市斗門區，是一項預計將由高層住宅大廈、商業物業（將主要用作零售店舖）及配套設施（如俱樂部）組成的住宅開發項目。珠海國基項目以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一。

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，珠海國基項目的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	52,950平方米
總建築面積	171,041平方米
可銷售／可出租建築面積.....	145,874平方米
可供出售建築面積.....	145,874平方米
其他建築面積	25,167平方米
施工期	
－ 開工.....	二零一三年五月
－ 預計竣工.....	二零一五年九月
預計交付日期	二零一五年十一月
本集團應佔權益	100%

開發珠海國基項目擬產生的預算開發成本（包括土地成本、建設成本及資本化融資成本）總額約為人民幣1,047.3百萬元。截至二零一三年九月三十日，珠海國基項目已產生的開發成本總額約為人民幣448.9百萬元。

該項目由珠海國基開發。該項目的土地使用權由珠海國基的前任股東取得，且我們於二零一三年一月收購珠海國基，並已悉數支付土地出讓金。我們的中國法律顧問通商已確認，截至最後實際可行日期，我們已經取得開發珠海國基項目所需的一切牌照、許可證及證書。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告中所列的第22號物業。

(5) 時代傾城(珠海)

項目概覽

時代傾城(珠海)位於廣東省珠海市斗門區，是一項預計將由高層住宅大廈、商業物業(將主要用作零售店舖)組成的住宅開發項目。時代傾城(珠海)以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一。

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，時代傾城(珠海)的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	198,204平方米
總建築面積	396,400平方米
尚未獲取之土地使用權	396,400平方米
施工期	
— 預計開工	二零一四年一月
— 預計竣工	二零一六年三月
預計交付日期	二零一七年十一月
本集團應佔權益	100%

開發時代傾城(珠海)擬產生的預算開發成本(包括土地成本、建設成本及資本化融資成本)總額約為人民幣2,677.5百萬元。

該項目由珠海佳譽開發。我們已於二零一二年十二月訂立相關土地出讓合同。截至二零一三年九月三十日，本集團已支付部分土地出讓金約人民幣250.0百萬元，尚有約人民幣586.4百萬元的土地出讓金未支付。我們的中國法律顧問通商已確認，待根據土地出讓合同及相關中國政府機構的規定悉數支付土地出讓金後，珠海佳譽有權獲得時代傾城(珠海)的土地使用證。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告中所列的第32號物業。

(6) 時代廊橋 (珠海)

項目概覽

時代廊橋 (珠海) 位於廣東省珠海市前山，是一項由高層住宅大廈、聯排別墅及多種配套設施 (如俱樂部、幼兒園和公園) 組成的住宅開發項目。時代廊橋 (珠海) 以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一。



根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，時代廊橋 (珠海) 的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積	61,385平方米
已竣工建築面積	166,993平方米
已售出及已預售總建築面積	164,372平方米
可供出售、租賃或使用的建築面積	2,540平方米
其他建築面積	81平方米
施工期	
— 開工	二零零七年一月
— 竣工	二零零九年五月
開始預售日期或預售許可證日期	二零零八年四月
本集團應佔權益	100%

截至二零一三年九月三十日，時代廊橋 (珠海) 產生的開發成本總額約為人民幣688.9百萬元。我們確認，截至二零一三年九月三十日，銷售時代廊橋 (珠海) 產生的總收入約為人民幣946.7百萬元。

該項目由珠海中珠開發。該項目的土地使用權由珠海中珠的前任股東取得，且我們於二零零六年收購珠海中珠，並已悉數支付土地出讓金。我們的中國法律顧問通商已確認，截至最後實際可行日期，我們已經取得開發時代廊橋（珠海）所需的一切牌照、許可證及證書。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告中所列的第12號物業。

清遠

(1) 時代傾城（清遠）

項目概覽

時代傾城（清遠）位於廣東省清遠市清城區，是一項由高層住宅大廈、商業物業（將用作零售店舖及辦公室）及多種配套設施（如俱樂部及社區服務中心）組成的綜合開發項目。時代傾城（清遠）以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一。



一期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，一期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	55,766平方米
總建築面積	226,980平方米
可銷售／可出租建築面積.....	190,612平方米
已預售建築面積	34,878平方米
可供出售建築面積.....	155,734平方米
其他建築面積	36,369平方米
施工期	
— 開工.....	二零一三年四月
— 預計竣工.....	二零一五年四月
開始預售日期或預售許可證日期	二零一三年四月
預計交付日期	二零一五年十一月
本集團應佔權益	100%

二期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，二期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	29,009平方米
總建築面積	118,073平方米
可銷售／可出租建築面積.....	118,073平方米
可供出售建築面積.....	118,073平方米
施工期	
— 預計開工.....	二零一三年十一月
— 預計竣工.....	二零一五年七月
預計交付日期	二零一六年四月
本集團應佔權益	100%

三期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，三期的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積	24,260平方米
總建築面積	98,745平方米
施工期	
— 預計開工	二零一四年六月
— 預計竣工	二零一六年三月
預計交付日期	二零一六年十一月
本集團應佔權益	100%

四期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，四期的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積	36,853平方米
總建築面積	150,000平方米
施工期	
— 預計開工	二零一五年三月
— 預計竣工	二零一六年十二月
預計交付日期	二零一七年十二月
本集團應佔權益	100%

五期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，五期的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積	36,853平方米
總建築面積	150,000平方米
施工期	
— 預計開工	二零一六年六月
— 預計竣工	二零一七年十二月
預計交付日期	二零一八年十二月
本集團應佔權益	100%

六期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，六期的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積	21,717平方米
總建築面積	88,392平方米
施工期	
— 預計開工	二零一七年三月
— 預計竣工	二零一八年十二月
預計交付日期	二零一九年十二月
本集團應佔權益	100%

開發時代傾城（清遠）擬產生的預算開發成本（包括土地成本、建設成本及資本化融資成本）總額約為人民幣3,557.0百萬元。截至二零一三年九月三十日，時代傾城（清遠）已產生的開發成本總額約為人民幣1,203.0百萬元。

該項目由清遠榮景開發。我們已於二零一一年十月訂立相關土地出讓合同，並依據相關土地出讓合同的相關條款悉數支付土地出讓金人民幣643.6百萬元。我們的中國法律顧問通商已確認，截至最後實際可行日期，我們已經取得開發時代傾城（清遠）相關階段所需的一切牌照、許可證及證書。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告中所列的第23號及33號物業。

(2) 佛岡石聯項目

項目概覽

佛岡石聯項目位於廣東省清遠市佛岡縣石角鎮，是一項預計將由高層住宅大廈組成的住宅開發項目。佛岡石聯項目以「時尚動感」為主題，是我們精心推出的「成長型」物業之一。

一期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，一期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	183,696平方米
總建築面積	367,391平方米
可銷售／可出租建築面積.....	367,391平方米
可供出售建築面積.....	367,391平方米
施工期	
— 開工.....	二零零七年八月
— 預計竣工.....	二零一五年十二月
預計交付日期	二零一六年十月
本集團應佔權益	100%

二期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，二期的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積	367,391平方米
總建築面積	734,782平方米
施工期	
— 預計開工.....	二零一五年一月
— 預計竣工.....	二零一八年十二月
預計交付日期	二零一九年十二月
本集團應佔權益	100%

開發佛岡石聯項目擬產生的預算開發成本（包括土地成本、建設成本及資本化融資成本）總額約為人民幣1,911.5百萬元。截至二零一三年九月三十日，佛岡石聯項目已產生的開發成本總額約為人民幣401.3百萬元。

該項目將由佛岡地產開發。我們於二零零二年六月及二零零六年七月訂立相關土地出讓合同，並依據相關土地出讓合同的條款悉數支付土地出讓金約人民幣28.3百萬元。我們的中國法律顧問通商已確認，截至最後實際可行日期，我們已經取得開發佛岡石聯項目相關階段所需的一切牌照、許可證及證書。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告中所列的第24號及34號物業。

(3) 佛岡黃花湖項目

項目概覽

佛岡黃花湖項目位於廣東省清遠市佛岡縣湯塘鎮，是一項預計將由高層住宅大廈組成的住宅開發項目。佛岡黃花湖項目以「時尚動感」為主題，是我們精心推出的「成長型」物業之一。

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，一期的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積	477,020平方米
總建築面積	953,800平方米
施工期	
— 預計開工	二零一四年一月
— 預計竣工	二零一八年十二月
預計交付日期	二零一九年十二月
本集團應佔權益	100%

開發佛岡黃花湖項目擬產生的預算開發成本（包括土地成本、建設成本及資本化融資成本）總額約為人民幣1,583.9百萬元。截至二零一三年九月三十日，佛岡黃花湖項目已產生的開發成本總額約為人民幣262.1百萬元。

該項目將由佛岡中意開發。我們透過於二零零八年二月從佛岡中意前任股東獨立第三方鼎太（佛岡）房地產開發有限公司收購佛岡中意，從而獲得該項目的土地使用權。我們已依據相關土地出讓合同的條款悉數支付土地出讓金約人民幣0.7百萬元。我們的中國法律顧問通商已確認，截至最後實際可行日期，我們已經取得開發佛岡黃花湖項目相關階段所需的一切牌照、許可證及證書。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告中所列的第35號物業。

湖南省

長沙

時代傾城(長沙)

項目概覽

時代傾城(長沙)位於湖南省長沙市望城區，是一項將由高層住宅大廈、商業物業(將主要用作零售店舖)及多種配套設施(如社區藝術畫廊、俱樂部、幼兒園及中學)組成的綜合住宅開發項目。時代傾城(長沙)以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一。



一期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，一期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	76,078平方米
總建築面積	288,140平方米
可銷售／可出租築面積	277,852平方米
已預售建築面積	213,042平方米
可供出售建築面積	64,810平方米
其他建築面積	10,288平方米
施工期	
— 開工	二零一一年六月
— 預計竣工	二零一四年三月
預計交付日期	二零一四年十一月
本集團應佔權益	100%

二期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，二期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	92,979平方米
總建築面積	424,512平方米
施工期	
— 預計開工	二零一三年十二月
— 預計竣工	二零一六年八月
預計交付日期	二零一七年五月
本集團應佔權益	100%

三期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，三期的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積	100,563平方米
總建築面積	296,822平方米
施工期	
— 預計開工	二零一五年六月
— 預計竣工	二零一七年四月
預計交付日期	二零一七年十一月
本集團應佔權益	100%

四期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，四期的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積	76,240平方米
總建築面積	312,069平方米
施工期	
— 預計開工	二零一六年六月
— 預計竣工	二零一八年四月
預計交付日期	二零一八年十一月
本集團應佔權益	100%

五期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，五期的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積	59,820平方米
總建築面積	132,096平方米
施工期	
— 預計開工	二零一七年六月
— 預計竣工	二零一九年四月
預計交付日期	二零一九年十一月
本集團應佔權益	100%

六期

根據截至二零一三年九月三十日的內部記錄，六期的詳情如下：

項目類型	住宅及商業
地盤面積	54,458平方米
總建築面積	173,438平方米
施工期	
— 預計開工	二零一八年六月
— 預計竣工	二零二零年四月
預計交付日期	二零二零年十一月
本集團應佔權益	100%

開發時代傾城（長沙）擬產生的預算開發成本（包括土地成本、建設成本及資本化融資成本）總額約為人民幣8,229.9百萬元。截至二零一三年九月三十日，時代傾城（長沙）已產生的開發成本總額約為人民幣2,519.3百萬元。

該項目由長沙玫瑰園開發。長沙玫瑰園已於二零零三年七月訂立相關土地出讓合同。我們於二零一一年一月收購長沙玫瑰園，並已根據相關合同條款悉數支付土地出讓金約人民幣169.3百萬元。我們的中國法律顧問通商已確認，截至最後實際可行日期，我們已經取得開發時代傾城（長沙）相關階段所需的一切牌照、許可證及證書。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告中所列的第25號及36號物業。

二零一三年九月三十日之後收購的其他土地

於二零一三年十一月十九日，我們與相關政府機構訂立一份土地出讓合同，以人民幣200.0百萬元收購一幅位於廣東省中山市石岐區細沙東的土地，以開發作中山石岐項目，總地盤面積為46,667平方米。該幅土地被指定作住宅及商業用途。截至最後實際可行日期，我們已就該幅土地支付人民幣36.4百萬元，未付土地出讓金為人民幣163.6百萬元。

潛在開發項目

除現有的開發項目外，我們正在當前運營之區域積極物色潛在的開發項目機會。根據收購策略，我們已與(i)若干地方政府機構訂立若干意向書以表明我們之前對開發該等項目的承諾，或與(ii)第三方訂立合作協議以建立項目公司進而聯合開發該等項目（統稱「對手方」），該等意向書或合作協議統稱「意向書」。我們須根據有關中國法規通過公開招標、拍賣或掛牌出讓程序（視情況而定）或取得相關政府機構及現有住戶批准後，方可取得該等意向書下相關地塊的土地使用權。因此，概不保證該等意向書將導致我們收購任何土地使用權。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們未來可能無法以商業上可接受的成本於合適的位置收購足夠規模的土地儲備」一節。

截至二零一三年九月三十日，我們已擁有17個潛在開發項目，合計地盤面積約8.2百萬平方米。在該等17個潛在開發項目中，有16個符合「三舊改造」政策。根據意向書，我們已向對手方支付合計約人民幣204.8百萬元作為按金。待取得相關政府機構及現有住戶批准後，倘我們能夠通過公開招標、拍賣或掛牌出讓程序取得土地使用權，則支付予對手方的按金將被視為土地出讓金款項或項目公司出資（視情況而定）。倘我們未能取得土地使用權，則按金將退還予我們。截至最後實際可行日期，我們並未就該17處潛在開發項目訂立任何土地出讓合同，亦不保證我們能否及何時就該等潛在項目取得土地使用證。

除上述17個潛在開發項目之外，二零一零年十二月，我們就開發位於廣州紅衛村的一幅土地（由四個社區組成），與廣州紅衛經濟聯合社訂立一份為期六個月的合作協議（「合作協議」）。根據該合作協議，廣州紅衛經濟聯合社負責（其中包括）獲得政府及現有住戶的相關批准，以及以項目公司的名義拆遷村中現有物業及重新安置村中現有住戶。只要在項目公司履行其於合作協議項下責任並與相關土地主管當局訂立土地出讓合同後，我們對其進行收購，可取得土地使用權。我們須在截至合作協議簽署日

期的十天內支付人民幣5百萬元。合作協議或在若干情形下予以終止，(其中包括)雙方協定予以終止或因拆遷及重建計劃未獲得至少80%村民的同意而予以終止。二零一一年六月，我們與廣州紅衛經濟聯合社訂立該合作協議的補充協議，據此，我們與廣州紅衛經濟聯合社同意將合作協議的期限延長至二零一四年六月。二零一二年九月十三日，廣州蘿崗區政府就兩個社區(紅衛村一號社區及二號社區)所處的部分土地(總地盤面積約為257,600平方米)頒布了三舊改造計劃批文。截至最後實際可行日期，我們已就上述兩個社區所處的部分土地的改造計劃獲得了90%村民的同意。截至二零一三年九月三十日，該項目已就上述兩個社區招致了合共金額約為人民幣76.6百萬元的開發成本。截至最後實際可行日期，有關剩餘兩個社區(紅衛村三號社區及四號社區)的三舊改造計劃仍待相關政府機構批准，並未招致任何開發成本。

我們物色潛在開發項目時，集中開發新興城市地區的住宅物業。我們將會根據整體發展策略及開發計劃制定投資計劃並擬定發展目標。當對計劃開發的物業有初步概念時，我們會進一步對潛在開發目標的全面風險管理及投資回報分析進行可行性研究，考慮地區的宏觀社會經濟趨勢、政府政策、有關中國物業行業發展的法規及其他報告、地區的經濟發展、當地物業市場的狀況、可支配收入、城市規劃、基礎設施及配套設施。

我們計劃利用我們的營運現金流量(包括我們現有開發中項目及該等潛在開發項目的預售所得款項)、全球發售所得款項及銀行貸款(如需要)為該等潛在開發項目提供資金。

信託融資公司提供的融資

信託融資安排概覽

除銀行融通外，中國公司，尤其是物業開發商可通過信託融資安排取得其他融資。信託融資安排是信託基金提供的融資安排，而信託基金是在中國銀監會(信託融資公司的主要監管者)註冊的信託融資公司(作為這些基金的受託人)設立和管理的國內基金。僅符合中國銀監會頒佈的《信託公司集合資金信託計劃管理辦法》若干準則的投資者，方可能成為這些信託基金的單位持有人。

信託融資是一種獲中國法律批准的融資交易形式，並已成為中國物業開發商的常用資金來源。中國物業開發商和其他中國公司可通過多種方式（包括股本轉讓、注資、股權收購、股東貸款及信託融資公司作為有關信託基金的受託人授出有抵押貸款）取得信託融資。信託融資公司可與借款公司訂立有抵押貸款安排，包括涉及股權質押或抵押權益、擔保、注資、股本轉讓、購回或貸款轉讓的各種協議。一如中國的許多其他物業開發商，本集團在日常業務過程中訂立多份信託融資安排，以撥付我們物業開發和其他相關業務營運所需的資金。

中國信託融資公司的成立及其各自的業務營運受中國銀監會頒發的《信託公司管理辦法》的規管。本公司董事確認，與本公司訂立信託融資安排的各信託融資公司已向本公司出示中國銀監會頒發的金融業務許可證。這些信託融資公司各自的業務範圍均不包括房地產開發。相應地，據我們的中國法律顧問通商告知，這些信託融資公司均為主要從事信託融資業務的金融機構，及根據相關中國法律及法規不會視為房地產開發企業。

本公司信託融資安排適用的主要條例

中國銀監會不時頒佈通函和通知，監管信託融資公司的活動。有關為物業開發項目提供信託貸款的主要限制包括以下各項：

- 限制信託融資公司向尚未取得必要土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的物業項目提供信託貸款；
- 信託融資公司不得向尚未獲相關建設主管機構頒發二類資質證書的物業開發商提供信託貸款；
- 信託融資公司僅可向開發商自有資金比例至少為物業項目總投資30%的項目（經濟適用房及商品公寓除外，其開發商自有資金佔總投資的比例至少為20%）提供信託貸款；及
- 禁止信託融資公司向物業開發商提供信託貸款支付土地出讓金或用作營運資金。

有關信託融資安排相關條例的進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－信託融資」一節。本公司董事已確認，本公司已於往績記錄期間及截至最後實際可行日期

取得本公司信託融資安排的信託貸款之前取得所有必要證書和許可證。我們的中國法律顧問通商確認(i)本公司現時有效的所有信託融資安排均符合中國所有適用規定及法規，及(ii)該等信託融資協議項下擬進行的交易的所有條款有效、具約束力並可根據中國法律及法規強制執行。

本集團訂立的信託融資安排

本公司與相關信託融資公司於往績記錄期間存續了九項信託融資安排，以取得合計人民幣1,779.2百萬元的信託貸款。這些信託融資安排通常要求(i)我們中國的若干附屬公司的股本權益或其持有的土地使用權或物業須予以抵押，及(ii)向信託融資公司(作為有關信託資金的受託人)提供擔保，作為貸款的保證。截至二零一三年九月三十日，我們擁有四項未償還金額總額約為人民幣1,111.3百萬元的未償還信託融資安排。

於二零一三年十月，本公司與中融國際信託訂立一項本金為人民幣450.0百萬元的額外信託融資安排。根據該信託融資安排，我們的全資附屬公司廣州勝譽將其60%的股本權益抵押予珠海佳譽，作為信託融資的保證。為進一步保證信託融資安排，中融國際信託透過收購廣州卓瑞(其當時為廣州勝譽的間接全資附屬公司)的全部股本權益收購珠海佳譽40%的股本權益，時代集團已為該信託融資安排項下任何未償還款項提供擔保。進一步詳情請參閱本招股章程「歷史與公司架構－本公司重組－境內收購及出售」及「歷史與公司架構－本公司重組－成立境內公司」章節。截至最後實際可行日期，該信託融資安排尚未使用。

於二零一三年十一月，我們與五礦國際信託訂立一份本金金額為人民幣215.2百萬元的信託融資安排。根據該信託融資安排，我們的全資附屬公司深圳金海地及佛山捷豐力分別質押其於長沙玫瑰園的40%及10%的股本權益，作為該信託融資的抵押。為進一步保證該信託融資安排，時代集團及廣州勝譽已為該信託融資安排項下任何未償還款項提供擔保。截至最後實際可行日期，該信託融資安排已悉數使用，而未償還款項將於兩年後到期，利率為9.1%。

於往績記錄期間，我們之所以使用信託融資部分是因為中國房地產業的信貸政策收緊。相比銀行貸款，信託融資在獲得資金方面的靈活性較好。通常須根據實際施工進度動用銀行貸款，而信託融資則可透過與相關信託公司協商一次或分多次提取貸款。據本公司中國法律顧問通商告知，該等信託融資安排是有抵押的借款交易，因為

業 務

抵押予信託融資公司的質押人的股本權益或其持有的土地使用權或物業實際上作為抵押品持有，以擔保本公司的還款義務。本公司董事確認，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期與本集團訂立信託融資安排的所有信託融資公司均屬獨立第三方。截至最後實際可行日期，盡本公司的董事所知，概無信託融資公司違反任何該等信託融資安排的任何條款。本公司董事認為，本集團所訂立之信託融資安排的條款符合行業規範。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，本公司並無在任何重大方面延遲履行本公司於信託融資安排項下的還款或任何其他義務。倘本公司未能履行本公司的還款義務，或會強制執行我們授出的擔保權益並或會影響本公司項目公司的所有權。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們維持一定的債務水平，未來可能產生額外債務，且違反我們的任何貸款或融資安排可導致強制執行我們授出的擔保，而可能對我們於中國項目公司的所有權及我們持續運營的能力構成重大不利影響」一節。

下表載列本公司截至二零一三年九月三十日的未償還信託融資安排詳情：

獲得信託 融資的實體	信託融資 公司	融資的生效 日期及期限	本金 (人民幣 百萬元)	利率 (佔信託融資 本金的百分比) (每年)	抵押的股本或 物業權益或土地使用權 (如適用)，或提供的 擔保，作為首次提取 貸款的抵押品	截至 二零一三年 九月三十日 未償還的 信託融資總額 (人民幣 百萬元)
廣州東和	東莞信託	二零一三年 八月二十日至 二零一五年 八月十九日	230.0	12.0 (從提取日起 12個月內) 13.0 (從提取日起 12個月後)	佛岡地產持有的地盤面積 約551,087平方米的若干 幅地塊的土地使用權 時代集團提供的擔保	230.0
廣州東和	中融國際信託	二零一三年 八月十九日至 二零一五年 八月十八日	350.0	12.5	清遠榮景持有的地盤面積 約97,110平方米的若干 幅地塊的土地使用權 時代集團提供的擔保	350.0
廣州宏泰	方正東亞信託	二零一三年 八月三十日至 二零一四年 八月二十九日	290.0	6.9	時代集團提供的擔保	281.3
廣州天朗	建信信託	二零一三年 八月二十一日至 二零一五年 八月二十日	250.0	11.7	廣州東和持有的地盤面積 約17,484平方米的物業 權益 時代集團提供的擔保	250.0

信託融資安排的主要條款

各未償還信託融資安排的主要契諾包括（其中包括）：(i)借款附屬公司須保證其根據相關信託融資協議提供的所有文件均為真實、完整、精確及有效，且須按照相關信託融資公司的要求，維持所有財務比率（如有）；(ii)借款附屬公司須向相關信託融資公司披露該借款附屬公司的現有及未來債務，包括但不限於債務及負債，例如抵押予相關信託融資公司的資產或任何未披露股份；(iii)於信託貸款期間，若無相關信託融資公司的事先書面同意，借款附屬公司不得採取將會影響借款附屬公司償還債務能力的任何行動，例如收購、重組、兼併或劃分；以及若借款附屬公司參與將會影響其償還債務能力的行動，例如重大訴訟、外部重大投資、外部擔保及關連交易，借款附屬公司須知會相關信託融資公司；及(iv)交叉違約條款。

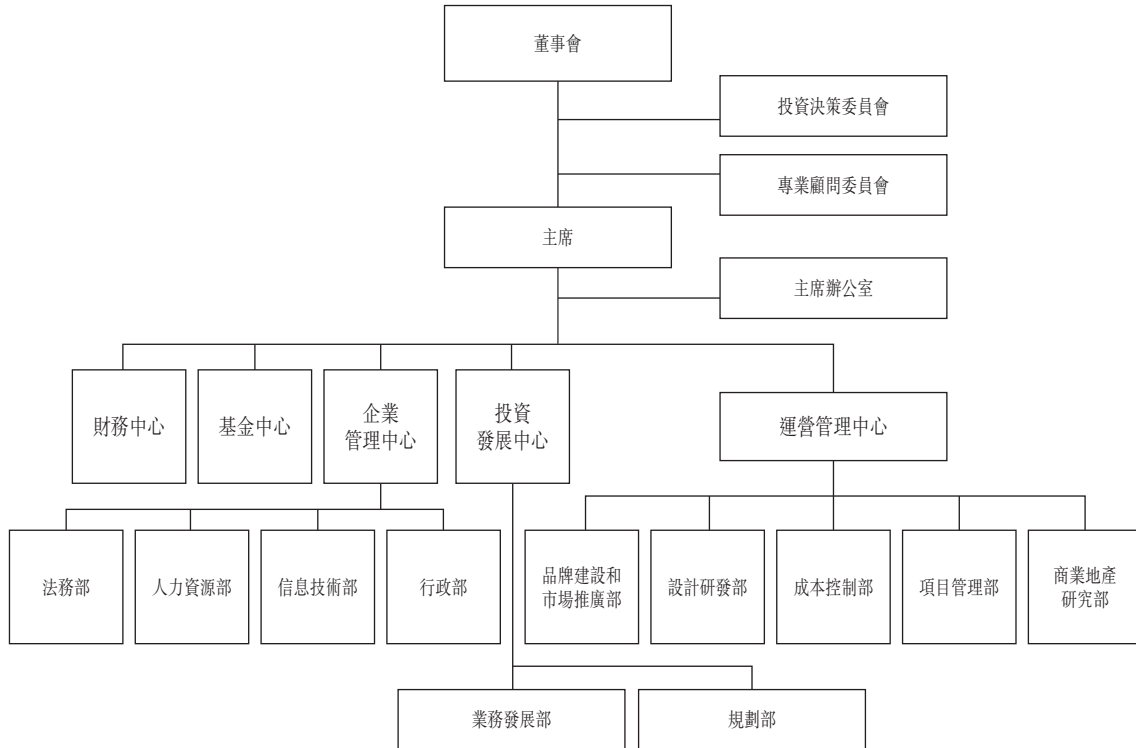
根據未償還信託融資安排的條款，不得授予信託融資公司否決權，因此我們對借款實體的控制將不會受到信託融資安排的影響。我們的董事確認，抵押予信託融資公司的土地使用權僅作為相關信託貸款的抵押。信託融資安排的條款及條件不會造成項目公司的控制權或聯合控制權易手予信託融資公司，亦不會令該等信託融資公司對該等項目公司的運營造成重大影響。

信託融資安排下的還款

本公司的未償還信託融資安排期限普遍為12個月至24個月。本公司通常使用出售及預售物業的所得款項履行本公司於信託融資安排項下的還款義務。本公司董事預計，本公司在上市後將繼續使用出售及預售物業的所得款項，以履行本公司於信託融資安排項下的還款義務。

項目開發管理

下圖載列我們的項目開發管理架構：



我們已在總部設立主席辦公室及五個部門，以監督和管理項目開發，包括項目收購。這五個部門包括：

- 財務中心；
- 基金中心；
- 投資發展中心；
- 運營管理中心；及
- 企業管理中心。

業 務

我們的主席岑釗雄先生與高級管理層隊伍密切合作，向我們的附屬公司及地區辦事處提供管理和技術指導。該等中心負有不同職責並監督不同的職能部門，依次如下表所示：

辦公室／中心	職能部門	職責
主席辦公室	不適用	<ul style="list-style-type: none"> • 本集團業務策略 • 監督項目規劃和運營 • 內部審核 • 公共關係
財務中心	不適用	<ul style="list-style-type: none"> • 預算事宜、財務預測和分析、資本管理和課稅規劃
基金中心	不適用	<ul style="list-style-type: none"> • 基金管理
投資發展中心	規劃部	<ul style="list-style-type: none"> • 項目選址和規劃
	業務發展部	<ul style="list-style-type: none"> • 土地儲備和新項目收購 • 作出投資決策
運營管理中心	設計研發部	<ul style="list-style-type: none"> • 產品研發 • 項目規劃和設計
	成本控制部	<ul style="list-style-type: none"> • 成本控制 • 建材採購
	項目管理部	<ul style="list-style-type: none"> • 我們的整體業務運營
	品牌建設和市場推廣部	<ul style="list-style-type: none"> • 品牌管理 • 市場推廣和銷售管理
	商業地產研究部	<ul style="list-style-type: none"> • 商業地產研究
企業管理中心	人力資源部（「人力資源部」）	<ul style="list-style-type: none"> • 我們的企業結構 • 人力資源管理和培訓
	行政部（「行政部」）	<ul style="list-style-type: none"> • 辦公室後勤協助
	信息技術部（「信息技術部」）	<ul style="list-style-type: none"> • 信息管理
	法務部	<ul style="list-style-type: none"> • 法務和風險管理

我們還在項目開發所在城市（如廣州、佛山、珠海、中山、清遠及長沙）成立了地區公司，以迅速回應當地客戶需求並管理不同地區的项目日常運營。地區公司有自己的部門，監管項目建設、開發和管理、市場推廣和銷售、客戶服務、日常財務管理及人力資源事宜。如果新項目開發擴展到地區公司目前所在地區以外地區，我們預計會在該等地區設立新的地區公司。

我們力圖提高產品研發能力及產品質量，提高運營效率，加強各業務部門的研究能力，實現卓越的客戶服務，從而促進業務擴展。

時代地產標準化運營管理體系

我們已制定用以規範開發流程各個主要階段的「時代地產標準化運營管理體系」，以確保以更低的成本更快地複製開發項目，有助於有效管理物業建設。儘管如此，在繼續設計和創作新的主題和產品以迎合客戶的偏好變化之時，我們為完成項目開發所付出的時間將部分因特定項目的規模、複雜性及產品組合而有所不同。

我們的體系包含有關以下各方面的標準程序：(i)項目管理；(ii)投資決策管理；(iii)結果管理；(iv)建材採購管理；(v)成本控制管理；(vi)客戶服務管理；及(vii)物業管理，各由我們其中一個職能部門直接管理。設計管理、建築管理和銷售管理分別由我們的職能部門及指定的第三方建築設計公司、工程承建商及房地產銷售代理商共同管理。

下表概述我們的標準化物業開發流程：



項目建設和品質控制

(更多詳情請參閱下文「項目建設和品質控制」一節)

- 啟動招標流程，甄選工程承建商
- 採辦建築材料、電氣設備、標準家用電器和景觀及綠化組件
- 開始動工

預售、銷售及市場推廣

(更多詳情請參閱下文「預售、銷售及市場推廣」一節)

- 開展市場推廣活動
- 面向現有及潛在客戶推廣
- 管理銷售

- 獲取預售許可證

物業交付

(更多詳情請參閱下文「物業交付」一節)

- 交付前查驗已竣工單位
- 向客戶交付物業

- 獲取竣工證明書

售後服務和物業管理

(更多詳情請參閱下文「預售及售後服務」及「物業管理」章節)

- 提供物業管理服務
- 維護共用空間
- 組織社區活動
- 收集和回覆客戶反饋
- 維護客戶資料庫和關係

選址和市場評估

我們的投資發展中心監督地區公司的業務發展部並與其合作，進行有系統地甄選和徵用土地。為了有效找到和徵用適合物業項目的土地，我們已制定關於選址和市場評估的標準化投資決策程序。在購買一幅土地之前，我們其中一個地區公司的業務發展部（「地區業務發展部」）將進行實地視察和市場研究，並收集有關潛在徵用機會的相關資料，如該區域已開發物業的潛在需求、目標客戶群的構成、產品設計及來自附近其他物業開發商的潛在競爭。當開展初步可行性研究時，我們亦將有關該土地的產權負擔和法律申索（如有）視為風險評估的一部分。

有關選址和產品定位，我們考慮以下因素：

- 地盤面積、地盤特徵及住宅社區開發的適合性；
- 地盤附近區域的增長潛力；
- 來自附近其他物業開發商的競爭水平；
- 當地政府關於地盤及附近地區的規劃及政策；
- 當地交通網絡、現有及潛在基礎設施支持，及是否臨近公用設施；及
- 預計的總體成本結構、現金流量貢獻及潛在開發項目的投資回報。

根據初步可行性研究，我們的設計研發部將提出設計建議書，以便投資發展中心聯合地區業務發展部收集更多資料，包括：(i)當地政府制定的有關土地的規劃和設計狀況；(ii)有關土地的邊界線；及(iii)相關的國有土地使用權。憑藉這些資料，我們的地區發展部將編製一份詳細的可行性分析，包括一份附有估計純利、內部回報率和各類財務指標的財務預測模型，以供投資決策委員會考慮和批准。對於計劃進駐的新地區，我們將聘請外部物業顧問開展進一步市場調查和可行性研究。

我們的標準化程序幫助我們審慎地徵用土地、使潛在的風險最小化並使投資回報最大化。如果從投資決策程序中斷定(i)特定地盤具有良好的開發潛能，(ii)潛在收益符合我們的標準，及(iii)風險範圍可予接受，那麼我們一般會繼續徵用。迄今為止，我們的主要開發項目位於廣東省選定城市和湖南省長沙市。

根據業務策略及在適當的時間內，我們將把業務拓展到廣東省以外，經濟和房地產市場均快速增長的中國城市。為此，我們將聘請外部物業顧問展開市場調查和可行性研究。

在城市選擇方面，我們將會考慮以下因素：

- 城市結構，包括城市規模及人口密度；
- 總體經濟發展狀況，包括國內生產總值增長率、人均國內生產總值、居民的購買模式和房地產開發行業的狀況；
- 未來發展和規劃策略；
- 中央和市政府的經濟發展及拓展策略和對城市的扶持；
- 私營機構的總體經濟發展狀況；
- 住宅物業的預期需求；
- 未來土地供應情況；
- 房地產開發行業的總體競爭格局；
- 有關土地供應和土地成本的法律及法規；及
- 附近城市的發展。

在決定希望進駐的城市後，我們投資發展中心的業務發展部將在地區公司市場推廣和銷售團隊的協助下，開展一系列項目可行性研究，如實地調查、市場分析、產品研究、客戶定位及財務預測。

我們亦聘用知名建築設計公司根據市場推廣團隊提供的市場調查資料和特定設計要求及規格為我們選擇的地盤執行總體設計規劃。我們的市場推廣團隊和設計顧問公司為可行性研究提供其他資料和支持。可行性研究完成後，從投資決策程序得出的成果將提交投資決策委員會，以供審核及批准。

土地收購

於往績記錄期間，我們透過以下方法獲得土地儲備：

- 收購持有土地使用權的項目公司的股本權益；
- 參與政府組織的招標、拍賣及掛牌出讓；
- 聯合持有土地使用權的第三方物業開發商共同開發項目；
- 從物業開發能力較為有限的物業開發商手中收購項目；
- 根據當地政府的城鎮規劃，收購工業用地及將土地使用權轉換為混合用途項目的商業及住宅用途；及
- 參與廣東省的「三舊改造」政策。

由中國國土資源部頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》規定，國內工業用途（採礦除外）、商業用途、旅遊、娛樂或商品住宅物業開發的國有建設土地使用權，必須由政府以公開招標、拍賣或掛牌出讓的方式授出。我們認為這些措施會使土地出讓流程更加透明，從而確保開發商更有效地參與競爭。

當土地使用權以招標方式授出時，將成立一個由不少於五名成員（包括出讓人的代表及其他專家）組成的評估委員會，來評估及選擇已提交的投標書。在決定將土地使用權授予何人時，有關機構不僅應考慮投標價格，還應考慮投標者的資格及其投標建議書。

當土地使用權以拍賣方式授出時，公開拍賣由有關地方國土局舉行，向出價最高的投標者授出土地使用權。

當土地使用權以掛牌出讓方式授出時，有關地方國土局在提交出價之前在指定的土地交易中心公佈授出土地使用權的條件。到掛牌出讓期結束之時，土地使用權將授予出價最高的投標者。

根據現行法規，土地使用權的最初受讓人通常可在二級市場出售、轉讓或出讓授予他們的土地使用權，前提是(i)轉讓價格已依據轉讓合同如數支付並已取得土地使

用證；及(ii)已依據轉讓合同進行建築工程施工。如土地使用權是以劃撥方式取得，則該等轉讓或出讓須遵守中國相關法律及法規，包括向中國政府支付轉讓費。此外，該轉讓或出讓必須取得政府的批准。除透過政府組織的招標、拍賣或掛牌出讓徵用土地外，我們亦透過第三方出讓取得土地使用權，又或透過在二級市場與第三方訂立合作安排取得土地使用權。

項目規劃和設計

在我們徵用地盤之前，我們聘請外部設計顧問公司為我們選擇的地盤執行總設計規劃。徵得地盤及進入項目實施階段後，我們僱用知名建築設計公司（如AECOM、瀚華、華森建築設計及SCDA Architects）展開項目設計工作，包括總規劃、建築設計、景觀設計、室內設計及配套設施設計。

因為我們相信，出色的項目設計能夠顯著提高物業的價值和適銷性，所以謹慎地選擇與我們合作的建築設計公司。建築設計公司的選擇工作由我們的設計研發部執行。選擇外部設計顧問公司時，我們把信譽、技術能力、產品創新能力、發展類似項目的往績記錄、服務標準及過去與我們的關係列為考慮因素。我們的高級管理層積極參與整個規劃和設計流程，尤其是項目的總規劃、建築設計及室內設計階段。我們項目的規劃和設計一般涉及以下主要步驟：

- 概念設計 — 評估地盤的特徵，決定項目適用的主題；
- 項目設計 — 基於我們當代生活方式理念和品牌形象，分析和決定實現項目主題所需的配套設施以及住宅物業、公用設施及景觀美化的類型；及
- 建築藍圖設計 — 決定項目的技術細節、總體施工和室內設計的步驟、所需建築材料及設備的數量。

我們聘請的建築設計公司一般須受嚴格保密條文規限。一般情況下，該等建築設計公司有權就其提供的服務獲得一筆固定費用。該費用可在規劃和設計流程的各個階段完成後以分期付款方式支付。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們付予建築設計公司的總費用分別約為人民幣64.5百萬元、人民幣90.6百萬元、人民幣45.6百萬元及人民幣50.6百萬元。我們於往績記錄期間聘請的所有建築設計公司均為獨立第三方。

我們力求透過獨特的創新設計概念來使物業開發項目脫穎而出，專注提供能夠創造令人嚮往的生活方式的現代而具藝術品位的開發項目。我們亦旨在設計能夠反映向客戶提供注重生活藝術的高品位住宅社區這一願景的作品。

我們的獨特設計和創新特色在若干物業開發項目上有所體現。我們在時代外灘建設了一個採用現代藝術油畫和雕塑進行裝飾的多功能俱樂部和一個私人劇院。我們亦將由知名建築師Rem Koolhaas及Alain Fouraux設計的廣東時代美術館引入時代玫瑰園。由於項目設計獨特，我們屢獲嘉獎殊榮，例如，我們其中一個項目的設計師獲得香港室內設計協會頒發的「2012 APIDA第二十屆亞太室內設計大獎」及時代外灘還獲得搜狐焦點頒發的「2012廣州地產網絡盛典最佳藝術豪宅大獎」。

我們與領先及知名的設計公司保持密切關係，有助於維持項目設計和選材標準。我們相信，只要緊跟最新潮流和設計概念，就能設計出更好地適應不斷變化的客戶偏好的物業開發項目。

項目建設和品質控制

動工前，我們必須取得開發土地的權利，其中包括從有關中國政府機構獲取建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。有關該等許可證的更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－規劃及建設許可證」一節。

工程承建商

招標流程

我們將自己全部的項目建築工程外包予獨立第三方。招標流程通常須依據中國國家及地方法規選擇建設項目承建商。廣東省內若干地方政府要求所有的建設項目都要進行招標流程。我們的成本控制和項目管理部確立投標條款，並負責選擇工程承建商。一般情況下，我們邀請至少三名工程承建商參與項目招標流程。我們對工程承建商展開詳盡的評估。我們考慮包括承建商信譽、類似項目的往績記錄、信用可靠性、技術能力及價格在內的各種因素。

於往績記錄期間，我們總共聘請了19名工程承建商。平均來說，我們與他們各有四年的合作關係。這些工程承建商可承擔各種類型的工程，包括地基挖掘、主體結構建設、設備安裝及工程作業。經與購房者協定或應其要求，我們亦將向其提供已交付物業的裝修服務。

協議及主要條款

期限：我們的建築合同通常有期限，從簽署合同之日起至合同價全部付訖為止。

付款：在大約97%的合同總價獲支付之前，我們的建築合同一般規定依照達到的新里程作出分期付款。

工程累積保證金：我們的建築合同一般會列出條文，規定我們有權在品質保證期屆滿後30天之前扣除大約3%的合同總價。品質保證期一般在工程竣工後兩年屆滿。這些條文為造工品質提供了額外保證，確保提供資金以修復任何施工缺陷。該工程累積保證金未使用的部分將在品質保證期屆滿後退還給承建商。我們認為，我們扣除的工程累積保證金款項符合行業慣例，而且董事認為，該工程累積保證金足以覆蓋我們在買賣協議下對客戶作出的施工保證。於往績記錄期間，工程累積保證金款項足夠修復任何缺陷。

保證：建築合同一般載列工程承建商對我們作出的關於造工品質、及時完工以及遵守相關中國法律及法規、政府建築標準和規格、政府安全標準、政府保險規定及建築合同中訂明的施工平面圖、圖紙、設計和規格的保證。

違規的法律責任：根據相關中國法律及建築合同條文，我們聘請的工程承建商一般要承擔不遵守包括環境保護、勞動、社會及安全法規在內的相關法律及法規的全部責任。此外，我們概不對因工程承建商不遵守相關規定而引起的任何人身傷害或損傷負責。對此，我們認為，我們不用承擔工程承建商不遵守環境保護、勞動、社會及安全法律及法規的任何風險。此外，建築合同一般還會載列條文，允許我們要求工程承建商在費用自理的情況下修復缺陷，或在出現施工延誤或不符規定的造工時於保證期內對我們作出賠償。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們已交付物業招致的總建設成本分別約為人民幣815.0百萬元、人民幣1,178.8百萬元、人民幣1,649.0百萬元及人民幣1,272.1百萬元。於往績記錄期間，我們聘請的工程承建商無一出現任何重大的人身傷害或死亡，而且我們亦未與工程承建商發生對業務有重大不良影響的任何爭議。

品質控制和工程監督

我們實施了各種監督措施，以確保聘請的工程承建商遵守相關法律及法規，包括環境保護、勞動、社會及安全法規。按照慣例，我們透過委派實地項目代表監督工程進度、品質及安全來監控建設項目，在建築材料用於項目之前預先加以審核，以及展開實地視察。

施工期間，我們地區項目公司的項目管理部密切監控品質、成本和施工進度。我們亦委任一間獨立的外部工程監督公司管理和監督項目建設，進一步確保我們工程的品質和完整性。該獨立外部工程監督公司一般透過招標流程選擇。這些工程監督公司負責管理和監督建設項目的各個階段，確保建築工程以符合相關政府法規和安全規定的方式實施。他們亦負責編製及向我們提交項目進度報告。工程竣工後，他們負責確保所有政府規定和建築規格均得到遵從，還負責編製及提交竣工確認報告。

我們與這些工程監督公司訂立的管理和監督合同通常包括付款條文，規定這些公司有權就管理和監督各個項目獲付一筆固定費用。該費用通常可在施工的各個階段完成後以分期付款方式支付。除聘請該等外部工程監督公司外，必要時，我們亦徵求外部法律顧問的意見，以確保遵守相關中國法律及法規。

建築材料採購

供應商

於往績記錄期間，我們的主要供應商主要為工程承建商及建築材料供應商。我們最大的一個供應商於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，分別約佔購進總額的41.4%、22.2%、

41.1%及29.6%。我們的五大供應商於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，分別約佔我們購進總額的63.1%、43.0%、59.0%及63.0%。平均來說，我們與他們各有五年的合作關係。這些供應商主要受聘從事物業開發或室內裝修工程。有關我們與工程承建商訂立的協議的主要條款，請參閱上文「－工程承建商－協議及主要條款」一節。

為獲得更好的定價條件並避免倚賴任何單一供應來源，我們與主要供應商維持良好關係，且於往績記錄期間，我們主要從一批供應商中作出選擇。我們已設立及指定一支隊伍，通過不時拜訪主要供應商及從彼等處獲得反饋，維持與主要供應商的關係。我們亦與該等主要供應商保持聯絡，以了解彼等的服務能力、信貸規模及財務狀況的最新狀態，進而確保滿意的持續供應來源。我們平均與彼等均有五年的合作關係，其中最長的為九年。我們亦對任何我們相信能滿足物業開發項目要求的潛在供應商進行調查，而後與之展開戰略合作。通過上述行為，我們相信，倘若我們與一個或多個主要供應商之間產生任何糾紛，我們將有能力找到替代供應商。

截至最後實際可行日期，據我們董事所知，凡截至最後實際可行日期持有我們5%以上已發行股本的董事、其各自的聯繫人或我們的任何股東，均不在我們的五大供應商中持有任何權益。於往績記錄期間，我們並未出現難以採購建材的任何情況，供應商也未出現對本公司業務有重大不良影響的任何重大違約或延誤。在可預見的未來，我們預計不會出現任何採購困難情況。

採購流程

對於在項目中使用的大多數關鍵建築材料，我們一般自行採購該等材料，或向指定供應商（我們的承建商必須從該等供應商處獲得建築材料）採購該等材料。當建築材料或設備在建築材料成本中佔有重大份額時，我們一般自行採購這些建築材料或設備。例如，我們採購鋁窗、門、油漆、在土木工程中使用的電子設備、升降機、電子循環設備和其他裝飾材料。對於內部裝飾和景觀美化，我們一般負責瓷磚、燈具、廚具、自來水龍頭及相關配件、木門和木地板。對於政府規定的（如鋼鐵、水泥和沙）標準建築材料，我們的工程承建商一般負責從建築合同中指定的供應商處採購。我們或承建商主要是從中國或德國購買該等建築材料。我們的工程承建商一般負責採購相對較少的建築材料。我們認為該政策可幫助確保項目中所使用的建築材料符合我們的特別要求及品質標準，特別是當材料很可能會直接影響物業的整體外觀或當產品的品質因品牌和製造商的不同而可能出現較大差異時，這顯得尤為重要。

用於項目建設中的鋼和銅的市場價格在過去及往績記錄期間上下波動。但是，我們通常可以與供應商達成一致，以年為期或基於項目開發期敲定這些材料的價格，以避免由於價格波動產生額外的成本。此舉幫助我們更好地制定我們的項目計劃，並使得成本控制在預算範圍內。此外，在確定物業的價格時，我們將建設成本作為物業定價的固有部分，因此，與因價格波動引致的額外花費相關的大部分風險（如有）會轉嫁至客戶。

品質控制

我們極為重視品質控制，以確保物業和服務符合相關質量及安全的相關規定和法規，並符合市場標準。我們的項目管理部監督每一個項目開發的品質，並進行月度評估。我們品質控制團隊的大部分成員通常在項目管理、建築工程或土木工程方面已獲得學士或以上學歷，且通常具有建築工程或品質控制事宜相關經驗。由於我們的項目遍佈廣東省的不同區域以及湖南省長沙市，因此我們地區公司的項目部主要負責項目的日常品質控制和施工監督，同時我們聘請獨立的工程監理公司監督施工、施工安全以及日常運營，作為額外保障。

我們制定了施工質量和安全管理系統，其中包括工程技術管理體系、工程管理手冊和工程質量評估管理檢查表。該體系闡明針對施工流程中的每個工程階段要求工程工人遵守的技術和管理標準，包括造工品質、工程設備安裝、場地監督、安全生產、用火安全、儲存和廢物處理。

我們一般聘請聲譽良好的設計和施工公司，並從優秀供應商處採購材料，以確保所承建工程的品質。為確保品質始終如一，我們設有龐大的數據庫收集資訊，如與承建商和供應商相關的服務品質和報價。我們認為數據庫可以幫助我們更好地評估承建商和供應商的表現，並為將來的項目提供有用的參考。

我們在多個職能部門中設有品質控制程序。我們建立了嚴格的內部監控指引，該指引適用於在物業項目中使用的材料的品質。施工流程中採用的全部材料必須符合我們的規格和要求，並且在使用前必須經過申請、抽樣和測試程序。在開始任何重大單項建築工程（包括建造樓層或屋頂、安裝門窗、景觀美化和街道工程）之前，我們的工程承建商須建立建築工程樣本，並將之提交以供我們進行檢查和批准。該等樣本亦可

於我們開始預售物業時進行現場展示，以幫助潛在客戶親眼見證建造物業所使用的材料，並且提供開發項目的品質保證。只有在提交的樣本通過檢測並得到批准後，才可以開始全面動工。此外，根據我們與承建商訂立的建築合同，在原材料用於項目施工之前，我們有權對其進行檢查。我們認為這些措施可以使我們更好地控制在項目中使用的重要建築材料的品質，並確保項目及時完工。

在施工期間，每一個工作階段必須進行自查、工序間檢查以及獨立第三方的專業檢查。工程承建商在提交建築工程以供我們的項目管理團隊進行檢查和檢驗之前，須確保該建築工程符合相關機構制定的施工規格和指引。我們聘請獨立的外部項目工程監理公司管理並監督項目，該等公司亦在施工過程中進行品質和安全控制檢查，以確保施工品質及符合安全措施。工程竣工後，管理和監督公司亦進行驗收檢查，以確保符合全部政府要求和建築規範。我們對參與施工流程的全部程序實行嚴格及全面的記錄指引，並要求外部承建商遵守該等指引並報告任何例外情況。

我們根據相關規則和規定向客戶提供一般為期六個月至五年的保修期，保證施工質量以及我們物業開發項目的若干設備及設施的品質。迄今為止，我們尚未就建築構造或其他設置及設施的品質招致任何重大申索。

預售、銷售及市場推廣

預售

與其他物業開發商一樣，我們也在物業竣工之前對其進行預售。我們通常於開發項目中各主要樓面平面圖的示範單位已建立且傢俱配備齊全及大部分綠化和配套設施均已竣工後方開始預售，向潛在客戶準確和詳盡展示我們所銷售的物業。我們使用預售所得款項撥付相同項目開發的其他幾期所需的資金。根據預售辦法，我們在特定物業開發項目開始預售前須滿足若干條件，這些條件包括：

- 已悉數支付土地出讓金，並已獲得相關的土地使用證；
- 已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；

- 向進行物業單位預售的物業開發項目所投入的資金不低於該項目總投資金額的25%，且建設工程的施工進度及預期竣工和交付日期均已確定；及
- 已取得當地建設廳的預售許可證。

除了遵守中國國家法律及法規外，我們還須遵守相關省級政府（包括廣東省及湖南省）以及市政府（包括我們的項目開發所在地廣州市）頒佈的地方法規。有關預售規定的更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－商品房銷售／預售」一節。

銷售及市場推廣

市場推廣

本公司地區公司的市場推廣和銷售部負責管理我們的市場推廣活動，並負責從選址直至預售的所有主要項目開發階段與其他部門密切合作。該部門於整個開發流程中提供寶貴意見，從而有助於確保我們的物業開發項目定位準確、符合客戶期望、定價適當且有利可圖。我們亦聘用外部房地產代理人協助實施銷售及市場推廣計劃及策略。截至二零一三年六月三十日，我們銷售及市場推廣部擁有91名僱員。以下載列的是他們的主要角色和職責：

- 根據市場分析參與可行性研究；
- 參與完善我們項目的最佳定位及概念設計；
- 制定及執行整體市場推廣策略，其中可能包括透過報刊、電視、廣告牌、直銷郵件、文字訊息、項目銷售手冊物及項目模型進行廣告活動；
- 組織市場推廣活動並安排宣傳活動；
- 參與銷售及定價策略；
- 為特定物業開發項目及銷售週期的特定階段確定合適的廣告及銷售計劃；及
- 安排宣傳活動。

我們根據項目主題及運營所在的特定城市或地區專門制定適合目標客戶偏好的市場推廣策略。例如，我們將時代外灘定位為「新文藝復興」風格，以吸引尋求藝術生活風格的中高端收入客戶。在時代南灣的市場推廣中，我們強調南沙區物業的投資價值。根據中國始於二零一一年止於二零一五年的「五年計劃」（該計劃為一系列社會經濟發展舉措的一部分）南沙區將被開發為一個服務於中國內地及香港的商業和服務中心。南沙區也是粵港合作試驗開發區。

我們透過客戶活動推廣項目及品牌。該等活動為我們物業的現有業主提供良好的交流機會，也讓潛在業主從現有業主身上感受和了解擁有時代物業的好處。我們還不時贊助足球及乒乓球比賽等各種體育活動，並每年組織藝術活動，如俄羅斯國家芭蕾舞團表演的《天鵝湖》及愛爾頓·約翰廣州音樂會等。我們向現有客戶提供季刊「生活藝術家」，其中載有有關我們各個項目（包括在建項目）的資訊。

我們將大量精力及資源用於市場推廣及品牌建設。我們地區公司的市場推廣部與品牌管理部以及第三方專業廣告公司密切合作，共同設計品牌建設及宣傳策略。憑藉我們在市場推廣方面的廣泛經驗以及對目標客戶群偏好的深入了解，我們力圖進行獨特的市場推廣活動，宣傳物業，並鞏固企業形象和品牌。例如，我們力圖採用創造性的口號、引人注目的銷售手冊及明信片來吸引人們關注我們的物業項目。我們認為市場推廣工作卓有成效，讓我們實現有效銷售，並創造獨特的企業形象和品牌，讓我們在競爭者之中顯得卓爾不群。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們的銷售及市場推廣成本分別約為人民幣172.9百萬元、人民幣259.2百萬元、人民幣204.3百萬元及人民幣169.5百萬元。

定價政策

我們通常按「成本加成」法對物業（住宅單位及商業單位）進行定價。該成本包括有關建設物業開發項目產生的所有成本，如土地成本、建設成本及資本化融資成本。根據我們的目標回報率及整體的房地產競爭環境將加上一定的溢價。

第三方房地產代理人

我們聘用第三方房地產代理人就宣傳及市場推廣材料以及媒體廣告提供專業意見，並監督該等材料及廣告的設計與製作。該等房地產代理人駐守在現場，向潛在客戶展示我們的示範單位，回答客戶有關項目的任何問題，並協助處理買賣協議簽署過程中的後勤工作。

我們通常根據他們的服務，每月向他們支付其所實現銷售額的約0.8%作為佣金。我們的市場推廣和銷售部與房地產代理密切合作，讓我們及時了解客戶的需求與反饋，並幫助調整我們的銷售策略。

客戶

我們向大量客戶群體銷售物業，主要客戶來自中高端收入家庭。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們的五大客戶合共分別約佔收入的2.1%、2.9%、3.0%及2.1%，我們的最大客戶分別約佔收入的0.9%、1.1%、1.9%及0.5%。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並未經歷客戶的任何重大違約事件。

物業交付

我們力爭在各預售或買賣合同規定的時限內向客戶交付已竣工的物業。根據物業規模，從預售開始到竣工並完成物業交付通常需要大約九至二十二個月。向客戶交付物業之前，我們必須取得相關「竣工驗收備案表」。我們的中國法律顧問通商已確認，於往績記錄期間我們在所有重大方面已遵守規限銷售物業之交付的所有適用中國法律及法規。有關規限物業交付的中國法律及法規的更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－房地產項目竣工後的驗收」一節。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並未經歷項目竣工或售後相關所有權文件交付的任何重大延遲。

為確保及時交付物業，我們密切監督項目的施工進度，並在交付前對物業進行視察。我們的客戶服務人員將在買賣協議中規定的交付日期前約25天通知客戶，安排交付程序。在交付之前，我們的銷售及施工人員將與物業管理公司人員一同檢查物業，確保達到質量標準。

預售及售後服務

我們的客戶服務部在整個購買程序中向客戶提供諮詢與協助，亦處理客戶可能出現的任何投訴。出售前，潛在客戶可向我們的客戶服務部人員諮詢有關當地住房政策的資訊。一旦客戶決定購買我們的物業，我們的客戶服務部將安排會面簽立買賣協

議，並在需要時協助安排銀行按揭貸款。作為我們的優質客戶服務的部分內容，所有買賣協議的相關登記以及按揭貸款申請程序都將由我們處理。售後我們會協助客戶處理物業交付，包括取得房屋所有權證。

付款安排

簽立買賣協議後，購房者通常須向我們支付不少於物業總購買價30%的款項。購房者可選擇一次性付款或採用分期付款方式付款，也可選擇使用銀行提供的按揭貸款獲得購房資金。

一次性付款：如購房者選擇一次性付款，購買價的餘額將在不遲於買賣協議中指定的日期支付。

分期付款：如購房者選擇採用分期付款方式付款，我們通常會要求至少支付物業總購買價20%的首付款，購買價的餘額通常需要按買賣協議中所載的付款時間表支付。

如購房者未能按買賣協議條款按時付款，(i)延遲付款180天之內，每延期付款一天，通常須按物業餘下購買價的0.02%支付罰金，或(ii)延遲付款超過180天，通常須按(A)餘下購買價的20%（倘我們選擇終止協議）或(B)餘下購買價的0.03%（倘我們同意購房者繼續履行協議）支付罰金。物業銷售與預售的付款條款基本相同。我們並未事先對選擇分期付款的購房者進行任何信用核查。然而，我們認為這並不會增加信貸風險，因為在購房者全額支付購買價之前，我們不會將物業的相關證書轉交給購房者。

截至二零二零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及二零一三年上半年，我們源自此分期付款安排的總收入分別約為人民幣41.1百萬元、人民幣276.6百萬元、人民幣900.7百萬元及人民幣394.0百萬元，分別約佔我們總收入的2.8%、11.7%、29.1%及17.5%。

按揭貸款：如果購房者選擇利用銀行提供的按揭貸款資助其購房，根據現有的中國法律及法規，在購買首套物業時，購房者最多可獲得購買價70%的按揭貸款，償還期最長為30年。購房者通常須在按揭銀行發放按揭貸款前支付未由按揭貸款涵蓋的部分購買價。我們通常在簽立買賣協議後的約一至三個月內收到按揭銀行的按揭貸款。

向銀行擔保：根據行業慣例，我們就提供給購房者的按揭貸款向銀行擔保。該等擔保在以下較早的日期解除：(i)相關按揭登記證書或相關物業其他權益證書交付給按揭銀行之日；及(ii)按揭銀行和我們項目購房者之間的按揭貸款清償之日。按照行業慣例，我們不會對購房者進行獨立信用核查，但會倚賴按揭銀行進行的信用核查。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，有關我們購房者的按揭貸款的未償還擔保分別為人民幣1,217.0百萬元、人民幣1,710.5百萬元、人民幣3,210.2百萬元及人民幣3,548.3百萬元。於往績記錄期間，盡我們所知，我們已提供擔保的按揭貸款遭遇六宗購房者輕度違約，而按揭銀行已透過法庭訴訟強制執行該等按揭。於往績記錄期間，該等按揭貸款違約金額總計為約人民幣1.6百萬元。董事確認，於往績記錄期間我們並未經歷有關按揭的任何重大違約，且無須就六項違約事件作出任何付款。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們就銀行向我們購房者提供的按揭貸款提供擔保，如要求我們履行擔保，或會對我們的財務狀況產生不利影響」一節。

物業租賃

我們爭取盡快將住宅開發項目中的商業物業出售。於往績記錄期間，我們將住宅物業開發項目中尚未出售的若干商業物業出租。部分該等商業物業已售出。就目前正在開發或將進行開發的商業物業而言，本公司計劃在取得相關預售許可證後予以銷售。於二零零九年十一月，本公司透過從獨立第三方處收購廣州東和從而收購時代地產中心。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，本公司將時代地產中心的若干樓宇作為本企業總部，剩下的樓宇租賃予獨立第三方。

於二零一二年十二月，我們收購廣州至德，並透過廣州至德以及包括至德科技及廣州廣德昌在內的廣州至德的附屬公司（統稱為「**至德公司**」）進行轉租業務。我們已透過至德公司從獨立第三方租賃若干樓宇，隨後將其翻新並轉租予外部租戶。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們來自時代地產中心的租約及自二零一三年一月一日起透過至德公司轉租業務租賃收入總額分別約為人民幣39.5百萬元、人民幣37.9百萬元、人民幣38.4百萬元及人民幣71.7百萬元，分別約佔我們總收入的2.5%、1.5%、1.2%及3.0%。

出租本公司物業

在選擇租戶時，我們一般會考慮租戶的業務、該業務對物業住戶或租戶是否具有吸引力及週邊地區的具競爭性業務等因素。截至二零二零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，就時代地產中心的租約而言，我們來自五大租戶的租賃收入比例分別約為12.7%、27.9%、29.8%及28.0%。

時代地產中心

時代地產中心位於廣東省廣州市越秀區，所佔地盤面積約5,821平方米，建築面積約66,155平方米。時代地產中心包括可出租建築面積約47,068平方米的一處物業，及建築面積約為19,087平方米的249個停車位。截至二零一三年九月三十日，我們佔用建築面積約為3,375平方米的若干樓宇作為本企業總部，租賃予獨立第三方的剩餘樓宇建築面積約為43,693平方米。於往績記錄期間，本公司於時代地產中心的租戶包括知名企業。

本公司租賃協議的期限一般為三年。本公司通常要求租戶支付兩個月的房產租金作為按金，及租金通常按現行市場價格確定。租戶負責公用設施費和管理費。租戶可在租賃年期屆滿前向本公司發出三個月通知，待獲本公司同意後方可翻新其租處。

該項目由廣州東和開發，本項目的土地使用權由廣州東和的前任股東Guangzhou Donghua Industrial Co., Ltd.於一九九四年獲得。一九九三年，Guangzhou Donghua Industrial Co., Ltd.將土地使用權作為成立合資企業廣州東和的合作條件讓予廣州東和。二零零九年，我們收購了廣州東和。我們的中國法律顧問通商已確認，截至最後實際可行日期，我們已經取得開發時代地產中心所需的一切牌照、許可證及證書。

更多詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告中的第1號物業。

轉租

我們租賃的樓宇主要為「城中村」，該等樓宇位於城鎮區域的集體所有土地。由於歷史原因，大多數位於城中村的建築缺少所有權證。作為「三舊改造」政策的一部分，廣州市政府已於該等區域進行改革，且已著手解決與該等建築及地塊有關的所有權問題，從而改善當地居民的居住環境，帶動當地的商業發展並促進城中村城市化。因此，我們預計該等城中村的物業價格及市場租金在長期內將會上漲。因預見到城中村的商業潛力，且相信在長遠看來政府將解決業權問題，故我們已租賃該等樓宇，將其翻新，隨後將其轉租予外部租戶。為保持與出租人的業務關係，以及保證租賃樓宇的盈利能力及長期運營，我們通常與出租人訂立了14至22年不等的長期租賃。我們認為，與出租人按預先釐定的租金率訂立該等長期租約對我們而言具備商業利益。與此同時，我們與租戶訂立普遍為期一至三年的短期租約。該等短期租約讓我們在租約到期後根據現行市況靈活調整租金。我們確認，截至二零一三年六月三十日止六個月，轉租業務產生的租賃收入為人民幣50.5百萬元，及於相同期間，我們產生總額為人民幣47.9百萬元的租賃開支，包括與待轉租物業相關的人民幣20.2百萬元的租賃開支。為吸引潛在租戶及滿足其需求與偏好，我們投資於待轉租物業的翻新與改造。截至二零一三年六月三十日止六個月，我們對將租賃樓宇轉租予外部租戶前對其進行翻新而購買物業、廠房及設備作出的投資總額為人民幣178.3百萬元。我們目前計劃二零一三年下半年的資本開支為人民幣102.2百萬元，其主要與在將我們租賃的樓宇轉租予租戶前對其進行的翻新有關。我們預計已作出或將作出的資本投資是一次性支出。翻新及轉租物業後，轉租業務相關的成本將主要維修及保養費用或開支。由於我們租賃的部分物業尚在翻新，於二零一三年上半年不可出租，因此截至二零一三年六月三十日，我們透過廣州至德及其附屬公司轉租的物業的入住率約為68.2%。我們認為，隨著轉租業務的發展，其將在長期內為我們帶來穩定收入。鑒於城中村的業務潛力，我們認為透過轉租業務的早期市場佔有將使我們在未來有關該等城中村的潛在再開發活動中處於有利地位，此外還能給業務帶來穩定收入。

業 務

下表載列截至最後實際可行日期的轉租租賃協議：

編號	附屬公司	出租人	樓宇 類型及用途	建築面積 (平方米)	期限	租金
1.	廣州至德	肖偉文	複合式建築群 (商業／辦公)	31,561	二零一二年四月一日至 二零三四年三月 三十一日 (22年)	租金及服務費 (基於建 築面積及相應年份每 月土地租金率計算)
		蕭偉昌	複合式建築群 (商業／辦公)	土地：8,000， 新開發物業應不 少於20,000平方 米	二零一三年一月一日至 二零三二年十二月 三十一日 (20年)	首個三年的租金率為每 平方米人民幣10元， 綜合服務費為每平方 米人民幣6元，從第 四年開始，服務及服 務費每三年增加8% (基於已開發物業的 建築面積)
		蕭灼駒	複合式建築群 (商業／辦公)	6,700	二零零九年六月一日至 二零三零年三月 三十日 (20年9個月)	每平方 米 人 民 幣18 元；將每三年增加 10%
		廣州市奧威 隆皮革股 份有限公 司	複合式建築群 (商業／辦公)	20,000	二零零七年十一月一日至 二零二二年五月 十日 (14年6個月)	自二零零八年四月一 日起，年度租金為人 民幣5.5百萬元，其 中人民幣4.8百萬元 將每三年增長13%， 而餘下的人民幣 700,000元將保持不 變
		廣州市白雲 區棠景街 遠景村第 四經濟合 作社	複合式建築群 (商業／辦公)	6,634	二零一二年八月一日至 二零三二年七月 三十一日 (20年)	第一層每平方米人民幣 70元，第二至第八層 每平方米人民幣35 元；第九層為人民幣 15元；將每五年增加 10%
		廣州市白雲 區棠景街 遠景村第 二經濟合 作社	複合式建築群 (商業／辦公)	13,631	二零一二年四月一日至 二零二七年三月 三十一日 (15年)	第一層每平方米人民幣 70元，第二至第八層 每平方米人民幣35 元；第九層為人民幣 15元；將每五年增加 10%

業 務

編號	附屬公司	出租人	樓宇 類型及用途	建築面積 (平方米)	期限	租金
		廣州市白雲區遠景村經濟聯合社物業管理部	複合式建築群 (商業／辦公)	13,700	20年，自二零零五年八月十九日開始	首個六年每年人民幣3.3百萬元；第七至第十二年的租金費用將增加10%；第十三至第二十年的租金費用將進一步增加10%
		廣州市白雲區遠景村經濟聯合社物業管理部	商業	1,426	二零零八年八月一日至二零一四年七月三十一日(6年)	自二零零八年八月一日至二零一一年七月三十一日，租金費用為每月人民幣17,117.64元；從第四年開始以後每三年的租金費用將增加10%
		廣州市白雲區遠景村經濟聯合社物業管理部	複合式建築群 (商業／辦公)	6,155	二零一零年一月一日至二零二四年十二月三十一日(15年)	二零一零年至二零一二年：每月人民幣5,600元；二零一三年至二零一五年：每月人民幣15,400元；從二零一六年起，租金費用將每兩年增加10%
		廣州市白雲區棠景街遠景村第二經濟合作社	商業	900	20年(從施工開始日期的第11個月開始)	第一層每平方米人民幣50元；第二層及以上每平方米人民幣20元；從第四年起，租金費用將每三年增加10%
		廣州市白雲區棠景街遠景村第三經濟合作社	商業	1,155	二零零九年五月十日至二零二九年五月九日(20年)	首個三年每月人民幣39,840元；從第四年起，租金費用將每三年增加10%
		廣州市白雲區棠景街第四經濟合作社	商業	3,672	二零零七年八月一日至二零二五年七月三十一日(18年)	首個三年每平方米人民幣35元；從第四年起，租金費用將每兩年增加5%

業 務

編號	附屬公司	出租人	樓宇 類型及用途	建築面積 (平方米)	期限	租金
		廣州新建強 金屬結構 廠	商業	2,000	二零零九年二月二十七日至二零二九年二月二十六日 (20年)	首個五年：出租人及廣州至德每月將以1.5:8.5的比率獲得總租金款項；之後的15年：出租人及廣州至德每月將以1:4的比率獲得總租金款項
		廣州市白雲 區棠景街 遠景村第 二經濟合 作社	商業	4,232	二零一二年九月一日至二零二七年八月三十一日 (15年)	第一層每平方米人民幣70元；第二層每平方米人民幣40元；租金費用將每五年增加10%
2.	至德科技	廣州市白雲 區駿雄地 產租賃服 務部	複合式建築群 (商業/辦公)	57,412	二零一二年八月一日至二零三零年一月二十日 (17年6個月)	每平方米人民幣13元；租金費用將每三年增加10% (從二零一四年三月一日開始)
		廣州市白雲 區駿雄地 產租賃服 務部	複合式建築群 (商業/辦公)	19,496	二零一二年八月一日至二零三一年二月二十八日 (18年7個月)	每平方米人民幣9元；租金費用將每三年增加10% (從二零一四年三月一日開始)
3.	廣州廣德昌	廣州紡織品 進出口集 團有限公司	商業	50,791	二零一一年五月一日至二零三一年四月三十日 (20年)	自二零一一年五月一日至二零一三年四月三十日，租金率為每平方米人民幣15元，管理費為每平方米人民幣7元。從第三年開始，租金率及管理費將每兩年增加5%

由於關於城中村的歷史原因出租人並未取得我們轉租予第三方的若干物業的房屋所有權證。若干出租人無法向我們提供房屋所有權證或可允許我們轉租相關物業的證明。我們在轉租予分租契承租人時已向其披露若干物業並無房屋所有權證的事實，且其完全了解該情況。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－因缺失影響我們的租賃權益，我們可能無法使用或轉租已租用的若干物業」一節。據我們的中國法律顧問通商告知，我們與承租人之間的轉租協議合法、有效及對協議各方具約

束力，鑒於(a)我們已與該等轉租物業的出租人訂立租賃協議，且該等租賃協議合法、有效及對協議各方具約束力；(b)該等轉租物業的出租人已同意由我們轉租該等物業；及(c)我們已與承租人訂立書面轉租協議，且轉租協議中物業的實際用途並未超出我們與該等物業的出租人之間的相關租賃協議指定的使用範圍。據我們所知，截至最後實際可行日期，相關政府機構並未對該等樓宇的出租人處以任何懲罰，且於租戶申請於該等租賃樓宇開始或延長營業時，政府機構亦未提出任何異議。截至最後實際可行日期，我們已從第三方租賃100處物業，總建築面積為280,316平方米，其中總建築面積為182,954平方米的54處物業並無房屋所有權證。在該等54處物業中，其中總建築面積為174,975平方米的14處物業已由我們轉租予第三方。於往績記錄期間，我們轉租無房屋所有權證樓宇產生的租賃收入微乎其微。倘若我們有關該等無房屋所有權證樓宇的轉租業務產生任何中斷或由於第三方的任何質疑使得任何租約被終止，我們的業務、運營業績及財務狀況將不會受到重大不利影響。

物業管理

我們十分注重物業管理，因為我們認為優質的物業管理服務對於向客戶提供高品質體驗而言至關重要，且符合我們的經營理念。本公司主要透過時代物業管理管理本公司的所有物業，直至相關開發項目業主依法享有選擇自己的物業管理公司之權利時為止。

我們有兩種物業管理服務，即針對我們「成長型」和「成熟型」物業的「向日葵」管理及針對我們的「成功型」物業的「金百合」管理。兩種物業管理服務旨在及時地為住戶的日常需求提供全方位的服務。

我們的物業管理服務包括租賃代理、安全、維護、俱樂部經營、園藝、景觀美化以及其他服務。我們還定期組織年度社區運動日等社區活動。我們認為這讓我們了解客戶，並有助於我們提供更人性化的服務、維持良好的客戶關係及留住現有客戶。根據獨立第三方FG諮詢公司於二零一二年十二月進行的研究，我們的物業開發項目90%

業 務

以上的住戶對物業管理服務表示滿意。時代物業管理公司已就我們的物業管理服務獲得多個表彰及獎項，下表載列其中若干獎項及表彰：

年度	獎項／表彰	授予機構
二零一三年.....	廣東十大和睦社區－時代花生	廣東省物業管理行業協會、羊城晚報社、廣東省婦女聯合會、共青團廣東省委員會
二零一二年.....	廣州市幸福物業小區－時代花園、翠逸家園	廣州市國土資源和房屋管理局、廣州日報社、廣州市物業管理行業協會
二零一二年.....	金牌物業服務典範－時代山湖海	珠海金灣區總工會
二零一二年.....	「國家一級物業服務企業資質證書」	中華人民共和國住房和城鄉建設部
二零一二年.....	「連續十年(2002-2011)廣東省守合同重信用企業」	GAIC
二零一一年.....	和諧文明小區－佛山時代傾城	佛山市南海區羅村街道辦事處
二零一零年.....	全國物業管理示範住宅小區－廣州時代花園	中華人民共和國住房和城鄉建設部

業 務

年度	獎項／表彰	授予機構
二零一零年.....	廣東省物業管理示範住宅 小區－廣州依雲小鎮、佛 山時代傾城一期、珠海時 代廊橋	廣東省物業管理行業協會
二零一零年.....	廣州市物業管理示範住宅 小區－廣州時代玫瑰園二 期、廣州時代花生	廣州市物業管理行業協會
二零一零年.....	中山最佳物業管理－中山 白朗峰	廣州日報
二零零九年.....	佛山市物業管理示範小 區－佛山時代城一期	佛山市房地產業協會
二零零九年.....	安全文明小區－廣州翠逸 家園	中共廣州市白雲區委員 會、廣州市白雲區人民政 府
二零零九年.....	佛山市物業管理示範小 區－佛山時代糖果一期、 佛山依雲小鎮	佛山市房地產協會
二零零七年.....	最佳設備設施管理獎－廣 州時代玫瑰園	廣州市物業管理行業協會
	十佳和諧社區－廣州時代 玫瑰園	廣州市物業管理行業協會
二零零六年.....	十佳物業管理企業	廣州市物業管理行業協會

業 務

年度	獎項／表彰	授予機構
二零零一年.....	ISO9001:2000標準(物業管理服務)認證	中鑒認證有限責任公司(原廣東質量體系證中心)
二零零零年.....	廣州市城市物業管理優秀大廈(廣州國際鞋城)	廣州市國土局房地產管理局

根據二零零七年八月二十六日頒佈並於二零零七年十月一日生效的《物業管理條例》，住宅物業開發項目業主協會應與物業管理公司訂立物業管理協議。在廣東省，根據於二零零九年三月一日生效的《廣東省物業管理條例》，如物業開發項目50%或以上的已竣工建築面積已交付予客戶，則物業業主可向相關當地機關提交成立業主協會的書面申請。物業開發商及物業管理公司應定向協助該等業主協會的成立，包括提供有關物業開發項目及其業主的若干資料。截至最後實際可行日期，我們所有依法有權選擇其物業管理公司的物業開發項目業主已繼續選用本公司來管理其物業。截至二零一三年六月三十日，我們有逾1,690名人員提供物業管理服務，管理的總建築面積逾兩百萬平方米。

本公司通常與業主協會訂立物業管理協議。該等物業管理協議一般為期三年，在協議到期日前協議期限可延長三個月。所提供的服務一般包括維護、安全、園藝、景觀美化服務及管理公用設施。該等物業管理協議亦包括與付款條款有關的條文。一般來說，要求個人業主按季度向本公司支付物業管理費用，按擁有的單元的類型及面積為基礎計算。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司的管理費收入約為人民幣41.4百萬元、人民幣59.4百萬元、人民幣67.9百萬元及人民幣39.9百萬元，分別約佔我們總收入的2.7%、2.4%、2.1%及1.7%。

我們針對運營而使用的物業

我們的企業總部位於中國廣東省廣州市東風路410-412號時代地產中心，是我們的一間附屬公司所持有的物業。截至二零一三年九月三十日，我們佔用若干樓宇的建築面積約為3,375平方米，租賃予獨立第三方的剩餘樓宇建築面積約為43,693平方米。為便於我們在其他地區的運營，我們在珠海、中山、清遠及長沙從獨立第三方租賃了若干樓宇。更多詳情請參閱本招股章程附錄三中的物業估值報告。

出租人並未取得我們佔用的若干物業的房屋所有權證。截至最後實際可行日期，我們已從第三方租賃100處物業，總建築面積為280,316平方米，其中總建築面積為182,954平方米的54處物業並無房屋所有權證。在該等54處物業中，其中總建築面積為7,979平方米的40處物業乃租賃為我們自己所用。因此，第三方或會試圖向出租人確定其所有權權利或質疑我們的租賃。鑒於缺少房屋所有權證，我們無法確認所佔用的若干物業的所有權，倘若任何一方聲稱其於該等物業的權利，我們可能需要另覓替代地點重新安置。然而，因我們僅將該等租賃物業作為辦公及員工宿舍使用，預期重新安置的情況並不會對我們的業務運營造成任何重大影響。

研發

我們認為強大的研發能力是使產品從競爭者的產品中脫穎而出，以及滿足本公司客戶不斷發展的需求與期望的關鍵。我們的研發努力集中在我們的設計研發部及設計新的項目系列和主題、使設計和模塊組件標準化。我們的設計研發部亦與品牌建設和市場推廣部以及地區公司的銷售及市場推廣部密切合作，以加強設計能力。我們的設計研發主管Chen Hongrong女士，在房地產設計及開發方面擁有豐富經驗，擁有中國一級註冊建築師資格。截至二零一三年六月三十日，我們的設計研發團隊由57名僱員組成。於往績記錄期間，我們產生的有關研究和開發費用約為人民幣13.0百萬元。

獎項及表彰

我們已獲得來自政府機構、權威行業協會及媒體的眾多表彰及獎項。下表載有一些我們多年來獲得的表彰及獎項：

年度	受獎者	獎項／表彰	授予機構
二零一三年.....	時代集團	實力品牌地產	搜狐焦點
二零一三年.....	時代集團	2013中國房地產開發企業綜合發展10強	中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心
二零一三年.....	時代集團	2013中國房地產開發企業50強(第35名)	中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心
二零一二年.....	時代集團	2012年度卓越地產企業	新浪樂居
二零一二年.....	時代集團	2012最佳企業品牌形象獎	中國財經峰會組委會
二零一二年.....	時代集團	2012中國房地產百強企業	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院

業 務

年度	受獎者	獎項／表彰	授予機構
二零一二年.....	時代集團	2012中國房地產百強企業一百強之星	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院
二零一二年.....	時代集團	最具文化影響力企業	羊城晚報
二零一二年.....	時代集團	2011年度廣州市民十大最喜愛房地產品牌企業	廣州日報
二零一二年.....	時代集團	實力地產品牌	搜狐焦點
二零一二年.....	時代集團	2012影響廣州年度品牌	新快報
二零一二年.....	時代集團	2012年第九屆中國房地產網絡人氣榜年度廣州購房者最信賴品牌房企	搜房
二零一一年.....	時代集團	中國房地產品牌價值研究成果鑒定書2011中國華南房地產公司品牌價值TOP 10	國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所及中國指數研究院

業 務

年度	受獎者	獎項／表彰	授予機構
二零一一年.....	時代集團	2011中國華南房地產公司品牌價值TOP 10	中國房地產TOP 10研究組
二零一一年.....	時代集團	2011中國地產奧斯卡獎－2011中國TOP 10房地產品牌企業	住建部中國房地產協會
二零一一年.....	本公司	2011中國房地產開發企業200強	中國房地產研究會、中國房地產協會及中國房地產測評中心
二零一一年.....	時代集團	中國地產新視角最具影響力品牌	搜狐焦點
二零一一年.....	時代集團	2011年度中國地產冠軍榜十大美譽品牌	網易房產
二零一一年.....	時代集團	2010年度中國地產冠軍榜十大美譽品牌	網易房產
二零一零年.....	時代集團	廣東地產領袖榜品牌房企	南方都市報
二零一零年.....	時代集團	2009中國地產新視角「最具影響力品牌」	搜狐及搜狐焦點

業 務

年度	受獎者	獎項／表彰	授予機構
二零一零年.....	時代集團	2010影響中國的房地產名牌企業	廣州日報及中國主流媒體房地產聯盟
二零一零年.....	時代集團	2010年第七屆中國房地產網絡人氣榜最具發展潛力品牌房企	搜房及2010網絡人氣榜組委會
二零一零年.....	時代集團	2009年度廣州市民最喜愛房地產品牌企業	廣州日報社及中國主流媒體房產聯盟
二零零九年.....	本公司	2009泛珠三角品牌盛典「最受矚目地產行業品牌」	南方周末報社
二零零九年.....	本公司	2009中國房地產企業200強金球獎(第25名)	中國社會科學院城市發展與環境研究中心、中華全國房地產企業聯合會及中房企業家協會
二零零八年.....	時代集團	2008網絡人氣排行榜－廣州房地產十大品牌企業	搜房

業 務

年度	受獎者	獎項／表彰	授予機構
二零零七年.....	時代發展集團	2006年度中國廣州最具競爭力房地產企業20強	生產力發展研究院、亞太經濟時報社、廣州市企業評價協會、華南理工大學品牌研究所、中國社會經濟調查研究中心及廣東省經濟學企業家聯誼會
二零零七年.....	時代發展集團	2006年度中國廣州十大最具誠信度企業(民營)	廣州市企業評價協會
二零零七年.....	時代集團	2007年樓市奧斯卡華南地產十大最具影響力品牌	南方日報社及第十屆樓市奧斯卡評審組委會
二零零六年.....	時代發展集團	中國房地產企業200強(前100強)	中國社會科學院城市發展與環境研究中心、中華全國房地產企業聯合會及中房企業家協會

業 務

年度	受獎者	獎項／表彰	授予機構
二零零六年.....	時代發展集團	國家A級守信企業	中國企業信用評價管理中心及中國市場監測中心
二零零六年.....	時代發展集團	2005年廣州十大明星地產企業	南方報業傳媒集團、廣東省社會科學院及廣東省省情調查研究中心
二零零六年.....	時代發展集團	2005年度中國廣州最具競爭力房地產企業20強	生產力發展研究院、廣州市企業評價協會、亞太經濟時報社及廣東省社會科學院企業管理與決策科學研究所
二零零六年.....	時代發展集團	2005年度中國廣州最具誠信度房地產企業30強	廣州市企業評價協會
二零零六年.....	時代集團	2006年度廣州市民十大最喜愛房地產品牌企業	廣州日報、中國主流媒體房地產聯盟及信息時報
二零零五年.....	時代發展集團	2004年度中國廣州最具競爭力房地產企業30強	廣州市企業評價協會

業 務

年度	受獎者	獎項／表彰	授予機構
二零零五年.....	時代集團	2005年度廣州市 民十大最喜愛房 地產品牌企業	廣州日報社、中 國主流媒體房地 產宣傳聯盟及信 息時報社
二零零四年.....	時代發展集 團	2004年中國最具 影響力樓盤100強	人民日報海外 版、中國企業文 化促進會、中國 工業設計協會、 中國營銷學會及 中國房地產營銷 與設計大獎賽組 委會

競爭

中國的物業市場廣闊且高度分散。我們的現有及潛在競爭者包括主要的國內住宅物業開發商及，（從次要程度而言）領先的海外開發商。我們的一些競爭者瞄準中國房地產市場的不同細分領域，有些從事房地產開發以外的其他活動，還有一些專注於在中國特定地區的運營或佔據中國大多數主要城市市場。根據戴德梁行的數據，二零一二年在廣東省⁽¹⁾七大主要城市，物業開發商超過220名，我們位列第11名。

我們同其他房地產開發商的競爭基於若干因素，其中包括產品品質、服務品質、價格、財務資源、品牌知名度及獲得合適土地儲備的能力。我們的董事相信，我們具備競爭優勢及實力，包括我們認為在品質、設計精良的住宅物業開發項目以及獨特、以人為本及雅致的設計理念上具備優於我們競爭對手的競爭優勢，使我們得以在房地產市場上有效地參與競爭。儘管如此，我們的某些競爭對手可能擁有更佳的業績記

附註：

- (1) 根據戴德梁行的數據，廣東省七大主要城市分別為廣州、深圳、佛山、珠海、東莞、中山及惠州。已根據二零一二年的已售出住宅總建築面積排名選出各7個選定城市的前50名開發商，供進一步分析。在剔除該等7個城市的任何重複開發商後，本報告所載的220名開發商乃供戴德梁行排行研究的開發商最終數目。

錄、更強大的財務、人力及其他資源、更廣大的銷售網絡及更高的知名度。請參閱本招股章程「風險因素－與中國房地產業有關的風險－中國（尤其是廣東省及湖南省）市場競爭加劇可能會對我們的業務、運營業績及財務狀況造成重大不利影響」一節。

知識產權

截至最後實際可行日期，我們已於香港註冊兩個商標，且已獲授權於中國使用23個商標。該23個商標於中國註冊並由時代發展集團所有。我們已與時代發展集團就使用該23個商標簽訂了商標許可協議。根據該商標許可協議（已被日期為二零一三年七月一日的補充協議修訂及補充），時代發展集團授予本公司一項獨家許可，以在免專利使用費的基礎上使用該商標，期限從二零一三年三月十三日開始至二零三三年三月十二日止。此外，我們是網域名稱「timesgroup.cn.」的登記擁有人。有關我們的知識產權組合詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料－B.有關本公司業務的進一步資料－2.本集團的知識產權」一節。

截至最後實際可行日期，我們尚未獲悉(i)我們侵犯任何第三方擁有的任何知識產權，或(ii)任何第三方侵犯我們擁有的任何知識產權的行為。

保險

我們為僱員在工作場所或物業開發項目建築地盤遭遇的人身傷害所產生的醫療及住院費用購買保險。但我們概不就物業開發項目或第三方責任險購買任何保險，因為此類保險並非強制險，且根據我們的建築合同，工程承建商在工地作出的侵權行為所產生的任何責任均由工程承建商承擔。

根據中國法律，作為僱主的工程承建商須為其建築工人購買保險。由於我們聘用第三方承建商為項目進行施工，因而，現時我們自身並未購買該保險。

我們的董事認為我們的承保範圍充足，且符合中國慣用行業慣例。於往績記錄期間，我們並未接獲就在建築地盤施工產生的人身傷害提起的任何民事申索。然而，我們可能並未購買充足的或任何覆蓋業務運營中可能產生的損失、損害及責任的保險。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們未必有維持為潛在損失和申索承保的足夠保險」一節。

環境事宜

我們須受各種中國環境法律及法規之規限，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例》、《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》、《廣東省環境保護條例》及《廣東省建設項目環境保護管理條例》。

環境評估：根據中國法律及法規的規定，物業開發商所開發的各個項目均須接受環境評估，且物業開發商須在動工之前，向有關政府機構提交環境影響評估報告以供審批。如建築地盤、既定項目的規模或性質發生重大改變，則物業開發商必須提交一份新的環境影響評估報告以供審批。在施工期間，物業開發商及建築公司必須採取措施預防空氣污染、噪聲發出及水和廢物排放。於交付已竣工物業前，我們會聘用外部諮詢公司進行額外的環境評估，只有物業符合相關標準，我們才將已竣工物業交予客戶。

環境保護：我們透過聘用具有完善環境保護及安全追蹤記錄的工程承建商，竭盡全力遵守環境保護及安全方面的相關中國法律及法規。在與該等承建商訂立建築合同時，我們要求他們嚴格遵守所有現行的中國環境保護及安全法律及法規，其中包括使用符合該等法律及法規規定的建築材料及施工方法。工程承建商負責建築地盤的最後清理工作，並採取措施最大程度減少施工期間造成的任何不利環境影響，比如在建築地盤四周架設圍欄，限制進行有噪聲施工活動的工作時間及管理殘積土量。此外，我們在每一階段均對項目進行密切監控，以確保施工流程符合環境保護及安全法律及法規，同時亦要求工程承建商立即解決任何缺陷或違規行為。我們的法務部就遵守相關中國環境保護及安全法律及法規，向我們提供專業法律意見。

環保設施：根據相關中國環境法律及法規，我們須建造作為物業開發項目之部分的若干環保設施，比如化糞池及充足的排污系統。該等設施乃我們物業開發項目的一部分，我們會像設計及建造整個項目一樣來設計及建造該等設施。在物業開發項目竣工後，我們將向有關環境保護機構提出檢查環保設施的申請。只有環保設施通過檢查，並獲得有關環保機構的批准後，我們才會將已竣工物業交予客戶。我們所有的已竣工物業均已通過環境保護機構的檢查，且我們已獲得開發中物業的相關環境評估批准。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們為遵守適用環境規則及法規的費用分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣0.7百萬元。我們的董事預期，我們將繼續按相似的比率招致環境合規費用。

於往績記錄期間，我們未因未遵守中國環境法律及法規而被處以罰款或罰金。截至最後實際可行日期，在物業竣工後，我們並未在通過有關環保機構進行的檢查上遇到任何重大問題。據我們的中國法律顧問通商告知，我們在所有重大方面均已遵守中國適用環境法律及法規，且我們已獲得與物業開發項目的環境影響報告有關的所有必要批准。我們認為我們的運營在所有重大方面均符合現行適用國家及地方環境保護及安全法律及法規。有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與中國房地產業有關的風險－環境問題的潛在責任可招致重大成本」一節。

我們無法預知不可預見的環境突發事件的影響，亦無法預知新訂或經修改法律或法規對我們現有或未來可能開發之項目或物業的影響。我們計劃透過繼續遵守相關中國環境法律及法規，只聘用具有良好環境保護及安全追蹤記錄的工程承建商，及要求我們的工程承建商嚴格遵守材料採購及物業建造方面的相關法律及法規，將可能在未來出現的任何環境風險降到最低。我們亦會繼續就環境保護的重要性向僱員開展宣傳教育，並透過定期與有關中國地方機關進行交流，不斷了解中國環境保護法律及法規的最新動態。負責確保我們遵守相關中國環境法律及法規的法務部人員通常在中國法律事務（包括環境保護法律及法規）上經驗豐富。該等人員對中國房地產業亦具有廣泛經驗。必要時，我們會諮詢外部環境保護顧問及法律顧問，尋求他們對遵守中國環境保護法律及法規的意見。

勞動和安全

我們根據中國各種勞動、健康、安全、保險和事故法律及法規，包括《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國勞動法》及《關於貫徹執行《中華人民共和國勞動法》若干問題的意見》與我們的僱員簽訂僱傭合同。僱員有權根據相關法律及其僱傭合同中訂明的條文享受休假及年假。

儘管事實上我們項目的所有建築工程均外包給獨立承建商，但我們已採用並實施職業健康及安全措施，並努力確保所有僱員在進行實地視察時均知悉我們的安全程序。作為物業開發商，我們僅對在建築地盤施工的工人承擔有限的潛在責任，因為大部分責任則由工程承建商承擔。在與工程承建商訂立合同時，我們要求他們根據適用法律及法規購買意外保險，為他們的工人提供保障，並採取有效的職業傷害控制措施，比如向工人提供必要的保護裝置。為保障僱員的安全，我們向他們提供安全帽，並要求他們在視察在建項目時佩戴。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，並未報告我們的任何僱員出現致死事故或遭遇嚴重的身體傷害。

根據《國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定》、《國務院關於建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定》、《企業職工生育保險試行辦法》、《住房公積金管理條例》、《失業保險條例》及《工傷保險條例》，企業須為其僱員購買基本的醫療保險、養老保險、生育保險、失業保險、及工傷保險，並提供住房公積金，支付相關保險金。

於往績記錄期間，本公司董事確認本公司在所有重大方面均符合適用中國勞動、社會以及健康及安全法律及法規。我們計劃完全遵守任何新訂的中國勞動法律，且預期遵守該等法律在任何重大方面均不會對我們的業務運營產生影響。必要時，我們會諮詢外部法律顧問，尋求他們對遵守中國勞動、社會、以及健康及安全法律及法規的意見。我們相信透過保護僱員的權益，我們能夠提高僱員士氣，並幫助長期留住優秀人才。為遵守相關法律及法規，我們參與中國省政府及市政府制定的各種固定退休供

業 務

款計劃。我們為僱員支付每月的社會保險金，而社會保險包括養老保險、醫療保險、失業保險、人身傷害險及住房公積金。我們人力資源人員監管社會以及健康及安全事務。他們通常對行政及人力資源事務了如指掌。他們還與法務部團結協作，以了解這方面的法律的最新情況，並確保我們遵守任何適用規定。

僱員及員工

截至二零一三年六月三十日，我們共擁有2,484名僱員。該等僱員在廣東省廣州市的總部及廣東省內以及湖南省長沙市的地區辦事處工作。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，並無僱員提起嚴重影響我們運營的任何投訴或申索。截至二零一三年六月三十日，按職務細分的僱員情況載列如下：

職務	僱員
財務及資金	90
銷售及市場推廣	91
人力資源及行政管理	202
法律	5
研發	57
項目開發、運營及管理	271
物業管理及客戶服務	1,693
信息技術	13
投資及業務發展	62
總計	2,484

截至二零一三年六月三十日，按地區細分的僱員情況載列如下：

省市	僱員
廣東省廣州市	1,462
廣東省佛山市	523
廣東省珠海市	221
廣東省中山市	97
廣東省清遠市	89
湖南省長沙市	92
總計	2,484

我們相信，發展及業務策略的成功實施有賴於經驗豐富、積極進取及訓練有素的各級管理人員及僱員的團結協作。我們約40%的僱員獲得學士學位、副學士學位或碩士學位。我們已對各級僱員實施培訓計劃以滿足不同的工作要求。此外，我們每年

平均為兩名高級執行人員、地區經理／地區副經理提供資助，幫助他們獲得EMBA學位。截至二零一三年六月三十日，超過半數的高級管理人員獲得EMBA學位資格證書。我們相信，我們的職工經驗豐富，足以迎接日常運營中可能出現的各種挑戰，並相信，制定的措施、培訓計劃及具競爭力的薪酬福利條件有助於提高僱員生產力。

我們與僱員訂立個人僱傭合同，以涵蓋工資、福利及終止理由等事宜。我們通常會訂明包括薪金、獎金及各種津貼在內的僱員薪酬福利條件。我們根據各名僱員的資格、職位及資歷確定僱員的薪金。我們已設計出年度評審體系（包括集體討論及測試）以對僱員的表現進行評估。我們的僱員並未透過任何工會或以集體談判協議的方式就其僱傭條款進行談判。我們並未出於招聘目的聘用任何外部僱傭代理人。截至最後實際可行日期，並未發生對我們的運營產生或可能產生重大不利影響的任何勞動糾紛。

我們根據中國法規規定，為中國僱員之利益，向提供退休金保險、醫療保險、失業保險和住房公積金的強制性社會保障基金作出供款。

合規性

牌照及證書

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，根據與中國房地產行業相關的有關中國法律規章及規定，我們已取得所有營業執照及相關資質證書（如房地產開發商資質證書及物業管理企業證書）。我們的中國法律顧問通商確認，截至最後實際可行日期，我們已取得所有該等牌照、許可證及證書，且不會因未能遵守相關發牌要求而被徵收罰金。

違規記錄

除下文披露者外，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們在所有重大方面均遵守適用於我們的法律及法規。下表載列我們於往績記錄期間以往違反適用法規的若干事件之概要。董事相信，該等違規事件（不論是單獨或共同地）不會對我們造成重大運營或財務影響。經考慮(i)我們已採取的補救行動及該等違規事件的狀態；(ii)我們的中國法律顧問通商所告知的該等違規事件所產生的潛在法律後果；及(iii)潛在罰款（如有）的重大程度後，我們並未就該等違規事件作出任何撥備。

過往違規	違規原因	法律後果及 潛在最高處罰及 其他金融負債	已採取的 補救行動及狀況	防止日後違規及 確保持續合規的措施
------	------	----------------------------	-----------------	----------------------

稅務違規

於往績記錄期間，我們一間中國附屬公司長沙玫瑰園截至二零二零年十二月三十一日止年度拖欠約人民幣889,627元的企業所得稅

該違規事件發生於我們於二零二一年間接收收購長沙玫瑰園之前，乃長沙玫瑰園當時之股東單方原因所致，並非本集團的任何違規所致

當地稅務局要求長沙玫瑰園支付約人民幣889,627元的稅款並就該違規對長沙玫瑰園處以罰款約人民幣79,177元

長沙玫瑰園於二零二一年十一月二十五日支付該欠稅金額及人民幣79,177元的罰款。據我們的中國法律顧問通告告知，鑒於長沙玫瑰園已支付相關稅款及罰款，長沙玫瑰園將不會因此遭受任何進一步罰款及處罰

由牛霽旻先生主管的財務中心已實施若干內部監控措施以加強我們對稅務相關事宜的管理，包括要求獨立人員檢查是否及時處理稅務相關事宜（包括申報稅項及支付稅款）。牛霽旻先生及Ge Hui女士為我們財務中心的主要成員。我們的執行董事兼財務中心負責人牛霽旻先生將負責貫徹及監管由財務中心執行的內部監控措施。關於牛先生資歷及經驗的更多詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。我們財務中心的副經理Ge Hui女士將協助牛先生執行我們的內部監控措施。Ge女士持有中級會計師資格，擁有豐富的會計經驗。Ge女士於一九九九年加入本集團，於二零零六年晉升為財務部經理。其自彼時起一直負責監管本集團的

過往違規	違規原因	法律後果及 潛在最高處罰及 其他金融負債	已採取的 補救行動及狀況	防止日後違規及 確保持續合規的措施
				<p>財務管理、稅務管理及資金管理。Ge女士亦(i)根據本公司的戰略發展要求負責建立財務制度及其相關制度並監督該等措施的實施，以及將各金融業務的流程標準化；(ii)負責稅務入賬工作，並對廣州及佛山地區所有分公司進行稅務檢查；以及(iii)負責起草資金使用計劃及資金還款安排</p>
				<ul style="list-style-type: none"> • 我們的財務中心將每月檢查稅務相關事宜，並於月度賬目中陳列該等事宜 • 如若需要，我們將向稅務顧問及中國法律顧問諮詢以獲得其建議

過往違規	違規原因	法律後果及潛在最高處罰及其他金融負債	已採取的補救行動及狀況	防止日後違規及確保持續合規的措施
<p>於往績記錄期間，我們於中國的若干附屬公司延遲申報稅項或稅務登記或未能遵守稅單申報相關的有關法規</p>	<p>根據我們的董事的意見，延遲申報或延遲稅務登記乃由於相關中國附屬公司的高級職員監督疏忽所致</p>	<p>相關主管稅務機關就此處以罰款總計約人民幣3,270元</p>	<p>我們已支付總計約人民幣3,270元的罰金並申報稅項。據我們的中國法律顧問通告告知，鑒於已申報稅項並支付罰款，我們將不會因此遭受任何進一步罰款或處罰</p>	<p>由牛霽旻先生主管的財務中心已實施若干內部監控措施以加強我們對稅務相關事宜的管理，並要求獨立人員檢查是否及時處理稅務相關事宜（包括申報稅項及支付稅款）</p>
<p>香港時代投資未及時提交於二零一年八月十五日到期的2010-2011評估年度利得稅報稅表及2011-2012暫繳稅評估（「相關報稅表」）</p>	<p>該錯失主要由於香港時代投資當時的公司稅書無意疏忽所致</p>	<p>香港時代投資因延遲提交相關報稅表被要求支付罰款1,500港元</p>	<p>香港時代投資已於二零一二年九月六日向香港稅務局提交相關報稅表，並於二零一二年十一月十六日支付罰款1,500港元。因此，上述違規事件已獲完全糾正，且本公司確認，其將不會對本集團的運營或財務狀況產生任何影響</p>	<p>我們的董事保證，將透過指定聯席公司秘書(i)監察我們於香港的附屬公司的報稅表提交相關的法律要求，(ii)與本集團聘請的外部公司秘書密切合作並提醒其提交報稅表的截止時間，及(iii)了解香港體制下的稅務申報相關的最新法定要求，於《稅務條例》(第112章)第51條規定的時間內向香港稅務局提交香港附屬公司的報稅表</p>
<p>如若需要，我們將向稅務顧問及中國法律顧問諮詢以獲得其建議</p>	<p>如若需要，我們將向稅務顧問及中國法律顧問諮詢以獲得其建議</p>	<p>如若需要，我們將向稅務顧問及中國法律顧問諮詢以獲得其建議</p>	<p>如若需要，我們將向稅務顧問及中國法律顧問諮詢以獲得其建議</p>	<p>如若需要，我們將向稅務顧問及中國法律顧問諮詢以獲得其建議</p>

過往違規	違規原因	法律後果及 潛在最高處罰及 其他金融負債	已採取的 補救行動及狀況	防止日後違規及 確保持續合規的措施
<p>延遲支付土地出讓金</p>	<p>於往績記錄期間，佛山裕東龍拖欠支付於二零零九年九月二十七日到期的土地出讓金</p> <p>據我們的董事告知，佛山裕東龍與相關政府機關已協商相關土地出讓合同中載列的交付條件。因雙方無法就相關土地出讓合同中支付土地出讓金的截止時間得出結論，佛山裕東龍延遲支付土地出讓金</p>	<p>於二零一零年二月三日，南海區政府就該拖欠支付對佛山裕東龍處以罰款人民幣1,813,414元</p>	<p>於二零一零年二月九日，佛山裕東龍向佛山市國土資源局支付罰款人民幣1,813,414元。據我們的中國法律顧問通告知，鑒於佛山裕東龍已支付土地出讓金及罰款，並已取得土地使用證，佛山裕東龍將不會因此遭受任何進一步罰款或處罰</p>	<p>我們的財務中心已實施若干內部監控措施，包括要求各項目公司編製一份登記簿，以記錄土地出讓金的付款計劃。該登記簿將載列諸如預期待款金額及付款日期等資料。倘若項目公司預見到土地出讓金付款計劃的任何延遲，我們的財務中心將與相關內部部門及政府機構討論。如若需要，我們將諮詢我們的中國法律顧問，尋求法律建議</p>
<p>於二零一零年，廣州宏泰延遲五日支付土地出讓金人民幣50百萬元</p>	<p>根據補充土地出讓合同，廣州宏泰應於二零一零年十月三十一日或之前支付人民幣50百萬元土地出讓金。廣州宏泰於二零一零年十月二十九日透過電子轉賬作出該項人民幣50百萬元付款。然而，因銀行轉賬延誤，相關政府機構於二零一零年十一月五日才收到付款</p>	<p>於二零一三年二月四日，廣州市國土資源局發佈通知，就該延遲對廣州宏泰處以罰款人民幣250,000元</p>	<p>廣州宏泰已於二零一三年二月四日支付人民幣250,000元的罰款。據我們的中國法律顧問通告知，鑒於廣州宏泰已支付罰款並已取得土地使用證，廣州宏泰將不會因此遭受任何進一步罰款或處罰</p>	<p>我們的財務中心已實施若干內部監控措施，包括要求各項目公司編製一份登記簿，以記錄土地出讓金的付款計劃。該登記簿將載列諸如預期待款金額及付款日期等資料。倘若項目公司預見到土地出讓金付款計劃的任何延遲，我們的財務中心將與相關內部部門及政府機構討論。如若需要，我們將諮詢我們的中國法律顧問，尋求法律建議</p>

過往違規	違規原因	法律後果及潛在最高處罰及其他金融負債	已採取的補救行動及狀況	防止日後違規及確保持續合規的措施
<p>於二零一二年，廣州宏泰延遲七日支付土地出讓金人民幣100百萬元</p>	<p>根據補充土地出讓合同，廣州宏泰應於二零一二年十月三十一日或之前支付人民幣100百萬元的土地出讓金。廣州宏泰於二零一二年十月三十一日透過電子轉賬作出該人民幣100百萬元的付款。然而，因銀行轉賬延誤，相關政府機構於二零一二年十一月七日才收到付款</p>	<p>於二零一二年十二月十七日，廣州市國土資源局發佈通知，就該延遲對廣州宏泰處以罰款人民幣700,000元</p>	<p>廣州宏泰已於二零一三年一月八日支付人民幣700,000元的罰款。據我們的中國法律顧問通告告知，鑒於廣州宏泰已支付罰款並已取得土地使用證，廣州宏泰將不會因此遭受任何進一步罰款或處罰</p>	<p>我們的財務中心已實施若干內部監控措施，包括要求各項目公司編製一份登記簿，以記錄土地出讓金的付款計劃。該登記簿將載列諸如預期付款金額及付款日期等資料。倘若項目公司預見到土地出讓金付款計劃的任何延遲，我們的財務中心將與相關內部部門及政府機構討論。如若需要，我們將諮詢我們的中國法律顧問，尋求法律建議</p>
<p>於二零一二年，廣東廣昌拖欠支付於二零一二年九月二十一日到期的土地出讓金</p>	<p>於二零一二年九月二十八日，本公司與廣東廣昌當時的股東訂立了一份股權轉讓協議。本公司當時知悉支付土地出讓金的截止時間，且經過與廣東廣昌當時的股東協商後，本公司同意於完成收購廣東廣昌後支付土地出讓金。然而，由於緊隨股權轉讓協議簽立後恰逢中國國家假期，本公司只能於二零一二年十月九日支付土地出讓金</p>	<p>於二零一二年十月十六日，廣州市土地利用發展中心發佈通知，告知收到土地出讓金，且就延遲支付土地出讓金對廣東廣昌處以罰款人民幣2,987,682元</p>	<p>廣東廣昌已於二零一二年十月二十二日支付人民幣2,987,682元的罰款。據我們的中國法律顧問通告告知，鑒於廣東廣昌已支付罰款並已取得土地使用證，廣東廣昌將不會因此遭受任何進一步罰款或處罰</p>	<p>不適用。此為與廣東廣昌當時股東的商業安排</p>

過往違規	違規原因	法律後果及 潛在最高處罰及 其他金融負債	已採取的 補救行動及狀況	防止日後違規及 確保持續合規的措施
<p>於二零一二年，廣州天朗拖欠支付於二零一二年十月三十一日到期的土地出讓金第二期分期付款</p>	<p>根據省政府「三舊改造」政策，廣州天朗有權就改造一間舊工廠從廣州土地開發中心獲得土地賠償金。據本公司董事告知，在廣州天朗於二零一二年四月二十八日透過招標流程獲得土地使用權後，及在土地出讓金第二期分期付款的付款日期即二零一二年十月三十一日之前，廣州天朗與相關政府機構已就土地出讓金第二期分期付款的付款安排進行過協商。於付款日期，即二零一二年十月三十一日，政府向廣州天朗支付了金額約為人民幣90,000,000元的部分土地賠償金，且廣州天朗於當日透過電子轉賬將該筆付款轉賬至廣州土地開發中心，以作為部分土地出讓金第二期分期付款。然而，因銀行轉賬延誤，廣州土地開發中心於二零一二年十一月二日才收到該付款。由於各方無法在付款安排上達成一致，廣州天朗於二零一二年十一月八日支付了土地出讓金第二期分期付款的剩餘款項，其金額為人民幣216,555,000元，該支付較支付截止時間延後八日</p>	<p>於二零一二年十一月十四日，廣州市土地利用發展中心發佈通知，就該延遲對廣州天朗處以罰款人民幣10,015,711元 (包括利息)</p>	<p>廣州天朗已於二零一二年十二月四日支付人民幣10,015,711元的罰款 (包括利息)。據我們的中國法律顧問告知，鑒於廣州天朗已支付罰款並已取得土地使用證，廣州天朗將不會因此遭受任何進一步罰款或處罰</p>	<p>我們的財務中心已實施若干內部監控措施，包括要求各項目公司編製一份登記簿，以記錄土地出讓金的付款計劃。該登記簿將載列諸如預期付款金額及付款日期等資料。倘若項目公司預見到土地出讓金付款計劃的任何延遲，我們的財務中心將與相關內部部門及政府機構討論。如若需要，我們將諮詢我們的中國法律顧問，尋求法律建議</p>

過往違規	違規原因	法律後果及 潛在最高處罰及 其他金融負債	已採取的 補救行動及狀況	防止日後違規及 確保持續合規的措施
<p>違規建築</p>				
<p>於二零零九年，未經廣州市規劃局許可，廣州南英為珠江花園建立一個總建築面積約為860.1平方米的幼兒園</p>	<p>該違規事件發生於我們於二零零九年八月收購廣州南英之前，乃廣州南英當時之股東單方原因所致，並非本集團的任何違規所致</p>	<p>於二零一零年十月十四日，廣州市規劃局頒佈行政決定，針對該違規建築對廣州南英處以罰款人民幣46,446元</p>	<p>廣州南英已支付人民幣46,446元的罰款。廣州市規劃局允許廣州南英保持該違規建築的當前用途。據我們的中國法律顧問通告知，鑒於廣州南英已支付罰款，且該違規建築已通過必要的竣工驗收，廣州南英將不會因此遭受任何進一步罰款或處罰</p>	<p>我們已實施若干內部監控措施，例如禁止對未獲得相關許可證的建築工程施工以及在我們開始就有關項日施工之前編製一份清單，包括檢查我們是否已獲得相關許可證。</p>

過往違規	法律後果及 潛在最高處罰及 其他金融負債	已採取的 補救行動及狀況	防止日後違規及 確保持續合規的措施
			<ul style="list-style-type: none"> 由關建輝先生主管的項目管理部將加強對違規建築的監督並提供指引。關建輝先生及Feng Jianzong先生為我們項目管理部的主要成員。我們的執行董事兼項目管理部主管關建輝先生將負責貫徹及監管由項目管理部執行的內部監控措施。關於關建輝先生資歷及經驗的更多詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。我們項目管理部的經理Feng Jianzong先生將協助關建輝先生執行內部監控措施。Feng先生於二零零六年加入本公司，擔任經理一職，其在物業開發行業擁有豐富經驗。Feng先生負責制定本集團的施工項目時間表、召開項目協商會議、進行定期現場視察並編製視察報告，以及對施工方法及技術進行專門研究以提高項目質量及效率。

過往違規	違規原因	法律後果及 潛在最高處罰及 其他金融負債	已採取的 補救行動及狀況	防止日後違規及 確保持續合規的措施
------	------	----------------------------	-----------------	----------------------

- 我們的項目管理部將設立一個檢查組，負責每季度檢查各項目的建設，尤其是違規建築的存
在。若已識別任何違規建築，檢查組將要求相
關項目公司在規定時期內進行整改
- 檢查組將制定書面檢查報告並提交至我們項目
管理部主任，以進行審查及批准

過往違規	違規原因	法律後果及潛在最高處罰及其他金融負債	已採取的補救行動及狀況	防止日後違規及確保持續合規的措施
<p>取得相關建築工程施工許可證之前開始建築工程施工</p>	<p>廣東廣昌與廣州市國土資源和房屋管理局於二零一二年八月二十二日就時代傾城(廣州)訂立土地出讓合同。廣州市規劃局分別於二零一三年一月十四日及二零一三年三月六日發佈函件,要求廣東廣昌建設時代傾城(廣州)幼兒園配套設施。然而為確保按廣州市規劃局要求的時間交付幼兒園,廣東廣昌於二零一三年四月(未取得相關建築工程施工許可證)開始建築工程的部分施工</p>	<p>二零一三年六月六日,廣州市城市管理综合执法局番禺分局頒佈四項行政決定,就該等取得相關建築工程施工許可證之前開始建築施工對廣東廣昌處以人民幣310,000元的罰款</p>	<p>廣東廣昌於二零一三年六月六日支付人民幣310,000元的罰款。廣東廣昌於二零一三年六月九日及十三日取得相關建築工程施工許可證。據我們的中國法律顧問通告知,鑒於廣東廣昌已支付罰款並取得建築工程施工許可證,廣東廣昌將不會因此遭受任何進一步罰款或處罰</p>	<p>我們的項目管理部將加強我們的政策,要求建築團隊未獲得建築工程施工許可證時不得開始任何建築工程的施工</p> <p>我們將指定一個團隊,在開始任何項目的建築工程施工之前,檢查我們是否已獲得相關建築工程施工許可證</p> <p>我們將在狀況檢查清單中納入該等檢查,並在開始建築工程施工之前填寫,且要求指定的團隊成員簽名確認所有狀況的填寫,包括獲得建築工程施工許可證</p> <p>如需要,我們將諮詢我們的中國法律顧問,尋求法律建議</p>

過往違規	違規原因	法律後果及潛在最高處罰及其他金融負債	已採取的補救行動及狀況	防止日後違規及確保持續合規的措施
<p>租賃登記</p> <p>截至最後實際可行日期，我們已從不同物業主處租賃100處位於中國的物業，其中包括我們轉租予第三方的17處物業。我們已作為出租人與不同租戶合共訂立572項租賃協議，其中330項租賃協議有待向有關政府機構登記</p>	<p>租賃協議之登記需要向相關機關提交包括業主或租戶的身份文件，因此，登記需要業主或租戶的配合，而這不受我們控制</p>	<p>我們的中國法律顧問通告我們，根據相關中國法律及法規，相關政府機關或會要求租賃各方在規定時期內進行租賃登記，而未能被處以罰款。就我們作為承租人或出租人的各項租賃協議而言（視情況而定），未能於相關政府機關登記租賃協議，倘任何主管當局命令我們未能如此行事，將可能獲處處的罰金範圍為人民幣1,000元至人民幣10,000元</p>	<p>截至二零一三年六月三十日，我們作為出租人與不同租戶簽訂了591份租賃協議，其中377份租賃協議還需向相關政府機關登記。我們極聯絡業主或租戶促使其提供登記所需文件，以竭盡全力補救違規事件。此外，自二零一三年六月三十日起，我們已就新訂租約於標準租賃協議中載入附加條款，其規定，若租戶未能在自租賃協議日期起30日內完成租賃登記，將被視為對租約的違約，且我們有權終止租約。通過上述補救措施，截至最後實際可行日期，我們作為出租人與不同租戶簽訂了572份租賃協議，其中330份租賃協議還需向相關政府機關登記。尚未登記租賃協議的數目及百分比下降。我們將在中期報告或年報（視情況而定）中披露補救的狀態</p>	<p>由李強先生主管的行政部已實施若干內部監控措施，包括要求在訂立租賃協議之後，於七天內進行租賃登記</p> <p>相關附屬公司已保存一項登記，包括涉及租約及其登記的基礎資料。相關附屬公司將每月檢查登記，並在租賃協議未及時登記時與有關業主或租戶跟進</p> <p>繼二零一三年六月三十日之後，我們已就日後新訂租約於標準租賃協議中載入附加條款，其規定，若租戶未能在自租賃協議日期起30日內完成租賃登記，將被視為對租約的違約，且我們有權終止租約</p> <p>如需要，我們將諮詢我們的中國法律顧問，尋求法律建議</p>

法律後果及 潛在最高處罰及 其他金融負債	已採取的 補救行動及狀況	防止日後違規及 確保持續合規的措施
<p>過往違規</p> <p>香港公司條例違規</p> <p>若干年中，我們的香港附屬公司，包括盈坤、華泰、樂居礦業（統稱為「收購公司」）及香港時代投資（與收購公司一同稱為「相關公司」或各「相關公司」）未能於其各自股東週年大會呈示其損益賬及資產負債表（「賬目」）及／或在超過股東週年大會日期前九個月提交截至該日期的賬目，違反公司條例第122條</p> <p>相關違規賬目：</p> <p>(1) 盈坤（二零零八年至二零一一年）；</p> <p>(2) 華泰（二零零六年至二零一一年）；</p> <p>(3) 樂居礦業（二零零七年至二零一一年）；</p> <p>(4) 香港時代投資（二零零一年六月三十日至二零零二年六月三十日、二零零二年七月一日至二零零二年十二月三十一日、二零零三年至二零一一年）</p>	<p>違規原因</p> <p>就收購公司（盈坤除外）而言，在本公司收購其之前的時期（即二零零七年至二零零九年間）（「收購」），我們無法獲得股東週年大會的所有會議記錄及賬目（「無法識別會議記錄及賬目」），且我們未能於在相關時間確認我們是否遵守公司條例第122條</p> <p>就收購公司被我們收購之後及香港時代投資對公司條例第122條的任何違規而言，主要由於各相關公司當時的公司秘書的無意疏忽所致</p>	<p>相關公司任何董事在關鍵時間內違反公司條例第122條下各項，或會被處以300,000港元的罰款及12個月的監禁</p>
<p>為避免進一步違規，本公司已採取額外措施以改善我們的公司監管及內部監控，以確保完全遵守適用法律及法規。識別違規之後，本公司已採取措施修正可能違規的類似方面</p> <p>我們的董事將透過指定聯席公司秘書(i)監察我們於香港的外部公司秘書密切合作，及(ii)與本集團聘請的外部公司秘書合作，及(iii)了解公司條例第122條的最新法定要求，確保我們於香港的附屬公司將遵守公司條例第122條</p>	<p>就相關公司而言，已向香港高等法院（「法院」）提出救濟及延長呈示所有相關賬目（收購公司除外）的時間的別會議記錄及賬目（除外的時間的申請（「申請」）。於二零一三年九月二十六日及二零一三年十月十五日（「第二次聆訊」）進行聆訊。截至最後實際可行日期，法院判決或法官的其他指示（視情況而定）仍然待決。我們將在中期報告及／或年報（視情況而定）中披露補救的狀態</p> <p>據我們申請相關的特別法律顧問香港律師事務所Hart Giles, Solicitors & Notaries（「顧問」）告知，各相關公司的各董事在關鍵時間內違反公司條例第122條可能須負法律責任</p> <p>儘管有上述規定，然而顧問認為，由於以下原因，任何處罰（如情況適用）可能僅為罰款（通常每項罪名約為數千港元）：—</p>	<p>為避免進一步違規，本公司已採取額外措施以改善我們的公司監管及內部監控，以確保完全遵守適用法律及法規。識別違規之後，本公司已採取措施修正可能違規的類似方面</p> <p>我們的董事將透過指定聯席公司秘書(i)監察我們於香港的外部公司秘書密切合作，及(ii)與本集團聘請的外部公司秘書合作，及(iii)了解公司條例第122條的最新法定要求，確保我們於香港的附屬公司將遵守公司條例第122條</p>

過往違規	違規原因	法律後果及 潛在最高處罰及 其他金融負債	已採取的 補救行動及狀況	防止日後違規及 確保持續合規的措施
------	------	----------------------------	-----------------	----------------------

- (1) 除非法院認為該罪行屬故意犯罪，否則法院將不會針對任何特定董事判以任何監禁刑罰
- (2) 根據顧問作出的指示及提供的證據，倘若屬無心違反公司條例第122條，以及基於相關公司各董事並未蓄意或故意違反公司條例第122條的情況，被施加的制裁將僅為罰款。倘若並無任何證據顯示董事蓄意違反公司條例第122條的規定，法院將不會根據122(3)(b)條判處任何監禁刑罰

過往違規	違規原因	法律後果及 潛在最高處罰及 其他金融負債	已採取的 補救行動及狀況	防止日後違規及 確保持續合規的措施
------	------	----------------------------	-----------------	----------------------

就法院宣告判決的預期時間而言，基於顧問以往類似申請經驗，顧問認為，判決通常可能在第二次聆訊起3個月內宣告

綜上所述，經考慮法院近期判定及證明申請的證據，顧問認為，有合理及良好的理由認為法院將會應允申請

閒置土地

根據相關中國法律及法規，如果物業開發商未能根據土地出讓合同條款開發土地，則相關中國國土局可向開發商發出警告或徵收罰金或索回土地。具體而言，於土地出讓合同規定的建築工程施工日期一年內尚未被開發之土地，或已被開發但其施工已暫停一年以上且符合下列兩種情況之一的土地可被視作閒置土地：(1)施工已經開始，但施工中的土地面積少於應施工總面積的三分之一；或(2)投資金額少於總投資的25%。倘因政府規劃調整，土地未被開發，則相關土地機構應諮詢開發商以解決土地事宜，且開發商將不會就此被沒收土地、支付任何閒置土地費用或其他罰款。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－倘若我們未能遵守土地出讓合同所載條款，中國政府可能處以罰款或沒收我們的土地」及「監管概覽－土地出讓」章節，了解更多詳情。

下表載列我們未於土地出讓合同或其他相關許可證所載列的各自施工日期或之前開始施工的項目。然而，據我們的中國法律顧問通商告知，該等項目延遲施工並非我們的緣故，因此將不會導致土地出讓合同終止，且我們將無需因該等項目的延遲施工而支付閒置土地費用，或該土地將不會因此被沒收，且該等項目施工均符合相關中國法律及法規。於二零一三年十月二十五日及二零一三年十月二十八日，我們的代表、中國法律顧問通商及聯席保薦人的中國法律顧問與廣州、清遠、珠海及佛山負責監管閒置土地事宜的主管政府機構官員參與了實體會議。該等官員於會議中口頭確認，我們延遲各項目的土地建設施工將不會導致各土地出讓合同終止，且我們將無需因該項目的延遲施工而支付閒置土地費用或罰款，或該土地將不會因此被沒收。我們的中國法律顧問通商確認，受訪官員均為各項目的主管土地管理部門，有權監管各項目的土地使用。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，並無任何機關命令我們就該等項目的延遲施工而支付閒置土地費用或罰款，或沒收該土地。

業 務

編號	公司名稱	項目名稱	土地出讓 合同或其他 相關許可證 列明的建築 工程施工日期	實際/ 預計建築工程 施工日期	偏差原因
1.	廣州南英	時代外灘 一期	二零零八年 五月	二零一一年 七月	該延遲因有關政府機構修改原有的施工規劃且經修訂規劃直至二零一零年四月才可用所致。由於經修訂規劃或會對該項目附近樓宇的現有業主／住戶造成影響，政府機構進一步要求我們於申請建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證前就經修訂規劃與現有業主／住戶商議。於二零一一年七月，我們從有關中國政府機構獲取建築工程施工許可證。因此，開始施工的時間相應延後。
2.	佛山裕華	時代城三期	二零零八年 五月	二零一一年 五月	該延遲因有關政府機構延遲交付土地所致。因此，施工規劃直至二零一一年三月才可用，而我們開始施工的時間相應延後。
3.	珠海景潤	珠海景潤 項目 (時代· 山湖海 四期)	二零零七年 六月	二零一一年 八月	該延遲因有關政府機構對施工規劃作出調整且直至二零一零年十二月及二零一一年五月才分別將建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證授予我們所致。因此，開始施工的時間相應延後。
4.	珠海國基	珠海國基 項目	二零一二年 九月	二零一三年 五月	該延遲因直至二零一二年十二月當地規劃局才批准珠海國基作出的相關調整申請並於二零一三年四月授予我們建設工程規劃許可證所致。因此，開始施工的時間相應延遲。

業 務

編號	公司名稱	項目名稱	土地出讓 合同或其他 相關許可證 列明的建築 工程施工日期	實際/ 預計建築工程 施工日期	偏差原因
5.	佛岡地產	佛岡石聯 項目	二零零七年 七月	二零零七年 八月 ⁽¹⁾	該延遲因我們與當地政府就施工規劃而進行的磋商所致。
6.	佛岡中意	佛岡黃花湖 項目	二零零六年 十月	二零一四年 一月	該延遲因該土地的詳細監管規劃並未完成所致，因此施工尚未開始。

附註：

(1) 尚未完成該土地的詳細監管規劃乃由於政府規劃的調整，施工自二零零八年底起暫停。

我們的董事相信，上述有關沒收閒置土地及徵收罰款的法規的強制執行措施將對我們的運營並無重大影響。為確保對相關閒置土地法律及法規的持續合規，我們已經實施若干內部監控措施，包括(i)在徵用一幅土地之前，進行廣泛調查及制定詳細的項目計劃，以評估閒置土地的風險；及(ii)我們的項目管理部密切監控各項目的施工進展情況，每季度召開會議以審查項目狀況，並編製登記簿以記錄項目狀況。倘若出現任何類似施工時間的延遲，我們的項目管理部將與有關部門及政府機構跟進。此外，如需要，我們亦將就閒置土地事宜諮詢中國法律顧問以尋求法律意見。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，除上述所披露者外，我們可根據土地出讓合同條款支付土地出讓金以及開發土地及開始施工。

內部監控

為籌備上市，我們聘請了獨立內部監控顧問（「內部監控顧問」）以對若干程序、系統及內部監控進行整體評估，尤其審查我們就本招股章程「業務－合規性－違規記錄」一節披露的過往違規事件防止日後違約及加強持續合規而設立的內部監控。

於內部監控審查期間，內部監控顧問就加強及整改我們內部監控系統中已發現的該等缺陷提出了若干建議，供我們的管理層參考，其中包括本招股章程「業務－合規性－違規記錄」一節披露的過往違規相關的若干補救措施。本公司已實施該等補救措施，內部監控顧問亦通過進行相關樣本後續測試對所發現的本集團選定實體內部監控缺陷的補救狀況進行審查。本公司根據經內部監控顧問審查後的樣本後續測試結果，實施了該等所有補救措施。

經考慮導致發生過往違規事件的情況、性質及重大性、本公司採取的補救行動及採納的內部監控措施，以及內部監控顧問進行的審查，聯席保薦人認為本公司經加強後的內部監控措施屬充分有效，可以滿足上市規則第3A.15(5)條的要求，且聯席保薦人根據上市規則第3.08及3.09條認為過往違規事件對董事的合適性不會造成重大負面影響。

為確保維持健全有效的內部監控以保護本公司及其股東的利益，我們已於二零一三年六月二十日設立內部監控團隊（「內部監控團隊」）。內部監控團隊每年舉行兩次會議，以監管及處理所有監管及合規相關事宜，與本集團各部門保持聯絡並向董事會報告。

內部監控團隊由本集團不同部門的高級管理人員組成，包括主席助理Li Wei Hong女士、執行董事兼運營管理中心主管關建輝先生、執行董事兼企業管理中心主管李強先生、基金中心主管陶成江先生、財務中心主管牛霽旻先生及獨立非執行董事黃偉文先生。Li Wei Hong女士，38歲，二零零四年十一月至二零零五年三月於廣州蘇寧電器有限公司任職。Li Wei Hong女士於一九九六年七月畢業於北京師範大學，獲得歷史學士學位，並於二零一零年十二月獲得中山大學EMBA學位。其於物業開發行業擁有逾八年的經驗。有關關建輝先生、李強先生、陶成江先生、牛霽旻先生及黃偉文先生的資歷及經驗，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。我們相信，內部監控團隊的現有結構能為董事會提供專業知識以就策略、運營、財務及合規等重點關注領域進行全面評估，並協助董事會高效規劃及管理本集團業務的整體運營。

我們法務部主管為我們的執行董事李強先生，其乃中國的合資格律師，定期就我們中國附屬公司在日常業務營運中所涉及的法律事務向執行董事及高級管理層提供建議。我們亦聘請外部法律顧問為我們業務運營所在城市的地區辦事處提供法律建議。

及指導，以確保我們持續遵守中國相關法律及法規。我們就本招股章程「業務－合規性－違規記錄」一節披露的過往違規事件向我們的中國法律顧問通商及內部監控顧問尋求建議。倘董事會認為必要，我們亦可考慮聘請內部監控顧問或其他專業人士不時對本集團的內部監控事務提供建議。

我們的審核委員會（由三名獨立非執行董事組成）將每年舉行兩次會議以審查內部監控制度及程序，以遵守相關會計、財務、上市規則及相關法律要求。上市後，審核委員會將於審慎周詳查詢後在其年度報告內披露其有關本公司合規及內部監控相關事宜的一般意見。

法律程序

我們在日常業務過程中會不時涉及法律程序或爭議，包括與我們的購房者產生的合同爭議。截至最後實際可行日期，我們涉及下列重大法律爭議：

於二零一一年九月，我們的一間中國附屬公司珠海景潤與我們其中一位承建商訂立建築合同。據稱，截至二零一二年三月，根據建築合同珠海景潤欠該承建商人民幣5百萬元。同時，根據一份貸款協議，該承建商欠獨立第三方Li Jiancheng人民幣3百萬元。於二零一二年三月，Li Jiancheng向珠海景潤提出金額為人民幣3百萬元的代位索賠。於二零一二年十二月十日，珠海金灣區人民法院判決我們支付Li Jiancheng人民幣3百萬元。我們於二零一三年一月對判決提出上訴。截至最後實際可行日期，該案件尚待珠海市金灣區人民法院判決。據我們的中國法律顧問通商告知，倘若珠海市金灣區人民法院作出不利於珠海景潤的裁決，珠海景潤可能將須向Li Jiancheng支付人民幣3百萬元（即承建商欠負Li Jiancheng的款項）以及有關此次爭議的法律費用。倘若該法院作出不利於我們的裁決，我們人民幣5百萬元的應付款足夠支付Li Jiancheng先生的人民幣3百萬元。鑒於以上所述，我們的董事認為，不必為代位索賠造成的潛在損失作出進一步撥備。

除上述及本招股章程「歷史與公司架構－首次公開發售前投資及債務重組－贖回可轉換票據及償還協議」一節所披露者外，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們概無涉及任何重大法律或仲裁程序、申索或爭議，亦不知悉我們有任何尚未解決或面臨或可能提出的任何可能對我們的業務、財務狀況及運營業績產生重大不利影響的重大訴訟或仲裁程序、申索或爭議。