



TIMES PROPERTY HOLDINGS LIMITED 時代地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號: 1233



全球發售

聯席保薦人及聯席全球協調人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



重要提示

閣下如對本招股章程任何內容有任何疑問，應徵求獨立專業意見。



时代地产
TIMES PROPERTY
生活艺术家

TIMES PROPERTY HOLDINGS LIMITED

時代地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售項下的發售股份數目	:	430,740,000股股份(視乎超額配股權而定)
香港發售股份數目	:	43,074,000股股份(可予調整)
國際發售股份數目	:	387,666,000股股份(可予調整及視乎超額配股權而定)
最高發售價	:	每股發售股份4.50港元，另加1%的經紀佣金、0.003%的證監會交易徵費及0.005%的聯交所交易費(須於申請時以港元繳足及可予退還)
面值	:	每股股份0.10港元
股份代號	:	1233

聯席保薦人及聯席全球協調人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本招股章程全部或任何部分內容所產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同本招股章程附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所列之文件，已遵照公司條例第342C條之規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件之內容概不負責。

發售股份並無亦不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)或美國任何州立證券法註冊，且不可發售、出售、抵押或轉讓，除非獲豁免遵守美國證券法的登記規定及符合任何適用州立證券法，或為不受上述規定或法例限制的交易則除外。

預計聯席全球協調人(為彼等本身及代表承銷商)與本公司於定價日協定發售價。定價日預期為二零一三年十二月四日(星期三)或前後，惟無論如何不遲於二零一三年十二月九日(星期一)。除非另行公佈，否則發售價不會超過4.50港元，且目前預期不會低於3.20港元。申請香港發售股份的投資者須於申請時為每股發售股份支付最高發售價4.50港元，連同1%的經紀佣金、0.003%的證監會交易徵費及0.005%的聯交所交易費，倘發售價低於4.50港元，多收的款項將予退還。

經本公司同意後，聯席全球協調人(代表承銷商)可於提交香港公開發售申請時間最後一天上午或之前任何時間減少發售股份數目及/或縮小本招股章程所載的發售價範圍。在此情況下，減少發售股份數目及/或縮小發售價範圍的公告將於不遲於提交香港公開發售申請時間最後一天上午，在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)公佈。更多詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」章節。倘聯席全球協調人(代表承銷商)與本公司基於任何原因能於二零一三年十二月九日之前未就發售價達成協議，則全球發售將不會進行，並將告失效。

倘於上市日期上午八時正之前發生若干事件，則聯席全球協調人(為彼等本身及代表承銷商)可終止香港承銷商於香港承銷協議項下的義務。請參閱本招股章程「承銷－承銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」一節。

二零一三年十一月二十九日

預期時間表

倘以下香港公開發售預期時間表出現任何變動，本公司將於香港在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)及本公司及聯交所網站刊登公告。

透過指定網站 www.eipo.com.hk 以白表 eIPO 服務

完成電子認購申請的截止時間⁽²⁾ 二零一三年十二月四日 (星期三) 上午
十一時三十分

開始辦理申請登記時間⁽³⁾ 二零一三年十二月四日 (星期三) 上午
十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格以及向香港結算

發出電子認購指示的截止時間⁽⁴⁾ 二零一三年十二月四日 (星期三)
中午十二時正

透過網上銀行轉賬或繳費靈轉賬方式

完成白表 eIPO 申請付款的截止時間 二零一三年十二月四日 (星期三)
中午十二時正

截止辦理申請登記時間⁽³⁾ 二零一三年十二月四日 (星期三)
中午十二時正

預期定價日⁽⁵⁾ 二零一三年十二月四日 (星期三)

在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)

以及聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站

www.timesgroup.cn 刊登以下事項的公告：

- 發售價；
- 香港公開發售的申請情況；
- 國際發售的認購踴躍程度；及
- 香港發售股份的配發基準 二零一三年十二月十日 (星期二) 或之前

預期時間表

透過多種渠道查閱香港公開發售的分配結果

(包括成功申請人的身份證明文件號碼(如適用))

(請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份

－ 11.公佈結果」一節)二零一三年十二月十日(星期二)

香港公開發售的分配結果將於備有「按身份證號碼搜索」

功能的**www.iporesults.com.hk**內可供查閱.二零一三年十二月十日(星期二)

發送白表電子退款指示／退款支票⁽⁶⁾.二零一三年十二月十日(星期二)或之前

股票發送至或寄存入中央結算系統⁽⁶⁾.二零一三年十二月十日(星期二)或之前

預期股份在聯交所開始買賣二零一三年十二月十一日(星期三)

附註：

- (1) 除另有列明外，所有時間均指香港本地時間。有關全球發售的架構(包括其條件)的詳情，載於本招股章程「全球發售的架構」一節。
- (2) 於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，閣下將不得透過指定網站**www.eipo.com.hk**遞交申請。如閣下於上午十一時三十分或之前已經遞交申請並已透過指定網站取得申請參考編號，則將獲准繼續申請過程(透過完成支付申請股款)，直至遞交申請截止日期中午十二時正，即截止辦理申請登記時止。
- (3) 倘於二零一三年十二月四日(星期三)上午九時正至中午十二時正之間任何時間，「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告信號於香港生效，則當日不會開始辦理申請登記。有關詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份－ 10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節。
- (4) 倘閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－ 6.透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。
- (5) 預計本公司與聯席全球協調人(為彼等本身及代表承銷商)於定價日協定發售價。定價日預期為二零一三年十二月四日(星期三)或前後，惟無論如何不遲於二零一三年十二月九日(星期一)。倘聯席全球協調人(為彼等本身及代表承銷商)與本公司基於任何原因於二零一三年十二月九日(星期一)未協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。

預期時間表

- (6) 倘閣下的申請全部或部分不獲接納或發售價低於申請時應付的每股發售股份價格，則本公司將向閣下發出退款支票。除閣下選擇親身領取外，本公司會將股票及退款支票以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所指定的地址，郵誤風險概由閣下承擔。倘閣下已申請1,000,000股或以上香港發售股份並已提供要求的一切資料，則閣下可於二零一三年十二月十日（星期二）上午九時正至下午一時正期間，親身前往本公司的香港證券登記處，即香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室），或於本公司在報章上公佈為發送股票／電子退款指示／退款支票的任何其他地點及日期領取退款支票及／或股票。倘閣下為個人申請人並已選擇親身領取，則不可授權任何其他人士代領。倘閣下為公司申請人並已選擇親身領取，則必須由獲授權代表攜同蓋有公司印章的公司授權書領取。個人及獲授權代表均必須於領取時出示香港中央證券登記有限公司接納的身份證明文件。倘閣下未能於指定時間內領取，則本公司會將未獲領取的股票及／或退款支票以普通郵遞方式寄往閣下在相關申請表格上所指定的地址，郵誤風險概由閣下承擔。其他資料載於本招股章程「如何申請香港發售股份－13.退還申請股款」及「如何申請香港發售股份－14.寄發／領取股票及退款」章節。

預期股票將於二零一三年十二月十日發行，惟所發行的股票將僅在全球發售在各方面成為無條件及承銷協議並未根據其條款於上市日期（預期將為二零一三年十二月十一日）上午八時正前予以終止的情況下，方為有效。

有關全球發售的架構（包括其條件）的詳情，閣下可參閱本招股章程「全球發售的架構」一節。

致投資者的重要提示

本招股章程乃時代地產控股有限公司僅就有關香港公開發售而刊發，並不構成出售或游說購買任何證券（根據香港公開發售由本招股章程發售的香港發售股份除外）的要約。本招股章程不得用作且不構成在任何其他司法管轄區或在任何其他情況下出售或游說購買任何證券的要約。本公司概無採取任何行動以批准在香港以外的任何司法管轄區公開發售發售股份，亦無採取任何行動以批准在香港以外的任何司法管轄區派發本招股章程。在其他司法管轄區派發本招股章程及提呈發售與銷售發售股份受到限制，除非根據向相關證券監管機構進行的登記或獲其授權或獲有關機構豁免而得到該等司法管轄區的適用證券法許可，否則不得作出有關行為。

閣下僅應依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載內容的資料。閣下切勿將並非載於本招股章程的任何資料或聲明視為已獲本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、任何承銷商、任何彼等的董事、高級職員、僱員、代理人、顧問或聯屬公司或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以信賴。

頁次

預期時間表	i
目錄	iv
概要	1
釋義	13
技術術語詞彙表	39
風險因素	42
豁免嚴格遵守上市規則	74
前瞻性陳述	77
有關本招股章程及全球發售的資料	79

目 錄

	<u>頁次</u>
董事及參與全球發售的各方	82
公司資料	86
行業概覽	88
監管概覽	107
歷史與公司架構	159
業務	202
與控股股東的關係	345
關連交易	347
董事及高級管理層	351
股本	361
主要股東	364
基礎投資者	366
財務資料	371
未來計劃及所得款項用途	436
承銷	438
全球發售的架構	449
如何申請香港發售股份	459
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 物業估值報告	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料	V-1
附錄六 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	VI-1

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於僅屬概要，故並未包括所有對閣下而言可能屬重要的資料。閣下在決定投資發售股份之前，應細閱整份招股章程，包括本招股章程之附錄。任何投資均有風險。投資發售股份所涉及的若干特定風險，載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資發售股份之前，應細閱該節。

業務概覽

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」。我們的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。我們絕大部分的住宅開發項目均配備有設計精良的配套設施，如居民公園、俱樂部和游泳池。我們已將美術館引入時代玫瑰園並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。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。

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。利用我們於租賃及管理物業方面的經驗，我們亦從事於轉租獨立第三方擁有的商業物業。

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。

概 要

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。

業務模式

為提高我們的經營效率及增強成本和品質控制，我們已制定標準化運營程序，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。一般而言，我們的物業項目的開發週期，即開始施工至竣工的持續時間範圍為20至35個月，主要視物業項目期數、設計、施工類型、土地狀況及位置等若干因素而定。我們通常主要利用運營產生的現金、銀行借款、信託融資及來自本公司股東的資本供款為物業開發提供資金。我們將絕大部分建築工程外包予外部工程承建商。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。該成本包括有關物業產生的所有開發成本。根據我們的目標回報率及整體的房地產競爭環境可能會加上一定的溢價。物業開發是並將繼續是我們的核心業務。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。

運營資料摘要

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4.3百萬平方米，總建築面積約11.3百萬平方米。截至二零一三年九月三十日，約3.0百萬平方米的建築面積已竣工，約3.7百萬平方米的建築面積仍在開發，以及約4.6百萬平方米的建築面積已持作未來開發。有關我們的已竣工項目、開發中項目及持作未來開發項目的更多詳情，請參閱本招股章程第215頁「業務－我們的業務－物業項目概要資料－物業組合概要」一節。

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

概 要

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持作配套用途（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持作配套用途（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。

二零一零年、二零一一年、二零一二年以及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們的收入分別為人民幣1,547.2百萬元、人民幣2,466.8百萬元、人民幣3,197.1百萬元及人民幣2,362.7百萬元，於相關期間內，來自物業開發項目的收入佔比分別為94.8%、96.1%、96.7%及95.3%；來自物業租賃的收入佔比分別為2.5%、1.5%、1.2%及3.0%；及來自物業管理的收入佔比分別為2.7%、2.4%、2.1%及1.7%。

下表載列我們於所示期間內銷售物業的收入、已交付物業的總建築面積，以及該等物業的平均售價（按物業類型劃分）：

	截至十二月三十一日止年度									截至二零一三年六月三十日止六個月		
	二零一零年			二零一一年			二零一二年					
	收入	已交付建築面積 ⁽¹⁾	每平方米平均售價	收入	已交付建築面積 ⁽¹⁾	每平方米平均售價	收入	已交付建築面積 ⁽¹⁾	每平方米平均售價	收入	已交付建築面積 ⁽¹⁾	每平方米平均售價
(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣)	
住宅.....	1,385,872	228,461	6,066	2,198,788	279,442	7,868	3,042,447	378,778	8,032	2,227,117	264,160	8,431
商業.....	13,274	749	17,722	119,858	7,762	15,442	3,856	266	14,496	-	-	-
停車位.....	66,872	12,566	5,322	50,745	5,719	8,873	44,434	5,304	8,377	24,062	3,025	7,954
其他 ⁽²⁾	316	102	3,098	172	15	11,467	50	-	-	-	-	-
總計.....	<u>1,466,334</u>	<u>241,878</u>	<u>6,062</u>	<u>2,369,563</u>	<u>292,938</u>	<u>8,089</u>	<u>3,090,787</u>	<u>384,348</u>	<u>8,042</u>	<u>2,251,179</u>	<u>267,185</u>	<u>8,426</u>

附註：

- (1) 「已交付建築面積」不包括配套設施（如俱樂部）的建築面積，其在相關物業開發項目中被一同交付給購房者。於往績記錄期間，我們並無從配套設施建築面積產生任何收入。
- (2) 「其他」指於實際交付建築面積超過相關買賣協議中列明的建築面積時，從購房者處獲得的款項減於實際交付建築面積少於買賣協議中列明的建築面積時，就建築面積差額返還予購房者的款項。

二零一三年上半年並未交付商業物業。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們商業物業的每平方米平均售價普遍下跌，乃主要由於物業的位置所致。我們位於廣州及佛山的商業物業售價普遍高於位於中山的物業售價。有關進一步詳情，請參閱本招股章程第389頁「財務資料－若干收益表項目概述－收入－商業物業」一節。

概 要

下表載列所示期間我們已出售物業成本的明細：

	截至十二月三十一日止年度									截至二零一三年 六月三十日止六個月		
	二零一零年			二零一一年			二零一二年					
	(人民幣 千元)	(每平方 米)	(人民幣 千元)	(每平方 米)	(人民幣 千元)	(每平方 米)	(人民幣 千元)	(每平方 米)	(人民幣 千元)	(每平方 米)	(人民幣 千元)	(每平方 米)
土地收購成本	255,221	22.9	1,055	434,877	25.6	1,485	420,479	19.0	1,094	344,593	19.9	1,290
建設成本	814,983	73.2	3,369	1,178,837	68.6	4,024	1,649,003	74.5	4,290	1,272,056	73.3	4,761
資本化融資成本	42,828	3.9	177	98,979	5.8	338	145,124	6.5	378	117,790	6.8	441
已出售物業成本總計	1,113,032	100.0		1,712,693	100.0		2,214,606	100.0		1,734,439	100.0	

於往績記錄期間，我們的銷售成本普遍增加，主要由於已竣工及已交付物業的總建築面積增加，從而導致更高的建設成本及土地收購成本。

中國政府實施的房地產相關緊縮措施及中國利率的變動

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，中國政府實施一系列法規及政策，以確保物業市場的健康發展、物業價格持穩，以及遏抑物業市場的投機活動。請參閱本招股章程第107頁起「監管概覽－土地出讓」一節。該等政策或會限制本公司取得融資、徵用未來開發所需土地、按有利潤的價格出售物業或從已簽約銷售額產生充足營運現金流量的能力。此外，我們的購房者也經常通過按揭貸款購買物業。因此，利率變動已影響且將繼續影響購房者。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及二零一三年六月三十日，中國人民銀行在中國的一年借款基準利率（直接影響中國商業銀行提供的房地產按揭貸款利率）分別為5.81%、6.56%、6.00%及6.00%。正如我們住宅物業每平方米平均售價中所反映，本公司董事認為，因中國政府頒佈的緊縮措施，部分地區的市場需求受到悲觀情緒的負面影響，這是導致二零一一年至二零一二年我們住宅物業每平方米平均售價的增長幅度較二零一零年至二零一一年每平方米平均售價的增長幅度低的部分原因。我們住宅物業每平方米平均售價從二零一零年的每平方米人民幣6,066元增至二零一一年的每平方米人民幣7,868元，增幅為29.7%，而我們住宅物業每平方米平均售價從二零一一年的每平方米人民幣7,868元增至二零一二年的每平方米人民幣8,032元，增幅僅為2.1%。我們董事認為，上述措施將不會對本集團的營運資金充足性及未來業務前景造成重大影響。

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不同城市已竣工項目和項目階段的概要資料⁽⁴⁾：

城市	項目類型	地盤面積 (平方米)	已竣工 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	已售出及 已預售總 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可供出售、 租賃或 使用的 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	其他		應佔市值 ⁽³⁾ (人民幣 百萬元)
						建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	
廣州	住宅及商業	365,931	967,821	935,944	26,411	5,466	448.8	
佛山	住宅及商業	570,760	1,373,577	1,303,223	61,497	8,857	1,432.0	
中山	住宅及商業	17,118	115,352	113,912	1,299	141	61.0	
珠海	住宅及商業	238,664	560,158	519,211	35,411	5,536	1,551.6	
總計		1,192,473	3,016,908	2,872,290	124,618	20,000	3,493.4	
應佔總建築面積⁽²⁾			3,016,908	2,872,290	124,618	20,000	3,493.4	

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」、「可供出售、租賃或使用的建築面積」、「其他建築面積」及「應佔總建築面積」，請參閱上文「一 運營資料摘要」分節所載表格之附註。
- (3) 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，請參閱本招股章程第55頁「風險因素－與我們業務有關的風險－我們物業的估定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。
- (4) 有關進一步詳情，請參閱本招股章程第216頁「業務－我們的業務－物業項目概要資料－已竣工項目和項目階段」一節。

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不同城市開發中物業和持作未來開發之物業的概要資料⁽⁹⁾⁽¹⁰⁾：

城市	項目類型	開發中				持作未來開發 ⁽¹⁾			應佔市值 ⁽⁷⁾⁽⁸⁾ (人民幣 百萬元)
		地盤面積	總建築 面積 ⁽²⁾⁽⁸⁾	可出售/ 可出租 建築面積 ⁽³⁾	已預售 建築面積 ⁽⁴⁾	可供 銷售建築 面積 ⁽⁵⁾	其他建築 面積 ⁽⁶⁾	總建築 面積 ⁽³⁾⁽⁸⁾	
廣州	住宅、商業及工業	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	
佛山	住宅及商業	544,978	1,023,298	892,508	196,931	705,899	120,468	106,086	74,813 ⁽¹¹⁾
中山	住宅及商業	412,802	551,426	502,476	101,187	363,618	86,621	536,991	115,236
珠海	住宅及商業	101,821	535,031	490,822	272,473	249,697	12,859	—	—
清遠	住宅及商業	383,550	587,638	508,056	122,373	388,702	76,563	396,400	396,400
長沙	住宅及商業	1,232,565	712,444	676,076	34,878	641,198	36,369	2,175,719	—
		460,138	288,140	277,852	213,042	64,810	10,288	1,338,937	—
總計		3,135,854	3,697,977	3,347,790	940,884	2,413,924	343,168	4,554,133	586,449⁽¹¹⁾
應佔總建築面積 ⁽⁸⁾			3,658,581	3,316,578	939,492	2,383,950	335,138	4,516,413	549,043⁽¹¹⁾

附註：

- 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。
- 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。
- 「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。
- 「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，該配套設施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。
- 「可供出售建築面積」不包括我們持作配套用途（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。
- 「其他建築面積」包含我們在各項目階段中持作配套用途（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。
- 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，請參閱本招股章程第55頁「風險因素－與我們業務有關的風險－我們物業的估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。
- 「應佔總建築面積」及「應佔市值」包含不可銷售之公用設施的應佔價值。「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。
- 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、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土地用途從工業用途轉為住宅及商業用途。
- 有關進一步詳情，請參閱本招股章程第220頁「業務－我們的業務－物業項目概要資料－開發中物業和持作未來開發的物業」一節。
- 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。

閒置土地

截至最後實際可行日期，我們已有六個項目發生延遲，且未於相關建築工程施工許可證列明的規定施工日期或之前開始施工。然而，據我們的中國法律顧問通商告知，該等項目的延遲施工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，或該土地不會因此被沒收。有關進一步資料，請參閱本招股章程第340頁「業務—合規性—閒置土地」一節。

我們的競爭優勢

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：(i)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；(ii)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。我們根據目標客戶的需求及偏好發現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；(iii)我們擁有的土地儲備足以支持我們今後五年內的運營；(iv)我們的標準化運營程序使我們具備強大的執行能力並有效利用資源；(v)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；及(vi)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。

我們的業務策略

為增加我們的業務量及為股東創造價值，我們計劃實施以下主要策略：(i)增強我們在廣東省的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；(ii)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；(iii)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；(iv)運用標準化運營程序實現健康增長及運營擴張；及(v)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。

我們的運營業績

綜合收益表概要

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
				(未經審核)	
				(人民幣千元)	
收入.....	1,547,206	2,466,811	3,197,142	1,817,102	2,362,705
毛利.....	390,837	685,554	908,958	397,973	548,063
除稅前利潤.....	245,608	335,718	621,423	240,888	251,925
年度／期間利潤.....	<u>165,344</u>	<u>234,871</u>	<u>353,648</u>	<u>162,657</u>	<u>156,693</u>
下列各項應佔：					
本公司擁有人.....	165,347	247,169	362,916	167,599	165,946
非控股權益.....	(3)	(12,298)	(9,268)	(4,942)	(9,253)
	<u>165,344</u>	<u>234,871</u>	<u>353,648</u>	<u>162,657</u>	<u>156,693</u>

概 要

綜合財務狀況表概要

	截至十二月三十一日			截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日
		(人民幣千元)		
非流動資產	2,321,118	2,866,394	3,328,463	4,057,114
流動資產	7,886,755	12,901,030	18,757,145	19,452,834
流動負債	5,658,532	8,660,853	15,076,533	16,865,846
流動資產淨額	2,228,223	4,240,177	3,680,612	2,586,988
非流動負債	2,432,374	4,255,534	3,802,962	4,187,867
淨資產	<u>2,116,967</u>	<u>2,851,037</u>	<u>3,206,113</u>	<u>2,456,235</u>

綜合現金流量表概要

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
		(人民幣千元)			
經營活動(使用)/產生的現金流量淨額	(261,426)	(363,607)	281,166	(36,989)	(275,523)
投資活動使用的現金流量淨額	(77,468)	(529,735)	(326,969)	(312,191)	(646,304)
融資活動產生的現金流量淨額	520,454	895,706	416,583	179,826	295,340
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	181,560	2,364	370,780	(169,354)	(626,487)
年初/期初現金及現金等價物	381,882	563,389	565,700	565,700	936,446
匯率變動的影響,淨額	(53)	(53)	(34)	(1)	(50)
年末/期末現金及現金等價物	<u>563,389</u>	<u>565,700</u>	<u>936,446</u>	<u>396,345</u>	<u>309,909</u>

主要財務比率

下表載列於所示期間或截至所示日期的若干財務比率概要：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日
流動比率	1.4	1.5	1.2	1.2
負債淨額與經調整 權益 ⁽¹⁾ 比率	72.6%	89.0%	116.2%	163.6%
資本負債比率	125.6%	143.3%	171.6%	224.2%

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日 止六個月
經調整純利 (人民幣百萬元) ⁽²⁾	38.7	119.2	271.1	134.0
毛利率	25.3%	27.8%	28.4%	23.2%
純利率	10.7%	9.5%	11.1%	6.6%
經調整純利率 ⁽²⁾	2.5%	4.8%	8.5%	5.7%
權益回報率 ⁽³⁾	7.8%	10.5%	13.3%	不適用

概 要

附註：

- (1) 經調整權益指本公司擁有人應佔之權益，及包括應付一名董事（本公司創辦人之一）的款項。
- (2) 經調整純利指除稅後利潤，不包括投資物業的公允價值收益、投資物業的公允價值收益相關的遞延稅項、收購附屬公司收益及先前持有的股本權益的重新計量。
- (3) 權益回報率為完整財政年度內本公司擁有人應佔利潤佔截至該年年末本公司擁有人應佔權益的百分比。

流動資金及資本來源

借款

下表載列我們於截至所示日期的借款：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日
	(人民幣千元)			
即期				
銀行貸款	353,689	780,697	2,420,449	1,636,212
其他借款	180,000	440,000	756,814	1,215,780
非即期				
銀行貸款	1,794,249	2,501,215	1,878,272	2,771,064
其他借款	450,456	509,728	621,264	100,000
總計	2,778,394	4,231,640	5,676,799	5,723,056

資本來源

物業開發項目在土地收購和建築方面需龐大資本投資，且或會需數月或數年才能產生正現金流量。迄今，我們主要由從我們經營產生的現金、銀行借款、信託融資及股東出資為本公司的發展提供資金。我們的融資方法因項目而異，並受中國法規及貨幣政策所實施的限制規限。截至二零一零年及二零一一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，我們經營活動所得的負現金流量分別為人民幣261.4百萬元、人民幣363.6百萬元及人民幣275.5百萬元，主要由於各期間開發中物業的資本支出因我們業務擴張而增加所致。截至二零一二年十二月三十一日止年度，我們錄得正營運現金流量淨額人民幣281.2百萬元。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截至二零一三年六月三十日，我們的現金及銀行結餘總額分別為人民幣1,172.2百萬元、人民幣1,603.2百萬元、人民幣1,833.7百萬元及人民幣1,546.6百萬元。

考慮到我們目前的項目開發計劃表、出售及預售狀況、物業服務管理及物業租賃狀況、預計從全球發售獲得的所得款項淨額以及銀行融通及其他借款，董事確認，我們來自銀行融資及經營現金流量的營運資金足以滿足當前及自本招股章程日期起12個月的需求。有關進一步資料，請參閱本招股章程第422頁「財務資料－資本來源」一節。

購股權計劃

我們已採納購股權計劃。有關購股權計劃的詳情，請參閱本招股章程附錄五第V-20頁「法定及一般資料－D. 購股權計劃」一節。

股息政策

我們於二零一三年六月六日向豐亞企業宣派特別股息約人民幣442.4百萬元，以抵銷豐亞企業結欠本公司的債務。我們於二零一三年九月十六日根據開曼群島適用法律以豐亞企業為受益人，從本公司的可分配儲備金中進一步宣派金額約為70.2百萬美元的股息，以抵銷豐亞企業結欠本公司的款項。有關進一步資料，請參閱本招股章程第429頁「財務資料－債務及或然負債－可轉換票據及重組契約」一節。日後，實際分配予股東的股息數額將取決於我們的盈利及財務狀況、運營要求、資本要求及董事認為相關的任何其他條件，且須獲股東批准。有關進一步資料，請參閱本招股章程第432頁「財務資料－股息及可分配儲備金」一節。

近期發展

二零一三年六月三十日後直至最後實際可行日期，我們的近期發展如下所示：

我們已分別在廣州白雲區及佛山南海區購置新地盤持作開發。有關進一步資料，請參閱本招股章程第227頁開始的「業務－項目描述」一節。

二零一三年十一月十九日，我們與相關政府機構簽訂一份土地出讓合同，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。該幅土地指定用於住宅和商業用途。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。

截至二零一三年九月三十日止九個月，我們分別錄得未經審核收入及毛利約人民幣3,891.5百萬元及人民幣987.4百萬元。於相應期間，我們的未經審核毛利率為25.4%，相較截至二零一三年六月三十日止六個月的23.2%略有上升。

截至二零一三年九月三十日止九個月，我們錄得的銷售物業未經審核收入約人民幣3,705.6百萬元，已交付建築面積約為471,495平方米。截至二零一三年九月三十日止九個月，我們物業的每平方米平均售價為人民幣7,859元，相較截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣8,426元下降6.7%。該下降主要是由於二零一三年七月至二零一三年九月主要位於二線城市（如增城、佛山及珠海）的交付物業平均售價下降，而於二零一三年上半年交付的物業大多位於廣州，而廣州的售價普遍高於二線城市。

截至二零一三年九月三十日，我們已結清截至二零一三年六月三十日應收賬目中的人民幣10.4百萬元，即58.4%。

截至二零一三年九月三十日，我們已償付截至二零一三年六月三十日銀行貸款及其他借款中的人民幣2,029.3百萬元，即35.5%。於二零一三年七月一日至二零一三年九月三十日期間，我們有約人民幣3,134.0百萬元額外銀行貸款及其他借款。自二零一三年十月一日至最後實際可行日期，我們已訂立兩份額外信託融資安排。有關進一步資料，請參閱本招股章程第280頁起「業務－信託融資公司提供的融資－本集團訂立的信託融資安排」一節。

董事確認，中國政府近期實施的房地產相關緊縮措施對本集團的運營及財務狀況概無重大影響。

董事確認，除本招股章程所披露者外，截至本招股章程日期，本公司自二零一三年六月三十日起的財務或交易狀況或前景並無出現任何重大不利變動。

概 要

發售統計數據⁽¹⁾

	根據發售價 3.20港元計算	根據發售價 4.50港元計算
股份市值 ⁽²⁾	5,513.5百萬港元	7,753.3百萬港元
未經審核備考經調整每股有形資產淨值 ⁽³⁾	2.53港元	2.85港元

附註：

- (1) 本表的所有統計數據乃基於超額配股權未獲行使的假設計算。
- (2) 市值乃基於緊隨全球發售完成後預計已發行430,740,000股股份計算。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃於作出本招股章程第433頁「財務資料－未經審核備考經調整有形資產淨值」一節內所述調整後，並基於緊隨全球發售後已發行合共1,722,960,000股股份計算。

所得款項用途

我們估計從全球發售可獲的所得款項淨額（經扣除我們應就全球發售應付的承銷費用及預計開支）約為1,548.2百萬港元，假設超額配股權未獲行使，且發售價為每股發售股份3.85港元（即本招股章程中所述發售價範圍的中位數）。我們擬將所得款項作以下用途：

- (a) 約877.8百萬港元或所得款項淨額的約56.7%將用於新增項目及現有項目融資，包括潛在開發項目的土地收購及建設成本。我們將專注於在現有市場及廣東省具有高增長潛力的其他城市徵用新土地及開發新項目，並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」政策繼續徵用土地。截至最後實際可行日期，董事確認，除披露者以外，我們尚未確定動用全球發售所得款項淨額以開發任何目標地塊。有關本公司項目選擇流程的詳情，請參閱本招股章程第288頁起「業務－項目開發管理－時代地產標準化運營管理體系－選址和市場評估」一節；
- (b) 最多約515.6百萬港元或所得款項淨額的約33.3%將用於付清重組契約下的部分未償分期付款款項；及
- (c) 約154.8百萬港元或所得款項淨額的10%將用於營運資金及其他一般企業用途。

倘超額配股權獲全面行使，假設發售價為每股發售股份3.85港元（即發售價範圍的中位數），董事擬將我們獲得的額外所得款項淨額按比例用作上述用途。

倘發售價定為所述發售價範圍的最高價4.50港元，則所得款項淨額將增加約280.0百萬港元（與我們按定於指示性範圍中位數的發售價所收取的所得款項淨額相比）。本公司董事目前擬將任何額外所得款項淨額按比例用作上述用途。

倘全球發售所得款項淨額並未即時用作上述用途，則本公司擬將其存入短期活期存款及／或貨幣市場工具。

可轉換票據及重組契約

於二零零八年一月九日，多名投資者向本公司控股股東豐亞企業提供本金總額為200百萬美元（約人民幣1,440百萬元）的貸款。作為上述貸款的對價，豐亞企業向該等

投資者發行本金總額達200百萬美元的可轉換票據。所有可轉換票據的所得款項供本公司經營業務使用。有關可轉換票據及重組契約的進一步詳情，請參閱本招股章程第189頁「歷史與公司架構－首次公開發售前投資及債務重組」一節。

本公司主要就可轉換票據代表豐亞企業分若干次作出還款。截至二零一三年六月三十日，作出的還款共達人民幣460.0百萬元。為抵銷豐亞企業就該等還款結欠本公司的債務，本公司於二零一三年六月六日向豐亞企業宣派特別股息約人民幣442.4百萬元。

根據日期為二零一三年七月十三日的重組契約的條款，本公司已承擔結欠投資者餘下的債務，並將繼續以下列分期付款方式作出合共約為86.0百萬美元的還款：於二零一四年一月十五日償還24.3百萬美元、於二零一四年三月十五日償還31.7百萬美元及於二零一四年五月十五日償還30.0百萬美元。我們於二零一三年九月十六日向豐亞企業進一步宣派特別股息約70.2百萬美元，該款項加上我們欠負豐亞企業的約15.7百萬美元抵銷豐亞企業因重組契約項下的約務更替欠我們的款項。就約務更替項下的債務假設而言，本公司並無確認任何損益。

風險因素

投資發售股份存在若干風險。若干有關投資發售股份的特定風險進一步載列於本招股章程「風險因素」一節。該等風險可分類為(i)與我們業務有關的風險，(ii)與中國房地產業有關的風險，(iii)與中國有關的風險，及(iv)與全球發售有關的風險。

我們認為，與我們業務有關的若干更為重大風險包括：

- 我們的業務倚重中國（尤其在廣東省及湖南省）房地產市場的增長。
- 我們的業務須遵守多項政府法規及政策，尤其受中國房地產行業政策變動的影響。
- 倘若我們未能遵守重組契約項下的限制與契約及滿足重組契約項下的付款安排，則或會引發終止事件（定義見重組契約）並可能違反重組契約的條款，從而將導致我們須提前償還債務、支付違約賠償金（其金額按重組契約項下所有失效、減扣或未償付分期付款款項將每年產生20%的內部回報率計算）及強制抵押我們境外附屬公司的股份。
- 我們的利潤率因各物業開發而異，且我們可能因若干因素的影響而無法維持現有的利潤率，該等因素包括(i)產品組合；(ii)售價；及(iii)開發成本。
- 我們於截至二零一零年及二零一一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錄得負營運現金流量淨額。如我們不能履行付款責任，則我們的業務、財務狀況及運營業績或會受到重大不利影響。
- 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。

釋 義

在本招股章程中，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「AECOM」	指	AECOM Technology Corporation (其股份於紐約證券交易所上市)，為專業技術和管理支持服務全球供應商，為獨立第三方
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格和綠色申請表格或(倘文義如此指涉) 其中任何一份申請表格
「組織章程細則」或「章程細則」	指	本公司經不時修訂的組織章程細則
「豐亞企業」	指	豐亞企業有限公司，一間於二零零七年十一月八日在英屬維爾京群島成立的有限責任公司，其60%股權由佳名投資持有，40%股權由東利持有，為本公司控股股東之一
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「審核委員會」	指	本公司董事會的審核委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行通常開業辦理正常銀行業務之日(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「資本化發行」	指	按照本招股章程附錄五「法定及一般資料－A.有關本集團的進一步資料－3.於二零一三年十一月十九日通過的股東書面決議案」一節提述，本公司股份溢價賬的特定進賬額資本化時所作的股份發行

釋 義

「目錄」	指	商務部和國家發改委於二零一一年十二月聯合發佈並於二零一二年一月三十日生效的《外商投資產業指導目錄》(經修訂)
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	香港結算建立及運作的中央結算系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可以是個人、聯名人士或法團
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「長沙玫瑰園」	指	長沙玫瑰園房地產開發有限公司，一間於二零零二年九月三十日在中國成立的有限責任公司，為本公司一間間接附屬公司
「中國財經峰會組委會」	指	中國財經峰會組委會，是中國財經峰會的組織者
「中國指數研究院」	指	中國指數研究院，是中國最大的獨立房地產研究機構，提供中國主要城市的房地產價格指數
「中國房地產行業協會」	指	中國房地產行業協會，是涉及房地產開發、房地產交易、房地產經紀及物業管理的房地產行業協會及企業的一個國家產業機構

釋 義

「通商」	指	通商律師事務所
「公司法」	指	經不時修訂、增補及／或以其他方式修改的開曼群島公司法（經修訂）
「公司條例」	指	經不時修訂、增補或以其他方式修改的公司條例（香港法例第32章）
「公司」或「本公司」	指	時代地產控股有限公司，一間於二零零七年十一月十四日根據開曼群島法律註冊成立的有限責任豁免公司
「公司法」	指	第十屆全國人民代表大會常務委員會於二零零五年十月二十七日頒佈並於二零零六年一月一日開始生效的經不時修訂、增補或以其他方式修改的《中華人民共和國公司法》
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「建信信託」	指	建信信託有限責任公司，一間信託融資公司，為獨立第三方
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，在本招股章程中，指本公司控股股東岑釗雄先生、李一萍女士、佳名投資、東利及豐亞企業
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「不競爭契據」	指	每位控股股東為本公司利益訂立的日期為二零一三年十一月二十一日的不競爭契據

釋 義

「國務院發展研究中心」	指	國務院發展研究中心，是中國國家機構，負責中國相關經濟及社會發展問題的政策研究、戰略審查及諮詢。此乃一個諮詢機構，向中國共產黨中央委員會及國務院提供政策建議
「董事」	指	本公司董事
「東莞信託」	指	東莞信託有限公司，一間信託融資公司，為獨立第三方
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司
「東利」	指	東利管理有限公司，一間於二零零七年七月九日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由李一萍女士全資擁有，為本公司控股股東之一
「可轉換票據」	指	日期為下列時間的任何一項或所有可轉換票據：(i) 二零零八年一月九日；及(ii) 二零零八年一月三十日，豐亞企業向投資者發行（按照票據認購協議規定的本金總額200百萬美元），其條款之概要載於本招股章程「歷史與公司架構－首次公開發售前投資及債務重組－票據認購協議及可轉換票據」一節
「佛岡柏瑞」	指	佛岡柏瑞裝飾工程有限公司，一間於二零零七年九月二十八日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司
「佛岡冠亨」	指	佛岡冠亨投資有限公司，於二零零七年一月十九日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司
「佛岡地產」	指	佛岡時代地產開發有限公司，一間於二零零四年三月三十一日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司

釋 義

「佛岡潤信」	指	佛岡縣潤信投資諮詢服務有限公司，於二零零七年九月十七日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司
「佛岡盛欣」	指	佛岡盛欣水電園林工程有限公司，一間於二零零七年九月十三日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司
「佛岡信隆」	指	佛岡縣信隆投資諮詢服務有限公司，一間於二零零七年六月二十七日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司
「佛岡永盛」	指	佛岡時代永盛投資有限公司，一間於二零零八年一月十一日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司
「佛岡中意」	指	佛岡中意置業有限責任公司，一間於二零零七年十二月二十九日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司
「佛山創興」	指	佛山時代創興投資顧問有限公司，一間於二零零七年一月十九日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司，已於二零零九年十二月十一日撤銷註冊
「佛山豐睿」	指	佛山市豐睿房地產開發有限公司，一間於二零一三年八月十九日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司
「佛山捷豐力」	指	佛山市捷豐力投資策劃有限公司，一間於二零一零年十一月十五日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司

釋 義

「佛山玫瑰華業」	指	佛山市玫瑰華業投資有限公司，一間於二零一零年十一月十五日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司
「佛山玫瑰園」	指	佛山玫瑰園商業投資有限公司，一間於二零一零年十一月十五日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司
「佛山南海盛譽」	指	佛山市南海時代盛譽房地產開發有限公司，一間於二零零七年七月六日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司
「佛山永亨」	指	佛山市時代永亨投資有限公司，一間於二零一二年八月二十二日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司
「佛山裕東龍」	指	佛山市裕東龍房地產發展有限公司，一間於二零零二年一月二十二日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司
「佛山裕華」	指	佛山市三水裕華房地產發展有限公司，一間於二零零五年八月四日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司
「佛山至德萬谷」	指	佛山市至德萬谷百貨超市有限公司，一間於二零一一年八月二日在中國成立的有限責任公司，以及其於二零一三年三月二十六日轉讓予獨立第三方廣州市正元投資有限公司前是本公司的間接附屬公司
「方正東亞信託」	指	方正東亞信託有限責任公司，一間信託融資公司，為獨立第三方

釋 義

「GAIC」	指	廣州市工商行政管理局
「全球發售」	指	香港公開發售和國際發售
「Grand Highway」	指	Grand Highway International Ltd.，一間於二零零七年九月十三日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司
「綠色申請表格」	指	將由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或（如文義指其成立前的任何時間）其前身或目前附屬公司的前身所從事的業務
「廣東廣昌」	指	廣東廣昌實業發展有限公司，一間於一九八五年六月十九日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司
「廣東勝譽」	指	廣東時代勝譽房地產開發有限公司，一間於二零零六年六月十九日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司
「廣州白雲」	指	廣州市白雲合銀泰富小額貸款股份有限公司，一間於二零一二年十二月三日在中國成立的有限責任公司，其20%股權由廣州至德（本公司的間接全資附屬公司）持有及80%股權由獨立第三方持有
「廣州博朗」	指	廣州博朗投資有限公司，一間於二零零五年六月二日在中國成立的有限責任公司，為獨立第三方

釋 義

「廣州東和」	指	廣州東和房地產開發有限公司，一間於一九九三年十二月三十一日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司
「廣州市企業評價協會」	指	廣州市企業評價協會，是一個提供對企業生產規模、技術狀況、管理、綜合實力、經濟效益及產業開發評估的組織
「廣州豐都」	指	廣州市豐都貿易有限公司，一間於二零一一年十一月二十一日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司
「廣州豐卓」	指	廣州市時代豐卓投資有限公司，一間於二零零三年一月十四日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司，已於二零一零年十一月九日撤銷註冊
「廣州富杰」	指	廣州市富杰投資有限公司，一間於二零零九年十月二十七日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司
「廣州廣德昌」	指	廣州市廣德昌商業管理服務有限公司，一間於二零一零年三月二十五日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司，其55%股權由廣州至德持有，30%股權由獨立第三方廣州現代投資有限公司持有 (附註1)，以及15%股權由獨立第三方廣州嘉達投資諮詢有限公司持有 (附註1)

釋 義

「廣州浩榮」	指	廣州市浩榮貿易有限公司，一間於二零一零年十月二十一日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司，其100%股權由廣州駿寶持有，廣州駿寶70%股權由廣州勝譽持有，30%股權由廣州大富時投資有限公司（除於廣州駿寶、廣州天斯及廣州天朗的股權外，其為獨立第三方）持有（附註1）
「廣州恒德」	指	廣州時代恒德投資有限公司，一間於二零零九年七月十三日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司，其70%股權由時代企業地產持有，30%股權由獨立第三方廣州市恒德投資有限公司持有（附註1）
「廣州宏泰」	指	廣州市時代宏泰投資有限公司，一間於二零一零年一月十四日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司，其60%股權由廣州勝譽持有，40%股權由中山天悅持有（附註1）
「廣州紅衛」	指	廣州市時代紅衛投資發展有限公司，一間於二零一一年三月十日在中國成立的有限責任公司，其30%股權由時代企業地產（本公司的間接附屬公司）持有，70%股權由獨立第三方廣州市羅崗區九龍鎮紅衛村經濟聯合社持有（附註1）
「廣州紅衛經濟聯合社」	指	廣州市羅崗區九龍鎮紅衛村經濟聯合社，一個於二零零八年七月二十八日在中國成立的集體經濟組織，其為獨立第三方（附註1）

釋 義

「廣州厚潤」	指	廣州經濟技術開發區厚潤投資有限公司，一間於一九九三年十一月十八日在中國成立的有限責任公司，為獨立第三方
「廣州華亞」	指	廣州市華亞投資有限公司，一間於二零零九年八月三十一日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司
「廣州駿寶」	指	廣州市駿寶投資有限公司，一間於二零一零年七月八日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司，其70%股權由廣州勝譽持有，30%股權由廣州大富時投資有限公司（除於廣州天朗、廣州天斯及廣州浩榮的股權外，其為獨立第三方）持有 <i>(附註1)</i>
「廣州綠地白雲」	指	廣州綠地白雲置業有限公司，一間於二零一三年七月五日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司，其50%股權由時代企業地產持有，50%股權由獨立第三方廣州綠地房地產開發有限公司持有 <i>(附註1)</i>
「廣州茗泰」	指	廣州市茗泰置業發展有限公司，一間於二零零六年四月十九日在中國成立的有限責任公司，由時代發展集團全資擁有
「廣州民華」	指	廣州市民華房地產有限公司，一間於一九九四年四月五日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司

釋 義

「廣州南英」	指	廣州市番禺南英房地產有限公司，一間於一九九二年八月六日在中國成立的有限責任公司，其79%股權由廣州勝譽（本公司的間接全資附屬公司）持有，20%股權由獨立第三方大業信託有限責任公司（附註1）持有以及1%股權由獨立第三方珠海經濟特區南英實業有限公司廣州公司持有（附註1）
「廣州瑞賢」	指	廣州市瑞賢園林綠化有限公司，一間於二零零七年一月五日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司
「廣州勝譽」	指	廣州市時代勝譽投資有限公司，一間於二零零五年四月三十日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司
「廣州天合」	指	廣州市天合建材有限公司，一間於二零一零年八月三日在中國成立的有限責任公司並為本公司的間接附屬公司
「廣州天朗」	指	廣州天朗商貿有限公司，一間於二零一零年七月十五日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司，其100%股權由廣州駿寶持有，廣州駿寶70%股權由廣州勝譽持有，30%股權由廣州大富時投資有限公司（除於廣州駿寶、廣州天斯及廣州浩榮的股權外，其為獨立第三方）持有（附註1）

釋 義

「廣州天斯」	指	廣州市天斯物業管理有限公司，一間於二零一零年八月三十日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司，其100%股權由廣州駿寶持有，廣州駿寶70%股權由廣州勝譽持有，30%股權由廣州大富時投資有限公司（除於廣州駿寶、廣州天朗及廣州天斯的股權外，其為獨立第三方）持有（附註1）
「廣州天怡」	指	廣州市時代天怡諮詢有限公司，一間於二零零九年六月二日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司
「廣州永泰」	指	廣州市時代永泰投資有限公司，一間於二零一一年六月二十二日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司
「廣州至德」	指	廣州市至德商業管理有限公司，一間於二零零一年五月十日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司
「廣州中通」	指	廣州市時代中通地產投資有限公司，一間於二零零三年四月九日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司，已於二零一三年六月七日撤銷註冊
「廣州卓瑞」	指	廣州市卓瑞貿易有限公司，一間於二零一一年十一月二十一日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司，直至其於二零一三年十一月十一日被轉讓予中融國際信託
「廣州紫宸」	指	廣州市時代紫宸投資有限公司，一間於二零一二年七月三日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「瀚華」	指	廣州瀚華建築設計有限公司，一間於二零零零年在中國成立的民營建築企業，擁有國家頒發的建築工程設計資質（證書編號：A144016929），於大型住宅樓、辦公樓、商業建築、文化教育樓及其他類型的建築有深厚的設計經驗，為獨立第三方
「Heaven Town」	指	Heaven Town Holdings Ltd.，一間於二零零七年六月十四日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，為獨立第三方
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，是香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港室內設計協會」	指	香港室內設計協會，一個於一九九一年成立的非營利性組織，進行研究及教育工作、舉辦地區賽事，並開展社區活動
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售首次提呈發售的43,074,000股股份（須根據本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以調整）
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述條款並在其條件規限下，在香港每股按發售價（另加1%的經紀佣金、0.003%的證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費）提呈發售香港發售股份以供公眾人士認購
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司

釋 義

「香港時代投資」	指	香港時代投資有限公司，一間於二零零零年三月二十四日在香港註冊成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司
「香港承銷商」	指	本招股章程「承銷」一節所載列的香港公開發售承銷商
「香港承銷協議」	指	本公司於二零一三年十一月二十八日就香港公開發售與控股股東、聯席全球協調人、聯席保薦人和香港承銷商訂立的承銷協議
「華森建築設計」	指	深圳華森建築與工程設計顧問有限公司，成立於一九八零年，是由建設部建築設計院（現稱中國建築設計研究院）和香港森洋國際有限公司於香港和深圳兩地聯合創辦的中國第一間中外合資建築設計合資企業，為獨立第三方
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	與本公司或本公司任何附屬公司或任何其各自聯繫人的任何董事、最高行政人員或主要股東不相關連的個人或公司，具有上市規則所賦予的涵義
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售首次提呈發售的387,666,000股股份，連同根據行使超額配股權提呈發售的任何額外股份（須根據本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以調整）
「國際發售」	指	向專業及機構投資者和其他投資者有條件發售國際發售股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節

釋 義

「國際購買協議」	指	本公司於二零一三年十二月四日或前後就國際發售與控股股東、國際承銷商和聯席全球協調人訂立的承銷協議
「國際承銷商」	指	國際發售承銷商
「投資者」或 「票據持有人」	指	Highup Holdings Limited、PA Asset Opportunity IX Limited、PA Capital Opportunity II Limited、Sino-Ocean Land Capital Investment Limited和 (Highup Holdings Limited根據票據認購協議規定向Poplar Victory Limited轉讓總本金金額20百萬美元的可轉換票據後) Poplar Victory Limited
「建厚物業」	指	廣州建厚房地產有限公司，一間於二零零七年二月二日在中國成立的有限責任公司，其94%股權由時代企業地產持有，5%股權由獨立第三方廣州厚潤(附註1)持有，1%股權由獨立第三方樓汝于(附註1)持有；是本公司的間接附屬公司，已於二零一零年九月二十七日撤銷註冊
「聯席賬簿管理人」	指	UBS AG香港分行、海通國際證券有限公司及農銀國際融資有限公司
「聯席全球協調人」	指	UBS AG香港分行及海通國際證券有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	UBS AG香港分行、海通國際證券有限公司及農銀國際證券有限公司
「聯席保薦人」	指	UBS Securities Hong Kong Limited及海通國際資本有限公司
「土地增值稅」	指	《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》和《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》所界定的土地增值稅
「最後實際可行日期」	指	二零一三年十一月二十二日，即本招股章程公佈前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市」	指	我們的股份在聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	本公司股份首次開始在聯交所交易的日期，預計在二零一三年十二月十一日或前後
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則（經不時修訂）
「市場研究報告」	指	委託戴德梁行編製的部分用於本招股章程的一份研究報告，以向有意投資者提供關於中國經濟、中國廣東省及湖南省住宅市場及本公司經營行業的資料。詳情請參閱本招股章程「行業概覽」一節
「章程大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於二零一三年十一月十九日採納並經不時修訂的組織章程大綱
「Million Sensor」	指	Million Sensor Management Limited，一間於二零零七年五月二十五日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「五礦國際信託 有限公司」	指	五礦國際信託有限公司，一間信託融資公司，為獨立第三方
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「岑兆雄先生」	指	本公司執行董事之一及岑釗雄先生之弟岑兆雄先生
「關建輝先生」	指	本公司執行董事之一關建輝先生

釋 義

「岑釗雄先生」	指	本公司執行董事之一和控股股東之一、李一萍女士的配偶岑釗雄先生
「李一萍女士」	指	本公司控股股東之一及岑釗雄先生的配偶李一萍女士
「南海盛譽」	指	佛山市南海時代盛譽房地產開發有限公司，一間於二零零七年七月六日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「提名委員會」	指	本公司董事會的提名委員會
「票據認購協議」	指	豐亞企業、佳名投資、東利、岑釗雄先生、李一萍女士及本公司與投資者（作為投資者）及Highup Holdings Limited（作為代理人及證券代理人和受託人）於二零零七年十二月二十八日訂立的票據認購與權利協議
「第50號通知」	指	商務部和國家外匯管理局於二零零七年五月二十三日聯合發佈的《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》
「第130號通知」	指	國家外匯管理局於二零零七年七月十日發佈的《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產專案名單的通知》

釋 義

「發售價」	指	每股發售股份的最終港元價格（不包括1%的經紀佣金、0.003%的證監會交易徵費及0.005%的聯交所交易費），發售股份將根據全球發售以該價格進行發售和認購，有關發售價的釐定方式的進一步詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構－定價及分配」一節
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份
「超額配股權」	指	根據香港公開發售提交申請最後一日後最多30天內的任何時候，本公司將會授予國際承銷商、並可由穩定價格操作人根據國際購買協議行使的購股權；可用以要求本公司按發售價發行合共不超過64,611,000股額外發售股份（約佔首次發售股份的15%），以（其中包括）補足國際發售中超額分配（如有），有關詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構－超額配股權」一節
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本招股章程而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣（除非另有標示）
「中國政府」	指	中華人民共和國中央政府，包括所有政府分支機構（包括省、市及其他地區或地方政府實體）及政府分支機構部門，或如文義需要，指其中任何一個部門
「定價日」	指	本公司與聯席全球協調人（為彼等本身及代表承銷商）訂立協議就全球發售釐定發售價的日期，預計在二零一三年十二月四日或前後，但不遲於二零一三年十二月九日

釋 義

「股份登記總處」	指	Appleby Trust (Cayman) Ltd.
「盈坤」	指	盈坤投資有限公司，一間於一九九二年四月二十三日在香港註冊成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司
「物業估值報告」	指	由物業估值師編製的物業估值報告，載於本招股章程附錄三
「物業估值師」	指	獨立物業估值師戴德梁行
「合資格機構買家」	指	規則144A所指的「合資格機構買家」
「清遠榮景」	指	清遠市榮景投資有限公司，一間於二零一零年二月十日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司
「清遠喜龍」	指	清遠市喜龍房地產開發有限公司，一間於二零一零年三月十二日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司
「S規例」	指	美國證券法S規例
「薪酬委員會」	指	本公司董事會的薪酬委員會
「佳名投資」	指	佳名投資有限公司，一間於二零零六年三月二十二日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由岑釗雄先生全資擁有，為本公司控股股東之一
「重組」	指	本公司為籌備在聯交所上市而進行的重組安排，有關進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史與公司架構」一節和本招股章程附錄五中「法定及一般資料－A. 有關本集團的進一步資料－4.公司重組」一節

釋 義

「償還協議」	指	日期為二零一二年一月二十日的付款契約、日期為二零一二年三月二十日的補充契約及日期為二零一三年三月二十二日的修訂函的統稱，詳情請參閱本招股章程「歷史與公司架構－首次公開發售前投資及債務重組」一節
「重組契約」	指	由本公司與岑釗雄先生、豐亞企業、佳名投資、東利及Highup Holdings Limited之間簽訂的日期為二零一三年七月十二日的重組契約，有關進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史與公司架構－首次公開發售前投資及債務重組」一節
「人民幣」	指	指人民幣，中國法定貨幣
「規則144A」	指	美國證券法規則144A
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「SCDA Architects」	指	SCDA Architects是創始於一九九五年的多領域建築設計公司，在私人住宅、度假村、酒店、公寓及商業大樓方面擁有豐富經驗，為獨立第三方
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂、增補或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「購股權計劃」	指	本公司於二零一三年十一月十九日有條件採納的購股權計劃，其主要條款之概要載於本招股章程附錄五「法定及一般資料－D.購股權計劃」一節
「股東」	指	股份持有者

釋 義

「深圳金海地」	指	深圳市金海地投資有限公司，一間於二零零二年二月九日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司
「穩定價格操作人」	指	UBS AG香港分行
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「樂居礦業」	指	香港樂居礦業發展有限公司，一間於二零零零年十月四日在香港註冊成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，文義另有所指則除外
「翠逸地產」	指	廣州市翠逸房地產開發有限公司，一間於一九九九年三月一日在中國成立的有限責任公司，為獨立第三方
「時代發展（香港）」	指	時代發展（香港）有限公司，一間於二零零零年三月二十四日在香港註冊成立的有限責任公司，為獨立第三方
「時代發展集團」	指	廣州市時代發展企業集團有限公司（前稱廣州市時代投資發展有限公司），一間於一九九九年十月十一日在中國成立的有限責任公司，其90%股權由岑建財先生（岑釗雄先生之父）持有，10%股權由岑兆雄先生（岑釗雄先生之弟）持有

釋 義

「時代集團」	指	廣州市時代地產集團有限公司(前稱廣州市時代名苑房地產開發有限公司)，一間於二零零一年五月九日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司
「時代物業管理」	指	廣州市時代物業管理有限公司，一間於一九九八年十二月十八日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司
「時代企業地產」	指	廣州市時代企業地產投資有限公司，一間於二零零五年三月十七日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司
「往績記錄期間」	指	包括截至二零一二年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月的期間
「商標」	指	23個商標，其詳情載於本招股章程附錄五「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
「商標許可協議」	指	時代集團與時代發展集團訂立的日期為二零一三年三月十三日的商標許可協議(經日期為二零一三年七月一日的補充協議修訂及補充)
「清華大學 房地產研究所」	指	清華大學房地產研究所，乃清華大學為中國房地產教育及研究而成立的機構
「承銷商」	指	香港承銷商和國際承銷商的統稱
「承銷協議」	指	香港承銷協議和國際購買協議

釋 義

「美國」	指	美利堅合眾國，包括其領土和屬地
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法（經修訂），以及根據該法案頒佈的規則和法規
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「Venus Tower」	指	Venus Tower Limited，一間於二零零七年九月二十一日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司
「華泰」	指	華泰（香港）發展有限公司，一間於一九九二年五月二十八日在香港註冊成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司
「白表eIPO」	指	透過指定網站 www.eipo.com.hk 於網上遞交申請，以申請人自身名義申請將予發行的香港發售股份
「白表eIPO 服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「智銳」	指	智銳投資有限公司，一間於二零零六年三月二十二日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，是本公司的直接全資附屬公司
「至德物業管理」	指	廣州市至德物業管理有限公司，一間於二零零九年九月三十日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司
「至德科技」	指	廣州市至德科技企業孵化器有限公司，一間於二零零九年八月三十一日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「至德正興」	指	佛山市至德正興物業管理有限公司，一間於二零一一年四月二十八日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司
「中融國際信託」	指	中融國際信託有限公司，一間信託融資公司，為獨立第三方
「中山凱旋」	指	中山市時代凱旋置業有限公司，一間於二零零七年五月十五日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司
「中山天悦」	指	中山市天悦房地產投資有限公司，一間於二零一零年三月十日在中國成立的有限責任公司。進一步詳情，請參閱「歷史與公司架構－本公司重組－成立境內公司－(e)成立廣州宏泰」一節
「中山萬聯」	指	中山市萬聯房地產開發有限公司，一間於二零零七年六月十九日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司
「中珠股份」	指	珠海中珠股份有限公司，一間於一九九一年三月八日在中國成立的有限責任公司，為獨立第三方
「珠海百富辰」	指	珠海百富辰投資有限公司，一間於二零零一年六月二十日在中國成立的有限責任公司，為獨立第三方
「珠海豐卓」	指	珠海市時代豐卓投資有限公司，一間於二零零七年七月十一日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「珠海國基」	指	珠海國基房地產開發有限公司，一間於二零一一年三月十八日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「珠海佳譽」	指	珠海市佳譽房地產開發有限公司，一間於二零一二年十一月二日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接附屬公司，廣州勝譽及廣州卓瑞分別擁有其60%和40%的股權
「珠海景潤」	指	珠海景潤房地產開發有限公司，一間於二零零七年六月四日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司
「珠海金屋」	指	珠海市斗門區金屋房地產發展有限公司，一間於一九九二年七月九日在中國成立的有限責任公司，其股權由廣州勝譽擁有51%、獨立第三方劉春光先生(附註1) 擁有24%及獨立第三方上海鼎眾建鑫投資管理有限公司(附註1) 擁有25%
「珠海勝輝」	指	珠海市勝輝房地產開發有限公司，一間於二零一二年十二月六日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司
「珠海盛元」	指	珠海市時代盛元生物科技有限公司，一間於二零零九年八月三日在中國成立的有限責任公司，其於二零一三年三月十五日轉讓予獨立第三方廣州市派軟科技有限公司前是本公司的間接附屬公司

釋 義

「珠海中珠」 指 珠海中珠世紀投資有限公司，一間於二零零六年三月二十八日在中國成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司

「%」 指 百分比

附註：

- (1) 除本節所述權益外，他、她或它（視情況而定）為獨立第三方。
- (2) 倘本招股章程中提述之中國法律或法規、中國政府機構或中國實體的官方中文名稱與其英文譯文有任何抵觸之處，概以中文版本為準。官方中文名稱的英文譯文僅供識別。

技術術語詞彙表

在本招股章程中，除非文義另有所指，否則本招股章程中所使用的與本集團及其業務有關的某些術語的解釋和定義須具有如下涵義。這些術語及其涵義可能不符合標準行業涵義或用法。

「平均售價」	指	除文義另有說明外，按總額基準計算的平均售價
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「商業物業」	指	就本招股章程而言，指指定用於商業用途的物業
「商品物業」	指	住宅物業、商業物業及由房地產開發商開發並在竣工後用作出售或租賃的其他物業
「竣工證明書」	指	中國地方城市建設局或同等機構於實地檢查和驗收後就物業項目竣工出具的房屋建築工程竣工驗收備案表
「建設用地規劃許可證」	指	中國地方城市分區和規劃局或同等機構就建設用地規劃出具的建設用地規劃許可證
「建築工程施工許可證」	指	中國地方建設局或同等機構就建築工程施工出具的建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	中國地方城市分區和規劃局或同等機構就建設工程規劃出具的建設工程規劃許可證
「新興城區」	指	市中心與郊區之間的區域，我們預計其在不久的未來將成為中心城區
「外商投資房地產企業」	指	外商投資房地產企業

技術術語詞彙表

「GDP」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「土地出讓合同」	指	國有土地使用權出讓合同，由土地使用者與中國有關政府土地管理機構訂立的國有土地使用權出讓合同
「土地使用證」	指	國有土地使用證，一方有權使用地塊的證書（或多份證書，視情況而定）
「容積率」	指	所有建築物的建築面積（不包括地下建築面積）佔其地盤面積的比率
「預售許可證」	指	商品房預售許可證，由地方房屋及建築物管理局或同級機關就相關物業的預售發出的商品房預售許可證
「房屋所有權證」	指	相關中國政府機構出具的與建築物所有權有關的房屋所有權證
「公開招標」、「拍賣」或「掛牌出讓」	指	於地方政府管理的土地交易所進行的公開招標、拍賣或掛牌出讓，各為一個競爭性投標程序，購買者透過該等程序直接從中國政府獲得土地使用權；有關這些程序的詳細解釋，請參閱本招股章程「監管概覽－土地出讓－土地出讓方式」一節
「可出租建築面積」	指	就(i)竣工物業項目而言，相關竣工文件、勘查文件及／或房屋所有權證顯示的作出租用途的總建築面積；及(ii)我們已經取得預售許可證的項目而言，預售許可證、竣工文件、勘查文件及／或房屋所有權證顯示的作出租用途的可出租建築面積

技術術語詞彙表

「住宅物業」	指	就本招股章程而言，指定用於住宅用途的物業
「可銷售建築面積」	指	就(i)竣工物業項目而言，相關竣工文件、勘查文件及／或房屋所有權證顯示的作銷售用途的總建築面積；及(ii)我們已經取得預售許可證的項目而言，預售許可證、竣工文件、勘查文件及／或房屋所有權證顯示的作銷售用途的可銷售建築面積
「平方米」	指	平方米
「三舊改造」	指	廣東省人民政府於二零零九年八月二十五日頒發，以促進改造舊城鎮、舊廠房和舊村莊的《關於推進「三舊」改造促進節約集約用地的若干意見》中的政策改革；有關更多資料，請參閱本招股章程「監管概覽－土地出讓－三舊改造」一節
「總建築面積」	指	有關項目的任何建築物每層外牆內包含的地上和地下可出售及／或可出租面積，以及外牆本身的厚度，連同其他不可出租和不可銷售面積。一般而言，該測量區域包括機電服務室、垃圾房、水箱、停車位、升降梯和樓梯、門廳和娛樂設施

閣下在決定投資我們的股份前，務請審慎考慮本招股章程所載一切資料，包括下文所述的風險及不確定因素。我們的業務、財務狀況及運營業績可能會受到任何該等風險及不確定因素的重大不利影響。由於任何該等風險，我們的股份成交價或會下跌，因而閣下可能就投資蒙受全部或部分損失。

與我們業務有關的風險

我們的業務倚重中國（尤其是廣東省及湖南省）房地產市場的增長

我們是廣東省領先的物業開發商之一，且倚重中國（尤其是廣東省及湖南省）房地產市場的增長。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。我們的其中一個業務策略是鞏固我們於目前經營所在的廣東省各大城市的領導地位，並擴張至廣東省具有高增長潛力的其他城市及尋求商機以豐富本公司的產品組合。因此，廣東省及湖南省的物業供求狀況，尤其是該等物業的價格有任何不利變動，均會對我們的業務、運營業績及財務狀況造成重大不利影響。該等物業市場可能受本地、地區、全國乃至全球因素影響，包括經濟和金融狀況、本地市場投機活動、物業供求關係、購房者其他投資選擇的可行性、通脹、政府政策、利率和資本供應。

近年，中國（包括廣東省及湖南省）的物業需求及物業價格波動較大，且預期將繼續受到中國政府不時實行的宏觀經濟調控措施的影響。中國政府自二零一零年四月以來對房地產開發項目及置業的銀行貸款、信託融資安排進一步限制性措施已經且或會繼續對中國許多地區（包括廣東省及湖南省）的物業市場造成負面影響。

此外，廣東省及湖南省及中國其他地區對不同種類的住宅或商業物業未來需求並不明朗。倘我們不能迅速應對市況或顧客偏好的轉變，則我們的業務、運營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們的業務須遵守多項政府法規及政策，尤其受中國房地產行業政策變動的影響

我們的業務須遵守多項政府法規及政策。一如中國其他物業開發商，我們須遵守中國法律及法規的多項規定，包括地方機構為實行有關法律及法規而制定的政策和程序。特別是，中國政府透過實施行業政策和其他經濟措施（其中包括外匯管制、稅務、外商投資及物業開發用地供應等）對中國房地產行業的開發直接及間接產生重大影響。透過該等政策及措施，中國政府可調高商業銀行的基準利率、額外限制商業銀行向物業開發商及購房者提供貸款的能力、對物業銷售徵收額外稅項及徵費、限制外商投資於中國房地產行業以及限制或減少物業開發用地供應。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，中國政府實施一系列法規及政策，以確保物業市場的健康發展、減緩物業價格上漲，以及遏抑物業市場的投機活動。請參閱本招股章程「監管概覽－土地出讓」一節。該等政策或會限制我們取得融資、徵用未來開發所需土地、按有利潤的價格出售物業或從已簽約銷售額產生充足營運現金流量的能力。例如，中國政府自二零一零年四月份以來實施了多項限制性措施，這是導致二零一一年至二零一二年我們住宅物業每平方米平均售價的增長較二零一零年至二零一一年每平方米平均售價的增長幅度低的部分原因。我們住宅物業每平方米平均售價從二零一零年的每平方米人民幣6,066元增至二零一一年的每平方米人民幣7,868元，增幅為29.7%，而我們住宅物業每平方米平均售價從二零一一年的每平方米人民幣7,868元增至二零一二年的每平方米人民幣8,032元，增幅為2.1%。其他政治、經濟及社會因素可能導致該等政策須作進一步調整。此改進及調整過程或會對我們的業務、運營業績及財務狀況以及未來業務增長造成負面影響。

我們不能向閣下保證中國政府日後不會實施其他及更嚴格的行業政策、法規及措施。倘若採用該等政策、法規及措施，則無法確定該等政策、法規或措施的影響程度或準確估計我們的銷量和營業額。假若我們的運營不能適應該等不時生效的中國房地產業新政策、法規及措施，或該等政策變動干擾或阻礙我們的業務或促使我們招致額外成本，則對我們的業務、運營業績及財務狀況造成重大不利影響。

倘若我們未能遵守重組契約項下的限制與契約及滿足重組契約項下的付款安排，則或會引發終止事件並可能違反重組契約的條款，從而將導致我們須提前償還債務、支付違約賠償金及強制抵押我們境外附屬公司的股份

倘我們未能遵守重組契約（其概要載於本招股章程「歷史與公司架構－首次公開發售前投資及債務重組」一節）項下的限制與契約及滿足重組契約項下的付款安排，則可能違反重組契約的條款。倘於重組契約項下的分期付款款項悉數償還前引發重組契約所規定的終止事件（包括但不限於重組契約項下任何應付款項已到期但未於到期日清償），Highup Holdings Limited（作為投資代理人）可能要求提前償還債務、宣佈所有未償還款項到期應付、行使違約賠償金（其金額按重組契約項下所有失效、減扣或未償付分期付款款項將每年產生20%的內部回報率計算）的權利及根據股份抵押行使其於智銳、Grand Highway及香港時代投資全部已發行股本的任何權利（包括但不限於出售上述股份抵押規限下的任何及／或全部股份，或會導致失去本公司於中國運營附屬公司的主要資產及持有權益）及其他交易文件。此外，投資者有權對我們的境外控股公司進行清盤，其股份受上述股份抵押的規限。倘發生任何該等事件，我們無法向閣下保證，我們的資產及現金流量足以清償所有的債務，或我們將能夠為償還重組契約項下的債務另覓融資。即便能另覓融資，我們也無法向閣下保證條款對我們有利或可為我們接受。

我們的利潤率因各物業開發項目而異，且我們可能無法維持現有的利潤率

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，我們分別錄得約25.3%、27.8%、28.4%及23.2%的毛利率。可能影響我們毛利率的因素包括(i)產品組合；(ii)售價；及(iii)開發成本。該等因素可能對我們毛利率產生影響的詳情，請參閱本招股章程「財務資料－影響我們業務、運營業績及財務狀況的關鍵因素－產品組合變更」、「財務資料－影響我們業務、運營業績及財務狀況的關鍵因素－以合理的成本收購合適土地的能力」及「財務資料－影響我們業務、運營業績及財務狀況的關鍵因素－建築材料價格波動」章節。我們無法向閣下保證，我們將能始終維持或提高毛利率。若我們無法維持毛利率，我們的盈利能力可能會受到重大不利影響。

風險因素

我們於截至二零一零年及二零一一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錄得負營運現金流量淨額。如我們不能履行付款責任，則我們的業務、財務狀況及運營業績或會受到重大不利影響

截至二零一零年及二零一一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，我們的經營活動所得負現金流量淨額分別約為人民幣261.4百萬元、人民幣363.6百萬元及人民幣275.5百萬元。我們的負營運現金流量淨額主要是由於有關期間的項目關發及建設、土地收購、物業開發項目的長期及資本密集性質以及業務擴張所致。於往績記錄期間，我們以內部資源及外部融資撥付資本開支。有關進一步資料，請參閱本招股章程「財務資料－影響我們業務、運營業績及財務狀況的關鍵因素－充分融資及資本來源的渠道」一節。我們不能向閣下保證，日後不會出現負現金流量淨額。截至二零一三年六月三十日止六個月，我們已招致資本開支人民幣349.0百萬元，且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。截至二零一三年九月三十日，就開發中物業及持作未來開發的物業而言，我們已招致的開發成本為人民幣17,284.7百萬元，現預計未來開發成本為人民幣23,306.5百萬元。有關詳情，請參閱「業務－我們的業務－物業項目概要資料－開發中物業和持作未來開發的物業」一節。截至二零一三年六月三十日，我們並無任何尚未使用的銀行融通。自二零一三年七月一日起至二零一三年九月三十日，我們的額外銀行貸款及其他借款約為人民幣3,134.0百萬元。負營運現金流量淨額要求我們取得足夠外部融資以滿足財務需求和責任。如未能做到，則我們將無法清償負債，及可能無法按計劃開發項目或滿足資本開支需求。因此，我們的業務、財務狀況及運營業績或會受到重大不利影響。

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

我們的收入主要來自銷售已開發的物業項目。此項收入來源取決於物業開發項目能否竣工，以及我們的銷售能力。為了在未來維持及發展我們的業務，我們將需要於合適的位置，以商業上可接納的成本補充足夠規模的土地儲備。於往績記錄期間，我們主要透過政府組織拍賣、掛牌出讓程序及透過收購持有土地使用權的項目公司中的股本權益以及參與「三舊改造」政策收購土地。我們識別出並收購合適土地的能力受制於多項非我們所能控制的因素。有關中國土地收購監管程序及限制的資料，請參閱本招股章程「監管概覽－土地出讓」一節。

風險因素

於28個項目中，九個項目（即時代外灘、時代傾城（增城）、時代傾城（中山）、時代城、珠海國基項目、佛岡黃花湖項目、時代傾城（長沙）、時代傾城（廣州））及珠海景潤項目（時代•山湖海四期）乃透過收購持有土地使用權的項目公司中的股本權益取得。該等公司或會存在潛在負債，而該等負債為我們於收購之前所無法識別。倘確定該等潛在負債屬重大，則我們的業務、運營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

此外，我們不能向閣下保證，目前已取得的土地將會升值，或我們將能夠繼續為物業項目於合適的位置，以商業上可接納的成本獲得足夠規模及適當用途範圍的土地。

中國政府控制中國的土地供應，並調控二級市場的土地使用權過戶。因此，中國政府的政策可能對我們取得所需土地使用權的能力造成直接影響，並可能增加收購成本。近年，中國的中央及地方政府已實施多項措施，規管物業開發商取得土地的途徑以及土地的開發方式。中國政府亦透過實施分區制、土地用途法規及其他舉措，管控土地供應。所有該等措施可能加劇物業開發商對中國土地的競爭。倘我們無法以出售予客戶後可取得合理回報的價格取得適合發展的地盤，則我們的業務、運營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

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

我們維持一定的債務水平供運營之用，其中大部分債務通常透過(i)質押我們於中國的若干附屬公司的股本權益，或該等附屬公司持有的土地使用權或物業，及(ii)我們於中國的若干附屬公司提供的擔保來作抵押。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，我們的未償還銀行貸款及其他借款總額分別為人民幣2,778.4百萬元、人民幣4,231.6百萬元、人民幣5,676.8百萬元及人民幣5,723.1百萬元。上述債務總額不包括擔保或彌償保證責任。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，我們作出的有關購房者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。未來我們亦可能在正常業務過程中訂立額外銀行貸款或其他融資安排，以為物業開發提供資金，從而產生額外債務。

風險因素

我們的若干貸款協議包含交叉違約條款。倘發生任何交叉違約，該等銀行有權要求我們提前支付所有貸款協議項下所欠負全部或任何部分債務，以及強制執行有關債務的全部或任何抵押。此外，若干貸款協議包含相關契諾，即於未事先獲得有關貸款人書面同意的情況下或除非已首先付清有關貸款協議下的未償付款項，我們或我們的相關中國運營附屬公司不得進行合併、組建合資企業或重組、削減註冊股本、轉讓重大資產、清算、變更股權或分派股息。一些貸款協議亦要求我們維持規定水平的若干財務比率，如債務比率。例如，根據四份銀行貸款協議，於相關貸款協議期間，我們須將借款附屬公司的債務比率分別維持在80%或以下或者70%或以下。有關財務報表中債務與其他項目的關係的進一步資料，請參閱本招股章程「財務資料－主要財務比率」一節。由於所承擔的重組契約下欠負投資者債務已以本公司水平記錄，預計重組契約下的未付結餘將不會對相關中國運營附屬公司達到相關財務契約要求的能力產生任何重大不利影響。

倘若我們不能於債務及其他定額付款責任到期時如期還款，則可能須就有關責任的條款及條件重新磋商或取得額外股本或債務融資。我們不能向 閣下保證重新磋商的努力會取得成果或切合時宜，亦不能保證我們能按可接納條款就有關責任再融資，或根本無法獲得再融資。倘金融機構因為我們的信貸風險拒絕借出額外資金或於現有貸款到期時提供再融資，或倘我們不能從其他渠道集資，則我們的財務狀況、現金流量狀況及業務前景可能會受重大不利影響。

尤其是，於往績記錄期間，我們擁有九項信託融資安排，取得信託貸款總額為人民幣1,779.2百萬元。有關我們信託融資安排的進一步資料，請參閱本招股章程「業務－信託融資公司提供的融資」一節。截至二零一三年九月三十日，我們擁有四項未償還總金額約為人民幣1,111.3百萬元的未償還信託融資安排且我們可能會不時地訂立額外的信託融資安排。自二零一三年十月一日至最後實際可行日期，我們已訂立兩份額外信託融資安排。有關進一步資料，請參閱「業務－信託融資公司提供的融資－本集團訂立的信託融資安排」一節。該等信託融資安排通常為有抵押的借款交易，因我們所持有的土地使用權、物業權益或股本權益實際上已作為抵押品，以擔保我們的還款義務。倘我們違反各自安排項下的任何責任，有關信託融資公司可對我們抵押的土地使用權、物業權益或股本權益強制行使其權利。因此，我們可能喪失該等土地使用權或權益的控制權或所有權，進而可能使我們的運營業績及財務狀況受到重大不利影響。我們不能向 閣下保證將能夠履行我們於已訂立或將訂立的信託貸款安排項下的所有責任。我們亦不能向 閣下保證今後不會訂立類似的融資安排，且我們將能夠繼續履行於銀行貸款及信託融資安排項下的所有責任。

風險因素

我們的運營業績可能不時出現波動，且該等波動使預測我們未來的業績更為艱難，彼等可能會不時發生重大變動

由於我們的收入主要來自銷售已開發的物業項目，因此我們的運營業績可能不時發生重大變動。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，我們銷售物業的收入分別為人民幣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，分別佔同期總收入的94.8%、96.1%、96.7%及95.3%。

根據我們的會計政策，確認收入主要倚賴項目竣工及交付計劃。我們交付較大總建築面積物業時，通常獲得較高的收入水平。然而，由於多種因素，我們的收入在任何具體年份的不同期間可能會分佈不均，該等因素包括：項目的整體交付計劃、物業的市場需求及銷售已開發物業的時機。

因此，於任何特定時期內的運營業績無法表示該期間內對物業的實際需求或所完成的預售或銷售。於任何特定時期內的收入及利潤通常反映出購房者在之前某段時間所作出的物業購置決定。因此，我們的運營業績未必能表示未來任何期間所預計的業績，但可能導致我們股價發生波動。

任何全球金融危機和經濟衰退再次出現或現金流量狀況惡化會對我們履行債務責任和持續運營的能力構成重大不利影響

近年來，全球資本和信貸市場出現週期性巨大波動和中斷。受近年來的全球金融危機影響，銀行和其他授信機構對新信貸融資額度進行限制，而現有信貸融資的續期則要求提供更多高價抵押物。全球金融危機再次出現或信貸市場持續中斷可能會使中國經濟及物業銷售的增長進一步放緩，從而限制我們從現有或其他籌資渠道融資的能力，或導致我們的籌資成本增加，這可能對我們的業務、財務狀況和運營業績造成重大不利影響。

除銀行貸款及其他借款之外，我們倚賴內部產生的資金，尤其是預售物業所得款項作為我們運營的主要融資渠道。倘因相關中國法律及法規變動、全球經濟出現放緩、或中國大部分地區或我們擁有物業的城市的經濟大幅放緩，我們的預售活動受到重大限制或在其他方面受到重大不利影響，我們的現金流量狀況及履行債務的能力可能會受到重大不利影響。此外，倘因我們遇到信貸風險，銀行或其他金融機構拒絕向我們提供額外貸款或在我們現有貸款到期時拒絕對其進行再融資，且我們未能透過其他渠道融資，則我們的業務和財務狀況可能會受到重大不利影響。

相關中國稅務機關可能質疑我們計算土地增值稅責任所依據的基礎

根據中國土地增值稅法規，從出售或轉讓土地使用權、建築物及其附屬設施中獲得淨利潤的所有實體和個人，須按照介乎物業增值部分30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。如果納稅人建造普通住宅物業，且增值量不超過稅收規則所規定的總可扣減項目的20%，則納稅人可以免繳土地增值稅。而出售商業物業則不可免繳土地增值稅。根據國家稅務總局發佈的關於房地產企業土地增值稅結算的通知，從二零零七年二月一日起，土地增值稅責任必須在物業項目竣工後規定的時間內與相關稅務部門清算。有關中國土地增值稅法規的詳細描述，請參閱本招股章程「監管概覽－中國稅務－土地增值稅」一節。

我們不時根據中國相關法律及法規在向相關稅務機關結清應付的適用的土地增值稅全部金額之前計提充足撥備。根據我們運營所在地的相關法律及法規，在廣東省地區，我們須根據物業類型預付物業預售所得款項的土地增值稅在2.0%與4.0%之間，在湖南省地區，則在1.5%與3.0%之間。由於我們通常分期開發項目，故土地成本等有關土地增值稅的可扣減項目可分攤至不同開發階段。就土地增值稅作出的撥備乃部分基於我們本身分攤的可扣減開支（須待相關稅務機關於結清土地增值稅後最終確認）。我們相信我們的土地增值稅撥備整體充足。然而，我們撥備土地增值稅與結清應付土地增值稅全部金額之間存在時差，有關稅務機關對相關土地增值稅撥備有不同的詮釋且未必贊同我們自行分攤的可扣減開支或其他計算土地增值稅的基準。因此，個別期間財務報表所載土地增值稅開支日後或需調整。

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，我們錄得土地增值稅開支分別約為人民幣3.6百萬元、人民幣18.2百萬元、人民幣123.2百萬元及人民幣27.7百萬元。倘我們的土地增值稅撥備嚴重低於中國政府日後評估的實際土地增值稅金額，我們的業務、運營業績和財務狀況會將受到重大不利影響。

風險因素

我們可能沒有足夠的現金流量或財力撥付土地收購與物業開發所需資金，而且此類資本來源可能或根本不能按商業上合理的條款取得

物業開發需要雄厚資本。我們透過內部產生的資金，及包括銀行貸款和信託融資在內的外部融資組合為土地收購和物業開發提供資金。我們預期土地收購和建設將繼續產生大量資本支出，且我們不能向閣下保證將有足夠資金或可用現金流量或可取得足夠預售款項及銷售款項以支付土地收購或物業開發所需的資金。此外，我們亦不能保證我們能以商業合理條款獲得外部融資或根本不能獲得外部融資。有關我們資本承擔的資料，請參閱本招股章程「財務資料－債務及或然負債」一節。

我們按可賺取合理回報的條款為土地收購或物業開發安排足夠融資的能力取決於若干因素，而大多數因素非我們所能控制，其中包括中國整體經濟狀況、中國物業開發行業的表現及展望、我們的財務優勢及表現、在金融機構中的信用投放及中國政府制定的規管措施。我們無法向閣下保證，我們將能達到銷售目標或我們將能或根本不能以我們可接受的條款獲得外部融資。因此，我們未來可能無法為運營籌集足夠的資金。

中國政府近年來採取了一系列措施管理貨幣供應增長和信用投放，特別是針對物業開發行業，其中包括：

- 禁止中國的商業銀行向物業開發商授出用作支付土地出讓金的貸款；
- 限制中國的商業銀行授出用作開發豪華住宅物業的貸款；
- 倘物業開發商註冊資本未能全額支付，或倘開發商未能取得有關地塊的土地使用證，抑或是倘物業開發商內部可用作開發項目的資金少於該項目的估計所需資金總額的35%，則禁止中國的商業銀行向有關物業開發商授出用作開發有關物業的貸款；及
- 禁止物業開發商將地方銀行提供的借款用於該地區以外的物業開發項目。

風險因素

有關進一步資料，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。上述措施及其他類似政府政策措施已經限制了我們使用銀行貸款和信託融資安排為物業開發項目提供資金的能力和靈活性。我們無法向閣下保證，中國政府將不會採取其他措施，從而進一步限制我們獲得資本來源的能力，或我們能以商業合理條款取得充足的融資或可於現有信貸融資期滿前取得續期，或根本不能取得融資或續期。

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

我們安排多家國內銀行向我們購房者提供按揭貸款。根據按揭貸款的一般擔保合同，銀行要求我們就該等按揭貸款提供擔保。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有關權益證書交付給按揭銀行之日；及(ii)按揭銀行和我們項目的購房者之間的按揭貸款清償之日。按照行業慣例，我們並無對客戶作獨立信用審查，但會倚賴按揭銀行所做的信用審查。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，我們就客戶按揭貸款所提供而仍然未償還的擔保分別為人民幣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，該等按揭貸款違約總計約人民幣1.6百萬元。董事確認，於往績記錄期間，我們並未經歷任何重大按揭違約事件，且無須就該六宗違約事件支付任何款項。有關進一步資料，請參閱本招股章程「業務－付款安排」一節。

倘相關物業之市值有重大貶值，購房者可能會拒絕繼續支付按揭，銀行會要求我們購回相關物業以履行我們作為擔保人的責任。我們可能會轉售該等物業，但可能無法再取得足以彌補該等物業市值與我們的擔保金額之間差額的售價。這可能會對我們的業務、運營業績和財務狀況造成重大不利影響。我們不能向閣下保證未來將不會有違約情況發生，或我們將不會因該等違約而蒙受任何損失。此外，如果大量客戶對按揭違約，令我們被催繳擔保，則我們的業務、運營業績和財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們未必有維持為潛在損失和申索承保的足夠保險

我們未必有維持覆蓋所有行業相關風險的保險。按照行業慣例，除我們須根據有關貸款協議為貸款銀行擁有抵押權益的樓宇投保外，我們並無為物業開發項目（不論為在建或已竣工及待交付予客戶）損毀或損害投保。除我們作為僱主須根據中國相關法律及法規為僱員興建時的人身傷害購買保險外，我們不為第三方興建時的物業損害或人身傷害投保。

此外，我們亦無就在工作場地發生的據稱侵權行為而導致的任何責任投保。我們不能向閣下保證，我們不會因任何該等侵權行為而被指控或須對任何該等侵權行為引起的損害負責。另外，就商業運作條款而言，若干損失，例如因地震、颱風、水災、戰爭、內亂以及其他不可抗力事件引致的損失，乃屬於不投保的範圍。有關我們保險承保範圍的進一步資料，請參閱本招股章程「業務－保險」一節。倘我們業務經營過程中招致任何損失、損害或責任，則我們可能沒有足夠資金支付該等損失、損害或責任或替換任何已損毀的物業開發項目。此外，倘我們就任何損失、損害或責任作出償付，則我們的業務、運營業績及財務狀況便可能受到重大不利影響。

我們或會因租約尚未登記而被罰款

根據建設部於二零一零年十二月一日頒佈，於二零一一年二月一日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，租約須進行登記，未有為租約進行登記者將被處以罰款。如為企業，罰款介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元；如為個人，則每份未登記租約的罰款不超過人民幣1,000元。截至最後實際可行日期，我們在中國向不同業主租賃100處物業，其中包括轉租予第三方的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。據我們的中國法律顧問通商告知，未進行租約登記不會影響其合法性、有效性或可強制執行性。有關未登記租約的潛在法律後果的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－合規性」一節。

倘若我們不能取得所有必要的政府批文及證書，並滿足監管規定，我們的業務運營可能延誤或中斷

中國房地產業須遵守多項政府法規。為進行並完成物業開發項目或開始物業租賃，物業開發商必須在物業開發項目的各個階段取得有關政府或行政當局的各種許可證、執照、證書及其他批文，包括但不限於土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證、物業管理服務許可證及各種竣工驗收證書或確認文件。各項審批或取決於是否達成若干條件。

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。另外，我們正在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。更多詳情請參閱本招股章程「業務－我們的業務－物業項目概要資料」及「業務－項目描述」章節。我們無法向閣下保證，我們在獲得該等政府批文或滿足獲得批文及證書（包括土地使用證）所需條件中不會遭遇困難，或我們將能遵守不時生效的有關整個房地產業或監管批文及證書具體手續的新法律、法規或政策。倘我們未能為我們的物業開發項目獲得相關批文或滿足批文及證書的條件，該等開發項目可能不會按時間表進行。因此，我們的業務、財務狀況及運營業績可能會受到重大不利影響。

由於在獲得相關建築工程施工許可證之前進行建築工程施工或未經當地政府的許可建設未經許可工程，我們可能會承擔罰款

根據由建設部於一九九九年十月十五日頒佈並於二零零一年七月四日修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，物業開發商應在對土地進行任何建築工程施工之前，向相關機構申請建築工程施工許可證。倘物業開發商在進行建築工程施工之前未能獲得相關建築工程施工許可證，則該物業開發商將會獲處人民幣5,000元至人民幣10,000元的罰金（倘該違規並未產生任何所得款項）或人民幣5,000元至人民幣30,000元（倘該違規已產生所得款項）。

有關於往績記錄期間的過往違規事件的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－合規性－違規記錄」一節。

風險因素

我們獲得物業開發項目的利益前，可能無法及時完成或交付我們的開發項目並承擔重大的開發風險

物業開發項目在施工前及施工期間需大量資本開支，且須施工一年以上方可進行預售、出售或租賃物業開發項目以取得現金流量。物業開發項目的進度及成本可受多種因素的重大不利影響，有關因素包括但不限於：

- 向政府機構或當局申領必要執照、許可證或批文出現延誤；
- 遷徙現有居民或拆除現有建築；
- 物料、設備、承建商、技術勞工增加的成本短缺；
- 融資可得性及成本；
- 因財務困難或其他原因，承建商或供應商未能如預期提供產品及服務；
- 勞工糾紛；
- 施工事故；
- 自然災害；
- 惡劣天氣；及
- 政府政策變動。

因任何或所有上述因素導致施工延誤或未能按照原定規格、進度或預算完成物業開發項目的施工，可能對我們的業務、運營業績及財務狀況造成重大不利影響並可能導致聲譽受損。我們不能向閣下保證，我們在物業開發項目的竣工或交付中不會遇到任何重大延誤或我們不會因任何該等延誤而負任何責任。該等中斷可能對我們的業務、運營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

此外，倘若預售的物業開發項目未能按時竣工，購房者可享有延遲交付的賠償。倘若延遲時間超出合同規定的期限，或倘若實際交付給購房者的已竣工物業建築面積偏離最初買賣協議所定建築面積的3.0%以上，購房者有權終止買賣協議，並要求退還已付購買價及應計利息。視乎受影響購房者數，這將對我們的業務、運營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們物業的估定價值可能與其實際可變現價值不同，並可能隨時發生變化

物業估值報告所載的我們物業的估定價值基於多種假設，其中包括主觀及不確定因素。對於開發中物業及持作未來開發物業的估值基於以下假設：(i)物業將按現時安排竣工或開發；(ii)已取得或將取得監管及政府對方案的批文；及(iii)物業無產權負擔及其他限制。對項目公司所有且我們擁有低於100%應佔權益的物業，估值假設有關於項目公司在物業或業務總價值中所佔權益等於我們在有關公司或業務中所佔所有權權益的比例。

倘任何該等假設獲證明屬不正確或我們任何物業的實際可變現價值遠低於其估定價值，則我們的業務、財務狀況及運營業績可能會受到重大不利影響。

我們的採購對象限於少部分供應商，其供應的任何中斷會對我們的業務及運營業績產生重大不利影響

於往績記錄期間，我們的主要供應商為工程承建商及建築材料供應商。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，購自五大供應商的購進額分別約佔我們購進總額的63.1%、43.0%、59.0%及63.0%，在上述期間，購自最大的一個供應商的購進額分別約佔我們購進總額的41.4%、22.2%、41.1%及29.6%。平均來說，我們與他們各有五年的合作關係。若我們其中一個或多個主要供應商的供應發生中斷，而我們又無法以有利條款找到替代供應商，或根本找不到可替代的供應商，則會對我們的業績及運營業績產生重大不利影響。

我們物業開發項目的各種相關服務均依賴第三方建築和設計公司及工程承建商，須承擔與其表現及聲譽相關的風險，及與聘用該等公司及承建商相關的任何其他不可預知成本

我們聘用第三方建築和設計公司及工程承建商提供與物業開發項目相關的各種服務。第三方建築和設計公司提供的服務包括總體規劃、建築設計、景觀設計、室內設

風險因素

計及配套設施的設計。第三方工程承建商提供的服務包括施工、打樁和地基、工程、室內裝飾、機械和電氣安裝及水電安裝。因此，我們項目的施工和竣工主要受該等獨立公司及承建商的表現影響。

在選擇第三方建築和設計公司時，我們考慮的因素包括聲譽、技術能力、產品創新能力、發展類似項目的往績記錄、服務標準及與我們過往的關係。雖然我們一般聘用知名公司或設計師，但我們不能向閣下保證任何該等公司提供的工作或設計將滿足我們潛在客戶的需求及偏好。我們一般透過招標程序選擇獨立承建商。雖然我們邀請承建商參與招標，以對其可靠性、及時性、質量、過去與我們的關係、往績記錄及參考資料進行評估和考量，並在獲批合同後監管施工進度，但我們不能向閣下保證任何該等獨立承建商或分包商提供的服務令人滿意或達到我們的質量標準，尤其因為我們難以始終有效監督承建工程的質量和進度。

此外，聲譽和品牌名稱對建築和設計公司及工程公司非常重要。任何影響該等公司聲譽的負面事件或負面宣傳亦可能對我們由其設計或建設的物業造成負面影響。此外，由於該等設計公司及承建商相關的財務或其他方面的困難，我們物業開發項目的施工或竣工可能延遲，並可能產生額外成本。這些因素可能對我們的業務、聲譽、運營業績及財務狀況造成重大不利影響。

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

根據中國法律及法規，倘物業開發商未能遵守土地出讓合同的條款，包括有關支付土地出讓金、土地指定用途及開發土地的動工與竣工時間安排等條款，則有關中國土地局或會向開發商發出警告或徵收罰款，或沒收有關土地。尤其是，根據現時中國法律及法規，倘開發商在規定日期前未支付任何未付土地出讓金，則可能須每日支付佔未付土地出讓金0.1%的遲繳罰款。倘開發商在土地出讓合同所規定動工日期起計超過一年但不到兩年仍未動工，則有關中國土地局或會就閒置土地展開調查。經調查後，倘該局證明該土地為閒置土地，則其將發出閒置土地確認函，並徵收佔合同中列明土地出讓金20%的土地閒置費。倘開發商在土地出讓合同所規定動工日期起計超過兩年未動工，則中國政府可收回土地，除非開發延誤是由於政府行為或不可抗力事件所致。

風險因素

此外，即使根據有關土地出讓合同進行土地開發，但倘(i)已開發土地的建築面積少於土地出讓合同項下項目總建築面積的三分之一或總資本投資少於土地出讓合同項下項目估計總投資額的四分之一，及(ii)土地開發項目未經政府批准而延誤一年以上，該土地將被視為閒置土地。有關進一步詳情請參閱本招股章程「監管概覽－終止」及「監管概覽－閒置土地」章節。

於往績記錄期間，我們的附屬公司佛山裕東龍、廣州宏泰、廣東廣昌及廣州天朗已經歷延遲支付土地出讓金，並已分別被處以約人民幣1.8百萬元、人民幣950,000元、人民幣3.0百萬元及人民幣10.0百萬元的罰金（包括利息）。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－合規性－違規記錄」一節。我們無法向閣下保證，日後將不會出現延遲支付土地出讓金或其他情況，包括現金流量或融資（以向土地收購或物業開發項目提供資金）不足，從而導致物業開發項目開工或竣工延誤。

倘若日後我們受到處罰或任何土地被沒收，我們將無法繼續在該沒收土地上開發物業項目，無法收回最初收購該沒收土地所招致的成本或收回開發成本及截至沒收日期的其他成本，因此可能會對我們的業務、運營業績、財務狀況及未來前景造成重大不利影響。

由於拆遷及重新安置進程，我們的物業開發進度或會被延誤，且開發成本或會增加

我們未來收購作開發的地塊或有要求拆遷及重新安置的現存樓宇或其他構築物，或可能由第三方佔有。鑒於拆遷及重新安置的性質取決於我們控制之外的多種外部因素，我們無法保證開發進度不會出現任何延誤。倘若負責拆遷或重新安置的一方與原有住戶未能就賠償金額達成協議，其中一方可能向有關機關申請就賠償金額作出裁定。不贊成的住戶亦有可能拒絕重新安置。有關管理程序或阻止或拒絕重新安置可能使項目開發時間表延誤，在極端情況下，可能會造成項目無法竣工。上述任何事件的發生可能會對我們的業務、財務狀況及運營業績產生不利影響。

截至最後實際可行日期，我們一個潛在開發項目，即位於廣州的紅衛村物業開發項目涉及現有物業拆遷及重新安置現有住戶事項。有關該項目的進一步資料，請參閱本招股章程「業務－潛在開發項目」一節。我們無法向閣下保證，重新安置談判將會順利進行，或我們的潛在開發項目將不會延誤。倘若出現任何延誤，將會對我們的聲譽造成不利影響，並導致開發成本增加，從而對我們的業務、財務狀況及運營業績造成不利影響。

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

出租人並未取得我們佔用或轉租予第三方的若干物業的房屋所有權證。我們的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。因此，第三方或會試圖向該等業主維護其所有權證或質疑我們的轉租。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，而其他總建築面積174,975平方米的14處物業已由我們轉租予第三方。

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進行重新安置。然而，我們無法向閣下保證，我們能及時找到或根本不能找到合適的替代地點。我們對該等物業上的運營進行的任何重新安置或未能找到合適的替代地點，可能產生巨額成本或導致運營中斷。

此外，儘管我們在向次承租人轉租物業時已向其披露，若干物業可能並無房屋所有權證的事實，而有關方已確認其完全了解該等缺失，但仍無法保證我們將不會因我們與第三方的轉租協議產生或相關的損害而受到起訴或負有法律責任。倘若因第三方的任何質疑而導致租賃終止，可能會中斷我們無房屋所有權證物業相關的轉租業務。在此情況下，我們的業務、運營業績及財務狀況將會受到不利影響。有關我們物業租賃業務的進一步資料，請參閱本招股章程「業務－物業租賃－轉租」一節。

我們的「時代地產」品牌形象受損及任何第三方對「時代地產」商標及服務商標的不當使用，或會損壞我們的聲譽並對我們的業務、運營業績及財務狀況造成重大不利影響

我們在很大程度上依賴「時代地產」的品牌名稱及形象，以吸引潛在客戶進駐我們的物業。倘有任何我們或我們的物業負面事件或負面報道，可能對我們的聲譽、業務、運營業績及財務狀況產生重大不利影響。品牌價值很大程度上源於消費者的觀感，涉及很多主觀因素，即使是個別商業事件，也足可損害消費者的信賴。倘我們未能保障物業品質，或我們的物業未能在消費者心目中貫徹保持正面觀感，或被認定做出不道德或不負社會責任的行為，則消費者對我們的物業需求以及品牌價值均會大幅降低。任何負面報道及所引致的品牌價值受損，或未能在我們目前經營所在地（廣東省、湖南省及其他省份城市）以外的地方建立品牌，可能對我們的業務業務、運營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

在未經我們事先同意的情況下，我們的品牌名稱或會被第三方使用。倘第三方在其經營業務中使用了「時代地產」品牌，且經營其業務時疏忽或魯莽，則可能對我們的「時代地產」品牌及聲譽造成重大不利影響，進而對我們的業務、運營業績及財務狀況產生負面影響。

此外，截至最後實際可行日期，我們已在中國獲授權使用23個商標。該23個商標已在中國註冊，並由時代發展集團持有。二零一三年三月十三日，時代集團與時代發展集團簽訂商標許可協議。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。若未能對使用該等商標的許可續期，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。

倘我們無法挽留現有的高級管理層及其他主要人員並聘請、培訓及挽留高級管理層或主要人員，我們維持及發展我們業務的能力將受到損害

我們的運營及長期成功很大程度上有賴於高級管理層隊伍成員的持續服務，以及吸引及挽留合資格員工的能力。我們的主席岑釗雄先生在中國房地產業擁有逾14年的經驗，其於二零零一年創建時代集團並擔任時代集團業務總裁。此外，我們高級管理層隊伍的其他幾名成員已為我們效力多年，在制定主要業務決策中起著重要作用。倘任何高級管理層隊伍或其他主要人員無法或不願繼續擔任其現有職位，而我們無法及時替換他們，我們的業務運營或會中斷，且我們的業務、運營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。由於中國市場對招攬合資格且經驗豐富的高級管理層及主要人員的競爭激烈，我們日後未必能挽留高級行政人員或主要人員為我們效力、或吸引、挽留或替換合資格的高級行政人員或主要人員。倘任何高級管理層隊伍成員或主要人員加入競爭對手或參與競爭業務，我們可能會流失客戶及其他主要職員，將對我們的業務及擴張前景產生重大不利影響。

此外，我們可能無法為目前項目的開發挽留適當數量的合適僱員或為日常運營及業務擴張招攬額外的合資格僱員。在此情況下，我們的業務、運營業績、增長及業務前景可能會受到重大不利影響。

我們主要倚賴附屬公司支付的股息以應付我們的現金及融資需求，我們中國附屬公司向我們支付股息的能力受到任何限制，可能對我們開展業務的能力產生重大不利影響

我們為一間在開曼群島註冊成立的控股公司，主要透過在中國的附屬公司運營我們的核心業務。我們主要倚賴附屬公司支付的股息以應付我們的現金需求，包括償還所產生負債的所需資金。倘日後我們的任何一間附屬公司以其自身名義陷於負債，規管債項的文據可能限制附屬公司向我們支付股息或其他分派。此外，根據相關法例規定及其各自組織章程細則條文，我們的中國附屬公司須每年按中國會計準則撥出若干百分比的除稅後利潤作為儲備公積金。因此，我們的中國附屬公司可能被限制將部分彼等的收入淨額轉讓予我們（不論以股息、貸款或墊款形式）。此外，銀行信貸融通的限制性契約、可轉換債券文據或我們或我們附屬公司於未來簽訂的其他協議（如有），亦可能會限制我們中國附屬公司向我們作出分派的能力。任何附屬公司向我們支付股息的限制，均可能重大及不利地限制我們的增長、作出可能對我們業務有利的投資或收購、支付股息或注資及開展業務的能力。

我們的融資成本受利率變動的影響

我們倚賴且預計將繼續倚賴銀行及第三方貸款為項目開發進行大部分融資。此外，我們的購房者也經常取得按揭貸款以購買我們的物業。因此，利率變動已影響且將繼續影響我們購房者及我們的融資成本。鑒於銀行貸款的主要計價貨幣為人民幣，我們貸款的利率主要受中國人民銀行所訂的基準利率（近年來大幅波動）影響。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，中國人民銀行在中國一年借款基準利率（直接影響中國商業銀行提供的房地產按揭貸款利率）分別為5.81%、6.56%、6.00%及6.00%。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，我們銀行貸款的加權平均實際利率分別為6.09%、9.04%、9.62%及7.92%，信託融資安排加權平均實際利率分別為7.60%、8.20%、12.15%及15.60%。我們無法向閣下保證借款利率會保持不變。中國人民銀行基準利率的未來增長或會導致更高的借款利率，會增加我們的融資成本，從而對我們的業務、運營業績及財務狀況產生重大不利影響。

倘我們未能恰當處理建築材料價格波動事宜，當建築材料價格大幅增值時，我們的運營業績或會受到重大不利影響

鋼鐵及水泥等建築材料成本以及承建商的人工成本或會出現波動。鑒於項目通常需數年時間完成，我們的運營業績會受建築材料價格波動的影響。由於若干主要建築合同並非固定單價合同，在相關合同期間，我們承擔著建築材料價格波動的風險。倘我們無法將任何增加的材料成本轉移至客戶，我們的銷售成本將增加，而利潤率將減少。此外，我們通常在物業竣工前進行預售，如果建設成本在預售後增加，我們將無法將增加的成本轉移至預售客戶。倘若我們無法將建築材料的增加成本轉移至工程承建商或購房者，我們的運營業績及盈利能力將會受到重大不利影響。

我們開拓新地區市場的過程未必能如我們在目前經營所在城市的經驗同樣成功

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。我們相信我們對該等區域的市場發展及趨勢有深入的認識及體會。我們於一九九九年在廣州開始我們的業務，繼而拓展至廣東省的其他城市（包括佛山、珠海、中山及清遠）以及湖南省長沙市。作為業務策略之一，我們計劃進一步深入經營的現有區域，並將業務拓展至廣東省的其他具有高增長潛力的城市。該等區域或城市的經濟發展水平、地形、房地產走勢及監管慣例可能與我們現有的市場有所不同。此外，當進入新市場時，我們對當地承建商、商業慣例、風俗及客戶品位、行為及喜好的熟悉程度亦有所不同。因此，我們可能無法在新的區域市場成功地複製現有市場的成功業務模式。

此外，在進入新的地理區域時，就土地收購及招聘合適人員而言，我們可能面對擁有更多業務經營經驗或佔有較大市場份額的開發商的激烈競爭。無法利用我們的經驗或未能了解我們有意拓展的任何其他城市的物業市場，均可能對我們的業務、運營業績、增長及業務前景以及財務狀況產生重大不利影響。

我們未必能成功發揮過往於住宅物業開發項目的經驗以進一步拓展物業開發之其他業務類別或輔助業務

就中長期而言，我們可能將我們的業務擴展至新類別及產品供應。我們亦可能在適當機會出現時選擇性地對輔助業務及投資物業進行策略性收購，以取得更平衡的盈利及現金流量組合。然而，作為一個出色的住宅物業開發商，我們所累積的經驗可能並不適用於我們擁有經驗相對較少的其他類別物業的未來開發及管理。此外，任何此類拓展或收購均須投入巨額資本，亦可能會涉及不確定因素及風險，包括新產品市場運營的風險、合併新業務至我們現有業務產生的成本和困難以及對資源和管理層注意力造成的分散。倘無法充分處理該等風險，便可能對我們的業務、運營業績及財務狀況造成重大不利影響。

物業業主可能停止僱用我們作為物業管理服務供應商

我們透過物業管理公司為所開發的住宅及商業物業業主或租戶提供物業管理服務。我們認為，物業管理乃業務的重要部分，對我們成功推廣及宣傳物業開發項目至關重要。根據中國法律及法規，我們所開發的住宅物業的業主無需聘請我們擔任物業管理服務的供應商。此外，一定規模的住宅社區的業主於獲得若干比例業主同意下有權更換物業管理服務供應商。倘若我們所開發項目的業主選擇不聘用我們或終止我們的物業管理服務，我們的聲譽、業務、財務狀況及運營業績可能受到重大不利影響。

我們或會被牽涉入業務產生之爭議，並可能面對由此產生之重大法律責任

我們可能於物業開發及銷售過程中與各相關方產生爭議，包括承建商、供應商、建築工人、租戶、週邊地區居民、業務夥伴及購房者。這些爭議可能引起拒付證明、法律或其他程序，均可能導致本公司聲譽受損、大量金錢損失、開發日程的延遲以及分散資源和管理層的注意力。我們亦可能在營運過程中與監管機構意見不一致。

風險因素

我們透過合資企業或合作安排開展若干項目。該等合資企業及合作安排涉及眾多風險，包括但不限於：

- 與我們的業務合作夥伴就相關合資企業或合作安排項下責任之範圍或履行產生的爭議；
- 業務合作夥伴遇到財政困難，影響其履行相關合資企業或合作安排項下的責任的能力；及
- 我們的業務合作夥伴所採納政策或目標與我們所採納的政策或目標有衝突。

此外，由於部分項目包含多個階段，倘項目的後續規劃及開發被認為與我們向早期購房者作出的陳述及保證不一致，則我們早期的購房者可能向我們提出法律訴訟。此外，我們於運營過程中可能與監管機構存在分歧，而可能使我們面臨行政訴訟及可導致處罰的不利判決，或致使物業開發項目延期。我們亦可能牽涉有關項目竣工及交付延期的爭議或法律訴訟。發生任何上述事件均可能對我們的業務、財務狀況及運營業績造成重大不利影響。於往績記錄期間，我們於日常業務過程中牽涉若干法律、行政或其他爭議。更多詳情請參閱本招股章程「業務－法律程序」一節。

根據中國企業所得稅法（「中國企業所得稅法」），我們可能會被認定為中國居民企業，我們在全球範圍所得的收入均受到中國稅務的規限

根據二零零八年一月一日生效的中國企業所得稅法，在中國境外設立的企業，如果其「實際管理主體」位於中國境內，則該企業被認定為「居民企業」，一般而言該企業的全球範圍的收入都要按照25%的稅率繳納企業所得稅。根據中國企業所得稅法的實施細則，「實際管理主體」定義為對企業的業務、人員、賬目及物業有重要及整體管理控制權的主體。我們大部分的管理主體目前均位於中國，並或會持續位於中國。因此，就中國企業所得稅目的而言，我們可能被當作中國居民企業來對待。相關處理之稅務結果目前尚未明確，因為該結果將視乎當地稅務機關如何運用或執行新的中國企業所得稅法及其實施細則。請參閱下文「－我們應派付外國投資者的股息以及出售股份所得收益，可能需要根據中國稅法繳納預扣稅」一節。

我們應派付外國投資者的股息以及出售股份所得收益，可能需要根據中國稅法繳納預扣稅

根據國務院頒佈的中國企業所得稅法及其實施細則，向「非居民企業」之投資者派付股息，而該投資者在中國沒有設立公司或營業點的非中國註冊成立企業，或者其在中國設立的公司或營業點與該等股息並無關係，當有關股息來自中國境內，則採用10%之適用中國預扣稅率，但就符合資格享受與中國訂立的雙重徵稅條約優惠的投資者而言，按較低的稅率納稅。同樣地，如果相關投資者就轉讓股份變現所得的任何收益被認為來自中國境內，則亦應繳納10%的中國預扣稅，但就符合資格享受與中國訂立的雙重徵稅條約優惠的投資者而言，按較低的稅率納稅。

倘若我們被認定為中國「居民企業」，仍不確定我們支付關於股份或閣下可能變現來自轉讓股份的收益之股息，是否會被當作來自中國境內之收入而受到中國稅務之規限。這將視乎中國稅務機關如何理解、運用及執行中國企業所得稅法及其實施細則。根據中國與香港之間於二零零七年一月一日生效的稅務協定，一項豁免扣繳中國企業所得稅法項下10%的預扣稅款的情況是，香港註冊成立的公司如果在該中國公司持有25%或以上的權益，則就該香港註冊成立的公司從中國成立的公司獲得的股息，其需要繳納5%比率的預扣稅款。

如果要求我們根據中國企業所得稅法就應付予外國股東之股息繳納中國所得稅，或者如果要求閣下就股份之轉讓支付中國預扣稅，則閣下於我們股份的投資價值可能受到重大不利影響。

閣下的利益可能無法始終與其他股東（包括控股股東）的利益一致。

閣下的利益可能無法始終與其他股東（包括控股股東岑釗雄先生、李一萍女士、佳名投資、東利及豐亞企業）的利益一致。緊隨全球發售後，假設超額配股權未獲行使，我們的創辦人、行政總裁、主席兼控股股東岑釗雄先生及其配偶李一萍女士將實益擁有本公司約75.0%的已發行股本。岑釗雄先生及李一萍女士在決定遞交予董事供批准的任何企業交易或其他事項（包括合併、整合及出售我們全部或實質全部資產、選舉董事及其他重大企業舉措）時具有重大影響，且有權阻止或促成控制權變更。未經岑釗雄先生及李一萍女士同意，我們可能不得訂立交易。我們無法向閣下保證，由控股股東採取的所有措施將與閣下的利益完全一致，或任何利益衝突將以對閣下有益的方式解決。

與中國房地產業有關的風險

中國物業市場受到經常提出的新法規之嚴格管制及限制，包括中國政府為減緩房地產行業的發展而採取的進一步措施，可能對物業開發商造成重大不利影響

透過行業政策及其他經濟措施，如透過改變銀行準備金比率及實施借貸限制、增加物業轉讓的稅務及關稅以及限制外國投資及貨幣匯兌，從而設定利率、控制信貸供應，中國政府對中國物業市場成長及發展產生了重大的直接及間接影響。自二零零四年至二零一二年，中國政府推出了一系列為廣泛控制物業市場發展的法規及政策，包括但不限於：

- 嚴格執行閒置土地相關的法律及法規；
- 限制持有大批閒置土地及空置商品物業的物業開發商之撥款或循環信貸融資的延期；
- 禁止商業銀行以低於特定規定百分比的內部資本比率，向房地產開發商提供借貸資金；及
- 限制中國商業銀行向以支付土地出讓金為貸款目的物業開發商授出貸款。

為專門控制住宅物業市場的發展，中國政府亦特別地推出了下列政策，其中包括：

- 限制個人借款人每月按揭供款上限及每月債務還款總額上限；
- 就二手轉讓而言，根據銷售所得款項徵收營業稅（受持有期限的長度及物業類型之規限）；
- 提高家庭住宅物業購買價的最低首付款比例；
- 對擁有超過一套住宅物業之個人及其家庭成員，控制向其提供在物業市場中的個人住房貸款；及
- 限制個人住房公積金貸款用於購買第二套（或多套）住宅物業。

有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－土地出讓」一節。

風險因素

繼中國物業市場於二零零八年底和二零零九年初陷入低迷後，物業價格和交易量於二零零九年下半年開始飆升。這導致中國政府進一步實施旨在遏制物業市場的法規和政策。該等措施導致二零一一年下半年中國物業市場產生降價壓力及二零一二年上半年交易量減少。請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

我們不能向閣下保證中國政府將不會在全國、省、市或地方實施其他嚴格措施遏制中國物業市場，在任何一種情況下，中國物業的交易量及售價的下降趨勢將持續或進一步加大，因而可能或可能持續對我們的財務狀況和運營業績產生重大不利影響。

中國政府的政策、法規及措施旨在打擊房地產市場的投機活動，而我們的業務可能因此受到重大不利影響

隨著中國經濟的增長，在過去幾年裡房地產行業投資劇烈增長。二零零六年五月，建設部、國家發改委、中國人民銀行及其他中國政府機構聯合發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，以進一步控制若干城市物業價格的快速增長以及以促使中國物業市場的健康發展。

二零零七年九月，中國人民銀行及中國銀監會聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，並且於二零零七年十二月聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，以進一步管制商業房地產信用貸款管理。

於二零一一年十二月，商務部和國家發改委聯合發佈經修訂的目錄，該目錄自二零一二年一月三十日起生效。與二零零七年發佈的之前目錄版本相比，別墅開發外商投資不再是僅僅「被限制」而已，現在反而是「被禁止」。整幅土地開發（透過合資企業及合作安排）、高檔酒店、高端辦公大樓及國際會議中心外商投資，仍歸類為「被限制」。儘管上述投資尚未「被禁止」，但是我們日後從事高檔酒店及高端辦公大樓開發的能力可能會受到限制。倘若中國政府頒佈進一步管制或限制中國物業行業外商投資的其他政策或法規，以及倘若該等政策或法規直接運用於我們的業務及運營，則我們的業務、財務狀況及運營業績可受到不利影響。

風險因素

中國政府為確保房地產行業健康發展而採取的各種限制性措施，在採納該等措施過程中，可能限制我們獲得資本來源，降低市場需求以及增加我們的運營成本。關於中國政府採取的限制性措施之詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。我們無法向閣下保證中國政府日後不會採納其他及更嚴格措施，而進一步減緩中國物業開發。由於現存的或日後的措施引起我們獲得資本的任何限制、運營成本的增加或中國物業開發增長的減少，都可對我們的業務、運營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們取得新項目的能力或會受中國政府頒佈的限制投資中國房地產業的政策及法規的重大不利影響

近年來，中國政府頒佈了多項政策及法規，旨在監管房地產業的外商投資，以減低房地產開發項目的外商股本及債務融資對人民幣帶來的壓力。於二零零七年五月二十三日，商務部和國家外匯管理局聯合頒佈了第50號通知。第50號通知（其中包括）透過要求外國投資者向商務部辦理額外的備案手續，對他們在中國成立外商投資房地產企業進行監管。另外，於二零零七年七月十日，國家外匯管理局頒佈第130號通知，該通知進一步限制了外商投資房地產企業於二零零七年六月以後增加註冊資本及申請外匯登記的能力。獲得增資註冊資本批准證書的外商投資房地產企業須完成商務部備案手續。就於中國增加我們現有外商投資房地產企業的註冊資本或成立新外商投資房地產企業而言，倘無法獲得相關批准和完成備案要求，我們可能會無法將我們全球發售所得款項淨額注入中國。進一步詳情請參閱本招股章程「監管概覽－外商投資於物業開發」一節。

倘我們於日後增加外商投資房地產企業註冊資本，我們將不得不遵循第50號通知及第130號通知規定的相關程序，並在經批准的投資期限和數額範圍內，根據相關中國法律進行信貸及外匯登記。倘中國政府頒佈政策或法規，以進一步規範或限制外商投資中國房地產業，並直接適用於我們，則我們取得新項目的能力將受到重大不利影響，且我們的收入及運營業績亦會受到重大不利影響。

可用按揭貸款條款（如有）或會影響我們的銷售

我們住宅物業的絕大部分購房者依賴按揭支付房款。利率上升可能會令按揭融資成本顯著上升，並且影響購房者可承擔住宅物業的能力。此外，中國政府及商業銀行也可能調高首付款比例的要求、實施其他條件或以其他方式更改監管制度，令潛在購

房者不能取得按揭融資或令按揭融資缺乏吸引力。根據現有中國法律及法規，單位建築面積少於90平方米的住宅物業的購房者以按揭支付房款前，一般須至少支付物業購買價20%。自二零零六年六月起，中國政府將單位建築面積為90平方米或以上的首次置業業主的首付款最低金額調高至購買價的30%。就採用按揭融資的第二次置業業主而言，中國政府批准的最低首付款比例增加至購買價的40%，而最低按揭貸款利率為有關中國人民銀行貸款基準利率的110%。

就商業物業的購房者而言，銀行不得為購買任何預售物業提供融資。商業物業購房者的最低首付款比例增加至購買價的50%，最低按揭貸款利率為有關中國人民銀行貸款基準利率的110%，而且按揭還款期不得超過十年。此外，倘預期按揭貸款的每月還款額超過個人借款人月入的50%，則按揭銀行不得向這些個人借款人貸款。倘按揭融資的供應或吸引力下降或受到限制，我們許多潛在客戶便可能沒有能力購買我們的物業，因而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。

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

近年大量物業開發商在廣東省及中國其他地區從事物業開發及投資項目。該等開發商包括海外物業開發商（包括許多香港的領先物業開發商）和中國其他地區的開發商，其中部分開發商的往績記錄和擁有的財政與其他資源可能較我們優勝。物業開發商之間及廣東省及湖南省以及中國其他地區或城市之間的競爭加劇，可能導致用作開發的土地的收購成本上升，中國若干地區（包括廣東省及湖南省）物業供應過度，物業價格下跌、價格戰或相關政府機構批准或審核新物業開發項目的速度減慢，而當中任何一項可能會對我們的業務、運營業績及財務狀況均造成重大不利影響。此外，廣東省及湖南省以及中國其他地區的房地產市場轉變迅速。倘我們不能較競爭對手更快速有效地應對該等市況變化，則我們的業務、運營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們的物業開發業務受到法定強制質量保證申索的規限

根據《城市房地產開發經營管理條例》，中國所有物業開發公司必須就其建設或銷售的物業提供若干質量保證。我們須並已向客戶提供該等保證。我們有時向我們僱用以興建開發項目的第三方承建商收取質量保證。倘就保證遭到大量申索，而我們未能就該等申索及時或根本無法自第三方承建商取得賠償，或我們自承建商收到的金額不足以彌償質量保證規定的付款責任，我們在解決該等申索時或會產生大量開支或在矯正相關問題時有所延誤，因而可能會有損我們的聲譽，並對我們的業務、運營業績及財務狀況產生重大不利影響。

倘未能及時交付個人房屋所有權證，我們可能須對客戶的損失負責

根據相關中國法規，房地產開發商須在交付物業的90天內或相關買賣協議規定的時間內，協助購房者獲得相關個人房屋所有權證。房地產開發商（包括我們）一般選擇不在買賣協議內列明交付相關個人房屋所有權證的最後期限，以確保有足夠的時間處理申請及批准程序。我們通常於交付已竣工物業的兩年內取得所有權證，並交付予物業業主。

根據廣東省當地法規，我們須在收到相關物業的竣工證明書的30天內向地方土地資源及房屋管理局出示與物業開發有關的所需政府批文（包括（其中包括）土地使用證及建設工程規劃許可證）並申請該等物業的一般房屋所有權證。購房者屆時或需在交付物業的30天內提交或授權我們提交相關物業買賣協議、購房者身份證明文件，契約稅支付證明，以及一般房屋所有權證，以供管理局審核並就購買的物業頒發個人房屋所有權證。類似的法規適用於湖南省，當地機關規定的特定時間限制除外。審核相關申請及授出批准的行政機構及其他因素的延遲，可能影響一般及個人房屋所有權證的及時交付。據此，由於管理批准程序延遲，我們的聲譽可能受損，且我們可能須就延遲交付個人房屋所有權證對購房者作出賠償。

環境問題的潛在責任可招致重大成本

我們受多條有關保護環境法律及法規的規限。適用於指定項目開發地盤的特定環境法律及法規因地盤位置、其環境狀況、地盤目前及先前用途及任何毗鄰物業而異。在關注環境議題的區域或地區，環境法律和條件可使物業開發項目被延遲，可能給我們招致重大合規費用及其他成本，以及可使項目開發活動被禁止或受到重大限制。

根據中國法律及法規，我們開發的每個項目均須通過環保評估。此外，於建設施工前須呈交有關的環境影響評估報告予相關政府機構審批。地方機構可能就建設施工前及提交環境影響評估文件後未接獲批文的任何項目，要求我們遞交額外的所需環境影響評估文件，發出命令暫停建設及徵收罰款。儘管迄今所作出的環境調查並未披露任何環境責任使我們相信會對業務、運營業績及財務狀況造成重大不利影響，但該等調查可能並無披露全部環境責任，或尚有重大環境責任未為我們所知悉。倘出現因我們未能全面或沒有開展環境影響評估而導致受任何監管行動限制的情況，我們的聲譽、業務、運營業績及財務狀況可能會遭受重大不利影響。請參閱本招股章程「業務－環境事宜」一節，以了解上述環境事宜的描述。

與中國有關的風險

我們的全部資產位於中國，而全部收入亦源於中國。因此，我們的業務、運營業績、財務狀況及前景，在極大程度上受中國的經濟、政治及法制發展的影響。

中國的經濟、政治及社會狀況和政府政策可能會影響我們的業務

中國的經濟在很多方面與大多數發達國家的經濟有所不同，包括但不限於結構、政府參與程度、發展水平、增長率、與外匯相關的政府政策及資源分配。

儘管過去二十年來中國經濟顯著增長，但以地域分佈及不同行業來看，增長分佈並不均勻。中國政府實施了多項措施刺激經濟增長及引導資源分配，部分措施為整體中國經濟帶來裨益，然而亦可能對我們的營運造成負面影響。舉例而言，我們的業務、運營業績及財務狀況可能會因中國政府對資本投資的控制或適用於我們的稅例或外匯管制的任何變動而遭受重大不利影響。

風險因素

中國經濟一直進行著從計劃經濟過渡至以市場為主導的經濟的改革。近二十年來，中國政府先後實施多項經濟改革措施，強調利用市場力量推動中國的經濟發展。儘管我們相信該等改革對我們的整體及長期發展具正面影響，但我們無法預測中國的政治、經濟及社會狀況、法律、法規及政策的改變是否會對我們現時或日後的業務、運營業績或財務狀況造成任何重大不利影響。

政府管制外幣兌換可能影響 閣下所作投資的價值

中國政府對人民幣兌換為外幣的可兌換性實施管制，並且在若干情況控制向中國境外司法管轄區匯款。我們的收入絕大部分是人民幣。按現時結構，我們的收入主要源自中國附屬公司所派付的股息。外幣供應不足可能限制旗下中國附屬公司匯出足夠外幣向我們派付股息或作出其他付款，或償還其他方面以外幣計值的債務（如有）的能力。

根據中國現有的外匯法規，我們可根據若干程序規定以外匯支付若干往來賬項目而毋需國家外匯管理局當地分局的事先批准。然而，人民幣兌換外幣及匯出中國以支付以外幣計值的債項償還等資本費用時，需獲相應政府機構的批准。資本賬戶的外匯交易限制亦會影響我們附屬公司透過債務或股本融資（包括透過我們貸款或出資的方式）獲得外匯的能力。此外，日後中國政府可能酌情限制往來賬的外匯交易。倘外匯管理制度阻礙我們獲得充足外匯來滿足我們的外匯之需，則我們可能無法以外匯向股東支付股息。

中國法律體系的不確定因素會對我們造成影響

我們全部業務在中國經營且全部資產均位於中國，所以我們的運營主要受中國法律及法規監管。中國的法律體系以成文法作基礎，法院過去的判決僅供參考。自一九七九年以來，中國政府已頒佈有關外商投資、企業組織及管治、商務、稅務、外匯及貿易等經濟事務的法律及法規，旨在建立一套完整的商業法律體系。然而，中國法律體系尚未完善，且近來制定的法律及法規尚未充分覆蓋至中國經濟活動的所有方面。尤其是，由於該等法律及法規相對較新，加上所公佈的決策有限且並無法定約束力，因此該等法律及法規的詮釋及執行存在一定不確定因素。此外，某種程度上，中國的法律體系乃基於具有追溯效力的政府政策及內部規則（其中部分並未及時予以公佈或完全不予以公佈）之上。因此，直至過後我們才意識到我們違反了該等政策及規則。另在中國，任何訴訟的持續時間過長，從而導致耗費大量的財力、物力及人力。

與全球發售有關的風險

股份之前並無公開市場，且股份的流通量及市場價格可能波動

我們股份於全球發售前並無公開市場。每股首次公開發售價位由我們與聯席全球協調人（代表承銷商）磋商釐定，且發售價或會與全球發售後的股份市場價格大有不同。我們已申請批准股份於聯交所上市及買賣。然而，全球發售並不保證可形成活躍及流通的股份公開交易市場。此外，股份的股價、流通量及成交量可能波動。我們收益、盈利及現金流量的波動或任何其他發展等因素或會影響股份成交量及成交價。此外，於聯交所上市且在中國有重大業務及資產的其他公司的股價亦曾波動，因此我們股份價格的波動亦未必與我們業績直接相關。

全球發售的股份買家的權益將會即時遭受攤薄，而倘我們日後額外發行股份，其權益或會進一步攤薄

在緊接全球發售完成前，我們的股份發售價範圍大幅高於每股有形賬面淨值。因此，購買全球發售的股份的備考有形賬面淨值將即時大幅攤薄。然而，我們的現有股東按各自股權計算的每股備考有形賬面淨值將會增加。此外，倘我們日後發行額外股份或股本證券，則閣下股權可能進一步攤薄。

倘日後我們的董事、高級職員及現任股東在公開市場大量沽售我們的股份，可能對我們股份當時市場價格有重大不利影響

倘日後我們的董事、高級職員及現任股東在公開市場大量沽售我們的股份（包括透過行使購股權在香港公開市場發行的股份），或可能或有跡象沽售該等股份，則會對我們的股份在香港的市場價格及我們日後在適當時候以合適價格籌集股本的能力有負面影響。我們的控股股東持有的股份，在股份在聯交所開始買賣之日起計12個月期間須遵守禁售承諾，有關詳情載於本招股章程「承銷－承銷安排及開支－承諾」一節。然而我們並不知曉控股股東是否有意在禁售期結束後大量出售其所持股份，亦不能保證主要股東不會出售目前或未來擁有的任何股份。

向居住在中國內地的我們或董事或主管人員送達法律程序文件或對居住在中國內地的該等人士執行非中國法院的判決可能遇到困難

所有執行董事及主管人員居於中國內地，且我們全部資產及上述人士的全部資產均位於中國內地。因此，閣下及其他投資者向居住在中國內地的我們或上述人士送達法律程序文件或執行非中國法院的判決可能會遇到困難。

中國未與開曼群島、美國、英國、日本及其他國家訂有交互承認及執行法院判決的條約。因此，非中國法院要獲得中國承認及在中國執行判決可能很困難或不可能。

本招股章程中關於中國、中國經濟及中國房地產業的若干事實及其他統計資料均源自多個官方政府來源及第三方來源，可能並不可信賴

本招股章程中關於中國、中國經濟及中國房地產業的若干事實及其他統計資料源自多個官方政府刊物及委託研究報告。然而，我們無法保證該等來源的質素及可靠性。該等資料並非由我們或我們任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實，因此，我們並未就該等事實及統計資料的準確性作出陳述。由於收集方法可能存在不足之處或無效或出版資料與市場慣例之間存在差異及其他問題，本招股章程所載事實及統計資料可能有誤或可能無法與其他經濟體產生的事實及統計資料相比。因此，有意投資者應仔細考慮其對該等事實及統計資料的依賴程度或重視程度。

我們鄭重提醒 閣下，切勿依賴有關我們及全球發售的報刊文章或其他媒介所載的任何資料

刊發本招股章程之前，已有關於我們及全球發售的新聞媒體報道，其中包括若干財務資料、預測、估值及其他關於本集團及全球發售的資料。我們並未授權於報刊或媒介披露任何該等資料，且我們概不就並非由我們於刊發前編製或批准的新聞報道或其他媒介報告的準確性或完整性承擔任何責任。我們概不聲明或保證任何關於我們的該等報告、預測、估值或前瞻性資料，或相關該等資料任何假設的合適性、準確性、完整性、或可靠性。我們就報刊或其他媒介中所作出的陳述與本招股章程所載資料不符或衝突作出免責聲明。因此，有意投資者不應依賴該等資料。閣下僅應依賴本招股章程所載的財務、運營及其他資料決定是否購買本公司股份。

留駐香港的管理層

根據上市規則第8.12條，發行人必須有足夠的管理層人員留駐香港，一般情況下，發行人必須至少有兩名執行董事常駐香港。

本公司的核心業務及經營主要位於中國。將本公司兩名執行董事調往香港存在實際困難，在商業上亦非必要。因此，本公司已向聯交所申請豁免遵守上市規則第8.12條的規定，而聯交所亦已授出有關豁免，惟須符合下列條件：

- (1) 本公司將根據上市規則第3.05條委任兩名獲授權代表，彼等將作為本公司與聯交所溝通的主要渠道，並確保本公司於任何時間均遵守上市規則。該兩名將予委任的獲授權代表為本公司執行董事李強先生及本公司聯席公司秘書之一的梅菁女士。獲授權代表可在聯交所要求時於合理時間內在香港與聯交所會面，並可藉電話、傳真及電郵隨時聯絡。兩名獲授權代表均獲授權代表本公司與聯交所聯絡。本公司亦已委任本公司聯席公司秘書之一的黎少娟女士為候補獲授權代表，彼為常駐香港人士。
- (2) 如聯交所欲就任何事宜聯絡本公司董事，所有獲授權代表（包括候補獲授權代表）均有方法在任何時間即時聯絡本公司全體董事（包括獨立非執行董事）及全體高級管理層隊伍。並非常駐香港的董事持有或可申請前往香港所需的有效旅遊證件，可在聯交所要求時於合理時間內與聯交所會晤。為加強聯交所、獲授權代表（包括候補獲授權代表）與本公司董事之間的溝通，本公司將實施以下政策：(a)各董事將須向獲授權代表提供電話號碼、傳真號碼及電郵地址；或(b)如董事預期將會出差，須盡可能向獲授權代表提供其住宿地點的電話號碼，或利用流動電話、傳真號碼及電郵地址隨時與聯交所保持聯絡；及(c)所有董事及獲授權代表（包括候補獲授權代表）將向聯交所提供其各自的辦公室電話號碼、流動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址。

- (3) 本公司將根據上市規則第3A.19條委任海通國際資本有限公司為合規顧問，其可隨時與獲授權代表（包括候補獲授權代表）、董事及高級管理人員聯絡，並將作為聯交所與本公司溝通的額外渠道，由上市日期起至本公司上市日期後首個完整財政年度之財務業績符合上市規則第13.46條之規定當日為止。本公司合規顧問聯絡人將可隨時解答聯交所的查詢。
- (4) 本公司將就我們的獲授權代表（包括候補獲授權代表）的任何變動盡快知會聯交所。

關連交易

本公司已就若干持續關連交易向聯交所申請上市規則第14A章項下之豁免，而聯交所亦已授出有關豁免。有關詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

聯席公司秘書

根據上市規則第3.28條及第8.17條，本公司秘書必須具備擔當公司秘書職能所需的知識及經驗，及符合下列其中一項規定：(i)為香港公司秘書公會會員、律師或大律師（定義見《法律執業者條例》）或執業會計師（定義見《專業會計師條例》）；或(ii)為一名聯交所認為在學術或專業資格或相關經驗方面足以擔當公司秘書職能的人士。

本公司已委任黎少娟女士及梅菁女士擔任本公司聯席秘書。黎少娟女士為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的資深會員，符合上市規則第3.28條及第8.17條規定。由於梅菁女士尚未擁有上市規則第3.28條及第8.17條所規定的資格，因此無法完全履行上市規則第3.28條及第8.17條所規定的上市發行人的公司秘書的職責。因此，本公司已就委任梅菁女士為本公司聯席公司秘書向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條項下的規定，而聯交所已授出相關豁免。為向梅菁女士提供支援，本公司已委任黎少娟女士擔任聯席公司秘書協助梅菁女士，任期由上市日期起計為期三年，在其正式卸職前使梅菁女士獲得相關經驗（按照上市規則第3.28(2)條規定）。

豁免嚴格遵守上市規則

於該三年任期屆滿時，本公司將會評估梅菁女士的經驗，以確定屆時其是否符合上市規則第3.28條及第8.17條所規定的要求，倘若不能符合有關規定，本公司將會委聘一名能夠符合上市規則第3.28條及第8.17條規定的合適人選擔任本公司秘書。

前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有關於我們及我們的附屬公司若干前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料乃基於我們管理層的信念、管理層所作出的假設及現時所掌握的資料作出。在本招股章程中，「預計」、「相信」、「能夠」、「估計」、「預期」、「今後」、「有意」、「或會」、「必須」、「計劃」、「預料」、「尋求」、「應該」、「將會」、「可能」及類似語句，當用於本公司、本集團或我們的管理層時，即指前瞻性陳述。我們董事確認該等前瞻性陳述乃經審慎周詳考慮後作出。此類陳述反映出本公司管理層對未來事件、營運、流動資金及資金來源的當前觀點，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述會受若干風險、不確定因素及假設的影響，包括本招股章程中所述的其他風險因素。閣下應審慎考慮，依賴任何前瞻性陳述涉及已知及未知風險和不確定因素。本公司及本集團面對的該等風險及不確定因素可能會影響前瞻性陳述的準確程度，包括（但不限於）下列方面：

- 中國房地產業的未來發展；
- 中國房地產業的未來競爭環境；
- 行業的整體監管環境及行業前景；
- 本公司業務未來發展的幅度、性質及潛力；
- 本公司的業務策略及營運計劃；
- 本公司的股息政策；
- 中國政府的宏觀經濟政策；
- 利率環境；
- 火災、水災、暴風、地震或其他不利天氣條件或自然災害造成災難性損失；
- 匯率波動及限制；
- 本公司物業開發項目的預期施工及竣工日期以及有關項目的規劃詳情；
- 本公司成功銷售或及時竣工我們的物業項目的能力；
- 本公司客戶及時償還我們所擔保的按揭貸款；
- 有關土地增值稅的現有法規及規則的詮釋及實施以及有關土地增值稅的任何日後變動；

前 瞻 性 陳 述

- 本招股章程附錄三物業估值報告所載物業估值；
- 本公司所不能控制的其他因素；
- 中國整體經濟及業務狀況的波動；
- 中國政治、經濟、法律及社會狀況的變化，包括中國政府影響我們的物業開發項目的土地供應、可得性及融資成本、預售、定價及數量等特定政策；
- 本公司的資本開支以及物業開發計劃；
- 銀行貸款及其他形式的融資成本，以及我們為物業開發取得充足融資的能力；
- 在建或規劃中項目；
- 我們的財務狀況；
- 本公司進入新的地域市場及擴展我們業務的能力；
- 本公司對自身為日後開發取得充足適合的土地使用權能力的預計；
- 獨立承建商對責任及承諾的履行情況；
- 本公司取得許可證及執照開展業務的能力；及
- 在就我們的開發中物業或持作未來開發項目取得佔用許可證、適當業權或批文時有重大延誤。

根據上市規則的規定，我們無意更新或以其他方式修訂本招股章程內任何前瞻性陳述，不論是否基於新資料、未來事件或其他原因。由於存在該等及其他風險、不確定因素及假設，故本招股章程內討論的前瞻性事件及情況未必如同本公司所預期般發生，或者完全不發生。因此，閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。此警告聲明適用於本招股章程中所有前瞻性陳述。

於本招股章程內，有關我們的意向或任何本公司董事意向的陳述或提述，乃於本招股章程日期作出。任何該等意向或會由於日後發展情況而有所改變。

董事就本招股章程內容應負的責任

本招股章程（我們的董事就其共同及個別承擔全部責任）載有遵照公司條例、香港法例第571V章證券及期貨（在證券市場上市）規則及上市規則規定的詳情，以向公眾人士提供有關本公司的資料。我們的董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本招股章程所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，且不具誤導或欺騙成份，亦無遺漏其他事實，致使本招股章程所載任何陳述或本招股章程產生誤導。

有關香港公開發售的資料

本招股章程僅為香港公開發售而刊發。就香港公開發售的申請而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。

香港發售股份僅按照本招股章程及申請表格所載的資料與作出的聲明以及當中所載條款及條件發售。並無任何人士獲授權提供本招股章程所載以外的任何有關香港公開發售的資料或作出任何聲明，除本招股章程所載以外的任何資料或聲明均不得視為已獲本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人、承銷商及彼等各自之董事、代理人、僱員、聯屬公司或顧問，或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以信賴。無論如何，送交本招股章程或據此作出的任何認購或收購概非意味自本招股章程日期起本公司業務並無變化或於其後任何時間載於本招股章程的資料均屬正確。

有關全球發售的架構（包括其條件）的詳情載列於本招股章程「全球發售的架構」一節，申請香港發售股份的手續載列於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及相關申請表格。

本招股章程的用途限制

每名認購香港公開發售下的香港發售股份的人士將須確認，或因其認購香港發售股份而將被視為已確認，彼知悉本招股章程所述有關提呈發售發售股份的限制。

本公司概無採取任何行動，以獲准於香港以外任何司法管轄區公開發售發售股份或派發本招股章程。因此，在任何未獲准要約或邀請的司法管轄區，或向任何人士要約或邀請即屬違法的任何情況下，本招股章程概不得用作亦不構成一項要約或邀請。

在其他司法管轄區派發本招股章程、提呈及銷售發售股份的行為乃受若干限制的規限，且不可作出以上行為，惟根據該等司法管轄區適用的若干證券法，向相關證券監管機構登記或獲相關證券監管機構的授權或獲豁免遵守適用證券法律所批准進行者則除外。

申請在香港聯交所上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准本公司已發行股份及根據全球發售將予發行的股份（包括任何因行使超額配股權可能出售的額外股份）上市及買賣。

本公司的股份概無在任何其他證券交易所上市或買賣，且本公司現時並無且於短期內亦不擬尋求批准上市。

建議諮詢專業稅務意見

全球發售的潛在投資者如對認購、購買、持有或出售及買賣我們的股份（或行使所附帶的權利）的稅務影響有任何疑問，建議彼等諮詢其專業顧問。本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人、承銷商、其各自任何董事、高級職員、僱員、代理人、顧問、聯屬公司或代表及參與全球發售的任何其他人士或各方，概不就任何人士因認購、購買、持有、出售、買賣我們的股份或行使當中任何權利而引致的任何稅務影響或負債承擔責任。

香港股東名冊

本公司根據香港公開發售所作出的申請而發行的全部股份均會於我們在香港存置的香港股東名冊登記。本公司股東總冊由本公司在開曼群島的股份登記總處保存。

印花稅

買賣於本公司香港股東名冊登記的股份須繳納香港印花稅。請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料－E.其他資料－6.股份持有人的稅務」一節。

超額配發及穩定價格

有關超額配股權及穩定價格的安排詳情載列於本招股章程「全球發售的架構－超額配股權」及「全球發售的架構－穩定價格」章節。

股份合資格獲納入中央結算系統

倘本公司股份獲批准在聯交所上市及買賣，亦符合香港結算的股票收納規定後，則本公司股份將獲香港結算接納為合資格證券，可於本公司股份在聯交所開始買賣日期或香港結算選定的任何其他日期起於中央結算系統記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。中央結算系統項下的一切活動均須依據不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。投資者應向其股票經紀人或其他專業顧問諮詢有關交收安排的詳情，因為該等安排可能影響彼等的權利及權益。本公司已作出一切必要安排，以便本公司股份獲納入中央結算系統。

貨幣換算

除另行指明外，本招股章程中以美元及人民幣計值的金額按下列匯率換算為港元，僅作說明用途：

7.75港元：	1.00美元
1.00港元：	人民幣0.79元

上述換算並不表示以美元、人民幣或港元計值的金額可以或原可於相關日期按上述匯率或任何其他匯率換算，或根本不能換算。

語言

本招股章程（英文版）與其中文譯本如有任何歧義，概以本招股章程（英文版）為準。本招股章程所述任何實體的非英文名稱與其英文譯名如有歧義，概以原語言的名稱為準。

湊整

在本招股章程內，倘資料是以千或百萬為單位呈列，不足一千或一百萬之金額（視情況而定）已分別湊整至最接近之一百或十萬。以百分比呈列之金額，在若干情況下已湊整至最接近的十分之一個百分點。本招股章程任何列表或圖表內所列示的總計和數額總和之間的任何差異，乃因數額湊整所致。因此，所呈列各列數字相加後未必等同於個別項目之和。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	住址	國籍
<i>執行董事</i>		
岑釗雄先生	中國廣州 二沙島 粵台路 宏城花園 宏達徑5號	中國
關建輝先生	中國廣州 越秀區 解放中路406號 3007房	中國
白錫洪先生	中國廣州 天河區 華明路31號 1001房	中國
李強先生	中國廣州 白雲區 廣花三路 水邊街 602室	中國
岑兆雄先生	中國廣州 怡海路28號 1603室	中國
牛霽旻先生	中國廣州 京溪路天河御品 4棟2004室	中國
<i>獨立非執行董事</i>		
孫惠女士	中國廣州 環市東路339號 廣東國際大酒店 B座32B室	中國

董事及參與全球發售的各方

姓名	住址	國籍
林如鵬先生	中國廣州 天河區 天府路161-2號 2701室	中國
黃偉文先生	香港 太古灣道18號 太古城 金楓閣 20樓E室	中國

參與全球發售的各方

聯席全球協調人

UBS AG香港分行
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期52樓

海通國際證券有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

聯席保薦人

UBS Securities Hong Kong Limited
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場一期42樓

海通國際資本有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

董事及參與全球發售的各方

聯席賬簿管理人

UBS AG香港分行
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期52樓

海通國際證券有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

農銀國際融資有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場一座
7樓701室

聯席牽頭經辦人

UBS AG香港分行
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期52樓

海通國際證券有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

農銀國際證券有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場一座
7樓701室

董事及參與全球發售的各方

本公司的法律顧問

有關香港及美國法律：
盛德律師事務所
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期39樓

有關中國法律：
通商律師事務所
中國
北京
朝陽區
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6樓

有關開曼群島法律：
Appleby
香港
中環
康樂廣場一號
怡和大廈2206-19室

承銷商的法律顧問

有關香港及美國法律：
霍金路偉律師行
香港
金鐘道88號
太古廣場一期11樓

有關中國法律：
金杜律師事務所
中國
廣州
珠江新城珠江西路5號
廣州國際金融中心55樓

申報會計師

安永會計師事務所
執業會計師
香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

物業估值師

戴德梁行有限公司
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

收款銀行

中國銀行（香港）有限公司
香港
中環
花園道1號

公司資料

註冊辦事處

Clifton House
75 Fort Street
P.O. Box 1350
Grand Cayman
KY1-1108
Cayman Islands

總部及中國主要營業地點

中國
廣東省
廣州市
東風路410-412號
時代地產中心36樓

香港主要營業地點

香港
灣仔
告士打道39號
夏慤大廈
15樓1502室

網址

<http://www.timesgroup.cn>

(該網址及其內容並不構成本招股章程的一部分)

聯席公司秘書

梅菁女士
黎少娟女士，*FCS, FCIS*

獲授權代表

李強先生
中國廣州
白雲區
廣花三路
水邊街
602室

梅菁女士
中國廣州
淘金北路3號
金地大廈
401室

公司資料

審核委員會成員	黃偉文先生 (主席) 孫惠女士 林如鵬先生
薪酬委員會成員	孫惠女士 (主席) 岑釗雄先生 黃偉文先生
提名委員會成員	岑釗雄先生 (主席) 孫惠女士 林如鵬先生
股份過戶及登記總處	Appleby Trust (Cayman) Ltd. Clifton House 75 Fort Street P.O. Box 1350 Grand Cayman KY1-1108 Cayman Islands
香港證券登記處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17樓，1712-1716室
合規顧問	海通國際資本有限公司
主要往來銀行	中國工商銀行廣州雲山支行 廣州 白雲區 雲城東路511-513號3-4樓 中國農業銀行流花支行 廣州 東風西路178號 銀農大廈1樓 中國建設銀行廣州怡新支行 廣州 廣州大道北 怡新路119號 1樓

本節載有關於中國經濟及本公司經營行業的資料。以下章節的資料部分摘錄自多份政府官方刊物和戴德梁行編製的委託報告。請參閱下文「— 資料來源」。本公司相信，有關資料來源屬於下文資料及數據（包括確定未來期間的前瞻性資料）的適當來源，且我們於摘錄及轉載有關資料時已審慎行事。我們並無理由相信本節所呈列的有關資料在任何重大方面失實或含誤導成分，或遺漏任何事實致使有關資料在任何重大方面失實或具誤導性。本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商、任何本公司或彼等各自的聯屬公司或顧問或者參與全球發售的各方概未獨立核實該等資料，並概不會就其準確性作出聲明。有關資料及數據未必與中國境內或境外所編撰的其他資料及數據一致。

資料來源

針對全球發售，本公司已委託戴德梁行編製一份部分用於本招股章程的市場研究報告，以向有意投資者提供關於中國經濟、中國廣東及湖南省住宅市場及本公司經營行業的資料。戴德梁行就編製市場研究報告向本公司收取325,000港元的總費用，本公司認為該費用符合相關報告的市價。

戴德梁行是一間全球性的房地產顧問，所提供的服務涵蓋投資代理、租賃代理、物業與設施管理、項目與建築諮詢、投資與資產管理、市場研究與預測以及估值。戴德梁行在52個國家設有208個辦事處。

就全球發售而言，戴德梁行亦擔任本公司的物業估值師。戴德梁行編製的有關本公司物業權益的物業估值報告載於本招股章程附錄三。戴德梁行通過兩項獨立於彼此的業務職能提供服務。市場研究報告乃主要由戴德梁行指定市場研究團隊基於中國政府、知名研究機構的數據及戴德梁行的專屬資料庫編製。在研究過程中，戴德梁行採訪了戴德梁行廣州諮詢團隊、當地住宅行業的市場推廣代理人及市場觀察人士。

以下載列戴德梁行採用上述資料來源並視其為可靠來源的主要原因：

- 採納各中國政府機構的官方數據及公告乃一般市場慣例；
- 戴德梁行理解中國指數研究院的數據採集方法及所訂閱數據庫的數據來源；及
- 訪談所得資料僅供戴德梁行參考，而本報告之結果並非基於該等訪談的結果。然而，戴德梁行擁有向本市場研究報告涵蓋區域之政府及私人客戶所提供的市場研究的成功往績記錄，且採訪戴德梁行廣州諮詢團隊所得資料因此被視為可靠。

於編製市場研究報告時，戴德梁行倚賴於下列假設：

- 本公司提供之經選項目的所有土地交易記錄及平均合同售價乃真實及正確；
- 統計局公佈之所有數據乃真實及正確；
- 來自相關地方房屋管理局有關住宅銷售交易的所有收集資料乃真實及正確；
- 收集自土地資源管理局所的所有土地交易記錄乃真實及正確；及
- 倘所訂閱數據乃來自知名公共機構，戴德梁行將倚賴該等機構公認的誠信及專業知識。戴德梁行將不再核實該等資料或報告的準確性，且概不對該等資料的準確性承擔責任。

中國經濟概覽

自一九七八年的市場改革開始，中國經濟快速增長。從一九九零年起，中國的經濟騰飛就已經建立在相對較高水平的固定資產投資及快速出口增長之上。中國名義GDP在二零零八年至二零一二年間的複合年增長率約為13.2%，在二零一二年為約人民幣51.9萬億元。雖然中國的實際GDP增長從二零零八年約9.6%緩和至二零一二年約7.8%，中國仍然是全球發展最快的經濟體之一。中國政府的目標是在第十二個五年計劃⁽¹⁾期間實現約7.0%的實際GDP增長。

下表載列於所示年度中國的關鍵經濟指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP (人民幣十億元)	31,603.0	34,032.0	39,760.0	47,211.5	51,932.2
實際GDP增長率(%)	9.6	9.2	10.4	9.3	7.8
人均GDP (人民幣)	23,708.0	25,608.0	30,015.0	35,181.0	38,420.0
固定資產投資 (人民幣十億元)	17,282.8	22,459.9	27,812.2	31,148.5	37,467.6

資料來源：中國國家統計局

二零一二年，中國總人口約為1.35十億，其中約52.6%居住在城鎮，與之相比二零零八年為約47.0%。雖然自二十世紀九十年代末起人口增長速度已降至低於1%，但城鎮人口依然持續增長，二零零八年至二零一二年間的複合年增長率約為2.9%。鑒於發達經濟體的城鎮化率通常為70%至90%，中國城鎮化趨勢預期至少還要持續十年。

不斷增長的城鎮人口帶動城市住房及其他基礎設施（如交通以及零售設施）需求，刺激房地產市場的增長。此外，由於城鎮家庭的可支配收入遠高於農村家庭，城鎮化是國內消費的消費力增長中一個重要相關因素。

自一九八零年起，城鎮家庭人均年可支配收入按年度同比逐年增長，於二零一二年增至約人民幣24,565.0元，按年度同比增長12.6%。可支配收入的強勢增長導致消費力的持續增長。隨著中國變得富有，提升生活水平（包括生活條件及環境）已經成為許多家庭的頭等大事。

附註：

⁽¹⁾ 五年計劃乃一系列社會經濟發展舉措。第十二個五年計劃（涵蓋二零一一年至二零一五年）於二零一一年三月十四日經中國全國人民代表大會批准，旨在解決日益嚴重的不平等問題，通過更公平地分配財富、增加國內消費水平及改善社會基礎設施及社會保障體系，為可持續增長創造良好環境。

行業概覽

下表載列於所示年度中國的關鍵人口分佈：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
城鎮家庭人均年可支配收入 (人民幣)	15,780.8	17,174.7	19,109.4	21,810.0	24,565.0
城鎮人口(百萬)	624.0	645.1	669.8	690.8	711.8
城鎮化率(%)	47.0	48.3	50.0	51.3	52.6

資料來源：中國國家統計局

中國房地產市場概覽

中國政府實施多種經濟、法律及行政措施監管房地產市場，以在限制投機活動的同時鼓勵終端用戶需求，進一步調整房地產行業與國家經濟之間的發展。詳情請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

下表載列於所示年度中國房地產行業的關鍵指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
城鎮物業開發項目總投資(人民幣十億元) ...	3,120.3	3,624.2	4,825.9	6,179.7	7,180.4
城鎮住宅建築總投資(人民幣十億元)	2,244.1	2,561.4	3,402.6	4,432.0	4,937.4
竣工總面積(百萬平方米)	2,603.1	3,021.2	3,043.1	3,290.7	3,355.0
竣工商業住宅建築總面積(百萬平方米)	543.3	596.3	634.4	743.2	790.4
施工總面積(百萬平方米)	6,322.6	7,541.9	8,440.6	10,355.2	11,672.4
施工商業住宅建築總面積(百萬平方米)	2,228.9	2,513.3	3,147.6	3,877.1	4,289.6
已售商品房總面積*(百萬平方米)	659.7	947.6	1,047.6	1,099.5	1,113.0
已售商業住宅建築總面積*(百萬平方米)	592.8	861.8	933.8	965.3	984.7
已售商業建築平均價**(人民幣/平方米) ...	3,800.0	4,681.0	5,032.0	5,357.0	5,791.2
已售商業住宅建築平均價** (人民幣/平方米)	3,576.0	4,459.0	4,725.0	4,993.0	5,429.8
已售商業建築總銷售額(人民幣十億元)	2,506.8	4,435.5	5,272.1	5,858.9	6,445.6
已售商業住宅建築總銷售額(人民幣十億元) ..	2,119.6	3,843.3	4,412.1	4,819.8	5,346.7

資料來源：中國國家統計局

* (已售商品房面積) 包括預售建築面積

** 計算所得數字，可能存在舍入誤差

中國選定地區房地產市場

廣東省

概覽

廣東省由21個地級市組成，總土地面積約為179,813平方公里，是二零一二年中國城鎮人口最多的省份，約達71.4百萬人（約佔中國城鎮總人口的10.0%）。因地理位置優越（毗鄰香港及澳門），廣東省是中國南方重要的貿易門戶。

下表載列廣東省於所示年度的關鍵經濟及人口指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP (人民幣十億元)	3,679.7	3,948.3	4,601.3	5,321.0	5,706.8
人均GDP (人民幣)	37,638.0	39,436.0	44,736.0	50,807.0	54,095.0
固定資產投資 (人民幣十億元)	1,116.5	1,335.3	1,611.3	1,684.4	1,930.8
使用外商直接投資					
(百萬美元)	21,266.6	20,286.9	21,026.5	22,328.5	23,549.0
城鎮家庭人均年可支配收入					
(人民幣)	19,732.9	21,574.7	23,897.8	26,897.5	30,226.7

資料來源：中國國家統計局；廣東統計局

- **廣東省是中國經濟最為繁華、政治上最為重要的省份之一**

廣東省一直都是中國經濟最為繁華、政治上最為重要的省份之一，約佔中國二零一二年國民經濟總產值的11.0%。尤其是，廣東省在二零一一年擁有中國最高的GDP值，約達人民幣5,321.0十億元，而且該數字於二零一二年持續增長，約達人民幣5,706.8十億元。廣東省的GDP在中國所有省份中排名第一。

- **對廣東省持續投資，以提升其活力以及加強其在中國的經濟影響**

廣東省固定資產投資持續增長，於二零一二年恢復兩位數的年增長率，約為14.6%，表明了中國政府投資於廣東省以改善其基礎設施及生活的承諾，從而有助於提升廣東省在中國的活力及競爭力。

- **廣東省擁有中國城鎮家庭最高人均年可支配收入之一**

二零一二年，廣東省城鎮家庭人均年可支配收入約人民幣30,226.7元，高於同年全國平均水平的約人民幣21,986.0元，在所有省份中排名第一（緊隨直轄市上海、北京及天津）。

- **預計持續城市化將推動城市住房及相關基礎設施的需求**

由於廣東省快速的城市開發，整體城鎮化率從二零零八年的約63.4%上升至二零一二年的約67.4%。預計快速的城鎮化進程將使得高技能及高學歷人才向城鎮地區集中，導致城市住房及相關基礎設施需求的持續增長及第三產業的發展，從而加強了該地區的產業結構。

- **廣東省擁有連通中國其他城市的完善交通運輸網絡**

廣東省擁有連通中國其他城市以及世界各地的完善交通運輸網絡。廣東省擁有中國最佳的公路網絡之一，截至二零一二年底，通車里程近6,000公里。

二零一二年十二月京廣高鐵的開通直接連通廣東省與國內的其他主要城市，如武漢、長沙及北京。展望未來，預計廣東省將擁有全面的高速城際鐵路網絡（預計於二零二零年竣工），屆時該網絡將包括十條線路，連接珠江三角洲（「珠三角」）西側的肇慶、佛山、江門、廣州、中山及珠海等城市至珠三角東側的東莞、深圳及惠州等城市。

行業概覽

下表載列於所示年份廣東省房地產行業的關鍵指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
城鎮物業開發項目總投資 (人民幣十億元).....	293.2	296.1	366.0	481.0	535.3
城鎮住宅建築開發項目總投資 (人民幣十億元).....	213.3	209.0	253.9	345.3	370.5
竣工建築總建築面積 (百萬平方米).....	43.6	50.6	56.6	61.4	63.6
竣工住宅建築總建築面積 (百萬平方米).....	34.8	41.1	45.9	48.8	49.2
施工建築總建築面積 (百萬平方米).....	229.9	248.1	293.0	361.4	393.0
施工住宅建築總建築面積 (百萬平方米).....	180.2	189.9	222.5	273.8	292.5
已售建築總建築面積* (百萬平方米).....	48.2	70.6	73.2	74.3	79.0
已售住宅建築總建築面積* (百萬平方米).....	43.8	65.7	65.5	67.1	71.6
已售建築平均價** (每平方米人民幣元).....	5,969.6	6,513.5	7,485.7	7,878.1	8,112.2
已售住宅建築平均價** (每平方米人民幣元).....	5,753.9	6,359.7	7,004.3	7,560.9	7,664.8
建築總銷售額 (人民幣十億元).....	288.0	459.9	548.1	585.3	640.8
住宅建築總銷售額 (人民幣十億元).....	251.9	417.7	459.0	507.1	548.8

資料來源：廣東省統計局

* (已售商品房面積) 包括預售建築面積

** 計算所得數字，可能存在舍入誤差

由於二零零八年的經濟危機，以及中國政府為遏制最近幾年中國房價快速增長而頒佈各種限購政策，中國房地產市場步入調整期。儘管如此，自二零零八年至二零一二年，廣東省的房地產投資仍保持上升趨勢，複合年增長率約為16.2%。竣工住宅總建築面積及已售建築面積自二零一零年以來持續攀升。供需比自二零零八年至二零一二年保持在1.0以上，二零一二年上升至1.6，這表明廣東省房地產市場需求強勁。商品住宅建築的平均售價依然堅挺，二零一二年達每平方米約人民幣7,664.8元，複合年增長率約7.4%。

廣東省選定主要城市的概覽

廣州

廣州是珠三角製造、貿易及交通方面的關鍵樞紐。廣州通常被視為中國一線城市、國家五大中心城市之一，⁽¹⁾是廣東省的省會城市。縱觀中國歷史，廣州一直都是中國最重要的通商口岸和全國交通樞紐之一。廣州還是珠三角經濟區的核心城市，⁽²⁾主要的產業有製造、貿易及物流，並舉辦一系列重要的貿易展會，如廣交會（中國最大的進出口商品交易會）。作為省會城市，廣州備受國內外企業關注，在過去十年已開始向服務型經濟轉型。

下表載列於所示年份廣州的關鍵經濟及人口指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP (人民幣十億元)	828.7	913.8	1,074.8	1,242.3	1,355.1
名義GDP增長率(%)	16.1	10.3	17.6	15.6	9.1
人均GDP (人民幣)	76,440.0	79,383.0	87,458.0	97,588.0	106,300.0
固定資產投資 (人民幣十億元)	210.1	266.0	326.4	341.2	375.8
使用外商直接投資 (百萬美元)	3,622.7	3,773.3	3,978.6	4,271.5	6,801.9
城鎮家庭人均年可支配收入 (人民幣)	25,316.7	27,609.6	30,658.5	34,438.1	38,054.0
城鎮化增長率(%)	5.9	6.8	8.8	0.7	1.1

資料來源：廣州市統計局

廣州二零一二年的GDP居全國第三。廣州的名義GDP由二零零八年的約人民幣828.7十億元增加至二零一二年的約人民幣1,355.1十億元，複合年增長率約為13.1%，主要是由於服務業（佔二零一二年GDP總量的約63.6%）及國內投資以及消費的推動所致。廣州居民是中國收入最高的人群。尤其是，二零一二年的城鎮家庭的人均年可支配收入達人民幣38,054.0元，自二零零八年至二零一二年起年度複合年增長率約為10.7%。

附註：

- ⁽¹⁾ 國家中心城市是中華人民共和國住房和城鄉建設部於二零零五年提出的一個概念，作為推進全國城鎮化的第一步。國家中心城市就是一組在政治、經濟和文化各方面主導引領、發展及執行任務的城市。
- ⁽²⁾ 珠三角經濟區包括廣州、深圳、東莞、佛山、中山、珠海、江門及惠州部分以及肇慶，其自一九七九年中國推行改革計劃以來一直為中國內地最具經濟活力的地區。

行業概覽

下表載列於所示年份廣州房地產行業的關鍵指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
竣工住宅建築總建築面積(百萬平方米)	13.5	7.9	7.7	9.4	8.0
施工住宅建築總建築面積(百萬平方米)	10.6	34.5	39.8	50.8	49.2
住宅建築總銷售額(人民幣十億元)	79.3	112.7	118.0	108.4	135.4
已售住宅建築總建築面積(百萬平方米)	9.3	12.5	11.1	9.9	11.3
住宅建築平均售價*(每平方米人民幣元)	8,500.7	8,988.5	10,614.4	10,925.7	12,000.1

資料來源：廣州市統計局

* 計算所得數字，可能存在舍入誤差

二零零九年及二零一零年，廣州竣工零售建築面積大幅增長，因許多零售開發商希望在亞運會（於二零一零年十一月在廣州舉辦）時及時推出其零售項目。亞運會之後，二零一一年，廣州已竣工零售建築面積下滑至1,184,067平方米，相較於二零一零年小幅下降0.1%，而已竣工辦公建築面積為1,235,323平方米，同比增長90.5%。二零一一年的零售空間投資與二零一零年保持類似水平，而辦公空間的投資年度同比增長53.6%。然而，二零零八年至二零一一年間，零售投資錄得平均年增長率20.6%，表明廣州零售物業市場整體健康發展。

下表載列於所示年份廣州的關鍵商業物業指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
竣工辦公用途建築面積 (千平方米)	961.1	403.0	648.3	1,235.3	N/A
竣工零售用途建築面積 (千平方米)	765.6	1,066.5	1,314.6	1,184.1	N/A
辦公樓宇投資(人民幣百萬元) ⁽¹⁾	5,348.8	7,447.6	8,155.2	12,524.3	N/A
零售樓宇投資(人民幣百萬元) ⁽¹⁾	8,400.1	11,217.8	17,905.6	17,793.5	N/A

N/A：不適用

資料來源：中國國家統計局

附註：

- (1) 房地產開發投資指由房地產開發公司、商品房建設公司及各類擁有權形式的其他房地產發展單位在房屋建設上的投資，不包括純土地交易活動。固定資產投資資金來源分類為國家預算資金、國內貸款、外資、自籌資金及其他資金，視乎投資資金的來源而定。

佛山

佛山與廣州一起被稱為「廣佛經濟圈」。不用一小時的車程，便可從佛山市中心到達廣州主要交通樞紐，即廣州白雲國際機場、廣州南沙港以及廣州火車站。這使佛山能與廣州共享資源，其中包括基礎設施、交通運輸網絡、金融資本、人力資源以及技術資料。這兩座城市將於第十二個五年計劃餘下時間通力合作，打造「廣佛都市圈」（珠三角發展框架中三大都市圈之一）。

佛山是珠三角第三大（緊隨深圳及廣州）製造基地。佛山曾經一度由國有企業（「國企」）佔主導地位，時至今天，其經濟實力已主要來自民營企業及鄉鎮企業。

下表載列佛山於所示年份的關鍵經濟及人口指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP (人民幣十億元)	437.8	482.1	565.2	621.0	664.0
名義GDP增長率(%)	19.6	10.1	17.2	9.9	6.9
人均GDP (人民幣)	68,033.0	71,691.0	80,313.0	86,073.0	93,300.0
固定資產投資 (人民幣十億元)	123.0	147.1	172.0	193.4	212.8
使用外商直接投資 (百萬美元)	1,806.5	1,873.7	1,967.5	2,154.4	3,304.7
城鎮家庭人均年可支配收入 (人民幣)	22,494.0	24,577.9	27,244.7	30,718.0	34,580.0
城鎮化增長率(%)	5.3	5.3	6.6	1.3	0.0

資料來源：佛山市統計局

佛山的名義GDP由二零零八年的約人民幣437.8十億元增加至二零一二年的約人民幣664.0十億元，複合年增長率約為11.0%，在中國所有城市中位居第15名以及在廣東省各大城市中排名第三，僅次於廣州及深圳。佛山城市家庭的人均年可支配收入從二零零八年起穩步增長。二零一二年，佛山的城市家庭的城人均年可支配收入約為人民幣34,580.0元，在廣東省排名第三。

行業概覽

下表載列於所示年份佛山房地產行業的關鍵指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
竣工住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	2.7	2.0	5.0	5.0	5.1
施工住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	17.0	17.4	23.6	28.9	N/A
住宅建築總銷售額 (人民幣十億元)	25.9	44.1	59.4	61.4	56.1
已售住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	4.8	7.1	7.8	7.5	7.1
住宅建築平均售價* (每平方米人民幣元)	5,365.1	6,204.1	7,647.8	8,207.3	7,957.7

N/A：不適用

資料來源：佛山市統計局

* 計算所得數字，可能存在舍入誤差

珠海

珠海是二十世紀八十年代成立的最初經濟特區（或經濟特區）之一，⁽¹⁾以利用其毗鄰澳門的優越地理位置。經濟特區的地位使該城市作為風景旅遊勝地以及現代化港口城市而成長起來。一九九八年，該城市獲聯合國授予「聯合國改善人居環境最佳範例獎」稱號。

在經濟發展方面，珠海已確立將電子、資訊技術、家電、石油化工產品、電力、生物製藥以及精密機械作為其主要產業。由於其優越的地理位置、迷人的城市景觀、提供全面的配套基礎設施以及深水港，珠海吸引了大量外資。二零一二年，利用外資約1,447.0百萬美元。

為加強現有產業基地以及為開發高新技術產業提供更優質的環境，當地政府已採取行動打造五大開發區，分別是「珠海高新技術產業開發區」、「珠海自由貿易區」、「臨港工業區（省級）」、「萬山海洋開發區（省級）」以及「橫琴經濟開發區（省級）」。⁽¹⁾該等開發區，連同基礎設施（如一九九九年建成的蓮花大橋）促進了與澳門的跨境交通。目前正在建造的港珠澳大橋將持續鞏固珠海與澳門之間的經濟聯繫，並促進珠海的經濟擴張以及與珠三角其他地區的融合，同時還有助於樹立現代宜居城市的形象。

附註：

⁽¹⁾ 最初的經濟特區指深圳、汕頭、廈門和珠海。中國政府向經濟特區提供更為自由的以市場為導向的經濟政策和靈活的政府措施。此令經濟特區可利用特別有助於經商的經濟管理制度，這在當時的中國內地其他地區是沒有的。

行業概覽

下表載列於所示年份珠海的關鍵經濟及人口指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP (人民幣十億元)	99.7	103.9	120.9	140.5	150.4
名義GDP增長率(%)	11.4	4.2	16.4	16.2	7.1
人均GDP (人民幣)	52,921.0	54,156.0	60,797.0	70,014.0	96,300.0
固定資產投資 (人民幣十億元)	35.1	41.1	50.2	63.7	78.8
使用外商直接投資 (百萬美元)	1,142.3	1,180.3	1,223.5	1,337.6	1,447.0
城鎮家庭人均年可支配收入 (人民幣)	20,949.5	22,858.6	25,381.6	28,730.7	32,978.2
城鎮化增長率(%)	2.5	4.6	1.9	0.5	0.0

資料來源：珠海市統計局

珠海的名義GDP由二零零八年的約人民幣99.7十億元增加至二零一二年的約人民幣150.4十億元，複合年增長率為10.8%。二零一二年，城鎮家庭人均年可支配收入約為人民幣32,978.2元，從二零零八年起年複合增長率約為12.0%。

下表載列於所示年份珠海房地產行業的關鍵指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
竣工住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	3.4	3.1	1.8	2.8	3.3
施工住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	9.6	9.3	9.2	12.4	13.2
住宅建築總銷售額 (人民幣十億元)	11.1	20.5	26.4	23.0	24.6
已售住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	1.6	2.8	2.5	1.9	2.3
住宅建築平均售價* (每平方米人民幣元)	6,918.8	7,368.6	10,517.9	11,904.8	10,668.0

資料來源：珠海市統計局

* 計算所得數字，可能存在舍入誤差

中山

作為廣東省的工業重鎮，中山，連同東莞、南海以及順德曾一度被稱為廣東省「四小虎」。中山是中山港（廣東省的一個主要港口）的所在城市，且該城市毗鄰香港（中山港每天均有渡輪開往香港）以及澳門，這已為中山的經濟發展（尤其在工業領域）提供了重要基礎。

行業概覽

中山的經濟主要依賴於紡織品出口、硬件及照明行業。二十世紀八十年代，中山產業活動由國企佔主導地位，而如今已逐漸被外國投資者及國內私營機構所取代，合共佔二零一一年工業總產值的70%以上。此外，中山不同的城鎮以其特色產業或產業群而聞名，可在一個城鎮中找到特色產品的完整供應基地。

自二零零零年起，當地政府已開始在專業鎮中推動高新技術發展，並開始從海外市場轉向國內市場，以期將未來全球經濟不確定因素的影響降至最小。此外，當地政府透過設立國家級研究中心以及專門的工業區，以鼓勵本地區的「研發與設計」。

工業及製造業仍將是第十二個五年計劃經濟活動關注的重點，且當地政府投資已被用於支持此項舉措。例如，建造中山保稅物流中心及貨車進出檢查點（於二零一零年開通），以支持中山製造企業產品的輸出。

下表載列於所示年份中山的關鍵經濟及人口指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP (人民幣十億元)	145.7	156.6	185.1	219.3	244.1
名義GDP增長率(%)	14.9	7.5	18.2	18.5	11.3
人均GDP (人民幣)	66,798.0	68,042.0	77,888.0	89,794.0	78,200.0
固定資產投資 (人民幣十億元)	44.5	54.6	66.0	76.7	89.3
使用外商直接投資 (百萬美元)	744.9	607.9	668.3	729.5	842.0
城鎮家庭人均年可支配收入 (人民幣)	N/A	23,088.4	25,356.6	27,700.0	31,130.0
城鎮化增長率(%)	6.3	5.4	7.2	0.7	0.0

資料來源：中山市統計局

中山的名義GDP由二零零八年的約人民幣145.7十億元增加至二零一二年的約人民幣244.1十億元，複合年增長率為13.8%。二零一二年，城鎮家庭人均年可支配收入約為人民幣31,130.0元，從二零零九年起複合年增長率約為10.5%。

行業概覽

下表載列於所示年份中山房地產行業的關鍵指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
竣工住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	2.7	3.4	4.0	5.2	2.7
施工住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	14.8	16.8	18.6	23.3	N/A
住宅建築總銷售額 (人民幣十億元).....	12.2	23.6	31.2	33.6	31.5
已售住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	2.9	5.2	6.1	5.8	5.9
住宅建築平均售價* (每平方米人民幣元).....	4,272.7	4,547.4	5,146.7	5,824.5	5,300.2

N/A：不適用

資料來源：中山市統計局

* 計算所得數字，可能存在舍入誤差

清遠

清遠擁有約19,015平方公里的面積，是廣東省土地面積最大的地級市。二零一一年，重工業及輕工業各佔該城市總工業產量增加值的約77.0%和23.1%。

儘管GDP、固定資產投資及外商直接投資等關鍵經濟指標相對低於廣東省其他選定的城市，但未來，清遠的基礎設施預期將能使其成為廣東省的主要經濟中心及運輸樞紐。具體而言，公路方面，106國道、107國道及323國道貫穿境內，將其與廣州及中國其他主要城市相連通。京珠高速公路及廣清高速公路將清遠至廣州、佛山及深圳的車程分別縮短至30分鐘、60分鐘及90分鐘。鐵路方面，京廣鐵路直接將清遠與北京及廣州相連通。海運方面，清遠擁有清遠港、英德港、連州港及陽山港，該等港口對清遠至廣東省其他區域中心、香港及澳門間的貨物運輸發揮著重要作用。空運方面，清遠與廣州白雲國際機場相距28公里。清遠將有望成為投資者在廣東省主要城市之外並具有較高投資回報利潤的具吸引力的投資地。

行業概覽

下表載列於所示年份清遠的關鍵經濟及人口指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP (人民幣十億元)	65.2	71.5	87.0	100.3	102.9
名義GDP增長率(%).....	16.9	9.7	21.7	15.3	2.6
人均GDP (人民幣)	17,813.0	19,479.0	23,569.0	26,957.0	27,800.0
固定資產投資 (人民幣十億元)	70.4	84.1	99.7	48.6	43.8
使用外商直接投資 (百萬美元)	514.8	549.1	320.2	384.4	300.0
城鎮家庭人均年可支配收入 (人民幣)	N/A	14,314.8	15,768.2	17,667.5	19,514.0
城鎮化增長率(%)	4.5	4.7	5.0	1.3	0.6

資料來源：清遠市統計局

清遠的名義GDP由二零零八年的人民幣約65.2十億元增加至二零一二年的人民幣約102.9十億元，複合年增長率為12.1%。二零一二年，城鎮家庭人均可支配年收入約為人民幣19,514.0元，從二零零九年複合年增長率約為10.9%。

下表載列於所示年份清遠房地產行業的關鍵指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
竣工住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	1.5	1.7	2.1	1.8	2.6
施工住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	8.5	8.1	11.7	16.7	N/A
住宅建築總銷售額 (人民幣十億元).....	3.1	9.0	12.5	14.8	16.3
已售住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	1.1	2.7	3.1	3.4	3.7
住宅建築平均售價* (每平方米人民幣元)	2,740.2	3,272.7	4,065.3	4,328.8	4,408.0

N/A：不適用

資料來源：清遠市統計局

* 計算所得數字，可能存在舍入誤差

廣東省房地產市場競爭環境概覽

由於廣東省住宅開發歷史悠久，該省的住宅行業競爭十分激烈，不論是在諸如廣州及深圳的兩個一線城市，還是在規模相對較小的城市，如珠海及中山。

為在激烈競爭中開拓市場份額，廣東省的開發商已建立不同類型的產品線及品牌，以突出市場定位並吸引不同的目標客戶群。此外，由於城市核心地區土地供應日趨稀缺，出現開發商沿著郊區鐵路線及高速公路建設項目的市場趨勢，從而有效利用珠三角的交通基礎設施。一般而言，精準的市場定位、便利的交通及現成的住宅項目配套設施依然是幫助開發商贏得購房者親睽的關鍵因素，從而獲取更大市場份額。

在對廣東省七大主要城市中的220家房地產開發公司的排名中，⁽¹⁾在按銷售量劃分市場份額方面，時代集團在廣東省位居第11名，且是二零一二年廣東省第三大非上市開發商，展現了本公司在廣東省主要城市中的廣泛影響力以及產品在購房者中享有的盛譽。

附註：

- ⁽¹⁾ 已根據二零一二年的已售出住宅總建築面積排名選出七個選定城市各自的前50名開發商，供進一步分析。在剔除該等七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。

行業概覽

下表載列二零一二年按簽約銷量位居廣東省⁽¹⁾前15名的房地產開發商：

排名	二零一二年一月至十二月
1.	萬科企業股份有限公司
2.	雅居樂地產控股有限公司
3.	保利置業集團有限公司
4.	碧桂園控股有限公司
5.	敏捷集團
6.	中信房地產股份有限公司
7.	中國海外發展有限公司
8.	招商局地產控股股份有限公司
9.	越秀地產股份有限公司
10.	廣州富力地產股份有限公司
11.	時代地產控股有限公司
12.	恒大地產集團有限公司
13.	和記黃埔有限公司
14.	佳兆業集團控股有限公司
15.	遠洋地產控股有限公司

資料來源：戴德梁行、中國指數研究院，二零一三年三月

附註：

(1) 廣東省以廣州、深圳、佛山、珠海、東莞、中山及惠州為代表。結果基於七個城市各自的220家房地產開發公司得出。

湖南省長沙

概覽

長沙作為湖南省的省會及「大長沙都市區」的主導城市，⁽¹⁾近幾年來已成為中國中部地區投資及發展的主要城市。二零一二年長沙名義GDP達人民幣634.0十億元，且名義GDP增長保持強勁，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。長

附註：

⁽¹⁾ 大長沙都市區是中國湖南省的一個大區，包括長沙、湘潭及株洲三個地級市。該區域是湖南省城市化程度特別高的一個地區，面積約28,087平方公里。

行業概覽

沙二零一二年GDP躍居湖南省第一，榮登中國中部六省（包括山西、河南、湖北、安徽、江西及湖南）（「中部六省」）省會城市第二。中部六省省會城市中，長沙城鎮家庭人均年可支配收入最高，二零一二年約為人民幣30,288.0元，從二零零八年起複合年增長率約為13.5%。GDP及人均年可支配收入強勁的增長勢頭促進長沙房地產市場活躍。

下表載列於所示年份長沙經濟及人口的關鍵指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP (人民幣十億元)	300.1	374.5	454.7	561.9	634.0
人均GDP (人民幣)	45,765.0	56,620.0	66,443.0	79,530.0	89,903.0
固定資產投資 (人民幣十億元)	187.3	244.2	319.3	351.0	401.2
使用外商直接投資 (百萬美元)	1,801.0	2,033.0	2,238.0	2,601.0	2,977.0
城鎮家庭人均年可支配收入 (人民幣)	18,282.0	20,238.0	22,814.0	26,451.0	30,288.0

資料來源：中國國家統計局；長沙市統計局

長沙房地產市場

下表載列於所示年份長沙房地產行業的關鍵指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
城鎮物業開發項目總投資 (人民幣十億元)	47.0	49.7	68.4	88.6	103.2
竣工住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	7.1	11.3	11.8	12.1	11.3
施工住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	N/A	N/A	55.0	62.0	53.2
已售商業建築總建築面積* (百萬平方米)	8.2	14.1	16.8	15.0	15.3
已售商業建築平均價** (每平方米人民幣元)	3,323.2	3,647.8	4,418.1	5,881.9	6,100.9
商業建築總銷售額 (人民幣十億元)	27.3	51.3	74.2	88.2	93.2

N/A：不適用

資料來源：National Bureau of Statistics of Changsha

* (已售商品房面積) 包括預售建築面積

** 計算所得數字，可能存在舍入誤差

長沙房地產市場競爭環境概覽

作為內陸城市，長沙房地產開發商通常落後於諸如廣州及深圳等其他沿海城市，該等城市已在改革開放過程的早期階段集中發展。然而，隨著沿海省份一線城市的房地產市場走向成熟，過去幾年中，尤其是二零零九年之後，開發已轉向中國西部及中部地區。這可透過二零零九年以來，長沙物業開發投資的兩位數高年增長率以及已售商業物業銷售及平均價格得以體現。

據觀察，二零零九年以來，長沙市的市場競爭已更為激烈，且國內知名開發商已進軍該市場，大體而言，具有知名品牌的開發商持續在該市場中具備競爭優勢。

原材料歷史價格走向

本集團的主要建築材料通常包括（其中包括）水泥及鋼筋，該等建築材料受市場波動的影響。

下表載列於所示年度中國工業生產者的購買價格指數：

	<u>二零零八年</u>	<u>二零零九年</u>	<u>二零一零年</u>	<u>二零一一年</u>	<u>二零一二年</u>
工業生產者的購買價格指數					
（建築材料） ⁽¹⁾⁽²⁾	109.5	101.1	103.8	108.4	108.1

資料來源：中國國家統計局

附註：

- ⁽¹⁾ 該等指數反映施工／開發企業於購買生產投入（如從材料交換市場或組合系列建築原材料的其他建築原材料生產企業購買原材料）所支付價格水平及程度的變化。通常行業內所認為的建築材料包括（其中包括）水泥、鋼筋、瀝青、混凝土、玻璃、鋼材、金屬模板、木材框架、油漆、未增塑PVC管等。
- ⁽²⁾ 該等指數反映於過去十二個月期間，我們購買價格的變動百分比。例如，二零一二年的108.1表示於過去十二個月期間，平均價格增長8.1%。

概述

所有中國土地，視乎其所在位置而定，分為國有或集體所有。城市或市鎮市區的所有土地均為國有，而農村及郊區的所有土地（除非法律另有規定）均為集體擁有。根據法律的規定，國家有權為公眾利益收回土地所有權或土地使用權，但須給予補償。

儘管中國所有土地均為國有或集體所有，但個人及實體可取得土地使用權作開發用途。個人及實體可透過地方土地機構的土地出讓及與已獲得土地使用權的土地使用者進行土地轉讓獲得土地使用權。

土地出讓

國家及地方法規

於一九八八年四月十二日，全國人民代表大會（「全國人大」）通過了一項對中國憲法的修訂。根據法律，該修訂容許有償轉讓土地使用權。於一九八八年十二月，全國人大常委會亦已修訂《中華人民共和國土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

於一九九零年五月十九日，國務院頒佈《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》。該等條例（統稱《城鎮土地條例》）使土地使用權的有償出讓及轉讓的程序規範化。根據該制度，國家保留城鎮土地的最終擁有權。然而，使用若干土地的權利，即土地使用權，可於向國家繳付出讓有關土地使用權的土地出讓金後，由國家及縣級或以上的地方政府出讓，並按土地出讓合同，年期上限為70年（取決於特定用途）。

《城鎮土地條例》規定土地使用權的年期上限因不同用途而各有不同，具體如下：

土地用途	年期上限 (年)
商業、旅遊、娛樂.....	40
住宅.....	70
工業.....	50
教育、科技、文化、公共衛生及體育.....	50
綜合用途或其他用途.....	50

根據《城鎮土地條例》，除法律另有規定外，境內外企業均可取得土地使用權。國家於出讓年期屆滿前不得收回依法出讓的土地使用權。在特殊情況下，如國家在出讓期內因公眾利益的需要而須收回土地，則國家須根據土地使用者已使用土地的年限和開發、利用土地的實際情況給予相應的補償。土地使用權持有人可於出讓期內轉讓、租賃、按揭或將該土地用於其他經濟活動。

於根據合同條款全數支付土地出讓金後，土地受讓人可向相關土地管理部門申請土地使用證。根據二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》（「《物權法》」），住宅用地的土地使用權年限於屆滿時自動續期。其他用途的土地使用權年限的續期應根據當時有效的有關法律予以處理。此外，若國家因公眾利益需要收回土地，則應對該土地上的住宅物業及其他房地產的擁有人給予補償，並向其退還有關土地出讓金。

於二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳進一步頒佈《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知提出（其中包括）以下廣泛指令：(i)鼓勵大眾住宅的發展並抑制低密度、大型住宅物業的發展；(ii)對由個人進行的物業銷售徵收5%的營業稅（如物業不足五年出售，則按售房收入全額徵收營業稅，或物業於五年後出售，則按物業所得利潤徵收營業稅，惟普通住宅物業可豁免繳納營業稅）；(iii)個人住房按揭貸款比例不得高於物業總價格的70%（對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的，房屋所有人仍可獲允許申請最高達物業總價格80%的住房按揭貸款）；(iv)停止別墅類物業開發項目土地供應，嚴格限制大型、低密度住宅項目的土地供應；(v)合理控制舊物業改造的拆遷規模和進度；(vi)要求地方政府確保套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上（任何例外情況必須經建設部批准）；及(vii)對項目資本金比例達不到擬開發項目總投資額35%的物業開發商，銀行不得發放貸款。根據該通知，地方政府須於二零零六年九月前採納計劃，集中開發中低價位及中小型物業，以滿足業主的需求。該通知訂明，由二零零六年六月一日起，所有建築面積超過90平方米的現有住宅單位及尚未竣工的住宅單位須支付總購買價最低30%的首付款，而建築面積不足90平方米的自住住宅單位則最少支付20%的首付款。該通知規定，於二零零六年六月一日之後已批准或已開工的住宅房屋項目中最少70%的住宅單位必須不超過90平方米。該通知繼續抑制房屋的土地撥備，並限制低密度及大型住宅物業開發項目的土地撥備。

於二零零六年六月十三日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於轉發發展改革委等部門關於加強固定資產投資調控從嚴控制新開工項目意見的通知》。該通知規定：(i)清理及整改所有新開工項目；(ii)透過加強對各地區（其中包括）執行產業政策、發展規劃、市場准入標準和建設程序的監督檢查嚴格審查所有規劃項目；及(iii)從嚴控制基礎設施貸款投放。

於二零零六年七月六日，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》（「《新意見》」）。《新意見》規定自二零零六年六月一日起，各城市或縣城新審批、新開工的住宅單位總面積中，建築面積90平方米以下住宅單位面積所佔比重必須達到70%以上。有關地方政府將有權確定新建物業的套型結構比例。

於二零零六年七月十三日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於建立國家土地督察制度有關問題的通知》。根據該通知，國土資源部設立國家土地總督察辦公室並向地方派駐國家土地督察局，以加強土地監管和管理及盡可能地嚴格管理土地。

於二零零六年八月三十一日，國務院頒佈《國務院關於加強土地調控有關問題的通知》，以抑制建設用地總量增長過快、低成本工業用地過度擴張、違法違規用地及濫佔耕地等問題。該通知執行以下主要措施：(i)按照權責一致的原則，調整城市建設用地審批方式；(ii)要求在批准徵地之前，保障被徵地農民的社會保障費用；(iii)國有土地使用權出讓總價款全額納入地方預算，存入地方國庫，實行「收支兩條線」管理；(iv)提高新增建設用地土地有償使用費、城鎮土地使用稅和農村耕地佔用稅；(v)國家統一制定並公佈各地工業用地出讓最低價標準，以及工業用地必須採用招標、拍賣或掛牌方式出讓；及(vi)禁止透過「以租代徵」將農業用地轉為建設用地。

於二零零六年十一月七日，財政部、國土資源部及中國人民銀行頒佈《財政部、國土資源部、中國人民銀行關於調整新增建設用地土地有償使用費政策等問題的通知》。該通知規定從二零零七年一月一日起加倍徵收新增建設用地的土地有償使用費。

於二零零七年三月二十九日，建設部、國土資源部、財政部、審計署、監察部、國家稅務總局、國家發展和改革委員會及國家工商管理總局頒佈《關於開展房地產市場秩序專項整治的通知》。該通知旨在檢查房地產領域涉及的有關部門及人員在項目立項、規劃審批、工作許可管理和預售許可證管理等環節違規審批、濫用權力等行為和房地產稅收政策執行情況。其亦要求檢查房地產企業頒佈違法廣告、囤房惜售、哄抬房價、與其他各方進行欺騙或合謀、偷稅漏稅以及違規強制拆遷等行為。對在檢查中發現已違反該等規則的房地產企業依法進行進一步審查和檢查。

於二零零七年十二月三十日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於嚴格執行有關農村集體建設用地法律和政策的通知》。該通知規定農村住宅用地僅可分配予在當地居住的相關村民，城鎮居民不得到農村購買宅基地、農民住宅或「小產權房」。單位或個人不得非法租用或佔用農民集體所有土地進行房地產開發。

於二零零八年二月七日，國務院頒佈《土地調查條例（中華人民共和國國務院令 第518號）》。該條例規定縣級或以上人民政府國土資源主管部門會同同級有關部門，每十年進行一次全國土地調查以及每年進行土地變更調查。該條例亦規定政府部門開展調查任務所需的資格要求。該條例規定土地調查的目的是全面查清可利用的土地資源和利用狀況。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，其規定（其中包括）國土資源機構要加大監管力度，且須：

- 增加社會福利住房和普通商品住宅物業的有效供給，尤其是中低價位和中小型普通商品住宅物業；
- 合理引導住宅物業消費及抑制投資及投機於住房市場；
- 加強房地產項目市場監管及信貸風險管理；

- 加快推進社會福利住房項目建設；及
- 履行省及地方政府的責任。

於二零一零年三月八日，國土資源部頒佈《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，該通知（其中包括）規定：

- 城市及縣級的國土資源局應保證社會福利住房、棚戶區改造及中小型自用商品住房單位的土地供應不低於住宅用地供應總量的70%，以及嚴格控制大型公寓的土地供應以及限制別墅的土地供應；
- 國土資源部門須禁止欠負土地出讓金、持有閒置土地、參與土地投機及價格操控、進行超出開發能力的項目開發或未能遵守土地使用權出讓合同的物業開發商在一定期限內進行土地投標交易；及
- 土地出讓合同須在雙方同意出讓土地後十個工作日內簽署，並須於土地出讓合同簽署後一個月內支付土地出讓金的50%作為首付款，餘額須於土地出讓合同簽署後一年內支付。

於二零一零年九月二十一日，國土資源部及住房和城鄉建設部（「**住房和城鄉建設部**」）聯合頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，該通知規定（其中包括）：(i)至少70%的城市住房建設用地須用於社會福利住房、棚戶區改造住房和中小型普通商品住房；在房價高的地區，應增加中小型限價住房建設供地數量；(ii)在(1)非法轉讓土地使用權、(2)因開發商自身原因未能在劃撥土地出讓合同中約定土地之日起一年內開始所需建設、(3)不符合土地出讓合同中訂明的土地開發規定；以及(4)存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為等違法違規違約行為整改前，開發商及其控股股東禁止參加競買活動；(iii)開發商須在相關土地出讓合同中約定土地交付之日起一年內開工建設，自開工之日起三年內竣工；(iv)要嚴格限制低密度大型住宅項目的開發建設，住宅項目的規劃建築面積除以總地盤面積得出的容積率必須大於1:1；及(v)不得將兩幅或以上地塊捆綁出讓，不得出讓未開發土地。

於二零一零年十二月十九日，國土資源部頒佈《國土資源部關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》，該通知（其中包括）規定：(i) 社會福利住房、棚戶區改造住房或中小型普通商品住宅單位指定用地供應低於70%的市縣在二零一零年年底前不得出讓大型及高檔商品住房用地；(ii) 對透過招標、拍賣及掛牌出讓中溢價率超過50%的地塊，地方國土資源主管部門要分別向國土資源部和省國土資源主管部門提交交易報告；及(iii) 對社會福利住房用地改變用地性質搞商品房開發的，必須沒收違法所得，及收回土地使用權。此外，堅決制止擅自調整容積率行為。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》。廣東省政府於二零一一年二月十二日轉發該通知。該通知（其中包括）規定：

- 對個人購買住房不足五年出售的，將按其銷售收入全額徵收營業稅；
- 對購買第二套住房而言，最低首付款比例應從50%上調至60%；
- 倘開發商在土地出讓合同訂明的施工日期起計兩年內沒有取得施工許可證進行開工建設，開發商將被沒收土地使用權，及中國政府將徵收土地閒置費；及
- 中央政府各直轄市、計劃單列市、省會城市和房價過高的城市，在一定時期內須限制當地居民可購買的住房數量。原則上對已擁有一套住房的當地戶籍居民家庭、能夠提供當地一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購一套住房（含新建住房和二手住房）。對(i)已擁有兩套及以上住房的當地戶籍居民家庭，(ii)擁有一套及以上住房的非當地戶籍居民家庭，(iii)無法提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在本行政區域內向其售房。

於二零一三年三月一日，國務院辦公廳公佈並於二零一三年二月二十六日採納的《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》要求其下級政府透過引進一項政策，嚴格實施旨在嚴格管控中國城市住宅住房市場的現有政策，即賣房者需就其出售住房所得的收入繳付20%的中國個人所得稅。

於二零一三年三月二十五日頒佈的《廣東省人民政府辦公廳轉發國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》規定，房價持續上漲的地區須及時推行具體措施，以限制不斷上漲的房價，並嚴格實施徵收購房個人所得稅。廣州及深圳須公開其目標住房價格。此外，廣州、深圳、珠海及佛山須繼續嚴格執行購房限制。該通知同時還號召縣級以上的各城市（包括順德區）增加供應面積不超過90平方米的中小型普通商品房，以及加快經濟適用房的建設。具體而言，新的經濟適用房建設項目將於二零一三年十月底動工，而且，於二零一二年前動工的經濟適用房建設大部分於二零一三年年底前竣工。廣東省計劃於二零一三年完成至少116,000套經濟適用房的建設，以及開始另外78,400套住房的建設。該通知進一步要求加強管控房地產市場。

於二零一三年四月二日，廣州市人民政府辦公廳公佈於二零一三年三月三十一日採納的《廣州市人民政府辦公廳關於貫徹廣東省人民政府辦公廳轉發國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作通知的實施意見》。根據該等意見，廣州市要供應的住房用地應高於過去五年平均供應量。此外，中小型普通商品住房建設用地供應比例不低於住房用地供應總量的70%，住宅用地的容積率不得少於1。

於二零一三年十一月十八日，廣州市人民政府辦公廳頒佈《廣州市人民政府辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作的意見》。意見規定，非廣州居民家庭若在購房前五年期間在廣州持續繳納個人所得稅或社會保險至少三年，可購買一套住房（包括新建商品房及二手房）。根據該等意見，中國銀行廣州分行於同日頒佈《關於調整廣州市差別化住房信貸政策的通知》。根據該通知，對於購買第二套住宅物業的家庭，其首付款須為房價總額的70%或以上。

《廣東省非農業建設補充耕地管理辦法》於二零一零年九月一日生效。廣東省人民政府列明非農建設補充耕地管理細則，以保護耕地及控制耕地轉為非農業建設用地。

廣東省國土資源廳印發有關《廣東省徵地補償保護標準（2010年修訂調整）》（於二零一一年一月十九日生效）的通知。該通知制定廣東省不同地區土地徵收補償保護新標準。

除《城鎮土地條例》所載有關土地使用權的總交易框架之外，地方法規亦可作出其他規定，包括適用於特定地區內有關出讓及轉讓土地使用權的特定交易的規定。該等地方法規數目繁多，其中部分法規與國家法規不相符。根據中國法律，倘出現該等不相符，則以國家法律及法規為準。

三舊改造

為提高土地效益，廣東省人民政府於二零零九年八月二十五日頒佈《關於推進「三舊」改造促進節約集約用地的若干意見》（《三舊改造意見》），促進「三舊」改造，而「三舊」指「舊城鎮」、「舊廠房」及「舊村莊」。三舊改造的範圍包括以下類型的土地：

- 根據「轉第二產業為第三產業」（指透過轉變用於服務行業的工業用地調整產業結構）政策的城鎮土地；
- 根據國家工業政策，先前用作「禁止」或「淘汰」行業的廠房用地；
- 未遵守安全生產及環保規定的廠房用地；
- 因組織渙散及落後而被選中進行城市改建的城鎮及村莊；及
- 「一萬村莊土地改良」項目中作為示例列出的村莊。

於舊城鎮改造範圍內及根據城鄉規劃，若干實體（例如土地開發商）可購買彼此相鄰的多塊土地，並根據三舊改造規劃及每年實施時間表申請集體改造。城市及縣級土地管理部門可根據該等申請整合多塊分散的土地並為該等申請人註冊相關土地改動。須在獲土地管理部門及規劃部門批准後，為該購買改造制定改造計劃並向城市及縣級政府提交報告以獲得實施該計劃的批准。

環境保護

中國監管房地產開發環境要求的法律及法規包括由全國人大常委會頒佈並於一九八九年十二月二十六日生效的《中華人民共和國環境保護法》、由全國人大常委會於一九九六年十月二十九日頒佈並於一九九七年三月一日生效的《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、由全國人大常委會於二零零二年十月二十八日頒佈並於二零零三年九月一日生效的《中華人民共和國環境影響評價法》、由國務院頒佈並於一九九八年十一月二十九日生效的《建設項目環境保護管理條例》及由國家環保局於二零零一年十二月二十七日頒佈並於二零一零年十二月二十二日修訂生效的《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律及法規，在有關部門批准物業開發項目施工前，開發商必須提交環境影響報告書、環境影響分析表或環境影響登記表，具體取決於項目對環境的影響。此外，於物業開發項目竣工後，有關環境部門亦將在物業交付至購房者前對物業進行檢驗，以確保物業符合適用環境標準及法規。

土地出讓方式

根據中國法律和國務院的規定，除透過劃撥取得土地使用權外，供物業開發的土地使用權可透過政府出讓取得。現有兩種出讓土地使用權的方式，即私人協議或競價程序（即招標、拍賣或於地方政府管理的土地交易所上掛牌出售）。

截至二零零二年七月一日，以競價程序方式出讓土地使用權受到中國國土資源部於二零零二年五月九日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（「《二零零二年規定》」）（於二零零七年九月二十八日修訂為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用

權規定》(「《二零零七年規定》」)，該規定於二零零七年十一月一日生效)的監管。於頒佈二零零二年規定之後，國土資源部及監察部於二零零四年三月十八日頒佈《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，要求所有地方土地管理部門嚴格執行二零零二年規定。此外，國土資源部規定由二零零四年八月三十一日起，商業用途的土地使用權不得以協議方式出讓，應予以嚴格處理。在國務院於二零零四年四月二十九日頒佈的《國務院辦公廳關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》中，暫停將農業用地變更為作開發用途的非農業用地的審批流程為期約六個月，以待中國政府整頓中國土地開發的違規行為。二零零七年規定明確規定，工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地，或同一幅土地有兩個或以上意向用地者的，必須透過招標、拍賣或掛牌出售方式出讓。二零零七年規定中規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓的公開及公平。例如，地方土地管理部門於決定某一土地用途時，必須考慮社會、經濟及規劃的各方面因素，且其有關土地使用的決定必須報經市或縣級政府批准。受讓人依照土地出讓合同的約定付清全部土地出讓金後，方可申請辦理土地登記，領取國有土地使用證。倘受讓人未繳清全部土地出讓金，則不會獲發土地使用證。此外，出讓人應當至少在招標、拍賣或掛牌出讓等競價程序開始日期前20日刊發招標、拍賣或掛牌出讓公告。另外，二零零七年規定亦規定在土地交易所掛牌的土地，接納出價的時間不得少於十日。於二零一一年五月十三日，國土資源部頒佈《國土資源部關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，該意見(其中包括)規定，(i)如何正確實施土地招標、拍賣及掛牌出讓政策；(ii)詮釋完善住房用地招拍掛計劃公示制度；(iii)詮釋調整完善土地招拍掛出讓政策，包括(a)限定房價或地價，以掛牌或拍賣方式出讓政策性住房用地，(b)限定配建保障性住房建築面積，以掛牌或拍賣方式出讓商品住房用地，(c)對土地開發利用條件和出讓地價進行綜合評定的程序，以及以招標方式確定土地使用權人的程序；(iv)大力推進土地使用權出讓網上運行；(v)完善土地招標、拍賣及掛牌出讓合同。

若以招標方式進行，出讓土地使用權的地方土地局須審查有意投標人的資格及透過發出招標書鼓勵符合資格者參加投標程序。投標人須提交密封的標書以及支付保證金。倘土地使用權以招標形式出讓，應由土地局成立的由至少五名的單數成員（包括出讓人的代表及相關專家）組成的評標委員會負責開標及決定中標者。中標者隨後須與土地局簽署土地出讓合同，並於取得國有土地使用證之前，支付土地出讓金餘額。請參閱「一 所有權文件及物業權益登記」。

倘土地使用權以拍賣形式出讓，則有關地方土地局將舉行公開拍賣。土地使用權將由價最高者得。中標者須與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金。

倘土地使用權以在地方政府管理的土地交易所掛牌形式出讓，地方土地局將發出公告，載明（其中包括）土地的地點、面積及用途以及接收標書的期限。土地使用權將由價最高者得，但須符合有關條款及條件。中標者將與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金。

於二零零三年六月十一日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》或二零零三年規定，規管在同一地塊僅有一個意向用地者及用於上述商業用途以外的指定用途的情況下協議出讓土地使用權。根據二零零三年規定，地方土地局連同其他有關政府部門（包括城市規劃局）將制定有關出讓的規劃，該等事項包括具體位置、界限、用途、面積、出讓期、使用條件、規劃及設計條件以及擬訂的土地出讓金（不得低於國家所釐定的最低價格）。該規劃將屆時提交予有關政府審批。隨後，地方土地局及有關人士將根據上述規劃磋商及訂立土地出讓合同。如果擬出讓的土地使用權有兩個或以上意向用地者，則該土地使用權將根據二零零七年規定以招標、拍賣或在土地交易所掛牌方式出讓。

受讓人須根據合同的條款支付土地出讓金，而合同隨後提交有關地方土地局，以簽發土地使用證。於出讓期屆滿後，受讓人可申請續期。有關地方土地局批准後，將訂立新合同延續出讓的年期，屆時須支付土地出讓金。

根據國土資源部於二零零三年九月四日頒佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》(「《通知》」)，自通知頒佈日起，嚴格控制高檔商品房用地，拒絕受理別墅土地使用權的申請。於二零零六年五月三十日，國土資源部發出《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。該通知規定：(i)土地使用不得違反土地利用總體規劃或年度土地使用計劃，任何單位和個人不得改變和佔用基本農業用地。堅決制止透過修改土地利用總體規劃等方式規避佔用基本農業用地報批的違法行為，及未經批准，不得增加使用的建設用地；(ii)從嚴審批各類非農建設用地的用途，及對限制類項目嚴格限制供應土地。被禁止的項目一律不得通過土地預審、審核報批和供應土地。利用灘塗、荒山、荒地等進行非農建設的，也必須依法報批；及(iii)嚴格執行《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知規定，其中包括：(a)用作房地產開發的土地須以招標、拍賣或掛牌出讓的方式出讓，並合理確定土地面積；(b)優先供應土地予中低價位及中小型普通商品房(包括經濟適用房)及廉租住房；(c)須知會公眾土地供應計劃；及(d)嚴格控制低密度及大型住房的土地供應，並嚴格執行禁止為別墅房地產開發項目供應土地的規定。自二零零六年五月三十日起，將終止別墅項目的所有土地使用供應以及相關手續，並實行全面整頓。

於二零一二年五月二十三日，國土資源部及國家發改委頒佈《限制用地項目目錄(2012本)和禁止用地項目目錄(2012本)》。該等目錄規定，中國共產黨及政府機關的新建辦公樓、大型商業設施、賽車場、機動車訓練場、公墓及大型住房項目(指容積率低於1.0及單套住房建築面積超過144平方米的住宅項目)均列為限制用地項目，而別墅、高爾夫球場、賽馬場及黨政機關、國有企業及事業單位的新建培訓中心則列為禁止用地項目。

《中華人民共和國城鄉規劃法》由全國人大常委會於二零零七年十月二十八日頒佈，並於二零零八年一月一日實施。該法例規定（其中包括），倘若開發商以劃撥方式取得土地使用權，有關開發商向其他相關機構申請批准或核准前，應向相關城鄉規劃機構申請核發選址意見書。該法例亦訂明，倘若以劃撥方式取得城市或城鎮的規劃區的土地使用權，向縣級或以上的土地管理機構申請土地使用權前，開發商應在取得其他有關機構的批准或同意後向該城市或城鎮的相關城鄉規劃機構申請建設用地規劃許可證。此外，倘若以出讓方式取得城市或城鎮規劃區的土地使用權，於出讓土地使用權前，相關城鄉規劃機構應訂明出讓地塊的位置、使用性質、開發強度等規劃要求，並將該等規劃要求列入土地使用權出讓合同。未確定規劃要求的地塊不得出讓。在訂立土地出讓合同後，開發商應向相關城市或縣級城鄉規劃機構申請建設用地規劃許可證及其他必要文件。倘若開發項目地處城市或城鎮的規劃區內，開發商須向相關城鄉規劃機構或省政府指定的鄉政府申請建設用地規劃許可證。開發項目須遵照規劃要求進行，如規劃要求須作出任何修訂，則須向有關城市或縣級城鄉規劃機構提交申請。開發商須於項目竣工後六個月內向城鄉規劃機構報送有關政府的項目竣工驗收文件。

土地出讓合同示範文本

為規範土地出讓合同，於二零零八年四月二十九日，國土資源部與國家工商管理總局重新刊發《關於發佈〈國有建設用地使用權出讓合同示範文本〉的通知》。土地出讓合同示範文本包括各項條款，如土地位置、土地用途、土地出讓金及付款安排、交付時的土地狀況、出讓期限、土地使用條件及限制（包括建築面積、容積率及高度與密度限制）、興建公用設施、呈交樓宇規劃以供審批、動工最後限期、繳付閒置費用、竣工最後限期、申請延長指定建設的限期、隨後轉讓的限制、授權取得水電供應的責任、在繳付土地出讓金前及完成所訂明的開發前的轉讓限制、續期的申請、不可抗力、違約及解決爭議。

倘土地使用者於訂立土地出讓合同後擬變更土地特定用途，必須首先獲有關土地局及有關城市規劃部門批准，並可能須簽訂新土地出讓合同，及調整土地出讓金以反映新用途的增值。須為變更特定用途辦理註冊手續。

倘土地使用者於土地出讓合同指定期限內未能開發及投資於該土地，土地局有權施行罰款以至無償撤銷出讓的各項處分，由於不可抗力事件而導致未能開發及投資於該土地則除外。

根據於二零零七年十月二十八日頒佈的《中華人民共和國城鄉規劃法》，於訂立土地出讓合同後，城市規劃部門不得在未經授權的情況下修改土地出讓合同項下的規劃規定。

集體所有的建設用地土地使用權轉讓

《中華人民共和國土地管理法》規定，農民集體所有的土地使用權不得出讓、轉讓或出租作非農業建設；惟符合土地利用總體規劃並依法取得建設用地的企業，因破產、兼併等情形致使土地使用權依法轉讓則除外。於二零零四年十月二十一日，國務院發佈《國務院關於深化改革嚴格土地管理的決定》，規定農民集體所有的建設土地使用權可依法轉讓。於二零零七年十二月三十日，國務院辦公廳發佈《關於嚴格執行有關農村集體建設用地法律和政策的通知》，規定嚴格控制轉讓農民集體所有的建設土地使用權。農村集體所有的建設用地禁止出讓、轉讓或出租作商業物業開發及住宅建設之用。

終止

根據《物權法》，當住宅樓宇建設的土地使用權期限屆滿時，將自動續期。

國家一般不會於出讓期屆滿前撤銷土地使用權。於特殊情況下，例如公眾利益要求時，則國家須就土地上的物業給予適當補償，並退還相應的土地出讓金。

土地使用權期限屆滿後，土地使用者將採取措施交回土地使用證，並根據有關法規註銷有關證書的登記，惟土地使用權獲准續期則除外。

土地使用者可申請土地使用權續期，如果申請獲批准，則土地使用者須訂立新土地出讓合同、支付土地出讓金以及就續訂的土地出讓妥善辦理登記。

根據全國人大常委會於一九九四年七月五日頒佈並於二零零七年八月三十日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(《**城市房地產法**》)，如房地產開發在透過出讓取得土地使用權的土地上進行，該土地必須按規定的土地用途開發，且項目開發動工的截止日期須於土地使用權出讓合同中列出。如該項開發項目未有在土地使用權出讓合同約定的日期起計一年內動工開發，可以徵收相等於不超過有關土地出讓金20%的土地閒置費。如該開發項目未有在指定日期起計兩年內動工，有關土地使用權可能會被無償收回，除非有關開發項目的動工建設因不可抗力、政府或相關政府部門的行動或動工所需的前期工程延誤而受阻延。

國土資源部於二零零六年五月三十日頒佈的《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》規定：(i)建設工程的施工日期及竣工日期須於國有土地使用權出讓合同中列明；及(ii)加大閒置土地處罰力度。倘應徵收土地閒置費時，則應依法從高徵收。倘應無償收回閒置土地時，則應堅決依法收回。

根據國土資源部於一九九九年四月二十六日頒佈的《閒置土地處置辦法》，「閒置土地」指由於土地使用者沒有於列明施工日期前開始發展及建設，而此舉未經批准使用土地的人民政府同意，導致土地已授出使用權但仍然閒置。於二零一二年七月一日生效的《閒置土地處置辦法》(經修訂)擴大了閒置土地的定義，包括因政府行為造成閒置的土地。請參閱下文「一 閒置土地」。如某塊土地被視為「閒置土地」，有關市或縣土地管理部門(「**土地管理機構**」)須通知土地使用者，並擬訂該閒置土地的處置方案。倘土地已獲按揭，則應通知承按人參與處置方案的擬訂工作。

閒置土地的處置方法包括(其中包括)：

- (i) 延長開發及建設期限，但最多一年；
- (ii) 更改土地用途，並於其後繼續開發及建設；或
- (iii) 在原有項目達成施工要求後安排臨時土地用途，並重新批准開發。

於二零零八年一月三日，國務院發佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》。該通知規定(其中包括)，(i)嚴格執行有關無償收回閒置滿兩年的土地的土地使用權的

國家政策；(ii)對任何閒置滿一年的土地，按有關土地出讓金的20%徵收土地閒置費；(iii)於二零零八年六月前，地方政府須就閒置土地清理處置情況向國務院遞交專題報告；(iv)繼續停止別墅項目的土地供應；(v)有關當局須調查並起草有關對閒置土地徵收土地升值費的實施條例；(vi)就住宅用地供應而言，要將最低容積率限制、住房建設套數和套型等規劃要求寫入土地出讓合同及劃撥決定書，以確保至少70%的總住宅開發用地用於廉租住房、經濟適用房、限價房和90平方米以下的小型住房建設；及(vii)要求金融機構對物業項目超過土地出讓合同訂定的動工開發日期後滿一年或以上，完成項目開發面積不足三分之一或注資少於項目投資總額25%的物業開發商，應審慎貸款和核准融資。

於二零零九年十一月十八日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、監察部及審計署頒佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，其中包括，市縣級國土資源部和土地權承讓人之間訂立的土地出讓合同規定悉數支付土地出讓金的期限為一年。由所有相關地方土地轉讓機關批准的特殊項目則除外，就特殊項目而言，須在兩年內悉數支付土地出讓金，且首付款不得低於土地出讓金總額的50%。該通知亦規定地方政府應嚴格執行相關法規以對因不可抗力以外的原因延遲繳付土地出讓金或建設的物業開發商作出懲罰，並於該等土地開發商支付土地出讓金前，限制其收購新土地。

於二零一二年九月六日，國土資源部頒佈《國土資源部關於嚴格執行土地使用標準大力促進節約集約用地的通知》，規定（其中包括）：(i)凡納入禁止用地項目目錄的建設用地；或不符合限制用地項目目錄規定條件，即投資強度、容積率、建築係數、行政辦公生活服務設施用地所佔比重及綠地率不符合工業項目控制指標要求；或工程建設項目用地總面積或各功能分區用地面積超過用地指標控制上限；或宗地面積及容積率不符合住宅用地要求的，不得辦理土地審批、供應及用地手續；及(ii)必須透過招標、拍賣或掛牌出讓的工業、商業、旅遊、娛樂、商品住宅等商業用地，市縣級國土資源主管部門在擬定土地出讓方案及編製土地出讓文件時，要明確土地控制要求及用地標準，落實國家規定並向社會公示標準。

由現有土地使用者轉讓土地

除由政府直接出讓外，投資者亦可透過與已經取得土地使用權的土地使用者訂立轉讓合同或合資開發協議取得土地使用權。

轉讓合同或合資開發協議必須在市級或縣級有關地方土地局登記以變更土地使用權。於轉讓土地使用權後，土地出讓合同內所載的所有權利及責任被視為構成該項轉讓的條款及條件一部分。

轉讓合同或合資開發協議須遵守土地出讓合同指定的條款及條件。就住宅建設項目而言，《城市房地產管理法》（「《城市房地產法》」）規定轉讓前至少支出項目總建設成本（不包括土地出讓金）的25%。現有持有人根據土地出讓合同應有的所有權利及責任將同時轉讓予土地使用權的承讓人。倘轉讓價格大幅低於市場價格，有關地方政府有權收回將予轉讓的土地使用權。如城鎮規劃有變化，有關地方政府亦可向土地使用者收回土地使用權。土地使用者將隨後就其喪失土地使用權獲得賠償。

土地儲備及前期開發

財政部、國土資源部及中國人民銀行聯合頒佈《土地儲備管理辦法》，自二零零七年十一月十九日生效。根據該辦法，「土地儲備機構」為隸屬地方土地管理局的獨立法人團體。土地儲備的範圍包括但不限於國家收回的土地使用權、行使優先購買權取得的土地、已辦理轉換手續的農村土地及土地儲備機構購買的土地。土地儲備機構可對土地儲備進行前期開發，再向市場供應土地。商業銀行可在土地儲備機構取得地方財政部門的批准後，向土地儲備機構發放按揭貸款。

財政部及國土資源部於二零零七年二月二十七日發佈《土地儲備資金財務管理暫行辦法》，規管與土地儲備前期開發所需資金相關事宜，如該筆資金的來源、使用範圍及管理。

所有權文件及物業權益登記

根據國土資源部於二零零七年十二月三十日頒佈且於二零零八年二月一日生效的《土地登記辦法》及建設部於二零零八年二月十五日頒佈且於二零零八年七月一日生效的《房屋登記辦法》，所有正式登記的土地使用權及房屋所有權受法律保護。土地使用證乃規定登記土地使用者於證書所列期限內有使用土地的合法權利的證明法律文件。於完成房屋建設（包括經各個政府部門驗收合格）後，將向房屋所有人發放房屋所有權證。獲發房屋所有權證的土地使用權持有人持有土地使用權及擁有在該塊土地上興建的房屋。土地使用權及土地的其他權利（如在土地上興建房屋的權利）的所有持有人必須登記彼等合法國有土地使用權及其房屋所有權。為此，已在中國各個城市設立房地產登記處。在大部分城市，土地使用權及房屋所有權各有獨立的登記處。在分開辦理登記的地方，土地使用權持有人將就房屋獲發房屋所有權證及就相關土地獲發土地使用證。在統一辦理登記的其他地方，土地使用證及房屋所有權證合併為一份證書。

已登記的土地使用者能否轉讓、按揭或租賃土地使用權將受原來土地出讓合同所規定的條件所規限。除登記土地使用權的規定外，亦要求在地方土地登記部門登記土地使用權的按揭。請參閱下文「按揭及擔保」。

按揭及擔保

在中國，房地產的按揭受《物權法》、《中華人民共和國擔保法》、《城市房地產管理法》、《城市房地產抵押管理辦法》及其他有關房地產法律及法規所規管。當就已竣工樓宇所有權設置按揭時，同時亦就樓宇所在的土地的土地使用權設置按揭。承按人與按揭人須訂立書面按揭合同，該合同於有關房地產當局登記有關按揭當日起生效。根據《擔保法》，房地產按揭協議必須載有具體條文，包括(i)所擔保債項的類別及金額；(ii)債務人的責任期；及(iii)所按揭物業的名稱、數量、狀況、位置及所有權。根據《城市房地產管理法》，於訂立按揭合同後在一塊城市土地上新建的樓宇，並不視為按揭物業。倘按揭物業拍賣，在該土地上加建的新樓宇可連同按揭物業一起拍賣，惟承按人概無權從拍賣新樓宇所得款項中獲優先賠償。

根據《物權法》，房地產按揭於其在當地房地產部門辦妥登記之日生效。登記按揭物業時，有關按揭合同以及按揭物業的土地使用證或房屋所有權證必須呈交登記部門。如按揭人無法償還由按揭物業作抵押之貸款，承按人可與按揭人達成協議透過評估按揭物業的價值或透過拍賣或出售物業所得款項收取付款。如未能達成協議，承按人可向人民法院提起訴訟。在按揭物業已評估價值、拍賣或出售后，所得款項超過債項金額之部分應歸按揭人所有，而任何不足之數應由按揭人支付。

《擔保法》亦載有處理有關擔保事宜的全面規定。根據《擔保法》，擔保可分為兩類：(i)一般擔保，據此當債務人未能履行其付款責任時，擔保人承擔有關責任；及(ii)附帶共同及個別責任的擔保，據此擔保人及債務人共同及個別負有還款責任。擔保合同必須以書面簽立，且除非另行協定，否則擔保期須為債務人主要責任履行期屆滿後的六個月。

閒置土地

根據國土資源部於一九九九年四月二十六日頒佈及實施的《閒置土地處置辦法》，土地可在以下任何一種情況下界定為閒置土地：(i)在取得土地使用權後尚未在指定時限內開始開發及建設，而此舉未經批准使用土地的人民政府同意；(ii)倘「使用國有土地有償使用權合同」或「批准建築用地函件」並未規定開始開發及建設日期，於「使用國有土地有償使用權合同」生效後一年內或國土資源部發出「批准建築用地函件」後一年內尚未開始土地的開發及建設；(iii)土地之開發及建設已經開始，惟已開始開發及建設的面積低於將予開發及建設總面積的三分之一或所投資的金額低於投資總金額的25%，及未經批准已暫停開發及建設一年或以上；或(iv)法律及行政法規所規定的其他情況。

於二零一二年六月一日，國土資源部頒佈《閒置土地處置辦法》(《處置辦法》)(於二零一二年七月一日生效)。國土資源部擴大及明確了閒置土地的定義，將因政府相關或非政府相關行為而閒置的任何土地納入其中。以下政府行為可能導致土地閒置：倘(i)政府未能根據有關土地出讓合同或有關文件指定的期限向受讓人交付地塊；(ii)土地

使用權受讓人由於近期土地或城市規劃調整無法根據合同目的開發土地；(iii)由於有關國家政策修訂導致土地或城市規劃要求改變；及(iv)由於群眾示威、軍事管制、文物保護、自然災害和其他有關行為導致地塊開發進度延遲。

處置辦法要求國土資源部出讓的土地使用權應符合以下要求：(i)土地使用權未設產權負擔；(ii)安置及補償原住居民；(iii)土地使用權並未涉及任何法律或經濟糾紛；及(iv)有關地塊必須明確界定地塊位置、使用性質、容積率和其他土地規劃條件。

處置辦法規定了調查閒置土地適用的明確程序。倘市或縣土地管理部門懷疑土地為閒置土地，應當在30日內調查該土地的狀況，並向土地使用權受讓人發出《閒置土地調查通知書》(《通知書》)。土地使用權受讓人應當在接到通知書當日起30日內，向上述管理部門提供列明土地開發利用情況、閒置原因以及其他相關說明材料。在一幅土地已被確定為閒置土地後，市或縣土地管理部門須通知有關土地使用者及擬訂閒置土地處置方案，包括但不限於延長開發及建設時間(惟不得延長超過一年)、改變土地用途、安排臨時使用、透過競爭招標或公開拍賣尋找新的土地使用者。市或縣政府轄下的土地管理部門須於處置方案獲原批准使用土地的政府批准後，安排實施有關方案。

就根據土地出讓合同取得並屬於城市規劃範圍內且因非政府有關行為造成閒置的地塊，如於規定施工日期起計一年後尚未開始動工，可徵收不多於土地出讓金20%的閒置土地附加費(該附加費不能列作生產成本)；如於規定施工日期起計兩年後尚未開始動工，可以無償收回土地。然而，如延誤乃由不可抗力、政府行為或政府轄下其他有關部門行為或必需的前期工作而造成，則前述規定並不適用。處置辦法規定，至於因政府有關行為造成「閒置」的地塊，有關土地使用權受讓人應當向市或縣土地管理部門解釋土地閒置的原因，與有關政府機構協商，及對相關情況採取補救措施(「補救措施」)。補救方法包括但不限於延長獲准動工開發建設期限、改變土地用途和規劃要求

或以其他地塊置換有關地塊。為更好控制土地囤積和投機行為，處置辦法亦規定，國土資源部於完成所需補救措施前不得接受或辦理任何閒置土地所有權轉讓交易、租賃交易、抵押交易或土地登記申請。為加強閒置土地監管，處置辦法要求國土資源部將其與土地使用權受讓人關於閒置國有土地的所有通訊抄送至相關金融機構。

根據由國務院辦公廳於二零一零年一月七日發出的《國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，土地資源機關應加強對閒置土地調查處理。

物業開發

根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》（「《開發條例》」），擬尋求開發房地產的企業須滿足若干規定，包括：(i)其註冊資本須超過人民幣1百萬元；及(ii)有四名或以上全職專業房地產／建築工程技術人員及兩名或以上全職會計人員，每名人員均須持有相關資格證書。

根據《城鎮土地條例》，除非法律另有規定，否則外國實體可取得中國的土地使用權。然而，為開發所取得的土地，外國實體須於中國成立外商投資企業，作為項目公司。

該等項目公司可為中外合資企業或合作經營企業或外商獨資企業。有關項目公司的一般經營範圍包括開發、建設、物業管理、銷售和租賃經政府批准的土地上的商品房和配套設施。物業開發公司的期限一般與有關土地使用權的出讓期相同。

成立項目公司須根據下列程序獲中國政府有關部門批准後方可作實。首先，合資企業項目的中方或外國投資者（如屬外商獨資項目）須將項目申請報告提交予中央或地方發展和改革委員會核實及批准。如發展和改革委員會認為建議物業開發項目符合現行國家及地方經濟規劃及外商投資規定，將會就該項目發出批文。國家發改委及商務部獲授權透過定期頒佈指引統管外商投資。

其次，一旦項目申請報告獲核實及批准，中方及外國投資者可編製評估建議項目公司整體經濟可行性的聯合可行性研究報告。同時，各方可進行磋商並簽署合資企業合同及組織章程細則以成立項目公司。如屬外商獨資項目，外國投資者可隨後編製及簽署組織章程細則。第三，聯合可行性研究報告、合資企業合同及組織章程細則隨後（視乎（其中包括）其於目錄項下所屬行業及投資總額而定）提交商務部或其地方機構審批。如商務部或其地方機構認為申請文件符合中國法律的規定，則會發出成立項目公司的批准證書。獲發批准證書後，外國投資者及／或中方可就項目公司向工商管理總局的相關分支機構申請外商投資企業營業執照。

一旦外國實體開發商成立項目公司及取得一幅土地的土地使用權，其必須向規劃部門申請及取得必需的規劃許可證。此外，在動工前，其設計方案須獲有關建設委員會批准，且須向該委員會申請及取得建築工程施工許可證。當竣工時，已竣工樓宇及構築物在向購房者或出租人交付以供佔用前，必須通過政府部門的檢驗及審批。

規劃及建設許可證

根據建設部於一九九二年十二月四日頒佈的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產開發商須向市規劃局申請建設用地規劃許可證。在取得建設用地規劃許可證後，房地產開發商須根據有關規劃及設計規定安排必要的規劃及設計工作。根據於二零零七年十月二十八日頒佈的《中華人民共和國城鄉規劃法》，須向市規劃局提交房地產項目的規劃及設計建議，及必須向市規劃局取得建設工程規劃許可證。

於二零一一年一月二十一日，國務院頒佈《國有土地上房屋徵收與補償條例》以替代《城市房屋拆遷管理條例》。新條例規定，其中包括：

- 為了公共利益的需要，在若干情況下可徵收房屋，但僅政府當局或可進行安置活動。房地產開發商禁止參與搬遷程序；

- 先補償，後搬遷；
- 對將拆遷房屋擁有人的補償，不得低於房屋徵收公告日期時類似物業的市值。房屋的市值須由具有相應資質的房地產價格評估機構按照房屋徵收評估辦法評估確定。倘擁有人對房屋的評估市值有異議，可以向房地產評估機構申請審查；及
- 不得採取暴力或威脅迫使房屋屋主搬遷。此外，不得使用中斷供水和供電等非法措施。

《國有土地上房屋徵收評估辦法》由住房和城鄉建設部頒佈並於二零一一年六月三日實施，其中規定包括：

- 被徵收房屋價值指被徵收房屋的土地使用權在正常交易情況下，由熟悉情況的雙方以公平交易方式自願進行交易的金額，但不考慮租賃、抵押及查封等因素的影響；
- 除政府特別規定外，應評估確定被徵收房屋的市值。被徵收房屋的評估基準日為房屋徵收決定公佈之日；
- 被徵收房屋價值評估應當考慮被徵收房屋的區位、用途、建築結構、新舊程度、樓宇面積、建築面積、土地使用權及其他可影響被徵收房屋價值的因素；及
- 相關事宜由徵收當事人協商確定；倘雙方協商不成，則可以委託房地產價格評估機構確定其價值。

於取得房屋拆遷許可證後，房地產開發商可委聘合資格第三方在房屋拆遷許可證指定的土地區域和期限內進行拆遷。在房地產開發商與有關拆遷各方訂立的書面協議規限下，房地產開發商須向將予拆遷房屋的居民支付補償及安置費用。補償可以金錢補償或交換產權的方式進行。除支付拆遷及安置補償外，房地產開發商須向受拆遷影響的各方支付安置津貼。於(i)房地產開發商完成上述工作；(ii)地盤可供建設工程施工；(iii)已確定現有房屋的拆遷進度符合建設需要；(iv)建設所需資金已獲提供；(v)已

確定承建商；及(vi)建設設計已獲有關政府機構審查及批准後，房地產開發商須隨後根據建設部於一九九九年十月十五日頒佈及於二零零一年七月四日修訂的《建築工程施工許可管理辦法》向有關建設管理機關申請建築工程施工許可證。

房地產項目竣工後的驗收

根據國務院於二零零零年一月三十日頒佈的《建設工程質量管理條例》、建設部於二零零九年十月十九日頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及建設部於二零零零年六月三十日頒佈及實施的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，房地產開發項目竣工後，房地產開發商須向項目所在的縣級或以上地方人民政府的房地產開發主管部門提交申請（包括填妥工程竣工驗收備案表），以進行房屋竣工驗收及備案。房地產項目在驗收合格及取得竣工證明書後方可交付。

商品房銷售／預售

商品房可於竣工前或之後出售。該等銷售受建設部於二零零一年四月四日頒佈的《商品房銷售管理辦法》、建設部於二零零四年七月二十日修訂的《城市商品房預售管理辦法》（「《預售辦法》」）及《開發條例》規管並根據該等條例進行。

為根據預售辦法於竣工前出售商品房單位（「預售」），開發商必須在有關城市或縣的房地產發展管理機關辦理必要的預售登記及獲得預售許可證。預售可能會在符合下列情況下發生：

- 有關土地使用權的土地出讓金均已繳足，並已獲土地使用證；

監管概覽

- 已獲得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- 項目投資總額至少25%已注入開發項目，而施工進度以及項目預期竣工日期已經確定；及
- 已獲得預售許可證。

根據《商品房銷售管理辦法》，商品房僅可於下列先決條件達成後方可於竣工後銷售：(i)竣工後出售房屋的房地產開發企業須擁有企業法人營業執照及房地產開發商資質證書；(ii)該企業已取得土地使用證或其他土地使用的批文；(iii)該企業持有建設工程規劃許可證及施工許可證；(iv)商品房已竣工及已驗收為合格；(v)原有居民的安置工作已妥善處理；(vi)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施已準備就緒可供使用，其他配套基礎設施和公用設施已準備就緒可供使用或已指明建設時間表和交付日期；及(vii)已完成物業管理計劃。在商品房竣工後銷售之前，房地產開發商須將房地產開發項目手冊及顯示符合竣工後銷售的先決條件的其他文件提交房地產開發主管部門備案。

各地方政府已頒佈的地方條例作為對國家要求的補充。

根據廣東省人民政府常委會於一九九八年八月二十二日頒佈並於二零零零年十月十四日及二零一零年七月二十三日修訂的《廣東省商品房預售管理條例》，廣東省商品房預售須滿足以下先決條件：

- 預售人已取得房地產開發資質證書及營業執照；
- 按照土地管理部門有關規定交付土地出讓金，已取得土地使用證；
- 已取得建設規劃許可證和建設施工許可證，並已辦理監督建設工程質量和安全的手續；
- 已確定施工進度、竣工時間及交付使用時間；

監管概覽

- 三層以下的商品房項目已完成基礎和結構工程；四層或四層以上的商品房項目，有地下室工程的，已完成基礎和首層結構工程，無地下室工程的，已完成四層基礎和結構工程；
- 已在項目所在地的商業銀行開設商品房預售款專用賬戶；
- 預售商品房項目及其土地使用權未設定他項權；及
- 符合法律及法規規定的任何其他條件。

根據湖南省人民政府建設委員會於一九九四年七月一日頒佈的《湖南省商品房預售管理暫行辦法》，湖南省商品房預售須滿足以下先決條件：

- 預售人已取得房地產開發資質證書及營業執照；
- 已取得建設規劃許可證和建築工程許可證；
- 已完成基礎工程或已注入項目投資總額的20%或以上，並提供有效證明材料；
- 預售人與項目所在地的商業銀行已簽立商品房預售款監管協議；
- 商品房預售方案；及
- 預售人擁有預售商品房的所有權，且不得將其用於抵押。

根據長沙市人民政府於二零零四年一月十九日頒佈且於二零零四年三月一日施行的《長沙市城市房地產交易管理辦法》，欲取得商品住房預售許可證，長沙市房地產開發商應當滿足以下要求：(a)取得土地使用證；(b)取得建設工程規劃許可證及商品住房建設許可證；(c)房屋土建工程完成50%或以上或多層建築封頂，或倘為高層建築，已

完成十層，並已確定施工進度和竣工交付日期（含環境和配套設施建設）；(d)已確定商品住房預售方案；(e)已在長沙市銀行開立商品房預售款監管賬戶，與銀行簽訂了預收款監管協議；及(f)已確定物業管理方案。

根據《中華人民共和國物權法》，為保證未來物權，當事人可以按照約定申請預告登記。預告登記後，未經持有預告登記的人士的同意，處置該不動產的，不發生物權效力。

根據由國務院辦公廳於二零一零年一月七日頒佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，當地政府須決定合理預售的最低規模以及不可按樓層或單元辦理預售許可證。

於二零一零年四月十三日，住房和城鄉建設部發出《住房和城鄉建設部關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》。有關通知訂明（其中包括），房地產開發商須於取得預售許可證的十日內，應公開發佈有關准許預售房屋數目及該等預售房屋價格的資料，並嚴格按照預售許可證，明碼標價對外銷售。

地方當局必須改進現有規定或實施新的預售資本監管規定。所有預售所得款項必須存入相關監管當局監管的賬戶，且必須用於商品住房建設。

於二零一零年十一月四日，住房和城鄉建設部及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，該通知規定，境外個人可能只可購買一套用於自住的住房，及在境內設立分支或代表機構的境外機構可能只可在機構註冊城市購買一套辦公所需的非住宅房屋，法律及法規另有規定的除外。

於二零一一年三月十六日，國家發改委頒佈《商品房銷售明碼標價規定》（「**該規定**」）（自二零一一年五月一日起生效）。該規定訂明房地產開發企業及中介機構（統稱「**賣方及代理**」）須於新建商品房銷售時公佈及標明商品房的價格，以及公佈影響價格的因素。該規定訂明賣方及代理就每套商品房僅可標示一個價格（一套一標）。至於已取得預售許可證或已辦理現房備案的房地產開發項目，賣方及代理須於指定期限內公

佈獲准出售的所有房屋及每套房屋的價格。賣方及代理不得按高於標價的價格出售房屋，亦不得收取未有訂明的費用，且中介機構亦須根據該規定出售二手商品房。倘賣方及代理未有標明價格或公佈其收費，或透過標價進行欺詐，縣級或以上地方主管機構將有權應情況懲處賣方及代理。

根據國家發改委辦公廳頒佈並於二零一一年五月十一日實施的《關於開展商品房銷售明碼標價專項檢查的通知》，房地產開發商違反有關規定未實行「一套一標」的，每套招致人民幣5,000元罰款。倘房地產開發商構成價格欺詐的，責令改正，沒收違法所得並處罰款。情節嚴重者，要責令停業整頓。

財政部與國家稅務總局發佈了《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，於二零一一年一月二十八日實施，以抑制房地產二級市場的投機活動及控制房價飛漲。通知規定（其中包括）：

- 個人將購買不足五年的住宅物業對外銷售的，徵收按交易價計算的營業稅；
- (i)個人將購買超過五年（含五年）的非普通住宅物業對外銷售者，徵收按交易價與原購買價之間的差額計算的營業稅。
- 個人將購買超過五年（含五年）的普通住宅物業對外銷售的，免徵營業稅。

於二零一三年四月二十二日，廣州市國土資源和房屋管理局頒佈了《關於落實廣州市房地產市場調控政策加強房地產市場監管的通知》（穗國房字[2013]411）。根據此通知，自二零一三年四月二十四日起，廣州市（包括廣州市政府直接管轄的十個地區、從化市及增城市）要求商品房預售價格網上備案。房地產開發商在銷售預售商品房前應於網上備案預售價格，且必須遵守國土資源和房屋管理機關的定價指示。若房地產開發商未於網上備案價格，或提交的價格過高且不接受國土資源和房屋管理機關定價指示，暫不核發預售許可證。若商品房的實際售價高於所備案的價格，則暫停網上簽訂商品房銷售合同。

於二零一一年十月三十一日，珠海市人民政府辦公室頒佈了《關於深入開展房地產市場調控工作的通知》(珠府辦[2011]45號)。根據此通知，自二零一一年十一月一日起，房地產開發商應根據《廣東省物價局關於商品房銷售明碼標價的規定》向價格管理當局備案預售價格，且在申請預售時應呈交可以證明於商品房預售管理當局備案已獲批准的文件。若預售商品房項目的平均價格高於二零一一年珠海市商品房價格調控的目標價格(建築面積每平方米人民幣11,285元)，則價格管理當局將暫停備案，且商品房預售管理當局將暫停核發商品房預售許可證。

個人住房貸款

住房和城鄉建設部、中國人民銀行和中國銀監會於二零一零年五月二十六日聯合頒佈《關於規範商業性個人住房貸款中第二套住房認定標準的通知》。該通知提供了確定某物業是否為商業性個人住房貸款申請中第二套住房的標準。該通知規定個人貸款申請人擁有的住房套數，應考慮使用商業性個人住房貸款購買另一套住房的個人的家庭成員(包括貸款申請人、配偶及未成年子女)名下實際擁有的已竣工住房數量進行認定。應個人借款人商業性個人住房貸款的申請或授權，城市房地產主管部門應通過房屋登記資訊系統進行借款人住房登記記錄查詢，並出具書面查詢結果。貸款人應按照該等借款人擁有的住房數目對借款人的第二套(及以上)住房執行差別化信貸政策。該通知中的政策亦適用於能提供一年或以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民。

住房和城鄉建設部、財政部、中國人民銀行和中國銀監會於二零一零年十一月二日聯合頒佈《住房和城鄉建設部、財政部、中國人民銀行等關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》及其規定了住房公積金個人住房貸款法規。該通知規定住房公積金個人住房貸款只能用於繳存職工購買、建造、翻建、大修普通自住房，以支持基本住房需求。嚴禁使用住房公積金個人住房貸款進行投機性購房。使用住房公積金個人住房貸款購買首套自住房，套型建築面積在90平方米(含)以下的，貸款首付款比例須為總購買價的20%或以上；套型建築面積在90平方米以上的，貸款首付款

比例須為30%或以上。第二套住房公積金個人住房貸款的發放對象，僅限於現有人均住房建築面積低於當地平均水平的繳存職工家庭，且貸款用途僅限於購買改善居住條件的普通自住房。第二套住房公積金個人住房貸款首付款比例須為總購買價的50%或以上，貸款利率至少為同期首套住房公積金個人住房貸款利率的1.1倍。停止向購買其第三套或以上住房的繳存職工家庭發放住房公積金個人住房貸款。

住宅質量保證書

於一九九八年五月二十日，建設部頒佈了《商品住宅實行住宅質量保證書和住宅使用說明書制度的規定》，並於一九九八年九月一日生效。根據規定，《住宅質量保證書》應當包括以下內容：(1)工程質量監督部門核驗的質量等級；(2)地基基礎和主體結構在合理的使用壽命年限內承擔保修；及(3)正常使用情況下各部位、部件保修內容與保修期。住宅保修期從開發商將竣工驗收的住宅交付之日起計算。

租賃

《城鎮土地條例》及《城市房地產管理法》均准許租賃出讓的土地使用權及樓宇或房屋。於二零一零年十二月一日，住房和城鄉建設部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》(「**新租賃辦法**」)(於二零一一年二月一日生效)，並取代建設部於一九九五年五月九日頒佈的《城市房屋租賃管理辦法》。根據新租賃辦法，在租賃合同訂立後30日內，有關訂約方須到地方物業管理部門登記備案。不遵守上述登記備案規定將被罰款。根據《城市房地產管理法》，業主將劃撥土地或以劃撥方式僅獲得土地使用權的土地上建成的房屋出租，應將所獲的租賃收入上繳國家。

保險

中國法律、法規或政府規則並無強制規定房地產開發商須為其房地產項目購買保險。

根據全國人大常委會於一九九七年十一月一日頒佈及於一九九八年三月一日生效，並於二零一一年四月二十二日修訂生效的《中華人民共和國建築法》，建築企業必須為從事危險作業的工人購買意外傷害保險及支付保費。在建設部於二零零三年五月二十三日頒佈的《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》中，建設部進一步強調建築地盤意外傷害保險的重要性，並提供詳細指引。

根據廣東省人民政府常務委員會於二零一零年七月二十三日修訂的廣東省實施《中華人民共和國消防法》辦法，公眾聚集地須為火災事故購買公眾責任保險。

房地產貸款

商業銀行貸款

於二零零四年八月三十日，中國銀監會發佈了《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，對未取得所需土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目不得發放任何形式的貸款。該指引亦規定，銀行在向房地產開發商提供貸款前，應要求其物業開發項目投資資金額比例至少為35%。此外，該指引指出，商業銀行應建立嚴格的貸款審批機制。

於二零零五年三月十六日，中國人民銀行頒佈了《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，取消了個人住房按揭貸款借貸優惠利率，且限制下限按揭貸款利率為基準利率的0.9倍。中國人民銀行亦上調住房公積金貸款利率0.18%，且在房地產價格上漲過快的城市准許商業銀行將按揭貸款比率從房產價格的80%下調至70%。

於二零零六年五月三十一日，中國人民銀行頒佈《中國人民銀行關於調整住房信貸政策有關事宜的通知》。該通知規定，自二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款首付款比例至少為購買價的30%；然而，對購買自住住房且建築面積少於90平方米的仍執行首付款比例20%的規定。

監管概覽

於二零零八年七月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會發佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括以下各項，

- 禁止中國商業銀行向物業開發商發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；
- 監管土地儲備抵押貸款的多個方面，包括要求取得土地使用證，要求貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限不超過兩年；
- 對於(i)超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年；(ii)完成擬定項目面積不足三分之一；或(iii)投資不足擬定總項目投資四分之一的物業開發商，應審慎發放或延長貸款；
- 對土地閒置兩年的物業開發項目，禁止發放貸款；及
- 禁止接受閒置兩年以上的土地作為貸款抵押物。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳發出《國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》。該通知（其中包括）規定：

- 對已利用貸款購買住房、又申請貸款購買第二套或以上住房的家庭（包括債務人、其配偶及未成年子女），貸款首付款比例不得低於40%，利率嚴格按照信貸風險定價。
- 嚴禁銀行對不符合信貸規定或政策的物業開發項目或物業開發商發放貸款。

於二零一零年四月十七日，國務院頒發《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，據此，將實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。該通知規定（其中包括），(1)對購買首套住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），貸款首付款比例不得低於購買價的30%；(2)對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例從購買價的40%提高至不得低於購買價的50%，貸款利率必須至少為基準利率的1.1倍；及(3)對貸款購買三套及以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高。此外，商品住房價格上漲過快、供應緊張的地區，銀行可暫停發放購買第三套及以上住房貸款。

於二零一零年九月二十九日，中國人民銀行和中國銀監會聯合頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於完善差別化住房信貸政策有關問題通知》，該通知規定，(i)對貸款購買首套住房，最低首付款比例提高至購房價的30%；(ii)各中國商業銀行暫停向(1)購買第三套及以上住房的客戶；及(2)不能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民發放按揭貸款；及(iii)對有土地閒置、改變土地用途以用於指定用途範圍以外、拖延開竣工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的所有地產公司，停止對其發放新項目銀行貸款和貸款展期。

信託融資

於二零零一年十月一日，全國人大常委會於二零零一年四月二十八日頒佈的《中華人民共和國信託法》(「信託法」)開始生效。信託法規定，委託人、受託人及受益人在中華人民共和國境內進行民事、營業、公益信託活動，適用信託法。信託法所稱信託是指委託人基於對受託人的信任，將其財產權委託給受託人，由受託人按委託人的意願以自己的名義，為受益人的利益或者任何其他特定目的，對該財產進行管理或者處分的行為。信託財產與屬於受託人所有的財產相區別。倘受託人死亡或者(作為法人團體)依法解散、被依法撤銷或被宣告破產時，且託管職責相應終止，則信託財產不作為其遺產或者清算財產。

設立信託，必須有合法的信託目的，並應當採取書面形式。設立信託，必須有確定的信託財產，並且該信託財產(包括合法的財產權利)必須是委託人合法所有的財產。倘有關法律或行政法規規定應當辦理信託設立登記手續，則應當依法辦理信託登記，否則該信託不產生效力。

於二零零七年三月一日，中國銀監會於二零零七年一月二十三日頒佈的《信託公司管理辦法》開始生效。就這些辦法而言，「信託融資公司」是指依照《中華人民共和國公司法》和本辦法設立的主要經營信託業務的任何金融機構；「信託活動」是指信託融資公司以受託人身份承諾信託和處理信託事務並收取報酬的任何活動。信託融資公司從事信託活動，應當遵守法律、行政法規的規定和信託文件的約定，不得損害國家利益、社會公共利益或第三方的合法權益和利益。如任何金融機構需設立信託融資公司，應當經中國銀監會批准，並須取得金融業務許可證。信託融資公司可以申請經營現金信託、動產信託、不動產信託或中國法律及法規規定或中國銀監會批准的任何其

他業務。信託融資公司管理或者處分信託財產，必須恪盡職守，履行誠實、謹慎、有效管理的義務。信託財產不屬於信託融資公司的自有財產，也不屬於信託融資公司對受益人的負債。信託融資公司透過清算或解散終止時，信託財產不屬於其清算財產。

於二零零九年二月四日，中國銀監會頒佈的經修訂的《信託公司集合資金信託計劃管理辦法》開始生效。本規定適用於在中國設立集合資金信託計劃（「信託計劃」）。信託計劃須根據相關行業政策、法律及法規設立，並須有明確的投資目標和策略。就本規定而言，「信託計劃」包括由信託融資公司擔任受託人，按照委託人意願，或為受益人的利益管理或出售委託人財產的任何信託活動。信託計劃財產獨立於信託融資公司的自有財產。信託融資公司不得將信託計劃財產歸入其自有財產。倘信託融資公司被依法解散、撤銷或宣告破產，信託計劃財產不屬於清算財產。

信託計劃存續期間，信託融資公司應當選擇一名經營穩健的商業銀行擔任託管人。信託融資公司應設立特定部門及指定特定的僱員管理信託計劃。此外，信託融資公司應當依照相關法律及法規披露關於信託計劃的信息。

自二零零八年十月至二零一零年十一月，中國銀監會頒佈信託融資公司進行房地產活動的多項監管通知，包括中國銀監會於二零零八年十月二十八日頒佈並於當日開始生效的《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》，該通知規定，嚴禁信託融資公司（不論形式上或性質上）(i)向尚未取得土地使用證、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發放貸款；(ii)向尚未獲有關建設行政主管部門核發二級（或更高）房地產開發資質的物業開發商發放貸款；(iii)向物業開發商自有資金比例佔總投資低於35%的物業項目（關於經濟適用房和普通商品房，該項35%的標準更改為20%，國務院於二零零九年五月二十五日頒佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》規定的其他物業項目則更改為30%）發放貸款；及(iv)向物業開發商發放用於繳交土地出讓金或作為營運資金的貸款。

地方法例

雖然《城鎮土地條例》規定了有關土地使用權交易的一般規範，廣東及湖南的市級法例亦就特殊地區內有關出讓和轉讓土地使用權的具體交易作出規管。該等地方法規為數眾多。部分地方法規與國家法例並不一致。中央主管部門的立場是，如果出現不一致，則以國家法例為準。

房地產企業的設立

根據《城市房地產管理法》(於二零零七年八月三十日經修訂)，「房地產開發企業」是指從事房地產開發和經營的任何企業。根據《城市房地產開發經營管理條例》(國務院於一九九八年七月二十日頒佈和實施)，設立房地產開發企業(除須遵守相關法律和管理條例規定的企業設立的條件外)應當具備下列條件：

1. 註冊資本應在人民幣1百萬元以上；及
2. 有超過四名持資格證書的房地產開發或建築工程的專職技術人員及超過兩名持資格證書的專職會計人員。

省、自治區及直轄市人民政府可以根據當地情況，為企業註冊資本和專業技術人員設立較前段所述條件更嚴格的要求。

根據廣東省人民代表大會常務委員會修訂及於一九九七年十月十六日施行的《廣東省房地產開發經營條例》，廣東省房地產開發企業的自有流動資本至少應為人民幣3百萬元，且持有不同資質等級的房地產開發企業應遵守有關專職專業技術人員合適的要求。

根據湖南省人民政府於二零零六年四月十二日頒佈並於二零零六年六月一日施行的《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》，湖南省房地產開發企業的註冊資本至少應為人民幣4百萬元，且持有不同資質等級的房地產開發企業應遵守有關專職專業技術人員合適的要求。

根據《城市房地產管理法》，成立房地產開發企業，須到工商行政管理局進行登記。工商行政管理局應為其辦理登記手續，且僅為符合此法規定的企業頒發營業執照。成立有限責任公司或有限股份公司從事房地產開發及營運的此類企業亦須遵守公司法的相關規定。房地產企業在領取營業執照後的一個月內，應當到登記機關所在地的縣級以上人民政府指定的房地產開發部門備案。

房地產開發企業的資質

房地產開發企業資質類別和評級

根據《城市房地產開發經營管理條例》的有關條文，房地產開發企業須於獲得營業執照後30日內到登記機關所在地房地產開發主管部門進行備案。房地產開發主管部門須根據房地產企業資產、專業技術人員以及開發及管理業績評估房地產開發企業的能力水平。房地產開發企業應根據其評估能力水平承建合適的房地產開發項目。

於二零零零年三月二十九日，建設部頒佈《房地產開發企業資質管理規定》。根據此規定，從事房地產開發的企業須申請企業資質等級。未取得房地產投資資質等級證書（以下簡稱資質證書）的企業，不得從事房地產開發業務。

從事房地產開發的企業按照企業特徵分為一、二、三、四四個資質等級。一級資質由省級行政主管部門初審，之後報國務院建設行政主管部門審批。二級及二級以下企業的審批辦法由省、自治區或市級建設行政主管部門制定。經資質審查合格的企業，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。新設立的房地產開發企業應當自領取營業執照後30日內於房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當在收到備案申請後30日內核實，並向符合條件的任何企業核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》

有效期為一年。房地產開發主管部門可以視實際情況延長《暫定資質證書》有效期，延長期限最多兩年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》屆滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

根據《廣東省房地產開發經營條例》，有意組建房地產開發企業的開發商必須經省或市人民政府或其委託的建設行政主管部門批准，並按規定申請領取開發資質證書。房地產開發企業按資質劃分為一、二、三、四四個等級。

根據《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》，房地產開發企業劃分為一、二、三、四級資質及暫定資質五個等級。一級資質，由省人民政府房地產開發主管部門初審後，報國務院建設行政主管部門核定。二、三、四級資質及暫定資質，由省人民政府房地產開發主管部門核定。其中，三、四級資質及暫定資質，省人民政府房地產開發主管部門可以委託設區的市、自治州人民政府房地產開發主管部門核定，報該省相關的人民政府備案。資質證書的有效期為三年。《暫定資質證書》的有效期為一年。房地產開發企業因經營情況需要延長《暫定資質證書》有效期的，原核發部門可以批准延長，但延長期不超過兩年。

房地產開發企業的業務範圍

根據《房地產開發企業資質管理規定》的有關條文，企業僅可在其所規定的業務範圍內開發和管理房地產，不得越級承擔任務。一級資質的房地產開發企業不受其項目規模限制的規限。二級資質及二級資質以下的房地產開發企業可承擔面積250,000平方米以下的項目，承擔業務的具體範圍由省級建設行政主管部門確定。

《廣東省房地產開發經營條例》未明文載列任何房地產項目許可規模的規定。

根據《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》，一級資質房地產開發商承擔開發項目的建築面積不受限制。二級資質房地產開發商承擔開發項目的建築面積應不得超過250,000平方米。三級資質房地產開發商承擔開發項目的建築面積不得超過150,000平方米。四級資質或暫定資質房地產開發商承擔開發項目的建築面積不得超過50,000平方米。

房地產開發企業資質年檢

根據《房地產開發企業資質管理規定》的有關條文，已實行年檢制度檢驗房地產開發企業的資質。對於不符合原定資質條件或者從事不良經營行為的企業，由原資質審批部門予以降級或者註銷資質證書。國務院建設行政主管部門或者其委託的機構負責對一級資質房地產開發企業的資質進行年檢。二級資質或二級資質以下房地產開發企業的資質年檢由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定管理辦法。

根據《廣東省房地產開發經營條例》，房地產開發商的開發資質實行年檢。

根據《湖南省房地產開發企業資質管理實施細則》，房地產開發商的開發資質亦實行年檢。

外商投資於物業開發

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商管理總局及國家外匯管理局聯合頒發《關於規範房地產市場外資準入和管理的意見》(「**第171號文件**」)。第171號文件規定：(i)准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自用房地產，境外機構在中國設立的分支及在中國工作或學習超過一年的境外個人合資格以個人名義購置符合實際需要的自用或自住商品房；(ii)投資總額超過10百萬美元的外商投資房地產企業的註冊資金至少應為投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業付清其土地出讓金及取得國有土地使用證後，才可申請外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)倘收購中國境內房地產企業，境外投資者須以自有資金一次性支付全部轉讓金；(v)倘外商投資房地產企業註冊資本未全數繳付，或未取得國有土地使用證，或開發項目資本金未達到項目投資總額35%，則不得辦理境外或中國境內貸款，外匯管理部門亦不得批准外匯貸款以人民幣結匯；及(vi)中國或境外投資者在任何合同中不得變相保證可獲固定回報或固定收益。

於二零零六年八月十四日，商務部辦公廳頒佈《商務部辦公廳關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉有關問題的通知》。根據該通知，總投資超過3百萬美元但未超過10百萬美元的外商投資物業企業，註冊資本須至少應佔總投資的50%，而當總投資少於或等於3百萬美元時，其註冊資本至少應佔總投資的70%。透過股權轉讓及其他方式與國內物業企業合併的外國投資者須妥善安置其原公司職員、清償銀行債務並於外商投資企業營業執照頒發之日後三個月內以自有資金一次性支付全部轉讓款項。收購外商投資物業企業中方股權的外國投資者，須妥善安置其原公司職工，清償銀行債務，並於外商投資營業執照頒發之日後三個月內以自有資金一次性支付全部轉讓對價。

商務部及國家外匯管理局於二零零七年五月二十三日聯合發出《商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(「**第50號通知**」)。根據第50號通知，地方商務部門須加強適用於外商投資房地產企業的審批及監管程序，並嚴格監控海外資金投資於高端房地產開發項目。有意從事物業開發的外商投資公司首先須取得土地使用權，或至少應與相關土地管理機構、土地開發商，或房屋或其他建築物所有人就取得土地使用權或物業擁有權訂立預約購買協議，否則有關機構將不會批核擬定外商投資房地產公司。有意拓展其業務運營的現有外商投資公司、或有意營運或開發新房地產項目的公司應於審批機關辦理相關程序。

國家外匯管理局綜合司於二零零七年七月十日發出《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》(「**第130號法規**」)。第130號法規包括第一批已通過商務部備案程序的外商投資房地產項目名單。此外，根據第130號法規，於二零零七年六月一日當日或以後已向商務部備案的外商投資房地產企業將不獲准從海外(包括通過股東貸款及境外商業貸款)借款。此外，未能於二零零七年六月一日後向商務部備案的公司，國家外匯管理局或其各分局將不予辦理外匯登記、外匯登記變更及資本賬下的外匯買賣。

二零一一年十二月二十四日，商務部和國家發改委聯合發佈經修訂的目錄，自二零一二年一月三十日生效，其中規定外商投資企業開發和建設高檔賓館、高檔寫字樓及國際會展中心屬於限制類別。禁止外商投資企業建設和經營別墅。外商投資房地產企業可以中外合資企業、中外合作經營企業或外商獨資企業的方式成立。於註冊成立之前，企業須獲商務部或其地方機構批准及取得外商投資企業批准證書。

於二零零八年六月十八日，商務部頒佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》（「**第23號通知**」），其中規定，備案材料在提交商務部備案前，須由省級商務主管部門初審。根據第23號通知，商務部會每季度隨機抽查五至十間註冊外商投資房地產企業進行抽查。經核查不符合現行規定的任何企業，商務部將通知外匯管理部門取消該企業的外匯登記，並取消其外資統計。

二零一零年四月六日，國務院發出《國務院關於進一步做好利用外資工作的若干意見》，規定目錄中總投資（包括增資）300百萬美元以下的外資鼓勵類或允許類項目，除《政府核准的投資項目目錄》規定需由國務院有關部門核准之外，由地方政府有關部門核准。

於二零一零年六月十日，商務部發出《商務部關於下放外商投資審批權限有關問題的通知》。其規定鼓勵類、允許類總投資少於300百萬美元和目錄所述的限制類總投資少於50百萬美元的外商投資企業的設立，由省、自治區或市級商務部機構負責審批。但鼓勵類和允許類總投資高於300百萬美元的外商投資企業的設立，倘不需要國家綜合平衡審核，則由地方審批機關負責審批。

此外，於二零一零年十一月二十二日，商務部頒佈《商務部辦公廳關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》，其中規定，對境外資本在中國境內設立房地產企業，不得通過購買及／或出售中國境內已建或在建房地產物業進行套利。各地商務部機構不得審批涉及房地產開發業務的投資性公司。

物業服務企業

外商投資物業服務企業

根據產業目錄，物業管理服務屬於允許外商投資類別。外商投資物業服務企業可以中外合資企業、中外合作經營企業或外商獨資企業的方式成立。於註冊成立之前，企業須獲商務部或其地方機構批准並應取得外商投資企業批准證書。

物業服務企業的資質

根據《物業管理條例》(於二零零三年九月一日施行，並於二零零七年八月二十六日經修訂)中的有關國家法規，從事物業管理活動的企業須實行資質管理制度。根據《物業服務企業資質管理辦法》(於二零零四年五月一日施行，並於二零零七年十一月二十六日經修訂)的有關規定，新設立的物業服務企業應當自領取營業執照之日起30日內，持文件向工商註冊所在地的直轄市、設區的市的人民政府物業主管部門申請資質。資質審批部門應審核和向企業發放相應等級的資質證書。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業資質等級分為一、二、三級。國務院建設主管部門負責一級物業服務企業資質證書的頒發和管理。省、自治區人民政府建設主管部門負責二級資質證書的頒發和管理，直轄市人民政府房地產建設主管部門負責二級和三級資質證書的頒發和管理，並接受國務院建設主管部門的指導和監督。設區的市的人民政府房地產建設主管部門負責三級資質證書的頒發和管理，並接受省級及自治區人民政府建設主管部門的指導和監督。

一級資質物業服務企業可以承接各種物業管理項目。二級資質物業服務企業可以承接300,000平方米以下的住宅項目和80,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。三級資質物業服務企業可以承接20,000平方米以下住宅項目和50,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。物業服務企業已施行年檢制度。

根據《廣東省物業管理條例》(於一九九八年十月一日施行，並於二零零八年十一月二十八日經修訂)的有關規定，物業管理的前期，建設公司應當通過招標選聘具有相關資質的物業服務企業；倘投標人不足三人或總建築面積不足50,000平方米，經當地區或縣人民政府物業管理部門批准後，可透過協議的方式，選聘具有相關資質的物業管理企業。

選聘物業服務企業

根據《物權法》和《物業管理條例》的有關條文，選聘物業服務企業須經半數以上的全體業主同意，且該等業主擁有的建築面積應超過總建築面積的一半。在業主和業主大會選聘物業服務企業前，倘建設單位已選定物業服務企業，則應簽署書面前期物業管理合同。

關於物業服務收費的規定

廣東省物價局、廣東省住房和城鄉建設廳制定關於物業管理服務收費的管理辦法及規定，於二零一零年四月一日實施，以保障業主和物業服務企業的合法權利及權益。

園林綠化企業

外商投資園林綠化企業

根據目錄的條文，園林綠化行業屬於允許外商投資類別。根據有關法律及法規，外商投資園林綠化企業可以中外合資企業、中外合作經營企業或外商獨資企業的方式成立。於註冊成立之前，企業須就成立外商投資企業獲商務部或其地方機構的批准及取得外商投資企業批准證書。

園林綠化企業資質

根據《城市綠化條例》(於一九九二年六月二十二日頒佈，及於一九九二年八月一日實施)的有關法規，城市綠化工程的設計，應當委託持有相應資格證書的設計單位承擔。

根據《城市園林綠化企業資質管理辦法》(於一九九五年七月四日頒佈，及於一九九五年十月一日實施)及《城市園林綠化企業資質標準》(由二零零七年二月一日起實施)的有關條文，辦法所稱資質，是指企業的人員素質、技術及管理水平、工程設備、資金及效益情況、承包經營能力和建設業績等。城市園林綠化企業應按有關規定向相應的主管部門申請企業的資質等級，經批准取得證書後，方可從事相應的經營活動。

園林綠化企業資質可分為I級、II級和III級。新開辦的城市園林綠化企業，應持所要求文件向城市園林綠化行政主管部門申請資質初審，初審通過後，頒發城市園林綠化企業資質試行證書。城市園林綠化行政主管部門對企業進行正式資質審查驗收，審查合格後，才頒發資質證書。凡通過資質審查並取得城市園林綠化企業資質證書的企業，必須接受資質審查部門的年度審查。

僱傭

《中華人民共和國勞動合同法》由全國人大常委會於二零零七年六月二十九日頒佈並於二零零八年一月一日實施。該法例明確規定了勞動合同的簽立、內容及期限以及僱主和僱員的權利和義務(包括最低工資規定)。該法例規定(其中包括)，於招聘時，僱主須如實告知僱員其工作範圍、工作條件、工作地點、職業危害、安全生產狀況、報酬及僱員要求了解的其他事項。此外，除中國勞動合同法禁止或由僱員本身反對者外，僱主亦須與僱員(已簽訂為期兩年的固定期限僱傭合同)簽訂無限期僱傭合同。此外，根據中國《勞動合同法》提述之具體情況，勞動合同終止時，補償金額相等於該僱員的月薪乘以受僱的完整年度數目。僱主亦須向僱員出具終止勞動合同的證明，並於15日內為僱員辦理檔案及社會保險關係轉移手續。僱主須將所有已終止的勞動合同存檔，保留不少於兩年。該法例的實施為僱主及僱員雙方提供保障。本公司將遵守該法例。

此外，根據國務院於二零零七年十二月十四日頒佈並於二零零八年一月一日生效的《職工帶薪年休假條例》，連續工作超過一年的僱員可按其工作時間長短享有五至15日的有薪假期。若僱員應僱主要求同意放棄休假，可就所放棄的每日假期獲得相當於正常日薪三倍的工資補償。

全國人大常委會於二零零七年八月三十日頒佈的《中華人民共和國就業促進法》自二零零八年一月一日開始生效。該法旨在規範就業援助服務及人力資源市場等僱傭制度。該法明確規定了僱主招聘勞動者的條款，以確保向所有應聘者提供平等的就業機會。該法律規定僱主不得對男子和婦女實施不同的錄用標準，不得單以性別、背景或任何殘疾為由拒絕錄用。此外，僱主不得在勞動合同中規定限制女職工結婚、生育的內容。

中國稅務

中國契稅

根據於一九九七年十月一日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，契稅適用於在中國境內接受土地使用權及房屋所有權轉讓的實體和個人。

轉讓房屋所有權是指下列行為：

- 國有土地使用權出讓；
- 土地使用權轉讓，包括透過出售、贈與和交換進行轉讓（不包括農村集體所有土地管理承包權的轉讓）；
- 房屋買賣；
- 房屋贈與；及
- 房屋交換。

監管概覽

根據《中華人民共和國契稅暫行條例細則》的規定，透過以下方式轉讓土地使用權及房屋所有權亦視為受上述條例的規管：

- 將土地使用權及房屋所有權用作投資；
- 將土地使用權及房屋所有權用於抵債；
- 以獲獎方式取得土地使用權及房屋所有權；及
- 以預購方式取得土地使用權及房屋所有權。

契稅稅率介乎3%至5%，由中國的省、自治區或直轄市政府機關按照各地區相關物業的實際情況確定，並報財政部和國家稅務總局備案。

凡屬下列情況者，可減徵或免徵契稅：

- 國家機關、事業單位、社會團體及軍事單位接納土地及房屋，用於辦公、教學、醫療服務、科研和軍事設施的，免徵契稅；
- 城鎮職工按有關法律及法規規定第一次購買國有住房的，免徵契稅；
- 因不可抗力災害令住房毀壞或損失而重新購買住房的，經批准後酌情准予減徵或者免徵；及
- 財政部規定的其他任何減徵或免徵情況。

如有關土地或房屋及用途改變不再屬於上述範圍，則不可減徵或免徵契稅，同時須按減徵或免徵稅款的相同金額補繳契稅。

所得稅

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法》及國務院於二零零七年十二月六日頒佈的相關實施條例（均於二零零八年一月一日生效），將向中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業按統一稅率25%徵收所得稅。中國企業所得稅法亦准許企業繼續享有經若干過渡條例調整的現享稅項優惠，據此，二零零八年一月一日前按15%的中國企業所得稅率繳稅的企業可繼續享有低稅率優惠，並在中國企業所得稅法生效日期起五年內逐漸過渡至新企業所得稅稅率，即於二零零八年、二零零九年、二零一零年及二零一一年分別按18%、20%、22%及24%的稅率納稅以及自二零一二年起按新法定企業所得稅率25%納稅。此外，根據過渡條例，在中國企業所得稅法頒佈日期前成立且已獲授稅項減免期（如兩年免繳及三年減半以及五年免繳及五年減半）的企業可按當時生效的稅法或法規繼續享有稅項減免期直至屆滿。

根據自二零零八年一月一日起生效的中國企業所得稅法，外商投資企業向外國投資者派發之股息須繳納20%的預扣稅，惟中國政府與其他司法管轄區之間達成的稅收條約另有規定者則除外。然而，由於中國與香港於二零零六年八月二十一日簽訂徵稅條約，於香港註冊成立的公司自其持有25%或以上權益的中國註冊成立公司收取之股息須繳納5%的預扣稅。此外，中國國家稅務總局於二零零九年十月二十七日頒佈稅務通知或國稅函第601號，規定並無實質業務的「導管公司」或空殼公司並不享有稅收條約優惠，並會按照「實質重於形式」的原則進行實益擁有人分析，判定是否給予稅收條約優惠。

根據中國企業所得稅法實施條例，倘若於中國境外註冊成立的企業的「實際管理機構」位於中國境內，則該企業可被視為中國稅務居民企業，並須按25%的稅率繳納企業所得稅。根據中國企業所得稅法，合資格中國稅務居民自其他合資格中國稅務居民收取之股息將免徵企業所得稅。然而，負責徵收預扣稅的中國外匯管制機關並無就中國企業所得稅向視為居民企業的實體頒佈對外匯款手續的相關指引。因此，於未來發出關於新的「居民企業」分類的指引可導致向非中國企業股東或非中國個人股東就彼等收取外國企業的股息分別徵收20%預扣稅或20%潛在預扣稅。

營業稅

根據國務院於二零零八年十一月十日頒佈並於二零零九年一月一日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》以及財政部及國家稅務總局於二零零八年十二月十五日頒佈並於二零零九年一月一日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，轉讓不動產、其地上建築及附著物適用的稅率為5%。

於二零零六年五月三十日，國家稅務總局發出《關於加強住房營業稅徵收管理有關問題的通知》。該通知規定（其中包括），自二零零六年六月一日起，將對自原始購買後五年內出售的住宅物業須按總售價徵收營業稅，而對自原始購買後五年或以後出售的普通住宅物業，免徵營業稅；對自原始購買後五年或五年以後出售的非普通住宅物業，則按售價與原始購買價之間的差額徵收營業稅。

於二零一一年一月二十七日，財政部和國家稅務總局發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》以抑制二手樓市投機活動及控制房價急升，其中規定，自二零一一年一月二十八日起：

- 個人轉讓持有不足五年的住宅物業須全額徵收營業稅；
- 個人轉讓持有五年或以上的非普通住宅物業按照差額徵收營業稅；及
- 個人轉讓持有五年或以上的普通住宅物業，免徵營業稅。

土地增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則，土地增值稅適用於境內及外國投資者，不論彼等是企業實體或個人。土地增值稅須於增值時繳付，即銷售所得款經扣除各項指定項目後的結餘。土地增值稅乃按介乎30%至60%的累進稅率計算。倘納稅人建造普通住房而增值額未超過中國法律准許的可扣減項目總和的20%，則可免徵土地增值稅。然而，倘增值額超逾

可扣減項目總和的20%，則該等豁免將不再適用，而納稅人將須就增值總額繳納土地增值稅（經計及可扣減項目）。該等可扣減項目包括下列各項：

- 取得土地使用權所支付的款項；
- 開發土地及興建物業的成本和費用；
- 新建樓宇及設施的建設成本和費用，或舊樓宇及構築物的經評估價值；
- 與轉讓房地產有關的稅項；及
- 財政部規定的其他項目。

土地增值稅乃以增值額（即上文所述的結餘）按介乎30%至60%的累進稅率計算。

增值額	增值稅稅率(%)
部分	
不超過可扣除項目的50%	30
超過可扣除項目的50%但不超過100%	40
超過可扣除項目的100%但不超過200%	50
超過可扣除項目的200%	60

城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈，於一九八八年十一月一日生效，並於二零零六年十二月三十一日經修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地土地使用稅按有關土地面積徵收。根據國家稅務總局於一九九七年三月二十七日頒佈的《關於外商投資企業免徵土地使用稅問題的批復》，將向外商投資企業徵收土地使用費而非土地使用稅。然而，《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》於二零零六年十二月三十一日經國務院修訂。截至二零零七年一月一日，將向外商投資企業徵收土地使用稅。城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.6元至人民幣30.0元。於二零零七年六月一日，國家稅務總局頒佈《關於外商投資企業和外國企業徵收城鎮土地使用稅問題的批復》並重申上述各點。

房產稅

根據二零零八年十二月三十一日頒佈的《中華人民共和國國務院令第546號》，自二零零九年一月一日起，所有在中國擁有或使用房地產的企業、組織及個人，應按國務院於一九八六年九月十五日頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》中提述的計算方法繳納房產稅，根據該條例，房產稅乃根據剩餘原賬面值（視乎該房地產所在位置而定），按稅率1.2%計算，或根據房地產衍生的租賃收入按稅率12%計算。

外匯

於一九九三年十二月二十八日，國務院下轄的中國人民銀行頒佈《中國人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，並於一九九四年一月一日起生效。該公告宣佈取消外匯配額制，實施有條件兌換經常賬項目的人民幣，由各銀行建立外匯結匯與付匯制度，並統一官方人民幣匯率與調劑中心的人民幣市場匯率。於一九九六年六月二十日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》，載有中國企業、經濟和社會組織買賣外匯的詳細監管規定。

中國規管外匯的主要條例為國務院於一九九六年一月頒佈及於一九九七年一月以及二零零八年八月修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》。根據這些條例，人民幣可自由兌換以支付經常賬戶項目，如貿易及服務相關外匯交易及股息支付，惟就支付資本開支（例如於中國境外進行的直接投資、貸款或證券投資）則不可自由兌換，除非事先取得國家外匯管理局的批准。

根據該《外匯管理條例》，中國外商投資企業可透過提供證明貿易及服務相關外匯交易的商業文件，就該等交易購入外幣，而毋須獲外國家匯管理局批准。彼等亦可將外幣匯出以清償外匯債務或支付股息。然而，在執行該等法律方面擁有重大行政酌情權的有關中國政府機構，可限制或不批准外商投資企業於未來購入及匯出外幣。此外，涉及中國境外直接投資、貸款及證券投資的外匯交易須受到限制及須取得國家外匯管理局的批准。

根據國家外匯管理局於二零零五年十月二十一日發出的《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》，或國家外匯管理局第75號通知的規定，(i)境內居民設立或控制用於境外股權融資（包括可轉換債務融資）的境外特殊目的公司之前，須向所在地外匯管理局分局辦理登記手續；(ii)倘境內居民將境內企業資產或股本權益轉入境外特殊目的公司，或在向境外特殊目的公司注入資產或股本權益後進行境外融資，須就其持有境外特殊目的公司的權益及其權益變動，在所在地外匯管理局分局辦理登記手續；及(iii)倘境外特殊目的公司在中國境外發生資本變動或合併及收購等重大資本變更事項，該境內居民須於有關事項發生當日起30日內向所在地外匯管理局分局辦理登記該等變更。於二零零七年五月及二零零九年五月，國家外匯管理局就外匯管理局登記程序向其地方分局發出指引，以加強根據國家外匯管理局第75號通知對登記進行監管，並向境外特殊目的公司的境內附屬公司施行責任以協調及監管有關中國居民完成登記。

根據國家外匯管理局第75號通知的規定，不遵守上述登記程序者，其在中國境內附屬公司的外匯交易活動將被限制，並影響其向境外特殊目的公司分派股息的能力。不遵守登記程序者亦將受到懲罰，如被勒令將非法匯出中國的外幣匯入中國及繳付該金額最多30%以上但不超過該金額的罰款。

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合發出《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「**第171號文件**」）。第171號文件規定：(i)准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自住房地產；境外機構在中國設立的分行或代表辦公室及在中國工作或學習超過一年的境外個人合資格以個人名義購買符合實際需要的自用或自住商品住房；(ii)投資總額超過10百萬美元的外商投資房地產企業的註冊資金不得低於其投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業付清所有土地出讓金及取得國有土地使用證後，方可申請正式外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)倘收購中國境內房地產企業，外國投資者須以自有資金一次性支付全部轉讓金；(v)倘外商投資房地產企業未全數繳付其註冊資本，或未取得國有土地使用證，或開發項目內部資金少於投資總額35%，則不得辦理境外或中國境內貸款，外匯管理部門亦不得批准外匯借款兌換為人民幣；及(vi)中國或外國投資者不得在任何文件中作出任何承諾，以保證合同一方獲固定回報或變相固定回報。

根據第171號文件，商務部及國家外匯管理局於二零零七年五月二十三日聯合發佈《商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(「**第50號通知**」)。根據該通知，地方商務部門須加強外商投資房地產企業的審批及監管程序，並嚴格監控海外資金投資於高端房地產開發項目。至於有意從事物業開發業務的外商投資公司，該等公司須取得土地使用權，或至少與相關土地管理機構、土地開發商，或房屋或其他建築物所有人訂立合同前購買協議，否則有關機構將不會批准外商投資房地產公司。至於有意擴展業務的現有外商投資公司，或有意從事新房地產開發項目的營運或開發的公司，該等公司應於審批機關辦理相關手續。

第50號通知嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)併購境內房地產企業，並禁止房地產合資企業的中國或外國投資者達成任何旨在為任何一方帶來固定回報的協定。一旦外商投資房地產企業經地方部門批准成立後，應即時向商務部就批准事宜備案。

外匯管理局的地方管理機關及指定外匯銀行對未能符合商務部備案要求或通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產公司不予辦理購買外匯及結匯手續。

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局綜合司發出《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》(「**第130號法規**」)。第130號法規包括第一批通過商務部備案程序的外商投資房地產項目名單。

根據第130號通知，成立外商投資房地產企業須向商務部登記。然而，向商務部備案的外商投資房地產企業將不獲准從海外(包括通過股東貸款及境外商業貸款)借款。此外，未能於二零零七年六月一日後向商務部備案者，國家外匯管理局或其各分局將不予辦理外匯登記或外匯登記變更或資本賬戶項下售匯及購匯手續。

於二零零八年八月二十九日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》(「**第142號通知**」)，通過限制所轉換人民幣的用途，對外商投資企業將外幣轉換為人民幣進行規管。第142號通知規定轉換自外商投資企業外幣資金的人民幣資金僅可使用於經適用政府機關批准的相關外商投資企業業務範圍；除非另有明確規定，否則不可用於中國境內的股權投資或收購。此外，國家外匯管理局亦加強了轉換自外商投資企業外幣資金的人民幣資金流動及用途的監管力度。使用外匯於中國投資房地產業務的境外控股公司一般須通過作為外資房地產公司成立的中國附屬公司運營房地產，及透過股本注資投資該等外資中國附屬公司。此外，境外控股公司從境外匯款前，須向商務部辦妥必需的備案程序。未經國家外匯管理局批准，不得更改上述人民幣資金的用途，且在任何情況下，不得用作償還或預付人民幣貸款(倘該等貸款尚未使用)。違反第142號通知將會受到嚴懲，例如處以相關外匯管理規例所規定的高額罰款。

我們的歷史及發展

起源及歷史

本集團於一九九九年創辦，我們的創辦股東及執行董事之一岑釗雄先生與執行董事之一關建輝先生聯合創立了項目公司翠逸地產，以在廣州市進行翠逸家園住宅物業開發項目。一九九九年十月，岑釗雄先生創辦了投資控股公司時代發展集團。自二零零一年至二零零三年，時代發展集團與翠逸地產透過一個項目公司在廣州市開發了另一個住宅物業開發項目－時代花園。

二零零零年三月，岑釗雄先生與李一萍女士創辦香港時代投資。二零零一年五月，香港時代投資與獨立第三方廣州百潤置業有限公司聯合成立中外合作經營企業－時代集團。二零零七年七月三十日廣州百潤置業有限公司退出後，時代集團成為外商獨資企業。

二零零七年，我們開始了一系列的重組步驟，以鞏固物業開發業務。

隨著本公司業務的不斷發展與擴大，岑釗雄先生透過時代發展集團及時代集團設立或收購了在中國的一系列運營附屬公司及項目公司，並向該等附屬公司提供必要的財政資源促進其有關房地產的運營。該等運營附屬公司及項目公司業務包括物業開發、物業租賃及物業管理。截至二零一三年九月三十日，我們共有28個處於各個開發階段的住宅物業項目。欲知該等項目及土地權益的更多詳情，請參閱本招股章程「業務－項目描述」一節。

下列為本集團關鍵業務發展的里程碑概述：

- 一九九九年
 - 翠逸地產成立並在廣州市從事住宅物業開發項目－翠逸家園。
 - 時代發展集團（前稱為廣州市時代投資發展有限公司）成立。
- 二零零零年
 - 香港時代投資註冊成立。
- 二零零一年
 - 時代集團（前稱為廣州市時代名苑房地產開發有限公司）成立。
- 二零零四年
 - 本公司開始形成自己的競爭優勢並將自己定義為「生活藝術家」。
- 二零零六年
 - 本公司透過成立廣東勝譽及開發時代傾城（佛山）開始進入佛山市住宅物業開發市場。
 - 本公司獲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授予「中國房地產企業200強（前100強）」稱號。
- 二零零七年
 - 本公司通過收購中山凱旋及開發時代白朗峰（中山）開始進入中山市住宅物業開發市場。
 - 本公司透過收購珠海中珠及開發時代廊橋（珠海）開始進入珠海市住宅物業開發市場。
 - 本公司透過開發佛岡石聯項目開始進入清遠市住宅物業開發市場。
 - 本公司於開曼群島註冊成立。
- 二零零九年
 - 本公司獲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授予的「中國房地產企業200強金球獎（第25名）」稱號。
- 二零一一年
 - 本公司通過收購佛山捷豐力及深圳金海地開始進入長沙市住宅物業開發市場，以及本公司間接持有長沙玫瑰園50%的股本權益。
 - 時代傾城（長沙）由長沙玫瑰園開發。

歷史與公司架構

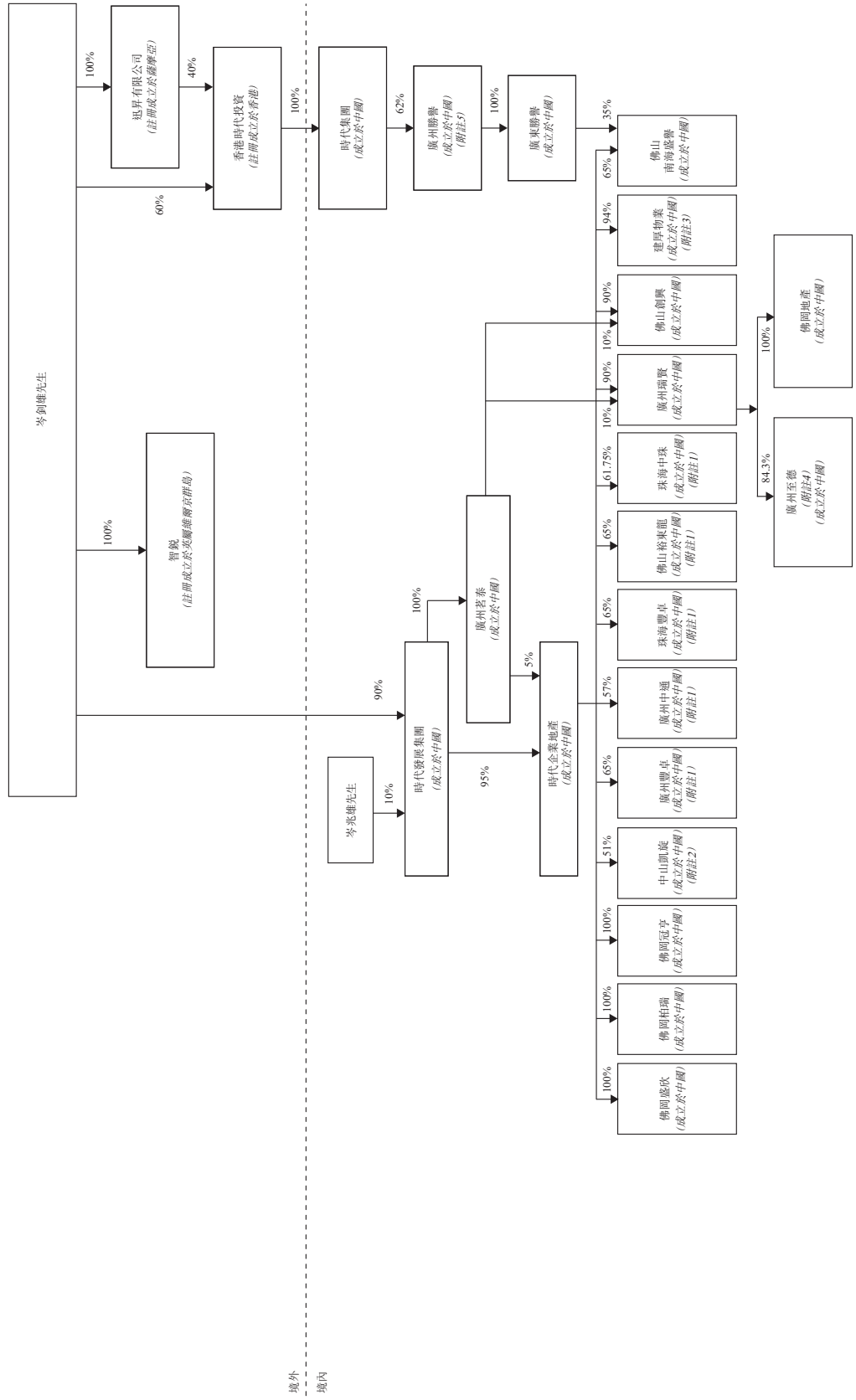
- 二零一二年
 - 本公司連續十年（二零零二年至二零一一年）獲GAIC授予廣東省守合同重信用企業稱號。
 - 本公司獲中國住房和城鄉建設部授予國家一級物業服務企業資質證書。
- 二零一三年
 - 本公司獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心授予「2013中國房地產開發企業50強（第35名）」稱號。
 - 本公司獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心授予「2013中國房地產開發企業綜合發展10強」稱號。

核心管理團隊

我們已採用集權管理模式，根據該模式，我們的核心管理團隊管理和監督所有在中國的運營附屬公司及項目公司，該核心管理團隊的負責人為岑釗雄先生，成員有關建輝先生、白錫洪先生、李強先生、岑兆雄先生、牛霽旻先生、劉永紹先生和陶成江先生（「**核心管理團隊**」）。整個往績記錄期間，核心管理團隊全體成員（牛霽旻先生除外，其於二零一一年三月加入本公司）均為本公司的一員。核心管理團隊負責確定我們在中國的運營附屬公司及項目公司的所有重大業務決策（包括但不限於業務運營、土地收購及項目開發、規劃與銷售），該團隊負責往績記錄期間的業績。預計核心管理團隊將於全球發售後繼續參與管理本集團。

本公司重組

緊接重組前，本公司結構如下：



附註：

- (1) 珠海百富辰分別擁有廣州豐卓、廣州中通、珠海豐卓、佛山裕東龍及珠海中珠35%、43%、30%、30%及28.5%的股本權益。獨立第三方廣州博朗分別擁有珠海豐卓、佛山裕東龍及珠海中珠5%、5%及4.75%的股本權益。獨立第三方中珠股份擁有珠海中珠5%的權益。
- (2) 余順輝先生、楊志君先生及楊立君先生分別擁有中山凱旋餘下49%股本權益中的17%、16%及16%。除上述股本權益外，上述所有人士均為獨立第三方。
- (3) 廣州厚潤和樓汝于女士均為獨立第三方，分別擁有建厚物業5%和1%的權益。
- (4) 除上述股本權益外，獨立第三方姚旭升先生擁有廣州至德15.7%的權益。
- (5) 珠海百富辰和廣州博朗分別擁有廣州勝譽30%和8%的權益，除上述股本權益外，兩者在相關時間均為獨立第三方。

具體而言，重組包括以下步驟：

成立本公司以收購及持有本集團的權益

二零零七年十一月十四日，本公司於開曼群島註冊成立，作為本集團所有業務及運營的控股公司。本公司初始法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份。本公司註冊成立時，股本為100股，由岑釗雄先生以未繳股款方式持有。

二零零七年十二月六日，岑釗雄先生分別將其於本公司已發行股本中所持的81股未繳股款股份和19股未繳股款股份轉讓予佳名投資（一間英屬維爾京群島公司，由岑釗雄先生全資所有）和東利（一間英屬維爾京群島公司，由李一萍女士全資所有）。轉讓完成後，佳名投資和東利分別擁有本公司81%權益和19%權益。

二零零七年十二月六日，本公司向岑釗雄先生收購於智銳股本中所持的三股股份，有關對價已透過將佳名投資持有的81股未繳股款股份及東利持有的19股未繳股款股份入賬列作繳足股份，以及按照岑釗雄先生的指示，分別向佳名投資和東利發行81股股份和19股股份清償。

二零一三年十月十八日，佳名投資將其於豐亞企業已發行股本中所持有的42股股份轉讓予東利。轉讓完成後，佳名投資和東利分別擁有豐亞企業60%權益和40%權益。

成立我們的控股公司

二零零七年十一月八日，豐亞企業成立，佳名投資和東利持有其全部已發行股本，各自分別持有81股和19股。二零零七年十二月二十一日，豐亞企業收購佳名投資和東利各自於本公司已發行股本中所持的162股股份和38股股份，豐亞企業已透過分別向佳名投資和東利配發和發行81股股份和19股股份清償對價。佳名投資和東利之間未就各自在豐亞企業的所有權訂立股東協議。

於英屬維爾京群島註冊成立中間控股公司

二零零六年三月二十二日，智銳註冊成立，其法定股本為50,000美元，分成50,000股，每股面值1.00美元。公司註冊成立後，岑釗雄先生持有該公司全部已發行股本。

二零零七年五月二十五日，Million Sensor註冊成立，其法定股本為50,000美元，分成50,000股，每股面值1.00美元。公司註冊成立後，智銳持有該公司全部已發行股本。

二零零七年六月十四日，Heaven Town註冊成立，其法定股本為50,000美元，分成50,000股，每股面值1.00美元。公司註冊成立後，智銳持有該公司全部已發行股本。

二零零七年九月十三日，Grand Highway註冊成立，其法定股本為50,000美元，分成50,000股，每股面值1.00美元。公司註冊成立後，智銳持有該公司全部已發行股本。

二零零七年九月二十一日，Venus Tower註冊成立，其法定股本為50,000美元，分成50,000股，每股面值1.00美元。公司註冊成立後，智銳持有該公司全部已發行股本。

境外收購及出售

(a) 香港時代投資

二零零七年十一月七日，Grand Highway分別以111,600,000港元及74,400,000港元向岑釗雄先生及其全資擁有的公司迅昇有限公司收購其於香港時代投資60%及40%的已發行股本。收購對價乃經公平磋商後及根據各方所評估香港時代投資的價值而釐定，並已於二零零七年十二月六日清償。權益轉讓後，Grand Highway持有香港時代投資100%的已發行股本。

(b) 時代發展 (香港)

根據日期為二零零七年十一月七日的轉讓文書及買賣票據 (以及隨後經修訂)，Heaven Town以8,660,000港元向岑釗雄先生收購其於時代發展 (香港) 50%的已發行股本。收購對價乃經公平磋商後及根據各方所評估時代發展 (香港) 的價值而釐定，並已悉數付清。轉讓完成後，Heaven Town及獨立第三方黃志敏先生分別以其各自名義註冊時代發展 (香港) 50%及50%的已發行股本。

(c) 華泰

二零零七年十一月七日，Million Sensor分別以45,900港元及44,100港元的對價向獨立第三方黃志新先生及關安芝先生收購其於華泰51%及49%的已發行股本，收購對價乃經公平磋商後及根據各方所評估華泰的價值而釐定並已悉數付清。轉讓完成後，華泰的100%已發行股本則由Million Sensor持有。

(d) 樂居礦業

二零零八年二月六日，Venus Tower以約人民幣479,061,098元的總額向獨立第三方馮志洪先生、劉純波先生及馮俊傑先生分別收購其於樂居礦業的55%、30%及15%的已發行股本和相關股東貸款 (金額為25,658,928港元)，收購對價乃經公平磋商後及根據各方所評估樂居礦業的價值而釐定，並已悉數付清，轉讓完成後，樂居礦業的100%已發行股本則由Venus Tower持有。

(e) Heaven Town

向岑釗雄先生收購時代發展 (香港) 50%的已發行股本 (請參閱上文(b)) 之時，我們旨在向黃志敏先生收購其餘下的時代發展 (香港) 50%的已發行股本。但黃志敏先生隨後表示計劃保留其於時代發展 (香港) 50%的已發行股本。因此，於二零零八年二月十三日，智銳以9,446,000港元的對價將其於Heaven Town (持有時代發展 (香港) 50%的已發行股本) 的100%已發行股本出售予獨立第三方曾滿呈先生，收購對價乃經公平磋商後及根據各方所評估Heaven Town的價值而釐定並已悉數付清。出售完成後，Heaven Town及時代發展 (香港) 均不再為本公司之附屬公司。

(f) 盈坤

二零零九年一月九日，香港時代投資以人民幣10,000,000元的總額向Jianlibao Holdings (H.K.) Company Limited及Fai Yin Investment Company Limited（兩者均為獨立第三方）分別收購其於盈坤約99.9999%及0.0001%的已發行股本，收購對價乃經公平磋商後及根據盈坤所持的資產價值而釐定並已悉數付清。轉讓完成後，盈坤的100%已發行股本則由香港時代投資持有。

境內收購及出售

作為重組的一部分，本公司已進行多項收購及出售，詳情概述如下。除非本招股章程明確披露，否則(i)向獨立第三方作出的收購及出售旨在促進本集團的業務發展並完成本公司的現有業務；及(ii)向本集團成員公司作出的收購及出售旨在精簡本集團的企業架構及合理設置本集團的管理層。

(a) 時代企業地產及廣州勝譽收購運營附屬公司及項目公司的剩餘權益

收購之前，時代企業地產持有多家運營附屬公司及項目公司的全部權益或多數權益，而其他少數權益則由相關時間的獨立第三方，即珠海百富辰、廣州博朗、余順輝先生、楊志君先生、楊立君先生、廣州厚潤、樓汝于女士、姚旭升先生及中珠股份持有或由時代發展集團全資附屬公司廣州茗泰持有。

二零零七年十月十日，時代企業地產以人民幣3,000,000元的對價向佛岡地產之附屬公司廣州瑞賢收購其於佛岡地產的所有權益，該對價乃基於當時佛岡地產的註冊資本釐定並已悉數付清。二零零七年十月十六日，訂立一份買賣協議，據此，時代企業地產以人民幣350,000元的對價向廣州茗泰收購其於廣州瑞賢的10%股本權益，該對價乃基於當時廣州瑞賢的註冊資本釐定並已悉數付清。二零零七年十月二十五日，另訂立一份買賣協議，據此，時代企業地產以人民幣1,000,000元的對價向廣州茗泰收購其於佛山創興的10%股本權益，該對價乃基於當時佛山創興的註冊資本釐定並已悉數付清。收購完成後，佛岡地產、廣州瑞賢及佛山創興均成為時代企業地產的全資附屬公司。由於佛山創興未開始運營業務，我們於二零零九年十二月十一日撤銷註冊佛山創興。

二零零七年十一月十日，訂立一份買賣協議，據此，時代企業地產以人民幣2,850,000元及人民幣475,000元的對價向珠海百富辰及廣州博朗分別收購其於珠海中珠

28.5%及4.75%股本權益，該等對價乃考慮珠海中珠彼時的註冊資本而釐定且已悉數付清。二零零八年三月二十八日，另訂立一份買賣協議，據此，時代企業地產以人民幣500,000元的對價向中珠股份收購其於珠海中珠的5%股本權益，該對價乃考慮珠海中珠的註冊資本而釐定且已悉數付清。收購完成後，珠海中珠為本公司的全資附屬公司。

二零零七年十一月十日，訂立買賣協議，據此，時代企業地產分別以人民幣10,500,000元、人民幣12,900,000元及人民幣600,000元的對價向珠海百富辰收購其於廣州豐卓(35%)、廣州中通(43%)及佛山裕東龍(30%)的少數股本權益，該等對價乃考慮相關公司彼時各自的註冊資本而釐定且已悉數付清。同日，還訂立一份買賣協議，據此，時代企業地產以人民幣100,000元的對價向廣州博朗收購其於佛山裕東龍的5%股本權益，該對價乃根據佛山裕東龍彼時的註冊資本的面值而釐定並已悉數付清。收購完成後，該等公司均成為時代企業地產的全資附屬公司。由於廣州中通及廣州豐卓開發的項目已竣工，我們已分別於二零一三年六月七日及二零一零年十一月九日撤銷註冊廣州中通及廣州豐卓。

二零零七年十月十二日，訂立一份買賣協議，據此，廣州勝譽分別以人民幣3,000,000元及人民幣500,000元的對價向珠海百富辰(30%)及廣州博朗(5%)收購其於珠海豐卓的少數股本權益，有關對價乃根據珠海豐卓彼時的註冊資本而釐定且已悉數付清。收購完成後，珠海豐卓成為本公司的全資附屬公司。

二零零七年十一月二十七日，訂立一份買賣協議，據此，時代企業地產以總額為人民幣4,900,000元的對價分別向余順輝先生、楊志君先生及楊立君先生收購於中山凱旋合計49%股本權益，該等對價乃經公平磋商後及根據中山凱旋彼時的註冊資本釐定並已悉數付清。上述收購完成後，中山凱旋成為本公司的全資附屬公司。

時代企業地產分別於二零一一年七月一日、二零一一年八月二十二日、二零一一年六月二十日、二零一一年六月二十日及二零一一年七月八日，分別以人民幣30,000,000元、人民幣3,500,000元、人民幣10,000,000元、人民幣20,000,000元及人民幣10,000,000元的對價，轉讓其於佛岡地產、廣州瑞賢、珠海中珠、佛山裕東龍、中山凱旋的所有權益予廣州勝譽，該等對價乃根據佛岡地產、廣州瑞賢、珠海中珠、佛山裕東龍及中山凱旋彼時的註冊資本而釐定，且均已悉數付清。

(b) 時代集團收購廣州勝譽38%的股本權益，以及時代企業地產隨後出售及收購廣州勝譽的全部股本權益

二零零七年十一月十日，訂立一份買賣協議，據此，時代集團分別以人民幣36,000,000元及人民幣9,600,000元的對價向珠海百富辰及廣州博朗收購其於廣州勝譽的30%及8%股本權益，該等對價乃經公平磋商後及根據廣州勝譽彼時的註冊資本釐定並已悉數付清。二零零九年十一月二十五日，另訂立一份買賣協議，據此，時代企業地產以人民幣120,000,000元的對價向時代集團收購其於廣州勝譽的100%股本權益，該對價乃基於當時廣州勝譽的註冊資本釐定並已悉數付清。收購完成後，廣州勝譽成為時代企業地產的全資附屬公司。二零一一年十一月十八日，時代企業地產將廣州勝譽100%的股本權益轉讓予獨立第三方廣州博朗（非本公司若干附屬公司的股東代名人，作為時代企業地產的利益的代名人）。上述信託安排主要為了避免本集團的管理出現任何變動，從而盡可能減少因（其中包括）本公司及投資者之間關於票據認購協議的爭議對本集團業務運營造成的可能負面影響而訂立。由於二零一一年仲裁即將結束及在付款契約簽立之後，信託安排對本集團而言不再屬必需，因此其隨後於二零一二年一月二十日終止及廣州勝譽的100%股本權益轉回予時代企業地產。我們的中國法律顧問通商確認，上述信託協議的條款在中國法律下合法有效。有關爭議、後續解決方案及二零一一年仲裁的進一步詳情，載於「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。

(c) 時代集團收購時代企業地產的全部權益

二零零七年十一月十三日，訂立一份買賣協議，據此，時代集團分別以人民幣237,500,000元及人民幣12,500,000元的對價向時代發展集團及廣州茗泰收購其於時代企業地產的全部權益，該等對價乃基於當時時代企業地產註冊資本予以釐定並已悉數付清。收購完成後，時代企業地產成為時代集團的全資附屬公司。二零一零年九月十三日，時代集團將時代企業地產100%的股本權益轉讓予於有關時間內為獨立第三方的廣州博朗（作為時代集團的利益的代名人）。二零一零年十一月三十日，廣州博朗將時代企業地產100%的股本權益轉讓予於有關時間內為獨立第三方的Guangzhou Qinxi Investment Co., Ltd（「Guangzhou Qinxi」）（作為時代集團的利益的代名人）。

上述信託安排主要為了避免本集團的管理出現任何變動，從而盡可能減少因（其中包括）本公司及投資者之間關於票據認購協議的爭議對本集團業務運營造成的可能負面影響而訂立。由於二零一一年仲裁即將結束，信託安排對本集團而言不再屬必需，因此其隨後於二零一一年四月五日終止及時代企業地產的100%股本權益轉回予時代集團。我們的中國法律顧問通商確認，上述信託協議的條款在中國法律下合法有效。有關爭議及後續解決方案的進一步詳情，載於「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。

(d) 廣東勝譽收購佛山南海盛譽65%的股本權益

二零零七年十一月十四日，訂立一份買賣協議，據此，廣東勝譽以人民幣650,000元的對價向時代企業地產收購其於佛山南海盛譽的65%股本權益，該對價乃基於當時佛山南海盛譽的註冊資本釐定並已悉數付清。收購完成後，佛山南海盛譽成為廣東勝譽的全資附屬公司。

(e) 廣州勝譽對廣州民華全部權益的收購

二零零九年十一月二十日，訂立一份買賣協議，據此，時代企業地產以人民幣364,307,750元的對價向華泰收購其於廣州民華的100%股本權益，該對價乃基於當時廣州民華的註冊資本釐定並已悉數付清。二零一零年二月二日，另訂立一份買賣協議，據此，廣州勝譽以人民幣58,680,000元的對價向時代企業地產收購其於廣州民華的10%股本權益，該對價乃基於當時廣州民華的註冊資本釐定並已悉數付清。二零一一年六月二十九日，廣州民華的資本從人民幣586,800,000元減少至人民幣364,307,750元，從此，廣州勝譽不再為廣州民華的股東，而廣州民華則由時代企業地產全資擁有。二零一一年七月八日，另訂立一份買賣協議，據此，廣州勝譽以人民幣364,307,750元的對價向時代企業地產收購其於廣州民華的100%股本權益，該對價乃基於當時廣州民華的註冊資本釐定並已悉數付清。收購完成後，廣州民華成為廣州勝譽的全資附屬公司。

(f) 佛岡冠亨收購佛山裕華50%的股本權益以及廣州勝譽對佛山裕華的後續收購

樂居礦業與佛山市南海廣聯實業發展有限公司（「佛山南海」）各持有佛山裕華50%的權益。為開發佛山的物業項目，二零零八年一月十六日，訂立一份買賣協議，

據此，佛岡冠亨以人民幣233,938,902.48元的對價向獨立第三方佛山南海收購其於佛山裕華的50%股本權益及相關股東貸款，該對價乃經公平磋商後及根據各方所評估佛山裕華彼時的價值而釐定，且已悉數付清。

二零零八年三月二十六日，訂立一份買賣協議，據此，樂居礦業以人民幣24,000,000元的對價向佛岡冠亨收購其於佛山裕華的50%股本權益，該對價乃基於當時佛山裕華的註冊資本釐定並已悉數付清。二零零九年十二月二十八日，訂立一份買賣協議，據此，時代企業地產以人民幣48,000,000元的對價向樂居礦業收購其於佛山裕華的100%股本權益，該對價乃基於當時佛山裕華的註冊資本釐定並已悉數付清。二零一一年六月二十日，訂立一份買賣協議，廣州勝譽以人民幣48,000,000元的對價向時代企業地產收購其於佛山裕華的100%股本權益，該對價乃基於當時佛山裕華的註冊資本釐定並已悉數付清。收購完成後，佛山裕華成為廣州勝譽的全資附屬公司。

(g) 佛岡永盛收購佛岡中意的全部權益

二零零八年二月一日，就清遠的物業開發項目訂立一份買賣協議，據此，佛岡永盛以人民幣82,225,000元的對價向獨立第三方鼎太（佛岡）房地產開發有限公司收購佛岡中意全部權益，該對價乃基於當時佛岡中意的註冊資本釐定並已悉數付清。收購完成後，佛岡中意成為本公司的全資附屬公司。

(h) 時代企業地產收購時代物業管理的全部權益

二零零八年三月十日，訂立一份買賣協議（經日期為二零零八年三月十二日的補充協議修訂），據此，時代企業地產分別以人民幣24,400元與人民幣6,100元的對價向於交易時的獨立第三方姚旭升先生與於交易時的獨立第三方關安芝先生收購時代物業管理的全部權益，該對價已悉數付清。所涉及對價乃基於時代物業管理當時的淨資產釐定。為開發集團業務，二零零九年十一月二十七日，訂立一份買賣協議，據此，廣州華亞以人民幣3,000,000元的對價自時代企業地產收購時代物業管理100%的股本權益，該對價乃根據時代物業管理彼時的註冊資本而釐定，並已悉數付清。收購完成後，時代物業管理成為廣州華亞的全資附屬公司。

(i) 出售廣州至德予獨立第三方，隨後其被廣州永泰收購

二零零七年十月十日，訂立一份買賣協議，據此，時代企業地產分別以人民幣2,950,000元與人民幣550,000元的對價向廣州瑞賢與於交易時的獨立第三方姚旭升先生收購廣州至德的全部權益。二零零七年十二月二十日，訂立一份買賣協議，據此，時代企業地產以人民幣3,500,000元的對價將廣州至德的全部權益轉讓予獨立第三方廣州市貝科貿易有限公司（「廣州貝科」），我們於二零零八年一月五日收到該對價。出售完成後，廣州至德不再為本公司的附屬公司。

在出售廣州至德前，廣州至德從事物業管理與轉租業務。其不為我們開發的住宅物業項目提供任何物業管理服務。因為物業管理與轉租業務不是我們的核心業務，所以我們於二零零八年一月將廣州至德出售。

於二零一零年一月二十八日，訂立一份買賣協議，據此，關婉姬女士、岑建財先生及岑兆雄先生分別以人民幣10,500,000元、人民幣10,500,000元及人民幣9,000,000元的對價向廣州貝科收購廣州至德35%、35%及30%的股本權益，該等對價已悉數付清。為促進廣州至德的業務擴張，本公司若干附屬公司同意作為廣州至德訂立的若干貸款協議的擔保人。鑒於擬定上市並為最大程度減少廣州至德與本集團之間的持續關連交易的數量，於二零一二年十二月十七日，訂立三份買賣協議，據此，廣州永泰分別以人民幣3,500,000元、人民幣3,500,000元及人民幣3,000,000元的對價向關婉姬女士、岑建財先生及岑兆雄先生收購廣州至德35%、35%及30%的股本權益，該等對價乃經公平磋商及基於估值報告釐定並已悉數付清。收購完成後，廣州至德成為本公司的全資附屬公司。

(j) 廣州勝譽與時代企業地產收購深圳金海地與佛山捷豐力的全部權益

二零一一年一月六日，訂立一份買賣協議，據此，時代企業地產以人民幣317,112,000元的對價向羅偉文先生收購其於深圳金海地的80%股本權益，該對價乃經公平磋商後及根據各方所評估深圳金海地的價值釐定並已悉數付清。同日，另訂立一份買賣協議，據此，廣州勝譽以人民幣79,278,000元的對價向羅志文先生收購其於深圳金海地的20%股本權益，該對價乃經公平磋商後及根據各方所評估深圳金海地的價值釐定。羅偉文先生與羅志文先生均為獨立第三方。收購完成後時代企業地產持有深圳金海地80%的權益，廣州勝譽持有其20%的權益。

二零一零年十二月二十八日，訂立三份買賣協議，據此，時代企業地產分別以人民幣39,676,000元、人民幣24,797,500元及人民幣9,919,000元的對價向羅偉文先生、何少凡先生及羅志文先生收購其各自於佛山捷豐力的40%、25%及10%股本權益，該對價乃經公平磋商後及根據各方所評估的佛山捷豐力的價值釐定並已悉數付清。同日，訂立一份買賣協議，據此，廣州勝譽以人民幣24,797,500元的對價向何少平先生收購其於佛山捷豐力的25%股本權益，該對價乃經公平磋商後及根據各方所評估的佛山捷豐力的價值釐定並已悉數付清。收購完成後，時代企業地產持有佛山捷豐力75%的權益，廣州勝譽持有其25%的權益。上述個人均為獨立第三方。

深圳金海地與佛山捷豐力分別持有長沙玫瑰園40%的股本權益與10%的股本權益，且上述收購旨在發展長沙物業開發項目。

(k) 廣州勝譽收購中山萬聯的全部權益

二零一零年六月四日，就中山物業開發項目訂立一份買賣協議，據此，時代企業地產以人民幣1,000,000元的對價向獨立第三方楊立君先生收購其於中山萬聯100%的股本權益，該對價乃經公平磋商及基於當時中山萬聯的註冊資本釐定並已悉數付清。二零一一年七月八日，訂立一份買賣協議，據此，廣州勝譽以人民幣45,000,000元的對價向時代企業地產收購其於中山萬聯100%的股本權益，該對價乃基於當時中山萬聯的註冊資本釐定並已悉數付清。收購完成後，中山萬聯成為廣州勝譽的全資附屬公司。

(l) 廣州勝譽收購廣州東和的全部權益

二零零七年九月三日，訂立一份買賣協議，據此，時代物業管理以人民幣25,523,581元的對價向廣東健力寶集團有限公司收購廣州東和36%的股本權益，該對價乃經公平磋商後及根據各方所評估廣州東和的價值釐定並已悉數付清。二零零七年十二月三十日，訂立一份買賣協議，據此，獨立第三方廣州市派軟科技有限公司（「派軟科技」）以人民幣25,523,581元的對價向時代物業管理收購其於廣州東和的36%股本權益，該對價乃經公平磋商後及根據各方所評估廣州東和的價值釐定並已悉數付清。上述處置乃於本公司申請上市時作出，且本公司已考慮該收購對本公司彼時上市時間表的可能影響。因於二零零八年暫停擬定上市，本公司重新啟動對廣州東和的收購。二零零八年十二月二十六日，訂立一份買賣協議，據此，時代企業地產以人民幣

87,355,712元的對價向派軟科技收購其於廣州東和的36%股本權益，該對價乃經公平磋商後及根據各方所評價廣州東和的價值釐定並已悉數付清。二零零九年十一月二十日，訂立一份買賣協議，據此，時代企業地產以64,000,000港元的對價向盈坤收購其於廣州東和的64%股本權益，該對價乃基於當時廣州東和的註冊資本釐定並已悉數付清，收購完成後，廣州東和成為時代企業地產的全資附屬公司。二零一一年六月二十一日，訂立一份買賣協議，據此，廣州勝譽以人民幣111,075,800元的對價向時代企業地產收購其於廣州東和的100%股本權益，該對價乃基於當時廣州東和的註冊資本釐定並已悉數付清。收購完成後，廣州東和成為廣州勝譽的全資附屬公司。

(m) 廣州勝譽收購廣州富杰的全部權益

於二零一零年二月四日，就廣州的物業開發項目訂立一份買賣協議，據此，時代企業地產分別以人民幣6,000,000元和人民幣3,000,000元的對價向佛山市三水富港房地產開發有限公司和陳富東先生收購其於廣州富杰的60%和30%的股本權益，該等對價乃經公平磋商及基於當時廣州富杰的註冊資本釐定並已悉數付清。佛山三水富港及陳富東先生均為獨立第三方。二零一零年五月七日，訂立一份買賣協議，據此，時代企業地產以人民幣1,000,000元的對價向佛山三水富港收購其於廣州富杰的10%的股本權益，該對價乃經公平磋商後及根據廣州富杰彼時的註冊資本而釐定，並已悉數付清。於二零一一年六月二十日，訂立一份買賣協議，據此，廣州勝譽以人民幣10,000,000元的對價向時代企業地產收購其於廣州富杰的100%的股本權益，該對價乃基於當時廣州富杰的註冊資本釐定並已悉數付清。收購完成後，廣州富杰成為廣州勝譽的全資附屬公司。

(n) 廣州勝譽收購珠海景潤的全部股本權益

於二零一零年十一月五日，訂立一份買賣協議，據此，廣州博朗分別以人民幣14,099,638元、人民幣10,071,170元、人民幣5,639,855元、人民幣5,639,855元、人民幣3,222,774元、人民幣805,694元、人民幣402,847元和人民幣402,847元的對價向謝愛群女士、韓文娟女士、吳田先生、陳麒名先生、李仲宏先生、譚國輝先生、陳傑勝先生和陳喜蘭女士（均為獨立第三方）收購其於珠海景潤的35%、25%、14%、14%、8%、2%、1%和1%的股本權益，該等對價乃經公平磋商後及根據珠海景潤屆時股東實繳

的註冊資本釐定並已悉數付清。於二零一零年十一月十九日，訂立一份信託協議，據此，廣州博朗（為獨立第三方而非本公司若干附屬公司的股東代名人）確認，其以代名人身份為時代企業地產的利益持有珠海景潤100%的股本權益。上述信託安排主要為了避免本集團的管理出現任何變動，從而盡可能減少因（其中包括）本公司及投資者之間關於票據認購協議的爭議對本集團業務運營造成的可能負面影響而訂立。由於二零一一年仲裁即將結束及在付款契約簽立之後，信託安排對本集團而言不再屬必需，因此其隨後於二零一三年三月四日終止。我們的中國法律顧問通商確認，上述信託協議的條款在中國法律下合法有效。有關爭議、後續解決方案及二零一一年仲裁的進一步詳情，載於「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。

於二零一一年四月二日，廣州博朗將其於珠海景潤的80%的股本權益轉回予時代企業地產。因此，關於珠海景潤80%股本權益的信託安排終止。於二零一一年六月十日，廣州勝譽以人民幣35,040,000元的對價向時代企業地產收購其於珠海景潤的80%的股本權益，該對價乃基於當時珠海景潤的註冊資本釐定並已悉數付清。於二零一三年三月四日，訂立一份買賣協議，據此，廣州勝譽向廣州博朗收購其於珠海景潤的20%的股本權益。因此，關於珠海景潤20%股本權益的信託安排終止。收購完成後，廣州勝譽持有珠海景潤的100%股本權益。

(o) 廣州勝譽收購廣州南英99%的股本權益及後續信託貸款安排

於二零零九年八月十五日，訂立一份買賣協議，據此，廣州恒德以人民幣356,400,000元的對價向金騰實業有限公司收購其於廣州南英的99%的股本權益，該對價乃經公平磋商後及根據廣州南英彼時的註冊資本釐定並已悉數付清。於二零一一年四月十一日，訂立一份股權轉讓協議，據此，廣州恒德以人民幣356,400,000元的對價將其於廣州南英的99%股本權益轉讓予廣州勝譽，該對價乃基於當時廣州南英的註冊資本釐定並已悉數付清。上述轉讓完成後，廣州勝譽和珠海經濟特區南英實業有限公司廣州公司（「**珠海南英**」）分別持有廣州南英的99%和1%的權益。

廣州南英為取得中國銀行股份有限公司廣州番禺支行（作為萬聯證券有限責任公司信託之受託銀行、信託貸款的借款人）金額為人民幣500百萬元的信託貸款（「**信託貸**

款」)，及為信託貸款到期還款提供擔保，中國東方資產管理公司上海辦事處（「中國東方」）作為該信託貸款的擔保人。作為向該信託貸款的擔保人中國東方提供的擔保，於二零一三年七月二日，廣州勝譽向大業信託有限責任公司（「大業信託」）轉讓其於廣州南英20%的股本權益，大業信託將以信託方式為中國東方持有該股本權益。轉讓完成後，廣州勝譽、大業信託及珠海南英分別持有廣州南英79%、20%及1%的權益。我們的中國法律顧問通商確認，該信託貸款及廣州南英轉讓20%股本權益予大業信託以作為信託貸款下的擔保在中國法律下合法有效。

(p) 廣州勝譽收購廣州天合的全部權益

於二零一一年一月十三日，就廣州物業開發項目訂立一份買賣協議，據此，廣州勝譽以人民幣300,000元的對價向獨立第三方廣州市皮革工業股份有限公司（「廣州皮革」）收購其於廣州天合的30%的股本權益，該對價乃經公平磋商後及根據當時廣州天合的註冊資本釐定。於二零一一年八月十七日，就廣州物業開發項目訂立一份買賣協議，據此，廣州勝譽以人民幣35,190,000元的對價向廣州皮革收購其於廣州天合的69%的股本權益（包括廣州天合持有的土地），該對價乃經公平磋商後及根據當時廣州天合的註冊資本釐定。上述買賣協議的對價並未支付且由日期為二零一三年六月五日及二零一三年七月二十二日的協議補充，旨在（其中包括）(i)廣州皮革將其於廣州天合餘下的1%股本權益轉至廣州勝譽，及(ii)轉讓100%股本權益的總對價改為人民幣140,000,000元，該對價將根據上述補充協議的條款結清及最後一期分期付款將於二零一四年九月二十二日到期。收購完成後，廣州天合成為廣州勝譽的全資附屬公司。

(q) 廣州勝譽收購廣東廣昌的全部權益

二零一二年十一月一日，根據廣州勝譽與廣州市高盈泰福房地產發展有限公司（「高盈泰福」）訂立的一份日期為二零一二年九月二十八日的資本增長及股份轉讓協議，廣州勝譽以人民幣38,070,000元的款項支付廣東廣昌的新增資本。因此在增資之後，廣州勝譽持有廣東廣昌90%的股本權益，而剩餘10%的股本權益由高盈泰福持有。於二零一二年十一月二十六日，就廣州物業開發項目訂立一份買賣協議，據此，廣州勝譽以人民幣15,000,000元的對價向高盈泰福收購其於廣東廣昌的10%的股本權益，該對價已悉數付清。收購完成後，廣東廣昌成為廣州勝譽的全資附屬公司。

(r) 時代企業地產收購佛岡冠亨10%的股本權益及廣州勝譽對佛岡冠亨的後續收購

二零零七年四月二十四日，訂立一份買賣協議，據此，時代企業地產以人民幣500,000元的對價向廣州茗泰收購佛岡冠亨10%的股本權益，該對價乃基於當時佛岡冠亨的註冊資本予以釐定並已悉數付清。二零一一年八月二十二日，訂立一份買賣協議，據此，廣州勝譽以人民幣5,000,000元的對價向時代企業地產收購佛岡冠亨100%的股本權益，該對價乃基於當時佛岡冠亨的註冊資本予以釐定並已悉數付清。收購完成後，佛岡冠亨成為廣州勝譽的全資附屬公司。

(s) 廣州勝譽收購珠海國基的全部權益

二零一三年一月六日，訂立一份買賣協議，據此，廣州勝譽以人民幣2,500,000元的對價自獨立第三方嚴樂先生處收購珠海國基50%的股本權益，該對價乃經公平磋商後及根據當時珠海國基的註冊資本釐定並已悉數付清。二零一三年七月五日，訂立兩份買賣協議，據此，廣州勝譽分別以人民幣2,000,000元及人民幣500,000元的對價向獨立第三方嚴樂先生及鄧芬女士收購珠海國基餘下40%及10%的股本權益，該對價乃經公平磋商後及根據當時珠海國基的註冊資本而釐定並已悉數付清。收購完成後，珠海國基成為廣州勝譽的全資附屬公司。

(t) 廣州至德收購至德科技5%的股本權益

廣州至德及獨立第三方張家盛先生分別持有至德科技95.05%及4.95%的權益。於二零一三年三月十四日，訂立一份買賣協議，據此，廣州至德以人民幣500,000元的對價自張家盛先生處收購至德科技4.95%的股本權益，該對價乃經公平磋商後及根據當時至德科技的註冊資本而釐定並已悉數付清。收購完成後，至德科技成為廣州至德的全資附屬公司。

(u) 廣州勝譽收購珠海金屋51%的股本權益

為開發珠海金屋項目，二零一三年一月二十日，訂立一份買賣協議，據此，廣州勝譽分別以人民幣250,000元及人民幣260,000元的對價自劉春光先生和上海鼎眾建鑫投資管理有限公司（「上海鼎眾」）收購珠海金屋25%和26%的股本權益，該等對價乃經公平磋商後及根據當時珠海金屋的註冊資本而釐定並已悉數付清。劉春光先生及上海鼎眾均為獨立第三方。收購完成後，廣州勝譽、劉春光先生和上海鼎眾分別持有珠海金屋51%、24%及25%的權益。

(v) 撤銷註冊建厚物業

重組之前，時代企業地產、廣州厚潤及獨立第三方樓汝于女士分別持有建厚物業94%、5%及1%的權益。由於建厚物業並未開始運營任何業務，我們於二零一零年九月二十七日撤銷註冊建厚物業。

(w) 廣州勝譽收購佛山玫瑰華業及佛山玫瑰園的全部權益

於二零一三年五月二十七日，訂立一份買賣協議，據此，時代企業地產以人民幣196,546,000元的對價向鍾杏梅女士收購於佛山玫瑰華業的70%股本權益，該對價乃經公平磋商後及根據各方所評估佛山玫瑰華業的價值釐定。同日，還訂立數份買賣協議，據此，廣州勝譽分別以人民幣50,540,400元、人民幣14,039,000元、人民幣14,039,000元及人民幣5,615,600元的對價向羅志文先生、何少平先生、何少凡先生及羅苑萍女士收購於佛山玫瑰華業18%、5%、5%及2%的股本權益，該等對價乃經公平磋商後及根據各方所評估佛山玫瑰華業的價值釐定。根據買賣協議的各自條款，上述對價部分按分期付款支付及最後一期分期付款將於二零一三年十一月二十六日到期。上述所有個人在相關時間均為獨立第三方。收購完成後，佛山玫瑰華業成為本公司的全資附屬公司。

於二零一三年五月二十七日，訂立一份買賣協議，據此，時代企業地產以人民幣131,033,000元的對價向鍾杏梅女士收購於佛山玫瑰園的70%股本權益，該對價乃經公平磋商後及根據各方所評估佛山玫瑰園的價值釐定並已悉數付清。同日，還訂立數份買賣協議，據此，廣州勝譽分別以人民幣33,694,200元、人民幣9,359,500元、人民幣9,359,500元及人民幣3,743,800元的對價向羅志文先生、何少平先生、何少凡先生及羅苑萍女士收購於佛山玫瑰園的18%、5%、5%及2%股本權益，該等對價乃經公平磋商後及根據各方所評估佛山玫瑰園的價值釐定並已悉數付清。上述所有個人在相關時間均為獨立第三方。收購完成後，佛山玫瑰園成為本公司的全資附屬公司。佛山玫瑰華業及佛山玫瑰園分別持有長沙玫瑰園30%及20%股本權益，而上述收購的目的在於發展長沙物業開發項目。

(x) 廣州勝譽收購清遠喜龍全部權益

二零一零年四月十二日，就發展清遠物業開發項目訂立一份買賣協議，據此，時代企業地產以人民幣2,500,000元的對價向獨立第三方江卓良先生收購其於清遠喜龍的50%股本權益，該對價乃經公平磋商後及根據當時清遠喜龍的註冊資本而釐定並已悉數付清。二零一零年七月五日，另訂立一份買賣協議，據此，時代企業地產以人民幣2,500,000元的對價向獨立第三方杜銳堅先生收購其於清遠喜龍的50%股本權益，該對價乃經公平磋商後及根據當時清遠喜龍的註冊資本而釐定並已悉數付清。二零一一年七月十一日，訂立一份買賣協議，據此，廣州勝譽以人民幣5,000,000元的對價向時代企業地產收購其於清遠喜龍的100%股本權益，該對價乃基於當時清遠喜龍的註冊資本釐定並已悉數付清。收購完成後，清遠喜龍成為廣州勝譽的全資附屬公司。

(y) 廣州駿寶收購廣州天斯和廣州天朗的全部權益

二零一三年二月二十日，訂立一份買賣協議，據此，廣州駿寶以人民幣250,500,000元的對價向獨立第三方廣州輕出集團股份有限公司（「廣州輕出」）收購其於廣州天斯的100%股本權益，該對價乃經公平磋商後及根據各方所評估廣州天斯的價值而釐定並已悉數付清。收購完成後，廣州天斯成為廣州駿寶的全資附屬公司。

二零一零年十月九日，訂立一份買賣協議，據此，廣州駿寶以人民幣300,000元的對價向獨立第三方廣州天朗塗料化工有限公司（「天朗塗料化工」）收購其於廣州天朗的30%股本權益，該對價乃經公平磋商後及根據當時廣州天朗的註冊資本而釐定並已悉數付清。二零一零年十一月二十二日，另訂立一份買賣協議，據此，廣州駿寶以人民幣210,000元的對價向天朗塗料化工收購其於廣州天朗的21%股本權益，該對價乃經公平磋商後及根據當時廣州天朗的註冊資本而釐定並已悉數付清。二零一零年十二月二十一日，另訂立一份買賣協議，據此，廣州駿寶以人民幣490,000元的對價向天朗塗料化工收購其於廣州天朗的49%股本權益，該對價乃經公平磋商後及根據當時廣州天朗的註冊資本而釐定並已悉數付清。收購完成後，廣州天朗成為廣州駿寶的全資附屬公司，上述收購旨在發展廣州物業開發項目。

(z) 佛岡盛欣收購佛岡信隆和佛岡潤信的全部權益

二零零九年四月二十一日，由於業務發展原因，訂立一份買賣協議，據此，佛岡盛欣分別以人民幣50,000元和人民幣50,000元的對價向林文錦先生和李啟普先生收購各自於佛岡信隆50%及50%的股本權益，該等對價乃經公平磋商後及根據當時佛岡信隆的註冊資本而釐定並已悉數付清。林文錦先生及李啟普先生均為獨立第三方。收購完成後，佛岡信隆成為佛岡盛欣的全資附屬公司。

二零零九年八月十日，由於業務發展原因，訂立一份買賣協議，據此，佛岡盛欣分別以人民幣15,000元和人民幣15,000元的對價向曾榮進先生和曾文清先生收購各自於佛岡潤信50%及50%的股本權益，該等對價乃經公平磋商後及根據當時佛岡潤信的註冊資本而釐定並已悉數付清。曾榮進先生及曾文清先生均為獨立第三方。收購完成後，佛岡潤信成為佛岡盛欣的全資附屬公司。

(aa) 時代企業地產收購廣州綠地白雲50%的股本權益

於二零一三年六月十九日，時代企業地產與廣州綠地房地產開發有限公司（「廣州綠地」）訂立一份合資開發協議（由雙方於二零一三年六月二十八日訂立的一份協議補充），據此，時代企業地產透過將其註冊資本從人民幣10,000,000元增至人民幣20,000,000元收購廣州綠地白雲50%的股本權益。完成資本增長後，時代企業地產持有廣州綠地白雲50%的權益，獨立第三方廣州綠地持有廣州綠地白雲50%的權益。

(bb) 出售珠海盛元

二零零九年九月二十六日，廣州天怡與獨立第三方珠海永基投資顧問有限公司（「珠海永基」）訂立一份買賣協議，據此，廣州天怡以人民幣490,000元的對價向珠海永基收購其於珠海盛元的49%權益，該對價乃經各方公平磋商後及根據當時珠海盛元的註冊資本而釐定並已悉數付清。二零一三年三月二十七日，廣州天怡與獨立第三方派軟科技（見本節上述第(1)段中的定義）就以人民幣1,000,000元的對價向派軟科技出售其於珠海盛元的100%股本權益訂立一份買賣協議，該對價乃經各方公平磋商後及根據當時珠海盛元的註冊資本而釐定，並已悉數付清。轉讓完成後，珠海盛元不再是本公司的附屬公司。

(cc) 出售佛山至德萬谷

二零一三年三月二十六日，廣州至德與獨立第三方廣州市正元投資有限公司就以人民幣10,000元的對價出售其於佛山至德萬谷的100%股本權益訂立一份買賣協議，該對價乃經協議各方公平磋商後及根據佛山至德萬谷的淨資產而釐定，並已悉數付清。轉讓完成後，佛山至德萬谷不再是本公司的附屬公司。

(dd) 出售廣州卓瑞

就收購新項目及土地而言，廣州卓瑞乃於二零一一年十一月二十一日根據中國法律成立，其註冊資本為人民幣10,000,000元。於成立日期，廣州卓瑞為佛岡潤信全資擁有。就於珠海佳譽的信託融資而言，二零一三年十一月十一日訂立一份買賣協議，據此，中融國際信託以人民幣10,000,000元的對價向佛岡潤信收購其於廣州卓瑞的100%股本權益，該對價乃經各方公平磋商後及根據當時廣州卓瑞的註冊資本而釐定並將根據上述協議的條款付清。有關上述信託融資的詳情，請參閱「歷史與公司架構－本公司重組－成立境內公司－(h)成立珠海佳譽」一節。轉讓完成後，廣州卓瑞不再是本公司的附屬公司。

成立境內公司

(a) 成立廣州永泰

就準備收購新項目及土地而言，廣州永泰乃於二零一一年六月二十二日根據中國法律成立，其註冊資本為人民幣11,000,000元。成立時，時代集團和廣州博朗（作為時代集團的利益的代名人）分別持有廣州永泰65%權益和35%權益。廣州博朗為獨立第三方，非本公司若干附屬公司的股東代名人。上述信託安排主要為了避免本集團的管理出現任何變動，從而盡可能減少因（其中包括）本公司及投資者之間關於票據認購協議的爭議對本集團業務運營造成的可能負面影響而訂立。由於二零一一年仲裁即將結束及在付款契約簽立之後，信託安排對本集團而言不再屬必需，因此其隨後於二零一三年三月六日終止及廣州永泰的35%股本權益轉回予時代集團。我們的中國法律顧問通商確認，該信託協議的條款在中國法律下合法有效。有關爭議、後續解決方案及二零一一年仲裁的進一步詳情，載於「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。

(b) 成立廣州天怡

就準備收購新項目及土地而言，廣州天怡乃於二零零九年六月二日根據中國法律成立，其註冊資本為人民幣10,010,000元。成立時，廣州天怡為時代企業地產全資擁有。二零零九年十二月一日，時代集團以人民幣10,010,000元的對價向時代企業地產收購其於廣州天怡的100%股本權益，該對價乃基於當時廣州天怡的註冊資本予以釐定並已悉數付清。二零一零年十月二十日，時代集團將廣州天怡的100%股本權益轉讓予廣州博朗（作為時代集團的利益的代名人）。廣州博朗於相關時間為獨立第三方，非本公司另一間附屬公司的股東代名人。上述信託安排主要為了避免本集團的管理出現任何變動，從而盡可能減少因（其中包括）本公司及投資者之間關於票據認購協議的爭議對本集團業務運營造成的可能負面影響而訂立。於二零一一年九月二十二日，由於廣州博朗將廣州天怡的100%股本權益轉讓予廣州勝譽，因此有關廣州天怡的100%股本權益的信託安排已終止。由於二零一一年仲裁即將結束，信託安排對本集團而言不再屬必需，因此其隨後於二零一一年九月二十二日終止。我們的中國法律顧問通商確認，該信託協議的條款在中國法律下合法有效。有關爭議、後續解決方案及二零一一年仲裁的進一步詳情，載於「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。

(c) 成立廣州紅衛

就發展廣州物業開發項目而言，廣州紅衛乃於二零一一年三月十日根據中國法律成立，其註冊資本為人民幣11,000,000元。自成立以來，獨立第三方廣州市蘿崗區九龍鎮紅衛村經濟聯合社和時代企業地產一直分別持有廣州紅衛70%權益和30%權益。

(d) 成立廣州恒德

就收購廣州南英而言，廣州恒德乃於二零零九年七月十三日根據中國法律成立，其註冊資本為人民幣10,010,000元。自成立以來，時代企業地產和獨立第三方廣州市恒德投資有限公司一直分別持有廣州恒德70%權益和30%權益。

(e) 成立廣州宏泰

就開發時代南灣而言，廣州宏泰乃於二零一零年一月十四日根據中國法律成立，其註冊資本為人民幣11,000,000元。成立時，廣州宏泰為時代集團全資擁有。於二零

一零年二月九日，訂立一份買賣協議，據此，時代企業地產以人民幣11,000,000元的對價向時代集團收購其於廣州宏泰100%的股本權益，該對價乃基於當時廣州宏泰的註冊資本釐定並已悉數付清。二零一一年六月二十一日，訂立一份買賣協議，據此，廣州勝譽以人民幣11,000,000元的對價向時代企業地產收購其於廣州宏泰的100%股本權益，該對價乃基於當時廣州宏泰的註冊資本釐定並已悉數付清。為獲得融資（定義見下文），二零一二年十一月十六日，訂立一份買賣協議，據此，中山天悅以人民幣14,000,000元的對價向廣州勝譽收購其於廣州宏泰40%的股本權益，該對價乃基於當時廣州宏泰的註冊資本釐定並已悉數付清。

中山天悅是廣州勝譽的全資附屬公司，中山天悅和廣州勝譽分別持有廣州宏泰的40%和60%權益。就廣州宏泰向Shenzhen Ruici Chunhua Investment Corporation（有限合夥）（「**Ruici Chunhua**」）及Shenzhen Ruici Qiushi Investment Corporation（有限合夥）（「**Ruici Qiushi**」）（二者均為獨立第三方，統稱為「**貸款人**」）獲得總金額為人民幣388.7百萬元的融資（「**融資**」）而言，於二零一二年十一月二十八日，就分別以人民幣5,000,000元及人民幣5,000,000元的對價向Ruici Chunhua和Ruici Qiushi出售廣州勝譽於中山天悅的100%股本權益訂立兩份買賣協議（該等協議雙方分別為(i)廣州勝譽與Ruici Chunhua，及(ii)廣州勝譽與Ruici Qiushi）作為提供予貸款人的擔保物，該等對價乃經協議各方公平磋商後予以釐定，並已悉數付清，且已成為融資的一部分。作為上述融資的一部分，該融資的償還款項到期後，Ruici Chunhua及Ruici Qiushi應向廣州勝譽轉讓其於中山天悅的100%股本權益。

(f) 成立廣州駿寶和廣州浩榮

就收購新項目而言，廣州駿寶乃於二零一零年七月八日根據中國法律成立，其註冊資本為人民幣10,010,000元。成立時，時代企業地產和獨立第三方廣州大富時投資有限公司（前稱「廣州國匯物流有限公司」）（「**廣州大富時**」）分別持有廣州駿寶70%權益和30%權益。二零一一年十月三十一日，訂立一份買賣協議，據此，廣州勝譽以人民幣7,007,000元的對價向時代企業地產收購其於廣州駿寶的70%股本權益，該對價乃基於當時廣州駿寶的註冊資本釐定並已悉數付清。收購完成後，廣州勝譽和廣州大富時投資有限公司分別持有廣州駿寶70%權益和30%權益。

就收購新項目或新土地而言，廣州浩榮乃於二零一零年十月二十一日根據中國法律成立，其註冊資本為人民幣1,000,000元。自成立以來，廣州浩榮即為廣州駿寶全資擁有。

(g) 成立珠海勝輝

就收購珠海新土地而言，珠海勝輝乃於二零一二年十二月六日根據中國法律成立，其註冊資本為人民幣10,000,000元。自成立以來，珠海勝輝為廣州勝譽全資擁有。

(h) 成立珠海佳譽

就收購新項目或新土地而言，珠海佳譽乃於二零一二年十一月二日根據中國法律成立，其註冊資本為人民幣10,000,000元。成立時，珠海佳譽為廣州勝譽全資擁有。為獲取信託融資（見下文），二零一三年十月八日訂立一份買賣協議，據此，廣州卓瑞以人民幣12,000,000元的對價向廣州勝譽收購其於珠海佳譽的40%股本權益，該對價乃根據當時珠海佳譽的註冊資本而釐定並已悉數付清。

收購完成後，廣州卓瑞及廣州勝譽分別持有珠海佳譽40%及60%的權益。二零一三年十一月十一日前，廣州卓瑞為廣州勝譽的間接全資附屬公司。就珠海佳譽從獨立第三方中融國際信託獲取人民幣450百萬元的信託融資（「信託融資」）及作為擔保提供予中融國際信託而言，佛岡潤信與中融國際信託於二零一三年十一月十一日訂立一份買賣協議，佛岡潤信旨在以人民幣10,000,000元的對價向中融國際信託出售其於廣州卓瑞的100%股本權益，該對價乃經各方公平磋商後及根據當時廣州卓瑞的註冊資本而釐定並將根據上述協議條款結清，且構成部分信託融資。作為信託融資的一部分，信託融資款項到期償還後，若廣州勝譽行使購股權，中融國際信託應向廣州勝譽轉讓其於廣州卓瑞的100%股本權益。

(i) 成立廣州紫宸

就收購新項目或新土地而言，廣州紫宸乃於二零一二年七月三日根據中國法律成立，其註冊資本為人民幣10,000,000元。自成立以來，廣州勝譽和獨立第三方珠海天宸股權投資中心（有限合夥）（「珠海天宸」）一直分別持有廣州紫宸80%權益和20%權益。二零一三年三月十四日，訂立一份買賣協議，據此，廣州勝譽以人民幣2,000,000元的對價向珠海天宸收購其於廣州紫宸的20%的股本權益，該對價乃經公平磋商後及根據當時廣州紫宸的註冊資本釐定並已悉數付清。收購完成後，廣州紫宸成為廣州勝譽的全資附屬公司。

(j) 成立佛山永亨

就收購新項目及新土地而言，佛山永亨乃於二零一二年八月二十二日根據中國法律成立，其註冊資本為人民幣11,000,000元。自成立以來，佛山永亨一直為廣州勝譽全資擁有。

(k) 成立佛岡盛欣及佛岡柏瑞

由於業務發展，佛岡盛欣乃於二零零七年九月十三日根據中國法律成立，註冊資本為人民幣3,000,000元。成立時，佛岡盛欣由時代企業地產全資擁有。二零一一年八月二十二日，訂立一份買賣協議，據此，廣州勝譽以人民幣3,000,000元的對價自時代企業地產收購佛岡盛欣100%的股本權益，該對價乃基於當時佛岡盛欣的註冊資本釐定並已悉數付清。收購完成後，佛岡盛欣成為廣州勝譽的全資附屬公司。

由於業務發展，佛岡柏瑞乃於二零零七年九月二十八日根據中國法律成立，註冊資本為人民幣3,000,000元。成立時，佛岡柏瑞由時代企業地產全資擁有。二零一一年八月二十二日，訂立一份買賣協議，據此，廣州勝譽以人民幣3,000,000元的對價向時代企業地產收購佛岡柏瑞100%的股本權益，該對價乃基於當時佛岡柏瑞的註冊資本釐定並已悉數付清。收購完成後，佛岡柏瑞成為廣州勝譽的全資附屬公司。

(l) 成立佛岡永盛及廣東勝譽

就收購佛岡中意而言，佛岡永盛乃於二零零八年一月十一日根據中國法律成立，註冊資本為人民幣3,000,000元。成立時，佛岡永盛由時代企業地產全資擁有。二零一一年七月一日，訂立一份買賣協議，據此，廣州勝譽以人民幣10,000,000元的對價向時代企業地產收購佛岡永盛100%的股本權益，該對價乃基於當時佛岡永盛的註冊資本釐定並已悉數付清。收購完成後，佛岡永盛成為廣州勝譽的全資附屬公司。

就開發時代傾城（佛山）而言，廣東勝譽乃於二零零六年六月十九日根據中國法律成立，註冊資本為人民幣30,000,000元。成立時，時代企業地產、珠海百富辰及廣州博朗分別持有廣東勝譽62%、30%及8%的權益。二零零六年七月十三日，訂立一份買賣協議，據此，廣州勝譽分別以人民幣18,600,000元、人民幣2,400,000元及人民幣9,000,000元的對價向時代企業地產、廣州博朗及珠海百富辰收購其於廣東勝譽100%的股本權益，該對價乃經公平磋商後及根據當時廣東勝譽的註冊資本釐定並已悉數付清。收購完成後，廣東勝譽成為廣州勝譽的全資附屬公司。

(m) 成立清遠榮景

就開發時代傾城(清遠)而言,清遠榮景乃於二零一零年二月十日根據中國法律成立,註冊資本為人民幣5,000,000元。成立時,清遠榮景由時代企業地產全資擁有。二零一一年七月十一日,訂立一份買賣協議,據此,廣州勝譽以人民幣5,000,000元的對價自時代企業地產收購清遠榮景100%的股本權益,該對價乃基於當時清遠榮景的註冊資本釐定並已悉數付清。二零一一年十二月三十日,廣州勝譽將清遠榮景的100%權益轉讓予於此交易時為獨立第三方的Guangzhou Qinxì(作為廣州勝譽的利益的代名人)。上述信託安排主要為了避免本集團的管理出現任何變動,從而盡可能減少因(其中包括)本公司及投資者之間關於票據認購協議的爭議對本集團業務運營造成的可能負面影響而訂立。二零一二年二月一日,訂立一份買賣協議,據此,時代企業地產向Guangzhou Qinxì收購清遠榮景50%的股本權益。二零一二年八月十五日,訂立一份買賣協議,據此,時代企業地產向Guangzhou Qinxì收購清遠榮景剩餘50%的股本權益。由於日期分別為二零一二年二月一日及二零一二年八月十五日的買賣協議的完成,有關清遠榮景100%權益的信託安排已終止。由於二零一一年仲裁即將結束及在付款契約簽立之後,信託安排對本集團而言不再屬必需,因此其隨後於二零一二年八月十五日終止。我們的中國法律顧問通商確認,該信託協議的條款在中國法律下合法有效。有關爭議、後續解決方案及二零一一年仲裁的進一步詳情,載於「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。

(n) 成立廣州豐都

就準備收購新項目及新土地而言,廣州豐都乃於二零一一年十一月二十一日根據中國法律成立,註冊資本為人民幣10,000,000元。自成立日期起,廣州豐都由佛岡信隆全資擁有。

(o) 成立廣州華亞及至德物業管理

廣州華亞乃於二零零九年八月三十一日根據中國法律成立，註冊資本為人民幣11,000,000元。成立時，廣州華亞由廣州天怡全資擁有。二零一一年十一月十六日，廣州天怡將廣州華亞的100%股本權益轉讓予廣州茗泰（作為廣州天怡的利益的代名人）。上述信託安排主要為了避免本集團的管理出現任何變動，從而盡可能減少因（其中包括）本公司及投資者之間關於票據認購協議的爭議對本集團業務運營造成的可能負面影響而訂立。二零一三年三月七日，由於廣州茗泰將廣州華亞的100%股本權益轉讓予廣州永泰，因此有關廣州華亞的100%股本權益的信託安排已終止。由於二零一一年仲裁即將結束及在付款契約簽立之後，信託安排對本集團而言不再屬必需，因此其隨後於二零一三年三月七日終止。我們的中國法律顧問通商確認，該信託協議的條款在中國法律下合法有效。有關爭議、後續解決方案及二零一一年仲裁的進一步詳情，載於「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。

至德物業管理乃於二零零九年九月三十日根據中國法律成立，註冊資本為人民幣100,000元。自成立日期起，至德物業管理由廣州至德全資擁有。

(p) 成立廣州廣德昌及至德正興

廣州廣德昌乃於二零一零年三月二十五日根據中國法律成立，註冊資本為人民幣30,000,000元。成立時，廣州至德、廣州現代投資有限公司及廣州嘉達投資諮詢有限公司分別持有廣州廣德昌55%、30%及15%的權益。廣州現代投資有限公司及廣州嘉達投資諮詢有限公司均為獨立第三方。

至德正興乃於二零一一年四月二十八日根據中國法律成立，註冊資本為人民幣5,000,000元。自成立日期起，至德正興由廣州至德全資擁有。

(q) 成立佛山豐睿

佛山豐睿於二零一三年八月十九日根據中國法律成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。自成立以來，佛山豐睿一直為廣州紫宸全資擁有。

信託安排

就「歷史與公司架構－本公司重組－境內收購及出售－(b)時代集團收購廣州勝譽38%的股本權益，以及時代企業地產隨後出售及收購廣州勝譽的全部股本權益－(c)時代集團收購時代企業地產的全部權益－(n)廣州勝譽收購珠海景潤的全部股本權益」及「歷史與公司架構－本公司重組－成立境內公司－(a)成立廣州永泰－(b)成立廣州天怡－(m)成立清遠榮景－(o)成立廣州華亞及至德物業管理」章節所列信託安排而言，該等信託安排的訂立旨在避免本集團相關中國運營附屬公司管理出現任何可能變動，並盡可能減少因有關票據認購協議的爭議對其業務運營造成的任何可能負面影響。由於本公司為有關中國運營附屬公司的最終控股股東，如對本公司若干境外附屬公司實行股份抵押，投資者可能會通過上述控股關係免除中國運營附屬公司的管理。由於該等中國運營附屬公司涉及本集團的所有開發項目，倘其運營中斷，控股股東及本公司償還投資者的能力將受到不利影響。票據認購協議及有關爭議的進一步詳情載列於「歷史與公司架構－首次公開發售前投資及債務重組－票據認購協議及可轉換票據－贖回可轉換票據及償還協議」章節。

附註：

1. 廣州紅衛剩餘70%的權益由廣州市蘿崗區九龍鎮紅衛村經濟聯合社持有。
2. 廣州廣德昌剩餘45%的權益由廣州現代投資有限公司及廣州嘉達投資諮詢有限公司各持30%及15%。
3. 廣州駿寶剩餘30%的權益由廣州大富時持有。
4. 珠海金屋剩餘49%的權益由上海鼎翠及劉春光先生各持25%及24%。
5. 廣州宏泰剩餘40%的權益由中山天悅持有。
6. 廣州南英剩餘21%的權益由珠海南英及大業信託各持1%及20%。
7. 廣州恒德剩餘30%的權益由廣州市恒德投資有限公司持有。
8. 廣州至德及獨立第三方分別持有廣州白雲20%及80%的權益。據本公司中國法律顧問通商告知，廣州白雲已就其貸款業務獲得相關政府機關批准。
9. 廣州綠地白雲剩餘50%的權益由廣州綠地持有。
10. 珠海佳譽剩餘40%的權益由廣州卓瑞持有。

資本化發行

待本公司股份溢價賬因全球發售入賬後，董事獲授權將股份溢價賬中的129,221,979.9港元進賬額撥作資本，用以按面值悉數支付合共1,292,219,799股股份，以配發及發行予當時的股東豐亞企業。

首次公開發售前投資及債務重組

票據認購協議及可轉換票據

二零零八年一月九日，豐亞企業根據票據認購協議，向多位投資者獲取數筆現金貸款，本金總額達200百萬美元（約相當於人民幣1,440百萬元）（「貸款所得款項」）。考慮到上述貸款，豐亞企業向該等投資者發行本金總額達200百萬美元的可轉換票據，同時根據票據認購協議之規定，本公司按照價值相當於200百萬美元本金總額的發行價，向豐亞企業配發及發行一股列作已繳足股份，以清償豐亞企業之貸款所得款項。貸款所得款項由本公司控股股東豐亞企業獲得，以促進本公司發展，且貸款所得款項須用作（其中包括）本公司股本出資，以用於鞏固本公司的金融基礎設施、落實業務計劃，並為本公司上市作好準備。本公司已動用豐亞企業獲得之所有貸款所得款項，為收購多項物業開發項目融資。

根據票據認購協議，投資者從若干契約中獲益，包括與出售本公司及本集團其他成員公司管理的資產及其他方面相關的限制性契約。

鑒於投資者同意向豐亞企業出借可轉換票據本金，本公司（作為主要債務人，而不僅作為擔保人）無條件且不可撤銷地向投資者保證，敦促豐亞企業妥善地、準時地、充分地履行對投資者應負的所有義務。本公司須於Highup Holdings Limited（作為自身及其他票據持有人的代理人及擔保受託人）要求時，即時向各位投資者彌償投資者蒙受的任何性質或種類的損失、責任、損害賠償、虧絀、訴訟、債務、義務、利息、罰款、費用、判決或結算（包括前述各項的相關成本及費用），彌償金額須等同於投資者有權以其他方式向豐亞企業追討的金額。

於二零零八年一月九日可轉換票據發行之時，除僅有時代發展（香港）彼時已發行股本的50%被抵押外，本公司亦以豐亞企業、佳名投資、東利、本公司以及本公司直接及間接持有的境外附屬公司的所有已發行股本作為股份抵押（統稱「**股份抵押**」），對可轉換票據進行擔保。

贖回可轉換票據及償還協議

根據可轉換票據條款及條件下的贖回權利，票據持有人（定義見下文）根據可轉換票據分別於二零零九年十月二十八日和二零一一年一月十日，向豐亞企業送達贖回通知。各方間的糾紛主要是由於本集團於二零零九年七月收購位於番禺的一項物業項目所致（有關番禺物業項目的更多資料，請參閱「業務－項目描述－廣東省－廣州－(1)時代外灘」一節），且不論於相關時間的情況是否使送達可轉換票據項下的贖回通知具有正當理由，而隨後彼等於二零一一年已在香港透過仲裁解決有關糾紛。香港仲裁庭認為，送達贖回通知具備正當理由且終局仲裁裁決（「**終局仲裁裁決**」）由仲裁庭於二零一一年十月向票據持有人作出，根據終局仲裁裁決，債務人（定義見下文）（其中包括）共同及個別地有責任償還貸款所得款項的本金、支付贖回溢價（根據貸款所得款項的本金的內部回報率計算）及根據票據認購協議的拖欠利息以及支付仲裁費用，總額約為600百萬美元。於二零一二年一月二十日，本公司、岑釗雄先生、豐亞企業、佳名投資、東利（「**債務人**」）與Highup Holdings Limited（作為自身及其他票據持有人的代理人及擔保受託人）訂立一份付款契約（「**付款契約**」），據此，償還金額總額改為約350百萬美元（因各方公平磋商，根據貸款所得款項的本金每年11.5%的內部回報率計算）。該付款契約(i)由債務人與Highup Holdings Limited及Sino-Ocean Land Capital

Investment Limited 訂立的日期為二零一二年三月二十日的一份契約（「補充契約」）及(ii)由Highup Holdings Limited向債務人發出的日期為二零一三年三月二十二日的確認函（「修訂函」，與付款契約及補充契約一起統稱為「償還協議」）進行補充。訂立償還協議旨在完成債務人於票據認購協議、可轉換票據及終局仲裁裁決下義務的履行。

就為促進上市而言，債務人與Highup Holdings Limited（「代理人」，作為自身及其他票據持有人之代理人及擔保代理人及受託人），於二零一三年七月十二日訂立一份重組契約（「重組契約」）以修訂及補充償還協議之條款，包括但不限於債務人所欠票據持有人款項（但尚未到期）的付款時間表及根據票據認購協議及可轉換票據，債務人提供予票據持有人的擔保物之更改。

重組契約之主要條款

付款時間表

債務人已於重組契約中的日期向代理人支付償還協議下總額約為191百萬美元的所有到期應付分期付款款項（「分期付款款項」）（其中總計約70.2百萬美元已由本公司代表豐亞企業於二零一二年三月六日、二零一二年三月十三日、二零一二年三月二十日、二零一二年三月二十七日、二零一二年四月十二日、二零一二年十月十六日及二零一三年五月十五日支付予投資者，而餘下款項由豐亞企業於二零一二年十二月二十四日、二零一三年三月十八日、二零一三年五月六日、二零一三年五月十五日及二零一三年五月二十三日直接支付予投資者），餘額應根據以下重組契約下的時間表予以支付：

付款到期日期	分期付款款項	預期資金來源 (附註3)
1. 二零一三年七月十五日	24,330,111美元 (附註1)	-
2. 二零一三年九月十五日	48,660,222美元 (附註1)	-
3. 二零一四年一月十五日	24,330,111美元 (附註2)	全球發售所得款項 (附註4) (附註5)
4. 二零一四年三月十五日	31,725,312美元 (附註2)	全球發售所得款項及 我們自身的營運資金 (附註4) (附註5)
5. 二零一四年五月十五日	29,910,680美元 (附註2)	全球發售所得款項及 我們自身的營運資金 (附註4) (附註5)

附註1： 第一期及第二期分期付款款項已由豐亞企業分別於二零一三年七月十五日及二零一三年九月二日使用其資金妥為支付。

附註2： 第三期至第五期分期付款款項應由本公司清償。

附註3： 受下文附註4所限，本欄載列本公司支付第三期至第五期分期付款款項的當前計劃。

附註4： 合資格上市後（定義見下文）及假設合資格上市於二零一四年一月十五日（重組契約項下第三期分期付款款項的到期日期）前發生，約三分之一的全球發售所得款項淨額應被用於償還分期付款款項。有關全球發售所得款項用途的進一步詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」一節。倘該金額不足以償還分期付款款項，則本公司將動用其營運資金以支付該筆款項。

附註5： 倘若發售價定為3.85港元（即指示範圍的中位數，及全球發售的所得款項淨額為1,548.2百萬港元，假設超額配股權未獲行使），我們預計從全球發售的所得款項淨額撥款支付第三期分期付款（即24,330,111美元），並將全球發售所得款項淨額的三分之一減去第三期分期付款金額後，將其結餘按比例分別支付第四期及第五期分期付款。我們將用營運資金支付第四期及第五期分期付款的差額。

根據重組契約之條款（分別於二零一三年七月十五日及二零一三年九月二日生效），在債務人（除本公司之外）悉數付清第一期及第二期分期付款款項後，本公司(i)承擔了債務人（除本公司之外）於重組契約下的付款義務且有責任自第三期分期付款開始（及後續分期付款）如上所述向代理人支付款項（「約務更替」）；及(ii)不再作為債務人履行償還協議及重組契約下的付款義務的擔保人。

終止事件

下文為根據重組契約所提供的若干主要終止事件（「終止事件」）：

- (i) 載於上文付款時間表中任何分期付款或重組契約下存在已到期但尚未於該付款到期日或之前支付的任何其他應付款項；或
- (ii) 重組契約的任何條文的任何違反；或
- (iii) 向代理人或任何投資者作出的任何付款或由其作出的任何清償因任何原因而受阻或被減扣（包括但不限於無力償債、信託或法定責任的違反或任何類似事件）；或
- (iv) 香港時代投資及／或時代集團現時直接或間接（透過其他任何一個實體）擁有或控制的任何實體被出售、轉讓或以其他方式處理或未經代理人事先書面批准，受任何產權負擔的規限（惟(i)受讓人為本集團的成員公司及(ii)該出售、轉讓或處理或產權負擔完成後，相關實體仍由香港時代投資及／或時代集團直接或間接在與之前相同的範圍內擁有或控制者，則屬例外）；或

(v) 於重組契約簽訂之日後及合資格上市（定義見下文）發生前的任何時間，未經代理人事先書面批准：

- (1) 本公司之任何附屬公司、任何債務人（包括作為擔保人而非主要債務人的債務人）、本集團任何成員公司（均為「**相關實體**」）向任何人士（相關公司之現有股東除外）發行任何股本證券或於任何相關實體的可兌換股本的證券；或
- (2) 本公司或任何債務人宣派及／或支付任何股息或向其股東作出任何分配（重組契約所預計者除外）；
- (3) 任何相關實體與一方（該方不以任何方式與本公司、任何債務人、本集團任何成員公司或任何控制實體相關）在每種情況下（公平條款除外）達成任何交易、出售任何資產、授予任何保證或產生任何債務，並產生重大不利影響；
- (4) 任何相關實體無法支付其已到期債務，開始與任何一個或多個債權人協商，以進行一般重新調整或重訂其債務時間表或為其債權人的利益作出全面轉讓，並產生重大不利影響；
- (5) 任何相關實體就其清盤、破產、解散、管理或重組（無論以自願安排、債權人行動的方式或其他方式）或為其自身或其任何或所有收益、收入或資產委任清盤人、接管人、管理人、行政接管人、看管人、託管人、抵押受託人或類似高級人員而採取行動或其他措施或法律程序（根據任何適用無力償債、破產或重組法律）被啟動，並產生重大不利影響；
- (6) 任何相關實體違反有關任何借款或債務的任何協議或義務、或接收違約通知，或由於該違約情況，任何相關實體的任何債務變成應付款項或可於其規定到期日前宣稱為應付款項或到期未償付，並產生重大不利影響；或
- (7) 岑釗雄先生不再控制本公司。

(vi) 於合資格上市完成後的任何時間：

- (1) 股份已連續15個營業日（定義見重組契約）暫停買賣，或已就本公司股份停牌啟動任何法律程序或面臨啟動任何法律程序的威脅；

- (2) 本公司或任何其附屬公司無法支付其已到期債務，開始與任何一個或多個債權人協商，以進行一般重新調整或重訂其債務時間表或為其債權人的利益作出全面轉讓，並可能產生重大不利影響；
- (3) 本公司或其任何附屬公司就其清盤、破產、解散、管理或重組（無論以自願安排、債權人行動的方式或其他方式）或為其自身或其任何或所有收益、收入或資產委任清盤人、接管人、管理人、行政接管人、看管人、託管人、抵押受託人或類似高級人員而採取行動或其他措施或法律程序（根據任可適用無力償債、破產或重組法律）被啟動，並可能產生重大不利影響；
- (4) 本公司或任何其附屬公司違反有關任何借款或債務的任何協議或義務或接收違約通知，或由於該違約情況，任何相關實體的任何債務變成應付款項或可於其規定到期日前宣稱為應付款項或到期未償付，並可能產生重大不利影響；或
- (5) 岑釗雄先生不再控制本公司。

終止事件發生後，債務人應向代理人支付一筆款項（該款項將就重組契約下所有已避免、減少或未償付的分期付款款項每年產生20%的內部回報率，作為算定損害賠償）及重組契約下的任何其他應付款項，代理人（為自身及代表票據持有人）有權將公司清盤（公司股份受限於股份抵押）、令岑釗雄先生破產及行使其於股份抵押下的權利（包括但不限於出售任何及／或全部受限於股份抵押的股份）及其他交易文件下的權利。

免除股份抵押及其他權利

根據重組契約，並假設合資格上市在悉數支付重組契約下的分期付款之前發生，則股份抵押及其他權利將分兩個階段免除：(i)合資格上市完成之後；(ii)根據重組契約條款悉數支付分期付款之後。

根據重組契約，完成合資格上市後，就本公司、豐亞企業、佳名投資及東利已發行股本股份所產生的所有股份抵押及據此產生的所有擔保權益將予以解除及免除，即時生效。再者，票據認購協議、可轉換票據、償還協議、終局仲裁裁決及其他相關文件下投資者的所有其他權利（包括本招股章程「歷史與公司架構－首次公開發售前投資及債務重組－票據認購協議及可轉換票據」一節中所述權利）及債務人（包括本公司）的義務將予以解除及終止。

根據重組契約條款，悉數清償分期付款款項後，可轉換票據應被視為已悉數贖回，債務人於票據認購協議、可轉換票據、股份抵押（就本公司，豐亞企業、佳名投資及東利已發行股本股份所產生的股份抵押及據此產生的所有擔保權益除外（假設合資格上市於重組契約項下的分期付款款項悉數償還前發生）、終局仲裁裁決、償還協議、重組契約及所有其他交易文件下的債務均視為已悉數清償，在此情況下，終止事件（定義見上文）則不再適用，且智銳、Grand Highway及香港時代投資已發行股本股份所產生的所有股份抵押及據此產生的所有擔保權益將予以解除及免除，即時生效。

在不抵觸重組契約條款及條件的合規情況下，代理人及投資者在發生終止事件前不得：

- (a) 催促或要求未嘗債務的付款（分期付款除外）；
- (b) 採取任何措施強制執行終局仲裁裁決；
- (c) 採取任何措施向債務人或本集團任何成員提起法律訴訟程序或清盤程序，或向岑釗雄先生提起破產程序；
- (d) 強制執行股份抵押下的任何股份或將代理人或其代名人登記為股東、董事或註冊代理人或受限於股份抵押的任何債務人或公司的公司秘書；及
- (e) 行使其於票據認購協議、可轉換票據、股份抵押及其他交易文件下的任何可用權利。

就本節而言，「合資格上市」表示股份於聯交所主板上市：

- (a) 本公司發行股權，致使我們所收到的所得款項總額不少於100,000,000美元（或代理人（代表票據持有人）書面批准的相關款項（以較少者為準））；及
- (b) 上市後，股份公眾持股量等於或超過緊隨該上市完成後本公司已發行股本總額的25%。

股息宣派

於約務更替（定義見上文）前，二零一三年六月六日，本公司向豐亞企業宣派特別股息約人民幣442.4百萬元，以抵銷豐亞企業先前透過本公司於償還協議項下作出的若干分期付款結欠本公司的債務。本公司並未就本公司之前代表豐亞企業作出的相關付款確認損益。

由於約務更替，本公司錄得應付票據持有人款項總額約86百萬美元及相同金額的應收豐亞企業款項。為促進約務更替，本公司(i)根據有利於豐亞企業的開曼群島適用法律，於二零一三年九月十六日從本公司可分配儲備金中宣派金額約70.2百萬美元的股息，及(ii)動用於二零一三年九月十六日應付豐亞企業的餘額，總額約15.7百萬美元，以抵銷豐亞企業於約務更替下結欠本公司的款項。本公司並未就承擔約務更替法律責任確認損益。

有關宣派上述股息的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－債務及或然負債－可轉換票據及重組契約」及「財務資料－股息及可分配儲備金」章節。

可轉換票據

1. 可轉換票據概述

可轉換票據之主要條款詳情如下：

發行人： 豐亞企業

購買者： 可轉換票據購買者名稱及各自所購的可轉換票據本金如下：

購買者（各自稱為「票據持有人」）	可轉換票據之本金總額
Highup Holdings Limited (附註)	90百萬美元
Poplar Victory Limited (附註)	20百萬美元
PA Asset Opportunity IX Limited	20百萬美元
PA Capital Opportunity II Limited	40百萬美元
Sino-Ocean Land Capital Investment Limited	30百萬美元
總計	200百萬美元

附註：二零零八年一月三十日，Highup Holdings Limited向Poplar Victory Limited轉讓本金為20百萬美元的可轉換票據。

除本招股章程所述票據持有人權益外，票據持有人均為獨立第三方。除票據認購協議及可轉換票據下擬進行之交易外，各投資者過往及當前均與本集團無任何業務關係。

股份轉換：票據持有人有權於堅定承諾承銷股份首次公開發售以及有關股份於可轉換票據批准的任何證券交易所上市時，基於可轉換票據內所載公式將可轉換票據轉換成股份。

贖回權利：除非先前已根據可轉換票據之條款及條件贖回或轉換，否則票據持有人有權（但無義務）要求豐亞企業隨即贖回票據持有人分別於二零零九年十月二十八日及二零一一年一月十日贖回的可轉換票據，有關更多詳情，請參閱上文「一 贖回可轉換票據及償還協議」一節。

2. Highup Holdings Limited轉讓可轉換票據

二零零八年一月三十日，Highup Holdings Limited根據票據認購協議的相關條文，向Poplar Victory Limited（Gateway Capital Real Estate Fund II旗下的特殊目的投資公司）轉讓本金為20百萬美元的可轉換票據。該轉讓完成後，Poplar Victory Limited成為「票據持有人」之一。

3. 投資者簡介

基於投資者提供之資訊，投資者概況簡介如下：

(a) Highup Holdings Limited

Highup Holdings Limited乃為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，由Warburg Pincus Real Estate I, L.P.全資擁有。Warburg Pincus Real Estate I, L.P.為全球私募股權公司Warburg Pincus LLC管理之基金。

(b) PA Asset Opportunity IX Limited和PA Capital Opportunity II Limited

PA Asset Opportunity IX Limited (「**PA Asset**」) 和PA Capital Opportunity II Limited (「**PA Capital**」) 均為於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司。

PA Asset由Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.全資擁有，Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.是由Pacific Alliance Investment Management Limited管理的投資基金。PA Capital為Pacific Alliance China Land Limited全資擁有，Pacific Alliance China Land Limited是由Pacific Alliance Real Estate Limited管理的投資基金。PA Asset及PA Capital均為亞洲另類投資基金管理集團PAG的聯屬公司。PAG在投資區域資本市場及房地產行業擁有豐富的經驗。

(c) Sino-Ocean Land Capital Investment Limited

Sino-Ocean Land Capital Investment Limited乃為一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的投資控股公司。該公司為遠洋地產控股有限公司（一間於香港聯交所上市的香港公司，股份代號為：3377）的全資附屬公司。遠洋地產控股有限公司及其附屬公司（統稱「**遠洋地產**」）在中國房地產業有逾20年的經驗。遠洋地產是北京及環渤海經濟區的領先物業開發商之一，正在積極實現其國家戰略計劃並將重心放在沿海及沿岸地區。遠洋地產專注於開發中高端住宅物業、高端辦公大廈及零售物業。

(d) Poplar Victory Limited

Poplar Victory Limited為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，為Gateway Capital Real Estate Fund II全資擁有，Gateway Capital Real Estate Fund II是一間地產私募股權基金，其長期投資重心在大中華地區及亞太地區。該基金由Gaw Capital管理，其資本承擔總額為800百萬美元。

Gaw Capital是一間私募股權基金管理公司，專注於面向較高入市門檻的地產投資，其地理重心一直位於大中華地區及亞太地區。Gaw Capital現管理四間亞洲地產基金：Gateway China Fund I、Gateway Capital Real Estate Fund II、Gateway Real Estate Fund III及Gateway Real Estate Fund IV。截至二零一三年七月，該四間基金的綜合股本承諾總額約為2.2十億美元（不包括聯合投資）及2.3十億美元（包括聯合投資）。

附註：

1. 廣州紅衛剩餘70%的權益由廣州市蘿崗區九龍鎮紅衛村經濟聯合社持有。
2. 廣州廣德昌剩餘45%的權益由廣州現代投資有限公司及廣州嘉達投資諮詢有限公司各持30%及15%的權益。
3. 廣州駿寶剩餘30%的權益由廣州大富時持有。
4. 珠海金屋剩餘49%的權益由上海鼎眾及劉春光先生各持25%及24%的權益。
5. 廣州宏泰剩餘40%的權益由中山天悅持有。
6. 廣州南英剩餘21%的權益由珠海南英及大業信託各持有1%及20%。
7. 廣州恒德剩餘30%的權益由廣州市恒德投資有限公司持有。
8. 廣州至德及獨立第三方分別持有廣州白雲20%及80%的權益。據本公司中國法律顧問通商告知，廣州白雲已就其貸款業務獲得相關政府機關批准。
9. 廣州綠地白雲剩餘50%的權益由廣州綠地持有。
10. 珠海佳譽剩餘40%的權益由廣州卓瑞持有。

中國政府審批

岑釗雄先生為香港永久性居民。二零零六年九月八日前，岑釗雄先生透過香港時代投資收購時代集團（一間外資企業）的權益。如本公司中國法律顧問通商確認，岑釗雄先生已於二零零七年十二月十四日根據《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「**第75號通知**」）申請並註冊成立相關境外公司。於二零一三年七月二十四日，岑釗雄先生已就境外投資的變更獲得國家外匯管理局廣東分局出具的註冊證明。鑒於(i)岑釗雄先生於二零零四年成為香港永久性居民；(ii)岑釗雄先生於二零零六年九月八日前透過香港時代投資收購時代集團權益；(iii)上文「— 本公司重組 — 境內收購及出售」一節所述本公司就全球發售在中國的境內收購中開展的所有步驟，已根據適用中國法律及法規獲得相關中國政府主管機構的批准；及(iv)上述境內收購中所開展的各步驟均不屬於由包括商務部在內的六大政府部門及委員會聯合頒佈的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「**併購規則**」）（自二零零六年九月八日起生效）所規管的交易類型，誠如本公司中國法律顧問通商所告知，併購規則不適用於全球發售，毋須就全球發售獲得中國證監會或任何其他中國政府機構的批准或同意。

商務部與國家外匯管理局於二零零七年五月聯合發佈第50號通知，旨在透過要求進行額外商務部存檔程序，進一步規範外國投資者在中國成立外商投資房地產企業。國家外匯管理局亦於二零零七年七月頒佈第130號通知，進一步限制外商投資房地產企業於二零零七年六月之後擴增註冊資本及申請外匯登記的能力。

自第50號通知和第130號通知發佈以來，我們已擴增兩間當時已有的外商投資房地產企業的註冊資本。我們分別於二零零八年一月為時代集團註冊資本增資73百萬美元及二零零八年六月為廣州民華增資47.5百萬美元。時代集團及廣州民華均已取得廣州市對外貿易經濟合作局的批准。時代集團及廣州民華已於商務部進行必要的存檔程序及完成註冊資本增資。

倘若在未來，我們有項目涉及對在中國註冊成立的現有外商投資房地產企業增加註冊資本，我們必須在批准的投資時限及金額的規限下開展第50號通知和第130號通知訂明的相關程序及履行相關中國法規的外匯規定。

就控股股東豐亞企業發行可轉換票據產生的200百萬美元注資而言，我們透過增加我們當時已有的在中國註冊成立的外商投資房地產企業（即時代集團及廣州民華）的註冊資本，將部分所得款項匯返中國。

本公司中國法律顧問通商已確認，匯返所得款項已遵守第50號通知和第130號通知有關完成審批和存檔程序的規定。

根據第50號通知，倘若我們擬動用全球發售所得款項在中國成立新外商投資房地產企業，則除了須就成立新外商投資房地產企業獲取當地機關的審批外，亦須完成必要商務部存檔程序。根據第130號通知規定，二零零七年六月之後，倘若我們擬利用全球發售所得款項來增加現有外商投資房地產企業（即時代集團）的註冊資本或成立新外商投資房地產企業，則必須首先完成必要商務部存檔程序，然後方可申請外匯登記，以允許所得款項匯入中國，用於增加現有外商投資房地產企業的註冊資本或成立新外商投資房地產企業。

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）、二零一一年代的時代傾城（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

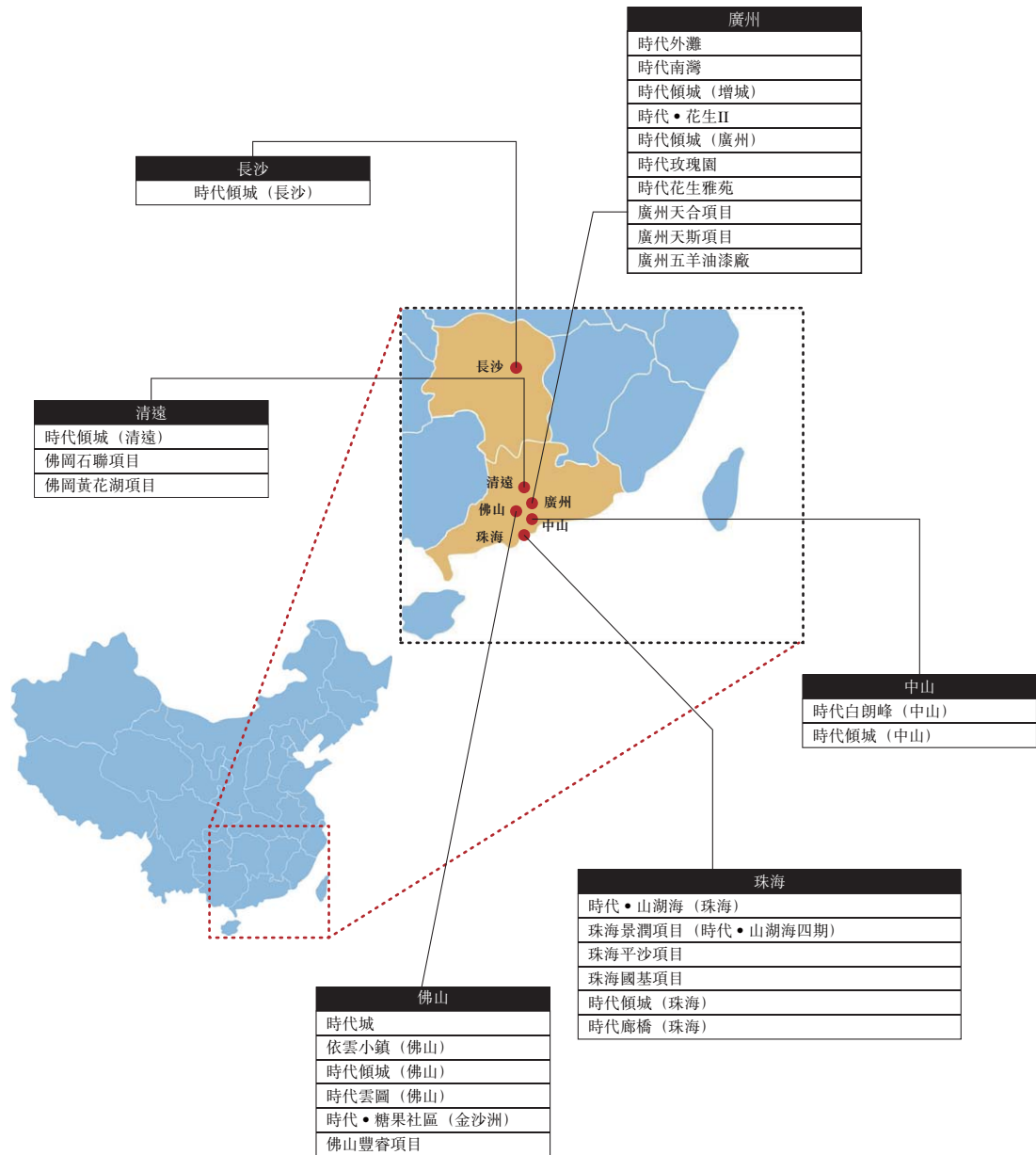
物業開發

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				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)	總計 (A+B+C) (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：

- 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。
- 「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。
- 「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。
- 「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。
- 「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。
- 「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				其他 建築面積 ⁽⁵⁾	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
					已竣工 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	已預售 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	建築面積 ⁽³⁾⁽⁴⁾ (平方米)	(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 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)					
中山													
時代白朗峰(中山)	住宅及商業	17,118	二零二零年二月	二零二零年十一月	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	二零二零年八月	二零二一年十月	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	二零二一年四月	二零二二年十二月	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	二零二一年十二月	二零二三年三月	108,281	97,635	8,858	1,788			100		11
時代廊橋(珠海)	住宅	61,385	二零二一年四月	二零二一年五月	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⁾	開始預售日期或 預計可開工日期 ⁽³⁾	預計交付日期	開發中				持作未來開發 ⁽⁴⁾				本公司物業佔 總佔中股送			
						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⁾	總佔中股送 價值(人民幣 百萬元)
廣州		(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)
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	-	-	-	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	-	-	3,470.0	99	-	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	
時代南灣三期	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	-	-	-	-	100	-	16	
時代南灣四期	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	-	-	-	100	-	16	
時代南灣五期	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	-	-	-	1,537.1	100	2,016.0	16	
時代南灣六期	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	-	-	-	100	-	16	
時代南灣七期	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	-	-	-	100	-	16	
時代南灣(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	-	-	1,022.8	100	1,838.0	15	
時代•花田	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	-	-	1,074.3	70	933.1	13	
廣州天合項目	工業 ⁽¹⁵⁾	34,325	不適用	不適用	不適用	-	-	-	-	-	-	-	202.8	100	35.0	27	
廣州天都項目	工業 ⁽¹⁶⁾	45,579	不適用	不適用	不適用	-	-	-	-	-	-	-	311.2	70	-	28	
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⁾	446.3	50	223.0	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⁾	總佔市值 ⁽¹³⁾
		(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)
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	-	-	1,020.0	1,020.0	100	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	-	-	-	100	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	2,006.4	100	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	-	-	-	411.0	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	39,975	-	-	385.0	729.0	100	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	115,236	142.3	473.8	100	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	179,490	23,220	3,683	-	-	-	-	100	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	66,881	11,513	993	-	-	-	-	100	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	26,102	136,815	8,183	-	-	1,429.1	771.8	100	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	-	-	-	-	-	100	19	
珠海																
珠海景輝項目 (時代•山海園).....	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	122,373	31,066	785	-	-	674.9	151.4	100	20	

業 務

項目 ⁽¹⁾	項目類型	地盤面積	預計施工進度 ⁽²⁾	開始預售日期或 預計許可證日期 ⁽³⁾	預計交付日期	總建築面積 ⁽⁴⁾			可銷售/可出租建築面積 ⁽⁵⁾			持作未來開發 ⁽⁶⁾				本公司物業估 值表中佔比	
						總建築 面積 ⁽⁴⁾	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⁾	已預售 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⁾		應佔市值 ⁽¹³⁾
		(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)
珠濤平沙項目二期	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	36,005	-	-	-	-	-	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	396,400	-	-	2,677.5	100	-	32
清遠																	
時代頤城(清遠)二期	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

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	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																
時代廣場(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
時代廣場(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
時代廣場(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
時代廣場(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
時代廣場(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
時代廣場(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	343,068	4,554,133	586,449 ⁽¹¹⁾	17,284.7	23,306.5	19,967.1	
應佔總建築面積 ⁽¹¹⁾⁽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		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)			
	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)						
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

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

項目	二零一零年			二零一一年			二零一二年			截至二零一三年 九月三十日止九個月		
	簽約銷售額	簽約建築面積	簽約平均售價 (每平方米 人民幣元)	簽約銷售額	簽約建築面積	簽約平均售價 (每平方米 人民幣元)	簽約銷售額	簽約建築面積	簽約平均售價 (每平方米 人民幣元)	簽約銷售額	簽約建築面積	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	8,482.2	69,663,454.0	7,922	8,794.1	463,000.0	60	7,716.7	4,840,466.0	465	10,406.9
時代傾城 (佛山)	108,693,249.0	11,399	9,535.1	20,224,144.0	2,433	8,311.4	2,432,681.0	260	9,360.8	53,634,451.0	9,368	5,725.0
時代白朗峰 (中山)	304,273,849.0	25,063	12,140.4	407,448,244.0	40,679	10,016.1	157,602,255.0	15,897	9,913.7	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	5,254.1	169,764,389.0	32,983	5,147.0
二期	-	-	-	-	-	-	114,409,923.0	18,300	6,232.0	282,799,986.0	43,271	6,535.5
三期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	235,619,663.0	24,629	9,566.9
時代·山湖海 (珠海)	479,686,261.0	67,647	7,091.0	247,806,439.0	31,699	7,817.4	28,109,812.0	3,884	7,236.4	14,908,793.0	2,060	7,236.0
二期	-	-	-	736,795,163.0	81,098	9,085.2	251,033,534.0	25,885	9,698.1	99,203,979.0	12,499	7,936.9
三期	-	-	-	5,967,674.0	785	7,597.8	729,076,995.0	75,206	9,694.4	50,414,545.0	5,369	9,389.9
時代蘭橋 (珠海)	58,141,294.0	8,558.7	6,793.3	160,000.0	24	6,666.7	11,154,579.0	1,524	7,319.6	4,487,000.0	504	8,902.8
珠海景濶項目	-	-	-	-	-	-	85,479,629.0	9,800	8,722.0	1,072,790,293	109,554	9,792.4
(時代·山湖海四期)	-	-	-	-	-	-	632,034,416.0	114,229	5,533.1	569,337,990.0	97,139	5,861.1
時代傾城 (長沙)	-	-	-	8,596,580.0	1,674	5,134.9	-	-	-	199,788,005.0	34,878	5,728.3
時代傾城 (清遠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,366,806.0	613	26,710.0
一期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
時代·花生II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總計	4,463,510,858.0	595,301	3,917,604,597.0	440,656	6,395,589,640.0	740,960	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、聯排別墅及配套设施（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。

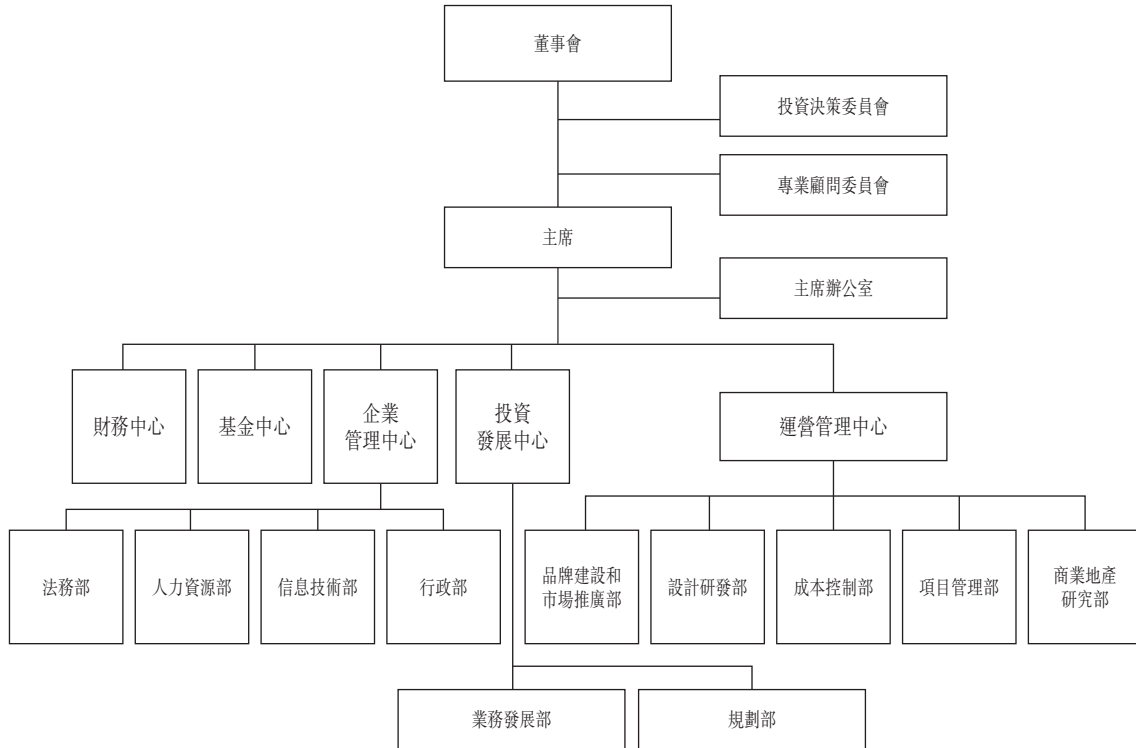
根據未償還信託融資安排的條款，不得授予信託融資公司否決權，因此我們對借款實體的控制將不會受到信託融資安排的影響。我們的董事確認，抵押予信託融資公司的土地使用權僅作為相關信託貸款的抵押。信託融資安排的條款及條件不會造成項目公司的控制權或聯合控制權易手予信託融資公司，亦不會令該等信託融資公司對該等項目公司的運營造成重大影響。

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「一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「一預售、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「一物業交付」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「一預售及售後服務」及「一物業管理」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，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
------	------	----------------------------	-----------------	----------------------

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

- 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
延遲支付土地出讓金	<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>
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>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上午才收到付款</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	法律後果及潛在最高處罰及其他金融負債	違規原因	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>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>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>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 管理綜合執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。</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>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>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>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>法律後果及 潛在最高處罰及 其他金融負債</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（收購公司的無法識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)監察我們於香港附屬公司相關的法定要求，及(ii)與本集團聘請的外部公司秘書密切合作，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期
- (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)條判處任何監禁刑期

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。

與控股股東的關係

本公司的直接控股股東是豐亞企業，其乃於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司。佳名投資和東利分別持有豐亞企業60%和40%的權益。佳名投資和東利分別為岑釗雄先生和李一萍女士全資擁有。緊隨資本化發行和全球發售完成後，岑釗雄先生和李一萍女士將分別擁有我們已發行股本的約45%和30%（不計及根據因超額配股權獲行使而可能發行的股份或因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的股份），因此，岑釗雄先生、李一萍女士、佳名投資、東利和豐亞企業將成為我們的控股股東。控股股東概無於任何與我們的業務存在直接或間接競爭的業務中擁有權益。

獨立於我們的控股股東

董事認為，我們有能力於上市之後獨立於控股股東及其各自的聯繫人（本集團除外）經營業務，理由如下：

- (i) 截至最後實際可行日期，概無執行董事於我們的業務以外的任何業務經營中擔當重疊的職位或職責；
- (ii) 除本招股章程「關連交易」一節所披露外，控股股東除我們的業務外，並無經營任何業務；
- (iii) 截至最後實際可行日期，概無董事於任何與我們的業務存在或可能存在直接或間接競爭的業務中擁有權益；
- (iv) 截至最後實際可行日期，我們具備獨立營運能力並可獨立訪問客戶與供應商，我們並無與本集團的任何關連人士進行任何關連交易（除本招股章程中「關連交易」一節披露者以外）。將於上市後繼續進行的持續關連交易的詳情載於本招股章程「關連交易」一節。本集團的持續關連交易將繼續按一般商業條款並於我們的日常業務過程中訂立；及
- (v) 我們的財務獨立於控股股東及其聯繫人。所有應付及應收控股股東及其各自的聯繫人之貸款、墊款及結餘將悉數結清，且控股股東及其各自的聯繫人就本集團的借貸所提供的股份質押與擔保將於上市前或上市後全部解除。

董事信納，我們能在上市之後獨立於控股股東及其各自的聯繫人（本集團除外）經營業務。

不競爭承諾

為清除與我們的任何現有或日後競爭，我們的控股股東已在不競爭契據中向我們承諾，除(i)控股股東持有從事對本集團任何成員公司從事的任何業務存在或可能存在競爭的任何公司（其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市）已發行股本總額不足5%；或(ii)本招股章程「關連交易」一節中所披露物業租賃外，其將不會，並將促使其聯繫人（本集團成員公司除外）(1)不會直接或間接（無論自行、聯同、代表或透過任何人士、法團、合夥人、合資企業或其他合約安排，及不論為換取溢利或其他利益）參與、收購或持有與受限制業務（定義見下文）直接或間接構成競爭的任何業務的任何權利或權益、提供任何財務或其他方面的支持，或以其他方式於當中持有權益、涉及或從事相關業務，或收購或持有與受限制業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務的股份或權益（在各種情況下，無論作為股東、合夥人、代理人或其他身份及不論為換取溢利、回報或其他利益）；及(2)不會從事、投資、參與涉及開發住宅及商業物業以供出售的任何物業開發業務、涉及向住戶提供物業管理服務的物業管理業務，以及涉及開發、租賃及轉租我們或獨立第三方擁有的商業物業的物業租賃業務（「受限制業務」）或於其中擁有權益（經濟或其他）。

倘我們的控股股東及其聯繫人不再直接或間接持有股份的30%或以上，則不競爭契據將自動失效。

不競爭契據亦規定：

- 我們的獨立非執行董事至少每年審閱我們的控股股東是否遵守不競爭契據；
- 我們的控股股東已向我們承諾，其將並會促使其聯繫人盡力就獨立非執行董事每年審閱不競爭契據的執行情況提供一切必需的資料；
- 我們將根據上市規則的要求，透過年報或公告的方式，將獨立非執行董事就不競爭契據的遵守和執行情況所進行的審閱向公眾作出披露；及
- 我們的控股股東將按照企業管治報告中的自願披露原則，在我們的年報中就不競爭契據的遵守情況作出年度聲明。

關連交易

本集團已獲時代發展集團授予使用若干商標之許可，並已佔用時代發展集團及李一萍女士擁有的位於廣州的若干物業。岑建財先生（控股股東兼執行董事岑釗雄先生之父）持有時代發展集團90%的權益，而岑釗雄先生的弟弟岑兆雄先生持有時代發展集團10%的權益。時代發展集團是岑釗雄先生的聯營公司，因此是本公司的關連人士。李一萍女士是岑釗雄先生的妻子。李一萍女士是岑釗雄先生的聯繫人，因此是本公司的關連人士。本公司與時代發展集團及／或李一萍女士訂立的任何交易均構成本公司根據上市規則上市後的關連交易。該等關連交易的詳情見下文。

持續關連交易

- (a) 獲豁免遵守上市規則第14A.33(3)條項下的申報、年度審查、公告及獨立股東批准規定之持續關連交易

商標許可

上市日期前，本集團成員公司已使用該商標，以從事其中國物業開發項目業務。時代發展集團已向中國相關商標註冊處申請註冊該商標，且已完成註冊。商標詳情載於本招股章程附錄五。

二零一三年三月十三日，時代集團與時代發展集團簽訂商標許可協議。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。本公司中國法律顧問通商確認，商標許可協議之條款對協議各方均有效力、具約束力且可強制執行。

截至二零一二年十二月三十一日止三個年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司並未向時代發展集團支付任何商標許可費，且根據商標許可協議將不必向時代發展集團支付任何商標許可費。

根據上市規則第14章的規定，鑒於上述交易的各項適用百分比率均低於0.1%，商標許可協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第14A章所載之申報、年度審查、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

時代發展集團是一間投資控股公司，且主要為持有商標及中國物業（定義見下文）而成立。鑒於時代發展集團目前並未進行任何商業活動或使用任何商標，其並未注入本集團。由於在中國轉讓商標耗時較久，因此不向本集團轉讓該商標。

物業使用

本公司附屬公司時代企業地產使用並佔有一處位於中國廣東省廣州市白雲區機場西路景麗街51號1號商舖（作為其註冊辦事處），建築面積約為111平方米的物業，根據李一萍女士（上述物業的合法擁有人）於二零一零年十月十八日簽署的一份確認書（「白雲物業確認書」），時代企業地產可無對價使用上述物業。根據白雲物業確認書，時代企業地產可無限期使用上述物業。本公司的中國法律顧問通商確認，白雲物業確認書之條款對協議各方均有效力、具約束力且可強制執行。

截至二零一二年十二月三十一日止三個年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，時代企業地產並未就使用和佔有上述物業向李一萍女士支付任何費用，並將不必就有關使用和佔有向李一萍女士支付任何費用。

根據上市規則第14章的規定，鑒於白雲物業確認書項下之交易的各項適用百分比率均低於0.1%，相關交易將獲豁免遵守上市規則第14A章所載之申報、年度審查、公告及獨立股東批准規定。

- (b) 獲豁免遵守獨立股東批准規定，但受上市規則第14A.34條項下之申報、年度審查及公告規定的規限之持續關連交易

物業租賃

根據時代發展集團及李一萍女士與廣州宏泰於二零一零年五月二十四日簽訂的租賃協議（「租賃協議」），本公司附屬公司廣州宏泰租用時代發展集團及李一萍女士位於中國廣東省廣州市越秀區東風路410號26樓2601及2602室的若干物業（統稱「中國物業」），總建築面積約為1,079.13平方米，自二零一零年四月一

關連交易

日起至二零一三年三月三十一日止，為期三年。該租賃協議已於二零一三年三月二十日續訂，且日期為二零一三年六月二十八日的補充協議已對其進行修訂和補充，協議主要條款載列如下：

位置	締約方	概約		計劃用途	協議期限
		建築面積 (平方米)	每月租金 (人民幣)		
中國廣東省廣州市越秀區東風路410號26樓2601及2602室	廣州宏泰 (租戶) 時代發展集團 及李一萍 女士(業主)	1,079.13	107,913	辦公	二零一三年 四月一日 至二零一 五年十二 月三十一 日

根據租賃協議的條款，廣州宏泰有責任支付金額為人民幣1,294,956元的總年度租金(不包括管理費)。本公司中國法律顧問通商確認，租賃協議之條款對協議各方均有效力、具約束力且可強制執行。

獨立估值師戴德梁行已確認，租賃協議之條款及條件公平合理。

歷史交易價值

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三個年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，廣州宏泰已就租賃時代發展集團及李一萍女士的中國物業分別招致人民幣971,217元、人民幣1,294,956元、人民幣1,294,956元及人民幣647,478元的總租金(不包括管理費)。

年度上限

根據租賃協議之條款，截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個財政年度，廣州宏泰分別向時代發展集團及李一萍女士支付的應付年度租金將為人民幣1,294,956元、人民幣1,294,956元及人民幣1,294,956元(「物業租賃上限」)，該等租金乃基於現行市場利率及正常商業條款予以釐定。

上市規則的影響

鑒於(i)岑建財先生(控股股東兼執行董事岑釗雄先生之父親)持有時代發展集團90%的股本權益；及(ii)岑釗雄先生的弟弟岑兆雄先生持有時代發展集團剩餘

10%的股本權益，因此根據上市規則，時代發展集團被視為本公司之關連人士。李一萍女士為岑釗雄先生的妻子。李一萍女士為岑釗雄先生的聯繫人，因此被視為本公司的關連人士。

根據上市規則第14章的規定，鑒於上述交易的其中一項適用百分比率高於0.1%但低於5%，因此，租賃協議項下的交易將獲豁免遵守獨立股東批准規定，但受上市規則第14A章之申報、年度審查及公告要求的規限。

董事的確認書

董事（包括本公司獨立非執行董事）認為，(i)物業租賃上限乃透過租賃協議各方間的公平磋商釐定及(ii)上述持續關連交易（包括物業租賃上限）已於本公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，該等條款公平合理且符合本公司股東的整體利益，日後也將如此。

聯席保薦人的確認書

聯席保薦人認為(i)上述尋求豁免的租賃協議已於本公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，該等條款公平合理且符合本公司股東的整體利益；及(ii)物業租賃上限公平合理。

豁免申請

我們已向聯交所申請授予，且聯交所已根據上市規則第14A.42(3)條向我們授出豁免，在以下情況下豁免租賃協議項下持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章之公告及獨立股東批准規定：(1)截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年分別不超過人民幣1,294,956元、人民幣1,294,956元及人民幣1,294,956元的年度上限；(2)本公司將遵守上市規則第14A章的其他規定，包括上市規則第14A.35(1)、14A.35(2)、14A.36至14A.40各條（如適用）；及(3)持續關連交易將受本公司之核數師及獨立非執行董事根據上市規則第14A.37及14A.38條及上市規則第14A.39至14A.41各條之其他規定每年進行的年度審查所規限。此外，本公司確認我們將遵守上市規則的適用條文。

董事及高級管理層

董事會

本公司董事會現時包括九名董事，由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成。

下表載有本公司董事會成員之若干資料：

姓名	年齡	委任為董事的日期	於本公司的 現任職位	角色及職責
岑釗雄	43歲	二零零七年 十一月十四日	執行董事；行政總裁；本公司董事會主席；提名委員會主席及薪酬委員會成員	負責本集團業務的戰略開發及整體運營
關建輝	49歲	二零零八年 一月九日	執行董事	負責設計、建築、投標、成本控制、整體市場推廣及商業地產調研
白錫洪	45歲	二零零八年 一月九日	執行董事	負責廣州的項目開發、市場推廣及項目管理
李強	39歲	二零零八年 一月九日	執行董事	負責人力資源、資料管理、行政及法律事務
岑兆雄	39歲	二零一三年 十一月十九日	執行董事	負責土地開發及項目前期規劃工作

董事及高級管理層

姓名	年齡	委任為董事的日期	於本公司的 現任職位	角色及職責
牛霽旻	34歲	二零一三年 十一月十九日	執行董事	負責財務會計、運營及稅務工作的規劃和管理
孫惠	52歲	二零一三年 十一月十九日	獨立非執行董事； 薪酬委員會主席、 審核委員會及提名 委員會成員	作為獨立非執行董事
林如鵬	45歲	二零一三年 十一月十九日	獨立非執行董事、 審核委員會及提名 委員會成員	作為獨立非執行董事
黃偉文	45歲	二零一三年 十一月十九日	獨立非執行董事、 審核委員會主席、 薪酬委員會成員及 內部監控團隊成員	作為獨立非執行董事

附註：除岑釗雄先生為岑兆雄先生的兄長外，我們的董事概無與任何其他董事有個人關係。

執行董事

岑釗雄先生，43歲，是本集團創辦人之一，自二零零七年十一月起擔任時代集團董事會主席、行政總裁及董事，並於二零零八年二月獲委任為本公司的執行董事。岑釗雄先生於一九九九年開始其在房地產開發中的職業生涯，且在貿易、金融及房地產開發方面均有經驗。他於一九九九年與關建輝先生在廣州共同創辦從事住宅物業開發項目的公司翠逸地產，並於二零零一年創辦時代集團並擔任總裁，主要負責時代集團業務的戰略開發及整體運營。岑釗雄先生已引領本集團成為廣東省領先的物業開發商之一，主要專注於中高端住宅物業的開發。他在中國房地產業擁有逾14年的經驗。他於二零零六年六月畢業於復旦大學，並獲得EMBA學位。

岑釗雄先生獲多家媒體（包括《北京青年報社》、《廣州日報》及《第一財經》）授予「2005年度中國房地產創新人物」稱號、獲中國地產經濟主流峰會授予「2005年度中國主流地產傑出領軍人物」稱號以及獲中國住交會主流媒體宣傳聯盟授予「2004年度影響中國房地產100位企業家」之一稱號。岑釗雄先生於二零零六年及二零零七年分別獲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授予「中國房地產優秀企業家」稱號以及授予「2007中國房地產優秀企業家金馬獎」。其亦於二零零八年獲南方報業傳媒集團及中國房地產30年高峰論壇組委會授予「中國房地產30年十大傑出貢獻人物」、於二零一零年獲廣州市人民政府授予「第十一屆廣州傑出青年」、於二零一零年獲住房和城鄉建設部政策研究中心、全國工商聯房地產商會及廣東省地產商會授予「中國房地產行業最具影響力人物」、於二零一三年獲首屆世界廣府人懇親大會組委會授予「首屆世界廣府人十大傑出青年」等稱號。岑釗雄先生於二零零七年獲委任為中國人民政治協商會議第十一屆廣州市委員會常務委員及廣州市民營企業商會執行會長。自二零一一年九月起，岑釗雄先生目前為廣州市工商業聯合會及廣州總商會第十四屆執行委員會的副會長。岑釗雄先生為岑兆雄先生的兄長。

我們認為岑釗雄先生繼續擔任主席兼行政總裁，將一如以往地強勢帶領本集團作出更多有效的策劃及管理工作。

關建輝先生，49歲，於二零零八年一月獲委任為本公司董事並於二零零八年二月獲委任為本公司的執行董事。關建輝先生自二零零二年一月起擔任時代集團的副總裁。關建輝先生亦為運營管理中心主管，主要負責設計、建築、招標、成本控制、整體市場推廣及商業地產調研。關建輝先生於一九九九年與岑釗雄先生共同創辦翠逸地產，並於二零零一年五月加入時代集團。自二零零二年至二零零六年期間，關建輝先生負責財務、資金及成本管理。關建輝先生擁有逾14年的房地產企業管理經驗。關建輝先生於一九九四年十二月畢業於華南師範大學，獲得文學士學位，並於二零零九年七月獲得北京大學EMBA學位。關建輝先生現任中國人民政治協商會議第十四屆廣州市越秀區委員會委員。關建輝先生為廣州時代拓展房地產開發有限公司（「廣州時代拓展」）之董事，該公司的營業執照於二零一一年十一月二十九日被撤銷（附註1）。

白錫洪先生，45歲，於二零零八年一月獲委任為本公司董事並於二零零八年二月獲委任為本公司的執行董事。其自二零零二年一月起，任時代集團副總裁。其亦自二零零二年一月起擔任時代集團廣州地區辦事處的總經理，並主要負責廣州的項目開發、市場推廣及項目管理。白先生於一九九九年加入翠逸地產，並於二零零一年五月加入時代集團。白先生於房地產企業管理方面擁有逾14年的經驗。其於一九九零年畢業於廣東廣播電視大學工業企業經營管理專業，於二零零九年十二月獲得中山大學EMBA學位。二零零五年，白先生獲廣州地產二十年大型活動組委會、廣州市房地產業協會及房地產導刊社授予「廣州地產二十年傑出貢獻名人」稱號；二零零六年，其獲中國地產經濟主流峰會授予「2006中國主流地產金鑽獎傑出貢獻CEO」稱號；二零零九年，白先生獲第七屆中國地產經濟主流峰會授予「建國60年中國房地產營銷創新功勳

附註1： 根據相關中國法規，中國公司須進行年檢。在規定期限內未能進行年檢或檢查，其營業執照將被工商行政管理局（「**工商行政管理局**」）撤銷。廣州時代拓展在二零零六年七月之後並無任何業務活動且保持非運營狀況，因此其未能在二零一零年委派員工辦理年檢手續。其營業執照於二零一一年十一月二十九日起被廣州工商行政管理局撤銷。儘本公司董事所知，廣州時代拓展的營業執照截至最後實際可行日期仍處於撤銷狀態。關建輝先生及白先生於相關時間並未參與廣州時代拓展的業務運營，而二零一零年廣州時代拓展未能進行年檢是因為當時高級職員的疏忽所致，而與關建輝先生及白先生無關。

名人」稱號；於二零一零年，白先生獲新快報授予「地產先鋒人物獎」。白先生現為中國人民政治協商會議廣州市委員會委員。白先生為廣州時代拓展之董事，該公司的營業執照於二零一一年十一月二十九日被撤銷^(附註1)。

李強先生，39歲，於二零零八年一月獲委任為本公司董事並於二零零八年二月獲委任為本公司的執行董事。其自二零零九年七月起擔任時代集團的副總裁。其現亦為時代集團企業管理中心主管，主要負責人力資源、資料管理、行政及法律事務。李先生於二零零五年七月加入時代集團，擔任總裁助理，並自二零零九年七月起，擔任本公司副總裁。李先生擁有逾8年的房地產企業管理經驗。李先生於二零零零年六月獲得湖南師範大學的法律碩士學位，並於二零零七年十二月獲得中山大學的EMBA學位，於一九九八年六月獲得中國律師執業資格。李先生現為廣州市越秀區第十五屆人民代表大會委員。

岑兆雄先生，39歲，於二零一三年十一月獲委任為本公司執行董事。自二零一二年五月起，其一直擔任時代集團投資與開發中心總監，負責土地開發及項目前期規劃工作。岑兆雄先生於一九九九年加入翠逸地產，擔任項目助理，並於二零零一年五月擢升為時代集團開發部經理以及於二零零九年九月擢升為時代集團招標部經理。二零一零年十二月至二零一二年五月，岑兆雄先生擔任時代集團清遠地區辦事處總經理。岑兆雄先生為岑釗雄先生之弟弟。

牛霽旻先生，34歲，於二零一三年十一月獲委任為本公司執行董事，且目前擔任時代集團財務部門主管，負責財務會計、運營及稅務工作的規劃和管理。於二零一一年加入本公司前，自二零零五年十二月至二零零七年十二月，牛先生於廣州市萬科房地產有限公司（「廣州萬科」）財務管理部門擔任片區財務經理。自二零零七年十二月至二零零八年四月及自二零一零年十一月至二零一一年三月，其分別擔任廣州萬科營運管理部營運分析主管及項目開發部高級經理。自二零零八年五月至二零一零年十月，其擔任武漢市萬科房地產有限公司財務部主管。牛先生於二零零一年六月獲得中山大學管理學學士學位，於二零一二年十一月獲得香港浸會大學工商管理碩士學位。牛先生現於中國人民大學財政金融學院攻讀EMBA。

獨立非執行董事

孫惠女士，52歲，於二零一三年十一月獲委任為本公司獨立非執行董事。自一九九六年七月起，其便為上海市環中律師事務所的合夥人。自二零零九年起擔任增城江龍電力有限公司主席。孫女士於一九八三年畢業於華東政法學院法學院，並於一九九二年獲美國喬治城大學法律系學位。

林如鵬先生，45歲，於二零一三年十一月獲委任為本公司獨立非執行董事。自二零零八年七月起，林先生獲委任為暨南大學副校長。林先生於一九九三年二月獲暨南大學法學碩士學位，並於二零零四年六月獲復旦大學文學博士學位，以及於二零零四年十月起至二零零六年十二月在清華大學從事有關管理科學與工程的博士後研究。林先生自二零零九年七月起五年擔任廣州市青年聯合會第十一屆委員會副主席。

黃偉文先生，45歲，於二零一三年十一月獲委任為本公司獨立非執行董事。自一九九一年八月起至一九九六年四月，黃先生擔任安永會計師事務所核數師一職。自二零零六年至二零一零年，他擔任一間於聯交所上市的公司中國家居控股有限公司（原名為寶源控股有限公司及正興（控股）有限公司）（股份代號：692）之執行董事。黃先生於一九九一年十一月獲香港理工大學會計學文學士學位，並於一九九七年十二月獲倫敦大學金融經濟學理學碩士學位。黃先生為香港會計師公會的會員。

除上述所披露者外，本公司各董事並無涉及上市規則第13.51(2)條所述之任何事件。除上述所披露者外，緊接本招股章程日期前三年內，概無本公司董事出任其他上市公司董事職位。

董事及高級管理層

高級管理層

下表載列有關本公司其他高級管理層成員之若干資料：

姓名	年齡	職位
劉永紹	49歲	時代集團副總裁及時代物業管理及廣州東和總經理；負責時代物業管理的物業服務管理及廣州東和的租賃及項目開發事務
陶成江	45歲	基金中心主管；負責本集團的資本融資

劉永紹先生，49歲，自二零零四年起擔任時代集團副總裁，自二零零八年起擔任時代物業管理及廣州東和總經理。其主要負責時代物業管理的物業服務管理及廣州東和的租賃及項目開發事務。自一九八四年七月至一九九三年七月，劉先生為佛山市南海區南海中學的教師。自一九九三年七月至一九九六年七月，其擔任佛山市南海區桂城街道桂江第一初級中學校長辦公室負責人。其於一九九九年加入翠逸地產及於二零零一年五月加入時代集團。其於房地產開發方面擁有逾14年的經驗。劉先生於一九九四年十二月獲得華南師範大學文學學士學位，並於二零一零年十二月獲得中山大學EMBA學位。

陶成江先生，45歲，自二零零六年十二月起擔任時代集團的基金中心主管。其負責本集團的資本融資。其於二零零一年五月加入時代集團，擔任財務部經理，並於二零零四年一月擢升為財務總監。在加入本集團前，自一九九九年十一月至二零零一年三月，陶先生任職於僑鑫集團有限公司財務部及企業管理部。自一九九七年四月起，陶先生成為中國合資格會計師且自二零一零年起為廣東省註冊會計師協會非執業會員。陶先生於一九九二年六月畢業於西安石油學院，獲得經濟學學士學位，並於二零零八年十二月，獲得中山大學EMBA學位。

聯席公司秘書

梅菁女士，27歲，為本公司聯席公司秘書之一。梅女士於二零一三年一月加入時代集團，任職副總裁秘書。加入本公司前，梅女士於二零一一年在新加坡的Edward Whistler International (S) Pte. Ltd.任職顧問。梅女士於二零零九年六月在新加坡南洋理工大學獲得工程學（生物工程學）學士學位，並於二零一零年六月獲得科學（生物信息學）碩士學位。

黎少娟女士，38歲，為本公司聯席公司秘書之一。黎女士現為凱譽香港有限公司的一名經理。其自一九九七年八月至二零零三年六月，在畢馬威會計師事務所香港辦事處行政服務部工作並自二零零三年七月至二零零五年一月在KCS Limited工作。二零零五年一月至二零一三年二月期間，其先後於兩家上市公司（均於聯交所主板上市）的公司內務秘書及合規部門任職。其於公司秘書領域擁有逾15年專業和內務經驗。黎女士現為景瑞控股有限公司及博雅互動國際有限公司（均於聯交所主板上市）的聯席公司秘書。其於一九九七年十一月獲得香港理工大學會計學文學士學位，並為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。

董事委員會

審核委員會

本公司根據上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載《企業管治常規守則》之第C3段於二零一三年十一月十九日成立審核委員會並以書面方式制定其職權範圍。該審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為黃偉文先生（審核委員會主席，具有會計專業資格）、孫惠女士及林如鵬先生。審核委員會之主要職責為協助本公司董事會，向其提供關於本集團之財務申報程序、內部監控及風險管理制度有效性的獨立觀點、監察審核程序、制定及審查本公司政策及履行董事會分配的其他職責與責任。

薪酬委員會

本公司根據上市規則第3.25條及上市規則附錄14所載《企業管治常規守則》之第B1段於二零一三年十一月十九日成立薪酬委員會並以書面方式制定其職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，即孫惠女士、岑釗雄先生和黃偉文先生。薪酬委員會其中兩名成員為本公司的獨立非執行董事。孫惠女士擔任薪酬委員會主席。薪酬委員會之主要職責包括（但不限於）：(i)就所有本公司董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事提出建議；(ii)就本公司董事及高級管理層之薪酬待遇，向本公司董事會提出建議；(iii)參照本公司董事會的企業目標，審核及批准管理層的薪酬建議；及(iv)根據購股權計劃，考慮及批准授予合資格參與者股份認購權。

於往績記錄期間，本公司董事及高級管理層成員的薪酬政策乃基於其經驗、責任級別及一般市況而制定。任何酌情支付的花紅及其他績效獎賞與本集團利潤績效及

董事及高級管理層

本公司董事與高級管理層成員的個人績效掛鉤。本公司欲在上市後採用相同的薪酬政策，該薪酬政策須通過本公司薪酬委員會審核並接受其建議。

提名委員會

本公司於二零一三年十一月十九日成立提名委員會並以書面形式制定其職權範圍。提名委員會由三名成員組成，分別為岑釗雄先生、孫惠女士及林如鵬先生。提名委員會其中兩名成員為本公司的獨立非執行董事。岑釗雄先生擔任提名委員會主席。提名委員會之主要職責為就本公司董事會成員的委任，向董事會提出建議。

董事及高級管理層之薪酬

本公司執行董事亦屬本公司僱員，且根據其作為本公司僱員的能力獲得以工資及現金紅利形式支付的薪酬。

本集團於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月支付予董事的費用、工資、退休金計劃供款、津貼與實物福利及酌情支付的花紅的薪酬總額分別為人民幣4,038,000元、人民幣6,938,000元、人民幣7,249,000元及人民幣3,358,000元。

本集團於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月支付予本公司五位最高薪人士的費用、工資、退休金計劃供款、津貼與實物福利及酌情支付的花紅的薪酬總額分別為人民幣7,116,000元、人民幣7,990,000元、人民幣6,821,000元及人民幣3,167,000元。

本集團於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月並無向董事或五位最高薪酬人士支付任何酬金作為加入本集團的獎勵或失去職位之賠償。此外，概無董事於同期放棄收取任何薪酬。

根據本集團目前執行的安排，本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度支付予董事的薪酬總額（包括費用、工資、退休計劃供款、津貼與實物福利）估計約人民幣8,000,000元。

購股權計劃

我們已採納購股權計劃。有關購股權計劃的詳情，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。

合規顧問

我們根據上市規則第3A.19條將委任海通國際資本有限公司擔任合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將在以下情況向我們提供意見：

- (a) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (b) 倘擬進行可能屬須予公佈或關連交易的交易，包括發行股份及購回股份；
- (c) 倘我們建議以與本招股章程所詳述者迥異的方式動用全球發售所得款項淨額，或倘我們的業務活動、發展或業績偏離於本招股章程中任何預測、估計或其他資料；及
- (d) 倘聯交所根據上市規則第13.10條就我們股份的價格或交易量的不尋常變化或任何其他事項向我們作出質詢。

委任期將從上市當日起，至我們寄發上市日期後起計首個完整財政年度的財務業績的年報當日止，有關委任可由雙方協議延長。

股本

以下描述本公司緊隨全球發售和資本化發行完成前後已發行及將予以發行為已繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本（假定超額配股權未獲行使）：

	<u>港元</u>
法定股本：	
<u>10,000,000,000</u> 股每股面值0.10港元的股份	<u>1,000,000,000</u>
	<u>港元</u>
已發行及將予發行，已繳足或入賬列作繳足：	
201 股已發行股份（截至本招股章程日期）	20.1
1,292,219,799 股根據資本化發行將予發行的股份	129,221,979.9
<u>430,740,000</u> 股根據全球發售將予發行的股份	<u>43,074,000</u>
<u>1,722,960,000</u> 股（總計）	<u>172,296,000</u>

假設

上表假設全球發售成為無條件且將按照全球發售和資本化發行來完成股份發行，並無計及因超額配股權獲行使或因據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發和發行的股份，或我們根據授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份，如下所述。

地位

發售股份將在各方面與本招股章程所提及的全部已發行或將予發行的股份享有同等權利，且具體而言，將符合資格收取於本招股章程刊發日期後就股份所宣派、派發或作出的一切股息或其他分派。

資本化發行

待本公司股份溢價賬因全球發售入賬後，董事獲授權將股份溢價賬中的129,221,979.9港元進賬額撥作資本，用以按面值悉數支付合共1,292,219,799股股份，以配發及發行予當其時的股東豐亞企業。

發行股份的一般授權

在全球發售成為無條件的規限下，董事已獲一般授權以配發、發行及處置本公司股本中的股份，本公司股本總面值不得超過：

- (a) 緊隨全球發售和資本化發行完成後本公司已發行股本總面額的20%（不包括因超額配股權獲行使或因據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發和發行的股份）；及
- (b) 本公司根據授予董事購回股份的一般授權（如下所述）而購回的本公司股本的總面額（如有）。

除根據此一般授權獲授權發行的股份以外，董事可能會根據供股、以股代息計劃或類似安排，或根據購股權計劃授予或可能授予的任何購股權獲行使時配發、發行或處理股份。

該授權將於下列期限（以最早者為準）屆滿：

- 本公司的下屆股東週年大會結束時；或
- 任何適用法律或公司章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間終結時；或
- 股東在股東大會上透過普通決議案修訂或撤回該授權時。

有關一般授權的進一步資料載列於本招股章程附錄五「法定及一般資料—A. 有關本集團的進一步資料—3. 於二零一三年十一月十九日通過的股東書面決議案」一節。

購回股份的一般授權

在全球發售成為無條件的規限下，董事已獲授一般授權，以行使本公司一切權利購回股份，惟購回股份的總面額不得超過緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本總面額的10%（不包括因超額配股權獲行使或因據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發和發行的股份）。

該項授權僅適用於在聯交所或股份可能上市（並就此獲證監會及聯交所認可）的任何其他交易所進行購回，並須根據上市規則進行。相關上市規則的摘要載列於本招股章程附錄五「法定及一般資料—A.有關本集團的進一步資料—6.購回本公司股份」一節。

該授權將於下列期限（以最早者為準）屆滿：

- 本公司的下屆股東週年大會結束時；或
- 任何適用法律或公司章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間終結時；或
- 股東在股東大會上透過普通決議案修訂或撤回該授權時。

有關該一般授權的進一步資料載列於本招股章程附錄五「法定及一般資料—A.有關本集團的進一步資料—3.於二零一三年十一月十九日通過的股東書面決議案」一節。

購股權計劃

根據日期為二零一三年十一月十九日的股東書面決議案，我們已有條件採納購股權計劃。購股權計劃主要條款的摘要載列於本招股章程附錄五「法定及一般資料—D.購股權計劃」一節。

主要股東

據董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後（並無計及因超額配股權獲行使或因據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份），將於本公司股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向我們披露的實益權益或淡倉，或將直接或間接擁有可於所有情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益的人士如下：

股東名稱／姓名	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	緊隨 全球發售及 資本化發行完成 後約佔本公司 權益的百分比
岑釗雄先生 (附註1、2、3、4)	於受控制法團的權益	1,292,220,000L	75%
李一萍女士 (附註1、2、3、4)	於受控制法團的權益	1,292,220,000L	75%
佳名投資 (附註1、2)	於受控制法團的權益	1,292,220,000L	75%
東利 (附註1、3)	於受控制法團的權益	1,292,220,000L	75%
豐亞企業 (附註1、4)	實益擁有人	1,292,220,000L	75%

附註：

- (1) 字母「L」代表該名人士於有關股份的好倉。
- (2) 佳名投資由岑釗雄先生全資擁有。
- (3) 東利由岑釗雄先生的配偶李一萍女士全資擁有。
- (4) 佳名投資與東利分別持有豐亞企業60%和40%的權益，而岑釗雄先生的配偶李一萍女士則全資擁有東利。

主要股東

倘超額配股權獲全面行使，則岑釗雄先生、李一萍女士、佳名投資、東利及豐亞企業將各自分別擁有本公司約72.3%的實益權益。

除本招股章程所披露者外，我們的董事並不知悉有任何人士於緊隨全球發售和資本化發行完成後（假設超額配股權未獲行使，亦不會因據購股權計劃可能授出的任何購股權而發行股份），將於本公司股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向我們披露的實益權益或淡倉，或將直接或間接擁有可於所有情況下在本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益。我們的董事並不知悉任何可能會於隨後日期導致本公司控制權發生變化的安排。

基礎配售

我們已與四名投資者（統稱為「**基礎投資者**」，各名均稱為「**基礎投資者**」）訂立基礎投資協議，該等基礎投資者同意共同按發售價認購總金額約448.9百萬港元可購買的股份數目（向下調整至最接近每手1,000股股份的完整買賣單位）（「**基礎配售**」）。假設發售價為4.50港元（即本招股章程中所載發售價範圍的上限），則基礎投資者將會認購的股份總數將為99,754,000股，佔緊隨全球發售完成後已發行股份約5.8%（假設超額配股權未獲行使）；假設發售價為3.85港元（即本招股章程中所載發售價範圍的中位數），則基礎投資者將會認購的股份總數將為116,595,000股，佔緊隨全球發售完成後已發行股份約6.9%（假設超額配股權未獲行使）；及假設發售價為3.20港元（即本招股章程中所載發售價範圍的下限），則基礎投資者將會認購的股份總數將為140,279,000股，佔緊隨全球發售完成後已發行股份約8.1%（假設超額配股權未獲行使）。

各基礎投資者均為獨立第三方，且彼等已同意，除根據各自基礎配售協議所認購者外，彼等不會認購全球發售項下的任何股份。緊隨全球發售完成後，基礎投資者將不會於本公司的董事會中擁有任何代表，彼等亦不會成為本公司的主要股東。基礎投資者的持股量將會計入本公司股份的公眾持股量。

基礎配售構成國際發售的一部分。倘香港公開發售出現超額認購的情況（如本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售」一節所述），基礎投資者將會認購的股份不會受國際發售與香港公開發售之間任何股份的重新分配所影響。有關向基礎投資者所作分配的詳情將於在二零一三年十二月十日刊發的香港公開發售分配結果公告內披露。

基礎投資者

我們的基礎投資者

我們的基礎投資者的投資詳情載列如下：

基礎投資者	投資額 (百萬港元)	股份 數目 ⁽¹⁾	緊隨 全球發售		緊隨 全球發售		緊隨 全球發售		緊隨 全球發售	
			佔 發售股份 總數的 百分比 ⁽¹⁾	本公司 的 持股權益 百分比 ⁽¹⁾	佔 發售股份 總數的 百分比 ⁽²⁾	本公司 的 持股權益 百分比 ⁽²⁾	佔 發售股份 總數的 百分比 ⁽³⁾	本公司 的 持股權益 百分比 ⁽³⁾		
Fusion Capital Limited.	116.3	25,844,000	6.0%	1.5%	30,207,000	7.0%	1.8%	36,343,000	8.4%	2.1%
廣州海印實業集團有限公司 ⁽⁴⁾	116.3	25,844,000	6.0%	1.5%	30,207,000	7.0%	1.8%	36,343,000	8.4%	2.1%
熊海濤女士 ⁽⁴⁾	100.0	22,222,000	5.2%	1.3%	25,974,000	6.0%	1.5%	31,250,000	7.3%	1.8%
越秀證券控股有限公司.....	116.3	25,844,000	6.0%	1.5%	30,207,000	7.0%	1.8%	36,343,000	8.4%	2.1%
總計.....	448.9	99,754,000	23.2%	5.8%	116,595,000	27.0%	6.9%	140,279,000	32.5%	8.1%

附註：

- (1) 向下調整至最接近的股份每手買賣單位，假設發售價為4.50港元（即指示性發售價範圍的上限）並假設超額配股權並未獲行使。
- (2) 向下調整至最接近的股份每手買賣單位，假設發售價為3.85港元（即指示性發售價範圍的中位數）並假設超額配股權並未獲行使。
- (3) 向下調整至最接近的股份每手買賣單位，假設發售價為3.20港元（即指示性發售價範圍的下限）並假設超額配股權並未獲行使。
- (4) QDII經理（定義見下文）以QDII（定義見下文）的身份作為相關基礎投資者（定義見下文）代名人根據相關基礎配售協議及相關投資者與QDII經理（定義見下文）訂立的QDII協議之條款將認購的股份。

下文所載有關我們基礎投資者的資料乃由基礎投資者就基礎配售而提供。

Fusion Capital Limited

Fusion Capital Limited為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其註冊辦事處位於3/F, Omar Hodge Buildings, Wickhams Cay I, P.O. Box 362, Road Town, Tortola, BVI，其主要業務為投資。Li Sze Lim先生及Cheung Yee Man, Elisa女士各自擁有該公司50%的權益，Li Sze Lim先生目前為廣州富力地產股份有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：2777）的主席及執行董事。Cheung Yee Man, Elisa女士為Li Sze Lim先生的配偶。

廣州海印實業集團有限公司

廣州海印實業集團有限公司（「廣州海印」）乃擬定資產管理安排的受益人，該安排乃由其與以合格境內機構投資者（「QDII」）身份作為廣州海印資產經理及代名人的華寶信託有限責任公司（或其他合格境內機構投資者）（「QDII經理」）訂立。廣州海印已同意促使QDII經理以QDII身份作為其代名人根據基礎配售協議及廣州海印與QDII經理訂立的QDII協議之條款認購國際發售中相關數目的股份。

廣州海印根據中國法律於一九九六年四月三十日成立，註冊資本為人民幣100,000,000元。邵建明先生、邵建佳先生及邵建聰先生分別擁有廣州海印 65%、20%及15%的權益。廣州海印從事房地產、酒店、化工業及商業物業開發業務。

熊海濤女士

熊海濤女士（「熊女士」）乃擬定資產管理安排的受益人，該安排乃由其與以QDII身份作為熊女士資產經理及代名人的QDII經理訂立。熊女士已同意促使QDII經理以QDII身份作為其代名人根據基礎配售協議及熊女士與QDII經理訂立的QDII協議之條款認購國際發售中相關數目的股份。

熊女士為廣州誠信投資管理有限公司及廣州誠信創業投資有限公司的執行董事。自二零零九年一月起，其亦為於上海證券交易所上市的金髮科技股份有限公司（股份代號：600143）的董事。熊女士為廣州人大代表、廣州市女企業家協會理事及廣州市籬崗區工商業聯合會的副主席。

越秀證券控股有限公司

越秀證券控股有限公司（「越秀證券」）為於香港註冊成立的有限公司，其註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈24樓。越秀證券的業務涉及證券經紀、資產管理、投資顧問及其他金融相關服務。越秀證券為越秀企業（集團）有限公司（於中國成立的國有企業）全資擁有。

先決條件

基礎投資者的認購責任須待以下先決條件達成後方可作實：

- (i) 香港承銷協議及國際購買協議在不遲於承銷協議所規定的時間及日期或於本公司與聯席全球協調人釐定的稍後時間及日期已訂立並已生效及成為無條件（根據該等協議各自的原條款或經相關方其後以協議變更）；
- (ii) 香港承銷協議及國際購買協議並無被終止；
- (iii) 發售價已由本公司與聯席全球協調人（就其本身及代表香港承銷商及國際承銷商）協定；
- (iv) 任何政府機構並無制定或頒佈禁止投資完成的法律，且具有司法管轄權的法院並無頒佈阻止或禁止完成投資的命令或禁令；
- (v) 上市委員會批准股份上市及買賣，而有關批准或許可在股份於聯交所開始買賣前並無被撤回；及
- (vi) 基礎投資者於各自基礎配售協議中的聲明、保證、承諾及確認均保持準確、真實且無誤導成份，而基礎投資者並無嚴重違反各自基礎配售協議。

基礎投資者的出售限制

各名基礎投資者已同意，在未得本公司及聯席全球協調人以及聯席賬簿管理人的事先書面同意前，於上市日期起計六個月期間內任何時間其將不會及將促使QDII經理不會（就廣州海印及熊女士而言）直接或間接出售廣州海印或熊女士（視情況而定）根據各自基礎配售協議認購的任何股份，或出售其於持有（直接或間接）任何該等股份的任何公司或實體之權益，惟轉讓予該基礎投資者的全資公司則除外：

- (a) 提前至少五個營業日向本公司、聯席全球協調人及聯席賬簿管理人提供有關該等轉讓的事先書面通知，該書面通知應包含該全資公司的身份及其與相關基礎投資者的關係說明；

基礎投資者

- (b) 該全資公司應向本公司、聯席全球協調人及聯席賬簿管理人作出書面承諾，以便其將遵守基礎配售協議對基礎投資者施加的條款及限制，猶如全資公司為基礎投資者而須遵守有關條款及限制並作出相關基礎配售協議項下的相同確認、聲明及保證；
- (c) 就其所持有的所有股份而言，基礎投資者及全資公司均視為基礎投資者，應共同及各別承擔基礎配售協議規定的所有責任及義務；及
- (d) 倘持有股份的任何相關全資附屬公司即將或將不再為基礎投資者的全資公司，則基礎投資者須即刻促使該實體轉讓任何相關股份予基礎投資者或基礎投資者另一間全資公司，且新的全資公司亦將在之前的全資公司不再為基礎投資者全資擁有之前，向本公司、聯席全球協調人及聯席賬簿管理人作出承諾，其將嚴格遵守基礎配售協議對基礎投資者施加的條款及限制，猶如該新的全資附屬公司為基礎投資者而須遵守有關條款及限制並作出基礎配售協議項下的相同確認、聲明及保證。

閣下在閱讀以下討論及分析時，應一併閱讀本招股章程附錄一會計師報告所載本集團綜合財務資料連同相關附註。本集團的綜合財務資料乃按國際財務報告準則編製，可能在若干重大方面有別於其他司法管轄區（包括美國）的公認會計原則。閣下應細閱本招股章程附錄一會計師報告全文，而不應僅倚賴本節所述資料。

以下討論載有若干涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。本集團於未來期間報告的實際業績可能與相關前瞻性陳述所討論者有重大差異。可能導致或促成有關差異的因素包括本招股章程的「風險因素」及「業務」章節以及其他各節所討論的因素。

除文義另有所指外，本節所載財務資料按綜合基準呈列。

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。

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」。我們的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。我們絕大部分的住宅開發項目均配備有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，亦在若干其他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。

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，我們於二零一一年進一步將業務擴展到臨近地區－湖南省。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。我們相信高效的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。更多詳情請參閱本招股章程「業務－我們的業務－物業開發」一節。

財務資料

財務資料概要

綜合收益表及綜合全面收入表

下表載列我們於所示期間的綜合收益表及綜合全面收入表：

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
				(未經審核)	
			(人民幣千元)		
收入.....	1,547,206	2,466,811	3,197,142	1,817,102	2,362,705
銷售成本.....	(1,156,369)	(1,781,257)	(2,288,184)	(1,419,129)	(1,814,642)
毛利.....	390,837	685,554	908,958	397,973	548,063
其他收入及收益.....	196,025	208,908	138,269	69,811	47,442
銷售及市場推廣成本.....	(172,925)	(259,226)	(204,279)	(134,886)	(169,488)
行政開支.....	(111,425)	(182,227)	(145,098)	(67,875)	(130,801)
其他開支.....	(27,006)	(84,069)	(34,377)	(3,427)	(8,985)
融資成本.....	(33,110)	(39,662)	(42,055)	(20,695)	(34,411)
應佔聯營公司利潤及虧損.....	3,212	6,440	5	(13)	105
除稅前利潤.....	245,608	335,718	621,423	240,888	251,925
所得稅開支.....	(80,264)	(100,847)	(267,775)	(78,231)	(95,232)
年度／期間利潤.....	<u>165,344</u>	<u>234,871</u>	<u>353,648</u>	<u>162,657</u>	<u>156,693</u>
下列各項應佔：					
本公司擁有人.....	165,347	247,169	362,916	167,599	165,946
非控股權益.....	(3)	(12,298)	(9,268)	(4,942)	(9,253)
	<u>165,344</u>	<u>234,871</u>	<u>353,648</u>	<u>162,657</u>	<u>156,693</u>

財務資料

綜合全面收入表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
				(未經審核)	
			(人民幣千元)		
年度／期間利潤.....	165,344	234,871	353,648	162,657	156,693
於後續期間待重新分類至損益 的其他全面收入／(虧損)					
換算海外業務的匯兌差額....	3,061	1,551	(3,005)	228	(6,423)
年度／期間其他 全面收入／(虧損).....	3,061	1,551	(3,005)	228	(6,423)
年度／期間全面收入總額....	168,405	236,422	350,643	162,885	150,270
下列各項應佔：					
本公司擁有人.....	168,408	248,720	359,911	167,827	159,523
非控股權益.....	(3)	(12,298)	(9,268)	(4,942)	(9,253)
	168,405	236,422	350,643	162,885	150,270

財務資料

綜合財務狀況表

下表載列我們截至所示日期的綜合財務狀況表：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日
	(人民幣千元)			
非流動資產				
物業、廠房及設備.....	59,996	72,873	432,936	749,372
預付土地租賃款項.....	383,245	1,266,111	1,229,089	1,610,335
投資物業.....	1,290,000	1,430,000	1,540,000	1,560,000
於聯營公司的投資.....	539,079	3,247	42,934	43,039
遞延稅項資產.....	48,798	94,163	83,504	94,368
非流動資產總額.....	<u>2,321,118</u>	<u>2,866,394</u>	<u>3,328,463</u>	<u>4,057,114</u>
流動資產				
存貨.....	-	-	4,642	-
預付土地租賃款項.....	563,210	363,019	265,813	-
開發中物業.....	3,859,424	6,924,604	9,350,228	13,064,262
已竣工持作出售的物業....	1,205,795	2,195,714	2,641,554	2,925,626
應收貿易款項.....	12,576	18,872	32,546	17,813
預付款項、按金及 其他應收款項.....	874,819	1,562,773	3,580,567	1,487,586
持有至到期投資.....	-	-	305,700	-
應收直接控股公司的款項..	-	11,408	437,507	22,282
應收最終控股公司的款項..	6	5	16	16
應收聯營公司的款項.....	72,631	60,180	63,880	56,480
應收董事的款項.....	11,048	4,000	3,438	-
可供出售投資.....	4,100	3,100	3,100	12,900
預繳稅款.....	110,944	154,116	234,409	319,254
受限制銀行存款.....	608,813	1,037,539	897,299	1,236,706
現金及現金等價物.....	563,389	565,700	936,446	309,909
流動資產總額.....	<u>7,886,755</u>	<u>12,901,030</u>	<u>18,757,145</u>	<u>19,452,834</u>

財務資料

	截至十二月三十一日			截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日
	(人民幣千元)			
流動負債				
應付貿易款項	1,564,997	2,039,031	2,872,646	2,930,841
其他應付款項及應計款項 ..	3,382,706	5,202,549	8,718,085	10,839,631
計息銀行貸款及其他借款 ..	533,689	1,220,697	3,177,263	2,851,992
應付董事的款項	95,588	101,489	101,478	96,885
應繳稅項	81,552	97,087	207,061	146,497
流動負債總額	<u>5,658,532</u>	<u>8,660,853</u>	<u>15,076,533</u>	<u>16,865,846</u>
流動資產淨額	<u>2,228,223</u>	<u>4,240,177</u>	<u>3,680,612</u>	<u>2,586,988</u>
資產總額減流動負債	<u>4,549,341</u>	<u>7,106,571</u>	<u>7,009,075</u>	<u>6,644,102</u>
非流動負債				
計息銀行貸款及其他借款 ..	2,244,705	3,010,943	2,499,536	2,871,064
遞延稅項負債	187,669	1,244,591	1,303,426	1,316,803
非流動負債總額	<u>2,432,374</u>	<u>4,255,534</u>	<u>3,802,962</u>	<u>4,187,867</u>
淨資產	<u><u>2,116,967</u></u>	<u><u>2,851,037</u></u>	<u><u>3,206,113</u></u>	<u><u>2,456,235</u></u>
權益				
本公司擁有人應佔權益				
已發行資本	-	-	-	-
儲備	2,111,095	2,359,815	2,719,726	2,437,602
	<u>2,111,095</u>	<u>2,359,815</u>	<u>2,719,726</u>	<u>2,437,602</u>
非控股權益	5,872	491,222	486,387	18,633
權益總額	<u><u>2,116,967</u></u>	<u><u>2,851,037</u></u>	<u><u>3,206,113</u></u>	<u><u>2,456,235</u></u>

財務資料

經挑選綜合現金流量表

下表載列摘自我們於所示期間的綜合現金流量表的經挑選財務資料：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
經營活動(使用)/產生的					
現金流量淨額	(261,426)	(363,607)	281,166	(36,989)	(275,523)
投資活動使用的現金流量淨額 ...	(77,468)	(529,735)	(326,969)	(312,191)	(646,304)
融資活動產生的現金流量淨額 ...	520,454	895,706	416,583	179,826	295,340
現金及現金等價物					
增加/(減少)淨額	181,560	2,364	370,780	(169,354)	(626,487)
年初/期初現金及現金等價物 ...	381,882	563,389	565,700	565,700	936,446
匯率變動的影響,淨額	(53)	(53)	(34)	(1)	(50)
年末/期末現金及現金等價物 ...	563,389	565,700	936,446	396,345	309,909

影響我們業務、運營業績及財務狀況的關鍵因素

我們的業務、運營業績及財務狀況受若干因素的影響，其中許多影響乃超出我們的控制。請參閱本招股章程「風險因素」一節。該等因素包括但不限於：

中國（尤其是廣東省及湖南省）的經濟增長及房地產市場狀況

中國的經濟增長、城鎮化及不斷提升的生活水平一直是住宅物業市場需求不斷增長的關鍵驅動因素。目前，雖然中國政府將房地產業視為中國的支柱產業之一，但這很大程度上取決於整體經濟增長，以及由此產生的消費者對住宅物業的需求。由於我們的目標群體是發展迅速的城市的客戶，我們相信中國的城鎮化及整體經濟增長（尤其是廣東省及湖南省）對我們的銷售及盈利能力尤為重要。因此，上述因素將繼續顯著影響我們的運營業績。

此外，我們的運營業績受制於中國房地產市場表現，尤其是經營所在城市及地區住宅物業的供求關係及中高端住宅物業的定價趨勢。任何整體經濟下滑或房地產市場下滑，尤其是運營所在區域，會對我們的業務、運營業績及財務狀況產生不利影響。請參閱本招股章程「風險因素－與中國有關的風險－中國的經濟、政治及社會狀況和政府政策可能會影響我們的業務」一節。

中國對房地產業的規管措施

中國政府對物業開發及相關行業實施的相關政策及措施對我們的業務及運營業績造成直接影響。中國政府不時調整其宏觀經濟調控政策，透過規管（其中包括）土地出讓、預售物業、銀行融資及稅項等措施鼓勵或限制房地產行業的發展。二零零八年下半年之前，中國政府採取許多措施控制貨幣供應量、信用投放及固定資產投資，目的在於防止中國經濟過熱以及實現更加平衡及可持續的經濟增長。自二零零八年下半年至二零零九年第三季度，由於全球經濟低迷，中國政府採取措施鼓勵住宅物業市場的消費，同時為物業開發商提供支持。從二零零九年第四季度開始，中國政府已調整一些政策，抑制房地產市場過熱。該等政策包括廢除有關轉讓住宅物業應付營業稅方面的若干特惠待遇；提高按揭貸款的首付款比例；對土地出讓金支付實施更為嚴格的規

定；限制一個家庭能購買的住宅物業數量；以及對出售若干住宅物業徵收20%的個人所得稅。中國對房地產業的監管措施將繼續影響我們的業務。有關中國相關法律及法規的更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。亦請參閱本招股章程「風險因素—與我們業務有關的風險—我們的業務須遵守多項政府法規及政策，尤其受中國房地產行業政策變動的影響」一節。

以合理的成本收購合適土地的能力

在很大程度上，我們的持續增長及盈利能力取決於以合理的成本收購優質土地的能力。土地收購成本，包括土地出讓金及拆遷現有樓宇及重新安置住戶成本（如必要）是我們物業開發項目銷售成本的主要部分之一。過去數年來，由於不斷增長的中國經濟，中國的土地出讓金大體上呈現增長的趨勢。根據目前的發展計劃，我們相信我們擁有充足的土地準備金，可於未來數年進行物業開發。我們認為，倘中國經濟持續增長，對住宅物業的需求可能保持強勁狀態，且可予進行物業開發的土地準備金的競爭將增強。此外，國有土地使用權正式授予的公開招標、拍賣及掛牌出讓等做法亦可能增加未開發土地的競爭，從而導致更高的土地收購成本。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。

預售

我們於竣工前銷售物業的能力（亦稱為物業預售）構成項目開發期間營運現金流入的最重要來源。中國法律允許我們在滿足若干要求後預售物業，並要求我們使用預售所得款項來開發預售的物業項目。預售所得現金流入的金額及時機受諸多因素影響，包括預售時機及中國政府對預售施加的其他限制、可予預售之物業的市場需求及我們可予預售的物業數量。預售物業所得現金流入的縮減將增加對外部融資的倚賴，並影響我們為物業開發提供資金的能力以及贏利能力。

物業開發的時機

根據我們的收入確認會計政策，在物業項目竣工、出售及向客戶交付之前概無收入確認為與之相關。在開始預售或竣工及交付之前，我們的物業項目開發可能需要花費數月抑或（有時）數年時間。由於市場需求波動，在具體時期內我們確認的收入

可能取決於具體項目預售或銷售時的市況。此外，建設的延誤、監管機構的批准及其他程序可對我們項目的時間表產生不利影響。鑒於該等限制、時機差異性及不確定性因素，以及物業開發的大量資本需求，我們僅能在任何同一時間內承擔有限數量的項目。由於我們的物業交付隨施工時間表而變化，未來的運營業績很可能繼續波動。為緩和該等波動，我們計劃妥善安排項目，使各項目在任何特定時期處於不同的開發階段。

產品組合變更

我們產品的每平方米平均售價及毛利率因所開發及出售的物業類型而異。我們的毛利率受高毛利率產品收益與較低毛利率產品收益之比例所影響。於往績記錄期間，我們的低密度單位、高端公寓單位（例如，「成功型」物業開發項目）及零售商店的每平方米平均售價及毛利率高於中端公寓單位。此外，不同城市或地區的相似物業售價可能有所差別，從而導致毛利率產生差異。我們位於一線城市（例如廣州）的物業每平方米平均售價及毛利率通常高於位於二三線城市的物業。我們的產品組合會基於若干因素（包括政府調控容積率、項目地點、用地規模及成本、市況及我們的開發規劃）於各個時間段有所不同。我們不時調整產品組合，但仍可能無法維持或增加毛利率，這將對盈利能力產生重大不利影響。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的利潤率因各物業開發項目而異，且我們可能無法維持現有的利潤率」一節。

充分融資及資本來源的渠道

我們透過以業務運營產生現金流量及外部融資（主要包括銀行貸款及信託融資）為業務運營提供資金。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，我們的未償還銀行貸款及其他借款分別為人民幣2,778.4百萬元、人民幣4,231.6百萬元、人民幣5,676.8百萬元及人民幣5,723.1百萬元。

就銀行貸款而言，我們易受中國人民銀行所採納限制銀行貸款的任何法規或措施的影響，尤其是限制房地產開發商獲得融資能力的法規。此外，自從中國的商業銀行將其貸款利率與中國人民銀行公佈的基準貸款利率相掛鉤，該基準貸款利率的增長可能導致我們利息成本的增長。有關二零一零年、二零一一年及二零一二年以及二零一三年上半年我們的銀行貸款的適用利率，請參閱下文「－債務及或然負債－借款」分節。我們獲得資本的渠道及融資成本亦受中國政府就物業開發項目不時對銀行貸款施加的限制所影響。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的融資成本受利率變動的影響」一節。

於往績記錄期間，我們不時從中國多間信託公司獲得抵押信託融資。相比銀行貸款，信託融資更容易獲得且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的一次悉數提取或多次分期付款方式提取。然而，該等信託融資安排下的融資成本一般高於銀行貸款下的融資成本。詳情請參閱本招股章程「業務－信託融資公司提供的融資」一節。概不保證未來我們將或以優惠條件可能訂立該等安排（如需）或完全不能訂立。

我們以合理成本獲取資本的能力可能對運營業績及財務狀況產生重大影響。

土地增值稅

我們須就物業開發之相關土地增值支付土地增值稅。我們於往績記錄期間就預售物業支付的土地增值稅總額為人民幣373.3百萬元。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，我們就土地增值稅作出的撥備分別為人民幣3.6百萬元、人民幣18.2百萬元、人民幣123.2百萬元及人民幣27.7百萬元。截至最後實際可行日期，我們的土地增值稅預付款項與撥備均符合相關土地增值稅法律及法規。然而，我們無法向閣下保證相關稅務機關同意我們就撥備土地增值稅負債的計算基準，或者該撥備足夠繳付稅務機關最終可能給我們設定的所有土地增值稅責任。若相關稅務機關所計算的土地增值稅負債遠高出我們的土地增值稅撥備，則我們的財務狀況可能受到不利影響。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－相關中國稅務機關可能質疑我們計算土地增值稅責任所依據的基礎」一節。

建築材料價格波動

我們的運營業績受建築材料（例如鋼鐵和水泥）價格波動的影響，並可能對我們的毛利率產生直接影響。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，中國工業生產者購買建築材料的價格指數分別為103.8、108.4及108.1。請參閱本招股章程「行業概覽－原材料歷史價格走向」一節。對於重要建築材料和設施（例如瓷磚、電線及電纜、升降機、電力設備及空調裝置）的採購，我們採用集中採購流程，以增強議價能力。儘管批量採購具備效率及定價優勢，但建築材料價格的任何大幅增長都將影響我們的銷售成本和整體項目成本。此外，我們通常於物業竣工前預售該物業，若建設成本隨後於相關預售時增加，則將無法向客戶轉移增加的成本。若我們無法成功地將增

加的材料成本轉移至客戶，那麼我們的盈利能力將受到不利影響。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－倘我們未能恰當處理建築材料價格波動事宜，當建築材料價格大幅增值時，我們的運營業績或會受到重大不利影響」一節。

我們的投資物業的公允價值變動

我們的投資物業包括時代地產中心持有用於賺取租賃收入總額的商業單位。在綜合財務狀況表中，根據物業估值師的估值，我們的投資物業按照其公允價值於各報告期末列為非流動資產。因投資物業的公允價值變動而產生的損益於綜合收益表入賬列為損益（重估後），這可能會對我們的利潤造成重大影響。我們投資物業的估值包括進行專業判斷，並要求採用若干基準及假設。如果估值師採用不同組合的基準或假設，抑或是如果由不同的合資格獨立專業估值師進行估值，我們的投資物業於特定日期釐定的公允價值可能會更高或更低。另外，重估上調反映我們的投資物業於截至報告期末的未實現的資本收益，且並不生成可用於營運或向股東分派潛在股息的任何現金流入。公允價值調整的金額已經且可能繼續受中國現行房地產的市況影響。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，我們的投資物業的公允價值收益分別為人民幣142.0百萬元、人民幣140.0百萬元、人民幣110.0百萬元及人民幣20.0百萬元。截至二零一三年六月三十日止六個月，我們的投資物業（即時代地產中心商業單位）的公允價值收益的減少與二零一三年上半年附近可比商業物業價值的小幅增加一致。於往績記錄期間，我們已確認投資物業公允價值變動而產生的收益，但不能向閣下保證在未來能持續保持相若水平的公允價值收益。請參閱本招股章程中「風險因素－與我們業務有關的風險－我們物業的估定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。

向其他城市擴張

在很大程度上，我們的持續增長取決於向其他城市擴張的能力。我們在廣州開展業務，多年來，已向廣東省其他城市擴張，包括佛山、珠海、中山和清遠，以及湖南省的長沙。儘管我們擁有過往擴張經驗，但打入新市場，可能對當地承建商、商業慣例、習俗及客戶品味、行為及偏好沒有同等熟悉度。若無法成功地利用經驗，或了解為擴張所瞄準的其他城市的物業市場，那麼我們的業務、運營業績及財務狀況將受到不利影響。

重要會計政策

我們的綜合財務報表乃根據國際財務報告準則並按照歷史成本慣例編製而成（以公允價值計量的可供出售投資、投資物業及計入其他應付款項及應計款項的若干應付款項除外）。我們的某些會計政策規定作出會影響以下各項的判斷、估計及假設：(i)於各財政年度終結時的資產及負債所呈報款額；(ii)於各財政年度終結時的或然資產及負債的披露；及(iii)於各財政年度期間收入及開支所呈報款額。

我們按照我們的過往經驗、對現時業務及其他狀況的認識及評估、以及根據所得資料及最佳假設對未來的預期（一併構成我們就未能自其他資料來源取得的事宜作出判斷的基準），持續評估該等估計。由於估計的使用乃財務報告流程的必要部分，我們的實際結果或會因該等估計及預期有所不同。我們若干會計政策在應用時可能需要運用比其他政策更程度的判斷力。

在審閱我們的財務報表時，閣下須考慮(i)我們選定的重大會計政策；(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不確定因素；及(iii)已呈報業績對狀況與假設變動的敏感程度。我們認為以下的會計政策涉及於編製綜合財務報表時使用的最重大判斷及估計。

收入確認

日常業務過程中銷售物業的收入於符合下列所有條件時確認：

- (a) 物業所有權的重大風險及回報轉移至購房者；
- (b) 並無保留一般與所有權有關的持續管理權或物業的實際控制權；
- (c) 收入金額能可靠計量；
- (d) 與交易有關的經濟利益可能將流入本集團；及
- (e) 交易已經或將產生的成本能可靠計量。

就本集團而言，銷售已竣工物業的收入於簽署物業移交函時（即物業所有權的風險及回報被轉移至購房者）確認。

在收入確認日期前，就已售物業所得之按金及分期付款計入我們的綜合財務狀況表的流動負債。

租賃收入於租賃年期內按時間比例確認。

利息收入按應計基準以實際利率法透過採用將金融工具在預計可使用年期或較短期間（倘適用）內估計在日後收取的準確現金貼現至金融資產賬面金額淨值的利率予以確認。

物業管理費收入於提供物業管理服務及可能有經濟利益流入時予以確認。

開發中物業

開發中物業將在竣工後持作出售。

開發中物業乃按成本及可變現淨值兩者之較低者呈列，包括土地成本、建設成本、借貸成本、專業費用及在開發階段招致的直接構成相關物業的其他成本。

開發中物業被劃分為流動資產，除非董事預計相關物業開發項目的建築時間超過正常的營運週期。竣工後，該等物業被轉為已竣工持作出售的物業。

已竣工持作出售的物業

已竣工持作出售的物業乃按成本及可變現淨值兩者之較低者呈列。成本按未出售物業應佔的土地及樓宇總成本的分攤比例釐定。可變現淨值計及最終預期變現之價格，減去我們估計將於銷售物業中產生的成本。

投資物業

投資物業為持有以賺取租賃收入及／或資本增值（而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的），或在日常業務過程中持作出售之土地及樓宇之權益。該等物業初始以成本（包括交易成本）計量。初始確認後，投資物業按公允價值呈列，反映報告期末的市況。

投資物業公允價值之變動所產生之損益，計入所產生年度之綜合收益表。

報廢或出售投資物業之任何損益均於報廢或出售年度／期間之綜合收益表中予以確認。

借貸成本

收購、建設或生產合資格資產（即需要大量時間方可實現擬定用途或出售之資產）直接應佔之借貸成本撥作資本，成為該等資產之部分成本。有關借貸成本在資產大體上可作擬定用途或出售時不再撥作資本。在將特定借款撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺取之投資收入須自撥作資本的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本在產生期間列為支出。借貸成本包括實體借用資金產生之利息及其他成本。

土地增值稅

我們認為，土地增值稅是指很可能有義務向中國稅務機關繳納的稅項。根據中國稅務機關的要求，當我們預售開發中物業並收取預售物業的預付款項時，將按預售所得款項作出土地增值稅首次付款。然而，實際土地增值稅負債是在完成物業開發項目及確認相關收入之後以稅務機關的釐定為準。相應地，土地增值款項及其相關稅收的釐定要求重大判斷。中國按土地價值增幅30%至60%的累進稅率徵收土地增值稅，即出售物業所得款項減去包括土地使用權出讓金及所有其他物業開發開支等可扣除支出。根據有關當地稅務機關對相關中國法律及法規的解釋及執行，我們作出土地增值稅撥備。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認的項目相關的所得稅在損益外（於其他全面收入或直接於權益中）確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務機關退回或付予稅務機關之金額計量，並根據報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率（及稅法），以及考慮本集團業務經營所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用負債法就於報告期末時資產及負債之稅基與兩者用作財務報告之賬面金額之間所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額予以確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併之交易中初次確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅損益；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合資企業之投資相關的應課稅暫時差額而言，倘暫時差額撥回的時間可予控制，而且暫時差額可能不會於可預見的未來撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損之結轉而確認。遞延稅項資產僅在應課稅利潤可予動用抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉時確認，惟以下情況除外：

- 與可扣減暫時差額相關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併之交易中初次確認資產成負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅損益；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合資企業之投資相關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅在暫時差額可能於可預見的未來來撥回，以及應課稅利潤可予動用抵銷暫時差額時確認。

遞延稅項資產之賬面金額於各報告期末進行審核，並減至將不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產為止。

未確認之遞延稅項資產則於各報告期末進行重估，並於將可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清償負債期間之稅率，根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率（及稅法）計量。

倘存在以即期稅項資產抵銷即期稅項負債之可依法執行之權利，且遞延稅項須與同一應課稅實體及同一稅務機關有關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷。

若干收益表項目概述

收入

收入是(i)來自物業銷售的所得款項總額，(ii)租賃收入總額及(iii)物業管理費收入，上述收入均已減去營業稅和附加費。

下表載列了我們於所示期間按運營分部劃分的收入：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一零年		二零一一年		二零一二年		二零一二年		二零一三年	
	總收入	百分比	總收入	百分比	總收入	百分比	總收入	百分比	總收入	百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(未經審核) (人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業銷售	1,466,334	94.8	2,369,563	96.1	3,090,787	96.7	1,767,709	97.3	2,251,179	95.3
租賃收入總額	39,505	2.5	37,881	1.5	38,423	1.2	18,585	1.0	71,670	3.0
物業管理費收入	41,367	2.7	59,367	2.4	67,932	2.1	30,808	1.7	39,856	1.7
	1,547,206	100.0	2,466,811	100.0	3,197,142	100.0	1,817,102	100.0	2,362,705	100.0

物業銷售指截至二零一零年、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銷售總建築面積241,878平方米、292,938平方米、384,348平方米及267,185平方米產生的收入。

租賃收入總額指租賃時代地產中心以及自二零一三年一月一日起通過廣州至德及其附屬公司進行轉租業務產生的收入。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，我們的租賃收入總額分別為人民幣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。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，時代地產中心的入住率分別為98.2%、96.0%、95.2%及97.9%，而每平方米的租金分別為人民幣900.4元、人民幣865.3元、人民幣931.2元及人民幣1,111.5元。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為68.2%，而每平方米租金為人民幣737.6元。

物業管理費收入指交付物業提供物業管理服務產生的收入。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，我們分別為17、20、24及27個項目階段提供了物業管理服務，並且我們的物業管理收入分別為人民幣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。由於我們的定價策略涉及以低於市場收費率提供管理服務，從而提升我們的競爭力及促進物業銷售，故於往績記錄期間，本分部錄得低水平毛利且有時錄得毛損。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，本分部分別錄得毛利人民幣0.2百萬元、毛損人民幣5.2百萬元、毛損人民幣1.6百萬元及毛利人民幣30,000元。

財務資料

由於收入大都來自物業銷售，我們在既定期間的運營業績主要取決於於該期間獲得已交付物業的價格，而這亦取決於總建築面積、有關物業地點及類型，以及物業出售或預售當時的市場需求。我們運營的物業市場情況不時發生改變，並受到中國以及我們運營地區的整體經濟、政治及監管動向的重大影響。有關該等因素可能對我們的運營業績產生之影響的更多詳情，請參閱上文「一 影響我們業務、運營業績及財務狀況的關鍵因素」分節。

下表載列我們於所示期間內銷售物業的收入、已交付的物業的總建築面積，以及該等物業的每平方米平均售價（按物業類型劃分）：

	截至十二月三十一日止年度									截至六月三十日止六個月					
	二零二零年			二零一一年			二零一二年			二零一二年			二零一三年		
	已交付	每平方米	平均售價	已交付	每平方米	平均售價	已交付	每平方米	平均售價	已交付	每平方米	平均售價	已交付	每平方米	平均售價
	收入	建築面積 ⁽¹⁾		收入	建築面積 ⁽¹⁾		收入	建築面積 ⁽¹⁾		收入	建築面積 ⁽¹⁾		收入	建築面積 ⁽¹⁾	
	(未經審核)														
	(人民幣千元)			(人民幣千元)			(人民幣千元)			(人民幣千元)			(人民幣千元)		
		(平方米)			(平方米)			(平方米)			(平方米)			(平方米)	
住宅.....	1,385,872	228,461	6,066	2,198,788	279,442	7,868	3,042,447	378,778	8,032	1,749,478	228,372	7,661	2,227,117	264,160	8,431
商業.....	13,274	749	17,722	119,858	7,762	15,442	3,856	266	14,496	-	-	-	-	-	-
停車位.....	66,872	12,566	5,322	50,745	5,719	8,873	44,434	5,304	8,377	18,231	2,218	8,219	24,062	3,025	7,954
其他 ⁽²⁾	316	102	3,098	172	15	11,467	50	-	-	-	-	-	-	-	-
總計.....	1,466,334	241,878	6,062	2,369,563	292,938	8,089	3,090,787	384,348	8,042	1,767,709	230,590	7,666	2,251,179	267,185	8,426

附註：

- (1) 「已交付建築面積」不包括配套設施（如俱樂部）的建築面積部分，其在相關物業開發項目中被一同交付給購房者。於往績記錄期間，我們並無從該建築面積產生任何收入。
- (2) 「其他」指實際交付建築面積超過相關買賣協議中列明的建築面積時，從購房者處獲得的款項減就實際交付建築面積少於買賣協議中列明的建築面積的部分返還予購房者的款項。

住宅物業

於往績記錄期間，我們住宅物業的每平方米平均售價穩步上漲，主要是由於：(i) 物業的位置（例如，位於廣州及珠海的物業的售價通常高於中山及佛山等其他城市的物業售價，而位於佛山等地級市的物業售價普遍高於位於增城等縣級市的物業售價）；及(ii) 整體物業市況因中國經濟的增長而看漲。我們住宅物業的每平方米平均售價從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣7,661元／平方米漲至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣8,431元／平方米，漲幅為10.1%，主要是由於二零一三年上

半年交付位於廣州的時代南灣二期及位於佛山的時代•糖果社區(金沙洲)三期。該等物業的每平方米平均售價高於二零一二年上半年交付的位於廣州的時代南灣一期及位於增城的時代傾城(增城)一期的平均售價。我們住宅物業的每平方米平均售價從二零一一年的人民幣7,868元/平方米漲至二零一二年的人民幣8,032元/平方米，漲幅為2.1%，主要是由於二零一二年交付的位於廣州的時代南灣二期及位於珠海的時代•山湖海(珠海)二期。該等物業的每平方米平均售價高於二零一一年交付的位於中山的時代白朗峰(中山)及位於珠海的時代•山湖海(珠海)一期的平均售價。我們住宅物業的每平方米平均售價從二零一零年的人民幣6,066元/平方米漲至二零一一年的人民幣7,868元/平方米，漲幅為29.7%，主要是由於二零一一年已交付的位於中山的時代白朗峰(中山)、位於佛山的時代•糖果社區(金沙洲)二期及位於珠海的時代•山湖海(珠海)一期。該等物業的每平方米平均售價高於二零一零年交付的位於佛山的時代傾城(佛山)及位於佛山的時代•糖果社區(金沙洲)二期的平均售價。

商業物業

於往績記錄期間，我們商業物業的每平方米平均售價普遍下跌，乃由於物業的位置所致。我們位於廣州及佛山的商業物業售價普遍高於位於中山的物業售價。二零一二年上半年及二零一三年上半年並未交付商業物業。我們商業物業的每平方米平均售價從二零一一年的人民幣15,442元/平方米跌至二零一二年的人民幣14,496元/平方米，跌幅為6.1%，主要是由於二零一二年已交付的位於中山的時代白朗峰(中山)的剩餘商業物業。該等物業的每平方米平均售價低於二零一一年已交付的位於佛山的時代•糖果社區(金沙洲)二期的商業部分的平均售價。我們商業物業的每平方米平均售價從二零一零年的人民幣17,722元/平方米跌至二零一一年的人民幣15,442元/平方米，跌幅為12.9%，主要是由於二零一一年已交付位於中山的時代白朗峰(中山)及位於佛山的時代•糖果社區(金沙洲)二期的商業部分，該等物業的每平方米平均售價低於二零一零年交付的位於廣州的時代花生雅苑的平均售價。

停車位

於往績記錄期間，我們停車位的每平方米平均售價變化不定，乃由以下因素決定：(i) 物業位置(例如位於佛山的物業的停車位的售價普遍高於位於珠海的物業的停車位售價)；及(ii) 整體物業市況因中國經濟的增長。我們停車位的每平方米平均售價從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣8,219元/平方米下跌至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣7,954元/平方米，跌幅為3.2%，主要由於二零一三年上半年交付位於珠海的時代•山湖海(珠海)一期。該物業停車位的每平方米平均售價低於二零一二年上半年已交付的位於佛山的時代•糖果社區(金沙洲)二期的平均售

財務資料

價。我們停車位的每平方米平均售價從二零一一年的人民幣8,873元／平方米下跌至二零一二年的人民幣8,377元／平方米，跌幅為5.6%，主要由於二零一二年已交付的位於珠海的時代·山湖海（珠海）一期的停車位。該物業的停車位的每平方米平均售價低於二零一一年交付的位於佛山的時代·糖果社區（金沙洲）二期的平均售價。我們停車位的每平方米平均售價從二零一零年的人民幣5,322元／平方米漲至二零一一年的人民幣8,873元／平方米，漲幅為66.7%，主要是由於二零一一年交付的位於中山的時代白朗峰（中山）的停車位。該項目停車位的平均售價高於二零一零年交付的位於佛山的時代傾城（佛山）的平均售價。

銷售成本

銷售成本主要包括我們在物業開發活動中產生的成本，即土地收購成本、建設成本及資本化融資成本。我們的銷售成本亦包括物業租賃（包括轉租）和物業管理服務的相關成本，其包括與該等業務活動直接相關的成本，如賺取租金之物業所產生的維修及保養開支及與我們物業管理公司相關的員工成本。下表載列我們於所示期間的銷售成本之明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一零年		二零一一年		二零一二年		二零一二年		二零一三年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(未經審核) (人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
已出售物業成本										
土地收購成本	255,221	22.1	434,877	24.4	420,479	18.4	245,829	17.3	344,593	19.0
建設成本	814,983	70.4	1,178,837	66.2	1,649,003	72.1	1,060,180	74.8	1,272,056	70.1
資本化融資成本.....	42,828	3.7	98,979	5.6	145,124	6.3	77,930	5.5	117,790	6.5
小計.....	1,113,032	96.2	1,712,693	96.2	2,214,606	96.8	1,383,939	97.6	1,734,439	95.6
賺取租金之物業										
所產生的直接運營										
開支(包括維修										
及保養開支)	2,199	0.2	3,998	0.2	4,084	0.2	1,921	0.1	40,377	2.2
提供物業管理										
服務的成本	41,138	3.6	64,566	3.6	69,494	3.0	33,269	2.3	39,826	2.2
總計.....	1,156,369	100.0	1,781,257	100.0	2,288,184	100.0	1,419,129	100.0	1,814,642	100.0

財務資料

下表載列關於我們建設成本的敏感性分析，其指出於所示期間，倘我們的建設成本增加或減少5%，會對我們的除所得稅前利潤產生的影響：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
除所得稅前利潤增加／(減少)：					
倘建設成本增加5% (人民幣千元) ..	(40,749)	(58,942)	(82,450)	(53,009)	(63,603)
佔除稅前利潤總額百分比	(17%)	(18%)	(13%)	(22%)	(25%)
倘建設成本減少5% (人民幣千元) ..	40,749	58,942	82,450	53,009	63,603
佔除稅前利潤總額百分比	17%	18%	13%	22%	25%

已出售物業成本

土地收購成本

土地收購成本與收購佔用、使用及開發土地權利的成本有關，主要包括在中國政府出讓土地時或於二級市場以合作安排、公司收購或其他方式取得土地時產生的土地出讓金。土地收購成本亦包括我們可能需要支付的拆遷及重新安置成本。我們的土地收購成本受到物業位置、收購時間、項目容積率、收購方式及中國法規變更等多個因素影響。

建設成本

建設成本包括項目設計及建築的所有成本，包含向第三方承建商及設計師支付的款項及建築材料成本。主要建築材料（包括鋼鐵、水泥以及其他主要建築材料）的價格變動是我們的建築材料成本波動的原因。儘管我們已採取成本控制措施，惟建築材料價格全面上漲仍然對我們構成影響，且我們預計短期內建築材料價格目前的上漲趨勢將會持續，從而可能導致建設成本上升。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－倘我們未能恰當處理建築材料價格波動事宜，當建築材料價格大幅增值時，我們的運營業績或會受到重大不利影響」一節。

資本化融資成本

我們會把一部分的融資成本資本化，金額以項目收購及建築直接應佔的該等成本為限。就任何特定項目而言，於項目建築工程竣工後所產生的融資成本不會資本化，而是在產生期間入賬列為融資成本。

賺取租金之物業所產生的直接運營開支（包括維修及保養開支）

賺取租金之物業所產生的直接運營開支主要包括我們賺取租金之物業的維修及保養成本以及管理我們賺取租金之物業相關的費用及成本。該等直接運營開支於該等成本產生之時予以確認。

提供物業管理服務的成本

提供物業管理服務的成本主要包括我們的物業管理公司相關的員工成本以及與我們開展物業管理相關的其他成本。

毛利

我們截至二零一零年、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的毛利分別為人民幣390.8百萬元、人民幣685.6百萬元、人民幣909.0百萬元及人民幣548.1百萬元，且我們相應期間的毛利率分別為25.3%、27.8%、28.4%及23.2%。二零一三年上半年我們的毛利率較二零一二年有所下降，主要是由於我們每平方米建設成本及每平方米土地收購成本的漲幅大於已交付物業的每平方米平均售價。我們於二零一零年、二零一一年及二零一二年的毛利率普遍增長，主要是由以下因素提振：(i)與以前年度的已交付物業相比，二零一一年已竣工並已交付的位於中山的時代白朗峰（中山）、位於廣州的時代南灣一期及位於珠海的時代山·湖海（珠海）一期以及二零一二年已竣工並已交付的位於廣州的時代南灣二期及位於珠海的時代·山湖海（珠海）二期的每平方米平均售價相對較高；以及(ii)我們的產品標準化及採購流程集中化有助於我們控制開發及建設成本。

財務資料

其他收入及收益

其他收入及收益主要包括銀行利息收入、其他利息收入、匯兌收益、投資物業的公允價值收益及收購附屬公司收益。收購附屬公司收益指附屬公司收購合計轉讓對價淨資產公允價值的盈餘。二零一二年，其他利息收入為人民幣12.3百萬元，該收入與我們短期投資若干以人民幣計值的理財產品有關。請參閱下文「一 運營業績 – 二零一二年與二零一一年相比」分節。我們已採用投資理財政策及內部監控措施審查及監控投資風險。在作出任何投資之前，我們會考慮投資預計所產生的利潤及其所涉風險。我們為決定作出的每項投資成立工作小組，由業務、財務及法律人員組成，並登記在冊對相關投資表現進行監控以維持其價值。我們亦會保留各項投資的詳盡會計記錄，並定期審查各項投資。

下表載列於所示期間我們的其他收入及收益：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
	(人民幣千元)				
其他收入					
銀行利息收入	3,372	7,795	9,055	5,510	3,451
其他利息收入	6,968	-	12,321	4,565	3,139
其他					
罰款收入	1,540	919	2,648	1,472	860
暫時租賃收入	715	926	1,519	573	236
匯兌收益淨額	-	2,272	2,702	-	9,064
其他	1,451	1,460	2,168	691	1,593
小計	<u>3,706</u>	<u>5,578</u>	<u>9,037</u>	<u>2,736</u>	<u>11,753</u>
	<u>14,046</u>	<u>13,373</u>	<u>30,413</u>	<u>12,811</u>	<u>18,343</u>
收益					
收購附屬公司收益	20,134	58,073		-	7,685
撤銷註冊或出售附屬公司的					
收益	1,672	-	-	-	1,414
投資物業的公允價值收益	142,000	140,000	110,000	57,000	20,000
向同系投資者／非控股					
股東支付的若干其他					
應付款項公允價值					
的變動	18,173	(2,538)	(2,144)	-	-
小計	<u>181,979</u>	<u>195,535</u>	<u>107,856</u>	<u>57,000</u>	<u>29,099</u>
	<u>196,025</u>	<u>208,908</u>	<u>138,269</u>	<u>69,811</u>	<u>47,442</u>

財務資料

銷售及市場推廣成本

銷售及市場推廣成本主要包括廣告及推廣開支，包括電視、報章雜誌、廣告牌上的廣告、直接向我們的客戶提供的推廣活動等開支。銷售及市場推廣成本亦包括付給獨立第三方銷售代理人的銷售佣金及與我們的銷售及市場推廣人員有關的員工成本。

下表載列我們於所示期間的銷售及市場推廣成本：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
	(人民幣千元)				
員工成本.....	5,808	11,202	13,731	7,961	11,258
辦公費用.....	2,698	4,330	5,474	4,334	5,760
銷售佣金.....	14,954	30,165	42,408	25,915	28,233
廣告及推廣開支.....	145,089	208,640	139,547	95,453	121,945
娛樂開支.....	163	161	294	44	1,022
其他.....	4,213	4,728	2,825	1,179	1,270
總計.....	172,925	259,226	204,279	134,886	169,488

行政開支

行政開支主要包括我們項目公司行政部門所產生的費用，比如公用事業費、行政人員成本、交通及娛樂開支、租賃開支、一般辦公費用、法律及專業費用、其他稅項、折舊及攤銷以及待轉租物業的租賃開支。

財務資料

下表載列我們於所示期間的行政開支：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
				(未經審核)	
			(人民幣千元)		
員工成本.....	34,245	58,886	48,843	23,576	35,384
辦公費用.....	12,994	22,593	17,500	7,618	11,169
法律及專業費用.....	14,911	15,824	9,110	4,273	12,507
折舊及攤銷.....	9,271	14,957	16,454	7,826	18,429
交通及娛樂開支.....	25,431	43,546	20,584	12,099	9,814
銀行費用.....	4,135	5,307	3,947	1,651	2,786
稅項開支.....	12,489	16,643	21,866	9,773	15,442
其他應收款項的撥備.....	(5,000)	1,000	-	-	(1,000)
轉租物業的租賃開支.....	-	-	-	-	20,228
其他.....	2,949	3,471	6,794	1,059	6,042
總計.....	111,425	182,227	145,098	67,875	130,801

其他開支

於往績記錄期間的其他開支主要包括(i)我們向社會及慈善機構(包括中國留學人才發展基金會(中國民政部為其登記管理機構及中國共產黨統戰部為其業務單位)及時代地產公益基金會(由我們的關連人士時代發展集團於二零零七年設立、於廣東省民政廳登記註冊的慈善機構,其以貧困人士,如老年人或殘疾人、孤兒及遭受自然災害的人士等為主要目標受益者)作出的捐贈;及(ii)於二零一一年四月十一日就我們先前於廣州南英所持有69.3%股本權益的公允價值重新計量作會計處理而錄得虧損,與此同時,我們於廣州南英所持有的股本權益增至99%。有關進一步詳情,請參閱本招股章程附錄一會計師報告之附註16。

財務資料

下表載列我們於所示期間的其他開支：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)				
捐贈及贊助	21,305	34,179	29,927	364	6,534
罰款	4,049	700	1,663	-	1,427
補償	693	254	688	151	26
重新計量先前持有的股本權益 .	-	47,378	-	-	-
匯兌虧損淨值	-	-	-	2,287	-
其他	959	1,558	2,099	625	998
總計	<u>27,006</u>	<u>84,069</u>	<u>34,377</u>	<u>3,427</u>	<u>8,985</u>

融資成本

融資成本主要包括與開發中物業有關的資本化借貸成本之銀行貸款及其他借款淨額的利息成本，範圍限於該等成本直接由收購及建設項目或項目階段招致。關於開發中物業借貸成本的資本化自物業建設開始時開始，並在建築工程竣工後停止。請參閱上文「一重要會計政策－借貸成本」分節。鑒於項目或項目階段的施工期不一定與相關貸款的還款期一致，因而並非所有與項目或項目階段有關的利息成本均可予資本化。因此，我們的融資成本隨期限波動，並取決於報告期間內的未清償負債水平、該等負債的利率以及資本化借貸成本金額及資本化該等成本的時間。

下表載列我們於所示期間的融資成本：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)				
利息開支	162,017	310,243	488,296	241,452	273,712
減：資本化利息	(128,907)	(270,581)	(446,241)	(220,757)	(239,301)
	<u>33,110</u>	<u>39,662</u>	<u>42,055</u>	<u>20,695</u>	<u>34,411</u>

財務資料

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，我們的銀行貸款及其他借款的加權平均實際利率分別為6.26%、8.70%、9.67%及9.48%。

所得稅開支

所得稅開支主要包括中國企業所得稅開支及我們中國附屬公司的土地增值稅開支。下表載列我們於所示期間的稅項：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
				(未經審核)	
	(人民幣千元)				
即期：					
中國企業所得稅	50,962	95,052	118,185	36,456	73,435
土地增值稅	3,633	18,183	123,168	12,087	27,706
遞延	25,669	(12,388)	26,422	29,688	(5,909)
年度／期間稅項支出總額	<u>80,264</u>	<u>100,847</u>	<u>267,775</u>	<u>78,231</u>	<u>95,232</u>

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，我們的實際稅率分別為32.7%、30.0%、43.0%及37.8%。與二零一一年及二零一零年相比，二零一二年及二零一三年上半年的稅率相對較高，主要是由於我們分別於二零一二年及二零一三年上半年就時代南灣二期及時代•糖果社區（金沙洲）繳納的土地增值稅稅率增加，該兩項住宅開發項目包含須繳納高於高層住宅大廈的土地增值稅稅率的聯排別墅。

非控股權益

非控股權益主要是指我們非全資擁有之附屬公司的純利或虧損中應歸於其非控股股東的部分。

財務資料

運營業績

下表概述我們於所示期間的綜合收益表：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
收入	1,547,206	2,466,811	3,197,142	1,817,102	2,362,705
銷售成本.....	(1,156,369)	(1,781,257)	(2,288,184)	(1,419,129)	(1,814,642)
毛利	390,837	685,554	908,958	397,973	548,063
其他收入及收益.....	196,025	208,908	138,269	69,811	47,442
銷售及市場推廣成本	(172,925)	(259,226)	(204,279)	(134,886)	(169,488)
行政開支.....	(111,425)	(182,227)	(145,098)	(67,875)	(130,801)
其他開支.....	(27,006)	(84,069)	(34,377)	(3,427)	(8,985)
融資成本.....	(33,110)	(39,662)	(42,055)	(20,695)	(34,411)
應佔聯營公司利潤及虧損.....	3,212	6,440	5	(13)	105
除稅前利潤.....	245,608	335,718	621,423	240,888	251,925
所得稅開支.....	(80,264)	(100,847)	(267,775)	(78,231)	(95,232)
年度／期間利潤.....	165,344	234,871	353,648	162,657	156,693
下列各項應佔：					
本公司擁有人.....	165,347	247,169	362,916	167,599	165,946
非控股權益.....	(3)	(12,298)	(9,268)	(4,942)	(9,253)
	165,344	234,871	353,648	162,657	156,693

截至二零一三年六月三十日止六個月與截至二零一二年六月三十日止六個月相比

收入。我們的收入從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣1,817.1百萬元增長至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣2,362.7百萬元，增幅為人民幣545.6百萬元或30.0%。此增長主要是由於下文所述物業銷售收入增加。

財務資料

下表載列所示期間我們按物業類型劃分的物業銷售收入及其他來源的收入：

	截至二零一二年六月三十日止六個月			截至二零一三年六月三十日止六個月		
	收入	已交付 建築面積 ⁽¹⁾	每平方米 平均售價	收入	已交付 建築面積 ⁽¹⁾	每平方米 平均售價
	(未經審核) (人民幣 千元)	(平方米)	(人民幣)	(人民幣 千元)	(平方米)	(人民幣)
銷售物業						
住宅	1,749,478	228,372	7,661	2,227,117	264,160	8,431
停車位.....	18,231	2,218	8,219	24,062	3,025	7,954
小計	<u>1,767,709</u>	<u>230,590</u>	7,666	<u>2,251,179</u>	<u>267,185</u>	8,426
租賃收入總計.....	18,585			71,670		
物業管理費收入.....	30,808			39,856		
總計	<u>1,817,102</u>			<u>2,362,705</u>		

附註：

- (1) 「已交付建築面積」不包括配套設施（如俱樂部）的建築面積，其在相關物業開發項目中被一同交付給購房者。於往績記錄期間，我們並無從該建築面積產生任何收入。

物業銷售收入從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣1,767.7百萬元漲至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣2,251.2百萬元，漲幅為27.4%，是由於已交付的總建築面積增加以及已交付物業的每平方米平均售價提高。

已交付物業建築面積從二零一二年上半年的230,590平方米增加至二零一三年上半年的267,185平方米，增幅為36,595平方米或15.9%。該增加主要是由於時代南灣二期及時代·糖果社區（金沙洲）三期的竣工及交付。已交付物業的每平方米平均售價從二零一二年上半年的人民幣7,666元上漲至二零一三年上半年的人民幣8,426元，漲幅為9.9%。該上漲主要是由於與二零一二年上半年已交付物業的每平方米平均售價相比，上述所列物業的每平方米平均售價較高，因為該兩處物業所在城市的售價通常高於其他城市的售價。

租賃收入總額從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣18.6百萬元增長至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣71.7百萬元，漲幅為285.6%。該大幅增長主要是由於我們於二零一二年十二月收購廣州至德，並透過廣州至德及其附屬公司（包括至德科技及廣州廣德昌）開展轉租業務，自此我們於二零一三年上半年確認人民幣50.5百萬元的租賃收入。

財務資料

物業管理費收入從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣30.8百萬元增長至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣39.9百萬元，漲幅為29.4%，主要是由於我們所管理物業項目的數量增加。

銷售成本。我們的銷售成本從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣1,419.1百萬元增長至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,814.6百萬元，增幅為人民幣395.5百萬元或27.9%。該增長主要是由於(i)已交付物業總建築面積增加，從而導致更高的土地收購成本及建設成本；及(ii)賺取租金之物業所產生的直接運營開支（包括維修及保養開支）增加，此乃由於我們透過於二零一二年十二月收購的一間附屬公司廣州至德及其附屬公司進行轉租業務而產生的運營開支。

毛利。由於以上所述，我們的毛利從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣398.0百萬元增長至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣548.1百萬元，增幅為人民幣150.1百萬元或37.7%，而我們的毛利率從截至二零一二年六月三十日止六個月的21.9%漲至截至二零一三年六月三十日止六個月的23.2%。

其他收入及收益。其他收入及收益從截至二零一二年六月三十日止六個月人民幣69.8百萬元減少至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣47.4百萬元，減幅為人民幣22.4百萬元或32.0%。該減少主要歸因於我們的投資物業（即時代地產中心商業單位）的公允價值收益減少，這與二零一三年上半年附近可比商業物業的資本值小幅增加一致，已被(i)有關我們於二零一三年六月六日向豐亞企業派付約人民幣442.4百萬元股息以抵銷欠負豐亞企業的債務，因人民幣升值而帶來的匯兌收益增加；及(ii)我們收購珠海國基有關的一次性議價收益所部分抵銷。

銷售及市場推廣成本。我們的銷售及市場推廣成本從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣134.9百萬元增長至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣169.5百萬元，增幅為人民幣34.6百萬元或25.7%。該增加主要是由於我們開始預售的物業數量增加以及我們開始於新的地域市場預售物業（例如，我們於清遠的第一個物業項目時代傾城（清遠）），從而導致更多銷售、市場推廣及廣告活動，以及就二零一三年上半年所交付的總建築面積增加，所支付的銷售佣金增加。

行政開支。我們的行政開支從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣67.9百萬元增加至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣130.8百萬元，增幅為人民幣62.9百萬元或92.7%。該增加主要是由於我們於二零一二年十二月收購廣州至德以及透過廣州至德及其附屬公司開始轉租業務，從而導致我們的員工成本、辦公費用、折舊及攤銷以及待轉租物業的租賃開支增加。我們亦於二零一三年上半年就上市產生更高的法律及專業費用。

其他開支。我們的其他開支從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣3.4百萬元增加至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣9.0百萬元，增幅為人民幣5.6百萬元或162.2%。該增加主要是由於我們作出的捐款及贊助增加。

融資成本。我們的融資成本從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣20.7百萬元增加至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣34.4百萬元，增幅為人民幣13.7百萬元或66.3%。該增加主要是由於增加借款以為我們的物業開發活動提供資金從而導致利息費用增加，而其被銷售開發中物業的資本化利息增加所部分抵銷。

應佔聯營公司利潤及虧損。截至二零一三年六月三十日止六個月，我們的應佔聯營公司利潤為人民幣105,000元，而截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的應佔聯營公司虧損為人民幣13,000元。截至二零一三年六月三十日止六個月的應佔利潤主要歸因於我們持有30%股本權益的聯營公司廣州紅衛的虧損減少，以及我們持有20%股本權益的聯營公司廣州白雲產生的利潤增加。

所得稅開支。我們的所得稅開支從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣78.2百萬元增加至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣95.2百萬元，增幅為人民幣17.0百萬元或21.7%，主要是由於需要繳稅的利潤增加。我們的實際稅率從二零一二年上半年的32.4%增至二零一三年上半年的37.8%，主要是由於我們於二零一三年上半年就時代·糖果社區（金沙洲）繳納的土地增值稅稅率增加，該住宅開發項目包括須繳納高於高層住宅大樓的土地增值稅稅率的聯排別墅。

期間利潤。由於以上所述，我們的利潤從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣162.7百萬元減少至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣156.7百萬元，減幅為人民幣6.0百萬元或3.7%。我們的純利率從二零一二年上半年的9.0%減少至二零一三年上半年的6.6%，主要是由於(i)如上文所述，銷售及市場推廣成本增加及(ii)由於我們於二零一二年十二月收購廣州至德以及開始轉租業務，從而導致行政開支增加。

非控股權益應佔利潤。截至二零一三年六月三十日止六個月，我們錄得的非控股股東應佔虧損人民幣9.3百萬元，主要是由於應佔廣州大富時投資有限公司(Guangzhou Dafushi Investment Co., Ltd.)、廣州現代投資有限公司、廣州嘉達投資諮詢有限公司、珠海經濟特區南英實業有限公司廣州公司、佛山玫瑰園及Foshan Huaye虧損。截至二零一二年六月三十日止六個月，我們錄得的非控股股東應佔虧損人民幣4.9百萬元，主要是由於應佔廣州大富時投資有限公司、珠海經濟特區南英實業有限公司廣州公司、佛山玫瑰園以及Foshan Huaye虧損。

本公司擁有人應佔利潤。由於以上所述，本公司擁有人應佔利潤從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣167.6百萬元減少至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣165.9百萬元，減幅為人民幣1.7百萬元或1.0%。

財務資料

二零一二年與二零一一年相比

收入。我們的收入從二零一一年的人民幣2,466.8百萬元增長至二零一二年的人民幣3,197.1百萬元，增幅為人民幣730.3百萬元或29.6%。增長主要是由於下文所述物業銷售收入增加。

下表載列所示年份中我們按物業類型劃分的物業銷售收入及其他來源的收入：

	二零一一年			二零一二年		
	收入 (人民幣 千元)	已交付 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	每平方米 平均售價 (人民幣)	收入 (人民幣 千元)	已交付 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	每平方米 平均售價 (人民幣)
銷售物業						
住宅	2,198,788	279,442	7,868	3,042,447	378,778	8,032
商業	119,858	7,762	15,442	3,856	266	14,496
停車位.....	50,745	5,719	8,873	44,434	5,304	8,377
其他 ⁽²⁾	172	15	11,467	50	-	-
小計	<u>2,369,563</u>	<u>292,938</u>	8,089	<u>3,090,787</u>	<u>384,348</u>	8,042
租賃收入總額.....	37,881			38,423		
物業管理費收入.....	59,367			67,932		
總計	<u>2,466,811</u>			<u>3,197,142</u>		

附註：

- (1) 「已交付建築面積」不包括配套設施(如俱樂部)的建築面積，其在相關物業開發項目中被一同交付給購房者。於往績記錄期間，我們並無從該建築面積產生任何收入。
- (2) 「其他」指實際交付建築面積超過相關買賣協議中列明的建築面積時，從購房者處獲得的款項減就實際交付建築面積少於買賣協議中列明的建築面積的部分返還予購房者的款項。

物業銷售收入從二零一一年的人民幣2,369.6百萬元漲至二零一二年的人民幣3,090.8百萬元，漲幅為30.4%，主要是由於已交付的總建築面積增加91,410平方米。

租賃收入總額從二零一一年的人民幣37.9百萬元略漲至二零一二年的人民幣38.4百萬元，漲幅為1.4%。該租賃收入總額的增長主要由於租金從二零一一年每平方米人民幣865.3元漲至二零一二年每平方米人民幣931.2元，該增長部分由時代地產中心的入住率由截至二零一一年十二月三十一日的96.0%降低至截至二零一二年十二月三十一日的95.2%所抵銷。

財務資料

物業管理費收入從二零一一年的人民幣59.4百萬元漲至二零一二年的人民幣67.9百萬元，漲幅為14.4%。增長主要是由於我們所管理物業的數量增加。

銷售成本。我們的銷售成本從二零一一年的人民幣1,781.3百萬元增長至二零一二年的人民幣2,288.2百萬元，增幅為人民幣506.9百萬元或28.5%。增長主要是由於已交付物業的總建築面積增加，從而導致更高的建設成本及土地收購成本。

毛利。由於以上所述，包括「一若干收益表項目概述—毛利」項下所列的因素，我們的毛利從二零一一年的人民幣685.6百萬元增長至二零一二年的人民幣909.0百萬元，增幅為人民幣223.4百萬元或32.6%，而我們的毛利率從二零一一年的27.8%略漲至二零一二年的28.4%。

其他收入及收益。其他收入及收益從二零一一年的人民幣208.9百萬元減少至二零一二年的人民幣138.3百萬元，減幅為人民幣70.6百萬元或33.8%。該減少主要歸因於相較於二零一一年我們收購廣州南英29.7%的股本權益，錄得一次性議價收購收益約人民幣58.1百萬元，二零一二年並未錄得任何議價收購收益。隨後，我們於廣州南英的股權增加至99%。二零一二年未錄得的相關一次性收益部分由於二零一二年我們持有至到期投資人民幣305.7百萬元相關的其他利息收入人民幣12.3百萬元的增加所抵銷，該投資為一間知名中國銀行出售的若干以人民幣計值的理財產品的短期投資，以可予以釐定的預計利率計息並於一年內到期且已抵押予上述銀行作為我們一項銀行貸款的抵押。二零一三年四月，該銀行貸款由該等短期投資所欠款項抵銷所清償。

銷售及市場推廣成本。我們的銷售及市場推廣成本從二零一一年的人民幣259.2百萬元減少至二零一二年的人民幣204.3百萬元，減幅為人民幣54.9百萬元或21.2%。銷售及市場推廣成本的減少主要是由於二零一二年廣告及市場推廣成本的減少，此前，二零一一年我們擴張至廣東省番禺及湖南省長沙所產生的廣告及市場推廣成本較高。二零一二年廣告及市場推廣成本的減少由二零一二年所交付的總建築面積增加導致所產生的銷售佣金的增加所部分抵銷。

行政開支。我們的行政開支從二零一一年的人民幣182.2百萬元減少至二零一二年的人民幣145.1百萬元，減幅為人民幣37.1百萬元或20.4%。二零一一年我們招致較高的行政開支，主要是由於我們於該年擴張至廣東省番禺及湖南省長沙，導致員工成本、辦公費用及差旅費增加。

其他開支。我們的其他開支從二零一一年的人民幣84.1百萬元減少至二零一二年的人民幣34.4百萬元，減幅為人民幣49.7百萬元或59.1%，主要是由於二零一一年的一次性虧損所致，即於我們增加股本權益至99%時重新計算我們先前於廣州南英持有的69.3%股本權益的公允價值。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告之附註16。

融資成本。我們的融資成本從二零一一年的人民幣39.7百萬元增長至二零一二年的人民幣42.1百萬元，增幅為人民幣2.4百萬元或6.0%。該增幅主要是由於增加借款為物業開發活動提供資金導致利息開支增加，而其被可供出售的開發中物業的資本化利息的增加部分所抵銷。

應佔聯營公司利潤及虧損。我們於二零一二年及二零一一年的應佔聯營公司利潤及虧損分別為人民幣5,000元及人民幣6.4百萬元。二零一一年至二零一二年下降主要歸因於二零一一年四月我們於廣州南英的股權權益增加至99%，使得我們於二零一二年合併廣州南英業績，由此進而撤銷該日期後分別錄得的任何應佔廣州南英的利潤及虧損。

所得稅開支。我們的所得稅開支從二零一一年的人民幣100.8百萬元增長至二零一二年的人民幣267.8百萬元，增幅為人民幣167.0百萬元或165.5%，主要由於除稅前利潤增加。我們的實際稅率從二零一一年的30.0%增至二零一二年的43.0%，主要是由於我們於二零一二年就時代南灣二期繳納的土地增值稅稅率增加，該住宅開發項目包括須繳納高於高層住宅大樓的土地增值稅稅率的聯排別墅。

年度利潤。由於以上所述，我們的利潤從二零一一年的人民幣234.9百萬元增長至二零一二年的人民幣353.6百萬元，增幅為人民幣118.8百萬元或50.6%。我們的純利率由二零一一年的9.5%增長至二零一二年的11.1%，主要是由於銷售及市場推廣成本及行政開支減少，由所得稅開支增加所部分抵銷。

非控股權益應佔利潤。二零一二年及二零一一年，我們錄得的非控股股東應佔虧損分別為人民幣9.3百萬元及人民幣12.3百萬元，主要是由於佛山玫瑰華業及佛山玫瑰園應佔虧損。

本公司擁有人應佔利潤。由於以上所述，本公司擁有人應佔利潤從二零一一年的人民幣247.2百萬元增長至二零一二年的人民幣362.9百萬元，增幅為人民幣115.7百萬元或46.8%。

財務資料

二零一一年與二零一零年相比

收入。我們的收入從二零一零年的人民幣1,547.2百萬元增至二零一一年的人民幣2,466.8百萬元，增幅為人民幣919.6百萬元或59.4%。收入增長主要是由於銷售物業收入的增長。

下表載列所示年份中我們按物業類型劃分的銷售物業收入及其他來源的收入：

	二零一零年			二零一一年		
	收入 (人民幣千元)	已交付 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	每平方米 平均售價 (人民幣)	收入 (人民幣千元)	已交付 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	每平方米 平均售價 (人民幣)
物業銷售						
住宅.....	1,385,872	228,461	6,066	2,198,788	279,442	7,868
商業.....	13,274	749	17,722	119,858	7,762	15,442
停車位.....	66,872	12,566	5,322	50,745	5,719	8,873
其他 ⁽²⁾	316	102	3,098	172	15	11,467
小計.....	<u>1,466,334</u>	<u>241,878</u>	<u>6,062</u>	<u>2,369,563</u>	<u>292,938</u>	<u>8,089</u>
租賃收入總額.....	39,505			37,881		
物業管理費收入.....	41,367			59,367		
總計.....	<u><u>1,547,206</u></u>			<u><u>2,466,811</u></u>		

附註：

- (1) 「已交付建築面積」不包括配套設施（如俱樂部）的建築面積部分，其在相關物業開發項目中被一同交付給購房者。於往績記錄期間，我們並無從該建築面積產生任何收入。
- (2) 「其他」指實際交付建築面積超過買賣協議中列明的建築面積時，從購房者處獲得的款項減就實際交付建築面積少於買賣協議中列明的建築面積的部分返還予購房者的款項。

銷售物業的收入從二零一零年的人民幣1,466.3百萬元增長至二零一一年的人民幣2,369.6百萬元，增幅為61.6%，是由於已交付的總建築面積的增加及已交付物業每平方米平均售價的增加。

已交付物業建築面積從二零一零年的241,878平方米增加至二零一一年的292,938平方米，增幅為51,060平方米（或21.1%）。已交付的總建築面積增加主要由於時代•糖果社區（金沙洲）二期、時代城二期、時代白朗峰（中山）及時代•山湖海（珠海）一期已竣工並已交付。已交付物業每平方米平均售價從二零一零年的人民幣6,062元增至二零一一年的人民幣8,089元，增幅為33.4%。增加主要由於與二零一零年交付的物業的

每平方米平均售價相比，上述物業的每平方米平均售價較高，因這四個開發項目所在城市的售價通常高於其他城市的售價。

租賃收入總額從二零一零年的人民幣39.5百萬元降低至二零一一年的人人民幣37.9百萬元，降幅為4.1%，主要由於時代地產中心租賃予他人的建築面積減少。時代地產中心的入住率從截至二零一零年十二月三十一日的98.2%降至截至二零一一年十二月三十一日的96.0%。

物業管理費收入從二零一零年的人民幣41.4百萬元漲至二零一一年的人人民幣59.4百萬元，漲幅為43.5%。該增加主要是由於我們所管理物業的數量增加。

銷售成本。我們的銷售成本從二零一零年的人民幣1,156.4百萬元增至二零一一年的人人民幣1,781.3百萬元，增幅為人民幣624.9百萬元或54.0%。該增長主要是由於竣工及已交付物業的總建築面積的增加，從而導致更高的建設成本及土地收購成本。

毛利。由於以上所述，包括「一若干收益表項目概述一毛利」項下所列的因素，我們的毛利從二零一零年的人民幣390.8百萬元增至二零一一年的人人民幣685.6百萬元，增幅為人民幣294.7百萬元或75.4%，而我們的毛利率從二零一零年的25.3%增長至二零一一年的人27.8%。

其他收入及收益。其他收入從二零一零年的人民幣196.0百萬元增加至二零一一年的人人民幣208.9百萬元，增幅為人民幣12.9百萬元或6.6%。該增加主要歸因於我們收購廣州南英29.7%的權益相關的一次性議價收購收益，部分由根據非控股股東在廣州南英擁有的資產向非控股股東支付的公允價值的變動的減少所抵銷，此為獨立第三方經參考現行市值測算得出。有關「向同系投資者／非控股股東支付的其他應付款項」的進一步詳情，請參閱下文的「一經挑選財務狀況表項目描述一其他應付款項及應計款項」分節。

銷售及市場推廣成本。我們的銷售及市場推廣成本從二零一零年的人民幣172.9百萬元增至二零一一年的人人民幣259.2百萬元，增幅為人民幣86.3百萬元或49.9%。該增長主要是由於因我們擴張至廣東省番禺及湖南省長沙導致銷售、市場推廣及廣告活動增加以及就於二零一一年增加的已交付總建築面積支付的銷售佣金增加。

行政開支。我們的行政開支從二零一零年的人民幣111.4百萬元增至二零一一年的人人民幣182.2百萬元，增幅為人民幣70.8百萬元或63.5%。該增長主要是由於我們擴張至廣東省番禺及湖南省長沙導致員工成本有所增加。

其他開支。我們的其他開支從二零一零年的人民幣27.0百萬元增至二零一一年的人人民幣84.1百萬元，增幅為人民幣57.1百萬元或211.3%，主要是由於一次性虧損所致，即於收購日期重新計算先前於廣州南英持有的69.3%股本權益的公允價值。

融資成本。我們的融資成本從二零一零年的人民幣33.1百萬元增至二零一一年的人民幣39.7百萬元，增幅為人民幣6.6百萬元或19.8%，主要由於增加借款為物業開發活動提供資金導致利息開支增加，而其部分被可供出售的開發中物業的資本化利息的增加所抵銷。

應佔聯營公司利潤及虧損。我們於二零一一年及二零一零年的應佔聯營公司利潤及虧損分別為人民幣6.4百萬元及人民幣3.2百萬元。與二零一零年相比，我們確認的二零一一年的應佔聯營公司利潤較高，主要由於於二零一一年四月廣州南英成為我們擁有99%股權的附屬公司前應佔其利潤增加。

所得稅開支。我們的所得稅開支從二零一零年的人民幣80.3百萬元增至二零一一年的人民幣100.8百萬元，增幅為人民幣20.6百萬元或25.6%，主要由於除稅前利潤增加。我們於二零一零年及二零一一年的實際稅率分別為32.7%及30.0%。我們二零一一年的實際稅率比二零一零年的實際稅率下降，主要由於毋須扣除稅項及土地增值稅的收入增加，部分不可扣減稅項開支及未確認稅項虧損的減少所抵銷。

年度利潤。由於以上所述，我們的利潤從二零一零年的人民幣165.3百萬元增至二零一一年的人民幣234.9百萬元，增幅為人民幣69.5百萬元或42.0%。純利率由二零一零年的10.7%減少至二零一一年的9.5%，主要是由於我們在新地域市場（包括廣東省番禺及湖南省長沙）的擴張導致銷售及市場推廣成本、行政開支及其他開支增加。

非控股權益應佔利潤。我們錄得的非控股股東應佔虧損於二零一一年及二零一零年分別為人民幣12.3百萬元及人民幣3,000元。該虧損分別主要由於二零一一年佛山玫瑰華業及佛山玫瑰園虧損以及二零一零年廣州大富時及廣州恒德投資應佔虧損。

本公司擁有人應佔利潤。由於以上所述，本公司的擁有人應佔利潤從二零一零年的人民幣165.3百萬元增至二零一一年的人民幣247.2百萬元，增幅為人民幣81.8百萬元或49.5%。

財務資料

經挑選財務狀況表項目描述

流動資產淨額

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日	二零一三年 九月三十日 (未經審核)
	(人民幣千元)				
流動資產					
存貨	-	-	4,642	-	-
預付土地租賃款項	563,210	363,019	265,813	-	-
開發中物業	3,859,424	6,924,604	9,350,228	13,064,262	14,855,895
已竣工持作出售的物業	1,205,795	2,195,714	2,641,554	2,925,626	2,089,055
應收貿易款項	12,576	18,872	32,546	17,813	31,528
預付款項、按金及其他應收款項	874,819	1,562,773	3,580,567	1,487,586	2,077,162
持有至到期投資	-	-	305,700	-	-
應收直接控股公司的款項	-	11,408	437,507	22,282	-
應收最終控股公司的款項	6	5	16	16	-
應收聯營公司的款項	72,631	60,180	63,880	56,480	66,980
應收董事的款項	11,048	4,000	3,438	-	-
可供出售投資	4,100	3,100	3,100	12,900	3,100
預繳稅款	110,944	154,116	234,409	319,254	328,559
受限制銀行存款	608,813	1,037,539	897,299	1,236,706	1,074,368
現金及現金等價物	563,389	565,700	936,446	309,909	560,617
流動資產總額	<u>7,886,755</u>	<u>12,901,030</u>	<u>18,757,145</u>	<u>19,452,834</u>	<u>21,087,264</u>
流動負債					
應付貿易款項	1,564,997	2,039,031	2,872,646	2,930,841	2,922,935
其他應付款項及應計款項	3,382,706	5,202,549	8,718,085	10,839,631	11,871,710
計息銀行貸款及其他借款	533,689	1,220,697	3,177,263	2,851,992	1,745,862
應付董事的款項	95,588	101,489	101,478	96,885	-
應繳稅款	81,552	97,087	207,061	146,497	180,895
流動負債總額	<u>5,658,532</u>	<u>8,660,853</u>	<u>15,076,533</u>	<u>16,865,846</u>	<u>16,721,402</u>
流動資產淨額	<u>2,228,223</u>	<u>4,240,177</u>	<u>3,680,612</u>	<u>2,586,988</u>	<u>4,365,862</u>

開發中物業與已竣工持作出售的物業

綜合財務狀況表內的開發中物業以流動資產形式入賬。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，我們的開發中物業總價值分別約為人民幣3,859.4百萬元、人民幣6,924.6百萬元、人民幣9,350.2百萬元及人民幣13,064.3百萬元。我們的開發中物業總價值於往績記錄期間有所增加，主要是由於開發中物業數目的增加及項目的施工進度。於二零一零年，我們開始建設6個項目。於

二零一一年，我們已完成二零一零年2個項目的建設，且開始建設6個新項目，其中5個新項目已於該年度下半年開始建設。於二零一二年，除二零一一年仍在開發中的7個項目外，我們亦開始開發3個新項目。於二零一三年上半年，除自二零一二年起仍在開發中的9個項目外，我們亦開始開發十個新項目。

已竣工持作出售的物業包括截至各報告期間期末尚未出售的已竣工物業，且已作為流動資產納入綜合財務狀況表。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，我們的已竣工持作出售的物業分別約為人民幣1,205.8百萬元、人民幣2,195.7百萬元、人民幣2,641.6百萬元及人民幣2,925.6百萬元。

應收貿易款項

我們的應收貿易款項主要源自物業銷售。已出售物業的購買價款由各購房者按相關買賣協議的條款支付。我們對購買物業的客戶的信用政策反映在我們與客戶之間的買賣協議中。購買物業的客戶通常會在簽署買賣協議之時或之前支付不可退款的初始按金。該等客戶可選擇透過一次性付款、分期付款或按揭貸款結算該等未償還款項。若該等客戶需要申請銀行按揭貸款，其通常將在簽署買賣協議時支付額外首付款，隨後申請按揭貸款支付餘下購買款項。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及二零一三年六月三十日，我們的未償付應收貿易款項主要歸因於買賣協議項下客戶作出分期付款以及按揭銀行作出的按揭支付款項的未償還款項。

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，我們的應收貿易款項分別為人民幣12.6百萬元、人民幣18.9百萬元、人民幣32.5百萬元及人民幣17.8百萬元。我們截至二零一三年六月三十日的應收貿易款項相比截至二零一二年十二月三十一日有所減少，主要是由於二零一三年上半年我們採取措施加快對應收貿易款項的清償。例如，於二零一二年底，我們成立一個工作組就客戶所購物業的未償付款與客戶密切交涉，從而監控應收貿易款項的清償。我們二零一二年的應收貿易款項相比二零一一年有所增長，主要是由於(i)二零一二年中國頒佈嚴格的住宅按揭政策致使分期付款結算增多，從而導致我們物業的未償還購買價款總額增加；及(ii)我們已交付的總建築面積增加。我們截至二零一一年十二月三十一日的應收貿易款項相比截至二零一零年十二月三十一日有所增長，主要是由於已交付的總建築面積增加。

財務資料

我們二零一零年、二零一一年、二零一二年以及截至二零一三年六月三十日止六個月的應收貿易款項的周轉天數分別為三天、兩天、三天及兩天。我們在計算應收貿易款項周轉天數時，首先計算出截至某一特定年份或期間的起始時間及結束時間的應收貿易款項總和的平均數，然後以該平均數除以該年度或期間的收入，再乘以365（就截至二零一三年六月三十日止六個月而言，乘以180）。

以下是截至所示日期我們應收貿易款項的賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至二零一三年 六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	(人民幣千元)			
3個月內	3,198	17,037	21,327	13,826
4至6個月.....	810	390	9,752	2,127
7至12個月.....	8,568	1,445	1,467	1,860
	12,576	18,872	32,546	17,813

一般而言，我們客戶享有的結清首付款的信用期限為買賣協議執行後七天內。截至二零一三年九月三十日，我們截至二零一三年六月三十日的約58.4%應收貿易款項已於隨後清償。

預付款項、按金及其他應收款項

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，我們的預付款項、按金及其他應收款項總額分別為人民幣874.8百萬元、人民幣1,562.8百萬元、人民幣3,580.6百萬元及人民幣1,487.6百萬元。我們的預付款項、按金及其他應收款項包括按金及其他應收款項、預付土地租賃款項及其他預付款項。下表載列截至所示日期我們的預付款項、按金及其他應收款項的詳細情況：

	截至十二月三十一日			截至二零一三年 六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	(人民幣千元)			
預付土地租賃款項 ...	426,734	471,761	1,730,780	432,641
按金及其他應收款項 ..	279,705	816,503	1,210,453	405,269
其他預付款項.....	168,380	275,509	640,334	649,676
	874,819	1,563,773	3,581,567	1,487,586
減值	-	(1,000)	(1,000)	-
	874,819	1,562,773	3,580,567	1,487,586

相關土地使用證待批准時錄得我們的預付土地租賃款項。我們的預付土地租賃款項從截至二零一二年十二月三十一日的人民幣1,730.8百萬元減至截至二零一三年六月三十日的人民幣432.6百萬元，減幅為人民幣1,298.1百萬元或75.0%，主要是由於我們取得了有關時代南灣、時代傾城（清遠）、時代•花生II、時代雲圖（佛山）、珠海平沙項目及時代傾城（廣州）六幅地塊的土地使用證，所有項目均於二零一三年上半年開始建設，因此，在我們綜合財務報表中，該六幅地塊預付款項作為流動資產被轉至開發中物業。我們的預付土地租賃款項從二零一一年的人民幣471.8百萬元大幅增至截至二零一二年十二月三十一日的人民幣1,730.8百萬元，增幅為人民幣1,259.0百萬元或266.9%，主要是由於二零一二年就時代•花生II、時代雲圖（佛山）、時代傾城（珠海）及時代傾城（廣州）收購四幅地塊的預付款項。我們的預付土地租賃款項從截至二零一零年十二月三十一日的人民幣426.7百萬元增至截至二零一一年十二月三十一日的人民幣471.8百萬元，增幅為人民幣45.1百萬元或10.6%，主要是由於二零一一年就時代南灣和時代傾城（清遠）收購地塊的預付款項增加所致。

我們的按金及其他應收款項主要包括(i)收購項目公司前，該公司前任擁有人所欠項目公司的應收款項，(ii)作出人民幣330.0百萬元的按金（按金已於二零一三年五月解除），以保證豐亞企業根據其從投資者獲得的貸款作出一期分期付款，及(iii)向獨立承建商支付的墊款。

我們的按金及其他應收款項從截至二零一二年十二月三十一日的人民幣1,210.5百萬元減至截至二零一三年六月三十日的人民幣405.3百萬元，減幅為人民幣805.2百萬元或66.5%。該減少主要是由於(i)我們於二零一一年四月收購廣州南英後，因將廣州南英的資產合併至本集團而清償約人民幣418.6百萬元的應收款項；及(ii)解除我們就豐亞企業獲取投資者貸款的一期分期付款所作出的擔保按金人民幣330.0百萬元。我們的按金及其他應收款項從截至二零一一年十二月三十一日的人民幣816.5百萬元增至截至二零一二年十二月三十一日的人民幣1,210.5百萬元，增幅為人民幣394.0百萬元或48.2%，主要是由於我們作出人民幣330.0百萬元的按金以保證豐亞企業根據其從投資者獲得的貸款作出一期分期付款。我們的按金及其他應收款項從截至二零一零年十二月三十一日的人民幣279.7百萬元大幅增至截至二零一一年十二月三十一日的人民幣816.5百萬元，增幅為人民幣536.8百萬元或191.9%，主要是由於在二零一一年四月我們收購廣州南英後，將廣州南英的資產合併至本集團而增加應收款項約為人民幣416.9百萬元（款項已於二零一三年六月三十日之前悉數結清）。

財務資料

我們的其他預付款項包括預繳稅款、預付建設成本、預付銷售佣金、預付廣告開支及預付收購項目公司相關的成本。下表列明截至所示日期的該等預付款項：

	截至十二月三十一日			截至二零一三年 六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	(人民幣千元)			
預繳營業稅及附加				
費用	91,624	150,112	339,430	464,346
預付建設成本	33,000	81,000	81,000	81,000
預付銷售佣金	23,756	44,397	71,865	87,475
預付廣告開支	-	-	5,000	16,855
預付收購項目公司				
成本	20,000	-	143,039	-
總計	168,380	275,509	640,334	649,676

本公司其他預付款項從截至二零一二年十二月三十一日的人民幣640.3百萬元增至截至二零一三年六月三十日的人民幣649.7百萬元，增幅為人民幣9.3百萬元或1.5%。其他預付款項從截至二零一一年十二月三十一日的人民幣275.5百萬元增至截至二零一二年十二月三十一日的人民幣640.3百萬元，增幅為人民幣364.8百萬元，或132.4%，以及從截至二零一零年十二月三十一日的人民幣168.4百萬元增至截至二零一一年十二月三十一日的人民幣275.5百萬元，增幅為人民幣107.1百萬元，或63.6%。該等增加主要是由於物業預售增加，從而導致我們對企業所得稅、土地增值稅以及銷售佣金作出的預付款項增加。

應付貿易款項

我們的應付貿易款項主要包括應付第三方（如供應商及承建商）的款項。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，我們的應付貿易款項分別為人民幣1,565.0百萬元、人民幣2,039.0百萬元、人民幣2,872.6百萬元及人民幣2,930.8百萬元。於往績記錄期間，應付貿易款項的增長大致符合我們的物業開發經營擴張。

我們於二零一零年、二零一一年、二零一二年以及截至二零一三年六月三十日止六個月的應付貿易款項周轉天數分別為339天、369天、392天及288天。我們計算應付貿易款項周轉天數時，首先計算出截至某一特定年份或期間的起始時間及結束時間的應付貿易款項總和（受有關期間我們進行的物業開發活動的規模及招致的建設成本的影響）的平均數，然後以該平均數除以該年度或期間的銷售成本（受期間已竣工及已交付物業的影響），再乘以365（就截至二零一三年六月三十日止六個月而言，乘以

財務資料

180)。於二零一三年上半年，我們的應付貿易款項周轉天數減少，主要是由於承建商為達到交付計劃而加快建設物業項目，從而加快清償二零一三年上半年的貿易款項。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，應付貿易款項周轉天數相對較長，主要是由於我們於該等年度進行大規模開發活動而引起相對較高的建設成本所致。此外，我們與主要的承建商維持長期的合作關係，部分承建商視乎具體情況授予我們相對較靈活的信貸期。我們根據開發項目的施工進度向承建商作出付款。我們基於開發項目的施工進度向承建商作出付款。我們通常須於相關項目達到若干支付里程碑（如施工完成、竣工驗收及竣工清理）後支付合同價格總額若干比例（約70%至97%不等）的款項。我們持有合同價格總額約3%至5%作為保證金，並通常於施工保證期（一般為工程竣工後兩年）屆滿後支付該等金額。我們於二零一零年、二零一一年及二零一二年的應付貿易款項周轉天數增加，主要由於各期間內已竣工及已交付物業的數量及已開始施工或正在施工的項目數量的變動的綜合影響及授予我們的信貸期的靈活性。

以下為截至所示日期應付貿易款項的賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至二零一三年 六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	(人民幣千元)			
一年內	1,258,799	1,264,802	2,185,743	2,415,516
一年以上	306,198	774,229	686,903	515,325
	<u>1,564,997</u>	<u>2,039,031</u>	<u>2,872,646</u>	<u>2,930,841</u>

其他應付款項及應計款項

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，我們的其他應付款項及應計款項分別為人民幣3,382.7百萬元、人民幣5,202.5百萬元、人民幣8,718.1百萬元及人民幣10,839.6百萬元。截至所示日期，我們的其他應付款項及應計款項成份如下：

	截至十二月三十一日			截至二零一三年 六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	(人民幣千元)			
已收按金及預收款項 ..	2,556,446	4,097,526	7,342,131	9,385,631
收購項目公司應付 款項	307,878	239,894	528,262	1,015,985
應計款項及其他應付 款項	369,315	765,930	741,341	277,208
向同系投資者／ 非控股股東支付的 其他應付款項	149,067	99,199	106,351	160,807
	<u>3,382,706</u>	<u>5,202,549</u>	<u>8,718,085</u>	<u>10,839,631</u>

已收按金及預收款項指物業預售之所得款項。直至我們已完成施工及向購房者交付相應物業後，才會將物業預售產生的該等所得款項確認為收入。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，我們的物業預售產生的已收按金及預收款項總額分別為人民幣2,556.4百萬元、人民幣4,097.5百萬元、人民幣7,342.1百萬元及人民幣9,385.6百萬元。截至二零一三年六月三十日的已收按金及預收款項相比截至二零一二年十二月三十一日的款項有所增加，主要與二零一三年上半年的時代外灘二期、珠海景潤項目（時代•山湖海四期）、時代傾城（長沙）二期及時代城三期相關。截至二零一二年十二月三十一日的已收按金及預收款項相比二零一一年十二月三十一日有所增加，主要與二零一二年的時代外灘一期、時代•糖果社區（金沙洲）三期、時代傾城（中山）一期及時代傾城（長沙）一期相關。二零一一年已收按金及預收款項相比二零一零年有所增加，主要與二零一零年的時代南灣二期、時代•山湖海（珠海）二期、時代傾城（增城）二期及時代城二期相關。

收購項目公司的應付款項指我們收購該等公司所欠其前任擁有人的款項。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月以及二零一三年六月三十日，我們收購項目公司的應付款項總額分別為人民幣307.9百萬元、人民幣239.9百萬元、人民幣528.3百萬元及人民幣1,016.0百萬元。該項目截至二零一三年六月三十日相比截至二零一二年十二月三十一日的款項有所增加，主要由於(i)就時代•花生II應付廣州天朗前任擁有人的未償還對價增加人民幣180.8百萬元；及(ii)與本公司收購長沙玫瑰園有關的人民幣269.0百萬元的未償還對價。該項目截至二零一二年十二月三十一日相比截至二零一一年十二月三十一日的款項有所增加，主要由於收到廣州土地開發中心根據省政府的「三舊改造」政策就廣州天朗前任擁有人重建一間舊廠而應付予彼等的人民幣429.2百萬元的土地賠償金。有關「三舊改造」政策的進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－土地出讓－三舊改造」一節。根據與該等前任擁有人訂立的土地收購協議，我們從廣州土地開發中心收到的土地賠償應作為土地收購對價的一部分支付予該等人士。就此而言，我們從廣州土地開發中心收到的土地賠償金已於綜合財務報表中以流動負債入賬。截至二零一三年九月三十日，應付結餘仍未清償。截至二零一一年十二月三十一日的收購項目公司應付款項相比截至二零一零年十二月三十一日的款項有所減少，主要由於二零一零年收購中山萬聯的未償還對價減少（已於二零一一年結清）。

財務資料

應計款項及其他應付款項主要包括來自獨立承包商的按金、應付長沙玫瑰園一名前任股東的款項、員工福利應付款項及代表我們的客戶向當地政府機構支付的雜項應繳稅款（如契約稅及印花稅）等項目。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，我們的應計款項及其他應付款項總額分別為人民幣369.3百萬元、人民幣765.9百萬元、人民幣741.3百萬元及人民幣277.2百萬元。截至二零一三年六月三十日的應計款項及其他應付款項相比截至二零一二年十二月三十一日有所減少，主要由於(i)償還我們為保證若干主要承建商在各種建設項目中的表現而向其收取的按金款項，及(ii)就用作長沙玫瑰園營運資金的股東貸款（已於二零一三年五月結清）應付長沙玫瑰園一名前任股東的款項減少，上述各項均因應計廣告及推銷開支增加而部分抵銷。截至二零一二年十二月三十一日的應計款項及其他應付款項相比截至二零一一年十二月三十一日有所減少，主要由於欠第三方的未償付付款（已於二零一二年八月結清）減少及應計廣告及推銷開支減少，該減少由我們為保證一些主要承建商在各種建設項目中的表現而向其收取的按金（已於二零一三年六月三十日前償還）增加而部分抵銷。截至二零一一年十二月三十一日的應計款項及其他應付款項相比截至二零一零年十二月三十一日有所增加，主要由於我們為保證一名主要承建商在各種建設項目中的表現而向其收取的按金、因股東貸款（用作長沙玫瑰園的營運資金）應付長沙玫瑰園一名前任股東的款項（已於二零一三年五月結清）及應計廣告及推銷開支增加。

截至二零一零年十二月三十一日，我們向同系投資者／非控股股東支付的其他應付款項主要包括應付廣州南英前任股東的款項，即其經濟利益屬於該等前任股東的若干資產（主要為物業）的價值。繼進一步收購廣州南英29.7%的股本權益後，該公司於二零一一年四月成為我們的附屬公司。截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日及截至二零一三年六月三十日的餘款主要指，就廣州南英剩餘物業欠負本公司一名非控股股東（廣州南英的前任股東之一）的應付款項。我們向同系投資者／非控股股東支付的其他應付款項亦包括應付我們項目公司（包括長沙玫瑰園、廣州天斯或珠海國基）非控股股東的款項。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，我們向同系投資者／非控股股東支付的其他應付款項分別為人民幣149.1百萬元、人民幣99.2百萬元、人民幣106.4百萬元及人民幣160.8百萬元。

於往績記錄期間，我們並未於支付應付貿易及非貿易款項出現任何重大違約。

財務資料

主要財務比率

下表載列所示期間或截至所示日期的若干財務比率概要：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日
流動比率.....	1.4	1.5	1.2	1.2
負債淨額與經調整權益 ⁽¹⁾ 比率....	72.6%	89.0%	116.2%	163.6%
資本負債比率.....	125.6%	143.3%	171.6%	224.2%

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
純利 (人民幣百萬元) ..	165.3	234.9	353.6	162.7	156.7
純利率	10.7%	9.5%	11.1%	9.0%	6.6%
權益回報率 ⁽²⁾	7.8%	10.5%	13.3%	不適用	不適用

附註：

- (1) 經調整權益指本公司擁有人應佔權益，及包括應付一名董事（本公司創辦人之一）的款項。
- (2) 權益回報率為完整財政年度內本公司擁有人應佔利潤佔截至該年年末本公司擁有人應佔權益的百分比。

流動比率

我們的流動比率指截至各財務週期結束時流動資產與流動負債之比。

截至往績記錄期間止各財務週期結束，我們的流動比率始終於1.2至1.5倍波動。我們截至二零一三年六月三十日的流動比率與截至二零一二年十二月三十一日的流動比率相同。我們的流動比率於二零一一年十二月三十一日至二零一二年十二月三十一日期間有所降低，主要由於流動負債的增幅大於流動資產的增幅。我們的流動負債增加是由於更多現有借款在一年內到期，以及借入更多資金為建築相關活動及購買其他物業或其他資產融資。我們的流動比率自二零一零年十二月三十一日至二零一一年十二月三十一日期間有所增加，主要由於流動資產的增幅大於流動負債的增幅。我們流動資產的增加乃由於開發中物業及已竣工持作出售的物業的增加所致，而流動負債的增幅較為溫和，主要是因為相較於短期借款，我們更多地利用長期借款來為物業開發活動融資。

負債淨額與經調整權益比率

我們的負債淨額與經調整權益比率指截至各年度末，我們銀行貸款及其他借款總額減現金及銀行結餘佔經調整權益總額的百分比。

我們的負債淨額與經調整權益比率於二零一零年、二零一一年及二零一二年期間普遍上升，主要由於於該等年度銀行貸款及其他借款總額的增加，以支持物業開發業務的增長。截至二零一三年六月三十日，我們的負債淨額與經調整權益比率進一步上升，主要由於因以人民幣468.9百萬元收購非控股權益及分派約人民幣442.4百萬元的股息導致權益總額減少所致，債務總額相比截至二零一二年十二月三十一日的金額仍維持在相似水平。

資本負債比率

我們的資本負債比率為截至各財務週期結束時，銀行貸款及其他借款總額佔經調整權益總額的百分比。

截至往績記錄期間止各年度末，導致我們資本負債比率出現波動的原因與上述負債淨額與經調整權益比率變動原因相似。

純利及純利率

我們的純利於二零一零年、二零一一年及二零一二年全面增長，與相應期間毛利的增長保持一致。二零一三年上半年的純利相比二零一二年上半年有所減少，主要由於相比毛利的增長，銷售及市場推廣成本、行政開支以及所得稅開支增長的幅度更大。有關我們純利增長原因的更多詳情，請參閱上文「－運營業績－」一節。

我們的純利率按年度或期間利潤除以收入來計算。我們的純利率受眾多因素的影響，包括（其中包括）銷售及市場推廣成本以及行政開支。我們擴張至中國的新市場或開始項目預售時，會增加員工數量，加強推銷力度，以在新市場增加品牌知名度或增加相關項目的銷售，導致銷售及市場推廣成本以及行政開支增加。二零一一年及截至二零一三年六月三十日止六個月的純利率相比二零一零年及二零一二年相對較低，主要由於我們於二零一一年向廣東省番禺及湖南省長沙擴張，以及於二零一三年上半年在清遠開始預售我們的第一個項目，兩者均導致於相關年度或期間內產生更高的銷售及市場推廣成本以及行政開支。

財務資料

權益回報率

權益回報率為各財政年度內本公司擁有人應佔利潤佔本公司擁有人應佔權益的百分比。

我們的權益回報率於二零一零年、二零一一年及二零一二年全面上升的原因與上文「—二零一二年與二零一一年相比」及「—二零一一年與二零一零年相比」分節所述於往績記錄期間我們權益擁有人應佔利潤全面上升的原因相似。

流動資金及資本來源

現金流量

下表概述了本公司於所示期間的綜合現金流量表。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
			(人民幣千元)		
經營活動(使用)/ 產生的現金流量 淨額	(261,426)	(363,607)	281,166	(36,989)	(275,523)
投資活動使用的 現金流量淨額	(77,468)	(529,735)	(326,969)	(312,191)	(646,304)
融資活動產生的 現金流量淨額	520,454	895,706	416,583	179,826	295,340
現金及現金等價物 增加/(減少)淨額	<u>181,560</u>	<u>2,364</u>	<u>370,780</u>	<u>(169,354)</u>	<u>(626,487)</u>

經營活動使用或產生的現金流量

我們經營活動使用的現金主要由物業開發活動及土地收購的相關付款組成。我們經營活動產生的現金主要來源於預售和銷售物業獲得的所得款項、出租賺取租金之物業的租賃收入總額以及所提供的物業管理服務的物業管理費收入。

截至二零一三年六月三十日止六個月，我們已於營運資金變動前從經營活動產生現金流量人民幣279.4百萬元及經營活動使用的現金流量淨額人民幣275.5百萬元。出現人民幣554.9百萬元的差額主要歸因於(i)就時代傾城(清遠)、時代南灣、時代•花生II、時代外灘、時代雲圖(佛山)、時代傾城(廣州)及珠海國基項目的開發中物業增加人民幣3,178.9百萬元，(ii)就經營活動增加受限制銀行存款人民幣339.4百萬元(請參閱下文「受限制銀行存款」分節，了解有關此項目的進一步詳情)，(iii)就時代•糖果社區(金沙洲)及時代•山湖海(珠海)的已竣工持作出售的物業增加人民幣284.1百萬元，(iv)支付人民幣270.0百萬元的利息，(v)支付人民幣139.2百萬元的企業所得稅，(vi)應付貿易款項減少人民幣108.8百萬元，(vii)預付土地租賃款項增加人民幣107.4百萬元，及(viii)支付土地增值稅人民幣107.4百萬元，該等款項部分為以下各項所抵銷：(i)預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣2,304.6百萬元，主要是由於我們取得有關時代南灣、時代傾城(清遠)、時代花生雅苑、時代雲圖(佛山)、珠海平沙項目及時代傾城(廣州)六幅地塊的土地使用證，因此，在我們綜合財務報表中，該六幅地塊預付款項結餘被轉至開發中物業，及(ii)就於二零一三年上半年開始預售時代外灘二期、珠海景潤項目(時代•山湖海四期)、時代傾城(長沙)二期及時代城(三期)的其他應付款項及應計款項增加人民幣1,642.1百萬元。

二零一二年，我們已於營運資金變動前從經營活動產生的現金流量為人民幣553.0百萬元及經營活動產生的現金流量淨額為人民幣281.2百萬元。出現人民幣271.8百萬元的差額主要歸因於(i)就項目的土地收購的預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣1,410.4百萬元，項目主要包括時代•花生II、時代雲圖(佛山)及時代傾城(珠海)，(ii)就時代外灘及其他項目的開發中物業增加人民幣1,195.1百萬元，(iii)支付人民幣459.7百萬元的利息，(iv)就時代•山湖海(珠海)、時代傾城(增城)的已竣工持作出售的物業增加人民幣445.8百萬元，及(v)支付人民幣141.6百萬元的土地增值稅，該等款項部分為以下各項所抵銷：其他應付款項及應計款項增加人民幣2,869.4百萬元；由於物業開發活動增加導致應付貿易款項增加人民幣316.3百萬元及受限制銀行存款減少人民幣140.2百萬元。

二零一一年，我們已於營運資金變動前從經營活動產生的現金流量為人民幣229.2百萬元及經營活動使用的現金流量淨額為人民幣363.6百萬元。出現人民幣592.8百萬元的差額主要歸因於(i)就時代城及其他項目的開發中物業增加人民幣956.1百萬元，(ii)就我們項目的已竣工持作出售的物業增加人民幣759.3百萬元，項目主要為時代白朗峰(中山)及時代南灣，(iii)受限制銀行存款增加人民幣428.7百萬元，(iv)就時代

南灣的土地收購的預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣311.0百萬元及我們為其中一名承建商的墊款，及(v)支付人民幣304.2百萬元的利息，該等款項部分為以下各項所抵銷：其他應付款項及應計款項增加人民幣1,513.2百萬元及預付土地租賃款項減少人民幣508.3百萬元。

二零一零年，我們已於營運資金變動前從經營活動產生的現金流量為人民幣87.5百萬元及經營活動使用的現金流量淨額為人民幣261.4百萬元。出現人民幣348.9百萬元的差額主要歸因於(i)就時代白朗峰(中山)、時代傾城(中山)、時代南灣及其他項目的開發中物業增加人民幣1,309.5百萬元，(ii)受限制銀行存款增加人民幣535.2百萬元，(iii)就時代·糖果社區(金沙洲)二期及其他項目的已竣工持作出售的物業增加人民幣414.0百萬元，及(iv)就時代南灣、時代傾城(清遠)及其他項目的土地收購的預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣276.5百萬元，該等款項部分為以下各項所抵銷：其他應付款項及應計款項增加人民幣1,759.2百萬元及由於物業開發活動增加導致應付貿易款項增加人民幣789.8百萬元。

投資活動使用的現金流量

截至二零一三年六月三十日止六個月，我們投資活動使用的現金流量淨額為人民幣646.3百萬元，其主要原因為：收購附屬公司總計金額人民幣253.5百萬元、收購長沙玫瑰園非控股權益人民幣200.5百萬元及將我們租賃的樓宇轉租予外部租戶前對其進行翻新有關的購買物業、廠房及設備總計金額人民幣178.3百萬元。

二零一二年，我們投資活動使用的現金流量淨額為人民幣327.0百萬元，主要歸因於購買持有至到期投資的款項增加人民幣305.7百萬元及購置物業、廠房及設備的款項人民幣17.8百萬元。

二零一一年，我們投資活動使用的現金流量淨額為人民幣529.7百萬元，其主要歸因於收購附屬公司的款項總計人民幣488.1百萬元及購置物業、廠房及設備的款項總計為人民幣27.7百萬元。

二零一零年，我們投資活動使用的現金流量淨額為人民幣77.5百萬元，其主要歸因於收購附屬公司的款項為人民幣50.1百萬元及購置物業、廠房及設備的款項總計為人民幣35.5百萬元。

融資活動產生的現金流量

於往績記錄期間，我們融資活動產生的現金流量主要來自用於為項目開發活動提供資金的銀行貸款及其他借款。我們融資活動產生的現金流量主要由銀行貸款及其他借款的償還所抵銷。

截至二零一三年六月三十日止六個月，我們融資活動產生的現金流量淨額為人民幣295.3百萬元，其主要原因為新增銀行貸款及其他借款合共人民幣1,603.0百萬元，部分因償還銀行貸款及其他借款人民幣1,269.2百萬元所抵銷。

二零一二年，我們融資活動產生的現金流量淨額為人民幣416.6百萬元，其主要歸因於新增銀行貸款及其他借款人民幣3,164.6百萬元，部分為償還銀行貸款及其他借款人民幣2,318.5百萬元及代表我們的直接控股公司豐亞企業作出當時欠負我們的人民幣437.5百萬元的付款所抵銷。

二零一一年，我們融資活動產生的現金流量淨額為人民幣895.7百萬元，其主要歸因於新增銀行貸款及其他借款人民幣3,085.8百萬元，部分為償還銀行貸款及其他借款人民幣2,178.5百萬元所抵銷。

二零一零年，我們融資活動產生的現金流量淨額為人民幣520.5百萬元，其主要歸因於新增銀行貸款及其他借款人民幣1,960.0百萬元，部分為償還銀行貸款及其他借款人民幣1,442.5百萬元所抵銷。

受限制銀行存款

根據相關中國法律及法規，我們的部分項目公司需要將指定銀行賬戶的特定金額預售所得款項用作相關物業施工的保證金。該等保證金只可用於在項目開發過程中及其他工程相關款項如購買材料向工程承建商作出付款。當獲得相關物業竣工證明書後，餘下保證金將被解除。此外，我們部分銀行存款指由銀行指定的監管賬戶中的貸款所得款項，在此情況下，待獲得銀行批准後，受限制銀行存款的使用受相關貸款協議中載列的目的所限制。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截至二零一三年六月三十日止六個月，我們的受限制銀行存款分別為人民幣608.8百萬元、人民幣1,037.5百萬元、人民幣897.3百萬元及人民幣1,236.7百萬元。

資本來源

物業開發項目在土地收購和建築方面需龐大資本投資，且或會需時數月或數年才能產生正現金流量。迄今，主要由從我們經營產生的現金、銀行借款、信託融資及股東出資為本公司的發展提供資金。我們的融資方法因項目而異，並受中國法規及貨幣政策所實施的限制規限。截至二零一零年及二零一一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，我們經營活動所得的負現金流量淨額分別約為人民幣261.4百萬元、人民幣363.6百萬元及人民幣275.5百萬元。我們經營活動所得負現金流量淨額主要由於於往績記錄期間，物業開發的長期及資本密集的性質、土地收購及持續業務擴張所致。截至二零一二年十二月三十一日止年度，我們錄得人民幣281.2百萬元的正向現金流量淨額。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，我們的現金及銀行結餘總額分別約為人民幣1,172.2百萬元、人民幣1,603.2百萬元、人民幣1,833.7百萬元及人民幣1,546.6百萬元。

我們認為，我們的營運資金足以滿足當前及自本招股章程日期起12個月的需求，且我們打算主要使用從以下現金流量來源的所得款項為其提供資金：

- **預售活動所得款項** — 於二零一二年，我們錄得已簽約銷售額為人民幣6,395.6百萬元。截至二零一三年九月三十日止九個月，我們錄得已簽約銷售額為人民幣5,670.5百萬元。我們預計自本招股章程日期起12個月，根據我們的項目計劃，處於各階段的新物業項目將開始預售，從而會產生額外現金流量。
- **銀行及其他借款所得款項** — 截至二零一三年六月三十日，我們並無任何尚未使用的銀行融通。自二零一三年七月一日起至二零一三年九月三十日，我們的額外銀行貸款及其他借款約為人民幣3,134.0百萬元。根據我們的開發需要，我們未來可能會獲取進一步銀行貸款及其他借款，為我們的項目建設提供資金，這與我們過去的慣例一致。
- **全球發售所得款項淨額** — 我們估計全球發售所得款項淨額將為1,548.2百萬港元（假設超額配股權未獲行使，且發售價每股3.85港元（即本招股章程所載發售價範圍的中位數））。有關進一步資料，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」一節。

- *租賃收入及物業管理所得款項* – 我們計劃持有目前投資物業並繼續我們的轉租業務，並預計將繼續產生租賃收入。此外，我們計劃繼續向客戶提供物業管理服務。然而，我們預計這將與我們往績記錄期間的表現一致，且我們的租賃收入及物業管理服務產生的收入將不構成現金流量的主要來源。

於作出重大資本承擔及安排支付土地收購成本及建設成本時，我們審慎考慮我們的狀況及取得進一步融資的能力。倘有合適機會，我們擬透過債務或股權籌集額外資金。

此外，我們採取多種方式以力求有效管理未來現金流量及減少因經濟環境出現不可預測的不利變動而產生的風險，包括透過調整開發安排以確保我們有可用資源撥支項目、推行成本控制措施、以及就若干合約土地收購安排與對手方重新磋商付款條款（如必要）。本公司已就我們從二零一三年十月一日至二零一四年十二月三十一日止期間的預售所得款項進行敏感性分析，並估算其對本集團營運資金狀況的潛在影響。根據目前預測及考慮我們的歷史表現，並根據若干假設，從二零一三年十月一日至二零一四年十二月三十一日期間，即使預計簽約平均售價或預計簽約建築面積減少高達25%，除非個別或同時發生任何異常情況（例如宏觀經濟或市況出現重大不利變化、政府引入更加緊縮的政策或法規或者發展計劃中的重大延誤），超出董事控制範圍及其目前的預期，否則我們相信我們仍能夠自本招股章程日期起12個月維持正現金結餘。

我們獲得充分融資的能力或會受到我們的財務狀況及運營業績以及國際及國內金融市場流動性的限制。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 – 我們的業務倚重中國（尤其是廣東省及湖南省）房地產市場的增長」及「風險因素 – 與我們業務有關的風險 – 我們的業務須遵守多項政府法規及政策，尤其受中國房地產行業政策變動的影響」章節。

財務資料

債務及或然負債

借款

下表載列我們於截至所示日期的借款：

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日	二零一三年 九月三十日 (未經審核)
	(人民幣千元)				
即期					
銀行貸款－無抵押...	70,000	159,200	289,284	105,442	105,305
銀行貸款－有抵押...	283,689	621,497	2,131,165	1,530,770	1,185,567
其他借款－無抵押...	-	170,000	76,000	-	-
其他借款－有抵押...	180,000	270,000	680,814	1,215,780	454,990
小計	<u>533,689</u>	<u>1,220,697</u>	<u>3,177,263</u>	<u>2,851,992</u>	<u>1,745,862</u>
非即期					
銀行貸款－無抵押...	196,060	477,479	123,674	25,000	38,620
銀行貸款－有抵押...	1,598,189	2,023,736	1,754,598	2,746,064	4,275,926
其他借款－有抵押...	450,456	509,728	621,264	100,000	750,000
小計	<u>2,244,705</u>	<u>3,010,943</u>	<u>2,499,536</u>	<u>2,871,064</u>	<u>5,064,546</u>
總計	<u>2,778,394</u>	<u>4,231,640</u>	<u>5,676,799</u>	<u>5,723,056</u>	<u>6,810,408</u>

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，我們的未償還銀行貸款總額分別為人民幣2,147.9百萬元、人民幣3,281.9百萬元、人民幣4,298.7百萬元及人民幣4,407.3百萬元。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，我們於其他金融機構（包括信託融資公司）的未償還借款總額分別為人民幣630.5百萬元、人民幣949.7百萬元、人民幣1,378.1百萬元及人民幣1,315.8百萬元。我們於往績記錄期間的銀行貸款及其他借款增長的主要原因是業務運營的擴張（其繼而令融資需求增加）。

財務資料

下表載列我們於所示期間的適用借款利率：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一三年 六月三十日止 六個月	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		
即期					
銀行貸款－無抵押.....	5.3%-5.8%	6.9%-9.0%	6.5%-6.9%	6.6%-11.0%	6.6%-11.0%
銀行貸款－有抵押.....	5.4%-6.7%	5.3%-9.3%	3.9%-9.3%	5.4%-8.0%	5.4%-8.0%
其他借款－無抵押.....	—	20.0%	5.0%	—	—
其他借款－有抵押.....	11.0%	4.9%	10.6%-12.9%	10.6%-13.0%	6.9%-13.0%
非即期					
銀行貸款－無抵押.....	5.4%	6.9%-7.0%	6.8%-11.0%	6.8%	6.8%
銀行貸款－有抵押.....	5.1%-6.2%	5.3%-9.3%	5.9%-9.3%	5.9%-7.4%	5.9%-7.7%
其他借款－有抵押.....	4.9%	5.4%-12.8%	10.6%-13.0%	11.5%	11.7%-13.0%

我們的附屬公司已和眾多中國商業銀行訂立長期銀行貸款，以為項目開發提供資金。截至二零一三年六月三十日，我們的銀行貸款之未償還總額為人民幣4,407.3百萬元，全部已獲使用。多數銀行貸款將於五年內到期。

根據貸款協議的條款，一般而言，我們僅能將銀行貸款用作批給的指定用途，而且須向借款行提供月度財務報表並允許該等銀行不時獲取其他銀行貸款之運用、財務活動和業務運營的資料。銀行貸款的期限一般為兩到三年，與我們的項目開發週期相符。根據貸款協議，我們一般須將申請銀行貸款之項目的預售收益僅用以清償申請銀行貸款之項目的施工和其他成本。我們還須將預售所得款項存入在借款行開立的指定銀行賬戶，並根據項目銷售進度逐步作出償還。我們每次提取銀行貸款時均須向借款行提供能夠證明該筆款項之計劃用途的資料，如供應商發票和建築合同。我們通常需要在預售指定比例的相關項目開發中建築面積後開始償還貸款，並在預售更多的開發中建築面積後全數償還貸款。

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，我們於信託融資安排下的未償還借款總額分別為人民幣630.5百萬元、人民幣779.7百萬元、人民幣1,015.8百萬元及人民幣1,028.4百萬元。有關我們的信託融資安排的資料，請參閱本招股章程「業務－信託融資公司提供的融資」一節。

財務資料

下表載列了銀行貸款及其他借款於截至所示日期的到期情況：

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日	二零一三年 九月三十日 (未經審核)
	(人民幣千元)				
應償還銀行貸款：					
一年內.....	353,689	780,697	2,420,449	1,636,212	1,290,871
第二年.....	304,500	1,812,638	1,299,553	983,875	1,904,652
第三至第五年.....	1,355,383	597,577	532,719	1,775,689	2,191,894
五年以上.....	134,366	91,000	46,000	11,500	218,000
小計.....	<u>2,147,938</u>	<u>3,281,912</u>	<u>4,298,721</u>	<u>4,407,276</u>	<u>5,605,417</u>
其他應償還借款：					
一年內.....	180,000	440,000	756,814	1,215,780	454,991
第二年.....	274,631	509,728	621,264	100,000	750,000
第三至第五年.....	175,825	-	-	-	-
小計.....	<u>630,456</u>	<u>949,728</u>	<u>1,378,078</u>	<u>1,315,780</u>	<u>1,204,991</u>
總計.....	<u>2,778,394</u>	<u>4,231,640</u>	<u>5,676,799</u>	<u>5,723,056</u>	<u>6,810,408</u>

中國的商業銀行及信託融資公司一般要求就我們的銀行貸款及信託融資安排提供擔保或抵押。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，我們的未償還銀行貸款及信託融資安排已由已竣工持作出售的物業、開發中物業、投資物業、持有至到期投資及預付土地租賃款項作抵押，其賬面總值分別為人民幣3,229.4百萬元、人民幣3,006.9百萬元、人民幣3,770.1百萬元及人民幣4,891.4百萬元。截至二零一三年六月三十日，我們的金額為人民幣1,218.6百萬元的若干銀行貸款及其他借款由岑釗雄先生提供的個人擔保及資產作抵押；金額為人民幣386.9百萬元的若干銀行貸款及其他借款由我們的全資附屬公司中山天悅的股份作抵押；金額為人民幣109.9百萬元的若干銀行貸款及其他借款由岑兆雄先生提供的個人擔保作抵押；金額為人民幣20.0百萬元的若干銀行貸款及其他借款由Liang Yuchong女士（岑兆雄先生的配偶）的個人資產作抵押；及金額為人民幣120.0百萬元的若干銀行貸款及其他借款由李一萍女士提供的個人擔保作抵押。我們須就貸款協議下抵押的物業

(受益人為借款行) 投保財產損失險。由於通常須使用預售及銷售所得款項償還銀行貸款及其他借款，我們一般都會在貸款到期日之前悉數清償未償還款項且通常不會申請銀行貸款續期。

若干銀行貸款及信託融資安排受我們須遵守的眾多慣例限制性契諾，如重大資產的控制權變更及出售的限制，以及財務比率，如債務比率的規限。有關進一步資料，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們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。本公司董事已確認，彼等並不知悉於往績記錄期間出現任何重大違反本公司銀行貸款及信託融資安排中所載的限制性契諾及財務比率之事件。

除上述之外，截至二零一三年六月三十日，我們並未有任何其他未償還貸款資本、債務證券、債務、債券、銀行透支、租購承擔之承兌債項或可承兌信貸。

截至最後實際可行日期，控股股東的擔保已全部解除。

於二零一三年七月一日至二零一三年九月三十日期間，我們有約人民幣3,134.0百萬元額外銀行貸款及其他借款。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。我們於二零一三年十月訂立一份額外信託融資安排，根據該項安排，除上述慣例限制性契諾之外，我們須轉讓於廣州卓瑞的股本權益、質押於珠海佳譽的股本權益及提供擔保以取得信託融資。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，我們已訂立並已悉數使用一項總額為人民幣215.2百萬元的信託融資安排，據此，我們須質押於長沙玫瑰園的股本權益，並提供擔保以取得信託融資。有關進一步資料，請參閱「業務－信託融資公司提供的融資－本集團訂立的信託融資安排」一節。

我們確認，除本招股章程所披露者外，自二零一三年六月三十日直至最後實際可行日期，我們的債務並未出現任何重大變動。

或然負債

我們同多間中國銀行作出安排，以向我們物業的購房者提供按揭借款。按照行業慣例，我們須就為客戶提供的按揭向此等銀行提供擔保。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有關權益證書交付給按揭銀行之日及(ii)按揭銀行和我們項目的購房者之間的按揭貸款清償之日。如果購房者於相關擔保解除前拖欠按揭貸款，我們或會須透過付清按揭貸款和任何應計利息購回相關物業。如果我們未能付清，按揭銀行將拍賣相關物業，且如未償還的貸款金額超過拍賣之止贖銷售淨收益，則會向我們追回差額。按照行業慣例，我們不會對自己的客戶開展獨立的信貸審查，但會參照按揭銀行所開展的信貸審查。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，我們所給予的物業購房者的按揭貸款相關的未償擔保分別約為人民幣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。

就全球發售而言，我們的控股股東同意，對(i)就由並不屬於本集團控股股東控制的聯屬公司導致的債務在全球發售日期之前所訂立之擔保；及(ii)就第三方招致的債務以非一般商業條款或非正常業務程序所訂立的擔保招致或與之相關的任何損失、申索、負債和開支，向我們作出彌償。

我們確認，從二零一三年六月三十日至最後實際可行日期，我們的或然負債未出現任何重大變動。

法律權變

在進行正常業務程序中，我們可能會陷入訴訟和其他法律程序。儘管當前不能確定此等訴訟或其他正在進行的法律程序的結果，但我們相信此等法律程序引致的債務概不會對我們的財務狀況、流動資金或運營業績造成重大不利影響。

合同責任

我們有多項合同責任，其中若干需於綜合財務報表中記錄為負債，包括長期及短期貸款。其他項目（尤其是運營租賃安排、資本承擔及或然負債）一般無須於我們的綜合財務報表中確認為負債。

財務資料

下表載列我們截至所示日期的合同責任：

	截至十二月三十一日			截至二零一三年 六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	(人民幣千元)			
已訂約但未撥備：				
租賃土地.....	1,162,100	872,100	1,466,291	781,622
開發中物業.....	2,338,653	3,570,302	2,770,273	4,085,844
收購附屬公司.....	804,924	-	196,598	-
收購非控股權益...	-	495,580	495,580	21,990
總計	4,305,677	4,937,982	4,928,742	4,889,456

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，根據不可撤銷運營租賃，我們未來須支付的最低租賃付款總額如下：

	截至十二月三十一日			截至二零一三年 六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	(人民幣千元)			
一年內	1,824	4,039	81,592	79,759
第二年至第五年.....	4,194	2,538	313,311	299,754
五年之後.....	-	-	1,039,002	985,413
	6,018	6,578	1,433,905	1,364,926

我們預計將繼續依賴物業銷售和預售所得款項以及新增銀行貸款，作為為我們的合同責任提供資金的主要融資來源。

可轉換票據及重組契約

於二零零八年一月九日，多名投資者向本公司控股股東之一豐亞企業提供本金總額為200百萬美元（約人民幣1,440百萬元）的貸款。作為上述貸款的對價，豐亞企業向該等投資者發行本金總額達200百萬美元的可轉換票據。該等可轉換票據的所有所得款項均供本公司經營業務使用。有關可轉換票據及重組契約的更多詳情，請參閱本招股章程「歷史與公司架構－首次公開發售前投資及債務重組」一節。

我們主要就可轉換票據代表豐亞企業分若干次作出還款。截至二零一三年六月三十日，作出的還款共達人民幣460.0百萬元。為抵銷豐亞企業就該等還款結欠本公司的債務，我們於二零一三年六月六日向豐亞企業宣派特別股息約人民幣442.4百萬元。

根據日期為二零一三年七月十三日的重組契約的條款，於債務人悉數償還首筆及第二筆分期付款款項後，我們將承擔所有結欠投資者餘下的債務，並將繼續以下列分期付款方式作出合共約為86.0百萬美元的進一步還款：於二零一四年一月十五日償還24.3百萬美元，於二零一四年三月十五日償還31.7百萬美元及於二零一四年五月十五日償還30.0百萬美元。我們於二零一三年九月十六日向豐亞企業進一步宣派特別股息約70.2百萬美元，該款項加上我們欠負豐亞企業的約15.7百萬美元抵銷豐亞企業因重組契約項下的約務更替欠負我們的款項。就約務更替項下的債務假設而言，我們並無確認任何損益。

資本開支

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分別招致人民幣35.5百萬元、人民幣27.7百萬元、人民幣17.8百萬元及人民幣349.0百萬元的資本開支。我們的資本開支主要與購買物業、廠房及設備有關。截至二零一三年六月三十日止六個月資本開支的大幅增加乃與將我們租賃的樓宇轉租予租戶前對其進行的翻新有關。我們現時計劃截至二零一三年餘下時間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，一般而言，不包括我們項目在建設中所使用的設備，設備通常由我們所聘用的開展項目工作的承建商提供。

資產負債表外的承擔及安排

除所披露的或然負債外，我們並無任何資產負債表外安排，乃我們相信有或合理地可能在現時或未來對我們的財務狀況、收入或開支、運營業績、流動資金、資本開支或資本來源造成重大影響。

市場風險的定量和定性披露

我們在正常業務過程中面臨各種市場風險，包括利率風險、商品風險、外匯風險及通貨膨脹。

利率風險

截至二零一三年六月三十日，我們面對的利率風險主要是關於計浮動利率的銀行貸款，合計達人民幣4,371.3百萬元。我們借入資金，以支持物業開發和一般營運資金需求。利率上升將增加我們的融資成本。利率波動亦可導致我們償還債項的公允價值發生重大波動。我們現時並未使用任何衍生工具以對沖利率風險。請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註40中的利率風險表，了解往績記錄期間利率波動的敏感性分析。

利率上調亦可對我們準買家取得融資的能力及成本產生不利影響，繼而可能遏抑中國的整體住房需求。較高利率可能對我們的收入及利潤產生不利影響。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及二零一三年六月三十日，中國人民銀行一年期貸款基準利率（其直接影響中國商業銀行所提供的物業抵押貸款利率）分別為5.81%、6.56%、6.00%及6.00%。

商品風險

我們面對物業開發所需原材料（主要為鋼材及水泥）價格波動的風險。我們目前並無及預期不會從事商品對沖活動。我們按市場價格購買大部分鋼鐵及水泥。因此，建築材料價格的波動將影響我們的業務、運營業績及財務狀況。

外匯風險

我們主要在中國進行營運。我們的功能貨幣為人民幣，且以人民幣計值及對大部分交易進行清算。人民幣出現任何貶值均會對我們支付予中國境外股東任何股息之價值產生不利影響。我們現時並未從事旨在或在管理外匯風險的對沖活動。請參閱本招股章程「風險因素－與中國有關的風險－政府管制外幣兌換可能影響閣下所作投資的價值」一節。人民幣並非自由可兌換貨幣；將人民幣兌換為外幣須受限於中國政府頒佈的外幣兌換管制規則及法規。於二零零五年七月二十一日，中國政府更改其已有十年歷史的人民幣價值與美元掛鈎政策。根據新政策，人民幣獲准於控制下隨一籃子外幣窄幅波動。中國政府可能採取進一步措施，或將致使未來匯率在現有或歷史匯率的基礎上大幅波動。

通貨膨脹

中國國家統計局數字顯示，以整體消費物價指數表示的中國總體國內通脹率在截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度分別約為3.3%、5.4%及2.6%。儘管自二零一三年一月起通脹率相對顯著上升，但近期的通脹及緊縮並未對我們的業務造成重大影響。由於緊縮可能構成潛在購房者購買我們物業的抑制因素，因此可能對我們的業務造成不利影響。

股息及可分配儲備金

截至二零一三年六月三十日，本公司的可分配儲備金金額為人民幣781.9百萬元。

在不抵觸公司法的情況下，我們可能透過股東大會以任何貨幣宣派股息，但宣派的股息不得超過董事會建議的數額。我們的組織章程大綱及章程細則規定，股息可從利潤（無論是否變現）中宣派及支付，或從董事決定不再需要的利潤中撥出的任何儲備金來支付。在獲得普通決議案的許可後，股息也可從我們的股份溢價賬或根據公司法以及組織章程大綱及章程細則被授權用宣派及支付目的任何其他基金或賬戶中宣派及支付。

董事會將按每股以港元宣派與股份有關的股息（如有）並以港元支付該等股息。實際分配予股東的股息數額將取決於我們的盈利及財務狀況、運營要求、資本要求及董事認為相關的任何其他條件，且須獲股東批准。

未來股息的付款亦將取決於我們能否從中國附屬公司收到股息。中國法律規定，僅可用純利來支付股息，且根據中國會計準則計算所支付的數額，這與其他司法管轄區通用的會計準則（包括國際財務報告準則）在若干方面有所不同。中國法律亦規定，外商投資企業應撥出部分純利作為法定儲備金，其將不可作為現金股息予以分配。此外，如分配招致債務或損失，或由於銀行信貸融通的任何限制性契約或我們或我們附屬公司於未來可能簽訂的其他協議，我們附屬公司的分配或會受限。

於往績記錄期間，我們並未向股東分配任何股息。我們於二零一三年六月六日向豐亞企業宣派特別股息約人民幣442.4百萬元，以抵銷豐亞企業結欠本公司的債務。我們於二零一三年九月十六日根據開曼群島適用法律以豐亞企業為受益人，從本公司的可分配儲備金中進一步宣派金額約為70.2百萬美元的股息，以抵銷豐亞企業結欠本公司的款項。

在受以上限制及概無可能出現任何因虧損或其他原因令可分配儲備金額有所減少的情況下，董事會目前擬向股東分派截至二零一三年十二月三十一日止年度及全球發售後各財政年度不少於20%的任何可分派利潤（不包括投資物業的公允價值的變動和相關遞延稅項的影響）。然而，我們將會每年重新評估我們的股息政策。我們概不保證能夠於各年度或任何年度派或分派上述金額或任何金額的股息。

上市開支

截至二零一三年九月三十日，本公司已產生人民幣14.8百萬元的上市開支。本公司預計於二零一三年產生金額達人民幣72.2百萬元的額外上市開支。董事預計該等開支不會對本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務業績造成重大不利影響。

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下是我們未經審核備考有形資產淨值報表，該報表依據上市規則第4.29條規則編製，以供說明全球發售對我們截至二零一三年六月三十日的有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於二零一三年六月三十日進行。

編製未經審核備考有形資產淨值報表僅為說明用途，並由於其假設性質所限，未必可以反映截至二零一三年六月三十日或全球發售後未來任何日期的本集團綜合有形資產淨值的真實情況。該報表是基於會計師報告（載於本招股章程附錄一）所列明本集團截至二零一三年六月三十日的綜合淨資產所編製，並經下文所述調整。未經審核備考有形資產淨值報表並不構成本招股章程附錄一所載的會計師報告之一部分。

	本公司 擁有人		本集團		
	截至二零一三年 六月三十日				
	應佔本集團		未經審核經調整	未經審核備考經調整	
	經審核綜合	全球發售估計	有形資產淨值	每股有形資產淨值	
	有形資產淨值	所得款項淨額	有形資產淨值	(人民幣)	(港元)
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)		
按每股股份發售價					
3.20港元計算	2,437,602	1,001,957	3,439,559	2.00	2.53
按每股股份發售價					
4.50港元計算	2,437,602	1,444,278	3,881,880	2.25	2.85

附註：

- (1) 我們於二零一三年六月三十日經審核綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，等於二零一三年六月三十日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值人民幣2,437,602,000元。如果於二零一三年六月三十日之前以豐亞企業為受益人宣派截至二零一三年九月十六日金額為70,219,919.81美元（相當於約人民幣431,485,000元）的股息，以抵銷豐亞企業結欠我們的款項（有關詳情披露於「財務資料－債務及或然負債－可轉換票據及重組契約」一節），則本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值約為人民幣2,006,117,000元。

全球發售估計所得款項淨額，乃按發售股份數目及相關的指示性發售價經扣減承銷費用及我們應支付的相關開支而計算。

本公司於作出前段所述調整後計算未經審核備考每股有形資產淨值，並按緊隨全球發售完成後將予發行股份總共1,722,960,000股為基準，當中不計我們根據授予董事配售和發行或購買股份之一般授權（如本招股章程「股本」一節中提述）配售和發行或購買的任何股份。

無重大不利變化

我們確認，自二零一三年六月三十日（即本招股章程附錄一一會計師報告列明的本公司的最新經審核綜合財務報表日期）起直至本招股章程日期，本公司的財務或交易狀況或前景並未出現任何重大不利變化。

關聯方交易

就本招股章程附錄一一會計師報告所載之關聯方交易而言，本公司董事確認，該等交易乃按一般商業條款及／或不遜於獨立第三方所提供的條款進行，屬公平合理，且符合股東整體利益。

物業權益及物業估值

獨立物業估值師戴德梁行有限公司已對我們截至二零一三年九月三十日的物業權益進行估值，認為截至該日期我們擁有權益的物業價值總額為人民幣25,745.6百萬元及本集團應佔價值為人民幣25,094.7百萬元。有關物業權益的函件全文、估值概要及估值證書載於本招股章程「附錄三一物業估值報告」。

財務資料

下表顯示本招股章程「附錄一－會計師報告」所載截至二零一三年六月三十日的經審核綜合財務資料反映的若干物業總額與本招股章程「附錄三－物業估值報告」所載截至二零一三年九月三十日的物業估值對賬。

	(人民幣千元)
截至二零一三年六月三十日以下物業的賬面淨值	
－ 開發中物業	13,064,262
－ 已竣工持作出售的物業	2,925,626
－ 計入物業、廠房及設備的租賃土地及樓宇	21,005
－ 投資物業	1,560,000
－ 預付土地租賃款項	1,610,335
	19,181,228
加：自二零一三年七月一日至二零一三年	
九月三十日期間的添置	2,054,348
加：自二零一三年七月一日至二零一三年	
九月三十日期間的投資物業的公允價值收益	20,000
減：自二零一三年七月一日至二零一三年	
九月三十日期間的出售	(1,039,285)
減：自二零一三年七月一日至二零一三年	
九月三十日期間的折舊	(48)
截至二零一三年九月三十日物業的賬面淨值	20,216,243
淨估值盈餘	5,529,357
本招股章程附錄三物業估值報告中載列的	
截至二零一三年九月三十日的物業市值	25,745,600

根據上市規則須予披露之事項

我們確認，截至最後實際可行日期，倘我們須於截至該日期遵守上市規則第13.13至13.19條的規定，概無出現須根據該等規則作出披露的情況。

未來計劃

有關我們業務策略的詳細描述，請參閱本招股章程「業務－業務策略」一節。

所得款項用途

我們估計從全球發售可獲的所得款項淨額（經扣除我們應就全球發售應付的承銷費用及預計開支，並假設超額配股權未獲行使）約為1,268.3百萬港元（假設發售價為每股3.20港元）；或1,828.2百萬港元（假設發售價為每股4.50港元），（或倘超額配股權獲全面行使，則為1,475.0百萬港元（假設發售價為每股3.20港元）；或2,119.0百萬港元（假設發售價為每股4.50港元））。

假設超額配股權未獲行使，且假設發售價為每股發售股份3.85港元（即所述發售價範圍從每股發售股份3.20港元至4.50港元的中位數），全球發售所得款項淨額約為1,548.2百萬港元，我們目前擬按下列方式使用該等所得款項淨額：

- (a) 約877.8百萬港元或所得款項淨額的56.7%將用於新增項目及現有項目融資，包括潛在開發項目的土地收購及建設成本。我們將專注在現有市場及廣東省具有高增長潛力的其他城市徵用新土地及開發新項目，並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」政策繼續徵用土地。截至最後實際可行日期，董事確認，除披露者以外，我們並未確定動用全球發售所得款項淨額以進一步開發任何目標地塊。有關本公司項目選擇流程的詳情，請參閱本招股章程「業務－項目開發管理－時代地產標準化運營管理體系－選址和市場評估」一節；
- (b) 最多約515.6百萬港元或所得款項淨額的約33.3%將用於付清重組契約下的部分未償分期付款款項；及
- (c) 約154.8百萬港元或所得款項淨額的10%將用於營運資金及其他一般企業用途。

未來計劃及所得款項用途

倘超額配股權獲全面行使，假設發售價為每股發售股份3.85港元（即發售價範圍的中位數），董事擬將我們獲得的額外所得款項淨額按比例用作上述用途。

倘發售價定為所述發售股份範圍的最高價4.50港元，則所得款項淨額將增加約280.0百萬港元（與我們按定於指示性範圍中位數的發售價所收取的所得款項淨額相比）。本公司董事目前擬將該額外所得款項淨額按比例用作上述用途。

倘本公司全球發售所得款項淨額並未即時用作上述用途，則本公司擬將其存入短期活期存款及／或貨幣市場工具。

香港承銷商

聯席賬簿管理人

UBS AG香港分行
海通國際證券有限公司
農銀國際融資有限公司

聯席牽頭經辦人

UBS AG香港分行
海通國際證券有限公司
農銀國際證券有限公司

副牽頭經辦人

耀才證券國際(香港)有限公司
申銀萬國融資(香港)有限公司
東盛證券(經紀)有限公司

承銷安排及開支

香港公開發售

香港承銷協議

根據香港承銷協議，我們根據本招股章程及申請表格的條款並在其條件規限下，按發售價提呈香港發售股份以供香港公眾人士認購。在上市委員會批准本招股章程所述的已發行及將予發行的股份上市及買賣，以及在遵守香港承銷協議所載若干其他條件的前提下，香港承銷商已個別而並非共同同意促使認購人或其自身根據本招股章程、申請表格及香港承銷協議所載的條款並在其條件規限下，按彼等各自的適用比例，認購香港公開發售項下提呈發售但未被認購的香港發售股份。

香港承銷協議須在簽署國際購買協議及國際購買協議已成為無條件的情況下方為有效。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間發生下列任何一項事件，聯席全球協調人（為彼等本身及代表香港承銷商）可向本公司發出通知，終止香港承銷商根據香港承銷協議認購或促使認購人認購香港發售股份的責任：

- (a) 以下各項發生、出現、存在或生效：
- (i) 任何不可抗力性質的地方、國家、地區或國際事件或情況（包括但不限於任何政府行動、宣佈全國或國際緊急狀態或戰爭、災難、危機、疫症、流行病、爆發疾病、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、火山爆發、民眾暴動、暴亂、公眾動亂、戰爭、敵對行動爆發或升級（不論宣戰與否）、天災或恐怖活動）；或
 - (ii) 任何地方、國家、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市況（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的狀況）發生任何變動或涉及預期轉變的任何事態發展，或發生可能導致任何變動或涉及預期轉變的事態發展的任何事件或情況；或
 - (iii) 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、新加坡證券交易所或上海證券交易所的證券買賣出現任何禁止、暫停或受限制（包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍）；或
 - (iv) 本公司或本集團任何其他成員公司在證券交易所或場外交易市場上市或報價的任何證券的買賣出現任何禁止、暫停或受限制（包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍）；或
 - (v) 香港（由財政司司長或香港金融管理局或其他主管機構實施）、紐約（由聯邦政府或紐約州政府或其他主管機構實施）、倫敦、中國、開曼群島、英屬維爾京群島、歐盟（或其任何成員國）或有關本集團任何成員公司的任何其他司法管轄區的商業銀行活動出現全面停頓，或上述任何地區或司法管轄區的商業銀行活動或外匯買賣或證券交收或結算服務、程序或事宜中斷；或

- (vi) 香港、中國、美國、開曼群島、英屬維爾京群島、英國、歐盟（或其任何成員國）、日本或有關本集團成員公司的任何其他司法管轄區頒佈任何新法律，或現有法律發生任何變動或發生涉及現有法律（或任何法院或其他主管當局的詮釋、實施或應用）預期轉變的任何事態發展，或發生可能導致變動或涉及預期轉變的事態發展的任何事件或情況，或受其影響；或
- (vii) 由或為美國或歐盟（或其任何成員國）以任何方式直接或間接對中國或有關本集團任何成員公司的任何其他司法管轄區實施經濟制裁；或
- (viii) 涉及任何有關司法管轄區的稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例的潛在轉變或對該等事項造成影響的變動或事態發展（包括但不限於港元或人民幣兌任何外幣大幅貶值）或香港、中國、美國、開曼群島、英屬維爾京群島、英國、歐盟（或其任何成員國）或有關本集團成員公司的任何其他司法管轄區實施任何外匯管制；或
- (ix) 本集團任何成員公司遭受或面臨任何第三方提出的任何訴訟或申索；或
- (x) 董事被控告犯有可公訴罪行或遭法律禁止參與公司管理或因其他理由喪失參與公司管理的資格；或
- (xi) 本公司主席或行政總裁辭去其職位；或
- (xii) 任何有關司法管轄區的任何機關或政治機構或組織對任何董事展開任何調查或其他行動，或宣佈有意對任何董事展開調查或採取其他行動；或
- (xiii) 本集團任何成員公司違反上市規則或適用法律；或
- (xiv) 根據全球發售的條款基於任何理由禁止本公司發售、配發、發行或銷售任何股份（包括根據超額配股權將獲發行的股份）；或
- (xv) 本招股章程（或就擬進行的股份發售及銷售所使用的任何其他文件）或全球發售的任何方面不符合上市規則或任何其他適用法律；或

- (xvi) 本公司根據公司條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求刊發或須刊發對本招股章程（或就擬進行的股份發售及銷售所使用的任何其他文件）的任何增補或修訂；或
- (xvii) 本集團任何成員公司被下令或呈請清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排，或本集團任何成員公司訂立債務償還安排，或本集團任何成員公司清盤的任何決議案或委任臨時清盤人、接管人或管理人以接管本集團任何成員公司所有或部分重大資產或事務或本集團任何成員公司發生任何類似事情，

而聯席全球協調人全權認為上述情況個別或共同(1)已經或將會或可能會對本集團的整體資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、運營業績、狀況或境況、財務或其他或表現產生重大不利影響；或(2)已經或將會或可能會對全球發售能否成功或香港公開發售的申請情況或國際發售的認購踴躍程度產生重大不利影響；或(3)令或將令或可能令進行全球發售或推銷全球發售變得不智、不宜或不實際可行；或(4)已經或將會或可能令香港承銷協議的任何部分（包括承銷）不能夠遵照其條款履行，或妨礙根據全球發售或其承銷處理申請及／或付款；或

(b) 聯席全球協調人獲悉：

- (i) 本招股章程、申請表格及／或本公司或代表本公司就香港公開發售發佈或使用的任何通知、公告、廣告、通訊或其他文件（包括其任何增補或修訂）所載的任何陳述在發佈當時或其後在任何重大方面失實、不正確或具誤導性，或上述任何文件中所載的有關本招股章程、申請表格及／或本公司或代表本公司就香港公開發售發佈或使用的任何通知、公告、廣告、通訊或其他文件（包括其任何增補或修訂）的任何預測、估計、意見表達、意向或預期非公平誠實及並非依據合理假設作出；或

- (ii) 發生或發現任何事宜，而該等事宜倘在緊接本招股章程日期前發生或被發現，則會構成有關本招股章程、申請表格及／或本公司或代表本公司就香港公開發售發佈或使用的任何通知、公告、廣告、通訊或其他文件（包括其任何增補或修訂）的重大遺漏；或
- (iii) 香港承銷協議或國際購買協議任何訂約方（任何香港承銷商或國際買家除外）違反其應負的任何責任；或
- (iv) 導致或可能導致任何彌償保證方根據香港承銷協議須承擔任何責任的任何事件、行動或遺漏；或
- (v) 本集團任何成員公司的資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、運營業績、狀況或境況、財務或其他或表現出現任何重大不利變動或可能涉及重大不利變動的任何事態發展；或
- (vi) 本公司或控股股東根據香港承銷協議作出的任何聲明、保證、協議及承諾遭違反，或發生任何事件或出現任何情況導致上述任何聲明、保證、協議或承諾在任何方面失實或不準確；或
- (vii) 於上市日期或之前，聯交所上市委員會拒絕或並未授予批准根據全球發售將予發行或銷售的股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行或銷售的任何額外股份）上市及買賣（受慣例所限者除外），或批准已授出但其後被撤回、保留（按慣例者除外）或扣留；或
- (viii) 本公司撤回本招股章程（及／或就全球發售發佈或使用的任何其他文件）或全球發售。

承諾

根據上市規則向聯交所承諾

(A) 我們的承諾

我們已根據上市規則第10.08條向聯交所承諾，我們自上市日期起計六個月內，不會進一步發行任何可兌換為我們股本證券（不論是否為已上市的類別）的股份或證券

或訂立任何有關發行的協議（不論有關股份或證券的發行會否自買賣日期起計六個月內完成），惟根據資本化發行、全球發售（包括行使超額配股權）、根據購股權計劃可能授出的任何購股權或上市規則第10.08條所述情況除外。

(B) 控股股東的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，控股股東已向聯交所承諾，除根據可轉換票據以投資者為受益人抵押豐亞企業持有的所有股份（該等股份將於合資格上市（定義見本招股章程「歷史與公司架構」一節）完成後解除）或根據全球發售、超額配股權或（如適用）與穩定價格操作人或其代理人訂立的借股安排外，(a)彼等將不會自本招股章程日期起至由上市日期起計滿六個月當日止期間任何時間，直接或間接出售或訂立任何協議出售本招股章程所示實益擁有人的股份，或以其他方式就該等股份設立任何期權、權利、權益或產權負擔；及(b)彼等將不會於上文(a)段所述期間屆滿當日起計六個月內的任何時間，出售或訂立任何協議出售上文(a)段所述任何股份，或以其他任何形式就該等股份設立任何期權、權利、權益或產權負擔，而緊隨出售股份或行使或執行該等期權、權利、權益或產權負擔後，當事人不再為控股股東。

上市規則第10.07(2)條附註(2)規定，該條並無禁止控股股東使用其擁有的股份作為以一間獲授權機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）為受益人的一項真誠商業貸款的抵押品（包括抵押或質押）。

控股股東已進一步向聯交所及本公司承諾，自本招股章程日期起至由上市日期起計滿十二個月當日止期間，即時以書面告知我們：

- (a) 在上市規則准許的情況下將其實益擁有的本公司任何股份或證券質押或抵押予任何獲授權機構，以及所質押或抵押的該等本公司股份或證券數目；
及
- (b) 控股股東接獲自本公司任何股份或證券的承押人或承押記人的口頭或書面指示，所質押或抵押的任何股份或證券將會被出售。

我們亦會於獲控股股東知會上述事宜（如有）後盡快通知聯交所，並且在獲控股股東通知後按照上市規則第2.07C條盡快以公告方式披露該等事宜。

香港承銷協議作出的承諾

(A) 我們的承諾

根據香港承銷協議，我們已分別向聯席全球協調人、聯席保薦人及香港承銷商承諾，除根據資本化發行、全球發售（包括根據超額配股權）及根據購股權計劃可能授出的任何購股權的行使外，未經聯席保薦人及聯席全球協調人（代表香港承銷商）的事先書面同意，我們於香港承銷協議日期起至上市日期（包括該日）後六個月（「首六個月期間」）任何時間不會進行下列活動（除非符合上市規則的規定）：

- (i) 配發、發行、銷售、接納認購、要約配發、發行或銷售、訂約或協議配發、發行或銷售、按揭、押記、質押、抵押、借出、授出或銷售任何期權、認股權證、合同或認購或購買的權利、授出或購買任何購股權、認股權證、合同或配發、發行或銷售的權利，或以其他方式轉讓或出售或設立產權負擔於，或同意轉讓或出售或設立產權負擔於（不論直接或間接，有條件或無條件）本公司任何股份或其他證券或任何前述者的任何權益（包括但不限於可轉換、可兌換或可行使以取得任何股份或代表收取任何股份的權利之任何證券，或任何認股權證或可購買任何股份的其他權利），或就發行存託憑證向託管商寄存本公司任何股份或其他證券；或
- (ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人全部或部分轉讓本公司任何股份或其他證券或任何前述者的任何權益（包括但不限於可轉換、可兌換或可行使以取得任何股份或代表收取任何股份的權利之任何證券，或任何認股權證或可購買任何股份的其他權利）的所有權的任何經濟後果；或
- (iii) 訂立與上文(i)或(ii)項所述任何交易具相同經濟效益的任何交易；或
- (iv) 提呈或同意或宣佈有意進行上文(i)、(ii)或(iii)項所列明的任何交易，

而於各情況下，均不論上文(i)、(ii)或(iii)項所列明的任何交易是否將以交付本公司股份或其他證券（如適用）或以現金或其他方式進行交收（不論該等股份或其他股份或證券的發行是否將於首六個月期間完成）。倘於首六個月期間屆滿之日起計六個月期間

(「第二個六個月期間」)，本公司訂立上文(i)、(ii)或(iii)項所列明的任何交易或提呈或同意或宣佈有意進行任何該等交易，本公司須採取一切合理步驟以確保其將不會導致本公司的證券出現混亂或虛假市場情況。各控股股東已向各聯席全球協調人、香港承銷商及聯席保薦人承諾將促使本公司恪守上述承諾。

(B) 控股股東的承諾

根據香港承銷協議，各控股股東已向我們、聯席全球協調人、香港承銷商及聯席保薦人承諾，除根據本招股章程「全球發售的架構－借股安排」一節所指的借股協議，或豐亞企業所持所有股份的股份按揭（該等按揭股份以投資者為受益人，將於上市後解除）外，若無聯席全球協調人（代表香港承銷商）及聯席保薦人的事先書面同意，以及除非符合上市規則的規定：

- (a) 其將不會於首六個月期間任何時間，(i)銷售、要約銷售、訂約或協議銷售、按揭、押記、質押、抵押、借出、授出或銷售任何期權、認股權證、合同或購買權利、授出或購買任何期權、認股權證、合同或銷售權利，或以其他方式轉讓或出售或設立產權負擔於，或同意轉讓或出售或設立產權負擔於（不論直接或間接，有條件或無條件）本公司任何股份或其他證券或任何前述者的任何權益（包括但不限於可轉換、可兌換或可行使以取得任何股份或代表收取任何股份的權利之任何證券，或任何認股權證或可任何有關股份的其他權利），或就發行存託憑證向託管商寄存本公司任何股份或其他證券；或(ii)訂立任何掉期或其他安排以向他人全部或部分轉讓本公司任何股份或其他證券或任何前述者的任何權益（包括但不限於可轉換、可兌換或可行使為任何股份或本身代表可收取有關股份的權利的任何證券，或任何認股權證或可購買有關股份的其他權利）的所有權的任何經濟後果；或(iii)訂立與上文(i)或(ii)分段所述任何交易具相同經濟效益的任何交易；或(iv)提呈要約或同意或宣佈有意進行上文(i)、(ii)或(iii)項所列明的任何交易，而於各情況下，均不論上文(i)、(ii)或(iii)項所列明的任何交易是否將以交付本公司股份或其他證券或以現金或其他方式進行交收（不論該等股份或其他證券的發行是否將於首六個月期間完成）；
- (b) 其將不會於第二個六個月期間訂立上文(a)(i)、(ii)或(iii)項所列明的任何交易，或提呈或協議同意或宣佈有意進行有關交易，以致緊隨該等交易的任何出售、轉讓或處置或於根據該等交易行使或強制執行任何期權、權利、權益或產權負擔後其將不再為本公司「控股股東」（定義見上市規則）；及

- (c) 於第二個六個月期間屆滿前，倘其訂立上文(a)(i)、(ii)或(iii)項所列明的任何交易，或提呈或協議同意或宣佈有意進行有關交易，其將採取一切合理步驟以確保其將不會導致本公司的證券出現混亂或虛假市場情況。

各控股股東已進一步向我們、聯席全球協調人、聯席保薦人及香港承銷商承諾，於香港承銷協議日期起至上市日期後滿十二個月當日止期間，若發生以下事項，其將立即書面知會我們、聯席全球協調人及聯席保薦人：

- (a) 有關其實益擁有的本公司任何股份或其他證券的以獲授權機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）為受益人的一項真誠商業貸款的任何質押或抵押，連同所質押或抵押的有關股份或證券的數目；及
- (b) 其從所質押或抵押的股份或證券或於本公司股份或證券的權益的承押人或承押記人接獲，有關所質押或抵押的本公司任何股份或證券或當中權益將被出售的任何口頭或書面指示。

彌償保證

我們及控股股東已共同及個別向聯席全球協調人、聯席保薦人及香港承銷商承諾，就彼等可能蒙受的若干損失，包括彼等在履行香港承銷協議項下的責任產生的損失及我們或控股股東違反香港承銷協議作出彌償保證。

國際發售

國際購買協議

就國際發售而言，我們及控股股東（其中包括）預計與國際承銷商訂立國際購買協議。根據國際購買協議，國際承銷商在若干條件的規限下將個別而並非共同同意按各自比例促使購買者或其自身購買根據國際發售提呈的國際發售股份。

根據國際購買協議，我們預期授予國際承銷商超額配股權，相關超額配股權可由穩定價格操作人自上市日期起至遞交香港公開發售申請最後日期後第三十日（包括該日）任何時間行使，以要求我們配發及發行合共不超過64,611,000股額外發售股份，相當於根據全球發售首次提呈的發售股份數目合共15%。該等股份將按發售價發行，並僅會應付國際發售中的超額配發（如有）。

預計國際購買協議可能按與香港承銷協議類似的理由終止。潛在投資者謹此注意倘並未訂立國際購買協議，則全球發售將不會進行。

我們及控股股東將同意就若干責任（包括美國證券法項下的責任）向國際承銷商作出彌償保證。

佣金及開支

UBS AG香港分行將就香港公開發售下初步提呈發售的香港發售股份收取應付發售價總額的3%作為佣金，惟全球發售下應付UBS AG香港分行的佣金總額不得少於3.0百萬美元。就最終配發予海通國際證券有限公司、海通國際證券集團有限公司成員公司及其他香港承銷商（不包括UBS AG香港支行及農銀國際證券有限公司）的香港發售股份，海通國際證券有限公司將收取應付發售價總額的2%作為佣金。農銀國際證券有限公司將就最終配發予其的香港發售股份收取應付發售價總額的1.5%作為佣金。

就重新分配至國際發售的未獲認購香港發售股份而言，我們將按適用於國際發售的比例支付承銷佣金，相關佣金將向國際承銷商而非香港承銷商支付。

就根據全球發售將予發行的新股份應付承銷商的佣金將由本公司承擔。本公司亦可能全權酌情向UBS支付發售價乘以發售股份總數0.5%的額外獎勵費（「獎勵費」）。

估計佣金總額（包括獎勵費，假設本公司將行使其全權酌情權支付最高獎勵費），連同與我們發售新股份有關的上市費用、證監會交易徵費及聯交所交易費、法律及其他專業費用及印刷費及與全球發售有關的其他開支合共約為110.1百萬港元（假設發售價為3.85港元，即指示性發售價範圍的中位數，並假設超額配股權未獲行使），並應由我們支付。

銀團成員的活動

我們於下文描述各香港公開發售及國際發售承銷商（統稱「銀團成員」）可能各自進行且不構成承銷或穩定價格活動的各項活動。當進行該等活動時，務須注意，銀團成員需遵守若干限制，包括以下各項：

- (a) 根據銀團成員之間的協議，彼等全體（穩定價格操作人或其指定聯屬公司作為穩定價格操作人除外）不得就發售股份的分銷影響任何交易（包括發行

或訂立有關發售股份的任何期權或其他衍生交易) (不論於公開市場或其他地方)，以將任何發售股份的市場價格穩定或維持在發售股份可能於公開市場達至的市場價格以外的水平；及

- (b) 彼等全體須遵守所有適用法律，包括證券及期貨條例的市場失當行為條文，包括有關禁止內幕交易、虛假交易、價格操控及操縱證券市場的規定。

銀團成員及彼等的聯屬公司均為多元化金融機構，與全球多個國家均有聯繫。該等實體為其本身或其他人士的賬戶從事廣泛的商業及投資銀行、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他業務。就股份而言，該等活動可能包括作為股份買方及賣方的代理人，以當事人的身份與該等買方及賣方訂立交易，進行股份坐盤交易、以及訂立場外或上市衍生工具交易或上市及非上市證券交易（包括發行於證券交易所上市的證券（例如衍生認股權證）），以股份作為其相關資產或其部分相關資產。該等實體可能需要就該等活動進行對沖，當中涉及直接或間接買賣股份。所有該等活動可能於香港或全球其他地方進行，可能會令銀團成員及彼等的聯屬公司於股份、包括股份的一籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位或與任何前述者有關的衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

就銀團成員或彼等的聯屬公司發行以股份作為相關證券的任何上市證券而言，不論於聯交所或任何其他證券交易所，交易所的規則可能要求該等證券的發行人（或其任何一間聯屬公司或代理人）作為證券的市場莊家或流通量提供者，在大部分情況下此舉亦會導致股份的對沖活動。

所有此等活動可能於本招股章程「全球發售的架構－穩定價格」一節所述的穩定價格期間或結束後進行。該等活動可能影響股份的市場價格或價值、股份的流通或交投量、以及股份股價的波動，而每日的影響程度亦不能估計。

承銷商於本集團的權益

除香港承銷協議及國際購買協議及穩定價格操作人或其代理人與豐亞企業可能訂立的借股安排（如適用）下各自的責任外，承銷商概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或任何權利（不論是否可依法執行），以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

聯席保薦人的獨立性

聯席保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立條件。

全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。UBS Securities Hong Kong Limited和海通國際資本有限公司為上市的聯席保薦人，UBS AG香港分行及海通國際證券有限公司為聯席全球協調人，UBS AG香港分行、海通國際證券有限公司及農銀國際融資有限公司作為聯席賬簿管理人；UBS AG香港分行、海通國際證券有限公司及農銀國際證券有限公司作為聯席牽頭經辦人；及耀才證券國際（香港）有限公司、申銀萬國融資（香港）有限公司及東盛證券（經紀）有限公司為全球發售的副牽頭經辦人。

全球發售包括：

- 如下文「香港公開發售」所述於香港進行43,074,000股發售股份（可按下文所述予以調整）的香港公開發售；及
- 根據美國證券法規則144A或另一可用的豁免登記要求，在美國境內及根據S規例要求以離岸交易方式在美國境外向合資格機構買家（包括我們預期對發售股份有大量需求且在香港的專業、機構及公司投資者以及其他投資者）進行387,666,000股發售股份（可按下文所述予以調整及視乎超額配股權行使與否而定）的國際發售。

投資者可根據香港公開發售申請香港發售股份或表示有意（如符合資格）根據國際發售申請國際發售股份，惟不可同時提出兩項申請。香港公開發售公開予香港公眾人士以及香港機構及專業投資者認購。國際發售將涉及根據美國證券法規則144A或另一可用的豁免登記要求在美國向合資格機構買家，以及根據S規例向美國境外在其他司法管轄區的機構與專業投資者及其他投資者選擇性推銷國際發售股份。國際承銷商正洽詢有意投資者購入國際發售的國際發售股份的興趣。有意投資者須列明其意欲按不同價格或某一特定價格認購國際發售股份的數目。

香港公開發售及國際發售分別提呈的發售股份數目，可分別根據下文「定價及分配」一節所述重新分配。

本招股章程中所述的有關申請、申請表格、申請或認購款項或申請程序僅與香港公開發售有關。

定價及分配

發售價預期於定價日由聯席全球協調人（代表承銷商）與我們以協議方式釐定，屆時將確定發售股份的市場需求。定價日預期定於二零一三年十二月四日或前後，在任何情況下不會遲於二零一三年十二月九日。

除非於截止遞交香港公開發售申請日期當日上午前另行公佈（於下文闡述），否則發售價將不會高於每股發售股份4.50港元，並預期將不會低於每股發售股份3.20港元。有意投資者務請注意，將於定價日釐定的發售價可能（但預期不會）低於本招股章程所述的指示性發售價範圍。

倘依據有意機構及專業投資者及其他投資者在累計投標過程中顯示的踴躍程度，聯席全球協調人（代表承銷商及獲得本公司同意）認為全球發售項下提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍並不適當，則聯席全球協調人（代表承銷商）可於截止遞交香港公開發售申請日期當日上午或之前，隨時將全球發售項下提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍調至低於本招股章程所載者。在此情況下，我們將於作出調低決定後盡快及在任何情況下不遲於截止遞交香港公開發售申請日期（即二零一三年十二月四日）當日上午，在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）刊登有關調低全球發售項下提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍的通告。有關通告亦將會在本公司網站www.timesgroup.cn及聯交所網站www.hkexnews.hk上刊載，亦將包括確認或修訂（如合適）於本招股章程「概要」一節目前所載的全球發售統計數據及可能因上述調低而更改的任何其他財務資料。申請人於遞交香港發售股份申請前應注意，有關調低全球發售項下提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍的任何公告，可能於截止遞交香港公開發售申請日期當日方會發表。發出有關通告後，經修訂的發售股份數目及／或指示性發售價範圍將為最終依據。發售價（倘獲協定）將定於經修訂的發售價範圍內。倘若於截止遞交香港公開發售申請日期當日或之前並無刊登有關調低本招股章程所載全球發售項下提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍，發售價（倘獲議定）無論如何不會超出本招股章程所載列之發售價範圍。

香港公開發售及國際發售項下將予提呈發售的發售股份，在若干情況下可能由聯席全球協調人酌情在該等發售之間重新分配。聯席全球協調人將考慮多項因素決定如何分配國際發售下的國際發售股份，其中包括需求程度及時間、有關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總值，以及預期有關投資者是否會於上市後進一步購入發售股份及／或持有或出售發售股份。上述分配可能會向專業、機構或公司投資者作出，旨在通過分銷發售股份建立穩固股東基礎，使本公司及股東整體受惠。

香港公開發售項下的香港發售股份將會根據所接獲的香港公開發售有效申請數目分配予投資者。分配基準或會因應申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。香港發售股份的分配（如合適）可能包括進行抽籤，即部分申請人可能獲分配數目較其他申請相同數目香港發售股份的申請人為多的股份，而未中籤的申請人則可能不獲分配任何香港發售股份。

預期適用發售價、香港公開發售的申請結果、國際發售的踴躍程度、香港發售股份的分配基準及香港公開發售成功申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼會根據本招股章程「如何申請香港發售股份－11.公佈結果」一節所載的方式透過多種渠道公佈。

香港公開發售的條件

香港公開發售項下的所有香港發售股份申請須於下列條件達成後，方可接納：

- (a) 上市委員會批准及同意已發行股份、發售股份（包括因行使超額配股權而可能發行的任何股份）（僅受配發規限）、根據資本化發行而將予發行的股份及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而將予發行的股份的上市及買賣；
- (b) 於定價日或前後正式釐定發售價及簽立及送達定價協議；
- (c) 於定價日簽立及送達國際購買協議；及

- (d) 承銷商根據香港承銷協議及國際購買協議的責任成為無條件，且並無按其各自協議的條款予以終止，

上述各項條件均須於承銷協議所訂明的日期及時間或之前達成（除非該等條件於此等日期及時間或之前獲有效豁免）。

倘若因聯席全球協調人（代表承銷商）與我們因任何原因而未能於二零一三年十二月九日或之前協定發售價，全球發售將不會進行，並將告失效。

倘若上述條件在指定時間及日期前尚未達成或獲得豁免，則全球發售將告失效，並將立即通知聯交所。我們將於失效後翌日，於《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）刊登有關香港公開發售失效的通告。在此情況下，所有申請股款將根據本招股章程「如何申請香港發售股份－13.退還申請股款」一節所載的條款不計利息退還。同時，申請股款將存入於收款銀行或《銀行業條例》（香港法例第155章）（經修訂）下的其他香港持牌銀行開設的一個或多個獨立銀行戶口內。

預期將於二零一三年十二月十日發行發售股份的股票，惟此等股票僅會在(a)全球發售於各方面成為無條件及(b)承銷協議並無按其條款予以終止的情況下，方可於上市日期上午八時正成為有效的憑證。

香港公開發售及國際發售各自須待（其中包括）對方成為無條件後，且未根據其條款予以終止的情況下，方告完成。

香港公開發售

初步提呈的發售股份數目

我們按發售價初步提呈發售43,074,000股發售股份（相當於根據全球發售初步可供認購的430,740,000股發售股份的約10%），以供香港公眾人士認購。基於國際發售及香港公開發售之間的發售股份重新分配，假設超額配股權未獲行使，香港公開發售項下提呈的發售股份數目將佔本公司緊隨資本化發行及全球發售完成後經擴大已發行股本約2.5%。

分配

僅就分配而言，香港公開發售項下初步擬提呈可供認購的香港發售股份（經計入香港公開發售與國際發售之間進行的發售股份數目的任何調整）將平均分為兩組（或會就零碎股份調整）：甲組將包括21,537,000股香港發售股份及乙組將包括21,537,000股香港發售股份，兩組股份將按平等基準平均分配予成功申請人。甲組的香港發售股份將分配予認購總額為5百萬港元或以下（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）的所有有效申請，乙組的香港發售股份將分配予認購總額為5百萬港元以上（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）但不超過乙組總值的所有有效申請。

申請人應留意，甲組及乙組申請的分配比例或會不同。倘若其中一個組別（而非兩組）的香港發售股份出現認購不足的情況，則多出的香港發售股份將撥入另一組以滿足該組的需求，並作相應分配。申請人只能獲分配甲組或乙組（而非兩組）的香港發售股份，亦僅可申請甲組或乙組的香港發售股份。此外，於其中一組或兩組中重複申請或疑屬重複申請將不獲受理。申請人認購超過21,537,000股香港發售股份（即初步可供認購香港發售股份數目的50%）以上的申請將不獲受理。

重新分配及回補

上市規則第18項應用指引第4.2段要求建立回補機制，如果達到某預先設定的總需求水平，該機制會將香港發售股份數目增加至佔全球發售中提呈發售的發售股份總數的一定比例。

香港公開發售與國際發售之間的發售股份分配可予調整。倘若香港公開發售有效申請的發售股份數目佔根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的(a)15倍或以上但少於50倍；(b)50倍或以上但少於100倍；及(c)100倍或以上，則根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將增加至129,222,000股、172,296,000股及215,370,000股發售股份，分別佔根據全球發售初步可供認購的發售股份總數的30%（就情況(a)而言）、40%（就情況(b)而言）及50%（就情況(c)而言）（按超額配股權未獲行使前計算）。在該等情況下，分配至國際發售的發售股份數目將按聯席全球協調人視為適當的方式相應減少，而該等額外發售股份將分配至甲組及乙組。

於若干情況下，聯席全球協調人可酌情決定重新分配香港公開發售及國際發售將予提呈的發售股份。在前段所述的規限下，聯席全球協調人可酌情決定將國際發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售下的有效申請。倘香港發售股份認購不足，則聯席全球協調人有權按其認為合適的比例將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售。

申請

聯席全球協調人（代表承銷商）可要求根據國際發售已獲提呈發售股份及在香港公開發售中曾提出申請的任何投資者，向聯席全球協調人提供充分資料，以便識別其在香港公開發售中提出的相關申請，並確保該等投資者被排除於香港公開發售的任何香港發售股份申請以外。

香港公開發售的每名申請人亦須在其所遞交的申請表格上作出承諾及確認，表示申請人及為其利益而代為提出申請的任何人士並無根據國際發售申請或認購或表示有意申請任何國際發售股份，並將不會根據國際發售申請或認購或表示有意申請任何國際發售股份，且倘上述承諾及／或確認遭違反或失實（視情況而定），或申請人根據國際發售已獲或將獲配售或配發國際發售股份，則該名申請人的申請將不獲受理。

香港公開發售的申請人須於申請時繳付最高發售價每股發售股份4.50港元，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。倘於定價日最終釐定的發售價低於最高發售價4.50港元，則我們將不計利息向成功申請人退還各項差額（包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）。此外，有關詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

國際發售

提呈的發售股份數目

根據國際發售初步提呈供認購或銷售的發售股份數目將為387,666,000股發售股份（可予調整及視乎超額配股權行使與否而定），約佔全球發售項下發售股份的90%及約佔本公司緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使）經擴大已發行股本22.5%。國際發售須待香港公開發售成為無條件，方可作實。

分配

根據國際發售，國際承銷商將根據規則144A所規定向美國境內的合資格機構買家，及按照S規例向在香港及美國境外其他司法管轄區且預期對本公司發售股份有大量需求的專業、機構及公司投資者以及其他投資者有條件配售發售股份。國際發售下的國際發售股份分配將根據上文「定價及分配」一節所述累計投標過程並考慮多項因素作出，其中包括需求程度及時間、有關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總值以及預期有關投資者是否會於上市後進一步購入發售股份及／或持有或出售發售股份。上述分配旨在透過分銷發售股份建立穩固的專業及機構股東基礎，使本公司及股東整體受惠。

申請在聯交所上市

我們已向上市委員會申請已發行股份及根據全球發售提呈發售的發售股份（包括因行使超額配股權而可能發售的額外發售股份）、根據資本化發行將予發行的股份以及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的股份的上市及買賣。

除本招股章程所披露者外，本公司股份並無在任何其他證券交易所上市或買賣，且亦無尋求或擬尋求在不久將來上市或獲批准上市。

超額配股權

預期我們將向國際承銷商授出超額配股權，可由穩定價格操作人代表國際承銷商於截止遞交香港公開發售申請日期起計30日內隨時行使。根據超額配股權，穩定價格操作人將有權要求我們配發及發行合共最多64,611,000股額外新股份（合共佔根據全球發售初步提呈可供認購發售股份的15%），以（其中包括）補足國際發售的超額分配（如有）。倘超額配股權獲悉數行使，額外發售股份將佔完成資本化發行及全球發售以及行使超額配股權後經擴大已發行股本約3.61%。該等發售股份將按發售價發行。倘超額配股權獲行使，將會刊登公告。

借股安排

為促進全球發售相關的超額分配的交收，穩定價格操作人可選擇自行或透過其聯屬公司自豐亞企業借入最多64,611,000股股份，相當於發售股份的15%（即超額配股權獲行使時可予發行的發售股份的最高數目），以根據借股協議透過借股安排或自其他渠道購入股份（包括行使超額配股權）補足超額分配。

倘若與豐亞企業訂立該項借股安排，則僅會由穩定價格操作人或其代理人就交收國際發售的超額分配而進行，該項安排毋須遵守上市規則第10.07(1)(a)條所載的限制，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載的規定。該項借股安排於本招股章程全面說明，且須僅用以填補行使超額配股權前的任何淡倉。由穩定價格操作人向豐亞企業借入的股份數目上限為因悉數行使超額配股權而發行之股份數目上限。與就此借出的發售股份數目相同的股份，須於(a)超額配股權可予行使的最後限期；或(b)超額配股權獲悉數行使而超額配股權下的有關發售股份已獲發行當日（以較早者為準）後第三個營業日或之前歸還予豐亞企業或其代名人。借股安排的進行須遵守所有適用法律、規則及監管規定。穩定價格操作人或其代理人將不會就有關借股安排向豐亞企業支付任何款項。

穩定價格

穩定價格是承銷商在某些市場上為促進證券分銷而採用的慣常手法。為穩定價格，承銷商可於特定期間在二級市場競投或購入證券，從而減少並在可能情況下防止有關證券的市場價格下跌至低於發售價。該等交易可在獲准許的所有司法管轄區進行，及在各情況下均須遵守所有適用法律及監管規定，包括香港的適用法律及監管規定。在香港及若干其他司法管轄區，進行穩定價格行動後的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，UBS AG香港分行（作為穩定價格操作人（「穩定價格操作人」）、其聯屬公司或代其行事的任何人士代表承銷商可超額分配股份或進行賣空或任何其他穩定價格交易，以穩定或維持本公司股份的市場價格高於在開放市場可能達致的價格水平。賣空是指穩定價格操作人賣空超過承銷商在全球發售中須購買的股份數量。「有擔保」賣空是指賣空的股數不超過超額配股權項下可以出售的股數。

全球發售的架構

穩定價格操作人可以透過行使超額配股權購買額外股份或於公開市場上購買股份以對任何有擔保淡倉進行平倉。在決定股份的來源以對有擔保淡倉進行平倉時，穩定價格操作人將考慮以下因素，(其中包括)對公開市場上的股份價格與根據超額配股權可能購買的額外股份的價格進行比較。穩定價格交易包括若干競購或購買證券，以防止或減緩在進行全球發售時股份市場價格的下跌。在市場購買本公司股份可透過任何證券交易所(包括聯交所、任何場外交易市場或其他證券交易所)進行，惟須遵照一切適用法律及監管規定。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士並無義務進行任何該等穩定價格活動，該等穩定價格活動一經展開，穩定價格操作人可全權酌情行事，並可隨時終止。任何此類穩定價格活動須在截止遞交香港公開發售申請日期後30日內結束。可予超額分配的股份數目將不會超過根據超額配股權可予發行的本公司股份數目，即64,611,000股股份，佔全球發售初步提呈可供認購的發售股份數目15%(倘超額配股權獲全部或部分行使)。

穩定價格操作人、其聯屬公司或代其行事的任何人士可於穩定價格期間內，在香港採取下列所有或任何穩定價格行動：

- (i) 購買或同意購買任何股份，或建議或試圖購買任何股份而純粹為防止或盡量減低股份市場價格下跌；
- (ii) 純粹為防止或盡量減低股份市場價格下跌而就上文(i)段所述任何行動；
 - (A) (1) 超額分配股份；或
 - (2) 出售或同意出售股份，以建立股份淡倉，
 - (B) 行使超額配股權及購買或認購或同意購買或認購股份，以對上文(A)段建立的任何倉盤進行平倉；
 - (C) 出售或同意出售其在採取上文(i)段所述穩定價格行動中所購入的任何股份，以就有關行動所建立的任何倉盤進行平倉；或
 - (D) 建議或試圖進行上文第(ii)(A)(2)、(ii)(B)或(ii)(C)段所述的任何行動。

穩定價格操作人、其聯屬公司或代其行事的任何人士可就穩定價格行動而持有股份好倉，惟未能確定其將維持好倉的數量及期間。投資者應注意穩定價格操作人、其聯屬公司或代其行事的任何人士對好倉進行平倉可能造成的影響，這可能包括股份市場價格下跌。

利用穩定價格行動支持股份價格不能超過穩定價格期間，而穩定價格期間由上市日期開始至截止遞交香港公開發售申請日期後第三十日屆滿。穩定價格期間預期將於二零一四年一月三日屆滿，其後將根據證券及期貨條例項下的證券及期貨（穩定價格）規則第9條及附表3作出公佈。該日後不會再進行任何穩定價格行動，而股份的需求可能會下跌，因此屆時股份市場價格可能下跌。

穩定價格操作人、其聯屬公司或代其行事的任何人士採取的任何穩定價格行動，不一定會使股份市場價格在穩定價格期間或之後維持於或高於發售價。穩定價格操作人或代其行事的任何人士對本公司股份進行的穩定價格出價或市場購買行動，均可按與發售價相同的價格進行。

買賣安排

假設香港公開發售於二零一三年十二月十一日上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於二零一三年十二月十一日上午九時正開始在聯交所買賣。

股份將以每手1,000股股份買賣。

承銷安排

香港公開發售由香港承銷商根據香港承銷協議的條款悉數承銷，惟須待（其中包括）聯席全球協調人（代表承銷商）與我們於定價日協定發售價後方可作實。

預期我們將於二零一三年十二月四日或前後釐定發售價後不久訂立有關國際發售的國際購買協議。

該等承銷安排、香港承銷協議及國際購買協議的條款概述於本招股章程「承銷」一節。

1. 申請方法

倘閣下申請香港發售股份，則閣下不可申請或表示有意申請國際發售股份。

閣下可透過下列方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 透過白表eIPO服務於www.eipo.com.hk網上申請；或
- 以電子方式安排香港結算代理人代表閣下提出申請。

閣下或閣下的聯名申請人僅可遞交一份申請，惟閣下為代名人並於申請中提供必要資料者，則屬例外。

本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務供應商及其各自的代理人可以任何理由酌情決定拒絕或接受全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

如果閣下或閣下所作申請的受益人符合以下條件，則可使用白色或黃色申請表格申請香港發售股份：

- 年滿18歲；
- 擁有香港地址；
- 屬美國境外人士，且非美籍人士（定義見美國證券法S規例）；及
- 並非中國的法人或自然人。

如果閣下透過白表eIPO服務網上提出申請，除須符合上述條件外，閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼；及(ii)提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如果閣下為商號，則有關申請必須以個別人員名義提出。如果閣下為法團，則申請表格須由獲正式授權的高級職員簽署，並須列明其代表身份及加蓋該法團印章。

倘獲授權書授權的個人提出申請，則聯席全球協調人可酌情並在其認為適合的任何條件（包括出示獲授權的人士的授權證明）的情況下接納該申請。

聯名申請人人數不可超過4名，且其不可透過**白表eIPO**服務的方式申請香港發售股份。

倘閣下屬以下人士，則不可申請任何香港發售股份（上市規則允許者除外）：

- 本公司及／或任何其附屬公司股份的現行實益擁有人；
- 本公司及／或任何其附屬公司董事或首席執行官；
- 上述任何人士之聯繫人（定義見上市規則）；
- 本公司的關連人士（定義見上市規則）或緊隨全球發售完成後將成為本公司的關連人士；及
- 已獲配發或申請或有意申請國際發售下的任何發售股份。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請渠道

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或透過**www.eipo.com.hk**網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人之名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下或閣下指定之中央結算系統參與者股份戶口內，請使用**黃色**申請表格，或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示，安排香港結算代理人代表閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於二零一三年十一月二十九日（星期五）上午九時正至二零一三年十二月四日（星期三）中午十二時正期間的正常營業時間於下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

- (i) 香港承銷商之以下地址：

UBS AG香港分行

香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期52樓

海通國際證券有限公司

香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

農銀國際證券有限公司

香港
金鐘道88號
太古廣場一座
7樓701室

耀才證券國際（香港）有限公司

香港
中環德輔道中71號
永安集團大廈10樓全層

申銀萬國融資（香港）有限公司

香港
花園道3號
花旗銀行廣場花旗銀行大廈28樓

東盛證券（經紀）有限公司

香港
灣仔
軒尼詩道139號
中國海外大廈22樓

(ii) 或於中國銀行（香港）有限公司的以下任何分行索取：

	<u>分行名稱</u>	<u>地址</u>
香港島	中銀大廈分行	花園道1號3樓
	中環永安集團大廈分行	德輔道中71號
	軒尼詩道409號分行	灣仔軒尼詩道409-415號
	北角英皇中心分行	北角英皇道193-209號
九龍	旺角上海街分行	旺角上海街611-617號
	觀塘分行	觀塘裕民坊20-24號
	九龍廣場分行	青山道485號九龍廣場1號
新界	好運中心分行	沙田橫壆街好運中心
	屯門新墟分行	屯門鄉事會路雅都花園商場 G13-G14號
	上水分行證券服務中心	上水新豐路136號

如何申請香港發售股份

閣下可於二零一三年十一月二十九日（星期五）上午九時正至二零一三年十二月四日（星期三）中午十二時正期間的正常營業時間內：

- 於香港德輔道中199號無限極廣場2樓香港結算存管處服務櫃檯；或
- 向閣下的股票經紀人索取**黃色**申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

閣下填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同隨附支票或銀行本票，並標記為應付「中國銀行（香港）代理有限公司－時代地產公開發售」款項，必須存入上述收款銀行之任何分行所提供的特備收集箱，於以下時間遞交：

二零一三年十一月二十九日（星期五）	－	上午九時正至下午五時正
二零一三年十二月二日（星期一）	－	上午九時正至下午五時正
二零一三年十二月三日（星期二）	－	上午九時正至下午五時正
二零一三年十二月四日（星期三）	－	上午九時正至中午十二時正

將於二零一三年十二月四日上午十一時四十五分至中午十二時正（最遲申請時間或本節中「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間前）開始辦理申請登記。

4. 申請條款及條件

請謹遵申請表格上的詳細指示；否則，閣下的申請可能遭拒絕受理。

透過提交申請表格或透過**白表eIPO**服務提交申請後，閣下須（其中包括）：

- 負責填妥所有相關文件，並指示及授權本公司及／或作為本公司代理人的聯席全球協調人（或其代理人或代名人），務求按組織章程細則規定，為閣下填妥任何文件及代表閣下處理登記。閣下以閣下的名義或以香港結算代理人的名義獲分配的香港發售股份之所需所有事宜；
- 同意遵守公司條例及組織章程細則；
- 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- 確認閣下已接獲及細閱本招股章程，並僅依據本招股章程所載的資料及陳述提出申請，且本招股章程的任何補充文件所載者除外，將不會依賴任何其他資料或陳述；

- (v) 確認閣下已知悉本招股章程所載全球發售之限制；
- (vi) 同意本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問以及參與全球發售的任何其他各方目前或將來概不對本招股章程（及其任何補充文件）並未載列的資料及陳述負責；
- (vii) 承諾並確認，閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意申請，且將不會申請或接納或表示有意申請國際發售下的任何發售股份或參與國際發售；
- (viii) 同意向本公司、本公司香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商及／或彼等各自的顧問及代理人披露上述人士所要求關於閣下或閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (ix) 倘香港境外任何地方的法律適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有相關法律，及本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及承銷商和彼等各自的高級職員或顧問概不會因接受閣下的購買要約，或閣下在本招股章程及申請表格所載的條款及條件項下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法律；
- (x) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意作出的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意閣下的申請將受香港法例之管限；
- (xii) 聲明、保證及承諾(i) 閣下明白香港發售股份並無亦不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及閣下為其利益而申請香港發售股份的任何人士均身處美國境外（定義見S規例），或是S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (xiii) 保證所提供的資料真實準確；
- (xiv) 同意接納已申請的香港發售股份或根據申請分配予閣下較少數目的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將閣下的姓名或香港結算代理人的名稱列載於本公司的股東名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理人以平郵方式按照申請所示地址，向閣下或向聯名申請中排名首位的申請人發送任何股票及／或任何電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險概由閣下承擔，閣下選擇親自領取股票及／或退款支票除外；

- (xvi) 宣佈並聲明此份申請為閣下以自身利益或閣下為相關人士利益所提交及有意遞交的唯一一份申請；
- (xvii) 明白本公司及聯席全球協調人將依據閣下的聲明及陳述，以決定是否向閣下分配任何香港發售股份，而閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控。
- (xviii) (若為閣下以自身利益提出申請) 保證並未曾或將來有意由自己或作為閣下代理人的任何人士或任何其他人士為閣下自身利益於白色或黃色申請表格或透過向香港結算或白表eIPO服務供應商發出電子認購指示提出其他申請；及
- (xix) (若閣下作為代理而為他人利益提出申請) 保證(i) 閣下作為該人士代理或為該人士利益或該人士或作為該人士代理人的任何其他人士未曾或將來不會於白色或黃色申請表格或透過向香港結算發出電子認購指示提出其他申請；及(ii) 閣下已獲適當授權作為該人士代理人代表其簽署申請表格或發出電子認購指示。

黃色申請表格的其他指示

閣下可參閱黃色申請表格了解詳情。

5. 透過白表eIPO服務提出申請

一般事項

符合本節「可提出申請的人士」所載條件的個人可透過白表eIPO服務利用指定網站www.eipo.com.hk申請認購以其本身名義獲配發及登記的發售股份。

透過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站。倘閣下未能遵從有關指示，則閣下的申請或會遭拒絕受理，且未必會提交予本公司。若閣下透過指定網站提出申請，閣下將授權白表eIPO服務供應商根據本招股章程所載的條款及條件（經白表eIPO服務的條款及條件補充及修訂）提出申請。

遞交白表eIPO申請的時間

閣下可於二零一三年十一月二十九日（星期五）上午九時正起至二零一三年十二月四日（星期三）上午十一時三十分，透過www.eipo.com.hk（每日24小時，

申請截止日除外) 向白表eIPO服務供應商遞交閣下的申請，而全數繳付相關申請股款的最遲時間為二零一三年十二月四日(星期三)中午十二時正或於本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下透過白表eIPO方式提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而向白表eIPO服務發出以申請認購香港發售股份的任何電子認購指示並據此完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據白表eIPO發出超過一份電子認購指示，並取得不同申請參考編號，但並無就特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

若閣下涉嫌透過白表eIPO服務或任何其他方式提交一份以上的申請，閣下的所有申請將遭拒絕受理。

公司條例第40條

為免生疑問，本公司及所有其他參與編撰本招股章程的人士確認，每位自行或安排他人發出電子認購指示的申請人均可根據公司條例第40條(公司條例第342E條適用)獲得賠償。

保護環境

白表eIPO的明顯好處是可以自助形式和經電子申請途徑來節省用紙。香港中央證券登記有限公司作為指定白表eIPO服務供應商會就每份經**www.eipo.com.hk**遞交的「時代地產控股有限公司」白表eIPO申請捐出2港元，以支持由香港地球之友發起的「飲水思源－香港林」計劃。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般資料

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則發出電子認購指示，申請香港發售股份並安排支付申請到期股款和退還股款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可根據香港結算不時有效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載的程序，透過「結算通」電話系統致電2979 7888或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)發出該等電子認購指示。

如何申請香港發售股份

閣下亦可前往以下地點：

香港中央結算有限公司

香港
德輔道中199號
無限極廣場2樓
客戶服務中心

填妥要求輸入的表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**。

閣下還可於此索取招股章程。

如閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則可指示閣下的經紀人或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人，將閣下的申請資料詳情轉交予本公司、聯席全球協調人及本公司香港證券登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

當閣下已發出**電子認購指示**申請香港發售股份且香港結算代理人已代表閣下簽署**白色**申請表格時：

- (i) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程的條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
 - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以記存於代表閣下的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口內；
 - 同意接納已申請的香港發售股份或分配的任何較少數目的香港發售股份；
 - 承諾及確認閣下並無申請或接納，亦不會申請或接納或表示有意申請國際發售下的任何發售股份；

如何申請香港發售股份

- 聲明僅以閣下利益而發出一項電子認購指示；
- (倘閣下為他人的代理人) 聲明閣下僅以該另一人士的利益而發出一項電子認購指示，且已獲正式授權以該等人士代理人的身份發出該等指示；
- 確認閣下明白本公司、董事及聯席全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述，以決定是否向閣下配發任何香港發售股份，而閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊內，作為向閣下分配的香港發售股份的持有人，並按照我們與香港結算單獨協定的安排發送有關股票及／或退款；
- 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- 確認閣下已收取及／或閱讀本招股章程的複本，並僅依據本招股章程所載的資料及陳述安排他人提出申請，本招股章程的任何補充文件所載者除外；
- 同意本公司、聯席全球協調人、承銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問及參與全球發售的任何其他各方，均毋須且將不會對本招股章程（及其任何補充文件）並未載列的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、我們的香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、承銷商及／或彼等各自的顧問及代理人披露閣下的個人資料；
- 同意（在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下）由香港結算代理人作出的申請一經接納，即不得因無意作出的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前不可撤回，而此項同意將作為與本公司訂立的附屬合

同生效，當閣下發出指示時即具有約束力，根據該附屬合同，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前向任何人士發售任何香港發售股份。然而，若根據公司條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，則香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前撤回申請；

- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，則該申請及該閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告為證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議（須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併細閱）中所定明有關就發出**電子認購指示**以申請香港發售股份的安排、承諾及保證；
- 向本公司（代表本身及為各股東的利益）表示同意（而本公司透過接納香港結算代理人的全部或部分申請，即被視為代表本身及本公司各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意）遵守及符合公司條例及組織章程細則的規定；及
- 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合同將受香港法例規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀人或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）向香港結算發出該等指示，閣下（倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別）即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔責任：

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人（以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事）代表閣下申請香港發售股份；

- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行戶口中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付的每股發售股份最高發售價，則安排退還申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）並存入閣下的指定銀行戶口內；及
- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代表閣下作出於白色申請表格及本招股章程所述的一切事項。

最低認購數量及許可數量

閣下可自行或安排身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀人或託管商發出最少申請1,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過1,000股香港發售股份的指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且任何該申請將不獲受理。

輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

二零一三年十一月二十九日（星期五）	— 上午九時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零一三年十二月二日（星期一）	— 上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零一三年十二月三日（星期二）	— 上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零一三年十二月四日（星期三）	— 上午八時正 ⁽¹⁾ 至中午十二時正

附註：

- (1) 香港結算可於事先知會中央結算系統結算／託管商參與者的情況下，不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於二零一三年十一月二十九日（星期五）上午九時正至二零一三年十二月四日（星期三）中午十二時正（每日24小時，申請截止日除外）輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期二零一三年十二月四日（星期三）中午十二時正，或本節中「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

如閣下被懷疑提出重複申請或提出超過一份以閣下為受益人的申請，則香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將按閣下發出的該等指示及／或以閣下為受益人而發出的該等指示所涉及的香港發售股份數目自動扣除。閣下向香港結算發出或以閣下為受益人而向香港結算發出任何**電子認購指示**申請香港發售股份，將視作一項實際申請並以此考慮是否屬重複申請。

公司條例第40條

為免生疑問，本公司及所有其他參與編撰本招股章程的人士確認，每位自行或安排他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均可根據公司條例第40條（公司條例第342E條適用）獲得賠償。

個人資料

申請表格「個人資料」一節適用於本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、承銷商以及其各自的顧問及代理人所持有關於閣下之任何個人資料，並以相同方式適用於有關香港結算代理人以外的申請人之個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣地，透過**白表eIPO**服務申請香港發售股份亦僅為**白表eIPO**服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務受其能力及潛在服務中斷的限制，務請閣下避免待最後申請日期方提出電子申請。本公司、董事、聯席賬簿管理人、聯席保薦人、聯席全球協調人及承銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**白表eIPO**服務提出申請的人士將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，敬請中央結算系統投資者戶口持有人盡早向有關系統輸入指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人在連接「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇到困難，則應(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於二零一三年十二月四日（星期三）中午十二時正前親臨香港結算客戶服務中心，填妥一份**電子認購指示**的輸入申請表格。

8. 閣下可提交的申請數量

除代名人外，不得重複申請香港發售股份。若閣下為代名人，閣下必須在申請表格的「由代名人遞交」一欄內填上每名實益擁有人或（如屬聯名實益擁有人）每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼。

倘閣下並未填寫以上資料，則該份申請將視為以閣下為受益人而提交。

倘以閣下的利益而以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務發出電子認購指示提交超過一項申請（包括香港結算代理人透過電子認購指示提出申請的部分），則閣下的所有申請將不獲受理。倘若申請人是一間非上市公司，而：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下對該公司可行使法定控制權，

是項申請將視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並沒有在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本（不計無權獲派超出指定金額的利潤或股本分派的任何部分）。

9. 香港發售股份的價格

白色及黃色申請表格內載有一覽表，列出股份的確實應付金額。

閣下必須於申請股份時，按照申請表格所列條款悉數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可就不少於1,000股香港公開發售股份，用白色或黃色申請表格或者透過白表eIPO服務提交申請。就超過1,000股香港公開發售股份的每份申請或電子認購指示，申請股份數目須為申請表格一覽表中列出的其中一個數目，或於指定網站 www.eipo.com.hk 中列出的數目。

倘閣下的申請獲接納，則經紀佣金會支付予聯交所參與者，證監會交易徵費及聯交所交易費會支付予聯交所（其中證監會交易徵費由聯交所代表證監會徵收）。

有關發售價的進一步詳情，請參閱「全球發售的架構－定價及分配」一節。

10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘若於二零一三年十二月四日（星期三）上午九時正至中午十二時正期間任何時間在香港下列訊號：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告訊號

生效，將不會開始辦理申請登記，而將改為上午九時正到中午十二時正香港再無上述警告訊號生效的下一個營業日上午十一時四十五分到中午十二時正期間內開始進行。

如果申請登記沒有在二零一三年十二月四日（星期三）開始及結束，或者香港八號或以上熱帶氣旋警告訊號未生效，或者「黑色」暴雨警告訊號，「預期時間表」一節內提及的日期或將遭受影響，有關於此類事件的公告將會發出。

11. 公佈結果

本公司預期在二零一三年十二月十日（星期二）於《南華早報》（以英文）、《香港經濟日報》（以中文）、本公司網站 www.timesgroup.cn 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 上公佈最終發售價、國際發售的認購踴躍程度、香港公開發售的申請情況及香港發售股份的配發基準。

香港公開發售的分配結果及成功申請人士的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼將於指定日期及時間按以下方式提供：

- 於二零一三年十二月十日（星期二）上午九時正前在本公司網站 www.timesgroup.cn 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 上發佈的公告查閱；

- 於二零一三年十二月十日（星期二）至二零一三年十二月十六日（星期一）期間，二十四小時在指定的分配結果網站www.iporesults.com.hk使用「按身份證號碼搜索」功能查詢；
- 於二零一三年十二月十日（星期二）至二零一三年十二月十三日（星期五）之間上午九時正至下午十時正，致電熱線電話(852) 2862 8669查詢；
- 於二零一三年十二月十日（星期二）至二零一三年十二月十二日（星期四）期間，在收款銀行各分行及支行的營業時間內，於所有收款銀行的分行及支行地點查閱載有分配結果的特備冊子。

倘本公司全部或部分接受閣下的購買要約（本公司可透過公佈分配基準及／或公佈分配結果接受閣下的購買要約），則將構成一項具約束力的合同，倘全球發售的條件達成及全球發售未被終止，閣下須根據該合同購買香港發售股份。更多詳情載列於「全球發售的架構」一節。

閣下的申請一經接納，閣下即無權於任何時間因無意的失實陳述而撤銷申請，但並不影響閣下或會擁有的任何其他權力。

12. 閣下不能獲配發發售股份的情況

閣下應注意下列各種閣下不能獲配發香港發售股份的情況：

(i) 若閣下申請被撤回：

填寫及提交申請表格或者向香港結算或白表eIPO服務供應商發出**電子認購指示**，表示閣下同意，閣下的申請或由香港結算代理人代表閣下作出的申請均不得於開始辦理申請登記後第五日（就此而言，不包括星期六、星期日及香港公眾假期）或之前不可撤回。該協議將構成與本公司之間的附屬合同並生效。

若根據公司條例第40條（公司條例第342E條適用）對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，則僅可於上述第五日之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下作出的申請。

若本招股章程刊發任何補充，已提交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人已獲知會但並未根據所通知的程序確認其申請，則所有未確認的申請將被視為撤回。

閣下的申請或由香港結算代理人代表閣下作出的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章上刊發分配結果通知將被視為沒有遭受拒絕受理的申請已獲接納論。倘若分配基準須受若干條件所約束或規定以抽籤方式進行分配，則該項接納須分別待該等條件達成後，方可作實；或須視乎抽籤結果而定。

(ii) 本公司或本公司代理人可酌情拒絕閣下的申請：

本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務供應商及其各自的代理人及代名人，可全權酌情決定拒絕或接納任何申請，或只接納任何申請的某部分，無須提供任何理由。

(iii) 如香港發售股份的配發作廢：

如聯交所上市委員會在下列期間尚未批准股份上市，則香港發售股份的配發將告作廢：

- 申請登記截止後三星期內；或
- 上市委員會在申請登記截止後三星期內知會本公司之較長時間（最多為六個星期）。

(iv) 倘：

- 閣下的申請屬或疑屬重複申請；
- 閣下或閣下代為申請的受益人已申請或接納，或表示有意申請，或已經或將獲配售或配發（包括有條件及／或臨時配售或配發）香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下的申請表格並未根據所列指示填妥；
- 閣下透過白表eIPO服務發出的電子認購指示並未根據指定網站所列的指示、條款及條件填妥；
- 閣下未以正確方式付款，或閣下支付的支票或銀行本票在第一次提示時遭到拒付；
- 承銷協議未成為無條件或被終止；
- 本公司或聯席全球協調人認為接納閣下的申請將違反適用的證券法或其他法律、規則或法規；或
- 閣下申請超過香港公開發售初步提呈發售的50%香港發售股份。

13. 退還申請股款

如申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或如果最終釐定的發售價低於每股發售股份的最高發售價4.50港元（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或香港公開發售的條件未能按照本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售的條件」一節所述達成，或如果任何申請被撤回，則申請股款或其適當部分會連同有關之經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費不計利息退回，或支票或銀行本票將不會過戶。

閣下申請股款的任何退回將於二零一三年十二月十日（星期二）作出。

14. 寄發／領取股票及退款

閣下將就香港公開發售下配發予閣下的所有香港發售股份獲得一份股票（根據**黃色**申請表格作出申請或透過中央結算系統（股票將記存於中央結算系統，如下文所述）向香港結算發出**電子認購指示**除外）。

股份將不會獲發任何臨時性的所有權證書，亦不會就申請時所付的款項簽發任何收據。倘閣下用**白色**或**黃色**申請表格申請，除下文所述親自領取的情況外，將按申請表格所列地址以平郵方式向閣下（或倘為聯名申請人，則為名列首位的申請人）寄出以下各項，郵誤風險概由閣下承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票（就**黃色**申請表格而言，股票將按下述方式存入中央結算系統）；及
- 以「只准入抬頭人賬戶」劃線方式開出的退款支票，而收款人為申請人（倘為聯名申請人，則為名列首位的申請人），退款包括(i)全部或部分未獲接納的所申請香港發售股份的全部申請款項或其餘額；及／或(ii)倘發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時支付每股發售股份最高發售價之間的差額（均包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但不計利息）。日後如需退回申請股款，退款支票上或會印有閣下或（如屬聯名申請人）排名首位申請人的香港身份證號碼／護照號碼的一部分。銀行兌現支票前或會要求查證閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致延遲甚至無法兌現閣下的退款支票。

根據下文所述寄發／領取股票及退款的安排以外，任何退款支票及股票預期將於二零一三年十二月十日（星期二）或前後寄出。於支票或銀行本票過戶前，保留任何股票及任何申請股款餘額。

惟全球發售成為無條件，且本招股章程「承銷」所述的終止權利未獲行使，股票方會於二零一三年十二月十一日（星期三）上午八時正成為有效。投資者若於接收股票或股票成為有效之前買賣股份，一切風險將由其自行承擔。

親身領取

(i) 若閣下使用白色申請表格申請

倘若閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，並已提供申請表格要求的一切資料，則閣下可於二零一三年十二月十日（星期二）或本公司在報章上公佈的日期上午九時正至下午一時正，親臨位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室的香港證券登記處（即香港中央證券登記有限公司）領取退款支票及／或股票。

倘閣下是個人申請人且有資格親自領取，則閣下不可授權任何其他人士代為領取。倘閣下是公司申請人且有資格親自領取，則閣下的授權代表必須持有加蓋貴公司印章的授權書。不論個人或授權代表，在領取時，均須出示香港證券登記處承認的身份證明。

如閣下未在指定領取時間內親自領取退款支票及／或股票，則將立即以平郵方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

如閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的退款支票及／或股票將於二零一三年十二月十日（星期二）以平郵方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

(ii) 若閣下使用黃色申請表格申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，則請遵守與上文所述相同的指示。如閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的退款支票將於二零一三年十二月十日（星期二）以平郵方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下使用黃色申請表格申請，而申請獲全部或部分接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義獲發行，並存入中央結算系統，以於二零一三年十二月十日（星期二）或（倘發生特別事件）於香港結算或香港結算代理人所指定的任何其他日期，記存入閣下申請表格列明的閣下的或指定的中央結算系統參與者股份戶口內。

- 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）申請

就記存入閣下指定的中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）股份戶口內的香港發售股份而言，閣下可向該中央結算系統參與者查核所獲分配的香港發售股份數目。

- 倘閣下作為中央結算系統投資者戶口持有人申請

本公司將按上文「公佈結果」所述方式，公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果及香港公開發售結果。閣下應查閱本公司作出的公告，如有任何差誤，須於二零一三年十二月十日（星期二）或香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期下午五時正之前通知香港結算。緊隨香港發售股份記存入閣下的股份戶口後，閣下可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查核閣下新的戶口結餘。

(iii) 倘閣下透過白表eIPO服務申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，且閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下可於二零一三年十二月十日（星期二）或本公司在報章公佈為發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期上午九時正至下午一時正，於位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室的香港證券登記處（即香港中央證券登記有限公司）領取閣下的股票。

倘閣下未在指定領取時間內親自領取股票，則將以平郵方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下申請1,000,000股以下的香港發售股份，則閣下的股票（如適用）將於二零一三年十二月十日（星期二）以平郵方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下申請並透過單一銀行賬戶繳付申請股款，則任何退款將以電子退款指示形式發送至該銀行賬戶。倘閣下申請並透過多個銀行賬戶繳付申請股款，則任何退款將以退款支票形式以平郵方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

(iv) 倘閣下透過電子認購指示向香港結算申請

香港發售股份的分配

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視作申請人。在此情況下，每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者，或為其利益發出指示的每位人士，將被視作申請人。

將股票存入中央結算系統和退還申請股款

- 若閣下的申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人名義獲發行，並於二零一三年十二月十日（星期二）或由香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存入閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期於二零一三年十二月十日（星期二）以上文中「公佈結果」所述方式公佈中央結算系統參與者的申請結果（如該中央結算系統參與者為經紀人或託管商，本公司將納入有關實益擁有人的資料）、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼（如為公司，則為香港商業登記號碼）及香港公開發售的分配基準。閣下應查閱本公司作出的公告，如有任何差誤，須於二零一三年十二月十日（星期二）或香港結算或香港結算代理人決定的其他日期下午五時正之前通知香港結算。
- 若閣下指示經紀人或託管商代閣下發出**電子認購指示**，則閣下亦可向該經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目和應付予閣下的退還股款（如有）金額。
- 若閣下作為中央結算系統投資者戶口持有人申請，閣下亦可於二零一三年十二月十日（星期二），透過「結算通」電話系統和中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序）查核閣下獲配發的香港發售股份數目和應付予閣下的退還股款（如有）金額。緊隨香港發售股份記存入閣下的股份戶口和任何退款記存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦會向閣下提供活動結單，列明記存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及記存入閣下指定銀行賬戶的退款（如有）金額。

- 在閣下的申請全部或部分不獲接納情況下，有關申請款項的退款（如有）及／或發售價與申請時初步支付的每股發售股份最高發售價之間的差額（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但不計利息），將於二零一三年十二月十日（星期二）記存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀人或託管商的指定銀行賬戶。

15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而我們亦符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇的其他日期起，可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者（定義見上市規則）之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須根據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀人或其他專業顧問的意見，因該等安排或會影響其權利及權益。

我們已作出一切必要的安排，以讓股份獲准納入中央結算系統。

以下為時代地產控股有限公司的獨立申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）編製的報告，以供載入本招股章程



香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

以下為我們就時代地產控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）的財務資料所編製的報告，其中包括按下文第II節附註2.1所載編製基準編製的 貴集團於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月（「有關期間」）的綜合收益表、全面收入表、權益變動表及現金流量表，以及於二零一零年、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 貴集團的綜合財務狀況表及 貴公司的財務狀況表連同相關附註（「財務資料」），以及 貴集團於截至二零一二年六月三十日止六個月的綜合收益表、全面收入表、權益變動表及現金流量表（「中期比較資料」），以供載入 貴公司就其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板首次上市而於二零一三年十一月二十九日刊發的招股章程（「招股章程」）。

貴公司乃於二零零七年十一月十四日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。 貴公司為第II節附註1所載的 貴集團旗下的其他成員公司的控股公司。 貴集團主要在中國內地從事物業開發、物業租賃及物業管理。

於本報告日期， 貴公司尚未編製任何法定財務報表，原因是根據其註冊成立之司法管轄區的相關規則及法規， 貴公司毋須遵守任何法定審核要求。

於本報告日期， 貴公司於下文第II節附註1所載的附屬公司擁有直接及間接權益。 貴集團旗下的現有全體成員公司已將十二月三十一日作為財政年度年結日。 貴集團於英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司並無編製任何法定財務報表，原

因是根據其註冊成立之司法管轄區的相關規則及法規，該等附屬公司毋須遵守任何法定審核要求。該等於中國內地及香港成立或註冊成立的公司的法定財務報表乃根據該等公司於註冊成立及／或成立的所在國家適用的相關會計準則編製。該等公司於有關期間的法定核數師的詳情載於下文第II節附註1。

就本報告而言，貴公司的董事（「董事」）已根據國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製貴集團的綜合財務報表（「相關財務報表」）。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各年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月的相關財務報表已由我們根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港核數準則進行審核。

本報告所載的財務資料乃根據相關財務報表編製而成，並未對其作出任何調整。

董事的責任

董事負責根據國際財務報告準則編製反映真實公平意見的相關財務報表、財務資料及中期比較資料，並對董事釐定就編製並無重大錯誤陳述（無論因欺詐或錯誤）的相關財務報表、財務資料及中期比較資料而言屬必要的有關內部監控負責。

申報會計師的責任

我們的責任是分別對財務資料及中期比較資料發表獨立意見及審閱結論並將意見及審閱結論向閣下呈報。

就本報告而言，我們已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號《招股章程及申報會計師》對財務資料執行審核程序。

我們亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號《由實體獨立核數師審閱中期財務資料》對中期比較資料進行審閱。審閱工作主要包括向管理層進行查詢及對財務資料進行分析性程序，並根據結果評估會計政策及呈報是否貫徹應用（另有披露者除外）。審閱工作並不包括監控測試及核證資產、負債及交易等審核程序。由於審閱範圍遠較審核範圍為小，故此所提供的保證程度亦較審核為低。因此，我們不會就中期比較資料發表意見。

有關財務資料的意見

我們認為，就本報告而言，財務資料真實公平反映 貴集團及 貴公司於二零一零年、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的業務狀況及 貴集團於各有關期間的綜合業績及現金流量。

有關中期比較資料之審閱結論

按照為本報告而進行的審閱結果（該審閱結果並不構成審核的一部分），我們並無發現任何事宜，致令我們相信中期比較資料在各重大方面未有採納與財務資料相同的基準編製。

I. 財務資料

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)	
收入	5	1,547,206	2,466,811	3,197,142	1,817,102	2,362,705
銷售成本		(1,156,369)	(1,781,257)	(2,288,184)	(1,419,129)	(1,814,642)
毛利		390,837	685,554	908,958	397,973	548,063
其他收入及收益	5	196,025	208,908	138,269	69,811	47,442
銷售及市場推廣成本		(172,925)	(259,226)	(204,279)	(134,886)	(169,488)
行政開支		(111,425)	(182,227)	(145,098)	(67,875)	(130,801)
其他開支		(27,006)	(84,069)	(34,377)	(3,427)	(8,985)
融資成本	7	(33,110)	(39,662)	(42,055)	(20,695)	(34,411)
應佔聯營公司利潤及虧損		3,212	6,440	5	(13)	105
除稅前利潤	6	245,608	335,718	621,423	240,888	251,925
所得稅開支	10	(80,264)	(100,847)	(267,775)	(78,231)	(95,232)
年度／期間利潤		<u>165,344</u>	<u>234,871</u>	<u>353,648</u>	<u>162,657</u>	<u>156,693</u>
下列各項應佔：						
貴公司擁有人	12	165,347	247,169	362,916	167,599	165,946
非控股權益		(3)	(12,298)	(9,268)	(4,942)	(9,253)
		<u>165,344</u>	<u>234,871</u>	<u>353,648</u>	<u>162,657</u>	<u>156,693</u>
貴公司普通權益持有人應佔						
每股盈利	11	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

貴公司於有關期間向其直接控股公司宣派股息的詳情披露於下文第II節附註31(b)。

綜合全面收入表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
年度／期間利潤	<u>165,344</u>	<u>234,871</u>	<u>353,648</u>	<u>162,657</u>	<u>156,693</u>
於後續期間待重新分類至損益的 其他全面收入／(虧損)：					
換算海外業務的匯兌差額	<u>3,061</u>	<u>1,551</u>	<u>(3,005)</u>	<u>228</u>	<u>(6,423)</u>
年度／期間其他全面收入／(虧損)	<u>3,061</u>	<u>1,551</u>	<u>(3,005)</u>	<u>228</u>	<u>(6,423)</u>
年度／期間全面收入總額	<u>168,405</u>	<u>236,422</u>	<u>350,643</u>	<u>162,885</u>	<u>150,270</u>
下列各項應佔：					
貴公司擁有人	168,408	248,720	359,911	167,827	159,523
非控股權益	<u>(3)</u>	<u>(12,298)</u>	<u>(9,268)</u>	<u>(4,942)</u>	<u>(9,253)</u>
	<u>168,405</u>	<u>236,422</u>	<u>350,643</u>	<u>162,885</u>	<u>150,270</u>

綜合財務狀況表

	附註	十二月三十一日			六月三十日
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	59,996	72,873	432,936	749,372
預付土地租賃款項	14	383,245	1,266,111	1,229,089	1,610,335
投資物業	15	1,290,000	1,430,000	1,540,000	1,560,000
於聯營公司的投資	16	539,079	3,247	42,934	43,039
遞延稅項資產	17	48,798	94,163	83,504	94,368
非流動資產總額		<u>2,321,118</u>	<u>2,866,394</u>	<u>3,328,463</u>	<u>4,057,114</u>
流動資產					
存貨		–	–	4,642	–
預付土地租賃款項	14	563,210	363,019	265,813	–
開發中物業	18	3,859,424	6,924,604	9,350,228	13,064,262
已竣工持作出售的物業	19	1,205,795	2,195,714	2,641,554	2,925,626
應收貿易款項	20	12,576	18,872	32,546	17,813
預付款項、按金及					
其他應收款項	21	874,819	1,562,773	3,580,567	1,487,586
持有至到期投資	22	–	–	305,700	–
應收直接控股公司的款項	38(c)(ii)	–	11,408	437,507	22,282
應收最終控股公司的款項	38(c)(ii)	6	5	16	16
應收聯營公司的款項	23	72,631	60,180	63,880	56,480
應收董事的款項	24	11,048	4,000	3,438	–
可供出售投資		4,100	3,100	3,100	12,900
預繳稅款	25	110,944	154,116	234,409	319,254
受限制銀行存款	26	608,813	1,037,539	897,299	1,236,706
現金及現金等價物	26	563,389	565,700	936,446	309,909
流動資產總額		<u>7,886,755</u>	<u>12,901,030</u>	<u>18,757,145</u>	<u>19,452,834</u>
流動負債					
應付貿易款項	27	1,564,997	2,039,031	2,872,646	2,930,841
其他應付款項及應計款項	28	3,382,706	5,202,549	8,718,085	10,839,631
計息銀行貸款及其他借款	29	533,689	1,220,697	3,177,263	2,851,992
應付董事的款項	24	95,588	101,489	101,478	96,885
應繳稅款	25	81,552	97,087	207,061	146,497
流動負債總額		<u>5,658,532</u>	<u>8,660,853</u>	<u>15,076,533</u>	<u>16,865,846</u>
流動資產淨額		<u>2,228,223</u>	<u>4,240,177</u>	<u>3,680,612</u>	<u>2,586,988</u>
資產總額減					
流動負債		<u>4,549,341</u>	<u>7,106,571</u>	<u>7,009,075</u>	<u>6,644,102</u>

	附註	十二月三十一日			六月三十日
		二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
資產總額減流動負債		4,549,341	7,106,571	7,009,075	6,644,102
非流動負債					
計息銀行貸款及					
其他借款	29	2,244,705	3,010,943	2,499,536	2,871,064
遞延稅項負債	17	187,669	1,244,591	1,303,426	1,316,803
非流動負債總額		2,432,374	4,255,534	3,802,962	4,187,867
淨資產		<u>2,116,967</u>	<u>2,851,037</u>	<u>3,206,113</u>	<u>2,456,235</u>
權益					
貴公司擁有人應佔權益					
已發行資本	30	-	-	-	-
儲備	31	2,111,095	2,359,815	2,719,726	2,437,602
		<u>2,111,095</u>	<u>2,359,815</u>	<u>2,719,726</u>	<u>2,437,602</u>
非控股權益		5,872	491,222	486,387	18,633
權益總額		<u>2,116,967</u>	<u>2,851,037</u>	<u>3,206,113</u>	<u>2,456,235</u>

綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔							非控股		權益總額 人民幣千元
	股份		法定盈餘			留存利潤	總計	權益	權益總額	
	已發行資本 人民幣千元	溢價賬 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	公積金 人民幣千元					
	(附註31(b))	(附註31(c))	(附註31(d))	(附註31(e))						
於二零一零年一月一日	-	8,113	31,295	63,607	(18,578)	405,685	1,942,687	4,073	1,946,760	
年度全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	3,061	165,347	168,408	(3)	168,405	
轉撥至儲備公積金(附註31(e))	-	-	-	22,936	-	(22,936)	-	-	-	
成立附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	3,003	3,003	
撤銷註冊附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(1,201)	(1,201)	
於二零一零年十二月三十一日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
及二零一一年一月一日	-	1,452,565*	31,295*	86,543*	(15,517)*	548,096*	2,111,095	5,872	2,116,967	
年度全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	1,551	247,169	248,720	(12,298)	236,422	
轉撥至儲備公積金(附註31(e))	-	-	-	7,761	-	(7,761)	-	-	-	
收購附屬公司(附註32(iii)(iv)(xt))	-	-	-	-	-	-	-	497,648	497,648	
於二零一一年十二月三十一日	-	1,452,565*	31,295*	94,304*	(13,966)*	787,504*	2,359,815	491,222	2,851,037	

貴公司擁有人應佔

	股份		法定盈餘			非控股		權益總額
	已發行資本	溢價賬	繳入盈餘	資本儲備	公積金	匯兌儲備	留存利潤	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註31(b))	(附註31(c))	(附註31(d))	(附註31(e))				
於二零一二年一月一日	1,452,565*	8,113*	31,295*	94,304*	(13,966)*	787,504*	491,222	2,851,037
年度全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	(3,005)	362,916	(9,268)	350,643
轉撥至儲備公積金(附註31(e))	-	-	-	32,191	-	(32,191)	-	-
成立附屬公司	-	-	-	-	-	-	2,000	2,000
收購附屬公司(附註32(vi))	-	-	-	-	-	-	2,433	2,433
於二零一二年十二月三十一日	1,452,565*	8,113*	31,295*	126,495*	(16,971)*	1,118,229*	486,387	3,206,113

貴公司擁有人應佔

	股份		法定盈餘		留存利潤	總計	非控股	
	溢價賬	繳入盈餘	資本儲備	公積金			權益	權益總額
已發行資本	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註31(b))	(附註31(c))	(附註31(d))	(附註31(e))				
於二零一三年一月一日	1,452,565*	8,113*	31,295*	126,495*	1,118,229*	2,719,726	486,387	3,206,113
期間全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	165,946	159,523	(9,255)	150,270
撤銷註冊附屬公司	-	-	-	(2,807)	2,807	-	-	-
收購附屬公司(附註32(vi)(xii))	-	-	-	-	-	-	10,353	10,353
收購非控股權益	-	-	781	-	-	781	(468,854)	(468,073)
宣派股息(附註31(b))	(442,428)	-	-	-	-	(442,428)	-	(442,428)
於二零一三年六月三十日	1,010,137*	8,113*	32,076*	123,688*	1,286,982*	2,437,602	18,633	2,456,235

貴公司擁有人應佔

	股份		法定盈餘			非控股		權益總額 人民幣千元
	已發行資本 人民幣千元	溢價賬 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	公積金 人民幣千元	留存利潤 人民幣千元	權益 人民幣千元	
於二零一二年一月一日	-	1,452,565	8,113	31,295	94,304	787,504	491,222	2,851,037
期間全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	167,599	(4,942)	162,885
於二零一二年六月三十日	-	1,452,565	8,113	31,295	94,304	955,103	486,280	3,013,922

(未經審核)

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的綜合儲備。

綜合現金流量表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	
經營活動所得的現金流量						
除稅前利潤	245,608	335,718	621,423	240,888	251,925	
調整：						
融資成本	7	33,110	39,662	42,055	20,695	34,411
應佔聯營公司利潤及虧損		(3,212)	(6,440)	(5)	13	(105)
銀行及其他利息收入	5	(10,340)	(7,795)	(21,376)	(10,075)	(6,590)
折舊	6	9,271	14,957	16,454	7,350	29,816
投資物業公允價值的變動	5	(142,000)	(140,000)	(110,000)	(57,000)	(20,000)
向同系投資者／非控股股東支付的 若干其他應付款項公允價值的變動	5	(18,173)	2,538	2,144	-	-
已竣工持作出售的物業的減值／ (減值轉回)	6	-	-	1,665	1,665	(14)
預付款項、按金及其他應收 款項的(減值轉回)／減值	6	(5,000)	1,000	-	-	(1,000)
出售物業、廠房及設備項目的 虧損／(收益)	6	17	229	658	(31)	11
重新計量先前持有的股本權益	6	-	47,378	-	-	-
撤銷註冊／出售附屬公司收益	5	(1,672)	-	-	-	(1,414)
收購附屬公司收益	5	(20,134)	(58,073)	-	-	(7,685)
		87,475	229,174	553,018	203,505	279,355
預付土地租賃款項的減少／(增加)		-	508,268	134,229	58,490	(107,398)
存貨減少		-	-	-	-	1,032
開發中物業的增加		(1,309,462)	(956,118)	(1,195,138)	(1,950,120)	(3,178,877)
已竣工持作出售的物業的 (增加)／減少		(413,981)	(759,287)	(445,840)	1,171,586	(284,058)
應收貿易款項的減少／(增加)		2,157	34,909	(13,382)	(6,962)	14,732
預付款項、按金及其他應收款項的 (增加)／減少		(276,480)	(311,008)	(1,410,402)	(1,253,584)	2,304,579
應收最終控股公司的款項的 (增加)／減少		(6)	1	(11)	(11)	-
應收聯營公司的款項的(增加)／減少		(69,250)	12,451	(3,700)	(1,000)	7,400
應收董事的款項的(增加)／減少		(5,687)	7,000	561	(749)	3,435
應付貿易款項的增加／(減少)		789,752	243,604	316,308	392,153	(108,796)
其他應付款項及應計款項的增加		1,759,243	1,513,247	2,869,426	1,915,079	1,642,141
應付董事的款項的(減少)／增加		(131)	7,660	2,439	1,415	263
與經營活動相關的受限制 銀行存款的(增加)／減少	26	(535,208)	(428,726)	140,240	(223,719)	(339,407)
經營產生的現金		28,422	101,175	947,748	306,083	234,401
已收利息		3,372	7,795	9,055	5,510	6,590
已付利息		(159,644)	(304,178)	(459,716)	(234,063)	(269,964)
已付企業所得稅		(92,236)	(85,379)	(74,332)	(52,138)	(139,195)
已付土地增值稅		(41,340)	(83,020)	(141,589)	(62,381)	(107,355)
經營活動(使用)／產生的 現金流量淨額		(261,426)	(363,607)	281,166	(36,989)	(275,523)

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
投資活動所得的現金流量					
購買物業、廠房及設備項目	(35,495)	(27,682)	(17,791)	(6,549)	(178,264)
購買可供出售投資	(1,000)	-	-	-	(9,800)
銷售可供出售投資的所得款項	10,000	1,000	-	-	-
購買持有至到期投資	-	-	(305,700)	(305,700)	-
出售物業、廠房及設備項目 的所得款項	120	2,357	66	58	(550)
收購附屬公司	32	(50,095)	(488,147)	(3,544)	-
收購並非業務的附屬公司	32	(998)	(13,963)	-	(251,004)
收購非控股權益	-	-	-	-	(200,504)
出售附屬公司	33	-	-	-	(3,682)
於聯營公司的投資	-	(3,300)	-	-	-
投資活動使用的現金流量淨額	<u>(77,468)</u>	<u>(529,735)</u>	<u>(326,969)</u>	<u>(312,191)</u>	<u>(646,304)</u>
融資活動所得的現金流量					
非控股權益的出資	3,003	-	2,000	-	-
應收直接控股公司的款項的增加	-	(11,511)	(431,519)	(283,011)	(38,461)
新增銀行貸款及其他借款	1,960,000	3,085,760	3,164,552	2,033,168	1,603,000
銀行貸款及其他借款的還款	(1,442,549)	(2,178,543)	(2,318,450)	(1,570,331)	(1,269,199)
融資活動產生的現金流量淨額	<u>520,454</u>	<u>895,706</u>	<u>416,583</u>	<u>179,826</u>	<u>295,340</u>
現金及現金等價物增加／ (減少) 淨額					
年初現金及現金等價物	381,882	563,389	565,700	565,700	936,446
匯率變動的影響，淨額	(53)	(53)	(34)	(1)	(50)
年度／期間現金及現金等價物	<u>563,389</u>	<u>565,700</u>	<u>936,446</u>	<u>396,345</u>	<u>309,909</u>
現金及現金等價物結餘分析					
現金及銀行結餘	26	1,172,202	1,603,239	1,657,603	1,546,615
減：受限制銀行存款	26	(608,813)	(1,037,539)	(1,261,258)	(1,236,706)
現金及現金等價物	26	<u>563,389</u>	<u>565,700</u>	<u>396,345</u>	<u>309,909</u>

財務狀況表

	附註	十二月三十一日			六月三十日
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	–	474	375	321
投資於附屬公司	1	–	–	–	–
非流動資產總額		–	474	375	321
流動資產					
預付款項、按金及					
其他應收款項		–	4	12	2,388
應收直接控股公司的款項	38(c)(ii)	–	11,408	437,507	22,282
應收最終控股公司的款項	38(c)(ii)	6	5	10	10
應收附屬公司的款項		1,321,209	1,259,720	922,852	909,793
應收董事的款項	24	5,354	–	–	–
現金及現金等價物	26	124	262	7,356	1,023
流動資產總額		1,326,693	1,271,399	1,367,737	935,496
流動負債					
其他應付款項及應計款項		–	–	–	5,881
應付附屬公司的款項		10,960	11,240	117,867	140,071
應付董事的款項	24	–	10,348	11,029	7,959
流動負債總額		10,960	21,588	128,896	153,911
流動資產淨額		1,315,733	1,249,811	1,238,841	781,585
資產總額減					
流動負債		1,315,733	1,250,285	1,239,216	781,906
淨資產		1,315,733	1,250,285	1,239,216	781,906
權益					
已發行資本	30	–	–	–	–
儲備	31	1,315,733	1,250,285	1,239,216	781,906
		1,315,733	1,250,285	1,239,216	781,906

II. 財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於二零零七年十一月十四日根據開曼群島第22章公司法於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司，名為Times Property (Holdings) Co., Limited。根據於二零零八年一月二十四日通過的一項特別決議案，貴公司的名稱由Times Property (Holdings) Co., Limited變更為時代地產控股有限公司，註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。於有關期間，貴公司的附屬公司在中華人民共和國（「中國」）主要從事物業開發、物業租賃及物業管理。

董事認為，貴公司的直接控股公司乃於英屬維爾京群島註冊成立的豐亞企業有限公司（「豐亞」），以及最終控股公司乃於英屬維爾京群島註冊成立的佳名投資有限公司（「佳名投資」）。佳名投資由貴集團創辦人岑釗雄先生全資擁有。

於二零一三年六月三十日，貴公司在旗下附屬公司擁有直接及間接權益。該等附屬公司均為私人有限責任公司，詳情載列如下：

名稱	註冊成立／設立及營運的地點及日期	已發行／註冊股本的面值	貴公司擁有人應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
附屬公司：					
智銳投資有限公司 (附註(a))	英屬維爾京群島 二零零六年三月二十二日	3美元	100	-	投資控股
Million Sensor Management Limited (附註(a))	英屬維爾京群島 二零零七年五月二十五日	1美元	-	100	投資控股
Grand Highway International Ltd. (附註(a))	英屬維爾京群島 二零零七年九月十三日	1美元	-	100	投資控股
Venus Tower Limited (附註(a))	英屬維爾京群島 二零零七年九月二十一日	1美元	-	100	投資控股
華泰(香港)發展有限公司 (「華泰」) (附註(b))	香港 一九九二年五月二十八日	900,000港元	-	100	投資控股
香港時代投資有限公司 (「香港時代投資」) (附註(b))	香港 二零零零年三月二十四日	10,000港元	-	100	投資控股
香港樂居礦業發展有限公司 (「樂居礦業」) (附註(b))	香港 二零零零年十月四日	10,000港元	-	100	投資控股
盈坤投資有限公司 (「盈坤」) (附註(b))	香港 一九九二年四月二十三日	61,782,691港元	-	100	投資控股
廣州市時代地產集團有限公司 (「時代集團」) (附註(c))	中國／中國內地 二零零一年五月九日	83,000,000美元	-	100	物業開發及 投資控股
廣州市時代企業地產投資有限公司 (「時代企業地產」) (附註(c))	中國／中國內地 二零零五年三月十七日	人民幣250,000,000元	-	100	投資控股

名稱	註冊成立／設立及營運 的地點及日期	已發行／ 註冊股本的面值	貴公司擁有人應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州市時代勝譽投資有限公司 (「廣州勝譽」) (附註(c))	中國／中國內地 二零零五年四月三十日	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發及 投資控股
廣東時代勝譽房地產開發有限公司 (「廣東勝譽」) (附註(c))	中國／中國內地 二零零六年六月十九日	人民幣80,000,000元	-	100	物業開發
珠海中珠世紀投資有限公司 (「珠海中珠」) (附註(d))	中國／中國內地 二零零六年三月二十八日	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
佛岡冠亨投資有限公司 (「佛岡冠亨」) (附註(e))	中國／中國內地 二零零七年一月十九日	人民幣5,000,000元	-	100	物業開發
佛山市裕東龍房地產發展有限公司 (「佛山裕東龍」) (附註(c))	中國／中國內地 二零零二年一月二十二日	人民幣32,000,000元	-	100	物業開發
廣州市民華房地產有限公司 (「廣州民華」) (附註(c))	中國／中國內地 一九九四年四月五日	人民幣364,307,750元	-	100	物業開發
佛岡盛欣水電園林工程有限公司 (「佛岡盛欣」) (附註(e))	中國／中國內地 二零零七年九月十三日	人民幣3,000,000元	-	100	景觀綠化及 物業裝修
佛岡柏瑞裝飾工程有限公司 (「佛岡柏瑞」) (附註(e))	中國／中國內地 二零零七年九月二十八日	人民幣3,000,000元	-	100	物業裝修
中山市時代凱旋置業有限公司 (「中山凱旋」) (附註(h))	中國／中國內地 二零零七年五月十五日	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
佛山市南海時代盛譽房地產開發有限公司 (「佛山南海盛譽」) (附註(c))	中國／中國內地 二零零七年七月六日	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發

名稱	註冊成立／設立及營運的地點及日期	已發行／註冊股本的面值	貴公司擁有人應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
佛岡時代地產開發有限公司 (「佛岡地產」) (附註(e))	中國／中國內地 二零零四年三月三十一日	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
廣州東和房地產開發有限公司 (「廣州東和」) (附註(i))	中國／中國內地 一九九三年十二月三十一日	人民幣111,075,800元	-	100	物業租賃
廣州市瑞賢園林綠化有限公司 (「廣州瑞賢」) (附註(c))	中國／中國內地 二零零七年一月五日	人民幣3,500,000元	-	100	景觀綠化
珠海市時代豐卓投資有限公司 (「珠海豐卓」) (附註(d))	中國／中國內地 二零零七年七月十一日	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
佛岡時代永盛投資有限公司 (「佛岡永盛」) (附註(e))	中國／中國內地 二零零八年一月十一日	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
佛岡中意置業有限責任公司 (「佛岡中意」) (附註(e))	中國／中國內地 二零零七年十二月二十九日	人民幣8,000,000元	-	100	物業開發
佛山市三水裕華房地產發展有限公司 (「佛山裕華」) (附註(c))	中國／中國內地 二零零五年八月四日	人民幣48,000,000元	-	100	物業開發
廣州市時代物業管理有限公司 (「時代物業管理」) (附註(j))	中國／中國內地 一九九八年十二月十八日	人民幣5,500,000元	-	100	物業管理
廣州時代恒德投資有限公司 (「時代恒德」) (附註(c))	中國／中國內地 二零零九年七月十三日	人民幣10,010,000元	-	70	物業開發
廣州市時代天怡諮詢有限公司 (「廣州天怡」) (附註(c))	中國／中國內地 二零零九年六月二日	人民幣10,010,000元	-	100	投資控股
廣州市華亞投資有限公司 (「廣州華亞」) (附註(c))	中國／中國內地 二零零九年八月三十一日	人民幣11,000,000元	-	100	物業開發
佛岡縣信隆投資諮詢服務有限公司 (「佛岡信隆」) (附註(e))	中國／中國內地 二零零七年六月二十七日	人民幣100,000元	-	100	暫無營業

名稱	註冊成立／設立及營運的地點及日期	已發行／註冊股本的面值	貴公司擁有人應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
佛岡縣潤信投資諮詢服務有限公司 (「佛岡潤信」) (附註(e))	中國／中國內地 二零零七年九月十七日	人民幣100,000元	-	100	暫無營業
廣州市時代宏泰投資有限公司 (「廣州宏泰」) (附註(f))	中國／中國內地 二零一零年一月十四日	人民幣35,000,000元	-	100	物業開發
廣州市富杰投資有限公司 (「廣州富杰」) (附註(c))	中國／中國內地 二零零九年十月二十七日	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
清遠市榮景投資有限公司 (「清遠榮景」) (附註(g))	中國／中國內地 二零一零年二月十日	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
清遠市喜龍房地產開發有限公司 (「清遠喜龍」) (附註(g))	中國／中國內地 二零一零年三月十二日	人民幣5,000,000元	-	100	物業開發
中山市萬聯房地產開發有限公司 (「中山萬聯」) (附註(h))	中國／中國內地 二零零七年六月十九日	人民幣45,000,000元	-	100	物業開發
中山市天悅房地產投資有限公司 (「中山天悅」) (附註(k)) *	中國／中國內地 二零一零年三月十日	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
廣州市駿寶投資有限公司 (「廣州駿寶」) (附註(f))	中國／中國內地 二零一零年七月八日	人民幣10,010,000元	-	70	投資控股
廣州市浩榮貿易有限公司 (「廣州浩榮」) (附註(f))	中國／中國內地 二零一零年十月二十一日	人民幣1,000,000元	-	70	暫無營業
廣州天朗商貿有限公司 (「廣州天朗」) (附註(f))	中國／中國內地 二零一零年七月十五日	人民幣50,000,000元	-	70	物業開發
廣州市番禺南英房地產有限公司 (「廣州南英」) (附註(c))	中國／中國內地 一九九二年八月六日	人民幣350,000,000元	-	99	物業開發
廣州市時代永泰投資有限公司 (「廣州永泰」) (附註(l))	中國／中國內地 二零一一年六月二十二日	人民幣11,000,000元	-	100	投資控股

名稱	註冊成立／設立及營運 的地點及日期	已發行／ 註冊股本的面值	貴公司擁有人應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州市天合建材有限公司 (「廣州天合」) (附註(m))	中國／中國內地 二零一零年八月三日	人民幣51,000,000元	-	99	物業開發
廣州市豐都貿易有限公司 (「廣州豐都」) (附註(n))	中國／中國內地 二零一一年十一月二十一日	人民幣10,000,000元	-	100	暫無營業
廣州市卓瑞貿易有限公司 (「廣州卓瑞」) (附註(n))	中國／中國內地 二零一一年十一月二十一日	人民幣10,000,000元	-	100	暫無營業
廣州市時代紫宸投資有限公司 (「廣州紫宸」) (附註(o))	中國／中國內地 二零一二年七月三日	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
廣東廣昌實業發展有限公司 (「廣東廣昌」) (附註(p))	中國／中國內地 一九八五年六月十九日	人民幣42,300,000元	-	100	物業開發
珠海景潤房地產開發有限公司 (「珠海景潤」) (附註(d))	中國／中國內地 二零零七年六月四日	人民幣43,800,000元	-	100	物業開發
珠海市佳譽房地產開發有限公司 (「珠海佳譽」) (附註(q))	中國／中國內地 二零一二年十一月二日	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
珠海市勝輝房地產開發有限公司 (「珠海勝輝」) (附註(q))	中國／中國內地 二零一二年十二月六日	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
長沙玫瑰園房地產開發有限公司 (「長沙玫瑰園」) (附註(r))	中國／中國內地 二零零二年九月三十日	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
深圳市金海地投資有限公司 (「深圳金海地」) (附註(c))	中國／中國內地 二零零二年二月九日	人民幣10,000,000元	-	100	投資控股
佛山市捷豐力投資策劃有限公司 (「佛山捷豐力」) (附註(f))	中國／中國內地 二零一零年十一月十五日	人民幣2,200,000元	-	100	投資控股

名稱	註冊成立／設立及營運的地點及日期	已發行／註冊股本的面值	貴公司擁有人應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
佛山市時代永亨投資有限公司 (「佛山永亨」) (附註(o))	中國／中國內地 二零一二年八月二十二日	人民幣35,000,000元	-	100	投資控股
廣州市至德商業管理有限公司 (「廣州至德」) (附註(s))	中國／中國內地 二零零一年五月十日	人民幣30,000,000元	-	100	物業租賃及管理
佛山市至德正興物業管理有限公司 (「至德正興」) (附註(t))	中國／中國內地 二零一一年四月二十八日	人民幣5,000,000元	-	100	物業管理
廣州市至德酒店有限公司 (「至德酒店」) (附註(u))	中國／中國內地 二零零九年九月三十日	人民幣100,000元	-	100	酒店管理
廣州市至德科技企業孵化器有限公司 (「至德科技」) (附註(s))	中國／中國內地 二零零九年八月三十一日	人民幣10,100,000元	-	100	物業租賃及管理
廣州市廣德昌商業管理服務有限公司 (「廣州廣德昌」) (附註(v))	中國／中國內地 二零一零年三月二十五日	人民幣30,000,000元	-	55	物業租賃及管理
珠海國基房地產開發有限公司 (「珠海國基」) (附註(w))	中國／中國內地 二零一一年三月十八日	人民幣5,000,000元	-	50	物業開發
珠海市斗門區金屋房地產發展有限公司 (「珠海金屋」) (附註(x))	中國／中國內地 一九九二年七月九日	人民幣1,000,000元	-	51	物業開發
廣州市天斯物業管理有限公司 (「廣州天斯」) (附註(y))	中國／中國內地 二零一零年八月三十日	人民幣1,000,000元	-	70	物業管理
佛山市玫瑰華業投資有限公司 (「佛山玫瑰華業」) (附註(z))	中國／中國內地 二零一零年十一月十五日	人民幣6,600,000元	-	100	投資控股
佛山玫瑰園商業投資有限公司 (「佛山玫瑰園」) (附註(z))	中國／中國內地 二零一零年十一月十五日	人民幣4,400,000元	-	100	投資控股

* 該等公司並未註冊英文名稱，故於中國註冊的若干集團公司之英文名稱乃由管理層盡力以該等公司的中文名稱翻譯而得。

附註：

- (a) 由於該等實體毋須遵守其註冊成立所在司法管轄區的相關規則及法規的任何法定審核要求，故無編製任何經審核財務報表。
- (b) 按香港財務報告準則及香港公司條例編製的截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在香港註冊成立的永新會計師事務所有限公司審核。
- (c) 按中國會計準則及法規編製的截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州而翔會計師事務所（普通合夥）審核。
- (d) 按中國會計準則及法規編製的截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣東中拓正泰會計師事務所有限公司審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所眾環海華會計師事務所有限公司珠海分所審核。
- (e) 按中國會計準則及法規編製的截至二零一零年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州而翔會計師事務所（普通合夥）審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣東金橋會計師事務所有限公司審核。
- (f) 按中國會計準則及法規編製的從成立日期起至二零一零年十二月三十一日止期間及截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州而翔會計師事務所（普通合夥）審核。
- (g) 按中國會計準則及法規編製的從成立日期起至二零一零年十二月三十一日止期間的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州而翔會計師事務所（普通合夥）審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣東金橋會計師事務所有限公司審核。
- (h) 按中國會計準則及法規編製的截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所中山市永信會計師事務所有限公司審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所北京永拓會計師事務所有限責任公司廣東分公司審核。

- (i) 按中國會計準則及法規編製的截至二零一零年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州華信會計師事務所有限公司審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州海正會計師事務所有限公司審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州立誠會計師事務所有限公司審核。
- (j) 按中國會計準則及法規編製的截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州新穗東會計師事務所有限公司審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣東穗東紅日會計師事務所有限公司審核。
- (k) 按中國會計準則及法規編製的從成立日期起至二零一零年十二月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所中山市永信會計師事務所有限公司審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所北京永拓會計師事務所有限公司廣東分公司審核。
- (l) 按中國會計準則及法規編製的從成立日期起至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州而翔會計師事務所（普通合夥）審核。
- (m) 由於該實體尚未開展業務，因此自成立日期起，並無編製及發佈任何經審核財務報表。
- (n) 按中國會計準則及法規編製的從成立日期起至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州而翔會計師事務所（普通合夥）審核。
- (o) 按中國會計準則及法規編製的從成立日期起至二零一二年十二月三十一日止期間的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州而翔會計師事務所（普通合夥）審核。
- (p) 截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，該實體尚無編製任何經審核財務報表。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州而翔會計師事務所（普通合夥）審核。
- (q) 按中國會計準則及法規編製的從成立日期起至二零一二年十二月三十一日止期間的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所眾環海華會計師事務所有限公司珠海分所審核。
- (r) 從成立日期起至二零一零年十二月三十一日，該實體尚無編製及發佈任何經審核財務報表。按中國會計準則及法規編製的截至二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所湖南力信聯合會計師事務所審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所湖南智超聯合會計師事務所（普通合夥）審核。

- (s) 按中國會計準則及法規編製的截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州市華穗會計師事務所有限公司審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所天健會計師事務所（特殊普通合夥）廣東分所審核。
- (t) 按中國會計準則及法規編製的從成立日期起至二零一零年十二月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州市華穗會計師事務所有限公司審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所天健會計師事務所（特殊普通合夥）廣東分所審核。
- (u) 按中國會計準則及法規編製的截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州華拓會計師事務所有限公司審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所天健會計師事務所（特殊普通合夥）廣東分所審核。
- (v) 按中國會計準則及法規編製的從成立日期起至二零一零年十二月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州華拓會計師事務所有限公司審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所天健會計師事務所（特殊普通合夥）廣東分所審核。
- (w) 從成立日期起至二零一一年十二月三十一日，該實體尚無編製任何經審核財務報表。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所珠海正德合夥會計師事務所（普通合夥）審核。
- (x) 截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，該實體尚無編製任何經審核財務報表。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所眾環海華會計師事務所有限公司珠海分所審核。
- (y) 按中國會計準則及法規編製的截至二零一零年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所京都天華會計師事務所有限公司廣東分所審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所立信會計師事務所（特殊普通合夥）廣東分所審核。
- (z) 按中國會計準則及法規編製的截至二零一零年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所佛山市金安達會計師事務所審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所佛山市眾聯會計師事務所有限公司審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所國富浩華會計師事務所（特殊普通合夥）廣東佛山分所審核。

根據 貴集團與若干獨立另類融資公司於二零一二年期間訂立的若干融資安排，中山天悅的全部股本權益合法轉讓予該等另類融資公司，以確保為廣州宏泰提供總計人民幣386,852,000元（於二零一三年六月三十日）及人民幣384,924,000元（於二零一二年十二月三十一日）（附註29(e)）的相關借款。股權轉讓前，廣州勝譽及廣州天悅分別持有廣州宏泰60%及40%的股本權益。

根據前述安排， 貴集團於該等借款未來償還日期按固定金額履行購回義務。此外，在業務日常運作過程及日常運營中， 貴集團保有經營及管理中山天悅及廣州宏泰的權力。

因此，鑒於該等融資安排實質上是以項目開發借款作抵押，及 貴集團保有監管中山天悅及廣州宏泰財務及營運政策的實際權力，以從該等項目公司經營活動中獲利， 貴公司董事認為，中山天悅及廣州宏泰的財務狀況及運營業績應在 貴集團財務報表中悉數綜合入賬（不論是否為法律上的股權轉讓）。

2.1 編製基準

財務資料乃根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則編製，其包括所有國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋。 貴集團就編製整個有關期間及中期比較資料所涉及期間的財務資料已提早採納所有自二零一三年一月一日起開始的會計期間生效的國際財務報告準則連同相關過渡性條款。

財務資料乃根據歷史成本慣例編製，以公允價值計量的投資物業、「其他應付款項及應計款項」所包括的若干應付款項及可供出售投資除外。財務資料以人民幣呈列，除另有所指外，所有數值均四捨五入至最接近的千元。

綜合基準

綜合財務報表包括 貴集團有關期間的財務報表。附屬公司的財務報表乃於與 貴公司相同的報告期間按相同的會計政策編製。附屬公司之業績由收購日期（即 貴集團取得控制權的日期）起計綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止之日期為止。

所有集團內公司間交易產生的集團內公司間的結餘、交易、未變現收益及虧損以及股息均於綜合入賬時全數抵銷。

一間附屬公司的全面收入總額乃非控股權益應佔，即使導致虧蝕結餘。

一間附屬公司之所有權權益發生變動（並未失去控制權），則按權益交易入賬。

倘 貴集團失去對一間附屬公司之控制權，則撤銷確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債，(ii)任何非控股權益之賬面金額及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)已收對價之公允價值，(ii)所保留任何投資之公允價值及(iii)損益賬中任何因此產生之盈餘或虧蝕。先前於其他全面收入表內確認之 貴集團應佔部分重新分類至損益或留存利潤（如適用）。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團並未在財務資料中應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂的國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號	金融工具 ²
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第27號 (經修訂)(修訂本)	國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國 際會計準則第27號(經修訂)－投資實體之修訂本 ¹
國際會計準則第32號(修訂本)	國際會計準則第32號金融工具：呈報－金融資產與金融 負債的抵銷之修訂本 ²
國際會計準則第36號(修訂本)	國際會計準則第36號資產減值－非金融資產之可收回金 額披露之修訂本 ¹
國際會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量－衍生工具之變更及對沖會計法 之延續 ¹
國際財務報告詮釋委員會第21號	徵稅 ¹

1 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

貴集團現正評估首次應用該等新訂及經修訂的國際財務報告準則產生的影響。至今，貴集團認為，該等新訂及經修訂的國際財務報告準則可能導致會計政策變動，但並不可能嚴重影響貴集團的運營業績及財務狀況。

2.3 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指 貴公司及／或 貴公司其他附屬公司控制的實體(包括結構性實體)。

當 貴集團能透過其參與承擔或享有投資對象可變回報之風險或權利，並能夠向投資對象使用其權力影響回報金額(即現有權利可使 貴集團能於當時指示投資對象之相關活動)，即代表 貴集團擁有投資對象之控制權。

倘有事實及情況顯示上述控制因素中有一項或多項出現變化， 貴集團將重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

附屬公司的業績按已收及應收股息計入 貴公司收益表內。根據國際財務報告準則第5號，並無分類為持作出售的 貴公司於附屬公司的投資，按成本減任何減值虧損列賬。

聯營公司

聯營公司為 貴集團對其擁有重大影響力的實體。重大影響力指有權參與投資對象的財務及經營政策決策而非控制或共同控制該等政策。

於釐定重大影響力時的考慮因素類似於釐定對附屬公司的控制權必要的考慮因素。

貴集團於聯營公司的投資乃使用權益法入賬。

根據權益法，於聯營公司的投資初步按成本確認。投資的賬面金額會予以調整，以確認自收購日期起 貴集團應佔聯營公司的淨資產的變動。與聯營公司有關的商譽計入投資的賬面金額，且不予攤銷及就減值作個別測試。

損益表反映 貴集團應佔聯營公司的運營業績。該等投資對象的其他全面收入的任何變動呈列為 貴集團的其他全面收入部分。此外，當於聯營公司或合資企業的股權直接確認變動時， 貴集團於權益變動表確認其應佔的任何變動(倘適用)。來自 貴集團與聯營公司的交易的未變現收益及虧損乃以於聯營公司的投資為限予以對銷。

貴集團應佔聯營公司損益總額於綜合損益表（除經營利潤之外）列示，指聯營公司的附屬公司的除稅後損益及非控股權益。

聯營公司的財務報表乃於 貴集團的相同報告期間編製。如有需要，將會作出調整以使用有關會計政策與 貴集團的會計政策一致。

於應用權益法後， 貴集團釐定是否需要就其於聯營公司的投資確認減值虧損。於各報告日期， 貴集團釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司的投資已經減值。倘出現有關證據， 貴集團會計算減值金額，即聯營公司可收回金額與其賬面值的差額，並於綜合損益表內確認該虧損為『應佔聯營公司損益』。

於失去對聯營公司的重大影響力的情況下， 貴集團按其公允價值計量及確認其任何剩餘投資。聯營公司於失去重大影響力時的賬面金額與剩餘投資及出售所得款項的公允價值之間的任何差額乃於損益賬內確認。

業務合併及商譽

業務合併乃以收購法列賬。轉讓之對價乃以收購日期的公允價值計量，該公允價值為 貴集團轉讓的資產於收購日期的公允價值、 貴集團向被收購方前擁有人承擔的負債，及 貴集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中， 貴集團選擇是否以公允價值或被收購方可識別淨資產的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔淨資產的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分均按公允價值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當 貴集團收購一項業務時，會根據合同條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方主合同中的嵌入式衍生工具進行分離。

如業務合併分階段進行，先前持有的股本權益按其於收購日期的公允價值重新計量，產生的任何損益在損益賬中確認。

收購方將轉讓的任何或然對價按收購日期的公允價值確認。屬金融工具並分類為資產或負債，並屬於國際會計準則第39號範圍內的或然對價按公允價值計量，其公允價值變動於損益賬內或作為其他全面收入的變動確認。倘或然對價不屬於國際會計準則第39號範圍內，其根據適當的國際財務報告準則計量。分類為權益的或然對價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總對價、非控股權益之確認金額及 貴集團先前持有的被收購方股本權益的任何公允價值總額，與所收購可識別淨資產及所承擔負債之間的差額。如對價與其他項目的總額低於所收購淨資產的公允價值，於重新評估後該差額將於損益賬內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行測試。 貴集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的 貴集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而無論 貴集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額釐定。當現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面金額時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。

如商譽分配至現金產生單位（或現金產生單位組別）而該單位的部分業務已出售，則在釐定出售損益時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面金額。在該等情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

非金融資產之減值

倘存在減值跡象，或須每年對資產（存貨、開發中物業、已竣工持作出售的物業、預付土地租賃款項、金融資產、投資物業及遞延稅項資產除外）作減值測試時，資產之可收回金額會予以估計。資產之可收回金額乃資產或現金產生單位之使用價值，以及其公允價值減出售成本之較高者，並就個別資產進行釐定，除非資產並不產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別之現金流入，在此情況下，可收回金額按資產所屬之現金產生單位予以釐定。

減值虧損僅於資產之賬面金額超過其可收回金額時確認。在評估使用價值時，估計日後現金流量按能反映當時市場對貨幣時值及該項資產特定風險之評估的除稅前貼現率折算成現值。減值虧損按該減值資產之功能所屬開支分類計入其產生期間之綜合收益表。

於各報告期末，將評估是否有跡象顯示之前確認之減值虧損或已不存在或可能已減少。倘存在該等跡象，可收回金額會予以估計。倘用以釐定資產之可收回金額之估計出現變動時，先前確認之資產（商譽除外）減值虧損方可撥回，惟該數額不得超過有關資產於過往年度並未有確認減值虧損而予以釐定之賬面金額（扣除任何折舊／攤銷）。該減值虧損之撥回計入其產生期間之綜合收益表。

關聯方

一方將被視為與 貴集團有關連，條件為：

(a) 該方為某一人士或該人士家屬及該人士的直係親屬，

- (i) 該人士控制或共同控制 貴集團；
- (ii) 該人士對 貴集團擁有重大影響力；或
- (iii) 該人士為 貴集團或其母公司之主要管理人員；

或

(b) 倘符合以下任何條件，該方為一個實體：

- (i) 實體及 貴集團為同一集團成員；
- (ii) 一個實體為另一個實體之聯營公司或合資企業（或另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）；
- (iii) 實體及 貴集團為同一第三方之合資企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體之合資企業，而另一個實體為第三方實體之聯營公司；
- (v) 實體為 貴集團或與 貴集團有關連之實體為其僱員福利而設立之退休福利計劃；
- (vi) 實體受(a)識別之人士控制或共同控制；及

- (vii) (a)(i)識別之人士對實體擁有重大影響力或為實體（或其母公司）之主要管理人員。

物業、廠房及設備及折舊

除在建工程以外，物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損呈列。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價，及促使有關資產達致其營運狀況及地點作擬定用途所產生之任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投產後所產生之支出，例如維修及保養，通常於產生支出期間計入綜合收益表。在符合確認準則的情況下，主要檢查的支出會作為重置，於資產賬面金額中資本化。倘物業、廠房及設備的主要部分須不時重置，則 貴集團會將有關部分確認為個別資產，具有指明的可使用年期及據此折舊。

折舊乃按其估計可使用年期以直線法撇銷各物業、廠房及設備項目之成本至其剩餘價值。為此而採用之主要年率如下：

租賃土地與樓宇	4.75%
租賃物業裝修	按租賃期及20%之較短者
傢俬、裝置及辦公室設備	19%
汽車	19%

倘物業、廠房及設備項目之各部分有不同可使用年期，則有關項目之成本將按各部分之合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊法至少須於各財政年度年結日予以檢討，並作調整（如適用）。

物業、廠房及設備項目（包括初始確認的任何重大部分）於出售或預期不會從其使用或出售獲取未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產之年度在綜合收益表確認之任何出售或報廢損益，為有關資產出售所得款項淨額與賬面金額之差額。

在建工程指在建的租賃物業裝修，按成本減任何減值虧損呈列且不計提折舊。成本包括建築期內的直接建設成本及資本化的相關借款的借貸成本。在建工程竣工且可供使用時，將重新分類至物業、廠房及設備的恰當類別。

投資物業

投資物業為持作資本增值（而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的），或在日常業務過程中出售之土地及樓宇之權益。該等物業初始以成本（包括交易成本）計量。初始確認後，投資物業按公允價值呈列，反映報告期末的市況。

投資物業公允價值之變動所產生之損益，計入所產生年度／期間之綜合收益表。

報廢或出售投資物業之任何損益均於報廢或出售年度／期間之綜合收益表中予以確認。

租賃

資產擁有權之絕大部分回報與風險仍歸於出租人之租賃（包括轉租）列作運營租賃。倘 貴集團為出租人， 貴集團根據運營租賃所擁有之資產乃計入非流動資產，並且運營租賃之應收租金

乃於租賃年內以直線法計入綜合收益表。倘 貴集團乃承租人，運營租賃之應付租金（扣除已收出租人提供之任何獎勵）均於租賃年期以直線法計入綜合收益表。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

屬國際會計準則第39號範圍以內的金融資產分類為按公允價值計入損益賬之金融資產、持有至到期投資、貸款及應收款項及可供出售金融投資（如適用）。 貴集團於初始確認時決定其金融資產的分類。金融資產初始確認時以公允價值加上交易成本計量，惟按公允價值計入損益賬之金融資產除外。

所有一般金融資產買賣概於交易日（即 貴集團承諾買賣該資產當日）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

貴集團於有關期間僅擁有分類為「貸款及應收款項」、「持有至到期投資」及「可供出售金融投資」的金融資產。

後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項指並非於活躍市場報價，但具有固定或可釐定付款的非衍生金融資產。初始計量後，該等資產隨後採用實際利率法，按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時須計及收購時之任何折讓或溢價，且包括構成實際利率整體部分的費用或成本。實際利率攤銷計入綜合收益表內的其他收入及收益。減值產生的虧損於綜合收益表內的貸款融資成本及其他應收開支中確認。

持有至到期投資

有固定或可釐定付款金額及有固定期限而 貴集團有明確意向和能力持有至到期日之非衍生金融資產，會列作持有至到期。持有至到期投資其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時須計及收購時之任何折讓或溢價，且包括構成實際利率整體部分的費用或成本。實際利率攤銷計入綜合收益表內的其他收入及收益。減值產生的虧損於綜合收益表內的其他開支中確認。

可供出售金融投資

可供出售金融投資指上市及非上市股本投資及債務證券之非衍生金融資產。分類為可供出售的股本投資既未被分類為持作買賣，亦未指定為按公允價值計入損益賬。此類別的債務證券有意持有一段不確定時間，並可因應對流動資金需要或市況變動而出售。

初始確認後，可供出售金融投資其後以公允價值計量，而未變現損益則確認為可供出售投資重估儲備內的其他全面收入，直至終止確認投資（屆時，累計損益於綜合收益表內的其他收入中確認）或直至投資被釐定為減值為止（屆時，累計損益會從可供出售投資重估儲備重新分類至綜合收益表的其他開支）。持有可供出售金融投資時所賺取的利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並根據下文所載有關「收入確認」的政策於綜合收益表內的其他收入中確認。

倘非上市股本投資之公允價值不能可靠地計量，原因是(a)合理公允價值估計之範圍變動，對投資屬重大；或(b)範圍內多項估計之可能性，不能合理估計以及用於估計公允價值，則該等投資以成本減任何減值虧損呈列。

貴集團會評估其近期出售可供出售金融資產的能力和意向是否仍然合適。在極少情況下，如市場不活躍導致貴集團無法買賣該等金融資產，以及管理層在可預見的未來出售的意向出現重大改變，貴集團可選擇將該等金融資產重新分類。當金融資產符合貸款及應收款項的定義，而貴集團有意亦有能力在可預見的未來持有該等資產或持有至到期，可重新分類為貸款及應收款項。只有在貴集團有能力亦有意持有至金融資產到期日時，方可重新分類為持有至到期類別。

有關從可供出售類別重新分類的金融資產，其於重新分類日期的公允價值賬面金額成為其新的攤銷成本，該資產之前在股本中確認的任何損益會在投資剩餘年期以實際利率法攤銷計入損益賬。新的攤銷成本與到期金額兩者之間的任何差額亦會在資產剩餘年期以實際利率法攤銷。倘資產其後確定已經減值，則記錄在股本的金額會重新分類計入綜合收益表。

終止確認金融資產

金融資產（或倘適用，作為金融資產或類似金融資產組別之一部分）在下列情況終止確認：

- 從資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其從資產收取現金流量之權利，或已根據「轉付」安排承擔責任，在沒有重大延誤的情況下，將已收取現金流量悉數付予第三方；及(a) 貴集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

倘貴集團已轉讓從資產收取現金流量之權利或已經訂立轉付安排，其對於是否保留與該資產所有權相關的風險和回報以及保留程度作出評估。倘其未轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報亦未轉讓資產之控制權，資產乃按貴集團於資產之持續參與而確認。在該情況下，貴集團亦確認相關負債。轉讓的資產及相關負債按反映貴集團保留的權利和責任的基準計量。

以擔保方式繼續參與已轉讓資產之程度，則以資產之原賬面金額以及貴集團可能須償還之對價最高金額之較低者計量。

金融資產之減值

貴集團於各報告期末評估是否存在客觀跡象顯示金融資產或金融資產組別發生減值。如且僅當客觀跡象顯示，資產初始確認後發生的一項或多項事件（發生「虧損事件」）導致減值，而虧損事件對金融資產或金融資產組別的預計未來現金流量的影響能可靠地估計，則金融資產或金融資產組別會視為發生減值。

減值跡象可包括一名或一組債務人正面臨重大財務困難、違約或未能償還利息或本金，彼等很可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據表示預計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

以攤銷成本列賬之金融資產

就以攤銷成本列賬之金融資產而言，貴集團首先單獨評估個別重大的金融資產或個別不重大但合計重大的金融資產是否存在客觀減值跡象。倘貴集團確定並無客觀跡象表明個別評估的金融資產（不論是否重大）發生減值，則會將該資產納入一組信貸風險特徵相似的金融資產中，並整體評估該組資產是否存在減值。個別評估為減值，以及就其已確認或繼續確認減值虧損的資產不會計入整體減值評估中。

倘有客觀跡象顯示發生減值虧損，虧損金額乃按資產賬面金額與估計未來現金流量現值（不包括尚未發生的未來信用虧損）之差額計算。估計未來現金流量之現值按金融資產最初實際利率（即於初始確認時計算之實際利率）貼現。倘貸款的利率屬浮動利率，則計量任何減值虧損的貼現率為當時的實際利率。

資產之賬面金額透過利用撥備賬而減少，而虧損於綜合收益表中確認。利息收入繼續按減少後的賬面金額累計，並利用貼現未來現金流量所用的利率累計，以計量減值虧損。倘未來收回無實際可能，且所有抵押品已變現或已轉讓予貴集團，則貸款及應收款項及任何相關撥備應一併撇銷。

倘於後續期間，因確認減值後發生之事件而使估計減值虧損之金額增加或減少，則可透過調整撥備賬增加或減少之前確認的減值虧損。倘撇銷金額其後收回，則收回金額會計入綜合收益表的行政開支。

按成本列賬之資產

倘有客觀跡象顯示，非以公允價值列賬之非報價股本工具，乃因其公允價值不能可靠地計量而發生減值虧損，或與有關非報價股本工具掛鉤且必須透過交付有關非報價股本工具進行結算之衍生資產發生減值虧損，則虧損金額乃為資產賬面金額與利用類似金融資產之當時市場回報率貼現估計未來現金流量現值之差額。該等資產之減值虧損不予撥回。

可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，貴集團在每個報告期末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組投資發生減值。

倘可供出售資產發生減值，則其成本（扣除任何本金及攤銷）與其當時公允價值差額，減之前在綜合收益表中確認之任何減值虧損的所得金額由其他全面收入轉出，並在綜合收益表內確認。

在分類為可供出售的股本投資的情況下，客觀跡象包括投資公允價值大幅或長期跌幅低於成本。決定何謂「大幅」或「長期」需要判斷。「大幅」會因應投資原始成本評估，而「長期」會考慮公允價值低於其原始成本的時間。倘存在減值跡象，累計虧損（按收購成本與當時公允價值兩者之間的差額，減先前在綜合收益表內確認的相關投資之任何減值虧損計量）會從其他全面收入轉出，並在綜合收益表內確認。

分類為可供出售股本工具之減值虧損不會在綜合收益表中撥回。其公允價值如在減值後增加，則會直接在其他全面收入中確認。

金融負債

初始確認及計量

屬國際會計準則第39號範圍以內的金融負債分類為透過損益按公允價值列賬的金融負債或貸款及其他借款。貴集團於初始確認時決定其金融負債的分類。

初始確認時，所有金融負債均按公允價值確認，如屬貸款及其他借款，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付董事的款項、計息銀行貸款及其他借款。

後續計量

金融負債的計量視乎其如下分類：

透過損益按公允價值列賬的金融負債

透過損益按公允價值列賬的金融負債指於初始確認時指定透過損益按公允價值列賬的金融負債。

只有滿足國際會計準則第39號的標準，在初始確認時指定為透過損益按公允價值列賬的金融負債方可在初始確認之日獲指定。

貸款及其他借款

初始確認後，計息貸款及其他借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現之影響並不重大，則按成本呈列。倘負債終止確認，則損益將透過實際利率法攤銷過程於綜合收益表中確認。

計算攤銷成本須計及收購時之任何折讓或溢價，且包括構成實際利率整體部分的費用或成本。實際利率攤銷計入綜合收益表內的融資成本。

財務擔保合同

貴集團發出的財務擔保合同乃因特定債務人無法按債務工具的條款支付到期款項，而須向擔保持有人支付款項以彌補其因此招致的損失之合同。財務擔保合同初始乃按公允價值確認為負債，並就與發出擔保直接相關的交易成本進行調整。於初始確認後，貴集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合同：(i)於報告期末繳付現有負債所需開支之最佳估計金額；及(ii)初始確認之金額減(倘適用)累計攤銷。

終止確認金融負債

倘負債項下的責任已解除或取消或屆滿，則終止確認金融負債。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同的條款提供之另一金融負債取代，或現有負債之條款經大幅修訂，則相關交換或修訂被視為終止確認原始負債及確認新負債，且各賬面金額之差額在綜合收益表中確認。

金融工具的抵銷

倘目前有可行使的合法權利對確認的金額予以抵銷，且有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債，則金融資產和金融負債會互相抵銷，而淨額會在財務狀況表中予以報告。

金融工具的公允價值

在活躍市場買賣之金融工具的公允價值乃參考市場報價或交易商報價(長倉為買價，而短倉為賣價)釐定，且不會扣除任何交易成本。金融工具如無活躍市場，則利用合適的估值技巧釐定公允價值。有關技巧包括利用最近公平磋商之市場交易、參考大致相同的另一工具的當前市值、貼現現金流量分析及期權定價模式。

預付土地租賃款項

預付土地租賃款項指日常業務過程中開發以持作未來出售的租賃土地的預付款項，乃按成本及可變現淨值兩者之較低者呈列，其中正常營運週期內的款項被分類為流動資產，而非正常營運週期內的則分類為非流動資產。

開發中物業

開發中物業將在竣工後持作出售。

開發中物業乃按成本及可變現淨值兩者之較低者呈列，包括土地成本、建設成本、借貸成本、專業費用及該等物業在開發階段直接產生的其他成本。

開發中物業被劃分為流動資產，除非預計相關物業開發項目的建築時間超過正常的營運週期。竣工後，該等物業被轉為已竣工持作出售的物業。

已竣工持作出售的物業

已竣工持作出售的物業乃按成本及可變現淨值兩者之較低者呈列。成本按未出售物業應佔的土地及樓宇總成本的分攤比例釐定。可變現淨值計及最終預期變現之價格，減去銷售物業中產生的估計成本。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括庫存現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般於購入後三個月內到期之短期高流動性投資，減去於要求時償還且構成 貴集團現金管理整體部分之銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括並未限制用途的庫存現金及銀行現金（包括定期存款及性質與現金類似的資產）。

撥備

倘因過往事件導致現有債務（法律或推定）及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，但必須能可靠估計有關債務金額。

倘貼現之影響屬重大，則確認之撥備金額為預期用作償還債務之未來支出於報告期末之現值。因時間流逝導致所貼現現值的增加將計入綜合收益表的融資成本中。

退休福利計劃

貴集團中國內地附屬公司的僱員須參與地方市政府設立的中央退休金計劃。該等中國附屬公司須為中央退休金計劃提供佔薪酬開支特定百分比的供款。供款會依據中央退休金計劃規則在應付時計入綜合收益表中。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認的項目有關的所得稅在損益外（於其他全面收入或直接於權益中）確認。

本期間及過往報告期間之即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務機關退回或付予稅務機關之金額計量，並根據報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率（及稅法），以及考慮 貴集團業務經營所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債之稅基與兩者用作財務報告之賬面金額之間之所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併之交易中初次確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅損益；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合資企業之投資相關的應課稅暫時差額而言，倘暫時差額撥回的時間可予控制，而且暫時差額可能不會於可預見的未來撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損之結轉而確認。遞延稅項資產僅在應課稅利潤可予動用抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉時確認，惟以下情況除外：

- 與可扣減暫時差額相關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併之交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅損益；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合資企業之投資相關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅在暫時差額可能於可預見的未來撥回，以及應課稅利潤可予動用抵銷暫時差額時確認。

遞延稅項資產之賬面金額於各報告期末進行審核，並減至不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產為止。

未確認之遞延稅項資產則於各報告期末進行重估，並於將可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清償負債期間之稅率，根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率（及稅法）計量。

倘存在以即期稅項資產抵銷即期稅項負債之可依法執行之權利，且遞延稅項須與同一應課稅實體及同一稅務機關有關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷。

收入確認

日常業務過程中銷售物業的收入於符合下列所有條件時確認：

- (a) 物業所有權的重大風險及回報轉移至購房者；
- (b) 並無保留一般與所有權有關的持續管理權或物業的實際控制權；
- (c) 收入金額能可靠計量；
- (d) 與交易有關的經濟收益可能將流入 貴集團；及
- (e) 交易已經或將產生的成本能可靠計量。

就 貴集團而言，銷售已竣工物業的收入於簽署物業移交函時（即物業所有權的風險及回報被轉移至購房者）確認。

在收入確認日期前，就銷售物業所得之按金及分期付款計入綜合財務狀況表的流動負債。

租賃收入於租賃年內按時間比例確認。

利息收入按應計基準以實際利率法透過採用將金融工具的估計未來所收現金在預計可使用年期或較短期間（倘適用）內準確貼現至金融資產賬面金額淨值的利率予以確認。

物業管理費收入於提供服務及可能有經濟利益流入時予以確認。

借貸成本

收購、建設或生產合資格資產（即需要大量時間方可實現擬定用途或出售之資產）直接應佔之借貸成本撥作資本，成為該等資產之部分成本。有關借貸成本在資產大體上可作擬定用途或出售時不再撥作資本。在將特定借款撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺取之投資收入須自撥作資本的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本在產生期間列為支出。借貸成本包括實體借用資金產生之利息及其他成本。

股息

董事建議的期末股息須於綜合財務狀況表內的權益部分單獨列為留存利潤分配，直至股東大會上獲得股東批准為止。當這些股息獲得股東批准宣派時，即確認為負債。

由於 貴公司的組織章程大綱及章程細則授予董事宣派中期股息的權利，故中期股息將同步予以擬派及宣派。因此，中期股息在擬派及宣派時即時確認為負債。

外幣

該等財務報表均以人民幣（即 貴集團的呈列貨幣）呈列。為與 貴集團的呈列貨幣保持一致， 貴公司的功能貨幣為港元，人民幣作為 貴公司財務報表的呈列貨幣。 貴集團之各實體自行確定功能貨幣，且各實體財務報表中的項目均使用該功能貨幣計量。 貴集團之各實體所記錄的外幣交易首次均使用各自交易當日現行的功能貨幣匯率予以記錄。以外幣計值的貨幣資產與負債按報告期末制定的功能貨幣匯率重新換算。由結算或換算貨幣項目所產生的差額於綜合收益表中予以確認。

按外幣歷史成本計量的非貨幣項目乃按首次交易日當日的匯率換算。按外幣公允價值計量的非貨幣項目按公允價值確定當日的匯率換算。換算按公允價值計量的非貨幣項目所產生的損益，按確認該項目公允價值變動的損益一致的方法（即公允價值損益已於其他全面收入或損益內確認的項目產生的換算差額亦分別於其他全面收入或損益內確認）處理。

若干於中國內地以外地區運營的附屬公司的功能貨幣並非人民幣。於報告期末，該等實體的資產及負債均已將按報告期末的現行匯率換算為 貴公司的呈列貨幣，且其全面收入表按年度的加權平均匯率換算為人民幣。因此產生的匯兌差額於其他全面收入內確認並累計計入匯兌波動儲備。當出售海外業務時，有關特定海外業務的其他全面收入部分於綜合收益表中確認。

就綜合現金流量表而言，非中國實體的現金流量按現金流量產生當日的匯率換算為人民幣。非中國實體於該年內產生的循環現金流量通常按該年度的加權平均匯率換算為人民幣。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴集團的財務資料時，管理層須作出會影響收入、開支、資產及負債的報告金額及各自的相關披露事項以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關假設和估計的不確定因素可導致須就未來受影響的資產或負債賬面金額作出重大調整。

判斷

在應用 貴集團的會計政策過程中，除涉及對財務資料中已確認金額構成重大影響的估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

經營租賃承擔 – 貴集團作為出租人

貴集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。 貴集團已決定，在對安排之條款及條件進行評估的基礎上，保留經營租賃期間出租物業所有權的所有主要風險及回報。

投資物業及業主自用物業間的分類

貴集團確定物業是否符合投資物業資格，並已制訂作出該判斷的標準。投資物業為持作賺取租金或資本增值或兩者兼有的物業。因此， 貴集團考慮物業產生之現金流量是否很大程度上獨立於 貴集團持有的其他資產。

若干物業包含持作賺取租金或資本增值之部分，而另一部分持作用於生產或供應貨品或服務或作行政用途。倘該等部分可獨立出售或根據融資租賃獨立出租，則 貴集團需將該等部分獨立入賬。倘該等部分不能獨立出售，則僅在小部分持作用於生產或供應貨品或服務或作行政用途的情況下，該物業方為投資物業。

根據個別物業作出判斷，以釐定配套服務是否重大，導致物業不符合投資物業資格。

投資物業的遞延稅項

就計量使用公允價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債而言， 貴集團管理層已審閱 貴集團的投資物業，並認為 貴集團在一種商業模式下持有投資物業，該商業模式的目的乃為隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的全部經濟利益。因此，在釐定 貴集團投資物業的遞延稅項時，董事已決定推翻透過銷售收回使用公允價值模式計量之投資物業之假設。

因此， 貴集團根據管理層的最佳估計確認該等投資物業公允價值變動之遞延稅項，假設未來稅務結果乃透過將該等物業用作租賃用途而非出售引致。倘投資物業隨後由 貴集團出售而非以租賃方式隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的經濟利益，則最終的稅務結果將有別於財務資料中確認的遞延稅項負債。若投資物業被出售，鑒於企業所得稅及土地增值稅之影響， 貴集團在出售時可能要承擔較高稅項。

估計不確定因素

有關於報告期末估計不確定因素的未來及其他主要來源的主要假設，存在會導致下一個財政年度內資產及負債賬面金額出現重大調整的顯著風險，於下文論述。

(a) 中國企業所得稅

貴集團須繳納中國內地的企業所得稅。由於所得稅若干相關事宜尚未獲當地稅務局確認，所以需依據目前頒佈的稅法、法規及其他相關政策進行客觀估計和判斷，釐定將要作出的所得稅撥備。倘該等事宜的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，差額將影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。進一步詳情載列於財務資料中的附註10及25。

(b) 中國土地增值稅

貴集團須繳納中國內地的土地增值稅。土地增值稅的撥備以管理層根據其對相關中國稅務法律及法規列明之規定的理解所作出的最佳估計為基準。實際土地增值稅負債以稅務機關於完成物業開發項目後的釐定為準。貴集團尚未就若干物業開發項目與稅務機關落實土地增值稅的計算與付款。

最終結果可能與最初記錄的金額不同，且任何差額均會影響差額變現期間的土地增值稅開支與相關撥備。進一步詳情載列於財務資料中的附註10及25。

(c) 遞延稅項資產

未動用稅項損失在很可能出現應課稅利潤用以抵銷虧損的情況下予以確認為遞延稅項資產。重大管理層判斷要求根據未來應課稅利潤的可能時間和水平以及未來的稅務規劃策略，釐定可予確認的遞延稅項資產的金額。

(d) 有關開發中物業的建設成本之確認及分配

於建造期間，物業開發成本入賬為開發中物業之成本，在竣工後，將轉撥為已竣工持作出售的物業之成本。確認銷售物業後，該等成本之分配於綜合收益表中予以確認。於最終結算有關銷售物業之開發成本及其他成本前，該等成本乃由貴集團按管理層之最佳估計予以累計。

當開發物業時，貴集團或會將開發項目分為多期。與開發某一期直接相關之特定成本會作為該期之成本入賬。各期共有之成本則根據整個項目估計可銷售面積分配至各期。

當最終結算成本及相關成本分配有別於最初估計時，開發成本及其他成本之任何增加或減少將會影響未來年度之損益。

(e) 投資物業公允價值的估計

投資物業為已竣工投資物業，於各報告期末，根據獨立專業合資格估值師提供的估定市值對該等投資物業進行重估。該等估值乃基於若干假設作出，受不確定因素影響，並可能與實際結果存有重大差異。作出估計時，會考慮活躍市場中類似物業當前價格的資料，並運用主要根據各報告期末存在的市況作出的假設。

4. 運營分部資料

就管理層而言，貴集團由以下呈報運營分部組成：

- | | |
|-----------|-----------------------|
| (a) 物業開發： | 物業開發及銷售 |
| (b) 物業租賃： | 物業租賃（包括租賃自用物業及轉租租賃物業） |
| (c) 物業管理： | 物業及酒店管理服務的撥款 |
| (d) 其他： | 超市業務（貴集團附帶及非核心業務）# |

運營超市之貴集團附屬公司佛山至德萬谷於二零一三年第一季度出售。出售詳情載列於下文第II節附註33。

貴集團於有關期間建設的物業開發項目均位於中國。

為確定資源分配及績效評估，管理層會分別監督貴集團的運營分部的業績。分部績效將根據呈報的分部利潤／（虧損）予以評估，此乃除稅前經調整利潤／（虧損）的一種計量方式。稅前經調整利潤／（虧損）始終根據貴集團的除稅前利潤予以計量，不包括利息收入、融資成本、應佔聯營公司利潤及虧損，總部及企業收入及開支亦排除在該計量之外。

貴集團外部客戶所得收入完全來自於其在中國的業務，且貴集團未有非流動資產位於中國境外。

分部資產不包括遞延稅項資產、預繳稅款、受限制銀行存款、現金及現金等價物及其他未分配的總部及企業資產，因該等資產乃基於集團予以管理。

分部負債不包括應繳稅款、遞延稅項負債、計息銀行貸款及其他借款、及其他未分配的總部及企業負債，因該等負債乃基於集團予以管理。

於有關期間內，概無來自單一外部客戶交易的收入佔貴集團總收入10%或以上。

截至二零一零年					
十二月三十一日止年度	物業開發	物業租賃	物業管理	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入					
外部客戶銷售.....	1,466,334	39,505	41,367	–	1,547,206
分部業績.....	111,950	168,882	(1,815)	–	279,017
對賬：					
利息收入.....					10,340
未分配的企業支出.....					(13,851)
融資成本.....					(33,110)
應佔聯營公司利潤及虧損..					3,212
除稅前利潤.....					<u>245,608</u>
分部資產					
外部客戶銷售.....	6,948,986	1,294,135	5,944	–	8,249,065
對賬：					
未分配的資產.....					1,958,808
資產總額.....					<u>10,207,873</u>
分部負債					
外部客戶銷售.....	4,897,686	17,599	32,418	–	4,947,703
未分配的負債.....					3,143,203
負債總額.....					<u>8,090,906</u>
其他分部資料					
折舊.....	(9,102)	(163)	(6)	–	(9,271)
投資物業的公允價值收益..	–	142,000	–	–	142,000
	<u>–</u>	<u>142,000</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>142,000</u>
截至二零一一年					
十二月三十一日止年度	物業開發	物業租賃	物業管理	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入					
外部客戶銷售.....	2,369,563	37,881	59,367	–	2,466,811
分部業績.....	225,743	162,739	(9,188)	–	379,294
對賬：					
利息收入.....					7,795
未分配的企業支出.....					(18,149)
融資成本.....					(39,662)
應佔聯營公司利潤及虧損..					6,440
除稅前利潤.....					<u>335,718</u>
分部資產					
外部客戶銷售.....	12,393,020	1,433,059	7,887	–	13,833,966
對賬：					
未分配的資產.....					1,933,458
資產總額.....					<u>15,767,424</u>
分部負債					
外部客戶銷售.....	7,187,769	21,500	32,311	–	7,241,580

截至二零一一年					
十二月三十一日止年度	物業開發	物業租賃	物業管理	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未分配的負債.....					5,674,807
負債總額.....					<u>12,916,387</u>
其他分部資料					
折舊.....	(14,737)	(200)	(20)	–	(14,957)
投資物業的公允價值收益..	–	140,000	–	–	140,000
	<u>–</u>	<u>140,000</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>140,000</u>
截至二零一二年					
十二月三十一日止年度	物業開發	物業租賃	物業管理	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入					
外部客戶銷售.....	3,090,787	38,423	67,932	–	3,197,142
分部業績.....	528,405	133,296	(7,996)	–	653,705
對賬：					
利息收入.....					21,376
未分配的企業支出.....					(11,608)
融資成本.....					(42,055)
應佔聯營公司利潤及虧損..					5
除稅前利潤.....					<u>621,423</u>
分部資產.....					
	17,153,558	1,903,369	10,419	10,028	19,077,374
對賬：					
未分配的資產.....					3,008,234
資產總額.....					<u>22,085,608</u>
分部負債.....					
	11,437,046	112,922	34,603	6,161	11,590,732
未分配的負債.....					7,288,763
負債總額.....					<u>18,879,495</u>
其他分部資料					
折舊.....	(16,142)	(217)	(95)	–	(16,454)
投資物業的公允價值收益..	–	110,000	–	–	110,000
	<u>–</u>	<u>110,000</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>110,000</u>

截至二零一二年					
六月三十日止六個月	物業開發	物業租賃	物業管理	其他	總計
(未經審核)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入					
外部客戶銷售	1,767,709	18,585	30,808	-	1,817,102
分部業績	193,983	68,238	(5,355)	-	256,866
對賬：					
利息收入					10,075
未分配的企業支出					(5,345)
融資成本					(20,695)
應佔聯營公司利潤 及虧損					(13)
除稅前利潤					<u>240,888</u>
其他分部資料					
折舊	(7,201)	(109)	(40)	-	(7,350)
投資物業的公允價值收益 ..	-	57,000	-	-	<u>57,000</u>
截至二零一三年					
六月三十日止六個月	物業開發	物業租賃	物業管理	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入					
外部客戶銷售	2,251,179	71,670	39,856	-	2,362,705
分部業績	299,182	3,240	(3,842)	676	299,256
對賬：					
利息收入					6,590
未分配的企業支出					(19,615)
融資成本					(34,411)
應佔聯營公司利潤及虧損 ..					105
除稅前利潤					<u>251,925</u>
分部資產	19,131,338	2,273,311	10,345	-	21,414,994
對賬：					
未分配的資產					2,094,954
資產總額					<u>23,509,948</u>
分部負債	13,327,722	407,332	35,418	-	13,770,472
未分配的負債					7,283,241
負債總額					<u>21,053,713</u>
其他分部資料					
折舊	(29,044)	(653)	(119)	-	(29,816)
投資物業的公允價值收益 ..	-	20,000	-	-	<u>20,000</u>

5. 收入、其他收入及收益

收入（亦為 貴集團的營業額）指有關期間銷售物業所得款項總額、已收及應收的租賃收入總額以及物業管理費收入（扣除營業稅及附加費）。

貴集團收入、其他收入及收益的分析如下：

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入					
物業銷售	1,466,334	2,369,563	3,090,787	1,767,709	2,251,179
來自下列各項的租賃收入總額：					
租賃自有物業	39,505	37,881	38,423	18,585	21,222
轉租租賃物業	-	-	-	-	50,448
物業管理費收入	41,367	59,367	67,932	30,808	39,856
	<u>1,547,206</u>	<u>2,466,811</u>	<u>3,197,142</u>	<u>1,817,102</u>	<u>2,362,705</u>
其他收入					
銀行利息收入	3,372	7,795	9,055	5,510	3,451
其他利息收入	6,968	-	12,321	4,565	3,139
其他	3,706	5,578	9,037	2,736	11,753
	<u>14,046</u>	<u>13,373</u>	<u>30,413</u>	<u>12,811</u>	<u>18,343</u>
收益淨額					
收購附屬公司之收益	32(i)(ii) (iv)(vii)	20,134	58,073	-	7,685
撤銷註冊／出售附屬公司的收益 ..	33	1,672	-	-	1,414
投資物業的公允價值收益	15	142,000	140,000	57,000	20,000
向同系投資者／非控股股東 支付的若干其他應付款項 公允價值的變動	28(b)	18,173	(2,538)	(2,144)	-
		<u>181,979</u>	<u>195,535</u>	<u>107,856</u>	<u>57,000</u>
		<u>196,025</u>	<u>208,908</u>	<u>138,269</u>	<u>47,442</u>

6. 除稅前利潤

貴集團的除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
已出售物業成本	1,113,032	1,712,693	2,212,941	1,383,939	1,734,439
賺取租金的投資物業之直接經營 開支(包括維修及保養)	2,199	3,998	4,084	1,921	2,431
轉租業務之直接經營開支(包括 租金及租賃物業裝修折舊)	-	-	-	-	37,946
提供物業管理服務之成本	41,138	64,566	69,494	33,269	39,826
折舊	13	9,271	14,957	7,350	29,816
投資物業公允價值的變動	15	(142,000)	(140,000)	(57,000)	(20,000)
向同系投資者／非控股股東 支付的若干其他應付款項 公允價值的變動	28(b)	(18,173)	2,538	2,144	-
核數師薪酬		2,321	729	2,348	1,247
員工福利開支(不包括 董事薪酬)(附註8)		51,723	97,174	96,210	44,600
薪金		3,857	7,106	9,690	4,771
退休金計劃供款		(19,527)	(41,080)	(50,523)	(21,135)
減：開發中物業之資本化金額		36,053	63,200	55,377	28,236
辦公室物業及轉租業務的 租賃物業之運營租賃 最低租賃款項		2,526	2,143	3,893	1,842
					46,863

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	
已竣工持作出售的物業的減值/ (減值轉回).....	19	-	-	1,665	1,665	(14)
預付款項、按金及其他應收款項之 (減值轉回)/減值.....		(5,000)	1,000	-	-	(1,000)
出售物業、廠房及 設備項目之虧損/(收益).....		17	229	658	(31)	11
重新計量先前持有的股本權益* ...	16	-	47,378	-	-	-
收購附屬公司收益.....	32(i)(ii)(iv)	20,134	58,073	-	-	7,685
		<u>20,134</u>	<u>58,073</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,685</u>

* 計入綜合收益表之「其他開支」。

7. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
利息開支.....	162,017	310,243	488,296	241,452	273,712
減：資本化利息.....	(128,907)	(270,581)	(446,241)	(220,757)	(239,301)
	<u>33,110</u>	<u>39,662</u>	<u>42,055</u>	<u>20,695</u>	<u>34,411</u>

8. 董事薪酬

按照香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則及香港公司條例第161條披露之董事薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
袍金.....	-	-	-	-	-
其他酬金：					
薪金、津貼及實物利益.....	3,554	6,356	6,629	3,301	3,328
表現掛鈎花紅.....	447	534	571	-	-
退休金計劃供款.....	37	48	49	25	30
	<u>4,038</u>	<u>6,938</u>	<u>7,249</u>	<u>3,326</u>	<u>3,358</u>

(a) 獨立非執行董事

於有關期間，並無袍金或其他酬金應支付給獨立非執行董事。

(b) 執行董事

	薪金、津貼 及實物利益	表現 掛鈎花紅	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一零年				
十二月三十一日止年度				
岑釗雄先生.....	1,057	153	6	1,216
關建輝先生.....	795	107	7	909
白錫洪先生.....	795	108	7	910
李強先生.....	629	79	10	718
岑兆雄先生.....	278	-	7	285
	<u>3,554</u>	<u>447</u>	<u>37</u>	<u>4,038</u>
截至二零一一年				
十二月三十一日止年度				
岑釗雄先生.....	1,948	160	-	2,108
關建輝先生.....	1,265	108	10	1,383
白錫洪先生.....	1,296	108	10	1,414
李強先生.....	917	78	10	1,005
岑兆雄先生.....	582	48	10	640
牛霽旻先生(附註b).....	348	32	8	388
	<u>6,356</u>	<u>534</u>	<u>48</u>	<u>6,938</u>
截至二零一二年				
十二月三十一日止年度				
岑釗雄先生.....	1,864	160	4	2,028
關建輝先生.....	1,260	108	9	1,377
白錫洪先生.....	1,278	108	9	1,395
李強先生.....	900	78	9	987
岑兆雄先生.....	895	78	9	982
牛霽旻先生(附註b).....	432	39	9	480
	<u>6,629</u>	<u>571</u>	<u>49</u>	<u>7,249</u>

	薪金、津貼 及實物利益	表現 掛鈎花紅	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一三年				
六月三十日止六個月				
岑釗雄先生.....	956	–	5	961
關建輝先生.....	628	–	5	633
白錫洪先生.....	634	–	5	639
李強先生.....	448	–	5	453
岑兆雄先生.....	448	–	5	453
牛霽旻先生 (附註b).....	214	–	5	219
	<u>3,328</u>	<u>–</u>	<u>30</u>	<u>3,358</u>
截至二零一二年				
六月三十日止六個月				
(未經審核)				
岑釗雄先生.....	907	–	–	907
關建輝先生.....	630	–	5	635
白錫洪先生.....	643	–	5	648
李強先生.....	450	–	5	455
岑兆雄先生.....	455	–	5	460
牛霽旻先生 (附註b).....	216	–	5	221
	<u>3,301</u>	<u>–</u>	<u>25</u>	<u>3,326</u>

附註：

- (a) 有關期間概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。
- (b) 牛霽旻先生自二零一一年三月加入 貴集團。

9. 薪酬最高的五名僱員

於有關期間內，薪酬最高的五名僱員包括三名董事，該等董事之薪酬詳情載列於上述附註8。於有關期間內，剩餘兩名薪酬最高的非董事僱員之薪酬詳情分別如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物利益.....	3,967	2,827	1,847	1,002	924
表現掛鈎花紅.....	97	238	156	–	–
退休金計劃供款.....	17	20	18	10	10
	<u>4,081</u>	<u>3,085</u>	<u>2,021</u>	<u>1,012</u>	<u>934</u>

薪酬屬以下類別之非董事薪酬最高僱員人數如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
零至人民幣1,000,000元	1	-	-	2	2
人民幣1,000,001元至 人民幣1,500,000元	-	1	2	-	-
人民幣1,500,001元至 人民幣2,000,000元	-	1	-	-	-
人民幣3,000,000元至 人民幣3,500,000元	1	-	-	-	-
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

10. 所得稅開支

貴集團須按實體基準就產生或源於貴集團成員公司位於及經營所在司法管轄區之利潤繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島規則與規例，貴集團實體（於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立）無需繳納任何所得稅。由於貴集團目前並未於有關期間在香港產生任何應稅收入，因此貴集團無須於香港繳納所得稅。

中國企業所得稅

根據與此相關的現行法規、詮釋及慣例，於中國內地經營業務的中國企業所得稅（「企業所得稅」）已按各有關期間所估計的應課稅利潤的適用稅率計算。

除珠海中珠、廣州瑞賢、佛岡盛欣及佛岡柏瑞外，貴集團在中國內地運營的其他附屬公司均適用於25%的中國企業所得稅稅率。

於二零零八年一月一日前，珠海中珠享受15%的優惠稅率。但自二零零八年一月一日中國企業所得稅法生效起，五年內的稅率將調整至25%。因此，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，珠海中珠的適用稅率分別為22%、24%、25%及25%。

廣州瑞賢、佛岡盛欣及佛岡柏瑞的企業所得稅按核定基準予以徵收，即按各自收入的2.5%徵稅。

中國土地增值稅

根據一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及一九九五年一月二十七日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的要求，出售或轉讓國有土地使用權及中國樓宇所得的一切收入（即銷售物業之所得款項減可扣除開支，包括借貸成本及物業開發支出）均須按介乎土地增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，倘普通標準住宅的增值不超過全部可扣稅項目總和20%，則物業銷售可獲豁免徵稅。

於有關期間，貴集團根據相關中國稅務法律法規所載規定估計土地增值稅並作出撥備。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定，而稅務機關釐定的土地增值稅或與計算土地增值稅撥備所依據的基準有所出入。

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
即期：					
中國企業所得稅	50,962	95,052	118,185	36,456	73,435
土地增值稅	3,633	18,183	123,168	12,087	27,706
遞延	17 25,669	(12,388)	26,422	29,688	(5,909)
年度／期間稅項支出總額 ..	<u>80,264</u>	<u>100,847</u>	<u>267,775</u>	<u>78,231</u>	<u>95,232</u>

使用法定稅率計算的除稅前利潤的適用稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支之對賬及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一零年		二零一一年		二零一二年		二零一二年		二零一三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
						(未經審核)				
除稅前利潤	<u>245,608</u>		<u>335,718</u>		<u>621,423</u>		<u>240,888</u>		<u>251,925</u>	
按中國法定稅率計算之稅項	61,402	25.0	83,930	25.0	155,356	25.0	60,222	25.0	62,981	25.0
若干公司不同所得稅										
制度之影響	(1,009)	(0.4)	925	0.3	15	-	-	-	115	-
無需繳稅之收入	(5,034)	(2.0)	(14,518)	(4.3)	-	-	-	-	(1,921)	(0.7)
不可扣稅之支出	16,088	6.5	14,944	4.4	14,359	2.3	2,607	1.1	3,144	1.2
土地增值稅撥備	3,633	1.5	18,183	5.4	123,168	19.8	12,087	5.0	27,706	11.0
土地增值稅之稅務影響	(908)	(0.4)	(4,546)	(1.4)	(30,792)	(5.0)	(3,022)	(1.3)	(6,927)	(2.7)
未確認之稅項虧損	6,453	2.6	3,214	1.0	3,632	0.6	4,902	2.0	9,556	3.8
應佔聯營公司利潤及虧損	(803)	(0.3)	(1,610)	(0.5)	(1)	-	3	-	(26)	-
中國附屬公司未分配										
利潤之預扣稅	442	0.2	325	0.1	2,038	0.3	1,432	0.6	604	0.2
按 貴集團之實際稅率										
計算之稅項支出	<u>80,264</u>	<u>32.7</u>	<u>100,847</u>	<u>30.0</u>	<u>267,775</u>	<u>43.0</u>	<u>78,231</u>	<u>32.4</u>	<u>95,232</u>	<u>37.8</u>

11. 每股盈利

就本報告而言，並未列明每股盈利資料，因為納入該資料不富意義。

12. 貴公司擁有人應佔利潤

貴公司擁有人應佔綜合利潤分別包括截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的虧損人民幣3,297,000元、人民幣3,868,000元及人民幣1,844,000元，以及截至二零一三年六月三十日止六個月的利潤人民幣4,999,000元已列入 貴公司的財務報表。

13. 物業、廠房及設備

貴集團

	租賃 土地及 樓宇	租賃 物業 裝修	傢俬、 裝置 及辦公室 設備	汽車	在建 工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一零年十二月三十一日						
成本：						
於二零一零年一月一日.....	5,985	12,617	24,139	7,877	-	50,618
添置	16,875	1,893	8,196	8,531	-	35,495
出售	-	-	(345)	(190)	-	(535)
於二零一零年 十二月三十一日	<u>22,860</u>	<u>14,510</u>	<u>31,990</u>	<u>16,218</u>	<u>-</u>	<u>85,578</u>
累計折舊：						
於二零一零年一月一日.....	898	4,960	7,554	3,297	-	16,709
本年度期間已撥備的折舊...	189	3,469	3,758	1,855	-	9,271
出售	-	-	(284)	(114)	-	(398)
於二零一零年 十二月三十一日	<u>1,087</u>	<u>8,429</u>	<u>11,028</u>	<u>5,038</u>	<u>-</u>	<u>25,582</u>
賬面淨額	<u>21,773</u>	<u>6,081</u>	<u>20,962</u>	<u>11,180</u>	<u>-</u>	<u>59,996</u>
二零一一年十二月三十一日						
成本：						
於二零一一年一月一日.....	22,860	14,510	31,990	16,218	-	85,578
添置	3,008	3,013	13,600	8,061	-	27,682
收購附屬公司 (附註32(iv)) .	719	-	1,005	3,514	-	5,238
出售	-	-	(272)	(3,372)	-	(3,644)
於二零一一年 十二月三十一日	<u>26,587</u>	<u>17,523</u>	<u>46,323</u>	<u>24,421</u>	<u>-</u>	<u>114,854</u>
累計折舊：						
於二零一一年一月一日.....	1,087	8,429	11,028	5,038	-	25,582
本年度期間已撥備的折舊...	2,177	3,529	6,583	2,668	-	14,957
收購附屬公司 (附註32(iv)) .	47	-	765	1,688	-	2,500
出售	-	-	(151)	(907)	-	(1,058)
於二零一一年 十二月三十一日	<u>3,311</u>	<u>11,958</u>	<u>18,225</u>	<u>8,487</u>	<u>-</u>	<u>41,981</u>
賬面淨額	<u>23,276</u>	<u>5,565</u>	<u>28,098</u>	<u>15,934</u>	<u>-</u>	<u>72,873</u>
二零一二年十二月三十一日						
成本：						
於二零一二年一月一日.....	26,587	17,523	46,323	24,421	-	114,854
添置	-	6,137	8,020	3,634	-	17,791
收購附屬公司 (附註32(vi)) .	-	105,094	6,670	2,748	248,762	363,274
出售	-	-	(62)	(1,447)	-	(1,509)
於二零一二年 十二月三十一日	<u>26,587</u>	<u>128,754</u>	<u>60,951</u>	<u>29,356</u>	<u>248,762</u>	<u>494,410</u>

	租賃 土地及 樓宇	租賃 物業 裝修	傢俬、 裝置 及辦公室 設備	汽車	在建 工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
累計折舊：						
於二零一二年一月一日.....	3,311	11,958	18,225	8,487	–	41,981
本年度期間已撥備的折舊...	2,177	2,741	7,872	3,664	–	16,454
收購附屬公司(附註32(vi))...	–	–	2,091	1,733	–	3,824
出售.....	–	–	(54)	(731)	–	(785)
於二零一二年 十二月三十一日.....	5,488	14,699	28,134	13,153	–	61,474
賬面淨額.....	21,099	114,055	32,817	16,203	248,762	432,936
二零一三年六月三十日						
成本：						
於二零一三年一月一日.....	26,587	128,754	60,951	29,356	248,762	494,410
添置.....	–	339,806	7,644	–	1,574	349,024
出售附屬公司(附註33).....	–	–	(4,499)	(122)	–	(4,621)
出售.....	–	(1,525)	(447)	(123)	–	(2,095)
轉讓.....	–	210,225	–	–	(210,225)	–
於二零一三年六月三十日.....	26,587	677,260	63,649	29,111	40,111	836,718
累計折舊：						
於二零一三年一月一日.....	5,488	14,699	28,134	13,153	–	61,474
本年度期間已撥備的折舊...	94	22,540	5,140	2,042	–	29,816
出售附屬公司(附註33).....	–	–	(1,275)	(35)	–	(1,310)
出售.....	–	(2,291)	(289)	(54)	–	(2,634)
於二零一三年六月三十日.....	5,582	34,948	31,710	15,106	–	87,346
賬面淨額.....	21,005	642,312	31,939	14,005	40,111	749,372

貴公司

	汽車
	人民幣千元
二零一一年十二月三十一日	
成本：	
添置及於二零一一年十二月三十一日.....	498
累計折舊：	
本年度期間及於二零一一年十二月三十一日已撥備的折舊.....	24
賬面淨額.....	474
二零一二年十二月三十一日	
成本：	
於二零一二年一月一日.....	498
出售.....	(5)
於二零一二年十二月三十一日.....	493

	汽車
	人民幣千元
累計折舊：	
於二零一二年一月一日	24
本年度期間已撥備的折舊	95
出售	(1)
於二零一二年十二月三十一日	118
賬面淨額	375
二零一三年六月三十日	
成本：	
於二零一三年一月一日	493
出售	(7)
於二零一三年六月三十日	486
累計折舊：	
於二零一三年一月一日	118
本期間已撥備的折舊	47
出售	-
於二零一三年六月三十日	165
賬面淨額	321

14. 預付土地租賃款項

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初／期初的賬面金額	445,550	946,455	1,629,130	1,494,902
年度／期間添置	-	54,941	228,791	74,983
收購附屬公司 (附註32)	500,905	1,190,944	-	306,263
轉讓予開發中物業	-	(563,210)	(363,019)	(265,813)
於年末／期末的賬面金額	946,455	1,629,130	1,494,902	1,610,335
減：流動部分	563,210	363,019	265,813	-
非流動部分	383,245	1,266,111	1,229,089	1,610,335

租賃土地位於中國內地且按長期租賃持有，且施工現今尚未開始。施工開始後，將結餘轉讓至開發中物業。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，賬面金額總額分別約為人民幣309,540,000元、人民幣177,908,000元及人民幣228,640,000元的若干 貴集團租賃地塊已作抵押，以取得授予 貴集團的銀行貸款 (附註29(c))。於二零一三年六月三十日，概無租賃土地作抵押。

15. 投資物業

	附註	十二月三十一日			六月三十日
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初／期初的賬面金額.....		1,148,000	1,290,000	1,430,000	1,540,000
公允價值調整所得淨收益.....	5	142,000	140,000	110,000	20,000
於年末／期末的賬面金額.....		<u>1,290,000</u>	<u>1,430,000</u>	<u>1,540,000</u>	<u>1,560,000</u>

貴集團之投資物業位於中國內地且按中期租賃持有。根據運營租賃安排主要將投資物業租賃予第三方，更多詳情載於財務資料附註36(a)。

於二零一零年、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，貴集團之投資物業由獨立合資格專業估值師公司戴德梁行有限公司按公開市場及現有用途基準重新估值分別為人民幣1,290,000,000元、人民幣1,430,000,000元、人民幣1,540,000,000元及人民幣1,560,000,000元。於二零一零年、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，貴集團之投資物業已作抵押，以取得授予貴集團的銀行貸款及其他借款（附註29(c)）。

16. 於聯營公司的投資

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應佔淨資產.....	<u>539,079</u>	<u>3,247</u>	<u>42,934</u>	<u>43,039</u>

貴集團與其聯營公司於二零一零年、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之結餘於財務資料附註23中披露。

貴集團聯營公司之詳情如下：

名稱	註冊地點 及日期	註冊／已繳 股本的面值 人民幣千元	貴集團應佔股本權益百分比				主要 業務
			十二月三十一日			六月三十日	
			二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
廣州市番禺南英房地產 有限公司 [△] (「廣州南英」)*	中國／ 中國內地 一九九二年 八月六日	356,400	69.3 ^{△△}	-	-	-	物業開發
廣州市時代紅衛 投資有限公司 [△] (「廣州時代紅衛」)*	中國／ 中國內地 二零一一年 三月十日	11,000	-	30	30	30	物業開發

名稱	註冊地點 及日期	註冊／已繳 股本的面值 人民幣千元	貴集團應佔股本權益百分比				主要 業務
			十二月三十一日			六月三十日	
			二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
廣州市白雲合銀泰富 小額貸款股份有限公司 [^] (「廣州白雲」) [*]	中國／ 中國內地 二零一二年 十二月三日	200,000	-	-	20	20	放債

* 該等公司於有關期間的財務報表未經香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡的其他成員公司審核。

[^] 該等公司並未註冊任何正式英文名稱，故該等公司之英文名稱乃由 貴公司董事盡力以該等公司的中文名稱直譯而得。

^{^^} 根據與當時投資者簽訂的投資協議， 貴集團於廣州南英擁有重大影響力。 貴集團於廣州南英的實際權益為69.3%，據此按聯營公司入賬。

下表載列摘錄自 貴集團聯營公司之管理賬目或財務報表的財務資料概要：

廣州南英

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產	1,184,201	-	-	-
負債	(918,738)	-	-	-
收入	54,210	97,739	-	-
年度／期間利潤／(虧損)	4,635	(21,538)	-	-

自二零零九年以來， 貴集團實際持有廣州南英69.3%的股本權益。二零一一年四月， 貴集團再次收購廣州南英的29.7%的股本權益，廣州南英自此成為 貴集團的附屬公司。收購詳情載於財務資料附註32(iv)。由於業務合併分階段進行，故 貴集團於收購日期重新計量先前持有的廣州南英股本權益之公允價值，並確認由此產生的虧損總計為人民幣47,378,000元（附註6）。

自二零一一年一月一日起至收購廣州南英之日止期間的收入及利潤分別為人民幣45,976,000元及人民幣9,369,000元。

廣州時代紅衛

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產	-	71,004	74,120	67,774
負債	-	(60,180)	(63,280)	(56,955)
收入	-	-	-	-
年度／期間利潤／(虧損)	-	(176)	17	(20)

廣州白雲

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產	-	-	200,561	200,631
負債	-	-	(2,150)	(1,664)
收入	-	-	367	4,699
年度／期間利潤／(虧損)	-	-	(1,590)	556

17. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項資產

有關期間遞延稅項資產之變動如下：

	稅項虧損	應計款項及 其他可扣除			總計
		土地 增值稅撥備	暫時差額	其他	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年一月一日	13,564	12,339	5,780	14	31,697
收購附屬公司 (附註32(viii))	2,288	-	-	-	2,288
年度於綜合收益表中計入／ (扣除) (附註10)	15,035	(2,508)	2,267	19	14,813
於二零一零年十二月三十一日及 於二零一一年一月一日	30,887	9,831	8,047	33	48,798
收購一間附屬公司 (附註32(iv)) ...	7,379	1,220	-	-	8,599
年度於綜合收益表中計入／ (扣除) (附註10)	7,938	(1,399)	29,592	635	36,766
於二零一一年十二月三十一日及 於二零一二年一月一日	46,204	9,652	37,639	668	94,163
年度於綜合收益表中計入／ (扣除) (附註10)	(1,305)	12,293	(22,598)	951	(10,659)
於二零一二年十二月三十一日及 於二零一三年一月一日	44,899	21,945	15,041	1,619	83,504
期間於綜合收益表中 計入／(扣除) (附註10)	6,792	(4,380)	8,448	4	10,864
於二零一三年六月三十日	51,691	17,565	23,489	1,623	94,368

遞延稅項負債

有關期間遞延稅項負債之變動如下：

	收購	投資	中國	其他	總計
	附屬公司 導致的 公允價值 調整		附屬公司 未分配 利潤的稅項		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年一月一日.....	(47,244)	(89,625)	(232)	(3,304)	(140,405)
收購附屬公司 (附註32(i)及(ii)) ...	(6,782)	-	-	-	(6,782)
年度於綜合收益表中計入/ (扣除) (附註10)	290	(35,500)	(442)	(4,830)	(40,482)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日.....	(53,736)	(125,125)	(674)	(8,134)	(187,669)
收購附屬公司 (附註32(iii)及(iv)) ...	(1,032,544)	-	-	-	(1,032,544)
年度於綜合收益表中計入/ (扣除) (附註10)	3,047	(35,000)	(325)	7,900	(24,378)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日.....	(1,083,233)	(160,125)	(999)	(234)	(1,244,591)
收購一間附屬公司 (附註32(v)) ...	(43,072)	-	-	-	(43,072)
年度於綜合收益表中計入/ (扣除) (附註10)	13,541	(27,500)	(2,038)	234	(15,763)
於二零一二年十二月三十一日及 於二零一三年一月一日.....	(1,112,764)	(187,625)	(3,037)	-	(1,303,426)
收購一間附屬公司 (附註32(vii))	(8,422)	-	-	-	(8,422)
期間於綜合收益表中 計入/(扣除) (附註10)	649	(5,000)	(604)	-	(4,955)
於二零一三年六月三十日.....	<u>(1,120,537)</u>	<u>(192,625)</u>	<u>(3,641)</u>	<u>-</u>	<u>(1,316,803)</u>

於二零一零年、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，貴集團主要在中國內地招致的部分稅項虧損分別為人民幣124,849,000元、人民幣128,355,000元、人民幣133,294,000元及人民幣131,686,000元，該等虧損可自產生之年起定期轉結，以抵銷呈虧之公司日後應課稅利潤。貴集團並無就該等虧損確認遞延稅項資產，因產生遞延稅項資產之附屬公司已呈虧一段時間，並認為不大可能會產生應課稅利潤以抵銷稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，應對宣派至於中國內地成立的外國投資企業的外國投資者徵收10%的預扣稅。該條款要求自二零零八年一月一日起生效，適用於自二零零七年十二月三十一日後獲得的盈利。如中國內地與外國投資者所在司法管轄區訂有稅收協定，則可適用較低預扣稅率。就貴集團而言，適用稅率為10%。因此，貴集團須就其於中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利分派之股息繳納預扣稅。

並無就貴集團於中國內地成立之附屬公司於二零一零年、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之應付之未匯出盈利分別為人民幣60,635,000元、人民幣89,927,000元、人民幣273,373,000元及人民幣327,699,000元所產生之預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司於可預見的未來不大可能分派有關盈利。

18. 開發中物業

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預計收回之開發中物業：				
一年內.....	2,759,535	1,835,835	3,467,265	3,845,106
一年後.....	1,099,889	5,088,769	5,882,963	9,219,156
	<u>3,859,424</u>	<u>6,924,604</u>	<u>9,350,228</u>	<u>13,064,262</u>

貴集團開發中物業均位於中國內地並按長期租賃坐落於租賃土地。

貴集團若干開發中物業於二零一零年、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已抵押予銀行及其他貸款人，以取得授予 貴集團的銀行貸款及借款（附註29(c)）。

19. 已竣工持作出售的物業

貴集團已竣工持作出售的物業位於中國內地。所有已竣工持作出售的物業乃按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。

已竣工持作出售的物業的減值撥備變動如下：

	附註	十二月三十一日			六月三十日
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初／期初.....		-	-	-	1,665
已確認／(撥回)的減值虧損 ...	6	-	-	1,665	(14)
於年末／期末.....		-	-	1,665	1,651

於二零一零年、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，賬面金額總額約為人民幣188,350,000元、人民幣202,812,000元、人民幣289,250,000元及人民幣303,447,000元的 貴集團若干已竣工持作出售的物業已抵押予銀行及其他貸款人，以取得授予 貴集團的銀行貸款及其他借款（附註29(c)）。

20. 應收貿易款項

貴集團之應收貿易款項主要來自銷售物業。已銷售物業之對價由購房者按相關買賣協議條款支付。應收貿易款項不計息。應收貿易款項因短期內到期而賬面金額接近其公允價值。

各有關期間末的應收貿易款項賬齡分析如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
三個月內.....	3,198	17,037	21,327	13,826
四至六個月.....	810	390	9,752	2,127
七至十二個月.....	8,568	1,445	1,467	1,860
	<u>12,576</u>	<u>18,872</u>	<u>32,546</u>	<u>17,813</u>

於二零一零年、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之應收貿易款項餘額並未過期，亦未減值，且與多名來自不同層面的客戶有關，而該等客戶最近並無違約記錄。

21. 預付款項、按金及其他應收款項

貴集團	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付土地租賃款項	426,734	471,761	1,730,780	432,641
按金及其他應收款項	279,705	816,503	1,210,453	405,269
其他預付款項	168,380	275,509	640,334	649,676
	874,819	1,563,773	3,581,567	1,487,586
減值	-	(1,000)	(1,000)	-
	<u>874,819</u>	<u>1,562,773</u>	<u>3,580,567</u>	<u>1,487,586</u>

預付款項、按金及其他應收款項乃無抵押、免息，且未有固定還款期限。

預付土地租賃款項指正在申請土地使用證的預付土地租賃款項。

22. 持有至到期投資

貴集團的持有至到期投資指對中國內地信譽良好的銀行所出售的若干金融產品的短期投資，具備可釐定的預期利率，且在一年內到期。有關短期投資抵押予同一銀行，以取得若干銀行貸款（附註29(c)）。

二零一三年四月，誠如相關融資安排之所載，貴集團透過抵銷到期的短期投資清償銀行貸款。

23. 應收聯營公司的款項

應收聯營公司：	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
— 廣州南英	72,631	-	-	-
— 廣州時代紅衛	-	60,180	63,880	56,480
	<u>72,631</u>	<u>60,180</u>	<u>63,880</u>	<u>56,480</u>

應收聯營公司的款項乃非貿易性質、無抵押、免息，且於要求時償還。應收聯營公司的款項的賬面金額接近其公允價值。該等應收款項概未過期或減值。

廣州南英於二零一一年四月成為貴集團之附屬公司，詳情載於財務資料附註32 (iv)。

24. 應收／應付董事的款項

貴集團

	十二月三十一日			六月三十日	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收董事：					
－ 岑釗雄先生.....	6,208	–	1,438	–	–
－ 關建輝先生.....	4,790	2,000	–	–	–
－ 李強先生.....	50	2,000	2,000	–	–
	<u>11,048</u>	<u>4,000</u>	<u>3,438</u>		
應付董事：					
－ 岑釗雄先生.....	<u>95,588</u>	<u>101,489</u>	<u>101,478</u>		<u>96,885</u>
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
年內未償還最高金額					
－ 岑釗雄先生.....	6,208	6,208	1,438	6,208	1,438
－ 關建輝先生.....	4,790	2,000	2,000	2,000	2,000
－ 李強先生.....	50	2,000	2,000	2,000	2,000
	<u>11,048</u>	<u>10,208</u>	<u>5,438</u>	<u>10,208</u>	<u>5,438</u>

貴公司

	十二月三十一日			六月三十日	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收董事：					
－ 岑釗雄先生.....	<u>5,354</u>	<u>–</u>	<u>–</u>		
應付董事：					
－ 岑釗雄先生.....	<u>–</u>	<u>10,348</u>	<u>11,029</u>		<u>7,959</u>
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
年內未償還最高金額：					
－ 岑釗雄先生.....	<u>5,354</u>	<u>5,354</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

應收／應付董事的款項由非貿易活動產生，其乃無抵押、免息，且於要求時償還。

25. 預繳稅款／應繳稅款

(a) 預繳稅款

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預繳企業所得稅	60,060	38,662	51,885	74,619
預繳土地增值稅	50,884	115,454	182,524	244,635
	<u>110,944</u>	<u>154,116</u>	<u>234,409</u>	<u>319,254</u>

(b) 應繳稅款

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應繳企業所得稅	42,142	57,944	119,267	76,241
應繳土地增值稅	39,410	39,143	87,794	70,256
	<u>81,552</u>	<u>97,087</u>	<u>207,061</u>	<u>146,497</u>

26. 現金及現金等價物以及受限制銀行存款

貴集團

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	1,172,202	1,603,239	1,833,745	1,546,615
減：受限制銀行存款 (附註(a)) ..	(608,813)	(1,037,539)	(897,299)	(1,236,706)
現金及現金等價物	<u>563,389</u>	<u>565,700</u>	<u>936,446</u>	<u>309,909</u>
以人民幣計值 (附註(b))	562,621	565,209	928,863	308,610
以其他貨幣計值	768	491	7,583	1,299
	<u>563,389</u>	<u>565,700</u>	<u>936,446</u>	<u>309,909</u>

貴公司

	於十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	<u>124</u>	<u>262</u>	<u>7,356</u>	<u>1,023</u>
以其他貨幣計值	124	262	7,356	1,023

附註：

- (a) 根據中國相關法規，貴集團的若干物業開發公司須於指定銀行賬戶中存放一定金額的已收預售所得款項用於特殊用途。於二零一零年、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，該等受限制現金總計分別為人民幣366,183,000元、人民幣564,807,000元、人民幣767,713,000元及人民幣882,407,000元。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的總計達人民幣242,630,000元、人民幣472,732,000元及人民幣129,586,000元的剩餘受限制存款以及於二零一三年六月三十日的總計達人民幣284,299,000元的若干受限制存款指於銀行指定之監控賬戶內的貸款所得款項，須獲得銀行批准後，方能使用該受限制銀行存款。於二零一三年六月三十日的金額為人民幣70,000,000元的剩餘受限制存款指就銀行借款抵押的定期存款（附註29(c)）。

- (b) 但是，根據中國政府頒佈的外匯管制的相關規定及法規，人民幣不可自由兌換成其他貨幣，因此准許 貴集團透過獲批准開展外匯交易業務的銀行，將人民幣兌換成其他貨幣。

存放於銀行的現金根據銀行每日存款利率按浮動利率賺取利息收入。現金及現金等價物以及受限制銀行存款的賬面金額接近其公允價值。銀行結餘與受限制銀行存款須存放於近期無違約記錄且信譽良好的銀行。

27. 應付貿易款項

基於發票日期的各有關期間末應付貿易款項之賬齡分析如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,258,799	1,264,802	2,185,743	2,415,516
一年後	306,198	774,229	686,903	515,325
	<u>1,564,997</u>	<u>2,039,031</u>	<u>2,872,646</u>	<u>2,930,841</u>

應付貿易款項乃無抵押、免息，且於正常營業週期內或於要求時償還。

各有關期間末，應付貿易款項的公允價值接近於其相應的賬面金額，因為應付貿易款項期限相對較短。

28. 其他應付款項及應計款項

	附註	十二月三十一日			六月三十日
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已收按金及預收款項	(a)	2,556,446	4,097,526	7,342,131	9,385,631
收購項目公司之應付款項		307,878	239,894	528,262	1,015,985
應計款項及其他應付款項		369,315	765,930	741,341	277,208
向同系投資者／非控股股東 支付的其他應付款項	(b)	149,067	99,199	106,351	160,807
		<u>3,382,706</u>	<u>5,202,549</u>	<u>8,718,085</u>	<u>10,839,631</u>

附註：

- (a) 已收按金及預收款項主要指 貴集團於各有關期間末就預售物業向相關購房者收取的銷售款項。

- (b) 於二零一零年、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，向同系投資者／非控股股東支付的其他應付款項之詳情按項目公司載列如下：

		於十二月三十一日			六月三十日
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廣州南英.....	(i)	149,067	62,665	62,778	62,778
長沙玫瑰園.....	(ii)	-	36,534	11,052	-
廣州天斯.....	(ii)	-	-	32,521	47,626
珠海國基.....	(ii)	-	-	-	50,403
		<u>149,067</u>	<u>99,199</u>	<u>106,351</u>	<u>160,807</u>

- (i) 於二零一零年十二月三十一日之結餘指就若干資產（主要為物業）及負債（該等資產及負債之經濟收益僅歸廣州南英投資者所有）應付 貴集團之聯營公司廣州南英（附註16）當時之投資者的款項。繼 貴集團於二零一一年進一步收購廣州南英29.7%的股本權益後，自二零一一年四月起，廣州南英成為 貴集團之附屬公司。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，結餘主要指就剩餘物業應付剩餘非控股股東（於二零一零年十二月三十一日，其為當時的投資者之一）之款項。

該等應付款項結餘根據反映 貴集團對其他訂約方所承擔之義務的關聯資產及負債結餘（如適用）之市值予以計量。該等應付款項公允價值之變動於綜合收益表中計入／扣除。

貴集團收購廣州南英及就上述物業訂約方之間的安排之詳情均載於財務資料附註32(iv)。

- (ii) 結餘指項目公司非控股股東所持之結餘，該等結餘乃免息、無抵押，且未有固定還款期限。

29. 計息銀行貸款及其他借款

	於二零一零年十二月三十一日			於二零一一年十二月三十一日			於二零一二年十二月三十一日			於二零一三年六月三十日		
	實際利率	到期	金額	實際利率	到期	金額	實際利率	到期	金額	實際利率	到期	金額
	(%)		人民幣千元	(%)		人民幣千元	(%)		人民幣千元	(%)		人民幣千元
流動												
銀行貸款－無抵押.....	5.3-5.8	二零一一年	70,000	6.9-9.0	二零一二年	159,200	6.5-6.9	二零一三年	289,284	6.6-11.0	二零一四年	105,442
銀行貸款－有抵押.....	5.4-6.7	二零一一年	283,689	5.3-9.3	二零一二年	621,497	3.9-9.3	二零一三年	2,131,165	5.4-8.0	二零一四年	1,530,770
其他借款－無抵押.....	-	-	-	20.0	二零一二年	170,000	5.0	二零一三年	76,000	-	-	-
其他借款－有抵押.....	11.0	二零一一年	180,000	4.9	二零一二年	270,000	10.6-12.9	二零一三年	680,814	10.6-13.0	二零一三年	1,215,780
			<u>533,689</u>			<u>1,220,697</u>			<u>3,177,263</u>			<u>2,851,992</u>
非流動												
銀行貸款－無抵押.....	5.4	二零一三年	196,060	6.9-7.0	二零一三年	477,479	6.8-11.0	二零一四年	123,674	6.8	二零一四年	25,000
銀行貸款－有抵押.....	5.1-6.2	二零一一年	1,598,189	5.3-9.3	二零一一年	2,023,736	5.9-9.3	二零一一年	1,754,598	5.9-7.4	二零一一年	2,746,064
其他借款－有抵押.....	4.9	二零一三年	450,456	5.4-12.8	二零一三年	509,728	10.6-13.0	二零一四年	621,264	11.5	二零一五年	100,000
			<u>2,244,705</u>			<u>3,010,943</u>			<u>2,499,536</u>			<u>2,871,064</u>
			<u>2,778,394</u>			<u>4,231,640</u>			<u>5,676,799</u>			<u>5,723,056</u>

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析：				
應償還銀行貸款：				
一年內.....	353,689	780,697	2,420,449	1,636,212
第二年.....	304,500	1,812,638	1,299,553	983,875
第三至第五年(包含首尾年份).....	1,355,383	597,577	532,719	1,775,689
超過五年.....	134,366	91,000	46,000	11,500
	<u>2,147,938</u>	<u>3,281,912</u>	<u>4,298,721</u>	<u>4,407,276</u>
其他應償還借款：				
一年內.....	180,000	440,000	756,814	1,215,780
第二年.....	274,631	509,728	621,264	100,000
第三至第五年(包含首尾年份).....	175,825	-	-	-
	<u>630,456</u>	<u>949,728</u>	<u>1,378,078</u>	<u>1,315,780</u>
	<u>2,778,394</u>	<u>4,231,640</u>	<u>5,676,799</u>	<u>5,723,056</u>

附註：

- (a) 除於二零一零年、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金額分別為人民幣450百萬元、人民幣510百萬元、人民幣621百萬元及人民幣100百萬元的若干非流動其他借款，以及於二零一零年、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金額分別為人民幣180百萬元、人民幣569百萬元、人民幣1,116百萬元及人民幣1,308百萬元的若干流動銀行及其他借款以固定利率計息外，剩餘的銀行及其他借款以浮動利率計息。 貴集團銀行及其他借款之賬面金額與其公允價值相若。
- (b) 除於二零一二年十二月三十一日金額分別為人民幣218,091,000元及人民幣51,451,000元的若干有抵押銀行貸款以美元及港元計值外， 貴集團於各有關期間末的所有銀行貸款及其他借款以人民幣計值。
- (c) 於各有關期間末， 貴集團的若干資產已抵押予銀行及其他貸款人，以取得授予 貴集團的銀行貸款及其他借款：

該等資產的賬面值為：

	附註	十二月三十一日			六月三十日
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業.....	15	1,290,000	1,430,000	1,540,000	1,560,000
開發中物業.....	18	1,441,531	1,196,222	1,406,532	2,957,977
已竣工持作出售 的物業.....	19	188,350	202,812	289,250	303,447
預付土地租賃款項...	14	309,540	177,908	228,640	-
持有至到期投資.....	22	-	-	305,700	-
已抵押定期存款.....	26	-	-	-	70,000
		<u>3,229,421</u>	<u>3,006,942</u>	<u>3,770,122</u>	<u>4,891,424</u>

- (d) 除以上附註(c)中所述的抵押資產外，貴集團關聯方就貴集團的銀行及其他借款所提供之企業與個人擔保及資產抵押載列如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
企業與個人擔保：				
— 廣州市時代發展企業集團有限公司	87,700	—	—	—
— 廣州至德	—	300,000	—	—
— 岑釗雄先生	667,700	1,079,115	2,169,955	1,218,651
— 岑兆雄先生	—	613,300	123,950	109,900
— Liang Yuchong女士	—	—	34,000	20,000
個人資產抵押：				
— 李一萍女士	—	—	20,000	120,000

廣州市時代發展企業集團有限公司乃一間於二零一零年由貴集團創辦人岑釗雄先生控制及自二零一一年起由岑釗雄先生的父親岑建財先生控制的有限責任公司。

廣州至德是一間由岑釗雄先生若干直系親屬持有的有限責任公司，其於二零一二年被貴集團收購（附註32(vi)）。

岑兆雄先生為岑釗雄先生的弟弟，並為貴公司的執行董事。

李一萍女士為岑釗雄先生的配偶。

Liang Yuchong女士為岑兆雄先生的配偶。

- (e) 於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，貴集團全部銀行及其他借款中，一項計入流動及非流動負債的金額分別為人民幣386,852,000元及人民幣384,924,000元的借款以轉讓貴集團全資附屬公司中山天悅的全部普通股作為抵押，詳情載於財務資料附註1。
- (f) 於二零一二年十二月三十一日，貴集團全部銀行及其他借款中，一項計入非流動負債的金額為人民幣253,620,000元的借款以貴集團全資附屬公司佛山裕東龍的普通股作為抵押。
- (g) 於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貴集團全部銀行及其他借款中，一項計入流動負債的金額為人民幣169,200,000元及人民幣69,200,000元的借款以貴集團全資附屬公司中山凱旋的普通股作為抵押。
- (h) 於二零一三年六月三十日，金額總計為人民幣268,397,000元的若干借款以貴集團全資附屬公司廣州天斯的70%股本權益及廣州宏泰的30%股本權益作為抵押。

30. 已發行資本

	二零一三年 六月三十日
	港元
法定：	
3,800,000股普通股，每股面值0.10港元	380,000
已發行：	
201股普通股，每股面值0.10港元	20.1
相當於人民幣千元	-
已繳足：	
201股普通股，每股面值0.10港元	20.1

於有關期間，貴公司股本並未出現變動。

二零零七年十一月十四日，貴公司於開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份。

根據日期為二零一三年十一月十九日的書面決議案，貴公司的法定股本從380,000港元增至1,000,000,000港元。

31. 儲備

貴集團

- (a) 貴集團各有關期間儲備金額及變動均於貴集團的綜合權益變動表中呈列。
- (b) 貴公司於二零零八年一月八日向貴公司的直接控股公司豐亞發行並配發每股面值0.10港元的已繳足普通股，總現金對價為200百萬美元。現金對價超過已發行每股面值的部分（金額約為人民幣1,452,565,000元）計入貴公司的股份溢價賬。

於二零一三年六月六日，貴公司自股份溢價賬向豐亞分派股息人民幣442,428,000元。應付股息隨後與豐亞結欠貴公司屆時的經常項目結餘抵銷。

股息分派安排的詳情載於下文第II節附註34(b)。

(c) 繳入盈餘

貴集團的繳入盈餘指截至二零零八年十二月三十一日止年度期間根據重組所收購附屬公司已繳股本之面值總額與貴公司發行以作交換之股份面值之間的差額。

(d) 資本儲備

資本儲備指在收購附屬公司其他非控股權益的情況下，則為收購成本與收購非控股權益之間的差額，或在向非控股股東出售附屬公司的部分股本權益的情況下，則為出售所得款項與出售非控股權益之間的差額。

(e) 法定盈餘公積金

根據中國相關法律及法規，貴集團在中國註冊的旗下公司須將一定比例的按照中國企業普遍適用的會計準則計算的除稅後純利（抵銷任何過往年度的虧損後）撥至儲備公積金。當此類儲備公積金結餘達實體資本50%，可選擇任何進一步的撥款。法定盈餘公積金可用於抵銷過往年度之虧損或增加資本。然而，須確保法定盈餘公積金作此用途後其結餘不低於資本的25%。

貴公司

貴公司於有關期間之權益變動載列如下：

	已發行 股本	股份 溢價賬	匯兌 波動儲備	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年一月一日	-	1,452,565	(81,305)	(4,606)	1,366,654
年度全面虧損總額	-	-	(47,624)	(3,297)	(50,921)
於二零一零年 十二月三十一日及 二零一一年一月一日	-	1,452,565	(128,929)	(7,903)	1,315,733
年度全面虧損總額	-	-	(61,580)	(3,868)	(65,448)
於二零一一年 十二月三十一日及 二零一二年一月一日	-	1,452,565	(190,509)	(11,771)	1,250,285
年度全面虧損總額	-	-	(9,225)	(1,844)	(11,069)
於二零一二年 十二月三十一日 及二零一三年一月一日	-	1,452,565	(199,734)	(13,615)	1,239,216
宣派股息(b)	-	(442,428)	-	-	(442,428)
期間全面虧損總額	-	-	(19,881)	4,999	(14,882)
於二零一三年六月三十日	-	1,010,137	(219,615)	(8,616)	781,906

32. 收購附屬公司

(A) 業務合併

截至二零一零年十二月三十一日止年度

(i) 收購廣州富杰

根據貴集團與廣州富杰的屆時股東於二零一零年二月四日訂立的買賣協議，貴集團全資附屬公司時代企業地產以人民幣10,000,000元的現金對價收購廣州富杰的全部權益。由於屆時的市況及賣方有意退出該項業務，貴集團能夠獲得收購業務的金額為人民幣15,326,000元的收益。收購業務收益計入綜合收益表的其他收入及收益。廣州富杰乃於中國成立的物業開發有限責任公司。

於收購日期，廣州富杰可識別資產及負債的公允價值如下：

	附註	收購時已確認 的公允價值
		人民幣千元
開發中物業		64,921
預付款項、按金及其他應收款項		115,303
現金及銀行結餘		187
其他應付款項及應計款項		(149,906)
遞延稅項負債	17	(5,179)
收購的淨資產的公允價值		25,326
收購收益	5	(15,326)
以現金支付		10,000

就收購廣州富杰的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	人民幣千元
現金對價	(10,000)
收購的現金及銀行結餘	187
收購廣州富杰的現金及現金等價物淨流出	(9,813)

所收購之廣州富杰於截至二零一零年十二月三十一日止年度的業績對貴集團於該年度的綜合收入或利潤並無重大影響。

(ii) 收購珠海景潤

根據貴集團透過獨立第三方廣州博朗投資有限公司（「廣州博朗」）與珠海景潤的屆時股東於二零一零年十一月五日訂立的買賣協議，貴集團全資附屬公司廣州勝譽以人民幣40,284,680元的現金對價收購珠海景潤的全部股本權益。由於屆時的市況及賣方有意退出該項業務，貴集團能夠獲得收購業務的金額為人民幣4,808,000元的收益。收購業務收益計入綜合收益表的其他收入及收益。根據廣州勝譽與廣州博朗於二零一零年十一月十九日訂立的信託協議，廣州博朗受託為廣州勝譽持有珠海景潤全部股本權益。珠海景潤乃於中國成立的物業開發有限責任公司。

於收購日期，珠海景潤可識別資產及負債的公允價值如下：

	附註	收購時已確認 的公允價值
		人民幣千元
開發中物業		225,689
預付款項、按金及其他應收款項		10,234
現金及銀行結餘		3
應付貿易款項		(189,230)
遞延稅項負債	17	(1,603)
收購的淨資產的公允價值		45,093
收購收益	5	(4,808)
以現金支付		40,285

就收購珠海景潤的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	人民幣千元
現金對價	(40,285)
收購的現金及銀行結餘	3
收購珠海景潤的現金及現金等價物淨流出	<u>(40,282)</u>

所收購之珠海景潤於截至二零一零年十二月三十一日止年度的業績對 貴集團於該年度的綜合收入或利潤並無重大影響。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

(iii) 收購佛山捷豐力、深圳金海地及長沙玫瑰園

根據 貴集團與佛山捷豐力及深圳金海地的屆時股東於二零一零年十二月十七日訂立的股權轉讓協議， 貴集團透過以總計人民幣495,580,000元的現金對價收購佛山捷豐力及深圳金海地（統稱為「玫瑰園集團」）的全部股本權益收購長沙玫瑰園50%的股本權益。相關股權轉讓登記安排於二零一一年一月完成，自此玫瑰園集團下的實體均成為 貴集團之附屬公司。

佛山捷豐力及深圳金海地乃於中國成立的投資控股有限責任公司，分別擁有長沙玫瑰園10%及40%的股本權益。長沙玫瑰園乃於中國成立的物業開發有限責任公司。

董事已評估 貴集團對長沙玫瑰園的控制能力。儘管 貴集團透過佛山捷豐力及深圳金海地持有長沙玫瑰園50%的股本權益，但 貴集團保留對長沙玫瑰園的控制權，並享有長沙玫瑰園大部分受益人權益並承擔風險。因此，玫瑰園集團旗下的所有三個實體計入 貴集團的財務報表。

於收購日期，佛山捷豐力、深圳金海地及長沙玫瑰園的可識別資產及負債的總公允價值如下：

	附註	收購時 已確認的 公允價值
		人民幣千元
預付土地租賃款項	14	1,154,558
開發中物業		574,583
預付款項、按金及其他應收款項		598
應收貿易款項		41,204
現金及銀行結餘		46,975
應付貿易款項		(4,374)
其他應付款項及應計款項		(176,591)
應繳稅款		(22,644)
遞延稅項負債	17	<u>(628,811)</u>
		985,498
非控股權益		<u>(489,918)</u>
收購的淨資產的公允價值		<u>495,580</u>
以現金支付		<u>495,580</u>

就收購該等附屬公司的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	人民幣千元
現金對價	(495,580)
收購的現金及銀行結餘	46,975
收購該等附屬公司的現金及現金等價物淨流出	<u>(448,605)</u>

自收購起，玫瑰園集團未開展任何有效的經營活動，並於截至二零一一年十二月三十一日止年度招致經營虧損人民幣23,979,000元，該虧損計入 貴集團的綜合收益表。

於二零一三年五月二十七日， 貴集團透過收購佛山玫瑰華業及佛山玫瑰園的100%股本權益收購長沙玫瑰園餘下的50%非控股權益。佛山玫瑰華業及佛山玫瑰園均為於中國成立的投資控股有限責任公司，分別持有長沙玫瑰園的30%及20%的股本權益。總現金對價為人民幣537,970,000元。收購完成後，佛山玫瑰華業、佛山玫瑰園及長沙玫瑰園均成為 貴集團之全資附屬公司。

(iv) 收購廣州南英

二零一零年前，廣州南英99%的股本權益由 貴集團之附屬公司時代恒德持有。 貴集團與獨立第三方廣州市恒德投資有限公司（「廣州恒德」）分別持有時代恒德70%及30%的股本權益。因此，按照 貴集團根據其與屆時投資者訂立的投資協議（ 貴集團據此行使重大影響力）所評估， 貴集團實際持有廣州南英69.3%的股本權益，並列作 貴集團之聯營公司（附註16）。

二零一一年四月， 貴集團透過將時代恒德所持之全部投資轉讓予 貴公司之全資附屬公司廣州勝譽，以總計人民幣596,040,000元的對價再次收購廣州南英29.7%的股本權益。於股權轉讓完成後，廣州南英成為 貴集團之附屬公司。廣州南英從事物業開發業務。由於屆時的市況及賣方有意退出該項業務， 貴集團能夠獲得收購業務的金額為人民幣58,073,000元的收益。收購業務收益計入綜合收益表的其他收入及收益。

根據 貴集團於二零零九年就其於廣州南英的投資所訂立的相關投資協議，儘管 貴集團實際持有廣州南英69.3%的股本權益，但經股東議定以廣州南英之名義持有的若干指定資產（主要為物業）及負債，此乃完全基於屆時投資者廣州恒德及 貴集團之獨立第三方珠海經濟特區南英實業有限公司（「珠海南英」）（廣州恒德及珠海南英分別持有廣州南英29.7%及1%的股本權益）之利益。因此， 貴集團就該等指定資產（根據 貴集團投資比例所佔之廣州南英淨資產）所承擔之債項列作其他應付該等投資者之款項。

貴集團於二零一一年進一步向廣州恒德收購部分該等資產（主要為物業）及負債，因此， 貴集團對廣州恒德之相關債項予以消除。剩餘債項（主要為物業）主要為應付珠海南英之款項，其自二零一一年之收購起為廣州南英之非控股股東。

貴公司董事認為對屆時股東之安排乃完全為提升 貴集團之土地儲備之目的，且符合 貴集團前景之最佳利益。鑒於 貴集團於廣州南英之狀況，未償還債項乃參考相關資產及負債（如適用）之市值按公允價值計量，並計入綜合財務狀況表「其他應付款項及應計款項」（附註28）。

於收購日期，廣州南英的可識別資產及負債的公允價值如下：

	附註	收購時 已確認的 公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	2,738
遞延稅項資產	17	8,599
開發中物業		1,347,502
已竣工持作出售的物業		230,632
預付款項、按金及其他應收款項		471,278
現金及銀行結餘		28,838
應付貿易款項		(226,057)
計息銀行貸款及其他借款		(629,632)
其他應付款項及應計款項		(163,978)
應繳稅款		(4,884)
遞延稅項負債	17	(403,733)
		661,303
非控股權益		(7,190)
收購收益	5	(58,073)
		<u>596,040</u>
以現金支付		68,380
收購前69.7%的股本權益之公允價值		498,195
貴集團豁免與廣州恒德的往來賬戶結餘		29,465
		<u>596,040</u>

就收購廣州南英的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	人民幣千元
現金對價	(68,380)
收購的現金及銀行結餘	28,838
收購廣州南英的現金及現金等價物淨流出	<u>(39,542)</u>

自收購起，截至二零一一年十二月三十一日止年度，廣州南英為貴集團的收入作出人民幣51,944,000元的貢獻，並對綜合純利招致人民幣30,907,000元的經營虧損。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

(v) 收購廣東廣昌

根據廣州勝譽與廣東廣昌的屆時股東於二零一二年九月二十八日訂立的股權轉讓協議，廣州勝譽以人民幣15,000,000元的現金對價收購廣東廣昌的全部股本權益。廣東廣昌乃於中國成立的物業開發有限責任公司。

於收購日期，廣東廣昌的可識別資產及負債的公允價值如下：

	附註	收購時 已確認的 公允價值
		人民幣千元
開發中物業.....		769,741
預付款項、按金及其他應收款項.....		192
現金及銀行結餘.....		350
應付貿易款項.....		(501,070)
其他應付款項及應計款項.....		(211,141)
遞延稅項負債.....	17	(43,072)
收購的淨資產的公允價值.....		15,000
以現金支付.....		15,000

就收購廣東廣昌的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	人民幣千元
現金對價.....	(15,000)
收購的現金及銀行結餘.....	350
收購廣東廣昌的現金及現金等價物淨流出.....	(14,650)

所收購之廣東廣昌於截至二零一二年十二月三十一日止年度的業績對 貴集團於該年度的綜合收入或利潤並無重大影響。

(vi) 收購廣州至德及其附屬公司 (統稱「至德集團」)

根據廣州永泰與廣州至德的屆時股東於二零一二年十二月十七日訂立的股權轉讓協議， 貴集團全資附屬公司廣州永泰以人民幣10,000,000元的現金對價收購廣州至德的100%權益。廣州至德乃一間於中國成立的投資控股有限責任公司，至德集團主要從事物業投資及物業和酒店管理，擁有萬谷百貨超市100%的股本權益、至德正興100%的股本權益、至德酒店100%的股本權益、至德科技95%的股本權益及廣州廣德昌55%的股本權益。有關廣州至德附屬公司的主要業務的詳情載於本節附註1。

於收購日期，至德集團及其附屬公司的可識別資產及負債的總公允價值如下：

	附註	收購時 已確認的 公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	359,450
於聯營公司的投資		39,682
存貨		4,642
應收貿易款項		292
預付款項、按金及其他應收款項		606,322
現金及銀行結餘		21,106
應付貿易款項		(16,238)
其他應付款項及應計款項		(415,682)
計息銀行貸款及其他借款		(582,890)
應繳稅款		(4,251)
		12,433
非控股權益		(2,433)
收購的淨資產的公允價值		10,000
以現金支付		10,000

就收購該等附屬公司的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	人民幣千元
現金對價	(10,000)
收購的現金及銀行結餘	21,106
收購該等附屬公司的現金及現金等價物淨流入	11,106

所收購之至德集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的業績對 貴集團於該年度的綜合收入或利潤並無重大影響。

截至二零一三年六月三十日止六個月

(vii) 收購珠海國基

根據廣州勝譽與珠海國基的屆時股東於二零一二年八月十五日訂立的股權轉讓協議，廣州勝譽以人民幣2,500,000元的現金對價收購珠海國基50%的股本權益。由於屆時的市況及賣方有意退出該項業務， 貴集團能夠獲得收購業務的金額為人民幣7,685,000元的收益。收購業務收益計入綜合收益表的其他收入及收益。珠海國基乃於中國成立的物業開發有限責任公司。相關股權轉讓登記安排於二零一三年一月完成，自此珠海國基成為 貴集團的附屬公司。

董事已評估 貴集團對珠海國基的控制能力。儘管 貴集團持有珠海國基的50%股本權益，但 貴集團仍對珠海國基保留控制權，並享有大多數實益權益且承擔珠海國基的風險。因此，自此將珠海國基併入 貴集團的財務報表。

於收購日期，珠海國基的可識別資產及負債的公允價值如下：

	附註	收購時 已確認的 公允價值 人民幣千元
開發中物業.....		277,696
其他應付款項及應計款項.....		(248,904)
遞延稅項負債.....	17	(8,422)
收購的淨資產的公允價值.....		20,370
非控股權益.....		(10,185)
收購收益.....	5	(7,685)
以現金支付.....		2,500

就收購珠海國基的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	人民幣千元
現金對價.....	(2,500)
收購的現金及銀行結餘.....	-
收購珠海國基的現金及現金等價物淨流出.....	(2,500)

所收購之珠海國基於截至二零一三年六月三十日止六個月的業績對貴集團於該期間的綜合收入或利潤並無重大影響。

(B) 收購附屬公司（不作為一項業務）

貴集團於有關期間所收購之實體（不構成業務）概述如下：

截至二零一零年十二月三十一日止年度

(viii) 收購中山萬聯

根據時代企業地產與中山萬聯的屆時股東於二零一零年一月八日訂立的股權轉讓協議，時代企業地產以人民幣1,000,000元的現金對價收購中山萬聯的全部股本權益。中山萬聯乃於中國成立的物業開發有限責任公司。

於收購日期，中山萬聯的可識別資產及負債如下：

	附註	人民幣千元
預付土地租賃款項.....	14	500,905
預付款項、按金及其他應收款項.....		2
遞延稅項資產.....	17	2,288
其他應付款項及應計款項.....		(502,195)
收購的淨資產.....		1,000
以現金支付.....		1,000

就收購中山萬聯的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	人民幣千元
現金對價	(1,000)
收購的現金及銀行結餘	—
收購中山萬聯的現金及現金等價物淨流出	<u>(1,000)</u>

(ix) 收購清遠喜龍

根據時代企業地產與清遠喜龍的屆時股東於二零一零年四月十二日訂立的股權轉讓協議，時代企業地產以人民幣5,000,000元的現金對價收購清遠喜龍的全部股本權益。清遠喜龍乃於中國成立的物業開發有限責任公司。

於收購日期，清遠喜龍的可識別資產及負債如下：

	人民幣千元
預付款項、按金及其他應收款項	10,000
現金及銀行結餘	5,000
其他應付款項及應計款項	(10,000)
收購的淨資產	<u>5,000</u>
以現金支付	<u>5,000</u>

就收購清遠喜龍的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	人民幣千元
現金對價	(5,000)
收購的現金及銀行結餘	5,000
收購清遠喜龍的現金及現金等價物淨流出	<u>—</u>

(x) 收購廣州天朗

根據廣州駿寶與廣州天朗的屆時股東於二零一零年十月九日、二零一零年十一月二十二日及二零一零年十二月二十一日訂立的若干股權轉讓協議，貴集團全資附屬公司廣州駿寶以人民幣1,000,000元的現金對價收購廣州天朗的全部股本權益。廣州天朗乃於中國成立的物業開發有限責任公司。

於收購日期，廣州天朗的可識別資產及負債如下：

	人民幣千元
預付款項、按金及其他應收款項	34,536
現金及銀行結餘	1,002
其他應付款項及應計款項	(34,538)
收購的淨資產	<u>1,000</u>
以現金支付	<u>1,000</u>

就收購廣州天朗的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	人民幣千元
現金對價	(1,000)
收購的現金及銀行結餘	1,002
收購廣州天朗的現金及現金等價物淨流出	<u>2</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度

(xi) 收購廣州天合

根據廣州勝譽與廣州天合的屆時股東於二零一一年一月十三日及二零一一年八月十七日訂立的相關買賣協議，廣州勝譽以人民幣50,490,000元的總對價收購廣州天合總計99%的股本權益。廣州天合乃於中國成立的物業開發有限責任公司。

於收購日期，廣州天合的可識別資產及負債如下：

	附註	人民幣千元
預付款項、按金及其他應收款項		24,482
現金及銀行結餘		1,037
預付土地租賃款項	14	36,386
其他應付款項及應計款項		(10,875)
		51,030
非控股權益		(540)
		<u>50,490</u>
以下列方式支付的總對價：		
現金		15,000
其他應付款項及應計款項		35,490
		<u>50,490</u>

就收購附屬公司的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	二零一一年 人民幣千元
現金對價	(15,000)
收購的現金及銀行結餘	1,037
收購附屬公司的現金及現金等價物淨流出	<u>13,963</u>

截至二零一三年六月三十日止六個月

(xii) 收購珠海金屋

根據廣州勝譽與珠海金屋的屆時股東於二零一二年十二月二十八日訂立的相關買賣協議，廣州勝譽以人民幣510,000元的總對價收購珠海金屋51%的股本權益。珠海金屋乃於中國成立的物業開發有限責任公司。相關股權轉讓登記安排於二零一三年一月完成，自此珠海金屋成為 貴集團的附屬公司。

於收購日期，珠海金屋的可識別資產及負債如下：

	附註	二零一三年 人民幣千元
預付土地租賃款項.....	14	8,035
現金及銀行結餘.....		6
其他應付款項及應計款項.....		(7,363)
		678
非控股權益.....		(168)
		510
以下列方式支付的總對價：		
現金.....		510

就收購附屬公司的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	二零一三年 人民幣千元
現金對價.....	(510)
收購的現金及銀行結餘.....	6
收購附屬公司的現金及現金等價物淨流出.....	(504)

截至二零一三年六月三十日止六個月

(xiii) 收購廣州天斯

根據廣州駿寶與廣州天斯的屆時股東於二零一二年二月二十二日訂立的相關買賣協議，廣州駿寶以人民幣250,500,000元的總對價收購廣州天斯100%的股本權益。廣州天斯乃於中國成立的物業開發有限責任公司。相關股權轉讓登記安排於二零一三年三月完成，自此廣州天斯成為 貴集團的附屬公司。

於收購日期，廣州天斯的可識別資產及負債如下：

	附註	人民幣千元
預付土地租賃款項.....	14	298,228
其他應付款項及應計款項.....		(47,728)
		<u>250,500</u>
以下列方式支付的總對價：		
現金.....		<u>250,500</u>

就收購附屬公司的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

		人民幣千元
現金對價.....		(250,500)
收購的現金及銀行結餘.....		—
收購附屬公司的現金及現金等價物淨流出.....		<u>(250,500)</u>

33. 出售附屬公司

截至二零一三年六月三十日止六個月

於截至二零一三年六月三十日止六個月期間，貴集團以人民幣1,010,000元的總對價向獨立第三方出售佛山至德萬谷及珠海盛元，有關詳情載列如下：

	附註	人民幣千元
出售的淨資產：		
物業、廠房及設備.....	13	3,311
存貨.....		3,611
預付款項、按金及其他應收款項.....		17,687
現金及銀行結餘.....		4,692
應付貿易款項.....		(3,770)
應計款項及其他應付款項.....		<u>(25,935)</u>
		(404)
出售附屬公司的收益.....	5	<u>(1,414)</u>
支付方式：		
現金.....		<u>1,010</u>

就出售附屬公司的現金及現金等價物淨流入的分析如下：

		人民幣千元
現金對價.....		1,010
出售的現金及銀行結餘.....		<u>(4,692)</u>
出售附屬公司的現金及現金等價物淨流入.....		<u>(3,682)</u>

34. 或然負債

- (a) 於各有關期間末，貴集團就若干銀行授予的按揭借款提供擔保，該等按揭借款涉及為貴集團物業的若干購買者安排的按揭貸款。根據擔保條款，於該等購買者拖欠按揭付款後，貴集團負責向銀行償還違約購買者欠負的未償還按揭本金連同應計利息及罰金，且貴集團有權接管相關物業的合法業權及管有權。貴集團的擔保期開始於相關按揭貸款的授予日期，並於房地產所有權證發行後結束，房地產所有權證一般於購買者擁有相關物業後一至兩年內發行。於各有關期間末就授予貴集團物業之購買者的按揭借款而提供予銀行的擔保金額如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就貴集團物業的若干購買者的按揭借款提供的擔保.....	1,217,015	1,710,483	3,210,227	3,548,326

董事認為，在拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值可用來償還未償還按揭本金連同應計利息及罰金，因此在財務資料中尚未就擔保作出撥備。

- (b) 根據岑釗雄先生、李一萍女士、豐亞及其控股公司佳名投資有限公司、東利管理有限公司、貴公司與獨立投資者（「投資者」）於二零零七年十二月二十八日訂立的票據認購與權利協議（「票據認購協議」），豐亞於二零零八年一月八日以總計200百萬美元的對價向投資者發行若干可轉換票據。貸款所得款項隨後作為出資注入貴公司（附註31(b)），並以此作為貴公司的營運資金。就投資者向豐亞提供的貸款而言，貴公司作為主債務人（不僅僅是擔保人）無條件及不可撤銷地向投資者保證豐亞會充分、準時及完全履行其所有責任。

可轉換票據亦可用各類股份抵押進行抵押，據此（其中包括）貴公司及貴公司直接或間接境外附屬公司的全部已發行股本抵押予投資者。

投資者就上述各方因票據認購協議的若干規定所產生的糾紛於二零零九年及二零一一年分別向豐亞、貴公司及其他訂約方發送贖回通知。

於二零一二年期間，上述各方為解決前段中所討論的糾紛而訂立若干償還安排（「償還協議」），據此，向投資者償還的償還金額總額改為約350百萬美元。

票據認購協議、可轉換票據及與投資者訂立的償還協議之詳情載於本招股章程「歷史與公司架構」一節。

擔保的初始公允價值不大，因此，財務資料中並未就擔保作出任何撥備。

35. 資產及股份的抵押

貴集團就銀行及其他借款所抵押的資產及股份之詳情，以及與貴公司直接控股公司豐亞所發行的票據認購協議有關的詳情分別載於財務資料附註29及34(b)。

36. 運營租賃安排

(a) 作為出租人

貴集團根據運營租賃安排出租其投資物業，議定租期為一至十年。租賃條款一般也要求租戶支付保證金。

於各有關期間末，貴集團根據不可撤銷運營租賃，於下列期間到期的租戶的未來最低租賃應收款項總額如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	39,785	27,145	37,872	40,588
第二至第五年 (包含首尾年份).....	35,881	27,124	62,227	65,928
五年後.....	74	128	16,556	14,905
	<u>75,740</u>	<u>54,397</u>	<u>116,655</u>	<u>121,421</u>

(b) 作為承租人

貴集團根據運營租賃安排出租若干辦公物業及商業物業（請參閱下文(c)）。議定的物業租期為6個月至22年。

於各有關期間末，貴集團根據不可撤銷運營租賃，於下列期間到期的未來最低租賃款項總額如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	1,824	4,039	81,592	79,759
第二至第五年 (包含首尾年份).....	4,194	2,539	313,311	299,754
五年後.....	-	-	1,039,002	985,413
	<u>6,018</u>	<u>6,578</u>	<u>1,433,905</u>	<u>1,364,926</u>

(c) 轉租安排

貴集團於二零一二年十二月收購廣州至德，並透過廣州至德及其附屬公司開始其轉租業務，該等物業乃向獨立第三方租賃，然後翻新及租賃予外部租戶。

應收轉租款項

轉租予外部租戶的議定年期為一至十五年。於各有關期間末，貴集團根據不可撤銷轉租安排，於下列期間到期的未來最低應收轉租款項總額如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	-	-	69,605	98,028
第二至第五年 (包含首尾年份) ..	-	-	88,561	127,696
五年後	-	-	14,157	44,367
	-	-	172,323	270,091

37. 承擔

除了上文附註36中的運營租賃承擔詳情外，貴集團於各有關期間末擁有以下資本承擔：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未作出撥備：				
租賃土地	1,162,100	872,100	1,466,291	781,622
開發中物業	2,338,653	3,570,302	2,770,273	4,085,844
收購附屬公司	804,924	-	196,598	-
收購非控股權益	-	495,580	495,580	21,990
	4,305,677	4,937,982	4,928,742	4,889,456

此外，貴集團應佔聯營公司自身資本承擔（並未計入上文）如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未作出撥備：				
開發中物業	23,552	-	-	7,547

38. 關聯方交易

- (a) 除了本報告其他地方披露的交易及結餘外，貴集團於有關期間內與關聯方之間存有以下重大交易：

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向廣州市時代發展 企業集團有限公司及 李一萍女士 租賃的辦公場地..... (i)	971	1,295	1,295	647	647
出售予白錫洪先生 的物業..... (ii)	-	-	1,524	1,524	-
	<u>971</u>	<u>1,295</u>	<u>2,819</u>	<u>2,171</u>	<u>647</u>

(未經審核)

附註：

- (i) 廣州市時代發展企業集團有限公司（「時代發展集團」）乃一間於二零一零年由岑釗雄先生控制及自二零一一年起由岑釗雄先生的父親岑建財先生控制的公司。租賃費率及條件與提供予獨立第三方的費率及條件相若。
- (ii) 出售予董事之物業價格乃參照提供予獨立第三方的物業價格作出。
- (b) 與關聯方的其他交易
- (i) 於二零一二年，貴集團以人民幣10,000,000元的對價（此乃根據至德集團的屆時資產淨值確定）從岑釗雄先生的若干直系親屬處收購至德集團。該交易的進一步詳情均載入財務資料的附註32(vi)內。
- (ii) 貴集團若干關聯方已為貴集團獲得的若干銀行貸款及其他借款提供擔保。貴集團的若干銀行貸款亦由其關聯方資產擔保。有關該等交易的進一步詳情均載入財務資料的附註29(d)內。
- (iii) 於有關期間，貴集團在免專利使用費的基礎上使用時代發展集團註冊的若干商標。
- (iv) 於有關期間，貴公司的全資附屬公司時代企業地產在免專利使用費的基礎上使用及佔用岑釗雄先生之配偶李一萍女士擁有的一項建築面積約為111平方米的物業。
- (c) 與關聯方的未償還結餘
- (i) 貴集團與其聯營公司及董事的結餘詳情均載入財務資料的附註23及24中。
- (ii) 誠如綜合財務狀況表中所披露，貴集團及貴公司與直接控股公司及最終控股公司的結餘乃無抵押、免息，且未有固定還款期限。

(d) 貴集團主要管理人員（包括董事）的薪酬：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金、津貼及實物利益...	12,997	19,774	17,437	8,242	9,143
退休金計劃供款	167	223	211	123	121
	<u>13,164</u>	<u>19,997</u>	<u>17,648</u>	<u>8,365</u>	<u>9,264</u>

39. 按種類劃分的金融工具

於各有關期間末，各類別的金融工具的賬面金額如下：

貴集團

二零一零年十二月三十一日

金融資產

	貸款及 應收款項	可供出售的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易款項	12,576	—	12,576
計入預付款項、 按金及其他應收款項的金融資產	279,705	—	279,705
應收最終控股公司的款項	6	—	6
應收聯營公司的款項	72,631	—	72,631
應收董事的款項	11,048	—	11,048
可供出售投資	—	4,100	4,100
受限制銀行存款	608,813	—	608,813
現金及現金等價物	563,389	—	563,389
	<u>1,548,168</u>	<u>4,100</u>	<u>1,552,268</u>

金融負債

	按攤銷 成本計算的 金融負債	透過損益 按公允價值 列賬的 金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易款項	1,564,997	—	1,564,997
計入其他應付款項及 應計款項的金融負債	637,974	149,067	787,041
計息銀行貸款及其他借款	2,778,394	—	2,778,394
應付董事的款項	95,588	—	95,588
	<u>5,076,953</u>	<u>149,067</u>	<u>5,226,020</u>

二零一一年十二月三十一日

金融資產

	貸款及 應收款項	可供出售的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易款項.....	18,872	-	18,872
計入預付款項、 按金及其他應收款項的金融資產.....	815,503	-	815,503
應收直接控股公司的款項.....	11,408	-	11,408
應收最終控股公司的款項.....	5	-	5
應收聯營公司的款項.....	60,180	-	60,180
應收董事的款項.....	4,000	-	4,000
可供出售投資.....	-	3,100	3,100
受限制銀行存款.....	1,037,539	-	1,037,539
現金及現金等價物.....	565,700	-	565,700
	<u>2,513,207</u>	<u>3,100</u>	<u>2,516,307</u>

金融負債

	按攤銷 成本計算的 金融負債	透過損益 按公允價值 列賬的 金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易款項.....	2,039,031	-	2,039,031
計入其他應付款項及應計款項的金融負債...	987,804	62,665	1,050,469
計息銀行貸款及其他借款.....	4,231,640	-	4,231,640
應付董事的款項.....	101,489	-	101,489
	<u>7,359,964</u>	<u>62,665</u>	<u>7,422,629</u>

二零一二年十二月三十一日

金融資產

	持有至 到期投資	貸款及 應收款項	可供出售的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易款項.....	-	32,546	-	32,546
計入預付款項、 按金及其他應收款項的金融資產...	-	1,209,453	-	1,209,453
持有至到期投資	305,700	-	-	305,700
應收直接控股公司的款項.....	-	437,507	-	437,507
應收最終控股公司的款項.....	-	16	-	16
應收聯營公司的款項.....	-	63,880	-	63,880
應收董事的款項.....	-	3,438	-	3,438
可供出售投資.....	-	-	3,100	3,100
受限制銀行存款.....	-	897,299	-	897,299
現金及現金等價物.....	-	936,446	-	936,446
	<u>305,700</u>	<u>3,580,585</u>	<u>3,100</u>	<u>3,889,385</u>

金融負債

	按攤銷 成本計算的 金融負債	透過損益 按公允價值 列賬的 金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易款項.....	2,872,646	-	2,872,646
計入其他應付款項及應計款項的金融負債...	1,259,139	62,778	1,321,917
計息銀行貸款及其他借款.....	5,676,799	-	5,676,799
應付董事的款項.....	101,478	-	101,478
	<u>9,910,062</u>	<u>62,778</u>	<u>9,972,840</u>

二零一三年六月三十日

金融資產

	貸款及 應收款項	可供出售 的金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易款項.....	17,813	-	17,813
計入預付款項、按金及其他 應收款項的金融資產.....	405,269	-	405,269
應收直接控股公司的款項.....	22,282	-	22,282
應收最終控股公司的款項.....	16	-	16
應收聯營公司的款項.....	56,480	-	56,480
應收董事的款項.....	-	-	-
可供出售投資.....	-	12,900	12,900
受限制銀行存款.....	1,236,706	-	1,236,706
現金及現金等價物.....	309,909	-	309,909
	<u>2,048,475</u>	<u>12,900</u>	<u>2,061,375</u>

金融負債

	按攤銷 成本計算的 金融負債	透過損益 按公允價值 列賬的 金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易款項.....	2,930,841	-	2,930,841
計入其他應付款項及應計款項的金融負債...	1,352,594	62,778	1,415,372
計息銀行貸款及其他借款.....	5,723,056	-	5,723,056
應付董事的款項.....	96,885	-	96,885
	<u>10,103,376</u>	<u>62,778</u>	<u>10,166,154</u>

貴公司

二零一零年十二月三十一日

金融資產

	貸款及 應收款項
	人民幣千元
應收最終控股公司的款項.....	6
應收附屬公司的款項.....	1,321,209
應收董事的款項.....	5,354
現金及現金等價物.....	124
	<u>1,326,693</u>

金融負債

	按攤銷 成本計算的 金融負債
	人民幣千元
應付附屬公司的款項	<u>10,960</u>

二零一一年十二月三十一日

金融資產

	貸款及 應收款項
	人民幣千元
其他應收款項.....	4
應收直接控股公司的款項.....	11,408
應收最終控股公司的款項.....	5
應收附屬公司的款項.....	1,259,720
現金及現金等價物.....	262
	<u>1,271,399</u>

金融負債

	按攤銷 成本計算的 金融負債
	人民幣千元
應付附屬公司的款項.....	11,240
應付董事的款項.....	10,348
	<u>21,588</u>

二零一二年十二月三十一日

金融資產

	貸款及 應收款項
	人民幣千元
其他應收款項.....	12
應收直接控股公司的款項.....	437,507
應收最終控股公司的款項.....	10
應收附屬公司的款項.....	922,852
現金及現金等價物.....	7,356
	<u>1,367,737</u>

金融負債

	按攤銷 成本計算的 金融負債
	人民幣千元
應付附屬公司的款項.....	117,867
應付董事的款項.....	11,029
	<u>128,896</u>

二零一三年六月三十日

金融資產

	貸款及 應收款項
	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產.....	81
應收直接控股公司的款項.....	22,282
應收最終控股公司的款項.....	10
應收附屬公司的款項.....	909,793
現金及現金等價物.....	1,023
	<u>933,189</u>

金融負債

	按攤銷 成本計算的 金融負債
	人民幣千元
應付附屬公司的款項.....	140,071
應付董事的款項.....	7,959
	<u>148,030</u>

40. 公允價值及公允價值層級

貴集團及貴公司的金融工具之賬面金額及公允價值如下：

貴集團

	賬面金額				公允價值			
	十二月三十一日		六月三十日		十二月三十一日		六月三十日	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
金融資產								
應收貿易款項.....	12,576	18,872	32,546	17,813	12,576	18,872	32,546	17,813
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產.....	279,705	815,503	1,209,453	405,269	279,705	815,503	1,209,453	405,269
持有至到期投資.....	-	-	305,700	-	-	-	305,700	-
應收直接控股公司的款項.....	-	11,408	437,507	22,282	-	11,408	437,507	22,282
應收最終控股公司的款項.....	6	5	16	16	6	5	16	16
應收聯營公司的款項.....	72,631	60,180	63,880	56,480	72,631	60,180	63,880	56,480
應收董事的款項.....	11,048	4,000	3,438	-	11,048	4,000	3,438	-
可供出售投資.....	4,100	3,100	3,100	12,900	4,100	3,100	3,100	12,900
受限制銀行存款.....	608,813	1,037,539	897,299	1,236,706	608,813	1,037,539	897,299	1,236,706
現金及現金等價物.....	563,389	565,700	936,446	309,909	563,389	565,700	936,446	309,909
	<u>1,552,268</u>	<u>2,516,307</u>	<u>3,889,385</u>	<u>2,061,375</u>	<u>1,552,268</u>	<u>2,516,307</u>	<u>3,889,385</u>	<u>2,061,375</u>
金融負債								
應付貿易款項.....	1,564,997	2,039,031	2,872,646	2,930,841	1,564,997	2,039,031	2,872,646	2,930,841
計入其他應付款項及 應計款項的金融負債.....	787,041	1,050,469	1,321,917	1,415,372	787,041	1,050,469	1,321,917	1,415,372
計息銀行貸款及其他借款.....	2,778,394	4,231,640	5,676,799	5,723,056	2,778,394	4,231,640	5,676,799	5,723,056
應付董事的款項.....	95,588	101,489	101,478	96,885	95,588	101,489	101,478	96,885
	<u>5,226,020</u>	<u>7,422,629</u>	<u>9,972,840</u>	<u>10,166,154</u>	<u>5,226,020</u>	<u>7,422,629</u>	<u>9,972,840</u>	<u>10,166,154</u>

貴公司

	賬面金額				公允價值			
	十二月三十一日		六月三十日		十二月三十一日		六月三十日	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
金融資產								
其他應收款項.....	-	4	12	81	-	4	12	81
應收直接控股公司的款項.....	-	11,408	437,507	22,282	-	11,408	437,507	22,282
應收最終控股公司的款項.....	6	5	10	10	6	5	10	10
應收附屬公司的款項.....	1,321,209	1,259,720	922,852	909,793	1,321,209	1,259,720	922,852	909,793
應收董事的款項.....	5,354	-	-	-	5,354	-	-	-
現金及現金等價物.....	124	262	7,356	1,023	124	262	7,356	1,023
	<u>1,326,693</u>	<u>1,271,399</u>	<u>1,367,737</u>	<u>933,189</u>	<u>1,326,693</u>	<u>1,271,399</u>	<u>1,367,737</u>	<u>933,189</u>
金融負債								
應付附屬公司的款項.....	10,960	11,240	117,867	140,071	10,960	11,240	117,867	140,071
應付董事的款項.....	-	10,348	11,029	7,959	-	10,348	11,029	7,959
	<u>10,960</u>	<u>21,588</u>	<u>128,896</u>	<u>148,030</u>	<u>10,960</u>	<u>21,588</u>	<u>128,896</u>	<u>148,030</u>

金融資產及負債的公允價值以該工具自願交易方（強迫或清盤出售除外）當前交易下可交易金額入賬。以下方法及假設均用來估算公允價值：

現金及現金等價物、受限制銀行存款、應收貿易款項、應付貿易款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、計入其他應付款項及應計款項的金融負債、應付直接控股公司的款項、應收聯營公司的款項、應收董事的款項、應付董事的款項、持有至到期投資、可供出售投資、計息銀行貸款及其他借款的公允價值與其賬面金額相若，主要是由於該等工具在短期內到期。

公允價值層級

貴集團使用以下層級來釐定及披露金融工具的公允價值：

- 第1層： 基於就相同資產或負債的活躍市場中的報價（未經調整）而計量的公允價值
- 第2層： 基於估值技術而計量的公允價值，就該估值技術而言，所有對記錄的公允價值有重大影響的投入乃可觀察得到的（無論直接或間接）
- 第3層： 基於估值技術而計量的公允價值，就該估值技術而言，任何對記錄的公允價值有重大影響的投入並非基於可觀察得到的市場數據（不可觀察得到的投入）

按公允價值計量的負債：

	第1層	第2層	第3層	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入其他應付款項及				
應計款項的若干其他應付款項：				
於二零一零年十二月三十一日	—	149,067	—	149,067
於二零一一年十二月三十一日	—	62,665	—	62,665
於二零一二年十二月三十一日	—	62,778	—	62,778
於二零一三年六月三十日	—	62,778	—	62,778

按公允價值計量的資產：

於二零一零年、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，貴集團的可供出售投資（第1層）與投資物業（第2層）按公允價值計量。

於有關期間，第1層與第2層之間並無公允價值計量轉移。

41. 金融風險管理目標及政策

貴集團的金融資產主要包括現金及現金等價物、受限制銀行存款、應收貿易款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、持有至到期投資、應收直接控股公司的款項、應收聯營公司的款項、應收董事的款項、應收董事的款項及可供出售投資。貴集團的金融負債主要包括應付貿易款項、計入其他應付款項及應計款項的金融負債、計息銀行貸款及其他借款及應付董事的款項。

於各有關期間末，貴集團的金融工具的賬面金額與其公允價值相若。公允價值估算於特定時間點並基於金融工具的相關市場資料予以作出。該等估算帶有主觀性質，涉及不確定因素及重要判斷情況，因此無法予以精確釐定。假設之變動能嚴重影響估算。

(a) 利率風險

貴集團沒有重大計息資產。貴集團面臨的市場利率變動主要與貴集團具有浮動利率的銀行貸款及其他借款相關。貴集團尚未使用任何利率掉期來對沖其利率風險。

貴集團面臨的市場利率變動風險主要與貴集團以浮動利率計算的長期債務相關。

於二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月及二零一二年十二月以及二零一三年六月三十日，總計人民幣2,147,938,000元、人民幣3,152,812,000元、人民幣3,939,979,000元及人民幣4,371,360,000元的借款均以浮動利率計息。

下表說明在所有其他變量保持不變的情況下，在有關期間內，貴集團除所得稅前利潤（透過浮息銀行貸款的影響）對利率的合理可能變動的敏感性。對貴集團的其他股本概無影響。

除所得稅前利潤及開發中物業的增加／(減少)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
如利率降低100個基點					
除所得稅前利潤	5,357	3,653	2,644	3,317	4,164
開發中物業	20,854	24,924	28,052	35,384	28,955
如利率提高100個基點					
除所得稅前利潤	(5,357)	(3,653)	(2,644)	(3,317)	(4,164)
開發中物業	(20,854)	(24,924)	(28,052)	(35,384)	(28,955)

(b) 外匯風險

貴集團的業務位於中國內地，所有交易均以人民幣進行。貴集團的大部分資產及負債均以人民幣計值，而若干銀行結餘則以港元計值。貴集團尚未對沖其外匯利率風險。

(c) 信貸風險

貴集團概無集中信貸風險。貴集團的現金及現金等價物及受限制銀行存款主要存於中國內地國有銀行。

現金及現金等價物、受限制銀行存款、應收貿易款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、持有至到期投資、應收直接控股公司的款項、應收聯營公司的款項、應收董事的款項及計入綜合財務狀況表的可供出售投資的賬面金額是貴集團就其金融資產承擔的最大信貸風險。貴集團的其他金融資產並沒有重大信貸風險。

貴集團已為其物業單位的若干購買者安排銀行融資，並提供擔保以確保該等購買者履行償還責任。該等擔保的披露詳情載於財務資料的附註34。

(d) 流動性風險

貴集團的管理層旨在維持充足的現金及現金等價物，且貴集團透過充足的已承諾信貸融通額度以可用資金滿足其施工承諾。

下表總結 貴集團於各有關期間末基於已訂約但未貼現款項的金融負債的到期情況。

貴集團

於二零一零年十二月三十一日

	於要求時	少於3個月	3至12個月	1至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易款項.....	1,564,997	-	-	-	-	1,564,997
計入其他						
應付款項						
及應計款項的						
金融負債.....	787,041	-	-	-	-	787,041
計息銀行貸款						
及其他借款.....	-	137,051	549,872	2,304,513	177,154	3,168,590
應付董事的款項.....	95,588	-	-	-	-	95,588
	<u>2,447,626</u>	<u>137,051</u>	<u>549,872</u>	<u>2,304,513</u>	<u>177,154</u>	<u>5,616,216</u>

於二零一一年十二月三十一日

	於要求時	少於3個月	3至12個月	1至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易款項.....	2,039,031	-	-	-	-	2,039,031
計入其他						
應付款項						
及應計款項的						
金融負債.....	1,050,469	-	-	-	-	1,050,469
計息銀行貸款						
及其他借款.....	-	1,055,274	442,389	3,202,590	126,300	4,826,553
應付董事的款項.....	101,489	-	-	-	-	101,489
	<u>3,190,989</u>	<u>1,055,274</u>	<u>442,389</u>	<u>3,202,590</u>	<u>126,300</u>	<u>8,017,542</u>

於二零一二年十二月三十一日

	於要求時	少於3個月	3至12個月	1至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易款項.....	2,872,646	-	-	-	-	2,872,646
計入其他						
應付款項						
及應計款項的						
金融負債.....	1,321,917	-	-	-	-	1,321,917
計息銀行貸款						
及其他借款.....	-	1,165,317	2,401,946	2,684,747	62,050	6,314,060
應付董事的款項.....	101,478	-	-	-	-	101,478
	<u>4,296,041</u>	<u>1,165,317</u>	<u>2,401,946</u>	<u>2,684,747</u>	<u>62,050</u>	<u>10,610,101</u>

於二零一三年六月三十日

	於要求時	少於3個月	3至12個月	1至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易款項.....	2,930,841	-	-	-	-	2,930,841
計入其他						
應付款項及						
應計款項的						
金融負債.....	1,415,372	-	-	-	-	1,415,372
計息銀行貸款及						
其他借款.....	-	1,446,321	1,719,438	3,150,347	11,500	6,327,606
應付董事的款項.....	96,885	-	-	-	-	96,885
	<u>4,443,098</u>	<u>1,446,321</u>	<u>1,719,438</u>	<u>3,150,347</u>	<u>11,500</u>	<u>10,770,704</u>

貴公司

貴公司於各有關期間末的所有金融負債均於要求時償還。

資本管理

貴集團管理資本的目標為保障貴集團繼續以持續基準經營的能力，為股東提供回報及為其他利益相關者提供利益，並維持最佳資本架構以減少資本成本。

為維持或調整資本架構，貴集團可調整支付股東的股息、向股東發還資本、發行新股份或出售資產以減少債務。

貴集團以負債與經調整資本比率為基準監控資本。該比率以負債淨額及經調整資本計算。負債淨額乃按計息銀行及其他借款（如綜合財務狀況表所示）總額減現金及銀行結餘（包括受限制現金）計算。經調整資本包括權益之所有成份（即股本、少數股東權益及儲備）及應付董事（創辦人）的淨額。

於各有關期間末，負債淨額與經調整權益比率如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款				
(附註29).....	2,778,394	4,231,640	5,676,799	5,723,056
減：現金及銀行結餘				
(附註26).....	(1,172,202)	(1,603,239)	(1,833,745)	(1,546,615)
負債淨額.....	<u>1,606,192</u>	<u>2,628,401</u>	<u>3,843,054</u>	<u>4,176,441</u>
權益.....	2,116,967	2,851,037	3,206,113	2,456,235
加：應付董事（創辦人）				
的款項(附註24).....	95,588	101,489	101,478	96,885
經調整權益.....	<u>2,212,555</u>	<u>2,952,526</u>	<u>3,307,591</u>	<u>2,553,120</u>
負債淨額與經調整				
權益比例.....	<u>72.6%</u>	<u>89.0%</u>	<u>116.2%</u>	<u>163.6%</u>

42. 報告期後事項

- (a) 於二零一三年七月二日，廣州勝譽就人民幣500百萬元的若干貸款向大業信託有限責任公司轉讓廣州南英20%的股本權益。該安排之詳情載於本招股章程「歷史與公司架構」一節。
- (b) 於二零一三年七月十二日，岑釗雄先生、豐亞、貴集團與投資者訂立一份重組契約，修訂及補充於二零一一年協定的償還安排條款（「重組契約」）（附註34(b)），包括但不限於所結欠但未到期之款項的還款計劃及對提供予投資者的擔保之修訂。重組契約的進一步詳情載於本招股章程「歷史與公司架構－首次公開發售前投資及債務重組」一節。

償還責任

根據重組契約的條款，在償還前兩期總計約73百萬美元的分期付款後，根據重組契約，豐亞欠投資者的約86百萬美元的部分債務被轉讓予貴公司（「約務更替」），因此，貴公司有責任向投資者分三期付款，即分別於二零一四年一月十五日、二零一四年三月十五日及二零一四年五月十五日付款24.3百萬美元、31.7百萬美元及30.0百萬美元。

於二零一三年九月，貴集團於其綜合財務報表中錄得應付投資者的款項約為86百萬美元。

免除擔保及股份抵押

根據重組契約，假設如上文所述所需償還金額約為86百萬美元，根據償還協議及重組契約，貴公司將不再作為豐亞履行所有責任的擔保人（如附註34(b)所披露）。

於重組契約所界定及本招股章程「歷史與公司架構」一節所詳述的合資格上市完成後，貴公司及貴公司直接或間接境外附屬公司的已發行股本股份所產生的所有股份抵押及據此產生的所有擔保權益（如附註34(b)所披露）將予以解除及免除，即時生效。

- (c) 為促進約務更替，於二零一三年九月十六日，貴公司從其豐亞可分配儲備金中宣派約70.2百萬美元的股息。
- (d) 於二零一三年十一月十一日，就珠海佳譽的金額為人民幣450百萬元的若干貸款，廣州勝譽將其於廣州卓瑞100%的股本權益轉讓予中融國際信託有限公司，其中，廣州卓瑞向廣州勝譽收購40%的股本權益。該安排的詳情載於本招股章程「歷史與公司架構」一節。
- (e) 根據日期為二零一三年十一月十九日的書面決議案，貴公司的法定股本從380,000港元增至1,000,000,000港元。

III. 結算日後財務報表

貴集團、貴公司或任何其附屬公司並未就二零一三年六月三十日以後任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

時代地產控股有限公司
UBS Securities Hong Kong Limited
海通國際資本有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一三年十一月二十九日

本附錄所載資料不屬於本公司之申報會計師香港安永會計師事務所(執業會計師)所編製之會計師報告(載於本招股章程附錄一)之一部分,所載資料僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載之會計師報告一併閱讀。

A 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下為本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的說明報表,該報表依據上市規則第4.29段編製,以供說明全球發售的影響,猶如全球發售已於二零一三年六月三十日進行一般,且其乃基於全文載於附錄一的會計師報告所示的截至二零一三年六月三十日經審核綜合有形資產淨值而編製,並作如下調整:

編製本集團未經審核備考綜合有形資產淨值僅為說明用途,並由於其性質所限,未必能如實公平反映本集團於全球發售完成後或任何未來日期的財務狀況。

	截至 二零一三年 六月三十日		本集團 未經審核 經調整 有形資產淨值		未經審核備考經調整 每股有形資產淨值	
	本公司擁有人 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值	全球發售 估計所得 款項淨額	本集團 未經審核 經調整 有形資產淨值	未經審核備考經調整 每股有形資產淨值		
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣)	(港元)	
按發售價每股						
3.20港元計算	2,437,602	1,001,957	3,439,559	2.00	2.53	
按發售價每股						
4.50港元計算	2,437,602	1,444,278	3,881,880	2.25	2.85	

附註:

- (1) 我們於二零一三年六月三十日經審核綜合有形資產淨值摘錄自附錄一所載會計師報告,等於截至二零一三年六月三十日本公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值人民幣2,437,602,000元。如果於二零一三年六月三十日之前以豐亞企業為受益人宣派截至二零一三年九月十六日金額為70,219,919.81美元(相當於約人民幣431,485,000元)的股息,以抵銷豐亞企業結欠本公司的款項(有關詳情披露於「財務資料—債務及或然負債—可轉換票據及重組契約」一節),則本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值約為人民幣2,006,117,000元。

- (2) 全球發售預測所得款項淨額乃按指示性發售價每股3.20港元至4.50港元（即所列明發售價範圍的最低價及最高價）計算，經扣除本公司應付承銷費用及有關費用。估計所得款項淨額按1港元兌換人民幣0.79元的匯率換算為人民幣，並不表示人民幣金額已經、本應可以或可能按該匯率或以任何其他匯率或根本不能兌換港元，反之亦然。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值於作出本節上文所述調整後基於緊隨全球發售完成後已發行1,722,960,000股股份（假設超額配股權未獲行使及購股權計劃未獲實施）計算得出，且未經計入根據本招股章程中「股本」一節中所述就股份的配發、發行或購買授予董事的一般授權或會發行或購回的任何股份。
- (4) 並無進行任何調整以反映二零一三年六月三十日後本集團的任何交易結果或訂立其他的交易。

B. 獨立申報會計師就編製備考財務資料的核證報告

以下為本公司的申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）就本集團的備考財務資料發出的報告全文，以供載入本招股章程。

致時代地產控股有限公司列位董事

吾等已完成核證工作並對時代地產控股有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）就貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）編製的備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括貴公司刊發的招股章程中附錄二所載的於二零一三年六月三十日的備考綜合有形資產淨值以及相關附註（「備考財務資料」）。貴公司董事用於編製備考財務資料的適用標準載於附錄二第A條。

備考財務資料由貴公司董事編製，以說明貴公司股份的全球發售對貴集團於二零一三年六月三十日的財務狀況造成的影響，猶如該事項已於二零一三年六月三十日發生。在此過程中，貴公司董事從貴集團截至二零一三年六月三十日止期間的財務報表中摘錄有關貴集團財務狀況的資料，而上述財務資料已公佈會計師報告。

貴公司董事對備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等過往就編製備考財務資料時所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號就編製招股章程所載的備考財務資料作出核證委聘報告執行工作。該準則要求申報會計師遵守職業道德規定並計劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概無責任更新編製備考財務資料時所使用的任何歷史財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中也不對在編製備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

招股章程所載的備考財務資料僅為說明 貴公司股份的全球發售對 貴集團的未經調整財務資料的影響，猶如該事項已在為說明用途而選擇的較早日期發生。因此，吾等概不保證該事項的實際結果與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製而發出的合理核證委聘報告，涉及進行用以評估董事於編製備考財務資料時所用的適用標準有否為呈列該事項直接造成的重大影響提供合理依據以及就以下事項獲取充分恰當憑據的程序：

- 相關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製備考財務資料有關的事項以及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等獲取的憑據屬充分適當，以為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所列基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的備考財務資料而言屬恰當。

此致

香港
執業會計師
謹啟

二零一三年十一月二十九日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本公司物業權益於二零一三年九月三十日之估值所發表之意見而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以便載入本招股章程。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

1. 指示、目的及估值日期

吾等遵照閣下之指示，對時代地產控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）所持有之物業權益進行估值（有關詳情載於隨附估值證書）。吾等確認已視察該等物業，作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一三年九月三十日之估值之意見。

2. 市值定義

吾等對各項物業之估值乃指其市值，就香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》（二零一二年版）而言，市值定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易之預計款額。」

3. 估值基準及假設

在對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會發佈的《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)所載的規定。

吾等的估值並不包括因特殊條款或情況(例如不尋常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士作出的特別考慮或授出的特許權，或任何特殊價值因素)所抬高或貶低的估計價格。

在吾等對中國物業估值過程中，吾等倚賴 貴集團就各項物業的業權及 貴集團於該等物業的權益所提供的資料及意見。在對物業進行估值時，吾等已假設 貴集團對各項物業擁有可強制執行的業權並可於獲批的各土地使用年期屆滿前的整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業。

對於位於中國的物業，其業權狀況及獲授的主要證書、批文及許可證均參考 貴集團所提供的資料(載於各估值證書的附註)。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另行說明者外，吾等假定該等物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。

4. 估值方法

對於 貴集團於中國分別持作投資以及租賃及轉租的第一類及第五類物業，吾等採用按現有租約的淨租金收入擴充資本估值及考慮物業的潛在重訂租金收入或參考同類市場交易進行估值。

對於 貴集團於中國持作出售的第二類物業，吾等採用直接比較法，假設各項物業按空置現況交吉出售，並參照有關市場上可資比較的銷售交易進行估值。

對於 貴集團於中國建設中或作未來開發的第三類及第四類物業，吾等以各項物業將根據 貴集團向吾等提供的最新發展計劃(如有)開發及竣工作為基準進行估值。

吾等假設發展計劃均已取得有關政府機構所發出的所有同意、批文及執照，且並無任何繁瑣條件或延誤情況。吾等亦假設，開發項目的設計及建設均符合當地規劃法規且已獲得有關機構的批准。吾等於達致估值意見時，乃採用直接比較法，參照有關市場上可資比較的銷售憑證，並考慮已支付的建設成本及開發項目竣工將支付的費用以反映已竣工開發項目的質量。「竣工後市場價值」指吾等對假設開發項目於估值日期已竣工的總售價的意見。

由於 貴集團於中國租賃及佔用的第六類物業不得轉讓及轉租或缺乏可觀租金利潤，故吾等認為該物業並無商業價值。

各項物業估值所用估值方法普遍用於評估同類物業。

5. 資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要。然而，吾等並未查閱文件正本以確定是否存在並未反映於吾等所獲提供的副本的任何修訂。

在吾等的估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴集團及其法律顧問北京市通商律師事務所就中國各項物業的業權及 貴集團於該等物業的權益所提供的資料，並接納 貴集團就規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇證明、樓宇竣工日期、停車位數量、佔用詳情、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益及所有其他有關事項提供予吾等的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲取的資料作基準，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料（該等資料對估值有重大意義）的真確性及準確性。根據 貴集團給予吾等的意見， 貴集團所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

6. 業權調查

吾等已獲提供有關該等中國物業的業權文件的摘要，惟未對該等物業進行調查。吾等並無查閱該等文件的正本以確認業權，或確定是否存在吾等所獲副本未有載列的任何修訂。吾等亦無法查核中國物業的業權，因此吾等乃依賴 貴集團及其法律顧問就 貴集團於中國物業的權益提供的意見。

7. 實地視察

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下，於二零一三年視察物業的內部。然而，吾等並無進行實地勘測，以確定土地狀況及有關設施等是否適合任何未來發展。吾等編製估值時假設此等方面乃符合要求，並於施工期間不會招致任何特殊開支或延誤。吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐壞、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另行說明者外，吾等無法進行實地測量，以核實物業的地盤及建築面積，吾等假設交予吾等文件所示的面積均為正確。

8. 貨幣和匯率

除另行說明者外，於吾等的估值中，所有貨幣數額均以中國法定貨幣人民幣列示。

謹附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

中國廣東省
廣州市越秀區
東風路410至412號
時代地產中心36樓
時代地產控股有限公司
列位董事 台照

代表

戴德梁行有限公司

高級董事

陳家輝

註冊專業測量師（產業測量組）

註冊中國房地產估價師

MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.

謹啟

二零一三年十一月二十九日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾26年經驗。

估值概要

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業			
1. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 東風路 410至412號 時代地產中心 大部分	1,580,000,000	100	1,580,000,000
第一類小計：	<u>1,580,000,000</u>		<u>1,580,000,000</u>
第二類 — 貴集團於中國持作出售的物業			
2. 中國 廣東省 廣州市 天河區 沙河銀利街35號 時代花生雅苑 未售部分	4,300,000	100	4,300,000

物業	於二零一三年	貴集團 應佔權益	於二零一三年
	九月三十日 現況下之市值		九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
3. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 白雲大道 時代玫瑰園 未售部分	32,500,000	100	32,500,000
4. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 大石鎮 沙溪村 時代南灣(廣州)一期及二期 未售部分	176,000,000	100	176,000,000
5. 中國 廣東省 廣州市 增城區 時代傾城(增城) 一期及二期 未售部分	236,000,000	100	236,000,000

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
6. 中國 廣東省 佛山市 南海區 佛山時代•糖果社區 (金沙洲)一期至三期 未售部分	707,000,000	100	707,000,000
7. 中國 廣東省 佛山市 南海區 時代傾城(佛山) 未售部分	290,000,000	100	290,000,000
8. 中國 廣東省 佛山市 南海區 依雲小鎮(佛山) 未售部分	220,000,000	100	220,000,000

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
9. 中國 廣東省 佛山市 三水區 時代城(佛山) 一期至三期部分 未售部分	215,000,000	100	215,000,000
10. 中國 廣東省 中山市 西區 時代白朗峰(中山) 未售部分	61,000,000	100	61,000,000
11. 中國 廣東省 珠海市 金灣區 時代·山湖海(珠海) 一期至三期 未售部分	1,532,000,000	100	1,532,000,000

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
12. 中國	19,600,000	100	19,600,000
廣東省			
珠海市			
前山區			
岱山路東側、金雞路南側			
珠海時代廊橋			
未售部分			
第二類小計：	<u>3,493,400,000</u>		<u>3,493,400,000</u>

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
第三類 – 貴集團於中國持有的在建物業			
13. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 時代•花生II 在建項目	1,333,000,000	70	933,100,000
14. 中國 廣東省 廣州市 番禺區 大石鎮 沙溪村 時代外灘(廣州) 一期至二期 在建項目	2,597,000,000	99	2,571,030,000

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
15. 中國 廣東省 廣州市 番禺區 南村鎮 南村東路8號 時代傾城(廣州) 在建項目	1,838,000,000	100	1,838,000,000
16. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 港前大道 時代南灣(廣州)三期至七期 在建項目	2,016,000,000	100	2,016,000,000
17. 中國 廣東省 佛山市 禪城區 時代雲圖(佛山) 在建項目	1,001,000,000	100	1,001,000,000

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
18. 中國 廣東省 佛山市 三水區 時代城（佛山）三期部分 在建項目	1,102,000,000	100	1,102,000,000
19. 中國 廣東省 中山市 沙溪鎮 時代傾城（中山）一期至四期 在建項目	1,885,000,000	100	1,885,000,000
20. 中國 廣東省 珠海市 金灣區 珠海景潤項目 （時代•山湖海四期） 在建項目	765,000,000	100	765,000,000

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值 人民幣
21. 中國 廣東省 珠海市 金灣區 平沙鎮 珠海平沙項目一期至三期 在建項目	197,000,000	100	197,000,000
22. 中國 廣東省 珠海市 斗門區 白蕉鎮 珠海國基項目一期 在建項目	138,000,000	100	138,000,000
23. 中國 廣東省 清遠市 清城區 長埔村 時代傾城(清遠)一期至二期 在建項目	697,000,000	100	697,000,000

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
24. 中國 廣東省 清遠市 佛岡區 石角鎮 石聯村 佛岡石聯項目一期 在建項目	753,000,000	100	753,000,000
25. 中國 湖南省 長沙市 望城區 金星北路 時代傾城(長沙)一期 在建項目	840,000,000	100	840,000,000
第三類小計：	<u>15,162,000,000</u>		<u>14,736,130,000</u>

物業	於二零一三年	貴集團 應佔權益	於二零一三年
	九月三十日 現況下之市值		九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
第四類 – 貴集團於中國持作未來開發的物業			
26. 中國 廣東省 廣州市 番禺區 大石鎮 沙溪村 時代外灘(廣州)三期 待建項目土地	204,000,000	99	201,960,000
27. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 鶴龍一路 廣州天合項目 待建土地	35,000,000	100%	35,000,000

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
28. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 華洲路 廣州天斯項目 待建土地	無商業價值	70%	無商業價值
29. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 黃園路 廣州五羊油漆廠項目 待建土地	446,000,000	50%	223,000,000
30. 中國 廣東省 佛山市 三水區 時代城(佛山)四期至七期 待建項目土地	411,000,000	100	411,000,000

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
31. 中國 廣東省 佛山 南海區 獅山鎮 佛山豐睿項目 待建項目土地	無商業價值	50	無商業價值
32. 中國 廣東省 珠海市 斗門區 白蕉鎮 時代傾城(珠海) 待建項目土地	無商業價值	100	無商業價值
33. 中國 廣東省 清遠市 清城區 長埔村 時代傾城(清遠)項目 三期至六期 待建項目土地	539,000,000	100	539,000,000

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
34. 中國 廣東省 清遠市 佛岡區 石角鎮 石聯村 佛岡石聯項目二期 待建項目土地	719,000,000	100	719,000,000
35. 中國 廣東省 清遠市 佛岡區 湯塘鎮 黃花湖 佛岡黃花湖項目 待建項目土地	987,000,000	100	987,000,000

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
36. 中國 湖南省 長沙市 望城區 金星北路 時代傾城(長沙) 二期至六期 待建項目土地	2,115,000,000	100	2,115,000,000
37. 中國 廣東省 中山市 石岐區 細沙東 中山石岐項目 待建土地	無商業價值	100	無商業價值
第四類小計：	<u>5,456,000,000</u>		<u>5,230,960,000</u>

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
第五類 – 貴集團於中國租賃及轉租的物業			
38. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 鶴聯路88號 一幢樓宇	無商業價值	100	無商業價值
39. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 石柱嶺路段 馬務精飾五金廠 土地及建築物	無商業價值	100	無商業價值
40. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 馬務工業區 西側石柱岑大街 3號綜合樓	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
41. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 鶴龍一路2號 建築物	9,400,000	100	9,400,000
42. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠景路176及178號 建築物	無商業價值	100	無商業價值
43. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠景路168、170及172號 建築物	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
44. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠景街 遠景路14號 遠景大廈	8,000,000	100	8,000,000
45. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠景街 棠下村 棠下中街37號 居委會辦公樓 三、四及五層	無商業價值	100	無商業價值
46. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠下 棠景路段 商業街 D幢、E幢、F幢及H幢	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
47. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠景路 169-171號B幢	無商業價值	100	無商業價值
48. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠下南街 35號A幢	無商業價值	100	無商業價值
49. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 機場西心誼路108號 第一及第二層	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
50. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 三元里大道 水邊街73號 時代花園 10及11號樓	無商業價值	100	無商業價值
51. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠景路 100號、102號及152號 建築物	無商業價值	100	無商業價值
52. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 黃園路 馬務聯 和工業區建築物	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
53. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 黃園路 馬務聯 和工業區綜合樓	無商業價值	100	無商業價值
54. 中國 廣東省 廣州市 天河區 東圃大馬路 一橫路23號 建築物	36,800,000	100	36,800,000
55. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 鶴聯路88號 地塊	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
56. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 鶴龍一路2號 地塊	無商業價值	100	無商業價值
第五類小計：	54,200,000	100	54,200,000

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
第六類 – 貴集團於中國租賃及佔用的物業			
57. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 機場西路 景麗街51號 1號商舖	無商業價值	100	無商業價值
58. 中國 廣東省 廣州市 番禺區 洛浦街 珠江花園 麗賢閣504房	無商業價值	100	無商業價值
59. 中國 廣東省 廣州市 番禺區 大石鎮 沙溪村沙溪大道 珠江花園 富興閣 19樓G室	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
60. 中國 廣東省 廣州市 番禺區 大石鎮 沙溪村沙溪大道 珠江花園 華苑閣 22樓2201房	無商業價值	100	無商業價值
61. 中國 北京市 宣武區 牛街 東華金座 1號樓1504室	無商業價值	100	無商業價值
62. 中國 北京市 西城區 菜市口 大街六號院 1-5幢16層 6單元1903房	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
63. 中國 北京市 西城區 菜市口街 東南角大吉危改 社區2號地 2-3號住宅樓14層 5單元1701房	無商業價值	100	無商業價值
64. 中國 廣東省 廣州市 蘿崗區 九龍鎮 紅衛村 泗和莊208號 C幢1至6層	無商業價值	100	無商業價值
65. 中國 廣東省 廣州市 增城區 增江大道 南3號 時代傾城2幢 502房	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
66. 中國 廣東省 廣州市 增城區 荔城鎮 一環路一號 荔城東區 農貿市場 第二幢24號單元	無商業價值	100	無商業價值
67. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 南北合大街8號 303房	無商業價值	100	無商業價值
68. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 南北台東發街5號 302房	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
69. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 東風中路410號 2601至2602房	無商業價值	100	無商業價值
70. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 湖海街6號 2501房	無商業價值	100	無商業價值
71. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 東發街 9號樓302房	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
72. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 南北台大街二巷 7號樓302房	無商業價值	100	無商業價值
73. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 南北合原學校 2樓第1至2號房及 3樓第1號房	無商業價值	100	無商業價值
74. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 同和街 何屋北東街21號 一幢建築物的一個住宅單元	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
75. 中國 廣東省 珠海市 香洲區 前山 岱山路78號 建築物	無商業價值	100	無商業價值
76. 中國 廣東省 佛山市 順德區 金華路 9號一處建築物的一個單元	無商業價值	100	無商業價值
77. 中國 廣東省 佛山市 三水區 西南街道 西青大道21號 時代廊橋花園一期 六座308號房	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
78. 中國 廣東省 佛山市 三水區 西南西青大道21號 時代城一期 9座 610房	無商業價值	100	無商業價值
79. 中國 廣東省 佛山市 三水區 西南西青大道21號 時代城一期 6座 204房	無商業價值	100	無商業價值
80. 中國 廣東省 佛山市 三水區 西南西青大道21號 時代城一期 3座 705房	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
81. 中國 廣東省 佛山市 三水區 西南西青大道21號 時代城一期 9座 603房	無商業價值	100	無商業價值
82. 中國 廣東省 佛山市 禪城區 公正路26號 2508A號舖	無商業價值	100	無商業價值
83. 中國 廣東省 佛山市 禪城區 朝安北路 尚輝苑C1座 521房	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
84. 中國 廣東省 清遠市 清城區 連江路與半環北路交匯處 恒福國際公館 1幢8A	無商業價值	100	無商業價值
85. 中國 廣東省 清遠市 新城16號 區報社 職工宿舍東梯 602房	無商業價值	100	無商業價值
86. 中國 廣東省 清遠市 清城區 連江路與人民二路交匯處 尚景峰B幢 10F室	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
87. 中國 廣東省 清遠市 清城區 沿江一路2號 錦江豪苑A6幢 1706房及地下第47號車位	無商業價值	100	無商業價值
88. 中國 廣東省 清遠市 清城區 人民一路 恒福上域 國際公寓719單元	無商業價值	100	無商業價值
89. 中國 廣東省 清遠市 清城區 人民一路 恒福上域 國際公寓2021單元	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
90. 中國 廣東省 清遠市 清城區 東城鳳城大道中 東城御峰 一座三梯8層 4單元	無商業價值	100	無商業價值
91. 中國 廣東省 清遠市 清城區 東城鳳城大道中 東城御峰 一座三梯6層 6單元	無商業價值	100	無商業價值
92. 中國 廣東省 清遠市 清城區 人民二路23號 卓越大廈8層	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
93. 中國 廣東省 清遠市 清城區 人民二路23號 卓越大廈8樓 805號室	無商業價值	100	無商業價值
94. 中國 廣東省 珠海市 斗門區 白蕉鎮 橋湖北路308號 企業大廈4樓 406室	無商業價值	100	無商業價值
95. 中國 廣東省 珠海市 平沙鎮 美平七號區 卓勝雅軒 1幢4單元 602房	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
96. 中國 廣東省 珠海市 平沙鎮 美平七號區 卓勝雅軒 2幢2單元 202房	無商業價值	100	無商業價值
97. 中國 廣東省 珠海市 金灣區 平沙鎮 升平大道北側 愛琴海酒店1號樓 商舖	無商業價值	100	無商業價值
98. 中國 廣東省 珠海市 金灣區 平沙鎮 升平大道東336號廠房 320室	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
99. 中國 廣東省 珠海市 金灣區 西湖開發區 金二路 奔馬機動車檢測 維修公司 綜合南樓	無商業價值	100	無商業價值
100. 中國 廣東省 珠海市 斗門區 白蕉鎮 人民政府 大院2號樓 101室	無商業價值	100	無商業價值
101. 中國 廣東省 珠海市 斗門區 白蕉科技園 虹橋四路商業中心 B區2幢 二樓 商舖	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
102. 中國 廣東省 珠海市 斗門區 白蕉科技園 虹橋四路18號1幢 1單元601房	無商業價值	100	無商業價值
103. 中國 廣東省 中山市 沙溪鎮 沙溪大道與寶珠路交匯處 金逸豪庭10幢 201房	無商業價值	100	無商業價值
104. 中國 廣東省 中山市 沙溪鎮 沙溪大道與寶珠路交匯處 金逸豪庭13幢 703房	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值 人民幣
105. 中國 廣東省 中山市 西區 藍波路 藍波灣豪庭T2幢 901房	無商業價值	100	無商業價值
106. 中國 廣東省 中山市 沙溪鎮 沙溪大道與寶珠路交匯處 金逸豪庭11幢 3A02房	無商業價值	100	無商業價值
107. 中國 廣東省 中山市 東區 岐關西路10號 匯星台E21幢 3A02房	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
108. 中國 廣東省 中山市 沙溪鎮 博愛路與105國道交匯處 中信左岸8幢 1708房	無商業價值	100	無商業價值
109. 中國 廣東省 中山市 沙溪鎮 新濠路1號 金逸豪庭17幢 1063號商舖	無商業價值	100	無商業價值
110. 中國 廣東省 中山市 中山四路 盛景園 三期A2幢 十五層 2-4單元	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
111. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 愛國路1002號 外貿輕工大廈 716室	無商業價值	100	無商業價值
112. 中國 廣東省 佛山市 禪城區 綠景一路22號 二層210房	無商業價值	100	無商業價值
113. 中國 廣東省 佛山市 禪城區 綠景一路22號 二層211房	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
114. 中國 湖南省 長沙市 岳麓區 金星中路383號 永祺西京1幢 3208室	無商業價值	100	無商業價值
115. 中國 湖南省 長沙市 望城區 金星北路三段 玫瑰園25幢 303單元	無商業價值	100	無商業價值
116. 中國 湖南省 長沙市 岳麓區 觀沙嶺街道 銀杉路 岳華嘉園社區1幢 1-1103房	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
117. 中國 湖南省 長沙市 望城區 星辰鎮 金星大道3段208號 玫瑰園社區會堂	無商業價值	100	無商業價值
118. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 越秀北路317號1107號單元	無商業價值	100	無商業價值
119. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 文明路 迎思星街7號 603及604房	無商業價值	100	無商業價值
120. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 J2J3J4號地塊	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
121. 中國 廣東省 佛山市 南海區 桂城街道 保利花園16幢 1號單元208房	無商業價值	100	無商業價值
122. 中國 廣東省 佛山市 南海區 桂城街道 燈湖東路1號 友邦金融中心1座 第1、2及9單元	無商業價值	100	無商業價值
123. 中國 廣東省 佛山市 南海區 里橫路 時代糖果二期 3幢1102室	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
124. 中國 廣東省 佛山市 禪城區 朝安北路 尚輝苑C6-810房	無商業價值	100	無商業價值
125. 中國 廣東省 佛山市 禪城區 朝安北路 尚輝苑一座1205房	無商業價值	100	無商業價值
126. 中國 廣東省 清遠市 清城區 東城街道時代路地塊	無商業價值	100	無商業價值
127. 中國 廣東省 清遠市 清城區 時代路西側一幢樓宇	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
128. 中國 廣東省 佛山市 南海區 羅村街道 北湖一路 藍天新苑4幢301房	無商業價值	100	無商業價值
129. 中國 廣東省 廣州市 增城區 增江大道南3號 富港水岸花園一個單元	無商業價值	100	無商業價值
130. 中國 廣東省 廣州市 增城區增江大道 南碧桂園 荔園一街1號501號	無商業價值	100	無商業價值
131. 中國 廣東省 廣州市 番禺區南村鎮 南興花苑一個單元	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
132. 中國 廣東省 廣州市南沙區 碧桂園翠畔軒 七街3號902單元	無商業價值	100	無商業價值
133. 中國 廣東省 廣州市 天河區廣州大道北 1996號一個單元	無商業價值	100	無商業價值
134. 中國 廣東省 清遠市清城區 人民一路 與光明北路的交匯處 恒福上域 國際公寓1906單元	無商業價值	100	無商業價值
135. 中國 廣東省 清遠市 清城區鳳翔大道 一號麗晶豪庭1008單元	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
136. 中國 廣東省 珠海市金灣區 平沙鎮升平大道北側 京華假日灣7幢403房	無商業價值	100	無商業價值
137. 中國 廣東省 珠海市前山區 岱山路東側 金雞路南側珠海時代廊橋 14幢903單元	無商業價值	100	無商業價值
138. 中國 廣東省 珠海市前山區 岱山路東側 金雞路南側珠海時代廊橋 17幢405單元	無商業價值	100	無商業價值
139. 中國 廣東省 珠海市前山區 岱山路東側 金雞路南側珠海時代廊橋 15幢1203單元	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
140. 中國 廣東省 珠海市斗門區 橋湖南路625號 旭日華廷8幢304單元	無商業價值	100	無商業價值
141. 中國 廣東省 珠海市香洲區 金雞路515號 榮泰河庭18幢2單元707房	無商業價值	100	無商業價值
142. 中國 廣東省 珠海市斗門區 白蕉科技園 虹橋四路 商業中心B區 2幢3樓	無商業價值	100	無商業價值
第六類小計：	無商業價值		無商業價值
第一類至第六類總計：	<u>25,745,600,000</u>		<u>25,094,690,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
1. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 東風路 410至412號 時代地產中心 大部分	<p>時代地產中心於一九九七年竣工，為一幢42層高商業大樓，並設有四層地下室並建於一幅總地盤面積約5,821平方米的土地上。</p> <p>該物業包括時代地產中心的主要部分，總建築面積約為66,155.44平方米。</p> <p>該物業包括四層地下室內的多個停車位、五層高零售裙樓內的多個零售單位及6至17、20、21、23至27以及30至38樓的多個辦公單位。</p> <p>該物業乃按作商業及辦公用途的土地使用權持有，年期將分別於二零三六年三月十四日及二零四六年三月十四日屆滿。</p>	於估值日期，該物業已以總月租約人民幣4,418,727元出租予多方，租期各不相同，最遲將於二零二二年七月十日屆滿。	<p>人民幣 1,580,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,580,000,000元)</p>

附註：

- 根據一份房地產權證清單，該物業包括時代地產中心的主要部分，總建築面積約為65,813.36平方米。該物業乃按作商業用途及辦公用途的土地使用權持有，年期將分別於二零三六年三月十四日及二零四六年三月十四日屆滿。該物業的所有權已授予廣州東和房地產開發有限公司。
- 根據營業執照第440101000060478號，廣州東和房地產開發有限公司以註冊資本人民幣111,075,800元成立為有限公司，有效經營期限為一九九三年十二月三十一日至二零四三年十二月三十日。

3. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清；
 - (iii) 廣州東和房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
 - (iv) 該物業的一部分受多項按揭規限；及
 - (v) 廣州東和房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意。

4. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

5. 吾等於吾等估值方法中的主要假設如下：

用途	每月市場租金 (每平方米人民幣元)	資本化率
零售.....	385至489	4.5%
辦公.....	115	4.5%

吾等進行估值時，吾等參考物業及同一區內其他相若物業的近期租金。該等主要零售出租單位的月租金範圍約為每平方米人民幣300元至每平方米人民幣550元。該等主要寫字樓出租單位的月租金約為每平方米人民幣100元至每平方米人民幣130元。

吾等已收集並分析商舖及寫字樓單位的近期銷售交易，結果顯示，商舖及寫字樓物業的交易資本化率一般為4%至5%，

吾等所假設之上述市場租金與該物業及上述區內其他相若物業的近期租金水平一致。考慮到基於已有相若物業銷售額分析得出的資本化率，吾等認為所採用之資本化率合理。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
2. 中國 廣東省 廣州市 天河區 沙河銀利街 35號 時代花生雅苑 未售部分	該物業包括時代花生雅苑的未售部分。 該物業於二零零八年竣工，總建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 4,300,000元
			(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 4,300,000元)
		概約 建築面積	
	用途	(平方米)	
	零售	177.16	
	停車位	24.00	
	總計	<u>201.16</u>	

該物業作住宅用途的土地使用權為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途的土地使用權為期40年，而作其他用途的土地使用權為期50年，自二零零六年四月四日起計。

附註：

- 根據國有土地使用證第(2006) 1100054號，地盤面積為16,589平方米的物業的土地使用權已授予廣州市時代勝譽投資有限公司，作住宅用途的使用年期為70年，作商業、旅遊及娛樂用途的使用年期為40年，而作其他用途的使用年期為50年，自二零零六年四月四日起計。
- 根據廣州市國土資源和房屋管理局（甲方）與廣州市時代勝譽投資有限公司（乙方）於二零零五年十月十四日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2005) 134號，甲方已同意將一幅住宅及商業用地的土地使用權出讓予乙方，詳情如下：
 - 位置：天河區沙河銀利街35號
 - 地盤面積：17,746平方米
 - 用途：住宅及商業
 - 土地出讓金：人民幣67,000,000元
- 根據廣州市國土資源和房屋管理局（甲方）與廣州市時代勝譽投資有限公司（乙方）於二零零六年九月十五日訂立的廣州市國有土地使用權出讓合同變更協議第(2005) 134-1號，由於建築面積由33,176平方米增加至41,203平方米，甲方已同意將土地出讓金更改為人民幣68,000,844元。

4. 根據廣州市天河區建設委員會簽發的三份建築工程竣工及驗收證明書，建築面積為53,695平方米的該開發項目已竣工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
2008-044	二零零八年十一月十五日	時代花生雅苑A1至A9幢	9,903.00
2008-014	二零零八年四月十四日	時代花生雅苑T1至T9幢	41,292.00
2008-048	二零零八年十二月十六日	文化活動中心	2,500.00
		總計	<u>53,695.00</u>

5. 根據營業執照第4401012043742號，廣州市時代勝譽投資有限公司於二零零五年四月三十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣120,000,000元。

6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清；
- (iii) 廣州市時代勝譽投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；及
- (iv) 廣州市時代勝譽投資有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意。

7. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同變更協議	有
建築工程竣工及驗收證明書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
3. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 白雲大道 時代玫瑰園 未售部分	該物業包括時代玫瑰園的未售部分。 該物業於二零零七年竣工，總建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 32,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 32,500,000元)
		概約	
	用途	建築面積	
		(平方米)	
	住宅	2,705.28	
	配套設施	338.77	
	總計	<u>3,044.05</u>	
	該物業作住宅用途的土地使用權為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途的土地使用權為期40年，而作其他用途的土地使用權為期50年。		

附註：

1. 根據均由廣州市人民政府簽發的三份國有土地使用證，總地盤面積為145,487.13平方米的物業的土地使用權已授予廣州市時代名苑房地產開發有限公司，作住宅用途的使用年期為70年，作商業、旅遊及娛樂用途的使用年期為40年，而作其他用途的使用年期為50年，詳情如下：

證書編號	簽發日期	土地使用年期的屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2003) 110	二零零三年五月十四日	二零七三年五月十四日 (作住宅用途)； 二零四三年五月十四日 (作商業用途)； 二零五三年五月十四日 (作其他用途)。	51,331.13
(2004) 215	二零零四年九月一日	二零七四年八月三十日 (作住宅用途)； 二零四四年八月三十日 (作商業用途)； 二零五四年八月三十日 (作其他用途)。	42,144.00
(2004) 311	二零零四年十二月十五日	二零七四年十二月十三日 (作住宅用途)； 二零四四年十二月十三日 (作商業用途)； 二零五四年十二月十三日 (作其他用途)。	52,012.00
		總計：	<u>145,487.13</u>

2. 根據廣州市國土資源和房屋管理局（甲方）與廣州市時代名苑房地產開發有限公司（乙方）於二零零三年一月二十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2003) 011號，甲方已同意將總地盤面積為51,504平方米的物業的土地使用權出讓予乙方，詳情如下：

(i)	位置	:	白雲區新廣從路永泰收費站西側
(ii)	地盤面積	:	51,504平方米
(iii)	用途	:	商品住宅
(iv)	土地出讓金	:	人民幣18,858,945元

根據廣州市國土資源和房屋管理局（甲方）與廣州市時代名苑房地產開發有限公司（乙方）於二零零四年二月十九日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2004) 35號，甲方已同意將總地盤面積為60,252平方米的物業的土地使用權出讓予乙方，詳情如下：

(i)	位置	:	白雲區新廣從路永泰收費站西側
(ii)	地盤面積	:	60,252平方米
(iii)	用途	:	住宅及商業
(iv)	土地出讓金	:	人民幣45,024,365元

3. 根據廣州市建設委員會簽發的十份建築工程竣工及驗收證明書，總建築面積為410,944平方米的該開發項目已竣工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
2005-008	二零零五年一月三十一日	一期A區	42,748.00
2005-009	二零零五年一月三十一日	一期B區	31,226.00
2005-010	二零零五年一月三十一日	一期C區	44,698.00
2005-113	二零零五年十一月十七日	二期A區	47,183.00
2005-114	二零零五年十一月十七日	二期B區	34,582.00
2005-115	二零零五年十一月十七日	二期C區	36,692.00
2007-017	二零零七年五月二十九日	三期F5至F6幢	14,842.00
2007-018	二零零七年五月二十九日	三期G1至G5幢	43,116.00
2007-016	二零零七年五月二十九日	三期J1至J2及H1至H5幢	60,902.00
2007-019	二零零七年五月二十九日	三期J3至J5幢	54,955.00
		總計	<u>410,944.00</u>

4. 根據營業執照第006316號，廣州市時代名苑房地產開發有限公司於二零零一年五月九日成立為有限公司，註冊資本為83,000,000美元。

5. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證均為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清；
 - (iii) 廣州市時代名苑房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；及
 - (iv) 廣州市時代名苑房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意。
6. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|--------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建築工程竣工及驗收證明書 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
4. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 大石鎮沙溪村 時代南灣(廣州) 一期及二期未售 部分	該物業包括時代南灣(廣州)一期及二期的未售部分。 時代南灣(廣州)的一期及二期分別於二零一一年及二零一二年竣工。該物業的總建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 176,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 176,000,000元))

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	6,397.41
配套設施	1,793.42
停車位	4,692.00
總計	<u>12,882.83</u>

該物業作住宅用途的土地使用權為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途的土地使用權為期40年，而作其他用途的土地使用權為期50年。

附註：

1. 根據均由廣州市國土資源和房屋管理局簽發的四份國有土地使用證，總地盤面積約為354,156.07平方米的物業的土地使用權已授予廣州市時代宏泰投資有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期的屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2010) 04100006	二零一零年六月四日	住宅	二零八零年六月三日(作住宅用途)；	62,320.00
(2010) 04100007	二零一零年六月四日	住宅	二零五零年六月三日(作商業用途)； 二零六零年六月三日(作其他用途)。	27,555.00
(2011) 04100035	二零一一年八月二十五日	住宅	二零八一年六月二十八日(作住宅用途)	15,385.07
(2013) 04100018	二零一三年二月六日	住宅	二零八一年六月二十八日(作住宅用途)； 二零六一年六月二十八日(作商業用途)； 二零五一年六月二十八日(作其他用途)。	248,896.00
		總計：		<u>354,156.07</u>

2. 根據廣州市國土資源和房屋管理局（出讓人）與廣州市時代名苑房地產開發有限公司（受讓人）於二零零七年十二月二十七日訂立的國有土地使用權出讓合同第440115-2007-000035號，出讓人已同意將總地盤面積為338,771平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	南沙區港前大道虎門石礦場
(ii)	地段號	:	07NJY-4
(iii)	地盤面積	:	338,771平方米
(iv)	用途	:	住宅
(v)	土地使用年期	:	作住宅用途的土地使用年期為70年，作商業用途的土地使用年期為40年，而作其他用途的使用年期為50年，自合同簽發當日起計
(vi)	土地出讓金	:	人民幣760,000,000元
(vii)	容積率	:	不超過1.4

根據廣州市國土資源和房屋管理局（出讓人）與廣州市時代宏泰投資有限公司（受讓人）於二零一一年六月二十九日訂立的國有土地使用權出讓合同第440115-2011-000009號，出讓人已同意將總地盤面積為15,385.07平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	廣州市南沙區南沙街蘆灣村
(ii)	地段號	:	2010-NJY-3
(iii)	地盤面積	:	15,385.07平方米
(iv)	用途	:	住宅
(v)	土地使用年期	:	作住宅用途的土地使用年期為70年，自合同簽發當日起計
(vi)	土地出讓金	:	人民幣58,740,000元
(vii)	容積率	:	不超過2.5

3. 根據廣州市南沙區建設委員會簽發的兩份建築工程竣工及驗收證明書，總建築面積為102,061平方米的該開發項目已竣工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
20111013032	二零一一年十一月二十一日	時代南灣1至3幢	77,266.00
20120920015	二零一二年九月二十九日	時代南灣二期	24,795.00
		總計	<u>102,061.00</u>

4. 據 貴集團告知，建築面積約4,623.67平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣46,530,584元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。
5. 根據日期為二零一二年十一月二十日的營業執照第440101000053472號，廣州市時代宏泰投資有限公司於一月十四日成立，註冊資本為人民幣35,000,000元，有效經營期限為二零一零年一月十四日至二零一六年一月十五日。

6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 廣州市時代宏泰投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 廣州市時代宏泰投資有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。
7. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|--------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建築工程竣工及驗收證明書 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
5. 中國 廣東省 廣州市 增城區 時代傾城 (增城) 一期 及二期 未售部分	該物業包括時代傾城(增城)的未售部分。 時代傾城(增城)的一期及二期分別於二零一一年及二零一二年竣工。該物業的總建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 236,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 236,000,000元)
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	2,074.31	
	零售	6,000.29	
	配套設施	5,017.04	
	停車位	13,548.00	
	總計	<u>26,639.64</u>	
	該物業作住宅用途的土地使用權為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途的土地使用權為期40年，而作其他用途的土地使用權為期50年，自二零零九年八月三十一日起計。		

附註：

- 根據日期為二零一一年二月二十四日的國有土地使用證第(2011) B0200157號，總地盤面積為89,318.4平方米的物業的土地使用權已授予廣州市富杰投資有限公司，作住宅用途的使用年期為70年，作商業、旅遊及娛樂用途的使用年期為40年，而作其他用途的使用年期為50年，自二零零九年八月三十一日起計。
- 根據增城市國土資源和房屋管理局(出讓人)與佛山市三水富港房地產開發有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同第440183-2009-000031號，出讓人已同意將總地盤面積為89,318.40平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：
 - 位置：廣州市增城區增江街西山村
 - 地段號：83002205A7023
 - 地盤面積：89,318.40平方米(規劃建築地盤面積：59,618.10平方米；道路面積：29,700.30平方米)
 - 用途：商業及住宅
 - 土地使用年期：作住宅用途的土地使用年期為70年，作商業用途的土地使用年期為40年，而作其他用途的使用年期為50年，自合同簽發當日起計
 - 土地出讓金：人民幣120,000,000元
 - 容積率：不超過3.35

根據國有土地使用權出讓合同變更協議第440183-2009-000031號，受讓人已由佛山市三水富港房地產開發有限公司變更為廣州市富杰投資有限公司。

3. 根據廣州市增城區建設委員會簽發的三份建築工程竣工及驗收證明書，建築面積為251,717平方米的該發展項目已竣工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
200-1-16	二零一一年十一月七日	A1至A4、B1至B4、J1及H1至H2幢	92,938.00
200-1-16	二零一二年九月十八日	C1至C3及D1至D3幢	65,302.00
200-1-16	二零一二年十一月二十六日	E1至E2、G1至G2及F1至F3幢	93,477.00
總計			251,717.00

4. 據 貴集團告知，建築面積約6,266.66平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣92,041,085元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。

5. 根據日期為二零一一年十月二十一日的營業執照第440125000012417號，廣州市富杰投資有限公司於二零零九年十月二十七日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 廣州市富杰投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 廣州市富杰投資有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

7. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同變更協議	有
建築工程竣工及驗收證明書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
6. 中國 廣東省 佛山市 南海區 佛山時代•糖果 社區(金沙洲) 一期至三期 未售部分	該物業包括佛山時代•糖果社區(金沙洲)的未售部分。 佛山時代•糖果社區(金沙洲)的一期至三期分別於二零零九年、二零一零年及二零一三年竣工。該物業的總建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 707,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 707,000,000元)

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	60,694.57
零售	652.01
配套設施	11,109.03
停車位	12,072.00
總計	<u>84,527.61</u>

該物業乃按作住宅及零售用途的土地使用權持有。

附註：

1. 根據均由佛山市人民政府簽發的五份國有土地使用證，總地盤面積約194,342.90平方米的物業的土地使用權已授予佛山市裕東龍房地產發展有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期的屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2007) 0800598	二零零七年八月一日	綜合住宅	二零六三年一月七日	21,313.80
(2007) 0800599	二零零七年八月一日	綜合住宅	二零六三年一月七日	17,794.70
(2007) 0800600	二零零七年八月一日	綜合住宅	二零六三年一月七日	47,289.60
(2009) 0801231	二零零九年十一月十八日	住宅及零售	二零七九年八月二十七日(作住宅用途)； 二零四九年八月二十七日(作零售用途)；	49,935.50
(2010)0801004	二零一零年六月十二日	住宅	二零六三年十一月十一日	58,009.30
			總計：	<u>194,342.90</u>

2. 根據佛山市房產管理局簽發的四十八份房地產權證，佛山市裕東龍房地產發展有限公司為下列物業的所有權人，詳情如下：

證書編號	簽發日期	位置	建築面積 (平方米)
0801-00007	二零零九年五月五日	悅園小區1至2幢	8,442.56
0801-00004	二零零九年五月五日	悅園小區3至4幢	6,103.60
0801-00003	二零零九年五月五日	悅園小區5至8幢	13,351.36
0801-00009	二零零九年五月五日	悅園小區9幢	7,171.96
0801-00006	二零零九年五月五日	悅園小區10幢	6,818.53
0801-00008	二零零九年五月五日	悅園小區11幢	7,193.55
0801-00002	二零零九年五月五日	悅園小區12幢	5,076.89
0801-00001	二零零九年五月五日	悅園小區13至14幢	9,057.88
0801-00010	二零零九年五月五日	悅園小區15至18幢	30,496.98
0801-00005	二零零九年五月五日	悅園小區19幢	5,511.48
0801-00012	二零零九年五月五日	悅園小區20幢	5,218.98
0801-00011	二零零九年五月五日	悅園小區21幢	5,505.11
0801-00013	二零零九年五月五日	悅園小區22至40幢	44,512.05
0801-00014	二零零九年五月五日	悅園小區41幢(幼兒園)	2,116.09
0801-00025	二零零九年十月十五日	悅園小區西區地下停車位	6,119.82
0801-00024	二零零九年十月十五日	悅園小區地下室	49,172.51
0801-00026	二零零九年十月十五日	悅園小區東區地下室	5,409.87
0801-00092	二零一一年四月二十九日	糖果雅苑	18,740.50
0801-00096	二零一一年十一月十日	糖果雅苑1幢	4,616.32
0801-00097	二零一一年十一月十日	糖果雅苑2幢	4,616.96
0801-00098	二零一一年十一月十日	糖果雅苑3幢	4,616.96
0801-00099	二零一一年十一月十日	糖果雅苑4幢	4,617.28
0801-00100	二零一一年十一月十日	糖果雅苑5幢	4,617.28
0801-00101	二零一一年十一月十日	糖果雅苑6幢	4,616.96
0801-00102	二零一一年十一月十日	糖果雅苑7幢	4,616.96
0801-00135	二零一二年七月十一日	糖果雅苑8幢	4,616.96
0801-00114	二零一二年六月十二日	糖果雅苑9幢	5,501.94
0801-00112	二零一二年六月十二日	糖果雅苑10幢	5,468.72
0801-00115	二零一二年六月十二日	糖果雅苑11幢	5,468.72
0801-00113	二零一二年六月十二日	糖果雅苑12幢	5,841.10
0801-00116	二零一二年六月十二日	糖果雅苑13幢	5,988.82
0801-00118	二零一二年六月十二日	糖果雅苑14幢	5,456.86
0801-00117	二零一二年六月十二日	糖果雅苑15幢	5,454.22
0801-00120	二零一二年六月十二日	糖果雅苑16幢	5,612.48
0801-00123	二零一二年六月二十日	糖果雅苑17幢	5,231.79
0801-00122	二零一二年六月二十日	糖果雅苑18幢	5,622.56
0801-00130	二零一二年六月二十五日	糖果雅苑19幢	6,345.62
0801-00127	二零一二年六月二十五日	糖果雅苑20幢	6,345.62
0801-00128	二零一二年六月二十五日	糖果雅苑21幢	6,345.62
0801-00126	二零一二年六月二十五日	糖果雅苑22幢	6,345.62
0801-00134	二零一二年七月九日	糖果雅苑23幢	5,997.52
0801-00133	二零一二年七月九日	糖果雅苑25幢	5,606.70
0801-00129	二零一二年六月二十五日	糖果雅苑26幢	5,302.63
0801-00125	二零一二年六月二十五日	糖果雅苑27幢	5,921.45
0801-00137	二零一二年九月二十七日	糖果雅苑1至4號零售大樓	1,745.03
0801-00111	二零一二年五月三十日	糖果雅苑5至8號零售大樓	1,179.34
0801-00119	二零一二年六月十二日	糖果雅苑9至12號零售大樓	727.58
0801-00124	二零一二年六月二十日	糖果雅苑17至18號零售大樓	560.51
總計：			381,025.85

3. 據 貴集團告知，建築面積約為69,400.12平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣614,858,675元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。
4. 根據佛山市南海區建設規劃局簽發的二十二份建築工程竣工及驗收證明書，總建築面積為582,568.38平方米的該發展項目已竣工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
(2008)1177	二零零八年十一月二十七日	一期東區	59,053.12
(2008)1178	二零零八年十一月二十七日	一期南區	83,398.18
(2008)1176	二零零八年十一月二十七日	一期西區	79,248.18
(2009)0101	二零零九年一月二十四日	一期東區第57至64號零售商舖	458.34
(2010)0645	二零一零年十月二十九日	二期1至4幢	20,604.61
(2010)0646	二零一零年十月二十九日	二期5至8幢	20,081.46
(2010)0683	二零一零年十月二十九日	二期9至12幢	24,048.68
(2010)0684	二零一零年十月二十九日	二期13至16幢	22,660.80
(2010)0685	二零一零年十月二十九日	二期17至18幢	11,864.88
(2010)0686	二零一零年十月二十九日	二期19至22幢	25,528.47
(2010)0687	二零一零年十月二十九日	二期23至25幢	17,249.78
(2010)0688	二零一零年十月二十九日	二期26至27幢	11,509.83
(2010)0689	二零一零年十月二十九日	二期垃圾房	20.00
(2010)0690	二零一零年十月二十九日	二期地下室	18,686.00
(2013)40120	二零一三年五月二十日	三期1至3幢	20,208.54
GD413	二零一三年五月三十一日	三期地下室	34,884.74
GD413	二零一三年五月三十一日	三期4至6幢	20,208.54
GD413	二零一三年五月三十一日	三期7至10幢	25,095.60
GD413	二零一三年五月三十一日	三期11至13幢	19,494.66
GD413	二零一三年五月三十一日	三期14至16幢	18,837.34
GD413	二零一三年五月三十一日	三期17至20幢	25,107.07
GD413	二零一三年五月三十一日	三期21至24幢	24,319.56
總計			<u>582,568.38</u>

5. 根據營業執照第440682000030983號，佛山市裕東龍房地產發展有限公司於二零零二年一月二十二日成立，註冊資本為人民幣32,000,000元。
6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 佛山市裕東龍房地產發展有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 佛山市裕東龍房地產發展有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

7. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
房地產權證	有
建築工程竣工及驗收證明書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
7. 中國廣東省 佛山市南海區 時代傾城(佛山) 未售部分	該物業包括時代傾城(佛山)的未售部分。 該物業於二零零九年竣工，總建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 290,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 290,000,000元)
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	8,754.99	
	零售	18,828.71	
	配套設施	8,194.78	
	停車位	3,408.00	
	總計	<u>39,186.48</u>	
	該物業作住宅用途的土地使用權為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途的土地使用權為期40年，而作其他用途的土地使用權為期50年。		

附註：

1. 根據三份國有土地使用證，總地盤面積約107,235.80平方米的物業的土地使用權已授予廣東時代勝譽房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	用途	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
(2007)021277	住宅、商業及其他	二零七六年七月十七日(作住宅用途)； 二零四六年七月十七日(作商業用途)； 二零五六年七月十七日(作其他用途)。	43,979.70
(2007)021276	住宅、商業及其他	二零七零年一月三日(作住宅用途)； 二零七零年一月三日(作商業用途)； 二零七零年一月三日(作其他用途)。	28,885.30
(2007)021278	住宅、商業及其他	二零六九年十二月二十九日(作住宅用途)； 二零三九年十二月二十九日(作商業用途)； 二零四九年十二月二十九日(作其他用途)。	34,370.80
	總計		<u>107,235.80</u>

2. 根據日期為二零零六年四月十九日的土地使用權出讓合同第440605-2006-000181號，佛山市國土資源局已同意將總地盤面積為46,215.85平方米的物業的土地使用權出讓予廣東時代勝譽房地產開發有限公司，詳情如下：

(i)	位置	:	羅村街道委員會羅湖城區嘉華陶瓷廠一帶
(ii)	地盤面積	:	46,215.85平方米
(iii)	用途	:	住宅
(iv)	土地使用年期	:	作住宅用途的土地使用年期為70年，作商業用途的土地使用年期為40年，而作其他用途的土地使用年期為50年

3. 根據日期為二零零六年八月八日的土地使用權轉讓合同，佛山市南海羅湖房地產開發公司（甲方）已將總地盤面積為24,604.12平方米的物業的土地使用權轉讓予廣東時代勝譽房地產開發有限公司（乙方），對價為人民幣53,229,900元。

根據日期為二零零六年八月八日的土地使用權轉讓合同，佛山市南海羅湖房地產開發公司（甲方）已將總地盤面積為30,645.41平方米的物業的土地使用權轉讓予廣東時代勝譽房地產開發有限公司（乙方），對價為人民幣66,300,000元。

根據日期為二零零六年八月八日的土地使用權轉讓合同，佛山市南海羅湖房地產開發公司（甲方）已將總地盤面積為5,769.92平方米的物業的土地使用權轉讓予廣東時代勝譽房地產開發有限公司（乙方），對價為人民幣12,483,000元。

4. 根據佛山市南海區建設規劃局簽發的四份建築工程竣工及驗收證明書，總建築面積為320,099.95平方米的該發展項目已竣工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
GD301701	二零零八年八月二十九日	1至2及34至38幢	49,724.13
GD301701	二零零八年八月二十九日	3至10及17至23幢	46,104.33
不適用	二零零九年三月二十日	11至16、24至32、39至41、60至62及57至59幢	115,181.59
不適用	二零零九年三月二十日	42至46、63至64、65至68、47至50及52至56幢	109,089.90
		總計	<u><u>320,099.95</u></u>

5. 據 貴集團告知，建築面積約15,278.55平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣112,898,990元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。
6. 根據營業執照第4406001012407號，廣東時代勝譽房地產開發有限公司於二零零六年六月十九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣80,000,000元。

7. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清；
 - (iii) 廣東時代勝譽房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
 - (iv) 廣東時代勝譽房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人 事先同意；
8. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
土地使用權轉讓合同	有
建築工程竣工及驗收證明書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值										
8. 中國廣東省 佛山市南海區 依雲小鎮(佛山) 未售部分	該物業包括依雲小鎮(佛山)的 未售部分。 該物業於二零零九年竣工，總 建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物 業為空置。	人民幣 220,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 220,000,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>24,370.42</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,929.74</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>1,753.75</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>29,053.91</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	24,370.42	配套設施	2,929.74	停車位	1,753.75	總計	<u>29,053.91</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)												
住宅	24,370.42												
配套設施	2,929.74												
停車位	1,753.75												
總計	<u>29,053.91</u>												
	該物業作住宅用途的土地使用 權為期70年，作商業、旅遊及 娛樂用途的土地使用權為期40 年，而作其他用途的土地使用 權為期50年。												

附註：

1. 根據兩份國有土地使用證，總地盤面積約為103,903.10平方米的物業的土地使用權已授予佛山市南海時代盛譽房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	用途	土地使用年期的屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2007)0602314	綜合住宅	二零七七年七月十日	52,298.40
(2007)0602315	綜合住宅	二零七七年七月十日	51,604.70
	總計		<u>103,903.10</u>

2. 據 貴集團告知，總建築面積約14,817.84平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣111,945,137元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。

3. 根據佛山南海建設局簽發的五份建築工程竣工及驗收證明報告，建築面積為90,991.25平方米的該發展項目已竣工，詳情如下：

編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
1	二零零九年五月四日	1及2幢	12,060.06
2	二零一零年二月十日	2幢9單元	918.82
3	二零零九年十月三十日	4至7幢及地下室	27,126.55
4	二零零九年十月三十日	8幢	6,799.84
5	二零零九年五月四日	9至17幢及地下室	44,085.98
總計			90,991.25

4. 根據營業執照第4406051001070號，佛山市南海時代盛譽房地產開發有限公司於二零零七年七月六日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元。

5. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清；
- (iii) 佛山市南海時代盛譽房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
- (iv) 佛山市南海時代盛譽房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；

6. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
建築工程竣工及驗收證明報告	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
9. 中國廣東省佛山市三水區時代城(佛山)一期至三期部分未售部分	該物業包括時代城(佛山)一期至三期部份未售部分。 該物業期向於二零一零年及二零一三年竣工。該物業的總建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 215,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 215,000,000元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>624.83</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>11,749.63</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>680.73</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>10,457.80</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>23,512.99</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	624.83	零售	11,749.63	配套設施	680.73	停車位	10,457.80	總計	<u>23,512.99</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	624.83														
零售	11,749.63														
配套設施	680.73														
停車位	10,457.80														
總計	<u>23,512.99</u>														
	該物業乃按作綜合住宅用途的土地使用權持有，使用年期將於二零七七年三月十二日屆滿。														

附註：

1. 根據均由佛山市三水區人民政府簽發的兩份國有土地使用證，總地盤面積約180,671.90平方米的物業的土地使用權已授予佛山市三水裕華房地產發展有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期的 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2007)1102101	二零零七年四月十九日	綜合住宅	二零七七年三月十二日	71,146.60
(2007)1102106	二零零七年四月十九日	綜合住宅	二零七七年三月十二日	109,525.30
			總計	<u>180,671.90</u>

2. 根據佛山市國土資源和房屋管理局（出讓人）與佛山市三水裕華房地產發展有限公司（受讓人）於二零零七年四月五日訂立的經修訂國有土地使用權出讓合同第2007-002號，出讓人已同意將總地盤面積為71,143.60平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	佛山市三水區對外經濟開發區西區C號地
(ii)	地盤面積	:	71,143.60平方米
(iii)	用途	:	綜合住宅
(iv)	土地使用年期	:	作住宅用途的土地使用年期為70年，自合同簽發當日起計
(v)	土地出讓金	:	人民幣1,419,747.24元

根據佛山市國土資源和房屋管理局（出讓人）與佛山市三水裕華房地產發展有限公司（受讓人）於二零零七年四月五日訂立的經修訂國有土地使用權出讓合同第2007-001號，出讓人已同意將總地盤面積為109,525.30平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	佛山市三水區對外經濟開發區西區9、10號地
(ii)	地盤面積	:	109,525.30平方米
(iii)	用途	:	綜合住宅
(iv)	土地使用年期	:	作住宅用途的土地使用年期為70年，自合同簽發當日起計
(v)	土地出讓金	:	人民幣7,099,749.60元

3. 根據佛山市住房和城鄉建設管理局簽發的十四份房地產權證，佛山市三水裕華房地產發展有限公司為該開發項目的所有權人，詳情如下：

證書編號	簽發日期	位置	建築面積 (平方米)
2011003	二零一一年一月二十六日	佛山市三水區西南街道西青大道 21號時代廊橋花園2座	2,472.42
2011004	二零一一年一月二十六日	佛山市三水區西南街道西青大道 21號時代廊橋花園4座	18,964.07
2011005	二零一一年一月二十六日	佛山市三水區西南街道西青大道 21號時代廊橋花園3座	18,340.14
2011006	二零一一年一月二十六日	佛山市三水區西南街道西青大道 21號時代廊橋花園5座	19,696.97
2011007	二零一一年一月二十六日	佛山市三水區西南街道西青大道 21號時代廊橋花園6座	15,334.86
2011008	二零一一年一月二十六日	佛山市三水區西南街道西青大道 21號時代廊橋花園7座	15,334.86
2011009	二零一一年一月二十六日	佛山市三水區西南街道西青大道 21號時代廊橋花園8座	13,131.31
2011010	二零一一年一月二十六日	佛山市三水區西南街道西青大道 21號時代廊橋花園9座	19,780.19
2011011	二零一一年一月二十六日	佛山市三水區西南街道西青大道 21號時代廊橋花園11座	6,567.32
2011024	二零一一年二月二十二日	佛山市三水區西南街道西青大道 21號時代廊橋花園1座	12,368.60

證書編號	簽發日期	位置	建築面積 (平方米)
3300000273	不適用	佛山市三水區西南街道西青大道 20號時代廊橋花園南區1至4座	26,644.78
3300000263	二零一二年一月十日	佛山市三水區西南街道西青大道 20號時代廊橋花園南區5至8座	29,452.98
3300000268	二零一二年一月十日	佛山市三水區西南街道西青大道 20號時代廊橋花園南區9至11座	18,619.31
3300000272	二零一二年二月八日	佛山市三水區西南街道西青大道 20號時代廊橋花園南區12至14座	20,352.79
總計			<u>237,060.60</u>

4. 據 貴集團告知，總建築面積約6,429.63平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣57,472,690元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。
5. 根據日期為二零一一年十月二十四日的營業執照第440600400004425號，佛山市三水裕華房地產發展有限公司於二零零五年八月四日成立，註冊資本為人民幣48,000,000元。
6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 佛山市三水裕華房地產發展有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 佛山市三水裕華房地產發展有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。
7. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
經修訂國有土地使用權出讓合同	有
房地產權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
10. 中國廣東省 中山市西區 時代白朗峰 (中山) 未售部分	該物業包括時代白朗峰(中山) 未售部分。 該物業於二零一零年竣工，總 建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物 業為空置。	人民幣 61,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 61,000,000元)
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	3,449.13	
	零售	236.91	
	配套設施	625.07	
	停車位	2,096.67	
	總計	<u>6,407.78</u>	
	該物業乃按作綜合住宅用途的 土地使用權持有，使用年期將 於二零七二年三月二十日屆滿。		

附註：

- 根據國有土地使用證第(2007) 201795號，總地盤面積為17,118.10平方米的物業的土地使用權已授予中山市時代凱旋置業有限公司作綜合住宅用途，使用年期將於二零七二年三月二十日屆滿，惟受以中國建設銀行股份有限公司中山支行為受益人的押記所限。
- 根據余順輝、楊志君及楊立君(甲方)與廣州時代地產投資有限公司(乙方)及中山市時代凱旋置業有限公司(丙方)於二零零七年四月十九日訂立的使用權轉讓協議，甲方已同意將總地盤面積為17,118.10平方米的物業的土地使用權轉讓予乙方，詳情如下：
 - 位置：中山市西區岐江公園西側
 - 地盤面積：17,118.10平方米
 - 用途：住宅及商業
 - 容積率：不超過6

3. 根據中山市建築項目驗收辦公室(Zhongshan Construction Project Acceptance Office)簽發的兩份建築工程竣工及驗收證明報告，總建築面積為119,272平方米的開發項目已竣工，詳情如下：

編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
1	二零一零年十一月十七日	時代白朗峰	115,352.00
2	二零一零年十一月十七日	時代白朗峰地下室	3,920.00
總計			<u>119,272.00</u>

4. 據 貴集團告知，總建築面積約4,968.23平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣49,488,498元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。

5. 根據營業執照第4420002204953號，中山市時代凱旋置業有限公司於二零零五年一月十七日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清；
- (iii) 中山市時代凱旋置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
- (iv) 中山市時代凱旋置業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；

7. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權轉讓協議	有
建築工程竣工及驗收證明報告	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
11. 中國廣東省 珠海市金灣區 時代·山湖海 (珠海)一期至 三期未售部分	該物業包括時代·山湖海(珠海)一期至三期未售部分。 該開發項目的一期及二期於二零一二年竣工，三期於二零一三年竣工。該物業的總建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 1,532,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,532,000,000元)
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	104,403.83	
	零售	22,525.44	
	配套設施	25,551.01	
	停車位	10,201.79	
	總計	<u>162,682.07</u>	
	該物業乃按作住宅用途及商業用途的土地使用權持有，使用年期將分別於二零七七年十月九日及二零四七年十月九日屆滿。		

附註：

- 根據日期為二零零八年二月三日的房地產權證第C6095906號，總地盤面積為177,278.60平方米的物業的土地使用權已授予珠海市時代豐卓投資有限公司作住宅及商業用途，年期將分別於二零七七年十月九日及二零四七年十月九日屆滿。
- 根據珠海市國土資源局(出讓人)與廣州市時代勝譽投資有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同第440401-2007-000007號，出讓人已同意將總地盤面積為177,278.60平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：
 - 位置：珠海市金灣區西湖城區機場東路西側
 - 地段號：2006-10號
 - 地盤面積：177,278.60平方米
 - 用途：住宅及商業
 - 土地使用年期：作住宅用途的土地使用年期為70年，作商業用途的土地使用年期為40年
 - 土地出讓金：人民幣274,427,273.00元
 - 容積率：不超過1.8

3. 根據珠海市住房和城鄉規劃建設局(Zhuhai Housing and Urban Planning & Construction Bureau)簽發的六份建築工程竣工及驗收證明報告，總建築面積為386,075.43平方米的開發項目已竣工，詳情如下：

編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
1	二零一一年十月三十一日	時代·山湖海(珠海)二期	52,602.45
2	二零一二年三月八日	10至11、18至19、26至27、40至41、48至49、56至57幢及地下室	45,342.22
3	二零一一年十月三十一日	83、84及85幢	21,253.44
4	二零一二年十月十八日	58至60、61至63、64至66、67至69、70至71、72至74、75至77、78至80、81至82及86幢	80,422.14
5	二零一二年十二月十日	6至9、G8幢及地下室	80,419.76
6	二零一三年三月二十二日	1至5、G4幢及地下室	106,035.42
總計			<u>386,075.43</u>

4. 據 貴集團告知，總建築面積約124,356.31平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣1,136,393,339元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。

5. 根據日期為二零一一年十月三十一日的營業執照第440400000032960號，珠海市時代豐卓投資有限公司於二零零七年七月十一日成立，註冊資本為人民幣50,000,000元。

6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 珠海市時代豐卓投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 珠海市時代豐卓投資有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

7. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建築工程竣工及驗收證明報告	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
12. 中國廣東省 珠海市前山區 岱山路東側、 金雞路南側， 珠海時代廊橋 未售部分	該物業包括珠海時代廊橋的未 售部分。 該物業於二零零九年竣工，總 建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物 業為空置。	人民幣 19,600,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 19,600,000元)
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	223.63	
	配套設施	81.41	
	停車位	<u>2,316.00</u>	
	總計	<u><u>2,621.04</u></u>	
	該物業乃按作住宅用途的土地 使用權持有，使用年期將於二 零七一年十一月十四日屆滿。		

附註：

1. 根據廣東省人民政府於二零零七年三月一日簽發的第C4722926號房地產權證，總地盤面積61,385.07平方米的物業已授予珠海中珠世紀投資有限公司，詳情如下：
 - (i) 擁有人 : 珠海中珠世紀投資有限公司
 - (ii) 土地使用權類型 : 出讓
 - (iii) 土地使用權性質 : 國有
 - (iv) 位置 : 珠海市前山區岱山路東側、金雞路南側
 - (v) 地號 : D1111051
 - (vi) 地盤面積 : 61,385.07平方米
 - (vii) 用途 : 住宅

2. 根據珠海市建築項目驗收辦公室(Zhuhai Construction Project Acceptance Office)簽發的五份建築工程竣工及驗收證明報告，建築面積為168,974.98平方米的開發項目已竣工，詳情如下：

編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
1	二零零九年一月五日	A1至A6幢	17,901.00
2	二零零九年一月二十三日	B1至B4幢	26,383.00
3	二零零九年三月三十一日	C1、C2、D1及D2幢	68,435.89
4	二零零九年五月八日	A7、A8幢、地下室及配套設施	31,539.49
5	二零零九年五月八日	A及B幢的地下室、B幢的配套設施	24,715.60
總計			<u>168,974.98</u>

3. 根據營業執照第4404002491443號，珠海中珠世紀投資有限公司於二零零六年三月二十八日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

- 4 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 珠海中珠世紀投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關權證及批文；
- (iii) 珠海中珠世紀投資有限公司持有該物業的適當法定業權及有權使用、轉讓、出租及按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

5. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

房地產權證	有
建築工程竣工及驗收證明報告	有
營業執照	有

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持有的在建物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
13. 中國廣東省 廣州市白雲區 時代•花生II 在建項目	<p>該物業包括一個在建項目(被稱為時代•花生II)，其於一幅地盤面積約30,965平方米的土地上進行開發。</p> <p>竣工後，該物業將成為一項配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業規劃建築面積的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>84,675.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,114.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>26,777.50</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>8,964.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>123,530.50</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該開發項目計劃將於二零一四年竣工。</p> <p>該物業乃按作住宅及商業用途的土地使用權持有，年期將分別於二零八二年十月二十七日及二零四七年十月九日屆滿。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	84,675.00	零售	3,114.00	配套設施	26,777.50	停車位	8,964.00	總計	<u>123,530.50</u>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 1,333,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 70%權益： 人民幣 933,100,000元)</p>
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	84,675.00														
零售	3,114.00														
配套設施	26,777.50														
停車位	8,964.00														
總計	<u>123,530.50</u>														

附註：

- 根據日期為二零一三年一月四日的國有土地使用證第(2012)01100131號，總地盤面積為30,965平方米的物業的土地使用權已授予廣州天朗商貿有限公司作住宅及商業用途，使用年期將分別於二零八二年十月二十七日及二零四七年十月九日屆滿。

2. 根據廣州市國土資源和房屋管理局（出讓人）與廣州天朗商貿有限公司（受讓人）於二零一二年四月二十八日訂立的國有土地使用權出讓合同第440111-2012-000002號，出讓人已同意將總地盤面積為30,965平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	廣州市白雲區蟾蜍石北路
(ii)	地盤面積	:	30,965平方米
(iii)	用途	:	住宅
(iv)	土地使用年期	:	70年，自合同簽署當日起計
(v)	土地出讓金	:	人民幣613,110,000元
(vi)	容積率	:	不超過3.0

3. 根據廣州市規劃局於二零一二年六月十八日簽發的建設用地規劃許可證，廣州市白雲區蟾蜍石北路總地盤面積為32,960平方米的地塊上的建設項目符合城市規劃要求並已通過審批。

4. 根據廣州市規劃局簽發的兩份建設工程規劃許可證，廣州市白雲區總規劃建築面積為123,530.50平方米的建築工程符合城市規劃要求並已通過審批，詳情如下：

證書編號	簽發日期	建築規模建築面積 (平方米)
(2012)2283	二零一二年十二月十日	121,397.60
(2012)2181	二零一二年十一月二十二日	2,132.90
	總計	<u>123,530.50</u>

5. 據 貴集團告知，建築面積約782.35平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣19,558,709元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。

6. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已支銷的總建設成本為人民幣130,602,549元，而於估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本為人民幣327,151,387元。吾等已於估值過程中考慮該等金額。

7. 該物業竣工後的市值估計約為人民幣2,105,000,000元。

8. 根據營業執照第440111000183437號，廣州天朗商貿有限公司於二零一零年七月十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

9. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- 廣州天朗商貿有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
- 廣州天朗商貿有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
- 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

10. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
14. 中國廣東省 廣州市番禺區 大石鎮沙溪村 時代外灘(廣州) 一期至二期 在建項目	<p>該物業包括一個在建項目(被稱為時代外灘(廣州)一期至二期),其於地盤面積約79,305.67平方米的土地上進行開發。</p> <p>竣工後,該物業將成為一項配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業規劃建築面積的詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>191,140.48</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,725.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>14,938.20</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>24,888.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>233,691.68</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知,該開發項目計劃將於二零一四年竣工。</p> <p>該物業乃按作住宅及商業用途的土地使用權持有,使用年期將於二零六二年八月二十六日屆滿。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	191,140.48	零售	2,725.00	配套設施	14,938.20	停車位	24,888.00	總計	<u>233,691.68</u>	於估值日期,該物業正在建設中。	<p>人民幣 2,597,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99%權益: 人民幣 2,571,030,000元)</p>
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	191,140.48														
零售	2,725.00														
配套設施	14,938.20														
停車位	24,888.00														
總計	<u>233,691.68</u>														

附註:

- 根據廣州市人民政府於二零零一年十一月八日簽發的國有土地使用證第(2010) G04-001211號,總地盤面積為228,880平方米的土地的土地使用權已授予廣州市番禺南英房地產有限公司作住宅及商業用途,土地使用年期將於二零六二年八月二十六日屆滿。

2. 根據廣州市番禺縣國土局（出讓人）與番禺縣房地產聯合開發總公司（受讓人）於一九九二年八月八日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓人已同意將總地盤面積為223,335平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	大石鎮沙溪村
(ii)	地盤面積	:	223,335平方米
(iii)	用途	:	住宅
(iv)	土地出讓金	:	人民幣2,233,350元

據 貴集團告知，上幅土地的地盤面積已調整為228,880平方米。

3. 根據番禺市建設委員會於二零零六年五月二十三日簽發的建設用地規劃許可證第(2006)632H號，大石鎮珠江花園總地盤面積為228,880平方米的地塊上的商品住宅開發項目符合城市規劃要求並已通過審批。
4. 根據廣州市規劃局簽發的十一份建設工程規劃許可證，番禺區大石鎮沙溪村總規劃建築面積為295,053.84平方米的建築工程符合城市規劃要求並已通過審批，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
(2004)02118	二零零四年五月三十一日	B3住宅樓	10,426.70
(2004)02117	二零零四年五月三十一日	C3住宅樓	13,092.27
(2004)02116	二零零四年五月三十一日	C2住宅樓	13,092.27
(2004)02114	二零零四年五月三十一日	B2住宅樓	10,426.70
(2004)02113	二零零四年五月三十一日	B1住宅樓	10,426.70
(2004)02112	二零零四年五月三十一日	A1住宅樓	7,580.20
(2011)1161	二零一一年六月十五日	4幢住宅樓	31,273.00
(2011)2109	二零一一年九月二十二日	娛樂中心及垃圾站	3,973.00
(2011)716	二零一一年四月二十七日	小學及幼兒園	9,980.00
(2011)717	二零一一年四月二十七日	7號及8號樓	61,223.00
(2011)718	二零一一年四月二十七日	5、6號樓及地下室	123,560.00
		總計	<u>295,053.84</u>

5. 根據廣州市番禺區建設局簽發的四份建築工程施工許可證，該物業符合工程施工要求並已獲准進行施工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
440126201107290401	二零一一年七月二十九日	1號至3號住宅樓	92,055.00
440126201107290301	二零一一年七月二十九日	4號住宅樓	31,273.00
440126201107290201	二零一一年七月二十九日	小學及幼兒園	9,980.00
440126201201050101	二零一二年一月五日	娛樂中心及垃圾站	3,973.00
		總計	<u>137,281.00</u>

6. 根據三份商品房預售許可證，總建築面積為85,926.46平方米的物業已獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	物業名稱	獲准進行預售的 建築面積 (平方米)
20120078	二零一二年三月八日	1號樓	27,845.83
20120076	二零一二年三月八日	2號樓	29,042.09
20120077	二零一二年三月八日	3號樓	29,038.54
		總計	<u>85,926.46</u>

7. 據 貴集團告知，總建築面積約為96,618.96平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣2,156,391,447元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。
8. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已支銷的總建設成本為人民幣2,111,819,087元，而於估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本為人民幣784,034,631元。吾等已於估值過程中考慮該等金額。
9. 該物業竣工後的市值估計約為人民幣4,196,000,000元。
10. 根據日期為二零一二年二月二十一日的營業執照第440126000024172號，廣州市番禺南英房地產有限公司於一九九二年八月六日成立為有限公司，註冊資本為人民幣360,000,000元。

11. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 廣州市番禺南英房地產有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 廣州市番禺南英房地產有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。
12. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
15. 中國廣東省 廣州市番禺區 南村鎮 南村東路8號 時代傾城(廣州) 在建項目	<p>該物業包括一個在建項目(被稱為時代傾城(廣州))，其於一幅地盤面積約60,238平方米的土地上進行開發。</p> <p>竣工後，該物業將成為一項配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業規劃建築面積的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>199,395.20</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>8,774.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>53,126.80</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>22,056.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>283,352.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	199,395.20	零售	8,774.00	配套設施	53,126.80	停車位	22,056.00	總計	<u>283,352.00</u>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 1,838,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,838,000,000元)</p>
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	199,395.20														
零售	8,774.00														
配套設施	53,126.80														
停車位	22,056.00														
總計	<u>283,352.00</u>														
	<p>據 貴集團告知，該物業計劃將於二零一五年竣工。</p> <p>該物業作住宅用途的土地使用權為期70年，而作商業用途的土地使用權則為期40年。</p>														

附註：

1. 根據廣州市人民政府簽發的國有土地使用證，總地盤面積為60,238平方米的物業的土地使用權已授予廣東廣昌實業發展有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期的屆滿日期	地盤面積 (平方米)
G05-000616	二零一三年二月十九日	住宅	於二零八年八月二十一日 屆滿(作住宅用途)； 於二零五二年八月二十一日 屆滿(作商業用途)；及 於二零六二年八月二十一日 屆滿(作住宅用途)；	60,238.00
總計：				60,238.00

2. 根據中華人民共和國廣東省廣州市國土資源局(「出讓人」)與廣東廣昌實業發展有限公司(「受讓人」)於二零一二年八月二十二日訂立的國有土地使用權出讓合同第C1302002010S015-1號，出讓人已將總地盤面積為60,238平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	番禺區南村鎮南村東線公路8號地段
(ii)	出讓地盤面積	:	60,238平方米
(iii)	用途	:	商業及住宅
(iv)	容積率	:	3.52
(v)	土地使用年期	:	作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年，而作其他用途的土地使用年期為50年
(vi)	土地出讓金	:	人民幣165,982,339元

3. 根據番禺市建設委員會於一九九三年八月六日簽發的建設用地規劃許可證第012990號，南村鎮總地盤面積為66,640.91平方米的地塊上的項目符合城市規劃要求並已通過審批。
4. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已支銷的總建設成本為人民幣834,163,790元，而於估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本為人民幣664,459,889元。吾等已於估值過程中考慮該等金額。
5. 該物業竣工後的市值估計約為人民幣3,468,000,000元。
6. 根據日期為二零一二年十月四日的營業執照第440000000015337號，廣東廣昌實業發展有限公司於二零一二年十月四日成立為有限公司，註冊資本為人民幣42,300,000元。

7. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 廣東廣昌實業發展有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 廣東廣昌實業發展有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。
8. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
16. 中國廣東省 廣州市南沙區 港前大道 時代南灣(廣州) 三期至七期 在建項目	<p>該物業包括一個在建項目(被稱為時代南灣(廣州)三期至七期),其於地盤面積約264,268平方米的土地上進行開發。</p> <p>竣工後,該物業將成為一項配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業規劃建築面積的詳情載列如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>309,844.39</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>14,468.99</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>35,945.75</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>22,464.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>382,723.13</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	309,844.39	零售	14,468.99	配套設施	35,945.75	停車位	22,464.00	總計	<u>382,723.13</u>	於估值日期,該物業正在建設中。	<p>人民幣 2,016,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益:人民幣 2,016,000,000元)</p>
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	309,844.39														
零售	14,468.99														
配套設施	35,945.75														
停車位	22,464.00														
總計	<u>382,723.13</u>														
	<p>據 貴集團告知,該物業計劃將於二零一三年至二零一五年期間竣工。</p> <p>該物業作住宅用途的土地使用權為期70年,作商業、旅遊及娛樂用途的土地使用權為期40年,而作其他用途的土地使用權為期50年。</p>														

附註：

1. 根據均由廣州市國土資源和房屋管理局簽發的四份國有土地使用證，總地盤面積約354,156.07平方米的物業的土地使用權已授予廣州市時代宏泰投資有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
(2010)04100006	二零一零年六月四日	住宅	二零八零年六月三日(作住宅用途)；	62,320.00
(2010)04100007	二零一零年六月四日	住宅	二零五零年六月三日(作商業用途)； 二零六零年六月三日(作其他用途)。	27,555.00
(2011)04100035	二零一一年八月二十五日	住宅	二零八一年六月二十八日(作住宅用途)。	15,385.07
(2013)04100018	二零一三年二月六日	住宅	二零八一年六月二十八日(作住宅用途)； 二零六一年六月二十八日(作住商業途)； 二零五一年六月二十八日(作其他用途)。	248,896.00
總計：				<u>354,156.07</u>

2. 根據廣州市國土資源和管理局(出讓人)與廣州市時代名苑房地產開發有限公司(受讓人)於二零零七年十二月二十七日訂立的國有土地使用權出讓合同第440115-2007-000035號，出讓人已同意將總地盤面積為338,771平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	廣州市南沙區港前大道虎門石礦場
(ii)	地段號	:	07NJY-4
(iii)	地盤面積	:	338,771平方米
(iv)	用途	:	住宅
(v)	土地使用年期	:	作住宅用途的土地使用年期為70年，作商業用途的土地使用年期為40年，而作其他用途的土地使用年期則為50年，自合同簽發當日起計
(vi)	土地出讓金	:	人民幣760,000,000元
(vii)	容積率	:	不超過1.4

根據廣州市國土資源和房屋管理局(出讓人)與廣州市時代宏泰投資有限公司(受讓人)於二零一一年六月二十九日訂立的國有土地使用權出讓合同第440115-2011-000009號，出讓人已同意將總地盤面積為15,385.07平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	廣州市南沙區南沙街蘆灣村
(ii)	地段號	:	2010-NJY-3
(iii)	地盤面積	:	15,385.07平方米
(iv)	用途	:	住宅
(v)	土地使用年期	:	作住宅用途的土地使用年期為70年，自合同簽發當日起計
(vi)	土地出讓金	:	人民幣58,740,000元
(vii)	容積率	:	不超過2.5

3. 根據廣州城市規劃局簽發的兩份建設用地規劃許可證，該等住宅項目符合城市規劃要求並已通過審批，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目地址	地盤面積 (平方米)
(2008)8	二零零八年二月二十六日	廣州市南沙區港前大道虎門石礦場	338,771.00
(2011)40	二零一一年七月十四日	廣州市南沙區南沙街蘆灣村	15,385.00
		總計	<u>354,156.00</u>

4. 根據廣州市規劃局簽發的四份建設工程規劃許可證，位於南沙區港前大道南沙街虎門石礦場西側總規劃建築面積為226,000.93平方米的建築工程符合城市規劃要求並已通過審批，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
(2010)186	二零一零年九月三十日	低層住宅 (T01及T02類別) (B1至B8號樓、B11至B18號樓以及B21至B48號樓)	9,566.00
(2010)188	二零一零年十月九日	低層住宅 (T03及T05類別) (B57至B84號樓、B9至B10號樓、B19至B20號樓、B37至B38號樓、B55至B56號樓以及B11至B14號樓)	15,231.00
(2010)189	二零一零年十月九日	4至8號高層住宅樓	98,393.00
(2013)15	二零一三年一月三十日	7至9號住宅樓以及地下室	102,810.93
		總計	<u>226,000.93</u>

5. 根據廣州南沙開發區建設和管理局簽發的兩份建築工程施工許可證，總面積為123,186平方米的物業符合工程施工要求並已獲准進行施工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
440199201010290202	二零一零年十月二十九日	二期 (T01至T05類低層住宅)	24,795.00
440199201010290201	二零一零年十月二十九日	二期 (4至6號高層住宅樓)	98,391.00
		總計	<u>123,186.00</u>

6. 根據三份商品房預售許可證，總建築面積為187,590.35平方米的物業已獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	建築面積 (平方米)
20110474	二零一一年七月二十九日	18,311.39
20110565	二零一一年九月九日	86,470.76
20130099	二零一三年二月七日	82,808.20
總計		187,590.35

7. 據 貴集團告知，總建築面積約為80,447.26平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣1,079,972,519元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。

8. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已支銷的總建設成本為人民幣1,273,455,422元，而於估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本為人民幣1,221,358,964元。吾等已於估值過程中考慮該等金額。

9. 該物業竣工後的市值估計約為人民幣4,546,000,000元。

10. 根據日期為二零一二年十一月二十日的營業執照第440101000053472號，廣州市時代宏泰投資有限公司以註冊資本人民幣35,000,000元成立，有效經營期限為二零一零年一月十四日至二零一零年一月十五日。

11. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 廣州市時代宏泰投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 廣州市時代宏泰投資有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

12. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
17. 中國廣東省 佛山市禪城區 時代雲圖(佛山) 在建項目	<p>該物業包括一個在建項目(被稱為時代雲圖(佛山))，其於一幅地盤面積約37,996平方米的土地上進行開發。</p> <p>竣工後，該物業將成為一項配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業規劃建築面積的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>154,828.93</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>15,357.26</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>39,974.81</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>9,756.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>219,917.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業計劃將於二零一五年竣工。</p> <p>該物業作住宅用途的土地使用權為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途的土地使用權為期40年，而作其他用途的土地使用權為期50年。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	154,828.93	零售	15,357.26	配套設施	39,974.81	停車位	9,756.00	總計	<u>219,917.00</u>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 1,001,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,001,000,000元)</p>
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	154,828.93														
零售	15,357.26														
配套設施	39,974.81														
停車位	9,756.00														
總計	<u>219,917.00</u>														

附註：

1. 根據兩份國有土地使用證，總地盤面積為37,996.40平方米的物業的土地使用權已授予佛山市時代永亨投資有限公司，詳情如下：

證書編號	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
(2013)1200213	商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿	18,167.88
(2013)1200214	商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿	19,828.52
總計		<u>37,996.40</u>

2. 根據佛山市國土資源和房屋管理局（出讓人）與佛山市時代永亨投資有限公司（受讓人）訂立的國有土地使用權出讓合同第440601-2012-100049號，出讓人已同意將總地盤面積為37,996.40平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	佛山市禪城區朝安路及同濟路西側
(ii)	地盤面積	:	37,996.40平方米
(iii)	用途	:	商業及住宅
(iv)	土地使用年期	:	作住宅用途的土地使用年期為70年，作商業用途的土地使用年期為40年
(v)	土地出讓金	:	人民幣180,290,000元
(vi)	容積率	:	不超過4.50

3. 根據佛山市規劃局於二零一二年九月二十九日簽發的建設用地規劃許可證第440604201200043號，佛山市禪城區總地盤面積為37,996.40平方米的土地上的已知在建項目符合城市規劃要求並已通過審批。

4. 根據佛山市禪城區國土城建和水務局(Foshan Chancheng Urban Construction and Water Supplies Bureau)簽發的四份建築工程施工許可證，總建築面積為219,917平方米的該物業符合施工規定並已獲准進行施工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
440612013032201	二零一三年三月二十二日	3、4、6、7幢及地下室	56,800.00
440612013032202	二零一三年三月二十二日	1、2、5幢及地下室	55,337.00
440612013042801	二零一三年四月二十八日	8-10幢	24,391.00
440612013051301	二零一三年五月十三日	11-17幢	83,389.00
總計			<u>219,917.00</u>

5. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已支銷的總建設成本為人民幣175,700,244元，而於估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本為人民幣658,607,188元。吾等已於估值過程中考慮該等金額。

6. 該物業竣工後的市值估計約為人民幣2,277,000,000元。

7. 根據日期為二零一二年十二月二十八日的營業執照第440600000028960號，佛山市時代永亨投資有限公司以註冊資本人民幣35,000,000元成立有限公司，並可自二零一二年八月二十二日起有效經營。

8. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證均為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 佛山市時代永亨投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 佛山市時代永亨投資有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。
9. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
18. 中國廣東省 佛山市三水區 時代城(佛山) 三期部份 在建項目	<p>該物業包括一個在建項目(被稱為時代城(佛山)三期部份),其於一幅地盤面積約129,029平方米的土地上進行開發。</p> <p>竣工後,該物業將成為一項配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業規劃建築面積的詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>225,619.66</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>14,209.94</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>67,139.29</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>24,540.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>331,508.89</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知,該物業計劃將於二零一五年竣工。</p> <p>該物業乃按作綜合住宅用途的土地使用權持有,使用年期將於二零七七年三月十二日屆滿。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	225,619.66	零售	14,209.94	配套設施	67,139.29	停車位	24,540.00	總計	<u>331,508.89</u>	於估值日期,該物業正在建設中。	人民幣 1,102,000,000元 (貴集團應佔 100%權益: 人民幣 1,102,000,000元)
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	225,619.66														
零售	14,209.94														
配套設施	67,139.29														
停車位	24,540.00														
總計	<u>331,508.89</u>														

附註:

- 根據日期為二零一零年二月三日的國有土地使用證第(2010) 20101100810號,總地盤面積為213,116.7平方米的土地的使用權已授予佛山市三水裕華房地產發展有限公司,作綜合住宅用途,使用年期將於二零七七年三月十二日屆滿。

2. 根據佛山市國土資源和房屋管理局（出讓人）與佛山市三水裕華房地產發展有限公司（受讓人）於二零零七年五月十五日訂立的經修訂國有土地使用權出讓合同第2007-004號，出讓人已同意將總地盤面積為213,116.70平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	佛山市三水區對外經濟開發區西區B2及B3號地
(ii)	地盤面積	:	213,116.70平方米
(iii)	用途	:	綜合住宅
(iv)	土地使用年期	:	作住宅用途的土地使用年期為70年，自合約簽發當日起計
(v)	土地出讓金	:	人民幣45,969,394.40元

3. 根據佛山市規劃局三水分局簽發的兩份建設用地規劃許可證，三水區對外經濟開發區西區總地盤面積為213,116.7平方米的多幅土地上的在建項目符合城市規劃要求並已通過審批，詳情如下：

證書編號	簽發日期	位置	地盤面積 (平方米)
(2006)049	二零零六年十二月一日	B2號地	157,416.70
(2006)049	二零零六年十二月一日	B3號地	55,700.00
		總計	<u>213,116.70</u>

4. 根據佛山市城鄉規劃局簽發的二十七份建設用地規劃許可證，三水區對外經濟開發區西區總規劃建築面積為404,393.19平方米的建築工程符合城市規劃要求並已通過審批，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
440607201200263	二零一二年五月十七日	三期1至3號樓	22,282.22
440607201200264	二零一二年五月十七日	三期4至5號樓	17,456.39
440607201100228	二零一一年四月十四日	三期6至7號樓	12,497.36
440607201100229	二零一一年四月十四日	三期8至9號樓	15,465.90
440607201100230	二零一一年四月十四日	三期10至11號樓	13,282.30
440607201100453	二零一一年七月十四日	三期12至13號樓	12,437.16
440607201100454	二零一一年七月十四日	三期14至15號樓	15,465.90
440607201200265	二零一一年五月十七日	三期16至17號樓	13,296.66
440607201100456	二零一一年七月十四日	三期18至19號樓	12,487.16
440607201100457	二零一一年七月十四日	三期20至22號樓	22,193.54
440607201200032	二零一二年一月一日	三期23至24號樓	14,056.12
440607201100231	二零一一年四月十四日	三期25至26號樓	14,050.40
440607201100232	二零一一年四月十四日	三期27至29號樓	22,151.38
440607201100233	二零一一年四月十四日	三期30至31號樓	12,497.36
440607201100234	二零一一年四月十四日	三期32至33號樓	15,550.22
440607201101175	二零一一年十一月三十日	三期34至35號樓	13,197.31
440607201200266	二零一二年五月十七日	三期36至37號樓	12,919.69
440607201200267	二零一二年五月十七日	三期38至39號樓	12,687.59
440607201200268	二零一二年五月十七日	三期40至42號樓	20,988.92
440607201200269	二零一二年五月十七日	三期43至44號樓	13,633.00
440607201100463	二零一一年七月十四日	三期58號樓幼兒園	3,205.36
440607201100414	二零一一年六月二十七日	三期59號樓俱樂部	1,756.95
440607201100368	二零一一年六月七日	三期地下室A	22,227.98

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
440607201200471	二零一二年七月二十六日	三期地下室B	27,821.71
440607201200472	二零一二年三月五日	三期地下室C	28,247.39
440607201200466	二零一二年七月七日	三期地下室D	12,433.72
440607201200464	二零一一年七月十四日	三期60號樓垃圾站	103.50
		總計	<u>404,393.19</u>

5. 根據佛山市三水區建設局(Foshan Sanshui Construction Bureau)簽發的五份建築工程施工許可證，總面積為331,778.10平方米的建設項目符合施工規定並已獲准進行施工，詳情如下：-

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
440621201105050101-2	二零一一年五月五日	1至11幢及地下室	103,092.89
440621201108180101	二零一一年八月十八日	12至24、58、60幢及地下室B	118,354.61
440621201104270101-2	二零一一年四月二十七日	25至29及59幢	68,992.55
440621201105050201	二零一一年五月五日	30至35幢	41,338.05
440621201108180201	二零一一年八月十八日	36至44幢及地下室D	72,666.46
		總計	<u>331,778.10</u>

6. 根據十份商品房預售許可證，總建築面積為153,537.57平方米的物業已獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	建築面積 (平方米)
2012003205	二零一二年六月十三日	17,085.26
2012003105	二零一二年六月十三日	21,731.08
2012001505	二零一二年三月十三日	12,041.10
2012001405	二零一二年三月十三日	14,860.72
2012001605	二零一二年三月十三日	12,870.47
2012001805	二零一二年三月十三日	21,297.60
2012001905	二零一二年三月十三日	12,793.40
2012002105	二零一二年三月十三日	14,949.12
2012002005	二零一二年三月十三日	12,041.78
	總計	<u>153,537.57</u>

7. 據 貴集團告知，總建築面積約為81,547.41平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣425,904,375元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。
8. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已支銷的總建設成本約為人民幣886,610,576元，而於估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本約為人民幣230,212,855元。吾等已於估值過程中考慮該等金額。
9. 該物業竣工後的市值估計約為人民幣1,815,000,000元。
10. 根據日期為二零一一年十月二十四日的營業執照第440600400004425號，佛山市三水裕華房地產發展有限公司於二零零五年八月四日成立為有限公司，註冊資本為人民幣48,000,000元。
11. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 佛山市三水裕華房地產發展有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 佛山市三水裕華房地產發展有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。
12. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|----------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 經修訂國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工規劃許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
19. 中國廣東省 中山市沙溪區 時代傾城(中山) 一期至四期 在建項目	<p>該物業包括一個在建項目(被稱為時代傾城(中山)一期至四期),其於地盤面積約101,820.90平方米的土地上進行開發。</p> <p>竣工後,該物業將成為一項配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業規劃建築面積的詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>397,651.62</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>59,006.31</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>44,208.55</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>34,164.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>535,030.48</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	397,651.62	零售	59,006.31	配套設施	44,208.55	停車位	34,164.00	總計	<u>535,030.48</u>	於估值日期,該物業正在建設中。	人民幣 1,885,000,000元 (貴集團應佔 100%權益: 人民幣 1,885,000,000元)
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	397,651.62														
零售	59,006.31														
配套設施	44,208.55														
停車位	34,164.00														
總計	<u>535,030.48</u>														
	<p>據 貴集團告知,該物業計劃將於二零一三年至二零一五年期間竣工。</p> <p>該物業作住宅用途的土地使用權為期70年,作商業、旅遊及娛樂用途的土地使用權為期40年,而作其他用途的土地使用權為期50年。</p>														

附註：

1. 根據均由中山市國土資源局簽發的五份國有土地使用證，總地盤面積為101,820.90平方米的物業的土地使用權已授予中山市萬聯房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期的 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2010)241749	二零一零年七月七日	商業、住宅	於二零七一年六月七日 屆滿	8,853.70
(2011)2401232	二零一一年十二月 二十四日	商業、住宅	於二零七七年八月二十 日屆滿	41,118.50
(2011)2401233	二零一一年十二月 二十四日	商業、住宅	於二零七七年八月二十 日屆滿	21,292.00
(2011)2401234	二零一一年十二月 二十四日	商業、住宅	於二零七七年八月二十 日屆滿	18,159.00
(2011)2401235	二零一一年十二月 二十四日	商業、住宅	於二零七七年八月二十 日屆滿	12,397.70
			總計	<u>101,820.90</u>

2. 根據中山市國土資源局（「出讓人」）與中山市萬聯房地產開發有限公司（「受讓人」）於二零零七年八月十五日訂立的國有土地使用權出讓合同第442000-2007-005552號，出讓人已將總地盤面積為92,966.8平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

- (i) 位置 : 沙溪鎮沙溪大道
(ii) 出讓地盤面積 : 92,966.8平方米（商業部分25,591.4平方米，住宅部分67,375.8平方米）
(iii) 用途 : 商業及住宅
(iv) 容積率 : 不超過4.5
(v) 土地使用年期 : 作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年
(vi) 土地出讓金 : 人民幣240,500,000元

3. 根據中山市城鄉規劃局簽發的兩份建設用地規劃許可證，位於沙溪鎮沙溪大道的地盤面積為101,820.80平方米的土地符合城市規劃要求並已通過審批，詳情如下：

證書編號	簽發日期	位置	建築規模 (平方米)
070312011040004 (補充證書)	二零一零年八月十三日	沙溪鎮大石兜村	8,853.70
070312011040004	二零一一年五月十六日	沙溪鎮沙溪大道	92,967.10
		總計	<u>101,820.80</u>

4. 根據中山市城鄉規劃局簽發的五份建設工程規劃許可證，詳情列示如下：

許可證編號	簽發日期	建設項目	建築規模 (平方米)
070042012040006	二零一二年五月十四日	時代傾城1至6號樓	125,246.85
070042012040007	二零一二年五月十四日	時代傾城7至10號樓	81,234.70
070042012020003	二零一二年三月十三日	時代傾城11至14號樓	84,092.09
070042012100005	二零一二年十月二十二日	時代傾城23至25號樓	50,774.27
070042012110020	二零一二年十一月二十二日	時代傾城26號樓	56,617.43
		總計	<u>397,965.34</u>

5. 根據中山市住房和城鄉建設局簽發的六份建設工程施工規劃許可證，總建築面積為397,887.75平方米的物業符合工程施工要求並已獲准進行施工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	物業名稱	建築規模 (平方米)
442000201108310351ZX3156	二零一一年八月三十一日	1至4號樓	81,856.25
442000201108310350ZX3155	二零一一年八月三十一日	5至6號樓	43,954.58
442000201111180457ZX4364	二零一一年十一月十八日	7至10號樓	80,593.13
442000201206150198ZX2231	二零一二年六月十五日	11至14號樓	84,092.09
442000201211150408ZX3919	二零一二年十一月十五日	23至25號樓	50,774.27
442000201303080077ZX0700	二零一三年三月八日	26號樓	56,617.43
		總計	<u>397,887.75</u>

6. 根據六份商品房預售許可證，總建築面積為235,429.63平方米的物業已獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	物業名稱	建築面積 (平方米)
2011447	二零一一年十二月二十二日	時代傾城1至6號樓	99,767.45
2012053	二零一二年三月二十六日	時代傾城7號樓	14,764.50
2012054	二零一二年三月二十六日	時代傾城8號樓	18,262.10
2012093	二零一二年五月十六日	時代傾城9至10號樓	34,255.18
2012210	二零一二年九月二十日	時代傾城11及14號樓	31,178.76
2012210	二零一二年九月二十九日	時代傾城12至13號樓	37,201.64
		總計	<u>235,429.63</u>

7. 據 貴集團告知，建築面積約為272,473.51平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣1,652,818,002元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。

8. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已支銷的總建設成本約為人民幣932,488,473元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本約為人民幣674,981,959元。吾等已於估值過程中考慮該等金額。

9. 該物業竣工後的市值估計約為人民幣3,720,000,000元。

10. 根據日期為二零一二年五月四日的營業執照第442000000291880號，中山市萬聯房地產開發有限公司於一九九九年五月十八日成立為有限公司，註冊資本為人民幣45,000,000元，有效經營期限為二零零七年六月十九日至二零一七年六月十四日。
11. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 中山市萬聯房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 中山市萬聯房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。
12. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工規劃許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
20. 中國廣東省 珠海市金灣區 珠海景潤項目 (時代·山湖海 四期) 在建項目	<p>該物業包括一個在建項目(被稱為珠海景潤項目(時代·山湖海四期)),其於一幅地盤面積約51,003.30平方米的土地上進行開發。</p> <p>竣工後,該物業將成為一項配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業規劃建築面積的詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>119,362.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>6,381.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,804.38</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>24,677.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>154,224.38</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知,該物業計劃將於二零一四年竣工。</p> <p>該物業乃按作住宅及商業用途的土地使用權持有,年期將分別於二零七一年十一月七日及二零五一年十一月七日屆滿。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	119,362.00	零售	6,381.00	配套設施	3,804.38	停車位	24,677.00	總計	<u>154,224.38</u>	於估值日期,該物業正在建設中。	人民幣 765,000,000元 (貴集團應佔 100%權益: 人民幣 765,000,000元)
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	119,362.00														
零售	6,381.00														
配套設施	3,804.38														
停車位	24,677.00														
總計	<u>154,224.38</u>														

附註:

1. 根據房地產權證第0200011222號,地盤面積為51,003.3平方米的物業的土地使用權已授予珠海市景潤房地產開發有限公司作住宅及商業用途,年期將分別於二零七一年十一月七日及二零五一年十一月七日屆滿。

2. 根據珠海市國土資源局（「出讓人」）與珠海市景潤房地產開發有限公司（「受讓人」）於一九九七年訂立的六份國有土地使用權出讓合同，出讓人已將總地盤面積為51,307.8平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
(1997)038	一九九七年一月八日	住宅	作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年	10,011.9
(1997)037	一九九七年一月八日	住宅	作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年	10,047.6
(1997)180	一九九七年十月二十二日	住宅	作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年	7,636.3
(1997)181	一九九七年十月二十二日	住宅	作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年	2,500.0
(1997)182	一九九七年十月二十二日	住宅	作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年	10,004
(1997)183	一九九七年十月二十二日	住宅	作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年	11,108.0
			總計	<u>51,307.80</u>

3. 根據珠海市住房和城鄉規劃建設局於二零一零年十二月十四日簽發的建設用地規劃許可證第2010-042號，總地盤面積為51,003.3平方米的該物業符合城市規劃要求並已通過審批。
4. 根據珠海市住房和城鄉規劃建設局於二零一一年五月二十六日簽發的建設工程規劃許可證第2011-034號，建築面積為154,223.88平方米的項目符合城市規劃要求並已通過審批。
5. 根據珠海市金灣區住房和城鄉建設局簽發的兩份建設工程施工規劃許可證，總建築面積為154,223.88平方米的物業符合工程施工要求並已獲准進行施工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	建設項目	建築規模 (平方米)
440403201204010101	二零一二年四月一日	G5、6至11號樓及地下室	69,123.51
440403201204010201	二零一二年四月一日	G4、1至5、12及13號樓	85,100.37
			<u>154,223.88</u>

6. 根據兩份商品房預售許可證，總建築面積為102,452.63平方米的物業已獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	樓宇	建築面積 (平方米)
JW-S201200022	二零一二年十二月六日	1至4號、10至14號樓	80,051.50
JW-S201300002	二零一三年一月九日	8及9號樓	22,401.13
			102,452.63

7. 據 貴集團告知，總建築面積約為122,372.79平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣898,936,157元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。

8. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已支銷的總建設成本約為人民幣568,127,304元，而於估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本約為人民幣142,368,259元。吾等已於估值過程中考慮該等金額。

9. 該物業竣工後的市值估計約為人民幣1,166,000,000元。

10. 根據日期為二零一二年十月二十六日的營業執照第440400000038407號，珠海市景潤房地產開發有限公司以註冊資本人民幣13,800,000元成立，有效經營期限為二零零七年六月四日至二零二七年六月四日。

11. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 珠海市景潤房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 珠海市景潤房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

12. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工規劃許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
21. 中國廣東省 珠海市金灣區 平沙鎮 珠海平沙項目 一期至三期 在建項目	<p>該物業包括一個在建項目(被稱為珠海平沙項目一期至三期)，其於一幅地盤面積約81,392.70平方米的土地上進行開發。</p> <p>竣工後，該物業將成為一項配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業規劃建築面積的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>171,224.25</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>27,205.64</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>50,611.41</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>13,332.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>262,373.30</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業計劃將於二零一五年竣工。</p> <p>該物業作商業及住宅用途的土地使用權分別為期40年及70年。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	171,224.25	零售	27,205.64	配套設施	50,611.41	停車位	13,332.00	總計	<u>262,373.30</u>	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 197,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 197,000,000元)
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	171,224.25														
零售	27,205.64														
配套設施	50,611.41														
停車位	13,332.00														
總計	<u>262,373.30</u>														

附註：

- 根據房地產權證第0400000467號，總地盤面積為81,392.70平方米的物業的土地使用權已授予珠海市勝輝房地產開發有限公司作住宅及商業用途，年期將分別於二零八三年一月九日及二零五三年一月九日屆滿。
- 根據珠海市國土資源局(「出讓人」)與珠海市勝輝房地產開發有限公司(「受讓人」)於二零一二年十月二十五日訂立的國有土地使用權出讓合同第440401-2012-000019號，出讓人已將總地盤面積為39,171.5平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	珠海市平沙鎮升平大道北側
(ii)	出讓地盤面積	:	39,171.50平方米
(iii)	用途	:	住宅及商業
(iv)	容積率	:	不超過2.50
(v)	土地使用年期	:	作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年
(vi)	土地出讓金	:	人民幣117,514,560元

根據珠海市國土資源局（「出讓人」）與珠海市勝輝房地產開發有限公司（「受讓人」）於二零一二年十月二十五日訂立的國有土地使用權出讓合同第440401-2012-000020號，出讓人已將總地盤面積為42,221.2平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

- (i) 位置 : 珠海市平沙鎮升平大道北側
- (ii) 出讓地盤面積 : 42,221.20平方米
- (iii) 用途 : 住宅及商業
- (iv) 容積率 : 不超過2.50
- (v) 土地使用年期 : 作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年
- (vi) 土地出讓金 : 人民幣126,663,600元

3. 根據珠海市高欄港經濟區建設管理局(Construction and Management Bureau of Zhuhai Gaolan Bay Economic Zone)簽發的兩份建築工程施工許可證，總建築面積為252,560.71平方米的該物業符合施工規定並已獲准進行施工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
440411201303280101	二零一三年三月二十九日	一期	131,505.92
440411201303290201	二零一三年三月二十九日	二期	121,054.79
		總計	<u>252,560.71</u>

4. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已支銷的總建設成本約為人民幣144,962,510元，而於估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本約為人民幣698,629,631元。吾等已於估值過程中考慮該等金額。

5. 該物業竣工後的市值估計約為人民幣1,328,000,000元。

6. 根據日期為二零一二年十二月六日的營業執照第440400000364500號，珠海市勝輝房地產開發有限公司以註冊資本人民幣10,000,000元成立為有限公司，有效經營期限為二零一二年十二月六日至二零六二年十二月六日。

7. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 珠海市勝輝房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 珠海市勝輝房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

8. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
22. 中國廣東省 珠海市斗門區 白蕉鎮 珠海國基項目 一期 在建項目	<p>該物業包括一個在建項目(被稱為珠海國基項目一期)，其於地盤面積約52,950.01平方米的土地上進行開發。</p> <p>竣工後，該物業將成為一項配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業規劃建築面積的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>126,171.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>9,539.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>25,167.11</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>10,164.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>171,041.11</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業計劃將於二零一五年竣工。</p> <p>該物業作商業及住宅用途的土地使用權分別為期40年及70年。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	126,171.00	零售	9,539.00	配套設施	25,167.11	停車位	10,164.00	總計	<u>171,041.11</u>	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 138,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 138,000,000元)
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	126,171.00														
零售	9,539.00														
配套設施	25,167.11														
停車位	10,164.00														
總計	<u>171,041.11</u>														

附註：

1. 根據兩份房地產權證，總地盤面積為52,950.01平方米的物業的土地使用權已授予珠海國基房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
0300034264	二零一一年 十二月二十八日	住宅／ 商業	二零七九年八月十八日(作住宅用途)； 二零四九年八月十八日(作商業用途)。	27,354.13
0300034263	二零一一年 十二月二十八日	住宅／ 商業	二零七九年八月十八日(作住宅用途)； 二零四九年八月十八日(作商業用途)。	25,595.88
		總計		<u>52,950.01</u>

2. 根據珠海市斗門區住房和城鄉建設局(Housing and Urban Construction Bureau of Doumen Zhuhai)於二零一三年五月十六日簽發的編號為440402201305150201的建築工程施工許可證，總建築面積為84,261.11平方米的G1、1至5幢及地下室建設項目符合施工規定並已獲准進行施工。
3. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已支銷的總建設成本約為人民幣156,649,129元，而於估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本約為人民幣586,055,601元。吾等已於估值過程中考慮該等金額。
4. 該物業竣工後的市值估計約為人民幣1,033,000,000元。
5. 根據日期為二零一一年三月十八日的營業執照第440400000274022號，珠海國基房地產開發有限公司於二零一一年三月十八日成立為有限公司，註冊資本為人民幣5,000,000元。
6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 珠海國基房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 珠海國基房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。
7. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

房地產權證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
23. 中國廣東省 清遠市清城區 長埔村 時代傾城(清遠) 一期至二期 在建項目	<p>該物業包括一個在建項目(被稱為時代傾城(清遠)一期至二期),其於地盤面積約84,775平方米的土地上進行開發。</p> <p>竣工後,該物業將成為一項配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業規劃建築面積的詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>279,049.93</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>14,550.46</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>36,368.81</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>15,084.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>345,053.20</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知,該物業計劃將於二零一五年竣工。</p> <p>該物業乃按作住宅及商業用途的土地使用權持有,年期將分別於二零八一年十月二十五日及二零五一年十月二十五日屆滿。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	279,049.93	零售	14,550.46	配套設施	36,368.81	停車位	15,084.00	總計	<u>345,053.20</u>	於估值日期,該物業正在建設中。	<p>人民幣 697,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益: 人民幣 697,000,000元)</p>
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	279,049.93														
零售	14,550.46														
配套設施	36,368.81														
停車位	15,084.00														
總計	<u>345,053.20</u>														

附註:

1. 根據均由清遠市人民政府簽發的七份國有土地使用證,總地盤面積為204,458.94平方米的物業的土地使用權已授予清遠市榮景投資有限公司,詳情如下:

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期的屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2012)01391	二零一二年七月十三日	住宅	二零八一年十月二十五日	28,007.73
(2012)01392	二零一二年七月十三日	住宅	二零八一年十月二十五日	69,102.60
(2013)00293	二零一三年二月五日	住宅	二零八一年十月二十五日	21,880.10
(2013)00294	二零一三年二月五日	住宅	二零八一年十月二十五日	10,637.31
(2013)00295	二零一三年二月五日	住宅	二零八一年十月二十五日	22,667.01

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期的屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2013)00296	二零一三年二月五日	住宅	二零一一年十月二十五日	28,626.20
(2013)00297	二零一三年二月五日	住宅	二零一一年十月二十五日	23,537.99
總計：				<u>204,458.94</u>

2. 根據清遠市國土資源局（「出讓人」）與清遠市榮景投資有限公司（「受讓人」）於二零一一年十月二十五日訂立的國有土地使用權出讓合同第441802-2011-000095號，出讓人已將總地盤面積為120,102.19平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	清遠市清城區東城街長埔村委會轄區
(ii)	出讓地盤面積	:	120,102.19平方米
(iii)	用途	:	中低價位、中小戶型住宅
(iv)	容積率	:	不超過3.6
(v)	土地使用年期	:	70年，自合同簽署當日起計
(vi)	土地出讓金	:	人民幣228,640,000元

根據清遠市國土資源局（「出讓人」）與清遠市榮景投資有限公司（「受讓人」）於二零一一年十月二十五日訂立的國有土地使用權出讓合同第441802-2011-000096號，出讓人已將總地盤面積為117,130.29平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	清遠市清城區東城街長埔村委會轄區
(ii)	出讓地盤面積	:	117,130.29平方米
(iii)	用途	:	中低價位、中小戶型住宅
(iv)	容積率	:	不超過4.0
(v)	土地使用年期	:	70年，自合同簽署當日起計
(vi)	土地出讓金	:	人民幣228,640,000元

3. 根據三份建設用地規劃許可證，清城區東城街長埔村委會轄區內土地上的在建項目符合城市規劃要求並已通過審批，詳情如下：

證書編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)
A20130010	二零一三年二月五日	28,007.73
A20130011	二零一三年二月五日	107,348.61
A20130012	二零一三年二月五日	69,102.60
總計		<u>204,458.94</u>

4. 根據清遠市城鄉規劃局簽發的五份建設工程規劃許可證，詳情如下：

證書編號	簽發日期	建設項目	建築規模 (平方米)
A20130098	二零一三年三月一日	一期地下室	36,030.58
A20130099	二零一三年三月一日	一期7至8號樓	20,160.42
A20130097	二零一三年三月一日	一期1至6號樓	38,898.60
A20130096	二零一三年三月一日	一期10至11號樓	15,664.97
A20130095	二零一三年三月一日	一期36號樓	5,418.50
總計			116,173.07

5. 根據珠海市城建局(Zhuhai Urban Construction Bureau)簽發的編號為441801201301010的建築工程施工許可證，總建築面積為116,872.30平方米的1至11、35、36幢及地下室建設項目符合施工規定並已獲准進行施工。
6. 據 貴集團告知，建築面積約34,877.61平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣199,788,005元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。
7. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已支銷的總建設成本約為人民幣614,210,493元，而於估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本約為人民幣644,252,321元。吾等已於估值過程中考慮該等金額。
8. 該物業竣工後的市值估計約為人民幣1,869,000,000元。
9. 根據日期為二零一一年十一月二十一日的營業執照第44180000035742號，清遠市榮景投資有限公司以註冊資本人民幣30,000,000元成立為有限公司，有效經營期限為二零一零年二月十日至二零一四年二月十日。
10. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 清遠市榮景投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 清遠市榮景投資有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

11. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值								
24. 中國廣東省 清遠市佛岡區 石角鎮石聯村 佛岡石聯項目 一期在建項目	<p>該物業包括一個在建項目(被稱為佛岡石聯項目一期)，其於地盤面積約183,695.55平方米的土地上進行開發。</p> <p>竣工後，該物業將成為一項配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業規劃建築面積的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>364,411.11</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,980.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>367,391.11</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業計劃將於二零一五年竣工。</p> <p>該物業乃按作住宅及綜合用途的土地使用權持有。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	364,411.11	零售	2,980.00	總計	<u>367,391.11</u>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 753,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 753,000,000元)</p>
用途	概約 建築面積 (平方米)										
住宅	364,411.11										
零售	2,980.00										
總計	<u>367,391.11</u>										

附註：

1. 根據均由佛岡縣人民政府簽發的四份國有土地使用證，總地盤面積為551,086.66平方米的物業的土地使用權已授予佛岡時代地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期的 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2006)00101	二零零六年五月三十日	綜合	二零五二年六月二十九日	193,926.66
(2006)00147	二零零六年八月十五日	綜合	二零五五年十二月三十日	33,150.30
(2006)00148	二零零六年八月十五日	綜合	二零五五年十二月三十日	284,009.70
(2006)00149	二零零六年八月十五日	住宅	二零七五年十二月三十日	40,000.00
			總計	<u>551,086.66</u>

2. 根據佛岡縣國土資源局（「出讓人」）與佛岡時代地產開發有限公司（「受讓人」）於二零零二年六月三十日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓人已將總地盤面積為193,926.66平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	龍南鎮石聯村
(ii)	出讓地盤面積	:	193,926.66平方米
(iii)	用途	:	綜合
(iv)	土地使用年期	:	50年，自合同簽署當日起計
(v)	土地出讓金	:	人民幣581,780元

根據佛岡縣國土資源局（「出讓人」）與佛岡時代地產開發有限公司（「受讓人」）於二零零六年七月三十日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓人已將總地盤面積為357,160平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	龍南鎮石聯村
(ii)	出讓地盤面積	:	357,160平方米
(iii)	用途	:	綜合
(iv)	土地使用年期	:	50年，自合同簽署當日起計
(v)	土地出讓金	:	人民幣535,740元

3. 根據佛岡縣城鄉規劃管理辦公室於二零零六年四月二十三日簽發的建設用地規劃許可證第2006-067號，佛岡縣石角鎮龍南石聯村總地盤面積為759,992.44平方米的土地上的在建項目符合城市規劃要求並已通過審批。
4. 根據佛岡縣城鄉規劃管理辦公室於二零零六年四月二十三日簽發的建設工程規劃許可證第2006-048號，總規劃建築面積為98,119平方米的開發項目的建築工程符合城市規劃要求並已通過審批。
5. 根據佛岡縣建設局簽發的四份建築工程施工許可證，總建築面積為101,099平方米的物業符合工程施工要求並已獲准進行施工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	建設項目	建築規模 (平方米)
441821200708100101	二零零七年八月十日	1至49及182至237號樓	41,119.00
441821200708100201	二零零七年八月十日	50至94號樓	20,000.00
441821200708100301	二零零七年八月十日	95至181號樓	37,000.00
441821200805090101	二零零八年五月九日	俱樂部	2,980.00
			101,099.00

6. 根據佛岡市環保和建設局簽發的第2008-013號商品房預售許可證，總建築面積為1,178平方米的在建項目已獲准進行預售。
7. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已支銷的總建設成本約為人民幣393,005,081元，而於估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本約為人民幣197,605,956元。吾等已於估值過程中考慮該等金額。

8. 該物業竣工後的市值估計約為人民幣1,479,000,000元。
9. 根據營業執照第4418212000227號，佛岡時代地產開發有限公司於二零零四年三月三十一日成立為有限公司，註冊資本為人民幣3,000,000元。
10. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 佛岡時代地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 佛岡時代地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。
11. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
25. 中國湖南省 長沙市望城區 金星北路 時代傾城(長沙) 一期在建項目	<p>該物業包括一個在建項目(被稱為時代傾城(長沙)一期),其於一幅地盤面積約76,078.00平方米的土地上進行開發。</p> <p>竣工後,該物業將成為一項配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業規劃建築面積的詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>254,241.65</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>8,226.32</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>10,288.49</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>15,384.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>288,140.46</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知,該物業計劃將於二零一四年竣工。</p> <p>該物業乃按作住宅、商業及教育用途的土地使用權持有。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	254,241.65	零售	8,226.32	配套設施	10,288.49	停車位	15,384.00	總計	<u>288,140.46</u>	於估值日期,該物業正在建設中。	人民幣 840,000,000元 (貴集團應佔 100%權益: 人民幣 840,000,000元)
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	254,241.65														
零售	8,226.32														
配套設施	10,288.49														
停車位	15,384.00														
總計	<u>288,140.46</u>														

附註:

- 根據日期為二零一零年六月十一日均由望城縣人民政府簽發的八份國有土地使用證,總地盤面積為543,710.30平方米的物業的土地使用權已授予長沙玫瑰園房地產開發有限公司,詳情如下:

證書編號	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
2010-540	商業用途:於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途:於二零七五年七月二十八日屆滿 教育用途:於二零五五年七月二十八日屆滿	43,708.10
2010-541	商業用途:於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途:於二零七五年七月二十八日屆滿	49,969.30
2010-542	商業用途:於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途:於二零七五年七月二十八日屆滿	45,354.20

證書編號	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
2010-544	商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿	61,579.60
2010-545	醫療用途：於二零五五年七月二十八日屆滿 商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿	43,014.00
2010-546	文化及醫療用途：於二零五五年七月二十八日屆滿 商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿	113,785.80
2010-547	教育及醫療用途：於二零五五年七月二十八日屆滿 商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿	110,221.30
2010-548	教育用途：於二零五五年七月二十八日屆滿 商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿 教育及醫療用途：於二零五五年七月二十八日屆滿	76,078.00
	總計	<u>543,710.30</u>

據 貴集團告知，出於遺產保護目的，約83,573.75平方米的部分地盤面積已由政府收回。

- 根據望城縣國土資源局（「出讓人」）與長沙玫瑰園房地產開發有限公司（「受讓人」）於二零零三年七月十日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓人已將總地盤面積為667,640平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：
 - 位置：星城鎮
 - 出讓地盤面積：667,640平方米
 - 用途：商業及住宅
 - 容積率：不超過3.0
 - 土地使用年期：作住宅用途的土地使用年期為70年，作商業用途的土地使用年期為40年，自合同簽署當日起計
 - 土地出讓金：人民幣98,160,000元
- 根據望城縣規劃管理局於二零零三年七月二日簽發的建設用地規劃許可證第200307045號，星城鎮總地盤面積為667,640.00平方米的土地上的在建項目符合城市規劃要求並已通過審批。
- 根據望城縣城鄉規劃管理局簽發的七份建設工程規劃許可證，星城鎮總規劃建築面積為319,326.74平方米的建築工程符合城市規劃要求並已通過審批，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
201106045-1	二零一一年六月十日	2號住宅區1至4號樓	52,674.98
201106045-2	二零一一年六月十日	2號住宅區5至12號樓	101,574.05
201106045-3	二零一一年六月十日	2號住宅區13至20號樓	112,588.00
201106045-4	二零一一年六月十日	2號住宅區地下停車位	43,320.80
201106045-5	二零一一年七月二十五日	幼兒園	4,517.12
201106051	二零一一年六月二十九日	售樓中心（臨時）	2,204.64
201109134	二零一一年九月三十日	零售設施（臨時）	2,447.15
		總計	<u>319,326.74</u>

5. 根據望城縣城鄉建設局簽發的五份建築工程施工許可證，總建築面積為322,206.85平方米的物業符合工程施工要求並已獲准進行施工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
430109201106302801	二零一一年六月三十日	長沙玫瑰園2號住宅區第一輪 投標項目	130,489.00
430109201106302901	二零一一年六月三十日	長沙玫瑰園2號住宅區第二輪 投標項目	113,621.00
430109201109296301	二零一一年九月二十九日	長沙玫瑰園2號住宅區第三輪 投標項目	73,467.80
430109201109296401	二零一一年九月二十九日	長沙玫瑰園2號住宅區售樓中心	2,232.46
430109201111107301	二零一一年十一月十日	長沙玫瑰園2號住宅區零售設施	2,396.59
		總計	<u>322,206.85</u>

6. 根據八份商品房預售許可證，總建築面積為199,273.77平方米的物業已獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	建築面積 (平方米)
(2011)0455	二零一一年十二月十五日	27,362.86
(2011)0456	二零一一年十二月十五日	25,754.88
(2011)0457	二零一一年十二月十五日	27,942.07
(2012)0009	二零一二年三月十六日	28,129.56
(2012)0030	二零一二年五月八日	27,511.52
(2012)0105	二零一二年八月十六日	25,139.76
(2012)0106	二零一二年八月十六日	12,479.36
(2012)0107	二零一二年八月十六日	24,953.76
	總計	<u>199,273.77</u>

7. 據 貴集團告知，總建築面積約為213,041.83平方米的部分物業已簽訂多份買賣協議，涉及總對價人民幣1,210,446,063元。該部分物業的上述總對價已反映於及計入吾等於上文所示的估值之中。

8. 據 貴集團告知，該物業於估值日期已支銷的總建設成本約為人民幣733,343,048元，而於估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本約為人民幣313,882,258元。吾等已於估值過程中考慮該等金額。

9. 該物業竣工後的市值估計約為人民幣1,668,000,000元。

10. 根據日期為二零一一年七月十五日的營業執照第440122000009048號，長沙玫瑰園房地產開發有限公司以註冊資本人民幣50,000,000元成立為有限公司，有效經營期限為二零零二年九月三十日至二零一六年九月三十日。

11. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 長沙玫瑰園房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 長沙玫瑰園房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。
12. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工規劃許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
26. 中國廣東省 廣州市番禺區 大石鎮沙溪村 時代外灘（廣州） 三期待建項目土 地	該物業包括總地盤面積約為 12,817平方米的時代外灘（廣 州）三期待建項目使用的土地。 該待建項目規劃建築面積的詳 情如下：	於估值日期，該物 業為土地。	人民幣 204,000,000元 (貴集團應佔 99%權益： 人民幣 201,960,000元)
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	30,583.00	
	配套設施	690.00	
	總計	<u>31,273.00</u>	
	據 貴集團告知，該待建項目 計劃將於二零一五年竣工。		
	該物業乃按作住宅及商業用途 的土地使用權持有，年期將於 二零六二年八月二十六日屆滿。		

附註：

- 根據廣州市人民政府於二零零一年十一月八日簽發的國有土地使用證第(2010) G04-001211號，總地盤面積為228,880平方米的土地的土地使用權已授予廣州市番禺南英房地產有限公司作住宅及商業用途，土地使用年期將於二零六二年八月二十六日屆滿。

2. 根據廣州市番禺縣國土局（出讓人）與番禺縣房地產聯合開發總公司（受讓人）於一九九二年八月八日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓人已同意將總地盤面積為223,335平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

- (i) 位置 : 大石鎮沙溪村
- (ii) 地盤面積 : 223,335平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地出讓金 : 人民幣2,233,350元

據 貴集團告知，上幅土地的地盤面積已調整為228,880平方米。

3. 根據日期為二零一二年二月二十一日之營業執照第440126000024172號，廣州市番禺南英房地產有限公司於一九九二年八月六日成立為有限公司，註冊資本為人民幣360,000,000元。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 廣州市番禺南英房地產有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 廣州市番禺南英房地產有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

5. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
27. 中國廣東省 廣州市白雲區 鶴龍一路 廣州天合項目 待建土地	<p>該物業包含一塊總地盤面積約為34,325.59平方米的工業用地。</p> <p>該物業上建有多幢低層建築。</p> <p>據 貴集團告知，正在將該物業的土地用途從工業轉變為住宅。</p> <p>待取得許可證後，將在該物業上開發待建住宅開發項目。</p> <p>該物業乃按作工業用途的土地使用權持有。</p> <p>有關土地使用權期限的詳情請參閱下文附註1。</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 35,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 35,000,000元)</p>

附註：

1. 根據均由廣州市國土資源和房屋管理局簽發的三份房地產權證，地盤面積34,325.59平方米的物業的土地使用權已授予廣州市天合建材有限公司以作工業用途，詳情如下：

證書編號	簽發日期	建築樓層	土地使用期限	建築面積 (平方米)
1050020719	二零一一年一月十二日	2	自二零一零年十一月十八日起計50年	1,136.93
1050020519	二零一一年一月十一日	3	自二零一零年十一月二日起計50年	3,016.14
1050020518	二零一一年一月十一日	3	自二零一零年十一月二日起計50年	15,940.32
			總計	<u>20,093.39</u>

2. 根據日期為二零一三年九月二十七日的營業執照第440111000190896號，廣州市天合建材有限公司已於二零一零年八月三日成立為有限公司，註冊資本為人民幣51,000,000元，經營期限自二零一零年八月三日起。

3. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 廣州市天合建材有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
 - (iii) 廣州市天合建材有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。
4. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|-------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
28. 中國廣東省 廣州市海珠區 華洲路 廣州天斯項目 待建土地	<p>該物業包含一塊總地盤面積約為45,578.99平方米的工業用地。</p> <p>該物業上建有多幢低層建築。</p> <p>據 貴集團告知，正在將該物業的土地用途從工業轉變為住宅。</p> <p>待取得許可證後，將在該物業上開發待建住宅開發項目。</p> <p>該物業乃按作工業用途的土地使用權持有，屬劃撥性質。</p>	於估值日期，該物業為空置。	無商業價值

附註：

- 由於該物業的土地使用權屬劃撥性質，且無法在市場上自由轉讓，吾等並未賦予該物業商業價值。倘 貴集團已就該物業取得有效的國有土地使用證，該物業於二零一三年九月三十日現況下之市值為人民幣68,400,000元（ 貴集團應佔70%權益：人民幣47,880,000元）。
- 根據均由廣州市國土資源和房屋管理局於二零一零年十一月四日簽發的八份房地產權證，總地盤面積45,578.99平方米的屬劃撥性質的物業的土地使用權已授予廣州市天斯物業管理有限公司以作工業用途，詳情如下：

證書編號	劃撥地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
0850019878	1,876.91	79.69
0850019877	1,876.91	990.18
0850019874	43,702.08	6,668.46
0850019873	43,702.08	6,668.46
0850019870	43,702.08	6,493.93
0850019872	43,702.08	6,493.93
0850019869	43,702.08	16,769.34
0850019867	43,702.08	332.66
	總計	44,496.65

- 根據日期為二零一三年五月二十日的營業執照第440101000125368號，廣州市天斯物業管理有限公司已於二零一零年八月三十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元，經營期限自二零一零年八月三十日起。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；及
- (ii) 廣州市天斯物業管理有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；

5. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
29. 中國廣東省 廣州市白雲區 黃園路 廣州五羊油漆廠 項目 待建土地	該物業包含一塊總地盤面積約為17,480平方米的地塊。 據 貴集團告知，將在該物業上開發待建住宅開發項目，計劃將於二零一五年竣工。 該待建項目規劃建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為土地。	人民幣 446,000,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 223,000,000元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>50,215.60</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>9,146.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,266.20</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>14,184.90</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>74,812.70</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	50,215.60	零售	9,146.00	配套設施	1,266.20	停車位	14,184.90	總計	74,812.70		
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	50,215.60														
零售	9,146.00														
配套設施	1,266.20														
停車位	14,184.90														
總計	74,812.70														
	該物業乃按作綜合用途的土地使用權持有，使用年期將於二零五三年八月一日屆滿。														

附註：

- 根據日期為二零一三年十一月七日的國有土地使用證第(2013)06110044號，總地盤面積為17,480平方米的物業的土地使用權已授予廣州綠地白雲置業有限公司作綜合用途，使用年期將於二零五三年八月一日屆滿。
- 根據廣州市國土資源及房屋管理局（出讓人）與廣州綠地房地產開發有限公司（受讓人）於二零一三年六月十八日訂立的國有土地使用權出讓合同第4401002013B00940號，該物業的土地使用權已出讓予受讓人，詳情如下：
 - 位置：白雲區黃園路123號
 - 地盤面積：17,480平方米
 - 用途：教育、零售、住宅、餐飲、金融及其他商業服務
 - 土地出讓金：人民幣445,740,000元
 - 容積率：3.4
- 根據日期為二零一三年八月十五日的營業執照第440111000515490號，廣州綠地白雲置業有限公司已於二零一三年七月五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，經營期限自二零一三年七月五日起。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 廣州綠地白雲置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
 - (iii) 廣州綠地白雲置業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

5. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
30. 中國廣東省 佛山市三水區 時代城(佛山) 四期至七期 待建項目土地	該物業包括總地盤面積約 211,469.00平方米的時代城(佛 山)四期至七期待建項目使用 的土地。 該待建項目規劃建築面積的詳 情如下：	於估值日期，該物 業為土地。	人民幣 411,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 411,000,000元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>304,246.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>21,079.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>73,330.00</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>23,100.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>421,755.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	304,246.00	零售	21,079.00	配套設施	73,330.00	停車位	23,100.00	總計	<u>421,755.00</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	304,246.00														
零售	21,079.00														
配套設施	73,330.00														
停車位	23,100.00														
總計	<u>421,755.00</u>														
	<p>據 貴集團告知，該待建項目 計劃將於二零一五年至二零一 七年期間竣工。</p> <p>該物業乃按作綜合住宅用途的 土地使用權持有，使用年期將 於二零七七年三月十二日屆滿。</p>														

附註：

1. 根據均由佛山市三水區人民政府簽發的三份國有土地使用證，該物業的土地使用權已授予佛山市三水裕華房地產發展有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期的 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2010)20101100810	二零一零年二月三日	綜合住宅	二零七七年三月十二日	213,116.70
(2012)0106180	二零一二年八月二十日	綜合住宅	二零七七年三月十二日	83,108.40
(2012)0106181	二零一二年八月二十日	綜合住宅	二零七七年三月十二日	28,882.40
		總計		<u>325,107.50</u>

2. 根據佛山市國土資源和房屋管理局（出讓人）與佛山市三水裕華房地產發展有限公司（受讓人）於二零零七年五月十五日訂立的經修訂國有土地使用權出讓合同第2007-003號，出讓人已同意將總地盤面積為111,990.80平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

- (i) 位置 : 佛山市三水區對外經濟開發區西區B1號地
- (ii) 地盤面積 : 111,990.80平方米
- (iii) 用途 : 城鎮綜合住宅
- (iv) 土地使用年期 : 作住宅用途的土地使用年期為70年，自合同簽發當日起計
- (v) 土地出讓金 : 人民幣23,685,545.60元

3. 根據日期為二零一一年十月二十四日的營業執照第440600400004425號，佛山市三水裕華房地產發展有限公司於二零零五年八月四日成立為有限公司，註冊資本為人民幣48,000,000元。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 佛山市三水裕華房地產發展有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 佛山市三水裕華房地產發展有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承接人事先同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

5. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
經修訂國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

於二零一三年
九月三十日
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值												
31. 中國廣東省 佛山市南海區 獅山鎮 佛山豐睿項目 待建土地	<p>該物業包含一幅總地盤面積約為34,307.80平方米的土地。</p> <p>據 貴集團告知，將在該物業上開發待建住宅開發項目，計劃將於二零一五年竣工。</p> <p>該待建項目規劃建築面積的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>92,727.35</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>9,763.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,018.00</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>10,728.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>115,236.35</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業乃分別按作住宅用途及零售用途的土地使用權持有，使用年期將分別於70年及40年後屆滿。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	92,727.35	零售	9,763.00	配套設施	2,018.00	停車位	10,728.00	總計	115,236.35	於估值日期，該物業為土地。	無商業價值
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	92,727.35														
零售	9,763.00														
配套設施	2,018.00														
停車位	10,728.00														
總計	115,236.35														

附註：

- 於吾等估值過程中，由於 貴集團尚未取得有效的國有土地使用證，且土地出讓金尚未悉數結清，吾等並未賦予該物業商業價值。倘 貴集團已就該物業取得有效的國有土地使用證，該物業於二零一三年九月三十日現況下之市值為人民幣284,500,000元（ 貴集團應佔50%權益：人民幣142,250,000元）。
- 根據廣州市國土資源及房屋管理局（出讓人）與廣州市時代紫宸投資有限公司（受讓人）於二零一三年八月十九日訂立的國有土地使用權出讓合同第44060502013000110號，該物業的土地使用權已出讓予受讓人，詳情如下：
 - 位置：南海區獅山鎮
 - 地盤面積：34,307.80平方米
 - 用途：綜合住宅
 - 土地出讓金：人民幣284,500,000元
 - 可開發建築面積：102,938.22平方米

3. 根據日期為二零一三年八月十日的營業執照第44068200403277號，佛山豐睿房地產開發有限公司已於二零一三年八月十九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，經營期限自二零一三年八月十九日起。
4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權出讓合同為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 佛山豐睿房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
 - (iii) 佛山豐睿房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意。

5. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值								
32. 中國廣東省 珠海市斗門區 白蕉鎮 時代傾城(珠海) 待建項目土地	該物業包括總地盤面積約 198,204.20平方米的時代傾城 (珠海)待建項目使用的土地。 該待建項目規劃建築面積的詳 情如下：	於估值日期，該物 業為土地。	無商業價值								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">370,600.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td style="text-align: right;">25,800.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td style="text-align: right;"><u>396,400.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	370,600.00	零售	25,800.00	總計	<u>396,400.00</u>	
用途	概約 建築面積 (平方米)										
住宅	370,600.00										
零售	25,800.00										
總計	<u>396,400.00</u>										
	據 貴集團告知，該待建項目 計劃將於二零一六年竣工。										
	該物業作商業及住宅用途的土 地使用權分別為期40年及70 年。										

附註：

- 1 於吾等估值過程中，由於 貴集團尚未獲得該物業的有效國有土地使用證，且土地出讓金尚未悉數結清，吾等並未賦予該物業商業價值。倘 貴集團獲授予相關國有土地使用證並假設已悉數支付所有土地出讓金及授予證書之相關費用，該物業於估值日期現況下的市值為人民幣431,000,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣431,000,000元）。
2. 根據珠海市國土資源局（「出讓人」）與珠海市佳譽房地產開發有限公司（「受讓人」）於二零一二年十二月七日訂立的國有土地使用權出讓合同第440401-2012-000024號，出讓人已將總地盤面積為198,204.20平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：
 - (i) 位置 : 珠海市斗門區白蕉路以東、虹橋三路北側
 - (ii) 出讓地盤面積 : 198,204.20平方米
 - (iii) 用途 : 住宅及商業
 - (iv) 容積率 : 不超過2.0
 - (v) 土地使用年期 : 作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年
 - (vi) 土地出讓金 : 人民幣836,421,707元

3. 根據珠海市住房和城鄉規劃建設局於二零一二年十二月二十五日簽發的建設用地規劃許可證第2012-104號，珠海市斗門區白蕉路以東、虹橋三路北側地盤面積為198,204.196平方米的土地符合城市規劃要求並已通過審批。
4. 根據日期為二零一二年十一月二日的營業執照第440400000360467號，珠海市佳譽房地產開發有限公司於二零一二年十一月二日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
5. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權出讓合同為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 珠海市佳譽房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；及
 - (iii) 珠海市佳譽房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意。
6. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
33. 中國廣東省 清遠市清城區 長埔村 時代傾城(清遠) 三期至六期 待建項目土地	該物業包括總地盤面積約 119,683平方米的時代傾城(清 遠)三期至六期待建項目使用 的土地。 該待建項目規劃建築面積的詳 情如下：	於估值日期，該物 業為土地。	人民幣 539,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 539,000,000元)
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	住宅	478,580.94	
	停車位	8,556.00	
	總計	<u>487,136.94</u>	
	據 貴集團告知，該待建項目 計劃將於二零一六年至二零一 八年期間竣工。		
	該物業乃按作住宅及商業用途 的土地使用權持有。		

附註：

1. 根據均由清遠市人民政府簽發的七份國有土地使用證，總地盤面積為204,458.94平方米的物業的土地使用權已授予清遠市榮景投資有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期的 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2012)01391	二零一二年七月十三日	住宅	二零一一年十月二十五日	28,007.73
(2012)01392	二零一二年七月十三日	住宅	二零一一年十月二十五日	69,102.60
(2013)00293	二零一三年二月五日	住宅	二零一一年十月二十五日	21,880.10
(2013)00294	二零一三年二月五日	住宅	二零一一年十月二十五日	10,637.31
(2013)00295	二零一三年二月五日	住宅	二零一一年十月二十五日	22,667.01
(2013)00296	二零一三年二月五日	住宅	二零一一年十月二十五日	28,626.20
(2013)00297	二零一三年二月五日	住宅	二零一一年十月二十五日	23,537.99
			總計	<u>204,458.94</u>

2. 根據清遠市國土資源局（「出讓人」）與清遠市榮景投資有限公司（「受讓人」）於二零一一年十月二十五日訂立的國有土地使用權出讓合同第441802-2011-000095號，出讓人已將總地盤面積為120,102.19平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	清遠市清城區東城街長埔村委會轄區
(ii)	出讓地盤面積	:	120,102.19平方米
(iii)	用途	:	中低價位、中小戶型住宅
(iv)	容積率	:	不超過3.6
(v)	土地使用年期	:	70年，自合同簽署當日起計
(vi)	土地出讓金	:	人民幣228,640,000元

根據清遠市國土資源局（「出讓人」）與清遠市榮景投資有限公司（「受讓人」）於二零一一年十月二十五日訂立的國有土地使用權出讓合同第441802-2011-000096號，出讓人已將總地盤面積為117,130.29平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	清遠市清城區東城街長埔村委會轄區
(ii)	出讓地盤面積	:	117,130.29平方米
(iii)	用途	:	中低價位、中小戶型住宅
(iv)	容積率	:	不超過4.0
(v)	土地使用年期	:	70年，自合同簽署當日起計
(vi)	土地出讓金	:	人民幣228,640,000元

3. 根據日期為二零一一年十一月二十一日的營業執照第44180000035742號，清遠市榮景投資有限公司以註冊資本人民幣30,000,000元成立為有限公司，有效經營期限為二零一零年二月十日二零一四年二月十日。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 清遠市榮景投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 清遠市榮景投資有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

5. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值						
34. 中國廣東省 清遠市佛岡區 石角鎮石聯村 佛岡石聯項目 二期 待建項目土地	該物業乃供總地盤面積約 367,391平方米的佛岡石聯項目 二期待建項目使用的土地。 該待建項目規劃建築面積的詳 情如下：	於估值日期，該物 業為土地。	人民幣 719,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 719,000,000元)						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">734,781.55</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td style="text-align: right;"><u>734,781.55</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	734,781.55	總計	<u>734,781.55</u>	
用途	概約 建築面積 (平方米)								
住宅	734,781.55								
總計	<u>734,781.55</u>								
	據 貴集團告知，該待建項目 計劃將於二零一八年竣工。 該物業乃按作住宅及綜合用途 的土地使用權持有。								

附註：

1. 根據均由佛岡縣人民政府簽發的四份國有土地使用證，總地盤面積為551,086.66平方米的該物業的土地使用權已授予佛岡時代地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期的 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2006)00101	二零零六年五月三十日	綜合	二零五二年六月二十九日	193,926.66
(2006)00147	二零零六年八月十五日	綜合	二零五五年十二月三十日	33,150.30
(2006)00148	二零零六年八月十五日	綜合	二零五五年十二月三十日	284,009.70
(2006)00149	二零零六年八月十五日	住宅	二零七五年十二月三十日	40,000.00
			總計	<u>551,086.66</u>

2. 根據佛岡縣國土資源局（「出讓人」）與佛岡時代地產開發有限公司（「受讓人」）於二零零二年六月三十日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓人已將總地盤面積為193,926.66平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	龍南鎮石聯村
(ii)	出讓地盤面積	:	193,926.66平方米
(iii)	用途	:	綜合
(iv)	土地使用年期	:	50年，自合同簽署當日起計
(v)	土地出讓金	:	人民幣581,780元

根據佛岡縣國土資源局（「出讓人」）與佛岡時代地產開發有限公司（「受讓人」）於二零零六年七月三十日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓人已將總地盤面積為357,160平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

(i)	位置	:	龍南鎮石聯村
(ii)	出讓地盤面積	:	357,160平方米
(iii)	用途	:	綜合
(iv)	土地使用年期	:	50年，自合同簽署當日起計
(v)	土地出讓金	:	人民幣535,740元

3. 根據營業執照第4418212000227號，佛岡時代地產開發有限公司於二零零四年三月三十一日成立為有限公司，註冊資本為人民幣3,000,000元。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 佛岡時代地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 佛岡時代地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

5. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值						
35. 中國廣東省 清遠市佛岡區 湯塘鎮黃花湖 佛岡黃花湖項目 待建項目土地	該物業包括總地盤面積約 477,020.37平方米的佛岡黃花 湖項目待建項目使用的若干幅 土地。 該待建項目規劃建築面積的詳 情如下：	於估值日期，該物 業為土地。	人民幣 987,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 987,000,000元)						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>953,799.99</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>953,799.99</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	953,799.99	總計	<u>953,799.99</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)								
住宅	953,799.99								
總計	<u>953,799.99</u>								
	據 貴集團告知，該待建項目 計劃將於二零一八年竣工。								
	該物業乃按作綜合用途的土地 使用權持有，使用年期為50年。								

附註：

1. 根據八份國有土地使用證，總地盤面積為477,020.37平方米的物業的土地使用權已授予佛岡中意置業有限責任公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用年期的 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2008)00050	二零零八年二月一日	綜合	二零五二年六月十八日	65,587.00
(2008)00051	二零零八年二月一日	綜合	二零五三年十月二十九日	21,466.70
(2008)00052	二零零八年二月一日	綜合	二零五五年十月二十八日	65,693.33
(2008)00053	二零零八年二月一日	綜合	二零五五年十月二十七日	66,566.67
(2008)00054	二零零八年二月一日	綜合	二零五五年十月二十八日	64,180.00
(2008)00055	二零零八年二月一日	綜合	二零五五年十月二十八日	60,253.33
(2008)00056	二零零八年二月一日	綜合	二零五五年十月二十七日	66,646.67
(2008)00057	二零零八年二月一日	綜合	二零五五年十月二十七日	66,626.67
			總計	<u>477,020.37</u>

2. 根據佛岡縣國土資源局（「出讓人」）與多間公司（「受讓人」）訂立的八份國有土地使用權出讓合同，出讓人已將總地盤面積為477,020.37平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：

受讓人	合同日期	用途	地盤面積 (平方米)
深圳市深星投資發展有限公司	二零零二年五月二十八日	旅遊及低密度 度假村	65,587.00
深圳市深星投資發展有限公司	二零零五年十月十三日	綜合	65,693.33
鼎太投資有限公司	二零零五年十月十三日	綜合	66,566.67
深圳市深星投資發展有限公司	二零零五年十月十三日	綜合	21,466.70
鼎太投資有限公司	二零零五年十月十三日	綜合	60,253.33
鼎太投資有限公司	二零零五年十月十三日	綜合	66,646.67
東科有限公司	二零零五年十月十三日	綜合	64,180.00
東科有限公司	二零零五年十月十三日	綜合	66,626.67
		總計	<u>477,020.37</u>

3. 根據營業執照第441821000002088號，佛岡中意置業有限責任公司於二零零七年十二月二十九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣8,000,000元。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 佛岡中意置業有限責任公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 佛岡中意置業有限責任公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

5. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
36. 中國湖南省 長沙市望城區 金星北路 時代傾城(長沙) 二期至六期 待建項目土地	該物業包括總地盤面積約 384,060平方米的若干幅土地中 供時代傾城(長沙)二期至六期 待建項目使用的土地。 該待建項目規劃建築面積的詳 情如下：	於估值日期，該物 業為土地。	人民幣 2,115,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,115,000,000元)
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	1,248,381.77	
	零售	14,511.00	
	停車位	76,044.00	
	總計	<u>1,338,936.77</u>	
	據 貴集團告知，該待建項目 計劃將於二零一六年至二零二 零年期間竣工。		
	該物業乃按作住宅、商業及教 育用途的土地使用權持有。		

附註：

1. 根據日期為二零一零年六月十一日均由望城縣人民政府簽發的八份國有土地使用證，總地盤面積為543,710.30平方米的物業的土地使用權已全部授予長沙玫瑰園房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
2010-540	商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿 教育用途：於二零五五年七月二十八日屆滿	43,708.10
2010-541	商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿	49,969.30
2010-542	商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿	45,354.20
2010-544	商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿 醫療用途：於二零五五年七月二十八日屆滿	61,579.60

證書編號	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
2010-545	商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿	43,014.00
2010-546	文化及醫療用途：於二零五五年七月二十八日屆滿 商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿	113,785.80
2010-547	教育及醫療用途：於二零五五年七月二十八日屆滿 商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿	110,221.30
2010-548	教育用途：於二零五五年七月二十八日屆滿 商業用途：於二零四五年七月二十八日屆滿 住宅用途：於二零七五年七月二十八日屆滿	76,078.00
	總計	<u>543,710.30</u>

據 貴集團告知，出於遺產保護目的，約83,573.75平方米的地盤面積已被政府收回。

2. 根據望城縣國土資源局（「出讓人」）與長沙玫瑰園房地產開發有限公司（「受讓人」）於二零零三年七月十日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓人已將總地盤面積為667,640平方米的物業的土地使用權出讓予受讓人，詳情如下：
 - (i) 位置 : 星城鎮
 - (ii) 出讓地盤面積 : 667,640平方米
 - (iii) 用途 : 商業及住宅
 - (iv) 容積率 : 不超過3.0
 - (v) 土地使用年期 : 作住宅用途的土地使用年期為70年，作商業用途的土地使用年期為40年，自合同簽署當日起計
 - (vi) 土地出讓金 : 人民幣98,160,000元
3. 根據日期為二零一一年七月十五日的營業執照第440122000009048號，長沙玫瑰園房地產開發有限公司以註冊資本人民幣50,000,000元成立為有限公司，有效經營期限為二零零二年九月三十日至二零一六年九月三十日。
4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 長沙玫瑰園房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 長沙玫瑰園房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，則 貴集團須解除該按揭或獲得承按人事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及付清。

5. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

			於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
37. 中國 廣東省 中山市 石岐區 細沙東 中山石岐項目 待建土地	該物業包含一幅總地盤面積約為46,666.70平方米的土地。 據 貴集團告知，將在該物業上開發待建住宅開發項目。 該物業乃按作住宅及商業用途的土地使用權持有，年期將於二零七六年七月七日屆滿。	於估值日期，該物業為土地。	無商業價值

附註：

1. 由於 貴集團尚未取得有效的國有土地使用證，且對價尚未悉數結清，吾等並未賦予該物業商業價值。倘 貴集團已就該物業取得有效的國有土地使用證，該物業於二零一三年九月三十日現況下之市值為人民幣200,000,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣200,000,000元）。
2. 根據中山市石岐區天門股份合作經濟聯合社（甲方）與廣州市時代勝譽投資有限公司（乙方）於二零一三年十一月十九日訂立的國有土地使用權轉讓合同，該物業的土地使用權已轉讓至乙方，詳情如下：
 - (i) 位置 : 中山市石岐區細沙東
 - (ii) 地盤面積 : 46,666.70平方米
 - (iii) 用途 : 住宅及商業
 - (iv) 對價 : 人民幣200,000,000元
3. 根據營業執照第4401012043742號，廣州市時代勝譽投資有限公司於二零零五年四月三十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣120,000,000元。
4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權轉讓合同為有效、合法及可強制執行；及
 - (ii) 廣州市時代勝譽投資有限公司於完成國有土地使用權轉讓合同後為該物業的唯一合法土地使用者。
5. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用權轉讓合同	有
營業執照	有

估值證書

第五類 – 貴集團於中國租賃及轉租的物業

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
38.	中國 廣東省 廣州市 白雲區 鶴聯路 88號一幢樓宇	<p data-bbox="584 491 1070 549">該物業包括一幢樓宇，總建築面積約為31,561.27平方米。</p> <p data-bbox="584 587 1070 644">該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p data-bbox="584 683 1070 804">該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零一二年四月一日至二零三四年三月三十一日，現行租金為人民幣66,667元／月。</p> <p data-bbox="584 842 1070 932">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 970 1070 1027">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p data-bbox="584 1066 1070 1155">於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p data-bbox="584 1193 1070 1285">假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣24,600,000元。</p>	無商業價值

估值證書

39.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 石柱嶺路段 的馬務精飾五金廠 土地及地上建築物	<p data-bbox="584 442 1070 527">該物業包括總地盤面積為8,000平方米的土地及總建築面積約為20,000.00平方米的一幢樓宇。</p> <p data-bbox="584 570 1070 623">該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p data-bbox="584 666 1070 783">該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零一三年一月一日至二零三二年十二月三十一日，現行租金為人民幣320,000元／月。</p> <p data-bbox="584 825 1070 910">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 953 1070 1006">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p data-bbox="584 1049 1070 1134">於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p data-bbox="584 1176 1070 1261">假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣15,100,000元。</p>	無商業價值

估值證書

40.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 馬務工業區 西側石柱岑大街 3號綜合樓	<p>該物業包括一幢樓宇，總建築面積約為6,700.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零零九年六月一日至二零二零年三月三十日，現行租金為人民幣132,600元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p>於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p>假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣4,700,000元。</p>	無商業價值
	41. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 鶴龍一路 2號建築物	<p>該物業包括一幢樓宇，總建築面積約為20,000.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零零七年十一月一日至二零二二年五月十日，現行租金為人民幣510,333元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	<p>人民幣 9,400,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 9,400,000元)</p>

估值證書

42.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠景路 176及178號 建築物	<p data-bbox="584 442 1070 495">該物業包括多幢樓宇，總建築面積約為6,633.90平方米。</p> <p data-bbox="584 538 1070 591">該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p data-bbox="584 634 1070 751">該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零一二年八月一日至二零三二年七月三十一日，現行租金為人民幣253,131元／月。</p> <p data-bbox="584 793 1070 878">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 921 1070 974">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p data-bbox="584 1017 1070 1102">於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p data-bbox="584 1144 1070 1238">假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣4,800,000元。</p>	無商業價值

估值證書

43.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠景路 168、170及172號 建築物	<p>該物業包括多幢樓宇，總建築面積約為13,631.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零一二年四月一日至二零二七年三月三十一日，現行租金為人民幣511,143元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p>於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p>假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣7,100,000元。</p>	無商業價值
	44. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠景街 遠景路14號 遠景大廈	<p>該物業包括一幢樓宇，總建築面積約為13,700.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零零五年八月十九日至二零二五年八月十八日，現行租金為人民幣317,900元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	<p>人民幣 8,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 8,000,000元)</p>

估值證書

45.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠景街棠下村 棠下中街37號 居委會辦公樓 三、四及五層	<p data-bbox="584 442 1070 502">該物業包括一幢樓宇的三至五層，總建築面積約為1,426.47平方米。</p> <p data-bbox="584 538 1070 597">該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p data-bbox="584 634 1070 757">該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零零八年八月一日至二零一四年七月三十一日，現行租金為人民幣18,829元／月。</p> <p data-bbox="584 793 1070 883">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 919 1070 978">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p data-bbox="584 1015 1070 1104">於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p data-bbox="584 1140 1070 1238">假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣100,000元。</p>	無商業價值

估值證書

46.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠下棠景路段 商業街 D幢、E幢、F幢及 H幢	<p data-bbox="584 442 1070 495">該物業包括多幢商業建築，總建築面積約為6,155.34平方米。</p> <p data-bbox="584 538 1070 591">該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p data-bbox="584 634 1070 751">該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零一零年一月一日至二零二四年十二月三十一日，現行租金為人民幣155,078元／月。</p> <p data-bbox="584 793 1070 878">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 921 1070 974">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p data-bbox="584 1017 1070 1102">於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p data-bbox="584 1144 1070 1238">假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣3,000,000元。</p>	無商業價值

估值證書

47.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠景路 169-171號 B幢	<p data-bbox="584 442 1070 495">該物業包括一幢樓宇，總建築面積約為900.00平方米。</p> <p data-bbox="584 538 1070 591">該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p data-bbox="584 634 1070 751">該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零零九年五月十日至二零二九年五月九日，現行租金為人民幣22,050元／月。</p> <p data-bbox="584 793 1070 878">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 921 1070 974">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p data-bbox="584 1017 1070 1102">於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p data-bbox="584 1144 1070 1238">假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣600,000元。</p>	無商業價值

估值證書

48.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠下南街 35號A幢	<p data-bbox="584 442 1070 497">該物業包括一幢樓宇，總建築面積約為1,155.00平方米。</p> <p data-bbox="584 538 1070 593">該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p data-bbox="584 634 1070 753">該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零零九年五月十日至二零二九年五月九日，現行租金為人民幣43,824元／月。</p> <p data-bbox="584 793 1070 880">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 921 1070 978">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p data-bbox="584 1019 1070 1106">於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p data-bbox="584 1146 1070 1238">假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣700,000元。</p>	無商業價值

估值證書

49.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區機場 西心誼路108號 第一及第二層	<p data-bbox="584 442 1070 497">該物業包括一幢樓宇，總建築面積約為3,672.00平方米。</p> <p data-bbox="584 538 1070 593">該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p data-bbox="584 634 1070 753">該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零零七年八月一日至二零二五年七月三十一日，現行租金為人民幣141,693元／月。</p> <p data-bbox="584 793 1070 880">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 921 1070 978">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p data-bbox="584 1019 1070 1106">於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p data-bbox="584 1146 1070 1238">假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣2,100,000元。</p>	無商業價值

估值證書

50.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 三元里大道 水邊街73號 時代花園 10及11號樓	<p data-bbox="584 442 1070 497">該物業包括一幢商業建築，總建築面積約為2,000.00平方米。</p> <p data-bbox="584 538 1070 593">該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p data-bbox="584 634 1070 753">該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零零四年十月十八日至二零二四年十月十七日，現行租金為人民幣40,000元／月。</p> <p data-bbox="584 793 1070 880">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 921 1070 978">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p data-bbox="584 1019 1070 1106">於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p data-bbox="584 1146 1070 1238">假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣1,400,000元。</p>	無商業價值

估值證書

51.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 棠景路 100號、102號及 152號建築物	<p data-bbox="584 442 1070 497">該物業包括多幢樓宇，總建築面積約為4,232.36平方米。</p> <p data-bbox="584 538 1070 593">該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p data-bbox="584 634 1070 753">該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零一二年九月一日至二零二七年八月三十一日，現行租金為人民幣234,514元／月。</p> <p data-bbox="584 793 1070 880">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 921 1070 978">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p data-bbox="584 1019 1070 1106">於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p data-bbox="584 1146 1070 1238">假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣2,500,000元。</p>	無商業價值

估值證書

52.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 黃園路 馬務聯和工業區 建築物	<p data-bbox="584 442 1070 495">該物業包括多幢商業建築，總建築面積約為57,412.10平方米。</p> <p data-bbox="584 538 1070 591">該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p data-bbox="584 634 1070 751">該物業由獨立第三方租賃予廣州至德科技企業孵化器有限公司，租賃年期為二零一二年八月一日至二零三零年一月二十日，現行租金為人民幣746,357元／月。</p> <p data-bbox="584 793 1070 878">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 921 1070 974">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p data-bbox="584 1017 1070 1102">於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p data-bbox="584 1144 1070 1238">假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣40,000,000元。</p>	無商業價值

估值證書

53.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 黃園路 馬務聯和工業區 綜合樓	<p>該物業包括多幢商業建築，總建築面積約為19,495.80平方米。</p> <p>該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州至德科技企業孵化器有限公司，租賃年期為二零一二年八月一日至二零三一年二月二十八日，現行租金為人民幣175,462元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p>於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的房屋所有權證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p>假使出租人已出具有效的房屋所有權證，則該物業於估值日期的現況下的市值為（假設該物業可被轉租）人民幣14,100,000元。</p>	無商業價值
	54. 中國 廣東省 廣州市 天河區 東圃大馬路 一橫路 23號建築物	<p>該物業包括多幢商業建築，總建築面積約為50,790.81平方米。</p> <p>該物業由 貴集團分為多套單位並轉租給多個租戶。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市廣德昌商業管理服務有限公司，租賃年期為二零一一年五月一日至二零三一年四月三十日，現行租金為人民幣1,173,268元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記但確定其屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	<p>人民幣 36,800,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 36,800,000元)</p>

估值證書

55.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 鶴聯路88號 地塊	<p data-bbox="584 470 1070 534">該物業包括一幅土地，總地盤面積約為8,550.00平方米。</p> <p data-bbox="584 583 847 604">該物業由 貴集團轉租。</p> <p data-bbox="584 653 1070 795">該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零一二年四月一日至二零三四年三月三十一日，現行租金為人民幣42,750元／月。</p> <p data-bbox="584 844 1070 944">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的國有土地使用證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 993 1070 1057">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p data-bbox="584 1106 1070 1206">於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的國有土地使用證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p data-bbox="584 1255 1070 1357">假使出租人已出具有效的國有土地使用證，則該物業於估值日期的現況下的市值將為人民幣6,600,000元（假設該物業可被轉租）。</p>	無商業價值

56.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 鶴龍一路2號 地塊	<p data-bbox="584 363 1070 427">該物業包括一幢建築，總地盤面積約為3,000.00平方米。</p> <p data-bbox="584 476 847 497">該物業由 貴集團轉租。</p> <p data-bbox="584 546 1070 689">該物業由獨立第三方租賃予廣州市至德商業管理有限公司，租賃年期為二零零八年八月一日至二零二八年七月三十一日，現行租金為人民幣4,167元／月。</p> <p data-bbox="584 738 1070 838">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的國有土地使用證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 887 1070 951">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p> <p data-bbox="584 1000 1070 1100">於吾等估值過程中，由於出租人未出具有效的國有土地使用證，吾等並未賦予該物業商業價值。</p> <p data-bbox="584 1149 1070 1251">假使出租人已出具有效的國有土地使用證，則該物業於估值日期的現況下的市值將為人民幣1,500,000元（假設該物業可被轉租）。</p>	無商業價值

估值證書

第六類 – 貴集團於中國租賃及佔用的物業

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
57.	中國 廣東省 廣州市 白雲區機場西路 景麗街 51號1號商舖	<p>該物業包括一間商舖，總建築面積約為111.13平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由關連人士李一萍租賃予廣州市時代企業地產投資有限公司，租賃年期起始時間為二零一零年十月十八日，並無特定截止日期，免租金。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
58.	中國 廣東省 廣州市 番禺區 洛浦街 珠江花園 麗賢閣504房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為125.60平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市番禺南英房地產有限公司，租賃年期為二零一二年七月十二日至二零一四年一月十一日，租金為人民幣2,700元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

59.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 番禺區 大石鎮沙溪村 沙溪大道 珠江花園 富興閣19樓G室	<p data-bbox="584 476 1070 534">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為68.00平方米。</p> <p data-bbox="584 570 971 591">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 634 1070 757">該物業由獨立第三方租賃予廣州市番禺南英房地產有限公司，租賃年期為二零一三年一月十九日至二零一四年一月十八日，租金為人民幣1,850元／月。</p> <p data-bbox="584 795 1070 885">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 923 1070 981">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
	60. 中國 廣東省 廣州市 番禺區 大石鎮沙溪村 沙溪大道 珠江花園 華苑閣22樓2201房	<p data-bbox="584 1029 1070 1087">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為95.00平方米。</p> <p data-bbox="584 1123 971 1144">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 1187 1070 1310">該物業由獨立第三方租賃予廣州市番禺南英房地產有限公司，租賃年期為二零一三年三月五日至二零一四年三月四日，租金為人民幣2,200元／月。</p> <p data-bbox="584 1349 1070 1438">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1476 1070 1534">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
61. 中國 北京市 宣武區 牛街 東華金座 1號樓1504室	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為80.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市番禺南英房地產有限公司，租賃年期為二零一三年三月八日至二零一四年三月七日，租金為人民幣4,500元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
62. 中國 北京市 西城區 菜市口大街 六號院 1-5幢16層6單元 1903房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為97.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市番禺南英房地產有限公司，租賃年期為二零一三年一月二十日至二零一四年一月十九日，租金為人民幣8,600元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

63.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 北京市 西城區 菜市口街 東南角大吉危改社區 2號地2-3號住宅樓 14層5單元1701房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為90.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市番禺南英房地產有限公司，租賃年期為二零一三年三月一日至二零一四年二月二十八日，租金為人民幣8,600元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
	64. 中國 廣東省 廣州市 蘿崗區 九龍鎮 紅衛村泗和莊208號 C幢1至6層	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為3,000.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作自用。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市時代紅衛投資發展有限公司，租賃年期為二零一三年一月一日至二零一四年十二月三十日，租金為人民幣43,000元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

65.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
65.	中國 廣東省 廣州市 增城區 增江大道南3號 時代傾城 2幢502房	<p data-bbox="584 442 1070 495">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為98.82平方米。</p> <p data-bbox="584 538 1070 559">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 602 1070 719">該物業由獨立第三方租賃予廣州市富杰投資有限公司，租賃年期為二零一二年十二月一日至二零一三年十一月三十日，租金為人民幣2,500元／月。</p> <p data-bbox="584 761 1070 815">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 857 1070 910">租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
66.	中國 廣東省 廣州市 增城區 荔城鎮一環路一號 荔城東區 農貿市場 第二幢24號單元	<p data-bbox="584 963 1070 1017">該物業包括一套辦公單位，總建築面積約為35.00平方米。</p> <p data-bbox="584 1059 1070 1081">該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p data-bbox="584 1123 1070 1176">該物業由獨立第三方租賃予廣州市富杰投資有限公司，免租金。</p> <p data-bbox="584 1219 1070 1293">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1347 1070 1400">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

67.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
67.	中國 廣東省 廣州市 南沙區 南北合大街 8號303房	<p data-bbox="584 442 1070 497">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為65.00平方米。</p> <p data-bbox="584 538 970 559">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 600 1070 719">該物業由獨立第三方租賃予廣州市時代宏泰投資有限公司，租賃年期為二零一二年十二月一日至二零一三年十一月三十日，租金為人民幣700元／月。</p> <p data-bbox="584 759 1070 815">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 855 1070 910">租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
68.	中國 廣東省 廣州市 南沙區 南北台東發街 5號302房	<p data-bbox="584 959 1070 1015">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為70.00平方米。</p> <p data-bbox="584 1055 970 1076">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 1117 1070 1236">該物業由獨立第三方租賃予廣州市時代宏泰投資有限公司，租賃年期為二零一三年七月一日至二零一四年六月三十日，租金為人民幣650元／月。</p> <p data-bbox="584 1276 1070 1364">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1404 1070 1459">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

69.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 越秀區 東風中路410號 2601至2602房	<p data-bbox="584 442 1070 497">該物業包括多套辦公單位，總建築面積約為1,079.13平方米。</p> <p data-bbox="584 538 948 559">該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p data-bbox="584 600 1070 719">該物業由獨立第三方租賃予廣州市時代宏泰投資有限公司，租賃年期為二零一三年四月一日至二零一五年十二月三十一日，租金為人民幣107,913元／月。</p> <p data-bbox="584 759 1070 815">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 855 1070 910">租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
	70. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 湖海街6號 2501房	<p data-bbox="584 959 1070 1015">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為76.12平方米。</p> <p data-bbox="584 1055 971 1076">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 1117 1070 1236">該物業由獨立第三方租賃予廣州市時代宏泰投資有限公司，租賃年期為二零一二年九月一日至二零一三年八月三十一日，租金為人民幣2,200元／月。</p> <p data-bbox="584 1276 1070 1332">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1372 1070 1427">租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

71.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 廣州市 南沙區 東發街 9號樓302房	<p data-bbox="584 442 1070 495">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為88.00平方米。</p> <p data-bbox="584 538 970 559">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 602 1070 719">該物業由獨立第三方租賃予廣州市時代宏泰投資有限公司，租賃年期為二零一二年十月一日至二零一三年九月三十日，租金為人民幣800元／月。</p> <p data-bbox="584 761 1070 815">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 857 1070 910">租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
	72. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 南北台大街 二巷7號樓302房	<p data-bbox="584 959 1070 1012">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為70.00平方米。</p> <p data-bbox="584 1055 922 1076">該物業由 貴集團佔用作自用。</p> <p data-bbox="584 1119 1070 1236">該物業由獨立第三方租賃予廣州市時代宏泰投資有限公司，租賃年期為二零一三年十一月十日至二零一三年十一月十七日，租金為人民幣400元／月。</p> <p data-bbox="584 1278 1070 1364">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1406 1070 1459">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

		於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	
物業	概況及租賃詳情		
73.	<p>中國 廣東省 廣州市 南沙區 南北合原學校2樓 第1至2號房及 3樓第1號房</p>	<p>該物業包括一間零售單位，總建築面積約為150.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工食堂。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市時代宏泰投資有限公司，租賃年期為二零一二年十月一日至二零一三年九月三十日，租金為人民幣900元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
74.	<p>中國 廣東省 廣州市 白雲區 同和街 何屋北東街 21號一幢建築物的一個住宅單元</p>	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為90.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州天朗商貿有限公司，租賃年期為二零一三年二月二十五日至二零一四年二月二十四日，租金為人民幣3,500元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

75.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 珠海市 香洲區 前山岱山路 78號建築物	<p data-bbox="584 438 1070 497">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為5,187.60平方米。</p> <p data-bbox="584 534 948 555">該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p data-bbox="584 597 1070 721">該物業由獨立第三方租賃予廣州市時代物業管理有限公司，租賃年期為二零一二年九月十七日至二零一五年九月十六日，租金為人民幣77,814元／月。</p> <p data-bbox="584 757 1070 817">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 853 1070 912">租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
	76. 中國 廣東省 佛山市 順德區 金華路 9號一處建築物 的一個單元	<p data-bbox="584 959 1070 1019">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為18.53平方米。</p> <p data-bbox="584 1055 924 1076">該物業由 貴集團佔用作自用。</p> <p data-bbox="584 1119 1070 1242">該物業由獨立第三方租賃予佛山市捷豐力投資策劃有限公司，租賃年期為二零一三年七月十六日至二零一四年七月十五日，租金為人民幣500元／月。</p> <p data-bbox="584 1278 1070 1368">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1404 1070 1464">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
77.	中國 廣東省 佛山市 三水區 西南街道西青大道 21號時代廊橋花園 一期六座308號房	<p data-bbox="584 442 1070 495">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為72.60平方米。</p> <p data-bbox="584 534 970 555">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 602 1070 719">該物業由獨立第三方租賃予佛山市三水裕華房地產發展有限公司，租賃年期為二零一二年十二月一日至二零一三年十一月三十日，租金為人民幣2,800元／月。</p> <p data-bbox="584 761 1070 846">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 889 1070 944">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
78.	中國 廣東省 佛山市 三水區 西南西青大道 21號時代城一期 9座610房	<p data-bbox="584 995 1070 1049">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為110.00平方米。</p> <p data-bbox="584 1087 922 1108">該物業由 貴集團佔用作自用。</p> <p data-bbox="584 1155 1070 1272">該物業由獨立第三方租賃予佛山市三水裕華房地產發展有限公司，租賃年期為二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日，租金為人民幣3,500元／月。</p> <p data-bbox="584 1315 1070 1400">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1442 1070 1500">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
79.	中國 廣東省 佛山市 三水區 西南西青大道21號 時代城一期 6座204房	<p>該物業包括一間零售單位，總建築面積約為87.07平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作自用。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予佛山市三水裕華房地產發展有限公司，租賃年期為二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日，租金為人民幣2,800元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
80.	中國 廣東省 佛山市 三水區 西南西青大道21號 時代城一期 3座705房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為76.88平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作自用。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予佛山市三水裕華房地產發展有限公司，租賃年期為二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日，租金為人民幣2,300元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
81.	中國 廣東省 佛山市 三水區 西南西青大道 21號 時代城一期 9座603房	<p>該物業包括一間零售單位，總建築面積約為109.18平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作自用。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予佛山市三水裕華房地產發展有限公司，租賃年期為二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日，租金為人民幣3,500元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
82.	中國 廣東省 佛山市 禪城區公正路 26號2508A號舖	<p>該物業包括一間零售單位，總建築面積約為18.23平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作自用。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予佛山市時代永亨投資有限公司，租賃年期為二零一二年十二月二十六日至二零一三年十二月三十一日，租金為人民幣400元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

83.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
	中國 廣東省 佛山市 禪城區 朝安北路 尚輝苑 C1座521房	<p data-bbox="584 442 1070 495">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為120.00平方米。</p> <p data-bbox="584 538 970 559">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 602 1070 719">該物業由獨立第三方租賃予佛山市時代永亨投資有限公司，租賃年期為二零一二年九月二十三日至二零一四年九月二十二日，租金為人民幣3,100元／月。</p> <p data-bbox="584 761 1070 815">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 857 1070 910">租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
	84. 中國 廣東省 清遠市 清城區 連江路與半環北路 交匯處 恒福國際公館 1幢8A	<p data-bbox="584 963 1070 1017">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為107.06平方米。</p> <p data-bbox="584 1059 970 1081">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 1123 1070 1240">該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一三年二月十七日至二零一四年二月十六日，租金為人民幣1,950元／月。</p> <p data-bbox="584 1283 1070 1336">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1378 1070 1432">租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
85.	中國 廣東省 清遠市 新城16號 區報社職工宿舍 東梯602房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為100.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一三年四月二十四日至二零一四年四月二十三日，租金為人民幣1,200元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
86.	中國 廣東省 清遠市 清城區 連江路與 人民二路交匯處 尚景峰B幢10F室	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為113.07平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一三年二月十六日至二零一五年二月十五日，租金為人民幣2,300元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
87.	中國 廣東省 清遠市 清城區 沿江一路2號 錦江豪苑 A6幢1706房及 地下第47號車位	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為128.15平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一二年十一月一日至二零一三年十月三十一日，租金為人民幣3,800元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
88.	中國 廣東省 清遠市 清城區 人民一路 恒福上城 國際公寓719單元	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為50.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一三年二月十四日至二零一四年二月十三日，租金為人民幣1,410元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
89.	中國 廣東省 清遠市 清城區 人民一路 恒福上城 國際公寓2021單元	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為48.01平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一二年十一月一日至二零一三年十月三十一日，租金為人民幣1,200元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
90.	中國 廣東省 清遠市 清城區 東城鳳城大道中 東城御峰一座 三梯8層04單元	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為107.45平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一二年十一月二十三日至二零一三年十一月二十二日，租金為人民幣2,200元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

91.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
91.	中國 廣東省 清遠市 清城區 東城鳳城大道中 東城御峰一座 三梯6層06號單元	<p data-bbox="584 442 1070 495">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為81.99平方米。</p> <p data-bbox="584 538 970 559">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 602 1070 719">該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一二年十一月二十三日至二零一三年十一月二十二日，租金為人民幣1,800元／月。</p> <p data-bbox="584 761 1070 815">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 857 1070 910">租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
92.	中國 廣東省 清遠市 清城區 人民二路23號 卓越大廈8層	<p data-bbox="584 959 1070 1012">該物業包括辦公樓層，總建築面積約為632.49平方米。</p> <p data-bbox="584 1055 948 1076">該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p data-bbox="584 1119 1070 1236">該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一零年十二月十日至二零一三年十二月九日，租金為人民幣27,323.57元／月。</p> <p data-bbox="584 1278 1070 1332">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1374 1070 1427">租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

93.	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
93.	中國 廣東省 清遠市 清城區 人民二路23號 卓越大廈 8樓805號室	<p data-bbox="584 442 1070 495">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為101.24平方米。</p> <p data-bbox="584 538 970 559">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 602 1070 687">該物業由獨立第三方租賃予清遠市喜龍房地產開發有限公司，租賃年期為二零一零年十二月十日至二零一三年十二月九日，免租金。</p> <p data-bbox="584 729 1070 783">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 825 1070 878">租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
94.	中國 廣東省 珠海市 斗門區 白蕉鎮橋湖北路308號 企業大廈4樓406室	<p data-bbox="584 932 1070 985">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為50.00平方米。</p> <p data-bbox="584 1027 970 1049">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 1091 1070 1176">該物業由獨立第三方租賃予珠海市佳譽房地產開發有限公司，租賃年期為二零一二年九月二十日至二零一四年十月一日，免租金。</p> <p data-bbox="584 1219 1070 1272">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1315 1070 1368">租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
95.	中國 廣東省 珠海市 平沙鎮 美平七號區 卓勝雅軒 1幢4單元602房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為93.96平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海市勝輝房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年一月一日至二零一四年十二月三十一日，租金為人民幣2,000元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
96.	中國 廣東省 珠海市 平沙鎮 美平七號區 卓勝雅軒2幢2單元 202房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為90.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海市勝輝房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年三月二十日至二零一五年三月十九日，租金為人民幣2,000元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
97.	中國 廣東省 珠海市 金灣區 平沙鎮 升平大道北側 愛琴海酒店 1號樓商舖	<p>該物業包括多間零售單位，總建築面積約為156.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海市勝輝房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年一月一日至二零一五年十二月三十一日，租金為人民幣8,580元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
98.	中國 廣東省 珠海市 金灣區平沙鎮 升平大道東 336號廠房320室	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為30.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海市勝輝房地產開發有限公司，租賃年期為二零一二年十月十日及二零二二年十月九日，免租金。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

於二零一三年
九月三十日
現況下之市值

	物業	概況及租賃詳情	
99.	中國 廣東省 珠海市 金灣區 西湖開發區 金二路 奔馬機動 車檢測維修公司 綜合南樓	<p>該物業包括一幢樓宇，總建築面積約為1,250.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海市時代豐卓投資有限公司，租賃年期為二零一一年八月十六日至二零一四年二月十五日，租金為人民幣16,250元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
100.	中國 廣東省 珠海市 斗門區 白蕉鎮 人民政府大院內 2號樓101室	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為50.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海國基房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年三月一日至二零一四年五月三十日，免租金。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

於二零一三年
九月三十日
現況下之市值

物業	概況及租賃詳情	現況下之市值
101. 中國 廣東省 珠海市 斗門區 白蕉科技園 虹橋四路 商業中心B區 2幢二樓商舖	<p>該物業包括多套商業單位，總建築面積約為600.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海國基房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年三月一日至二零一六年二月二十九日，租金為人民幣5,682元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
102. 中國 廣東省 珠海市 斗門區 白蕉科技園 虹橋四路18號 1幢1單元601房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為97.78平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海國基房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年三月一日至二零一四年二月二十八日，租金為人民幣1,400元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

		於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	
物業	概況及租賃詳情		
103.	<p>中國 廣東省 中山市 沙溪鎮 沙溪大道與 寶珠路交匯處 金逸豪庭 10幢201房</p>	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為120.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予中山市萬聯房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年四月十五日至二零一四年四月十四日，租金為人民幣2,400元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
104.	<p>中國 廣東省 中山市 沙溪鎮 沙溪大道與 寶珠路交匯處 金逸豪庭 13幢703房</p>	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為76.07平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予中山市萬聯房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年六月三日至二零一四年六月三日，租金為人民幣1,900元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
105.	中國 廣東省 中山市 西區 藍波路 藍波灣豪庭 T2幢901房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為116.80平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予中山市萬聯房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年六月四日至二零一三年十二月三日，租金為人民幣2,870元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
106.	中國 廣東省 中山市 沙溪鎮 沙溪大道與 寶珠路交匯處 金逸豪庭 11幢3A02房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為120.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予中山市萬聯房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年三月十六日至二零一四年三月十五日，租金為人民幣2,300元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
107.	中國 廣東省 中山市 東區 岐關西路10號匯星台 E21幢3A02房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為139.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予中山市萬聯房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年四月六日至二零一三年十二月五日，租金為人民幣3,800元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
108.	中國 廣東省 中山市 沙溪鎮 博愛路與 105國道交匯處 中信左岸 8幢1708房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為107.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予中山市萬聯房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年五月十五日至二零一四年五月十四日，租金為人民幣2,800元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
109.	中國 廣東省 中山市 沙溪鎮 新濠路1號 金逸豪庭 17幢1063號商舖	<p>該物業包括一間零售單位，總建築面積約為60.52平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予中山市萬聯房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年四月一日至二零一四年三月三十一日，租金為人民幣2,500元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
110.	中國 廣東省 中山市 中山四路 盛景園三期 A2幢十五層2-4單元	<p>該物業包括多套商業單位，總建築面積約為648.77平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予中山市萬聯房地產開發有限公司，租賃年期為二零一一年八月一日至二零一四年七月三十一日，租金為人民幣58,584元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
111.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 愛國路1002號 外貿輕工大廈716室	<p>該物業包括一套單位，總建築面積約為64.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予深圳市金海地投資有限公司，租賃年期為二零一三年七月一日至二零一四年六月三十日，租金為人民幣3,200元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
112.	中國 廣東省 佛山市 禪城區 綠景一路22號 二層210房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為32.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予佛山市玫瑰華業投資有限公司，租賃年期為二零一三年五月二十日至二零一四年十一月十九日，租金為人民幣1,000元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
113. 中國 廣東省 佛山市 禪城區 綠景一路22號 二層211房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為38.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予佛山玫瑰園商業投資有限公司，租賃年期為二零一三年五月二十日至二零一四年一月十九日，租金為人民幣1,000元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
114. 中國 湖南省 長沙市 岳麓區 金星中路383號 永祺西京 1幢3208室	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為87.25平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予長沙玫瑰園房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年二月十三日至二零一四年二月十三日，租金為人民幣2,480元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
115. 中國 湖南省 長沙市 望城區 金星北路三段 玫瑰園 25幢303單元	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為149.36平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予長沙玫瑰園房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年二月二十六日至二零一四年二月二十五日，租金為人民幣1,500元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
116. 中國 湖南省 長沙市 岳麓區 觀沙嶺街道 銀杉路 岳華嘉園社區 1幢1-1103房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為80.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予長沙玫瑰園房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年五月二十一日至二零一四年五月二十日，租金為人民幣1,500元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

		於二零一三年 九月三十日 現況下之市值	
物業	概況及租賃詳情		
117.	<p>中國 湖南省 長沙市 望城區 星辰鎮 金星大道三段208號 玫瑰園社區會堂</p>	<p>該物業包括社區大堂，總建築面積約為740.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予長沙玫瑰園房地產開發有限公司，免租金。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
118.	<p>中國 廣東省 廣州市 越秀區 越秀北路317號1107 號單元</p>	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為82.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市時代宏泰投資有限公司，租賃年期為二零一三年四月十六日至二零一四年四月十五日，租金為人民幣5,000元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

於二零一三年
九月三十日
現況下之市值

物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
119. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 文明路 迎思星街7號 603及604房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為119.92平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市時代宏泰投資有限公司，租賃年期為二零一三年七月十日至二零一四年一月九日，租金為人民幣4,560元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
120. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 J2 J3 J4號地塊	<p>該物業包括一幅總地盤面積約2,500.00平方米的土地。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作自用。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市時代宏泰投資有限公司，租賃年期為二零一三年七月一日至二零一六年六月三十日，租金為人民幣4,787元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的國有土地使用證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
121. 中國 廣東省 佛山市 南海區 桂城街道 保利花園16幢 1號單元208房	<p data-bbox="584 438 1070 502">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為43.98平方米。</p> <p data-bbox="584 544 970 572">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 619 1070 761">該物業由獨立第三方租賃予佛山市三水裕華房地產發展有限公司，租賃年期為二零一三年九月一日至二零一四年八月三十一日，租金為人民幣4,000元／月。</p> <p data-bbox="584 810 1070 910">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 959 1070 1023">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
122. 中國 廣東省 佛山市 南海區 桂城街道 燈湖東路1號 友邦金融中心1座第 1、2及9單元	<p data-bbox="584 1076 1070 1140">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為911.29平方米。</p> <p data-bbox="584 1183 948 1210">該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p data-bbox="584 1257 1070 1400">該物業由獨立第三方租賃予佛山市三水裕華房地產發展有限公司，租賃年期為二零一三年七月二十三日至二零一六年七月二十二日，租金為人民幣68,346.75元／月。</p> <p data-bbox="584 1449 1070 1508">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1555 1070 1621">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
123. 中國 廣東省 佛山市 南海區 里橫路 時代糖果二期 3幢1102室	<p data-bbox="584 438 1070 502">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為87.32平方米。</p> <p data-bbox="584 544 970 572">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 619 1070 761">該物業由獨立第三方租賃予佛山市三水裕華房地產發展有限公司，租賃年期為二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日，租金為人民幣2,200元／月。</p> <p data-bbox="584 810 1070 874">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 923 1070 987">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
124. 中國 廣東省 佛山市 禪城區 朝安北路 尚輝苑C6-810房	<p data-bbox="584 1034 1070 1098">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為85.00平方米。</p> <p data-bbox="584 1146 970 1174">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 1221 1070 1364">該物業由獨立第三方租賃予佛山市時代永亨投資有限公司，租賃年期為二零一三年五月一日至二零一四年四月三十日，租金為人民幣2,600元／月。</p> <p data-bbox="584 1412 1070 1476">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的房屋所有權證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1525 1070 1589">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

	物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
125.	中國 廣東省 佛山市 禪城區 朝安北路 尚輝苑一座1205房	<p data-bbox="584 434 1070 497">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為188.87平方米。</p> <p data-bbox="584 544 971 570">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 617 1070 761">該物業由獨立第三方租賃予佛山市時代永亨投資有限公司，租賃年期為二零一三年八月五日至二零一四年八月四日，租金為人民幣3,500元／月。</p> <p data-bbox="584 808 1070 910">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 957 1070 1019">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
126.	中國 廣東省 清遠市 清城區 東城街道時代路地塊	<p data-bbox="584 1072 1070 1136">該物業包括一幅總地盤面積約9,946.67平方米的土地。</p> <p data-bbox="584 1183 924 1208">該物業由 貴集團佔用作自用。</p> <p data-bbox="584 1255 1070 1400">該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一二年十月一日至二零一七年九月三十日，租金為人民幣25,000元／月。</p> <p data-bbox="584 1447 1070 1508">根據中國法律意見，出租人已出具該物業的國有土地使用證，且有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1555 1070 1617">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
127. 中國 廣東省 清遠市 清城區 時代路西側一地塊	<p data-bbox="584 438 1070 502">該物業包括一幅土地，總建築面積約為4,549.10平方米。</p> <p data-bbox="584 544 922 572">該物業由 貴集團佔用作自用。</p> <p data-bbox="584 619 1070 761">該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一三年二月二十日至二零一八年二月十九日，租金為人民幣40,500元／月。</p> <p data-bbox="584 808 1070 912">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的國有土地使用證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 959 1070 1023">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
128. 中國 廣東省 佛山市 南海區 羅村街道 北湖一路 藍天新苑4幢301房	<p data-bbox="584 1076 1070 1140">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為153.00平方米。</p> <p data-bbox="584 1183 971 1210">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 1257 1070 1400">該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一三年九月一日至二零一四年八月三十一日，租金為人民幣3,000元／月。</p> <p data-bbox="584 1447 1070 1551">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1598 1070 1659">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
129. 中國 廣東省 廣州市 增城區 增江大道南 3號富港水岸花園 一個單元	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為80.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市富杰投資有限公司，租賃年期為二零一三年八月一日至二零一四年八月一日，租金為人民幣2,200元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
130. 中國 廣東省 廣州市 增城區 增江大道南 碧桂園荔園 一街1號501號	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為110.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予廣州市富杰投資有限公司，租賃年期為二零一一年十二月一日至二零一三年十一月三十日，租金為人民幣2,500元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
131. 中國 廣東省 廣州市 番禺區 南村鎮 南興花苑一個單元	<p data-bbox="584 438 1070 502">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為113.30平方米。</p> <p data-bbox="584 544 1070 572">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 619 1070 761">該物業由獨立第三方租賃予廣東廣昌實業發展有限公司，租賃年期為二零一三年一月十六日至二零一四年一月十五日，租金為人民幣2,230元／月。</p> <p data-bbox="584 810 1070 910">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 959 1070 1023">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
132. 中國 廣東省 廣州市 南沙區 碧桂園翠畔軒 七街3號902單元	<p data-bbox="584 1076 1070 1140">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為152.96平方米。</p> <p data-bbox="584 1183 1070 1210">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 1257 1070 1400">該物業由獨立第三方租賃予廣州市時代宏泰投資有限公司，租賃年期為二零一三年九月十五日至二零一四年九月十四日，租金為人民幣3,200元／月。</p> <p data-bbox="584 1449 1070 1549">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1598 1070 1661">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
133. 中國 廣東省 廣州市 天河區 廣州大道北 1996號一個單元	<p data-bbox="584 434 1070 497">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為84.35平方米。</p> <p data-bbox="584 544 970 570">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 617 1070 761">該物業由獨立第三方租賃予廣州天朗商貿有限公司，租賃年期為二零一三年七月十二日至二零一四年七月十一日，租金為人民幣4,300元／月。</p> <p data-bbox="584 808 1070 910">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 957 1070 1019">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
134. 中國 廣東省 清遠市清城區 人民一路與 光明北路的 交匯處恒福上城 國際公寓1906單元	<p data-bbox="584 1072 1070 1136">該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為48.01平方米。</p> <p data-bbox="584 1183 970 1208">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="584 1255 1070 1400">該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一三年五月八日至二零一四年五月七日，租金為人民幣1,200元／月。</p> <p data-bbox="584 1447 1070 1549">根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p data-bbox="584 1596 1070 1657">租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
135. 中國 廣東省 清遠市 清城區 鳳翔大道一號 麗晶豪庭1008單元	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為88.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予清遠市榮景投資有限公司，租賃年期為二零一三年九月十八日至二零一四年九月十七日，租金為人民幣2,000元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
136. 中國 廣東省 珠海市 金灣區 平沙鎮升平大道北側 京華假日灣 7幢403房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為60.09平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海市勝輝房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年八月九日至二零一四年八月九日，租金為人民幣2,400元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

於二零一三年
九月三十日
現況下之市值

物業	概況及租賃詳情	
137. 中國 廣東省 珠海市 前山區 岱山路東側 金雞路南側 珠海時代廊橋 14幢903單元	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為90.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海市時代豐卓投資有限公司，租賃年期為二零一三年一月一日至二零一四年十二月三十一日，租金為人民幣2,100元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的國有土地使用證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
138. 中國 廣東省 珠海市 前山區 岱山路東側 金雞路南側 珠海時代廊橋 17幢405單元	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為83.39平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海市時代豐卓投資有限公司，租賃年期為二零一三年七月十日至二零一四年七月九日，租金為人民幣2,400元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的國有土地使用證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

於二零一三年
九月三十日
現況下之市值

物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
139. 中國 廣東省 珠海市 前山區 岱山路東側 金雞路南側 珠海時代廊橋15幢 1203單元	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為89.00平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海市時代豐卓投資有限公司，租賃年期為二零一三年七月一日至二零一四年六月三十日，租金為人民幣2,100元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的國有土地使用證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
140. 中國 廣東省 珠海市 斗門區 橋湖南路625號 旭日華廷8幢 304單元	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為84.08平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海市時代豐卓投資有限公司，租賃年期為二零一三年九月一日至二零一四年二月二十八日，租金為人民幣1,300元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的國有土地使用證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

估值證書

於二零一三年
九月三十日
現況下之市值

物業	概況及租賃詳情	
141. 中國 廣東省 珠海市 香洲區 金雞路515號 榮泰河庭18幢 2單元707房	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為65.54平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海市時代豐卓投資有限公司，租賃年期為二零一三年十月八日至二零一四年十月七日，租金為人民幣2,200元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已出具該物業的國有土地使用證，且有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
142. 中國 廣東省 珠海市 斗門區 白蕉科技園 虹橋四路 商業中心B區 2幢3樓	<p>該物業包括一套住宅單位，總建築面積約為300平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予珠海國基房地產開發有限公司，租賃年期為二零一三年七月一日至二零一六年二月二十九日，租金為人民幣2,500元／月。</p> <p>根據中國法律意見，出租人未出具該物業的房屋所有權證，且不確定其是否有權租賃該物業。</p> <p>租約並未於相關機構登記，且不確定其是否合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

以下為本公司組織章程大綱及章程細則若干條文以及開曼群島公司法若干方面之概要。

本公司於二零零七年十一月十四日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司之章程文件包括經修訂及重列之組織章程大綱（「章程大綱」）及經修訂及重列之組織章程細則（「章程細則」）。

1. 組織章程大綱

- (a) 章程大綱規定（其中包括）本公司股東承擔之責任屬有限，而本公司之成立宗旨並無限制（因此包括作為一間投資公司），且本公司擁有並能夠隨時或不時以作為主事人、代理人、承建商或其他身份，行使可由一個自然人或法人團體行使之任何及全部權力，而因本公司為獲豁免公司，故本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行之業務者則除外。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改章程大綱所載之有關任何宗旨、權力或其他事項之內容。

2. 組織章程細則

章程細則於二零一三年十一月十九日獲採納，自上市日期起生效。章程細則若干條文之概要如下：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司之股本包括普通股。

(ii) 股票

各名列股東名冊為股東之人士，均有權就其股份獲發股票一張。不應向持票人發行股份。

本公司股份、認股權證或債權證或代表任何其他形式證券之每張股票或證書，均須蓋上本公司印章發行，並須由一名董事及秘書、或兩名董

事、或獲董事會就此委任之若干其他人士親筆簽署。就本公司股份或債權證或其他證券之任何股票或證書而言，董事會可藉決議案釐定豁免該等簽署或其中任何簽署，或釐定須以若干機印簽署方式或系統作出該等簽署或其中任何簽署（而非按該決議案所指作出親筆簽署或可能列印簽署），或釐定該等股票或證書毋須由任何人士簽署。每張獲發行股票須列明所發行股份數目及類別以及已繳金額，而股票在其他方面所採用之形式可由董事會不時指定。一張股票僅可與一種股份類別有關，而倘本公司股本包括附有不同投票權之股份，則各股份類別（附有股東大會一般投票權之類別除外）之名稱，均須附有「受限制投票權」或「有限投票權」或「無投票權」之字眼，或若干其他與有關股份類別所附權利配合之適當名稱。本公司並無責任就任何股份登記超過4名人士作為聯名持有人。

(b) 董事

(i) 配發及發行股份與認股權證之權力

在公司法、章程大綱及章程細則條文之規限下，且在不影響任何股份或股份類別持有人所獲賦予之任何特別權利之情況下，任何股份均可連同本公司可藉普通決議案所釐定（或倘無任何有關釐定或凡有關釐定未能作出明確條文者，則由董事會釐定）關於股息、投票權、退還資本或其他方面之權利或限制予以發行，或附有該等權利或限制。本公司可發行任何股份，但須訂明本公司或股份持有人可於發生特定事件或於指定日期有選擇權依照董事會認為適宜的條款及方式（包括從資本中撥款）贖回股份的條款。

董事會可按其不時釐定之條款，發行認股權證以認購本公司任何股份類別或其他證券。

倘認股權證發行予持票人，則除非董事會在無合理疑點之情況下確信有關之原有證書已被銷毀，且本公司已就發行任何該等補發證書取得董事會認為適當之彌償保證，否則不得就任何已遺失證書發行補發證書。

在公司法、章程細則條文以及（在適用情況下）有關地區（定義見章程細則）內任何證券交易所規則之規限下，且在不影響任何股份或任何股份類別當時所附之任何特別權利或限制之情況下，本公司所有未發行股份概由董事會處置，董事會可全權酌情釐定按其認為適當之時間、對價、條款及條件，將該等股份向該等人士提呈發售、配發、授出購股權或以其他方式處置，惟不得以折讓方式發行任何股份。

於作出股份配發、要約或就此授出購股權或處置股份時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續，而向登記地址位於任何個別地區或多個地區之股東或其他人士作出股份配發、要約或就此授出購股權或處置股份，即屬或可能屬違法或不可行，則本公司及董事會均無責任作出上述行為。然而，因上述者而受影響之股東在任何情況下概不屬且不被視為另一類別股東。

(ii) 處置本公司或任何附屬公司資產之權力

儘管章程細則並無有關處置本公司或其任何附屬公司資產之明確條文，董事會可行使本公司可行使之一切權力、作出本公司可作出之一切行為及進行本公司可能批准之一切事宜（即使章程細則或公司法並無規定本公司須於股東大會上行使或作出該等權力、行為及事宜），惟倘本公司於股東大會上規管該等權力或行為，則有關規例不得使董事會先前在該規例訂定前屬有效之任何行為失效。

(iii) 離職補償或付款

凡向任何現任董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或其退任對價，或就其退任向該等董事支付任何款項（並非有關董事有權收取之合約或法定款項），均須獲本公司於股東大會上批准。

(iv) 向董事提供貸款及貸款抵押

章程細則載有禁止向董事及彼等之聯繫人作出貸款之條文，與採納章程細則當時之現行香港法例條文相對應。

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司之董事或彼等各自之任何聯繫人提供貸款，就任何人士向董事或本公司任何控股公司之董事或彼等各自之任何聯繫人所提供之貸款作出任何擔保或提供任何抵押，或（倘任何一名或多名董事共同或個別或直接或間接擁有另一間公司之控股權益）向該其他公司提供貸款或就任何人士向該其他公司所提供之貸款作出任何擔保或提供任何抵押。

(v) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合同之權益

除本公司核數師一職外，董事可於任職董事期間兼任本公司任何其他職位或獲利崗位，任期及條款由董事會釐定，並可就此獲支付任何其他章

程細則所規定或根據任何其他章程細則而享有之任何薪酬以外之額外薪酬（不論以薪金、佣金、分享利潤或其他方式支付）。董事可擔任或出任本公司可能擁有權益之任何其他公司之董事或其他高級職員或股東，而毋須就其在該等其他公司兼任董事、高級職員或股東而收取之任何薪酬或其他利益向本公司或股東交代。董事會亦可按其認為在所有方面均合適之方式，安排行使本公司所持有或擁有之任何其他公司股份所賦予之投票權，包括行使贊成委任董事或任何董事為該等其他公司之董事或高級職員之任何決議案之投票權。

任何董事或候任董事不會因其職位而失去其以賣方、買方或其他身份與本公司訂約之資格，且任何該等合同，或任何董事於其中以任何方式擁有權益之任何其他合同或安排亦毋須廢止，而以上述方式訂約或擁有權益之任何董事亦毋須僅因其董事職位或由此建立之受信關係而向本公司交代於任何該等合同或安排獲得之任何利潤。倘董事在與本公司訂立或擬與本公司訂立之合同或安排中以任何方式擁有重大權益，則有關董事須於實際可行之情況下在首次董事會會議上申明其權益性質。

本公司無權因直接或間接在任何股份中擁有權益之人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害其所持股份附帶之任何權利。

董事不得就有關其或其聯繫人擁有重大權益之任何合同或安排或其他建議之任何董事會決議案投票（亦不得計入法定人數內），倘董事就任何上述決議案投票，其就該項決議案之投票將不計算在內，且該董事將不計入法定人數，惟此限制不適用於任何下列事項：

- (aa) 董事或其聯繫人應本公司或其任何附屬公司之要求或為本公司或其任何附屬公司之利益而借出之款項或招致或承擔之責任，而向該董事或其聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (bb) 董事或其聯繫人就本公司或其任何附屬公司之債項或責任，透過擔保或彌償保證或提供抵押個別或共同承擔全部或部分責任，而向第三方提供任何抵押或彌償保證；

- (cc) 董事或其聯繫人因參與提呈發售之承銷或分銷而於其中擁有或將擁有權益之有關提呈發售本公司或本公司可能發起或擁有權益之任何其他公司之股份、債權證或其他證券以供認購或購買之任何建議；
- (dd) 有關採納、修改或實施與董事、其聯繫人及本公司或其任何附屬公司之僱員有關之購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排之任何建議或安排，而該等建議或安排並無授予任何董事或其聯繫人與該等計劃或基金相關之僱員一般未獲賦予之任何特權或利益；或
- (ee) 董事或其聯繫人僅因持有本公司股份、債權證或其他證券之權益而與本公司股份或債權證或其他證券之其他持有人以同一方式擁有權益之任何合同或安排。

(vi) 薪酬

董事有權就其服務收取一般薪酬，有關款額由董事會或本公司於股東大會上不時釐定（視情況而定），除藉釐定薪酬之決議案另行指示外，該等款額概按董事可能同意之比例及方式攤分子各董事，或倘董事未能達成協議，則由各董事平分，惟倘任何董事之任職期間僅為應付薪酬之相關期間內某一段時間，則有關董事僅可於其任職期間按比例收取薪酬。董事亦有權報銷所有因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或因執行其董事職責而以其他方式合理招致之差旅費、酒店費及其他開支。有關薪酬乃擔任本公司任何受薪工作或職位之董事因擔任該等工作或職位而可享有之任何其他薪酬以外之薪酬。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事一般職責之服務，則董事會可決定向該董事支付董事會釐定之特別或額外薪酬（不論以薪金、佣金、分享利潤或其他方式支付），該等額外薪酬須為董事任何一般薪酬之額外或代替薪酬。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員之執行董事可收取董事會不時決定之薪酬（不論以

薪金、佣金或分享利潤或其他方式或上述全部或任何方式支付)、其他福利(包括養老金及/或獎金及/或其他退休福利)及津貼。上述薪酬須作為董事一般薪酬以外之薪酬。

董事會可自行設立，或(藉著合作或協議)聯同其他公司(本公司之附屬公司或與本公司有業務聯繫之公司)設立，或自本公司撥款至該等計劃或基金，向本公司僱員(此詞句於本段及下段指於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任任何行政職位或任何獲利崗位之任何董事或前任董事)及前僱員及彼等之受養人或前述任何一個或多個類別人士，提供養老金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

此外，董事會亦可向僱員、前任僱員及彼等之受養人或任何該等人士支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回(不論是否受任何條款或條件所規限)之養老金或其他福利，包括該等僱員、前任僱員或彼等之受養人根據上述任何有關計劃或基金所享有或可能享有者(如有)以外之養老金或福利。

(vii) 委任、退任及免職

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會董事人數，惟須受股東於股東大會上可能釐定之任何董事人數上限(如有)所規限。任何由董事會委任以填補臨時空缺之董事任期僅至其獲委任後之首屆本公司股東大會為止，屆時須於相關大會上重選連任。任何由董事會委任以新增現有董事會職位之董事任期將於本公司下屆本公司股東週年大會舉行時屆滿，屆時將合資格於會上重選連任。

在每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事將輪席退任。然而，倘董事人數並非三之倍數，則退任董事人數以最接近但不少於三分之一之人數為準。每年須退任之董事將為自上次獲選連任或獲委任以來任期最長之董事，惟倘多位董事於同日成為或上次於同日獲選連任為董事，則以抽籤決定須退任之董事，除非彼等之間另有協定。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格於任何股東大會上獲選出任董事一職，除非有表明有意提名該名人士參選董事之書面通知，以及該名人士表明願意參選之書面通知已送達總辦事處或註冊辦事處。提交該等通知之時間將不早於就選舉所指定舉行大會之通知寄發翌日開始，並不遲於該大會舉行日期前7日完結，而向本公司提交該等通知之最短期間須達至少7日。

董事毋須持有本公司任何股份以符合資格，亦無董事達到任何特定年齡後退休之要求。

本公司可藉普通決議案將任期未滿之董事免職（惟此舉不影響該董事就其因本公司違約而可能造成之損失提出任何索償），且本公司可藉普通決議案委任另一名人士填補有關空缺。董事人數不得少於兩人。

除上文所述者外，董事在以下情況發生時亦須離職：

- (aa) 倘其將辭職書面通知送交本公司當時之註冊辦事處或總辦事處，或於董事會會議上提呈該書面通知；
- (bb) 倘其身故，或任何管轄法院或合格人員以其屬或可能屬精神失常，或以其因其他原因而未能處理本身事務為由，頒令判定其為神智紊亂，且董事會議決將其撤職；
- (cc) 倘其未獲特別許可而連續六(6)個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 倘其破產或接獲就其發出之接管令，或全面暫停付款或與其債權人全面和解；
- (ee) 倘法律禁止其擔任董事職務；
- (ff) 倘其根據任何法律條文不再為董事，或根據章程細則被免職；
- (gg) 倘有關地區（定義見章程細則）證券交易所有效要求其終止董事職務，且有關規定之覆核申請或上訴之有關期限已失效，且與該規定有關之覆核申請或上訴並無提交或並非在處理當中；或

(hh) 倘人數不少於四分之三（或倘該人數並非整數，則以最接近之較低整數為準）之當時在任董事（包括其本身）以經彼等簽署之書面通知將其免職。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他工作或行政職位，任期及條款概由董事會釐定，且董事會可撤回或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適之董事及其他人士所組成之委員會，而其亦可不時就任何人士或目的撤回全部或部分上述授權或委任及解散任何該等委員會，惟任何以上述方式成立之委員會在行使所獲授權時，均須遵守董事會不時施行之任何規則。

(viii) 借貸權力

根據章程細則，董事會可行使本公司一切權力以籌措或借入款項、按揭或押記本公司全部或任何部分之業務、物業及未催繳股本，並在公司法之規限下發行本公司之債權證、債權股證、債券及其他證券（無論其為直接進行，或作為本公司或任何第三方之任何債項、負債或責任之附屬抵押品）。上文所概述之條文與組織章程細則大致相同，如獲本公司特別決議案批准即可予以更改。

(ix) 董事及高級職員名冊

根據公司法，本公司須於註冊辦事處存置一份董事、替任董事及高級職員名冊，惟公眾人士無權查閱。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處存案，而該等董事或高級職員之任何變動（包括更改該等董事或高級職員之姓名）須於30日內通知公司註冊處。

(x) 董事會議事程序

在章程細則之規限下，倘董事會認為適當，可在世界任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管其會議。在任何會議上提出之事項，均須以大票數投票方式決定。倘票數相同，則會議主席可投第二票或決定票。

(c) 修訂章程文件

於開曼群島法律准許之範圍內及在章程細則之規限下，本公司須經特別決議案通過，方可更改或修訂章程大綱及章程細則及更改本公司名稱。

(d) 更改現有股份或股份類別之權利

在公司法之規限下，倘本公司股本在任何時間分拆為不同股份類別，則任何股份類別所附之所有或任何特別權利可（除非該股份類別之發行條款另有規定）藉由持有該類已發行股份面值不少於四分之三之持有人之書面同意或該類股份持有人另行召開之股東大會上通過之特別決議案所授批准予以更改、修改或廢除。章程細則內有關股東大會之條文在加以必要變通後均適用於上述各另行召開之股東大會，惟續會除外，所需法定人數不得少於兩名合共持有（或倘股東為公司，其正式獲授權代表）或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一之人士。該類別股份之每名持有人有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或以受委代表代為出席之該類別股份持有人均可要求以投票方式表決。

除非有關股份之發行條款所附權利另行明文規定，否則賦予任何股份或股份類別持有人之任何特別權利，均不會因增設或發行與該等股份享有相同地位之額外股份而被視為已予變更。

(e) 更改股本

本公司可藉股東通過普通決議案以：(a)按其認為適當之數目增設新股份，以增加其股本；(b)將其全部或任何股本合併或分拆為面額高於或低於其現有股份之股份；(c)將其未發行股份劃分為多個類別，並分別將任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件附於該等股份；(d)將其股份或任何部分股份拆細為面額較章程大綱所訂定者為細之股份；及(e)註銷於決議案通過當日仍未獲任何人士承購或同意承購之股份，並按所註銷之股份數額削減股本金額；(f)就配發及發行不附帶任何表決權之股份訂定條文；(g)更改其股本之列值貨幣；及(h)透過法律許可之任何方式並在法律規定之任何條件之規限下削減其股份溢價賬。

本公司可通過特別決議案，在法例規定之任何條件限制，以任何獲授權之方式削減其股本或不可分派儲備。

(f) 特別決議案 – 須以大票數通過

根據章程細則，本公司之特別決議案須於股東大會上親身或以受委代表出席並有權投票之股東、或（倘股東為公司）彼等正式獲授權代表或（倘允許受委代表）其受委代表以不少於四分之三之大票數通過，且有關大會通告須於至少足21日前已妥為發出，列明擬提呈有關決議案為特別決議案。然而，除股東週年大會外，倘有權出席該大會並於會上投票且合共持有授予上述權利之股份面值不少於95%之大多數股東同意，及倘（如屬股東週年大會）全部有權出席大會並於會上投票之股東同意，則可在發出少於足21日通知之大會上提呈及通過決議案為特別決議案。

根據公司法，本公司須於任何特別決議案通過後15日內，將其副本送呈開曼群島公司註冊處。

根據章程細則之定義，「普通決議案」則指有權於股東大會上親身出席並有權投票之本公司股東，或（倘股東為公司）其正式獲授權代表或（倘允許受委代表）受委代表以過半數通過之決議案，而大會通知須於不少於足14日發出，並須根據章程細則規定舉行。由全體股東或其代表簽署之書面決議案，將被視為於正式召開及舉行之本公司股東大會上正式通過之普通決議案（及倘在適用情況下，為以上述方式獲通過之特別決議案）。

(g) 表決權（一般表決及投票表決）及要求投票表決之權利

在任何股份類別當時所附之任何投票特別權利、限制或特權之規限下，凡於任何股東大會上以舉手方式表決，每名親身、以受委代表或（倘股東為公司）其正式獲授權代表出席之股東均可投一票，而倘以投票方式表決，則每名親身、以受委代表或（倘股東為公司）其正式獲授權代表出席之股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記之繳足或入賬列為繳足之股份即可投一票，惟在催繳股款前或分期股款到期前就股份已繳或入賬列為已繳之款項就上述者而不會被視為已繳股款。即使章程細則已載有任何規定，倘股東為結算所（定義見章程細則）（或其代名人）並委派一名以上受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。投票表決時，有權投一票以上之股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

除非在宣佈舉手表決結果之前或之時或於撤回任何其他以投票方式表決之要求時，有關地區（定義見章程細則）證券交易所之規則要求或以其他方式規定須以投票方式表決，否則於任何股東大會上，提呈大會表決之決議案將以舉手方式表決。下列人士可提出以投票方式表決之要求：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 最少兩名當時有權於會上投票並親身或（倘股東為公司）由其正式獲授權代表或受委代表出席之股東；或
- (iii) 佔全體有權在會上投票之股東總表決權不少於十分之一，並親身或（倘股東為公司）由其正式獲授權代表或受委代表出席之任何一名或多名股東；或
- (iv) 持有授予權利在會上投票且該等股份之已繳總額不少於授予該權利之全部股份已繳總額十分之一之本公司股份，並親身或（倘股東為公司）由其正式獲授權代表或受委代表出席之一名或多名股東。

倘本公司股東為結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當之人士作為其在本公司任何大會或本公司任何股東類別大會之代表，惟倘授權予超過一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表之股份數目及類別。根據本條文獲授權之人士應被視為無需進一步事實證明而獲正式授權並有權代表結算所或其代名人行使相同權利及權力（包括個別以舉手方式表決之權利），猶如該人士為個人股東。

倘本公司知悉根據上市規則，任何股東須就本公司任何特定決議案放棄投票，或限制其僅可就本公司任何特定決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投之任何票數將不予點算。

(h) 股東週年大會

本公司須每年舉行股東週年大會。該等大會不得遲於上屆股東週年大會舉行後15個月或聯交所可能授權之有關較長期間舉行，時間及地點由董事會釐定。

(i) 賬目與審核

董事會須安排妥善保存賬冊，記錄本公司收支款項、有關該等收支產生之事項、本公司之資產及負債，及公司法所規定就真實公平地反映本公司狀況及列明及解釋有關交易而言屬必需之一切其他事項。

本公司之賬冊須保存於本公司總辦事處或由董事會決定之其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。任何股東（董事除外）概無權查閱本公司任何賬目或賬冊或文件，惟倘公司法賦予或主管司法管轄區之法院頒令，或由董事會或本公司於股東大會上授權則除外。

於股東週年大會舉行日期不少於21日前，董事會須不時安排編製資產負債表及損益賬（包括法律規定須隨附之所有文件），並連同董事會報告及核數師報告於股東週年大會上提交予本公司。該等文件連同股東週年大會通告，須於大會舉行日期不少於21日前寄交根據章程細則條文有權收取本公司股東大會通告之所有人士。

在有關地區（定義見章程細則）證券交易所規則之規限下，本公司可向根據有關地區（定義見章程細則）證券交易所規則同意並選擇收取財務報表摘要而非詳盡財務報表之股東寄發財務報表摘要。財務報表摘要須連同有關地區（定義見章程細則）證券交易所規則可能規定之任何其他文件，於股東大會不少於21日前一併寄發予已同意並選擇收取財務報表摘要之股東。

本公司須委任核數師擔任職務，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關條款及職責概由董事會協定。核數師薪酬須由本公司於股東大會或由董事會（倘獲股東授權）釐定。

核數師須於每年度審核本公司的每份資產負債表及損益賬並就此編製核數師報告並隨附之。

(j) 會議通知及議程

凡召開股東週年大會及提呈通過特別決議案之任何股東特別大會，均須發出最少21日之書面通知，而召開任何其他股東特別大會則須發出最少14日書面通知。該通知不包括發出或視作發出通知當日及送達通知當日，且須列明大會舉行之時間、地點及議程，以及將於會上考慮之決議案詳情，以及（倘有特別事項）該事項之一般性質。

除另行列明者外，任何根據章程細則將予發出或印發之通知或文件（包括股票）均須採用書面形式，並可由本公司以下列方式送達任何股東：面交送達或使用預付郵資之信封或包裝物以郵寄方式按本公司股東名冊所示之有關登記地址寄往股東，或遺置於上述登記地址，或（倘屬通知）在報章刊登廣告。任何登記地址位於香港以外地區之股東，可書面知會本公司一個香港地址，而該地址就發出通知而言將被視為其登記地址。倘股東之登記地址位於香港以外地區，則通知（如以郵寄方式送達）均須以預付郵資之空郵信件（如可供使用）寄出。在公司法及上市規則之規限下，本公司可以電子方式發出或送遞通知或文件至有關股東不時授權之該等地址或登載於網站並向有關股東發出通知，表示其已經刊登。

雖然本公司可於較上述者為短之時間通知召開大會，但倘獲以下股東同意，則有關大會可視作已正式通知召開：

- (i) 倘通知召開之大會屬股東週年大會，獲全體有權出席該會並於會上投票之本公司股東同意；及
- (ii) 倘屬任何其他大會，獲大多數有權出席該會並於會上投票之股東（合共持有賦予上述權利之已發行股份面值不少於95%之大多數股東）同意。

於股東特別大會上處理之所有事項均被視為特別事項，而於股東週年大會上處理之所有事項亦被視為特別事項，惟下列事項則被視為普通事項：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 考慮及採納賬目及資產負債表以及董事與核數師報告；

- (cc) 選舉董事以替代退任董事；
- (dd) 委任核數師；
- (ee) 釐定董事及核數師薪酬；
- (ff) 向董事會授出提呈發售、配發或以其他方式處置佔本公司現有已發行股本面值不超過20%之本公司未發行股份（或聯交所規則不時列明之該等其他百分比），或就該等股份授出購股權之任何授權或權力，以及自授出該等授權起本公司購回之任何證券數目；及
- (gg) 向董事會授出任何購回本公司證券之授權或權力。

(k) 股份轉讓

在公司法之規限下，所有股份轉讓須以一般或通用格式或董事會可能批准之其他格式（須為聯交所指定之格式且可為親筆簽署）之轉讓文據辦理，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則該文據可以親筆簽署或機印簽署或以董事會可不時批准之其他簽立方式簽署。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可於任何其認為適當之情況下酌情豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接納機印簽立轉讓文據，且在有關股份之承讓人姓名列入本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為股份持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將股東總名冊之任何股份移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊之任何股份移往股東總名冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另行協定，否則股東總名冊之股份不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊之股份亦不得移往股東總名冊或任何其他股東名冊分冊。一切移送文件及其他所有權文件必須送交登記。倘屬任何股東名冊分冊之股份，有關登記須於相關註冊辦事處辦理，而倘屬股東總名冊之股份，則有關登記須於存放股東總名冊之地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕就轉讓任何未繳足股份予其不批准之人士或轉讓根據任何購股權計劃而發行且仍受該計劃限制轉讓之任何股份辦理登記，亦可拒絕就轉讓任何股份予超過四名聯名持有人或轉讓任何本公司擁有留置權之未繳足股份辦理登記。

除非有關人士已就轉讓文據向本公司繳交聯交所可能釐定之應繳最高費用或董事會可不時規定之較低費用並已繳付應繳之印花稅（如適用），且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可能合理要求用以證明轉讓人之轉讓權之其他證明文件（及（倘轉讓文據由其他人士代其簽立）該人士之有關授權文件），送達有關之註冊辦事處或存置股東總名冊之地點，否則董事會可拒絕承認任何有關轉讓文據。

在上市規則（定義見章程細則）之規限下，在各年度內，董事會可釐定暫停辦理股東名冊登記之該等時間或該等期間（不得超過足30日）。

繳足股份不受任何有關股份持有人轉讓該等股份之權利之限制（惟獲聯交所批准則除外），亦不受任何留置權所約束。

(l) 本公司購回本身股份之權力

本公司獲公司法及章程細則授權，可在若干限制之規限下購回本身股份，惟董事會僅可在符合章程細則所不時訂立之任何適用規定、聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈之守則、規則或規例下，代表本公司行使該權力。

倘本公司購回可贖回股份以作贖回，則非經市場或非以招標方式作出之購回須以某一最高價格為限；而倘以招標方式購回，則有關招標須一視同仁地開放予全體股東。

(m) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份之權力

章程細則並無有關附屬公司擁有本公司股份之條文。

(n) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會上以任何貨幣宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議數額。

除任何股份之所附權利或發行條款另有規定外：

- (i) 一切股息須按派息股份之實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份所繳付之股款，將不會被視為股份之實繳股款；及
- (ii) 一切股息須按股息獲派付之任何相關期間內之實繳股款金額，按比例分攤及派付。倘股東現時欠負本公司催繳股款、分期或其他款項，則董事會可自應付彼等之任何股息或其他款項中扣除該股東所欠之一切款項（如有）。

倘董事會或本公司已在股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息，則董事會可議決：

- (aa) 配發入賬列為繳足之股份以支付全部或部分該等股息，惟有權獲派股息之股東將有權選擇以現金方式收取該等股息（或其部分）以代替上述配發；或
- (bb) 有權獲派有關股息之股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足之股份，以代替董事會認為合適之全部或部分股息。

在董事會建議下，本公司可藉普通決議案就本公司任何一項個別股息，議決配發入賬列為繳足股份以全數支付該項股息，而不給予股東任何權利選擇收取現金股息以代替該項配發。

本公司向股份持有人以現金支付之任何股息、紅利或其他應付款項，可以支票或股息單形式支付，並按其登記地址郵寄至持有人，或（倘屬聯名持有人）按本公司股東名冊中就有關股份於名冊中名列首位持有人之地址寄往該名持有人，或按持有人或聯名持有人可以書面指示之地址寄往其指示之有關人士。上述每張支票或股息單均以其收件者為抬頭人，郵誤風險概由持有人或聯名持有人承

擔，且有關支票或股息單一經銀行兌現，本公司之責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士，可就該等聯名持有人所持股份有關之任何股息或其他應付款項或可分配財產發出有效收據。

倘董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可繼而議決分派任何種類之指定資產以支付全部或部分該等股息。

倘董事會認為適當，可向任何願意預繳股款（以金錢或有價實物繳付）之股東收取就其所持任何股份應繳之全部或任何部分未催繳及未支付之股款或分期股款，亦可就預繳之全部或任何款項按董事會釐定之不超過年息20%之該等利率（如有）支付利息，惟在催繳前預付之款項，並不賦予股東就與其在催繳前所預付款項有關之股份或部分股份收取任何股息或行使作為股東之任何其他權利或特權。

宣派後一年未獲認領之所有股息、紅利或其他分派，可在獲認領前由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，且本公司不會被視為有關款項之受託人。宣派後六年仍未獲認領之所有股息、紅利或其他分派可被董事會沒收，且一經沒收即撥歸予本公司。

本公司就任何股份應付之股息或其他款項概不附息。

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未獲兌現，或該等支票或股息單首次無法投遞而被退回，則本公司可行使權力終止寄發該等支票或股息單。

(o) 受委代表

凡有權出席本公司大會並於會上投票之本公司任何股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任一名以上受委代表作其代表並於本公司股東大會或類別股東大會代其投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表其所代表之個別股東行使該股東可行使之相同權力。此外，受委代表有權代表其所代表之公司股東行使該股東可行使之相同權力，猶如其為個別股東。以投票或舉手方式表決時，股東可親身（或倘股東為公司，則由其正式獲授權代表）或由受委代表代其投票。

委任受委代表之文據須以書面作出，由委任人或其書面正式獲授權之代表親筆簽署，或倘委任人為公司，則須蓋上公司印章或由高級職員或正式獲授權代表親筆簽署。各受委代表委任文據（無論供特定大會或其他大會之用）之格式須符合董事會可不時批准者，惟不排除使用兩種表格。任何發出予股東供其用作委任受委代表出席將處理任何事項之股東特別大會或股東週年大會並於會上投票之表格，須使股東能按其意願指示受委代表就處理任何有關事項之各項決議案投贊成票或反對票（或倘並無指示，由受委代表行使其有關酌情權）。

(p) 催繳股款及沒收股份

除有關之配發條件另有訂定付款期外，董事會如認為適當即可不時向股東催繳其所持股份之任何未繳股款（無論按股份面值或以溢價形式計算）。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何應付之催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款之一名或多名人士須按董事會釐定之利率（不超過年息20%）支付由指定付款日期至實際付款日期有關款項之利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會認為適當，則可自任何願意預繳股款之股東收取有關其所持任何股份應繳之全部或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款（以金錢或有價實物繳付），且本公司可就該等全部或任何預繳股款，按董事會釐定之不超過年息20%之利率（如有）支付利息。

倘股東未能於指定付款日期繳付任何催繳股款或分期催繳股款，則董事會可於其後在任何部分催繳股款或分期股款仍未繳付之期間內，隨時向股東發出不少於14日通知要求支付尚欠之催繳股款或分期股款，連同任何累計及直至實際付款日期為止仍可能累計之利息。該通知將指定通知要求股款須於該日或之前支付之另一個日期（不早於通知日期起計14日屆滿時），並亦將指定付款地點，有關地點可為註冊辦事處、登記處或有關地區的其他地點。該通知亦須表明，倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款之股份將可被沒收。

倘股東不按任何有關通知之要求辦理，則發出通知所涉之任何股份其後可在未支付通知所要求款項前，隨時由董事會藉決議案予以沒收。有關沒收將包括就已沒收股份所宣派但於沒收前仍未實際支付之一切股息及紅利。

被沒收股份之人士將不再為被沒收股份之股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日期就該等股份應付予本公司之全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收日期起至付款日期之有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息20%。

(q) 查閱公司記錄

公司法並無賦予本公司股東查閱或取得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利。然而，本公司股東將擁有章程細則可能列明的權利。章程細則規定，只要本公司任何部分股本於聯交所上市，則任何股東均可於營業時間內免費查閱本公司在香港存置的任何股東名冊（惟暫停辦理股東名冊登記時除外），並可要求取得股東名冊各方面的副本或摘錄，猶如本公司乃根據香港公司條例註冊成立並須受該條例規限。

在組織章程細則條文的規限下，獲豁免公司可在董事不時認為適當的地點（無論於開曼群島以內或以外）存置股東總名冊及任何股東名冊分冊。

(r) 大會及另行召開的各類別股東會議的法定人數

除非於大會處理事項時及直至大會結束時一直維持足夠法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數為兩名親身（倘股東為公司，由其獲正式授權代表出席）或由受委代表代為出席並有權投票的股東。為批准修改個別股份類別權利而另行召開的類別股東會議（續會除外）所需的法定人數，為兩名持有或以受委代表身份代表該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。

(s) 少數股東遭欺詐或壓制時的權利

章程細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法若干補救方法，有關概要見本附錄第3(f)段。

(t) 清盤程序

通過本公司由法院清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附有關可供分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產超出償還清盤開始時的全部已繳股本，則超額資產將根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例予以分配；及
- (ii) 倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳足股本，則該等資產仍會分派，令損失盡可能分別根據股東所持股份的已繳股本比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論自動清盤或由法院強制清盤），則清盤人在獲得特別決議案的批准及公司法規定的任何其他批准的情況下，可將本公司全部或任何部分資產以現金或現物形式分發予股東，而不論該等資產為一類財產或不同類別的財產，清盤人可就此為前述將予分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定股東或不同類別股東及同類別股東間的分發方式。清盤人在獲得同樣批准的情況下，可將任何部分資產授予清盤人認為適當而為股東利益而設的信託受託人，惟不得強迫股東接納任何涉及債務的股份或其他財產。

(u) 未能聯絡的股東

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未獲兌現，或在該等支票或股息單首次無法投遞後被退回，則本公司可行使權力終止寄發股息權益支票或股息單。

根據章程細則，本公司有權在下列情況下出售未能聯絡股東的任何股份：

- (i) 就有關股份須以現金付予持有人的任何款項的全部支票或股息單（總數不少於三張）在12年內仍未兌現；

- (ii) 在12年零3個月期間（當中3個月為分段(iii)所指的通知期）屆滿時，本公司於期內並無收到任何消息顯示該股東仍存在；及
- (iii) 本公司根據有關地區（定義見章程細則）證券交易所規則，安排刊發廣告以通知其有意出售該等股份，且由廣告日期起計的三個月期間已屆滿，並已將上述意向知會有關地區（定義見章程細則）證券交易所。出售該等股份任何所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該所得款項淨額後，本公司即結欠該前任股東一筆相等於該所得款項淨額的債項。

(v) 認購權儲備

根據章程細則，在公司法未予禁止及以其他方式遵守公司法的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證且附屬於該等認股權證的任何權利依舊可行，而本公司採取的任何行動或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於因行使該等認股權證而將予發行的股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值之間的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司於二零零七年十一月十四日在公司法規限下在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。以下為開曼群島公司法若干條文，惟本節概不表示已包括全部適用的約制及例外情況，亦不表示屬公司法及稅務方面的全部事項的總覽，該等條文或與有權益各方可能較熟悉的司法權區的相應條文有所不同。

(a) 公司業務

本公司作為獲豁免公司，必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。此外，本公司須每年向開曼群島公司登記處提交週年報表存檔，並按其註冊資本數額支付費用。

(b) 股本

根據公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合。公司法規定，倘公司按溢價發行股份，不論以現金或其他對價，則須將相當於該等股份溢價總額或總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。視乎

公司的選擇，該等條文可能不適用於該公司根據以收購或註銷任何其他公司股份作為對價的任何安排而配發按溢價發行的股份溢價。公司法規定，在組織章程大綱及組織章程細則條文（如有）的規限下，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

- (i) 向股東作出分派或支付股息；
- (ii) 繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；
- (iii) 按公司法第37條規定之任何方式；
- (iv) 撤銷公司之開辦費用；及
- (v) 撤銷公司股份或債權證之任何發行開支，或就該等發行所支付之佣金或給予之折扣。

除上述者外，公司法規定，除非在緊隨建議支付分派或股息當日後，公司將有能力償還正常業務過程中到期之債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付任何分派或股息。

公司法進一步規定，倘其組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本之擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

章程細則載有若干保障特別股份類別持有人之條文，規定在更改彼等之權利前須先獲彼等同意。更改有關權利前，須先獲該類別已發行股份之特定比率持有人同意，或獲該等股份持有人另行召開之大會通過之決議案批准。

(c) 財務資助購買公司或其控股公司之股份

開曼群島並無法定禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購其本身、其控股公司或附屬公司之股份。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎忠實地履行職責，為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供有關財務資助。有關資助須按公平基準進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

倘股份有限公司或設有股本之擔保有限公司之組織章程細則批准，則有關公司可發行公司或股東可選擇之將要贖回或須予贖回股份，為釋疑慮，更改任何股份附帶之權利須為合法，在該公司之組織章程細則條文之規限下，使得該等股份須或將須按上述方式贖回。此外，倘該公司之組織章程細則批准，則其可購回本身股份，包括任何可贖回股份，惟倘組織章程細則並無授權購回之方式及條款，則在未獲公司事先以普通決議案授權購回之方式及條款前，公司不得購回任何其本身股份。除非有關股份已全數繳足，否則公司不得贖回或購回其任何股份。此外，倘有關贖回或購回將導致再無該公司之任何已發行股份（持作庫存股份之股份除外），則公司不得贖回或購回其任何股份。再者，除非於緊隨建議付款之日期後公司仍有能力償還在日常業務過程中到期之債項，否則公司自股本中撥款贖回或購回其本身股份乃屬違法。

根據公司法第37A(1)條，由公司購買或贖回或向公司交回之股份，不得視為已註銷但須列作庫存股份，惟(a)該公司組織章程大綱及章程細則並無禁止持有庫存股份；(b)符合組織章程大綱及章程細則之相關條文（如有）；及(c)於購回、贖回或交回該等股份前，該公司根據其組織章程細則或藉董事通過決議案獲准以該公司名義持有該等股份作為庫存股份。根據公司法第37A(1)條，公司持有之股份須繼續列作庫存股份，直至根據公司法該等股份被註銷或轉讓。

開曼群島公司可按相關認股權證票據或證書之條款及條件及在其規限下購回其本身之認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或組織章程細則須載有批准有關購回之具體條文。公司董事可根據其組織章程大綱所載之一般權力買賣及處理所有類別之個人財產。

根據開曼群島法律，附屬公司可持有其控股公司之股份，而在若干情況下可收購該等股份。

(e) 股息及分派

除公司法第34及37A(7)條外，並無有關支付股息之法定條文。根據於開曼群島具相當說服力之英國案例法，股息只可自溢利分派。此外，公司法第34條容許（在償付能力測試及公司組織章程大綱及章程細則之條文（如有）之規限下）運用股份溢價賬支付股息及分派（進一步詳情請參閱本附錄第2(n)分段）。公司法第37A(7)(c)條規定，只要公司持有庫存股份，不得就庫存股份宣派或派付股息，亦不得向該公司作出其資產（包括清盤時向股東作出之任何資產分派）之其他分派（不論現金或其他方式）。

(f) 保障少數股東及股東之訴訟

預期開曼群島法院一般應會依循英國案例法之先例（尤其是Foss訴Harbottle案例之判決及其例外情況），允許少數股東提出集體訴訟或以公司名義提出引申訴訟以質疑下述事項：

- (i) 超越公司權力行為或非法行為；
- (ii) 對少數股東涉嫌作出欺詐行為且公司控制者為過失方；及
- (iii) 須以認可（或特別）大票數通過之決議案以違規方式通過（該大票數並未獲得）。

倘公司並非銀行而其股本分為股份，則法院可根據持有公司不少於五分之一已發行股份之股東提出申請之情況下，委任調查員調查公司業務，並按法院指示呈報結果。

此外，公司之任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令。

一般而言，股東對公司提出之索償，須基於在開曼群島適用之一般合約法或侵權法，或公司組織章程大綱及章程細則訂明之股東個別權利遭潛在違反。

(g) 出售資產

公司法並無明確限制董事出售公司資產之權力，惟明確規定公司各高級職員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使其權力及履行其職責時須為公司之最佳利益忠誠信實行事，並以合理審慎之人士於類似情況下應有之謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審計規定

公司法第59條規定公司須安排妥為存置有關(i)公司所有收支款項及有關收支產生之事項；(ii)公司所有貨品買賣；及(iii)公司資產及負債之賬目記錄。

公司法第59條進一步訂明，倘並未存置就真實公平地反映公司財務狀況及解釋其交易而言屬必要之賬冊，則不應視為已妥善保存賬冊。

倘本公司於其註冊辦事處以外之任何地方或於開曼群島內之任何其他地方存置其賬冊，其須待接收稅務資訊局根據開曼群島之稅務資訊局法例（二零零九年修訂本）發出之法令或通知後，按該法令或通知所規定，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供其賬冊副本或其任何一個或多個部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法（二零一一年修訂本）第6條，本公司已獲總督承諾：

- (i) 於開曼群島制定就溢利或收入或收益或增值徵稅之法律，概不適用於本公司或其業務；及

(ii) 此外，本公司毋須：

(aa) 就本公司之股份、債權證或其他責任；或

(bb) 以預扣全部或部分稅務優惠法（二零一一年修訂本）第6(3)條所界定之任何有關款項之方式，

支付就溢利、收入收益或增值徵收之稅項，或屬遺產稅或繼承稅性質之稅項。

對本公司作出之承諾由二零零七年十一月二十七日起有效二十年。

開曼群島目前並無就溢利、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質之稅項。除不時可能就若干文據支付若干適用印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大之其他稅項。

(k) 轉讓之印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並無徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益之公司股份則除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明文禁止公司貸款予其任何董事。然而，章程細則規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

(m) 查閱公司記錄

公司法並無賦予公司股東一般權利查閱或取得公司股東名冊或公司記錄副本，惟彼等享有公司組織章程細則內可能載有之該等權利。

(n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可於該公司不時釐定之任何國家或地區（無論於開曼群島以內或以外）存置其股東總名冊及任何股東名冊分冊。公司法並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東名稱及地址

並非公開資料，亦不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司須以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供有關股東名冊（包括任何股東名冊分冊），遵守其於接收稅務資訊局根據開曼群島之稅務資訊局法例（二零零九年修訂本）發出之法令或通知後之有關規定。

(o) 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院命令；(ii)自動（由其股東提出）；或(iii)在法院監督下清盤。

法院在若干特定情況下（包括在法院認為將該公司清盤乃屬公平公正之情況下）有權頒令清盤。

倘該公司藉特別決議案決議將自動清盤或倘該公司於股東大會上議決將自動清盤（因為其未能償還其到期之債項）；或（倘屬有限期之公司）倘大綱或章程細則所指定之公司期限屆滿，或倘發生大綱或章程細則中規定公司須清盤之事件，則公司將自動清盤。倘屬自動清盤，則該公司須由其清盤開始時起停止經營其業務，但倘繼續營業或對其清盤有利者則屬例外。自動清盤人一經委任，董事之一切權力即告終止，但倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

倘屬股東提出之公司自動清盤，則須委任一名或以上清盤人，以結束公司事務及分派其資產。

公司事務一旦完全結束，清盤人須編撰有關清盤之報告及記錄，顯示進行清盤及出售公司財產之過程，並於其後召開公司股東大會，以向公司提呈報告並加以闡釋。

倘公司已通過決議案以進行自動清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可向法院申請法令，以延續在法院監督下進行之清盤過程，基於以下理由：(i)公司無償債能力，或相當可能變成無償債能力；或(ii)就分擔人及債權人利益而言，法院之監督將有助更有效、更經濟地或加快進行公司清盤。倘監管令生效，則其

就各方面而言均猶如一項由法院進行公司清盤之命令，惟已開始之自動清盤及自動清盤人先前之行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

為進行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人；而法院可委任其認為適當之人士臨時或以其他方式擔任該等職位，且倘超過一人獲委任，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出之任何行為應否由全部或任何一名或以上正式清盤人作出。法院亦可決定正式清盤人於其獲委任時是否須給予任何或須給予何種抵押品；倘無委任正式清盤人，或在該職位懸空期間，則公司之所有財產均由法院保管。

(p) 重組

重組及合併受公司法之明確法定條文規管，據此，倘就此召開之大會上佔出席股東或債權人（視乎情況而定）所持價值75%之股東或債權人大多數贊成，則有關安排可獲批准，且其後須再經法院批准。異議股東有權向法院表示正尋求批准之交易對股東所持股份將不能給予公允價值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實之行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到之估值權利（即按照法院對其股份之估值而獲付現金之權利）之權利。

(q) 收購

倘一間公司提出收購另一間公司之股份，且在提出收購建議後四個月內，有關收購所涉之不少於90%股份之持有人接納收購建議，則收購人在上述四個月屆滿後之兩個月內可隨時發出通知要求異議股東按收購建議之條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。異議股東須證明法院應行使其酌情權，惟除非有證據顯示涉及欺詐或不誠信行為，或收購人與接納收購建議之有關股份持有人之間進行勾結以不公平手法逼退少數股東，否則法院不太可能行使上述酌情權。

(r) 彌償保證

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則可能規定對高級職員及董事作出彌償保證之限度，惟法院可能認為屬違反公眾政策之任何有關條文則除外，例如表示對犯罪之後果作出彌償保證之條文。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律之法律顧問Appleby已向本公司寄發一份意見函件，概述開曼群島公司法之若干方面。誠如附錄六「備查文件」一段所提述，該函件連同公司法均可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法之詳細概要，或欲了解開曼群島公司法與其較為熟悉之任何司法權區法律之間之差異，建議諮詢獨立法律意見。

A. 有關本集團的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於二零零七年十一月十四日根據公司法在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司。本公司在香港設立主要營業地點，地址為香港灣仔告士打道39號夏慤大廈15樓1502室，且本公司已於二零零八年三月二十日根據公司條例第XI部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。岑釗雄先生（通訊地址為香港灣仔告士打道39號夏慤大廈15樓1502室）已獲委任為本公司的獲授權代表，代表本公司在香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司在開曼群島註冊成立，故本公司的企業架構及組織章程細則均須遵守開曼群島的有關法律及法規。開曼群島有關法律及法規以及組織章程細則概要載於本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

2. 本公司股本的變更

於註冊成立日期，本公司初始法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份。

根據於二零一三年十一月十九日通過的股東書面決議案，本公司增加9,996,200,000股額外股份，將法定股本由380,000港元（分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份）增至1,000,000,000港元。

緊隨全球發售及資本化發行完成後，但未計及可能因行使超額配股權而配發及發行的任何股份及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能將予發行的任何股份，本公司已發行股本將為172,296,000港元，分為1,722,960,000股全部已繳足或入賬列作繳足的股份，而8,277,040,000股股份仍未發行。

除上述者及下文「一於二零一三年十一月十九日通過的股東書面決議案」一節所述者外，本公司的股本自註冊成立以來並無改變。

3. 於二零一三年十一月十九日通過的股東書面決議案

- (i) 根據於二零一三年十一月十九日通過的股東書面決議案：
- (a) 批准及採納經修訂及重列的組織章程大綱及章程細則，並於上市後生效；
 - (b) 本公司增加9,996,200,000股額外股份（每股面值0.10港元），將法定股本由380,000,000港元（分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份）增至1,000,000,000港元（分為10,000,000,000股每股面值0.10港元的股份）；
 - (c) 在承銷協議指定的日期或之前，(i)聯交所上市委員會批准已發行股份、根據全球發售及資本化發行將發行的股份及本招股章程所述將發行的股份上市及買賣（包括可能因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權而發行的任何額外股份）；(ii)聯席全球協調人與本公司於定價日訂立定價協議；(iii)承銷商根據承銷協議的責任成為無條件且並無根據承銷協議的條款或其他條款終止：
- (i) 批准全球發售（包括授出超額配股權）並授權董事按照本公司依據上市規則將刊發的招股章程及申請表格所載有關條款與條件，根據全球發售批准配發及發行股份（視情況而定）；
 - (ii) 批准本公司向國際承銷商授出超額配股權，可由穩定價格操作人（代表國際承銷商）行使，穩定價格操作人可據此要求本公司按發售價額外配發及發行最高相當於發售股份數目15%的股份（「超額配發股份」），以（其中包括）補足國際發售中的超額分配，並授權董事在超額配股權獲行使後配發及發行超額配發股份；
 - (iii) 批准及採納購股權計劃（其主要條款載於下文「—D.購股權計劃」一段）的規則，並授權本公司董事授出可認購股份的購股權以及在根據購股權計劃授出的購股權獲行使時配發、發行及處置股份；及

- (iv) 倘本公司的股份溢價賬因根據全球發售發行發售股份而有進賬，則授權董事將本公司股份溢價賬進賬的129,221,979.9港元撥充資本用於按面值繳足1,292,219,799股股份。該等股份將向上市日期前名列本公司股東名冊的股東根據彼等各自於本公司的持股或根據該等股東的指示配發及發行；
- (d) 除因供股或任何以股代息計劃、或根據細則以配發及發行股份代替全部或部分股息的同類安排、或根據購股權計劃授出購股權或其他同類安排或根據股東在股東大會授出的特定授權外，向董事授出一般無條件授權，可配發、發行及處置（包括訂立要約或協議的權力，或授出可能導致或可要求配發及發行股份的證券）總面值不超過本公司於緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股本總面值（但未計及可能因行使超額配股權而發行及配發的任何股份，或可能因行使購股權計劃項下任何購股權而配發及發行的任何股份）20%的股份，該授權將於本公司下屆股東週年大會結束，或章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或股東在股東大會以普通決議案撤回或修訂上述授權（以較早者為準）時屆滿；
- (e) 授予董事一般無條件授權，可行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能上市並獲證監會及聯交所認可的任何其他獲准的證券交易所，購回最多佔本公司緊隨全球發售及資本化發行完成後（但未計及可能因行使超額配股權而發行及配發的任何股份，或可能因行使購股權計劃項下任何購股權而配發及發行的任何股份）的已發行股本總面值10%的股份，該授權將於本公司下屆股東週年大會結束，或章程細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或股東在股東大會以普通決議案撤回或修訂上述授權（以較早者為準）時屆滿；及

- (f) 擴大上文(d)段所述的一般無條件授權，在本公司董事根據該一般授權可配發或有條件或無條件同意配發的本公司股本總面值加入本公司根據上文(e)段所述購回股份授權所購回的本公司股本總面值。

4. 公司重組

本集團旗下公司為籌備上市曾進行重組。請參閱本招股章程「歷史與公司架構—本公司重組」一節。

5. 附屬公司股本變更

本公司附屬公司的若干資料載於本招股章程附錄一的會計師報告。下方載列本招股章程日期前兩年期間本公司附屬公司對股本的變更：

附屬公司名稱	變更日期	變更前股本	變更後股本
佛山永亨	二零一二年十二月十一日	人民幣11,000,000元	人民幣35,000,000元
廣東廣昌	二零一二年十一月十二日	人民幣4,230,000元	人民幣42,300,000元
廣州天朗	二零一二年五月八日	人民幣1,000,000元	人民幣50,000,000元
清遠榮景	二零一二年十一月二十一日	人民幣5,000,000元	人民幣30,000,000元
廣州宏泰	二零一二年十一月十四日	人民幣11,000,000元	人民幣35,000,000元
珠海勝輝	二零一三年二月二十八日	人民幣10,000,000元	人民幣40,000,000元
廣州綠地白雲	二零一三年八月十五日	人民幣10,000,000元	人民幣20,000,000元
至德物業管理	二零一三年八月五日	人民幣100,000元	人民幣500,000元
珠海佳譽	二零一三年十月十二日	人民幣10,000,000元	人民幣30,000,000元

除上述者外，緊接本招股章程日期前兩年內本公司概無任何附屬公司的股本變更。

6. 購回本公司股份

(a) 上市規則的條文

上市規則准許以聯交所作主要上市的公司於聯交所購回其證券，惟須遵守若干限制，主要限制如下：

(i) 股東批准

以聯交所作主要上市的公司所有擬購回股份（須為繳足股份）須事先獲股東在股東大會通過普通決議案以一般授權或就指定交易特定批准的方式批准。

根據本公司當時股東於二零一三年十一月十九日通過的決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」），可在聯交所或證券可能上市且獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回不多於本公司緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股本總面值（但未計及可能因行使超額配股權或購股權計劃可能授出的任何購股權而發行的任何股份）10.0%的股份，該授權將於本公司下屆股東週年大會結束時，或公司法或本公司組織章程細則或開曼群島任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東在股東大會以普通決議案撤回或修訂上述授權時（以最早者為準）屆滿。

(ii) 資金來源

根據本公司章程細則及開曼群島適用法律及法規，購回股份的資金須為合法作此用途的資金。上市公司不得以非現金對價或按聯交所買賣守則訂明之以外方式在聯交所購回本身證券。本公司購回股份的資金可自本公司的盈利或為購回而發行新股份所得款項或根據公司法的規定以股本撥付，而有關購回股份應付的任何溢價，則以本公司盈利或本公司股份溢價賬的進賬金額或根據公司法的規定以股本撥付。

(b) 購回的理由

董事相信，股東授予董事一般授權在市場購回股份符合本公司及股東的最佳利益。購回股份或會增加每股資產淨值及／或每股盈利（視乎當時市況及資金安排），並僅於董事認為購回對本公司及股東有利時方會進行。

(c) 購回的資金

購回證券時，本公司僅可動用根據章程細則、上市規則及開曼群島適用法律及法規可合法作此用途的資金。

按本招股章程所披露本公司現時的財務狀況，並考慮目前的營運資金狀況後，董事認為，倘全面行使購回授權，或會對本公司的營運資金及／或資產負債水平（與本招股章程披露的水平比較）產生重大不利影響。然而，董事不會過度行使購回授權以致對董事不時認為本公司應具備的營運資金需求或資產負債水平產生重大不利影響。

基於緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行1,722,960,000股股份（假設超額配股權未獲行使，亦無因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而發行股份），本公司於下列日期（以較早者為準）前期間（「有關期間」）全面行使購回授權將會購回最多172,296,000股股份：(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)公司法或章程細則或任何開曼群島適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或(iii)股東在股東大會以普通決議案撤回或修訂購回授權時。

(d) 一般資料

經董事作出一切合理查詢後所知，董事及彼等的聯繫人目前概無意向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，其將根據上市規則及開曼群島適用法律及法規行使購回授權。

倘購回股份導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，該增加根據香港公司收購及合併守則（「收購守則」）視為收購，因此一名或一組一致行動的股東或會取得或鞏固本公司的控制權，須根據收購守則第26條提出強制要約。除上述情況外，就董事所知，根據購回授權進行購回不會引致任何與收購守則有關的後果。

倘購回股份引致公眾持有的股份數目少於本公司當時已發行股份的25.0%，則該購回須獲聯交所批准豁免遵守上述上市規則的公眾持股量規定方可進行。除特殊情況外，聯交所一般不會授出該豁免。

概無關連人士知會本公司，倘行使購回授權，目前有意向本公司出售股份，亦無承諾不會進行上述事項。

B. 有關本公司業務的進一步資料

1. 重大合同概要

於本招股章程日期前兩年內本公司已訂立以下屬重大或可能重大的合同（並非於日常業務過程中訂立的合同）：

- (a) 廣州勝譽（作為轉讓人）與Guangzhou Qinxi（作為承讓人）就以人民幣5,000,000元的對價向Guangzhou Qinxi轉讓廣州勝譽於清遠榮景100%的股本權益而於二零一一年十二月三十日訂立的股權轉讓協議；
- (b) 本公司、岑釗雄先生、豐亞企業、佳名投資及東利（「債務人」）與Highup Holdings Limited（作為其自身及其他投資者之代理人及擔保受託人）訂立的日期為二零一二年一月二十日的付款契約，據此，債務人結欠票據持有人的償還金額總額改為約350.0百萬美元。該付款契約由(i)債務人與Highup Holdings Limited及Sino-Ocean Land Capital Investment Limited訂立的一份日期為二零一二年三月二十日的契約及(ii) Highup Holdings Limited向債務人發出的日期為二零一三年三月二十二日的確認函進行修訂和補充。有關該付款契約的進一步詳情披露於本招股章程「歷史與公司架構－首次公開發售前投資及債務重組」一節；
- (c) 廣州博朗（作為轉讓人）與時代企業地產（作為承讓人）就以人民幣120,000,000元的對價向時代企業地產轉讓廣州博朗於廣州勝譽100%的股本權益而於二零一二年一月二十日訂立的股權轉讓協議；

- (d) Guangzhou Qinxi (作為轉讓人) 與時代企業地產 (作為承讓人) 就以人民幣2,500,000元的對價向時代企業地產轉讓Guangzhou Qinxi於清遠榮景50%的股本權益而於二零一二年二月一日訂立的股權轉讓協議；
- (e) 廣州輕出 (作為轉讓人) 與廣州駿寶 (作為承讓人) 就以人民幣250,500,000元的對價向廣州駿寶轉讓廣州輕出於廣州天斯100%的股本權益而於二零一三年二月二十日訂立的股權轉讓協議；
- (f) Guangzhou Qinxi (作為轉讓人) 與時代企業地產 (作為承讓人) 就以人民幣2,500,000元的對價向時代企業地產轉讓Guangzhou Qinxi於清遠榮景50%的股本權益而於二零一二年八月十五日訂立的股權轉讓協議；
- (g) 高盈泰福 (作為轉讓人) 與廣州勝譽 (作為承讓人) 訂立的一份日期為二零一二年九月二十八日的資本增長及股權轉讓協議，據此，廣州勝譽透過以人民幣38,070,000元的總額支付廣東廣昌的新增資本而收購廣東廣昌90%的股本權益；
- (h) 廣州勝譽 (作為轉讓人) 與中山天悅 (作為承讓人) 就以人民幣14,000,000元的對價向中山天悅轉讓廣州勝譽於廣州宏泰40%的股本權益而於二零一二年十一月十六日訂立的股權轉讓協議；
- (i) 高盈泰福 (作為轉讓人) 與廣州勝譽 (作為承讓人) 就以人民幣15,000,000元的對價向廣州勝譽轉讓高盈泰福於廣東廣昌10%的股本權益而於二零一二年十一月二十六日訂立的股權轉讓協議；
- (j) 廣州勝譽 (作為轉讓人) 與Ruici Chunhua (作為承讓人) 就以人民幣5,000,000元的對價向Ruici Chunhua轉讓廣州勝譽於中山天悅50%的股本權益而於二零一二年十一月二十八日訂立的股權轉讓協議；
- (k) 廣州勝譽 (作為轉讓人) 與Ruici Qiushi (作為承讓人) 就以人民幣5,000,000元的對價向Ruici Qiushi轉讓廣州勝譽於中山天悅50%的股本權益而於二零一二年十一月二十八日訂立的股權轉讓協議；
- (l) 關婉姬女士、岑建財先生及岑兆雄先生 (作為轉讓人) 與廣州永泰 (作為承讓人) 就分別以人民幣3,500,000元、人民幣3,500,000元及人民幣3,000,000元的對價轉讓關婉姬女士、岑建財先生及岑兆雄先生於廣州至德35%、35%及30%的股本權益而於二零一二年十二月十七日訂立的股權轉讓協議；

- (m) 嚴樂先生（作為轉讓人）與廣州勝譽（作為承讓人）就以人民幣2,500,000元的對價向廣州勝譽轉讓嚴樂先生於珠海國基50%的股本權益而於二零一三年一月六日訂立的股權轉讓協議；
- (n) 上海鼎眾及劉春光先生（作為轉讓人）與廣州勝譽（作為承讓人）就分別以人民幣260,000元及人民幣250,000元的對價向廣州勝譽轉讓上海鼎眾及劉春光先生於珠海金屋26%及25%的股本權益而於二零一三年一月二十日訂立的股權轉讓協議；
- (o) 廣州博朗（作為轉讓人）與廣州勝譽（作為承讓人）就以人民幣8,760,000元的對價向廣州勝譽轉讓廣州博朗於珠海景潤20%的股本權益而於二零一三年三月四日訂立的股權轉讓協議；
- (p) 廣州博朗（作為轉讓人）與時代集團（作為承讓人）就以人民幣3,850,000元的對價向時代集團轉讓廣州博朗於廣州永泰35%的股本權益而於二零一三年三月六日訂立的股權轉讓協議；
- (q) 廣州茗泰（作為轉讓人）與廣州永泰（作為承讓人）就以人民幣11,000,000元的對價向廣州永泰轉讓廣州茗泰於廣州華亞100%的股本權益而於二零一三年三月七日訂立的股權轉讓協議；
- (r) 張家盛先生（作為轉讓人）與廣州至德（作為承讓人）就以人民幣500,000元的對價向廣州至德轉讓張家盛先生於至德科技4.9505%的股本權益而於二零一三年三月十四日訂立的股權轉讓協議；
- (s) 珠海天宸（作為轉讓人）與廣州勝譽（作為承讓人）就以人民幣2,000,000元的對價向廣州勝譽轉讓珠海天宸於廣州紫宸20%的股本權益而於二零一三年三月十四日訂立的股權轉讓協議；
- (t) 廣州至德（作為轉讓人）與廣州市正元投資有限公司（作為承讓人）就以人民幣10,000元的對價向廣州市正元投資有限公司轉讓廣州至德於佛山至德萬谷100%的股本權益而於二零一三年三月二十六日訂立的股權轉讓協議；
- (u) 廣州天怡（作為轉讓人）與派軟科技（作為承讓人）就以人民幣1,000,000元的對價向派軟科技轉讓廣州天怡於珠海盛元100%的股本權益而於二零一三年三月二十七日訂立的股權轉讓協議；

- (v) 鍾杏梅女士（作為轉讓人）與時代企業地產（作為承讓人）就以人民幣196,546,000元的對價向時代企業地產轉讓鍾杏梅女士於佛山玫瑰華業70%的股本權益而於二零一三年五月二十七日訂立的股權轉讓協議；
- (w) 羅志文先生（作為轉讓人）與廣州勝譽（作為承讓人）就以人民幣50,540,400元的對價向廣州勝譽轉讓羅志文先生於佛山玫瑰華業18%的股本權益而於二零一三年五月二十七日訂立的股權轉讓協議；
- (x) 何少平先生（作為轉讓人）與廣州勝譽（作為承讓人）就以人民幣14,039,000元的對價向廣州勝譽轉讓何少平先生於佛山玫瑰華業5%的股本權益而於二零一三年五月二十七日訂立的股權轉讓協議；
- (y) 何少凡先生（作為轉讓人）與廣州勝譽（作為承讓人）就以人民幣14,039,000元的對價向廣州勝譽轉讓何少凡先生於佛山玫瑰華業5%的股本權益而於二零一三年五月二十七日訂立的股權轉讓協議；
- (z) 羅苑萍女士（作為轉讓人）與廣州勝譽（作為承讓人）就以人民幣5,615,600元的對價向廣州勝譽轉讓羅苑萍女士於佛山玫瑰華業2%的股本權益而於二零一三年五月二十七日訂立的股權轉讓協議；
- (aa) 鍾杏梅女士（作為轉讓人）與時代企業地產（作為承讓人）就以人民幣131,033,000元的對價向時代企業地產轉讓鍾杏梅女士於佛山玫瑰園70%的股本權益而於二零一三年五月二十七日訂立的股權轉讓協議；
- (bb) 羅志文先生（作為轉讓人）與廣州勝譽（作為承讓人）就以人民幣33,694,200元的對價向廣州勝譽轉讓羅志文先生於佛山玫瑰園18%的股本權益而於二零一三年五月二十七日訂立的股權轉讓協議；
- (cc) 何少平先生（作為轉讓人）與廣州勝譽（作為承讓人）就以人民幣9,359,500元的對價向廣州勝譽轉讓何少平先生於佛山玫瑰園5%的股本權益而於二零一三年五月二十七日訂立的股權轉讓協議；
- (dd) 何少凡先生（作為轉讓人）與廣州勝譽（作為承讓人）就以人民幣9,359,500元的對價向廣州勝譽轉讓何少凡先生於佛山玫瑰園5%的股本權益而於二零一三年五月二十七日訂立的股權轉讓協議；
- (ee) 羅苑萍女士（作為轉讓人）與廣州勝譽（作為承讓人）就以人民幣3,743,800元的對價向廣州勝譽轉讓羅苑萍女士於佛山玫瑰園2%的股本權益而於二零一三年五月二十七日訂立的股權轉讓協議；


- (ff) 廣州皮革、時代企業地產、廣州勝譽、時代集團與廣州天合訂立的一份日期為二零一三年六月五日的協議及一份日期為二零一三年七月二十二日的補充協議，據此，廣州皮革以人民幣140,000,000元的對價向時代企業地產、廣州勝譽及時代集團轉讓其於廣州天合100%的股本權益；
- (gg) 時代企業地產與廣州綠地訂立的一份日期為二零一三年六月十九日的合資開發協議，據此，時代企業地產透過將其註冊資本增加人民幣5,000,000元收購廣州綠地白雲50%的股本權益；
- (hh) 時代企業地產與廣州綠地訂立的一份日期為二零一三年六月二十八日的補充合資開發協議，據此，時代企業地產同意按照日期為二零一三年六月十九日的協議（載列於上文(gg)條）所協定的將廣州綠地白雲的註冊資本增加人民幣10,000,000元以維持其於廣州綠地白雲的股權；
- (ii) 廣州勝譽（作為轉讓人）與大業信託（作為承讓人）就以人民幣72,000,000元的對價向大業信託轉讓廣州勝譽於廣州南英20%的股本權益而於二零一三年七月二日訂立的股權轉讓協議；
- (jj) 嚴樂先生（作為轉讓人）與廣州勝譽（作為承讓人）就以人民幣2,000,000元的對價向廣州勝譽轉讓嚴樂先生於珠海國基40%的股本權益而於二零一三年七月五日訂立的股權轉讓協議；
- (kk) 鄧芬女士（作為轉讓人）與廣州勝譽（作為承讓人）就以人民幣500,000元的對價向廣州勝譽轉讓鄧芬女士於珠海國基10%的股本權益而於二零一三年七月五日訂立的股權轉讓協議；
- (ll) 本公司、岑釗雄先生、豐亞企業、佳名投資、東利及Highup Holdings Limited訂立的日期為二零一三年七月十二日的重組契約，該重組契約涉及（其中包括）債務人結欠投資者但尚未到期款項的經修訂還款計劃以及債務人根據票據認購協議及可轉換票據提供予投資者的擔保的修訂。有關該重組契約的進一步詳情披露於本招股章程「歷史與公司架構－首次公開發售前投資及債務重組」一節；
- (mm) 廣州勝譽（作為轉讓人）與廣州卓瑞（作為承讓人）就以人民幣12,000,000元的對價向廣州卓瑞轉讓廣州勝譽於珠海佳譽40%的股本權益而於二零一三年十月八日訂立的股權轉讓協議；

- (nn) 佛岡潤信（作為轉讓人）與中融國際信託（作為承讓人）就以人民幣10,000,000元的對價向中融國際信託轉讓佛岡潤信於廣州卓瑞100%的股本權益而於二零一三年十一月十一日訂立的股權轉讓協議；
- (oo) 不競爭契據；
- (pp) 本公司控股股東以本公司為受益人（為其本身及作為其現有各附屬公司的受託人）就（其中包括）本附錄「— 其他資料 — 稅項及其他彌償保證」一段所述稅項及財產事宜出具日期為二零一三年十一月二十一日之彌償契據；
- (qq) Fusion Capital Limited、UBS AG香港分行、海通國際證券有限公司及本集團訂立的日期為二零一三年十一月十九日的基礎配售協議，根據該協議，Fusion Capital Limited已同意以發售價收購總金額116,300,000港元可能收購發售股份數目的發售股份，向下調整至最接近每手1,000股股份的完整買賣單位；
- (rr) 熊海濤女士、UBS AG香港分行、海通國際證券有限公司及本集團訂立的日期為二零一三年十一月十九日的基礎配售協議，根據該協議，熊海濤女士已同意以發售價收購總金額100,000,000港元可能收購發售股份數目的發售股份，向下調整至最接近每手1,000股股份的完整買賣單位；及
- (ss) 廣州海印、UBS AG香港分行、海通國際證券有限公司及本集團訂立的日期為二零一三年十一月二十日的基礎配售協議，根據該協議，廣州海印已同意以發售價收購總金額116,300,000港元可能收購發售股份數目的發售股份，向下調整至最接近每手1,000股股份的完整買賣單位；
- (tt) 越秀證券、UBS AG香港分行、海通國際證券有限公司及本集團訂立的日期為二零一三年十一月二十二日的基礎配售協議，根據該協議，越秀證券已同意以發售價收購總金額116,300,000港元可能收購發售股份數目的發售股份，向下調整至最接近每手1,000股股份的完整買賣單位；及
- (uu) 香港承銷協議。

2. 本集團的知識產權











(a) 商標



截至最後實際可行日期，本集團為以下董事認為對本集團業務重要的商標的註冊擁有人：

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
	301058184AA	37	本公司	香港	二零零八年 二月二十五日	二零一八年 二月二十四日
	301058184AB	45	本公司	香港	二零零八年 二月二十五日	二零一八年 二月二十四日

截至最後實際可行日期，本集團獲許可使用以下董事認為對本集團業務重要的商標：

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人		屆滿日期
			名稱	註冊地點	
	4403399	36	時代發展集團 (附註1)	中國	二零一九年 四月六日
	1675744	36	時代發展集團 (附註1)	中國	二零二一年 十一月二十七日
	1699569	37	時代發展集團 (附註1)	中國	二零二二年 一月十三日
	4403411	39	時代發展集團 (附註1)	中國	二零一八年 六月二十七日
	4403412	39	時代發展集團 (附註1)	中國	二零一八年 六月二十七日
	4403413	41	時代發展集團 (附註1)	中國	二零一八年 六月二十七日
	4403414	37	時代發展集團 (附註1)	中國	二零一九年 十二月十三日
	4403415	43	時代發展集團 (附註1)	中國	二零一八年 六月二十七日

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人		
			名稱	註冊地點	屆滿日期
	4403416	36	時代發展集團 (附註1)	中國	二零一八年 六月二十七日
	4403417	36	時代發展集團 (附註1)	中國	二零一八年 六月二十七日
	4403418	42	時代發展集團 (附註1)	中國	二零一八年 八月二十七日
	7459826	43	時代發展集團 (附註1)	中國	二零二零年 十一月十三日
	7459836	43	時代發展集團 (附註1)	中國	二零二一年 八月六日
	7459885	41	時代發展集團 (附註1)	中國	二零二一年 八月六日
	7459935	39	時代發展集團 (附註1)	中國	二零二一年 八月六日
	7459960	37	時代發展集團 (附註1)	中國	二零二一年 十月二十日
	7459981	36	時代發展集團 (附註1)	中國	二零二一年 二月二十日
	7459986	36	時代發展集團 (附註1)	中國	二零二零年 十一月十三日
	7460002	37	時代發展集團 (附註1)	中國	二零二零年 十一月十三日
	7460028	39	時代發展集團 (附註1)	中國	二零二零年 十二月十三日
	7462606	41	時代發展集團 (附註1)	中國	二零二一年 一月十三日

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人		
			名稱	註冊地點	屆滿日期
	7577841	36	時代發展集團 (附註1)	中國	二零二一年 六月二十七日
	7577851	36	時代發展集團 (附註1)	中國	二零二一年 八月六日

附註：

- 二零一三年三月十三日，時代集團與時代發展集團簽訂商標許可協議。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。本公司中國法律顧問通商確認，商標許可協議之條款對協議各方均有效力、具約束力且可強制執行。

(b) 域名

截至最後實際可行日期，本集團為以下董事認為對本集團業務重要的域名的註冊擁有人：

域名	註冊擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
timesgroup.cn	時代企業地產	二零零三年 十二月三日	二零一五年 十二月三日

C. 有關本集團董事及主要股東的進一步資料

1. 權益披露

(a) 本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

緊隨全球發售及資本化發行完成後（不計及根據超額配股權及購股權計劃而可能發行的任何股份），本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中所擁有於股份一旦上市根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須隨即知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例該等條文被當做或視為擁有的權益或淡倉）或根據證

券及期貨條例第352條將須隨即登記於該條所述登記冊或根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」) 將須隨即知會本公司的權益或淡倉將如下：

(i) 股份權益

董事姓名	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	股權概約百分比
岑釗雄先生 (附註1及2)	於受控公司的權益	1,292,220,000L	75%

附註：

1. 字母「L」代表該名人士於有關股份的好倉。
2. 岑釗雄先生於本公司的權益乃透過豐亞企業持有，豐亞企業為一間由佳名投資擁有60%權益的公司，而佳名投資繼而由岑釗雄先生全資擁有，豐亞企業剩餘40%的權益由東利擁有，而東利則由岑釗雄先生的配偶李一萍女士全資擁有。

(ii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	於相聯法團中股權概約百分比
岑釗雄先生 (附註1)	豐亞企業	於受控公司的權益	120	60%
岑釗雄先生	佳名投資	實益擁有人	1	100%

附註：

1. 佳名投資擁有豐亞企業60%的發行股份，而佳名投資則由岑釗雄先生全資擁有。

(b) 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

據本公司董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後（不計及根據超額配股權或購股權計劃而可能發行的任何股份），以下人士（並非本公司董事或主要行政人員）將於股份或相關股份中擁有或視為或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益及／或淡倉：

股東名稱／姓名	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	緊隨
			全球發售及 資本化發行完成 後約佔本公司 權益的百分比
岑釗雄先生 (附註1、2、3、4)	於受控制法團的權益	1,292,220,000L	75%
李一萍女士 (附註1、2、3、4)	於受控制法團的權益	1,292,220,000L	75%
佳名投資 (附註1、2)	於受控制法團的權益	1,292,220,000L	75%
東利 (附註1、3)	於受控制法團的權益	1,292,220,000L	75%
豐亞企業 (附註1、4)	實益擁有人	1,292,220,000L	75%

附註：

- (1) 字母「L」代表該名人士於有關股份的好倉。
- (2) 佳名投資由岑釗雄先生全資擁有。
- (3) 東利由岑釗雄先生的配偶李一萍女士全資擁有。
- (4) 佳名投資與東利分別持有豐亞企業60%和40%的權益，而岑釗雄先生的配偶李一萍女士則全資擁有東利。

據董事所知，緊隨全球發售完成後，下列人士將直接或間接擁有附在有任何情況下於本集團任何成員公司（本公司除外）的股東大會上表決權利的任何類別股本面值10%或以上的權益。

股東名稱／姓名	本集團成員公司名稱	身份	持股量概約百分比
廣州現代投資有限公司 ...	廣州廣德昌	實益擁有人	30%
廣州嘉達投資諮詢有限公司.....	廣州廣德昌	實益擁有人	15%
廣州大富時.....	廣州駿寶	實益擁有人	30%
上海鼎眾.....	珠海金屋	實益擁有人	25%
劉春光先生.....	珠海金屋	實益擁有人	24%
中山天悅.....	廣州宏泰	實益擁有人	40%
大業信託.....	廣州南英	實益擁有人	20%
廣州市恒德投資有限公司.....	廣州恒德	實益擁有人	30%
廣州綠地.....	廣州綠地白雲	實益擁有人	50%
廣州卓瑞.....	珠海佳譽	實益擁有人	40%

2. 服務合同詳情

(a) 執行董事

各執行董事均已與本公司訂立服務合同，據此，彼等同意自上市日期起計出任執行董事初步為期三年，執行董事或本公司任何一方有權透過發出不少於三個月的書面通知終止服務合同。

執行董事的委任須遵守章程細則有關董事輪值退任的條文。

(b) 獨立非執行董事

各獨立非執行董事均已與本公司訂立委任函，年期自上市日期起計為期三年。根據彼等各自的委任函，各獨立非執行董事有權釐定董事袍金。該等委任須遵守章程細則有關董事輪值退任的條文。

(c) 其他

- (i) 除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合同（不包括於一年內屆滿或可由僱主終止而無須支付賠償（法定賠償除外）的合同）。
- (ii) 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三個年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團任何成員公司任何董事或任何前任董事概無獲支付任何款項(i)作為招攬加入或加入本公司後的獎勵或(ii)作為離任本集團任何成員公司董事或與本集團任何成員公司事務管理有關的任何其他職位的補償。
- (iii) 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三個年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，概無任何董事據此放棄或同意放棄任何酬金或實物利益的安排。
- (iv) 概無董事於本公司創辦中或擬收購的物業中曾經擁有或擁有權益，及概無獲任何人士支付或同意支付現金或股份或以其他方式付款，藉以誘使彼成為董事或令其合資格成為董事，或作為其就本公司的創立或成立而提供服務的回報。

3. 董事的競爭權益

請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。

4. 已收取的費用或佣金

除本招股章程所披露者外，概無於緊接本招股章程日期前兩年內就發行或銷售本集團任何成員公司任何股本而授予任何佣金、折扣、代理費、經紀佣金或其他特別條款。

5. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 本公司董事或最高行政人員概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有於本公司股份一旦上市根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須隨即知會我們及聯交所（包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）或根據證券及期貨條例第352條將須隨即登記於該條所述登記冊或根據標準守則將須隨即知會我們及聯交所的權益或淡倉；
- (b) 董事或名列下文「— 其他資料 — 專家同意書」一節的任何人士概無於本公司的創立中擁有直接或間接權益，或於緊接本招股章程日期前兩年內由本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接權益；
- (c) 董事或名列下文「— 其他資料 — 專家同意書」一節的任何人士概無於本招股章程日期仍存續且對本集團業務整體而言屬重要的任何合同或安排中擁有重大權益；
- (d) 除承銷協議以外，名列下文「— 其他資料 — 專家同意書」一節的任何人士概無：
 - (i) 於本公司任何股份或其任何附屬公司任何股份中擁有法定或實益權益；或
 - (ii) 擁有任何權利或購股權（不論可依法行使與否）認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券；
- (e) 概無董事與本集團任何成員公司已經訂有或擬訂立任何服務合同（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合同）；及
- (f) 董事、彼等各自的聯繫人或於本公司5%以上的已發行股本中擁有權益的本公司股東概無於五大供應商中擁有任何權益。

D. 購股權計劃

以下為透過於二零一三年十一月十九日通過的書面股東決議案有條件採納的購股權計劃的主要條款概要。購股權計劃的條款符合上市規則第十七章的條文。

(a) 目的

購股權計劃乃一項股份獎勵計劃，以使得本公司能夠向對本集團曾經或可能作出貢獻的合資格參與者（按下文(b)段所定義）授出購股權，以作為激勵或獎賞。購股權計劃將向合資格參與者提供擁有本公司個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而最大化提升表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留其貢獻現時或將有利於本集團長遠發展的合資格參與者或以其他方式與該等合資格參與者保持持續業務關係。

(b) 可參與人士

董事會可酌情決定向下列人士授出購股權，以按下文(e)段釐定的行使價認購董事會釐定的新股份數目：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括獨立非執行董事）；
- (iii) 本公司或其任何附屬公司的任何顧問、供應商、客戶、經銷商及代理人；及
- (iv) 董事會全權認為將或已對本公司及／或本公司附屬公司作出貢獻的任何其他人士。

接納購股權時，受讓人須向本公司支付1.00港元（或人民幣的等值金額）作為獲授購股權的對價。有關任何授出可認購股份的購股權要約，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟所接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目須在一式兩份的購股權接納要約文件中清楚列明。倘截至指定接納日期仍未接納授出購股權的要約，則視為已不可撤銷地拒絕。

(c) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨全球發售完成後（不計及可能因行使超額配股權而配發及發行的任何股份）已發行股份總數（不包括根據購股權計劃（或本公司任何其他購股權

計劃並無註銷、失效或獲行使者)的條款悉數行使購股權而發行的股份)的10%，即172,296,000股股份。倘本公司寄發通函並經股東在股東大會上批准及／或遵守上市規則不時規定的其他要求，董事會可：

- (i) 隨時重新釐定該上限至股東在股東大會上批准當日已發行股份的10%；及／或
- (ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%上限的購股權。本公司向股東寄發的通函須包括可獲授該等購股權的選定合資格參與者的一般資料、將授出購股權的數目及條款、向選定合資格參與者授出購股權的目的，並解釋該等購股權如何達致該目的、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管存在以上規定，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所授出而未行使的所有購股權而可能發行的股份，無論何時均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃（包括購股權計劃）授出的購股權超出該30%的上限，則不得授出該等購股權。倘本公司的資本架構出現下文(q)段所述的任何變更（不論透過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式），則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須作出本公司核數師或獲認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的調整，惟無論如何均不得超過本段規定的限額。

(d) 向任何個別人士授出購股權的數目上限

在任何十二個月期間直至授出日期根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權（包括已行使及尚未行使購股權）行使時已發行及將予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。額外授出超過該1%上限的購股權須：

- (i) 本公司按照上市規則第17.03(4)條及第17.06條發出通函，載列合資格參與者的身份、將予授出購股權的數目及條款（及過往授予該參與者的購股權）、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料以及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 獲股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時規定的其他要求，而該名合資格參與者及其聯繫人（定義見上市規則）須放棄表決。將授予該參與者的購股權數目及條款（包括行使價）須於股東批准前釐定，而董事會提呈向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期就計算股份的認購價而言，須視為購股權授出日期。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者遞送一份要約文件。

(e) 股份價格

根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及股份的認購價須由董事會全權酌情釐定，惟該價格應低於下列較高者：

- (i) 股份於購股權授出日期（須為聯交所開放進行證券買賣之日）於聯交所每日報價表所示的正式收市價；
- (ii) 緊接購股權授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所示的平均正式收市價；及
- (iii) 股份的面值。

(f) 向關連人士授出購股權

向本公司董事、最高行政人員或主要股東（定義見上市規則）或彼等各自的任何聯繫人（定義見上市規則）授出任何購股權，須經獨立非執行董事（不包括為購股權受讓人的任何獨立非執行董事）批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人（定義見上市規則）授出購股權，而在行使所有獲授及將獲授購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使購股權）後將導致於過去十二個月期間直至授出日期（包括授出日期）已發行及將發行股份的數目：

- (i) 合共超過已發行股份0.1%或上市規則不時訂明的其他百分比；及
- (ii) 按照股份於其各自授出日期的正式收市價計算，總值超過5百萬港元或上市規則不時規定的其他金額，

則須待本公司發出通函並經股東在股東大會上以投票表決方式批准，而本公司所有關連人士均須於股東大會上就授出該等購股權放棄投贊成票，及／或遵守上市規則不時規定的其他要求，始可進一步授出購股權。於大會上批准授出該等購股權的表決須以按投票方式作出。

本公司根據上段向股東發出的通函須載列以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款（包括行使價）的詳情，須於有關股東大會前釐定，而提呈進一步授出購股權的董事會會議日期就計算該等購股權的行使價而言，須視為購股權授出日期；

- (ii) 獨立非執行董事（不包括為購股權受讓人的任何獨立非執行董事）就投票表決向獨立股東提供的推薦意見；
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

(g) 授出購股權的時間限制

在本公司知悉內部資訊後，本公司不可授出購股權，直至有關內部資訊根據上市規則的規定作出公佈為止。尤其於緊接下列日期中較早發生者前一個月起，本公司不可授出購股權：

- (i) 於批准本公司任何年度、半年度、季度或其他中期（不論是否遵照上市規則的規定）業績的董事會會議日期（該日期為按照上市規則首次知會聯交所的日期）；
- (ii) 本公司刊發(i)根據上市規則的任何年度或半年期間的業績公佈；及(ii)倘本公司選擇公佈任何季度或任何其他中期業績公佈（不論是否遵照上市規則的規定）的最後期限，或倘向董事授出購股權，則實際刊發該年度、半年度、季度或中期（視情況而定）業績公佈的最後期限；
- (iii) 於緊接年度業績刊發日期前60日或（如屬較短者）由相關財政年度年結日起至業績公佈日期止期間內，均不得授出購股權；及
- (iv) 於緊接季度業績（如有）及半年度業績公佈日期前30日期間或（如屬較短者）由相關季度或半年度期間結束起至業績公佈日期止期間內，均不得授出購股權。

(h) 權利屬受讓人個人所有

購股權屬受讓人個人所有，可全部或部分行使或被視為已獲行使（視情況而定）。受讓人不可亦不得嘗試以任何形式就任何購股權進行出售、轉讓、押記、抵押、設置產權負擔或為任何第三方設立任何權益（法定或實益）。

(i) 行使購股權的時間及購股權計劃的期限

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權被視為已授出並獲接納當日之後及自該日起計十年屆滿前隨時行使。購股權的行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授

出購股權之日起計十年。於批准購股權計劃之日起十年後不得授出購股權。除非本公司經由股東大會或經由董事會提前終止，否則購股權計劃自其採納日期起十年內有效。

(j) 表現目標

受讓人可能需要達致董事會在授出任何購股權時列明的表現目標，始能行使根據購股權計劃授出的購股權。

(k) 中止受僱或身故時的權利

倘購股權受讓人因以下原因不再為本公司或其任何附屬公司的僱員：

- (i) 除因身故、不適、受傷、殘疾或按下文(r)(v)段所列的原因被終止僱用外，受讓人可自終止受僱當日起計一個月內行使終止當日有權行使的購股權（以尚未行使者為限）；或
- (ii) 倘因身故、不適、受傷或殘疾，則其遺產代理人可自終止受僱或該受讓人身故當日起計十二個月（或董事會釐定的更長期間）內行使購股權，終止受僱當日為其在本公司或有關附屬公司的最後實際工作日（無論是否獲發薪金以代替通知期），其後購股權將告失效。

(l) 解僱時的權利

倘購股權受讓人因嚴重行為失當、或就本集團僱員而言（倘經董事會決定），僱員在普通法下或根據任何適用法律或在受讓人與本集團訂立的服務合同下有權終止其職務的任何其他理由、或就任何涉及其操守或誠信的刑事罪行而被定罪，不再為本公司或任何其附屬公司的僱員，則其購股權於受讓人終止受僱當日後失效且不可行使。

(m) 收購時的權利

倘向所有股東（或除要約人及／或任何由要約人控制的人士及／或任何與要約人一致行動的人士（定義見收購守則）以外的所有股東）提出全面或部分要約，而該要約成為或宣佈成為無條件，購股權的受讓人有權在該全面要約成為或宣佈成為無條件之日後14日內隨時行使全部購股權（以尚未行使者為限）。

(n) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准本公司將自動清盤的決議案，本公司須隨即向所有受讓人發出有關通知，而每位受讓人（或其法定遺產代理人）有權不遲於擬召開上述本公司股東大會當日前兩個營業日前任何時間，向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述的股份認購價總額的全數款項，以行使其全部或任何部分購股權（以尚未行使者為限），而本公司須盡快，及在任何情況下不遲於緊接擬召開股東大會日期前的營業日，向受讓人配發入賬列作繳足的有關股份。

(o) 本公司與其成員或債權人達成和解或安排時的權利

倘本公司與其成員或債權人擬達成和解或安排，以根據本公司註冊成立所在司法權區的法律實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，本公司須於向本公司成員或債權人發出召開考慮有關安排計劃的會議通知當日，向所有購股權受讓人發出有關通知，而其後各受讓人均有權於緊接相關法庭指定召集擬召開大會日期前的營業日中午十二時正（香港時間）之前任何時間全部或部分行使購股權。

自有關會議日期起，所有受讓人行使彼等各自購股權的權利將隨即暫停。在有關和解或安排生效後，所有購股權（以尚未行使者為限）將告失效及終止。倘因任何原因該和解或安排未能被相關法庭批准，受讓人行使彼等各自購股權（僅以尚未行使者為限）的權利須自相關法庭發出命令之日生效當日起全部恢復，並可予行使。

(p) 股份的地位

不可派付與股份相關的股息，該股份乃未獲行使的購股權的標的。因行使購股權而將予配發的股份不得附帶投票權，直至受讓人（或任何其他人士）完成有關股份的持有人登記為止。根據上述規定，因行使購股權而配發及發行的股份與其他於行使日期的已發行繳足股份在各方面享有同等權益，並擁有相同的投票、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利。參考配發當日之前的記錄日期，行使購股權時所發行的股份不得賦予隨附於股份的任何權利。

(q) 資本變動的影響

根據適用法律及監管規定，倘本公司於購股權成為或仍可行使期間因資本化發行、供股、公開發售（如有價格稀釋因素）、合併、拆細或削減本公司股本而導致資本架構轉變，則須相應調整（如有）尚未行使購股權所涉股份的數目及／或尚未行使購股權所涉每股股份的認購價，而本公司核數師或獨立財務顧問須根據上市規則第17.03(13)條及相關附註、聯交所於二零零五年九月五日頒佈的補充指引及聯交所日後不時頒佈的上市規則指引及詮釋，向董事會以書面確認相關調整為公平合理。

任何該等變動的基準須為受讓人應有相同比例的本公司已發行股本，而購股權的任何受讓人有權根據其於該變動前持有的購股權進行認購，倘全面行使任何購股權，應付的總認購價應盡可能維持（無論如何不超過）於該變動發生前的價格。惟有關變動不可令股份以低於面值的價格發行。

發行證券作為交易的對價將不會視為須作出任何該等變動的情況。

(r) 購股權的有效期限屆滿

購股權將於下列時間（以最早者為準）自動失效及不可行使（以尚未行使者為限）：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (ii) (k)、(l)、(m)、(n)或(o)段所述任何期限的屆滿日期；
- (iii) (o)段所述本公司安排計劃的生效日期；
- (iv) 根據(n)段，本公司開始清盤當日；
- (v) 受讓人因下列任何一項或多項理由終止其與本集團的關係而不再為合資格參與者當日：
 - (1) 其已造成嚴重行為失當；
 - (2) 就任何涉及其操守或誠信的刑事罪行或者就本集團僱員而言，其已被定罪；

- (3) 一般而言，其已無償還能力、破產或已與其債權人大致上作出安排或達成和解；或
- (4) 因僱員根據普通法或任何適用法律或按照受讓人與本集團之服務合同有權終止僱用受讓人的任何其他理由。董事會因本段上述一項或多項理由而終止或不終止僱用受讓人的決議屬最終定論；或
- (vi) 於受讓人違反上文(h)段的規定後董事會須行使本公司權利隨時註銷購股權當日或根據下文(t)段的規定購股權被註銷當日。

(s) 購股權計劃的修訂

購股權計劃的任何方面均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

- (i) 就上市規則第17.03條所載事項作出任何修訂，使受讓人或合資格參與者（視情況而定）受惠；及
- (ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何修改，

須先經股東於股東大會上批准，惟倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權產生不利影響，則該等修訂須根據購股權計劃的條款進一步經受讓人批准。購股權計劃的經修訂條款仍須符合上市規則第十七章的規定，且倘購股權計劃條款的任何修訂將對董事會的權限造成任何改變，須經股東於股東大會上批准。

(t) 註銷購股權

根據上文(h)段，註銷任何已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權的受讓人書面批准。

(u) 購股權計劃的終止

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，在此情況下不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文將繼續有效，以便在計劃終止前已授出或可能根據購股權計劃條文須予行使的任何購股權可繼續行使。在計劃終止前已授出但在計劃終止時尚未行使的購股權須繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

(v) 董事會的管理

購股權計劃由董事會管理。董事會就購股權計劃或其詮釋或影響（本招股章程另有規定者除外）涉及的所有事項所作出的決定為最終決定，並對各方具約束力。

(w) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的股份上市及買賣；
- (ii) 承銷商於承銷協議下的責任成為無條件（包括（倘有關）因豁免任何有關條件），且並未根據承銷協議的條款或其他原因終止；
- (iii) 股東於股東大會批准購股權計劃的規則；及
- (iv) 股份開始於聯交所進行買賣。

(x) 在年報及中期報告內披露

本公司將遵照不時生效的上市規則，在年報及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括於年報／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

(y) 購股權計劃現況

於最後實際可行日期，並無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

已向聯交所上市委員會申請批准根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的股份上市及買賣。

E. 其他資料**1. 稅項及其他彌償保證**

我們的控股股東已與本公司的各成員公司訂立以本公司的各成員公司為受益人的彌償保證契據（即上述「有關本公司業務的進一步資料－重大合同概要」一節(a)

段所述的合同)，共同及個別就（其中包括）於全球發售成為無條件當日或之前，因賺取、應計或收取的收入、溢利或收益而產生的稅項，以及本公司任何成員公司面對的任何財產申索而可能應付的款項提供彌償保證。

2. 訴訟

截至最後實際可行日期，據我們知悉，本公司或任何董事並無任何尚未了結或面臨重大其他訴訟或仲裁，會對我們的財務狀況或運營業績造成重大不利影響。

3. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份（包括可能因行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份）上市及買賣。

4. 開辦費用

本公司的開辦費用預計約為54,600港元，由本公司支付。

5. 發起人

本公司並無上市規則所界定的發起人。除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程刊發日期前兩年內，並無就本招股章程所述的全球發售及相關交易向任何發起人支付、配發或贈予或擬支付、配發或贈予任何現金、證券或其他福利。

6. 股份持有人的稅務

(a) 香港

登記於本公司香港分公司股東名冊的股份買賣及轉讓，將須繳納香港印花稅，目前按各買家及賣家收取比率為對價的0.1%，若為較高值，則按所出售或所轉讓股份的公允價值。來自香港的股份交易所得之利潤，或會須繳納香港利得稅。本公司董事已獲告知，根據中國或香港法律，本集團的任何成員公司須承擔遺產稅的重大債務的可能性不大。

(b) 開曼群島

開曼群島對轉讓開曼群島公司（於開曼群島土地中持有權益的公司除外）股份不徵收印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

倘意欲持有股份之前，如對認購、購買、持有或處置或交易股份的稅收影響存有疑問，建議先諮詢其專業顧問。需要強調的是，認購、購買、持有或處置或交易股份或者行使隨附於股份的任何權利而導致的任何稅務影響或債務，本公司、本公司董事或參與全球發售的其他參與方概不對股份持有人負責。

7. 專家資格

以下為在本招股章程內提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
UBS Securities Hong Kong Limited	根據證券及期貨條例登記為可從事第1類（證券交易）、第6類（就機構融資提供意見）及第7類（提供自動化交易服務）受規管活動的持牌法團
海通國際資本有限公司	根據證券及期貨條例登記為可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
安永會計師事務所	香港執業會計師
通商	中國法律顧問
Appleby	開曼群島律師
戴德梁行有限公司	物業估值師
Hart Giles, Solicitors & Notaries	香港律師行

8. 專家同意書

UBS Securities Hong Kong Limited、海通國際資本有限公司、安永會計師事務所、通商、Appleby、戴德梁行有限公司及Hart Giles, Solicitors & Notaries已各自就本招股章程的刊發發出同意書，同意在本招股章程內以現時的形式及涵義刊載彼等的報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或引述彼等的名稱，且迄今並無撤回同意書。

9. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，則本招股章程具有使所有相關人士均必須遵守公司條例第44A條和第44B條的所有適用條文（罰則除外）的效力。

10. 其他事項

(a) 除本招股章程披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內：

- (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或建議繳足或部分繳足任何股份或借貸資本，以換取現金或非現金對價；
 - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並不附於購股權或有條件或無條件同意附於購股權；
 - (iii) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行創辦人、管理層或遞延股份；
 - (iv) 概無因發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出或同意授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
 - (v) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金。
- (b) 董事確認：
- (i) 自二零一三年六月三十日（即本集團編製最新經審核綜合財務報表的日期）以來，本集團的財務或經營狀況或前景並無出現重大不利變動；及
 - (ii) 於本招股章程日期前十二個月內，本集團業務並無受到任何干擾而可能或已經對本集團的財務狀況有重大影響。
- (c) 本公司的股東名冊總冊將由Appleby Trust (Cayman) Ltd.於開曼群島存置，而本公司的股東名冊分冊將由香港中央證券登記有限公司於香港存置。除董事另行同意外，股份的所有轉讓書及其他所有權文件，必須提交本公司的香港證券登記處辦理登記手續，而不可於開曼群島提交。
- (d) 本公司已作出一切所需安排，確保股份可納入中央結算系統進行結算及交收。
- (e) 本集團屬下公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣。
- (f) 據董事所知，根據公司法，本公司使用中文名稱僅作識別用途並不違反公司法。

- (g) 本招股章程的中英文版本乃根據（香港法例第32L章）公司條例公告第4條（豁免公司及招股章程遵從條文）規定的豁免而獨立刊發。

送呈公司註冊處處長的文件

連同本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括：

- (a) 白色、黃色及綠色申請表格副本；
- (b) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－其他資料－專家同意書」一節提及的同意書；及
- (c) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－有關本公司業務的進一步資料－重大合同概要」一節提及的各份重大合同副本。

備查文件

由本招股章程日期起計14日（包括該日）內的正常辦公時間內，下列文件副本可在Sidley Austin的辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓）查閱：

- (a) 經修訂及經重列的組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本招股章程附錄一所載的安永會計師事務所編製的會計師報告全文；
- (c) 安永會計師事務所就未經審核備考財務資料編製的報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 戴德梁行有限公司編製的有關本公司物業權益的函件、估值概要及估值證書，全文載於本招股章程附錄三；
- (e) 本集團截至二零一二年十二月三十一日止三個年度及截至二零一三年六月三十日止六個月的經審核合併財務報表；
- (f) 本公司開曼群島法律顧問Appleby概述本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」所述的本公司組織章程及開曼群島公司法若干方面的意見函；

- (g) 公司法；
- (h) 本公司中國法律顧問通商律師事務所就本集團在中國的業務經營及物業權益於本招股章程日期發出的法律意見；
- (i) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－有關本公司業務的進一步資料－重大合同概要」一節所述的重大合同；
- (j) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－有關本公司業務的進一步資料－服務合同詳情」一段所述的本公司與各董事訂立的服務合同及委任函；
- (k) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－其他資料－專家同意書」一節所述的同意書；
- (l) 購股權計劃的規則；及
- (m) 本公司香港特別法律顧問香港律師行Hart Giles就本集團若干附屬公司違反公司條例第122條的事件於本招股章程日期發出的法律意見。



TIMES PROPERTY HOLDINGS LIMITED
時代地產控股有限公司