

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<sup>(1)</sup>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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup> (平方米)	(B)可供 出售、租賃 或使用的 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	(C)其他 建築面積 <sup>(4)</sup> (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 <sup>(5)</sup> .....	376,577	-	20,000	396,577	408,351	77,305
總建築面積.....	<b>2,872,290</b>	<b>124,618</b>	<b>20,000</b>	<b>3,016,908</b>	<b>3,697,977</b>	<b>4,554,133</b>
應佔總建築面積 <sup>(6)</sup> .....	<b>2,872,290</b>	<b>124,618</b>	<b>20,000</b>	<b>3,016,908</b>	<b>3,658,581</b>	<b>4,516,413</b>

## 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 <sup>(1)</sup>	每平方米 平均售價	收入	已交付 建築面積 <sup>(1)</sup>	每平方米 平均售價	收入	已交付 建築面積 <sup>(1)</sup>	每平方米 平均售價	收入	已交付 建築面積 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup> .....	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 .....	<b>1,113,032</b>	<b>100.0</b>	<b>1,712,693</b>	<b>100.0</b>	<b>2,214,606</b>	<b>100.0</b>	<b>1,734,439</b>	<b>100.0</b>				

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<sup>(4)</sup>：

城市	項目類型	地盤面積 (平方米)	已竣工 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已售出及 已預售總 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可供出售、 租賃或 使用的 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	其他		應佔市值 <sup>(3)</sup> (人民幣 百萬元)
						建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	建築面積 <sup>(2)</sup> (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	
<b>總計</b>		<b>1,192,473</b>	<b>3,016,908</b>	<b>2,872,290</b>	<b>124,618</b>	<b>20,000</b>	<b>3,493.4</b>	
<b>應佔總建築面積<sup>(2)</sup></b>			<b>3,016,908</b>	<b>2,872,290</b>	<b>124,618</b>	<b>20,000</b>	<b>3,493.4</b>	

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<sup>(9)(10)</sup>：

城市	項目類型	開發中				持作未來開發 <sup>(1)</sup>			應佔市值 <sup>(7)(8)</sup> (人民幣 百萬元)	
		地盤面積	總建築 面積 <sup>(2)(8)</sup>	可出售/ 可出租 建築面積 <sup>(3)</sup>	已預售 建築面積 <sup>(4)</sup>	可供 銷售建築 面積 <sup>(5)</sup>	其他建築 面積 <sup>(6)</sup>	總建築 面積 <sup>(3)(8)</sup>		尚未獲取之 土地使用權 <sup>(3)</sup> (平方米)
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)	(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 <sup>(11)</sup>	7,818.1
中山	住宅及商業	412,802	551,426	502,476	101,187	363,618	86,621	536,991	115,236	2,514.0
珠海	住宅及商業	101,821	535,031	490,822	272,473	249,697	12,859	—	—	1,885.0
清遠	住宅及商業	383,550	587,638	508,056	122,373	388,702	76,563	396,400	396,400	1,100.0
長沙	住宅及商業	1,232,565	712,444	676,076	34,878	641,198	36,369	2,175,719	—	3,695.0
		460,138	288,140	277,852	213,042	64,810	10,288	1,338,937	—	2,955.0
總計		<b>3,135,854</b>	<b>3,697,977</b>	<b>3,347,790</b>	<b>940,884</b>	<b>2,413,924</b>	<b>343,168</b>	<b>4,554,133</b>	<b>586,449<sup>(11)</sup></b>	<b>19,967.1</b>
應佔總建築面積 <sup>(8)</sup>			<b>3,658,581</b>	<b>3,316,578</b>	<b>939,492</b>	<b>2,383,950</b>	<b>335,138</b>	<b>4,516,413</b>	<b>549,043<sup>(11)</sup></b>	

### 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；(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 <sup>(1)</sup> 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) <sup>(2)</sup> .....	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 <sup>(2)</sup> .....	2.5%	4.8%	8.5%	5.7%
權益回報率 <sup>(3)</sup> .....	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)			
<b>即期</b>				
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
<b>非即期</b>				
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
<b>總計 .....</b>	<b>2,778,394</b>	<b>4,231,640</b>	<b>5,676,799</b>	<b>5,723,056</b>

#### 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<sup>(1)</sup>

	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 <sup>(2)</sup> .....	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 <sup>(3)</sup> .....	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。