

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

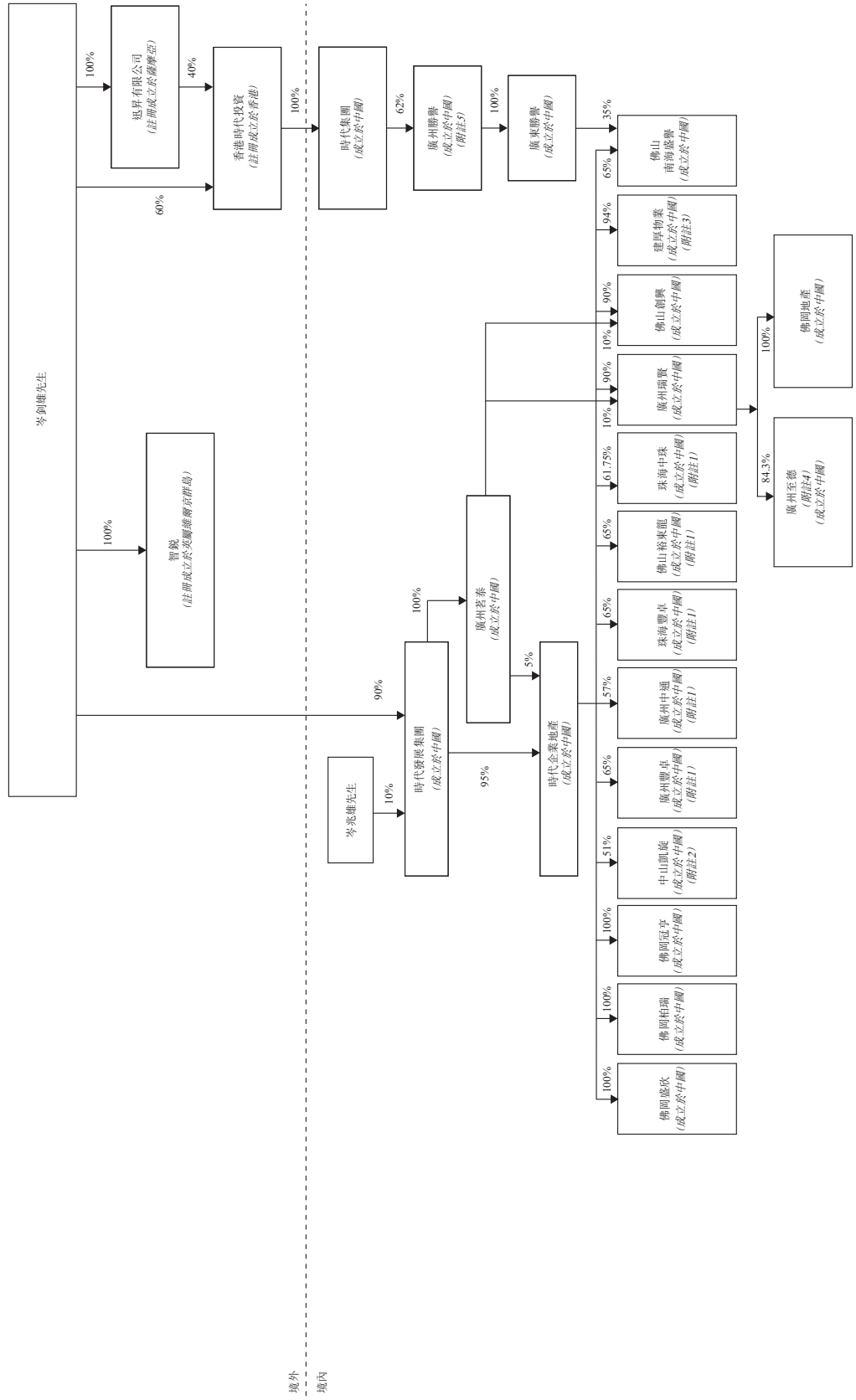
- 二零一二年
 - 本公司連續十年（二零零二年至二零一一年）獲GAIC授予廣東省守合同重信用企業稱號。
 - 本公司獲中國住房和城鄉建設部授予國家一級物業服務企業資質證書。
- 二零一三年
 - 本公司獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心授予「2013中國房地產開發企業50強（第35名）」稱號。
 - 本公司獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心授予「2013中國房地產開發企業綜合發展10強」稱號。

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

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%的權益由上海鼎眾及劉春光先生各持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*

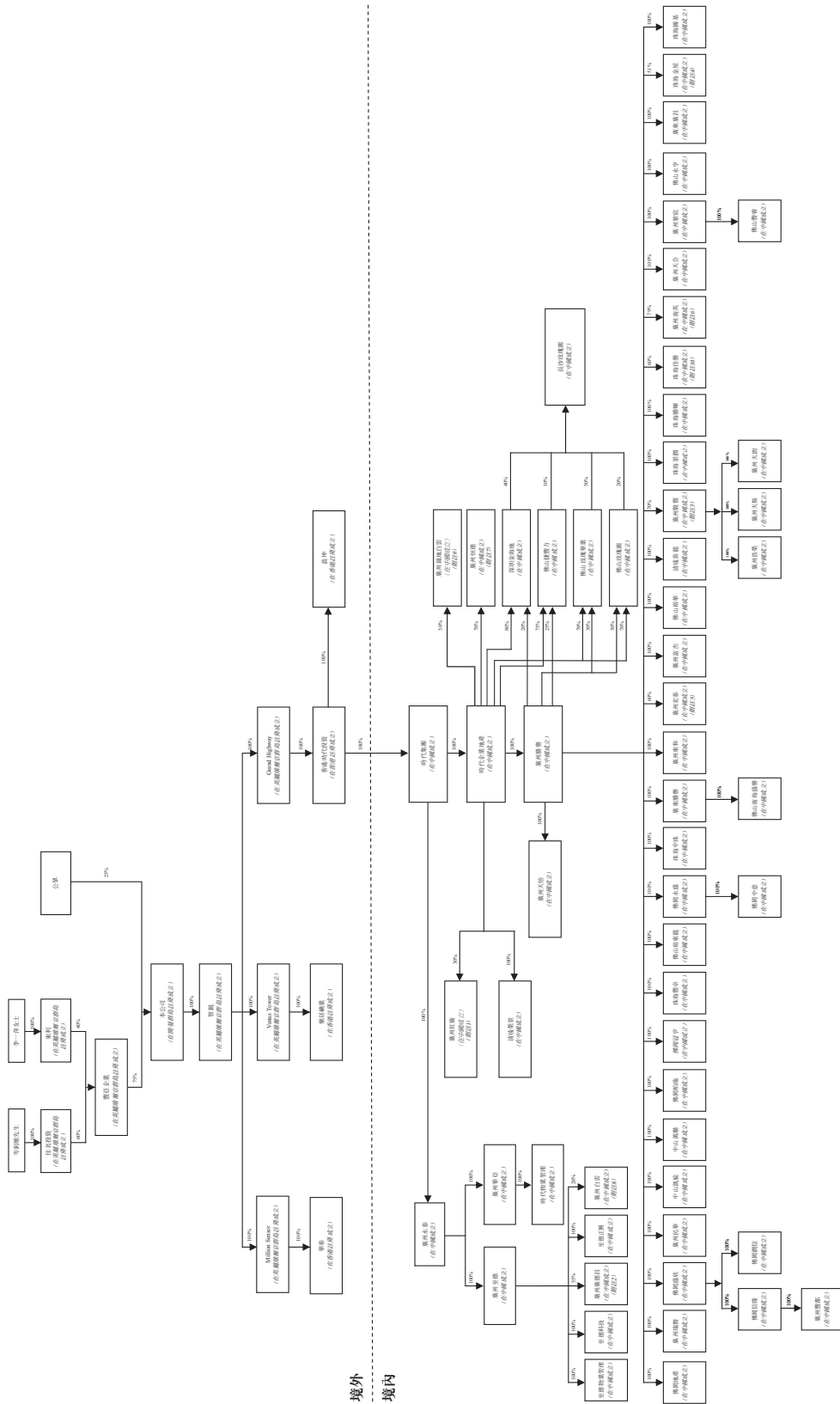
Sino-Ocean Land Capital Investment Limited乃為一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的投資控股公司。該公司為遠洋地產控股有限公司（一間於香港聯交所上市的香港公司，股份代號為：3377）的全資附屬公司。遠洋地產控股有限公司及其附屬公司（統稱「**遠洋地產**」）在中國房地產業有逾20年的經驗。遠洋地產是北京及環渤海經濟區的領先物業開發商之一，正在積極實現其國家戰略計劃並將重心放在沿海及沿岸地區。遠洋地產專注於開發中高端住宅物業、高端辦公大廈及零售物業。

(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）。

緊隨全球發售及資本化發行完成後，本公司架構如下：



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。