

---

## 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）

「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及受託人）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 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 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
「中山天悅」	指	中山市天悅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。