

# 花樣年 FANTASIA

## Fantasia Holdings Group Co., Limited 花樣年控股集團有限公司

(根據開曼群島法律成立的有限公司)

股份代號: 1777

## 全球發售

聯席保薦人

(按英文字母排序)



聯席全球協調人及聯席帳簿管理人

(按英文字母排序)



聯席牽頭經辦人

(按英文字母排序)



# 重要文件

重要提示：閣下如對本招股說明書的任何內容存有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

# 花樣年

# FANTASIA

## Fantasia Holdings Group Co., Limited 花樣年控股集團有限公司

(根據開曼群島法律成立的有限公司)

### 全球發售

全球發售的發售股份數目	:	1,458,000,000股股份(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
國際發售股份數目	:	1,312,200,000股股份(包括1,069,200,000股新股份及243,000,000股待售股份，可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
香港公開發售股份數目	:	145,800,000股新股份(可予調整)
最高發售價	:	每股發售股份2.20港元，另加1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費(股款須於申請時繳足，並可於最終定價後退還多繳股款)
面值	:	每股0.10港元
股份代號	:	1777

### 聯席保薦人

(按英文字母排序)



聯席全球協調人及聯席帳簿管理人  
(按英文字母排序)



聯席牽頭經辦人  
(按英文字母排序)



共同牽頭經辦人  
(按英文字母排序)



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說明書的內容概不負責，對其準確性或完整性亦無發表任何聲明，並明確表示概不就本招股說明書全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容引致的任何損失承擔任何責任。本招股說明書連同本招股說明書「附錄九—送呈公司註冊處處長及備查文件」所列的文件已根據香港法例第32章香港公司條例第342C條的規定於香港公司註冊處登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處對本招股說明書或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由聯席全球協調人(代表包銷商)與我們於定價日以協定的方式釐定，定價日預期將為2009年11月18日或前後，惟無論如何不得遲於2009年11月24日。除另有公佈外，發售價將不會超過2.20港元，而目前預期不低於每股發售股份1.75港元。香港公開發售股份的申請者申請時必須支付最高發售價每股香港公開發售股份2.20港元，另加1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，共佔發售價的1.009%，股款須於申請時繳足，倘發售價低於2.20港元，則可予退還。

聯席全球協調人(代表包銷商)可於遞交香港公開發售認購申請截止日期當日上午前，隨時調低指示發售價範圍及/或將香港公開發售股份數目調減至低於本招股說明書所述的數目。在此情況下，有關調低指示發售價範圍及/或調減香港公開發售股份數目的公告將於作出有關調低的決定後，在切實可行的情況下盡快(惟無論如何不得遲於遞交香港公開發售認購申請截止日期當日上午)在南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)刊登。有關詳情載於本招股說明書的「全球發售的架構」及「如何申請香港公開發售股份」兩節。

倘發售股份開始於香港聯合交易所有限公司買賣當日上午8時正前出現若干情況，則聯席全球協調人(代表包銷商)可終止香港包銷商根據香港包銷協議所須承擔的責任。有關情況載於本招股說明書「包銷—包銷安排及費用—香港公開發售—終止理由」一節。

發售股份未曾亦將不會根據美國證券法登記，除依據第144A條或另行根據美國證券法註冊的登記豁免向合資格機構買家作出，或根據S規例於美國境外的離岸交易中作出者外，概不得在美國境內提呈發售、出售、抵押或轉讓發售股份。有關詳情載於本招股說明書「全球發售的架構」及「如何申請香港公開發售股份」兩節。

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

開始登記認購申請時間 <sup>(2)</sup> .....	2009年11月17日(星期二) 上午11時45分
提交白色及黃色申請表格的截止時間.....	2009年11月17日(星期二) 中午12時正
透過指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 使用 白表 eIPO 服務完成電子認購申請的截止時間 <sup>(3)</sup> .....	2009年11月17日(星期二) 上午11時30分
透過網上銀行轉帳或繳費靈轉帳方式完成 白表 eIPO 申請付款的截止時間.....	2009年11月17日(星期二) 中午12時正
向香港結算發出電子認購指示的截止時間 <sup>(4)</sup> .....	2009年11月17日(星期二) 中午12時正
截止登記認購申請 .....	2009年11月17日(星期二) 中午12時正
預期定價日.....	2009年11月18日(星期三)
將於南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)刊登 有關香港公開發售的認購申請水準、國際發售的 認購踴躍程度及香港公開發售股份的配發基準的 公佈日期.....	2009年11月24日(星期二)或之前
透過不同途徑公佈香港公開發售的 分配結果(連同獲接納申請人的 身份證明文件號碼(如適用)) (請參閱「如何申請香港公開發售股份」— 「結果公佈；發送／領取股票／電子退款指示／ 退款支票」一節)的日期 .....	2009年11月24日(星期二)
將於 <a href="http://www.iporesults.com.hk">www.iporesults.com.hk</a> (備有「按身份證搜索」功能) 查閱香港公開發售的分配結果的日期.....	2009年11月24日(星期二)
就全部或部分獲接納的申請寄發股票 <sup>(5)</sup> 的日期....	2009年11月24日(星期二)或之前
就全部獲接納(如適用)或全部或部分未獲接納的 申請發送白表 eIPO 退款指示／退款支票 <sup>(6)</sup> 的 日期 .....	2009年11月24日(星期二)或之前
預期股份開始在聯交所買賣的日期.....	2009年11月25日(星期三)

附註：

- (1) 所有時間均指香港本地時間。
- (2) 倘香港於2009年11月17日(星期二)上午9時正至中午12時正期間任何時間懸掛「黑色」暴雨警告訊號或8號或以上熱帶氣旋警告訊號，則將不會於該日開始辦理認購申請登記。請參閱本招股說明書「如何申請香港公開發售股份—惡劣天氣對開始登記申請的影響」一節。
- (3) 於遞交申請最後日期上午11時30分後，閣下不得通過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 遞交閣下的申請。如閣下於上午11時30分前已經遞交閣下的申請並已通過指定網站取得申請參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請手續(須悉數支付申請股款)，直至遞交申請最後日期中午12時正截止登記認購申請之時為止。
- (4) 通過向香港結算發出電子認購指示申請香港公開發售股份的申請人，應參閱本招股說明書「如何申請香港公開發售股份—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) 預期股票將於2009年11月24日(星期二)發出，惟所發出的股票將僅在全球發售成為無條件及包銷協議並未根據其條款於上市日期(預期將為2009年11月25日(星期三)上午8時正前予以終止的情況下，方為有效。
- (6) 倘發售價低於申請時應付的價格，則會就全部或部分未獲接納的申請及就獲接納的申請發出電子退款指示／退款支票。

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

有關全球發售的架構、如何申請香港公開發售股份及預期時間表(包括(其中包括)相關條件、惡劣天氣的影響及寄發退款支票及股票)的詳情，閣下應仔細閱讀「包銷」、「如何申請香港公開發售股份」及「全球發售的架構」各節。

# 目 錄

閣下應依賴本招股說明書及申請表格所載資料作出投資決定。我們概無授權任何人士向閣下提供與本招股說明書所載者有別的资料。任何並未載於本招股說明書的资料或陳述，閣下均不應視為已獲得本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席帳簿管理人及聯席牽頭經辦人、任何包銷商、任何彼等各自的董事、高級職員或代表或參與全球發售的任何其他人士或各方認可而加以信賴。

	<u>頁次</u>
預期時間表.....	i
目錄.....	iii
概要.....	1
釋義.....	15
前瞻性陳述.....	34
風險因素.....	36
有關本招股說明書及全球發售的資料.....	64
參與全球發售的董事及各方.....	67
公司資料.....	70
歷史、重組及集團架構.....	72
公司投資者.....	83
行業概覽.....	86
我們的業務.....	95
與我們控股股東的關係及不競爭.....	169
財務資料.....	172
未來計劃及所得款項用途.....	214
關連交易.....	216
監管概覽.....	220
董事、高級管理層及僱員.....	231
主要股東.....	240
股本.....	245
包銷.....	247
全球發售的架構.....	255
如何申請香港公開發售股份.....	262
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 — 利潤預測.....	III-1
附錄四 — 物業估值.....	IV-1
附錄五 — 稅項及外匯.....	V-1
附錄六 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要.....	VI-1
附錄七 — 關於房地產行業的中國法律概述.....	VII-1
附錄八 — 法定及一般資料.....	VIII-1
附錄九 — 送呈公司註冊處處長及備查文件.....	IX-1

# 概 要

本概要旨在概述本招股說明書所載的資料。由於純屬概要，故並無載列全部對閣下或屬重要的資料。在決定投資本公司股份前，閣下應參閱整份文件。

任何投資均存在風險。投資本公司股份所涉及的部分特定風險載於本招股說明書「風險因素」一節。在決定投資本公司股份前，閣下應細閱該節內容。

## 概覽

我們是中國領先的物業開發商及物業相關服務供應商。在中國，我們是唯一一家本集團的成員公司被中國房地產 Top 10 研究組<sup>(1)</sup>評為2009中國房地產百強企業之一、2009中國房地產策劃代理百強企業之一及2008中國物業服務百強企業之一的物業公司。我們於1996年在深圳啟動我們的物業開發業務。憑藉我們豐富的經驗和卓越的能力，我們已成功擴張至中國增長最快的其中四個經濟區（即成渝經濟區、珠江三角洲地區、長江三角洲地區及京津都市圈），目前專注於該等經濟區發展我們的房地產業務。

我們的目標客戶是富裕的中高階層個人及家庭以及高增長的中小型企業。我們的設想是，由於此類客戶的家庭收入和消費購買力會持續上升，因此為這些客戶所設計的物業需求將隨之增加。為迎合我們目標客戶的多樣化需求，我們開發一系列物業開發項目，重點是以下幾種類型的物業：

- 城市綜合體

該等城市綜合體大部分位於主要城市現有中央商務區的週邊地區或地方政府城市開發規劃之下新興的新商務區。這些綜合體將寫字樓、公寓、零售商鋪及／或精品酒店等各種物業整合於一個物業開發項目中。例如，根據目前的預期，我們屢獲殊榮的城市綜合體成都喜年廣場於2009年11月竣工時將是成都最高的樓宇及當地的地標；我們相信，我們的美年國際廣場是目前成都在建的最大城市綜合體之一。

(1) 中國房地產 TOP 10 研究組自2004年起進行與中國房地產百強企業有關的研究。其研究結果已被多家香港及中國上市公司在招股說明書及年報中引用。中國房地產 TOP 10 研究組使用的數據包括來自個別房地產公司調研所得數據、個別房地產公司可公開獲得的資料、來自中國房地產指數系統、搜房研究院及中國別墅指數系統等機構以及相關政府部門及分局的統計數據。進行研究時，會考慮被研究公司的規模、盈利能力、償債能力、增長潛力、經營效率及社會責任等因素，並設立公司成為研究對象須達到的最低標準，例如物業開發商連續三年的年收入最少為人民幣300百萬元或年銷售面積最低為100,000平方米，已取得有關政府部門授予一級資質的物業管理公司或其主要物業代理服務業務年售出面積連續三年超過100,000平方米的物業代理服務公司。中國房地產 TOP 10 研究組每年對500家物業開發商、500家物業管理公司及200家物業代理服務公司進行分析，並已就其年度排名向物業開發商授予100個獎項、向物業管理公司授予50個獎項及向物業代理服務公司授予50個獎項。

## 概 要

- 精品高檔住宅

該等精品高檔住宅位於擁有自然景觀或文化地標的城區及城郊地區。這些住宅和大都會區的中心之間有公路或高速公路相連。該等精品高檔住宅包括高層及低層公寓樓、聯體住宅及獨棟住宅，迎合了我們高端消費者的居住及投資需求。我們一般分幾期開發我們的精品高檔住宅，因此隨着項目變得更完善成熟且對我們客戶的吸引力更強，我們能夠更有效地管理我們的資本資源並上調平均售價。此類精品高檔住宅項目的實例包括位於成都市郊的大溪谷（毗鄰成都蒲江縣一個規劃中的生態體育公園的大型住宅綜合建築物）及成都君山（位於成都新津縣一個知名的旅遊勝地的大型住宅社區）。

於最後實際可行日期，以建築面積計算，我們於土地儲備的投資組合包括57.7%的精品高檔住宅、29.5%的城市綜合體及12.8%的其他物業。我們計劃繼續專注於我們的物業開發業務，為我們在中國其中四個經濟最繁榮的地區的目標客戶開發一套產品組合。為達成此目標，我們計劃繼續在這四個地區選擇性的收購低成本土地。我們就擬收購的土地和鄰近地區進行深入全面的市場研究和分析。我們在評估目標土地時，會考慮地域和市場因素，包括開發潛力、面積及該土地的發展與我們現有組合的匹配性、基礎設施是否方便和充足、相關地區的潛在客戶的購買力、開發成本和估計的投資回報。我們的預算也考慮到購地成本和整體開發成本，而這些成本在整個建造過程中符合嚴格的內部程序、受到嚴密監控和調整。本集團所有相關部門（包括我們的首席執行官和董事會）將審查和批准建議的收購行動。我們通常是按既定的預算，運用我們的資本收購土地，並在後期與中國的銀行安排項目貸款，以支持其後的物業開發工作。

除我們的物業開發業務以外，我們還為我們自己的物業及第三方的物業提供物業經營服務、物業代理服務及酒店服務。我們相信，該等物業相關的服務令我們能夠加強物業開發的能力。例如，我們的物業經營服務提升了我們的開發項目的價值，同時我們的物業代理令我們能夠盡最大努力進行營銷及銷售。我們計劃繼續改善我們提供的房地產服務，並進一步加強我們的房地產產品與服務之間的內在協同效應。我們將特別專注於改善我們的物業經營服務及酒店服務，我們認為，此舉一方面可為本集團帶來相對穩定及不斷增長的收入來源，另一方面將繼續提高我們所開發物業的吸引力和平均售價。

我們在物業開發及服務能力方面屢獲殊榮。我們的子公司花樣年集團（中國）榮獲博鰲21世紀房地產論壇及21世紀經濟報導頒發的中國地產金磚獎2008年度中國地產企業公民大獎。我們的子公司成都花樣年榮獲成都市房地產管理局及四川日報報業集團頒發的2008金芙蓉杯成都地產年度企業金獎。我們的物業開發項目還因其設計及質量而榮獲多項獎項及認可。例如，我們的項目深圳香年廣場榮獲博鰲21世紀房地產論壇及21世紀經濟報導頒發的中國地產金磚獎2008年度地產設計大獎。我們在建的城市綜合體項目成都喜年廣場被評

## 概 要

為2008成都房地產推動力大獎年度明星樓盤，同時榮獲成都傳媒集團及成都電視臺頒發的銀杏杯2008成都最具行業推動力寫字樓大獎。我們位於深圳的已竣工住宅項目趣園榮獲深圳市建築業協會頒發的2005年度金牛獎(深圳房地產行業最受尊崇的獎項之一)。

截至最後實際可行日期，我們擁有29個處於不同開發階段的項目(如已竣工項目、在建項目及持作未來發展項目)，包括11個位於成渝經濟區的項目、14個位於珠江三角洲地區的項目、2個位於長江三角洲地區的項目及2個位於京津都市圈的項目。

截至最後實際可行日期，我們擁有的土地儲備總面積約為10,714,794平方米，其中包括：

- (i) 已獲得土地使用權總規劃建築面積約5,125,172平方米的物業(包括總規劃建築面積約1,247,504平方米的在建物業及已獲得土地使用權總規劃建築面積約3,877,668平方米的持作未來發展的物業)；及
- (ii) 尚未獲得土地使用權或業權總規劃建築面積約5,589,622平方米的物業(包括有待獲得業權總規劃建築面積約620,759平方米的持作未來發展物業及已與地方政府當局及有關第三方簽訂初步框架協議總規劃建築面積約4,968,863平方米的物業)。初步框架協議具有法律約束力，但在我們能取得相關的土地使用權證之前，有關的中國法律法規仍要求我們(i)成功完成公開招標、拍賣或掛牌出售程序就我們的郫縣及雲南項目訂立土地出讓合同並支付相關的土地出讓金；及(ii)就我們的北京通州項目訂立正式的股份轉讓協議並履行協議項下的義務，於有關政府部門正式完成該股份所有權轉讓的登記程序。

在我們所有的土地儲備中，成渝經濟區擁有約7,603,675平方米或70.9%；珠江三角洲地區擁有約1,185,355平方米或11.1%；長江三角洲地區擁有約574,553平方米或5.4%；及京津都市圈擁有約354,680平方米或3.3%；以及其他地區擁有約996,531平方米或9.3%。我們開發旗下的大部分物業，包括現時正在開發和供出售的物業，但會保留部分已開發的物業作投資用途。



## 概 要

於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們的收入分別是人民幣342.3百萬元、人民幣772.1百萬元、人民幣1,174.2百萬元及人民幣1,343.0百萬元。我們於往績記錄期間的收入包括來自(i)出售我們已開發物業；(ii)租賃投資物業；(iii)提供物業代理及相關服務；(iv)提供物業經營及相關服務；(v)提供酒店管理及相關服務，及(vi)其他經營業務的收入。下表載列上述各項來源的收入及於所示期間的總收入百分比(連同主要因各期間內向客戶送付的產品組合不同導致的百分比波動)：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月	
	2006年		2007年		2008年		2009年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千元計，百分比除外)							
物業開發.....	241,209	70.5	619,168	80.2	1,064,604	90.7	1,287,470	95.9
非住宅物業 <sup>(1)</sup> .....	97,231	28.4	13,643	1.8	517,768	44.1	379,898	28.3
住宅物業.....	143,978	42.1	605,525	78.4	546,836	46.6	907,572	67.6
物業投資.....	7,283	2.1	10,649	1.4	11,029	0.9	5,454	0.4
物業代理服務.....	74,899	21.9	97,151	12.6	40,224	3.5	22,396	1.7
物業經營服務.....	14,986	4.4	41,857	5.4	57,875	4.9	26,001	1.9
酒店服務.....	—	—	—	—	479	0.0	1,673	0.1
其他.....	3,962	1.1	3,232	0.4	—	—	—	—
總計.....	<u>342,339</u>	<u>100.0</u>	<u>772,057</u>	<u>100.0</u>	<u>1,174,211</u>	<u>100.0</u>	<u>1,342,994</u>	<u>100.0</u>

(1) 主要包括商業及工業物業，以及若干停車位。

### 競爭優勢

我們相信我們的主要競爭優勢為：

- 物業開發組合策略性地位於中國經濟最繁華的四個地區；
- 獲取低成本土地的能力；
- 強大的可複製業務模式；
- 具有強大增值性的房地產開發及服務能力的馳名品牌；及
- 經驗豐富而穩定的管理層團隊，經證實的往績記錄，幹練的專業職員。

### 業務策略

我們的業務策略為：

- 繼續在中國快速增長的經濟區拓展業務，有選擇性地收購低成本的土地；
- 專注於進一步提升我們的房地產產品及服務的固有協同效應；
- 持續提升我們物業經營服務及酒店服務的能力，進一步增加我們物業的吸引力及價值；及
- 繼續提高我們的品牌資本。

# 概 要

## 過往財務資料概要

下列截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2008年及2009年6月30日止六個月的過往綜合全面收益表資料概要及截至2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日的過往綜合財務狀況表概要，乃節錄自本招股說明書附錄一所載香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行所發出的會計師報告。閣下應將以下過往財務資料概要與本招股說明書附錄一「會計師報告」所載本公司綜合財務報表一併閱讀。該等綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編撰。

### 來自過往綜合全面收益表的資料概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
收入 .....	342,339	772,057	1,174,211	334,337	1,342,994
銷售成本 .....	(187,859)	(549,220)	(704,734)	(235,912)	(786,858)
毛利 .....	154,480	222,837	469,477	98,425	556,136
其他收入、收益及虧損 .....	145,313	2,726	59,034	49,097	7,601
投資物業公允值變動 所產生的收益(虧損) .....	81,608	86,875	13,807	(23,546)	(10,019)
於轉讓投資物業後 已竣工銷售物業的 公允值變動的確認 .....	—	2,170	302	289	—
銷售及分銷費用 .....	(15,206)	(39,616)	(49,837)	(31,202)	(34,561)
行政費用 .....	(71,353)	(94,458)	(162,677)	(78,232)	(89,899)
融資成本 .....	(8,056)	(12,167)	(69,941)	(49,256)	(15,127)
商譽確認減值虧損 .....	(22,515)	—	(2,305)	—	—
佔聯營公司業績 .....	(416)	(1,548)	(3,789)	(1,767)	(1,227)
除稅前利潤(虧損) .....	263,855	166,819	254,071	(36,192)	412,904
所得稅開支 .....	(86,268)	(82,552)	(156,550)	(12,123)	(195,537)
年內/期內利潤(虧損)及 全面收入(虧損)總額 .....	177,587	84,267	97,521	(48,315)	217,367
以下人士應佔					
年內/期內利潤(虧損)：					
本公司所有人 .....	91,094	68,797	84,259	(30,910)	235,650
少數股東權益 .....	86,493	15,470	13,262	(17,405)	(18,283)
	177,587	84,267	97,521	(48,315)	217,367

# 概 要

## 來自過往綜合財務狀況表的資料概要

	截至12月31日			截至6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			
<b>資產總值</b>				
非流動資產.....	441,354	590,859	639,163	762,873
流動資產.....	1,586,213	3,618,193	4,318,159	5,646,757
資產總值.....	2,027,567	4,209,052	4,957,322	6,409,630
<b>權益及負債</b>				
流動負債.....	1,157,855	1,970,321	3,098,224	3,192,470
非流動負債.....	249,631	836,928	412,741	1,537,436
負債總額.....	1,407,486	2,807,249	3,510,965	4,729,906
總權益.....	620,081	1,401,803	1,446,357	1,679,724
負債總額及總權益.....	2,027,567	4,209,052	4,957,322	6,409,630

## 截至2009年12月31日止年度的利潤預測

下表所有統計數字乃假設超額配股權並無行使及並無根據購股權計劃授出購股權。

<b>預測</b>	
投資物業重估前本公司擁有人應佔利潤.....	不少於人民幣323百萬元
減：投資物業的重估虧損(扣除遞延稅項影響).....	人民幣3百萬元
本公司擁有人應佔利潤.....	不少於人民幣320百萬元

附註：

編製上述利潤預測的基準及假設載於本招股說明書附錄三。

預測時所依據的呈報基準在各重大方面均與日期為2009年11月12日的會計師報告(全文載於本招股說明書「附錄一—會計師報告」)所載本公司目前採納的會計政策一致。有關預測投資物業公允值變動時使用的基準及假設的討論，見「財務資料—截至2009年12月31日止年度的利潤預測」。

## 已竣工物業及預期於2009年竣工的在建物業

五個已竣工項目(即花港家園、深圳香年廣場、成都花郡、花樣城1.1期及大溪谷1.1期)及一個在建項目(即大溪谷1.2期)預期會於截至2009年12月31日止年度貢獻收益。大溪谷1.2期於2008年9月展開建築，並預期於2009年11月竣工。大溪谷1.2期預期包括54座樓高三至四層的物業，佔地盤面積約61,609平方米，規劃總建築面積約61,800平方米。本集團已就大溪谷1.2期取得土地使用權證、所需的建築工程施工許可證及預售許可證。最後一座物業已於2009年5月封頂，其室內裝飾亦於2009年8月完成。董事確認大溪谷1.2期的建築進度符合建築時間表，預期該項目可按原訂時間表竣工及交付買家。

# 概 要

## 敏感度分析

### 目標平均售價的敏感度分析

下表說明截至2009年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤對2009年9月1日至2009年12月31日所出售物業的目標平均售價的敏感度。

目標每平方米售價 變動百分比.....	-15%	-10%	-5%	+5%	+10%
對本公司擁有人應佔的 2009年目標利潤的影響 (人民幣千元).....	(15,828)	(10,011)	(4,750)	4,116	8,232

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的目標平均售價上升10%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣328,232,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤高2.6%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的目標平均售價上升5%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣324,116,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤高1.3%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的目標平均售價下跌5%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣315,250,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤低1.5%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的目標平均售價下跌10%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣309,989,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤低3.1%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的目標平均售價下跌15%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣304,172,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤低4.9%。

### 已出售及交付目標建築面積的敏感度分析

下表說明截至2009年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤對自2009年9月1日至2009年12月31日所出售及交付目標建築面積的敏感度。

已出售及交付目標建築面積 變動百分比.....	-15%	-10%	-5%
對本公司擁有人應佔的2009年目標利潤 的影響(人民幣千元).....	(3,890)	(2,593)	(1,297)

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的已出售及交付目標建築面積下跌5%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣318,703,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤低0.4%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的已出售及交付目標建築面積下跌10%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣317,407,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤低0.8%。

## 概 要

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的已出售及交付目標建築面積下跌15%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣316,110,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤低1.2%。

### 投資物業公平值變動敏感度分析

下表說明截至2009年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤對截至2009年6月30日止年度的投資物業公允值增加／減少水平的敏感度。

於2009年6月30日的投資物業

百分比變動.....	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%
對本公司擁有人應佔的2009年 目標利潤的影響 (人民幣千元).....	(33,338)	(22,225)	(11,113)	11,113	22,225	33,338

倘於2009年6月30日的投資物業公允值上升或下跌5%，截至2009年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤將分別不低於人民幣331,113,000元或人民幣308,887,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤高或低3.5%。

倘於2009年6月30日的投資物業公允值上升或下跌10%，截至2009年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤將分別不低於人民幣342,225,000元或人民幣297,775,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤高或低6.9%。

倘於2009年6月30日的投資物業公允值上升或下跌15%，截至2009年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤將分別不低於人民幣353,338,000元或人民幣286,662,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤高或低10.4%。

上述說明僅供參考，任何變動均可能超出舉例範圍。上述敏感度分析並未涵蓋所有情況。儘管本公司已就利潤預測對截至2009年12月31日止年度的目標平均售價、已出售及交付建築面積以及投資物業公平值變動作出本公司認為最佳的估計，惟相關時間的平均售價、已出售及交付建築面積以及投資物業公平值變動可能會與本公司的估計有重大出入，且取決於市場狀況及其他超越本公司控制範圍的因素。

# 概 要

## 發售統計數字

下表所有統計數字乃假設超額配股權並無行使及並無根據購股權計劃授出購股權。

	根據發售價每股 1.75港元計算	根據發售價每股 2.20港元計算
市值 <sup>(1)</sup> . . . . .	8,505百萬港元	10,692百萬港元
預測市盈率		
(a)備考全面攤薄基準 <sup>(2)</sup> . . . . .	23.4倍	29.4倍
(b)加權平均基準 <sup>(3)</sup> . . . . .	18.2倍	22.8倍
本公司所有人應佔每股備考經調整有形資產淨值 <sup>(4)</sup> . . . . .	0.72港元	0.83港元

附註：

- (1) 市值乃按全球發售完成後預期已發行及發行在外的4,860,000,000股股份為基準計算(惟不計根據購股權計劃可能授予的超額配股權或購股權)。
- (2) 備考全面攤薄預測市盈率乃分別按指示發售價每股1.75港元及每股2.20港元計算截至2009年12月31日止年度的預測備考全面攤薄每股盈利並假設整個年度內合共4,860,000,000股股份已發行計算。
- (3) 加權平均預測市盈率乃分別按指示發售價每股1.75港元及每股2.20港元計算截至2009年12月31日止年度的預測加權平均每股盈利並假設整個年度內合共3,768,164,383股股份已發行計算。
- (4) 本公司所有人應佔每股備考經調整有形資產淨值乃於作出本招股說明書「財務資料—未經審核備考經調整有形淨資產」一節所述調整後，及以4,860,000,000股指示發售價分別為每股1.75港元及每股2.20港元的已發行股份為基準計算。

## 股息及股息政策

於公司法的規限下，我們可於股東大會上以任何貨幣宣派股息，惟此等股息不得超過董事會建議宣派的數額。董事會亦可在不召開股東大會的情況下，於本公司的盈利狀況許可的範圍內，不時宣派中期股息。我們的公司章程規定可動用我們的利潤(已變現或未變現)或動用董事會認為不再需要的利潤中撥出的儲備宣派及派付股息。在通過普通決議案後，亦可動用公司法就此批准的股份溢價帳或其他基金或帳目宣派及派付股息。

自本公司於2007年10月17日註冊成立以來，本公司並無派發任何股息。截至2007年及2008年12月31日止年度各年，本公司若干子公司已派付股息約人民幣1.0百萬元。該等股息乃透過我們的營運現金流派付。

## 所得款項用途

我們估計，扣除包銷費、佣金及我們就全球發售應付的估計開支後，並假設超額配股權未獲行使，我們將收取的全球發售所得款項淨額約為2,210百萬港元(假設每股發售價為1.98港元，即估計發售價範圍的中位數)。

我們擬將全球發售所得款項淨額用於以下用途：

- 約55%，或約1,215百萬港元用於收購額外土地儲備，包括擬以約人民幣300百萬元收購我們的深圳美年廣場的業權。請見「我們的業務—我們的物業開發

## 概 要

項目 — 珠江三角洲地區 — 深圳 — 深圳美年廣場」。我們或會將全球發售所得款項淨額用於收購我們的潛在新物業開發項目地盤或其他我們日後或會確認的物業開發機會。請見「我們的業務 — 我們的物業開發項目 — 潛在新的物業開發項目」；

- 約35%，或約774百萬港元用於為我們的現有項目的開發融資提供資金，其中約182百萬港元用於美年國際廣場的第1.1期至1.3期、約182百萬港元用於大溪谷的其他分期、約91百萬港元用於惠州碧雲天、約91百萬港元東莞君山、約91百萬港元用於成都君山及約137百萬港元用於成都香年廣場；
- 約10%，或約221百萬港元作一般營運資金用途。

倘發售價以指示發售價範圍的上限定價，則全球發售所得款項淨額估計將約達2,468百萬港元(假設每股發售價為2.20港元及超額配股權未獲行使)。倘發售價以指示發售價範圍的下限定價，則全球發售所得款項淨額將約為1,941百萬港元(假設每股發售價為1.75港元及超額配股權未獲行使)。我們將按比例分配所得款項淨額予上述各項用途。

假設超額配股權獲悉數行使，我們估計將額外獲得所得款項淨額約244百萬港元(假設每股發售價為1.75港元)至307百萬港元(假設每股發售價為2.20港元)。我們擬按上述相同的方式及相同的比例使用額外所得款項淨額。

倘全球發售的所得款項淨額並非即時用作以上用途，及倘受相關法例及規例許可，我們擬將所得款項淨額以本公司或其全資子公司名義作為短期存款及／或貨幣市場工具。

經扣除包銷費、佣金及售股股東就全球發售應付的估計開支，並假設超額配股權未獲行使，我們估計應付售股股東的全球發售所得款項淨額將約為412百萬港元(假設每股發售價為1.75港元)至519百萬港元(假設每股發售價為2.20港元)。倘超額配股權獲悉數行使，售股股東將獲得額外所得款項淨額約62百萬港元(假設每股發售價為1.75港元)至78百萬港元(假設每股發售價為2.20港元)。我們將不會收取售股股東出售股份的任何全球發售所得款項淨額)。

倘上述建議所得款項用途出現任何重大變動，我們將另行刊發公佈告知。

為了順利把全球發售所得款項匯回中國，我們須遵守對中國外資房地產發展商實施的多項規例和法規以及監控措施，並須在有關當局辦妥所需的備案及登記手續。特別是，我們必須根據《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》及《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》，在商務部(或在適當情況下在商務部的地方分支)辦理備案手續和徵求批准。此外，按照外匯管理局於2008年8月頒佈的《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》，除中國法律或條例允許者外，從外幣資本金兌換的人民幣資本金並不能用作本地股權投資或收購。我們將遵從一切有關匯款的相關法例和規定。有關進一步資料，請參閱「風險因素 — 與我們

# 概 要

行業相關的風險 — 中國政府對國內房地產開發商接收境外資金的能力加以限制，可能會延遲或阻礙我們將本次發行籌得的資金用於國內業務，並由此對我們的資金流動性、我們為業務提供資金及拓展業務的能力造成重大負面影響]及本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述 — I.中國房地產業相關的法律監管 — B.外商投資的房地產企業」。

## 風險因素

投資本公司股份涉及若干風險，可分類為(i)與我們業務相關的風險；(ii)與我們行業相關的風險；(iii)與中國相關的風險；及(iv)與全球發售相關的風險。有關風險因素的詳細討論載於「風險因素」一節。

### 與我們業務相關的風險

- 我們極其倚賴中國房地產市場特別是成渝經濟區、珠江三角洲地區、長江三角洲地區及京津都市圈的強勁表現
- 我們需要巨額資金為收購土地及開發物業融資
- 源於近期全球金融及經濟危機的中國經濟放緩可能對我們造成不利影響
- 我們的業務可能因利率調整而受到負面影響
- 我們可能無法隨時獲得預算內適合房地產開發的地皮
- 我們可能無法就我們已收購權益的若干地塊或若干項目獲得土地使用權證或業權
- 我們在通過收購項目公司獲取地塊的過程中面臨不確定因素
- 我們就潛在的新物業開發項目訂立的多份初步框架協議可能受到重大風險及不明朗因素影響
- 倘我們無法獲得或經重大延誤後方獲得房地產開發的必要政府批文，我們的經營業績可能受到重大不利影響
- 我們的物業開發、物業經營服務、物業代理服務及酒店服務面臨激烈競爭
- 提供按揭(如可提供)的條款可能影響我們的銷售
- 預售物業的相關法律及法規的變動可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響



## 概 要

- 我們無法向閣下保證獨立承包商提供的服務一定能達到我們的品質標準及時間要求或者能在我們預算範圍內提供
- 倘我們無法恰當地規避勞動力、建築材料或建築設備成本上漲所造成的風險，我們的經營業績可能會受到不利影響
- 倘我們無法取得、更新或重續有關我們物業開發、物業經營服務、酒店服務業務及物業投資的必要資質證書，我們可能須承擔法律與業務風險
- 我們可能無法如期完成或甚至不能完成我們的房地產開發項目
- 我們可能無法成功將我們的業務拓展至新的地區或城市
- 我們可能將我們的業務拓展至房地產行業的新領域，但未必能夠取得成功
- 由於我們淨利潤的一部分將歸屬到投資性房地產的公允值損益項下，並可能隨着時間的推移發生變化，我們的盈利能力也可能隨着投資性物業的公允值損益而存在波動性
- 投資物業缺乏流動資金的性質以及缺乏可選用途可能會限制我們應對房地產表現的負面變動的能力
- 倘我們無法獲得或保留適用於我們物業代理業務的執照及許可證，或無法就我們物業代理業務的拓展獲取必要批文，我們可能須承受重大的財務罰款與其他政府處罰
- 物業業主可能會終止委任我們作為其物業管理服務的提供商
- 任何保護我們品牌及商標的失利均可能對我們的業務造成負面影響
- 倘我們的品牌或形象價值受損，則我們的業務及經營業績可能受到重大不利影響
- 我們的債務可能會對我們的財務狀況產生負面影響，削弱我們為業務運營籌集額外資金的能力並限制我們發掘商機的能力
- 我們向購房者提供房地產按揭貸款擔保，因此當購房者的按揭貸款出現違約時，我們可能對房地產按揭貸款銀行負有還款義務
- 我們的經營業績可能隨各期而波動
- 與合資公司或我們的項目開發合作企業發生的糾紛可能對我們的業務造成重大不利影響
- 倘我們未能遵守批地合約所規定的條款，我們的土地可能會被中國政府沒收
- 我們須及時交付個人房地產權證，如有違反可能導致一定損失
- 中國相關稅務機構可能對我們支付土地增值稅責任的基準提出質疑，我們的經營業績及現金流可能因此遭受重大負面影響
- 我們受限於中國政府部門的多項法規，且任何違反或被視為違反該等法規的行為均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

## 概 要

- 我們的成功依仗高層管理團隊及其他主要人員的持續服務
- 我們在招募房地產行業的合資格員工時面臨競爭，因此我們在挽留並招募足夠人手以拓展業務方面可能存在困難
- 我們可能受到未投保的風險所引致的損失
- 我們部分房地產開發的總建築面積超過最初核定的面積，超出的建築面積須經政府批准並支付額外的地價
- 項目居民不一定隨時享有我們所開發的住宅項目的配套設施
- 我們控股股東的利益可能與我們的其他股東不一致
- 我們可能會不時被捲入由經營引起的法律訴訟以及其他訴訟，並可能因此出現重大虧損及承擔重大責任
- 我們可能須負上導致重大成本的潛在環保責任
- 房地產權益的估值包含可能會或可能不會實現的假設
- 我們在中國企業所得稅法下可能被視為一家中國居民企業，我們的全球收入可能須依照中國稅法納稅
- 我們向外國投資者派發的股息以及出售股份的收益可能須依據中國稅法繳納預提稅
- 我們主要依靠子公司派發的股息應付我們可能出現的任何現金及融資需要；倘我們中國子公司向我們派發股息的能力受到任何限制，均可能對我們經營業務的能力造成重大負面影響，且該等股息可能須繳納中國稅項
- 過往已付股息不應被視為我們日後的股息支付或政策的指標

### 與我們行業相關的風險

- 中國政府抑制房地產市場過熱的政策、監管規定與措施可能對我們的業務造成負面影響
- 中國政府對國內房地產開發商接收境外資金的能力加以限制，可能會延遲或阻礙我們將本次發行籌得的資金用於國內業務，並由此對我們的資金流動性、我們為業務提供資金及拓展業務的能力造成重大負面影響
- 我們高度依賴於處於相對初期發展階段的中國房地產市場的表現
- 拆遷成本增加及無法就若干房地產開發項目達成遷置協議可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

### 與中國相關的風險

- 中國經濟、政治及社會環境以及政府政策的變動可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響

## 概 要

- 中國法律體系的不確定性可能對我們造成重大不利影響
- 人民幣匯率的波動可能對閣下的投資造成重大不利影響
- 政府對貨幣兌換的管制可能影響閣下的投資價值並限制我們有效利用資金的能力
- 未能遵守我們的中國公民員工購股權的註冊以及受限股份單位的有關中國規定可能導致員工或我們須承受罰款或法律或行政處罰
- 根據針對我們、我們的董事以及高管層的境外法律，閣下在送達傳票、執行境外判決或在中國提起最初訴訟時可能遇到困難
- 國家及地區經濟可能因沙士複現或其他疫症爆發、自然災害或惡劣的天氣狀況而遭受不利影響，從而影響到我們的業務前景

### 與全球發售相關的風險

- 我們的股份之前並無公開市場，因此股份的流通性及市價可能反覆
- 我們的股份交易價可能反覆，因此可能令閣下蒙受重大損失
- 我們股份的大量出售或待出售可能對我們股份的市價造成不利影響
- 閣下所持股份的價值將即時大幅攤薄及倘我們日後發行額外股份，閣下的股份可能遭進一步攤薄
- 我們無法保證本招股說明書所載摘自官方政府刊物的關於中國及任何省份、城市或地區或關於中國及任何省份、城市或地區的經濟和房地產行業的事實、預測及其他統計資料為準確無誤
- 閣下應仔細閱讀整本招股說明書，且我們鄭重提醒閣下不要依賴報章或其他傳媒有關我們及全球發售的資料

## 釋 義

「171意見」	指	由建設部、商務部、發改委、央行、工商行政局及外匯管理局於2006年7月11日聯合頒佈的關於規範房地產市場外資准入和管理的意見
「Ace Link Pacific」	指	Ace Link Pacific Limited，一家於2007年9月3日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限責任公司，我們擁有其100%的股權
「商定付款」	指	控股股東根據重組契約應付投資者的商定付款，其詳情載於本招股說明書「歷史、重組及集團架構—首次公開發售前投資」一節
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或根據文義所指的其中任何一份與香港公開發售有關的申請表格
「公司章程」或「章程」	指	本公司於2009年10月27日採納的公司章程(經不時修訂)，其概要載列於本招股說明書附錄六
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「北京泰博」	指	北京泰博房地產開發有限責任公司，於2001年2月21日根據中國法律成立的有限公司，由兩名獨立第三方擁有
「北京同路天地」	指	北京同路天地廣告有限公司，一家於2008年10月7日根據中國法律成立的有限責任公司，深圳天闊擁有其51%的應佔權益，而餘下49%股權則由曾小姐的母親呂璘擁有
「董事會」	指	董事會
「中銀國際」	指	中銀國際亞洲有限公司
「債券」	指	根據認購協議，本公司發行合共100,000,000美元於上市日期或2009年11月30日較早者到期的抵押債券，年利率為12%
「營業日」	指	香港銀行一般開門為公眾辦理銀行業務的任何日子(不包括星期六、星期日及香港公眾假期)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「資本化發行」	指	誠如本招股說明書附錄八「A. 有關本公司的其他資料」一節「我們股東的書面決議案」一段所述，於將本公司股份溢

## 釋 義

價帳的若干進帳款項撥充資本後而將予發行的3,644,900,000股股份

「年複合增長率」	指	年複合增長率，評估價值隨時間推移的平均增長率
「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	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統 結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或一般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， 可以為個人或聯名人士或公司
「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
「建行亞洲」	指	中國建設銀行(亞洲)
「建行深圳」	指	中國建設銀行深圳分行
「成都花樣年 望叢文化」	指	成都花樣年望叢文化發展有限公司，一家於2008年8月6日根據中國法律成立的有限責任公司，我們擁有其100%的股權
「成都花百里」	指	成都高家莊溫泉休閒中心，一家於2002年11月6日根據中國法律成立的股份公司，其後於2003年5月22日更名為四川高家莊投資有限公司並根據中國法律轉制為一家有限責任公司，此後於2007年更名為成都花百里置業有限公司，我們擁有其100%的股權
「成都花千里」	指	成都花千里置業有限公司，一家於2006年11月6日根據中國法律成立的有限責任公司，我們擁有其100%的股權
「成都花萬里」	指	成都花萬里置業有限公司，一家於2005年10月25日根據中國法律成立的有限責任公司，我們擁有其100%的股權

## 釋 義

「成都九蓉」	指	成都九蓉房地產開發有限公司，一家於2007年8月22日根據中國法律成立的有限責任公司，我們擁有其100%的股權
「成都通和」	指	成都通和置業有限公司，一家於2001年10月18日根據中國法律成立的有限責任公司，我們擁有其100%的股權
「成都新津友幫」	指	成都新津友幫房地產開發有限責任公司，一家於2004年5月9日根據中國法律成立的有限責任公司，我們擁有其100%的股權
「置富發展」	指	置富發展中國有限公司，一家於2000年9月15日根據香港法例註冊成立的有限責任公司，曾小姐擁有其80%股權，潘先生擁有其20%股權
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股說明書而言，不包括中國香港特別行政區、中國澳門特別行政區及台灣
「中國房地產 TOP 10 研究組」	指	中國房地產 TOP 10 研究組，由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於2003年聯合成立的研究小組，中國房地產業協會於2007年加入。中國房地產 TOP 10 研究組自2004年起進行與中國房地產百強企業有關的研究。其研究結果被多家香港及中國上市公司在招股說明書及年報中引用。中國房地產 TOP 10 研究組使用的數據包括由個別房地產公司調研所得數據、個別房地產公司可公開獲得的信息、中國房地產指數系統、搜房研究院及中國別墅指數系統等機構以及相關政府部門及分局的統計數據。進行研究時，會考慮被研究公司的規模、盈利能力、償債能力、增長潛力、經營效率及社會責任等因素，並設立公司成為研究對象須達到的最低標準，例如物業開發商連續三年的年收入最少為人民幣300百萬元或年銷售面積最低為100,000平方米，已

## 釋 義

就其主要物業代理服務業務取得有關政府部門授予一級資質的物業管理公司或年售出面積連續三年超過100,000平方米的物業代理服務公司。中國房地產 TOP 10 研究組每年分析500家物業開發商、500家物業管理公司及200家物業代理服務公司，並已就其年度排名向物業開發商授予100個獎項、向物業管理公司授予50個獎項及向物業代理服務公司授予50個獎項

「中信證券」	指	中信證券融資(香港)有限公司
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法案，經綜合及修訂)
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「本公司」	指	花樣年控股集團有限公司，一家於2007年10月17日根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免公司，其股份將於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「建設用地規劃許可證」	指	建設用地規劃許可證，授權開發企業開始對土地進行測量、規劃和設計工作的許可證
「建築工程施工許可證」	指	建築工程施工許可證，工程施工所必需的許可證
「建設工程規劃許可證」	指	建設工程規劃許可證，表明政府已批准開發企業對項目的整體規劃和設計，並允許開發企業申請領取建築工程施工許可證的證書
「控制」	指	透過擁有具投票權的證券、訂約或其他方法就有關一家公司、法團、法人團體、合營或非法團組織(無論是否為個別法人)直接或間接擁有的權力，以直接指示或促成該公司、法團、法人團體、合營或非法團組織(無論是否為個別法人)的管理、事務及政策之方向
「控股股東」或「創立股東」	指	曾小姐、Ice Apex、潘先生、Graceful Star 及 Fantasy Pearl
「企業投資者」	指	與本公司及聯席全球協調人訂立企業投資者協議的企業

## 釋 義

		投資者，有關詳情載於本招股說明書「企業投資者」一節
「企業配售」	指	本公司、聯席全球協調人與企業投資者訂立的企業投資者協議，其詳情載於本招股說明書「企業投資者」一節
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「基榮寶」	指	基榮寶酒店管理(亞洲)有限公司，為獨立第三方
「立方設計」	指	深圳市立方建築設計顧問有限公司，一家於2001年5月21日根據中國法律成立的有限責任公司。立方設計現時由深圳天闊持有31%的股權，因此立方設計為曾小姐的聯繫人
「立方建築設計協議」	指	深圳花樣年投資與立方設計於2009年5月15日就深圳花郡訂立的設計服務協議
「不競爭承諾契據」	指	控股股東於2009年10月26日作出以本公司為受益人的一項不競爭承諾契據
「德意志銀行」	指	德意志銀行香港分行
「董事」	指	本公司的董事
「董東」	指	董事，並為本公司其中一家子公司彩生活科技4%股權的持有人
「東莞花樣年」	指	東莞市花樣年房地產投資有限公司，一家於2006年12月4日根據中國法律成立的有限責任公司，我們擁有其100%的股權
「東莞星彥地產」	指	東莞市星彥地產顧問有限公司，一家於2006年12月18日根據中國法律成立的有限責任公司，我們擁有其85%的應佔權益。該公司由我們的其中一家子公司星彥地產全資擁有
「東莞左庭右院」	指	東莞市左庭右院實業投資有限公司，一家於2006年10月27日根據中國法律成立的有限責任公司，我們擁有其37.5%的股權，而餘下62.5%的股權則由深圳梅江南擁有
「東莞左庭右院花樣年貸款」	指	東莞左庭右院根據東莞左庭右院貸款協議最初從深圳天闊取得且根據東莞左庭右院貸款轉讓協議隨後轉讓予深



## 釋 義

圳花千里再轉讓予花樣年集團(中國)的貸款

「東莞左庭右院 貸款協議」	指	東莞左庭右院、深圳天闊及深圳梅江南於2006年10月31日訂立的貸款協議，有關詳情載於本招股說明書「關連交易」一節
「東莞左庭右院 貸款轉讓協議」	指	深圳天闊將東莞左庭右院花樣年貸款轉讓予深圳花千里而於2006年12月31日訂立的貸款轉讓協議及深圳花千里將東莞左庭右院花樣年貸款轉讓予花樣年集團(中國)而於2008年6月28日訂立的貸款轉讓協議，有關詳情載於本招股說明書「關連交易」一節
「東莞左庭右院 梅江南貸款」	指	根據東莞左庭右院貸款協議，東莞左庭右院自深圳梅江南取得的貸款
「企業所得稅法」	指	於2007年3月16日頒佈的中華人民共和國企業所得稅法，自2008年1月1日起生效
「雅浩發展」	指	雅浩發展有限公司，一家於1995年11月21日根據香港法例註冊成立的有限責任公司。曾小姐擁有其80%的股權，潘先生擁有其20%的股權
「Fantasia (Cayman)」	指	Fantasia (Cayman) Ltd.，一家於2007年11月9日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限責任公司，並為高盛的聯屬公司
「成都花樣年」	指	花樣年實業發展(成都)有限公司，一家於2001年7月4日根據中國法律成立的有限責任公司，我們擁有其58.8%的應佔股權，邱瓊明擁有31.2%的應佔股權，我們的兩家子公司深圳花樣年投資及香港花樣年分別擁有65%及25%股權，而餘下10%的股權則由四川中旭擁有
「成都生態旅遊」	指	花樣年(成都)生態旅遊開發有限公司，一家於2006年9月7日根據中國法律成立的有限責任公司。我們擁有其100%股權
「花樣年集團(中國)」	指	深圳市花樣年科技有限公司，一家於2006年1月20日根據中國法律成立的有限責任公司，其後於2006年改名為深圳市花樣年集團有限公司，繼而於2007年再改名為花樣年集團(中國)有限公司。我們擁有其100%的股權

## 釋 義

「香港花樣年」	指	香港花樣年投資控股集團有限公司，一家於2001年2月19日根據香港法例註冊成立的有限責任公司，我們擁有其100%股權
「花樣年酒店管理國際」	指	花樣年酒店管理(國際)有限公司，一家於2009年7月15日根據香港法例註冊成立的有限責任公司，我們擁有其100%股權
「Fantasy Pearl」	指	Fantasy Pearl International Limited，一家於2007年7月12日根據英屬維爾京群島法例註冊成立的有限責任公司。Ice Apex 擁有其80%的權益，Graceful Star 擁有其20%的權益，而 Ice Apex 及 Graceful Star 由曾小姐與潘先生最終擁有
「花樣年物業管理國際」	指	花樣年物業管理(國際)有限公司，一家於2009年7月15日根據香港法例註冊成立的有限責任公司，我們擁有其100%的股權
「Fantastic Victory」	指	Fantastic Victory Limited，一家於2007年9月3日根據英屬維爾京群島法例註冊成立的有限責任公司，我們擁有其100%的股權
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「金展」	指	金展集團有限公司，一家於2007年11月8日根據香港法例註冊成立的有限責任公司，我們擁有其100%的權益
「高盛」	指	高盛集團，根據美國特拉華州法律正式成立的法團，於紐約證券交易所上市
「高盛(亞洲)」	指	高盛(亞洲)有限責任公司
「Graceful Star」	指	Graceful Star Overseas Limited，一家於2007年8月3日根據英屬維爾京群島法例註冊成立的有限責任公司，潘先生擁有其100%的權益
「綠色申請表格」	指	將由本公司指定的白表 eIPO 服務供應商填寫的申請表格
「本集團」及「我們」	指	本公司及其子公司，或根據上下文在本公司成為現時子

## 釋 義

公司的控股公司前期間指本公司現時子公司及該等子公司運作的企業或(視情況而定)彼等的前身

「集團公司」	指	任何其他公司、法團、法人團體、合營或非法團組織(無論是否為個別法人)透過一名或多名中介人直接或間接控制或受控制或受投資者一般控制的投資者
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「香港會計準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港會計準則及其詮釋
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「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
「香港康年」	指	香港康年貿易有限公司，一家於2009年9月24日根據香港法例註冊成立的有限責任公司。我們擁有其100%股權
「香港星彥」	指	香港星彥置業集團有限公司，一家於2001年2月19日根據香港法例註冊成立的有限責任公司。由曾小姐擁有其60%股權，潘先生則擁有40%股權
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港公開發售」	指	本公司按發售價根據本招股說明書及申請表格所述的條款及條件並在其規限下提呈供香港公眾以現金方式認購的香港公開發售股份
「香港公開發售股份」	指	在香港公開發售中本公司按發售價首次提呈的145,800,000股股份(可按本招股說明書「全球發售的架構」一節中所述予以調整)
「香港包銷商」	指	本招股說明書「包銷—香港包銷商」一節中列明的香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由我們、控股股東及香港包銷商就有關香港公開發售而於2009年11月11日訂立的包銷協議
「惠州大亞灣」	指	惠州大亞灣花萬里實業有限公司，一家於2007年6月8日根據中國法例成立的有限責任公司，本公司擁有其100%的股權
「惠州花千里」	指	惠州市惠陽區花千里實業有限公司，一家於2009年8月14

## 釋 義

		日根據中國法律成立的有限責任公司。我們擁有其100%股權
「惠州星彥地產」	指	惠州市星彥地產顧問有限公司，一家於2006年11月2日根據中國法律成立的有限責任公司。我們於其擁有85%應佔股權。該公司由我們其中一家其他子公司星彥地產全資擁有
「工銀國際證券」	指	工銀國際證券有限公司，根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團
「Ice Apex」	指	Ice Apex Limited，一家於2007年7月12日根據英屬維爾京群島法例註冊成立的有限責任公司，曾小姐擁有其100%的權益
「獨立第三方」	指	非關連人士的人士
「國際發售」	指	本公司(a)依據美國證券法第144A條或根據美國證券法有關登記規定的另一項豁免於美國向合資格機構買家及(b)依據美國證券法S規例向美國境外的離岸交易，包括向香港的專業投資者有條件發售國際發售股份(詳情載於本招股說明書「全球發售的架構」一節)
「國際發售股份」	指	根據國際發售初步提呈以供認購的1,312,200,000股股份(包括本公司將予發行的1,069,200,000股新股份及售股股東將出售的243,000,000股股份)，連同(倘相關)本公司及投資者根據行使任何超額配股權可能予以發行及出售的任何額外股份(可根據本招股說明書「全球發售的架構」所述予以調整)
「國際包銷商」	指	由聯席全球協調人領導的包銷商，預期彼等將訂立國際包銷協議以包銷國際發售
「國際包銷協議」	指	與國際發售有關的包銷協議，預期由我們、控股股東、售股股東、國際包銷商及聯席全球協調人於2009年11月18日或前後訂立
「投資者」	指	Fantasia (Cayman) 及駿運
「投資者協議」	指	創立股東與投資者於2007年12月12日訂立的投資者協議，界定 Fantasy Pearl 及投資者就本公司享有的權利和應

## 釋 義

承擔的責任，其詳情載於本招股說明書「歷史、重組及集團架構 — 首次公開發售前投資」一節

「投資者股份押記」	指	Fantasy Pearl就商定付款向投資者提供的抵押，詳情載於本招股說明書「歷史、重組及集團架構 — 首次公開發售前投資」一節
「敬柳」	指	敬柳，我們其中一家子公司宜興江南水鄉40%股本權益的持有人兼董事
「聯席帳簿管理人」 或「聯席全球 協調人」	指	中銀國際、中信證券、德意志銀行及高盛(亞洲)
「聯席牽頭經辦人」	指	中銀國際、中信證券、德意志銀行、高盛(亞洲)及工銀國際證券
「聯席保薦人」	指	中信證券、德意志銀行
「悅泰」	指	悅泰投資有限公司，一家於2007年11月6日根據香港法例註冊成立的有限責任公司。我們擁有其100%股權
「土地出讓合同」	指	內容有關發展商與中國相關地方政府土地行政機關(一般是地方國有土地局)的國有土地使用權出讓合同
「國有土地使用權證」	指	國有土地使用權證，一方使用土地的權利的可轉讓證書或房地產權證，於深圳及中國若干其他城市發出，代替國有土地使用權證的證書
「土地增值稅」	指	中華人民共和國土地增值稅暫行條例及本招股說明書「附錄七 — 關於房地產行業的中國法律概述」所述的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
「土地增值稅通知」	指	稅務總局於2006年12月28日發出的國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知
「最後實際可行日期」	指	2009年11月6日，於本招股說明書付印前，確定本招股說明書所載若干資料的最後實際可行日期

## 釋 義

「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	我們的股份首次上市且股份獲准於聯交所買賣的日期，預期於2009年11月25日或前後
「上市規則」	指	經修訂的香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「禁售期」	指	自與合資格首次公開發售有關的上市日期(包括當日)直至(i)與合資格首次公開發售有關的上市日期後六個月的日期及(ii)2010年6月30日(以較早者為準，二者均包括當日)的期間
「路瑩」	指	路瑩，乃我們的子公司星彥地產及深圳星彥行各自的15%股權的持有人。彼為星彥地產的總經理兼董事，亦為我們的其他子公司惠州星彥地產、東莞星彥地產及深圳星彥行的董事
「併購規定」	指	由商務部、稅務總局、國資委、中國證監會、工商行政管理局及外匯管理局於2006年8月8日共同發出的關於外國投資者併購境內企業的規定，於2006年9月8日生效
「大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於2007年10月17日採納的組織章程大綱，並會不時修訂
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「建設部」	指	中華人民共和國建設部(現稱為中華人民共和國住房和城鄉建設部)
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「潘先生」	指	潘軍，我們的董事長、首席執行官兼執行董事
「曾小姐」	指	曾寶寶，別名曾洁，我們的執行董事之一
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「發售價」	指	每股發售股份的最終港元價格(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，發售股份將根據全球發售按

## 釋 義

此價格進行認購及發行，或購買及出售，將如本招股說明書「全球發售的架構 — 釐定發售價」一節所述般釐定

「發售股份」	指	香港公開發售股份及國際發售股份
「超額配股權」	指	本公司及售股股東授予國際包銷商，可由穩定價格經辦人(代表國際包銷商)行使的配股權。據此，本公司或須配發及發行額外新股份及售股股東或須出售額外股份，合共佔根據全球發售按發售價最初可供提呈股份的15%，以此(其中包括)補足「全球發售的架構」一節所述國際發售的超額分配(倘有)
「央行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「Precise Idea」	指	Precise Idea Limited，一家於2009年6月17日根據英屬維爾京群島法例註冊成立的有限責任公司，我們擁有其100%股權
「首次公開發售前投資」	指	Fantasia (Cayman) 及駿運根據認購協議對本集團作出的投資，有關詳情載於本招股說明書「歷史、重組及集團架構 — 首次公開發售前投資」一節
「預售許可證」	指	預售許可證，授權發展商開始預售在建物業的許可證
「定價日」	指	預計為2009年11月18日或前後，即為全球發售確定發售價的日期，惟無論如何不得遲於2009年11月24日
「合資格機構買家」	指	根據第144A條界定的「合資格機構買家」
「邱瓊明」	指	邱瓊明，本公司其中一家子公司深圳花樣年投資的48%股權的持有人及董事
「合資格首次公開發售」	指	本公司股份首次公開發售，並於2009年12月31日或之前於聯交所主板所上市及獲准買賣，就此而言，本公司市值按上市日期的發售價計算並不少於10億美元或由投資者可能指明的較低金額及本公司自該首次公開發售的所得

## 釋 義

款項並不少於250百萬美元或由投資者可能指明的較低金額

「S規例」	指	美國證券法中的S規例
「重組」	指	本集團為籌備股份於聯交所上市而進行的企業重組安排，有關詳情載於本招股說明書「附錄八 — 法定及一般資料」中的「重組」一節
「重組契約」	指	本公司、創立股東及投資者之間訂立日期為2009年10月10日的重組契約，內容有關一致同意重組投資者根據認購協議認購的股份及債券，有關詳情載於本招股說明書「歷史、重組及集團架構 — 首次公開發售前投資」一節
「隆堡」	指	隆堡(香港)酒店管理有限公司，為獨立第三方
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「第144A條」	指	美國證券法第144A條
「外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「工商行政管理局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「待售股份」	指	售股股東提呈發售作為國際發售股份的一部分的243,000,000股股份，佔本公司緊隨全球發售及資本化發行完成後的經擴大股本之5%(未計及可能因行使超額配股權而發行或出售的任何股份)
「三角洲」	指	惠東縣大亞灣三角洲島俱樂部有限公司，一家於1998年3月20日根據中國法律成立的有限責任公司。現由喜福會擁有其100%股權
「三角洲島管理服務協議」	指	三角洲與彩生活網絡於2008年1月1日就三角洲島訂立的管理服務協議
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局



## 釋 義

「售股股東」	指	投資者
「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	香港法例第571章證券及期貨條例
「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2009年10月27日有條件採納的購股權計劃，其主要條款概述於本招股說明書附錄八「購股權計劃」一段
「股東」	指	股份持有人
「深圳彩悅酒店」	指	深圳市彩悅酒店有限公司，一家於2009年1月15日根據中國法律成立的有限責任公司，我們於其擁有70%的應佔股權。該公司由我們其中一家其他子公司深圳彩悅酒店管理全資擁有
「深圳彩悅酒店管理」	指	深圳市彩悅酒店管理有限公司，一家於2008年8月20日在中國成立的有限責任公司，我們於其擁有70%的應佔股權。該公司由我們其中一家其他子公司彩生活科技全資擁有
「彩生活網絡」	指	深圳市彩生活網絡服務有限公司，一家於2007年6月12日根據中國法律成立的有限責任公司，我們於其擁有70%股權。該公司由我們其中一家其他子公司彩生活科技全資擁有
「深圳花樣年商業管理」	指	深圳花樣年商業管理有限公司，一家於2009年6月3日在中國成立的有限責任公司，我們擁有其100%的股權
「彩生活科技」	指	深圳市花樣年彩生活科技有限公司，一家於2006年8月25日在中國成立的有限責任公司，我們擁有其70%股權，唐學斌擁有其13%的股權，董東擁有其4%股權，餘下13%的股權由獨立第三方擁有
「深圳花樣年酒店管理」	指	深圳市花樣年酒店管理有限公司，一家於2009年6月3日在中國成立的有限責任公司，我們擁有其100%的股權
「深圳花樣年投資」	指	深圳市星彥投資發展有限公司，一家於1996年9月28日根據中國法律成立的有限責任公司，其後於2001年易名為

## 釋 義

深圳市花樣年投資發展有限公司，本公司擁有其52%的股權，餘下48%的股權則由邱瓊明擁有

「花樣年物業管理公司」	指	深圳市星彥物業管理有限公司，一家於2000年12月11日根據中國法律成立的有限責任公司，其後於2001年易名為深圳市花樣年物業管理有限公司，我們於其擁有70%的應佔股權。該公司由我們其中一家子公司彩生活科技全資擁有
「深圳宏威」	指	深圳宏威裝飾設計工程有限公司，一家於1994年5月25日根據中國法律成立的有限責任公司，我們擁有該公司100%的股權
「深圳花千里」	指	深圳市花千里房地產開發有限公司，一家於2006年8月28日根據中國法律成立的有限責任公司，我們擁有其100%的股權
「深圳滙恒」	指	深圳市滙恒置業有限公司，一家於2006年4月20日根據中國法律成立的有限責任公司，我們擁有其100%的股權
「開元同濟」	指	深圳市開元同濟樓宇科技有限公司，一家於2001年11月15日根據中國法律成立的有限責任公司，我們於其擁有70%的應佔股權。該公司由我們其中一家子公司彩生活科技全資擁有
「深圳康年」	指	深圳市康年科技有限公司，一家於2007年2月9日根據中國法律成立的有限責任公司，我們擁有其100%的股權
「深圳蓮塘物業管理」	指	深圳市蓮塘物業管理有限公司，於1999年11月16日根據中國法律成立的有限責任公司，我們於其擁有70%的應佔股權。該公司由我們其中一家子公司彩生活科技全資擁有
「深圳梅江南」	指	深圳梅江南投資發展有限公司，一家於2004年4月16日根據中國法律成立的有限責任公司，並持有我們的聯營公司東莞左庭右院62.5%的股權

## 釋 義

「深圳天闊」	指	深圳市天闊投資有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，由曾小姐及潘先生分別擁有80%及20%股權。深圳天闊為曾小姐的聯繫人
「深圳星彥行」	指	深圳市星彥行置業有限公司，一家於2007年4月23日根據中國法律成立的有限責任公司，我們於其擁有72.25%的應佔股權。該公司由我們其中一家其他子公司星彥地產擁有其85%權益，餘下15%的股權則由路瑩擁有
「深圳雅浩」	指	雅浩科技發展(深圳)有限公司，一家於2005年8月25日根據中國法律成立的有限責任公司，我們擁有其100%的股權
「深圳置富」	指	深圳置富房地產投資開發有限公司，一家於1994年7月1日根據中國法律成立的有限責任公司，其後於2004年更名為深圳置富擔保有限公司，隨後於2008年更名為深圳置富房地產開發有限公司，我們擁有其100%的股權
「四川中旭」	指	四川中旭投資有限公司，一家於2001年3月12日根據中國法律成立的有限責任公司，持有成都花樣年10%的股權
「四川西美」	指	四川西美房地產開發有限公司，一家於2004年6月7日根據中國法律成立的公司，隨後於2005年更名為四川西美投資有限公司，我們擁有該公司100%的股權
「穩定價格經辦人」	指	高盛(亞洲)
「借股協議」	指	Fantasy Pearl 及穩定價格經辦人於定價日或前後將以協定形式簽訂的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	由本公司、投資者及控股股東於2007年12月12日簽訂(於2007年12月19日、2008年1月16日、2008年2月28日修訂及經重組契約修訂)的一份認購協議，內容有關投資者以

## 釋 義

總對價200,000,000美元認購合共12,900股股份及認購債券，有關詳情載於本招股說明書「歷史、重組及集團架構—首次公開發售前投資」一節

「子公司」	指	具有公司條例第2節所賦予的涵義
「蘇州花萬里」	指	蘇州市花萬里房地產開發有限公司，於2009年9月9日根據中國法律成立的有限責任公司，中信深圳(集團)有限公司擁有其90%股權，中信深圳集團房地產開發有限公司擁有餘下10%的股權
「蘇州林甲岩」	指	蘇州林甲岩房產發展有限公司，一家於1994年9月5日根據中國法律成立的有限責任公司，中信深圳(集團)有限公司擁有其90%股權，蘇州中信投資有限公司擁有餘下10%的股權
「Talent Bright」	指	Talent Bright International Limited，一家於2009年6月17日根據英屬維爾京群島法例註冊成立的公司，我們擁有其100%的股權
「唐學斌」	指	唐學斌，我們其中一家子公司彩生活科技13%股權的持有人。彼為花樣年物業管理公司的總經理兼董事，亦為我們其他子公司彩生活科技、彩生活網絡、開元同濟、深圳蓮塘物業管理、深圳彩悅酒店管理及深圳彩悅酒店的董事
「天津花樣年投資」	指	天津市花樣年投資有限公司，一家於2006年6月12日根據中國法律成立的有限責任公司，我們擁有其100%股權
「天津福大」	指	天津福大房地產銷售有限公司，一家於2004年10月18日根據中國法律成立的公司，我們擁有其100%的股權
「天津松江花樣年」	指	天津松江花樣年置業有限公司，一家於2006年5月29日根據中國法律成立的有限責任公司，我們擁有其60%的股權，餘下40%的股權則由天津松江集團擁有
「天津松江集團」	指	天津松江集團有限公司，乃我們其中一家子公司天津松江花樣年的註冊資本40%的股權持有人

## 釋 義

「往績記錄期間」	指	包括截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月的財務期間
「包銷商」	指	香港包銷商與國際包銷商的統稱
「包銷協議」	指	香港包銷協議與國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國
「美國交易法」	指	美國1934年證券交易法(經修訂)，以及其後頒佈的規則及規例
「美國證券法」	指	美國1933年證券法(經修訂)
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「駿運」	指	駿運物業有限公司，一家於2007年2月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，主要由 HSBC NF China Investors Limited (HSBC NF China Real Estate Fund L.P. 的普通合夥人)擁有的子公司
「白表 eIPO」	指	透過指定白表 eIPO 指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 於網上遞交，並將以申請人本身名義發行香港公開發售股份的申請
「白表 eIPO 服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「Winning Sky」	指	Winning Sky International Limited，一家於2006年3月8日根據英屬維爾京群島法例成立的有限責任公司，我們擁有其100%股權
「Wisdom Regal」	指	Wisdom Regal Limited，一家於2007年9月3日根據英屬維爾京群島法例註冊成立的有限責任公司，我們擁有其100%的股權
「世貿組織」	指	世界貿易組織
「喜福會」	指	深圳喜福會私人會所管理有限公司，一家於2004年3月4日在中國成立的有限責任公司。深圳天闊擁有其75%的權益，餘下25%的權益由香港星彥擁有，兩家公司皆由曾小姐及潘先生最終擁有
「喜福會租約」	指	深圳花樣年投資與喜福會於2008年8月31日就一家會所訂立的租約
「星彥地產」	指	深圳市星彥房地產經紀評估有限公司，一家於2000年2月21日在中國成立的有限責任公司，其後於2003年改名為

## 釋 義

深圳市星彥地產顧問有限公司，我們擁有其85%的股權，餘下15%的股權則由路瑩擁有

「新聖基建築」	指	寧夏回族自治區新聖基建築工程有限公司，一家於2009年7月22日根據中國法律成立的公司，我們擁有其100%股權
「宜興江南水鄉」	指	宜興市江南水鄉度假村有限公司，一家於2005年4月19日根據中國法律成立的公司，我們擁有其60%的股權，餘下40%的股權由敬柳擁有
「%」	指	百分比

## 前 瞻 性 陳 述

在本招股說明書中載有前瞻性陳述，根據其性質，該等前瞻性陳述須受重大風險和不確定因素的影響。前瞻性聲明主要載於「概要」、「風險因素」、「所得款項用途」、「行業概覽」、「我們的業務」及「財務資料」各節。該等陳述與涉及已知及未知風險、不確定因素及其他因素(包括該等「風險因素」中所載列的因素)的事件有關，該等事件可能會導致我們的實際業績、表現或成果與前瞻性陳述中所說明或暗示的表現或成果有很大的差異。該等前瞻性陳述包括(但不限於)有關以下各項的陳述：

- 我們的業務及經營策略以及我們的未來業務發展；
- 有關中國整體房地產業及我們經營業務所在城市的預期增長及市場機遇；
- 我們的資本開支及我們為項目開發獲得充足資金的能力；
- 在建或規劃中的項目；
- 我們的財務狀況；
- 我們的股息政策；
- 我們進入新地區的市場及擴充我們業務的能力；
- 我們就有關我們為未來發展而獲取充足適當土地使用權能力的預期；
- 競爭狀況的變動及我們於該等狀況下的競爭能力；
- 獨立承包商履行其責任及承諾的情況；
- 我們獲取進行我們的業務所需許可證及執照的能力；
- 我們物業開發項目的預期施工竣工時間及該等項目的計劃詳情；
- 我們成功出售或及時完成我們的物業項目的能力；
- 我們的客戶及時償還由我們所擔保的按揭貸款；
- 對與土地增值稅及土地增值稅任何未來變動有關的現有規定及法規的詮釋及執行；
- 中國政治、經濟、法律及社會狀況的變動(包括中國政府可能會影響土地供應、實用性及融資成本以及我們物業開發項目的預售、定價及數量的特定政策)；
- 中國整體經濟及業務狀況的波動；
- 貨幣匯率的變動；及
- 我們載於本招股說明書「附錄四—物業估值」中的物業估值。

我們擬使用諸如「目標」、「預測」、「相信」、「認為」、「可能」、「估計」、「預測」、「發展」、「有意」、「或會」、「理應」、「計劃」、「潛在」、「推斷」、「尋求」、「應該」、「將會」、「可能會」及該等辭彙的反義詞及其他類似字眼(該等辭彙及字眼與我們有關)來表達各種前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映我們現時對有關未來事件的看法，而並非是未來表現的保證。由於存在許多不確定事項及因素(包括但不限於以下因素)，故實際業績可能與該前瞻性陳述所載資料有很大的差異：

- 與我們業務所有方面有關的中國中央及地方政府的法律、規定及法規以及有關政府機構的規定、法規及政策的任何變動；

## 前 瞻 性 陳 述

- 中國的整體經濟、市場及業務狀況；
- 中國政府的宏觀經濟政策；
- 利率、滙率、股價或其他比率或價格的變動或波動；
- 房地產業的競爭影響；
- 我們可能會尋求的各種商機；及
- 本招股說明書所論述的風險因素及我們無法控制的其他因素。

根據適用法律、規定及法規的規定，我們並無責任更新或以其他方式修訂本招股說明書中所載的前瞻性陳述，無論有關前瞻性陳述的變動是因出現新資料、未來事件而產生，還是因其他原因而產生。由於以上各項及其他風險、不確定因素及假設，本招股說明書所論述的前瞻性事件及情況未必會以我們所預期的方式發生，抑或根本不會發生。因此，閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本招股說明書載列的所有前瞻性陳述均會受到本節所載警示聲明以及「風險因素」一節所論述的風險及不確定因素的限制。



## 風險因素

閣下在決定投資我們的股份前，應審慎考慮本招股說明書所載一切資料，包括下文所述的風險及不確定因素。閣下應特別注意，我們在中國開展經營，中國的法律和監管環境在部分方面可能與其他國家不同。我們的業務、財務狀況及經營業績可能因其中任何一種風險而受到重大負面影響。我們股份的成交價可能因其中任何一種風險而下跌，閣下或會因而損失全部或部分投資。有關中國及下文所述若干相關事宜的更多資料，請參閱本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述」一節。

### 與我們業務相關的風險

我們極其倚賴中國房地產市場特別是成渝經濟區、珠江三角洲地區、長江三角洲地區及京津都市圈的強勁表現

我們過往的增長得益於中國物業的強勁需求，特別是過往及現時我們的主要物業開發項目所在地成渝經濟區、珠江三角洲地區、長江三角洲地區及京津都市圈。由於我們擬持續將重點放在上述四個地區，因此，在不久的將來，我們將繼續依賴該等地區房地產市場的不斷發展及表現。住宅、商業物業及辦公樓的市場需求受多種因素的影響，其中許多因素我們無法控制。我們無法向閣下確保未來該等需求將繼續保持先前的增長水準，特別是當前的全球金融及經濟危機。請參閱「源於近期全球金融及經濟危機的中國經濟放緩可能對我們造成不利影響」。中國物業供需或價格(特別是成渝經濟區、珠江三角洲地區、長江三角洲地區及京津都市圈)的任何負面走勢將對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大負面影響。

### 我們需要巨額資金為收購土地及開發物業融資

房地產開發乃資本密集業務。截止目前，我們主要通過借貸、物業預售和銷售所得款項及股東注資獲得我們項目的融資。我們確保購置土地及房地產開發獲得充足融資的能力乃取決於多項因素，而該等因素大多非我們所能控制，包括資本市場狀況、投資者對我們證券的認知、借貸人對我們信用度的認可、中國經濟及影響房地產公司的供應量和融資成本的中國規定。

多項中國規定限制了我們透過外部融資和其他方法募集資金的能力，當中包括(不限於)以下規定：

- 我們在達到若干開發階段前不得預售一個項目中未完成的單位；
- 中國各銀行已禁止向房地產公司為購買土地使用權融資提供貸款；
- 倘若用作開發特定項目的自有資金低於該項目總投資額的20%，則我們無法就該等特定項目向中國的銀行借款；
- 我們在獲得一個特定項目的土地使用權證、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前不得向中國的銀行借貸；

## 風險因素

- 限制中國的銀行授出用作開發豪華住宅物業的貸款；
- 物業開發商被嚴格禁止將由本地銀行貸款獲得的收益用作為該行所在地區以外的物業開發融資；及
- 中國各銀行被禁止接受空置三年以上的物業作為貸款抵押。

此外，中國人民銀行於2008年6月25日之前已多次上調商業銀行的存款準備金率，由2006年7月5日的7.5%提高至17.5%。存款準備金率的變動反映了銀行必須為其客戶存入的存款而持有的準備金。儘管為應對全球金融及經濟危機，中國人民銀行隨後曾數次下調存款準備金率，但存款準備金率於日後的任何上調均會減少中國企業(包括我們)可獲取的商業銀行信貸額度。

中國政府可能頒佈其他措施限制我們利用其他資金。例如，2007年11月銀監會向中國各銀行及外資銀行的中國子公司發佈政策指引，截至2007年12月31日的流通貸款不得超過2007年10月31日的流通貸款水平。該凍結貸款指引可能限制我們利用其他貸款或於現有貸款到期時續貸，亦可能阻止或延遲潛在客戶獲得按揭貸款用作購買住宅物業。此外，2007年7月10日，國家外匯管理局綜合司發佈《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》，其中限制2007年6月1日以後成立或增加註冊資本的外商投資的物業開發商透過外國債券募資。根據該通知，我們被進一步限制利用外國債券所得款項為我們在中國的經營融資。進一步詳情載列於本招股說明書「監管概覽—房地產開發《關於規範房地產市場外資進入和管理的意見》的新法規」以及附錄七「關於房地產行業的中國法律概述—I.中國房地產行業相關的法律監管—F.房地產信貸」。

我們無法向閣下確保我們能夠在要求以合理商業成本或任何成本獲得足夠資金繼續購買土地使用權、開發未來項目或滿足其他資本需求。未能以合理商業成本獲得足夠資金可能限制我們開始新項目或繼續開發現有項目，亦可能會增加我們的融資成本。

### 源於近期全球金融及經濟危機的中國經濟放緩可能對我們造成不利影響

自2008年年初以來，美國及全球經濟已急劇惡化，該情況可能會惡化且將持續更長的時間。此外，流動性已急劇收縮。因此，中國經濟因此已發生類似的經濟放緩。中國經濟活動的放緩已從整體上影響並可能會持續影響消費者及商業開支，從而可能導致對房地產物業或服務的需求減少。由於中國的經濟活動放緩，我們原訂於2008年預售的若干項目須押後至2009年或2010年出售，而我們的物業的預期平均售價也須調低，以配合經濟放緩。然而，有關經濟活動放緩對我們的投資物業租金收入或物業開發項目的融資活動只有輕微影響。儘管中國政府已於2008年11月公佈人民幣4.0萬億元的經濟刺激計劃並採取其他宏觀經濟措施及貨幣政策，但該等刺激計劃、措施及政策對阻止中國經濟活動持續放緩可能並不見效或見效不夠快。雖然有跡象顯示中國政府所採納的該等刺激計劃、措施及政策可能

## 風險因素

有助於中國經濟自2009年第二季度開始在未來十年內從其最惡劣的增長情況中有所反彈，但仍不明晰中國的經濟衰退是否能復蘇。倘經濟持續放緩，則我們的物業銷售可能放緩，融資成本可能增加，我們可獲取的借貸金額可能減少，而該等因素均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

### 我們的業務可能因利率調整而受到負面影響

我們依賴借款籌集項目開發的大部分資金。我們的許多客戶亦需要通過抵押貸款取得購買我們物業的資金。近期中國的利率已數次下調。為應對當前的全球金融及經濟危機，中國人民銀行將一年期貸款基準利率下調了5次，從1月份的7.47%下調至12月份的5.31%。我們無法向閣下確保中國人民銀行將進一步下調一年期貸款基準利率，亦無法確保日後我們或我們的客戶可獲取融資的利率將繼續下調。此外，我們無法預測中國的利率是否及何時可能開始上調。利率的任何增加將增加我們的融資成本，亦會增加我們的客戶透過抵押購買我們物業的成本，因此對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。請參閱「提供按揭(如可提供)的條款可能影響我們的銷售」。

### 我們可能無法隨時獲得預算內適合房地產開發的地皮

我們的大部分收入主要來自所開發物業的銷售額。該收入來源取決於我們物業開發項目能否竣工，以及我們的銷售能力。為在未來維持或發展我們的業務，我們將需要購置適合開發的地塊以補充土地儲備。我們識別及購置適合地塊的能力取決於多項因素，其中部分因素非我們所能控制。倘我們無法以能讓我們於將已開發物業出售予客戶後取得合理回報的價格取得適合物業開發的地塊，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

中國政府控制中國的所有新土地供應，並調控二手市場的土地銷售。因此，中國政府針對土地供應的政策可能對我們購買我們有意開發的地塊的土地使用權的能力產生負面影響，並可能增加任何收購成本。中國中央及地方政府可調控物業開發商(包括我們)獲得地盤開發物業的途徑。近幾年，中國政府已出台政策限制銀行向豪華公寓融資提供貸款，並限制或禁止別墅式開發項目、低密度房屋開發項目及高爾夫球場等項目的土地供應。儘管我們將繼續尋求適合的開發機遇，但現時或日後的調控環境可能限制我們未來從事該等開發。亦請參閱「與我們行業相關的風險 — 中國政府抑制房地產市場過熱的政策、監管規定與措施可能對我們的業務造成負面影響」。

### 我們可能無法就我們已收購權益的若干地塊或若干項目獲得土地使用權證或業權

截至最後實際可行日期，我們在廣東省深圳市及江蘇省蘇州市擁有的總地盤面積分別約為29,546平方米及379,635平方米，我們已就該等土地訂立合約安排，但未獲得相關土地

## 風險因素

使用權證或業權。根據有關的中國規例，為獲得該等土地的土地使用權，我們必須成功完成拍賣或掛牌出售的方式。我們無法保證我們是否能按規定的拍賣或掛牌出售的程序獲得該等土地的土地使用權或該等項目的業權。有關其他資料，請參閱「我們的業務 — 我們的物業開發項目 — 珠江三角洲地區 — 深圳 — 深圳美年廣場」及「我們的業務 — 我們的物業開發項目 — 長江三角洲地區 — 蘇州項目」。倘我們日後未能為該等土地塊或我們可能收購權益的其他地塊取得土地使用權證，我們將無法開發及出售該土地上的物業。我們可能無法以我們可接受的條款購入新地塊作取代，或根本無法購入新土地，從而對我們未來前景、業務、財務狀況及經營業績產生重大負面影響。

### 我們在通過收購項目公司獲取地塊的過程中面臨不確定因素

除透過公開招標、拍賣及上市銷售外，我們還透過收購持有土地使用權的項目公司獲得用於我們8個項目的地塊。未來我們可能繼續透過收購獲得土地。我們無法向閣下確保我們已發現或將能夠發現目標公司現有一切或潛在負債。此外，政府在我們收購目標公司後可能變更目標公司擁有土地使用權的地塊的使用許可，並因此造成該地塊不適合我們物業開發用途。倘任何未發現的被收購公司現有或潛在負債屬重大，或我們無法在被收購公司擁有土地使用權的地塊開發物業，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大負面影響。此外，我們可能以低於公平市價的金額收購該等項目公司，從而在我們的綜合全面收益表中確認收益。然而，該等收益並無促進我們現金流有任何提升，因此即使我們的盈利能力提高，我們的流動資金量可能面臨萎縮。

### 我們就潛在的新物業開發項目訂立的多份初步框架協議可能受到重大風險及不明朗因素影響

截至最後實際可行日期，我們為三個佔總地盤面積約1,984,083平方米(總規劃建築面積約為4,968,863平方米)的潛在新物業開發項目，已與第三方或項目所在地政府訂立初步框架協議。由於我們須訂立進一步協議，以便取得初步框架協議訂明的土地的有關土地使用權證，故該等潛在的新項目具有重大風險。此外，為取得有關該等潛在新項目地塊的土地使用權，我們須根據相關中國條例，進行公開招標、拍賣或上市銷售程序。我們可能未能成功透過有關規定程序取得初步框架協議訂明的土地的土地使用權，或為初步框架協議所指定的同一目的取得土地使用權。我們亦可能因非我們所能控制的原因而未能訂立進一步協議取得地塊。中國監管環境或政府的變動或中國一般經濟環境或房地產市場的變動或會導致對方不願意執行初步框架協議項下擬進行的交易，或導致初步框架協議的一般理解出現可能對我們不利的變動，包括指定土地的土地使用權價格的變動。就日後訂立協議取得有關地塊而言，初步框架協議或會被有關中國法庭視為不具執行效力。倘我們無法根據初步框架協議的理解取得初步框架協議規定的有關地塊，或根本無法據此取得該等地塊，則我們的業務及未來前景可能受到重大不利影響。

## 風 險 因 素

倘我們無法獲得或經重大延誤後方獲得房地產開發的必要政府批文，我們的經營業績可能受到重大不利影響

中國的房地產業受中國政府嚴格規管。中國的物業開發商必須遵守國家及地方法例和法規規定的多項要求，包括為實施該等法例和法規而制定的政策與程序。為在不同物業開發階段開發及完成物業開發，物業開發商必須獲得相關管理機構發出的多項許可證、執照、證書及其他批文，包括土地使用權證、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及預售許可證，或竣工驗收證書或確認書。各項批准取決於是否符合若干條件。有關其他詳情，請參閱本招股說明書中的「監管概覽 — 房地產開發」及附錄七「關於房地產行業的中國法律概述 — 1.中國房地產行業相關的法律監督」。我們無法向閣下確保在符合取得批文的先決條件上不會遇到重大問題，或我們必能適應不時生效適用於房地產業一般或關於授予批文的特定程序的新法例、法規或政策。相關監管部門在審閱我們的申請及授出批文中亦可能出現延誤。倘若我們無法獲得或經重大延誤後方獲得所需政府批文，我們項目開發的完成與銷售時間表將可能受到重大干擾，而任何該等干擾將對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大負面影響。再者，有關監管機構未必批准我們的項目開發計劃，我們或需修改有關開發計劃以取得所需許可證，而修改開發計劃或對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

### 我們的物業開發、物業經營服務、物業代理服務及酒店服務面臨激烈競爭

中國物業行業競爭激烈，我們的物業開發業務面臨來自大型國內開發商及其次主要來自亞洲的國外開發商的競爭，包括香港的幾間領先開發商。物業開發商之間的競爭可能導致購置開發土地的成本上升、原材料成本增加、熟練承包商短缺、物業供應過剩、中國若干地區的物業價格下降（新開發物業降價將受到相關政府機構的批准及／或審查）及僱用或挽留合資格人員的行政成本上升，任何該等情況可能對我們的業務與財務狀況造成負面影響。此外，中國政府近期針對減少土地供應的措施進一步加劇物業開發商購置土地的競爭。我們的若干競爭對手資本充足，比我們擁有更大的財務、市場推廣及其他資源。部分競爭對手還擁有更多的土地儲備、更具經濟規模、更為廣泛的品牌認可、更久的業績記錄期，及與若干市場的承包商、供應商及客戶擁有更深厚的關係。部分物業開發商在應對市場狀況的變動上比我們更迅速、更有效，或在透過拍賣或其他程序購置土地上更具競爭力。倘我們無法維持在購置土地上的競爭力、無法適應瞬息萬變的市場狀況，或在其他方面無法成功地與我們的競爭對手進行競爭，我們的前景、業務、財務狀況及經營業績可能面臨重大負面影響。

此外，我們的物業經營服務業務、物業代理服務業務及酒店服務業務在全國、區域及地方範圍內面臨激烈競爭。該等業務的競爭均著重於服務品質、品牌認可度、地區覆蓋率、佣金及服務範圍。與物業開發相比，提供該等服務並不需要巨大資本承擔。行業門檻低導致新的競爭對手進入這個市場相對容易。新的與現有競爭對手可能提供更具競爭力的價格、更大的便利或更好的服務，從而可能令我們客戶流失，並導致收入減少。提供該等服務的公

## 風險因素

司之間的競爭可能導致我們收取佣金的減少及吸引或保留有能力僱員的成本上升。此外，我們在不同服務類別與地區上的相對競爭力差別重大。部分競爭對手的業務規模可能小於我們，惟可能在地方或區域市場擁有更穩固及更大的市場份額與品牌認可度；而若干競爭對手是全國性及國際性大公司，可能比我們擁有更多的財務或其他資源。倘我們無法有效競爭，我們的物業經營服務業務、物業代理服務業務及酒店服務業務可能會蒙受損失，且我們的經營業績可能會受到重大不利影響。就我們的物業代理服務而言，除面臨來自傳統物業代理服務供應商的競爭外，網絡的出現亦引發提供物業服務的新途徑，且行業新進入者與競爭對手均會帶來競爭。倘我們的物業代理業務未能成功發展應對該等挑戰的策略，及把握技術革新與新興電子商務帶來的業務機遇，我們的物業代理業務及經營業績可能會受到重大不利影響。

### 提供按揭(如可提供)的條款可能影響我們的銷售

我們的大部分購房者以按揭貸款付款。利率上調可能導致按揭融資成本顯著增加，從而降低按揭作為購買物業資金來源的吸引力，及對住宅物業的購買力產生負面影響。此外，中國政府與商業銀行亦可能增加對首付款的要求，頒佈其他條件或更改變監管框架，從而導致按揭貸款融資變得缺乏吸引力或使潛在物業購房者不能取得按揭貸款融資。

中國銀監會於2004年9月2日發佈規定，限制按揭貸款至不超過相關物業售價八成。2005年3月17日，中國人民銀行宣佈最低房地產按揭貸款利率，相當於當時基準市場貸款利率的九成，導致房地產按揭最低利率增加。2006年5月，中國政府將總建築面積超過90平方米的物業的最低首付金額上調至購買價的三成。2007年9月，倘購房者已獲得銀行貸款為其購買第一套物業融資，購買第二套或以後住宅物業的最低首付金額將上調至購買價的四成。此外，該類購買的銀行貸款的利率不得低於同種及同類貸款中國人民銀行基準利率的110%。對於進一步購買物業，任何銀行貸款的最低首付金額及利率將予以上調。此外，倘預期按揭貸款的每月償付額超過個人借款人每月收入的50%，或個人借款人的總債務額超過其個人每月收入的55%，按揭銀行可能不會向任何個人借款人貸款。2007年12月，中國人民銀行與中國銀監會發佈另一則通知，澄清釐定相關限制的應用時，被視作由借款人借貸的住房貸款將包括任何其家庭成員借貸的住房貸款。於2008年10月，為應對全球金融及經濟危機，中國人民銀行頒佈一項通知，該通知的內容為將住宅物業買主的最低首付額下調至20%，並將此類購房的最低抵押貸款利率下調至基準利率的70%。然而，儘管放寬了貸款要求，但中國若干金融機構已推行其自身的內部限制條件，該等條件限制了可利用中國人民銀行公佈的更寬鬆要求的貸款數量。有關其他詳情，請參閱本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述— I.中國房地產行業相關的法律監督— F.房地產信貸」。倘物業購房者獲得按揭融資變得更加困難，或融資成本增加，我們許多倚賴該按揭融資的預期客戶可能無法購買我們的物業，從而將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

## 風險因素

依照行業慣例，我們向提供按揭貸款予旗下物業購房者的銀行作出擔保。倘法律、規定、政策及慣例改變為禁止物業開發商向銀行提供按揭貸款予物業購房者的銀行作出擔保，而該等銀行不接納由其他第三方作出的其他擔保，或倘市場上並無第三方可作出該等擔保，則物業購房者便可能更難於預售時向銀行取得按揭貸款。該等融資困難將導致我們物業的預售率大幅下降，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大負面影響。我們並不知悉法律、規定、政策及慣例即將改變為禁止在中國進行此類慣例。然而，我們無法向閣下確保法律、規定、政策或慣例於日後不會作出該等變動。

### 預售物業的相關法律及法規的變動可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響

預售物業所得款項為我們的物業開發提供了重要的資金來源，對我們的現金流量及流動資金狀況具有重要影響。於2005年8月5日，中國人民銀行於一份題為「2004 中國房地產金融報告」的報告中建議停止預售未落成物業的行動，此舉所依據的理由為預售未落成物業帶來重大的市場風險，導致交易的不規則性。該建議未獲中國任何政府機關採納，無強制性影響，我們無法保證中國政府未來不會對預售未落成物業的行動發佈禁令或強加重大限制。日後任何限制我們預售物業能力的措施實施，包括增加我們獲預售許可證前應支付的預先開支金額，均將延長我們收回資本支出的時間，迫使我們尋求其他方式為物業開發各個階段提供資金來源。繼而將對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大負面影響。

### 我們無法向閣下保證獨立承包商提供的服務一定能達到我們的品質標準及時間要求或者能在我們預算範圍內提供

我們聘請獨立承包商為我們提供各項服務，包括但不限於建築、打樁及基地建設、工程設計、室內裝修、機電及公用設施安裝。我們一般以公開招標方式挑選獨立承包商。我們無法向閣下保證，任何該等獨立承包商或分包商提供的服務能夠一直令人滿意或符合我們的品質及安全標準及時間要求。倘任何獨立承包商的表現不盡如人意或遭延遲，將可能導致我們更換承包商或採取其他行動彌補該等負面狀況，此將對項目的成本及施工進度產生負面影響。此外，我們的物業開發項目可能被延遲完成，而承包商的財政或其他方面的困難亦可能給我們帶來額外成本支出。任何上述因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大負面影響。

### 倘我們無法恰當地規避勞動力、建築材料或建築設備成本上漲所造成的風險，我們的經營業績可能會受到不利影響

隨着中國經濟的發展及物業開發業的繁榮，建築工人的工資報酬及建築材料與建築器材的價格近年來大幅增長。此外，於2008年1月1日開始生效的《中華人民共和國勞動合同法》加強了對僱員的保護，增加了僱主於許多方面的責任，此進一步增加了我們的勞動力成本。由於我們與承包商訂立的合同一般訂立固定或規定上限的單價，因此根據我們訂立的大多數建築合同的條款，建築承包商於有關合同的有效期限內須負責支付建築工人的工資，為我們獲取物業開發項目所需的建築材料，及承擔工資及建築材料價格波動的風險。然而，由於項目可能跨越數年的時間，在項目過程中我們會定期訂立新建築合同或重續建

## 風險因素

築合同，或我們直接僱用僱員或直接向供應商採購建築材料，我們仍須承受勞動力及建築材料價格波動的風險。由於我們一般會自行採購物業開發項目所需的建築器材，因此我們亦須承受建築器材價格波動的風險。另外，在物業落成前進行預售是我們典型的方式，倘在預售後建築成本上漲，我們將無能力將增加的成本轉移至客戶。倘若我們既不能將增加的勞動力、建築材料及建築器材成本轉移至建築承包商，亦不能將其轉移至物業購房者，我們的經營業績將受負面影響。

**倘我們無法取得、更新或重續有關我們物業開發、物業經營服務、酒店服務業務及物業投資的必要資質證書，我們可能須承擔法律與業務風險**

中國物業開發商在中國經營物業開發業務須取得資質證書。在申請預售許可證時物業開發商亦須出示有效的資質證書。根據房地產開發企業資質管理規定，新成立的物業開發企業須首先申請有效期為一年的暫定資質證書，暫定資質證書最多可額外延長兩年。於暫定資質證書失效前，物業開發商須獲取正式的資質證書。所有的正式資質證書均須每年重續。於審批資質證書的重續申請時，地方機關會考慮物業開發商的註冊資本、物業開發投資、物業開發歷史、物業建設品質、物業開發企業管理層的專業知識，以及物業開發商過往是否有任何非法或不當經營。有關詳情，請參見本招股說明書附錄七「監管概覽—房地產開發—房地產開發商」及「關於房地產行業的中國法律概述—I.中國房地產行業相關的法律監督—C.物業開發企業的資質」章節。

截至最後實際可行日期，我們共有18家參與或預期會參與物業開發業務的項目公司，其中八家已取得正式資質證書，七家已取得暫定資質證書，其餘三家正在申請或續期相關資質證書。倘我們的項目公司中任何已經或預期將參與項目開發業務者未能符合有關要求並因此未能取得或續期暫定資質證書，在暫定資質證書過期後未能取得正式資質證書，或其正式資質證書未通過年檢，則該項目公司將須在指定的期限內達到有關規定，並接受罰款，罰款金額由人民幣50,000元至人民幣100,000元不等。在指定期限內仍未達到要求的，將吊銷有關項目公司的資質證書及營業執照。我們不能保證各項目公司的資質證書可順利通過年檢，或我們得以及時完成暫定資質證書的續期或在暫定資質證書過期後取得正式資質證書，或許根本不能完成或取得。

我們從事提供物業經營服務的中國子公司(該等服務包括物業管理服務、樓宇設備安裝維修服務及資訊網絡服務、酒店服務以及物業投資業務)須就提供彼等的服務取得中國主管政府部門發出的相關資質證書，且通常須每年進行一次年檢。截至最後實際可行日期，我們從事提供物業經營服務、酒店服務以及物業投資業務的所有中國子公司已取得必須的資質證書。倘我們成立額外的子公司，以於日後擴充我們的物業經營服務、酒店服務以及物業投資業務，該等子公司亦需取得相關資質證書。我們無法向閣下保證，我們從事提



## 風 險 因 素

供物業經營服務、酒店服務以及物業投資業務的中國子公司將能夠通過彼等的資質證書年檢，或我們將能於日後為我們可能從事提供物業經營服務、酒店服務以及物業投資業務的子公司取得新的資質證書。

倘我們從事提供物業經營服務、酒店服務以及物業投資業務的項目公司或中國子公司無法取得、重續或保留彼等的資質證書，彼等未必能獲許可繼續從事其業務，這可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

### 我們可能無法如期完成或甚至不能完成我們的房地產開發項目

物業開發項目在興建之前及期間都需要大量資本開支。有關項目興建於建設施工起計可能需時一年以上，方可通過預售、銷售或租賃產生正現金流量。物業開發項目的進度及成本可能受許多負面因素影響，該等因素包括但不限於：

- 取得必須的政府部門或機關頒發的執照、許可證或批文出現延誤；
- 現住居民的搬遷及／或現有建築的拆遷工作；
- 材料、設備、承包商及熟練勞動力短缺；
- 勞資糾紛；
- 建築事故；
- 天災；
- 惡劣天氣；
- 在建築地點發現古文物遺址；及
- 政府政策改變。

倘若由於上述因素導致建設延期或未能按計劃、時間表或預算完成興建物業項目，則會對我們的財務狀況及經營業績造成負面影響，亦可能損害我們的聲譽。我們不能保證不會在任何物業開發項目竣工或交付方面遇到任何重大延誤，也不能保證我們不會由於該等延誤而招致任何責任。此外，倘預售物業開發項目未如期竣工，購房者可有權就逾期交付索取賠償。倘延期超過合同規定的期限，購房者有權終止購買合同並要求賠償損失。因此，物業項目延期落成可對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大負面影響。

### 我們可能無法成功將我們的業務拓展至新的地區或城市

過往，我們的收入來自於我們的物業開發項目及在珠江三角洲地區及成渝經濟區提供的房地產服務。自2008年以來，我們已將我們的大部分業務拓展至京津都市圈的天津及長江三角洲地區的宜興等市場。我們可能於日後拓展至該等地區的其他城市或拓展至新的地區。該等新的地區或城市在經濟發展水平、人口、地形、房地產走勢及監管慣例方面可能與我們現有的市場有所不同。因此，我們可能無法將我們在現有市場成功的業務模式複製到該等上述其他地區或城市。此外，當我們進軍新市場時，我們可能對承包商、業務慣例及客戶及客戶品味、行為及喜好的熟悉程度與先前市場有所不同。因此，我們可能無法成

## 風險因素

功憑藉我們現有的經驗，將我們的物業開發、物業服務業務及、物業代理服務及酒店服務業務拓展至該等其他市場。我們亦可能面對臨在該等市場擁有豐富經驗或佔據一席之地的其他開發商、提供物業經營服務的其他公司，以及其他物業代理公司的激烈競爭。

**我們可能將我們的業務拓展至房地產行業的新領域，但未必能夠取得成功**

我們可能將我們的業務拓展至中國房地產行業的新領域，以及繼續拓展我們目前所經營的房地產服務業務。雖然我們於物業開發、提供物業經營服務及物業代理服務方面具豐富經驗，但我們不能向閣下保證我們將能憑藉該等經驗及於進軍新業務時複製我們過往取得的現有成功。舉例說，我們在2008年12月進入酒店服務業務，我們在這方面的經驗有限。雖然我們現時無意進入房地產行業的其他新領域，但我們日後或會這樣做。擴展我們現有房地產服務業務及拓展至新業務或會要求大額資本投資及涉及紛繁的風險及不確定因素，包括於新環境的經營風險、合併新業務至我們現有業務中的困難及資源分散以及我們的管理層精力。未能避免該等風險及不確定因素可能會對我們的業務、財政狀況及經營業績產生負面影響。

**由於我們淨利潤的一部分將歸屬到投資性房地產的公允值損益項下，並可能隨着時間的推移發生變化，我們的盈利能力也可能隨着投資性物業的公允值損益而存在波動性**

我們須於各財務狀況表日(乃發佈財務報表之日)就已落成投資物業的公允值進行重估。我們的估值一般按直接比較法進行，據此，我們將投資物業與面積、性質及地址相若的其他可比較物業直接比較採用收益現值法經計入物業租賃淨收入後，得出資本值的公平比較結果。有關詳情請參閱載入本招股說明書附錄四的物業估值報告。根據香港財務報告準則，投資物業的公允值變動產生的損益納入其產生期間的綜合全面收益表內。截至2006年、2007年及2008年12月31日以及2008年及2009年6月30日，我們在公開市場按反映物業於有關日期的市況的當前使用基準對投資物業進行重估。根據重估，我們於綜合財務狀況表內確認有關投資物業的總市值，並在我們的綜合全面收益表內確認投資物業的公允值損益及有關遞延稅項。於2006年、2007年及2008年，我們投資物業的公允值變動所產生的收益分別為人民幣81.6百萬元、人民幣86.9百萬元及人民幣13.8百萬元，佔2006年、2007年及2008年的利潤及全面收益總額的46.0%、103.1%及14.2%。我們就截至2009年6月30日止六個月確認投資物業公允值變動所產生的虧損人民幣10.0百萬元。

由於我們的投資物業未來可能升值，由公允值損益帶來的盈利率波動可能增加。此外，公允值損益不會給我們的現金狀況帶來任何變化，惟在有關投資物業已售終告罄的情況下，儘管盈利率增加而現金流動亦受限制則除外。重估調整金額已經並且可能繼續受當時的市場狀況影響，及受市場波動限制。投資物業的公允值出現任何減少均將對我們的盈利率產生負面影響。

## 風險因素

### 投資物業缺乏流動資金的性質以及缺乏可選用途可能會限制我們應對房地產表現的負面變動的能力

投資物業相比其他類型的投資如於公開市場買賣股本證券而言相對缺乏流動性。因此，我們透過即時出售有關投資物業以便對不斷轉變的經濟、金融及投資情況作出回應的能力有限。房地產市場受到多項因素非我們所能控制的因素影響，該等因素包括整體經濟環境、能否取得融資及利率，我們無法預測將來能否以我們釐定的價格或條款出售旗下任何投資物業，又或潛在購房者提出的價格或其他條款對我們而言是否可接受。我們亦無法確定完成出售投資物業所需的時間。此外，如因競爭、使用年期、需求減少或其他因素導致投資物業的預定功能無利可圖，其轉換用途不可能不涉及龐大的資本開銷。同樣，對於某些將售出的投資物業，糾正紕漏或作出修葺可能由於建築規章改變或使用年期加上所需人力物力及時間等因素而需要大量資本開銷。該等因素及其他任何可妨礙我們應對投資物業的業績出現負面變化的能力的因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大負面影響。

### 倘我們無法獲得或保留適用於我們物業代理業務的執照及許可證，或無法就我們物業代理業務的拓展獲取必要批文，我們可能須承受重大的財務罰款與其他政府處罰

我們須遵守大量國家、地區及當地法律及法規，具體到由我們的子公司星彥地產所進行的物業代理服務。倘我們未能適當備案或取得或保持進行物業代理服務的許可及批准，星彥地產可能被勒令停止進行相關房地產服務及將遭致警告、罰款及沒收執照。由於過去幾年裡，房地產銷售交易的規模及範圍增長驚人，確保遵守多層次許可制度的困難及違反該等制度所導致的可能損失均有所增加。此外，中國政府於2007年12月修訂了《外商投資產業指導目錄》，其中將物業代理服務列為限制外商投資業務類別。雖然我們現時的業務範圍完全符合目錄，倘我們期望透過收購其他物業代理公司、建立新的子公司以提供物業代理服務或增加於星彥地產的投資來擴充我們的物業代理業務，則該等修訂使得我們須取得更高層次政府機構的批准及增加了檢查力度。我們不能保證於擴充我們的物業代理業務時將會取得該等批准。詳情請參見本招股說明書「關於房地產行業的中國法律概述 — III.中國房地產中介服務的法律監管」。

### 物業業主可能會終止委任我們作為其物業管理服務的提供商

我們透過我們的子公司花樣年物業管理公司為我們發展的項目及其他開發商的項目提供物業管理服務。我們相信，物業管理是我們業務不可或缺的部分，並對成功行銷及推廣我們的房地產開發項目十分關鍵，及為收入的重要來源。根據中國法律及法規，經業主一定比例通過，一定規模住宅社區的業主有權改變物業管理服務提供商。倘我們所經營物業的業主不再選擇我們的物業管理服務，或物業購房者不認可我們的物業管理服務，則我們的聲譽及經營業績將會受到重大負面影響。

## 風 險 因 素

### 任何保護我們品牌及商標的失利均可能對我們的業務造成負面影響

我們相信我們的品牌及商標對我們的成功非常重要。任何未經授權使用我們的品牌、商標及其他知識產權可能損害我們的競爭優勢及業務。歷史上，中國對知識產權的保護並未達到若干其他國家的相同水準，及知識產權的侵權行為仍然是在中國經營業務須承擔的重要風險。監控及防止未經授權使用存在困難。我們採取的保護知識產權的措施未必充分。此外，國內外管制知識產權法律的應用並不確定及正在演變，及可能涉及重大風險。倘我們未能充分保護我們的品牌、商標及其他知識產權，我們可能喪失該等權力及我們的業務可能受到重大負面影響。

### 倘我們的品牌或形象價值受損，則我們的業務及經營業績可能受到重大不利影響

我們的品牌及形象是我們所有業務經營不可或缺的部分。於保持及提高我們的品牌及形象的持續成功，很大程度上取決於我們透過進一步保持及改善我們的產品品質或貫穿於我們經營的服務品質來滿足客戶需求的能力，以及我們應對競爭壓力的能力。倘我們未能滿足客戶需求或倘我們的公眾形象或聲譽受損，我們與客戶的業務交易可能下降，從而對我們的經營業績造成負面影響。

此外，由於我們向第三方開發商提供物業經營服務及物業代理服務，因第三方開發商產品的重大品質缺陷或負面宣傳或有關第三方開發商的其他問題可能對我們的品牌及形象造成重大負面影響。我們的子公司成功銷售或經營該等第三方開發商物業的能力可能受到重大不利影響，從而可能對我們吸引購房者購買我們訂約出售物業(包括我們所開發的物業)的長期能力，或取得屬於第三方開發商或居民的物業的管理機遇的長期能力造成負面影響。

### 我們的債務可能會對我們的財務狀況產生負面影響，削弱我們為業務運營籌集額外資金的能力並限制我們發掘商機的能力

我們維持一定水平的債務，以便為我們的營運融資。截至2009年9月30日，我們負債總額中的未償還餘額(包括銀行借款總額、應付董事款項、應付關連方款項及來自股東的貸款)為人民幣2,986.9百萬元。我們的上述債務可能對我們造成不利影響，比如：

- 需要我們動用我們經營現金流的一大部分用以償還債務，從而降低擴充業務所需現金流的可獲得性；
- 使得我們應對整體經濟或行業狀況的脆弱性增加；
- 限制我們規劃或應對我們業務或我們所經營行業變化的靈活性；
- 限制我們日後籌集額外債務或權益資本的能力或增加該等融資的成本；
- 限制我們制定戰略收購或發掘商機的能力；及
- 使我們履行有關債務義務更加困難。

## 風險因素

此外，由於我們的債務需要我們保持足夠水平的經營現金流量以於債務到期時履行債務義務，我們經營現金流量的任何降低可能對我們的財務狀況造成重大負面影響。

我們已產生及將會繼續產生與我們的負債有關的重大融資成本。我們的重大部分融資成本乃於其由於有關成本直接計入項目或預測階段的收購及興建而產生時資本化，而非用作開支。竣工待出售物業的資本化融資成本金額於截至2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日分別約為人民幣0.1百萬元、人民幣29,000元、人民幣22.4百萬元及人民幣91.5百萬元。在建中待出售物業的資本化融資成本金額於截至2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日則分別約為人民幣5.3百萬元、人民幣8.3百萬元、人民幣29.7百萬元及人民幣21.7百萬元。我們已計入銷售成本的資本化融資成本於2006年、2007年及2008年，以及截至2009年6月30日止六個月分別為人民幣1.7百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣13.5百萬元及人民幣6.4百萬元。

**我們向購房者提供房地產按揭貸款擔保，因此當購房者的按揭貸款出現違約時，我們可能對房地產按揭貸款銀行負有還款義務**

我們安排不同的國內銀行向我們的購房者提供按揭貸款。依照市場慣例，國內銀行要求我們對這些按揭提供擔保，直至發出相關物業所有權證（一般在我們交付相關物業資產予購房者後一至二年內發出），或全數繳付按揭貸款，該等擔保方獲解除。依據行內慣例，我們並沒有向客戶進行個人信貸審查，而依賴按揭銀行的信貸審查。截至2006年、2007年、2008年12月31日、2009年6月30日及2009年9月30日，客戶按揭貸款的未償還擔保合共分別為人民幣297.2百萬元、人民幣661.2百萬元、人民幣719.3百萬元、人民幣476.5百萬元及人民幣1,175百萬元，分別約為我們總資產的14.7%、15.7%、14.5%、7.4%及16.5%。於往績記錄期間，拖欠率（買家的償還款額與我們就買家之按揭貸款提供的保證金總額之比率）約為0.02%。於同期間，我們的按揭貸款保證金總虧損約為人民幣0.5百萬元，乃我們的若干買家拖欠相關按揭所致。倘購房者拖欠償還按揭貸款，而按揭銀行於通過採取拍賣行動處理有關物業後催繳相關擔保，我們需要向按揭銀行償還購房者所欠的未清金額。按揭銀行將其貸款及抵押項下權利分派予我們及我們將擁有物業的充分追索權。倘抵押物業的價值出現重大減值，或由於負面的市場狀況或其他原因我們未能重新售出該等物業，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**我們的經營業績可能隨各期而波動**

我們的經營業績可能會隨各期而波動。我們於任何特定期間能開發或竣工的物業數目可能有限，此乃由於土地收購及建設所要求的大額資本，以及正面現金流可能產生前所要求的長期發展期間所致。此外，我們已發展或正發展的部分物業頗具規模及於一年到幾年內分多階段發展。於較大規模物業開發的住宅單位的銷售價可能根據時間而變動，其可能會影響我們的銷售所得款項及任何特定期間的收入。

## 風險因素

與合資公司或我們的項目開發合作企業發生的糾紛可能對我們的業務造成重大不利影響

我們透過合資公司或與其他第三方合作開展我們的某些業務。該等合資安排或合作涉及若干風險，包括：

- 有關履行項目、合營企業或合作物業開發協議項下合營夥伴責任的爭議；
- 合營各方對該等安排的責任範圍的爭議；
- 合營夥伴出現財政困難，因而影響履行與我們訂立的相關項目、合營企業或合作物業開發協議所規定的責任；或
- 合營夥伴及我們所採用的政策或目標之間的衝突。

任何該等及其他因素可能對我們的業務造成重大不利影響。

倘我們未能遵守批地合約所規定的條款，我們的土地可能會被中國政府沒收

根據中國法律及法規，倘房地產開發商未能按照批地合約所規定的條款(包括有關費用支付、土地指定用途及土地開發項目動工及竣工時間)開發土地，有關政府機構可能發出警告、徵收罰款或沒收土地。尤其是，根據現時中國法律及法規，倘物業開發商在批地合約所規定動工日期起計超過一年仍未動工，則有關中國國土局可能向房地產開發商發出嚴厲警告，並徵收最多佔地價20%的土地閒置費。倘物業開發商拖延動工超過批地合約所規定的施工日起計兩年，則中國政府可能沒收土地。此外，即使根據批地合約規定進行土地開發項目，土地亦將被視為閒置土地，倘(i)根據批地合約，已開發土地的建築面積少於項目總建築面積的三分之一或總資本投資少於項目總投資額的四分之一；及(ii)土地開發項目延誤一年以上而未經政府批准。於2008年1月3日，中國國務院頒發關於促進節約集約用地的通知(國發[2008]3號)，重申了政府在加強推行以上法律及法規的意向。有關詳情請參閱本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述 — I.中國房地產行業相關的法律監督 — D.房地產開發項目」一節。

於往績記錄期間直至最後實際可行日期，我們不曾因延誤支付地價而遭任何罰款及不曾因拖延動工超過有關批地合約起計兩年而被沒收土地或收到有關政府機構的警告，也不曾因此支付罰款。雖然我們已遵從所有開發計劃和還款責任，但本集團獲授土地使用權的部分土地曾有延誤開發的情況，於相關批地合約規定的日期起計超過兩年仍未動工。按有關政府當局確認，在各情況下的延誤都是由於不可抗力事件、政府行為或必要的預備工程延遲而導致。根據相關的中國法律和規例，倘延誤開發是任何上述原因所致，則閒置土地及批地保證金不會被沒收，我們也不會被徵收任何其他罰款。因此，我們的中國法律顧問通商律師事務所認為，我們不曾也不會因上述延誤而被徵收此類罰款。然而，我們不能保

## 風 險 因 素

證日後不會發生導致沒收土地或物業開發時間出現延誤的情況。倘我們遭沒收土地，我們將不能繼續在被沒收土地開發物業項目，或不能收回最初收購該沒收土地的成本及收回開發成本或其他於沒收日期的已發生成本。

### 我們須及時交付個人房地產權證，如有違反可能導致一定損失

房地產開發商一般須在交付有關物業後一至二年內或相關銷售及購買合約規定的其他限期向購房者交付相關個人房地產權證。房地產開發商(包括我們)通常在銷售及購買合約中規定個人房地產權證的交付日期，以預留充裕時間完成該等申請及批准手續。根據現時法規，房地產開發商須在收到竣工及接獲證明後三個月內，向當地國土資源和房產管理局遞交有關其房地產開發項目的必要政府批文，包括土地使用權證、建設工程符合規劃的證明、房屋竣工證明、房屋測繪報告等文件，以申請有關該等物業的一般房地產權證。房地產開發商須在交付物業後規定期限內遞交相關房地產銷售及購買協議、購房者身份識別文件、契稅支付證明以及一般房地產權證，以供相關部門審查，然後方頒發有關各購房者所購得物業的個人房地產權證。各政府機構審查申請及授出批准的延遲以及其他因素可能導致延誤交付一般及個人房地產權證。由於政府機構審批程序的延遲或其他非我們可控制的因素而導致延誤交付個人房地產權證，房地產開發商(包括我們)須向購房者賠償。我們不能保證日後能及時交付所有房地產權證或將不會因延誤交付房地產權證而遭致任何索賠。

### 中國相關稅務機構可能對我們支付土地增值稅責任的基準提出質疑，我們的經營業績及現金流可能因此遭受重大負面影響

出售或轉讓有關位於中國的國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得收入全部須按「物業的增值部分」課徵累進比率為30%至60%的土地增值稅(見有關稅法所界定)。詳情請參見本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述 — I.中國房地產行業相關的法律監督 — J.房地產開發商適用主要稅項 — (iii)土地增值稅」。倘普通標準住宅增值不超過「可扣減項目」總額的20%，則有關銷售可免交土地增值稅(見有關稅法所界定)。根據相關中國法規，房地產開發商在1994年1月1日起計五年內首次轉讓土地及樓宇，亦可豁免支付土地增值稅(取決於若干條件)。土地增值稅豁免期間其後已延至2000年底。於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們的土地增值稅分別為人民幣46.1百萬元、人民幣2.6百萬元、人民幣104.2百萬元及人民幣102.4百萬元，而我們分別支付人民幣1.3百萬元、人民幣9.8百萬元、人民幣17.6百萬元及人民幣10.9百萬元。

於2006年12月28日，國家稅務總局頒佈了於2007年2月1日生效的土地增值稅通知。土地增值稅通知規定(其中包括)計算土地增值稅的方式及清算的時間。於2009年5月12日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，該法規於2009年6月1日生效，詳細規定了土地增值稅清算的程序及土地增值稅的計算方法。詳情參見本招股說明書附錄七「關於房地

## 風險因素

產行業的中國法律概述 — I.中國房地產行業相關的法律監督 — J.房地產開發商適用主要稅項 — (iii)土地增值稅」。我們相信根據有關中國稅務法律規定的累進比率，我們已就銷售及轉讓物業支付所有應付土地增值稅，並根據相關中國當地稅務機關所採用的徵收方式扣除先前所述金額。然而，土地增值稅撥備需要我們的管理層運用有關(其中包括)源自整個項目期間銷售的預測總收益、土地價值總增值及各種可抵扣項目的大量判斷。因此，相關中國地方稅務機關可能不同意我們所計算土地增值稅負債的估計或基準。倘我們所作出的土地增值稅撥備低於日後中國地方稅務機關評估的實際土地增值稅金額，則我們的經營業績及現金流量將會受到重大負面影響。

**我們受限於中國政府部門的多項法規，且任何違反或被視為違反該等法規的行為均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響**

我們的經營受各種中國政府機構及部門的規管。倘任何中國機構相信我們或任何我們的供應商或承包商在經營期間未能遵守中國法規，則可能延遲甚至終止我們的建造或銷售經營、拒絕授出或更新任何必要的批准或牌照及向我們、我們的高級僱員或僱員提出法律訴訟查封我們的物業、禁止未來行動或施加民事及／或刑事處罰、徵收應課罰款或其他方式處分。中國政府機構的任何該等行動將對我們的業務造成重大負面影響，導致我們的開發項目的延誤或終止。近年，中國政府已推行諸多新法律及法規或對有關房地產開發商的現有法規進行修訂。我們不能保證我們的開發項目完全遵照法律及法規。倘我們被發現違反，或被控訴未能遵守，或日後未能遵守任何適用中國法律及法規，我們可能遭致罰款甚至業務中斷及沒收土地。在此情況下，我們的業務及聲譽可能受到重大負面影響。

**我們的成功倚仗高層管理團隊及其他主要人員的持續服務**

我們日後的成功在很大程度上倚重我們的執行董事及高級管理團隊成員持續提供服務，尤其是我們的主席、執行董事兼首席執行官潘先生及我們的執行董事曾小姐。倘一位或多位高級行政人員或其他人員不能或不願留任現任職位，我們未必輕易替換或完全不能替換該等人士，而我們的業務亦可能受到干擾，及我們的財政狀況及經營業績可能受重大負面影響。在中國，對擁有豐富的物業開發行業經驗的高級管理人員及主要人員的競爭尤為激烈，合乎資質的人員數目非常有限，我們未必能夠挽留高級行政人員或主要人員留任服務，或於未來吸引及挽留優秀的高級行政人員或主要人員。倘我們無法吸引及挽留合資格人員，我們的業務及前景可能受負面影響。

**我們在招募房地產行業的合資格員工時面臨競爭，因此我們在挽留並招募足夠人手以拓展業務方面可能存在困難**

我們的長期成功倚賴我們吸引及挽留合資格僱員的能力。我們的物業開發過程的各個階段、物業經營服務、物業代理服務及酒店服務業務均需要大量合資格僱員。在繼續加強現有業務或將業務向新的地域及房地產業的其他部門拓展的過程中，我們預期將招募更多合資格僱員。中國房地產業的發展使得房地產業各個部門對合資格僱員的求才若渴。儘管



## 風險因素

我們實施了若干旨在促進有效招募及挽留僱員的措施，但我們不能保證該等措施有效。倘我們未能招募或挽留足夠數目的合資格僱員為我們的業務的繼續發展及拓展服務，我們的業務及前景將受負面影響。

### 我們可能受到未投保的風險所引致的損失

按照行業慣例，我們並無為我們房地產開發項目損毀或損害投保（無論其是否在建或已完工及待交付），該等投保不包括有關貸款銀行具有抵押權益的樓宇，就該等樓宇而言，我們必須根據有關貸款協議投全保。同樣地，我們並無為於建築相關的人身傷亡購買保險。此外，我們並無為因於工作地點產生的據稱為侵權行為而引致的責任購買保險。我們亦不能向閣下保證我們不會因該等侵權行為而被起訴或對其損害負有責任。此外，若干虧損根據商業慣例條款不屬於保險範疇，比如因地震、颱風、水災、戰爭及內亂而引致的虧損。倘我們在我們的營運及物業開發下遭受任何虧損、損害或責任，我們可能不會有充足的資金覆蓋任何該等虧損、損害或責任或代替已被損毀的任何物業開發。此外，我們對任何虧損、損壞或責任所作的任何償付可能對我們的業務、財政狀況及經營業績具重大不利影響。

### 我們部分房地產開發的總建築面積超過最初核定的面積，超出的建築面積須經政府批准並支付額外的地價

當中國政府就某塊土地授出土地使用權，其將標明該使用土地的土地授出合約及開發商可能於該土地發展的總建築面積。實際可建的總建築面積因隨後的計劃及設計調整可能超過該批地合約所授權的總建築面積。超過法定數目的建築面積數目於有關機構監察該物業及完成後可予批准，而開發商可能會被要求就該超過的建築面積支付額外土地出讓金。倘我們因該等超過的建築面積未能獲得竣工證書，我們將不會獲准交付有關物業或從有關預售物業確認收入及可能亦根據該預售合約承擔責任。我們不能向閣下保證於發展下的我們的現有項目的總可建建築面積或任何將來物業開發將不會超過完成後的有關授權建築面積，或我們將能償付額外土地出讓金及及時獲得竣工證書。

### 項目居民不一定隨時享有我們所開發的住宅項目的配套設施

我們已發展的若干住宅項目具有如學校等配套設施，通過提供便利及更好的生活環境給居民而提升了該等項目的物業的價值。我們雖然不擁有或營運任何該等配套設施（會所除外）及因此不能保證該等配套設施將持續營運及提供服務予我們所發展物業的居民。倘任何該等附屬物業停止營運及我們不能安排替代服務、受影響項目的物業將對潛在購房者減少吸引力，其將負面影響我們於該項目的未售或持作投資目的物業的業務。此外，因該等配套設施的缺少亦會負面影響我們的名聲。

### 我們控股股東的利益可能與我們的其他股東不一致

緊隨全球發售及資本化發行後，控股股東將按全面攤薄基準實益擁有我們的未行使股份約65.325%，或倘超額配股權獲悉數行使，則擁有我們發行在外股份的約62.964%。控股

## 風 險 因 素

股東的權益可能與我們其他股東的權益有所不同。控股股東對任何企業交易或提交至我們的股東批准的其他事宜(包括併購、合併及出售我們的所有或大部分資產、選舉董事及其他主要公司行動)的結果的決定具有重大影響。倘彼等的權益聯合及共同投票，控股股東將亦有權阻止或終止變動。無控股股東的同意，我們可能會被阻止訂立於我們及我們其他股東有益的交易。我們不能向閣下保證，我們的控股股東將完全按我們的利益行事或有關利益衝突將按有利於我們的方面而解決。

**我們可能會不時被捲入由經營引起的法律訴訟以及其他訴訟，並可能因此出現重大虧損及承擔重大責任**

我們可能於房地產開發及銷售過程中與很多方面產生糾紛，包括業務合作夥伴、承包商、供應商、建築工人及購房者。該等糾紛可能引起法律或其他程序，不論結果如何，均可能導致大量成本、推遲我們的發展計劃，及分散資源及管理層注意力。此外，倘我們不能按有利於我們的方式解決該等糾紛，我們可能遭受重大虧損及面對重大責任。例如，於2007年6月及2009年4月，深圳花樣年投資於深圳市福田區人民法院向深圳碧雲天項目自2006年12月起的物業管理商深圳市盛孚物業管理有限公司提出民事訴訟，該訴訟乃關於我們於深圳碧雲天項目中留作投資用途的177個停車位。該控訴顯示深圳市盛孚物業管理有限公司自2006年12月起非法佔用該等停車位，並未經我們同意收取泊車費。於2007年6月提交的有關民事訴訟已要求法院(i)確認深圳花樣年投資擁有案中停車位的物業權益，包括使用及出租有爭議的停車位的權利以及有爭議的停車位產生的所有利益及利潤；(ii)下令深圳市盛孚物業管理有限公司把案中停車位歸還深圳花樣年投資；(iii)下令深圳市盛孚物業管理有限公司向深圳花樣年投資歸還自2006年12月起來自案中停車位的所有收入連同利息；及(iv)凍結深圳市盛孚物業管理有限公司銀行帳戶內的人民幣756,164元。法庭批准並凍結了深圳市盛孚物業管理有限公司銀行帳戶內的人民幣756,164元的申請，且於2009年2月6日，法院就於2007年6月提出的申索公佈其判決，確認深圳花樣年投資有權收取有爭議的停車位所產生的所有利益及利潤。法院責令深圳市盛孚物業管理有限公司向深圳花樣年投資歸還人民幣526,575元以及一筆人民幣3,914元的額外利息。然而，由於(i)在任何時候，單一的物業開發項目(如深圳碧雲天)只能有一個物業管理人；及(ii)由於深圳的地方政府並無頒佈有關停車位產權登記的法規，因此法院並無就該訴求批准我們的其他請求。由於該判決不是對我們有利，因此我們在2009年3月3日向深圳市中級人民法院提出上訴，要求推翻原判。深圳市盛孚物業管理有限公司亦就判決提出上訴。深圳市中級人民法院在2009年7月6日召開上訴聆訊，但尚未公佈其判決。於2009年4月21日，我們在深圳市福田區人民法院提出另一項申索，該申索是關於該等具有爭議的停車位自2008年5月1日至2009年11月30日期間的收入，並申請凍結深圳市盛孚物業管理有限公司銀行帳戶內的人民幣845,196元。雖然法院已批准我們的申請，凍結了深圳市盛孚物業管理有限公司銀行帳戶內的人民幣845,196元，但聆訊

## 風 險 因 素

暫時中止，等待深圳市中級人民法院的上訴結果。於最後實際可行日期，我們就上述兩項申索的申索金額合共是人民幣1,601,360元。

我們的中國法律顧問通商律師事務所向我們建議，我們對該等具有爭議的停車位擁有合法所有權，且有權使用及租賃該等具有爭議的停車位。此外，儘管深圳市不設停車位業權的公眾登記制度，但只要我們從地方政府機關合法取得深圳市經營性停車場許可證，我們在深圳市的停車位權益(包括從出租該等具有爭議的停車位獲取所有收入的權利)也受到保障。然而，我們租賃或轉讓該等具爭議的停車位的權力須受以下條件限制：(i)為獲取經濟利益而租賃或轉讓該等具爭議停車位的權利時，須授予該項目業主優先權；及(ii)由於深圳當地政府對停車位的業權登記並無頒佈任何法規，故該等具爭議的停車位的所有權轉讓無法進行登記。我們無法向閣下保證，我們可獲得對我們有利的判決，並獲得我們申索的物業權益和金額。有關其他資料，請參見「我們的業務—法律訴訟」。此外，我們與深圳市盛孚物業管理有限公司的關係可能因該糾紛而惡化，有可能損害由深圳市盛孚物業管理有限公司對深圳碧雲天所提供的物業管理服務。

我們可能就我們的營運與管制當局有所分歧，其可能管制我們的行政程序及產生不利決定導致處罰及／或推遲我們的物業開發。於該等情況下，我們的經營業績及現金流可能會遭受重大不利影響。

### 我們可能須負上導致重大成本的潛在環保責任

中國的物業開發商受多條有關保護健康及環境的法律及法規規管。各項目發展地塊所適用的特定環境法律及法規會因地塊位置、環境狀況條件、地塊目前及先前用途及毗鄰物業性質的不同而有很大差異。為遵守環境法例和法規所作的努力可能使項目發展被延遲，招致龐大合規費用及其他成本，及可於環境敏感區域或地區可使項目發展活動被禁止或受到嚴重限制。此外，根據中國法律及法規規定，於建築物施工前，各物業開發項目均須通過環境評估及環境影響評估報告必須呈交相關政府當局審批。於施工前未能接獲環境影響報告的批准可能導致暫停建築及每個項目處罰人民幣50,000元至人民幣200,000元。

有關我們的物業開發項目所開展的環境調查迄今尚未顯示任何重大環境責任。然而，可能該等調查並未顯示全部環境責任及尚有重大環境責任未為我們所知悉，其可能會對我們的業務、財政狀況或經營業績產生重大不利影響。有關更多資料，請參閱「我們的業務—環保問題」。

### 房地產權益的估值包含可能會或可能不會實現的假設

根據香港財務報告準則，因我們的投資物業的公允值的變動而引致的收益或虧損計入彼等產生期間的綜合全面收益表。我們於2009年9月30日的物業估值由仲量聯行西門有限公司編製，載於本招股說明書附錄四的物業估值報告。該估值乃根據若干假設，依其實質

## 風 險 因 素

為主觀及不確定及可能與實際結果有重大出入。例如，就發展中及計劃作將來發展的物業而言，該等估值根據假設(1)該物業根據發展規劃而發展及完成，(2)該等計劃已獲得管制當局及政府審批，(3)有關物業的所有溢價已支付及該等物業並無妨礙及其他限制及(4)我們擁有適當法律業權及有權在不支付額外地價的情況下轉讓該等物業。對於我們具有應佔權益少於100%的項目公司所擁有的物業，估值假設有關於項目公司於該物業或業務總值的權益相當於我們於有關公司或業務的相應所有權益的比例部分。因此，該估值並非預測我們從該等物業預期實現的實際價值。未預期的業績或變動，尤其是物業開發的變更、或總體或當地經濟條件或其他有關因素的變動，包括政府法規的變動，能影響該等價值。

### 我們在中國企業所得稅法下可能被視為一家中國居民企業，我們的全球收入可能須依照中國稅法納稅

中國企業所得稅法及由中國國務院所頒佈的中國企業所得稅法實施條例自2008年1月1日起生效。根據中國企業所得稅法，成立於中國之外而「實際實體」位於中國的企業視為「居民企業」及一般將根據其全球收入按劃一25%的企業所得稅率徵稅。然而，當前尚不清楚何等情況下企業的「實際實體」被視為位於中國。國家稅務總局於2009年4月頒佈了關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知，就中國企業設立的離岸企業的術語「管理機構」給出定義。然而，並未就個體或外資企業(例如我們)成立的離岸企業的「管理機構」給出定義。因此，我們的中國法律顧問通商律師事務所告知我們，就中國企業所得稅法而言，目前並不確定我們是否將被視為中國「居民企業」。我們的大部分管理層目前均建基於中國，因此，就企業所得稅而言，我們可能會被視為一家中國「居民企業」。該等待遇的稅務結果目前尚無定論，由於其將依靠實施條例及依靠當地稅務機構如何應用或執行中國企業所得稅法或實施條例。請參見「一 我們向外國投資者派發的股息以及出售股份的收益可能須依據中國稅法繳納預提稅」。

### 我們向外國投資者派發的股息以及出售股份的收益可能須依據中國稅法繳納預提稅

根據由國務院所頒佈的中國企業所得稅法實施條例，按10%稅率的中國所得稅適用於付予「非居民企業」(及於中國並無機構或營業地點，或該等已有機構或營業地點但有關收入與機構或營業地點關係不大)投資者的股息，該等股息在中國有其自身來源。與此類似，該等投資者依據轉讓股份而變現的任何收益亦須繳納10%中國所得稅，惟該等收益被視為從中國收入源得來的收入。就在香港成立的「非居民企業」的投資者而言，中國所得稅稅率乃從10%下調至5%。誠如我們的中國法律顧問通商律師事務所告知，就中國企業所得稅法而言，目前並不確定我們是否將被視為中國「居民企業」。倘我們被考慮為一家中國「居民企業」，則我們就我們的股份所支付的股息，及閣下從轉讓我們的股份所變現的收益將被視為從中國境內的收入來源所獲得的收入，且將被徵收中國所得稅，這可能將對我們股份投資的價值產生重大不利影響。

## 風險因素

我們主要依靠子公司派發的股息應付我們可能出現的任何現金及融資需要；倘我們中國子公司向我們派發股息的能力受到任何限制，均可能對我們經營業務的能力造成重大負面影響，且該等股息可能須繳納中國稅項

我們是一家控股公司，主要依靠我們的子公司派發的股息應付現金要求，包括用於我們可能承擔的任何債務的必須的資金。倘我們的任何子公司於將來以其自身名義借入債務，管制債務的文據可能會限制股息或按其股權分派給我們。此外，適用的中國法律、規定及條例只准許我們的綜合中國實體從其按中國會計準則釐定的保留利潤(如有)派付股息。根據中國法律、法規及條例，我們的所有中國實體須根據中國會計準則於每年預留至少10%的稅後利潤撥入其各自的法定資本儲備金直到該等儲備的累計數額達到其各自註冊資本的50%。因此，我們的所有中國實體以股息、貸款或墊款的形式轉移其淨收入部分予我們的能力受到限制。截至2009年6月30日，我們的受限制儲備總計為人民幣30.5百萬元。我們的受限制儲備不可以現金股息派發。任何對於我們的子公司支付股息予我們的能力的限制可能對我們增長、支付股息或撥付及經營我們業務的能力產生重大不利限制。

根據國務院頒發的企業所得稅法及實施條例，按10%稅率的中國所得稅適用於由中國企業派發給「非居民企業」的股息，其受中國已訂立的任何有關所得稅條約的應用所規限。誠如我們的中國法律顧問通商律師事務所告知，就企業所得稅法而言，目前並不確定我們或我們的任何非中國子公司是否將被視為「非居民企業」。倘我們或我們的非中國子公司被視為「非居民企業」，我們或任何該等子公司從我們的中國子公司所收取的股息可能會須按10%稅率繳納中國稅項(或協定的較低稅率(若有))。

### 過往已付股息不應被視為我們日後的股息支付或政策的指標

自本公司於2007年10月17日註冊成立以來，本公司並無派發任何股息。截至2007年及2008年12月31日止年度各年，本公司的若干子公司已派付股息約人民幣1.0百萬元。

日後，我們可能宣派及派付的任何股息的金額將根據(其中包括)我們董事的酌情考慮，並將取決於我們日後的經營業務及盈利、資本要求及盈餘、一般財務狀況、合同制約及我們的董事可能視為相關的其他因素。本集團旗下任何公司過往已宣派及作出的派發金額並非為我們日後可能派付股息的指標。

### 與我們行業相關的風險

#### 中國政府抑制房地產市場過熱的政策、監管規定與措施可能對我們的業務造成負面影響

隨着中國經濟增長，房地產方面的投資於過往數年大幅增加。為應對房地產投資增長規模的關注，中國政府已推行政策遏制房地產發展。於2005年3月26日，國務院辦公廳頒佈關於切實穩定住房價格的通知，要求採取措施抑制住宅物業價格飛速上漲。於2005年5月9日，國務院辦公廳批准由七部委頒佈的關於做好穩定住房價格工作的意見，為有關中國當局控制快速增長的住宅物業市場設定指引。於2006年5月24日，國務院辦公廳批准由九部委

## 風 險 因 素

頒佈的關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見。於2007年9月27日，央行及中國銀監會發佈了關於加強商業性房地產信貸管理的通知。該等措施(其中包括)對房地產開發商的借貸資金以及對房地產買家發出的按揭貸款均加以限制。該等措施亦規定，建築面積少於90平方米的套房總面積必須不少於居民住房項目總建築面積的70%。詳情參見本招股說明書附錄七的「關於房地產行業的中國法律概述 — I.中國房地產行業相關的法律監督 — K.穩定住房價格辦法」。我們不能向閣下保證政府部門將不會要求我們修訂我們的發展計劃，或因涉及實施該等新措施的不明朗因素，該等新措施將不會對我們的業務有不利影響。

於2006年7月11日，建設部、商務部、發改委、央行、工商行政局、外匯管理局聯合頒佈171意見。171意見目的為管理外商投資進入國內物業市場及加強監管外商投資企業購買物業。171意見規定(其中包括)對外資機構或個人於中國購買房地產並非擬作個人用途的行為實施更嚴格的標準。於2007年5月23日，商務部及外匯管理局頒佈了關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知，或「第50號通知」，對房地產行業的外商投資施加了額外的制約及要求。參見本招股說明書附錄七的「關於房地產行業的中國法律概述 — I.中國房地產行業相關的法律監督 — B.外商投資的房地產企業」獲取進一步資料。

雖然不同對的調控措施均擬促進房地產發展長期平衡發展，但我們不能向閣下保證該等措施將不會對我們物業的發展及銷售產生負面影響。此外，儘管中國政府因近期的全球金融及經濟危機而推行了經濟刺激計劃，包括就首次購買低於90平方米的普通住宅減免契稅、就正在購買或出售普通住宅的個人實施豁免繳納印花稅，及對正在出售普通住宅的個人免徵土地增值稅等優惠，但概無保證，一旦經濟穩定，該等政策將一直保持，且各種控制措施不會重新實施，這可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

**中國政府對國內房地產開發商接收境外資金的能力加以限制，可能會延遲或阻礙我們將本次發行籌得的資金用於國內業務，並由此對我們的資金流動性、我們為業務提供資金及拓展業務的能力造成重大負面影響**

於2007年7月10日，國家外匯管理局綜合司頒佈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，或「國家外匯管理局通知」。通知規定(其中包括)，(i)對2007年6月1日及以後取得商務主管部門批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業(包括新設和增資)，將不再予以辦理外債登記和外債結匯核准手續及(ii)對2007年6月1日及以後取得地方商務主管部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業，將不予辦理外匯登記(或登記變更)及資本項目結售匯手續。該等新規定限制外商投資房地產公司募集

## 風險因素

海外資金以通過股東貸款注入該等資金予公司的能力。但是國家外匯管理局的通知並無限制物業開發商通過增加現有外商投資房地產公司的註冊資本或透過建立新外商投資房地產公司獲得外國資本，惟該等註冊資本的增加或建立新公司已獲商務部當地機構正式批准及於商務部登記或經商務部正式批准。

我們與其他外商投資中國物業開發商一樣受到該通知的規限。我們擬透過成立新子公司或進行認購，以增加我們現有子公司的註冊資本，以便滙回我們將來可能募集的任何海外資金。隨着實施國家外匯管理局的通知，我們已成功透過增加於商務部登記的註冊資本從我們的海外控股實體滙得外國資金予花樣年集團(中國)、成都生態旅遊及深圳置富。我們的中國法律顧問通商律師事務所認為，本集團已遵守該通知所規定的註冊要求。然而，我們不能向閣下保證我們將及時獲得(若能完全)所有必須的外匯核准證書用於部署海外資金，或我們在將來將能及時獲得(若能完全)任何註冊新外商投資子公司或其他註冊資本增加。此外，我們不能向閣下保證中國政府將不會引進新政策進一步限制我們於本次發售募集的資金滙回至中國的能力。倘我們未能滙回國內於本次發售所募集的任何或全部所得款項淨額至中國，我們的流動資金及集資及擴張我們業務的能力會遭受重大不利影響。

此外，任何向本公司於中國的營運中子公司所作的注資亦須遵守中國的外商投資條例及外匯條例。例如，按照外匯管理局於2008年8月頒佈的《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結滙管理有關業務操作問題的通知》，除中國法律或條例允許者外，從外匯注資轉換的人民幣資金僅適用於屬該等外商投資企業所批准的業務範圍內的活動，並不能用作本地股權投資或收購。根據本通知，我們向我們項目公司增加注資，以及隨後兌換該等資本金為人民幣以作在中國的股權投資或收購時或會遇到困難。我們不能向閣下保證，我們將有能力及時取得該等批准。倘我們未能取得有關批准，則我們向我們的項目公司注資作為其一般營運資金或為其業務提供資金的能力可能受到負面影響，從而對我們的經營業績造成重大不利影響。

### 我們高度依賴於處於相對初期發展階段的中國房地產市場的表現

中國房地產發展行業及私人擁有物業仍處於相對初期的發展階段。儘管近年來中國私人物業需求快速增長，但該增長通常伴隨市場狀況反覆及物業價格波動。由於眾多社會、政治、經濟、法律及其他因素(所有因素均超出我們的控制範圍)可能影響市場的發展，故可能很難預測需求量的大小及需求形成的時間。獲得準確的財務及市場訊息的途徑有限及中國的整體透明度偏低，使未來前景更不明朗。

由於轉售不但困難，而且可能是漫長及成本較高的過程，故私人房地產缺乏流通性強的二手市場，這可能抑制購買新物業的意向。中國個人獲得房地產按揭的融資額有限，加上法定業權和物業權利的可執行性缺乏保障，可能抑制對房地產開發、物業經營服務及物業代理服務的需求。

## 風險因素

### 拆遷成本增加及無法就若干房地產開發項目達成遷置協議可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

由房地產開發商購買持作未來發展的地皮可能包括現有的樓宇或其他建築物或由第三方佔用的地皮。根據城市房屋拆遷管理條例及地方適用法規，中國房地產開發商須直接或間接透過地方政府與因開發而須拆遷的樓宇的現有業主或住戶訂立書面協議，並向其遷址及安置提供補償。房地產開發商應付的補償乃按有關省級政府部門先前設定的公式計算，可能會有變動。倘該補償的計算公式有所變動且所要求的補償水平有所增加，則房地產開發商的土地購買成本可能大幅上漲。此外，倘房地產開發商或地方政府為拆遷而未能與該等樓宇的業主或住戶就補償達成協議，則任何一方可能向有關房屋拆遷機關請求裁決有關補償的金額，這可能會拖延項目的時間。該等拖延可能導致成本的增加以及致使有關項目的預售所產生的預期現金流入發生延遲。倘我們遭遇拆遷安置成本的增加或遭遇由於我們無法達成安置協定所導致的延遲，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

### 與中國相關的風險

#### 中國經濟、政治及社會環境以及政府政策的變動可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響

我們幾乎所有業務及經營均在中國進行。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受到中國經濟、政治及社會發展的影響。中國的經濟在很多方面有別於大多數發達國家的經濟，包括政府參與度、增長率、外匯管制及資源配置。儘管中國政府自70年代起已實施多項措施，強調利用市場力量推動經濟改革、減少生產資產的國家所有權及在工商企業中建立先進的企業管治制度，但中國的大部分生產資產仍屬中國政府所有。此外，中國政府透過強加工業政策而對工業發展的調控繼續發揮主要作用。中國政府亦透過資源配置、管制以外匯計值的債務支付、制訂貨幣政策及向特殊行業及公司提供優惠待遇而對中國經濟增長實施重大管控。中國政府所採取的引導資源配置的若干措施可能有利於中國整體經濟，但亦可能對我們造成負面影響。例如，政府對資本投資的管制、適用於我們的稅務法規的變動、銀行利率及法定存款準備金率的變動或政府對銀行貸款活動的管制，均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

#### 中國法律體系的不確定性可能對我們造成重大不利影響

我們的業務及經營主要在中國進行並受到中國法律、法規的規管。中國法律體系乃以成文法為依據而設立的民事法律體系。以前的法院判決可能被引用作參考，但其作為先例的重要性有限。自70年代末起，中國政府加強了中國的立法及法規以向中國不同形式的外商投資提供保護。然而，中國仍未發展成一個全面綜合的法律體系，且近期頒佈的法律及規例可能沒有充分涵蓋中國經濟活動的所有方面。由於眾多該等法律、法規及規則相對較新，且公佈的決議數量有限並無約束力，該等法律、法規及規則的詮釋及執行可能存在不



## 風險因素

確定性，未必能與其他更多發達司法區域的詮釋及執行一致或具前瞻性。此外，根據該等法律、法規及規則，我們獲得的法律保護可能有限。任何於中國的訴訟或判決裁決的執行可能會拖延甚久，且可能致使產生大筆成本及分散資源及管理層的注意力。

### 人民幣匯率的波動可能對閣下的投資造成重大不利影響

人民幣及港元、美元及其他外幣之間的匯率受到(其中包括)中國政治及經濟狀況變動的影響。於2005年7月21日，中國政府改變了其實施了十年的政策，即人民幣價值不再與美元掛鈎。根據新政策，人民幣與一籃子貨幣掛鈎(由人行所定)，藉此每日漲幅或跌幅最多為0.5%。此項政策變動已導致人民幣兌美元匯率於隨後的三年內升值約21.5%。

國際上仍對中國政府施加重大壓力，促使其實施更有彈性的貨幣政策，這可能導致人民幣兌美元、港元或其他外幣進一步升值及升值幅度更大。由於我們依賴於由我們的經營性子公司向我們支付的股息，故人民幣的任何重大重估可能對應付的以外幣計值的股息價值造成重大不利影響。我們需要將全球發售及未來融資所得款項兌換成人民幣以用於我們的經營，故人民幣兌相關外幣升值可能對我們由兌換所得人民幣金額造成不利影響。相反，倘我們決定將我們的人民幣兌換成港元以支付我們股份的股息或用於其他業務，港元兌人民幣升值可能對我們可獲取的港元金額造成負面影響。

### 政府對貨幣兌換的管制可能影響閣下的投資價值並限制我們有效利用資金的能力

我們幾乎所有收入均以人民幣計值。中國政府對人民幣向外幣的兌換實施管制，並且在某些情況下控制向中國境外的司法區域匯款。根據中國現行外匯法規，在符合若干手續條件下，某些經常帳目(包括利潤派發、利息支付及與貿易相關的業務的開支)可以外幣支付而毋須獲外匯管理局的事先批准。然而，倘人民幣將被兌換為外幣及向中國境外匯款以支付資本開支，例如償還以外幣計值的貸款等，須經外匯管理局或其地方分局的批准。中國政府日後亦可能酌情限制使用外幣進行經常帳交易。

根據我們現有的企業架構，我們的收入主要來自於我們中國子公司的股息支付。外幣可獲取性的短缺可能限制我們中國子公司匯出足夠外幣以向我們支付股息或其他款項，或以其他方式清償其以外匯計值的債務。倘外匯管制制度阻止我們取得足夠外幣應付我們的貨幣需求，我們未必能以外幣向我們的股東派付股息。此外，我們從經營所得的大量未來現金流將以人民幣計值，故任何外匯兌換的現有及日後限制可能限制我們於中國境外購買商品及服務的能力或以其他方式為我們以外幣進行的業務活動提供資金的能力。

## 風 險 因 素

**未能遵守我們的中國公民員工購股權的註冊以及受限股份單位的有關中國規定可能導致員工或我們須承受罰款或法律或行政處罰**

根據外匯管理局於2007年1月5日發佈的個人外匯管理辦法實施細則，或個人外匯細則及由外匯管理局於2007年3月發佈的相關指引，根據員工購股權計劃或股份激勵計劃，獲授由境外上市公司授出的股份或購股權的中國公民須透過該等境外上市公司的中國子公司或其他合資格中國代理公司，以獲取外匯管理局的批准及完成有關購股權或其他股份激勵計劃的若干其他手續。然而，外匯管理局並無就海外非上市公司的僱員(該等公司參與僱員持股計劃或期權計劃)的註冊過程發佈規定或實施細則。此外，出售股份或由境外上市公司派發股息所得的外匯收入須滙入該等中國公民的外幣帳目或兌換為人民幣。我們日後可能獲授購股權或受限股份單位的中國公民員工，或我們日後的中國購股權持有人，將受個人外匯細則的規限。倘我們或我們的中國購股權持有人未能遵守該等規例，我們或我們的中國購股權持有人可能會承受罰款及法律或行政處罰。

**根據針對我們、我們的董事以及高管層的境外法律，閣下在送達傳票、執行境外判決或在中國提起最初訴訟時可能遇到困難**

我們在中國從事我們的幾乎所有經營且我們幾乎所有的資產均位於中國。此外，我們絕大部分董事及高管層均居住於中國境內。因此，投資者不可能在中國境外向我們的絕大部分董事及高級管理層送達傳票。此外，中國與美國、英國或其他許多國家之間並無簽訂互相確認及執行法院判決的條約。因此，可能會難以在任何該等司法權區確認及執行中國法院的判決。

**國家及地區經濟可能因沙土複現或其他疫症爆發、自然災害或惡劣的天氣狀況而遭受不利影響，從而影響到我們的業務前景**

於2008年5月，中國西南部的四川省發生一次特大地震及多次餘震。震中距離成都約80公里，而我們在成都有11個開發項目，包括5個已開發項目及6個目前在建或持作未來開發的項目。雖然該等項目並無因地震而遭致任何重大有形損害，但該等項目的部分已竣工物業已受到輕微損害(如牆壁裂縫)。因該等損害由不可抗力事件地震所引致，我們對客戶並不承擔任何法律責任，但我們仍決定為客戶維修該等牆壁裂縫，成本我們自行承擔，以此提高客戶的滿意度及提升我們作為一家負責物業開發商的聲譽。根據地震後當地政府頒佈的針對成都所有建築項目的指令，我們成都項目的建設亦暫停約兩個月。地震後的數月期間，我們於成都的物業銷售額亦大幅下跌。倘我們業務所在區域發生任何其他自然災害，則我們的業務可能受到重大不利影響。此外，中國的若干地區極易遭受疫症，例如嚴重急性呼吸系統綜合症(「沙土」)、H1N1型流感(又稱豬流感)或禽流感、自然災害或惡劣的天氣狀況。倘中國沙土重臨、禽流感爆發或出現其他任何疫症、自然災害或惡劣天氣狀況，此等均可能對亞洲(包括中國)的地區及國家經濟造成不利影響，亦可能使我們房地產開發遭受重大干擾，從而可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 與全球發售相關的風險

#### 我們的股份之前並無公開市場，因此股份的流通性及市價可能反覆

我們的股份於全球發售前並無公開市場。於全球發售完成後，聯交所將成為我們的股份上市的唯一市場。我們不能向閣下確保我們的股份於公眾交易市場會發展及維持活躍。此外，我們的股份可能於全球發售後以低於發售價的價格在公眾市場進行交易。發售價將根據我們(本身及代表售股股東)及代表包銷商的聯席全球協調人達成的協議而釐定，並可能與全球發售後我們股份的市價相差甚遠。倘於全球發售後並未形成或維持我們股份的活躍交易市場，則我們股份的市價及流動性可能受到重大不利影響。

#### 我們的股份交易價可能反覆，因此可能令閣下蒙受重大損失

我們的股份交易價可能反覆且可能因我們無法控制的因素(包括香港、中國、美國及世界其他國家證券市場的一般市場狀況)而出現大範圍的波動。特別是業務經營主要同樣位於中國且證券於香港上市的其他公司，其市價的表現及波動可能影響我們的股份的價格及交易量的反覆。近期，多數中國公司已將其證券(或準備將其證券)在香港上市。部分該等公司已遭遇重大反覆，包括其首次公開發售後的重大的價格下跌。該等公司於其發售之時或之後的證券交易表現可能影響投資者對於香港上市的中國公司的整體情緒，及其後可能影響我們的股份交易表現。不管我們的實際經營表現如何，該等廣泛的市場及行業因素可能對市價產生重大影響及造成反覆。

除市場及行業因素外，我們的股份價格及交易量可能由於特定業務理由而呈現高度反覆的特性。特別是我們的收入、盈利及現金流的變動等因素可能導致我們的股份市價大幅變動。任何該等因素可能導致我們的股份數量及交易價格的大幅及突然變動。

#### 我們股份的大量出售或待出售可能對我們股份的市價造成不利影響

控股股東及／或投資者於全球發售完成後在公開市場大量出售我們的股份可能不時對我們股份的現行市價造成不利影響。有關我們股份未來銷售可能採用的限制措施的更多資料請參閱本招股說明書「包銷」一節。該等限制到期後，我們股份的市價可能因以下因素出現下跌：我們股份或與我們股份有關的其他證券日後在公開市場大量出售；發行新股份或與我們股份有關的其他證券；或對有關銷售或發行可能發生的預測。我們日後在合適的時間按合適價格籌集資本的能力可能因此受到重大不利影響。

#### 閣下所持股份的價值將即時大幅攤薄及倘我們日後發行額外股份，閣下的股份可能遭進一步攤薄

我們的股份發售價高於緊接全球發售前每股有形資產淨值。因此，購股者於全球發售時按最高發售價2.20港元認購我們的股份，備考綜合有形資產淨值將被即時攤薄至每股股份0.83港元(假設超額配股權未獲行使)。

## 風 險 因 素

為募集資金及擴展我們的業務，我們可能考慮在日後發售及發行額外股份或可轉換為股份的證券。我們亦可能根據購股權計劃發行額外股份。倘我們日後以低於每股有形資產帳面淨值的價格發行額外股份或可轉換為股份的證券，可能會即時攤薄購股者股份的每股有形資產帳面淨值。

**我們無法保證本招股說明書所載摘自官方政府刊物的關於中國及任何省份、城市或地區或關於中國及任何省份、城市或地區的經濟和房地產行業的事實、預測及其他統計資料為準確無誤**

本招股說明書內的關於中國及任何省份、城市或其中的地區或關於中國及任何省份、城市或其中的地區的經濟及房地產行業的事實、預測及其他統計資料均來自一般被認為可信賴的各種官方的政府刊物。然而，我們不能保證有關來源資料的質素及可靠性。我們、聯席保薦人、聯席帳簿管理人、聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人或我們任何各自的或各自的聯屬人士或顧問概無編製或獨立核實該等事實、預測及統計資料，故我們對該等事實、預測及統計資料的準確性不發表任何聲明，而這些資料可能與在中國境內或境外所編製的其他資料有差異。由於搜集資料方法可能有錯漏或無效或官方政府刊物與市場做法有差異或因其他問題，載列於本招股說明書的統計資料可能不準確或不可與其他經濟體系的統計資料作比較，故此不應過份加以依賴。此外，不能保證此等統計資料乃按與其他記錄資料的相同基準或相同準確程度而作出陳述或彙編。

在所有情況下，投資者應考慮該等事實、預測及統計資料有多大的可信程度或重要性。

**閣下應仔細閱讀整本招股說明書，且我們鄭重提醒 閣下不要依賴報章或其他傳媒有關我們及全球發售的資料**

在本招股說明書刊發前，報章及媒體曾於2009年10月刊登關於我們及全球發售的報道，包括但不限於21世紀經濟報道、蘋果日報、香港明報、香港經濟日報、東方日報及星島日報的報道。有關報道包括若干財務資料、行業比較及／或有關全球發售及本集團的其他資料，該等資料全部均無載於本招股說明書。今後，報章及媒體可能繼續會刊登有關我們及全球發售的報道。我們就任何該等報章或媒體報道或任何該等資料的準確性或完整性，概不承擔任何責任。我們就任何該等資料或刊物的適當性、準確性、完整性或可靠性概不發表任何聲明。倘若在本招股說明書以外刊物登載的任何該等資料與本招股說明書所載資料不一致或有出入，我們就任何該等資料概不負責，故此 閣下也不應予以依賴。決定是否購買本公司股份時，閣下僅應依賴本招股說明書所載資料。

# 有關本招股說明書及全球發售的資料

## 董事對本招股說明書內容所須承擔的責任

本招股說明書乃遵照香港公司條例、證券及期貨(在證券市場上市)規則(香港法例第571V章)及上市規則，向公眾人士提供有關我們的資料。董事就本招股說明書所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，並無遺漏其他事實，致使本招股說明書所載任何內容產生誤導。

## 香港公開發售及本招股說明書

本招股說明書純粹就香港公開發售而刊發。本招股說明書及申請表格載有香港公開發售的所有條款及條件，以供香港公開發售的申請者參閱。

香港公開發售股份僅按照本招股說明書所載資料及聲明發售。並無任何人士獲授權就香港公開發售提供本招股說明書所載以外的資料或聲明。除本招股說明書所載以外的任何資料或聲明均不得視為已獲本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席帳簿管理人、聯席牽頭經辦人、財務顧問、包銷商、本公司及彼等各自董事、高級職員、聯屬人士或顧問，或參與全球發售的任何其他人士授權而加以信賴。

無論如何，送交本招股說明書或據此作出的任何認購或收購概非意味自本招股說明書日期起本公司業務並無變化或事情合理發展很可能會導致發生變化或於本招股說明書日期後任何時間載於其中的資料均屬正確。

## 包銷

香港公開發售為全球發售一部分，而全球發售包括初步發售145,800,000股香港公開發售股份的香港公開發售及初步配售1,312,200,000股國際發售股份的國際發售(假設超額配股權未獲行使)。

申請股份上市由聯席保薦人保薦。香港公開發售將由香港包銷商根據香港包銷協議條款全數包銷，並須按照我們(本身及代表售股股東)與聯席全球協調人(代表包銷商)協議的發售價進行。全球發售由聯席全球協調人管理。

倘於2009年11月18日或前後，但不遲於2009年11月24日，我們及聯席全球協調人基於任何原因無法協議發售價，則全球發售將不會成為無條件而將即時失效。倘我們按上市日期的發售價計算的市值低於1.0十億美元或本公司來自首次公開發售的所得款項不少於250百萬美元，我們則根據重組契約的條款，將不會進行全球發售。有關包銷商及包銷安排的其他資料載於本招股說明書的「包銷」一節。

## 提呈及銷售發售股份的限制

根據香港公開發售購買香港公開發售股份的人士均須確認或因其購買香港公開發售股份而被視為確認其知悉本招股說明書所述有關發售股份的發售限制。

並無採取任何行動以准許在香港以外任何司法權區公開發售該等發售股份或派發本招股說明書。因此，在未獲准提出要約或作出邀請的司法權區內或任何前述情況下，或向任

## 有關本招股說明書及全球發售的資料

何人士提出要約或提出認購邀請即屬違法的情況下，本招股說明書不得用作亦不屬於要約或邀請。在其他司法權區派發本招股說明書及提呈發售或銷售發售股份受到限制，除非因其已向有關證券監管機構登記或獲該等機構授權或豁免遵守適用的證券法而根據該等司法權區適用證券法獲准進行，否則可能無法實行。

### 上市

我們已向聯交所上市委員會申請批准已發行股份、根據資本化發行、全球發售及緊隨行使超額配股權後將發行及銷售的股份，以及因行使根據購股權計劃授出的購股權發行的任何股份。

我們的股份或借貸資本概無於其他證券交易所上市或買賣。短期內，我們不會亦不擬徵求批准在其他證券交易所上市或買賣。

### 股份合資格納入中央結算系統

待股份獲准在聯交所上市及買賣，及本公司符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算選定的任何其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。香港聯交所參與者之間的交易須於交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。所有在中央結算系統進行的活動須遵守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。我們已作出一切必要安排，以便股份獲准納入中央結算系統。

### 香港股東名冊

根據香港公開發售的認購申請發行的所有股份將會登記於我們的香港股東名冊。我們的股東名冊總冊將存置於開曼群島的本公司股份過戶登記總辦事處。

### 印花稅

買賣登記於我們香港股東名冊的股份須繳納香港印花稅。詳情請參閱本招股說明書「附錄五 — 稅項及外匯」中的「香港稅項 — 印花稅」一節。

### 建議諮詢專業稅務意見

閣下對認購、購買、持有或出售及買賣股份的稅務影響如有疑問，應諮詢專家意見。

我們強調，聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席帳簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商，或我們或彼等各自的董事、高級職員、聯屬人士或顧問或任何參與全球發售的其他各方概不會就閣下因認購、購買、持有、出售或買賣股份或閣下行使本公司股份所附權利而引致的任何稅務事宜或負債承擔任何責任。

### 向我們股份持有人應付的股息

除另有決定外，向名列我們股東名冊的股東支付的股息將以普通郵遞方式郵寄至各股東登記地址，郵誤風險概由股東承擔。

## 穩定價格

穩定價格措施是包銷商為促進證券分銷而採用的慣常手法。為穩定價格，包銷商可於指定期間內在第二市場競投或購入新發行證券，從而阻止並在可能的情況下，避免有關證券的首次公開發售價下跌。

有關穩定價格及超額超額配股權的更多資料請參閱本招股說明書「全球發售的架構 — 全球發售」及「全球發售的架構 — 超額配股權及穩定價格」一節。

## 申請香港公開發售股份的程序

申請香港公開發售股份的程序載於本招股說明書「如何申請香港公開發售股份」一節及有關申請表格內。

## 全球發售的架構

全球發售的架構(包括其條件)載於本招股說明書的「全球發售的架構」一節。

## 貨幣換算

除另有指明或按過往滙率進行的換算外，本招股說明書以人民幣及美元列值的金額均按以下滙率折算為港元，惟僅供說明：

1.00港元兌人民幣0.8810元

1.00美元兌人民幣6.8376元

1.00美元兌7.7502港元

然而，並不表示任何人民幣、美元或港元金額可能或應當按上述有關日期的滙率或任何其他滙率兌換。

## 語言

中國國家機構、實體、部門、設施、項目、地理位置、證書、名目、法律、規定等英文名稱均為其中文名稱的翻譯，僅供識別之用。如有歧義，則以中文為準。

## 約整

本招股書所載若干金額及百分比數字或已約整(或約整至小數點後一個位)，因此若干表格內的總計數字未必相等於前述數字的總和。

除非另有說明，所有有關本公司的持股量均假設超額配股權並未行使。

## 參與全球發售的董事及各方

### 董事

姓名	住址	國籍
<b>執行董事</b>		
潘軍先生(主席)	中國 廣東省 深圳市 福田區 農園路66號 香域中央花園 10棟10樓D室	中國
曾寶寶小姐	中國 廣東省 深圳市 福田區 園嶺 園中花園 C棟25A室	中國
馮輝明先生	中國 廣東省 深圳市 南山區 高新南11道 博海名苑 4棟3C室	中國
陳思翰先生 ACCA, CPA	香港 新界 將軍澳 澳景路88號 維景灣畔 3座26樓H室	中國
<b>獨立非執行董事</b>		
何敏先生	香港 新界 青衣 青敬路33號 盈翠半島3座 21樓E-F室	中國
廖長江先生，太平紳士	香港 馬已仙峽道9號 玫瑰園9B室	中國
黃明先生	中國 北京市 順義區 麗嘉花園3-018室 郵編：101312	美國
許權先生	中國 廣東省 深圳市 福田區 華強北路 群星廣場 C座2801室	中國



## 參與全球發售的董事及各方

### 參與各方

#### 聯席保薦人

(按英文字母排序)

中信證券融資(香港)有限公司  
香港中環  
添美道1號  
中信大廈26樓

德意志銀行香港分行  
香港  
皇后大道中2號  
長江集團中心48樓

#### 聯席全球協調人及

#### 聯席帳簿管理人

(按英文字母排序)

中銀國際亞洲有限公司  
香港中環  
花園道1號  
中國銀行大廈26樓

中信證券融資(香港)有限公司  
香港中環  
添美道1號  
中信大廈26樓

德意志銀行香港分行  
香港  
皇后大道中2號  
長江集團中心48樓

高盛(亞洲)有限責任公司  
香港  
皇后大道中2號  
長江集團中心68樓

#### 聯席牽頭經辦人

(按英文字母排序)

中銀國際亞洲有限公司  
香港中環  
花園道1號  
中國銀行大廈26樓

中信證券融資(香港)有限公司  
香港中環  
添美道1號  
中信大廈26樓

德意志銀行香港分行  
香港  
皇后大道中2號  
長江集團中心48樓

高盛(亞洲)有限責任公司  
香港  
皇后大道中2號  
長江集團中心68樓

工銀國際證券有限公司  
香港  
皇后大道東1號  
太古廣場三座17及18樓

#### 本公司法律顧問

有關香港法律：

齊伯禮律師行  
禮德律師行聯營行  
香港中環  
遮打道16-20號  
歷山大廈20樓

## 參與全球發售的董事及各方

### 有關美國法律：

盛信美國法律事務所  
香港中環  
花園道3號  
中國工商銀行大廈35樓

### 有關中國法律：

通商律師事務所  
中國北京市  
朝陽區  
建國門外大街甲12號  
新華保險大廈6樓  
郵編：100022

### 有關開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman  
Cricket Square, Hutchins Drive  
PO Box 2681  
Grand Canyon KY1-1111  
Cayman Islands

### 包銷商法律顧問

### 有關香港法律及美國法律：

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：

金杜律師事務所  
中國北京市  
朝陽區  
東三環中路7號  
北京財富中心  
寫字樓A座40層  
郵編：100020

### 核數師及申報會計師

德勤•關黃陳方會計師行  
香港執業會計師  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

### 物業估值師

仲量聯行西門有限公司  
香港鰂魚涌  
英皇道979號  
太古坊多盛大廈17樓

### 收款銀行

東亞銀行有限公司  
香港  
德輔道中10號  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
香港中環  
花園道3號  
中國工商銀行大廈33樓

## 公司資料

註冊辦事處	Cricket Square, Hutchins Drive PO Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
公司總部	中國 廣東省深圳市 深南大道6021號 喜年中心A座27樓 郵編：518040
公司網站	www.cnfantasia.com (此網站的內容並不構成 本招股說明書的一部分。)
根據香港公司條例第XI部 註冊的香港營業地點	香港 銅鑼灣 告士打道262號 鵬利中心1103室
公司秘書	陳思翰先生 ACCA, CPA
合資格會計師	陳思翰先生 ACCA, CPA
授權代表	陳思翰先生 香港 新界 將軍澳 澳景路88號 維景灣畔 3座26樓H室  馮輝明先生 中國 廣東省 深圳市南山區 高新南11道 博海名苑 4棟3C室
審核委員會成員	何敏先生(主席) 廖長江先生，太平紳士 黃明先生 許權先生
薪酬委員會成員	黃明先生(主席) 何敏先生 廖長江先生，太平紳士 許權先生 潘軍先生
提名委員會成員	曾寶寶小姐(主席) 何敏先生 廖長江先生，太平紳士 黃明先生 許權先生 潘軍先生

## 公司資料

開曼群島主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited

Butterfield House  
68 Fort Street  
P.O. Box 609  
Grand Cayman  
KY1-1107  
Cayman Islands

香港股份登記處

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

博大資本國際有限公司

香港  
皇后大道中183號  
中遠大廈  
39樓3906室

中國主要往來銀行  
(按英文字母排序)

中國農業銀行

中國建設銀行

招商銀行

中國民生銀行

華夏銀行

中國工商銀行

香港上海滙豐銀行

### 本公司

本公司於2007年10月17日根據開曼群島法律註冊成立為一家獲豁免公司。為籌備我們的股份於聯交所上市而發生的企業重組，令本公司成為了本集團的最終控股公司。有關我們企業架構及重組的進一步詳情載於本招股說明書「附錄八一法定及一般資料」一節。

### 企業重組後的集團架構

下圖列示本集團於企業重組後及緊接全球發售與資本化發行之前的集團架構(包括我們的聯營公司)，且並未計及行使超額配股權或根據購股權計劃將予授出的任何購股權可能發行或出售的任何股份。



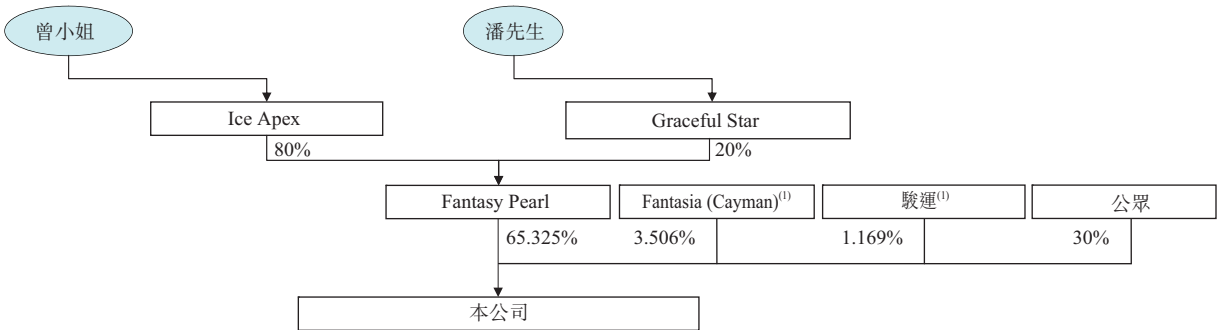
## 歷史、重組及集團架構

附註：我們的非全資子公司為：

- a. 星彥地產及深圳星彥行，其中餘下15%股本權益由路瑩擁有。路瑩於2002年加入我們，為星彥地產的總經理及董事，亦為我們其他子公司惠州星彥地產、東莞星彥地產及深圳星彥行的董事。於最後實際可行日期，除本文所披露的關係外，路瑩與本集團及其關連人士概無任何其他關係。
- b. 彩生活科技，其中餘下30%股本權益由唐學斌擁有13%，四名其他個別人士各擁有4%，而餘下一名個別人士擁有1%。唐學斌於2002年加入我們，為花樣年物業管理公司的總經理及董事，亦為我們其他子公司彩生活科技、彩生活網絡、開元同濟、深圳蓮塘物業管理、深圳彩悅酒店管理及深圳彩悅酒店的董事。至於持有彩生活科技合共17%權益的其他五名人士是我們其他子公司的僱員，其中兩人是開元同濟的僱員，分別持有4%及1%的權益，而(i)花樣年物業管理公司一名僱員、(ii)彩生活網絡一名僱員；及(iii)董東，花樣年物業管理僱員及彩生活科技董事及副總經理，各持有4%權益。於最後實際可行日期，除本文所披露的關係外，該等少數權益持有人與本集團及其關連人士概無任何其他關係。
- c. 宜興江南水鄉，其中餘下40%股本權益由敬柳擁有。敬柳亦為宜興江南水鄉的董事。敬柳之前是國內其他房地產發展公司的僱員，自2005年4月宜興江南水鄉成立後一直是我們的合營夥伴。於最後實際可行日期，除本文所披露的關係外，敬柳與本集團及其關連人士概無任何其他關係。
- d. 深圳花樣年投資，其中餘下48%股本權益由邱瓊明擁有。邱瓊明為深圳花樣年投資的董事及深圳市京基房地產股份有限公司(前稱深圳市京基房地產開發有限公司)的僱員。於2009年9月24日以前，深圳市京基房地產股份有限公司持有48%的股本權益。於最後實際可行日期，除本文所披露的關係外，邱瓊明與本集團及其關連人士之間並無任何其他關係。
- e. 成都花樣年，其中餘下10%股本權益由四川中旭擁有。該公司於2001年起成立，為投資項目、人力資源培訓及信息服務提供諮詢服務。自2001年6月成都花樣年成立後，該公司一直是我們的合營夥伴。於最後實際可行日期，除本文所披露的關係外，四川中旭與本集團及其關連人士概無任何其他關係。
- f. 天津松江花樣年，其中餘下40%股本權益由天津松江集團擁有。該集團為中國房地產發展商及投資者，自2006年4月天津松江花樣年成立後，一直是我們的合營夥伴。天津松江集團的控股權益持有人華通天香集團股份有限公司(通過深圳梅江南)亦是我們的聯營公司東莞左庭右院的間接控股權益持有人。我們擁有東莞左庭右院的37.5%股本權益。天津松江集團及我們其中一家子公司花樣年集團(中國)已於2007年4月27日就望叢古蜀文化產業園與鄂縣人民政府簽訂合作框架協議。於最後實際可行日期，除本文所披露的關係外，天津松江集團與本集團及其關連人士概無任何其他關係。

## 歷史、重組及集團架構

於緊隨全球發售及資本化發行之後，我們於組成本集團的公司及我們的聯營公司的權益不會發生變動。下圖列示了緊隨全球發售與資本化發行(但未計及行使超額配股權或根據購股權計劃將予授出的任何購股權可能發行或出售的任何股份)後本公司的股權架構：



附註：

- (1) 由於 Fantasia (Cayman) 及駿運為獨立第三方，兩者的股份當作上市規則第8.24條所指的「公眾人士」所持股份，且並不屬於上述由公眾人士持有的30%持股量。

本公司的中國法律顧問通商律師事務所認為：

- (1) 除香港花樣年於2006年收購成都花萬里25%的股權外(已對此作出補救措施)，由中國六部委(包括商務部)聯合頒佈並於2006年9月8日生效的(「併購規定」)中的要求對重組所採取的任何步驟概不適用。基於本集團成立的六家外商投資的中國企業(即花樣年集團(中國)、深圳雅浩、深圳置富、成都花樣年、成都生態旅遊及天津松江花樣年)各公司於併購規定生效日之前已獲得有關商務機關的批文，併購規定對上述六家公司並不適用。此外，隨後對上述公司的持股情況作出任何變動或上述公司於中國境內公司的股權或資產作出任何投資，即使該等變動及投資於併購規定生效日之後完成，但並不屬於外國投資者對境內公司進行「股權併購」或「資產收購」的範疇中(定義見併購規定第2條)。因此，併購規定對重組所採取的任何步驟概不適用；
- (2) 除成都市商務局就香港花樣年收購成都花萬里25%股權而於2006年發出的批文外(根據當時新頒佈的併購規定，該批文本應由商務部發出)，根據適用的中國法律法規，已就全球發售而於中國境內進行重組的所有步驟取得批文。所有該等政府機關均已獲授權頒發相應批文。由於香港花樣年於2008年將其於成都花萬里25%的股權轉讓予深圳花千里，因此，上述未能根據併購規定取得商務部的批文已獲得適當補救，且不會導致成都花萬里的營業執照被撤銷，亦不會使本集團面臨任何重大法律風險；
- (3) 併購規定並不適用於全球發售，且無須取得中國證監會或任何其他中國政府機構有關全球發售的批准或同意。



## 歷史及發展

### 歷史

本集團的歷史可追溯至1996年9月28日，當時深圳花樣年投資成立，該公司是一家在中國從事物業開發業務的公司。深圳花樣年投資由我們的執行董事曾小姐（彼於高級管理及創業方面擁有13年的經驗）作為主要股東組建，而當時的其餘少數股東為深圳市京基房地產開發有限公司。

於開始興建本集團首個住宅開發項目深圳碧雲天之後，於1999年，我們的主席、執行董事兼首席執行官加盟深圳花樣年投資，擔任助理總經理。自此，我們的核心管理團隊由潘先生與曾小姐組成。

憑藉潘先生加盟本集團之前在中國物業市場擁有的多年經驗，本集團將其業務範圍拓展至包括物業經營服務（包括物業管理服務及物業代理服務）在內。因此，於2000年成立了兩家公司，即花樣年物業管理公司及星彥地產。由該兩家公司提供的服務包括物業管理，銷售與推銷本集團的物業及由其他開發商開發的房產。

我們在中國各城市及地區的下列業務分部繼續進行拓展，即物業開發、物業投資、物業經營服務（包括物業管理服務、樓宇設備安裝、維護及維修服務、資訊網絡服務），以及物業代理服務（包括一級物業代理服務、二級物業中介物業經紀服務以及物業顧問及諮詢服務）。於2006年，我們在成都、東莞、深圳、惠州及天津成立更多子公司，包括以下公司：成都花千里、東莞花樣年、東莞星彥地產、成都生態旅遊、花樣年集團（中國）、惠州星彥地產、彩生活科技、深圳花千里、天津花樣年投資及天津松江花樣年。

由於我們亦計劃開發及拓展我們的酒店服務（包括酒店管理及運營服務），因此，本集團於2008年成立深圳彩悅酒店管理；於2009年成立深圳彩悅酒店、深圳花樣年酒店管理、花樣年酒店管理國際、深圳花樣年商業管理及花樣年物業管理國際。

### 業務發展里程碑

下列事件乃本集團自其成立以來的主要業務里程碑：

1998年 我們的首個住宅物業開發項目深圳碧雲天在中國深圳市福田區動工。

2000年 深圳碧雲天落成。我們開始從事物業管理業務，提供物業管理服務，包括保安服務、物業及設施維護、園藝及住宅物業與寫字樓的其他物業管理服務。我們位於中國深圳市羅湖區的首個半裝修住宅精品樓盤項目芳鄰亦開始施工。

於2000年2月21日，星彥地產成立。

2001年 芳鄰項目竣工。

我們使我們的物業組合多元化至包括寫字樓的開發。我們的首個寫字樓開發項目喜年中心於中國深圳市福田區動工。

## 歷史、重組及集團架構

地域上，我們已將房地產開發業務拓展至成都。於2001年10月18日，成都通和成立。

2002年 位於中國深圳市羅湖區的住宅項目深圳錦上花動工。

2003年 位於中國深圳市羅湖區的住宅項目喜年中心及深圳錦上花竣工。深圳另一個住宅項目趣園動工。

於中國成都市錦江區的首個住宅開發項目成都錦上花動工。

我們位於中國成都市城南區的首個住宅及商用大樓開發項目藝墅花鄉亦開始施工。

2004年 趣園項目竣工。

位於中國深圳市福田區的住宅項目深圳花好園動工。

成都的項目成都錦上花及藝墅花鄉竣工。

2005年 深圳花好園項目竣工。

於中國成都市公興鎮的一個住宅社區開發項目別樣城一期及二期動工。

別樣城一期工程已竣工。

2006年 位於中國四川省成都市成華區的大型住宅社區項目成都花郡一期及二期項目同期動工。

別樣城三期工程開始動工。

花樣年集團(中國)於2006年1月20日成立，並於同年成為深圳花樣年投資、花樣年物業管理公司、星彥地產及成都通和各自股權的控股公司。

彩生活科技於2006年8月25日成立，並於2006年11月13日及2006年12月5日分別成為花樣年物業管理公司及開元同濟的控股公司。

2007年 地域上，我們已將房地產開發業務拓展至長江三角洲地區。我們開始著手雲海間的建設，該項目乃位於中國江蘇省宜興市西渚鎮的一個高檔住宅社區。該項目預計將於2010年1月竣工。

位於成都的別樣城二期及三期，以及成都花郡的一期及二期工程均已竣工。

中國深圳市鹽田區的一個住宅樓盤花港家園動工。

中國深圳市南山區的工業項目深圳香年廣場動工。

在成都，位於武侯區的住宅及商業社區物業開發項目成都花好園，及位於蒲江縣鶴山鎮光明村的大型住宅綜合物業開發項目大溪谷1.1期開始動工。

2008年 除深圳、成都及宜興外，我們亦將房地產開發業務拓展至珠江三角洲如東莞及惠州等其他城市。

我們將房地產開發業務拓展至京津都市圈。於中國天津市漢沽區的住宅社區開發項目營城湖開始進行總體設計及規劃。在天津，城市綜合體天津喜年廣場亦開始施工。整個項目預計於2010年12月竣工。

## 歷史、重組及集團架構

在深圳，住宅社區項目深圳花郡開始施工。該項目預計將於2011年3月竣工。

在成都，以下項目開始施工：

- (i) 大型城市綜合體成都喜年廣場。按目前的預期，於2009年11月竣工後，該49層高的樓宇將成為成都最高的樓宇及當地的地標。
- (ii) 位於永商鎮著名旅遊勝地的大型住宅社區物業開發項目成都君山一期。該項目一期預期於2010年8月竣工；
- (iii) 大型住宅社區物業開發項目花樣城1.1期；及
- (iv) 大溪谷1.2期。該項目預計於2009年11月竣工。

成都花郡三期、大溪谷1.1期、成都花好園、花港家園及深圳香年廣場已竣工。

2009年 在東莞，住宅社區開發項目東莞君山已開始施工。整個項目預計將於2011年6月竣工。在成都，大型城市綜合體美年國際廣場1.1期至1.3期開始施工。該項目的1.1期和1.2期預計將於2010年10月竣工，1.3期預計將於2011年10月竣工。

在成都，大溪谷2.1.1期已開始施工，預計將於2010年12月竣工。花樣城2期亦開始施工，預期將於2011年5月竣工。

花樣城1.1期、成都花郡四期及五期已竣工。

截至最後實際可行日期，我們共有29個處於不同開發階段的房地產開發項目，其中11個項目位於成渝經濟區、14個項目位於珠江三角洲地區、2個項目位於長江三角洲地區及2個項目位於京津都市圈。我們亦就3個潛在新項目訂立多份初步框架協議。

### 我們的股權架構

於2007年10月17日，本公司根據開曼群島法律註冊成立為一家獲豁免公司。為準備股份於聯交所上市，組成本集團的公司進行了重組，以重整本集團的結構。因此，本公司於2007年12月31日之前成為本集團的控股公司。截至本招股說明書日期，本集團重組後的結構一覽圖載於本節「企業重組後的集團架構」一段。

有關本公司的股權歷史、重組，及我們子公司的進一步詳情載列於本招股說明書附錄八「法定及一般資料」一節項下的「本公司股本變動」、「重組」及「本公司的子公司股本變動」各段中。

我們的法律顧問通商律師事務表示，除登記轉讓惠州花千里16.67%股權的法律登記手續現正進行辦理並預期不會有法律障礙外，上述所有轉讓交易及註冊資本變更均已取得中國政府部門的所有必要同意書與批文。

### 首次公開發售前投資

我們於2007年12月12日與作為投資者的 Fantasia (Cayman) 及駿運訂立認購協議，曾小姐、潘先生、Ice Apex、Graceful Star 及 Fantasy Pearl 則作為創立股東以總對價200百萬美元發行總共12,900股股份及債券。該總對價的50%相等於該12,900股新股份的認購價，而餘下的50%則為債券的認購價。債券的年孳息率為12厘，債券不可兌換為股份，有關條款乃與投資者公平磋商後作出。

Fantasia (Cayman) 乃一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，並為高盛的聯屬公司。高盛乃一家根據美國特拉華州法律正式成立且於紐約證券交易所上市的公司。

駿運為主要由 HSBC NF China Investors Limited (HSBC NF China Real Estate Fund, L.P. 的普通合夥人) 擁有的子公司。其於英屬維爾京群島註冊成立，從事權益及固定收益證券投資。HSBC NF China Real Estate Fund (HSBC Specialist Investments Limited 與南豐集團設立的合資企業) 為專注於大中華區的私募股權房地產機遇基金。

我們相信引入投資者可與本集團的業務發展相輔相成。來自認購協議的所得款項已劃撥作增加土地儲備及償還債務。截至最後實際可行日期，約68.5%的所得款項已用作增加我們在中國的土地儲備，約20.2%的所得款項已用於償還債務，約11.3%的所得款項乃用於一般企業用途。

作為認購協議條款的一部分(其中包括)，已就潘先生及曾小姐直接或間接持有的股份、就我們的非中國子公司股份及就我們的中國若干主要子公司註冊資本及若干公司間貸款向各投資者提供抵押。該抵押將不遲於與合資格首次公開發售有關的上市日期獲解除。

Fantasia (Cayman)與駿運已支付合共100百萬美元認購12,900股股份，佔當時已發行股份的12.9%。計及資本化發行，該12.9%的股權將會由470,205,000股股份代表，因此 Fantasia (Cayman)與駿運各支付的每股價格約為每股1.648港元。假設發售價為1.98港元(即發售價範圍的中位數)，Fantasia (Cayman) 與駿運已付的價格相等於每股發售股份的價格折讓約16.8%。

根據投資者協議，創立股東承諾本公司若干重要決定，包括本集團任何公司的股本變動、註冊成立任何新子公司、訂立新合營協定、本公司組織章程大綱及公司章程的任何修訂、終止任何業務營運、出售或設立有關主要資產的押記或抵押、股息支付或宣派及解散本集團任何公司或作出清盤，均應預先獲得過半數投資者的書面同意。此外，創立股東概不能直接或間接繼續、從事或涉及任何與本集團業務構成或可能構競爭的業務或於當中擁有任何權益、以聘請或僱用為目的而招攬或接觸於過往兩年期間曾任職本集團公司任何高級僱員或職員。然而，於上市日後概不會延續投資者協議項下的承諾。

## 歷史、重組及集團架構

Fantasia (Cayman) 於完成認購協議後亦已委派一名董事加入我們的董事會，但根據重組契約的條款(見下文)，該董事已於重組契約訂立日期辭任。

於最後實際可行日期之前，我們、我們的控股股東與投資者進行磋商，據此，為達成股份及債券重組，各方已同意下述條款及豁免。此次磋商之後，有關各方已於2009年10月10日簽訂重組契約。根據重組契約中協定的重大條款：

- (a) 我們於2009年10月13日向投資者支付30百萬美元以贖回本金額為28,920,308.48美元的債券，連同應計利息1,079,691.52美元(即自緊接利息支付日起應計年利率12%)；
- (b) 於上市日期或2009年11月30日(以較早者為準)，本公司須贖回本金額為71,079,691.52美元的餘下債券(連同截至債券所有到期款項的收取日期按年利率12%計算的應計利息)。自該付款起及待我們完成合資格首次公開發售後，投資者須放棄根據與其簽署的交易文件彼等於重組契約日期之前可能對控股股東及我們擁有及提出的任何權利及申索；
- (c) 投資者將以發售價出售合共243,000,000股股份以作為合資格首次公開發售項下全球發售的一部分(佔緊隨全球發售及資本化發行之後已發行股份數目的5%，但並無計及行使超額配股權後可能發行的任何股份)，並將根據超額配股權的行使進一步出售額外股份。投資者出售的額外股份數目應等於根據超額配股權的每次及任何行使而將予出售的股份總數乘以一個分數，其分子應為投資者根據合資格首次公開發售中的全球發售已出售及將予出售的股份總數(但未計及投資者根據行使超額配股權而可能出售的股份)，及分母應為根據合資格首次公開發售中的全球發售已出售的新股份總數(但未計及根據行使超額配股權而可能發行的任何新股份)與分子中所列的股份數目之和；及
- (d) 我們僅在按發售價計算的市值為合資格首次公開發售時才會進行首次公開發售。

於本招股說明書日期之前，我們已向投資者支付74,378,973.87美元，以贖回本金額為71,079,691.52美元連同應計利息為3,299,282.35美元的餘下債券。有關贖回債券的資金來源的資料，請參閱本招股說明書「財務資料—債務、或然負債及資本開支」。

儘管投資者協議將於上市日期之後失效，且於上市日期之後任何一方均不得對其他一方就彼等之前簽訂的協議提出任何索償，假設合資格首次公開發售及債券贖回根據上文(a)及(b)段進行，則上市日期之後的持續責任及重組契約內一項條款規定，控股股東須於一個不遲於緊隨禁售期屆滿後20個交易日期間之後第10個付款營業日的日期向各投資者支付一筆相當於商定付款的款項。「商定付款」指下述美元金額：

- (i) 倘投資者緊隨上市日期之後持有股份，則為該投資者收取相當於投資者於其作出投資當日至付款日期止就其股份投資按每年18.5%的內部回報率計算的現金款項，並經計及投資者收取的與根據全球發售及超額配股權的行使而出售的股份有關的任何所得款項

## 歷史、重組及集團架構

淨額、下文所述禁售期屆滿之後出售任何股份的所得款項總額及該投資者於禁售期屆滿之後20個交易日期間且於緊接付款日期之前仍持有的股份的成交量加權平均價。付款日期為有關投資者悉數收到商定付款的日期；或

- (ii) 倘所有投資者股份作為全球發售的一部分而出售，則為該投資者收取相當於其作出投資當日至付款日期止就其股份投資按每年18.5%的內部回報率計算的現金款項，並經計及投資者收取的與根據全球發售而出售的股份有關的任何所得款項淨額。

投資者須就其於全球發售中並無出售的任何餘下股份作出承諾，於禁售期，投資者不得出售或簽訂任何協議出售或以其他方式對該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，不包括根據全球發售、超額配股權及／或任何獲許轉讓。投資者可在禁售期之後出售彼等的股份，但各投資者均同意，彼等不會於市場外交易中出售其全部或部份股份予我們的競爭對手，其身份已由我們與投資者商定。

簽訂重組契約之前，投資者認為根據投資者協議及債券，未趕及取得若干土地使用權證或物業權證構成潛在違約事件。然而，投資者並無根據投資者協議及債券提出行使違約事件的權利。倘出現違約事件，(i)債券利息應按每年5%的利率累算過期金額，連同自到期日起按每年12%的利率累算的金額；及(ii)投資者有權行使權利要求控股股東收購彼等的股份，金額等於投資者於股份的投資按每年25%的內部回報率及債券的未償還本金110%連同所有應計利息的總和。我們一直認為我們未趕及取得相關土地使用權證或物業權證有法定及合理理由。與投資者進行公平磋商之後商定，投資者於股份的投資的內部回報率為每年18.5%，而根據上文(a)及(b)段就投資者於債券的投資商定了債券的經修改還款時間表。投資者亦將放棄彼等根據所簽訂的交易文件於重組契約之前可對控股股東及我們提出的任何權利及索償，自上文(a)段所述債券部分付款起生效，並須待我們完成合資格首次公開發售。倘我們未能根據重組契約的條款贖回債券或完成合資格首次公開發售，則投資者豁免認購協議及投資者協議項下的潛在違約事件並不會成為無條件。

作為對控股股東支付商定付款的責任的擔保，Fantasy Pearl 已向投資者抵押470,205,000股股份（「投資者股份押記」），佔緊隨全球發售及資本化發行之後已發行股份數目的9.675%，但並無計及行使超額配股權可發行的任何股份。一旦各投資者悉數收到商定付款，或倘有關投資者已收到一筆相當於投資者於股份的投資乘以每年18.5%的內部回報率的現金款項，Fantasy Pearl 給予投資者的擔保將無條件解除。除此之外，給予投資者作為其投資部分的所有擔保將不遲於上市日期解除，惟包銷協議須已於合資格首次公開發售的上市日期成為無條件，及視乎債券是否根據重組契約的條款被贖回而定。

## 歷史、重組及集團架構

我們將承擔(其中包括)我們、控股股東及投資者準備及磋商重組契約及有關文件的費用及開支。

### 向中國政府機構登記

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或於2005年10月21日出臺的外匯管理局第75號文件的規定：(i)駐於中國境內的公民，或境內居民設立或控制用於境外股權融資(包括可轉債融資)的境外特殊目的公司之前，須向外匯管理部於所在地的分局申請辦理登記手續；(ii)境內居民將其擁有的境內企業的資產或股權注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權後進行境外股權融資，須就其持有境外特殊目的公司的權益或在境外特殊目的公司的權益變動，在所在地外匯管理局分局辦理登記手續；(iii)境外特殊目的公司發生增資或減資、股權轉讓或置換、合併或分立、長期股權或債權投資、對外擔保等重大資本變更事項，境內居民須於重大事項發生之日起30日內向所在地外匯管理局分局申請辦理境外投資外匯登記變更或備案手續。於2007年5月，外匯管理局就外匯管理局的登記手續，向其地方分局頒佈指引，藉以加強對根據外匯管理局第75號文件辦理登記的監管，並對境外特殊目的公司的當地子公司施加責任協調及指示有關境內居民完成登記手續。根據外匯管理局第75號文件，未能符合上述登記手續會遭刑罰，包括提出罰款或限制中國子公司的外匯活動及其向境外特殊目的公司派發股息的能力。我們的中國法律顧問通商律師事務所認為，曾小姐及潘先生已就其於本集團的權益向有關外匯管理局的地方分局進行登記手續，並已遵守第75號文件及指引。

## 企業配售

於2009年11月，本公司及聯席全球協調人與六名企業投資者（合稱「各企業投資者」，單稱「企業投資者」）訂立企業投資者協議，該等企業投資者已同意按發售價認購可能以合共約488百萬港元購買的有關數目的發售股份（統稱「企業配售」）。假設發售價為2.20港元（指示發售價範圍的最高點），則企業投資者認購的股份總數約為221,818,500股，約佔(i)全球發售完成後已發行及發行在外的股份的4.55%及(ii)發售股份的15.23%，在各種情況下均假設超額配股權未獲行使。假設發售價為1.75港元（指示發售價範圍的最低點），則企業投資者認購的股份總數約為278,857,500股，約佔(i)全球發售完成後已發行及發行在外的股份的5.74%及(ii)發售股份的19.14%，在各種情況下均假設超額配股權未獲行使。

各企業投資者均為本公司、董事及／或彼等聯繫人的獨立第三方，且並非關連人士（定義見上市規則）。企業配售構成國際發售的一部分。除根據各自的企業投資者協議外，企業投資者概不會根據全球發售認購任何發售股份。緊隨全球發售完成後，企業投資者不會於本公司擁有任何董事會代表，亦不會有任何企業投資者成為我們的主要股東。企業投資者將認購的發售股份將於各方面與已發行的繳足股份享有同等地位；倘香港公開發售出現「全球發售的架構—香港公開發售」所述的超額認購，國際發售與香港公開發售之間的發售股份重新分配或超額配股權的行使概不會影響企業投資者認購的發售股份。

## 我們的企業投資者

企業投資者	最高 投資金額 (百萬)	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔發售 股份總數 的百分比 <sup>(1)</sup>	緊隨 全球發售後 於本公司的 持股權益 百分比 <sup>(1)</sup>	股份數目 <sup>(2)</sup>	佔發售股份 總數的 百分比 <sup>(2)</sup>	緊隨 全球發售後 於本公司的 持股權益 百分比 <sup>(2)</sup>
Hero Path Limited	100港元	45,454,500	3.12%	0.94%	57,142,500	3.92%	1.18%
Rouy Chai International Investment (Group) Company Limited	78港元	35,454,000	2.43%	0.73%	44,571,000	3.06%	0.92%
Bondic International Holdings Limited	10美元	35,227,500	2.42%	0.72%	44,286,000	3.04%	0.91%
蔡志明博士	10美元	35,227,500	2.42%	0.72%	44,286,000	3.04%	0.91%
Huang De Lin 先生	10美元	35,227,500	2.42%	0.72%	44,286,000	3.04%	0.91%
劉鑾雄先生	10美元	35,227,500	2.42%	0.72%	44,286,000	3.04%	0.91%

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2.20港元（即指示發售價範圍的最高點）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1.75港元（即指示發售價範圍的最低點）並假設超額配股權並未獲行使。

各企業投資者的簡介如下：

### **Hero Path Limited**

Hero Path Limited已同意認購該等數目的股份（下調至最接近的每手股份數目），可按發售價以最高約100,000,000港元購買。



## 公司投資者

Hero Path Limited是一家在英屬維爾京群島成立的有限責任公司，並由中國保利集團公司(「中國保利」)全資擁有。中國保利系國務院國有資產監督管理委員會管理的大型國有企業。

中國保利於1993年2月在國家工商局註冊，前身為保利科技有限公司。經過25年來的發展，中國保利現時以國際貿易、房地產開發、文化藝術經營及礦產資源領域投資為四大核心主業。其子公司及項目遍及北京、天津、上海、重慶、哈爾濱、瀋陽、長春、包頭、濟南、青島、武漢、長沙、南昌、杭州、成都、廣州、深圳、貴陽、南寧及香港等地區，在國外亦設有子公司和辦事處。

### Rouy Chai International Investment (Group) Company Limited

Rouy Chai International Investment (Group) Company Limited(「Rouy Chai」)已同意認購有關數目的股份(按最接近的完整買賣單位取整)，該等股份可按發售價以最高約78,000,000港元購買。

Rouy Chai 於1993年6月23日在香港成立，由嚴彬 (Ruayrungruang Chanchai) 博士實益擁有99.99%的股權。Rouy Chai 已成為投資於功能性飲料、體育及文化、高端服務及金融服務等領域的企業集團。Rouy Chai 已於中國投資的主要項目包括華彬高爾夫度假村 (Reignwood Pine Valley Golf Resort) 及鄉村俱樂部、北京華彬中心、北京華彬費爾蒙酒店、紅牛品牌的功能性飲料以及其他金融租賃、媒體及廣告業務。Rouy Chai 於新加坡、泰國及澳大利亞均擁有分公司。

### Bondic International Holdings

Bondic International Holdings Limited(「Bondic International」)已同意認購有關數目的股份(按最接近的完整買賣單位取整)，該等股份可按發售價以最高約10,000,000美元購買。

Bondic International 為於英屬維爾京群島註冊成立的公司，並由張松橋先生(「張先生」)全資實益擁有。張先生為渝港國際有限公司創辦人兼主席，以及中渝置地控股有限公司、渝太地產集團有限公司及港通控股有限公司的主席。上述所有公司均在聯交所公開上市。

### 蔡志明博士

蔡志明博士(「蔡博士」)已同意認購有關數目的股份(按最接近的完整買賣單位取整)，該等股份可按發售價以最高約10,000,000美元購買。

蔡博士為旭日國際集團有限公司主席及中國人民政治協商會議全國委員會成員。彼亦為富豪酒店國際控股有限公司(股份代號：78)非執行董事兼副主席，其股份在聯交所主板上市。蔡博士亦為康健國際控股有限公司(股份代號：3886)副主席兼非執行董事，該公司於聯交所主板上市。

### Huang De Lin 先生

Huang De Lin 先生(一名商人)已同意認購有關數目的股份(按最接近的完整買賣單位取整)，該等股份可按發售價的最高約10,000,000美元購買。

## 公司投資者

### 劉鑾雄先生

劉鑾雄先生(「劉先生」)已同意認購有關數目的股份(按最接近的完整買賣單位取整)，該等股份可按發售價以最高約10,000,000美元購買。

劉先生為華人置業集團(「華人置業」)主席兼首席執行官。華人置業在聯交所公開上市，其核心業務包括物業投資及物業開發。

### 先決條件

僅於香港包銷協議及國際包銷協議獲訂立並成為有效及無條件之後，各企業投資者的認購責任方會作實。

### 企業投資者的出售限制

各企業投資者已同意，在未經本公司及聯席全球協調人事先書面同意前，不會於上市日期後六個月期間內的任何時間直接或間接出售根據各自的企業投資者協議認購的任何股份(或持有任何股份的任何公司或實體的任何權益)，惟轉讓予該等企業投資者的任何合資格全資子公司則除外，但須嚴格遵守的基準為，承讓人將受到施加予企業投資者的出售限制所規限。

## 行業概覽

除另有指明外，本節下文所載的資料部分摘錄自政府官方資料。我們相信，本節資料的來源是就有關資料而言屬合適的來源，而我們亦已合理謹慎摘錄及轉載有關資料。我們並無理由相信有關資料屬失實或誤導，或有任何事實被遺漏而令到有關資料失實或誤導。本節資料並無經由我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席帳簿管理人及聯席牽頭經辦人、任何包銷商、彼等各自的任何董事、主管人員或代表，或參與全球發售的任何其他人士或各方獨立核證，亦無發出有關其準確性的聲明。

### 中國經濟

#### 概覽

自二十世紀七十年代末推行經濟改革以來，中國經濟迅猛發展。中國於2001年加入世貿組織進一步加速了中國的經濟改革。中國的名義國內生產總值由2003年的約人民幣13,582.3十億元增至2008年的約人民幣30,067.0十億元，年複合增長率約為17.2%。

成渝經濟區、珠江三角洲地區、長江三角洲地區及京津都市圈為中國經濟最繁華最活躍地區。下表載列於所示年度，中國及以上四個地區的國內生產總值數據：

	名義國內生產總值(人民幣十億元)						年複合 增長率
	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2003年至 2008年
中國	13,582.3	15,987.8	18,308.5	21,087.1	24,661.9	30,067.0	17.2%
成渝經濟區	397.8	472.4	544.1	624.2	743.6	899.8	17.7%
珠江三角洲地區	1,295.7	1,548.5	1,824.5	2,160.9	2,560.7	2,974.6	18.1%
長江三角洲地區	2,884.2	3,472.5	4,090.8	4,775.4	5,671.0	6,394.0	17.3%
京津都市圈	741.1	899.2	1,055.0	1,220.8	1,402.4	1,684.2	17.8%

資料來源：中國國家統計局及各城市統計局

下表載列所示年度中國及上述四個地區的城鎮居民人均可支配年收入：

	城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)					
	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
中國	8,472	9,422	10,493	11,760	13,786	15,781
成渝經濟區	8,514	9,544	10,555	11,914	14,065	16,090
珠江三角洲地區	15,333 <sup>(1)</sup>	17,886	19,372	21,330	23,245	23,496
長江三角洲地區	11,286	12,640	14,489	16,369	18,764	21,119
京津都市圈	12,420	14,034	15,627	17,673	19,704	22,553

資料來源：中國國家統計局及各城市統計局

附註：

(1) 不包括廣東省江門市的數據

# 行業概覽

## 中小企業在中國經濟中的重要性

中小企業<sup>(1)</sup>為中國經濟的重要支柱。根據中國房地產 Top 10 研究組的行業報告，中小企業的僱員人數佔「規模以上企業」<sup>(2)</sup>僱員總數的77%以上；中小企業的收入佔規模以上企業總收入的62%以上；中小企業的總產值佔規模以上企業總產值的63%以上。

## 中國的房地產市場

### 概覽

我們相信，中國經濟的增長、可支配收入的增加、按揭借貸市場的興起及城市化的迅速發展為中國房地產市場持續發展的主要因素。政府出臺的住房改革將持續鼓勵房屋的私人擁有權，且預期於不久的數年內隨着城市居民的比例增大，將擁有的私人物業也將隨之持續增加。下表載列可表明於所示期間中國城市化率及中國城鎮居民可支配收入增加的節選數據：

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
城鎮人口(百萬).....	523.8	542.8	562.1	577.1	593.8	606.7
總人口(百萬).....	1,292.3	1,299.9	1,307.6	1,314.5	1,321.3	1,328.0
城市化率(%).....	40.5%	41.8%	43.0%	43.9%	44.9%	45.7%
城鎮居民可支配年收入(人民幣百萬元).....	4,437.6	5,114.3	5,898.1	6,786.1	8,186.1	9,574.3

資料來源：中國國家統計局及各城市統計局

珠江三角洲地區是中國最早經歷房地產市場化的地區。由於中國經濟持續發展且日趨成熟，因此中國南部的房地產活動亦不斷轉向北部地區，長江三角洲地區及京津都市圈已與珠江三角洲地區一道，成為中國最繁榮的三個地區。由於多種因素(包括不同程度的區域經濟發展、各種城市發展特色及房地產市場不同的成熟程度)，中國房地產市場具有明顯的區域差異。然而，三個傳統的經濟區長江三角洲地區、珠江三角洲地區及京津都市圈中的主要城市仍被視為中國房地產市場的領先城市。中國房地產市場過往及近期的發展及趨勢亦已表明，房地產活動的增加正從中國東部地區轉向西部地區，從沿海地區轉向內陸地區。由於此趨勢連同中國政府為促進中國西部地區的開發而實施的西部大開發政策的作用，近幾年成渝經濟區已逐步吸引巨大的投資並成為中國西部地區的商務樞紐。

(1) 根據國家經濟貿易委員會、國家發展計劃委員會(現稱「發改委」、財政部及中國國家統計局頒佈的《關於印發中小企業標準暫行規定的通知》，中小企業按該企業的僱員人數、收入及資產總值界定。

(2) 根據《2005年中小企業統計年鑒》、《2006年中小企業統計年鑒》、《2007年中小企業統計年鑒》「說明」一節，「規模以上企業」是指全部國有企業和年收入在人民幣5.0百萬元以上的非國有企業。

## 行業概覽

下表載列於所示年度中國及上述地區的物業開發投資：

物業開發投資

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2005年至
							2008年
							年複合增長率
	(人民幣十億元)						
中國 .....	1,015.4	1,315.8	1,590.9	1,942.2	2,528.0	3,058.0	24.3%
成渝經濟區 .....	57.3	68.5	96.8	124.9	176.0	190.4	25.3%
珠江三角洲地區 .....	72.6	126.7	137.8	165.7	223.2	265.2	24.4%
長江三角洲地區 .....	269.1	374.0	424.8	475.7	564.5	643.1	14.8%
京津都市圈 .....	141.4	173.7	185.3	212.2	250.1	256.2	11.4%

資料來源：中國國家統計局及各城市統計局

### 物業價格及供應

於2008年，中國房地產市場的每平方米平均價格約為人民幣3,877元，2003年則約為人民幣2,379元。中國的物業供應亦由2003年的約414.6百萬平方米增至2008年的約585.0百萬平方米。

下表載列於所示年度與中國物業市場有關的節選數據：

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已竣工總建築面積(百萬平方米) .....	395.1	424.6	487.9	530.2	582.4	585.0
已售總建築面積(百萬平方米) .....	337.2	382.3	557.7	606.3	761.9	620.9
已售住宅物業總建築面積(百萬平方米) .....	285.0	338.2	497.9	543.9	691.0	558.9
已售寫字樓總建築面積(百萬平方米) .....	6.0	6.9	11.1	12.1	14.5	11.1
物業的平均價格(人民幣/平方米) .....	2,379	2,714	2,997	3,383	3,885	3,877
住宅物業的平均價格(人民幣/平方米) .....	2,212	2,549	3,010	3,132	3,665	3,655
寫字樓的平均價格(人民幣/平方米) .....	4,293	5,533	6,995	8,155	8,701	8,595

資料來源：中國國家統計局及各城市統計局

### 成渝經濟區的房地產市場

成渝經濟區是以成都、重慶兩市為中心，幅員面積約155,000平方公里，2008年國內生產總值近人民幣900十億元，人口逾40百萬。中國政府計劃在成渝經濟區建設多項水利設施及能源供應系統，並計劃將該地區發展為綜合交通樞紐及物流中心。成渝經濟區為國家先進裝備製造業、現代服務業、高新技術產業和農業的重要基地。該區也是全國城鄉統籌綜合改革試驗區及國家生態保護區。此外，成渝經濟區還是展示中國西部大開發潛力的主要成功典範。

成渝經濟區的物業銷售近年呈現上漲趨勢。成渝經濟區已出售物業的總建築面積由2003

## 行業概覽

年的約22.8百萬平方米增至2008年的約41.5百萬平方米，即年複合增長率為12.7%。下表載列於所示年度與成渝經濟區房地產市場有關的節選數據：

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已售總建築面積(百萬平方米) .....	22.8	20.7	21.2	37.7	58.0	41.5
銷售收入總額(人民幣十億元) .....	41.3	41.8	47.0	105.6	192.4	142.7
物業的平均價格(人民幣/平方米) .....	1,806	2,017	2,220	2,800	3,320	3,441
於物業的投資(人民幣十億元) .....	57.3	68.5	96.8	124.9	176.0	190.4

資料來源：中國國家統計局及各城市統計局

### 成都

成都為四川省的省會城市，坐落於四川盆地的西部，幅員面積約12,390平方公里。於2007年，中國中央政府將成都設為國家城鄉統籌發展綜合改革試驗區，肯定了成都在中國西部具備的綜合實力及發展潛力。於2008年，成都人口約12.7百萬。近年，成都的國內生產總值出現大幅增長，由2003年的約人民幣170.5十億元增至2008年的約人民幣390.1十億元，年複合增長率約為18.0%，超過同期國家約17.2%的國內生產總值年複合增長率。

與成都經濟增長同步迅速，近年當地的物業銷量亦呈上升趨勢。根據成都市統計局的資料，成都市已售物業的總建築面積由2003年的約9.7百萬平方米增至2008年的約12.7百萬平方米，年複合增長率約為5.6%。下表載列於所示期間與成都房地產市場有關的數據：

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已售總建築面積(百萬平方米) .....	9.7	7.6	5.6	15.3	22.4	12.7
銷售收入總額(人民幣十億元) .....	20.3	18.6	15.8	55.1	95.7	62.7
物業的平均價格(人民幣/平方米) .....	2,096	2,452	2,818	3,592	4,267	4,921
於物業的投資(人民幣十億元) .....	24.5	29.1	45.1	61.9	91.0	91.3
已售寫字樓總建築面積(千平方米) .....	63.0	87.0	164.2	166.0	367.9	244.9
寫字樓的銷售收入總額(人民幣十億元) .....	0.21	0.37	0.86	0.76	2.14	1.41
寫字樓的平均價格(人民幣/平方米) .....	3,381	4,279	5,964	4,578	5,828	5,745
於寫字樓的投資(人民幣十億元) .....	0.83	0.99	1.46	1.52	1.85	1.75

資料來源：中國國家統計局、成都市統計局

### 珠江三角洲地區的房地產市場

珠江三角洲地區是中國主要經濟區之一及為主要生產中心，包括廣東省廣州、深圳、珠海、東莞、中山、佛山、惠州、江門及肇慶九個城市，毗鄰港澳，於2008年人口約為40百萬，土地面積約為41,500平方米。中國政府計劃發展珠江三角洲成為與港澳地區共同發展的航運、物流、貿易、會展、旅遊和創新中心，並將該區定位為深化改革先行區及全國重要的經濟中心。

## 行業概覽

近年，珠江三角洲地區的物業銷售呈上升趨勢。珠江三角洲地區已售物業的總建築面積由2003年的約26.8百萬平方米增至2008年的約37.7百萬平方米，年複合增長率約為7.1%。下表載列於所示年度與珠江三角洲地區房地產市場有關的節選數據：

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已售總建築面積(百萬平方米) .....	26.8	25.0	34.1	42.2	50.0	37.7
銷售收入總額(人民幣十億元) .....	115.5	99.1	169.8	232.5	337.8	262.3
物業的平均價格(人民幣/平方米) .....	4,314	3,958	4,985	5,505	6,756	6,967
於物業的投資(人民幣十億元) .....	72.6	126.7	137.8	165.7	223.2	265.2

資料來源：中國國家統計局及各城市統計局

### 深圳

深圳坐落於廣東省南部，與香港相鄰，面積約1,953平方公里，2008年人口約8.8百萬。近年，深圳的國內生產總值由2003年的約人民幣358.6十億元增至2008年的約人民幣780.7十億元，年複合增長率約為16.8%。2001年至2006年，深圳的國內生產總值在中國的所有城市中位居第四。此外，根據各類新聞報道，於2007年，深圳已成為中國首個也是僅有的人均國內生產總值超過10,000美元的城市。

與深圳經濟增長同步，近年該城市的物業價格亦呈迅猛增長趨勢。根據深圳市統計局資料，該城市的平均物業價格由2003年的每平方米約人民幣6,255元增至2008年度的每平方米約人民幣12,665元，年複合增長率約為15.2%。下表載列於所示期間與深圳房地產市場有關的數據：

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已售總建築面積(百萬平方米) .....	4.1	3.8	11.2	7.6	5.6	4.7
銷售收入總額(人民幣十億元) .....	25.8	25.8	85.1	71.0	78.0	59.1
物業的平均價格(人民幣/平方米) .....	6,255	6,756	7,582	9,384	14,050	12,665
於物業的投資(人民幣十億元) .....	41.0	43.2	42.4	46.1	46.1	44.0

資料來源：中國國家統計局及深圳市統計局

### 東莞

東莞為廣東省中部地區的地級市。該城市為珠江三角洲地區的重要工業城市，與省會城市廣州接壤，面積約2,465平方公里，2008年人口約為6.9百萬。近年，東莞的國內生產總值呈現迅猛增長，由2003年的約人民幣145.3十億元增至2008年的約人民幣370.3十億元，年複合增長率約為20.6%，超過同期國家約17.2%的國內生產總值年複合增長率。

## 行業概覽

與東莞經濟的增長同步，近幾年，當地物業銷量已呈上升趨勢。根據東莞市統計局的資料，東莞已售物業總建築面積由2003年的約1.6百萬平方米增至2008年的約5.1百萬平方米，年複合增長率約為25.3%。下表載列於所示年度與東莞房地產市場有關的數據：

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已售總建築面積(百萬平方米) .....	1.6	2.6	3.2	3.8	5.7	5.1
銷售收入總額(人民幣十億元) .....	5.4	8.5	11.9	15.9	29.5	28.4
物業的平均價格(人民幣/平方米) .....	3,288	3,336	3,710	4,187	5,148	5,567
於物業的投資(人民幣十億元) .....	5.5	11.4	14.4	16.4	20.9	27.0

資料來源：中國國家統計局及東莞市統計局

### 惠州

惠州市為地級市，位於廣東省東南部，面積約為11,200平方公里，2008年人口約為3.9百萬。惠州市於近幾年的國內生產總值由2003年的約人民幣58.7十億元增至2008年的約人民幣129.0十億元，年複合增長率約為17.1%。

與惠州經濟的增長同步，近年，當地物業銷量已呈上升趨勢。根據惠州市統計局的資料，惠州已售物業總建築面積由2003年的約0.7百萬平方米增至2008年的約3.0百萬平方米，年複合增長率約為32.4%。下表載列於所示年度與惠州房地產市場有關的數據：

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已售總建築面積(百萬平方米) .....	0.7	1.0	1.4	2.3	3.9	3.0
銷售收入總額(人民幣十億元) .....	1.6	2.3	3.6	6.7	15.6	12.2
物業的平均價格(人民幣/平方米) .....	2,143	2,263	2,597	2,942	3,998	4,120
於物業的投資(人民幣十億元) .....	2.3	3.0	4.4	6.8	13.8	18.7

資料來源：中國國家統計局及惠州市統計局

### 長江三角洲地區的房地產市場

長江三角洲地區是中國經濟實力最強勁的地區之一，其包括兩省一市，即江蘇省、浙江省及上海市，土地面積約佔全國的1.0%，人口約佔全國的11.1%，國內生產總值約佔全國的21.3%。中國政府將長江三角洲地區定位為中國實力最強的經濟、金融、貿易和航運中心。

長江三角洲地區的物業銷售近年呈現上升趨勢。長江三角洲地區已售物業的總建築面積由2003年的約52.8百萬平方米增至2008年的約105.9百萬平方米，年複合增長率約為14.9%。下表載列於所示年度與長江三角洲地區房地產市場有關的節選數據：

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已售總建築面積(百萬平方米) .....	52.8	92.7	116.0	126.7	158.4	105.9
銷售收入總額(人民幣十億元) .....	187.0	364.4	530.1	606.1	877.5	598.1
物業的平均價格(人民幣/平方米) .....	3,539	3,929	4,570	4,783	5,542	5,649
於物業的投資(人民幣十億元) .....	269.1	374.0	424.8	475.7	564.5	643.1

資料來源：中國國家統計局及各城市統計局



## 行業概覽

### 宜興

宜興為江蘇省無錫市的縣級市，面積約為2,177平方公里。截至2008年12月31日，宜興的人口約為1.3百萬。近年，宜興的國內生產總值迅猛上漲，由2003年的約人民幣25.4十億元增至2008年的約人民幣60.0十億元，年複合增長率約為18.8%，超過同期國家約17.2%的國內生產總值年複合增長率。

與宜興經濟的增長同步，近年，當地物業銷量已呈上升趨勢。根據宜興市統計局的資料，宜興已售物業總建築面積由2003年的約0.6百萬平方米增至2008年的約1.6百萬平方米，年複合增長率約為21.4%。下表載列於所示期間與宜興房地產市場有關的數據：

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已售總建築面積(百萬平方米) .....	0.6	0.7	0.9	1.3	0.7	1.6
銷售收入總額(人民幣十億元) .....	0.9	1.4	2.0	3.8	2.3	5.1
物業的平均價格(人民幣元/平方米) .....	不適用 <sup>(1)</sup>	1,855	2,207	2,919	3,226	3,417
於物業的投資(人民幣十億元) .....	1.3	2.0	2.4	3.4	3.8	3.6

資料來源：中國國家統計局及各城市統計局

附註：

(1) 數據不詳

### 京津都市圈的房地產市場

京津都市圈位於華北地區經濟最活躍的兩大城市北京及天津中心。於2008年，該地區的國內生產總值為人民幣1,684十億元，約佔中國國內生產總值總額的5.6%。

近幾年，京津都市圈的物業銷售呈上升趨勢。物業的平均價格由2003年的約人民幣4,102元/平方米增至2008年的約人民幣9,320元/平方米，年複合增長率約為17.8%。下表載列於所示年度與京津都市圈房地產市場有關的節選數據：

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已售總建築面積(百萬平方米) .....	26.8	33.2	45.3	40.7	37.3	25.9
銷售收入總額(人民幣十億元) .....	110.0	151.3	269.1	285.5	341.4	241.1
物業的平均價格(人民幣元/平方米) .....	4,102	4,558	5,939	7,022	9,156	9,320
於物業的投資(人民幣十億元) .....	141.4	173.7	185.3	212.2	250.1	256.2

資料來源：中國國家統計局及各城市統計局

### 天津

天津為中國四大直轄市之一，由中央政府直接管理，享有省級別地位，面積約11,920平方公里。截至2008年12月31日，人口約為11.8百萬。天津的城區依海河而建，其港口坐落於太平洋渤海灣。近年，天津的國內生產總值迅猛上漲，由2003年的約人民幣238.7十億元增至2008年的約人民幣635.4十億元，年複合增長率約為21.6%，超過同期國家約17.2%的國內生產總值複合增長率。

與天津經濟的增長同步，近年，當地物業銷量已呈上升趨勢。根據天津市統計局的資

## 行業概覽

料，天津已售物業總建築面積由2003年的約7.9百萬平方米增至2008年的約12.5百萬平方米，年複合增長率約為9.6%。下表載列於所示年度與天津房地產市場有關的節選數據：

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已售總建築面積(百萬平方米) .....	7.9	8.5	14.1	14.6	15.5	12.5
銷售收入總額(人民幣十億元) .....	20.2	26.4	57.1	69.6	89.9	75.3
物業的平均價格(人民幣/平方米) .....	2,572	3,115	4,055	4,774	5,794	6,015
於物業的投資(人民幣十億元) .....	21.1	26.4	32.8	40.2	50.5	65.4
已售寫字樓總建築面積(千平方米) .....	157.0	169.0	434.7	371.0	429.5	293.0
寫字樓的銷售收入總額(人民幣十億元) .....	0.89	0.94	2.18	2.29	3.18	2.87
寫字樓的平均價格(人民幣/平方米) .....	5,663	5,551	4,976	6,171	7,411	9,783
於寫字樓的投資(人民幣十億元) .....	0.76	1.58	1.20	2.37	3.46	3.10

資料來源：中國國家統計局及天津市統計局

### 中國的物業代理服務業

由於中國房地產市場的增長，中國的物業代理服務行業於近幾年已出現大幅增長。然而，中國的物業諮詢及顧問服務市場尚處於發展的初期階段。與可轉讓土地使用權或開發項目有關的銷售、營銷及其他商業數據分散於各個政府機構及私人當事人，故透明度各盡不同。由於房地產開發項目的競爭乃主要基於物業代理服務公司的市場調研能力及其提供全面服務的能力，因此可提供的服務包括整體的項目開發、營銷及銷售過程的頂級物業代理服務公司具有明顯的競爭優勢。因此，我們相信，中國對能夠提供綜合房地產資料及能對涵蓋廣泛地域市場的未處理房地產市場數據進行分析的專業物業代理服務公司的市場需求十分強大。

### 中國的物業管理業

由於經濟的迅速增長推動基礎物業市場的發展並帶動人民生活水平日益提高，對中國的物業管理需求近年亦隨之不斷增長。然而，由於該行業仍然處於發展初期，故業內結構非常鬆散，大批規模較小的參與者在激烈的競爭環境下營運。根據中國物業管理協會於2008年5月發出的物業管理行業生存狀況調查報告，在參與調查的4,600家中國物業管理公司中，約5.8%於1981年至1994年期間成立，約76.0%於1994年至2004年期間成立，約18.2%於2004年至2007年期間成立。

我們的董事感到樂觀的是，雖然競爭激烈，但隨着中國經濟的增長，基礎物業市場持續發展，因此中國物業管理行業的長期增長前景十分看好。我們的董事還預期隨着行業持續發展(這種發展會淘汰低效率的小公司，使擁有足夠資源的公司的經營具有規模經濟效應從而最終成為市場的領導者)，對物業管理公司提供的優質可靠服務的需求會不斷增長。

### 中國的酒店服務業

近年，隨着中國經濟及其旅遊行業的發展，中國的酒店行業亦隨之迅猛增長。根據中國國家統計局及中國國家旅遊局的資料，旅遊總人數從2003年的962百萬人次增至2007年1,742百萬人次，年複合增長率為16.0%，及中國旅遊業總收入由2003年的人民幣485十億元增至2007年的人民幣1,084十億元，年複合增長率為22.3%。由於熱切希望獲益於日益富裕的國內人口及蜂擁而至的遊客，許多外國公司、酒店投資者、開發商及運營商已進入中國的酒店業，以求業內爭得一席之地。此外，中國於2002年加入世貿組織，北京成功舉辦2008年奧運會，上海成功申辦2010年世博會，均表明中國在世界舞臺上的重要地位，從而令外商對中國酒店行業產生更濃厚的興趣，並進一步推動了中國酒店行業的增長(尤其是在主要城市)。

# 我們的業務

## 概覽

我們是中國領先的物業開發商及物業相關服務供應商。在中國，我們是唯一一家本集團的成員公司被中國房地產Top 10研究組<sup>(1)</sup>評為2009中國房地產百強企業之一、2009中國房地產策劃代理百強企業之一及2008中國物業服務百強企業之一的物業公司。我們於1996年在深圳啟動我們的物業開發業務。憑藉我們豐富的經驗和卓越的能力，我們已成功擴張至中國增長最快的其中四個經濟區（即成渝經濟區、珠江三角洲地區、長江三角洲地區及京津都市圈），目前專注於該等經濟區發展我們的房地產業務。

我們的目標客戶是富裕的中高階層個人及家庭以及高增長的中小型企業。我們的設想是，由於此類客戶的家庭收入和購買力會持續上升，因此為這些客戶所設計的物業需求將隨之增加。為迎合我們目標客戶的多樣化需求，我們開發一系列物業開發項目，重點是以下幾種類型的物業：

- *城市綜合體*

該等城市綜合體大部分位於主要城市現有中央商務區的週邊地區或地方政府城市開發規劃之下新興的新商務區。這些綜合體將寫字樓、公寓、零售商鋪及／或精品酒店等各種物業整合於一個物業開發項目中。例如，根據目前的預期，我們屢獲殊榮的城市綜合體成都喜年廣場於2009年11月竣工時將是成都最高的樓宇及當地的地標；我們相信，我們的美年國際廣場是目前成都在建的最大城市綜合體之一。

- *精品高檔住宅*

該等精品高檔住宅位於擁有自然景觀或文化地標的城區及城郊地區。這些住宅和大都會區的中心之間有公路或高速公路相連。該等精品高檔住宅包括高層及低層公寓樓、聯體住宅及獨棟住宅，迎合了我們高端消費者的居住及投資需求。我們一般分幾期開發我們的精品高檔住宅，因此隨着項目變得更完善成熟且對我們客戶的吸引力更強，我們能夠更有效地管理我們的資本資源並上調平均售價。此類精品高檔住宅項目的實例包括位於成都市郊的大溪谷（毗鄰成都蒲江縣一個規劃中

(1) 中國房地產 Top 10 研究組自2004年起進行與中國房地產百強企業有關的研究。其研究結果已被多家香港及中國上市公司在招股說明書及年報中引用。中國房地產 Top 10 研究組使用的數據包括來自個別房地產公司調研所得數據、個別房地產公司可公開獲得的資料、來自中國房地產指數系統、搜房研究院及中國別墅指數系統等機構以及相關政府部門及分局的統計數據。進行研究時，會考慮被研究公司的規模、盈利能力、償債能力、增長潛力、經營效率及社會責任等因素，並設立公司成為研究對象須達到的最低標準，例如物業開發商連續三年的年收入最少為人民幣300百萬元或年銷售面積最低為100,000平方米，已取得有關政府部門授予一級資質的物業管理公司或其主要物業代理服務業務年售出面積連續三年超過100,000平方米的物業代理服務公司。中國房地產 Top 10 研究組每年對500家物業開發商、500家物業管理公司及200家物業代理服務公司進行分析，並已就其年度排名向物業開發商授予100個獎項、向物業管理公司授予50個獎項及向物業代理服務公司授予50個獎項。

## 我們的業務

的生態體育公園的大型住宅綜合建築物)及成都君山(位於成都新津縣一個知名的旅遊勝地的大型住宅社區)。

於最後實際可行日期，以建築面積計算，我們於土地儲備的投資組合包括57.7%的精品高檔住宅、29.5%的城市綜合體及12.8%的其他物業。我們計劃繼續專注於我們的物業開發業務，為我們在中國其中四個經濟最繁榮的地區的目標客戶開發一套產品組合。為達成此目標，我們計劃繼續在這四個地區選擇性的收購低成本土地。我們就擬收購的土地和鄰近地區進行深入全面的市場研究和分析。我們在評估目標土地時，會考慮地域和市場因素，包括開發潛力、面積及該土地的發展與我們現有組合的匹配性、基礎設施是否方便和充足、相關地區的潛在客戶的購買力、開發成本和估計的投資回報。我們的預算也考慮到購地成本和整體開發成本，而這些成本在整個建造過程中符合嚴格的內部程序、受到嚴密監控和調整。本集團所有相關部門(包括我們的首席執行官和董事會)將審查和批准建議的收購行動。我們通常是按既定的預算，運用我們的資本收購土地，並在後期與中國的銀行安排項目貸款，以支持其後的物業開發工作。

除我們的物業開發業務以外，我們還為我們自己的物業及第三方的物業提供物業經營服務、物業代理服務及酒店服務。我們相信，該等物業相關的服務令我們能夠加強物業開發的能力。例如，我們的物業經營服務提升了我們的開發項目的價值，同時我們的物業代理令我們能夠盡最大努力進行營銷及銷售。我們計劃繼續改善我們提供的房地產服務，並進一步加強我們的房地產產品與服務之間的內在協同效應。我們將特別專注於改善我們的物業經營服務及酒店服務，我們認為，此舉一方面可為本集團帶來相對穩定及不斷增長的收入來源，另一方面將繼續提高我們所開發物業的吸引力和平均售價。

我們在物業開發及服務能力方面屢獲殊榮。我們的子公司花樣年集團(中國)榮獲博鰲21世紀房地產論壇及21世紀經濟報導頒發的中國地產金磚獎2008年度中國地產企業公民大獎。我們的子公司成都花樣年榮獲成都市房地產管理局及四川日報報業集團頒發的2008金芙蓉杯成都地產年度企業金獎。我們的物業開發項目還因其設計及質量而榮獲多項獎項及認可。例如，我們的項目深圳香年廣場榮獲博鰲21世紀房地產論壇及21世紀經濟報導頒發的中國地產金磚獎2008年度地產設計大獎。我們在建的城市綜合體項目成都喜年廣場被評為2008成都房地產推動力大獎年度明星樓盤，同時榮獲成都傳媒集團及成都電視臺頒發的銀杏杯2008成都最具行業推動力寫字樓大獎。我們位於深圳的已竣工住宅項目趣園榮獲深圳市建築業協會頒發的2005年度金牛獎(深圳房地產行業最受尊崇的獎項之一)。

截至最後實際可行日期，我們擁有29個處於不同開發階段的項目(如已竣工項目、在建項目及持作未來發展項目)，包括11個位於成渝經濟區的項目、14個位於珠江三角洲地區的項目、2個位於長江三角洲地區的項目及2個位於京津都市圈的項目。

## 我們的業務

截至最後實際可行日期，我們擁有的土地儲備總面積約為10,714,794平方米，其中包括：

- (i) 已獲得土地使用權總規劃建築面積約5,125,172平方米的物業(包括總規劃建築面積約1,247,504平方米的在建物業及已獲得土地使用權總規劃建築面積約3,877,668平方米的持作未來發展的物業)；及
- (ii) 尚未獲得土地使用權或業權總規劃建築面積約5,589,622平方米的物業(包括有待獲得業權總規劃建築面積約620,759平方米的持作未來發展物業及已與地方政府當局及有關第三方簽訂初步框架協議總規劃建築面積約4,968,863平方米的物業)。初步框架協議具有法律約束力，但在我們能取得相關的土地使用權證之前，有關的中國法律法規仍要求我們(i)成功完成公開招標、拍賣或掛牌出售程序就我們的郫縣及雲南項目訂立土地出讓合同並支付相關的土地出讓金；及(ii)就我們的北京通州項目訂立正式的股份轉讓協議並履行協議項下的義務，於有關政府部門正式完成該股份所有權轉讓的登記程序。

在我們所有的土地儲備中，成渝經濟區擁有約7,603,675平方米或70.9%；珠江三角洲地區擁有約1,185,355平方米或11.1%；長江三角洲地區擁有約574,553平方米或5.4%；及京津都市圈擁有約354,680平方米或3.3%；以及其他地區擁有約996,531平方米或9.3%。我們開發旗下的大部分物業，包括現時正在開發和供出售的物業，但會保留部分已開發的物業作投資用途。

於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們的收入分別是人民幣342.3百萬元、人民幣772.1百萬元、人民幣1,174.2百萬元及人民幣1,343.0百萬元。我們於往績記錄期間的收入包括來自(i)出售我們已開發物業；(ii)租賃投資物業；(iii)提供物業代理及相關服務；(iv)提供物業經營及相關服務；(v)提供酒店管理及相關服務，及(vi)其他經營業務的收入。下表載列上述各項來源的收入及於所示期間的總收入百分比(連同主要因各期間內向客戶送付的產品組合不同導致的百分比波動)：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月	
	2006年		2007年		2008年		2009年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千元計，百分比除外)							
物業開發	241,209	70.5	619,168	80.2	1,064,604	90.7	1,287,470	95.9
非住宅物業 <sup>(1)</sup>	97,231	28.4	13,643	1.8	517,768	44.1	379,898	28.3
住宅物業	143,978	42.1	605,525	78.4	546,836	46.6	907,572	67.6
物業投資	7,283	2.1	10,649	1.4	11,029	0.9	5,454	0.4
物業代理服務	74,899	21.9	97,151	12.6	40,224	3.5	22,396	1.7
物業經營服務	14,986	4.4	41,857	5.4	57,875	4.9	26,001	1.9
酒店服務	—	—	—	—	479	0.0	1,673	0.1
其他	3,962	1.1	3,232	0.4	—	—	—	—
總計	342,339	100.0	772,057	100.0	1,174,211	100.0	1,342,994	100.0

(1) 主要包括商業及工業物業，以及若干停車位。

## 競爭優勢

### 物業開發組合策略性地位於中國經濟最繁華的四個地區

我們的業務活動主要集中在中國經濟最繁華且最具活力的四個地區，即成渝經濟區、珠江三角洲地區、長江三角洲地區及京津都市圈。四個地區在過去數年內均有強勁增長。截至最後實際可行日期，成渝經濟區、珠江三角洲地區、長江三角洲地區及京津都市圈的在建規劃建築面積及持作未來開發的建築面積分別約為3,686,343平方米、1,185,355平方米、574,553平方米及229,680平方米。我們已在我們的若干目標地區（例如成渝經濟區及珠江三角洲地區）建立強大的市場地位，且我們位於該等地區的數個開發項目乃為深受好評的獲獎物業。我們認為，這四個地區為我們目標客戶經營及居住的重要地區。因此，在各個目標地區內呈現區域多樣化的我們的物業開發組合將令我們能夠很好地把握日益增長的房地產需求及我們目標客戶的消費能力。

### 獲取低成土地的能力

於往績記錄期間內，我們的平均單位土地成本（按建築面積計算）約為我們平均單位售價的11%。我們相信，我們能夠獲取低成土地的主要原因是我們的業務側重於開發現有中央商務區的週邊地區或新興的新商務區及位於郊區的精品高檔住宅。因此，相比側重開發現有中央商務區或主要城市成熟住宅區物業的其他物業開發商，我們在挑選物業開發項目的地皮時享有更廣泛的選擇。我們相信，我們更廣泛的地皮選擇使我們可避免購地過程中熾熱的競爭，從而降低我們的購地成本。此外我們相信，我們獲取低成土地的能力是由於我們的物業開發能力令我們能夠開發不同類型的土地及物業。我們相信，我們在可開發的土地的面積及位置方面具有經營靈活性，使我們能夠抓緊每個潛在機會以低成本購入地皮。再者，我們科學而嚴謹的土地甄選及評估方法也是我們取得低成土地儲備的原因之一。我們會進行徹底的研究及分析，較競爭對手率先發掘供我們物業開發的地皮的未來增長潛力，避免價格競爭。我們相信，我們取得低成土地儲備的能力將令我們能夠更有效地使用我們的營運資金，維持穩健的利潤率並更有效地應對瞬息萬變的市場狀況。

### 強大的可複製業務模式

我們擁有在不同地區開發各種物業的強大的物業開發能力。我們專注於城市綜合體及精品高檔住宅的開發能力，以滿足我們目標客戶的需求。我們已在中國各個市場中複製我們的成功，同時亦能夠繼續迅速有效地開發可滿足我們目標客戶需求的各種優質物業。例如，於2007年我們已成功地開發深圳香年廣場，該項目為屢獲殊榮的多樓宇綜合體；而且我們能夠將這一成功案例複製到成都喜年廣場的開發中，按目前的預期，於2009年11月竣工時該物業將是成都最高的樓宇及當地的地標。我們開發此類大型綜合體的能力還促使我們開發了美年國際廣場，該物業是目前在建的成都最大的城市綜合體之一，此外我們還開發了天津的城市綜合體天津喜年廣場。同樣，我們能夠從開發成都的精品高檔住宅大溪谷開始拓展至開發成都的成都君山、東莞的東莞君山乃至宜興的雲海間。我們相信，如此強大的開發能力可令我們對日後的業務增長信心百倍。

## 我們的業務

### 具有強大增值性的房地產開發及服務能力的馳名品牌

我們認為，我們已在中國的房地產市場建立起強大的品牌。我們在房地產開發方面，努力專注開發切合目標客戶廣泛需要的物業組合和提供有關的房地產服務，而我們相信這令到我們在銷售物業方面取得強勁往績。我們亦努力專注開發具有不同設計風格或特色的房地產，這有助於提升我們的公司形象，而我們一直與國內及國際頂尖的建築及設計公司緊密合作，以達到此目標。我們相信客戶會從我們的品牌聯想到優質和以客為本的產品及服務，以及我們物業的現代和開創潮流的設計。由於以上的努力，我們的房地產開發、服務能力和物業設計為我們贏得多項讚譽，並在部分目標地區建立穩固市場地位。我們亦已制定一個名為發現幸福之旅的年度計劃，以與藝術家合作創作激勵人心的文化節目及藝術作品。我們相信，該等努力將使我們的品牌及物業在目標客戶心中樹立起富有藝術及文化氣息的形象，令我們與其他房地產開發商相比顯得獨具一格。

我們相信，我們的城市綜合體開發項目有助於打造新的城市中心，從而將推動其他開發商增加房地產開發業務，並使得為鄰近社區提供的用於提升公共基建及福利的政府投資有所增加，進而將提升我們的開發項目的價值。我們亦提供房地產服務，包括物業經營服務及物業代理服務。我們相信，我們的物業經營服務提升了我們物業的價值及吸引力，最終令我們能夠提升平均售價及租金。我們的物業代理服務業務令我們能夠對市場有更深入的理解，以完善我們的營銷及定價策略，從而協助我們為我們的物業制定具有溢價的定價。我們相信，我們的房地產服務為我們帶來的好處是開發商與第三方房地產服務供應商無法輕易複製的，這將令我們在中國充滿競爭的房地產市場上具有優勢。

### 經驗豐富而穩定的管理層團隊，經證實的往績記錄，幹練的專業職員

自我們成立以來，我們業務突飛猛進的主要原因是我們擁有強有力、經驗豐富且穩定的管理層團隊。我們的主席兼首席執行官潘先生及我們的執行董事曾小姐在中國房地產開發方面均擁有超過13年的經驗，他們連同我們的高級管理層團隊的其他成員及員工已與業內的主要參與者建立了穩固的關係。曾小姐亦於2002年被評為深圳市房地產行業的領軍人物之一。我們相信，我們高級管理層團隊的豐富經驗及訓練有素的專業職員將繼續帶領我們的業務實現未來的增長，同時還令我們能夠有效地回應中國房地產行業競爭環境的變化及挑戰以及不斷演變的中國規章制度。

### 業務策略

#### 繼續在中國快速增長的經濟區拓展業務，有選擇性地收購低成本的土地

我們計劃繼續專注於在我們目前經營所在的四個經濟繁榮區發展我們的業務。我們認為，成渝經濟區、珠江三角洲地區、長江三角洲地區及京津都市圈均為物業開發提供了頗具吸引力的環境。我們擬堅持以嚴謹的方式繼續在上述各個地區取得更多低成本的土地。我們僅會於作出綜合深入的市場調查及分析，以及進行嚴格的內部審核後才會決定是否收購土地。我們亦打算繼續憑藉我們在物業代理服務領域的洞察力及專業知識來評估及收購



## 我們的業務

潛在物業。我們相信，我們物業代理服務的專業人員(他們是本集團的部分員工，與本集團其他員工有相同的願景)令我們能更有效地制訂我們的物業開發項目的方向，此優勢是其他物業代理公司無法輕易複製的。我們的物業代理服務亦令我們能進一步提升我們的項目成本管理能力。此外，由於我們的房地產開發能力，我們可就我們可取得的土地類型而具備開發的靈活性。因此，我們已作好充分準備，確保已獲取的地塊價格合理，且將能產生具吸引力的回報。

### 專注於進一步提升我們的房地產產品及服務的固有協同效應

我們打算繼續發掘我們的房地產產品及服務以及我們投資物業的潛在價值。我們打算在我們業務的各個領域之間竭力實現更高的協同效應，這種協同效應是本集團取得全面成功的關鍵因素。我們有意繼續集中精力開發城市綜合體及精品高檔住宅。我們相信，我們專注於這兩種類型的物業開發項目將能令我們更好及更有效地利用我們的資源，以滿足我們目標客戶的多種需求，此外還有助於我們與該等客戶發展長期業務關係。我們的開發重點亦有助於提高我們各項業務之間可實現的協同效應。我們計劃在我們所開發的物業中持有精品酒店，以拓展我們的物業投資組合，從而增加我們的經常性收入來源，同時還可增加我們為客戶提供的房地產解決方案。我們亦成立了致力於提供酒店服務的子公司，我們相信這亦有助於提高我們向更多的傳統物業以及我們的城市綜合體提供物業經營服務的能力。我們打算繼續加強我們各個業務領域之間的合作。例如，我們計劃增加我們物業代理服務所提供的諮詢及顧問服務，我們認為這將提升我們在物業開發業務方面，收集市場信息及物色潛在商機的能力。我們計劃將我們的物業經營服務網絡資訊平台與我們自有的二級物業經紀資訊數據庫結合起來，以向租戶及住戶提供房地產市場的資訊。該項舉措會將物業經營服務的大量客戶群與我們的物業代理服務連接起來，從而進一步擴大我們物業代理服務的客戶群。我們預期，我們的努力將令我們增加我們收入來源的渠道及穩定性，減少我們所面臨的房地產行業某一分部的波動風險，降低對房地產行業某一分部的依賴性，還可創造交叉銷售的商機。

### 持續提升我們物業經營服務及酒店服務的能力，進一步增加我們物業的吸引力及價值

我們的物業經營服務是我們業務的重要組成部分，並在提升我們開發項目的價值及環境時發揮關鍵作用，這可提高我們物業的租賃收入及平均售價。我們將繼續加強我們的物業經營服務，致力於向租戶及住戶提供最優質的服務並達到行業領先的客戶滿意度。透過建立自己的酒店管理公司，我們亦已於2008年開始我們的酒店服務業務。我們已就目前在建的一家精品酒店的經營及管理而與第三方國際專業公司訂立協議，同時已委聘高資歷的專業人員來經營該業務。我們認為，該等協議將令我們得以接觸到經營及管理精品酒店的內部工作，同時還可完善我們所提供的酒店服務。此外我們相信，隨着我們酒店服務的持續加強，我們的物業經營服務能力亦將有所提升。我們的目標是建立優質及與眾不同的物業經營服務及酒店服務。我們亦將繼續改進我們物業經營服務的網絡資訊平台，以提供額外的增值服務，例如在線支付方式、在線定購商品及服務，或提供獲取房地產市場資訊或經紀名錄的方式。此外，我們將積極擴大所管理的建築面積，並提高樓宇及設備的安裝維

## 我們的業務

護及維修服務能力。最後，我們將提供更多支持並加強與我們買家之間的溝通，以繼續完善為我們的物業花樣會的買家所設立的會籍制度。鑒於我們的業務目的是向我們的目標客戶提供各種房地產產品及服務，因此，我們將我們的各個客戶均視為潛在的重購客戶及日後業務的來源。持續完善我們物業經營服務的高品質及供應類型亦將有助於加強我們與主要客戶之間的關係，從而可加強與該等客戶的長期關係，或增加我們目標客戶中的潛在轉介人。

### 繼續提高我們的品牌資本

我們非常重視發展我們的品牌形象，將繼續專注於推出可提升我們的檔次、聲譽及形象的房地產產品及服務種類。我們過往在創造反映我們想法的精髓及本質以及吸納最新潮流及元素的產品時，一直與國內及國際的領先建築師及設計公司有著密切的合作，例如華藝設計顧問(深圳)有限公司(Huayi Designing Consultancy (Shenzhen) Co., Ltd.)、貝爾高林國際(香港)有限公司、澳大利亞的柏濤墨爾本建築設計有限公司 (Peddle Thorp Architects-Melbourne)、法國的 Architecture Urbanism Building Engineer Co., Ltd.、美國的 The Collaborative West Co., Ltd. 及 att + K Inc.，而且我們日後將繼續與該等公司保持合作。我們打算繼續在整個開發過程實施嚴格的質量控制標準，密切監控產品質量及我們承包商的工藝。我們亦打算繼續積極地參與篩選我們項目所用的材料，以便達致理想的質量水平，並維持我們物業的品牌形象。此外，我們打算繼續嚴格監控、保護及註冊我們認為對我們的品牌形象而言屬至關重要的商標。我們亦將繼續在文化節目及藝術作品的創作方面繼續與藝術家合作名為發現幸福之旅的年度計劃，同時還參與其他類似的盛事以進一步培養客戶對我們品牌形象的藝術性及文化性的認知。我們相信，透過塑造別具一格的品牌形象，我們將能夠進一步提升我們吸引目標客戶的能力，並加強該等客戶對我們產品及服務的質量、獨特性及綜合性的認可。

### 我們的物業開發項目

#### 概覽

截至最後實際可行日期，我們擁有29項處於各個階段的房地產開發項目。截至最後實際可行日期，我們擁有的總地盤面積約為3,055,647平方米，總建築面積約為6,944,718平方米。我們將房地產開發項目劃分為三大類：

- 已竣工項目，包括我們已從相關政府建築部門取得所需的竣工檢驗報告的物業；
- 在建項目，包括我們已獲得所需的建築工程施工許可證但尚未獲得所需的竣工檢驗報告的物業；及
- 待建項目，包括我們已獲得相關國有土地使用權證及已開始前期設計工作但尚未獲得建築工程施工許可證的物業；以及我們尚未獲得國有土地使用權證但已達成取得相關國有土地使用權證協定及已開始前期設計工作的物業。

除根據上述類別中處於數個階段的物業開發項目外，我們亦極積拓展額外物業開發機會。截至最後實際可行日期，我們亦為三個佔地盤面積合共約1,984,083平方米(規劃總建

## 我們的業務

築面積約為4,968,863平方米)的潛在新項目，已與地方政府機關及相關第三方訂立初步框架協議。我們尚未訂立任何詳細協議以取得該三個潛在新項目的相關土地使用權證。

對於包括可滾存的多期開發項目的建設項目而言，各個開發階段可視為相互獨立，並可分類為已竣工、在建或待建，具體取決於該階段是否已獲得相關的工程竣工驗收鑒定書，或所需的建築工程施工許可證。

我們按以下方式計算我們的項目或分期的地盤面積：

- 就我們已獲得國有土地使用權的項目或分期而言，根據相關的國有土地使用權證計算；及
- 就我們尚未獲得國有土地使用權證的項目或分期而言，則根據相關的合約協定計算。

我們按以下方式計算我們的項目或分期的總建築面積：

- 就已竣工項目或分期而言，以必要的相關物業測量報告為準；
- 就尚未竣工但已開始預售的項目或分期而言，以預售必要的有關檢驗報告為準；
- 就我們尚未獲得有關檢驗報告但已獲得相關建設工程規劃許可證的在建項目或分期而言，根據該等建設工程規劃許可證計算；及
- 就我們尚未獲得相關建設工程規劃許可證的項目或分期而言，按我們根據有關政府機構審批的物業整體規劃或根據我們的內部報告及發展計劃中所示的總建築面積計算，可予以調整。

我們按本身內部記錄及估計計算項目各期的地盤面積及總建築面積，惟倘某期物業的該等資料已載於相關國有土地使用權證、建設工程規劃許可證或竣工檢驗報告則除外。

本招股說明書中所採用的總建築面積包括可銷售建築面積及不可銷售建築面積。本招股說明書中所採用的可銷售建築面積是指不包括不可銷售建築面積的內部樓面面積。本招股說明書中不可銷售建築面積是指若干公用設施及配套設施，比如用於地方社區管理委員會及公共安全辦事處的若干地下建築面積及空間。可銷售建築面積被劃分為已售出的可銷售建築面積及未售出的可銷售建築面積。我們與客戶訂立購房合同並已將物業交付予客戶後，該物業被視為已售出。當物業竣工並被檢測及驗收為合格物業後，該物業即被交付予客戶。當我們已訂立購房合同但尚未將物業交付予客戶時，則有關物業乃屬被預售。未售出的可銷售建築面積進一步被劃分為持作銷售的未售出建築面積及持作投資的未售出建築面積。

我們按以下方式計算我們的項目或分期的可銷售建築面積：

- 就我們已竣工項目或分期而言，根據相關物業測量報告的可銷售面積計算；

## 我們的業務

- 就於竣工時尚未獲得竣工檢驗報告惟已獲得預售所需的相關檢驗報告的項目或分期而言，根據預售所需的相關檢驗報告當中的可銷售建築面積計算；
- 就尚未獲得預售所需的相關檢驗報告但已獲得相關的建設工程規劃許可證的項目或分期而言，以建設工程規劃許可證為基準進行計算；及
- 就我們尚未獲得相關建設工程規劃許可證的項目或分期而言，按我們根據有關政府機構審批的物業整體規劃或根據我們的內部報告及發展計劃中所示的總建築面積計算，可予以調整。

此外，本招股說明書中載明的以下資料亦來自我們的內部記錄及估計：(i)已售或預售的可銷售建築面積、未售的可銷售建築面積、持有待售的未售可銷售建築面積、持作投資的未售可銷售建築面積；以及(ii)關於民用住宅單位、辦公室、商鋪與停車位的預計竣工及開始預售日及數量的資料。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們於按相關買賣合約所定限期內向客戶交付物業方面並無經歷任何延誤。此外，於往績記錄期間我們各個項目的開發成本也在其各自的預算範圍內。然而，由於近來的全球金融及經濟危機導致中國經濟衰退，我們已將若干原訂於2008年進行預售的項目延遲至2009年或2010年。

# 我們的業務

下表列示截至所示日期我們各個房地產開發項目或相關項目分期的地盤面積及建築面積(以平方米計)與竣工日或預計竣工日的資料：

項目/分期 已竣工項目/分期	截至最後實際可行日期				截至2009年9月30日				我們於 項目中的 權益	實際或 預期工程 動工日期	實際或 預期竣工日	開始 預售日期	物業 種類 <sup>(1)</sup>	物業 估值報告 的編號		
	地盤面積	總竣工 建築面積	總在建 建築面積	總待建 建築面積	總建築 面積或規劃 建築面積	可銷售 總面積或 規劃可銷售 建築面積	未售出的 可銷售總建築面積	已售的 可銷售 總建築面積							預售的 可銷售 總建築面積	
<b>成都：</b>																
成都錦上花.....	3,000	13,178	—	—	13,178	12,893	—	184	12,709	—	58.8% <sup>(2)</sup>	2003年4月	2004年3月	不適用	R, C	30
藝墅花鄉.....	4,897	27,780	—	—	27,780	27,780	—	6,411	21,369	—	58.8% <sup>(2)</sup>	2003年9月	2004年10月	不適用	R, C, P	31
別樣城.....	136,343	207,987	—	—	207,987	204,723	—	2,765	201,958	—	100%	2005年2月	2005年12月	不適用	R, C, P	32
成都花郡 (所有分期)...	71,989	354,967	—	—	354,967	328,361	37,789	—	290,572	—	100%	2006年5月	2007年9月 二期：2007年12月 三期：2008年11月 四期：2009年6月 五期：2009年1月	不適用	R, C, P	36
成都花好園.....	9,249	49,846	—	—	49,846	48,463	461	5,862	42,140	—	100%	2007年4月	2008年10月	不適用	R, C, O, P	33、37
花樺城(1.1期)...	126,667 <sup>(3)</sup>	109,892	—	—	109,892	105,962	31,169	—	71,940	2,853	100%	2008年3月	2009年3月	不適用	R, C, P	35
大溪谷(1.1期)...	62,564	50,839	—	—	50,839	50,635	9,935	—	34,675	6,025	100%	2007年11月	2008年12月	不適用	R, C	34
<b>深圳：</b>																
深圳碧雲天.....	11,944	50,696	—	—	50,696	43,130	—	—	43,130	—	52% <sup>(4)</sup>	1998年4月	2000年1月	不適用	R, C, P	27
芳鄰.....	1,481	16,976	—	—	16,976	15,192	—	385	14,807	—	52% <sup>(4)</sup>	2000年2月	2001年9月	不適用	R, C	21
豐年中心.....	4,907	51,659	—	—	51,659	43,953 <sup>(6)</sup>	43	39,830	—	—	52% <sup>(4)</sup>	2001年9月	2003年2月	不適用	O, C, P	1、26
深圳錦上花.....	4,501	49,595	—	—	49,595	40,620	136	1,235	39,249	—	52% <sup>(4)</sup>	2002年1月	2003年11月	不適用	R, C, P	24、43
越園.....	3,394	19,035	—	—	19,035	15,112	172	1,483	13,457	—	52% <sup>(4)</sup>	2003年6月	2004年6月	不適用	R, C, P	25、42
深圳花好園.....	13,162	94,936	—	—	94,936	82,949	—	11,100	71,849	—	52% <sup>(4)</sup>	2004年1月	2005年11月	不適用	R, C, P	22
花港家園.....	5,335	27,033	—	—	27,033	22,402	2,379	—	15,715	4,308	100%	2007年6月	2008年12月	不適用	R, C, P	29、39
深圳香年廣場....	15,145	74,348	—	—	74,348	60,590	15,266	—	41,379	3,945	100%	2007年3月	2008年10月	不適用	O	28、38
小計.....	不適用	1,198,787	—	—	1,198,787	1,102,765	97,307	29,488	954,779	17,131						

# 我們的業務

截至2009年9月30日

截至最後可行日期

項目 / 分期 在建項目 / 分期	地盤面積	總竣工 建築面積	總在建 建築面積	總待建 建築面積	總建築 面積或規劃 總建築面積		未售出的 可銷售總建築面積		已售的 可銷售 總建築面積	預售的 可銷售 總建築面積	我們於 項目中的 權益	實際或 預期工程 動工日期	實際或 預期竣工日	開始 預售日期	物業 種類 <sup>(1)</sup>	物業 估值報告 的編號
					建築 面積	或規劃 總建築 面積	可銷售 總建築 面積	持作投資或 作酒店開發								
<b>成都：</b>																
成都喜年廣場...	9,039	—	132,218	—	132,218	114,787	49,403	20,331	—	45,047	100%	2008年1月	2009年11月	2008年9月	R, O, H, C, P	13
<b>美年國際廣場 (1.1期、1.2期 及1.3期)...</b>																
	170,032 <sup>(6)</sup>	—	424,440	—	424,440	412,793	411,689	—	—	1,104	100%	2009年1月	1.1期：2010年10月 1.2期：2010年10月 1.3期：2011年10月	1.1期：2009年9月 1.2期：2009年9月 第1.3期 不適用	R, O, C, P	14
<b>花樣城(1.2期及 二期).....</b>																
	126,667 <sup>(9)</sup>	—	113,613	—	113,613	110,368	110,368	—	—	—	100%	1.2期：2008年9月 二期： 2009年10月	1.2期：2011年5月 二期：2011年5月	不適用	R, C, P	5、35
<b>成都君山(1期)...</b>																
	491,209 <sup>(7)</sup>	—	50,560	—	50,560	48,176	46,467	—	—	1,709	100%	2010年8月	2010年8月	2009年7月	R, C	12
<b>大溪谷(1.2期 及2.1.1期).....</b>																
	87,920	—	78,636	—	78,636	77,172	40,991	—	—	36,181	100%	1.2期：2009年11月 2008年9月 2.1.1期：2010年12月	1.2期：2009年11月 2.1.1期：2010年12月	2008年9月 2.1.1期：2009年9月	R	16
<b>深圳：</b>																
<b>深圳花郡.....</b>																
	23,955	—	132,336	—	132,336	100,441	100,441	—	—	—	52% <sup>(4)</sup>	2008年10月	南區：2010年10月 北區：2011年3月	南區：2009年9月 北區： 不適用	R, C, P	18
<b>東莞：</b>																
<b>東莞君山 (所有各期)...</b>																
	52,853	—	142,928	—	142,928	116,899	99,254	—	—	17,645	100%	一期：2010年3月 二期：2011年6月 2009年9月	一期：2010年3月 二期：2011年6月	一期：2009年7月 二期： 不適用	R, P	17
<b>宜興：</b>																
<b>雲海間.....</b>																
	66,864	—	41,432	—	41,432	40,240	22,339	7,095	—	10,806	60% <sup>(8)</sup>	2007年11月	2010年1月	2008年11月	R, H	19
<b>天津</b>																
<b>天津喜年廣場 (所有各期)...</b>																
	21,410	—	131,341	—	131,341	79,051	59,278	—	—	19,773	60% <sup>(9)</sup>	2008年9月	一期：2010年6月 二期：2010年12月	一期： 2009年4月 二期： 不適用	R, O, C, P	20
<b>小計.....</b>	<b>不適用</b>	<b>—</b>	<b>1,247,504</b>	<b>—</b>	<b>1,247,504</b>	<b>1,099,927</b>	<b>940,236</b>	<b>27,426</b>	<b>—</b>	<b>132,265</b>						

# 我們的業務

截至2009年9月30日

截至最後可行日期

項目/分期	地盤面積	總竣工 建築面積	總在建 建築面積	總待建 建築面積	總建築 面積或規劃 總建築面積	可銷售 總建築 面積或 規劃可銷售 總建築面積		未售出的 可銷售總建築面積		已售的 可銷售 總建築面積	預售的 可銷售 總建築面積	我們於 項目中的 權益	實際或 預期工程 動工日期	實際或 預期竣工日 期	開始 預售日期	物業 種類 <sup>(1)</sup>	物業 估值報告 的編號
						持作銷售	持作投資或 作酒店開發	持作銷售	持作投資或 作酒店開發								
未來開發項目/分期																	
— 已取得土地 使用權																	
成都：																	
美年國際廣場 (除1.1、1.2及 1.3期以外的 各期)..... 170,032 <sup>(9)</sup>																	
			—	449,845	449,845	389,800	不適用	不適用	—	—	100%	不適用	不適用	不適用	H, O, C, P	4	
花蘇城(除1.1期、 1.2期及二期外 的各期).....																	
			—	370,149	370,149	347,194	不適用	不適用	—	—	100%	不適用	不適用	不適用	R, C, P	5	
成都君山 (除一期外的 各期).....																	
			—	296,383	296,383	282,576	不適用	不適用	—	—	100%	不適用	不適用	不適用	R, H, C, P	3	
大溪谷(所有剩餘 分期).....																	
			—	1,525,251	1,525,251	1,525,251	不適用	不適用	—	—	100%	不適用	不適用	不適用	R, C	7-51	
成都香年廣場.....																	
			—	245,248	245,248	235,246	不適用	不適用	—	—	100%	2010年1月	2012年5月	不適用	R, O, C, P	6	
深圳：																	
深圳福田保稅區 項目.....																	
			—	67,908	67,908	46,795	不適用	不適用	—	—	100%	2009年12月	2010年12月	不適用	O	10	
惠州：																	
惠州碧雲天.....																	
			—	168,545	168,545	136,921	不適用	不適用	—	—	100%	2009年12月	2011年8月	不適用	R, C, P	9	
惠陽項目.....																	
			—	586,000	586,000	510,205	不適用	不適用	—	—	100%	一期： 2009年12月	一期：2010年 12月	不適用	R, C, P	8	
餘下分期： 不適用																	
天津：																	
營城湖.....																	
			—	168,339	168,339	139,192	不適用	不適用	—	—	100%	不適用	不適用	不適用	R, O, C	11	
小計.....																	
			—	3,877,668	3,877,668	3,623,180	不適用	不適用	—	—							

# 我們的業務

截至2009年9月30日

截至最後可行日期

項目/分期	地盤面積	總竣工 建築面積	總在建 建築面積	總待建 建築面積	總建築 面積或規劃 總建築面積	可銷售 總建築 面積或 規劃可銷售 總建築面積	未售出的		預售的 可銷售 總建築面積	我們於 項目中的 權益	實際或 預期工程 動工日期	實際或 預期竣工日 期	物業 種類 <sup>(1)</sup>	物業 估值報告 的編號
							可銷售總建築面積	持作投資或 酒店開發						
未來開發項目/分期 — 尚待取得的 物業權利														
深圳：														
深圳美年廣場 (創業園) <sup>(1)</sup> ...	29,546	—	—	87,638 <sup>(1)</sup>	87,638	73,466	不適用	不適用	—	100%	2007年5月	2009年8月	0	44
江蘇：														
蘇州項目 (所有分期) <sup>(1)</sup> ...	379,635	—	—	533,121	533,121	533,121	不適用	不適用	—	100%	一期： 2010年6月 剩餘分期： 不適用	2011年11月	R, P	47
小計	409,181	—	—	620,759	620,759	606,587	不適用	不適用	—					
總計	3,055,647	1,199,787	1,247,504	4,498,427	6,944,718	6,432,459	1,037,543	56,894	954,779	149,896				

- 物業種類包括：(i)「R」指「住宅」，(ii)「C」指「商用」，(iii)「O」指「辦公室及其他」包括辦公室、工業及貨倉，(iv)「H」指「酒店」，及(v)「P」指「車位」及(東莞君山及蘇州項目的「地庫」，有關其他資料，請參閱「我們的業務—我們的物業開發項目—長江三角洲地區—蘇州項目」。
- 該項目由成都花樣年進行(一家由我們持有其58.8%的權益及餘下權益由邱瓊明間接持有31.2%及四川中旭直接持有10%的項目公司)開發。
- 該面積包括花樣年所有各期的地盤面積。有關該項目各期的具體地盤面積資料不詳。
- 該項目由深圳花樣年投資(一家由我們持有其52%的權益及由邱瓊明持有其餘下的48%權益的項目公司)開發。
- 該面積包括留作我們自己的辦公室的可供銷售總建築面積4,080平方米。
- 該面積包括美年國際廣場所有各期的地盤面積，包括約56,711平方米用於教育用途的地盤面積。有關該項目各期具體地盤面積的資料不詳。
- 該面積包括成都君山所有各期的地盤面積。有關該項目各期具體地盤面積的資料不詳。
- 該物業由宜興江南水鄉開發建設，該公司為一家項目公司，我們持有其60%的權益，餘下40%的權益由敬柳持有。
- 該物業由天津松江花樣年(一家由我們持有其60%的權益及由天津松江集團有限公司持有其餘40%的權益的項目公司)開發。
- 深圳美年廣場的創業園由獨立第三方深業鵬基(集團)有限公司開發。創業園的建築工程已於2009年8月竣工，深業鵬基(集團)有限公司已同意於工程竣工時將創業園出售予我們。我們打算將創業園的一部分用於租賃，一部分用於出售。在我們收購創業園的物業權益之前，相關建築面積被視為我們日後發展的總建築面積。有關其他資料，請參閱「我們的業務—我們的物業開發項目—長江三角洲地區—深圳—深圳美年廣場」。
- 我們已就收購持有該項目的土地使用權的兩家項目公司訂立相關股份轉讓協議。然而，截至最後實際可行日期，我們並無進一步訂立任何股份轉讓協議，且並無就該項目收購有關土地的使用權。更多詳情，請參閱「我們的業務—我們的物業開發項目—長江三角洲地區—蘇州項目」。



## 我們的業務

在本招股說明書內的物業分類與本招股說明書附錄四物業估值報告及本招股說明書附錄一會計師報告所載的物業分類不同。上述兩份報告是根據有關專業所適用的準則，以就物業分類而言屬一致的方式編製。

上表所載的部分資料以及各個別項目及本招股說明書其他各處的說明可能與本招股說明書中附錄四的物業估值報告存在出入，原因(其中包括)如下：

- 已於2009年10月取得土地使用權的大溪谷的幾個分期被列為未來開發的分期一已取得土地使用權，同時，由於估值日期為2009年9月30日，因此附錄四的物業估值報告將有關地塊列為由本集團持有的其他物業權益；
- 已於2009年10月取得建築工程施工許可證的花樣城的幾個分期被列為在建的分期，同時，由於估值日期為2009年9月30日，因此附錄四的物業估值報告將有關分期列為由本集團持有的持作未來發展的物業權益；
- 附錄四中的物業估值報告並無包括法定業權已轉讓予多名第三方的已售物業權益；
- 附錄四物業估值報告中的由本集團持有的待售物業權益包括未訂約出售的物業，以及已訂約出售但法定業權尚未轉讓予購房者的物業；及
- 附錄四中的物業估值報告並未就在建的项目或分期及未來開發的项目或分期而區分計劃持作銷售的可銷售建築面積以及計劃持作投資的可銷售建築面積。

此外，上表所載的部分資料以及各個別項目及本招股說明書其他各處的說明可能與本招股說明書附錄一會計師報告中存在出入，原因(其中包括)如下：

- 已售物業並無載於附錄一會計師報告中的綜合財務狀況表內；
- 根據我們的分類，未售的可銷售建築面積僅包括未售或未預售的可銷售建築面積，而附錄一會計師報告的綜合財務狀況表內列於「待售物業」項下的「已竣工待售物業」則包括尚未訂約出售的物業，以及未向客戶交付的預售物業；及
- 附錄一會計師報告的綜合財務狀況表內所列的「待售物業」及「投資物業」包括「已竣工待售物業」、「在建物業」、「已竣工投資物業」及「在建投資物業」，而「發展中投資物業」包括我們劃分為在建项目或分期的所有物業(我們打算於竣工後將該等物業持作銷售或投資用途)。

## 我們的業務

下表載列我們的物業分類以及在本招股說明書附錄四物業估值報告和本招股說明書附錄一會計師報告所載的相應物業分類：

物業種類	招股說明書	物業估值報告	會計師報告
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 我們已從相關政府建設當局取得已完工建設工程核證報告的物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 已竣工項目</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本集團在中國持有及佔用的物業權益</li> <li>• 本集團在中國持有作投資的物業權益</li> <li>• 本集團在中國持有的待售物業權益</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 已竣工的待售物業（不包括已售出的已竣工物業）</li> <li>• 已竣工投資物業</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 我們已取得所需建築工程施工許可證但尚未收到已完工建設工程核證報告的物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 在建物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本集團在中國持有的在建物業權益</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 待售物業 — 在建</li> <li>• 在建投資物業</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 我們已取得有關土地使用權證及開始初步設計工作但尚未收到所需建築工程施工許可證的物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 未來開發項目 — 已取得土地使用權</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本集團在中國持有作未來發展的物業權益</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 待售物業 — 在建</li> <li>• 在建投資物業</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 我們尚未取得土地使用權證但已簽訂獲取有關土地使用權證的合同協議及開始初步設計工作</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 未來開發項目 — 待獲取物業權利及潛在新物業開發項目</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本集團在中國已訂約獲取的物業權益及有待本集團在中國購入的其他物業權益</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 待售物業 — 在建</li> <li>• 在建投資物業</li> </ul>

## 我們的業務

下表按物業用途或規劃用途載列截至最後實際可行日期我們各個項目的可銷售建築面積資料(惟並不包括我們僅訂立初步框架協議的三個潛在新項目)：

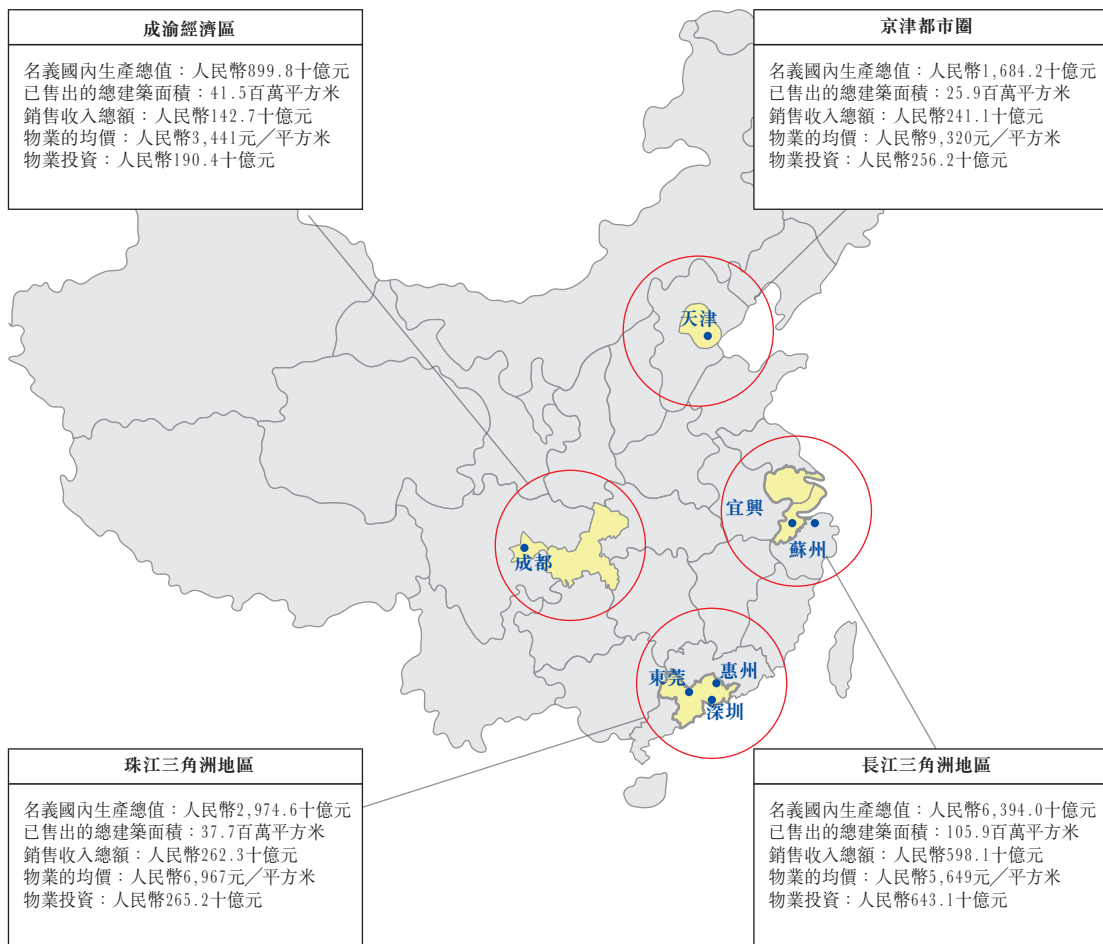
	已竣工項目	在建項目	作未來發展物業—已取得土地使用權	作未來發展物業—物業權有待收購
住宅(平方米).....	852,621	653,194	2,749,638	418,009
辦公室及其他(平方米) <sup>(1)</sup> .....	117,899	212,373	499,813	73,466
商舖(平方米).....	65,743	24,892	118,013	—
酒店(平方米).....	—	38,321	88,946	—
停車位及地庫範圍(平方米) .....	66,502	171,147	166,770	115,112
合計.....	<u>1,102,765</u>	<u>1,099,927</u>	<u>3,623,180</u>	<u>606,587</u>

附註：

(1) 包括就工業及貨倉用途授出土地使用權的若干項目。

截至2009年9月30日，我們目前尚未出售的物業的價值並未出現任何貶值。

以下地圖列示了中國增長最快的四個經濟區2008年的若干資料：



## 我們的業務

下表按地區列示截至最後實際可行日期我們旗下物業開發項目的總建築面積(惟並不包括我們僅訂立初步框架協議的三個潛在新項目)：

	<u>已竣工 總建築面積</u>	<u>在建 總建築面積</u>	<u>作未來 發展物業 — 已取得 土地使用權</u>	<u>作未來 發展物業 — 物業權 有待收購</u>
成渝經濟區(平方米)				
— 成都 . . . . .	814,489	799,467	2,886,876	—
珠江三角洲地區(平方米)				
— 深圳 . . . . .	384,298	132,336	67,908	87,638
— 其他城市 <sup>(1)</sup> . . . . .	—	142,928	754,545	—
長江三角洲地區(平方米)				
— 宜興 . . . . .	—	41,432	—	—
— 蘇州 . . . . .	—	—	—	533,121
京津都市圈(平方米)				
— 天津 . . . . .	—	131,341	168,339	—
	<u>1,198,787</u>	<u>1,247,504</u>	<u>3,877,668</u>	<u>620,759</u>

附註：

(1) 包括東莞及惠州。

以下為我們各個項目截至2009年9月30日(除非另有所指)的詳情。就當中若干項目而言，我們與其他實體按相關協定所載的比例共用土地使用與開發權。各個項目或項目各個階段的動工日是指項目或項目階段的首次工程建設啟動日。竣工項目或階段說明中的竣工日是指各個項目或多期項目各個階段獲得工程竣工驗收鑒定書的日期。就在建或待建項目或項目階段而言，項目或項目階段的竣工日反映我們根據當前開發計劃的最佳預測。

## 我們的業務

成都

成都錦上花



成都錦上花項目乃一幢11層的住宅大樓，位於四川省成都市錦江區大川巷8號。項目地處成都市中心城區，毗鄰地標建築物及兩所大學，俯瞰府南河。項目總地盤面積約3,000平方米，已竣工總建築面積約13,178平方米。項目於2003年4月動工，於2004年3月竣工，由我們擁有58.8%股權的項目公司成都花樣年進行開發。成都花樣年持有該項目100%權益。該項目獲授的土地使用權乃作商住用途。透過向擁有土地使用權的獨立第三方收購整個項目，我們取得了該項目的土地使用權。該項目截至2009年9月30日的詳情載列如下：

	<u>住宅</u>	<u>商業</u>
可銷售總建築面積(平方米) .....	11,381	1,512
單位數目.....	229	18
已售總建築面積(平方米) .....	11,381	1,328
保留作投資總建築面積(平方米) .....	—	184

截至2009年6月30日，我們已就該項目產生費用約人民幣40.0百萬元。

## 我們的業務

### 藝墅花鄉



藝墅花鄉是一幢16層高的商住樓，位於四川省成都市武侯區漿洗街與洗面橋街交匯處。週邊區域為繁華商業區，臨近大型生態廣場、公園和三所大學，交通便利，配套設施成熟，例如銀行、餐飲、商場和醫院。該項目具有開放式景觀候梯廳和獨具特色的五層生態空中立體花園。項目總地盤面積約4,897平方米，總建築面積約為27,780平方米。項目於2003年9月動工，於2004年10月竣工，由我們持有58.8%股權的項目公司成都花樣年所開發。成都花樣年持有該項目100%權益。該項目獲授的土地使用權乃作商住用途。透過政府組織的掛牌出售，我們取得了該項目的土地使用權。該項目截至2009年9月30日的詳情載列如下：

	住宅	商業	停車位
可銷售總建築面積(平方米) . . . . .	16,378	4,671	6,731
單位數目 . . . . .	323	不適用 <sup>(1)</sup>	180
已售總建築面積(平方米) . . . . .	16,378	4,671	320
保留作投資總建築面積(平方米) . . .	—	—	6,411

(1) 並無分為個別單位。

截至2009年6月30日，我們已就該項目產生費用約人民幣86.7百萬元。

## 我們的業務

### 別樣城



別樣城坐落於四川省成都市雙流縣公興鎮黃龍大道，為一個大型住宅社區。社區建有附屬設施，包括游泳池、籃球場、網球場、羽毛球場、乒乓球場和其他健身設施。項目總地盤面積136,343平方米，已竣工總建築面積約為207,987平方米。該項目於2005年2月動工，該項目的最後一期已於2007年8月竣工。該項目的工程分為三期。該項目的三期全部由我們的全資項目公司成都通和開發，故我們擁有項目100%的權益。該項目獲授的土地使用權乃作住宅用途。根據相關的建設用地規劃許可證，我們獲准就此項目開發住宅物業及附屬的商業物業。透過收購擁有土地使用權的一家項目公司，我們取得了該項目的土地使用權。該項目截至2009年9月30日的詳情載列如下：

	住宅	商業	停車位
可銷售總建築面積(平方米) . . . . .	198,059	6,388	276
單位數目 . . . . .	1,755	82	15
已售總建築面積(平方米) . . . . .	198,059	3,899	—
留作投資的總建築面積(平方米) . . . . .	—	2,489	276

截至2009年6月30日，我們已就該項目產生費用約人民幣306.2百萬元。

## 我們的業務

### 成都花郡



成都花郡乃一大型住宅社區，坐落於四川省成都市成華區雙慶路99號，透過高速公路可通往城市中心及成都三環路，與城市各區之間的交通十分便利。該項目榮獲成都市房地產管理局頒發的2006金芙蓉杯成都年度樓盤金獎，此後於2008年榮獲成都商報授予的2008成都城市地理再發現中心城代言樓盤稱號。該項目總地盤面積約71,989平方米，已竣工總建築面積約為354,967平方米。該項目分五期建設，包括可銷售總建築面積約為277,322平方米的合共3,202套住宅單位、可銷售總建築面積約為18,479平方米的207套零售單位及可銷售總建築面積約為32,560平方米的1,013個停車位。此外，該項目包括約10,238平方米的配備機械式停車系統的停車位(個別單位的停車位是不可銷售的)，我們擬將該等不可銷售空間留作投資用途。該項目於2006年5月動工，該項目的最後一期已於2009年6月竣工。該項目的所有各期均由我們的全資項目公司成都花萬里開發。花萬里擁有該項目100%的權益。而我們亦已獲授該項目各期的國有土地使用權證。該項目的土地使用權獲授作住宅及商業用途。透過政府組織的掛牌出售，我們取得了該項目的土地使用權。該項目截至2009年9月30日的詳情載列如下：

	住宅	商業	停車位
可銷售總建築面積(平方米) . . . . .	277,322	18,479	32,560
單位數目 . . . . .	3,202	207	1,013
已售總建築面積(平方米) . . . . .	277,322	10,231	3,019
預售總建築面積(平方米) . . . . .	—	—	—
留作投資的總建築面積(平方米) . . . . .	—	—	—

截至2009年6月30日，我們已就該項目產生費用約人民幣1,160.6百萬元。



## 我們的業務

### 成都花好園



成都花好園位於成都市武侯區武青南路9號，是一個住宅兼商業社區。該項目由四幢20層高的樓宇組成，設計風格簡約時尚。該項目的總地盤面積約9,249平方米，已竣工總建築面積約為49,846平方米。該項目於2007年4月動工，已於2008年10月竣工，由我們的全資項目公司成都花千里開發，故我們擁有項目100%權益。該項目的土地使用權乃就住宅及商業用途而授出。根據有關的預售許可證，我們獲准就該項目出售住宅物業、商業物業及寫字樓。透過與擁有土地使用權的獨立第三方組建一家合資項目公司，我們取得了該項目的土地使用權。該項目截至2009年9月30日的詳情載列如下：

	住宅	商業	辦公	停車位
可銷售總建築面積(平方米) .....	22,657	1,204	18,740	5,862
單位數目 .....	263	19	369	180
已售總建築面積(平方米) .....	22,657	1,088	18,395	—
預售總建築面積(平方米) .....	—	—	—	—
留作投資的總建築面積(平方米) .....	—	—	—	5,862

截至2009年6月30日，我們已就該項目產生費用約人民幣129.4百萬元。我們預計就該項目還會產生大約人民幣5.4百萬元的成本。

## 我們的業務

### 花樣城



花樣城為一個大型住宅社區項目，坐落於四川省成都市溫江區金馬鎮光明社區。溫江區為成都市週邊郊區發展最成熟的區域之一，其基礎市政配套體系已經完成，並有四條主幹道直達成都市區。此外該區域生態資源豐富，環境優美，並擁有稀缺的溫泉資源。該項目於2008年榮獲成都市房地產管理局授予的2008成都優居示範樓盤稱號。該項目總地盤面積約126,667平方米，規劃總建築面積約為593,654平方米，分幾期建設，預期將由可銷售總建築面積約為563,524平方米，其中約440,014平方米用作住宅，約23,546平方米用作商業用途及約99,964平方米用作停車位。該項目所有分期將一直由我們的全資項目公司成都花百里開發，故我們擁有項目100%權益。截至2009年9月30日，我們已取得該項目各期的國有土地使用權證。該項目獲授的土地使用權為住宅用途。根據有關的建設工程規劃許可證，我們獲准就該項目開發住宅物業及附屬的商業物業。透過收購擁有土地使用權的一家項目公司，我們取得了該項目的土地使用權。

該項目1.1期由六幢13層高的樓宇組成。已竣工總建築面積約為109,892平方米。1.1期工程於2008年3月動工，已於2009年3月竣工。該項目1.1期截至2009年9月30日的詳情載列如下：

	住宅	商業	停車位
可銷售總建築面積(平方米) . . . . .	81,469	3,420	21,073
單位數目 . . . . .	924	49	600
已售總建築面積(平方米) . . . . .	71,940	—	—
預售總建築面積(平方米) . . . . .	2,853	—	—
持作投資總建築面積(平方米) . . . . .	—	—	—

該項目1.2期由兩幢規劃總建築面積約為8,144平方米的樓宇組成。預期可銷售總建築面積約為8,144平方米用作商業用途。截至2009年9月30日，我們已取得1.2期的建築工程施工許可證。1.2期工程於2008年3月動工，並預期於2011年5月竣工。

## 我們的業務

此外，於2009年10月，我們已進一步取得本項目二期的相關建築工程施工許可證，規劃總建築面積約為105,469平方米。預期二期的可銷售總建築面積約為102,224平方米，其中約87,374平方米用作住宅及約14,850平方米用作停車位。二期工程於2009年10月展開，並預期於2011年5月竣工。

該項目餘下分期的規劃總建築面積約為370,149平方米。預計該等分期的可銷售總建築面積約為347,194平方米，其中用於住宅的總建築面積約為271,171平方米，用於商業用途的總建築面積約為11,982平方米，用於停車位的總建築面積約為64,041平方米。截至2009年9月30日，我們已就餘下的該等分期取得建設用地規劃許可證。

我們亦計劃日後額外開發該項目的其他分期。

完工後該項目的開發成本總額預期約為人民幣1,480.5百萬元。截至2009年6月30日，我們已就該項目產生費用約人民幣376.5百萬元。

### 大溪谷



大溪谷乃一個大型住宅綜合體，位於四川省成都市蒲江縣鶴山鎮金華村和齊心村交界處，距成雅高速蒲江出口約1公里，距成都市區約40分鐘車程。蒲江縣亦為國家級生態示範縣，在自然環境方面具備得天獨厚的優勢。該項目週圍有原生態的自然景觀，包括面積約為20平方公里的長丘山以及面積約為20萬平方米的純淨的湖泊和濕地。該項目被分為幾期。每期已經、正在或預期將由我們的全資項目公司成都生態旅遊進行開發。我們持有該項目100%的權益。成都生態旅遊將該項目定位為「中國假日第一谷」，並打算與知名的設計團隊(包括法國的 Architecture Urbanism Building Engineer Co., Ltd. 及美國的 The Collaborative West Co., Ltd. 及 atta + K Inc.)合作開發該項目。該項目的總地盤面積約為1,059,709平方米，規劃總建築面積約為1,654,726平方米。截至最後實際可行日期，我們已取得該項目所有地塊的土地使用權。我們透過政府組織的掛牌及拍賣取得土地使用權。

## 我們的業務

我們已開始在已取得相關土地使用權證的幾幅土地中的其中一幅土地上興建該項目的1.1期。預期1.1期共有55幢三至六層高的樓宇，地盤面積約62,564平方米，已竣工總建築面積約50,839平方米。該項目1.1期於2007年11月動工，已於2008年12月竣工。1.1期的土地使用權證乃就住宅及商業用途授出。該項目1.1期截至2009年9月30日的詳情載列如下：

	住宅	商業
可銷售總建築面積(平方米) .....	46,982	3,653
單位數目 .....	460	57
已售總建築面積(平方米) .....	34,483	192
預售總建築面積(平方米) .....	5,306	719
留作投資的總建築面積(平方米) .....	—	—

我們已開始在我們已取得土地使用權證的另一幅土地上對該項目1.2期進行施工。該項目1.2期預計將由54幢三至四層高的樓宇組成，地盤面積約為61,609平方米，規劃建築面積約為61,800平方米。該項目1.2期於2008年9月動工，預計將於2009年11月竣工。截至2009年9月30日，我們已取得土地使用權證及所需的建築工程施工許可證。該分期的土地使用權乃就住宅用途授出。我們亦已就該項目1.2期取得預售許可證。該項目1.2期截至2009年9月30日的詳情載列如下：

	住宅
可銷售總建築面積(平方米) .....	60,336
單位數目 .....	193
預售總建築面積(平方米) .....	36,181

我們亦已就該項目2.1.1期取得土地使用權證書。2.1.1期已於2009年9月施工，預期將於2010年12月竣工。2.1.1期佔地盤面積26,311平方米，規劃地盤面積約16,836平方米。該項目2.1.1期預期包括35棟低層精品住宅，可銷售總建築面積約為16,836平方米。2.1.1期的土地使用權已授出作住宅用途。截至2009年9月30日，我們已就2.1.1期的若干部分取得有關預售許可證。

我們打算於餘下幾幅佔地盤面積合共909,225平方米的土地(規劃總建築面積約為1,525,251平方米)上進一步開發該項目的額外幾個分期。預計該等餘下分期的可銷售總建築面積約為1,525,251平方米，當中用於住宅的可銷售總建築面積約為1,489,912平方米，用於商業用途的可銷售總建築面積則約為35,339平方米。該等分期的土地使用權乃就住宅用途授出。根據地方城市規劃局就設計及規劃發出的有關意見，我們獲准就該項目開發住宅物業及附屬的商業物業。

由於若干部分的規劃及設計處於初步階段，故目前尚未得出整個項目的開發成本總額。峻工後，所有部分的已開發及目前正開發的開發成本總額預期約為人民幣754.5百萬元。截至2009年6月30日，我們已就該項目產生費用約人民幣292.5百萬元。

## 我們的業務

### 成都喜年廣場



成都喜年廣場位於成都市中央商業區週邊的東大街。東大街沿線全部土地性質被定位為商業金融用地，週邊區域預計會打造成為融入現有CBD區域的新興商業金融中心。項目計劃建造一個由一幢49層高的樓宇和一幢32層高的樓宇組成的大型城市綜合體，當中將包括一流的寫字樓、豪華套房、精品酒店以及大型商場。按目前的預期，49層高的樓宇於2009年11月建成後將成為成都最高的樓宇及當地的地標。項目毗鄰成都最大的三個成熟商業經濟圈和兩大休閒旅遊經濟圈，交通十分便利。貫穿東大街的新建地鐵預計將於2011年竣工通車，我們相信這將進一步提升我們項目的價值。該項目榮獲由成都傳媒集團評選的2008成都房地產推動力大獎年度明星樓盤、由成都電視臺頒發的銀杏杯2008年成都最具行業推動力寫字樓大獎及由四川日報報業集團評選的成都地產2009值得期待樓盤。該項目總地盤面積約9,039平方米，規劃總建築面積約為132,218平方米。該項目於2008年1月動工，預期於2009年11月竣工。該項目正由我們的全資項目公司成都通和開發，故我們擁有該項目100%的權益。截至2009年9月30日，我們已就該項目取得土地使用權證。該項目的土地使用權乃就商業及服務用途授出。透過政府組織的拍賣，我們取得了該項目的土地使用權。我們亦已就該項目取得相關的預售許可證。該項目截至2009年9月30日的詳情載列如下：

	住宅	辦公	酒店	商業	停車位
可銷售總建築面積 (平方米) .....	23,049	64,238	20,331	2,759	4,410
單位數目 .....	468	334	不適用 <sup>(1)</sup>	9	140
預售出總建築面積 (平方米) .....	21,908	22,473	—	666	—
持作酒店開發總建築面積 (平方米) .....	—	—	20,331	—	—

附註：

(1) 並無劃分為個別單位。

## 我們的業務

此外，該項目包括不可銷售的約11,153平方米的停車位（該等停車位配備了機械式停車系統），我們亦擬將該等不可銷售的空間留作投資用途。

竣工後，該項目的開發成本總額預計約為人民幣844.6百萬元。截至2009年6月30日，我們已就該項目產生費用約人民幣528.5百萬元。

### 美年國際廣場



美年國際廣場預計將是一個位於四川省成都市高新區府河附近的大型城市綜合體。由於成都市政府的幾個部門已對高新區進行遷置，因此我們認為該區有巨大的開發潛力。該項目的總地盤面積約為170,032平方米，規劃建築面積約為874,285平方米。我們已就該項目所有各期取得土地使用權證。約113,321平方米土地的土地使用權乃就住宅及商業用途授出，餘下56,711平方米的土地使用權乃就教育用途劃撥且不可出售。該項目被劃分為幾期，預計作為住宅的可銷售總建築面積合共約為186,896平方米、用作酒店的可銷售總建築面積約為80,000平方米、用作辦公室單位的可銷售總建築面積合共約為341,260平方米、用作商舖的可銷售總建築面積合共約為15,100平方米及用作停車位的可銷售總建築面積合共約為179,337平方米。此外，該項目預計將包括約29,033平方米的用於教育用途的不可銷售建築面積。該項目的各期工程正由或預期將由我們的全資項目公司四川西美開發。我們擁有該項目100%的權益。截至2009年9月30日，我們已取得該項目所有分期的土地使用權證及建築工程施工許可證。透過政府組織的掛牌出售，我們取得了該項目的土地使用權。

該項目1.1期由四幢18層高的住宅樓組成，規劃建築面積約為89,591平方米。1.1期工程於2009年1月動工，預計將於2010年10月竣工。我們亦已取得1.1期的相關預售許可證。該項目1.1期截至2009年9月30日的詳情載列如下：

	住宅	停車位
規劃可銷售總建築面積(平方米) .....	58,354	27,160
單位數目 .....	不適用 <sup>(1)</sup>	不適用 <sup>(1)</sup>
預售總建築面積(平方米) .....	960	—

附註：

(1) 不適用。

## 我們的業務

該項目1.2期由一幢12層高的寫字樓組成，規劃建築面積約為136,710平方米。1.2期工程於2009年1月動工，預計將於2010年10月竣工。我們亦已取得1.2期的有關預售許可證。該項目1.2期截至2009年9月30日的詳情載列如下：

	辦公	停車位	商業
規劃可銷售總建築面積(平方米) . . .	96,666	33,038	3,334
單位數目 . . . . .	不適用 <sup>(1)</sup>	不適用 <sup>(1)</sup>	不適用 <sup>(1)</sup>
預售總建築面積(平方米) . . . . .	144	—	—

附註：

(1) 不適用。

該項目1.3期由五幢高層住宅樓組成，規劃建築面積約為198,139平方米。於2009年1月動工的1.3期工程預期將於2011年10月竣工。該項目1.3期截至2009年9月30日的詳情載列如下：

	住宅	停車位
規劃可銷售總建築面積(平方米) . . . . .	128,542	65,699
單位數目 . . . . .	不適用 <sup>(1)</sup>	不適用 <sup>(1)</sup>

附註：

(1) 不適用。

我們亦計劃於日後開發該項目的其他分期。預計該等額外分期的規劃總建築面積約為449,845平方米，其中約80,000平方米的可銷售總建築面積用於酒店，約244,594平方米用於寫字樓，約11,766平方米用於商業用途，約53,440平方米的可銷售總建築面積用於停車位。於2009年9月30日，我們已取得該等額外分期的建設用地規劃許可證。

完工後該項目的開發成本總額預期約為人民幣3,536.6百萬元。截至2009年6月30日，我們已就已開發或在建分期產生費用約人民幣702.1百萬元。

## 我們的業務

### 成都君山



成都君山項目預期將是一個大型低密度住宅社區，位於四川省成都市新津縣永商鎮的一處著名的旅遊勝地，距離永商鎮中心約3公里，距成雅高速公路出口約7公里，距機場約18公里，距成都市中心約39公里。該項目總地盤面積約491,209平方米。該項目被分為幾期。該項目各期正由我們的全資項目公司成都新津友幫開發，故我們持有該項目100%的權益。我們已就該項目所有分期取得土地使用權證。該項目獲授的土地使用權為住宅及商業用途。透過收購擁有土地使用權的一家項目公司，我們取得了該項目的土地使用權。

該項目一期由65幢三層高的樓宇組成，規劃建築面積約為50,560平方米。一期工程於2008年11月動工，預計將於2010年8月竣工。截至2009年9月30日，我們已就一期取得預售許可證。該項目一期截至2009年9月30日的詳情載列如下：

	住宅	商業
規劃可銷售總建築面積(平方米) .....	47,228	948
單位數目 .....	151	1
預售總建築面積(平方米) .....	1,709	—
持作投資總建築面積(平方米) .....	—	—

我們亦打算於日後開發該項目的額外分期，預計規劃總建築面積約為296,383平方米。按規劃，該等分期約8,946平方米的可銷售總建築面積將用於酒店，約267,348平方米用於住宅，約9,501平方米用於商業用途，約6,781平方米用於停車位。於2009年9月30日，我們已取得該等額外分期的建築規劃許可證。

完工後該項目的開發成本總額預期約為人民幣1,362.1百萬元。截至2009年6月30日，我們已就該項目產生費用約人民幣345.3百萬元。



### 成都香年廣場



成都香年廣場預期將為位於四川省成都高新區雙土及民樂村建設路兩幢或兩幢以上高層寫字樓。該項目的總地盤面積約為13,863平方米，規劃建築面積約為245,248平方米。按規劃，該項目的總建築面積約為235,246平方米，而可銷售總建築面積147,938平方米將用於寫字樓，約40,140平方米用於住宅，約4,660平方米用於商業用途，約42,508平方米則用於地庫(其中大部分擬保留作停車位)。

該項目的開發預計將於2010年1月動工，於2012年5月竣工。該項目預計將由成都九蓉開發。截至2009年9月30日，我們已就該項目取得土地使用權證及建設用地規劃許可證。該項目的土地使用權乃就商業及服務用途出讓。

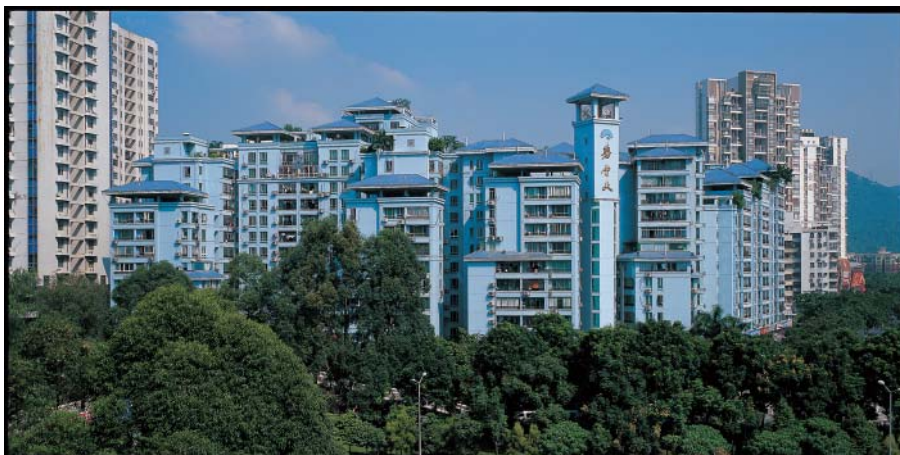
成都九蓉已於2007年10月取得該項目的土地使用權證。我們的全資子公司成都通和已於2008年6月及2008年9月與獨立第三方訂立股權轉讓協議，據此，成都通和向獨立第三方收購成都九蓉100%的股權。我們持有該項目100%的股權。

竣工時，預計該項目的開發成本總額約為人民幣952.4百萬元。截至2009年6月30日，我們已就該項目產生費用約人民幣140.9百萬元。

## 我們的業務

### 珠江三角洲地區 — 深圳

#### 深圳碧雲天



深圳碧雲天是我們首個已竣工項目，乃由十一幢9至16層高公寓樓宇構成的住宅社區，坐落於深圳市福田區的下梅林路及北環。項目地處成熟住宅區，公共交通便利。項目總地盤面積約11,944平方米，已竣工總建築面積約50,696平方米。該項目於1998年4月動工，於2000年1月竣工，項目由我們持有52%股權的項目公司深圳花樣年投資所開發。該項目獲授的土地使用權乃作住宅用途。根據有關的建設工程規劃許可證，我們獲准就該項目開發住宅物業及附屬的商業物業。透過與擁有土地使用權的獨立第三方合作開發該項目，我們取得了該項目的土地使用權。該項目截至2009年9月30日的詳情載列如下：

	<u>住宅</u>	<u>商業</u>
可銷售總建築面積(平方米) .....	42,189	941
單位數目 .....	464	8
已售總建築面積(平方米) .....	42,189	941
保留作投資總建築面積(平方米) .....	—	—

該物業亦包括177個停車位，該等停車位並無納入該物業的可銷售總建築面積中。深圳並無停車位產權的公共登記制度，因此實際上深圳的停車位是不可銷售的，我們擬將該等停車位留作投資用途。然而，我們目前涉及於一項關於該項目中的177個停車位的民事訴訟。我們擁有此等停車位的物業權益，然而，該項目的現任物業管理公司深圳盛孚物業管理有限公司卻非法佔用該等停車位，並自2006年11月起，於未取得我們同意的情況下收取泊車費用。詳情請參閱「—法律訴訟」及「風險因素—我們可能會不時被捲入由經營引起的法律訴訟以及其他訴訟，並可能因此出現重大虧損及承擔重大責任」。

截至2009年6月30日，我們已就該項目產生費用約人民幣173.1百萬元。

## 我們的業務

### 芳鄰



芳鄰位於廣東省深圳市羅湖區人民北路，乃一幢27層高的商住樓項目。項目地處成熟住宅區，公共交通便利，週邊有多家銀行、醫院、學校、商場及一個公共公園。該項目的總地盤面積約1,481平方米，已竣工總建築面積約為16,976平方米。項目於2000年2月動工，於2001年9月竣工，由我們持有52%股權的項目公司深圳花樣年投資所開發。該項目獲授的土地使用權乃作商住用途。透過與擁有土地使用權的獨立第三方合作開發該項目，我們取得了該項目的土地使用權。該項目截至2009年9月30日的詳情載列如下：

	<u>住宅</u>	<u>商業</u>
可銷售總建築面積(平方米) .....	14,038	1,154
單位數目.....	288	28
已售總建築面積(平方米) .....	14,038	769
保留作投資總建築面積(平方米) .....	—	385

於2009年6月30日，我們已就該項目產生費用約人民幣102.7百萬元。

## 我們的業務

### 喜年中心



喜年中心位於廣東省深圳市福田區深南大道，是一幢28層高的商業寫字樓。項目所處週邊區域為深圳中心西區，是正在強勢崛起的商業貿易中心，吸引了大量民營企業入駐。該項目設計時尚，曾於2003年獲得深圳市建築業協會頒發的深圳市優質工程獎。項目總地盤面積約4,907平方米，已竣工總建築面積約為51,659平方米。項目於2001年9月動工，於2003年2月竣工，由我們持有52%股權的項目公司深圳花樣年投資所開發。項目獲授的土地使用權乃作商務辦公用途。透過與擁有土地使用權的獨立第三方合作開發該項目，我們取得了該項目的土地使用權。該項目截至2009年9月30日的詳情載列如下：

	辦公	商業
可銷售總建築面積(平方米) . . . . .	38,569	5,384
單位數目 . . . . .	398	9
已售總建築面積(平方米) . . . . .	34,489	5,341
留作投資總建築面積(平方米) . . . . .	—	43
留作自用的總建築面積(平方米) . . . . .	4,080	—

我們已將餘下可銷售總建築面積4,080平方米的未出售辦公室單位留作我們的辦公室地方。該項目亦包括200個停車位，該等停車位並無納入該項目的可銷售總建築面積中。深圳並無停車位產權的公共登記制度，因此實際上深圳的停車位是不可銷售的，我們已將該等停車位留作投資用途。

截至2009年6月30日，我們已就該項目產生費用約人民幣194.0百萬元。

## 我們的業務

### 深圳錦上花



深圳錦上花項目為一幢33層高住宅樓，坐落於廣東省深圳市羅湖區文錦渡，地處深圳與香港邊境，文錦渡邊防檢查站附近，因此吸引了來自香港和深圳兩地的購房者。該項目總地盤面積約4,501平方米，已竣工總建築面積約為49,595平方米。項目始建於2002年1月，於2003年11月竣工，由我們持有52%股權的項目公司深圳花樣年投資所開發。項目獲授的土地使用權乃作商業用途。透過與擁有土地使用權的獨立第三方合作開發該項目，我們取得了該項目的土地使用權。該項目截至2009年9月30日的詳情載列如下：

	<u>住宅</u>	<u>商業</u>
可銷售總建築面積(平方米) .....	38,608	2,012
單位數目 .....	610	4
已售總建築面積(平方米) .....	38,472	777
留作投資的總建築面積(平方米) .....	—	1,235

該項目亦包括191個停車位，該等停車位並無納入該項目的可銷售總建築面積。深圳並無停車位產權的公共登記制度，因此實際上深圳的停車位是不可銷售的，我們已將該等停車位留作投資用途。

截至2009年6月30日，我們已就該項目產生費用約人民幣187.3百萬元。

## 我們的業務

### 趣園



趣園為一幢24層高住宅樓宇，位於福華路和濱河路交界處，毗鄰廣東省深圳市福田區深圳高爾夫球場的東南側，毗鄰位於深圳中心商業區的深圳會展中心，擁有高爾夫球場全景觀。該項目榮獲深圳市建築業協會頒發的2003年下半年度深圳市優質結構工程獎及2005年度金牛獎(該獎項為深圳市房地產行業最榮耀的獎項之一)。項目總地盤面積約3,394平方米，已竣工總建築面積約為19,035平方米。項目於2003年6月動工，於2004年6月竣工，由我們持有52%股權的項目公司深圳花樣年投資所開發。項目獲授的土地使用權乃作住宅用途。根據有關的建設工程規劃許可證，我們獲准開發住宅物業及附屬的商業物業。透過與擁有土地使用權的兩名獨立第三方合作開發該項目，我們取得了該項目的土地使用權。該項目截至2009年9月30日的詳情載列如下：

	住宅	商業 <sup>(1)</sup>
可銷售總建築面積(平方米) .....	13,860	1,252
單位數目.....	249	—
已售總建築面積(平方米) .....	13,457	—
保留作投資總建築面積(平方米) .....	231	1,252

附註：

(1) 我們保留該商業單位用作會所。

該項目亦包括100個停車位，該等停車位並無納入該項目的可銷售總建築面積。深圳並無停車位產權的公共登記制度，因此實際上深圳的停車位是不可銷售的，我們已將該等停車位留作投資用途。

截至2009年6月30日，我們已就該項目產生費用約人民幣115.5百萬元。

## 我們的業務

### 深圳花好園



深圳花好園為住宅社區，由五幢29至32層高的公寓樓宇組成，位於廣東省深圳市福田區濱河路下沙村，在深圳中心西區和紅樹灣住宅區週邊，公共交通便利。該項目於2004年曾榮獲多個獎項及殊榮，包括由全球腦庫論壇組委會評為「中國深圳十大創新設計樓盤」、由中國奧委會(深圳)新聞中心評為「十大金牌冠軍樓盤」及由建設部中國建築文化中心評為「十大健康休閒社區」等。項目總地盤面積約13,162平方米，已竣工總建築面積約為94,956平方米。項目於2004年1月動工，於2005年11月竣工，由我們持有52%股權的項目公司深圳花樣年投資所開發。項目獲授的土地使用權乃作商住用途。透過與擁有土地使用權的獨立第三方合作開發該項目，我們取得了該項目的土地使用權。該項目截至2009年9月30日的詳情載列如下：

	住宅	商業
可銷售總建築面積(平方米) .....	69,499	13,450
單位數目 .....	1,466	41
已售總建築面積(平方米) .....	69,499	2,350
保留作投資總建築面積(平方米) .....	—	11,100

該項目亦包括200個停車位，該等停車位並無納入該項目的可銷售總建築面積。深圳並無停車位產權的公共登記制度，因此實際上深圳的停車位是不可銷售的，我們已將該等停車位留作投資用途。

截至2009年6月30日，我們已就該項目產生費用約人民幣291.3百萬元。

## 我們的業務

### 花港家園



花港家園為一幢33層高的住宅大廈並附帶2層高的裙樓，位於廣東省深圳市鹽田區明珠大道及永安北路交匯處。該項目所在的鹽田港正進行第三期擴建，矢志打造成國際倉儲與物流中心。我們相信鹽田港地區快速增長的貨運、倉儲和其他物流業務，將會為本地區帶來大量增長的人口以及對物業的更大需求。花港家園俯瞰海景，三面環山。該項目總地盤面積約5,335平方米，已竣工總建築面積約為27,033平方米。項目於2007年6月動工，已於2008年12月竣工。該項目由我們的全資項目公司深圳置富開發，我們擁有項目100%的權益。該項目的土地使用權乃按住宅及商業用途而授出。透過收購擁有土地使用權的一家項目公司，我們取得了該項目的土地使用權。該項目截至2009年9月30日的詳情載列如下：

	<u>住宅</u>	<u>商業</u>
可銷售總建築面積(平方米) .....	20,179	2,223
單位數目 .....	440	43
已售總建築面積(平方米) .....	15,715	—
預售總建築面積(平方米) .....	4,308	—
留作投資的總建築面積(平方米) .....	—	—

該項目亦包括145個停車位，該等停車位並無納入該項目的可銷售總建築面積。深圳並無停車位產權的公共登記制度，因此實際上深圳的停車位是不可銷售的，我們已將該等停車位留作投資用途。

截至2009年6月30日，我們已就該項目產生費用約人民幣148.8百萬元。我們預計就該項目還會產生大約人民幣10.9百萬元的成本。



## 深圳香年廣場



深圳香年廣場坐落於廣東省深圳市南山區僑城路，華僑城東部工業區西北。週邊區域屬於規模更大的華僑城的一部分，而華僑城已被定位為住宅、旅遊及高科技區域。該項目於2008年分別榮獲博鰲21世紀房地產論壇及21世紀經濟報導頒發的中國地產金磚獎2008年度地產設計大獎以及深圳商報及香港商報頒發的深圳創新空間設計獎。該項目包括兩幢20層的主樓及兩幢二至八層的附樓，採用簡潔而現代化的設計風格。該項目總地盤面積約為15,145平方米，已竣工總建築面積約為74,348平方米。該項目於2007年3月動工，已於2008年10月竣工。該項目由我們過去持有絕大部分股權而目前持有100%股權的項目公司深圳康年開發。深圳康年擁有該項目100%的權益。該項目的土地使用權乃就工業用途而授出。透過與擁有土地使用權的獨立第三方組建一家合資項目公司，我們取得了該項目的土地使用權。該項目截至2009年9月30日的詳情載列如下：

	工業 <sup>(1)</sup>
可銷售總建築面積(平方米) .....	60,590
單位數目 .....	170
已售總建築面積(平方米) .....	41,379
預售總建築面積(平方米) .....	3,945
留作投資的總建築面積(平方米) .....	—

附註：

- (1) 項目的土地使用權是授予作工業用途，而有關土地使用權證書列明樓宇作為「工業車間(生產研究及開發)」用途。因此，我們與客戶就深圳香年廣場訂立的銷售合同列明，樓宇是作工業生產用途。當我們出售物業而物業的法定業權歸持有人所有時，我們無法控制或限制物業持有人對物業的使用。如果客戶向我們購買物業，而用途並不符合有關土地使用權證所述用途，我們並不負責。倘客戶購買和使用物業作為辦公單位，只要用途符合有關土地使用權證所述樓宇的使用方式，有關用途便屬合法。此外，客戶把項目的若干部分用作零售店鋪，以照顧項目的其他物業使用者的需要。

## 我們的業務

該項目亦包括336個停車位，該等停車位並無納入該項目的可銷售總建築面積。深圳並無停車位產權的公共登記制度，因此實際上深圳的停車位是不可銷售的，我們已將該等停車位留作投資用途。

截至2009年6月30日，我們已就該項目產生費用約人民幣413.8百萬元。

### 深圳花郡



深圳花郡被設計為由八幢20至27層現代主義風格的住宅樓組成的住宅區。該項目位於深圳市寶安區新城大道，與寶安體育中心之間的步行距離較短，公共交通便利。該項目總地盤面積約23,955平方米，規劃總建築面積約132,336平方米。該項目於2008年10月動工，南區預計將於2010年10月竣工，北區預計將於2011年3月竣工。該項目被分為由兩幢25層高的樓宇及兩幢20層高的樓宇組成的北區（又名花鄉家園）以及由一幢27層高的樓宇及三幢20層高的樓宇組成的南區（又名花郡家園）。該物業的兩個住宅區正由我們持有52%股權的項目公司深圳花樣年投資開發。深圳花樣年投資擁有項目100%的權益。該項目截至2009年9月30日的詳情載列如下：

	<u>住宅</u>	<u>商業</u>
規劃可銷售總建築面積(平方米) .....	91,745	8,696
單位數目 .....	2,280	133

該項目亦包括1,034個停車位，該等停車位並無納入該項目的可銷售總建築面積。深圳並無停車位產權的公共登記制度，因此實際上深圳的停車位是不可銷售的，我們已將該等停車位留作投資用途。

截至2009年9月30日，我們已取得該項目的一切土地使用權證及南區的預售許可證。該物業的土地使用權證乃就住宅用途授出。根據有關的建設工程規劃許可證，我們獲准就該

## 我們的業務

項目開發住宅物業及附屬的商業物業。透過與擁有土地使用權的獨立第三方合作開發該項目，我們取得了該項目的土地使用權。

該項目竣工後，預計其開發成本約為人民幣510.9百萬元。截至2009年6月30日，我們已就該項目產生約人民幣197.7百萬元的費用。

### 深圳美年廣場

於2009年6月1日，花樣年集團(中國)與獨立第三方深業鵬基(集團)有限公司訂立一項物業轉讓協議，據此深業鵬基(集團)有限公司同意向我們轉讓一幢位於廣東省深圳市南山區南海大道與東濱路交匯處西南側的名為鵬基時代創業園(「創業園」)的工業樓以及總地盤面積約為29,546平方米的有關土地的土地使用權。創業園目前由深業鵬基(集團)有限公司負責修建。創業園的規劃建築面積約為87,638平方米，而可銷售建築面積預計約為73,466平方米。創業園的土地使用權是為工業用途而授出。創業園的施工於2007年5月開始，於2009年8月竣工。待我們成功完成招拍掛銷售程序及支付有關轉讓金後，深業鵬基(集團)有限公司預計將向我們轉讓其持有的創業園所有權及有關土地的土地使用權，並將於2010年1月底之前完成相關的物業登記手續。我們打算將創業園總建築面積中的約一半持作租賃用途，將總建築面積中的約一半持作銷售用途。

我們還向深業鵬基(集團)有限公司收購一座位於廣東省深圳市南山區蛇口工業大道鵬基龍電工業城3號的廠房(「3號廠房」)，並計劃於取得所有必需的政府批文之後將3號廠房改造成酒店及其他配套設施，以服務於創業園。3號廠房佔地面積約3,123平方米，總建築面積約12,571平方米。我們須就創業園及3號廠房支付總代價人民幣718.5百萬元。截至2009年9月30日，我們大約已支付約人民幣80.0百萬元，預計將於2010年2月之前以內部資金約人民幣288.5百萬元及銀行貸款約人民幣350.0百萬元分四期支付餘下的約人民幣638.5百萬元。

### 深圳福田保稅區項目



深圳福田保稅區項目坐落於深圳福田保稅區，來往皇崗口岸及廣深高速公路一帶交通網絡便利。該項目所佔總地盤面積約18,718平方米，規劃總建築面積約67,908平方米。該項目的可銷售總建築面積預計約46,795平方米。此外，亦預計該項目會擁有407個停車位（並不計入該項目的可銷售總建築面積）。該項目的工程預計將於2009年12月動工，並於2010年12月竣工。該項目預計由深圳滙恒（一家本公司透過我們的全資子公司深圳康年持有100%股權的項目公司）發展。深圳滙恒持有該項目的100%權益。本項目的土地使用權是為貨倉目的而授出。我們於2009年9月透過收購持有土地使用權的項目公司取得該項目的土地使用權。

## 我們的業務

珠江三角洲地區 — 深圳以外地區

東莞君山



東莞君山位於廣東省東莞市寮步鎮黃坑村，毗鄰風景高爾夫球場，可盡覽虎英郊野公園及黃旗山的美景。該項目預期將為一個大型住宅社區，由17幢低層樓宇、10幢18至32層高的樓宇及一個會所組成。該項目的總地盤面積約為52,853平方米，規劃建築面積約為142,928平方米。該項目被劃分為兩期，各期正由或預期將由我們的全資項目公司東莞花樣年開發。我們持有該項目100%的權益。我們已就該項目的兩期取得土地使用權證。該項目的土地使用權乃就住宅及商業用途授出。透過向擁有土地使用權的獨立第三方收購整個項目，我們取得了該項目的土地使用權。

該項目一期預期將包括17幢3層高的樓宇。一期的規劃建築面積約為19,945平方米。一期工程於2009年6月動工，預計將於2010年3月竣工。截至2009年9月30日，我們已就一部分住宅物業取得預售許可證並於2009年7月展開預售。該項目一期截至2009年9月30日的詳情載列如下：

	<u>住宅</u>
規劃可銷售總建築面積(平方米) .....	19,885
單位數目 .....	41
預售總建築面積(平方米) .....	17,645
持作投資總建築面積(平方米) .....	—

該項目二期預計將包括規劃總建築面積約為122,983平方米的10幢18至32層高的樓宇，包括可銷售總建築面積約71,024平方米用於住宅及約25,990平方米用於地庫，我們擬保留其中的大部分以用作停車位。該項目二期於2009年9月動工並預期於2011年6月竣工。截至2009年9月30日，我們亦已就二期取得建築工程施工許可證。我們計劃於2010年10月開始預售。

竣工後，該項目的開發成本總額預計約為人民幣613.7百萬元。截至2009年6月30日，我們已就該項目產生費用約人民幣264.1百萬元。

### 惠州碧雲天



惠州碧雲天位於廣東省惠州市大亞灣黃魚涌，計劃建成一個住宅社區。項目由多條交通線路連接，通往大亞灣市中心及惠州石油化工工業園區。項目計劃建造11幢24至30層的樓宇。該項目的總地盤面積約35,000平方米，規劃建築面積約為168,545平方米。按規劃，該項目用於住宅的可銷售總建築面積為132,277平方米，用於商業用途的總建築面積為4,644平方米。預期該項目亦包括並未計入可銷售總建築面積的1,003個停車位。用於停車位的總建築面積約為18,665平方米。按規劃，該項目將於2009年12月動工，於2011年8月竣工。該項目預期將由我們的全資項目公司惠州大亞灣開發。我們持有該項目100%的權益。

截至2009年9月30日，我們已取得該項目的國有土地使用權證及建設用地規劃許可證。該項目獲授的土地使用權為住宅及商業用途。透過政府組織的掛牌出售，我們取得了該項目的土地使用權。

竣工後，該項目的開發成本總額預計約為人民幣442.2百萬元。截至2009年6月30日，我們已就該項目產生費用約人民幣68.3百萬元。

### 惠陽項目

惠陽項目坐落於廣東省惠州市惠陽惠南路東面，毗鄰惠陽巴士總站，並可步行至淡水商業區。該項目所佔總地盤面積約172,000平方米，規劃總建築面積約586,000平方米。該項目的可銷售總建築面積預計為510,205平方米，當中約486,205平方米作住宅用途，約24,000平方米則作商業用途。此外，亦預計該項目會擁有2,040個停車位（並不計入該項目的可銷售總建築面積）。該項目一期的工程預計將於2009年12月動工，並於2010年12月竣工。該項目預計由我們全資擁有的項目公司惠州花千里開發。惠州花千里持有該項目的100%權益。我們已獲授該項目的土地使用權證，而土地使用權是為住宅及商業等綜合目的授出。我們於2009年9月透過政府舉辦的掛牌出售取得該項目的土地使用權。

## 我們的業務

長江三角洲地區

雲海間



雲海間坐落於江蘇省宜興市(無錫的縣級市)西渚鎮聯誼村，將建成一個低密度的高檔住宅社區。項目毗鄰江蘇省六大水庫之一的橫山水庫，為長江三角洲地區的新興旅遊熱點。項目距甯杭高速公路入口約15公里，並且與週邊大城市如上海、南京、杭州等相距兩小時車程之內。

該項目總地盤面積約66,664平方米，規劃總建築面積約為41,432平方米。該項目預計將由71幢可銷售總建築面積約為22,250平方米的高檔低層樓宇、4幢可銷售建築面積約為17,990平方米的酒店大樓組成。該項目由我們擁有60%股權的項目公司宜興江南水鄉開發，宜興江南水鄉擁有該項目100%的權益。我們已取得項目的土地使用權證，獲授的土地使用權為包括住宅及商業用途的綜合用途。透過收購擁有土地使用權的一家項目公司，我們取得了該項目的土地使用權。

該項目於2007年11月動工，預計於2010年1月竣工。截至2009年9月30日，我們已取得該項目的一部分所需的土地使用權證、建築工程施工許可證及預售許可證，並已於2008年11月展開預售。該項目截至2009年9月30日的詳情載列如下：

	住宅	酒店
規劃可銷售總建築面積(平方米) .....	22,250	17,990
單位數目.....	71	276
預售總建築面積(平方米) .....	5,247	5,559
持作酒店開發總建築面積(平方米) .....	—	7,095

我們擬為本項目的所有可銷售總建築面積保留約7,095平方米作投資。

竣工後，該項目的開發成本總額預計約為人民幣222.7百萬元。截至2009年6月30日，我們已就該項目產生費用約人民幣74.2百萬元。

### 蘇州項目



蘇州項目位於江蘇省蘇州市的著名旅遊景點蘇州太湖國家旅遊度假區。於2009年8月，花樣年集團(中國)與蘇州中信投資有限公司就轉讓蘇州花萬里(一家新註冊成立的项目公司)及蘇州林甲岩(兩家公司目前均由蘇州中信投資有限公司所控制)的全部股權訂立了一份股份轉讓框架協議。待股份轉讓完成後，我們將就蘇州項目取得若干幅現時由蘇州林甲岩擁有的土地的土地使用權。此外，我們亦將就蘇州項目透過進行股份轉讓而取得若干幅預期將由蘇州花萬里購得的土地。蘇州花萬里及蘇州林甲岩預期是本項目的项目公司。除擁有該等地塊以外，我們相信蘇州花萬里及蘇州林甲岩目前並無從事任何其他業務經營活動。截至最後實際可行日期，就框架協議下的股份轉讓而言，我們已於簽立框架協議時支付訂金人民幣30.0百萬元，亦已支付代價約人民幣393.0百萬元。如框架協議所述，項目的總代價約為人民幣785.8百萬元。該項目的總地盤面積約為379,635平方米，包括：(i)現由蘇州林甲岩擁有土地約90,860平方米，其規劃總建築面積及可銷售建築面積約為83,864平方米；及(ii)預期將由蘇州花萬里購得的土地約288,775平方米，其規劃總建築面積及可銷售建築面積約為449,257平方米。預期約418,009平方米用作精品住宅、約115,112平方米為地庫面積，我們擬將其中部分面積用作停車位。我們的物業估值師仲量聯行西門有限公司認為，假設本集團已取得物業所有有關產權證，舊有房屋已經清拆，且本集團無須承擔搬遷及安置費用，則於2009年9月30日，該等土地的參考資本值應為人民幣2,740,000,000元。由於有關協議目前正由訂約雙方進行內部審核程序，且建議股份轉讓的完成可能須待必要的法律程序(由於目標项目公司為國有公司，故包括掛牌及刊發公開通告等程序)完成後，方可作實，我們預計將於2010年上半年完成股份轉讓，並預期蘇州花萬里屆時將按股份轉讓框架協議協定完成該等土地的收購。本項目的一期工程預期於2010年6月動工，並於2011年11月竣工。



## 我們的業務

### 京津都市圈 — 天津

#### 天津喜年廣場



天津喜年廣場預計將是一個城市綜合體。該項目核心建築預計將是五幢19至30層高的高層樓宇。該項目位於天津市津南區解放南路。該項目的總地盤面積約為21,410平方米，規劃總建築面積約為131,341平方米。該項目被劃分為幾期，各期工程正由或預期將由我們擁有60%股權的全資項目公司天津松江花樣年開發。天津松江花樣年持有該項目100%的權益。我們已就該項目所有各期取得土地使用權證。該項目的土地使用權乃就一般建設用途（包括辦公室及商業用途）授出，我們預計將開發商業物業及寫字樓。透過向擁有土地使用權的獨立第三方收購整個項目，我們取得了該項目的土地使用權。

該項目一期由規劃總建築面積約為48,547平方米的兩幢19至20層高的樓宇組成。一期工程於2008年9月動工，預計將於2010年6月竣工。截至2009年9月30日，我們已取得一期的建築工程施工許可證，亦已取得該分期的預售許可證。該項目一期截至2009年9月30日的詳情載列如下：

	<u>辦公</u>	<u>商業</u>
可銷售總建築面積(平方米) .....	25,935	1,011
單位數目 .....	502	8
預售總建築面積(平方米) .....	19,773	—
持作投資總建築面積(平方米) .....	—	—

此外，該項目一期預期將包括900個不可銷售的停車位，我們亦擬將該等不可銷售的停車位留作投資用途。

該項目二期的規劃建築面積為82,794平方米。預計用於住宅物業的可銷售總建築面積約為26,571平方米及用於寫字樓的總建築面積約為25,534平方米。二期工程於2008年9月動工，預計將於2010年12月竣工。截至2009年9月30日，我們已取得二期的建築工程施工許可證。

## 我們的業務

竣工後，該項目的開發成本總額預計約為人民幣708.6百萬元。截至2009年6月30日，我們已就該項目產生費用約人民幣367.4百萬元。

### 營城湖

天津營城湖項目位於天津市漢沽區營城水庫南側，計劃建成一個住宅社區。項目處於天津市國家級重點開發區濱海新區，並且於濱海新區的休閒旅遊功能片區內。我們相信隨着週邊地區越來越多旅遊景點和設施的規劃建設，我們的項目可能具有很好的升值潛力。項目總地盤面積約100,000平方米，規劃總建築面積約為168,339平方米，包括約62,585平方米用於住宅，約60,486平方米用於寫字樓及約16,121平方米用於商業用途。由我們全資項目公司天津福大開發，故我們擁有項目100%的權益。

截至2009年9月30日，我們已經取得該項目的國有土地使用權證，惟尚未取得項目其他所需的證書及許可證。而該項目獲授的土地使用權為住宅、商業、服務及旅遊用途。透過收購擁有土地使用權的一家項目公司，我們取得了該項目的土地使用權。目前我們正處於項目整體規劃設計階段。

竣工後，該項目的開發成本總額預計約為人民幣673.0百萬元。截至2009年6月30日，我們已就項目產生費用約人民幣113.0百萬元。

## 我們的業務

### 潛在的新物業開發項目

除我們現有的物業開發項目以外，我們正在中國積極物色額外的物業開發項目的商機。我們已與地方政府機構或相關第三方訂立有關若干潛在新項目的初步框架協議，且並未取得該等項目的相關土地使用權證。我們的中國法律顧問通商律師事務所已告知我們，在我們能取得相關的土地使用權證之前，有關的中國法律法規仍要求我們(i)成功完成公開招標、拍賣或掛牌出售程序就我們的郫縣及雲南項目訂立土地出讓合同並支付相關的土地出讓金；及(ii)就我們的北京通州項目訂立正式的股份轉讓協議並履行協議項下的義務，於有關政府部門正式完成該股份所有權轉讓的登記程序。我們不能向閣下保證我們會取得任何土地使用權或任何或全部開發潛在新項目所需的政府批文。與潛在新項目相關風險的更多資料，請參閱本招股說明書「風險因素—與我們業務相關的風險—我們可能無法隨時獲得預算內適合房地產開發的地皮」及「倘我們無法獲得或經重大延誤後方獲得房地產開發的必要政府批文，我們的經營業績可能受到重大不利影響」。由於這些潛在的新物業開發物業仍處於相當初步的階段，我們尚未能夠估計這些潛在新的項目的總開發成本或設定目標竣工日期。下表列示截至最後實際可行日期我們潛在的新項目的有關資料：

項目／分期	地盤面積 (平方米)	總竣工 建築面積 (平方米)	總在建 建築面積 (平方米)	總待建 建築面積 (平方米)	規劃 總建築 面積 (平方米)	規劃 可銷售 總建築 面積 (平方米)	預期於 項目中的 權益	物業 估值報告 的編號
<b>潛在的新物業未來 開發項目</b>								
成都：								
郫縣項目.....	979,333	—	—	3,917,332	3,917,332	3,917,332	100%	49
雲南：								
雲南項目.....	996,531	—	—	996,531	996,531	996,531	100%	50
北京：								
北京通州項目.....	8,219	—	—	55,000	55,000	不適用	100%	48
總計.....	1,984,083	—	—	4,968,863	4,968,863	4,913,863		

### 郫縣項目

於2007年4月，花樣年集團(中國)及天津松江集團與郫縣人民政府(「郫縣政府」)訂立一項框架協議，該協議與位於四川省成都市郫縣的望叢古蜀文化產業園的開發有關。根據框架協議，我們負責根據郫縣政府制訂的指引編製文化產業園的整體計劃及詳細設計。郫縣政府預計於批准由我們編製的整體計劃及詳細設計之後，與我們就文化產業園的開發進一步訂立一項合作協議。我們已向郫縣政府遞交計劃草案。於2009年9月，郫縣政府初步批准我們的草案後，花樣年集團(中國)與地方政府就文化產業園若干幅土地及其配套設施的詳細設計、安排及改善訂立合作協議。根據協議，地方政府同意(其中包括)透過按照適用法律及條例的程序，於2010年至2013年三年間向發展商授出數幅國有土地，預期佔地盤總面積約979,333平方米。我們符合資格及有意透過相關程序收購該等土地，以作我們郫縣項目

## 我們的業務

之用。我們預期該項目的估計可銷售總建築面積約3,917,332平方米。截至最後實際可行日期，我們尚未取得任何土地使用權，亦未與地方政府就鄆縣項目訂立任何土地授權合約。

### 雲南項目

於2009年6月，我們的子公司花樣年集團(中國)與大理省級旅遊度假區管理委員會訂立協議，以開發大理白族民俗文化度假村(「雲南項目」)，這項目將位於雲南省大理著名旅遊景點蝴蝶泉附近。根據協議，我們將負責可行性研究、環境影響評估、整體規劃及設計並承擔渡假村部分基礎建設的成本。於2009年9月，花樣年集團(中國)與地方政府就大理白族民俗文化度假村的土地及其配套設施的詳細設計、安排及改善訂立合作協議。根據協議，地方政府同意(其中包括)透過按照適用法律及條例的程序，於2010年至2013年三年間向發展商授出國有土地。我們符合資格並擬透過有關程序就雲南項目收購該等土地。我們預期該項目佔地盤總面積約996,531平方米，且估計可銷售總建築面積約996,531平方米。截至最後實際可行日期，我們尚未就雲南項目收取任何土地使用權，亦無與地方政府訂立任何土地授權合約。如果我們成功取得土地，我們將申請所需政府批文，以開發雲南項目。

### 北京通州項目

於2009年8月，我們的子公司花樣年集團(中國)就轉讓其於北京泰博的100%股權予花樣年集團(中國)與獨立第三方訂立股份轉讓框架協議，總代價為人民幣150.0百萬元。轉讓完成後，我們將收購若干幅北京泰博持有的土地的土地使用權。該等土地位於北京市通州區新華大街，佔地盤總面積約8,219平方米，估計總建築面積約55,000平方米。我們的物業估值師仲量聯行西門有限公司認為，假設本集團已獲得該物業所有相關的業權證書且該物業可自由轉讓，舊樓宇已被拆除且本集團毋須承擔動遷及安置成本，則截至2009年9月30日該等地塊的參考資本價值為人民幣337,000,000元。除北京泰博已取得土地使用權的土地外，該兩名獨立第三方亦同意根據框架協議，與有關政府機構進行磋商，使北京泰博合法取得額外土地的土地使用權。倘取得成功，我們亦將於收購北京泰博100%權益後收購該等土地使用權。除擁有該等土地外，我們相信北京泰博現時並無從事任何其他業務經營活動。截至最後實際可行日期，我們尚未就股份轉讓訂立任何進一步股份轉讓協議。我們預期股份轉讓於2010年下半年完成，而北京泰博根據框架協議所協定，預期完成收購該等額外地塊。

### 我們的業務分部

我們的業務包括(i)物業開發、(ii)物業投資、(iii)物業經營服務、(iv)物業代理服務及(v)酒店服務。我們的物業經營服務包括物業管理服務、建築設備安裝維護及維修服務及資訊網絡服務。我們的物業代理服務包括一級物業代理服務、二級物業經紀服務以及物業顧問及諮詢服務。我們的酒店服務包括酒店管理及經營服務。

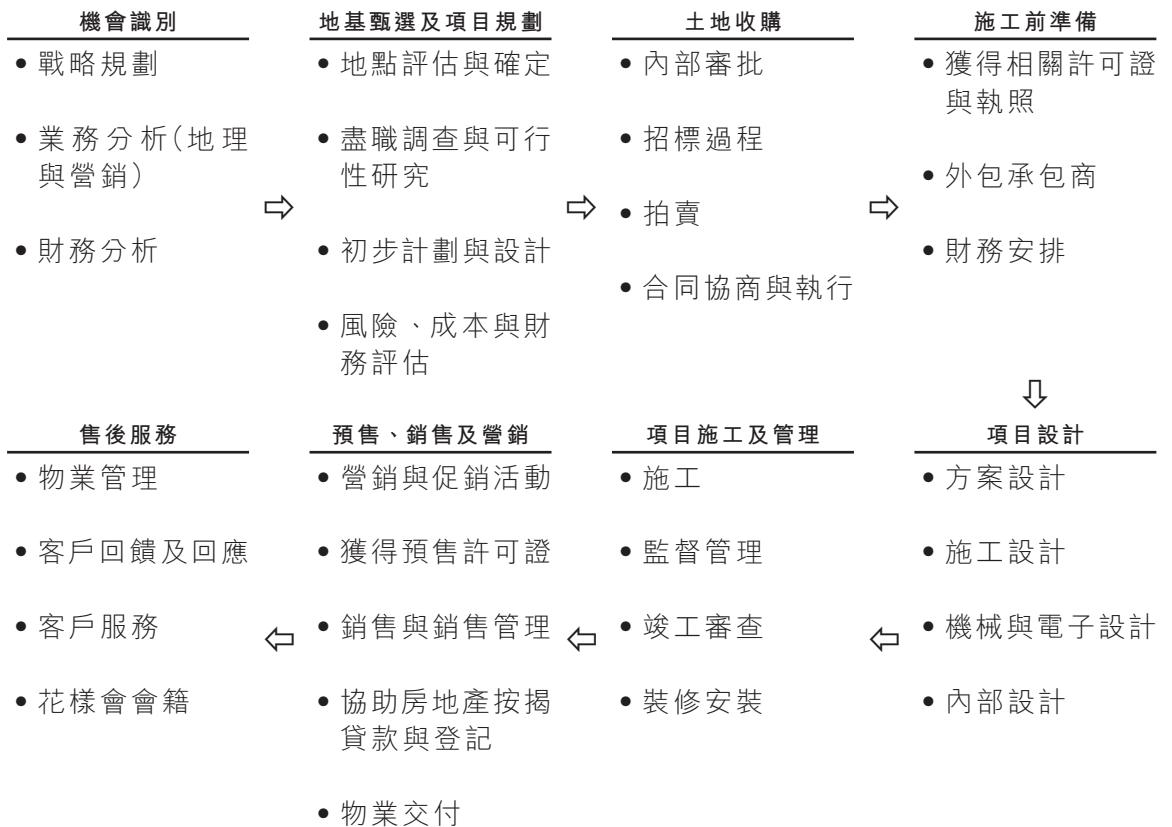
# 我們的業務

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們及我們的中國子公司擁有中國法律法規所要求的開展我們的業務所需的所有相關批文及資質證書。

## 物業開發

### 概覽

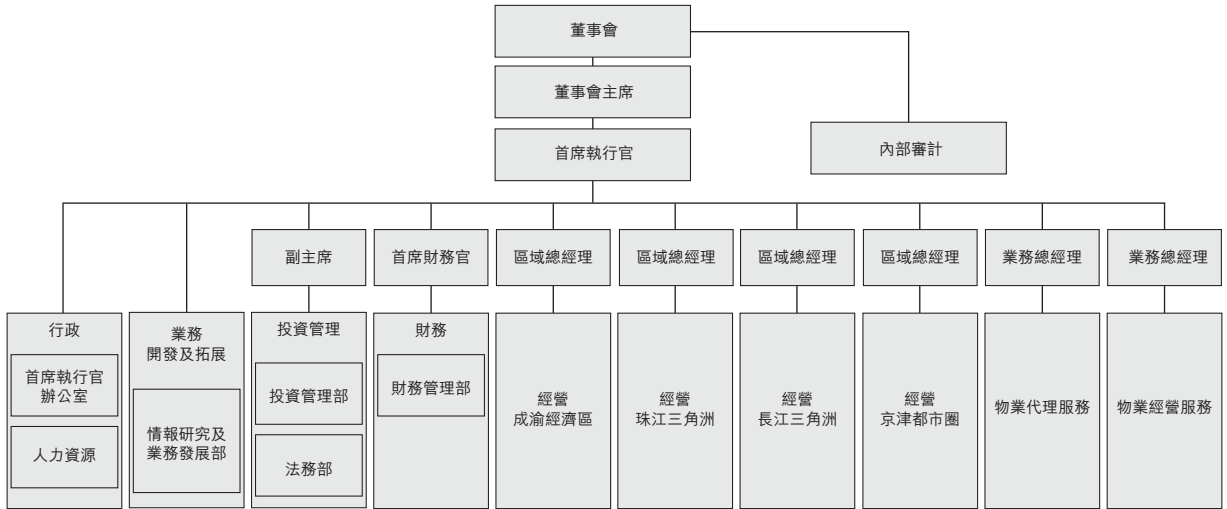
儘管我們不同的物業開發項目的具體規劃與執行活動的性質與結果各異，我們的物業開發一般涉及的核心階段包括：機會物色、地基甄選及項目規劃、土地收購、施工前準備工作、項目設計、項目施工及管理、預售、銷售及營銷以及提供售後服務，這些核心階段闡述如下：



# 我們的業務

## 項目管理

我們建立了多家項目公司負責監督管理我們位於中國不同城市或地區的物業開發項目，我們認為這些項目能夠使得我們滿足這些城市或地區的獨特市場需求。集團高管層與各個項目公司的高管層緊密合作，為集團的整體戰略導向提供指導方針，同時監督管理各個項目公司的經營活動。下圖列示了我們的集團管理層結構：



我們的項目公司進一步設立專責部門以監督及管理我們的地產開發業務的重要階段。該等部門包括工程管理部、市場策劃部、營銷管理部、計劃成本部、財務管理部及產品設計部。然而，由於各項目的規模及類型有異，故各項目公司的專責部門亦有所不同。就若干項目而言，有關的市場調查、選址及其他施工前工作、設計及建設決策或由本集團的高級管理人員或其中一個部門直接決定，而非由項目公司決定。我們的項目公司一般在日常業務運作上享若干程度的自治性而毋須經由本集團高級管理人員的事先批准。我們相信此舉可提高營運效率及讓我們得以善用我們的產能及資源，以及發揮各項目公司管理層對當地的知識。然而，主要經營決策如買地、批准項目開發及融資均須經本集團高級管理人員的批准。我們認為我們的管理架構有助我們整合本集團資源以提高我們與若干供應商及承包商之間的議價能力，並促進不同項目在設計、施工、營銷與銷售等各方面專業技術的共用。

## 機會識別

我們開發過程第一階段包括為位於中國戰略城市與地區的未來土地拍賣或出售確定新機遇。我們的高級管理層與本集團業務拓展與發展部決定我們的戰略方向與未來的項目計劃。本集團的情報研究與業務發展部也對我們可能考慮進入的中國城市與地區展開深入的人口與市場研究。選擇拓展我們營運的合適機遇的標準主要根據若干指標，其中包括：

- 人口與城市化增長率；
- 一般經濟狀況與增長率；

## 我們的業務

- 居民客戶的可支配收入與購買力；
- 住宅及商用物業以及寫字樓的預計需求；
- 未來可獲得的土地供給與土地價格；
- 城市文化傳統；
- 當地營商環境及機遇；
- 該城市或地區的是否有合資格員工及現有管理人員是否願意遷往該城市或地區；
- 政府城市規劃與發展政策；及
- 總體競爭格局。

### 地基甄選

本集團通過提供物業代理服務的子公司星彥地產，以及本集團物業開發業務相關部門持續對珠江三角洲地區、成渝經濟區、長江三角洲地區與京津都市圈四大區域房地產市場進行研究，亦努力不懈地物色和獲取有潛質的地塊以發展新項目。選擇一幅土地之前，我們會進行全面深入的市場調研及分析，以評估目標地塊所在區域的市場潛力和價值以及該地塊的開發潛力。本集團評估過程中主要考慮因素包括但不限於：

- 地塊規模、形狀與所在地；
- 交通可及性與可獲得的基礎設施支持；
- 地區經濟發展前景、政府收入、國內生產總值、社會、經濟及環境的影響；
- 相關地區的買房者對物業的需求，包括定價潛力；
- 該地區的現有與潛在房地產開發項目；
- 場地便利性，例如毗鄰市中心、機場、地鐵與商業設施等；
- 該地盤是否適合我們的產品；
- 成本、投資與財務回報，包括現金流及資本升值；
- 與我們從二級市場收購的目標地盤有關的土地使用權狀況；及
- 相關場地及週邊地區政府開發計劃。

此外，決定甄選入土地時，本集團亦與有關地方政府磋商，並就可如何開發有關用地以切合有關城市或地點的整體開發計劃提供意見。

### 土地收購

我們履行嚴格的房地產收購流程。房地產收購前，我們的情報研究與業務發展部、投資管理部、法律事務部、財務管理部與其他部門必須審查批准擬開展的收購交易。一旦各個部門完成對擬開展項目的審批工作後，我們的首席執行官將上報董事會批准。如果擬開展項目得到了董事會的批准，我們將力求以預算內的金額收購土地使用權。

## 我們的業務

我們曾通過以下方式獲得土地，並將繼續通過(i)政府機構招標、拍賣與掛牌出售等方式收購土地使用權；(ii)成立合營項目公司；(iii)與第三方進行合作建房；(iv)收購本身已取得土地使用權的目標公司等方式獲得土地；及(v)向第三方項目公司收購在建項目（以我們已取得有關土地使用權的建築面積計算，於最後實際可行日期在本公司透過此等土地收購渠道取得的土地儲備中分別佔65.6%、零、2.6%、26.4%及5.4%）。在政府招標與二級市場收購中，購買價格通常包括交付土地使用權的所有費用。

中國國土資源部於2007年9月21日修訂了《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，新規定項下通過《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》將於2007年11月1日生效。該等法規規定，商用、旅遊、娛樂和商品房項目的國有土地使用權，只能以招標、拍賣或掛牌方式出讓。倘土地使用權乃以競標方式出讓，則相關土地主管部門將發佈一項招標公告，招募個人、企業及其他機構參與投標。當決定將土地使用權的承授人時，相關主管部門不僅會考慮投標價格，還會考慮投標人的信用記錄及資質以及其投標提案。倘土地使用權乃以拍賣的方式出讓，則相關土地主管部門將發佈一項拍賣公告，競標人可於規定時間及地址公開競標相關土地。當土地使用權乃以掛牌方式出讓，則相關土地主管部門會在指定的土地交易中心公佈出讓土地使用權的條件，而競標人被要求以書面形式遞交其標書。土地使用權於掛牌期結束前出讓予提交最高競標價的競標人。詳情請參閱本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述 — I.中國房地產行業相關的法律監督 — D.房地產開發項目」。

根據目前規定，通常允許土地使用權的最初受讓人轉讓他們的土地使用權，如果(1)出讓價已根據出讓合同規定的金額悉數支付並且已獲得國有土地使用權證；與(2)已根據出讓合同開展的開發工作，並且處於開發階段的項目的已完成超過開發總投資規模的25%。如果土地使用權通過劃撥方式獲得，此類土地在獲相關政府部門批准後可予以轉讓。詳情請參閱本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述 — I.中國房地產行業相關的法律監督 — E.房地產轉讓與出售 — (i)物業轉讓」。

根據目前的中國法律規定，應在相關土地出讓合同載明的項目動工日起一年內啟動物業開發，而在完成總建築面積三分之一的施工並投入項目的估計總投資四分之一的資金之前不得使土地的開發延遲一年以上。詳情請參閱本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述 — I.中國房地產行業相關的法律監督 — D.房地產項目開發」。

根據目前的中國法律及法規，我們亦可能透過收購已持有相關土地使用權的項目公司，以取土地使用權，而我們已透過該方法取得以下項目的土地使用權：花港家園、深圳福田保稅區項目、別樣城、花樣城、成都君山、成都香年廣場、雲海間及營湖城。



## 我們的業務

### 施工前

#### 許可證與執照

獲得土地開發權後，我們將開始申請我們開展物業建設與銷售所需的各類許可證與執照，包括：

- 土地使用權證，此乃當事人使用地塊的權利證書；
- 建設用地規劃許可證，此乃授權開發商開始測量、規劃及設計地塊的許可證；
- 建設工程規劃許可證，此乃表示政府批准開發商整體規劃及設計項目以及允許開發商申請建築工程施工許可證的證書；
- 建築工程施工許可證，此乃開始修建的許可證；及
- 預售許可證，此乃授權開發商開始預售仍然在建的房產的許可證。

截至最後實際可行日期，我們已獲得了所有必須的土地使用權證以及我們現有在建物業的許可證，其中包括在該日處於不同開發階段的物業。此外，除深圳美年廣場的一幅地盤面積約為29,546平方米的土地，以及我們蘇州項目位於蘇州市的若干幅總地盤面積379,635平方米的土地以外，我們已就我們持作未來開發的項目取得所有土地使用權證。預期於完成所有必需法律程序後，我們會取得有關土地使用權證。此外，我們已與地方政府機構及相關第三方就位於四川省成都市郫縣、雲南省大連市及北京的三個潛在新項目訂立初步框架協議。我們預期會就這三個項目訂立詳細協議，以取得土地使用權證。

#### 物業開發項目的融資

我們的融資方式因項目而異，並遵守中國法規的限制要求以及貨幣政策。我們以內部資金資助收購土地儲備，而我們的物業開發成本(包括建築成本及現有項目的額外融資)一般由內部資金及中國銀行的項目貸款資助。我們對每個項目均使用不同的融資方法，而融資方法須受中國規則及貨幣政策所限制。我們就項目使用的主要融資方法概述如下：

- 內部資金。我們的內部資金主要來自股東貢獻，包括由首次公開發售前投資所產生的200百萬美元。於最後實際可行日期，約68.5%首次公開發售前投資的所得款項已用於增加我們的中國土地儲備。我們的內部資金亦包括來自物業預售的所得款項，即我們在物業竣工前訂立合約以出售物業之時所收取的所得款項。我們一般於簽立預售合約時收取介乎購買價最少30%作為首筆款項，而結餘則一般於簽立預售合約後30日內收取，而當時客戶須已取得銀行按揭。預售的所得款項一般用來償還借款，以及資助項目自該階段起的發展。
- 借款。截至2009年9月30日，我們的有抵押銀行借款總額為人民幣1,763.4百萬元。我們多數獲取的個別項目借款乃由我們的在建物業及我們的土地使用權抵押，並多數利用個別物業預售所得款項的一部分來償還借款。自2003年

## 我們的業務

6月以來，根據人行的指導意見，中國商業銀行禁止為支付地價與高檔民用住宅開發項目提供貸款。於2007年9月，人行與銀監會聯合發佈了關於禁止國內商業銀行在房地產開發項目房地產開發項目獲得動工所須的全部許可證前向其提供貸款的通知。因此，房地產開發商可能只能憑藉自有內部資金而不是國內銀行貸款支付地價以及為獲得相應項目啟動所須的全部許可證而發生的其他成本。此外，根據中國銀行業監督管理委員會於2004年9月2日頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，計劃向商業銀行借款的房地產開發商的內部資金比率(等於內部可用資金除以項目所需的總項目資金)不得低於35%，較先前要求的30%上調了5個百分點。此外，根據中華人民共和國建設部以會同其他中國政府機構於2006年5月聯合出臺的指導意見，中國商業銀行不得向內部資金比率低於35%的房地產開發商提供借貸資金。然而，於2009年5月25日，國務院刊發《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，降低了可負擔民用住宅及普通商品房項目的最低資本要求由35%降至20%，其他物業項目的最低資本要求已降為30%。於2007年7月，國家外匯管理局綜合司發佈了限制外商投資房地產開發商通過外資債務融資的能力通知。詳情請參閱本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述— I.中國房地產行業相關的法律監督— F.房地產信貸」。

預期未來我們會結合不同來源資助我們的項目，包括內部產生的現金流、借款，以及不時自資本市場產生的資金。尤其是，截至2009年6月30日，我們項目的已訂約資本承擔總額為人民幣1,773.5百萬元。有關我們已就截至2009年6月30日的項目所作的資本承擔，請參閱本招股說明書「一 債務、或然負債及資本開支— 承擔」。

我們使用內部資金收購土地儲備，而我們的房地產開發成本，包括現有項目的建築成本及額外融資，通常使用內部資金與國內銀行提供的項目貸款支付。我們用於支付收購土地儲備及物業拆舊成本的內部資金亦包括透過全球發售籌集所得資金，以及透過成立新子公司或認購現有子公司的新增註冊資本而滙回的資金。有關詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途— 所得款項用途」。於2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈第50號通知，該通知針對房地產行業的外商投資作出更多限制及規定。誠如我們的中國法律顧問通商律師事務所告知，第50號通知規定，新獲批准及新成立的外商投資房地產公司須遵守商務部頒佈的若干註冊規定。由於本集團概無於第50號通知生效日期起新獲批准及新成立的外商投資企業，故我們的中國法律顧問認為，有關規定對本集團而言不適用。此外，第50號通知還規定外商投資房地產公司新增房地產項目或房地產業務亦須遵守第50號通知規定的有關審批要求。由於本集團的所有外商投資企業新增的項目及業務已獲得第50號通知所規定的有關批復，且已獲得新批准證書，故我們的中國法律顧問認為本集團亦已遵守第50號通知所規定的有關審批要求。根據第50號通知，倘我們計劃使用全球發售的所得款項

## 我們的業務

在中國成立新的外資房地產企業，則就成立該外資房地產企業而言，除須獲得地方當局的批准外，還須完成商務部規定的備案程序。隨着實施國家外匯管理局的通知，我們已成功透過增加於商務部登記的註冊資本從我們的海外控股實體滙得外國資金予花樣年集團(中國)、天津松江花樣年、成都生態旅遊及深圳置富。我們的中國法律顧問通商律師事務所認為，本集團已遵守國家外匯管理局的通知所規定的註冊要求。根據國家外匯管理局通知的規定，倘我們欲使用全球發售的所得款項為現有外資房地產企業增資或設立新的外資房地產企業，在我們申請外匯登記將所得款項匯入中國為現有外資房地產企業增資或設立新外資房地產企業之前，我們須先在商務部完成必要的備案程序。此外，就該等於2007年6月之後新成立或獲增資，且已完成商務部規定的備案程序的外資房地產企業而言，倘我們擬使用全球發售的所得款項為該等外資企業提供股東貸款，則國家外匯管理局的地方機構無法登記有關外資貸款或允許所得款項作為外資貸款匯入中國。然而，基於商務部將不會登記有關外國貸款或允許有關所得款項作為外國貸款匯回中國，即使已在商務部完成必要的備案程序，我們亦不得使用全球發售所得款項向新建的外資房地產企業或已於2007年6月之後增加其註冊資本的企業提供股東貸款。此外，按照外匯管理局於2008年8月頒佈的《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》，除中國法律或條例允許者外，從外幣資本金兌換的人民幣資本金並不能用作本地股權投資或收購。有關詳情，請參閱本招股說明書「風險因素 — 與我們行業相關的風險 — 中國政府抑制房地產市場過熱的政策、監管規定與措施可能對我們的業務造成負面影響」、「風險因素 — 與我們行業相關的風險 — 中國政府對國內房地產開發商接收境外資金的能力加以限制，可能會延遲或阻礙我們將本次發行籌得的資金用於國內業務，並由此對我們的資金流動性、我們為業務提供資金及拓展業務的能力造成重大負面影響」及本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述 — I.與中國房地產業有關的法律監管 — B.外資房地產企業」。預售所得款項連同內部資金及項目貸款，是我們建設項目的主要資金來源。

### 設計

為向客戶提供獨特的設計並實現高效營運，我們將大部分房地產開發項目的設計工作外包給國內外第三方建築設計公司。過往我們與領先的國內及國際建築設計公司密切合作，比如華藝設計顧問(深圳)有限公司(Huayi Designing Consultancy (Shenzhen) Co., Ltd.)、貝爾高林國際(香港)有限公司、澳大利亞的柏濤墨爾本建築設計有限公司(Peddle Thorp Architects-Melbourne)、法國的 Architecture Urbanism Building Engineer Co., Ltd.、美國的 The Collaborative West Co., Ltd. 及 att + K Inc.。我們的產品設計部負責選擇第三方建築設計公司，主要考慮他們的聲譽、設計提案與我們的先前合作關係等。我們有時也開展設計招標，由建築設計公司提交設計提案，我們將確定這些提案是否能夠轉變為可行的商業化項目。我們的產品設計部監督外包建築設計公司，並向他們提供我們計劃銷售房地產開發項目的特定導向與設計標準。此外，我們的產品設計部在設計過程中的主要環節與建築設計公司密切合作，從掌控規劃、設計說明與調整、原材料選擇到確保設計與當地監管規定相一致。我們的產品設計部致力於滿足我們的技術說明書要求，並協助項目主管與工程管理部的工作，以確保在施工中的設計制定環節遇到的任何問題都將得到及時解決。

我們在過去多次聘請並可能繼續聘請曾小姐及潘先生間接持有31%股權的立方設計設計我們的房地產開發項目，例如別樣城二期與深圳香年廣場三期。於往績記錄期間，我們與立方設計達成的協議條款與條件與其他第三方建築設計公司的類似項目相類似。未來我

## 我們的業務

們與立方設計達成的協議將繼續遵循與其他第三方建築設計公司的類似項目相類似的條款與條件。除了立方設計，我們曾聘請的建築和設計公司均為獨立第三方。

於2006年、2007年及2008年以及截至2009年6月30日止六個月，用於聘請第三方建築和設計公司為我們項目作整體規劃的費用分別約為人民幣7.7百萬元、人民幣13.1百萬元、人民幣13.7百萬元及人民幣4.5百萬元。

### 項目施工及管理

#### 施工及採購

我們將項目施工工作全部外包給獨立的第三方承包商與分包商。為確保第三方承包商與我們之間的合作順利以及高質素的建築工程，我們通常邀請承包商參與投標過程。我們在選聘承包商時將考慮承包商的聲譽、過往業績、工作品質、擬交付時間、成本與當前項目類型及狀況，並在不犧牲品質的前提下將施工成本維持在合理水準上。

我們的施工合同除大宗建築施工材料部分外，其他部分通常為固定價格合同，在施工期間定期支付一定金額，直至在工程品質驗收通過許可證發出時付清總合同金額的特定最高比率。我們通常在竣工後保留一小部分合同價款至合同中規定的質保期屆滿後支付，以便支付任何施工瑕疵所發生的潛在費用。然而，在特定環境下，如果工程提前完成，施工合同也向承包商提供獎金。我們與施工單位達成的施工合同也通常包括對施工項目品質與及時竣工的擔保。我們要求施工單位遵守工程品質相關的中國法律法規以及我們自有的標準規定。來自我們項目公司的項目主管指派給各個項目，負責在施工過程中嚴格監督品質與成本控制及工程進展。當施工延遲或工作品質不滿意時，我們可能要求施工單位繳納罰款或開展其他補救措施。在過往業績記錄期內，我們並未經歷任何施工延遲或工程品質不符合要求的情況。此外，截至最後實際可行日期，我們過往不曾與承包商發生任何重大糾紛。

施工期間使用的大部分設備與材料由承包商根據建築設計公司提供的設計方案以及我們的規格要求提供給我們。不過，如水泥等材料由我們與承包商協商聯合選擇採購或我們指定採購。電梯、室內裝飾材料以及空調系統等特定設備與材料由我們通過內部工程管理部门採購。各項交易以採購訂單為起點，我們要求供應商將供應貨物交付到相關房地產開發項目規定的位置。根據成本、出貨費用、交通便利性、品質標準與項目所需的設備及原材料類型等因素的不同，每個工程管理部门可以從不同供應商購買相同的設備與原材料，或可能聯合從同一供應商處採購，以便提高我們的議價能力。

於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們最大的供應商的付款金額分別佔我們於各期間的銷售成本總額的18.8%、18.1%、23.0%及13.0%。同期向五大供應商支付的款項分別佔我們於各期間的銷售成本總額的48.5%、45.3%、76.4%及37.1%。我們的董事、其聯繫人或持股比例超過我們的已發行股本5%的任何股東概無持有我們五大供應商的任何權益。

## 我們的業務

### 品質控制與監督

我們重點關注品質控制，從而確保我們的物業遵守相關法規、滿足特定標準要求並具有高品質。我們為每個項目指派的項目主管及由土木工程師、電力工程師與給排水工程師等高素質工程師組成的自有項目管理團隊。根據項目規模與性質的不同，某個特定的項目中可能有一個或多個工程師。我們的項目團隊每天進行實地檢查及監督，以確保作業流程以及承包商使用的材料品質。承包商也能受控於我們的品質控制流程，包括指派現場品質控制工程師、材料及供貨檢查與現場勘察等等。為維持品質控制，我們採用嚴格的採購設備與材料選擇、檢查與測試流程。我們項目管理團隊負責檢查設備與材料，以確保在現場材料驗收及批准付款前履行合約規定。我們將拒絕那些低於我們的標準或未遵守我們規定的設備與材料。我們也聘請獨立的監理公司對所有建築材料與場地工作開展品質控制與安全控制審核。最後，向購房者交付前，我們的銷售與客戶服務部門將與我們的工程師及相關物業管理公司一同對物業進行檢查，以確保竣工物業的品質。

### 預售、銷售及營銷

我們通常在某個項目或某個項目分期竣工前，對我們的物業單位開展預售工作。截至2009年9月30日，我們已就全部九個目前在建的項目／分期或若干部分（僅除花樣城1.2期及二期外）取得有關的預售許可證。根據相關中國法規，我們在符合有關物業預售的法律法規所載列的若干要求的前提下可從事有關預售業務。該等要求包括：

- 土地補價必須悉數支付，並且必須已獲得相關國有土地使用權證；
- 必須已獲得必要的建設工程規劃許可證與建築工程施工許可證；
- 預售房產的房地產開發項目資金不得低於總項目投資金額的25%，已經確定施工工作進展與預計竣工日及交付率；
- 已獲得當地建設局層面的預售許可證；以及
- 已完成特定工程進展里程碑或當地政府機構規定的其他要求。

這些強制性條件旨在預售啟動前要求一定的資本支出水準與重大項目施工進展。一般來說，當地政府也要求開發商與購房者使用在當地政府機構審查制定的標準化預售合同。要求開發商在達成這些合同後向當地國土局與房地產管理部門申報全部預售合同。過去我們在各個方面都嚴格遵守所有相關預售法規。關於廣州市、深圳市、四川省與天津市的預售法規詳細資訊在內的其他詳細資訊，請參閱本招股說明書「監管概覽—房地產開發—銷售及預售」以及本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述—I.中國房地產行業相關的法律監督—E.房地產轉讓及出售—(ii)銷售商品房」。

我們物業的預售、銷售及營銷由我們的營銷管理部門及子公司星彥地產負責，星彥地產是一家致力於物業代理服務的公司，截至2009年9月30日擁有超過410名員工，向我們及

## 我們的業務

其他開發商開發的物業提供項目策劃與銷售服務。星彥地產的一級物業代理團隊在開發之初便與我們營銷管理部門緊密協作，進行市場調研並制定項目風格導向以及項目力求實現的個性特點與品牌，根據市場分析開展可行性研究，執行設計銷售與定價策略，並為特定的房地產開發項目與銷售週期的特定階段確定適宜的廣告與銷售計劃。當我們開發項目的預售工作準備就緒時，星彥地產針對特定項目創建的銷售團隊在繼續與我們負責銷售管理的相關部門緊密合作並在其監督下，還將開展實際銷售活動，從而確保現場銷售高效而有序的開展並收集購房者資料與意見。星彥地產的一級物業代理團隊定期接受針對特定開發項目的培訓。星彥地產的一級物業代理團隊也將為各類營銷活動與促銷活動提供意見與建議，這些活動將由我們負責銷售與營銷的相關管理部門判斷並執行。營銷工作涉及平面媒體、電視、互聯網、住房展覽和娛樂活動等。我們負責銷售管理的相關部門將通過將我們的實際銷售業績與銷售計劃進行對比，定期審查房地產銷售業績，並與星彥地產的一級物業代理團隊共同對銷售計劃作出適當調整。為能夠與聘請星彥地產提供服務的第三方開發商保持同步，我們的項目開發公司也與星彥地產達成了包含典型市場條款與條件的銷售合同，聘請其為我們提供房地產銷售服務。詳情請參閱「我們的物業代理業務——一級物業代理服務」。

我們的主要客戶為中國高增長地區的富裕的中高階層個人及家庭、以及高增長的中小企業。於2006年、2007年及2008年以及截至2009年6月30日止六個月，我們的五大客戶佔我們總收入的百分比低於30%。於往績記錄期間，持有本公司5.0%以上已發行股本的本集團董事、其聯繫人或任何股東概無擁有我們五大客戶的任何權益。

### 售後服務

#### 付款安排

我們通常要求購房者在正式達成買房合同前支付不可退還保證金，通常為合同金額的5%-10%。倘購房者隨後違約，他們將喪失該保證金。買房合同執行時，我們通常要求購房者支付不少於30%的總買房價款。如果購房者選擇一次性付款，我們通常要求其在買房合同執行後不超過三個月支付購房價款餘額。我們物業的買家(包括購買預售物業的買家)均可與銀行作出房地產按揭貸款的安排。作為銷售工作的一部分，我們將協助客戶對取得融資的相關工作作出安排並提供相關資訊。倘購房者選擇通過房地產按揭貸款的買房，根據當前中國法律法規，他們可能獲得最高為總購房價80%的貸款，還款期不超過30年。然而，倘購房者計劃購買第二套住宅或更多套住宅，並且其第一套住宅已經獲得了貸款，那麼該購房者可能僅獲得不超過60%的按揭貸款。對於購買多套住宅的情況，該購房者能夠獲得按揭貸款所佔房價的比例將繼續下調。此外，如果預計按揭貸款的月還款額佔個人借款者月收入的比例超過50%，或者個人借款者的總借款超過其月收入的55%，銀行可能不會向任何個人借款者提供貸款。通常要求這些購房者在向銀行償還房地產按揭貸款前，支付未

## 我們的業務

貸款部分的購房價款。房屋銷售與預售付款的主要條款通常完全一致。關於房地產按揭貸款的中國法律法規的詳細資料，請參閱本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述 — I.中國房地產行業相關的法律監督 — E.房地產轉讓及出售 — (iii)房地產按揭貸款」與「關於房地產行業的中國法律概述 — I.中國房地產行業相關的法律監督 — F.房地產信貸」。

根據行業慣例，我們應銀行的要求而向銀行提供關於銀行提供給我們購房者的房地產按揭貸款擔保。這些擔保在：(i)相關房屋證件交付給銀行且已完成相關的按揭登記手續；或(ii)房地產按揭貸款銀行與我們項目的買家之間的按揭貸款已結算完畢之後予以解除。截至2006年、2007年及2008年12月31日、2009年6月30日及2009年9月30日，我們對購房者提供的現存按揭貸款擔保金額分別為人民幣297.2百萬元、人民幣661.2百萬元、人民幣719.3百萬元、人民幣476.5百萬元及人民幣1,175百萬元，分別約佔我們總資產14.7%、15.7%、14.5%、7.4%及16.5%。於往績記錄期間，在我們就購房者按揭貸款提供的總擔保金額中，購房者償還按揭貸款的違約比率約為0.02%。請參閱「風險因素 — 與我們業務相關的風險 — 我們確保向購房者提供房地產按揭貸款，因此當購房者的按揭貸款出現違約時，我們可能對房地產按揭貸款銀行負有還款義務。」我們不會在銀行提供擔保時對購房者開展獨立信用審查與盡職調查，並且對於信用紀錄不理想，但會依賴按揭銀行所進行的信貸檢查，或購房者的按揭貸款相對其收入過高的購房者，通常要求其支付較高的首付款。此外，我們可能拒絕對於曾經拖欠其他債務的部分購房者提供此類擔保。於往績記錄期間，由於部分購房者在償還按揭貸款方面違約而令我們就按揭貸款擔保損失合共人民幣0.5百萬元。我們相信，由於相關物業的公允值總額高於未償還擔保的總額，因此我們就購房者按揭貸款提供的未償還擔保已有足夠保證。

### 交付使用與其他售後服務

除了協助客戶安排融資並提供相關資訊外，我們也協助客戶完成各類房地產權屬登記，包括協助彼等取得其房地產所有權證。我們向客戶提供各種溝通管道，從而及時向客戶提供關於我們產品或服務的回饋。此外，我們已建立了一項會員機制，即「花樣會」，我們的購房者在該俱樂部中自動登記。這一會員機制為我們的會員在從本集團購房或向新客戶推薦本集團房屋時提供積分。此外，會員積分也在我們的多次促銷活動中提供。會員積分可兌換禮物或折算現金退還。我們相信，通過建立這一會員機制，我們能夠更好地與客戶建立關係並建立客戶忠誠度、徵求客戶回饋意見、創造銷售導向，並為會員提供論壇分享關於我們房地產以及物業社區發生的事件活動經驗。

我們力求及時向客戶交付房屋。我們密切監視房地產項目的施工進度，並對交付使用前的房屋進行監督，從而確保房屋能及時交付。交付時間安排在與客戶達成的購房合同中確定，我們將因由我們造成的延遲交付行為向購房者繳納罰款。一旦房地產開發項目竣工，必須轉交規劃局、防火安全機構及環保當局等政府機構進行驗收並申領有關批文。然後，承包商須安排由房地產發展當局進行最後驗收。完成最終驗收後15天內，房地產發展商須在物業竣工後向有關房地產發展當局提交驗收報告，屆時我們可向客戶交付房屋鑰匙與所有權。有關房地產項目竣工程序的其他資料，請參閱本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述 — I.中國房地產行業相關的法律監督 — D.房地產開發項目」。在過往往績

## 我們的業務

記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已完成施工項目並根據開發進度與購房合同載明的時間要求向客戶交付房屋。

我們委聘子公司花樣年物業管理公司向我們的房屋提供物業服務，包括保安服務、物業設施維修、園林維護以及徵求關於我們產品的客戶回饋意見等。然而，我們的物業深圳碧雲天目前不是由花樣年物業管理公司提供服務，由於深圳碧雲天是我們第一個項目，而花樣年物業管理公司在當時未成立，因此並未向該項目提供物業管理服務。

關於我們物業管理服務的詳細資訊，請參閱「我們的物業經營業務 — 物業管理服務」。

### 承諾與保證

我們與購房者達成的購房合同通常要求物業滿足特定的標準，並向購房者提供特定擔保。我們通常向購房者保證，我們的物業根據當前的建築設計標準建設，並通過了當地相關監管機構的品質檢查，物業全部組成部分、設備與設施均嚴格履行相關標準。我們亦根據我們物業所在的城市的相關地方規定及標準向我們的購房者提供數年的保修，保修的範圍涵蓋我們物業的地基、主要架構、設計、房頂、外牆、電線、煤氣及水管、照明及其他電力系統。例如，在深圳我們向購房者保證，我們的物業地基與主體結構與設計使用年限長達50年，屋頂及外牆防滲水的保修期限為五年；電線與燃氣管道及水管的保修期限為兩年；照明設施與部分電力系統的保修期限為六個月，其中我們假設物業與電線、管道、照明設施與電力系統均在正常損耗條件下使用。然而，此類擔保不涵蓋使用不當或房屋業主對單元房屋或設備改造而造成的損壞，亦不涵蓋因不可抗力事件所引致的損壞。但在特殊情況下，我們可能就擔保涵蓋範圍以外的損壞向客戶免費提供維修服務。例如，我們於成都的部分已竣工物業在2008年5月中國四川省的大地震中遭到輕微損傷(如牆壁裂縫)。由於地震為不可抗力事件，故該等損壞並不涵蓋於我們的擔保之內，但我們仍決定為客戶維修該等牆壁裂縫，成本我們自行承擔，以此提高客戶的滿意度及提升我們作為一家負責任物業開發商的聲譽。

### 我們的物業投資業務

我們目前擁有若干的商用、工業及住宅單位、寫字樓、零售商鋪及停車位，我們將這類物業視為持作投資物業。該等物業由我們持有並管理，藉此為我們帶來經常性租金收入及升值潛力。我們的投資物業主要位於繁榮的城市商業區或市中心區或其週邊區域，以及我們開發的大型社區。此外，我們相信持有我們開發的項目中的若干用於對出租的物業能令我們引入有潛質提升我們物業吸引力的承租人。例如，花樣年投資與一家以深圳為基地的大型百貨公司經營商：深圳歲寶連鎖商業發展有限公司訂立合約，該公司目前租用我們的深圳花好園項目中總建築面積約10,888平方米的零售商業面積，令深圳花好園的住戶



## 我們的業務

或租客能在離他們家數分鐘的距離內方便地購買日常用品及衣物。在選擇承租人時，我們一般考慮因素包括承租人業務範圍，該業務對我們物業的住戶或租戶的吸引力、週邊地區的競爭業務與聲譽等。下表載列我們於截至2009年9月30日的投資物業：

	<u>辦公及工業</u>	<u>住宅</u>	<u>商業</u>	<u>停車位</u>
		(平方米)		(個)
留作投資的總建築面積 .....	450	231	16,689	1,709

於往績記錄期間，我們在深圳持有作投資的停車位為我們的總收入貢獻約人民幣6.8百萬元，比例並不重大。在我們持作投資的停車位中，我們深圳碧雲天項目中的177個停車位則須待一項民事訴訟的判決而定，我們已於2007年針對深圳市盛孚物業管理有限公司提出訴訟。我們認為，我們對該等停車位擁有物業權益，並提出深圳市盛孚物業管理有限公司自2006年11月起便非法佔用該等停車位，且未經我們的同意而收取停車費。法院於2009年2月所發出的判決對我們部分有利。我們與深圳市盛孚物業管理有限公司均就該判上訴高等法院。有關更多資料，請參閱「法律訴訟」及「風險因素 — 與我們業務相關的風險 — 我們可能會不時被捲入由經營引起的法律訴訟以及其他訴訟，並可能因此出現重大虧損及承擔重大責任。」

於2009年6月，我們就於創業園竣工後收購深圳美年廣場的創業園而訂立一項協議。我們打算將創業園總建築面積的約一半用於投資。有關更多資料，請參閱「我們的物業開發項目 — 深圳 — 深圳美年廣場」。

由於會開發額外物業，我們會繼續將我們若干比例的已開發物業持作投資物業。然而，當我們相信出售所產生的回報較租賃或持作資本增值而產生的回報更多時，我們亦可能不時決定出售該等投資物業。

由於持有投資物業，我們的盈利能力可能由於投資物業的公允值改變而遭受波動，因為在過往往績記錄期間並且在將來期間，我們的淨利潤中有一部分為我們的投資物業的公允值變動而形成的損益。我們投資物業的公允值可能因當地房地產市場環境以及超過我們的控制的因素而出現波動，並可能在未來出現下降。詳情請參閱「風險因素 — 與我們業務相關的風險 — 由於我們淨利潤的一部分將歸屬到投資性房地產的公允值損益項下，並可能隨着時間的推移發生變化，我們的盈利能力也可能隨着投資性物業的公允值損益而存在波動性」。

### 我們的物業經營業務

#### 概要

我們透過本集團的子公司彩生活科技(我們於該公司擁有70%的股權，餘下股權由彩生活科技的高級管理層及彩生活科技子公司的僱員所擁有)的子公司，向我們的物業提供物業經營服務。所提供的物業經營服務包括物業管理服務、建築設備安裝、維護及維修服務及

## 我們的業務

資訊網絡服務。除向我們所開發的物業提供服務外，本集團亦向其他開發商的物業提供物業經營服務。截至2009年9月30日，從事我們的物業經營業務的僱員超過2,000名。

彩生活科技及其各經營子公司已獲得與提供各自的物業經營服務有關的證書及資格。

### 物業管理服務

物業管理服務主要由我們的子公司花樣年物業管理公司提供。花樣年物業管理公司被中國房地產協會房地產市場專業委員會評為「2007年度中國十大業主最滿意物業管理企業」之一；被深圳特區報、香港商報及晶報所頒發的2008年深圳物管十大品牌之一。我們亦於2008年9月收購深圳蓮塘管理，該公司的業務為提供物業管理服務。

我們目前向我們所開發的所有物業提供物業管理服務，惟深圳碧雲天除外，碧雲天由深圳市盛孚物業管理有限公司進行管理。我們亦向其他開發商開發的物業提供物業管理服務。我們的目的是為其所管理的物業提供全面的物業管理服務(範圍涉及安全服務、一般物業及設施的維護、綠化及其他物業管理服務)。我們亦與開發商(包括我們的物業開發項目公司)協作，以收集客戶的反饋及解決客戶就物業開發而可能擁有的疑慮。我們一般以我們自有品牌向其他開發商提供服務。

我們與物業(包括由本集團所開發的物業)所有人之間訂立的一般物業管理合同訂明其所提供服務的範圍及質量要求，以及管理費的安排。費用一般乃按有當地有關機關所釐定的價格範圍內的預先設定率制訂，在未經該等物業絕大部分所有人事先同意，不得上調費用。此外，該等合同一般亦允許我們將部分服務(例如安全或清潔服務)分包予第三方。然而，根據中國法律法規，住宅小區一定數目的房屋所有人有權根據若干程序更換物業管理公司。請參閱「風險因素 — 與我們業務相關的風險 — 物業業主可能會終止委任我們作為其物業管理服務的提供商」。截至最後實際可行日期，我們尚未與我們所管理的任何物業終止合作。

除提供傳統的物業管理服務外，我們還為由本集團所開發的部分物業的所有人提供類似於酒店所提供的日常內務服務、行程安排及其他收費服務。

由於我們因其提供優質的物業管理服務贏得聲譽，因此，其他物業管理公司已聘請我們，幫助其改善向其客戶所提供的物業管理服務。我們隨後則會就向該等第三方物業管理公司提供諮詢服務而向其收取諮詢費。

## 我們的業務

下表載列截至所示日期，我們所管理的總建築面積，以及我們所提供諮詢服務的總建築面積：

	截至12月31日			截至2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
		(平方千米)		
所管理的建築面積 . . . . .	1,591	4,871	6,374	6,760
提供諮詢服務所涉及的建築面積 . . . . .	94	673	2,736	3,099
合計 . . . . .	1,685	5,544	9,110	9,859

截至2009年6月30日，在我們管理的總建築面積中，約1.0百萬平方米或15.3%的物業由我們所開發，而約5.7百萬平方米或84.7%由獨立第三方開發。我們提供諮詢服務所涉及的所有建築面積均屬於獨立第三方開發的物業。

此外，截至2009年6月30日，我們就管理額外物業(總建築面積約為3,384,432平方米)以及就向額外物業(總建築面積約為598,717平方米)提供諮詢服務訂立合約安排。

### 建築設備安裝、維護及維修服務

於2006年10月，彩生活科技收購了開元同濟100%的股權(開元同濟乃為一家合資格從事建築設備的安裝、維修等服務的公司)。開元同濟目前安裝、維修由我們所管理的，以及由其他公司(包括萬科企業股份有限公司)所開發或管理的物業的若干建築設備。通過擁有一組能夠安裝、維修建築設備的內部專家，我們相信，我們能更好地回應客戶對物業服務的需求、縮減建築設備的故障時間，及控制安裝、維護及服務成本。此外，我們自身擁有一組提供建築設備維修服務的專家，因此我們相信，我們亦能透過快速回應維修服務的需求，更好地控制我們物業的形象及聲譽，以及加強我們所提供的管理服務。開元同濟將為更多物業提供服務以及僱傭額外人員(倘適用)，藉以繼續提高其專業知識及能力。

### 資訊網絡服務

為了提供更廣泛的物業經營服務，彩生活科技於2007年6月成立了一家全資子公司彩生活網絡，旨在透過一個內部開發的提供多種增值服務的資訊平台，將花樣年物業管理公司所管理的住戶或租戶與第三方賣家聯繫在一起。該等增值服務目前包括在線訂購家居用品，為住戶及租戶進行大宗訂購提供便捷，減少了購買大宗家居用品的成本。此外，我們相信，該等資訊平台亦加強了住戶或租戶與物業管理人之間的溝通。彩生活網絡旨在繼續改善其資訊平台，並提供額外服務(如在線支付選項或在線訂購服務，以及將其資訊平台與星彥地產的二級物業經紀資訊數據庫進行整合，以提供房地產市場的資訊，因此，花樣年物業管理公司的大量客戶資料便與星彥地產的二級物業經紀服務結合在一起。我們認為，我們的資訊平台所彙聚的瀏覽我們資訊平台的大量觀眾亦將吸引第三方賣家與彩生活網絡進行合作，以提供進一步加強我們供應種類的其他額外服務。透過向使用我們資訊網絡的賣家(而該等賣家將利用我們的資訊提供其產品或服務)收取費用及佣金，彩生活網絡產生了收入。

# 我們的業務

## 我們的物業代理業務

### 概況

本集團通過我們持有85%股權的子公司星彥地產(星彥地產的其餘股份為其總經理及董事路瑩持有)提供專門的物業代理服務。星彥地產提供三大類服務：(i)在銷售由我們及其他開發商開發的物業時的一級物業代理服務，(ii)二級物業經紀服務及(iii)物業顧問及諮詢服務。截至2009年9月30日，星彥地產擁有410多名員工，在中國的成都、深圳、東莞、惠州以及河北省、河南省及安徽省的其他三個城市設有辦事處。

星彥地產於2008年1月成立中央研究發展中心，專注市場與政策研究、項目操作技術標準制定、房地產公司業務應用系統的研發與改進，以支援和提升星彥地產所提供的房地產代理服務。我們相信，該研發中心使星彥地產相對於競爭對手擁有對市場和政策更系統、深入的研究分析能力與更敏銳的市場反應能力，令星彥地產可向客戶提供更佳服務，並為我們的物業開發業務提供更可靠的資料及資訊。

星彥地產與其營運子公司深圳星彥行均持有相關管理機構頒發的房地產代理的相關註冊證書。作為房地產發展商的銷售代理，星彥地產的主要責任是利用多項措施，擔任房地產發展商與購房者之間的中介人，為購買物業達成有關協議。星彥地產並不承擔有關買賣物業的任何法律義務或責任。倘交易延誤或已售物業的質量有任何爭議，有關爭議所產生的一切法律義務及／或責任由房地產發展商與購房者之間負責。

### 一級物業代理服務

過往星彥地產的主營業務一直是且預計於可預見的將來仍將是負責本集團和其他開發商開發的物業的營銷及銷售業務。下表列舉了各個會計期間銷售物業的總建築面積和價值：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2006年	2007年	2008年	止六個月 2009年
<b>已售出新物業的建築面積(千平方米)</b>				
我們的物業.....	218	223	114	118
其他開發商的物業.....	733	1,123	266	330
合計.....	<u>951</u>	<u>1,346</u>	<u>380</u>	<u>448</u>
<b>已售出新物業的價值(人民幣千元)</b>				
我們的物業.....	753,024	1,107,218	1,149,042	775,249
其他開發商的物業.....	4,708,473	7,064,022	1,786,448	2,314,943
合計.....	<u>5,461,497</u>	<u>8,171,240</u>	<u>2,935,490</u>	<u>3,090,192</u>

星彥地產通常從為項目制定的市場策劃方案開始提供服務。星彥地產通常從早期開始與開發商進行密切合作，確定項目案名和產品定位，在一級房地產市場的潛在購房者心目

## 我們的業務

中建立項目知名度。星彥地產收集典型購房者的資料，選擇廣告公司根據購房者的資料設計營銷推廣材料和營銷場所。營銷活動涉及印刷媒體、電視、互聯網、公共場所的請廣告板、房屋展覽和娛樂活動。有些營銷活動由星彥地產的銷售人員進行，也有些營銷活動建議給開發商並由開發商進行。關於我們的房地產開發項目市場策劃和銷售的詳細討論，請參閱「物業開發—預售、銷售及營銷」。

一旦開發項目準備好進入銷售階段，星彥地產就在每個開發項目的現場設立售樓處。星彥地產將經過專門項目培訓的銷售人員派駐到項目所在地，直至絕大部分單元房銷售完畢。星彥地產的銷售人員向潛在購房者解釋項目的結構、設計和施工情況以及提供週邊社區和配套設施的資訊，根據潛在購房者的購房標準推薦適當的戶型，並陪同潛在購房者參觀單元房現場和項目配套。星彥地產的銷售人員還跟蹤銷售機會，為感興趣的購房者提供進一步的幫助。星彥地產持續監控未售單元房的庫存情況和客戶的回饋意見，使我們的銷售人員和開發商能夠調整未售單元房的銷售策略以及待建單元房的施工和銷售策略。

星彥地產與開發商之間的合約一般會規定銷售期、最低銷售均價及銷售佣金。一般而言，星彥地產會根據總銷售額收取固定或累進式百分比的佣金。若干合約亦規定就高於預定水平的銷售情況而給予獎勵性佣金。與本集團項目公司所訂立的合約的條款及條件類似於該等與其他開發商所訂立的合約。

### 二級物業經紀服務

星彥地產的二級物業經紀服務包括提供物業挑選諮詢服務、陪同潛在購房者及租戶看房、談判價格及其他條款、提供初步的產權證明、與公證處、銀行和產權轉讓機構協調等。除在二級房地產市場上銷售物業外，我們的中介店鋪還主要通過促銷某些一級房地產項目剩餘的未售單元房，為我們在一級物業代理服務市場上的銷售活動提供支持。這不僅增加了星彥地產二級物業經紀業務的交易數量和營業收入，而且改善了我們在一級房地產項目的銷售代理服務。

根據中國適用法律規定，我們獲准代表買賣雙方；根據中國行業實踐，我們還有權在二級房地產銷售交易中從各方獲得不超過交易價值的1.5%作為銷售佣金。遵守中國有關法律的規定，在我們的二級房地產銷售交易中，我們通常代表買賣雙方。對於房屋租賃而言，我們一般會一次性收取等同合約規定的月租金100%的金額作為佣金。

### 物業顧問及諮詢服務

星彥地產提供有針對性的房地產顧問與諮詢服務滿足第三方開發商在項目開發與銷售過程的各個階段需求。顧問與諮詢服務通常收取預先協定的固定費用，這一費用在相關服務合同義務完全履行時確認。這些義務通常包括向客戶提供研究結果或服務合同中約定的其他服務。

### 我們的酒店服務業務

我們正在幾個在建項目中開發精品酒店，該等項目包括成都喜年廣場、美年國際廣場、成都君山及雲海間。我們打算將深圳美年廣場中的3號廠房的一部分改造成一家酒店。由於我們擬於該等酒店竣工後保留該等酒店，因此我們已組建花樣年集團(中國)有限公司的全資子公司深圳市花樣年酒店管理有限公司、彩生活科技的全資子公司深圳市彩悅酒店管理有限公司及其全資子公司深圳市彩悅酒店，以開展酒店管理及經營業務。

自2008年12月以來深圳市彩悅酒店管理有限公司及深圳市彩悅酒店一直在管理及經營彩悅酒店，後者為位於深圳的一家經濟型酒店，有110間客房。我們向獨立第三方租賃用作酒店的樓宇。截至最後實際可行日期，深圳市花樣年酒店管理有限公司參與由我們開發的精品酒店的設計工作，但尚未開始其酒店管理業務。

我們已就成都喜年廣場中的精品酒店的營運及管理訂立多項協議。於2007年10月，成都通和與基榮寶訂立一項支援及顧問服務協定，當中基榮寶將提供有關我們坐落於成都喜年廣場內的精品酒店顧問及技術支援服務。基榮寶同意成立專責工作小組以提供建築及室內設計建議、監督裝修、建議採購傢俱、餐具及其他酒店必需品的服務。基榮寶亦同意就人力資源招聘及管理、僱員訓練、酒店業日常管理的內部財務系統營運提供專業顧問服務，並收取相關諮詢顧問費用。該費用按服務協議所訂由我們分三期支付。成都通和亦已與基榮寶的子公司隆堡於2007年10月有關成都喜年廣場中的精品酒店的日常營運訂立一項酒店管理合同。隆堡目前經營數間香港及北美的酒店，包括於香港的精品酒店蘭桂坊酒店。酒店管理合同為期十年，隆堡將按中國五星級酒店的標準服務及質素去經營我們坐落於成都喜年廣場內的精品酒店，並提供優質的酒店管理服務。我們相信通過與隆堡的合作，我們將可獲益於其酒店經營經驗、聲譽、營銷服務、預訂系統及僱員培訓計劃，並可改善我們的子公司於日後所提供的酒店服務。

## 我們的業務

### 獎項及證書

以下載列本集團或我們的物業開發項目自2003年以來的主要獎項及證書概要：

頒獎年份	獎項	頒獎機構
2003年	深圳的喜年中心榮獲深圳市優質工程獎	深圳市建築業協會
	深圳的趣園榮獲2003下半年度深圳市優質結構工程獎	深圳市建築業協會
2004年	深圳的深圳花好園榮獲十大金牌冠軍樓盤	中國奧委會(深圳)新聞中心
	深圳的深圳花好園榮獲中國深圳十大創新設計樓盤	全球腦庫論壇組委會
	深圳的深圳花好園榮獲十大健康休閒社區	建設部中國文化中心
2005年	深圳的趣園榮獲2005年度金牛獎	深圳市建築業協會
	星彥地產榮獲中國房地產仲介代理年度大獎	中國住交會組委會
	星彥地產被評為深圳地產最具影響力的十大誠信仲介品牌	深圳特區報
2006年	成都花郡榮獲2006金芙蓉杯成都年度樓盤金獎	成都市房產管理局
	成都花樣年被評為2006成都商品房銷售企業20強	成都市房產管理局
2007年	成都花樣年榮獲2007成都地產年度競爭力企業稱號	成都市房產管理局
	成都通和躋身2007中國華西TOP50四川房地產綜合實力排行榜	四川日報報業集團
	花樣年物業管理公司被評為2007年度中國十大業主最滿意物業管理企業	中國房地產協會房地產專業委員會

## 我們的業務

頒獎年份	獎項	頒獎機構
2008年	花樣年物業管理公司被評為2008中國物業服務百強企業	中國房地產 Top 10 研究組
	深圳香年廣場榮獲中國地產金磚獎 2008年度地產設計大獎	博鰲21世紀房地產論壇及21世紀經濟報導
	深圳香年廣場榮獲深圳創新空間設計獎	深圳商報及香港商報
	成都花郡被評為2008成都城市地理再發現中心城代言樓盤	成都商報
	花樣城被評為2008成都優居示範樓盤	成都市房地產管理局
	成都喜年廣場被評為銀杏杯2008年成都最具行業推動力寫字樓大獎	成都電視臺
	成都喜年廣場被評為2008成都房地產推動力大獎年度明星樓盤	成都傳媒集團
	花樣年集團(中國)被評為中國地產金磚獎2008年度中國地產企業公民大獎	博鰲21世紀房地產論壇及21世紀經濟報導
	成都花樣年被評為2008金芙蓉杯成都地產年度企業金獎	成都市房地產管理局及四川日報報業集團
	成都花樣年被評為華西TOP50強 2008四川房地產綜合實力排行榜 外來企業	四川日報報業集團
花樣年物業管理公司於2008年被評為深圳物管十大品牌	深圳特區報、香港商報及晶報	
2009年	花樣年集團(中國)被評為2009中國房地產百強企業	中國房地產 Top 10 研究組
	星彥地產被評為2009中國房地產策劃代理百強企業	中國房地產 Top 10 研究組
	成都喜年廣場被評為成都地產2009值得期待樓盤	四川日報報業集團



## 我們的業務

### 我們使用或佔用的物業

我們的公司總部位於深圳深南大道6021號喜年中心A座4樓、27樓及28樓，郵編518040，總建築面積約為4,080平方米。該物業由一所由我們持有其52%股權的項目公司深圳花樣年投資所持有。此外，我們目前自有並租賃其他多處房屋作為我們的辦公室。

我們於2009年7月向獨立第三方深業鵬基(集團)有限公司收購位於廣東省深圳市南山區蛇口工業大道鵬基龍電工業城3號的3號廠房。3號廠房的地盤面積約為3,123平方米，總建築面積約為12,571平方米。3號廠房的土地使用權乃就工業用途出讓。我們計劃於取得所有必需的政府批文後將3號廠房改造成酒店及其他配套設施，以服務於我們的深圳美年廣場。

截至最後實際可行日期，我們擁有並由我們使用的總建築面積約為16,652平方米。我們已獲得這些物業的相關土地使用權證。截至2009年9月30日，我們租賃的物業的總建築面積約為17,625平方米(總建築面積約17,439平方米位於中國及總建築面積約186平方米位於香港)。截至2009年9月30日，我們作為租戶已與有關出租人簽訂28項租賃協議。我們租賃該等物業，主要是用作我們子公司地方分公司的辦公室以及我們員工的員工宿舍，故我們相信該等物業對我們的業務營運並不重要。截至2009年9月30日，我們已完成28項租賃協議中8項的登記，正在申請及／或要求有關出租人協助登記餘下的租賃協議。誠如我們的中國法律顧問通商律師事務所告知，根據適用的法律法規的規定，未登記租賃協議不會影響有關租賃協議的有效性及其強制執行性。此外，就尚未完成登記的16項物業而言，我們尚未獲提供有關的業權證書，因此與該等物業有關的租賃協議的有效性是不確定的。我們相信，倘日後由於出租人租賃物業的業權瑕疵及／或就租賃協議有效性而導致任何糾紛，我們將能夠在短期內找到可替換的物業，且產生的不利影響甚微或對我們業務營運造成的中斷亦微乎其微。有關由我們佔用的物業的其他資料，請參閱本招股說明書「附錄四—物業估值」中的「第一類—本集團於中國持有及佔用的物業權益」、「第七類—本集團於中國租賃及佔用的物業權益」及「第八類—本集團於香港租用及佔用的物業權益」。

### 知識產權

我們十分重視提升我們的品牌形象並註冊了大量商標以對我們的品牌形象進行全方位的保護。我們已在中國註冊「花樣年」及「花樣年 FANTASIA」商標，以保護我們的中文及英文公司名。我們亦已在香港註冊「花樣年」商標，並在香港申請註冊「花樣年 FANTASIA」商標。此外，我們已在香港及中國註冊商標及提交商標註冊申請(該等商標註冊申請涵蓋我們主要子公司以及物業開發項目及服務的名稱)。有關更多資料，請參閱本招股說明書「附錄八—法定及一般資料」中的「知識產權」一節。

我們亦已在互聯網上註冊本集團網站的域名 [www.cnfantasia.com](http://www.cnfantasia.com)。

# 我們的業務

## 競爭

在成渝經濟區、珠江三角洲地區、長江三角洲地區及京津都市圈及中國的其他地區有多家承擔物業開發項目的物業開發商。我們主要的競爭對手包括大型的全國性及地區性開發商，包括專注於我們經營所在的一個或以上地區的地方性物業開發商。我們努力強化在該等地區的領先地位。然而，在我們經營所在的地區，我們的競爭對手可能擁有比我們更好的往績記錄、更多的財務、營銷及土地資源、更高的知名度及更大的規模經濟效應。

在房地產服務業務領域，我們亦面臨來自中國其他房地產服務供應商以及若干國際房地產服務供應商的競爭。房地產服務業務領域的競爭形勢日新月異、細分程度較高且競爭力強，我們的競爭對手及競爭性因素因提供服務的類型及我們提供服務所在地區市場的不同而有所不同。與物業開發相比，房地產服務業務需要的資本資源較少且進入壁壘相對較低。我們的競爭對手所擁有的經驗及資源可能比我們多。

有關競爭的更多資料，請參閱「風險因素 — 與我們業務相關的風險 — 我們的物業開發業務、物業經營服務業務、物業代理服務業務及酒店服務業務面臨激烈競爭」。

## 保險

我們沒有為已交付給客戶的物業購買保險，也沒有為防範我們的物業在交付給客戶之前可能發生的損失或損害購買保險。此外，我們的承包商一般也不會為我們的在建物業購買保險。根據中國的行業慣例，我們認為第三方承包商應該對在我們的項目施工現場發生的不當行為或其他人身傷害負責，我們不會為上述責任購買保險。不過，施工公司應在施工期間負責品質和安全管理，並應按照中國的法律法規為施工工人購買意外險。為確保施工品質和安全，我們制定了一整套施工過程中應當遵守的標準和規範。此外，我們還聘請了合格的監理公司來監督施工過程。依照中國的法律，在建物業的業主或管理人應對施工導致的人身傷害承擔民事責任，除非該業主或管理人能證明自身沒有過錯。由於我們已經採取了上述措施來防範施工事故和人身傷害，因此我們認為，如果發生了針對我們提出的人身索賠，在一般情況下我們能夠證明作為物業業主我們沒有過錯。迄今為止，我們沒有受到任何與我們物業開發有關的重大破壞或損害，也沒有收到任何與人身傷害有關的重大索賠。

我們認為我們的保險做法符合中國的行業慣例。但是，對於因我們的業務運營造成的損失、損害和責任，存在保險不充分的風險。請參閱「風險因素 — 與我們業務相關的風險 — 我們可能受到未投保的風險所引致的損失」。

## 環保問題

我們受中國環保法律法規以及地方政府的環保規定的管轄。依照中國的法律法規，物業開發商開發的每個項目都應接受環境影響評估，環境影響評估報告應在開始施工之前提交相關政府機構審批。如果既定項目的施工現場、規模或性質發生了重大變化，則必須提交新的環境影響評估報告供相關政府機關審批。施工期間，物業開發商必須採取措施防止空

## 我們的業務

氣污染、噪音及污水和廢物的排放。此外，由於我們把施工工程承包給了獨立的第三方承包商，按照施工合同的條款，承包商和分包商需遵守環境影響評估以及相關政府當局後續發放的批文條款。在施工期間，我們的項目總監和項目管理團隊將監督環保措施的實施。

此外，中國的環保法律和法規規定，如果施工項目包含環保設施(包括為防止污染和保護環境而建設或配備的工程項目、設備、監控器及其他設施)，則此類設施必須通過環保機關的檢查，並且在相關環保設備開始運行前獲得批准。如果施工項目不包含任何環保設施，則毋需申請批准。由於我們的業務性質使然，我們不需要建設環保設施，因此，毋需向環保機構申請有關環保設施的批准。

我們認為我們的業務在所有重要方面均遵守了現行的國家和地方環境及安全法律和法規。請參閱「風險因素 — 與我們業務相關的風險 — 我們可能須負上導致重大成本的潛在環保責任」。

### 健康與安全問題

依照中國的法律法規，作為物業開發商，我們對施工現場的工人和到訪者負有非常有限的潛在責任，大部分責任由我們的承包商承擔。依照《中華人民共和國建築法》，施工承包商對工地的安全負責。主承包商將對工地承擔總體責任，而分包商應遵守主承包商所採取的保護措施。依照《建築工地現場環境和衛生標準》，承包商應採用有效的工傷控制措施，為工人提供必要的保護裝置，並為有發生工傷危險的工人提供定期體檢和培訓。據我們所知，我們的承包商或分包商在與集團開展業務期間沒有重大的違反健康和安全的法律法規的情況。在2008年5月中國四川省爆發的大地震中，本集團或我們承包商的各自僱員並無因地震而遭致任何生命損失或傷害。

此外，我們的項目總監和項目管理團隊將每週進行一次安全檢查，確保施工現場作業環境的安全。

### 法律訴訟

我們在正常業務過程中隨時可能涉及於法律訴訟或糾紛，包括與提供給我們的購房者的抵押貸款擔保相關的索賠、與購房者和供應商發生的合同糾紛及勞資糾紛等。

2007年6月及2009年4月，深圳花樣年投資於深圳市福田區人民法院向深圳碧雲天項目現時的物業管理商深圳市盛孚物業管理有限公司提出民事訴訟，該訴訟乃關於我們於深圳碧雲天項目中留作投資用途的177個停車位。該控訴顯示深圳市盛孚物業管理有限公司非法佔用該等停車位，並自2006年12月起未經我們同意收取泊車費。當深圳花樣年投資出售於深圳碧雲天的物業權利時，深圳花樣年投資與深圳碧雲天的物業持有人達成協議，據此深圳碧雲天的停車場及所有停車位的擁有權以及使用、出租及從停車場及所有停車位賺取收入的權利歸本集團所有。自1998年5月開始，本集團授權中海物業管理(深圳)有限公司(當時亦為深圳碧雲天的物業管理人)代表我們營運和管理停車場。於2006年12月，深圳市盛孚物業管理有限公司代替中海物業管理(深圳)有限公司出任深圳碧雲天的物業管理人。當時隨着我們對中海物業管理(深圳)有限公司的授權期限屆滿，停車場的營運和管理權歸還予

## 我們的業務

本集團。然而，在未有得到我們授權及未經地方政府批准情況下，深圳市盛孚物業管理有限公司佔用停車場並開始收取泊車費。有關民事訴訟已於2007年6月提出，要求法院(i)確認深圳花樣年投資擁有案中停車位的物業權益，包括使用及出租有爭議的停車位的權利以及有爭議的停車位產生的所有利益及利潤；(ii)下令深圳市盛孚物業管理有限公司把案中停車位歸還深圳花樣年投資；(iii)下令深圳市盛孚物業管理有限公司向深圳花樣年投資歸還自2006年12月以來自案中停車位的所有收入連同利息；及(iv)凍結深圳市盛孚物業管理有限公司銀行帳戶內的人民幣756,164元。法院已批准並凍結了深圳市盛孚物業管理有限公司銀行帳戶內的人民幣756,164元的申請，並於2009年2月6日，法院公佈其就2007年6月提出的申索公佈其判決，確認深圳花樣年投資有權收取有爭議的停車位所產生的所有利益及利潤。法院責令深圳市盛孚物業管理有限公司向深圳花樣年投資歸還人民幣526,575元，相等於2006年12月1日至2008年4月30日期間來自引起爭議停車位的所有收入的70%連同有關利息。法院裁定有關收入的其餘30%屬有關期間的管理費成本，而這金額應由深圳市盛孚物業管理有限公司保留。然而，由於(i)在任何時候，單一的物業開發項目(如深圳碧雲天)只能有一個物業管理人；及(ii)深圳市地方政府並無頒佈與停車位產權登記有關的法規，因此法院並無就該訴求批准我們的其他請求。由於該判決不是對我們有利，因此我們在2009年3月3日向深圳市中級人民法院提出上訴，要求推翻原判。深圳市盛孚物業管理有限公司亦就判決提出上訴。深圳市中級人民法院在2009年7月6日召開上訴聆訊，但尚未公佈其判決。於2009年4月21日，我們在深圳市福田區人民法院提出另一項申索，該申索是關於該等具有爭議的停車位自2008年5月1日至2009年11月30日期間的收入，並申請凍結深圳市盛孚物業管理有限公司銀行帳戶內的人民幣845,196元。雖然法院已批准我們的申請，凍結了深圳市盛孚物業管理有限公司銀行帳戶內的人民幣845,196元，但聆訊暫時中止，等待深圳市中級人民法院的上訴結果。我們就上述兩項申索的申索金額合共是人民幣1,601,360元，包括自2006年12月1日至2008年4月30日期間損失的收入人民幣756,164元，以及自2008年5月1日至2009年11月30日期間損失的收入及其他開支人民幣845,196元。

我們的中國法律顧問通商律師事務所向我們建議，我們對該等具有爭議的停車位擁有合法所有權，且有權使用及租賃該等具有爭議的停車位。此外，儘管深圳市不設停車位業

## 我們的業務

權的公眾登記制度，但只要我們就我們於深圳市的所有停車位權益從地方政府機關合法取得深圳市經營性停車場許可證，我們在深圳市的停車位權益(包括從出租該等具有爭議的停車位獲取所有收入的權利)也受到保障。然而，我們租賃或轉讓該等具爭議的停車位的權力須受以下條件限制：(i)於租賃或轉讓該等具爭議的停車位的權利以產生經濟利益時，須授予該項目業主優先權；及(ii)由於深圳當地政府對停車位的業權登記並無頒佈任何法規，故該等具爭議的停車位的所有權轉讓無法進行登記。有關我們深圳碧雲天項目的詳情，請參閱「我們的物業開發項目 — 珠江三角洲地區 — 深圳 — 深圳碧雲天」。我們自深圳碧雲天項目以後，一直透過彩生活科技(一家由本集團擁有其70%股權的子公司)的子公司花樣年物業管理我們項目的所有其他停車位。因此，我們並不相信我們任何其他停車位會在未來被非法佔用。

除上述以外，據我們所知，目前沒有針對我們提出或即將提出的任何其他重大的法律訴訟、索賠或爭議。然而，我們不能向閣下確保於未來將不會引起其他重大法律訴訟、索償或糾紛。請參閱「風險因素 — 與我們業務相關的風險 — 我們可能會不時被捲入由經營引起的法律訴訟以及其他訴訟，並可能因此出現重大虧損及承擔重大責任」。

## 與我們控股股東的關係及不競爭

### 與控股股東的關係

我們的控股股東潘先生及曾小姐除持有本集團的股權外，彼等亦於若干其他公司實益擁有股權。以下資料載列我們的控股股東與該等其他公司的關係。

#### 三角洲

三角洲為一家於1998年3月20日在中國成立的有限責任公司，由潘先生及曾小姐實益擁有其100%的權益。喜福會自2006年收購三角洲以來，全資擁有該公司。喜福會的25%股權由香港星彥擁有，餘下75%的股權由深圳天闊擁有。香港星彥的60%股權現時由曾小姐擁有，潘先生擁有其40%的股權，而深圳天闊的80%股權現時由曾小姐擁有，潘先生擁有其20%的股權。

三角洲現擁有及營運座落於中國廣東省惠州市惠東縣巽寮三角洲海島度假村及有關水上活動設施，並為島上遊客安排相關消閒活動。根據三角洲的營業執照，三角洲獲特許從事水上娛樂項目、水上技術開發與海產養殖、生產及銷售、水上觀光、研究、生產及銷售相關產品以及經營餐館及一般觀光業務。

由於三角洲在三角洲海島經營一家度假村酒店，目標鎖定休閒度假及觀光目的的遊客，故其業務性質及目標客戶與本集團的業務(包括物業開發、物業投資、如物業管理、物業代理服務及酒店服務之類的物業營運服務)不同。本集團經營的酒店主要為精品酒店，主要為商務及常旅客提供服務。因此，我們認為三角洲所經營的業務不會或不可能直接或間接與我們的業務構成競爭。

本集團現根據深圳彩生活網絡與三角洲所訂立的廣告、諮詢及管理服務協定，通過深圳彩生活網絡向三角洲提供並會一直提供若干廣告、諮詢及管理服務。有關本協議的詳情請參閱「關連交易—三角洲海島管理服務協定」一節。

#### 喜福會

喜福會為於2004年3月4日在中國成立的有限責任公司，並由潘先生及曾小姐100%實益擁有。該公司的25%股權現時由香港星彥擁有，餘下75%的股權由深圳天闊擁有。香港星彥的60%股權現時由曾小姐擁有，潘先生擁有其40%的股權，而深圳天闊的80%股權現時由曾小姐擁有，潘先生擁有其20%的股權。

喜福會經營著一家會所，並為商務使用者組織會議。該公司並不提供任何酒店服務或物業管理服務。因此，董事認為喜福會不會或不可能直接或間接與本集團的業務構成競爭。

#### 優先購置權

為向本集團保證我們的控股股東無意與本集團競爭，我們的各控股股東已根據不競爭承諾契據承諾授予我們優先購置權，倘該等公司日後出售彼等的權益，則我們可優先購買。任何該等優先購置權及有關交易將根據上市規則行使或進行。

## 與我們控股股東的關係及不競爭

就上述優先購置權而言，我們亦採納以下若干內部企業管治指引：

- **獨立非執行董事審閱** — 如果有機會行使由我們的控股股東授予我們的優先購置權時，我們的獨立非執行董事會審閱有關條款並決定是否行使有關權利。
- **增加透明度** — 我們的控股股東已承諾提供執行優先購置權所需的一切數據。
- **公開披露有關決定** — 我們會在年報中披露行使(或不行使，視情況而定)優先購置權的決定。

### 不競爭

根據不競爭承諾契據，我們的控股股東均向本公司立約承諾，倘彼等及／或彼等各自的聯繫人直接或間接(無論個別或共同)為本公司控股股東期間，則本身不會亦會促使各自的聯繫人不會直接或間接(包括透過任何控股公司、聯繫人、法人、合夥、合營或其他合約安排)進行、從事、投資、參與或以其他方式(透過本集團除外)擁有(i)物業開發；(ii)物業投資；(iii)物業經營服務(包括物業管理服務、樓宇設備安裝維修服務及資訊網絡服務)；(iv)物業代理服務(包括一級物業代理服務、二級物業中介物業經紀服務以及物業顧問及諮詢服務)及(v)酒店服務(包括酒店管理及經營服務)(透過本集團提供的服務除外)(「受限制業務」)。

該承諾於上市後方會作實，且不適用於以下各項：

- (a) 本集團任何成員公司股份中的任何權益；或
- (b) 股份於認可交易所上市的公司(本集團除外)股份中的權益，倘：
  - (i) 該公司(及有關資產)所進行或從事的任何受限制業務佔該公司綜合營業額或綜合資產的10%以下(即根據適用的會計準則及標準編製的該公司最新經審核帳目中所列者)；或
  - (ii) 控股股東及／或其聯繫人合共持有的股份總數不超過該公司正考慮已發行股份的5%及本公司控股股東及／或彼等之聯繫人無權任命該公司的大多數董事，且於任何時候該公司另一名股東於該公司擁有的股權應大於控股股東及／或彼等之聯繫人合共持有的股份總數。

該等承諾將於以下兩者的較早者失效／終止：(i)根據適用法律及上市規則，潘先生及曾小姐不再為控股股東；及(ii)有關股份不再於聯交所主板上市。

我們的控股股東及董事概無於根據上市規則第8.10條與本集團業務直接或間接競爭或可能構成競爭的業務(包括從本集團收購的業務)當中擁有權益。

## 與我們控股股東的關係及不競爭

除潘先生及曾小姐擔任我們的董事外，基於以下理由，我們可獨立於控股股東而進行業務：

- 管理及營運獨立 — 除潘先生及曾小姐外，我們有兩名其他執行董事及一隊高級管理團隊，在日常營運方面的職責有明確劃分；及
- 財政獨立 — 我們的控股股東以往給予的貸款將在正常情況下在上市前償還，而我們的往來銀行亦已原則上同意將於上市後解除控股股東於上市前提供的任何擔保。在所有其他方面，我們有正常營運現金流，亦有往來銀行及其他第三方投資者向我們提供融資。



## 財務資料

以下有關本集團的財務狀況及經營業績的討論及分析乃根據本招股說明書附錄一「會計師報告」所載本集團截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度各年及截至2009年6月30日止六個月的財務資料(包括其附註)及本招股說明書其他章節所示的其他財務資料所作出，應與該等財務資料一併閱覽。本集團的財務資料乃根據香港財務報告準則而編製。香港財務報告準則在重大方面可能與其他司法權區(包括美國)的公認會計原則有所不同。

本討論載有涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。基於本招股說明書「風險因素」及其他部分所述者等多項因素，本集團部分事宜的實際結果及時間可能與前瞻性陳述的預測有重大差異。

### 呈報基準

就下文討論而言，於2006年、2007年和2008年12月31日及截至上述日期止年度各年及於2009年6月30日及截至該日期止六個月，本集團及重組後構成本集團的公司的綜合全面收益表、財務狀況表、現金流量表、權益變動表及其他財務及經營資料，於編製時假設本集團目前的架構自2006年1月1日或自其各自的註冊成立日或組建日或收購日(以較晚者為準)以來一直存在。所有在組成集團的公司之間的重大集團內部交易及結餘均予以對銷。然而，本招股說明書呈列的本集團財務及經營數據及業績並非指示倘本集團目前架構自2006年1月1日一直存在的情況下其實際的財務及經營數據及業績。

### 概覽

我們是中國最具經濟活力地區的領先物業開發商及物業相關服務供應商，目標客戶是中高階層個人及家庭乃至小到中型企業。目前我們側重發展的地區為：成渝經濟區、珠江三角洲地區、長江三角洲地區及京津都市圈。截至最後實際可行日期，我們擁有29個處於不同開發階段的項目(如已竣工項目、在建項目及持作未來發展項目)，包括11個位於成渝經濟區的項目、14個位於珠江三角洲地區的項目、2個位於長江三角洲地區的項目及2個位於京津都市圈的項目。

截至最後實際可行日期，我們擁有的土地儲備總面積約為10,714,794平方米，其中包括：

- (i) 已獲得土地使用權總規劃建築面積約5,125,172平方米的物業(包括總規劃建築面積約1,247,504平方米的在建物業及已獲得土地使用權總規劃建築面積約3,877,668平方米的持作未來發展的物業)；及
- (ii) 尚未獲得土地使用權或業權總規劃建築面積約5,589,622平方米的物業(包括有待獲得業權總規劃建築面積約620,759平方米的持作未來發展物業及已與地方政府當

## 財務資料

局及有關第三方簽訂初步框架協議總規劃建築面積約4,968,863平方米的物業)。初步框架協議具有法律約束力，但在我們能取得相關的土地使用權證之前，有關的中國法律法規仍要求我們(i)成功完成公開招標、拍賣或掛牌出售程序就我們的邯鄲及雲南項目訂立土地出讓合同並支付相關的土地出讓金；及(ii)就我們的北京通州項目訂立正式的股份轉讓協議並履行協議項下的義務，於有關政府部門正式完成該股份所有權轉讓的登記程序。

在我們所有的土地儲備中，成渝經濟區擁有約7,603,675平方米或70.9%；珠江三角洲地區擁有約1,185,355平方米或11.1%；長江三角洲地區擁有約574,553平方米或5.4%；及京津都市圈擁有約354,680平方米或3.3%；以及其他地區擁有約996,531平方米或9.3%。於最後實際可行日期，以建築面積計算，我們於土地儲備的投資組合包括57.7%的精品高檔住宅、29.5%的城市綜合體及12.8%的其他物業。

除物業開發以外，我們亦向由我們或其他公司開發的物業提供物業經營服務及物業代理服務，此外還持有若干由我們開發的物業作投資用途以為我們提供經常性的收益。自2008年以來，我們亦開始提供酒店服務，並計劃於日後增加該等服務，在我們目前正在建的數個物業中經營精品酒店。

我們以內部資金資助收購土地儲備，而我們的物業開發成本(包括建築成本及現有項目的額外融資)一般由內部資金及中國銀行的項目貸款資助。我們對每個項目均使用不同的融資方法，而融資方法須受中國規則及貨幣政策所限制。我們就項目使用的主要融資方法概述如下：

- 內部資金。我們的內部資金主要來自股東貢獻，包括由首次公開發售前投資所產生的200.0百萬美元。於最後實際可行日期，約68.5%首次公開發售前投資的所得款項已用於增加我們的中國土地儲備。我們的內部資金亦包括來自物業預售的所得款項，即我們在物業竣工前訂立合約以出售物業之時所收取的所得款項。我們一般於簽立預售合約時收取介乎購買價最少20%至30%作為首筆款項，而結餘則一般於簽立預售合約後30日內收取，而當時客戶須已取得銀行按揭。預售的所得款項一般用來償還借款，以及資助項目自該階段起的發展。
- 借款。截至2009年9月30日，我們的有抵押銀行借款總額為人民幣1,763.4百萬元。我們多數獲取的個別項目借款乃由我們的在建物業及我們的土地使用權抵押，並多數利用個別物業預售所得款項的一部分來償還借款。

預期未來我們會結合不同來源資助我們的項目，包括內部產生的現金流、借款，以及不時自資本市場產生的資金。尤其是，截至2009年6月30日，我們項目的已訂約資本承擔總額為人民幣1,135.0百萬元。有關我們已就截至2009年9月30日的項目所作的資本承擔，請參閱本招股說明書「一 債務、或然負債及資本開支 — 承擔」。

### 影響我們經營業績的主要因素

#### 中國經濟狀況與監管環境

我們的經營業績將受到中國總體以及珠江三角洲地區、成渝經濟區、長江三角洲地區和京津都市圈的政治、經濟、財政、法律與社會發展狀況，以及對中國及我們開展業務所

## 財務資料

在城市與地區的房地產行業造成特定影響的政治、經濟、財政、法律與社會發展狀況，包括：

- 中國及我們經營所在城市與地區的經濟、人口與城市化速度的持續增長，因為這些因素能夠推動房地產物業的購買或租賃需求；
- 中國監管與財政環境，特別是影響房地產開發行業的監管與財政環境，包括稅收政策、土地受讓與土地使用權政策、預售政策、銀行融資與利率及獲得房地產按揭貸款的政策，以及其他宏觀經濟政策；與
- 中國房地產市場的業績表現，特別是房地產物業的供需狀況，以及我們經營所在城市與地區中高端房地產的定價趨勢。

例如，倘中國或城市及地區內的一般經濟狀況及監管環境有所轉變，而我們於該處有業務活動，如此可能會影響我們物業的售價，以及影響物業於市場預售及發售的時間長短。倘相對成本並無下降，但物業售價低於預定價將會對我們的毛利造成不利影響；並由於物業銷售所產生的現金流量減少，可能會增加我們向外融資的依賴性，並對我們為業務的持續增長而籌措資金的能力造成負面影響。而延長發售期將令我們的發售及分銷成本上漲，減少我們於個別期間從出售物業中所獲得的現金流入。反之，高於預期的發售價及較預期短的發售時間或會增加我們的毛利，減少發售及分發成本並增加現金流入，為我們業務的持續增長提供資金。於2004年，由於擔心中國物業市場的投資過熱，中國政府實行一系列措施抑制物業市場的投機性投資，規範房地產項目的貸款，促進中低價住房的開發。該等政策已包括（其中包括）闡明土地增值稅的算法及實施，對第二套或第二套以後的住宅物業的任何購置最低須支付40%首付，對此類購房的貸款利率上調至不低於基準利率的110%，緊縮貨幣供應以及提升銀行貸款利率。然而，由於2008年年底開始的金融危機，中國政府已推出對上述舉措有抵銷作用的經濟刺激計劃，其中包括下調首次購買90平方米以下普通住宅物業的契稅，對購買或出售普通住宅物業的個人豁免印花稅，對出售普通住宅物業的個人豁免土地增值稅以及其他福利。

### 勞動力、建材與建築設備成本

我們的經營業績將受到勞工成本、鋼鐵、水泥等建材以及建築設備的因素的影響。在中國經濟增長與中國房地產開發行業的繁榮發展的帶動下，建築工人工資與建材與建築設備價格在近幾年經歷了顯著上漲。預計此等成本將在未來幾年裡隨着中國經濟持續發展以及中國房地產開發行業繼續保持良性發展而繼續提高。此外，2008年1月1日出臺的《中華人民共和國勞動合同法》加大了對員工的保護和僱主在多種情況下的責任，由此可能進一步提高我們的勞動力成本。如果我們的建築成本繼續增長，並且我們無法將這一增加成本轉嫁給我們的客戶，我們的毛利率與經營業績可能將因此遭受負面影響。

我們通過與負責採購我們房地產開發使用的大部分建材的工程承包商達成合約，以避免本公司受到項目週期內建材價格波動的影響；據此，建築承包商須負責為我們的物業開發採購大部分建築材料。建築合同通常為固定單價合同或規定單價上限合同，合同中的建

材單價是固定的或有上限的，應付總價款取決於我們的用量要求。與之類似，工人工資通常由工程承包商根據我們多數建築合同的條款支付，勞工成本增加部分也由承包商承擔。然而，當我們在項目建設期內定期達成延續幾年的新建築合同或對建築合同續約，我們面臨勞工成本與建築材料成本價格波動性的風險；如果我們直接僱傭建築工人或直接從供應商購買建材，我們的銷售成本可能因此增加，同時毛利率因此下降，因而我們同樣將面臨勞工成本與建築材料成本價格波動性的風險。此外，我們通常在完工前開展物業預售，並且如果建築成本在預售啟動後增加，我們將無法將這一增加成本轉嫁給客戶。此外，由於我們通常自主從供應商手中採購電梯、內部裝飾材料及空調系統等建築設備，我們直接面臨建築設備價格波動的風險。

### 適當地區的土地供應及成本

我們能否持續發展，在很大程度上視乎我們能否按商業上可接受的價格，收購適合發展我們物業項目的優質土地。開發物業的土地收購成本乃我們銷售物業成本的主要部份之一，土地收購成本包括地價及有需要時拆卸原有建築物及安置居民的成本。雖然我們的業務模式令我們能夠發展多種類型的土地，惟近年中國的物業需求日升，已導致土地收購成本整體上升，也對我們造成了影響。此外，為提高國有土地出讓制度的透明度，中國政府於2002年7月頒佈規例，要求政府部門及代理透過競投程序如公開招標及拍賣，或於當地政府管理的土地交易所掛牌的形式，批授住宅或商用物業或辦公室開發所用的國有土地使用權。該等競投程序大幅增加發展商收購土地的競爭，亦增加我們收購土地的成本。為參與此等競投程序，我們須先支付按金，一般佔有關土地實際成本很大比例，從而加快了我們支付土地收購款的進度，因而對我們的現金流量有重大影響。

### 土地增值稅

銷售或轉讓中國國有土地使用權、建築物及其附著物所獲取的全部收入，必須按「土地的增值金額」的30%至60%（累進稅率）繳納土地增值稅（定義見相關稅法）。倘增值價值不超過「應課稅項目總額」（定義見相關稅法）的20%，則毋須就普通住宅物業的銷售繳納土地增值稅。一項物業是否有資格享有普通標準住宅物業豁免，須經地方政府考慮該物業的容積率、總建築面積及售價後釐定。然而，豪華住宅及商用物業一般擁有較高的增值，因此，銷售該等物業一般須按較高的土地增值稅稅率繳稅，且不獲豁免資格。因此，視乎我們開發的物業類型，我們的土地增值稅開支將受到影響，將從而將影響我們的經營業績。於2006年、2007年及2008年，以及截至2009年6月30日止六個月，我們產生的增值稅開支分別為人民幣46.1百萬元、人民幣2.6百萬元、人民幣104.2百萬元及人民幣102.4百萬元。我們認為，我們已按照有關中國稅法規定的累進稅率，就我們的物業銷售及轉讓計提所有應付土地增值稅，扣除過往根據中國有關地方稅務機關所採納的徵稅方法而支付的稅款。然而，我們的管理層須就（其中包括）來自出售物業的整期工程或全部物業的所得款項、土地增值總額及各種應課稅項目作出大量判斷及估計，隨後才能為土地增值稅計提撥備。有關中國地方稅務機關未必會同意我們的估值或我們計算土地增值稅負債的基準。倘我們所計提的

## 財務資料

土地增值稅撥備於日後大幅低於有關中國地方稅務機關所估計的實際土地增值稅，則我們的經營業績及現金流量將受到重大不利影響。

### 融資機會及成本

融資乃我們房地產開發項目的重要資金來源。截至2006、2007及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們尚未償還的借款分別為人民幣286.2百萬元、人民幣367.9百萬元、人民幣726.8百萬元及人民幣1,799.3百萬元。由於中國的商業銀行均將其銀行貸款利率與人行公佈的貸款基準利率掛鉤，此等貸款基準利率有任何上升均會增加我們為開發融資的利息成本。截至2006年、2007及2008年12月31日以及截至2009年6月30日，我們定息借款利率的實際加權平均利率分別為6.61%、7.42%、8.96%及4.37%，而截至2006年、2007年及2008年12月31日以及截至2009年6月30日，我們的浮息借款的實際加權平均利率則分別為6.69%、4.70%、8.36%及5.44%。此外，截至2009年6月30日，我們尚未償還的本金總額為100.0百萬美元（約相等於人民幣683.2百萬元）的股東貸款以12%的年利率計息，該等尚欠貸款將於本集團於聯交所上市後或於2009年11月30日（以較早者為準）償還。我們獲得資本的管道和融資成本受到中國政府對物業開發的銀行借貸不時實施的限制所影響。我們的大部分融資成本乃於其由於有關成本直接計入項目或預測階段的收購及興建而產生時資本化，而非用作開支。竣工待出售物業的資本化融資成本金額於截至2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日分別約為人民幣0.1百萬元、人民幣29,000元、人民幣22.4百萬元及人民幣91.5百萬元。在建中待出售物業的資本化融資成本金額於截至2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日則分別約為人民幣5.3百萬元、人民幣8.3百萬元、人民幣29.7百萬元及人民幣21.7百萬元。我們已計入銷售成本的資本化融資成本於2006年、2007年及2008年，以及截至2009年6月30日止六個月分別為人民幣1.7百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣13.5百萬元及人民幣6.4百萬元。而融資成本增加會令我們的盈利能力及經營業績受到不利影響，另融資機會亦會妨害我們從事開發項目活動的能力，繼而將對我們的經營業績造成負面影響。

### 我們在建房地產的計劃與時間及收入來源

土地收購與建築成本需要的大量資金及有限的土地供應，均限制發展商於某特定期間內能開發房地產的數量，因此，根據有關期間內所開發及所售出的物業類型及建築面積，以及我們在建項目的竣工時間，我們的經營業績及資金流將有所不同。我們若干在建物業的土地使用權乃以較低成本取得，因此，於完成及出售該等物業期間內的毛利率有所增多；相反，其他若干項目產生較高的土地收購成本，均令我們於該等項目完工及交付時的整體毛利率減少。由於更完善的開發項目更具吸引力，因此隨着整體開發項目接近完工時，規模較大的項目中的物業售價可能有所上漲，從而使有關期間的毛利率有所提升。商廈物業及辦公室一般較住宅物業的售價較高，出售商廈／辦公室及住宅物業的比例或會影響我們相關期內的收入及盈利能力。於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們商用／辦公物業的毛利分別為87.3%、54.3%、61.1%及63.3%，而我們住宅物業的毛利則分別為24.1%、26.6%、27.2%及32.4%。此外，房地產開發項目完工需要大量時間，在預售開始前可能需要數月或幾年的時間。在特定時期的市場需求波動與收入，取決於我們為釐定市場的預期需求而預計特定項目的啟動或完工時間的能力。施工推遲、監管機構審批

## 財務資料

流程與其他因素也將對我們的項目時間表造成負面影響。因此，我們的經營業績在過去存在波動，並可能在未來繼續產生波動。

我們亦收取來自我們的物業經營服務、物業代理服務及酒店服務的佣金及費用，此外出租投資物業會產生經常性收入。來自此等業務的收入均視乎不同因素包括我們業務所在的城市及地區市場對房地產物業的供求情況、投資物業的租賃及佔用比率及我們的聲譽；而由該來源所產生的收入會視乎該項收益佔我們總收益百分比的百分比(此百分比或會不時按我們於該期間內的物業開發業務進展及已竣工及已售出的建築面積而有所不同)，可能會影響我們的毛利率。此外，我們投資物業的公允值變動亦會影響我們的經營業績。根據香港財務報告準則，我們投資物業的公允值變動所產生的損益會於產生期間內計入我們的綜合全面收益表中。倘我們投資物業所在的城市或地區的房地產市場不時出現波動，可能會導致我們我們的經營業績因我們無法控制的因素而發生大幅變動。因此，潛在投資者應該知道，物業價值可能受市場波動的影響，我們無法向閣下保證日後投資物業公允值將繼續向有利的方向調整。此外，除非我們的投資物業被出售且資金收益變現，否則該等投資物業的公允值收益不會為本集團產生現金流入。由於我們目前正專注於在城區及城郊地區開發城市綜合體及時尚精品住宅，這與我們過往開發較多的傳統物業的業務有所不同，因此，我們日後的經營業績可能與過往的經營業績大有不同。此外，我們的城市綜合體開發項目將包括數間我們擬持作投資的時尚酒店，且我們將繼續強化及拓展我們的房地產服務，這亦將改變我們日後經營業績的組成部分。

### 我們的投資物業公允值的變動

根據香港財務報告準則，我們須於我們發佈財務報表的每個財務狀況表日重新評估我們已竣工投資物業的公允值，且我們的投資物業公允值變動產生的收益或虧損會計入該等收益或虧損產生期間的綜合全面收益表中。截至2006、2007、2008年12月31日及2009年6月30日，我們的投資物業(包括在建投資物業)的公允值分別為人民幣340.9百萬元、人民幣459.0百萬元、人民幣476.1百萬元及人民幣502.2百萬元。於2006年、2007年及2008年，我們就投資物業公允值變動獲得的收益分別為人民幣81.6百萬元、人民幣86.9百萬元及人民幣13.8百萬元，截至2009年6月30日止六個月，我們就投資物業公允值變動錄得虧損人民幣10.0百萬元。我們各項投資物業的公允值於日後可能會繼續不時產生波動，而公允值收益或虧損可能導致我們經營業績的波動性加劇。我們投資物業公允值的增加會對我們的盈利能力造成不利影響。此外，公允值收益或虧損不會導致我們的現金狀況出現任何變動，除非有關投資物業被出售。因此，即使我們的盈利能力有所增加，但我們的流動資金卻可能會出現緊縮。

### 預售

在建物業的預售所得款項構成我們項目開發過程中營運現金流入的最重要來源。中國法律允許我們在物業竣工之前在符合若干條件的前提下預售物業，但要求我們須將預售所得款項用於開發已預售的項目。預售所收取的現金的金額和時間受諸多因素的影響，包括中國的法律法規對預售規定的時間和其他限制、市場需求以及我們可供預售的物業數量。對我們物業預售能力的限制可能導致現金流入減少，從而可能會增加我們對外部融資的依

賴性並增加我們的融資成本，進而可能對我們為持續的物業開發進行融資的能力造成不利影響。

### 近期的全球金融及經濟危機

近期的全球經濟及金融危機已導致中國經濟出現放緩。近期，已有跡象顯示中國的經濟已自2009年第二季度起從十年來最疲軟的增長狀況中呈現反彈的態勢，尤其是我們目睹了自2009年第二季度起，中國房產市場的復蘇跡象。然而，目前仍不明確中國的經濟放緩是否已得到恢復。倘若中國的經濟持續低迷或惡化，則會對我們物業的銷售以及我們取得借款的能力產生負面影響，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

### 主要會計政策

我們已確定若干對編製我們的綜合財務報表屬重要的會計政策。本公司的主要會計政策對瞭解本公司的財務狀況及經營業績十分重要，詳情載於本招股說明書附錄一所載本公司綜合財務報表的附註3。本公司部分會計政策涉及主觀假設及估計，以及有關收入確認、成本或開支分配及撥備等會計項目的複雜判斷。上述各個項目均由管理層根據日後期間可能會改變的資料及財務資料作出的判斷而釐定。於審閱我們的綜合財務報表時，閣下務請考慮(i)我們選擇的重要會計政策；(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不明朗因素；及(iii)所申報業績受到情況及假設變化的影響的程度。我們相信載於以下的主要會計政策涉及編製我們的綜合財務報表時所用的最重要估計及判斷。

### 收入

收入乃按已收或可收代價的公允值計量，且收入指已售物業的應收款項，以及一般業務過程中所提供服務的應收款項，扣除折讓。

銷售物業的收入於物業的風險及回報轉讓於買家時進行確認，即有關物業的工程已竣工，且已將物業的佔有交付予買家的時候，以及相關應收款項的可收回程度已得到合理確保時。於收入確認日之前就已售物業所收取的按金計入綜合財務狀況表中，列作流動負債項下的銷售物業已收按金。

### 銷售成本及物業出售

倘來自我們物業的收入已於某段期間確認，我們則會確認該等物業於該期間的銷售成本。物業交付前，在建物業及可供銷售的物業按成本及可變現淨值中較低者計入本集團的綜合財務狀況表列作「物業出售」。

我們出售各項物業的銷售成本包括建設期間建築成本、地價及有關借貸資金的資本化融資成本，均以各項目的預期將出售的物業的總建築面積為基準，並將根據已售出的各物業的估計有關建築面積分配予各物業。本集團根據有關銷售合同完成時的可用資料(包括開發計劃及項目預算)作出估計。倘一個項目的初期銷售後，導致估計總開發成本出現變動，

## 財務資料

例如建築成本波動或開發計劃變化，我們將需與承包商釐定成本，從而把增加或減少的成本分配予項目內的全部物業，此舉將在變動出現的期間增加或減少項目物業的單位成本，並將減少或增加項目物業的可變現利潤率。

我們根據收購土地成本及發票，以及承包商及建築監管公司關於建設項目完成情況的建築進度報告將出售物業的成本記入綜合財務狀況表。

已預售或擬售並預期於綜合財務狀況表日起計在正常營運週期內竣工的出售物業均歸類為流動資產。

我們的在建物業的可變現淨值乃經參考管理層根據當時市場狀況估計的售價，減去適用的可變動銷售開支及預期竣工成本予以釐定。我們持作銷售用途的已完工物業的可變現淨值由管理層按市況估計的售價減除適用的可變動開支而釐定。倘市場狀況或需求出現變動，我們需修訂該等估計。倘實際市場狀況較本集團管理層所預期者為差，則須對在建物業的價值作出額外調整。

### 我們的投資物業估值

我們的投資物業根據獨立專業估值師進行的估值按公允值列值。在釐定公允值時，估值師採用涉及若干估計的估值法。本集團管理層採納估值報告時已行使判斷，並認為該等估值方法符合目前的市況。詳情見「一 若干財務報表項目說明 — 投資物業公允值的變動」及本招股說明書附錄一會計師報告附註16。

### 融資成本資本化

倘重大部分的融資成本直接與收購及項目建造或項目建造階段工程有關，本集團會將該部分融資成本撥充資本。一般而言，本集團將有關項目開始開發至建築工程竣工的融資成本撥充資本。就融資成本撥充資本而言，開發階段由本集團開始以有關借貸款項策劃及設計一個項目開始，至有關建築工程竣工後結束。就任何特定項目而言，於建設工程竣工月份結束後所產生融資成本不會撥充資本，而會於該等成本產生的期間在本集團的綜合全面收益表入帳列作融資成本。

### 全面收益表若干項目說明

以下為若干財務報表項目內容的簡介，相信有助瞭解往績記錄期間的綜合財務報表、管理層對我們經營業績的討論及分析。

#### 收入

我們於往績記錄期間的收入來自(i)銷售我們已開發物業；(ii)租賃投資物業；(iii)提供物業



## 財務資料

代理及相關服務；(iv)提供物業經營及相關服務；(v)提供酒店管理及相關服務，及(vi)其他經營業務。下表載列以上成分的收入及於所示期間的總收入百分比：

	截至12月31日止年度						截至2009年6月30日 止六個月	
	2006年		2007年		2008年		人民幣	%
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%		
	(以千元計，百分比除外)							
物業開發.....	241,209	70.5	619,168	80.2	1,064,604	90.7	1,287,470	95.9
物業投資.....	7,283	2.1	10,649	1.4	11,029	0.9	5,454	0.4
物業代理服務.....	74,899	21.9	97,151	12.6	40,224	3.5	22,396	1.7
物業經營服務.....	14,986	4.4	41,857	5.4	57,875	4.9	26,001	1.9
酒店服務.....	—	—	—	—	479	0.0	1,673	0.1
其他.....	3,962	1.1	3,232	0.4	—	—	—	—
總計.....	<u>342,339</u>	<u>100.0</u>	<u>772,057</u>	<u>100.0</u>	<u>1,174,211</u>	<u>100.0</u>	<u>1,342,994</u>	<u>100.0</u>

# 財務資料

## 物業開發

我們向購房者轉移擁有權的重大風險及回報時(即在有關物業竣工並已將物業的佔有交付予購房者時)即確認物業銷售收入。物業開發的收入指我們出售持作出售的物業的所得款項。由於我們的收入大部份來自物業開發，我們於某段期間的經營業績乃視乎於該期間我們可供出售的物業建築面積、市場對該等物業的需求及該等物業的售價。我們經營所在物業市場的狀況會出現期間變動，並受到中國整體及我們經營所在城市及地區的經濟、政治及法規發展所影響。見「影響我們經營業績的主要因素」。於往績記錄期間，我們專注於多個項目的銷售，而不同時間的已出售建築面積均有所不同，視乎項目規模及項目的開發階段而定。下表載列於所示期間內各個項目所產生的總收入、已出售物業的總建築面積及該等物業的每平方米平均售價(計算方法為以收入除以出售的總建築面積，以及出售的物業種類)：

	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月						出售的物業種類 <sup>(1)</sup>
	2006年			2007年			2008年			2008年			2009年			
	總收入 (人民幣千元)	已售出 建築面積 (平方米)	每平方米 平均售價 (人民幣元)	總收入 (人民幣千元)	已售出 建築面積 (平方米)	每平方米 平均售價 (人民幣元)	總收入 (人民幣千元)	已售出 建築面積 (平方米)	每平方米 平均售價 (人民幣元)	總收入 (人民幣千元)	已售出 建築面積 (平方米)	每平方米 平均售價 (人民幣元)	總收入 (人民幣千元)	已售出 建築面積 (平方米)	每平方米 平均售價 (人民幣元)	
<b>深圳</b>																
深圳花好園.....	97,231	2,350	41,375	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	R, C
深圳錦上花.....	—	—	—	1,136	168	6,762	—	—	—	—	—	—	—	—	—	R, C
趣園.....	—	—	—	1,280	53	24,151	—	—	—	—	—	—	—	—	—	R
花港家園.....	—	—	—	—	—	—	64,402	7,640	8,430	—	—	—	69,124	7,241	9,547	R
深圳香年廣場.....	—	—	—	—	—	—	432,495	22,618	19,122	—	—	—	284,165	15,812	17,971	O
<b>成都</b>																
別樣城.....	143,978	73,752	1,952	316,489	127,646	2,479	—	—	—	—	—	—	—	—	—	R, C
成都花郡.....	—	—	—	300,263	73,207	4,102	281,628	56,396	4,994	281,628	56,396	4,994	724,903	105,927	6,843	R, C
成都花好園.....	—	—	—	—	—	—	179,924	42,601	4,223	—	—	—	—	—	—	R, C, O
大溪谷.....	—	—	—	—	—	—	106,155	27,881	3,807	—	—	—	28,776	7,012	4,104	R, C
花樣城.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	108,502	59,512	3,033	R
	<u>241,209</u>	<u>76,102</u>		<u>619,168</u>	<u>201,074</u>		<u>1,064,604</u>	<u>157,136</u>		<u>281,628</u>	<u>56,396</u>		<u>1,287,470</u>	<u>195,504</u>		

附註：

(1) 物業種類包括：(i)「R」指「住宅」，(ii)「C」指「商用」，(iii)「O」指「辦公室及其他」，包括辦公室及工業。

遵照業內慣例，我們一般在物業仍處於興建階段，但已符合中國法律及法規規定的預售條件後，便與顧客訂立購買合同。請參閱「我們的業務 — 物業開發 — 預售、銷售與行銷」。一般而言，在我們開始預售在建物業與有關物業完成施工期間，一般會有數個月至一年的時間差距。即使我們已在交付物業前分不同階段收取付款，我們也須待有關物業竣工並將物業的佔有交付予購房者後，方會確認任何預售物業收入。交付已預售物業之前向買方收取的付款，在我們的綜合資財務狀況表內記入「流動負債」項下的「銷售物業已收按金」內。由於我們的物業銷售收入會在物業交付後確認，有關交付時間不但可影響我們物業開發收入的金額及增長率，也會可能導致各期間的其他應付款及應計款項變動出現波動。

### 物業投資

持作投資物業的收入相等於我們投資物業已收及應收收入。過去一直來自我們住宅項目的辦公室、零售店舖及停車位的租金，會以直線法按有關租期確認。我們預期，日後隨着我們額外開發物業及增持作投資的物業，投資物業的收入將有所增長。我們相信，該等經常性收入的增加將有助於我們減少本公司過份依賴物業市場某一特定領域，並將風險分散，及向我們提供穩定的經常性收入。

### 物業代理服務

物業代理服務的收入於我們的子公司星彥地產提供服務時確認，即基本物業代理服務一旦成功銷售物業，收入即獲確認。而各合約賦予成功銷售物業的定義通常為購房者履行購買合約、支付首付款款額及該合約已向有關政府機關登記。各代理合約會按交易金額訂明佣金的百分率，定義為該項目我們已出售的全部物業單位銷售所得款項的總額。代理合約亦訂明發展商當事人須負責促銷及廣告成本，可直接支付成本或進行促銷及廣告時作出補償。佣金支付的結算通常按當期成功銷售後的一段時間(通常維持數月)內完成。實際銷售的時間與收款時間期間應收客戶的佣金乃列作「貿易及其他應收帳款」計入我們的綜合財務狀況表中。倘達致若干銷售及其他表現目標，當完成所要求的目標後，額外收入便獲確認。當買方／承租人及賣方／出租人之間執行交易協定的二手物業經紀服務，另按有關服務合約完成履行物業顧問及諮詢服務的責任，且客戶接受訂約交付，服務便屬已提供，收入亦會獲確認。

### 物業經營服務

物業經營服務的收入乃於提供有關服務時確認。我們的子公司彩生活科技及其子公司向我們的物業以及其他開發商所開發的物業提供物業經營服務(包括物業管理、樓宇設備安裝、維護及維修及其他增值服務)。向客戶寄發發票的時間與收款時間之間的時間差反映在我們的綜合財務狀況表的「應收貿易帳款及其他應收款項」中。

### 酒店服務

在提供酒店管理及相關服務時，對來自該等服務的收入進行確認。我們的子公司深圳彩悅酒店管理及深圳彩悅酒店於2008年12月開始提供酒店服務。由於我們擬將我們的酒店服務拓展至包括我們目前在建的自有精品酒店在內，因此，我們預期日後將會賺取來自酒店服務的收入。

### 銷售成本

我們的物業開發業務的銷售成本主要屬我們物業開發業務所直接產生的成本。而物業開發業務的銷售成本要素乃出售物業的成本，包括建設期間建築成本、土地成本及有關借貸資金的資本化融資成本。

## 財務資料

建築成本包括項目設計及建築的所有成本，包含向第三方承包商及設計師支付的款項及建築材料成本。過往，建築材料成本(一般計入支付予建築承包商的款項)是我們建築成本波動的主要原因，其中以鋼鐵及水泥的成本影響最大。其他有關物業開發的供應品價格變動，包括電梯、室內裝修材料及空調系統亦可能會增加我們的建築成本。地基結構設計與建築的相關成本，乃我們建築成本的另一個主要部分，並會因應樓宇面積與高度及地盤的地質狀況而有所不同。因此，倘若地盤狀況需要較繁複的設計和工序或更昂貴的材料，以提供所需的地基支持，物業開發的建築成本則可能較高。中國政府近期推行加強保護僱員及於多方面增加僱主責任的政策，我們的勞工成本於未來會上升，而建築成本亦將因而上漲。

土地成本包括有關收購佔用、使用及開發土地權利的成本，主要包含在政府出讓土地時或於二手市場以轉讓、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等多個因素影響。我們亦可能須支付拆遷費用。

我們會把重大部分的融資成本資本化，金額以項目建築直接應佔的該等成本為限。一般而言，我們會把項目開始策劃及設計(通常在接獲建設許可證前)至竣工時產生的融資成本撥充資本。就任何特定項目而言，於項目建築工程竣工月份結束後所產生的融資成本不會撥充資本，而是在產生期間入帳列為融資成本。

我們的物業投資、物業代理服務、物業經營服務及酒店服務的銷售成本主要由與該等業務活動相關的直接成本組成，主要包括(視乎業務類型而定)薪酬及佣金、租賃成本、我們一手物業代理服務現場銷售點的雜項及消耗品、若干辦公室支銷及廣告與行銷費用。

下表載列所示期內有關我們各項業務分部的銷售成本及總銷售成本百分比的資料：

	截至12月31日止年度						2009年	
	2006年		2007年		2008年		截至6月30止六個月	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千元計，百分比除外)							
物業開發								
建築成本	106,735	56.8	368,974	67.2	478,215	67.9	630,515	80.1
土地使用權	12,954	6.9	78,409	14.3	133,187	18.9	115,825	14.7
資本化融資成本	1,773	0.9	5,527	1.0	13,533	1.9	6,425	0.8
物業開發總額	121,462	64.6	452,910	82.5	624,935	88.7	752,765	95.6
物業投資	668	0.4	324	0.1	615	0.1	448	0.1
物業代理服務	59,270	31.6	74,723	13.6	46,734	6.6	18,830	2.4
物業經營服務	5,801	3.1	20,513	3.7	29,683	4.2	12,847	1.6
酒店服務	—	—	—	—	2,767	0.4	1,968	0.3
其他	658	0.3	750	0.1	—	—	—	—
總計	187,859	100.0	549,220	100.0	704,734	100.0	786,858	100.0

## 財務資料

### 投資物業公允值的變動

投資物業指持有以賺取收益／或資本增值用途的土地及樓宇權益。於最初確認時，投資物業按成本計量，而成本包括任何直接應佔的開支。於最初確認後，投資物業使用公允值模式以公允值計量。正在興建或發展中以作未來投資用途的物業分類為投資物業。我們認為在建投資物業的公允值無法合理計量，故我們的在建投資物業於可釐定公允值或建築竣工之前繼續按成本值計量。我們的投資物業目前主要包括辦公室單位、零售店鋪單位及停車位。待售出投資物業後，或如果投資物業永久不會使用並預期未來不會產生經濟利益，出售該投資物業的收益或虧損將確認為「出售投資物業的收益／虧損」。

自投資物業公允值變動所產生的收益或虧損會於所發生期間於我們該年度的綜合全面收益表內列帳。我們的投資物業已於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日由獨立專業估值師按其現有用途以市值基準重估。按此估值，我們於綜合財務狀況表確認投資物業公平市值總額；於綜合全面收益表確認投資物業的公允值變動及有關遞延稅項。

### 銷售及分銷費用

銷售及分銷費用包括與我們物業銷售和租賃及推銷我們品牌及服務相關的銷售佣金、廣告及促銷費用，包括於電視、報章、雜誌、燈箱刊登廣告、直接向客戶給予優惠及其他若干促銷活動。

### 行政費用

行政費用包括員工成本、辦公室租賃付款、折舊及攤銷、差旅及招待費、專業費用及一般辦公費用。我們於往績記錄期間，因持續擴充我們的房地產發展業務而令到行政費用大增，主要是關於我們的僱員人數增加和僱員的平均薪金上升。此外，我們於往績記錄期間的專業費用亦因為上市和全球發售而增加。

### 融資成本

融資成本主要包括借款的利息成本減資本化融資成本。我們會將有關綜合財務狀況表內「銷售物業」與項目建築直接相關的部份融資成本資本化。融資成本於不同期間會有波動，主要隨着我們未償還債項水準和該債項的浮動利息率的波動而變動。由於物業開發項目的發展期無需與有關貸款的還款期一致，因此並非所有關於物業開發項目的融資成本都能資本化。所以，各期的融資成本亦會按資本化的數額和時間而變動。請參見「— 銷售成本」。

### 所得稅開支

所得稅開支指我們於中國的子公司應付的中國企業所得稅及土地增值稅。於往績記錄期間中國普遍適用的企業所得稅稅率於2008年之前為應課稅收入的33%，而自2008年起則

## 財務資料

為應課稅收入的25%。於2008年1月1日之前，我們於深圳的子公司及成都花樣年乃按稅率15%繳稅，而我們其他子公司則按稅率33%繳稅。根據於2008年1月1日生效的企業所得稅法，所有位於中國的居民企業(包括外商投資企業)將按普通所得稅率25%繳稅。然而，目前獲相關稅務局授出優惠稅務待遇的企業可享有過渡期。按低於25%稅率繳納企業所得稅的企業可繼續享有較低稅率，並於企業所得稅法實施後五年內逐步過渡至新稅率。鑑於企業所得稅法，我們深圳子公司的適用所得稅率將於2008年、2009年、2010年、2011年及2012年，分別從18%、20%、22%、24%及25%過渡至新稅率25%。此外，儘管有關稅務機構於最後實際可行日期尚未確定該過渡時間表，成都花樣年亦將按新稅率25%繳稅。而我們中國其他子公司的稅率則將降為25%。於往績記錄期間，我們的實際所得稅率隨着期內曾銷售房地產開發項目的所在地區而波動。例如，我們大部分成都的子公司於往績記錄期間須按較高稅率繳稅，於2008年之前和其後的稅率分別是33%及25%，而深圳子公司的適用稅率較低，2008年之前、2008年和2009年的稅率分別是15%、18%及20%。因此，如果我們從成都的子公司獲取較高比例的收入，而這些子公司於往績記錄期間內某段期間須按較高稅率繳稅，我們於該期間內的實際所得稅率便會較高，例如我們於2007年的房地產開發收入差不多全部來自成都的子公司，而於2006年和2008年，較高比例的房地產開發收入是來自深圳的子公司。

根據向總督會同行政局取得的承諾，我們現時毋須繳交開曼群島所得稅。請參閱本招股說明書附錄六「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

土地增值稅開支是指某期間交付使用的物業估計應付的土地增值稅的撥備。中國物業開發商倘從銷售或轉讓國有土地使用權、建築物及其附著物獲取收入，必須按該「土地的增值數額」繳納介乎30%至60%累進稅率的土地增值稅。然而，倘出售普通住宅物業的增值價值不超過「可扣稅項目」(定義見相關稅法)總額的20%，則毋須繳納土地增值稅。物業是否合資格享有普通標準住宅物業豁免，須經地方政府考慮物業的容積率、總建築面積及售價後釐定。

就於綜合財務報表中資產及負債的帳面金額及計算應課稅利潤所用相應稅基之間所產生的暫時性差額，我們以資產負債表負債法作出遞延稅項撥備。本集團目前稅項的負債乃以財務狀況表日制訂或實際制訂的稅率計算。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認入帳，而遞延稅項資產以可能用作抵銷應課稅利潤的可扣減暫時差異為限作出確認。倘暫時差異源自商譽或來自初步確認(企業合併除外)一項既不影響應課稅利潤亦不影響會計利潤的交易的資產或負債，則該等資產及負債不予確認。釐訂可予確認的遞延稅項資產的數額時，須有管理層作出的重大估計，並應以可能的時間及未來應課稅利潤水準連同未來稅務規劃策略為依據。

## 財務資料

### 經營業績

下表載列來自本招股說明書附錄一包括的綜合全面收益表的於所示期間我們的經營業績。以下我們所述的過去業績並不一定預示截至2009年12月31日止財政年度或任何其他日後期間我們可能預期的業績。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	(未經審核)				
	(以千元計)				
收入 .....	342,339	772,057	1,174,211	334,337	1,342,994
銷售成本 .....	(187,859)	(549,220)	(704,734)	(235,912)	(786,858)
毛利 .....	154,480	222,837	469,477	98,425	556,136
其他收入、收益及虧損 .....	145,313	2,726	59,034	49,097	7,601
投資物業公允值變動					
所產生的收益(虧損) .....	81,608	86,875	13,807	(23,546)	(10,019)
轉為投資物業後確認已竣工					
銷售物業的公允值變動 .....	—	2,170	302	289	—
銷售及分銷費用 .....	(15,206)	(39,616)	(49,837)	(31,202)	(34,561)
行政費用 .....	(71,353)	(94,458)	(162,677)	(78,232)	(89,899)
融資成本 .....	(8,056)	(12,167)	(69,941)	(49,256)	(15,127)
就商譽確認的減值虧損 .....	(22,515)	—	(2,305)	—	—
佔聯營公司業績 .....	(416)	(1,548)	(3,789)	(1,767)	(1,227)
除稅前利潤(虧損) .....	263,855	166,819	254,071	(36,192)	412,904
所得稅開支 .....	(86,268)	(82,552)	(156,550)	(12,123)	(195,537)
年度/期間利潤(虧損)及全面					
收益(虧損)總額 .....	<u>177,587</u>	<u>84,267</u>	<u>97,521</u>	<u>(48,315)</u>	<u>217,367</u>
以下各項應佔年度/期間					
利潤(虧損)：					
本公司所有人 .....	91,094	68,797	84,259	(30,910)	235,650
少數股東權益 .....	<u>86,493</u>	<u>15,470</u>	<u>13,262</u>	<u>(17,405)</u>	<u>(18,283)</u>
	<u>177,587</u>	<u>84,267</u>	<u>97,521</u>	<u>(48,315)</u>	<u>217,367</u>

### 截至2009年6月30日止六個月與截至2008年6月30日止六個月的比較詳情

**收入。**截至2009年6月30日止六個月，我們的收入由2008年同期的人民幣334.3百萬元增長301.7%至人民幣1,343.0百萬元。該增長主要是由於來自我們物業開發業務及物業代理服務的收入有所增加。

## 財務資料

以下表格及論述載列來自我們各業務分部的收入概要：

	截至6月30日止六個月			
	2008年		2009年	
	人民幣 (未經審核)	%	人民幣	%
	(以千元計，百分比除外)			
物業開發.....	281,628	84.2	1,287,470	95.9
物業投資.....	5,300	1.6	5,454	0.4
物業代理服務.....	17,595	5.3	22,396	1.7
物業經營服務.....	29,814	8.9	26,001	1.9
酒店服務.....	—	—	1,673	0.1
總計.....	334,337	100.0	1,342,994	100.0

**物業開發。**截至2009年6月30日止六個月，房地產開發所得收入由2008年同期的人民幣281.6百萬元增長357.2%至人民幣1,287.5百萬元。該增長主要是由於截至2009年6月30日止六個月向我們客戶售出的總建築面積較2008年同期有所增加，而向我們客戶售物業的平均售價上漲。截至6月30日止六個月內已售出物業平均售價的上漲是由於我們所售出的深圳香年廣場(一般由客戶購入用作辦公室單位的項目)及成都花郡的商用部分的平均售價高於住宅物業。下表載列各項目分別於截至2008年及2009年6月30日止六個月所產生的收入：

	截至6月30日止六個月			
	2008年		2009年	
	人民幣	%	人民幣	%
	(以千元計，百分比除外)			
成都花郡.....	281,628	100	724,903	56.3
深圳香年廣場.....	—	—	284,165	22.1
花樣城.....	—	—	180,502	14.0
花港家園.....	—	—	69,124	5.4
大溪谷.....	—	—	28,776	2.2
總計.....	281,628	100.0	1,287,470	100.0

**物業投資。**截至2009年6月30日止六個月，房地產投資所得收入由2008年同期的人民幣5.3百萬元小幅增長2.9%至人民幣5.5百萬元。該增長主要是由於截至2009年6月30日止六個月內帶來租金收入的投資物業的數目較2008年同期略有增加。

**物業代理服務。**截至2009年6月30日止六個月，來自物業代理服務的收入由2008年同期的人民幣17.6百萬元增加27.3%至人民幣22.4百萬元。該增長主要是由於截至2009年6月30日止六個月內的一般房地產活動較2008年同期有所增加，導致截至2009年6月30日止六個月內我們物業代理服務所售出物業的總售價有所上升。

**物業經營服務。**截至2009年6月30日止六個月，物業經營服務所得收入由2008年同期的人民幣29.8百萬元下降12.8%至人民幣26.0百萬元。該下降主要是由於我們所提供的設備安裝服務減少，令樓宇設備安裝、維護及維修服務所產生的整體收入有所減少。

**酒店服務。**截至2009年6月30日止六個月，來自酒店服務的收入為人民幣1.7百萬元。截至2008年6月30日止六個月並無因酒店服務而產生任何收入。



## 財務資料

**銷售成本。**截至2009年6月30日止六個月，我們銷售成本由2008年同期的人民幣235.9百萬元增加233.5%至人民幣786.9百萬元。此增加主要是由於截至2009年6月30日止六個月已售出的總建築面積較2008年同期有所增加，導致施工成本、土地成本及融資成本整體上升。

**毛利。**由於上述原因，截至2009年6月30日止六個月，我們的毛利由2008年同期的人民幣98.4百萬元增加465.0%至人民幣556.1百萬元。截至2009年6月30日止六個月，我們的毛利由2008年同期的29.4%增至41.4%。此增加主要是由於截至2009年6月30日止六個月內自深圳香年廣場及成都花郡的商舖所獲取收入所致，且該等物業的毛利率亦高於我們於2008年同期售出的住宅物業。

**其他收入、收益及虧損。**截至2009年6月30日止六個月，我們的其他收入、收益及虧損由2008年同期的人民幣49.1百萬元下降84.5%至人民幣7.6百萬元。此下降主要是由於截至2008年6月30日止六個月所確認的滙兌收益為人民幣33.3百萬元，於2009年同期並無產生有關收益，截至2009年6月30日止六個月內利息收入減少及財政返還減少。截至2008年6月30日止六個月內所確認的滙兌收益是由於人民幣兌美元升值與以美元計值的債券有關。截至2009年6月30日止六個月內人民幣兌美元的滙率相對穩定。利息收入減少是由於截至2009年6月30日止六個月內的銀行結餘及現金按金的平均值較2008年同期有所減少。

**投資物業公允值變動所產生的虧損。**截至2009年6月30日止六個月，我們投資物業公允值變動所產生的虧損由2008年同期的人民幣23.5百萬元下降57.4%至人民幣10.0百萬元。此下降主要是由於房地產市場更趨穩定，令我們截至2009年6月30日止六個月投資物業公允值的跌幅較2008年同期有所減少。

**轉為投資物業後確認已竣工待售物業的公允值變動。**截至2009年6月30日止六個月，我們並未將任何已竣工待售物業轉為投資物業。因此，截至2009年6月30日止六個月轉讓投資物業後確認已竣工待售物業公允值的並無變動。

**銷售及分銷費用。**截至2009年6月30日止六個月，我們的銷售及分銷費用由2008年同期的人民幣31.2百萬元增長10.8%至人民幣34.6百萬元。此增長主要是由於截至2009年6月30日止六個月已預售物業的數量較2008年同期有所增加，令銷售、營銷及廣告活動呈整體上升趨勢。

**行政費用。**截至2009年6月30日止六個月，我們的行政費用由2008年同期的人民幣78.2百萬元增長14.9%至人民幣89.9百萬元。此增長主要是由於截至2009年6月30日止六個月的專業費因上市而增加至人民幣24.1百萬元，而2008年同期的專業費為人民幣8.2百萬元。

**融資成本。**截至2009年6月30日止六個月，我們融資成本由2008年同期的人民幣49.3百萬元下降69.3%至人民幣15.1百萬元。此下降主要是由於在待售物業中轉作資本的利息增加，此增加乃由於待售物業撥作資本的利息增加所致，惟被借款增加而令利息開始增加抵銷了一部分。

## 財務資料

**分佔聯營公司業績。**截至2009年6月30日止六個月分佔聯營公司虧損為人民幣1.2百萬元，輕微低於2008年同期的人民幣1.8百萬元。

**所得稅支出。**截至2009年6月30日止六個月，我們的所得稅支出由2008年同期人的人民幣12.1百萬元增加1,512.9%至人民幣195.5百萬元。此增加主要是由於截至2009年6月30日止六個月內所產生的土地增值稅開支為人民幣102.4百萬元，而2008年同期由於期內售出物業(成都花郡)的增值並不構成支付土地增值稅的最低要求，故我們並無產生任何土地增值稅開支；截至2009年6月30日止六個月內所產生的企業所得稅較2008年同期增加人民幣99.2百萬元，這是由於截至2009年6月30日止六個月內產生的除稅前利潤較2008年同期上升所致。有關企業所得稅的實際所得稅率由截至2008年6月30日止六個月的33.5%，下降至截至2009年6月30日止六個月的22.6%。實際所得稅率下降，是由於截至2009年6月30日止六個月與2008年同期比較，2009年較高比例的收入是來自我們的深圳子公司，而來自深圳子公司的收入較來自成都子公司的收入按較低的稅率繳稅。

**本公司所有人應佔期間利潤(虧損)。**截至2009年6月30日止六個月本公司所有人應佔利潤為人民幣235.7百萬元，而截至2008年同期本公司所有人應佔虧損為人民幣30.9百萬元。我們截至2009年6月30日止六個月的純利率為17.5%，而2008年同期的淨虧損率為9.2%，與我們截至2009年6月30日止六個月的毛利率升幅一致。

**少數股東權益應佔期間虧損。**截至2009年6月30日止六個月，少數股東權益應佔虧損為人民幣18.3百萬元，而2008年同期則為人民幣17.4百萬元。於截至2009年6月30日止六個月的虧損指本集團持有52%股權的子公司深圳花樣年投資的分佔少數股東權益，此乃由於期內深圳花樣年投資所產生虧損所致。

### 截至2008年12月31日止年度與2007年12月31日止年度

**收入。**我們的收入增加52.1%，由2007年的人民幣772.1百萬元增加至2008年的人民幣1,174.2百萬元。收入增加的主要原因是來自我們的物業開發業務及物業經營服務業務的收入有所增加，而來自我們物業代理服務的收入減少則抵銷了該增加。

以下表格及論述載列來自我們各業務分部的收入概要：

	截至12月31日止年度			
	2007年		2008年	
	人民幣	%	人民幣	%
	(以千元計，百分比除外)			
物業開發.....	619,168	80.2	1,064,604	90.7
物業投資.....	10,649	1.4	11,029	0.9
物業代理服務.....	97,151	12.6	40,224	3.5
物業經營服務.....	41,857	5.4	57,875	4.9
酒店服務.....	—	—	479	0.0
其他.....	3,232	0.4	—	—
總計.....	<u>772,057</u>	<u>100.0</u>	<u>1,174,211</u>	<u>100.0</u>

**物業開發。**來自物業開發的收入上升71.9%，由2007年的人民幣619.2百萬元增加至2008年的人民幣1,064.6百萬元。增加的主要原因是於2008年向我們的客戶出售物業的平均

## 財務資料

售價較2007年上漲120.0%，而2008年向我們的客戶出售的總建築面積較2007年有所下降則部分抵銷了該上漲。由於深圳及成都的物業價值於該等物業預售時出現整體升值，且深圳香年廣場（一般由客戶購入作市價高於住宅物業的辦公單位的項目）的平均售價高於其他以住宅為主的物業，因此於2008年向我們客戶出售的物業的平均售價有所上漲。下表載列各項目於2007年及2008年產生的收入：

	截至12月31日止年度			
	2007年		2008年	
	人民幣	%	人民幣	%
	(千元計，百分比除外)			
別樣城 .....	316,489	51.1	—	—
成都花郡 .....	300,263	48.5	281,628	26.5
深圳錦上花 .....	1,136	0.2	—	—
趣園 .....	1,280	0.2	—	—
深圳香年廣場 .....	—	—	432,495	40.6
成都花好園 .....	—	—	179,924	16.9
大溪谷 .....	—	—	106,155	10.0
花港家園 .....	—	—	64,402	6.0
合計 .....	619,168	100.0	1,064,604	100.0

**物業投資。**來自物業投資的收入增加3.6%，由2007年的人民幣10.6百萬元增加至2008年的人民幣11.0百萬元。此項增加主要是由於與2007相比，2008年的投資物業的數目有所增加。

**物業代理服務。**來自物業代理服務的收入減少58.6%，由2007年的人民幣97.2百萬元減少至2008年的人民幣40.2百萬元。此項減少主要是由於2008年房地產業務較2007年呈現整體下滑導致我們於2008年通過物業代理服務業務出售的物業的總售價有所減少。

**物業經營服務。**來自物業經營服務的收入增加了38.3%，由2007年的人民幣41.9百萬元增至2008年的人民幣57.9百萬元。該項增加主要由於我們於2008年內所管理的物業的建築面積增多，由2007年年底的約4.4百萬平方米增至2008年年底的約7.6百萬平方米。所管理的建築面積增加是由於所管理的物業數目增加。

**酒店服務。**於2008年，來自酒店服務的收入為人民幣0.5百萬元，主要來自我們自2008年12月開始所提供的酒店管理以及其他相關服務。由於我們於2008年之前並無提供酒店服務，因此，我們於2007年並無因酒店服務而產生任何收入。

**銷售成本。**我們的銷售成本增加了28.3%，由2007年的人民幣549.2百萬元增至2008年的人民幣704.7百萬元。此項增加的主要原因是由於與2007年相比，2008年的材料與勞動力成本有所增加，且資本化融資成本的利率有所提升，引致整體建築成本、地價及融資成本相應增加。

**毛利及毛利率。**由於上述原因，我們的毛利由2007年的人民幣222.8百萬元增加110.7%至2008年的人民幣469.5百萬元。我們的毛利率由2007年的28.9%增加至2008年的40.0%。此項增加主要是由於與2007年相比，於2008年深圳香年廣場（其毛利高於其他住宅物業）所產生的收入的百分比較高。

## 財務資料

**其他收入、收益及虧損。**我們的其他收入、收益及虧損由2007年的人民幣2.7百萬元增加2,065.6%至2008年的人民幣59.0百萬元。此項增加主要是由於於2008年錄得滙兌收益人民幣35.6百萬元及政府財政返還人民幣14.1百萬元，而我們在2007年卻並未錄得該等收益及財政返還。滙兌收益是由於人民幣兌美元升值與我們以美元計值的債券有關。政府財政返還是由於成都市地方政府於該年內退回一部分已繳納的稅款，作為促進投資活動的一項激勵措施。此外，其他收入的增加的部分原因是2008年銀行結餘及現金持有的平均值較2007年有所提升，導致2008年的利息收入自2007年的人民幣2.4百萬元增至人民幣8.0百萬元。

**投資物業公允值變動所產生的收益。**於2008年，我們因投資物業公允值變動所產生的收益自2007年的人民幣86.9百萬元下降84.1%至人民幣13.8百萬元。收益下降主要是由於2007年的物業市道較2008年更暢旺所致。

**轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動。**轉為投資物業後我們確認的已竣工銷售物業公允值變動自2007年的人民幣2.2百萬元減少86.1%至2008年的0.3百萬元。此減少主要是由於2008年我們轉為投資物業的已竣工銷售物業的建築面積較2007年有所減少。

**銷售及分銷費用。**我們的銷售及分銷費用增加了25.8%，由2007年的人民幣39.6百萬元增至2008年的人民幣49.8百萬元。有關費用增加主要由於2008年的預售物業數目較2007年有所增加導致銷售、市場推廣及廣告活動整體增加，以及與參加房地產展覽有關的市場推廣開支增加所致。

**行政費用。**我們的行政費用由2007年的人民幣94.5百萬元增長72.2%至2008年的人民幣162.7百萬元。有關費用增加主要由於我們2008年物業開發業務持續增長而導致僱員總數上升及平均薪金增加，薪金支出由2007年的人民幣40.8百萬元增加至2008年的人民幣81.7百萬元，因首次公開發售前投資及上市而導致專業費由2007年的人民幣6.5百萬元增加至2008年的人民幣19.1百萬元，以及我們開發中物業的地區更多更廣而導致差旅費、住宿費及招待費由人民幣12.0百萬元增加至人民幣15.3百萬元。

**融資成本。**我們的融資成本由2007年的人民幣12.2百萬元增加474.8%至2008年的人民幣69.9百萬元。此項增加主要乃由於利息開支與2007年年底發行的債券有關。

**就商譽確認的減值虧損。**於2008年，我們就商譽確認的減值虧損為人民幣2.3百萬元，而我們於2007年並無就商譽確認任何減值虧損。於2008年產生就商譽確認的減值虧損乃由於與我們收購深圳蓮塘物業管理有關的商譽減值所致。

**分佔聯營公司的業績。**於2007年及2008年，我們分佔聯營公司的虧損分別為人民幣1.5百萬元及人民幣3.8百萬元，主要是由於我們的聯營公司產生了虧損。

**所得稅開支。**我們的所得稅開支由2007年的人民幣82.6百萬元增加89.6%至2008年的人民幣156.6百萬元。此項增加主要乃由於2008年的土地增值稅開支自2007年的人民幣2.6百萬元增至人民幣104.2百萬元，但部分被企業所得稅開支(包括遞延稅項)由2007年的人民幣80.0百萬元減少至2008年的人民幣52.3百萬元所抵銷。2008年的土地增值稅支出較2007年

## 財務資料

大幅上升，主要由於2008年售出的深圳香年廣場實現較高增值，消費者一般購買該項目物業作辦公用途，其市值較高，而於2007年售出的主要為市值較低的住宅開發項目。有關企業所得稅開支的實際稅率由2007年的47.9%下降至2008年的20.6%。實際稅率下降，主要是由於：(i)成都的稅率由2007年的33%下降至2008年的25%；及(ii)我們2008年的收入較大部分來自深圳的子公司，而深圳子公司的適用稅率低於成都子公司的適用稅率。2007年實際稅率特別高，亦是由於在該年內確認遞延稅項負債人民幣29.5百萬元所致。

**本公司擁有人應佔年度利潤。**本公司所有人應佔我們的利潤由2007年的人民幣68.8百萬元增加22.5%至2008年的人民幣84.3百萬元。該增加主要由於2008年售出的物業較2007年為多。我們的純利率由2007年的8.9%輕微下降至2008年的7.2%。

**少數股東權益應佔年度利潤。**少數股東權益應佔我們利潤由2007年的人民幣15.5百萬元減少14.3%至2008年的人民幣13.3百萬元。少數股東權益應佔利潤是指由我們子公司的少數股東分佔的利潤。2007年至2008年期間，我們向我們部分子公司的少數股東收購該等公司的少數權益。因此，2008年從我們的利潤及全面收入總額中分配予少數股東的比例低於2007年。2007年至2008年期間少數股東應佔利潤的減少也是由於2007年與2008年相比，我們有更大一部分利潤是來自深圳花樣年投資(我們擁有該公司52%的股權)。

### 截至2007年12月31日止年度與2006年12月31日止年度的比較

**收入。**我們的收入增加125.5%，由2006年的人民幣342.3百萬元增加至2007年人民幣772.1百萬元。收入增多的主要原因乃來自我們物業產開發業務、物業經營服務業務及物業代理業務。

以下表格及論述載列來自我們各業務分部的收入概要：

	截至12月31日止年度			
	2006年		2007年	
	人民幣	%	人民幣	%
	(以千元計，百分比除外)			
物業開發.....	241,209	70.5	619,168	80.2
物業投資.....	7,283	2.1	10,649	1.4
物業代理服務.....	74,899	21.9	97,151	12.6
物業經營服務.....	14,986	4.4	41,857	5.4
其他.....	3,962	1.1	3,232	0.4
總計.....	342,339	100.0	772,057	100.0

## 財務資料

物業開發。來自物業開發的收入上升156.7%，由2006年的人民幣241.2百萬元增加至2007年的人民幣619.2百萬元。增加的主要因為與2006年相比，於2007年售出的總建築面積增加164.2%。下表載列於2006年及2007年各項目所產生的收入：

	截至12月31日止年度			
	2006年		2007年	
	人民幣	%	人民幣	%
	(千元計，百分比除外)			
別樣城 .....	143,978	59.7	316,489	51.1
深圳花好園.....	97,231	40.3	—	—
成都花郡.....	—	—	300,263	48.5
深圳錦上花.....	—	—	1,136	0.2
趣園 .....	—	—	1,280	0.2
總計.....	241,209	100.0	619,168	100.0

物業投資。來自物業投資的收入上升46.2%，由2006年人民幣7.3百萬元增加至2007年人民幣10.6百萬元。該增加的主要原因乃2007年的投資物業數目較2006年有所增多。

物業代理服務。來自物業代理服務的收入上升29.7%，由2006年人民幣74.9百萬元增加至2007年人民幣97.2百萬元。該增加的主要因為與2006年相比，我們透過物業代理服務業務於2007年出售的物業的總售款有所增加。

物業經營服務。來自物業經營服務的收入上升179.3%，由2006年人民幣15.0百萬元增加至2007年人民幣41.9百萬元。該增加的主要因為我們於2007年內所管理物業的建築面積增多，由2006年年底的約1.7百萬平方米增至2007年年底的約4.4百萬平方米。所管理的建築面積增加是由於所管理的物業增加。

**銷售成本。**我們的銷售成本由2006年的人民幣187.9百萬元增加192.4%至2007年人民幣549.2百萬元。該增加的主要原因乃由於2007年已完成的總建築面積較2006年多，引致整體建築成本、地價及融資成本相對增加。

**毛利及毛利率。**由於上述原因，我們的毛利亦由2006年的人民幣154.5百萬元增加44.2%至2007年的人民幣222.8百萬元。我們的毛利率則由2006年的45.1%下降至2007年的28.9%。在並無計及我們於2006年出售深圳花好園的商舖單位的情況下(該出售較住宅物業錄得較高的毛利率)，我們於2006年的毛利率為26.2%。

**其他收入、收益及虧損。**我們的其他收入、收益及虧損由2006年的人民幣145.3百萬元減少98.1%至2007年的人民幣2.7百萬元。該減少主要由於2006年確認出售一家子公司的收益人民幣133.4百萬元，而2007年我們並無此類收益。這子公司及其相關項目是於2006年出售，因為當時我們相信，項目的現金流不會如預期般快流轉，所以當出現有興趣買家時，我們便出售這子公司及其相關項目以鎖定回報。此減少的部分原因是確認出售若干持作交易的投資所產生的收益自2006年的人民幣4.2百萬元減少至2007年的人民幣0.3百萬元。我們目前已出售所有持作交易的投資，故日後不會再有持作交易投資所產生的收入或虧損。

**投資物業公允值變動所產生的收益。**我們投資物業公允值變動所產生的收益由2006年的人民幣81.6百萬元增長6.5%至2007年的人民幣86.9百萬元。這收益的增加，主要是由於

## 財務資料

2007年的物業市道較2006年更為暢旺，加上2007年持作投資物業的數量較2006年有所上升所致。

**轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動。**於2007年，我們轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動人民幣2.2百萬元。此項確認主要由於2007年我們的已竣工物業轉為投資物業所致。於2006年，我們並未將已竣工的待售物業轉為投資物業，故並無轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動。

**銷售及分銷費用。**我們的銷售及分銷費用由2006年的人民幣15.2百萬元增加160.5%至2007年的人民幣39.6百萬元。有關費用增加主要由於2007年預售物業的數量較2006年有所增加，導致銷售、市場推廣及廣告活動整體增加所致。

**行政費用。**我們的行政費用由2006年的人民幣71.4百萬元增加32.4%至2007年人民幣94.5百萬元。有關費用增加主要由於我們因物業開發業務持續增長而引致僱員總數上升，導致我們的員工成本總額由2006年的人民幣30.6百萬元增加至2007年的人民幣40.8百萬元；因2007年底的首次公開發售前投資，而導致有關的專業費用由2006年的人民幣2.2百萬元增加至2007年的人民幣6.5百萬元；以及差旅費、住宿費及招待費由2006年的人民幣9.5百萬元增加至2007年的人民幣12.0百萬元所致。

**融資成本。**我們的融資成本由2006年的人民幣8.1百萬元增加51.0%至2007年人民幣12.2百萬元。該增加的主因乃2007年的尚未償還借貸較2006年有所增加。

**就商譽確認的減值虧損。**於2007年，我們並無就商譽確認任何減值虧損；而我們於2006年確認人民幣22.5百萬元的減值虧損。2006年的商譽減值虧損確認乃與我們於2006年收購三角洲及深圳宏威有關的商譽減值有關。我們其後於2007年期間出售三角洲予由曾小姐及潘先生擁有實益的喜福會。

**分佔聯營公司業績。**於2006年及2007年，我們分佔聯營公司的虧損分別為人民幣0.4百萬元及人民幣1.5百萬元，主要是由於我們的聯營公司產生了虧損。

**所得稅開支。**我們的所得稅開支由2006年的人民幣86.3百萬元減少4.3%至2007年的人民幣82.6百萬元。該減少主要乃由於土地增值稅開支由2006年的人民幣46.1百萬元減至2007年的人民幣2.6百萬元，而企業所得稅的增加及遞延稅項支出的增加則部分抵銷了上述減少。實際所得稅率由2006年的15.2%上升至2007年的47.9%。實際所得稅率上升，是由於我們的成都子公司的稅率普遍達到33%的較高水平，而我們2007年差不多全部收入來自成都的子公司，相反我們2006年的部分物業開發收入來自深圳的子公司(按15%的稅率繳稅)，並且於2007年確認一項遞延負債人民幣29.5百萬元。

**本公司所有人應佔年度利潤。**本公司所有人應佔我們的利潤由2006年的人民幣91.1百萬元減少24.5%至2007年的人民幣68.8百萬元。我們的純利率由2006年的26.6%下降至2007年的8.9%。純利率下降，主要是由於2006年出售子公司而錄得一次性收益人民幣133.4百萬元所致。

**少數股東權益應佔年度利潤。**少數股東權益應佔我們的利潤由2006年的人民幣86.5百萬元減少82.1%至2007年的人民幣15.5百萬元。於2006年，我們的大部分利潤則來自我們的

## 財務資料

子公司深圳花樣年投資(少數股東持有其48.0%的股權)收購深圳花樣年投資所擁有的子公司以及開發深圳花好園所賺取的利潤。

### 流動資金及資本資源

我們至今一直透過借貸、銷售及預售物業的所得款項及股東注資為我們的營運資金、資本開支及其他資本要求提供資金。我們的融資方式因應項目而有所不同，並須受制於中國法規及貨幣政策所施加的限制。我們預期將繼續以現有的財務資源及經營業務所得現金以及全球發售所得的部份淨款項，為日後發展、營運資金及其他現金需求提供資金。我們日後亦可通過發債或股份發售或資產出售或其他處置，籌集更多資金，作為我們未來發展的全部或部分資金。請參見「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們需要巨額資金為收購土地及開發物業融資」。

### 現金流量

以下載列所示期間我們的淨現金流量：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
來自(用於)經營業務的					
現金淨額.....	131,105	(88,372)	(1,037,416)	(445,804)	(70,905)
來自(用於)投資業務的					
現金淨額.....	17,117	(258,328)	(460,247)	(174,038)	(65,828)
來自融資業務的現金淨額....	176,937	1,290,161	491,671	354,615	1,034,992
現金及現金等價物					
淨增加(減少)額.....	325,159	943,461	(1,005,992)	(265,227)	898,259
現金及現金等價物年末／					
期末餘額.....	386,266	1,320,657	303,046	1,045,882	1,200,929

### 經營活動產生的現金流量

我們經營業務所用現金主要包括我們就物業開發業務所支付的款項，而該等款項則於綜合財務狀況表列作我們的銷售物業增加。我們經營業務現金主要來自銷售本集團物業的所得款項，包括預售在建物業以及來自我們物業代理服務、物業經營服務及酒店服務業務的佣金及費用。

截至2009年6月30日止六個月，我們在經營活動中所用的現金淨額為人民幣70.9百萬元。截至2009年6月30日止六個月在經營活動中所用的現金主要包括待售物業增加人民幣235.9百萬元、出售物業應收按金減少人民幣241.0百萬元、貿易及其他應收款項增加人民幣130.8百萬元及支付利息人民幣81.1百萬元，部分被貿易及其他應付款項增加人民幣298.4百萬元所抵銷。截至2009年6月30日止六個月，我們在經營活動中所用的現金淨額主要是由於與成都喜年廣場、天津喜年廣場、東莞君山及大溪谷的開發有關的現金流出，而該等現金



## 財務資料

流出被成都花郡、成都喜年廣場、大溪谷及其他項目所收取的按金抵銷了一部分。2008年同期，我們在經營活動中所用的現金淨額為人民幣445.8百萬元，主要包括預售物業增加人民幣561.8百萬元，部分被出售物業已收按金增長人民幣169.8百萬元所抵銷。截至2008年6月30日止六個月，經營活動中所用的現金淨額主要是由於與深圳香年廣場、花港家園、成都喜年廣場、成都花郡及雲海間的開發有關的現金流出，而該等現金流出被成都花郡及其他項目的預售所收取的按金抵銷了一部分。

於2008年，我們用於經營業務的現金淨額人民幣1,037.4百萬元。於2008年用於經營業務的現金主要包括待售物業增加人民幣1,358.3百萬元，及銷售物業所收取的按金減少人民幣33.9百萬元，部分被應付貿易帳款及其他應付款項增加人民幣223.9百萬元及應收貿易帳款及其他應收款項減少人民幣89.3百萬元所抵銷。我們於2008年用於經營業務的現金淨額主要乃由於與以下項目有關的現金流出，即興建成都喜年廣場、深圳香年廣場、成都花郡及其他項目，而從我們的成都花郡及其他項目收取的預售按金則部分抵銷了上述現金流出。

於2007年，用於經營業務的現金淨額為人民幣88.4百萬元。於2007年用於經營業務的現金主要包括待售物業增加人民幣559.0百萬元，及應付貿易帳款及其他應付款項減少人民幣52.9百萬元，部分被出售物業所收取的按金增加人民幣520.5百萬元所抵銷。我們於2007年用於經營業務的現金淨額主要乃由於與以下項目有關的現金流出，即開始興建大溪谷1.1期、深圳香年廣場、花港家園及成都花好園，而從大溪谷1.1期工程、成都花郡若干期工程及成都花好園項目收取的按金則部分抵銷了上述現金流出。

於2006年，我們用於經營業務的現金淨額為人民幣131.1百萬元。於2006年來自經營業務的現金主要包括出售物業所收取的按金增加人民幣479.7百萬元及應收貿易帳款及其他應收款項減少人民幣130.0百萬元，被待售物業增加人民幣507.7百萬元抵銷了一部分。我們於2006年來自經營業務的現金淨額乃主要由於預售別樣城及成都花郡一期而收取的按金，及銷售深圳花好園中的商舖所收取的現金，而與開始興建別樣城及成都花郡一期項目有關的現金流出則部分抵銷了上述已收按金及現金。

### 投資活動產生的現金流量

截至2009年6月30日止六個月，我們用於投資活動的現金淨額為人民幣65.8百萬元。期內影響用於投資活動的現金淨額的主要因素包括：投資物業增加人民幣39.4百萬元、向董事墊款人民幣13.3百萬元、受限制銀行存款增加人民幣11.4百萬元及向聯營公司墊款人民幣8.4百萬元。於2008年同期，我們用於投資活動的現金淨額為人民幣174.0百萬元。期內影響用於投資活動的現金淨額的主要因素包括：就成都香年廣場收購項目公司代價人民幣74.5百萬元、增購我們子公司權益代價人民幣43.6百萬元、受限制銀行存款增加人民幣30.7百萬元及預付租賃款項人民幣15.1百萬元。

於2008年，我們的投資業務所用現金淨額為人民幣460.2百萬元。影響投資業務所用現金淨額的主要因素包括：收購我們子公司的額外股權所用款項人民幣241.8百萬元、就我們的成都香年廣場而收購項目公司所用款項人民幣157.8百萬元、購買物業、廠房及設備的款項人民幣26.2百萬元、受限制銀行存款增加人民幣19.8百萬元及預付租賃款項人民幣15.1百萬元。

## 財務資料

於2007年，我們投資業務所用的現金淨額為人民幣258.3百萬元。而影響2007年用於投資業務現金淨額的主要因素包括：以人民幣371.4百萬元收購若干項目公司的股權（包括宜興雲海間項目、天津營城湖項目及成都君山項目的項目公司），以人民幣75.8百萬元額外收購我們子公司的權益，投資物業增加人民幣27.4百萬元，惟部分由應收聯營公司款項減少人民幣192.0百萬元、有限制銀行存款下降人民幣15.0百萬元及出售聯營公司所得款項減少至人民幣11.6百萬元所抵銷。

於2006年，我們來自投資業務的現金淨額為人民幣17.1百萬元。而影響2006年來自投資業務的現金淨額的主要因素包括：出售部分子公司股權的所得款項人民幣196.9百萬元及來自關連方的還款人民幣101.8百萬元，而該等因素被支付予聯營公司的墊款人民幣257.2百萬元以及透過收購子公司而收購資產及負債時所使用的現金淨額人民幣26.0百萬元抵銷了一部分。

### 融資活動產生的現金流量

截至2009年6月30日止六個月，我們來自融資活動的現金淨額為人民幣1,035.0百萬元。期內影響來自融資活動的現金淨額的主要因素包括：借款增加人民幣1,302.0百萬元及少數股東貢獻人民幣16.0百萬元，部分被償還借款人民幣229.6百萬元及償還董事款項人民幣53.5百萬元所抵銷。於2008年同期，我們來自融資活動的現金淨額為人民幣354.6百萬元。期內影響來自融資活動的現金淨額的主要因素包括：借款增加人民幣584.4百萬元，部分被償還借款人民幣224.1百萬元所抵銷。

於2008年，我們來自融資業務的現金淨額為人民幣491.7百萬元。於2008年，影響投資業務現金淨額的主要因素包括：借款增加人民幣800.0百萬元、來自關連方的墊款人民幣98.6百萬元及來自董事的墊款人民幣35.0百萬元，部分償還借貸人民幣440.9百萬元所抵銷。

於2007年，我們來自融資業務的現金淨額為人民幣1,290.2百萬元。而影響2007年融資業務所產生的現金淨額的主要因素包括：來自股東的貸款人民幣735.7百萬元、發行股份所得款項人民幣734.9百萬元及借款增加人民幣447.5百萬元，上述因素被償還借款人民幣365.4百萬元、來自關連方的還款人民幣151.7百萬元、分派予股東的人民幣79.4百萬元及向董事的還款人民幣66.4百萬元抵銷了一部分。

於2006年，我們來自融資業務的現金淨額為人民幣176.9百萬元。而影響2006年融資業務所產生的現金淨額的主要因素包括：借款人民幣424.0百萬元、來自董事的墊款人民幣145.9百萬元及來自關連方的墊款人民幣143.2百萬元，而該等因素被償還借款人民幣488.4百萬元及分派予股東的人民幣64.1百萬元抵銷了一部分。

### 流動資產淨額

截至2009年9月30日，我們的流動資產淨額為人民幣2,588.8百萬元，包括流動資產人民幣6,176.4百萬元及流動負債人民幣3,587.6百萬元，較2009年6月30日增加人民幣134.5百萬元。該增加主要由於待售物業增加人民幣320.1百萬元、銀行結餘及現金增加人民幣98.7百萬元、受限制存款增加人民幣94.8百萬元，以及貿易及其他應收款項增加人民幣28.9百萬元令流動資產增加所致。該增長部分被因出售物業已收按金增加人民幣277.7百萬元及一年內到期借款增加人民幣96.8百萬元引致流動負債增所抵銷。

## 財務資料

截至2009年6月30日，我們的流動資產為人民幣2,454.3百萬元，包括流動資產人民幣5,646.8百萬元及流動負債人民幣3,192.5百萬元，較2008年12月31日增加人民幣1,234.4百萬元。出現該增長的主要因素有：銀行結餘及現金增加人民幣897.9百萬元，待售物業增加人民幣303.4百萬元，出售物業已收按金減少人民幣241.0百萬元及貿易及其他應收款項增加人民幣130.5百萬元。流動資產淨額增加部分被貿易及其他應付款項增加人民幣299.9百萬元，應付稅項增加人民幣145.5百萬元及一年期借款增加人民幣43.0百萬元所抵銷。截至2008年12月31日，我們的流動資產淨額約為人民幣1,219.9百萬元，包括流動資產人民幣4,318.2百萬元及流動負債人民幣3,098.2百萬元，較2007年年底水平減少人民幣427.9百萬元。此項減少的主要原因是銀行結餘及現金減少人民幣1,017.6百萬元、來自股東的貸款增加人民幣683.5百萬元、應付貿易帳款及其他應付款項增加人民幣228.9百萬元、應付關連方款項增加人民幣96.4百萬元、應付稅項增加人民幣71.3百萬元、應收貿易帳款及其他應收款項減少人民幣67.8百萬元及於一年內到期的借貸增加人民幣55.1百萬元。流動資產淨值減少主要被待售物業增加人民幣1,742.0百萬元及出售物業所收取的按金減少人民幣33.9百萬元所抵銷。

### 受限制銀行存款

我們的部分現金為受限制銀行存款，限於房地產開發。該等受限制銀行存款將於有關物業開發（與該等存款有關）完工後予以解除。截至2006年、2007年及2008年12月31日，以及2009年6月30日，我們的受限制銀行存款分別為人民幣33.1百萬元、人民幣18.0百萬元、人民幣37.8百萬元及人民幣49.3百萬元。

### 營運資本

經計入估計全球發售所得款項淨額、我們可獲得的銀行融資及從我們經營業務所得的現金流量，我們董事認為，自本招股說明書刊發日期起計未來12個月內本集團有足夠營運資本供我們經營業務之用。

### 財務狀況表若干項目的分析

#### 投資物業

截至2006年、2007年及2008年12月31日以及截至2009年6月30日，我們分別擁有價值人民幣340.9百萬元、人民幣459.0百萬元、人民幣476.1百萬元及人民幣502.2百萬元的投資物業。自2008年12月31日至2009年6月30日期間我們的投資物業有所增加，主要是由於在建投資物業的施工成本增加人民幣39.4百萬元，該增加被截至2009年6月30日止六個月我們投資物業的公允值減少人民幣10.0百萬元抵銷了一部分。自2007年12月31日至2008年12月31日期間我們的投資物業有所增加，主要原因是從待售物業轉撥的人民幣0.7百萬元、在建投資物業的建築成本增加人民幣2.5百萬元，及2008年的投資物業公允值增加人民幣13.8百萬元。於2007年12月31日我們的投資物業較2006年12月31日有所增加，主要原因是於2007年我們的投資物業公允值增加人民幣86.9百萬元，在建投資物業的施工成本增加人民幣27.4百萬元，以及轉撥自待售物業的人民幣3.9百萬元。我們於2007年及2008年將已竣工物業轉變為投資物業，於2007年在深圳開始停車場（投資物業）的施工（該停車場已於2008年竣工），目的是增加投資物業以產生已增加的經常性租金收入。

#### 待售物業

待售物業包括已竣工但尚未訂約出售的物業（在本招股說明書的附錄一「會計師報告」中被確認為「待售物業—已完工出售物業」及會計師報告中的「待售物業—在建物業」）以及

## 財務資料

已預售但尚未交付予客戶的物業(在會計師報告中被確認為「待售物業—在建」)。截至2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們的待售物業分別為人民幣796.3百萬元、人民幣2,027.9百萬元、人民幣3,769.8百萬元及人民幣4,073.2百萬元。由於我們的物業開發業務持續擴張且在建項目的數目有所增加，因此在建待售物業自截至2006年12月31日的人民幣781.9百萬元增至截至2007年12月31日的人民幣2,013.3百萬元及截至2008年12月31日的人民幣3,337.7百萬元。截至2009年6月30日在建待售物業自於2008年12月31日的人民幣3,337.7百萬元略減至人民幣3,258.9百萬元，原因是截至2009年6月30日止六個月內我們的已竣工待售物業略多於同期已動工的待售物業。

### 貿易及其他應收款項

截至2009年6月30日的貿易及其他應收款項為人民幣276.2百萬元，而截至2008年12月31日的貿易及其他應收款項為人民幣145.7百萬元。此增加主要是由於收購待售物業所交按金增加人民幣80百萬元，貿易應收款項增加人民幣28.5百萬元，建材預付款項增加人民幣26.3百萬元以及其他按金的預付款增加人民幣21.7百萬元，其他應收款項增加人民幣15.6百萬元，部分被其他預付稅項減少人民幣22.1百萬元及收購土地使用權所交按金減少人民幣19.4百萬元所抵銷。收購待售物業所交按金增加乃因收購深圳美年廣場物業支付按金人民幣80.0百萬元所致。貿易應收款項增加，主要是由於物業銷售增加，令於2009年6月30日，客戶或按揭銀行就我們所出售的物業的欠款較2008年12月31日為多。

工程物料的預付款項增加以及其他應收款項增加則主要由於我們的物業銷售活動增加所致。而預付款項及其他訂金增加主要是由於我們的客戶以信用咭支付的款項增加，導致我們收取款項前，來自發咭銀行的應收款項增加以及我們代表所提供物業管理服務的物業擁有人或彼等的委員會所支付的款項增加。其他稅項預付款項增加是由於有關我們預售開發中物業的商業稅預付款項減少，而收購土地使用權的訂金減少則由於我們於2009年上半年的土地收購減少所致。

截至2008年12月31日的應收貿易帳款及其他應收款項自截至2007年12月31日的人民幣213.6百萬元減少至人民幣145.7百萬元，主要是由於預付款及其他按金由截至2007年12月31日的人民幣74.7百萬元減至截至2008年12月31日的人民幣8.6百萬元，收購土地使用權的按金由截至2007年12月31日的人民幣58.0百萬元減至截至2008年12月31日的人民幣19.4百萬元。預付款及其他按金有所減少的原因是與支付債券的利息開支有關的契約按金減少10.0百萬美元。收購土地使用權的按金有所減少的原因是我們已完成對我們大溪谷項目收購若干地塊，以及將有關該等收購事項的按金轉撥至待售物業。應收貿易帳款及其他應收款項有所減少，而應收貿易帳款有所增加則部分抵銷了上述減少，該等應收帳款包括我們來自我們物業銷售的應收款項，該款項由截至2007年12月31日的人民幣16.8百萬元增至截至2008年12月31日的人民幣45.1百萬元，此項增加的原因是與2007年相比，2008年年底已售出的物業的數量有所增加。應收貿易帳款及其他應收款項亦部分被其他應收款項(由人民幣25.2百萬元增至人民幣34.5百萬元)的增加所抵銷，其原因是我們的物業開發業務有所增加。

應收貿易帳款及其他應收款項自截至2006年12月31日的人民幣98.0百萬元增加至截至2007年12月31日的人民幣213.6百萬元，主要是由於預付款及其他按金由截至2006年12月

## 財務資料

31日的人民幣6.6百萬元增至截至2007年12月31日的人民幣74.7百萬元、其他稅項預付款由截至2006年12月31日的人民幣9.8百萬元增至截至2007年12月31日的人民幣37.2百萬元，以及收購土地使用權的按金由截至2006年12月31日的人民幣43.0百萬元增至截至2007年12月31日的人民幣58.0百萬元。預付款及其他按金的增加乃由於與支付債券的利息開支有關的契約按金減少10.0百萬元。其他稅款增加的原因是2007年所出售的物業較2006年有所增加，從而導致稅務責任有所增加，而收購土地使用權有所增加的原因是已就我們的項目大溪谷而作出收購地塊的按金。

### 預付款

截至2009年6月30日，我們錄得預付款人民幣68.0百萬元作為非流動資產。於2011年年底及2014年5月之前，我們可能分別在深圳報業集團及廣東南方報業傳媒集團有限公司旗下的部分報刊及其他媒體投放廣告，就此我們向這兩個公司支付了預付款。我們透過轉讓深圳香年廣場的部分物業，向這兩個公司支付預付款。

### 向聯營公司作出的墊款

向聯營公司作出的墊款指就購置土地向我們擁有少數權益的聯營公司作出的墊款。截至2006年、2007年及2008年12月31日，以及2009年6月30日，我們向聯營公司作出的墊款分別為人民幣261.4百萬元、人民幣65.4百萬元、人民幣58.2百萬元及人民幣64.8百萬元。向聯營公司作出的墊款自2006年至2007年有所減少，主要是由於我們於2006年收購東莞花樣年及深圳花千里的餘下所有權權益。

### 應收／應付關連方款項

截至2009年6月30日的應收關連放款項由截至2008年12月31日止的人民幣26.9百萬元減至人民幣23.2百萬元，主要由於向浦江縣大溪古生態旅遊經營管理有限公司償還短期貸款人民幣16.7百萬元所致，部分被向天津松江集團作出的短期貸款增加人民幣12.0百萬元所抵銷。應收關連方款項自截至2007年12月31日的人民幣10.3百萬元增加至截至2008年12月31日的人民幣26.9百萬元，主要是由於向浦江縣大溪谷生態旅遊經營管理有限公司作出的短期貸款增加人民幣16.7百萬元所致。應收關連方款項自截至2006年12月31日的零增加至截至2007年12月31日的人民幣10.3百萬元，主要是由於我們向喜福會出售三角洲權益的代價人民幣9.5百萬元的餘款並未於當時結清。

於2009年6月30日應付關連方款項人民幣99.3百萬元，與2008年12月31日相若。應付關連方款項自截至2007年12月31日的人民幣2.9百萬元增加至截至2008年12月31日的人民幣99.3百萬元，主要是由於天津松江集團就開發天津喜年廣場作出的墊款增加人民幣99.3百萬元所致。應付關連方款項自截至2006年12月31日的人民幣123.6百萬元減少至截至2007年12月31日的人民幣2.9百萬元，主要是由於應付深圳天闊款項減少人民幣122.9百萬元作為我們部分重組的還款，部分被墊付敬柳的款項增加人民幣2.1百萬元所抵銷。

### 貿易及其他應付款項

截至2009年6月30日，貿易及其他應付款項由截至2008年12月31日的人民幣566.1百萬元增至人民幣866.0百萬元，主要由於貿易應付款項由截至2008年12月31日的人民幣325.5

## 財務資料

百萬元增至截至2009年6月30日止的人民幣675.8百萬元，部分被其他應付款項由截至2008年12月31日的人民幣139.1百萬元減至截至2009年6月30日的人民幣98.6百萬元所抵銷。貿易應付款項的增加主要包括於2009年上半年我們的建設活動大幅上升導致應付建設成本增加。其他應付款項減少主要是由於我們向物業買家提供協助以取得物業所有權證的應付款項減少所致，而此乃由於截至2009年6月30日止六個月，已竣工的物業增加，令已完成的物業所有權證申請增加。

貿易及其他應付款項由截至2007年12月31日的人民幣337.3百萬元增至截至2008年12月31日的人民幣566.1百萬元，主要是由於應付貿易帳款從截至2007年12月31日的人民幣173.3百萬元增至截至2008年12月31日的人民幣325.5百萬元、其他應付款項從截至2007年12月31日的人民幣58.9百萬元增至截至2008年12月31日的人民幣139.1百萬元。應付貿易帳款的增加(主要為應付建築費用的增加)及其他應付款項的增加(主要為土地招標及拍賣相關的應付按金增加)乃由於2008年我們的施工及物業開發活動較2007年大幅增加所致。

應付貿易帳款及其他應付款項自截至2006年12月31日的人民幣116.3百萬元增加至截至2007年12月31日的人民幣337.3百萬元，主要是由於應付貿易帳款從截至2006年12月31日的人民幣33.5百萬元增至截至2007年12月31日的人民幣173.3百萬元，其他應付稅項從截至2006年12月31日的人民幣4.9百萬元增至截至2007年12月31日的人民幣24.3百萬元，其他應付款項從截至2006年12月31日的人民幣43.4百萬元增至截至2007年12月31日的人民幣58.9百萬元，應付留存金從截至2006年12月31日的人民幣2.7百萬元增至截至2007年12月31日的人民幣11.9百萬元。應付貿易帳款的增加、其他應付款項的增加及應付留存金(主要由質量保證按金組成)的增加，都是由於與2006年相比，我們於2007年的施工及物業開發活動有所增加。其他應付稅項的增加(主要包括應付營業稅的增加)是由於2007年物業銷售所產生的收入高於2006年。

### 因出售物業而收取的按金

我們將向購房者收取的預售物業付款按「因物業銷售而收取的按金」計入我們的綜合財務狀況表中。直至我們已完成項目的施工並將有關物業交付予購房者之後，我們方會將該等按金確認為收入。截至2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們來自幾個開發項目的「因物業銷售而收取的按金」分別為人民幣605.8百萬元、人民幣1,126.3百萬元、人民幣1,092.5百萬元及人民幣851.5百萬元。自2008年12月31日至2009年6月30日，我們就出售物業而收取的按金有所下降，主要是由於截至2009年6月30日止六個月內竣工的物業增加導致確認為收入的按金有所增加，而此增速超過了截至2009年6月30日止六個月內投放市場以進行預售的物業數量的增速；自2007年至2008年期間我們因物業銷售而收取的按金有所減少，主要是由於類似的原因。2006年至2007年期間，我們因物業銷售而收取的按金有所增加，主要是由於2007年投放市場以進行預售的物業非常多。

# 財務資料

## 主要財務比率

下表載列我們於所示期間的部分主要財務比率：

	截至12月31日			截至6月30日 止六個月
	2006年	2007年	2008年	2009年
股本回報率 <sup>(1)</sup> .....	27.8%	6.5%	7.4%	17.1%
流動比率 <sup>(2)</sup> .....	1.37	1.84	1.39	1.77
負債比率 <sup>(3)</sup> .....	25.2%	26.8%	31.5%	40.3%

(1) 本公司擁有人應佔利潤／股東權益 x 100%。

(2) 流動資產／流動負債。

(3) 總負債／總資產 x 100%；總負債包括短期借款、應付董事款項、應付關連方款項、股東貸款及長期借款。

於往績記錄期間的股本回報率波動不定，主要原因是我們於有關期間的淨利潤水平，其中一部分視乎有關期間內我們的發展中物業及待售物業的組合及時間性而定。於2006年，我們出售子公司取得收益而達致較高的淨利潤，因此這年的股本回報率較高。於截至2009年6月30日止六個月內，我們物業的平均售價較高，而售出的總建築面積亦增加，導致來自物業開發業務的收入上升，因此這期間的股本回報率亦較高。

我們2007年的流動比率高於2006年的流動比率，主要原因是2007年待售物業的數目多於2006年的數目，另外由於與首次公開招股前投資有關的股東貸款，導致我們2007年的銀行結餘及現金多於2006年。由於股東貸款於2008年作為流動負債入帳，而於2007年則作為非流動負債入帳，因此我們2008年的流動比率下降。於截至2009年6月30日止六個月內，我們的銀行結餘及來自長期借款的現金增加，因此我們於這期間的流動比率上升。

負債比率的變動主要是由於往績記錄期間的債項總額變動所致，而自2006年以來，債項隨着我們的業務增長而增加。

## 債務、或然負債及資本開支

### 債務

於2009年9月30日（即就本債務聲明而言的最後實際可行日期），我們尚有債務約人民幣2,986.9百萬元。有關詳情載於下表：

	有抵押	無抵押	總計
		(人民幣千元)	
短期借款.....	312,750	200,000	512,750
應付董事款項 <sup>(1)</sup> .....	—	45,186	45,186
應付一名關連方款項.....	—	99,340	99,340
來自股東的貸款 <sup>(2)</sup> .....	682,900	—	682,900
長期借款.....	1,450,691	196,000	1,646,691
總計.....	2,446,341	540,526	2,986,867

附註：

(1) 截至最後實際可行日期，該結餘已全數結清。

(2) 該貸款指須於股份於上市日期或2009年11月30日（以較早者為準）償還的債券。截至最後實際可行日期，已贖回債券28.92百萬美元。於本招股說明書刊發日期前，我們已支付71.08百萬美元贖回餘下債券。

## 財務資料

截至2009年9月30日，我們的未償還股東貸款約為人民幣682.9百萬元（以我們若干子公司的所有股份、權益、參股或其他同等權益、註冊資本或其他所有權益作為擔保），借款約為人民幣2,159.4百萬元（其中人民幣1,763.4百萬元由我們的若干資產（包括物業、廠房及設備、投資物業、預付租賃款項及銷售物業）的固定收費作擔保）以及應付董事款項為人民幣45.2百萬元。此外，於2009年9月30日，我們就向我們物業買家授出的抵押借款及深圳市富年置業有限公司（我們的執行董事曾小姐擁有實益權益）獲得借款的或然負債分別約為人民幣1,175.1百萬元及人民幣20.0百萬元。截至最後實際可行日期，借予深圳富年人民幣20.0百萬元之借款已獲悉數償還。

我們的銀行融資亦以我們董事曾小姐及潘先生作出的個人擔保作抵押。截至最後實際可行日期，該等擔保已獲解除並將以本公司提供的擔保作抵押。

### 借款

下表載列我們於所示日期的借款本金及來自股東的貸款：

	截至12月31日			截至6月30日	截至9月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年	2009年
	(人民幣千元)				
有抵押借款					
— 銀行貸款	276,215	277,873	460,550	1,599,250	1,713,441
— 其他貸款 <sup>(1)</sup>	—	—	—	—	50,000
無抵押借款					
— 銀行貸款	10,000	90,000	266,250	—	—
— 其他貸款 <sup>(1)</sup>	—	—	—	200,000	396,000
來自股東的貸款 <sup>(2)</sup>	—	730,460	683,460	683,190	682,900
總計	286,215	1,098,333	1,410,260	2,482,440	2,842,341

附註：

- (1) 該等貸款指信託貸款。
- (2) 該貸款指須於股份於上市日期或2009年11月30日（以較早者為準）償還的債券。截至最後實際可行日期，已贖回債券28.92百萬美元。於本招股說明書刊發日期前，我們已支付71.08百萬美元贖回餘下債券。



## 財務資料

下表載列我們於所示日期的借款股東貸款及應付董事或關連方款項的到期情況：

	截至12月31日			截至6月30日	截至6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年	2009年
	(人民幣千元)				
銀行貸款					
一年內到期.....	65,117	317,943	373,050	216,000	262,750
超過一年					
但不超過兩年到期....	135,143	286	37,000	1,015,500	1,054,250
超過兩年					
但不超過五年到期....	80,673	45,074	279,750	336,750	365,441
超過五年到期.....	5,282	4,570	37,000	31,000	31,000
其他貸款					
一年內到期.....	—	—	—	200,000	250,000
超過一年但不超過兩年到期..	—	—	—	—	196,000
股東貸款 <sup>(1)</sup> .....	—	730,460	683,460	683,190	682,900
應付董事款項.....	100,966	27,456	54,012	554	45,186
應付關連方款項.....	123,601	2,892	99,340	99,340	99,340
總計.....	<u>510,782</u>	<u>1,128,681</u>	<u>1,563,612</u>	<u>2,582,334</u>	<u>2,986,867</u>

附註：

(1) 該貸款指須於股份上市日期或2009年11月30日(以較早者為準)償還的債券。截至最後實際可行日期，已贖回債券28.92百萬美元。於本招股說明書刊發日期前，我們已支付71.08百萬美元贖回餘下債券。

截至2006年、2007年、2008年12月31日、2009年6月30日及2009年9月30日，我們的借款的帳面金額分別為人民幣零元、人民幣90.0百萬元、人民幣157.0百萬元、人民幣661.0百萬元及人民幣616.4百萬元，該等借款由我們的董事曾小姐及潘先生作出擔保。截至最後實際可行日期，該等擔保已被解除。

截至2009年6月30日止六個月，三角洲已就授予東莞市花樣年的銀行貸款抵押其土地使用權。三角洲為本公司執行董事曾潔小姐擁有實益的實體。截至最後實際可行日期，該抵押已被解除。

於2006年、2007年及2008年及2009年6月30日，我們的定息借款的實際加權平均利率分別為6.61%、7.42%、8.96%及4.37%。而於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日我們的浮息借款的實際加權平均利率則分別為6.69%、4.70%、8.36%及5.44%。來自股東的貸款的年利率則為12.00%。

於2009年9月28日，我們的子公司花樣年集團(中國)與渤海國際信託有限公司訂立兩份信託及貸款協議，總金額分別為人民幣288百萬元及人民幣104百萬元。該等無抵押貸款年期為兩年。根據所協定的該等協議，我們擬應用來自該等貸款的所得款項以購買蘇州花萬里100%權益，按央行公布的基準貸款利率計息(可予調整)。截至最後實際可行日期，我們已支取根據該等協議所授出的人民幣196百萬元。

於2009年9月30日，本集團與中國工商銀行股份有限公司之子公司訂立30百萬美元的貸款融資協議。該項貸款為期三個月並須於2009年12月或上市日期之後三日內全部償還，連同應計利息及所有未付款項。根據該融資協議，倘發生以下情況則將構成違約事宜，而貸款將(其中包括)立即到期及應予償還：(a)潘先生及曾小姐並非共同或終止控制擁有本公

## 財務資料

司；(b)於上市之後，我們於聯交所的股份上市(i)被暫停7日或較長的連續日期或(ii)被終止或叫停；或(c)潘先生及曾小姐身故或因任何疾病或喪失工作能力而無法管理彼等各自事物或成為任何精神健康立法下的患者。截至最後實際可行日期，我們已提取融資協議項下授出的30百萬美元。該融資所得款項已用作贖回投資者發行債券的一部份。該融資亦由潘先生及曾小姐作出擔保，而該擔保將於上市日期之後解除。

於2009年9月30日，我們的子公司深圳康年就其首次獲批發行融資保函或備用信用證獲建行深圳發出一份貸款承諾書。經過再次信譽調查及評估，建行深圳在承諾書中承諾，將以建行亞洲的名義向香港康年發行融資保函或備用信用證，並建議及促使深圳康年自建行亞洲獲得本金總額為100百萬美元的信貸融資，惟須待以下各項條件達成後方可作實：(1)深圳康年同意將其土地使用權抵押予深圳建行作為押記；(2)深圳康年同意支付一筆保證金；及(3)花樣年集團(中國)同意就該建議信貸融資提供充分連帶責任擔保。於2009年10月28日，香港康年已自建行亞洲取得信貸融資，該信貸融資由建行深圳向深圳康年發行的備用信用證作擔保。截至最後實際可行日期，我們已提取該信貸融資項下授出的100百萬美元。於本招股說明書刊發日期，我們透過此項融資的所得款項贖回發行予投資者的餘下債券71.08百萬美元，並預期將餘下所得款項撥作為一般營運資金。

於2009年10月7日，我們的子公司香港康年接獲一封來自招商銀行股份有限公司香港分行的貸款確認函，表示同意提供一般銀行貸款的總額為230百萬港元或由招商銀行股份有限公司深圳分行發出的備用信用證的金額(以較低者為準)。於三個月期間的各利息期提取每筆貸款所適用的利率應該是由銀行釐定的年利率，即有關利息期適用的香港銀行同業拆借利率(HIBOR)總額或招商銀行股份有限公司的資金成本(以較高者為準)加上每年1%的利率。我們須於屆滿日(自香港康年接獲貸款確認函時起計滿一年之日)或於上述信用證屆滿日之前三個銀行營業日悉數償還貸款連同所有未支付的利息。截至最後實際可行日期，我們已提取貸款確認函項下授出的230百萬港元。按貸款確認函的規定，我們已將該銀行貸款用作一般營運資本及用於結清應付董事的款項。截至最後實際可行日期，應付董事的款項已結清。

## 財務資料

### 承擔

截至2009年6月30日，我們與物業開發活動相關的合同責任(不包括貸款及借款)為人民幣1,806.6百萬元，主要來自未來物業開發項目的合同建築費或其他資本承擔。下表載列我們於所示日期的合同責任(不包括貸款及借款)：

	截至12月31日			截至6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			
營業租約承擔：				
一年內.....	6,526	7,422	5,785	5,933
於第二年至第五年(包括首尾兩年)...	7,527	7,703	15,952	15,887
第五年後.....	—	—	18,537	11,240
經營租約承擔總計.....	14,053	15,125	40,274	33,060
其他合同承擔但不提供予：				
工程承擔.....	220,023	412,696	1,012,435	1,135,023
有關額外收購子公司權益的 資本承擔.....	2,000	—	—	—
有關收購子公司的資本承擔.....	—	6,000	—	—
有關收購待售物業的資本承擔.....	—	—	—	638,500
其他承擔總計.....	222,023	418,696	1,012,435	1,773,523

### 或然負債

截至2009年6月30日及9月30日，我們就銀行向本集團所開發及銷售物業的購房者提供按揭貸款本金總額分別為人民幣476.5百萬元及人民幣1,175.1百萬元而向國內銀行提供擔保。擔保由有關按揭貸款授出日期起發出，並於物業所有權證發出後或購房者悉數償還有關按揭貸款後結束。

於2009年6月30日及9月30日，成都生態旅遊已授予深圳市富年置業有限公司的銀行貸款人民幣20.0百萬元抵押我們開發中物業的若干土地使用權約為人民幣51.0百萬元，本公司執行董事曾小姐於深圳市富年置業有限公司擁有實益。截至最後實際可行日期，該抵押已被解除。

### 無重大變動

除本招股說明書其他地方其他地方所披露者外，且不包括集團間負債，截至2009年9月30日，我們概無任何已發行或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、抵押、質押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

除於本節「借款」分節所披露者外，我們的董事確認本集團自2009年9月30日的債項及或然負債並無重大變動。

# 財務資料

## 資本開支

下表載列我們於往績記錄期間內的資本開支：

	截至12月31日			截至6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			
購買物業、廠房及設備 .....	6,648	11,262	26,192	1,611

## 資產負債表外的承擔及安排

除上述或然負債所披露外，我們並無訂立任何資產負債表外擔保或其他承諾，作為為任何第三方的付款責任的擔保。我們並沒有在任何向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援、或與我們訂立租賃或對沖或研發服務的未綜合實體之中，擁有任何可變權益。

## 物業權益及物業估值報告

本公司物業權益於2009年9月30日的價值乃由本公司獨立物業估值師仲量聯行西門有限公司估值為人民幣15,181.7百萬元。錄得重估盈餘淨額，相當於有關物業於2009年9月30日的市值超出其帳面值的數額(經就2009年7月1日至2009年9月30日期間購入或出售的物業作出調整)。有關本公司物業權益的詳情及由仲量聯行西門有限公司就該等物業編製的函件及估值證書全文，載於本招股說明書附錄四。

根據上市規則第5.07條的規定，本公司於2009年9月30日應佔物業權益的估值與該等物業權益於2009年6月30日在本公司綜合財務狀況表內估值的對帳披露資料載列如下：

	人民幣百萬元
<b>於2009年6月30日的帳面淨值</b>	
預付租賃款項 .....	1.6
計入物業、廠房及設備的在建樓宇 .....	19.8
發展中物業 .....	3,258.9
已竣工待售物業 .....	814.4
投資物業 .....	502.2
	4,596.9
於2009年7月1日至2009年9月30日期間之變動 <sup>(1)</sup> .....	475.4
於2009年9月30日的帳面淨值 .....	5,072.3
估值盈餘 .....	10,109.4
於2009年9月30日的估值 .....	15,181.7

(1) 於2009年7月1日至2009年9月30日期間的變動主要指收購土地使用權人民幣421.1百萬元、在建物業及投資物業產生的成本人民幣54.3百萬元，並被已竣工物業銷售額、折舊及攤銷抵銷。

## 有關市場風險的定性和定量的披露

我們在一般業務過程中須承擔多種市場風險，包括利率變動風險、外匯風險及通脹風險。

### 商品風險

就我們的房地產開發而言，我們面臨原材料(主要為鋼及水泥)價格波動的風險。我們以市價購買大多數鋼及水泥。根據我們與有關承包商的安排，該等購買成本一般佔承包商費用的一部分。因此，建築材料日益上漲的價格將以應付予我們承包商的費用增加的形式，影響我們的建築成本。因此，我們建築材料的價格波動可能對我們的經營業績造成重大影響。

### 利率風險

本集團的業務極易受利率波動的影響，我們的債務利率一般為受按年協商利率所限制的固定銀行貸款率，而任何利率的增加均會導致我們的融資成本上升。我們現時並無對沖利率風險，但有意於日後如此行事。

利率增加亦可能對我們准購房者獲取融資的能力造成不利影響，從而壓抑整體住屋需求。利率偏高或會對我們的收入、毛利及利潤有不利影響。人行所頒佈的中國標準一年期貸款息率(此直接影響中國的商業銀行提供的物業按揭息率)於截至2006年、2007年及2008年12月31日分別為6.12%、7.47%及5.31%。

### 外匯風險

我們經營的業務全以人民幣計價。人民幣兌美元及其他貨幣的價值或會有變動，並受多項因素影響，其中包括中國的政治及經濟狀況。人民幣兌換外幣(包括美元及港元)以人行所定的匯率為基準。於2005年7月21日，中國政府改變其十年不變的人民幣與美元掛鈎的政策。新政策准予人民幣隨一籃子內若干外幣於控制下窄幅浮動。雖然國際上對人民幣重新定值普遍反應良好，但中國政府仍然受著進一步放寬貨幣政策的壓力，可能導致人民幣兌美元進一步以更大幅度升值。人民幣兌美元的波動可能會對我們的現金流量、收入、盈利及財政狀況構成不利影響。例如，若人民幣升值，我們將會就我們以非人民幣保存的銀行結餘及其他資產記錄外匯虧損。在全球發售後，我們亦可能會在是次發售所得款項用於中國業務之前，以港元及美元保存當中的重大份額。請參閱「風險因素 — 與中國相關的風險 — 人民幣匯率的波動可能對閣下的投資造成重大不利影響」。我們現時並無對沖外匯風險，但有意於日後如此行事。

### 通脹

中國近年並無出現重大通脹，因此，過去三年以來，通脹並未對本公司業務產生重大影響。根據中國國家統計局的資料，於2006年、2007年及2008年，中國的消費物價總指數分別為1.8%、4.8%及5.9%。

### 股息及股息政策

於公司法的規限下，我們可於股東大會上以任何貨幣宣派股息，惟此等股息不得超過董事會建議宣派的數額。董事會亦可不召開董事會在本公司的盈利狀況許可的情況下，不時向董事會分派有關中期股息。我們的公司章程規定可動用我們的利潤(已變現或未變現)或動用董事會認為不再需要的利潤中撥出的儲備宣派及派付股息。在通過普通決議案後，亦可動用公司法就此批准的股份溢價帳或其他基金或帳目宣派及派付股息。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，任何股份可以任何其他方式規定(i)一切股息須按派息股份的實繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份所繳付的股款，將不會被視為股份的實繳股款及(ii)一切股息須按就有關股份已實繳的款額及股份所派付的任何期間，按比例分配及派付。倘股東欠付本公司催繳股款或其他欠款，則董事可從本公司派發予彼的任何股息或本公司應付該股東的其他款項或與任何股份有關的其他款項中扣除欠付的全部數額(如有)。

此外，董事可酌情宣派股息，而實際宣派及支付的股息數額亦將視乎以下因素而定：

- 我們的整體業務狀況；
- 我們的財務業績；
- 我們的資本要求；
- 我們股東的權益；及
- 董事會可能認為有關的任何其他因素。

我們的董事日後有絕對酌情權宣派股息，並將根據每股股份基準以港元宣派股息(如有)，並以港元支付該等股息。任何財政年度的任何末期股息將須經由股東批准。

自本公司於2007年10月17日註冊成立以來，本公司並無派發任何股息。截至2007年及2008年12月31日止年度各年本公司的若干子公司已派付股息約人民幣1.0百萬元。該等股息乃透過我們的營運現金流派付。

### 可分派儲備

截至2009年6月30日，我們可供分派予本公司股東的儲備為人民幣743.7百萬元。

## 財務資料

### 截至2009年12月31日止年度利潤預測

下表所有統計數字乃假設超額配股權未獲行使而計算。

我們預測，在無不可預見情況下，並根據本招股說明書「附錄三 — 利潤預測」所載的基準及假設，我們的所有人於截至2009年12月31日止年度的應佔綜合利潤預測如下：

預測	
投資物業重估前本公司擁有人應佔利潤.....	不少於人民幣323百萬元
減：投資物業的重估虧損(扣除遞延稅項影響).....	人民幣3百萬元
本公司擁有人應佔利潤.....	不少於人民幣320百萬元

附註：

上述截至2009年12月31日止年度利潤預測的編製基準概要載於本招股說明書附錄三。

董事編製的本公司擁有人截至2009年12月31日止年度應佔預測綜合利潤乃基於本集團截至2009年6月30日止六個月的經審核業績及本集團截至2009年8月31日止兩個月的未經審核管理帳目。編撰該預測所依據的會計政策在所有重大方面均與本招股說明書附錄一會計師報告附註3所載本集團現時所採納者一致。

預測時所依據的呈報基準在各重大方面均與日期為2009年11月12日的會計師報告(全文載於本招股說明書「附錄一 — 會計師報告」)所載本公司目前採納的會計政策一致。

### 已竣工物業及預期於2009年竣工的在建物業

五個已竣工項目(即花港家園、深圳香年廣場、成都花郡、花樣城1期及大溪谷1.1期)及一個在建項目(即大溪谷1.2期)預期會於截至2009年12月31日止年度貢獻收益。大溪谷1.2期於2008年9月施工，並預期於2009年11月竣工。大溪谷1.2期預期包括54座樓高3至4層的物業，佔地盤面積約61,609平方米，規劃總建築面積約61,800平方米。本集團已就大溪谷1.2期取得土地使用權證、所需的建築工程施工許可證及預售許可證。最後一座物業已於2009年5月封頂，其室內裝飾亦於2009年8月完成。董事確認大溪谷1.2期的建築進度符合建築時間表，預期該項目可按原訂時間表竣工及交付買家。

### 敏感度分析

#### 目標平均售價的敏感度分析

下表說明截至2009年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤對自2009年9月1日至2009年12月31日所出售物業的目標平均售價的敏感度。

每平方米目標售價 變動百分比.....	-15%	-10%	-5%	+5%	+10%
對本公司擁有人應佔的 2009年目標利潤的影響 (人民幣千元).....	(15,828)	(10,011)	(4,750)	4,116	8,232

## 財務資料

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的目標平均售價上升10%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣328,232,000元，即較2009年本公司擁有人應佔的2009年目標利潤高2.6%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的目標平均售價上升5%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣324,116,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤高1.3%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的目標平均售價下跌5%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣315,250,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤低1.5%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的目標平均售價下跌10%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣309,989,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤低3.1%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的目標平均售價下跌15%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣304,172,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤低4.9%。

### 已出售及交付目標建築面積的敏感度分析

下表說明截至2009年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤對自2009年9月1日至2009年12月31日所出售及交付目標建築面積的敏感度。

已出售及交付目標建築面積			
變動百分比.....	-15%	-10%	-5%
對本公司擁有人應佔的2009年目標			
利潤的影響(人民幣千元).....	(3,890)	(2,593)	(1,297)

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的已出售及交付目標建築面積下跌5%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣318,703,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤低0.4%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的已出售及交付目標建築面積下跌10%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣317,407,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤低0.8%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的已出售及交付目標建築面積下跌15%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣316,110,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤低1.2%。



## 財務資料

### 投資物業公平值變動敏感度分析

下表說明截至2009年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤對截至2009年6月30日止年度的投資物業公允值增加／減少水平的敏感度。

於2009年6月30日的投資物業的 百分比變動.....	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%
對本公司擁有人應佔的2009年 目標利潤的影響 (人民幣千元).....	(33,338)	(22,225)	(11,113)	11,113	22,225	33,338

倘於2009年6月30日的投資物業公允值上升或下跌5%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將分別不低於人民幣331,113,000元或人民幣308,887,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤高或低3.5%。

倘於2009年6月30日的投資物業公允值上升或下跌10%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將分別不低於人民幣342,225,000元或人民幣297,775,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤高或低6.9%。

倘於2009年6月30日的投資物業公允值上升或下跌15%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將分別不低於人民幣353,338,000元或人民幣286,662,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤高或低10.4%。

上述說明僅供參考，任何變動均可能超出舉例範圍。上述敏感度分析並未涵蓋所有情況。儘管本公司已就利潤預測對截至2009年12月31日止年度的目標平均售價、已出售及交付建築面積以及投資物業公平值變動作出本公司認為最佳的估計，惟相關時間的平均售價、已出售及交付建築面積以及投資物業公平值變動可能會與本公司的估計有重大出入，且取決於市場狀況及其他超越本公司控制範圍的因素。

### 並無重大不利變動

董事確認，我們的財務或貿易狀況自本招股說明書附錄一「會計師報告」所載的2009年6月30日(即我們最近期的財務業績編製日期)起並無重大不利變動。

### 根據上市規則規定須作出的披露

我們確認，截至最後實際可行日期，除「債務、或然負債及資本開支」一節所述的30百萬美元貸款融資外，我們並不知悉有任何可能須根據上市規則第13.13至13.19條作出披露的情況。

## 財務資料

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為根據下文所載附註編製的本公司未經審核備考經調整有形資產淨值報表，以闡述倘全球發售已於2009年6月30日進行所帶來的影響。本未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，而基於其假設性質使然，未必能夠真實反映若全球發售已於2009年6月30日或任何未來日期完成後我們的財務狀況。

	截至2009年 6月30日		本公司 所有人應佔		本公司 所有人應佔	
	本公司 經審核 綜合有形 資產淨值 <sup>(1)</sup>	來自 全球發售 估計所得 款項淨額 <sup>(2)</sup>	本公司 未經 審核備考 經調整有形 資產淨值	本公司 未經 審核備考 經調整有形 資產淨值	本公司 所有人應佔每股 未經審核備考經調整 有形資產淨值 <sup>(3) (4) (5)</sup>	
	(人民幣千元)			人民幣	港元	
按發售價每股1.75港元 . . . . .	1,381,097	1,734,339	3,115,436	0.64	0.73	
按發售價每股2.20港元 . . . . .	1,381,097	2,199,124	3,580,221	0.74	0.84	

附註：

- (1) 截至2009年6月30日，本公司所有人的應佔未經調整經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自「附錄一 — 會計師報告」，且經列入投資聯營公司成本的商譽人民幣517,000元的調整。
- (2) 來自全球發售的估計所得款項淨額乃根據1,215,000,000股新股份，按分別為每股發售股份人民幣1.75元及人民幣2.20元的指標發售價計算，並已扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支（不計及超額配股權獲行使而可能發行的股份）。
- (3) 本公司所有者截至2009年6月30日的應佔每股未經審核備考有形資產淨值乃根據緊隨完成全球發售後預期已發行4,860,000,000股股份而計算，概不計及任何根據超額配股權之行使而可能發行之股份。
- (4) 本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整有形資產淨值以人民幣0.8810元兌1港元的匯率及於2009年11月6日的中國中央銀行現行匯率換算為港元。概無作出聲明指該等人民幣金額已經、可能已經或可能以該匯率換算為港元（反之亦然）。
- (5) 比較本招股說明書附錄四所載本集團物業權益估值人民幣15,181.7百萬元及該等物業（包括持作自用樓宇、待售物業、投資物業及預付租賃款項）於2009年9月30日的未經審核帳面淨值人民幣5,072.3百萬元後，估值盈餘淨值約為人民幣10,109.4百萬元，有關數額並無計入上述本公司所有者截至2009年6月30日的應佔有形資產淨值。本集團的財務報表並不包括本集團物業權益的重估。若本集團的財務報表須計入重估盈餘，將錄得該年度約人民幣2.4百萬元的額外折舊開支。

## 未來計劃及所得款項用途

### 未來計劃

我們的未來計劃的詳情請見「我們的業務 — 業務策略」。

### 所得款項用途

我們估計，扣除包銷費、佣金及我們就全球發售應付的估計開支後，並假設超額配股權未獲行使，我們將收取的全球發售所得款項淨額約為2,210百萬港元（假設每股發售價為1.98港元，即估計發售價範圍的中位數）。

我們擬將全球發售所得款項淨額用於以下用途：

- 約55%，或約1,215百萬港元用於收購額外土地儲備，包括擬以約人民幣300百萬元收購我們的深圳美年廣場的業權。請見「我們的業務 — 我們的物業開發項目 — 珠江三角洲地區 — 深圳 — 深圳美年廣場」。我們或會將全球發售所得款項淨額用於收購我們的潛在新物業開發項目地盤或其他我們日後或會確認的物業開發機會。請見「我們的業務 — 我們的物業開發項目 — 潛在新的物業開發項目」；
- 約35%，或約774百萬港元用於為我們的現有項目的開發融資提供資金，其中約182百萬港元用於美年國際廣場的第1.1期至1.3期、約182百萬港元用於大溪谷的其他分期、約91百萬港元用於惠州碧雲天、約91百萬港元東莞君山、約91百萬港元用於成都君山及約137百萬港元用於成都香年廣場；
- 約10%，或約221百萬港元作用於一般營運資金用途。

倘發售價以指示發售價範圍的上限定價，則全球發售所得款項淨額將約達2,468百萬港元（假設每股發售價為2.20港元及超額配股權未獲行使）。倘發售價以指示發售價範圍的下限定價，則全球發售所得款項淨額將約為1,941百萬港元（假設每股發售價為1.75港元及超額配股權未獲行使）。我們將按比例分配所得款項淨額予上述各項用途。

倘超額配股權獲悉數行使，我們估計將額外獲得所得款項淨額約244百萬港元（假設每股發售價為1.75港元）至307百萬港元（假設每股發售價為2.20港元）。我們擬按上述相同的方式及相同的比例使用額外所得款項淨額。

倘全球發售的所得款項淨額並非即時用作以上用途，及倘受相關法例及規例許可，我們擬將所得款項淨額以本公司或其全資子公司名義作為短期存款及／或貨幣市場工具。

經扣除包銷費、佣金及售股股東就全球發售應付的估計開支，並假設超額配股權未獲行使，我們估計應付售股股東的全球發售所得款項淨額將約為412百萬港元（假設每股發售價為1.75港元）至519百萬港元（假設每股發售價為2.20港元）。倘超額配股權獲悉數行使，

## 未來計劃及所得款項用途

售股股東將獲得額外所得款項淨額約62百萬港元(假設每股發售價為1.75港元)至78百萬港元(假設每股發售價為2.20港元)。我們將不會收取售股股東出售股份的任何全球發售所得款項淨額)。

倘上述建議所得款項用途出現任何重大變動，我們將另行刊發公佈告知。

為了順利把全球發售所得款項滙回中國，我們須遵守對中國外資房地產發展商實施的多項規例和法規以及監控措施，並須在有關當局辦妥所需的備案及登記手續。特別是，我們必須根據《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》及《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》，在商務部(或在適當情況下在商務部的地方分支)辦理備案手續和徵求批准。此外，按照外匯管理局於2008年8月頒佈的《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》，除中國法律或條例允許者外，從外幣資本金兌換的人民幣資本金並不能用作本地股權投資或收購。我們將遵從一切有關滙款的相關法例和規定。有關進一步資料，請參閱「風險因素 — 與我們行業相關的風險 — 中國政府對國內房地產開發商接收境外資金的能力加以限制，可能會延遲或阻礙我們將本次發行籌得的資金用於國內業務，並由此對我們的資金流動性、我們為業務提供資金及拓展業務的能力造成重大負面影響」及本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述 — I.中國房地產業相關的法律監管 — B.外商投資的房地產企業」。

## 關 連 交 易

### 我們控股股東的持續關連交易概要

我們已訂立以下協定，該等協定於上市日期後仍將持續，因此構成上市規則項下的關連交易。下表概述該等關連交易。

交易	關連關係	關連 交易的性質	提供的 貨物／服務	截至 12月31日止年度 年度上限	協議的有效期
花樣年集團 (中國) 向東莞左庭 右院提供的 貸款	向天津松江 (關連人士) 的聯營公司 提供的財務 資助	關連交易	向關連人士 的聯營公司 提供的貸款	連同利息金 額為人民幣 55,000,000元	於2006年 10月31日 訂立的協議及 直至達到指定 銷售目標為止
深圳花樣年 投資與喜福會 就位於深圳 趣園的會所 (101室) 訂立的 租賃協議	曾小姐為 一名董事及 我們的控股 股東之一， 並為關連方 的最終擁有 人之一	持續關連 交易	承租位於 深圳趣園的 社區會所 (101室)	2009年： 人民幣300,552元 2010年： 人民幣300,552元 2011年： 人民幣300,552元 2012年： 人民幣300,552元	自2008年 1月1日起 至2012年 12月31日止 有效
三角洲與 彩生活網絡 就三角洲海島 訂立的管理 服務協定	曾小姐為 一名董事及 我們的控股 股東之一， 並為關連方 的最終擁有 人之一	持續關連 交易	營運三角洲 的廣告、 顧問及管理 服務	2009年： 人民幣880,000元 2010年： 980,000港元	自2008年 1月1日起 至2010年 12月31日止 有效
深圳花樣年投資 與立方建築就 深圳花郡訂立 的設計協議	曾小姐為 一名董事及 我們的控股 股東之一， 並為關連方 的最終擁有 人	關連交易	與深圳花郡 有關的設計 服務	不適用	協議日期 2009年 5月5日至 項目結束止
僱員所授出的 抵押貸款的 擔保	若干董事及 我們的子公 司的董事的 財務助理	持續關連 交易	抵押擔保	少於上市規則第 14A章所指定的有 關百分比率0.1%	不適用

## 關連交易

上述持續關連交易及關連交易於上市日期後的詳情如下。彼等概不就上市規則受制於進一步公佈或豁免要求。

### 東莞左庭右院貸款

根據東莞左庭右院貸款協議，須提請注意的是，東莞左庭右院為因項目左庭右院建造而設立的一家項目公司。東莞左庭右院的註冊資本為人民幣18,000,000元。本集團其中一家全資擁有的子公司花樣年集團(中國)及深圳梅江南分別擁有其37.5%及餘下62.5%的股權。

東莞左庭右院為本公司子公司之一天津松江花樣年的主要股東 — 天津松江集團的聯營公司。

根據東莞左庭右院貸款協議及東莞左庭右院貸款轉讓協議，直至2006年8月20日，深圳天闊及深圳梅江南已分別提供東莞左庭右院花樣年貸款人民幣55,000,000元及東莞左庭右院梅江南貸款人民幣93,750,000元，以用作物業項目左庭右院建造及開發的營運資金。換而言之，東莞左庭右院各自的投資者大概按照彼等的注資比例已向東莞左庭右院提供貸款墊款，倘若為本公司的貸款，此略低於本公司按比例分配的權益股份。該兩筆貸款的本金均須於左庭右院項目將其90%建築面積出售後7日內(預期為2012年年底前後)予以償還。根據深圳花千里的確認，東莞左庭右院花樣年貸款的利息金額隨後釐定為人民幣14,338,800元，該款項須於上述項目竣工後15日內(預期為2011年前後)償還。我們的董事認為，東莞左庭右院貸款協議乃按日常商業條款而訂立。

由於東莞左庭右院花樣年貸款乃為本公司一家子公司主要股東之一的聯營公司的利益，且對價比率低於2.5%，有關貸款的提供乃構成了本公司的一項關連交易且已考慮在本招股說明書中予以披露，故根據上市規則無須作出進一步的公告與獨立董事批准要求。

### 喜福會租賃協議

深圳花樣年投資為本公司子公司。曾小姐為我們的執行董事兼我們的控股股東之一，故喜福會(由曾小姐最終擁有的公司，因此為其聯繫人)為本公司的關連人士。

喜福會於2008年8月31日與深圳花樣年投資訂立喜福會租賃協議，據此深圳花樣年投資(作為出租人)同意向喜福會(作為承租人)出租一家位於24層樓高住宅物業上，總建築面積約1,252.3平方米名為趣園的會所(101室)，自2008年1月1日起至2012年12月31日止為期五年。趣園位於中國廣東省深圳市福田區福華路及濱河路的交叉口處。喜福會每月須向深圳花樣年投資支付租金人民幣25,046元(不包括管理費及水電費)。該喜福會租賃協議是按公平合理條款及根據簽訂喜福會租賃協議之時的市值訂立。

喜福會租賃協議將於2012年12月31日到期。到期之後，我們將根據上市規則第14A章的適用規定。

## 關連交易

截至2008年12月31日止年度，喜福會每年向深圳花樣年投資支付的年度租金為人民幣300,552元，佔本集團收入總額的0.026%。

由於每年應付的款項低於1百萬港元，構成本公司的持續關連交易，而根據上市規則，本公司毋須作出進一步公佈，亦毋須遵從獨立股東的批准要求。

### 三角洲海島管理服務協定

彩生活網絡為本公司的子公司。由於曾小姐為我們的董事兼我們的控股股東之一，故三角洲(由曾小姐最終擁有的公司，因此為其聯繫人)為本公司的關連人士。

三角洲與彩生活網絡於2008年1月1日訂立三角洲海島管理服務協定，據此，彩生活網絡同意就三角洲海島的營運向三角洲提供若干廣告、諮詢及管理服務。彩生活網絡所協定的向三角洲支付的管理費金額乃按三角洲目標現金流量金額的10%(經扣除一切成本、費用及稅項)計算。一旦三角洲的目標現金流量淨額於截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度各年達致人民幣1百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣1.4百萬元，則應付10%的目標現金流量的管理費予彩生活網絡，且無論如何，管理費的年金分別不得超過780,000港元、880,000港元及980,000港元。倘上述年度目標現金流量於特定年度並未實現，則三角洲隨後須就各自年度向彩生活網絡支付一筆為數等於300,000港元的管理費。於截至2008年12月31日止期間，三角洲並未預計盈利，因此管理費乃按現金流量基準協商釐定，本公司認為符合其利益。

三角洲海島管理服務協定將於2010年12月31日終止。此後，我們須遵守上市規則第14A章項下的適用規定。

截至2008年12月31日止年度，彩生活網絡向三角洲提供該等管理服務計為約人民幣400,000元，佔本集團所有收入的0.034%。

我們的董事估計根據三角洲海島管理服務協定，彩生活網絡於截至2009年及2010年12月31日止年度各年向三角洲提供管理服務的收費上限分別不會多於880,000港元及980,000港元。

鑒於根據三角洲海島管理服務協定的設計服務各年度金額的百分比率(利潤率以外)少於0.1%，故彩生活網絡提供管理服務構成本公司的持續關連交易，根據上市規則獲豁免遵守申報、公告及經獨立股東批准的規定。

### 立方建築設計協議

深圳花樣年投資為我們的子公司。由於曾小姐為本公司執行董事及控股股東，故立方建築(由曾小姐最終擁有的公司，因此為其聯繫人)為本公司的關連人士。

立方建築於2009年5月15日與深圳花樣年投資訂立立方建築設計協議，據此立方建築已同意就深圳花郡住宅區項目的開發向深圳花樣年投資提供建築設計服務。深圳花樣年投

## 關 連 交 易

資同意向立方設計支付人民幣180,000元的設計服務費，將以分期付款的形式支付。立方建築設計協議乃經公平協商並參考市值後釐定。

立方建築設計協議將於深圳花樣年投資的工程師確認有關設計後終止。

由於立方建築提供的服務以項目計算，故就本集團與立方建築間的未來交易須遵守上市規則第14A章的規定。

### 僱員所授出抵押貸款的擔保

截至最後實際可行日期，我們已出售物業予本集團的僱員(包括我們的董事及我們子公司的若干董事)。除依照適用的政策向本集團所有僱員提供不到4%的折扣以外，該等銷售乃按一般商業條款作出。為配合行業慣例，本公司為向我們物業的買家授出按揭融資的銀行提供擔保。於我們的關連方自我們購買物業及我們截至最後實際可行日期已為彼等的按揭提供擔保的若干情況下，就每名關連方的擔保金額不超過上市規則第14A章規定的0.1%比率。於上市日期後，任何該等新交易均須遵守與關連交易有關的上市規則的披露規定及其他規定。

### 過往與關連方進行的交易

於往績記錄期間，我們進行多項關連方交易，載於本招股說明書附錄一「關連方交易」一節。董事認為該等交易均在本公司日常及一般業務中(惟下文所述出售物業除外)按一般商業條款進行。於2008年3月，我們以對價9.6百萬港元(或人民幣8.4百萬元)向曾小姐出售一項香港住宅物業，該價格乃收購成本。由於我們的主要業務並非投資於香港之私人住宅物業，該個僅供我們董事使用的香港物業已轉讓予曾小姐。其他子公司於往績記錄期間向關連方作出之轉讓並不視為我們的主要業務。大部分有關公司於出售前的財政年度錄得邊際虧損。

於2009年10月12日或前後，花樣年集團(中國)與我們的聯繫人北京同路天地訂立一項廣告協議，該協議與在鳳凰衛視控股有限公司經營的鳳凰衛視中文臺及資訊臺投放的廣告有關。北京同路天地由深圳天闊間接擁有51%權益，餘下49%權益由曾小姐的母親呂磷持有。北京同路天地所提供的服務是一次性的，將於上市前終止。董事認為，該等服務乃按一般商業條款提供。於上市日期後，本集團與北京同路天地之間的任何新交易將須遵守與關連交易有關的上市規則的披露規定及其他規定。



### 中國房地產行業的監管概覽

中國房地產的改革在90年代開展。在此之前，中國政府為其居於城市的人口提供房屋。中國政府擁有，並負責所有中國房地產的開發。於90年代，中國房地產及房屋領域開始步入市場機制。以下概述各時期的重要房屋改革：

- 1988年 中國政府更改中國憲法，容許轉讓國有土地使用權
- 1991年 公共房屋開始在大城市銷售
- 1994年 中國政府實施進一步改革並成立僱主／僱員住房公積金
- 1995年 中國政府頒佈關於銷售及預售物業的法規，因而設立監管物業銷售的框架
- 1998年 中國政府廢除國家分配房屋政策  
廣東省政府頒佈管理廣東省商品房物業預售的法規
- 1999年 中國政府延長按揭年期上限至30年  
中國政府把按揭融資上限由70%增至80%  
中國政府為房地產二手市場的銷售制定正式程式  
國政府頒佈閒置土地處置辦法
- 2000年 中國政府頒佈法規，使建築工程項目的品質標準化，設立管理建築工程質素的架構
- 2001年 中國政府頒佈關於商品房物業銷售的法規
- 2002年 中國政府頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》  
中國政府廢除中國本地和海外家居購房者的雙重機制
- 2003年 中國政府頒佈規則加強管制物業貸款，以減低有關該等貸款的信用及系統性風險  
國務院頒佈《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》
- 2004年 中國銀監會頒佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，以進一步加強商業銀行的風險管理，收緊監管抵押貸款法規及限制批准大規模新開發區  
國務院頒佈通知，要求房地產開發商須以資本金撥付任何物業開發擬定總資本開支至少35%而非20%
- 2005年 頒佈一項通知要求市級政府及有關部門遏抑售價的急升，保持物業市場穩健發展  
制定遏抑地區市場投機活動的措施，包括提高最低首付款至購買價30%、取消住宅房優惠按揭利率、設定個人按揭貸款每月還款限額、購入後兩年內銷售徵收5%營業稅，以及禁止轉售未建成的物業

## 監管概覽

嚴格執行一下政策：對一年或以上未開發土地徵收閒置費、取消兩年或以上閒置土地的土地使用權、叫停或取消不符合規劃許可的項目。

2006年 中國政府制定措施以緩和急升的經濟增長，特別是包括房地產市場的高增長類別

國務院及有關政府部門公佈政策公告，旨在遏制高檔住宅物業市場的急速增長，並刺激可負擔的大眾住宅物業市場的增長

自2006年5月30日起，銀行不得向資本基金總額少於擬進行的發展項目投資總額35%的物業開發商提供貸款

國土資源局於2006年5月30日起實施高檔住宅物業開發的土地供應限制

調整住房供應架構及抑制房價飆升的其他措施包括：(1)規定建築面積少於90平方米的住宅須佔開發及建設總建築面積的70%以上；(2)就出售購買後持有少於五年的住宅徵收5%營業稅

2007年 稅務總局實施旨在加強徵收土地增值稅的措施，由2007年2月1日起生效

於2007年6月1日或以後取得地方商務部機關批准證書且通過中央商務部備案的任何外商投資房地產企業(包括新設和增資)，各地方外匯管理局不再辦理任何外債登記和外債結匯核准手續；於2007年6月1日或以後取得地方商務主管部門批准證書但未通過商務部備案的任何外商投資房地產企業，各分局不再辦理外匯登記(或登記變更)及資本項目結售匯手續

2008年 國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》，旨在促進集約用地的經濟用途

商務部授權省級商務主管部門負責有關項目的合法性、真確性及準確性獲批准後與外資投資房地產項目事宜有關的登記工作

商務部頒佈了《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，其中列出擬促進上述住宅房屋修建的若干政策，以鼓勵購買普通住宅商品房，並為房地產開發商處理千變萬化的市場環境提供支持

為應對全球金融及經濟危機，中國人民銀行頒佈一項通知，該通知的內容為將住宅物業買主的最低首付額下調至20%，並將此類購房的最低抵押貸款利率下調至基準利率的70%。

2009年 國務院將經濟適用房項目及普通商品房住宅項目所需的最低資本由35%降至20%，其他物業項目所需的最低資本則調至30%；在提供信貸融資服務時，金融機構應酌情決定是否授予貸款及貸款金額是否為國家規定的最低資本額

所有中國土地，視乎其所在位置，分為國家或集體所有。一般而言，城市或市鎮的市區的土地均為國有，而城市或市鎮的農村土地，除法律另有規定，均為集體所有。倘符合

## 監管概覽

公眾利益，國家有權根據法律收回土地。儘管中國的所有土地均由國家或集體所有，惟私人、企業及其他機構亦容許持有、租賃及開發彼等獲授土地使用權的土地。

### 國家法例

根據國務院於1990年5月19日頒佈並施行的《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》(「出讓和轉讓暫行條例」)，土地使用者應向國家支付土地出讓金，作為在若干期間獲授土地使用權的對價，在使用期內，該土地使用者可轉讓、租賃、抵押或以其他商業方式利用該土地使用權。

### 出讓

根據中國法律，國家可向使用者授出土地使用權，使其在特定期間，擁有一幅土地的獨有權利，作特定用途，惟須受其他可能規定的條款及條件限制。除非法律另有規定，否則根據出讓和轉讓暫行條例，所有本地及外資企業均獲許取得土地使用權。授出土地使用權時，須支付土地出讓金。如下表所載，土地使用權的最長期限視乎土地用途而定：

土地用途	最長期限
商業、辦公、旅遊、娛樂.....	40
民用住宅.....	70
工業.....	50
教育、科學、文化、健康及體育.....	50
綜合及其他.....	50

根據中國法律，可透過四種方法出讓土地使用權，即協議、招標、拍賣或掛牌出讓。進一步詳情見本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述 — D.房地產開發項目 — (i)物業開發土地」。

倘土地使用權以招標、拍賣或掛牌出讓形式出讓，地方土地機關將發出公告，列明使用土地的地點、面積及用途，以及初步掛牌價、投標期間，以及擬出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權將出讓予出價最高者，惟須符合有關條款及條件。中標者隨後將與地方土地機關訂立出讓合約，並須於指定期間支付有關土地出讓金。

於簽訂土地出讓合約後，承授人須根據合約條款支付土地出讓金，而合約將在有關地方國土局登記，以待發出國有土地使用權證。承授人可於出讓期屆滿後申請續期，待有關地方土地機關批准後，將訂立新合約以續訂土地出讓，屆時須支付土地出讓金。倘出讓年期不予重續，土地使用權及任何建於該土地之上的大廈的所有權將無償歸還國家。

為控制及方便獲取土地使用權的程式，多個地方政府已就國有土地使用權出讓合同訂立標準條文。有關條文一般包括的條款，計有土地用途、土地出讓金及支付形式、建築限制，包括地盤覆蓋率、總建築面積及高度限制、興建公共設施、呈交樓宇規劃及批文、建築動工及完竣工的最後限期、城市規劃規定、在支付土地出讓金及完成所規定的發展前對轉讓的限制以及違約的責任。土地使用者於簽訂土地出讓合同後要求更改土地特定用途的

任何要求，須獲有關土地機關及有關城市規劃部門批准。獲得批准後須簽訂新土地出讓合同，並調整土地出讓金以反映該土地的新用途的價值。登記程式必須隨後立即進行。

### 轉讓及租賃

於國家授出某一特定地塊的土地使用權後，除非已施加任何限制，否則獲授土地使用權的一方可轉讓、租賃或抵押該土地使用權，年期以不多於其獲授的年期為限。轉讓及租賃的分別是，轉讓涉及出讓人在該土地使用權歸屬於出讓人的期間內，將該土地使用權歸授讓人。另一方面，租賃並不涉及出租人將該權利轉讓予承租人。此外，租賃與轉讓不同，租賃並不涉及支付土地出讓金，而是一般須於租賃期間支付租金。倘未能遵守所述期間的規定、土地出讓合同的投資開發及土地使用的條件，則土地使用權不得轉讓、租賃或抵押。

根據全國人民代表大會常務委員會頒佈的中華人民共和國城市房地產管理法（「城市房地產法」）及建設部於1995年8月7日頒佈並於2007年8月修訂的城市房地產轉讓管理規定，房地產擁有人可出售、遺贈或以其他方式合法轉讓房地產予另一名人士或法律實體。當轉讓樓宇時，樓宇的所有權及樓宇所在的地盤的土地使用權均同時獲轉讓。轉讓雙方須簽訂書面房地產轉讓合約，並於執行轉讓合約90日內向於房地產所在地擁司法權的房地產管理機構登記轉讓。

根據城市房地產法第39條，倘土地使用權乃透過出讓方式購入，須符合下列條件後方可轉讓房產：(i)必須根據土地出讓合同全數支付出讓土地使用權的土地出讓金；(ii)必須已獲得土地使用權證；及(iii)必須根據土地出讓合同的條款對該土地進行投資或開發。就第(iii)項條件而言：(a)屬於房屋建設工程的，完成開發投資總額的25%以上；及(b)屬於成片開發土地的，形成工業用地或者其他建設用地條件。

所有土地使用權的轉讓及抵押，必須以書面合同為憑，而有關的書面合同必須在有關地方土地機關登記。轉讓土地使用權時，涉及原由國家授出的土地使用權的合同所載的所有權利及責任，將被視作該項轉讓的條款及條件的一部分。根據全國人民代表大會常務委員會於1994年7月5日頒佈，並於2007年8月修訂的城市房地產法第38條，不得轉讓並未登記且並未根據法律獲取業權證書的房地產。根據建設部於1995年5月9日頒佈並於1995年6月1日生效的《城市房屋租賃管理辦法》，樓宇租賃的各方須訂立書面租賃合同。

### 終止

土地使用權的出讓於有關土地出讓合同所列明的出讓年期屆滿並國家收回有關權利後終止。

## 監管概覽

國家一般不會在出讓年期屆滿前撤回土地使用權的出讓。倘國家基於若干特別理由(例如公眾利益)撤回出讓，則須向土地使用者提供恰當的賠償。

土地使用者可申請重續土地使用權，倘申請獲批，土地使用者須訂立新土地出讓合同，支付土地出讓金，以及就重續出讓進行妥善登記。

### 業權文件

中國的房地產物業須進行兩項登記：土地登記及房產登記。土地登記經當地政府向土地使用者發出土地使用權證而確認。此為土地使用者獲得可轉讓、抵押或租賃土地使用權的憑證。房產登記經向擁有人發出房屋所有權證而確認。此為擁有人獲得有關在一幅土地上興建的大樓的房屋所有權的憑證。根據全國人民代表大會常務委員會於1986年6月25日頒佈並於2004年8月28日修訂的《中華人民共和國土地管理法》(「土地法」)及建設部於2008年2月15日頒佈，並自2008年7月1日起實施的《房屋登記辦法》，所有正式登記的土地使用權及房屋所有權均獲法律保障。就該等登記制度而言，房地產及土地登記已在中國確立。在中國大部分城市，上述制度維持獨立。然而，在上海市、深圳市及廣州市，兩項制度已合併，並將發出單一綜合的房地產及土地使用權證，作為建於該幅土地上的房屋的土地使用權以及所有權的憑證。

### 房地產開發

#### 房地產開發的外商投資

根據商務部及發改委於2007年10月聯合修正並於2007年12月1日生效的《外商投資產業指導目錄》，對以下範疇的外商投資有所規限：開發整幅土地；高檔酒店、住宅、高級寫字樓、國際會議中心及大型主題公園的建設及經營；房地產二手市場買賣；及投資房地產中介或經紀公司。允許外商在與房地產開發有關的其他領域作出投資。

有意從事房地產開發及銷售的外商可以分別根據《中華人民共和國外資企業法》、《中華人民共和國中外合資經營企業法》或《中華人民共和國中外合作經營企業法》成立外商獨資企業、中外合營企業或中外合作企業。

#### 旨在規範外資進入房地產市場的新法規

由2006年7月起，多個部門實施一系列法規以加強及進一步監管外商直接投資房地產市場的批准、進入及行程程式。詳情見本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述—B.外商投資的房地產企業」。

### 房地產開發商

根據城市房地產法，房地產開發商指開發並出售房地產以賺取利潤的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》(「開發條例」)，從事房地產開

## 監管概覽

發的企業須符合以下要求：其註冊資本至少必須達人民幣1百萬元；聘任至少四名專業房地產／建築技術人員及至少兩名會計人員，各人員均須持有相關資歷證書。該開發條例亦訂明省、自治區、中央政府直轄市地方政府可根據當地情況，對房地產開發商的最低註冊資本及專業技術人員的人數或資質作出更嚴格的規定。有關廣東、深圳、四川、天津及宜興的詳情見本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述 — A.成立房地產開發企業」。

創辦人如欲成立房地產開發企業，須向縣級或以上工商行政管理局申請登記。房地產開發商亦須於獲發營業執照之日起計30日內，到房地產開發主管部門進行備案。

根據建設部於2000年3月29日頒佈並實施的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），房地產開發商須申請資質證書，未取得資質證書的企業不得從事房地產開發銷售業務。國務院轄下建設行政主管部門負責全國房地產開發商的資質管理工作；縣級或以上地方人民政府轄下房地產開發主管部門負責當地房地產開發商的資質管理工作。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。

### 用以開發房地產的土地

根據國務院於1998年12月頒佈的《中華人民共和國土地管理法實施條例》，國家調控土地用途、土地登記以及土地證書審批制度。倘獲批准的建設項目涉及使用國有土地，建設實體應首先向縣級或以上獲授權批准在建築土地上修建物業的土地管理機構提交有關法律及法規訂明的所需文件以申請批准建設土地。經地方土地管理機構審核後，申請須報同級政府，以待批准。倘佔用建設用途的土地涉及把耕地轉為建設用地，須進行特別審核及審批程式。

城市房地產法及開發法規均規定，除中國法律或國務院規定可採用劃撥方式取得的土地使有權外，房地產開發用地應以出讓方式取得。

在獲得土地使用權前，房地產開發商可就將予收購土地的建設項目計劃進行可行性研究。於就建設項目計劃進行可行性研究時，建設實體須根據國土資源部於1999年3月及2001年7月（於2004年及2008年修訂）所分別頒佈的《建設用地審查報批管理辦法》及《建設項目用地預審管理辦法》，向與項目審批機構相同級別的土地管理局作出有關地盤建設的初步申請。於接獲初步申請後，土地管理局須按照整體區域規劃及土地供應政策進行與建設項目

## 監管概覽

計劃有關的各項初步審批，並須出具項目用地的初步審批報告。初步審批報告此乃申請批准建設項目計劃的必需文件。隸屬有關縣市人民政府的土地管理局可與土地使用者簽訂土地使用權出讓合同，並向建設實體發出建設用地批准書。

《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規規範》規定，土地使用權競標涉及有關土地管理機關（「出讓人」）發出招標公告，邀請個人、法人或其他機構（不論是指定或其他情況）參與一項特定地塊的土地使用權投標。成功中標者根據投標結果而釐定。土地使用權拍賣指出讓人發出拍賣公告，而競投人可於指定時間及地點公開競投一幅土地。掛牌出讓指出讓人發出掛牌出讓公告，而根據掛牌公告，土地使用權的土地出讓條件將會在指定期間於指定土地交易場所掛牌。競買人根據出讓條件將其付款申請掛牌，成功競買人於有關掛牌期限截止時確定。根據國土資源部於1999年4月28日頒佈的《閒置土地處置辦法》，在城市規劃區範圍內，以授出方式取得土地使用權進行房地產開發的土地，超過出讓合同約定的動工開發日期滿1年未動工開發的，可以徵收相當於土地使用權出讓金20%以下的土地閒置費。滿2年未動工開發時，中國政府可以無償收回土地使用權；但是，因不可抗力或者政府、政府有關部門的行為或者動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延的除外。

### 項目規劃及預建

開發條例規定，房地產開發項目應當根據整體土地使用計劃、年度建設用地計劃及適用城市區域計劃及年度物業開發計劃進行。規劃控制機關根據有關規則批准的該等項目，亦須列入年度計劃固定資產投資。根據國務院於1995年5月發佈的《國務院關於嚴格控制高檔房地產開發項目的通知》，總建築面積超過100,000平方米、總投資額超過人民幣200百萬元的高檔房地產項目，或外商總投資達30百萬美元或以上的高檔房地產項目，其項目計劃及施工均須經國家發展計委（現稱為發改委）所批准。對於總建築面積多於20,000平方米但少於100,000平方米或總投資額多於人民幣30百萬元但少於人民幣200百萬元的高檔房地產項目，其項目計劃及施工須經相關省份、自治區、中央政府直轄市或獨立規劃市的發展計委所批准，並須向國家發展計委呈報。外商投資額超過100百萬美元的高檔房地產項目，則須經國務院根據國家發展計委的建議而予以批准。

根據建設部於1992年12月4日頒佈並於1993年1月1日實施的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，以及由建設部頒佈並於2002年12月26日實施的《建設部關於加強國有土地使用權出讓規劃管理的通知》，在簽訂土地使用權的轉讓合同後，房地產開發商須向市

## 監管概覽

規劃行政主管部門申請《建設用地規劃許可證》。房地產開發商取得《建設用地規劃許可證》後，須組織所需勘察、規劃及設計工作。當有關工作符合規劃及設計需求後，房地產開發商可向市規劃主管部門申領《建設工程規劃許可證》。

根據國務院於2001年6月13日頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》，房地產開發商在取得建設項目批准文件、建設用地規劃許可證、國有土地使用權批准文件後，須製備拆遷計劃及由金融機構出具的拆遷補償安置資金證明。其後須向向房地產所在地的市、縣人民政府（即有關市、區或縣國土資源和房屋管理局）申請房屋拆遷許可證。獲發批文及許可證後，房地產管理部門須向拆遷範圍內居民發佈拆遷公告。拆遷人當按照房屋拆遷許可證規定的拆遷範圍及期限進行拆遷。倘拆遷人在規定的拆遷期限內未完成拆遷，須在許可證屆滿十五日前向原審批部門（指地方政府）申請延期。

### 建設

房地產開發商取得建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證後，地盤可以動工。倘拆遷及安置現有大廈工作符合有關要求，且建設項目的資金到位，根據建設部於1999年10月15日頒佈並於2001年7月4日修訂及實施的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發商可向縣級或以上地方人民政府建設機關申請建築工程施工許可證。

### 竣工

根據開發條例、國務院於2000年1月30日頒佈的《建設工程質量管理條例》、建設部於2000年4月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》及建設部於2000年6月30日頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，於房地產開發項目竣工後，房地產開發商須向縣級或以上人民政府的房地產開發部門申請項目驗收。就住宅大樓或其他綜合大樓項目而言，整個項目竣工後須進行全面竣工驗收，倘該項目分階段開發，各階段完成後須進行全面驗收。房地產開發商須在通過竣工驗收後15日內，登記項目竣工驗收及認可，此後將編製竣工驗收報告並提交有關政府部門。

### 銷售及預售

根據建設部於2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日實施的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售及商品房現售。



## 監管概覽

### (a) 商品房預售許可證

根據建設部於1994年11月15日頒佈並於2001年8月15日及2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「《預售管理辦法》」)，商品房的預售須受牌照機制所限。房地產開發商擬在商品房落成前進行預售，須向有關市或縣房地產開發主管部門辦理所需預售登記以取得預售許可證。商品房於落成前須符合下列條件，方可進行預售：a)已支付全部土地使用權出讓金，並取得國有土地使用權證；b)已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；c)投入開發可予預售的商品房的資金達項目投資總額的25%或以上，並已確定施工進度及竣工交付日期；及d)預售已進行登記，並已取得商品房預售許可證。

有關廣東、深圳、四川及天津的詳情見本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述 — E.房地產轉讓及出售 — (ii)銷售商品房 — (a)商品房預售許可證」。

### (b) 預售商品房所得收入的監管

根據預售管理辦法，房地產開發商預售商品房所得收入須用於有關項目的工程建設。商品房預售款監管的具體辦法由房地產管理部門制定。

### (c) 商品房現售的銷售條件

根據預售管理辦法，商品房僅在下列先決條件達成後方可進行現售：a)房地產開發企業已取得法人營業執照及房地產開發商資質證書；b)企業須取得土地使用權證及其他與土地使用有關的批准文件；c)企業須取得建設工程規劃許可證及建設工程開工許可證；d)商品房已竣工及驗收；e)原居民於遷移後已獲妥善安置；f)已裝設供水、供電、供熱、供氣及通訊設施並可供使用，其他所需設施及公共設施已可供使用，或已確定建設及交付日期；g)已完成房地產管理方案。

現售商品房之前，房地產開發商須提交房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

### (d) 商品房轉讓的規例

根據開發法規及預售管理辦法，就預售任何商品房，開發商須與承購人簽訂商品房預售合同。自簽約之日起30日內，開發商須向有關房地產管理部門辦理商品房預售登記備案手續。

詳情見本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述 — E.房地產轉讓及出售 — (ii)銷售商品房 — (d)商品房買賣的規例」。

### 房地產的抵押

根據城市房地產法、全國人民代表大會常務委員會於1995年6月30日頒佈並於1995年10月1日實施的《中華人民共和國擔保法》、及建設部於1997年5月頒佈並於2001年8月15日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，以依法取得的房屋所有權來抵押的，該房屋所佔用的土地的土地使用權亦須同時抵押。以出讓方式取得的國有土地使用權來抵押的，該國有土地上的房屋須同時抵押。鄉鎮企業的土地使用權不得單獨抵押；然而，以鄉鎮企業所擁有的樓宇來抵押的，其樓宇所佔用範圍內的土地使用權須同時抵押。抵押人及承抵押人須簽訂書面抵押合同。簽訂房地產抵押合同後的30日內，抵押的訂約方應當到房地產所在地的房地產管理主管部門辦理房地產抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記之日起生效。以依法取得的房屋所有權證的房地產抵押，登記機構應當在原《房屋所有權證》上作他項權利記項，並向承抵押人發出《房屋他項權證》。以預售商品房或在建工程作抵押，登記機構須在抵押合同上作記錄。倘房地產在抵押期間竣工，訂約方須在獲取房地產的所有權證書後，重新辦理房地產抵押登記。

### 近期中國房地產市場的措施

過去幾年，物業開發商在中國物業市場大量投資，使憂慮市場若干部分開始過熱的關注增加。自2004年起，為減低中國經濟的增長率及達致平衡及持續經濟增長，中國中央政府已實行控制資金、信貸供應及固定資產投資的措施。中國中央政府亦採取措施，打擊住宅物業市場的投機活動，並增加中低收入家庭可承擔的住房供應，以切合該等家庭的需要。中國政府推出下列政策限制未來房地產開發，回應房地產投資增加規模及比率，該等政策包括：

- 允許銀行視乎各地區市況，設定按揭貸款限額，上限為購買價的80%；
- 借款人住房貸款的月房產支出與收入比控制在50%，月所有債務支出與收入比控制在55%；
- 房地產開發商須以資本金撥付任何物業開發擬定總資本開支至少35%而非20%；
- 把商業銀行須保留的法定存款準備金率由7%提高至14.5%，有效減少銀行可借出的貸款額；及
- 收緊監管抵押貸款法規及限制批准新開發區。

## 監管概覽

自2008年以來，中國中央政府已實施了一系列政策，擬加強並改善房地產市場的良性發展，尤其是開發並興建經濟適用房及普通商品房。該等政策包括：

- 將經濟適用房及普通商品房項目所需的最低資本由35%降至20%；將其他物業項目所需的最低資本降至30%；
- 允許金融機構酌情決定是否授出貸款，以及決定國家所調控的最低資本需求的金額；
- 允許人均建築面積小於當地平均水平的個人按與首次購房者類似的優惠貸款條款，購買第二套自住房；
- 自2008年11月1日起，就個人首次購買建築面積小於90平方米的普通住宅而言，將遞延稅率暫時降低至統一稅率1%；就出售或購買住宅物業的個人而言，將暫時免征印花稅及土地增值稅；
- 暫時推行與轉讓住宅物業有關的營業稅優惠政策，其有效期的截止時間為2009年12月31日；
- 為房地產開發商增加信貸融資服務及財政資助；
- 通過取消城市房產稅及對國內與外資企業及個人採納中華人民共和國房產稅暫行條例，統一房產稅。

詳情見本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述 — I.中國房地產行業相關的法律監督 F.房地產信貸 — K.穩定住房價格辦法」。

## 董事、高級管理層及僱員

### 董事

董事會負責且有一般權力管理及進行我們的業務。下表載列本公司董事會成員的若干資料：

<u>姓名</u>	<u>年齡</u>	<u>職位</u>
潘軍 .....	38	主席、執行董事兼首席執行官
曾寶寶 .....	38	執行董事
馮輝明 .....	38	執行董事
陳思翰 (ACCA, CPA) .....	36	執行董事、首席財務官兼公司秘書
何敏 .....	39	獨立非執行董事
廖長江太平紳士 .....	52	獨立非執行董事
黃明 .....	45	獨立非執行董事
許權 .....	67	獨立非執行董事

### 董事

#### 執行董事

**潘軍先生**，38歲，本公司董事會主席、執行董事及首席執行官，並分別為本公司薪酬委員會及提名委員會成員。彼於1999年加盟本集團並負責本集團項目的整體運作、制定我們的發展策略、監督計劃項目以及本集團的業務及營運管理。彼現時亦為花樣年集團(中國)總裁、星彥地產主席、深圳花樣年投資總經理及本集團多家子公司的董事。潘先生於中國房地產開發行業有逾13年經驗。於加入本集團之前，潘先生曾擔任世聯地產顧問(深圳)有限公司的項目經理、市場部經理、評估部門經理及總經理助理。潘先生於1992年獲得成都科技大學水利水電工程建築專業的學士學位，並持有清華大學高級工商管理碩士學位。彼亦為中國註冊物業估價師及深圳市不動產估價學會的會員。潘先生於2007年10月17日獲委聘為董事。

潘先生透過全資擁有的公司 Graceful Star 擁有 Fantasy Pearl(本公司的控股股東)20%的應佔權益。除上文所述外，潘先生概無擁有證券及期貨條例第XV部涵義所指的股份。除上文所披露者外，潘先生獨立於本公司的任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東，並與彼等概無關連。潘先生於過往三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他公眾公司中擔任董事職務。除上文披露者外，並無根據上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條而須予披露的任何其他資料，亦無就潘先生獲委聘為本公司執行董事而需提請股東注意的任何事項。

**曾寶寶小姐**，38歲，本公司執行董事。彼亦為本公司提名委員會主席。彼從1995年開始涉足中國地產行業，經歷了高層管理和自主創立企業並親自管理的13年歷程，彼於2001年被譽為「藝術地產掌門人」。於1994年至1996年，曾小姐曾經擔任深圳京基房地產開發有限公司總經理，負責地產項目的整體運營和公司管理。於1996年，曾小姐成立花樣年集團

## 董事、高級管理層及僱員

(中國)，陸續從事地產開發、物業管理、地產經紀代理等業務。從2006年起，曾小姐一直為花樣年集團(中國)及深圳花樣年投資之董事長。彼亦為本集團多家子公司的董事。彼為控股股東之一並為本公司最大股東。曾小姐目前在長江商學院攻讀高級工商管理碩士學位。曾小姐於2007年10月17日獲委聘為董事。

曾小姐透過 Ice Apex 實益擁有本公司3,174,795,000股股份。除上文所述外，曾小姐概無擁有證券及期貨條例第XV部涵義所指的股份。除上文所披露者外，曾小姐獨立於本公司的任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東，並與彼等概無關連。曾小姐於過往三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他公眾公司中擔任董事職務。除上文披露者外，並無根據上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條而須予披露的任何其他資料，亦無就曾小姐獲委聘為本公司執行董事而需提請股東注意的任何事項。

**馮輝明先生**，38歲，乃本公司的執行董事。彼亦為花樣年集團(中國)的副總裁及本集團多家子公司的董事。馮先生於2005年加盟本集團，出任深圳花樣年投資的副總經理，並主要負責本集團的投資管理。加入本集團之前，彼於2003年至2004年為佳兆業地產(深圳)有限公司投資部經理，後來更出任首席財務官，並於2004年至2005年出任蘇州市富銀投資發展有限公司的總經理。馮先生於1993年獲取東北林業大學林業經濟及管理學士學位，於1996年於中南財經大學取得經濟學碩士學位。馮先生於2008年11月4日獲委聘為董事。

馮先生概無擁有證券及期貨條例第XV部所界定的股份。除上文所披露者外，馮先生獨立於本公司的任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東，並與彼等概無關連。馮先生於過往三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他公眾公司中擔任董事職務。除上文披露者外，並無根據上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條而須予披露的任何其他資料，亦無就馮先生獲委聘為本公司執行董事而需提請股東注意的任何事項。

**陳思翰先生**(ACCA, CPA)，36歲，執行董事兼本集團首席財務官。陳先生於2008年3月加盟本集團，負責監管本集團的財務報告、公司財務、財政、稅務及其他相關財務事宜。彼乃香港會計師公會會計師及英國特許公認會計師公會資深會員。陳先生持有香港城市大學會計學文學士學位及香港理工大學企業金融學碩士學位。彼於會計財務管理領域擁有逾13年經驗，並為香港一家國際會計師事務所工作逾8年。彼目前在一家於聯交所主板上市的公司大中華實業控股有限公司(「大中華」)擔任非執行董事。自2005年7月18日至2008年10月12日期間，陳先生擔任大中華的執行董事。陳先生還在另一家於聯交所主板上市的公司中國礦業資源集團有限公司擔任獨立非執行董事，同時在兩家於聯交所創業板上市的公司富麗花·譜控股有限公司及年代國際控股有限公司擔任獨立非執行董事。陳先生於2008年11月4日獲委聘為董事。

## 董事、高級管理層及僱員

陳先生概無於證券及期貨條例第XV部所界定的股份中擁有權益。除上文所披露者外，陳先生獨立於本公司的任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東，並與彼等概無關連。陳先生於過往三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他公眾公司中擔任董事職務。除上文披露者外，並無根據上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條而須予披露的任何其他資料，亦無就陳先生獲委聘為本公司執行董事而需提請股東注意的任何事項。

### 獨立非執行董事

**何敏先生**，39歲，獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席，並分別為本公司薪酬委員會及提名委員會成員。何先生持有倫敦商學院頒授的金融學理學碩士學位，同時為特許財務分析師及執業會計師。何先生在私募基金投資方面積累逾13年經驗，一直負責項目發掘、評估和重組、代表談判、投資後監督和變現，且專注於香港及中國內地的相關業務。何先生於1997年8月加入里昂證券亞太恒富資本(香港)有限公司(「里昂證券」)，現時擔任里昂證券的中國增長及發展基金的董事總經理兼總裁。何先生曾擔任聯交所主板上市公司飛毛腿集團有限集團的非執行董事兼審核委員會成員，並擔任聯交所創業板上市公司上海棟華石油化工股份有限公司的非執行董事兼審核委員會成員，直至2009年10月。何先生於2009年10月12日獲委任為獨立非執行董事。

何先生概無於證券及期貨條例第XV部所界定的股份中擁有權益。除以上所述者外，何先生獨立於本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東，並與彼等概無關連。何先生並無在本公司或其子公司中擔任任何其他職務。除上文披露者外，何先生於過往三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他公眾公司中擔任董事職務。除以上所述者外，並無根據上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條而須予披露的任何其他資料，亦無就何先生獲委聘為本公司獨立非執行董事而需提請股東注意的任何事項。

**廖長江先生**，太平紳士，52歲，獨立非執行董事。彼亦分別為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。廖先生於2004年獲委任為太平紳士，彼亦為第十一屆中華人民共和國人民代表大會代表(代表香港)及第十一屆中國人民政治協商會議上海市委員會委員。在香港，廖先生為香港特別行政區政府中央政策組非全職顧問及香港學術及職業資歷評審委員會副主席。廖先生為上訴委員會(遊戲機中心)主席，亦為香港體育學院有限公司董事會的董事。彼亦在香港特別行政區政府設立的其他多個法定及顧問機構任職，並積極參加社區服務。廖先生畢業於倫敦大學學院，取得經濟學學士學位及法律碩士學位。廖先生於1984年取得英格蘭和威爾士大律師公會認可資格，自1985年以來一直在香港擔任執業律師。廖先生於1992年年取得新加坡最高法院認可的出庭辯護人及律師資格。廖先生於2009年10月12日獲委任為獨立非執行董事。

廖先生概無於證券及期貨條例第XV部所界定的股份中擁有權益。廖先生獨立於本公司的任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東，並與彼等概無關連。彼於本公司或其

## 董事、高級管理層及僱員

子公司均無持有任何職務。廖先生於過往三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他公眾公司中擔任董事職務。除上文披露者外，並無根據上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條而須予披露的任何其他資料，亦無就廖先生獲委聘為本公司獨立非執行董事而須提呈股東注意的任何事項。

**黃明**，45歲，獨立非執行董事。彼亦分別為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。彼自2005年7月起擔任康奈爾大學瓊森管理研究學院的金融學教授，並於2006年至2009年4月期間擔任上海財經大學經濟院校長。黃先生自1998年至2002年曾分別擔任斯坦福大學商學院金融學助理教授及金融學副教授。2004年至2005年期間以及自2008年以來，黃先生亦分別擔任長江商學院副院長、金融學訪問教授及金融學教授。黃先生於1985年畢業於北京大學物理系。隨後黃先生分別自康奈爾大學及斯坦福大學獲取物理學博士學位及商學博士學位。自2007年及2008年以來，黃先生分別於中國石油天然氣集團年金理事會及興業全球人壽基金管理有限公司擔任非執行董事。黃先生目前為《美國經濟評論》編輯委員會成員。黃先生於2009年10月12日獲委任為獨立非執行董事。

黃先生為英利新能源有限公司(該公司的證券已於紐約證券交易所上市)的獨立非執行董事，同時亦分別兼任該公司的審核委員會及薪酬委員會成員。廖先生概無擁有證券及期貨條例第XV部涵義所指的股份。黃先生並無於證券及期貨條例所界定的股份中擁有任何權益。除上文所披露者外，黃先生獨立於本公司的任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東，並與彼等概無關連。黃先生於本公司或其子公司均無持有任何職務。除上文所披露者外，黃先生於過往三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他公眾公司中擔任董事職務。除上文披露者外，並無根據上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條而須予披露的任何其他資料，亦無就黃先生獲委聘為本公司獨立非執行董事而須提呈股東注意的任何事項。

**許權先生**，67歲，獨立非執行董事。彼亦分別為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。許先生為合資格房地產高級工程師及房地產估值師。許先生1992年畢業於暨南大學，取得深圳房地產研究生。於1993年，許先生合資格成為房地產高級工程師。後來於1995年，彼取得廣東省房地產估價師學會個人會員的資格。自2003年起，許先生擔任深圳市房地產業協會的會長。許先生於2009年10月12日獲委任為獨立非執行董事。

許先生概無於證券及期貨條例第XV部所界定的股份中擁有權益。許先生獨立於本公司的任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東，並與彼等概無關連。許先生於本公司或其子公司均無持有任何職務。許先生於過往三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他公眾公司中擔任董事職務。除上文所披露者外，並無根據上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條而須予披露的任何其他資料，亦無就許先生獲聘為本公司獨立非執行董事而須提呈股東注意的任何事項。

### 高級管理層

**王亮先生**，40歲，花樣年集團(中國)首席財務官。王先生於2006年加盟本集團，主要負責本集團除香港地區外的財務報告、企業財務管理、稅務及其他相關財務事宜。加入本集團之前，彼於2005年至2006年為香港華孚集團的財務管理部部長，並為該公司旗下一家子公司的財務管理部總經理，於2005年於深圳市飛尚實業發展(集團)有限公司財務管理部擔任總經理助理，及於1994年至2001年擔任深圳南方中集集裝箱製造有限公司財務部副經理。於1992年，王先生於揚州師範學院取得商務經濟學學士學位。

**唐學斌先生**，41歲，花樣年物業管理公司總經理，於2002年加入本集團，負責花樣年物業管理公司的營運。加入本集團之前，於1997年至2001年期間，他曾擔任中海物業管理有限公司的副總經理。唐先生於1993年於同濟大學修畢工業電氣自動化學士學位。唐先生目前正在中歐國際工商學院攻讀高級工商管理碩士學位。

**路瑩女士**，54歲，星彥地產總經理。路女士2002加入本集團，負責星彥地產的營運事宜。加入本集團之前，彼於1997年至2002年乃深圳中原物業顧問有限公司的營運總監。路女士於1980年取得吉林大學計算機科學學士學位。路女士目前正在中歐國際工商學院攻讀高級工商管理碩士學位。

**劉宗保先生**，40歲，成都通和總經理。劉先生於2005年加盟本集團，負責成都通和的營運。於加盟本集團之前，彼於2004年至2005年為深圳市中聯房地產企業發展有限公司的副總經理，於2001年至2003年為深圳市星河房地產開發公司營銷策劃部經理。劉先生於1991年取得東南大學建築管理工程專業的學士學位。

**金江林先生**，44歲，東莞花樣年總經理。金先生於2001年加盟本集團，現時負責東莞花樣年的營運。於2001年至2006年期間，他曾擔任深圳花樣年投資工程部經理、商務部經理及總經理助理職位。於加盟本集團之前，彼於1993年至2001年為深圳市華西建設監理有限公司總監。金先生於1987年自江西工業大學取得水力水電工程專業的學士學位。

**宋湘梅女士**，39歲，成都生態旅遊總經理。彼現時亦為深圳花樣年投資營運總監及成都花樣年副總經理。宋女士於2001年加盟本集團，主要負責成都生態旅遊的營運。於加盟本集團之前，彼由1996年至2001年擔任成都信德實業有限公司銷售部主管及發展部經理；由1992年至1996年曾為成都無縫鋼管廠設備設計研究所(現稱為成都攀成鋼冶金工程技術有限公司)設計師。於1992年，宋女士取得成都科技大學土木工程專業的學士學位。宋女士目前正在清華大學攻讀高級工商管理碩士學位。



## 董事、高級管理層及僱員

馮哲先生，39歲，於2008年加入本集團，擔任花樣年集團(中國)的副總裁兼深圳花樣年投資的常務副總經理，於2009年3月被重新委任為天津松江花樣年的總經理。加入本集團之前，彼於2002年至2007年為北京正略鈞策管理諮詢有限公司合夥人，於2001年至2002年為北京良業照明工程有限公司副總裁，及於1993年至2001年為中國建築設計研究院的工程師。馮先生於1993年取得同濟大學工業電氣自動化專業的學士學位，並於2002年取得中國人民大學商學院碩士學位。

陳耕先生，39歲，深圳花樣年投資的營運經理。陳先生於2001年加入本集團，目前負責深圳花樣年投資的營運。自2001年至2008年期間，彼曾擔任成都通和的商務部經理、總經理助理及副總經理，並自2008年至2009年期間擔任深圳花樣年投資工程商務總監。於加盟本集團之前，彼曾由1992年至2001年在四川省水利水電勘測設計研究院擔任工程師。陳先生於1992年在成都科技大學獲得水利水電工程建築專業的學士學位。

### 合資格會計師及公司秘書

陳思翰先生，ACCA, CPA，36歲，於2008年3月加盟本集團，擔任首席財務官，同時擔任本集團的全職合資格會計師兼公司秘書。有關陳先生的資歷詳情，請參閱本節上文「董事」一段。

### 董事委員會

#### 審核委員會

本公司於2009年10月12日成立審核委員會，並遵照上市規則制訂書面權責範圍。審核委員會的主要職責為(其中包括)審閱及監督本公司的財務申報及內部監控程序。

審核委員會包括四名成員，即何敏先生、廖長江先生，太平紳士、黃明先生及許權先生。彼等均為獨立非執行董事。何敏先生為審核委員會主席。

#### 薪酬委員會

本公司於2009年10月12日成立薪酬委員會，並遵照上市規則制訂書面權責範圍。薪酬委員會的主要職責為評估首席執行官及其他執行董事的薪酬，並向本公司董事會提供推薦意見。此外，薪酬委員會檢討本公司高層管理人員表現，並決定彼等的薪酬結構。

薪酬委員會包括五名成員，即黃明先生、何敏先生、廖長江先生，太平紳士、許權先生及潘軍先生。黃明先生為薪酬委員會主席。

#### 提名委員會

本公司於2009年10月12日成立提名委員會，並遵照上市規則制訂書面權責範圍。提名委員會的主要職責為負責向本公司董事會推薦人選填補董事會空缺。

## 董事、高級管理層及僱員

提名委員會包括六名成員，即曾寶寶小姐、何敏先生、廖長江先生、黃明先生、許權先生及潘軍先生。曾寶寶小姐為提名委員會主席。

### 董事及高級管理層薪酬

本集團的薪酬政策乃根據個別僱員的資歷、經驗及表現釐定，並定期檢討。上市日期後將會採納相同政策。

本公司於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月向本公司的前任或現任董事支付的薪酬總額(包括任何薪金、袍金、酌情花紅及其他津貼及福利)分別約為人民幣2,443,000元、人民幣3,206,000元、人民幣4,673,000元及人民幣2,413,000元。

截至2006年及2007年12月31日止兩個年度，本集團薪酬最高的五名人士包括兩名董事，截至2008年12月31日止年度及截至2008年6月30日止六個月薪酬最高的五名人士包括三名董事，而截至2009年6月30日止六個月薪酬最高的五名人士則包括四名董事。截至2006年及2007年12月31日止兩個年度、截至2008年12月31日止年度及截至2008年6月30日止六個月、以及截至2009年6月30日止六個月，分別就餘下三名、餘下兩名及餘下一名人士的袍金、薪金、酌情花紅及退休福利供款計劃的總額分別約為人民幣2,079,000元、人民幣2,298,000元、人民幣2,236,000元及人民幣630,000元。

除上文所述者外，就截至2006、2007及2008年12月31日止三個年度，以及截至2009年6月30日止六個月，本公司或其任何子公司向本公司董事或本集團薪酬最高的五名人士並無任何其他已經支付或應付的款項。估計根據當前生效的協議，董事於截至2009年12月31日止年度將有權獲取的薪酬及福利(不計及應付執行董事的酌情花紅)預期約為人民幣5.0百萬元。

### 董事服務合約的詳情

有關本公司與本公司董事各自簽訂的服務合約詳情，乃於本招股說明書附錄八「法定及一般資料—D.其他資料—3.董事服務合約」一節概述。

### 僱員

截至2009年9月30日，本集團有2,893名全職僱員。截至該日僱員按職能劃分的明細如下：

	截至2009年9月30日				總計
	物業開發	物業代理服務	物業經營服務	酒店服務	
管理 .....	32	4	15	1	52
行政 .....	69	45	18	—	132
財務 .....	56	8	16	—	80
人力資源 .....	15	4	8	—	27
工程 .....	207	—	56	—	263
銷售及營銷 .....	66	27	11	—	104
代理 .....	—	325	—	—	325
物業管理 .....	8	—	1,882	20	1,910
總計 .....	453	413	2,006	21	2,893

## 董事、高級管理層及僱員

本集團與僱員並無出現嚴重問題，或因勞資糾紛導致業務中斷，或於招聘及挽留富經驗僱員時遇到困難。董事認為本集團與其僱員的關係良好。

### 合規顧問

此外，我們將按照上市規則第3A.19條規定委任博大資本國際有限公司為合規顧問。另根據上市規則第3A.23條，合規顧問會就以下情況向我們提供意見：

- 刊發任何監管公佈、通函或財務報告之前；
- 倘計劃進行某項交易(包括股份發行及股份購回)，而該項交易可能屬於須予公佈交易或關連交易；
- 倘我們擬以有別於本招股說明書所詳列的方式運用全球發售所得的資金，或倘我們的業務活動、發展情況或業績偏離本招股說明書所述的預測、估計或其他資料；及
- 倘聯交所就我們不尋常的股價或股份交投量變動向本公司提出查詢。

有關委聘年期由上市日期起至我們於上市日期後發佈首個完整財政年度的財務業績之日止，並可於雙方協定情況下延期。

### 留駐香港的管理人員及聯交所授予的有關豁免

#### 豁免遵守上市規則第8.12條

上市規則第8.12條規定，新申請人申請在聯交所上市須在香港有充足的管理能力。一般指至少兩名執行董事須通常在香港居住。本集團絕大部分業務及資產位於中國，且本集團總部及管理中心均設在中國深圳。董事會由8名成員組成，包括4名執行董事、4名獨立非執行董事。除陳思翰先生、何敏先生及廖長江先生，太平紳士以外，所有董事通常在中國居住。所有執行董事包括曾小姐、潘先生及馮輝明先生均通常在中國居住，該等執行董事與我們其中兩名獨立非執行董事黃明先生及許權先生通常居於中國，擁有通行證，如有需要可在合理時間內到達香港與聯交所會面。本集團的高級管理層均居於中國。倘僅為符合上市規則第8.12條規定而委任並非實際居住於中國的其他執行董事，則彼等或不能有效管理本集團的業務經營及發展，並因此而不能作出知情的判斷或及時行使酌情權而使本集團獲最佳利益。此舉將妨礙本公司執行董事決策程式的整體效率與及時性，尤其是在管理或業務決策須在一段短時間內作出時。並非通常居於香港的三名執行董事在本集團的業務中均擔任重要職位，彼等對本集團在中國的經營有必要保持比較密切的聯繫。因此，本公司已向聯交所申請，而聯交所已同意授予豁免，在下述條件下豁免本公司遵守上市規則第8.12條：

- (a) 根據香港上市規則第3.05條，本公司已委任陳思翰先生(執行董事、公司秘書兼合資格會計師)及馮輝明先生(執行董事)為本公司的授權代表。陳思翰先生

## 董事、高級管理層及僱員

及馮輝明先生將成為與聯交所之間的主要溝通渠道。陳思翰先生通常在香港居住，將就本公司利益並代表本公司在香港接受傳票及通告。彼亦可應聯交所要求，於合理時間內在香港與聯交所會面，並將以電話、傳真或電子郵件與聯交所保持聯繫。馮輝明先生通常並非在香港居住，但可隨時與聯交所聯絡，並可於接獲合理通知後到達香港接受聯交所不時的查詢；

- (b) 本公司授權代表將在聯交所欲就任何事宜聯繫本公司的董事時隨時與董事會所有成員(包括本公司獨立非執行董事)保持聯繫。為加強本公司與聯交所之間的溝通，本公司所有董事已向授權代表及聯交所提供聯繫方式，如手提電話及辦公室電話號碼、傳真號碼及電子郵件地址(許權先生並無電子郵件地址則除外)；
- (c) 所有本公司董事(包括執行及非執行董事)並非通常在香港居住，但持有前往香港的有效旅遊證件，如有需要，可於合理期間內與聯交所會面；及
- (d) 本公司建議委聘博大資本國際有限公司擔任其合規顧問以及本公司另一名授權代表，以協助本公司於上市日期至本公司就上市日期起首個完整財政年度的財務業績符合第13.46條規則之日期間擔任與聯交所溝通的額外渠道。合規顧問將協助本公司與聯交所溝通，確保本公司獲得正確指引及建議以遵守上市規則及所有其他適用法律、規則、法規及指引。

## 主要股東

### 主要股東

目前就董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後，假設超額配股權及根據購股權計劃已發行的股份並未獲行使，以下人士將擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的股份或本公司相關股份的權益或淡倉：

股東名稱	權益性質	股份數目	緊隨全球發售後 於本公司的權益 概約百分比
Fantasy Pearl . . . . .	實益權益 <sup>(1)</sup>	3,174,795,000 股份	65.325%
	淡倉	470,205,000 股份	9.675%
Ice Apex . . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(2)</sup>	3,174,795,000 股份	65.325%
	淡倉	470,205,000 股份	9.675%
Fantasia (cayman) . . . . .	實益權益 <sup>(3)</sup>	170,403,750 股份	3.506%
	證券權益 <sup>(3)</sup>	470,205,000 股份	9.675%
Goldman Sachs RE Investments Holdings Limited . . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(3a)</sup>	640,608,750 股份	13.181%
Goldman Sachs . . . . .	(於受控法團的權益)	640,608,750 股份	13.181%
Fantasia Holding (cayman) Ltd . . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(4)</sup>	640,608,750 股份	13.181%
Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) Coopertief U.A. . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(5)</sup>	640,608,750 股份	13.181%
Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Coopertief U.A. . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(6)</sup>	640,608,750 股份	13.181%
Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company . . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(6a)</sup>	640,608,750 股份	13.181%
Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company Voteco, LLC . . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(6b)</sup>	640,608,750 股份	13.181%
Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US), L.P . . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(7)</sup>	640,608,750 股份	13.181%
Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) GP, LLC . . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(7a)</sup>	640,608,750 股份	13.181%
Goldman Sachs & Co. . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(8)</sup>	640,608,750 股份	13.181%
駿運 . . . . .	實益權益 <sup>(9)</sup>	56,801,250 股份	1.169%
	證券權益 <sup>(9)</sup>	470,205,000 股份	9.675%
Rich Fame Investment Ltd . . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(10)</sup>	527,006,250 股份	10.844%
HSBC NF China Real Estate Fund LP . . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(11)</sup>	527,006,250 股份	10.844%

## 主要股東

股東名稱	權益性質	股份數目	緊隨全球發售後 於本公司的權益 概約百分比
HSBC NF China Investors Ltd (於受控法團的權益) <sup>(12)</sup>		527,006,250 股份	10.844%
HSBC NF China Holdings Ltd (於受控法團的權益) <sup>(13)</sup>		527,006,250 股份	10.844%
HSIL Investments Ltd . . . . . (於受控法團的權益) <sup>(14)</sup>		527,006,250 股份	10.844%
HSBC Specialist Investments Ltd . . . . . (於受控法團的權益) <sup>(15)</sup>		527,006,250 股份	10.844%
HSBC Group Investment Ltd (於受控法團的權益) <sup>(16)</sup>		527,006,250 股份	10.844%
HSBC Investment Bank Holdings plc . . . . . (於受控法團的權益) <sup>(17)</sup>		527,006,250 股份	10.844%
HSBC Holdings plc . . . . . (於受控法團的權益)		527,006,250 股份	10.844%
Nan Fung Consolidated . . . . . Investments Ltd . . . . . (於受控法團的權益) <sup>(18)</sup>		527,006,250 股份	10.844%
Nan Fung China Development Holdings Ltd . . . . . (於受控法團的權益) <sup>(19)</sup>		527,006,250 股份	10.844%
Nan Fung Enterprises Ltd . . . (於受控法團的權益) <sup>(20)</sup>		527,006,250 股份	10.844%
Crosby Investment Holdings Inc. . . . . (於受控法團的權益) <sup>(21)</sup>		527,006,250 股份	10.844%
CHEN Wai Wai Vivien . . . . . (於受控法團的權益)		527,006,250 股份	10.844%
Golden Success Profits Ltd . . (於受控法團的權益) <sup>(22)</sup>		527,006,250 股份	10.844%
Sheng Fung Co. Ltd . . . . . (於受控法團的權益) <sup>(23)</sup>		527,006,250 股份	10.844%
CHEN Din Hwa . . . . . (於受控法團的權益)		527,006,250 股份	10.844%

**附註：**

- (1) Fantasy Pearl 分別由 Ice Apex 及 Graceful Star 各自擁有 80% 及 20% 股權。就證券及期貨條例第 XV 部而言，Ice Apex 被視為於 Fantasy Pearl 所持有的股份中擁有權益及淡倉。根據(其中包括)曾小姐、潘先生、Ice Apex 及 Graceful Star 之間的協議，Graceful Star 享有 Fantasy Pearl 股本中的股份優先購買權。
- (2) 曾小姐全資擁有 Ice Apex。就證券及期貨條例第 XV 部而言，曾小姐被視為於 Ice Apex 所持有的股份中擁有權益。
- (3) Fantasia (Cayman) 由 Fantasia Holding (Cayman) Ltd 擁有 46.67%，而 Goldman Sachs RE Investments Holdings Limited 擁有其 53.33%。就證券及期貨條例第 XV 部而言，Fantasia Holding (cayman) Ltd. 及 Goldman Sachs RE Investments Holdings Limited 各自被視為於 Fantasia (cayman) 所持有的股份中擁有權益。
- (3a) Goldman Sachs RE Investments Holdings Limited 為 Goldman Sachs 的全資子公司。就證券及期貨條例第 XV 部而言，Goldman Sachs 被視為於 Goldman Sachs RE Investments Holdings Limited 所持有的股份中擁有權益。
- (4) Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) Coopertief U.A. 及 Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Coopertief U.A. 分別擁有 Fantasia Holding (cayman) Ltd 的 36.0508% 及 57.8879% 權益。就證券及期貨條例第 XV 部而言，Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) Coopertief U.A. 及 Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Coopertief U.A. 各自被視為於 Fantasia Holding (cayman) Ltd 擁有的股份中擁有權益。
- (5) Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) Coopertief U.A. 分別由 Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US), L.P. 擁有超過三分之一及由 Goldman Sachs 擁有超過三分之一。就證券及期貨條例第 XV 部而言，Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US), L.P. 及 Goldman Sachs 各自被視為於 Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) Coopertief U.A. 擁有的股份中擁有權益。

## 主要股東

- (6) Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Coopertief U.A.分別由Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company擁有超過三分之一及由Goldman Sachs擁有超過三分之一。就證券及期貨條例第XV部而言，Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company及Goldman Sachs各自被視為於Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Coopertief U.A.擁有的股份中擁有權益。
- (6a) Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company所有投票股份均由Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company Voteco, LLC所擁有。Goldman Sachs透過中介子公司直接及間接持有的全資子公司Goldman, Sachs & Co.乃Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company的投資經理。就證券及期貨條例第XV部而言，Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company Voteco, LLC及Goldman, Sachs & Co各自被視為於Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company擁有的股份中擁有權益。
- (6b) Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company Voteco, LLC由高盛全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，高盛被視為於Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company Voteco, LLC擁有的股份中擁有權益。
- (7) Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US), L.P.的總合夥人乃 Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) GP, LLC。Goldman Sachs 的全資子公司 Goldman, Sachs & Co. 由 Goldman Sachs 透過中介子公司直接及間接持有，乃 Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (uS), L.P.的投資經理。就證券及期貨條例第XV部而言，Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (uS) GP, LLC. 及 Goldman, Sachs & Co.各自被視為於 Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (uS), L.P. 擁有的股份中擁有權益。
- (7a) Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (uS), GP, LLC 由高盛全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，高盛被視為Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (uS) GP, LLC擁有的股份中擁有權益。
- (8) Goldman, Sachs & Co. 乃 Goldman Sachs 的全資子公司，由Goldman Sachs透過中介子公司直接及間接持有。就證券及期貨條例第XV部而言，Goldman Sachs 被視為於 Goldman, Sachs & Co. 擁有的股份中擁有權益。
- (9) 駿運由Rich Fame Investment Ltd全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，Rich Fame Investment Ltd被視為於駿運擁有的股份中擁有權益。
- (10) HSBC NF China Real Estate Fund LP擁有Rich Fame Investment Ltd80%股權。就證券及期貨條例第XV部而言，HSBC NF China Real Estate Fund LP被視為於Rich Fame Investment Ltd擁有的股份中擁有權益。
- (11) HSBC NF China Investors Ltd 為HSBC NF China Real Estate Fund LP的普通合夥人。HSBC Specialist Fund Management Ltd是HSBC NF China Real Estate Fund LP的投資經理。就證券及期貨條例第XV部而言，HSBC NF China Investors Ltd 及HSBC Specialist Fund Management Ltd各自被視為於 HSBC NF China Real Estate Fund LP擁有的股份中擁有權益。
- (12) HSBC NF China Investors Ltd由HSBC NF China Holdings Ltd全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，HSBC NF China Holdings Ltd 被視為於HSBC NF China Investors Ltd擁有的股份中擁有權益。
- (13) HSIL Investments Ltd及Nan Fung Consolidated Investments Ltd分別擁有HSBC NF China Holdings Ltd 50%股權。就證券及期貨條例第XV部而言，HSIL Investments Ltd 及Nan Fung Consolidated Investments Ltd 各自被視為於 HSBC NF China Holdings Ltd擁有的股份中擁有權益。
- (14) HSIL Investments Ltd由HSBC Specialist Investments Ltd全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Specialist Investments Ltd 被視為於HSIL Investments Ltd擁有的股份中擁有權益。
- (15) HSBC Specialist Investments Ltd由HSBC Group Investment Ltd全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Group Investment Ltd被視為於 HSBC Specialist Investments Ltd擁有的股份中擁有權益。
- (16) HSBC Group Investment Ltd 由HSBC Investment Bank Holdings plc全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Investment Bank Holdings plc 被視為於 HSBC Group Investment Ltd擁有的股份中擁有權益。
- (17) HSBC Investment Bank Holdings plc由HSBC Holdings plc全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Holdings plc被視為於HSBC Investment Bank Holdings plc擁有的股份中擁有權益。
- (18) Nan Fung Consolidated Investments Ltd由Nan Fung China Development Holdings Ltd及Golden Success Profits Ltd各自擁有50%及50%的股權。就證券及期貨條例第XV部而言，Nan Fung China Development Holdings Ltd 及Golden Success Profits Ltd各自被視為於Nan Fung Consolidated Investments Ltd所持的股份中擁有權益。
- (19) Nan Fung China Development Holdings Ltd由Nan Fung Enterprises Ltd全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，Nan Fung Enterprises Ltd被視為於Nan Fung China Development Holdings Ltd所持的股份中擁有權益。
- (20) Nan Fung Enterprises Ltd由Crosby Investment Holdings Inc全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，Crosby Investment Holdings Inc被視為於Nan Fung Enterprises Ltd所持的股份中擁有權益。
- (21) Crosby Investment Holdings Inc由 CHEN Wai Wai Vivien全資擁有，就證券及期貨條例第XV部而言，CHEN Wai Wai Vivien被視為於Nan Fung Enterprises Ltd所持的股份中擁有權益。
- (22) Golden Success Profits Ltd.由Sheng Fung Co. Ltd.全資擁有，就證券及期貨條例第XV部而言，Sheng Fung Co. Ltd.被視為於Golden Success Profits Ltd所持的股份中擁有權益。

## 主要股東

(23) Sheng Fung Co. Ltd由 CHEN Din Hwa全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，CHEN Din Hwa被視為於Sheng Fung Co. Ltd所持的股份中擁有權益。

除上述者外，目前就我們的董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後，不計及可能因行使超額配股權及購股權計劃而配發及發行的任何股份，以下人士(本集團成員公司除外)將或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團子公司的股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

子公司名稱	該子公司 主要股東	權益性質	實收註冊資本金額	佔註冊資本 百分比
星彥地產.....	路瑩	實益權益	人民幣3,000,000元	15%
惠州星彥地產.....	路瑩	公司權益	人民幣500,000元	15%
東莞星彥地產.....	路瑩	公司權益	人民幣500,000元	15%
深圳星彥行.....	路瑩	實益權益	人民幣4,000,000元	15%
	路瑩	公司權益	人民幣4,000,000元	12.75%
彩生活科技.....	唐學斌	實益權益	人民幣10,000,000元	13%
花樣年物業管理公司..	唐學斌	公司權益	人民幣5,000,000元	13%
彩生活網絡.....	唐學斌	公司權益	人民幣10,000,000元	13%
開元同濟.....	唐學斌	公司權益	人民幣5,000,000元	13%
深圳蓮塘物業管理....	唐學斌	公司權益	人民幣3,000,000元	13%
深圳彩悅酒店管理....	唐學斌	公司權益	人民幣100,000元	13%
深圳彩悅酒店管.....	唐學斌	公司權益	人民幣100,000元	13%
宜興江南水鄉.....	敬柳	實益權益	人民幣28,000,000元	40%
深圳花樣年投資.....	邱瓊明	實益權益	人民幣100,000,000元	48%
成都花樣年.....	邱瓊明	公司權益	人民幣50,000,000元	31.2%
成都花樣年.....	四川中旭	實益權益	人民幣50,000,000元	10%
天津松江花樣年.....	天津松江集團	實益權益	人民幣50,000,000元	40%

除上文披露者外，就董事所知，緊隨全球發售與資本化發行完成後，假設並無行使超額配股權及並無根據購股權計劃發行股份，概無人士(本集團成員公司除外)將擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露的股份或相關股份的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

倘超額配股權獲悉數行使，Fantasy Pearl、Fantasia (Cayman) 及駿運將分別持有62.964%、3.379%及1.127%的股權。在證券及期貨條例下被視為於Fantasy Pearl、Fantasia (Cayman)及駿運所持有的股份中擁有權益的人士的權益亦會相應減少。除本招股說明書所



## 主要股東

披露者外，董事並不知悉緊隨全球發售及資本化發行完成後，有任何人士會直接及間接擁有任何類別股本面值10%或以上權益，致使可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票。董事不知悉於其後某日期的任何安排可能引致本公司控制權有所改變。

我們的控股股東及投資者承諾不會在上市日期後的六個月期間出售彼等於上市日期所持有的股份。有關承諾於本招股說明書「包銷」一節進一步詳述。

## 股本

本公司的法定及已發行股本(未計及超額配股權的行使)如下：

緊隨全球發售及資本化發行完成後，我們的股本將如以下：

港元

法定股本：

8,000,000,000 股

800,000,000

於全球發售及資本化發行完成後的已發行及將予發行的已繳足或入帳列為已繳足股份：

100,000	股於本招股說明書刊載日的已發行股份	10,000
3,644,900,000	股根據資本化發行將予發行的股份 (附註1)	364,490,000
<u>1,215,000,000</u>	股根據全球發售將予發行的股份	<u>121,500,000</u>
4,860,000,000	總數(假設超額配股權並無行使)	486,000,000
182,250,000	股本公司根據(悉數)行使超額配股權 將予發行的股份(附註2)	18,225,000
<u>5,042,250,000</u>	股(假設超額配股權獲悉數行使)	<u>504,225,000</u>

附註：

- (1) 合共243,000,000股根據資本化發行而發行予 Fantasia (Cayman) 及駿運的股份將由售股股東根據國際發售提呈發售。
- (2) 根據超額配股權，聯席全球協調人可於股份在聯交所開始買賣日期起至香港公開發售截止申請日期後30日間之任何時間，要求本公司按發售價發行最多182,250,000股股份及售股股東提呈發售最多36,450,000股股份，合共佔全球發售項下初步可共發售的發售股份15%，(其中包括)應付國際發售的超額分配(如有)。

根據上市規則第8.08條，於上市時及於其後所有時間，我們須維持我們已發行股本的公眾持股量的「最低指定百分比」25%。

### 假設

上表假設全球發售及資本化發行成為無條件以及股份將會據此發行。

惟並不包括根據超額配股權，或按購股權計劃可能授出的購股權獲行使或根據下文「發行股份的一般授權」或「購回股份的一般授權」段落所述授予董事配發及發行或購回股份的一般授權可能配發及發行或購回的任何股份(視情況而定)。

### 地位

發售股份及根據超額配股權可予發行的股份將於各方面與所有於配發及發行該等股份當日現有已發行股份享有同等權利，尤其可享有於本招股說明書刊發日期後宣派、作出或派付的所有股息或其他分派。

## 購股權計劃

我們已採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款載於本招股說明書附錄八「購股權計劃」一節。

## 發行股份的一般授權

假設全球發售成為無條件，董事已獲授一般授權，以配發、發行及買賣總面值不超過下列兩者總和的股份：

- (a) 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的20% (不包括根據超額配股權而可能配發及發行的股份)；及
- (b) 本公司購回本公司股本的總面值(如有)。

此項授權於下列時間屆滿，(以最早發生者為準)：

- 本公司下屆股東週年大會結束之時；
- 公司章程或開曼群島其他適用法律規定須召開本公司下屆股東週年大會的限期結束之時；及
- 股東在本公司股東大會上以普通決議案撤回或更改時。

有關是項一般授權詳情，請參閱本招股說明書附錄八「我們股東的書面決議案」一段。

## 購回股份的一般授權

假設全球發售成為無條件，而董事已獲授一般授權，以行使本公司所有權力購回總面值不超過本公司於全球發售及資本化發行完成後的已發行股本總面值10%的股份(並不包括根據超額配股權而可能須予發行的股份)。

此項授權僅適用於在聯交所或股份可能(就此而言獲香港證監會及聯交所認可)於任何其他證券交易所上市並根據所有適用法例及條例進行的購回事宜。此項授權於下列時間屆滿：

- 本公司下屆股東週年大會結束之時；
- 公司章程或開曼群島其他適用法律規定須召開本公司下屆股東週年大會的限期結束之時；及
- 股東在本公司股東大會上以普通決議案撤回或更改時。

有關是項一般授權詳情，請參閱本招股說明書附錄八「我們股東的書面決議案」一段。

## 香港包銷商

聯席牽頭經辦人(按英文字母排序)

中銀國際亞洲有限公司

中信證券融資(香港)有限公司

德意志銀行香港分行

高盛(亞洲)有限責任公司

工銀國際證券有限公司

共同牽頭經辦人(按英文字母排序)

英皇證券(香港)有限公司

國泰君安證券(香港)有限公司

共同經辦人(按英文字母排序)

農銀證券有限公司

聯昌國際證券(香港)有限公司

大唐投資(證券)有限公司

天行聯合證券有限公司

## 國際包銷商

聯席牽頭經辦人(按英文字母排序)

中銀國際亞洲有限公司

中信證券融資(香港)有限公司

德意志銀行香港分行

高盛(亞洲)有限責任公司

工銀國際證券有限公司

共同牽頭經辦人(按英文字母排序)

大和証券盛民博昌(香港)有限公司

英皇證券(香港)有限公司

國泰君安證券(香港)有限公司

共同經辦人

瑞穗證券亞洲有限公司

## 包銷安排及費用

### 香港公開發售

我們、控股股東、香港包銷商及聯席全球協調人已於2009年11月11日訂立香港包銷協議。如香港包銷協議所述，我們按發售價並按照本招股說明書及申請表格的條款及條件分別提呈香港公開發售股份以供認購。待上市委員會批准我們的已發行及將予發行的股份上

## 包 銷

市及買賣後，及在香港包銷協議所述的若干其他條件(包括聯席全球協調人代表包銷商與我們達成發售價)的規限下，香港包銷商已各自同意按照本招股說明書及申請表格的條款及條件認購或促使認購人認購正提呈但在香港公開發售項下未被認購的香港公開發售股份。

待簽定國際包銷協議及該協定成為無條件後，香港包銷協議才會生效。

### 終止理由

倘若於上市日期上午8時正前任何時間發生以下事件，則聯席全球協調人(為其本身及代表所有香港包銷商行事)倘行動一致，可全權酌情決定，向我們發出通知即時終止香港包銷協議：

(a) 以下事件發展、發生、出現或生效：

- (i) 任何當地、國家、地區或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、法律、財政或市場狀況(包括但不限於股市及債市狀況、貨幣及外匯市場、信貸市場及銀行間市場的狀況、港元貨幣價值與美國貨幣價值掛鈎制度的變動或人民幣兌任何外幣的貶值)，出現任何變動或涉及預期變動或發展的任何變動或發展，或任何引起或代表或很可能引起任何變動或涉及預期變動的發展的事件或一連串事件，而該等變動或發展發生在或影響香港、中國、日本、開曼群島、英屬維爾京群島、美國、英國、歐盟(或其任何成員國)或與本集團任何成員公司有關的任何其他司法權區(「有關司法權區」)；或
- (ii) 於任何有關司法權區或影響有關司法權區的任何新法例或法規或任何現行法例或法規的任何變動或涉及預期變動的任何變動或發展、或任何法院或其他主管機關對法例或法規的詮釋及適用的任何變動或涉及預期變動的任何變動或發展；或
- (iii) 於任何有關司法權區或影響有關司法權區的任何不可抗力事件或一連串事件(包括但不限於任何政府行動、宣佈國家或國際進入緊急狀態或宣戰、戰爭行為或威脅、經濟狀況、罷工或停工、航空封鎖或其他形式的交通封鎖、火災、爆炸、水災、地震、民眾暴動、戰爭、暴動、群眾騷亂、恐怖主義活動(無論是否宣布責任方)、天災、傳染病(包括但不限於嚴重急性呼吸系統綜合症或禽流感))；或
- (iv) 涉及任何有關司法權區或令任何有關司法權區受影響的衝突爆發或衝突升級情況(不論是否已宣戰)或任何有關司法權區宣佈國家進入緊急狀態或戰爭或發生任何其他災難或危機；或
- (v) (A)於香港聯交所、紐約證交所、納斯達克、倫敦證券交易所、泛歐證交所、上海證券交易所或東京證券交易所實施證券交易暫停、限制、中止或管制或(B)於任何有關司法權區發生或影響任何有關司法權區的商業銀行活動或外匯或證券交收、付款或結算服務或程序暫停或中斷的狀況；或

## 包 銷

- (vi) 於任何有關司法權區發生或影響任何有關司法權區的涉及稅務或外匯管制(或執行任何外匯管制)或外商投資法規預期變動的變動或發展或事件；或
- (vii) 於任何有關司法權區或影響任何有關司法權區的直接或間接(不論以任何形式)實施的經濟或取消貿易特權；或
- (viii) 任何影響本公司及其子公司整體資產、負債、利潤、虧損、業績表現、財務狀況、業務、物業、財務、收益、交易頭寸、或前景或影響股份投資的任何變動或很可能引起任何變動或涉及預期變動的變動或發展或事件；或
- (ix) 任何司法、執法機關、監管、政府、政治實體或機構對一名董事展開任何公開行動，或任何司法、監管、政府、政治實體或機構宣佈擬採取任何有關行動；或
- (x) 已提出呈請將本公司或其任何子公司清盤或解散，或本公司或其任何子公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排或訂立償債計劃或本公司或其任何子公司已通過清盤決議，或本公司或其任何子公司指定一名臨時清盤人、接收人或經辦人接收全部或部分資產或承諾或本公司或其任何子公司發生上述任何類似事件；或
- (xi) 任何債權人在有理據下要求本公司或其任何子公司償還或繳付本身的任何未到期債項或就本公司或其任何子公司而承擔的任何虧損或損失(不論是否已經造成及是否為任何保險主體或針對任何人士提出的申索)；或
- (xii) 任何針對本公司、其任何子公司或控股股東的訴訟或申索；或
- (xiii) 本公司主席及首席執行官離職；或
- (xiv) 本集團任何成員公司違反上市規則或適用法律；或
- (xv) 本公司因任何理由被任何司法、監管或政府機構或任何證券交易所禁止根據全球發售的條款發行、配發、發售或出售股份；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發行或被要求發行任何補充或經修訂招股說明書，或與擬認購及銷售股份有關的任何其他文件，但不包括有關聯席全球協調人(為其本身及代表所有香港包銷商行事)批准的全球發售發售價及／或預期時間表；或
- (xvii) 任何執行董事被控可起訴罪行，或遭法律禁止或因其他理由不合資格參與公司管理，

及行動一致的聯席全球協調人(其本身及代表香港包銷商)全權認為上述事項個別或共同：

- (A) 現時或將會或可能(不論直接或間接)會對本公司或其任何子公司的業務、管理或財務、交易、經營業績或前景造成重大不利影響；或

## 包 銷

- (B) 已經或將會或可能對全球發售的定價、市場程度、申請或躡躍程度、或其成功與否造成重大不利影響及／或就將執行或推行的香港包銷協議、國際包銷協議、香港公開發售、國際配售及／或全球發售的任何部分在商業方面成為不可行或不智；或
- (C) 現時或將會或可能令(A)將執行或推行的香港包銷協議；或(B)以本招股說明書所載條款及方式進行或推廣香港公開發售及／或、全球發售或交收發售股份在商業方面成為不智或不宜或不可行；

(b) 聯席全球協調人或任何香港包銷商於香港報銷協議日期後知悉：

- (i) 根據上市規則第12.02條規則，本招股說明書、申請表格或本公司按議定形式就香港公開發售而刊發的正式通告及任何就香港公開發售(包括任何補充或修訂者)所載的任何聲明在任何重大方面成為或被發現為不實、不準確或具有誤導性，或本招股說明書及申請表格及／或本公司刊發關於香港公開發售的任何公告(包括任何補充或修訂)所載的任何預測、意見、意向或期望於任何重大方面為不公允及不誠實，而經參考本招股說明書、申請表格及／或公告刊發當時的情況後，就整體而言亦非根據合理假設作出；或
- (ii) 出現或發現任何事件，其若在緊接本招股說明書刊發日期前出現而並未於本招股說明書披露，則會造成全球發售上下文的重大遺漏；或
- (iii) 本公司及控股股東於香港包銷協議或國際包銷協議所作出的任何保證在任何重大方面屬(或在重申時將屬)不實、不準確、具有誤導性或違反；或
- (iv) 發生或可能發生任何事宜或事件、作為或不作為而導致或可能合理地導致本公司或控股股東違反香港包銷協議所載的保證，或令該等保證成為不實及／或不準確，及／或根據本公司、控股股東或根據該等協議所作出的彌償保證而須承擔任何重大責任；或
- (v) 本公司及控股股東嚴重違反香港包銷協議或國際包銷協議的任何責任或承諾；或
- (vi) 本公司及／或其子公司的整體狀況、業務、資產與負債、物業、經營業績、財務或交易狀況或前景有任何重大不利變動或可能有重大不利變動；或
- (vii) 本公司取消本招股說明書、申請表格或全球發售。

### 國際發售

就國際發售而言，我們預期將與(其中包括)聯席全球協調人及國際包銷商訂立國際包銷協議。國際包銷商於國際包銷協議的若干條件規限下，將會個別同意購買或促使購買人購買初次在國際發售下提呈的國際發售股份。

## 包 銷

根據國際包銷協議，我們及售股股東擬向國際包銷商授出超額配股權，可由穩定價格經辦人代表國際包銷商於我們的股份開始於聯交所買賣當日起至遞交香港公開發售申請最後一日後的30天內，要求我們以發售價配發及發行(倘適用，要求售股股東提供)最多合共218,700,000股股份，佔全球發售下初次發售股份數目15%，作為應付(其中包括)國際發售的超額配發(如有)。見「全球發售的架構 — 超額配股權及穩定價格」。

### 佣金及費用

我們會按香港公開發售初步提呈的香港公開發售股份總發售價，向香港包銷商支付3%作為佣金，其中部分將用作支付分包佣金。對於未獲認購而重新分配到國際發售的香港公開發售股份，我們會按國際發售股份的適用收費率，向國際包銷商支付包銷佣金。我們將支付與國際發售有關的費用及佣金。我們將支付聯交所上市費、聯交所交易徵費、若干法律及其他專業費用、印刷費及與全球發售有關的其他開支，估計合共達約195百萬港元(按發售價範圍的中位數及假設超額配股權並無行使)。我們或須就給予其於全球發售中的實益而提供的特定專業服務支付額外的費用及開支。

我們已同意就香港包銷商可能蒙受的若干損失，包括由於其履行香港包銷協議項下的責任及因我們違反香港包銷協議而引致的損失作出彌償保證。我們同意就若干債務(包括美國證券法項下的若干債務)向國際包銷商作出彌償保證。

### 與中銀國際的包銷協議

我們與中銀國際訂立一項協議，據此中銀國際同意按全數包銷基準承諾包銷價值60,000,000美元的發售股份(不計及超額配股權的行使)。此包銷承諾僅於發售價被定於本招股說明書所披露的指示發售價範圍的最低點(或會按照上市規則下調)，且包銷商根據包銷協議的責任根據其條款成為無條件後方可予行使。

### 根據上市規則向聯交所作出的承諾

#### 我們的承諾

根據上市規則第10.08條，我們已向聯交所承諾，於上市日期起計六個月內，我們將不會發行其他股份或可轉換為我們的股本證券的證券(不論是否已有類別上市)或就上述發行訂立任何協議(不論是否將於股份開始買賣後六個月內完成發行該等股份或證券)，惟上市規則第10.08條所指明的若干情況除外。

#### 控股股東作出的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，各控股股東已向香港聯交所承諾，除根據全球發售、借股協議、投資者股份押記或超額配股權外，否則倘未取得聯交所事先書面同意前，彼等將不



## 包 銷

會並將促使我們股份(於其中任何擁有實益權益的控股股東)其他登記持有人(如有)不會(惟上市則另有規定除外)：

- (a) 自本招股說明書披露其持有股權當日起至股份開始在香港聯交所買賣當日起計滿六個月之日止期間(「首六個月期間」)，出售或訂立任何協議出售本招股說明書所列彼將根據香港公開發售獲我們發行而成為實益擁有人的股份(「有關股份」)，或以其他方式就該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔(就上市規則第10.07條附註(2)所批准的真誠商業貸款向認可機構提供擔保(包括抵押的押記或質押)除外)；及
- (b) 首六個月期間屆滿當日起計六個月(「第二個六個月期間」)內，出售或訂立任何協議出售有關公司股份，或以其他方式就該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔(就上市規則第10.07條附註(2)所批准的真誠商業貸款向認可機構提供擔保(包括抵押的押記或質押)除外)，以致彼等在有關出售後、或行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後不再為本公司的控股股東。

### 根據香港包銷協議作出的承諾

#### 我們的承諾

我們向聯席全球協調人(代表所有香港包銷商)承諾，且控股股東已作出進一步承諾，除非獲得聯席全球協調人事先書面同意且遵守上市規則，否則將促使我們於香港包銷協議日期後任何時間起至上市日期後六個月(包括當日)不得：

- (a) 提呈發售、接納認購、抵押、質押、配發、發行、出售、按揭、抵押、分派、訂約配發、發行或出售、出售任何期權或合約以購買、購買任何期權或合約以出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或出售(直接或間接，有條件或無條件)或認購我們的任何股本、債券資本或我們的其他證券或於其中的任何權益(包括但不限於可轉換為或可行使或交換作或附帶權利以收取該等股本或證券或於其中的權益)；
- (b) 訂立任何掉期或其他安排，將擁有該等股本或證券或其中任何權益的經濟結果全部或部份轉讓予他人；
- (c) 進行任何與上文(a)或(b)所述交易具有相同經濟影響之交易；或
- (d) 提出或同意作出上文(a)、(b)或(c)所述事宜或宣佈作出上述事宜之意向，

而不論任何上文(a)、(b)或(c)段所述交易是否將以交付股本或有關其他證券、現金或其他方式交收，惟上述交易不適用於我們根據全球發售發行的股份(包括行使超額配股權及根據購股權計劃可能授予的購股權而發行的股份)。

## 控股股東的承諾

各控股股東已共同及單獨分別向我們及聯席全球協調人(本身及代表所有香港包銷商)承諾(根據供股協議及投資者股份押記的安排除外)，在未獲得我們及聯席全球協調人的事先書面同意前，自其股權於本招股說明書批露日期起至上市日後六個月止期間(「控股股東首次禁售期間」)，將不會並將促使其各自子公司或代理人或以信託形式代其持有股份的受託人不會(惟上市規則另有規定除外)：

- (a) 發售、質押、抵押、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買、借出或以其他方式直接或間接、無條件轉讓或出售或購回所持我們的任何股本、債務資本或其他證券或任何其擁有的有關權益(包括但不限於可兌換或行使或交換或有權收取任何上述本公司的股本、債務資本或其他證券或任何有關權益的權利的任何證券)；或
- (b) 或訂立任何掉期或其他安排向他人轉讓上述股本、債務資本或證券或任何有關權益所有權的全部或任何部分經濟後果；或
- (c) 進行具有同上文(a)及(b)任何一項交易相同經濟影響的任何交易(不論任何上述交易是否以交付股本、債務資本或其他有關證券、現金或其他方式結算)，或提呈或同意或宣佈有意作出上述行動。

此外，各控股股東已共同及單獨向我們及聯席全球協調人(代表香港包銷商)各自承諾，除獲得聯席全球協調人的事先書面同意及遵守上市規則要求的情況下，彼或其於控股股東於首次禁售期間屆滿日起六個月期間(「控股股東第二次禁售期間」)任何時間不得：

- (a) 提呈發售、抵押、質押、出售、訂約出售、出售任何期權或合約以購買、購買任何期權或合約以出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或出售(直接或間接，有條件或無條件)我們的任何股本、債券資本或其他證券或有關控股股東於其中持有的任何權益(包括但不限於可轉換為或可行使或交換作或附帶權利以收取該等股本或本公司的其他證券或於其中的任何權益)；
- (b) 訂立任何掉期或其他安排，將擁有該等股本或證券或其中任何權益的經濟結果全部或部份轉讓予他人；或
- (c) 進行具有同上文(a)及(b)任何一項交易相同經濟影響的任何交易，而不論任何上文所述交易是否將以交付股本或該等其他證券、現金或其他方式交收，或發出要約或同意進行上述任何交易或聲稱其任何進行上述交易的意願，倘緊隨該等交易後，彼不再成為本公司的控股股東(定義見上市規則)；及

倘控股股東於控股股東第二次禁售期間出售任何股本或任何權益，彼或其將採取所有合理步驟確保有關出售不會令本公司的股份或其他證券的市場出現混亂或造市情況。

各控股股東已各自向我們各人及聯席全球協調人(彼等及代表各包銷商)進一步承諾，

## 包 銷

在本招股說明書刊發日期起至上市日期起計滿十二個月之日止期間，會即時知會我們及聯席全球協調人(彼等及代表各包銷商)及聯交所：

- (i) 倘其將實益擁有的本公司任何股份或其他證券質押或抵押的押記，會立即知會我們有關該質押或抵押的押記事宜以及所質押或抵押的押記股份或其他證券的數目及抵押或押記目的；及
- (ii) 當獲悉所抵押或押記的本公司股份或其他證券的承押人口頭或書面指示將出售任何有關抵押或押記本公司股份或證券，會立即知會我們。

### 售股股東的承諾

各售股股東已向我們及聯席全球協調人(本身及代表包銷商)承諾(「鎖定承諾」)，售股股東在未獲聯席全球協調人事先書面許可情況下，於禁售期的任何時間內不得：

- (i) 提呈、抵押、押記、出售、訂約出售、出售任何認股權或訂約購買、購買任何認股權或訂約出售、授出或同意授出認股權、權利或認股權證以供直接或間接、有條件或無條件購買或認購、借出或以其他方式轉讓或出售(亦無訂立任何協議以轉讓或出售或以其他方式增設有關之任何認股權、權利、權益或權益負擔)本公司任何股本或其他證券或當中任何權益(包括但不限於任何可轉換或可行使或可交換證券，或有權收取本公司任何股本或其他證券權或售股股東持有的任何權益，惟不包括債券，因上市日期後概無尚未行使的債券)，或據此，於緊隨全球發售完成後售股股東在各情況下的實益擁有權(統稱為「禁售股份」)；或
- (ii) 訂立任何調期或其他安排，以向他人轉讓全部或任何部份因擁有任何禁售股份權益而可享之任何經濟實益；或
- (iii) 訂立任何與上文(i)或(ii)項交易具備相同經濟效益之交易；或
- (iv) 同意或訂約進行任何上文(i)或(ii)或(iii)項交易或公開宣佈訂立任何上述交易之意向，而不論上文(i)或(ii)或(iii)項所述之任何交易是以交付禁售股份或證券或以現金或其他方式交收；

惟根據(A)全球發售、(B)超額配股權及／或(C)售股股東對任何禁售股份的任何轉讓，(i)倘受贈人以書面形式同意受禁售與限售承諾中的所有限制約束，則轉讓將作為真誠的饋贈或售股股東所在任何集團公司的禮物；(ii)倘任何售股股東所在集團公司以書面形式同意受禁售與限售承諾中的所有限制約束，則轉讓予該集團公司，或(iii)倘信託受託人以書面形式同意受禁售與限售承諾中的所有限制所約束及進一步假設任何該等轉讓不涉及出售價值，則售股股東直接或間接利益的任何信託者除外。

### 聯席保薦人的獨立性

各聯席保薦人已根據上市規則第3A.08條聲明其獨立於本集團，具有上市規則第3A.07條所指的獨立身份。

## 全球發售的架構

### 申請時應付的價格

除在遞交香港公開發售申請的最後限期當日上午前另有公告外(詳情見下文)，否則發售價將不超過2.20港元，且預期將不少於1.75港元。倘閣下根據香港公開發售申請發售股份，閣下必須支付最高發售價每股發售股份2.20港元，另加1.0%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費。即每手1,500股發售股份，閣下於申請時須支付3,333.30港元。

按下文所述方式最終釐定的發售價若低於2.20港元，我們將會退還有關差額，包括與申請款項相應多出的經紀佣金，聯交所易費及證監會交易徵費。我們將不會就退回的款項支付任何利息。詳情請參閱本招股說明書「如何申請香港公開發售股份」一節。

### 釐定發售價

我們預期我們(本身及代表售股股東)與聯席全球協調人(代表包銷商)將於定價日根據市場對發售股份的需求協議售價。我們預期定價日將為2009年11月18日或前後，無論如何不遲於2009年11月24日。發售價將不會超過每股發售股份2.20港元，並預期不會低於每股發售股份1.75港元。閣下應注意於定價日釐定的發售價可能(但預期不會)低於本招股說明書所述發售價的範圍。

聯席全球協調人(代表包銷商)根據有意認購的專業、機構及其他投資者在累計投標過程的踴躍程度，認為適宜進行並且獲得我們(本身及代表售股股東)同意，或會於香港公開發售指定遞交申請截止日期的早上之前，將發售股份數目及／或指示性發售價範圍調至低於本招股說明書所述者。在上述情況下，我們將會在決定調低發售價範圍後，盡快並無論如何不遲於香港公開發售指定遞交申請截止日期早上，於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登調低發售股份數目及／或指示性發售價範圍的通告。

上述通知刊登後，經修改的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終定論。倘聯席全球協調人(代表包銷商)、我們(本身及代表售股股東)一經商定發售價，該發售價將在修改後的發售價範圍內。於該通知中，我們還將確認或修改(如適當)目前載列於本招股說明書「財務資料」一節中的營運資金報表、「概要」一節中的公開發售統計數字、「未來計劃及所得款項用途」一節中的所得款項用途以及可因價格調減而變動的任何其他財務資料。倘我們未在遞交香港公開發售申請截止日期的上午或之前於《南華早報》和《香港經濟日報》刊登有關調減本招股說明書所載發售股份數目和／或指示性發售價範圍的通知，則我們(本身及代表售股股東)商定的發售股份數目及／或發售價，無論如何將不會少於本招股說明書載列發售股份數目或超出發售價範圍內。

## 全球發售的架構

倘我們(本身及代表售股股東)及聯席全球協調人(代表包銷商)無法於2009年11月24日之前就發售價達成一致意見,則全球發售將不會進行並告失效。

我們預期將於2009年11月24日或前後刊登有關發售價、國際發售的認購踴躍程度和香港公開發售股份的申請結果和配發基準的公告。

### 全球發售的條件

所有發售股份的申請須待下列條件(其中包括)達成後,才獲接納:

- 上市委員會批准本招股說明書所述我們已發行及將予發行股份(包括因行使超額配股權的任何額外可發行股份)的上市及買賣,且該上市及批准並無於我們股份於聯交所開始買賣前被撤回;
- 於定價日當日或前後正式釐定發售價,並簽定及交付國際包銷協議;
- 包銷商根據包銷協議須承擔的責任成為及持續成為無條件(包括(如有關)因聯席全球協調人(代表包銷商)豁免任何條件而令上述責任成為無條件),而該等責任並未按各協議的條款被終止;

在各情況下,各上述條件須在包銷協議訂明的日期及時間前達成(除非及倘若上述條件在該等日期及時間或之前獲有效豁免)且無論如何不得遲於本招股說明書刊登日期後30日達成。

國際發售及香港公開發售須各待(其中包括)對方成為無條件,並且概無按其各自的條款被終止,告完成。

倘上述條件於指定時間及日期前沒有達成或獲豁免,則全球發售將不會進行及將告作廢,而聯交所將會獲即時通知。我們將會在全球發售作廢日期翌日,於南華早報及香港經濟日報刊登有關全球發售作廢的通知。

在上述情況下,我們將根據本招股說明書內的「如何申請香港公開發售股份 — IX.結果公佈;發送/領取股票/電子退款指示/退還支票 — 退回申請款項」一節所述的條款,將所有申請款項不計利息退回予申請人。在此之前,我們會將所有申請款項存放於收款銀行或其他根據香港法例第155章銀行業條例註冊的持牌銀行的一個或多個獨立銀行帳戶內。

我們預期發售股份的股票將於2009年11月24日寄發,惟只會在(i)全球發售全面成為無條件,以及(ii)本招股說明書內的「包銷」一節所述的終止權並無行使的情況下,該等股票才會於上市日期上午8時正成為有效的所有權證明書。

### 全球發售

我們的全球發售由香港公開發售及國際發售所組成。

我們擬於全球發售項下初步提呈最多1,458,000,000股發售股份,其中1,312,200,000股發售股份將會根據國際發售有條件按發售價分配,而其餘145,800,000股發售股份則會根據

## 全球發售的架構

香港公開發售按發售價向香港公眾人士提呈發售，而兩種情況均視乎重新分配而定，其基準如下「香港公開發售」所述。

於全球發售合共1,458,000,000股發售股份中，假設超額配股權並無行使，我們現於全球發售中配發及提呈1,215,000,000股股份及我們的售股股東則提呈243,000,000股銷售股份，全球發售的1,458,000,000股發售股份將佔我們緊隨全球發售完成的經擴大股本後約30%（不計及任何因行使超額配股權而可能發行的股份）。

閣下可根據香港公開發售申請發售股份或根據國際發售對發售股份表示興趣，惟不可同時以兩種方式申請發售股份。換言之，閣下只可申請及獲得香港公開發售項下的香港公開發售股份或國際發售項下的國際發售股份，但不可兩者兼得。香港公開發售可供香港公眾人士及機構和專業投資者參與。國際發售將涉及依據144A條規定或另一項豁免美國證券法的登記向美國的合資格機構買家，以及在香港和依據S條例在美國境外其他司法權區的離岸交易預期對發售股份有相當需求的其他投資者私下配售發售股份。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份和其他證券的經紀、證券商、公司（包括基金經理）及經常投資於股份或其他證券的法人團體。有意認購的專業、機構及其他投資者須明確指定預備認購國際發售項下以不同價格或指定價格的發售股份數目。此程式稱為「累計投標」，預期會持續進行直至定價日為止。

聯席全球協調人將根據多項因素決定如何向投資者配發國際發售的國際發售股份，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，以及有關投資者是否會在股份於聯交所上市後進一步購入及／或持有或出售其國際發售股份。上述配發乃為建立適當的股東基礎而分配國際發售股份，從而令我們及我們的股東整體受惠。

根據香港公開發售向投資者配發香港公開發售股份，乃根據香港公開發售所收到的有效申請數目而決定。配發基準或會因應申請人有效申請香港公開發售股份數目而有所不同。我們擬按比例配發，然而，倘有需要，我們可能會以抽籤方式配發香港公開發售股份，這意味部分申請人或獲配發的股份數目會較其他申請相同數目的香港公開發售股份的申請人為多，而不中籤的申請人或不會獲配發任何香港公開發售股份。

就全球發售而言，我們及售股股東擬向聯席全球協調人（代表國際包銷商）授出超額配股權。超額配股權授予聯席全球協調人權，由我們的股份開始於聯交所買賣當日起至遞交香港公開發售申請表最後一日後的30日內，要求售股股東發售額外36,450,000股股份及要求我們配發及發行最多共182,250,000股額外股份，佔全球發售初步提呈數量15%，作為應付（其中包括）國際發售中的超額配發（如有）。聯席全球協調人亦可在二手市場購入股份或同時在二手市場購入股份及行使部分超額配股權，以應付任何超額配發。於二手市場

## 全球發售的架構

購入此等股份均須遵守一切適用法律、規則及規例。倘穩定價格經辦人悉數行使超額配股權，則額外的發售股份將佔我們於全球發售完成及行使超額配股權後的經擴大已發行股本約4.3%。倘超額配股權獲行使，我們將在報章上發表公佈。

為方便進行與國際發售有關的超額配發的交收，聯席全球協調人可選擇根據借股協議向 Fantasy Pearl 借股，或從其他來源取得股份。有關借股安排將毋須受上市規則第10.07(1)條的限制，惟須遵守第10.07(3)條的規定：

- (a) 與 Fantasy Pearl 訂立的借股安排的唯一目的將僅為應付超額配股權行使前國際發售的超額配發；
- (b) 將向 Fantasy Pearl 借入股份最高的數目限於可能因全面行使超額配股權而發行新股份的最高數目；
- (c) 按此方式向 Fantasy Pearl 借入的相同數目股份須於(i)超額配股權可予行使的最後日期後；或(ii)全面超額配股權行使當日(以較早者為準)起計三個營業日內歸還予 Fantasy Pearl 或其代理人(視乎情況而定)；
- (d) 根據與 Fantasy Pearl 訂立的借股安排借入股份將根據上市規則、法律及其他監管規定的適用條文進行；及
- (e) 穩定價格經辦人概不會就該借股安排向 Fantasy Pearl 支付款項。

香港公開發售由香港包銷商全數包銷，而國際發售則預期由國際包銷商全數包銷。香港公開發售及國際發售受本招股說明書內的「包銷—包銷安排與開支—終止理由」一節所載的條件限制。其中我們(本身及代表售股股東)及聯席全球協調人(代表包銷商)必須就全球發售達成發售價。香港包銷協議於2009年11月11日訂立，並就香港公開發售而言，視乎聯席全球協調人(代表包銷商)及我們(本身及代表售股股東)是否達成發售價而定，而預期國際包銷協議(包括就國際發售而言的發售價協議)將於2009年11月18日(即定價日)或前後訂立。香港包銷協議及國際包銷協議的各項條件均互相制衡。

### 香港公開發售

香港公開發售乃獲全數包銷的公開發售(視乎香港包銷協議及本招股說明書前文「—全球發售的條件」一節所載有關定價安排及其他條件的達成或豁免而定)，於香港初步由本公司按發售價配發及發行的145,800,000股發售股份(佔全球發售初步提呈的發售股份總數約10%)。假設超額配股權並無行使，視乎下文所述的國際發售及香港公開發售中的發售股份重新分配而定，香港公開發售股份將佔我們於緊隨全球發售完成後的經擴大股本約3.0%。

## 全球發售的架構

根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將就分配的目的平均分為兩組：

- 甲組：甲組的發售股份將按公平基準配發予申請認購香港公開發售股份，且總認購價為5百萬港元或以下(不包括應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)的申請人；及
- 乙組：乙組的發售股份將按公平基準分配予申請認購香港公開發售股份，且總認購價為5百萬港元以上至乙組總金額(不包括應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)的申請人。

閣下務須注意，甲組及乙組申請的配發比例可能有所不同。倘其中一組(而非兩組)的發售股份出現認購不足的情況，則剩餘的發售股份將撥入另一組以滿足該組的需求，並做出相應分配。僅就本分節而言，發售股份「認購價」指申請認購發售股份應付的價格(不考慮最終釐定的發售價)。

申請人只能獲分配甲組或乙組的香港公開發售股份而不可兼得。兩組股份間的重複申請或甲組內或乙組內的重複申請，以及認購超過香港公開發售可供認購的145,800,000股發售股份50%(即72,900,000股發售股份)的任何申請將不受理。各香港公開發售股份申請人亦須在申請內承諾及確認，他／她以及由他／她為其利益提出申請的人士並未亦不會對國際發售的任何發售股份表示興趣或認購該等發售股份，而倘上述承諾及／或確認被違反及／或不實(視情況而定)，則申請人的申請將不獲受理。我們及香港包銷商將採取一切合理步驟，識別及拒絕受理對國際發售表示興趣或已收取國際發售項下發售股份的投資者的香港公開發售申請；及識別及拒絕已申請香港公開發售或已收取香港公開發售項下發售股份的投資者對國際發售表示興趣。

倘香港公開發售超額認購，則香港公開發售及國際發售的發售股份比例視乎以下的調整而定：

- 倘根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目相等於香港公開發售初步可供認購的發售股份數目15倍或以上但少於50倍，則國際發售股份將自國際發售重新分配至香港公開發售，使香港公開發售的香港公開發售股份總數將為437,400,000股發售股份，即全球發售初步可供認購的發售股份約30%；
- 倘根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目相等於香港公開發售初步可供認購的發售股份數目50倍或以上但少於100倍，則國際發售股份將自國際發售重新分配至香港公開發售，使香港公開發售的香港公開發售股份總數將為583,200,000股發售股份，即全球發售初步可供認購的發售股份約40%；及
- 倘根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目相等於香港公開發售初步可供認購的發售股份數目100倍或以上，則國際發售股份將自國際發售重新分配



## 全球發售的架構

至香港公開發售，使香港公開發售的香港公開發售股份總數將為729,000,000股發售股份，即全球發售初步可供認購的發售股份約50%。

此外，除以上所述的回補條款外，聯席全球協調人可重新分配國際發售的發售股份至香港公開發售以滿足香港公開發售下的有效申請。倘香港公開發售未獲全數認購，則聯席全球協調人可按其認為適當的數目，酌情重新分配全部或任何未獲認購的香港公開發售股份至國際發售。

### 國際發售

假設超額配股權並無行使，根據國際發售初步提呈發售的發售股份數目將為1,312,200,000股發售股份(包括我們配發及提呈的1,069,200,000股發售股份及由售股股東提呈的243,000,000股發售股份)，佔根據全球發售可供認購的發售股份約90%及我們緊隨全球發售完成後的經擴大股本約27%。

根據國際發售，國際包銷商將代表我們及售股股東有條件配售或通過其委任的銷售代理有條件配售國際發售股份。國際發售股份將依據S條例或依據美國證券法S條例的另一項登記豁免，分配予香港、歐洲及美國以外其他司法權區(中國大陸除外)預期對國際發售股份有頗大需求的若干專業及機構投資者及其他投資者，並依據第144A條規例或另一項根據美國證券法的登記規定的豁免分配予美國的合資格機構買家。國際發售股份須待香港公開發售成為無條件後方可作實。

聯席全球協調人(代表包銷商)可能要求任何根據國際發售提呈發售股份及根據香港公開發售遞交申請的投資者向聯席全球協調人提供充分資料，使其可識別香港公開發售的有關申請及確保該投資者被排除在香港公開發售的香港公開發售股份申請之外。

### 超額配股權及穩定價格

就全球發售而言，穩定價格經辦人(或代表包銷商行事的任何人士)可代表包銷商超額分配股份或進行交易，以使本公司股份的市價於上市日期後一段短期間內，穩定或保持於較不進行穩定價格行動下的市價為高的水準。任何市場購買行動均須符合所有適用法律及監管規定，方可成為有效。然而，穩定價格經辦人或代表其行事的任何人士並無責任如此進行任何上述的穩定價格活動，而行動一旦展開後，穩定價格經辦人或代表其的任何人士可根據其絕對酌情權隨時終止。任何上述的穩定價格活動須於香港公開發售項下遞交申請表格最後1日及上市日期(以較早者為準)後的第30日終止。可超額分配的股份數目將不得超出超額配股權獲悉數行使而可予發行或銷售的股份數目，即合共218,700,000股股份(當中包括本公司即將配發及發行的182,250,000股額外股份及售股股東即將額外提呈的36,450,000股股份)。可能將超額配發的股份數目佔根據全球發售可供認購的發售股份15%。

## 全球發售的架構

根據證券及期貨(價格穩定)規則(香港法例第571W章)，獲准在香港進行的穩定價格行動包括：

- (i) 為防止或減低市價下跌的股份超額分配；
- (ii) 出售或同意出售股份，以建立股份的淡倉而防止或減低股份市價下跌；
- (iii) 根據超額配股權收購、認購或同意認購股份以補齊因超額分配建立的頭寸或上文(i)及(ii)所述的淡倉；
- (iv) 購買或同意購買股份，純粹為防止或減低市價下跌；
- (v) 出售或同意出售穩定價格經辦人或代其行事的任何人士收購的股份以結清因上文(iv)所述的該等購買而建立的任何好倉；及
- (vi) 提出或試圖進行上文第(ii)、第(iii)、第(iv)及第(v)項行動。

由於進行交易以穩定或維持我們股份的市價，穩定價格經辦人或代表其行事的任何人士可維持我們股份的好倉。好倉的大小及穩定價格經辦人或代表其行事的任何人士維持好倉的時間，將由穩定價格經辦人酌情決定，並尚未確定。倘若穩定價格經辦人或代其行事的任何人士在公開市場出售而結清好倉，可引致我們股份市價下跌。

穩定價格經辦人或代表其行事的任何人士進行的穩定價格行動以支持我們股份價格，不得長於穩定價格行動期間，該期間由上市日期即我們股份開始在聯交所買賣當日起至香港公開發售項下遞交申請表格最後1日及上市日期(以較早者為準)後第30日止。因此，穩定價格行動期間預期於遞交香港公開發售申請表最後一日後的30日內終止。因此，我們股份的需求及其市價在穩定價格行動期間終止後可能下跌。於穩定價格行動過程中進行的具穩定作用的買盤或入市，均可按任何價格或低於發售價的價格進行。

我們在穩定價格行動期間完結後7日內，將確保或促使發表公告，以符合香港法例第571W章證券及期貨(價格穩定)規則。

穩定價格經辦人或代表其行事的任何人士進行的穩定價格行動，不一定使我們股份的價格在穩定價格行動期間或之後維持於發售價或以上。穩定價格經辦人或代表其行事的任何人士可能以發售價或低於發售價的價格競投或在市場購買我們的股份，因此可能會以低於閣下為我們股份支付的價格。

## 如何申請香港公開發售股份

申請認購香港公開發售股份的方式有三種。閣下可(i)使用白色或黃色申請表格；(ii)透過白表 eIPO 服務供應商的指定網站進行網上申請；或(iii)向香港結算發出電子認購指示，促使香港結算代理人代表閣下申請香港公開發售股份。

除非閣下為代名人，並在申請中提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人不可使用白色或黃色申請表格或透過白表 eIPO 服務進行網上申請或向香港結算發出電子認購指示，提出超過一份申請(不論是否個別或共同)。

### I. 申請香港公開發售股份的人士

倘閣下或閣下為其利益提出申請的人士屬個人，則閣下可以白色或黃色申請表格申請可供公眾認購的香港公開發售股份，但閣下或該等人士必須：

- 年滿十八歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 現身處美國境外；及
- 除合資格境內機構投資者外，非美國人士(定義見S條例)，或中國法人或自然人。

倘申請人為商號，申請必須以個別成員名義，而非以商號名義提出。倘申請人為法人團體，申請表格必須由獲正式授權的職員簽署，並註明其所代表的身份。

倘申請由獲有效授權書正式授權的人士提出，聯席全球協調人(或彼等各自的代理或代名人)可在其認為適用的任何條件下酌情接受申請，包括出示已獲授權的證明。

聯名申請人不得超過四位。

倘閣下欲透過白表 eIPO 服務 ([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)) 於網上申請香港公開發售股份，閣下亦必須：

- 擁有有效香港身份證號碼；及
- 願意提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

倘閣下屬個人申請人，則僅可透過白表 eIPO 服務提出申請。法團或聯名申請人不得以白表 eIPO 方式提出申請。

我們及聯席全球協調人或指定白表 eIPO 服務供應商(如適用)(作為我們的代理人)可全權酌情拒絕或接納任何全部或部分申請，而毋須提供任何原因。

香港公開發售股份不得出售予現有股份實益擁有人、我們的董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)或本公司任何其他關連人士(定義見上市規則)或將會於緊隨全球發售完成後成為我們的關連人士的人士。

閣下可根據香港公開發售申請認購香港公開發售股份或就表示有意根據國際發售申請認購國際發售股份，但不得透過這兩種途徑提出申請。

# 如何申請香港公開發售股份

## II. 使用申請表格申請

### 所使用的申請表格

倘閣下欲以本身名義獲發香港公開發售股份，請使用**白色**申請表格。

倘閣下欲以香港結算代理人名義獲發香港公開發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，則請使用**黃色**申請表格。

本公司股份的現有實益擁有人、本公司或其任何子公司的董事或主要行政人員或彼等任何聯繫人（「聯繫人」，定義見上市規則）、或美國人士（定義見S條例）或並無香港地址的人士均不得認購香港公開發售股份。

### 索取申請表格的地點

閣下可於2009年11月12日（星期四）上午九時正至2009年11月17日（星期二）中午十二時正期間的正常營業時間，在以下地點索取**白色**申請表格及本招股說明書：

香港包銷商的以下任何地址：

#### 聯席牽頭經辦人(按英文字母排序)

##### 中銀國際亞洲有限公司

香港  
中環花園道1號  
中國銀行大廈26樓

##### 中信證券融資(香港)有限公司

香港  
中環添美道1號  
中信大廈26樓

##### 德意志銀行香港分行

香港  
皇后大道中2號  
長江集團中心48樓

##### 高盛(亞洲)有限責任公司

香港  
皇后大道中2號  
長江集團中心68樓

##### 工銀國際證券有限公司

香港  
皇后大道東1號  
太古廣場三座17及18樓

#### 共同牽頭經辦人(按英文字母排序)

##### 英皇證券(香港)有限公司

香港  
灣仔軒尼詩道288號  
英皇集團中心23-24樓

# 如何申請香港公開發售股份

## 國泰君安證券(香港)有限公司

香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場低座27樓

共同經辦人(按英文字母排序)

## 農銀證券有限公司

香港  
中環  
紅棉路8號  
東昌大廈1302B室

## 聯昌國際證券(香港)有限公司

香港  
皇后大道中28號  
中匯大廈25樓

## 大唐投資(證券)有限公司

香港  
皇后大道中30號  
娛樂行22樓

## 天行聯合證券有限公司

香港  
中環皇后大道中99號  
中環中心19樓1906-10室

或下列任何分行：

### (a) 東亞銀行有限公司

	分行名稱	分行地址
港島	總行	香港德輔道中10號
	灣仔分行	灣仔軒尼詩道253-261號依時商業大廈地下A-C號
	北角分行	英皇道326-328號
	筲箕灣分行	筲箕灣道289-293號嘉福大廈地下
九龍	旺角分行	彌敦道638-640號
	油麻地分行	彌敦道526號地下
	尖東分行	尖沙咀加連威老道98號東海商業中心地下G3-G5號
	觀塘分行	康寧道7號
新界	沙田廣場分行	沙田廣場地下3-4號
	荃灣分行	沙咀道239-243號
	屯門市廣場分行	屯門屯隆街3號屯門市廣場第2期高層地下2-10號

## 如何申請香港公開發售股份

### (b) 中國工商銀行(亞洲)有限公司

	分行名稱	分行地址
港島	皇后大道中分行	中環皇后大道中122-126號
	西環分行	西營盤皇后大道西242-244號
	灣仔分行	灣仔軒尼詩道117-123號
	北角分行	北角英皇道436-438號地下
	香港仔分行	香港仔中心第一期地下7A舖
九龍	旺角分行	旺角彌敦道721-725號華比銀行大廈地下
	紅磡分行	紅磡德民街2-34E號紅磡商場地下2A舖
	觀塘分行	觀塘開源道50號利寶時中心地下
新界	將軍澳分行	將軍澳欣景路8號新都城中心2期商場2樓 2011-2012號舖
	葵芳分行	葵芳葵涌廣場二字樓C63A-C66號舖
	大埔分行	大埔大榮里34至38號美發大廈地下F舖

閣下可於2009年11月12日(星期四)上午九時正至2009年11月17日(星期二)中午十二時正期間的正常營業時間，在以下地點索取**黃色**申請表格及本招股說明書：

- (1) 香港結算存管處服務櫃檯，地址為香港德輔道中199號維德廣場2樓；或
- (2) 閣下的股份經紀可能有該等申請表格及本招股說明書以備索取。

#### 如何使用白色或黃色申請表格申請

每份申請表格均印備詳細指示，務請閣下細閱。如不遵循有關指示，閣下的申請可能遭拒絕受理，並會以平郵方式連同隨附支票或銀行本票按申請表格所示地址退還予閣下(如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人)，郵誤風險概由閣下承擔。

- (a) 按上文「索取申請表格的地點」分段所載取得申請表格。
- (b) 使用墨水以英文填妥申請表格並簽字。每份申請表格均印備詳細指示，務請閣下細閱。如不遵循有關指示，閣下的申請可能遭拒絕受理，並會以平郵方式連同隨附支票或銀行本票按申請表格所示地址退還予閣下(如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人)，郵誤風險概由閣下承擔。
- (c) 每份申請表格必須隨附以一張支票或一張銀行本票形式作出的付款。閣下務請仔細閱讀申請表格所載的詳細指示，如果支票或銀行本票不符合申請表格所載要求，則申請可能會被拒絕。
- (d) 按照上文「索取申請表格的地點」分段所載的時間及收款銀行分行地點，將申請表格投於設在任何一間收款銀行分行的其中一個收集箱內。

# 如何申請香港公開發售股份

為使黃色申請表格有效：

閣下作為申請人必須按下列所示填妥表格，並在申請表格首頁簽署。只接納親筆簽名。

- (a) 倘若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)提交申請：
- (i) 指定的中央結算系統參與者必須在申請表格上加蓋附有其公司名稱的公司印章，並在申請表格的適當空欄內填上其參與者編號。
- (b) 倘若以中央結算系統個人投資者戶口持有人名義提交申請：
- (i) 申請表格必須包含該中央結算系統投資者戶口持有人的姓名及其香港身份證號碼；及
  - (ii) 該中央結算系統投資者戶口持有人必須在申請表格的適當空欄內填寫其參與者編號。
- (c) 倘若以中央結算系統聯名個人投資者戶口持有人名義提交申請：
- (i) 申請表格必須載有所有中央結算系統聯名投資者戶口持有人的姓名及香港身份證號碼；及
  - (ii) 必須在申請表格的適當空欄內填寫參與者編號。
- (d) 倘若以中央結算系統企業投資者戶口持有人名義提交申請：
- (i) 申請表格必須載有中央結算系統企業投資者戶口持有人的公司名稱及其香港商業登記號碼；及
  - (ii) 必須在申請表格適當空欄內填寫參與者編號並加蓋附有公司名稱的公司印章。

倘若有關中央結算系統參與者的數據(包括參與者編號及／或附有公司名稱的公司印章)不正確或遺漏，或出現其他類似情況，均可能導致申請無效。

代名人如欲以彼等名義代表不同實益擁有人遞交獨立申請時，須於每份申請表格上「由代名人遞交」一欄中註明每位實益擁有人的帳戶號碼或其他身份識別號碼，倘若屬聯名實益擁有人，則註明每位聯名實益擁有人的帳戶號碼或其他身份識別號碼。

倘若閣下通過正式授權代理人提出申請，我們、聯席保薦人及聯席全球協調人(作為我們的代理)可在其認為合適的任何情況下(包括閣下代理人的授權證明)酌情接受任何有關申請。我們、聯席保薦人及聯席全球協調人(作為我們的代理)可全權酌情決定拒絕或接納任何全部或部分申請，而毋須提供任何原因。

## III. 透過白表 eIPO 申請

### 一般事項

- (a) 倘若閣下屬個人並符合「申請香港公開發售股份的人士」所載的標準，則閣下可透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 以白表 eIPO 方式遞交申請。倘若閣下透過白表 eIPO 提出申請，股份將以閣下的名義發行。
- (b) 透過白表 eIPO 服務提出申請的詳細指示載於指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)。閣下務須細閱該等指示。倘若閣下不遵循有關指示，閣下的申請會被指定的白表 eIPO 服務供應商拒絕受理，且不被提交予本公司。

## 如何申請香港公開發售股份

- (c) 除本招股說明書所載的條款及條件外，指定的白表 eIPO 服務供應商可能就閣下使用白表 eIPO 服務而對閣下施加額外條款及條件。該等條款及條件載於指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)。在作出任何申請前，閣下須全面閱覽、理解並同意接受有關條款及條件。
- (d) 一經透過白表 eIPO 服務 ([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)) 向指定的白表 eIPO 服務供應商遞交申請，閣下將被視為已授權指定的白表 eIPO 服務供應商將閣下的申請詳情轉交予本公司及我們的香港證券登記處。
- (e) 閣下可透過白表 eIPO 服務就最少1,500股香港公開發售股份遞交申請。申請多於1,500股香港公開發售股份的每項電子認購指示，須按申請表格內一覽表所載的其中一個數目或按指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 所列的數目作出認購。
- (f) 閣下可於2009年11月12日(星期四)上午九時正起至2009年11月17日(星期二)上午十一時三十分或下文「V.提出申請的時間 — 惡劣天氣對開始登記申請的影響」分段規定的較後時間之前，透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 向指定白表 eIPO 服務供應商遞交申請(每日二十四小時，最後申請日期除外)。完成全數繳付有關申請的申請款項的截止時間為2009年11月17日(星期二)(即最後申請日期)中午十二時正，或若該日不辦理申請登記，則於下文「V.提出申請的時間 — 惡劣天氣對開始登記申請的影響」分段所述時間和日期前辦理。
- (g) 於遞交申請的最後日期上午十一時三十分後，閣下不得透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 向指定白表 eIPO 服務供應商遞交申請。倘若閣下於上午十一時三十分前已經遞交閣下的申請，並已透過網站取得申請參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請程序(須悉數支付申請款項)，直至遞交申請的最後日期中午十二時正截止辦理申請登記為止。倘若閣下未能於2009年11月17日(星期二)中午十二時正或之前或於「V.提交申請的時間 — 惡劣天氣對開始登記申請的影響」一節所述的稍後時段內悉數支付申請款項(包括任何相關費用)，則指定白表 eIPO 服務供應商將會拒絕處理閣下的申請，而閣下的申請款項將按指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 所述的方式退還予閣下。
- (h) 重要提示：透過白表 eIPO 服務 ([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)) 申請香港公開發售股份僅為指定的白表 eIPO 服務供應商向公眾投資者提供的服務。本公司、我們的董事、聯席保薦人及包銷商不會就有關申請承擔任何責任，亦不保證透過白表 eIPO 服務 ([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)) 提出的申請將可呈交予本公司，亦不保證閣下將可獲配發任何香港公開發售股份。

### 保護環境

白表 eIPO 最明顯的好處是可以自助形式和經電子申請途徑來節省用紙量。香港中央證券登記有限公司作為指定的白表 eIPO 服務供應商會就每份經 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 遞交的「花樣年控股集團有限公司」白表 eIPO 申請，捐出港幣兩元以支持由香港地球之友發起的「飲水思源 — 香港林」計劃。

謹請注意，互聯網服務可能存在容量限制及／或不時受服務中斷的影響。為確保閣下可透過白表 eIPO 服務 ([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)) 遞交申請，謹請閣下避免於遞交香港公開



## 如何申請香港公開發售股份

發售申請最後日期方發出電子認購指示。倘若閣下在連接白表 eIPO 服務的指定網站 ([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)) 時發生問題，閣下應遞交白色申請表格。然而，一經發出電子認購指示，並使用由指定網站提供予閣下的申請參考編號悉數完成付款後，閣下將被視為已提交實際申請，而不應再遞交白色申請表格。見下文「VI. 閣下可提交的申請數目」分段。

### 其他事項

就香港公開發售股份的分配而言，每名透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 使用白表 eIPO 服務向白表 eIPO 服務供應商發出電子認購指示的申請人將被視為申請人。倘若就閣下申請的香港公開發售股份數目而言，閣下未有繳足申請款項或支付超過所需金額，或閣下的申請遭指定的白表 eIPO 服務供應商拒絕受理，則指定的白表 eIPO 服務供應商可能會採納其他安排以向閣下退還款項。請參閱指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 內由指定的白表 eIPO 服務供應商提供的其他信息。

## IV. 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

### 一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算訂立的參與者協議，按照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，透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示，以申請認購香港公開發售股份及安排繳付申請時應付的申請款項及退款。

倘若閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，則閣下可致電2979-7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統 (<https://ip.ccass.com>) (根據香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載不時生效的程序) 發出電子認購指示。

倘若閣下前往下列地點並填妥輸入要求表格，則香港結算亦可為閣下輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司  
客戶服務中心  
香港  
德輔道中199號  
維德廣場二樓

本招股說明書可於上述地址索取。

倘若閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則閣下可指示閣下的經紀或託管商(該等人士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，以代表閣下申請認購香港公開發售股份。

閣下被視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下自行或透過閣下的經紀或託管商所遞交申請的詳情轉交本公司、聯席保薦人及香港證券登記處。

## 如何申請香港公開發售股份

### 由香港結算代理人代表 閣下申請香港公開發售股份

倘若香港結算代理人代表已發出**電子認購指示**申請認購香港公開發售股份的人士簽署**白色**申請表格，則：

- (a) 香港結算代理人僅以該等人士的代名人身份行事，故毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股說明書的條款及條件的情況負責；
- (b) 香港結算代理人代表每位該等人士作出下列事項：
  - (i) 同意將予配發的香港公開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，以記存於代表該人士輸入**電子認購指示**的中央結算系統參與者股份戶口或該人士的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口內；
  - (ii) 承諾及同意接納發出**電子認購指示**的人士所申請的香港公開發售股份或任何較少數目的該等發售股份；
  - (iii) 承諾及確認該人士並無根據國際發售表示有意認購、申請或接納任何發售股份，亦並無以其他方式參與國際發售；
  - (iv) (倘若**電子認購指示**為該人士本身利益而發出)聲明僅有一組**電子認購指示**經已為該人士的利益而發出；
  - (v) (倘若該人士為他人的代理)聲明該人士僅為該名其他人士的利益而發出一組**電子認購指示**，而該人士已獲正式授權以該名其他人士代理的身份發出該等指示；
  - (vi) 明白我們、董事與聯席全球協調人將依賴以上聲明，以決定是否就該人士發出的**電子認購指示**配發任何香港公開發售股份，而該人士如作出任何虛假聲明，可能會被檢控；
  - (vii) 授權我們將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為就該人士的**電子認購指示**而配發的香港公開發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排寄發股票及／或退款；
  - (viii) 確認該人士已閱讀本招股說明書所載的條款、條件及申請程序，並同意受其約束；
  - (ix) 確認該人士在發出其**電子認購指示**或指示其經紀或託管商代其發出**電子認購指示**時僅依賴本招股說明書所載的數據及聲明，並將不會依賴除載於本招股說明書任何補充所載以外的任何其他資料及聲明，及該人士同意本公司、我們的董事、聯席保薦人、聯席全球協調人、包銷商、或參與全球發售的任何各方將不會就任何該等其他資料或聲明承擔任何責任；
  - (x) 同意本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席帳簿管理人、包銷商及任何彼等各自董事、職員、僱員、夥伴、代理或顧問並不須對並無載於本招股說明書及其任何補充文件的資料及聲明負責；
  - (xi) 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、包銷商及

## 如何申請香港公開發售股份

彼等各自的顧問及代理披露該人士的個人資料及彼等可能索取關於代其利益而作出申請的該人士的任何資料；

- (xii) 同意(在不影響該人士可能擁有的任何其他權利的情況下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷申請；
- (xiii) 同意於開始登記申請後第五日(就此目的而言，不包括星期六、星期日及香港公眾假期)屆滿當日或之前不得撤銷根據該人士發出的**電子認購指示**由香港結算代理人代表該人士提出的申請，除非根據公司條例第40條對本招股說明書負責的人士按照該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股說明書的責任；
- (xiv) 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納後，該申請及該人士的**電子認購指示**均不得撤銷，而該申請是否被接納將以本公司刊登的香港公開發售結果公佈為證；
- (xv) 就發出有關香港公開發售股份的**電子認購指示**而言，同意該人士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)所列的安排、承諾及保證；
- (xvi) 與本公司協議，會為我們及各股東的利益遵守及符合開曼群島公司法、公司條例及公司章程。因此，本公司會因全部或部分接納香港結算代理人作出的申請而視作就我們及本公司各股東的利益，與每位作出**電子認購指示**的中央結算系統參與者協議遵守及符合公司法、公司條例及公司章程；及
- (xvii) 同意該人士的申請、其任何接納及所產生的合約將受香港法例管轄，並須按其詮釋。

### 向香港結算發出電子認購指示的影響

閣下(倘若屬聯名申請人，則閣下共同及個別)向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商(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，即被視為已作出下列行動。香港結算及香港結算代理人均毋須就下述行動對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人(作為有關中央結算系統參與者的代名人)代表閣下申請香港公開發售股份；
- 指示及授權香港結算由閣下指定的銀行帳戶中撥付款項，以安排支付最高發售價、相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，而倘若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股份價格，則安排退還申請款項(在各情況下包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，並存入閣下的指定銀行帳戶；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出於**白色**申請表格所述須代表閣下作出的一切行動。

# 如何申請香港公開發售股份

## 最低申請數目及許可的數目

閣下可發出或安排 閣下的經紀或託管商(該等人士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)發出申請最少1,500股香港公開發售股份的**電子認購指示**。申請超過1,500股香港公開發售股份的有關指示，必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目。

認購任何其他數目的香港公開發售股份申請將不會被考慮及任何該等申請會被拒絕。

## 香港公開發售股份的分配

就分配香港公開發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，而每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或為其利益發出有關指示的每位人士則會被視為申請人。

## 公司條例第40條

為免生疑問，本公司及所有其他參與編製本招股說明書的人士確認每位發出或安排他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者，乃根據香港公司條例第40條而可能有權獲得賠償的人士。

## 個人資料

申請表格「個人資料」一節適用於由我們、我們的香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及任何彼等各自的顧問及代理持有的 閣下任何個人資料，並以適用於申請人(香港結算代理人除外)個人數據的相同方式處理。

## 警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港公開發售股份，僅為一項供中央結算系統參與者使用的服務。我們、我們的董事、聯席保薦人、聯席全球協調人及包銷商不會就申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者將獲配發任何香港公開發售股份。為確保中央結算系統投資者戶口持有人可透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統參與者盡早向有關係統輸入**電子認購指示**。倘若中央結算系統投資者戶口持有人於接駁「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時發生問題，彼等應選擇(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於2009年11月17日(星期二)中午十二時正或下文「V.提交申請的時間 — 惡劣天氣對開始登記申請的影響」分段所載的有關較後時間前親臨香港結算客戶服務中心，填寫一份要求輸入**電子認購指示**的表格。

## V. 提出申請的時間

### 使用白色或黃色申請表格提出的申請

填妥**白色**或**黃色**申請表格後，必須連同付款於2009年11月17日(星期二)中午12時正前遞交。倘若該日尚未開始登記申請，則須於下文「V.提交申請的時間 — 惡劣天氣對開始登記申請的影響」分段所載的有關較後時間前遞交。

## 如何申請香港公開發售股份

閣下應將填妥的申請表格連同註明抬頭人為「東亞銀行受託代管有限公司 — 花樣年公開發售」的支票，於下列時間投入上文「II.使用申請表格申請 — 索取申請表格的地點」一節所載的收款銀行的任何分行的特備收集箱：

**2009年11月12日(星期四) — 上午9時正至下午5時正**  
**2009年11月13日(星期五) — 上午9時正至下午5時正**  
**2009年11月14日(星期六) — 上午9時正至下午1時正**  
**2009年11月16日(星期一) — 上午9時正至下午5時正**  
**2009年11月17日(星期二) — 上午9時正至中午12時正**

認購申請將於2009年11月17日(星期二)上午11時45分至中午12時正開始進行登記。

截止申請登記前，香港公開發售股份申請及任何該等香港公開發售股份的配發將不獲處理。

### 白表eIPO

閣下可於2009年11月12日(星期四)上午九時正起至2009年11月17日(星期二)上午11時30分或下文「惡劣天氣對開始登記申請的影響」分段所載的較後時間之前，透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 向指定白表 eIPO 服務供應商遞交申請(每日二十四小時，最後申請日期除外)。完成全數繳付有關申請的申請款項的截止時間為2009年11月17日(星期二)(即最後申請日期)中午12時正，或若該日不辦理申請登記，則於下文「惡劣天氣對開始登記申請的影響」分段所載時間和日期辦理。於遞交申請最後日期上午11時30分後，閣下不得透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 向指定白表 eIPO 服務供應商遞交申請。倘若閣下於上午11時30分前已經遞交申請並已透過網站取得申請參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請程序(須悉數支付申請款項)，直至遞交申請最後日期中午12時正截止辦理申請登記為止。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

中央結算系統經紀／託管商參與者可於下列日期及時間輸入電子認購指示：

**2009年11月12日(星期四) — 上午9時正至下午8時30分<sup>(1)</sup>**  
**2009年11月13日(星期五) — 上午8時正至下午8時30分<sup>(1)</sup>**  
**2009年11月14日(星期六) — 上午8時正至下午1時正<sup>(1)</sup>**  
**2009年11月16日(星期一) — 上午8時正至下午8時30分<sup>(1)</sup>**  
**2009年11月17日(星期二) — 上午8時正<sup>(1)</sup>至中午12時正**

附註：

<sup>(1)</sup> 香港結算可在事先通知中央結算系統結算／託管商參與者後，不時決定更改上述時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2009年11月12日(星期四)上午九時正直至2009年11月17日(星期二)中午十二時正(每日二十四小時，最後申請日期除外)輸入電子認購指示。

透過中央結算系統輸入電子認購指示的截止時間為2009年11月17日(星期二)中午十二

## 如何申請香港公開發售股份

時正，或倘若該日尚未開始登記申請，則須於下文「惡劣天氣對開始登記申請的影響」分段所載的時間及日期前輸入。

### 惡劣天氣對開始登記申請的影響

倘若於2009年11月17日上午九時正至中午十二時正期間任何時間於香港懸掛：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號，或
- 「黑色」暴雨警告訊號，

則不會開始登記申請。最後申請日期將順延，而登記申請將改為於上午九時正至中午十二時正期間任何時間於香港並無懸掛上述任何警告訊號的下一個營業日上午十一時四十五分至中午十二時正進行。

如香港公開發售申請並未開始並於2009年11月17日結束，或如香港於本招股說明書「預期時間表」一節所載的其他日期有懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告訊號，本招股說明書「預期時間表」一節所載的該等日期可能受影響。於此情況下將會作出公佈。

### VI. 閣下可提交的申請數目

重複申請或疑屬重複申請會被拒絕。

閣下僅可在作為代名人的情況下提交超過一份香港公開發售股份申請，方法為向香港結算發出電子認購指示(倘若閣下為中央結算系統參與者)，及以閣下自己的名義，代表不同實益擁有人提交超過一份申請表格。閣下必須在申請表格上注有「由代名人遞交」一欄內代表每位實益擁有人填寫：

- 帳戶號碼，或
- 其他身份識別編碼。

如閣下並未填妥上述資料，則該項申請將被視作為閣下利益而提交。

除此之外，重複申請概不獲允許，並將被拒絕受理。

如閣下已透過向香港結算發出電子認購指示以作出申請及閣下被懷疑作出重複申請或如為閣下的利益作出多於一項申請，香港結算代理人申請的香港公開發售股份數目將被自動減少，減少數目為有關閣下已發出的該等指示及／或有關該等就閣下的利益發出的指示香港公開發售股份數目。就考慮是否已作出重複申請而言，閣下或為閣下的利益為申請香港公開發售股份而向香港結算發出的任何電子認購指示，應被視為實際申請。任何其他數目的香港公開發售股份申請將不被考慮及任何該等申請均會被拒絕。

倘若閣下通過白表 eIPO 提出申請，閣下一經就任何由閣下或為閣下利益而向指定白表 eIPO 服務供應商發出以申請香港公開發售股份的電子認購指示全數支付付款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，根據白表 eIPO 發出多於一次電子認購指示並取得不同的申請參考編號，但並無就任何一個特定參考編號全數繳足付款，則並不構成實際申請。

倘若閣下被懷疑透過白表 eIPO 服務於指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 發出電子認購指示提交超過一項申請，並已就該等電子認購指示全數支付付款，或通過白表 eIPO 服務提交

## 如何申請香港公開發售股份

一項電子申請，同時通過任何其他途徑提交一項或多項申請，則閣下的所有申請均可能不獲受理。

根據所有申請條款及條件，填妥並遞交白色或黃色申請表格或提交電子認購指示，即表示閣下：

- 倘若此項申請乃為閣下的利益而提出)保證根據白色或黃色申請表格或電子認購指示提出的申請乃為閣下利益，以白色或黃色申請表格或向透過向香港結算或透過白表 eIPO 服務於指定網站 ([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)) 向指定白表 eIPO 服務供應商發出電子認購指示而提出的唯一申請；或
- (倘若閣下乃他人的代理)保證已向該名人士作合理查詢，確定是項申請乃為該名人士的利益，以白色或黃色申請表格或透過向香港結算或透過白表 eIPO 服務於指定網站 ([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)) 向指定白表 eIPO 服務供應商發出電子認購指示而提出的唯一申請，而閣下已獲正式授權以該名人士代理的身份簽署申請表格或發出電子認購指示。

除上文所述，如閣下，或閣下及閣下的聯名申請人共同：

- 以白色或黃色申請表格或透過向香港結算或透過白表 eIPO 服務於指定網站 ([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)) 向指定白表 eIPO 服務供應商發出電子認購指示提出超過一份申請(無論個別或共同)；
- 同時(無論個別或共同)以一份白色及一份黃色申請表格，或以一份白色或黃色申請表格而同時透過向香港結算或透過白表 eIPO 服務於指定網站 ([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)) 向指定白表 eIPO 服務供應商發出電子認購指示提出申請；或
- (無論個別或共同)以一份白色或黃色申請表格或透過向香港結算或透過白表 eIPO 服務於指定網站 ([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)) 向指定白表 eIPO 服務供應商發出電子認購指示，申請超過72,900,000股香港公開發售股份(即根據香港公開發售初步可供認購的香港公開發售股份50%)；或
- 已表示有意申請，或已獲或將獲配售任何國際發售股份，

則閣下所有申請即被視為重複申請而不予受理。

倘若閣下提交超過一份為閣下利益而提出的申請(包括香港結算代理人按電子認購指示提出的申請部分)，則閣下所有申請亦將視為重複申請而不予受理。倘若由一家非上市公司提出申請，且：

- 該公司核心業務室證券交易；及
- 閣下擁有該公司的法定控制權，

則該項申請將被視作為閣下利益而提交。

## 如何申請香港公開發售股份

「非上市公司」指並無股本證券在聯交所上市的公司。

「法定控制權」乃指 閣下：

- 控制該公司董事會的組成；或
- 控制該公司過半數投票權；或
- 持有該公司過半數已發行股本（不計任何無權分享超出指定金額的利潤或股本分派的任何部分股本）。

### VII. 閣下將不獲配發香港公開發售股份的情況

有關 閣下將不獲配發香港公開發售股份的情況詳情載於申請表格隨附的附註，謹請 閣下細閱。務請 閣下注意，特別在下列情況下， 閣下將不獲配發香港公開發售股份：

#### (a) 倘若 閣下的申請被撤銷：

申請表格一經填妥並提交或向香港結算發出電子認購指示，即表示 閣下同意 閣下的申請或香港結算代理人或透過白表 eIPO 服務於指定網站 ([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)) 代 閣下向指定白表 eIPO 服務供應商提交的申請不得在開始登記申請後第五日（就此目的而言，不包括星期六、星期日及香港公眾假期或之前撤銷，除非根據公司條例第40條，負責本招股說明書的人士發出公告，免除或限制該人士對本招股說明書所負責任。

倘若就本招股說明書發出任何補充文件，已提交申請的申請人可能會亦可能不會（視乎補充文件所載數據而定）接獲撤回申請通知。倘若申請人未接獲通知，或申請人已接獲通知但並未根據所通知的程序撤回申請，則所提交的一切申請將維持有效並可能獲接納。除上述者外，申請一經提交即不可撤回，且申請人將被視為根據經補充招股說明書而提交申請。

閣下的申請或香港結算代理人或透過白表 eIPO 服務於指定網站 ([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)) 代 閣下向指定白表 eIPO 服務供應商提交的申請一經接納，概不得撤銷或撤回。就此而言，在報章上公佈分配結果即構成對未被拒絕的申請的接納。倘若有關分配基準受若干條件規限或透過抽籤方式分配，則申請獲接納與否分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

#### (b) 本公司、聯席全球協調人或本公司的或其各自的代理或代名人可全權酌情決定拒絕或接納 閣下的申請：

我們、聯席全球協調人、白表 eIPO 服務供應商（如適用）或其各自的代理或代名人可全權酌情決定拒絕或接納任何申請，或只接納任何部分申請。毋須就任何拒絕或接納提供任何原因。



## 如何申請香港公開發售股份

### (c) 倘若香港公開發售股份的配發無效：

若上市委員會在下列期間未批准香港公開發售股份上市，則配發予閣下或香港結算代理人(倘若閣下向香港結算發出**電子認購指示**或使用**黃色**申請表格提交申請)的香港公開發售股份將告無效：

- 由截止辦理申請日期起計三個星期內；或
- 倘若上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內通知我們延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期起計六個星期內。

### (d) 在下列情況下，閣下將不獲配發任何股份：

- 閣下作出重複申請或疑屬重複申請；
- 閣下或閣下代其利益申請的人士已認購或表示有意申請或已申請，或已獲或將獲配售或配發(包括有條件及/或暫時性質)國際發售股份。填寫任何申請表格或發出**電子認購指示**，即表示閣下同意不會申請或表示有意申請國際發售項下的發售股份。我們將採取合理措施，以識別及拒絕接納已於國際發售中獲得發售股份的投資者在香港公開發售中提出的申請，並將識別及拒絕接納已於香港公開發售中獲得香港公開發售股份的投資者對國際發售表示的參與意向；
- 閣下尚未繳妥付款，或閣下繳付款項的支票或銀行本票在首次過戶時未能兌現；
- 閣下的申請表格並未遵從申請表格所載指示填妥(倘若閣下使用申請表格申請)；
- 閣下透過白表 eIPO 服務作出的電子申請指示並未遵從 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 的指定網站所載指示、條款及條件填妥；
- 閣下申請超過72,900,000股香港公開發售股份(即根據香港公開發售初步可供認購的香港公開發售股份50%)；
- 本公司相信倘若接納閣下的申請，將觸犯接獲閣下申請或閣下於背頁地址所示的司法權區適用的政權或其他法律、規則或規例；
- 包銷協議未能成為無條件；或
- 香港包銷協議及/或國際包銷協議已根據其各自條款予以終止。

謹請注意，閣下可申請香港公開發售項下的發售股份，或可表示有意認購國際發售項下的發售股份，惟不得同時作出兩項申請。

## VIII. 香港公開發售股份的價格

每股香港公開發售股份最高發售價為2.20港元。閣下亦須支付1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，即閣下必須為每手香港公開發售股份(即1,500股香港公開發售股份)支付約3,333.30港元。申請表格的覽表已列明可供申請的發售股份數目的應付款額。閣下必須於申請香港公開發售股份時悉數支付最高發售價及相關的經紀

## 如何申請香港公開發售股份

佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。閣下必須於申請香港公開發售股份時根據申請表格或本招股說明書所載條款支付應付款項。

倘若閣下申請成功，則經紀佣金將付予聯交所參與者或聯交所，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所(倘若聯交所代表證監會收取證監會交易徵費)。

### IX. 結果公佈；發送／領取股票／電子退款指示／退款支票

#### 結果公佈

我們預期於2009年11月24日(星期二)於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)、聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cnfantasia.com](http://www.cnfantasia.com))公佈國際發售的認購踴躍程度及香港公開發售股份的分配基準。

另外，我們預期按以下列明時間、日期及方式宣佈根據香港公開發售的申請結果及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼：

- 香港公開發售的分配結果可於2009年11月24日(星期二)上午八時正起至2009年11月30日(星期一)午夜十二時正，全日二十四小時載於我們指定的分配結果網站 [www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk) 以供查詢。用戶須輸入其申請上提供的香港身份證／護照／香港商業登記號碼以查詢彼等各自的分配結果；
- 分配結果可透過致電我們的香港公開發售熱線查詢。申請人可於2009年11月24日(星期二)至2009年11月27日(星期五)上午九時正至晚上十時正，致電2862 8669查詢其申請是否成功及獲分配的發售股份數目(如有)；及

於2009年11月24日(星期二)至2009年11月26日(星期四)，在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查閱載有分配結果的特備分配結果小冊子，地址載於「如何申請香港公開發售股份 — II. 使用申請表格申請 — 索取申請表格的地點」一節

#### 發送／領取股票／電子退款指示／退款支票

倘若申請遭拒絕受理、不獲接納或僅獲部分接納，或最終釐定的發售價低於申請時支付的每股股份初步價格(不包括其經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或倘若全球發售的條件並無按照「全球發售的架構 — 全球發售的條件」一節所載達成，或倘若任何申請被撤銷或據此作出的任何配發無效，則申請款項(或其適當部分)，連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退還。本公司將盡力避免在須退還申請款項(如適用)時出現任何不必要的延誤。概不會就香港公開發售股份發出任何臨時權利憑證，亦不會就申請時所付的款項發出收據。

## 如何申請香港公開發售股份

如閣下使用**白色**或**黃色**申請表格(受下文所述者規限)下列各項將於適當時候以平郵方式按申請所註明的地址寄予閣下，郵誤風險概由閣下自行承擔：

- (a) (i)(倘若申請全部獲接納)所申請認購的全部香港公開發售股份的股票；或(ii)(倘若申請部分獲接納)所成功申請認購的香港公開發售股份的股票(就以**黃色**申請表格提出的申請全部獲接納及部分獲接納的申請人而言，其股票將按下述方式存入中央結算系統)；及／或
- (b) 以申請人(倘若屬聯名申請人，則為排名首位的申請人)為收款人而開出的退款支票，並劃線註明「只准入抬頭人帳戶」，藉以退還：(i)(倘若申請部分不獲接納)未能成功申請認購的香港公開發售股份多繳的申請款項；或(ii)(倘若申請全部不獲接納)所有申請款項；及／或(iii)(倘若發售價低於申請時支付的每股發售股份初步價格)發售價與於申請時支付的每股發售股份初步價格的差額，在各情況下包括相關1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，但不計利息。

閣下的香港身份證號碼／護照號碼的一部分，或如閣下為聯名申請人，由閣下提供的首位排名的申請人香港身份證號碼／護照號碼的一部分，可能印於閣下的退款支票(如有)。該等資料亦將被轉交予第三方作退款用途。閣下的銀行以現金兌現閣下的退款支票前可能要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。不正確填寫閣下的香港身份證號碼／護照號碼可能導致延遲現金兌現或可能令閣下的退款支票無效。

因申請全部及部分未獲接納而多繳的申請款項(如有)、因發售價低於每股發售股份初步價格以致發售價與申請時所繳付的每股發售股份初步價格之間的差額，以及使用白色申請表格的成功申請人的股票，預計將於2009年11月24日(星期二)或之前寄發。我們保留在支票過戶前保留任何發售股份股票及任何多繳申請款項的權利。

如閣下透過向香港結算發出**電子認購指示**申請，及閣下的申請全部或部分成功：

- (a) 閣下的股票將於2009年11月24日(星期二)或(倘若發生突發事故)於香港結算或香港結算代理人所指定的任何其他日期營業時間結束時，以香港結算代理人名義發行及存入閣下指示代表閣下或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口發出電子認購指示的中央結算系統，以記存於中央結算系統參與者股份戶口之下；
- (b) 有關閣下全部及部分未獲成功申請的申請款項(如有)及／或發售價及申請時已付每股香港公開發售股份初步價格之間差額退款，於各個情況下均包括相關1%經紀佣金0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，將於2009年11月24日(星期二)被記存於閣下的指定銀行帳戶或閣下經紀或託管人的指定銀行帳戶。概不會就有關退款支付利息。

倘若閣下使用**白色**申請表格：

倘若閣下使用**白色**申請表格申請1,000,000股或以上香港公開發售股份，並在申請表格中選擇親自領取退款支票(如適用)及／或股票(如適用)，則可於2009年11月24日(星期二)上午九時正至下午一時正親臨我們的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取閣下的退款支票(如適用)及／

## 如何申請香港公開發售股份

或股票(如適用)。倘若閣下屬個別人士，則閣下不得授權任何其他人士代為領取。倘若閣下屬公司申請人，則必須委派持有加蓋公司印章授權書的授權代表前來領取。個別人士及授權代表(如適用)在領取時均須出示香港證券登記處香港中央證券登記有限公司接納的身份證明文件。倘若閣下未在指定領取時間內親自領取退款支票及股票，有關文件將盡快以平郵方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘若閣下申請1,000,000股或以上香港公開發售股份但並未於申請表格中註明欲親自領取股票及／或退款支票(如有)，或閣下申請1,000,000股以下香港公開發售股份或如閣下的申請被拒絕、不獲接受或僅部分被接受，或如香港公開發售的條件並未按照本招股說明書「全球發售的架構—香港公開發售的條件」一節達成，或如閣下的申請被撤銷或據此作出的任何配發無效，則股票(如適用)及／或有關申請款項(如適用)或其適當部分，連同相關經紀佣金、聯交所交易費用、及證監會交易徵費(如有，但(不計利息)的退款支票，將於2009年11月24日(星期二)以平郵方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘若閣下使用**黃色**申請表格：

倘若閣下使用**黃色**申請表格申請香港公開發售股份，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發行，並於2009年11月24日(星期二)或(倘若發生突發事故)於香港結算或香港結算代理人所指定的任何其他日期營業時間結束時，按閣下在申請表格中的指示存入中央結算系統，以記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口中。

倘若閣下通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)提交申請，則香港公開發售股份將記存於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，而閣下可向該中央結算系統參與者查核所獲配發的香港公開發售股份數目。

倘若閣下以中央結算系統投資者戶口持有人名義提交申請，我們預期於2009年11月24日(星期二)，按上文「IX.結果公佈；發送／領取股票／電子退款指示／退款支票—結果公佈」一段所載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。閣下務須細閱我們刊登的結果，如有任何差誤，須於2009年11月24日(星期二)或香港結算或香港結算代理人指定的其他日期下午五時正前通知香港結算。緊隨公開發售股份存入閣下股份戶口後，閣下可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(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)查核閣下的帳戶最新結餘。香港結算亦會向閣下提供活動結單，列明記存於閣下股份戶口的香港公開發售股份數目。

倘若閣下申請1,000,000股或以上香港公開發售股份並於**黃色**申請表格中註明欲親自領取退款支票(如適用)，請遵守上文所述就**白色**申請表格申請人同樣的指示。

倘若閣下申請1,000,000股或以上香港公開發售股份但並未於申請表格中註明欲親自領取退款支票(如有)，或閣下申請1,000,000股以下公開發售股份或如閣下的申請被拒絕、不獲接受或僅部分被接受，或如香港公開發售的條件並未按照本招股說明書「全球發售的架構—全球發售的條件」一節達成，或如閣下的申請被撤銷或據此作出的任何配發無

## 如何申請香港公開發售股份

效，則有關申請款項或其適當部分，連同相關經紀佣金、聯交所交易費用、及證監會交易徵費(如有，但不計利息)的退款支票(如有)，將於2009年11月24日(星期二)以平郵方式寄往申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

如閣下透過白表 eIPO 申請：

倘若閣下通過白表 eIPO 服務於指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 向指定白表 eIPO 服務供應商遞交電子認購申請，以申請認購1,000,000股或以上香港公開發售股份，且閣下的全部或部分申請成功，則可於2009年11月24日(星期二)或本公司在報章發送／領取股票／電子退款指示／退款支票／股票的其他日期上午九時正至下午一時正親臨我們的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)，以領取閣下的股票(如適用)。

倘若閣下未在指定領取時間內親自領取股票，則該等股票將盡快以平郵方式寄往閣下向指定白表 eIPO 服務供應商發出的申請指示內所註明的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘若閣下申請認購1,000,000股以下香港公開發售股份，則閣下的股票(如適用)將於2009年11月24日(星期二)以平郵方式寄往閣下於指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 向指定白表 eIPO 服務供應商發出的申請指示內所註明的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘若閣下由單一銀行帳戶支付申請款項，而閣下的申請全部或部分不獲接納及／或發售價與閣下在申請時支付的初步價格有所不同，則電子退款指示(如有)將會於2009年11月24日(星期二)或前後發送至閣下的付款帳戶。

倘若閣下使用多個銀行帳戶支付申請款項，而閣下的申請全數或部分不獲接納及／或發售價與閣下在申請時支付的初步價格有所不同，則退款支票將會於2009年11月24日(星期二)或前後以普通郵遞方式發送至閣下在給予白表 eIPO 供應商的申請指示內所示的地址，郵誤風險概由閣下承擔。

亦請注意，有關多繳申請款項、不足申請款項或申請被指定白表 eIPO 服務供應商拒絕受理的退款的其他資料，載於本招股說明書本節「III.透過白表 eIPO 申請 — 其他事項」標題項下。

如閣下透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示：

我們預期在2009年11月24日(星期二)於報刊中刊登中央結算系統參與者(如該中央結算系統參與者為經紀或託管商，我們將一併刊登有關實益擁有人的資料(如有提供))的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他識別編碼(如為公司，則香港商業登記證號碼)及香港公開發售的配發基準，如閣下透過香港結算代理人發出電子指示，閣下務須細閱我們刊登的公佈，如有任何差誤，須於2009年11月24日(星期二)或香港結算或香港結算代理人指定的其他日期下午五時正前通知香港結算。

如閣下已指示閣下的經紀或託管人代表閣下發出電子認購指示，閣下亦可向該經紀或託管人查核閣下所獲配發的香港公開發售股份數目及應付閣下的退款(如有)金額。

## 如何申請香港公開發售股份

如閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份申請，閣下亦可於2009年11月24日(星期二)透過「結算通」電話系統及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公開發售股份數目及應付閣下的退款(如有)金額。緊隨公開發售股份存入閣下的股份戶口及退款存入閣下的銀行帳戶後，香港結算亦會向閣下提供活動結單，列明記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港公開發售股份數目及記存於閣下指定銀行帳戶的退款(如有)金額。

### 退回申請款項

如閣下因任何理由而未能獲得任何香港公開發售股份，我們將退還所繳付的申請款項(包括相關1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)。概不會就此支付任何利息。

倘若閣下的申請僅獲部分接納，我們會將閣下申請款項的適當部分(包括相關的1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)不計利息退還閣下。

倘若最終釐定的發售價低於申請時已付的每股香港公開發售股份初步價格(不包括其經紀佣金，證監會交易徵費及聯交所交易費)，我們會將多繳的申請款項，連同相關的1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)不計利息退還予閣下。

所有該等款項在發送退款前的所有應計利息歸我們所有。

倘若出現涉及大量超額認購的特別情況，我們及聯席全球協調人可酌情決定不兌現以申請表格申請若干小額香港公開發售股份的申請(成功申請者除外)。

申請款項的退款(如有)預期於2009年11月24日(星期二)按照上述各種安排進行。

### X. 開始交易股份

預計股份將於2009年11月25日開始在香港聯交所交易。股份將以每手1,500股股份買賣。股份代號為1777。

### XI. 股份將符合資格納入中央結算系統

倘若聯交所批准股份上市及交易，且我們亦遵守香港結算的股份接納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算所選定的任何其他日期起可以在中央結算系統內寄存、清算及結算。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統內進行結算。

中央結算系統的所有活動均須依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。投資者應向其股份經紀或其他專業顧問諮詢可影響其權利及權益的安排詳情。

我們已進行所有必要安排以便股份能被納入中央結算系統。

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)編製之報告全文，以供載入本招股說明書。

# Deloitte.

## 德勤

德勤•關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

電話：+852 2852 1600  
傳真：+852 2541 1911  
電子郵件：mail@deloitte.com.hk  
www.deloitte.com/cn

Deloitte Touche Tohmatsu  
35/F One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

Tel: +852 2852 1600  
Fax: +852 2541 1911  
Email: mail@deloitte.com.hk  
www.deloitte.com/cn

敬啟者：

以下乃吾等所編製有關花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)及其子公司(以下統稱「貴集團」)於截至2008年12月31日止三個年度各年及截至2009年6月30日止六個月(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)報告，以供載入 貴公司日期為2009年11月12日之招股說明書(「招股說明書」)內。

貴公司於2007年10月17日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限責任公司。 貴公司為投資控股公司，且自註冊成立以來並無進行任何其他業務。根據集團重組(詳情載於招股說明書附錄八重組一段)(「集團重組」)， 貴公司於2007年12月6日成為 貴集團的控股公司。

於本報告日期， 貴公司之非直接控股子公司(除另有所述外)如下：

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	貴集團應佔股權					主要業務	法律形式
			於12月31日			6月30日 2009年	本報告 日期		
			2006年	2007年	2008年				
Winning Sky International Limited (「Winning Sky」)	英屬維爾京群島 2006年3月8日	100美元	100%	100% (直接控股)	100% (直接控股)	100% (直接控股)	100% (直接控股)	投資控股	私人有限 責任公司
Fantastic Victory Limited (「Fantastic Victory」)	英屬維爾京群島 2007年9月3日	100美元	不適用	100% (直接控股)	100% (直接控股)	100% (直接控股)	100% (直接控股)	投資控股	私人有限 責任公司
Wisdom Regal Limited (「Wisdom Regal」)	英屬維爾京群島 2007年9月3日	100美元	不適用	100% (直接控股)	100% (直接控股)	100% (直接控股)	100% (直接控股)	投資控股	私人有限 責任公司
Ace Link Pacific Limited (「Ace Link」)	英屬維爾京群島 2007年9月3日	100美元	不適用	100% (直接控股)	100% (直接控股)	100% (直接控股)	100% (直接控股)	投資控股	私人有限 責任公司
香港花樣年投資控股集團有限公司 (「香港花樣年」)	香港 2001年2月19日	10,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股	私人有限 責任公司
置富發展中國有限公司 (「置富發展」)	香港 2000年9月15日	10,000港元	100%	100%	不適用 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	投資控股	私人有限 責任公司

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	貴集團應佔股權					本報告 日期	主要業務	法律形式
			於12月31日			6月30日 2009年	不適用			
			2006年	2007年	2008年					
雅浩發展有限公司 (「雅浩發展」)	香港 1995年11月21日	10港元	100%	100%	不適用 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	投資控股	私人有限 責任公司	
悅泰投資有限公司 (「悅泰」)	香港 2007年11月6日	10,000港元	不適用	不適用	100%	100%	100%	投資控股	私人有限 責任公司	
金展集團有限公司 (「金展」)	香港 2007年11月8日	10,000港元	不適用	不適用	100%	100%	100%	投資控股	私人有限 責任公司	
花樣年集團 (中國)有限公司 (「花樣年集團 (中國)」)	中華人民共和國 (「中國」) 2006年1月20日	人民幣 408,843,500元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股	有限責任 公司	
天津松江花樣年 置業有限公司 (「天津松江 花樣年」)	中國 2006年5月29日	人民幣 50,000,000元	60%	60%	60%	60%	60%	物業開發	有限責任 公司	
深圳市花樣年 投資發展 有限公司 (「深圳花樣年 投資」)	中國 1996年9月28日	人民幣 100,000,000元	52%	52%	52%	52%	52%	投資 控股、 物業開發 及投資	有限責任 公司	
深圳市星彥地產 顧問有限公司 (「深圳星彥」)	中國 2000年2月21日	人民幣 3,000,000元	85%	85%	85%	85%	85%	物業代理	有限責任 公司	
東莞市星彥地產 顧問有限公司 (「東莞星彥」)	中國 2006年12月18日	人民幣 500,000元	85%	85%	85%	85%	85%	物業代理	有限責任 公司	
惠州市星彥地產 顧問有限公司 (「惠州星彥」)	中國 2006年11月2日	人民幣 500,000元	85%	85%	85%	85%	85%	物業代理	有限責任 公司	
天津市星彥地產 顧問有限公司 (「天津星彥」)	中國 2008年1月3日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	85%	85%	不適用 <sup>(4)</sup>	物業代理	有限責任 公司	
深圳市花樣年 彩生活科技 有限公司 (「彩生活科技」)	中國 2006年8月25日	人民幣 10,000,000元	100%	70%	70%	70%	70%	投資控股	有限責任 公司	
惠州大亞灣花萬里 實業有限公司 (「惠州大亞灣」)	中國 2007年6月8日	人民幣 51,000,000元	不適用	51%	100%	100%	100%	物業開發	有限責任 公司	
天津市花樣年 投資有限公司 (「天津花樣年 投資」)	中國 2006年6月12日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業開發	有限責任 公司	
成都通和置業 有限公司 (「成都通和」)	中國 2001年10月18日	人民幣 75,610,000元	100%	99.49%	100%	100%	100%	物業開發 及投資	有限責任 公司	
深圳市花千里 房地產開發 有限公司 (「深圳花千里」)	中國 2006年8月28日	人民幣 660,339,487元	30% <sup>(2)</sup>	100%	100%	100%	100%	投資控股	有限責任 公司	



子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	貴集團應佔股權				本報告 日期	主要業務	法律形式
			於12月31日			6月30日 2009年			
			2006年	2007年	2008年				
深圳置富房地產 開發有限公司 (「深圳置富」)	中國 1994年7月1日	人民幣 418,843,500元	100%	100%	100%	100%	100%	物業開發 及投資	有限責任 公司
深圳宏威裝飾設計 工程有限公司 (「深圳宏威」)	中國 1994年5月25日	人民幣 10,000,000元	60%	60%	100%	100%	100%	提供室內 設計服務	有限責任 公司
深圳市花樣年 物業管理 有限公司 (「花樣年物業 管理公司」)	中國 2000年12月11日	人民幣 5,000,000元	100%	70%	70%	70%	70%	提供物業 管理服務	有限責任 公司
深圳市彩生活 網絡服務 有限公司 (「彩生活網絡」)	中國 2007年6月12日	人民幣 10,000,000元	不適用	70%	70%	70%	70%	提供物業 管理服務	有限責任 公司
深圳市開元同濟 樓宇科技 有限公司 (「開元同濟」)	中國 2001年11月15日	人民幣 5,000,000元	100%	70%	70%	70%	70%	提供 保安系統 設計、 安裝及 保養服務	有限責任 公司
深圳市蓮塘物業 管理有限公司	中國 1999年11月16日	人民幣 3,000,000元	不適用	不適用	70%	70%	70%	提供物業 管理服務	有限責任 公司
花樣年實業發展 (成都)有限公司 (「成都花樣年」)	中國 2001年7月4日	人民幣 50,000,000元	58.8%	58.8%	58.8%	58.8%	58.8%	物業開發 及投資	有限責任 公司
花樣年(成都) 生態旅遊開發 有限公司 (「成都生態 旅遊」)	中國 2006年9月7日	人民幣 666,214,100元	100%	99.99%	100%	100%	100%	物業開發	有限責任 公司
成都花萬里置業 有限公司 (「成都花萬里」)	中國 2005年10月25日	人民幣 100,000,000元	100%	99.62%	100%	100%	100%	物業開發	有限責任 公司
成都花千里置業 有限公司 (「成都花千里」)	中國 2006年11月6日	人民幣 704,680,000元	89.5%	99.49%	100%	100%	100%	物業開發	有限責任 公司
成都花百里置業 有限公司 (「成都花百里」)	中國 2003年5月22日	人民幣 30,000,000元	100%	99.49%	100%	100%	100%	物業開發	有限責任 公司
東莞市花樣年 房地產投資 有限公司 (「東莞市 花樣年」)	中國 2006年12月4日	人民幣 30,000,000元	30% <sup>(2)</sup>	100%	100%	100%	100%	物業開發	有限責任 公司
雅浩科技發展 (深圳)有限公司 (「深圳雅浩」)	中國 2005年8月25日	1,000,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股	有限責任 公司
深圳市康年科技 有限公司 (「深圳康年」)	中國 2007年2月9日	人民幣 87,250,000元	不適用	76%	100%	100%	100%	物業開發 及投資	有限責任 公司

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	貴集團應佔股權					本報告 日期	主要業務	法律形式
			於12月31日			6月30日 2009年				
			2006年	2007年	2008年					
四川西美投資 有限公司 (「四川西美」)	中國 2004年6月7日	人民幣 500,000,000元	不適用	66.36%	100%	100%	100%	物業開發	有限責任 公司	
天津福大房地產 銷售有限公司 (「天津福大」)	中國 2004年10月18日	人民幣 45,000,000元	不適用	100%	100%	100%	100%	物業開發	有限責任 公司	
宜興市江南水鄉 度假村有限公司 (「宜興江南 水鄉」)	中國 2005年4月19日	人民幣 28,000,000元	不適用	60%	60%	60%	60%	物業開發	有限責任 公司	
深圳市星彥行 置業有限公司 (「深圳市 星彥行」)	中國 2007年4月23日	人民幣 4,000,000元	不適用	72.25%	72.25%	72.25%	72.25%	物業代理 服務	有限責任 公司	
成都新津友幫 房地產開發 有限責任公司 (「成都新津 友幫」)	中國 2004年5月9日	人民幣 85,000,000元	不適用	94.52%	100%	100%	100%	物業開發	有限責任 公司	
成都花樣年望巖 文化發展 有限公司 (「成都望巖」)	中國 2008年8月6日	人民幣 10,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	物業開發	有限責任 公司	
成都九蓉房地產 開發有限公司 (「成都九蓉房」)	中國 2007年8月22日	人民幣 68,600,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	物業開發	有限責任 公司	
深圳市花朵同路 廣告有限公司 (「花朵廣告」)	中國 2002年10月30日	人民幣 1,000,000元	41.60% <sup>(9)</sup>	不適用 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	不適用	提供廣告 服務	有限責任 公司	
深圳市富年置業 有限公司 (「深圳富年」)	中國 2006年8月28日	人民幣 10,000,000元	70%	不適用 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	不適用	投資控股	有限責任 公司	
深圳市天藍投資 有限公司 (「深圳天藍」)	中國 2006年8月25日	人民幣 10,000,000元	70%	不適用 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	不適用	投資控股	有限責任 公司	
惠東縣大亞灣 三角洲島俱樂部 有限公司 (「三角洲」)	中國 1998年3月20日	人民幣 10,000,000元	90%	不適用 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	不適用	提供旅遊 及娛樂 服務	有限責任 公司	
蒲江縣大溪谷 生態旅遊經營 管理有限公司 (「蒲江縣 大溪谷」)	中國 2007年11月22日	人民幣 1,000,000元	不適用	99.99%	不適用 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	物業開發	有限責任 公司	
深圳花樣年 商業管理 有限公司 (「深圳商業 管理」)	中國 2009年6月3日	人民幣 100,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	物業管理 服務	有限責任 公司	
深圳市花樣年 酒店管理 有限公司 (「深圳花樣年 酒店管理」)	中國 2009年6月3日	人民幣 50,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	酒店服務	有限責任 公司	

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	貴集團應佔股權				本報告 日期	主要業務	法律形式
			於12月31日			6月30日 2009年			
			2006年	2007年	2008年				
深圳市彩悅 酒店管理 有限公司 (「深圳彩悅 管理」)	中國 2008年8月20日	人民幣 100,000元	不適用	不適用	70%	70%	70%	酒店服務	有限責任 公司
深圳市彩悅酒店 有限公司 (「深圳市彩悅 酒店」)	中國 2009年1月15日	人民幣 100,000元	不適用	不適用	不適用	70%	70%	酒店服務	有限責任 公司
Precise Idea Limited(「Precise Idea」)	英屬維爾京群島 2009年6月17日	1美元	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	投資控股	有限責任 公司
Talent Bright International Limited(「Talent Bright」)	英屬維爾京群島 2009年6月17日	1美元	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	投資控股	有限責任 公司
花樣年酒店管理 (國際)有限公司 (「花樣年酒店 管理國際」)	香港 2009年7月15日	1港元	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	投資控股	有限責任 公司
花樣年物業管理 (國際)有限公司 (「花樣年物業 管理國際」)	香港 2009年7月15日	1港元	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	投資控股	有限責任 公司
寧夏回族自治區 新聖基建築工程 有限公司 (「新聖基建築」)	中國 2009年7月22日	人民幣 20,000,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	提供建築 服務	有限責任 公司
深圳市滙恒置業 有限公司 (「深圳滙恒」)	中國 2006年4月20日	人民幣 10,000,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	物業開發	有限責任 公司
香港康年貿易 有限公司 (「香港康年」)	香港 2009年9月24日	500,000美元	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	投資控股	有限責任 公司
惠州市惠陽區 花千里實業 有限公司	中國 2009年8月14日	人民幣 1,200,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	物業開發	有限責任 公司

(1) 該等公司於有關期間已出售。

(2) 該等聯營公司於2007年成為子公司。詳情載於附註40(a)。

(3) 貴集團於2007年出售該公司前，該公司乃 貴集團的子公司，由持有 貴公司52%股權的子公司深圳花樣年投資控制。

(4) 該公司於2009年8月24日取消註冊。

貴公司及其子公司採納12月31日為財政年度的年結日。鑒於並無法定規定，貴公司、Fantastic Victory, Wisdom Regal 及 Ace Link Pacific 須編製經審核財務報表，故自該等公司各自註冊成立日期以來，均無編製法定經審核財務報表。

鑒於花朵廣告、深圳富年、深圳天藍、三角洲、東莞星彥地產、惠州星彥地產、天津星彥地產及蒲江縣大溪谷均為於中國成立的國內企業，且不受法定審核規定所限，故並無編製該等公司之法定經審核財務報表。已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製 Winning Sky、花樣年集團(中國)、天津松江花樣年、深圳花樣年投資、深圳星彥、彩生活科技、天津花樣年、成都通和投資、深圳花千里、深圳置富、花樣年物業管理公司、開元同濟、成都花樣年、成都生態旅遊、成都花萬里、成都花千里、成都花百里、東莞市花樣年及深圳雅浩截至2006年12月31日止年度或自彼等的註冊成立或成立日期至2006年12月31日以來(較短期間者)的經審核財務報表，以作管理之用。

以下為根據有關香港財務報告準則或有關的會計原則及中國財務規例編製的貴公司子公司於相關期間或自彼等的註冊成立或成立日期以來(較短期間者)的法定財務報表，並經下列香港或中國的執業會計師審核：

公司名稱	財政年度	核數師名稱
花樣年投資	截至2006年12月31日止年度	郭嘯南會計師事務所 (執業會計師)
	截至2007及2008年12月31日止年度	德勤•關黃陳方會計師行
置富發展	截至2006年12月31日止年度	楊梅君會計師事務所 (執業會計師)
	截至2007及2008年12月31日止年度	德勤•關黃陳方會計師行
雅浩發展	截至2006年12月31日止年度	郭嘯南會計師事務所 (執業會計師)
	截至2007及2008年12月31日止年度	德勤•關黃陳方會計師行
悅泰投資有限公司	自2007年11月6日 (註冊成立日期)至 2008年12月31日期間	德勤•關黃陳方會計師行
Gold Genius Holdings Limited	自2007年11月8日 (註冊成立日期)至 2008年12月31日期間	德勤•關黃陳方會計師行
花樣年集團(中國)	自2006年1月20日 (成立日期)至 2006年12月期間	深圳平海會計師事務所
	截至2007年及2008年 12月31日止年度	深圳平海會計師事務所
天津松江花樣年	自2006年5月29日 (成立日期)至 2006年12月31日止期間	天津市興業有限責任會計師 事務所
	截至2007年及2008年 12月31日止年度	天津市興業有限責任會計師 事務所

公司名稱	財政年度	核數師名稱
深圳花樣年投資	截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度	深圳平海會計師事務所
深圳星彥	截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度	深圳平海會計師事務所
彩生活科技	自2006年8月25日 (成立日期)至 2006年12月31日期間	深圳中瑞華正會計師事務所
	截至2007年12月31日止年度	深圳平海會計師事務所
	截至2008年12月31日止年度	深圳中瑞華正會計師事務所
惠州大亞灣	自2007年6月8日 (成立日期)至 2007年12月31日止期間	深圳平海會計師事務所
	截至2008年12月31日 止年度	深圳平海會計師事務所
天津花樣年	自2006年6月12日 (成立日期)至 2006年12月31日止期間	天津市興業有限責任會計師事務所
	截至2007年及2008年 12月31日止年度	天津市興業有限責任會計師事務所
成都通和投資	截至2006年及2007年 12月31日止年度	四川永立會計師事務所 有限責任公司
	截至2008年12月31日 止年度	四川維誠會計師事務所 有限公司
深圳花千里	自2006年8月28日 (成立日期)至 2006年12月31日止期間	深圳平海會計師事務所
	截至2007年及2008年 12月31日止年度	深圳平海會計師事務所
深圳置富	截至2006年12月31日止年度	深圳恒平會計師事務所
	截至2007年12月31日止年度	深圳平海會計師事務所
	截至2008年12月31日止年度	深圳民生會計師事務所
深圳宏威	截至2006年、2007年及 2008年12月31日止年度	深圳平海會計師事務所
深圳花樣年管理	截至2006年12月31日止年度	深圳中瑞華正會計師事務所

公司名稱	財政年度	核數師名稱
	截至2007年12月31日止年度	深圳平海會計師事務所
	截至2008年12月31日止年度	深圳中瑞華正會計師事務所
彩生活網絡	自2007年6月12日 (成立日期)至 2007年12月31日止期間	深圳平海會計師事務所
	截至2008年12月31日止年度	深圳星源會計師事務所
開元同濟	截至2006年12月31日止年度	深圳星源會計師事務所
	截至2007年12月31日止年度	深圳平海會計師事務所
	截至2008年12月31日止年度	深圳星源會計師事務所
深圳蓮塘	截至2008年12月31日止年度	深圳星源會計師事務所
成都花樣年	截至2006年12月31日止年度	四川振華會計師事務所 有限責任公司
	截至2007年12月31日止年度	四川永立會計師事務所 有限責任公司
	截至2008年12月31日止年度	四川維誠會計師事務所 有限公司
成都生態旅遊	自2006年9月7日 (成立日期)至 2006年12月31日止期間	四川振華會計師事務所 有限責任公司
	截至2007年12月31日止年度	四川衡立泰會計師事務所 有限公司
	截至2008年12月31日止年度	四川振華會計師事務所 有限責任公司
成都花萬里	截至2006年及2007年 12月31日止年度	四川永立會計師事務所 有限責任公司
	截至2008年12月31日止年度	四川維誠會計師事務所 有限公司

公司名稱	財政年度	核數師名稱
成都花千里	自2006年11月6日 (成立日期)至 2006年12月31日止期間	四川永立會計師事務所 有限責任公司
	截至2007年12月31日止年度	四川永立會計師事務所 有限責任公司
	截至2008年12月31日止年度	四川維誠會計師事務所 有限公司
成都花百里	截至2006年12月31日止年度	四川永道合會計師事務所 有限責任公司
	截至2007年12月31日止年度	四川永立會計師事務所 有限責任公司
	截至2008年12月31日止年度	四川維誠會計師事務所 有限公司
東莞市花樣年	自2006年12月4日 (成立日期)至 2006年12月31日止期間	深圳財智會計師事務所
	截至2007年12月31日止年度	東莞市信成會計師事務所
	截至2008年12月31日止年度	開元信德會計師事務所 有限公司深圳分所
深圳雅浩	截至2006年12月31日止年度	深圳財智會計師事務所
	截至2007年及2008年 12月31日止年度	深圳平海會計師事務所
深圳康年	自2007年2月9日 (成立日期)至 2007年12月31日止期間	深圳平海會計師事務所
	截至2008年12月31日止年度	深圳平海會計師事務所
四川西美	截至2008年12月31日止年度	四川維誠會計師事務所 有限公司
天津福大	截至2007年及2008年 12月31日止年度	天津市興業有限責任會計師 事務所

公司名稱	財政年度	核數師名稱
宜興江南水鄉	截至2007年12月31日止年度	江蘇天業會計師事務所 有限公司無錫分所
	截至2008年12月31日止年度	宜興方正會計師事務所 有限公司
深圳市星彥行	自2007年4月23日 (成立日期)至 2007年12月31日止期間	深圳平海會計師事務所
	截至2008年12月31日止年度	深圳恒兆會計師事務所
成都新津友幫	截至2007年12月31日止年度	四川永立會計師事務所 有限責任公司
	截至2008年12月31日止年度	四川維誠會計師事務所 有限公司
成都望叢	自2008年8月6日 (成立日期)至 2008年12月31日止期間	四川維誠會計師事務所 有限公司
成都九蓉房	自2007年8月22日 (成立日期)至 2008年12月31日止期間	四川維誠會計師事務所 有限公司
深圳彩悅管理	自2008年8月20日 (成立日期)至 2008年12月31日止期間	深圳市星源會計師事務所

\* 英文名稱僅供參考

就本報告而言，吾等已依據香港會計師公會頒佈之香港審計準則獨立審核 貴公司根據香港財務報告準則編製之有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會建議的核數指引「招股說明書及申報會計師」審閱相關財務報表。

本報告所載之財務資料乃根據相關財務報表及按照財務資料附註1所載的基準編製。吾等認為毋須為相關財務報表作出任何調整以便吾等編製加載招股說明書的報告。

貴公司的董事負責編製相關財務報表並批准彼等的發行。貴公司的董事須對載有本報告的招股說明書的內容負責。吾等負責編撰載於本報告並按相關財務報表編製的財務數據，以就財務數據達致意見，並向閣下呈報吾等的意見。



吾等認為，根據財務資料附註1所載的呈報基準，就本報告而言，財務資料真實及公平地反映 貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日及 貴公司於2007年、2008年12月31日及2009年6月30日的財務狀況，以及 貴集團於有關期間的合併業績及現金流量。

貴集團截至2008年6月30日止六個月的比較綜合全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表連同其附註乃節錄自 貴集團同期的綜合財務資料（「2008年6月30日之財務資料」），而該等資料由 貴公司董事純粹為本報告而編撰。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱2008年6月30日之財務資料。吾等的審閱工作主要包括向 貴集團管理層查詢，及對2008年6月30日之財務資料進行分析，並且基於分析結果衡量（除另有披露外）會計政策及呈報方式是否一致。審閱不包括審核程序，例如測試控制措施與查核資產、負債及交易，在工作範圍方面遠遠不及審核工作，其確定程度亦較審核為低。因此，吾等並不表達對2008年6月30日之財務資料的審核意見。根據吾等之審閱結果，吾等並無發現任何事項令吾等相信2008年6月30日之財務資料在各重大方面未有根據與財務資料所採用之會計政策貫徹一致的會計政策而編製，而財務資料乃遵照國際財務報告準則而編製。

## A. 財務資料

## 綜合全面收益表

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月		
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元	
收入 .....	7	342,339	772,057	1,174,211	334,337	1,342,994
銷售成本 .....		(187,859)	(549,220)	(704,734)	(235,912)	(786,858)
毛利 .....		154,480	222,837	469,477	98,425	556,136
其他收入、收益及 虧損 .....	8	145,313	2,726	59,034	49,097	7,601
投資物業公允值變動 所產生的收益 (虧損) .....	16	81,608	86,875	13,807	(23,546)	(10,019)
於轉讓投資物業後 已竣工銷售物業的 公允值變動的 確認 .....		—	2,170	302	289	—
銷售及分銷費用 .....		(15,206)	(39,616)	(49,837)	(31,202)	(34,561)
行政費用 .....		(71,353)	(94,458)	(162,677)	(78,232)	(89,899)
融資成本 .....	9	(8,056)	(12,167)	(69,941)	(49,256)	(15,127)
商譽確認減值虧損 .....	21	(22,515)	—	(2,305)	—	—
佔聯營公司業績 .....		(416)	(1,548)	(3,789)	(1,767)	(1,227)
除稅前利潤(虧損) .....	10	263,855	166,819	254,071	(36,192)	412,904
所得稅開支 .....	11	(86,268)	(82,552)	(156,550)	(12,123)	(195,537)
年內/期內利潤 (虧損)及全面收入 (虧損)總額 .....		<u>177,587</u>	<u>84,267</u>	<u>97,521</u>	<u>(48,315)</u>	<u>217,367</u>
以下人士應佔年內/ 期內利潤(虧損)：						
本公司所有人 .....		91,094	68,797	84,259	(30,910)	235,650
少數股東權益 .....		86,493	15,470	13,262	(17,405)	(18,283)
		<u>177,587</u>	<u>84,267</u>	<u>97,521</u>	<u>(48,315)</u>	<u>217,367</u>
每股盈利(虧損)						
— 基本(人民幣) .....	14	<u>277.68</u>	<u>0.62</u>	<u>0.02</u>	<u>(0.01)</u>	<u>0.06</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於2009年
		2006年	2007年	2008年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	15	43,517	36,181	50,504	47,389
投資物業	16	340,911	459,039	476,079	502,189
於聯營公司權益	17	15,911	6,650	11,248	11,819
支付予聯營公司的墊款	18	—	65,377	58,240	64,842
預付租賃款項	19	14,710	9,052	1,561	1,505
預付租賃款項之溢價	20	26,305	—	—	—
預付款項	7	—	—	—	68,007
商譽	21	—	—	—	—
遞延稅項資產	23	—	14,560	41,531	67,122
		<u>441,354</u>	<u>590,859</u>	<u>639,163</u>	<u>762,873</u>
<b>流動資產</b>					
供出售物業	25	796,322	2,027,853	3,769,841	4,073,234
預付租賃款項	19	385	256	112	112
應收貿易帳款及其他應收款項	26	97,951	213,575	145,739	276,232
支付予聯營公司的墊款	18	261,353	—	—	—
應收一名董事款項	27	—	—	—	13,306
應收股東款項	28	—	8	21	21
應收客戶合約工程款項	30	4,464	6,141	1,349	1,175
應收關連方款項	31	—	10,340	26,856	23,190
持作交易投資	32	—	—	3,000	—
可收回稅項		6,418	21,331	30,346	9,285
受限制銀行存款	33	33,054	18,032	37,849	49,273
銀行結餘及現金	33	386,266	1,320,657	303,046	1,200,929
		<u>1,586,213</u>	<u>3,618,193</u>	<u>4,318,159</u>	<u>5,646,757</u>
<b>流動負債</b>					
應付貿易帳款及其他應付款項	34	116,277	337,257	566,116	865,995
出售物業所得按金		605,800	1,126,332	1,092,459	851,476
應付董事款項	35	100,966	27,456	54,012	554
應付關連方款項	36	123,601	2,892	99,340	—
來自股東貸款	37	—	—	683,460	683,190
應付稅項		146,094	158,441	229,787	375,255
借款 — 一年內到期	38	65,117	317,943	373,050	416,000
		<u>1,157,855</u>	<u>1,970,321</u>	<u>3,098,224</u>	<u>3,192,470</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>428,358</u>	<u>1,647,872</u>	<u>1,219,935</u>	<u>2,454,287</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>869,712</u>	<u>2,238,731</u>	<u>1,859,098</u>	<u>3,217,160</u>
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	23	28,533	56,538	58,991	54,846
應付關連方款項	36	—	—	—	99,340
來自股東貸款	37	—	730,460	—	—
借款 — 一年後到期	38	221,098	49,930	353,750	1,383,250
		<u>249,631</u>	<u>836,928</u>	<u>412,741</u>	<u>1,537,436</u>
		<u>620,081</u>	<u>1,401,803</u>	<u>1,446,357</u>	<u>1,679,724</u>
<b>資本及儲備</b>					
註冊資本／股本	39	412	9	9	9
儲備		<u>326,939</u>	<u>1,058,985</u>	<u>1,145,955</u>	<u>1,381,605</u>
貴公司股權持有人應佔權益		<u>327,351</u>	<u>1,058,994</u>	<u>1,145,964</u>	<u>1,381,614</u>
少數股東權益		<u>292,730</u>	<u>342,809</u>	<u>300,393</u>	<u>298,110</u>
		<u>620,081</u>	<u>1,401,803</u>	<u>1,446,357</u>	<u>1,679,724</u>

## 財務狀況表

貴公司

	附註	於12月31日		於6月30日
		2007年	2008年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
投資子公司.....	24	79,175	188,032	219,307
子公司權益.....	24	1,306,508	1,257,013	1,236,243
		<u>1,385,683</u>	<u>1,445,045</u>	<u>1,455,550</u>
<b>流動資產</b>				
其他應收帳款.....	26	72,802	101	—
應收董事款項.....	28	8	8	8
銀行結餘及現金.....	33	17	13	13
		<u>72,827</u>	<u>122</u>	<u>21</u>
<b>流動負債</b>				
應付子公司款項.....	29	—	383	383
應計款項.....	34	3,397	10,130	28,249
來自股東貸款.....	37	—	683,460	683,190
		<u>3,397</u>	<u>693,973</u>	<u>711,822</u>
<b>流動資產(負債)淨額</b> .....		<u>69,430</u>	<u>(693,851)</u>	<u>(711,801)</u>
<b>總資產減流動負債</b> .....		<u>1,455,113</u>	<u>751,194</u>	<u>743,749</u>
<b>非流動負債</b>				
來自股東貸款.....	37	730,460	—	—
		<u>724,653</u>	<u>751,194</u>	<u>743,749</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本.....	39	9	9	9
儲備.....		<u>724,644</u>	<u>751,185</u>	<u>743,740</u>
		<u>724,653</u>	<u>751,194</u>	<u>743,749</u>

## 綜合權益變動表

## 貴公司股權持有人應佔

	註冊資本／股本		股份溢價	特別儲備	出資儲備	法定儲備	任意儲備	保留利潤	少數股東權益	
	人民幣千元	人民幣千元							人民幣千元	人民幣千元
於2006年1月1日	52,011	—	—	—	91,440	19,576	1,477	106,161	219,253	489,918
年內利潤及綜合收入總額	—	—	—	—	—	—	—	91,094	86,493	177,587
收購深圳星彥及花樣年物業管理公司的額外權益	—	—	—	—	3,038	—	—	3,038	(3,288)	(250)
收購成都花萬里的額外權益	—	—	—	(595)	—	—	—	—	(8,656)	(9,251)
收購雅浩發展及深圳宏威的額外權益(附註40(b))	—	—	—	—	27,224	—	—	—	1,049	28,273
撤銷現有子公司已繳足資本	(51,599)	—	—	—	(12,476)	—	—	—	—	(64,075)
少數股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	16,322	16,322
出售子公司(附註41)	—	—	—	—	—	—	—	—	(18,443)	(18,443)
轉發	—	—	—	—	—	6,299	—	(6,299)	—	—
於2006年12月31日及2007年1月1日	(412)	—	—	(595)	109,226	25,875	1,477	190,956	292,730	620,081
年內利潤及綜合收入總額	—	—	—	—	—	—	—	68,797	15,470	84,267
股份發行	9	734,890	—	—	—	—	—	—	—	734,899
集團重組時撤銷現有子公司已繳足資本	(412)	—	—	—	(78,964)	—	—	—	—	(79,376)
收購宜興江南水鄉、成都新津友幫及四川西美的權益(附註40(a))	—	—	—	—	—	—	—	—	38,553	38,553
收購成都花百里、深圳康年及成都花千里的額外權益	—	—	—	—	2,764	—	—	—	(38,001)	(35,237)
集團重組時出售聯營公司盈餘	—	—	—	—	2,730	—	—	—	—	2,730
出售深圳市花萬里、深圳富年、深圳廣告及三角洲的權益(附註41)	—	—	—	—	2,133	—	—	—	(7,031)	(4,898)
出售部分於成都通和、花樣年物業管理公司、彩生活科技及開元同濟的權益	—	—	—	—	—	—	—	—	5,848	5,848

## 貴公司股權持有人應佔

註冊 資本/ 股本	股份溢價	特別儲備	出資儲備	法定儲備	任意儲備	保留利潤	合計	少數 股東權益	合計
少數股東出資	—	—	—	—	—	—	—	35,990	35,990
轉撥	—	—	—	1,982	—	(1,982)	—	—	—
支付股息	—	—	—	—	—	(304)	(304)	(750)	(1,054)
於2007年12月31日及2008年1月1日	9	734,890	(595)	37,889	27,857	257,467	1,058,994	342,809	1,401,803
年內利潤及綜合收入總額	—	—	—	—	—	84,259	84,259	13,262	97,521
收購深圳宏威、惠州大亞灣、成都新津友幫、 成都通和、成都花萬里及四川西美的權益	—	—	—	396	—	—	396	(66,185)	(55,789)
股東貸款資本化	—	—	—	2,315	—	—	2,315	1,543	3,858
轉撥	—	—	—	—	1,151	(1,151)	—	—	—
支付股息	—	—	—	—	—	—	—	(1,036)	(1,036)
於2008年12月31日及於2008年1月1日	9	734,890	(595)	40,600	29,008	340,575	1,145,964	300,393	1,446,357
期內利潤及綜合收入總額	—	—	—	—	—	235,650	235,650	(18,283)	217,367
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	16,000	16,000
於2009年6月30日	9	734,890	(595)	40,600	29,008	576,225	1,381,614	298,110	1,679,724
截至2008年6月30日止六個月(未經審核)	9	734,890	(595)	37,889	27,857	257,467	1,058,994	342,809	1,401,803
於2008年1月1日	—	—	—	—	—	(30,910)	(30,910)	(17,405)	(48,315)
期內虧損及綜合全面開支	—	—	—	—	—	—	—	(18,685)	(18,289)
增購成都通和、成都花萬里、惠州大亞灣及 成都新津友幫的權益	—	—	—	396	—	—	396	63,236	63,236
收購成都九蓉的權益(附註40(a))	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於2008年6月30日	9	734,890	(595)	38,285	27,857	226,557	1,028,480	369,955	1,398,435

附註：

- (i) 資本儲備指已付對價與 Winning Sky、Fantastic Victory、Wisdom Regal、Ace Link、花樣年投資及雅浩發展的股本面值之間的差額。
- (ii) 出資儲備指(1)於集團重組期間向股東供款/分派；(2)已付代價與從關聯方收購的資產淨值公平值的差額；(3)已收對價與於集團重組時出售予關聯方資產淨值的帳面值的差額及(4)股東貸款撥充資本。
- (iii) 法定儲備及任意儲備均為不可分派，而轉撥至該等儲備須由董事會或股東大會依據中國的有關法律及法規而作出決定。在獲得有關部門批准後，該等儲備可用以抵銷累計虧損、拓展生產及業務規模以及增資。

## 權益變動表

貴公司

	股本	股份溢價	累計利潤	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2007年10月17日(註冊成立日期) . . . . .	—	—	—	—
期內發行股份 . . . . .	9	734,890	—	734,899
期內虧損及綜合虧損總額 . . . . .	—	—	(10,246)	(10,246)
於2007年12月31日及於2008年1月1日 . . . . .	9	734,890	(10,246)	724,653
年內利潤及綜合收入總額 . . . . .	—	—	26,541	26,541
於2008年12月31日及於2009年1月1日 . . . . .	9	734,890	16,295	751,194
期內虧損及綜合虧損總額 . . . . .	—	—	(7,445)	(7,445)
於2009年6月30日 . . . . .	9	734,890	8,850	743,749
截至2008年6月30日止六個月(未經審核)				
於2008年1月1日 . . . . .	9	734,890	(10,246)	724,653
期內利潤及綜合收入總額 . . . . .	—	—	37,791	37,791
於2008年6月30日 . . . . .	9	734,890	27,545	762,444

## 綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
<b>經營活動</b>					
除稅前利潤(虧損).....	263,855	166,819	254,071	(36,192)	412,904
經以下調整：					
投資物業的公允值變動 產生的(收益)/虧損 ..	(81,608)	(86,875)	(13,807)	23,546	10,019
於轉換投資物業後 已竣工物業公允值 變動之確認.....	—	(2,170)	(302)	(289)	—
已確認商譽減值虧損....	22,515	—	2,305	—	—
出售部分子公司的虧損 ..	—	2,458	—	—	—
收購子公司的折讓.....	(2,316)	—	—	—	—
收購子公司額外權益的 折讓.....	(251)	—	—	—	—
出售子公司的收益 (虧損).....	(133,360)	—	89	89	—
出售聯營公司收益.....	—	(1,632)	—	—	—
佔聯營公司業績.....	416	1,548	3,789	1,767	1,227
預付租賃款項撥回.....	411	372	149	93	56
預付租賃款項之 溢價撥回.....	822	617	—	—	—
物業、廠房及設備折舊 ..	6,176	8,066	8,940	4,317	4,413
出售物業、廠房及設備 虧損(收益).....	21	7	1,727	1,173	(49)
呆壞帳撥備淨額.....	1,735	1,159	2,495	1,073	303
利息收入.....	(2,382)	(2,396)	(7,951)	(6,296)	(1,014)
融資成本.....	8,056	12,167	69,941	49,256	15,127
外匯(收益)虧損淨額....	(1,041)	2,120	(35,586)	(33,263)	106
營運資金變動前的經營 現金流量.....	83,049	102,260	285,860	5,274	443,092
供出售物業增加.....	(507,680)	(558,980)	(1,358,250)	(561,826)	(235,857)
應收貿易帳款及其他應收款項 減少(增加).....	129,951	(21,415)	89,313	15,982	(130,796)
預付款項增加.....	—	—	—	—	(68,007)
應收客戶工程款項(增加)/ 減少.....	(4,464)	(1,677)	4,792	2,416	174
持作交易投資減少(增加)....	2,300	—	(3,000)	—	3,000
應付貿易帳款及其他應付款項 (減少)/增加.....	(20,253)	(52,898)	223,856	78,580	298,357
出售物業所得按金增加 (減少).....	479,718	520,532	(33,873)	169,758	(240,983)
經營活動所得(所用)現金....	162,621	(12,178)	(791,302)	(289,816)	68,980
已付企業所得稅淨額.....	(15,439)	(45,793)	(101,239)	(95,714)	(47,852)
已付土地增值稅.....	(1,331)	(9,834)	(17,643)	(6,919)	(10,892)
已付利息.....	(14,746)	(20,567)	(127,232)	(53,355)	(81,141)
<b>經營活動所得(所用)   現金淨額.....</b>	<b>131,105</b>	<b>(88,372)</b>	<b>(1,037,416)</b>	<b>(445,804)</b>	<b>(70,905)</b>



附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月		
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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)		
<b>投資活動</b>						
購買物業、廠房及 設備 . . . . .	(6,648)	(11,262)	(26,192)	(6,267)	(1,611)	
投資物業增加 . . . . .	—	(27,353)	(2,521)	(882)	(39,358)	
已付預付租賃款項 . . .	—	—	(15,139)	(15,139)	—	
出售物業、廠房及 設計所得款項 . . . . .	2	97	296	10	362	
收購於聯營公司的 投資／於聯營公司 的注資 . . . . .	(6,000)	—	(3,000)	(3,000)	—	
出售投資物業所得 款項 . . . . .	397	—	—	—	3,229	
收購通過收購子公司 產生的資產及負債 (已收購現金及現金 等價物淨額) . . . . .	40(a)	(26,000)	(371,423)	(157,760)	(74,756)	—
收購業務(已收購 現金及現金等價物 淨額) . . . . .	40(b)	(7,016)	—	(2,498)	(2,498)	—
收購子公司額外 權益 . . . . .	(250)	(75,784)	(241,783)	(43,602)	—	
部分出售子公司所得 款項 . . . . .	—	3,390	—	—	—	
出售子公司所得款項 (已出售現金及現金 等價物淨額) . . . . .	41	196,943	652	(119)	(119)	—
出售聯營公司所得 款項 . . . . .	—	11,566	—	—	—	
已收利息 . . . . .	2,382	2,396	7,951	6,296	1,014	
有限制銀行存款減少 (增加) . . . . .	18,694	15,022	(19,817)	(30,749)	(11,424)	
關連人士償還墊款 . . .	101,832	2,365	(1,402)	(3,640)	3,666	
一名董事之墊款 . . . . .	—	—	—	—	(13,306)	
聯營公司之(墊款) 還款 . . . . .	(257,219)	192,014	1,750	—	(8,400)	
一名股東之(墊款) 還款 . . . . .	—	(8)	(13)	8	—	
<b>投資活動(所用)所得 現金淨額 . . . . .</b>	<b>17,117</b>	<b>(258,328)</b>	<b>(460,247)</b>	<b>(174,038)</b>	<b>(65,828)</b>	

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元
<b>融資活動</b>					
新造借款.....	424,000	447,480	800,000	584,400	1,302,000
償還借款.....	(488,431)	(365,413)	(440,868)	(224,125)	(229,550)
來自股東貸款.....	—	735,686	—	—	—
來自(償還)董事的墊款.....	145,900	(66,392)	35,017	(2,768)	(53,458)
來自(償還)關聯人士的墊款..	143,221	(151,659)	98,558	(2,892)	—
少數股東出資.....	16,322	35,990	—	—	16,000
向股東分派.....	(64,075)	(79,376)	—	—	—
發行股份的所得款項.....	—	734,899	—	—	—
已付少數股東股息.....	—	(750)	(1,036)	—	—
於 貴集團重組之前					
已付股東股息.....	—	(304)	—	—	—
<b>融資活動所得現金淨額.....</b>	<b>176,937</b>	<b>1,290,161</b>	<b>491,671</b>	<b>354,615</b>	<b>1,034,992</b>
<b>現金及現金等價物增加(減少)</b>					
淨額.....	325,159	943,461	(1,005,992)	(265,227)	898,259
<b>年初/期初現金及現金</b>					
等價物.....	61,199	386,266	1,320,657	1,320,657	303,046
外幣匯率變動的影響.....	(92)	(9,070)	(11,619)	(9,548)	(376)
<b>年終/期終現金及現金</b>					
等價物(銀行結餘及現金)..	<u>386,266</u>	<u>1,320,657</u>	<u>303,046</u>	<u>1,045,882</u>	<u>1,200,929</u>

## 財務資料附註

## 1. 財務資料的呈列基準

根據集團重組，貴公司於2007年12月6日成為組成現時貴集團公司的控股公司。因集團重組而由貴公司及其子公司組成的貴集團被視為一持續經營實體。貴集團由曾洁小姐及潘軍先生控制(統稱為「控股股東」)。貴集團的財務資料的編製基準，猶如貴公司運用根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第5號「共同控制合併之合併會計處理」的合併會計準則，一直為貴集團控股公司。貴集團於2007年12月31日的綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表乃假設集團於截至2007年12月31日止兩個年度架構或自彼等各自註冊成立或成立日期以來(以組成貴集團的實體的較短期間為準)一直存在而編製，惟下列實體於截至2007年12月31日止兩個年度的實際權益變動如下：

	收購	出售
截至2006年12月31日止年度		
雅浩發展.....	100%	—
深圳雅浩.....	100%	—
置富發展.....	100%	—
深圳置富.....	100%	—
三角洲.....	90%	—
開元同濟.....	100%	—
深圳宏威.....	60%	—
花樣年物業管理公司.....	48.2%	—
成都花萬里.....	30%	—
深圳星彥.....	24.48%	—
成都花百里.....	20.6%	—
成都通和.....	6.03%	—
天麒貿易.....	—	36.4%
截至2007年12月31日止年度		
天津富大.....	100%	—
深圳康年.....	40%	—
深圳花千里.....	70%	—
東莞市花樣年.....	70%	—
四川西美.....	66.36%	—
宜興江南水鄉.....	60%	—
成都新津友幫.....	94.52%	—
成都花千里.....	9.99%	—
深圳富年.....	—	70%
深圳天藍.....	—	70%
三角洲.....	—	90%
花朵廣告.....	—	41.6%
花樣年物業管理公司.....	—	30%
彩生活科技.....	—	30%
開元同濟.....	—	30%
成都通和.....	—	0.51%
成都花百里.....	—	0.51%
成都花萬里.....	—	0.38%
成都生態旅遊.....	—	0.01%

上述收購及出售事項乃根據控股股東於 貴集團重組之前應佔個別公司的股本權益，自各收購事項各自的生效日期起入帳或入帳直至各出售事項各自的生效日期止。於重組之前 貴公司而非合併公司的控股股東於 貴公司的權益，已於 貴集團財務資料呈列為少數股東權益。

貴集團於2006年12月31日的綜合財務狀況表乃為呈列組成 貴集團各公司於該日期的資產與負債而編製，猶如現行集團結構於 貴集團重組日期已經存在，惟：

- (i) 成都花萬里於2006年12月31日列作擁有100%權益的子公司入帳。
- (ii) 成都花千里於2006年12月31日列作擁有89.5%權益的子公司入帳。
- (iii) 成都生態旅遊於2006年12月31日列作擁有100%權益的子公司入帳。
- (iv) 彩生活科技於2006年12月31日列作擁有100%權益的子公司入帳。
- (v) 三角洲於2006年12月31日列作擁有90%權益的子公司入帳。
- (vi) 花樣年物業管理公司於2006年12月31日列作擁有100%權益的子公司入帳。
- (vii) 花朵廣告於2006年12月31日列作擁有41.6%權益的子公司入帳。
- (viii) 成都通和於2006年12月31日列作擁有100%權益的子公司入帳。
- (ix) 成都花百里於2006年12月31日列作擁有100%權益的子公司入帳。
- (x) 深圳富年及深圳市天藍於2006年12月31日均列作擁有70%權益的子公司入帳。

財務資料以 貴公司主要子公司經營所在的主要經濟環境的貨幣人民幣(「人民幣」)(所有主要子公司的實用貨幣)呈列。

## 2. 應用香港財務報告準則

香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，修訂本及詮釋(「香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋」)(以下統稱為「新香港財務報告準則」)已於 貴集團由2009年1月1日開始的財政年度生效。就編製及呈報有關期間的財務資料而言， 貴集團已就有關期間貫徹地採納所有該等新香港財務報告準則。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈以下尚未生效的準則、修訂本及詮釋。 貴集團並無提早採納此等準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂)	修訂香港財務報告準則第5號作為改善2008年香港財務報告準則的一部分 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂)	改善2009年香港財務報告準則 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及單獨財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂)	供股的分類 <sup>3</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	合資格套期項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂)	集團以現金支付的股份款項交易 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者的額外豁免 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	企業合併 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋 委員會)一 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋 委員會)一 詮釋第18號	從客戶轉移資產 <sup>5</sup>

1 於2009年7月1日或以後開始的年度期間生效。

2 於2009年7月1日及2010年1月1日或以後開始的年度期間生效(如適用)的修訂。

3 於2010年2月1日或以後開始的年度期間生效。

4 於2010年1月1日或以後開始的年度期間生效。

5 於2009年7月1日或以後作出的轉移。

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響到 貴集團有關收購日期為2010年1月1日或以後開始之企業合併的會計處理。採用香港會計準則第27號(經修訂)將會影響到 貴集團於子公司的擁有權權益變動的會計處理。 貴公司董事預期，應用其餘新增和經修訂的準則、修訂及詮釋將不會對 貴集團業績或財務狀況產生重大影響。

### 3. 主要會計政策

財務資料已根據歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具則按公允值計量。財務資料亦已根據下文所載符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的會計政策而編製。此外，財務數據包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。

#### 綜合基準

財務資料包括 貴公司及 貴公司控制的實體(其子公司)的財務報表。倘 貴公司有權規管一家實體的財務及經營政策，以從該實體的業務中獲得利益，即被視為對該實體擁有控制權。

有關期間內收購或出售的子公司(根據集團重組而進行者除外)的業績，自收購生效日期起計入綜合全面收益表內，或計算至出售生效日期(如適用)。

集團內公司間所有重大交易、結餘及收支已於合併帳目時對銷。

少數股東於子公司綜合帳目淨值的權益與 貴集團於該等公司的權益分開呈列。少數股東於資產淨值的權益包括該等權益於原業務合併日期的金額及少數股東應佔自合併日期起計的權益變動。少數股東應佔虧損超過少數股東於子公司權益的部分，則分配往 貴集團的權益內予以抵銷，除非少數股東負有具約束力的責任，且有能力可作出額外投資以填補該等虧損，則屬例外。

### 共同控制實體業務合併的合併會計法

合併財務數據包括進行共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等合併實體或業務自其開始被控制方控制時已經合併。

合併實體或業務的資產淨值按由控制方釐定的現有帳面值綜合。概無確認商譽或收購人於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超逾共同控制合並時的成本的差額(以控制方的權益持續為限)。

綜合全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期或自合併實體或業務開始受共同控制時的業績(不論共同控制合併的日期如何，均以時期較短為準)。

綜合財務資料的比較數額按該等公司或業務早於上一報告期結束時或首次受共同控制當日起(以較短期間者為準)已合併的基準呈列。

### 業務合併(涉及共同控制下實體除外)

收購業務(涉及共同控制下實體除外)，乃使用收購法列帳。收購成本按為換取被收購公司的控制權而於交換日期所賦予資產的公允值、所產生或接管的負債及 貴集團發行的股本工具的總額，另加業務合併的任何直接應佔成本計量。被收購公司的可識別資產、負債及或然負債若符合香港財務報告準則第3號「業務合併」的確認條件，則按收購日期的公允值確認。

收購產生的商譽乃確認為資產並按成本(即業務合併的成本高於 貴集團於已確認可識別資產、負債及或然負債的公平淨值所佔權益的部分)作初步釐定。於重新評估後，倘 貴集團於被收購公司的已確認可識別資產、負債及或然負債的公平淨值所佔權益之公平淨值高於業務合併的成本，則該高出數額實時於綜合全面收益表確認。

被收購公司的少數股東權益初步按少數股東於已確認資產、負債及或然負債的公平淨值比例計算。

### 收購子公司額外權益(涉及共同控制除外)

收購子公司額外權益時，收購成本超出子公司額外權益應佔相關資產及負債之公允值之差額於商譽扣除，而子公司額外權益應佔相關資產及負債之公允值超出收購成本產生之折讓則計入綜合全面收益表。

收購成本和收購產生之商譽／折讓以及子公司額外權益應佔相關資產及負債之帳面值之差額直接於特別儲備扣除。

### 於子公司投資

於子公司的投資已載於 貴公司財務狀況表之成本減已確認減值虧損。

### 物業、廠房及設備

持作生產或供應產品與服務及作行政用途的物業、廠房及設備(包括樓宇)乃以成本扣減其後累計拆舊及累計減值虧損列帳。

物業、廠房及設備項目之折舊乃於估計可使用年期內及計入其估計剩餘價值後使用直線法撇銷成本。

物業、機器及設備於出售時或預期繼續使用資產再不會產生未來經濟利益時終止確認。任何資產終止確認的損益(按項目出售所得淨額與帳面值的差額計算)列入年內/期內項目終止確認的綜合收入綜合報表內。

### 投資物業

投資物業乃持有作產生租金收入及/或資本增值的物業。於初步確認時，投資物業乃以成本(包括任何直接應佔開支)計值。初步確認後，投資物業以其公允值利用公允值模式計值。投資物業公允值變動所產生之損益於產生之期間計入綜合收入損益表。

在建物業或未來用於投資物業的已建物業被列為投資物業。倘無法準確決定公允值，則在建投資物業將以成本計算直至可決定公允值或建設已完成。

投資物業於出售或於其被永久終止使用或預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。終止確認資產所產生的任何損益(按出售所得款項淨額及資產的帳面值的差額計算)計入終止確認年度/期內的綜合收入損益表中。

### 所佔聯營公司權益

聯營公司指 貴集團對其有重大影響力的公司，而並非子公司或合營公司權益。重大影響力即有權參與所投資公司的財務與營運決策，但對該等政策並無控制權或共同控制權。

聯營公司的業績、資產及負債以權益會計法載入財務資料中。根據權益法，所持聯營公司權益按成本(按收購後 貴集團應佔聯營公司資產淨值變動調整)減個別投資的減值於綜合財務狀況表列帳。當 貴集團應佔聯營公司虧損等於或超逾 貴集團所持該聯營公司的權益(包括屬於 貴集團對聯營公司的實際淨投資的任何長期權益)，則 貴集團不會再確認額外的應佔虧損。僅於 貴集團須代表該聯營公司承擔法定或推定責任或付款時，方會就額外應佔虧損撥備及確認為負債。

收購成本超逾 貴集團所佔聯營公司可識別資產、負債及或然負債於收購當日所確認公平淨值的差額會確認為商譽。商譽計入投資帳面值，並作為投資的一部分進行減值評估。 貴集團所佔可識別資產、負債及或然負債公平淨值超逾收購成本的差額經重新評估後實時計入損益表。

超逾 貴集團所佔聯營公司可識別資產、負債及或然負債於收購當日所確認公平淨值的股份，經重新評估後實時計入綜合收入損益表中。

貴集團成員公司與 貴集團聯營公司進行交易的損益會對銷，惟以 貴集團所持有關聯營公司的權益為限。

### 商譽

收購一家子公司所產生的商譽乃指收購成本超逾 貴集團於收購當日已確認相關子公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值所佔權益的差額。商譽按成本確認為資產，其後以成本減任何累計減值虧損計量。

收購子公司所產生的資本化商譽於綜合財務狀況表內獨立呈列。

就減值檢測而言，收購產生的商譽會分配至預期可自收購的協同效益獲益的各相關現金產生單位或各組現金產生單位。經分配商譽的現金產生單位會每年或於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值檢測。就於一個財政年度進行收購所產生商譽而言，經分配商譽的現金產生單位會於該財政年度年結前進行減值檢測。倘現金產生單位的可收回金額低於其帳面值，則減值虧損會先用作減低任何分配至該單位的商譽的帳面值，其後則按該單位內各項資產帳面值的比例分配至該單位的其他資產。商譽的任何減值虧損將直接於損益表確認。就商譽確認的減值虧損不會於往後期間撥回。

緊隨出售有關現金產生單位後，資本化商譽產生之金額列入釐定出售損益中。

### 待售物業

日常業務過程中持作出售的完工載於流動資產，並按可變現淨值中較低者列帳。成本包括土地成本、開發費用、根據 貴集團會計政策資本化的借貸成本及其他應佔開支。

當持有可供銷售物業以賺取租金或／及實現資本增值之意圖發生改變(以向另一方之經營租賃開始為證)，該可供銷售物業被轉撥至投資物業時，該項目於轉撥當日之帳面值與公允值之任何差額於綜合全面收益表中確認。

### 安裝合約

倘能可靠地估計安裝保安系統合約的結果，收入及成本乃按合約活動於報告日期的完成階段確認，按工程進行至今所產生的合約成本與估計總合約成本的比例計量，惟此並不代表完成階段。合約工程、申索及獎勵款項的變動會按與客戶所協定者計算在內。



倘不能可靠地估計合約的結果，則合約收入會按所產生而將有可能收回的合約成本確認。合約成本會於產生的期間確認為開支。

倘總合約成本有可能超出總合約收入，則預期的虧損實時確認為開支。

倘由產生時起計至今所產生的合約成本加已確認利潤及減去已確認虧損後，超逾按進度開發帳單的數額，則盈餘會被視為應收合約工程客戶的款項。倘按進度開發帳單的數額超逾至今所產生的合約成本加已確認利潤減已確認虧損，則盈餘會被列為應付合約工程客戶的款項。有關工程進行前已收取的款項計入綜合財務狀況表為負債，並入帳列為已收墊款並計入其他應付款項。就已進行工程已開發帳單而客戶尚未支付的款項計入綜合財務狀況表貿易及其他應收款項內。

### 財務工具

當貴集團成員公司參與訂立有關工具的合約，金融資產及金融負債在貴公司的綜合財務狀況表確認入帳。金融資產及金融負債首先以公允值計算。首次確認時，收購或發行金融資產及金融負債直接產生的交易成本(以公允值計入損益表的金融資產及金融負債除外)將視乎情況加入或扣除金融資產或金融負債的公允值。以公允值計入損益表的收購金融資產或金融負債產生的直接交易成本實時在綜合全面收益表確認。

### 財務資產

貴集團的財務資產一般分類為貸款及應收款項及於損益表按公允值處理的財務資產(「於損益表按公允值處理的財務資產」)。

### 實際利息法

實際利息法乃計算金融資產的攤銷成本及按有關期間攤分利息收入的方法。實際利率乃透過金融資產的預計年期或於適當時按較短期間精確折讓估計日後現金收入(包括支付或收取構成實際利率整體一部分的所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)的比率。

利息收入按債務工具的實際利息基準確認。

### 貸款及應收款項

貸款及應收帳款為固定或可確定付款金額及沒有活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步確認後之各報告日末，貸款及應收帳款(包括應收貿易及其他帳款、支付予聯營公司、股東、董事及關聯方的墊款、受限制銀行存款以及銀行結餘)乃採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列帳(請參閱下述財務資產減值虧損之會計政策)。

於初步確認後之各財務狀況表日按公允值處理的財務資產

於各財務狀況表日按公允值處理的財務資產被列為持作交易的財務資產

下列情況的財務資產乃屬持作交易的財務資產：

- 主要在收購的在不久將來用作銷售；或

- 屬 貴集團一併管理及近期實際模式為短期獲利的已識別財經工具投資組合的一部分；或
- 屬未被指定為有效對沖工具的衍生工具。

在首次確認後的每個結算日，於損益表按公允值處理的財務資產均以公允值衡量，任何公允值變動均直接於變動發生期間的損益表確認。

### 金融資產減值

金融資產(持作交易的投資除外)於各報告期間結束時就出現的減值跡象進行評估。倘有客觀證據顯示因金融資產首次確認後發生的一項或多項事件影響金融資產的預期未來現金流量，則金融資產予以減值。

減值的客觀證據包括：

- 發行人或交易對手陷入重大財務困境；或
- 逾期交付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組。

就若干金融資產(例如貿易及其他應收帳款)而言，不會單獨作出減值的資產會於其後彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值的客觀證據包括 貴集團過往收款記錄、組合內超出平均信貸期的延遲付款數量有所增加、國家或地區經濟狀況出現明顯變動(與應收帳款未能償還的情況吻合)。

就按攤銷成本列帳的金融資產而言，減值虧損乃當有客觀證據顯示資產出現減值時於損益表確認，並按資產帳面值與按原實際利率貼現的估計未來現金流量的現值的差額計量。

所有金融資產的減值虧損會直接於金融資產的帳面值中作出扣減，惟貿易及其他應收帳款除外，應收貿易帳款的帳面值會透過備抵帳作出扣減。備抵帳內的帳面值變動會於損益中確認。當貿易及其他應收帳款被視為不可收回時，其將於備抵帳內撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回損益內。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘減值虧損金額於其後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認減值後發生的事件有關，則先前已確認的減值虧損將透過損益表予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日的帳面值不得超過未確認減值時的已攤銷成本。

### 財務負債及股本工具

貴集團發行的財務負債和股本工具根據所訂立合約安排的實質內容以及財務負債和股本工具的定義而歸類。股本工具為證明 貴集團的資產剩餘權益(經扣除其所有負債後)的任何合約。

## 實際利息法

實際利息法乃計算金融負債的攤銷成本及按有關期間攤分利息開支的方法。實際利率乃透過金融負債的預計年期或於適當時按較短期間精確折讓估計日後現金付款的比率。

利息開支按實際利率基準確認。

### 財務負債

貿易及其他應付款項、應付董事及關連方款項、股東貸款及借貸按公允值初步計量，其後以實際利息法按已攤銷成本計量。

### 股本工具

貴公司發行的股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記帳。

## 財務擔保合約

財務擔保合約為合約發行者根據某項債務工具原有或經修改的條款，因某特定債務人於到期日未能償還款項而須支付特定款項以補償合約持有者招致之損失的合約。由貴集團發行而非指定為於損益表按公允值處理的財務擔保合約，於首次確認時以其公允值減應佔發行財務擔保合約的直接交易成本列帳。於首次確認後，貴集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額；及(ii)首次確認的金額減去根據香港會計準則第18號「收入」而確認的累計攤銷(如適用)。

## 取消確認

倘自資產收取現金流量的權利已屆滿，或財務資產已轉讓及貴集團已將其於財務資產擁有權的風險及回報實質上轉移，則該財務資產將被取消確認。於取消確認財務資產時，資產帳面值與已收及應收對價或任何已取得新資產及已直接於權益確認的累計損益總和的差額，於綜合全面收益表內確認。

財務負債乃當於有關合約所訂明責任獲解除、取消或屆滿時移除。取消確認財務負債之帳面值與已付及應付對價(包括其他假設負債)的差額於綜合全面收益表確認。

### 非商譽減值虧損(請參閱上述有關商譽的會計政策)

貴集團於各報告日期檢討其有形資產的帳面值，以判斷該等資產有否出現任何減值虧損跡象。倘資產的可收回金額估計低於其帳面值，則資產的帳面值將撇減至其可收回金額。減值虧損實時確認為支出。

倘減值虧損其後逆轉，資產帳面值則調升至經修訂的估計可收回金額，惟該調升的帳面值不可超過假若以往年度並無確認任何減值虧損而釐定的帳面值。減值虧損回撥實時確認為收入。

### 收入確認

收入以已收及應收對價的公允值計量，並以按已收或應收對價的公允值計算，即在日常業務過程中應收已售物業及服務款項(減去折扣及有關銷售的稅項)。

#### 銷售物業

出售物業的收入於物業的風險及回報轉讓至購房者，即有關物業竣工後並已將物業所有權交付購房者，且能合理確保收取有關應收款時，方予確認。於收入確認日前就已售物業收取的按金將列帳於流動負債項下出租物業已收按金之綜合財務狀況表內。

當已竣工物業出售作交換不同類型的貨品或服務時，該項交換會被會可產生收益的交易。而該收益會按所接收貨品或服務的公允值計量，且會按任何轉讓的現金或現金等價物的金額作出調整。

#### 代理費、服務收入、管理費、停車費及顧問費

代理費、服務收入、管理費、停車費及顧問費於提供服務時確認。

#### 合約收入

合約收入於能可靠估計合約結果及能可靠計量於報告期結束時之完工進度時確認。來自建造合約之收入按完工百分比確認，並參照年內／期內施工之價值計量。當無法可靠估計建造合約結果時，收入僅以可能可收回之已產生合約成本為限進行確認。

#### 酒店經營

酒店經營收入於提供服務後確認。

#### 利息收入

財務資產的利息收入乃根據未償還本金及適用實際利率按時累算，有關利率乃將估計未來所收現金按財務資產估計可使用年期折讓至該資產帳面淨值的利率。

#### 政府財政返還

政府財政返還於有理由相信有關補貼所附條件符合所設收款權時確認為收入。有關開支項目之資助於同一期間確認為計入綜合全面收益表之開支，並分別以其他收入申報。

#### 借款成本

與收購、建築或生產合資格資產直接相關的借款成本乃撥充資本作為該等資產成本的部分。當此等資產大致上已完成可作其擬定用途或出售時，該等借款成本將停止撥充資本。

所有其他借款成本均於其產生年度／期間內確認為開支。

### 租賃

當租賃條款將所有權絕大部分風險及回報轉讓至承租人，則有關租賃被分類為融資租約。所有其他租約乃分類為經營租賃。

#### 貴集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃按相關租賃年期以直線法確認。

#### 貴集團作為承租人

根據經營租賃的應付租金於有關租賃年期以直線法在綜合全面收益表中扣除。訂立經營租賃時已收及應收作為獎勵的利益按直線法於有關租賃的年期確認為租金開支減少。

### 稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項是根據年度／期間應課稅利潤計算。應課稅利潤與在綜合全面收益表中呈報的淨利潤有別的原因是應課稅利潤不包括其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅收入項目或不可扣稅的開支項目。貴集團的即期稅項負債乃按在報告期結束時前已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

資產及負債在財務報表的帳面值與計算應課稅利潤所用的相應稅基兩者間的差額所產生的預期應付或可收回的稅項均為遞延稅項，以資產負債表負債法列帳。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃就有可能將應課稅利潤扣減可動用的臨時差額而確認。倘若臨時差額來自商譽或因首次確認不影響應課稅利潤或會計利潤的交易中的其他資產與負債(業務合併除外)，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於子公司及聯營公司之投資而引致之應課稅暫時差額而確認，惟若貴集團可控制之暫時差額對沖及暫時差額有可能不會於可見將來對沖之情況除外。

遞延稅項資產的帳面值於每個結算日作檢討，並在不大有足夠應課稅利潤以收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用的稅率計算。遞延稅項於綜合全面收益表中扣除或計入，惟其與直接於權益內扣除或計入的項目除外，在此情況下，遞延稅項亦會於權益中處理。

遞延稅項資產及負債於具有合法可執行的權利可對銷當期稅項資產及當期稅項負債，以及該等資產及負債均由相同稅務機構徵收，且貴集團計劃以淨額基準償付其當期稅項資產及負債時抵銷。

### 退休福利成本

被列為供款計劃的定額供款退休福利計劃的供款及強制性公積金計劃的供款乃於僱員就其提供服務可享有供款時列為開支。

### 外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外貨幣(外幣)結算的交易乃按交易當日的匯率。於各報告期結束時，以外幣列值的貨幣項目按報告期結束時當時的匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不作重新換算。

結算及換算貨幣項目所產生的滙兌差額乃於其產生期間的損益確認。

## 4. 估計不明朗因素的主要來源

於應用附註3所載 貴集團之會計政策過程中，管理層須就無法從其他途徑得知之資產及負債帳面值作出各種估計。該等估計乃基於過往經驗、未來預計及其他視作相關之數據作出。實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。倘就會計估計之修訂只影響修訂估計之期間，則有關修訂會在該期間確認；倘有關修訂影響即期及未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

以下為有關未來之主要假設及於報告期結束時會引致下個財政年度資產及負債帳面值大幅調整之重大風險之其他估計不明朗因素主要來源。

### 釐定待售在建物業及可供銷售已竣工物業的可變現淨值

待售在建物業及可供銷售已竣工物業乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)入帳，於2006年、2007年及2008年12月31日，以及2009年6月30日的帳面值分別為人民幣796,322,000元、人民幣2,027,853,000元、人民幣3,769,841,000元及人民幣4,073,234,000元。於各發展階段中的各單位成本乃使用加權平均法釐定。可變現淨值乃以估計售價減估計銷售開支及估計竣工成本(倘有)計算，並根據最可靠的資料釐定。倘中國的物業市場狀況發生任何改變導致估計售價下降，或會就待售在建物業及可供銷售已竣工物業確認減值虧損。

### 土地增值稅

貴集團須繳納中國土地增值稅。然而，中國各個城市的不同徵稅區的稅項徵收及支付有所差異，而 貴集團的若干項目尚未與中國的地方稅務部門最終確定土地增值稅的計算及支付。因此，於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大估計。 貴集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能與原本所記錄的金額有所不同，而該等差異將影響與地方稅務部門終止確定該等稅項的期間內的所得稅開支及有關所得稅撥備。

## 遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有未動用稅務虧損而獲確認，惟應課稅利潤可能與可動用虧損進行抵銷。在釐定可予確認的遞延稅項資產金額時，管理層鬚根據日後應課稅利潤的可能時間及數額，連同未來稅項計劃策略作出重要估計。

## 在建物業建築成本的确認及分配

物業開發成本於施工期間入帳列為在建物業，並將於確認物業銷售後轉撥至已竣工銷售物業及於綜合全面收益表變動。於最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本之前，該等成本乃根據管理層的最佳估計，由 貴集團計提。開發物業時， 貴集團一般分期進行。與某一期的開發直接相關的成本被列為該期的成本。各期的共同成本會按可出售面積分配至個別開發期。倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本的增減會影響來年的損益。

## 5. 資本風險管理

貴集團管理其資本，以確保 貴集團內的各實體能夠持續經營，同時亦透過優化債務及股權的平衡而為股東爭取最大回報。於有關期間， 貴集團的整體策略保持不變。 貴集團的資本架構由債務組成，包括附註35披露的應付董事款項、附註36披露的應付關連方款項、附註37披露的來自股東貸款、附註38披露的借款、附註33披露的扣除現金及現金等價物及 貴公司擁有人應佔權益(包括註冊資本／股本及儲備)。 貴公司董事定期審閱資本架構。作為此審閱的一部分，公司財務部審閱工程部建議的計劃建築項目，並在計及資金撥備後編製年度預算。 貴公司董事隨後會評估該年度預算，並考慮資本成本及與各類資本有關的風險。 貴公司董事亦透過派付股息、新股發行，以及發行新債券或贖回現有債券，以令其整體資本架構達到平衡。

## 6. 財務工具

### (a) 財務工具分類

	貴集團				貴公司		
	於12月31日		於6月30日 2009年	於12月31日		於6月30日 2009年	
	2006	2007年		2007年	2008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	
<b>財務資產</b>							
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物).....	707,998	1,456,396	505,571	1,475,197	1,306,533	1,257,034	1,236,264
持作交易投資.....	—	—	3,000	—	—	—	—
<b>財務負債</b>							
攤銷成本.....	601,357	1,392,139	2,058,888	3,381,819	730,460	683,843	683,573

## (b) 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要財務工具包括應收貿易帳款及其他應收款項、向聯營公司、董事、股東、關連方作出的墊款、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、應付貿易帳款及其他應付款項、應付董事及關連方款項、應收股東貸款及借款。該等財務工具的詳情披露於其各自的附註。

管理層透過內部風險評估(該評估通過風險的程度及級別分析所面臨的風險)，監控及管理與貴集團的經營業務有關的財務風險。該等風險包括市場風險(包括貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何降低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地實施適當的措施。

## (c) 外幣風險管理

貴集團及貴公司所擁有的銀行結餘、向子公司作出的墊款、應付董事款項、來自股東的貸款及借款均以外幣計值，因此，面臨滙率波動帶來的風險。

貴集團及貴公司於各報告期結束時以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的帳面值如下：

	貴集團				貴公司		
	於12月31日			於6月30日	於12月31日		於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009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
<b>資產</b>							
美元	—	968,315	1,125	171	1,306,508	7	7
港元	1,821	2,651	3,617	5,323	17	6	6

	貴集團				貴公司		
	於12月31日			於6月30日	於12月31日		於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009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
<b>負債</b>							
美元	—	730,460	683,460	683,190	730,460	683,460	683,190
港元	32,061	32,761	—	—	—	—	—

貴集團及貴公司目前並無訂立任何衍生工具合約，以使貨幣風險降至最低。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大貨幣風險。

## 敏感度分析

貴集團及貴公司主要面臨美元及港元兌人民幣滙率波動的影響。

下表詳述貴集團及貴公司對人民幣兌相關外幣滙率上升及下跌5%的敏感度。5%乃為管理層用於評估外滙滙率出現合理可能的變動的敏感度系數。敏感度分析僅包括以外幣計值的尚未平倉貨幣項目，並於年末／期末調整其兌換，以反映滙率的5%變動。敏感度分析包括向子公司的墊款、銀行結餘、應付董事款項、股東貸款及借款。正數表示倘人民



幣兌相關外幣升值，年度／期間除稅後利潤則有所增加。倘人民幣兌相關外幣下跌5%，則會對年度／期間的稅後利潤造成相同及相反的影響。

	貴集團				貴公司		
	截至12月31日止年度			截至	截至12月31日止年度		截至
	2006年	2007年	2008年	6月30日	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止六個月	人民幣千元	人民幣千元	止六個月
美元				2009年			2009年
年度／期間利潤增加				人民幣千元			人民幣千元
(減少) .....	—	(11,893)	34,117	34,151	(28,802)	34,173	34,159

	貴集團				貴公司		
	截至12月31日止年度			截至	截至12月31日止年度		截至
	2006年	2007年	2008年	6月30日	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止六個月	人民幣千元	人民幣千元	止六個月
港元				2009年			2009年
年度／期間利潤增加				人民幣千元			人民幣千元
(減少) .....	1,512	1,506	(181)	(266)	(1)	(1)	(1)

#### (d) 利率風險管理

由於現行市場利率波動對以現行市場利率計算的銀行結餘及浮息借款產生影響，因此 貴集團須面臨現金流量利率風險。

貴集團及 貴公司亦面臨主要與其關連方結餘、來自股東的貸款及定息借款(見附註36、37及38)有關的公允值利率風險。 貴集團及 貴公司目前並無採用任何衍生工具合約對沖其貸款的利率風險。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大利率風險。

貴集團及 貴公司財務負債的利率風險詳列於此附註的流動資金風險管理部分。 貴集團的現金流量利率風險主要在於 貴集團港元借款產生的香港同業拆借利率波動及 貴集團人民幣借款的中國人民銀行的基準借貸利率(「基準借貸利率」)波動。

#### 敏感度分析

下文的敏感度分析乃按照上述於報告期結束時的非衍生工具利率的風險而釐定。向內部主要管理人員報告利率風險及陳述管理層對利率變動可能性的合理估計時，採用上升或下降50基點。

於各報告期結束時，倘利率上升／下降50基點，而所有其他可變因素維持不變，則 貴集團的年度／期間除稅後利潤將於截至2007年12月31日止兩個年度增加／減少約人民幣1,641,000元及人民幣6,666,000元，而截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月的除稅後利潤分別會減少／增加約人民幣1,755,000元及人民幣1,745,000元。

(e) 其他價格風險

貴集團因其於上市共同基金作出投資而面臨股權價格風險，該上市共同基金包括在工業製造界營運的實體所發行的，由深圳聯交所報價的股權工具組合。貴集團將於需要時考慮對沖所面臨的風險。

敏感度分析

下文敏感度分析乃根據於呈報日期的股權價格風險而釐定。

倘共同基金的價格上升／下降5%，貴公司及貴集團的年度／期間除稅後利潤於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月則分別增加／減少零、零、約人民幣150,000元及零。

(f) 信貸風險管理

於各報告期結束時，貴公司及貴集團所面臨的最大信貸風險(該風險將會因對手方無法履行責任及貴集團所提供的財務擔保而導致貴集團產生財務虧損)乃由以下因素產生：

- 綜合財務狀況表及貴公司財務狀況表內所列已確認財務資產的個別帳面值；及
- 附註46所披露有關貴集團提供的財務擔保的或然負債金額。

為將信貸風險降至最低，貴集團擁有多項政策，以釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，以確保已採取跟進措施收回逾期債務。此外，貴集團於報告期結束時審閱各項個別交易債務的可收回款項，以確保已就不可收回款項作出足額的減值虧損。就此而言，貴公司董事認為貴集團的信貸風險已顯著降低。

貴集團的應收貿易款項並無重大集中的信貸風險，因為有關風險乃分散至多名對手方及客戶。

貴集團流動資金的信貸風險有限，因為對手方均為在中國及香港擁有高評級及良好聲譽的銀行。

就在建物業而言，貴集團一般就客戶為購房而進行融資所作出的按揭貸款相關借款，向銀行提供擔保，擔保金額最高為物業總購買價的70%。倘買方於擔保期間未能償還按揭款，則持有按揭的銀行可能會要求貴集團償還未償還的貸款，及該等貸款的任何應計利息。

在此等狀況下，貴集團可沒收客戶的銷售按金，並將物業出售，以收回貴集團支付予銀行的任何款項。就此而言，貴公司董事認為，貴集團的重大風險已大幅降低。

(g) 流動資金風險管理

在管理流動資金風險方面，貴集團會監察並維持管理層視為充足的現金及現金等價物的水平，以為貴集團的經營業務提供資金，減少現金流量波動的影響。管理層監察借款的動用情況，確保符合貸款條款。

貴集團倚賴借款、來自董事、關連方的墊款、來自股東的貸款，將其作為流動資金的重要來源。於2006年、2007年、2008年12月31日以及2009年6月30日，貴集團擁有的可供使用，但尚未動用的透支額及銀行貸款額度分別約為零、人民幣40,000,000元、零及人民幣444,000,000元。

下表詳述 貴集團及 貴公司財務負債的餘下合約期。該表的編製基準為 貴集團及 貴公司須予支付的最早日期財務負債的未貼現現金流量。該表包括利息及本金現金流量。

### 流動資金表

#### 貴集團

	加權平均 實際利率	少於 一個月	一個月至 三個月	三個月至 一年	一年至 五年	五年以上	未貼現現金 流量總計	帳面值
	%	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
<b>於2006年12月31日</b>								
<b>非衍生財務負債</b>								
應付貿易帳款及其他應付款項	—	4,820	15,345	68,926	1,484	—	90,575	90,575
應付董事款項	—	100,966	—	—	—	—	100,966	100,966
應付關連方款項	—	123,601	—	—	—	—	123,601	123,601
<b>借款</b>								
— 定息	6.61	—	—	51,437	170,168	—	221,605	195,100
— 浮息	6.69	38	76	26,685	68,196	8,663	103,658	91,115
		<u>229,425</u>	<u>15,421</u>	<u>147,048</u>	<u>239,848</u>	<u>8,663</u>	<u>640,405</u>	<u>601,357</u>
<b>於2007年12月31日</b>								
<b>非衍生財務負債</b>								
應付貿易帳款及其他應付款項	—	20,227	82,033	150,093	11,105	—	263,458	263,458
應付董事款項	—	27,456	—	—	—	—	27,456	27,456
應付關連方款項	—	2,892	—	—	—	—	2,892	2,892
來自股東的貸款	12	—	—	—	883,857	—	883,857	730,460
<b>借款</b>								
— 定息	7.42	—	—	325,285	54,635	—	379,920	362,300
— 浮息	4.70	32	63	284	1,516	6,792	8,687	5,573
		<u>50,607</u>	<u>82,096</u>	<u>475,662</u>	<u>951,113</u>	<u>6,792</u>	<u>1,566,270</u>	<u>1,392,139</u>
<b>於2008年12月31日</b>								
<b>非衍生財務負債</b>								
應付貿易帳款及其他應付款項	—	140,942	187,043	162,866	4,425	—	495,276	495,276
應付董事款項	—	54,012	—	—	—	—	54,012	54,012
應付關連方款項	—	99,340	—	—	—	—	99,340	99,340
來自股東的貸款	12	—	—	744,971	—	—	744,971	683,460
<b>借款</b>								
— 定息	8.96	—	—	36,303	—	—	36,303	35,000
— 浮息	8.36	3,893	10,786	376,441	374,870	38,980	804,970	691,800
		<u>298,187</u>	<u>197,829</u>	<u>1,302,581</u>	<u>379,295</u>	<u>38,980</u>	<u>2,234,872</u>	<u>2,058,888</u>

	加權平均 實際利率	少於 一個月	一個月至 三個月	三個月至 一年	一年至 五年	五年以上	未貼現現金 流量總計	帳面值
	%	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
<b>於2009年6月30日</b>								
<b>非衍生財務負債</b>								
應付貿易帳款及其他應付款項		138,233	370,048	281,112	10,092	—	799,485	799,485
應付董事款項	—	554	—	—	—	—	554	554
來自股東的貸款	12	—	—	724,181	—	—	724,181	683,190
應付關連方款項	7.02	581	1,162	5,230	111,544	—	118,517	99,340
<b>借款</b>								
— 定息	4.37	729	1,458	200,729	—	—	202,916	200,000
— 浮息	5.44	89,745	32,656	176,656	1,454,461	41,558	1,795,076	1,599,250
		<u>229,842</u>	<u>405,324</u>	<u>1,387,908</u>	<u>1,576,097</u>	<u>41,558</u>	<u>3,640,729</u>	<u>3,381,819</u>

## 貴公司

	加權平均 實際利率	少於 一個月	一個月至 三個月	三個月至 一年	一年至 五年	五年以上	未貼現現金 流量總計	帳面值
	%	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
<b>於2007年12月31日</b>								
<b>非衍生財務負債</b>								
來自股東的貸款	12	—	—	—	883,857	—	883,857	730,460
<b>於2008年12月31日</b>								
<b>非衍生財務負債</b>								
應付子公司款項		383	—	—	—	—	383	383
來自股東的貸款	12	—	—	744,971	—	—	744,971	683,460
		<u>383</u>	<u>—</u>	<u>744,971</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>745,354</u>	<u>683,843</u>
<b>於2009年6月30日</b>								
<b>非衍生財務負債</b>								
應付子公司款項	—	383	—	—	—	—	383	383
來自股東的貸款	12	—	—	724,181	—	—	724,181	683,190
		<u>383</u>	<u>—</u>	<u>724,181</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>724,564</u>	<u>683,573</u>

## (h) 公允值

財務資產及財務負債的公允值釐定如下：

- 有標準條款及條件，且在活躍的流通市場上進行交易的財務資產公允值，乃參考所報市場買入價及賣出價釐定；及
- 其他財務資產及財務負債的公允值乃按公認的定價模式，根據貼現的現金流分析，將可觀察的現行市場交易價格或費率用作輸入值予以釐定。

董事認為，於財務資料中以攤銷成本列帳的財務資產及財務負債的帳面值與其公允值相若。

## 7. 分部資料

貴集團已採納香港財務報告準則第8號經營分部，以呈報有關期間的分部資料。

外部呈報的分部資料乃按其產品及貴集團經營部門所提供的服務進行分析，該等資料與董事、主要營運決策人就資源分配及評估表現而定期審閱的內部資料一致。

貴集團擁有以下五個可呈報經營分部：

物業開發 — 開發及出售位於中國的物業

物業投資 — 租賃投資物業

物業代理服務 — 提供物業代理及其他相關服務

物業經營服務 — 提供物業管理及其他相關服務

酒店服務 — 提供酒店管理及其他相關服務

其他經營業務包括提供旅遊及娛樂服務、室內設計服務。

分部間收入乃於合併時撇銷。

可呈報分部的會計政策與附註3所述的貴集團會計政策相同。分部利潤指主要由各分部所賺取的利潤，但並無分配中央行政費用及董事薪金、附註8所載的其他收入、收益及虧損、分佔聯營公司業績、融資成本及所得稅開支的若干項目。此乃向總營運決策人報告以作資源分配及評估分部表現的基準。

為監控分部表現及分部間的資源配置，首席營運決策人亦會審閱各經營分部應佔分部資產，包括於聯營公司的權益、向聯營公司作出的墊款、應收董事、股東及關連方款項、受限制銀行存款、銀行結餘及現金及其他公司資產以外的資產。

貴集團於回顧有關期間經營分部的收入、業績及其他重要項目分析如下：

2006年的分部收入、業績、資產及其他重要項目：

	物業開發	物業投資	物業 代理服務	物業 經營服務	酒店服務	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	人民幣千元	人民幣千元
外部收入.....	241,209	7,283	74,899	14,986	—	3,962	342,339
分部間收入.....	—	—	7,550	453	—	—	8,003
分部業績.....	62,480	88,203	4,586	3,771	—	(639)	158,401
非流動資產添置.....	2,439	—	3,379	867	—	35,392	42,077
投資物業公允價值變動							
所產生的收益.....	—	81,608	—	—	—	—	81,608
就商譽確認的減值虧損.....	—	—	—	—	—	22,515	22,515
預付租賃款項撥回.....	112	—	—	—	—	155	267
預付租賃款項溢價撥回.....	—	—	—	—	—	822	822
物業、廠房及設備折舊.....	3,401	—	1,609	182	—	937	6,129
分部資產.....	895,961	345,361	11,639	17,567	—	43,959	1,314,487

分部間收入按通行市價支銷。

2007年的分部收入、業績、資產及其他重要項目：

	物業開發	物業投資	物業 代理服務	物業 經營服務	酒店服務	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	人民幣千元	人民幣千元
外部收入.....	619,168	10,649	97,151	41,857	—	3,232	772,057
分部間收入.....	—	—	11,341	2,157	—	—	13,498
分部業績.....	57,687	99,370	18,078	10,453	—	1,075	186,663
非流動資產添置.....	6,257	31,253	2,640	2,635	—	—	42,785
投資物業公允價值變動							
所產生的收益.....	—	86,875	—	—	—	—	86,875
預付租賃款項撥回.....	112	—	—	—	—	116	228
預付租賃款項溢價撥回.....	—	—	—	—	—	617	617
物業、廠房及設備折舊.....	4,005	—	2,753	469	—	696	7,923
分部資產.....	2,163,658	463,689	10,401	30,611	—	—	2,668,359

分部間收入按通行市價支銷。

## 2008年的分部收入、業績、資產及其他重要項目：

	物業		物業		酒店服務	其他	總計
	物業開發	物業投資	代理服務	經營服務			
	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
外部收入.....	1,064,604	11,029	40,224	57,875	479	—	1,174,211
分部間收入.....	—	—	17,767	5,989	70	—	23,826
分部業績.....	296,010	23,765	(9,255)	17,600	(2,656)	—	325,464
非流動資產添置.....	5,162	3,233	10,061	4,901	8,386	—	31,743
投資物業公允價值變動							
所產生的收益.....	—	13,807	—	—	—	—	13,807
就商譽確認的減值虧損.....	—	—	—	2,305	—	—	2,305
預付租賃款項撥回.....	113	—	—	—	—	—	113
物業、廠房及設備折舊.....	4,816	—	2,579	940	495	—	8,830
分部資產.....	3,901,890	481,310	14,347	36,732	8,026	—	4,442,305

分部間收入按通行市價支銷。

## 2008年6月的分部收入、業績、資產及其他重要項目：

	物業		物業		酒店服務	其他	總計
	物業開發	物業投資	代理服務	經營服務			
	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
外部收入.....	281,628	5,300	17,595	29,814	—	—	334,337
分部間收入.....	—	—	4,089	992	—	—	5,081
分部業績.....	16,553	(18,614)	(10,874)	6,849	—	—	(6,086)
非流動資產添置.....	2,750	489	1,256	2,576	—	—	7,071
投資物業因公允價值變動							
產生之虧損.....	—	23,546	—	—	—	—	23,546
預付租賃款項撥回.....	57	—	—	—	—	—	57
物業、廠房及設備折舊.....	2,549	—	1,358	344	—	—	4,251
分部資產.....	2,953,281	437,074	20,700	32,333	—	—	3,443,388

分部間收入按通行市價支銷。

## 2009年6月的分部收入、業績、資產及其他重要項目：

	物業		物業		酒店服務	其他	總計
	物業開發	物業投資	代理服務	經營服務			
	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
外部收入.....	1,287,470	5,454	22,396	26,001	1,673	—	1,342,994
分部間收入.....	—	—	5,814	1,569	—	—	7,383
分部業績.....	447,898	(5,238)	4,475	7,640	(580)	—	454,195
非流動資產添置.....	238	39,358	55	1,310	—	—	40,961
投資物業因公允價值變動							
產生之虧損.....	—	10,019	—	—	—	—	10,019
預付租賃款項撥回.....	56	—	—	—	—	—	56
物業、廠房及設備折舊.....	2,220	—	1,027	576	532	—	4,355
分部資產.....	4,320,261	507,746	11,963	122,004	7,537	—	4,969,511

分部間收入按通行市價支銷。

## 對帳：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
<b>收入：</b>					
可呈報分部的收入總額	346,380	782,323	1,198,037	339,418	1,350,377
其他	3,962	3,232	—	—	—
撤銷分部間收入	(8,003)	(13,498)	(23,826)	(5,081)	(7,383)
集團的收入總額(附註)	342,339	772,057	1,174,211	334,337	1,342,994
<b>利潤或虧損：</b>					
分部業績	158,401	186,663	325,464	(6,086)	454,195
分部間業績對帳	—	—	(2,826)	(3,115)	(754)
未分配款項：					
未分配收入	7,585	2,720	43,537	39,559	1,014
未分配公司費用	(7,071)	(8,023)	(35,980)	(15,438)	(25,197)
融資成本	(8,056)	(12,167)	(69,941)	(49,256)	(15,127)
就商譽確認的減值虧損	(22,515)	—	(2,305)	—	—
出售子公司所產生的收益(虧損)	133,360	—	(89)	(89)	—
分佔聯營公司業績	(416)	(1,548)	(3,789)	(1,767)	(1,227)
部分出售子公司的虧損	—	(2,458)	—	—	—
收購子公司的折讓	2,316	—	—	—	—
增購子公司股權的折讓	251	—	—	—	—
出售聯營公司的收益	—	1,632	—	—	—
除稅前利潤(虧損)	263,855	166,819	254,071	(36,192)	412,904

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
<b>資產：</b>					
可呈報分部資產總值	1,270,528	2,668,359	4,442,305	4,969,511	—
其他	43,959	—	—	—	—
未分配資產：					
於聯營公司的權益	15,911	6,650	11,248	11,819	—
向聯營公司支付的墊款	261,353	65,377	58,240	64,842	—
應付董事款項	—	—	—	13,306	—
應付股東款項	—	8	21	21	—
應付關聯方款項	—	10,340	26,856	23,190	—
受限制銀行存款	33,054	18,032	37,849	49,273	—
銀行結餘及現金	386,266	1,320,657	303,046	1,200,929	—
其他	16,496	119,629	77,757	76,739	—
集團資產總值	2,027,567	4,209,052	4,957,322	6,409,630	—

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
<b>其他重要項目：</b>					
<b>預付租賃款項撥回</b>					
可呈報分部總計	112	112	113	57	56
其他	155	116	—	—	—
未分配款項	144	144	36	36	—
集團總計	411	372	149	93	56
<b>物業、廠房及設備折舊</b>					
可呈報分部總計	5,192	7,227	8,830	4,251	4,355
其他	937	696	—	—	—
未分配款項	47	143	110	66	58
集團總計	6,176	8,066	8,940	4,317	4,413
<b>非流動資產添置</b>					
可呈報分部總計	6,685	42,785	31,743	7,071	40,961
其他	35,392	—	—	—	—
未分配款項	3	528	37	16	8
集團總計	42,080	43,313	31,780	7,087	40,969

附註：截至2009年6月30日止期間收入包括有關已售出竣工物業款項人民幣88,007,000元，以換取客戶所提供的廣告位。預付廣告位款項人民幣68,007,000元及人民幣20,000,000元分別記錄於非流動資產的預付款項及流動資產的應收貿易帳款及其他應收款項。於報告期內並無有關安排。



貴集團所賺取的外部客戶的收入僅來自其中國的業務，且 貴集團的非流動資產位於中國境內。

於有關期間，與單一外部客戶的交易所產生的收入概無達到 貴集團收入總額的10%或以上。

## 8. 其他收入、收益及虧損

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
利息收入.....	2,382	2,396	7,951	6,296	1,014
已收按金的罰沒收入.....	—	406	1,040	—	—
持作交易投資的公允值變動.....	4,162	324	—	—	199
政府補助(附註).....	—	—	14,052	9,202	5,868
延遲償還應收墊款的補償.....	1,001	—	—	—	—
免除因提早終止施工合同 而應支付的款項.....	250	—	—	—	—
滙兌收益.....	1,041	—	35,586	33,263	—
部分出售子公司所產生的虧損...	—	(2,458)	—	—	—
收購子公司的折讓(附註40(b))...	2,316	—	—	—	—
收購一家子公司額外權益的 折讓.....	251	—	—	—	—
出售物業、廠房及設備的收益.....	—	—	—	—	49
出售子公司的收益(虧損) (附註41).....	133,360	—	(89)	(89)	—
出售聯營公司所產生的收益.....	—	1,632	—	—	—
其他.....	550	426	494	425	471
	<u>145,313</u>	<u>2,726</u>	<u>59,034</u>	<u>49,097</u>	<u>7,601</u>

附註：該款項指從有關中國政府所接獲的補助，用以鼓勵房地產行業的開發。於截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月，有關政府已酌情向 貴集團授出補助。

## 9. 融資成本

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
以下項目的利息：					
— 須於五年內全數償還的 借款.....	14,458	17,898	40,787	12,067	37,317
— 毋須於五年內全數償還的 借款.....	288	234	4,224	117	2,833
— 應付關連方款項.....	—	—	—	—	1,522
— 來自股東的貸款.....	—	2,435	82,221	41,171	40,991
減：已就銷售物業資本化的 金額.....	(6,690)	(8,400)	(57,291)	(4,099)	(67,536)
	<u>8,056</u>	<u>12,167</u>	<u>69,941</u>	<u>49,256</u>	<u>15,127</u>

資本化的借款成本來自一般借款，截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月，資本化的借款成本分別按6.63%、7.42%、10.14%、10.14%及7.15%的資本化率就合資格資產的開支進行計算。

## 10. 除稅前利潤(虧損)

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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	
除稅前利潤(虧損)乃於扣除 (計入)以下各項後所得：				(未經審核)	
員工成本(包括董事酬金) . . . . .	66,999	93,316	101,856	42,345	43,390
退休福利計劃供款 . . . . .	2,941	5,879	10,139	4,874	5,414
員工成本總額 . . . . .	69,940	99,195	111,995	47,219	48,804
核數師酬金 . . . . .	12	269	237	—	—
預付租賃款項撥回 . . . . .	411	372	149	93	56
預付租賃款項溢價撥回 . . . . .	822	617	—	—	—
物業、廠房及設備折舊 . . . . .	6,176	8,066	8,940	4,317	4,413
出售物業、廠房及設備 所產生的虧損(收益) . . . . .	21	7	1,727	1,173	(49)
呆壞帳備抵淨額 . . . . .	1,735	1,159	2,495	1,073	303
確認為開支的存貨成本 . . . . .	106,711	418,651	549,543	174,909	701,521
滙兌(收益)虧損淨額 . . . . .	(1,041)	2,120	(35,586)	(33,263)	106
根據經營租賃租用物業的 租金開支 . . . . .	6,589	7,576	7,317	3,956	4,467
來自投資物業的租金收入 總額 . . . . .	(7,283)	(10,649)	(11,029)	(5,300)	(5,454)
減：產生租金收入的投資 物業的直接經營開支 . . . . .	688	324	1,373	657	673
	<u>(6,595)</u>	<u>(10,325)</u>	<u>(9,656)</u>	<u>(4,643)</u>	<u>(4,781)</u>

## 11. 所得稅開支

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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)				
即期稅項：					
中國稅項					
企業所得稅.....	30,542	50,492	76,831	23,699	122,877
土地增值稅.....	46,066	2,585	104,237	—	102,396
	<u>76,608</u>	<u>53,077</u>	<u>181,068</u>	<u>23,699</u>	<u>225,273</u>
遞延稅項(附註23)					
即期.....	9,660	15,370	(23,383)	(10,447)	(25,912)
過往年度的超額撥備....	—	—	(1,135)	(1,129)	(3,824)
歸因於稅率變動的影響..	—	14,105	—	—	—
	<u>9,660</u>	<u>29,475</u>	<u>(24,518)</u>	<u>(11,576)</u>	<u>(29,736)</u>
	<u>86,268</u>	<u>82,552</u>	<u>156,550</u>	<u>12,123</u>	<u>195,537</u>

由於 貴集團並無在香港產生或自香港取得收入，因此，並無在財務資料中作出香港利得稅的撥備。

於截至2006年及2007年12月31日止年度， 貴集團的中國企業所得稅乃就於深圳及成都地區成立的各公司的估計應課稅利潤的15%及33%計算。

於2007年3月16日，根據中華人民共和國主席令第63號，中國頒佈中華人民共和國企業所得稅法(「新法」)。於2007年12月6日，中國國務院發佈了新法的實施條例。根據新法及實施條例， 貴集團中國子公司的企業所得稅稅率由33%下調至25%，並自2008年1月1日起，由15%逐步上調至25%。

根據1995年1月27日頒佈的中華人民共和國土地增值稅暫行條例，中國子公司亦須按土地價值增值額30%至60%的累進稅率計算，增至額為銷售物業所得款項減除應扣除開支，包括自1994年1月1日起在中國轉讓物業產生的收益相關的借款成本及物業開發開支。

有關期間的所得稅開支與綜合全面收益表所列的除稅前利潤(虧損)對帳如下：

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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(虧損) . . . . .	<u>263,855</u>	<u>166,819</u>	<u>254,071</u>	<u>(36,192)</u>	<u>412,904</u>
於截至2006年及2007年 12月31日止年度按中國 企業所得稅稅率15%計算； 於截至2008年12月31日 止年度及截至，2008年及 2009年6月30日止六個月 則按25%計算(附註1) . . . . .	39,578	25,023	63,518	(9,048)	103,226
分佔聯營公司業績的 稅務影響 . . . . .	62	232	947	442	307
毋須就稅務目的繳稅的收入的 稅務影響 . . . . .	(1,642)	(2,003)	(85)	(911)	—
不可就稅務目的的扣減的 開支的稅務影響(附註2) . . . . .	6,406	4,857	22,831	8,593	18,205
未確認稅項虧損的稅務影響 . . . . .	2,159	6,607	7,219	15,544	12,966
過往未確認動用稅務虧損 . . . . .	(2,062)	(1,705)	—	—	(3,640)
子公司不同稅率的稅務影響 . . . . .	2,611	12,591	(14,359)	347	(6,255)
土地增值稅 . . . . .	46,066	2,585	104,237	—	102,396
土地增值稅對企業所得稅的 影響 . . . . .	(6,910)	(388)	(26,059)	—	(25,599)
過往年度的超額撥備 . . . . .	—	—	(1,135)	(1,129)	(3,824)
由適用稅率變動而引致的 期初遞延稅項負債或 遞延稅項資產變動 . . . . .	—	14,105	—	—	—
子公司暫時性差異的不同稅率 (附註3) . . . . .	—	20,648	(564)	(1,715)	(2,245)
年度/期間所得稅開支 . . . . .	<u>86,268</u>	<u>82,552</u>	<u>156,550</u>	<u>12,123</u>	<u>195,537</u>

附註：

- (1) 於截至2007年及2006年12月31日止年度，貴集團的多數中國子公司均位於深圳及珠海特別經濟區，且該等公司有權享有企業所得稅的優惠稅率15%。自2008年1月1日起，大部分應課稅利潤均產生自位於中國成都市的子公司，且適用所得稅稅率已變為25%。
- (2) 該款項指於境外公司產生的開支的稅務影響，包括來自股東貸款的利息，以及就商譽確認的減值虧損。
- (3) 子公司暫時性差異的不同稅率乃由於2007年3月16日頒佈的新的中國企業所得稅法所致，新稅法規定內資及外資企業的所得稅率。根據新法及實施條例，貴集團中國子公司的企業所得稅稅率由33%下調至25%，並自2008年1月1日起，由15%逐步上調至25%。

## 12. 董事及僱員薪金

於有關期間支付予 貴公司董事的酬金詳情如下：

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
董事				(未經審核)	
— 袍金 .....	—	—	—	—	—
— 薪金及其他福利 .....	2,151	2,891	4,423	2,090	2,000
— 酌情花紅 .....	240	270	180	29	379
— 退休福利計劃供款 .....	52	45	70	6	34
	<u>2,443</u>	<u>3,206</u>	<u>4,673</u>	<u>2,125</u>	<u>2,413</u>

董事(按姓名劃分)酬金如下：

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
曾寶寶 .....	1,016	1,336	1,342	670	670
潘軍 .....	815	1,074	1,244	574	584
馮輝明 .....	612	796	1,199	525	551
陳思翰 .....	—	—	888	356	608
	<u>2,443</u>	<u>3,206</u>	<u>4,673</u>	<u>2,125</u>	<u>2,413</u>

於截至2006年及2007年12月31日止兩個年度，貴集團五名最高薪金的人士包括兩名董事，於截至2008年12月31日止年度及截至2008年6月30日止六個月包括三名董事，而於截至2009年6月30日止六個月，則包括四名董事。有關詳情載於上文。於截至2006年及2007年12月31日止兩個年度，餘下三名人士的酬金情況，於截至2008年12月31日止年度及截至2008年6月30日止六個月餘下兩名人士的酬金情況，以及於截至2009年6月30日止六個月餘下一名人士的酬金情況如下：

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
僱員				(未經審核)	
— 薪金及其他福利 .....	1,302	1,388	2,155	1,077	387
— 酌情花紅 .....	728	863	47	16	233
— 退休福利計劃供款 .....	49	47	34	1	10
	<u>2,079</u>	<u>2,298</u>	<u>2,236</u>	<u>1,094</u>	<u>630</u>

於截至2006年及2007年12月31日止兩個年度，貴集團餘下三名最高薪金人士各自的薪金低於1,000,000港元，而於截至2008年12月31日止年度及截至2008年6月30日止六個月，貴集團餘下兩名最高薪金人士各自的薪金範圍分別介乎1,000,000港元至1,500,000港元之間及低於1,000,000港元，而截至2009年6月30日止六個月，餘下一名人士的薪金低於1,000,000港元。

於有關期間，貴集團並無向任何董事或五名最高薪金人士支付酬金，作為邀請彼等加入或加入貴集團後的獎勵，或作為離職補償。於有關期間，概無董事放棄任何薪金。

### 13. 股息

貴公司自其註冊成立起並無派付或宣派股息。然而，於有關期間，深圳星彥及彩生活科技已向彼等當時的股東派付下列股息：

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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	
已派付的股息.....	—	1,054	1,036	—	—

### 14. 每股盈利(虧損)

於有關期間的每股基本盈利(虧損)乃根據有關期間貴公司擁有人應佔利潤(虧損)，並參考截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度，以及截至2008年及2009年6月30日止六個月分別為328,050股、110,167,479股、3,645,000,000股、3,645,000,000股及3,645,000,000股股份的加權平均數(已作調整以反映已發行股份，其中包括資本化發行前已發行的100,000股股份，以及根據資本化發行所發行的股份，詳情載於本招股說明書附錄八「我們的股東的書面決議案」一節)計算。

## 15. 物業、廠房及設備

	貴集團				
	樓宇	租賃 物業修繕	傢俱、 裝置及設備	汽車	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
<b>成本</b>					
於2006年1月1日.....	17,825	6,082	8,134	7,086	39,127
收購業務(附註40(b)).....	9,648	—	2,986	283	12,917
添置.....	—	2,290	3,353	1,005	6,648
出售.....	—	—	(4)	(142)	(146)
出售子公司(附註41).....	—	—	(7)	—	(7)
於2006年12月31日及 2007年1月1日.....	27,473	8,372	14,462	8,232	58,539
透過收購子公司收購資產及 負債(附註40(a)).....	—	782	16	—	798
添置.....	—	1,860	7,628	1,774	11,262
出售.....	—	—	(268)	—	(268)
出售子公司(附註41).....	(9,648)	—	(2,945)	(264)	(12,857)
於2007年12月31日及 2008年1月1日.....	17,825	11,014	18,893	9,742	57,474
收購業務(附註40(b)).....	—	—	45	5	50
添置.....	8,142	10,436	6,837	777	26,192
出售.....	(2,357)	(392)	(1,462)	(213)	(4,424)
於2008年12月31日及 2009年1月1日.....	23,610	21,058	24,313	10,311	79,292
添置.....	397	73	809	332	1,611
出售.....	—	(313)	(333)	(206)	(852)
於2009年6月30日.....	24,007	20,818	24,789	10,437	80,051
<b>折舊</b>					
於2006年1月1日.....	1,495	2,014	3,277	2,186	8,972
年度撥備.....	1,460	1,696	1,935	1,085	6,176
出售時撇銷.....	—	—	(1)	(122)	(123)
出售子公司(附註41).....	—	—	(3)	—	(3)
於2006年12月31日及 2007年1月1日.....	2,955	3,710	5,208	3,149	15,022
年度撥備.....	1,309	2,665	2,817	1,275	8,066
出售時撇銷.....	—	—	(164)	—	(164)
出售子公司(附註41).....	(1,154)	—	(370)	(107)	(1,631)
於2007年12月31日及 2008年1月1日.....	3,110	6,375	7,491	4,317	21,293
年度撥備.....	770	3,092	3,594	1,484	8,940
出售時撇銷.....	(240)	(99)	(950)	(156)	(1,445)
於2008年12月31日及 2009年1月1日.....	3,640	9,368	10,135	5,645	28,788
期間撥備.....	570	1,514	1,612	717	4,413
出售時撇銷.....	—	(101)	(285)	(153)	(539)
於2009年6月30日.....	4,210	10,781	11,462	6,209	32,662
<b>帳面值</b>					
於2006年12月31日.....	24,518	4,662	9,254	5,083	43,517
於2007年12月31日.....	14,715	4,639	11,402	5,425	36,181
於2008年12月31日.....	19,970	11,690	14,178	4,666	50,504
於2009年6月30日.....	19,797	10,037	13,327	4,228	47,389

以下可使用年期乃於計算折舊時使用：

樓宇 .....	租賃期內或50年內(以較短者為準)
租賃物業修繕 .....	5年
傢俱、裝置及設備 .....	5年
汽車 .....	5至10年

於2006年、2007年、2008年12月31日，以及2009年6月30日，貴集團合計帳面值分別為人民幣15,487,000元、人民幣14,466,000元、人民幣11,860,000元及人民幣11,493,000元的若干樓宇已抵押予銀行，以取得授予貴集團的若干銀行借貸。

## 16. 投資物業

### 貴集團

公允值	已竣工	在建	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年1月1日 .....	259,700	—	259,700
出售 .....	(397)	—	(397)
於綜合全面收益表中確認的公允值 變動淨值 .....	81,608	—	81,608
於2006年12月31日及2007年1月1日 ...	340,911	—	340,911
添置 .....	—	27,353	27,353
轉撥自待售已竣工物業 .....	3,900	—	3,900
於綜合全面收益表中確認的公允值 變動淨值 .....	86,875	—	86,875
於2007年12月31日及2008年1月1日 ...	431,686	27,353	459,039
添置 .....	—	2,521	2,521
轉撥自待售已竣工物業 .....	712	—	712
於綜合全面收益表中確認的公允值 變動淨值 .....	(24,739)	38,546	13,807
於建築工程竣工後轉撥 .....	68,420	(68,420)	—
於2008年12月31日及2009年1月1日 ...	476,079	—	476,079
添置 .....	—	39,358	39,358
出售 .....	(3,229)	—	(3,229)
於綜合全面收益表中確認的公允值 變動淨值 .....	(10,019)	—	(10,019)
於2009年6月30日 .....	462,831	39,358	502,189

貴集團已竣工投資物業的公允值乃按 Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited 於各報告期結束時進行的估值而釐定。Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited 為一家獨立合資格專業估值師，與貴公司並無關連，但具有對相關地點類似物業進行估值的適當資質及近期經驗。有關估值乃經參考可作潛在複歸收入的租金收入淨額及相同地點及狀況的類似物業交易價格的市場跡象而得出(如適用)。

貴集團已得出其無法合理計量的在建投資物業的公允值，因此，貴集團的在建投資物業繼續按成本計量，直至公允值可釐定或建築工程已竣工時為止。



於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，根據深圳的有關法律法規，金額分別為人民幣74,601,000元、人民幣81,000,000元、人民幣158,908,000元及人民幣160,037,000元的帳面值指可合法轉讓、租賃及按揭的停車位的帳面值，但目前卻不能申請相關業權證，其原因是並無就取得任何業權證計提特殊撥備。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貴集團合計帳面值分別為人民幣188,410,000元、人民幣304,100,000元、人民幣281,850,000元及人民幣271,488,000元的若干樓宇已抵押予銀行，以取得授予貴集團的若干銀行借貸。

投資物業乃於中國按中期租約持有。

## 17. 於聯營公司的權益

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資成本，非上市	17,500	3,750	6,750	6,750
分佔收購後業績	(1,589)	(1,062)	(4,851)	(6,078)
資本注資	—	3,962	9,349	11,147
	<u>15,911</u>	<u>6,650</u>	<u>11,248</u>	<u>11,819</u>

於聯營公司的權益包括向聯營公司作出的免息非即期墊款進行的公允值調整，於2006年、2007年、2008年12月31日以及2009年6月30日的金額分別為零、約人民幣3,962,000元、人民幣9,349,000元及人民幣11,147,000元。

於聯營公司的投資的成本包括因收購一家聯營公司產生的商譽，於2006年、2007年、2008年12月31日以及2009年6月30日的金額分別為零、約人民幣517,000元、人民幣517,000元及人民幣517,000元。

於中國成立的 貴集團的聯營公司於各報告期結束的詳情如下：

於12月31日貴集團應佔股權

聯營公司名稱	註冊資本	於12月31日貴集團應佔股權				主要業務
		2006年	2007年	2008年	於6月30日 2009年	
深圳市立方 建築設計顧問 有限公司 (「立方建築」) (附註1) . . . .	人民幣 1,000,000元	31%	不適用	不適用	不適用	物業顧問
東莞市歐普泰 建築技術 有限公司 (「東莞 歐普泰」) . . .	人民幣 3,000,000元	30%	30%	30%	30%	物業顧問
深圳市僑置科技 有限公司 (「深圳僑置」) (附註1) . . . .	人民幣 4,000,000元	20%	不適用	不適用	不適用	暫無營業
上海天闊投資 有限公司 (「上海天闊」) (附註1) . . . .	人民幣 30,000,000元	30%	不適用	不適用	不適用	投資控股
深圳喜福會 會所管理 有限公司 (「喜福會」) (附註1) . . . .	人民幣 10,000,000元	25%	不適用	不適用	不適用	經營會所及 物業管理
深圳花千里 . . . .	人民幣 10,000,000元	30%	附註2	附註2	附註2	投資控股
東莞花樣年 . . . .	人民幣 10,000,000元	30%	附註2	附註2	附註2	物業開發
東莞市左庭右院 實業投資 有限公司 (「東莞 左庭右園」) . .	人民幣 18,000,000元	0%	37.5%	37.5%	37.5%	物業開發

附註：

1. 該等聯營公司於有關期間被出售。有關詳情請參閱附註47。
2. 該等聯營公司於截至2007年12月31日止年度成為子公司。

貴集團聯營公司的財務資料概要載列如下：

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產總額.....	340,489	258,190	223,032	203,373
負債總額.....	286,279	252,402	219,349	202,960
資產淨額.....	54,210	5,788	3,683	413
貴集團分佔聯營公司的資產淨額 .....	15,911	2,171	1,382	155

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2006年	2007年	2008年	止六個月
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入 .....	275	124	—	—
年度／期間虧損.....	(1,558)	(4,506)	(10,104)	(3,273)
貴集團分佔聯營公司的業績 .....	(416)	(1,548)	(3,789)	(1,227)

## 18. 向聯營公司作出的墊款

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
東莞花樣年.....	191,214	—	—	—
深圳花千里.....	70,139	—	—	—
東莞左庭右院.....	—	65,377	58,240	64,842
	261,353	65,377	58,240	64,842
就申報目的作出的分析：				
流動資產.....	261,353	—	—	—
非流動資產.....	—	65,377	58,240	64,842
	261,353	65,377	58,240	64,842

該款項指向聯營公司作出的具非貿易性質的墊款。

該等款項乃為免息、無抵押且須於要求時償還（惟向東莞左庭右院作出的墊款除外），自各報告期結束起計一年內該等款項將是不可收回的，因此，該項墊款被視為非即期墊款。該免息墊款於有關期間按攤銷成本以平均實際利率法按年利率6.5%計算。

## 19. 預付租賃款項

貴集團的預付租賃款項包括：

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長期租賃項下的香港租賃土地 .....	7,666	7,522	—	—
中期租賃項下的中國租賃土地 .....	7,429	1,786	1,673	1,617
	<u>15,095</u>	<u>9,308</u>	<u>1,673</u>	<u>1,617</u>

就呈報用途分析如下：

流動資產.....	385	256	112	112
非流動資產.....	14,710	9,052	1,561	1,505
	<u>15,095</u>	<u>9,308</u>	<u>1,673</u>	<u>1,617</u>

於截至2006年12月31日止年度，貴集團將其於天麒貿易有限公司(「天麒貿易」)的股權出售予第三方。天麒貿易的資產包括預付租賃款項人民幣130,869,000元(附註41)。

於截至2007年12月31日止年度，貴集團將其於三角洲的股權出售予曾小姐及潘先生擁有實益權益的公司喜福會。三角洲的資產包括預付租賃款項約人民幣5,415,000元。

於截至2008年12月31日止年度，貴集團將一筆金額為人民幣7,486,000元的預付租賃款項出售予貴公司董事曾洁小姐。

於截至2008年12月31日止年度，蒲江大溪谷購得預付租賃款項約人民幣15,139,000元。於2008年2月28日，貴集團將其於蒲江大溪谷的股權出售予深圳市天闊投資有限公司(「深圳天闊」)，而曾小姐及潘先生於深圳天闊擁有實益權益。蒲江大溪谷的資產包括預付租賃款項約人民幣15,139,000元。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貴集團帳面值分別約為人民幣9,565,000元、人民幣9,308,000元、人民幣1,673,000元及人民幣1,617,000元的部分預付租賃款項被抵押作貴集團獲授銀行信貸的擔保。

## 20. 預付租賃款項溢價

貴集團的預付租賃款項的溢價指對截至2006年12月31日止年度透過收購子公司所獲取的中期租約項下的中國租賃土地的預付租賃款項進行的公允值調整，並按剩餘租約期間以直線法攤銷。

	貴集團 人民幣千元
<b>成本</b>	
於2006年1月1日	—
收購業務(附註40(b))	27,127
於2006年12月31日及2007年1月1日	27,127
出售子公司(附註41)	(27,127)
於2007年12月31日、2008年1月1日、2008年12月31日及2009年6月30日	—
<b>攤銷</b>	
於2006年1月1日	—
年內攤銷	822
於2006年12月31日及2007年1月1日	822
自2007年1月1日至2007年9月21日(出售子公司日期)攤銷	617
出售子公司(附註41)	(1,439)
於2007年12月31日、2008年1月1日、2008年12月31日及2009年6月30日	—
<b>帳面值</b>	
於2006年12月31日	26,305
於2007年12月31日	—
於2008年12月31日	—
於2009年6月30日	—

## 21. 商譽

	貴集團 人民幣千元
<b>成本</b>	
於2006年1月1日	—
因收購業務而產生(附註40(b))	22,515
於2006年12月31日、2007年1月1日、2007年12月31日及2008年1月1日	22,515
因收購業務而產生(附註40(b))	2,305
於2008年12月31日、2009年1月1日及2009年6月30日	24,820
<b>減值</b>	
於2006年1月1日	—
年內確認的減值虧損	22,515
於2006年12月31日、2007年1月1日、2007年12月31日、2008年1月1日	22,515
年內確認的減值虧損	2,305
於2008年12月31日、2009年1月1日及2009年6月30日	24,820
<b>帳面值</b>	
於2006年12月31日	—
於2007年12月31日	—
於2008年12月31日	—
於2009年6月30日	—

於截至2006年12月31日止年度，貴集團向獨立第三方收購雅浩發展及其子公司的70%權益及深圳宏威的60%權益，有關商譽分別約值人民幣17,199,000元及人民幣5,316,000元。貴集團僅為精簡組織架構而收購以上該等權益。

於截至2008年12月31日止年度，貴集團向獨立第三方收購深圳蓮塘的70%權益，其商譽約值人民幣2,305,000元。貴集團為擴張物業經營服務業務而收購以上權益。

業務合併或收購子公司額外權益所產生的商譽乃於收購時撥入預期受惠於該業務合併或收購子公司額外權益的現金產生單位（「現金產生單位」）。

## 22. 商譽減值測試

於截至2006年12月31日止年度，貴集團就收購雅浩發展的子公司三角洲及深圳宏威所產生的商譽確認減值虧損人民幣22,515,000元。就減值測試而言，附註21所述的商譽已撥入兩個獨立現金產生單位，三角洲主要提供旅遊及娛樂服務，而深圳宏威提供室內設計服務。按現金產生單位產生的預期現金流折現計算的現金產生單位的可收回金額低於現金產生單位的帳面值。於2006年12月31日，撥入該兩個現金產生單位的商譽帳面值（經扣除累計減值虧損）為零。

於截至2008年12月31日止年度，貴集團就收購深圳蓮塘而產生的商譽確認減值虧損人民幣2,305,000元。就減值測試而言，附註21所述的商譽已撥入一個提供物業管理服務的現金產生單位。按現金產生單位產生的預期現金流折現計算的現金產生單位的可收回金額低於現金產生單位的帳面值。於2008年12月31日及2009年6月30日，撥入該現金產生單位的商譽帳面值（經扣除累計減值虧損）為零。

## 23. 遞延稅項

以下為於有關期間已確認的主要遞延稅項負債(資產)及變動：

## 貴集團

	投資物業的 公允值調整	應計費用 臨時差額	業務 合併產生的 物業重估	稅項虧損	其他 (附註)	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
於2006年1月1日	12,698	(11,123)	—	—	1,086	2,661
年內於綜合全面收益表支出(計入)	12,241	3,487	(104)	—	(5,964)	9,660
收購子公司(附註40(b))	—	—	16,212	—	—	16,212
於2006年12月31日及2007年1月1日	24,939	(7,636)	16,108	—	(4,878)	28,533
年內於綜合全面收益表支出(計入)	22,261	4,280	(78)	(14,560)	3,467	15,370
出售子公司(附註41)	—	—	(16,030)	—	—	(16,030)
稅率變動的影響	16,626	(966)	—	—	(1,555)	14,105
於2007年12月31日及2008年1月1日	63,826	(4,322)	—	(14,560)	(2,966)	41,978
年內於綜合全面收益表支出(計入)	3,527	130	—	(8,336)	(18,704)	(23,383)
過去年度的超額撥備	—	(315)	—	(6)	(814)	(1,135)
於2008年12月31日及2009年1月1日	67,353	(4,507)	—	(22,902)	(22,484)	17,460
年內於綜合全面收益表(計入)支出	(2,723)	(1,393)	—	273	(22,069)	(25,912)
過去年度的超額撥備	—	—	—	(1,040)	(2,784)	(3,824)
於2009年6月30日	64,630	(5,900)	—	(23,669)	(47,337)	(12,276)

附註：其他主要指土地增值稅撥備產生的不可扣減暫時差額。

就呈列財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已予對銷。以下為就財務申報而言的遞延稅項結餘分析：

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產.....	—	(14,560)	(41,531)	(67,122)
遞延稅項負債.....	28,533	56,538	58,991	54,846
	28,533	41,978	17,460	(12,276)

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，貴集團分別擁有尚未動用稅項虧損約人民幣41,353,000元、人民幣140,283,000元、人民幣208,385,000元及人民幣238,449,000元。於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，已就該等稅項虧損分別確認零、約人民幣58,240,000元、人民幣96,016,000元及人民幣90,911,000元的遞延稅項資產。由於不可預測未來利潤，因此並未就於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日分別為人民幣41,353,000元、人民幣82,043,000元、人民幣112,369,000元及人民幣147,538,000元的餘下稅項虧損確認遞延稅項資產。根據中國有關法律及法規，於各報告期結束時尚未確認稅項虧損將於以下各年到期：

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2007年.....	843	—	—	—
2008年.....	2,107	557	—	—
2009年.....	7,589	4,513	4,513	4,313
2010年.....	14,704	14,279	14,279	9,343
2011年.....	12,469	6,407	6,407	5,748
2012年.....	—	51,606	51,606	48,434
2013年.....	—	—	26,465	20,221
2014年.....	—	—	—	50,098
無期限.....	3,641	4,681	9,099	9,381
	41,353	82,043	112,369	147,538

於2006年、2007年、2008年12月31日及於2009年6月30日，尚未確認遞延稅項負債之子公司未分配盈利相關的暫時差額合共分別為零、零、約人民幣272,504,000元及人民幣604,680,000元。由於貴集團可控制撥回暫時差額之時間，而該等差額預期於可見將來不會撥回，因此亦無就該等差額確認負債。

#### 24. 於子公司的投資／向子公司作出的墊款

	貴公司		
	於12月31日		於6月30日
	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股本投資，按成本.....	1	1	1
注資.....	79,174	188,031	219,306
	79,175	188,032	219,307
向子公司作出的墊款.....	1,306,508	1,257,013	1,236,243



於子公司的投資包括向子公司作出的免息非即期墊款進行的公允值調整，於2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日分別約為人民幣79,174,000元、人民幣188,031,000元及人民幣219,306,000元。

向子公司的作出的墊款為無抵押，且不計息。董事認為，貴公司將不會自各報告期結束起計一年內收回墊款，因此，有關墊款被視為非即期墊款。該免息墊款乃按攤銷成本，並以實際利率法按年利率6.5厘計算。

## 25. 待售物業

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
待售已完工物業.....	14,382	14,519	432,142	814,351
在建物業.....	781,940	2,013,334	3,337,699	3,258,883
	<u>796,322</u>	<u>2,027,853</u>	<u>3,769,841</u>	<u>4,073,234</u>

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，貴集團帳面值分別為人民幣308,801,000元、人民幣252,003,000元、人民幣818,751,000元及人民幣997,939,000元的若干待售物業被質押作貴集團獲授若干銀行信貸的擔保。於2009年6月30日，計入開發中物業的土地使用權約為人民幣51,000,000元，且已作為深圳富年（貴公司董事曾洁小姐於深圳富年擁有實益的實體）所借銀行貸款的抵押（附註47）。

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，貴集團分別為總帳面值約人民幣99,142,000元、人民幣316,095,000元、人民幣90,956,000元及零的若干物業申領土地使用權證。

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，就待售物業中的物業開發持有總帳面值分別為人民幣560,172,000元、人民幣613,080,000元、人民幣2,412,936,000元及人民幣2,461,998,000元的預售租賃款項，並計入待售物業的帳面值。

於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月，總帳面值分別為零、約人民幣1,730,000元、人民幣410,000元及零的已竣工待售物業於有關租賃協議簽訂後已轉為投資物業。於轉讓日，該等物業的公允值超出其帳面值部分為零、約人民幣2,170,000元、人民幣302,000元及零已於綜合全面收益表內確認。

該款項包括於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，在建待售物業款項約人民幣467,817,000元、人民幣1,415,086,000元、人民幣1,601,632,000元及人民幣1,787,811,000元，預期有關物業開發項目將於自各報告期結束起計一年後竣工。

## 26. 應收貿易帳款及其他應收款項

應收貿易帳款主要來自出售物業、投資物業的租金收入、物業租賃的代理費用收入，以及就物業管理獲得的服務及管理收入。

已售物業的代價按相關買賣協議的條款支付，一般為於協議簽訂日期後30天內支付。

投資物業租金收入乃按有關租賃協議的條款支付，一般為於出具發票後30天內支付。

物業管理及服務費收入按有關物業服務協議的條款支付，一般為於出具發票後30至90天內支付。

酒店經營收入是現金銷售的形式。

	貴集團				貴公司		
	於12月31日			於6月30日 2009年	於12月31日		於6月30日 2009年
	2006年	2007年	2008年		2007年	2008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	
應收貿易帳款	11,473	16,773	45,085	73,581	—	—	—
其他應收款項	15,852	25,209	34,474	50,055	—	—	—
購置土地使用權的訂金	43,000	58,000	19,432	—	—	—	—
收購物業作銷售的訂金(附註1)	—	—	—	80,000	—	—	—
預付款項及訂金(附註2)	6,626	74,718	8,553	30,220	72,802	101	—
建築材料的預付款項	11,162	1,672	289	26,584	—	—	—
其他稅務預付款(附註3)	9,838	37,203	37,906	15,792	—	—	—
	<u>97,951</u>	<u>213,575</u>	<u>145,739</u>	<u>276,232</u>	<u>72,802</u>	<u>101</u>	<u>—</u>

附註：

- 截至2009年6月30日止六個月，貴集團已就收購若干待售物業而向另一獨立物業開發商支付按金人民幣80,000,000元。
- 貴集團及貴公司於2007年及2008年的預付款項及其他訂金分別約為人民幣72,802,000元及人民幣101,000元，以美元(有關集團實體的外幣)計值。
- 於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月，根據有關中國稅法規定，貴集團須就其物業開發項目的預售預付約人民幣30,188,000元、人民幣56,053,000元、人民幣38,377,000元及人民幣26,587,000元的營業稅。於有關期間，已預付約人民幣9,610,000元、人民幣33,821,000元、人民幣35,224,000元及人民幣11,318,000元，並已計入其他稅務預付款。

以下乃貴集團應收貿易帳款扣減呆帳撥備後於報告期結束時的帳齡分析：

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日 2009年
	2006年	2007年	2008年	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
0至30日	7,123	10,207	14,189	50,406
31至90日	2,669	4,158	28,876	16,645
91至180日	236	1,170	1,740	833
181至365日	1,062	484	260	5,697
逾1年	383	754	20	—
	<u>11,473</u>	<u>16,773</u>	<u>45,085</u>	<u>73,581</u>

就物業投資及物業經營服務而言，接納任何新客戶前，貴集團已對潛在客戶的信貨質素進行評估，並已為每名客戶訂出信貸限額。客戶的信貨限額會每年審核一次。

於擬定貿易應收帳款的可收回性時，貴集團考慮貿易應收帳款自首次獲授信貸當日呈報日期的任何信貸質變化後，該等未逾期結餘無需減值。

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，貴集團的貿易應收帳款結餘分別包括人民幣2,011,000元、人民幣2,951,000元、人民幣2,789,000元及人民幣8,809,000元的應收帳款，該等帳款已經逾期。由於信貸質素並無重大變動且根據過往經驗該等款項仍被視為可收回，故貴集團尚未就此作出減值虧損撥備。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但並未減值的應收貿易帳款的帳齡

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
31至90日	330	543	769	2,279
91至180日	236	1,170	1,740	833
181至365日	1,062	484	260	5,697
逾1年	383	754	20	—
	<u>2,011</u>	<u>2,951</u>	<u>2,789</u>	<u>8,809</u>

有關應收貿易款項及其他應收款項的呆帳撥備變動

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘	2,757	4,492	5,651	2,513
減值虧損回撥	—	(411)	(144)	—
減值虧損撇銷	—	—	(5,633)	(797)
已確認的減值虧損	1,735	1,570	2,639	303
年末結餘	<u>4,492</u>	<u>5,651</u>	<u>2,513</u>	<u>2,019</u>

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，呆帳撥備包括債務人與貴集團發生爭議的貿易應收帳款及其他應收款項個別減值，合計餘額為人民幣4,492,000元、人民幣5,651,000元、人民幣2,513,000元及人民幣2,019,000元。

## 27. 應收董事款項

貴集團

	最高應收欠款結餘								
	於2006年 1月1日	於12月31日			於2009年 6月30日	截至12月31日止年度			截至2009年 6月30日
		2006年	2007年	2008年		2006年	2007年	2008年	止六個月
	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	
曾洁小姐	—	—	—	13,306	—	—	—	13,306	

該款項為無抵押、免息並於要求時償還。截至本報告日期，有關結餘已全數結清。

## 28. 應收股東款項

貴集團及貴公司

該款項為無抵押、免息並於要求時償還。截至本報告日期，有關結餘已全數結清。

## 29. 應付子公司款項

貴公司

該款項無抵押、免息並於要求時償還。該款項以美元計值。

## 30. 應收合約工程客戶款項

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
產生的合約成本加上已確認的利潤				
減已確認的虧損.....	6,576	14,186	30,678	10,720
減：進度款項.....	(2,112)	(8,045)	(29,329)	(9,545)
	<u>4,464</u>	<u>6,141</u>	<u>1,349</u>	<u>1,175</u>

並無客戶所持合約工程的保留金計入應收合約工程客戶款項。

於有關期間，並無接獲任何墊款。

## 31. 應收關連方款項

## 貴集團

	最高應收欠款結餘								
	於2006年	於12月31日			於2009年	截至12月31日止年度			截至
	1月1日	2006年	2007年	2008年	6月30日	2006年	2007年	2008年	2009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	人民幣千元	6月30日
									止年度
									人民幣千元
深圳天闊投資有限公司 (「深圳天闊」)(附註a) ...	83,152	—	—	—	—	83,152	79,319	—	—
新東海實業(深圳)有限公司 (「新東海」)(附註a) ...	18,609	—	—	—	—	18,609	—	—	—
喜福會(附註a) ...	—	—	9,548	9,550	9,550	—	9,550	9,550	9,550
Ice Apex Limited(附註a) ...	—	—	—	12	12	—	—	12	12
Graceful Star Overseas Limited(附註a) ...	—	—	—	12	12	—	—	12	12
Palace Place Limited (附註a) ...	—	—	—	13	13	—	—	13	13
雅浩發展(附註a) ...	—	—	—	—	3	—	—	—	3
蒲江大溪谷(附註a) ...	—	—	—	16,669	—	—	—	16,669	16,669
唐學斌(附註b) ...	—	—	64	—	—	—	64	64	—
路瑩(附註c) ...	—	—	678	600	600	—	1,428	678	600
金江林(附註d) ...	—	—	50	—	1,000	—	50	50	1,000
天津松江集團有限公司 (「松江集團」)(附註e) ...	—	—	—	—	12,000	—	—	—	12,000
	<u>101,761</u>	<u>—</u>	<u>10,340</u>	<u>26,856</u>	<u>23,190</u>	<u>101,761</u>	<u>90,411</u>	<u>27,048</u>	<u>39,859</u>

附註：

- (a) 貴公司董事曾浩小姐及潘軍先生擁有控股及實益權的實體。  
 (b) 唐學斌於有關期間為花樣年物業管理的董事。  
 (c) 路瑩於有關期間為深圳星彥的股東。  
 (d) 金江林於有關期間為東莞花樣年的董事。  
 (e) 松江集團於有關期間持有天津松江花樣年40%的權益。

有關款項指向關連方作出的墊款，屬非交易性質。

有關款項為免息、無抵押並於要求時償還。截至本報告日期，有關結餘已全數結清。

## 32. 持作出售投資

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國上市的互惠基金 ...	—	—	3,000	—

持作出售投資的公允值乃按所報市場價格釐定。該等投資已於2009年出售。

## 33. 受限制銀行存款／銀行結餘及現金

## 貴集團

## 受限制銀行存款

於有關期間，該等存款附帶的利率介乎0.72厘至0.94厘之間。受限制銀行存款將於買家取得個人物業所有權證後解除。

## 貴集團及 貴公司

## 銀行結餘及現金

於有關期間，貴集團及 貴公司的銀行結餘分別以介乎0.76厘至0.78厘的年利率計息。

於2006年、2007年、2008年12月31日及2009年6月30日，貴集團以美元(有關集團實體的外幣)結算的銀行結餘分別為零、約人民幣968,315,000元、人民幣1,125,000元及人民幣171,000元。

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，貴集團以港元(有關實體的外幣)結算的銀行結餘分別約為人民幣1,821,000元、人民幣2,648,000元、人民幣3,616,000元及人民幣5,323,000元。

## 34. 貿易及其他應付款項

	貴集團				貴公司		
	於12月31日			於6月30日	於12月31日		於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009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
貿易應付款項.....	33,520	173,291	325,534	675,843	—	—	—
其他應付款項.....	43,432	58,879	139,096	98,569	—	—	—
其他應付稅項.....	4,928	24,296	21,218	30,073	—	—	—
應付薪金.....	8,637	16,424	17,001	10,516	—	—	—
應付福利.....	2,307	2,927	2,817	2,645	—	—	—
應付保留金.....	2,679	11,937	10,828	11,912	—	—	—
應計費用.....	20,774	49,503	49,622	36,437	3,397	10,130	28,249
	<u>116,277</u>	<u>337,257</u>	<u>566,116</u>	<u>865,995</u>	<u>3,397</u>	<u>10,130</u>	<u>28,249</u>

貿易應付帳款主要包括採購建築原材料尚未支付款項及持續現金開支。採購建築原材料的平均信貸期為六個月至一年。

以下為貿易應付帳款及應付保留金於報告期結束時的帳齡分析：

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60日.....	1,386	171,519	313,334	234,669
61至180日.....	31,301	1,531	5,827	330,292
181至365日.....	833	241	6,373	112,986
1至2年.....	—	10,453	715	5,765
2-3年.....	2,323	—	9,865	3,795
逾3年.....	356	1,484	248	248
	<u>36,199</u>	<u>185,228</u>	<u>336,362</u>	<u>687,755</u>

截至2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的結餘人民幣2,679,000元、人民幣11,937,000元、人民幣10,828,000元及人民幣9,808,000元(各自的帳齡均超過一年)是指約金額約為施工合同價款的5%至10%的保證金。

### 35. 應付董事款項

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，以港元(有關集團實體的外幣)計值款項的帳面值分別約為人民幣24,298,000元、人民幣26,200,000元、零及零。

該等款項為免息、無抵押並須於要求時償還。截至本報告日期，有關結餘已全數結清。

### 36. 應付關連方款項

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006	2007	2008	2009
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
深圳天闊(附註a)	122,914	—	—	—
三角洲(附註a)	—	782	—	—
新東海(附註a)	687	—	—	—
敬柳(附註b)	—	2,110	—	—
松江集團(附註c)	—	—	99,340	99,340
	<u>123,601</u>	<u>2,892</u>	<u>99,340</u>	<u>99,340</u>
列為流動負債	123,601	2,892	99,340	—
列為非流動負債	—	—	—	99,340
	<u>123,601</u>	<u>2,892</u>	<u>99,340</u>	<u>99,340</u>

附註：

- (a) 於有關期間，貴公司董事曾洁小姐及潘軍先生於深圳天闊、三角洲及新東海擁有控股及實益權益。
- (b) 敬柳於有關期間為宜興江南水鄉的股東。
- (c) 根據天津松江花樣年與松江集團於2009年4月訂立的協議，據此松江集團的款項已悉數改為按每年固定7.02厘計息，於2009年4月10日起生效，且於2011年4月9日償還，因此，於2009年6月30日，該款項已重新分類為的非流動負債。

有關結餘指關連方作出的墊款，屬非交易性質。

除於2009年6月30日應付松江集團的款項外，該等款項為免息、無抵押並須於要求時償付。

### 37. 來自股東的貸款

	貴集團及貴公司			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
Fantasia (Cayman) Limited	—	547,845	512,595	512,393
駿運物業有限公司	—	182,615	170,865	170,797
	—	<u>730,460</u>	<u>683,460</u>	<u>683,190</u>
列作流動負債	—	—	683,460	683,190
列作非流動負債	—	730,460	—	—
	—	<u>730,460</u>	<u>638,460</u>	<u>683,190</u>

有關款項以美元( 貴公司的外幣)計值。

於2007年12月31日， 貴集團的借款為100,000,000美元(等於人民幣730,460,000元)，該等款項以年利率12厘計息。於本報告刊發日期，餘款已悉數結清。

貴集團已將全部股份、權益、參與權或其他權益等值物、註冊股本或 貴集團若干子公司的其他權益擁有權作為股東向貴體檢獲授股東貸款的抵押。

### 38. 借款

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款.....	286,215	367,873	726,800	1,599,250
其他貸款.....	—	—	—	200,000
	<u>286,215</u>	<u>367,873</u>	<u>726,800</u>	<u>1,799,250</u>
有抵押 .....	276,215	277,873	460,550	1,599,250
無抵押 .....	10,000	90,000	266,250	200,000
	<u>286,215</u>	<u>367,873</u>	<u>726,800</u>	<u>1,799,250</u>

有關款項須於以下期間償還：

一年內 .....	65,117	317,943	373,050	416,000
一年以上，兩年以內 .....	135,143	286	37,000	1,015,500
兩年以上，五年以內 .....	80,673	45,074	279,750	336,750
五年後 .....	5,282	4,570	37,000	31,000
	<u>286,215</u>	<u>367,873</u>	<u>726,800</u>	<u>1,799,250</u>
減：流動負債項下的一年內到期款項.....	65,117	317,943	373,050	416,000
	<u>221,098</u>	<u>49,930</u>	<u>353,750</u>	<u>1,383,250</u>

全部借款均以人民幣計值，以港元(有關集團實體的外幣)計值的有抵押銀行借款除外，於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，有抵押銀行貸款分別約為人民幣6,114,000元、人民幣5,573,000元、零及零。

貴集團的定息借款風險及合約到期日如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
定息借貸：				
一年內.....	40,000	317,800	35,000	200,000
一年以上，兩年以內 .....	75,000	—	—	—
兩年以上，五年以內 .....	80,100	44,500	—	—
	<u>195,100</u>	<u>362,300</u>	<u>35,000</u>	<u>200,000</u>



此外，貴集團的浮息借款按香港銀行同業拆息及基準利率計息。而有關利息每六個月重新定價一次。

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
浮息借貸：				
一年內.....	25,117	143	338,050	216,000
一年以上，兩年以內.....	60,143	286	37,000	1,015,500
兩年以上，五年以內.....	573	574	279,750	336,750
逾五年.....	5,282	4,570	37,000	31,000
	<u>91,115</u>	<u>5,573</u>	<u>691,800</u>	<u>1,599,250</u>

貴集團借款的實際利率(即合約利率)範圍如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
實際利率：				
定息借款.....	每年5.58厘至 7.49厘	每年5.58厘至 7.49厘	每年8.96厘	每年4.374厘
浮息借款：				
香港銀行 同業拆息.....	每年另加 2.55厘	每年另加 2.55厘	不適用	不適用
基準利率.....	每年另加 1.77厘至2厘	不適用	每年另加 0.76厘至1.51厘	每年減0.68厘至 另加1.08厘

於2006年、2007年、2008年12月31日以及2009年6月30日，帳面值分別為零、人民幣90,000,000元、人民幣157,000,000元及人民幣661,000,000元的借款乃由貴公司董事曾小姐與潘先生擔保。截至本報告日期，該等擔保已被解除。

### 39. 註冊資本／股本

	貴集團及貴公司		
	股份數目	金額 港元	等同於 人民幣千元
每股面值0.1港元的普通股			
法定：			
2007年10月17日(註冊成立日期) 及2007年12月31日、2008年 1月1日及2008年12月31日及 2009年6月30日.....	<u>1,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>90</u>
已發行及已悉數繳足：			
於2007年10月17日 (註冊成立日期).....	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>—</u>
已發行股份.....	<u>99,999</u>	<u>9,999</u>	<u>9</u>
於2007年12月31日、2008年 1月1日、2008年12月31日及 2009年6月30日.....	<u>100,000</u>	<u>10,000</u>	<u>9</u>

- (1) 於註冊成立時，向認購人發行1股股份以為貴公司提供初步資本。
- (2) 於2007年11月30日，貴公司向 Fantasy Pearl International Limited (「Fantasy Pearl」) 發行8股每股股份作為交換 Winning Sky、Fantastic Victory、Wisdom Regal 及 Ace Link Pacific 的全部已發行股本。
- (3) 於2007年12月21日，貴公司向 Fantasy Pearl 發行87,091股普通股份。發行該等股份乃為提供額外營運資本。

- (4) 於2007年12月21日，根據同日訂立的一份認購協議，獨立私人投資者獲發行12,900股普通股份，總代價100,000,000美元(相等於人民幣734,891,000元)。所得款項作減少借款及向 貴公司提供額外營運資本之用。
- (5) 根據全體股東於2009年10月27日通過之書面決議案， 貴公司法定股本自100,000港元增加至8,000,000,000港元，此於已發行股份於各方面均享有同等地位。此外，董事授權撥付364,490,000港元支付 貴公司股份溢價帳，以將該金額用作全數按面值支付3,644,900,000股股份。

於2006年12月31日， 貴集團的股本相等於 Fantasia Investment、Winning Sky 及雅浩發展於個別日期分別約人民幣10,000元、人民幣401,000元及人民幣1,000元的合併股本。

#### 40. 收購子公司

##### (a) 透過收購子公司收購資產及負債

截至2006年12月31日止年度

於2006年9月28日， 貴集團透過自獨立第三方收購置富發展及深圳置富100%股權收購一個物業項目的有關資產及負債，代價約人民幣52,000,000元。是項交易已列作購置資產及負債。

有關收購置富發展及深圳置富而購入的資產淨值詳情概述如下：

	人民幣千元
已收購的資產淨值	
在建待售物業 .....	51,796
貿易及其他應收款項 .....	278
應付一名關連方款項 .....	(74)
	<u>52,000</u>
總代價支付方式	
現金 .....	26,000
應付一名關連方款項 .....	10,400
應付一名董事款項 .....	15,600
	<u>52,000</u>
因收購產生的現金流出淨額 .....	<u>(26,000)</u>

截至2007年12月31日止年度

於2007年6月21日， 貴集團透過自獨立第三方收購深圳花千里及東莞花樣年餘下70%的股權，收購一個物業項目的資產及負債，代價約人民幣7,000,000元。 貴集團於收購前持有該等實體30%的權益，列作於聯營公司的權益。收購後該等公司成為 貴集團的全資子公司。

於2007年8月28日， 貴集團透過自獨立第三方收購宜興江南水鄉60%的股權收購一個物業項目的資產及負債，代價約人民幣40,000,000元。

於2007年11月1日， 貴集團自獨立第三方收購一個物業項目及其有關資產及負債，代價約人民幣111,804,000元。該收購事項乃透過收購天津福大100%的股權完成。

於2007年12月30日，貴集團自獨立第三方收購一個物業項目及其有關資產及負債，代價約人民幣216,870,000元。該收購事項乃透過收購成都新津友幫94.52%股權完成。

於2007年6月30日，貴集團自獨立第三方收購一個物業項目及其有關資產及負債，代價約人民幣4,800,000元。該收購事項乃透過收購四川西美66.36%的股權完成。

以上交易已列作購置資產及負債。有關以上交易購入的資產淨值詳情概述如下：

	人民幣千元
已收購資產淨值	
物業、廠房及設備	798
於聯營公司的權益	3,750
在建待售物業	611,147
其他應收款項	116,227
銀行結餘及現金	9,051
其他應付款項	(275,277)
應付關連方款項	(40,948)
	<u>424,748</u>
少數股東權益	(38,553)
減：收購前持有聯營公司的權益	(5,721)
以現金支付的總代價	<u>380,474</u>
因收購產生的現金(流出)流入淨額	
已付現金代價	(380,474)
已收購的銀行結餘及現金	9,051
	<u>(371,423)</u>

#### 截至2008年12月31日止年度

貴集團分兩期自獨立第三方收購一個物業項目及其有關資產及負債。於2008年6月18日，貴集團收購成都九蓉60%的股權，代價約為人民幣94,855,000元，令少數權益於2008年6月30日約為人民幣63,236,000元。於2008年9月11日，貴集團收購成都九蓉餘下40%的股權，代價約為人民幣63,236,000元，而成都九蓉成為全資子公司。

上述交易已列作購置資產及負債。有關上述交易購入的資產淨值詳情概述如下：

	人民幣千元
已收購資產淨值	
在建待售物業	140,863
其他應收款項	17,892
銀行結餘及現金	332
其他應付款項	(850)
應付稅項	(145)
	<u>158,092</u>
以現金支付的總代價	<u>158,092</u>
因收購產生的現金(流出)流入淨額	
已付現金代價	(158,092)
已收購的銀行結餘及現金	332
	<u>(157,760)</u>

(b) 收購業務

截至2006年12月31日止年度

於2006年10月30日，貴公司自獨立第三方收購開元同濟100%的股權，代價約人民幣4,004,000元。開元同濟主要提供安全系統的設計、安裝及維護服務。是項收購乃使用收購法列帳。收購折讓約人民幣2,316,000元。

於2006年6月14日，貴集團自獨立第三方收購深圳宏威60%的股權，代價約人民幣5,000,000元。深圳宏威主要提供室內設計服務。是項收購乃使用收購法列帳，由此所產生的收購商譽約人民幣5,316,000元。

於2006年1月25日，控股股權持有人向獨立第三方(其擁有深圳雅浩100%的股權及三角洲的90%股權)收購雅浩發展100%的股權，總代價約人民幣27,224,000元，隨後將該等公司無償轉讓予貴集團。該等公司主要提供旅遊及娛樂服務。是項收購乃使用收購法列帳，由此所產生的收購商譽約人民幣17,199,000元。

在上述交易中收購的淨資產總值、商譽及收購所產生的折讓如下：

	收購雅浩發展及其子公司權益			收購 開元同濟及 深圳宏威	總計
	合併前 帳面值	公允值調整	公允值	收購前 帳面總值及 公允總值	公允值
	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
已收購的資產淨值					
物業、廠房及設備	12,756	—	12,756	161	12,917
預付租賃款項	5,685	—	5,685	—	5,685
預付租賃款項溢價	—	27,127	27,127	—	27,127
貿易及其他應收款項	209	—	209	9,250	9,459
應收一名關連方款項	—	—	—	71	71
銀行結餘及現金	666	—	666	1,322	1,988
貿易及其他應付款項	(17,806)	—	(17,806)	(3,885)	(21,691)
應付關連方款項	—	—	—	(683)	(683)
應付稅項	—	—	—	(232)	(232)
遞延稅項負債	—	(16,212)	(16,212)	—	(16,212)
借款	(1,351)	—	(1,351)	—	(1,351)
	159	10,915	11,074	6,004	17,078
少數股東權益			(1,049)	—	(1,049)
商譽			17,199	5,316	22,515
收購折讓			—	(2,316)	(2,316)
			27,224	9,004	36,228
以下列方式支付的總代價					
現金			—	9,004	9,004
來自控股股權持有人的 出資			27,224	—	27,224
			27,224	9,004	36,228
因收購產生的現金流出淨額					
已付現金代價			—	(9,004)	(9,004)
已收購的銀行結餘及 現金			666	1,322	1,988
			666	(7,682)	(7,016)

開元同濟於收購日及2006年12月31日期間為 貴集團帶來約人民幣213,000元的利潤。倘該收購於2006年1月1日完成， 貴集團的年度總收入即增加約人民幣15,871,000元及年度利潤則增加約人民幣1,878,000元。

自收購日起，深圳宏威未能為 貴集團截至2006年12月31日止年度的現金流量、收益及利潤作出重大貢獻。倘該收購於2007年1月1日完成，則深圳宏威為 貴集團截至2007年12月31日止年度的收益及利潤可能會作出重大貢獻。

雅浩發展及其子公司於收購日及報告日期為 貴集團帶來約人民幣1,184,000元的虧

損。倘該收購於2006年1月1日完成，則雅浩發展及其子公司為 貴集團截至2006年12月31日止年度的營業額及利潤作出的貢獻並不重大。

上述額外資料僅供參考，並非表示收購倘於2006年1月1日完成 貴集團實際可取得的收益及經營業績，亦非用作預測日後業績。

#### 截至2008年12月31日止年度

於2008年9月9日， 貴集團自獨立第三方收購深圳蓮塘(提供物業經營服務)100%的股權，代價約人民幣6,000,000元。是項收購乃使用收購法列帳，由此所產生的收購商譽約人民幣2,305,000元。

於2008年2月28日， 貴集團自 貴公司董事曾洁小姐及潘軍先生收購悅泰100%的權益，代價約人民幣2元。悅泰從事投資控股， 貴集團收購該公司權益僅為簡化組織架構。是項收購乃使用收購法列帳。

於2008年2月28日， 貴集團自 貴公司董事曾洁小姐及潘軍先生收購金展的100%權益，代價約人民幣2元。金展 從事投資控股， 貴集團收購該公司權益僅為簡化組織架構。是項收購乃使用收購法列帳。

因以上交易所收購的總資產淨值及因此而產生的商譽如下：

	收購前的 帳面值及公允值 人民幣千元
已收購的資產淨值	
物業、廠房及設備 .....	50
應收董事款項 .....	19
貿易及其他應收款項 .....	6,080
銀行結餘及現金 .....	3,502
貿易及其他應付款項 .....	(5,916)
應付關連方款項 .....	(40)
商譽 .....	2,305
以現金支付的總代價 .....	6,000
因收購產生的現金(流出)流入淨額	
已付現金代價 .....	(6,000)
已收購的銀行結餘及現金 .....	3,502
	(2,498)

自收購日起，深圳蓮塘、悅泰及金展對 貴集團截至2008年12月31日止年度的現金流量、收益及利潤的貢獻並非重大。倘收購事項於2008年1月1日完成，則深圳蓮塘、悅泰及金展對 貴集團截至2008年12月31日止年度的貢獻亦可能並非重大。

#### 41. 出售子公司

於2006年1月4日，貴集團以約人民幣196,974,000元的代價將深圳花樣年投資的子公司天麒貿易的36.4%實際股權售予一名獨立第三方。

於2007年9月5日，貴集團以約人民幣7,000,000元的代價將深圳天藍的70%股權售予深圳天闊。

於2007年9月5日，貴集團以約人民幣7,000,000元的代價將深圳富年的70%股權售予深圳天闊。

於2007年9月17日，貴集團以約人民幣800,000元的代價將花朵廣告的41.6%股權售予深圳天闊。

於2007年9月21日，貴集團以約人民幣10,000,000元的代價將三角洲的90%股權售予喜福會。

於2008年2月28日，貴集團以約人民幣39,491,000元的代價將置富發展的100%權益售予貴公司董事曾洁小姐及潘軍先生。

於2008年2月28日，貴集團以約人民幣416,000元的代價將雅浩發展的100%權益售予貴公司董事曾洁小姐及潘軍先生。

於2008年2月28日，貴集團以約人民幣1,000,000元的代價將蒲江大溪谷的100%權益售予深圳天闊。

於各結算日已出售子公司的資產淨值概述如下：

	截至12月31日止年度		
	2006年	2007年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
出售資產(負債)淨值			
物業、廠房及設備	4	11,226	—
預付租賃款項	130,869	5,415	15,139
預付租賃款項溢價	—	25,688	—
待售物業	—	212	—
貿易及其他應收款項	—	3,157	—
應收董事款項	—	—	39,907
應收關連方款項	—	30,950	—
銀行結餘及現金	31	598	119
貿易及其他應付款項	(8,070)	(1,399)	(15)
應付關連方款項	(40,777)	(30,103)	—
應付直接控股公司款項	—	—	(14,154)
應付稅項	—	(16)	—
遞延稅項負債	—	(16,030)	—
	82,057	29,698	40,996
少數股東權益	(18,443)	(7,031)	—
確認出售收益為供款儲備	—	2,133	—
出售一家子公司所得收益(虧損)	133,360	—	(89)
總代價	196,974	24,800	40,907
支付方式：			
現金	196,974	1,250	—
應收關連方款項	—	23,550	—
應收董事款項	—	—	40,907
	196,974	24,800	40,907
因收購產生的現金流入(流出)淨額：			
現金代價	196,974	1,250	—
所出售的銀行結餘及現金	(31)	(598)	(119)
	196,943	652	(119)

於出售前的有關期間，出售子公司對貴集團的現金流量、營業額及經營利潤並無重大貢獻。

#### 42. 主要非現金交易

於2006年4月30日，貴集團以人民幣9,000,000元的代價收購成都花萬里的額外權益。該代價已於2006年12月31日以貿易及其他應付款項結清。

於2006年9月28日，貴集團收購置富發展的一個物業項目及其有關資產及負債，代價為人民幣52,000,000元，其中人民幣26,000,000元已於2006年12月31日分別以應付關連方及董事款項約人民幣10,400,000元及人民幣15,600,000元結清。

於2007年9月5日，貴集團出售富年置業的70%股權，代價為人民幣7,000,000元。該代價於2007年12月31日以應收關連方款項結清。



於2007年9月5日，貴集團出售深圳天藍的70%權益，代價人民幣7,000,000元。該代價於2007年12月31日以應收關連方款項結清。

於2007年9月21日，貴集團出售三角洲的90%股權，代價為人民幣10,000,000元。其中人民幣9,550,000元以應收關連方款項結清。

於2007年10月15日，貴集團出售喜福會的25%股權，代價為人民幣2,500,000元。該代價於2007年12月31日以應收董事款項結清。

於2008年2月28日，貴集團將置富發展的100%權益售予貴公司董事曾洁小姐及潘軍先生，代價約人民幣39,491,000元。該代價於2008年12月31日以應收董事款項結清。

於2008年2月28日，貴集團將雅浩發展的100%權益售予貴公司董事曾洁小姐及潘軍先生，代價約人民幣416,000元。該代價於2008年12月31日以應收董事款項結清。

於2008年3月20日，貴集團將其物業、廠房及設備及預付租賃款項售予貴公司董事曾洁小姐，代價分別約人民幣956,000元及人民幣7,486,000元。該等代價於2008年12月31日以應收董事款項結清。

於2008年3月21日，貴集團將蒲江大溪谷的100%權益售予深圳天闊，代價約人民幣1,000,000元。該代價於2008年12月31日以應收董事款項結清。

#### 43. 經營租賃承擔

##### 貴集團作為承租人

於各報告期結束時，貴集團根據不可取消經營租賃的未來最低租賃款項承擔將於以下期內到期：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 . . . . .	6,526	7,422	5,785	5,933
第二至第五年內(包括首尾兩年) . . . . .	7,527	7,703	15,952	15,887
第五年後 . . . . .	—	—	18,537	11,240
	<u>14,053</u>	<u>15,125</u>	<u>40,274</u>	<u>33,060</u>

經營租賃款項指貴集團就若干辦公室物業應付的租金。磋商所得的租賃年期平均為一至十年，租金固定。

## 貴集團作為出租人

於各報告期結束時，貴集團與租客已訂約的未來最低租賃款項如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 . . . . .	6,985	7,720	7,291	8,382
第二至第五年內(包括首尾兩年) . . . . .	26,563	26,505	27,660	29,958
第五年後 . . . . .	75,985	69,471	56,905	60,452
	<u>109,533</u>	<u>103,696</u>	<u>91,856</u>	<u>98,792</u>

物業租賃收入指貴集團的應收租金。經磋商後的租賃年期平均一至十八年，租金固定。

## 44. 其他承擔

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未於財務資料撥備的建築承擔 . . . . .	<u>220,023</u>	<u>412,696</u>	<u>1,012,435</u>	<u>1,135,023</u>
已訂約但未於財務資料撥備的有關收購 子公司額外權益的承擔 . . . . .	<u>2,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
已訂約但未於財務資料撥備的有關收購 子公司權益的承擔 . . . . .	<u>—</u>	<u>6,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
已訂約但未於財務資料撥備的有關收購 深圳美年廣場的用作銷售物業的承擔 . . . . .	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>638,500</u>

## 45. 退休福利計劃

貴集團為所有合資格的香港僱員制定了強制性公積金計劃。該計劃的資產與貴集團的資產分開，並受獨立信託人管理。貴集團及僱員在該計劃下都須按相關薪金成本的5%或每人不超過1,000港元供款。

於中國受僱的僱員均為中國政府管理的國家退休福利計劃的成員。中國子公司須支付僱員薪金的一定比率作為退休福利計劃的供款。貴集團於該退休福利計劃的唯一責任乃按計劃支付規定的供款。

## 46. 或然負債

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下向銀行作出擔保：				
— 貴公司物業購房者獲授按揭貸款 (附註a) . . . . .	297,158	661,172	719,325	476,543
— 給予一名少數股東的銀行貸款 (附註b) . . . . .	—	100,000	—	—
— 給予深圳富年的銀行貸款(附註c) . . . . .	—	—	—	20,000
	<u>297,158</u>	<u>761,172</u>	<u>719,325</u>	<u>496,543</u>

附註：

- a. 貴集團就若干銀行授出的按揭融資額提供擔保，該等按揭融資涉及由 貴集團若干物業購房者所訂立的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等購房者拖欠按揭款項， 貴集團須負責向銀行償還購房者結欠的按揭貸款連同任何應計利息及罰款，而 貴集團屆時有權接管有關物業的法定所有權。擔保期限由按揭貸款授出日期起計，並於購房者取得個別房產證後或於 貴集團物業購房者支付全數按揭貸款後最多兩年後結束。
- 董事認為，由於違約風險低，故無需確認擔保合約撥備。
- b. 深圳花樣年投資的少數股東的子公司深圳市京基房地產開發有限公司(「深圳京基」)就深圳花樣年投資獲授的銀行信貸向若干銀行提供人民幣90,000,000元的無償公司擔保。此外，深圳花樣年投資就授予深圳京基的銀行借貸而向若干銀行提供人民幣280,000,000元的無償交叉擔保，截至2007年12月31日，深圳京基已取出其中的人民幣100,000,000元。董事認為，由於違約風險低，故無需確認擔保合約撥備。交叉公司擔保已於2008年12月31日止年度解除。
- c. 貴公司董事曾洁小姐於深圳富年持有實益。董事認為違反風險甚低，故概無確認擔保合約的撥備。於本報告日期，銀行貸款已悉數償還，各自的擔保已被解除。

## 47. 關連方披露

- 1) 於有關期間，除附註18、19、27、28、31、35、36、37、38、40、41、42及46所披露者外， 貴集團與關連方的重大交易如下：

於2007年9月5日， 貴集團將其於立方設計的31%權益售予 貴公司董事曾洁小姐，代價約人民幣667,000元，該代價乃參考初始投資成本釐定。

於2007年9月5日， 貴集團將其於上海天闊的30%權益全部售予深圳天闊，代價約人民幣9,000,000元，該代價乃參考註冊資本釐定。

於2007年9月17日， 貴集團將其於僑置科技的20%權益售予深圳京銳投資發展有限公司，代價約人民幣1,900,000元，該代價乃參考初始投資成本釐定。

於2007年11月14日， 貴集團將其於喜福會的25%權益全部售予香港星彥置業集團有限公司，代價約人民幣2,500,000元，該代價乃參考註冊資本釐定。

於2007年11月23日， 貴集團向深圳天闊收購深圳康年的額外40%權益，代價約人民幣65,000,000元。

立方設計主要向深圳康年、深圳置富、天津松江花樣年及成都花百里提供設計服務。於2006年、2007年及2008年12月31日止年度，以及截至2009年6月30日止期間，立方設計為 貴集團提供的設計服務分別約值人民幣2,816,000元、人民幣2,451,000元及零。 貴公司董事表示該等服務將於上市後繼續。

彩生活網絡自2008年1月1日起向三角洲提供管理服務。於2008年12月31日止年度，以及截至2009年6月30日止期間，彩生活網絡向三角洲提供的管理服務分別約值人民幣400,000元及零。 貴公司董事表示該等服務將於上市後繼續。

於2006年、2007年、2008年12月31日止年度，以及截至2009年6月30日止期間， 貴集團將若干物業出售予 貴集團的主要管理人員，代價分別為零、約人民幣1,038,000元、人民幣4,496,000元及人民幣5,498,000元。

於2006年、2007年、2008年12月31日止年度，以及截至2009年6月30日止期間， 貴集團自喜福會收取的物業租金收入分別約人民幣301,000元、人民幣301,000元、人民幣301,000元及人民幣150,000元。 貴公司董事表示租金收入將於上市後繼續收取。

截至2009年6月30日，成都生態旅遊已就授予深圳富年的貸款，將計入開發中物業的土若干地使用權約人民幣51,000,000元抵押予銀行。深圳富年為 貴公司董事曾洁小姐擁有實益的實體。截至本報告日期，抵押已解除。

截至2009年6月30日止六個月，三角洲已就授予東莞市花樣年的銀行貸款將其土地使用權抵押予銀行。而三角洲為 貴公司董事曾洁小姐擁有實益的實體。截至本報告日期，抵押已解除。

## 2) 主要管理人員薪酬

於有關期間，董事及其他主要管理成員薪酬如下：

	貴集團				
	於12月31日			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
短期福利.....	6,276	7,270	19,883	9,941	11,841
退休福利.....	139	455	378	201	305
	<u>6,415</u>	<u>7,725</u>	<u>20,261</u>	<u>10,142</u>	<u>12,146</u>

## B. 董事酬金

除本招說明書所披露者外，於有關期間， 貴公司及其任何子公司並無向 貴公司的董事支付或應付任何酬金。根據現時生效的安排，截至2009年12月31日止年度， 貴公司董事的酬金(不包括應付紅利(如有))總計約人民幣5百萬元。

**C. 結算日後事項**

以下為發生於2009年6月30日之後的重大事項：

- (a) 於2007年4月，花樣年集團(中國)及天津松江集團與郫縣人民政府(「郫縣政府」)訂立一項框架協議，該協議與位於四川省成都市郫縣的望叢古蜀文化產業園的開發有關。於2009年9月，花樣年集團(中國)與地方政府就文化產業園若干幅土地及其配套設施的詳細設計、安排及改善訂立合作協議。
- (b) 於2009年6月，花樣年集團(中國)與大理省級旅遊度假區管理委員會訂立協議，以開發大理白族民俗文化度假村(「雲南項目」)，這項目將位於雲南省大理蝴蝶泉附近。於2009年9月，花樣年集團(中國)與地方政府就大理白族民俗文化度假村的土地及其配套設施的詳細設計、安排及改善訂立合作協議。
- (c) 於2009年8月，花樣年集團(中國)與蘇州中信投資有限公司就轉讓蘇州市花萬里房地產開發有限公司(「蘇州花萬里」)(一家新成立的項目公司)及蘇州林甲岩房產發展有限公司(「蘇州林甲岩」)(兩家公司均由蘇州中信投資有限公司所控制)的100%股權訂立了一份股份轉讓框架協議。除持有土地使用權外，蘇州花萬里及蘇州林甲岩並無任何業務活動。如框架協議所述，項目的總代價約為人民幣786百萬元。該項目的總土地面積為379,635平方米，包括：(i)現由蘇州林甲岩擁有的土地約90,860平方米，其規劃總建築面積(「建築面積」)及可銷售建築面積約為83,864平方米；及(ii)預期將由蘇州花萬里購得的土地約288,775平方米，其規劃總建築面積及可銷售建築面積約為449,257平方米。於2009年9月30日，本集團的物業估值師仲量聯行西門有限公司認為，該等土地的參考資本值約為人民幣2,740百萬元。於本報告日期，就框架協議下的股份轉讓而言，貴集團已於簽立框架協議時支付訂金人民幣30百萬元，亦已支付代價約人民幣393百萬元。股份轉讓將於2010年上半年完成，並預期蘇州花萬里屆時將按股份轉讓框架協議協定完成該等土地的收購。
- (d) 於2009年8月，花樣年集團(中國)就向花樣年集團(中國)轉讓其於北京泰博房地產開發有限責任公司(「北京泰博」)的100%股權而與兩名獨立第三方訂立一項股份轉讓框架協議，總代價約為人民幣150百萬元。除持有土地使用權外，北京泰博並無任何業務活動。待完成轉讓後，貴集團將獲得該等土地使用權證，所涉及土地的土地面積約為8,219平方米，估計總建築面積約為55,000平方米。於2009年9月30日，本集團的物業估值師仲量聯行西門有限公司認為，該等土地的參考資本值約為人民幣337百萬元。此外，根據框架協議，該兩名獨立第三方亦同意與有關政府部門協商，協助北京泰博獲取額外土地使

用權。董事認為，於股份轉讓框架協議所協定的額外土地的收購完成後，股份轉讓將於2010年下半年完成。

- (e) 於2009年9月25日，貴集團透過向獨立第三方收購深圳滙恒全部股權以收購一物業項目的資產及負債，代價約為人民幣10,000,000元。

以上交易將列作購置資產及負債。有關以上交易購入的資產淨值詳情概述如下：

	人民幣千元
已收購資產淨值	
預付租賃款項.....	148,091
其他應收款項.....	70
銀行結餘及現金.....	1
應付一名股東款項.....	(138,000)
其他應付款項.....	(162)
	<u>10,000</u>
以現金支付的總代價.....	<u>10,000</u>
因收購產生的現金(流出)流入淨額	
已付現金代價.....	(10,000)
已收購的銀行結餘及現金.....	1
	<u>(9,999)</u>

- (f) 於2009年9月28日，花樣年集團(中國)與渤海國際信託有限公司訂立兩份信託及貸款協議，總金額分別約為人民幣288百萬元及人民幣104百萬元。該等貸款年期為兩年。於本報告日期，貴集團已提取約人民幣196百萬元。
- (g) 於2009年9月30日，貴集團與中國工商銀行股份有限公司之子公司訂立30百萬美元的貸款融資協議。該項貸款為期三個月並須於2009年12月30日或貴公司股份於香港聯合交易所有限公司上市(「上市」)日期後三日內連同應計利息及所有未償還款項一起悉數償還。該融資由潘先生及曾小姐作出擔保，而該擔保將於上市日期解除。於本報告日期，貴集團已提取約30百萬美元。
- (h) 於2009年9月30日，深圳康年就其首次獲批發行融資保函或備用信用證獲中國建設銀行股份有限公司深圳分行(「建行深圳」)發出一份貸款承諾書。經過再次信譽調查及評估，建行深圳在承諾書中承諾，將以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(「建行亞洲」)的名義向香港康年發出融資保函或備用信用證，並建議及促使深圳康年自建行亞洲獲得本金總額為100百萬美元的信貸融資。於2009年10月28日，香港康年已自建行亞洲獲得信貸融資，並由建行亞洲向香港康年發出的備用信用證所抵押。於本報告日期，貴集團已支取100百萬美元。
- (i) 於2009年10月7日，香港康年接獲一封來自招商銀行股份有限公司香港分行的貸款確認函，表示同意提供一般銀行貸款的總額為230百萬港元或由招商銀行股份有限公司深圳分行發出的備用信用證的金額(以較低者為準)。貴集團須於屆滿日(自香港康年接獲貸款確認函時起計滿一年之日)或於上述信用證

屆滿日之前三個銀行營業日悉數償還所有未支付的利息。於本報告日期，貴集團已提取約230百萬港元。

- (j) 於2009年9月25日及2009年10月12日，成都生態旅遊與四川省蒲江縣國土資源局訂立幾項協議，分別以總代價人民幣102百萬元及人民幣117百萬元收購位於四川省的幾幅土地。
- (k) 於2009年10月27日，貴公司之股東決議案於獲通過，批准本招股說明書附錄八「股東之書面決議案」一段之事宜。

#### D. 結算日後的財務報表

貴集團、貴公司或其任何子公司並無編製2009年6月30日之後任何財務期間的經審核財務報表。

此致

花樣年控股集團有限公司  
中信證券融資(香港)有限公司  
德意志銀行香港分行

列位董事 台照

香港

執業會計師公會  
德勤•關黃陳方會計師行  
謹啟

2009年11月12日

下文載列根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考財務資料，僅供說明用途，旨在向潛在投資者提供有關建議上市如何影響本集團於全球發售完成後的財政狀況的進一步數據。

儘管上述數據乃以合理審慎之方式編製，惟參閱數據之預期投資者應緊記，該等數字本屬可予調整，未必能夠全面反映本集團於業績記錄期或任何未來日期之實際財務表現和狀況。

### (A) 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，惟僅供說明用途，乃為說明假設全球發售已於2009年6月30日進行，對本公司所有者截至2009年6月30日應佔合併有形資產淨值的影響。該報表乃根據會計師報告所載本公司所有者截至2009年6月30日應佔經審核合併有形資產淨值而編製。會計師報告全文載於本招股說明書附錄一內，並已作出以下調整：

	截至2009年 6月30日		本公司 所有者 應佔未經 審核備考 經調整有形 資產淨值	本公司所有者應佔 未經審核備考經調整 每股有形資產淨值 <sup>(3)(4)</sup>	
	本公司 所有者 應佔經審核 合併有形 資產淨值 <sup>(1)</sup>	全球發售的 預測所得 款項淨額 <sup>(2)</sup>		人民幣千元	港元
根據發售價每股 1.75港元計算	1,381,097	1,709,759	3,090,856	0.64	0.72
根據發售價每股 2.20港元計算	1,381,097	2,174,543	3,555,640	0.73	0.83

附註：

- (1) 本公司所有者截至2009年6月30日的應佔經審核合併有形資產淨值乃摘錄自本招股說明書附錄一所載會計師報告，且經列入投資聯營公司成本的高譽人民幣517,000元的調整。
- (2) 預測全球發售所得款項淨額乃根據1,215,000,000股新股份，按分別為每股發售股份1.75港元及2.20港元的指標發售價計算，並已扣除本公司應付的包銷費及其他相關開支，概不計及任何根據超額配股權之行使而可能發行之股份。
- (3) 本公司所有者截至2009年6月30日的應佔每股未經審核備考有形資產淨值乃根據緊隨完成全球發售後預期已發行4,860,000,000股股份而計算，概不計及任何根據超額配股權之行使而可能發行之股份。
- (4) 本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整有形資產淨值以人民幣0.8810元兌1港元的匯率及於2009年11月6日的中國人民銀行現行匯率換算為港元。概無作出聲明指該等人民幣金額已經、可能已經或可能以該匯率換算為港元(反之亦然)。
- (5) 比較本招股說明書附錄四所載本集團物業權益估值人民幣15,181.7百萬元及該等物業(包括持作自用樓宇、待售物業、投資物業及預付租賃款項)於2009年9月30日的未經審核帳面淨值人民幣5,072.3百萬元後，估值盈餘淨值約為人民幣10,109.4百萬元，有關數額並無計入上述本公司所有者截至2009年6月30日的應佔有形資產淨值。本集團的財務報表並不包括本集團物業權益(投資物業除外)的重估。若本集團的財務報表須計入重估盈餘，將錄得該年度約人民幣2.4百萬元與持有以作自用的樓宇有關的額外折舊開支。



**(B) 每股未經審核備考預測盈利**

以下為截至2009年12月31日止年度的每股未經審核備考預測盈利乃按下文附註所列的基準編製，以說明假設全球發售已於2009年1月1日發生的影響。編製每股未經審核備考預測盈利僅供說明用途，基於其性質使然，其未必能真實反映本集團於全球發售後的財務業績。

本公司所有者截至2009年12月31日止年度應佔預測利潤

(扣除投資物業之公允值變動(扣除遞延稅項影響))<sup>(1)(2)(4)</sup> . . . 不少於人民幣320百萬元

不少於人民幣0.07元

每股備考預測盈利<sup>(3)(4)</sup> . . . . .

(約0.08港元)

附註：

- (1) 上述截至2009年12月31日止年度利潤預測的編製基準概要載於本招股說明書附錄三。
- (2) 董事編製的本公司所有者截至2009年12月31日止年度應佔預測綜合利潤乃基於本集團截至2009年6月30日止六個月的經審核業績、本集團截至2009年8月31日止兩個月的未經審核管理帳目及本集團截至2009年12月31日止餘下四個月的綜合業績預測。編撰該預測所依據的會計政策在所有重大方面均與本招股說明書附錄一會計師報告附註3所載本集團現時所採納者一致。
- (3) 未經審核備考每股預測盈利乃根據截至2009年12月31日止年度本公司所有者應佔預測合併利潤除以合共4,860,000,000股已發行股份計算，並假設資本化發行及全球發售已於2009年1月1日完成(並無計及超額配股權)。
- (4) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值以人民幣0.8810元兌1港元的滙率換算及於2009年11月6日的中國人民銀行現行滙率為港元。概無作出聲明指該等人民幣金額已經、可能已經或可能以該滙率換算為港元(反之亦然)。

### (C) 有關未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)供本招股說明書轉載而就未經審核備考財務資料編撰的報告全文。

# Deloitte.

## 德勤

### 致花樣年控股集團有限公司董事的有關未經審核備考財務資料的會計師報告

吾等就花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)及其子公司(下文統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司的董事編製僅供說明之用，以提供 貴公司建議全球發售對已呈列財務數據可能造成的影響，以供加載於2009年11月12日刊發的招股說明書(「招股說明書」)附錄二。編製未經審核備考財務資料的基準已載於招股說明書第II-1及II-2頁。

### 貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事全權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章第29段，並參考由香港會計師公會(「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加載投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任為根據上市規則第4章第29(7)段的規定就未經審核備考財務資料達致意見及向閣下發表意見。除須向吾等於刊發日期向其發出報告的指定人士承擔的責任外，吾等不會就編製未經審核備考財務數據時採用的吾等就任何財務資料於過往作出的任何報告承擔任何責任。

### 意見基準

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告委聘工作準則第300號「投資通函內備考財務資料的會計師報告」進行有關工作。吾等的工作主要包括比較未經調整財務數據與數據來原文件、考慮支持調整的憑證及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。吾等的工作並不涉及獨立審閱任何相關財務資料。

吾等計劃及執行工作以取得吾等認為必要的數據及解釋，以取得足夠憑證，合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所列基準妥為編製，而該等基準與 貴集團的會計政策一致，而且所作調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事的判斷及假設而編製，僅供說明之用，因其假設性質使然，並不保證或指示任何事件將於日後發生，亦未必能反映：

- 貴集團截至2009年6月30日或任何未來日期的財務狀況；及
- 貴集團於截至2009年12月31日止年度或任何未來期間之每股盈利。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所述基準妥為編製；
- (b) 該等基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 該等調整對根據上市規則第4章第29(1)段披露的備考財務資料而言屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2009年11月12日

**截至2009年12月31日止年度利潤預測**

截至2009年12月31日止年度本公司股份持有人應佔本集團綜合利潤淨值預測載於「財務資料 — 利潤預測」一段。

**基準與假設**

截至2009年12月31日止年度的本公司股東根據截至2009年6月30日止六個月的本集團經審核綜合業績、截至2009年8月31日止兩個月的未經審核管理帳目及截至2009年12月31日止年度餘下四個月本集團綜合業績預測編製本公司擁有人應佔本集團綜合利潤淨值預測。截至2009年12月31日止的預測乃根據與本招股說明書附錄一「會計師報告」及以下假設所採用的會計政策一致的會計政策而編製。

董事於編製本集團之盈利預測時已採納下列主要假設：

- (i) 本集團於中國之現行政府政策、政治、法律、財政、市場或經濟狀況並無重大變動；(包括可能對本集團收益造成重大不利影響的法律法規、或條例亦無重大變動)；
- (ii) 本集團於中國營運，中國政府政策將不會出現重大變動(包括但不限於該等有關物業開發、本集團物業的定價與銷售以及銷售收入所得的稅項、土地增值稅及其他物業相關稅項的政策)，該等政策可能對本集團的業務或營運造成不利影響。此外，特別就房地產行業而言，中國政府將不會實施重大變動或實施其他嚴格措施，減低物業的銷售額及價格；
- (iii) 於本公司招股說明書刊發日期的中國現行通脹率、利率或外幣兌換匯率並無重大變動；
- (iv) 中國稅基或稅率並無直接或間接重大變動；
- (v) 本集團的營運及業務，不會被董事控制範圍以外的任何不可抗力事件或不可預見因素或任何不可預見原因，包括發生自然災害或災難(例如水災及颱風)、傳染病或嚴重意外而嚴重中斷。
- (vi) 已訂立的物業銷售及租賃主要合同及租賃意向書將不會取消。本集團物業根據管理計劃開發，建築成本與預算金額並無重大出入。開發時間表概無因重置、政府批文及承包商完工而出現重大變動。

**有關投資物業預測公允值變動的基準及假設**

本公司的預測利潤(未計及自2009年9月1日至2009年12月31日預測期間本公司投資物業的預測公允值變動)不少於人民幣320百萬元。該等已竣工投資物業公允值變動預測乃根據於2009年12月31日進行的預測估值為基準估計，該預測估值乃盡可能根據與獨立物業估值師就截至2009年6月30日止期間之經審核綜合財務報表及本招股說明書附錄四所載的物

業估值報告對本集團已竣工投資物業進行估值所採納的估值基準貫徹一致。就我們持有作租賃及／或增資用途的物業權益而言，我們已採納直接比較法以及收益法(視乎情況而定)進行估值。根據直接比較法，我們按實際銷售所實現的價格或可資比較物業的市價數據以直接比較法為此等物業權益進行估值。吾等會分析面積、質素及地點相類似的可資比較物業，並審慎地將各物業權益各自的優點及缺點加以衡量，從而就資本價值達致公平比較。收益法乃以假若物業可賺取時定收入，則將可能產生之盈利淨額撥充資本為基準計算價值，所分析的收入為該等物業所產生的收入總額，而開支則指經營業務所需者。

我們確認，開發中投資物業自2009年9月1日至2009年12月31日公允值未能合理預測，故我們繼續已成本值計量，且自2009年9月1日至2009年12月31日的預測期間並無公允值變動。

在編製公允值變動對利潤預測的影響分析時，我們根據目前可取得的可資比較物業交易，以及現行市場租金為基準作出估計，並根據市場調查報告所反映的現行穩定市場趨勢預測其於2009年12月31日的價值。董事根據以「不少於」的預測基準，採納該等市場調查報告所載預測幅度的最低值，作為利潤預測內已竣工投資物業公允值估計的基準。

因此，我們預測已竣工投資物業的公允值(以每平方米計算)與該等物業於2009年8月31日的公允值(以每平方米計算)保持相同，後者乃以直接比較法以及收益法(視乎情況而定)達致。我們預期已竣工投資物業於2009年12月31日的公允值(以及已竣工投資物業的任何公允值變動)將繼續視乎市況及其他超出我們所能控制的因素而定。請參閱「風險因素—與我們業務相關的風險—由於我們淨利潤的一部分將歸屬到投資性房地產的公允值損益項下，並可能隨着時間的推移發生變化，我們的盈利能力也可能隨着投資性物業的公允值損益而存在波動性」。

我們所採納的其他重大假設乃由於我們現無計劃出售任何投資物業，故於截至2009年12月31日止年度概不會售出現有投資物業。

我們根據香港財務報告準則記錄投資物業於申報期間結束時之公允值列帳，且任何適用申報期間的任何公允值增減均須於全面收益表內確認為支出或抵免。此等支出或抵免為非現金項目，指投資物業公允值增減。我們的業績可能大受該等公允值變動影響。

## 敏感度分析

### 目標平均售價的敏感度分析

下表說明截至2009年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤對自2009年9月1日至2009年12月31日所出售物業的目標平均售價的敏感度。

每平方米目標售價					
變動百分比.....	-15%	-10%	-5%	+5%	+10%
對2009年目標本公司擁有人					
應佔利潤的影響					
(人民幣千元).....	(15,828)	(10,011)	(4,750)	4,116	8,232

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的目標平均售價上升10%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣328,232,000元，即較2009年本公司擁有人應佔的目標利潤淨額高2.6%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的目標平均售價上升5%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣324,116,000元，即較2009年本公司擁有人應佔的目標利潤高1.3%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的目標平均售價下跌5%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣315,250,000元，即較2009年本公司擁有人應佔的目標利潤低1.5%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的目標平均售價下跌10%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣309,989,000元，即較2009年本公司擁有人應佔的目標利潤低3.1%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的目標平均售價下跌15%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣304,172,000元，即較2009年本公司擁有人應佔的目標利潤低4.9%。

#### 已出售及交付目標建築面積的敏感度分析

下表說明截至2009年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤淨額對自2009年9月1日至2009年12月31日所出售及交付目標建築面積的敏感度。

已出售及交付目標建築面積			
變動百分比.....	-15%	-10%	-5%
對2009年目標本公司擁有人			
應佔利潤的影響(人民幣千元).....	(3,890)	(2,593)	(1,297)

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的已出售及交付目標建築面積下跌5%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣318,703,000元，即較2009年本公司擁有人應佔的目標利潤低0.4%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的已出售及交付目標建築面積下跌10%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣317,407,000元，即較2009年本公司擁有人應佔的目標利潤低0.8%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的已出售及交付目標建築面積下跌15%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣316,110,000元，即較2009年本公司擁有人應佔的目標利潤低1.2%。

## 投資物業公平值變動敏感度分析

下表說明截至2009年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤對於2009年6月30日的投資物業公允值增加／減少水平的敏感度。

於2009年6月30日的投資物業的 百分比變動.....	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%
對2009年本公司擁有人 應佔目標利潤的影響 (人民幣千元).....	(33,338)	(22,225)	(11,113)	11,113	22,225	33,338

倘於2009年6月30日的投資物業公允值上升或下跌5%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將分別為人民幣331,113,000元或人民幣308,887,000元，即較2009年本公司擁有人應佔的目標利潤高或低3.5%。

倘於2009年6月30日的投資物業公允值上升或下跌10%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將分別不低於人民幣342,225,000元或人民幣297,775,000元，即較2009年本公司擁有人應佔的目標利潤高或低6.9%。

倘於2009年6月30日的投資物業公允值上升或下跌15%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將分別不低於人民幣353,338,000元或人民幣286,662,000元，即較2009年本公司擁有人應佔的目標利潤高或低10.4%。

上述說明僅供參考，任何變動均可能超出舉例範圍。上述敏感度分析並未涵蓋所有情況。儘管本公司已就利潤預測對截至2009年12月31日止年度的目標平均售價、已出售及交付建築面積以及投資物業公平值變動作出本公司認為最佳的估計，惟相關時間的平均售價、已出售及交付建築面積以及投資物業公平值變動可能會與本公司的估計有重大出入，且取決於市場狀況及其他超越本公司控制範圍的因素。

## 函件

以下為董事分別從本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行及聯席保薦人中信證券融資(香港)有限公司及德意志銀行香港分行接獲的函件全文，內容有關截至2008年12月31日止年度的本公司股東應佔合併利潤預測，乃編製以供載入本招股說明書。

(a) 來自德勤•關黃陳方會計師行的函件

**Deloitte.**  
**德勤**

德勤•關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
35/F One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

敬啟者：

吾等已審閱計算 貴公司所有人應佔 貴公司於2009年11月12日刊發的招股說明書(「招股說明書」)中所載花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)及其子公司(以下統稱為「貴集團」)於截至2009年12月31日止年度的綜合利潤預測(「預測」)時所採納的會計政策及計算方法，而 貴公司董事須就預測負全責。預測乃根據 貴集團於截至2009年6月30日止六個月的經審核業績， 貴集團於截至2009年8月31日止兩個月的未經審核管理帳目所示的業績及截至2009年12月31日止財政年度的餘下四個月的業績預測而編製。

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，預測已根據上述招股說明書附錄三第一部分所載 貴公司董事所作的假設而妥善編製，並按在各重大方面均符合 貴集團截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月的財務資料的會計師報告(載於本招股說明書的附錄一)中所載 貴集團一般採納的會計政策的基準而呈報。

吾等就上述並無保留意見，惟吾等謹請 閣下注意， 貴公司的董事已於招股說明書附錄三「利潤預測—基準及假設」一節作出披露：於編製預測時， 貴公司董事已假設於2009年9月1日至2009年12月31日預測期間已峻工投資物業的公允值並無變動，此乃根據2009年12月31日的預計估值作出的估計， 貴公司董事認為，其根據的估值基準迄今乃屬實際可行，且與彼等的獨立物業估值師於就 貴集團截至2009年8月31日止期間的經審核綜合財務報表對物業進行估值時所採納的估值基準相符。儘管 貴公司董事相信，此乃於2009年12月31日的已峻工投資物業重估的最佳估計，於有關時間的已峻工投資物業公允值及／或



任何已竣工投資物業的任何公允值增值或減值可能與彼等的估計出現重大差別。倘已竣工投資物業的實際公允值增值或減值與 貴公司董事的估計金額有所出入，該差別將令截至2009年12月31日止年度的 貴公司所有人應佔預測利潤有所增加或減少。 貴公司董事亦已假設，開發中投資物業的公允值未能合理預測，故開發中投資物業仍已成本值計量。

此致

花樣年控股集團有限公司  
中信證券融資(香港)有限公司  
德意志銀行香港分行

列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
謹啟

2009年11月12日

(b) 來自聯席保薦人的函件



香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈26樓



香港  
皇后大道中2號  
長江大廈48樓

敬啟者：

吾等謹提述 貴公司於2009年11月12日刊發的招股說明書中的「財務資料 — 截至2009年12月31日止年度利潤預測」所載花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱「貴集團」)截至2009年12月31日止年度的綜合利潤預測。

董事對利潤預測負全責，而利潤預測乃由董事根據 貴集團於截至2009年6月30日止六個月的經審核業績、 貴集團於截至2009年8月31日止兩個月的未經審核管理帳目及 貴集團於截至2009年12月31日止餘下四個月的綜合業績預測而編製。

吾等已與 閣下討論作出利潤預測時所依據的基準及假設。吾等亦已考慮德勤•關黃陳方會計師行於2009年11月12日就作出利潤預測所依據的會計政策及計算方法而致 閣下及吾等的函件。

基於利潤預測所包含的資料以及 閣下採納並經德勤•關黃陳方會計師行審閱的會計政策及計算方法，吾等認為利潤預測( 閣下身為 貴公司董事須對此負全責)乃經過審慎及週詳的查詢後作出。

此致

花樣年控股集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
中信證券融資(香港)有限公司  
執行董事  
黃倩而  
謹啟

代表  
德意志銀行香港分行  
董事總經理  
楊凱蒂

董事  
李耀輝

謹啟

2009年11月12日

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團物業權益於2009年9月30日的估值而編撰的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股說明書。誠如附錄九「備查文件」一節所述，估值報告全文將供公眾查閱。



仲量聯行西門有限公司  
香港鰂魚涌  
英皇道979號  
太古坊多盛大廈17樓  
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對花樣年控股集團有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港擁有權益的物業進行估值。吾等確認已進行視察，並作出相關查詢及調查，以及搜集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於2009年9月30日（「估值日」）資本值的意見。

吾等對物業權益的估值乃指其市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行交易的估計金額」。

吾等對貴集團持有及佔用的第一類物業權益、貴集團持有以作日後發展的第二類物業權益及貴集團持有以作銷售的第五類物業權益進行估值時，乃採用直接比較法，假設該等物業權益按其現狀即時交吉出售，並參考相關市場上可資比較的銷售交易進行估值。

就吾等的估值而言，持作未來發展的房地產發展項目乃指尚未獲發建築工程施工許可證但已取得國有土地使用權證的項目；持作銷售的房地產開發項目乃指已獲相關地方當局頒發建設工程竣工驗收報告或證書或房屋所有權證／房地產證的項目，亦包括訂約將予出售但尚未完成正式轉讓程序的物業權益。

對貴集團目前正在興建的第三類物業權益進行估值時，吾等已假設其將按貴集團提供予吾等的最新發展方案發展及落成。在達致吾等的估值意見時，吾等已採納直接比較

法，參考有關市場上可資比較的銷售個案，並已計及截至估值日的建設階段相關的累計建設成本及專業費用，以及為完成發展項目而預期產生的剩餘成本及費用。

就吾等的估值而言，在建房地產發展項目乃指已獲發建築工程施工許可證，但未獲發樓宇的建設工程竣工驗收報告或證書的房地產項目。

吾等已採用收益法對第四類物業權益進行估值，計及自現有的租約所獲取的物業租金收入及／或於現有市場中可取得的租金收入，並計及租賃的可復歸潛在收入作出適當的考慮，再將該租金收入淨額按適當的資本化比率資本化來釐定市值。在適當情況下，吾等亦已參照有關市場中現有的可比較銷售交易。

第六類物業權益乃指 貴集團將予訂約收購的物業權益，而第九類物業權益乃指 貴集團將予收購的其他物業權益， 貴集團已為此與相關物業所有人或相關政府部門簽訂協議或框架協議。由於 貴集團於估值日尚未取得國有土地使用權證及／或尚未全數支付土地出讓金，故此吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

第七類及第八類由 貴集團租用的物業權益或因屬於短期租賃性質，或因不得轉讓或分租，或因缺乏可觀租金利潤，故此吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場出售物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

吾等的估值報告並無考慮任何有關物業權益的任何抵押、抵押或所欠款項，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

進行物業權益估值時，吾等已遵從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、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值準則》(第六版)及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》(2005年第一版)所載的一切規定。

由於 貴集團已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第16項應用指引第3(b)段及《公司條例》(豁免公司及招股說明書遵從條文)公告第6條，故吾等在本招股說明書的估值報告並無包括經營租賃項下個別租賃物業的全部詳情，而該等物業的概要則載於租賃物業的估值概要及證書內。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租以及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供有關第八類物業權益的租賃協議，並於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件的正本，以核實所有權或確定是否有任何修訂。

吾等已獲提供有關物業權益的各種業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證及正式圖則，並已作出有關查詢。於情況許可下，吾等亦已查閱文件的正本以核實中國物業權益現有業權及物業權益有否附帶任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問通商律師事務所就中國物業權益業權有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積是否準確，但吾等假設所獲有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考之用，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外貌，並在情況許可下視察其內部。然而，吾等並無視察土地狀況及物業設施是否適合作任何發展。吾等進行估值時假設該等方面良好，且於建築期間不會引致任何額外成本及延誤的假設。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、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。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認所提供資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供充份資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除非另有說明，本報告所載一切金額均以人民幣為單位。

吾等的估值概述如下，隨函附奉估值證書。

此致

香港  
銅鑼灣  
告士打道262號  
鵬利中心11樓1103室  
花樣年控股集團有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行西門有限公司  
董事  
彭樂賢  
B.Sc. FRICS FHKIS  
謹啟

2009年11月12日

附註： 彭樂賢為特許測量師，擁有26年中國物業估值經驗並具有29年香港、英國及亞太地區物業估值經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
1.	中國 廣東省 深圳市 福田區深南大道6021號 喜年中心 401、2701及2801室	111,307,000	52%	57,880,000
2.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區蛇口工業大道 鵬基龍電工業城的 一幢工業大廈	75,427,000	100%	75,427,000
小計：		<u>186,734,000</u>		<u>133,307,000</u>

## 第二類 — 貴集團在中國持有作日後發展的物業權益

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
3.	位於中國 四川省 成都市 新津縣永商鎮的 一幅土地及另一幅土地的 剩餘部分	1,261,000,000	100%	1,261,000,000
4.	位於中國 四川省 成都市 天府大道以西、大城一街以南及 府河科技園以北的 一幅土地的剩餘部分	1,224,000,000	100%	1,224,000,000
5.	位於中國 四川省 成都市 溫江區金馬鎮光明社區的 一幅土地的剩餘部分	262,000,000	100%	262,000,000

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
6.	位於中國 四川省 成都市 建設村、雙土村及 民樂村高科技區的一幅土地	484,000,000	100%	484,000,000
7.	位於中國 四川省 成都市 蒲江縣鶴山鎮金花及 齊心村的17幅土地及 一幅土地剩餘部分	3,417,000,000	100%	3,417,000,000
8.	位於中國 廣東省 惠州市 惠陽區淡水鎮堯崗及 下樓屋 的一幅土地	406,000,000	100%	406,000,000
9.	位於中國 廣東省 惠州市 大亞灣澳頭黃魚涌三角嶺的 一幅土地	74,000,000	100%	74,000,000
10.	位於中國 廣東省 深圳市 福田區 福田保稅區的一幅土地	256,000,000	100%	256,000,000
11.	位於中國 天津 漢沽區 營城水庫南面的 兩幅土地	324,000,000	100%	324,000,000
	小計：	<u>7,708,000,000</u>		<u>7,708,000,000</u>

## 第三類 — 貴集團在中國持有的發展中物業權益

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
12.	位於中國 四川省 成都市 新津縣永商鎮的 君山一期	315,000,000	100%	315,000,000
13.	位於中國 四川省 成都市 錦江區東大街南面、 紅布正街北面、 義學巷東面及磨房街西面的 喜年廣場	1,255,000,000	100%	1,255,000,000
14.	位於中國 四川省 成都市 高新技術區天府大道西面、 大城一街南面及府河北面的 美年國際廣場第I-1至I-3期	1,584,000,000	100%	1,584,000,000
15.	位於中國 四川省 成都市 大源組團高新技術區的 一幅土地及名為西美軟件研發及 技術人才技能培訓中心的 兩幢樓宇	無商業價值	100%	無商業價值
16.	位於中國 四川省 成都市 蒲江縣鶴山鎮金華村及 齊心村交界處的 大溪谷I-2期及 II-1期的一標段	317,000,000	100%	317,000,000
17.	位於中國 廣東省 東莞市 寮步鎮黃坑村的 君山	595,000,000	100%	595,000,000



編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
18.	位於中國 廣東省 深圳市 寶安區新城大道新安社區的 花郡	1,013,000,000	52%	526,800,000
19.	位於中國 江蘇省 宜興市 西渚鎮聯誼村的 江南水鄉	292,000,000	60%	175,200,000
20.	位於中國 天津 津南區外環路北面及 解放南路西面的 喜年廣場	507,000,000	60%	304,200,000
小計：		<u>5,878,000,000</u>		<u>5,072,200,000</u>

#### 第四類 — 貴集團在中國持有作投資的物業權益

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
21.	位於中國 廣東省 深圳市 羅湖區人民北路芳鄰218、219、 221至225、227及228室	1,760,000	52%	915,000
22.	位於中國 廣東省 深圳市 福田區濱河路南下沙村的 深圳花好園101及148室及 200個停車位	249,650,000	52%	129,818,000
23.	位於中國 廣東省 深圳市 福田區上步南路錦峰大廈16B室	4,502,000	52%	2,341,000

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
24.	位於中國 廣東省 深圳市 羅湖區文錦渡深圳錦上花 110室及191個停車位	30,625,000	52%	15,925,000
25.	位於中國 廣東省 深圳市 福田區福華路與濱河大道交界 趣園24H、24J、24K、24L室、 社區會所(101室)及100個停車位	30,335,000	52%	15,774,000
26.	位於中國 廣東省 深圳市 福田區深南大道6021號 喜年中心105至108室及 200個停車位	42,325,000	52%	22,009,000
27.	位於中國 廣東省 深圳市 福田區下梅林北環大道北側 碧雲天177個停車位	12,766,000	52%	6,638,000
28.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區僑城東路香年廣場 336個停車位	61,937,000	100%	61,937,000
29.	位於中國 廣東省 深圳市 鹽田區明珠大道北面 花港家園145個停車位	7,793,000	100%	7,793,000
30.	四川省 成都市 錦江區大川巷8號 錦上花一樓1室及7室	1,616,000	58.8%	950,000

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
31.	中國 四川省 成都市 武侯區洗面橋街33號 藝墅花鄉165個停車位	16,106,000	58.8%	9,470,000
32.	中國 四川省 雙流縣公興鎮 黃龍大道二段333號 別樣城社區會所商用部分及 15個停車位	9,637,000	100%	9,637,000
33.	中國 四川省 成都市 武侯區武清南路9號 花好園180個停車位	9,209,000	100%	9,209,000
小計：		<u>478,261,000</u>		<u>292,416,000</u>

## 第五類 — 貴集團在中國持作銷售的物業權益

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
34.	位於中國 四川省 成都市 浦江縣鶴山鎮金花及 齊心村的大溪谷I-1期 多個住宅及商業單位	82,426,000	100%	82,426,000
35.	位於中國 四川省 成都市 溫江區 金馬鎮光明社區的 花樣城I期多個住宅及 商業單位及多個停車位	91,887,000	100%	91,887,000

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
36.	中國 四川省 成都市 成華區雙清路99號 花郡的多個商業單位及 停車位	161,741,000	100%	161,741,000
37.	中國 四川省 成都市 武侯區武青南路9號花好園 多個辦公室及商業單位	2,064,000	100%	2,064,000
38.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區僑城北路的 香年廣場多個工業單位	484,238,000	100%	484,238,000
39.	位於中國 廣東省 深圳市 鹽田區明珠大道北面 花港家園多個住宅及商業單位	95,452,000	100%	95,452,000
40.	位於中國 廣東省 深圳市 福田區 福強路與 新洲三街交界的 祥雲天都世紀大廈113室及 401至404室	9,145,000	85%	7,773,000
41.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區左庭右院南區 2號樓二單元2E室	579,000	70%	405,000
42.	位於中國 廣東省 深圳市 福田區福華路與濱河大道交界 趣園2A、23G及24G室	1,699,000	52%	883,000

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
43.	位於中國 廣東省 深圳市 羅湖區文錦渡錦上花 A-9A、B-25J及B-32C室	1,500,000	52%	780,000
小計：		<u>930,731,000</u>		<u>927,649,000</u>

## 第六類 — 貴集團將在中國訂約收購的物業權益

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
44.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區 南海大道以西及 東濱路以南的 5幢工業大樓	無商業價值		無商業價值
小計：		<u>無</u>		<u>無</u>

## 第七類 — 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
45.	位於中國的 26項租賃物業	無商業價值		無商業價值
小計：		<u>無</u>		<u>無</u>

## 第八類 — 貴集團在香港租用及佔用的物業權益

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
46.	香港 銅鑼灣 告士打道262號 鵬利中心11樓1103室	無商業價值		無商業價值
小計：		<u>無</u>		<u>無</u>

## 第九類 — 貴集團於中國將予收購的其他物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
47. 位於中國 江蘇省 蘇州市 太湖國家旅遊度假區香山及 郁舍村蘇州項目的6幅土地	無商業價值		無商業價值
48. 中國 北京 通州區 新華大街49至57號北京通州項目 的兩幅土地	無商業價值		無商業價值
49. 位於中國 四川省 成都市 郫縣郫筒鎮郫縣項目的一幅土地	無商業價值		無商業價值
50. 位於中國 雲南省 大理市 喜洲鎮週城村 雲南項目的兩幅土地	無商業價值		無商業價值
51. 位於中國 四川省 成都市 蒲江縣鶴山鎮金花及齊心村 大溪谷的六幅土地	無商業價值		無商業價值
	小計：	無	無
	總計：	<u>15,181,726,000</u>	<u>14,133,572,000</u>

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
1.	中國 廣東省 深圳市 福田區 深南大道6021號 喜年中心 401、2701及 2801室	該物業包括一幢名為喜年中心的28層高綜合大樓中的三個辦公室單位，該大樓於2003年落成。  該物業的總建築面積約為4,080.43平方米。  該物業已獲授土地使用權作商業辦公室用途，為期50年，自2001年3月25日起至2051年3月24日屆滿。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	111,307,000  貴集團應佔 52%權益： 人民幣 57,880,000元

## 附註：

1. 根據三份房地產權證 — 深房地字第3000207748、3000207750及3000207752號，總建築面積約為4,080.43平方米的三個辦公室單位由深圳花樣年投資發展有限公司( 貴公司擁有52%權益的子公司)擁有。深圳花樣年投資發展有限公司已獲授該物業的相關土地使用權作商業辦公室用途，為期50年，自2001年3月25日起至2051年3月24日屆滿。
2. 根據最高額抵押合同，有關物業已抵押予上海浦東發展銀行股份有限公司深圳分行(「該銀行」)，作為保證該銀行與深圳花樣年投資發展有限公司所訂立的一份融資協議(編號：ED790009000434)項下主要責任的擔保，該擔保最高金額為人民幣22,432,110元，擔保年期自2009年4月29日起至2012年4月29日為止。
3. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已依法取得該物業的房地產權證，因此合法持有該物業的所有權；
  - b. 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
  - c. 該物業受已登記的抵押所規限。在抵押期間內， 貴集團未經承按人同意不可轉讓該物業，除非該物業的承讓人已付清貸款，並為 貴集團贖回抵押；及
  - d. 除上述抵押外，該物業並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
2.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區 蛇口工業大道 鵬基龍電工業城 的一幢工業大廈	該物業包括一幢工業大樓(名為鵬基龍電工業城三號工業大樓)，乃於1994年落成。  該物業的總建築面積約為12,571.2平方米。  該物業已獲授土地使用權作工業用途，為期30年，自1992年6月8日起至2022年6月7日屆滿。	該物業現為空置。	75,427,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 75,427,000元

## 附註：

1. 根據花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年集團(中國)」)，貴公司的全資子公司)與深業鵬基(集團)有限公司於2009年6月1日簽訂的物業轉讓合同，該物業及一項名為深圳美年廣場的發展項目已約定轉讓予花樣年集團(中國)，代價總額為人民幣718,500,000元。  
  
據貴集團表示，上述深圳美年廣場尚未依法及正式轉讓予貴集團，並在本估值報告中列為第44號物業。
2. 根據房地產權證—深房地字第4000403916號，總建築面積約為12,571.2平方米的工業大樓由深圳花樣年酒店管理有限公司(貴公司全資子公司)擁有。該物業(地盤面積約為3,123.35平方米)的土地使用權已授予深圳花樣年酒店管理有限公司作工業用途，為期30年，自1992年6月8日起至2022年6月7日屆滿。
3. 吾等獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已依法取得該物業的房地產權證，因此合法持有該物業的所有權；
  - b. 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；及
  - c. 除上述抵押外，該物業並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁。



## 估值證書

## 第二類 — 貴集團在中國持有作日後發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
3.	位於中國 四川省 成都市 新津縣 永商鎮的 一幅土地及 另一幅土地的 剩餘部分	該物業包括一幅地盤面積約為247,672.38平方米的土地及另一幅剩餘地盤面積約為159,691.24平方米的土地，二者總地盤面積約為407,363.62平方米，並已計劃分階段發展。  據 貴集團表示，計劃在該等土地上興建一項名為君山的大型住宅社區發展項目二期及其後各期工程(一期目前正在興建中，並在本估值報告中列為第12號物業)，總規劃建築面積約296,383.27平方米。詳情如下：	該物業現為空置地盤。	1,261,000,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,261,000,000元

用途	建築面積 (平方米)
住宅	267,347.57
商業	9,500.89
酒店	8,945.9
停車位	6,780.79
架空層及其他	3,808.12
<b>總計：</b>	<b>296,383.27</b>

該物業已獲授土地使用權作住宅用途，為期70年，於2074年4月29日屆滿，並可作商業用途，為期40年，於2044年4月29日屆滿。

## 附註：

- 根據日期為2004年4月30日的國有土地使用權出讓合同 — 004-00316號，一幅地盤面積約為494,666.7平方米的土地的土地使用權(包括此物業及第12號物業的土地使用權)已訂約授予成都新津友幫房地產開發有限公司(「成都新津友幫」，為 貴公司的全資子公司)，自2004年4月30日起計為期70年作住宅用途及為期40年作商業用途。土地使用權出讓金為人民幣11,686,500元。
- 根據兩份國有土地使用權證，總地盤面積約為491,208.67平方米的兩幅土地的土地使用權(包括此物業及第12號物業的土地使用權)已授予成都新津友幫作住宅用途，為期70年，於2074年4月29日屆滿，並可作商業用途，為期40年，於2044年4月29日屆滿。有關詳情概述如下：

國有土地 使用權證編號	發出日期	用途及屆滿日期	地盤面積 (平方米)
新津國用(2008) 第1467號	2008年4月17日	住宅用途：2074年4月29日 商業用途：2044年4月29日	247,672.38
新津用(2008) 第1468號	2008年4月17日	住宅用途：2074年4月29日 商業用途：2044年4月29日	243,536.29
	<b>總計：</b>		<b>491,208.67</b>

- 根據向成都新津友幫出具的建設用地規劃許可證 — 地字第5101322008210010號，對上述總地盤面積約為736.81畝(約491,208.67平方米)的兩幅土地的規劃許可已授予成都新津友幫。
- 根據最高額抵押合同，上述一幅地盤面積約為247,672.38平方米的土地的土地使用權已抵押予成都銀行華興支行(「該銀行」)，作為保證該銀行與成都新津友幫所訂立的信貸合同(編號：310009109000070000)項下的主要責任擔保，該擔保最高金額為人民幣96,000,000元，擔保年期自2009年6月9日起至2012年12月8日為止。

5. 根據最高額抵押合同，一幅地盤面積約為243,536.29平方米的土地的土地使用權已抵押予中國工商銀行成都青龍支行(「該銀行」)，作為保證該銀行與成都新津友幫所訂立的貸款合同及其他融資協議項下的主要責任擔保，該擔保最高金額為人民幣140,000,000元，擔保年期自2008年6月24日起至2013年6月23日為止。
6. 根據 貴集團所提供的關於君山項目的整體建築工程設計方案的規劃總平面圖(「整體規劃總平面圖」)，建議將該物業發展成總規劃建築面積約為296,383.27平方米的項目。吾等對該物業進行估值時，已假設該物業將根據 貴集團所提供的有關發展計劃進行發展並竣工。
7. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 有關該物業的國有土地使用權出讓合同為合法、有效並具有約束力。 貴集團已根據上述合同全數支付土地出讓金；
  - b. 貴集團已依法取得該物業的相關國有土地使權用證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
  - c. 貴集團於土地出讓期間內，有權根據規定的用途佔用、使用或以其他方式發展該物業；
  - d. 貴集團有權租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
  - e. 該物業的土地使用權受已登記的抵押所規限。在抵押期間內， 貴集團未經承按人同意不可轉讓該物業的土地使用權，除非該物業土地使用權的承讓人已付清貸款，並為 貴集團贖回抵押；
  - f. 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；
  - g. 概無出現該物業的土地使用權可能被徵收任何閒置土地費或在未獲任何賠償下被收回的情況；及
  - h. 附註6所述的整體規劃總平面圖已依法由當地規劃局審查。 貴集團可根據上述整體規劃總平面圖及其既定的整體規劃經濟技術指標分期設計及實施該物業各期的規劃總平面圖(「後續規劃總平面圖」)，且 貴集團於後續規劃總平面圖經當地規劃局審查後就取得該物業的有關建設工程規劃許可證應無重大法律障礙。
8. 以下是主要證書／批准摘要：
- |                  |   |
|------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同   | 有 |
| b. 國有土地使用權證      | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證     | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證     | 無 |
| e. 建築工程施工許可證     | 無 |
| f. 預售許可證         | 無 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／報表 | 無 |

## 估值證書

於2009年  
9月30日  
現況下的  
資本值  
人民幣元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
4.	位於中國 四川省 成都市 天府大道以西、 大城一街以南及 府河科技園以北 的地塊的剩餘部 分	該物業包括一幅剩餘地盤面積約為 29,662.73平方米的土地，並已計劃分階 段發展。  據 貴集團表示，計劃在該土地上興建 一項名為美年國際廣場的城市綜合體的 二期及三期(一期目前正在興建中，並 在本估值報告中列為第14號物業)，總規 劃建築面積約389,800.02平方米。詳 情如下：	該物業現為空置地盤。	1,224,000,000
				貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,224,000,000元
		用途	建築面積 (平方米)	
		酒店	80,000	
		辦公室	244,594.34	
		商業	11,765.66	
		停車位	53,440.02	
		總計：	<b>389,800.02</b>	
		該物業已獲授土地使用權作住宅用途， 為期70年，於2078年7月29日屆滿，並 可作商業用途，為期40年，於2048年7 月29日屆滿。		

## 附註：

- 根據日期為2008年7月29日的國有建設用地土地使用權出讓合同 — 5101高新南(2008)出讓合同第12號，一幅地盤面積約為113,320.94平方米的土地的土地使用權已約定授予四川西美投資有限公司(「四川西美投資」，為 貴公司的全資子公司)作住宅用途，為期70年，於2078年7月29日屆滿，並可作商業用途，為期40年，於2048年7月29日屆滿。土地使用權出讓金為人民幣373,959,080元。
- 根據向四川西美投資出具的建設用地規劃許可證 — 地字第510122200829085號，對一幅地盤面積約為155,752.31平方米(其中約42,431.37平方米有待徵用)的土地(包括此物業)的規劃許可已授予四川西美投資。
- 根據日期為2008年8月27日的國有土地使用權證 — 成高國用(2008)第6025號，一幅地盤面積約為113,320.94平方米的土地的土地使用權(包括此物業及第14號物業的土地使用權)已授予四川西美投資作住宅用途，為期70年，於2078年7月29日屆滿，並可作商業用途，為期40年，於2048年7月29日屆滿。
- 根據最高額抵押合同，一幅地盤面積約為113,320.94平方米的土地的土地使用權已抵押予成都銀行華興支行(「該銀行」)，作為保證該銀行與四川西美投資所訂立的信貸合同(編號：310009109000060000)項下的主要責任擔保，該擔保最高金額為人民幣410,000,000元，擔保年期自2009年6月9日起至2012年12月8日為止。
- 根據 貴集團所提供的美年國際廣場整體建築工程設計方案的規劃總平面圖(「整體規劃總平面圖」)，建議將該物業發展成(國際美年廣場第二期及第三期)總規劃建築面積約為389,800.02平方米的項目。吾等對該物業進行估值時，已假設該物業將根據 貴集團所提供的有關發展計劃進行發展並竣工。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - 有關該物業的國有建設用地土地使用權出讓合同為合法、有效並具有約束力。 貴集團已根據上述合同全數支付土地出讓金；

- b. 貴集團已依法取得該物業的相關國有土地使用權用證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
- c. 貴集團於土地出讓期間內，有權根據規定的用途佔用、使用或以其他方式發展該物業的土地；
- d. 貴集團有權租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
- e. 該物業的土地使用權受已登記抵押所規限。在抵押期間內，貴集團未經承按人同意不可轉讓該物業的土地使用權，除非該物業土地使用權的承讓人已付清貸款，並為貴集團贖回抵押；
- f. 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；
- g. 概無出現該物業的土地使用權可能被徵收任何閒置土地費或在未獲任何賠償下被收回的情況；及
- h. 附註5所述的整體規劃總平面圖已依法由當地規劃局審查。貴集團可根據上述整體規劃總平面圖及其既定的整體規劃經濟技術指標分期設計及實施該物業各期的規劃總平面圖(「後續規劃總平面圖」)，且貴集團於後續規劃總平面圖經當地規劃局審查後就取得該物業的有關建設工程規劃許可證應無重大法律障礙。
7. 以下是主要證書／批准摘要：
- |                    |   |
|--------------------|---|
| a. 國有建設用地土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用權證        | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證       | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證       | 無 |
| e. 建築工程施工許可證       | 無 |
| f. 預售許可證           | 無 |
| g. 建設工程竣工驗收許可證／報表  | 無 |

## 估值證書

於2009年  
9月30日  
現況下的  
資本值  
人民幣元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣元
5.	位於中國 四川省 成都市 溫江區 金馬鎮 光明社區的 一幅土地的 剩餘部分	該物業包括一幅剩餘地盤面積約為88,649.92平方米的土地，並已計劃分階段發展。  據 貴集團表示，計劃在該土地上興建一項名為花樣城的大型住宅社區項目二期及其後各期工程(一期目前持作出售，並在本估值報告中列為第35號物業)，總規劃建築面積約475,618.52平方米。詳情如下：	該物業現為空置地盤。	262,000,000
				貴集團應佔 100%權益： 人民幣 262,000,000元
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	357,643.73	
		商業	20,509.28	
		停車位	78,735	
		公共服務	18,730.51	
		總計：	475,618.52	

該物業已獲授土地使用權作住宅用途，為期70年，於2071年10月24日屆滿。

## 附註：

- 根據日期為2001年10月25日的國有土地使用權出讓合同—溫國土(2001)出讓合同第167至169號，總地盤面積約為126,666.7平方米的三幅土地的土地使用權已訂約授予成都花百里置業有限公司(「成都花百里」，為 貴公司的全資子公司)作商業用途，為期40年。土地使用權出讓金為人民幣684,000.18元。
- 根據有關上述國有土地使用權出讓合同日期為2004年9月28日的合同附件，成都花百里須支付為數人民幣1,219,828.2元的額外土地出讓金(因上述總地盤面積約為68,645.37平方米的的規劃用途有所更改，其中規劃用途已更改為住宅用途，獲批授年期為70年)。
- 根據日期為2005年7月26日的國有土地使用權出讓合同變更協議，成都花百里須支付為數人民幣1,006,670元的額外土地出讓金(因上述總地盤面積約為58,021.34平方米的土地餘下部分的規劃用途有所更改，其中規劃用途已更改為住宅用途，獲批授年期為70年)。
- 根據日期為2007年4月11日的國有土地使用權證—溫國用(2007)第305號，一幅地盤面積約126,666.7平方米的土地的土地使用權(包括此物業)已授予成都花百里作住宅用途，為期70年，於2071年10月24日屆滿。
- 根據建設用地規劃許可證—成規建(2007)第023號，對一幅地盤面積約為190畝(約126,666.7平方米)的標的土地的規劃許可已授予成都花百里。
- 根據 貴集團所提供的花樣城項目整體建築工程設計方案的規劃總平面圖(「整體規劃總平面圖」)，建議將該物業發展成總規劃建築面積約為475,618.52平方米的項目。吾等對該物業進行估值時，已假設該物業將根據 貴集團所提供的有關發展計劃進行發展並竣工。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - 有關該物業的國有土地使用權出讓合同、合同附件及變更協議為合法、有效並具有約束力。 貴集團已根據上述合同及協議全數支付土地出讓金；

- b. 貴集團已依法取得該物業的相關國有土地使用權用證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
- c. 貴集團於土地出讓期間內，有權根據規定的用途佔用、使用或以其他方式發展該物業的土地；
- d. 貴集團有權租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
- e. 該物業的土地使用權並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；
- f. 概無出現該物業的土地使用權可能被徵收任何閒置土地費或在未獲任何賠償下被收回的情況；及
- g. 附註6所述的整體規劃總平面圖已依法由當地規劃局審查。貴集團可根據上述整體規劃總平面圖及其既定的整體規劃經濟技術指標分期設計及實施該物業各期的規劃總平面圖(「後續規劃總平面圖」)，且貴集團於後續規劃總平面圖經當地規劃局審查後就取得該物業的有關建設工程規劃許可證應無重大法律障礙。
8. 根據授予成都花百里的建設工程規劃許可證 — 建字第510115200930027號，總建築面積約105,469.02平方米的花樣城第二期(第8號到第10號樓宇及地庫)已獲准興建。
9. 根據成都花百里於估值日期後取得的兩份建築工程施工許可證 — 第510123200912140101號及第510123200910200101號，當地有關當局已批准總建築面積約105,469.02平方米的花樣城第二期的建築工程施工。
10. 以下是主要證書／批准摘要：
- |                    |       |
|--------------------|-------|
| a. 國有建設用地土地使用權出讓合同 | 有     |
| b. 國有土地使用權證        | 有     |
| c. 建設用地規劃許可證       | 有     |
| d. 建設工程規劃許可證       | 有(部分) |
| e. 建築工程施工許可證       | 有(部分) |
| f. 預售許可證           | 無     |
| g. 建設工程竣工驗收許可證／報表  | 無     |

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
6.	位於中國 四川省 成都市 建設村、 雙土村及民樂村 高科技區的 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約為13,863.43 平方米的土地。  據 貴集團表示，該物業將發展成名為 香年廣場的綜合物業，其總規劃建築面 積約為245,248平方米。詳情如下：	該物業現為空置地盤。	484,000,000
				貴集團應佔 100%權益： 人民幣 484,000,000元
		<b>用途</b>	<b>建築面積 (平方米)</b>	
		辦公室	147,938	
		住宅	40,140	
		商業	4,660	
		停車位	36,383	
		配套設施	16,127	
		<b>總計：</b>	<b>245,248</b>	
		該物業已獲授土地使用權作商業服務用 途，為期40年，於2047年7月4日屆滿。		

## 附註：

- 根據日期為2007年7月4日的國有土地使用權出讓合同 — 5101高新南(2007)出讓合同第20號，一幅地盤面積約為13,863.43平方米的土地已約定授予成都天合凱旋置業有限公司，自合同簽訂日期起計的40年作商業用途。土地使用權出讓金總額為人民幣98,978,700元。
- 根據日期為2007年10月12日的國有土地使用權證 — 成高國用(2007)第6232號，一幅地盤面積約為13,863.43平方米的土地的土地使用權已授予成都九蓉房地產開發有限公司(「成都九蓉開發」，貴公司的全資子公司)作商業服務用途，為期40年，於2047年7月4日屆滿。
- 根據向成都九蓉開發出具的建設用地規劃許可證 — 高新規(2007)157號，對一幅地盤面積約為18,543.98平方米的土地(其中約4,680.55平方米有待徵用)的規劃許可已授予成都九蓉開發。
- 根據最高額抵押合同，地盤面積約為13,863.43平方米的物業的土地使用權已抵押予中國工商銀行深圳深東支行(「該銀行」)，作為保證該銀行與成都通和所訂立的貸款合同項下的主要責任擔保，該擔保最高金額為人民幣200,000,000元，擔保年期自2009年5月5日起至2012年5月4日為止。
- 根據 貴集團所提供的香年廣場項目整體建築工程設計方案的規劃總平面圖(「整體規劃總平面圖」)，建議將該物業發展成總規劃建築面積約為245,248平方米的項目。吾等對該物業進行估值時，已假設該物業將根據 貴集團所提供的有關發展計劃進行發展並竣工。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - 有關該物業的國有土地使用權出讓合同為合法、有效並具有約束力。承授人已根據上述合同全數支付土地使用權出讓金；
  - 貴集團已依法取得該物業的相關國有土地使用權證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
  - 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
  - 該物業的土地使用權受已登記抵押所規限。在抵押期間內， 貴集團未經承授人同意不可轉讓該物業的土地使用權，除非該物業土地使用權的承讓人已付清貸款，並為 貴集團贖回抵押；

- e. 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；
- f. 概無出現該物業的土地使用權可能被徵收任何閒置土地費或在未獲任何賠償下被收回的情況；
- g. 概無出現該物業的土地使用權可能被徵收任何閒置土地費或在未獲任何賠償下被收回的情況；及
- h. 附註5所述的整體規劃總平面圖已依法由當地規劃局審查。貴集團可根據上述整體規劃總平面圖及其既定的整體規劃經濟技術指標分期設計及實施該物業各期的規劃總平面圖（「後續規劃總平面圖」），且貴集團於後續規劃總平面圖經當地規劃局審查後就取得該物業的有關建設工程規劃許可證應無重大法律障礙。
7. 以下是主要證書／批准摘要：
- |                  |   |
|------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同   | 有 |
| b. 國有土地使用權證      | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證     | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證     | 無 |
| e. 建築工程施工許可證     | 無 |
| f. 預售許可證         | 無 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／報表 | 無 |



## 估值證書

於2009年  
9月30日  
現況下的  
資本值  
人民幣元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值
7.	位於中國 四川省 成都市 蒲江縣 鶴山鎮金花及 齊心村的 17幅土地及一幅 土地的剩餘部分	該物業包括總地盤面積約675,076.28平方米的17幅土地及一幅剩餘地盤面積約31,374.22平方米的土地，二者總地盤面積約為706,450.5平方米。  該物業由 貴集團持作發展大溪谷項目的預留土地(大溪谷的I-1期目前持作出售，I-2期及II-1期的第一標段正在興建，在本估值報告中分別列作第34及16號物業)。該物業計劃將分期發展，總規劃建築面積約1,160,255.82平方米。詳情如下：	該物業現為空置地盤。	3,417,000,000

貴集團應佔  
100%權益：  
人民幣  
3,417,000,000元

用途	建築面積 (平方米)
高級住宅	995,702.24
公寓	129,214.24
商業	35,339.34
<b>總計：</b>	<b>1,160,255.82</b>

該物業已獲授土地使用權作住宅用途，為期70年，於2078年1月1日至2079年9月24日止期間內屆滿。

## 附註：

- 根據18份國有土地使用權出讓合同——第2008-01、2008-255、2008-356至2008-358、2008-361至2008-365及2009-201至2009-208號，18幅土地總地盤面積約為732,761.18平方米的土地使用權(包括此物業的土地使用權)已訂約授予花樣年(成都)生態旅遊開發有限公司(「成都生態旅遊」，為 貴公司的全資子公司)作住宅用途，為期70年。土地使用權出讓金總額為人民幣341,048,540元。  
誠如 貴集團所告知，上述地塊將由名為大溪谷的大型綜合住宅項目所佔用，其中I-1期已竣工而I-2期及II-1期的第一標段目前仍在興建中。
- 根據18份國有土地使用權證，總地盤面積約為732,761.18平方米的18幅土地的土地使用權(包括此物業的土地使用權)已授予成都生態旅遊作住宅用途，為期70年，於2078年1月1日至2079年9月24日止期間內屆滿。有關詳情概述如下：

國有土地 使用權證編號	發出日期	用途及屆滿日期	地盤面積 (平方米)
蒲國用(2009)第285號	2008年7月1日	住宅：2078年1月1日	109,765.2
蒲國用(2009)第653號	2009年6月11日	住宅：2078年12月29日	35,455.18
蒲國用(2009)第654號	2009年6月11日	住宅：2078年12月29日	65,663.8
蒲國用(2009)第655號	2009年6月11日	住宅：2078年12月29日	30,338.16
蒲國用(2009)第656號	2009年6月11日	住宅：2078年12月29日	15,566.57
蒲國用(2009)第657號	2009年6月11日	住宅：2078年12月29日	56,051.4
蒲國用(2009)第658號	2009年6月11日	住宅：2078年12月29日	33,244.92
蒲國用(2009)第659號	2009年6月11日	住宅：2078年12月29日	49,382.76
蒲國用(2009)第660號	2009年6月11日	住宅：2078年12月29日	57,684.9
蒲國用(2009)第661號	2009年6月11日	住宅：2078年10月19日	65,617.9
蒲國用(2009)第1338號	2009年9月29日	住宅：2079年9月24日	8,571.43
蒲國用(2009)第1339號	2009年9月29日	住宅：2079年9月24日	33,093.53
蒲國用(2009)第1340號	2009年9月29日	住宅：2079年9月24日	35,162.05
蒲國用(2009)第1341號	2009年9月29日	住宅：2079年9月24日	35,946.84
蒲國用(2009)第1342號	2009年9月29日	住宅：2079年9月24日	15,986.24
蒲國用(2009)第1343號	2009年9月29日	住宅：2079年9月24日	14,248.75
蒲國用(2009)第1344號	2009年9月29日	住宅：2079年9月24日	43,541.78
蒲國用(2009)第1345號	2009年9月29日	住宅：2079年9月24日	27,439.77
<b>總計：</b>			<b>732,761.18</b>

3. 根據最高額的抵押合同，一幅地盤面積約為109,765.2平方米的土地的土地使用權(國有土地使用權證—蒲國用(2008)第285號)已抵押予中國農業銀行深圳龍華支行(「該銀行」)，作為保證該銀行與深圳年彩生活網絡服務有限公司(貴公司擁有70%權益的子公司)所訂立的一系列合同項下的主要責任擔保，該擔保最高金額為人民幣20,000,000元，擔保年期自2009年6月19日起至2012年6月14日為止。
4. 根據最高金額的抵押合同，兩幅地盤面積約為48,811.49平方米的土地的土地使用權(國有土地使用權證—蒲國用(2009)第656號及658號)已抵押予中國農業銀行深圳龍華支行(「該銀行」)，作為保證該銀行與深圳年開元同濟樓宇科技有限公司(貴公司擁有70%權益的子公司)所訂立的貸款合同(編號：81119200900002980)項下的主要責任擔保，該擔保最高金額為人民幣20,000,000元，擔保年期自2009年7月17日起至2012年7月13日為止。
5. 根據最高金額的抵押合同，一幅地盤面積約為49,382.76平方米的土地的土地使用權(國有土地使用權證—蒲國用(2009)第659號)已抵押予中國農業銀行深圳龍華支行(「該銀行」)，作為保證該銀行與深圳年花樣年物管理有限公司(貴公司擁有70%權益的子公司)所訂立的貸款合同(編號：81119200900001768)項下的主要責任擔保，該擔保最高金額為人民幣20,000,000元，擔保年期自2009年7月17日起至2012年7月13日為止。
6. 根據最高金額的抵押合同，兩幅地盤面積約為57,790.53平方米的土地的土地使用權(國有土地使用權證—蒲國用(2009)第1343號及1344號)已抵押予中國工商銀行東莞寮步支行(「該銀行」)，作為保證該銀行與東莞市花樣年房地產投資有限公司(貴公司的全資子公司)所訂立的貸款合同(2009年寮房借字第001號)項下的主要責任擔保。該擔保的最高金額為人民幣35,000,000元，擔保年期自2009年10月20日至2012年6月18日為止。
7. 根據貴集團所提供的最新發展計劃，建議將該物業發展成大型綜合住宅項目，總規劃建築面積約為1,160,255.82平方米。吾等對該物業進行估值時，已假設該物業將根據貴集團所提供的有關發展計劃進行發展並竣工。

根據第16號物業附註6所述的兩份建設工程規劃許可證及發展設計指標審查意見(均由蒲江規劃局出具)，上述發展計劃已獲批准。

8. 吾等獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 有關該物業的國有土地使用權出讓合同為合法、有效並具有約束力。貴集團已根據上述合同全數支付土地使用權出讓金；
  - b. 貴集團已依法取得該物業的相關國有土地使用權證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
  - c. 貴集團於土地出讓期間內，有權根據規定的用途佔用、使用或以其他方式發展該物業；
  - d. 貴集團有權租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
  - e. 附註3至6所述地塊的土地使用權受已登記抵押所規限。在抵押期間內，貴集團未經承按人同意不可轉讓該土地的土地使用權，除非該土地土地使用權的承讓人已付清貸款，並為貴集團贖回抵押；
  - f. 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權力產生的任何限所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；及
  - g. 概無出現該物業的土地使用權可能被徵收任何閒置土地費或在未獲任何賠償下被收回的情況。
9. 以下是主要證書／批准摘要：
 

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證	有
c. 建設用地規劃許可證	無
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建設工程竣工驗收證書／報表	無

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
8.	位於中國 廣東省 惠州市 惠陽區 淡水鎮 堯崗及 下樓屋的 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約為172,000平方米的 土地。  據 貴集團告知，該物業計劃發展為一 項綜合開發項目，規劃總建築面積約為 586,000平方米。  該物業已獲授土地使用權，於2044年7月 21日到期，作綜合用途。	該物業現為空置地盤。	406,000,000  貴集團應佔100% 權益：  人民幣 406,000,000元

## 附註：

- 根據惠州市惠陽區花千里實業有限公司(「惠州花千里」， 貴公司擁有100%權益的子公司)與香港金輝地產拓展公司訂立的日期為2009年9月14日的土地使用權轉讓合同，協定以代價人民幣117,820,000元將一幅地盤面積約為172,000平方米的該物業之土地使用權轉讓予惠州花千里。
- 根據日期為2009年9月18日的國有土地使用權證 — 惠陽國用(2009)第0101004號，惠州花千里獲授地盤面積約為172,000平方米的該物業之土地使用權，於2044年7月21日到期，作綜合用途。
- 根據惠州市惠陽區規劃局發出的建設用地說明書，當中載明，地盤面積為172,000平方米的該物業中層/ 高層樓宇的容積率為少於或等於2.4，而高層樓宇則為少於或等於3.5。

根據 貴集團提供的最新發展計劃，該物業將開發為一個規劃總建築面積約為586,000平方米(其中約75,795平方米為地下停車位)的發展項目。對該物業進行估值時，吾等已假設該物業將根據該發展計劃進行發展並完工。

- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - 有關該物業的土地使用權轉讓合同屬合法有效，並具法律約束力。 貴集團已悉數支付轉讓價款；
  - 貴集團已合法取得該物業的相關國有土地使用權證，因此合法擁有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法有效，並受中國法律認可及保護；
  - 貴集團於土地出讓年期內有權根據其規定用途佔用、使用或以其他方式發展該物業；
  - 貴集團有權租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
  - 該物業的土地使用權概無因任何抵押、查封或任何第三方權利而產生的任何限制，亦無涉及任何訴訟或仲裁；及
  - 概無任何該物業的土地使用權可能被徵收任何閒置土地費或未獲任何賠償而被收回的情況。
- 以下是主要證書/批准概要：
 

a. 國有土地使用權出讓合同	不適用
b. 土地使用權轉讓合同	有
c. 國有土地使用權證	有
d. 建設用地規劃許可證	無
e. 建設工程規劃許可證	無
f. 建築工程施工許可證	無
g. 預售許可證	無
h. 建設工程竣工驗收證書/報表	無

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
9.	位於中國 廣東省 惠州市 大亞灣 澳頭黃魚涌 三角嶺的 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約為35,000平方米的 土地。  據 貴集團表示，一項名為深圳碧雲天 的社區發展項目將在該土地上興建，其 規劃總建築面積約168,545.09平方米。詳 情如下：	該物業現為空置地盤。	74,000,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 74,000,000元
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	132,276.82	
		商業	4,644	
		停車位	18,664.87	
		架空層	12,659.4	
		公共管理房	300	
		總計：	<b>168,545.09</b>	
		該物業已獲授土地使用權作商住用途， 年期於2057年5月23日屆滿。		

## 附註：

- 根據日期為2007年5月25日的三份國有土地使用權出讓合同——第441304-D-(2007)0136至441304-D-(2007)0138號，總地盤面積約為35,000平方米的三幅土地的土地使用權已約定授予大亞灣區澳頭黃魚涌村民委員會(「黃魚涌委員會」)作商住用途，年期於2043年5月25日屆滿。土地使用權出讓金總額為人民幣546,000元。
- 根據惠州大亞灣花萬里實業有限公司(「惠州大亞灣」，為 貴公司的全資子公司)與黃魚涌委員會於2007年8月23日簽訂的三份國有土地使用權轉讓合同，總地盤面積約35,000平方米的三幅土地的土地使用權已約定轉讓予惠州大亞灣，代價總額為人民幣34,800,000元。
- 根據建設用地規劃許可證——第(2007)0696號，對總地盤面積約為35,000平方米的標的土地的規劃許可已授予惠州大亞灣。
- 根據日期為2008年2月20日的國有土地使用權證——惠國用(2008)第13210300155號，地盤面積約為35,000平方米的物業的土地使用權已授予惠州大亞灣作商住用途，年期於2057年5月23日屆滿。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - 有關該物業的國有土地使用權出讓合同為合法、有效並具有約束力。 貴集團已全數支付轉讓價款。
  - 貴集團已依法取得該物業的相關國有土地使用權用證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
  - 貴集團於土地出讓期間內，有權根據規定的用途佔用、使用或以其他方式發展該物業；
  - 貴集團有權租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
  - 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；及
  - 概無出現該物業的土地使用權可能被徵收任何閒置土地費或在未獲任何賠償下被收回的情況。

6. 以下是主要證書／批准摘要：

- |    |               |   |
|----|---------------|---|
| a. | 國有土地使用權出讓合同   | 有 |
| b. | 土地使用權轉讓合同     | 有 |
| c. | 國有土地使用權證      | 有 |
| d. | 建設用地規劃許可證     | 有 |
| e. | 建設工程規劃許可證     | 無 |
| f. | 建築工程施工許可證     | 無 |
| g. | 預售許可證         | 無 |
| h. | 建設工程竣工驗收證書／報表 | 無 |

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
10.	位於中國 廣東省 深圳市 福田區 福田保稅區的 一幅土地。	該物業包括一幅地盤面積約為18,717.77 平方米的土地。  據 貴集團告知，該物業計劃發展為 一項開發項目，規劃總建築面積約為 67,908平方米。  該物業已獲授土地使用權，自1993年2月 12日始，至2043年2月11日到期，為期 50年，作倉儲用途。	該物業現為空置地盤。	256,000,000  貴集團應佔 100%權益：  人民幣 256,000,000元

## 附註：

1. 根據房地產權證 — 深房地字第3000525717號，貴公司子公司深圳市滙恆置業有限公司獲授地盤面積約為18,717.77平方米的該物業之土地使用權，年期為50年，自1993年2月12日始至2043年2月11日到期，作倉儲用途。
2. 根據深圳市規劃局發出的深圳市建設工程設計方案審批意見，規劃局基本同意發展方案並可進行下一步設計。  
  
根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業將開發為一個規劃總建築面積約為67,908平方米的發展項目。對該物業進行估值時，吾等已假設該物業將根據該發展計劃進行發展並完工。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已合法取得該物業的相關房地產權證，因此合法擁有該物業的土地使用權。上述房地產權證屬合法有效，並受中國法律認可及保護；
  - b. 貴集團於土地出讓年期內有權根據其規定用途佔用、使用或以其他方式發展該物業；
  - c. 貴集團有權租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
  - d. 該物業的土地使用權概無因任何抵押、查封或任何第三方權利而產生的任何限制，亦無涉及任何訴訟或仲裁；及
  - e. 概無任何該物業的土地使用權可能被徵收任何閒置土地費或未獲任何賠償而被收回的情況。
4. 以下是主要證書／批准概要：
 

a. 國有土地使用權出讓合同	不適用
b. 房地產權證	有
c. 建設用地規劃許可證	無
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建設工程竣工驗收證書／報表	無

## 估值證書

於2009年  
9月30日  
現況下的  
資本值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣元
11.	位於中國 天津 漢沽區 營城水庫南面的 兩幅土地	該物業包括總地盤面積約為100,000平方 米的兩幅土地。  該物業已獲授土地使用權作住宅用途， 於2075年6月15日屆滿為期70年，並可 作商業服務及旅遊用途，於2045年6月15 日屆滿為期40年。	該物業現為空置地盤。	324,000,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 324,000,000元

## 附註：

- 根據日期為2004年10月19日的國有土地使用權出讓合同——第2007-48號，一幅地盤面積約為100,000平方  
米的土地的土地使用權已約定授予天津福大房地產銷售有限公司(「天津福大」，為 貴公司的全資子公司)  
作住宅用途，為期70年，並可作商業服務及旅遊用途，為期40年，為期70年。土地使用權出讓金為人民幣  
11,500,000元。
- 根據日期為2005年6月13日的國有土地使用權證出讓合同附件，上述土地可用作商業服務及旅遊用途的分  
攤土地面積已確認約為52,784.6平方米，而該幅土地餘下部分的地盤面積約為47,215.4平方米，已確認可作  
住宅用途。
- 根據兩份國有土地使用權證，總地盤面積約為100,000平方米的兩幅土地的土地使用權已授予天津福大住  
宅用途(地盤面積約為47,215.4平方米)，為期70年，於2075年6月15日屆滿，以及可作商業服務及旅遊用  
途(地盤面積約為52,784.6平方米)，為期40年，於2045年6月15日屆滿。有關詳情概述如下：

國有土地 使用權證編號	發出日期	用途及屆滿日期	地盤面積 (平方米)
漢單國用(2005) 第067號	2005年6月16日	住宅用途：2075年6月15日	47,215.4
漢單國用(2005) 第068號	2005年6月16日	商業服務及旅遊用途：2045年6月15日	52,784.6
<b>總計：</b>			<b>100,000</b>

- 根據兩份抵押合同，總地盤面積約為100,000平方米的物業的土地使用權已抵押予中國建設銀行股份有限  
公司深圳分行(「該銀行」)，作為根據該銀行及深圳市花樣年投資發展有限公司( 貴公司擁有52%權益的  
子公司)所訂立的貸款合同(編號：借2009房0313006R)的主要責任的擔保抵押，該擔保最高金額為人民幣  
160,227,000元，擔保年期自2009年3月12日起至2011年3月11日為止。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - 有關該物業的國有土地使用權轉讓合同及其附件為合法、有效並具有約束力。 貴集團已根據上述  
合同全數支付土地出讓金；
  - 貴集團已依法取得該物業的相關國有土地使權用證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有  
土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
  - 貴集團於土地出讓期間內，有權根據規定的用途佔用、使用或以其他方式發展該物業；
  - 貴集團有權租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅  
項除外)；
  - 該物業受已登記抵押所規限。在抵押期間內， 貴集團未經承按人同意不可轉讓該物業的土地使用  
權，除非該物業土地使用權的承讓人已付清貸款，並為 貴集團贖回抵押；
  - 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限制  
所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；及

g. 概無出現該物業的土地使用權可能被徵收任何閒置土地費或在未獲任何賠償下被收回的情況。

6. 以下是主要證書／批准摘要：

- |                  |   |
|------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同   | 有 |
| b. 國有土地使用權證      | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證     | 無 |
| d. 建設工程規劃許可證     | 無 |
| e. 建築工程施工許可證     | 無 |
| f. 預售許可證         | 無 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／報表 | 無 |



## 估值證書

## 第三類 — 貴集團在中國持有的發展中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元								
12.	位於中國 四川省 成都市 新津縣 永商鎮的 君山一期	<p>該物業包括一幅土地的一部分，地盤面積約為83,845.05平方米(該幅土地剩餘部分由 貴集團持有作未來發展並在本估值報告中列為第3號物業的一部分)，以及現正在其上興建64套住宅樓宇及一幢商業樓宇(名為君山一期)。</p> <p>君山一期發展項目預期將於2010年8月竣工。當落成後，君山一期的總建築面積將約為50,559.73平方米，有關詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>49,468.85</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,090.88</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><b>50,559.73</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團表示，估計總建築成本約為人民幣245,590,000元，其中人民幣72,495,000元於估值日期經已支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途之年期為70年，於2074年4月29日屆滿，而作商業用途之年期為40年，於2044年4月29日屆滿。</p>	用途	總建築面積 (平方米)	住宅	49,468.85	商業	1,090.88	總計：	<b>50,559.73</b>	該物業現正興建中。	315,000,000
用途	總建築面積 (平方米)											
住宅	49,468.85											
商業	1,090.88											
總計：	<b>50,559.73</b>											
				貴集團應佔 100%權益： 人民幣 315,000,000元								

## 附註：

- 根據日期為2004年4月30日的國有土地使用權出讓合同 — 004-00316號，一幅地盤面積約為494,666.7平方米的的土地的使用權(包括此物業及第3號物業的土地使用權)已訂約授予成都新津友幫房地產開發有限責任公司(「成都新津友幫」， 貴公司的全資子公司)，自2004年4月30日起計為期70年作住宅用途及為期40年作商業用途。土地使用權出讓金為人民幣11,686,500元。
- 根據日期為2008年4月17日的國有土地使用權證 — 新津國用(2008)第1468號，一幅地盤面積約為243,536.29平方米的的土地的使用權(包括此物業及第3號物業的土地使用權)已授予成都新津友幫，作住宅用途之年期為70年，於2074年4月29日屆滿，而作商業用途之年期為40年，於2044年4月29日屆滿。
- 根據最高額抵押合同，一幅地盤面積約為243,536.29平方米的的土地的使用權已抵押予中國工商銀行成都青龍支行(「該銀行」)，作為保證該銀行與成都新津友幫所訂立的貸款合同及其他融資協議項下的主要責任擔保，該擔保最高金額為人民幣140,000,000元，擔保年期自2008年6月24日起至2013年6月23日為止。
- 根據向成都新津友幫出具的建設用地規劃許可證 — 地字第5101322008210010號，對兩幅總地盤面積約為736.81畝(約491,208.67平方米)的土地(包括上述一幅土地)的規劃許可已授予成都新津友幫。
- 根據向成都新津友幫出具的建設工程規劃許可證 — 建字第510132200831017號，總建築面積約為50,559.73平方米的君山一期(包括64套高檔住宅樓宇及一幢商業樓宇)已獲批准進行建設。
- 根據向成都新津友幫出具的3份建築工程施工許可證 — 510132200811070101號至510132200811070103號，有關地方當局已准許開始進行建設。

7. 根據向成都新津友幫發出的商品房預售許可證 — 成房預售新津字第292號，貴集團有權將君山一期總建築面積約為14,913.66平方米之部分出售予買家。
8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約為1,708.74平方米的部分已預售予多名第三方，總代價為人民幣13,509,813元，惟尚未向買家移交。於達致吾等關於物業資本值的意見時，吾等已計及該等部分的訂約價。
9. 假設該物業於估值日期已按上文所述根據發展建議落成，並可在市場上自由轉讓，則該物業的資本值應為人民幣435,000,000元。
10. 吾等獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- 有關該物業的國有土地使用權出讓合同為合法、有效並具有約束力。貴集團已根據上述合同全數支付土地使用權出讓金；
  - 貴集團已依法取得該物業的相關國有土地使用權證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
  - 貴集團於土地出讓期間內，有權根據規定的用途佔用、使用或以其他方式發展該物業的土地；
  - 貴集團有權租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
  - 該物業的土地使用權受經登記的抵押所規限。在抵押期間內，貴集團未經承按人同意不可轉讓該物業的土地使用權，除非該物業土地使用權的承讓人已付清貸款，並為貴集團贖回抵押；
  - 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；
  - 貴集團已根據有關中國及地方法律或規例就建設工程取得一切必需的批文、許可證及證書，包括但不限於國有土地使用權證、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及商品房預售許可證，因此可依法開始進行建設工程；
  - 當建設工程完成及通過有關當局的驗收後，貴集團獲取在建房屋的房屋所有權證將無任何法律障礙；
  - 貴集團合法持有在建房屋的所有權，有權根據相關預售許可證預售有關房屋及收取預售收入；及
  - 有關該物業預售部分的預售合同的內容並無抵觸中國法律。然而，除非先得到買家同意或相關預售合同已撤消，否則貴集團不得轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等預售部分。
11. 以下是主要證書／批准摘要：
- |                   |       |
|-------------------|-------|
| a. 國有土地使用權出讓合同    | 有     |
| b. 國有土地使用權證       | 有     |
| c. 建設用地規劃許可證      | 有     |
| d. 建設工程規劃許可證      | 有     |
| e. 建築工程施工許可證      | 有     |
| f. 預售許可證          | 有(部分) |
| g. 建設工程竣工驗收許可證／報表 | 無     |

## 估值證書

於2009年

9月30日

現況下的

資本值

人民幣元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣元																
13.	位於中國 四川省 成都市 錦江區 東大街南面、 紅布正街北面、 義學巷東面及 磨房街西面 的喜年廣場	該物業包括一幅地盤面積約為9,039.37平方米的土地以及現正在其上興建的兩幢綜合大樓(名為喜年廣場)。  喜年廣場發展項目預期將於2009年11月竣工。當落成後，喜年廣場的總建築面積將約為132,217.68平方米，有關詳情如下：  <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>27,084.66</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,919.27</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>19,581.33</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>62,045.92</td> </tr> <tr> <td>車位(606個)</td> <td>16,917.76</td> </tr> <tr> <td>配套設施(不可出售)</td> <td>3,668.74</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>132,217.68</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	總建築面積 (平方米)	住宅	27,084.66	商業	2,919.27	酒店	19,581.33	辦公室	62,045.92	車位(606個)	16,917.76	配套設施(不可出售)	3,668.74	<b>總計：</b>	<b>132,217.68</b>	該物業現正興建中。	1,255,000,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,255,000,000元
用途	總建築面積 (平方米)																			
住宅	27,084.66																			
商業	2,919.27																			
酒店	19,581.33																			
辦公室	62,045.92																			
車位(606個)	16,917.76																			
配套設施(不可出售)	3,668.74																			
<b>總計：</b>	<b>132,217.68</b>																			
		據 貴集團表示，估計總建築成本約為人民幣650,121,000元，其中人民幣326,849,000元於估值日期經已支付。																		
		該物業已獲授土地使用權作商業服務用途，為期40年，於2046年11月2日屆滿。																		

## 附註：

- 根據日期為2006年11月3日的國有土地使用權出讓合同 — 5101錦(2006)出讓合同第22號，一幅地盤面積約為15,233.95平方米的土地(其中9,039.37平方米為獲出讓的地盤面積)的土地使用權已訂約授予成都通和置業有限公司(「成都通和」，貴公司的全資子公司)，可作商業用途及住宅用途的年期分別為40年及70年。土地出讓金總額為人民幣185,759,670元。
- 根據建設用地規劃許可證 — 成規用地(2006)530號，對一幅地盤面積約為15,233.95平方米的土地(其中約6,194.58平方米有待徵用)的規劃已授予成都通知。
- 根據日期為2007年5月24日的國有土地使用權證 — 成國用(2007)第471號，一幅地盤面積約為9,039.37平方米的土地的土地使用權已授予成都通和，可作商業服務用途，為期40年，於2046年11月2日屆滿。
- 根據最高金額的抵押合同，一幅地盤面積約為9,039.37平方米的土地的土地使用權已抵押予中國工商銀行成都青龍支行(「該銀行」)，作為根據該銀行及成都通和所訂立的信貸合同(2008年青龍字003號)的主要責任的擔保抵押，該擔保最高金額為人民幣130,000,000元，擔保年期自2008年6月24日起至2013年6月23日為止。
- 根據向成都通和出具的建設工程規劃許可證 — 建字第510104200830092號，兩幢總建築面積約為132,217.68平方米的綜合大樓已獲批准進行建設。
- 根據向成都通和出具的建築工程施工許可證 — 第510100200801300301號，有關地方當局已准許開始進行嘉年廣場的建設施工。
- 根據3份商品房預售許可證 — 成房預售中心城區字第5563、5617及5764號，貴集團有權向買家出售總建築面積約為112,103.82平方米的發展部分(喜年廣場)(包括機械車位)。

8. 據 貴集團表示，物業中總建築面積約為45,047.45平方米的部分已按總代價人民幣498,338,422元預售予多名第三方，但尚未交予買家。於達致對該物業資本值的意見時，吾等已計及該等部分的訂約價。
9. 假設該物業於估值日期已按上文所述根據發展建議落成，並可在市場上自由轉讓，則該物業的資本值應為人民幣1,467,000,000元。
10. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 有關該物業的國有土地使用權出讓合同為合法、有效並具有約束力。 貴集團已根據上述合同全數支付土地出讓金；
  - b. 貴集團已依法取得該物業的相關國有土地使用權證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
  - c. 貴集團於土地出讓期間內，有權根據規定的用途佔用、使用或以其他方式發展該物業的土地；
  - d. 貴集團有權租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
  - e. 該物業的土地使用權受經登記的抵押所規限。在抵押期間內， 貴集團未經承按人同意不可轉讓該物業的土地使用權，除非該物業土地使用權的承讓人已付清貸款，並為 貴集團贖回抵押；
  - f. 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；
  - g. 貴集團已根據有關中國及地方法律或規例就建設工程取得一切必需的批文、許可證及證書，包括但不限於國有土地使用權證、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及商品房預售許可證，因此可依法開始進行建設工程；
  - h. 當建設工程完成及通過有關當局的驗收後， 貴集團獲取在建房屋的房屋所有權證將無任何法律障礙；
  - i. 貴集團合法持有在建房屋的所有權，並有權根據相關預售許可證預售有關房屋(包括機械車位)及收取預售收入；及
  - j. 有關該物業預售部分的預售合同的内容並無抵觸中國法律。然而，除非先得到買家同意或相關預售合同已撤消，否則 貴集團不得轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等預售部分。
11. 以下是主要證書／批准摘要：
- |                   |       |
|-------------------|-------|
| a. 國有土地使用權出讓合同    | 有     |
| b. 國有土地使用權證       | 有     |
| c. 建設用地規劃許可證      | 有     |
| d. 建設工程規劃許可證      | 有     |
| e. 建築工程施工許可證      | 有     |
| f. 預售許可證          | 有(部分) |
| g. 建設工程竣工驗收許可證／報表 | 無     |

## 估值證書

於2009年

9月30日

現況下的

資本值

人民幣元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣元
14.	位於中國 四川省 成都市 高新技術區 天府大道西面、 大城一街南面及 府河北面的 美年國際廣場 I-1至I-3期	該物業包括一幅土地的一部分，地盤面積約為83,658.21平方米(該幅土地的剩餘部分由 貴集團持有作未來發展並在本估值報告中列為第4號物業)，以及現正在其上興建的多幢住宅及辦公室大樓(名為美年國際廣場I-1至I-3期)。  美年國際廣場I-1至I-3期發展項目預期將於2011年10月竣工。當落成後，美年國際廣場I-1至I-3期的總建築面積將約為424,439.61平方米，有關詳情如下：	該物業現正興建中。	1,584,000,000

貴集團應佔

100%權益：

人民幣

1,584,000,000元

用途	總建築面積 (平方米)
<b>I-1期</b>	
住宅	58,353.61
停車位	27,160
配套設施(不可出售)	4,076.91
小計：	<b>89,590.52</b>
<b>I-2期</b>	
商業	3,334.34
辦公室	96,665.66
停車位	33,037.6
配套設施(不可出售)	3,671.99
小計：	<b>136,709.59</b>
<b>I-3期</b>	
住宅	128,542.16
停車位	65,699.38
配套設施(不可出售)	3,897.96
小計：	<b>198,139.5</b>
總計：	<b>424,439.61</b>

據 貴集團表示，估計總建築成本約為人民幣1,055,667,000元，其中人民幣105,298,000元於估值日期經已支付。

該物業已獲授土地使用權，作住宅用途之年期為70年，於2078年7月29日屆滿，而作商業用途之年期為40年，於2048年7月29日屆滿。

## 附註：

- 根據日期為2008年7月29日的國有建設土地土地使用權出讓合同 — 5010高新南(2008)出讓合同第12號，一幅地盤面積約為113,320.94平方米的的土地的使用權已訂約授予四川西美投資有限公司(「四川西美投資」， 貴公司的全資子公司)，作住宅用途之年期為70年，於2078年7月29日屆滿，而作商業用途之年期為40年，於2048年7月29日屆滿。土地使用權出讓金為人民幣373,959,080元。
- 根據日期為2008年8月27日的國有土地使用權證 — 成高國用(2008)第6025號，一幅地盤面積約為113,320.94平方米的的土地的使用權(包括此物業及第4號物業的土地使用權)已授予四川西美投資，作住宅用途之年期為70年，於2078年7月29日屆滿，而作商業用途之年期為40年，於2048年7月29日屆滿。

3. 根據最高額的抵押合同，一幅地盤面積約為113,320.94平方米的土地的土地使用權已抵押予成都銀行華興支行(「該銀行」)，作為根據該銀行及四川西美投資所訂立的信貸合同(編號：310009109000060000)的主要責任的擔保抵押，該擔保最高金額為人民幣410,000,000元，擔保年期自2009年6月9日起至2012年12月8日為止。
4. 根據向四川西美投資出具的建設用地規劃許可證 — 地字第510122200829085號，對一幅地盤面積約為155,752.31平方米的土地(其中約42,431.37平方米有待徵用)的規劃許可已授予四川西美。
5. 根據向四川西美投資出具的建設工程規劃許可證 — 建字第510122200939003號至510122200939005號，總建築面積約為424,439.61平方米的多幢住宅及辦公室大樓已獲批准進行建設。
6. 根據向四川西美投資出具的3份建築工程施工許可證 — CGGJ (2009) — J005、CGGJ (2009) — J006及CGGJ (2009) — J007號，有關地方當局已准許開始進行建設施工。
7. 根據四川西美投資出具的三份商品房預售許可證 — 成房預售中心城區字第6056、6092及6110號，貴集團有權將美年國際廣場第I-1及I-2期總建築面積約為158,819.26平方米之部分出售予買家。
8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約為1,104.2平方米的部分已預售予多名第三方，總代價為人民幣6,950,900元，惟尚未向買家移交。於達致吾等關於物業資本值的意見時，吾等已計及該等部分的訂約價。
9. 假設該物業於估值日期已按上文所述根據發展建議落成，並可在市場上自由轉讓，則該物業的資本值應為人民幣2,376,000,000元。
10. 吾等獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 有關該物業的國有建設用地土地使用權出讓合同為合法、有效並具有約束力。貴集團已根據上述合同全數支付土地使用權出讓金；
  - b. 貴集團已依法取得該物業的相關國有土地使用權證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
  - c. 貴集團於土地出讓期間內，有權根據規定的用途佔用、使用或以其他方式發展該物業的土地；
  - d. 貴集團有權租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
  - e. 該物業的土地使用權受經登記的抵押所規限。在抵押期間內，貴集團未經承按人同意不可轉讓該物業的土地使用權，除非該物業土地使用權的承讓人已付清貸款，並為貴集團贖回抵押；
  - f. 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；
  - g. 貴集團已根據有關中國及地方法律或規例就建設工程取得一切必需的批文、許可證及證書，包括但不限於國有土地使用權證、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及商品房預售許可證，因此可依法開始進行建設工程；
  - h. 當建設工程完成及通過有關當局的驗收後，貴集團獲取在建房屋的房屋所有權證將無任何法律障礙；
  - i. 貴集團合法持有在建房屋的所有權，有權根據相關預售許可證預售有關房屋及收取預售收入；及
  - j. 有關該物業已預售部分的預售合同之內容並無違反中國法律。然而，除非事先取得買主同意或相關預售合同被撤消，否則貴集團不得轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置相關已預售部分。
11. 以下是主要證書／批准摘要：
 

a. 國有建設用地土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	有(部分)
g. 建設工程竣工驗收許可證／報表	無

## 估值證書

於2009年

9月30日

現況下的

資本值

人民幣元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值
15.	位於中國四川省成都市大源組團高新技術區的一幅土地及名為西美軟件研發及技術人才技能培訓中心的兩幢樓宇	<p>該物業包括一幅地盤面積約為56,711.19平方米的土地，以及現正在其上興建的兩幢樓宇(名為西美軟件研發及技術人才技能培訓中心)。</p> <p>該等樓宇預期將於2009年11月竣工。當落成後，該等樓宇的總建築面積將約為2,198.45平方米。</p> <p>據 貴集團表示，估計總建築成本約為人民幣14,394,000元，其中人民幣10,712,000元於估值日期經已支付。</p> <p>該物業的土地使用權已劃撥予 貴集團作教育用途。</p>	該物業現正興建中。	無商業價值

## 附註：

- 根據向四川西美投資有限公司(「四川西美投資」， 貴公司的全資子公司)出具的建設用地規劃許可證 — 地字第510122200829042號，對一幅地盤面積約為59,659.18平方米的土地(其中約2,947.99平方米有待徵用)的規劃許可已授予四川西美。
- 根據日期為2008年6月10日的地價款支付及土地移交協議 — 高新國土(2008)南3號，一幅地盤面積為89.4888畝(約59,659.18平方米)的土地(其中85.0668畝(約2,947.99平方米)有待徵用)的土地使用權已訂約劃撥予四川西美投資作教育用途。地價款為人民幣34,026,720元。
- 根據日期為2008年6月26日的國有土地劃撥決定書 — 00100452號，一幅地盤面積約為59,659.18平方米的土地已劃撥予四川西美投資作教育用途。
- 根據日期為2008年8月26日的國有土地使用權證 — 成高國用(2008)第6020號，一幅地盤面積約為56,711.19平方米的土地的土地使用權已劃撥予四川西美投資作教育用途。
- 根據向四川西美投資出具的建設工程規劃許可證 — 建字第510122200839307號，總建築面積約為2,198.45平方米的兩幢樓宇已獲批准進行建設。
- 根據向四川西美投資出具的建築工程施工許可證 — CGGJ(2008) — J258號，有關地方當局已准許開始進行建設施工。
- 據 貴公司的中國法律顧問表示，該物業不可轉讓，因此吾等對該物業估值時，設定該物業為無商業價值。然而，為供參考，吾等認為假設已獲得所有相關所有權證書而物業可自由轉讓，則物業於估值日期的資本值應為人民幣102,000,000元。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - 有關該物業的地價款支付及土地移交協議為合法、有效並具有約束力。 貴集團已根據上述協議全數支付地價款；
  - 貴集團已依法取得該物業土地使用權的相關國有土地使用權證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
  - 貴集團於土地劃撥期間內，有權根據規定的用途佔用、使用或以其他方式發展該物業的土地；
  - 除非獲得有關當局的批准、已辦妥出讓土地使用權的申請，且 貴集團已支付土地使用權出讓金，否則 貴集團不得轉讓、租賃或抵押該物業已劃撥的土地使用權；

- e. 貴集團已根據有關中國及地方法律或規例就建設工程取得一切必需的批文、許可證及證書，包括但不限於國有土地使用權證、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，因此可依法開始進行建設工程；及
- f. 當建設工程完成及通過有關當局的驗收後，貴集團獲取在建房屋的房屋所有權證將無任何法律障礙。
9. 以下是主要證書／批准摘要：
- |                   |     |
|-------------------|-----|
| a. 地價款支付及土地移交協議   | 有   |
| b. 國有土地使用權證       | 有   |
| c. 建設用地規劃許可證      | 有   |
| d. 建設工程規劃許可證      | 有   |
| e. 建築工程施工許可證      | 有   |
| f. 預售許可證          | 不適用 |
| g. 建設工程竣工驗收許可證／報表 | 無   |



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
16.	位於中國 四川省 成都市 蒲江縣 鶴山鎮 金華村及齊心村 交界處的 大溪谷I-2期及 II-1期的一標段	<p>該物業包括一幅地盤面積約為61,609.35平方米的土地及地盤面積約為26,310.68平方米的另一幅土地之一部分以及現正在其上興建的多幢住宅樓宇(名為大溪谷I-2期及II-1期一標段。大溪谷I-1期現正持作銷售並在本估值報告中列為第34號物業)。</p> <p>大溪谷I-2期及II-1期一標段的發展項目預定將分別於2009年11月及2010年11月竣工。於落成後，大溪谷I-2期的總建築面積將約為61,799.72平方米，而大溪谷第II-1期一標段的總建築面積將約為16,835.88平方米。</p> <p>據 貴集團表示，估計總建築成本約為人民幣243,400,000元，其中人民幣91,538,000元於估值日期經已支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途，為期70年，於2077年10月9日屆滿。</p>	該物業現正興建中。	317,000,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 317,000,000元

## 附註：

1. 根據日期為2007年6月1日的國有土地使用權出讓合同 — 2007-48號，一幅地盤面積約為124,173平方米的的土地的土地使用權已訂約授予花樣年(成都)生態旅遊開發有限公司(「成都生態旅遊」，貴公司的全資子公司)，可作商業服務用途，為期40年，總價款為人民幣31,290,000元。
2. 根據國有土地使用權出讓合同 — 第2008-365號，訂約授予成都生態旅遊地盤面積約為57,684.95平方米的一幅土地之土地使用權，年期為70年，作住宅用途。土地使用權出讓金為人民幣26,305,120元。
3. 根據有關附註1所述國有土地使用權出讓合同的變更協議，成都生態旅遊須支付額外土地使用權出讓金(因上述土地的計劃用途變更而支付)人民幣1,821,914.79元。變更的詳情概述如下：

之前計劃用途	變更後用途	地盤面積 (平方米)
商業服務	綜合住宅	62,563.65
商業服務	住宅	61,609.35
	總計：	<u>124,173</u>

4. 根據2份國有土地使用權證 — 蒲國用(2007) 526號及蒲國用(2009) 660號，成都生態旅遊獲授總地盤面積約119,294.25平方米的2幅土地之土地使用權(包括該物業的土地使用權)，年期為70年，分別於2077年10月9日及2078年12月29日到期，作住宅用途。
5. 根據向成都生態旅遊發出的2份建設用地規劃許可證 — 地字第510131200820022號及第510131200920024號，對總地盤面積約184,911.92平方米的3幅土地(包括該物業地塊)的規劃許可已授予成都生態旅遊。
6. 根據向成都生態旅遊出具的2份建設工程規劃許可證 — 建字第510131200830023號及第510131200930020號，總建築面積約為141,866.34平方米的多幢住宅樓宇已獲批准進行建設。

7. 根據向成都生態旅遊發出的2份建築工程施工許可證 — 51013浦建施(2008) 22號及51013浦建施(2009) 18號，相關地方當局已准許開始進行附註6所述總建築面積約78,635.6平方米建設工程的一部分的建設施工。
8. 根據向成都生態旅遊發出的2份商品房預售許可證 — 成房預售蒲江字第2008008號及第2009006號，貴集團有權將總建築面積約為總建築面積約67,599.34平方米的大溪谷第I — 2期及第II — 1期1區之部分出售予買家。
9. 據貴集團表示，該物業總建築面積約為36,181.35平方米的部分已按總代價人民幣156,781,966元預售予多名第三方，但尚未交予買家。於達致對該物業資本值的意見時，吾等已計及該等部分的訂約價。
10. 假設該物業於估值日期已按上文所述根據發展建議落成，並可在市場上自由轉讓，則該物業的資本值應為人民幣431,000,000元。
11. 吾等獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- 有關該物業的國有土地使用權出讓合同及變更協議為合法、有效並具有約束力。貴集團已根據上述合同及協議全數支付土地使用權出讓金及額外土地使用權出讓金；
  - 貴集團已依法取得該物業土地使用權的相關國有土地使用權證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
  - 貴集團於土地出讓期間內，有權根據規定的用途佔用、使用或以其他方式發展該物業的土地；
  - 貴集團有權租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
  - 該物業的土地使用權並無受任何抵押、查封或任何第三方權力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；
  - 貴集團已根據有關中國及地方法律或規例就建設工程取得一切必需的批文、許可證及證書，包括但不限於國有土地使用權證、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及商品房預售許可證，因此可依法開始進行建設工程；
  - 當建設工程完成及通過有關當局的驗收後，貴集團獲取在建房屋的房屋所有權證將無任何法律障礙；
  - 貴集團合法持有在建房屋的所有權，並有權根據相關預售許可證預售有關房屋及收取預售收入；及
  - 有關該物業預售部分的預售合同的內容並無抵觸中國法律。然而，除非先得到買家同意或相關預售合同已取消，否則貴集團不得轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等預售部分。
12. 以下是主要證書／批准摘要：
- |                   |       |
|-------------------|-------|
| a. 國有土地使用權出讓合同    | 有     |
| b. 國有土地使用權證       | 有     |
| c. 建設用地規劃許可證      | 有     |
| d. 建設工程規劃許可證      | 有     |
| e. 建築工程施工許可證      | 有     |
| f. 預售許可證          | 有(部分) |
| g. 建設工程竣工驗收許可證／報表 | 無     |

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元																		
17.	位於中國 廣東省 東莞市 寮步鎮 黃坑村 的君山	<p>該物業包括一幅地盤面積約為52,852.6平方米的土地以及現正於其上建設的多個住宅樓宇(名為君山，包括一期及二期)。</p> <p>君山一期發展項目預定將於2010年3月竣工，而君山二期則預定將於2011年6月竣工。於落成後，發展項目的總建築面積將約為142,928.2平方米。詳情列示如下：</p>	該物業現正興建中。	595,000,000																		
				貴集團應佔 100%權益： 人民幣 595,000,000元																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一期</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>19,945.4</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><b>19,945.4</b></td> </tr> <tr> <td>二期</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>96,992.7</td> </tr> <tr> <td>地下室</td> <td>25,990.1</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><b>122,982.8</b></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><b>142,928.2</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	總建築面積 (平方米)	一期		住宅	19,945.4	小計：	<b>19,945.4</b>	二期		住宅	96,992.7	地下室	25,990.1	小計：	<b>122,982.8</b>	總計：	<b>142,928.2</b>		
用途	總建築面積 (平方米)																					
一期																						
住宅	19,945.4																					
小計：	<b>19,945.4</b>																					
二期																						
住宅	96,992.7																					
地下室	25,990.1																					
小計：	<b>122,982.8</b>																					
總計：	<b>142,928.2</b>																					
		<p>據 貴集團表示，估計總建築成本約為人民幣394,747,000元，其中人民幣51,333,000元於估值日期經已支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期於2063年6月4日屆滿。</p>																				

## 附註：

1. 根據日期為2002年6月5日的國有土地使用權出讓合同——東國土出讓合改(2002)第85號，一幅地盤面積約為53,509平方米的土地的土地使用權已訂約授予東莞市寮步房地產開發總公司(「東莞寮步」)，可作住宅及商業用途，為期61年。土地使用權出讓金為人民幣535,090元。
2. 根據日期為2002年7月10日的國有土地使用權證——東附國用(1993)地特598號，一幅地盤面積約為52,852.6平方米的土地(「標的土地」)的土地使用權已授予東莞寮步，可作住宅及商業用途，年期於2063年6月4日屆滿。
3. 根據日期為2006年8月21日由深圳市天闊投資有限公司(「深圳天闊」)、深圳市梅江南投資發展有限公司(「深圳梅江南」)及東莞市聯華集團有限公司訂立的國有土地使用權有償轉讓合同，標的土地已約定按代價人民幣152,987,280元轉讓予深圳天闊及深圳梅江南。
4. 根據日期為2006年8月28日由深圳天闊、深圳梅江南及東莞寮步訂立的合作開發東莞禦華庭商住區協議書，上述三方同意深圳天闊及深圳梅江南將為開發標的土地的共同投資者。
5. 根據日期為2006年9月15日由深圳天闊與深圳梅江南訂立的項目合作協議書，深圳天闊獲得同意，成為開發標的土地的唯一投資者。

6. 根據日期為2006年12月26日由東莞市花樣年房地產投資有限公司(「東莞花樣年」，貴公司的全資子公司)與深圳天闊訂立的協議，東莞花樣年獲得同意，按代價人民幣152,987,300元成為開發標的土地的唯一投資者。
7. 根據日期為2008年8月25日由東莞寮步與東莞花樣年訂立的東莞市國有土地使用權轉讓合同書—東國土轉讓合(2008)第3231號，標的土地已約定按代價人民幣163,843,100元轉讓予東莞花樣年。
8. 根據日期為2008年9月23日的國有土地使用權證—東附國用(1993)地特598號，地盤面積約為52,852.6平方米的標的土地的土地使用權已授予東莞花樣年，可作住宅及商業用途，年期於2063年6月4日屆滿。
9. 根據建設用地規劃許可證—地字第200882002號，對標的土地的規劃許可已授予東莞花樣年。
10. 根據向東莞花樣年發出的19份建設工程規劃許可證—建字第2009-14-004號至第2009-14-016號及第2009-14-035號至第2009-14-040號，總建築面積約142,928.2平方米的君山第一期及第二期已獲批准建設。
11. 根據向東莞花樣年發出的19份建築工程施工許可證—第4419002009061700201號、第4419002009061700301號、第4419002009061700401號、第4419002009061700501號、第4419002009061700601號、第4419002009061700701號、第4419002009061700801號、第4419002009061700901號、第4419002009091800101號、第4419002009091800201號、第4419002009091800301號、第4419002009091800401號、第4419002009091800501號、第4419002009091800601號、第4419002009091800701號、第4419002009091800801號、第4419002009091800901號、第4419002009091801001號、第4419002009091801101號，有關地方當局已准許開始進行建設。
12. 根據向東莞花樣年發出的商品房預售許可證—09東莞商房預證字第00127號，貴集團有權將總建築面積約19,127平方米的君山第一期出售予買家。
13. 據貴集團告知，君山第一期總建築面積約為17,645.45平方米之部分已預售予多名第三方，總代價為人民幣188,514,589元，惟尚未向買家移交。於達致吾等關於物業資本值的意見時，吾等已計及該等部分的訂約價。
14. 假設該物業於估值日期已按上文所述根據發展建議落成，並可在市場上自由轉讓，則該物業的資本值應為人民幣1,182,000,000元。
15. 吾等獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 有關該物業的東莞市國有土地使用權轉讓合同為合法、有效並具有約束力。貴集團已全數支付轉讓費用；
  - b. 貴集團已依法取得該物業的相關國有土地使用權證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
  - c. 貴集團於土地出讓期間內，有權根據規定的用途佔用、使用或以其他方式發展該物業的土地；
  - d. 貴集團有權租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
  - e. 該物業的土地使用權並無受任何抵押、查封或任何第三方權力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；
  - f. 貴集團已根據有關中國及地方法律或規例就建設工程取得一切必需的批文、許可證及證書，包括但不限於國有土地使用權證、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及商品房預售許可證，因此可依法開始進行工程建設；
  - g. 當建設工程完成及通過有關當局的驗收後，貴集團獲取在建房屋的房屋所有權證將無任何法律障礙；
  - h. 貴集團合法持有在建房屋的所有權，有權根據相關預售許可證預售有關房屋及收取預售收入；及

- i. 有關該物業已預售部分的預售合同之內容並無違反中國法律。然而，除非事先取得買家同意或相關預售合同被取消，否則 貴集團不得轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置相關已預售部分。

16. 以下是主要證書／批准摘要：

- |                   |       |
|-------------------|-------|
| a. 國有土地使用權出讓合同    | 有     |
| b. 國有土地使用權轉讓合同    | 有     |
| c. 國有土地使用權證       | 有     |
| d. 建設用地規劃許可證      | 有     |
| e. 建設工程規劃許可證      | 有     |
| f. 建築工程施工許可證      | 有     |
| g. 預售許可證          | 有(部分) |
| h. 建設工程竣工驗收許可證／報表 | 無     |

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
18.	位於中國 廣東省 深圳市 寶安區 新城大道 新安社區的 花郡	該物業包括兩幅總地盤面積約為23,955.16平方米的土地及現正在其上興建的多幢綜合樓宇及車位(名為花郡,由花郡家園及花鄉家園組成)。  花郡的發展項目預期將於2011年3月竣工。當落成後,花郡的總建築面積將約為132,336.27平方米,有關詳情如下:	該物業現正興建中。	1,013,000,000
				貴集團應佔 52%權益: 人民幣 526,800,000元
		用途	總建築面積 (平方米)	
		<b>花郡家園</b>		
		住宅	47,070.66	
		商業	4,149.38	
		車位(527個)	14,151.44	
		配套設施(不可出售)	3,094.46	
		小計:	<b>68,465.94</b>	
		<b>花鄉家園</b>		
		住宅	44,674.16	
		商業	4,546.29	
		車位(507個)	11,910.98	
		配套設施(不可出售)	2,738.9	
		小計:	<b>63,870.33</b>	
		總計:	<b>132,336.27</b>	
		據 貴集團表示,估計總建築成本約為人民幣406,109,000元,其中人民幣20,384,000元於估值日期經已支付。		
		該物業已獲授土地使用權作住宅用途,為期70年,於2078年9月10日屆滿。		

## 附註:

- 根據日期為2008年9月11日的土地使用權出讓合同書—深地合字(2008)4047號,一幅地盤面積約為12,197.06平方米的的土地的使用權已訂約授予深圳市花樣年投資發展有限公司(「深圳花樣年投資」,貴公司擁有52%權益的子公司)及深圳市新安裕豐股份合作公司(「深圳新安裕豐」),可作住宅用途,為期70年,於2078年9月10日屆滿,出讓代價為人民幣9,544,606元,包括土地使用權出讓金、土地發展費用及市政設施費用。
- 根據日期為2008年9月11日的土地使用權出讓合同書—深地合字(2008)4048號,一幅地盤面積約為11,758.1平方米的的土地的使用權已訂約授予深圳花樣年投資及深圳市裕和股份合作公司(「深圳裕和」),可作住宅用途,為期70年,於2078年9月10日屆滿,出讓代價為人民幣9,321,869元,包括土地使用權出讓金、土地發展費用及市政設施費用。
- 根據日期為2008年10月30日的房地產權證—深房地字第5000345562號,一幅地盤面積約為11,758.1平方米的的土地的使用權已授予深圳花樣年投資及深圳裕和,可作住宅用途,為期70年,於2078年9月10日屆滿。
- 根據日期為2008年10月30日的房地產權證—深房地字第5000345563號,一幅地盤面積約為12,197.06平方米的的土地的使用權已授予深圳花樣年投資及深圳新安裕豐,可作住宅用途,為期70年,於2078年9月10日屆滿。

5. 根據抵押合同，兩幅地盤面積約為23,955.16平方米的土地的土地使用權已抵押予中國農業銀行深圳龍華支行(「該銀行」)，作為根據該銀行及深圳市花樣年投資所訂立的貸款合同(編號：81101200800002038)的主要責任擔保，該擔保最高金額為人民幣130,267,023元。
6. 根據向深圳花樣年投資及深圳裕和出具的建設工程規劃許可證 — 深規建許字BA-2008-0170號，總建築面積約為63,870.33平方米的多幢綜合樓宇已獲批准進行建設。
7. 根據向深圳花樣年投資及深圳新安裕豐出具的建設工程規劃許可證 — 深規建許字BA-2008-0171號，總建築面積約為68,465.94平方米的多幢綜合樓宇已獲批准進行建設。
8. 根據向深圳花樣年投資及深圳新安裕豐出具的建築工程施工許可證 — 44030020080454001號，有關地方當局已准許開始進行建設。
9. 根據向深圳花樣年投資及深圳裕和出具的建築工程施工許可證 — 44030020080466001號，有關地方當局已准許開始進行建設。
10. 根據授予深圳花樣年投資及深圳新安裕豐的一份房地產預售許可證 — 深房許字(2009)寶安第021號，貴集團及深圳新安裕豐有權向買家出售花郡家園總建築面積約為51,106.07平方米之部份。
11. 假設該物業於估值日期已按上文所述根據發展建議落成，並可在市場上自由轉讓，則該物業的資本值應為人民幣1,687,000,000元。
12. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 有關該物業的土地使用權出讓合同書為合法、有效並具有約束力。 貴集團、深圳裕和及深圳新安裕豐已根據上述合同全數支付土地使用權出讓金；
  - b. 貴集團、深圳裕和及深圳新安裕豐已依法取得該物業土地使用權的相關房地產權證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述房地產權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
  - c. 貴集團、深圳裕和及深圳新安裕豐於土地出讓期間內，有權根據規定的用途佔用、使用或以其他方式發展該物業的土地；
  - d. 貴集團、深圳裕和及深圳新安裕豐有權租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
  - e. 該物業的土地使用權受經登記的抵押所規限。在抵押期間內，貴集團、深圳裕和及深圳新安裕豐未經承按人同意不可轉讓該物業的土地使用權，除非該物業土地使用權的承讓人已付清貸款，並為 貴集團贖回抵押；
  - f. 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；
  - g. 貴集團、深圳裕和及深圳新安裕豐已根據有關中國及地方法律或規例就建設工程取得一切必需的批文、許可證及證書，包括但不限於房地產權證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、房地產預售許可證，因此可依法開始進行工程建設；
  - h. 當建設工程完成及通過有關當局的驗收後，貴集團、深圳裕和及深圳新安裕豐獲取在建房屋的房地產權證將無任何法律障礙；及
  - i. 貴集團合法持有在建房屋的所有權，並有權根據相關預售許可證預售有關房屋及收取預售收入。
13. 以下是主要證書／批准摘要：
 

a. 土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證	不適用
c. 房地產權證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	有(部分)
g. 建設工程竣工驗收許可證／報表	無

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
19.	位於中國 江蘇省 宜興市 西渚鎮 聯誼村的 江南水鄉	該物業包括一幅地盤面積約為66,664.4平方米的土地以及現正在其上興建的多幢綜合酒店及住宅樓宇(名為江南水鄉)。  江南水鄉發展項目預期將於2009年11月竣工。當落成後，江南水鄉的總建築面積將約為41,431.6平方米，有關詳情如下：	該物業現正興建中。	292,000,000  貴集團應佔 60%權益： 人民幣 175,200,000元
		用途	建築面積 (平方米)	
		綜合酒店	23,652	
		住宅	17,779.6	
		總計：	<b>41,431.6</b>	
		據 貴集團表示，估計總建築成本約為人民幣180,000,000元，其中人民幣39,267,000元於估值日期經已支付。		
		該物業已獲授土地使用權，作綜合住宅用途，年期於2055年6月9日屆滿。		

## 附註：

- 根據日期為2005年6月10日的國有土地使用權出讓合同 — 宜地出合字(2005)第141號，一幅地盤面積約為66,664.4平方米的的土地的使用權已訂約授予宜興市江南水鄉度假村有限公司(「宜興江南水鄉」，貴公司擁有60%權益的全資子公司)，可作商業服務用途，為期40年，自2005年6月10日起至2045年6月9日屆滿。土地使用權出讓金為人民幣20,100,000元。
- 根據國有土地使用權證 — 宜國用(2005)第000336號，一幅地盤面積約為66,664.4平方米的的土地的使用權已授予宜興江南水鄉，可作綜合住宅用途，年期於2055年6月9日屆滿。
- 根據向宜興江南水鄉出具的9份建設工程規劃許可證 — 宜村規(2006)31至39號，總建築面積約為41,431.7平方米的綜合酒店及住宅樓宇已獲准進行建設。
- 根據向宜興江南水鄉出具的兩份建築工程施工許可證 — 3202822007111900006A及3202822007111900006B號，有關地方當局已准許開始進行建設。
- 根據向宜興江南水鄉出具的3份商品房預售許可證 — (2008)市房預准字第050號、(2009)市房預准字第002及016號，貴集團有權向買家出售江南水鄉總建築面積約為32,067.99平方米之發展部分。
- 據 貴集團表示，該物業總建築面積約為10,806.04平方米之部分已按總代價人民幣126,009,229元預售予多名第三方，但尚未交予買家。於達致對該物業資本值的意見時，吾等已計及該等部分的訂約價。
- 假設該物業於估值日期已按上文所述根據發展建議落成，並可在市場上自由轉讓，則該物業的資本值應為人民幣389,000,000元。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - 有關該物業的國有土地使用權出讓合同為合法、有效並具有約束力。貴集團已根據上述合同全數支付土地使用權出讓金；



- b. 貴集團已依法取得該物業的相關國有土地使用權證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
- c. 貴集團於土地出讓期間內，有權根據規定的用途佔用、使用或以其他方式發展該物業的土地；
- d. 貴集團有權租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
- e. 該物業的土地使用權並無受任何抵押、查封或任何第三方權力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；
- f. 貴集團已根據有關中國及地方法律或規例就建設工程取得一切必需的批文、許可證及證書，包括但不限於國有土地使用權證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及商品房預售許可證，因此可依法開始進行工程建設；
- g. 當建設工程完成及通過有關當局的驗收後，貴集團獲取在建房屋的房屋所有權證將無任何法律障礙；
- h. 貴集團合法持有在建房屋的所有權，並有權根據相關預售許可證預售有關房屋及收取預售收入；及
- i. 有關該物業預售部分的預售合同的內容並無抵觸中國法律。然而，除非先得到買家同意或相關預售合同已取消，否則貴集團不得轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等預售部分。
9. 以下是主要證書／批准摘要：
- |                   |       |
|-------------------|-------|
| a. 國有土地使用權出讓合同    | 有     |
| b. 國有土地使用權證       | 有     |
| c. 建設用地規劃許可證      | 不適用   |
| d. 建設工程規劃許可證      | 有     |
| e. 建築工程施工許可證      | 有     |
| f. 預售許可證          | 有(部分) |
| g. 建設工程竣工驗收許可證／報表 | 無     |

## 估值證書

於2009年

9月30日

現況下的

資本值

人民幣元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣元
20.	位於中國 天津 津南區 外環路北面及 解放南路西面的 喜年廣場	該物業包括一幅地盤面積約為21,409.8 平方米的土地以及現正在其上興建的多 幢綜合樓宇及多個停車位(名為喜年廣 場)。  喜年廣場的開發預期將於2010年12月竣 工。竣工後，該項目的總建築面積將約 為131,341平方米，有關詳情如下：	該物業現正興建中。	507,000,000
				貴集團應佔 60%權益： 人民幣 304,200,000元
		用途	建築面積 (平方米)	
		辦公室	50,445.38	
		公寓	26,570.94	
		商業	3,897.46	
		地庫	31,641	
		配套設施(不可出售)	18,786.22	
		總計：	<b>131,341</b>	

據 貴集團表示，估計總建築成本約為人民幣483,107,000元，其中人民幣60,448,000元於估值日期經已支付。

該物業已獲授土地使用權，作公建用途，年期於2053年2月19日屆滿。

## 附註：

- 根據日期為2007年9月30日由天津濱海發展投資控股有限公司與天津松江花樣年置業有限公司(「天津松江花樣年」，貴公司擁有60%權益的子公司)訂立的梅江南C#地塊土地使用權轉讓協議，一幅地盤面積約為21,409.8平方米的土地的土地使用權已訂約按總代價人民幣219,340,000元轉讓予天津松江花樣年。
- 根據日期為2008年8月8日的國有土地使用權證 — 津南單國用(2008)第102號，一幅地盤面積約為21,409.8平方米的土地的土地使用權已授予天津松江花樣年，可作公建用途，年期於2053年2月19日屆滿。
- 根據抵押合同，一幅地盤面積約為21,409.8平方米的物業的土地使用權已抵押予中國建設銀行天津河北支行(「該銀行」)，作為根據該銀行及天津松江花樣年所訂立的信貸合同(編號：FKDK200901)的主要責任擔保，該擔保最高金額為人民幣100,000,000元，擔保年期自2009年1月13日起至2012年1月12日為止。
- 根據建設用地規劃許可證 — 2008津地證0264號，對地盤面積約為21,409.8平方米的標的土地的規劃許可已授予天津松江花樣年。
- 根據向天津松江花樣年出具的兩份建設工程規劃許可證 — 2008津建證第0055號及2009津建證第0005號，總建築面積合共約為131,341平方米的喜年廣場項目(包括總建築面積約為31,641平方米的地庫部分)已獲准進行建設。
- 根據向天津松江花樣年出具的建築工程施工許可證 — 建施1211230200809133號，有關地方當局已准許開始進行建設。
- 根據向天津松江花樣年出具的3份商品房預售許可證 — 津國土房預許字(2009)第107-001至107-003號，貴集團有權向買家出售喜年廣場總建築面積約為26,945.31平方米之部分。

8. 據 貴集團表示，總建築面積約為19,772.76平方米的物業其中部分已按總代價人民幣186,020,028元預售予多名第三方，但尚未交予買家。於達致對該物業資本值的意見時，吾等並無計及該等部分的合約價格。
9. 假設該物業於估值日期已按上文所述根據發展建議落成，並可在市場上自由轉讓，則該物業的資本值應為人民幣986,000,000元。
10. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 有關該物業的梅江南C#地塊土地使用權轉讓協議為合法、有效並具有約束力。 貴集團已根據上述協議全數支付轉讓費用；
  - b. 貴集團已依法取得該物業的相關國有土地使用權證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
  - c. 貴集團於土地出讓期間內，有權根據規定的用途佔用、使用或以其他方式發展該物業的土地；
  - d. 貴集團有權租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
  - e. 該物業的土地使用權受經登記的抵押所規限。在抵押期間內， 貴集團未經承按人同意不可轉讓該物業，除非該物業的承讓人已付清貸款，並為 貴集團贖回抵押；
  - f. 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無受任何抵押、查封或任何第三方權力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；
  - g. 貴集團已根據有關中國及地方法律或規例就建設工程取得一切必需的批文、許可證及證書，包括但不限於國有土地使用權證、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及商品房預售許可證，因此可依法開始進行建設工程；
  - h. 當建設工程完成及通過有關當局的驗收後， 貴集團獲取在建房屋的房屋所有權證將無任何法律障礙；
  - i. 貴集團合法持有在建房屋的所有權，並有權根據相關預售許可證預售有關房屋及收取預售收入；及
  - j. 有關該物業預售部分的預售合同的內容並無抵觸中國法律。然而，除非先得到買家同意或相關預售合同已取消，否則 貴集團不得轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等預售部分。
11. 以下是主要證書／批准摘要：
- |                   |       |
|-------------------|-------|
| a. 土地使用權轉讓協議      | 有     |
| b. 國有土地使用權證       | 有     |
| c. 建設用地規劃許可證      | 有     |
| d. 建設工程規劃許可證      | 有     |
| e. 建築工程施工許可證      | 有     |
| f. 預售許可證          | 有(部分) |
| g. 建設工程竣工驗收許可證／報表 | 無     |

## 估值證書

## 第四類 — 貴集團在中國持有作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
21.	位於中國 廣東省 深圳市 羅湖區 人民北路的芳鄰 218、219、 221至225、 227至228室	該物業包括一幢於2001年落成名為芳鄰 的27層綜合大樓二樓的九個商業單位。  該物業的總建築面積約為385.45平方 米。  該物業已獲授土地使用權，作商住用 途，為期70年，自1999年11月3日起至 2069年11月2日屆滿。	除建築面積約42.7平方米的 218室現為空置外，該物 業目前出租予一名關連方 作商業用途。	1,760,000  貴集團應佔 52% 權益： 人民幣 915,000元

## 附註：

- 根據九份房地產權證 — 深房地字第2000261091至2000261097號、第2000261099號及第2000261100號，總建築面積約為385.45平方米的九個商業單位由深圳市花樣年投資發展有限公司(「深圳市花樣年投資」，為貴公司擁有52%的子公司)擁有。該物業的相關土地使用權已授予深圳市花樣年投資作商住用途，自1999年11月3日起為期70年。
- 根據樓宇增值計劃服務協議，總建築面積約為342.75平方米的物業(218室除外)已出租予深圳市花樣年彩生活網路有限公司(為貴公司擁有70%權益的子公司)，為期五年，自2009年6月1日起至2014年5月31日屆滿，月租為人民幣5,998.13元(不包括管理費及水電費)。
- 該物業中總建築面積約為178.48平方米的四個商業單位(房地產權證 — 深房地字第2000261092號、第2000261094號、第2000261097號及第2000261100號)已被深圳市福田區人民法院查封，作為訴訟中的保全擔保。
- 對此物業進行估值時，貴公司的中國法律顧問表示附註3所述的四個商業單位受到若干轉讓限制，故吾等並無賦予該等單位任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設四個商業單位能自由轉讓，其於估值日的資本值總額將為人民幣1,476,000元。
- 吾等獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - 貴集團已依法取得該物業的相關權證，因此合法持有該物業的所有權；
  - 受下文附註5(c)的規限，貴集團有權根據中國法律使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
  - 就附註3所述受暫押限制的四個商業單位而言，貴集團在暫押期間內對該等單位的轉讓受到限制；
  - 除上述查封外，該物業並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；及
  - 附註2所提述的服務協議乃合法及有效，並對合約雙方有合法約束力，且其內容並無違反有關中國法律及法規。
- 以下是主要證書／批准摘要：
  - 國有土地使用權證 不適用
  - 房地產權證 有

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日的 現況下 資本值 人民幣元
22.	位於中國 廣東省 深圳市 福田區 濱河路南 下沙村的 深圳花好園 101及148室及 200個停車位	該物業包括一幢於2005年落成的32層綜合大樓一樓的兩個商業單位及200個停車位。  該物業中兩個商業單位的總建築面積約為11,100.07平方米。  該物業已獲授土地使用權，作商住用途，為期70年，自2003年9月22日起至2073年9月21日屆滿。	該物業目前出租予多名獨立第三方作商業及停車用途。  停車位乃按短期月租形式租賃。	249,650,000  貴集團應佔 52%權益： 人民幣 129,818,000元

## 附註：

- 根據兩份房地產權證 — 深房地字第3000383916號及第3000383917號，總建築面積約為11,100.07平方米的兩個商業單位由深圳市花樣年投資發展有限公司(「深圳市花樣年投資」，為 貴公司擁有52%的子公司)擁有。相關土地使用權已授予深圳市花樣年投資作商住用途，為期70年，自2003年9月22日起至2073年9月21日屆滿。
- 根據租賃協議，該物業的兩個商業單位已出租予歲寶連鎖商業發展有限公司(「歲寶百貨」，為獨立第三方)，租期自2005年12月15日起計為期18年，月租人民幣476,902元(不包括管理費及水電費)，其後自2009年8月16日起，每年加租2%。
- 據 貴公司表示，該物業的200個停車位受不同的月租租賃所規限。
- 根據抵押合同，總建築面積約為11,100.07平方米的兩個商業單位已抵押予華夏銀行有限公司深圳分行(「該銀行」)，作為根據該銀行及深圳市花樣年投資所訂立的貸款合同(編號：SZ211024080006)的主要責任擔保，該擔保最高金額為人民幣100,000,000元，擔保年期自2008年9月27日起至2016年9月27日為止。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - 貴集團已依法取得該物業中兩個商業單位的相關業權證，因此合法持有該等商業單位的所有權；
  - 貴集團有權根據中國法律使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置上述商業單位，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
  - 直至估值日止，相關權力機關並無為有關深圳市的停車位提供業權登記，對 貴集團根據中國物權法轉讓停車位的所有權造成客觀上的限制。然而，根據中國物權法， 貴集團乃依法持有此物業停車位的所有權，原因如下：
    - 該等停車位已根據地方規劃規定興建，且 貴集團已取得相關建設工程規劃驗收證；及
    - 根據 貴公司與買家簽訂的房地產買賣合同，停車位的所有權已約定歸屬予 貴集團，而非撥為公用區域。
  - 貴集團應遵照中國物權法所訂立的規定，在行使其停車位所有權時應先行滿足業主要求；
  - 貴集團在轉讓其停車位的所有權時受到限制。然而， 貴集團有權將停車位出租以獲取租金收入及轉讓收益權以獲取利潤；
  - 就附註4所述受抵押限制的兩個商業單位而言，在抵押期間內， 貴集團未經承按人同意不可轉讓該等商業單位，除非該等商業單位的承讓人已付清貸款，並為 貴集團贖回抵押。此外，附註2所述該等商業單位的現有租賃不得對抗已登記的抵押；

- g. 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；及
- h. 附註2所提述的租賃協議乃合法及有效，並對合約雙方有合法約束力，且其內容並無違反有關中國法律及法規。
6. 以下是主要證書／批准摘要：
- |             |     |
|-------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 不適用 |
| b. 房地產權證    | 有   |

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
23.	位於中國 廣東省 深圳市 福田區 上步南路 錦峰大廈16B室	該物業包括一幢於1996年落成名為錦峰大廈的28層商業大樓16樓的一個辦公單位。  該物業的建築面積約為450.21平方米。  該物業已獲授土地使用權，作商業及金融用途，為期50年，自1994年5月28日起至2044年5月28日屆滿。	該物業現為空置。	4,502,000  貴集團應佔 52%權益： 人民幣 2,341,000元

## 附註：

- 根據房地產權證 — 深房地字第3000003945號，一個建築面積約為450.21平方米的商業單位由深圳市星彥投資發展有限公司(「深圳市星彥」)擁有。該物業的分攤土地面積約為24.9平方米，其相關土地使用權已授予深圳市星彥作商業及金融用途，為期50年，自1994年5月28日起至2044年5月28日屆滿。
- 深圳市星彥現稱為深圳市花樣年投資發展有限公司，為 貴公司擁有52%權益的子公司。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - 貴集團已依法取得該物業的相關業權證，因此合法持有該物業的所有權；
  - 貴集團有權根據中國法律使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；及
  - 該物業並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁。
- 以下是主要證書／批准摘要：
  - 國有土地使用權證 不適用
  - 房地產權證 有

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
24.	位於中國 廣東省 深圳市 羅湖區 文錦渡的 錦上花110室及 191個停車位	該物業包括錦上花(於2003年落成)一樓的商業單位及191個停車位。  該商業單位的建築面積約為1,234.93平方米。  該物業已獲授土地使用權，作商住用途，為期70年，自1999年9月13日起至2069年9月12日屆滿。	該物業目前出租予多名獨立第三方作商業及停車用途。  停車位乃按短期月租形式租賃。	30,625,000  貴集團應佔 52%權益： 人民幣 15,925,000元

## 附註：

1. 根據房地產權證—深房地字第2000288247號，該物業中建築面積約為1,234.93平方米的錦上花110室由深圳市花樣年投資發展有限公司(「該銀行」，為貴公司擁有52%的子公司)擁有。相關土地使用權已授予深圳市花樣年投資作商住用途，為期70年，自1999年9月13日起至2069年9月12日屆滿。
2. 根據租賃協議，該物業的商業單位已出租予深圳市民潤農產品配送連鎖商業有限公司(為貴公司的獨立第三方)，租期自2004年11月28日起計為期15年，首年月租人民幣35,840元，每兩年加租3%，租金不包括管理費及水電費。
3. 據貴公司表示，該物業的191個停車位受不同的月租租賃所規限。
4. 根據最高額的抵押合同，該物業中建築面積約為1,234.93平方米的商業單位已抵押予上海浦東發展銀行股份有限公司深圳分行(「該銀行」)，作為根據該銀行及深圳市花樣年投資所訂立的融資協議(編號：ED790009000433)的主要責任擔保，該擔保最高金額為人民幣80,000,000元，擔保年期自2009年4月29日起至2012年4月29日為止。
5. 吾等獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已依法取得該物業中商業單位的相關業權證，因此合法持有該商業單位的所有權；
  - b. 貴集團有權根據中國法律使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置上述商業單位，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
  - c. 直至估值日止，相關權力機關並無為有關深圳市的停車位提供業權登記，對貴集團根據中國物權法轉讓停車位的所有權造成客觀上的限制。然而，根據中國物權法，貴集團乃依法持有此物業停車位的所有權，原因如下：
    - i). 該等停車位已根據地方規劃規定興建，且貴集團已取得相關建設工程規劃驗收證；及
    - ii). 根據貴公司與買家簽訂的房地產買賣合同，停車位的所有權已約定歸屬予貴集團，而非劃撥為公用區域。
  - d. 貴集團應遵照中國物權法所訂立的規定，在行使其停車位所有權時應先行滿足業主要求；
  - e. 貴集團在轉讓其停車位的所有權時受到限制。然而，貴集團有權將停車位出租以獲取租金收入及轉讓收益權以獲取利潤；
  - f. 該物業的商業單位受已登記抵押所規限。在抵押期間內，貴集團未經承按人同意不可轉讓該商業單位，除非該商業單位的承讓人已付清貸款，並為貴集團贖回抵押。此外，附註2所述該商業單位的現有租賃不得對抗已登記的抵押；



- g. 除上述抵押外，該物業並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；及
- h. 附註2所提述的租賃協議乃合法及有效，並對合約雙方有合法約束力，且其內容並無違反有關中國法律及法規。
6. 以下是主要證書／批准摘要：
- |             |     |
|-------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 不適用 |
| b. 房地產權證    | 有   |

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
25.	位於中國 廣東省 深圳市 福田區 福華路與 濱河大道交界的 趣園24H、 24J、24K、 24L室、 社區會所(101室) 及100個停車位	該物業包括一幢於2004年落成名為趣園的24層住宅大樓中的四個住宅單位、社區會所及100個停車位。  四個住宅單位的總建築面積約為230.74平方米。  社區會所的建築面積約為1,252.3平方米。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，為期70年，自2003年3月10日起至2073年3月9日屆滿。	該物業目前出租予多名獨立及關連人士作旅館經營、社區會所及停車用途。  停車位乃按短期月租形式租賃。	30,335,000  貴集團應佔 52%權益： 人民幣 15,774,000元

## 附註：

- 根據五份房地產權證 — 深房地字第3000413118號及第3000352645號至第3000352648號，總建築面積約為1,483.04平方米的四個住宅單位及社區會所由深圳市花樣年投資發展有限公司(「深圳市花樣年投資」，為貴公司擁有52%的子公司)擁有。相關土地使用權已授予深圳市花樣年投資作住宅用途，為期70年，自2003年3月10日起至2073年3月9日屆滿。
- 根據租賃協議，該物業的社區會所已出租予深圳市喜福會私人會所管理有限公司(為貴公司的關連人士)，租期為五年，於2012年12月31日屆滿，月租人民幣25,046元(不包括管理費及水電費)。
- 根據租賃協議，該物業的四個住宅單位已出租予深圳市旭豪派特酒店公寓管理有限公司(為貴公司的獨立第三方)，租期自2009年1月8日起計至2012年5月7日屆滿，首四個月月租人民幣15,000元。其後由2009年5月8日起每年加租5%，租金不包括管理費及水電費。
- 據貴公司表示，該物業的100個停車位受不同的月租租賃所規限。
- 根據最高額的抵押合同，該物業中建築面積約為1,252.3平方米的社區會所已抵押予上海浦東發展銀行股份有限公司深圳分行(「該銀行」)，作為根據該銀行及深圳市花樣年投資所訂立的融資協議(編號：ED790009000434)的主要責任擔保，該擔保最高金額為人民幣22,432,110元，擔保年期自2009年4月29日起至2012年4月29日為止。
- 該物業中總建築面積約為167.1平方米的三個住宅單位(房地產權證 — 深房地字第3000352645號、第3000352647號及第3000352648號)已被深圳市福田区人民法院查封，作為訴訟中的保全擔保。
- 對此物業進行估值時，貴公司的中國法律顧問表示附註6所述的三個住宅單位受到若干轉讓限制，故吾等並無賦予該等單位任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設三個住宅單位能自由轉讓，其於估值日的資本值總額將為人民幣2,685,000元。
- 吾等獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - 貴集團已依法取得該物業中四個住宅單位及社區會所的相關業權證，因此合法持有該等住宅單位及社區會所的所有權；
  - 在下文附註8(g)的規限下，貴集團有權根據中國法律使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置上述住宅單位及社區會所，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
  - 直至估值日止，相關權力機關並無為有關深圳市的停車位提供業權登記，對貴集團根據中國物權

法轉讓停車位的所有權造成客觀上的限制。然而，根據中國物權法，貴集團乃依法持有此物業停車位的所有權，原因如下：

- i). 該等停車位已根據地方規劃規定興建，且貴集團已取得相關建設工程規劃驗收證；及
  - ii). 根據貴公司與買家簽訂的房地產買賣合同，停車位的所有權已約定歸屬予貴集團，而非劃撥為公用區域。
- d. 貴集團應遵照中國物權法所訂立的規定，在行使其停車位所有權時應先行滿足業主的的要求；
- e. 貴集團在轉讓其停車位的所有權時受到限制。然而，貴集團有權將停車位出租以獲取租金收入及轉讓收益權以獲取利潤；
- f. 該物業的社區會所受已登記抵押所規限。在抵押期間內，貴集團未經承按人同意不可轉讓社區會所，除非社區會所的承讓人已付清貸款，並為貴集團贖回抵押。此外，附註2所述社區會所的現有租賃不得對抗已登記的抵押；
- g. 就附註6所述被扣押的三個住宅單位而言，貴集團於扣押期間須受轉讓限制之規限；
- h. 除上述抵押及暫押外，該物業並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；及
- i. 附註2及3所提述的租賃協議的乃合法及有效，並對合約雙方有合法約束力，且其內容並無違反有關中國法律及法規。
9. 以下是主要證書／批准摘要：
- a. 國有土地使用權證 不適用
  - b. 房地產權證 有

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
26.	位於中國 廣東省 深圳市 福田區 深南大道6021號 的喜年中心 105至108室及 200個停車位	該物業包括一幢於2003年落成名為喜年中心的28層綜合大樓中的四個商業單位及200個停車位。  四個商業單位的總建築面積約為42.91平方米。  該物業已獲授土地使用權，作商業及辦公室用途，為期50年，自2001年3月25日起至2051年3月24日屆滿。	除總建築面積約22.08平方米的105及106室現為空置外，該物業目前出租予多名獨立第三方作商業及停車用途。  停車位乃按短期月租形式租賃。	42,325,000  貴集團應佔 52%權益： 人民幣 22,009,000元

## 附註：

- 根據四份房地產權證 — 深房地字第3000216859號、第3000216860號、第3000216862號及第3000216863號，總建築面積約為42.91平方米的四個商業單位由深圳市花樣年投資發展有限公司(「深圳市花樣年投資」，為貴公司擁有52%的子公司)擁有。相關土地使用權已授予深圳市花樣年投資作商業及辦公室用途，為期50年，自2001年3月25日起至2051年3月24日屆滿。
- 根據租賃協議，該物業中建築面積約為10.44平方米的107室已出租予深圳市福田区全天候速遞花店(為獨立第三方)，租期為一年，自2009年1月1日起至2009年12月31日屆滿，月租人民幣2,000元(不包括管理費及水電費)。
- 根據租賃協議，該物業中建築面積約為10.39平方米的108室已出租予深圳市港深通汽車駕駛員訓練有限公司(為獨立第三方)，租期為一年，自2009年8月1日起至2010年7月31日屆滿，月租人民幣838元(不包括管理費及水電費)。
- 據貴公司表示，該物業的200個停車位受不同的月租租賃所規限。
- 吾等獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - 貴集團已依法取得該物業中四個商業單位的相關業權證，因此合法持有該等商業單位的所有權；
  - 貴集團有權根據中國法律使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置上述商業單位，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
  - 直至估值日止，相關權力機關並無為有關深圳市的停車位提供業權登記，對貴集團根據中國物權法轉讓停車位的所有權造成客觀上的限制。然而，根據中國物權法，貴集團乃依法持有此物業停車位的所有權，原因如下：
    - 該等停車位已根據地方規劃規定興建，且貴集團已取得相關建設工程規劃驗收證；及
    - 根據貴公司與買家簽訂的房地產買賣合同，停車位的所有權已約定歸屬予貴集團，而非劃撥為公用區域。
  - 貴集團應遵照中國物權法所訂立的規定，在行使其停車位所有權時應先行滿足業主的的要求；
  - 貴集團在轉讓其停車位的所有權時受到限制。然而，貴集團有權將停車位出租以獲取租金收入及轉讓收益權以獲取利潤；

- f. 該物業並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；及
  - g. 附註2及3所提述的租賃協議乃合法及有效，並對合約雙方有合法約束力，且其內容並無違反有關中國法律及法規。
6. 以下是主要證書／批准摘要：
- a. 國有土地使用權證 不適用
  - b. 房地產權證 有

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
27.	位於中國 廣東省 深圳市 福田區 下梅林北環 大道北側的 碧雲天 177個停車位	該物業包括一個於1999年落成名為碧雲天的住宅項目內的177個停車位。	該物業目前出租予多名獨立第三方作停車用途。  該物業乃按短期月租形式租賃。	12,766,000  貴集團應佔 52%權益： 人民幣 6,638,000元

## 附註：

1. 據 貴公司表示，該物業受不同的月租租賃所規限。
2. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 直至估值日止，相關權力機關並無為有關深圳市的停車位提供業權登記，對 貴集團根據中國物權法轉讓停車位的所有權造成客觀上的限制。然而，根據中國物權法， 貴集團乃依法持有此物業停車位的所有權，原因如下：
    - i). 該等停車位已根據地方規劃規定興建，且 貴集團已取得相關建設工程規劃驗收證；及
    - ii). 根據 貴公司與買家簽訂的房地產買賣合同，停車位的所有權已約定歸屬予 貴集團，而非劃撥為公用區域。
  - b. 貴集團應遵照中國物權法所訂立的規定，在行使其停車位所有權時應先行滿足業主要求；
  - c. 貴集團在轉讓其停車位的所有權時受到限制。然而， 貴集團有權將停車位出租以獲取租金收入及轉讓收益權以獲取利潤；及
  - d. 該物業並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁。
3. 以下是主要證書／批准摘要：
  - a. 國有土地使用權證 不適用
  - b. 房地產權證 不適用

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
28.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區 僑城北路的 香年廣場 336個停車位	該物業包括一個於2008年落成名為香年廣場的辦公發展項目內的336個停車位。	該物業目前出租予多名獨立第三方作停車用途。  該物業乃按短期月租形式租賃。	61,937,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 61,937,000元

## 附註：

1. 據 貴公司表示，該物業受不同的月租租賃所規限。
2. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 直至估值日止，相關權力機關並無為有關深圳市的停車位提供業權登記，對 貴集團根據中國物權法轉讓停車位的所有權造成客觀上的限制。然而，根據中國物權法， 貴集團乃依法持有此物業停車位的所有權，原因如下：
    - i). 該等停車位已根據地方規劃規定興建，且 貴集團已取得相關建設工程規劃驗收證；及
    - ii). 根據 貴公司與買家簽訂的房地產買賣合同，停車位的所有權已約定歸屬予 貴集團，而非劃撥為公用區域。
  - b. 貴集團應遵照中國物權法所訂立的規定，在行使其停車位所有權時應先行滿足業主要求；
  - c. 貴集團在轉讓其停車位的所有權時受到限制。然而， 貴集團有權將停車位出租以獲取租金收入及轉讓收益權以獲取利潤；及
  - d. 該物業並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁。
3. 以下是主要證書／批准摘要：
  - a. 國有土地使用權證 不適用
  - b. 房地產權證 不適用

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
29.	位於中國 廣東省 深圳市 鹽田區 明珠大道北面的 花港家園 145個停車位	該物業包括一幢於2008年落成名為花港家園的33層住宅大樓的145個停車位。	該物業目前出租予多名獨立第三方作停車用途。  該物業乃按短期月租形式租賃。	7,793,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 7,793,000元

## 附註：

1. 據 貴公司表示，該物業受不同的月租租賃所規限。
2. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 直至估值日止，相關權力機關並無為有關深圳市的停車位提供業權登記，對 貴集團根據中國物權法轉讓停車位的所有權造成客觀上的限制。然而，根據中國物權法， 貴集團乃依法持有此物業停車位的所有權，原因如下：
    - i). 該等停車位已根據地方規劃規定興建，且 貴集團已取得相關建設工程規劃驗收證；及
    - ii). 根據 貴公司與買家簽訂的房地產買賣合同，停車位的所有權已約定歸屬予 貴集團，而非劃撥為公用區域。
  - b. 貴集團應遵照中國物權法所訂立的規定，在行使其停車位所有權時應先行滿足業主要求；
  - c. 貴集團在轉讓其停車位的所有權時受到限制。然而， 貴集團有權將停車位出租以獲取租金收入及轉讓收益權以獲取利潤；及
  - d. 該物業並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁。
3. 以下是主要證書／批准摘要：
  - a. 國有土地使用權證 不適用
  - b. 房地產權證 不適用



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
30.	中國 四川省 成都市 錦江區 大川巷8號的 錦上花一樓 1號及7號室	該物業包括一幢於2004年落成名為錦上花的11層綜合大樓一樓的兩個商業單位。  該物業的總建築面積約為184.04平方米。  該物業已獲授土地使用權，作商業用途，年期於2036年11月8日屆滿，並可作住宅用途，年期於2066年11月8日屆滿。	該物業目前出租予兩名獨立第三方作商業用途。	1,616,000  貴集團應佔 58.8%權益： 人民幣 950,000元

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證 — 成國用(2004)1542號，該物業所在土地(地盤面積約3,000.02平方米)的土地使用權已授予花樣年實業發展(成都)有限公司(「花樣年成都發展」，為貴公司擁有58.8%權益的子公司)作商業用途，年期於2036年11月8日屆滿，並可作住宅用途，年期於2066年11月8日屆滿。
2. 根據房屋所有權證 — 蓉房權證成房監證字第1045846號，總建築面積約為1,512.18平方米的綜合大樓商業部分(包括此物業)由花樣年成都發展擁有。
3. 根據租賃協議，總建築面積約為127.67平方米的1號室已出租予周妮(貴公司的獨立第三方)，租期為三年，自2009年7月20日起至2012年7月19日屆滿，月租人民幣8,299元(首月免租)(不包括管理費及水電費)。租金將按當時市場租金水平每年增加最高5%。
4. 根據租賃協議，建築面積約為56.37平方米的7號室已出租予陳軍(一名獨立第三方)，租期自2009年4月1日起計至2014年5月31日屆滿，月租人民幣3,382元(不包括管理費及水電費)，首兩個月為免租期，其後自2011年5月31日起按照當時市場租金水平每年加租不多於5%。
5. 吾等獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已依法取得該物業的相關業權證，因此合法持有該等商業單位的所有權；
  - b. 貴集團有權根據中國法律使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
  - c. 該物業並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；及
  - d. 附註3及4所提述的租賃協議乃合法及有效，並對合約雙方有合法約束力，且其內容並無違反有關中國法律及法規。
6. 以下是主要證書／批准摘要：
  - a. 國有土地使用權證 有
  - b. 房屋所有權證 有

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
31.	中國 四川省 成都市 武侯區 洗面橋街33號 藝墅花鄉 165個停車位	該物業包括一幢於2004年落成的16層住宅大樓(即藝墅花鄉)的165個停車位。  該物業的總建築面積約為6,411.48平方米。  該物業已獲授土地使用權，作商業用途，年期於2042年12月12日屆滿，並可作住宅用途，年期於2072年12月12日屆滿。	該物業目前出租予多名獨立第三方作停車用途。  該物業乃按短期月租形式租賃。	16,106,000  貴集團應佔 58.8%權益： 人民幣 9,470,000元

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證 — 成國用(2003)1071號，該物業所在土地(地盤面積約4,897.08平方米)的土地使用權已授予花樣年實業發展(成都)有限公司(「花樣年成都發展」，為 貴公司擁有58.8%權益的子公司)作商業用途，年期於2042年12月12日屆滿，並可作住宅用途，年期於2072年12月12日屆滿。
2. 根據房屋所有權證 — 成房權證監證字第1169509號，總建築面積約為6,731平方米的住宅大樓的停車位部分(包括此物業)由花樣年成都發展擁有。
3. 據 貴公司表示，該物業受不同的月租租賃所規限。
4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已依法取得該物業的相關業權證，因此合法持有該等商業單位的所有權；
  - b. 貴集團有權根據中國法律使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；及
  - c. 該物業並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁。
5. 以下是主要證書／批准摘要：
  - a. 國有土地使用權證 有
  - b. 房屋所有權證 有

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
32.	中國 四川省 雙流縣 公興鎮 黃龍大道 二段333號 別樣城社區會所 商用部分及 15個停車位	該物業包括一個於2006年落成名為別樣城的住宅發展項目中的四層社區會所的商用部分及15個停車位。  該社區會所商用部分的建築面積約為2,489.26平方米。  15個停車位的總建築面積約為275.8平方米。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，為期70年，於2071年10月29日屆滿。	除目前出租予多名獨立第三方作停車用途的停車位外，該物業現為空置。  停車位乃按短期月租形式租賃。	9,637,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 9,637,000元
附註：				
1.	根據兩份國有土地使用權證 — 雙國用(2001)01086號及雙國用(2001)01087號，該物業所在兩幅土地(總地盤面積約106,451.74平方米)的土地使用權已授予成都通和置業有限公司(「成都通和」，為 貴公司的全資子公司)作住宅用途，為期70年，於2071年10月29日屆滿。			
2.	根據房屋所有權證 — 雙房權證雙權字第0141215號，總建築面積約為3,091.28平方米的大樓(社區會所)(包括此物業的商用部分)由成都通和擁有。			
3.	根據房屋所有權證 — 雙房權證雙權字第0244218號，該物業中總建築面積約為275.8平方米的停車位由成都通和擁有。			
4.	據 貴公司表示，該物業的停車位受不同的月租租賃所規限。			
5.	吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：			
a.	貴集團已依法取得該物業的相關業權證，因此合法持有該等商業單位的所有權；			
b.	貴集團有權根據中國法律使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；及			
c.	該物業並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁。			
6.	以下是主要證書／批准摘要：			
a.	國有土地使用權證		有	
b.	房屋所有權證		有	

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
33.	中國 四川省 成都市 武侯區 武清南路9號 花好園 180個停車位	該物業包括一個於2008年落成名為花好園的住宅發展項目的180個停車位。  該物業的總建築面積約為5,861.88平方米。  該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途，分別為期70年及40年，於2075年4月26日及2045年4月26日屆滿。	該物業目前出租予多名獨立第三方作停車用途。  該物業乃按短期月租形式租賃。	9,209,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 9,209,000元

## 附註：

1. 根據一份國有土地使用權證 — 成國用(2007)第112號，地盤面積約為9,248.52平方米的一幅土地(該物業建於其上)的土地使用權已授予成都花千里置業有限公司(「成都花千里」，為貴公司的全資子公司)作住宅及商業用途，分別為期70年及40年，於2075年4月26日及2045年4月26日屆滿。
2. 根據一份房屋所有權證 — 成房權證監證字第1886906號，該物業總建築面積約為5,861.88平方米由成都花千里擁有。
3. 據貴公司告悉，該物業受不同的月租租賃所規限。
4. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已依法取得該物業的相關業權證，因此合法持有該物業的所有權；
  - b. 貴集團有權根據中國法律使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；及
  - c. 該物業並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁。
5. 以下是主要證書／批准摘要：
  - a. 國有土地使用權證 有
  - b. 房屋所有權證 有

## 估值證書

## 第五類 — 貴集團在中國持作銷售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
34.	位於中國 四川省 成都市 浦江縣 鶴山鎮 金花及齊心村的 大溪谷I-1期 多個住宅及 商業單位	該物業包括於2008年落成的大溪谷I-1期未售出部分。  該物業包括162個住宅單位及53個商業單位，總建築面積約為15,960.15平方米。詳情載列如下：	該物業現為空置。	82,426,000
				貴集團應佔 100%權益： 人民幣 82,426,000元
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	12,499.59	
		商業	3,460.56	
		總計：	15,960.15	
		該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途，分別為期70年及40年，於2077年10月9日及2047年10月9日屆滿。		

## 附註：

- 根據日期為2007年6月1日的一份國有土地使用權出讓合同 — 第2007-48號，地盤面積約為124,173平方米的一幅土地的土地使用權已訂約授予花樣年(成都)生態旅遊開發有限公司(「成都生態旅遊」，貴公司的全資子公司)作商業服務用途，為期40年，總代價為人民幣31,290,000元。
- 根據就上述國有土地使用權出讓合同而訂立的一份變更協議，成都生態旅遊須支付額外地價(因上述地塊的規劃用途有變)，金額為人民幣1,821,914.79元。變更詳情概述如下：

舊規劃用途	變更後用途	地盤面積 (平方米)
商業服務	綜合住宅	62,563.65
商業服務	住宅	61,609.35
	總計：	124,173

- 根據一份國有土地使用權證 — 浦國用(2007)第525號，地盤面積約為62,563.65平方米的一幅土地(大溪谷I-1期建於其上)的土地使用權已授予成都生態旅遊作住宅及商業用途，分別為期70年及40年，於2077年10月9日及2047年10月9日屆滿。
- 根據四份簽發予成都生態旅遊的商品房預售許可證 — 成房預售字第20070008、20070009號及成房預售浦江字第2008004及2008007號，貴集團有權向買家出售總建築面積約為50,697.9平方米的大溪谷I-1期(包括此物業)。
- 據貴集團告悉，該物業總建築面積約為6,024.76平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣33,363,760元，但尚未交付予買家。吾等於達致該物業的資本值時，已計及該等單位的訂約價。
- 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - 於開發該物業過程中，貴集團已根據中國及當地有關法律法規取得一切必要批文、許可證及證書，包括但不限於國有土地使用權證、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、商品房預售許可證及建設工程竣工驗收許可證／報表；

- b. 貴集團合法持有該物業的所有權，貴集團根據中國有關法律取得該物業有關房屋所有權證並無法律障礙；及
- c. 根據中國有關法律，貴集團有權使用、出租、轉讓、抵押或處置該物業。
7. 以下是主要證書／批准摘要：
- |                   |   |
|-------------------|---|
| a. 國有土地使用權證       | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證      | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證      | 有 |
| d. 建築工程施工許可證      | 有 |
| e. 預售許可證          | 有 |
| f. 建設工程竣工驗收許可證／報表 | 有 |
| g. 房屋所有權證         | 無 |

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元										
35.	位於中國 四川省 成都市 溫江區 金馬鎮 光明社區的 花樣城I期 多個住宅及 商業單位及 多個停車位	該物業包括於2009年落成的花樣城I期未 售出部分(「A部分」)。  A部分包括105個住宅單位及49個商業 單位及多個停車位，總建築面積約為 34,022.06平方米。詳情載列如下：  <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>9,528.93</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,420.25</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>21,072.88</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>34,022.06</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	9,528.93	商業	3,420.25	停車位	21,072.88	<b>總計：</b>	<b>34,022.06</b>	該物業現為空置。	91,887,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 91,887,000元
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	9,528.93													
商業	3,420.25													
停車位	21,072.88													
<b>總計：</b>	<b>34,022.06</b>													
		除A部分以外，該物業亦包括兩幢目前在 建的商業樓宇(即花樣城一期第7號及第 21號樓宇)(「B部分」)。  B部分的開發計劃於2011年5月竣工。 竣工後，B部分將擁有總建築面積約 8,144.42平方米。  誠如 貴集團所告知，B部分的總施工成 本估計約為人民幣30,053,000元，其中人 民幣15,271,000元已於估值日支付。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用 途，為期70年，於2071年10月24日屆 滿。												

## 附註：

- 根據日期為2001年10月25日的三份國有土地使用權出讓合同 — 溫國土(2001)出讓合同第167至169號，總地盤面積約為126,666.7平方米的三幅土地的土地使用權已訂約授予成都花百里置業有限公司(「花百里」，貴公司的全資子公司)作商業用途，為期40年。
- 根據就上述國有土地使用權出讓合同日期為2004年9月28日的合同附件，成都花百里須支付額外地價(因上述地塊總地盤面積約68,645.37平方米的部分的規劃用途有變，其規劃用途改變為住宅用途，出讓期為70年)，金額為人民幣1,219,828.2元。
- 根據日期為2005年7月26日的國有土地使用權出讓合同變更協議，成都花百里須支付額外地價(因上述地塊總地盤面積約58,021.34平方米的餘下部分的規劃用途有變，其規劃用途改變為住宅用途，出讓期為70年)，金額為人民幣1,006,670元。
- 根據日期為2007年4月11日的一份國有土地使用權證 — 溫國用(2007)第305號，地盤面積約為126,666.7平方米的一幅土地的土地使用權(包括此物業的土地使用權)已授予成都花百里作住宅用途，為期70年，於2071年10月24日屆滿。
- 根據向成都花百里頒發的1份建設工程規劃許可證 — 建字第510115200830009號，總建築面積約為118,688.37平方米的花樣城一期已獲准進行建設。
- 根據向成都花百里頒發的2份建築工程施工許可證 — 510123200803200101號及510123200803200102號，有關地方當局已准許開始進行建築工程。

7. 根據兩份簽發予成都花百里的商品房預售許可證 — 成房預售溫江區字第628及630號，貴集團有權向買家出售總建築面積約為89,521.93平方米的花樣城I期的一部分(包括此物業A部分)。
8. 根據十份房屋所有權證 — 溫房權證監證字第0142721、0142722、0142725至0142728及0142730至0142733號，總建築面積約為84,882.53平方米的多個住宅及商業單位(包括此物業A部分的住宅及商業單位)由成都花百里擁有。
9. 據貴集團告悉，該物業A部分總建築面積約為2,852.64平方米的32個住宅單位已預售予多名第三方，總代價約為人民幣9,494,619元，但尚未交付予買家。吾等於達致該物業的資本值時，已計及該等單位的訂約價。
10. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- 於開發該物業過程中，貴集團已根據中國及當地有關法律法規取得一切必要批文、許可證及證書，包括但不限於國有土地使用權證、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、商品房預售許可證及建設工程竣工驗收許可證／報表；
  - 貴集團已依法取得該物業的住宅及商用單位的有關房屋所有權證，並合法持有該物業A部分住宅及商用單位的的所有權；
  - 貴集團依法持有該物業A部分停車位的所有權。然而，有關當局並無為機械停車位的所有權變動提供登記，因此防礙貴集團轉讓機械停車位的所有權。儘管上文所述，貴集團有權出租機械停車位以獲取租金收入及轉讓收益權以獲取利潤；及
  - 根據中國有關法律，貴集團有權使用、轉讓(不包括受制於出售及轉讓限制的機械停車位)、抵押或處置該物業A部分；及
  - 貴集團可依法開始進行該物業B部分的建築工程，且待建築工程的竣工已通過有關當局的驗收後，貴集團獲取該物業B部分的房屋所有權證將無任何法律障礙。
11. 以下是主要證書／批准摘要：
- |                   |       |
|-------------------|-------|
| a. 國有土地使用權證       | 有     |
| b. 建設用地規劃許可證      | 有     |
| c. 建設工程規劃許可證      | 有     |
| d. 建築工程施工許可證      | 有     |
| e. 預售許可證          | 有     |
| f. 建設工程竣工驗收許可證／報表 | 有     |
| g. 房屋所有權證         | 有(部分) |



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
36.	中國 四川省 成都市 成華區 雙清路99號 花郡的多個商業 單位及停車位	該物業包括於2009年落成的花郡未售出部分。  該物業的總建築面積約為48,027.67平方米。詳情載列如下：	該物業現為空置。	161,741,000
				貴集團應佔 100%權益： 人民幣 161,741,000元
		<b>用途</b>	<b>建築面積 (平方米)</b>	
		商業	8,248.39	
		停車位(1,472個)	39,779.28	
		<b>總計：</b>	<b>48,027.67</b>	
		該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途，分別為期70年及40年，於2070年5月31日及2040年5月31日屆滿。		

## 附註：

- 根據成都花萬里置業有限公司(「成都花萬里」，貴公司的全資子公司)與成都銀河動力股份有限公司於2005年12月16日訂立的一份國有土地使用權轉讓協議，地盤面積約為85,433.93平方米的一幅土地的土地使用權(包括此物業的土地使用權)已協定轉讓予成都花萬里，代價為人民幣265,536,336元。
- 根據日期為2006年3月15日的一份國有土地使用權出讓合同變更協議，成都花萬里及成都銀河動力股份有限公司應支付額外地價(因上述地塊的規劃用途及地盤面積有變)，總金額為人民幣21,359,423元。
- 根據一份國有土地使用權證 — 成國用(2007)第243號，地盤面積約為71,989.08平方米的一幅土地的土地使用權(包括此物業的土地使用權)已授予成都花萬里作住宅及商業用途，分別為期70年及40年，於2070年5月31日及2040年5月31日屆滿。
- 根據一份簽發予成都花千里的商品房預售許可證 — 成房預售中心城區字第5110號，貴集團有權向買家出售花郡總建築面積約為40,558.34平方米的部分物業(包括該物業的商業單位)。
- 根據三份房屋所有權證 — 成房權證監證字第1964653、1964656及1964658號，總建築面積約為9,601.17平方米的花郡多個商業單位由成都花萬里擁有。  
據貴集團告悉，上述總建築面積約為1,352.78平方米的部分商業單位已獲合法及實際轉讓，因此吾等的估值中只載入該等商業單位總建築面積約為8,248.39平方米的餘下部分。
- 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - 於開發該物業過程中，貴集團已根據中國及當地有關法律法規取得一切必要批文、許可證及證書，包括但不限於國有土地使用權證、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、商品房預售許可證及建設工程竣工驗收許可證／報表；
  - 貴集團已依法取得該物業部分的有關房屋所有權證，並合法持有該物業部分的所有權。貴集團合法持有該物業餘下部分的所有權，貴集團根據中國有關法律取得該物業餘下部分有關房屋所有權證並無法律障礙；
  - 於完成施工及有關當局通過驗收檢查後，貴集團可取得該物業停車位的有關業權證；

- d. 貴集團合法持有該物業停車位的所有權。然而，由於有關當局並未就機械停車位所有權變更提供登記，因而妨礙 貴集團轉讓該等機械停車位的所有權。儘管如上所述， 貴集團有權出租機械停車位以賺取租金收入及轉讓收益權以獲取利潤；及
- e. 根據中國有關法律， 貴集團有權使用、出租、轉讓(不包括該550個受制於出售及轉讓限制的機械停車位)、抵押或處置該物業。

7. 以下是主要證書／批准摘要：

- |                   |       |
|-------------------|-------|
| a. 國有土地使用權證       | 有     |
| b. 建設用地規劃許可證      | 有     |
| c. 建設工程規劃許可證      | 有     |
| d. 建築工程施工許可證      | 有     |
| e. 預售許可證          | 有(部分) |
| f. 建設工程竣工驗收許可證／報表 | 有     |
| g. 房屋所有權證         | 有(部分) |

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
37.	中國 四川省 成都市 武侯區 武青南路9號 花好園 多個辦公室及 商業單位	該物業包括於2008年落成的花好園未售出部分。  該物業包括7個辦公室及一個商業單位，總建築面積約為460.56平方米。詳情載列如下：  <b>用途</b>  辦公室 商業 <b>總計：</b>	該物業現為空置。     <b>建築面積 (平方米)</b>  345.21 115.35 <b>460.56</b>	2,064,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,064,000元
		該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途，分別為期70年及40年，於2075年4月26日及2045年4月26日屆滿。		

## 附註：

- 根據一份國有土地使用權證 — 成國用(2007)第112號，地盤面積約為9,248.52平方米的一幅土地的土地使用權(包括此物業的土地使用權)已授予成都花千里置業有限公司(「成都花千里」，貴公司的全資子公司)作住宅及商業用途，分別為期70年及40年，於2075年4月26日(連分攤地盤面積約5,212.52平方米)及2045年4月26日(連分攤地盤面積約4,036平方米)屆滿。
- 根據三份簽發予成都花千里的商品房預售許可證 — 成房預售中心城區字第4943、4947及5038號，貴集團有權向買家出售的花好園總建築面積約為43,068.96平方米(包括此物業)。
- 根據一份房屋所有權證 — 成房權證監證字第1886912號，建築面積約為115.35平方米的一個商業單位由成都花千里擁有。
- 根據六份房屋所有權證 — 成房權證監證字第1886972、1886977、1886985、1886991、1887002及1887003號，總建築面積約為5,797.14平方米的多個辦公單位由成都花千里擁有。  
據貴集團告知，上述總建築面積約為5,451.93平方米的部分辦公單位已獲合法及實際轉讓，因此吾等的估值中只載入該等辦公單位總建築面積約為345.21平方米的餘下部分。
- 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - 於開發該物業過程中，貴集團已根據中國及當地有關法律法規取得一切必要批文、許可證及證書，包括但不限於國有土地使用權證、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、商品房預售許可證及建設工程竣工驗收許可證／報表；
  - 貴集團已依法取得該物業的有關房屋所有權證，並合法持有該物業的所有權；及
  - 根據中國有關法律，貴集團有權使用、出租、轉讓、抵押或處置該物業。
- 以下是主要證書／批准摘要：

a.	國有土地使用權證	有
b.	建設用地規劃許可證	有
c.	建設工程規劃許可證	有
d.	建築工程施工許可證	有
e.	預售許可證	有
f.	建設工程竣工驗收許可證／報表	有
g.	房屋所有權證	有

## 估值證書

於2009年

9月30日

現況下的

資本值

人民幣元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣元
38.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區 僑城北路的 香年廣場 多個工業單位	該物業包括於2008年落成的香年廣場未 售出部分。  該物業包括52個工業(生產及研發)單 位，總建築面積約為19,211.65平方米。  該物業已獲授土地使用權作工業用途， 為期50年，分別於2043年12月13日及 2056年11月23日屆滿。	該物業現為空置。	484,238,000  貴集團應佔 100%權益： 人民幣 484,238,000元

附註：

1. 根據兩份房地產權證，總地盤面積約為15,145.15平方米的兩幅土地的土地使用權(包括此物業的土地使用權)已授予深圳市康年科技有限公司(「深圳康年」，貴公司的全資子公司)作工業用途，為期50年，分別於2043年12月13日及2056年11月23日屆滿。有關詳情概述如下：

房地產權證編號	發出日期	用途及屆滿日期	地盤面積 (平方米)
深房地字 第4000302491號	2007年2月16日	工業用途：2043年12月13日	6,803.66
深房地字 第4000302490號	2007年2月16日	工業用途：2056年11月23日	8,341.49
總計：			<b>15,145.15</b>

2. 根據簽發予深圳康年的兩份房地產預售許可證—深房許字(2008)南山第003及004號，貴集團有權向買家出售的香年廣場總建築面積約為60,415.86平方米(包括此物業)。
3. 根據43份房地產權證—深房地字第4000397730、4000397731、4000397734、4000397738至4000397744、4000401219、4000401267、4000401269、4000401271、4000401273、4000401277、4000401281、4000401285、4000401289、4000401293、4000401298、4000401301、4000401304、4000401308、4000401310、4000401313、4000401326至4000401329、4000401332至4000401336、4000401338、4000405823、4000412705、4000412707及4000413154至4000413157號，該物業總建築面積約為16,151.96平方米的部分(43個單位)由深圳康年擁有。
4. 據貴集團告悉，該物業總建築面積約為3,944.94平方米的12個單位已預售予多名第三方，總代價約為人民幣92,586,507元，但尚未交付予買家。吾等於達致該物業的資本值時，已計及該等單位的訂約價。
5. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- 於開發該物業過程中，貴集團已根據中國及當地有關法律法規取得一切必要批文、許可證及證書，包括但不限於房地產權證、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、房地產預售許可證及建設工程竣工驗收許可證/報表；
  - 貴集團已合法取得部分該物業之房地產權證並合法持有該物業該部分的所有權。貴集團合法持有該物業其餘部分的所有權，且貴集團根據中國有關法律取得該物業該等其餘部分的相關房地產權證並無法律障礙；及
  - 根據中國有關法律，貴集團有權使用、出租、轉讓、抵押或處置該物業。
6. 以下是主要證書/批准摘要：
- |                   |       |
|-------------------|-------|
| a. 國有土地使用權證       | 不適用   |
| b. 房地產權證(土地)      | 有     |
| c. 建設用地規劃許可證      | 有     |
| d. 建設工程規劃許可證      | 有     |
| e. 建築工程施工許可證      | 有     |
| f. 預售許可證          | 有     |
| g. 建設工程竣工驗收許可證/報表 | 有     |
| h. 房地產權證(樓宇)      | 有(部分) |

## 估值證書

於2009年  
9月30日  
現況下的  
資本值  
人民幣元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣元
39.	位於中國 廣東省 深圳市 鹽田區 明珠大道北面 花港家園 多個住宅及 商業單位	該物業包括於2008年落成的花港家園未 售出部分。  該物業包括98個住宅單位及43個商業單 位，總建築面積約為6,687.02平方米。詳 情載列如下：	該物業現為空置。	95,452,000
		<b>用途</b>	<b>建築面積 (平方米)</b>	貴集團應佔 100%權益： 人民幣 95,452,000元
		住宅	4,464.3	
		商業	2,222.72	
		<b>總計：</b>	<b>6,687.02</b>	
		該物業已獲授土地使用權，作住宅及商 業用途，為期70年，於2069年11月1日 屆滿。		

## 附註：

- 根據深圳置富擔保有限公司與深圳鹽田港集團有限公司於1999年10月18日簽訂的一份土地使用權轉讓合同，地盤面積約6,999.9平方米的一幅土地的土地使用權已約定轉讓予深圳置富擔保有限公司，為期70年，作綜合(住宅及商業)用途，代價為人民幣14,000,000元。  
  
誠如 貴集團所告知，深圳置富擔保有限公司乃深圳置富房地產開發有限公司(「深圳置富」， 貴公司的全資子公司)的前稱。
- 根據一份增補協議書，附註1所述的地塊的地盤面積已協定調整至5,334.98平方米。
- 根據一份房地產權證—深房地字第7000044453號，地盤面積約為5,334.98平方米的一幅土地的土地使用權(包括此物業的土地使用權)已授予深圳置富作住宅及商業用途，為期70年，於2069年11月1日屆滿。
- 根據簽發予深圳置富的房地產預售許可證—深房許字(2007)鹽田第007號， 貴集團有權向買家出售花港家園的總建築面積約為22,238.52平方米(包括此物業)。
- 根據房地產預售許可證—深房地字第7000056197號，花港家園總建築面積約為22,402.18平方米的多個住宅及商業單位(包括此物業)由深圳置富擁有。
- 據 貴集團告悉，該物業總建築面積約為4,308.19平方米的94個住宅單位已預售予多名第三方，總代價約為人民幣56,571,946元，但尚未交付予買家。吾等於達致該物業的資本值時，已計及該等單位的訂約價。
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - 於開發該物業過程中， 貴集團已根據中國及當地有關法律法規取得一切必要批文、許可證及證書，包括但不限於房地產權證、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及房地產預售許可證及建設工程竣工驗收許可證／報表；
  - 貴集團已合法取得該物業部分的房地產權證及合法持有該部分物業的所有權，而且 貴集團根據中國有關法律取得該物業剩餘部分的相關房地產權證並無法律障礙；及
  - 根據中國有關法律， 貴集團有權使用、轉讓、抵押或處置該物業。

8. 以下是主要證書／批准摘要：

- |                   |       |
|-------------------|-------|
| a. 國有土地使用權證       | 有     |
| b. 房地產權證(土地)      | 有     |
| c. 建設用地規劃許可證      | 有     |
| d. 建設工程規劃許可證      | 有     |
| e. 建築工程施工許可證      | 有     |
| f. 預售許可證          | 有     |
| g. 建設工程竣工驗收許可證／報表 | 有     |
| h. 房地產權證(樓宇)      | 有(部分) |

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
40.	位於中國 廣東省 深圳市 福田區 福強路與 新洲三街交界的 祥雲天都 世紀大廈113及 401至404室	該物業包括一幢約於2007年落成的32層 綜合大樓四樓的四個辦公單位及一樓的 一個商業單位。  該物業的總建築面積約為569.23平方 米。詳情載列如下：	該物業現為空置。	9,145,000
		<b>用途</b>	<b>建築面積 (平方米)</b>	貴集團應佔 85%權益： 人民幣 7,773,000元
		辦公	509.09	
		商業	60.14	
		<b>總計：</b>	<b>569.23</b>	

該物業已獲授土地使用權，作住宅、辦公室及商業用途，為期70年，自2005年12月31日起至2075年12月30日屆滿。

## 附註：

- 根據五份房地產權證 — 深房地字第3000521487至3000521491號，該物業的總建築面積約為569.23平方米，由深圳市星彥地產顧問有限公司（貴公司擁有85%權益的子公司）擁有。深圳市星彥地產顧問有限公司已獲授該物業的相關土地使用權作住宅、辦公室及商業用途，為期70年，自2005年12月31日起至2075年12月30日屆滿。
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - 貴集團已依法取得該物業的房地產業權證，且依法取得該物業的所有權證；
  - 貴集團有權根據中國有關法律使用、佔用、出租、轉讓、抵押或處置該物業而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；及
  - 該物業並無受任何抵押、查封或任何第三方權益所產生的任何限制所限，且並無涉及任何訴訟或仲裁。
- 以下是主要證書／批准摘要：
  - 國有土地使用權證 不適用
  - 房地產權證 有

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
41.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 左庭右院南區 2號樓二單元 2E室	該物業包括一幢於2006年落成的15層綜合大樓二樓的一個住宅單位。  該物業的建築面積約為77.18平方米。  該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途，為期70年，自2001年12月1日起至2071年11月30日屆滿。	該物業現為空置。	579,000  貴集團應佔 70%權益： 人民幣 405,000元

## 附註：

1. 根據一份房地產權證 — 深房地字第6000328252號，該物業的建築面積約為77.18平方米，由深圳市開元同濟樓宇科技有限公司（貴公司擁有70%權益的子公司）擁有。深圳市同濟樓宇科技有限公司已獲授該物業的相關土地使用權作住宅及商業用途，為期70年，自2001年12月1日起至2071年11月30日屆滿。
2. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已依法取得該物業的房地產業權證，且依法取得該物業的所有權證；
  - b. 貴集團有權根據中國有關法律使用、佔用、出租、轉讓、抵押或處置該物業而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；及
  - c. 該物業並無受任何抵押、查封或任何第三方權益所產生的任何限制所限，且並無涉及任何訴訟或仲裁。
3. 以下是主要證書／批准摘要：
 

a. 國有土地使用權證	不適用
b. 房地產權證	有



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
42.	位於中國 廣東省 深圳市 福田區 福華路與 濱河大道交界 趣園2A、23G及 24G室	該物業包括分別於一幢名為趣園的24層高綜合大樓2、23及24樓的三個住宅單位。該大樓於2004年落成。  該物業的總建築面積約為171.71平方米。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，為期70年，自2003年3月10日起至2073年3月9日屆滿。	該物業現為空置。	1,699,000  貴集團應佔 52%權益： 人民幣 883,000元

## 附註：

1. 根據三份房地產權證 — 深房地字第3000413117、3000413119及3000413120號，總建築面積約為171.71平方米的三個住宅單位由深圳市花樣年投資發展有限公司(「深圳花樣年投資」，貴公司擁有52%權益的子公司)擁有。深圳花樣年投資已獲授該物業的相關土地使用權作住宅用途，為期70年，自2003年3月10日起至2073年3月9日屆滿。
2. 該物業中總建築面積約為65.56平方米的一個住宅單位(房地產業權證書 — 深房地字第3000413117號)已被深圳市福田區人民法院查封，作為訴訟中的保全擔保。
3. 對此物業進行估值時，貴公司的中國法律顧問表示附註2所述的住宅單位受到若干轉讓限制，故吾等並無賦予該單位任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設該住宅單位能自由轉讓，則該單位於估值日的資本值將為人民幣1,049,000元。
4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已依法取得該物業的房地產業權證，且依法取得該物業的所有權證；
  - b. 受下文附註4(c)的規限，貴集團有權根據中國有關法律使用、佔用、出租、轉讓、抵押或處置該物業而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
  - c. 就附註2所述受查封限制的住宅單位而言，貴集團在查封期間內對該單位的轉讓受到限制；及
  - d. 除上述查封外，該物業並無受任何抵押、查封或任何第三方權益所產生的任何限制所限，且並無涉及任何訴訟或仲裁。
5. 以下是主要證書／批准摘要：
  - a. 國有土地使用權證 不適用
  - b. 房地產權證 有

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
43.	位於中國 廣東省 深圳市 羅湖區 文錦渡的錦上花 A-9A、B-25J及 B-32C室	該物業包括分別位於於2003年落成的錦上花9、25及32樓的三個住宅單位。  該物業的總建築面積約為136.32平方米。  該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途，為期70年，自1999年9月13日起至2069年9月12日屆滿。	該物業現為空置。	1,500,000  貴集團應佔 52%權益： 人民幣 780,000元

## 附註：

1. 根據三份房地產權證 — 深房地字第2000398692、2000399775及2000389965號，總建築面積約為136.32平方米的三個住宅單位由深圳市花樣年投資發展有限公司(「深圳花樣年投資」，貴公司擁有52%權益的子公司)擁有。深圳花樣年投資已獲授該物業的相關土地使用權作住宅及商業用途，為期70年，自1999年9月13日起至2069年9月12日屆滿。
2. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已依法取得該物業的房地產業權證，且依法取得該物業的所有權證；
  - b. 貴集團有權根據中國有關法律使用、佔用、出租、轉讓、抵押或處置該物業而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；及
  - c. 該物業並無受任何抵押、查封或任何第三方權益所產生的任何限制所限，且並無涉及任何訴訟或仲裁。
3. 以下是主要證書／批准摘要：
  - a. 國有土地使用權證 不適用
  - b. 房地產權證 有

## 估值證書

## 第六類 — 貴集團將在中國訂約收購的物業權益

				於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
44.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區 南海大道以西及 東濱路以南的 五幢工業大廈	該物業包括於2009年8月前後落成的名為 深圳美年廣場的五幢多層工業大廈。  該物業的總建築面積約為87,637.59平方 米。  該物業地盤面積約為29,546.34平方米， 已獲授土地使用權，作工業用途，為期 50年，自1992年6月8日起至2042年6月7 日屆滿。	該物業現為空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據花樣年集團(中國)〔「花樣年集團(中國)」〕，貴公司的全資擁有子公司與深業鵬基(集團)有限公司於2009年6月1日訂立的一份物業轉讓合約，該物業及與該物業鄰近的另一幢工業大廈已訂約轉讓予花樣年集團(中國)，總代價為人民幣718,500,000元。  
  
據貴集團告悉，上述與該物業鄰近的工業大廈已合法及實際轉讓予貴集團，並於本估值報告中列為第2項物業。
2. 於估值日，該物業尚未轉授予貴集團，故該物業的業權尚未歸屬予貴集團。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設貴集團已取得該物業的有關業權證，且貴集團有權自由轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，該物業於估值日的資本值應為人民幣1,279,000,000元。
3. 按貴集團確認，截至估值日，貴集團已支付金額約人民幣80,000,000元，作為購買該物業之首期款項。
4. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 有關該物業之物業轉讓合約為合法、有效及具法律約束力，而其內容並無抵觸中國有關法律法規；
  - b. 合約方應根據該合約之規定履行責任及據此享有有關權利；
  - c. 除非已獲貴集團事前同意或上述物業轉讓合約已被撤銷，否則轉讓人無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；及
  - d. 待該物業依法拍賣或掛牌出售後，如花樣年集團(中國)已成功摘牌且已全額支付轉讓代價，則花樣年集團(中國)合法取得該物業業權應不存在實質法律障礙。

## 估值證書

## 第七類 — 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

				於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
45.	位於中國的 26項租賃物業	該26項租賃物業(「該物業」)包括位於中國多個城市的28個樓宇及單位，主要於1998年至2008年期間分多個階段落成。  該物業的可租用總面積約為17,438.55平方米。  該物業由多名獨立第三方及關連人士租予 貴集團，租期各異，主要於2009年12月9日至2017年12月31日期間屆滿。	該物業目前由 貴集團佔用，作辦公室及住宅用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據28份租賃協議，可租用總面積約為17,438.55平方米的28個樓宇及單位由多名獨立第三方租予 貴集團，租約期各別，主要於2009年12月9日至2017年12月31日期間屆滿，總年租金共人民幣3,998,543.88元，不包括管理費、水費及電費，作辦公室及住宅用途。
2. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 就26項租賃物業當中10項可租用總面積約為2,093.71平方米的物業而言，有關出租人持有此等物業的所有權，擁有合法權利與 貴集團訂立租賃協議及根據租賃協議的條款將物業租予 貴集團。有關該等物業的租賃協議為合法、有效及具法律約束力。 貴集團根據租賃協議享有的權利獲中國法律確認及保障，且 貴集團已取得合法權利使用此等物業；
  - b. 就餘下16項可租用總面積約為15,344.84平方米的物業而言， 貴集團並未獲得有關業權證。該等物業的租賃協議的有效性不能確定；
  - c. 就26項租賃物業當中可租用總面積約為11,820.48平方米的8項物業而言，租賃協議已提交有關政府機關正式登記；及
  - d. 就餘下18項可租用總面積約為5,618.07平方米的物業而言，租賃協議並未提交有關政府機關正式登記。出租人可能遭行政處罰。然而，該等租賃協議的合法性、有效性及可執行性不會因其未辦理登記而受到影響。

## 估值證書

## 第八類 — 貴集團在香港租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
46.	香港 銅鑼灣 告士打道262號 鵬利中心 11樓1103室	<p>該物業包括一幢於1993年前後落成的34層辦公大樓十一樓的一個單位。</p> <p>該單位總面積約為1,997平方呎(即185.53平方米)。</p> <p>根據香港花樣年投資控股集團有限公司(作為租戶)及獨立第三方Bapton Company Limited(作為業主)訂立的租賃協議，該物業出租予貴集團，租期自2009年9月1日起至2010年12月15日屆滿，月租為23,964港元(不包括差餉及服務費及所有費用)。</p>	該物業目前由貴集團佔用，作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業目前的註冊擁有人為 Bapton Company Limited。

## 估值證書

## 第九類 — 貴集團在中國將予收購的其他物業權益

			於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元
編號	物業	概況及年期	佔用詳情
47.	位於中國 江蘇省 蘇州市 太湖國家旅遊 度假區香山及 郁舍村蘇州項目 的六幅土地	該物業包括總地盤面積約為379,635.2平方米的6幅土地。  據 貴集團告悉，該物業計劃發展成總 規劃建築面積約為533,121平方米的住宅 開發項目。	多幢舊樓宇建於該物業。  無商業價值

## 附註：

1. 根據蘇州中信投資有限公司與花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年集團(中國)」，本公司的全資子公司)於2009年8月31日訂立的股份轉讓框架協議，花樣年集團(中國)擬收購蘇州花萬里置業有限公司(「蘇州花萬里」)及蘇州林甲岩房產發展有限公司(「蘇州林甲岩」)(兩家公司均由蘇州中信投資有限公司控制)的100%股份。

誠如本集團所告知，完成股份轉讓後，花樣年集團(中國)將收購目前由蘇州林甲岩擁有的一幅土地(上述協議中界定的浩閣地塊)的土地使用權及將轉讓予蘇州花萬里的若干幅土地(上述協議中界定的第3號、第4號、第6號、第7號及第8號地塊)的土地使用權。

2. 於估值日，該物業並未轉授予 貴集團，故該物業的業權尚未歸屬於 貴集團。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為該物業於估值日的資本值應為人民幣2,740,000,000元，假設 貴集團已取得該物業的所有相關業權證，物業能夠被自由轉讓及舊樓宇已拆除而 貴集團無需承擔拆遷及安置成本。
3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 有關該物業的股份轉讓框架協議為合法、有效及具法律約束力，而其內容並無抵觸中國有關法律及法規；及
  - b. (i)該物業第3號、第4號、第6號、第7號及第8號地塊的國有土地使用權已合法轉讓予蘇州花萬里；(ii)國有資產評估的備案以及國有股的掛牌出售或拍賣程序依法履行；及(iii)花樣年集團(中國)已成功摘牌購買股份且已全額支付股份轉讓的代價之後，花樣年集團(中國)依法收購蘇州花萬里及蘇州林甲岩的股份並透過花樣年集團(中國)於該等公司的控股權益間接收購該等公司名下持有的物業權益，應該不存在實質法律障礙。

## 估值證書

於2009年  
9月30日  
現況下的資本值  
人民幣元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 人民幣元
48.	中國 北京 通州區 新華大街 49至57號 北京通州項目的 兩幅土地	該物業包括總地盤面積約為8,218.5平方米的兩幅土地。  據 貴集團告悉，該物業計劃發展成總 規劃建築面積約為55,000平方米的綜合 開發項目。	多幢舊樓宇建於該物業。	無商業價值

## 附註：

1. 根據張加濤和徐立堅(統稱為「出讓人」)與花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年集團(中國)」， 貴公司的全資擁有子公司)於2009年8月20日訂立的北京通州項目框架協議，花樣年集團(中國)擬收購出讓人於北京泰博房地產開發有限責任公司(「北京泰博」)100%股份。
2. 於估值日，該物業並未轉授予 貴集團，故該物業的業權尚未歸屬予 貴集團。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為該物業於估值日的資本值應為人民幣337,000,000元，假設 貴集團已取得該物業的所有相關業權證，物業能夠被自由轉讓及舊樓宇已拆除而 貴集團無需承擔拆遷及安置成本。
3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 有關該物業的北京通州項目框架協議為合法、有效及具法律約束力，而其內容並無抵觸中國有關法律及法規；及
  - b. (i)花樣年集團(中國)已與轉讓方簽署正式的股份轉讓協議且有關各方已履行協議規定的各自的權利及義務；及(ii)股份已轉讓且相關登記程序已完成後，花樣年集團(中國)依法收購北京泰博的股份並透過花樣年集團(中國)於該公司的控股權益間接收購北京泰博名下持有的物業權益，應該不存在實質法律障礙。

## 估值證書

於2009年  
9月30日  
現況下的資本值  
人民幣元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 人民幣元
49.	位於中國 四川省 成都市 郫縣郫筒鎮郫縣 項目的一幅土地	該物業包括地盤面積約為979,333.33平方米的一幅土地。  據 貴集團告悉，該物業計劃發展成總 規劃建築面積約為3,917,332平方米的綜 合開發項目。	多幢舊樓宇建於該物業。	無商業價值

## 附註：

1. 根據郫縣人民政府與花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年集團(中國)」，貴公司的全資擁有子公司)分別於2009年9月28日及2009年9月29日訂立的郫縣望叢文化園項目運營協議書及一份補充協議，地盤面積約為979,333.33平方米的一幅土地獲准由花樣年集團(中國)開發。
2. 於估值日，該物業並未轉授予 貴集團，故該物業的業權尚未歸屬予 貴集團。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為該物業於估值日的資本值應為人民幣5,492,000,000元，假設初步開發後該物業為接通公用設施的空地， 貴集團無需承擔有關初步開發的拆遷及安置成本及 貴集團已取得該物業的所有相關業權證且該物業能夠被自由轉讓。
3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 有關該物業的郫縣望叢文化園項目運營協議書及補充協議為合法、有效及具法律約束力，而彼等內容並無抵觸中國有關法律及法規；及
  - b. 完成初步開發及土地出讓程序，倘花樣年集團(中國)成功完成公開招標、拍賣或掛牌出售程序，則在與相關政府部門簽署國有土地使用權出讓合同並付清土地出讓金之後，花樣年集團(中國)取得該物業的國有土地使用權證應該不存在實質法律障礙。



## 估值證書

於2009年  
9月30日  
現況下的資本值  
人民幣元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 人民幣元
50.	位於中國 雲南省 大理市 喜洲鎮週城村 雲南項目的 兩幅土地	該物業包括總地盤面積約為996,531平方 米的兩幅土地。  據 貴集團告悉，該物業將發展成總規 劃建築面積約為996,531平方米的綜合開 發項目。	多幢舊樓宇建於該物業。	無商業價值

## 附註：

1. 根據大理省級旅遊度假區管理委員會與花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年集團(中國)」，貴公司的全資擁有子公司)分別於2009年9月25日及2009年10月15日訂立的度假區大理白族民俗文化度假村項目運營協議書及修正聲明，總地盤面積約為996,531平方米的兩幅土地獲准由花樣年集團(中國)開發。
2. 於估值日，該物業並未轉授予 貴集團，故該物業的業權尚未歸屬予 貴集團。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為該物業於估值日的資本值應為人民幣514,000,000元，假設初步開發後該物業為接通公用設施的空地， 貴集團無需承擔有關初步開發的拆遷及安置成本及 貴集團已取得該物業的所有相關業權證且該物業能夠被自由轉讓。
3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 有關該物業的度假區大理白族民俗文化度假村項目運營協議書為合法、有效及具法律約束力，而其內容並無抵觸中國有關法律及法規；及
  - b. 完成初步開發及土地出讓程序，倘花樣年集團(中國)成功完成公開招標、拍賣或掛牌出售程序，則在與相關政府部門簽署國有土地使用權出讓合同並付清土地出讓金之後，花樣年集團(中國)取得該物業的國有土地使用權證應該不存在實質法律障礙。

## 估值證書

於2009年  
9月30日  
現況下的資本值  
人民幣元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 人民幣元
51.	位於中國 四川省 成都市 蒲江縣鶴山鎮 金花及齊心村 大溪谷的6幅土地	該物業包括總地盤面積約為202,775.45平方米的6幅土地。  據 貴集團告悉，該物業將發展成總規劃建築面積約為364,995平方米的住宅綜合體。	該物業現時為空置地盤。	無商業價值

## 附註：

- 根據浦江縣國有土地資源局於2009年9月29日簽發的競買資格確認書，花樣年成都生態旅遊開發有限公司（「成都生態旅遊」）（ 貴公司的全資擁有子公司）有權參與2009年10月12日有關總地盤面積約為202,775.45平方米的6幅土地的土地使用權的競買。
- 於估值日，該物業並未轉授予 貴集團，故該物業的業權尚未歸屬於 貴集團。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為該物業於估值日的資本值應為人民幣1,044,000,000元，假設 貴集團已取得該物業的所有相關業權證且該物業能夠被自由轉讓。
- 於估值日之後，成都生態旅遊就物業取得六張國有土地使用權證，有關詳情載列如下：

國有土地 使用權證編號	頒發日期	使用及屆滿日期	地盤面積 (平方米)
蒲國用(2009) 第1354號	2009年10月13日	住宅：2079年10月11日	47,354.73
蒲國用(2009) 第1355號	2009年10月13日	住宅：2079年10月11日	44,664.56
蒲國用(2009) 第1356號	2009年10月13日	住宅：2079年10月11日	11,779.8
蒲國用(2009) 第1357號	2009年10月13日	住宅：2079年10月11日	30,156.88
蒲國用(2009) 第1358號	2009年10月13日	住宅：2079年10月11日	59,006.9
蒲國用(2009) 第1359號	2009年10月13日	住宅：2079年10月11日	9,812.58
<b>總計：</b>			<b>202,775.45</b>

根據上述國有土地使用權證，總地盤面積約為202,775.45平方米的該物業的土地使用權已出讓予成都生態旅遊作住宅用途，年期為70年，將於2079年10月11日屆滿。

- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
  - 貴集團已依法取得該物業土地使用權的相關國有土地使用權證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
  - 貴集團於土地出讓期間內，有權根據規定的用途佔用、使用或以其他方式發展該物業的土地；
  - 貴集團有權租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業而毋須支付任何額外土地使用權出讓金（稅項除外）；
  - 該物業的土地使用權並無受任何抵押、查封或任何第三方權力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；及
  - 概無任何情況會導致該物業的土地使用權可被徵收任何土地閒置費或毋須任何賠償而被收回。

## 開曼群島稅項

### 稅項

根據開曼群島稅務減免法(1999年修訂本)第6條，本公司已獲得內閣署理總督承諾：

- 開曼群島並無制定任何法律對本公司或其業務所得的利潤、收入、收益或增值徵稅；
- 此外，本公司毋須就下列各項繳交利潤、收入、收益或增值或遺產稅或承繼稅項：
- 本公司股份、債券或其他承擔；或
- 預扣全部或部分任何有關付款(定義見稅務減免法(1999年修訂本)第6(3)條)。

上述承諾將由2007年10月30日起有效二十年。

開曼群島現時對個人或公司的利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無遺產稅或承繼稅。

除不時因在開曼群島訂立若干文件或將該等文件帶入開曼群島而須支付的印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島並無參與訂立雙重徵稅公約。

## 中國稅項

### 企業所得稅

根據於2008年1月1日起生效的中國企業所得稅，或企業所得稅，所有中國居民企業，包括外商投資企業，繳納普通所得稅率為25%。目前接受由相關稅務部門授予優惠稅率待遇的企業將有過渡期。繳納少於25%企業所得稅的企業可繼續享有較低稅率並於實施企業所得稅後五年內逐步過渡至新稅率。

根據企業所得稅，於中國以外地區成立而其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，並一般而言就他們的所有收入按統一稅率25%繳納企業所得稅。目前並未清楚於甚麼情況下一家公司的「實際管理機構」將被視為位於中國。基本上我們所有的管理層目前皆以中國為基地。因此，就企業所得稅而言，我們可能被視為中國居民企業。

### 營業稅

根據國務院所頒佈的《中華人民共和國營業稅暫行條例》及有關實施細則，在中國境內從事應稅勞務、轉讓無形資產或出售不動產的所有單位及個體，均須繳納營業稅。稅率視乎所提供的服務類型而定，介乎3%至20%。

### 本公司向我們的外國投資者及就出售我們股份所得盈利支付的股息

所得稅法規定20%的所得稅率一般將適用於向「非居民企業」身份的投資者所支付的股息，而該等股息是來自中國境內的收入來源。相關適用稅率已由國務院減至10%。就企業

所得稅而言，我們不確定是否會被視為中國「居民企業」。倘我們被視為中國「居民企業」，有關我們股份而支付的股息將會被視為來自中國的收入，並須繳納中國稅項。相同地，根據國務院所頒佈的所得稅法實施細則，任何就轉讓股本權益所得的收益如果被視為來自中國境內的收入，則需要支付10%的中國所得稅。倘我們被視為中國的「居民企業」，由於投資者轉讓我們的股份所實現的收益將會被其視為來自中國境內的收入，並須繳納中國稅項。就於香港成立的「非居民企業」投資者，企業所得稅率會自10%減至5%。

## 外匯

人民幣是中國的法定貨幣，受外匯管制並不得自由兌換成外國貨幣。人民銀行轄下的國家外匯管理局有權管理與外匯相關的一切事宜，其中包括實施外匯管制規定。

根據於1996年頒佈並於1997年及2008年修訂的中華人民共和國外匯管理條例及國家外匯管理局（「外匯管理局」）及其他相關中國政府部門發佈的多項規例，人民幣只限於經常項目（例如貿易相關收款及付款、利息與股息）自由兌換。資本項目（例如直接權益投資、貸款及收回對外投資）須先取得外匯管理局或其地方部門批准，方可將人民幣兌換為外國貨幣（如美元）及將外幣匯出中國。

於中國所進行交易的款項必須以人民幣支付。除另獲批准外，中國公司必須將海外所得外幣款項調回中國。外商投資企業可按外匯管理局或其地方部門設定的上限，於指定外匯銀行保留外匯帳戶。除另行批准外，內資企業必須將所有外幣收款兌換為人民幣。

根據外匯管理局於2005年10月21日頒佈的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（「外匯管理局第75號通知」），(i)居於中國的中國市民；或中國居民須於設立或控制為境外權益融資（包括可兌換債務融資）目的而設立或控制的境外特殊目的公司（「境外特殊目的公司」）前向外匯管理局地方分局登記；(ii)倘中國居民以內資公司的資產或權益注入境外特殊目的公司，或於向境外特殊目的公司注入資產或權益後從事境外融資活動，則該中國居民須向外匯管理局地方分局登記其所持境外特殊目的公司權益及相關權益變動；及(iii)倘境外特殊目的公司於中國境外進行重大事項（如股本的變動或併購），則該中國居民須於該事項發生後三十日內向外匯管理局地方分局登記有關轉變。於2007年5月，外匯管理局向其地方分局頒佈與外匯登記有關的指引，隨後於2009年6月頒佈新綜合指引將之取代，旨在加強監管根據外匯管理局第75號通知之登記及向境外特殊目的公司之國內子公司施加責任，以協調及督促相關中國居民完成註冊手續。

根據外匯管理局第75號通知，不遵守上述註冊手續可引致處罰，包括被徵收罰款或中國子公司的外匯活動及其向境外特殊目的公司分派股息的能力受限制。

## 香港稅項

### 股息

根據香港稅務局現行慣例，本公司毋須就所支付的股息繳納任何香港稅項。我們向股東分派的股息乃免除香港預扣稅。

### 資本增益及利得稅

香港並無就出售股份所得的資本增益徵稅。在香港從事貿易、專業或商業業務的人士出售股份所得的交易增益如產生或源自香港，則須繳納香港利得稅。目前，企業的利得稅稅率為16.5%，而個人的最高稅率為15.0%。在香港聯交所出售股份所得的增益將視為源自香港。因此，對於在香港從事貿易或證券買賣的人士在香港聯交所出售股份而獲得的交易收益，須繳納香港利得稅。

### 印花稅

買方每次購買及賣方每次出售載於香港股東分冊的股份均須繳納香港印花稅。印花稅按買賣各方轉讓股份的對價或價值(以較高者為準)以從價印花稅率0.1%徵收。換言之，一次典型的股份買賣交易目前須合計繳納0.2%的印花稅。此外，任何文據轉讓(如需要)須繳納固定印花稅5.00港元。如果非香港居民買賣載於香港股東分冊的股份，而根據成交單據應付的印花稅並未繳納，則就有關轉讓文據(如有)將徵收上述印花稅及其他應繳稅項，由受讓人負責繳納。

### 遺產稅

2005年收入(取消遺產稅)條例自2006年2月11日起於香港生效，據此，香港不再就於在該日期或以後身故人士的遺產徵收遺產稅。申請承繼2006年2月11日或之後身故的股份持有人的遺產，毋須繳付香港遺產稅。

以下為本公司組織章程大綱及章程若干規定及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2007年10月17日根據法例第22章公司法(經綜合及修訂的1961年第3號法例)(「公司法」)於開曼群島成立為受豁免的有限責任公司。本公司的組織章程包括組織章程大綱(「大綱」)及公司章程(「章程」)。

### 1. 組織章程大綱

- (a) 大綱其中表明，本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款(如有)為限，而本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一家投資公司)，而本公司擁有，且能夠全面行使作為一個自然人或法人團體隨時或不時可行使的任何及全部權力在世界任何地方進行委託人、代理、承包商或本公司認為就達至其宗旨必要的任何其他事項，而不論公司法第27(2)條有關公司利益的規定。惟由於本公司為受豁免公司，本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或法團進行交易(為促進本公司在開曼群島外進行的業務者除外)。
- (b) 本公司可經由特別決議案而就任何宗旨、權力或其他指定事項對其組織大綱作出改動。

### 2. 公司章程

章程於2009年10月27日有條件地採納。以下乃章程若干規定的概要：

#### (a) 董事

##### (i) 配發及發行股份與認股權證的權力

在公司法及大綱及章程的規限下，並在任何股份或任何類別股份的持有人獲賦予的特權規限下，本公司可通過普通決議案決定(或如無該項決定或倘無特別規定，則由董事會決定)發行股份，而該等股份在派息、投票、發還資本或其他方面具有權利或限制。根據公司法、任何指定的證券交易所(定義見組織細則)的規則及大綱及章程，任何股份的發行條款可規定由本公司或股份持有人選擇將股份贖回。

董事會可根據其不時決定的條款，發行賦予其持有人權利可認購本公司股本中各類股份或證券的認股權證。

在公司法、章程及任何指定的證券交易所(定義見章程)的規則(如適用)以及在不損害當時附帶於任何股份或任何類別股份的特權或限制的情況下，本公司所有未發行的股份得由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、對價、條款及條件向其認為適當的人士提呈售股建議、配發、授予購股權或以其他方式處置，惟股份不得以折讓方式發行。

倘若董事會認為在缺乏登記證明或並無辦理其他特別手續之下，向任何登記地址為指定地區之股東或其他人士提呈或授出或批准任何股份之配發、建議、購股權

或出售或擬向上述人士提呈或授出或批准任何股份之配發、建議、購股權或股份乃可能或將會違法或不可行，則本公司或董事會毋須採取有關行動。無論如何，受上述條文影響之股東不會(亦不會被視作)獨立類別股東。

(ii) 出售本公司或任何子公司資產的權力

章程並無載有關於出售本公司或任何子公司資產的特別規定。然而，董事可行使及採取一切本公司可行使或採取或批准的權力及措施與事宜，而該等權力及措施與事宜並非章程或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或採取者。

(iii) 對失去職位的補償或付款

根據章程，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為失去職位的補償或有關其退任的對價(並非董事可根據合約的規定而享有者)，須由本公司在股東大會上批准。

(iv) 給予董事的貸款及貸款擔保

章程規定禁止貸款予董事。

(v) 披露在本公司或任何子公司所訂立合約中擁有的權益

董事可於在職期間兼任本公司其他任何有酬勞的職位或職務(但不可擔任本公司核數師)，任期及條款(須受組織細則限制)由董事會決定，並且除其他章程指明或規定的任何酬金外，董事可收取額外酬金(不論為薪金、佣金、分享利潤或其他酬金)。董事可擔任或出任由本公司創辦或本公司擁有權益的任何公司的董事或其他高級職員，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或其股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的酬金、利潤或其他利益。除章程另有規定外，董事會亦可以其認為在各方面均適當的方式行使本公司持有或擁有其他公司的股份所賦予的投票權(包括投票贊成任命董事或任何董事為該等其他公司的董事或高級職員，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付酬金的決議案)。

根據公司法及章程，任何董事或建議委任或候任董事不應因其職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務任期的合約，或以賣方、買方或其他任何身份與本公司訂立合約的資格；該等合約或董事於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷；參加訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的受託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、利潤或其他利益。董事若明知其於本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益性質；若董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就有關與其或其任何聯繫人有重大利益關係的合約或安排或其他建議的董事會決議案投票(或計入會議的法定人數內)，惟此項限制不適用於下列事項：

- (aa) 就該董事或其任何聯繫人應本公司或其任何子公司要求或為本公司或其任何子公司的利益由彼或彼的任何聯繫人所借出的款項或所產生或承擔的責任，而向該董事或其聯繫人提供擔保或賠償保證的任何合約或安排；
- (bb) 有關就涉及本公司或其任何子公司的債務或責任，而董事或其聯繫人個別及共同承擔全部或部分擔保或賠償保證或提供抵押而向第三者提供任何抵押或賠償保證的任何合約或安排；
- (cc) 任何涉及本公司或任何其他公司的股份或債券或其他證券發售的合約或安排，本公司可加以推廣或享有認購或購買權益，而董事或其聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而於當中擁有或將擁有權益；
- (dd) 董事或其聯繫人乃以與其他本公司股份或債券或其他證券持有人相同方式，並僅因持有該等本公司股份或債券或其他證券權益，而於當中擁有權益的任何合約或安排；
- (ee) 任何涉及其他公司的合約或安排，而董事及其聯繫人僅以主管或行政人員或股東身份擁有權益(不論直接或間接)，或董事及其聯繫人並非合共擁有該公司(或董事或其任何聯繫人藉獲得有關權益的任何第三者公司)的任何類別已發行股份或投票權百分之五或以上的實益權益；或
- (ff) 有關採納、修訂或實施有關本公司或其任何子公司董事、其聯繫人及僱員的購股權計劃、公積金、退休金、身故或傷殘津貼計劃或其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無給予任何董事或其聯繫人一般不會給予與該計劃或基金有關的人士的特權或利益的任何建議或安排。

(vi) 酬金

本公司可於股東大會上不時釐定董事的普通酬金，該筆酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協議的比例及方式分派予各董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於整段有關受薪期間，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權獲預支或發還因出席董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司因任何類別股份或公司債券另外舉行的會議或任何在履行董事職務時合理的預期支出或支出的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應要求為本公司往海外公幹或旅居海外，或履行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可決定向該董事支付額外酬金(可以薪金、佣金或分享利潤或其他方式支付)，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬



金。倘執行董事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，則可收取董事會不時釐定的酬金(可以薪金、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(包括退休金及／或退職金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外或代替董事酬金的報酬。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何子公司任何高級行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事)及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何此類人士，設立或同意或聯同其他公司(須為本公司的子公司或與本公司有業務聯繫公司)設立退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須或毋須受任何條款或條件限制下支付、訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或受彼等供養的人士根據上段所述計劃或基金可享有者以外的退休金或其他福利(如有)。在董事會認為適當的情況下，上述退休金或福利可在僱員預期實際退休前、預計退休時或實際退休時或之後授予僱員。

#### (vii) 退任、委任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或若其人數並非三的倍數，則須為最接近但不少於三分之一人數)將輪流告退，惟本公司的每名董事須最少每三年於股東週年大會上退任一次。每年須告退的董事將為自上次獲選連任或聘任後任期最長的董事，但若數名人士於同日出任或獲選連任，則以抽籤決定須告退的董事(除非彼等另行協定)。概無訂下有關董事退休年限的規定。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或成為增任的董事。任何獲委任以填補空缺的董事任期至其委任後第一個股東大會並於會上膺選連任，而任何增任的董事任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，彼等屆時可於會上膺選連任。董事及後補董事毋須持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過普通決議案將任何任期末屆滿的董事撤職(惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約遭違反而提出的索償要求)，及通過普通決議案委任另一人填補其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，董事名額不得少於兩位，惟並無最高董事人數限制。

在下列情況下董事須辭職：

(aa) 董事以書面通知辭職並於當時送達本公司的註冊辦事處或呈交董事會會議；

- (bb) 董事神志不清或身故；
- (cc) 董事未告假而連續六(6)個月缺席董事會會議(除非已委任替任董事代其出席)且董事會議決將其撤職；
- (dd) 如董事破產或獲指令被接管財產或被停止支付款項或與債權人達成還款安排協定；
- (ee) 如法例禁止其出任董事；
- (ff) 如法例規定其不再出任董事或根據章程將其撤職。

董事會可不時委任其一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止此等委任。董事會可將其任何權力、授權及酌情權授予由該董事或該等董事及董事會認為合適的其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或事宜全部或部份撤回有關的授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、授權及酌情權時，須遵守董事會不時向其施加的任何規則。

(viii) 借款權力

董事會可行使本公司全部權力籌措或借貸款項，及將本公司的全部或任何部份業務、物業及現有或日後的資產及未催繳股本按揭或抵押，並在公司法的規限下，發行本公司的公司債券、債券及其他證券，作為本公司或任何第三者的債項、負債或承擔的全部或附屬抵押。

附註：此等規定(大體如章程一樣)可由本公司通過特別決議案予以修訂。

(ix) 董事會會議議事程序

董事會可就進行業務舉行會議、休會或以其認為適當的方式處理會議。董事會提出的問題須由大多數投票表決。如出現同等票數，則會議主席可投第二票或決定票。

(x) 董事及高級職員登記

公司法及章程規定本公司須於其註冊辦事處存置一份董事及高級職員名冊，名冊不會供公眾查閱。一份名冊副本須送交開曼群島公司註冊處存檔，名冊上任何董事或高級職員的任何人事變動須於作出改動三十(30)天內知會公司註冊處。

**(b) 修訂組織章程文件**

本公司可在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂章程。章程訂明，更改組織大綱的條文、修訂章程或更改本公司的名稱，均須通過特別決議案批准。

**(c) 更改股本**

本公司根據公司法有關規定可不時通過普通決議案：

- (i) 增加其股本，增加的數額及所分成的股份數目概由決議案指定；
- (ii) 將其全部或任何股本合併及分拆為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 在不影響現有股份持有人先前所獲任何特權及任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制的情況下，按本公司在股東大會的決定或董事的決定將股份分為不同類別；
- (iv) 將全部或部份股份面值分為少於當時組織大綱規定的數額，惟不得違反公司法的規定，且有關分拆股份的決議案可決定分拆股份持有人之間，其中一股或更多股份可較其他股份有優先或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者；或
- (v) 註銷於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購的任何股份，並按註銷的股份數額削減其股本。

根據公司法的規定，本公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

**(d) 修訂現有股份或各類股份附有的權利**

在公司法的規限下，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由持有該類已發行股份面值不少於四分之三的人士書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而進行更改、修訂或廢除，惟倘該類股份的發行條款另有規定則作別論。章程中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於另行召開的大會，惟大會所需的法定人數(續會除外)為持有該類已發行股份面值最少三分之一的兩位人士或受委代表，而於任何續會上，兩名親自或委派代表出席的股東(不論其所持股份數目)即構成法定人數。該類股份的每位持有人在投票表決時，每持有該類股份一股者可投一票。

除非有關股份所附權利或發行條款另有規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的特別權利不得因繼而設立或發行享有同等權益的股份而被視為被修訂。

**(e) 通過特別決議案所需的大多數**

根據章程，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)其正式法定代表或(若允許委任代表)受委代表以不少於四分之三大數票通過；有關大會須正式發出不少於足二十一(21)日及不少於(10)個營業日並說明提呈該決議案為特別決議案。然而，除股東週年大會外，若有權出席任何該會議及投票併

合共持有賦予該項權利的股份面值不少於百分之九十五(95%)的大多數股東同意；至於就股東週年大會而言，如獲有權出席並於會上投票的所有股東同意，則可於發出少於足二十一(21)日及少於足十(10)營業日通告的大會上提呈及通過一項決議案為特別決議案。

任何特別決議案一經通過，其副本須於十五(15)天內送交開曼群島公司註冊處。

根據章程，普通決議案指須由有權投票本公司股東在根據章程規定舉行的股東大會親自或(如股東為公司)由其正式法定代表或受委代表(若允許委任代表)以簡單多數票通過的決議案。

#### (f) 表決權

在章程中有關任何股份當時所附的任何有關表決的特權或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票表決，則親身或委派代表出席的股東(若股東為公司，則其正式授權出席的代表)每人可投一票；如以投票方式表決，每位親身或委派代表出席的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)每持有繳足股份一股者可投一票；惟於股款或分期股款催繳之前就股份繳付或入帳列為實繳的股款，就上述情況而言不得作實繳股款論。不論在章程所載任何規定，倘股東為一家結算公司(或其代理人)而委任超過一名代表，每位該等代表在舉手表決時可各投一票。投票表決時，凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票數或以同一方式盡投其票數。

提呈大會表決的決議案須以投票方式表決。

倘本公司股東為認可結算所(或其代理人)，則該股東可授權其認為適當的人士或代理人作為在公司任何大會或任何類別股東大會的代表，惟若授權超過一名人士，則須訂明獲授權人士所獲授權有關股份數目及類別。根據本條獲授權的人士視為已獲正式授權而毋須提供其他證明，並有權代表認可結算所(或其代理人)行使該結算所(或代理人)可行使的相同權力，猶如其為該結算所(或其代理人)所持本公司股份的登記持有人。

倘若本公司知悉，任何股東根據指定證券交易所(定義見章程)的規則不得就本公司任何特別決議案投票或受限制就本公司任何特定決議案僅可投贊成票或反對票，則任何該等股東或其代表作出而違反此規定或限制的投票將不獲計算。

#### (g) 關於股東週年大會的規定

除採納章程的年度外，本公司股東週年大會須每年於董事會釐定的地點及時間舉行，且不得遲於上屆股東週年大會後十五(15)個月或採納章程當日後十八(18)個月舉行，除非較長的期間並不違反任何指定證券交易所(定義見章程)當時的規則。

#### (h) 帳目及審核

董事會須促使保存真確帳目，以顯示本公司收支款項、收支事項、本公司的物業、資

產、信貸及負債及公司法規定或足以真確及公平反映本公司業務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可經常供任何董事查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄或帳冊或文件，除非由法例賦予權力或由董事會或本公司在股東大會上批准。

每份須於股東週年大會上向本公司提呈的資產負債表及損益表(包括法律規定須隨附的每份文件)，連同董事會報告及核數師報告的印刷本，須按照細則的規定於股東大會舉行日期前最少於二十一(21)日前寄交每位有權收取本公司股東大會通告的人士。然而，在符合一切適用法律的情況下(包括指定證券交易所(定義見章程)規則)，本公司可向有關人士寄交根據本公司年度帳目及董事會報告編製的財務報表概要，惟有關人士可向本公司發出書面通知，要求本公司除寄交財務報表概要外，亦寄交一份完整的本公司年度財務報表及董事會報告印刷本。

核數師乃依照章程的規定委任，其委任條款、任期及職責於任何時候均須受章程監管。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認的核數準則審核。核數師須按照公認的核數準則編製有關報告，並於股東大會上向股東提呈。本文所指公認的核數準則可為開曼群島以外任何國家或司法權區的核數準則。如實屬如此，財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家或司法權區名稱。

## (i) 會議通告及議程

股東週年大會應最少作出二十一(21)個完整日且不少於二十(20)個營業日的通告，為通過特別決議案而召開的任何股東特別大會(除上文第(e)分段所載者外)應最少作出二十一(21)個完整日且不少於十(10)個足營業日的書面通告，而任何其他股東特別大會則最少作出十四(14)個完整日且不少於十(10)個足營業日的通告。通告須註明舉行會議的時間及地點，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。此外，每次股東大會均須通知所有本公司股東(惟按照章程或持有股份的條款規定無權接獲該等通知者除外)，以及本公司當時的核數師。

儘管本公司會議的開會通知期可能少於上述的規定者，在下列情況獲得同意時，有關會議仍視作已正式召開：

- (i) 由全體有權出席及投票的本公司股東召開的股東週年大會；及

(ii) 如為其他會議，則獲大多數有權出席及投票的股東(合共持有的股份以面值計不少於具有該項權利的股份的百分之九十五(95%))。

在股東特別大會處理的事項及股東週年大會所處理的事項均被視為特別事項，惟下列事項則視為普通事項：

(aa) 宣佈及認可派息；

(bb) 省覽及採納帳目及資產負債表及董事會與核數師報告書；

(cc) 選舉董事以替代退休的董事；

(dd) 委任核數師及其他高級職員；

(ee) 釐定董事及核數師的酬金；

(ff) 授予董事任何授權或權力以發售、配發或授出有關的購股權或以其他方式出售不超過本公司現時已發行股本面值百分之二十(20%)的本公司未發行股份；及

(gg) 授權或給予董事權力購回本公司的證券。

#### (j) 股份轉讓

所有股份轉讓可以一般或通用格式、指定證券交易所(定義見章程)指定的格式或董事會所批准的其他格式的轉讓文件親筆簽署辦理，如轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則可以親筆簽署、機印簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。轉讓文件須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可於認為適當的情況下決定豁免承讓人簽署轉讓文件，而在有關股份承讓人姓名列入股東名冊之前，轉讓人仍視為該等股份的持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，則董事會亦可議決全面接受或或就個別情況接受機印簽署轉讓。

董事會可在任何適用法例批准下全權決定隨時及不時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊，或將任何登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另行同意，股東名冊總冊的股份概不得移往任何股東名冊分冊，而股東名冊分冊的股份亦概不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。一切轉讓文件及其他業權文件必須送交登記。倘股份在股東名冊分冊登記，須在有關登記處辦理；倘股份在股東名冊總冊登記，則須在開曼群島的註冊辦事處或根據公司法股東名冊總冊須存放的開曼群島其他地點辦理。

董事會可全權決定拒絕為轉讓任何未繳足股份予其不批准的人士，或轉讓根據為僱員而設但有關的轉讓限制仍屬有效的股份獎勵計劃而發行的任何股份辦理登記手續，而毋須申述任何理由，亦可拒絕登記超過四名聯名持有人的股份轉讓或任何本公司擁有留置權的未繳足股份的轉讓。

除非已就轉讓文件的登記向本公司繳交任何指定證券交易所(定義見章程)訂定應付的最高費用或董事不時規定的較低費用，並且轉讓文件已繳付適當的印花稅(如屬適用)，

且只關於一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求足以顯示轉讓人的轉讓權的其他證明文件(如轉讓文件由其他人士代為簽署，則該名人士的授權書)送達有關的股份過戶登記處或註冊辦事處或存置股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在一份有關報章及(在適用情況下，根據任何指定證券交易所(定義見章程)的規定所指明的任何其他報章)以廣告方式發出通告後，可暫停辦理及停止辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記手續，其時間及限期可由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合計不得超過三十(30)日。

**(k) 本公司購回本身股份的權力**

本公司根據公司法及章程可在若干限制下購回本公司的股份，惟董事會根據任何指定證券交易所(定義見章程)不時實施的規定代本公司行使該項權力。

**(l) 本公司任何子公司擁有本公司股份的權力**

章程並無關於子公司擁有本公司股份的規定。

**(m) 股息及其他分派方式**

在公司法的規限下，本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟派股息不得超過董事會建議宣派的數額。

章程規定，股息可自本公司的變現或未變現利潤或自董事會認為再無需要的任何從利潤撥出的儲備宣派及派付。在通過普通決議案批准下，股息亦可根據公司法自股份溢價帳或經授權可用作派發股息的任何其他資金或帳項宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外：(i)一切股息須按已派息股份的實繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不被視為股份的實繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何期間的實繳股款比例分配及派付。如股東欠負本公司催繳股款或其他欠款，則董事可將欠負的全部數額(如有)自派發予彼等的任何股息或其他款項或與股份有關的款項中扣除。

當董事會或本公司於股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息時，董事會可繼而議決(a)配發入帳列為繳足的股份以派發全部或部份股息，惟有權獲派股息的股東將有權選擇收取全部或部份現金作為股息以代替配股，或(b)有權獲派股息的股東將有權選擇獲配發入帳列為繳足的股份以代替收取董事會認為適合的全部或部份股息。本公司

在董事會推薦的下亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入帳列為繳足的股份以派發全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配股的權利。

應以現金付予股份持有人的任何股息、利息或其他款項，可以支票或付款單的方式寄往股份持有人的登記地址，或如為聯名持有人則寄往在本公司股東名冊有關股份排名最前的股東的登記地址，或股東或聯名股東以書面通知的地址。除股東或聯名持有人另有指示外，所有支票或付款單應以只付予抬頭人的方式付予有關的股東或有關股份聯名持有人在股東名冊排名最前者，郵誤風險由彼等承擔，而當付款銀行支付支票或付款單後，即表示本公司已經付款。兩位或以上聯名持有人其中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決藉分派任何類別的特定資產以支付全部或部份股息。

所有於宣派後一年未獲認領的股息或紅利，可由董事會在此等股息或紅利獲認領前將的投資或作其他用途，收益撥歸本公司所有，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派後六年仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，並撥歸本公司所有。

本公司毋須承擔應付或有關任何股份的股息或其他款項的利息。

#### (n) 受委代表

凡有權出席本公司會議及在會上投票的本公司股東，均有權委任另一位人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委派多於一位代表，代其出席並於本公司的股東大會或任何類別股東大會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表委派其作為代表的個人股東行使該股東可以行使的相同權力。此外，受委代表有權代表委派其作為代表的公司股東行使猶如其為個人股東可以行使的相同權力。股東(若股東為公司，則其正式授權的代表)可親自或委任代表表決。

#### (o) 催繳股款及沒收股份

在章程及配發條款的限制下，董事會可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付的任何股款(無論按股份的面值或以溢價形式計算)。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或該日之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接受的利率(不超過年息二十(20)厘)支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部份利息。董事會如認為適當，可向任何願意預繳股款的股東收取(以現金或相等價值的對價繳付)有關其持有股份的全部或部份未催繳及未付股款或應付的分期股款。本公司可就預繳的全部或部份款項按董事會釐訂的利率(如有)支付利息。



若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)日的通知，要求支付仍未支付的催繳股款，連同任何累計及至實際付款日期前仍然應計的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳的股份可遭沒收。

若股東不依照有關通知的規定辦理，則所發出通知有關的股份於其後在未支付通知所規定的款項前可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的已宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日其應就該等股份付予本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收之日起至實際付款日期為止期間的有關利息，息率由董事會釐訂，惟不得超過年息二十(20)厘。

**(p) 查閱股東名冊**

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則股東名冊及股東分冊必須於每個營業日在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事會指明的較少款額後亦可查閱，倘在過戶登記處(定義見章程)查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。

**(q) 股東會議及另行召開的各類股東會議的法定人數**

股東大會如無足夠法定人數，則不可處理任何事項。但即使無足夠法定人數，仍可委任主席。

除章程另有規定外，股東大會的法定人數為兩位親自出席並有權投票的股東(若股東為公司，則為其正式授權的代表)或其受委代表。有關為批准修訂某類別股份權利而召開的另類別股東會議(續會除外)所需的法定人數須為持有該類已發行股份面值不少於三分之一的兩位人士或其委任代表。

就章程的規定，本身為公司的股東如派出經該公司董事會或其他監管機構通過決議案授權的正式代表，代表該公司出席本公司有關股東大會或任何有關類別股東大會，則當作該公司親自出席。

**(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利**

章程並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼群島法例載有賦予本公司股東若干可資補救的方法，其概要見本附錄第3(f)段。

**(s) 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。

按照任何類別股份當時所附有關於分派清盤後所餘資產的特別權利、特權或限制，如(i)本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產超逾償還開始清盤時全部已繳股本，則餘數可按股東就其所持股的已繳股本的比例向股東分派，及(ii)本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部已繳股本，則資產的分派方式為盡可能由股東按開始清盤時所持股份的已繳及應繳股本比例分擔虧損。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法所規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部份資產以實物或按種類分發予股東，而不論該等資產為一類或不同類別的財產。清盤人可為如前述分發的任何一類或多類財產釐訂其認定公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分發方式。清盤人可在獲得同樣授權的情況下，將任何部份資產授予清盤人在獲得同樣授權的情況下認為適當的受託人，以股東為受益人的信託方式，惟不得強迫出資人接受任何負有債務的股份或其他財產。

#### (t) 未能聯絡的股東

根據章程，倘若(i)應以現金支付款項予任何股份持有人有關股份股息的支票或付款單(總數不少於三張)在12年內仍未兌現；(ii)在12年期屆滿後，本公司於該期間並無獲得有關該股東存在的任何消息；及(iii)本公司以廣告形式，根據指定證券交易所(定義見章程)發出通告，表示打算出售該等股份起三(3)個月後，或經指定的證券交易所(定義見章程)批准的較短日期後，且已將上述意向知會指定的證券交易所(定義見章程)，則本公司可出售該等未能聯絡上的股東的股份。出售該等股份的淨收益將撥歸本公司，而本公司收到該筆淨收益後，將欠該前任股東一筆相等款額的欠款。

#### (u) 認購權儲備

章程規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，若本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施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股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

### 3. 開曼群島公司法

本公司根據公司法在開曼群島註冊成立，因此根據開曼群島法經營業務。下文乃開曼群島公司法若干規定的概要，惟此概要不表示包括所有適用的條文及例外情況，亦不表示

總覽開曼群島公司法及稅務等各事項(此等規定或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同)：

**(a) 經營業務**

本公司為受豁免公司，因此須主要在開曼群島以外經營業務。本公司須每年向開曼群島的公司註冊處遞交年度報告及支付按本公司法定股本計算的費用。

**(b) 股本**

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他對價，須將相當於該等股份的溢價總額或總值的款項撥入稱為「股份溢價帳」的帳項內；在公司選擇下，該公司作為收購或註銷任何另一家公司股份的對價而配售以溢價發行的股份的溢價，可不按上述規定處理。公司法規定公司根據組織大綱及章程運用股份溢價帳，以：(a)向股東分派或派發股息；(b)繳足公司未發行股份的股本，以便向股東發行已繳足股本的紅股；(c)贖回及購回股份(惟須符合公司法第37條的規定)；(d)註銷公司的籌辦費用；(e)註銷發行公司股份或債券的已付費用、佣金或折讓；及(f)作為贖回或購買公司股份或債券的溢價。

股份溢價帳不得用作向股東分派或作為股息，除非緊隨該公司在支付建議的分派或股息後當時有能力償還在日常業務中到期清付的債項。

公司法規定，在開曼群島大法院(「法院」)認可下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其章程許可，可以特別決議案以任何方式削減其股本。

章程載有保障特殊類別股份持有人的若干規定，在修訂彼等的權利前須取得彼等的同意，並須取得該類已發行股份特定比例的持有人的同意或在該類股份的持有人另行召開的會議上通過決議案批准。

**(c) 資助購回公司或其控股公司的股份**

在不違反全部適用的法例下，本公司可給予本公司、其子公司、其控股公司或該控股公司的任何子公司的董事及僱員財務資助以購買本公司的股份或任何子公司或控股公司的股份。此外，在不違反全部適用的法例下，本公司可給予一名受託人財務資助以收購本公司的股份或任何該子公司或控股公司的股份，作為代表本公司、本公司的子公司、本公司的任何控股公司或任何該控股公司的子公司的僱員(包括受薪董事)的利益而持有。

開曼群島並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購公司本身或其控股公司

的股份。因此，如公司董事在審慎及忠誠考慮下認為其目的適當且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

**(d) 公司及其子公司購回股份及認股權證**

在不違反公司法的規定下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其公司組織章程細則許可，則可以發行由該公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，在公司組織章程細則授權下，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。惟倘公司組織章程細則並無規定購回方式，則公司不得購回任何股份，除非該公司事先通過普通決議案批准購回方式。公司只可贖回或購買本身已繳足股本的股份。倘於贖回或購回後導致公司再無任何持股的股東，則該公司亦不得贖回或購買本身股份。除非在緊隨建議付款後，公司當時有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以公司股本贖回或購買本身的股份，乃屬違法。

並無禁止公司購回本身的認股權證，故公司可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司的組織大綱或章程須載列特別條文以進行該等購回事項。公司董事可依據其組織大綱載列的一般權力買賣及處理各項動產。

根據開曼群島法例，子公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

**(e) 股息及分派**

除公司法第34條的規定外，公司法並無有關派息的明文規定。根據英國案例法(可能於開曼群島具有說服力)，股息只可以從公司的利潤分派。此外，公司法第34條規定，如具備償還能力且公司組織大綱及章程有所規定(如有)，則可由股份溢價帳支付股息及分派(詳情見上文第2(m)段)。

**(f) 保障少數股東**

開曼群島的法院一般會參考英國案例法的判例。該等案例准許少數股東進行集體訴訟或引伸訴訟，以公司名義對(a)超越公司權限或非法行為，(b)欺詐少數股東而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)並非由所需規定大多數(或特別指定大多數)股東通過的決議案提出訴訟。

如公司並非銀行且其股本分為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五之一的股東申請，委派調查員審查公司的業務並按法院指定的方式向法院呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，如法院認為根據公平中肯的理由公司理應清盤，則可能發出清盤令，或(作為清盤令的替代)(a)規定公司事務日後操守的法令；(b)下令要求公司

停止進行或不得繼續進行遭入稟股東投訴的行為或作出入稟股東投訴其沒有作出的行為；(c)授權入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義或代表公司提出民事訴訟的命令，或(d)規定其他股東或由公司自身購買公司任何股東的股份的命令，如由公司自身購買，則須相應削減公司股本。

股東對公司的索償，一般根據適用於開曼群島的一般契約法或民事侵權法，或根據公司組織大綱及章程作為股東所具有的個別權利而提出。

**(g) 管理階層**

公司法並無明文限制董事處理公司資產的權力，惟根據一般法例，公司的高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使權力及履行職責時，須為公司的最佳利益忠誠信實行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

**(h) 會計及審核規定**

公司法規定，公司須就(i)公司所有收支款項，以及有關的收支事項；(ii)公司所有銷貨與購貨記錄及(iii)公司的資產與負債保存適當的帳冊。

如帳冊不能真實中肯反映公司狀況及解釋有關的交易，則不視為適當保存帳冊。

**(i) 外匯管制**

開曼群島並無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(1999年修訂本)第6條，本公司已獲得總督與會保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或本公司的業務所得利潤、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、公司債券或其他承擔而繳交上述稅項或任何具有遺產稅或承繼稅性質的稅項。

上述對本公司的承諾將由2007年10月30日起有效二十年。

開曼群島現時對個人或公司的利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，亦無任何具有承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時因在開曼群島內訂立若干文件或該等文件涉及開曼群島司法權區而須支付的印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島並無參與訂立雙重徵稅公約。

**(k) 轉讓的印花稅**

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司股份除外。

**(l) 給予董事的貸款**

公司法並無禁止公司向其任何董事給予貸款的明確規定。

**(m) 查閱公司記錄**

公司股東根據公司法並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利。惟可具有本公司的公司章程所載列的權利。

按照公司組織章程的規定，受豁免公司可在董事會不時認為適當的地點(不論在開曼群島或以外)設立股東名冊總冊及分冊。公司法並無規定受豁免公司向開曼群島公司註冊處提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開數據，且不會供給公眾查閱。

**(n) 清盤**

可由法院頒令強制將公司清盤或在法院監督下，公司自動清盤。法院亦有權在若干特定情況下，包括在法院認為將該公司清盤乃屬公平及中肯的情況下，頒令清盤。

如股東於股東大會上通過特別決議案作出議決，公司可自動清盤。倘公司為有限期間的公司，當其公司組織大綱指定的公司期間屆滿，或組織章程大綱規定公司須解散的情況出現，或公司註冊成立起計一年並無開展業務(或暫緩業務一年)，或公司無力償債，亦可自動清盤。如公司自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於期滿或上述事件發生時起停止營業。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名合資格人士或該等人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明正式清盤人所須採取或獲授權採取的任何行動是否由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定正式清盤人是否須給予任何及何種指定抵押品。倘並無委任正式清盤人或無人執行該職務，則公司的所有財產將由法院保管。倘一名人士在破產清盤人員條例方面正式符合資格擔任正式清盤人，則符合資格接納獲委任為正式清盤人。外國人員或會與合資格破產清盤人被聯合委任。

倘屬股東提出之公司自動清盤，公司須於股東大會上委任一名或多名清盤人以結束公司業務及分派其資產。破產聲明必須於清盤行動展開後二十八(28)日內由自願清盤公司全體董事簽署，如有違反，清盤人必須向法院申請在法院監督下繼續進行清盤的命令。

待委出清盤人後，公司的事務將完全交由清盤人負責，日後未得其批准不得實施任何行政措施。清盤人負責收回公司資產(包括出資人所欠的款項(如有))、確定債權人名單及在優先及有抵押債權人權利，以及任何後償協議或抵銷權或索償對銷所規限下，償還本公司所欠債權人的債務(如資產不足償還全部債務，則按比例償還)，並確定出資人(股東)的名單，根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

待公司的事務完全結束，清盤人即須編製有關清盤的帳目，顯示清盤的過程及售出的公司資產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈帳目及加以闡釋。清盤人須於最後大會最少二十一(21)日之前，按公司組織章程細則授權的形式，向各名股東發出通知，列明會議時間、地點及目的。

#### (o) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的會議上，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人(視情況而定)的百分之七十五(75%)價值的大多數贊成，且其後須獲法院認可。然而，有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不甚可能僅因上述理由而否決該項交易。

#### (p) 強制收購

如一家公司提出收購其他公司股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購者可在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對該轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購者與接納收購股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法逼退少數股東。

#### (q) 賠償保證

開曼群島法例並不限制公司組織章程細則對行政人員及董事作出賠償保證的數額，除非法院認為此乃違反公眾政策(例如表示對觸犯法律的後果作出賠償保證)。

### 4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問 Conyers Dill & Pearman, Cayman 已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。按本招股說明書附錄九內「備查文件」一節所述，該意見書連同開曼群島公司法副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該等法律與其較熟悉的其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律顧問。

## I. 中國房地產行業相關的法律監督

### A. 成立房地產開發企業

根據全國人民代表大會常務委員會於1994年7月5日頒佈並於2007年8月修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(「城市房地產法」)，房地產開發企業是指以營利為目的，從事房地產開發和銷售的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈施行的《城市房地產開發經營管理條例》(「開發條例」)，從事房地產開發的企業，應具備下列條件：(1)至少有人民幣1百萬元的註冊資本；及(2)至少有四名持有資格證書的房地產／建築工程專業的專職技術人員，至少兩名持有相關資格證書的專職會計人員。開發經營管理條例規定，省、自治區、直轄市人民政府可以根據本地方的實際情況，對房地產開發商的註冊資本金額及專業技術人員資質作出較高的規定。根據廣東省人民代表大會常務委員會於1997年9月22日修正的《廣東省房地產開發經營條例》，廣東省房地產開發商的自有流動資金至少為人民幣3百萬元，不同資質等級的房地產開發商，應遵守相應的對全職專業技術人員的要求。根據四川省建設廳於2004年9月2日頒佈的《關於房地產開發企業工商登記與資質管理有關規定的通知》，設立房地產開發企業，註冊資本至少人民幣5百萬元。根據天津市人民政府於2001年9月12日頒佈的《天津市房地產開發企業管理規定》，房地產開發商的註冊資本至少為人民幣10百萬元。根據江蘇省建設廳於2001年8月6日頒佈的《江蘇省實施「房地產開發企業資質管理規定細則」》，於宜興市成立的房地產開發企業的註冊資本至少須為人民幣4百萬元，不同資質等級的房地產開發商應遵守相應的對全職技術人員的要求。

根據《開發經營管理條例》，設立房地產開發企業，應當向工商行政管理部門申請登記。房地產開發企業亦應當自領取營業執照之日起30日內，到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。

根據國務院於2004年4月26日頒佈的《關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發的項目資本金比例(不含經濟適用房項目)由20%及以上提高到35%及以上。

然而，於2009年5月25日，國務院刊發《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，降低了可負擔民用住宅及普通商品房項目的最低資本要求由35%降至20%，其他物業項目的最低資本要求已降為30%。

### B. 外商投資的房地產企業

根據商務部及發改委於2007年10月聯合修訂並自2007年12月1日生效的《外商投資產業指導目錄》，開發整幅土地、建設及經營高檔酒店、住宅、高級辦公室大樓、國際會議中心



及大型主題公園、二手房市場買賣及投資房地產中介或經紀公司受限制的外商投資產業，外商投資的其他種類房地產開發則屬允許外商投資的產業。

根據發改委於2004年10月頒佈的《外商投資項目核准暫行管理辦法》，發改委須審批下列外商投資項目，屬於鼓勵或准許外商投資的產業目錄且其總投資額為100百萬美元或以上，以及受限制的「外商投資產業指導目錄」且總投資額為50百萬美元或以上。至於屬於鼓勵或允許外商投資產業目錄且總投資額達500百萬美元或以上的外商投資項目，以及屬於「外商投資產業指導目錄」且總投資額達100百萬美元或以上的受限制外商投資項目，則須經國務院根據發改委的審批而進行額外審批。

外商投資房地產企業可以中外合資經營企業、中外合作經營企業或外商獨資企業的形式開辦。在企業登記之前，必須由商務主管部門批准設立，頒發《外商投資企業批准證書》。

2006年7月11日，建設部、商務部、發改委、人行、工商行政局及外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。根據該意見，房地產市場外資進入和管理必須符合下列規定：

- a) 境外企業和個人在境內投資購買非自用房地產，須按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；經有關部門批准並辦理有關登記後，方可按照核准的經營範圍從事相關業務。
- b) 外商投資設立房地產企業，投資總額為10百萬美元或以上的，註冊資本金不得低於投資總額的50%。投資總額低於10百萬美元的，註冊資本金仍按現行規定執行。
- c) 設立外商投資房地產開發企業，由商務主管部門和工商管理機構依法批准設立和辦理註冊外商投資房地產開發企業登記手續，頒發一年期《外商投資企業批准證書》和《營業執照》。外商投資房地產開發企業付清土地使用權出讓金後，憑上述證照到土地管理部門申辦《土地使用權證》，根據《土地使用權證》到商務主管部門換發正式的《外商投資企業批准證書》，再到工商管理機構換發與《外商投資企業批准證書》經營期限一致的《營業執照》。
- d) 外商投資房地產開發企業的股權和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產開發企業，由商務有關部門嚴格按照有關法律法規和政策規定進行審批。投資者應提交：(1)履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》等的保證函；(2)《土地使用權證》；(3)建設(房地產)主管部門的變更備案證明；及(4)稅務機關出具的相關納稅證明材料。

- e) 境外投資者通過股權轉讓及其他方式併購境內房地產開發企業，或收購合資經營企業中方股權的，須妥善安置職工、處理銀行債務、並以自有資金一次性支付全部轉讓金。倘境外投資者的記錄顯示境外投資者未有遵守有關勞動法律，擁有不健全財務紀錄，或未有完全支付之前的收購對價，將不允許其在境內進行上述活動。

2006年8月14日，商務部辦公廳頒佈《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〉的通知》（「通知」）。該通知不僅重申該意見所列明與外商投資房地產有關的條文，亦界定外商投資房地產企業的定義。外商投資房地產企業是指從事普通住宅、公寓、住宅等各類住宅、酒店（飯店）、度假村、辦公室大樓、會展中心、商業設施、及主題公園等的建設經營，或就上述建設項目進行土地開發或成片開發項目的外商投資企業。

2006年9月1日，建設部與外匯管理局聯合發出《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》，向房地產開發企業提出監管，主要為下列各項：

- (i) 對房地產開發企業而言，經常項目外匯帳戶不得保留香港、澳門及台灣居民及海外華僑境外匯內的購房款；
- (ii) 倘尚未悉數繳付與外商投資房地產企業有關的註冊資本，或尚未取得土地使用權證，或開發項目的資本金尚未達到項目投資總額的35%，則外商投資房地產企業不得借用外債；
- (iii) 倘海外企業或人士有意以股份轉讓或任何其他方法併購國內房地產企業，或於合資企業收購中方的股份，則該海外企業及人士須能以一次過方式支付轉讓對價，否則外匯管理局將不會進行任何轉股收匯外資外匯登記。

2007年5月23日，商務部及外匯管理局發佈《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》，規定如下：

1. 嚴格控制以返程投資方式併購或投資境內房地產企業。境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批；
2. 外商投資房地產企業的中外投資各方，不得以任何形式訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款；
3. 地方審批部門批准設立外商投資房地產企業，應實時依法向商務部備案；及
4. 外匯管理部門、外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目結售匯手續。

此外，根據外匯管理局綜合司於2007年7月10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項目名單的通知》，(1)於2007年6月1日或以後取得地方商務主管部門

批准證書且通過商務部備案的任何外商投資房地產企業(包括新設和增資)，外匯管理局各地方分局不予辦理外債登記和外債結匯核准手續；(2)於2007年6月1日或以後取得地方商務主管部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業，各分局不予辦理外匯登記(或登記變更)及資本項目結售匯手續。

於2008年7月1日，中華人民共和國商務部實施了《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，下放省級商業機關授權登記就對於合法性、真實性及準確性獲審批後的房地產項目進行的外商投資。

按照外匯管理局於2008年8月頒佈的《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》，除中國法律或條例允許者外，從外幣資本金兌換的人民幣資本僅適用於屬該等外商投資企業所批准的業務範圍內的活動，並不能用作本地股權投資或收購。

### C. 物業開發企業的資質

#### (i) 房地產企業的資質等級

根據《開發經營管理條例》，房地產開發企業應當自領取營業執照之日起30日內，到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業技術人員和開發經營業績等，對備案的房地產開發企業核定資質等級。房地產開發企業應當按照核定的資質等級，承擔相應的房地產開發項目。

根據中華人民共和國建設部於2000年3月29日發佈施行的《房地產開發企業資質管理規定》(「資質管理規定」)，房地產開發企業應當申請核定企業資質等級。未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發及經營業務。

根據《資質管理規定》，房地產開發企業按照企業條件分為一級、二級、三級、四級四個資質等級。房地產開發企業資質等級實行分級審批。一級資質由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門初審，報國務院建設行政主管部門審批。二級資質及二級資質以下企業的審批辦法由省、自治區、直轄市人民政府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到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日內向符合條件的企業核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》自發出起有效期一年，房地產開發主管部門可以視企業經營情況延長《暫定資質證書》有效期，但延長期限不得超過2年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

**(ii) 房地產開發企業的業務範圍**

根據《資質管理規定》，各資質等級企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發經營業務，不得越級承擔業務。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承攬房地產開發項目。二級資質及二級資質以下的房地產開發企業可以承擔建築面積250,000平方米以下的開發建設項目，承擔業務的具體範圍由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門確定。

**(iii) 房地產開發企業的資質年檢**

根據《資質管理規定》，房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級資質房地產開發企業的資質年檢由國務院建設行政主管部門或者其委託的機構負責。二級資質及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辦法。

**D. 房地產開發項目****(i) 物業開發土地**

根據國務院於1990年5月19日頒佈的《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》(「出讓和轉讓暫行條例」)，採納國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用者的須向國家支付土地使用權出讓金，作為國家將土地使用權在一定年限內讓與土地使用者的對價，其使用權在使用年限內可以轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。遵照《出讓和轉讓暫行條例》及《城市房地產管理法》，有關市、縣地方政府土地管理部門應與使用者簽訂出讓合同，規定土地使用權出讓。使用者必須按照出讓合同約定，支付土地使用權出讓金。使用者在支付全部土地使用權出讓金後，應當依照規定向土地管理部門辦理登記，領取土地使用權證，取得土地使用權。《開發經營管理條例》規定，房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得；但是，中國法律或國務院規定可以採用撥款方式的除外。

按照國土資源部於2002年5月9日頒佈並於2002年7月1日施行的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂和商品住宅等各類經營性用地，必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。土地使用權投標指有關土地管理機關(「出讓人」)發出招標公告，邀請個人、法人或其他機構(無論是指定或其他情況)參與一宗特定地塊的土地使用權投標，根據投標結果確定使用者。土地使用權拍賣指出讓人發出拍賣公告，而競買人可於指定時間及地點公開競投一塊地。掛牌出讓指出讓人發出掛牌出讓公告，而根據掛牌公告，土地出讓條件將會在指定期間於指定土地交易場所掛牌，出價人的付款申請將會掛牌，以掛牌期限截止時的出價結果確定使用者。有關手續如下：

- (a) 市、縣政府土地行政主管部門(「出讓人」)應當至少在投標、拍賣或者掛牌開始日前20日發佈招標、拍賣或者掛牌公告，公佈招標拍賣掛牌出讓宗地的基

本情況、投標人、競買人的資格要求、確定中標人、競得人的標準和方法，以及投標、競買保證金等條件。

- (b) 出讓人應當對投標申請人、競買申請人進行資格審查。對符合招標拍賣掛牌公告規定條件的，應當通知其參加招標拍賣掛牌活動。
- (c) 以招標、拍賣或者掛牌方式確定中標人、競得人後，出讓人應當與中標人、競得人簽訂成交確認書。其他投標人、競買人支付的投標、競買保證金，出讓人必須退還。
- (d) 中標人、競得人應當按照成交確認書約定的時間、地點，與出讓人簽訂《國有土地使用權出讓合同》。中標人、競得人支付的投標、競買保證金，抵作部分國有土地使用權出讓金。
- (e) 中標人、競得人付清全部國有土地使用權出讓金後，應當依法申請辦理土地登記，市、縣或上級人民政府應頒發《土地使用權證》。

於2003年6月11日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘若僅有一個實體有意使用土地，則土地使用權(不包括用作業務(包括商業、旅遊業、娛樂及商品住宅物業)用途的土地使用權)可以協議形式授出。倘兩個或以上實體有意獲授土地使用權，則有關土地使用權可透過競價、公開拍賣或掛牌出讓方式而授出。

根據國土資源部於2003年9月4日發佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，自發佈通知當日起，嚴格控制高檔商品住房用地，停止申請報批住宅用地。2006年5月30日，國土資源部發佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，重申房地產開發用地必須採用招標、拍賣或掛牌方式公開出讓，堅決執行停止住宅類房地產開發項目土地供應的規定，從通知頒佈之日起，一律停止其供地和辦理相關用地手續。

按照《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，土地管理部門應嚴格執行國土資源與國家工商行政管理總局聯合頒佈的《國有土地使用權出讓合同示範文本》和《國有土地使用權出讓合同補充協定示範文本(試行)》。土地出讓文件應當將住房套型限制、容積率、動工及竣工時限等規劃、建設、土地使用條件明確。全部該等資料均須於土地使用權出讓合同中予以確定。

國土資源部及發改委於2006年12月12日發佈《限制用地專案目錄(2006年本)》及《禁止用地專案目錄(2006年本)》。根據該等目錄，包括主題公園、低密度住宅及大型樓宇的土地應用項目可能僅可由國土資源部及發改委等有關當局處理，且該等項目須符合若干限制規定。而包括別墅開發、高爾夫球場及馬場的土地應用項目則必定不獲受理。

2007年9月21日，國土資源局頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，並於2007年11月1日生效。該條例制定有關透過競價、公開拍賣或掛牌出讓國有土地使用權的法律基準、原則、範圍、程序及法律責任。該條例明確訂明工業用土地亦必須透過競價、公開拍賣或掛牌出讓方式轉讓。

於2007年11月19日，財務部、中國中央銀行及國土資源部頒佈《土地儲備管理辦法》，將「土地儲備」定義為涉及管理、規劃、分配、使用、開發、資本開支及預留土地供應的行政、規管及實施程序。而且，該管理辦法明確指出，土地必須根據土地規則者或計劃而預留，且釐定土地儲備時，必須優先納入國家尚未使用、佔用或使用不足的土地。

## (ii) 房地產項目開發

### (a) 房地產項目動工及閒置土地

按照《城市房地產法》，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地。按照國土資源部於1999年4月28日頒佈的《閒置土地處置辦法》，具有下列情形的一的，可以認定為閒置土地：

- 取得土地使用權後，未經原批准用地的人民政府同意，超過土地使用權出讓協議規定的期限未動工開發建設的建設用地；
- 《國有土地有償使用合同》或者《建設用地批准書》未規定動工開發建設日期，自《國有土地有償使用合同》生效或者土地行政主管部門《建設用地批准書》頒發之日起滿1年未動工開發建設的；
- 已動工開發建設但開發建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足25%且未經批准中止開發建設連續滿1年的；或
- 法律、行政法規規定的其他情形。

市、縣人民政府土地行政主管部門對其認定的閒置土地，應當通知土地使用者，擬訂該宗閒置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設時間(但最長不得超過一年)、改變土地用途、安排臨時使用及採取招標、拍賣或掛牌方式確定新的土地使用者。處置方案經原批准用地的人民政府批准後，由市、縣人民政府土地行政主管部門組織實施。在城市規劃區範圍內，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的土地，超過出讓合同約定的動工開發日期滿一

年未動工開發的，可以徵收相當於土地使用權出讓金20%以下的土地閒置費。滿兩年未動工開發時，國家可以無償收回土地使用權；但是，因不可抗力或者政府、政府有關部門的行為或者動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延的除外。

2008年1月3日，國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》(國發(2008)3號)，其中主要規定：

1. 按照經濟集約用地原則，審查調整各類相關規劃和用地標準。要求項目設計、施工和建設用地審批必須嚴格執行用地標準。
2. 要求各地嚴格執行閒置土地處置政策。土地閒置滿兩年、會依法無償收回，堅決無償收回，重新安排使用。土地閒置滿一年不滿兩年的，按出讓或劃撥土地價款的20%徵收土地閒置費。
3. 要求積極引導使用未利用地和廢棄地，鼓勵開發利用地上地下空間。
4. 嚴格落實工業和經營性用地招標拍賣掛牌出讓制度，未按合同約定繳清全部土地價款的，不得發放土地使用權證書，亦不得按土地價款繳納比例分割發放土地使用權證書。合理安排住宅用地，繼續停止住宅房地產開發項目的土地供應。嚴格禁止擅自將農用地轉為建設用地。
5. 加強監督檢查，全面落實節約集約用地責任。要求金融機構對房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年，完成土地開發面積不足三分之一或投資不足四分一的企業，應審慎貸款和核准融資，不得提供貸款和上市融資予違法用地項目。

#### (b) 規劃房地產項目

根據建設部於1992年12月4日頒佈並於1993年1月1日實施的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，以及由建設部於2002年12月26日頒佈的《建設部關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》，在簽訂土地使用權轉讓合同後，房地產開發商須向市規劃行政主管部門申請《項目調查意見書》及《建設用地規劃許可證》。房地產開發商取得《建設用地規劃許可證》後，須組織規劃及設計規定的所需規劃及設計工作，並向市規劃主管部門申領《建設工程規劃許可證》。

全國人民代表大會常務委員會於2007年10月頒佈並於2008年1月生效的《城鄉規劃法》就旨在控制因城市及鄉鎮建築開發的衝突所產生問題的管理辦法的制

定、實施、修訂、控制、監管及相關法律責任作出規定。該管理辦法的範圍包括城市、具行政地位的城鎮、市鎮及村落的規劃、佈局及興建。為有效地將納入違反規則及規例的建築，城鄉規劃法規定，倘任何建築項目尚未取得建築土地規劃許可而開始施工，或倘若該項目已取得建築土地使用規劃的許可，但並無按該許可進行，則縣級或以上的城鄉規劃部可下令停止建築。倘該項建築可根據相關規劃規則作出修正，則可下令於指定時間內修正建築項目，並可能須罰款合共為總建築成本的5%至10%。倘該項建築無法遵守相關規劃規則，則可下令拆卸，或倘無法拆卸，則會將該物業所產生的物業及／或非法定收入充公，且可能須罰款合共為建築成本的10%或以下。

(c) 房地產項目建設

根據建設部於1999年10月15日頒佈並於2001年7月4日修改及實施的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發商應在取得《建設工程規劃許可證》後，向當地的縣級或以上人民政府建設行政主管部門申請領取建築工程施工許可證。於2007年11月17日，國務院辦公廳頒佈《關於加強和規範新開工項目管理的通知》，於加強監管及檢查新項目之同時，嚴格規定展開投資項目的條件，建立政府部門就新項目的聯繫機制，以及加強統計數字及資料管理。

(d) 開發項目的竣工

根據開發條例、國務院於2000年1月30日頒佈的《建設工程質量管理條例》、建設部於2000年4月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》及建設部於2000年6月30日頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，於房地產開發項目竣工後，該物業必須進行檢驗，並取得地方當局(包括規劃部、消防當局及環保機關)的相關批准。其後，房地產開發商須向縣級或以上人民政府的房地產開發部門申請項目驗收，並彙報驗收詳情，之後將獲發《項目竣工驗收報告》。

根據中華人民共和國建設部於2009年4月14日頒佈的《關於進一步加強建築工程質量監督管理的通知》，關於質量監督及竣工驗收的法律規管框架及監督體系有待進一步改進。



## E. 房地產轉讓及出售

### (i) 房地產轉讓

根據《城市房地產管理法》以及建設部於1995年8月7日發佈並於2001年8月15日修改的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產權利人可通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉移給他人或其他法律實體。房地產轉讓時，房屋所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂書面轉讓合同，並在房地產轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理登記手續。

原以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當符合下列條件：a)按照出讓合同約定已經支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證書；b)按照出讓合同約定進行投資開發，屬於房屋建設工程的，完成開發投資總額的25%以上。

原以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，其土地使用權的使用年限為原土地使用權出讓合同約定的使用年限減去原土地使用者已經使用年限後的剩餘年限。轉讓房地產後，受讓人改變原土地使用權出讓合同約定的土地用途的，必須取得原出讓方和市、縣人民政府城市規劃行政主管部門的同意，簽訂土地使用權出讓合同變更協議或者重新簽訂土地使用權出讓合同，以(其中包括)相應調整土地使用權出讓金。

原以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當按照國務院規定，報有批准權的人民政府審批。有批准權的人民政府准予轉讓的，應當由受讓方辦理土地使用權出讓手續，並依照國家有關規定繳納土地使用權出讓金，惟有關規定決定可以不辦理土地使用權出讓手續的除外。

### (ii) 銷售商品房

根據建設部於2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日實施的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售及商品房現售。

#### (a) 商品房預售許可證

根據建設部於1994年11月15日頒佈並分別於2001年8月15日及2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「《預售管理辦法》」)，商品房的預售須受牌照機制所限。房地產開發商擬在商品房落成前進行預售，須向有關市或縣房地產開發主管部門辦理所需預售登記以取得預售許可證。商品房於落成前須符合下列條件，方可進行預售：a)已支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證；b)已取得發展項目之建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；c)投入開發可予預售的商品房的資金達項目投資總額的25%或以上，並

已確定施工進度及竣工交付日期；及(d)預售已進行登記，並已取得預售許可證。

此外，根據廣東省人民代表大會常務委員會於1998年8月22日頒佈並於2000年10月14日修訂的《廣東省商品房預售管理條例》，以及廣東省建設廳於2001年1月發出的《廣東省關於調整商品房預售項目工程形象進度條件的通知》，在廣東省預售商品房須符合以下條件：a)已取得房地產開發資質證書及營業執照；b)已進口建設工程質量及安全監督程序；c)七層以下(含本數)的商品房項目，已完成結構工程並封頂；而七層以上的商品房，已完成三分之二結構工程；d)已在項目所在地的商業銀行開立預售房地產專用帳戶；及e)預售房地產項目及其土地使用權未設定他項權；

根據深圳市人民代表大會常務委員會於1993年7月頒佈及於1999年6月修訂的《深圳經濟特區房地產轉讓條例》，預售商品房須符合以下條件：a)土地使用權已經依法登記並取得房地產權利證書；b)已取得《建築許可證》及《動工許可證》；c)付清土地使用權轉讓價款，及投入開發建設的投資工程預算投資總額的25%，並經會計師驗資；d)房地產開發商及金融機構已簽訂預售款監管協議；及e)土地使用權未抵押或已解除抵押關係。

根據四川省建設委員會於2000年3月10日頒佈的《關於加強城市商品房預售管理的實施意見》，在四川省預售商品房須符合以下條件：a)須已交付全部土地使用權出讓金(根據國家法律以劃撥方式供應土地的除外)，並須已取得土地使用權證；b)須已取得《建設工程規劃許可證》；c)六層或以下的商品房地產項目須已完成基礎及主體結構工程；六層或以下連地庫的非住宅項目及六層或以上連地庫的商品房地產項目，須已完成基礎及主體首層結構工程；而無地庫的項目須已完成基礎及首六層結構工程；及d)已確定施工進度及竣工交付日期。

根據2002年10月24日頒佈及於2002年12月1日生效的《天津市商品房管理條例》，商品房銷售包括預售及現售。房地產開發企業申領商品房銷售許可證須符合以下條件：a)達致法人資格及相應的房地產開發資質等級；b)取得合法的國有土地使用權；c)經審准的商品房建設投資計劃、建設工程規劃及施工許

可；d)已按照法例交納基礎設施配套費用；e)有已經備案的物業管理方案或簽定的前期物業管理合同；f)政府部門發出商品房開發建設達所需的形象標準的證明；g)施工進度及竣工交付日期時間表；及h)銷售方案。

根據廣東省人民代表大會常務委員會於2002年2月5日頒佈的《江蘇省城市房地產交易管理條例》，預售商品房須符合以下條件：(i)取得作為合法企業的營業執照及房地產開發資質證書；(ii)已全額繳付轉讓相關土地使用權費用及取得土地使用權證書；(iii)已取得《建築許可證》及《動工許可證》；(iv)開發預售商品房的投資金額佔項目總投資金額的25%或以上且已釐定工作日程及竣工交付日期。

*(b) 預售商品房所得收入的監管*

根據預售管理辦法，房地產開發商預售商品房所得收入須用於有關項目的工程建設。商品房預售款監管的具體辦法由房地產管理部門制定。

*(c) 商品房現售的銷售條件*

根據商品房銷售管理辦法，商品房僅在下列先決條件達成後方可進行現售：a)房地產開發企業已取得法人營業執照及房地產開發商資質證書；b)企業須取得土地使用權證或其他與土地使用有關的批准文件；c)企業須取得建設工程規劃許可證及施工許可證；d)房屋已竣工及驗收認可；e)原居民於遷移後已獲妥善安置；f)供水、供電、供熱、供氣及通訊的配套設施已可供使用，其他現套設施及公共設施已可供使用，或已確定建設及交付日期；g)已完成房地產管理方案。

現售商品房之前，房地產開發商須提交房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門。

*(d) 商品房買賣的規例*

根據開發條例及預售管理辦法，就預售商品房而言，開發商須與承購人簽訂商品房預售合同。自簽約之日起30日內，開發商須向有關房地產管理部門辦理商品房預售登記備案手續。

根據2005年5月9日頒佈的《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房

價格工作意見的通知》：

- 禁止商品房買方在商品房竣工前及取得房屋所有權證之前進一步轉讓任何預售商品房。倘房屋所有權申請人與預售合同載明的預購人不一致，房地產管理機關的登記部門不得為其登記房屋權屬申請。
- 各房地產購買交易采實名制，並推行商品房預銷售合同網上實時備案制度。

根據建設部、發改委及工商行政管理局於2006年7月6日聯合發出的《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，詳情如下：

- 開發商須在取得預售許可證後10日內開始銷售商品房。未取得商品房預售許可證者不得預售商品房，亦不得以認購(包括認訂、登記及選號)及收取任何形式的預售費用。
- 房地產管理部門須建立商品房預售合同網上系統，該系統須記錄商品房的位置及基本數據、銷售進度、權利狀態及銷售地點公報。商品房預購人嚴禁將其已購入但未竣工的預售商品房進一步轉讓。
- 未取得預售許可證的，不得發佈商品房預售廣告。
- 有嚴重違規記錄的房地產開發商或未能符合商品房預售規定的開發商不得參與有關銷售活動。
- 房地產管理部門須嚴格執行預售登記制度，並落實購房實名制。

### **(iii) 房地產按揭貸款**

根據城市房地產法、全國人民代表大會常務委員會於1995年6月30日頒佈並於1995年10月1日實施的《中華人民共和國擔保法》、及建設部於1997年5月頒佈並於2001年8月15日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，以依法取得的房屋作抵押的，該房屋所佔用的土地的土地使用權亦須同時抵押。以出讓方式取得的國有土地使用權作抵押的，該國有土地上的房屋須同時作抵押。鄉鎮企業的土地使用權不得單獨抵押。以鄉鎮企業所有的樓宇作抵押的，該等樓宇所佔用的土地使用權須同時抵押。抵押人及承抵押人須簽訂書面抵押合同。簽訂房地產抵押合同後的30日內，抵押的訂約方須到房地產所在地的房地產管理主管部門

辦理抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記之日起生效。以依法取得房屋所有權證的房地產作抵押的，登記機關應當在原《房屋所有權證》上作他項權利記項，並向承抵押人發出《房屋他項權證》。以預售商品房或在建工程作抵押，登記機關須在抵押合同上作記錄。倘房地產在抵押期間竣工，訂約方須在獲取房地產的所有權證書後，重新辦理房地產抵押登記。

#### (iv) 房屋租賃

按照《城市房地產管理法》以及建設部於1995年5月9日發佈並於1995年6月1日執行的《城市房屋租賃管理辦法》，房屋租賃，當事人應當簽訂書面租賃合同。房屋租賃實行登記備案制度。簽訂、變更、終止租賃合同的，當事人應當向房屋所在地市、縣人民政府房地產管理部門登記備案。

#### F. 房地產信貸

根據人行於2001年6月19日頒佈的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，所有銀行在發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房抵押貸款前，必須符合以下要求：

- (a) 住房開發貸款對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高的房地產開發企業，貸款應主要投向適銷對路的住宅開發項目，企業自有資金應不低於開發項目總投資的30%，開發項目必須具備《土地使用權證》、《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》。
- (b) 發放個人住房抵押貸款時，貸款額與抵押物實際價值的比例（「抵借比」）最高不得超過80%。借款人申請個人住房貸款購買期房的，所購期房必須是多層住宅主體結構封頂、高層住宅完成總投資的三分之二。
- (c) 借款人申請個人商業用房抵押貸款的抵借比不得超過60%，貸款期限最長不超過10年，所購商業用房應為現房。

人行於2003年6月5日頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，訂明銀行提供住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房抵押貸款的要求如下：

- (a) 商業銀行對房地產開發企業申請的貸款，只能通過房地產開發的特殊貸款科目發放，嚴禁以房地產開發流動資金或其他形式貸款科目發放。嚴禁向未取得《土地使用權證》、《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》的項目以任何方式授出貸款。
- (b) 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款。

- (c) 商業銀行只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放個人住房貸款。對借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房的，首付款比例仍執行20%的規定；對任何購買第二套以上(包括第二套)住房的，應適當提高首付款比例。

根據中國銀行業監督管理委員會於2004年9月2日發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，對申請房地產開發貸款的房地產開發企業，應要求其開發項目資本金比例不低於35%。

根據人行於2005年3月16日頒佈的《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》，從2005年3月17日起，房地產價格快速上漲的城市或地區，個人住房貸款最低首付款比例由現行的20%提高到30%。商業銀行法人可根據不同城市或地區的特殊情況，自主確定具體調整的城市或地區。

2006年5月24日，國務院發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，有關房地產信貸的法規如下：

- (a) 嚴格房地產開發信貸條件。為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地和房源，對項目資本金比例達不到35%等貸款條件的房地產企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地和空置商品房較多的開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置3年或以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。
- (b) 從2006年6月1日起，個人住房抵押貸款首付款比例不得低於30%。考慮到中低收入群眾的住房需求，對購買自住住房，套型建築面積90平方米以下的仍執行首付款比例20%的規定。

根據《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，外商投資房地產企業註冊資本金未全部繳付的，未取得《土地使用權證》的，或開發項目資本金未達到項目投資總額35%的，不得辦理境內、境外貸款，外匯管理部門不予批准該企業的外匯借款結匯。

人行及中國銀監會於2007年9月27日聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》(「該通知」)。該通知訂立規定，以加強下列各範疇的貸款管理：(i)房地產開發、(ii)土地儲備、(iii)住房消費及(iv)購買商品房，連同房地產信用管理的信貸評核、房地產貸款監察、風險管理等等。

根據該通知，商業銀行不得以任何形式發放貸款予(i)資本金(所有者權益)比例達不到35%的項目，或未取得土地使用權證、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；及(ii)經國土資源部門和建設部門查實具有囤積土地和囤積房源行

為的房地產開發企業。此外，商業銀行不得接受空置3年以上的商品房作為貸款的抵押物，亦不可向房地產開發企業授予任何貸款作為土地出讓金。

就個別住房消費貸款而言，商業銀行只可貸款予購買主體結構封頂的商品房的個人。個人購買首套商品房作自住用途，(i)建築面積在90平方米以下，首付款比例(「首付比例」)不得低於20%(包括人民幣及外幣貸款，下同)；(ii)建築面積在90平方米以上，首付比例不得低於30%。個人已利用貸款購買商品房，又申請購買第二套(包括)或以上住房，首付比例不得低於40%，及貸款利率不得低於人行公佈的同期同檔次基準貸款利率的110%。此外，首付比例和利率水平應隨套數增加而大幅度提高，增加百分比由商業銀行根據貸款風險管理原則自主確定。然而，個人借款人償還住房貸款的月支出不得高於其月收入的50%。

就商品房貸款而言，利用貸款購買的商品房應為已竣工驗收條件滿意的樓宇。此等購買的首付比例不得低於50%，貸款期限不得超過10年，以及貸款利率不得低於人行公佈的同期同檔次基準貸款利率的110%，而首付比例、貸款期限和利率水平由商業銀行根據貸款風險管理原則自主確定。對以「商住兩用房」名義申請貸款的，首付比例不得低於45%且貸款期限和利率按照商業用房貸款管理的相關規定執行。

人行和中國銀行業監督管理委員會於2007年12月5日聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》(「補充通知」)，就嚴格住房消費貸款管理的有關問題做出補充規定，其中主要規定如下：

1. 明確以借款人家庭為單位認定房貸次數。
2. 規定利用銀行貸款購買首套自住住房的家庭的住房貸款政策執行條件可作為銀行貸款的比照基礎。
3. 已利用住房公積金貸款購房的家庭，向商業銀行申請住房貸款時，也應按照《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》有關規定執行。

《補充通知》規定，凡發現填報虛假信息、提供虛假證明的，所有商業銀行都不得受理其信貸申請。

中國政府實施若干政策，擬將從2008年第二季度起促進及提高房地產市場的良好發展。

中國銀行業監督管理委員會於2008年5月26日發佈《關於進一步加強房地產行業授信風險管理的通知》(「銀監發編號422008」)，以打擊(i)使用偽造物業買賣合約「偽造抵押貸款」的物業開發商；(ii)通過接受於預售階段借款人的初步償付款項、為買房預付或以其他方式「偽

造定金」；或(iii)通過偽造銷售記錄、房屋價格或房地產市場引起的其他問題而對銀行就貸款撥付所作的決策產生誤導。該通知要求各商業銀行：

- (a) 嚴格遵守與發放個人貸款相關的政策及條件；
- (b) 對借款人資格加強監督；
- (c) 嚴格審查房地產開發商的企業信用等級；及
- (d) 發現房地產開發商「偽造抵押貸款」、「偽造定金」、「偽造房屋價格」或其他該等情況的，終止個人住房貸款或撥付予該等開發商的開發貸款。懷疑觸犯上述罪行的房地產開發，須提交司法機關做進一步調查。

於2008年10月22日，中國人民銀行刊發《中國人民銀行關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》，其中規定自2008年10月27日，將住宅物業買主的最低首付額下調至20%，並將此類購房的最低抵押貸款利率下調至基準利率的70%。

國務院辦公廳於2008年12月20日頒佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，就物業業務貸款提供以下幾點：

1. 鼓勵購買常規商品房用於住宅用途。

除了為首次購買住房以用於自己居住用途的購買者提供優惠的利率及貸款政策，已擁有個人住宅且個人建築面積小於當地平均水平的可購買第二套住房以用於個人住宅用途，且享有與適用於首次購買者優惠貸款條款類似的優惠政策。倘個人購買第二套或更多住房用於任何其他用途，則鬚根據基準利率商業銀行的潛在風險釐定利率。

2. 應支持對房地產開發商的適當融資要求。

商業銀行須為普通商品房建設項目提高信貸融資服務，為從事合併及重組活動的房地產開發商提供財政支持及其他相關服務，及支持批准為房地產開發商發行債券。

國務院於2009年5月25日發佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將可負擔民用住宅及商品住宅房屋項目的最低資本要求從35%下降至20%，將其他物業項目的最低資本要求調整為30%。當提供信貸資金支持和服務時，金融機構須自行決定是否鬚根據國家規定的最低資本要求發放貸款及貸款金額。

中國銀行業監督管理委員會於2009年6月19日發佈《關於進一步加強按揭貸款風險管理的通知》（「銀監發編號592009」）。鑒於房地產市場目前存在的問題，尤其是面對「偽造抵押貸款」、「偽造定金」、「偽造房屋價格」及「為第二次買房貸款」日益鬆弛的標準，該通知重申以下要求：

- (a) 金融機構須嚴格執行預先貸款審查，加強發放貸款標準，以阻止諸如「偽造抵押貸款」、「偽造定金」及「偽造房屋價格」等行為；



- (b) 金融機構須專注於支持個人首次購買商業樓宇作自主用途，不可規避向聲稱搜集信用數據的國家網絡不可用及聲稱對購房背景進行跨區域調查面臨困難的第二次(或多次)購房者提供貸款做出相關限制；及
- (c) 金融機構無權決定「第二次購房貸款」的界定標準，亦無權以任何方式間接調低首付比例。

## G. 房地產項目的保險

中國有關法律、法規及政府規章並未強制性要求房地產開發企業對其所開發的房地產項目提供任何保險。然而，倘中國商業銀行擬發放開發貸款予房地產開發企業，則該銀行可能要求房地產開發企業購買保險。

## H. 關於環保

根據全國人民代表大會常務委員會會於2003年9月施行的《中華人民共和國環境影響評價法》及國務院於1998年11月施行的《建設項目環境保護管理條例》，從事房地產開發建設必須執行建設項目環境影響評價制度。相關項目經環保主管部門審查批准後方可動工建設。在建設過程中，開發商應當同時實施環境影響評價文件及環保主管部門審批意見中提出的環境保護措施，該等措施必須與主體工程同時設計、同時施工、同時投產使用。建設項目竣工後，開發商應當向環保主管部門申請環境保護設施竣工驗收，經驗收合格的建設項目方可正式投入生產或者使用。

## I. 關於施工安全

根據全國人大常委會2002年11月施行的《中華人民共和國安全生產法》及深圳市人大常委會2000年3月頒佈並於2004年6月25日修訂的《深圳經濟特區建設工程施工安全條例》等有關法律法規的規定，開發商應當在建設工程動工前向安全監督機構申辦工程施工安全受監登記，未辦理該等登記的工程，主管部門不予簽發建築工程施工許可證。建設工程的施工企業應當制定施工安全的目標和措施，有計劃、有步驟地改善作業人員的作業環境和條件，並且建立施工安全保障體系，實行施工安全崗位責任制。同時，施工企業應當根據不同施工階段的施工防護要求，採取相應的現場施工安全防護措施，該等措施應當符合國家勞動安全、衛生標準。

根據中華人民共和國建築法，建設承包商須對工地安全負責，總承包商則對工地負整體責任。而分包商須遵守總承包商所採納的保護措施。

## J. 房地產開發商適用主要稅項

### (i) 所得稅

根據全國人民代表大會於1991年4月9日頒佈並於1991年7月1日施行的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》以及國務院於1991年6月30日頒佈的細則，外商投資企業的企業所得稅，按應納稅的所得額計算，稅率為30%；地方所得稅，按應納稅的所得額計算，稅率為3%。

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日執行的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》以及財政部於1994年2月4日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則》，中國境內的企業，除外商投資企業和外國企業外，適用的所得稅稅率為33%。

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈並於2008年1月1日起生效的《中國企業所得稅法》，在中國設立機構、場所的外商投資及外國企業將與中國企業一樣統一適用25%所得稅率。《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》及《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》因此被廢止。

根據企業所得稅法，於中國境外成立，但實際管理機構在中國境內的企業視為居民企業，其全球所得收入須按25%統一稅率繳納企業所得稅。

### (ii) 營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈，於2008年11月5日修訂並於2009年1月1日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》以及財政部於1993年12月25日公佈並於2009年1月1日修訂及實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，轉讓房地產適用稅率、地上建築及其附著物的稅率為5%。

根據國務院辦公廳於2008年12月20日頒佈的《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，於2009年12月31日前購買房屋以用於自我住宅的個人可於購買房屋兩年或兩年後轉售房屋而無需繳納營業稅。擁有用於自我住宅的房屋少於兩年的個人須繳納盈利淨額營業稅(原始價格及銷售價格之差額)。購買房屋用於其他而非用於自我住宅目的的個人，須支付盈利淨額營業稅(倘擁有該住房兩年或以上)，或須支付全額出售價額營業稅(倘擁有該住房少於兩年)。

### (iii) 土地增值稅

遵照1993年12月13日頒佈並自1994年1月1日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(「土地增值稅暫行條例」)以及於1995年1月27日頒佈實施的《中華人民共和國土地增

值稅暫行條例實施細則》(「土地增值稅實施細則」)所規定，轉讓房地產取得資本收入的單位和個人，應當繳納土地增值稅。土地增值稅實行四級累進稅率：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%。增值額超過扣除項目金額50%、未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%。增值額超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%。增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。上述扣除項目包括：

- 取得土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本、費用；
- 新建房及配套設施的成本、費用，或者舊房及建築物的評估價格；
- 與轉讓房地產有關的稅金；及
- 財政部規定的其他扣除項目。

根據《土地增值稅暫行條例》、《土地增值稅實施細則》以及財政部與國家稅務總局於1995年1月27日頒佈的《關於對1994年1月1日前簽訂開發及轉讓合同的房地產征免土地增值稅的通知》規定，如有以下任何情況，應免征土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅出售(指按所在地住宅標準建造的居住用住宅。高級公寓、住宅、度假村等不屬於普通標準住宅)，增值額未超過扣除項目金額的20%的，免征土地增值稅；
- 因國家建設需要依法徵用、收回的房地產；
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，經向稅務機關申報核准，凡居住滿五年或五年以上的，免予徵收土地增值稅；
- 1994年1月1日以前已簽訂的房地產轉讓合同，不論其房地產在何時轉讓，均免征土地增值稅；
- 1994年1月1日以前已簽訂房地產開發合同或已立項，並已按規定投入資金進行開發，其在1994年1月1日以後五年內首次轉讓房地產的，免征土地增值稅，簽訂合同日期以有償受讓土地合同簽訂之日為準。對於個別由政府審批同意進行成片開發、週期較長的房地產項目，其房地產在上述規定五年免稅期以後首次轉讓的，經財政部、國家稅務總局核准特別物業項目，可以適當延長免稅期限。

1999年12月24日，財政部與國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，把上述的免征土地增值稅政策的期限延長至2000年底。

在《土地增值稅暫行條例》和《土地增值稅實施細則》出臺後，鑒於房地產開發和轉讓的時間較長，該等條例和細則雖已實施，但多個地區並沒有強迫房地產開發企業申報及繳納

土地增值稅。因此，財政部、國家稅務總局、建設部及國土資源部個別及聯合頒佈了多份通知，重申下列事項：凡是納稅人簽訂出讓書後，應當到房地產所在地的地方稅務機構辦理土地增值稅的納稅登記和申報手續，按照主管稅務機構計算的金額及規定的期限繳納土地增值稅。凡沒有取得主管稅務部門發放的完稅(或免稅)證明的，房地產管理機構不予辦理有關的權屬變更手續，不予發放房地產權屬證書。

2002年7月10日，國家稅務總局又頒佈《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求地方稅務局進一步完善土地增值稅的徵收管理制度和操作規程，建立健全土地增值稅的納稅申報制度及進一步完善預售房地產土地增值稅的預征辦法。該通知亦指出，對在1994年1月1日以前已簽訂物業開發合同或立項並已按規定投入資金進行開發，其首次轉讓房地產的，免征土地增值稅的稅收優惠政策已到期，應按規定恢復徵稅。該項規定於國家稅務總局分別於2004年8月2日及2004年8月5日先後頒佈《關於加強土地增值稅管理工作的通知》和《關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》內重申。該兩項通知亦規定，應當進一步制定和完善土地增值稅的納稅申報和稅源登記制度。

2006年3月2日，財政部與國家稅務總局發佈《關於土地增值稅若干問題的通知》，澄清有關土地增值稅的相關問題如下：

(a) 關於納稅人建造普通標準住宅出售和居民個人轉讓普通住宅的征免稅問題

該通知闡述普通標準住宅的標準。開發企業既建造普通住宅，又建造其他商品房的，分別核算土地增值額。在本文件發佈之日前已向房地產所在地地方稅務機構提出免稅申請，並經稅務機構按各省、自治區、直轄市人民政府原來確定的普通標準住宅的標準審核確定，免征土地增值稅的普通標準住宅，不做追溯調整。

(b) 關於土地增值稅的預征和清算問題：

- 各地根據地區房地產價值和市場發展情況，區別普通標準住房、非普通標準住房和商用房等不同類型，科學合理地確定預征率，並適時調整。工程項目竣工結算後，應及時進行清算，多退少補。
- 對未按預征規定期限預繳稅款的，應根據《稅收徵管法》及其實施細則的有關規定，從限定的繳納稅款期限屆滿的次日起，加收滯納金。

- 對已竣工驗收的房地產項目，凡轉讓的房地產的建築面積佔整個項目可售建築面積的比例在85%或以上的，稅務機關可以要求納稅人按照轉讓房地產的收入與扣除項目金額配比的原則，對已轉讓的房地產進行土地增值稅的清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市和計劃單列市地方稅務局規定。
- 對於以土地(房地產)作價入股進行投資或聯營的，凡所投資、聯營的企業從事房地產開發的，或者房地產開發企業以其建造的商品房進行投資和聯營的，將房地產轉讓到所投資、聯營的企業中時，均不適用暫免徵收土地增值稅的規定。

國家稅務總局於2006年12月28日頒佈並於2007年2月1日起生效的《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》。

根據該通知，房地產開發企業根據適用土地增值稅率就符合若干條件的開發項目向稅務當局清算有關土地增值稅繳款。經有關當局審批的項目須清算土地增值稅；分期開發的項目須分期清算土地增值稅。倘項目符合以下規定，則必須清算土地增值稅：(1)物業開發項目已竣工及悉數售出；(2)物業開發企業轉讓整個未竣工開發項目；或(3)有關物業的土地使用權已轉讓。此外，有關稅務部門可於下列任何情況下要求物業開發企業繳納土地增值稅：(1)竣工房地產項目經已出讓的建築面積已超過整個項目可售總建築面積的85%，或倘前述已出讓比例低於85%，但其餘可售建築面積已出租或由開發商保留自用；(2)有關項目的物業銷售於取得銷售許可證或預售許可證後三年內仍未完成；(3)開發企業申請撤回稅務登記，但並未清算土地增值稅；或(4)稅務部門局詳細訂明的該等其他條件。

該通知亦規定，房地產開發企業符合下列情形之一的，稅務機構可以參照與其開發規模和收入水平相近的當地企業的土地增值稅稅負情況，按不低於預征率的徵收率核定徵收土地增值稅：(i)依照法律、行政法規的規定應當設置但未設置帳簿的；(ii)擅自銷毀帳簿或者拒不提供納稅數據的；(iii)雖設置帳簿，但帳目混亂或者成本數據、收入憑證、費用憑證殘缺不全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額的；(iv)未按照規定的期限辦理清算土地增值稅手續，經稅務機構責令限期清算，逾期仍不清算的；(v)申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由的。各省稅務機構可依據該通知的規定並結合當地實際情況制定具體清算管理辦法。

於2009年5月12日，中華人民共和國國家稅務總局發佈《土地增值稅清算管理規程》，並於2009年6月1日生效。《土地增值稅清算管理規程》重申須結算土地增值稅之條件，相關稅務機關須滿足之標準以結算土地增值稅，以及稅務機關須按通知的規定徵收及收取土地增值稅。《土地增值稅清算管理規程》進一步詳細規定相關稅務機關徵收土地增值稅的檢查及審核程序。

根據廣東省土地增值稅徵收管理辦法，廣東省的房地產開發商須以項目的最初資本成本或整個項目的資本成本為基準計算土地增值稅的金額。預售商品房的，可按簽訂預售合同時協議的價格並經參考該項目建築面積計算預繳土地增值稅的稅額。項目竣工後，經釐定土地增值稅最終金額後，或須補繳或退回原先預繳的部分款額。

根據於2005年11月1日在深圳頒佈的《深圳市地方稅務局關於印發〈深圳市房地產開發企業土地增值稅徵收管理暫行辦法〉的通知》，對在深圳從事房地產開發銷售並取得收入的房地產開發企業須徵收土地增值稅。土地增值稅徵收採取預征方式，按銷售房地產所得的收入總額按稅率計算，待房地產竣工及銷售，釐定最終土地增值稅額後再進行清算，多退少補。別墅、觀光村及商務住宅的土地增值稅視為1%；所有其他類型的房地產開發項目的增值稅視為0.5%。當同一開發項目包含多於一個類別的房地產，房地產開發商須按不同房地產類別的基準計算預繳土地增值稅。對不能分別核算的，從高適用預征率徵收土地增值稅。其後，在項目竣工及經會計師核實後，開發商須立即向主管稅務機構提交《土地增值稅清算申報表》。

在四川，土地增值稅乃根據《四川省地方稅務局土地增值稅徵收管理暫行規定》徵收。根據該暫行規定，從事房地產開發銷售的個人須預繳土地增值稅。計算預繳稅款的方法主要有兩種：(i)一是對進行住宅開發建設，並於項目竣工後設置配套設施的企業。房地產開發商根據項目建設或設置配套設施的實際成本預繳土地增值稅；(ii)二是對預售房地產的，以交易雙方簽訂預售合同中確定的收入及項目的預算資本成本的差額為基準計算預繳土地增值稅。項目竣工後辦理結算後的10日內，房地產開發商須向主管稅務機構提交審核報告。經主管稅務機構核實已繳付的土地增值稅後，就適用土地增值稅款額多退少補。

根據《天津市地方稅務局關於徵收土地增值稅問題的通知》，天津市自2005年10月1日起徵收土地增值稅。就預售商品房而言，按其預售所得收入（以徵收營業稅的銷售額為基點）計算土地增值稅。銷售普通住宅的稅率為0.5%；銷售高檔住宅、辦公室大樓、公寓、別墅及度假村的稅率為1%。房地產開發商可在整個項目完全竣工並銷售後，辦理該項目的土地增值稅滙算清繳。

根據江蘇省地方稅務局頒佈並於2005年1月1日生效的《江蘇省關於調整土地增值稅預征管理辦法的通知》，對宜興市從事房地產開發及建設的實體徵收土地增值稅。按銷售產生的收入（包括預售所得收入）乘以各自的土地增值稅計算土地增值稅。銷售高檔住宅、度假村、住宅的稅率為3%，銷售辦公樓及商務房的稅率為2%，銷售普通住宅的稅率為1%。當

同一開發中存在一類以上物業，則土地增值稅(在可行情況下)鬚根據不同的物業類型分別計算。否則，須繳納較高土地增值稅(2%或3%)。於項目竣工且開發商釐定一份書面申請後。項目竣工後，經稅務部門核實後，或須補繳或退回原先預繳的部分款額。

於2008年10月22日，財政部和國家稅務總局刊發的《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》及出售住宅物業的個人可暫時免徵土地增值稅暫於2008年11月1日開始實行。

#### (iv) 契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地或房屋權屬，承受的單位或個人均須為契稅的納稅人，應當繳納契稅。契稅稅率為3-5%。契稅的適用稅率，由省、自治區、直轄市人民政府在前款規定的幅度內按照本地區的實際情況確定，並報財政部和國家稅務總局備案。根據廣東省人民政府於1998年6月1日頒佈並於1997年10月1日施行的《廣東省契稅實施辦法》，廣東省內的契稅稅率為3%。根據成都市財政局、成都市地稅局於1999年6月30日頒佈的《關於調整契稅稅率的通告》，成都市的契稅稅率為3%。根據天津市政府於1997年10月1日頒佈的《天津市契稅徵收實施辦法》，天津市的契稅稅率為3%。根據江蘇省人民政府於1998年11月20日頒佈的江蘇省實施《中華人民共和國契稅暫行條例》辦法，宜興市契稅稅率為4%。

於2008年10月22日，財政部和國家稅務總局刊發的《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》宣佈，自2008年11月1日起，首次購買建築面積少於90平方米普通住宅的個體，其契稅將減少至統一稅率的1%。

#### (v) 城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈、於1988年11月1日實施並於2006年12月31日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收。城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元，由地方稅務機構釐定。根據財政部於1988年11月2日頒佈的《關於中國外商投資企業和外國企業在華機構不徵收城鎮土地使用稅的通知》及國家稅務總局於1997年3月27日發佈的《關於外商投資企業不徵收城鎮土地使用稅的批准書》，對外商投資企業應徵收土地使用費以取代土地使用稅。然而，根據國務院於2006年12月31日修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，於2007年1月1日，應向外資企業徵收土地使用稅，且城鎮土地每平方米的年度稅額應介乎人民幣0.6元至人民幣30.0元。

#### (vi) 房產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈並於1986年10月1日實施的《中華人民共和國房產稅

暫行條例》，房產稅按房產餘值計算繳納的，徵收稅率為1.2%；按房產租金計算繳納的，稅率為12%。

根據中華人民共和國財政部於2009年1月12日頒佈的《關於對外資企業及外籍個人徵收房產稅有關問題的通知》及國家稅務總局於2009年1月6日頒佈的《關於做好外資企業及外籍個人房產稅徵管工作的通知》，自2009年1月1日起，國內及外國投資企業以及外國個體均須遵守《中華人民共和國房產稅暫行條例》。

#### **(vii) 印花稅**

根據國務院於1988年8月6日頒佈並於1988年10月1日實施的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移書據包括財產所有權的轉移，印花稅稅率按所載金額0.05%徵收；權利許可證書，包括房產證及土地使用權證，則按件徵收，每件收人民幣5元。

於2008年10月22日，財政部和國家稅務總局刊發了《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》及自2008年11月1日起對銷售或購買住宅的個體暫時免征印花稅。

#### **(viii) 城市維護建設稅**

根據國務院於1985年2月8日頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位和個人，都應當繳納城市建設維護稅。納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣或鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣或鎮的，稅率為1%。根據國家稅務總局分別於1994年2月25日發佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》，在國務院沒有明確規定之前，對外商投資企業暫不徵收城市維護建設稅。

#### **(ix) 教育附加費**

根據國務院於1986年4月28日頒佈並於1990年6月7日及2005年8月20日修改的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位和個人，除按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育附加費的單位之外，均應繳納教育附加費。根據國務院於1994年10月12日頒佈的《國務院關於教育費附加徵收問題的補充通知》，以及國家稅務總局於1994年2月25日頒佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》，在國務院沒有明確規定之前，對外商投資企業暫不徵收教育附加費。



**K. 穩定住房價格辦法**

2005年3月26日，國務院辦公廳發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求施行辦法以阻止房價上漲過快及促進房地產市場的健康發展。2005年5月9日，國務院辦公廳轉發建設部等各部門《關於做好穩定住房價格工作的意見》，文中指出：

**(i) 強化規劃調控，改善住房供應結構**

住房價格上漲過快、及中低價位普通商品住房和經濟適用住房供應不足的地方，住房建設要以中低價普通商品住房和經濟適用住房項目為主。要嚴格控制低密度、高檔住房的建設。對中低價位普通商品住房建設項目，在供應土地前，由城市規劃主管部門依據控制性詳細規劃出具建築高度、容積率、綠地等規劃設計條件，房地產主管部門會同有關部門提出住房銷售價位、套型面積等控制性要求，並作為土地出讓之前置條件，以保證中低價位、中小套型住房有效供應。各地必須加強房地產開發項目的規劃許可監管，對兩年內未動工的住房項目，必須再次進行規劃審查，並撤銷不符合規劃許可的項目。

**(ii) 加大土地供應調控力度，嚴格土地管理**

對居住住房價格上漲過快的地方，提高居住用地在土地供應中的比例，增加中低價位普通商品住房和經濟適用住房建設用地供應量。要繼續停止住宅類用地供應，嚴格控制高檔住房建設用地供應。

**(iii) 調整住房轉讓的營業稅政策，嚴格稅收徵管**

從2005年6月1日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易的，銷售時按取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過兩年轉手交易的，銷售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房兩年或以上轉手交易的，銷售時按售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。

**(iv) 整頓和規範市場秩序，嚴肅查處違法違規銷售行為**

在預售商品房竣工前，預購人不得辦理轉讓手續。實行實名制購房，推行商品房預銷售合同網上實時備案。

2006年5月24日，國務院辦公廳轉發建設部等各部門《關於調整住房供應結構穩定住房

價格的意見》。就調整住房供應及穩定住房價格而言，該文件建議：

(a) 調整住房供應結構

- 重點發展滿足當地居民需求的中低價位、中小套型普通商品住房。
- 從2006年6月1日起，凡新審批、新動工的商品住房建設，套型建築面積90平方米以下住房(包括經濟適用住房)面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上。直轄市、計劃單位列市、省會城市因特殊情況需要調整上述比例的，必須獲建設部批准。過去已審批但未取得建築工程施工許可證的項目，須(在必要情況下)根據上述要求進行套型調整。

(b) 調整稅收、信貸及土地政策

- 從2006年6月1日起，對個人購買住房不足五年轉手交易的，銷售時按取得的售房收入全額徵收轉讓適用營業稅；個人購買普通住房五年或以上轉手交易的，銷售時免征營業稅；個人購買非普通住房超過五年或以上的轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；
- 為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地和房源，對項目資本金比例達不到35%等貸款條的開發企業，商業銀行不得發放貸款。對於閒置土地和空置商品房較多的開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，以嚴格控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置3年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物；
- 從2006年6月1日起，個人住房抵押貸款首付款比例不得低於30%。對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的個人住房抵押貸款申請人，則首付款比例維持為20%；
- 中低價位、中小套型普通商品住房和廉租住房的土地供應，其供應量不得低於居住用地供應總量的70%；土地的供應應在限房價、限套型的基礎上，採取競地價、競房價的辦法，以招標方式確定開發企業。繼續停止住宅類房地產開發項目土地供應，嚴格限制低密度、大套型住房土地供應；

對超出土地使用權出讓合同約定嚴禁施工工程施工日期一年後未動工開發的，依法從高徵收土地閒置費，對超出土地使用權出讓合同約定建築工程施工日期兩年後未動工開發的，無償收回土地使用權。對雖按照合

同約定日期動工建設，但開發建設面積不足三分之一或已投資額不足25%，且未經批准中止開發建設連續滿一年的，按閒置土地處置。

(c) 進一步整頓和規範房地產市場

- 對已經獲建設用地規劃許可但仍未動工的任何項目，要重新進行評估。對不符合規劃控制性要求，尤其是套型結構超過規定的項目，不得核發建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證。對擅自變更項目或超出規定建設的住房要依法予以處理或沒收。
- 房地產、工商行政主管部門要依法查處合同欺詐等違法違規行為，對不符合條件擅自預售商品房的非法行為，須責令停止並依法予以處罰；對捂盤惜售、囤積房源，惡意炒作、哄抬房價的房地產企業，主管當局要依法依規處罰，包括給予經濟處罰、吊銷營業執照，並追究有關負責人的責任。

為貫徹《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，建設部於2006年7月6日發佈《關於落實新建住房結構比例要求若干意見》，對新建住房結構比例增補以下要求：

- (a) 自2006年6月1日起，各城市(包括縣城)中，建築面積90平方米以下住房，面積所佔比重，必須達到年內新審批、新動工商品住房總面積的70%。
- (b) 各地要嚴格按照上述要求，落實新建商品住房項目的規劃設計條件，確定套型結構比例要求，且不得擅自偏離該等要求。對擅自偏離的，城市規劃及主管部門不得核發建設工程規劃許可證。對不符合規劃許可內容的，建設主管部門不得核發建築工程施工許可證、房地產主管部門不得核發預售許可證。
- (c) 對於2006年6月1日前已審批但未取得建築工程施工許可證的商品住房項目，由城市人民政府根據當地年度新建商品住房結構比例要求，確定需要調整套型結構的具體項目。

於2008年12月20日，國務院辦公廳刊發了《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，其中：

- (a) 促進可負擔民用住宅之建設
- (b) 鼓勵購買常規商品房用於住宅用途。

除了為首次購買住房以用於自己居住用途的購買者提供優惠的利率及貸款政策，已擁有個人住宅且個人建築面積小於當地平均水平的可購買第二套住房以用於住宅用途，且享有與適用於首次購買者優惠貸款條款類似的優惠政策。

倘個人購買第二套或更多住房用於任何其他用途，則鬚根據基準利率商業銀行的潛在風險釐定利率。

於2009年12月31日前購買房屋以用於自我住宅的個人可於購買房屋兩年或兩年後轉售房屋而無需繳納營業稅。該規定的兩年乃由以往規定的五年減少所致。擁有用於自我住宅的房屋少於兩年的個人須繳納盈利淨額營業稅(原始價格及銷售價格之差額)。購買房屋用於其他而非用於自我住宅目的的個人，須支付盈利淨額營業稅(倘擁有該住房兩年或以上)，或須支付全額出售價額營業稅(倘擁有該住房少於兩年)。該規定的兩年亦由以往規定的五年減少所致。

(c) 支持房地產開發商應對不斷變化的市場

將為(尤其為正在施工的)「中低檔價位」或「中小型」商品房項目增加信貸融資服務；為從事併購及重組的房地產開發商提供財政支持及其他相關服務；支持批准具備良好信用等級及健全財務憑證的房地產開發商發行債券，且統一徵收建設稅，據此，國內及外商投資的企業及個人須遵守《中華人民共和國房產稅暫行條例》。

根據國務院辦公廳於2008年12月8日刊發的《國務院辦公廳關於當前金融促進經濟發展的若干意見》(126[2008]號)，國務院決定(1)實施及頒佈相關信用政策或措施以支持購買首間普通住宅或改進普通住宅；(2)為低租金房屋、經濟適用房的建設及低收入城市居民住宅區重建提供更多信貸支持；及(3)開展試點房地產信託投資基金及多樣化的房地產融資渠道。

## II. 中國有關物業管理行業的法律監管

### A. 外商投資物業管理企業

根據外商投資產業指導目錄，物業管理乃准許外商投資的行業。外商投資的物業管理企業可按照該目錄及關於外商投資企業的適用法規及管理規例設立為中外合資經營企業、中外合作經營或外資企業。在工商行政管理局登記前，外商投資物業管理企業需獲得商務管理部門批准及外商投資企業許可證。

### B. 物業管理企業資質

根據國務院於2003年6月8日制定、於2003年9月1日實施並於2007年8月26日修訂的《物業管理條例》，用以管理參與物業管理活動企業的資質制度已獲採用。根據建設部於2004年3月17日制定、於2004年5月1日實施並於2007年11月26日修訂的《物業管理企業資質管理辦法》，新成立的物業管理企業需於獲得營業執照後的三十天內向工商註冊所在地直轄市、設

區的市的人民政府房地產主管部門申請物業管理資質。資質審批部門會加以核實及簽發物業管理資質證書予符合相關資質類別條件的企業。

根據《物業管理企業資質管理辦法》，物業管理企業資質分為一級、二級及三級。國務院建設主管部門負責簽發及管理一級物業管理企業的資質證書。省人民政府及自治區人民政府的建設主管部門負責簽發及管理二級物業管理企業的資質證書，而直轄市人民政府的建設主管部門負責簽發及管理二級及三級物業管理企業的資質證書。設區的市的人民政府建設主管部門負責簽發及管理三級物業管理企業的資質證書。

一級資質的物業管理企業可經營任何房地產管理項目。二級資質的物業管理企業可經營300,000平方米以下的住宅項目及80,000平方米以下的非住宅項目的房地產管理業務。三級資質的物業管理企業可經營200,000平方米以下的住宅項目及50,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。審查系統已獲採用，以每年審查物業管理企業的資質。

### C. 委任物業管理企業

根據《物業管理條例》，房地產業主可在業主大會委任及解僱物業管理企業，但需得到超過三分二持有投票權的業主贊成。業主在大會上正式委任物業管理企業前，建築機構如發展商及房地產管理企業需簽署臨時書面服務合同。

## III. 中國房地產中介服務的法律監管

### A. 外商投資房地產中介服務

根據中華人民共和國商務部及發改委於2007年10月修訂並自2007年12月1日生效的外商投資產業指導目錄，房地產二手市場交易及房地產中介或經紀公司屬於受限制的外商投資產業範疇。

於2002年2月21日頒佈並於2002年4月1日生效的《指導外商投資方向規定》規定，屬於受限制外商投資項目類別項下的外商投資項目須由省、自治區、直轄市及計劃單列市人民政府的相應主管部門審批，同時報上級主管部門和行業主管部門備案，此類項目的審批權不得下放。

### B. 房地產中介服務的資格

建設部於1996年1月8日頒佈並於2001年8月15日修訂的《城市房地產中介服務管理規定》

界定房地產中介服務包括與戶地產有關的諮詢、估價及經紀服務。任何人士欲提供房地產中介服務必須取得相關資格。

房地產中介服務僅可由符合以下條件的組織提供：a)擁有自己的名稱及組織機構；b)有固定的營業場所；c)擁有規定數量的資產及經費；及d)(i)從事房地產諮詢業務的，具有房地產及相關專業中等以上學歷、初級以上專業技術職稱人員須佔總人數的50%以上；(ii)從事房地產評估業務的，須有規定數目的合資格房地產估價師；及(iii)從事房地產經紀業務的，須有規定數目的房地產經紀人。

在超過中央政府直接管轄的一個省份、自治區及直轄市提供中介服務的組織須向負責省市及自治區人民政府建設的有關管理部門或向負責在直接受控於中央政府的自治區負責管理房地產的政府部門分別辦理登記手續。企業須向當地的工商行政管理局分局申請設立登記。房地產中介服務機構在領取營業執照後的一個月內，須到登記機構所在地的縣級以上人民政府房地產管理部門備案。

## A. 有關本公司的其他資料

### 1. 本公司註冊成立

本公司根據公司法於2007年10月17日按開曼群島法例成立為獲豁免有限責任公司。本公司已在香港成立其營業地點，地址為香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心1103室，並已於2009年9月25日根據香港公司條例第XI部在香港登記成為海外公司。根據香港公司條例第XI部規定，陳思翰獲委任為本公司授權代表，在香港代表本公司接收傳票及通告。本公司在香港接收傳票及通知的地址為香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心1103室。

由於本公司根據開曼群島法例成立，因此本公司的公司架構及公司章程均受開曼群島有關法例約束。本公司章程的有關章節及開曼群島公司法有關內容的概要載於本招股說明書附錄六。

### 2. 本公司股本變動

以下為本公司自註冊成立日以後的股本變動：

- (a) 截至本公司註冊成立日期，本公司原有法定股本為100,000港元，分為1,000,000股每股面值0.10港元的股份。於本公司註冊成立當日，本公司股本中1股股份配發及發行予 Codan Trust Company (Cayman) Limited，該股股份繼而於同一日轉讓予 Fantasy Pearl。
- (b) 於2007年11月30日，本公司向 Fantasy Pearl 配發及發行8股股份，作為收購 Winning Sky、Fantastic Victory、Wisdom Regal 及 Ace Link Pacific 各自全部已發行股本的總對價。
- (c) 於2007年12月21日，根據本公司股東於2007年12月20日召開的董事會會議，本公司將其股份溢價帳內因上述(b)段所指收購事項而取得的部份進帳撥充資本，向作為本公司當時唯一股東的 Fantasy Pearl 配發及發行合共87,091股按面值入帳列作繳足的股份。
- (d) 於2007年12月21日，本公司根據認購協議配發及發行(i)9,675股股份予 Fantasia (Cayman)及(ii)3,225股股份予駿運。
- (e) 根據本公司所有股東於2009年10月27日通過的書面決議案，(i)本公司法定股本藉增設額外7,999,000,000股新股而由100,000港元增至800,000,000港元，該等新股在各方面均與現有股份享有同等權利；(ii)在本招股說明書「全球發售的架構」一節所載的所有條件獲達成或豁免及發生合資格首次公開發售的情況下，批准本公司將其股份溢價帳內364,490,000港元撥充資本向當時的本公司現有成員配發及發行3,644,900,000股按面值入帳列作繳足的股份，該等股份在各方面均與當時現有股份享有同等權利。

假設全球發售及資本化發行成為無條件及發售股份已發行(惟不計於行使超額配股權時可予發行的任何股份)，本公司的法定股本將為800,000,000港元(分為8,000,000,000股股

份)，其中4,860,000,000股股份將於配發及發行時繳足或入帳列作繳足，及3,140,000,000股股份將保持未發行狀態。

給予董事一般無條件授權可行使本公司所有權力，以配發、發行及處置股份或可兌換成股份的證券，及提呈要約或協議或授出購股權，致令可能須配發及發行該等股份，惟就此配發及發行或同意有條件或無條件須予配發及發行的股份的總面值(不包括透過供股或因行使本公司可能根據行使首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃可能授出的任何購股權而不時配發及發行的任何認股權證隨附的任何認購權，或根據公司章程配發及發行用以代替全部或部份股份的股息的股份)，不得超過緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份的總面值的20%(但不包括可能因行使超額配股權而須配發及發行的股份)。該等發行股份的授權將持續有效，直至以下最早者屆滿(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)開曼群島適用法律或公司章程規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或(iii)股東在股東大會上通過普通決議案撤回或修訂該等授權時。

除根據全球發售、資本化發行、行使超額配股權、行使購股權計劃授出的購股權及本附錄「我們股東的書面決議案」一節(c)段所指發行股份的一般授權發行的股份外，本公司現時無意發行任何本公司法定但未發行的股本，而未經股東於股東大會批准前，自上市日期起計十二個月內不會發行任何會實質改變本公司控制權的股份。

除本招股說明書所披露者外，本公司股本自註冊成立以來並無任何變化。

### 3. 我們股東的書面決議案

根據我們股東於2009年10月27日通過的書面決議案：

- (a) 通過新增額外7,999,000,000股新股，本公司法定股本由100,000港元增至800,000,000港元，該等新股在各方面均與現有股份享有同等權利；
- (b) 在本招股說明書「全球發售的架構」一節所載的所有條件獲得達成或豁免，並導致合資格首次公開發售下：
  - (i) 批准全球發售，並授權董事釐定發行價及批准發行價及根據全球發售配發及發行發售股份；
  - (ii) 批准超額配股權，並授權董事配發及發行因行使超額配股權而須配發及發行的股份；
  - (iii) 授權董事在本公司股份溢價帳因根據全球發售發行發售股份而出現進帳的情況下將其中364,490,000港元的進帳撥充資本，按面值入帳列作繳足合共364,490,000股新股，按各股東的股權比例配發及發行於2009年10月27日辦公時間結束時名列本公司股東名冊的股東(或其指定人士)(惟股東



不會獲配發及發行不足一股的股份)，該等新股在各方面均與現有股份享有同等權利；

- (iv) 在聯交所上市委員會批准本公司購股權計劃的規則及可能因行使購股權計劃授出的購股權而發行的股份上市及買賣的情況下，批准及採納本公司購股權計劃的規則，及授權董事或董事會因此而成立的任何委員會按進一步改善購股權計劃及授出可認購不多於本公司購股權計劃上限股份的購股權，並且授權董事當任何所授出的購股權行使時配發、發行及處置股份，以及採取彼等認為進行或實施購股權計劃所必要及／或適宜的所有行動(須受購股權計劃條款約束)；及
  - (v) 批准及採納本公司新公司章程，及修訂公司章程大綱，以反映上文(a)段所指的法定股本增加。
- (c) 給予董事一般無條件授權，可配發、發行及處置股份(包括提出建議或訂立協議，或授出購股權(包括但不限於認股權證、債券及可轉換為股份的證券)且須或可能須配發及發行股份的權力)，而因配發及發行或同意有條件或無條件配發及發行股份的總面值(惟不包括根據供股、行使任何可能由本公司不時配發及發行的任何認股權證所附帶的任何認購權或行使根據購股權計劃、任何以股代息計劃或同類安排可能授出的任何購股權、或股東的特別授權而配發及發行的股份)不得超過全球發售及資本化發行完成後當時本公司已發行股本總面值的20%(惟不包括可能因行使超額配股權而配發及發行的股份)；
- (d) 給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上市並就此獲證監會及聯交所認可的其他證券交易所購回股份，而該等購回股份的總面值不超過全球發售及資本化發行完成後當時本公司已發行股本總面值10%(惟不包括可能因行使超額配股權而配發及發行的股份)；及
- (e) 擴大上文(c)段所述的一般無條件授權，將董事根據一般授權可配發及發行或同意配發及發行股份總面值，加上本公司根據上文(d)段所述購回股份授權而購回的本公司股份總面值，惟所增加數額不得超過全球發售及資本化發行完成後當時本公司已發行股份總面值的10%(惟不包括可能因行使超額配股權而配發及發行的股份)。

上文(c)、(d)及(e)段所述各項一般授權有效期將於下列最早日期屆滿(「有關期間」)：

- (1) 本公司下屆股東週年大會於通過決議案後結束時；

- (2) 根據開曼群島法例或公司章程規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (3) 我們的股東在股東大會通過普通決議案撤銷或修訂該授權時。

#### 4. 重組

為準備股份於聯交所上市，組成本集團的公司進行了重組，以重整本集團的結構，本公司因此成為本集團的控股公司。截至本招股說明書日期本集團重組後的結構一覽圖載於本節「歷史、重組及集團架構」企業重組後的集團架構」一段。

作為重組的一部份，我們進行下列事項：

- (a) 於2007年8月1日，成都花百里的股東已決定從當時的註冊資本人民幣20,000,000元中購回人民幣2,000,000元，此後註冊資本從人民幣20,000,000元減至人民幣18,000,000元。資本購回及減少已於2007年10月23日獲得溫江工商行政管理局批准，因此成都通和持有成都花百里100%的股權。
- (b) 於2007年8月4日，成都通和股東已決定本公司註冊資本由人民幣100,000,000元減少至人民幣76,000,000元。
- (c) 於2007年8月5日，深圳花千里的股東決定購回當時的註冊資本的30%，此後註冊資本自人民幣10,000,000元減至人民幣7,000,000元。資本購回及減少已於2007年11月9日獲得深圳市工商行政管理局的批准，因此花樣年集團(中國)持有深圳花千里100%的股權。
- (d) 於2007年8月5日，天津花樣年投資的股東決定將本公司註冊資本自人民幣10,000,000元減至人民幣9,000,000元。此減資已於2007年11月15日經天津市工商行政管理局批准，因此花樣年集團(中國)持有天津花樣年投資100%的股權；
- (e) 於2007年8月31日，成都通和自趙剛收購成都新津友幫17.7%的股權；
- (f) 於2007年10月17日，本公司根據開曼群島法例成立，初步法定股本為100,000港元，分為1,000,000股每股面值為0.10港元的股份。本公司股本中1股股份於註冊成立時配發及發行予 Codan Trust Company (Cayman) Limited，該股股份繼而於同日轉讓予 Fantasy Pearl；
- (g) 於2007年11月23日，深圳花千里向深圳天闊收購深圳康年40%的股權；
- (h) 於2007年11月24日，成都通和的股東決定從當時的註冊資本中購回人民幣390,000元，此後註冊資本自人民幣76,000,000元減至人民幣75,610,000元。資本購回及減少已於2008年1月23日獲得成都市工商行政管理局的批准，因此花樣年集團(中國)持有成都通和100%的股權；

- (i) 於2007年11月30日，本公司向 Fantasy Pearl 配發及發行8股股份，作為收購 Winning Sky、Fantastic Victory、Wisdom Regal 及 Ace Link Pacific 各自全部已發行股本的總對價；
- (j) 於2007年11月30日，Fantastic Victory 向曾小姐及潘先生收購了香港花樣年的全部已發行股本；
- (k) 於2008年1月31日，深圳花千里股東已決定將本公司註冊資本增加人民幣294,725,208.04元至人民幣660,339,486.92元。根據於2008年2月1日作出的資本確認報告，註冊資本增加金額294,725,208.04元已於2008年1月31日悉數支付。該註冊資本增加已於2008年2月22日獲得深圳市工商行政管理局的批准；
- (l) 於2008年2月1日，成都通和分別從成都立峰房地產顧問有限公司及趙剛及楊菊紅收購成都新津友幫8%、15.6%及28.4%的股權；
- (m) 於2008年2月20日，深圳花千里從香港花樣年收購成都花萬里25%的股權；
- (n) 於2008年2月28日，Wisdom Regal 向曾小姐及潘先生收購悅泰的全部已發行股本；
- (o) 於2008年2月28日，Ace Link Pacific 向曾小姐及潘先生收購 Gold Genius Holdings Limited 的全部已發行股本；
- (p) 於2008年3月4日，成都通和從楊菊紅收購成都新津友幫5%的股權，因此成都通和持有成都新津友幫100%的股權；
- (q) 於2008年4月22日，金展已向雅浩發展收購深圳雅浩100%的股權；
- (r) 於2008年5月9日，悅泰已向置富發展收購深圳置富100%的股權；
- (s) 於2008年7月28日，深圳宏威投資發展有限公司從宏威(集團)有限公司收購深圳宏威40%的股權；
- (t) 於2008年9月1日，成都通和分別從張維平、張曉梅及趙宇收購四川西美15.7509%、9.99%及7.5591%的股權；
- (u) 於2008年12月26日，深圳花千里從深圳宏威投資發展有限公司收購深圳宏威40%的股權；

## 5. 本公司的子公司股本變動

本公司的子公司資料載列於本招股說明書附錄一所載的會計師報告內，本公司的子公司於緊接本招股說明書刊發日期前兩年內的股本變動如下：

### (a) *Ace Link Pacific*

於2007年9月3日，Ace Link Pacific 根據英屬維爾京群島法例成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份，於2007年10月10日，其中合共為50,000股股份中的40,000股股份配發及發行予曾小姐及10,000股股份予潘先生。

根據 Ace Link Pacific 董事於2007年12月20日通過的書面決議案，Ace Link Pacific 向當時股東購回合共49,900股股份。購回股份後，Ace Link Pacific 的已發行股本減至100美元，分為100股每股面值1美元的股份。

**(b) 成都花樣年望叢文化發展有限公司**

成都花樣年望叢文化於2008年8月6日在中國成立為有限責任公司，註冊成立時的初步註冊資本為人民幣50,000,000元。根據2008年7月11日的驗資報告，於2008年7月11日，人民幣10,000,000元的已註冊資本已經繳足，但人民幣40,000,000元的剩餘註冊資本並未繳足。

**(c) 成都花百里**

於2007年8月1日，成都花百里的股東已決定將本公司註冊資本由人民幣20,000,000元減少至減至人民幣18,000,000元。資本購回及減少已於2007年10月23日獲得溫江工商行政管理局批准。

於2008年4月10日，成都花百里的股東決定將公司的註冊資本由人民幣18,000,000元增至人民幣30,000,000元。根據2008年4月10日的驗資報告，人民幣12,000,000元的註冊資本增加金額已於2008年4月10日繳足。註冊資本增加已於2008年4月10日獲得溫江市工商行政管理局的批准。

**(d) 成都花千里**

於2008年1月2日，成都花千里的股東決定將公司的註冊資本由人民幣60,000,000元增至人民幣704,680,000元。根據2008年1月9日的驗資報告，人民幣644,680,000元的註冊資本增加已於2008年1月7日繳足。註冊資本增加已於2008年1月16日獲成都工商行政管理局批准。

**(e) 成都九蓉**

於2007年10月12日，成都九蓉的股東決定將公司的註冊資本由人民幣62,900,000元增至人民幣68,600,000元。根據2007年10月15日的驗資報告，人民幣68,600,000元的註冊資本已於2007年10月12日繳足。註冊資本增加已於2007年10月19日獲成都工商行政管理局批准。

**(f) 成都通和**

於2007年8月4日，成都通和的股東已決定將註冊資本由人民幣100,000,000元減至人民幣76,000,000元。資本購回及減少已於2007年11月20日獲得成都市工商行政管理局的批准。

於2007年11月24日，成都通和的股東決定從當時註冊資本購回人民幣390,000元，而註冊資本隨的由人民幣76,000,000元減至75,610,000元。資本購回及削減已於2008年1月23日獲成都工商行政管理局批准。

**(g) 成都新津友幫**

於2009年2月16日，成都新津友幫的股東決定將公司註冊資本由人民幣30,000,000元增

加至人民幣85,000,000元。根據2009年2月20日的驗資報告，註冊資本金額人民幣55,000,000元已於2009年2月20日繳足。註冊資本增加已於2009年2月23日獲成都工商行政管理局批准。

**(h) 東莞花樣年**

於2008年1月4日，東莞花樣年的股東決定將公司的註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣30,000,000元。根據2008年1月15日的驗資報告，人民幣20,000,000元的註冊資本增加金額已於2008年1月15日繳足。註冊資本增加已於2008年1月25日獲東莞工商行政管理局批准。

**(i) 成都生態旅遊**

於2007年9月26日，成都生態旅遊董事會決定將公司的註冊資本增至人民幣728,270,000元。根據一份日期為2009年9月15日的驗資報告，增加的註冊資本已於2009年9月14日悉數繳清。該增資於2009年9月30日獲成都工商行政管理局批准。

**(j) 花樣年集團(中國)**

於2007年9月12日，花樣年集團(中國)董事會決定將註冊資本增至人民幣408,843,500元。根據2007年12月27日的驗資報告，註冊資本的增加金額已於2007年12月24日繳足。資本增加已於2007年12月28日獲深圳工商行政管理局批准。

**(k) 花樣年酒店管理(國際)有限公司**

於2009年7月15日，花樣年酒店管理(國際)有限公司根據香港法例成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1港元的股份，其中共計1股發行及配售予本公司。

**(l) 花樣年物業管理(國際)有限公司**

於2009年7月15日，花樣年物業管理(國際)有限公司根據香港法例成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1港元的股份，其中共計1股發行及配售予本公司。

**(m) Fantastic Victory**

於2007年9月3日，Fantastic Victory 根據英屬維爾京群島法例成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份，於2007年10月10日，其中合共為50,000股股份中的40,000股股份配發及發行予曾小姐及10,000股股份予潘先生。

根據 Fantastic Victory 董事於2007年12月20日通過的書面決議案，Fantastic Victory 向當時股東購回合共49,900股股份。購回股份後，Fantastic Victory 的已發行股本減至100美元，分為100股每股面值1美元的股份。

**(n) 香港康年**

於2009年9月24日，香港康年根據香港法例成立，法定股本為500,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份，其中共計500,000股發行及配售予深圳康年。

**(o) 惠州大亞灣**

於2008年3月3日，惠州大亞灣的股東決定公司的註冊資本由人民幣1,000,000元增加至人民幣51,000,000元。根據2008年3月28日的驗資報告，人民幣50,000,000元的註冊資本增加金額已於2008年3月21日繳足。註冊資本的增加於2008年4月1日獲惠州工商行政管理局批准。

**(p) 惠州花千里**

惠州花千里為一家於2009年8月14日在中國成立的有限公司。於註冊成立時的初步註冊資本金額為人民幣1,200,000元。根據2009年8月11日的驗資報告，人民幣1,200,000元的註冊資本金額已於2009年8月11日繳足。

**(q) Precise Idea**

於2009年6月17日，Precise Idea 根據英屬維爾京群島法例成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份，其中共計1股發行及配售予本公司。

**(r) 深圳市彩悦酒店有限公司**

深圳市彩悦酒店有限公司於2009年1月15日在中國成立為有限責任公司，註冊成立時的初步註冊資本為人民幣100,000元。根據2008年11月26日的驗資報告，人民幣100,000元的註冊資本已於2008年11月24日繳足。

**(s) 深圳市彩悦酒店管理有限公司**

深圳市彩悦酒店管理有限公司於2008年8月20日在中國成立為有限責任公司，註冊成立時的初步註冊資本為人民幣100,000元。根據2008年8月12日的驗資報告，人民幣100,000元的註冊資本已於2008年8月11日繳足。

**(t) 深圳花樣年商業管理有限公司**

深圳花樣年商業管理有限公司於2009年6月3日在中國成立為有限責任公司，註冊成立時的初步註冊資本為人民幣100,000,000元。根據2009年5月31日的驗資報告，人民幣100,000,000元的註冊資本已於2009年5月27日繳足。

**(u) 深圳市花樣年酒店管理有限公司**

深圳市花樣年酒店管理有限公司於2009年6月3日在中國成立為有限責任公司，註冊成立時的初步註冊資本為人民幣50,000,000元。根據2009年6月2日的驗資報告，人民幣50,000,000元的註冊資本已於2009年6月1日繳足。

**(v) 深圳花千里**

於2007年8月5日，深圳花千里的股東決定購回當時的註冊資本的30%，此後註冊資本自人民幣10,000,000元減至人民幣7,000,000元。根據於2007年10月29日發出的驗資報告，註冊資本減少金額為人民幣3,000,000元。資本購回及減少已於2007年11月9日獲得深圳市工商行政管理局的批准。

於2007年12月26日，深圳花千里的股東決定將公司的註冊資本增加人民幣358,614,278.88元至人民幣365,614,278.88元。根據2007年12月27日的驗資報告，人民幣358,614,278.88元的註冊資本增加已於2007年12月25日繳足。資本增加已於2007年12月28日獲深圳工商行政管理局批准。

於2008年1月31日，深圳花千里的股東決定將公司的註冊資本增加人民幣294,725,208.04元至人民幣660,339,486.92元。根據2008年2月1日的驗資報告，人民幣294,725,208.04元的註冊資本增加金額已於2008年1月31日繳足。資本增加已於2008年2月22日獲深圳工商行政管理局批准。

**(w) 深圳置富**

於2007年9月12日，深圳置富的股東決定將公司註冊資本增加人民幣358,843,500元至人民幣418,843,500元。根據2007年12月27日的驗資報告，註冊資本增加金額已於2007年12月24日繳足。註冊資本增加已於2008年1月2日獲深圳工商行政管理局批准。

**(x) 四川西美**

於2008年10月28日，四川西美的股東決定將公司註冊資本由人民幣10,000,000元增加至人民幣100,000,000元。根據2008年11月11日的驗資報告，註冊資本增加金額人民幣90,000,000已於2008年11月11日繳足。

於2008年12月18日，四川西美的股東決定將公司註冊資本由人民幣100,000,000元增加至人民幣500,000,000元。根據2009年2月3日的驗資報告，截至2008年12月31日，註冊資本的增加金額人民幣400,000,000元已繳足。

上述註冊資本增加已分別於2008年11月11日及2009年2月17日獲成都工商行政管理局批准。

**(y) Talent Bright**

於2009年6月17日，Talent Bright 根據英屬維爾京群島法例成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份，其中共計1股發行及配售予本公司。

**(z) 天津花樣年投資**

於2007年8月5日，天津花樣年投資的股東決定以人民幣1,000,000元的代價購回由深圳天闊持有的10%股權。因此，天津花樣年投資的註冊資本自人民幣10,000,000元減至人民幣9,000,000元。此減資已於2007年11月15日經天津市工商行政管理局批准。

於2008年4月14日，天津花樣年投資的股東通過決定將公司的註冊資本由人民幣9,000,000元增至人民幣100,000,000元。根據2008年4月17日的驗資報告，人民幣91,000,000元的註冊資本增加金額已於2008年4月16日繳足。該增資已於2008年5月15日獲天津市工商行政管理局批准。

**(aa) 天津福大**

於2007年9月18日，天津福大的股東決定將公司的註冊資本由人民幣1,000,000元增至人民幣45,000,000元。根據2007年9月24日的驗資報告，人民幣44,000,000元的註冊資本增加金額已於2007年9月24日繳足。該增資已於2007年9月24日獲天津市工商行政管理局批准。

**(bb) 天津松江花樣年**

於2008年10月16日，天津松江花樣年董事已決定將註冊資本增加人民幣40,000,000元。根據天津市河西區對外經濟貿易委員會於2008年11月13日刊發的《關於天津松江花樣年置業有限公司增加股東和增資申請的批復》(津西外(2008)79號)，批准將公司的註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣50,000,000元。根據於2009年1月6日發出的驗資報告，人民幣40,000,000元的註冊資本增加金額已於2009年1月5日繳足。

**(cc) Winning Sky**

根據 Winning Sky 董事於2007年12月20日通過的書面決議案，Winning Sky 向當時股東購回合共49,900股股份。購回股份後，Winning Sky 的已發行股本由50,000美元分為50,000股每股面值1美元的股份，減至100美元，分為100股每股面值1美元的股份。

**(dd) Wisdom Regal**

於2007年9月3日，Wisdom Regal 根據英屬維爾京群島法例成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份，於2007年10月10日，其中合共為50,000股股份中的40,000股股份配發及發行予曾小姐及10,000股股份予潘先生。

根據 Wisdom Regal 董事於2007年12月20日通過的書面決議案，Wisdom Regal 向當時股東購回合共49,900股股份。購回股份後，Wisdom Regal 的已發行股本減至100美元，分為100股每股面值1美元的股份。

**(ee) 新聖基建築**

新聖基建築為一家於2009年7月22日於中國成立之有限責任公司，於註冊成立時，其初步註冊資本為人民幣20,000,000元。根據日期為2009年7月9日之資本核證報告，註冊資本人民幣20,000,000元已於2009年7月9日繳足。

**(ff) 宜興市江南水鄉**

於2007年10月9日，宜興市江南水鄉股東已決定將本公司註冊資本由人民幣8,000,000元增加至人民幣28,000,000元。根據於2007年10月18日發出的驗資報告，人民幣20,000,000



元的註冊資本增加金額已於2007年10月18日繳足。該增資已於2007年10月22日獲宜興市工商行政管理局批准。

除本附錄「重組」一節所述者外，緊隨本招股說明書披露之前兩年內，本集團任何子公司股本概無任何變動。

## 6. 本公司購回本身證券

本節包括聯交所規定須載於本招股說明書有關本公司購回本身證券的資料。

### (a) 上市規則的規定

上市規則容許以聯交所為第一上市地的公司在聯交所購回證券，惟須受若干條件限制，重要條件概要如下：

#### (i) 股東批准

上市規則規定，以聯交所為第一上市地的公司所有購回證券(如屬股份，則必須為繳足股款)，必須事先獲得股東通過普通決議案批准(不論屬一般授權或就個別交易作出的特定批准)。

#### (ii) 資金來源

公司購回股份僅可動用根據其公司章程文件、上市規則及適用法例可合法作此用途的資金。上市公司不得以非現金對價或非聯交所交易規則不時規定的結算方式在聯交所購回證券。在不違反上述規定的情況下，購回可動用合法作此用途的資金，包括公司的利潤或為此新發行股份所得款項或公司股份溢價帳或(如組織章程細則授權且不違反相關法例)股本。購買時支付高於所購回股份面值的溢價須以原用作股息或分派的資金或本公司股份溢價帳的進帳支付。

基於本招股說明書所披露本公司現時的財務狀況，並考慮本公司現時的營運資金水平，董事相信，如全面行使購回授權，或會對本公司的營運資金水平及／或負債水平有重大不利影響(較本招股說明書所披露的水平而言)。然而，董事不擬過度行使購回授權以致對董事認為本公司所不時應有的營運資金需求及／或負債水平有重大不利影響。

#### (iii) 購回證券的地位

所有購回的證券(不論於聯交所或以其他方式購回)將自動撤銷上市，而該等證券的證書亦須註銷及銷毀。根據開曼群島法例，公司的購回股份須視為註

銷，而公司已發行股本的金額亦因應所購回股份的總面值減少，惟公司的法定股本不會減少。

(iv) 關連人士

上市規則禁止公司在知情情況下於聯交所向「關連人士」(即公司或其子公司的董事、首席執行官或主要股東或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則))購回證券，而關連人士亦不可在知情下向公司出售其證券。

**(b) 購回的理由**

董事相信，股東給予董事一般授權使本公司可在市場購回股份，乃符合本公司及股東的最佳利益。購回或會使每股資產淨值及／或每股盈利增加，惟須視乎當時市況及融資安排而定。董事僅會在認為對本公司及股東有利的情況下進行購回。

**(c) 行使購回授權**

基於緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行4,860,000,000股股份(假設並無行使超額配股權)計算，於有關期間全面行使現有購回授權本公司可購回最多486,000,000股股份。

**(d) 一般數據**

各董事或(作出一切合理查詢後就其所知)任何彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)目前無意在購回授權行使時向本公司或本公司任何子公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾將按照上市規則、公司章程及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘根據購回授權而購回證券後，任何股東所佔本公司投票權比例增加，則根據香港收購及合併守則(「收購守則」)，該增加將視為收購。因此，一名或一組一致行動的股東或會獲得或鞏固本公司的控制權，並須就權益增加而根據收購守則第26條提出強制收購建議。董事目前無意行使授權以致須提出該強制收購建議。除上述者外，就董事所知，行使購回授權不會引致其他任何後果。

我們於過去六個月並未購回我們自身的證券。

本公司各關連人士(定義見上市規則)概無向本公司表示，倘行使購回授權，目前有意向本公司出售股份，亦無承諾不會出售股份。

## B. 本公司業務的其他資料

### 1. 重大合約概要

下列為本集團的股東於緊接本招股說明書刊發日期前兩年內訂立的重大或可屬重大合約(於日常業務中訂立的合約除外)：

- (a) 日期為2007年11月22日的股權轉讓協議，協議是關於深圳天闊以人民幣65,000,000元的代價將深圳康年40%的股權轉讓予深圳花千里；
- (b) 日期為2007年11月24日的股東決議案，據此成都通和的股東批准將註冊資本由人民幣76,000,000元減少至人民幣75,610,000元；
- (c) 2007年11月30日訂立的轉讓文據，據此，曾小姐轉讓 Winning Sky 的45,000股股份予本公司，對價為按曾小姐指示，向 Fantasy Pearl 發行及配發1股股份；
- (d) 2007年11月30日訂立的轉讓文據，據此，潘先生轉讓5,000股 Winning Sky 股份予本公司，對價為按潘先生指示，向 Fantasy Pearl 發行及配發1股股份；
- (e) 2007年11月30日訂立的轉讓文據，據此，曾小姐轉讓40,000股 Fantastic Victory 股份予本公司，對價為按曾小姐指示，向 Fantasy Pearl 發行及配發1股股份；
- (f) 2007年11月30日訂立的轉讓文據，據此，潘先生轉讓10,000股 Fantastic Victory 股份予本公司，對價為按潘先生指示，向 Fantasy Pearl 發行及配發1股股份；
- (g) 2007年11月30日訂立的轉讓文據，據此，曾小姐轉讓40,000股 Wisdom Regal 股份予本公司，對價為按曾小姐指示，向 Fantasy Pearl 發行及配發1股股份；
- (h) 2007年11月30日訂立的轉讓文據，據此，潘先生轉讓10,000股 Wisdom Regal 普通股予本公司，對價為按潘先生指示，向 Fantasy Pearl 發行及配發1股股份；
- (i) 2007年11月30日訂立的轉讓文據，據此，曾小姐轉讓40,000股 Ace Link Pacific 股份予本公司，對價為按曾小姐指示，向 Fantasy Pearl 發行及配發1股股份；
- (j) 2007年11月30日訂立的轉讓文據，據此，潘先生轉讓10,000股 Ace Link Pacific 股份予本公司，對價為按潘先生指示，向 Fantasy Pearl 發行及配發1股股份；
- (k) 2007年11月30日訂立的買賣票據，據此，潘先生以1.00港元為對價向 Fantastic Victory 轉讓1,000股香港花樣年股份；
- (l) 2007年11月30日訂立的買賣票據，據此，曾小姐以1.00港元為對價向 Fantastic Victory 轉讓9,000股香港花樣年股份；
- (m) 2007年11月30日訂立的買賣票據，據此，潘先生以1.00港元為對價向 Wisdom Regal 轉讓3,000股置富發展股份；
- (n) 2007年11月30日訂立的買賣票據，據此，香港花樣年以1.00港元為對價向 Wisdom Regal 轉讓7,000股置富發展股份；

- (o) 2007年11月30日訂立的買賣票據，據此，潘先生以1.00港元為對價向 Ace Link Pacific轉讓1股雅浩發展股份；
- (p) 2007年11月30日訂立的買賣票據，據此，曾小姐以1.00港元為對價向 Ace Link Pacific 轉讓9股雅浩發展股份；
- (q) 認購協議，有關該協議的其他詳情載列於本招股說明書的「歷史、重組及集團架構—首次公開發售前投資」一節，當中包括：
  - (i) Fantasia (Cayman) 及駿運認購本公司合共100百萬美元的12,900股股份；
  - (ii) Fantasia (Cayman) 及駿運認購本公司所發行本金額為100百萬美元之債券；及
  - (iii) Fantasy Pearl 轉讓400股股份予 Fantasia (Cayman)，作為待達成契約的託管安排的一部分。該400股股份其後於2009年10月14日解除託管，及轉讓予 Fantasy Pearl；
- (r) 曾小姐、潘先生、Ice Apex、Graceful Star 及 Fantasy Pearl 共同作為契諾人與本公司、Fantasia (Cayman) 及駿運於2007年12月12日訂立的彌償契據，據此，契諾人同意作出有利於本公司、Fantasia (Cayman) 及駿運若干彌償保證；
- (s) 日期為2008年1月16日的股權轉讓協議，該協議是關於香港花樣年以人民幣25,000,000元的代價向深圳花千里轉讓成都花萬里25%的股權；
- (t) 日期為2008年1月18日的股權轉讓協議，該協議是關於成都立峰房地產顧問有限公司以人民幣2,400,000元的代價將成都新津友幫8%的股權轉讓予成都通和；
- (u) 日期為2008年1月18日的股權轉讓協議，該協議是關於楊菊紅以人民幣8,500,000元的代價將成都新津友幫28.4%的股權轉讓予成都通和；
- (v) 日期為2008年1月18日的股權轉讓協議，該協議是關於趙剛以人民幣4,690,000元的代價將成都新津友幫15.6%的股權轉讓予成都通和；
- (w) 日期為2008年1月31日的股東決議案，據此深圳花千里的股東批准增加註冊資本人民幣294,725,208.04元至人民幣660,339,487.04元；
- (x) 日期為2008年2月27日的股權轉讓協議，該協議是關於楊菊紅以人民幣1,500,000元的代價將成都新津友幫5%的股權轉讓予成都通和；
- (y) 曾小姐、潘先生、Wisdom Regal、Ace Link Pacific、置富發展、雅浩發展、悅泰、Gold Genius、花樣年集團(中國)與本公司於2008年2月28日訂立的買賣協議，據此：
  - (i) 曾小姐以對價1.00港元將8,000股悅泰股份售予 Wisdom Regal；
  - (ii) 潘先生以對價1.00港元將2,000股悅泰股份售予 Wisdom Regal；
  - (iii) 曾小姐以對價1.00港元將8,000股金展股份售予 Ace Link Pacific；
  - (iv) 潘先生以對價1.00港元將2,000股金展股份售予 Ace Link Pacific；





- (v) 置富發展將深圳置富售予悅泰，對價為(1)420,003,138.00港元；(2)將其現金結餘8,530.33港元轉讓予悅泰；及(3)由悅泰承擔責任償還381,857,065.70港元的金額，當中包括(A)向Wisdom Regal提供的381,844,265.00港元貸款的未償還金額及(B)向花樣年集團(中國)提供的12,800.70港元貸款；
- (vi) 雅浩發展將深圳雅浩售予金展，對價為(1)425,822.00港元；及(2)由金展承擔責任償還38,655.70港元的金額，當中包括(A)向花樣年集團(中國)提供的20,505.70港元貸款及(B)向本公司提供的18,150.00港元貸款；
- (vii) Wisdom Regal 以對價30,523,682.10港元將8,000股置富發展股份售予曾小姐；
- (viii) Wisdom Regal 以對價7,630,920.53港元將2,000股置富發展股份售予潘先生；
- (ix) Ace Link Pacific 以對價309,173.60港元將8股雅浩發展股份售予曾小姐；及
- (x) Ace Link Pacific 以對價77,293.40港元將2股雅浩發展股份售予潘先生；
- (z) 日期為2008年6月3日的股權轉讓協議，該協議是關於宏威(集團)有限公司以人民幣10,000元的代價將深圳宏威40%的股權轉讓予深圳市宏威投資發展有限公司；
- (aa) 日期為2008年8月21日的股權轉讓協議，該協議是關於深圳市宏威投資發展有限公司以人民幣100,000,000元的代價將深圳宏威40%的股權轉讓予深圳花千里；
- (ab) 日期為2008年8月27日的股權轉讓協議，該協議是關於張維平以人民幣1,575,090元的代價將四川西美15.7509%的股權轉讓予成都通和；
- (ac) 日期為2008年8月27日的股權轉讓協議，該協議是關於張曉梅以人民幣999,000元的代價將四川西美9.99%的股權轉讓予成都通和；
- (ad) 日期為2008年8月27日的股權轉讓協議，據此，趙宇轉讓四川西美7.5591%的股權予成都通和，代價為人民幣755,910元；
- (ae) 重組契約；
- (af) 本公司與各控股股東(「彌償保證人」)於2009年10月26日訂立的彌償契據，據此，彌償保證人同意向本集團作出若干彌償保證(「彌償契據」)；
- (ag) 不競爭承諾契據；
- (ah) 本公司、蔡志明博士、中信證券、德意志銀行及高盛(亞洲)於2009年11月5日訂立的基礎投資者協議，據此，蔡志明博士同意按每股發售股份發售價以10,000,000美元的代價認購發售股份；

- (ai) 本公司、劉鑾雄先生、中信證券、德意志銀行及高盛(亞洲)於2009年11月5日訂立的基礎投資者協議，據此，劉鑾雄先生同意按每股發售股份發售價以10,000,000美元的代價認購發售股份；
- (aj) 本公司、Bondic International Holdings Limited、中信證券、德意志銀行及高盛(亞洲)於2009年11月6日訂立的企業投資者協議，據此，Bondic International Holdings Limited同意按每股發售股份發售價以10,000,000美元的代價認購發售股份；
- (ak) 本公司、Hero Path Limited、中信證券、德意志銀行及高盛(亞洲)於2009年11月6日訂立的企業投資者協議，據此，Hero Path Limited 同意按每股發售股份發售價以100,000,000港元的代價認購發售股份；
- (al) 本公司、Rouy Chai International Investment (Group) Company Limited、中信證券、德意志銀行及高盛(亞洲)於2009年11月6日訂立的企業投資者協議，據此，Rouy Chai International Investment (Group) Company Limited同意按每股發售股份發售價以78,000,000港元的代價認購發售股份；
- (am) 本公司、Huang De Lin 先生、中信證券、德意志銀行及高盛(亞洲)於2009年11月7日訂立的基礎投資者協議，據此，Huang De Lin 先生同意按每股發售股份發售價以10,000,000美元的代價認購發售股份；
- (an) 本公司及中銀國際於2009年11月8日就包銷承諾60,000,000美元訂立的協議；及
- (ao) 香港包銷協議。

## 2. 知識產權


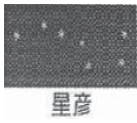







截至最後實際可行日期，本集團為下列知識產權的註冊擁有人：

	商標	註冊人名稱	註冊編號	類別	有效期	註冊地點
1.		深圳花樣年投資	3875148	37	2006年8月28日至 2016年8月27日	中國
2.		深圳花樣年投資	3875149	36	2008年10月14日至 2018年10月13日	中國
3.		星彥地產	3617095	36	2005年9月14日至 2015年9月13日	中國
4.		花樣年物業管理有限公司	4179080 4179079	36 42	2008年2月7日至 2018年2月6日 2007年11月28日至 2017年11月27日	中國
5.		花樣年集團 (中國)	301076418	14, 25, 35, 41, 42	2008年3月20日至 2018年3月19日	香港
6.		花樣年集團 (中國)	301076382	36, 37, 42, 43	2008年3月20日至 2018年3月19日	香港
7.		花樣年集團 (中國)	301076373	36, 37, 42	2008年3月20日至 2018年3月19日	香港
8.		花樣年集團 (中國)	301076355	36, 37, 42	2008年3月20日至 2018年3月19日	香港
9.		花樣年集團 (中國)	301076508	36, 37, 42	2008年3月30日至 2018年3月29日	香港
10.		花樣年集團 (中國)	301076472	36, 37, 42	2008年3月20日至 2018年3月19日	香港
11.		花樣年集團 (中國)	301076454	36, 37, 42	2008年3月20日至 2018年3月19日	香港

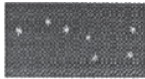


	商標	註冊人名稱	註冊編號	類別	有效期	註冊地點
12.		花樣年集團 (中國)	301076391	36, 37, 42	2008年3月20日至 2018年3月19日	香港
13.		花樣年集團 (中國)	301076409	36, 37, 42	2008年3月20日至 2018年3月19日	香港
14.		花樣年集團 (中國)	301076427	36, 37, 42	2008年3月20日至 2018年3月19日	香港
15.	花千里	花樣年集團 (中國)	301076436	2, 4, 6, 16, 19, 20, 24, 25, 27, 35, 36, 37, 42, 43, 45	2008年3月20日至 2018年3月19日	香港
16.		花樣年集團 (中國)	301076580	36, 37, 42	2008年3月20日至 2018年3月19日	香港
17.		花樣年集團 (中國)	301076571	36, 37, 42	2008年3月20日至 2018年3月19日	香港
18.		花樣年集團 (中國)	301076562	36, 37, 42	2008年3月20日至 2018年3月19日	香港
19.		花樣年集團 (中國)	301076544	36, 37, 42	2008年3月20日至 2018年3月19日	香港
20.	喜年广场	花樣年集團 (中國)	301076526	36, 37, 42	2008年3月20日至 2018年3月19日	香港
21.		花樣年集團 (中國)	301076553	16, 41	2008年3月20日至 2018年3月19日	香港



截至最後實際可行日期，本集團已申請註冊下列知識產權，而該等申請正在處理中：

	商標	申請人名稱	申請編號	類別	申請日期	申請地點
1.		成都生態 旅遊	6164895 6177499	36 41	2007年7月16日 2007年7月23日	中國
2.		花樣年集團 (中國)	(附註1)	2, 4, 6, 14, 16, 19, 20, 24, 25, 27, 28, 35, 37-45	2008年3月20日	中國
3.		花樣年集團 (中國)	(附註2)	2, 4, 6, 14, 16, 19, 20, 24, 25, 27, 28, 35, 37-41, 43, 44, 45	2008年3月20日	中國
4.	花万里	花樣年集團 (中國)	(附註3)	2, 4, 6, 14, 16, 19, 20, 24, 25, 27, 28, 35-45	2008年3月20日	中國
			6679327	25	2008年4月23日	
5.		花樣年集團 (中國)	(附註4)	2, 4, 16, 19, 27, 28, 38, 39, 40, 43, 44	2008年3月20日	中國
6.		花樣年集團 (中國)	(附註5)	6, 20, 24, 25, 35, 41, 42, 45	2008年3月20日	中國
7.	花百里	花樣年集團 (中國)	(附註6)	2, 4, 6, 14, 16, 19, 20, 24, 25, 27, 28, 35-45	2008年3月20日	中國
8.	喜年广场	花樣年集團 (中國)	6606956 6606955 6606954	36 37 42	2008年3月20日	中國
9.		花樣年集團 (中國)	6606958 6606957	37 42	2008年3月20日	中國
10.		花樣年集團 (中國)	6607021 6607022	36 37	2008年3月20日	中國
11.		花樣年集團 (中國)	6607023 6607024 6607025	36 37 42	2008年3月20日	中國
12.		花樣年集團 (中國)	6607026 6607027	37 42	2008年3月20日	中國

	商標	申請人名稱	申請編號	類別	申請日期	申請地點
13.		花樣年集團 (中國)	6607028	42	2008年3月20日	中國
14.		花樣年集團 (中國)	6607029 6607030 6607059	36 37 42	2008年3月20日	中國
15.		花樣年集團 (中國)	6607031 6607032 6607033	36 37 42	2008年3月20日	中國
16.		花樣年集團 (中國)	6607034	42	2008年3月20日	中國
17.		花樣年集團 (中國)	6607035 6607036 6607037	36 37 42	2008年3月20日	中國
18.		花樣年集團 (中國)	6607038 6607039 6607040	36 37 42	2008年3月20日	中國
19.		花樣年集團 (中國)	6607048 6607049	36 37	2008年3月20日	中國
20.	花千里	花樣年集團 (中國)	(附註7)	2, 4, 6, 14, 16, 19, 20, 24, 25, 27, 28, 35-45	2008年3月20日	中國
21.		花樣年集團 (中國)	6607050	36	2008年3月20日	中國
22.		花樣年集團 (中國)	6606953 6606952	16, 41	2008年3月20日	中國
23.		花樣年集團 (中國)	301076364	2, 4, 6, 16, 19, 20, 24, 27, 28, 36, 37, 39, 40, 43, 44, 45	2008年3月20日	香港
24.	花百里	花樣年集團 (中國)	301076463	2, 4, 6, 14, 16, 19, 20, 24, 25, 27, 28, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 45	2008年3月20日	香港

	商標	申請人名稱	申請編號	類別	申請日期	申請地點
25.	康年	花樣年集團 (中國)	301076445	2, 4, 6, 14, 16, 19, 20, 24, 27, 28, 35, 36, 37, 42, 43, 45	2008年3月20日	香港
26.	花万里	花樣年集團 (中國)	301076346	2, 4, 6, 14, 16, 19, 20, 24, 25, 27, 28, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 45	2008年3月20日	香港
27.	 星彥	花樣年集團 (中國)	301076481	2, 4, 6, 14, 16, 19, 20, 24, 25, 27, 28, 35-45	2008年3月20日	香港
28.	好管家	花樣年集團 (中國)	301076517	2, 4, 6, 14, 16, 19, 20, 24, 25, 27, 28, 35-45	2008年3月20日	香港
29.		花樣年集團 (中國)	301076490	2, 4, 6, 14, 16, 19, 20, 24, 25, 27, 28, 35-45	2008年3月20日	香港
30.		花樣年集團 (中國)	301453040	2, 4, 6, 16, 19, 20, 24, 27, 28, 36, 37, 39, 43, 45	2009年11月	香港

附註1： 6606914, 6606913, 6606912, 6606911, 6606630, 6606629, 6606628, 6606627, 6606626, 6606625, 6606624, 6606623, 6606622, 6606621, 6606640, 6606639, 6606638, 6606637, 6606636, 6606635, 6606634

附註2： 6606633, 6606632, 6606631, 6606650, 6606649, 6606648, 6606647, 6606646, 6606645, 6606644, 6606643, 6606642, 6606641, 6607041, 6607042, 6607043, 6607044, 6607045, 6607046, 6607047

附註3： 6606656, 6606655, 6606654, 6606653, 6606652, 6606651, 6606910, 6606909, 6679327, 6606907, 6606906, 6606905, 6606904, 6606903, 6606902, 6606901, 6606920, 6606919, 6606918, 6606917, 6606916, 6606915

附註4： 6606930, 6606929, 6606927, 6606926, 6606925, 6606924, 6606923, 6606922, 6606921, 6606940, 6606939

附註5： 6606938, 6606937, 6606936, 6606935, 6606934, 6606933, 6606932, 6606931

附註6： 6606950, 6606949, 6606948, 6606947, 6606946, 6606945, 6606944, 6606943, 6606942, 6606941, 6607320, 6607319, 6607318, 6607317, 6607316, 6607315, 6607314, 6607313, 6607312, 6607311, 6607271, 6607272

附註7： 6607273, 6607274, 6607275, 6607276, 6607277, 6607278, 6607279, 6607280, 6607210, 6607209, 6607208, 6607207, 6607206, 6607205, 6607204, 6607203, 6607202, 6607201, 6606660, 6606659, 6606658, 6606657

截至最後實際可行日期，本集團已註冊下列域名：

網域名稱	註冊人名稱	註冊日期	屆滿日期
1. cnfantasia.com	深圳花樣年投資	2003年1月6日	2011年1月6日
2. cnfantasia.com.cn	深圳花樣年投資	2006年5月30日	2018年6月30日
3. 花樣年集團.com	深圳花樣年投資	2008年5月29日	2018年5月29日
4. 花樣年集團.中國	深圳花樣年投資	2008年5月30日	2018年5月30日
5. 花樣年集團.cn	深圳花樣年投資	2008年5月30日	2018年5月30日
6. 花樣年.公司	深圳花樣年投資	2006年5月30日	2018年6月30日
7. colourlife.com	花樣年物業管理公司	2005年4月7日	2010年4月7日
8. colourlife.net	花樣年物業管理公司	2004年5月10日	2010年5月10日
9. hyn-xngc.com	成都通和	2008年7月24日	2010年7月24日
10. starhouse.net	星彥地產	2009年8月20日	2010年8月20日
11. txinian.com	天津松江花樣年	2009年4月10日	2010年4月10日
12. hynjs.cn	成都新津友幫	2009年8月14日	2010年8月14日
13. grandvalley99.com	成都生態旅遊	2009年1月9日	2010年1月9日

## C. 有關董事、主要股東及專家的其他資料

### 1. 董事

緊隨全球發售及資本化發行完成後且假設並無行使超額配股權，本公司董事及主要行政人員所擁有本公司及其聯營公司（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券而根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條，須記錄於該條例規定設立的登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則的上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 股份好倉

董事名稱	股份數目及權益性質	緊隨全球發售後已發行股份的概約百分比 <sup>(2)</sup>
曾小姐	3,174,795,000股（於受控法團的權益） <sup>(1)</sup> 470,205,000股股份（淡倉）	65.325% 9.675%

附註：

- (1) 該等股份由 Ice Apex 及 Graceful Star 分別擁有80%及20%全部已發行股本的 Fantasy Pearl 直接持有。Ice Apex 由曾小姐全資擁有，而 Graceful Star 則由潘先生全資擁有。
- (2) 根據證券及期貨條例規定，相關百分比乃經參考上市日期當時已發行股份，並假設(i)並無行使超額配股權；及(ii)概無根據購股權計劃授出的購股權發行股份。所以以上是按全球發售及資本化發行完成當時已發行4,860,000,000股股份計算。

## 於關連法團中的好倉

董事姓名	權益性質	關連法團的名稱	股份或債券的數目	股份或債券的概況	佔該關連法團已發行股本的百分比
曾小姐	公司權益 <sup>(1)</sup>	Ice Apex Limited	80股	並無面值	80%
潘先生	公司權益 <sup>(2)</sup>	Fantasy Pearl	20股	並無面值	20%

## 附註：

- (1) 這是由Ice Apex持有的Fantasy Pearl股份，而Ice Apex乃由曾小姐全資擁有。
- (2) 這是由Graceful Star持有的Fantasy Pearl股份，而Graceful Star乃由潘先生全資擁有。

## 2. 主要股東

就董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後，且假設並無行使超額配股權，下列人士(不包括本公司董事或首席執行官)將擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的本公司股份或相關股份的權益或淡倉：

股東名稱	權益性質	股份數目	緊隨全球發售後於本公司的權益概約百分比
Fantasy Pearl. . . . .	實益權益 <sup>(1)</sup>	3,174,795,000股份	65.325%
	淡倉	470,205,000股份	9.675%
Ice Apex . . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(2)</sup>	3,174,795,000股份	65.325%
	淡倉	470,205,000股份	9.675%
Fantasia (Cayman). . . . .	實益權益 <sup>(3)</sup>	170,403,750股份	3.506%
	證券權益 <sup>(3)</sup>	470,205,000股份	9.675%
Goldman Sachs RE Investments Holdings Limited. . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(3a)</sup>	640,608,750股份	13.181%
Goldman Sachs. . . . .	(於受控法團的權益)	640,608,750股份	13.181%
Fantasia Holding (Cayman) Ltd. . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(4)</sup>	640,608,750股份	13.181%
Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) Coopertief U.A. . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(5)</sup>	640,608,750股份	13.181%
Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Coopertief U.A. . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(6)</sup>	640,608,750股份	13.181%
Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company . . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(6a)</sup>	640,608,750股份	13.181%
Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company Voteco, LLC. . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(6b)</sup>	640,608,750股份	13.181%
Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US), L.P . . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(7)</sup>	640,608,750股份	13.181%

股東名稱	權益性質	股份數目	緊隨全球發售 後於本公司的 權益概約 百分比
Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) GP, LLC . . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(7a)</sup>	640,608,750股份	13.181%
Goldman, Sachs & Co. . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(8)</sup>	640,608,750股份	13.181%
駿運 . . . . .	實益權益 <sup>(9)</sup>	56,801,250股份	1.169%
	證券權益 <sup>(9)</sup>	470,205,000股份	9.675%
Rich Fame Investment Ltd. . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(10)</sup>	527,006,250股份	10.844%
HSBC NF China Real Estate Fund LP . . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(11)</sup>	527,006,250股份	10.844%
HSBC NF China Investors Ltd	(於受控法團的權益) <sup>(12)</sup>	527,006,250股份	10.844%
HSBC NF China Holdings Ltd	(於受控法團的權益) <sup>(13)</sup>	527,006,250股份	10.844%
HSIL Investments Ltd . . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(14)</sup>	527,006,250股份	10.844%
HSBC Specialist Investments Ltd. . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(15)</sup>	527,006,250股份	10.844%
HSBC Group Investment Ltd	(於受控法團的權益) <sup>(16)</sup>	527,006,250股份	10.844%
HSBC Investment Bank Holdings plc . . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(17)</sup>	527,006,250股份	10.844%
HSBC Holdings plc . . . . .	(於受控法團的權益)	527,006,250股份	10.844%
Nan Fung Consolidated Investments Ltd . . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(18)</sup>	527,006,250股份	10.844%
Nan Fung China Development Holdings Ltd . . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(19)</sup>	527,006,250股份	10.844%
Nan Fung Enterprises Ltd . . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(20)</sup>	527,006,250股份	10.844%
Crosby Investment Holdings Inc . . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(21)</sup>	527,006,250股份	10.844%
CHEN Wai Wai Vivien . . . . .	(於受控法團的權益)	527,006,250股份	10.844%
Golden Success Profits Ltd . . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(22)</sup>	527,006,250股份	10.844%
Sheng Fung Co. Ltd . . . . .	(於受控法團的權益) <sup>(23)</sup>	527,006,250股份	10.844%
CHEN Din Hwa . . . . .	(於受控法團的權益)	527,006,250股份	10.844%

## 附註：

- (1) Fantasy Pearl 分別由 Ice Apex 及 Graceful Star 各自擁有80%及20%股權。就證券及期貨條例第XV部而言，Ice Apex 被視為於 Fantasy Pearl 所持有的股份中擁有權益及淡倉。根據(其中包括)曾小姐、潘先生、Ice Apex 及 Graceful Star 之間的協議，Graceful Star 享有 Fantasy Pearl 股本中的股份優先購買權。
- (2) 曾小姐全資擁有 Ice Apex。就證券及期貨條例第XV部而言，曾小姐被視為於 Ice Apex 所持有的股份中擁有權益。
- (3) Fantasia (Cayman) 由 Fantasia Holding (Cayman) Ltd 擁有46.67%，而 Goldman Sachs RE Investments Holdings

- Limited擁有其53.33%。就證券及期貨條例第XV部而言，Fantasia Holding (Cayman) Ltd. 及Goldman Sachs RE Investments Holdings Limited各自被視為於Fantasia (Cayman) 所持有的股份中擁有權益。
- (3a) Goldman Sachs RE Investments Holdings Limited為Goldman Sachs的全資子公司。就證券及期貨條例第XV部而言，Goldman Sachs被視為於Goldman Sachs RE Investments Holdings Limited所持有的股份中擁有權益。
- (4) Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) Coopertief U.A. 及 Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Coopertief U.A. 分別擁有 Fantasia Holding (Cayman) Ltd的36.0508%及57.8879%權益。就證券及期貨條例第XV部而言，Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) Coopertief U.A. 及 Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Coopertief U.A. 各自被視為於Fantasia Holding (Cayman) Ltd擁有的股份中擁有權益。
- (5) Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) Coopertief U.A.分別由Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US), L.P. 擁有超過三分之一及由Goldman Sachs擁有超過三分之一。就證券及期貨條例第XV部而言，Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US), L.P. 及 Goldman Sachs各自被視為於 Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) Coopertief U.A.擁有的股份中擁有權益。
- (6) Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Coopertief U.A.分別由Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company擁有超過三分之一及由Goldman Sachs擁有超過三分之一。就證券及期貨條例第XV部而言，Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company及Goldman Sachs各自被視為於Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Coopertief U.A.擁有的股份中擁有權益。
- (6a) Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company所有投票股份均由Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company Voteco, LLC所擁有。Goldman Sachs透過中介子直接及間接持有的全資子公司Goldman, Sachs & Co.乃Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company的投資經理。就證券及期貨條例第XV部而言，Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company Voteco, LLC及Goldman, Sachs & Co各自被視為於Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company擁有的股份中擁有權益。
- (6b) Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company Voteco, LLC由高盛全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，高盛被視為於Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company Voteco, LLC擁有的股份中擁有權益。
- (7) Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US), L.P.的總合夥人乃 Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) GP, LLC。Goldman Sachs 的全資子公司 Goldman, Sachs & Co. 由 Goldman Sachs 透過中介子直接及間接持有，乃 Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US), L.P.的投資經理。就證券及期貨條例第XV部而言，Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) GP, LLC. 及 Goldman, Sachs & Co.各自被視為於 Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US), L.P. 擁有的股份中擁有權益。
- (7a) Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) GP, LLC 由高盛全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，高盛被視為Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) GP, LLC擁有的股份中擁有權益。
- (8) Goldman, Sachs & Co. 乃 Goldman Sachs 的全資子公司，由Goldman Sachs透過中介子直接及間接持有。就證券及期貨條例第XV部而言，Goldman Sachs 被視為於 Goldman, Sachs & Co. 擁有的股份中擁有權益。
- (9) 駿運由Rich Fame Investment Ltd全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，Rich Fame Investment Ltd被視為於駿運擁有的股份中擁有權益。
- (10) HSBC NF China Real Estate Fund LP擁有Rich Fame Investment Ltd 80%股權。就證券及期貨條例第XV部而言，HSBC NF China Real Estate Fund LP被視為於Rich Fame Investment Ltd擁有的股份中擁有權益。
- (11) HSBC NF China Investors Ltd 為HSBC NF China Real Estate Fund LP的普通合夥人。HSBC Specialist Fund Management Ltd是HSBC NF China Real Estate Fund LP的投資經理。就證券及期貨條例第XV部而言，HSBC NF China Investors Ltd 及HSBC Specialist Fund Management Ltd各自被視為於 HSBC NF China Real Estate Fund LP擁有的股份中擁有權益。
- (12) HSBC NF China Investors Ltd由HSBC NF China Holdings Ltd全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，HSBC NF China Holdings Ltd 被視為於HSBC NF China Investors Ltd擁有的股份中擁有權益。
- (13) HSIL Investments Ltd及Nan Fung Consolidated Investments Ltd分別擁有HSBC NF China Holdings Ltd 50%股權。就證券及期貨條例第XV部而言，HSIL Investments Ltd 及Nan Fung Consolidated Investments Ltd 各自被視為於 HSBC NF China Holdings Ltd擁有的股份中擁有權益。
- (14) HSIL Investments Ltd由HSBC Specialist Investments Ltd全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Specialist Investments Ltd 被視為於HSIL Investments Ltd擁有的股份中擁有權益。
- (15) HSBC Specialist Investments Ltd由HSBC Group Investment Ltd全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Group Investment Ltd被視為於 HSBC Specialist Investments Ltd擁有的股份中擁有權益。
- (16) HSBC Group Investment Ltd 由HSBC Investment Bank Holdings plc全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Investment Bank Holdings plc 被視為於 HSBC Group Investment Ltd擁有的股份中擁有權益。
- (17) HSBC Investment Bank Holdings plc由HSBC Holdings plc全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Holdings plc被視為於HSBC Investment Bank Holdings plc擁有的股份中擁有權益。

- (18) Nan Fung Consolidated Investments Ltd由Nan Fung China Development Holdings Ltd及Golden Success Profits Ltd各自擁有50%及50%的股權。就證券及期貨條例第XV部而言，Nan Fung China Development Holdings Ltd及Golden Success Profits Ltd各自被視為於Nan Fung Consolidated Investments Ltd所持的股份中擁有權益。
- (19) Nan Fung China Development Holdings Ltd由Nan Fung Enterprises Ltd全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，Nan Fung Enterprises Ltd被視為於Nan Fung China Development Holdings Ltd所持的股份中擁有權益。
- (20) Nan Fung Enterprises Ltd由Crosby Investment Holdings Inc全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，Crosby Investment Holdings Inc被視為於Nan Fung Enterprises Ltd所持的股份中擁有權益。
- (21) Crosby Investment Holdings Inc由 CHEN Wai Wai Vivien全資擁有，就證券及期貨條例第XV部而言，CHEN Wai Wai Vivien被視為於Nan Fung Enterprises Ltd所持的股份中擁有權益。
- (22) Golden Success Profits Ltd.由Sheng Fung Co. Ltd.全資擁有，就證券及期貨條例第XV部而言，Sheng Fung Co. Ltd.被視為於Golden Success Profits Ltd所持的股份中擁有權益。
- (23) Sheng Fung Co. Ltd由 CHEN Din Hwa全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，CHEN Din Hwa被視為於Sheng Fung Co. Ltd所持的股份中擁有權益。

除上述者外，目前就我們的董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後，不計及可能因行使超額配股權及購股權計劃而配發及發行的任何股份，以下人士(本集團的成員公司除外)將或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團子公司的股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

子公司名稱	該子公司 主要股東	權益性質	實收註冊資本金額	佔註冊資本 百分比
星彥地產.....	路瑩	實益權益	人民幣3,000,000元	15%
惠州星彥地產.....	路瑩	公司權益	人民幣500,000元	15%
東莞星彥地產.....	路瑩	公司權益	人民幣500,000元	15%
深圳星彥行.....	路瑩	實益權益	人民幣4,000,000元	15%
	路瑩	公司權益	人民幣4,000,000元	12.75%
彩生活科技.....	唐學斌	實益權益	人民幣10,000,000元	13%
花樣年物業管理公司..	唐學斌	公司權益	人民幣5,000,000元	13%
彩生活網絡.....	唐學斌	公司權益	人民幣10,000,000元	13%
開元同濟.....	唐學斌	公司權益	人民幣5,000,000元	13%
深圳蓮塘物業管理...	唐學斌	公司權益	人民幣3,000,000元	13%
深圳彩悅酒店管理...	唐學斌	公司權益	人民幣100,000元	13%
深圳彩悅酒店.....	唐學斌	公司權益	人民幣100,000元	13%
宜興江南水鄉.....	敬柳	實益權益	人民幣28,000,000元	40%
深圳花樣年投資.....	邱瓊明	實益權益	人民幣100,000,000元	48%
成都花樣年.....	邱瓊明	公司權益	人民幣50,000,000元	31.2%
成都花樣年.....	四川中旭	實益權益	人民幣50,000,000元	10%
天津松江花樣年.....	天津松江集團	實益權益	人民幣50,000,000元	40%

除上文披露者外，就董事所知，緊隨全球發售與資本化發行完成後，假設並無行使超額配股權及並無根據購股權計劃發行股份，概無人士(本集團成員公司除外)將擁有根據證



券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露的股份或相關股份的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

### 3. 服務合約詳情

- (a) 董事均各自與本公司訂立服務合約，於上市日期起計初步為期三年，僅可根據服務合約條文規定或自上市日期起首年後任何一方不少於三個月前向另一方發出書面通知下方可終止。於各服務年度終結後，董事會將檢討該等執行董事根據服務合約所得的薪酬(全部均待股份於聯交所上市後方會作實)。
- (b) 除本附錄所披露者外，概無董事已經或建議與本公司或本集團任何其他成員公司訂立任何服務合約(於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須作法定以外賠償的合約除外)。

### 4. 董事薪酬

- (a) 本集團就截至2008年12月31日止財政年度所支付及授予董事的薪酬與實物利益總值約人民幣4,673,000元。
- (b) 根據現行安排，董事可收取預期約人民幣5.0百萬元作為截至2009年12月31日止財政年度的酬金，並不包括付予執行董事的酌情花紅。
- (c) 除本招股說明書所披露者外，於創辦本公司期間，概無人士給予董事現金或股份或其他報酬促使其成為或使其合資格成為董事，或以其他方式使其提供與創辦或成立本公司相關的服務。

### 5. 免責聲明

除本招股說明書所披露者外：

- (a) 概無董事或名列本附錄「其他資料 — 專家同意書」一節的任何人士於創辦本公司時，或緊接本招股說明書刊發日期前兩年內本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事在於本招股說明書刊發日期仍然有效且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益。

## 6. 購股權計劃

除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義(僅適用於本節)：

「採納日期」	指	2009年10月27日，即全體股東以書面決議案有條件採納購股權計劃的日期；
「董事會」	指	本公司現時董事會或受其正式授權的委員會；
「營業日」	指	香港銀行一般開放營業之日(週六及週日除外)；
「授出日期」	指	就購股權而言，董事會決議向參與者發出要約或授出購股權的營業日(無論要約是否須待股東批准購股權計劃條款後方可作實)；
「承授人」	指	根據購股權計劃接受要約的任何參與者，或(視情況允許)因原承授人身故而享有該等購股權的人士，或該人士的法定遺產代理人；
「本集團」	指	本公司及其子公司；
「要約」	指	授出購股權的要約；
「購股權」	指	根據購股權計劃可認購股份且當時仍然有效的購股權；
「購股權期間」	指	就任何個別購股權而言，董事會於發出要約時決定並通知承授人的一段期間，該期間不得遲於自授出之日起計十年終止；
「參與者」	指	本集團董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員、為董事會全權酌情認為已對或將對本集團有貢獻的本集團任何成員公司的任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供貨商、代理、客戶、業務夥伴、合營夥伴、發起人或服務供貨商；
「認購價」	指	承授人根據下文(d)段行使購股權認購股份的每股價格；及
「子公司」	指	現時及不時為本公司子公司(根據香港公司條例所定義)的公司(不論是根據香港或其他地方的法例成立)。

下文為全體股東於2009年10月27日以書面決議案批准的購股權計劃主要條款摘要：

### (a) 目的

購股權計劃目的在於獎勵曾對本集團作出貢獻的參與者，並鼓勵參與者為本公司及其股東的整體利益，努力提升本公司及其股份的價值。

### (b) 可參予人士

董事可酌情邀請參與者按下文(d)段計算的價格接納購股權。要約由授出日期起計28天內可供有關參與者接受，惟於購股權期間終止後、或購股權計劃終止後或有關參與者不再

為參與者後，該要約則不可再供接受。當本公司接獲一份經承授人簽署的要約函件，列明接受要約所涉股份數目，連同支付予本公司作為授予購股權對價的1.00港元付款，則視為購股權要約已被接受。該等付款在任何情況下均不獲退還。要約須列明授出購股權的條款，董事會可酌情決定該等條款，其中包括(i)可行使購股權前須持有該購股權的最少期限，及／或(ii)可行使全部或部分購股權前須達到的表現目標，及(iii)可能個別或全面規定(或不規定)的其他條款。

#### **(c) 向關連人士或其任何聯繫人授出購股權**

凡根據購股權計劃或本公司或其任何子公司的任何其他購股權計劃，向本公司任何董事、首席執行官或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的聯繫人授出任何購股權，均須獲獨立非執行董事(不包括身為所涉購股權的擬定承授人的獨立非執行董事)事先批准。倘若向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人授出購股權，將導致該名人士因行使於授出日期前十二個月(包括該日)內已獲授予及將獲授予的所有購股權(包括已行使、已註銷或尚未行使的購股權)而已獲發行及可獲發行的股份：

- (i) 總數超過授出日期已發行股份數目的0.1%以上；及
- (ii) 根據聯交所於授出日期的每日報表所列股份收市價計算，總值超過5百萬港元，

則額外授出購股權必須經股東事先以決議案批准(以投票方式表決)。本公司根據上市規則向股東發出通函，而本公司全部關連人士不得在有關股東大會上投票贊成該決議案。

#### **(d) 認購價**

認購價由董事會全權釐定，惟無論如何不會低於下列各項中最高者：

- (i) 聯交所於授出日期(該日必須為營業日)的每日報表所列股份收市價；
- (ii) 緊接授出日期前五個營業日聯交所的每日報表所列股份收市價的平均價；及
- (iii) 股份面值。

#### **(e) 股份數目上限**

- (i) 如未經股東批准，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全部購股權而可發行的股份數目上限，合共不得超過上市日期已發行的股份面值總額10%(未計及可能根據超額配股權配發及發行的股份)(「計劃授權限額」)。計算計劃授權限額時，根據購股權計劃及(視乎情況而定)本公司其他購股權計劃的條款已告失效的購股權不計算在內。

經股東批准後，本公司可隨時更新計劃授權限額，惟基於已更新限額而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全部購股權而可發行的股份總數，無論如何不得超過股東批准已更新限額當日的已發行股份（包括可能根據超額配股權配發及發行的股份）的10%。計算更新限額時，並不計算先前根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的購股權（包括尚未行使、已註銷、根據有關條款已失效或已行使的購股權）。

- (ii) 儘管有上文所述規定，本公司在下列情況下仍可授出超過計劃授權限額的購股權給參與者：
  - (1) 已取得股東另行批准向本公司徵求有關股東批准前特別物色的參與者授出超過計劃授權限額的購股權；及
  - (2) 在徵求股東另行批准前，本公司已向股東發出通函，當中載有當時上市規則規定須收錄於有關通函的資料。
- (iii) 在不違反下文第(iv)段規定的情況下，個別承授人行使在任何十二個月內根據購股權計劃所獲授的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）已發行及將發行的股份（與上述期間根據本公司任何其他購股權計劃所授出購股權涉及的任何股份合計，但不包括根據股東在股東大會特別批准而授出的購股權）最高數目不得超過當時已發行股份的1%（「個別限額」）。
- (iv) 凡向參與者再授出任何購股權會導致行使截至再授出購股權日期為止（包括當日）的十二個月內已授予或將授予該位人士的所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）而已發行及將發行予該位參與者的股份總數超過已發行股份的1%，則須於股東大會上經股東另行批准，而有關參與者及其聯繫人不得就此投票。本公司必須向股東發出一份通函，披露有關參與者的身份、將予授出的購股權（及先前授予該名參與者的購股權）數目和條款，以及上市規則所規定的其他資料。
- (v) 如未獲股東批准，則任何時間行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的購股權可發行的最高股份數目，合共不得超過不時已發行股份的30%。

#### **(f) 行使購股權的時限**

購股權可於購股權期間根據購股權計劃的條款隨時行使。

#### **(g) 權利屬承授人個人所有**

購股權屬承授人個人所有，不得出讓或轉讓。承授人不得以任何方式出售、轉讓、抵押的押記、按揭、加以產權負擔，或為任何其他人士的利益設定以任何購股權為主體或與其相關的任何權益。

**(h) 因解僱而終止聘用時的權利**

- (i) 倘承授人因嚴重失職，或有跡象顯示不能償還或缺乏合理償還債務能力或涉及任何破產行為或無力償還債務或與其全體債權人達成安排或和解、或遭裁定觸犯涉及其操守或誠信的刑事罪行、或基於僱主可實時終止其聘用的任何其他理由而終止受僱或擔任董事職務，因而不為參與者，則其購股權將自動失效(以尚未行使者為限)，自終止受僱當日起不可行使。
- (ii) 倘承授人身為本公司或本集團另一成員公司的僱員或董事，非因身故或上文(h)(i)段所述一種或多種終止受僱或擔任董事職務的理由而不再為參與者，則於不再為參與者或終止受僱日期起購股權(以尚未行使者為限)自動失效而不得行使。

**(i) 身故後的權利**

倘承授人因於悉數行使其購股權前身故而不再為參與者，且無出現上文第(h)(i)段所列的終止受僱理由，則承授人的遺產代理人可於承授人身故當日起計12個月內，行使不超過承授人截至其身故當日全部應有的購股權(以尚未行使者為限)。

**(j) 股本變更的影響**

倘本公司資本架構於購股權可行使期間由於根據法律規定及聯交所規定以利潤或儲備撥充資本、發行紅股、供股、公開發售、分拆或合併股份或削減本公司股本而變更(因發行股份作為本公司交易對價而導致本公司資本架構變更除外)，則：

- (i) 仍未行使購股權的相關股份數目或面值；或
- (ii) 認購價，

或上述超過一項，須作出相應調整(如有)，惟：

- (a) 任何有關調整須使承授人所享有本公司股本比例與先前有權享有者相同；及
- (b) 雖有上文(j)(a)段所述規定，任何因發行有攤薄股價影響的證券(如供股、公開發售或資本化發行)而導致的調整，須基於與調整每股盈利金額所採用的會計準則(見香港會計準則第33號)類似的影響因素及符合聯交所於2005年9月5日頒佈的上市規則17.03(3)條補充指引所載的可接受調整及聯交所不時頒佈的上市規則之任何期貨指引／詮釋。

惟調整不可導致股份以低於其面值的價格發行。獨立財務顧問或本公司核數師須就該等調整致函董事，確認彼等認為調整公平合理。

**(k) 以收購方式提出全面收購要約時的權利**

倘以收購方式(並非以換股計劃方式)向全體股東(或收購人及／或收購人所控制人士及／或與收購人有關連或一致行動的人士以外的所有股東)發出全面收購要約，而該收購要約已於有關購股權屆滿日期前成為或宣佈成為無條件，則本公司須隨即知會所有承授人，而任何承授人(或其合法遺產代理人)均可於本公司所知會的有關期間隨時悉數(以尚未行使者為限)或按照本公司所知會的數額行使購股權。

**(l) 以換股計劃方式提出全面收購要約時的權利**

倘以換股計劃方式向全體股東提出全面收購要約，並於規定召開的會議上獲所需數目的股東批准，則本公司須隨即知會所有承授人，而任何承授人(或其合法遺產代理人)均可於其後隨時(惟於本公司所知會的有關時間前)悉數或按照本公司所知會的數額行使購股權。

**(m) 清盤時的權利**

倘本公司向股東發出通告召開股東大會，以考慮及酌情通過批准本公司自動清盤的決議案，則本公司須隨即知會所有承授人，而任何承授人(或其合法遺產代理人)均可於其後隨時(惟於本公司所知會的有關時間前)悉數或按照本公司所知會的數額行使購股權，且本公司須盡快而無論如何在不遲於建議舉行股東大會日期前三天，配發及發行及以承授人的名義登記因行使上述購股權而須予發行的股份數目。

**(n) 訂立債務和解或安排時的權利**

倘本公司與其股東或債權人建議就本公司重組或合併而訂立任何債務和解或安排(不包括換股計劃)，則本公司須於向其股東或債權人寄發有關召開會議以考慮上述債務和解或安排的通知當日，向所有承授人發出通知，而任何承授人(或其合法遺產代理人)均可於其後隨時(惟於本公司所知會的有關時間前)悉數或按照本公司所知會的數額行使購股權，且本公司須盡快而無論如何在不遲於建議舉行股東大會日期前三天，配發及發行及以承授人的名義登記因行使上述購股權而須予發行的股份數目。

**(o) 股份的地位**

因行使購股權而配發的股份須受當時有效的本公司組織章程所有條文規限，並將與行使購股權而配發該等股份日期已發行的現有繳足股份在各方面享有同等權益，因而將賦予持有人權利獲得股份配發日期後所派付或作出的所有股息或其他分派，惟先前已宣佈或建議或決議將會派付或作出而記錄日期於股份配發日期或之前的股息或其他分派則不包括在內。

**(p) 購股權計劃的期限**

購股權計劃的期限由採納日期起計十年。本公司可在不影響行使於終止前已授出購股權的原則下，在股東大會上通過普通決議案或按董事會釐定的日期隨時終止購股權計劃。

**(q) 修訂購股權計劃**

未經股東事先於股東大會上批准，購股權計劃有關上市規則第17.03條所述事宜的特別規定不得作出有利於參與者的修訂，而董事會有關修訂購股權計劃條款的權力亦不得作出任何變更。購股權計劃的條款及條件如有任何重大修訂，或已授出購股權的條款有任何變更，均須在股東大會上獲得股東批准，惟根據購股權計劃現有條款自動生效者除外。所修訂的購股權計劃必須符合上市規則第17章規定。

**(r) 購股權計劃的條件**

購股權計劃須待達成下列條件後，方可生效：

- (i) 股東通過決議案批准及採納購股權計劃，並授權董事會據此授出購股權及當任何購股權獲行使時配發及發行股份；
- (ii) 上市委員會批准因行使購股權而須予發行的股份上市及買賣(須符合初步限額規定，即不超過上市日期已發行股份總數的10%(即486,000,000股股份))；及
- (iii) 股份開始在聯交所主板買賣。

**(s) 購股權失效**

購股權將於下列最早發生者自動失效而不可行使(以尚未行使者為限)：

- (i) 購股權期限屆滿；
- (ii) 上文(h)、(i)及(k)至(n)段分別所指的期限屆滿；
- (iii) 上文(j)段所指的期間限滿，惟前提是具司法管轄權的任何法院並無下令禁止收購人收購要約所涉的其餘股份；
- (iv) 如換股計劃生效，則為上文(l)段所指的期限屆滿；
- (v) 本公司開始清盤當日；
- (vi) 上文(h)(i)段所指承授人不再為參與者當日；
- (vii) 承授人以將任何購股權向任何第三方出售、轉讓、押記、按揭、加以產權負擔或設立任何權益而為違約行為當日；及
- (viii) 在(h)(ii)段所述情況下，承授人基於任何其他原因而不再為參與者當日。

**(t) 終止購股權計劃**

本公司可在股東大會上通過普通決議案或董事會亦可隨時終止購股權計劃，而屆時將不可再授出任何購股權，惟對於在購股權計劃有效期間授出而截至購股權計劃終止運作前尚未屆滿的任何購股權，購股權計劃其他各方面仍然全面有效及可執行。

**(u) 授出購股權的限制**

此外，當出現可影響股價事件或作出可影響股價的決定時，不得授出購股權，直至該等股價敏感數據根據上市規則規定於報章刊登或以其他方式公佈為止。尤其是緊接下述日期：

- (i) 就批准本公司任何年度、半年度或任何其他中期業績(不論是否上市規則規定)而舉行本公司董事會會議當日(根據上市規則首次通知聯交所的日期)；及
- (ii) 本公司根據上市規則刊發年度或半年度或季度或任何其他中期業績公佈(不論是否上市規則規定)的最後期限，

(以較早者為準)前一個月起計，直至該等業績公佈刊發當日為止的期間，不得授出購股權。

**(v) 註銷**

如獲有關參與者同意，任何已授出但尚未行使的購股權均可註銷。

**(w) 購股權計劃的現狀**

截至本招股說明書刊發日期，本公司概無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

**D. 其他資料****1. 稅項及其他彌償保證**

彌償保證人已根據本附錄「本公司業務的其他資料 — 重大合約概要」一節所述的彌償保證契據，就於全球發售成為不附條件之日或之前所賺取、應計或收取的任何收入、利潤或盈利而應付的稅項作出彌償保證。

彌償保證契據的彌償保證並不適用於(其中包括)下列情況：

- (a) 於本集團任何成員公司截至2009年6月30日止的經審核帳目已作出撥備的稅項；
- (b) 本集團任何成員公司於目前會計期間或2009年7月1日或之後開始的任何會計期間所承擔的稅務，除非該等稅務責任原應不會出現但由於獲得彌償保證人書面認可或同意由該成員公司自願進行或不進行個別行動或進行交易(不論獨自或連同任何時間的行動、不行動或交易)所產生者。該等行動、不行動或交易不包括：
  - (i) 於2009年6月30日或之前在日常業務過程中進行或於收購及出售資本資產的日常過程中進行者；
  - (ii) 根據2009年6月30日或之前所訂立的具法律約束力承諾而進行、作出或訂立者；或
  - (iii) 本集團任何成員公司不再或視為不再為成員公司或基於任何稅務目的而不再與任何其他公司有關；



- (c) 本集團任何成員公司截至2009年6月30日的經審核帳目中的任何稅務撥備或儲備最後證實為超額撥備或儲備的數額，惟用於減少彌償保證人稅項責任的該等撥備或儲備的金額不得用於其後所產生的任何責任；或
- (d) 由於在全球發售成為無條件日期後法律或慣例出現任何具追溯力的變更而徵收的稅項，或全球發售成為無條件日期後因追溯調升稅率所產生或增加的索償。

## 2. 訴訟

除本招股說明書標題為「我們的業務 — 法律訴訟」一節所披露外，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，本集團成員公司亦無尚未了結或面臨任何或會對本集團業績或財政狀況有重大不良影響的重大訴訟、仲裁或索償。

## 3. 保薦人

聯席保薦人已代表本公司向上市委員會提出申請，要求批准所有已發行股份及本招股說明書所述將發行的股份（包括可能根據購股權計劃及行使超額配股權而鬚髮行的股份）上市及買賣。本公司已作出一切必須的安排使該等股份可納入中央結算系統。

## 4. 開辦費用

本公司的開辦費用估計約為20,000美元（約155,004港元），將由本集團支付。

## 5. 發起人

本公司的發起人為潘先生及曾小姐。除本招股說明書所披露者外，於本招股說明書刊發日期前兩年內，本公司並無支付、分配或給予，或建議支付、分配或給予發起人任何現金、證券或其他利益。

## 6. 專家資格

以下為曾提供本招股說明書所載錄的意見或建議的專家資格：

名稱	資格
中信證券	根據證券及期貨條例註冊的機構，可進行證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動
德意志銀行	根據證券及期貨條例註冊的機構，可進行證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動，及根據香港法例第155章銀行業條例之持牌銀行
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
通商律師事務所	中國法律顧問
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師行
仲量聯行西門有限公司	專業物業估值師

## 7. 專家同意書

- (a) 中信證券、德意志銀行、德勤、通商律師事務所、Conyers Dill & Pearman 及仲量聯行西門有限公司已各自就本招股說明書的刊行發出同意書，同意按現時的格式及內容轉載其報告及／或函件及／或估值概要及／或法律意見(視乎情況而定)並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。
- (b) 於最後實際可行日期，除本招股章程披露者與包銷協議有關者外，名列上文(a)段的專家概無擁有本集團任何股權，亦無擁有可自行或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法執行)。

## 8. 合規顧問

待股份於聯交所上市後，本公司預期會根據上市規則第3A.19條委任博大資本國際有限公司為本公司合規顧問。根據上市規則第3A.23條，本公司將於下列情況下就下列事項諮詢合規顧問並徵求其意見：

- (a) 在刊發任何按規定發表的公告、通函或財務報告前；
- (b) 倘本公司考慮可能屬於須予公佈或關連交易的交易(包括發行股份及購回股份)時；
- (c) 倘本公司計劃不按照本招股說明書所述方式運用全球發售所得款項，或本公司業務、發展或業績與本招股說明書所載任何預測、估計或其他資料有所偏差；及
- (d) 倘聯交所就股份價格或成交量的不尋常變動向本公司作出查詢。

此外，合規顧問亦將向本公司提供以下服務(其中包括)：

- (i) 倘聯交所要求就上文(a)至(d)段所述任何或所有事項接洽聯交所；
- (ii) 有關本公司申請豁免遵守上市規則第14A章任何規定，就本公司的責任，特別是委任獨立財務顧問的規定，向本公司提供意見；及
- (iii) 評估所有新任董事會成員對彼等作為董事的職責及誠信責任的瞭解，且當合規顧問認為新任成員並不充分瞭解的情況下，與董事會商討有關事宜，並向董事會建議適當的補救措施。

合規顧問的委任期限由上市日期起開始，至本公司派發有關上市日期後第一個完整財政年度的財務業績年度報告當日結束。

## 9. 約束力

倘根據本招股說明書提出申請，本招股說明書即具效力，使所有相關人士受香港公司條例第44A及44B條的全部適用條文(罰則除外)約束。

## 10. 應收顧問費用或佣金

包銷商將收取本招股說明書「包銷 — 包銷安排及費用 — 佣金及費用」一節所述的包銷佣金及顧問費用。

## 11. 其他事項

- (a) 除本招股說明書所披露者外，緊接本招股說明書刊發日期前兩年內：
  - (i) 本集團成員公司概無發行或同意發行任何繳足或未繳足股款的股份或借貸股本以換取現金或現金以外的對價；
  - (ii) 本集團成員公司的股份或借貸股本概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
  - (iii) 本集團成員公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理人員股份或遞延股份；
  - (iv) 本公司概無就任何本集團成員公司資本的發行或銷售授出或同意授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
  - (v) 並無就認購、同意認購、促使認購或容易促使認購本集團任何成員公司的任何股份而已支付或應支付(支付予包銷商的佣金除外)任何佣金。
- (b) 現時本集團任何成員公司概無於任何證券交易所上市，亦並無於任何交易系統進行買賣。
- (c) 緊接本招股說明書刊發日期前12個月內，本集團的業務概無停頓以致可能或已經對本集團財務狀況有重大影響。
- (d) 本公司已辦妥一切必需安排以便股份獲納入中央結算系統進行結算及交收。

## 12. 雙語招股說明書

本招股說明書的中、英文版本按照香港法例第32L章公司條例第4章(豁免公司及招股說明書遵從條文)公告所容許的豁免獨立刊發。中英文版本如有任何差異，概以英文版本為準。

## 13. 售股股東詳情

<u>姓名</u>	<u>待售 股份數目</u>	<u>詳情</u>	<u>住址</u>
Fantasia (Cayman) Ltd.	182,250,000	於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，且為高盛集團的聯屬公司	M&C Corporate Services Limited, PO Box 309GT, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands
駿運物業有限公司	60,750,000	於英屬處女群島註冊成立的有限公司，是由 HSBC NF China Investors Limited 擁有其大部分股權的子公司，為 HSBC NF China Real Estate Fund, L.P. 的一般合伙人	Palm Grove House, P.O. Box 438 Road Town Tortola British Virgin Islands

## 送呈公司註冊處文件

隨同本招股說明書一併送呈香港公司註冊處登記的文件包括：

- (a) 各白色、黃色及綠色申請表格副本；
- (b) 本招股說明書附錄八「法定及一般資料 — D.其他資料 — 7.專家同意書」一節所述的同意書；及
- (c) 本招股說明書附錄八「法定及一般資料 — B.本公司業務的其他資料 — 1.重大合約概要」一節所述的各重大合約副本。

## 備查文件

下列文件由即日起至本招股說明書刊發日期起計14日(包括當日)的一般辦公時間內在齊伯禮律師行禮德律師行聯營行的辦事處(地址為香港中環遮打道16-20號歷山大廈20樓)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及公司章程；
- (b) 附錄一所載由德勤•關黃陳方會計師行編撰的會計師報告；
- (c) 本集團屬下各子公司截至2008年12月31日止三個財政年度各年及截至2009年6月30日止六個月的經審核財務報表；
- (d) 附錄二所載由德勤•關黃陳方會計師行發出有關本集團未經審核備考財務資料的函件；
- (e) 附錄三所載由德勤•關黃陳方會計師行及聯席保薦人就利潤預測發出的函件；
- (f) 附錄四所載由仲量聯行西門有限公司就本集團物業權益發出日期為本招股說明書日期的函件、估值證書及報告；
- (g) 附錄六「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」所述由 Conyers Dill & Pearman 於本招股說明書日期發出概述開曼群島公司法若干方面的函件；
- (h) 附錄八「法定及一般資料 — B.本公司業務的其他資料 — 1.重大合約概要」一節所述的重大合約；
- (i) 公司法；
- (j) 本公司及聯席保薦人各自的法律顧問通商律師事務所及金杜律師事務所就中國法律而發出的中國法律意見；
- (k) 附錄八所載「法定及一般資料 — D.其他資料 — 12.售股股東詳情」一節的售股股東詳情列表；
- (l) 附錄八所載「法定及一般資料 — D.其他資料 — 6.購股權計劃」一節的購股權計劃規則；
- (m) 附錄八所載「法定及一般資料 — D.其他資料 — 7.專家同意書」一節所述的同意書；及
- (n) 附錄八所載「法定及一般資料 — C.有關董事、主要股東及專家的其他資料 — 3.服務合約詳情」一節的服務合約。

Fantasia Holdings Group Co., Limited  
花樣年控股集團有限公司