

## 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
「三角洲島管理服务協議」	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