

歷史、重組及集團架構

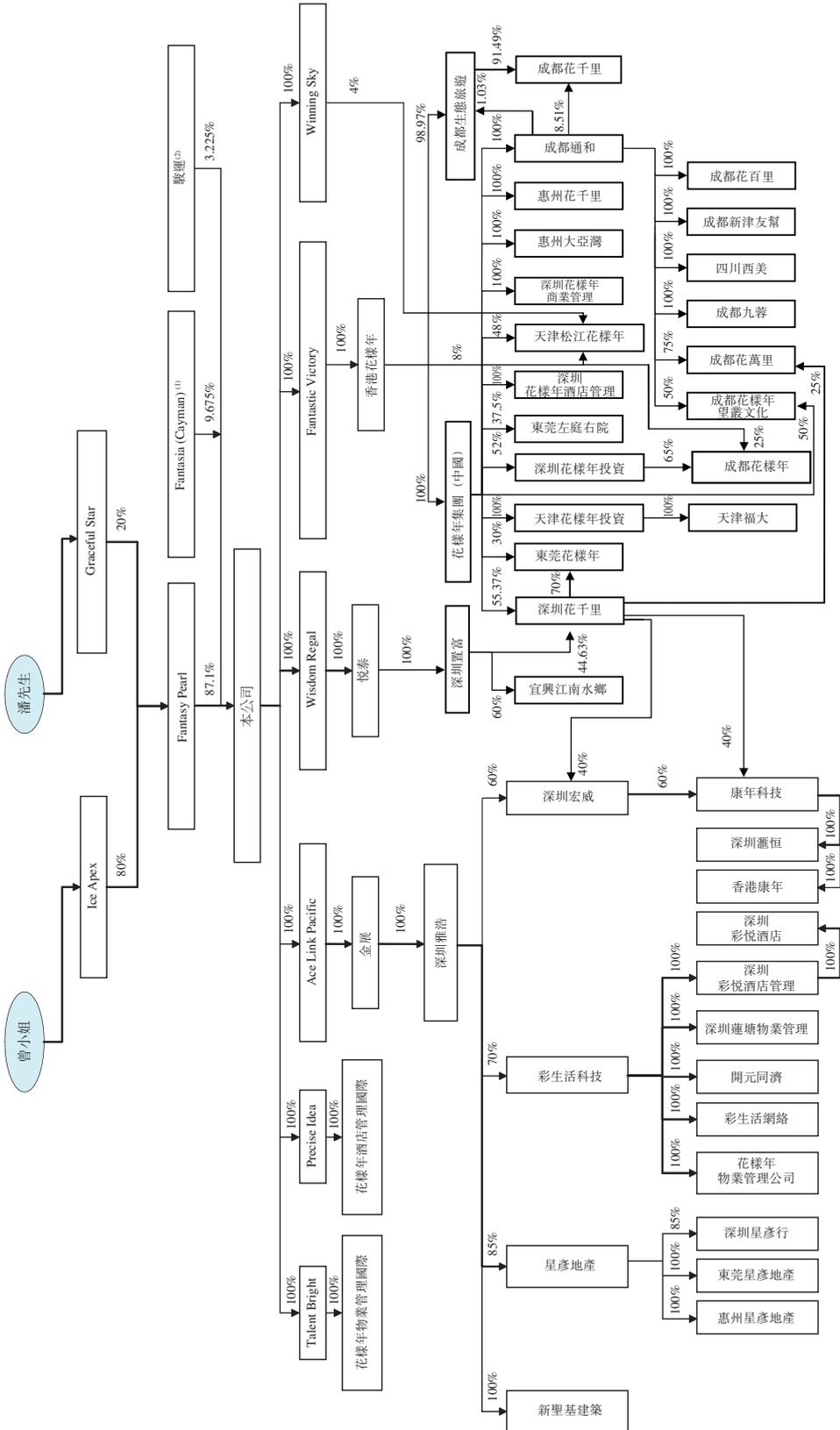
本公司

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：

- (1) Fantasia (Cayman) 為高盛集團的聯屬公司。
- (2) 駿運為主要由 HSBC NF China Investors Limited 擁有的子公司，而 HSBC NF China Investors Limited 為 HSBC NF China Real Estate Fund, L.P. 的普通合夥公司。

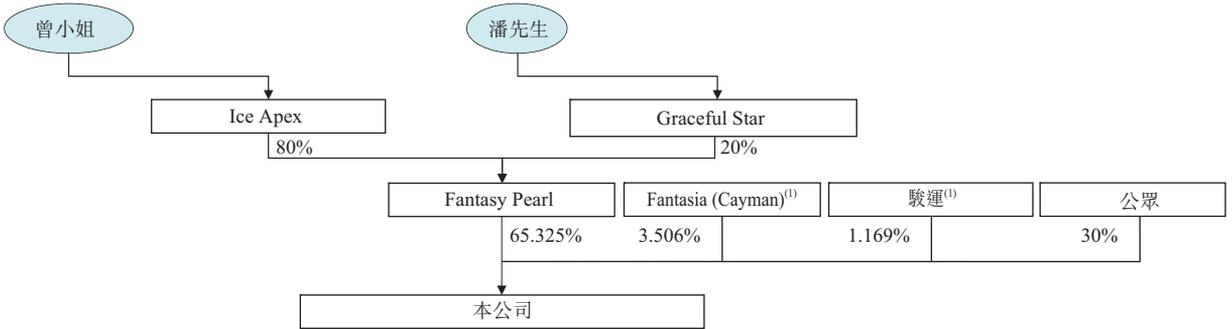
歷史、重組及集團架構

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。