

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⁽¹⁾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 ⁽¹⁾	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期限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 ⁽¹⁾	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	
成都：																
成都錦上花.....	3,000	13,178	—	—	13,178	12,893	—	184	12,709	—	58.8% ⁽²⁾	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% ⁽²⁾	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	一期：2005年12月 二期：2007年4月 三期：2007年8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	一期：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 ⁽³⁾	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
深圳：																
深圳碧雲天.....	11,944	50,696	—	—	50,696	43,130	—	—	43,130	—	52% ⁽⁴⁾	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% ⁽⁴⁾	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 ⁽⁶⁾	43	39,830	—	—	52% ⁽⁴⁾	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% ⁽⁴⁾	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% ⁽⁴⁾	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% ⁽⁴⁾	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 ⁽¹⁾	物業 估值報告 的編號
					建築 面積或規劃 總建築面積	總建築 面積	可銷售 總建築面積	持作投資或 持作酒店開發								
成都：																
成都喜年廣場...	9,039	—	132,218	—	132,218	114,787	49,409	20,331	—	45,047	100%	2008年1月	2009年11月	2008年9月	R, O, H, C, P	13
美年國際廣場 (1.1期、1.2期 及1.3期)...																
	170,032 ⁽⁶⁾	—	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
花樣城(1.2期及 二期).....																
	126,667 ⁽⁹⁾	—	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
成都君山(1期)...																
	491,209 ⁽⁷⁾	—	50,560	—	50,560	48,176	46,467	—	—	1,709	100%	2008年11月	2010年8月	2009年7月	R, C	12
大溪谷(1.2期 及2.1.1期).....																
	87,920	—	78,636	—	78,636	77,172	40,991	—	—	36,181	100%	1.2期：2008年9月 2.1.1期：2009年9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
深圳：																
深圳花郡.....																
	23,955	—	132,336	—	132,336	100,441	100,441	—	—	—	52% ⁽⁴⁾	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
東莞：																
東莞君山 (所有各期)...																
	52,853	—	142,928	—	142,928	116,899	99,254	—	—	17,645	100%	一期：2009年6月 二期：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
宜興：																
雲海間.....																
	66,864	—	41,432	—	41,432	40,240	22,339	7,095	—	10,806	60% ⁽⁸⁾	2007年11月	2010年1月	2008年11月	R, H	19
天津																
天津喜年廣場 (所有各期)...																
	21,410	—	131,341	—	131,341	79,051	59,278	—	—	19,773	60% ⁽⁹⁾	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
小計.....	不適用	—	1,247,504	—	1,247,504	1,099,927	940,236	27,426	—	132,265						

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 ⁽¹⁾	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 ⁽⁹⁾																	
			—	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 ⁽¹⁾	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) ⁽¹⁾ ...	29,546	—	—	87,638 ⁽¹⁾	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) ⁽¹⁾ ...	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"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 已竣工項目 	<ul style="list-style-type: none"> • 本集團在中國持有及佔用的物業權益 • 本集團在中國持有作投資的物業權益 • 本集團在中國持有的待售物業權益 	<ul style="list-style-type: none"> • 已竣工的待售物業（不包括已售出的已竣工物業） • 已竣工投資物業
<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 在建物業 	<ul style="list-style-type: none"> • 本集團在中國持有的在建物業權益 	<ul style="list-style-type: none"> • 待售物業 — 在建 • 在建投資物業
<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 未來開發項目 — 已取得土地使用權 	<ul style="list-style-type: none"> • 本集團在中國持有作未來發展的物業權益 	<ul style="list-style-type: none"> • 待售物業 — 在建 • 在建投資物業
<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 未來開發項目 — 待獲取物業權利及潛在新物業開發項目 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 待售物業 — 在建 • 在建投資物業

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)：

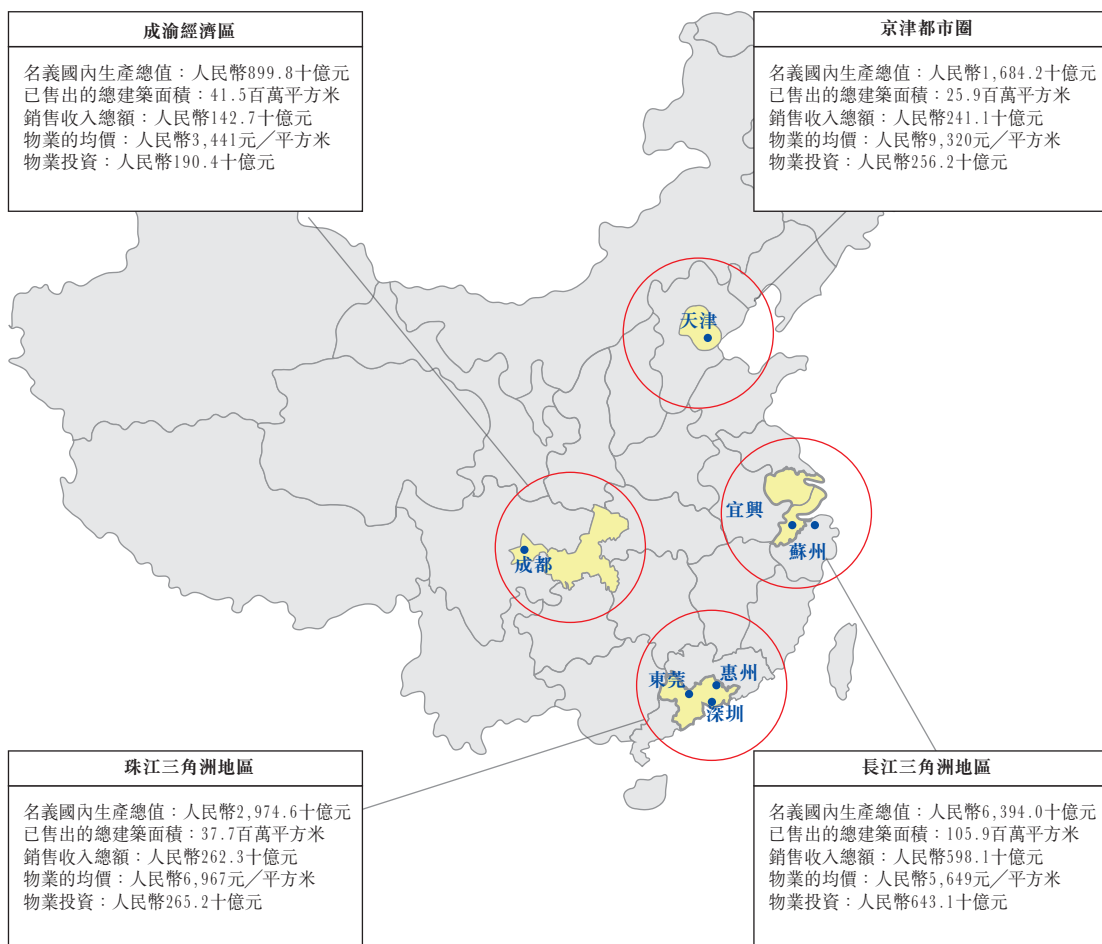
	已竣工項目	在建項目	作未來發展物業—已取得土地使用權	作未來發展物業—物業權有待收購
住宅(平方米).....	852,621	653,194	2,749,638	418,009
辦公室及其他(平方米) ⁽¹⁾	117,899	212,373	499,813	73,466
商舖(平方米).....	65,743	24,892	118,013	—
酒店(平方米).....	—	38,321	88,946	—
停車位及地庫範圍(平方米)	66,502	171,147	166,770	115,112
合計.....	<u>1,102,765</u>	<u>1,099,927</u>	<u>3,623,180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

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 ⁽¹⁾
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。

我們的業務

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：

	<u>工業⁽¹⁾</u>
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項目公司。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(由於目標項目公司為國有公司，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
潛在的新物業未來開發項目								
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。

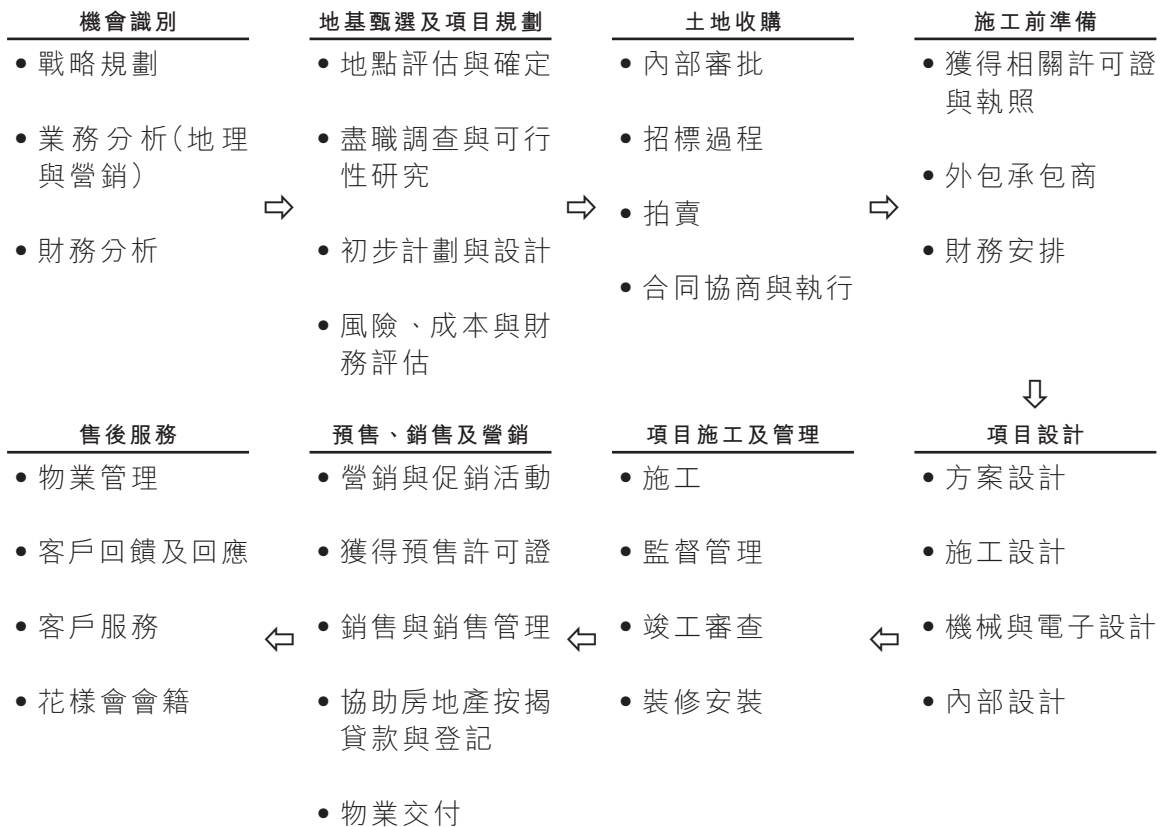
我們的業務

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

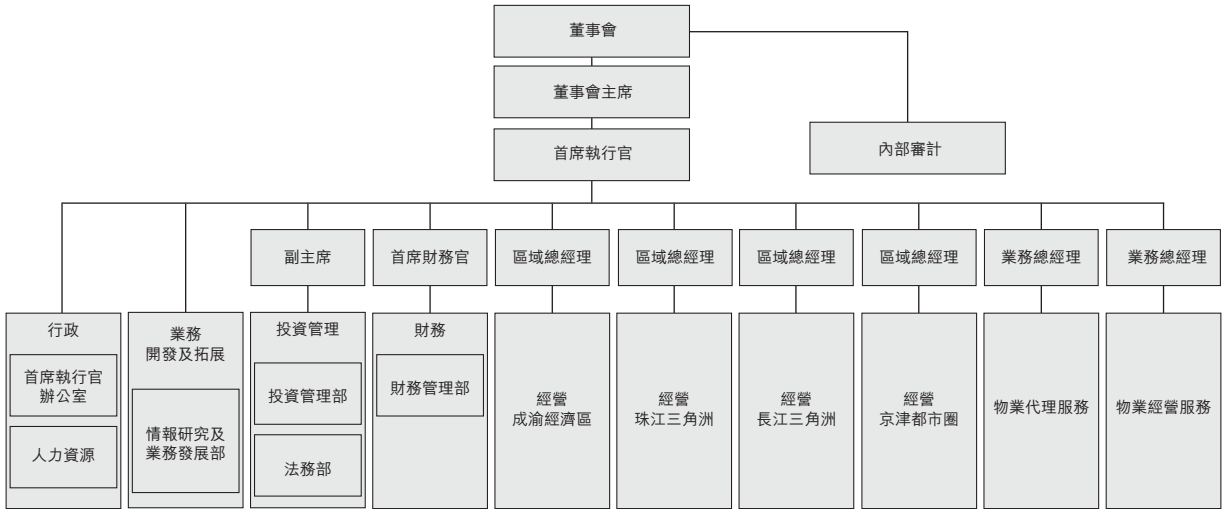
儘管我們不同的物業開發項目的具體規劃與執行活動的性質與結果各異，我們的物業開發一般涉及的核心階段包括：機會物色、地基甄選及項目規劃、土地收購、施工前準備工作、項目設計、項目施工及管理、預售、銷售及營銷以及提供售後服務，這些核心階段闡述如下：



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 6月30日
	2006年	2007年	2008年	
	(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(如在线支付選項或在线訂購服務，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
已售出新物業的建築面積(千平方米)				
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>
已售出新物業的價值(人民幣千元)				
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。

我們的業務

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。

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」。