

歷史及發展

一九九二年，本集團創辦股東鄒錫昌成立昌盛集團，從事中國物業開發。

一九九四年十二月，我們成立中外合作合營企業廣州興盛，與廣州興利開發中華廣場。中華廣場是一個綜合零售及商用綜合大樓，分為兩期。本集團於一九九七年取得中華廣場一期的建設工程施工許可證。一期包括一個樓高10層的購物商場及4層地庫，於二零零零年竣工。中華廣場二期建築工程包括兩幢寫字樓，於二零零四年施工，並於二零零七年十二月竣工。根據相關合營企業合同，昌盛集團向廣州興盛注資的總投資額及註冊資本分別為200,000,000美元及67,000,000美元，而廣州興利則負責授出土地使用權。廣州興盛由董事會管理層領導，董事會由七名任期為三年的董事（其中三名由廣州興利委任，餘下四名則由昌盛集團委任）所組成，乃本公司最高權力組織，負責決定所有重要事宜。董事會的主席由昌盛集團挑選，而副主席則由廣州興利挑選。根據合營企業合同，昌盛集團及廣州興利將以協議形式，分配房屋、公眾及輔助設施。

廣州天秀於一九九六年十月二十八日成立為一家國內企業，主要從事國內商業及信息諮詢服務，當時由劉青青（現時為本集團高級管理層成員兼廣州興盛、廣州天秀及武漢阿特蘭德的董事，惟並非控股股東的聯繫人）及鄒錫昌分別持有其20%及80%股權。於二零零零年四月三十日，劉青青向鄒錫昌及池飛漢分別轉讓其廣州天秀15%及5%股權，經相關人士公平磋商及參考當時廣州天秀的註冊資本人民幣10,000,000元後，代價分別為人民幣1,500,000元及人民幣500,000元。於二零零二年五月二十九日，鄒錫昌向羅利民轉讓廣州天秀95%股權，經相關人士公平磋商及參考廣州天秀註冊資本人民幣170,000,000元後，代價為人民幣161,500,000元。據董事確認，該項轉讓乃按照鄒錫昌決定重組其私人資產中的商業利益而進行。於二零零三年九月，本集團與羅利民及池飛漢訂立轉讓協議，以分別按95%及5%的比例收購廣州天秀全部股權，經相關人士公平磋商及參考中國合資格獨立估值師就相關公司進行的估值後，總代價為人民幣23,000,000元。中國獨立估值師的估值乃計及（其中包括）二零零三年中國物業市場不景氣、非典型肺炎的影響及廣州天秀蒙受的投資虧損後達致，包括撇銷關聯方貿易應收賬款及壞賬、利息開支及廣州天秀間接擁有的物業減值（此項減值導致廣州天秀資產淨值減少）。該項轉讓乃按照本集團以商業上合理的價格收購資產的商業決定進行。相關登記程序於二零零四年三月完成。羅利民乃獨立第三方，而池飛漢則為北京海晟的董事。本集團的中國法律顧問確認，已就上述轉讓取得中國相關主管部門所發出的批准。收購完成後，廣

州天秀成為外商獨資企業及本集團的全資附屬公司。廣州天秀的註冊資本已由其股東及時全數繳足。

北京海晟於二零零零年一月十四日在中國成立為一家國內企業。於成立時，北京海晟的股東為北京亞太基建房地產開發有限公司（「北京亞太」）、泉州閩發物業發展有限公司（「泉州閩發」）及泉州億昌房地產開發有限公司（「泉州億昌」），各為獨立第三方，分別持有北京海晟49%、40%及11%股權。於二零零零年九月，廣州天秀分別收購北京亞太、泉州閩發及泉州億昌的19%、40%及11%股權（合共70%股權），經相關人士公平磋商後，代價分別為人民幣16,200,000元、人民幣38,000,000元及人民幣12,680,000元。於二零零一年九月，北京亞太向鄒錫昌的胞弟鄒群昌先生轉讓北京海晟15%股權，經相關人士公平磋商及參考北京海晟註冊資本人民幣80,000,000元後，代價為人民幣12,000,000元；然後向北京汽車轉讓其持有餘下北京海晟15%股權，代價為人民幣12,000,000元。於二零零三年八月，廣州天秀向鄒群昌先生收購15%股權，以增加其於北京海晟的股權至85%，經相關人士公平磋商及參考北京海晟註冊資本人民幣80,000,000元後，代價為人民幣12,000,000元。

本集團的中國法律顧問確認上述轉讓已獲得中國相關主管部門的批准。北京海晟股東已根據合營企業合同所載時間表適時繳足註冊資本。根據相關合營企業合同所載，北京海晟董事會乃最高權力組織，負責決定所有重要事宜，董事會由五名成員組成（廣州天秀委任四名，北京汽車委任一名）。至於海晟名苑，北京汽車可享人民幣26,020,000元的投資回報，餘下回報全歸廣州天秀所有。

北京海晟於二零零一年十二月取得海晟名苑南區的首項建設工程施工許可證。海晟名苑為本集團以「精品公寓」概念於中國的首個高檔住宅開發項目，不單著重整體開發項目的格調及風格、設施及物業設計，亦重視提供予住戶的管理服務。海晟名苑南區包括22幢中層住宅公寓，於二零零五年竣工。北區建設工程已於二零零七年十二月竣工。

本集團分別於二零零三年四月二十一日及二零零四年一月十八日成立北京海晟房地產開發及北京海晟投資。北京海晟名苑物業管理從事物業管理，而北京海晟投資經營投資管理業務。據本集團董事確認，由於本集團決定自二零零三年末起外判其物業管理職能，故本集團於二零零四年六月二十八日向廣州興隆投資發展有限公司（一獨立第三方）出售其所有於北京海晟名苑物業管理80%股權及於北京海晟投資80%股權，經相關人士公平磋商並參考當時北

京海晟名苑物業管理註冊資本人民幣20,000,000元及北京海晟投資註冊資本人民幣1,000,000元後，出售的總代價為人民幣16,800,000元。

武漢阿特蘭德於二零零三年十二月九日在中國成立為外商獨資企業。於二零零四年十二月十日，中國相關主管部門批准 Techway Group 轉讓武漢阿特蘭德50%股權予創世紀，經相關人士公平磋商及參考武漢阿特蘭德註冊資本4,960,000美元後，代價為2,480,000美元，而本集團透過創世紀成為武漢阿特蘭德50%股權的持有人。本集團已適時繳足本集團對武漢阿特蘭德的註冊資本出資。本集團投資於武漢阿特蘭德，在武漢市一幅武漢阿特蘭德擬定收購估計地盤面積2,100畝（約1,400,000平方米）的土地上共同開發一個住宅物業開發項目（博海學島項目）。相關住宅地盤的收購事項須待公開拍賣後，方可作實。於本招股章程日期，本集團並不知悉任何公開拍賣的指定時間。

山西大唐雙喜於二零零六年六月十五日在中國成立為國內企業，主要從事物業開發。當時股東為山西大唐、李玉萍（獨立第三方）、馬新福（獨立第三方）、薛永海（山西大唐雙喜董事）、李建東（獨立第三方）及賈絳寰（獨立第三方），彼等分別持有約23.11%、21.43%、18.49%、18.49%、9.24%及9.24%股權。山西大唐的現時股東為海南皇城裝飾實業有限公司（95%），其控股股東為山西大唐雙喜的一名董事及獨立第三方蘇慶（5%）。於二零零六年十月十九日，本集團透過北京海晟收購山西大唐雙喜68%股權（即分別向山西大唐、李玉萍、馬新福、薛永海、李建東及賈絳寰收購15.71%、14.57%、12.57%、12.57%、6.29%及6.29%股權），經相關人士公平磋商及參考山西大唐雙喜的註冊資本人民幣10,000,000元後，總代價為人民幣6,800,000元。本集團的中國法律顧問確認上述轉讓已獲得中國相關主管部門的批准。當時，中國地方機關擬把太原大唐雙喜項目地塊的土地使用權，授予山西大唐曾擁有其89%權益的前附屬公司。我們當時擬收購該土地的60%實際權益，因此，我們擁有山西大唐的68%權益，則可藉著該前附屬公司獲得該土地約60%實際權益（68% x 89% 之積約等於60%）。然而，中國地方機關稍後把該土地的土地使用權直接授予山西大唐。為維持我們於該土地的60%實際權益，我們須把山西大唐的股權由68%減至60%。

於二零零六年十二月二十七日，北京海晟向山西大唐（1.85%）、薛永海（1.48%）、李建東（0.74%）、賈絳寰（0.74%）及李玉萍（3.19%）轉讓其山西大唐雙喜8%股權，經相關人士公平磋商及參考山西大唐雙喜的註冊資本人民幣10,000,000元後，總代價為人民幣800,000元；而馬新福向李玉萍轉讓其於山西大唐雙喜的5.92%股權，代價為人民幣591,800元。本集團的中國法律顧問確認上述轉讓已獲得中國相關主管部門的批准。自此，北京海晟及上述五名合營企業合夥人（山西大唐（9.25%）、李玉萍（15.97%）、薛永海（7.4%）、李建東（3.69%）及賈絳寰

(3.69%) 分別持有山西大唐雙喜60%及40%股權，藉以開發山西太原的太原大唐雙喜項目。既有海晟名苑的成功，本集團矢志把太原大唐雙喜項目開發為太原市最高檔物業之一。

山西晉國城投資為一家於二零零六年十一月一日在中國成立的中外合營企業，主要業務活動為物業開發，當時由山西國能、昌盛集團及 China Venture 分別持有其20%、60%及20%股權。其後，China Venture 向昌盛集團以名義代價為人民幣1元轉讓其山西晉國城投資20%股權，該代價經相關人士公平磋商並考慮到 China Venture 當時並無支付任何山西晉國城註冊資本後釐定。該轉讓獲中國相關主管部門於二零零七年七月十三日批准。China Venture 為一家由鄒錫昌全資擁有的公司，而山西國能則為獨立第三方，深圳寶安中昌工貿公司及夏文珂分別擁有其股權83%及17%，該兩家公司均為獨立第三方。自此，昌盛集團及山西國能分別持有山西晉國城投資80%及20%股權。

山西晉國城投資的註冊資本為人民幣50,000,000元，分兩期投入，每期分別投入人民幣10,000,000元及人民幣40,000,000元。根據合營企業合同及其補充合同，昌盛集團及山西國能並未按協定時限繳足註冊資本的第一期供款。然而，昌盛集團其後已獨自繳足註冊資本第一期供款，而山西晉國城投資其後已通過年檢。本集團的中國法律顧問認為，相關行政機關應不會因逾期支付註冊資本第一期供款而向山西晉國城投資施加懲罰。註冊資本的第二期供款的繳足限期為二零零八年十一月一日。

中山廣場開發為一家於二零零七年一月十二日成立的外商獨資企業，並為本集團全資附屬公司。本集團於二零零七年十一月已訂立土地出讓合同以收購中山廣場一期及二期的土地，並已於二零零七年十二月獲取相關土地使用權證。本集團擬把該項目開發為中山市另一個高檔物業開發項目。

於二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯管理局頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（「五月二十三日通知」），以房地產行業的外資企業為對象，其概要如下：

- (a) 成立一家房地產企業，相關方須首先就相關房屋取得土地使用權及所有權，或與土地管理部門、開發商／物業擁有人就土地使用權或物業所有權訂立預約出讓／購買協議；
- (b) 倘一家已成立的外商投資企業於其業務範疇內納入房地產開發，或一家外商投資房地產企業建議一項新的開發項目，該等企業須根據適用中國法律法規向負責審批的主管部門申請辦理擴充或更改業務範疇的相關手續；
- (c) 禁止以返程投資方式收購或投資國內房地產企業，包括境外投資者不可因為規避有關外商投資房地產的批准手續，而更改境內最終控股股東；

- (d) 無論中國或外國投資者，均不得訂立保證任何一方固定回報的條款；
- (e) 房地產外商投資企業獲地方審批機關批准註冊成立後，應立即向商務部備案；及
- (f) 外匯行政機關及指定外匯銀行對未向商務部辦妥備案手續的房地產外商投資企業，或未能通過外商投資企業聯合檢查的房地產外商投資企業，不予辦理資本項目結售滙手續。

廣州興盛、山西晉國城投資、中山廣場開發及武漢阿特蘭德為外商投資企業，因此於經營各自正在進行及日後的房地產開發項目時須遵守「五月二十三日通知」。例如，根據日期為二零零七年十月二十九日的批文，中山廣場開發獲准增加其註冊資本，亦因此須根據「五月二十三日通知」向商務部作有關備案。由於該通知於二零零七年五月生效，而其他三間公司並無變更其註冊資本或因其他原因而符合「五月二十三日通知」的範圍，因此該等公司並不受影響。本集團的中國法律顧問認為，「五月二十三日通知」不適用於重組的施行及上市，並不會影響資本運用。

此外，根據國家外匯管理局綜合司於二零零七年七月十日頒佈的《下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》（「七月十日通知」），(a)倘房地產外商投資企業（包括新註冊成立及獲額外資本注資者）於二零零七年六月一日或以後取得當地商務部機關發出的批准證書及辦妥中央商務部的備案手續，則所有國家外匯管理局分局不可為其處理任何外債登記或外債結滙核准手續；(b)倘房地產外商投資企業於二零零七年六月一日或以後取得當地商務部機關發出的批准證書，惟尚未辦妥中央商務部的備案手續，則所有國家外匯管理局分局不可為其處理外匯登記（或更改登記）或資本項目結售滙手續。本集團的中國法律顧問認為，於最後實際可行日期，除中山廣場開發外，「七月十日通知」對本集團的其他項目公司並無構成影響。根據「七月十日通知」，由於中山廣場開發於二零零七年十月二十九日獲授註冊資本增加的批文，故中山廣場開發不得處理外債登記或外債結滙手續。

本集團確認鄒錫昌不是中國國內居民，據此，本集團的中國法律顧問認為，目前，於二零零六年九月八日頒佈的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」）並不適用於重組，而本集團亦不須遵守併購規定項下的任何審批程序。

重組

於最後實際可行日期，本集團擁有7家項目公司，即廣州興盛、中山廣場開發、山西晉

國城投資、北京海晟、山西大唐雙喜、廣州天秀及武漢阿特蘭德，亦擁有3家投資控股公司，即 Kingsky、昌盛集團及創世紀。

重組的目標乃涵蓋本集團現正承辦或計劃承辦及正在產生或可能產生利潤的所有項目，以籌備上市。該等項目包括中華廣場、中山廣場、侯馬晉國城、海晟名苑、太原大唐雙喜項目及博海學島項目。本集團已剔除與其核心業務策略不一致的公司。被剔除的公司包括並非與中國物業開發相關的業務，如汽車買賣、飛機設計、投資控股及買賣。本集團亦已剔除一家持有天秀房產股權並曾為中國物業開發商的公司，其經營期限已於二零零一年十一月十六日到期，且並無續期。該公司大部分落成物業已於往績記錄期前出售，惟4間天秀大廈的店舖單位仍未出售，這是由於該等商店為廣州興盛、天秀房產及一承建商之間的持續糾紛中所涉及的物業，因此，出售安排將視乎案件結果而定。（有關詳情請參閱本招股章程「業務 — 法律訴訟」一節。）此等被剔除公司對本集團的盈利或資產貢獻很少，因此已自本集團剔除。根據重組，7家項目公司的股權及4家投資控股公司的股權併入本集團。

(i) 本公司註冊成立

為籌備全球發售，本公司於二零零二年五月二十九日在開曼群島註冊成立。一股股份按以未繳股款方式獲發行及配發予 Codan Trust Company (Cayman) Limited，以換取現金。該股份於二零零二年六月十日轉讓予鄒錫昌。

於二零零二年六月十日，本公司向鄒錫昌發行及配發9,999,999股未繳股款的股份。

於二零零六年十二月一日，鄒錫昌（作為賣方）與本公司（作為買方）訂立股份購買協議，據此鄒錫昌轉讓Kingsky全部已發行股本予本公司，而鄒錫昌獲配發及發行10,000,000股股份，並入賬列作繳足，同日，當時鄒錫昌名下現有10,000,000股未繳股款股份入賬列作繳足，作為代價。

(ii) 鄒錫昌轉讓200,000股股份予 Advance Capital

Advance Capital 乃一家於二零零零年一月二十四日於英屬處女群島註冊成立的公司，為獨立第三方，由何俊龍先生全資擁有。何先生乃 Advance Capital 的董事及獨立第三方。Advance Capital 是金融協調人，並向中國物業公司引入國際基金，且協助該等物業公司與不同專業人士合作以進行資金交易。Advance Capital 於中國及美國經營業務，誠如 Advance Capital 所確認，其業務範圍並不須要持有任何由證監會發出的牌

照，故亦無持有任何由證監會發出的牌照。自二零零五年下半年起，Advance Capital 一直協助本公司，所提供服務例如在中國物色新潛在項目、為本公司尋找新資金來源。

二零零六年七月十五日，昌盛集團、Advance Capital 及鄒錫昌訂立服務協議，據此，Advance Capital 向本集團提供有關上市的服務，代價為本集團上市時已發行股本的1%。當時，各訂約方同意，有關服務代價為18,000,000港元，乃經參照在上市前募集發展其業務的款項後釐訂。有關費用僅在本公司順利上市後方須支付。此外，本集團已發行股本的1%乃參照本公司於二零零五年十二月三十一日資產淨值、本集團持有在建物業的價值及本集團於當時上市的預測價值後釐訂。

在 Advance Capital 受聘期間，為籌備本公司上市，Advance Capital 把 GSSIA 成功引薦予鄒錫昌，成為本公司的策略投資者，又協助挑選保薦人，並居中協調多個專業參與方。Advance Capital 同意收取上市前已發行股本1%為費用。因此，昌盛集團、Advance Capital 及鄒錫昌於二零零七年八月二十四日訂立服務補充協議，據此，鄒錫昌同意，於服務補充協議日期就 Advance Capital 向本集團提供的服務，轉讓200,000股股份予 Advance Capital，代價1美元，有關股份佔「昌盛集團」（為印刷錯誤，在日期為二零零七年十月十日的第二份補充協議已更正為「本公司」）已發行股本的1%。鄒錫昌於二零零七年九月十九日將該200,000股股份轉讓予 Advance Capital。Advance Capital 在上市後將於本公司已發行股本中擁有約0.6%權益。與 Advance Capital 進行的股份交易乃按照其公允值18,000,000港元入賬，該等支出分類列為上市支出，上市後將於股份溢價賬內扣除。

Advance Capital 向 GSSIA 承諾，於上市前的任何時候，均不會就該200,000股股份中的任何股份或權益所隨附的投票權，而抵押、按揭、質押或設置其他產權負擔，或出售、轉讓、以其他方式處置或授出任何購股權，或訂立任何協議。鄒錫昌就 Advance Capital 向本集團提供的服務，向 Advance Capital 轉讓200,000股股份為以實物付款代替現金付款，有關付款方式經雙方在公平磋商後達致。此舉並非配售股份，惟由於鄒錫昌不擬在上市前變現其於本公司的投資或集資，故屬於支付 Advance Capital 提供的服務費。Advance Capital 並非本公司或本集團高級管理層成員的關連人士，並為其本身利益持有該等股份，並非為鄒錫昌的利益持有該等股份。假設超額配股權及僱員股份獎勵計劃項下授出的購股權不獲行使，Advance Capital 持有的200,000股股份的百分比緊隨上市後僅佔本公司已發行股本0.6%。在上市日期後首六個月買賣小額百分比的股份，不會干擾市場上的股份買賣。對 Advance Capital 施加禁售責任，將剝奪其將該實物付

款變現的能力，使 Advance Capital 在上市日期後首六個月承擔股份價格波動的額外風險。故此，Advance Capital 所持200,000股股份在上市後將不會受任何禁售安排所限，並只算為公眾持股量的一部分。

上述轉讓後，鄒錫昌及 Advance Capital 擁有19,800,000股股份及200,000股股份，分別佔本公司於最後實際可行日期的股權99%及1%。

(iii) 自 China Venture 收購山西晉國城投資的20%股權

山西晉國城投資是一家於二零零六年十一月一日成立的中外合營企業，由昌盛集團、山西國能及 China Venture 分別持有60%、20%及20%的權益。於二零零七年五月十八日，昌盛集團與鄒錫昌全資擁有的公司 China Venture 訂立股權轉讓協議，據此，昌盛集團向 China Venture 收購山西晉國城投資20%股權，代價為人民幣1.00元。上述轉讓經相關地方商務主管機關於二零零七年七月十三日批准。上述轉讓完成後，山西晉國城投資仍為一家中外合營企業，由昌盛集團及山西國能分別擁有80%及20%股權。

(iv) 增加本公司法定股本及向 GSSIA 發行及配發股份

根據鄒錫昌、本公司與 GSSIA 於二零零六年十月十二日訂立的認購協議，二零零六年十二月十八日，本公司向 GSSIA 發行總額25,000,000美元的可贖回可轉換債券。在全球發售及資本化發行進行前，GSSIA 有權把上述可贖回可轉換債券轉換為本公司已發行股本總額20%。

於二零零八年一月七日，本公司透過增設9,970,000,000股股份，把法定股本由300,000港元增至100,000,000港元。根據可贖回可轉換債券的條款，倘於(其中包括)聯交所進行股份合資格首次公開發售及上市(即於有關上市完成後本公司市值不少於人民幣2,400,000,000元或 GSSIA 可能同意的較低金額)，則須強制性轉換可贖回可轉換債券。待包銷協議所載條件成為無條件後，GSSIA 所持可贖回可轉換債券將於上市日期自動轉換為150,000,000股股份。

股權及集團架構

發行予 GSSIA 的可贖回可轉換債券

二零零六年十月，本集團邀請 GSSIA 以可贖回可轉換債券的方式作出一項25,000,000美元的首次公開發售前投資，該等可贖回可轉換債券可轉換為本公司於全球發售及資本化發行前的20%已發行股本總額。

歷史、發展及集團架構

根據鄒錫昌、本公司與 GSSIA 於二零零六年十月十二日訂立的認購協議，本公司於二零零六年十二月十八日向 GSSIA 發行總值25,000,000美元的可贖回可轉換債券。以下為可贖回可轉換債券的主要條款及條件概要：

發行日期	二零零六年十二月十八日
本金額	25,000,000美元
利息	年利率7%
條款	可贖回可轉換債券由二零零六年十二月十八日(包括該日)開始，初步為期一年。 首一年期屆滿時，債券持有人有權在發生若干事件後，把年期延長一年。債券持有人已於二零零七年十一月十六日發出通知，把年期延長一年。
轉換價	初步為每股股份5.00美元(可予調整)
轉換權	在可贖回可轉換債券年期內，債券持有人有權隨時把尚未行使的本金額轉換為本公司優先股。
贖回	在若干違約事件發生時，債券持有人有權按照贖回價贖回可贖回可轉換債券。贖回價相等於將予贖回的可贖回債券的本金額、全部累計但未付利息及該本金額以年利率21%計算的回報之總和。
擔保	發行人在可贖回可轉換債券項下的責任由鄒錫昌擔保。
抵押	可贖回可轉換債券以鄒錫昌所持本公司股份的股份押記、Kingsky 全部已發行股份的股份押記、昌盛集團全部已發行股份的股份押記及廣州興盛權益的股份質押作出抵押。
監管法律	香港法例

GSSIA 為一家於特拉華州成立的有限責任公司，及於紐約證券交易所上市的特拉華州企業 The Goldman Sachs Group, Inc. 的間接全資附屬公司。GSSIA 主要從事持有股本投資及債務證券。

本集團於二零零六年十二月十八日收取 GSSIA 投資的所得款項，以撥付本集團計劃的若干開發項目，包括中山廣場。於最後實際可行日期，全部所得款項已用作撥付中山廣場開發的資金。

於GSSIA認購可贖回可轉換債券前，轉換價乃由本集團及GSSIA根據本集團當時的估值100,000,000美元計算。於發行可贖回可轉換債券時，已發行股份為20,000,000股。因此，本金

總額為25,000,000美元的可贖回可轉換債券，可按轉換價每股股份5美元(可予調整)轉換。每股優先股可按1:1比例轉換為新股份(可予調整)。假設在轉換可贖回可轉換債券時已發行20,000,000股股份，於轉換可贖回可轉換債券時將會額外發行5,000,000股股份。假設可贖回且可轉換債券獲轉換，在資本化發行後但全球發售前，GSSIA 將持有150,000,000股股份，佔本公司在全面轉換可贖回可轉換債券時已發行股本的20%。緊隨全球發售後(假設超額配股權不獲行使)，GSSIA 將持有本公司當時已發行股本的15%。

於截至二零零六月十二月三十一日止財政年度，概無調整可贖回可轉換債券的轉換價。就截至二零零七月十二月三十一日止財政年度而言，倘本集團的綜合純利(未計估值及其他非經常收入前和扣除稅項後) (「A」) 為少於人民幣280,000,000元 (「B」)，可贖回可轉換債券的轉換價必須按當時轉換價乘以分數A/B的基準予以調整，然而，若可贖回可轉換債券的轉換價上升，則無須作任何調整。

倘出現(包括但不限於)下列若干事項，可贖回可轉換債券的轉換價亦將作調整：

- (i) 任何因合併、分拆或其他資本重組引致股份面值(每股面值)差異；
- (ii) 以利潤或儲備資本化的形式，向其股東發行任何入賬列為繳足的股份，作為紅股發行或其他事項；及
- (iii) 出現可贖回可轉換債券轉換價調整條款並無明確涵蓋的事件或情況，導致本公司(經GSSIA 事前書面批准)或GSSIA 認為必須調整可贖回可轉換債券的轉換價，有關方面而須要求國際執業會計師事務所決定對可贖回可轉換債券轉換價作出公平合理的調整。

上市後，全部尚未行使可贖回可轉換債券應全部轉換，而本公司尚未轉換為股份的優先股應自動以1:1基準轉換為股份。

上市後，因轉換可贖回可轉換債券將發行予GSSIA 的股份將不會計入公眾人士所持有的股份部分。GSSIA 同意於上市後就轉換可贖回可轉換債券而向GSSIA 發行的股份遵守六個月的禁售期(惟受限於上市規則第10.07(2)及10.07(3)條所載的慣常劃分，當中包括但不限於(i) GSSIA 可於有關期間自由購買額外證券及出售購買的額外證券而不受禁售所限；(ii) GSSIA 可把名下實益擁有的本公司證券抵押(包括押記或質押)予認可機構(定義見香港法例第155章《銀行業條例》)作受惠人，以取得真誠商業貸款；及(iii)(如適用)GSSIA 為方便進行超額配股而根據有關的上市協議作出的任何借股安排，若符合上市規則第10.07(3)條所載

規定，均不受禁售限制所限。對上市後 GSSIA 所持股份實施的禁售限制，本公司及／或包銷商不得豁免。

GSSIA 有權根據本集團就二零零六年及二零零七年須達到的預定盈利限額，進行股份調整。截至二零零六年十二月三十一日止財政年度概無進行任何股份調整。上市後，倘並未達到二零零七年的盈利限額，鄒錫昌應向 GSSIA 轉讓其該等數目的股份，以使 GSSIA 於上市日期上午九時三十分（假設於該時間已進行上述轉讓）於本公司的總持股百分比，相等於 GSSIA 於上市日期上午九時三十分於本公司的總持股百分比乘以下列分數：

$$C/D$$

C乃二零零七年財政年度的保證綜合純利（未計重估及其他非經常收入前和扣除稅項後）（為人民幣280,000,000元），而D則為二零零七年財政年度的綜合純利（未計重估及其他非經常收入前和扣除稅項後）（估計為人民幣288,000,000元）。

倘該轉讓並不導致鄒錫昌不再為本公司的控股股東，則股份轉讓的代價須為1港元，且須於本公司核數師發出本集團截至二零零七年十二月三十一日止財政年度的已簽署經審核綜合賬目當天及上市日期後六個月當天（以較遲者為準）五個工作天後進行該轉讓；否則將僅向 GSSIA 轉讓鄒錫昌擁有的該等最多股份數目（致使彼仍為本公司的控股股東），及於上市日期後十二個月屆滿時鄒錫昌將向 GSSIA 轉讓的股份餘額。

參照發售價，於可贖回可轉換債券轉換後，GSSIA 持有的每股股份投資成本為1.6港元，較發售價下限折讓約52%、較發售價上限及下限的中位數折讓約59%，以及較發售價上限折讓約65%。

如鄒錫昌失責，GSSIA 有選擇權，可要求鄒錫昌按預定的價格向 GSSIA 購買 GSSIA 所持全部可贖回可轉換債券、優先股及本公司股份，然而，授予 GSSIA 的該選擇權將於上市時失效。倘發生下列任何（但不限於）事件，即代表鄒錫昌失責：

- (i) 鄒錫昌違反有關 GSSIA 認購可贖回可轉換債券的任何文件，並在其他方送達書面通知要求彼改正違規事項後30個營業日內不予改正；
- (ii) 鄒錫昌在負債到期時，未能或承認未能償債，或中斷償還任何負債；
- (iii) 並無於可贖回可轉換債券的年期內（即其發行後一年，惟 GSSIA 可選擇重續以延

期一年) 進行合資格首次公開發售(本公司於該首次公開發售後的市值不少於人民幣 2,400,000,000元或 GSSIA 可能同意的較低金額)；

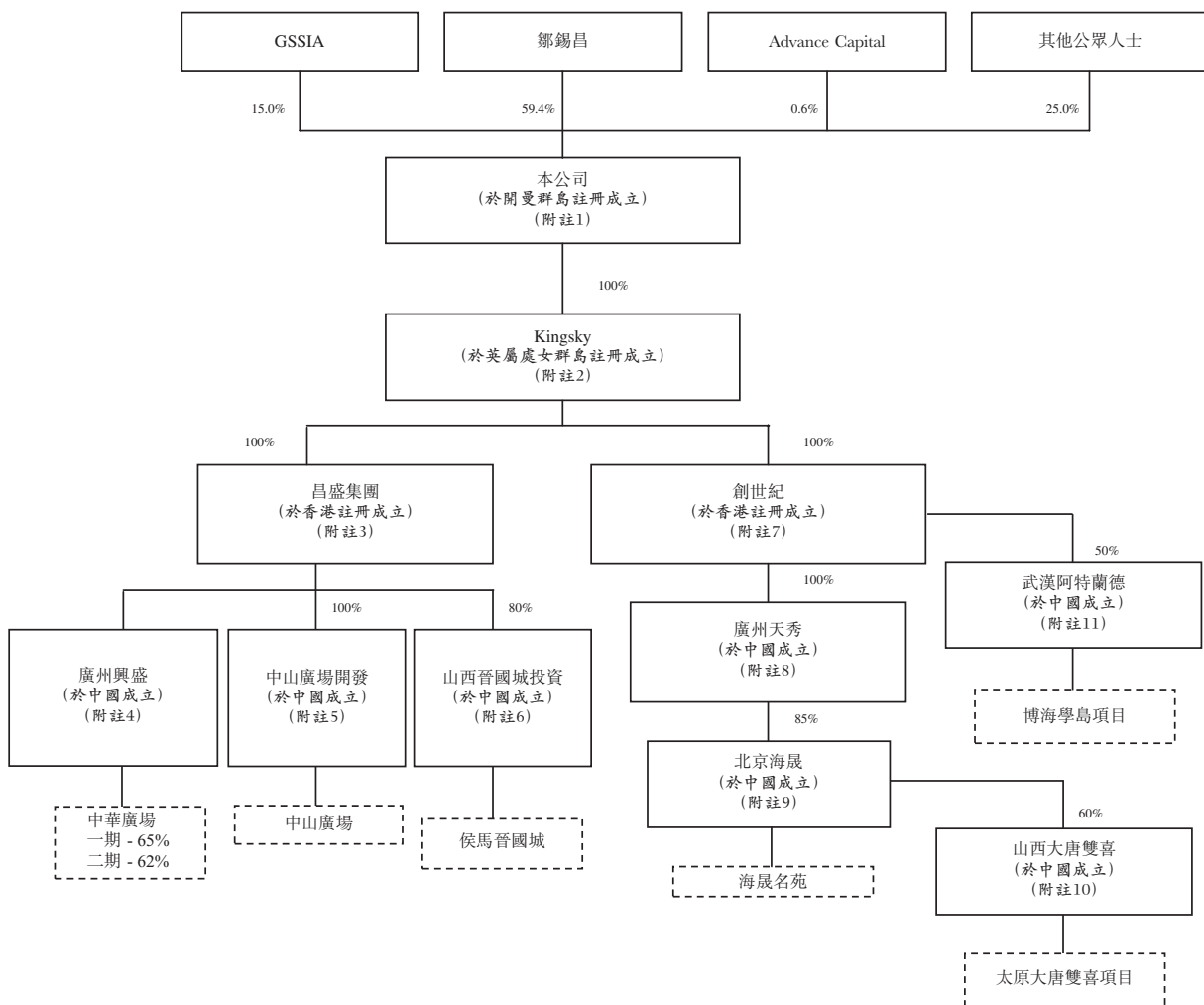
- (iv) 鄒錫昌宣佈破產；
- (v) 鄒錫昌因為疾病、殘障或死亡以致喪失行為能力；及
- (vi) 鄒錫昌重大違反其根據產生可贖回可轉換債券的文書作出的契諾。

GSSIA 有權向董事會委任一名董事，根據該權利，已於完成認購可贖回可轉換債券後委任一名代表作為本集團的非執行董事，然而，該名 GSSIA 代表在上市前將會辭任非執行董事。於本集團上市後，該委任董事的權利將會失效。

GSSIA 成為本公司的投資者後，可改善本集團的企業管治常規，並確保本公司的董事會會議定期進行，除了可籌備本集團上市外，更可令本集團的企業管治常規，由一家私人集團順利過渡至符合規定的上市公司。

歷史、發展及集團架構

下表說明重組、轉換可贖回可轉換債券、資本化發行及全球發售完成後（不計及因行使超額配股權而可能配發及發行的任何股份）的本集團股權架構及公司架構以及本集團各成員公司的主要業務。GSSIA 所持可贖回可轉換債券將於上市日期自動予以轉換。



附註：

1. 本公司於二零零二年註冊成立，為一家投資控股公司。於二零零六年十二月十八日，鄒錫昌（押記人）與 GSSIA（作為承押記人）訂立股份押記，據此向 GSSIA 抵押本公司全部已發行股本。根據 GSSIA 與鄒錫昌於二零零七年九月十九日訂立的部分解除契據，已經解除 200,000 股股份。GSSIA 須於上市或之前解除其餘 19,800,000 股股份。
2. Kingsky 於二零零二年註冊成立，為一家投資控股公司。於二零零六年十二月十八日，本公司（作為押記人）與 GSSIA（作為承押記人）訂立股份押記，據此向 GSSIA 抵押 Kingsky 全部已發行股本。
3. 昌盛集團於一九九二年註冊成立，為一家投資控股公司。於二零零六年十二月十八日，Kingsky（作為押記人）與 GSSIA（作為承押記人）訂立首份股份押記，據此向 GSSIA 抵押昌盛集團全部已發行股本，該押記須於上市或之前解除。於二零零七年十一月二十日，Kingsky（作為押記人）與香港蘇格蘭皇家銀行（作為受押記人）訂立第二份股份押記，據此向香港蘇格蘭皇家銀行抵押昌盛集團全部已發行股本，該押記須於償還蘇格蘭皇家銀行貸款或之前解除。

歷史、發展及集團架構

4. 本集團與廣州興利於一九九四年成立廣州興盛，作為中外合作經營企業，其主要業務為物業開發及租賃。訂約各方於中外合作經營企業的權益完全按照訂約各方訂立的合同釐定，惟全國人民代表大會常務委員會於一九八八年四月頒佈並於二零零零年十月修訂的《中外合作經營企業法》規定中外合作經營投資者須根據合作合同攤分利益、風險及虧損，於該法例須予以修改或其條款被撤回的情況下（在該情況下，修改必須根據廣州興利與昌盛集團訂立的合作合同所載的利益分配方法進行），則中國法律另行強制規定者除外。根據現時合作合同，各方同意，廣州興利及昌盛集團分別持有中華廣場一期35%及65%權益，以及廣州興利及昌盛集團分別持有中華廣場二期38%及62%權益。

於二零零六年十月十二日及二零零七年一月三十日，昌盛集團（作為押記人）與 GSSIA（作為承押記人）訂立股份質押協議，據此向 GSSIA 質押廣州興盛全部股本權益，該股份質押須於上市或之前解除。
5. 中山廣場開發於二零零七年成立為外商獨資企業，主要業務為物業開發。
6. 山西晉國城投資於二零零六年成立，其主要業務為物業開發。山西晉國城投資現時由本集團及山西國能（獨立第三方）分別持有80%及20%股權。
7. 創世紀於二零零一年成立，為一家投資控股公司。於二零零七年十一月十九日，Kingsky（作為押記人）與 GSSIA（作為承押記人）訂立首份股份押記，據此向 GSSIA 抵押創世紀全部已發行股本，該押記須於上市或之前解除。於二零零七年十一月二十日，Kingsky（作為押記人）與香港蘇格蘭皇家銀行（作為承押記人）訂立第二份股份押記，據此向香港蘇格蘭皇家銀行質押創世紀全部已發行股本，該押記須於償還蘇格蘭皇家銀行貸款或之前解除。
8. 廣州天秀於一九九六年成立，於二零零四年成為外商獨資企業，業務範圍包括大廈設計及安裝以及企業管理諮詢。於二零零七年十一月十九日，創世紀（作為質押人）與 GSSIA（作為承押人）訂立質押協議，據此向 GSSIA 質押廣州天秀註冊資本總額，該質押須於上市或之前解除。
9. 北京海晟於二零零零年成立，主要業務為物業開發。北京海晟現時由本集團及北京汽車（獨立第三方）分別持有85%及15%股權。北京汽車向本集團表明其有意向廣州天秀出售其於北京海晟的15%股權，致使北京海晟成為本集團全資附屬公司。因此，本集團與北京汽車預期於二零零八年一月尾簽訂不具約束力的諒解備忘錄，並預期於二零零八年內自北京汽車收購北京海晟餘下股權，惟尚未討論或確定任何代價。
10. 北京海晟於二零零六年十月十九日成為山西大唐雙喜的股東。山西大唐雙喜的主要業務為物業開發及租賃。山西大唐雙喜的股權現時由北京海晟擁有60%，以及由五名合營企業合夥人（即山西大唐（其控股股東為山西大唐雙喜的一名董事）、李玉萍（獨立第三方）、薛永海（山西大唐雙喜的一名董事）、李建東（獨立第三方）及賈絳寰（獨立第三方））分別持有9.25%、15.97%、7.4%、3.69%及3.69%股權。
11. 武漢阿特蘭德於二零零三年成立，主要業務為物業開發。武漢阿特蘭德現時由本集團及 Techway Group（獨立第三方）分別持有50%及50%股權。武漢阿特蘭德並不作為本公司的聯營公司或附屬公司入賬，詳情請參考本招股章程附錄一「綜合財務資料附註」一段附註17及「2. 重大會計政策概要」一節下的「(c)附屬公司及少數股東權益」分節。

鄒錫昌向香港蘇格蘭皇家銀行授出認購期權

於二零零七年十一月二十日，鄒錫昌與香港蘇格蘭皇家銀行訂立認購期權契據，據此，鄒錫昌授權香港蘇格蘭皇家銀行及／或其代名人購買期權股份上限數目。認購期權授出的代價為1港元，須於該認購期權契據的簽立日期支付。本公司訂立香港蘇格蘭皇家銀行貸款協議一事，與鄒錫昌訂立認購期權契據一事並非互為條件。因此，本公司並無亦將不會擔保鄒錫昌履行該認購期權契據下的責任，鄒錫昌就抵押蘇格蘭皇家銀行貸款所提供的擔保將於上市或之前解除。

由香港蘇格蘭皇家銀行支付每股購股權股份的行使價將為發售價。參照發售價，每股購股權股份的行使價概無折讓或溢價。香港蘇格蘭皇家銀行可在任何時候及由上市日期後6個月的期限到期起至期權期間止的該段期間不時行使認購期權，而香港蘇格蘭皇家銀行所承擔有關投資於本公司的風險，實與任何其他有意投資者相同。按認購期權全面行使該等權利後，及假設發售價為3.92港元（即3.32港元至4.51港元的中位數），鄒錫昌及香港蘇格蘭皇家銀行將分別持有本公司經全球發售及資本化擴大的已發行股本總額約53.02%及6.38%（假設超額配股權及僱員股份獎勵計劃項下授出的購股權不獲行使）。在認購期權項下權利獲全部行使時，假設發售價定於3.32港元（即3.32港元至4.51港元的最低點），鄒錫昌及香港蘇格蘭皇家銀行將會分別於本公司經全球發售（假設超額配股權及僱員股份獎勵計劃項下購股權不獲行使）及資本化發行擴大後已發行股本總額約51.87%及7.53%中擁有權益。

香港蘇格蘭皇家銀行為獨立第三方。認購期權的主要目的旨在促進於二零零七年十一月十九日訂立有關中山廣場一期及二期土地使用權收購融資的貸款協議（詳情請參閱「財務資料—債務—蘇格蘭皇家銀行貸款」），並建立鄒錫昌、本集團與香港蘇格蘭皇家銀行的良好關係，有利於日後的商業合作。香港蘇格蘭皇家銀行除根據香港蘇格蘭皇家銀行貸款協議與本集團建立銀行關係外，亦向鄒先生要求一項認購期權，可使其有機會成為本公司潛在股東。在權衡以上全部因素後，儘管本公司認為即使沒有認購期權，本公司也可與其他銀行商定相若條款，然而，本公司認為訂立香港蘇格蘭皇家銀行貸款協議，乃符合本公司的整體最佳利益。就此而言，為免本公司未來股東蒙受任何進一步攤薄，鄒錫昌授予香港蘇格蘭皇家認購期權，以購買購股權股份。在行使此項認購期權後，香港蘇格蘭皇家銀行將成為本公司的股東，而認購期權的相關股份為鄒錫昌持有的現有股份，僅會純粹為本集團利益，通過獲取融資擴充土地儲備及業務以籌備上市而攤薄鄒錫昌作為控股股東於本公司本身的權益，並不會攤薄其他股東的權益。藉此關係，本集團將受益於香港蘇格蘭皇家銀行財務產品的彈性和多樣性，以及香港蘇格蘭皇家銀行提供的融資方案。授予香港蘇格蘭皇家銀行的認購期權並無附加特權。

歷史、發展及集團架構

香港蘇格蘭皇家銀行為蘇格蘭皇家銀行的分行。蘇格蘭皇家銀行為蘇格蘭皇家銀行集團的全資附屬公司。

蘇格蘭皇家銀行集團是銀行及金融服務集團的控股公司，於二零零七年六月三十日，其市值為599億英鎊。蘇格蘭皇家銀行集團的總部設於愛丁堡，透過其兩間主要附屬公司(蘇格蘭皇家銀行及 NatWest) 於英國、美國及全球經營業務。蘇格蘭皇家銀行及 NatWest 為英國主要結算銀行。我們深明蘇格蘭皇家銀行集團擁有龐大及多元化的客戶基礎，為個人、商業、大型公司及機構客戶提供多元化的產品和服務。