

我們的企業發展歷史

我們從成立之初，即根據自身情況及中國房地產市場日益劇烈的競爭環境，系統化地規劃企業發展模式及戰略，以發展我們的業務。儘管我們不是中國的第一家私營房地產開發商，但我們的企業發展戰略能迅速到位，形成有效運營模式，銳意實踐在較短時間內最終成為擁有雄厚實力著名品牌的全國性開發商的整體目標。我們的發展可大致劃分為三大階段，將在下文進一步論述。在每一個階段，我們都因應該發展階段內我們手頭的資源、當時市場情況及競爭環境，採用三年期的業務計劃，務求能充分發揮我們最強的競爭優勢。我們深信，這些超前的企業戰略計劃，加上我們堅定不移地執行這些計劃，乃我們快速發展成為中國領先房地產開發商的關鍵。

第一階段（1996年至2004年）：規模取勝

1996年，我們確立「小面積、低價格」的發展模式，這也是我們因應當時企業發展戰略「規模取勝」而作出的決定。這戰略乃依據當時我們對目標市場及市場規模的分析、對目標市場內一般消費者負擔能力的評估及我們可供使用的財務資源估計而制定。於1996年及1997年，我們只在廣州開發1個項目；而至2004年，我們開始同時開發十多個項目，我們的員工人數亦由1996年不足20人急升至2004年超過2,000人。憑藉我們初始階段持續一致的努力，我們逐步躋身廣州房地產十強企業，廣東省房地產企業競爭力第1名、中國房地產十強企業及中國房地產品牌價值十強企業。

第二階段（2004年至2007年）：過渡至「規模加品牌」戰略模式

2004年開始，由於中國房地產市場漸趨成熟及競爭日益激烈，我們轉變了原來的企業發展戰略。除了首要實現規模的飛躍，我們開始著重規模加品牌的並向發展，以確保持續發展。在規模擴充方面，我們決定跨越廣東省，將地理版圖擴充至其他戰略性城市，使我們房地產組合的開發中面積從幾十萬平方米大幅增加至幾百萬平方米，在此過程中，我們在同時管理遍布全國多個項目方面取得寶貴的經驗及能力。在品牌建立上，我們對開發中項目採用規範管理，並開始實施全國標準化運營模式。在當時的市場情況下，我

們的目標為推行及建立規模及品牌的核心優勢，我們可分以下四個範疇概述當時的運營發展：

- **人力資源。**我們相信，在競爭日益劇烈的市場中，人力資源乃我們日後拓展戰略的致勝因素。為了有效實行我們在這階段的「規模加品牌」戰略，我們因應預期的人力資源需要，積極聘請及培訓我們的管理人員、工程人員及員工。我們的僱員由2004年1月1日的2,116人增至2007年12月31日的4,433人，其中重要管理和技術骨幹人員一千多人，以便我們推進全國性拓展計劃。這項人力資源戰略為我們躍身成全國性企業奠下穩固根基。我們各地區分公司的董事長、總經理、部門主管等主要領導及技術骨幹，均為廣州總公司派出的經驗豐富及經過優良培訓的人才。
- **土地儲備。**2004年5月，為了實踐我們針對土地儲備的企業發展戰略，我們派出富有經驗的專業團隊近百人，到全國主要的省會城市進行市場研究、經濟分析、土地資訊搜集及評估潛在房地產項目。我們也在土地拍賣前提前進行籌備，與各地各級政府進行投資接洽前期工作，進行大量有關被拍賣土地的市場研究。另外又在土地存量市場廣布資訊收集網路，為未來的土地購買洽談做好鋪墊及按現有條件為基準研究確定多個收購條件及時間表。到2006年，我們的土地項目發展團隊已達200餘人，通過大量的研究、篩選工作，我們搜集到多個城市的目標項目的有效資訊，從而為我們向全國拓展打下了堅實的基礎。
- **資本水平。**為支持我們的全國性拓展，我們亦積極於這階段建立資本儲備。自2006年起，由於我們在籌集資金方面的努力，國際戰略性投資者美林、淡馬錫控股(私人)有限公司、德意志銀行、周大福集團等通過股本投資及項目投資入股我們，加強我們的資金儲備，為我們拓展戰略鋪建了雄厚的資金基礎。
- **品牌。**我們深信，強健的品牌關鍵就是品牌的產品品質。隨著中國房地產市場日趨成熟，且消費者的購買力亦顯著提升，因此我們開始集中開發精品產品，是為我們「規模加品牌」戰略的重要一環。2004年起，我們為培養全體員工在發展工作中必需的精品意識、品質意識，開展全員系統的一系列培訓運動。我們的打造精品活動涵蓋從規劃建築設計、園林環境配套、採購材料及室內裝修設

計等整個房地產開發環節。我們頒行涉及開發建設各個程序及環節的1,000多條內部精品標準，為確保這一標準落實到位，又建立了全過程的環節內部精品監控機制。作為品牌的一部分及為提高產品品質，我們與國內外各行業龍頭服務供應商及材料設備供應商締結戰略聯盟關係。在項目規劃方面，我們與Wimberly Allison Tong & Goo, Inc.、阿特金斯深圳、深圳市建築設計研究總院、中建(北京)國際設計顧問有限公司、廣東省建築設計研究院等知名設計機構合作；在主體施工方面，我們與中國建築工程總公司(或中建總公司)、中鐵建設集團有限公司及其他國內最優秀施工企業合作；在室內裝修方面，我們與蘇州金螳螂建築裝飾股份有限公司、深圳廣田建設集團有限公司等中國十大裝修企業合作；在材料設備方面，我們與國內外知名品牌如奧的斯、美國摩恩、TOTO、西門子等合作。經過多年來在品牌和品質方面努力不懈，我們的產品得到業主及其他客戶的一致認可。我們的產品，在銷售價格高於周邊項目的情況下，銷售速度也都大幅領先，我們相信這標誌著我們品牌及品質開發戰略模式的成功。

第三階段(2007年後)：透過標準化運營模式在全國推行「規模加品牌」發展

自2007年起，我們繼續專注於發展「規模加品牌」戰略，為了在全國有效實施這策略，我們進一步利用我們的標準化運營模式，推進我們在國內迅速拓展。經過多年實踐及調整，我們的標準化運營模式在我們遍布中國各地的運營中已被證實非常有效。

2008年的全球經濟放緩及金融市場危機導致我們上市工作暫停，更面對重重挑戰，包括中國的房地產市場形勢轉壞，令我們的現金流狀況緊絀起來，我們的管理團隊面對此即時作出對策，採取了一系列立足公司長遠發展的戰略決策。儘管面對挑戰，我們的管理團隊作出決策時都堅定不移地執行我們的發展戰略，以免損害公司品牌及項目品質。因此，我們絕不在達到內部預售標準前預售項目，也絕不直接出售地塊。我們認為太早出售項目會損害我們的品牌，直接出售土地也會將對公司長遠發展產生負面影響。

與此同時，我們採取了多項措施，以改善我們的流動資金及長期運營實力：

經營策略上，採取「現金為王」的經營理念

- 項目開發建設上，我們合理地調整工程建設計劃，根據項目的預售準備程度及重要性採取「有急有緩」、「有先有後」的戰略方針；
- 我們採取各種營銷策略，以合理定價交付精品產品，成功實現了銷售增長及資金快速回流；及
- 我們進一步加強財務管理的力度，將資金計劃管理及成本控制貫穿於項目開發全過程。

對外融資上，加大力度、拓寬渠道

- 我們於2008年6月成功從周大福集團、科威特Global Investment House等新投資者以及美林、德意志銀行香港分行等當時的老股東籌得5.06億美元新股本；及
- 我們先後與中國工商銀行、中國農業銀行、中國建設銀行等大型商業銀行的高層溝通，於2008年12月31日，未償還銀行借款總額為共得人民幣72億元。

2008年10月「十一」國慶黃金周期間，我們在全國12個城市的18個精品樓盤同時開盤，憑藉優質產品和合理的產品價格及針對性的營銷策略，實現了約人民幣21億元的合約銷售總額。在經濟低迷的環境下合同開發項目取得成功，不僅僅提升了我們的現金流，更為重要的是我們不少項目同時由在建階段發展至預售階段，亦彰顯了我們在任何時候管理遍布全中國多個發展項目的實力。

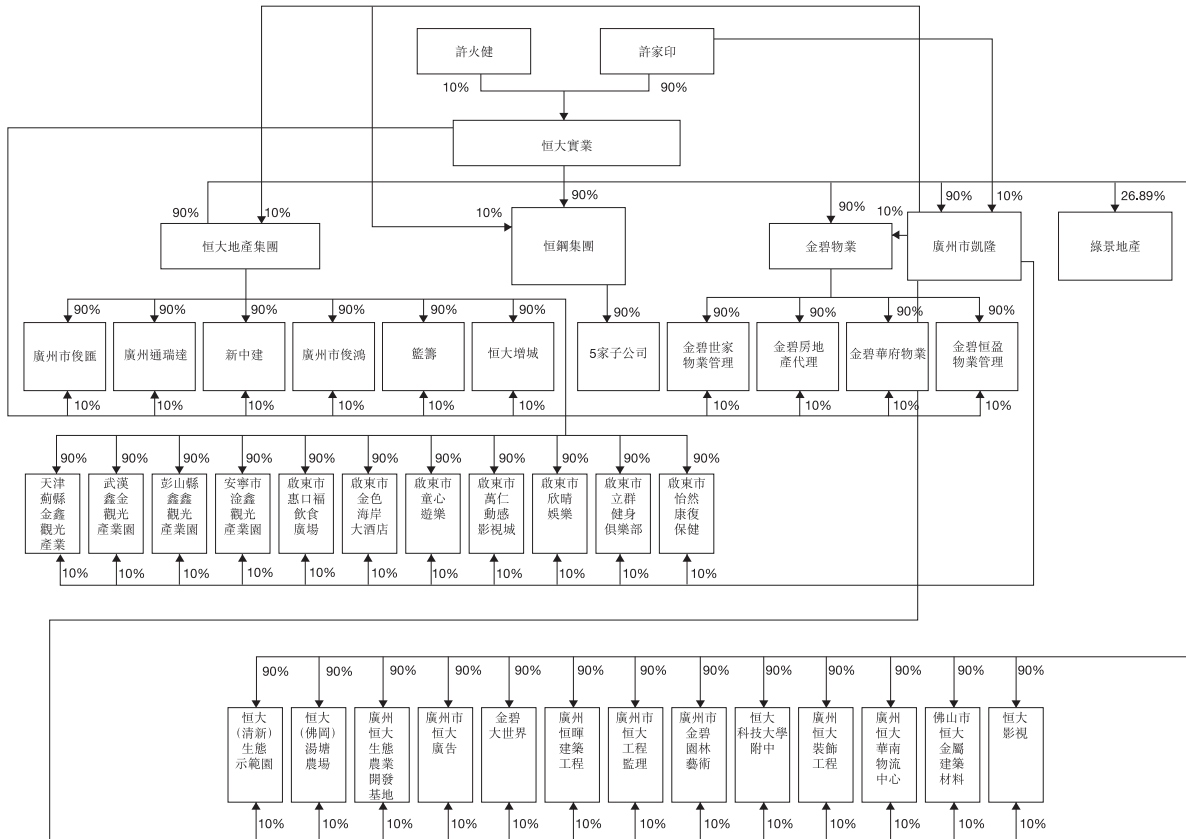
2009年初以來，我們的管理團隊再度敏銳把握市場的逐步升溫，在確保銷售量增長不受重大影響的前提下，率先根據不同城市的市場情況，適度調升了平均售價，截至2009年9月30日止首九個月，在合約銷售總額大幅增長，突破人民幣231億的同時，於2009年9月，每月平均售價亦由2009年1月上升了約46%。

展望未來，我們將繼續堅持標準化運營模式，以強化規模加品牌的全國擴展戰略，努力實現成為規模一流、品牌一流、團隊一流的中國頂級房地產開發商的企業目標。

公司歷史

重組前的公司結構

下表載列重組前的公司結構：



重組前，我們的中國業務由恒大實業持有，而恒大實業當時由許博士及許博士之侄兒許火健先生分別擁有90%及10%權益，而許火健先生是代許博士持有該權益的。作出這項安排的理由是，於2006年1月1日前，根據當時有效的中國公司法，在中國成立的有限責任公司必需有最少兩名股東。為了遵守這項股權規定，許火健先生代許博士持有相關股本權益。股本權益附有的權利及責任由許博士享有及承擔。誠如中國法律顧問通商律師事務所的意見表示，根據當時有效之中國法律及法規，這項信託安排屬有效，且對各方具法律約束力。由於中國公司法其後已修訂，以准許有限責任公司只有1名股東，這項信託安排因而不再需要，後來於2006年7月終止。因此，許火健先生以零代價將彼以信託方式持有全部恒大實業股本權益轉讓予許博士，而許火健先生於本公司不再從事任何工作及擔任任何職務。

重組

於2006年年中，我們為籌備全球發售進行重組。作為重組其中一環，本公司於2006年6月26日在開曼群島註冊成立為我們所有運營及項目子公司的最終控股公司，我們另外於2006年6月26日在英屬維爾京群島成立了安基(BVI)有限公司，作為中介控股公司，以持有我們的全部業務。

重組詳情載於本招股章程「附錄八 — 法定及一般資料 — A. 有關本公司的其他資料 — 4. 公司重組」，所涉及步驟概述如下：

重組我們於中國的運營子公司

- 廣州市超豐並沒有重大業務活動。恒大實業收購了廣州市超豐的全部權益，代價為人民幣8,000萬元，即廣州市超豐於收購時的實繳股本。
- 廣州市凱隆向恒大實業轉讓其於金碧物業的10%權益。
- 恒大地產集團向恒大實業轉讓其於廣州市俊匯的90%權益。
- 恒大地產集團向恒大實業轉讓其於廣州通瑞達的90%權益。
- 恒大地產集團向恒大實業轉讓其於廣州市俊鴻的90%權益。
- 恒大地產集團向恒大實業轉讓其於恒大增城的90%權益。

根據重組，所涉及一切境內轉讓均按照於轉讓時有關公司各自的註冊資本為基準進行。由於這些轉讓是我們為籌備全球發售進行的內部重組部分，董事認為，以註冊資本作為轉讓代價的基準屬公平合理。

將各公司重組為恒大地產集團

- 根據重組，恒大實業及許博士於2006年6月16日向廣州市超豐轉讓彼等分別於廣州市凱隆的90%及10%權益。轉讓於2006年6月26日完成，而廣州市凱隆成為廣州市超豐的全資子公司。

公司歷史

- 恒大實業於2006年6月17日向廣州市凱隆轉讓其於恒大地產集團的90%權益。轉讓於2006年6月26日完成。廣州市凱隆於轉讓後持有恒大地產集團全部權益。
- 根據重組，除重組成金碧物業的子公司外，於中國的其他公司已重組為恒大地產集團的子公司。

收購我們於中國的運營子公司

於重組我們於中國的運營子公司及重組恒大地產集團旗下公司後，安基(BVI)有限公司按下文所訂明代價從恒大實業收購下列公司的全部股本權益。每項收購的代價乃參考中國合資格獨立估值師依據中國法律及法規有關外商收購中國內資公司的有關規定，在收購時對目標公司(包括其綜合子公司)進行的估值而釐訂。

- 廣州市超豐，代價為人民幣671,170,000元，經廣州市對外貿易經濟合作局在2006年6月28日批准後，該公司轉型為我們的中國外商獨資企業；
- 金碧物業，代價為人民幣530,640,000元，經廣州市對外貿易經濟合作局在2006年6月28日批准後，該公司轉型為我們的中國外商獨資企業；
- 廣州市俊匯，代價為人民幣234,260,000元，經廣州市對外貿易經濟合作局在2006年6月28日批准後，該公司轉型為我們的中國外商獨資企業；
- 廣州通瑞達，代價為人民幣158,650,000元，經廣州市對外貿易經濟合作局在2006年6月28日批准後，該公司轉型為我們的中國外商獨資企業；
- 廣州市俊鴻，代價為人民幣120,850,000元，經廣州市對外貿易經濟合作局在2006年6月28日批准後，該公司轉型為我們的中國外商獨資企業；及
- 恒大增城，代價為人民幣47,990,000元，經廣州市對外貿易經濟合作局在2006年6月28日批准後，該公司轉型為我們的中國外商獨資企業。

安基(BVI)有限公司向恒大實業收購廣州市超豐全部權益所支付的代價，大大高於上文「一重組我們於中國的運營子公司」所披露恒大實業收購廣州市超豐時所付的代價，此乃由於恒大實業收購廣州市超豐後，有大量資產及業務(包括由廣州市凱隆及恒大地產集

團持有者)於其被安基(BVI)有限公司收購前注入了廣州市超豐，因此，廣州市超豐於被安基(BVI)有限公司收購時的估值亦把該等新注入的資產和業務計算在內。

重組金碧物業旗下各公司

- 向恒大地產集團轉讓金碧世家物業服務

重組前，金碧物業及恒大實業分別持有金碧世家物業服務90%及10%權益。根據重組，金碧物業及恒大實業於2006年6月16日分別向恒大地產集團轉讓於金碧世家物業服務的90%及10%權益。恒大地產集團於轉讓後持有金碧世家物業服務全部權益。

- 向恒大地產集團轉讓金碧恒盈物業管理

重組前，金碧物業及恒大實業分別持有金碧恒盈物業管理90%及10%權益。根據重組，金碧物業及恒大實業分別於2006年6月16日向恒大地產集團轉讓於金碧恒盈物業管理的90%及10%權益。恒大地產集團於轉讓後持有金碧恒盈物業管理全部權益。

- 向恒大地產集團轉讓金碧房地產代理

重組前，金碧物業及恒大實業分別持有金碧房地產代理90%及10%權益。根據重組，金碧物業及恒大實業於2006年6月16日分別向恒大地產集團轉讓於金碧房地產代理的90%及10%權益。恒大地產集團於轉讓後持有金碧房地產代理全部權益。

- 重組金碧華府物業成金碧物業

重組前，金碧物業及恒大實業分別持有金碧華府物業90%及10%權益。根據重組，恒大實業於2006年6月16日向金碧物業轉讓於金碧華府物業的10%權益。金碧物業於轉讓後持有金碧華府物業全部權益。

- 向金碧華府物業轉讓新中建

重組前，恒大地產集團及恒大實業分別持有新中建90%及10%權益。根據重組，恒大地產集團及恒大實業分別於2006年6月16日向金碧華府物業轉讓於新中建的90%及10%權益。金碧華府物業於轉讓後持有新中建全部權益。

除外業務

重組前，恒大實業於綠景地產股份有限公司(或綠景地產)擁有26.89%權益，該公司於深圳證券交易所上市，亦從事房地產開發的業務。由於綠景地產並不是本集團成員，加上恒大實業並沒有對綠景地產擁有控制權，為了消除與我們的競爭，恒大實業於2006年7月與一名獨立第三方訂立了一項協議，據此，恒大實業將於綠景地產全部41,864,466股股份轉讓予買家，總代價為人民幣7,890萬元。

於重組前，廣州市凱隆以信託方式為恒大實業持有茂名恒大鋼鐵集團有限公司(或恒鋼集團)10%權益。於2006年8月8日，廣州市凱隆與恒大實業旗下一家子公司廣州市恒大影視文化有限公司(或恒大影視，並不構成本集團其中部分)訂立了一項協議，據此，廣州市凱隆在信託安排終止後將其於恒鋼集團的10%權益轉回恒大實業，代價為人民幣5,446萬元，相等於恒鋼集團按比例計算的註冊資本。恒鋼集團及其子公司從事鋼材製造和銷售的業務。這些權益及其後出售不會在我們的財務報表內反映。

引入金融投資者

於2006年11月29日，我們採納決議案，以(a)將我們的法定及已發行股本由50,000股每股面值1.00美元的股份拆細及重新分類為5,000,000股每股面值0.01美元的普通股；及(b)將我們的法定股本由50,000美元增加至50,000,000美元，分為4,200,000,000股每股面值0.01美元的普通股及800,000,000股每股面值0.01美元的優先股。

於2006年11月29日，我們向原來股東配發及發行1,599,990,000股入賬列作未繳股款的新股份。

於2006年11月29日，我們、許博士、原來股東與金融投資者訂立投資協議，據此，金融投資者同意認購本公司合共800,000,000股可換股優先股，總認購價為4億美元(可於合資格首次公開發售完成後調整及落實)。合資格首次公開發售的定義為我們於聯交所、納斯達克股票市場、紐約證券交易所或各金融投資者接受的另一國際認可證券交易所進行首次公開發售，且所得款項總額不少於5億美元及發售後的市值最少達20億美元。我

公司歷史

們於2006年12月6日，當德意志銀行、Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd及Indopark Holdings Limited分別成為266,000,000股、268,000,000股及266,000,000股（可於合資格首次公開發售完成後調整及落實）可換股優先股的持有人時完成交易。可換股優先股的發售價是與金融投資者公平磋商釐定。我們動用發行可換股優先股所得款項淨額，悉數償還從中國工商銀行（亞洲）有限公司借取的本金額合共約2.30億美元的未償還過渡性貸款，餘下所得款項淨額以注資方式注入我們於中國的子公司，該等公司繼而以該等款項支付土地出讓金及作其他土地收購成本。我們借用過渡性貸款實行重組。從過渡性貸款獲取的現金乃注入我們於中國的子公司作為注資額，該等子公司繼而動用這些款項支付土地出讓金和其他土地收購成本。

於2007年12月11日（於2008年6月26日修訂），我們與金融投資者訂立重組協議，據此，我們購回並註銷本公司8億股可換股優先股，總代價為4億美元。購回以一筆數額與金融投資者（包括彼等之聯屬公司）借予原來股東者相同的貸款撥資進行，而該筆貸款已注入本公司作為資本。重組的影響包括有待按全球發售的發售價為基準調整和落實前，以有條件基準將可換股優先股兌換為股份，並以金融投資者的名義登記，而原來股東為金融投資者的利益成為一筆本金總額4億美元的貸款的債務人。該筆貸款的抵押品包括本公司提供的擔保。我們所作出財務擔保於重組可換股優先股日期的公平值為人民幣2,300萬元。該財務擔保的公平值由戴德梁行有限公司及Real Actuarial Consulting Limited共同評估。此項估值採用違約可能性模型進行，當中計算信用價差和金融投資者於我們資產不足以履行責任時行使違約選擇權的可能性。所採用違約可能性模型屬於毛頓模型(Merton's Model)，是就私人公司的財務擔保進行評估普遍採用的一種模型。該模型按照我們資產相對負債的規模，以及我們的資產增長率和資產波幅，以計算金融投資者持有的內含認沽期權價值。該筆貸款將由原來股東以實物償還，而原來股東所持部分股份（可於全球發售完成後以發售價為基準調整和落實）則向金融投資者有條件轉讓。因此，於2008年1月31日，根據重組協議，原來股東分別向Deutsche Securities Nominees Hong Kong Limited、Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd及Indopark Holdings Limited有條件轉讓2.66億股、2.68億股及2.66億股股份（可於全球發售完成後調整及落實）。緊隨該等有條件轉讓後，按有條件基準計算，我們由原來股東、Deutsche Securities Nominees Hong Kong Limited、Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd及Indopark Holdings Limited分別擁有66.67%、11.08%、11.17%及11.08%權益。於2009年6月，許太太透過彼之全資公司耀華有限公司收購均榮控股有限公司全部已發行股本。均榮控股有限公司持有本公司

310,360,190股股份，包括原來由Deutsche Securities Nominees Hong Kong Limited持有之有條件2.66億股股份，連同其向原來股東提供之貸款。閣下可參閱本招股章程「一 購入股份」一節，以瞭解進一步詳情。

根據原投資協議的承諾契據內訂明的調整機制（就重組協議及全球發售作出修訂），緊接本公司股份於聯交所上市前，視乎發售價，原來股東或會向各金融投資者轉讓額外股份，或各金融投資者或會向原來股東交還有條件地自原來股東收取之部分股份。按指示性發售價範圍計算，金融投資者須分別向原來股東交還若干數目的股份，致使原來股東於緊隨全球發售完成後將分別持有8,637,756,280股股份（假設發售價為3.00港元）及9,665,384,560股股份（假設發售價為4.00港元）。閣下可參閱下文「一 全球發售後的股權資料」一節，以瞭解按指示性發售價範圍低端、中端及高端計算之全球發售後股權結構的進一步資料。訂約各方已協定，有關股權調整以及所導致金融投資者與原來股東之間的股份轉讓將於緊接股份在聯交所上市前進行。於緊接全球發售完成前完成這項調整後，金融投資者向原來股東借出的貸款將被視作已經償還。

我們訂立重組安排，務求解除可換股工具對我們經營業績造成的負面影響。我們因可換股優先股於財務報表內產生巨額非現金財務支出，以致歪曲了我們在2007年真正的營運表現。可換股優先股對財務報表帶來的上述影響將於重組後消除，故重組能更清晰反映我們的財務表現，亦對股東整體有利。

與可換股優先股相關之原來投資協議項下安排相若，重組貸款文件亦沿用下列條文：

- **利息：** 金融投資者有權按年率5厘收取彼等重組貸款的利息付款。
- **最低回報機制：** 原來股東就金融投資者的利益訂立承諾契據（經修訂），以承諾有條件轉讓予金融投資者且經全球發售完成後最終調整的股份總數，將給予金融投資者按發售價計算的總值，相當於彼等下述的最低投資回報（或最低回報機制）：**(a)**倘上市日期於可換股優先股發行日期2006年12月6日後第12個月以內，則不少於30%；**(b)**倘上市日期於2006年12月6日後第13至第18個月之間，則不少於40%；**(c)**倘上市日期於2006年12月6日後第19至第24個月之間，則不少於

50%；(d)倘上市日期於2006年12月6日後第25至第30個月之間，則不少於60%；(e)倘上市日期於2006年12月6日後第31個月至2009年12月31日之間，則不少於70%。由於預期進行全球發售，只要我們於2009年12月31日前完成合資格首次公開發售，金融投資者同意將彼等所達致回報(定義見下文)折現18%。倘若保證最低回報有任何缺額，原來股東將向金融投資者轉讓有關數目股份，以確保彼等獲得投資的最低回報。原來股東有責任持續保證該等最低回報。由於預期上市日期為2009年11月5日，金融投資者的最低回報為70%(或稱最低回報)。按指示性發售價範圍低端及高端3.00港元及4.00港元計算，金融投資者將分別獲得約129.1%及149.6%的回報，各高於上述最低回報。因此，將不會自原來股東向金融投資者轉讓股份。取而代之的是，根據最低回報機制，按發售價計算，金融投資者須向原來股東交還若干數目股份，令達致彼等各自計算所得的股權。有關調整及轉讓將於緊接全球發售完成前進行。除上文所述緊接股份在聯交所上市前對股權作出的最後調整外，該項安排將不會影響上市規則項下禁售及公眾持股量規定。這項機制限制了金融投資者的投資回報。

- 所達致回報：金融投資者根據原來的承諾契據將有權獲得的實際回報(或所達致回報)是按金融投資者初步投資成本、合資格首次公開發售的時間及本公司按發售價為基準的估值計算得出。金融投資者所達致回報受調整機制的規限，並如下述者計算：
 - 倘若按金融投資者的初步投資及我們於是次全球發售時的估值計算的調整前回報(或調整前回報)低於最低回報，則金融投資者將根據最低回報機制收取最低回報；
 - 倘若調整前回報介乎最低回報與50%之間，金融投資者將收取(i)最低回報；及(ii)超出最低回報的回報50%兩者的總和；
 - 倘若調整前回報介乎50%至60%之間，金融投資者將收取(i)最低回報；(ii)5%；及(iii)超出50%的回報40%三者的總和；

公司歷史

- 倘若調整前回報介乎60%至70%之間，金融投資者將收取(i)最低回報；(ii)9%；及(iii)超出60%的回報30%三者的總和；及
- 倘若調整前回報超過70%，金融投資者將收取(i)最低回報；(ii)12%；及(iii)倘緊隨合資格首次公開發售後市值超過500億港元，或超出70%的回報30%；或倘緊隨合資格首次公開發售後市值少於或相等於500億港元，則超出70%的回報25%三者的總和。
- 於全球發售中出售的權利： 我們承諾，只要適用法律及上市規則准許，我們將盡最大努力致令包銷商向金融投資者給予權利，以便金融投資者彼此之間按比例於全球發售出售彼等的股份，數目不多於發售股份總額的25%。
- 禁售： 金融投資者同意，除於全球發售及應包銷商的要求出售彼等的股份外，彼等將不會不合理地反對有關彼等股份自上市日期起計最高長達六個月的禁售期。由於預期進行全球發售，金融投資者已同意就彼等決定不會於全球發售中出售的股份，遵從自上市日期起計六個月的禁售期規定。鑒於金融投資者同意將所達致回報折現18%，原來股東同意在上市日期起計十二個月期間內，於原來股東可能出售其任何股份前，徵求金融投資者事先批准。
- 擔保及股份抵押： 許博士、原來股東及本公司提供擔保及涉及原來股東、我們及安基(BVI)有限公司股份的第一優先抵押，以作為向金融投資者取得重組貸款的額外抵押品。根據有關安排，只要全球發售構成就可換股優先股而言定義相若的合資格首次公開發售，則所有有關擔保及股份抵押將在全球發售完成後終止及解除。此外，鑒於金融投資者同意將所達致回報折現18%，倘若任何金融投資者於上市日期起計十二個月期間結束時，因銷售及／或繼續持有金融投資者於全球發售完成後最終釐定有權收取的股份而蒙受任何損失，原來股東同意向金融投資者作出最多合共相當於該18%折現回報（或金融投資者補償安排）的

公司歷史

補償。倘金融投資者於全球發售完成後按發售價最終釐定有權收取的股份，超過於截至該十二個月期間結束時出售其股份所得款項總額，另加餘下股份於該十二個月期間結束時按股份於該十二個月期間最後六個月內的加權平均收市價所計算價值兩者之總和金額，則金融投資者會被視為蒙受虧損。有關補償責任不會於上市日期後十二個月前到期支付。金融投資者補償安排的淨影響載列如下：

	按指示性 發售價範圍 的低端計算 每股3.00港元	按指示性 發售價範圍 的中端計算 每股3.50港元	按指示性 發售價範圍 的高端計算 每股4.00港元
全球發售時的股權 (不經任何調整)	26.91%	26.91%	26.91%
自(或向)原來股東轉讓股份作為 全球發售後發行在外股份總數 的某一百分比(假設超額配 股權並沒有獲行使)	(11.13%)	(13.08%)	(14.01%)
全球發售後的股權(假設超額配 股權並沒有獲行使)	15.78%	13.83%	12.90%
根據金融投資者補償安排原來股東 的最大風險 ⁽¹⁾ (百萬港元)	878.5	913.3	1,018.3

(1) 有關補償責任不會於上市日期後十二個月前到期支付。

- 董事局代表： 只要全球發售構成合資格首次公開發售，金融投資者繼續有權委派代表加入董事局、否決若干特別待選事項，及收取有關我們於全球發售完成前的財務和營運事宜的特定資料。由於預期進行全球發售，各金融投資者已於重組協議內同意促使彼指派的董事於從聯交所接獲合資格首次公開發售的原則上批准後呈辭，並即時生效。於全球發售完成後，金融投資者現時享有的所有特權將告終止，而在任何金融投資者繼續擁有任何股份的情況下，彼將不會享有其他股東一般不會獲得的任何權利。

於2008年1月31日，我們在2006年11月29日向原來股東發行及配發的1,599,990,000股股份乃入賬列作繳足股款。

由於預期進行是次全球發售，我們已就以下各項徵求而金融投資者已授出豁免，其中包括(i)指稱我們並沒有嚴格遵守重組協議規定，給予金融投資者有關這次全球發售的通知；(ii)因我們違反重組協議項下若干契諾而招致或可能招致若干銀行融資之債項；(iii)結構擔保貸款的所有指稱交叉違約事件；(iv)我們擁有大多數股權之子公司雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)股東之間的協議的所有指稱交叉違約事件；及(v)我們與新投資者訂立的新投資協議的所有指稱交叉違約事件。這些豁免的效力直至2010年3月31日止。

進一步重組金碧物業

- 於2007年7月5日，雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)在香港註冊成立為安基(BVI)有限公司的全資子公司。
- 於2007年9月6日，安基(BVI)有限公司向雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)轉讓其於金碧物業的全部權益。廣州市對外貿易經濟合作局於2007年9月26日批准這次轉讓。因此，雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)間接全資擁有恒大御景半島項目。
- 於2007年9月28日，雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)將其包括1,000股每股面值1.00港元普通股的已發行股本重新訂定為600股每股面值1.00港元的A類普通股及400股每股面值1.00港元的B類普通股。安基(BVI)有限公司與美林的聯屬公司Pearl River Investment Limited於同日訂立購股協議，據此，Pearl River Investment Limited以1.30億美元向安基(BVI)有限公司收購雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)400股B類普通股。

雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)A類普通股及B類普通股彼此間享有同等權益，並有權初步按A類普通股與B類普通股之間60%與40%的比例獲發雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)實際宣派及分派的股息，直至向B類普通股持有人分派的股息總額相當於B類普通股購買價的25%複合年度回報為止，其後，A類普通股持有人將享有獲取所宣派及分派股息80%的權利，而B類普通股持有人享有獲取有關股息20%的權利。

我們成立雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)為投資控股公司，純粹供美林作投資用途。我們與美林的合營企業僅與恒大御景半島開發項目有關。該項交易實際上為大量預售該項目，讓我們套現部分投資。我們已動用該項交易的所得款項淨額，以撥付我們的全國擴展計劃。

公司歷史

代價1.3億美元乃我們與美林經參考雅立集團有限公司的預期營運及財務表現後公平磋商釐定，雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)的預期營運及財務表現主要受恒大御景半島項目的預期售價及銷售進度以及當時房地產市況影響。該項交易已獲其他兩名金融投資者同意。

恒大御景半島自2007年10月1日起合資格分期預售。根據安基(BVI)有限公司與Pearl River Investment Limited訂立的購股協議，我們與美林的合作關係只限於恒大御景半島項目。然而，我們已同意，倘我們擬與第三方成立更多合營企業，則我們將讓美林按同等條款就有關合資機會享有優先承購權，惟須遵守上市規則項下有關關連交易的規定。有關優先承購權並沒有給予美林任何優惠待遇，而誠如下文「一 引入新投資者」一節所述，除新投資者之投資外，我們並無成立任何有關合營企業。

美林為雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)的被動金融投資者，有權獲取雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)自合法可供分派利潤中撥付的分派。此外，美林可以我們及其各自股權為基準按比例委派人員擔任雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)的董事局代表。美林亦有權委任雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)及其子公司的財務總監。

結構擔保貸款

於2007年8月27日，我們與作為最初貸款人的瑞信旗下一家聯屬公司訂立了貸款協議（其後於2008年1月24日、2008年6月26日及2009年9月21日修訂），以籌措本金總額最多約5億美元的結構擔保貸款。已提取總額為4.3億美元及人民幣2,000萬元，分別作為境外及境內貸款，並無從該貸款中再提取任何金額。瑞信聯屬公司其後已向15家其他機構售出或轉讓結構擔保貸款。於最後可行日期，瑞信聯屬公司於結構擔保貸款中持有約3,100萬美元經濟權益。除下文所述透過我們的全資子公司天基控股有限公司購回外，貸款人與我們或我們的關連人士並沒有聯屬關係。

於2009年6月24日，我們的全資子公司天基控股有限公司與一名新投資者的聯屬公司Shikumen Capital Management Limited及一名獨立第三方訂立了買賣協議，以總代價3,400萬美元收購恒善全部已發行股本。恒善是其中一名貸款人，擁有結構擔保貸款4,850萬美元。基於購回，於本招股章程日期境外貸款實際未償還結餘為3.815億美元。另基於購回，於資本化發行前擁有3,339,060股股份權益的恒善成為本公司的間接全資子公司。為消除互相持有的股權，恒善將於全球發售中提呈出售其持作出售的所有股份。

結構擔保貸款的直接借款人為一家英屬維爾京群島公司盛建(BVI)有限公司，亦為我們的間接全資子公司。該筆貸款以涉及與啟東恒大金碧天下項目相關子公司的股本權益及土地使用權的第一優先抵押權益、原來股東的擔保及涉及許博士於原來股東所持有股份的第二優先抵押(金融投資者之後)、原來股東於本公司所持股份及我們於安基(BVI)有限公司的股權，作為額外抵押品。有關股本權益及土地使用權之抵押權益將於股份上市後維持，惟將於償還貸款時解除。倘我們於2010年3月31日前完成合資格首次公開發售，我們須於完成該項合資格首次公開發售後，以該合資格首次公開發售的部分所得款項淨額償還三分之一境外結構擔保貸款，或扣除購回部分4,850萬美元後之本金額約1.272億美元。境外結構擔保貸款的三分二餘款或本金額約2.543億美元，以及境內貸款人民幣2,000萬元，將於2010年10月31日或於合資格首次公開發售在2010年3月31日或之前完成起計15個曆月終結時(以較早者為準)到期及須予償還。倘該項合資格首次公開發售未能於2009年11月30日或之前進行，我們同意於2009年11月30日前償還25%境外結構擔保貸款，或本金額約9,540萬美元。倘我們未能於2010年3月31日前完成合資格首次公開發售，則我們須分四期等額償還境外結構擔保貸款的餘下本金，各期為結欠及應付貸款之25%，分別於2009年11月30日、2010年3月31日、2010年6月30日及2010年9月30日償還。我們亦須於償還最後一期境外貸款時，清還境內貸款人民幣2,000萬元。我們計劃從這次全球發售所得款項淨額一部分、本公司可動用銀行融資及經營現金流量撥取資金償還結構擔保貸款。

假設全球發售構成合資格首次公開發售(其定義與就結構擔保貸款而言就金融投資者所下定義相若)，結構擔保貸款亦包括以下主要條款：

- 結構擔保貸款的利率按相關倫敦銀行同業拆息另加(a)全球發售完成前的息差4.50厘；(b)全球發售完成起計六個月期間的息差4.50厘；及(c)其後息差5.50厘釐定。
- 原來股東亦已同意於全球發售進行時向貸款人支付現金溢價，以確保計及結構擔保貸款的已付利息後，年度回報率為19.5%。該溢價已按照相關會計準則累計並於我們的財務報表內反映為融資成本。各訂約方乃基於商業及市場考慮因素釐定溢價金額。
- 我們已就全球發售沒有於2010年3月31日前進行的情況，向貸款人授出認沽期權，價格為結構擔保貸款本金扣除已付利息後加上19%的年度回報率的總和。

公司歷史

- 我們分別於2007年8月31日、2007年10月24日及2007年10月31日提取3.026億美元、6,700萬美元及6,300萬美元。提取後，我們支付了介乎1.5%至3.0%的結構性費用，總額為970萬美元。這項結構性費用是從於我們的資產負債表初步確認的貸款賬面值中扣除，於貸款期內攤銷，並於我們的財務報表內反映為融資成本。
- 就2007年9月24日的初步承擔而言，原來股東於彼等初步承擔結構擔保貸款後向貸款人轉讓9,078,900股股份，並就其後增加的貸款承擔於2007年11月19日向貸款人額外轉讓3,900,000股股份。所轉讓的股份數目乃經有關各方公平磋商後釐定。原來股東亦承諾，維持結構擔保貸款的貸款人於2008年6月26日在本公司的權益百分比，而所面對的攤薄不會超過本公司於合資格首次公開發售日期經合資格首次公開發售內主要發行股份擴大的已發行股本10%。
- 結構擔保貸款的貸款人有權享有(i)知情權；(ii)檢查權；及(iii)若干財務契諾的保障。有關權利將於股份在聯交所上市後繼續，但會於償還貸款時終止。
- 我們也按慣例維持儲備賬，當中款項主要用作清償所產生的營運及稅務開支。

訂約方已於貸款文件中同意，緊接全球發售完成前，貸款融資代理將解除原來股東涉及其所持我們股份的抵押及原來股東作出的擔保。我們將結構擔保貸款的絕大部分所得款項淨額注資我們於中國的子公司，該等子公司繼而將有關款項用作支付土地出讓金及其他土地收購成本。

除本招股章程披露者外，結構擔保貸款的貸款人與我們或我們的關連人士概無就控制、管理、運營、發展本公司及子公司以及處理其他事務訂立任何協議或安排。

基於2008年全球經濟衰退，加上環球金融市場爆發危機，我們違反了結構擔保貸款若干條款。由於預期進行全球發售，我們已就以下各項徵求且結構擔保貸款貸款人已授出豁免，其中包括(i)根據貸款協議規定，我們的綜合除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利少於我們2008年業務計劃預測的70%；(ii)根據貸款協議規定，2008年的利率覆蓋率少於2.0；(iii)我們未能按照貸款協議規定，提供盛建(BVI)有限公司、安基(BVI)有限公司、原來股東及本公司多份經審核及未經審核綜合財務報表；(iv)我們未能按照貸款協議規定，提供履約證明文件及主要人員的證書；(v)因我們違反貸款協議項下若干契諾而招致或可

能招致若干銀行融資的債項；(vi)與金融投資者訂立的重組協議及貸款協議的所有指稱交叉違約事件；(vii)我們擁有大多數股權之子公司雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)股東之間的協議的所有指稱交叉違約事件；及(viii)我們與新投資者訂立的新投資協議的所有指稱交叉違約事件。這些豁免的效力直至2010年3月31日止。

我們於截至2009年9月30日止九個月的合約銷售達人民幣231億元，較2008年同期飆升3倍，另我們於2009年9月30日有現金總額(包括現金等值物及受限制現金)人民幣100億元。此外，我們的財務狀況將因全球發售的所得款項淨額而更加雄厚。由於整體經濟將進一步復甦，加上中國房地產市場進一步改善，我們預計於全球發售後將不會進一步拖欠結構擔保貸款。此外，如果我們預期在持續履行任何金融契約方面遇到困難，我們計劃按貸款文件項下所許可情況，預付結構擔保貸款。

引入新投資者

於2008年6月9日，許博士、原來股東與新投資者訂立經修訂的新投資協議，據此，新投資者同意按總認購價5.06億美元認購合共374,104,266股本公司新股份，其中Merrill Lynch Asian Real Estate Opportunity Fund Pte Ltd.、雅立集團有限公司(Rise Success Holdings Limited)、德意志銀行香港分行、CVI GVF (Lux) Master Sarl、Global Opportunistic Fund II Company B.S.C.(已結業)、Global Investment House (K.S.C.C.)、Topful Holdings Limited及Cavendish Limited分別投資5,000萬美元、1.50億美元、6,000萬美元、2,500萬美元、3,000萬美元、1.16億美元、2,500萬美元及5,000萬美元。

這項投資的主要條款如下：

- **最低回報機制**：許博士及原來股東就新投資者的利益訂立新承諾契據，以承諾將給予新投資者的股份總數按發售價計算的總值相當於彼等下述投資的最低回報：(a)倘上市日期於2010年3月31日或之前，為100%(但在任何情況下不超過200%)；(b)倘上市日期於2010年3月31日後，就2008年6月26日至上市日期期間所計算，(i)100%及(ii)可產生內部回報率50%之百分比(以較高者為準)。由於預期進行全球發售，新投資者已同意，只要我們於2009年12月31日前完成合資格首次公開發售，則將新投資者根據原來承諾契據將有權獲得的實際回報折現18%。倘若保證最低回報有任何缺額，原來股東將會及許博士將促使原來股東向新投資者轉讓有關數目股份，以確保彼等獲得投資的最低回報。原來股東有責任保證該最低回報。由於預期上市日期為2009年11月5日，新投資者的最低回報為82%(或新投資者最低回報)。按指示性發售價範圍低端及高端3.00港元及4.00

港元計算，新投資者將收取的回報分別約82%及82%，因此，發售價為於或高於3.78港元或以上，方可達到新投資者最低回報。因此，倘發售價定於或高於3.78港元或以上，原來股東與新投資者之間將不會進行股份轉讓。倘發售價低於3.78港元，原來股東將須向新投資者轉讓股份，以達致新投資者最低回報。例如，如發售價定於指示性發售價範圍低端，按指示性發售價範圍的低端3.00港元計算，原來股東將須向新投資者轉讓合共492,349,270股股份，相當於緊隨全球發售完成後原來股東所持股份5.70%。倘發售價為每股3.00港元，原來股東將於緊隨全球發售完成後持有本公司已發行股本57.59%。閣下可參閱下文「—全球發售後的股權資料」一節，以瞭解按指示性發售價範圍低端、中端及高端計算之全球發售後股權結構的進一步資料。根據新承諾契據所訂明的機制，倘全球發售於2010年3月31日前進行，而新投資者最低回報超過164%，新投資者須按發售價向原來股東交還若干數量的股份。有關調整及轉讓將於緊隨全球發售完成後進行。除如上文所述於緊接股份在聯交所上市前最終調整股權外，該安排將不會影響上市規則項下禁售及公眾持股量規定。這項機制限制了新投資者的投資回報。

- 於全球發售中出售／購買的權利：我們承諾，根據新投資協議，只要適用法律及上市規則准許，我們將盡最大努力致令包銷商向新投資者給予出售權利，以便新投資者彼此之間按比例於全球發售中出售股份，數目不多於發售股份總額的25%，以及購買權利，以購入最多達於全球發售中已發行股份的數目，而價值相等於新投資協議項下此等新投資者應佔的總認購金額。雅立集團有限公司(Rise Success Holdings Limited)的聯屬公司及其中一家新投資者的周大福集團透過周大福代理人有限公司，已同意根據新投資協議所載其於全球發售中購買股份的權利，按發售價於國際發售中認購價值相等於最多5,000萬美元的有關數目股份。

在國際發售中向周大福集團作出股份分配時，分配的詳情將於2009年11月4日或前後在就分配結果刊發的公布內披露。周大福集團向我們承諾，其在國際發售

中將會認購的股份連同周大福集團於有關分配前已持有的股份，須遵守自上市日期起計六個月的禁售期規定。禁售安排條款與「基礎投資者 — 基礎投資者出售限制」一節所載有關基礎投資者之條款相同。

按指示性發售價範圍的低端3.00港元及指示性發售價範圍的高端4.00港元計算，該等可能獲周大福集團認購的額外股份將分別相當於經全球發售擴大後我們已發行股本約0.86%及0.65%。於全球發售前，周大福集團擁有我們已發行股本約4.00%。按指示性發售價範圍的低端3.00港元及指示性發售價範圍的高端4.00港元計算，倘於國際發售向周大福集團分配該等額外股份，於全球發售後，預期周大福集團擁有我們已發行股本分別約5.56%及4.18%。我們已獲其他新投資者知會，彼等無意行使彼等的權利，於全球發售中購買股份。我們已就周大福集團認購全球發售項下的股份向聯交所申請，且已獲聯交所授出豁免，毋須遵守上市規則第10.04條的規定。

- **禁售：**根據新投資協議，新投資者亦同意，除於全球發售及應包銷商的要求出售彼等的股份外，彼等將不會不合理地反對有關彼等股份自上市日期起計最高長達六個月的禁售期。由於預期進行全球發售，新投資者同意就其決定不於這次全球發售出售之股份，遵守自上市日期起計六個月的禁售期。鑒於新投資者同意將彼等根據原來承諾契據將有權獲得的實際回報折現18%，原來股東已同意在上市日期起計十二個月期間內，於原來股東可能出售其任何股份前，徵求新投資者事先同意。
- **董事局代表：**只要新投資者繼續持有最少3%已發行及發行在外股份，新投資者亦有權委派代表加入董事局。只要全球發售構成合資格首次公開發售就新投資者所下定義與就金融投資者及結構擔保貸款的貸款人的定義相若，於全球發售完成前，新投資者也有權收取有關我們的財務及營運事宜的特定資料，以及受到許博士、原來股東及我們的擔保以及涉及原來股東、我們及我們子公司股份的抵押所保障。於全球發售完成後，新投資者現時享有的所有特權將告終止，而在任何新投資者繼續擁有任何股份的情況下，其將不會享有其他股東一般不會獲得的任何權利。
- **擔保及股份抵押：**我們、許博士及原來股東提供擔保以及涉及原來股東、我們及安基(BVI)有限公司股份的第三優先抵押（金融投資者及結構擔保貸款的貸款人之後），以作為根據新投資協議、新承諾契據以及所有抵押協議、修訂協議及其

公司歷史

他相關文件向新投資者履行義務及責任的額外抵押品。根據有關安排，只要全球發售構成合資格首次公開發售，所有擔保及股份抵押將在全球發售完成後終止及解除。此外，鑒於新投資者同意將彼等根據原來承諾契據將有權獲得的實際回報折現**18%**，倘若任何新投資者於上市日期起計十二個月期間結束時，因銷售及／或繼續持有彼等於這項全球發售完成後最終釐定有權收取的股份而蒙受任何損失，原來股東已同意向新投資者作出最多合共相當於該**18%**折現回報的補償（或「新投資者補償安排」）。倘新投資者於這項全球發售完成後按發售價最終釐定有權收取的股份，超過於截至該十二個月期間結束時出售其股份所得款項總額，另加其餘下股份於該十二個月期間結束時按股份於該十二個月期間最後六個月內的加權平均收市價所計算價值兩者之總和，則新投資者會被視為蒙受損失。有關補償責任不會於上市日期起計十二個月前到期支付。新投資者補償安排的淨影響載列如下。

	按指示性 發售價範圍 的低端計算 每股 3.00 港元	按指示性發售 價範圍的 中端價計算 每股 3.50 港元	按指示性 發售價範圍 的高端計算 每股 4.00 港元
全球發售時的股權 （不經任何調整）	12.58%	12.58%	12.58%
自（或向）原來股東轉讓股份作為 全球發售後發行在外股份總數 的某一百分比（假設超額 配股權並沒有獲行使）	3.28%	1.02%	(0.68%)
全球發售後的股權（假設超額 配股權並沒有獲行使）	15.86%	13.60%	11.90%
根據金融投資者補償安排 原來股東的最大風險 ⁽¹⁾ （百萬港元）	706.1	706.1	706.1

(1) 有關補償責任不會於上市日期後十二個月前到期支付。

我們動用向新投資者發行股份的所得款項淨額，以向我們的項目公司注資及撥作一般營運資金。

公司歷史

根據新承諾契據，於上市日期前，每名新投資者均享有期權，可在(i)結構擔保貸款所有貸款人向結構擔保貸款的直接借款人盛建 (BVI) 有限公司發出通知，要求強制全數預付結構擔保貸款之日；及(ii)結構擔保貸款全數到期及須償還之日(以最早時間為準)起，隨時行使，以要求原來股東及／或許博士購入其所持有全部或部分股份(或認沽期權股份)，價格相等於新投資協議項下給予該新投資者有關認沽期權股份的內部回報率每股股份認購價50%。由於預期進行全球發售，另就結構擔保貸款的貸款人延長合資格首次公開發售截止日期至2010年3月31日方面，新投資者已同意將彼等上述期權之行使日期相應延至2010年3月31日。

由於預期進行全球發售，我們已就以下各項徵求而新投資者已授出豁免，其中包括(i)因我們違反重組協議項下若干契諾而招致或可能招致若干銀行融資之債項；(ii)結構擔保貸款的所有指稱交叉違約事件；(iii)我們擁有大多數股權之子公司雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)股東之間的協議的所有指稱交叉違約事件；及(v)我們與金融投資者訂立的重組協議及貸款協議的所有指稱交叉違約事件。這些豁免的效力直至2010年3月31日止。

購入股份

於2009年6月，許太太透過彼全資擁有的耀華有限公司收購均榮控股有限公司(一家根據英屬維爾京群島法律成立，早前曾經由周大福集團旗下一家聯屬公司全資擁有的公司)。均榮控股有限公司於資本化發行前擁有本公司310,360,190股股份，包括266,000,000股有條件轉讓予Deutsche Securities Nominees Hong Kong Limited(作為原來金融投資者)之股份，及其結欠原來股東之貸款。該310,360,190股股份原來由均榮控股有限公司向德意志銀行香港分行及其聯屬公司收購。收購均榮控股有限公司全部已發行股本的代價約為155,944,000美元。有關這項收購的融資安排方面，均榮控股有限公司已訂立債權證，據此，其向貸款人Diversified Absolute Return Fund Limited抵押310,360,190股股份及其可能不時擁有的資產。該公司由PMA Capital Management Limited全資擁有，而PMA Capital Management Limited為投資管理公司，主要從事投資顧問及投資管理服務。Diversified Absolute Return Fund Limited及PMA Capital Management Limited均為與我們及我們任何關連人士並無關連的獨立公司。

許太太認為，由於彼的代價合共相當於德意志銀行香港分行及其聯屬公司初步投資額折現20%之金額，故上述股份購入交易為具吸引力的投資機會。這項收購亦能按綜合基準將控股股東的股權由56.36%增加至67.55%。許太太於均榮控股有限公司自德意志銀

公司歷史

行香港分行及其聯屬公司取得有關貸款及股份後一星期，即2009年6月完成與德意志銀行香港分行及其聯屬公司的買賣。周大福集團、我們的現有股東乃出任中介人，以促成交易的結算程序。

作為代價及交易其中部分，原來股東向德意志銀行香港分行授出認購期權，以按每股股份1.35美元（可就不時之傳統再資本化及／或股份拆細調整更改），向原來股東購入27,741,042股股份。這些股份現時受上述有關引入金融投資者、結構擔保貸款及引入新投資者的多項按揭工具的規限。該期權可於發生以下事件起一個月內行使：(a)根據第10.07(1)(a)條原來股東之期權股份禁售期屆滿；及(b)期權股份獲解除按揭。德意志銀行香港分行不一定行使該認購期權，直至該等期權股份獲解除多項按揭。

除本招股章程披露者外，金融投資者或新投資者沒有與我們或我們的關連人士就本公司及其子公司的控制、管理、運營、發展或其他事務訂立任何其他協議或安排。

按指示性發售價範圍之低端計算，全球發售將對金融投資者、新投資者及結構擔保貸款的貸款人構成合資格首次公開發售。

公司歷史

全球發售後的股權資料

緊隨全球發售完成後，本公司之股權結構如下：

股東	每股股份 投資成本 (港元)	按指示性發售價範圍 的低端每股股份 3.00港元計算		按指示性發售價範圍 的中端每股股份 3.50港元計算		按指示性發售價範圍 的高端每股股份 4.00港元計算	
		股權 (%)	較每股股份 投資成本 (折讓)/ 溢價(%)	股權 (%)	較每股股份 投資成本 (折讓)/ 溢價	股權 (%)	較每股股份 投資成本 (折讓)/ 溢價
原來股東	—	57.59%	—	61.80%	—	64.44%	—
均榮控股有限公司 ⁽¹⁾	1.12	7.13	168.0%	6.21	212.7	5.70	257.4
*Baytree Investment (Mauritius) Pte Ltd.	1.31	5.29	129.1	4.63	167.2	4.32	205.4
Indopark Holdings Limited ⁽²⁾	1.31	5.25	129.1	4.60	167.2	4.29	205.4
Merrill Lynch Asian Real Estate Opportunity Fund Pte Ltd ⁽³⁾	1.65	1.57	82.0	1.34	112.3	1.18	142.7
雅立集團有限公司 (Rise Success Holdings Limited) ⁽⁴⁾	1.65	4.70	82.0	4.03	112.3	3.53	142.7
周大福代理有限公司 ⁽⁵⁾	—	0.86	—	0.74	—	0.65	—
*CVI GVF (Lux) Master Sarl ⁽⁶⁾	1.65	0.78	82.0	0.67	112.3	0.59	142.7
*Global Opportunistic Fund II Company B.S.C. ⁽⁶⁾ (已結業)	1.65	0.94	82.0	0.81	112.3	0.71	142.7
*Global Investment House (K.S.C.) ⁽⁷⁾	1.65	3.64	82.0	3.12	112.3	2.73	142.7
*Topful Holdings Limited ⁽⁸⁾	1.65	0.78	82.0	0.67	112.3	0.59	142.7
*Cavendish Limited ⁽⁹⁾	1.65	1.57	82.0	1.34	112.3	1.18	142.7
*其他公眾股東	—	9.90	—	10.03	—	10.12	—
總計	—	100.0	—	100.0	—	100.0	—
公眾持股量總額	—	22.91	—	21.27	—	20.22	—
三大公眾股東合計	—	11.43%	—	9.90%	—	8.93%	—

* 公眾股東。
由許太太全資擁有。
美林的聯屬公司。

(1) Merrill Lynch Asia Real Estate Opportunity Funds, L. P. 的聯屬公司。

(2) 周大福集團的聯屬公司。按指示性發售價範圍低端3.00港元及指示性發售價範圍高端4.00港元計算，於國際發售向周大福集團分配額外股份發售後，預期周大福集團擁有我們已發行股本分別約0.86%及0.65%。按指示性發售價範圍低端3.00港元及指示性發售價範圍高端4.00港元計算，於國際發售向周大福集團分配額外股份後，緊隨全球發售後，預期本公司的公眾持股量分別約為22.91%及20.22%。

(3) 建基於美國的投資基金CarVal Investors LLC的聯屬公司。

(4) 建基於美國的投資基金Global Investment House的聯屬公司。

(5) 建基於香港的投資基金Shikuman Capital Management (HK) Limited的聯屬公司。

(6) 建基於阿拉伯聯合酋長國的投資基金Abu Dhabi Investment Council的聯屬公司。

(7)

(8)

(9)

合作開發的項目

佛山恒大名都

2008年4月30日，我們與周大福集團的子公司（「NWS」）訂立了合作開發協議，據此，我們與NWS同意合作開發佛山恒大名都項目。

根據合作開發安排，我們向項目提供土地使用權，而NWS負責向項目注入發展成本（於項目移交日期前已經落成的單位除外）及管理項目的發展。NWS已給予我們為數約人民幣4.83億元的10年期貸款。

根據合作開發協議安排，銷售及／或預售開發中物業的所得款項，於扣除成本、開支及管理費後，將由NWS與我們按60%與40%的比例分成。倘NWS提供的貸款與我們從發展獲得的銷售所得款項的總和不足人民幣6億元，NWS將同時向我們支付人民幣6億元與當時未償還貸款額兩者間的差額作為所得款項的分派，屆時我們所欠的貸款將獲豁免償還。

武漢恒大華府

於2008年4月30日，我們與周大福集團另一家子公司（「NWS 2」）訂立了合作開發協議，據此，我們與NWS 2同意合作開發項目的B2地塊。於簽立協議該日，我們正在開發完成項目的A及B1地塊，地盤面積及建築面積分別約152,176平方米及約241,649平方米。B2地塊佔據項目餘下的地盤面積約132,401平方米，而建築面積則約為345,225平方米。

根據合作開發協議安排，我們向項目提供土地使用權，而NWS 2負責向項目注入發展成本（於項目移交日期前已經落成的單位除外）及管理項目的發展。NWS 2已給予我們為數約人民幣2.72億元的6年期貸款。

根據合作開發安排，銷售及／或預售開發中物業的所得款項，於扣除成本、開支及管理費後，將由NWS 2與我們按60%與40%的比例分成。倘NWS 2提供的貸款與我們從發展獲得的銷售所得款項的總和不足人民幣5億元，NWS 2將同時向我們支付人民幣5億元與當時未償還貸款額兩者間的差額作為所得款項的分派，屆時我們所欠的貸款將獲豁免償還。

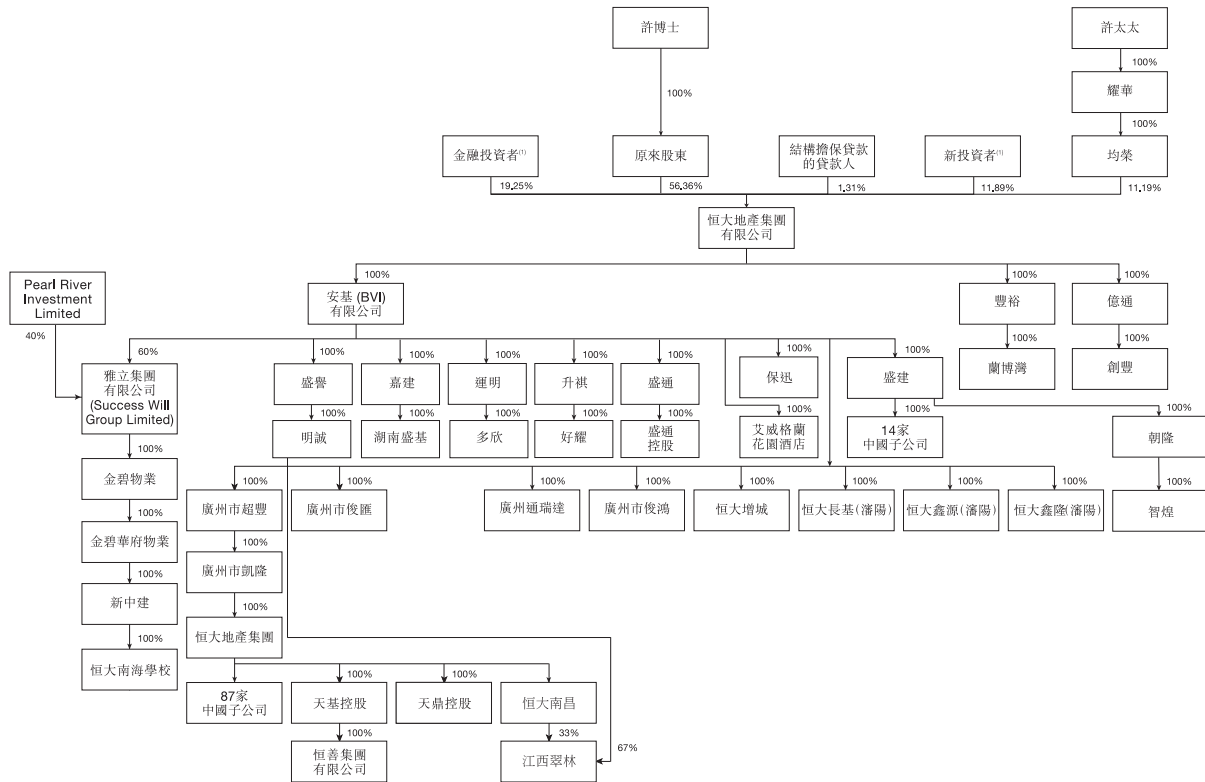
公司歷史

資本化發行

待本公司股份溢價賬因根據全球發售發行發售股份而進賬，本公司股份溢價賬將計入進賬款額112,208,957.34美元，並用作按面值全數繳足有關數目股份的股款，以供向於本招股章程日期名列本公司股東名冊的人士或按彼等各自可能指示，依據彼等各自在本公司的股權（盡量接近而不涉及零碎股份）配發及發行。

公司架構

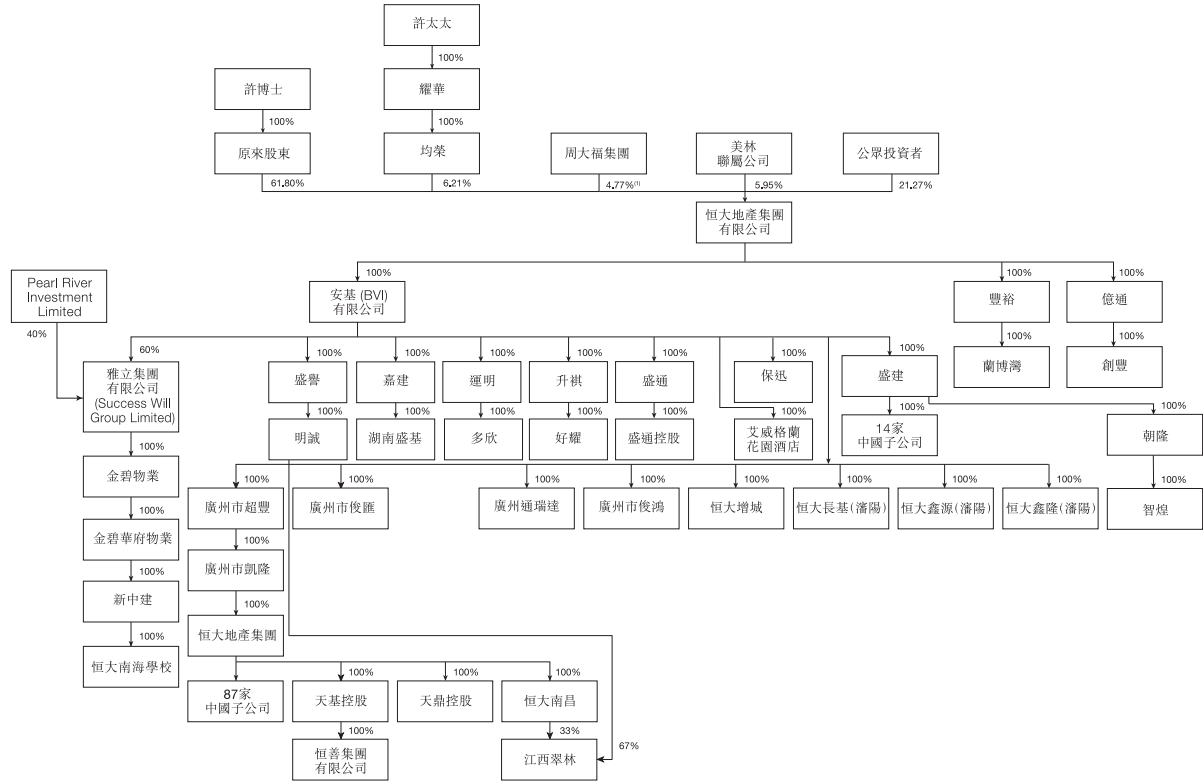
下圖載列緊隨重組後我們的公司架構：



(1) 不包括均榮控股有限公司的權益。

公司歷史

下圖載列假設發售價為指示性發售價範圍的中端3.50港元，且超額配股權及首次公開發售前購股權計劃並沒有獲行使，我們緊隨全球發售完成後的股權架構。



- (1) 包括周大福集團按照本招股章程「公司歷史—重組—引入新投資者—於全球發售中出售／購買的權利」一節所披露購買全球發售股份的權利認購的發售股份。

上圖所示公眾投資者包括，(i) 歸淡馬錫(控股)私人有限公司所有的695,037,653股股份(假設發售價為3.50港元)，相當於約4.63%；(ii) 歸新投資者CVI GVF (Lux) Master Sarl、Global Opportunistic Fund II Company B.S.C(已結業)、Global Investment House (K.S.C.C.)、Topful Holdings Limited及Cavendish Limited所有的991,635,840股股份(假設發售價為3.50港元)，相當於約6.61%；及(iii) 於本招股章程上文「一 購入股份」所述認購期權獲行使時須向德意志銀行香港分行發行的27,741,042股股份。

中國政府批准

根據外匯管理局於2005年10月21日頒布的《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》，境內居民自然人或法人於成立

公司歷史

或開始控制任何境外特殊目的公司，以為彼等中國境內公司的資產或股本權益籌集資金前，須向有關地方外匯管理局分局登記。該等境內居民自然人或法人亦須在特定情況下向地方外匯管理局分局修改彼等的登記資料。我們的中國法律顧問通商律師事務所於諮詢外匯管理局及其廣東省分局後表示，許博士毋須辦理有關登記手續。

於2006年8月8日，商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證券監督管理委員會及外匯管理局聯合發出《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」）（於2009年6月22日作出修訂）。根據併購規定，作境外上市用途且由中國公司或個人直接或間接控制的境外特殊目的公司，在該境外特殊目的公司的證券於海外證券交易所上市前，必須取得中國證券監督管理委員會的批准。於2006年9月21日，中國證券監督管理委員會刊發《關於境內企業間接到境外發行證券或者將其證券在境外上市交易的規定》。我們的中國法律顧問通商律師事務所表示，由於我們在併購規定生效日期2006年9月8日前，已完成收購所有中國的子公司，故我們擬於聯交所上市毋須取得中國證券監督管理委員會批准。

我們及原來股東在重大方面一直遵守中國所有適用法律及法規，並已就重組和股份於聯交所上市從中國政府機關取得一切相關批准。