

## 概 要

本概要旨在為閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於僅為概要，故並不包含所有可能對閣下屬重要的資料。在決定投資於股份前，閣下應閱讀本招股章程全文。任何投資均涉及風險，部分與投資於股份有關的特定風險載列於本招股章程「風險因素」一節。閣下決定投資於股份前，務請仔細閱讀該節。

### 概覽

我們是中國標準化運營的精品地產領導者，項目遍布中國各大城市。我們在1996年創立於廣東省廣州市，憑藉規模優勢、強大的品牌優勢，以及具前瞻視野的領導團隊，得以成為首屈一指且規模最大的住宅物業開發商。多年來，我們通過緊密型集團化管理模式，實施標準化運營，將我們在廣州開發精品地產的成功經驗迅速複製到全國項目。通過標準化運營模式，我們以集團一體化管理遍布24個主要城市中的17個省會或直轄市、處於不同發展階段的地產項目，該等地區均具有巨大的發展潛力，包括廣州、天津、重慶、瀋陽、成都、武漢、南京、西安、長沙、太原、昆明等。

我們集房地產規劃設計、開發建設、物業管理於一體，並實施標準化管理，確保高速發展及精品品質。我們在房地產開發、建築規劃與設計、建設及施工監理以至物業管理各方面擁有中國最高資質。自2004年起，我們連續六年位列「中國房地產企業十強」，該名單由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院組成的中國房地產企業十強研究組發布。

根據中國房地產測評中心及克而瑞控股有限公司（或克而瑞）於2009年10月9日刊發的報告，按於2009年9月30日土地儲備及在建面積總額計算，我們位列中國地產開發商第一。按截至2009年9月30日止九個月預售面積計算，我們亦為中國地產開發商第一，而按截至2009年9月30日止九個月合約銷售金額計算，我們已躋身中國五大地產開發商之列。此外，按截至2009年9月30日止三個月預售建築面積及合約銷售金額計算，我們已高踞中國地產開發商的首位。中國房地產測評中心為中國房地產及住宅研究會、中國企業評價協會、北京大學不動產研究鑒定中心、上海易居房地產研究院及新浪網技術中國有限公司組成的非營利專業評估機構，專門研究及評估中國的地產公司及房地產業，為中國房地產業的經營商提供分析。克而瑞為紐約證券交易所上市公司易居（中國）控股有限公司

## 概 要

(或易居)的子公司，專門提供第三方房地產資料及中國物業市場的顧問服務。我們並無委聘中國房地產測評中心及克而瑞編製該報告，閣下可參閱本招股章程「業務 — 房地產開發 — 銷售及營銷」，以瞭解我們與易居關係的更詳細資料。

我們是中國眾多地產開發商之中，擁有最大土地儲備的開發商，我們的土地品質高、成本低，總建築面積約達5,120萬平方米，平均土地成本為每平方米約人民幣445元。我們重點進入具有龐大增長潛力的省會城市及直轄市，我們是中國所有地產開發商之中，土地儲備覆蓋最多省會或直轄市的開發商。於2009年9月30日，我們共有54個房地產項目，其中超過83%位於直轄市和省會城市的城區。於2009年9月30日，我們自成立以來已完成總建築面積約410萬平方米的工程；而我們的開發中物業總建築面積達4,190萬平方米，持作未來開發用途的物業總建築面積約930萬平方米。

於2009年9月30日，我們的開發中房地產項目有41項取得施工許可證，總建築面積為1,710萬平方米，其中在建可售建築面積為1,660萬平方米；我們已取得32個項目710萬平方米建築面積的預售許可證，當中250萬平方米尚未預售。

多年以來，我們一直努力開發並向市場推出多個別具特色的產品系列，包括：

- **高端系列** — 一般以恒大華府系列為主，按項目數目計算佔我們的現有項目總數的比例10%左右。項目定位為城市高端豪宅，面向當地高收入人群。
- **中端及中高端系列** — 一般以恒大綠洲、恒大名都及恒大城系列為主，按項目數目計，佔我們的現有項目總數的比例70%左右，面向目前住宅房地產主流置業群的中至中高收入人士。恒大名都與恒大城是座落在大城市的大型住宅社區；恒大綠洲所處地區坐擁不可或缺的天然美景。這些系列都是配套完善、環境優美的大型住宅小區。
- **旅遊地產系列** — 一般以恒大金碧天下系列為主，按項目數目計，佔我們的現有項目總數的比例20%左右。定位為集居住、商務、旅遊、度假為一體的大型旅遊度假項目。

我們以標準化的運營模式，設計所有產品系列，並以「恒大」品牌名稱，在全國各地銷售這些產品。

我們致力向市場推出精品住宅，從項目選址、規劃、景觀園林、建築及裝修，以至物業管理等各環節均立足打造精品。我們以向客戶提供精品產品為首要目標。多年來，我們的產品一直深受客戶推崇，從我們強勁的銷售單中可見一斑。截至2008年12月31日止年度，我們已訂立總值約為人民幣60億元的銷售合約。截至2009年9月30日止九個月，我們已訂立約達人民幣231億元的銷售合約，較2008年同期約人民幣54億元相比，增幅約3倍。此外，截至2009年9月30日止九個月，我們就合約銷售先行向客戶收取的款項約人民幣157億元，預期日後可根據相關銷售合約的付款時間表收取餘款人民幣74億元。於2009年9月30日，我們的現金總額（包括現金等值物及受限制現金）達人民幣100億元，較2009年6月30日增加約96.1%。於2009年9月30日，我們的未經審核權益總額及資產總值分別為人民幣89億元及人民幣481億元。

### 競爭優勢

我們相信，我們擁有下列主要優勢，使我們得以在中國房地產市場與同業競爭：

- 我們是中國標準化運營的大型精品地產領導者；
- 我們專注於具高增長潛力的省會級城市，在中國24個城市以低成本戰略性收購了5,120萬平方米的大型土地儲備；
- 我們憑藉行業領先的品牌及與聲譽卓著的供應商合作，打造深受市場歡迎的優質產品；
- 多元化的產品組合，滿足不同類型的市場需求；
- 我們能夠在項目管理各階段實現有效的成本控制；
- 我們擁有經驗豐富及穩定的管理團隊，具備有效的執行力，快速應對市場變化；及
- 我們具備迅速開發項目及資產周轉的能力。

閣下請參閱「業務 — 競爭優勢」一節，以瞭解有關這些優勢的進一步資料。

## 業務策略

我們計劃實施以下策略，以達成目標：

- 持續優化及善用標準化運營模式；
- 保持多元化產品組合，以住宅物業為主；
- 專注產品品質，實現品牌的飛躍；
- 保持大規模低成本土地儲備，應對日後發展需要；
- 持續進行大規模快速的物業項目發展；及
- 戰略性集中發展具有巨大潛在需求的地點。

閣下請參閱「業務 — 業務策略」一節，以瞭解有關這些策略的進一步資料。

# 概 要

## 財務資料概要

下表概述我們截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度，以及截至2008年及2009年6月30日止六個月和截至2009年6月30日的綜合財務資料，乃摘錄自本招股章程附錄一會計師報告。務請閣下閱讀附錄一所載經審核財務報表全文，包括財務報表附註，以瞭解更多詳情。我們於截至2008年6月30日止六個月的財務報表未經審核。

## 綜合收益表數據概要

	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		2008年		2009年	
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比及每股數據除外)									
收入	1,983,304	100.0%	3,166,692	100.0%	3,606,791	100.0%	2,525,413	100.0%	1,635,130	100.0%
銷售成本	(1,426,278)	71.9	(1,945,261)	61.4	(2,124,420)	58.9	(1,585,279)	62.8	(1,089,782)	66.6
毛利	557,026	28.1	1,221,431	38.6	1,482,371	41.1	940,134	37.2	545,348	33.4
投資物業公平值收益	300,103	15.1	657,067	20.7	77,415	2.1	107,912	4.3	299,657	18.3
其他收益	25,904	1.3	796,877	25.2	531,090	14.7	485,883	19.2	301,094	18.4
銷售及營銷成本	(63,640)	3.2	(220,651)	7.0	(665,299)	18.4	(278,161)	11.0	(415,259)	25.4
行政開支	(150,964)	7.6	(470,579)	14.9	(545,273)	15.1	(218,146)	8.6	(349,034)	21.3
其他經營開支	(19,572)	1.0	(23,356)	0.7	(34,439)	1.0	(24,243)	1.0	(6,187)	0.4
經營利潤	648,857	32.7	1,960,789	61.9	845,865	23.5	1,013,379	40.1	375,619	23.0
內含財務衍生工具的										
公平值變動	(2,515)	0.1	(562,684)	17.8	—	—	—	—	—	—
財務擔保(撥備)/撥回	—	—	—	—	(65,997)	1.8	(32,315)	1.3	146,341	8.9
融資(成本)/收入淨額	(55,809)	2.8	118,765	3.8	186,520	5.2	183,980	7.3	(12,308)	0.8
除所得稅前利潤	590,533	29.8	1,516,870	47.9	966,388	26.8	1,165,044	46.1	509,652	31.2
所得稅(開支)/抵免	(265,074)	13.4	(437,766)	13.8	(333,958)	9.3	(304,480)	12.1	12,708	0.8
年度/期間利潤	325,459	16.4	1,079,104	34.1	632,430	17.5	860,564	34.1	522,360	32.0
其他全面收入：										
直接於權益確認的收益/										
(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
年度/期間全面收入										
總額	325,459	16.4	1,079,104	34.1	632,430	17.5	860,564	34.1	522,360	32.0
應佔：										
本公司股東	325,459	16.4	1,081,533	34.2	524,760	14.5	759,883	30.1	500,172	30.6
少數股東權益	—	—	(2,429)	0.1	107,670	3.0	100,681	4.0	22,188	1.4
	325,459	16.4	1,079,104	34.1	632,430	17.5	860,564	34.1	522,360	32.0
年度/期間股東應佔利潤										
的每股基本及攤薄盈利										
(以每股人民幣列示)	不適用	—	不適用	—	0.21	—	0.33	—	0.18	—
股息	493,518	24.9%	—	—%	125,651	3.5%	125,651	5.0%	—	—%

於往績期間，我們已確認若干非經常性收益，主要包括(i)於2007年出售一家子公司40%權益所得收益約人民幣7.604億元，佔年內除所得稅前利潤50.1%；(ii)於2008年向周大福集團轉讓兩項房地產開發項目的房地產開發權及控制權所得收益約人民幣4.745億元，佔年內除所得稅前利潤49.1%；及(iii)於截至2009年6月30日止六個月按折讓價購回部分結構擔保貸款所得收益約人民幣1.725億元，佔2009年六個月期間除所得稅前利潤

33.8%。由於基本上有關出售及轉讓令我們大量出售房地產項目，故出售子公司部分權益及轉讓項目開發權之收益構成我們日常業務的收益。

我們就銀行借款、可換股優先股及結構擔保貸款產生巨額利息開支。此等利息開支大部分於產生時已作為開發中物業資本化，而非於收益表內列為開支。誠如附錄一綜合資產負債表所載，於2006年、2007年及2008年12月31日以及於2009年6月30日，持作出售竣工物業的資本化利息金額分別約為人民幣1,310萬元、人民幣7,330萬元、人民幣2.156億元及人民幣3.610億元。於2006年、2007年及2008年12月31日以及於2009年6月30日，開發中物業的資本化利息金額分別約為人民幣1.119億元、人民幣7.071億元、人民幣16.162億元及人民幣17.031億元。該等資本化利息開支將於綜合收益表內支銷，作為確認銷售有關物業的銷售成本一部分。因此，於2009年及未來期間確認銷售有關物業時，該等資本化利息開支可能對我們的毛利率造成不利影響。截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，銷售成本包括資本化利息分別為人民幣7,670萬元、人民幣9,640萬元、人民幣1.507億元及人民幣1.090億元。

概 要

綜合資產負債表數據概要

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業及設備	46,781	217,978	450,141	389,815
土地使用權	378,622	470,820	250,868	278,606
投資物業	847,487	1,571,468	1,741,390	2,148,108
其他應收款項	—	—	281,849	290,351
遞延所得稅資產	19,957	123,904	324,364	401,461
	<u>1,292,847</u>	<u>2,384,170</u>	<u>3,048,612</u>	<u>3,508,341</u>
<b>流動資產</b>				
土地使用權	1,158,544	6,514,092	8,644,245	10,202,174
開發中物業	1,083,477	3,287,017	9,049,192	11,320,250
持作出售竣工物業	290,339	986,962	2,240,713	3,291,744
應收貿易賬款及其他應收款項 以及預付款項	1,918,580	4,845,432	3,590,360	2,931,573
可收回所得稅	8,128	—	31,816	100,707
受限制現金	386,092	1,725,849	1,167,942	2,126,399
現金及現金等值物	1,655,970	1,640,863	749,718	2,974,188
	<u>6,501,130</u>	<u>19,000,215</u>	<u>25,473,986</u>	<u>32,947,035</u>
<b>資產總值</b>	<u><u>7,793,977</u></u>	<u><u>21,384,385</u></u>	<u><u>28,522,598</u></u>	<u><u>36,455,376</u></u>
<b>權益</b>				
<b>本公司股東應佔資本及儲備</b>				
股本	125,000	125,000	209,332	209,332
股份溢價	—	—	6,000,560	6,000,560
儲備	(744,315)	(640,465)	389,837	389,837
保留盈利	110,981	1,153,145	1,662,139	2,162,311
	<u>(508,334)</u>	<u>637,680</u>	<u>8,261,868</u>	<u>8,762,040</u>
少數股東權益	—	213,593	321,263	244,651
<b>權益總額</b>	<u>(508,334)</u>	<u>851,273</u>	<u>8,583,131</u>	<u>9,006,691</u>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借款	1,425,721	8,915,516	4,226,413	3,877,886
可換股優先股	2,830,322	3,153,928	—	—
內含財務衍生工具	294,232	816,436	—	—
遞延所得稅負債	422,762	482,137	451,527	441,987
	<u>4,973,037</u>	<u>13,368,017</u>	<u>4,677,940</u>	<u>4,319,873</u>
<b>流動負債</b>				
借款	829,662	646,200	6,213,843	6,294,425
應付貿易賬款及其他應付款項	857,081	4,194,060	4,469,168	5,122,154
預收客戶款項	1,472,096	1,763,544	3,503,265	10,765,988
財務擔保負債	—	—	197,403	51,062
即期所得稅負債	170,435	561,291	877,848	895,183
	<u>3,329,274</u>	<u>7,165,095</u>	<u>15,261,527</u>	<u>23,128,812</u>
<b>負債總額</b>	<u><u>8,302,311</u></u>	<u><u>20,533,112</u></u>	<u><u>19,939,467</u></u>	<u><u>27,448,685</u></u>
<b>權益及負債總額</b>	<u><u>7,793,977</u></u>	<u><u>21,384,385</u></u>	<u><u>28,522,598</u></u>	<u><u>36,455,376</u></u>
<b>流動資產淨值</b>	<u><u>3,171,856</u></u>	<u><u>11,835,120</u></u>	<u><u>10,212,459</u></u>	<u><u>9,818,223</u></u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u><u>4,464,703</u></u>	<u><u>14,219,290</u></u>	<u><u>13,261,071</u></u>	<u><u>13,326,564</u></u>

## 概 要

### 房地產項目

於2009年9月30日，我們的房地產項目的地區分布如下：

位置	竣工物業		開發中物業		持作未來開發用途的物業	
	總建築面積 (千平方米)	佔總建築面積的百分比 (%)	總建築面積 (千平方米)	佔總建築面積的百分比 (%)	總建築面積 (千平方米)	佔總建築面積的百分比 (%)
廣州 . . . . .	2,682.1	65.3	1,198.4	2.9	109.7	1.2
廣東其他城市 . . . . .	263.7	6.4	4,475.0	10.7	—	—
重慶 . . . . .	337.8	8.2	2,365.1	5.6	971.2	10.5
天津 . . . . .	49.9	1.2	462.8	1.1	—	—
武漢及鄰近地區 . . . . .	130.7	3.2	2,480.8	5.9	462.8	5.0
成都及鄰近地區 . . . . .	299.2	7.3	2,157.5	5.1	—	—
瀋陽 . . . . .	314.7	7.7	1,360.8	3.2	1,503.1	16.2
西安 . . . . .	—	—	1,629.5	3.9	—	—
南京 . . . . .	9.7	0.2	1,430.7	3.4	—	—
昆明 . . . . .	19.2	0.5	899.6	2.1	—	—
啟東 . . . . .	—	—	11,957.0	28.5	—	—
包頭 . . . . .	—	—	1,666.2	4.0	—	—
太原 . . . . .	—	—	932.3	2.2	915.8	9.9
貴陽 . . . . .	—	—	312.6	0.7	—	—
合肥 . . . . .	—	—	1,214.3	2.9	234.6	2.5
長沙 . . . . .	—	—	2,946.4	7.0	—	—
南寧 . . . . .	—	—	787.8	1.9	—	—
鄭州 . . . . .	—	—	—	—	1,591.2	17.2
洛陽 . . . . .	—	—	795.7	1.9	2,368.9	25.6
南昌 . . . . .	—	—	2,055.5	4.9	284.0	3.1
石家莊 . . . . .	—	—	797.9	1.9	819.7	8.9
總計 . . . . .	<u>4,106.9</u>	<u>100.0</u>	<u>41,925.8</u>	<u>100.0</u>	<u>9,260.9</u>	<u>100.0</u>

下表載列於2009年9月30日我們每個項目的資料。

編號	項目	位置	地盤面積 (平方米)		總建築面積 (平方米)		建築面積 (平方米)			應佔權益 (%)
			竣工物業	開發中物業	持作未來開發用途物業	竣工物業	開發中物業	持作未來開發用途物業		
1	廣東省 第一金碧花園	廣州	63,544	341,683	—	—	—	—	100	
2	第二金碧花園	廣州	69,146	305,722	—	—	30,201	—	100	
3	第三金碧花園	廣州	145,978	460,323	—	—	79,545	—	100	
4	金華府	廣州	26,686	137,399	—	—	—	—	100	
5	金碧都市廣場	廣州	21,073	118,483	—	—	—	—	100	
6	金碧翡翠庭	廣州	5,409	53,453	—	—	—	—	100	
7	金碧新城	廣州	120,240	428,003	—	—	—	—	100	
8	金碧世紀花園	廣州	138,116	413,021	—	—	—	—	100	
9	金碧灣	廣州	20,403	89,323	—	—	—	—	100	
10	金碧雅苑	廣州	54,930	209,005	—	—	—	—	100	
11	金碧駿苑	廣州	36,357	157,575	39,438	—	—	—	100	
12	恒大山水城	佛山	543,528	1,073,147	809,497	—	—	—	60	
13	恒大山水城	廣州	536,199	77,886	674,028	—	—	—	100	
14	廣州恒大綠洲	廣州	111,048	484,919	—	—	—	—	100	
15	佛山恒大名都	佛山	171,869	861,897	—	—	—	—	100 <sup>(1)</sup>	
16	清遠恒大金碧天下	清遠	1,801,408	2,803,581	—	—	—	—	100	
17	重慶市 重慶恒大金碧天下	重慶	808,799	813,432	700,060	—	—	—	100	
18	重慶恒大城	重慶	316,329	1,174,862	1,020,543	—	—	—	100	
19	重慶恒大華府	重慶	169,812	378,372	283,565	—	24,718	—	100	
20	重慶恒大綠洲	重慶	91,928	465,753	151,714	—	314,039	—	100	
21	重慶恒大名都	重慶	191,400	841,597	209,188	—	632,409	—	100	
22	天津市 天津恒大金碧天下	天津	854,165	512,650	462,751	—	—	—	100	
23	湖北省 鄂州恒大金碧天下	鄂州	765,073	858,257	835,572	—	—	—	100	
24	武漢恒大華府	武漢	284,577	564,596	456,628	—	—	—	100 <sup>(1)</sup>	
25	武漢恒大綠洲	武漢	314,901	815,914	537,362	—	278,552	—	100	
26	武漢恒大城	武漢	370,692	835,480	651,230	—	184,250	—	100	
27	四川省 彭山恒大金碧天下	眉山	1,205,932	1,128,470	1,128,470	—	—	—	100	
28	成都恒大綠洲	成都	142,145	629,449	470,907	—	—	—	100	
29	成都恒大城	成都	169,501	698,761	558,124	—	—	—	100	
30	遼寧省 瀋陽恒大綠洲	瀋陽	602,130	2,291,000	157,972	674,537	1,458,491	—	100	
31	瀋陽恒大城	瀋陽	355,000	887,500	156,702	686,231	44,567	—	100	

<sup>(1)</sup> 我們已就這個項目與周大福集團的聯屬公司訂立共同發展協議，閣下可參閱本招股章程「公司歷史—重組—合作開發的項目」一節，以瞭解進一步詳情。



## 竣工物業

竣工物業指所有自業務開辦以來已經竣工的物業。於2009年9月30日，以下25個房地產開發項目已經竣工，總建築面積約達410萬平方米，其中約370萬平方米為可售建築面積，而約330萬平方米則為已預售及已售建築面積，佔可售建築面積88.1%。於2009年9月30日，在竣工物業之中，我們持有合共231,202平方米的總建築面積作為投資物業，當中包括總建築面積45,624平方米

的商舖及5,544個車位。下文載列這些房地產項目的詳情。

編號	項目	項目階段	竣工時間	總建築面積 (千平方米)	應佔權益 (%)	已預售及			物業	
						已售建築面積 (千平方米)	未售建築面積 (平方米)	可售建築面積 (千平方米)	可租建築面積 (平方米)	估值報告 參照編號
1	廣州第一金碧花園	一至五	2005年3月	341.7	100	304.0	303.0	1,011	32,454	1, 4, 14
2	廣州第二金碧花園	一至五	2003年9月	275.5	100	251.3	251.3	—	8,033	2
3	廣州第三金碧花園	一至四	2007年5月	380.8	100	329.0	329.0	—	13,648	3, 15
4	廣州金碧華府	一至三	2004年11月	137.4	100	116.8	116.1	727	19,551	6, 17
5	廣州金碧都市廣場	—	2006年6月	118.5	100	79.5	79.5	—	23,553	5
6	廣州金碧翠華庭	—	2006年12月	53.5	100	40.0	40.0	—	12,353	7
7	廣州金碧新城	一至五	2008年11月	428.0	100	358.2	356.9	1,281	38,963	8, 18
8	廣州金碧世紀花園	一至五	2008年6月	413.0	100	353.6	353.6	—	31,208	9, 16
9	廣州金碧灣	一至二	2007年3月	89.3	100	78.8	78.7	137	7,685	10, 20
10	廣州金碧雅苑	一至五	2007年3月	209.0	100	175.2	175.0	251	24,803	11, 19
11	廣州金碧駿鴻花園	—	2008年4月	157.6	100	142.3	137.4	4,967	8,151	12, 21
12	廣州恒大御景半島	—	2008年6月	263.7	60	238.2	154.8	83,402	10,801	13, 22
13	廣州恒大山水城	—(部分)	2009年3月	77.9	100	77.9	77.9	—	—	23
14	重慶恒大金碧天下	—	2008年9月	113.4	100	113.4	21.9	91,487	—	26
15	重慶恒大城	—(部分)	2009年9月	154.3	100	154.3	106.4	47,946	—	28
16	重慶恒大華府	—(部分)	2009年3月	70.1	100	70.1	63.5	6,600	—	25
17	天津恒大金碧天下	—(部分)	2009年9月	49.9	100	49.9	49.6	304	—	34
18	鄂州恒大金碧天下	—(部分)	2009年9月	22.7	100	22.7	18.6	4,091	—	33
19	武漢恒大華府	—(部分)	2009年6月	108.0	100	106.1	66.9	39,175	—	27
20	成都恒大綠洲	—(部分)	2008年12月	158.5	100	158.5	112.9	45,605	—	24
21	成都恒大城	—(部分)	2009年8月	140.6	100	140.6	93.6	47,016	—	29
22	瀋陽恒大綠洲	—(部分)	2008年12月	158.0	100	158.0	118.2	39,805	—	31
23	瀋陽恒大城	—(部分)	2009年9月	156.7	100	156.7	128.6	28,060	—	32
24	南京恒大金碧天下	—(部分)	2009年9月	9.7	100	9.7	9.4	235	—	35
25	昆明恒大金碧天下	—(部分)	2009年9月	19.2	100	19.2	19.2	—	—	30
總計				4,106.9		3,704.1	3,262.0	442,101	231,202	

## 概 要

閣下從上表可以得悉，本招股章程附錄四所載的物業估值報告並無包括已經售罄及交付的竣工物業。我們已就所有竣工項目取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、預售許可證及驗收合格證。閣下可參閱「附錄四—物業估值報告」所述各項目，以瞭解有關該等項目已取得的特定批文及證書或其缺漏的更多披露詳情。

### 開發中物業

我們已就所有開發中房地產項目獲取土地使用權證。就「附施工許可證的建築面積」或「在建中建築面積」而言，我們已取得相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證或提早施工的政府批文。部分亦已取得預售許可證。就「無施工許可證的建築面積」而言，我們尚未取得部分或全部相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或施工許可證。「附預售許可證的開發中建築面積」指附有施工許可證及預售許可證的建築面積；「無預售許可證的開發中建築面積」指附有施工許可證但並無預售許可證的建築面積。閣下可參閱「附錄四—物業估值報告」所述各項目，以瞭解有關該等項目已取得的特定批文及證書或其缺漏的更多披露詳情。各項目產生的總成本按累計基準計算；各項目的未支付承擔不只包括實際合同承擔，還包括日後落成相關項目現階段的估計成本。

於2009年9月30日，我們有43個開發中房地產項目，總建築面積約為4,190萬平方米。下表載列這些房地產項目的詳情。

項目	總建築面積(千平方米)		應佔權益 (%)	可售 建築面積 (千平方米)	確切或估計 動工時間	確切或 估計開始 預售時間	於2009年 9月30日 已產生的 總成本	於2009年 9月30日 現階段的 未支付承擔	物業估值 報告參照 編號
	附施工許可證 的建築面積	無施工許可證 的建築面積							
	小計								
<b>廣東省</b>									
1 金碧駿鴻花園	39.4	—	100	39.4	2008年3月	2010年12月	11.4	74.6	36
2 恒大師棠半島	796.2	13.3	60	809.5	2005年10月	2007年10月	1,912.7	176.8	37
3 恒太山水城	598.6	75.4	100	674.0	2007年3月	2008年9月	743.4	485.5	38
4 廣州恒大綠洲	483.7	1.3	100	484.9	2008年10月	2009年9月	768.6	477.2	41
5 佛山恒大名都	221.5	640.4	100 <sup>(b)</sup>	861.9	2008年4月	2010年5月	—	—	40
6 清遠恒大金碧天下	1,546.5	1,257.1	100	2,803.6	2007年12月	2009年1月	1,072.0	1,071.2	39
<b>重慶市</b>									
7 重慶恒大金碧天下	683.9	16.2	100	700.1	2007年5月	2008年9月	626.7	295.5	45
8 重慶恒大城	395.4	625.1	100	1,020.5	2008年1月	2008年9月	932.2	230.8	47
9 重慶恒大華府	161.7	121.8	100	283.6	2007年8月	2008年5月	743.1	164.5	46
10 重慶恒大綠洲	125.2	26.6	100	151.7	2008年1月	2009年9月	273.5	512.4	48
11 重慶恒大名都	208.7	0.5	100	209.2	2008年4月	2009年8月	248.8	720.1	49
<b>天津市</b>									
12 天津恒大金碧天下	418.9	43.8	100	462.8	2007年9月	2009年9月	290.3	125.5	42
<b>河北省</b>									
13 鄂州恒大金碧天下	318.0	517.5	100	835.6	2007年6月	2008年9月	687.9	781.0	68
14 武漢恒大華府	252.5	204.2	100 <sup>(b)</sup>	456.6	2007年6月	2008年4月	899.2	163.3	65
15 武漢恒大綠洲	496.7	40.6	100	537.4	2007年10月	2009年6月	287.8	290.1	63
16 武漢恒大城	193.8	457.4	100	651.2	2007年12月	2009年3月	657.8	125.4	64
<b>四川省</b>									
17 彭山恒大金碧天下	667.1	461.4	100	1,128.5	2007年12月	2009年6月	634.2	289.8	52
18 成都恒大綠洲	316.7	154.2	100	470.9	2007年4月	2008年4月	662.7	451.9	51
19 成都恒大城	558.1	—	100	558.1	2007年8月	2008年7月	817.3	68.3	50
<b>遼寧省</b>									
20 瀋陽恒大金碧天下	545.4	129.1	100	674.5	2007年6月	2007年12月	589.5	739.9	62
21 瀋陽恒大城	439.3	247.0	100	686.2	2007年12月	2008年9月	754.0	411.5	61
<b>陝西省</b>									
22 西安恒大名都	303.8	5.3	100	309.1	2007年11月	2008年9月	609.9	305.1	53
23 西安恒大綠洲	273.2	356.9	65	630.1	2007年11月	2008年9月	798.8	360.1	54
24 西安恒大城	133.7	556.6	60	690.3	2009年9月	2009年9月	442.6	72.5	55
<b>江蘇省</b>									
25 南京恒大金碧天下	489.2	634.7	100	1,123.8	2007年8月	2008年9月	1,469.9	161.8	69
26 南京恒大綠洲	272.5	34.4	100	306.9	2007年12月	2008年9月	842.8	164.0	70
27 啟東恒大金碧天下	891.6	11,065.4	100	11,957.0	2010年3月	2010年10月	285.3	19.4	66
<b>雲南省</b>									
28 昆明恒大金碧天下	882.2	17.4	100	899.6	2007年11月	2008年9月	1,222.1	217.7	56

概 括

項目	總建築面積(千平方米)		應佔權益 (%)	可 售 建築面積 (千平方米)	確切或估計 動工時間	確切或 估計開始 預售時間	於2009年 9月30日 已產生的 總成本	於2009年 9月30日 現階段的 未支付承擔	物業估值 報告參照 編號
	附施工許可證 的建築面積	無施工許可證 的建築面積							
內蒙古自治區									
29 包頭恒大華府	304.7	1,361.6	100	1,662.2	2008年11月	2009年8月	780.7	464.5	44
山西省									
30 太原恒大綠洲	928.9	3.4	100	923.5	2007年12月	2008年9月	1,491.2	740.2	43
貴陽省									
31 貴州恒大綠洲	308.0	4.5	100	310.7	2007年12月	2009年9月	267.0	289.4	59
安徽省									
32 合肥恒大華府	265.0	16.5	100	279.6	2008年2月	2009年6月	532.2	510.2	67
33 合肥恒大城	300.0	632.8	60	929.0	2009年9月	2010年2月	—	449.7	76
河南省									
34 長沙恒大華府	442.6	52.7	51	492.7	2008年1月	2009年1月	684.2	767.1	57
35 長沙恒大名都	731.2	109.7	100	834.5	2008年8月	2009年5月	599.7	212.0	58
36 長沙恒大城	205.5	667.3	51	853.0	2009年8月	2009年12月	424.0	250.2	73
37 長沙恒大綠洲	217.2	530.3	100	745.6	2009年9月	2009年12月	35.4	445.4	72
廣西壯族自治區									
38 南寧恒大綠洲	—	787.8	80	776.3	—	—	235.2	354.6	60
河南省									
39 洛陽恒大綠洲	373.3	422.4	100	795.7	2008年1月	2009年9月	191.5	723.3	71
江西省									
40 南昌恒大城	—	1,367.5	51	1,338.9	2009年10月	2010年1月	205.4	410.0	75
41 南昌恒大綠洲	20.9	667.1	100	663.7	2009年10月	2010年3月	30.0	418.8	74
河北省									
42 石家莊恒大城	131.3	—	100	129.3	2009年9月	2010年1月	55.9	213.5	77
43 石家莊恒大金碧天下	125.0	541.7	85	663.0	2009年9月	2010年3月	30.0	210.0	78
總計	<u>17,066.9</u>	<u>24,858.8</u>		<u>41,569.7</u>			<u>24,846.8</u>	<u>15,414.3</u>	

(1) 我們已就這個項目與周大福集團的聯屬公司訂立共同發展協議，閣下可參閱本招股章程「公司歷史—重組—合作開發的項目」一節，以瞭解進一步詳情。

上表所示動工時間乃根據相關施工許可證或提早動工之政府批文得出。

## 概 要

### 在建中總可售建築面積及已竣工但未交付可售建築面積

在建中總可售建築面積指具有施工許可證且現時正在建設中的總建築面積，不包括非可售建築面積。

於2009年9月30日，我們有約1,730萬平方米的在建中總可售建築面積及已竣工但未交付可售建築面積，當中480萬平方米已預售，而1,250萬平方米仍然待售。下表列示這些房地產項目的詳情。

項目	已竣工但未交付 可售建築面積 (千平方米)		在建中可售建築面積 (千平方米)			已竣工但未交付 可售建築面積及 在建中可售 建築面積 (千平方米)	
	已預售 (M)	未售(A)	附預售許可證		無預售 許可證 (C)	已預售 (M+N)	未售 (A+B+C)
			已預售 (N)	未售(B)			
1. 金碧駿鴻花園	—	—	—	—	39.4	—	39.4
2. 恒大御景半島	6.9	94.2	278.6	121.9	208.2	285.5	424.4
3. 恒大山水城	3.3	—	160.3	1.1	434.3	163.6	435.4
4. 廣州恒大綠洲	—	—	110.3	34.7	328.2	110.3	362.9
5. 佛山恒大名都	—	—	—	—	219.6	—	219.6
6. 清遠恒大金碧天下	—	—	271.4	349.6	914.3	271.4	1,263.9
7. 重慶恒大金碧天下	5.6	91.5	164.9	19.5	497.6	170.5	608.6
8. 重慶恒大城	26.9	47.9	235.0	82.6	75.9	261.9	206.4
9. 重慶恒大華府	11.5	6.6	67.0	27.8	65.4	78.5	99.8
10. 重慶恒大綠洲	—	—	30.1	40.4	54.7	30.1	95.0
11. 重慶恒大名都	—	—	58.9	61.8	88.0	58.9	149.8
12. 天津恒大金碧天下	—	0.3	157.2	0.3	261.3	157.2	261.9
13. 鄂州恒大金碧天下	6.7	4.1	86.3	144.6	85.3	93.0	233.9
14. 武漢恒大華府	20.5	39.2	3.3	32.4	216.8	23.8	288.3
15. 武漢恒大綠洲	—	—	160.1	35.3	291.9	160.1	327.2
16. 武漢恒大城	—	—	86.5	8.9	98.5	86.5	107.3
17. 彭山恒大金碧天下	—	—	295.9	33.3	335.9	295.9	369.2
18. 成都恒大綠洲	10.8	45.6	117.5	148.1	51.2	128.3	244.9
19. 成都恒大城	30.7	47.0	109.9	50.6	395.7	140.6	493.3
20. 瀋陽恒大綠洲	27.3	40.1	50.5	119.6	245.1	77.8	404.7
21. 瀋陽恒大城	86.8	28.1	99.7	90.8	246.7	186.5	365.6
22. 西安恒大名都	—	—	186.0	83.8	28.1	186.0	112.0
23. 西安恒大綠洲	—	—	137.6	69.7	64.2	137.6	133.9
24. 西安恒大城	—	—	117.7	10.5	3.4	117.7	13.9
25. 南京恒大金碧天下	6.6	0.2	148.2	120.0	220.9	154.8	341.2
26. 南京恒大綠洲	—	—	133.7	3.0	131.8	133.7	134.9
27. 啟東恒大金碧天下	—	—	—	—	841.8	—	841.8
28. 昆明恒大金碧天下	8.3	—	301.0	26.7	552.6	309.3	579.4
29. 包頭恒大華府	—	—	100.3	101.3	102.9	100.3	204.2
30. 太原恒大綠洲	—	—	401.2	246.4	279.3	401.2	525.7
31. 貴陽恒大綠洲	—	—	42.8	109.8	155.5	42.8	265.2
32. 合肥恒大華府	—	—	95.3	163.7	3.9	95.3	167.6
33. 合肥恒大城	—	—	—	—	300.0	—	300.0
34. 長沙恒大華府	—	—	125.7	12.1	301.5	125.7	313.6
35. 長沙恒大名都	—	—	152.5	144.9	433.9	152.5	578.7
36. 長沙恒大城	—	—	—	—	205.3	—	205.3
37. 長沙恒大綠洲	—	—	—	—	217.0	—	217.0
38. 洛陽恒大綠洲	—	—	84.3	38.1	250.9	84.3	289.0
39. 南昌恒大綠洲	—	—	—	—	20.9	—	20.9
40. 石家莊恒大城	—	—	—	—	129.3	—	129.3
41. 石家莊恒大金碧天下	—	—	—	—	123.0	—	123.0
總計	<u>251.9</u>	<u>444.8</u>	<u>4,569.8</u>	<u>2,533.3</u>	<u>9,520.0</u>	<u>4,821.7</u>	<u>12,498.2</u>

## 概 要

### 在建中總建築面積及在建中可售樓面面積的交付時間表

於2009年9月30日，我們有約1,680萬平方米的在建中總建築面積，而在建中可售建築面積則有約1,660萬平方米。

項目	在建中總 建築面積 (千平方米)	在建中可售建築面積估計竣工日期(千平方米)			
		2009年	2010年	2011年	總計
1. 金碧駿鴻花園 . . . . .	39.4	—	39.4	—	39.4
2. 恒大御景半島 . . . . .	610.8	—	307.3	301.5	608.8
3. 恒大山水城 . . . . .	598.6	109.9	198.8	287.0	595.7
4. 廣州恒大綠洲 . . . . .	483.7	—	250.8	222.3	473.2
5. 佛山恒大名都 . . . . .	221.5	—	—	219.6	219.6
6. 清遠恒大金碧天下 . . . . .	1,546.5	—	725.5	809.8	1,535.4
7. 重慶恒大金碧天下 . . . . .	683.9	—	386.7	295.3	682.0
8. 重慶恒大城 . . . . .	395.4	—	342.4	51.1	393.5
9. 重慶恒大華府 . . . . .	161.7	8.3	152.0	—	160.2
10. 重慶恒大綠洲 . . . . .	125.2	—	125.2	—	125.2
11. 重慶恒大名都 . . . . .	208.7	—	99.9	108.8	208.7
12. 天津恒大金碧天下 . . . . .	418.9	75.0	343.9	—	418.9
13. 鄂州恒大金碧天下 . . . . .	318.0	156.0	160.1	—	316.1
14. 武漢恒大華府 . . . . .	252.5	12.8	122.2	117.5	252.5
15. 武漢恒大綠洲 . . . . .	496.7	—	300.9	186.4	487.3
16. 武漢恒大城 . . . . .	193.8	—	193.8	—	193.8
17. 彭山恒大金碧天下 . . . . .	667.1	—	480.9	184.2	665.1
18. 成都恒大綠洲 . . . . .	316.7	28.9	99.6	188.2	316.7
19. 成都恒大城 . . . . .	558.1	67.6	146.4	342.3	556.2
20. 瀋陽恒大綠洲 . . . . .	417.2	109.6	98.8	206.8	415.2
21. 瀋陽恒大城 . . . . .	439.3	21.7	125.6	289.9	437.3
22. 西安恒大名都 . . . . .	303.8	64.9	128.4	104.7	298.0
23. 西安恒大綠洲 . . . . .	273.2	42.0	168.0	61.5	271.5
24. 西安恒大城 . . . . .	133.7	—	131.6	—	131.6
25. 南京恒大金碧天下 . . . . .	489.2	173.4	167.3	148.4	489.2
26. 南京恒大綠洲 . . . . .	272.5	117.6	65.8	85.2	268.5
27. 啟東恒大金碧天下 . . . . .	891.6	—	—	841.8	841.8
28. 昆明恒大金碧天下 . . . . .	882.2	28.5	701.9	150.0	880.4
29. 包頭恒大華府 . . . . .	304.7	—	147.1	157.3	304.4
30. 太原恒大綠洲 . . . . .	928.9	163.3	328.3	435.3	926.9
31. 貴陽恒大綠洲 . . . . .	308.0	—	308.0	—	308.0
32. 合肥恒大華府 . . . . .	265.0	—	112.6	150.4	263.0
33. 合肥恒大城 . . . . .	300.0	—	300.0	—	300.0
34. 長沙恒大華府 . . . . .	442.5	7.0	125.1	307.2	439.3
35. 長沙恒大名都 . . . . .	731.2	5.1	399.8	326.3	731.2
36. 長沙恒大城 . . . . .	205.5	—	5.1	200.2	205.3
37. 長沙恒大綠洲 . . . . .	217.2	—	5.1	211.9	217.0
38. 洛陽恒大綠洲 . . . . .	373.3	—	317.9	55.5	373.3
39. 南昌恒大綠洲 . . . . .	20.9	—	20.9	—	20.9
40. 石家莊恒大城 . . . . .	131.3	—	129.3	—	129.3
41. 石家莊恒大金碧天下 . . . . .	125.0	—	123.0	—	123.0
總計 . . . . .	<u>16,753.3</u>	<u>1,191.5</u>	<u>8,385.2</u>	<u>7,046.4</u>	<u>16,623.1</u>

## 概 要

### 持作未來開發用途的物業

於最後可行日期，我們有15個項目持作未來開發用途。我們已為有關土地訂立土地出讓合同或土地交易確認書，但尚未取得土地使用權證。這些物業擬作未來開發用途，於2009年9月30日，這些物業總地盤面積約為330萬平方米及估計總建築面積為930萬平方米。

下表呈列我們於2009年9月30日持作未來開發用途物業的詳情。持作未來開發用途的物業內各項目的總建築面積，乃由我們的管理層按相關土地出讓合同項下制訂的現行開發計劃估計得出。

項目	位置	地盤面積 (平方米)	估計 總建築面積 (平方米)	應佔權益 (%)	物業估值 報告 參照編號
<b>廣東省</b>					
1. 第二金碧花園商業廣場 . . . . .	廣州	7,932	30,201	100	79
2. 第三金碧花園五期 . . . . .	廣州	26,590	79,545	100	80
<b>重慶市</b>					
3. 重慶恒大華府 . . . . .	重慶	9,442	24,718	100	83
4. 重慶恒大綠洲 . . . . .	重慶	55,614	314,039	100	84
5. 重慶恒大名都 . . . . .	重慶	155,852	632,409	100	85
<b>湖北省</b>					
6. 武漢恒大綠洲 . . . . .	武漢	97,666	278,552	100	88
7. 武漢恒大城 . . . . .	武漢	92,858	184,250	100	89
<b>遼寧省</b>					
8. 瀋陽恒大綠洲 . . . . .	瀋陽	311,406	1,458,491	100	87
9. 瀋陽恒大城 . . . . .	瀋陽	23,903	44,567	100	86
<b>山西省</b>					
10. 太原恒大綠洲 . . . . .	太原	252,586	915,765	100	82
<b>安徽省</b>					
11. 合肥恒大華府 . . . . .	合肥	61,547	234,600	100	90
<b>河南省</b>					
12. 鄭州恒大綠洲 . . . . .	鄭州	438,667	1,591,151	80	92
13. 洛陽恒大綠洲 . . . . .	洛陽	594,420	2,368,867	100	93
<b>江西省</b>					
14. 南昌恒大綠洲 . . . . .	南昌	948,262	284,019	100	96
<b>河北省</b>					
15. 石家莊恒大城 . . . . .	石家莊	195,413	819,706	100	95
總計 . . . . .		<u>3,272,157</u>	<u>9,260,880</u>		

就我們所有持作未來開發用途的物業項目，我們已訂立土地出讓合同或土地交易確認書。然而，我們尚未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或施工許可證。閣下可參閱「附錄四—物業估值報告」所述各項目，以瞭解有關該等項目已取得的特定批文及證書或其缺漏的更多披露詳情。

## 概 要

下列項目的土地或土地出讓訂金可能會遭中國政府沒收。

項目	於2009年	已付成本總額	未付土地出讓金	我們可能 蒙受的虧損	物業估值報告 參照編號
	9月30日估值				
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	
廣州絹麻廠項目 . .	不適用 <sup>(1)</sup>	130,000	3,970,000	130,000	81

(1) 由於我們並無取得土地使用權證，該土地被視為無商業價值。閣下可參閱「附錄四 — 物業估值報告」一節，以瞭解該項目進一步資料。

除上表披露者外，我們認為我們沒有任何土地及／或土地出讓訂金將會遭中國政府沒收的風險。此外，我們的中國法律顧問通商律師事務所指出，除上表披露者外，於最後可行日期，我們並無作出其他違反中國規管閑置土地且會致使我們須支付土地閑置費或遭當地政府機關沒收土地的法律及法規的行為。

### 截至2009年12月31日止年度的利潤預測

我們於下文載列純粹就截至2009年12月31日止年度的預測綜合純利作出的利潤預測。然而，2009年的實際業績（包括實際純利）將仍須取決於市況及我們在未來三個月的業務。根據截至2009年9月30日的合約銷售及開發中物業整體施工進度，我們已循正軌發展，能符合我們截至2009年12月31日止年度的利潤預測。為幫助閣下明瞭利潤預測的基準，我們就十大項目提供額外資料，而該等項目將為截至2009年12月31日止年度的預測收入貢獻約70%。

### 編製基準

董事已根據截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月的經審核綜合業績、截至2009年9月30日止三個月的未經審核管理賬目以及截至2009年12月31日止年度餘下三個月的綜合業績預測，編製截至2009年12月31日止年度的股東應佔綜合純利預測。截至2009年12月31日止年度的預測乃按照與本招股章程附錄一會計師報告所採納者一致的會計政策及下文所載列假設為基準編製。

## 利潤預測的主要假設

我們於下文載列董事於編製利潤預測時所採納的主要假設：

- 中國、香港或我們現時經營業務所在任何其他司法管轄權區的現行政府政策、政治、法律、金融或經濟狀況並無重大變動或對業務有重要影響的重大變動；
- 特別在房地產業方面，中國政府將不會實施重大變動或額外嚴厲措施打擊中國房地產市場的銷售或價格；
- 我們經營業務所在司法管轄權區的法例、規則或法規及當地政府機關與我們訂立的合同安排並無任何可能對業務造成重大不利影響的變動；
- 除本招股章程披露者外，我們經營業務所在司法管轄權區的稅基或稅率並無重大改變；
- 現行利率或外幣匯率並無重大變動；及
- 計算投資物業於2009年12月31日資本值的特定假設：
  - 於中國對投資物業所產生租金收入有重大影響的現行金融、經濟及政治環境將維持不變；
  - 經營投資物業所依據的主要條款及條件將維持不變；及
  - 投資物業的租約將於到期時按一般商業條款重續。

有關特定假設與獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司所進行估值採納者一致。世邦魏理仕有限公司於2009年9月30日對投資物業進行估值，彼等之估值載於本招股章程「附錄四—物業估值報告」。

獨立估值師世邦魏理仕有限公司已採用直接比較法進行估值，並假設這些物業權益每一項均經參照有關市場上可資比較銷售交易個案後在現況下交付出售。獨立估值師亦

## 概 要

已採用資本化法，考慮有關物業透過現有租約所得租金收入或在租約期滿後在現行市況下可能取得的租金收入，然後加以資本化，從而按恰當的資本化比率釐定市值。

我們根據(i)獨立估值師所評估就有關投資物業於2009年9月30日的市值；及(ii)我們按照獨立估值師對有關物業進行的預測個別市場趨勢所計算於2009年12月31日的估計資本值，以計算出投資物業的估計公平值收益或虧損。該等估計依賴若干物業估值法估計，當中涉及相關市場的可比較銷售的估計、現行市值租金及相若地點及狀況的相若物業的預測租金走勢。根據此等估計，我們估計在我們現時經營的司法管轄權區的零售物業及車位市場將於2009年第四季度維持穩定，而租金及資本值升值幅度介乎0–2%。投資物業於2009年12月31日的公平值及繼而產生的任何公平值變動，將繼續取決於市場狀況及我們控制範圍以外的其他因素，且以市場變動及本質上屬主觀及不確定的其他假設為基準計算。

根據香港財務報告準則，投資物業公平值變動於綜合收益表內反映，並入賬列作「投資物業公平值收益／虧損」。

### 十大項目房地產開發概要

我們於下文載列於2009年9月30日的物業開發項目或分期開發項目概要，預期有關項目為截至2009年12月31日止年度的預測收入共同貢獻約70%。於2009年9月30日，我們成功預售全部該等項目或預期於2009年竣工及交付的分期開發項目。

於2009年9月30日				
十大項目／將於2009年交付的分期項目	合約銷售／ 銷售 (人民幣千元)	預售／交付 建築面積 (平方米)	預售／交付 物業的平均 售價(每平方 米人民幣元)	實際／預期 交付日期
1 恒大御景半島(一二期) . . . . .	672,674	54,500	12,343	2009年10月
2 天津恒大金碧天下(一期) . . . . .	525,338	89,776	5,852	2009年10月
3 恒大山水城(一期) <sup>(1)</sup> . . . . .	418,085	74,867	5,584	2009年9月
4 成都恒大綠洲(一期) . . . . .	413,539	82,986	4,983	2009年12月
5 成都恒大城(一期) . . . . .	402,573	86,205	4,670	2009年12月
6 瀋陽恒大綠洲(一期) . . . . .	354,885	83,225	4,264	2009年10月
7 太原恒大綠洲(一期) . . . . .	244,002	51,930	4,699	2009年10月
8 南京恒大綠洲(一期) . . . . .	265,039	52,163	5,081	2009年12月
9 重慶恒大華府(一期) <sup>(1)</sup> . . . . .	303,089	47,341	6,402	2009年9月
10 西安恒大名都(一期) . . . . .	83,042	19,093	4,349	2009年10月
總計 . . . . .	3,682,266	642,086		

(1) 於2009年9月30日，這期項目已竣工及交付。

於2009年9月30日，上述十大項目或分期開發項目的開發進度如下（不包括於截至2009年9月30日止已竣工及交付的恒大山水城一期及重慶恒大華府一期）：

### 恒大御景半島

恒大御景半島中將交付的包括一期別墅及7幢中高層及高層住宅，及二期4幢中高層及高層住宅。一期別墅及7幢中高層及高層住宅已竣工及可隨時交付。我們於2006年12月開始開發二期4幢中高層及高層住宅，並於2008年6月開始預售。於2009年9月30日，這些樓宇的建造工程已大致完成。我們預期於2009年10月完成建造工程並開始交付未裝修單位。閣下請參閱「附錄四—物業估值報告」第13、22及37項物業，以瞭解更多資料。

### 天津恒大金碧天下

天津恒大金碧天下一期中將交付的包括366幢別墅。我們於2007年9月開始開發這個項目，並於2008年9月開始預售。截至2009年9月30日，我們已完成主要樓宇結構，包括部分磚石及泥水工程。我們已於2009年9月完成建造工程並開始交付若干未裝修單位，而我們預期於2009年10月完成餘下所有單位的建造工程。閣下請參閱「附錄四—物業估值報告」第34及42項物業，以瞭解更多資料。

### 成都恒大綠洲

成都恒大綠洲一期中將交付的包括40幢多層及小高層洋房以及5幢中高層及高層住宅。40幢多層及小高層洋房的建造工程已竣工並可隨時交付。我們於2007年10月開始開發5幢中高層及高層住宅，並於2008年12月開始預售。截至2009年9月30日，我們已完成主要樓宇結構。公用部分的裝修及裝置工作正在進行中，我們預期於2009年12月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四—物業估值報告」第24及51項物業，以瞭解更多資料。

### 成都恒大城

成都恒大城一期中將交付的包括42幢多層及小高層洋房以及4幢中高層及高層住宅。該42幢多層及小高層洋房已竣工並可隨時交付。我們於2007年11月開始開發4幢中高層及高層住宅，並於2008年12月開始預售。截至2009年9月30日，主要樓宇結

構及基本上全部公用部分的裝修及裝置工作已完成。我們預期於2009年12月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四 — 物業估值報告」第29及50項物業，以瞭解更多資料。

### 瀋陽恒大綠洲

瀋陽恒大綠洲一期中將交付的包括24幢多層及小高層洋房以及中高層及高層住宅，當中20幢多層及小高層洋房以及中高層及高層住宅已竣工並可隨時交付。我們於2008年1月開始興建另外4幢中高層及高層住宅，並於2008年4月開始預售。截至2009年9月30日，主要樓宇結構、部分基本裝置工作以及大部分內部裝修已完成。我們預期於2009年10月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四 — 物業估值報告」第31、62及87項物業，以瞭解更多資料。

### 太原恒大綠洲

太原恒大綠洲一期中將交付的包括38幢多層及小高層洋房。我們於2007年12月開始開發這個項目，並於2008年9月開始預售。截至2009年9月30日，主要樓宇結構以及大部分公用部分的裝修及該等38幢樓宇的內部裝置已完成。我們預期於2009年10月交付。公用部分的裝修及餘下樓宇的內部裝置已大致上竣工。我們預期於2009年12月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四 — 物業估值報告」第43及82項物業，以瞭解更多資料。

### 南京恒大綠洲

南京恒大綠洲一期中將交付的包括12幢多層及小高層洋房。我們於2007年12月開始開發這個項目，並於2008年9月開始預售。截至2009年9月30日，我們已完成主要樓宇結構。公用部分的裝修及內部裝置工作正在進行中。我們預期於2009年12月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四 — 物業估值報告」第70項物業，以瞭解更多資料。

### 西安恒大名都

西安恒大名都一期中將交付的包括18幢中高層及高層住宅。我們於2007年11月開始開發這個項目，並於2008年9月開始預售。截至2009年9月30日，主要樓宇結構以及公用部分的裝修及6幢樓宇的內部裝置已竣工。該6幢樓宇預期於2009年10月竣工並可隨時交付。餘下12幢樓宇的內部裝修正在進行中。我們預期於2009年11月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四 — 物業估值報告」第53項物業，以瞭解更多資料。

## 概 要

### 敏感度分析

於2009年9月30日，我們已成功預售全部該等基本上已竣工的大部分項目及分期開發項目，佔預測收入100%。因此，我們並無就目標平均售價及已售及已交付的目標建築面積進行敏感度分析。

### 投資物業公平值變動的敏感度分析

截至2009年12月31日止年度投資物業公平值收益預測總額為人民幣8.31億元，而其有關遞延稅項開支為人民幣2.08億元（包括歸屬於少數股東部分）。預測公平值收益總額主要來自投資組合內增添大量投資物業。我們於下文載列於指定期間內投資物業的資料及於2009年的預測公平值收益。

於2008年12月31日的投資物業	物業類別	建築面積 (平方米)	單位數目	2009年預測 公平值收益 (人民幣元)
第一金碧花園 . . . . .	商舖	667		1,100,000
	車位		375	1,300,000
第二金碧花園 . . . . .	商舖	901		630,000
	車位		88	88,000
第三金碧花園 . . . . .	商舖	1,720		—
	車位		189	—
金碧大世界 . . . . .	商舖	15,172		63,800,000
金碧都市廣場 . . . . .	商舖	12,004		47,000,000
	車位		190	1,000,000
金碧灣 . . . . .	車位		196	—
金碧華府 . . . . .	商舖	581		1,800,000
	車位		309	—
金碧新城 . . . . .	商舖	563		—
	車位		352	—
金碧翡翠華庭 . . . . .	商舖	8,371		11,200,000
	車位		141	300,000
金碧世紀花園 . . . . .	商舖	793		1,000,000
	車位		1,251	—
金碧雅苑 . . . . .	車位		779	—
金碧駿鴻花園 . . . . .	車位		465	50,000
小計 . . . . .		<u>40,772</u>	<u>4,335</u>	<u>129,268,000</u>

## 概 要

於2009年的新投資物業	物業類別	建築面積 (平方米)	單位數目	2009年預測 公平值收益 (人民幣元)
恒大山水城 . . . . .	車位		1,643	149,951,932
重慶恒大城 . . . . .	車位		915	57,429,060
西安恒大名都 . . . . .	車位		601	32,722,481
西安恒大綠洲 . . . . .	車位		225	11,392,317
瀋陽恒大綠洲 . . . . .	商舖	34,704		225,882,752
太原恒大綠洲 . . . . .	商舖	2,375		13,487,500
	車位		862	40,468,667
恒大御景半島 . . . . .	商舖	2,500		12,945,956
	車位		276	11,322,000
金碧新城第五期 . . . . .	商舖	2,935		40,980,167
	車位		935	105,191,168
小計 . . . . .		<u>42,514</u>	<u>5,457</u>	<u>701,774,000</u>
於2009年投資物業的 公平值收益總額 . . . . .				<u>831,042,000</u>

下表闡釋股東應佔純利(扣除遞延稅項影響)對截至2009年12月31日止年度不同程度投資物業重估收益的敏感度：

投資物業重估收益或虧損 變動百分比(與我們估計 的比較) . . . . .	(15%)	(10%)	(5%)	5%	10%	15%
對2009年度股東 應佔純利目標的 影響(人民幣千元) . . . . .	(92,400)	(61,600)	(30,800)	30,800	61,600	92,400

倘投資物業估計重估收益增加或減少5%，截至2009年12月31日止年度股東應佔純利預期分別約為人民幣10.633億元或人民幣10.017億元，分別較2009年股東應佔純利目標增加或減少3.0%。

倘投資物業估計重估收益增加或減少10%，截至2009年12月31日止年度股東應佔純利預期分別約為人民幣10.941億元或人民幣9.709億元，分別較2009年股東應佔純利目標增加或減少6.0%。

倘投資物業估計重估收益增加或減少15%，截至2009年12月31日止年度股東應佔純利預期分別約為人民幣11.249億元或人民幣9.401億元，分別較2009年股東應佔純利目標增加或減少8.9%。

## 概 要

閣下可參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們投資物業的公平值很可能不時波動，日後或會大幅下降，可能對我們的盈利能力造成重大不利影響」一節，以瞭解更多資料。

上述說明僅供參考用途，任何變動均可能超出所述範圍。上述敏感度分析並非鉅細無遺。儘管我們已就這利潤預測對截至2009年12月31日止年度投資物業的公平值變動作出我們認為最佳的估計，惟於相關時間投資物業的實際公平值變動可能會與我們的估計有重大差異，且受到市場狀況及其他我們控制範圍以外的因素所影響。

### 截至2009年12月31日止年度的利潤預測

	人民幣百萬元	
投資物業重估前股東應佔預測綜合純利 . . . . .	417	
投資物業重估增加(扣除遞延稅項影響) . . . . .	616	
投資物業重估後股東應佔預測綜合純利 . . . . .	1,033	
	投資物業 重估前	投資物業 重估後
	人民幣元	人民幣元
按備考全面攤薄基準計算的預測每股股份盈利 . . .	0.027	0.068

按備考全面攤薄基準計算的預測每股股份盈利，乃按股東應佔該年度預測綜合利潤，並假設我們已自2009年1月1日起上市，且於截至2009年12月31日止整個年度已發行及發行在外股份合共15,208,000,000股(包括緊隨全球發售後發行的15,000,000,000股股份及根據首次公開發售前購股權計劃授出之全部購股權獲行使後將予發行的208,000,000股股份)計算得出。這項計算方法乃按照我們將不會從行使首次公開發售前購股權計劃項下任何購股權獲得任何所得款項為基準，且於計算潛在攤薄股份時並沒有計及股份公平值的影響，亦沒有就截至2009年12月31日止年度的利潤預測計入首次公開發售前項下購股權的公平值影響。

## 發售統計數字

我們以本招股章程所披露指示性發售價範圍的高端及低端為基準（不計及1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費），編製下列發售統計數字。

	按指示性 發售價範圍低端 每股股份 3.00港元計算	按指示性發 售價範圍低端 每股股份 4.00港元計算
全球發售完成後的市值 . . . . .	450億港元	600億港元
按備考全面攤薄基準計算的		
2009年預測市盈率 . . . . .	38.9倍	51.9倍
每股股份經調整有形資產淨值 . . . . .	0.84港元	0.91港元

我們於全球發售完成後的市值乃假設緊隨全球發售完成後將有15,000,000,000股已發行及發行在外股份計算得出。按備考全面攤薄基準計算的預測市盈率乃假設全球發售於2009年1月1日完成，根據指示性發售價範圍高端及低端，及上文「截至2009年12月31日止年度的利潤預測」所披露按備考全面攤薄基準計算的預測每股股份盈利計算得出。每股股份經調整有形資產淨值乃作出本招股章程「財務資料—未經審核備考有形資產淨值」一節所述調整後，按全球發售於2009年6月30日完成的假設，據已發行合共15,000,000,000股股份為基準計算。

## 股息

我們目前擬於截至2009年12月31日止年度起從可供分派的利潤中，派付當中約10%作為股息。未來，我們將會視乎財務狀況和當時經濟氣候，重新評估我們的股息政策。然而，派付股息將由董事局按照我們的盈利、現金流量、財務狀況、資本需要、法定資金儲備需求及其他董事認為相關的情況酌情決定。派付股息也可能受法律限制及受我們於日後可能訂立的融資協議所規限。

於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，我們分別向股東分派約人民幣4.935億元、零元、人民幣1.257億元及零元。我們過去派息的做法並非未來股息政策的指標。

於2008年1月31日，繼續回可換股優先股後，但於原來股東向金融投資者轉讓其部分股份之前，我們向當時股份持有人宣派股息17,372,026美元，乃自我們的股份溢價賬撥

付，其中17,278,080美元（相當於約人民幣125,000,000元）派付予原來股東，餘額93,946美元派付予瑞信。向原來股東派付的金額乃用以抵銷應收原來股東的款項。

### 未來計劃及所得款項用途

我們計劃捕捉主要省會級城市及鄰近範圍的高增長地區內的發展機遇，以繼續提升我們在中國房地產行業的龍頭地位。我們將堅守向客戶提供多元化產品的戰略，並進一步優化標準化運營模式，以開發出精品房地產產品。

按照我們現時的開發進度，我們於未來三至五年將具備充足的土地儲備，物業開發高速發展，並計劃繼續以滾動開發方式維持約5,000萬平方米土地儲備。

配合我們的未來計劃，我們將繼續專注於全中國各主要省會級城市快速大規模開發房地產項目。展望將來，我們預期每年的在建中建築面積維持約1,500萬平方米。於2009年9月30日，我們共有約4,190萬平方米的建築面積正在開發中，其中1,710萬平方米目前已取得施工許可證。我們擬動用全球發售所得款項淨額一部分，以撥付興建這些房地產項目的所需資金。

我們估計，扣除我們就全球發售應付的包銷費用及估計開支，全球發售的所得款項淨額約：

- 26.919億港元，假設發售價為每股股份3.00港元；或
- 36.831億港元，假設發售價為每股股份4.00港元。

除恒善將出售的16,845,129股銷售股份外，我們將不會自出售銷售股份收取任何所得款項。由於超額配股權由配股權出授人而非由我們授出，故我們將不會自超額配股權獲行使收取任何所得款項。

假設發售價為每股發售股份3.50港元，即指示性發售價範圍每股發售股份3.00港元至4.00港元的中端數，則全球發售的所得款項淨額將約為31.875億港元，我們計劃作以下用途：

- 約20.027億港元或約63%，用以支付未付的土地出讓金及撥付現行項目所需資金，當中包括約9.121億港元（相當於約人民幣8.027億元）或約29%用以支付本招股章程「業務 — 其他土地收購」一節所披露有關上海陸家嘴金融貿易區土地使用權的剩餘代價；及

## 概 要

- 約**9.935**億港元或約**31%**，用以償還部分結構擔保貸款，詳情載於本招股章程「公司歷史—重組—結構擔保貸款」一節。

不超過全球發售所得款項淨額**6.0%**的所有餘額，將撥作一般營運資金。

除本招股章程「業務—其他土地收購」一節所述土地收購項目可能動用全球發售所得款項支付之外，我們短期內並沒有收購目標。

倘發售價定為每股股份**4.00**港元，即指示性發售價範圍的最高端，所得款項淨額將增加約**4.956**億港元。在這種情況下，董事現擬將額外所得款項用於收購額外土地儲備、償還借款及作一般營運資金，惟撥作一般營運資金的金額須以**10.0%**為限。倘發售價定為每股股份**3.00**港元，即指示性發售價範圍的最低端，所得款項淨額將減少約**4.956**億港元。在這種情況下，董事現擬相應減少指定用於支付未付土地出讓金及作一般營運資金的所得款項淨額。

倘若我們的發展計劃有任何變動，包括出現未能取得所需批准和政府政策變動等事件或情況，導致上述任何房地產開發項目在商業上並不可行，或出現不可抗力事件，或出現較擬動用上述所得款項的現有項目相若或更佳的新房地產開發機遇，我們將仔細評估有關情況，並在我們認為符合我們及股東整體利益的情況下，重新劃撥擬定用於其他現有或新房地產開發項目的資金及／或持有有關資金作短期存款。

閣下請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節，以瞭解額外資料。

### 風險因素

我們的業務、中國房地產業、中國整體及全球發售均涉及風險及不明朗因素。我們已於本招股章程「風險因素」一節闡述主要風險及不明朗因素。下文為這些風險及不明朗因素的概要：

#### 與我們的業務有關的風險

- 我們的業務須遵守廣泛的政府法規，特別是我們會受中國房地產業政策變更的影響；

## 概 要

- 我們十分倚重中國住宅物業市場的表現，特別是我們目前或將會經營業務的區域中心；
- 現時全球經濟放緩，全球金融市場危機及房地產價格波動對我們的業務及就營運取得所需融資的能力造成不利影響，且不利情況更可能持續下去；
- 我們面對的負債比率甚高，倘若現金流量狀況轉壞，則我們償還債務及持續經營業務的能力或會受到重大不利影響；
- 我們不一定具備充裕資金撥付土地收購及房地產開發所需；
- 我們的融資成本會受到利率變動的影響；
- 我們不一定總是能獲得適合開發的土地儲備；
- 我們於酒店管理方面的經驗有限，而我們於這個分部的業績可能會因我們經驗不足而受到不利影響；
- 我們不一定能成功執行預期擴展計劃；
- 我們的土地增值稅撥備及預付款項不一定足以應付土地增值稅責任；
- 我們的成功取決於主要管理層成員持續在職；
- 我們不一定能如期完成或能夠完成開發項目；
- 倘若我們不能就任何主要房地產開發項目取得必需的政府批文或在申領批文時出現重大延誤，則我們的業務將受到不利影響；
- 倘若我們不能符合獲簽發房地產權證的所有規定，可能須向客戶作出賠償；
- 倘若我們不能繼續取得資質證書，我們的業務可能會受到不利影響；
- 我們投資物業的公平值很可能不時波動，日後或會大幅下降，可能對我們的盈利能力造成重大不利影響；
- 我們的物業估值可能與實際可變現值不同，且可能變動；
- 我們不一定能就已訂約的若干地塊取得土地使用權證；
- 我們就房地產開發的某些服務須倚賴第三方承建商；

## 概 要

- 我們為客戶的按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠按揭貸款，我們便可能須向按揭銀行負責；
- 我們須承擔與我們部分房地產開發有關的拆遷成本，且這些成本可能會增加；
- 物業業主可能終止聘用我們為物業管理服務的供應商；
- 我們僅就潛在損失及申索投買了有限的保險；
- 我們的經營業績於不同時期可能出現重大變化；
- 我們可能根據新的中國企業所得稅法被視為中國居民企業，而我們於全球各地的收入或須繳納中國稅項；
- 我們派付予海外投資者的股息及售股收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅；
- 我們主要依賴子公司派付的股息撥付現金及融資需要，倘若中國子公司向我們派付股息的能力受到任何掣肘，可能會對我們經營業務的能力構成重大不利影響；
- 我們不時可能因營運業務而涉及重大糾紛、法律及其他程序，繼而或會負上重大責任；及
- 我們的知識產權可能被第三方侵犯、嚴重盜用或提出其他申索，而我們的品牌形象受損可能對業務造成不利影響。

### 與中國房地產業有關的風險

- 中國政府可能進一步採取措施減慢房地產業的增長；
- 有關預售的法律及法規變更可能會對我們的現金流量狀況及表現造成不利影響；
- 倘若我們不能遵守土地出讓合同的條款，我們的土地可能會被中國政府沒收；
- 我們面對與預售有關的合約及法律風險；
- 倘若按揭融資成本上升，或按揭吸引力、按揭融資能力驟降，我們的業務將會受到不利影響；
- 競爭加劇可能會對我們的業務及財務狀況造成不利影響；及
- 損害環境的潛在責任可能招致重大資源流出。

### 與中國有關的風險

- 中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能影響我們的業務；
- 中國外匯管制法規的變動可能影響我們的業務營運；
- 人民幣幣值波動可能會對我們的業務及中國子公司作出分派的價值造成不利影響；
- 中國法律及法規的詮釋涉及不清晰情況；
- 自然災害、天災及疫症爆發可能對中國全國及地區經濟以及我們的前景造成不利影響；及
- 我們不能保證本招股章程所載有關中國、中國經濟、中國房地產業的事實、預測及其他統計數字以及中國選定地區的數字的準確性。

### 與全球發售有關的風險

- 股份之前並無公開市場，其流通性及市價可能反覆不定；
- 閣下可能面對股權即時攤薄，及倘我們日後發行額外股份，則股權可能會進一步攤薄；
- 原來股東可能採取與其他股東最佳利益有衝突的行動；
- 前瞻性信息最終可能不準確；
- 可能難以向我們或居於中國內地的董事或我們的行政人員送達法律文件或於中國內地對彼等執行非中國法院作出的裁決；及
- 我們鄭重提醒 閣下不應依賴報刊文章或其他媒體所載有關我們及全球發售的任何資料。