

本公司的重組

公司歷史

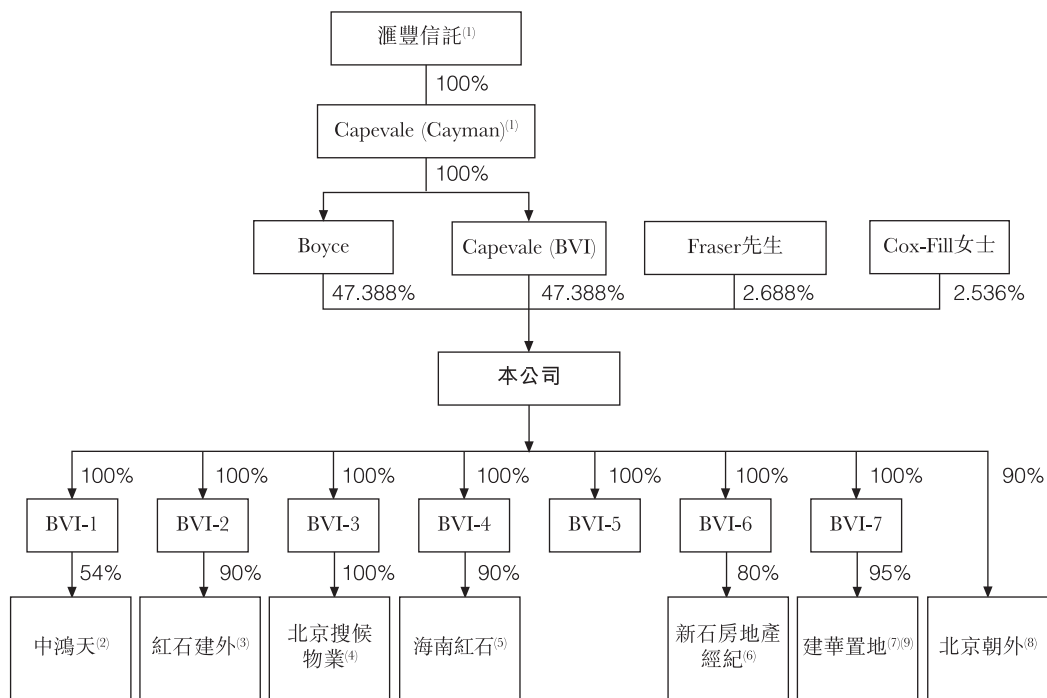
潘先生及張女士於一九九五年共同創辦本公司的前身公司紅石實業，專注中國的物業發展業務。我們的每個項目歷來透過一家在中國成立且由潘先生及張女士控股的項目公司發展。本公司的首個大型項目SOHO現代城由中鴻天發展，潘先生及張女士自一九九八年五月至一九九九年八月合共控制該公司的45%股權，自一九九九年八月起控制54%股權。潘先生亦為中鴻天的主席，全權負責中鴻天的日常管理。自二零零零年十月至二零零二年一月，潘先生及張女士成立了紅石建外、海南紅石及紅石新城，以分別開發建外SOHO、博鰲凱賓斯基及長城腳下的公社。

於二零零二年三月五日，潘先生及張女士在開曼群島註冊成立本公司，以將彼等於若干項目公司的股權轉讓至本公司。作為二零零二年該舉措的一部分，多家全資中間控股公司在英屬處女群島註冊成立。除本公司在中國的項目公司附屬公司的股權外，該等英屬處女群島公司並無擁有任何資產或開展任何業務。並非由本公司持有的本公司項目公司附屬公司的少數股東權益，在許多情況下均由潘先生控制的實體或由潘先生本人持有。

於本公司註冊成立後，本公司就各個發展項目成立或收購了多間項目公司，如建華置地、北京朝外、北京搜候及山石公司。關於該等發展項目的詳情，請參閱「業務－我們的項目」一節。

重組前的公司架構

下圖列示緊接本公司為全球發售進行重組前的公司架構。



本公司的重組

附註：

- (1) Boyce原先由潘先生全資擁有，Capevale (BVI)原先由張女士全資擁有。出於財產規劃之目的，於二零零五年十一月十四日，潘先生將其於Boyce的全部股份以饋贈方式轉讓予張女士。我們的中國法律顧問已告知我們，《關於外國投資者併購境內企業的規定》並不適用於潘先生轉讓其於Boyce的股份，原因為Boyce並非中國實體。張女士則將其於Boyce及Capevale (BVI)的全部股份轉讓予因成立信託而註冊成立的Capevale (Cayman)。於二零零五年十一月二十五日，張女士將其於Capevale (Cayman)的股份轉入信託，而彼為信託的唯一受益人。滙豐信託為信託的受託人。於該日之前，Capevale (Cayman)由張女士全資擁有。

編號	公司	項目／業務	持股情況
(2)	中鴻天	SOHO現代城	54%由BVI-1持有 18%由Metro City Development Pte. Ltd.持有 17%由鴻運持有 11%由澤利行持有
(3)	北京紅石建外房地產開發有限公司 (「紅石建外」)	建外SOHO	90%由BVI-2持有 10%由紅石實業持有
(4)	北京搜候物業管理有限公司 (「北京搜候物業」)	房地產管理	100%由BVI-3持有
(5)	海南紅石	博鰲凱賓斯基	90%由BVI-4持有 10%由海南曉奧集團有限公司持有
(6)	北京新石房地產經紀有限公司 (「新石房地產經紀」)	物業租賃	80%由BVI-6持有 20%由北京利騰持有
(7)	北京建華置地開發有限公司 (「建華置地」)	SOHO尚都 ⁽⁹⁾	95%由BVI-7持有 5%由北京華遠房地產股份有限公司持有
(8)	北京朝外	朝外SOHO	90%由本公司持有 10%由北京搜候持有
(9)	建華置地為一間根據中國法律成立的合作經營企業。根據與華遠及尚城的安排，本公司持有SOHO尚都項目二期及三期的全部經濟權益，而華遠和尚城持有尚都一期的全部經濟權益。有關尚都一期的詳情，請參閱「財務資料－經營業績」。		

請參閱本招股章程附錄九「法定及一般資料－關於本公司非全資附屬公司及若干關連人士的資料」。

本公司的重組

作為本公司為全球發售而進行重組的一部分，本公司(i)向其他股東收購我們現有中國項目公司附屬公司的額外股權；(ii)收購本公司部分其他項目的項目公司的股權；(iii)增加於各間新收購項目公司的總投資；及(iv)訂立協議，北京丹石據此擬將其於北京天街(天安門南(前門)項目)的項目公司的49%股權轉讓予我們。北京丹石向我們轉讓股權須取得中國政府批文，方可作實。倘我們未能取得所需中國政府批文，我們或無權享有天安門南(前門)項目的任何經濟利益。

本公司的重組

收購現有附屬公司的權益

於二零零七年二月六日，本公司訂立協議向紅石實業收購紅石建外的5%股權，因此由二零零七年二月十五日起擁有紅石建外的95%股權。同日，本公司亦訂立協議向利騰收購新石房地產經紀餘下20%股權，因此由二零零七年二月十六日起擁有新石房地產經紀的全部權益。

收購附屬公司的權益與總投資及註冊資本的增加

於二零零七年一月二十三日，本公司透過在英屬處女群島註冊成立的中間控股公司訂立協議，收購北京山石房地產有限責任公司（「山石公司」）（SOHO光華路的項目公司）的95%股權，總代價為人民幣10,250,000元。於二零零七年三月二十七日，本公司透過一間英屬處女群島中間控股公司訂立協議，收購北京搜候房地產有限責任公司（「北京搜候」）（三里屯SOHO的項目公司）⁽¹⁾的95%股權，總代價為人民幣19,000,000元。於二零零七年三月二十七日，本公司亦透過一間英屬處女群島中間控股公司訂立協議，收購紅石新城（長城腳下的公社的項目公司）的95%股權，總代價為人民幣19,000,000元。作為上述各項收購的一部分，潘先生將項目公司75%的股權轉讓予本公司的英屬處女群島控股公司。此外，本公司財務總裁閻岩女士將其代表潘先生持有的項目公司20%股權轉讓予本公司的英屬處女群島控股公司。潘先生持有上述各家中國項目公司餘下5%的股權。前述交易已獲北京市商務局批准。上述三項轉讓的總代價為人民幣48,250,000元（相等於約49,749,961港元），須以美元支付，並已於二零零七年九月十七日全數償付。

根據有關山石公司、北京搜候及紅石新城各自的股權轉讓協議，各該等公司的註冊資本已分別增加至38,700,000美元、49,500,000美元及10,000,000美元。本公司已取得增加註冊資本的批文，並已於二零零七年九月十一日支付各三家中國項目公司的首期20%註冊資本增資額的95%（相當於本公司於各有關中國項目公司的股權）。預期各三家中國項目公司其餘80%註冊資本增資額的95%合共68,700,000美元將於二零零七年十二月底前支付。

本公司已取得相關的經修訂營業執照，而本公司的中國法律顧問告知，重組程序已完成，而本公司已收購各該等中國項目公司的股權並取得控制。

政府批文

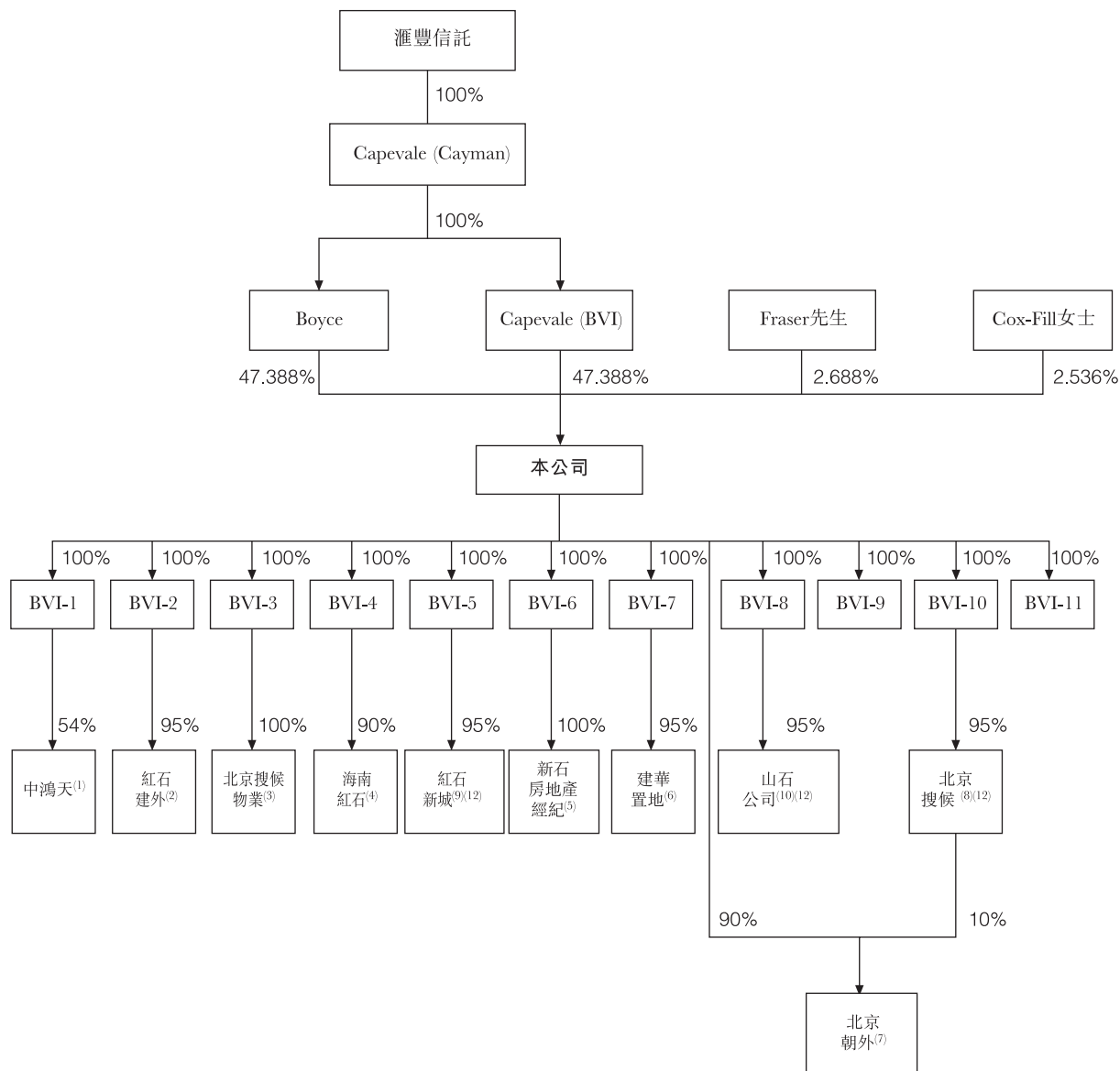
我們已就上述與重組相關的交易取得所有必需政府批文，包括《關於外國投資者併購境內企業的規定》規定的批文。

(1) 有關SOHO光華路項目及三里屯SOHO項目的會計處理的詳情，請參閱附錄一A的會計師報告。

本公司的重組

我們的公司架構

緊隨為全球發售而進行的重組後，我們的公司架構如下：



附註：

編號	公司	項目／業務	持股情況
(1)	中鴻天	SOHO現代城	不變
(2)	紅石建外	建外SOHO	95%由BVI-2持有 5%由紅石實業持有
(3)	北京搜候物業	房地產管理	不變
(4)	海南紅石	博鰲凱賓斯基	不變

本 公 司 的 重 組

編號	公司	項目／業務	持股情況
(5)	新石房地產經紀	物業租賃	100%由BVI-6持有
(6)	建華置地	SOHO尚都 ⁽¹¹⁾	不變
(7)	北京朝外	朝外SOHO	不變
(8)	北京搜候	三里屯SOHO	95%由BVI-10持有 5%由潘先生持有
(9)	紅石新城	長城腳下的公社	95%由BVI-5持有 5%由潘先生持有
(10)	山石公司	光華路SOHO	95%由BVI-8持有 5%由潘先生持有

(11) 建華置地為一間根據中國法律成立的合作經營企業。根據與華遠及尚城的安排，本公司持有SOHO尚都項目二期及三期的全部經濟權益，而華遠及尚城持有尚都一期的全部經濟權益。有關尚都一期的詳情，請參閱「財務資料－經營業績」。

(12) 紅石新城、北京搜候及山石公司已各自與本公司訂立合約安排：

紅石新城

於二零零三年一月一日，北京搜候物業與紅石新城就長城腳下的公社項目的開發、建設、營銷、銷售、管理及融資事宜簽署了一份諮詢服務協議。諮詢服務協議有效地賦予本公司單方面指導政策及管理的能力，指導紅石新城開展持續業務、獲得其決策權力、收取其多數利益及承擔其實質性營運風險。因此，紅石新城實際上受本公司控制，其財務報表自二零零三年一月一日起已合併入本公司的財務報表。作為本集團重組的一部分，本公司於紅石新城的權益已於二零零七年九月十四日增加至95%。

山石公司

山石公司在中國成立為一間有限責任公司，以進行物業開發，其股權80%由潘先生擁有，20%由本公司的執行董事兼財務總裁閻岩女士擁有。根據本公司與山石公司自二零零五年一月一日起生效並於二零零七年二月十五日書面確認的安排，本公司實際管理及經營山石公司並代表潘先生及閻岩女士行使股東權利，包括指示彼等於股東大會上投票及透過彼等收取股息。因此，山石公司的財務報表自二零零五年一月一日起已合併入本公司的財務報表。作為本集團重組的一部分，本公司於山石公司的權益已於二零零七年九月十四日變更為95%。

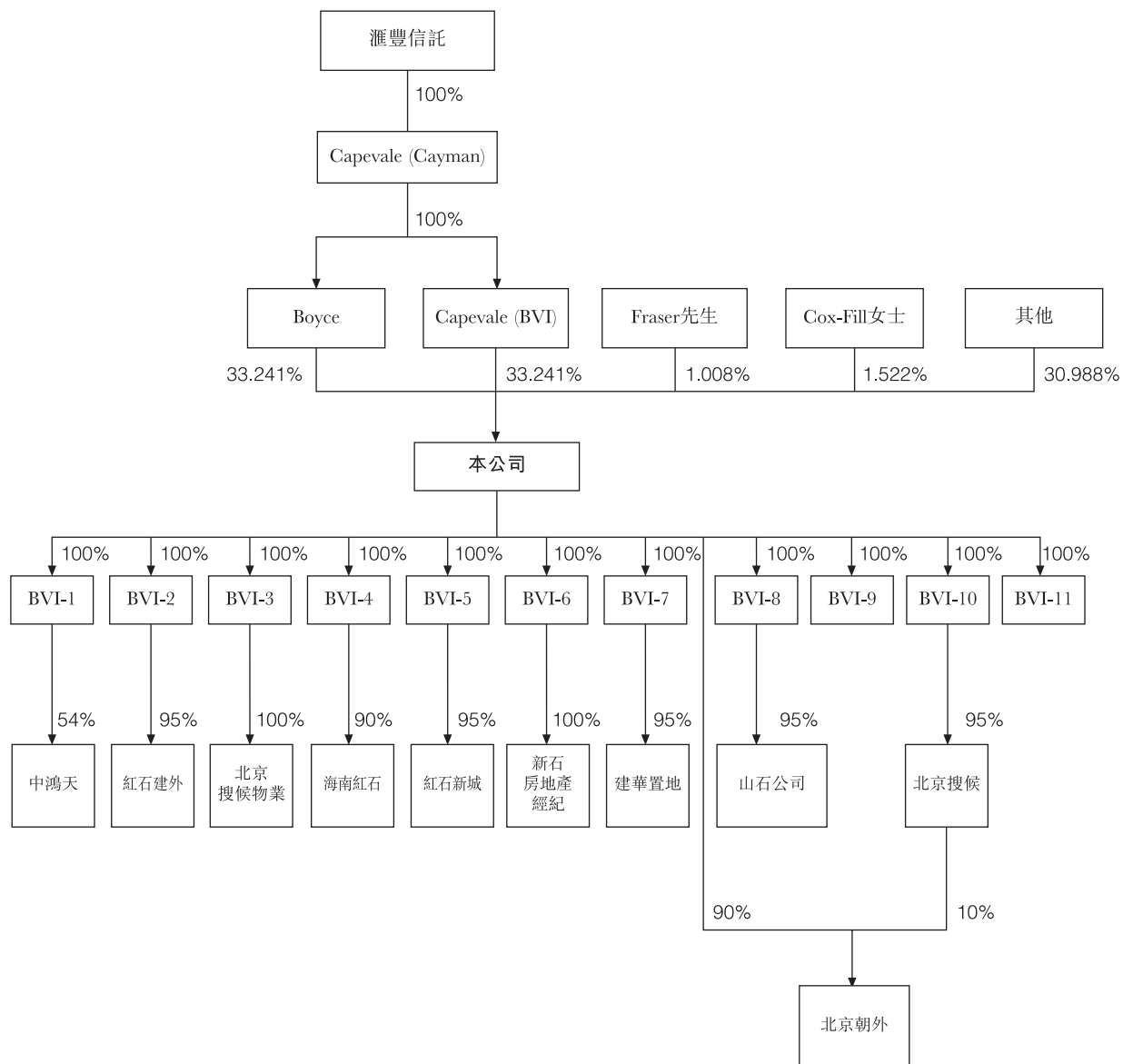
北京搜候

北京搜候在中國成立為一間有限責任公司，以進行物業開發，其股權80%由潘先生擁有，20%由本公司的執行董事兼財務總裁閻岩女士擁有。根據本公司與北京搜候自二零零五年一月一日起生效並於二零零七年二月十五日書面確認的安排，本公司實際管理及經營北京搜候並代表潘先生及閻岩女士行使股東權利，包括指示彼等於股東大會上投票及透過彼等收取股息。因此，北京搜候的財務報表自二零零五年一月一日起已合併入本公司的財務報表。作為本集團重組的一部分，本公司於北京搜候的權益已於二零零七年九月十四日變更為95%。

本公司的重組

請參閱本招股章程附錄九「法定及一般資料－關於本公司非全資附屬公司及若干關連人士的資料」。

緊隨全球發售後並假設超額配股權並無獲行使，我們的公司架構如下：



此外，請參閱第73頁的公司架構圖的附註。

本 公 司 的 重 組

於本公司重組後，本公司透過於英屬處女群島註冊成立的獨立全資控股公司，持有本公司於本公司各中國附屬公司中的權益。下表載列本公司附屬公司的各少數股東的部分背景資料及業務：

少數股東	註冊資本	註冊地點	註冊 成立日期	業務性質	擁有權益的 附屬公司
北京市華遠地產股份有限公司	人民幣 500,858,000元	中國	一九九三年 三月二十五日	房地產及其他	建華置地
北京紅石實業 有限責任公司	人民幣 20,000,000元	中國	一九九五年 九月三日	房地產及其他	紅石建外
海南曉奧集團 有限公司	人民幣 50,000,000元	中國	一九九二年 十一月二十六日	房地產及其他	海南紅石
鴻運	人民幣 135,000,000元	中國	一九九三年 十月五日	房地產、物業 管理及其他	中鴻天
新加坡現代城市發展 股份有限公司	22,269,000 新加坡元	新加坡	一九九六年 十月二十九日	房地產及投資	中鴻天
澤利行	人民幣 60,000,000元	中國	一九九九年 六月二十九日	投資顧問 及其他	中鴻天