

起源及歷史

我們的起源及發展

我們的起源可上溯至分別於一九九七年五月二十二日及一九九八年四月二十一日成立的梓業及廣東奧園物業管理公司。於梓業及廣東奧園物業管理公司各自的註冊成立之時，梓業及廣東奧園物業管理公司的股權如下：

- (i) 梓業的55%、5%及40%權益分別由番禺市廣電科工貿公司、廣州市番禺華宇建築裝飾材料有限公司及廣州市番禺梓業裝飾工程有限公司持有，其中番禺市廣電科工貿公司為一名獨立第三方，而另外兩名股東則分別由郭梓文先生及郭梓寧先生擁有90%及10%權益；及
- (ii) 廣東奧園物業管理公司的90%及10%權益分別由郭梓文先生及郭梓寧先生持有。

為了在中國從事多個房地產發展項目，由郭梓文先生控制的梓業及廣東奧園物業管理公司自一九九八年起陸續直接或間接收購我們多家中國公司的權益，包括本集團的主要經營附屬公司，計有奧園有限公司、番禺金業園、番禺金業、廣州番禺奧林匹克、南沙國奧房地產公司及廣州奧林匹克置業投資公司等。

至二零零三年，郭梓文先生及江敏兒女士已透過進行下列收購事項購得梓業及廣東奧園物業管理公司的全部資本：

- (a) 於二零零二年，郭梓文先生向郭梓寧先生收購廣東奧園物業管理公司的10%股本權益，成為該公司的唯一實益擁有人；及
- (b) 於二零零一年，由於梓業自註冊成立後出現股權變動，梓業的90%及10%權益分別由郭梓文先生及廣州奧園大型房地產管理有限公司持有，而該公司當時的90%及10%權益則分別由奧園有限公司及廣東奧園置業有限公司持有。於二零零三年，廣東奧園物業管理公司向廣州奧園大型房地產管理有限公司收購梓業的10%股本權益，令郭梓文先生透過擁有廣東奧園物業管理公司的全部實益權益而成為梓業的唯一實益擁有人。

為承認及確認郭氏家族各成員於本集團內的權益，根據中國法律為合法夫妻的郭梓文先生與江敏兒女士於二零零七年三月二十五日訂立郭氏家族資產協議。根據郭氏家族資產協議，彼等同意(其中包括)：(i)郭梓文先生及江敏兒女士於彼等任何一位持有或以彼等任何一位的名義持有的本集團權益中，享有同等權益；(ii)郭梓文先生負責我們所有中國經營附屬公司的日常管理工作，而江敏兒女士則負責我們行政事務，包括協調成立離岸控股公司及執行相關的公司秘書工作；及(iii) 郭氏家族資產協議自一九九七年起追溯生效。由於江敏兒女士為香港居民，彼於往績期間並無參與我們的中國經營附屬公司的日常業務。就籌備全球發售而言，郭梓文先生連同我們的高級管理團隊已負責整體業務營運及管理，並於日後將繼續如此行事。鑒於上文所述江敏兒女士的角色及職責，彼並非我們的高級管理層成員，亦並無就上述於往績期間提供的行政工作收取本集團的酬金。江敏兒女士亦將於全球發售進行前辭任並停止擔任我們所有成員公司的董事職務。根據中國法律並經中國法律顧問確認，郭氏家族資產協議於其整個期限屬合法、有效及可予執行，並自一九九七年起具追溯效力，其後，根

歷史、重組及集團結構

據中國適用法律，郭梓文先生及江敏兒女士被視為於本集團內擁有同等權益及須為該等權益所產生的負債負責。

於二零零五年十二月，郭梓寧先生向郭梓文先生購得梓業及廣東奧園物業管理公司的2%股本權益，分別作價人民幣1.72百萬元及人民幣5.02百萬元。於二零零六年四月二十日，該等於梓業及廣東奧園物業管理公司各自的2%股本權益已轉讓予郭梓寧先生。於有關股權交易完成後，梓業及廣東奧園物業管理公司由郭梓文先生及江敏兒女士共同實益擁有98%權益，並由郭梓寧先生實益擁有2%權益。

於全球發售完成前，郭梓文先生及郭梓寧先生出售彼等於梓業及廣東奧園物業管理公司的全部股東權益予獨立第三方。

以下為截至目前為止我們公司及業務發展史中的重要事件：

<u>年份</u>	<u>事件</u>
一九九七年	<ul style="list-style-type: none">創立番禺金業，並用以開發番禺奧園項目；
一九九八年	<ul style="list-style-type: none">創立所有中國經營附屬公司的中介控股公司奧園有限公司；
一九九九年	<ul style="list-style-type: none">創立番禺金業園，並用以開發廣州奧園項目；
二零零零年	<ul style="list-style-type: none">廣州奧園項目施工興建，並可供公眾購買；創立廣州番禺奧林匹克，並用以開發南國奧園項目；番禺奧園項目公開推出預售；南國奧園項目施工興建；
二零零一年	<ul style="list-style-type: none">南國奧園項目可供公眾購買；
二零零二年	<ul style="list-style-type: none">創立廣州奧林匹克置業投資公司，用以授出奧園品牌的特許經營權；
二零零三年	<ul style="list-style-type: none">佛山市的特許經營住宅項目施工興建；
二零零四年	<ul style="list-style-type: none">創立南沙國奧房地產公司，並用以開發國奧投資發展中心項目；
二零零五年	<ul style="list-style-type: none">肇慶市及廣州市花都區的特許經營住宅項目施工興建廣州奧園項目中的奧園大廈可供公眾購買；我們的中國經營附屬公司進行股權重組，據此：<ul style="list-style-type: none">番禺金業園的98%股本權益由 Add Gain 持有，番禺金業園成為中外合資企業；番禺金業的98%股本權益由 Add Power 持有，番禺金業成為中外合資企業；廣州奧林匹克置業投資公司的75.5%股本權益由 Add Right 持有，廣州奧林匹克置業投資公司成為中外合資企業；
二零零六年	<ul style="list-style-type: none">我們進行奧園有限公司的股權重組，據此，奧園有限公司的98%股權由 Add Lion 持有；Cathay Property 認購股份，Cathay Property 據此成為持有我們20.5%權益的策略股東；推出南國奧園項目的奧園。小資天堂以向公眾預售；
二零零七年	發行可換股票據。

於往績期間的管理

於本集團成立時，我們已採納集中管理模式，據此，我們所有中國項目公司均由我們的中國中介控股公司奧園有限公司直接控制及監管。奧園有限公司董事會就我們的中國營運附屬公司作出所有重要業務決策，包括但不限於業務營運、土地收購及項目發展、規劃及銷售。奧園有限公司的董事會包括(其中包括)本公司三名執行董事。為有助遍佈中國不同城市的營運附屬公司進行日常活動，我們已委任若干當地管理隊伍的成員出任營運附屬公司的董事，以履行日常業務的職務，例如聯絡當地政府機構及業務聯繫人。

郭梓文先生及鄭健軍先生分別於一九九八年及二零零三年獲委任為奧園有限公司的董事。憑藉彼等於奧園有限公司的董事職位及採用集中管理模式，彼等於所有重大方面控制我們的營運。

郭梓寧先生於一九九八年獲委任為奧園有限公司的董事。儘管郭梓寧先生於二零零三年五月至二零零六年五月期間並非奧園有限公司的董事，惟彼依然為奧園有限公司的僱員，並負責監督我們多個項目的物業銷售工作。郭梓寧先生已於二零零六年六月獲重新委任為奧園有限公司的董事。

我們的中國經營公司重組

於最後實際可行日期，我們在中國擁有25家中國附屬公司。該等中國附屬公司的詳情，載於本招股章程附錄七「法定及一般資料—附屬公司之詳情」一節。

向境外附屬公司轉讓中國經營公司

為了重組我們的股權結構，以籌備進行全球發售，郭梓文先生、江敏兒女士與郭梓寧先生將其於此等中國附屬公司中由梓業及廣東奧園物業管理公司持有的間接權益已於二零零五年十二月至二零零六年五月間轉讓予我們的境外附屬公司，而該等境外附屬公司最終分別由江敏兒女士及蘇超美女士持有98%及2%權益（「二零零六年集團重組」）。於二零零六年集團重組完成後，梓業及廣東奧園物業管理公司各公司內由郭梓文先生及江敏兒女士共同持有的98%權益及由郭梓寧先生擁有的2%權益已反映於江敏兒女士及蘇超美女士分別持有的我們的境外控股公司股權上。蘇超美女士為郭梓寧先生的妻子，而郭梓寧先生同意向蘇超美女士轉讓其於我們的2%權益。除作為該2%股權的法律擁有人外，蘇超美女士於全球發售完成後不會參與我們任何業務活動。儘管本集團的股權因二零零六年集團重組而有所改變，惟我們仍可維持我們的擁有權及控制權延續性，因為我們的98%權益依然由郭氏家族持有，且被視為由郭梓文先生及江敏兒女士根據郭氏家族資產協議同等擁有。此外，我們業務經營的管理層亦概無改動。

轉讓廣州奧林匹克投資公司

於二零零二年十一月，廣州奧林匹克投資公司分別由奧園有限公司、中體及瀋陽華新擁有66.64%、16.68%及16.68%權益。

根據奧園有限公司與中體於二零零二年八月訂立的股權托管協議，各方協定(其中包括)：(i)中體授權奧園有限公司管理其於廣州奧林匹克投資公司的16.68%股權，而奧園有限公司就此向中體支付人民幣2,700,000元年費（「中體安排費用」）；(ii)於管理期內，奧園有限公司有權向中體購買於廣州奧林匹克投資公司的該16.68%權益，代價根據該等股權的資產淨值計算為人民幣24,550,000元；及(iii)奧園有限公司有權享有中體所持有之16.68%股本權益應佔的

歷史、重組及集團結構

廣州奧林匹克投資公司一切業績及資產，並承擔該等股本權益對應的債務份額，直至奧園有限公司行使權利購買該16.68%股本權益為止。

於二零零四年十二月二十五日，奧園有限公司與瀋陽華新訂立一份股權托管協議，據此（其中包括）：(i)瀋陽華新授權奧園有限公司管理其於廣州奧林匹克投資公司的16.68%股權，而奧園有限公司就此向瀋陽華新支付人民幣2,500,000元年費；(ii)於管理期內，奧園有限公司有權根據該權益當時的資產淨值以人民幣24,550,000元為代價向瀋陽華新購買於廣州奧林匹克投資公司的該16.68%權益；及(iii)奧園有限公司有權享有瀋陽華新所持有的16.68%股本權益應佔的廣州奧林匹克投資公司一切業績及資產，並承擔該等股本權益對應的債務份額，直至奧園有限公司行使權利購買該16.68%股本權益為止。

於二零零六年五月十二日，奧園有限公司與中體訂立一項備忘，據此，奧園有限公司同意（其中包括）以人民幣24,550,000元代價（「中體代價」）向中體購買於廣州奧林匹克投資公司的16.68%股本權益。

於二零零六年六月五日，奧園有限公司、中體、番禺金業園、廣州番禺奧林匹克與廣東奧園置業公司訂立一份債權及債務清償協議（「中體清償協議」），以按下列方式清償各方之間的一切債權及債務：

- (a) 我們將向中體支付包括中體代價及其他應付款（包括當時的未清償中體安排費用等）的款項（總金額為人民幣36,290,882元）；及
- (b) 我們將就中體按公平市值向我們收購若干物業而向中體收取合共人民幣33,620,000元的代價。

中體清償協議下該等應付款及應收款的對銷已於二零零六年九月四日完成，其後廣州奧林匹克投資公司分別由奧園有限公司、番禺金業園及瀋陽華新擁有66.64%、16.68%及16.68%權益。

奧園有限公司並無根據於二零零四年十二月二十五日訂立之權益管理協議行使權利，以代價人民幣24,550,000元向瀋陽華新購買於奧林匹克投資公司的16.68%股權。反之，經磋商及根據公平市值，奧園有限公司與瀋陽華新訂立以下權益轉讓協議，購買奧林匹克投資公司16.68%股權。

於二零零六年十一月五日，瀋陽華新與奧園有限公司訂立一份股權轉讓協議，據此，奧園有限公司向瀋陽華新收購廣州奧林匹克投資公司2.5%股權，作價人民幣2,025,000元。收購於二零零七年一月四日完成，其後廣州奧林匹克投資公司分別由奧園有限公司、番禺金業園及瀋陽華新擁有69.14%、16.68%及14.18%權益。

於二零零七年一月十五日，瀋陽華新與奧園有限公司訂立一份股權轉讓協議，據此，奧園有限公司向瀋陽華新收購廣州奧林匹克投資公司2%股權，作價人民幣1,620,000元。收購於二零零七年四月十七日完成，其後廣州奧林匹克投資公司分別由奧園有限公司、番禺金業園及瀋陽華新擁有71.13%、16.68%及12.18%權益。

於二零零七年六月二十三日，瀋陽華新與奧園有限公司訂立一份股權轉讓協議，據此，奧園有限公司向瀋陽華新收購廣州奧林匹克投資公司12.18%股權，作價人民幣9,865,800元。收購於二零零七年七月十二日完成，其後廣州奧林匹克投資公司分別由奧園有限公司及番禺金業園擁有83.32%及16.68%權益。

轉讓梓業的少數股東權益

於二零零七年五月至七月，梓業將其於若干中國經營附屬公司中的所有剩餘少數股東權益轉讓予我們其他成員公司，於完成後，梓業不再保留我們任何股本權益。我們的中國經營

附屬公司的股權變動詳情，載於本招股章程附錄七「法定及一般資料—附屬公司股本的變動」一節。於最後實際可行日期，我們所有中國經營附屬公司概由我們透過多家中層公司全資擁有。

Cathay Property 的認購事項

為了籌集資金以供本集團進一步發展，其中包括我們及 Cathay Property 的各方於二零零六年六月二日訂立一份認購及股東協議（「Cathay 認購協議」），據此，Cathay Property 認購 Add Hero 的 20.5% 經擴大已發行股本，作價 386.51 百萬港元。是項認購完成後，Add Hero 分別由江敏兒女士、蘇超美女士及 Cathay Property 擁有 77.91%、1.59% 及 20.50% 權益。

Cathay Property 為 Cathay Capital Holdings, L.P. 的單一目的全資附屬公司，其註冊成立的唯一目的為投資於我們。於 Cathay Property 認購協議完成前，Cathay Property 及 Cathay Capital Holdings, L.P. 均為我們的獨立第三方。Cathay Capital Holdings, L.P. 為私募股本基金及根據開曼群島法律註冊的有限責任合夥商號，主要從事投資控股業務，在中國多個行業擁有直接投資，該等行業包括消費行業、基建、分銷及媒體，以及輕及重工業。Cathay Property 並無從任何與我們競爭的業務。

Cathay Property 認購事項的代價乃訂約方參考我們的過往盈利、預計經營及財務表現，以及當時適用的市況，經公平磋商後根據正常商業條款釐定，每股的投資成本（根據於上市日期已發行的股份數目計算）為 1.26 港元，較發售價折讓 69.3%（假設發售價為每股股份 4.10 港元，即指示性發售價範圍的最低價）及 75.8%（假設發售價為每股股份 6.20 港元，即指示性發售價範圍的最高價）。是項認購的所得款項用於完成根據二零零六年集團重組擬進行的收購事項，以及為多項物業發展項目融資。

根據 Cathay 認購協議，Cathay Property 獲授若干少數股東保障權利，包括江敏兒女士及蘇超美女士轉讓 Add Hero 的股份時的優先認購權及跟隨權、本集團每家成員公司董事的提名權，以及對我們的成員公司於未得 Cathay Property 的事先書面同意前進行若干活動的限制。根據 Cathay 認購協議，於全球發售前，Cathay Property 有權向本公司及其附屬公司各自的董事會提名兩名董事，故其已委任保爾·渥蘭斯基先生及梁秉聰先生為其於本公司、本公司境外附屬公司及主要中國經營附屬公司（包括奧園有限公司、番禺金業、番禺金業園及廣州奧林匹克置業投資公司）董事會的代表。於二零零七年六月二十二日，Cathay 認購協議的訂約方訂立一份修訂契據，約定於全球發售前將 Cathay Property 的所有該等權利（包括向我們的董事會委派任何董事的權利）少數股東保障終止，因此，Cathay Property 於全球發售完成後並無本公司其他股東一般概無享有的任何特權（包括委任董事會董事的權利），而保爾·渥蘭斯基先生及梁秉聰先生亦會於全球發售完成後辭任本公司所有附屬公司的董事職務。倘超額配股權獲全面行使，作為售股股東之一，Cathay Property 將出售所持有的 14,325,000 股股份，作為國際發售的一部分。根據國際承銷協議，Cathay Property 於全球發售進行時擁有的股份受六個月禁售期所限。

我們就 Cathay Property 於二零零六年的私人股本配售接受一名獨立第三方財務顧問

Cheiflead International Limited 的顧問服務，其範疇涉及資產重組、風險管理以及管理層培訓。請參閱「財務資料 — 若干資產負債表項目概述 — 貿易及其他應付款」。

公司重組

為進一步落實郭氏家族資產協議內的資產安排，江敏兒女士於二零零六年十一月二十一日按面值向其當時全資擁有英屬處女群島公司 Ace Rise 轉讓其於 Add Hero 中的 77.91% 權益，其後將 Ace Rise 全部股本轉讓予 The Golden Jade Trust，而 The Golden Jade Trust 乃由作為授予人的郭梓文先生及江敏兒女士成立的酌情信託，其受益人包括郭梓文先生及江敏女士。The Golden Jade Trust 的成立詳情載於本招股章程附錄七「法定及一般資料 — 企業重組」一節。

作為重組的一部分，蘇超美女士於二零零七年六月十五日向 Win Power 轉讓其於 Add Hero 中的 1.59% 權益。Win Power 為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由蘇超美女士全資擁有。

根據重組，Add Hero 於二零零七年九月六日成為我們的全資附屬公司。

為籌備進行全球發售而進行的重組步驟詳情，已載於本招股章程附錄七「法定及一般資料 — 企業重組」一節。該節所載所有重組步驟已於二零零七年九月六日完成。

我們的中國法律顧問廣信律師事務所及競天公誠律師事務所已確認，重組符合適用的中國法律及法規（包括中國新的公司併購規則及國家外匯管理局登記規定），且已取得實行重組所須的一切相關中國監管機構批文。

可換股票據

原有票據

於二零零六年十一月二日，Add Hero 與 Sunrise Partners 訂立一份票據購買協議（「初步票據購買協議」），據此，Add Hero 同意向 Sunrise Partners 發行本金總額為 60,000,000 美元的可換股票據，惟須待雙方磋商並落實條款後，方為有效。根據初步票據購買協議，我們已於二零零六年十一月二十一日收取 Sunrise Partners 的 30,000,000 美元預付款。於雙方進行磋商後，Add Hero 與 Sunrise Partners 於二零零七年一月五日訂立最終票據購買協議（「原有票據購買協議」），據此，Add Hero 向 Sunrise Partners 發行本金總額為 60,000,000 美元的二零一二年到期可換股票據（「原有票據」）。

發行可換股票據

根據訂票據購買協議的條款，Add Hero 同意向 Sunrise Partners、Credit Suisse International 及瑞信新加坡分行發行本金總額為 140,000,000 美元的二零一二年到期可換股票據，其中：

- (a) 向 Sunrise Partners 發行本金總額為 60,000,000 美元的可換股票據，以換回原有票據；
- (b) 向瑞信新加坡分行發行本金總額為 10,000,000 美元的可換股票據；及

(c) 向 Credit Suisse International 發行本金總額為70,000,000美元的可換股票據。

於二零零七年二月十三日，Credit Suisse International 將本金額合共35,000,000.00美元的可換股票據轉讓予 Deutsche Bank AG 新加坡分行，因此，Deutsche Bank AG 新加坡分行亦成為其中一名票據持有人。

於向 Sunrise Partners 發行可換股票據及換回原有票據後，原有票據購買協議及原有票據將終止及失效。

票據持有人的概述

- (a) Sunrise Partners 為達拉華州的有限合夥商號，為本公司的獨立第三方。
- (b) 瑞信新加坡分行為瑞信的新加坡分行，瑞信於瑞士註冊成立，為瑞信集團的全資附屬公司。瑞信新加坡分行於瑞士註冊成立，亦為本公司的獨立第三方。瑞信新加坡分行業務包括私人銀行及投資銀行業務。
- (c) Credit Suisse International 為瑞信集團的間接全資附屬公司，為無限責任公司及本公司的獨立第三方，從事衍生產品買賣。
- (d) Deutsche Bank AG 新加坡分行為德意志銀行的新加坡分行，亦為本公司的獨立第三方。德意志銀行從事的活動包括但不限於股本買賣、企業融資及國際交易銀行業務、資產管理及私人財富管理。

票據購買協議詞彙定義

就本節而言，若干詞彙的定義如下：

「執行代理」指瑞信新加坡分行。

「控制權轉變」指(a)於任何單一交易或一連串有關的交易中出售 Add Hero 全部或絕大部分資產或出售 Add Hero 直接或間接擁有的全部或絕大部分土地財產；(b) Add Hero 的股東出售(不論為透過單一或多項出售)合計相等於 Add Hero 有投票權證券中50%或以上投票權的 Add Hero 有投票權證券；或(c) Add Hero 併入其他人士或與其合併，或其他人士併入 Add Hero 或與其合併，而緊隨有關合併後，Add Hero 於緊接該等交易前的股東不再擁有 Add Hero 有投票權證券的大部分投票權。

「綜合現金流量」指任何期內 Add Hero 及其附屬公司於有關期內的綜合收入淨額，另加(在概無重覆及於釐定該等綜合收入淨額時已扣除的情況下)下列各項的總和：(a) Add Hero 及其附屬公司於有關期內的綜合利息開支、(b) Add Hero 及其附屬公司於有關期內的綜合所得稅開支、(c)已計入 Add Hero 及其附屬公司於有關期內的收益表的綜合折舊及攤銷開支及(d) Add Hero 及其附屬公司於有關期內的所有其他非現金支出；然而，惟該綜合現金流量不包括 Add Hero 任何以下附屬公司的該等綜合現金流量：(i)受到限制不得向

歷史、重組及集團結構

Add Hero 或 Add Hero 其他附屬公司派付股息或作出分派的附屬公司的受限制部分；及(ii)並非由 Add Hero 或 Add Hero 其他附屬公司全資擁有的附屬公司的少數股東權益應佔部分。

「綜合固定支出」指以下各項於任何期內的總和：(a)綜合利息支出；及(b) Add Hero 及其附屬公司於有關期內的資本化利息總金額。

「綜合資產淨值」指於任何日期，(a) Add Hero 及其附屬公司資產的賬面總值超出(b)以下兩項的總和：(i) Add Hero 及其附屬公司負債的賬面總額及(ii) Add Hero 及其附屬公司資產負債表外負債的總值的差額。

「綜合收入淨額」指任何期內本公司及其附屬公司於有關期內的綜合收入(或虧損)淨額；惟該綜合收入淨額不應包括(a)重估資產所產生的任何非現金收入、(b)並非為本公司附屬公司的任何人士的於有關期內收入(或虧損)淨額(惟該等人士於有關期內實際派付予本公司或本公司的附屬公司的股息或其他分派金額除外)、(c)本公司或其附屬公司一般業務過程以外出售資產，且超出於有關期間首日的綜合資產淨值百分之十(10%)的損益、(d)所有非經常性收益及非經常性虧損、(e)會計政策變動所產生的累計影響，及(f)上文條文(a)至(e)所述任何項目的稅務影響。

「綜合固定支出覆蓋比率」指以下兩者於任何釐定日期的比率：(a) Add Hero 及其附屬公司最近期完結的四個財政季度期內的綜合現金流量相對(b) Add Hero 及其附屬公司於有關期內的綜合固定支出；然而，惟綜合固定支出須予調整，以反映 Add Hero 及其附屬公司自有關期初起已產生，但尚未償還的任何債務，以及 Add Hero 及其任何附屬公司建議產生的債務的備考影響，猶如於上述任何情況下該等債務均已於有關期間的第一日產生，以及猶如由於產生任何該等債務而已經或將會償還的任何債務於有關期間的第一日已經償還。

「可換股票據」或「票據」指根據票據購買協議向票據持有人發行，本金總額為140,000,000美元於二零一二年到期的票據。

「違約事件」包括下列各項：

- (a) Add Hero 拖欠票據的任何利息，且有關拖欠持續五個營業日；
- (b) Add Hero (i)於票據的本金於到期日到期及應付、在被要求贖回或購回、宣佈或其他情況下，拖欠票據的本金，或(ii)根據本節條款必須贖回或購買票據時未能予以贖回或購買；
- (c) Add Hero 未能遵守該協議載列票據持有人的兌換權及贖回權的第X條或第XI條；
- (d) Add Hero 或擔保人未能遵守其於該協議、票據或抵押文件所載(除上文(a)、(b)及(c)段所述者外)的任何契諾，且該等違反由下列時間(以較早者為準)：(i)關於該等違反的書面通知送達 Add Hero 之日及(ii) Add Hero 實際知悉該等違反之日起計持續三十日；
- (e) 除根據票據購買協議第8.05節(其訂明根本變動的限製，詳情載於下文「票據持有人的其他權利」的(vii)段)者外，Add Hero 或擔保人或其任何附屬公司須根據任何適用破產法或其含義或在其他情況下破產、清盤、解散或判定無力償債(或已就此頒

佈法令或通過有效決議案)；或 Add Hero 或擔保人或其任何附屬公司於其債項到期時整體上無力償還(或以書面方式承認無力償還)該等債項，或與其債權人或為其債權人的利益作出全面轉讓、債務償還安排或重組；或 Add Hero 或擔保人或其任何附屬公司申請或同意就其本身或其任何絕大部分財產委任任何破產接管人、托管人或其他類似人員，或該等人士於未得 Add Hero 或擔保人或其任何附屬公司申請或同意前已獲委任；或 Add Hero 或擔保人或其任何附屬公司根據任何司法管轄區的法律提出(不論透過呈請、申請、答辯、同意或其他方式)，或採取任何行動授權提出有關 Add Hero 或擔保人或其任何附屬公司的破產、無力償債、重組、解散、清盤或其他類似程序或根據任何涉及無力償債的境外法律提出任何同等的行動；或任何人士提出(不論為透過呈請、申請、答辯、同意或其他方式)任何針對 Add Hero 或擔保人或其任何附屬公司的任何該等法律行動，惟上文並不適用以下由債權人提出的清盤呈請：(i)已作出應盡努力的有關人士的真誠抗辯，及(ii)於提出後六十日內被撤銷或駁回；

- (f) 於二零零七年二月十三日樓花的公平按揭及抵押協議或抵押(誠如下文「抵押／擔保」一段所述)被任何司法程序裁定為不可執行或無效，或未完成，或因任何原因終止或不再具有十足效力或不能設定附有樓花按揭及上述抵押協議所要求的優先權及效力的抵押權益；
- (g) Add Hero 或擔保人於票據購買協議或任何其他票據文件或由 Add Hero 或他人代其送交的任何票據文件項下或與其有關的證明書或聲明內作出的陳述或擔保於作出時或被視為已作出或重複時在任何重大方面屬不正確；
- (h) Add Hero 及其附屬公司(視作整體)停止從事其所有或大部分業務；
- (i) 於任何法院、仲裁團體或組織內針對 Add Hero 或任何附屬公司的任何訴訟、仲裁或行政程序已經展開，且合理地可能產生對 Add Hero 或任何附屬公司不利的結果，從而將產生重大不利影響；
- (k) Add Hero 或任何重要附屬公司的所有或重大部分的業務、資產、權利或收益，或其中的股份或其他所有權權益被任何政府或政府組織或依據其授權進行扣押、徵收、國有化或以其他方式強制徵用；
- (l) (i) Add Hero 或其任何附屬公司個別超出1,000,000美元(或就 Add Hero 或其附屬公司整體而言超出5,000,000美元)的任何債務(票據除外)因任何實際或潛在違約行為、違約事件或類似理由而於其原定到期日前已到期及應償還，或(ii)任何該等債務於到期時尚未償還；
- (m) 票據購買協議規定的擔保不再具有十足效力及生效；或任何票據文件的任何其他重要條款於其簽立及交付後任何時間因任何理由不再具有十足效力及生效；或任何抵押文件無法賦予其聲稱傳遞的抵押權益；或 Add Hero 或擔保人以書面就任何票

歷史、重組及集團結構

據文件的任何條款的效力及可執行性進行抗辯；或 Add Hero 或擔保人以書面拒絕其負有票據文件內的任何或其他負債或責任，或以書面聲稱將撤回或撤銷任何票據文件；或

- (n) 根據相關司法管轄區的法律具有票據購買協議第9.01(e)節所述事件的類似影響的事件發生，包括本公司或其附屬公司結束、清盤、解散，或本公司或其附屬公司無力償債或本公司或其附屬公司獲委任破產管理人。

「全面攤薄股份」指已發行在外的普通股數目，並假設已悉數行使可收購普通股的尚未行使的購股權、認股權證及權利，以及將任何可換股證券轉換或普通股（包括所有票據），不論是否已歸屬、可予兌換或行使。

「擔保人」指Add Hero 所有直接境外附屬公司，包括 Add Power、Add Gain、Add Lion、Add Right、All New、Auto Smart、Yolinga、Warkaville、Vagatori、Win Hero、奧園華庭及金奧財富。

「內部回報率」指內部回報率。

「流動資金事件」指出現下列任何事件：

- (a) 控制權轉變；
- (b) Add Hero 股東採納將 Add Hero 清盤、解散或結束的計劃或建議；
- (c) 全球發售；或
- (d) 違約事件。

「大多數票據持有人」指於任何時間內，持有當時尚未償還票據本金額50%以上的兩名或以上票據持有人。

「到期日」指二零一二年二月十三日。

「票據持有人」指票據的持有人，即 Sunrise Partners，瑞信新加坡分行、Credit Suisse International 及 Deutsche Bank AG 新加坡分行。

「票據購買協議」指 Add Hero、Add Power、Add Gain、Add Lion、Add Right、All New、Auto Smart、Yolinga、Warkaville、Vagatori、Win Hero、奧園康城、金奧財富、Sunrise Partners、Credit Suisse International 與瑞信新加坡分行於二零零七年二月九日訂立的主要票據購買協議。

「許可債務」指：

- (a) Add Hero 或其任何附屬公司擔保或擬擔保本許可債務釋義所述任何債務的責任，而本文另行批准 Add Hero 或該等附屬公司產生該等債務；

歷史、重組及集團結構

(b) 下表所列 Add Hero 或任何附屬公司的任何債務：

銀行	借款人	到期日	息率	於二零零七年 二月八日 的金額
中國農業銀行廣州市 南沙分行	廣州番禺奧林匹克	二零零七年二月二十日	6.30%	85,000,000.00
中國工商銀行下九分行 ...	廣州番禺奧林匹克	二零零七年二月十四日	6.30%	110,0230,000.00
中國工商銀行下九分行 ...	廣州番禺奧林匹克	二零零七年十二月十日	6.30%	13,450,000.00
中國工商銀行下九分行 ...	廣州番禺奧林匹克	二零零九年九月十日	6.30%	120,000,000.00
中國工商銀行下九分行 ...	番禺金業	二零零九年五月二十二日	6.03%	69,000,000.00
興業銀行	南沙國奧房地產公司	二零零七年三月二十九日	7.49%	65,000,000.00
總計：				462,473,000.00

- (c) Add Hero 或任何附屬公司於該協議訂立日期以後產生的購買款項債務，惟限於在尚未償還期內任何時間總計不超過50,000,000美元且以設備作購買款項抵押權益(包括資本租賃)及以房地產作購買款項按揭、信託契據、債項抵押契據或其他類似文據作抵押或相對應的債務，且該等抵押權益及按揭、信託契據、債項抵押契據或其他類似文據不得涉及 Add Hero 或任何附屬公司的任何財產(根據有關銷售或協議所收購的設備或房地產，及該等貸款人提供融資所收購的其他設備或房地產(於有關情況下，以有關融資須構成許可債務，且具有協議證明載有要求就其提供交互抵押品的一般條款為限)除外)，且由上述各項作抵押的債務不得超過所收購設備或房地產的成本值及該等貸款人提供融資的其他設備及房地產的成本值，惟以有關融資須構成許可債務，且具有協議證明載有要求就其提供交互抵押品的一般條款(視乎情況而定)為限；
- (d) Add Hero 或任何附屬公司於本文日期後在一般業務過程中(因某財務機構為 Add Hero 或任何附屬公司發出信用狀或銀行擔保)而須向該家財務機構償還的債務；惟所有該等債務為的總額在任何情況及時間內均不得超過相等於5,000,000美元的金額；
- (e) Add Hero 或任何附屬公司於本文日期後的債務，而發行有關債務或其所得款項乃用於為本釋義條文(b)或(c)所許可的所有或部分債務再融資、替而代之或替換(「再融資債務」)；惟就任何該等再融資債務而言，均須達成下列條件：(i)再融資債務的加權平均到期期限或最終到期日必須相等或遲於作出再融資、被取代或替代的債務的加權平均到期期限或最終到期日、(ii)再融資債務在償還優先權次序中不得先於，並至少因被再融資、取代或替代的債務一樣低予票據購買協議及票據項下的責任、(iii)有關延期、再融資或修訂乃根據對 Add Hero、其附屬公司及票據持有人而言不遜於作出再融資、被取代或替代的債務者的條款訂立，及(iv)在有關再融資、取代或替代落實後，該等債務的本金額不得超過緊接有關再融資、取代或替代前尚未償還的債務的本金額；

- (f) 除所有其他許可債務外，Add Hero 或任何附屬公司於本文日期後產生的後償債務；惟(i)執行代理須最少於十日前接獲有關 Add Hero 或該等附屬公司發生有關債務的意向的事先書面通知，(ii)執行代理須接獲證明或其他有關該等債務的所有協議、文件及文據的真實、正確及完整副本、(iii)該等債務的本金總額在任何情況及時間內均不得超過10,000,000美元，及(iv)於該等債務產生之日及落實後，不得存在或發生任何違約事件；
- (g) 票據所代表的 Add Hero 本金總額為140,000,000美元的債務；
- (h) Add Hero 或任何附屬公司的一般業務過程中所產生，且有關款項到期後 Add Hero 或該等附屬公司欠負不超過一百二十日，或(倘欠負時間更長)由 Add Hero 或該等附屬公司在一般業務過程中提出真誠抗辯或爭議的貿易應付款或其他應付賬款；
- (i) Add Hero 附屬公司包括於一般業務過程中訂立的一般抵押住宅買家按揭擔保的責任；及
- (j) 純粹為了在一般業務過程中為收購房地產融資而產生的任何其他債務，於任何時候尚未償還的總額不得超過20,000,000美元；惟任何該等債務均須於二零零七年十二月三十一日或之前已經產生。

「許可留置權」指：

- (a) 確保支付票據購買協議下的債務的留置權；
- (b) 確保支付任何許可債務的留置權；
- (c) 為確保支付尚未到期或其有效性被本公司或任何附屬公司(視乎情況而定)所努力追尋或享有之適當程序而真誠抗辯且已在其賬目中提撥充足儲備之稅項、課稅或其他政府收費或徵費之留置權；
- (d) 構成設備買款抵押權益以及買款按揭、信託契據、取得債項之契據或作為「許可債項」定義(c)項下所許可債項之抵押之類似財產之留置權；
- (e) 法律所施加之留置權，例如在日常業務過程中產生之承運人、貨倉管理人、機械師、材料供應商以及其他類似留置權；
- (f) 就本公司或任何附屬公司在日常業務過程中於任何財務機構之現金存款之留置權或抵銷權，而該財務機構為本公司或該附屬公司存置存款賬戶以抵押本公司或該附屬公司就該存款賬戶對該財務機構之債項，且就該存款賬戶提供本公司或該附屬公司於本文件日期之現有慣例一致之現金管理服務者；
- (g) 海關及稅收機關確保支付在日常業務過程中進口商品而出現之關稅而在法律上享有之留置權；

歷史、重組及集團結構

- (h) 為確保(i)就工人補償、失業保險或其他形式之政府保險或福利之責任；或(b)履行投標、招標、租賃、合約(有關支付款項者除外)及法定責任之保證金及現金抵押；或
- (i) 本公司或任何附屬公司所擁有土地財產之地役權、分區限制及類似產權負擔，以及並未(i)確保付款責任或(ii)重大有損該財產之價值或本公司或任何附屬公司在日常進行本公司或該附屬公司業務時對該物業之用途之業權輕微欠妥之處。

「有限制離岸附屬公司」指各 Auto Smart、Add Gain、Add Power、Add Lion、Add Right 及 All New 以及其各自之繼承者及承讓者。

「有限制附屬公司」指各有限制離岸附屬公司以及其各自之附屬公司。

「無限制附屬公司」指有限制附屬公司及其各自之附屬公司以外之各附屬公司。

可換股票據的主要條款及條件

以下為構成於二零一二年到期可換股票據的票據購買協議的主要條款及條件概要。本概要旨在為閣下提供可換股票據(其條款及條件載於文據內)的概覽。

發行人	:	Add Hero								
本金額	:	140,000,000美元								
票據持有人及其認購及持有的可換股票據本金額	:	<table><tr><td>1. Sunrise Partners</td><td>60,000,000美元</td></tr><tr><td>2. 瑞信新加坡分行</td><td>10,000,000美元</td></tr><tr><td>3. Credit Suisse International</td><td>35,000,000美元</td></tr><tr><td>4. Deutsche Bank AG 新加坡分行</td><td>35,000,000美元</td></tr></table>	1. Sunrise Partners	60,000,000美元	2. 瑞信新加坡分行	10,000,000美元	3. Credit Suisse International	35,000,000美元	4. Deutsche Bank AG 新加坡分行	35,000,000美元
1. Sunrise Partners	60,000,000美元									
2. 瑞信新加坡分行	10,000,000美元									
3. Credit Suisse International	35,000,000美元									
4. Deutsche Bank AG 新加坡分行	35,000,000美元									
利息	:	<p>倘於二零零八年七月十五日前進行全球發售，就可換股票據應付的利息，將按倫敦銀行同業拆息加3%的年息率計算。</p> <p>倘未能於二零零八年七月十五日進行全球發售，就可換股票據應付的利息，按倫敦銀行同業拆息加5.75%的年息率計算。</p>								
兌換權	:	<p>可換股票據可於到期前任何時間並於期間達成最少下列一項條件，應票據持有人的選擇按當時適用的兌換價全數或部分兌換為 Add Hero 或(視乎情況而定)本公司的普通股(「兌換股份」)，除非該等可換股票據之前已獲贖回或購回：</p> <p>(i) 發生流動資金事項；或</p> <p>(ii) 倘於有關時間前未發生流動資金事項，則由(並包括)二零零七年二月十三日起計四週年。</p>								

根據上市規則第10.07條，本公司控股股東於上市日期起計六個月內不得出售或訂立協議出售其擁有的本公司股份或以其他方式就該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔。票據持有人已同意不會於全球發售完成日期(包括該日)起計六個月作出兌換。就此而言，控股股東不會因兌換票據而視作進行任何出售。

根據上市規則第10.08條，我們不得於股份開始買賣起計六個月內發行新股份，除非(其中包括)根據股份開始買賣前訂立的協議，且該協議的主要條款已於為全球發售而發行的上市文件內披露，則屬例外。由於票據購買協議於二零零七年二月九日訂立，乃於股份開始買賣前，且已於本招股章程內披露，故本公司發行新股份不會違反上市規則第10.08條。無論如何，票據持有人均已同意不會於全球發售完成日期起(包括該日)六個月期內作出兌換，六個月期內亦不會因票據獲兌換而發行任何新股份。

- 兌換價** :
- 可換股票據以及任何就此累計及未付的利息，可全數或部分按每股兌換股份的兌換價(可予調整)而予以兌換：
 - (a) 倘於流動資金事項(全球發售除外)並只要全球發售之前尚未進行，則每股兌換價相等於(i)綜合資產淨值的50%除以(ii)當時全面攤薄股份之數目之商；及
 - (b) 倘於全球發售後進行任何兌換，相等於根據全球發售向公眾發行／或提呈發售的每股兌換股份的價格。
- 發行兌換股份的授權** :
- 兌換股份將根據本公司股東於二零零七年九月十三日授出的特別授權發行。
- 選擇贖回** :
- 倘於首次公開發售後十八個月期滿之日或之後任何交易日並於到期日前，股份的加權平均價在最近30個交易日中有20日等於或超過當時有效的兌換價的130%，本公司有權悉數或部分贖回當時尚未贖回的所有可換股票據連同截至贖回之日的累計及未付利息，惟必須向票據持有人提供慣常的通告，以及兌換的機會。所贖回的可換股票據的任何部分，須由本公司以現金按相等於所贖回本金額以及截至但不包括贖回日的任何累計及未付利息的總和的價格予以贖回。

應票據持有人選擇贖回 : (i)於發生流動資金事項後，票據持有人將有權要求本公司按相等於可換股票據當時未償本金102%另加截至但不包括購回日的累計及未付利息的購回價而購回所有或任何部分的票據。

(ii)於除牌發生後，而本公司普通股(i)終止在聯交所上市或(ii)終止獲接納或暫停在聯交所買賣持續超過20個營業日，則票據持有人有權(惟須向其他票據持有人提出慣常通知以及讓其他票據持有人參與該項行使)要求本公司按相等於可換股票據當時未償本金102%另加截至但不包括購回日的累計及未付利息的購回價購回所有(但不少於所有)可換股票據。

倘全球發售未能於二零零八年十二月三十一日前進行，在此日後三個月內票據持有人將有權要求本公司按購回價購回其所有可換股票據，購回價相等於(i)可換股票據100%的未償本金額；加(ii)就此截至但不包括購回日的累計及未付利息，加(iii)足以讓該贖回票據持有人獲得所贖回可換股票據15%的內部回報率的金額，本公司將於接獲一名或以上票據持有人的行使通知後三個月內支付有關金額。

地位 : 可換股票據將最少與本公司之非後償及無抵押債項享有同等地位，並與本公司所有現有及未來非後償及無抵押債項處於同等優先受償次序。

票據持有人的投票權 : 於兌換可換股票據前，票據持有人不會享有任何投票權。於兌換後，票據持有人將享有與其他股東同等的地位，可享有與其他股東相同的投票權。

票據持有人的其他權利 : (i) 董事提名權利

票據持有人無權提名任何董事。

(ii) 參與管理本集團之權利

票據持有人無權亦將不會參與本集團之管理。

(iii) 財務報表

於全球發售前，我們須向行政代理提供下列財務報表：

— 於各財政年度結束後90日內，該財政年度之本公司

綜合資產負債表及收益賬，連同相關業務、保留溢利及現金流量綜合報表。

- 於各財政年度各首三個財政季度結束後45日內，該財政季度之本公司綜合資產負債表及收益賬，連同相關業務、保留溢利及現金流量綜合報表。
- 最遲於各財政月份之第20個曆日，本公司於各月底之綜合資產負債表及收益賬，連同現金流量綜合報表。
- 最遲於各財政年度結束前第25個曆日，載有下一財政年度之預測綜合財務報表、各月之綜合財政及營運預測及現金流預測連同適當之支持資料，並在任何情況下不得遲於各首三個財政季度結束後45日以及各財政年度結束後90日。

(iv) 收購資料

於完成收購後最遲30日內，我們須向票據提供有關收購任何土地財產之資料。票據持有人已同意於全球發售後終止該等權利。

(v) 無抵押契諾

- 我們將不會容許本集團(i)就或涉及我們的任何物業(不論現時擁有或隨後購入)而創立、招致、承擔或容許存在任何留置權；或(ii)簽署或容受存在任何抵押協議，容許任何據此之抵押方將該融資聲明存檔或出售任何許可留置以外之物業；票據持有人已同意於全球發售後終止該等權利。
- 我們將不會容許有限制附屬公司及 Add Hero 就或涉及其任何物業(不論現時擁有或隨後購入)而創立、招致、承擔或容許存在任何留置權；票據持有人已同意於全球發售後終止該等權利。

(vi) 有限制付款

於全球發售完成前，我們不會亦將不會容許我們任何附屬公司利用本集團之任何股本宣派或支付任何股息或其他分派。

(vii) 基本變動之限制

我們不會亦不會促使或容許任何附屬公司進行任何合併、兼併或破產、清盤或解散，或出售我們大部分或絕大部分資產或業務，或另行導致一項基本轉變，惟：

- 我們可與我們的任何附屬公司合併，但我們須為持續或尚存實體，以承擔根據票據購買協議之責任，且合併不得有重大不利影響。然而，有限制附屬公司不得與任何無限制附屬公司合併。
- 倘附屬公司有任何剩餘資產而剩餘資產乃出售予本公司或任何其他附屬公司，該附屬公司可自願清盤或解散，而有關清盤或解散不得有重大不利影響；
- 有關全球發售之重組。

(viii) 出售之限制

本公司或任何附屬公司概不得進行或訂立任何協議以出售我們任何財產，惟：

- 本公司或任何附屬公司在日常業務過程中出售任何存貨；
- 在日常業務過程中，本公司或任何附屬公司出售陳舊或過時存貨，以及本公司或其任何附屬公司出售陳舊或耗損設備（不論現時擁有或隨後購入）；
- 在日常業務過程中出售設備或土地財產，惟有關出售不得造成重大不利影響；
- 任何附屬公司向本公司或任何其他附屬公司出售財產，而該項出售不會造成重大不利影響，條件是本公司、Add Hero 或任何有限制附屬公司概不能向無限制附屬公司出售任何財產，除非以公平磋商原則（即本公司、Add Hero 或有限制附屬公司就該項出售財產收取公平市值）為之。
- 根據與有關租賃或分租當時適用的市場一致的條款及條件向任何人士（本公司或附屬公司除外）租賃或分租任何房地產；

- 任何許可留置權；
- 出售資產作為投資於各附屬公司而向其注資，惟該等出售不會產生重大不利影響；及惟概無受限制附屬公司將向一家不受限制附屬公司作出任何該等出售除外；
- 為償付本公司及／或任何附屬公司欠負或應收的債務或其他責任而發生的資金轉移，惟以未被本文另行禁止為限；
- 向本公司及／或其任何附屬公司作出投資及注資惟須以未被本文另行禁止為限；及
- 有關全球發售的重組

(viii) 股息限制及其他付款限制

- 我們不得，亦不會促使或准許任何附屬公司設立或以其他方式引致以下事項，或者准許以下事項存在或生效：任何經同意的產權負擔，或限制本集團任何附屬公司在支付股息、就其股本或相關事宜作任何其他分配、貸出款項或墊款、向本公司或其他附屬公司清償任何債務或其他責任、向本公司或任何其他附屬公司轉讓其任何財產或資產等方面的能力；惟現有的該等產權負擔或限制乃屬依據或歸因於適用法律或任何現有協議者除外。

(ix) 贖回限制

我們不得，亦不得批准我們任何附屬公司：

- 作出購回、贖回（根據票據購購買協議的條款或行使本公司不時的任何股份購回計劃或授權而贖回或購回票據執行本公司任何不時作出的股份回購計劃或授權除外）、終止、廢除、取消資金或類似付款、購買本公司或本公司任何直接或間接股東的任何已發行權益、或付款以終止或促使放棄任何未償付認股權證、購股權或其他購買本公司已發行權益的權利；
- 向本公司或附屬公司的股東歸還任何權益，或以該方式作出其他任何物業、資產、權益、認股權證、購股權、債務或證券分派；
- 作出或承諾作出任何從屬於票據付款權的任何債務的預付款項或以其他方式購回任何債務。

歷史、重組及集團結構

- 票據持有人於
兌換後的權利
- ：
- 於兌換後，票據持有人作為本公司股東將不會享有本公司其他股東一般並無享有的特別權利。
- 兌換股份的禁售
- ：
- 兌換股份並無任何禁售限制。
- 調整
- ：
- 兌換價將於發生(其中包括)下列事項作調整：
- (a) 合併或分拆 Add Hero 或本公司普通股；
 - (b) 透過宣派股息或其他分派而發行 Add Hero 或本公司普通股；或
 - (c) Add Hero 或本公司宣派現金股息分派。
- 抵押／擔保
- ：
- (a) 可換股票據由下列項目作抵押：
 - (i) 於 Add Hero 各直接離岸附屬公司100%股份的按揭；
 - (ii) 於本公司註冊成立後，Add Hero 100%股份的按揭；及
 - (iii) 轉讓 Add Hero 於 Add Hero 每一家直接離岸附屬公司應付或欠負 Add Hero 的公司間貸款(包括一切責任及負債)中的一切權利、所有權及權益。
 - (b) 可換股票據將 Add Hero 所有直接離岸附屬公司(包括 Add Power、Add Gain、Add Lion、Add Right、All New、Auto Smart、Yolinga、Warkaville、Vagatori、Win Hero、奧園華庭及金奧財富)以共同及各別基準擔保，並於重組完成後，由 Add Hero 及其所有直接離岸附屬公司承擔該等擔保。
 - (c) 倘有關證券交易或其他監管機構要求解除所有或部分抵押或擔保以批准全球發售或令全球發售生效，則有關的抵押或擔保將解除，但條件是本公司須向票據持有人提供替代抵押及擔保安排，使票據持有人所獲取的抵押及擔保大致相同，猶如有關抵押或擔保並未解除。
- 票據持有人已同意於全球發售進行後解除上文(a)(i)及(ii)所述的抵押。
- 本公司接替
- ：
- 於我們完成重組後，本公司將於執行代理信納的情況下有責任接替妥善及準時支付所有票據的本金及其任何溢價及利息，以及承諾妥為及準時履行及遵守票據購買協議及票據的所有契諾及條件。

歷史、重組及集團結構

- 其他融資** : 本公司及其附屬公司不得招致其他債項，除非：
- (a) 招致有關債項將不會導致綜合固定押記保障比率少於3：1(全球發售前)或2：1(全球發售後)；或
 - (b) 倘有關債項另行構成許可債項(定義見票據購買協議)。
- 該等限制將於可換股票據悉數兌換為股份後失去效力。根據我們的經審核賬目，本集團於截至二零零六年十二月三十一日止財政年度及由二零零六年四月一日起至二零零七年三月三十一日止期間的綜合固定支出覆蓋比率分別約為3.51：1及3.53：1。
- 最優惠地位** : 於全球發售前，倘 Add Hero 或本公司同意根據任何協議，諒解或安排而直接或間接發行額外債項，而向有關債項持有人提供的條款乃優於向票據持有人所提供者，則票據持有人將有權選擇獲取有關的其他安排或條款的利益，以取代根據票據購買協議提供予票據持有人的條款，而其他有關文件將作適當修訂。
- 可轉讓性** : 於全球發售前轉讓票據須獲本公司同意(有關同意不得無理不予發出或延誤)。於全球發售後則無須獲得有關同意。
- 所得款項用途** : 發行可換股票據的140百萬美元所得款項將用於下列七個房地產發展項目，包括奧園海景城、佛岡奧園、江西奧園、玉林奧園、玉林奧園康城及兩個重慶市項目。上述七個項目的總投資額約為140百萬美元。
- 規管法律** : 票據購買協議受紐約法律規管，而抵押文件則由英屬處女群島法律規管。

修訂票據購買協議及於全球發售中贖回部分可換股票據

票據持有人與本公司於二零零七年九月五日訂立一份同意書，據此，各方同意(其中包括)下列事項：

- (i) Add Hero 須於全球發售中以來自全球發售的所得款項淨額按相等於(a)該等可換股票據(「被贖回票據」)的本金總額，即80百萬美元；及(b)相等於被贖回票據本金總額扣除截至全球發售日期就被贖回票據應計及已付的利息總額後的20.625%(即16.5個月內15%內部回報率)的首次公開發售贖回溢價(「首次公開發售贖回溢價」)的總和

的贖回價贖回瑞信新加坡分行、Credit Suisse International 及 Detsche Bank AG 新加坡分行(統稱為「贖回票據持有人」)當時持有之所有未兌換之可換股票據；惟倘全球發售於二零零七年十月十五日後完成，則根據上述算式計算的首次公開發售贖回溢價金額須予上調，猶如有關金額由二零零七年十月十六日起至全球發售日期止(包括首尾兩日)期間須支付年利率15%的利息，並以每日複息及按實際經過日數及一年360日基準計算；

- (ii) 可換股票據的僅餘持有人 Sunrise Partners 同意豁免其因全球發售完成(但不包括其他流動資金事件)而贖回可換股票據的權利；
- (iii) 倘全球發售於二零零七年十月三十一日或之前進行，於全球發售日期，不得轉換部分票據，而倘大多數票據持有人(指持有當時未贖回票據本金額50%的一名或多名票據持有人)向本公司發出通知，有意於全球發售完成後轉換任何票據，則其他票據持有人須作出類似轉換，而當時尚未購回的所有票據必須同時全數轉換。於進行全球發售時，票據持有人將與本公司另行訂立經修訂票據購買協權，致使票據持有人及其後續承讓人均將受此約束。Sunrise Partners 於全球發售或之前獲支付相等於1.8百萬美元的同意費，作為對票據購買協權作出此等修改的代價；及
- (iv) 本分節所載票據購買協議的其他主要條款及條件將於一切重大方面維持不變。

贖回的可能性及本公司可換股票據的影響

於最後實際可行日期，我們預期於全球發售前將不會出現任何流動資金事件，以致票據持有人進行贖回。除上文所述於全球發售進行時贖回被贖回票據外，Sunrise Partners 承諾，不會因進行全球發售而要求我們贖回其所持有的可換股票據。然而，票據持有人仍有權於全球發售完成後在出現其他流動資金事件(全球發售除外)時贖回。

就上述「可換股票據的主要條款及條件—其他融資」而言，無論於任何情況下，我們不論發行票據而採納比率規定，以維持本集團的債項於合適水平。因此，我們認為，我們的營運、業務拓展及營運資金需求不會因遵守比率規而受到不利影響。

兌換對控股股東股權的影響

於最後實際可行日期，Sunrise Partners 已同意不會於全球發售完成日期起計(包括該日)六個月期內將可換股票據兌換為股份。然而，Sunrise Partners 將有權於全球發售進行前或六個月期後直至到期日止期間，根據票據購買協議的條款及條款兌。

歷史、重組及集團結構

假設超額配股權未獲行使，倘 Sunrise Partners 全球發售完成起計六個月後轉換所有票據，Sunrise Partners 及控股股東持有的本公司已發行股本百分比如下：

- 假設發售價為每股4.10港元，即指示性發售價範圍的最低價，控股股東及 Sunrise Partners 於兌換後所持有之股份百分比分別為48%及4.8%；及
- 假設發售價為每股5.20港元，即指示性發售價範圍的最高價，控股股東及 Sunrise Partners 於轉換後所持有之股份百分比分別為49.3%及3.8%。

公司結構

以下為假設超額配股權、購股權計劃及可換股票據所附帶的兌換權未獲行使，我們緊隨全球發售及資本化發行完成後的股權架構：

歷史、重組及集團結構

附註：

- (1) Ace Rise 的全部股權均由 Sturgeon Limited 持有，而 Sturgeon Limited 則分別由 Seletar Limited 及 Serangoon Limited 作為 Credit Suisse Trust Limited 的代名人及受託人擁有 50% 及 50% 權益，而 Credit Suisse Trust Limited 則代受益人 The Golden Jade Trust 託管持有該等權益。The Golden Jade Trust 為根據新加坡法律及法規成立的酌情家族信託。於本招股章程日期，The Golden Jade Trust 的受益人包括郭梓文先生及江敏兒女士。
- (2) Cathay Property 由 Cathay Capital Holdings, L.P. 全資擁有。Cathay Capital Holdings, L.P. 為於二零零四年二月成立的 250 百萬美元私人股本基金。
- (3) Win Power 由蘇超美女士全資擁有，其為本公司執行董事郭梓寧先生的配偶。