

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

我們是一家於中國具領導地位的大型綜合住宅物業房地產開發商，於全國戰略性地點擁有建築面積達45.8百萬平方米的土地儲備，現正在開發中或持有作未來發展用途。自2004年起，我們連續4年名列在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、搜房中國指數研究院組成的中國房地產Top 10研究組發布的中國十大房地產開發商名單之中。儘管過往一直將房地產開發集中在廣東省內，我們亦已將業務拓展至其他高增長的特選中國城市，包括重慶、天津、武漢、成都、瀋陽、西安、南京、啟東、昆明、包頭、太原、貴陽、合肥、長沙、南寧、鄭州及洛陽。

我們主要開發大型住宅項目，總建築面積一般介乎500,000平方米至2,000,000平方米。基於規模和地點的因素，我們的房地產項目一般可以分為兩大類：

- **大型城區住宅開發項目。** 這些大型住宅項目通常擁有超過500,000平方米的總建築面積，而且大部分都建設在城市中心或城市周邊區域，項目內多數會包含各式各樣的住宅，包括別墅、雙聯住宅、多聯住宅、多層及小高層洋房以及中高層及高層住宅。
- **超大型城郊旅遊度假開發項目。** 這類超大型的城郊旅遊度假綜合項目一般的地盤面積超過670,000平方米，大多數位處距離大城市20至75公里的城郊，當中不單只設有不同款式的住宅項目，還包括眾多的商業設施，例如高檔酒店和現代化會議中心、娛樂設施、運動場所、餐飲食肆以及旅遊相關設施。

我們的開發項目全部都配置各式配套，例如會所、幼兒園、學校和購物中心。我們的首要目標客戶，就是全國的中至中高收入住戶。

截至本招股章程日期及自我們展開業務以來，我們已完成開發總地盤面積約595,754平方米及總建築面積約2.3百萬平方米。竣工項目絕大部分均已售罄或預售完畢。我們目前土地儲備的建築面積為45.8百萬平方米，其中於19個城市擁有處於不同開發階段的33個房地產項目，

總地盤面積約16.3百萬平方米，估計總建築面積約30.7百萬平方米。我們也持有總地盤面積約4.3百萬平方米和估計總建築面積約15.1百萬平方米的土地儲備，可供日後發展用途。

多年來，我們已經向市場推出多個不同產品系列，包括：

高端系列

- 恒大華府，位於大城市的中心地帶，為對準高收入人群的高級住宅項目，以精緻設計的園林環境及「空中花園」見稱；

中端及中高端系列

- 恒大城及恒大名都，位於人口逾5百萬的大城市，是對準中至中高收入群的城市住宅項目。恒大城的規模一般較恒大名都稍大；
- 恒大綠洲及恒大雅苑，為坐擁不可或缺自然景觀的城市住宅項目，對準人口逾5百萬的大城市內中至中高收入群；

旅遊地產系列

- 恒大金碧天下，超大型城郊旅遊度假開發項目，集住宅、商業及旅遊相關物業於一體，多數位於城郊，距離主要城區20至75公里，可滿足商業社群、度假人士、旅遊人士及所鄰近城市居民的不同需求；及

已竣工廣州項目

- 金碧系列，我們在廣東省的大部分已竣工住宅房地產開發項目均在此列。

我們也以不同項目名稱推廣這些產品系列。

截至2004年、2005年及2006年12月31日止3個年度以及截至2007年9月30日止9個月，我們的收入分別為人民幣1,443.4百萬元、人民幣1,322.0百萬元、人民幣1,983.3百萬元及人民幣2,323.4百萬元，而我們於同期的股東應佔純利則分別為人民幣78.6百萬元、人民幣185.5百萬元、人民幣325.5百萬元及人民幣1,000.6百萬元。

競爭優勢

我們相信，我們擁有下列主要優勢，足以在中國住宅物業市場與同業競爭：

- 中國具領導地位的大型綜合住宅物業房地產開發商，在全國戰略性位置擁有建築面積45.8百萬平方米的較低成本土地儲備以供開發；
- 我們是擁有豐富住宅產品線的全國性房地產開發商；
- 我們擁有強大的內部資源整合能力，通過集中式採購、優化設計及綜合運作獲得顯著的成本效益；
- 我們在房地產各階段強大的執行力，確保產品品質並按時交付；
- 我們的品牌享負盛名，並且通過與領先的品牌供應商合作，令我們的產品深受市場歡迎；及
- 擁有經驗豐富的高級管理團隊、訓練有素兼積極進取的員工及高效的企業文化。

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

我們的主要業務策略為：

- 於中國房地產開發行業確立龍頭地位，並進一步打入中國其他高增長地區；
- 持續打造精品，不斷提升品牌價值；
- 繼續善用規模經濟及有效成本控制；
- 集中於項目策劃、設計及質量控制，增加產品的吸引力；及
- 堅持審慎的財務管理，確保可持續發展及資本充足率。

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2004年、2005年及2006年12月31日止3個年度和於該等日期，以及截至2006年及2007年9月30日止9個月和於2007年9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。務請閣下閱讀經審核財務報表全文，包括附錄一所載財務報表附註，以瞭解更多詳情。我們於截至2006年9月30日止9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9月30日止9個月	
	2004年	2005年	2006年	2006年	2007年
	(人民幣千元)				
收入	1,443,437	1,321,990	1,983,304	1,393,983	2,323,354
銷售成本	(1,109,639)	(978,461)	(1,426,278)	(993,092)	(1,455,474)
毛利	333,798	343,529	557,026	400,891	867,880
投資物業公平值收益	32,377	154,874	300,103	201,064	482,093
其他收益	5,247	4,607	25,904	4,162	772,187
銷售及營銷成本	(99,174)	(73,558)	(63,640)	(37,202)	(86,575)
行政開支	(75,984)	(106,737)	(150,964)	(103,598)	(199,705)
其他經營開支	(15,259)	(7,215)	(19,572)	(15,957)	(12,709)
經營利潤	181,005	315,500	648,857	449,360	1,823,171
內含金融衍生工具的 公平值變動	—	—	(2,515)	—	(511,631)
融資(成本)/收入淨額	—	—	(55,809)	28,413	8,963
除所得稅前利潤	181,005	315,500	590,533	477,773	1,320,503
所得稅開支	(102,373)	(129,956)	(265,074)	(175,785)	(318,623)
年度/期間利潤	78,632	185,544	325,459	301,988	1,001,880
應佔：					
本公司股東	78,632	185,544	325,459	301,988	1,000,615
少數股東權益	—	—	—	—	1,265
	78,632	185,544	325,459	301,988	1,001,880
年度/期間股東應佔利潤的 每股基本盈利(以每股 人民幣列示)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
股息	—	—	493,518	493,518	—

下表列示於所指明期間我們的其他收益：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止9個月	
	2004年	2005年	2006年	2006年	2007年
	(人民幣千元)				
利息收入	1,032	911	6,846	3,194	8,982
已沒收客戶訂金	3,773	3,072	2,975	954	2,740
出售一家子公司 部分權益的收益	—	—	—	—	760,382
出售可供出售投資的收益	—	—	10,800	—	—
其他	442	624	5,283	14	83
	5,247	4,607	25,904	4,162	772,187

概 要

綜合資產負債表數據概要

	12月31日			2007年
	2004年	2005年	2006年	9月30日
	(人民幣千元)			
資產				
非流動資產				
物業及設備	46,527	44,726	46,781	133,499
土地使用權	1,056,229	866,606	378,622	266,429
投資物業	323,768	513,531	847,487	1,351,890
可供出售投資	23,000	19,000	—	—
遞延所得稅資產	8,183	13,244	19,957	56,534
	<u>1,457,707</u>	<u>1,457,107</u>	<u>1,292,847</u>	<u>1,808,352</u>
流動資產				
土地使用權	743,321	681,895	1,158,544	2,930,466
開發中物業	649,562	1,038,675	1,083,477	2,001,052
持作出售竣工物業	139,891	128,687	290,339	454,149
應收貿易賬款及其他應收款項以及預付款項	2,046,381	2,360,248	1,918,580	5,144,436
可收回所得稅	—	3,860	8,128	11,185
受限制現金	148,798	232,268	386,092	1,322,706
現金及現金等值物	135,073	170,282	1,655,970	1,152,947
	<u>3,863,026</u>	<u>4,615,915</u>	<u>6,501,130</u>	<u>13,016,941</u>
資產總值	<u><u>5,320,733</u></u>	<u><u>6,073,022</u></u>	<u><u>7,793,977</u></u>	<u><u>14,825,293</u></u>
權益				
我們股東應佔資本及儲備				
股本	—	—	125,000	125,000
儲備	840,310	982,385	(744,315)	(700,003)
保留盈利	182,260	285,867	110,981	1,111,596
	<u>1,022,570</u>	<u>1,268,252</u>	<u>(508,334)</u>	<u>536,593</u>
少數股東權益	—	—	—	221,661
權益總額	<u>1,022,570</u>	<u>1,268,252</u>	<u>(508,334)</u>	<u>758,254</u>
負債				
非流動負債				
借款	1,019,693	642,096	1,425,721	5,990,561
可換股優先股	—	—	2,830,322	3,100,700
內含金融衍生工具	—	—	294,232	784,603
遞延所得稅負債	256,360	290,960	422,762	422,793
	<u>1,276,053</u>	<u>933,056</u>	<u>4,973,037</u>	<u>10,298,657</u>
流動負債				
借款	357,695	796,159	829,662	836,400
應付貿易賬款及其他應付款項以及客戶墊款	2,559,360	2,952,755	2,329,177	2,509,241
即期所得稅負債	105,055	122,800	170,435	422,741
	<u>3,022,110</u>	<u>3,871,714</u>	<u>3,329,274</u>	<u>3,768,382</u>
負債總額	<u>4,298,163</u>	<u>4,804,770</u>	<u>8,302,311</u>	<u>14,067,039</u>
權益及負債總額	<u><u>5,320,733</u></u>	<u><u>6,073,022</u></u>	<u><u>7,793,977</u></u>	<u><u>14,825,293</u></u>
流動資產淨值	<u>840,916</u>	<u>744,201</u>	<u>3,171,856</u>	<u>9,248,559</u>
資產總值減流動負債	<u><u>2,298,623</u></u>	<u><u>2,201,308</u></u>	<u><u>4,464,703</u></u>	<u><u>11,056,911</u></u>

概 要

公司條例及上市規則規定載入於本招股章程日期前3個財政年度的經審核財務報表。由於我們將於2007年12月31日後一段短時間內刊發本招股章程，嚴格遵守有關規定，對我們而言過份繁重。我們已分別向證監會及聯交所申請，並已獲授豁免書及豁免，以豁免嚴格遵守有關財務披露的規定。因此，我們已於本招股章程內載入於2004年、2005年及2006年12月31日以及截至該等日期止3個財政年度及於2007年9月30日以及截至該日止9個月的經審核財務報表。董事確認，彼等已對我們的業務營運進行充分盡職審查，以確保自2007年9月30日以來直至最後可行日期，我們的財務及經營前景並無重大逆轉，亦無任何對本招股章程附錄一所載會計師報告所示資料構成影響之事件。閣下可參閱本招股章程「豁免遵守上市規則及公司條例」一節，以瞭解額外資料。

概 要

房地產項目

於最後可行日期，我們的房地產項目的地區分布如下：

省份或城市	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	佔總建築面積的百分比	總建築面積	佔總建築面積的百分比	總建築面積	佔總建築面積的百分比
	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)
廣州	2,311	100.0	878	2.9	1,041	6.9
廣東其他城市	—	—	4,904	16.0	—	—
重慶	—	—	1,128	3.7	1,600	10.6
天津	—	—	314	1.0	—	—
武漢及鄰近地區	—	—	1,942	6.3	1,696	11.2
成都及鄰近地區	—	—	1,898	6.2	—	—
瀋陽	—	—	805	2.6	2,372	15.7
西安	—	—	906	3.0	—	—
南京	—	—	1,352	4.4	106	0.7
昆明	—	—	915	3.0	—	—
啟東	—	—	11,957	39.0	—	—
包頭	—	—	1,648	5.4	391	2.6
太原	—	—	426	1.4	1,584	10.5
貴陽	—	—	301	1.0	—	—
合肥	—	—	—	—	494	3.3
長沙	—	—	551	1.8	556	3.7
南寧	—	—	759	2.5	—	—
鄭州	—	—	—	—	1,862	12.3
洛陽	—	—	—	—	3,398	22.5
總計	<u>2,311</u>	<u>100.0</u>	<u>30,684</u>	<u>100.0</u>	<u>15,100</u>	<u>100.0</u>

我們的竣工物業指所有自業務開辦以來已落成的物業。於最後可行日期，我們總建築面積2,310,532平方米的竣工物業中，可售建築面積達1,998,747平方米（或86.5%），而1,995,089平方米建築面積已售，相當於可售建築面積的99.8%。截至最後可行日期，我們持有總建築面積合共175,377平方米的竣工物業作投資物業。

煙 鏡

下表載列於最後可行日期我們每個項目的資料。

編號	項目	城市	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)			總建築面積 (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		
廣東省								
1	第一金碧花園	廣州	63,544	341,683	—	—	341,683	100
2	第二金碧花園	廣州	69,146	275,521	—	30,201	305,722	100
3	第三金碧花園	廣州	145,978	380,778	—	79,545	460,323	100
4	金碧華府	廣州	26,686	137,399	—	—	137,399	100
5	金碧都市廣場	廣州	21,073	118,483	—	—	118,483	100
6	金碧翡翠華庭	廣州	5,409	53,453	—	—	53,453	100
7	金碧新城	廣州	120,240	350,059	77,944	—	428,003	100
8	金碧世紀花園	廣州	138,116	339,794	73,227	—	413,021	100
9	金碧灣	廣州	20,403	89,323	—	—	89,323	100
10	金碧雅苑	廣州	54,930	209,005	—	—	209,005	100
11	金碧駿鴻花園	廣州	36,357	15,034	181,109	—	196,143	100
12	恒大山水城	佛山	543,528	—	1,073,147	—	1,073,147	60
13	恒大山水城	廣州	536,199	—	545,594	226,711	772,305	100
14	廣州恒大綠洲	廣州	111,048	—	—	391,000	391,000	100
15	佛山恒大名都	佛山	171,868	—	1,034,944	—	1,034,944	100
16	清遠恒大金碧天下	清遠	1,801,408	—	2,795,558	—	2,795,558	100
17	廣州恒大華府	廣州	98,156	—	—	314,099	314,099	100
重慶市								
18	重慶恒大金碧天下	重慶	353,346	—	129,528	—	129,528	100
19	重慶恒大城	重慶	316,760	—	592,447	569,809	1,162,256	100
20	重慶恒大華府	重慶	169,812	—	249,106	135,512	384,618	100
21	重慶恒大綠洲	重慶	91,928	—	125,302	251,602	376,904	100
22	重慶恒大名都	重慶	191,400	—	31,283	643,417	674,700	100
天津市								
23	天津恒大金碧天下	天津	666,667	—	313,938	—	313,938	100
湖北省								
24	鄂州恒大金碧天下	鄂州	765,073	—	897,319	—	897,319	100
25	武漢恒大華府	武漢	284,569	—	573,590	—	573,590	100
26	武漢恒大綠洲	武漢	314,901	—	229,989	561,681	791,670	100
27	武漢恒大城	武漢	370,692	—	240,979	414,619	655,597	100
28	武漢恒大雅苑	武漢	373,478	—	—	719,610	719,610	100

煙 鏡

建築面積 (平方米)

編號	項目	城市	地盤面積 (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	
四川省							
29	彭山恒大金碧天下	彭山	439,315	—	583,603	—	100
30	成都恒大綠洲	成都	142,145	—	629,449	—	100
31	成都恒大城	成都	169,501	—	685,218	—	100
遼寧省							
32	瀋陽恒大綠洲	瀋陽	602,130	—	490,666	1,781,934	100
33	瀋陽恒大城	瀋陽	355,000	—	314,265	590,035	100
陝西省							
34	西安恒大名都	西安	78,574	—	303,692	—	100
35	西安恒大綠洲	西安	207,175	—	602,154	—	65
江蘇省							
36	南京恒大金碧天下	南京	980,629	—	1,157,086	—	100
37	南京恒大綠洲	南京	137,098	—	195,160	105,591	100
38	啟東恒大金碧天下	啟東	5,978,624	—	11,957,045	—	100
雲南省							
39	昆明恒大金碧天下	昆明	660,891	—	915,411	—	100
內蒙古							
40	包頭恒大華府	包頭	573,114	—	1,648,008	390,528	70
山西省							
41	太原恒大綠洲	太原	699,277	—	426,115	1,583,513	100
貴州省							
42	貴陽恒大綠洲	貴陽	146,825	—	300,613	—	100
安徽省							
43	合肥恒大華府	合肥	142,578	—	—	494,085	100
湖南省							
44	長沙恒大華府	長沙	145,000	—	550,598	—	51
45	長沙恒大名都	長沙	185,376	—	—	556,128	100
廣西壯族自治區							
46	南寧恒大華府	南寧	341,449	—	758,924	—	80
河南省							
47	鄭州恒大綠洲	鄭州	438,652	—	—	1,861,551	80
48	洛陽恒大綠洲	洛陽	892,080	—	—	3,398,495	100
總計				21,178,149	30,683,011	15,099,666	48,093,208
				2,310,532			

自業務開辦以來至最後可行日期，以下11個房地產開發項目已經竣工，總建築面積達2.3百萬平方米。這些竣工物業主要是中高層及高層住宅，全部位於廣州。務請閣下留意下表中已售罄及交付的竣工物業並不包含於本招股章程附錄四之物業估值報告內。下表載列這些房地產項目之詳情。

項目	項目階段	竣工時間	地盤面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	應佔權益 (%)	可售 建築面積 (千平方米)	已售 建築面積 (千平方米)	銷售率	未售 建築面積 (平方米)	可租建築面積 (平方米)	物業估值報告 參照編號
1. 第一金碧花園	一至五	2005年3月	63.5	341.7	100	302.1	300.9	99.6%	1,125	32,454	12
2. 第二金碧花園	一至五	2003年9月	61.2	275.5	100	251.3	251.3	100.0	-	8,033	2
3. 第三金碧花園	一至四	2007年5月	119.4	380.8	100	338.6	338.6	99.99	31	14,214	13
4. 金碧華府	一至三	2004年11月	26.7	137.4	100	116.0	115.3	99.4	727	19,551	15
5. 金碧都市廣場	一	2006年6月	21.1	118.5	100	79.5	79.5	100.0	-	23,553	14
6. 金碧翠華庭	一	2006年12月	5.4	53.5	100	40.1	39.9	99.5	197	12,352	16
7. 金碧新城	一至四	2007年5月	98.2	350.1	100	309.3	309.3	100.0	-	13,693	17
8. 金碧世紀花園	一至四	2007年6月	114.0	339.8	100	296.2	295.8	99.9	417	18,573	20
9. 金碧灣	一至二	2007年3月	20.4	89.3	100	78.4	78.2	99.8	137	8,152	19
10. 金碧雅苑	一至五	2007年5月	54.9	209.0	100	174.9	174.2	99.6	694	24,803	18
11. 金碧駿鴻花園	一 (部分)	2007年11月	10.9	15.0	100	12.3	12.0	97.3	330	-	21
總計			595.7	2,310.5		1,998.7	1,995.0	99.8%	3,659	175,377	

我們已就所有竣工項目取得土地使用證、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准及證書或其缺漏的更多披露詳情。截至最後可行日期，我們持有總建築面積合共175,377平方米的竣工物業作投資物業。

煙 鏡

於最後可行日期，我們有33個開發中房地產項目，總建築面積為30.7百萬平方米。下表載列這些房地產項目的詳情。

項目	位置	總建築面積(千平方米)		可售 建築面積 (千平方米)	實 際 或 估 計 開 始 預 售 時 間	於2007年 11月30日 已產生的 總成本	於2007年 11月30日 現階段 未支付承擔	物業估值 報告參照 編號
		附許可證的 建築面積	無許可證的 建築面積					
1. 金碧新城五期	廣東廣州	77.9	-	49.0	2007年10月	114.1	-	22
2. 金碧世紀花園五期	廣東廣州	73.2	-	54.5	2007年10月	211.0	-	23
3. 金碧駿鴻花園	廣東廣州	150.4	30.7	150.7	2006年5月	498.3	250.4	24
4. 恒大御景半島	廣東佛山	1,073.1	-	923.1	2006年2月	1,516.4	1,179.0	25
5. 恒山水城	廣東廣州	539.8	5.8	369.9	2005年3月	257.5	558.3	26
6. 佛山恒大名都	廣東佛山	171.9	-	773.8	2007年3月	91.9	-	28
7. 清遠恒大金碧天下	廣東佛山	1,801.4	1,034.9	2,671.8	2007年12月	111.1	604.4	27
8. 重慶恒大金碧天下	廣東清遠	353.3	2,392.6	28.9	2007年12月	193.9	162.1	30
9. 重慶恒大城	重慶	224.9	16.1	459.4	2007年5月	16.2	478.0	31
10. 重慶恒大華府	重慶	54.0	592.4	186.6	2007年12月	506.7	262.6	32
11. 重慶恒大綠洲	重慶	30.6	61.6	112.8	2007年8月	-	-	-
12. 重慶恒大名都	重慶	8.9	125.3	28.2	2008年1月	-	-	-
13. 天津恒大金碧天下	重慶	666.7	31.3	224.4	2008年10月	176.4	306.4	29
14. 鄂州恒大金碧天下	天津	765.1	4.0	681.2	2007年9月	159.7	370.9	33
15. 武漢恒大華府	湖北鄂州	340.7	556.6	455.6	2007年6月	1,041.9	0.5	35
16. 武漢恒大綠洲	湖北武漢	349.9	223.7	206.6	2007年6月	221.5	128.2	34
17. 彭山恒大城	湖北武漢	212	18	233.8	2007年10月	383.8	14.7	36
18. 成都恒大金碧天下	湖北武漢	439.3	241.0	488.9	2007年12月	212.2	5.1	40
19. 成都恒大綠洲	四川彭山	287.0	342.3	441.9	2007年12月	482.3	264.0	39
20. 瀘州恒大城	四川成都	169.5	342.4	609.7	2007年4月	497.2	297.2	38
21. 瀘州恒大綠洲	四川瀘州	427.8	257.4	404.7	2007年8月	278.8	206.0	43
22. 瀘州恒大華府	遼寧瀋陽	490.7	490.7	290.5	2007年6月	51.4	203.3	42
23. 西安恒大綠洲	遼寧瀋陽	185.4	23.8	507.4	2007年12月	400.8	2.1	46
24. 西安恒大名都	陝西西安	207.2	602.2	263.3	2007年11月	136.9	2.2	45
25. 南京恒大金碧天下	陝西西安	78.6	303.7	938.8	2007年11月	379.9	297.3	41
26. 南京恒大綠洲	江蘇南京	980.6	575.7	188.2	2007年8月	652.5	22.7	51
27. 昆明恒大金碧天下**	江蘇南京	109.6	195.2	11,510.0	2007年12月	140.5	65.6	37
28. 昆明恒大金碧天下	江蘇南京	5,978.7	11,957.0	737.0	2008年1月	135.7	477.5	44
29. 包頭恒大華府	雲南昆明	660.9	472.2	1,472.0	2007年11月	432.7	-	52
30. 貴陽恒大綠洲	內蒙古包頭	559.8	1,648.0	272.0	2007年12月	98.9	-	48
31. 太原恒大綠洲	貴州貴陽	146.8	300.6	351.1	2007年12月	1.5	-	47
32. 長沙恒大華府	山西太原	249.5	426.1	456.7	2007年12月	466.0	-	49
33. 南寧恒大華府	湖南長沙	145.0	550.6	683.0	2008年1月	373.8	-	50
	廣西南寧	341.4	758.9		2008年8月			
總計		<u>16,267.5</u>	<u>23,989.0</u>	<u>27,225.4</u>		<u>10,241.5</u>	<u>6,158.5</u>	

* 動工時間乃根據相關施工許可證或提早動工之相關批文計算。

** 我們須就東恒大金碧天下取得進一步政府批文及支付額外土地出讓金，方可出售物業。

*** 這些項目的應佔權益指按於最後可行日期的付款計算持有土地使用權的被收購公司的股權。我們與這些被收購公司的股東訂立協議將致使我們於悉數付款後隨即取得100%擁有權。

概 要

我們已就所有開發中物業獲取土地使用證。就上表「附許可證的建築面積」而言，我們於最後可行日期已取得相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證。部分亦已取得預售許可證。就上表「無許可證的建築面積」而言，我們於最後可行日期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及施工許可證。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准及證書或其缺漏的更多披露詳情。上表各項目產生的總成本按累計基準計算；各項目的未償還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。

下表呈列我們於最後可行日期有關21個持作未來開發用途物業的詳情。於最後可行日期，這些物業總地盤面積約4.3百萬平方米及總建築面積15.1百萬平方米。持作未來開發用途的物業內各項目的總建築面積，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	地點	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	應佔權益 (%)	物業估值 報告 參照編號
廣東省					
1. 第二金碧花園商業廣場	廣州	7,932	30,201	100	53
2. 第三金碧花園五期	廣州	26,590	79,545	100	54
3. 廣州恒大綠洲	廣州	111,048	391,000	100	55
4. 恒大山水城	廣州	127,065	226,711	100	56
5. 廣州恒大華府	廣州	98,156	314,099	100	76
重慶市					
6. 重慶恒大城	重慶	91,860	569,809	100	57
7. 重慶恒大華府	重慶	115,861	135,512	100	58
8. 重慶恒大綠洲	重慶	61,367	251,602	100	59
9. 重慶恒大名都	重慶	182,526	643,417	100	60
湖北省					
10. 武漢恒大雅苑	武漢	373,478	719,610	100	61
11. 武漢恒大綠洲	武漢	156,589	561,681	100	62
12. 武漢恒大城	武漢	241,009	414,619	100	63
江蘇省					
13. 南京恒大綠洲	南京	27,470	105,591	100	71
遼寧省					
14. 瀋陽恒大城	瀋陽	169,623	590,035	100	64
15. 瀋陽恒大綠洲	瀋陽	402,635	1,781,934	100	65

概 要

項目	地點	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	應佔權益 (%)	物業估值 報告 參照編號
內蒙古					
16. 包頭恒大華府	包頭	13,356	390,528	70	72
山西省					
17. 太原恒大綠洲	太原	449,773	1,583,513	100	68
安徽省					
18. 合肥恒大華府	合肥	142,578	494,085	100	69
湖南省					
19. 長沙恒大名都	長沙	185,376	556,128	100	70
河南省					
20. 鄭州恒大綠洲	鄭州	438,652	1,861,551	80	66
21. 洛陽恒大綠洲	洛陽	892,080	3,398,495	100	67
總計		<u>4,315,025</u>	<u>15,099,666</u>		

我們已就所有持作未來開發用途的項目訂立土地出讓合同。然而，我們於最後可行日期尚未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證。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准及證書或其缺漏的更多披露詳情。

截至2007年12月31日止年度的利潤估計

我們按照本招股章程附錄三所述的基準，編製下列2007年利潤估計。閣下於分析我們2007年利潤估計時務請細閱附錄三內的基準和假設。

	人民幣百萬元
投資物業及內含金融衍生工具重估前	
我們的權益持有人應佔估計綜合純利	1,107
投資物業重估增加，扣除遞延稅項影響	494
內含金融衍生工具重估增加	(563)
投資物業及內含金融衍生工具重估後	
我們的權益持有人應佔估計綜合純利	<u>1,038</u>

概 要

	投資物業及 內含金融衍生 工具重估前	投資物業及 內含金融衍生 工具重估後
	人民幣	人民幣
按備考全面攤薄基準計算的估計每股盈利	0.078	0.073

按全面攤薄基準計算的估計每股股份盈利，乃按本公司權益持有人應佔該年度估計綜合利潤，並假設我們已自2007年1月1日起上市，且於截至2007年12月31日止整個年度已發行及發行在外股份合共14,250,000,000股計算得出。這項計算方法假設根據全球發售發行的股份已於2007年1月1日發行。

根據香港財務報告準則，投資物業及可換股優先股內含金融衍生工具的公平值變動將在我們的財務報表內反映，並於收益表分別計入為投資物業公平值收益／虧損及內含金融衍生工具公平值收益／虧損。

投資物業由獨立估值師於2007年12月31日按就往績期間進行估值所依據相同的基準評估價值。可換股優先股的內含金融衍生工具乃於2007年12月31日按就往績期間進行估值所依據相同的基準評估價值。

於截至2007年9月30日止9個月，我們就向美林一家聯屬公司出售雅立集團有限公司及其子公司40%權益確認收益人民幣760.4百萬元。

發售統計數字

我們以本招股章程所披露發售價範圍的最高及最低價為基準（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。我們也假設超額配股權並沒有獲行使。

	按發售價每股 3.50港元計算	按發售價每股 5.60港元計算
全球發售完成後的市值	49,875.0百萬港元	79,800.0百萬港元
2007年預測市盈率：		
按備考全面攤薄基準	43.9倍	70.2倍
按加權平均基準	35.1倍	56.2倍
每股經調整有形資產淨值	0.71港元	1.11港元

我們於全球發售完成後的市值乃假設緊隨資本化發行及全球發售完成後將有14,250,000,000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2007年12月31日完成，根據指示性發售價範圍最高及最低價，及上文「—截至2007年12月31日止年度的利潤估計」所披露按備考全面攤薄基準的估計每股盈利計算。按加權平均基準計算的預測市盈率乃假設全球發售於2007年12月31日完成，根據指示性發售價範圍最高及最低價，以及上文「—截至2007年12月31日止年度的利潤估計」所披露按加權平均基準的估計每股盈利計算。每股經調整有形資產淨值乃根據本招股章程「財務資料 — 未經審核備考經調整有形資產淨值」一節所述調整後，並按緊隨資本化發行及全球發售後已發行合共14,250,000,000股股份為基準計算。

股息

我們目前擬於截至2008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我們於日後可能訂立的融資協議所規限。

於截至2004年、2005年及2006年12月31日止年度以及截至2007年9月30止9個月，我們分別向股東分派零元、零元、約人民幣493.5百萬元及零元。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，於贖回可換股優先股後，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

我們擬透過繼續專注開發大型住宅項目及超大型城郊旅遊度假項目，以拓展業務。我們擬善用我們的競爭實力，鞏固我們在廣東省的領導地位，同時擴展業務至重慶、天津、武漢、成都、瀋陽、西安及其他中國戰略性特選城市。

概 要

按照我們現時的開發進度，我們在未來五年具備充足的土地儲備，並正積極開發各房地產開發項目，計劃繼續以滾動開發方式維持五年的土地儲備。配合我們的未來計劃，我們預計日後的房地產開發項目將繼續以大型城區住宅開發項目及超大型城郊旅遊度假開發項目為主。由於我們主要從事包含多個階段的大型及超大型開發項目的開發業務，我們日後的房地產開發將繼續按我們的物業在某一特定時間的開發狀況，分類為開發中物業和持作未來開發用途的物業兩類。於最後可行日期我們共有約30.7百萬平方米的建築面積正在開發中，另有約15.1百萬平方米的建築面積是持作未來開發用途。我們擬按下文所述方式，將本次全球發售所得款項淨額一部分用作這些房地產開發的資金。我們將以經營現金流量及外界借款支付餘下開發成本。根據我們現時的開發計劃（可予變更），我們預期將於2008年及2009年年底前分別完成約9.1百萬平方米及5.3百萬平方米的現正開發中物業。

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，並假設超額配股權並沒有獲行使，全球發售的所得款項淨額約：

- 9,434.9百萬港元，假設發售價為每股股份3.50港元，或
- 15,192.4百萬港元，假設發售價為每股股份5.60港元，或

倘超額配股權獲全面行使，

- 10,930.3百萬港元，假設發售價為每股股份3.50港元，或
- 17,585.1百萬港元，假設發售價為每股股份5.60港元。

我們將不會就出售銷售股份獲取任何所得款項。

假設超額配股權並沒有獲行使及假設發售價為每股發售股份4.55港元，即指示性發售價範圍每股發售股份3.50港元至5.60港元的中位數，則全球發售的所得款項淨額將約為12,313.6百萬港元，我們計劃作以下用途：

- 約6,604.4百萬港元或約53.6%，用以支付未付的土地出讓金及撥付現行項目所需資金；
- 約2,842.4百萬港元或約23.1%，用以收購額外土地儲備作房地產開發之用；
- 約929.5百萬港元（相當於約人民幣900.0百萬元）或約7.5%，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額外現金

代價；另外，206.5百萬港元（相當於人民幣200百萬元，而合約釐定的匯率為1.00港元兌人民幣0.9683元）或約1.7%之已發行股份，用以向兩名個別賣家支付有關位於上海陸家嘴金融貿易區的土地的餘下代價，而我們將不會藉此收取任何現金所得款項；及

- 約1,115.1百萬港元或約9.1%，用以償還部分從瑞信借取的結構擔保貸款。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5.0%的所有餘額，將撥作一般營運資金。

除可能須就位於上海陸家嘴金融貿易區的土地及位於廣州天河區的廣州恒大華府從全球發售所得款項撥資之外，我們並沒有短期收購目標。

倘發售價定為5.60港元，即指示性發售價範圍的最高價，所得款項淨額將增加約2,878.8百萬港元。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5.0%為限。倘發售價定為每股股份3.50港元，即指示性發售價範圍的最低位，所得款項淨額將減少約2,878.8百萬港元。在這種情況下，董事現擬減少就此指定用於收購土地儲備、償還借款及作一般營運資金的所得款項淨額。

倘若國際包銷商行使全部或部分超額配股權，我們計劃將出售額外股份的所得款項淨額用作收購額外土地儲備。

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；
- 我們十分倚重中國（特別是廣東省）及我們目前或將會經營業務的其他地區住宅物業市場的表現；
- 我們面對的槓桿效應甚高，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；
- 我們不一定能有效管理業務擴展及增長；
- 我們不一定總是能獲得適合開發的土地儲備；
- 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；
- 我們於開發及經營超大型城郊旅遊度假開發項目方面的經驗有限，而我們於這個分部的業績可能會因我們經驗不足受到不利影響；
- 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；

概 要

- 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證；
- 我們就房地產開發的某些服務須倚賴第三方承建商；
- 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卸和重置成本，且這項成本可能會增加；
- 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；
- 本公司派付予海外投資者的股息或售股收益可能須根據中國稅法繳納暫扣稅；
- 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，繼而或會負上重大法律責任；及
- 我們可能面臨被第三方提出侵權、不當挪用的指控或其他申索的風險，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；
- 非典型肺炎再次爆發或禽流感等其他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、預測及其他統計數據以及中國選定地區的數據的準確性。

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
- 我們強烈警告 閣下不應依賴報刊文章或其他媒體所報導有關我們及全球發售的任何資料。