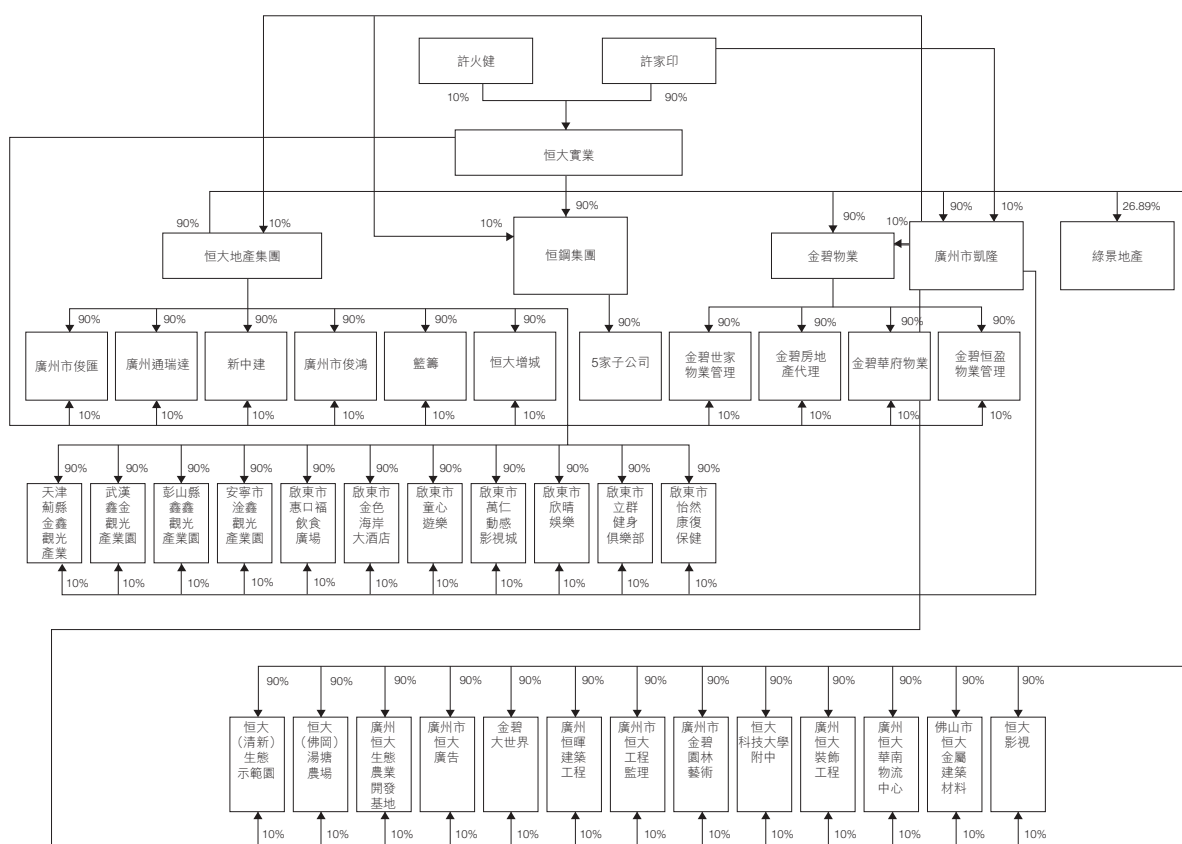


歷史

恒大地產集團於1996年6月24日在廣東省註冊成立，主要從事房地產開發的業務。於最後可行日期，我們擁有89家直接及間接子公司，在全中國經營房地產開發業務。

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先生及許先生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先生持有該權益的。作出這項安排的理由是，於2006年1月1日前，根據當時生效的中國公司法，在中國成立的有限責任公司必需有最少2名股東。為了遵守這項股權規定，許火健先生代許先生持有相關股本權益。股本權益附有的權利及責任由許先生享有及承擔。誠如中國法律顧問通商律師事務所的意見表示，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先生，而許火健先生於本公司不再擔任任何職能或職務。

## 重組

於2006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營運及項目的最終控股公司，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「公司重組」一段，所涉及步驟概述如下：

### 重組我們於中國的營運子公司

- 廣州市超豐前身為貿易公司，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80,000,000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，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，恒大實業及許先生於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。

- 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。

### 收購我們於中國的營運子公司

於重組我們於中國的營運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，大大高於如上文「— 重組我們於中國的營運子公司」所披露的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廣州市金碧世家物業管理有限公司

重組前，金碧物業及恒大實業分別持有金碧世家物業管理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世家物業管理的90%及10%權益。恒大地產集團於轉讓後持有金碧世家物業管理全部權益。

- 向恒大地產集團轉讓廣州市金碧恒盈物業管理有限公司

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廣州市金碧房地產代理有限公司

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。

- 重組廣州市金碧華府物業有限公司成金碧物業

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佛山市南海新中建房地產發展有限公司

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（「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78.9百萬元。

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（「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（「恒大影視」）（並不構成本集團其中部分）訂立了一項協議，據此，廣州市凱隆於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54.46百萬元，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、許先生、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400百萬美元（可於全球發售完成後調整及落實）。於2006年12月6日，德意志銀行成為266,000,000股可換股優先股的持有人；Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd及Indopark Holdings Limited分別成為

268,000,000股及266,000,000股（可於全球發售完成後調整及落實）可換股優先股的持有人。可換股優先股的發售價是與金融投資者公平磋商釐定。由於當時正值我們的發展早期，金融投資者認同按獨立估值師戴德梁行有限公司當時就我們的土地使用權進行的估值為基準計算本公司的估值為800百萬美元。金融投資者同意成為我們三分之一已發行及發行在外股本的權益擁有人，代價為400,000,000美元，乃按交易後基準計算得出。

我們亦於投資協議內承諾，於適用法律及上市規則准許的情況下，我們將盡最大努力，致使包銷商向金融投資者給予權利，以便金融投資者之間於全球發售期間按比例出售因彼等兌換可換股優先股而須予發行的股份，數目不多於全部發售股份的25%。根據投資協議，金融投資者另同意，除於全球發售中出售彼等的經兌換股份及應包銷商的要求外，彼等不會不合理地反對有關彼等經兌換股份於上市日期後最高長達6個月期間的禁售期。就下文披露的重組協議而言及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6個月的禁售期規定。這項投資的其他主要條款如下：

- 可換股優先股乃按本公司當時估計市值，經我們與金融投資者公平磋商定價。
- 換股價為每股股份0.5美元，與可換股優先股的認購價相同，初步兌換比率為一股可換股優先股兌換成一股股份，惟可按慣例就股份拆細、合併、再資本化及類似情況作出調整。
- 原來股東就金融投資者的利益訂立承諾契據，以承諾按當作已兌換基準計算，經調整的可換股優先股總數，將給予金融投資者按發售價計算之總值，相當於彼等下述的最低投資回報：(a)倘上市日期於可換股優先股發行日期2006年12月6日後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至第36個月之間，則不少於70%。倘保證最低回報出現任何差額，原來股東將向金融投資者轉讓有關數目的股份，以確保彼等獲得投資的最低回報。

原來股東有責任保證該等最低回報。除上述緊接股份在聯交所上市前的最終股權調整外，該安排不會對上市規則項下的禁售及公眾持股量規定造成影響。根據承諾契據所訂明的機制，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，令彼等各自達致按下文所述協定回報基準計算的股權。這項機制限制了金融投資者的投資回報。

- 可換股優先股持有人有權於宣派或派付普通股任何股息前優先獲發有關股息，金額相等於每年每股優先股認購價的5%。
- 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230百萬美元的尚未償還過渡性貸款，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。
- 只要全球發售構成合資格首次公開發售，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500,000,000美元及於發售後市值最少達2,000,000,000美元，則金融投資者於全球發售完成前亦有權委派代表加入董事局、否決若干特定待選事項、獲取有關我們的財務及營運事務的特定資料，及獲許先生、原來股東及我們以原來股東、我們及我們子公司的股份作擔保及抵押的保障。每名金融投資者皆指派了一名非執行成員加入董事局。就下文披露的重組協議而言及由於預期進行全球發售，各金融投資者已同意促使彼指派的董事於接獲聯交所有關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2007年12月11日，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800,000,000股可換股優先股，總代價為400百萬美元。購回以一筆與金融投資者（包括彼等之

聯屬公司) 借予原來股東者數額相同的貸款撥資進行, 而該筆貸款已注入本公司作為資本。重組項下給予金融投資者的經濟回報, 實際上與我們、原來股東與金融投資者所訂立投資協議項下擬給予者相同, 而重組的用意是維持投資協議的一切重要條款及條件。重組的淨影響是於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400百萬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23百萬元。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償還責任時行使違約選擇權的可能性。所採用的違約可能性模型屬於毛頓內部模型 (Merton's Internal 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向金融投資者有條件轉讓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) 的方式實物償還。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266,000,000股、268,000,000股及266,000,000股股份 (可於資本化發行及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66.13%、11.08%、11.17%及11.08%權益。緊接股份在聯交所上市前及於資本化發行後, 視乎發售價而定, 原來股東可向各金融投資者轉讓額外股份, 或各金融投資者可向原來股東退回從原來股東有條件收取的部分股份。

原投資協議內就可換股優先股協定的回報基準 (在重組協議內保留) 已計及合資格首次公開發售的時間及規模。根據這項回報基準,

- 按發售價為指示性發售價範圍的最低位3.50港元計算, 並考慮到緊接按照協定回報基準調整和落實前進行資本化發行, Deutsche Securities Nominee Hong Kong Limited、Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd及Indopark Holdings Limited將於資本化發行及全球發售完成後分別有權獲取601,550,716股、606,073,654股及601,550,716股股份; 及



- 按發售價為指示性發售價範圍的最高位5.60港元計算，並考慮到緊接按照協定回報基準調整及落實前進行資本化發行，Deutsche Securities Nominee Hong Kong Limited、Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd及Indopark Holdings Limited將於資本化發行及全球發售完成後分別有權獲取470,731,698股、474,271,034股及470,731,698股股份。

根據原投資協議的承諾契據內訂明的調整機制（在重組協議項下經修訂及重訂的承諾契據內保留），考慮到資本化發行，金融投資者須於資本化發行後分別向原來股東交還若干數目的股份，致使原來股東將分別持有9,470,651,414股股份（假設發售價為3.50港元）及9,864,092,071股股份（假設發售價為5.60港元）。訂約各方已協定，資本化發行及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。這項調整完成後，緊隨資本化發行後但於緊接全球發售完成前，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。於往績期間，鑒於可換股優先股，我們須於財務報表內產生巨額非現金財務支出，以致歪曲了我們真正的營運表現。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經修訂及重述的承諾契據，以承諾有條件轉讓予金融投資者的股份總數，經全球發售完成後最終調整，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（「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至第36個月之間，則不少於70%。倘若保證最低回報有任何差額，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2008年3月28日，即2006年12月6日起計第13至18個月，金融投資者的最低回報為40%（「最低回報」）。按發售價介乎指示性發售價範圍3.50港元至5.60港元計算，金融投資者將收取的回報就高於上述的最低回報。因此，有關轉讓條文將不會被觸發。

- **所達致的回報：** 金融投資者將有權獲得的實際回報（「所達致的回報」）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以及本公司按發售價為基準的估值計算得出。金融投資者所達致的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合資格首次公開發售時的估值計算的調整前回報（「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)超出最低回報差額的50%回報兩者的總和；
  - 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%差額的40%回報三者的總和；
  - 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%差額的30%回報三者的總和；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)超出70%差額的20%回報三者的總和。
- **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，除於全球發售出售彼等的股份及應包銷商的要求外，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6個月期間的禁售期。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6個月的禁售期規定。鑑於由金融投資者訂立的有關協議，原來

股東已同意就原來股東不會作為全球發售一部分出售的股份，遵從自上市日期起計8個月的禁售期規定。

- **擔保及股份抵押：** 許先生、原來股東及本公司提供擔保及涉及原來股東、我們及我們子公司股份的抵押，以作為向金融投資者取得重組借貸的額外抵押品。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，則所有擔保及股份抵押將在全球發售完成後終止及解除。
- **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務的特定資料。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。

除本招股章程披露者外，金融投資者與我們或我們的關連人士概無就控制、管理、經營、發展本公司及子公司或其他事務訂立任何其他協議或安排。

緊隨資本化發行及全球發售完成後，

- 假設發售價為指示性發售價範圍的中位數4.55港元，則我們將由原來股東、Baytree Investment (Mauritius) Pte Ltd、Deutsche Securities Nominees Hong Kong Limited及Indopark Holdings Limited分別持有68.16%、3.68%、3.66%及3.66%權益；或
- 假設發售價為指示性發售價範圍的最低位3.50港元，則我們將由原來股東、Baytree Investment (Mauritius) Pte Ltd、Deutsche Securities Nominees Hong Kong Limited及Indopark Holdings Limited分別持有66.46%、4.26%、4.22%及4.22%權益；或
- 假設發售價為指示性發售價範圍的最高位5.60港元，則我們將由原來股東、Baytree Investment (Mauritius) Pte Ltd、Deutsche Securities Nominees Hong Kong Limited及Indopark Holdings Limited分別持有69.23%、3.33%、3.30%及3.30%權益。

基於Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd、Deutsche Securities Nominees Hong Kong Limited及Indopark Holdings Limited的初步投資額為400百萬美元，按指示性發售價範圍的最低位計算，彼等每股股份的投資成本將為每股股份1.72港元，較指示性發售價折讓約

50.85%；而按指示性發售價範圍的最高位計算，為每股股份2.20港元，較指示性發售價折讓約60.75%。除了我們於本招股章程「進一步重組金碧物業」及「包銷」兩節披露者外，我們與任何金融投資者之間並沒有任何關係。

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股股份為入賬列作繳足。

為配合業務發展，我們自2006年中以來亦新成立了多家中介控股公司及營運子公司。於2007年7月，我們於英屬維爾京群島及香港註冊成立了多家公司，以作為我們的中介控股公司。這些公司包括雅立集團有限公司、盛譽(BVI)有限公司（「盛譽」）、嘉建(BVI)有限公司（「嘉建」）、盛建(BVI)有限公司（「盛建」）、豐裕(BVI)有限公司（「豐裕」）、億通(BVI)有限公司（「億通」）、創豐(BVI)有限公司（「創豐」）及蘭博灣(BVI)有限公司（「蘭博灣」）。

### 進一步重組金碧物業

- 於2007年7月5日，雅立集團有限公司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130,000,000美元向安基(BVI)有限公司收購雅立集團有限公司400股B類普通股。

雅立集團有限公司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。

代價130百萬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2名金融投資者同意。

於往績期間，恒大御景半島仍然興建中，這項發展項目的第一期自2007年10月1日起預售。我們向買家交付竣工單位後，方會確認這個項目的銷售收入。在往績期間，雅立集團有限公司並沒有就恒大御景半島項目錄得損益。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。

美林為雅立集團有限公司的被動金融投資者。誠如上文所披露，美林有權初步按我們與美林之間60%與40%的比例獲取分派，直至美林錄得25%複合年度投資回報。其後，餘下分派將按80%與20%的基準向我們及美林作出。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的董事局代表。美林亦有權委任雅立集團有限公司及其子公司的財務總監。

### 結構擔保貸款

於2007年8月27日，我們與聯席保薦人之一兼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，以籌措本金總額最多約500百萬美元的結構擔保貸款。已提取總額為430百萬美元及人民幣20百萬元，將不會再提取貸款。

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。該筆貸款以我們部分子公司的股本權益及土地使用權、原來股東持有的股份及原來股東的擔保作抵押。我們部分子公司的已抵押股本權益和土地使用權將於償還貸款時解除。三分一的結構擔保貸款須於全球發售完成後強制以我們全球發售的部分所得款項淨額

償還。結構擔保貸款的餘款於2012年8月31日到期及須予償還。我們計劃於貸款在2012年8月到期後，以經營現金流量的資金償還結構擔保貸款的餘款。

假設全球發售構成結構擔保貸款界定的合資格首次公開發售，即於聯交所進行首次公開發售上市，且所得款項總額不少於500,000,000美元及首次公開發售後的市值最少為2,000,000,000美元，則這筆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6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，以確保年度回報率為19%（倘全球發售於2008年8月27日或之前進行）或19.5%（倘全球發售於該日後進行），以上各種情況均已計及結構擔保貸款的已付利息。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2009年10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加扣除已付利息後19%的年度回報率的總和。
- 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302.6百萬美元、67百萬美元及63百萬美元。提取後，我們支付了介乎1.5%至3.0%的結構性費用，總額為9.7百萬美元。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，將會於貸款期內攤銷，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。有關股份初步轉讓予貸款實體。於全球發售前，該等股份將轉讓予一家由瑞信全資擁有的實體，而該實體在報告及決策程序上均完全獨立於該貸款實體。

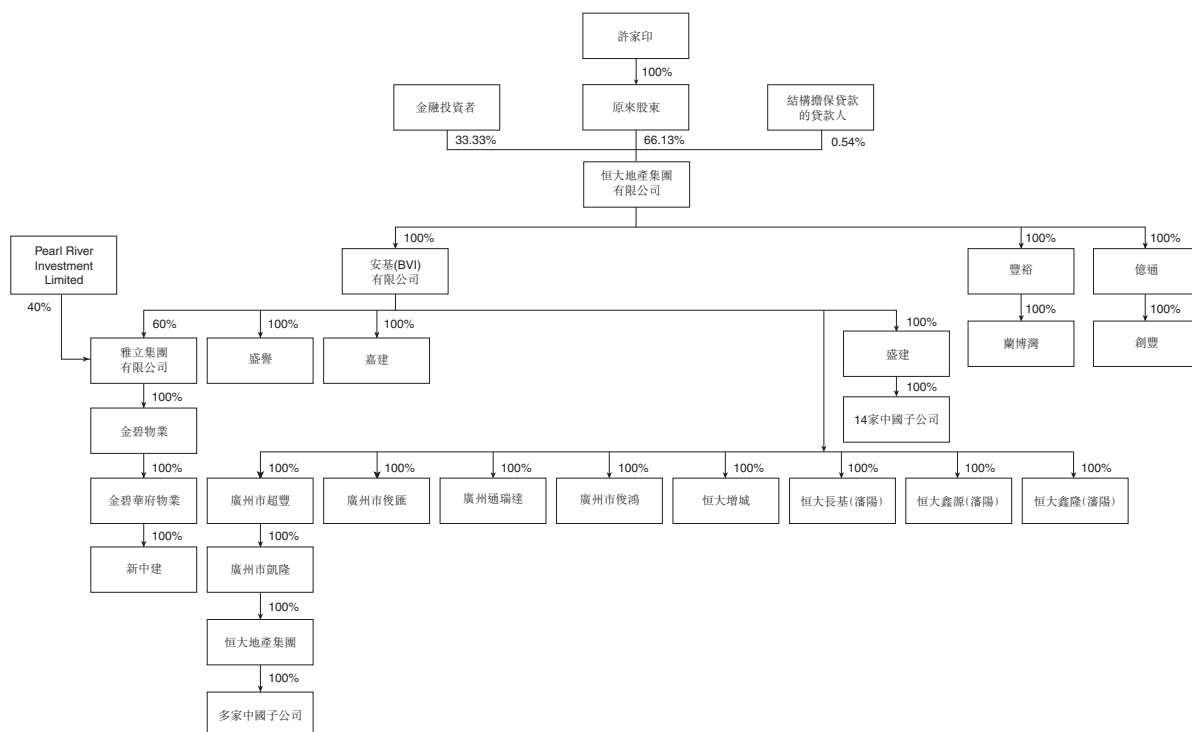
## 公司歷史

- 瑞信以債權人身分，將有權享有(i)知情權；(ii)檢查權；及(iii)慣常的財務契諾。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。

作為貸款抵押組合其中部分，原來股東已向結構擔保貸款的貸款人授出涉及其於我們的股本權益的次要優先完善擔保利益。然而，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的股份的抵押以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，而該等子公司將有關款項用作支付土地出讓金及其他土地收購成本。

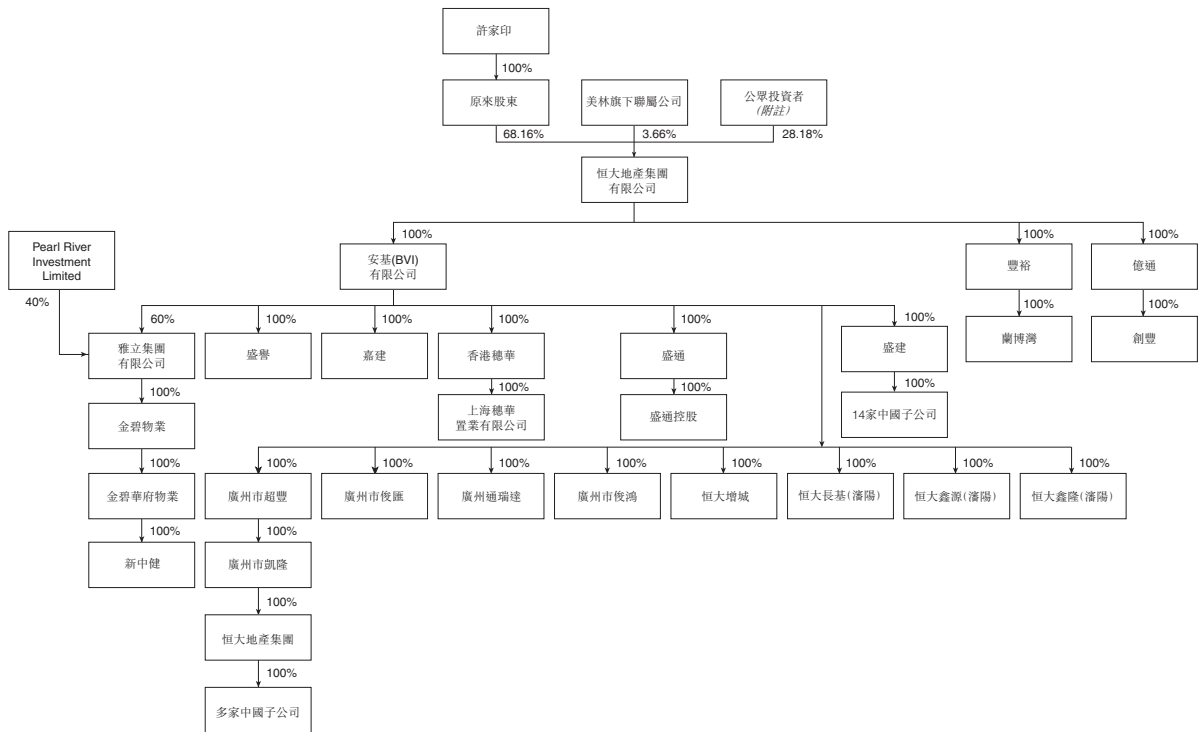
除本招股章程披露者外，結構擔保貸款的貸款人與我們或我們的關連人士概無就控制、管理、經營、發展本公司及子公司以及其他事務訂立任何協議或安排。

下圖載列緊隨重組後我們的公司架構：



# 公司歷史

下圖載列假設發售價為指示性發售價範圍的中位數4.55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，我們緊隨資本化發行及全球發售完成後的股權結構。



附註：包括(i)於本招股章程「業務－其他土地收購」一節所披露將向上海陸家嘴金融貿易區的土地使用權賣方楊崧才及何鶴齡發行的45,395,000股股份（假設發售價為4.55港元），相當於約0.32%；(ii)歸金融投資者所有的1,046,011,054股股份（假設發售價為4.55港元），相當於約7.34%，惟美林旗下聯屬公司Indopark Holdings Limited除外；及(iii)結構擔保貸款的貸款人持有的9,262,550股股份，相當於約0.06%

倘我們假設發售價為指示性發售價範圍的最低位3.50港元，且超額配股權及首次公開發售前購股權計劃沒有獲行使，上圖所示原來股東、美林旗下聯屬公司、Deutsche Securities Nominees Hong Kong Limited、Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd、結構擔保貸款的貸款人及公眾投資者的股權將分別為66.46%、4.22%、4.22%、4.26%、0.06%及29.32%。倘我們假設發售價為指示性發售價範圍的最高位5.60港元，且超額配股權及首次公開發售前購股權計劃沒有獲行使，上圖所示原來股東、美林旗下聯屬公司、Deutsche Securities Nominees Hong Kong Limited、Baytree Investment (Mauritius) Pte Ltd、結構擔保貸款的貸款人及公眾投資者的股權將分別為69.23%、3.30%、3.30%、3.33%、0.06%及27.47%。



### 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》，境內居民自然人或境內居民法人於成立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境內居民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，許先生毋須作出該等登記。

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一套新訂的《關於海外投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」）。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《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》的指引。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。