

1. 有關本公司的其他資料**A. 註冊成立**

本公司根據公司條例於2004年6月2日在香港註冊成立為有限公司。本公司的註冊辦事處地址為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。

本公司的組織章程概要載於附錄七。

B. 股本的變動

於本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為50萬港元，分為500,000股股份。以下為自本公司註冊成立日期以來本公司股本的變動：

- (a) 於註冊成立日期，本公司配發和發行一股已繳足認購人股份予方興實業；
- (b) 於2004年11月20日，方興實業獲配發499,999股股份；
- (c) 於2005年2月8日，方興實業將500,000股股份轉讓予中化香港；
- (d) 於2005年12月29日，本公司的法定股本通過增設312,700,000股股份，由50萬港元增至3.132億港元；同日，將312,700,000股股份配發予中化香港；
- (e) 於2006年12月28日，本公司的法定股本通過增設159,300,000股股份，由3.132億港元增至4.725億港元；同日，將159,300,000股股份配發予中化香港；
- (f) 於2007年3月25日，本公司的法定股本通過增設2,527,500,000股股份，由4.725億港元增至30億港元；
- (g) 於2007年4月26日，中化香港獲配發及發行297,200,000股股份；
- (h) 於2007年5月17日，中化香港獲配發及發行355,000,000股股份；
- (i) 於2007年5月31日，中化香港獲配發及發行367,800,000股股份；

- (j) 於2007年6月8日，本公司的法定股本通過增設5,000,000,000股股份，由30億港元增至80億港元；及
- (k) 於2007年7月27日，中化香港獲配發及發行1,800,000,000股股份。

C. 本公司唯一股東的書面決議案

根據本公司唯一股東以書面方式批准於2007年6月8日通過的一份決議案，本公司議決(其中包括)：

- (I) 藉增設5,000,000,000股股份將本公司法定股本由30億港元(拆分為3,000,000,000股股份)增加至80億港元(拆分為8,000,000,000股股份)；
- (II) 待(i)聯交所上市委員會批准已發行股份和根據全球發售和超額配股權將予發行的股份上市和買賣，且其後在股份於聯交所開始買賣前並無撤回上述上市及批准；(ii)簽立和交付包銷協議，並根據其條款正式協定發售股份的最終價格；及(iii)包銷商在包銷協議項下的責任成為且仍為無條件(包括(如適用)因獨家保薦人代表包銷商豁免任何條件而成為無條件)，且有關責任並無於上市日期上午八時正或之前任何時間根據該等協議的條款被終止：
 - (a) 上市、全球發售和超額配股權均已獲批准，而董事獲授權根據全球發售配發和發行發售股份以及倘超額配股權獲行使須予發行的任何股份；
 - (b) 董事已獲授一般無條件授權，以配發、發行及買賣未發行股份(根據或因全球發售、供股、任何以股代息計劃或類似安排、任何根據購股權及認股權證或股東授出的

特別授權對認購股份的權利的任何調整除外)，其總面值不超過下列各項的總和：

- (i) 緊隨全球發售(不包括超額配股權)完成後，本公司已發行股本總面值的20%；及
- (ii) 根據下文(c)分段所述授予本公司董事的授權可購回的本公司股本總面值；
- (c) 董事已獲授一般無條件授權，以行使本公司一切權力，購回總面值不超過緊隨全球發售(不包括超額配股權)完成後本公司已發行股本總面值10%的股份；及
- (d) 通過增加董事根據上文(c)分段所述一般授權而可能配發或同意配發的本公司股本總面值(相當於本公司根據上文(d)分段所述授權所購回的股本總面值)，擴大(c)分段所述授予董事的一般授權，但擴大的數額不得超過緊隨全球發售(不包括超額配股權)完成後本公司已發行股本總面值的10%。

上文(b)和(c)分段所述各項一般授權將持續有效，直至發生以下事項(以最早者為準)為止：(i)本公司下一屆股東週年大會結束；(ii)公司章程或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或(iii)本公司股東在股東大會上以普通決議案撤回或修改有關各項授權。

根據本公司唯一股東以書面方式批准於2007年7月30日通過的一份決議案，本公司議決採納公司章程，並立即生效。

D. 於全球發售後的股本

假設全球發售成為無條件，緊隨全球發售完成後及於行使超額配股權前，本公司的法定股

本將為80億港元，分為8,000,000,000股股份，而本公司的已發行股本合計47.036億港元，分為4,703,600,000股股份。本公司的董事現時不擬發行本公司任何部分已獲授權但尚未發行的股本，而未經股東在股東大會上事先批准，概不會發行可實質上改變本公司控制權的股份。

除上文「股本的變動」和「本公司唯一股東的書面決議案」各段所披露者外，緊接本招股書刊發日期前兩年內，本公司的股本概無任何變動。

2. 本公司的重組事項

本集團的企業資料

(a) 科怡諮詢

科怡諮詢於2004年11月29日成立，註冊資本為人民幣800萬元。成立後，科怡諮詢由本公司和上海房地產分別持有50%及50%權益。

(b) 科怡房地產

科怡房地產於2001年4月26日成立，註冊資本為人民幣3,000萬元。成立後，科怡房地產由上海浦東金鑫和上海東昌港務公司分別持有60%和40%權益。上海東昌港務公司的注資曾出現若干違規情況，已於2005年修正。

於2005年，科怡諮詢及上海浦東金鑫分別向科怡房地產出資人民幣300萬元及人民幣900萬元。緊隨出資後，科怡房地產由上海浦東金鑫及科怡諮詢分別持有90%及10%權益。

於2006年12月1日，科怡房地產的股東議決把科怡房地產自動清盤。於2007年1月31日，科怡房地產刊登公佈，要求任何潛在債權人於45日內提交其索償。於最後可行日期，45日的期限經已屆滿，而本公司並不知悉任何債權人向科怡房地產或其股東提出重大索償。根據2007年6月28日發出同意註銷註冊的通告，上海市工商行政管理局浦東新區分局同意科怡房地產註銷註冊。

(c) 上海浦東金鑫

上海浦東金鑫於1995年12月27日成立，註冊資本為560萬美元，成立後，上海浦東金鑫分別由方興實業和上海房地產持有其67%和33%權益。

1998年，上海房地產轉讓其33%股權予上海金豐投資股份有限公司。緊隨該項股份轉讓後，上海浦東金鑫由方興實業和上海金豐投資股份有限公司分別持有67%及33%權益。

2000年，上海金豐投資股份有限公司把其於上海浦東金鑫的33%權益轉讓予方興實業，代價為人民幣6,233萬元，乃按公平基準磋商並按上海浦東金鑫的淨資產估值基準協定。緊隨股份轉讓後，上海浦東金鑫由方興實業全資擁有。

2001年，方興實業把其於上海浦東金鑫的50%股權轉讓予上海房地產，代價為280萬美元，乃按公平基準磋商並按上海浦東金鑫的繳入股本基準協定。緊隨股份轉讓後，上海浦東金鑫由方興實業和上海房地產分別持有50%及50%權益。

2006年，本公司向方興實業收購上海浦東金鑫的50%股權，代價為300.2萬美元，因該項轉讓為內部重組，故根據方興實業作出的原投資價值計算。緊隨股份轉讓後，上海浦東金鑫由本公司和上海房地產分別持有50%及50%權益。

(d) 上海港客運中心

上海港客運中心於2002年1月18日成立，註冊資本為人民幣3,000萬元。成立後，上海港客運中心由上海港務及其全資子公司上海港高陽港務公司分別持有70%和30%權益。上海港務和上海港高陽港務公司均為本公司的關連人士。

2003年，上海浦東金鑫分別向上海港高陽港務和上海港務收購其於上海港客運中心的30%和20%權益，代價為人民幣1,500萬元，乃按公平基準磋商並按上海港客運中心繳入股本基準協定。緊隨股份轉讓後，上海港客運中心由上海浦東金鑫及上海港務分別持有50%及50%權益。

2005年，上海港客運中心把其註冊資本增至人民幣7,649萬元。所有增資均由上海浦東金鑫出資。緊隨增資後，上海港客運中心由上海浦東金鑫及上海港務分別持有80.39%及19.61%權益。

(e) 方興珠海

方興珠海於2001年9月17日成立，註冊資本為人民幣1,000萬元。成立後，方興珠海由寧波北華投資有限責任公司及泓邦國際分別持有51%及49%權益。

2002年，方興珠海的註冊資本增加至人民幣2,000萬元，緊隨增資後，方興珠海由寧波北華投資有限責任公司及泓邦國際分別持有25.5%及74.5%權益。

2003年，寧波北華投資有限責任公司把其於方興珠海的25.5%權益轉讓予泓邦國際及珠海華嘉。同年，方興珠海的註冊資本增至人民幣4,000萬元，當中由立豐出資人民幣1,960萬元，泓邦國際出資人民幣40萬元。緊隨股份轉讓及增資後，方興珠海由立豐、泓邦國際及珠海華嘉分別持有49%、50%及1%權益。

於2004年及2005年，泓邦國際把其於方興珠海的16%權益轉讓予立豐。代價為人民幣2,410萬元，乃按公平基準磋商及按一名獨立的合資格專業估值師對珠海泓華所持物業編製的估值基準協定。方興珠海的註冊資本增至人民幣7,000萬元，由股東按其持股權益比例出資。緊隨股份轉讓及增資後，方興珠海由立豐、泓邦國際及珠海華嘉分別持有65%、34%及1%的權益。

於2005年及2006年，立豐把其於方興珠海的65%權益轉讓予本公司，代價為760萬美元，因該項轉讓為內部重組，故按賬面值計算。緊隨股份轉讓後，方興珠海由本公司、泓邦國際及珠海華嘉分別持有65%、34%及1%的權益。

根據方興珠海重組事項，兩個新實體中怡華海及珠海泓華成立於2006年12月28日。珠海每一間花園項目歸方興珠海所有，泓安酒店項目歸珠海泓華所有，而銀坑項目則歸中怡華海所有。方興珠海重組事項完成後，方興珠海、中怡華海及珠海泓華的註冊資本分別為人民幣2,000萬元、

人民幣3,000萬元及人民幣2,000萬元。該三家公司各自的股份均由本公司、泓邦國際及珠海華嘉分別持有65%、34%及1%。

2007年，本公司向泓邦國際及珠海華嘉購買方興珠海餘下的35%權益，代價為700萬港元，乃按公平基準磋商及按分佔所收購的實繳資本的基準協定。於該等轉讓完成後，方興珠海成為本公司的全資子公司。

2007年，本公司轉讓其於珠海泓華的65%權益予泓邦國際。本公司於轉讓後不再持有珠海泓華的任何權益。代價金額為1,656.5萬港元，乃按公平基準磋商及按項目投資成本加定額回報率的基準協定。而出售為本公司帶來收益約560萬港元。收益反映已出售股權的市場價值。同於2007年，本公司、泓邦國際及珠海華嘉轉讓其於中怡華海的全部股權予兩名獨立第三方 (Accurate Time Investment Limited 及深圳市志趣諮詢服務有限公司分別擁有99%和1%股權)，致使本公司於轉讓後不再持有中怡華海的任何權益。本公司權益的代價金額為1.36988億港元，乃按公平基準磋商及按一名獨立的合資格專業估值師對中怡華海所持物業的估值的基準協定，而出售為本公司帶來收益約1.09億港元。收益反映已出售股權的市場價值。於2007年4月，本公司向方興珠海注資，其註冊資本增加人民幣1.7億元至人民幣1.9億元。

於最後可行日期，珠海泓華由泓邦國際及珠海華嘉分別持有其99%及1%權益。珠海泓華的總投資額為人民幣4,000萬元，註冊資本為人民幣2,000萬元；中怡華海由Accurate Time Investment Limited及深圳市志趣諮詢服務有限公司分別持有其99%及1%權益。中怡華海的總投資額為人民幣6,000萬元，註冊資本為人民幣3,000萬元。

(f) 凱晨置業

凱晨置業於2002年9月24日成立，註冊資本為1,160萬美元。成立後，凱晨置業由立豐、遠洋地產及Beijing Urban Development Group Co., Ltd.分別持有50%、44%及6%權益。

於2004年及2005年，Beijing Urban Development Group Co., Ltd.把其於凱晨置業的6%權益轉讓予盛明，而立豐亦把其於凱晨置業的50%權益轉讓予本公司。隨該等轉讓後，凱晨置業由本

公司、遠洋地產及盛明分別持有50%、44%及6%的權益。本公司向立豐支付的代價金額為580萬美元，因轉讓為中化集團內部重組的一部分，代價乃按立豐的實繳資本計算。

2007年2月，遠洋地產獲准將其於凱晨置業的44%權益轉讓予盛明。遠洋地產(香港)繼而把其於盛明的全部權益轉讓予盛榮，再於其後把其於盛榮的全部權益轉讓予中化香港。緊隨該等轉讓完成後，凱晨置業由本公司及中化香港分別持有50%及50%權益。上述轉讓完成後，凱晨置業的註冊資本由1,160萬美元增至1.024億美元。

2007年5月，凱晨置業的註冊資本增加7億港元，其中盛明(中化香港的全資子公司)和本公司各出資3.5億港元。

(g) 滙港房地產

滙港房地產於2007年1月9日註冊成立，註冊資本為人民幣1.6億元。註冊成立後，滙港房地產由本公司及上海港務分別持有50%和50%權益。

2007年7月，滙港房地產取得批准將其註冊資本增加3.7億港元，其中本公司和上海港務各出資1.85億港元，且本公司現正於有關政府部門辦理有關存檔及登記手續。

本公司與上海港務現正就滙港房地產於日後增資4.26億港元一事展開商討，預期本公司和上海港務將各自出資2.13億港元。

(h) 中化物業管理

於2005年12月21日，本公司向福斯特拉有限公司收購中化物業管理的25%權益，代價為1,200萬美元，基於該項轉讓為中化集團內部重組的一部分，代價金額乃根據實繳資本計算。

2007年4月，中化物業管理的註冊資本增加1.236億港元，其中本公司出資3,090萬港元，而中國中化集團公司以資本化方式出資9,270萬港元。緊隨出資後，中國中化集團公司和本公司分別持有中化物業管理75%和25%權益。

(i) 王府井飯店管理

於2004年10月，本公司向立豐收購王府井飯店管理的25%權益，代價為230.4萬美元。基於該項轉讓為中化集團內部重組的一部分，代價金額乃根據實繳資本計算。

2007年4月，王府井飯店管理的註冊資本增加3.5億港元，其中本公司出資8,750萬港元，而中國中化集團公司以資本化方式出資2.625億港元。緊隨出資後，中國中化集團公司和本公司分別持有王府井飯店管理75%和25%權益。

除上文所披露者外，本集團旗下上述成員公司的註冊資本已於指定時間內繳足，並已就上述股份轉讓、收購事項及增加註冊資本事宜自中國相關機構取得一切必需的批准。

3. 本公司的子公司

本公司主要子公司的詳情列載於附錄一會計師報告內。

除下文所披露者外，緊接本招股書刊發日期前兩年內，本公司任何子公司的股本或註冊資本概無任何變動：

(a) 方興珠海

- 於2006年4月，本公司從中化香港的全資子公司立豐收購方興珠海65%權益，代價約762.8萬美元。
- 於2006年12月，方興珠海重組，據此其拆細為三家公司，方興珠海作為存續公司，擁有註冊資本人民幣2,000萬元。本公司繼續持有方興珠海65%權益。
- 於2007年3月，根據方興珠海重組，本公司出售其於中怡華海和珠海泓華的權益，並以700萬港元的代價收購方興珠海的餘下權益。方興珠海重組完成後，本公司持有方興珠海的全部權益。

- 於2007年4月，方興珠海的註冊資本由人民幣2,000萬元增至人民幣1.9億元。

(b) 凱晨置業

- 於2005年6月，本公司收購由立豐持有的50%權益，代價580萬美元。
- 於2007年4月，遠洋地產將其於凱晨置業的50%間接權益轉讓予中化香港，代價為人民幣9.545億元(可予調整)。
- 於2007年5月，凱晨置業的註冊資本由1,160萬美元增至1.024億美元。

(c) 上海浦東金鑫與上海港客運中心

- 於2005年6月，上海港客運中心的註冊資本由人民幣3,000萬元增至人民幣7,649萬元。
- 於2006年5月，方興實業將其於上海浦東金鑫的50%權益轉讓予本公司，代價約300.2萬美元。

(d) 滙港房地產

- 2007年7月，滙港房地產的註冊資本增加3.7億港元。

4. 股份購回授權

本節包括有關本公司購回本公司股份的資料，包括聯交所規定須載入本招股書的有關購回的資料。

A. 有關法律和監管規定

上市規則容許以聯交所作為第一上市的公司聯交所購回其本身證券，但須受若干限制的規限，其中較重要的限制概述如下：

(a) 股東批准

以聯交所作為第一上市的公司擬進行的所有建議購回證券必須事先經普通決議案批准（不論以一般授權或以就特別交易作出的特別批准方式）。

根據本公司唯一股東於2007年6月8日通過的一項書面決議案，本公司董事獲授一項一般無條件授權（「購回授權」），以在聯交所或本公司證券可能上市而已就此獲證監會和聯交所認可的任何其他證券交易所購回總面值最多至緊隨全球發售（不包括超額配股權）完成後已發行股本10%的股份。該項授權將於以下時間（以最早者為準）屆滿：(i)本公司下屆股東週年大會結束；(ii)本公司的公司章程或任何適用法律規定本公司下屆股東週年大會須舉行期限屆滿；或(iii)股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤回該項授權（「有關期間」）。

(b) 資金來源

購回股份必須以可合法撥作該用途的資金支付。上市公司不得以現金以外的代價或聯交所的買賣規則所規定以外的結算方式在聯交所購回其本身證券。

(c) 買賣限制

公司擬購回的股份必須是繳足股款股份。本公司最多可於聯交所購回相當於全球發售完成後本公司已發行股本總面值的10%。未經聯交所事先批准前，緊隨購回後30日期間，公司不得發行或宣佈建議發行新股份，但因行使於該項購回前仍未行使的認股權證、購股權或類似工具而發行證券除外。若購回價高出股份在前五個交易日的平均收市價5%，則公司不得於聯交所購回股

份。如果購回將導致公眾人士所持的上市公司上市證券跌至少於上市規則規定的有關指定最低百分比，上市規則也禁止有關公司於聯交所購回其證券。

(d) 已購回證券的地位

於購回後，所有已購回證券的上市地位將自動取消，而有關證券的證書必須註銷和銷毀。

(e) 暫停購回

在發生任何可令股價波動事件後或對該等事件作出決定後的任何時間，公司不得購回證券，直至這些可令股價波動的消息公佈為止。尤其，除非情況特殊，於緊接以下事件(以較早者為準)前一個月至業績公佈刊發之日止期間內，公司不得於聯交所購回證券：(i)批准該公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績的董事會會議日期(該日期為首次知會聯交所的日期)；及(ii)該公司根據上市規則須公佈其任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績的最後限期。此外，如果公司違反上市規則，則聯交所保留權利可禁止公司在聯交所購回證券。

(f) 議事程序和申報規定

公司購回證券(不論在聯交所或在其他地方購回)，最遲須在本公司進行股份回購後下一個營業日早上交易時段或任何開市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘，向聯交所申報。此外，公司的年報必須披露公司於年內所進行的購回證券詳情，包括每月購回的證券數目、各類證券的購回價格或各項購回所支付的最高和最低價格(如適用)、各項購回的總價格以及公司董事購回證券的理由。公司須促使由公司委任負責購回證券的經紀在聯交所要求時向聯交所披露其代表公司購回證券的資料。

(g) 關連人士

公司禁止在知情情況下在聯交所向一名「關連人士」購回證券。「關連人士」指公司或其任何

子公司的董事、行政總裁或主要股東，或這些人士各自的任何聯繫人(定義見上市規則)。此外，禁止關連人士在知情情況下在聯交所向公司售回其於該公司的證券。

B. 股本

根據緊隨全球發售完成後已發行4,703,600,000股股份(於行使超額配股權前)，全面行使購回授權將導致本公司於以下事件發生前(以最早者為準)的期間購回最多470,360,000股股份：(i)本公司下屆股東週年大會結束；(ii)本公司的公司章程或任何適用法律規定本公司下屆股東週年大會須舉行期限屆滿；或(iii)股東在股東大會上以普通決議案撤回或修訂該項購回授權。

C. 購回的原因

董事相信，董事獲股東授出一般授權在市場上購回本公司股份符合本公司及其股東的最佳利益。視乎當時市場情況及資金安排而定，這些購回可提高本公司每股股份的資產淨值及／或每股股份的盈利，並將只在董事相信購回股份可令本公司及其股東受惠時，方會進行購回。

D. 就購回提供資金

於購回證券時，本公司只可動用根據公司章程、上市規則和適用法律及法規可合法作此用途的資金。根據購回授權作出的購回將以本公司可合法作此用途的資金支付，即來自有關股份繳足股本的資金或本公司原可用作派付股息或分派的資金，或來自為購回股份而發行新股的所得款項。倘購回股份須支付超過股份面值的溢價，該資金須為來自本公司原可用作派付股息或分派的資金，或來自購回股份前本公司股份溢價賬中的金額。

倘於任何時間全數行使購回授權，本公司的營運資金或負債情況(相對於本招股書所披露者)或會出現重大不利影響。然而，董事不會在其不時認為對本公司適當的本公司營運資金所需或負債水平有重大不利影響的情況下，建議行使購回授權。

然而，董事不會在其不時認為對本公司適當的本公司營運資金或負債水平有重大不利影響的情況下，建議行使購回授權。

根據緊接全球發售後已發行4,703,600,000股股份（於行使超額配股權前），全面行使目前的購回授權將會使本公司於有關期間購回最多達470,360,000股股份。

E. 一般事項

概無任何本公司董事，及經作出一切合理查詢後所知，概無其任何聯繫人（定義見上市規則）現時擬在購回授權獲行使時將其任何股份出售予本公司或本公司的子公司。

董事已向聯交所承諾，在適當的情況下，董事將根據上市規則、本公司組織章程大綱和公司章程及香港適用法律行使購回授權。

如果由於購回本公司任何股份導致股東於本公司投票權的按比例權益增加，則根據香港公司收購及合併守則（「收購守則」），該增加將被視作收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東（定義見收購守則）持有股東權益的增加程度如能取得或鞏固對本公司的控制權，則須按照收購守則第26條提出強制收購建議。

本公司概無獲上市規則所界定的關連人士知會，如果購回授權獲行使，其現時有意將其股份出售予本公司，或已承諾不會這樣做。

5. 有關本公司業務的其他資料

A. 重大合同概要

以下為本集團任何成員公司於緊接本招股書刊發日期前兩年內訂立的重大或可屬重大的合同（並非於日常業務過程中訂立者）：

- (a) 立豐與本公司於2005年12月8日訂立的股權轉讓協議，據此，立豐將其於方興珠海的65%權益售予本公司，代價約為7,628,000美元；
- (b) 福斯特拉有限公司與本公司於2005年12月21日訂立的股權轉讓協議，據此，福斯特拉有限公司將其於中化物業管理的25%權益售予本公司，代價為1,200萬美元；
- (c) 方興實業與本公司於2006年2月8日訂立的股權轉讓協議，據此，方興實業將其於上海浦東金鑫的50%權益售予本公司，代價約為3,002,400美元；
- (d) 科怡房地產與上海寶瑞於2006年2月17日訂立的協議，據此，上海寶瑞同意財富海景花園（現稱上海張楊濱江苑）A幢和C幢的銷售所得款項將首先用以支付根據在建工程轉讓協議科怡房地產應佔的額外款項；
- (e) 科怡房地產與上海寶瑞於2006年4月7日訂立的一份在建工程轉讓協議補充協議，據此，上海寶瑞協定以總價約人民幣18.8億元向第三方出售財富海景花園（現稱上海張楊濱江苑）A幢和C幢（包括停車位）；
- (f) 科怡房地產與上海寶瑞於2006年7月15日訂立的利潤分配協議，據此，預計超出人民幣2.4億元的淨利潤部分約為人民幣350,343,000元，其中科怡房地產應佔份額（未扣除土地增值稅）約為人民幣157,654,000元。雙方同意約人民幣83,317,000元將於2006年7月30日前支付予科怡房地產，而約人民幣74,337,000元將由監管人代為保管，以支付稅項（如

- 有)。如果於2007年3月31日後六個月至九個月內沒有應付稅項，科怡房地產可透過提供一份擔保提取其於代管款項的份額；
- (g) 上海房地產、上海浦東金鑫及本公司於2006年9月15日發出的背對背保證函，據此，各方同意以上海港務為受益人，就其向上海港客運中心安排提供人民幣30億元銀團貸款融資(交通銀行上海分行)共同及個別提供若干保證和彌償，請參閱「與中化集團的關係－持續關連交易－持續關連交易詳情－不獲豁免持續關連交易－(1)與上海房地產和上海浦東金鑫作出背對背擔保」；
- (h) 上海房地產、上海浦東金鑫及本公司於2006年9月15日發出的承諾函，據此，各方同意於未來兩年內按各股東持股比例出資不多於人民幣14.87億元，以增加上海港客運中心的註冊資金，其後將進行股本削減，上海浦東金鑫須支付一切股本增減所產生的稅項；
- (i) 上海港客運中心(作為借款人)與交通銀行上海分行(作為貸款人之一)等各方於2006年9月28日訂立的銀團貸款融資協議，據此，貸款人向上海港客運中心提供為數人民幣30億元的五年期貸款，議定利率為低於中國人民銀行公佈的每年基準貸款利率的10%；
- (j) 上海港客運中心(作為按揭人)與交通銀行上海分行(作為承按人)於2006年9月28日訂立的物業按揭，據此，按揭人將其就協定物業項目的物業權益按揭予承按人，作為按揭人於2006年9月28日訂立的銀團貸款融資協議項下責任的抵押；
- (k) 方興珠海、中怡華海房地產開發(珠海)有限公司(即將成立)、珠海泓華房地產發展有限公司(即將成立)與股東珠海華嘉、泓邦國際和本公司於2006年10月16日訂立的協議，據此，方興珠海分立為三家公司，但股東於各公司的持股比例保持不變，而方興珠海的現有資產則按議定方式分攤至三家分立公司；

- (l) 遠洋地產、凱晨置業及本公司於2006年11月16日就成立凱晨物業管理訂立的合營合同，據此，遠洋地產、凱晨置業和本公司分別注資人民幣300萬元、人民幣75萬元和人民幣125萬元(以港元支付)，分別佔凱晨物業管理註冊資本的60%、15%和25%，訂約各方協定，於凱晨物業管理成立後第24個月至第30個月期間，本公司有選擇權收購遠洋地產於凱晨物業管理不少於40%權益。在此期間內，遠洋地產有選擇權可將其於凱晨物業管理的全部60%權益轉讓予本公司；
- (m) 盛明、遠洋地產、遠洋地產(香港)、本公司及中化香港於2006年11月28日訂立並經凱晨置業和盛榮確認的框架協議，據此，各方同意將遠洋地產間接持有的凱晨置業50%股權轉讓給中化香港，代價為人民幣959,500,000元；
- (n) 上海君泰與中化香港於2006年12月31日訂立的股權轉讓協議，據此，上海君泰向中化香港出售其於上海銀滙的10%權益，暫定代價約為人民幣94,818,000元，可於雙方委聘的核數機構評估上述10%股權後調整，但上限約為人民幣141,818,000元；
- (o) 上海港務與本公司於2007年1月5日就成立滙港房地產訂立的合營合同，據此，本公司出資人民幣8,000萬元(以美元或港元支付)，佔滙港房地產註冊資本的50%；
- (p) 科怡房地產、科怡諮詢、上海浦東金鑫、上海房地產及本公司於2007年1月8日訂立的債務轉讓協議，據此，訂約各方同意並確認科怡房地產分別結欠上海房地產和本公司的人民幣53,637,375元債務轉讓予上海浦東金鑫；
- (q) 科怡房地產、上海浦東金鑫及方興實業於2007年1月8日訂立的債務轉讓協議，據此，訂約各方同意並確認，科怡房地產結欠方興實業的人民幣1,244,701.39元債務轉讓予上海浦東金鑫；
- (r) 遠洋地產、凱晨置業及本公司於2007年1月10日就成立凱晨物業管理而訂立的合營合同

補充協議，據此，各方協定了轉讓價計算方法，附帶條件是遠洋地產或本公司行使上文第(l)段項下合營合同所述的認購或認沽期權；

- (s) 中國中化集團公司與本公司於2007年1月10日就按比例增加王府井飯店管理註冊資本和投資總額訂立的協議，據此，中國中化集團公司和本公司向王府井飯店管理實繳的股本分別增加約33,559,000美元(以人民幣支付)和約11,186,400美元；
- (t) 中國中化集團公司與本公司於2007年1月10日就按比例增加中化物業管理註冊資本和投資總額訂立的協議，據此，中國中化集團公司和本公司向中化物業管理實繳的股本分別增加人民幣92,700,000元和人民幣30,900,000元(以美元支付)；
- (u) 中國招商銀行上海外灘分行與滙港房地產於2007年1月19日訂立的委託貸款協議，據此，中國招商銀行上海外灘分行受上海港務委託，向滙港房地產提供人民幣3億元貸款，期限自2007年1月22日起至2008年1月21日為止，並按年利率6.12厘計息；
- (v) 本公司、泓邦國際、珠海華嘉、Accurate Time Investments Limited及深圳市志趣諮詢服務有限公司於2007年2月12日訂立的股權轉讓協議，據此，本公司將其於中怡華海房地產開發(珠海)有限公司的65%權益售予Accurate Time Investments Limited，代價約為136,988,000港元；泓邦國際將其34%的權益售予Accurate Time Investments Limited，代價約為71,655,300港元；而珠海華嘉將其1%的權益售予深圳市志趣諮詢服務有限公司，代價約為2,107,500港元；
- (w) 泓邦國際與本公司於2007年3月6日訂立的股權轉讓協議，據此，泓邦國際將其於方興珠海的34%權益售予本公司，代價為700萬港元；

- (x) 珠海華嘉與本公司於2007年3月6日訂立的股權轉讓協議，據此，珠海華嘉將其於方興珠海的1%權益售予本公司，代價為1港元；
- (y) 泓邦國際與本公司於2007年3月6日訂立的股權轉讓協議，據此，本公司將其於珠海泓華房地產發展有限公司的65%權益售予泓邦國際，代價約為16,565,000港元；
- (z) 上海銀行白玉支行與中國中化集團公司於2007年4月6日訂立的解除函件，據此，該銀行解除中國中化集團公司於2004年3月19日就上海浦東金鑫獲得的貸款所作出的擔保項下的責任；
- (aa) 凱晨置業與交通銀行上海浦東分行（「交通銀行」）於2007年5月24日訂立的委託貸款協議，據此，凱晨置業須向交通銀行存入人民幣4億元款項，期限自2007年5月25日起至2008年5月24日止，而交通銀行則按凱晨置業的指示可一次或多次向借款人借出總金額不超過人民幣4億元的款項；
- (bb) 凱晨置業、交通銀行與滙港房地產於2007年5月24日訂立的貸款協議，據此，凱晨置業委託交通銀行向滙港房地產提供人民幣4億元的貸款，期限自2007年5月25日起至2008年5月24日止，並按年利率6.57厘計息；
- (cc) 上海信達、上海東方與中化香港於2007年5月28日訂立的股權轉讓協議，據此，中化香港將以代價人民幣4.6326億元收購上海銀匯45%權益。這協議須待取得有關的中國機關批准，方可作實。目前，正申辦有關批准；
- (dd) 上海港客運中心、上海房地產與本公司於2007年7月12日訂立的委託貸款總協議，據此，上海房地產和本公司（或其各自的代名人）可委託招商銀行上海金角分行（或任何其他獲准提供委託貸款的持牌金融機構）向上海港客運中心提供人民幣5億元的委託貸款。貸款協議期限將於2009年12月31日屆滿，並按高於中國人民銀行公佈的基準貸款利率30%以上的利率計息且應每年支付；

- (ee) 上海港務與招商銀行於2007年5月23日訂立的委託貸款協議，據此，上海港務委託招商銀行於2007年5月23日向滙港房地產提供人民幣4億元的貸款，而招商銀行已向滙港房地產借出人民幣4億元的貸款，期限自2007年5月25日起至2008年5月24日止，並按年利率6.57厘(可予調整)計息；
- (ff) 中國中化集團公司與本公司於2007年7月13日訂立的一份提供信息技術服務協議，據此，中國中化集團公司同意免費向本集團成員公司提供大型計算機託管、服務器維修及計算機修理服務，並安排有關服務供應商免費提供上述服務。有關進一步詳情，請參閱「與中化集團的關係－持續關連交易」一節；
- (gg) 中國中化集團公司與本公司於2007年7月13日訂立的一份商標特許使用協議，據此，中國中化集團公司以代價人民幣1元向本公司授出非獨家及不可轉讓的特許使用權，可在中國及／或香港(視情況而定)使用以中國中化集團公司名義註冊的若干商標。有關進一步詳情，請參閱「與中化集團的關係－持續關連交易」一節；
- (hh) 本公司、中化香港、香港包銷商與獨家全球協調人於2007年8月3日就香港公開發售訂立的香港包銷協議；
- (ii) 中國中化集團公司、中化香港與本公司於2007年7月26日訂立的收購協議，據此，本公司將以向中化香港支付826,000,000港元的代價向中國中化集團公司收購寶福企業有限公司(該公司將持有王府井飯店管理和中化物業管理各自75%的權益)；
- (jj) 中國中化集團公司、中化香港與本公司於2007年7月26日訂立的收購協議，據此，本公司將向中化香港收購盛榮(該公司透過盛明擁有凱晨置業的50%權益)，代價為向中化香港支付1,413,000,000港元；
- (kk) 中國中化集團公司與本公司於2007年7月26日訂立的彌償保證契據，據此，中國中化集團公司已以本集團為受益人提供若干彌償保證，其中包括本附錄「其他資料」一節「訴訟和稅務彌償及遺產稅」一段所述的彌償保證；

- (ll) 中國中化集團公司與本公司於2007年7月26日訂立的不競爭承諾，據此，中國中化集團公司已對本公司作出若干不競爭承諾，授出優先購買權及選擇權；
- (mm) 周大福代理人有限公司、本公司與德意志銀行香港分行於2007年7月27日所訂立的投資協議，據此，周大福代理人有限公司將按發售價認購86,666,000股股份；
- (nn) 新世界中國地產有限公司、本公司與德意志銀行香港分行於2007年7月27日所訂立的投資協議，據此，新世界中國地產有限公司將按發售價認購43,334,000股股份；
- (oo) 新加坡政府投資有限公司、本公司與德意志銀行香港分行於2007年7月27日所訂立的投資協議，據此，新加坡政府投資有限公司將按發售價認購130,000,000股股份；
- (pp) Stark Master Fund, Ltd.、本公司與德意志銀行香港分行於2007年7月27日所訂立的投資協議，據此，Stark Master Fund, Ltd.將按發售價認購104,000,000股股份；及
- (qq) Stark Asia Master Fund Ltd.、本公司與德意志銀行香港分行於2007年7月27日所訂立的投資協議，據此，Stark Asia Master Fund Ltd.將按發售價認購26,000,000股股份。

B. 本公司的知識產權

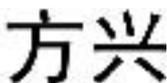
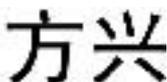
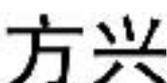
(a) 商標

- (i) 於最後可行日期，本公司已在中國註冊下列商標：

商標	註冊編號	類別	所涵蓋的 產品或服務	註冊日	到期日
	3121680	36	附註1	2003年 10月7日	2013年 10月6日
	3121679	37	附註2	2003年 10月7日	2013年 10月6日

商標	註冊編號	類別	所涵蓋的 產品或服務	註冊日	到期日
中化	3121655	42	附註3	2003年 6月28日	2013年 6月27日
中化	3121673	43	附註4	2003年 10月7日	2013年 10月6日
SINOCHEM	3121795	36	附註1	2003年 10月7日	2013年 10月6日
SINOCHEM	3121796	37	附註2	2003年 10月7日	2013年 10月6日
SINOCHEM	3121801	42	附註3	2003年 6月28日	2013年 6月27日
SINOCHEM	3121802	43	附註4	2003年 10月7日	2013年 10月6日
	875909	36	附註5	1996年 9月28日	2016年 9月27日
	1949630	37	附註6	2002年 11月28日	2012年 11月27日
	875926	42	附註7	1996年 9月28日	2016年 9月27日
	3121847	43	附註4	2003年 10月7日	2013年 10月6日

(ii) 於最後可行日期，本公司已在香港註冊下列商標：

	<u>商標</u>	<u>註冊編號</u>	<u>類別</u>	<u>所涵蓋的 產品或服務</u>	<u>註冊日</u>	<u>到期日</u>
A		300760356	36	附註8	2006年 11月14日	2016年 11月13日
B						
A		300760356	37	附註9	2006年 11月14日	2016年 11月13日
B						
A		300760356	42	附註10	2006年 11月14日	2016年 11月13日
B						
A		300788464	36	附註8	2006年 12月29日	2016年 12月28日
B						
A		300788464	37	附註9	2006年 12月29日	2016年 12月28日
B						
A		300788464	42	附註10	2006年 12月29日	2016年 12月28日
B						

(iii) 於最後可行日期，本公司已在中國申請註冊下列商標：

<u>商標</u>	<u>申請編號</u>	<u>類別</u>	<u>所涵蓋的 產品或服務</u>	<u>申請日期</u>
方兴	5723910	36	附註11	2006年11月15日
方兴	5723867	37	附註12	2006年11月15日
方兴	5723868	42	附註13	2006年11月15日
方兴地产	5723911	36	附註14	2006年11月15日
	5816919	36	附註11	2006年12月29日
	5816920	42	附註13	2006年12月29日

(iv) 於最後可行日期，本公司已在香港申請註冊下列商標：

<u>商標</u>	<u>申請編號</u>	<u>類別</u>	<u>所涵蓋的 產品或服務</u>	<u>申請日期</u>
A 方興地產 B 方兴地产	300867754	36	附註8	2007年5月10日
A 方興地產 B 方兴地产	300867754	37	附註9	2007年5月10日
A 方興地產 B 方兴地产	300867754	42	附註15	2007年5月10日

中國中化集團公司已註冊或申請註冊上述商標。藉與中國中化集團公司訂立的合同安排，本公司獲授權使用這些商標。有關詳情請參閱「與中化集團的關係－關連交易」一節。

附註1：保險承保；金融信息；珠寶鑑定；房地產代理；經紀服務；擔保服務；慈善籌款；信託；典當服務；交易交收（財務結算）

附註2：建築工程監督；建築信息；建築；樓宇（外部）清潔；電氣設備安裝和維修；車輛服務站；輪胎翻新；衣服清洗；滅鼠；電梯安裝和維修

附註3：化學分析；化學服務；生物研究；建築諮詢；油田勘探和分析；工業設計（造型）；電腦軟件設計；材料測試；工程

附註4：住所（旅館、供膳寄宿處）；養老院；餐廳和餐館；咖啡廳；快餐館；汽車旅館；雞尾酒會服務；會議室出租；帳篷出租

附註5：海上事故保險承保；房地產租賃；房地產代理；房地產經紀人；海上保險承保；銀行業；房地產評估；信託基金；股本投資；基金保險；基金投資；擔保人；擔保；匯兌；貨幣（兌換）；保險箱寄存服務；金融貸款；金融評估（保險、銀行業、房地產）；企業管理；信託；金融服務；金融管理；租賃或借款擔保；房地產管理；海上火災保險承保；海上健康保險承保；海運保險；有抵押貸款；儲蓄銀行；保險經紀；證券和公債經紀；人壽保險承保；金融分析；金融諮詢；保險諮詢；信用卡服務；金融信息；保險信息；聯交所報價

附註6：辦公器械和設備安裝、保養及維修；車輛保養和維修；車輛潤滑；車輛加油站；電腦硬件安裝、保養及維修；建築；噴塗服務；室內裝潢；維修信息；鑽井

附註7：室內裝飾；包裝設計；科學項目研究；餐廳；快餐館

附註8：保險承保；金融事務；貨幣事務；房地產事務；古董鑑定；經紀服務；擔保服務；慈善籌款；受託管理；典當服務；典當經紀服務；房地產租賃；房地產代理；房地產中介；房地

產估價；房地產管理；住宅樓宇代理；房地產評估；住所(公寓)；企業管理；寫字樓(房地產)租賃

附註9：樓宇建築；維修和安裝服務；建築和維修信息服務；建築工程服務；抽氣工程服務；樓宇裝修和維修服務；暖氣設施服務；機電設備安裝和維修；汽車保養；飛機保養；造船；攝影和影視器材保養；鐘錶維修；安全設施維護；輪胎保養；家具修復和保養；服裝和皮革護理、修補和清洗；滅蟲和消毒服務；電梯安裝和維修；防盜報警系統安裝和維修；建築工程監督；建築信息；工程進度查核

附註10：科技服務和相關研究和設計服務；工業分析與研究服務；電腦軟硬件設計和開發；法律服務；研發服務；建築設計和諮詢服務；建築項目開發；電腦編程和相關服務

附註11：保險承保；金融服務；稅務稽核服務；藝術品鑑定；房地產代理；經紀服務；擔保服務；慈善籌款；企業管理；典當服務

附註12：室內裝潢維修；暖氣設備安裝和維修；樓宇清潔；粉飾；樓宇(外部)清潔；屋頂工程服務；建築工程監督；建築結構監督；建築信息；工程進度查核

附註13：法律服務；工程；土地測量；化學服務；網站伺服器寄存服務；建設項目開發；建築諮詢；建築服務；建築制圖；室內裝飾

附註14：房地產租賃；房地產代理；房地產中介；房地產估價；房地產管理；住宅樓宇代理；房地產評估；住所(公寓)；企業管理；寫字樓(房地產)租賃

附註15：科技服務和相關研究和設計服務；工業分析與研究服務；電腦軟硬件設計和開發；工業設計；研發服務；建築設計和諮詢服務；建築項目開發；電腦編程和相關服務

(b) 域名

於最後可行日期，本集團已註冊下列域名：

<u>註冊人</u>	<u>域名</u>	<u>註冊日期</u>	<u>到期日</u>
方興珠海	www.meiyijian.com	2007年1月29日	2007年12月28日

以上網站所載資料不構成本招股書的一部分。除上文所披露者外，並沒有與本公司的業務有重大關係的其他商標或其他知識產權。

C. 本公司的執照和批文

本公司採取多項措施確保本公司證書批文、許可證、執照和證書的有效性，包括根據證書、批文、許可證、執照及證書的規定提早申請續期、即期支付費用、進行規定的年檢及營運，藉以確保上述各項不被作廢或撤銷。下表概載本集團就其業務需要並已取得的較為重要的批文、許可證、執照和證書：

<u>公司</u>	<u>證書名稱</u>	<u>期限／到期日</u>	<u>簽發機關</u>
方興珠海	企業營業執照	自2001年9月17日至 2051年9月17日	廣東省珠海市工商行政管理局
	稅務登記證	不適用	珠海市地稅局
	房地產開發企業資質證書 (註：儘管證書名稱中並無註明「臨時」字樣，但證書的內容顯示方興珠海獲得的資格為「臨時」性質)	於2007年12月31日 到期	珠海市建設局
	外匯登記證	不適用	國家外匯管理局 珠海市中心支局

公司	證書名稱	期限／到期日	簽發機關
凱晨置業	企業營業執照	自2002年9月24日至 2052年9月23日	北京市工商行政管理局
	外資企業稅務登記證	不適用	北京市國稅局
	外資企業稅務登記證	不適用	北京市地稅局
	房地產開發企業臨時 資質證書	於2007年6月10日到期 (由以下房地產開發 企業資質證書取代)	北京市建設委員會、 北京市建設綜合 開發辦公室
	房地產開發企業資質 證書(資質級別：三級)	於2010年4月10日到期	北京市建設委員會
	物業管理企業資質證書	於2008年4月25日到期	北京市建設委員會
	外匯登記證	不適用	國家外匯管理局 北京分局
上海浦東金鑫	企業營業執照	自1995年12月27日至 2065年12月26日	上海市工商行政管理局
	外資企業稅務登記證	自1995年12月27日至 2025年12月26日	上海市國稅局和 上海市地稅局
	房地產開發企業臨時 資質證書	自2000年8月31日至 2005年12月31日 (註：已到期)	上海房屋土地資源 管理局

<u>公司</u>	<u>證書名稱</u>	<u>期限／到期日</u>	<u>簽發機關</u>
	外匯登記證	不適用	國家外匯管理局 上海分局
科怡房地產	企業營業執照	自2001年4月26日至 2011年4月25日	上海市工商行政管理局 浦東新區分局
	外資企業稅務登記證	自2006年3月27日至 2012年4月25日	上海市國稅局和 上海市地稅局
	房地產開發企業臨時 資質證書	自2006年5月8日至 2007年5月7日 (註：已到期)	上海房屋土地 資源管理局
上海港客運中心	企業營業執照	自2002年1月18日至 2012年1月17日	上海市工商行政管理局
	稅務登記證	自2002年1月18日至 2012年1月17日	上海市國稅局
	稅務登記證	自2002年1月18日至 2012年1月17日	上海市地稅局
	房地產開發企業 臨時資質證書	於2007年12月31日 到期	上海房屋土地 資源管理局
科怡諮詢	企業營業執照	自2004年11月29日 至2024年11月28日	上海市工商行政管理局 浦東新區分局
	外資企業稅務登記證	不適用	上海市國稅局和 上海市地稅局

公司	證書名稱	期限／到期日	簽發機關
	外匯登記證	不適用	國家外匯管理局 上海分局
滙港房地產.....	企業營業執照	自2007年1月9日至 2057年1月8日	上海市工商行政管理局
	稅務登記證	不適用	上海市國稅局和 上海市地稅局
	房地產開發企業 臨時資質證書	自2007年1月10日至 2008年1月10日	上海房屋土地 資源管理局
	外資企業外匯登記證	不適用	國家外匯管理局 上海分局

本集團旗下從事房地產開發業務的成員公司均須申請房地產開發企業臨時資質證書或房地產開發企業資質證書。根據中國建設部頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》，新成立的房地產開發企業須取得房地產開發企業臨時資質證書，有效期通常為一年。在臨時資質證書到期前，房地產開發企業須向建設主管部門申請評估其資質及房地產開發企業資質證書。

浦東金鑫和科怡房地產的房地產開發企業臨時資質證書都已到期。浦東金鑫並無擁有發展中物業，因此無須申請續期；而科怡房地產已註銷，故無須申請續期。本集團將確保在到期前，對所有其他房地產開發企業臨時資質證書進行續期。若無必須的資格證書，本集團可能無法從事房地產開發，因此，如果本集團未能對這些證書進行續期，則會對本集團從事房地產開發業務的資格造成不利影響。

據本公司中國法律顧問告知，除本招股書所披露者外，本集團已取得本集團日常業務和營運所需的所有相關批文、許可證、執照及證書。於往續期內，本集團旗下成員公司在申請有關證

書、許可證或執照續期時均無被拒絕。董事自其中國法律顧問知悉，本集團就上述證書進行續期並無存在任何障礙。

6. 披露權益

A. 本公司董事或主要行政人員於本公司股本中的權益

緊隨全球發售完成後及於行使超額配股權前，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定，一旦於股份上市後，須即知會本公司及聯交所的實益權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關規定為擁有或視作為擁有的權益或淡倉)；或於股份上市後須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條例所指的登記冊中的權益或淡倉；或於股份上市後須根據上市規則中所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

B. 主要股東

緊隨全球發售(不包括超額配股權)完成後，將於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉的人士，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的人士(不包括本公司的董事或主要行政人員)載列如下：

(a) 於本公司的權益

<u>名稱</u>	<u>地位／權益性質</u>	<u>股份數目</u>	<u>概約持股百分比</u>
中化香港	註冊及實益擁有人	3,292,500,000	70%
中國中化集團公司	受控公司權益 ⁽¹⁾	3,292,500,000	70%

(1) 中國中化集團公司擁有中化香港的全部註冊資本，因此，就證券及期貨條例而言，中國中化集團公司被視為於上述所有由中化香港實益擁有的股份中擁有權益。

(b) 於本集團其他成員公司的權益⁽²⁾

本公司子公司名稱	股東名稱	所持有的註冊資本金額	佔股東權益的百分比
凱晨置業	中化香港	51,200,000美元	50%
滙港房地產	上海港務	人民幣265,000,000元	50%
科怡諮詢	上海房地產	人民幣4,000,000元	50%
上海浦東金鑫	上海房地產	2,800,000美元	50%
上海港客運中心	上海港務	人民幣14,999,689元	19.61%

(2) 股東於本公司各有關子公司所持有的註冊資本金額於2007年7月26日更新。

C. 服務合約詳情

概無任何董事已或提議與本集團訂立服務合同(於一年內到期或可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定補償除外)的合同除外)。

D. 董事酬金

於截至2005年12月31日止兩個年度各年，本公司並無向董事支付任何酬金(包括袍金、薪金、房屋津貼、其他津貼和實物利益)。截至2006年12月31日止年度，本公司支付和授予董事的酬金總額約為191.1萬港元。

根據目前的安排，截至2007年12月31日止年度，本公司應付董事作為酬金(包括福利及供款但不包括酌情花紅)的總金額估計約為3,079,314港元。

E. 個人擔保

本公司董事概無就本公司獲授的銀行信貸額向借款人提供個人擔保。

F. 已收取的代理費或佣金

除本招股書所披露者外，截至本招股書刊發日期止兩年內，並無就發行或銷售任何本公司股本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

7. 免責聲明

- (a) 本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有股份一經上市後，根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定將須通知本公司和聯交所的任何權益和淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條將須記錄於該條例所指的登記冊中的任何權益和淡倉，或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》將須通知本公司和聯交所的任何權益和淡倉。
- (b) 本公司董事或本附錄「專家的資格」一節所述的任何人士概無直接或間接於本集團任何成員公司於緊接本招股書刊發日期前兩年內收購、出售、租賃或擬收購、出售、租賃的資產發起中擁有權益。
- (c) 本公司董事或本附錄「專家的資格」一節所述的任何人士概無於截至本招股書刊發日期仍然有效，且對本集團業務屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益。

8. 其他資料

A. 稅務彌償

根據彌償保證契據(即本附錄八「重大合同概要」一段所述的重大合同)，中國中化集團公司已向本公司承諾，待上市後，中國中化集團公司將就(a)香港、中國或全球其他地方的任何稅務機關、海關或其他財政機關所進行的任何申索、評估、通知、要求或訴訟(本集團據此將須負責或被要求負責支付就重組事項所引致的任何行為、交易或不作為所產生的任何稅款、稅項、收費、徵費或其他進口稅)而引致的任何損失及(b)本集團因彌償保證所覆蓋的任何稅項所蒙受或引致的任何訴訟、申索、虧損、損害、成本和開支而產生的任何虧損向本集團作出彌償或令本集團獲得彌償。

根據彌償保證契據，中國中化集團公司在若干情況下毋須承擔責任，包括(a)本集團經已於截至2006年12月31日止三個年度的經審核賬目中就該等稅項或稅項申索作出撥備；(b)任何集團公司自上市後於其一般業務過程中引致，而並非與彌償保證所覆蓋的任何稅項相關的利息或刑罰、附

加費或罰款；及(c)因任何法例追溯變動或稅率上調於契據日期後生效而產生的稅務責任或稅務責任增加。

董事已得悉，本公司應無需就其於香港或中國（即本集團旗下一家或多家成員公司註冊成立的司法管轄區）的任何子公司承擔重大遺產稅責任。

B. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准股份及因行使超額配股權而將予發行的任何股份於聯交所上市及買賣，並已作出一切必要安排以便證券獲納入中央結算系統。

本公司股份於聯交所的上市由德意志銀行保薦。德意志銀行以根據上市規則第3A.08條作出聲明，根據上市規則第3A.07條，其為獨立人士。

C. 費用

本公司的估計初步費用預計約為1.876億港元，並應由本公司支付。

D. 專家的資格

下列為其意見或建議載於本招股書的專家的資格：

<u>名稱</u>	<u>資格</u>
德意志銀行香港分行	根據證券及期貨條例被視為可進行證券及期貨條例所界定的第一類（證券買賣）、第四類（就證券提供意見）及第六類（為企業融資提供意見）的註冊機構，也是根據銀行業條例（香港法例第155章）的持牌銀行
安永會計師事務所	執業會計師
萊坊測計師行有限公司	物業估值師
北京市天元律師事務所	中國法律顧問

除與香港包銷協議及國際購買協議有關外，上述專家概無於本集團任何成員公司擁有任何

股權，也無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利。

E. 專家的同意書

保薦人、安永會計師事務所、萊坊測計師行有限公司及北京市天元律師事務所，已分別以書面表示同意以本招股書所載的形式和涵義，轉載其報告及／或函件及／或估值報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

F. 無重大不利變動

本公司董事確認，自2007年3月31日(即編製本公司最近期經審核合併財務報表的日期)以來，本公司的財務或貿易狀況概無重大不利變動。

G. 約束力

如依據本招股書提出申請，本招股書即具效力，使一切有關人士須受公司條例第44A條和第44B條的所有適用條文(罰則除外)約束。

H. 訴訟

除於「本公司的業務－法律訴訟」一節所披露者外，本集團概無任何成員公司涉及或就我們目前所知有尚未了結、其威脅提出或面臨的任何重大訴訟或仲裁或索償，而這些訴訟、仲裁或索償可能或將會對本集團的營運和財務狀況產生重大影響。

I. 其他事項

除本招股書所披露者外：

- (a) 於本招股書刊發日期前兩年內，本公司概無發行或同意發行任何繳足或僅繳部分股款的股份或借貸股本，以換取現金或現金以外的代價；
- (b) 本公司的股份或借貸股本概無附有購股權，也無有條件或無條件同意附有購股權；
- (c) 本公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；

- (d) 除本招股書所披露者外，於緊接本招股書刊發日期前兩年內，本公司概無授出與發行或出售本集團任何成員公司任何股份或借貸股本有關的佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
- (e) 除本招股書所披露者外，於本招股書刊發日期前兩年內，本公司概無就認購、同意認購、促使他人認購或同意促使他人認購本公司任何股份而支付或應付任何佣金（支付予包銷商的佣金除外）；
- (f) 除本招股書所披露者外，本公司任何股本及債務證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，也無正在尋求或建議尋求任何上市或買賣的批准；
- (g) 本公司概無尚未兌換的可換股債務證券；及
- (h) 本公司及其子公司概無發行認可債權證。

K. 豁免遵守的公司條例

根據香港法例第326章公司條例《豁免公司及招股章程遵從條文》公告第四條的豁免規定，本招股書分別以英文和中文刊發。

L. 合規顧問

於上市後，本公司將遵照上市規則第3A.19條的規定，委任金榜融資(亞洲)有限公司作為本公司的合規顧問（「合規顧問」）。

根據上市規則第3A.23條，合規顧問將在以下情況向本公司提供意見：

- (1) 刊發任何監管公佈、通函或財務報告前；
- (2) 擬進行可能須予公佈的交易或關連交易，包括股份發行和股份回購；
- (3) 本公司建議股份發售所得款項用途與本招股書所詳述者有所不同或本集團的業務、發展或營運業績與本招股書所載的任何預測、估計或其他資料有所不同；及

(4) 聯交所對本公司股價或股份成交量不尋常波動作出查詢。

委任期將於上市當日起生效，並於本公司就截至上市後開始的首個完整財政年度的財務業績符合上市規則第13.46條規定當日為止。

M. 發起人

本公司並無發起人。

N. 股息

現時並無任何放棄或同意放棄日後股息的安排。