

概 覽

我們的前身中遠房地產為中遠集團所成立負責房地產管理及投資的公司。自我們成立以來，中遠集團一直為我們的股東，並提名董事加入本集團控股公司遠洋地產的董事局，直至耀勝與本公司因「歷史及架構」一節所述企業重組而成為我們子公司的控股公司為止。中化集團於二零零二年成為股東，自此與中遠集團擁有我們相同的股權及董事局提名權。

全球發售前，中遠集團(通過中遠國際)及中化集團(通過中化香港)各自擁有我們股份約30.8%。全球發售完成後，中遠集團(通過中遠國際)及中化集團(通過中化香港)將分別擁有我們股份約21.56%及15.00%的權益(假設並無行使超額配股權)。中遠國際目前計劃繼續持有本公司權益作為長期投資。根據全球發售出售銷售股份將導致中化香港擁有的本公司權益減至佔本公司因股份於香港聯交所上市而擴大已發行股本約15.00%(假設並無行使超額配股權)。

中遠集團及中化集團的背景資料

中遠及中化均為國有資產監督管理委員會(國資委)直接管理的大型國有企業。中遠及中化均涉足中國房地產業務。該等業務為中遠及中化的個別獨立資產，由於本集團業務模式為發展本身物業而並非向其他人士收購物業，故於我們上市後中遠及中化將繼續持有該等資產(並且不受任何認購期權或優先購買權規限)。下述為中遠集團及中化集團業務活動詳情：

中遠集團

中遠成立於一九六一年四月，當時名為中國遠洋運輸公司。一九九三年二月，由於中國重組運輸資源，中遠集團成立其核心企業中遠。中遠集團經國資委批准的核心業務為：水上運輸、造船及修船、船舶及浮動裝置製造與修理、物流與運輸相關的配套服務。根據二零零四年國資委通知(「**國資委通知**」)規定，國資委規定中遠須專注於核心業務，嚴格控制並減少非核心業務投資和風險。國資委通知並無具體規定中遠終止其非核心業務投資的具體時間表。然而，中遠集團將逐步退出以至結束非核心業務的房地產開發及投資。我們的中間股東為中遠國際，其股份自一九九二年二月在香港聯交所主板上市。一九九七年七月，中遠國際經中遠(香港)集團有限公司收購後，改為現時的名稱。中遠國際的策略為專注於船舶買賣及供應服務等核心業務，非核心業務包括物業開發及投資。中遠集團計劃以本公司作為其主要經營房地產開發及投資業務的公司。

與 關 連 人 士 的 關 係

中遠集團以往在中國有若干房地產開發權益(於本公司的權益除外)，包括在廣州、天津、大連、上海、青島及瀋陽的多項供銷售的物業開發項目，有關的開發工程已經完成，且截至二零零六年十二月三十一日已售出全部或絕大部分物業。中遠集團現時擁有以下房地產項目的大部分權益：⁽¹⁾⁽²⁾

| 項目名稱 | 實益權益 | 地點 | 計劃用途 | 總建築面積 (平方米) | 實際/估計 落成日期 | 截至 | 截至 | 於二零零六年 十二月三十一日 的資產淨值 (千元人民幣) |
|------------------------|--------------------|----|---------------|----------------|---------------|---|---|---------------------------------------|
| | | | | | | 二零零六年 十二月三十一日 止財務年度 的收益 (千元人民幣) | 二零零六年 十二月三十一日 止財務年度 的純利 (千元人民幣) | |
| 已開發物業 | | | | | | | | |
| BFA Permanent | | | | | | | | |
| Venus Scenic Spots ... | 100% | 海南 | 辦公樓、 住宅及酒店 | 168,204 | 二零零三年 | 131,313 | (114,165) | (220,832) |
| 香港麗園 | 85% | 上海 | 住宅 | 186,000 | 二零零五年 | 7,806 | (11,181) | 198,749 |
| 開發中物業 | | | | | | | | |
| 頤和山莊 | 29% ⁽³⁾ | 瀋陽 | 住宅 | 200,000 | 二零零七年 | 220,750 | 18,352 | 125,491 |
| 大連項目 | 100% | 大連 | 住宅 | 10,123 | 二零零七年 | 0 | 0 | 8,000 |

附註：

- (1) 上表所列資料乃根據中遠集團提供予本公司的資料編製。
- (2) 上表所列的財務資料根據未經審核香港公認會計原則的數字及1.00元人民幣兌0.9957港元的固定匯率計算。
- (3) 中遠集團現時實益擁有頤和山莊80%權益。二零零七年八月二十四日，中遠集團訂立有條件買賣協議，同意向獨立第三方龍森投資(香港)有限公司出售弘諾投資有限公司全部股權及股東貸款。弘諾投資有限公司擁有頤和山莊51%股權。該出售仍有待完成。

除上述物業外，中遠集團亦持有自用或投資物業權益。中遠集團亦持有中國多塊土地，計劃開發自用或投資。該等物業對中遠集團的中國房地產開發項目權益而言並不重大。

我們自一九九三年六月起一直存續。我們成立營運公司遠洋地產作為中遠集團的房地產管理及投資公司，自此，本集團一直內部增長，並繼續為獨立於我們股東的個別經濟實體。中遠集團擁有若干房地產權益，惟由於該等權益為分開且獨立於本集團，故並無計入本集團賬目。特別是，由於收購半落成物業或非本集團開發的物業作投資用途並非本集團的業務策略，故將中遠集團的房地產權益入賬與本集團的業務不一致。中遠並無意將其物業權益注入本集團。我們致力於物色大型綜合住宅項目的商機。我們相信，現時由物色土地的初步階段至開發並出售落成樓宇獲利的最後階段的項目開發業務模式可讓我們對已落成樓宇的質素實施最佳控制，該模式亦是確保客戶滿意並保持我們在中國房地產業聲譽的最有效方法之一。

與 關 連 人 士 的 關 係

中化集團

中化成立於一九五零年，為四大國有石油公司之一，亦是中國最大的化肥進口商及磷複肥製造商。中化的前身為中國化工進出口總公司。中化是中國最早成為全球五百強的企業之一。二零零六年是中化成為全球五百強的第十六年，排名第304位。中化集團的核心業務包括：石油、化肥、貿易及化學品、原油、燃油的分銷及物流與天然橡膠期貨；海外石油及天然氣的勘察及開採、提煉、化學品的開採及提純、化肥及化學品的生產；酒店及房地產的開發及經營。

中化集團現時透過中化的子公司方興地產(中國)有限公司(「方興地產」，其股份在香港聯交所上市)擁有以下房地產項目的權益：⁽¹⁾⁽²⁾

| 項目名稱 | 方興地產 所持權益 | 地點 | 計劃用途 | 總建築面積 (平方米) | 實際/估計 落成日期 | 截至 | 截至 | 於二零零六年 十二月三十一日 的資產淨值 (千元人民幣) |
|------------------------------|-------------------|----|--------|-----------------|---------------|---|---|---------------------------------------|
| | | | | | | 二零零六年 十二月三十一日 止財務年度 的收益 (千元人民幣) | 二零零六年 十二月三十一日 止財務年度 的純利 (千元人民幣) | |
| 已開發物業 | | | | | | | | |
| 上海財富廣場 | 0% ⁽³⁾ | 上海 | 辦公樓 | 44,652 | 二零零五年 | 732,544 | 186,875 | 507,034 |
| 張陽濱江花苑 | 0% ⁽³⁾ | 上海 | 住宅 | 57,305 | 二零零六年 | 732,544 | 186,875 | 507,034 |
| 凱晨世貿中心(北京) ⁽⁴⁾ .. | 50% | 北京 | 辦公樓 | 193,936 | 二零零六年 | 0 | (5,377) | 84,379 |
| 開發中物業 | | | | | | | | |
| 上海交陽國際客運 中心地點B | 50% | 上海 | 辦公樓及商用 | 297,125 | 二零零九年 | 0 | (12,148) | 63,685 |
| 珠海每一間花園 | 100% | 珠海 | 住宅 | 136,416 | 二零零八年 | 0 | 0 | 70,092 |
| 投資物業 | | | | | | | | |
| 中化大廈 ⁽⁵⁾ | 25% | 北京 | 辦公樓 | 49,066 | 一九九五年 | 98,786 | 5,442 | 272,996 |
| 王府井大飯店 ⁽⁶⁾ | 25% | 北京 | 酒店 | 41,349 | 一九九五年 | 115,903 | 3,608 | 51,969 |
| 未來項目 | | | | | | | | |
| 上海滙港土地開發項目 .. | 50% | 上海 | 辦公樓 | 200,000 (估計) | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |

附註：

- (1) 上表所列資料乃根據中化集團提供予本公司的資料編製。
- (2) 上表所列的財務資料根據經審核中國公認會計原則的數字計算。
- (3) 所有物業均已售出。
- (4) 凱晨世貿中心(北京)由中化香港及方興地產分別擁有50%權益的凱晨置業擁有及開發。方興地產同意向中化香港收購凱晨置業50%權益。
- (5) 中化大廈由中化擁有75%權益。方興地產同意向中化收購中化大廈其餘75%權益。
- (6) 王府井大飯店由中化擁有75%權益。方興地產同意向中化收購王府井大飯店其餘75%權益。

與 關 連 人 士 的 關 係

中化亦擁有總建築面積57,600平方米、於一九九七年七月落成的會議中心北京怡生園國際會議中心，計劃由中化用作內部培訓及會議中心。

方興地產已同意向中化香港收購中化大廈及王府井大飯店其餘75%權益及凱晨世貿中心其餘50%權益。此外，方興地產有權收購中化所持中國金茂集團、世貿投資及上海銀滙（「上海銀滙項目」）的權益，該等權益現時分別由中化及中化香港持有。中國金茂集團、世貿投資及上海銀滙項目的詳情載列如下。

中化集團現時透過中國金茂（集團）有限公司（「中國金茂」）持有下列房地產項目的大部分權益，而中化則通過中化香港持有中國金茂54.87%的權益：

| 項目名稱 | 中國金茂 所持權益 | 地點 | 計劃用途 | 總建築面積 (平方米) | 實際／估計 落成日期 | 截至 | 截至 | 於二零零六年 十二月三十一日 的資產淨值 (百萬元人民幣) |
|-----------------------|--------------|-----|--------|----------------|---------------|--|--|--|
| | | | | | | 二零零六年 十二月三十一日 止財務年度 的收益 (百萬元人民幣) | 二零零六年 十二月三十一日 止財務年度 的純利 (百萬元人民幣) | |
| 已開發物業 | | | | | | | | |
| 金茂大廈 | 100% | 上海 | 辦公樓及酒店 | 290,000 | 一九九九年 | 2,172 | 334 | 3.4 |
| 金茂三亞希爾頓大飯店 .. | 合營企業 60% | 海南島 | 酒店 | 75,095 | 二零零六年 | 189 | (2.5) | 298 |
| 開發中物業 | | | | | | | | |
| 深圳萬豪酒店 | 100% | 深圳 | 酒店 | 52,500 | 二零零八年 | — | — | — |
| 金茂三亞麗思 希爾頓酒店 | 100% | 海南島 | 酒店 | 75,000 | 二零零七年 | — | — | — |

附註：

(1) 上表所列資料根據中化集團向本公司提供的資料編製。上表所列財務資料僅有關中國金茂。

此外，中國金茂於二零零七年六月二十七日訂立在建酒店轉讓協議，收購位於北京朝陽區的一間酒店物業，代價約為17.8億元人民幣。該酒店仍在建，計劃於二零零八年以「Westin」名稱開業。該酒店的總計劃建築面積約為75,445平方米。

世貿投資有限公司（「世貿投資」）由中國中化集團公司持有15%權益。世貿投資擁有中國國際貿易中心有限公司（「國貿控股公司」）50%權益，而國貿控股公司持有中國國際貿易中心股份有限公司（「國貿上市公司」），其股份在上海證券交易所上市）80.14%的權益。國貿控股公司及國貿上市公司共同開發由中國國際貿易中心、中國大飯店、國貿飯店、國貿展廳、國貿商城及北京國貿世紀公寓組成的中國國貿聯合體。

根據於二零零六年十二月訂立的買賣協議，中化香港向上海君泰投資管理有限公司（「君泰」）收購上海銀滙項目10%權益。中化香港於二零零七年五月另行訂立協議，增購上海銀滙45%權益。上海銀滙已取得一幅地盤面積41,345平方米的土地。

除上述物業外，中化亦持有自用或投資物業權益。中化並無向本公司授出任何不競爭承

諾、認購期權或優先購買權。中化亦持有中國多塊土地，計劃開發自用或投資。該等物業對中化集團的中國房地產開發權益而言並不重大。

中化與其子公司方興地產就若干物業開發業務訂立不競爭承諾。此外，中化集團現時(1)通過中化香港擁有凱晨世貿中心(北京)的50%權益；及(2)通過中化的代理人公司分別擁有中化物業管理及王府井飯店管理75%的權益，並同意向方興地產出售該等權益(「收購」)。中化集團亦已向方興地產授出收購(1)中國金茂集團54.87%權益及世貿投資15%權益(該等公司現時均由中化擁有)；(2)上海銀滙項目55%權益(現時由中化香港擁有)；及(3)(倘收購未能完成)凱晨世貿中心(北京)、中化大廈及王府井大飯店的權益的權利。

中化無意向本集團注入任何物業權益。

不 競 爭 承 諾

中遠於二零零七年八月三十日向我們作出不競爭承諾(「不競爭承諾」)，載有其在中國進行下列活動時的承諾：

- 直接或間接收購、持有、開發、轉讓、出售或以其他方式處理土地、房地產物業或物業相關投資；及
- 直接或間接收購、持有、轉讓、出售或以其他方式處理任何性質且在上段所述事宜中擁有權益的公司、合營企業、法團或實體(無論有否註冊成立)的股份；

(合稱「物業業務」)。

根據不競爭承諾，中遠承諾(其中包括)不會及促使其聯繫人不會於不競爭承諾到期前任何時間代表本身或作為任何人士、商號或公司的代理直接或間接從事與我們的物業業務競爭或可能競爭的任何業務或於從事該等業務的公司或實體中擁有權益(「中遠承諾」)。

根據不競爭承諾，中遠亦向我們授出有關中遠集團所物色或第三方所給予有關物業業務的任何機會(「新機會」)的優先購買權(「優先購買權」)。根據優先購買權條款，中遠集團將通知我們任何新機會，而我們有權要求中遠集團容許我們在收到新機會通知(「通知」)後三個月內參與新機會。倘我們於收到通知後三個月內未能通知中遠集團我們參與新機會的決定，則視為放棄個別新機會的優先購買權，而倘該參與不會違反國資委通知所載的指引，則中遠集團隨後有權參與新機會。我們在決定是否參與個別新機會時，會即時徵求獨立非執行董事的批准。我們參與個別新機會的投資架構及其他重要條款亦須由該等獨立非執行董事審閱及批准。

與 關 連 人 士 的 關 係

倘我們於收到通知後三個月內未能知會中遠集團我們參與新機會的決定，則我們將於年報中披露獨立非執行董事決定拒絕新機會及有關基準或我們的優先購買權失效。

中遠承諾將不會適用於阻止中遠集團任何成員公司：

- 收購、開發、重新開發或持有中國土地或房地產的任何權益而僅為中遠集團任何成員公司於日常業務中佔用；
- 開發、重新開發或持有由中遠集團所持有及在本招股章程所披露的物業發展項目的任何權益；
- 就上述任何土地或房地產提供物業管理服務；
- 接納有關政府機關就項目發展制訂的任何安排或國家政策的任何轉變；及
- 收購或持有從事物業業務的任何公司、投資信託、合營企業或其他實體的單位或股份，而該等投資不超過該等實體已發行有表決權股份的10%且並無授出任何權利控制該等實體的董事局或經理的組成或直接或間接參與管理該等實體的經營。

中遠已進一步承諾：

- 准許本公司及我們的核數師查閱釐定中遠集團有否遵守中遠承諾所需的財務及企業紀錄；
- 在收到我們書面要求起計20個工作日內，就中遠集團對中遠承諾的合規事宜向我們提供書面確認，並同意我們在年報載入該等確認書；
- 向我們提供確保執行中遠承諾所需的一切資料；及
- 在我們的年報作出遵守中遠承諾的年度聲明。

有關不競爭承諾的企業管治詳情，請參閱「有關不競爭承諾的企業管治」。

不競爭承諾將於以下較早日期終止：

- 中遠不再控制我們股份15%或以上當日；或
- 我們股份不再於任何證券交易所上市當日。

獨立經營及企業管治

全球發售前，中遠集團（通過中遠國際）及中化集團（通過中化香港）各自持有我們股份約30.8%權益。全球發售完成後，中遠集團（通過中遠國際）及中化集團（通過中化香港）將分別

與 關 連 人 士 的 關 係

持有我們股份約21.56%及15.00%權益(假設並無行使超額配股權)。假設行使超額配股權，中遠集團(通過中遠國際)及中化集團各自所持股權將分別再攤薄至20.44%及14.22%。

因此，我們的股份於香港聯交所上市後，中遠集團及中化集團均非我們的控股股東(定義見上市規則)。此外，中遠集團及中化集團所持本公司的股權合計將少於50%，中遠集團及中化集團合計亦不會擁有以簡單多數或大多數通過普通決議案所必需的投票權。

我們自一九九三年六月起一直存續。我們成立營運公司遠洋地產作為中遠集團的房地產管理及投資公司，自此本集團一直內部增長，並繼續為獨立於我們股東的個別經濟實體。我們一直並繼續由李明先生及本公司高級管理團隊獨立管理，該團隊大部分成員已在本公司工作九年以上。中遠集團及中化集團擁有若干房地產業務權益，由於該等權益與本集團分開及獨立於本集團，故並無計入本集團賬目。特別是，由於本公司的管理與營運均獨立於中遠集團及中化集團，加上及我們具備企業管治機制以管理任何潛在利益衝突，故我們認為中遠集團及中化集團就彼等的房地產權益向我們授出認購期權或優先購買權並不適當。

本公司獨立於各股東(包括中遠集團及中化集團)，亦不過分依賴各股東，理由如下：

- **制衡**：中遠及中化為獨立的國有企業，各自獨立經營及管理。中遠及中化各自持有本公司的重大權益，確保彼等所持本公司權益互相有效制衡。
- **優秀的獨立管理團隊**：為籌備在香港聯交所上市而重組前，我們的主要營運公司遠洋地產為中外合資企業。中遠集團及中化集團所持有本公司的擁有權權益為合營企業投資。根據適用中國法律，彼等可委任提名董事為股東代表，代為行使股東權利。我們的股東所提名董事均為非執行董事，不擔任本公司任何日常管理職能。現時的董事局中，羅東江先生及楊林先生由中化集團委任，而李建紅先生及梁岩峰先生則由中遠集團委任。楊先生將自我們於香港聯交所上市起七天內辭任非執行董事。我們業務及營運的日常管理由本公司的行政總裁兼執行董事李明先生所領導的核心管理團隊負責，成員包括陳潤福(執行董事)、周彤、徐立、朱雲春、沈培英、張紅霞、陳蕾、趙澤輝及諶祖元。彼等大多數服務於本公司超過九年。
- **企業管治**：我們已採納完善的企業管治制度，以確保我們股東的權益受到保障。我們採取的措施載於本公司細則，詳情如下：
 - **管理獨立**；並無人員兼任其他公司管理職位：按上文所述，我們的股東所提名董事均為非執行董事，不擔任本公司任何日常管理職能。業務及營運的日常管

理由本公司的行政總裁兼執行董事李明先生所領導的核心管理團隊負責。本公司細則規定同時在中遠集團或中化集團擔任職務的本公司董事不可在中遠集團或中化集團的房地產發展業務中擔任任何行政職務(包括董事及高級管理人員職務)。我們的高級管理人員概無於中遠集團或中化集團擔任任何職務。

- 在擁有權益的交易投票：我們的細則規定董事局所考慮涉及本公司與中遠、中化及／或彼等各自聯繫人的交易的事項，僅可由並無利益衝突的有關董事考慮，並以大多數票決定。我們的細則更規定有相關利益衝突的董事不得計入法定人數，且不得就有關事項投票，當討論該等事項時亦須避席董事局會議，惟我們大多數獨立非執行董事表明要求其列席則除外。
- **平衡的董事局**：本公司董事局有十一名董事，包括兩名執行董事、五名非執行董事及四名獨立非執行董事。我們的行政總裁李明先生及陳潤福先生為該兩名執行董事，其餘九名董事均為非執行董事。所有在中遠集團及中化集團擔任職務的四名董事均為非執行董事，並無出任本公司任何行政職務。由中化集團委任的本公司非執行董事楊林先生將自我們於香港聯交所上市起七天內辭任本公司非執行董事。現時我們董事局主席羅東江先生由中化集團委任。由於羅先生自中化於二零零二年一月成為股東後一直擔任董事局主席，故我們認為羅先生適合繼續擔任董事局主席。羅先生於本集團迅速增長及發展時期(包括離岸重組及首次公開售股前投資)擔任我們董事局主席，因此證明羅先生為十分勝任的主席，並富有個人領導才能。此外，羅先生為公認的業務領袖，於擔任中化集團董事局主席期間獲得「二零零六年金圓桌獎」的「最佳董事局」及「最具社會責任主席」。因此，我們受益於(並希望可繼續受益於)羅先生在市場的個人聲譽。董事局其他成員(包括獨立非執行董事)大力支持羅先生繼續擔任我們的董事局主席。由於羅先生自二零零二年一月起擔任董事局主席，故我們相信取替羅先生的主席職務會使房地產業及資本市場形成不利的印象，損害本公司及股東整體利益。為於本公司上市後建立穩健的企業管治架構，董事局成員已作出變動，因此羅先生繼續擔任主席及憑借豐富經驗將於董事局人事變動期間起到穩定作用。我們堅信我們的企業管治架構及中遠將在上市後成為單一最大股東，可有效管理與羅先生主席職務及羅先生獲中化提名有關的任何可能衝突。目前董事局成員(包括主席)的繼任計劃亦不涉及更改主席。我們相信羅先生繼續擔任主席的過渡期對本公司的持續發展十分重要。為確保有充足的繼任計劃及領導連續

性，羅先生將於上市時繼續擔任主席，但最遲於上市後第二屆股東週年大會（預期約於二零零九年六月底前舉行）不再接受主席提名。

- 此外，因並無在中遠集團或中化集團擔任職務的董事總數佔董事局的大多數，故相信我們的董事局有平衡的制約。倘由中遠集團或中化集團提名的董事因有利益衝突而須避席董事局會議，我們相信其餘董事，即行政總裁兼執行董事李明先生、執行董事陳潤福先生、非執行董事鄭奕先生及四名獨立非執行董事，均具備房地產行業與上市公司管理的集體經驗，可確保董事局的正常運作。在任何情況下，我們股東提名的董事均為非執行董事，毋須管理本公司的日常業務；本公司的日常業務及運營將由李明先生領導的核心管理團隊負責。
- **關連交易**：在我們的股份於香港聯交所上市後，我們不會與中遠集團及中化集團進行大量關連交易，而與中化集團的關連交易（倘不終止則成為我們持續關連交易者）將於上市或之前終止，惟與遠洋大廈單位信託協議有關的最低豁免持續關連交易除外。倘上市後有關連交易，則會採取上述的企業管治機制，以確保所有股東的權益受到保障。此外，儘管我們以往按「關連交易」一段所述與中遠集團及中化集團之間有若干財務資助，但在我們的股份於香港聯交所上市後，所有該等財務資助交易將會終止。
- **不依賴中遠集團或中化集團**：我們的財務獨立於關連人士，並可獨立取得供應及原材料，獨立營運、銷售及市場推廣。我們並無訂立須依賴中遠集團或中化集團或彼等各自聯繫人有關管理或營運的關連交易。因此，董事信納本集團在本公司股份於香港聯交所上市後可獨立於中遠集團及中化集團及彼等各自的聯繫人而經營。

新訂細則

為加強我們的企業管治機制，我們已新增以下細則條文：

- (a) 同時在中遠集團或中化集團擔任職務的本公司董事不可在中遠集團或中化集團的房地產開發業務中擔任執行職務（包括執行董事及高級管理人員職務）。
- (b) 同時在中遠集團或中化集團擔任職務的董事不可擔任本公司執行董事。
- (c) 我們董事局所考慮涉及本公司與中遠、中化及／或彼等各自聯繫人的交易的所有事項，僅可由並無利益衝突的有關董事考慮及投票並以大多數票決定。

與 關 連 人 士 的 關 係

- (d) 有相關利益衝突的有關董事不得計入法定人數，且不得就有關事項投票，當討論有關事項時亦須避席董事局會議，惟我們大多數獨立非執行董事表明要求其列席者除外。
- (e) 董事局不少於三分之一成員須為獨立非執行董事。截至本招股章程日期，我們董事局有四名獨立非執行董事。
- (f) 審核委員會僅可由獨立非執行董事組成。
- (g) 薪酬及提名委員會不可由中遠集團或中化集團提名的董事組成，而該委員會大多數成員須為獨立非執行董事。
- (h) 於上市日期起七天內中化集團委任的一名董事辭任後，獨立非執行董事的人數將超過中遠集團及中化集團所提名董事的總數。此外，並無在中遠集團或中化集團擔任職務的董事總數須佔董事局的大多數。
- (i) 投資委員會將成立，成員只包括並非由中遠或中化委任的董事，以考慮一切有關新物業發展及投資項目的事宜。

有關不競爭承諾的企業管治

有關不競爭承諾的決策過程須受以下監管及監察：

- 在李建紅先生及梁岩峰先生（即中遠提名的非執行董事）或任何其他執行或非執行董事（惟由獨立非執行董事邀請以提供協助者除外）缺席的情況下，獨立非執行董事決定是否從事根據不競爭承諾條款所指的新機會。
- 根據不競爭承諾，獨立非執行董事所作出的決定僅由獨立非執行董事投票並以大多數投票通過。倘陷入僵局，則本公司不可參與新機會。
- 董事局在任何情況下將根據香港上市規則在有關決定的合理時間內（預計不超過六個月）採取措施執行獨立非執行董事的決定。
- 倘獨立非執行董事認為有需要，或會僱用獨立財務顧問以就有關新機會的條款提供意見，費用由本公司承擔。
- 獨立非執行董事亦會每年檢討我們所獲通知的新機會的任何決定，及遵守中遠承諾，並於年報中列明意見基準及理由。
- 中遠承諾向本公司提供一切所需資料，以確保中遠承諾得以執行。
- 中遠承諾就遵守中遠承諾在我們的年報中作出年度聲明。

與關連人士的關係

- 我們將於年報或透過公佈披露獨立非執行董事就審閱執行不競爭承諾相關事項作出的決定。
- 我們與中遠集團之間擬進行的任何交易將須遵守上市規則第14A章，包括(如適用)該等規則的公佈、申報及獨立股東批准的規定。

關連交易

我們在日常一般業務過程中與關連人士訂立多項持續協議及安排。在我們的股份於香港聯交所上市後，根據上市規則，下文(C)及(D)段之交易屬於持續關連交易：

(A) 已經或將於上市時或上市前不久結束的關連交易

1. 財務資助

以往我們的主要營運公司遠洋地產由兩間大型國有企業中遠集團及中化集團以合資企業方式擁有，因此我們視為屬於中遠集團和中化集團所組成更大的集團公司一分子。於營業紀錄期，中遠的全資子公司中遠財務及中化的全資子公司中國經貿信託公司向本集團提供多項貸款。截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，尚欠貸款總額分別約為500百萬元人民幣及零元人民幣。該等貸款將於我們的股份在香港聯交所上市前以內部資金全數償還。

2. 中遠酒店物業公司向凱晨置業提供物業管理服務

根據於二零零六年十一月十日、二零零四年十二月六日及二零零六年十二月三十日訂立的三份聘請協議(「凱晨置業協議」)，我們的子公司中遠酒店物業公司獲凱晨置業聘請，向凱晨世貿中心(北京)提供初步物業管理服務及保安與清潔服務。凱晨置業為中化的聯繫人，因此屬於本公司的關連人士。凱晨置業協議將於二零零七年六月三十日到期。

下表列出截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月已付予中遠酒店物業公司管理費的過往數字：

| | 過往數額 | | | |
|---------------------|--------------|-------|-------|-------------------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至 |
| | 二零零四年 | 二零零五年 | 二零零六年 | 二零零七年 三月三十一日 止三個月 |
| 已付予我們的管理費數額 | 0.008 | 1.3 | 0.76 | 0.68 |

3. 凱晨世貿中心(北京)的銷售及租賃代理協議

凱晨置業與北京遠洋嘉業房地產經紀有限公司(「北京嘉業」)於二零零七年一月四日訂立銷售及租賃代理協議，北京嘉業獲凱晨置業聘請作為凱晨世貿中心(北京)的銷售及租賃代理。

與 關 連 人 士 的 關 係

銷售及租賃代理協議原本於二零零七年十二月三十一日到期。根據二零零七年五月三十一日的補充協議，銷售及租賃代理協議將於我們股份在香港聯交所上市前終止。

根據代理協議，北京嘉業負責介紹客戶，並且與客戶規劃及磋商銷售或租賃，而最終的物業租賃或銷售協議須由客戶與凱晨置業訂立。

凱晨置業就凱晨世貿中心(北京)的銷售或租賃須向北京嘉業支付的佣金按以下方式計算：

- (a) 每項銷售交易須向北京嘉業支付相等於銷售價3%的佣金，須於訂立預售合約及買方支付總售價20%或以上的預付款項後10個工作天內支付；
- (b) 每項租賃交易須向北京嘉業支付相等於2個月租金的佣金，須於租戶支付所規定的按金及首月租金後10個工作天內支付；

此外，凱晨置業有凱晨世貿中心(北京)一切售價及租金、售價及租金的付款方法以及根據凱晨置業的授權就凱晨世貿中心(北京)的銷售與租賃所作承諾的最終決定權。

下表載列截至二零零七年三月三十一日止三個月已付凱晨置業代理費的過往數字：

| | 截至 二零零七年 三月三十一日 止三個月 <hr/> (百萬元人民幣) |
|--------------------|---|
| 已付予本集團的代理費金額 | 4.1 |

4. 凱晨物業管理有限公司提供的物業管理服務

中化全資子公司凱晨置業與本集團子公司凱晨物業管理於二零零七年五月二十二日訂立物業管理服務協議，並於二零零七年七月十六日訂立補充協議以修訂物業管理服務協議的條款。根據該協議，凱晨物業管理同意自二零零七年一月二十六日起向凱晨置業提供凱晨世貿中心(北京)的物業管理服務(包括維修、服務樓宇安裝保安服務、清潔服務及其他服務)，年費按以下標準收取：(i)總服務建築面積147,677.27平方米⁽¹⁾每月物業管理費30元人民幣/平方米；(ii)共1,050個車位的停車場管理費每月200元人民幣/車位；及(iii)其他雜費⁽²⁾。於二零零

附註：

1. 每股德盛B股賦予持有人權利於德盛股東大會投一票。
2. 德盛優先股並無賦予持有人權利於德盛股東大會投票。

七年首六個月，凱晨置業須就該期間尚未租出的建築面積向凱晨物業管理支付物業管理費合共9,403,353.28元人民幣。物業管理費乃經公平磋商，按現行市價及一般商業條款協定。

儘管關連人士委聘凱晨物業管理提供凱晨世貿中心(北京)的物業管理服務，惟該等服務亦可以具競爭力的價格從獨立第三方獲得。營業紀錄期間，凱晨置業並無就凱晨世貿中心(北京)的物業管理服務委聘供應商。物業管理服務協議按一般商業條款訂立，有效期不超過三年，於二零零九年十二月三十一日屆滿。

由於協議於二零零七年一月二十六日生效，故截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年，凱晨置業並無向凱晨物業管理支付物業管理服務費用。

根據一份買賣協議，我們同意出售本集團所持的凱晨物業管理60%股權。買賣協議完成(包括取得有關中國政府批准)後，上述物業管理服務協議將不再為本集團的關連交易。該協議將於上市時或上市前完成。

(B) 現有一次性關連交易

1. 授予 Beijing Jasmine I Ltd. 的認沽期權

我們的全資子公司遠洋地產(香港)有限公司(「香港遠洋地產」)及香港遠洋地產的全資子公司德力國際投資有限公司(「德力」)於二零零五年十二月二十九日與 Beijing Jasmine I Ltd.(「Jasmine」)訂立認購及股東協議，由 Jasmine 認購德盛國際投資有限公司(「德盛」)143,870,191股每股面值1.00港元的優先股及3,572股每股面值1.00港元的B股。德盛擁有林達華夏公司70%股權。Jasmine 由於擁有本公司子公司德盛35.72%股權，因此屬於本公司的關連人士。根據認購及股東協議，Jasmine 已獲授認沽期權，可要求德力：

- (a) 於二零零八年十二月三十一日或二零零九年十二月三十一日購買 Jasmine 所持有的全部或部分B股⁽¹⁾；
- (b) 於二零零六年十二月三十一日或之前購買 Jasmine 所持有的10%優先股⁽²⁾(按面值計)；
- (c) 於二零零七年十二月三十一日或之前購買 Jasmine 所持有的20%優先股(按面值計)；及
- (d) 於二零零八年十二月三十一日或之前購買 Jasmine 所持有其餘優先股，惟倘若 Jasmine 於二零零八年十二月三十一日並不行使上文(a)段所述的權利，則 Jasmine 根據本文(d)段具有的權利限於 Jasmine 獲發行的優先股90%。在上述情況下，當

附註：

1. 該數字並無計入本集團應佔建築面積。
2. 其他雜費包括更換燈泡、安裝保險箱及製作居民通行卡等小型維修工程。

與 關 連 人 士 的 關 係

二零零九年十二月三十一日行使上文(a)段的認沽期權時，Jasmine 可要求德力購買其餘10%優先股。

根據認購及股東協議項下的認沽期權，Jasmine 行使認沽期權要求德力購買德盛優先股及／或B股須付價格，為每股有關股份的面值。

Jasmine 為財務投資者。合約方乃根據商業磋商設立認沽期權，讓 Jasmine 可選擇出售投資。截至二零零六年十二月三十一日，Jasmine 尚未行使該認沽期權。

2. 出售凱晨物業管理有限公司的協議

我們亦就於二零零七年四月向中化香港出售凱晨世貿中心(北京)50%實益股權於二零零七年八月二十九日訂立協議，同意向中化的子公司凱晨置業出售凱晨物業管理有限公司(「凱晨物業管理」)的60%股權，代價為3.2百萬元人民幣。該協議將於上市時或之前完成。凱晨物業管理分別由本公司、方興地產及凱晨置業擁有60%、25%及15%權益。

3. 不競爭承諾

我們與中遠訂立不競爭承諾，以規管中遠集團與我們在中國進行的若干活動。有關不競爭承諾的其他詳情載於本招股章程「不競爭承諾」一節。不競爭承諾為豁免遵守香港上市規則公佈及獨立股東批准規定的關連交易。

(C) 豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 商標許可協議

我們於二零零七年五月十六日及二零零七年八月三十日與中遠訂立兩份商標許可協議，中遠同意授權本公司就我們的中國及香港房地產業務長期非獨家以該兩份協議分別釐定的代價1.00元人民幣使用若干商標。由於中遠為我們的主要股東，因此屬於我們的關連人士。

2. 遠洋大廈單位信託協議

我們的子公司遠洋大廈公司於二零零五年十一月三十日與中國經貿信託公司訂立資產信託管理協議，遠洋大廈公司同意聘請中國經貿信託公司管理就遠洋大廈(北京)成立的單位信託。該單位信託為期五年，至二零零八年十一月三十日到期。中國經貿信託公司為本公司主要股東中化的聯繫人，因而屬於本公司的關連人士。

根據資產信託管理協議，單位信託須按單位信託資產價值1.8%向中國經貿信託公司支付年度管理費及行政費。

截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月，遠洋大廈公司向中國經貿信託公司支付的管理費分別為6.7百萬元人民幣及1.7百萬元人民幣。截

與 關 連 人 士 的 關 係

至二零零八年十二月三十一日止兩年度，預計每年須向中國經貿信託公司支付的管理費及行政費總額約為7.5百萬元人民幣。

由於遠洋大廈單位信託協議的性質與一般關連交易不同，故不能立即終止協議。根據協議，中國經貿信託公司為單位信託的管理人，而該信託單位已售予廣大投資者。然而，雖然協議僅可於二零零八年十一月三十日終止，惟我們現時正採取積極措施贖回已售出單位，以終止單位信託協議。我們預期於二零零七年底完成有關程序。

3. 遠洋地產(香港)有限公司與太古廣場投資有限公司的租約

我們的子公司遠洋地產(香港)有限公司於二零零七年四月十八日與太古廣場投資有限公司訂立租約，太古廣場投資有限公司同意將太古廣場一座15樓1512室租予遠洋地產(香港)有限公司作為辦公樓。租約由二零零七年三月一日起至二零一零年二月二十八日止，為期三年。太古地產有限公司的全資子公司於二零零七年四月二十六日與我們訂立框架協議，我們同意以合營夥伴形式合作開發遠洋將台商務中心(北京)，而由於太古廣場投資有限公司為太古地產有限公司的聯繫人，故太古廣場投資有限公司為本公司的關連人士。

根據該租約，整個租期的月租為233,700港元，租戶亦須負責支付空調及管理費用每月約28,000港元。二零零七年、二零零八年及二零零九年，我們應付的租金及管理費合共分別為2,355,300港元、3,140,400港元及3,140,400港元。

(D) 豁免獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業租約

(a) 遠洋大廈公司與中遠酒店物業公司之間的租約

我們的子公司中遠酒店物業公司與遠洋大廈公司於二零零六年一月一日訂立租約，遠洋大廈公司同意將遠洋大廈(北京) B1樓的部分中間層樓面租予中遠酒店物業公司，租約為期一年，且經訂約方同意可續期。各訂約方已延長租約至二零零七年十二月三十一日。

我們的主要股東中遠的聯繫人香遠(北京)投資有限公司擁有遠洋大廈公司28%權益，因此遠洋大廈公司為本公司的關連人士。

下表列出截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月中遠酒店物業公司已付租金的過往數額：

| | 過往數額 | | | 截至 二零零七年 三月三十一日 止三個月 |
|----------------------|--------------|-------|-------|-------------------------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | | |
| | 二零零四年 | 二零零五年 | 二零零六年 | |
| 我們已支付的租金數額 | 1.0 | 2.6 | 3.3 | 0.4 |

與 關 連 人 士 的 關 係

截至二零零七年十二月三十一日止年度中遠酒店物業公司應付的租金全年總額不超過下列上限：

| | 估計數額截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 (百萬元人民幣) |
|--------------------|---|
| 我們將支付的租金估計數額 | 3.1 |

在釐定上述限額時，我們考慮遠洋大廈(北京)過往的租金，而我們並無預期遠洋大廈(北京)租金會大幅上升。獨立物業估值師戴德梁行物業管理公司已確認該等租約的租金反映有關物業鄰近地區當時的市場水平，而租約條款對我們公平合理。

(b) 遠洋大廈公司與中遠集團之間的物業租賃

我們的子公司遠洋大廈公司於二零零五年十二月二十九日與中遠集團訂立租約，遠洋大廈公司同意將總面積1,069平方米的遠洋大廈(北京)F1機房、F305A、F312、F410及F411等單位租予中遠集團。租約為期一年，雙方可協議續期。

中遠集團為我們主要股東的聯繫人，因此屬於本公司的關連人士。

下表列出截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月已付予遠洋大廈公司租金的過往數額：

| | 過往數額 | | | 截至 二零零七年 三月三十一日 止三個月 |
|-----------------------|--------------|-------|-------|-------------------------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | | |
| | 二零零四年 | 二零零五年 | 二零零六年 | |
| | (百萬元人民幣) | | | |
| 已支付予我們的 租金數額 | 3.1 | 4.3 | 3.9 | 0.96 |

截至二零零九年十二月三十一日止三個年度應付予遠洋大廈公司的租金全年總額不超過下列上限：

| | 估計數額 | | |
|---------------------|--------------|-------|-------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
| | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 |
| | (百萬元人民幣) | | |
| 將支付予我們的租金估計數額 | 3.9 | 3.9 | 3.9 |

在釐定上述限額時，我們考慮遠洋大廈(北京)過往的租金，而我們並無預期遠洋大廈租金會大幅上升。獨立物業估值師戴德梁行物業管理公司已確認該等租約的租金反映有關物業鄰近地區當時的市場水平，而租約條款對我們公平合理。

合計

根據上市規則第14A.25條，第1.(a)及(b)項所述物業租約須合併計算，按此基準，截至二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度就第1.(a)及(b)項所述應支付的全年租金總額上限預計分別約為每年7百萬元人民幣及每年3.9百萬元人民幣。

與 關 連 人 士 的 關 係

2. 向中遠集團提供物業管理服務

(a) 中遠酒店物業公司向遠洋大廈公司提供物業管理服務

我們的子公司中遠酒店物業公司於二零零五年五月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零六年三月一日分別與遠洋大廈公司訂立三項物業管理協議，中遠酒店物業公司獲聘請為(a)遠洋大廈公司在遠洋大廈(北京)的辦公樓及空置單位；(b)遠洋大廈(北京)的車位；及(c)遠洋大廈(北京)地下一層的食堂提供物業管理服務。該三項協議為期兩至三年不等，先後於二零零八年五月三十一日及二零零九年二月二十八日到期。

我們的主要股東中遠的聯繫人香遠(北京)投資有限公司擁有遠洋大廈公司28%權益，因此遠洋大廈公司為本公司的非全資子公司及關連人士。

下表列出截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月已付予中遠酒店物業公司的過往管理費數額：

| | 過往數額 | | | |
|------------------------|--------------|-------|-------|-------------------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至 |
| | 二零零四年 | 二零零五年 | 二零零六年 | 二零零七年 三月三十一日 止三個月 |
| 已支付予我們的 管理費數額 | 0.33 | 1.2 | 1.3 | 0.21 |

截至二零零九年十二月三十一日止三個年度各年應付予中遠酒店物業公司的管理費估計全年總額上限約為每年1.2百萬元人民幣。

(b) 中遠酒店物業公司向中遠集團提供物業管理服務

我們的子公司中遠酒店物業公司與遠洋大廈公司已於二零零六年三月一日訂立物業管理服務協議，中遠酒店物業公司須為遠洋大廈所有業主及租戶(包括該大廈的租戶中遠集團)提供物業管理服務。該協議為期三年，於二零零九年二月二十八日到期。

我們的主要股東中遠的聯繫人香遠(北京)投資有限公司擁有遠洋大廈公司28%權益，因此遠洋大廈公司為本公司的非全資子公司及關連人士。

下表列出截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月已付予中遠酒店物業公司的過往管理費數額：

| | 過往數額 | | | |
|------------------------|--------------|-------|-------|-------------------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至 |
| | 二零零四年 | 二零零五年 | 二零零六年 | 二零零七年 三月三十一日 止三個月 |
| 已支付予我們的 管理費數額 | 4.7 | 5.7 | 5.3 | 1.39 |

截至二零零九年十二月三十一日止三個年度各年應付予中遠酒店物業公司的管理費估計全年總額上限約為每年5.0百萬元人民幣。

合 計

根據上市規則第14A.25條，第2.(a)及(b)項所述向中遠集團提供物業服務須合併計算，按此基準，截至二零零九年十二月三十一日止三個年度各年就第4.(a)及(b)項所述須付予中遠酒店物業公司的管理費估計全年總額上限約為每年6.2百萬元人民幣。

(E) 上市規則的規定

由於上文(C)段各協議的百分比率預期均低於0.1%，故此上文(C)段的交易不超過上市規則第14A.33(3)條的限額，豁免遵守上市規則第14A章有關持續關連交易的申報、公佈及獨立股東批准等規定。倘若上文(C)段所述交易的全年代價超過上市規則第14A.33(3)條的限額，則本公司將遵守當時上市規則第14A章有關披露及股東批准的規定。

上文(D)段所述交易屬於上市規則第14A.34條所指我們的持續關連交易。根據以上所列建議每年合計上限計算，上市規則第14A.10條所定義的相關百分比率均低於2.5%。因此，上文(D)段的交易一般須全面遵守申報及公佈的規定，但豁免遵守獨立股東批准的規定。

我們已根據香港上市規則第14A.42(3)條就(D)段（「豁免獨立股東批准規定的持續關連交易」）所述的不獲豁免持續關連交易申請豁免嚴格遵守上市規則的公佈規定，條件為(i)我們董事承諾本公司於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度將遵守第14A章的適用規定；及(ii)各不獲豁免持續關連交易於各財務年度的總額均不超過上述所載上限。

我們的董事（包括獨立非執行董事）認為(i)以上交易已經及將會在本集團日常一般業務中按照一般商業條款進行，既公平合理亦符合我們股東的整體利益；及(ii)有關交易（如適用）的建議全年上限公平合理。

聯席保薦人認為(i)不獲豁免持續關連交易乃於本公司日常一般業務中按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合我們股東的整體利益；及(ii)不獲豁免持續關連交易的建議全年上限公平合理。