

A. 本集團其他資料

1. 註冊成立

我們根據香港公司條例於二零零七年三月十二日以遠洋地產控股有限公司名義在香港註冊成立為私人有限公司。我們的註冊地址為香港金鐘道88號太古廣場一座1512室。

2. 股本變動

註冊成立當日，我們的法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元股份。以下載列我們股本自註冊成立日期以來的變更：

二零零七年六月七日，股東通過決議案批准(其中包括)增設4,999,990,000股每股面值1.00港元的新普通股，將本公司法定股本由10,000港元增至5,000,000,000港元。

於二零零七年八月三十一日，股東通過決議案批准(其中包括)以下事項：

- (a) 股本調整(「股本調整」)，據此，本公司股本中每股面值1.00港元的普通股分拆成六股每股面值1/6港元的拆細股份(「拆細股份」)，而每五股拆細股份會合併為一股每股面值5/6港元的合併股份。股本調整完成後，本公司的法定股本會由5,000,000,000港元分為5,000,000,000股每股面值1.00港元的普通股變為5,000,000,000港元分為6,000,000,000股每股面值5/6港元的普通股(各為「新股」)，而本公司的已發行股本則由2,475,000,000港元分為2,475,000,000股每股面值1.00港元的普通股變為2,475,000,000港元分為2,970,000,000股每股面值5/6港元的普通股；
- (b) 待落實股本調整並註冊若干規定的文件後，新股的面值會由每股5/6港元重新釐定(「重新釐定」)為每股0.80港元，因此：
 - (i) 本公司法定股本會由5,000,000,000港元(分為6,000,000,000股每股面值5/6港元的普通股)削減至4,800,000,000港元(分為6,000,000,000股每股面值0.80港元的普通股)；及
 - (ii) 本公司通過將因削減已發行股本而產生的99,000,000港元記入本公司的股份溢價賬，將已發行股本由2,475,000,000港元(分為2,970,000,000股每股面值5/6港元的普通股)削減為2,376,000,000港元(分為2,970,000,000股每股面值0.80港元的普通股)；
- (c) 待通過有關股本調整及重新釐定的決議案後，本公司通過增加4,000,000,000股每股面值0.80港元普通股，將法定股本由4,800,000,000港元(分為6,000,000,000股每股面值0.80港元普通股)增加至8,000,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.80港元普通股)。

假設全球發售成為無條件及發售股份獲發行，則完成全球發售時我們的已發行股本將為3,394,288,000港元，分為4,242,860,000股每股面值0.80港元的股份(假設並無行使超額配股權)。

除本附錄所披露者外，我們的股本自註冊成立日期以來並無任何轉變。

3. 股東決議案

根據股東於二零零七年八月三十一日通過的書面決議案：

- (a) 本公司股本中每股面值1.00港元的普通股分拆成六股每股面值1/6港元的拆細股份（「拆細股份」），而每五股拆細股份會合併成一股每股面值5/6港元的合併股份，因此，
 - (i) 本公司的法定股本由5,000,000,000港元分為5,000,000,000股每股面值1.00港元的普通股變為5,000,000,000港元分為6,000,000,000股每股面值5/6港元的普通股（「新股」）；及
 - (ii) 本公司的已發行股本由2,475,000,000港元分為2,475,000,000股每股面值1.00港元的普通股變為2,475,000,000港元分為2,970,000,000股每股面值5/6港元的普通股；
- (b) 新股的面值會由每股5/6港元重新釐定為每股0.80港元，因此，
 - (i) 本公司法定股本由5,000,000,000港元（分為6,000,000,000股每股面值5/6港元的普通股）削減至4,800,000,000港元（分為6,000,000,000股每股面值0.80港元的普通股）；及
 - (ii) 本公司通過將因削減已發行股本中產生的99,000,000港元記入本公司的股份溢價賬，將本公司已發行股本由2,475,000,000港元（分為2,970,000,000股每股面值5/6港元的普通股）削減至2,376,000,000港元（分為2,970,000,000股每股面值0.80港元的普通股）；
- (c) 本公司通過增加4,000,000,000股每股面值0.80港元普通股，將法定股本由4,800,000,000港元（分為6,000,000,000股每股面值0.80港元普通股）增加至8,000,000,000港元（分為10,000,000,000股每股面值0.80港元普通股）；及
- (d) 採納本公司現行的細則。

根據我們股東於二零零七年九月三日通過的書面決議案：

- (a) 在達成完成全球發售條件的情況下：
 - (i) 批准全球發售並授權我們董事根據全球發售及當行使超額配股權時配發及發行發售股份；
 - (ii) 批准及採納購股權計劃規則，並授權董事執行該計劃、授出可認購股份的購股權以及配發、發行及買賣因行使可能根據購股權計劃所授購股權而發行的股份；及
 - (iii) 批准、確認及追認發行普利達可換股債券，並授權董事（或彼等正式授權的人士）批准修改普利達可換股債券的條款，以及進行所有必需或必要的行動以兌換普利達可換股債券；
- (b) 給予董事一般無條件授權，可配發、發行及買賣總面值不超過以下總和的股份：
 - (i) 在緊隨全球發售完成後本公司已發行股本總面值的20%（不包括可能根據超額配股權而發行的股份）；及

(ii) 董事根據下文(c)分段所述獲授權購回的本公司股本總面值。

此項授權將在下列期間屆滿：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；
- 適用法律或我們組織章程大綱及細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及
- 股東在本公司股東大會通過普通決議案撤銷或修訂該授權時；

以最早者為準；

(c) 給予董事一般無條件授權，可行使本公司一切權力購回不超過本公司在緊隨全球發售完成後已發行股本總面值10%的股份(不包括可能根據超額配股權而發行的股份)：

此項授權僅指在符合一切適用法律和法規下，在香港聯交所或股份可能上市的任何其他證券交易所(須獲證監會及香港聯交所就此認可)購回股份。此項授權將於下列期間屆滿：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；
- 適用法律或我們組織章程大綱及細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及
- 股東在本公司股東大會通過普通決議案撤銷或修訂該授權時；

以最早者為準。

4. 本集團子公司股本變更

我們子公司資料載於附錄一A遠洋地產控股有限公司的會計師報告。以下為本招股章程日期前兩年內子公司的股本(或註冊資本，視情況而定)變更：

- (a) 二零零五年九月十四日，中聯置地的註冊資本由10百萬元人民幣增至30百萬元人民幣。
- (b) 二零零五年十一月八日，天麟公司的註冊資本由87百萬元人民幣減至30百萬元人民幣。
- (c) 二零零六年二月六日，林達華夏公司的註冊資本由30百萬元人民幣增至219百萬元人民幣。
- (d) 二零零六年五月十一日，萬祥(瀋陽)公司的註冊資本由106.79百萬元人民幣增至203.59百萬元人民幣。
- (e) 二零零六年六月八日，北京遠洋嘉業房地產經紀有限公司的註冊資本由2,000,000元人民幣增至2,666,667元人民幣。
- (f) 二零零六年六月二十二日，中遠酒店物業公司的註冊資本由9.5百萬元人民幣增至12,666,667元人民幣。

- (g) 二零零六年八月二十一日，勳業的註冊資本由5百萬美元增至8百萬美元。
- (h) 二零零六年十月二十六日，天津遠馳的註冊資本由20百萬元人民幣增至400百萬元人民幣。
- (i) 二零零六年十一月十七日，遠洋地產的註冊資本由10億元人民幣增至20億元人民幣。
- (j) 二零零七年二月十五日，中聯置地的註冊資本由30百萬元人民幣增至50百萬元人民幣。
- (k) 二零零七年四月三日，商務中心公司的註冊資本由425百萬元人民幣增至680.85百萬元人民幣。
- (l) 二零零七年五月十日，遠洋地產的註冊資本由20億元人民幣增至38億元人民幣。
- (m) 二零零七年七月九日，天津遠濱之註冊資本由300百萬元人民幣增至600百萬元人民幣。
- (n) 二零零七年七月十一日，大連正乾之註冊資本由39.6百萬美元增至76.86百萬美元。
- (o) 二零零七年七月二十三日，勳業之註冊資本由8百萬美元增至90百萬美元。
- (p) 二零零七年八月十七日，中山遠洋地產之註冊資本由200百萬元人民幣增至720百萬元人民幣。
- (q) 於二零零七年八月二十日，大連明遠的註冊資本由41.21百萬美元增至80百萬美元。
- (r) 於二零零七年八月二十七日，遼寧萬祥的註冊資本由80百萬元人民幣增至459.24百萬元人民幣。
- (s) 於二零零七年八月二十七日，萬祥置業的註冊資本由203.59百萬元人民幣增至582.83百萬元人民幣。

除本招股章程所披露者外，我們子公司股本在本招股章程日期前兩年內並無變更。

5. 購回證券

本節載有購回股份的資料，包括香港聯交所規定須載入本招股章程有關購回的資料。

(a) 相關法律及監管規定

上市規則容許股東給予董事一般授權，購回在香港聯交所上市的股份。此項授權須由股東在股東大會通過普通決議案授出。

(b) 股東批准

所有購回股份(必須已繳足股款)的建議必須事先獲股東於股東大會通過普通決議案給予一般授權或就特定交易給予特別批准。

於二零零七年九月三日，董事獲一般無條件授權，可在香港聯交所或我們證券可能上市而就此獲證監會及香港聯交所認可的任何其他證券交易所購回不超過緊隨全球發售後本公司已發行股本總面值10%的股份（不包括可能因行使超額配股權而發行的股份）。此項授權將於：(i)我們下屆股東週年大會結束時；(ii)適用法律及細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的限期；或(iii)股東在股東大會通過普通決議案撤回或修訂該項授權時（以最早者為準）（「有關期間」）屆滿。

(c) 資金來源

我們用以購回在香港聯交所上市的股份的資金必須來自我們組織章程大綱、細則及相關香港法例規定可合法撥作此用途的資金。我們不得以非現金代價或並非香港聯交所買賣規則所規定的結算方式在香港聯交所購回股份。在不違反上文規定的情況下，我們可動用原應撥作派付股息或分派或發行新股份的資金購回股份。

(d) 購回的理由

董事相信，給予董事一般授權以在市場購回我們的股份，對我們及股東最為有利。購回或會導致每股資產淨值及／或每股盈利增加（須視乎當時市況及融資安排而定），並在董事相信購回對我們及股東有利時方會進行。

(e) 購回的資金

購回證券時，我們只可動用根據組織章程大綱、細則、上市規則及適用香港法例可合法撥作此用途的資金。

根據本招股章程所披露的本公司目前財務狀況及考慮本公司目前的營運資金狀況後，董事認為，全面行使購回授權或會對本公司營運資金及／或負債資產比率有重大不利影響（與本招股章程所披露的狀況比較）。然而，董事不擬過度行使購回授權，以致對董事認為本公司不時應具備的營運資金需求或負債資產比率受到重大不利影響。

(f) 股本

根據緊隨全球發售完成後已發行股份4,242,860,000股計算（不計及行使超額配股權），如全面行使現有購回授權，我們可於有關期間購回不超過424,286,000股股份。

(g) 一般資料

各董事及（作出一切合理查詢後就彼等所知）其任何聯繫人目前無意向我們或其子公司出售我們的股份。

董事已向香港聯交所承諾，在適當的情況下，將會根據上市規則、我們組織章程大綱及細則與香港其他相關法例行使購回授權。

倘購回股份後，股東所佔我們的投票權比例有所增加，則就香港公司收購及合併守則（「收購守則」）而言，該項增加將視為收購。因此，一名或多名一致行動的股東或會因此取得或鞏固我們的控制權，而須根據收購守則第26條提出強制收購建議。除上文所述者外，董事並不知悉任何會根據收購守則產生的股份購回後果。

並無關連人士（定義見上市規則）向我們表示，現時有意在購回授權獲行使的情況下向我們出售股份，亦無承諾不會向我們出售股份。

B. 我們業務的其他資料

1. 重大合約概要

以下為我們在本招股章程日期前兩年內在日常業務以外訂立的重大或可屬重大合約：

- (a) 於二零零五年九月三十日由遠洋地產、遠坤公司及德盛國際投資有限公司簽訂的合營協議，據此三方同意成立林達華夏公司，分別持有12.33%、17.67%及70%股本；
- (b) 於二零零五年九月三十日由遠洋地產、遠坤公司及德盛國際投資有限公司簽訂的註冊資本增資協議，據此三方同意增加林達華夏公司註冊資金至219百萬元人民幣；
- (c) 於二零零五年十二月二十六日由遠洋地產、德津國際投資有限公司及天津遠洋簽訂的合營協議，據此三方同意成立遠洋地產（天津）有限公司，分別持有69.1%、25%及5.9%股本；
- (d) 於二零零五年十二月由遠洋地產、遠洋地產（中山）有限公司及中山市停車場建設經營有限公司簽訂的合營協議，據此三方同意成立遠洋地產（中山）開發有限公司，分別持有10%、82%及8%股本；
- (e) 於二零零五年十二月二十九日由德力國際投資有限公司、遠洋地產（香港）有限公司及 Beijing Jasmine I Ltd. 簽訂的認購及股權協議，據此 Beijing Jasmine I Ltd. 同意認購德盛國際投資有限公司新股份，總認購價為18,564,356.43美元；
- (f) 於二零零五年十二月二十九日由遠洋地產（香港）有限公司及 Beijing Jasmine I Ltd. 簽訂的股東責任擔保，據此遠洋地產（香港）有限公司同意作為德力國際投資有限公司根據德力國際投資有限公司、遠洋地產（香港）有限公司及 Beijing Jasmine I Ltd. 於二零零

五年十二月二十九日簽訂的認購及股權協議所承擔若干責任的擔保人，及作為獲得德盛國際投資有限公司貸款的任何人士的擔保人；

- (g) 於二零零六年由遠洋地產(天津)有限公司及中國經貿信託公司簽訂的註冊資本增資協議，據此遠洋地產(天津)有限公司同意注資18千百萬元人民幣，增加對天津市遠馳房地產開發有限公司的注資，而中國經貿信託公司同意對天津市遠馳房地產開發有限公司注資196百萬元人民幣，使其註冊資本增至400百萬元人民幣；
- (h) 於二零零六年二月八日由遠洋地產、遠坤公司及盛基國際投資有限公司簽訂的合營協議，據此三方同意成立北京遠洋基業物業管理有限公司，分別持有60%、15%及25%股本；
- (i) 於二零零六年八月由北京遠中房地產開發有限公司、遠翔信息技術(上海)有限公司、上海國宇工程項目諮詢有限公司及中聯置地簽訂之股本轉讓協議，據此北京遠中房地產開發有限公司、遠翔信息技術(上海)有限公司及上海國宇工程項目諮詢有限公司同意轉讓彼等分別所擁有北京五河房地產開發有限公司的35%、24%及16%股權予中聯置地，總代價為75百萬元人民幣；
- (j) 於二零零六年九月十五日由遠洋地產及天麟公司簽訂的合作協議，據此雙方同意為開發遠洋將台商務中心項目成立一家有限責任公司；
- (k) 於二零零六年十月十八日由大連三豐能源集團有限公司及遠洋地產簽訂的股東補充協議，據此遠洋地產同意轉讓所擁有大連新遠豐房地產開發有限公司的51%股權予大連三豐能源集團有限公司，代價為20.2百萬元人民幣；
- (l) 於二零零六年十一月十六日由遠洋地產、北京凱晨置業有限公司及方興地產(中國)有限公司簽訂的合營協議，據此三方同意成立北京世紀凱晨物業管理有限公司，分別持有60%、15%及25%股本；
- (m) 於二零零六年十二月十八日由天麟公司及德曉有限公司簽訂的合營協議，據此雙方同意成立遼寧萬祥置業有限公司，分別持有20%及80%股本；
- (n) 於二零零六年十二月十八日由華財國際有限公司及德曉有限公司簽訂的股本轉讓協議，據此華財國際有限公司同意轉讓所擁有遼寧萬祥置業有限公司的80%股權予德曉有限公司，代價為64百萬元人民幣；
- (o) 於二零零六年十二月十八日由華財國際有限公司及德曉有限公司簽訂的股本轉讓協議，據此華財國際有限公司同意轉讓所擁有萬祥置業(瀋陽)有限公司91%股權予德曉有限公司，代價為185.08百萬元人民幣；
- (p) 於二零零六年十二月十八日由泉州市豐澤區東海房地產開發有限公司及德曉有限公司簽

- 訂的合營協議，據此雙方同意成立萬祥置業(瀋陽)有限公司，分別持有9%及91%股本；
- (q) 於二零零六年十二月二十八日由遠洋地產、北京融鼎投資有限公司及盛古國際投資有限公司簽訂的合營協議，據此三方同意成立北京遠洋商業管理有限公司，分別持有35%、40%及25%股本；
- (r) 於二零零七年一月十日由遠洋地產、北京凱晨置業有限公司及方興地產(中國)有限公司簽訂的合營協議補充協議，據此三方協定任何一方轉讓北京世紀凱晨物業管理有限公司股本的轉讓價計算方法；
- (s) 於二零零七年四月二十三日，德中國際投資有限公司、德逸發展有限公司與德信發展(國際)有限公司訂立股權轉讓協議，據此德逸發展有限公司同意轉讓3,000股遠洋地產(中山)有限公司股份及德信發展(國際)有限公司同意轉讓2,975股遠洋地產(中山)有限公司股份予德中國際投資有限公司，總代價為192,053,827.50港元及570,000,000.00元人民幣的美元等值金額；
- (t) 於二零零七年四月二十六日，中遠房地產開發有限公司、北京麟聯置業有限公司、太古地產有限公司與 Mulderbush Limited 就投資遠洋將台商務中心(北京)的項目公司北京麟聯置業有限公司訂立框架合作協議；
- (u) 於二零零七年四月三日，遠洋地產、北京市朝陽城市建設綜合開發公司、北京商務中心區投資和服務中心與北京安邦物產有限公司訂立註冊資本增資協議，據此將商務中心公司的註冊資本由425百萬元人民幣增至680.85百萬元人民幣；
- (v) 於二零零七年五月十八日，遠坤公司與北京遠乾置業有限公司訂立股權轉讓協議，據此遠坤公司同意無償將其所持天麟公司20%股權轉讓予北京遠乾置業有限公司；
- (w) 於二零零七年五月十八日，遠坤公司與遠洋地產訂立股權轉讓協議，據此遠坤公司同意轉讓其所持天麟公司的股權，代價為8.7百萬元人民幣；
- (x) 二零零七年五月十五日，本公司、Sunny Wealth Investments Limited、中化香港(集團)有限公司、悅鷹發展有限公司及六名投資者(即 SSF Livingston Holdings Limited、渣打直接投資有限公司、國際金融地產投資有限公司、駿洋發展有限公司、Indopark Holdings Limited 及 RECP TERA Investors LLC)(「投資者」)訂立換股協議，據此本公司收購耀勝發展有限公司全部已發行股份，並向 Sunny Wealth Investments Limited、中化香港(集團)有限公司、悅鷹發展有限公司及各投資者發行、配發及轉讓本公司2,475,000,000股每股面值1.00港元入賬列為繳足股款的普通股以作交換；
- (y) 二零零七年七月三十一日，遠洋地產控股有限公司、遠洋地產、天津津東房地產開發集團有限公司、天津普利達、浩萬國際有限公司與高力控股有限公司訂立主收購協議，據此高力同意轉讓其於浩萬的100%股權以交換本公司15.75億港元3厘息可換股債券；

- (z) 於二零零七年九月七日，Abraham Investment Holdings Limited、香港興業國際集團有限公司、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根士丹利亞洲有限公司及中銀國際亞洲有限公司與本公司訂立有關按總購買價20,000,000美元配售及分配本公司股份之配售協議；
- (aa) 於二零零七年九月七日，交銀國際控股有限公司、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根士丹利亞洲有限公司及中銀國際亞洲有限公司與本公司訂立有關按總購買價20,000,000美元配售及分配本公司股份之配售協議；
- (bb) 於二零零七年九月七日，Caricom Limited、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根士丹利亞洲有限公司及中銀國際亞洲有限公司與本公司訂立有關按總購買價20,000,000美元配售及分配本公司股份之配售協議；
- (cc) 於二零零七年九月七日，中國人壽保險(集團)公司、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根士丹利亞洲有限公司及中銀國際亞洲有限公司與本公司訂立有關按總購買價30,000,000美元配售及配發本公司股份之配售協議；
- (dd) 於二零零七年九月七日，Dellwood International Limited、Rupert International Ltd、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根士丹利亞洲有限公司及中銀國際亞洲有限公司與本公司訂立有關按總購買價20,000,000美元配售及配發本公司股份之配售協議；
- (ee) 於二零零七年九月七日，Fidelity Insurance Company Limited、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根士丹利亞洲有限公司及中銀國際亞洲有限公司與本公司訂立有關按總購買價20,000,000美元配售及配發本公司股份之配售協議；
- (ff) 於二零零七年九月七日，Goldlead Limited、Shau Kee Financial Enterprises Limited、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根士丹利亞洲有限公司及中銀國際亞洲有限公司與本公司訂立有關按總購買價30,000,000美元配售及配發本公司股份之配售協議；
- (gg) 於二零零七年九月七日，Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根士丹利亞洲有限公司及中銀國際亞洲有限公司與本公司訂立有關按總購買價30,000,000美元配售及配發本公司股份之配售協議；
- (hh) 於二零零七年九月七日，OZ Management LP、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根士丹利亞洲有限公司及中銀國際亞洲有限公司與本公司訂立有關按總購買價30,000,000美元配售及配發本公司股份之配售協議；
- (ii) 於二零零七年九月七日，Sinotrans (HK) Holdings Limited、中國對外貿易運輸(集團)總公司、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根士丹利亞洲有限公司及中銀國際亞洲有限公司與本公司訂立有關按總購買價20,000,000美元配售及配發本公司股份之配售協議；及
- (jj) 於二零零七年九月十三日由本公司、香港包銷商及聯席賬簿管理人簽訂的香港包銷協議，據此香港包銷商同意分別自行或安排他人認購各自相關比例的香港發售股份；

2. 知識產權

截至最後可行日期，本集團已登記／申請登記下列知識產權。

A. 商標




(a) 本集團擁有的註冊商標

截至最後可行日期，本集團是若干中國註冊商標的擁有人，有關詳情如下：

商標	註冊擁有人名稱	類別	註冊編號	開始生效日期	屆滿日期
	中遠酒店物業管理有限公司	36	1233868	一九九八年 十二月二十一日	二零零八年 十二月二十日
	中遠酒店物業管理有限公司	42	1233918	一九九八年 十二月二十一日	二零零八年 十二月二十日
	中遠酒店物業管理有限公司	43	3184748	二零零三年 十一月二十八日	二零一三年 十一月二十七日

(b) 申請註冊商標：

截至最後可行日期，本集團已申請註冊若干商標，有關詳情如下：

商標	申請人名稱	類別	註冊編號	申請日期
	北京遠洋基業物業管理有限公司	36	5025351	二零零五年 十一月二十五日
SINO-OCEAN LAND	中遠房地產開發有限公司	36	5988531	二零零七年 四月九日
 遠洋地产	遠洋地產控股有限公司	35、36、 37、43	300947115	二零零七年 九月四日
 遠洋地产	遠洋地產控股有限公司	35、36、 37、43	300947115	二零零七年 九月四日

3. 域名

截至最後可行日期，本集團已註冊下列域名：

域名	註冊日期	屆滿日期
beijingcbd.com.cn	二零零二年七月五日	二零零七年七月五日
bjoic.com	二零零六年十二月十一日	二零零七年十二月十一日
coshot.com	二零零一年九月十三日	二零零八年九月十三日
coshot.com.cn	二零零七年三月十五日	二零零八年三月十五日
cosred.cn	二零零五年十月二十七日	二零一零年十月二十七日
cosred.com	一九九九年十一月十五日	二零一零年十一月十五日
cosred.com.cn	一九九九年十一月十七日	二零一零年十一月十七日
haihexintiandi.com.cn	二零零五年六月二十七日	二零零八年六月二十七日
laoshequxinlvse.com	二零零七年四月十五日	二零一二年四月十五日
oceanfamily.cn	二零零六年五月二十四日	二零一一年五月二十四日
oceanfamily.com.cn	二零零六年五月二十四日	二零一一年五月二十四日
oceanicproperties.biz	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十日
oceanicproperties.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
oceanicproperties.com.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
oceanicproperties.com.hk	二零零七年四月十六日	二零零八年四月十六日
oceanicproperties.hk	二零零七年四月十六日	二零零八年四月十六日
oceanicproperties.net	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
oceanicproperties.net.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
oceanland.hk	二零零六年三月十五日	二零零九年三月十六日
oceanplaza.com.cn	二零零零年十二月二十二日	二零零七年十二月二十二日
oceanproperties.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
oceanproperties.com.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
oceanproperties.com.hk	二零零七年四月十六日	二零零八年四月十六日
oceanproperties.hk	二零零七年四月十六日	二零零八年四月十六日
oceanproperties.net.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
oceanseasons.com	二零零五年二月二十一日	二零零八年二月二十一日
oceanthanks.com	二零零六年七月五日	二零一一年七月五日
oexpress.com.cn	二零零三年八月二十七日	二零零七年八月二十七日
sinoocean.biz	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十日
sino-ocean.biz	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十日
sinoocean.com.hk	二零零七年四月十六日	二零零八年四月十六日
sino-ocean.com.hk	二零零七年四月三日	二零零八年四月五日
sinoocean.hk	二零零七年四月十六日	二零零八年四月十六日
sino-ocean.hk	二零零七年四月十六日	二零零八年四月十六日
sinoocean.net	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sinoocean.net.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sino-ocean.net.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日

域名	註冊日期	屆滿日期
sinooceanland.biz	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十日
sino-oceanland.biz	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十日
sinooceanland.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sino-oceanland.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sinooceanland.com	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sino-oceanland.com	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sinooceanland.com.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sino-oceanland.com.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sinooceanland.com.hk	二零零七年四月十六日	二零零八年四月十六日
sino-oceanland.com.hk	二零零七年四月十六日	二零零八年四月十六日
sinooceanland.hk	二零零七年四月十六日	二零零八年四月十六日
sino-oceanland.hk	二零零七年四月十六日	二零零八年四月十六日
sinooceanland.net	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sino-oceanland.net	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sinooceanland.net.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sino-oceanland.net.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sinooceanproperties.biz	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十日
sino-oceanproperties.biz	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十日
sinooceanproperties.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sino-oceanproperties.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sinooceanproperties.com	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sino-oceanproperties.com	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sinooceanproperties.com.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sino-oceanproperties.com.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sinooceanproperties.com.hk	二零零七年四月十六日	二零零八年四月十六日
sino-oceanproperties.com.hk	二零零七年四月十六日	二零零八年四月十六日
sinooceanproperties.hk	二零零七年四月十六日	二零零八年四月十六日
sino-oceanproperties.hk	二零零七年四月十六日	二零零八年四月十六日
sinooceanproperties.net	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sino-oceanproperties.net	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sinooceanproperties.net.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sino-oceanproperties.net.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sinooceanproperty.biz	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十日
sino-oceanproperty.biz	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十日
sinooceanproperty.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sino-oceanproperty.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sinooceanproperty.com	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sino-oceanproperty.com	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sinooceanproperty.com.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sino-oceanproperty.com.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sinooceanproperty.com.hk	二零零七年四月十六日	二零零八年四月十六日

域名	註冊日期	屆滿日期
sino-oceanproperty.com.hk	二零零七年四月十六日	二零零八年四月十六日
sinooceanproperty.hk	二零零七年四月十六日	二零零八年四月十六日
sino-oceanproperty.hk	二零零七年四月十六日	二零零八年四月十六日
sinooceanproperty.net	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sino-oceanproperty.net	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sinooceanproperty.net.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
sino-oceanproperty.net.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
soland.biz	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十日
soland.com.hk	二零零七年四月十六日	二零零八年四月十六日
soland.hk	二零零七年四月十六日	二零零八年四月十六日
soland.net.cn	二零零七年四月十一日	二零一二年四月十一日
soprom.com.cn	二零零六年三月七日	二零零九年三月七日
sored.cn	二零零三年十月二十八日	二零一零年十月二十八日
sored.com.cn	二零零三年十月二十八日	二零一零年十月二十八日
sored.hk	二零零六年三月十五日	二零零九年三月十六日
老社區新綠色.cn	二零零七年五月二十二日	二零零八年五月二十二日
老社區新綠色.中國	二零零七年五月二十二日	二零零八年五月二十二日
遠洋地產有限公司.中國	二零零七年五月二十二日	二零零八年五月二十二日
遠洋地產有限公司.cn	二零零七年五月二十二日	二零零八年五月二十二日
遠洋地產中國.中國	二零零七年五月二十二日	二零零八年五月二十二日
遠洋地產中國.cn	二零零七年五月二十二日	二零零八年五月二十二日
遠洋會.com	二零零七年五月二十二日	二零零八年五月二十二日
老社區新綠色.com	二零零七年五月二十二日	二零零八年五月二十二日
遠洋地產有限公司.com	二零零七年五月二十二日	二零零八年五月二十二日
遠洋地產中國.com	二零零七年五月二十二日	二零零八年五月二十二日
遠洋一方.com	二零零七年六月二十八日	二零一二年六月二十八日

4. 版權登記狀況

申請人	作品	性質	登記編號	簽發日期
中遠房地產開發有限公司	遠洋山水	受聘期間創作	2004-F-01189	二零零四年三月二日
中遠房地產開發有限公司	遠洋新幹線	受聘期間創作	2004-F-01190	二零零四年三月二日
中遠房地產開發有限公司	遠洋大廈	受聘期間創作	2004-F-01191	二零零四年三月二日
中遠房地產開發有限公司	遠洋天地	受聘期間創作	2004-F-01192	二零零四年三月二日
中遠房地產開發有限公司	遠洋風景	受聘期間創作	2004-F-01193	二零零四年三月二日
中遠房地產開發有限公司	光華國際	受聘期間創作	2004-F-01194	二零零四年三月二日
中遠房地產開發有限公司	遠洋都市網景	受聘期間創作	2004-F-01195	二零零四年三月二日

5. 互聯網信息供應商登記狀況

互聯網信息供應商全名	網址	登記編號	批准日期
中遠房地產開發有限公司	www.sored.com.cn	Jing ICP Bei 第05051870號	二零零五年七月十四日
中遠房地產開發有限公司	www.dored.com.cn	Jing ICP Bei 第05051881號	二零零五年七月十四日
北京商務中心區開發建設 有限責任公司	www.beijingcbd.com.cn	Jing ICP Bei 第05013336號	二零零五年六月三日
中遠酒店物業管理有限公司	www.coshot.com	Jing ICP Bei 第05047730號	二零零五年七月十一日
北京遠洋基業物業管理有限公司	www.soprom.com.cn	Jing ICP Bei 第05080164號	二零零五年十二月十五日
北京遠洋大廈有限公司	www.oceanplaza.com.cn	Jing ICP Bei 第05083932號	二零零五年十二月二十三日
北京遠洋嘉業房地產經紀有限公司	www.oexpress.com.cn	Jing ICP Bei 第05051886號	二零零五年七月十四日
北京遠洋嘉業房地產經紀有限公司	www.oceanseasons.com	Jing ICP Bei 第05051991號	二零零五年七月十四日

註：oceanland.hk、sored.hk 及 oceanthanks.com 三個域名有待辦理登記手續。

C. 董事、管理人員、職員及專家的其他資料

1. 權益披露

緊隨全球發售完成後，如不計及可能因行使超額配股權而配發及發行的股份，各董事及本公司最高行政人員擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及香港聯交所的本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股本或債務證券權益（包括根據證券及期貨條例有關條款當作或視為擁有的權益及／或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即登記於該條所述登記冊或根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後隨即知會本公司及香港聯交所的權益如下：

股東名稱	權益性質	證券數目及類別	佔緊隨全球發售完成後本公司概約權益百分比 ⁽¹⁾
李明 ⁽²⁾	受控法團權益	249,480,000	5.88%

附註：

1. 假設並無行使超額配股權。
2. 李先生因 Fair Top (由李先生全資擁有的公司) 持有認購期權而擁有我們股份。Fair Top 持有的認購期權佔悅鷹股本超過49.9%，因而在緊隨全球發售後（假設並無行使超額配股權）持有本公司249,480,000股股份，相當於本公司股本5.88%。

2. 主要股東

就董事所知，緊隨全球發售完成後，如不計及可能因行使超額配股權而發行的股份，以下人士（並非董事或主要行政人員）將擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的本公司股份或相關股份權益或淡倉，或直接或間接擁有任何可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上：

股東名稱	權益性質	證券數目及類別	佔緊隨全球發售完成後本公司概約權益百分比 ⁽²⁾
Sunny Wealth ⁽²⁾	註冊擁有人	914,760,000	21.56%
中化香港 ⁽³⁾	註冊擁有人	636,420,000	15.00%
SSF Livingston ⁽⁴⁾	註冊擁有人	297,000,000	7.00%
Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund III, L.P.	受控法團權益	297,000,000	7.00%
Morgan Stanley Real Estate Special Situations III — GP, LLC.	受控法團權益	297,000,000	7.00%
MSRESS III Manager, L.L.C.	受控法團權益	297,000,000	7.00%
MSRES III, Inc.	受控法團權益	297,000,000	7.00%
摩根士丹利 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	受控法團權益	297,000,000	7.00%
悅鷹 ⁽⁶⁾	註冊擁有人	249,480,000	5.88%

附註：

1. 假設並無行使超額配股權。

- Sunny Wealth 為中遠國際的全資子公司。由於中遠擁有中遠國際56.43%權益，因此根據證券及期貨條例視為或當作於 Sunny Wealth 擁有的所有股份中擁有權益。
- 中化香港為中化的全資子公司，故根據證券及期貨條例，中化視為或當作於中化香港擁有的所有股份中擁有權益。
- SSF Livingston 現時於297,000,000股股份（佔緊隨全球發售完成後本公司已發行股本約7.00%，但未計入行使超額配股權而可能發行的任何股份）中擁有權益。SSF Livingston 由 Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund III, L.P. 擁有，而 Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund III, L.P.由其一般合夥人 Morgan Stanley Real Estate Special Situations III — GP, LLC.控制及管理。Morgan Stanley Real Estate Special Situations III — GP, LLC.則由摩根士丹利間接全資擁有。有關投資結構的詳情，請參閱本招股章程「歷史及架構 — 首次公開售股前投資 — 本公司財務投資者」一節。根據證券及期貨條例，Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund III, L.P.、Morgan Stanley Real Estate Special Situations III — GP, LLC.和摩根士丹利各被視為在 SSF Livingston 目前於其中擁有權益的297,000,000股股份中擁有權益。
- 根據證券及期貨條例，摩根士丹利的間接全資子公司摩根士丹利亞洲有限公司（「MSAL」）根據超額配股權於232,680,000股股份（佔緊隨全球發售完成後本公司已發行股本約5.48%）中擁有權益。
- 悅鷹為 PA Investment 的全資子公司。Pacific Alliance 擁有 PA Investment 全部權益，因此根據證券及期貨條例，Pacific Alliance 視為或當作於悅鷹擁有的所有股份中擁有權益。此外，Fair Top 持有超過49.9%的悅鷹認購期權，因此亦視為或當作於悅鷹持有的所有股份中擁有權益。Pacific Alliance 及 PA Investment 則視為或當作於悅鷹持有的股份擁有淡倉權益。

3. 服務合約詳情

我們兩名執行董事李明先生及陳潤福先生均已與本公司訂立服務合約，由上市日期起計，初步為期三年，直至任何一方向另一方發出不少於三個日曆月的書面通知為止，惟董事不得於有關合約首12個月內辭任。李明先生及陳潤福先生的初期年薪分別不少於3.90百萬元人民幣及1.59百萬元人民幣。

本集團非執行董事及獨立非執行董事羅東江、李建紅、梁岩峰、鄭奕、曾慶麟、顧雲昌、韓小京及趙康各自與本公司於二零零七年九月三日訂立委聘書。每份委聘書由上市日期起計，初步為期一年。根據委聘書應付予獨立非執行董事的年薪總額為800,000港元。非執行董事不得享有任何董事袍金。

除上文所披露者外，董事並無與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何服務合約（不包括一年內屆滿或僱主可於一年內不付賠償（法定賠償除外）而終止的合約）。

4. 董事酬金

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董事的酬金總額（包括袍金、薪金、退休金計劃供款、房屋津貼、其他津貼、實物利益及酌情花紅）分別約為1.3百萬元人民幣、1.1百萬元人民幣、2.9百萬元人民幣及0.2百萬元人民幣。

5. 已收費用及佣金

除本招股章程所披露者外，董事或本附錄「同意書」一段所列的人士於本招股章程日期前兩年內並無就發行或銷售本集團任何成員公司股本向本集團收取任何佣金、折扣、經紀費、經紀佣金或其他特別條款。

D. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 本公司董事及最高行政人員概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後須隨即知會我們及香港聯交所的本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份及債券權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條款當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即登記於該條所述登記冊，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後隨即知會我們及香港聯交所的權益及淡倉；
- (b) 各董事及本附錄「其他資料」一節「同意書」一段所列的任何各方概無在我們的發起或本集團任何成員公司於緊接本招股章程日期前兩年內買賣或租用或建議買賣或租用的資產中擁有權益；
- (c) 各董事及本附錄「其他資料」一節「同意書」一段所列的任何各方概無在本招股章程日期仍然生效且與我們業務有重大關係的合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 除包銷協議及「歷史及架構 — 首次公開售股前投資」一節所載者外，本附錄「其他資料」一節「同意書」一段所列的任何人士概無：
 - (i) 合法或實益擁有我們或其任何子公司任何股份權益；或
 - (ii) 擁有可自行或提名他人認購我們或本集團任何成員公司之證券的權利(不論可否依法行使)；
- (e) 於本招股章程日期前兩年內，我們或本集團任何成員公司並無發行或同意發行任何繳足或未繳足的股份或借貸資本，以換取現金或其他代價；
- (f) 本公司或本集團任何成員公司之股份或借貸資本並無附於或有條件或無條件同意附於購股權；
- (g) 我們並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；
- (h) 本公司股本及債務證券並無在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無計劃或建議申請在任何其他證券交易所上市或買賣；

- (i) 我們並無任何未贖回的可換股債務證券；
- (j) 於緊接本招股章程刊發日期前兩年內，本公司概無就有關發行或出售本公司或其任何子公司任何股本或借貸資本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
- (k) 於本招股章程刊發日期前兩年內，本公司概無因任何人士認購、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該等人士的任何佣金（不包括給予包銷商的佣金）；
- (l) 於本招股章程刊發日期前兩年內，本公司並無向任何發起人支付、配發或給予任何款項、證券或利益，亦不擬支付、配發或給予任何證券、款項或利益；及
- (m) 於過往十二個月，本公司的財務狀況並無可能導致或已造成重大影響的業務中斷。

E. 購股權計劃

以下為股東於二零零七年九月三日通過書面決議案而有條件採納的購股權計劃的主要條款概要：

1. 購股權計劃之目的

購股權計劃旨在激勵本集團僱員致力為股東利益而提高本公司及股份價值，並根據本集團僱員的個人表現和本公司的業績獎勵彼等所作出的貢獻。

2. 購股權計劃參與者及釐訂參與者是否合資格的基準

本公司董事局（「董事局」）可不時按本集團任何僱員（包括董事）及董事局不時批准的其她高級僱員及個人（「參與者」）對本集團發展及增長所作出的貢獻授出購股權。

3. 購股權計劃的狀況

(a) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待達成下列條件（「條件」）後方可生效：(i) 股份開始在香港聯交所買賣；(ii) 股東通過必要的決議案以採納購股權計劃；及(iii) 上市委員會批准因行使根據購股權計劃授出的購股權而將配發及發行的任何股份上市及買賣。

(b) 購股權計劃的期限

除非購股權計劃根據計劃條款提前終止，否則購股權計劃自達成最後一項條件當日（「採納日期」）起計10年（「計劃有效期」）生效，其後不再授出購股權，惟購股權計劃的條款在所有其他方面仍然全面有效。

4. 授出購股權

(a) 提呈要約

授出購股權的要約以經公司秘書簽署的函件（「**要約函件**」）向參與者提呈。有關要約由提出要約當日起計21天內可供接納。除要約函件條款另有規定外，購股權的歸屬或行使毋需達至一般表現目標。

(b) 接納要約

倘本公司於上文4(a)段所載的最後接納限期（「**接納日期**」）或之前，接獲包含經參與者（「**承授人**」）正式簽署的購股權接納書的函件副本，以及向本公司支付1港元的股款作為獲授購股權的代價，則購股權被視為已授予承授人（須受購股權計劃若干限制所規限）並獲其接納，且於發出購股權證書時即告生效。在任何情況下，有關股款均不予退還。

(c) 授出購股權的限制

(i) 倘發生有關本公司證券的股價敏感事件後或就有關本公司證券的股價敏感事宜作出決定，則不得授出任何購股權，直至該等股價敏感資料根據上市規則規定公佈為止，尤其是緊接下列日期（以較早者為準）前一個月：

- (1) 已知會香港聯交所有關召開董事局會議以批准本公司全年、半年、季度或任何其他中期業績（不論上市規則有否規定）當日；及
- (2) 本公司根據上市規則刊登任何全年或半年業績公佈的限期，或刊登季度或任何其他中期業績（不論上市規則有否規定）公佈的限期，直至刊登業績公告的日期為止。不可授出購股權的期間將包括任何延遲刊登業績公佈的期間。

(d) 授予關連人士

凡向關連人士授出任何購股權，均須經全體獨立非執行董事批准（不包括本身亦為購股權承授人的獨立非執行董事）。

(e) 授予主要股東及獨立非執行董事

在不違反上文第4(d)段的情況下，倘於截至及包括建議授出日期止十二個月期間已經及建議向本公司的主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人授出任何購股權（不論是否已行使、註銷或尚未行使）獲悉數行使時，已發行及將予發行的股份：

- (i) 合計超過當時已發行股份總數0.1%；及
- (ii) 參考各個授出日期的股份收市價所計算該等購股權的總值超過5,000,000港元，

則授出任何有關購股權須獲股東在股東大會上批准。

(f) 於股東大會批准授出購股權的程序

於股東大會批准建議授出(e)段所述購股權時，本公司全部關連人士均無權投票，惟投票反對建議授出購股權除外。於有關股東大會上，批准授出相關購股權須按照上市規則有關規定以投票方式表決。

5. 認購價

承授人行使購股權認購股份的每股價格（「認購價」）將由董事局釐定，且或會因下文第7段所述者調整，惟無論如何不得少於下列各項之最高者：

- (i) 提呈購股權當日（「要約日期」）香港聯交所每日報價表所列的股份收市價；
- (ii) 緊接要約日期前五個工作日香港聯交所每日報價表所列的股份收市價平均價；及
- (iii) 股份面值；

為計算在本公司上市後五個工作日內之行使價，發售價為上市日期前期間內任何工作日的收市價。

6. 可供認購股份數目上限

(a) 計劃授權

根據下文第6(b)及6(c)分段，有關根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所授出購股權的股份上限總額不得超過在上市日期當日已發行股份總數10%的股份數目（「計劃授權」），即424,286,000股。計算計劃授權時，並不計及根據相關計劃的條款而失效的購股權。

(b) 更新計劃授權

本公司可於股東大會上徵求股東批准更新計劃授權，惟有關根據購股權計劃及經更新計劃授權下本公司任何其他計劃可授出購股權的股份總數不得超過獲股東批准當日已發行股份總數的10%。計算經更新之限額時，不會計及過往根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的購股權（不論是否尚未行使、已註銷、根據適用規則為已失效或已行使）。

為根據本第6(b)分段所述徵求股東批准，須向股東寄發載有根據上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料以及根據上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明的通函。

(c) 授出超逾計劃授權的購股權

本公司可於股東大會上徵求股東另行批准授出超逾計劃授權的購股權，惟超逾計劃授權的購股權僅可授予徵求有關批准前已具體指定的參與者。

為根據本第(6)(c)分段所述徵求股東批准，本公司必須向股東寄發通函，當中載有關於可能獲授該等購股權的特定承授人的一般資料、將授出的購股權數目及條款、向有關承授人授出該等購股權的目的和購股權條款如何達致該目的的解釋，以及根據上市規則第17.02(2)(d)條所規定的資料及根據上市規則第17.02(4)條所規定的免責聲明。

(d) 根據購股權發行股份的數目上限

不論購股權計劃的任何相反規定，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他計劃所授出但尚未行使購股權的可予發行股份數目上限，不得超過不時已發行股份的30%。倘授出購股權將導致股份數目超逾該30%上限，則不會授出購股權。

因行使本公司所收購或與其合併的公司或其他機構先前授出作為或取代獎勵的購股權或其他權利而發行或轉讓的股份，不會計算在本6(d)分段的限額內。

(e) 承授人的持股量上限

除獲得股東在股東大會按上市規則的方式批准外，倘任何承授人於任何12個月期間接納購股權而導致彼行使該等購股權時已發行及將發行股份總數超過當時已發行股份總數的1%，則董事局不可向任何承授人授出購股權。

倘於任何截至及包括額外授出購股權當日止12個月內向承授人額外授出任何購股權（倘悉數行使）會導致因行使已授予及將授予該承授人之所有購股權（包括已行使、註銷及未行使者）而發行或將發行的股份合共超過當時已發行股份總數1%，則有關額外授出購股權須獲得本公司股東於股東大會上另行批准，而該名承授人及其聯繫人須放棄投票權。本公司須向股東寄發通函，當中須披露承授人的身份、將授出的購股權數目及條款、先前已向該承授人授出的購股權、根據上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料以及根據上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明。將向該名參與者授出的購股權數目及條款（包括認購價）須在股東批准前釐定。計算認購價時，就建議該項額外授出購股權而舉行的董事局會議日期須視為授出日期。

(f) 調整

購股權及購股權計劃所涉及的股份數目可予調整，惟調整須按本公司的獨立財務顧問或核數師（作為專家而並非仲裁人身份）根據下文第7(b)分段以書面向董事局證明彼等認為屬公平合理之方式作出。

7. 重組資本架構

(a) 調整購股權

本公司普通股的資本架構因供股、發行紅股、合併、分拆或有關分派本公司普通股的其

他特別安排(惟本公司因作為其中一方的交易代價而發行股份除外)而有所變動，或對本公司股價有重大影響，則董事局有權調整購股權數目及／或行使購股權的機制。

(b) 核數師核證

除資本化發行外，任何資本重組均須經核數師或獨立財務顧問向董事局書面核實，表明彼等認為董事局根據上文7(a)分段所作的調整屬公平合理。

8. 註銷購股權

根據本計劃條款，獲得有關承授人同意後，董事局可酌情決定註銷先前已授予承授人但尚未行使的任何購股權，以向承授人重新發行新購股權，惟在不時更新的計劃授權下須有足夠的未發行購股權(不包括已註銷購股權)。

9. 轉讓購股權

購股權屬承授人個人所有，不得轉讓或出讓。承授人不得以第三方為受益人或就任何購股權將購股權出售、轉讓、押記、按揭、附帶產權負擔或增設任何權益(不論法定或實益權益)或嘗試如此行事，惟該購股權依照承授人遺囑或香港適用法例於承授人身故時轉讓者則除外。

10. 股份附有的購股權

因行使購股權而配發的股份須符合我們組織章程大綱及細則所有條文規定，並在各方面與承授人的姓名登記於本公司股東名冊當日(「登記日期」)已發行繳足股份享有同等權益。因此，股份持有人有權獲得於登記日期當日或之後派付或作出的所有股息或其他分派，惟不包括於登記日期前的記錄日期所宣派或建議或決議派付或作出的任何股息或其他分派。

承授人或其代名人於本公司股東名冊登記成為股份持有人前，因行使購股權而發行的股份並無投票權。

除適用法律另有規定外，承授人或其承讓人於行使購股權前，不會享有就所持購股權所涉及的任何股份作為股東的權利。

11. 行使購股權

(a) 一般資料

根據購股權計劃條款，購股權一經根據本11(a)分段歸屬，即可由承授人(或其法定遺產代理人)於要約日期起計五年內(「購股權有效期」)隨時行使。

除購股權計劃另有規定外，購股權將於要約日期第三週年屆滿當日全部歸屬及可予行使。

(b) 控制權變更時之權利

倘本公司控制權變更(包括但不限於本公司的清盤或重組,或收購建議引起本公司股份收購),所有尚未歸屬之購股權須立即歸屬並可自控制權變更之日起12個月內行使,惟承讓人應於控制權變更事件前持有購股權超過6個月。

12. 購股權失效

購股權不論歸屬與否,均將於下列最早發生者自動失效(以尚未行使者為限):

- (i) 購股權有效期屆滿時;
- (ii) 承授人發生下列任何一項事件:
 - (a) 失職;或
 - (b) 破產、無力償債或整體上與債權人訂立任何債務償還安排或債務重整協議;或
 - (c) 被裁定觸犯涉及其誠信的刑事罪行;或
 - (d) 本公司全權認為屬於失職時;或
 - (e) 有嚴重過失;

而董事局或本公司有關子公司的董事局表明承授人已經或尚未因上文12(ii)分段所指的一項或多項理由而遭解僱的決議案乃屬不可推翻;

- (iii) 承授人違反上文第9段事項當日。

13. 修訂購股權計劃

(a) 須獲董事局批准的修訂

除下文13(b)及14(c)分段所載者外,購股權計劃的任何修訂均須經本公司董事局過半數批准通過。然而,購股權計劃的任何修訂、暫停或終止在未經承授人同意的情況下不應修改或嚴重影響承授人的權利和責任。

(b) 須獲股東批准的修訂

在不違反下文第13(d)分段的情況下,下列事宜均須經股東在股東大會上以決議案事先批准:

- (i) 購股權轉讓;
- (ii) 合資格授出購股權範圍之限制;
- (iii) 可授出購股權數額之限制;
- (iv) 行使購股權之限制;

- (v) 本公司暫停業務時購權益持有人之權利；
 - (vi) 購股權行使價之調整；
 - (vii) 歸屬期長短（或其他規定期間的長短），或購股權計劃期限；及
 - (viii) 對購股權計劃規定作出對承授人相當有利之修訂。
- (c) 須獲香港聯交所批准的修訂

修訂購股權計劃中任何條款及條件，均須首先取得香港聯交所批准，且僅在獲得該批准後方會生效。

14. 終止

本公司可以董事局決議案或經股東在股東大會通過決議案（如適用）隨時終止購股權計劃的運作，而在此情況下，將不再提呈任何購股權，惟行使終止前或根據購股權計劃規定的其他情況下已授出購股權（以尚未行使者為限）所需的購股權計劃條文在所有其他方面須持續生效。於終止前授出但尚未行使的所有購股權將繼續生效，並可按照購股權計劃的條款行使。

於最後可行日期，本公司概無根據購股權計劃授出任何購股權。本公司不會根據購股權計劃授出可於上市日期起六個月內行使的購股權。

F. 其他資料

1. 遺產稅

董事獲悉我們及中國的各子公司應毋須承擔重大的遺產稅責任。2005年收入（取消遺產稅）條例已於二零零六年二月十一日在香港生效，倘股東於二零零六年二月十一日或以後去世，則毋須繳納香港遺產稅，亦毋須遞交遺產稅清妥證明書申請豁免遺產。

2. 訴訟

就我們所知，我們或任何董事並無任何待決或即將面臨對我們的財務狀況或經營業績嚴重不利的其他訴訟或仲裁。

3. 開辦費用

估計我們的開辦費用約為18,000港元，應由本公司支付。

4. 專業人士資格

於本招股章程提供意見或建議之專業人士(定義見上市規則及香港公司條例)具有下列資格：

名稱	資格
高盛(亞洲)有限責任公司	可從事證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
摩根士丹利亞洲有限公司	可從事證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
戴德梁行有限公司	物業估值師
雷杰律師事務所	中國法律顧問

5. 同意書

高盛(亞洲)有限責任公司、摩根士丹利亞洲有限公司、羅兵咸永道會計師事務所、戴德梁行有限公司及雷杰律師事務所已分別就刊發本招股章程發出同意書，同意按本招股章程所採用的形式及內容轉載其各自的報告及／或函件及／或估值證書及／或引述其名稱，且並無撤回同意書。

除本招股章程所披露者外，上述專業人士並無持有本集團任何成員公司的股權，亦無認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法執行)。

6. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，本招股章程即具有效力，致使所有相關人士須受香港公司條例第44A及44B條所有適用條文(處罰條文除外)約束。

7. 售股股東詳情

中化香港為於一九八九年十二月一日在香港註冊成立的公司，註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓。

8. 合規顧問

本公司將根據上市規則第3A.19條規定委任中銀國際亞洲有限公司為本公司的合規顧問。根據上市規則第3A.23條規定，合規顧問須就下列情況提供建議：

- 於任何法定公告、通函或財務報告刊發前；
- 預期進行包括發行及購回股份的須予公佈或關連交易；

- 我們建議按有別於本招股章程所載用途動用全球發售所得款項，或我們的業務、發展或業績與本招股章程的任何估計或其他資料不符；及
- 香港聯交所詢問有關本公司股份價格或成交量不尋常波動情況時。

委任期應自上市日期起至我們派發有關上市日期後首個完整財務年度財務業績的年報當日止，而該委任可經雙方同意續期。

9. 豁免遵守香港公司條例

由於我們在中國的租賃物業為經營租賃，故根據2001年香港公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告（「豁免公告」）第6(2)條，可獲豁免嚴格遵守香港公司條例附表三第二部分第34(2)條有關於本招股章程估值報告中披露於中國租賃的物業權益規定，理由為我們已遵守豁免公告第6(3)條所載條件，其中包括：(1)符合香港公司條例附表三第二部分第34(2)條所有規定的完整估值報告，有關報告按本招股章程附錄八「備查文件」一段所述可供查閱；及(2)按照本招股章程附錄四所載完整估值報告編製有關我們的全部物業權益的估值報告概要。可獲豁免的租賃物業由本集團作商用、倉儲及辦公樓用途。

10. 雙語招股章程

根據豁免公告第4條的豁免規定，本招股章程分別以英文及中文刊發。