

北京丹石（一個由本公司創辦人之一兼執行董事潘先生控制的中國實體）已於二零零七年三月收購北京天街的49%股權。北京天街已就天安門南（前門）項目獲發建設用地規劃許可證及建設規劃意見。北京天街亦已獲工程施工許可證，容許其在天安門南（前門）項目範圍內的十個項目展開修繕及建設工程。

我們現時並無持有天安門南（前門）項目的任何權益，但我們已於近期訂立多份協議，旨在確保我們可收購北京丹石於北京天街的權益。有關收購須如下文所詳述待取得中國政府批文後，方可作實。倘我們未能取得所需批文，我們或無權享有此項目的任何經濟利益，並將不能取得任何相關建築面積作發展或銷售，此可能對我們的未來盈利造成重大影響。

天安門南（前門）的概覽

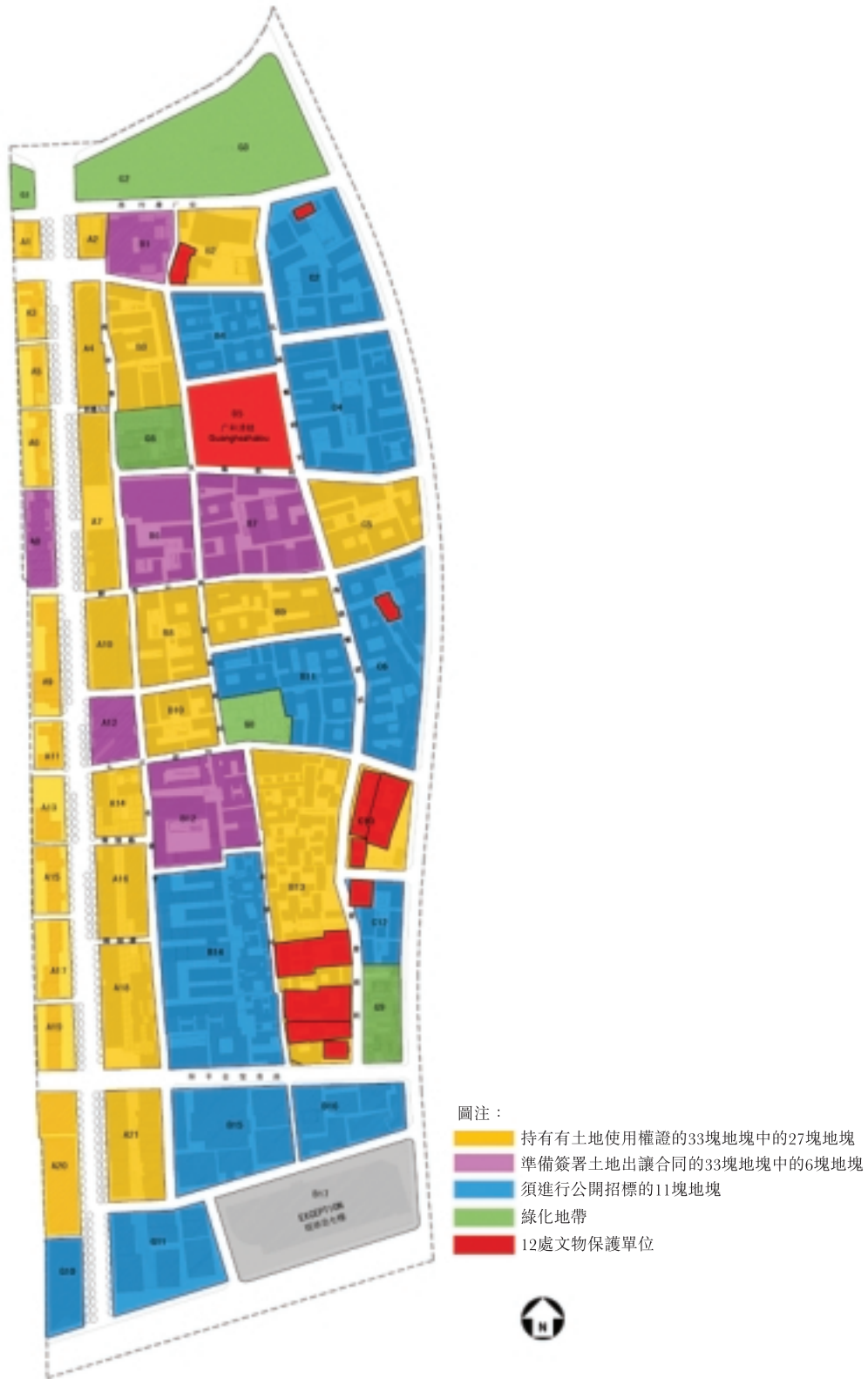
假設我們已取得收購北京天街49%股權的全部批文及完成收購北京天街的49%股權，除下文所載有關12處文物保護單位外，合作協議（經修訂）一般規定：(1)我們將發展、設計、興建、出售、租賃及經營北京天街可能獲得的全部44塊地塊（「**44塊地塊**」）；及(2)我們將有權享有（如下文所詳述）北京天街就任何44塊地塊產生的所有收入扣除就此引起的所有成本及開支後的金額。

北京天街已取得44塊地塊中27塊的土地使用權，並準備就另外6塊地塊與北京市國土資源局簽署土地出讓合同（統稱「**33塊地塊**」）。我們預期北京天街將於二零零七年十月底前取得該等餘下6塊地塊的土地使用權證。該等33塊地塊的地塊面積合共約為74,300平方米，總規劃建築面積約為165,000平方米，絕大部分屬於商業用途。

44塊地塊包括我們預期將於二零零七年下半年由北京市國土資源局進行公開招標，地塊面積約為52,700平方米及規劃建築面積約為195,000平方米的11塊地塊（「**11塊地塊**」）。我們目前擬透過BVI-9競投該11塊地塊。倘BVI-9成功投得任何或全部11塊地塊，我們將為有關地塊訂立土地出讓合同並申請土地使用權證。

訂約方已協定，我們可能及我們目前擬透過BVI-9而非北京天街競投11塊地塊，在此情況下，北京天街將發展、設計、興建、出售、租賃及經營33塊地塊，而BVI-9的附屬公司將發展、設計、興建、出售、租賃及經營11塊地塊。然而，倘我們於公開招標日期前取得有關中國政府批文及收購北京天街的49%股權，我們可能考慮透過北京天街而非BVI-9於公開招標中競投11塊地塊，在此情況下，該等地塊的經濟利益及責任將由我們透過於北京天街的49%股權的擁有權收購。

以下載列天安門南（前門）項目的地塊規劃，列示天安門南（前門）項目內的各地塊及下文所詳述彼等的狀況。



本招股章程中提及天安門南（前門）項目時，相應指發展33塊地塊另加我們或北京天街透過公開招標程序可能購得的11塊地塊中的有關地塊數目。提述我們於任何33塊地塊中的權益，均須待我們取得轉讓北京天街的49%股權予我們的全部所需中國政府批文後，方可作實，而提述11塊地塊時，均須待我們根據公開招標直接透過BVI-9取得或間接透過北京天街取得有關地塊後，方可作實。本招股章程所載有關11塊地塊的所有地塊面積及建築面積數據均以下述假設為前提：現時規劃為綠化地帶地塊面積約為5,230平方米的兩處地段被重新規劃作商業用途。根據我們與區國資委及崇遠的磋商，我們知悉市政府已同意該等地段的土地用途將重新規劃。於招股章程中有關33塊地塊的所有地塊面積及建築面積數據包括位於地面上及地下部分的面積但不包括12處文物保護單位應佔的面積。

雖然已取得有關許可證的若干地塊的初步建築及改造工程已於二零零七年第三季開始，北京天街仍正在申請所需的建設工程規劃許可證及工程施工許可證。預期天安門南（前門）項目將分階段完成，預期第一期將於二零零八年第四季完成，而最後一期將於二零零九年第三季完成。預期預售將於二零零八年上半年開始。在成功收購此項目的49%權益的前提下，我們目前計劃出售少於50%的可銷售建築面積，並保留餘下物業（我們預期將主要包括零售物業）作中長線投資用途。

轉讓北京天街的權益須取得政府批文

我們收購北京天街的49%股權須取得多項中國政府批文方可作實，特別是北京市發展和改革委員會的批文；北京市商務局的批文；於國家商務部的登記；取得北京市工商行政管理局的營業執照以及取得市外匯管理局就支付代價及其他合約責任而調撥外匯資金的批文。我們尚待取得上述批文。我們曾向北京市發展和改革委員會提供所有要求的文件，此為審批程序的下一步。倘北京市發展和改革委員會認為有關申請符合若干中國經濟及社會標準，其將發出批文。具體而言，我們的中國法律顧問告知將考慮下列標準；即收購是否：

- (i) 全面遵守所有適用法例及規則，特別是「外商投資產業指導目錄」；
- (ii) 符合國家經濟增長、社會發展長遠規劃、業界規劃及中國在發展工業架構的政策方面的需要；
- (iii) 遵守有關公眾利益及反壟斷法例的規則及法規；
- (iv) 遵守土地使用規劃、整體城市規劃及環保政策的規定；
- (v) 遵守工業及技術規定；及
- (vi) 遵守資本賬目管理及外債管理的相關規則。

北京市發展和改革委員會有獨家權利釐定收購是否符合上述標準及應否發出批文。但我們的中國法律顧問確認，在正當程序下取得北京市發展和改革委員會的批文並無法律障礙。我們的中國法律顧問亦告知，儘管北京市商務局有權決定是否發出批文，惟一旦取得北京市發展和改革委員會的批文，及我們已提供北京市商務局要求的所有文件，在正常程序下取得北京市商務局就BVI-9收購北京天街49%股權的批文方面將無法律障礙。北京市商務局將負責於其發出批文後完成於國家商務部的登記。我們的中國法律顧問告知，於取得上述所有批文後，在取得北京市工商行政管理局的營業執照及市級外匯管理局就轉讓境外資金股本的批文方面將無法律障礙。然而，倘我們未能取得所需批文，我們或無權享有此項目的任何經濟利益，並將不能取得任何相關建築面積作發展或銷售，此可能對我們的未來盈利造成重大影響。

有關11塊地塊的安排

預期於二零零七年下半年11塊地塊將另行進行公開招標。11塊地塊大部分位於發展區內的東部，離前門大街為最遠，並散佈於北京天街已擁有權利的33塊地塊內。視乎將透過BVI-9還是北京天街競投11塊地塊及可能購得的11塊地塊的有關數目而定，我們已與區國資委及崇遠協定，將對根據合作協議（經修訂）收購北京天街49%股權應付的代價作出調整。請參閱下文「有關11塊地塊的安排」及「歷史及有關收購及經營北京天街合作經營企業的協議—代價」。

倘第三方發展商成功投得任何或全部11塊地塊，該發展商將須按照北京市政府提供的總設計規劃發展該等地塊，而北京天街發展33塊地塊及我們購得的11塊地塊中的任何地塊亦受該規劃限制。第三方發展商發展11塊地塊中的任何地塊將與北京天街發展33地塊及我們發展可能購得的該等11塊地塊（如有）一起進行，而北京天街或我們將毋須與該名第三方發展商有任何直接合作。倘我們購得任何或全部11塊地塊，但並無取得收購北京丹石於天安門南（前門）項目權益所需的中國政府批文，我們將獨立於北京天街但按照北京市政府的總設計規劃發展該等地塊。倘我們未能投得11塊地塊中的任何地塊，我們預期不會對我們的天安門南（前門）項目的整體發展規劃造成任何重大不利影響，惟我們將不會有在11塊地塊上興建總計約120,000平方米的可銷售建築面積供出售。我們知悉，任何第三方發展商成功投得11塊地塊的標書亦需納入就已產生的土地整理費用作出付款，並就該付款補償北京天街。

我們目前擬透過BVI-9競投預期將於二零零七年下半年進行公開招標的11塊地塊。在成功投得全部或任何11塊地塊的前提下，BVI-9的附屬公司將與土地局就該等地塊訂立土地出讓合同。區國資委及崇遠已同意BVI-9就11塊地塊（或其於11塊地塊中能夠收購的地塊數目）支付的金額，將從根據合作協議（經修訂）應付的總代價內扣除。倘BVI-9未能購得任何或全

部11塊地塊，我們預期可能對根據合作協議（經修訂）應付的代價作出進一步調整。我們預期有關調整將由合作協議（經修訂）的訂約方之間另行協定，以反映BVI-9就在11塊地塊中所購得的地塊支付的代價及BVI-9未購得而由第三方購得的有關地塊的價值及建築面積。請參閱「歷史及有關建議收購及經營北京天街合作經營企業的協議—代價」。本公司已與BVI-9協定，倘需要資金根據公開招標支付11塊地塊的按金或作出全部付款，本公司將以集團內公司間貸款的形式借款予BVI-9，以按需要支付按金或作出全部付款。

倘我們於公開招標日期前取得有關中國政府批文並收購北京天街的49%股權，我們可能考慮透過北京天街而非BVI-9競投11塊地塊，在此情況下，該等地塊的經濟利益及責任將由我們透過於北京天街的49%股權的擁有權收購。在該等情況下，及倘北京天街購得全部11塊地塊，我們將須支付下文所述人民幣3,150,000,000元委託貸款的第四期款項為數人民幣1,070,000,000元（請參閱下文代價）。倘北京天街於公開招標中競投11塊地塊但並未購得全部11塊地塊，我們預期可能對根據合作協議（經修訂）應付的總代價作出調整。我們預期有關調整的數額將由合作協議（經修訂）的訂約方之間，按北京天街就其在11塊地塊中購得的地塊數目支付的代價及北京天街未能購得而由第三方在11塊地塊中購得的任何11塊地塊的價值及建築面積而另行協定。

倘11塊地塊中任何地塊於公開招標中由第三方購得，土地整理費用將作為公開招標程序的一部分由該名第三方償還，但合作協議或任何補充協議概無列明將如何與可能成功投得11塊地塊中任何或全部地塊的任何第三方分配或分擔市政基礎設施的建築費及其他類似成本。董事預期，根據彼等與區國資委及崇遠先前的交涉，倘須進行招標的11塊地塊中任何地塊未能由我們取得，將可商定處理該等事宜的互相可接受的補充安排。

歷史及有關建議收購及經營北京天街合作經營企業的協議

於各方同意進行致使我們擁有北京天街49%股權的交易前，北京天街唯一的兩名股東為地方崇文區國有資產監督管理委員會（或區國資委）及由區國資委全資擁有的公司崇遠。該等政府部門透過北京天街已於二零零五年開始項目的籌備工作，包括重新安置項目地區內的現有居民及租戶。截至本招股章程刊發日期，所有居民及租戶已遷出，並已動工改造數幢建築物及興建部分市政基礎設施。

北京丹石（一個由潘先生控制的實體）已透過向北京天街注資人民幣144,117,647元（相等於約147,504,412港元）收購北京天街的49%股權。北京丹石已同意將其於北京天街的權益轉讓予我們。有關轉讓仍須待取得中國政府批文，方可作實，而倘我們未能取得所需批文，我們或無權享有此項目的任何經濟利益，並將不能取得任何相關建築面積作發展或銷售。該等現有協議包括以下主要條款：

- **各地塊的經濟利益及管理權。**經營北京天街包括並將繼續包括發展天安門南（前門）項目及以外的相關事項。區國資委及崇遠已透過北京天街進行場地籌備及興建

市政基礎設施工作。此外，項目區內有12處地段指定為文物保護單位，其上建有一百年歷史以上並被視為重要的北京文化遺產的歷史及文化建築物（「12處文物保護單位」）。

12處文物保護單位包括位於33塊地塊之內的11幢建築物，另加額外第34塊地塊中的1幢建築物（廣和查樓地塊）。12處文物保護單位與天安門南（前門）項目的總建築面積約360,000平方米比較在項目內佔地相對較小，11幢建築物的建築面積約4,660平方米，而廣和查樓地塊的地上建築面積約為5,300平方米另加地下建築面積1,800平方米。有關12處文物保護單位的位置及範圍，請參閱天安門南（前門）項目的地塊規劃。

基於12處文物保護單位的獨特文化及歷史重要性，區國資委及崇遠將最終負責該等文物保護單位，而除下文所述有關廣和查樓地塊外，地區土地局將保留組成12處文物保護單位中11處的11幢建築物的所有權。然而，我們及北京丹石已與區國資委及崇遠協定，不論是否批准及完成轉讓北京丹石於北京天街的股權或我們是否成功購得任何11塊地塊，彼等可透過北京天街修繕及經營12處文物保護單位（包括發展廣和查樓地塊，直至其由北京天街出讓予天市置業（預期將為二零零八年六月三十日前）為止），並一般可於北京天街中及透過北京天街翻新、經營、維護及管理天安門南（前門）項目中市政基礎設施的重建工程。

組成12處文物保護單位中11處的11幢建築物主要具有文化及歷史價值而非商業價值。於彼等進行修繕及重建後，區國資委及崇遠將為遊覽該等地方的旅客及用戶的利益，維護及經營各12處文物保護單位成為具有文化價值的場地，並將有權享有經營12處文物保護單位產生的任何收益。

北京天街將於其及有關業務由北京天街出讓予天市置業前的一段有限期內負責經營及管理廣和查樓地塊。11幢建築物的所有權將直接出讓予地區土地局，而北京天街於任何時候均不會持有該等所有權。

因此，為反映區國資委及崇遠將負責與12處文物保護單位有關的開支及經濟風險以及所有收益，北京天街內將分存會計紀錄；我們或北京丹石將負責其中一套會計紀錄，記錄將由我們透過北京天街發展的44塊地塊中有關數目地塊的相關事項及與之有關的淨收入。而只要12處文物保護單位乃透過北京天街經營，則區國資委及崇遠將負責並保存另一套會計紀錄，記錄將由區國資委及崇遠修繕及經營的市政基礎設施及12處文物保護單位的相關事項及與之有關的淨收入。

區國資委及崇遠同意，將訂立安排確保我們（或北京丹石（於轉讓其於北京天街的49%股權前））作為北京天街的股東，將有權取得北京天街的所有財務資料。因此，我們預期北京天街日後的任何審核將在全面取得北京天街所有財務資料的情況下

進行，包括區國資委及崇遠保存的該等賬目。各方亦已協定投購保險，並從區國資委及崇遠將保存的北京天街賬目中支付，以涵蓋於北京天街修繕及經營12處文物保護單位時可能產生的任何第三者責任險。

此外，潘先生及張女士已簽立承諾書，據此，於BVI-9完成收購北京天街的49%股權後，彼等將向BVI-9就其因北京天街發展12處文物保護單位產生而透過北京天街蒙受且區國資委及崇遠並無以其他方式作出彌償的任何損失或損害作出彌償。因此，我們相信，於取得有關批文及完成建議轉讓該49%股權予我們後，本集團不會因北京天街參與發展及經營12處文物保護單位而承受任何重大風險。

我們（或北京丹石（於轉讓其權益予我們前））、區國資委及崇遠各自對北京天街有關44塊地塊、12處文物保護單位及市政基建設施的溢利享有的權利均載於合作協議（經修訂）內，其一般規定我們（或北京丹石（於轉讓其權益予我們前））應有權享有44塊地塊（不包括12處文物保護單位及以北京天街取得33塊地塊的土地使用權證為限，並視乎BVI-9或北京天街於公開招標中投得及購得11塊地塊的情況而定）產生的所有淨收入，有關淨收入包括有關所有該等地塊的所有收入、開支、負債及風險（包括但不限於支付土地轉讓費、土地整理費用、發展及建築費以及承擔有關銀行債務）。合作協議（經修訂）亦一般規定，在我們取得收購北京天街股權的必需批文的前提下，且不包括12處文物保護單位，我們將發展、設計、興建、出售、租賃及經營北京天街可能收購的全部44塊地塊。

在我們取得收購北京天街49%股權的有關批文及收購北京天街49%股權的前提下，我們目前無意讓北京天街擁有或經營上述以外的任何資產，而據我們了解，該等業務以外的任何業務產生的淨收入或引起的開支將須由各方達成進一步協議後方可分派或分配。合作協議或其任何補充協議概無清楚列明當受一名訂約方控制的資產產生的收益不足以抵償發展、經營或維護該名訂約方負責的資產的成本或負債時，訂約方將如何處理此情況。然而，根據我們對北京天街作出的財政預測，董事認為不大可能發生該種情況。特別是，區國資委及崇遠已通知我們，其已就12處文物保護單位（不包括預期將於二零零八年六月三十日前由北京天街轉讓的廣和查樓地塊）保護的經營管理作出不少於人民幣50,000,000元的預算，而董事相信已足夠支付區國資委及崇遠在12處文物保護單位方面的成本或負債。此外，根據與區國資委及崇遠先前的交涉，董事相信，倘若發生收益不足以抵償訂約方的成本及負債的情況，將會達成處理上述情況的互相可接受的補充安排。

- **收購股權。**我們已簽訂多份協議，按下文所述的代價向北京丹石購買我們於北京天街的49%股權，而北京丹石乃透過向北京天街出資人民幣144,117,647元（相等於約147,504,412港元）收購有關權益。待取得收購此49%股權的有關批文及於收購此49%股權後，我們會將北京天街轉型為中外合作經營企業。收購此49%股權須待取得中國政府批文，方可作實。倘我們未能取得必要的批文，我們或無權享有此項目的任何經濟利益。我們的計劃乃基於預期將於二零零七年底前取得全部所需中國政府批文。

在於取得必需中國政府批文以收購49%股權的前提下及於收購49%股權後，並視乎項目的建築工程進度而定，我們於北京天街的股權可能於日後某一時間增加至95%。有關轉讓的時間將由訂約各方於較後時間互相協定，而我們預期僅將於此項目已發展到若干重要階段，以致可向彼等保證項目可完滿完成時，區國資委及崇遠方方會同意有關轉讓及有關轉讓的方法，惟訂約各方仍未協定有關重要階段的詳情。雖然合作協議（經修訂）並無列明46%權益的任何額外代價，根據中國法律，透過股權轉讓或增資而增加我們的股權須就將予轉讓的權益的價值進行資產評估，並向國有資產管理辦事處備案，如為股權轉讓，還須進行公開招標，並按資產評估報告的結果規定最低標價。

除本附錄一C所述有關12處文物保護單位外，在我們取得轉讓的所需批文的前提下，有關44塊地塊（以北京天街取得土地使用權證以及北京天街於公開招標中購得11塊地塊為限）的所有經濟利益及收益將隨同49%股權轉讓予我們，因此，轉讓46%股權將不會影響各方之間分配有關收益或各自的經濟負債。然而，倘我們未能取得所需批文，我們或無權享有北京天街所收購的44塊地塊中任何地塊的任何經濟利益。

- **代價。**作為收購北京丹石於北京天街的權益及我們根據合作協議（經修訂）（倘該收購已完成）規定將享有的其他經濟權利的代價，我們同意支付總額為人民幣5,250,000,000元的代價，由以下各項組成：(1)向北京天街提供四期貸款，其中第一及第二期貸款將由紅石建外（我們的其中一家附屬公司）為北京天街的利益向北京丹石提供，而其中第三及第四期貸款將待我們取得轉讓49%股權的所需批文後由紅石建外向北京天街提供及(2)償還北京天街尚未償還的銀行貸款本金額人民幣2,100,000,000元（相等於約2,149,000,000港元），連同自二零零七年四月一日起計的利息（倘於二零零七年十月三十一日下午六時正前獲發中國政府有關批文）。倘未能於二零零七年十月三十一日下午六時正前取得轉讓北京天街49%股權的中國政府批文，我們將毋須支付獲發有關批文前應計的未付利息。

此外，我們須向北京丹石支付人民幣144,117,647元（相等於約147,504,412港元），作為其向北京天街出資人民幣144,117,647元（相等於約147,504,412港元）的補償。倘該49%股權未能轉讓予我們，我們將毋須向北京丹石支付此人民幣144,117,647元，亦毋須提供人民幣3,150,000,000元的委託貸款中的第三及第四期貸款（合共達人民幣2,150,000,000元（相等於約2,200,525,000港元））。

委託貸款的本金額為人民幣3,150,000,000元（相等於約3,224,000,000港元），有關金額將提供予區國資委及崇遠，使彼等可履行彼等在與我們訂立的協議項下的責任。提供予區國資委及崇遠的最終金額可按上文所述視乎我們在11塊地塊中可購得多少地塊作出調整。我們認為，在收購49%股權的前提下，我們為北京天街的利益將提供人民幣3,150,000,000元委託貸款，及我們償還北京天街欠負本金額人民幣2,100,000,000元的尚未償還的銀行貸款及（在於二零零七年十月三十一日下午六時正前獲發有關中國政府批文的前提下）自二零零七年四月一日起計的有關應計利息的責任，為我們收購天安門南（前門）項目的部分代價。據此產生的所得款項將由區國資委及崇遠動用，惟還款責任將由我們（或倘未獲發有關中國政府批文，則由北京丹石）承擔，而待取得轉讓49%股權的有關中國政府批文後，將構成與我們發展的地塊有關的開支之一。

人民幣3,150,000,000元（相等於約3,224,000,000港元）的委託貸款中的第一及第二期貸款已於先前由紅石建外墊付予北京丹石，但預期北京丹石將於上市起計一星期內償還予紅石建外。還款將減低我們有關北京丹石的任何信貸風險及避免關連人士北京丹石應付的該等金額不獲償還。為使北京丹石償還第一及第二期貸款，預期控股股東作為國際發售的一部分銷售待售股份的所得款項將由滙豐信託分配予張女士，而其後將由張女士用以為將由北京丹石使用的銀行貸款作出抵押，而北京丹石將使用該銀行貸款連同其獲得的獨立資金向紅石建外還款。張女士亦已向紅石建外提供承諾書，促使北京丹石償還委託貸款。該等貸款款項將僅於其後在取得轉讓北京天街49%股權的有關中國政府批文後，方須由我們或紅石建外償還予北京丹石。

我們預期將於二零零七年底前向北京天街提供第三及第四期貸款（可按上文所述作出調整以反映11塊地塊的招標結果），分別為人民幣1,080,000,000元（相等於約1,105,000,000港元）及人民幣1,070,000,000元（相等於約1,095,000,000港元），惟須待取得轉讓北京丹石於北京天街的股權予我們的全部有關中國政府批文，方可作實。

假設我們取得全部所需中國政府批文，由我們提供的人民幣52.5億元總代價（可按上文所述作出調整以反映11塊地塊的招標結果）將按我們與區國資委及崇遠訂立的協議規定，用作（其中包括）支付有關（其中包括）44塊地塊的土地整理及籌備費用、就（其中包括）44塊地塊支付土地出讓金及撥付大部分所需市政基建設施的建築及發展費。區國資委及崇遠負責申請及取得33塊地塊的土地使用權證及支付所有必需的土地出讓金。

於最後實際可行日期，北京天街的負債包括長期銀行貸款的全數款項人民幣2,100,000,000元（相等於約2,149,000,000港元）及崇文區財政局貸款人民幣641,000,000元（相等於約656,000,000港元）另加未付利息。

倘預期不能取得轉讓北京天街的49%股權予我們的批文，我們已如過渡協議所載與北京丹石制訂應變安排，以保障我們於天安門南（前門）項目的權益及尋求方法確保可於較後日期進行轉讓，或倘不能進行轉讓，則允許我們分享北京丹石於天安門南（前門）項目的經濟利益。於進行轉讓前，潘先生及北京丹石就天安門南（前門）項目享有的任何權利及利益須為BVI-9的利益持有，而另一方面，以收到中國政府的批文為前提，北京丹石或潘先生就彼等於BVI-9 49%股權的擁有權而承擔的任何風險及責任須由BVI-9作出彌償。此外，各方已協定北京天街於過渡期間將不會宣派任何股息。倘未獲發轉讓北京天街權益的批文，潘先生及北京丹石已協定，BVI-9將有權決定(i)股權轉讓協議的條款將繼續生效，以便在成功重新申請批文的前提下完成轉讓，或(ii)股權轉讓協議將終止，而潘先生及北京丹石將與我們訂立協議，將北京丹石收取天安門南（前門）項目的收益的權利轉讓予BVI-9或本集團另一家成員公司，由股權轉讓協議終止日期起生效，惟以香港及中國法律及法規（如適用）許可及其許可的方式進行並全面遵守上市規則者為限。

我們進一步協定，倘於獲發天安門南（前門）項目任何一期的預售許可證前或訂立過渡協議日期起計兩年內仍未獲發轉讓北京天街49%股權的批文，我們將與潘先生及北京丹石以誠信方式商討以重組交易，使我們處於倘我們已收購北京丹石於北京天街的權益我們將身處的另一處境，有關安排須以香港及中國法律及法規許可及其許可的方式進行並以全面遵守香港上市規則者為限，並須獲得獨立非執行董事及獨立股東（不包括潘先生及張女士及彼等各自的聯繫人）的批准。

我們的附屬公司北京搜候物業已與北京丹石另行訂立項目管理協議，據此，我們將為天安門南（前門）項目的項目管理及諮詢服務的獨家供應商，該等服務包括設計及規劃、建築及工程、銷售及租賃、市場推廣及宣傳以及物業管理服務。根據項目管理協議應付的服務費已釐定為相等於協議年期內項目的估計總建築成本5%的金額，並將按最終應付的總建築成本作出調整。其他詳情請參閱「與本公司控股股東的關係—關連交易—潘先生、閻岩女士、北京丹石、紅石建外、BVI-9與本公司訂立的過渡協議」及「北京搜候物業與北京丹石訂立的項目管理協議」。

- **企業管治。**倘若我們取得轉讓北京天街49%股權予我們的所需中國政府批文，則擬於北京天街的建議組織章程細則（須取得中國政府批文，我們預期將於收購49%股權後採納）中規定，除有限的例外情況外，有關管理北京天街的決定將由其董事會的大多數董事批准。

根據現時的建議組織章程細則，我們將有權委任北京天街董事會七名董事中的四名，而區國資委及崇遠將有權委任餘下三名董事，其中一名將擔任北京天街的董事長及法定代表人。必須有不少於三分之二董事出席董事會會議方構成法定人

數，而於收到董事會會議通知後，董事不可無故拒絕出席董事會會議或委派代表代其出席。建議的組織章程細則規定，董事會的若干決定（例如對北京天街的資產設定任何抵押）必須得到董事會一致批准。

此外，有關天安門南（前門）項目策略部署的決定以及有關北京天街投資及融資事宜的該等決定須獲得北京天街董事會的一致批准。北京天街的法定代表人，即由區國資委及崇遠委任的董事亦擁有若干權力，包括能夠代表北京天街簽立具有法律效力及約束力的文件。

由於此為北京非常矚目的項目，區國資委及崇遠現時為主要股東，我們因此預期中國政府在項目中擁有重大及持續的權益。我們亦預期於可見將來北京天街的法定代表人將為區國資委及崇遠委任的董事。此外，我們已同意按照經政府批准的總規劃發展項目，並充分考慮區國資委及崇遠對項目的風貌及特色等事宜的意見。我們獲我們的中國法律顧問告知，由於對北京天街的組織章程細則作出任何修訂須得到全體董事一致同意，故區國資委及潘先生均不可單方面修訂北京天街的組織章程細則。