

1. 有關本公司的其他資料

A. 註冊成立

本公司於二零零二年三月五日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限責任公司。作為一家獲豁免公司，本公司業務必須主要在開曼群島境外經營。本公司在香港的營業地點位於香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈8樓。本公司已根據香港公司條例第XI部註冊為海外公司。KCS Limited已獲委任為本公司在香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈8樓接收送達法律程序文件的代理。由於本公司在開曼群島註冊成立，所以本公司的公司結構、組織章程大綱及細則均受開曼群島的有關法例規限。本公司組織章程的有關章節以及開曼群島公司法有關方面的概要載於本招股章程附錄七。

B. 本公司股本的變動

本公司註冊成立時的法定股本為300,000港元，分為3,000,000股每股面值0.10港元的股份。潘先生及張女士各獲發行一股股份。

根據於二零零二年十一月二十四日訂立的轉讓協議，潘先生以代價1美元將本公司的一股股份轉讓予Boyce Limited。根據於同日的另一份轉讓協議，張女士以代價1美元將本公司的一股股份轉讓予Capevale (BVI)。

根據本公司股東於二零零二年十月二十四日通過的書面決議案，本公司法定股本藉額外增設1,497,000,000股新股份由300,000港元增至150,000,000港元。本公司分別向Boyce及Capevale (BVI)配發355,409,999股股份，向Fraser先生配發20,160,000股股份及向Olivia Cox-Fill 2001信託之受託人Mathilda Cox女士及Ethna Dorman女士配發19,020,000股股份。因此，本公司的已發行股本已增加至75,000,000港元，由750,000,000股每股面值0.10港元的股份組成。

根據於二零零五年十一月二十四日訂立的轉讓協議，Olivia Cox-Fill 2001信託之受託人Mathilda Cox女士及Ethna Dorman女士以代價1美元向Cox-Fill女士轉讓19,020,000股股份。

根據本公司股東於二零零七年五月二十九日通過的書面決議案，本公司股本中每股面值0.10港元的每一股已發行及未發行普通股拆細為5股每股面值0.02港元的普通股，故本公司的法定股本150,000,000.00港元分為7,500,000,000股每股面值0.02港元的普通股及本公司的已發行股本75,000,000.00港元分為3,750,000,000股每股面值0.02港元的普通股。

於二零零七年，我們已進行一連串重組，其詳情載於下文「集團重組」一段。

除本招股章程所披露者外，本公司股本自註冊成立以來概無變動。

C. 本公司附屬公司股本之變動

關於本公司的附屬公司，請參閱附錄一A所載會計師報告。本公司附屬公司股本(或註冊資本，視情況而定)之下列變動乃本招股章程刊發日期前兩年內發生：

(i) BVI-9

於二零零六年九月二十八日，BVI-9註冊成立，法定股本為50,000美元(390,000港元)，分為50,000股每股面值1.00美元(7.80港元)之普通股。於二零零七年一月二十四日，兩股每股面值1.00美元(7.80港元)之普通股按面值發行予本公司以換取現金及由本公司繳足。

(ii) BVI-10

於二零零六年九月二十八日，BVI-10註冊成立，法定股本為50,000美元(390,000港元)，分為50,000股每股面值1.00美元(7.80港元)之普通股。於二零零七年一月二十四日，兩股每股面值1.00美元(7.80港元)之普通股按面值發行予本公司以換取現金及由本公司繳足。

(iii) BVI-11

於二零零六年八月十五日，BVI-11註冊成立，法定股本為50,000美元(390,000港元)，分為50,000股每股面值1.00美元(7.80港元)之普通股。於二零零七年一月二十四日，兩股每股面值1.00美元(7.80港元)之普通股按面值發行予本公司以換取現金及由本公司繳足。

(iv) 中鴻天

於最後實際可行日期，中外合資經營公司中鴻天的註冊資本為15,000,000美元(117,000,000港元)。於過去兩年內中鴻天之股本概無變動。

(v) 紅石建外

於最後實際可行日期，中外合資經營公司紅石建外的註冊股本為30,000,000美元(234,000,000港元)。於二零零七年二月六日，BVI-2訂立協議向紅石實業收購紅石建外的5%股權，現金代價為1,500,000美元，因此自二零零七年二月十六日起，BVI-2持有紅石建外的95%股權。

(vi) 北京搜候物業

於最後實際可行日期，外商獨資企業北京搜候物業的註冊股本為8,000,000美元。於過去兩年內其股權概無變動。

(vii) 海南紅石

於最後實際可行日期，中外合資經營公司海南紅石的註冊股本為人民幣20,000,000元。於過去兩年內其股權概無變動。

(viii) 新石房地產經紀

於最後實際可行日期，外商獨資企業新石房地產經紀的註冊資本為100,000美元並已繳足。於二零零七年二月六日，BVI-6訂立協議向北京利騰房地產諮詢有限公司收購20%股權，現金代價為20,000美元，因此自二零零七年二月十五日起，BVI-6持有新石房地產經紀的100%股權。

(ix) 建華置地

於最後實際可行日期，中外合資經營企業建華置地的註冊資本為人民幣103,970,000元並已繳足。於過去兩年內其股權概無變動。

(x) 山石公司

於最後實際可行日期，中外合資經營企業山石公司的註冊資本為38,700,000美元，其中9,812,000美元為已繳。

根據於二零零六年訂立的股權轉讓協議，林松將其於山石公司的20%股權轉讓予閻岩，現金代價為人民幣4,000,000元。

於二零零七年一月二十三日，BVI-8與潘先生及閻岩女士訂立股權轉讓及增資協議，據此，潘先生及閻岩女士同意將彼等於山石公司分別持有的75%及20%股權轉讓予BVI-8，其後，潘先生仍持有5%股權。該股權轉讓及增資協議已於二零零七年五月三十日獲北京市商務局批准，而根據協議，山石公司的註冊資本將由人民幣20,000,000元增加至38,700,000美元，其中9,812,000美元已於股權由潘先生及閻女士轉讓予BVI-8後繳付。

(xi) 紅石新城

於最後實際可行日期，中外合資經營企業紅石新城的註冊資本為10,000,000美元，其中4,056,000美元為已繳。

根據於二零零六年三月二十五日的股權轉讓協議，蔡松平以現金代價人民幣4,000,000元將其於紅石新城的20%股權轉讓予閻岩女士。

於二零零七年三月二十七日，BVI-5與潘先生及閻岩女士訂立股權轉讓協議，據此，潘先生及閻岩女士同意將彼等於紅石新城分別持有的75%及20%股權轉讓予BVI-5，其後，潘先生仍持有5%股權。該股權轉讓協議已於二零零七年五月三十一日獲北京市商務局批准，而根據協議，紅石新城的註冊資本將由人民幣20,000,000元增加至10,000,000美元，其中4,056,000美元已於股權由潘先生及閻女士轉讓予BVI-5後繳付。

(xii) 北京搜候

於最後實際可行日期，中外合資經營企業北京搜候的註冊資本為49,500,000美元，其中11,970,000美元為已繳。

根據於二零零六年簽立的股權轉讓協議，林松將其於北京搜候的20%股權轉讓予閻岩女士，現金代價為人民幣4,000,000元。

於二零零七年三月二十七日，BVI-10與潘先生及閻岩女士訂立股權轉讓及增資協議，據此，潘先生及閻岩女士同意將彼等於北京搜候分別持有的75%及20%股權轉讓予BVI-10，其後，潘先生僅持有5%權益。該股權轉讓及增資協議已於二零零七年五月三十日獲北京市商務局批准，而根據協議，北京搜候的註冊資本將由人民幣20,000,000元增加至49,500,000美元，其中11,970,000美元已於股權由潘先生及閻岩女士轉讓予BVI-10後繳付。

(xiii) 北京朝外

於最後實際可行日期，中外合資經營企業北京朝外的註冊資本為20,000,000美元，其中12,000,000美元為已繳。於過去兩年內其股權概無變動。

除本招股章程所披露者外，本公司任何附屬公司的股本於本招股章程刊發日期前兩年內概無變動。

D. 本公司股東於二零零七年九月十四日通過的書面決議案

本公司股東於二零零七年九月十四日通過書面決議案，據此，其中規定：

- (i) 待「全球發售的架構－全球發售的條件」所載的條件達成後：
 - (a) 授權董事落實股份於香港聯交所上市一事；
 - (b) 批准全球發售(包括授出超額配股權)以及授權董事按照彼等全權酌情決定的條款及條件且在其規限下配發和發行其認為適合的全球發售股份數目；
 - (c) 以香港聯交所上市委員會批准購股權計劃及根據購股權計劃授出購股權及批准因行使根據購股權計劃授出之購股權而將予發行之股份上市及買賣為進一步條件，批准購股權計劃及在適用規則、法律及法規規限下，授權董事批准對購股權計劃的規則作出其他修訂，並全權酌情根據該等計劃授出購股權以認購股份，且採取可能必需或適宜的一切行動以實行購股權計劃；

- (ii) 給予董事一般無條件授權，以配發、發行及處置未發行股份，但該授權所涉及的股份(根據或因全球發售、供股、行使根據購股權計劃可能授出的購股權所附的任何認購權、任何以股代息計劃或依照本公司之公司章程配發股份以代替本公司股份之全部或部分股息的類似安排、調整購股權及認股權證的股份認購權或股東給予的特別授權而發行者除外)總面值不得超過(a)本招股章程所述本公司已發行及將發行的股本(包括惟不限於因行使超額配股權發行之股份)總面值20%；及(b)本公司可能根據下文(iii)段所述授權而購回的本公司股本總面值的總和，而該項授權將於本公司下屆股東週年大會結束時，或本公司公司章程規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤回、更改或續期時(以最早者為準)屆滿；及
- (iii) 給予董事一般無條件授權以行使本公司一切權力，在香港聯交所或股份可能上市且就此獲證監會和香港聯交所認可的任何證券交易所，購回總面值(或數目(視乎情況而定))不超過本招股章程所述本公司已發行及將發行的股本(包括惟不限於因行使超額配股權發行之股份)總面值10%的股份，該授權將於本公司下一屆股東週年大會結束時，或本公司公司章程規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤回、更改或續期時(以最早者為準)屆滿。

2. 有關本公司非全資附屬公司及若干關連人士的資料

A. 本公司非全資附屬公司

名稱	註冊成立地點	少數股東及所持有之權益
中鴻天	中國	<ul style="list-style-type: none"> • Metro City Development Pte.Ltd. (18%) • 鴻運 (17%) • 澤利行 (11%)
紅石建外	中國	<ul style="list-style-type: none"> • 紅石實業(5%)
海南紅石	中國	<ul style="list-style-type: none"> • 海南曉奧(10%)
建華置地	中國	<ul style="list-style-type: none"> • 華遠(5%)
山石公司	中國	<ul style="list-style-type: none"> • 潘先生(5%)
紅石新城	中國	<ul style="list-style-type: none"> • 潘先生(5%)
北京搜候	中國	<ul style="list-style-type: none"> • 潘先生(5%)
北京朝外	中國	<ul style="list-style-type: none"> • 北京搜候 (10%)

B. 本公司若干關連人士

名稱	註冊成立地點	股東及所持有之權益
北京利騰	中國	<ul style="list-style-type: none"> • 由潘先生持有80% • 由閻岩持有20%
China Link	香港	<ul style="list-style-type: none"> • 由張女士持有100%
China Link Capital.....	香港	<ul style="list-style-type: none"> • 由China Link持有56% • 由潘先生持有44%
海南曉奧集團有限公司.....	中國	<ul style="list-style-type: none"> • 由All Coast Investments Limited持有80% • 由其他各方持有20%
鴻運	中國	<ul style="list-style-type: none"> • 由北京富萊茵實業公司持有34.81% • 由北京富萊茵益輕科技有限公司持有22.59% • 由澤利行持有9.91% • 由北京玻璃集團公司持有8.89% • 由北京食品研究所持有3.93% • 由其他各方持有19.87%
Metro City Development Pte. Ltd.	新加坡	<ul style="list-style-type: none"> • 由本公司之非關連人士黃紹文控制
澤利行	中國	<ul style="list-style-type: none"> • 由左軍持有40% • 由北京澤利投資有限公司持有35% • 由李琦持有25%

上述資料乃就董事所知情況而提供。

3. 集團重組

本集團旗下各公司為籌備本公司於香港聯交所上市，通過重組精簡了本集團企業架構。

作為籌備全球發售所進行重組的一部分，本公司收購紅石新城、山石公司及北京搜候的95%股本權益。本公司亦將於紅石建外的股本權益由90%增至95%及於新石房地產經紀之股本權益由80%增至100%。有關為實行重組而採取的措施詳情，請參閱「本公司的重組－本公司的重組」一節。該等交易透過下文「重大合同概要」一節第(i)至(iv)段所述之多份協議進行。

4. 本公司購回其本身證券

本節載有香港聯交所規定就本公司購回本身證券而須收錄於本招股章程之資料。

A. 上市規則之條文

上市規則准許以香港聯交所為第一上市地點之公司在香港聯交所購回其本身證券，惟須受若干限制，其中較重要者概述如下：

(i) 股東批准

以香港聯交所為第一上市地點之公司購回證券(如為股份則必須為繳足股款股份)之所有建議，均須事先獲本公司股東通過普通決議案以一般授權或就指定交易給予特別批准之方式批准。本公司將向本公司股東寄發符合上市規則適用條文之說明函件。

附註：根據本公司全體股東於二零零七年九月十四日通過之書面決議案，董事獲授一般無條件授權(「購回授權」)，批准本公司在香港聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及香港聯交所認可之任何其他證券交易所購回股份，惟數目最多為本公司之已發行股本總面值之10%，直至本公司下屆股東週年大會，或本公司公司章程或任何適用法例規定須舉行下屆股東週年大會之日，或通過普通決議案，撤銷或更改或延續授予董事之該項授權(以最早者為準)。

(ii) 本公司只可動用依據公司組織章程大綱及組織章程細則及開曼群島適用法例合法可作購回用途的資金進行購回。上市公司不得以現金以外的其他代價或按香港聯交所訂定的交易規則以外之其他結算方式在香港聯交所購回其證券。

(iii) 買賣限制

一家公司可在香港聯交所購回股份的總數最多為已發行股份總數的10%。緊隨購回後30日內，未經香港聯交所事先批准，公司不得發行或宣佈擬發行新證券(惟在購回前因尚未行使的認股權證、購股權或規定公司發行證券的類似工具獲行使而發行的證券除外)。上市規則也規定，倘購回證券會導致公眾人士持有的上市證券數目低於香港聯交所規定的有關指定最低百分比，則禁止公司在香港聯交所購回其證券。公司須促使其指定代為購回證券的經紀於香港聯交所要求時向香港聯交所披露有關購回證券的資料。

B. 購回之理由

董事相信，股東向董事授出一般授權使本公司可在市場上購回股份乃符合本公司及其股東之最佳利益。視乎當時市況及資金安排，該等購回事宜可能會提高每股資產淨值及／或每股盈利，且僅在董事相信該等購回將有利於本公司及其股東之情況下方會進行。

C. 購回證券之資金

購回證券時，本公司僅可動用根據本公司細則、上市規則及開曼群島適用法例法規規定可合法撥作購回用途之資金。

根據本招股章程所披露之本公司目前財務狀況及經計及本公司目前營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全面行使，相比本招股章程所披露之情況，或會對本公司之營運資金及／或資本負債水平構成重大不利影響。然而，若會導致董事認為當時屬適當之本公司營運資金需要或資本負債水平受重大不利影響，董事不擬行使購回授權。

D. 一般事項

董事或(根據董事在作出一切合理查詢後所知)彼等之任何聯繫人(定義見上市規則)目前概無意出售任何股份予本公司或其附屬公司。

董事已向香港聯交所承諾，彼等將會依據(如適用)上市規則、本公司組織章程大綱及細則及開曼群島適用法例行使購回授權。

倘因購回股份導致股東於本公司投票權所佔之比例權益有所增加，就公司收購及合併守則(「收購守則」)而言，該項增加將被視為一項收購。故此，股東或若干一致行動之股東可能取得或加強對本公司之控制權，並須根據收購守則第26條提出強制性收購建議。除上文所述者外，董事並不知悉倘根據購回授權進行任何購回行動而根據收購守則可能導致之任何後果。

倘購回股份導致公眾持股量下降至低於當時已發行股份總數之25%，則僅會在取得香港聯交所批准豁免上文所述有關公眾持股量之上市規則規定情況下執行。本公司認為，除特殊情況外，一般不會豁免該條文。

概無任何關連人士(定義見上市規則)知會本公司，倘購回授權獲行使，彼現時有意向本公司出售股份，亦無承諾不會出售股份予本公司。

5. 有關業務的進一步資料

A. 重大合同概要

本公司或本公司的附屬公司於緊接本招股章程刊發日期前兩年內訂立以下重大或可能屬於重大的合同(並非於日常業務過程中訂立的合同)：

- (i) 於二零零七年二月六日，BVI-2與紅石實業訂立股權轉讓協議，據此，紅石實業同意以1,500,000美元將其於北京紅石建外房地產開發有限公司的5%股權轉讓予BVI-2；
- (ii) 於二零零七年二月六日，BVI-6與北京利騰房地產諮詢有限公司訂立股權轉讓協議，據此，北京利騰房地產諮詢有限公司同意以20,000美元(須以人民幣支付)將其於北京新石房地產經紀有限公司的20%股權轉讓予BVI-6；
- (iii) 於二零零七年三月二十七日，BVI-5與潘先生及閻岩女士訂立股權轉讓協議，據此，潘先生及閻岩女士同意分別以人民幣15,000,000元及人民幣4,000,000元(以美元支付)將彼等於紅石新城的75%及20%股權轉讓予BVI-5，其後，紅石新城的總投資及註冊資本將分別增加至20,000,000美元及10,000,000美元；
- (iv) 於二零零七年九月三日，BVI-5與潘先生及閻岩女士訂立確認協議，據此，所有訂約方確認，根據日期為二零零七年三月二十七日的股權轉讓協議分別支付予潘先生及閻岩女士的代價人民幣15,000,000元及人民幣4,000,000元(以美元支付)，乃根據紅石新城的資產淨值及註冊資本釐定；
- (v) 於二零零七年一月二十三日，BVI-8與潘先生及閻岩女士訂立股權轉讓及增資協議，據此，潘先生及閻岩女士同意分別以人民幣8,200,000元及人民幣2,050,000元將彼等於北京山石房地產有限責任公司的75%及20%股權轉讓予BVI-8，其後，北京山石房地產有限責任公司的總投資及註冊資本將分別增加至77,400,000美元及38,700,000美元；
- (vi) 於二零零七年三月二十七日，BVI-10與潘先生及閻岩女士訂立股權轉讓及增資協議，據此，潘先生及閻岩女士同意分別以人民幣15,000,000元及人民幣4,000,000元(以美元支付)將彼等於北京搜候房地產有限責任公司的75%及20%股權轉讓予BVI-10，其後，北京搜候房地產有限責任公司的總投資及註冊資本將分別增加至99,000,000美元及49,500,000美元；
- (vii) 於二零零七年四月九日，北京紅石建外房地產開發有限公司、北京丹石與廣東發展銀行股份有限公司北京方莊支行訂立委託貸款協議(第18075011WT號)，據此，北京紅石建外房地產開發有限公司委託廣東發展銀行向北京丹石發放人民幣5億元的貸款，為期24個月；

- (viii) 於二零零七年四月十一日，北京紅石建外房地產開發有限公司、北京丹石與廣東發展銀行北京方莊支行訂立委託貸款協議(第18075013WT號)，向北京丹石發放人民幣5億元的貸款，為期24個月；
- (ix) 於二零零七年四月十二日，北京紅石建外房地產開發有限公司、北京丹石與廣東發展銀行股份有限公司北京方莊支行訂立委託貸款協議(第18075014WT號)，據此，北京紅石建外房地產開發有限公司委託廣東發展銀行向北京丹石發放人民幣1.442億元的貸款，為期24個月；
- (x) 於二零零七年五月十六日，BVI-9與北京丹石、區國資委及崇遠訂立股權轉讓協議，據此(其中包括)，BVI-9將以人民幣144,117,647元收購北京天街的49%股權；
- (xi) 於二零零七年五月十四日，BVI-9與北京紅石建外房地產開發有限公司、北京丹石、區國資委、崇遠及北京天街訂立第二份補充協議，據此(其中包括)，合作協議及第一份補充協議的所有權利及利益將由BVI-9享有，而合作協議項下的首期和第二期(金額為人民幣10億元)及第三期和第四期(金額為人民幣21.5億元)的所有付款責任將由北京紅石建外房地產開發有限公司承擔；
- (xii) 於二零零七年五月十八日，本公司董事閻岩女士及其直系親屬程明及程英瀚與北京朝外訂立第二份補充協議，據此，閻岩女士、程明及程英瀚應(其中包括)以按揭方式償還於二零零七年四月二十五日與北京朝外訂立的物業購買合同涉及的餘款人民幣140萬元，按揭申請須於二零零七年六月三十日後十個工作日內提出；
- (xiii) 於二零零七年五月二十一日，北京澤利投資有限公司與中鴻天訂立補充協議，據此，北京澤利投資有限公司須於二零零八年六月三十日支付未償還金額人民幣15,572,207元的50%，並於二零零八年十二月三十一日支付餘下的50%；
- (xiv) 於二零零七年五月二十一日，鴻運與中鴻天訂立補充協議，據此，鴻運須於二零零八年六月三十日支付未償還金額人民幣4,840,128元的50%，並於二零零八年十二月三十一日支付餘下的50%；
- (xv) 北京紅石建外房地產開發有限公司、BVI-9、區國資委、崇遠、北京天街、北京丹石與天市置業於二零零七年六月六日訂立第三份補充協議，據此(其中包括)各方同意有關11個文物保護單位的土地使用權將不會轉讓予北京天街，而廣和查樓地塊將於二零零八年六月三十日前由北京天街轉讓予天市置業；
- (xvi) 於二零零七年七月二十三日，中鴻天與北京澤利投資有限公司訂立第三份補充協議，據此，北京澤利投資有限公司同意於二零零八年六月三十日償還未償還金額人民幣15,572,207元的50%，並於二零零八年十二月三十一日償還餘下的50%，連同由二零零七年四月一日起計算的利息；

- (xvii) 於二零零七年七月二十四日，中鴻天與鴻運訂立第三份補充協議，據此，鴻運同意於二零零八年六月三十日償還未償還金額人民幣3,916,128元的50%予中鴻天，並於二零零八年十二月三十一日償還餘下的50%，連同由二零零七年四月一日起計算的利息；
- (xviii) 於二零零七年八月十五日，BVI-7與北京市華遠地產股份有限公司及北京尚城投資管理有限公司訂立確認協議，據此，北京市華遠地產股份有限公司及北京尚城投資管理有限公司確認根據合作框架協議及第一份股權轉讓協議轉讓彼等於建華房地產的60%股權予BVI-7的實際代價應為人民幣62,382,000元；
- (xix) 於二零零七年九月十一日，BVI-9與北京紅石建外房地產開發有限公司、北京天街、區國資委、崇遠、北京丹石與天市置業訂立第四份補充協議，據此(其中包括)，第三及第四期貸款合共人民幣2,150,000,000元的供款將會暫停，直至取得轉讓北京丹石於北京天街的股權予BVI-9的政府批文為止；
- (xx) 於二零零七年九月十二日，潘先生、閻岩女士、北京丹石、BVI-9、北京紅石建外房地產開發有限公司與本公司訂立過渡協議，據此(其中包括)，就BVI-9向北京丹石轉讓北京天街49%股權應付為數人民幣144,117,647元的代價將不會支付，直至政府就向BVI-9或本公司另一附屬公司轉讓股權發出必要的批文為止，而潘先生同意將其於北京丹石的股份抵押予本公司一家附屬公司，該公司須為獲本公司提名的中國實體，並同意在未獲BVI-9事先書面同意前不會轉讓任何於北京丹石的權益；
- (xxi) 於二零零七年九月三日，北京搜候物業管理有限公司、北京丹石及BVI-9訂立物業管理協議，據此(其中包括)，北京搜候物業同意向北京丹石提供多項服務，包括規劃、設計、項目管理、銷售與租賃、市場推廣、廣告及物業管理顧問，為期兩年，費用相等於建築成本的5%；
- (xxii) 於二零零七年九月四日，張女士向北京紅石建外房地產開發有限公司發出承諾書，據此，張女士承諾促使北京丹石向北京紅石建外房地產開發有限公司償還三項委託貸款(第18075011WT號、第18075013WT號及第18075014WT號)；
- (xxiii) 本公司、本公司的控股股東、潘先生、北京丹石、張女士與滙豐信託(以其作為信託的受託人身份)於二零零七年九月十八日訂立不競爭契據，據此，本公司的控股股東、潘先生、北京丹石、張女士及滙豐信託(以其作為信託的受託人身份)已各自承諾，不會與「與本公司控股股東及創辦人的關係—不競爭契據」一節所述的本公司業務競爭；
- (xxiv) 潘先生與本公司於二零零七年八月十四日訂立商標轉讓協議，據此，潘先生將其於若干商標的所有權轉讓予本公司；
- (xxv) 紅石實業與本公司於二零零七年八月十四日訂立商標轉讓協議，據此，紅石實業將若干商標的所有權轉讓予本公司；

- (xxvi) 紅石實業與本公司於二零零七年八月十四日訂立域名轉讓契據，據此，紅石實業將若干域名轉讓予本公司；
- (xxvii) 潘先生、張女士、本公司的控股股東、滙豐信託(以其作為信託的受託人身份)及本公司於二零零七年九月十八日訂立彌償保證契據，據此，潘先生、張女士、本公司的控股股東及滙豐信託(以其作為信託的受託人身份)提供以本集團為受益人，於本附錄「10. 其他資料－遺產稅及彌償保證契據」所述的若干彌償保證；及
- (xxviii) 本公司、本公司的控股股東、執行董事、香港包銷商與聯席全球協調人於二零零七年九月二十日訂立香港包銷協議，據此，各香港包銷商分別同意認購或促使認購人按彼等各自適用比例認購香港發售股份。
- (xxix) Trebanos Investment Company Limited、高盛(亞洲)有限責任公司、香港上海滙豐銀行有限公司、瑞士銀行及本公司於二零零七年九月十四日就配售及分配本公司總購買價為120,000,000港元的股份訂立配售協議；
- (xxx) Honeybush Limited、高盛(亞洲)有限責任公司、香港上海滙豐銀行有限公司、瑞士銀行及本公司於二零零七年九月十四日就配售及分配本公司總購買價為420,000,000港元的股份訂立配售協議；
- (xxxi) Kerry Asset Management Limited、高盛(亞洲)有限責任公司、香港上海滙豐銀行有限公司、瑞士銀行及本公司於二零零七年九月十四日就配售及分配本公司總購買價為60,000,000港元的股份訂立配售協議；
- (xxxii) Margingle International Limited、高盛(亞洲)有限責任公司、香港上海滙豐銀行有限公司、瑞士銀行及本公司於二零零七年九月十四日就配售及分配本公司總購買價為600,000,000港元的股份訂立配售協議；
- (xxxiii) Bright Century Development Ltd.、高盛(亞洲)有限責任公司、香港上海滙豐銀行有限公司、瑞士銀行及本公司於二零零七年九月十四日就配售及分配本公司總購買價為114,000,000港元的股份訂立配售協議；
- (xxxiv) Facina Holdings Inc.、高盛(亞洲)有限責任公司、香港上海滙豐銀行有限公司、瑞士銀行及本公司於二零零七年九月十四日就配售及分配本公司總購買價為114,000,000港元的股份訂立配售協議；
- (xxxv) Standard Chartered Private Equity Limited、高盛(亞洲)有限責任公司、香港上海滙豐銀行有限公司、瑞士銀行及本公司於二零零七年九月十四日就配售及分配本公司總購買價為228,000,000港元的股份訂立配售協議；
- (xxxvi) Will Rich Investments Limited、高盛(亞洲)有限責任公司、香港上海滙豐銀行有限公司、瑞士銀行及本公司於二零零七年九月十四日就配售及分配本公司總購買價為228,000,000港元的股份訂立配售協議；





(xxxvii) 新加坡政府投資有限公司、高盛(亞洲)有限責任公司、香港上海滙豐銀行有限公司、瑞士銀行及本公司於二零零七年九月十七日就本公司總購買價228,000,000港元而配售及分配的股份訂立配售協議；及

(xxxviii) 劉鑾雄先生、高盛(亞洲)有限責任公司、香港上海滙豐銀行有限公司、瑞士銀行及本公司於二零零七年九月十四日就配售及分配總購買價為228,000,000港元的本公司股份訂立配售協議。


B. 本公司知識產權



(i) 於最後實際可行日期，本公司為以下類別商品及服務的下列商標的註冊所有人：

商標	註冊地點	類別	所有人姓名	所涵蓋的商品或服務	屆滿日期
建筑师走廊	中國	35	紅石新城	室外廣告；廣告宣傳；廣告策劃；商業管理諮詢(顧問)；籌辦商業或廣告展覽；飯店商業管理；飯店管理；拍賣；推銷(替他人)；辦公室用機器和設備的租賃	二零一三年十二月二十七日
建筑师走廊	中國	36	紅石新城	保險；銀行；古玩物估價；不動產出租；經紀；擔保；籌集慈善基金；代管產業；典當；住所(公寓)	二零一四年二月二十日
建筑师走廊	中國	37	紅石新城	建築信息；建築；室內裝潢；供暖設備的安裝和修理；計算機硬件安裝、維護和修理；車輛保養和修理；照相器材修理；家具保養；服裝翻新；電話安裝和修理	二零一四年二月二十日
COMMUNE BY THE GREAT WALL	中國	35	紅石新城	室外廣告；廣告宣傳；廣告策劃；商業管理諮詢(顧問)；籌辦商業或廣告展覽；飯店商業管理；飯店管理；拍賣；推銷(替他人)；辦公室用機器和設備的租賃	二零一三年十二月二十七日
COMMUNE BY THE GREAT WALL	中國	36	紅石新城	保險；銀行；古玩物估價；不動產出租；經紀；擔保；籌集慈善基金；代管產業；典當；住所(公寓)	二零一四年二月二十日

商標	註冊地點	類別	所有人姓名	所涵蓋的商品或服務	屆滿日期
COMMUNE BY THE GREAT WALL	中國	37	紅石新城	建築信息；建築；室內裝潢； 供暖設備的安裝和修理； 計算機硬件安裝、保養和維修； 車輛保養和修理；照相器材修理； 家具保養；服裝翻新； 電話安裝和修理	二零一四年 二月二十日
COMMUNE BY THE GREAT WALL	中國	42	紅石新城	法律服務；包裝設計；建築諮詢； 計算機編程	二零一四年 一月六日
COMMUNE BY THE GREAT WALL	中國	43	紅石新城	住所(旅館、供膳寄宿處)；餐廳； 櫃台出租；飯店；餐館；酒吧； 茶館；汽車旅館；活動房屋出租； 會議室出租	二零一四年 八月二十日
	中國	35	紅石新城	室外廣告；廣告宣傳；廣告策劃； 商業管理諮詢(顧問)；籌辦商業或 廣告展覽；飯店商業管理； 飯店管理；拍賣；推銷(替他人)； 辦公室用機器和設備的租賃	二零一三年 十二月二十七日
	中國	36	紅石新城	保險；銀行；古玩物估價； 不動產出租；經紀；擔保； 籌集慈善基金；代管產業；典當； 住所(公寓)	二零一四年 二月二十日
	中國	37	紅石新城	建築信息；建築；室內裝潢； 供暖設備的安裝和修理； 計算機硬件安裝、維護和修理； 車輛保養和修理；照相器材修理； 家具保養；服裝翻新； 電話安裝和修理	二零一四年 二月二十日
	中國	42	紅石新城	法律服務；包裝設計；建築諮詢； 計算機編程	二零一四年 一月六日

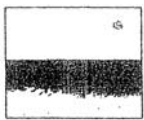
商標	註冊地點	類別	所有人姓名	所涵蓋的商品或服務	屆滿日期
	中國	43	紅石新城	住所(旅館、供膳寄宿處)；餐廳； 櫃台出租；飯店；餐館；酒吧； 茶館；汽車旅館；活動房屋出租； 會議室出租	二零一四年 八月二十日
长城脚下的公社	中國	19	紅石新城	木地板；大理石；石膏板；水泥； 混凝土建築構件；建築用非金屬 磚瓦；耐火材料；防水卷材；非金屬 建築結構；非金屬建築物；建築玻璃； 非金屬建築塗面材料；石料黏合劑； 石、混凝土或大理石像	二零一六年 八月二十日
长城脚下的公社	中國	35	紅石新城	室外廣告；廣告宣傳；廣告策劃； 商業管理諮詢(顧問)；籌辦商業或 廣告展覽；飯店商業管理； 飯店管理；拍賣；推銷(替他人)； 辦公室用機器和設備的 租賃	二零一四年 五月六日
长城脚下的公社	中國	36	紅石新城	保險；銀行；古玩物估價； 不動產出租；經紀；擔保； 籌集慈善基金；代管產業；典當； 住所(公寓)	二零一四年 七月二十日
长城脚下的公社	中國	37	紅石新城	建築信息；建築；室內裝潢； 供暖設備的安裝和修理； 計算機硬件安裝、維護和修理； 車輛保養和修理；照相器材修理； 家具保養；服裝翻新； 電話安裝和修理	二零一四年 七月二十日
长城脚下的公社	中國	43	紅石新城	飯店；住所(旅館、供膳寄宿處)； 會議室出租；咖啡館；備辦宴席 (食品及飲料)；餐廳；快餐館； 旅遊房屋出租；汽車旅館	二零一四年 三月十三日

商標	註冊地點	類別	所有人姓名	所涵蓋的商品或服務	屆滿日期
八戒网	中國	35	北京搜候	室外廣告；廣告宣傳；廣告策劃；商業管理諮詢(顧問)；籌辦商業或廣告展覽；飯店商業管理；飯店管理；拍賣；推銷(替他人)；辦公室用機器和設備的租賃	二零一四年一月六日
八戒网	中國	36	北京搜候	保險；銀行；古玩物估價；不動產出租；經紀；擔保；籌集慈善基金；代管產業；典當；住所(公寓)	二零一四年二月二十日
八戒网	中國	37	北京搜候	建築信息；建築；室內裝潢；供暖設備的安裝和修理；計算機硬件安裝、維護和修理；車輛保養和修理；照相器材修理；家具保養；服裝翻新；電話安裝和修理	二零一四年二月二十日
八戒网	中國	38	北京搜候	電視廣播；有線電視播放；電話業務；計算機終端通訊；有線電視；計算機輔助信息與圖像傳輸；計算機輔助信息和圖像傳送；電子郵件；傳真發送；光纖網絡通訊	二零一三年九月十三日
八戒网	中國	39	北京搜候	商品包裝；船隻出租；汽車運輸；停車場租賃；貨物貯存；潛水服出租；給水；運河船閘操作；遞送(信件或商品)；旅遊安排	二零一三年九月十三日
八戒网	中國	41	北京搜候	安排和籌辦會議；收費圖書館；書籍出版；提供體育設施；為藝術家提供模特	二零一四年五月二十日
	中國	9	北京搜候	計算機週邊設備，電子日程表，傳真機；電子佈告板；電話機；自動廣告機；幻燈；視聽教學設備；電子防盜裝置；電影膠片	二零一一年九月二十七日

商標	註冊地點	類別	所有人姓名	所涵蓋的商品或服務	屆滿日期
	中國	38	北京搜候	計算機輔助信息和圖像傳送； 計算機終端通訊；電子郵件； 電話出租；光纖網絡通訊； 調制解調器出租；電訊設備出租	二零一二年 一月十三日
	中國	42	北京搜候	植物養護，會議室出租，管家， 美容院，動物餵養，園藝，夜間護衛， 非貿易業務的專業諮詢，氣象信息， 計算機軟件保養	二零一二年 二月十三日
8 J	中國	35	北京搜候	室外廣告；廣告宣傳；廣告策劃； 商業管理諮詢(顧問)；籌辦商業或 廣告展覽；飯店商業管理；飯店管理； 拍賣；推銷(替他人)；辦公室用機器 和設備的租賃	二零一三年 十二月二十七日
8 J	中國	36	北京搜候	保險；銀行；古玩物估價； 不動產出租；經紀；擔保； 籌集慈善基金；代管產業；典當； 住所(公寓)	二零一四年 二月二十日
8 J	中國	37	北京搜候	建築信息；建築；室內裝潢； 供暖設備的安裝和修理； 計算機硬件安裝、維護和修理； 車輛保養和修理；照相器材修理； 家具保養；服裝翻新； 電話安裝和修理	二零一四年 二月二十日
8 J	中國	38	北京搜候	電視廣播；有線電視播放；電話業務； 計算機終端通訊；有線電視； 計算機輔助信息與圖像傳輸； 計算機輔助信息和圖像傳送； 電子郵件；傳真發送； 光纖網絡通訊	二零一三年 九月十三日

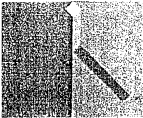
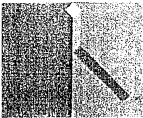
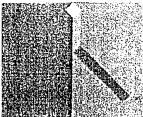
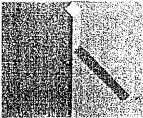
商標	註冊地點	類別	所有人姓名	所涵蓋的商品或服務	屆滿日期
8 J	中國	39	北京搜候	商品包裝；船隻出租；汽車運輸；停車場租賃；貨物貯存；潛水服出租；給水；運河船閘操作；遞送(信件或商品)；旅遊安排	二零一三年 九月十三日
8 J	中國	41	北京搜候	實際培訓(示範)；安排和籌辦會議；收費圖書館；書籍出版；廣播和電視節目製作；廣播和電視節目製作；表演製作；俱樂部服務(娛樂或教育)；提供體育設施；為藝術家提供模特兒	二零一三年 九月十三日
猪八戒 ^{服务网}	中國	9	北京搜候	計算機週邊設備；電子日程表；傳真機；電子佈告板；電話機；自動廣告機；幻燈；視聽教學設備；電子防盜裝置；電影膠片	二零一一年 十月六日
猪八戒 ^{服务网}	中國	38	北京搜候	計算機輔助信息和圖像傳送；計算機終端通訊；電子郵件；電話出租；光纖網絡通訊；調制解調器出租；電訊設備出租	二零一二年 一月十三日
猪八戒 ^{服务网}	中國	42	北京搜候	植物養護；會議室出租；管家；美容院；動物餵養；園藝；夜間護衛；非貿易業務的專業諮詢；氣象信息；計算機軟件保養	二零一一年 十二月二十日
IWSOHO	中國	36	中鴻天	不動產出租；不動產代理；住房代理；不動產中介；不動產評估；不動產管理；公寓管理；住所(公寓)；辦公室(不動產)出租；單位出租	二零一三年 一月二十日
BJSOHO	中國	36	中鴻天	不動產出租；不動產代理；住房代理；不動產中介；不動產評估；不動產管理；公寓管理；住所(公寓)；辦公室(不動產)出租；單位出租	二零一三年 一月二十日

商標	註冊地點	類別	所有人姓名	所涵蓋的商品或服務	屆滿日期
博鰲藍色海岸	中國	35	海南紅石	室外廣告；廣告宣傳；廣告策劃；商業管理諮詢(顧問)；籌辦商業或廣告展覽；飯店商業管理；飯店管理；拍賣；推銷(替他人)；辦公室用機器和設備的租賃	二零一三年十二月二十七日
博鰲藍色海岸	中國	36	海南紅石	保險；銀行；古玩物估價；經紀；擔保；籌集慈善基金；代管產業；典當	二零一四年四月十三日
博鰲藍色海岸	中國	37	海南紅石	建築信息；建築；室內裝潢；供暖設備的安裝和修理；計算機硬件安裝、維護和修理；車輛保養和修理；照相器材修理；家具保養；服裝翻新；電話安裝和修理	二零一四年二月二十日
博鰲藍色海岸	中國	42	海南紅石	法律服務；包裝設計；建築諮詢；計算機編程	二零一四年一月六日
博鰲藍色海岸	中國	43	海南紅石	住所(旅館、供膳寄宿處)；餐廳；櫃台出租；飯店；餐館；酒吧；茶館；汽車旅館；活動房屋出租；會議室出租	二零一四年八月二十日
BOAOCANALVILLAGE	中國	35	海南紅石	室外廣告；廣告宣傳；廣告策劃；商業管理諮詢(顧問)；籌辦商業或廣告展覽；飯店商業管理；飯店管理；拍賣；推銷(替他人)；辦公室用機器和設備的租賃	二零一三年十二月二十七日
BOAOCANALVILLAGE	中國	36	海南紅石	保險；銀行；古玩物估價；不動產出租；住所(服務式公寓)；經紀；擔保；籌集慈善基金；資產託管；典當	二零一四年二月二十日

商標	註冊地點	類別	所有人姓名	所涵蓋的商品或服務	屆滿日期
BOAOCANALVILLAGE	中國	37	海南紅石	建築信息；建築；室內裝修； 供暖設備的安裝和修理；計算機 硬件安裝、維護和修理；車輛保養 和修理；照相器材修理；家具保養； 服裝翻新；電話安裝和修理	二零一四年 二月二十日
BOAOCANALVILLAGE	中國	42	海南紅石	法律服務；包裝設計；建築諮詢； 計算機編程	二零一四年 一月六日
BOAOCANALVILLAGE	中國	43	海南紅石	住所(供膳飯店公寓)；餐館； 櫃台出租；食堂；餐廳；酒吧； 茶館；汽車旅館；活動房屋出租； 會議室出租	二零一四年 八月二十日
	中國	43	海南紅石	住所(旅館、供膳寄宿處)；餐廳； 櫃台出租；飯店；餐館；酒吧； 茶館；汽車旅館；活動房屋出租； 會議室出租	二零一四年 八月二十七日
现代城	中國	19	中鴻天	木地板；大理石；石膏板；水泥； 混凝土建築構件；建築用非金屬 磚瓦；耐火材料；防水卷材； 非金屬建築物；建築玻璃； 非金屬建築框架；石料粘合劑； 石、混凝土或大理石像	二零一六年 六月二十七日
现代城	中國	35	中鴻天	室外廣告；廣告宣傳；廣告策劃； 商業管理諮詢(顧問)；籌辦商業或 廣告展覽；飯店商業管理；飯店管理； 拍賣；推銷(替他人)；辦公室用機器 和設備的租賃	二零一六年 一月六日
现代城	中國	37	中鴻天	建築信息；照相器材修理； 家具保養；服裝翻新	二零一四年 四月十三日
现代城	中國	37	中鴻天	建築信息；空調設備的安裝和修理； 家具製造/修理；乾洗；娛樂體育 設備的安裝與修理	二零一六年 八月二十七日
现代城	中國	42	中鴻天	包裝設計	二零一四年 三月二十日

商標	註冊地點	類別	所有人姓名	所涵蓋的商品或服務	屆滿日期
SOHO	中國	35	中鴻天	人事管理諮詢；商業場所搬遷；辦公機器和設備出租；辦公室用機器和設備的租賃；計算機數據庫信息系統化；計算機數據庫信息分類；計算機錄入服務；計算機安排貨車位置；簿記；審計	二零一六年一月六日
SOHO	中國	36	中鴻天	古玩物估價；經紀；籌集慈善基金；代管產業；典當	二零一四年四月十三日
SOHO	中國	42	中鴻天	包裝設計	二零一四年三月二十日
SOHO	中國	43	中鴻天	櫃台出租；活動房屋出租；會議室出租	二零一四年十二月十三日
SOHONEWTOWN	中國	35	中鴻天	室外廣告；廣告宣傳；廣告策劃；商業管理諮詢(顧問)；籌辦商業或廣告展覽；飯店商業管理；飯店管理；拍賣；推銷(替他人)；辦公室用機器和設備的租賃	二零一三年十二月二十七日
SOHONEWTOWN	中國	36	中鴻天	保險；銀行；古玩物估價；不動產出租；住所(公寓)；經紀；擔保；籌集慈善基金；代管產業；典當	二零一四年二月二十日
SOHONEWTOWN	中國	37	中鴻天	建築信息；建築；室內裝潢；供暖設備的安裝和修理；計算機硬件安裝、維護和修理；車輛保養和修理；照相器材修理；家具保養；服裝翻新；電話安裝和修理	二零一四年二月二十日
SOHONEWTOWN	中國	42	中鴻天	法律服務；包裝設計；建築諮詢；計算機編程	二零一四年一月六日
SOHONEWTOWN	中國	43	中鴻天	住所(旅館、供膳寄宿處)；餐廳；櫃台出租；飯店；餐館；酒吧；茶館；汽車旅館；活動房屋出租；會議室出租	二零一四年八月二十日

商標	註冊地點	類別	所有人姓名	所涵蓋的商品或服務	屆滿日期
建外	中國	35	紅石建外	室外廣告；廣告宣傳；廣告策劃；商業管理諮詢(顧問)；籌辦商業或廣告展覽；飯店商業管理；飯店管理；拍賣；推銷(替他人)；辦公室用機器和設備的租賃	二零一四年一月六日
建外	中國	36	紅石建外	保險；銀行；古玩物估價；不動產出租；經紀；擔保；籌集慈善基金；代管產業；典當；住所(公寓)	二零一四年二月二十日
建外	中國	37	紅石建外	建築信息；建築；室內裝潢；供暖設備的安裝和修理；計算機硬件安裝、維護和修理；車輛保養和修理；照相器材修理；家具保養；服裝翻新；電話安裝和修理	二零一四年二月二十日
建外	中國	42	紅石建外	法律服務；包裝設計；建築諮詢；計算機編程	二零一四年一月六日
建外	中國	43	紅石建外	住所(旅館、供膳寄宿處)；餐廳；櫃台出租；飯店；餐館；酒吧；茶館；汽車旅館；活動房屋出租；會議室出租	二零一四年八月二十日
JIANWAISOHO	中國	35	紅石建外	室外廣告；廣告宣傳；廣告策劃；商業管理諮詢(顧問)；籌辦商業或廣告展覽；飯店商業管理；飯店管理；拍賣；推銷(替他人)；辦公室用機器和設備的租賃	二零一四年一月六日
JIANWAISOHO	中國	36	紅石建外	保險；銀行；古玩物估價；不動產出租；經紀；擔保；籌集慈善基金；代管產業；典當；住所(公寓)	二零一四年二月二十日

商標	申請地點	類別	所有人姓名	所涵蓋的商品或服務	屆滿日期
JIANWAI SOHO	中國	37	紅石建外	建築信息；建築；室內裝潢； 供暖設備的安裝和修理； 計算機硬件安裝、維護和修理； 車輛保養和修理；照相器材修理； 家具保養；服裝翻新； 電話安裝和修理	二零一四年 二月二十日
JIANWAI SOHO	中國	42	紅石建外	法律服務；包裝設計；建築諮詢； 計算機編程	二零一四年 一月十三日
JIANWAI SOHO	中國	43	紅石建外	住所(旅館、供膳寄宿處)；餐廳； 櫃台出租；飯店；餐館；酒吧； 茶館；汽車旅館；活動房屋出租； 會議室出租	二零一四年 八月二十日
	中國	35	紅石建外	室外廣告；廣告宣傳；廣告策劃； 商業管理諮詢(顧問)；籌辦商業或 廣告展覽；飯店商業管理； 飯店管理；拍賣；推銷(替他人)； 辦公室用機器和設備的租賃	二零一三年 十二月二十七日
	中國	36	紅石建外	保險；銀行；古玩物估值； 不動產出租；經紀；擔保； 籌集慈善基金；代管產業；典當； 住所(公寓)	二零一四年 二月二十日
	中國	37	紅石建外	建築信息；建築；室內裝潢； 供暖設備的安裝和修理； 計算機硬件安裝、維護和修理； 車輛保養和修理；照相器材修理； 家具保養；服裝翻新； 電話安裝和修理	二零一四年 二月二十日
	中國	43	紅石建外	住所(旅館、供膳寄宿處)；餐廳； 櫃台出租；飯店；餐館；酒吧； 茶館；汽車旅館；活動房屋出租； 會議室出租	二零一四年 十一月二十七日

(ii) 於最後實際可行日期，本公司為以下類別商品及服務的下列商標申請註冊：

商標	申請地點	類別	所有人姓名	所涵蓋的商品或服務	申請日期
現代城	中國	43	中鴻天	住所(旅館、供膳寄宿處)；餐廳； 食堂；餐館；酒吧；茶館； 汽車旅館	二零零二年 十一月一日

(iii) 於最後實際可行日期，下列商品及服務類別的以下商標由潘先生或其聯屬人(視情況而定)擁有，並正辦理轉讓予本公司的手續：








商標	註冊地點	類別	所有人姓名	所涵蓋的產品或服務	屆滿日期
潘石屹	中國	1	潘先生	氨；酸；銅；工業化學品； 花保護劑；試紙；氧化鋇紙； 增塑劑；氮肥；滅火藥粉； 金屬退火劑；銅焊劑；糖精； 上漿劑；橡膠水；紙漿	二零一三年 十二月十三日
潘石屹	中國	2	潘先生	着色劑；銀箔；食用色素； 製革用墨；油漆；防腐劑； 松香	二零一三年 十月六日
潘石屹	中國	3	潘先生	洗髮液；去油劑；鞋油；砂布； 香草油；口紅；口香水；香水； 寵物用香味泡泡	二零一三年 十二月二十七日
潘石屹	中國	4	潘先生	木油；燃料；點火用木片； 蜂蠟；小蠟燭；除塵製劑	二零一三年 八月二十七日
潘石屹	中國	5	潘先生	醫用酒精；醫用糖果；淨化劑； 犬隻用驅蟲劑；殺蟲劑；衛生墊； 補牙用料	二零一三年 九月二十日
潘石屹	中國	6	潘先生	合金鋼；金屬噴嘴；金屬信箱； 鐵路道岔；鋼絲；鐵接板；金屬環； 門環；鈴；掛鎖；保險櫃；砧； 金屬大桶；金屬紀念章；馬掌釘； 金屬焊條；錨；手銬；金屬風標； 植物金屬保護器；捕野獸陷阱； 普通金屬塑像；金屬礦石； 金屬碑	二零一四年 一月六日




商標	註冊地點	類別	所有人姓名	所涵蓋的產品或服務	屆滿日期
潘石屹	中國	7	潘先生	犁；水族館通水泵；木材加工機；造紙機；印刷板；清花機；上漿機；解塊機；香腸機；釀造機器；工業用卷煙機；製革機；鎖扣機；車鏈機；陶匠用旋輪；石刻機；電池機械；製繩機；製搪瓷機械；製燈泡機械；燙號機；煤球機；擦洗機；洗衣機；糖衣機；過熱機；玻璃加工機；合成塔；松香設備；沖洗機；混鐵爐；洗井機；壓路機；卷揚機；壓力機；冷沖模；汽輪機；煤氣機；水輪機；製針機；拉鏈機；機械台架；電剪；電子工業設備；光學冷加工設備；氣體分離設備；塗漆機；發電機刷；離心機；機輪；乙炔清潔設備；掃雪機；壓平機	二零一四年 一月六日
潘石屹	中國	8	潘先生	磨刀石架；叉；殺蟲用噴霧器；擊暈牛用具；魚叉；剃鬚刀；鋤子；手動壓機；刻字筆；調色刀；劍；匙	二零一三年 六月二十日
潘石屹	中國	9	潘先生	加法器；計數器；傳真機；台秤；量具；信號鈴；天線；音響管；套片機；氣量計；光學燈；電線；單晶硅；避雷器；電解裝置；太平梯；電焊設備；工業用放射屏幕；護目鏡；電門鈴；眼鏡；電池箱；動畫片；電手套	二零一三年 八月六日
潘石屹	中國	10	潘先生	醫用針；假牙；醫用電毯；助聽器；奶瓶；子宮帽；義肢；腹帶；羊腸線	二零一三年 六月二十日

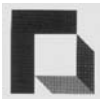

商標	註冊地點	類別	所有人姓名	所涵蓋的產品或服務	屆滿日期
潘石屹	中國	11	潘先生	吊燈架；噴燈；汽燈；熱氣烤箱； 冷凍機；通風櫃；熱氣裝置； 水龍頭；澡盆；消毒設備；電暖器； 氣體打火機；原子堆	二零一三年 十月六日
潘石屹	中國	12	潘先生	餐車；叉車；車輪；自行車； 高架纜車；輪椅；公共馬車； 汽車內胎；飛機；船	二零一三年 六月二十日
潘石屹	中國	13	潘先生	炮衣；炸藥；煙火	二零一三年 六月二十日
潘石屹	中國	14	潘先生	鍍；仿金製品；領帶夾；手錶	二零一三年 八月十三日
潘石屹	中國	15	潘先生	手風琴；校音扳頭	二零一三年 十月二十日
潘石屹	中國	17	潘先生	樹膠；橡皮圈；橡膠繩； 排水軟管；石棉紙；絕緣材料； 防水包裝物；非金屬馬掌	二零一三年 十月六日
潘石屹	中國	18	潘先生	牛皮；錢包；小山羊皮；傘；手杖； 馬具皮帶；香腸腸衣	二零一三年 十月二十日
潘石屹	中國	19	潘先生	半成品木材；石灰；石膏；水泥； 水泥板；磚；石棉灰泥；瀝青； 欄杆；非金屬廣告欄；建築玻璃； 塗層(建築材料)；石料黏合劑；石； 混凝土或大理石像；墓碑	二零一三年 八月二十七日
潘石屹	中國	20	潘先生	家具；非金屬大桶；軟木管；畫框； 草織物；人體模型；佈告板； 飲用麥管；蜂房； 醫院用非金屬身份證明手鐲；棺材； 非金屬掛衣鈎；枕頭；窗簾環	二零一三年 九月十三日
潘石屹	中國	21	潘先生	盆(容器)；玻璃瓶(容器)；陶器； 唐三彩；啤酒杯；水桶；梳；牙刷； 牙籤；化妝用具；冰桶；掃帚； 水晶(玻璃製品)；鳥環；蠅拍	二零一三年 九月二十七日
潘石屹	中國	22	潘先生	細繩；網線；面袋；填料； 生絲	二零一三年 六月二十日
潘石屹	中國	23	潘先生	紗；線；毛線	二零一三年 八月十三日

商標	註冊地點	類別	所有人姓名	所涵蓋的產品或服務	屆滿日期
潘石屹	中國	25	潘先生	服裝；嬰兒全套衣；游泳衣；防水服；戲裝；足球鞋；鞋；帽子；襪；手套(服裝)；披肩；腰帶；婚紗	二零一三年十月二十七日
潘石屹	中國	26	潘先生	發帶；發夾；衣扣；假髮；針；人造花；衣服墊肩；修補紡織品用熱黏合片；亞麻布標記用交織字母；茶壺保暖套	二零一三年十一月二十日
潘石屹	中國	27	潘先生	地毯；汽車地毯；非紡織品壁掛；席	二零一三年十月六日
潘石屹	中國	28	潘先生	遊戲機；玩具；棋；運動用球；健美器；靶；雪橇；游泳池(環保用品)；護面；聖誕樹用小鈴；釣魚杆；球拍用吸汗帶	二零一三年十月二十日
潘石屹	中國	29	潘先生	肉汁；魚鬆；水果罐頭；葡萄乾；水果沙拉；精製堅果仁；髮菜	二零一五年二月十三日
潘石屹	中國	30	潘先生	咖啡；茶；糖；巧克力；蜂蜜；蛋糕；粥；谷類製品；方便麵；玉米花；豆漿；粉絲(條)；冰淇淋；食鹽；醋；調味品(辣)；酵母；食用芳香劑；家用嫩肉劑	二零一三年七月二十日
潘石屹	中國	31	潘先生	樹木；小麥；乾草；活動物；椰子；甜菜；谷種；飼料；釀酒麥芽；動物棲息用品	二零一三年六月二十日
潘石屹	中國	32	潘先生	啤酒；無酒精果汁；可樂；飲料制劑；水(飲料)；礦泉水；果汁	二零一三年十二月二十七日
潘石屹	中國	33	潘先生	果酒(含酒精)；黃酒；酒(利口酒)；白蘭地；葡萄酒；清酒；料酒；食用酒精	二零一三年六月二十日
潘石屹	中國	34	潘先生	煙草；煙斗；火柴；吸煙用打火機；香煙過濾嘴	二零一三年六月二十日
潘石屹	中國	35	潘先生	廣告；組織商業或廣告交易會；進出口代理；人事管理諮詢；商業場所搬遷；秘書服務；簿記	二零一四年一月六日


商標	註冊地點	類別	所有人姓名	所涵蓋的產品或服務	屆滿日期
潘石屹	中國	36	潘先生	保險；金融評估；藝術品估價； 不動產出租；經紀；擔保； 籌集慈善基金；信託；典當	二零一四年 二月二十日
潘石屹	中國	37	潘先生	建築信息；工廠建設；採石服務； 室內裝潢；爐子維修； 電器設備的安裝與修理； 車輛保養和修理；飛機的保養與修理； 造船；照相器材修理；鐘表修理； 保險庫的保養和修理；防銹；輪胎翻新； 家具保養；清洗衣服；消毒； 電梯的安裝修理	二零一四年 二月二十日
潘石屹	中國	38	潘先生	無線電廣播；電報發送；電子郵件； 電信信息；電視廣播； 有線電視	二零一三年 九月二十日
潘石屹	中國	39	潘先生	運輸經紀；船隻出租；拖車； 空中運輸；租車；貨物貯存； 潛水服出租；配水；運河船閘操作； 信息投遞；旅遊安排； 管道運輸	二零一三年 九月二十日
潘石屹	中國	40	潘先生	材料處理信息；電鍍； 紡織品精細加工；木器製作； 紙張加工；光學玻璃研磨； 燒制陶器；茶葉加工；剝制加工； 服裝製作；電影膠片沖洗； 廢物處理(變形)；空氣淨化； 水淨化；藥材加工	二零一四年 一月六日
潘石屹	中國	41	潘先生	教育；安排和組織培訓班； 流動圖書館；書籍出版 (廣告宣傳冊除外)； 無線電文娛節目；動物訓練； 經營彩票	二零一三年 九月十三日
潘石屹	中國	42	潘先生	法律研究；技術研究； 石油開採分析；化妝品研究； 氣象信息；物理研究； 工業品外觀設計； 建築學；計算機出租； 藝術品鑒定	二零一四年 一月六日


商標	註冊地點	類別	所有人姓名	所涵蓋的產品或服務	屆滿日期
潘石屹	中國	44	潘先生	動物飼養；醫藥諮詢；心理專家； 除草；插花；修手； 樹木修剪；植髮	二零一三年 七月二十七日
	中國	35	潘先生	室外廣告；廣告宣傳；廣告策劃； 商業管理諮詢(顧問)； 組織商業或廣告展覽； 飯店商業管理；飯店管理；拍賣； 推銷(替他人)；辦公室用機器和 設備的租賃	二零一三年 十二月二十七日
	中國	36	潘先生	保險；銀行；古玩物估價； 不動產出租；住所(公寓)；經紀； 擔保；籌集慈善基金；典當； 代管產業	二零一四年 二月二十日
	中國	37	潘先生	建築信息；建築；室內裝潢； 供暖設備的安裝和修理； 計算機硬件安裝、維護和修理； 車輛保養和修理；照相器材修理； 家具保養；服裝翻新； 電話安裝和修理	二零一四年 二月二十日
	中國	42	潘先生	法律服務；包裝設計；建築諮詢； 計算機編程	二零一四年 一月六日
	中國	43	潘先生	住所(旅館、供膳寄宿處)；餐廳； 櫃台出租；飯店；餐館；酒吧； 茶館；汽車旅館；活動房屋出租； 會議室出租	二零一四年 八月二十日
	中國	35	潘先生	室外廣告；廣告宣傳；廣告策劃； 商業管理諮詢(顧問)； 組織商業或廣告展覽； 飯店商業管理；飯店管理；拍賣； 推銷(替他人)；辦公室用機器和 設備的租賃	二零一三年 十二月二十七日
	中國	36	潘先生	保險；銀行；古玩物估價； 不動產出租；住所(公寓)；經紀； 擔保；籌集慈善基金；典當； 代管產業	二零一四年 二月二十日

商標	註冊地點	類別	所有人姓名	所涵蓋的產品或服務	屆滿日期
	中國	37	潘先生	建築信息；建築；室內裝潢； 供暖設備的安裝和修理； 計算機硬件安裝、維護和修理； 車輛保養和修理；照相器材修理； 家具保養；服裝翻新； 電話安裝和修理	二零一四年 二月二十日
	中國	42	潘先生	法律服務；包裝設計；建築諮詢； 計算機編程	二零一四年 一月六日
	中國	43	潘先生	住所(旅館、供膳寄宿處)；餐廳； 櫃台出租；飯店；餐館；酒吧； 茶館；汽車旅館；活動房屋出租； 會議室出租	二零一四年 八月二十日
SOHOSOUTH	中國	35	紅石實業	室外廣告；廣告宣傳；廣告策劃； 商業管理諮詢(顧問)；組織商業或 廣告展覽；飯店商業管理； 飯店管理；拍賣；推銷(替他人)； 辦公室用機器和設備的租賃	二零一三年 十二月二十七日
SOHOSOUTH	中國	36	紅石實業	保險；銀行；古玩物估價； 不動產出租；經紀；擔保； 籌集慈善基金；代管產業；典當； 住所(公寓)	二零一四年 二月二十日
SOHOSOUTH	中國	37	紅石實業	建築信息；建築；室內裝潢； 供暖設備的安裝和修理； 計算機硬件安裝、維護和修理； 車輛保養和修理；照相器材修理； 家具保養；服裝翻新；電話安裝和 修理	二零一四年 二月二十日
SOHOSOUTH	中國	42	紅石實業	法律服務；包裝設計；建築諮詢； 計算機編程	二零一四年 一月六日
SOHOSOUTH	中國	43	紅石實業	住所(旅館、供膳寄宿處)；餐廳； 櫃台出租；飯店；餐館；酒吧； 茶館；汽車旅館；活動房屋出租； 會議案出租	二零一四年 八月二十日

商標	註冊地點	類別	所有人姓名	所涵蓋的產品或服務	屆滿日期
	中國	35	紅石實業	商業諮詢；商業管理諮詢； 商業估值；商業調查；商業信息； 貿易業務的專業諮詢；市場分析； 市場研究；經濟預測；民意測驗	二零零七年 九月二十七日
	中國	35	紅石實業	商業諮詢；商業管理諮詢； 商業估值；商業調查；商業信息； 貿易業務的專業諮詢；市場分析； 市場研究；經濟預測；民意測驗	二零零七年 十月六日

(iv) 於二零零七年九月十七日，本集團已就下列商標提交註冊申請：

商標	註冊地點	類別	所有人姓名	所涵蓋的商品或服務	申請日期
	香港	36	SOHO 中國有限公司	分析(財務)；銀行業務； 資本投資；籌集慈善基金； 收債代理；財務顧問；財務評估 (保險、銀行業務、房地產)； 財務資料；財務管理；融資服務； 財政評估；基金投資； 資金轉賬(電子)；兌換貨幣； 擔保；置業安居銀行服務； 房屋代理；分期付款；保險經紀； 保險顧問；保險資料；租購融資； 房地產租賃；貸款(融資)； 房地產代理；房地產評估； 房地產經紀；房地產管理； 收租服務；辦公室(房地產)租賃； 公寓租賃；小康單位出租； 維修費用評估(財務評估)	二零零七年 九月十七日

商標	註冊地點	類別	所有人姓名	所涵蓋的商品或服務	申請日期
SOHO  CHINA	香港	37	SOHO 中國有限公司	空調設備安裝及維修；砌磚； 樓宇建築監督；樓宇隔熱裝置； 建造價格合理商舖；建築物密封劑； 安裝及維修防盜警報設備； 維修燃爐；製造(修理)櫥櫃； 清洗樓宇(外牆)；清洗樓宇(內牆)； 電腦硬件(安裝及維修)；建築； 建築信息；防潮工程(樓宇)； 樓宇拆卸；鑽井；安裝及維修電器； 安裝及維修升降機；建造工廠； 安裝及維修防火警報設備； 安裝及維修冷凍設備；傢具維護； 傢具復修；港口建設；安裝門窗； 熨燙(亞麻布)；安裝廚房設備； 安裝及維修電梯；機械安置、 維護與修理；石匠； 安裝辦公室器材及設備；維護與修理； 油漆，內外牆；建造及維護管道； 粉飾牆壁表面；水管工程； 維修水泵；開採石礦；滅鼠； 重置耗損或部分損毀引擎； 重置耗損或部分損毀機器； 循環再用碳粉匣；出租碳粉匣； 出租推土機；出租建築設備； 出租起重機(建築設備)；出租挖土機； 出租清掃街道機器；修復信息； 修理安全鎖；復修樂器； 復修藝術品；鋪路工程；修葺屋頂； 防鏽工程；維修保險箱(夾萬)； 鋪砂工程；搭棚工程；(車輛) 維修加油站(加油及維修)；清洗街道； 維修保險庫；保養泳池； 安裝及維修電話；水下工程； 水下維修；牆紙粉飾； 建造及修理倉庫；清潔窗戶	二零零七年 九月十七日

(v) 於最後實際可行日期，本集團已註冊下列域名：

域名	屆滿日期
博鰲凱賓斯基.COM	二零一零年四月六日
laopanjincheng.com	二零一二年四月二十一日
sohoblog.com.cn	二零零八年七月二十六日
sohostreets.com	二零零七年十一月二十五日
sohoshops.net	二零零七年十二月二十五日
sohoshops.cn	二零零七年十二月二十六日
sohoshops.com.cn	二零零七年十二月二十六日
soho-shangdu.com	二零零八年三月二十八日
朝外soho.中國／朝外soho.cn	二零零八年九月二十三日
soho尚都.中國／soho尚都.cn	二零零八年三月二十九日
sohosouth.com.cn	二零零八年四月三日
長城腳下公社.COM	二零一五年四月六日
newtown.com.cn	二零零八年四月十日
chaowaisoho.com	二零零八年七月十三日
sohochina.cn	二零零八年九月二十三日
soho中國.公司／soho中國.公司.cn	二零零八年九月二十三日
潘石屹.中國／潘石屹.cn	二零零八年九月二十三日
jw-soho.com	二零零八年十月二十四日
現代城.中國／現代城.cn	二零零八年十一月二十五日
soho現代城.中國／soho現代城.cn	二零零八年十一月二十五日
建外soho.中國／建外soho.cn	二零零八年十一月二十五日
長城腳下的公社.中國／長城腳下的公社.cn	二零零八年十一月二十五日
soho城.中國／soho城.cn	二零零八年十二月十日
sohochina.com	二零零八年十二月二十四日
boaocanalvillage.com	二零零九年十二月十六日
chaowai-soho.com	二零零九年九月十七日
sohoxiaobao.com	二零一一年一月二十日
sohochina.com.cn	二零一零年三月五日
sohochina.bj.cn	二零一一年九月二十三日
communekempinski.com	二零一一年十月二十三日
commune.com.cn	二零一一年十月二十四日
soho-city.com	二零一一年十二月三日
Communebythegreatwall.com	二零一二年二月二十二日
Boakempinski.com	二零一二年二月二十二日
sohosanlitun.com	二零一二年三月十二日
sohochina-ir.com	二零一二年三月十六日
Guanghualusoho.com	二零一二年三月十二日
Soho中國.cn／Soho中國.中國	二零一二年六月十二日
博鰲藍色海岸.中國／博鰲藍色海岸.cn	二零零八年十一月二十五日
三里屯soho.／中國三里屯soho.cn	二零一零年三月十二日
三里屯soho.com	二零一零年三月九日

(vi) 於最後實際可行日期，下列域名由紅石實業擁有，並正辦理轉讓予本公司的手續：

域名	屆滿日期
panshiyi.net	二零零八年九月十二日
panshiyi.com	二零零八年四月十九日
panshiyi.com.cn	二零零八年七月十九日
redstone.com.cn	二零一一年十二月十八日

6. 權益披露

A. 董事股權

緊隨全球發售後且假設超額配股權並無獲行使，董事或本公司行政總裁於本公司或其任何相關法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份及債券中擁有於股份在香港聯交所上市後將須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等擁有或被視為已擁有的權益)，或於股份上市後須根據證券及期貨條例第352條的規定記入該條所指的登記冊，或於股份在香港聯交所上市後須根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及香港聯交所的權益或短倉如下：

(i) 本公司股份

	個人權益	家族權益	公司權益	總計 (股份數目)	總計 (股份百分比)
潘石屹	—	3,324,100,000	—	3,324,100,000	66.482%
潘張欣	—	—	3,324,100,000	3,324,100,000	66.482%
閻岩	1,242,500	—	—	1,242,500	0.025%
蘇鑫	750,000	—	—	750,000	0.015%

(ii) 本公司附屬公司股份

	附屬公司名稱	權益性質	於附屬公司權益的 概約百分比
潘石屹	紅石建外	間接	4.25%
	北京搜候	實益	5%
	紅石新城	實益	5%
	山石公司	實益	5%
閻岩	紅石建外	間接	0.75%

B. 主要股東

就董事所知，緊隨全球發售後且假設超額配股權並無獲行使，股東於股份在香港聯交所上市後於本公司已發行股本或本集團任何成員公司股本中擁有10%或以上權益而須根據證券及期貨條例知會本公司及香港聯交所的實益權益如下：

	股份數目	股份百分比
潘張欣.....	3,324,100,000	66.482%
Capevale Cayman.....	3,324,100,000	66.482%
Boyce	1,662,050,000	33.241%
Capevale (BVI).....	1,662,050,000	33.241%

C. 服務合約詳情

本公司已與潘先生、張女士、閻岩女士及蘇鑫先生訂立服務協議。該等協議載列本公司僱用各該等個別人士各自的條款。

根據僱傭協議，潘先生、張女士、閻岩女士及蘇鑫先生各自將獲得基本薪金及董事津貼，並將符合資格獲得酌情花紅，以及於受僱期間適當及合理引起的所有開支的補償。本公司亦為張女士及其家屬提供長城腳下的公社第35號房屋或任何其他類似房屋供其使用，並將承擔該房屋的稅項、保險、維修及保養開支。

各僱傭協議由上市日期開始，初步為期三年，其後將繼續生效，除非及直至任何一方發出不少於六個月事先書面通知予以終止。

於完成服務每個財政季度，我們可酌情考慮及向潘先生、張女士、閻岩女士及蘇鑫先生各自支付董事會參考本公司薪酬委員會批准的指引計算後可能釐定的有關花紅金額。

上述僱傭協議載列有關個人與本公司的僱傭關係可予終止的情況。請參閱「董事、高級管理人員及僱員」一節內的「董事薪酬」。

作為(其中包括)彼等各自在僱傭協議項下的僱傭及薪酬安排的代價，該等個別人士將同意受若干限制性契諾約束，包括限制彼等於本公司僱傭期間及之後與本公司競爭的能力。請參閱「董事、高級管理人員及僱員」一節「董事薪酬」一段。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委聘書，由二零零七年五月十一日起計為期一年，年度袍金為250,000港元(減任何必需的法定扣款)。彼等的委任須於股東大會上重選。

除本招股章程所披露者外，概無董事與本公司或本公司任何附屬公司已訂立或擬訂立任何服務合約（不包括一年內屆滿或可由僱主一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的合約）。

D. 董事酬金

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本公司向本公司董事（不包括獨立非執行董事）支付的酬金總額為人民幣7,152,000元。

根據目前生效的安排，截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司應向本公司董事支付的酬金總額估計為人民幣22,810,000元。

E. 個人擔保

董事並無就本集團獲授的銀行信貸向貸款人提供個人擔保。

F. 關連人士交易

於本招股章程日期前兩年，本集團曾從事之關連人士交易如「財務資料－關連人士及其他交易」、「關連交易」及本招股章程附錄一所載會計師報告附註12所述。

7. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (i) 概無董事或最高行政人員根據證券及期貨條例第28條或根據證券及期貨條例第31條或附表第一部而擁有或視為已擁有於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的證券中擁有任何權益；或根據證券及期貨條例第29條的規定須記入登記冊或須按照上市規則中上市公司董事進行證券交易的標準守則規定須於股份在香港聯交所上市後知會本公司及香港聯交所的任何權益；
- (ii) 概無董事或名列本附錄「其他資料」一節「專家同意書」一段的任何人士於本公司的發起，或本集團任何成員公司於緊接本招股章程刊發前兩年內收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或擬出售或擬租賃的任何資產中擁有權益；
- (iii) 概無董事或名列本附錄「其他資料」一節「專家同意書」一段的任何人士於本招股章程日期仍然生效而性質或條件屬不尋常或對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；

- (iv) 概無名列本附錄「其他資料」一節「專家同意書」一段的任何人士持有本集團任何成員公司的任何股權或認購或持有提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(無論是否可依法執行)；
- (v) 於本招股章程日期前兩年內概無支付、配發或給予現金、證券或其他利益予本公司任何發起人，亦概無擬支付、配發或給予任何該等現金、證券或利益；及
- (vi) 概無董事於與本集團業務有直接或間接競爭的或可能有競爭的任何業務中(本集團業務除外)擁有權益。

8. 首次公開招股前購股權計劃

條款概要

首次公開招股前購股權計劃旨在向參與者提供收購本公司個人權益的機會，並協助推動參與者提升彼等的表現和效率，以及有助挽留對本集團長遠增長和賺取利潤有重大貢獻的參與者。首次公開招股前購股權計劃的主要條款已於二零零七年九月十四日獲股東以書面決議案批准，且大致上與購股權計劃的條款相同，惟：

- (a) 首次公開招股前購股權計劃的每股行使價須等於發售價；
- (b) 首次公開招股前購股權計劃的年期為六年；
- (c) 因行使首次公開招股前購股權計劃授出的所有購股權而予以發行的股份總數共12,058,000股股份，佔緊隨完成全球發售後本公司經擴大已發行股本約0.241% (假設超額配股權不獲行使)；及
- (d) 除已授出的購股權外，由於授出購股權的權利將於本公司股份在香港聯交所上市後終止，故於上市日期或之後將不會進一步授出購股權。

本公司已向香港聯交所上市委員會申請批准根據行使首次公開招股前購股權計劃授出的購股權而發行的12,058,000股股份的上市和買賣。

尚未行使的已授出購股權

於本招股章程刊發日期，本公司已根據首次公開招股前購股權計劃按1.00港元的代價有條件向277名參與者授出購股權，該等購股權可以相等於發售價的行使價認購合共12,058,000股股份(佔緊隨全球發售完成後(假設超額配股權不獲行使)本公司經擴大已發行股本約0.241%)。首次公開招股前購股權計劃項下的所有購股權均於二零零七年九月十四日授出，而於上市日期前，將不會再有其他購股權根據首次公開招股前購股權計劃授出。

根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權詳情如下：

承授人姓名	住宅地址	職位	購股權所涉及的股份數目	佔緊隨全球發售完成後已發行股本百分比 ⁽¹⁾
董事				
閻岩	中國 北京市豐台區 方莊方城園 14號樓1708室 郵編100078	財務總裁	1,242,500	0.025
蘇鑫	中國 北京市朝陽區 東三環路39號 建外SOHO 4座1206室 郵編100022	營運總裁	750,000	0.015
本公司高級管理人員				
李虹	中國 北京市海淀區 北四環路209號 4號樓2303室 郵編100083	高級副總裁	1,006,250	0.020
許洋	中國 北京市朝陽區 八里莊西里1號 遠洋天地 72號樓2508室 郵編100025	高級副總裁	517,500	0.010
趙桂林	中國 北京市朝陽區 廣渠門外大街5號 富力家園 D9-1205室 郵編100022	財務主管	500,000	0.010
唐正茂	中國 北京市朝陽區 雙橋東路9號 康城花園 8-133號樓 郵編100024	企業融資主管	331,250	0.007

承授人姓名	住宅地址	職位	購股權 所涉及的 股份數目	佔緊隨全球 發售完成後 已發行 股本百分比 ⁽¹⁾
本集團高級職員，擁有購股權 可認購多於200,000股股份				
夏國榮.....	中國 北京市朝陽區 豆各庄 萬科青青花園 108號樓1-102室 郵編100023	法律部主管	293,750	0.006
王勝江.....	中國 北京市朝陽區 建國路88號 SOHO現代城 2號樓2903室 郵編100022	營銷總監	217,500	0.004
高宏.....	中國 北京市豐台區 東大街5號 10號樓5室 郵編100071	項目管理總監	217,500	0.004
徐強.....	中國 北京市豐台區 南四環路 城南嘉園 怡城園 5號樓2-303室 郵編100068	項目管理總監	217,500	0.004
趙健.....	中國 北京市朝陽區 安翔里 49號樓2-402室 郵編100101	項目管理總監	217,500	0.004
小計：			5,511,250	0.110
266名本集團僱員， 擁有購股權可認購少 於200,000股股份.....	—	—	6,546,750	0.131
總計：			<u>12,058,000</u>	<u>0.241</u>

附註：

1. 假設超額配股權並無獲行使。

於行使根據首次公開招股前購股權計劃授出的所有購股權而將發行的股份中，本公司兩名董事獲授可認購1,992,500股股份的購股權，本公司四名高級經理及五名高級職員獲授可認購3,518,750股股份的購股權，及本集團266名其他僱員和高級人員則獲授可認購6,546,750股股份的購股權。

假設於上市日期全數行使所有根據首次公開招股前購股權計劃授出而尚未行使的購股權，則公眾的持股權益將由佔本公司於緊隨全球發售(假設並無行使超額配股權)後的全部已發行股本約30.99%變更至約31.11%。所有根據首次公開招股前購股權計劃而授出的購股權將不會於上市日期後首十二個月內獲行使。倘行使任何購股權會導致本公司未能遵守上市規則有關公眾持股量的規定，則董事將不會行使任何購股權。

上表所載購股權的行使價等於發售價。根據首次公開招股前購股權計劃向各名承授人授出的購股權數目由董事會於授出當時根據多項因素而釐定，包括承授人的服務年期和表現及本公司的股份須已在認可證券交易所上市後方可行使購股權的規定及估計相距上市的時間。

根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權佔於上市日期本公司經擴大股本約0.241%。倘所有購股權獲行使，將會對本公司的股東及每股盈利分別有約0.241%(假設超額配股權並無獲行使)及約0.241%的攤薄影響。然而，由於購股權可於六年期間內行使，任何對每股盈利的攤薄及影響將會延及數年。於上市日期後，將不會根據首次公開招股前購股權計劃授出其他購股權。

聯交所及證監會授出的豁免

根據上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A第27項與香港公司條例附表三第I部第10(d)段，本招股章程須載有任何人士擁有或可獲購股權以認購本公司股份的數目、類別與相關金額連同每份購股權的若干資料(包括行使期、認購股份應付的價格、就購股權或購股權之權利已付或應付代價(如有)及承授人的姓名與地址)。本公司已根據本節「8.首次公開招股前購股權計劃」附表所載的條款向277名人士授出可認購12,058,000股股份的購股權。

本公司已(i)向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A第27段之披露規定及(ii)向證監會申請豁免嚴格遵守香港公司條例附表三第I部第10(d)段之披露規定，因基於下列理由，全面遵守該等規定並無意義，且會對本公司造成不必要的負擔：

- (a) 鑑於首次公開招股前購股權計劃涉及大量參與者，嚴格遵守在本招股章程中個別披露資料的規定將對本公司構成過重負擔；

- (b) 鑑於根據首次公開招股前購股權計劃授出之購股權被視為參與者之薪酬方案一部分，有關該等購股權之個別資料對有關僱員而言屬高度敏感及機密資料；
- (c) 授予本公司董事之購股權將於本附錄「權益披露－董事股權」一節作出披露；
- (d) 授出及悉數行使根據首次公開招股前購股權計劃授出之購股權，將不會對本公司之財務狀況構成任何重大不利變動；
- (e) 不遵守披露規定將不會阻礙本公司向其有意投資者提供有關公司活動、資產及負債、財務狀況、管理層及前景之知情評估；及
- (f) 按本附錄「(8)首次公開招股前購股權計劃」一節披露有關根據首次公開招股前購股權計劃授出之購股權之資料概要，應能為有意投資者提供充足資料，以便彼等在作出投資決定之過程中，對本公司作出有關評估。

聯交所及證監會已分別向本公司授出有關豁免，條件如下：

- (a) 本公司根據首次公開招股前購股權計劃向身為(i)本公司董事、(ii)本公司高級管理人員或(iii)本集團其他僱員或高級人員之每名承授人授出可認購200,000股或以上股份之購股權詳情(包括香港公司條例附表三第I部第10段(就證監會豁免而言)及上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A第27段(就聯交所豁免而言)規定之一切資料)已於本招股章程中披露；
- (b) 本公司根據首次公開招股前購股權計劃向上文(a)段所述人士以外之僱員及行政人員授出之購股權之下列詳情，已於本招股章程中披露：
 - (i) 承授人之總數及購股權所涉及之股份數目；
 - (ii) 授出購股權所支付之代價；及
 - (iii) 購股權之行使期及行使價；
- (c) 根據本招股章程附錄十「備查文件」一節，一份載有根據首次公開招股前購股權計劃獲授購股權以認購股份之所有承授人(包括上文(a)段所述之人士)之詳細名單(載有上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A第27段(就聯交所豁免而言)以及香港公司條例附表三第I部第10段(就證監會豁免而言)規定之所有詳情)將可提供予公眾查閱；
- (d) 僅就聯交所豁免而言，根據首次公開招股前購股權計劃有條件授出之購股權獲悉數行使後對每股盈利之攤薄影響及其他影響已於本招股章程中披露；及

- (e) 僅就聯交所豁免而言，本公司根據首次公開招股前購股權計劃授出之尚未行使購股權涉及之股份總數及該數額佔本公司已發行股本之百分比已於本招股章程中披露。

9. 購股權計劃

購股權計劃的主要條款概要

以下為股東於二零零七年九月十四日（「採納日期」）通過書面決議案而有條件批准及採納的購股權計劃的主要條款概要。購股權計劃的條款符合上市規則第十七章的條文。

1. 購股權計劃旨在使根據購股權計劃獲授購股權（「購股權」）以認購股份的參與者（如下文第2段的定義）（「承授人」）有機會獲得本公司的專有權益，並鼓勵參與者努力提升本公司的價值，為本公司及其股東整體爭取利益。購股權計劃亦使本公司能靈活地挽留、激勵、回饋、酬報、補償參與者及／或為參與者提供利益。
2. 董事可在董事會可能全權酌情甄選下向(i)本集團任何成員公司的任何董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）、僱員及高級職員及(ii)本集團任何成員公司的任何顧問、專業顧問、代理人、業務夥伴、合營企業業務夥伴及服務供應商（該等第(ii)項所列的人士統稱為「業務聯繫人」）作出要約接納購股權（統稱「參與者」）。
3. 根據購股權計劃或本公司採納（而上市規則第十七章的條文適用）的任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使時可發行的股份總數，初步不得超過於上市日期已發行股份總數的10%（該10%上限即500,000,000股股份，假設超額配股權未獲行使）。計算該10%上限時不會計入已告失效的購股權。然而，本公司可在股東批准下更新此10%上限，但上述每一項上限（經更新）均不得超過獲得有關股東批准當日已發行股份的10%。就計算將予更新的上限而言，之前根據購股權計劃及本公司採納（而上市規則第十七章的條文適用）的任何其他購股權計劃所授出的購股權（包括尚未行使、已註銷或根據有關計劃已失效或已行使的購股權）將不被計算在內。本公司可在股東大會上尋求股東另行批准授出超過該10%上限的購股權，但超過上限的購股權僅可向在尋求批准前本公司特別指定的參與者授出。根據購股權計劃及本公司採納（而上市規則第十七章的條文適用）的任何其他購股權計劃授出而尚未行使的所有購股權獲行使時可發行的股份總數，不得超過不時已發行股份總數的30%。於上市日期，該30%上限即1,500,000,000股股份（假設超額配股權未獲行使）。

4. 除非獲股東批准，在任何十二個月期間根據購股權計劃或本公司採納（而上市規則第十七章的條文適用）的任何其他購股權計劃授予每名參與者的購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使時已發行及將發行的股份總數，不得超過已發行股份的1%。倘再授出購股權會導致如上所述發行的股份數目超過上述的1%上限，將須事先獲得股東批准，而有關參與者及其聯繫人（定義見上市規則）須放棄投票。

每次向本公司任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人（按上市規則第1.01條的定義）授出購股權，須取得本公司獨立非執行董事（不包括任何身為建議購股權承授人的獨立非執行董事）事先批准。如果向本公司的主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人授出購股權，會導致在截至並包括購股權授出日期的十二個月期間，向該名人士已授出或將授出的所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使時已發行或將發行的股份：

- (a) 合共佔已發行股份超過0.1%（或聯交所不時規定的較高百分比）；
- (b) 根據股份於購股權授出日期在聯交所發出的每日報表所報的收市價計算，總值超過5,000,000港元（或聯交所不時規定的較高金額），則購股權的授出須獲得股東的事先批准（以投票方式表決）。本公司的所有關連人士（按上市規則的定義）須在有關的股東大會上放棄投票，任何將在股東大會上就有關決議案投反對票的關連人士則除外，但其意願須在向有關股東就此寄發的通函內說明。

當參與者因或可能因上市規則或任何其他適用的規則、法規或法例而被禁止買賣股份，則不得在上市規則禁止的情況下向參與者作出要約或授出購股權。尤其在於緊接下列日期（以較早者為準）前一個月起計：

- (a) 舉行董事會會議以批准本公司的中期或全年業績的日期（或根據上市規則第13.43條或適用於本公司且當時有效的其他規則或法例而首次知會聯交所的該日期）；及
- (b) 根據上市規則本公司刊發中期或全年業績公佈的最後期限，

至業績公佈日期止期間內，概不可授出任何購股權。

5. (a) 購股權可予行使的期間將最遲於向參與者作出授出購股權要約的有關日期（「要約日期」）起計十年屆滿。
- (b) 倘承授人（亦為本集團任何成員公司的僱員或董事）因任何原因，包括辭任、裁員及任何種類的非自願終止，但不包括(i)在第5(d)段的規限下，其身故或永久及完全傷殘及失去能力，或(ii)第12(f)段所訂明的一種或以上終止僱用、委任或董事職務的理由，而不再為僱員或董事，則承授人可於購股權期限內於有關終止僱用日期起計三個月（或董事會可能釐定並通知承授人的該期間）內直至其終止僱用當日隨時行使購股權（以購股權已歸屬而該名承授人有權於終止日期行使有關購股權但尚未行使購股權為限），而該日期須為承授人於本集團的最後實際工作日（不論有否支付薪金作為代通知金），如未能行使，則購股權將告失效。倘有關終止僱用乃由於承授人辭任而該名承授人於辭任日期為本公司的董事、行政總裁、財務總裁、營運總裁及副總裁，則其不得於行使購股權後三個月期間（或董事會通知承授人的期間）直接或間接、有條件或無條件發售、質押、抵押、出售或以其他方式轉讓或處置因行使購股權而產生的任何股份；
- (c) 如(1)承授人為本集團任何成員公司的僱員或董事或固定年期合同下的業務聯繫人，倘承授人因有關固定年期合同的年期終止或屆滿而有關合同因(i)第12(f)段所訂明的一種或以上理由，或(ii)其身故或永久及完全傷殘及失去能力以外的原因而並無獲得任何延期或續期而不再為僱員、董事或業務聯繫人；或(2)承授人為並非任何固定年期合同下的業務聯繫人，倘承授人因董事因(i)第12(f)段所訂明的一種或以上理由，或(ii)其身故或永久及完全傷殘及失去能力以外的原因而發出書面通知指該名業務聯繫人應於為本集團提供其最後的服務、支援、協助或貢獻後一年內停止為本集團提供任何其他顧問或諮詢或其他種類的服務、支援、協助或貢獻而不再為業務聯繫人，倘業務聯繫人為自然人，則承授人可於有關終止僱用日期後十二個月期間（或董事可能釐定並通知承授人的期間）內直至終止僱用當日行使購股權（以已歸屬但尚未行使的有關購股權為限），而該日期如為上文(1)的情況，則須為有關固定年期合同屆滿之日；及如為上文(2)的情況，則須為向業務聯繫人發出上述書面通知之日，如未能行使，則任何該等購股權將失效；
- (d) 倘承授人於悉數行使購股權前身故或已變成完全及永久傷殘及失去能力，而當時該名承授人並無發生任何第12(f)段的終止僱用或委聘事件，則承授人的遺產代理人將有權於身故或變成完全及永久傷殘及失去能力的日期起計十二

個月期間(或董事可能釐定並通知承授人的期間)內(惟有關行使必須於有關購股權期限內)悉數行使購股權(以尚未行使者為限)，如未能行使，則購股權將失效；

- (e) 倘承授人的退休日期於承授人悉數行使購股權日期之前，而當時該名承授人並無發生任何第12(f)段的終止僱用或委聘事件，則承授人將有權於退休日期行使購股權(或於董事可能釐定並通知承授人的期間內行使，惟購股權當時須於有關購股權期限內行使並以已歸屬但尚未行使的有關購股權為限)，如未能行使，則購股權將失效；
 - (f) 倘以自願收購、收購或以其他方式(以根據下文第5(g)段的協議安排方式除外)向所有股份持有人(或收購人、受收購人控制的任何人士及與收購人聯合或一致行動的任何人士以外的所有有關持有人)提出全面收購建議，而該收購建議於有關購股權屆滿日期前成為或宣佈為無條件，則本公司須立即向承授人發出有關通知，而承授人將有權即時或於本公司通知的期間內悉數行使購股權；
 - (g) 倘以協議安排方式向所有股份持有人提出股份全面收購建議，並已於必需會議上獲得所需數目的股份持有人批准，則本公司須立即向承授人發出有關通知，而承授人將有權即時或於本公司通知的期間內悉數行使購股權；
 - (h) 倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮並酌情批准本公司自動清盤的決議案，則本公司須立即向承授人發出有關通知，而承授人將有權即時或於本公司通知的期間內悉數行使購股權，而本公司須盡快及無論如何不遲於建議股東大會日期前三日配發、發行及以承授人的名義登記於有關購股權獲行使而須予發行的繳足股份數目；及
 - (i) 倘為本公司及其股東及／或債權人就本公司重組或合併計劃而建議的和解或安排(上文第5(g)段擬進行的協議安排除外)，則本公司須於首次向其股東及／或債權人發出通知召開會議以考慮該計劃或安排的同日向所有承授人發出有關通知，而承授人將有權即時或於本公司通知的期間內悉數行使購股權，而本公司須盡快及無論如何不遲於建議會議日期前三日配發、發行及以承授人的名義登記於有關購股權獲行使而須予發行的繳足股份數目。
6. 在授出購股權時，本公司可於購股權可予行使的期間內對購股權的行使施加限制，包括訂明購股權行使前須持有的任何最短期限。購股權計劃並未載有任何有關的最短期限。

7. 購股權計劃並無載有於購股權可行使前承授人需要達到的任何表現目標。
8. 承授人接納購股權的授出時須支付1.00港元。
9. 承授人於行使購股權時可予認購股份的每股股份價格（「行使價」）須為董事全權酌情釐定並通知參與者的價格，而該價格不得低於以下三者之較高者(i)股份於要約日期在聯交所發出的每日報表所報的收市價；(ii)股份於緊接要約日期前五個聯交所營業日在聯交所發出的每日報表所報的平均收市價；及(iii)股份於授出日期的面值。
10. 購股權獲行使時將配發及發行的股份須受到本公司當時有效的組織章程細則的所有條文所規限，並與於承授人姓名就有關股份在本公司的股東名冊登記之日的已發行繳足股份享有同等權益。在承授人姓名在本公司的股東名冊登記之前，承授人不得就其購股權獲行使時將發行的股份而擁有任何投票權或參與任何股息或分派的權利（包括因本公司清盤而產生者）。
11. 購股權計劃由採納日期起計10年期間內有效及生效，於該期間後不得再授出任何購股權。
12. 購股權將於以下情況（以較早者為準）自動失效（以有關購股權已歸屬但尚未行使者為限）：
 - (a) 購股權期限屆滿；
 - (b) 如第5(b)、5(c)、5(d)、5(e)、5(f)及5(i)段所述購股權行使之日或行使期限屆滿；
 - (c) 在協議安排（上文第5(g)段所述）生效的情況下，上文第5(g)段所述購股權行使期限屆滿；
 - (d) 在上文第5(h)段的情況下，本公司開始清盤之日；
 - (e) 承授人違反購股權計劃的規定，將任何購股權出售、轉讓、抵押、按揭、設立產權負擔或設立以任何第三方為受益人的權益之日；
 - (f) 下列日期：
 - (i) 承授人（為本集團任何成員公司的僱員、高級職員或董事）因嚴重行為不當或觸犯任何涉及其忠誠及誠信的刑事罪行或任何其他僱主有權即時終止僱用該承授人的情況而不再為僱員、高級職員或董事之日；

(ii) 承授人身為與本集團訂立任何合同下的業務聯繫人，而該合同因該業務聯繫人違反合同而終止之日；或

(iii) 承授人身為業務聯繫人並可能無能力償債或不可合理預期有能力清償債項或已成為無力償債或已與其債權人整體達成任何償債安排或債務重整協議；或終止或將會終止進行其業務或正處於清盤情況或已就其業務或資產的全部或任何部分委任破產管理人或清盤人；或觸犯任何涉及誠信或誠實的刑事罪行之日，

惟是否發生上述任何一件或以上涉及承授人之事件，將由董事會合理地全權及不可推翻地決定；

(g) 除非董事會另有決定及除第5(b)至5(i)段所述的情況外，承授人由於任何其他原因（經董事會決議確定）不再為參與者之日；及

(h) 董事會註銷購股權之日。

13. 倘本公司進行資本化發行、供股、股份分拆或股份合併或削減股本（為釋疑起見，不包括就本公司為其中一方的交易發行股份作為代價而導致的本公司股本架構變動），則須由本公司就上述目的而聘用的核數師及財務顧問就認購價及／或行使購股權時應發行的股份數目釐訂所需的調整，而該核數師或財務顧問須遵守上市規則第17.03(13)條及其附註以及聯交所日期為二零零五年九月五日就購股權計劃致所有發行人之函件隨附之補充指引（「補充指引」）之規定，向董事會發出其認為該等調整屬公平合理之書面證明。

參與者在任何調整後在本公司所佔股權之比例須與調整前無異（按補充指引之詮釋），而對參與者就購股權行使價或涉及之股份數目之利益之任何調整，均須獲得股東於股東大會上批准，所作出之調整不得使股份以低於其面值發行。此外，作出任何調整均須遵守上市規則、補充指引及聯交所不時發出的關於上市規則之其他指引／詮釋。

14. 董事可隨時註銷之前向承授人授出但尚未獲其行使的購股權。如本公司註銷購股權並向同一承授人要約授出任何其他購股權，則僅可就尚未授出或註銷的新購股權及在本計劃第3段所述本公司股東批准的限額內，作出該等新購股權的要約。

15. 本公司(可藉股東通過普通決議案的方式)或董事會可在任何時間終止購股權計劃的運作，屆時再不得提出授予購股權的建議或授予購股權，但在所有其他方面，購股權計劃將維持十足效力。任何已授出但尚未行使的購股權在購股權計劃終止後仍可根據有關購股權的發行條款予以行使。
16. 購股權一概不得讓渡或轉讓，惟購股權承授人身故後根據購股權計劃條款轉給承授人的遺產代理人除外。
17. 在下段所列條款的規限下，董事會可在任何時間修訂購股權計劃的任何條文(包括但不限於為遵守法律或監管規定的改變而作出的修訂，以及為豁免購股權計劃條文所施加而上市規則第十七章並未載列的限制而作出的修訂)(但只限於任何承授人在該日已應獲享的任何權利不會受不利影響者)。

購股權計劃內有關上市規則第17.03條所載事宜的特定條文不可改為對參與者有利，亦不得改變董事或購股權計劃管理人在更改本文所載條款方面的權力，除非在股東大會上獲得股東事先批准。如對購股權計劃的條款及條件作出重大更改，或已授出的購股權的條款如有任何改變，則須在股東大會上獲得股東批准，方可作實，但有關改動乃根據購股權計劃的現有條款而自動生效者，則作別論。經如此修訂的購股權計劃必須符合上市規則第十七章的規定。

購股權計劃的現況

購股權計劃須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 聯交所批准根據購股權計劃項下的購股權獲行使而可予發行的股份上市及買賣；
- (ii) 包銷商在有關股份首次公開招股及股份在聯交所上市(「首次公開招股」)的包銷協議項下的責任成為無條件(包括(如有關)因其所載的任何條件獲豁免)且並無根據該協議的條款或以其他方式終止；及
- (iii) 股份開始在聯交所買賣。

倘上述條件未能於首次公開招股的香港招股章程刊發日期(或董事會可能決定的其他較後日期)後三十日之日或之前達成，則購股權計劃將隨之終止，且概無任何人士有權享有購股權計劃項下的任何權利或利益或須負上購股權計劃項下或與購股權計劃有關的責任。於本招股章程日期，並未根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

本公司已向上市委員會申請批准根據購股權計劃須予發行的500,000,000股股份(佔股份上市時及假設超額配股權未獲行使本公司已發行股本10%，不包括根據超額配股權須予配發的股份)上市及買賣。

10. 其他資料

遺產稅及彌償保證契據

董事已獲告知，本公司或其任何附屬公司於開曼群島及中國不可能有重大遺產稅責任。二零零五年《收入(取消遺產稅)條例》於二零零六年二月十一日在香港生效。凡就二零零六年二月十一日或以後身故的股份持有人申請授予遺產承辦，毋須繳付香港遺產稅，亦毋須於承辦時遞交遺產稅結算報表。

潘先生、張女士、Boyce、Capevale (BVI)、滙豐信託(以其作為信託的受託人身份)及本公司(「彌償人」)已於二零零七年九月十八日訂立以本公司及其不時之附屬公司為受益方(「受益人」)的彌償保證契據，以彌償受益人由於(i)上市日期或之前所賺取、應計或收取或視為賺取、應計或收取之任何收入、溢利或盈利，(ii)上市日期或之前發生或視為已發生之任何事件、活動或遺漏情況所引致之後果；或(iii)本公司或其任何附屬公司根據此彌償保證契據而收取或有權收取任何付款所導致之有關稅務責任而蒙受任何損失或負債或資產值減損，向受益人承擔共同及個別責任。惟於下列情況則除外：

- (a) 附錄一A會計師報告中已就該等稅項作出準備或儲備者；
- (b) 本公司於二零零七年三月三十一日後因日常業務過程中進行的交易而可能須支付的稅項；
- (c) 該項稅務責任是因為於彌償保證契據日期後生效的中國、香港、開曼群島或任何其他司法權區的稅務部門的有關法律或慣例出現任何具追溯效力的變動而產生或引起者，或該項稅務責任是於全球發售成為無條件日期後稅率出現具追溯效力的增加而產生或增加者；或
- (d) 在本公司於二零零七年三月三十一日的經審核賬目就該項稅務責任作出的任何撥備或儲備已最終確定為具有超額撥備或過度儲備。

倘於上市日期或之前，(i)對有關受益人擁有的任何物業的土地出讓合同有任何違反(包括但不限於未能支付土地出讓金、土地成本或類似性質的付款或未能履行土地使用權持有人應盡的任何責任，或(ii)任何受益人沒有房屋所有權及／或土地使用權或未能根據中國法律及法規的規定就彼等擁有的任何物業取得土地使用權證及房屋所有權證，或(iii)任何受益人未能於興建彼等擁有的任何物業前取得所需批文，包括建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或施工許可證，或(iv)任何受益人未能遵守適用的中國法律及法規於預售彼等擁有的任何物業前取得預售許可證，或(v)因不當使用來自預售受益人擁有的任何物業的所得

款項以致對中國建設部於一九九四年十一月頒佈的預售管理辦法(以經不時修訂者為準)有任何違反,則各名彌償人同意共同及個別就下列各項作出彌償及使受益人獲得彌償:

- (a) 任何受益人就收購、發展或銷售任何物業而未能遵守任何中國法律及法規或履行土地出讓合同項下的任何契諾及責任而可能被中國政府機關施加或徵收的任何罰金、罰款或費用;及
- (b) 因任何受益人未能:(i)自由轉讓、出售或按揭彼等擁有的任何物業;(ii)按時完成興建彼等擁有的任何物業;或(iii)按時向有關物業的買家交付彼等擁有的任何物業或彼等有關的房屋所有權證而導致任何受益人或彼等本身的附屬公司蒙受任何損失或負債或價值減少。

各名彌償人亦同意共同及個別就下列各項作出彌償及使受益人獲得彌償:

- (i) 就任何受益人於上市日期或之前為取得銀行或財務機構向彼等任何物業的買家(「受擔保人」)提供按揭貸款而簽立的擔保而產生或與之有關或據此可能對該等受益人展開、提出、似將作出或指稱或以其他方式涉及該等受益人的所有申索而導致任何受益人不論直接引起或因應引起的所有負債、損害、費用、損失或開支。僅就滙豐信託而言,此項特定彌償保證將不適用於有關負債、損害、費用、損失或開支低於人民幣200,000元的任何個別受擔保人;
- (ii) 北京市華遠地產股份有限公司及/或北京尚城投資管理有限公司未能就SOHO尚都項目一期為受益人承擔或向其補償的所有負債、損害、費用、損失或開支;及
- (iii) 若干第三方轉讓人未能就受益人於上市日期前收購北京天街及建華置地的股權將資產評估報告報備及完成公開招標程序而產生的所有負債、損害、費用、損失或開支;
- (iv) 區國資委及/或崇遠未能就發展天安門南(前門)項目內的12處文物保護單位承擔或償付的所有負債、損害、費用、損失或開支;
- (v) 就其經營與所取得的土地使用權證條款不一致的長城腳下的公社或博鰲凱賓斯基產生的所有負債、損害、費用、損失或開支;
- (vi) 就本公司或其任何附屬公司於上市日期前的任何違反中國環境法律或法規而產生的所有負債、損害、費用、損失或開支;

(vii) 就本公司根據其重組收購北京丹石、北京搜候房地產有限責任公司及紅石新城的任何違反中國法律或法規而產生的所有負債、損害、費用、損失或開支；及

(viii) 就任何未能取得中國國家外匯管理局調回於中國境外持有的任何資金的有關批文而產生的所有負債、損害、費用、損失或開支。

所提供彌償保證的有效期為上市起計六年，其後，除有關於此期間屆滿前提出而尚未解決的任何申索外，彌償人應獲全面解除及免除任何有關承諾、契諾、負債或責任。

滙豐信託在彌償保證契據項下的責任於任何時間均限於透過其持有Boyce及Capevale BVI而於本公司的間接控股的變現淨值的該等款項。

向香港公司註冊處處長報備

本公司於二零零二年六月十四日根據香港公司條例第XI部註冊成海外公司。根據香港公司條例的有關條文，本公司須於有關法定期間內將若干指定表格及公司文件(包括但不限於周年報表及董事或授權代表變更的任何通知)向公司註冊處處長(「公司註冊處處長」)報備。凡未能根據香港公司條例的條文將該等指定表格及文件向公司註冊處處長報備，或會導致公司註冊處處長對本公司及／或任何本公司其他有關人士、高級人員或代理人施加罰金或懲罰。本公司過去於有關法定期間內未能將下列文件向公司註冊處處長報備：(i)其自二零零二年至二零零六年的周年報表；(ii)其自二零零二年至二零零五年的賬目；(iii)本公司的董事Simon Murray先生、Robert Lessin先生及程立瀾先生辭任的通知；及(iv)本公司於香港的授權代表程立瀾先生辭任的通知。本公司已確認，其已於其後將所有上述文件向公司註冊處處長報備，並確認存置於公司註冊處的本公司公眾記錄全面符合香港公司條例的規定，並與本公司在開曼群島的註冊代理存置的記錄一致。本公司已進一步確認，於最後實際可行日期，其並無接獲公司註冊處任何罰款或懲罰通知，亦確認其並不知悉公司註冊處向任何本公司有關人士、高級人員或代理人發出任何該等通知。

重大訴訟

本公司或本公司任何附屬公司並無涉及任何重大訴訟、仲裁或重大性質之行政訴訟程序。就本公司所知，本公司並無任何可能對本公司的經營業績或財務狀況產生重大不利影響而尚未了結或擬將提出的重大訴訟、仲裁或行政訴訟程序。

保薦人

聯席保薦人已代表本公司向香港聯交所上市委員會申請批准股份上市及買賣。已作出一切必要的安排使股份能納入中央結算系統。

開辦費用

本公司開辦費用估計約為15,000港元，由本公司支付。

發起人

本公司並無發起人。

專家資格

以下為在本招股章程中曾提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
高盛(亞洲)有限責任公司	根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
香港上海滙豐銀行有限公司	根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的註冊機構，並同時為根據銀行條例成立的持牌銀行
海問律師事務所(「海問」)	本公司的中國法律顧問
中倫金通律師事務所(「中倫」)	本公司的中國法律顧問
Conyers, Dill & Pearman(「CD&P」)	本公司的開曼群島法例法律顧問
Harney Westwood & Riegels	本公司的英屬處女群島法例法律顧問
(「Harneys」)	
畢馬威會計師事務所	執業會計師
世邦魏理仕(「世邦魏理仕」)	獨立專業物業估值師
第一太平戴維斯估值及	獨立市場研究
專業顧問有限公司	
(「第一太平戴維斯」)	

專家同意書

聯席保薦人、海問、中倫、CD&P、畢馬威會計師事務所、Harneys、世邦魏理仕及第一太平戴維斯已就本招股章程的刊行各自發出同意書，同意按本招股章程所示的形式及涵義，轉載彼等的報告、估值證書、函件及／或意見及意見概要(視乎情況而定)及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

除本招股章程所披露者外，上述專家概無在本集團任何成員公司擁有任何股權，亦概無擁有權利(不論可否合法執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

約束力

假如依據本招股章程提出申請，本招股章程即具有效力，使所有有關人士須受香港公司條例第44A和44E條的所有條文(懲罰性條文除外)約束。

其他事項

除本招股章程所披露者外：

- (i) 於本招股章程日期前兩年內，本公司或本公司附屬公司概無發行或同意發行其任何繳足或部分繳足股份或借入資本以換取現金或現金以外的代價；
- (ii) 概無本公司或本公司任何附屬公司股份或借入資本附有認購權或有條件或無條件同意附有認購權；
- (iii) 本公司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；
- (iv) 緊接本招股章程日期前兩年內，概無就發行或出售本公司或本公司任何附屬公司任何股本授出佣金、折讓、經紀佣金或其他特別條款；
- (v) 本公司並無未贖回的可換股債務證券或債券；及
- (vi) 本招股章程的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

雙語招股章程

根據二零零一年公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條的豁免規定，本招股章程的英文版及中文版分開刊發。

售股股東的詳情

售股股東詳情如下：

名稱	註冊地址／地址	將予出售股份數目 ⁽¹⁾
Boyce	P.O. Box 957, Offshore Incorporated Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	115,000,000
Capevale (BVI).....	P.O. Box 957, Offshore Incorporated Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	115,000,000
Fraser先生	16 Lord North Street, London SW1P 3LD, the United Kingdom	50,400,000
Ms. Cox-Fill.....	203 Drakes Corner Road, Princeton, NJ 08540, USA	19,020,000