

有關本公司及子公司的其他資料

1. 本公司的註冊成立

本公司是根據公司法在2007年3月13日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，法定股本100,000港元，分為1,000,000股股份。本公司前稱Zhong An Real Estate Ltd.，並在2007年4月21日更改名稱為眾安房產有限公司。在2007年3月13日，Codan Trust Company (Cayman) Limited獲配發及發行1股未繳款股份，而該1股亦於當天轉讓予施先生。在2007年3月13日，施先生另獲配發及發行999,999股未繳款股份。在2007年10月17日，施先生將該等未繳款股份無償轉讓予Whole Good。該等未繳款股份其後已按下文第4段所述方式繳足。

由於本公司在開曼群島註冊成立，因此本公司須遵守開曼群島公司法及本公司的組織章程，包括組織章程大綱及細則。有關開曼群島相關法律及規則以及本公司組織章程的概要載於本招股章程附錄八「本公司章程及開曼群島公司法概要」。

2. 本公司股本變動

(a) 法定股本增加

根據本公司唯一股東在2007年10月17日通過的書面決議案，本公司的法定股本透過增設1,000,000股股份，由100,000港元增至200,000港元，該等股份按下文第4段所述方式，於同日配發及發行，並入帳列為繳足。

根據下文第3段所述本公司唯一股東通過的書面決議案並按照其中所載條件，本公司的法定股本透過增設3,998,000,000股新股份，由200,000港元進一步增至4億港元。

於緊隨全球發售及資本發行完成後（不計及因行使超額配股權而可能配發及發行的任何股份），本公司的法定股本將為4億港元，分為40億股股份，其中20億股將按繳足發行或入帳列為繳足發行，而20億股股份則維持未予發行。除因行使超額配股權外，本公司目前並不擬發行任何法定但未發行股本，而在未經股東於股東大會事先批准下，將不會發行可實際改變本公司控制權的股份。

除本段及下文第1、3及4段所披露者外，本公司的股本自其註冊成立日期起並無任何變動。

(b) 創辦人股份

本公司並無任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份。

3. 本公司唯一股東在2007年10月17日通過的書面決議案

根據本公司唯一股東在2007年10月17日通過的書面決議案：

- (a) 本公司採納其現有組織章程；
- (b) 待聯交所上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行股份上市及買賣，以及包銷商根據包銷協議的責任成為無條件，且並無根據該協議的條款或以其他方式終止（均須於本招股章程日期後第三十日或之前達成）：
 - (i) 本公司法定股本透過增設3,998,000,000股新股份，由200,000港元增至4億港元；
 - (ii) 全球發售及超額配股權獲批准，而董事獲授權根據全球發售配發及發行發售股份以及因行使超額配股權而可能配發及發行的有關股份數目；
 - (iii) 待本公司的股份溢價帳因全球發售而出現進帳後，董事獲授權透過將本公司股份溢價帳貸方結餘1,455,000,000港元撥充資本，按面值以入帳列為繳足方式配發及發行合共14.55億股股份予在2007年10月17日（或董事可能決定的其他日子）下午4時正名列本公司股東名冊的股份持有人，而根據此決議案配發及發行的股份將於各方面與現有已發行股份享有同等地位；
 - (iv) 授予董事一般無條件授權以配發、發行及買賣股份（以供股、以股代息計劃、或根據組織章程細則的類似安排，或根據全球發售或資本化發行或因行使超額配股權而配發、發行及買賣者除外），其總面值不得超過以下數額的總值：(aa)本公司緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股本總面值的20%，但不包括因行使超額配股權可能發行的任何股份；及(bb)於下文(v)分段所述，本公司根據授予董事的權力可能購買的本公司股本面值，直至本公司下屆股東週年大會完結，或本公司根據組織章程細則或任何適用法例須舉行下屆股東週年大會的日，或股東通過普通決議案撤消或改變給予董事的權力，以較早發生者為準；及
 - (v) 授予董事一般無條件授權（「購回授權」）以行使本公司所有權力以購買總面值不超過本公司緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股本總面值10%股份，但不包括因行使超額配股權可能發行的任何股份，直至本公司下屆股東週年大會完結，或本公司根據組織章程細則或任何適用法例須舉行下屆股東週年大會的日，或股東通過普通決議案撤消或改變給予董事的權力，以較早發生者為準。

4. 企業重組

為籌備股份在聯交所上市，本公司進行重組以精簡架構。重組涉及：

- (a) 根據Canada Zhong'an與Ideal World所訂立日期為2007年3月7日的股權轉讓協議，Ideal World收購Canada Zhong'an所持有於安徽眾安房地產開發的95%股權，代價為4,750,000美元，該代價按安徽眾安房地產開發的繳入註冊資本釐定；
- (b) 根據安徽眾安房地產開發與淮北康居木制品有限公司在2007年3月23日訂立的股權轉讓協議，安徽眾安房地產開發出售義興農業的90%權益，代價為人民幣1,800,000元，該代價根據義興農業的繳入註冊資本釐定；
- (c) 根據白馬房地產開發及杭州佳苑房地產開發有限公司在2007年7月3日訂立的股權轉讓協議，白馬房地產開發收購滙駿置業的3%權益，代價為864,000美元，代價乃基於滙駿置業的繳入註冊資本釐定；
- (d) 施先生在2007年10月17日無償向Whole Good轉讓1,000,000股未繳款股份；及
- (e) 在2007年10月17日，施先生向本公司轉讓Ideal World(本集團的中介控股公司)股本中每股面值1美元的股份100股(即Ideal World全部已發行股本)，代價為本公司須進行以下事項作為交換：
 - (i) 配發及發行1,000,000股入帳列為繳足的新股份予Whole Good(按施先生指示)；及
 - (ii) 將Whole Good當時持有的1,000,000股未繳款股份入帳列為繳足。

5. 子公司的股本變動

本公司的子公司列於本招股章程附錄一本集團會計師報告及本招股章程附錄二滙駿國際的會計師報告內。

以下於本公司子公司股本中的變動於緊接本招股章程日期前兩年內發生：

- (a) 在2006年3月13日，白馬房地產開發的註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣50,000,000元；
- (b) 在2006年8月3日，安徽眾安實業的註冊資本由人民幣37,000,000元增至人民幣57,000,000元；
- (c) 在2006年9月26日，滙駿置業的註冊資本由23,800,000美元增至28,800,000美元；及
- (d) 在2007年1月29日，恒利企業的註冊資本由29,800,000美元增至50,000,000美元。

6. 本集團於中國成立的實體的其他資料

本公司於12間在中國成立的公司的註冊資本中擁有權益。該等公司的公司資料概述如下：

- (a) 名稱：..... 安徽眾安房地產開發
 成立日期：..... 2001年8月9日
 性質：..... 中外合資企業
 年期：..... 2001年8月9日至2011年8月9日
 註冊資本：..... 5,000,000美元
 本公司應佔權益：..... 95%
 業務範圍：..... 溫哥華城及其配套設施的建設與開發
- (b) 名稱：..... 祺瑞企業
 成立日期：..... 2005年11月21日
 性質：..... 外商獨資企業
 年期：..... 2005年11月21日至2055年11月20日
 註冊資本：..... 29,800,000美元(須在2009年1月31日前繳足。
 截至最後實可行日期已繳付約4,500,000美元
 (相當於祺瑞企業註冊資本約15%))
 本公司應佔權益：..... 100%
 業務範圍：..... 企業管理、酒店管理、物業管理、錢江世紀城
 國際辦公中心的前期籌建管理
- (c) 名稱：..... 浙江眾安房地產開發
 成立日期：..... 1997年12月26日
 性質：..... 外商投資有限責任公司
 年期：..... 1997年12月26日至2017年12月26日
 註冊資本：..... 人民幣50,000,000元
 本公司應佔權益：..... 90%
 業務範圍：..... 投資、發展及營運房地產項目、管理及營運恒
 隆廣場
- (d) 名稱：..... 多瑙河置業
 成立日期：..... 2003年3月7日
 性質：..... 有限責任公司
 年期：..... 2003年3月7日至2013年3月6日
 註冊資本：..... 人民幣10,000,000元
 本公司應佔權益：..... 90%
 業務範圍：..... 銷售及發展房地產項目

- (e) 名稱：..... 白馬房地產開發
成立日期：..... 2002年6月27日
性質：..... 有限責任公司
年期：..... 2002年6月27日至2012年6月27日
註冊資本：..... 人民幣50,000,000元
本公司應佔權益：..... 90%
業務範圍：..... 房地產項目綜合發展及營運，銷售建築及裝飾材料
- (f) 名稱：..... 恒隆商廈
成立日期：..... 2005年9月20日
性質：..... 有限責任公司
年期：..... 2005年9月20日至2015年9月19日
註冊資本：..... 人民幣2,000,000元
本公司應佔權益：..... 約89.4%
業務範圍：..... 分銷及銷售日用品、衣服、鞋、帽、化妝品及辦公室設備
- (g) 名稱：..... 上海眾安房地產開發
成立日期：..... 2004年1月19日
性質：..... 有限責任公司
年期：..... 2004年1月19日至2014年12月31日
註冊資本：..... 人民幣10,000,000元
本公司應佔權益：..... 約87.1%
業務範圍：..... 發展及營運房地產項目，銷售建築及裝飾材料
- (h) 名稱：..... 眾安房地產蕭山開發
成立日期：..... 1997年4月3日
性質：..... 中外合資企業
年期：..... 1997年4月3日至2017年3月3日
註冊資本：..... 人民幣2,000,000元
本公司應佔權益：..... 81%
業務範圍：..... 房地產開發及經營，建築材料、裝飾裝璜材料
- (i) 名稱：..... 蕭山眾安物業管理
成立日期：..... 1998年11月18日
性質：..... 有限責任公司
年期：..... 1998年11月18日至2008年11月18日
註冊資本：..... 人民幣500,000元
本公司應佔權益：..... 81%
業務範圍：..... 房產物業管理、委託管理、生活設施配套服務、建材五金經銷、游泳館經營管理(限分支機構經營)

- (j) 名稱：..... 安徽眾安實業
 成立日期：..... 2003年1月17日
 性質：..... 有限責任公司
 年期：..... 2003年1月17日至2023年1月8日
 註冊資本：..... 人民幣50,000,000元
 本公司應佔權益：..... 約84.2%
 業務範圍：..... 房地產開發、經營、物業管理；建材開發、生產、銷售；土石方工程、園林綠化工程施工
- (k) 名稱：..... 滙駿置業
 成立日期：..... 2005年4月1日
 性質：..... 中外合資企業
 年期：..... 2005年4月1日至2015年3月31日
 註冊資本：..... 28,800,000美元
 本公司應佔權益：..... 99.7%
 業務範圍：..... 於杭政儲出(2004) 29號土地塊進行普通住宅的開發、銷售及物業管理
- (l) 名稱：..... 恒利企業
 成立日期：..... 2006年12月4日
 性質：..... 外商獨資企業
 年期：..... 2006年12月4日至2056年12月3日
 註冊資本：..... 50,000,000美元(須在2008年12月4日前繳足。截至最後實際可行日期已繳付35,800,000美元(相當於祺瑞企業註冊資本約71.6%))
 本公司應佔權益：..... 100%
 業務範圍：..... 企業管理、酒店管理、物業管理、錢江世紀城國際辦公中心的前期籌建管理

7. 本公司購回其本身的證券

本段包含聯交所規定須載於本招股章程，有關本公司購回其本身證券的資料。

(a) 股東批准

所有建議於聯交所主板上市的公司購回證券(倘為股份，必須全數繳付)，必須由股東透過一般授權方式或就特別交易發出特定的許可以普通決議案預先批准。

附註： 根據本公司的唯一股東在2007年10月17日通過的書面決議案，董事獲授購回授權，授權本公司於主板或本公司證券可能上市，並得證監會及聯交所就此認可的任何其他股票交易所購回股份，最多為緊隨全球發售完成及資本化發行完成後本公司已發行股本面值總額10%，但不包括根據超額

配股權獲行使而可能發行的任何股份，該授權將於本公司下屆股東週年大會到期完結時，或細則或適用開曼群島法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的日期，或股東於週年大會通過一項普通決議案撤銷或更改給予董事的授權（以較早發生者為準）屆滿。

(b) 資金的來源

根據組織章程細則及公司法，購回須以合法可用作該用途的資金支付。上市公司不可在主板以非現金的代價或聯交所買賣規則所規定的支付方法以外的方法購回其本身的證券。根據開曼群島法例，本公司進行的任何購回可以本公司的利潤支付，或以就進行購回目的而發行新股份的所得款項，或倘組織章程細則准許及受公司法所限，以資本支付。就贖回或購買而應付超過所回購股份面值的任何溢價，必須從本公司的利潤或股份溢價帳支付，或倘組織章程細則准許及受公司法所限，以資本支付。

(c) 購回的原因

董事相信股東給予董事一般授權以使本公司可於市場上購回股份符合本公司及其股東的最佳利益。視乎當時的市況及集資安排，有關購回可能改善每股股份資產淨值及／或每股股份盈利，並僅將於董事認為該項購回有利於本公司及其股東時進行。

(d) 購回的資金

根據組織章程大綱及細則、上市規則及開曼群島適用法例及規例，於購回股份時，本公司僅將應用合法可用作該用途的資金支付。

基於於本招股章程所披露的本集團目前財務狀況及計及目前本集團的營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全數行使，將對本集團的營運資金及／或資產負債狀況構成重大不利影響（比較本招股章程所披露的狀況而言）。然而，倘在行使購回授權將對本集團的營運資金要求或董事不時認為對本集團而言屬合適的資產負債水平構成重大不利影響的情況下，則董事並不建議行使購回授權。

(e) 一般事項

就董事作出所有合理查詢後所深知，概無董事或彼等任何聯繫人目前有意向本公司或其子公司銷售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在上市規則及開曼群島適用法例及規例可能適用的情況下，彼等將根據本公司上市規則及開曼群島適用法例行使購回授權。

倘股東於本公司投票權的按比例權益因股份購回而增加，則增幅將就香港收購及合併守則（「收購守則」）而言被視為一項收購。因此，一名股東或多名行動一致的股東（按收購守則的定義）可取得或鞏固本公司的控制權（視乎股東權益增加的幅度而定），並須根據收購守則第26條作出強制收購。除以上所述者外，董事並不知悉因根據購回授權進行任何購回而出現根據收購守則的任何後果。

概無本公司關連人士（定義見上市規則）通知本公司其現時有意向本公司銷售股份，亦另承諾倘購回授權獲行使將不會向本公司銷售股份。

8. 根據香港公司條例第 XI 部註冊

本公司已就根據香港公司條例第 XI 部註冊而於香港中環康樂廣場 1 號怡和大廈 41 樓 4109 室設立其香港主要營業地點。本公司已根據公司條例第 XI 部註冊為海外公司，公司秘書和本公司合資格會計師鄭彤安已獲委任為本公司於香港接收傳票的代理人。

有關本公司業務的其他資料

9. 重大合約概要

以下合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）由本公司或本公司的子公司於本招股章程日期前兩年內訂立，且屬重大或可能屬重大：

- (a) 日期為 2006 年 8 月 8 日的股權轉讓協議，由浙江眾安房地產開發（作為承讓人）與浙江明日房地產有限公司（作為轉讓人）以中文訂立，經日期為 2007 年 10 月 9 日由浙江眾安房地產開發及浙江盛浩控股集團有限公司（前稱浙江明日房地產有限公司）訂立的補充協議所補充，有關轉讓浙江明日房地產有限公司所持有白馬房地產開發的 20% 股權予浙江眾安房地產開發，代價為人民幣 10,000,000 元；
- (b) 日期為 2006 年 3 月 1 日的股權轉讓協議，由施先生（作為轉讓人）與祺瑞企業（作為承讓人）以中文訂立，有關轉讓施先生所持有浙江眾安房地產開發的 90% 股權予祺瑞企業，代價為人民幣 45,000,000 元；
- (c) 日期為 2006 年 8 月 15 日的股權轉讓協議，由浙江眾安房地產開發（作為承讓人）與施先生（作為轉讓人）以中文訂立，有關轉讓施先生所持有安徽眾安實業的 58.42% 股權予浙江眾安房地產開發，代價為人民幣 33,300,000 元；
- (d) 日期為 2007 年 3 月 7 日的股權轉讓協議，由加拿大眾安（作為轉讓人）與 Ideal World（作為承讓人）以中文訂立，有關轉讓加拿大眾安所持有安徽眾安房地產開發的 95% 股權予 Ideal World，代價為 4,750,000 美元；

- (e) 日期為2007年3月2日，由沈條娟(作為轉讓人)與浙江眾安房地產開發(作為承讓人)以中文訂立的股權轉讓協議，有關轉讓沈條娟所持有多瑙河置業的55%股權予浙江眾安房地產開發，代價為人民幣5,500,000元；
- (f) 日期為2007年3月2日，由陳玉蓉(作為轉讓人)與浙江眾安房地產開發(作為承讓人)以中文訂立股權轉讓協議，有關轉讓陳玉蓉所持有多瑙河置業的45%股權予浙江眾安房地產開發，代價為人民幣4,500,000元；
- (g) 日期為2007年3月23日，由安徽眾安房地產開發(作為轉讓人)與淮北康居木制品有限公司(作為承讓人)以中文訂立的股權轉讓協議，有關轉讓安徽眾安房地產開發所持有義興農業的90%股權予淮北康居木制品有限公司，代價為人民幣1,800,000元；
- (h) 日期為2007年4月13日，由浙江眾安房地產開發(作為受讓人)與浙江明日房地產有限公司及浙江大通房地產開發有限公司(作為轉讓人)訂立的股權轉讓協議，經日期為2007年10月9日由浙江眾安房地產開發、浙江盛浩控股集團有限公司(前稱浙江明日房地產有限公司)及浙江大通房地產開發有限公司訂立的補充協議所補充，有關轉讓浙江明日房地產有限公司及浙江大通房地產開發有限公司分別持有白馬房地產開發的15%及1%股權予浙江眾安房地產開發，代價分別為人民幣7,500,000元及人民幣500,000元；
- (i) 日期為2007年6月5日，由滙駿建築設計有限公司(作為轉讓人)、Ideal World(作為承讓人)、施先生(作為承讓人的擔保人)及高志偉(作為轉讓人的擔保人)以中文訂立的買賣協議(「買賣協議」)，就Ideal World收購滙駿國際的全部已發行股本經以下修訂：
 - (I) 日期為2007年6月18日由滙駿建築設計有限公司與Ideal World以中文訂立的補充協議(「第一項補充協議」)；及
 - (II) 日期為2007年8月12日由滙駿建築設計有限公司、Ideal World、高志偉及施先生以中文訂立的補充協議(「第二項補充協議」)，連同買賣協議及第一項補充協議統稱為「滙駿協議」。

根據滙駿協議，Ideal World有責任：

- (i) 支付現金100,000港元；
- (ii) 以28,800,000美元獲收取滙駿國際應付滙駿建築設計有限公司的股東貸款218,000,000港元的權利；
- (iii) 假設及同意就滙駿置業欠付其他人士款項支付人民幣76,700,000元；



- (iv) 假設及同意就應付杭州佳苑房地產開發有限公司的貸款支付人民幣150,000,000元；及
- (v) 促使滙駿置業償還欠付滙駿建築設計有限公司的款項人民幣3,000,000元；
- (j) 日期為2007年6月5日，由滙駿建築設計有限公司(作為轉讓人)與Ideal World(作為受讓人)就轉讓滙駿國際每股面值1港元的100,000股股份所訂立的轉讓文據，代價為人民幣100,000元(根據第二項補充協議將以港元為數100,000港元償付)；
- (k) 日期為2007年6月5日，由滙駿建築設計有限公司(作為轉讓人)與Ideal World(作為受讓人)就轉讓滙駿國際每股面值1港元的100,000股股份所訂立的買賣單據，代價為人民幣100,000元(根據第二項補充協議將以港元為數100,000港元償付)；
- (l) 日期為2007年6月5日，由滙駿建築設計有限公司(作為轉讓人)、Ideal World(作為受讓人)及滙駿國際就轉讓滙駿國際應付滙駿建築設計有限公司的218,000,000港元的股東貸款所訂立的轉讓契據，代價為人民幣210,000,000元(根據第二項補充協議將以28,800,000美元償付)；
- (m) 日期為2007年7月3日，杭州佳苑房地產開發有限公司(作為轉讓人)與白馬房地產開發(作為受讓人)以中文訂立的股權轉讓協議，有關向白馬房地產開發轉讓杭州佳苑房地產開發公司所持有滙駿置業的3.0%股權，代價為864,000美元；
- (n) 本公司(為承讓人)與施先生(作為轉讓人)所訂立日期為2007年10月17日的買賣協議(以中文)，根據該協議，本公司收購Ideal World的全部已發行股本，代價為本公司配發及發行1,000,000股入賬列為繳足股份予施先生或其指定的人士，並將Whole Good已持有的1,000,000股未繳款股份按面值入帳列為繳足；
- (o) 施先生與Whole Good以本公司為受益人所簽立日期為2007年10月17日的不競爭承諾契據，根據該契據，施先生及Whole Good向本公司(本公司及不時作為本公司的子公司受託人)作出不競爭承諾，其條款概要載於本招股章程「業務－不競爭承諾契據」一節；
- (p) 施先生及Whole Good在2007年10月17日簽立以本公司及契據內所列子公司為受益人的彌償保證契據，該契據載有本附錄第15段詳述的彌償保證；
- (q) 本公司、德意志銀行香港分行、J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited及Capino International Limited於2007年10月16日訂立的配售協議，據此Capino International Limited同意按發售價購買可能以30,000,000美元可購買得到的若干數目股份；
- (r) 本公司、德意志銀行香港分行、J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited及周大福代理人有限公司於2007年10月17日訂立的配售協議，據此周大福代理人有限公司同意按發售價購買可能以30,000,000美元可購買得到的若干數目股份；

- (s) 本公司、德意志銀行香港分行、J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited 及劉鑾雄於2007年10月12日訂立的配售協議，據此劉鑾雄同意按發售價購買可能以30,000,000美元可購買得到的若干數目股份；
- (t) 本公司、德意志銀行香港分行、J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited 及 Starr Investments Cayman II, Inc. 於2007年10月17日訂立的配售協議，據此 Starr Investments Cayman II, Inc. 同意按發售價購買可能以20,000,000美元可購買得到的若干數目股份；及
- (u) 香港包銷協議。

10. 知識產權

(A) 商標

在最後實際可行日期，本公司為下列在中國註冊商標的合法及實益擁有人：

商標	類別	有關產品或服務	註冊編號	有效期
綠色港灣.....	39	送遞(信件及商品)；以郵寄交付貨品；旅行代理(不包括預訂汽車酒店)、導遊；安排遊艇；觀光旅遊、預訂交通位、預訂旅遊；預訂旅行團	3651519	2006年7月21日至2016年7月20日
綠色港灣.....	43	動物膳食；動物寄養；出租桌椅、台布及玻璃容器	3651518	2005年11月21日至2015年11月20日
 眾安房產 Zhong'an Property (指定顏色，對「房產」及「Property」詞語並無獨家權利).....	37	監督建築施工；建造；鋪砌；管道鋪設及維修、建造攤位及商店；室內裝修及維修；樓宇清潔(外牆)；安裝及修理供熱設備；安裝及修理電器；安裝及修理照明設備	3682435	2005年12月14日至2015年12月13日
 眾安房產 Zhong'an Property (指定顏色，對「房產」及「Property」詞語並無獨家權利).....	36	不動產租賃；不動產代理；不動產中介人；不動產估值；不動產管理；不動產；經紀、擔保；資產保管；信託管理；辦公室租賃(不動產)	3682436	2006年1月7日至2016年1月6日






(B) 商標許可

根據恒隆商廈與Six Continents Hotels, Inc.在2006年9月7日訂立的商標使用者協議，恒隆商廈獲授權就於恒隆商廈與假日酒店(中國)有限公司在2005年9月24日訂立的管理協議期內非獨家使用以下有關杭州蕭山眾安假日酒店的商標：

商標	類別	註冊編號
HOLIDAY INN.....	42	778404
HOLIDAY INN (Script revised)	42	778400
假日酒店.....	42	1025917
HOLIDEX	42	778407
PRIORITY CLUB.....	42	778927

(C) 商標註冊申請

於最後實際可行日期，本公司已申請註冊以下商標，但註冊證書尚未授出：

商標	申請地	類別	申請編號	申請日期
	中國	35	6011674	2007年4月23日
	中國	36	6011673	2007年4月23日
	中國	37	6011672	2007年4月23日
	中國	42	6011675	2007年4月23日
	香港	35、36、37、43	300947485	2007年9月5日

(附註)

附註：

第 35 類：業務經營。

第 36 類：房地產事宜、有關物業銷售的房地產服務、房地產管理、租金收取、辦公室租金、公寓出租及單位出租

第 37 類：物業發展、建築施工監督、建築施工、空調設備安裝及維修、門窗安裝、電力設備安裝及維修、升降機安裝及維修、火警警報設備安裝及維修、熱能設備安裝及維修、廚房設備安裝、電梯安裝及維修、機器安裝、保養及維修、辦公室機器及設備安裝、保養及維修、游泳池保養。

第 43 類：酒店、酒店預訂。

(D) 網域名稱

在最後實際可行日期，本公司為以下網域名稱的註冊擁有人：

網域名稱	註冊日期	屆滿日期
www.zafo.com	2001年6月13日	2008年6月13日

除在本文披露外，概無其他對本集團業務屬重要的商標或服務標記、專利權、其他知識產權或行業產權。

11. 關連交易及關聯方交易

除本招股章程及本集團會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)附註28所披露者外,於緊接本招股章程日期前兩年,本公司並無進行任何其他重大關連交易或關聯方交易。

有關董事及主要股東的其他資料

12. 董事

(a) 董事權益披露

- (i) 施先生於重組中擁有權益。
- (ii) 除本招股章程所披露者外,概無董事或彼等的聯繫人於本招股章程日期前兩年內與本集團進行任何買賣。

(b) 董事服務合約詳情

執行董事

各執行董事已與本公司訂立服務合約,據此,彼等同意出任執行董事,約為期三年,自2007年11月1日起生效。

該等執行董事分別有權獲取下文所列的基本薪金(可於2007年12月31日後由董事會決定按年增加,但增幅不得多於緊接增加前年薪的15%)。此外,各執行董事亦可獲取酌情管理花紅,但本公司任何財政年度應付全體執行董事的花紅總額不得多於本集團於本公司該財政年度合併或綜合經審核純利(已扣除稅項及少數股東權益及支付該等花紅的款項但未扣除非經常或特殊項目)的10%。執行董事不得就任何有關應付予彼的管理花紅金額的董事會決議案投票,執行董事的目前基本年薪如下:

姓名	年薪
	(人民幣)
施先生	1,200,000
張堅鋼先生	550,000
樓一飛先生	550,000
沈條娟女士	600,000

獨立非執行董事

各獨立非執行董事均按兩年的任期獲委任，由2007年11月1日起生效。各獨立非執行董事有權獲取董事袍金載列如下：

	年度袍金
	(人民幣)
邢論春先生	150,000
貝克偉博士	100,000
王曙光先生	50,000

除上文所述者外，概無董事已經或建議與本公司或其任何子公司訂立服務合約，但於一年內屆滿或由僱員終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的合約除外。

(c) 董事酬金

- (i) 本集團就截至2006年12月31日止財政年度支付董事的酬金(包括實物利益)總額約人民幣1百萬元。
- (ii) 根據目前生效的安排，預期本集團就截至2007年12月31日止年度應付董事(包括獨立非執行董事)的酬金(包括實物利益)總額約人民幣1,200,000元。
- (iii) 概無本集團的任何成員公司董事或任何前任董事就截至2006年12月31日止三年各年及截至2007年4月30日止四個月獲支付任何金額，作為(i)加盟本公司或加盟本公司後的獎金；或(ii)辭任本集團任何成員公司的董事職位或有關管理本集團任何成員公司事務的任何其他職位。
- (iv) 概無董事放棄或同意放棄截至2006年12月31日止三年各年及截至2007年4月30日止四個月任何酬金的安排。

(d) 全球發售後本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債券的權益及淡倉

緊隨全球發售及資本化發行完成後，且未計及因行使超額配股權而可能配發及發行的任何股份，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(具證券及期貨條例第XV部的涵義)股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知

會本公司及聯交所的權益（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352節須記錄於有關條例所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉將如下：

董事姓名	公司名稱	身份／權益性質	持有股份總數 ⁽¹⁾	權益概約百分比
施先生 ⁽²⁾	本公司	受控制法團的權益 ⁽²⁾	1,457,000,000 股股份 (L)	72.85%

(1) 字母「L」指董事於股份的權益。

(2) 該等股份由 Whole Good 持有，而 Whole Good 由施先生單獨及實益擁有。

13. 主要股東

就董事所知悉，緊隨全球發售及資本化發行完成後（但並無計及根據全球發售可能認購的任何股份及因行使超額配股權而可能配發及發行的任何股份），除上文「全球發售後本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債券的權益及淡倉」一段披露其權益的本公司董事或行政總裁外，以下人士將於股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，並且預期將直接及／或間接擁有附帶權利可於任何情況於本公司股東大會投票的任何類別股本面值 10% 或以上的權益：

股東名稱	公司名稱	身份／權益性質	持有股份總數／註冊資本 ⁽¹⁾	權益概約百分比
Whole Good ⁽²⁾	本公司	實益擁有人	1,457,000,000 股股份 (L)	72.85%
杭州蕭山雲中霞裝飾有限公司	浙江眾安房地產開發	實益擁有人	人民幣 15,000,000 元 (L)	10%
杭州眾強建築實業有限公司	眾安房地產蕭山開發	實益擁有人	人民幣 200,000 元 (L)	10%
杭州眾強建築實業有限公司	蕭山眾安物業管理	實益擁有人	人民幣 50,000 元 (L)	10%

(1) 字母「L」指該股東於股份的權益。

(2) Whole Good 的全部已發行股本由施先生擁有。

14. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 董事並不知悉任何人士（並非本公司董事或行政總裁）將於緊隨全球發售及資本化發行完成後（並無計及根據全球發售而可能認購的任何股份及因行使超額配股權而可能配發及發行的任何股份）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將於附帶權利可於所有情況下在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本中直接或間接擁有面值 10% 或以上的權益。
- (b) 將於緊隨全球發售及資本化發行完成後（並無計及因行使超額配股權而可能配發及發行的任何股份），概無董事於本公司或任何相聯法團（具證券及期貨條例第 XV 部的涵義）的任何股份、相關股份或債券中擁有於股份上市後須根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第 352 節須記錄於有關條例所指的登記冊內的任何權益或淡倉，或根據上市規則附錄 10 所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；
- (c) 概無董事或本附錄「專業人士的資格」一段所列任何各方於創辦中擁有權益，或於緊接本招股章程日期前兩年內由本公司或本公司任何子公司收購或銷售或租用，或由本公司或本集團任何其他成員公司建議收購或銷售或租用的任何資產中擁有直接或間接權益，亦無任何董事將以其本身名義或以代名人名義申請認購發售股份；
- (d) 概無董事或本附錄「專業人士的資格」一節所列任何各方於本招股章程日期存在且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (e) 除根據有關包銷協議的包銷商責任或本招股章程所披露者外，概無本附錄「專業人士的資格」一節所列任何各方：
 - (i) 於本集團任何成員公司的任何證券擁有合法或實益權益；或
 - (ii) 擁有任何權利（不論能否合法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

其他資料

15. 遺產稅、稅務及其他彌償保證

施先生及 Whole Good (「彌償保證人」) 已與本公司訂立彌償保證契據 (即本附錄「重大合約概要」一段所述第 (p) 項合約)，以本公司為受益人，就 (其中包括) 於全球發售成為無條件當日或之前，本集團任何成員公司因轉讓任何財產 (定義見遺產稅條例第 35 條) 予本集團任何成員公司而須繳納香港遺產稅的責任，提供共同及各別的彌償保證。董事獲告知，本公司或其任何子公司在開曼群島、英屬處女群島及中國就遺產稅承擔任何重大責任的可能性不大。

彌償保證人亦已同意共同及個別作出彌償保證，並於任何時候對本集團任何成員公司就直接或間接因或有關 (a) 浙江南都置業股份有限公司的無息墊款人民幣 30,000,000 元；(b) 浙江金首水泥有限公司的無息墊款人民幣 9,000,000 元；(c) 杭州道遠化纖集團有限公司的貸款人民幣 197,200,000 元；(d) 本集團僱員的貸款而可能招致或蒙受或產生之所有法律行動、申索、損失、付款、收費、和解付款、成本、罰款、損害賠償或支出作出彌償，詳情載於「財務資料－債務」；及 (e) 本公司在往績記錄期內所借入不符合適用法律及法規的任何其他貸款 (如有)。

根據彌償保證契據，彌償保證人亦已就本集團任何成員公司因或參考於全球發售成為無條件當日或之前所賺取、應計或收取、訂立 (或視為已如此賺取、應計、收取或訂立) 或產生的任何收入、利潤或收益、交易、事件、事宜或事情而可能應付的稅項，向本集團提供共同及各別的彌償保證。

在下列情況下，彌償保證契據並不涵蓋任何索償，而彌償保證人將毋須根據契據就任何稅項承擔任何責任：

- (a) 截至 2006 年 12 月 31 日止三個年度各年及截至 2007 年 4 月 30 日止四個月，本招股章程附錄一及二所載本公司及子公司的合併經審核帳目或本集團有關成員公司的經審核帳目已為該等稅項作出全面撥備；
- (b) 本集團任何成員公司就彼等在 2007 年 5 月 1 日開始至彌償保證契據日期止的會計期間須付的該等稅項負債，而有關負債若不是本集團任何成員公司在未經彌償保證人事先書面同意或協定情況下的若干行為或遺漏，或自願訂立的交易 (不論任何時間獨自或連同其他行為、遺漏或交易) 應不會發生，但下列的任何行動、遺漏或交易除外：
 - (i) 在 2007 年 5 月 1 日的後於一般業務過程中或於收購或銷售資本資產之一般過程中進行或產生；或
 - (ii) 根據在 2007 年 4 月 30 日當日或之前訂立而具有法律約束力的承擔，或根據本招股章程作出的任何意向聲明進行、作出或訂立；或
- (c) 於彌償保證契據日期後，因香港稅務局或任何其他有關當局實施的任何法例或詮釋

或慣例出現任何具追溯效力的變動而徵收稅項所引致或產生的有關稅項申索，或於彌償保證契據日期後的稅率增加所引致或增加的有關稅務申索；或

- (d) 已於本集團截至2007年4月30日的經審核帳目中作出任何撥備或儲備的稅項，而該等撥備或儲備最終確定為超額撥備或超額儲備，在此情況下彌償保證人對該等稅項的責任（如有）須扣減並無超出有關超額撥備或儲備的款額，但用於減少彌償保證人稅務責任的任何有關撥備或儲備的款額，不得用於其後產生的任何責任，在此情況下彌償保證人須向本集團各成員公司彌償因上述責任引致的任何負債、損失或損害。

16. 訴訟

在最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本集團亦無任何未了結或面臨任何可能嚴重影響本集團經營業績或財政狀況的重大訴訟、仲裁或索償。

17. 開辦費

估計本公司的開辦費約為28,000港元，由本公司支付。

18. 代理費用或已收佣金

香港包銷商及國際買方將分別收取香港公開發售籌得款項總額2.5%的佣金及國際發售籌得款項總額最多4.0%的佣金，其詳情載於「包銷」一節。該等佣金、銷售折扣、文件費及開支，連同聯交所上市費、法律及其他專業人士收費，以及印刷及與全球發售有關的其他開支，估計合共約為160.5百萬港元（假設超額配股權不獲行使及本公司全權酌情向聯席全球協調人支付國際發售所得款項總額的0.5%的額外酌情獎勵費，及按發售價是每股股份5.84港元（即發售價範圍的中間價）），將由本公司支付。

19. 發起人

- (a) 本公司的發起人為施先生。
- (b) 截至本招股章程日期止兩年內，並無就股份發售或本招股章程所述相關交易而向名列上文19(a)分段的發起人支付或給予任何款項或利益。

20. 聯席保薦人

保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會提出申請，批准本招股章程所述的已發行及將予發行股份，以及因行使超額配股權而將予發行的任何股份上市及買賣。

21. 專業人士的資格

本招股章程載有意見或建議的專業人士的資格如下：

名稱	資格
J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited	根據證券及期貨條例可進行第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)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌公司和銀行業條例(香港法例第155章)下的有限牌照銀行
德意志銀行香港分行	根據證券及期貨條例可進行第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)受規管活動的持牌公司，亦是根據銀行業條例(香港法例第155章)的持牌銀行
安永會計師事務所	執業會計師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島事務律師及英屬處女群島特別法律顧問
競天公誠律師事務所	中國律師
世邦魏理仕有限公司	獨立物業估值師和市場調查公司

22. 專業人士同意書

聯席保薦人、安永會計師事務所、Conyers Dill & Pearman、競天公誠律師事務所及世邦魏理仕有限公司已各自就本招股章程的刊行發出同意書，表示同意按本招股章程所載的形式及涵義轉載其報告及／或函件及／或估值概要及／或法律意見(視情況而定)以及引用其名稱，且彼等迄今並無撤回同意書。

除與包銷商根據有關包銷協議或本招股章程另作披露之責任有關外，本附錄「專業人士的資格」一段所列的專家，概無於本集團任何成員公司擁有任何股權權益，且並無認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論是否可強制執行)。

23. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，則本招股章程將使一切相關人士須遵守香港公司條例第44A及44B條的所有相關規定（罰則除外）。

24. 股份持有人的稅項

買賣在本公司香港股東分冊登記的股份，須繳納香港印花稅。有意持有股份的人士對認購、購買、持有、銷售或買賣股份所產生的稅務責任如有任何疑問，應自行諮詢專業顧問的意見。謹請留意，本公司、董事或其他參與全球發售的其他各方，對股份持有人因認購、購買、持有、銷售或買賣股份而產生的任何稅務影響或責任，概不負責。

在香港買賣股份所產生的利潤或源自香港的利潤亦可能須繳納香港利得稅。

買賣及轉讓股份須繳納香港印花稅，現行稅率為所銷售或轉讓股份的代價或價值（以較高者為準）的0.2%。

根據開曼群島法例，轉讓及以其他形式處置股份獲豁免繳納開曼群島印花稅。

25. 其他資料

除本招股章程所披露者外，在最後實際可行日期（倘適用）：

- (i) 截至本招股章程日期前兩年內：
 - (aa) 本公司或其任何子公司並無發行、同意發行或建議發行任何繳足或部份繳足股本或借貸資本，以換取現金或非現金代價；
 - (bb) 本公司或其任何子公司並無就發行或銷售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；及
 - (cc) 概無支付或應付任何佣金以認購或同意認購或促使或同意促使認購本公司或其任何子公司的任何股份；
- (ii) 本公司或其任何子公司的股本或借貸資本並無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
- (iii) 董事確認，自2007年4月30日（即本集團最近期經審核合併財務報表的編製日期）以來，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大逆轉；及
- (iv) 於本招股章程日期前十二個月內，本集團業務並無受到任何干擾而可能對其財務狀況產生重大不利影響。

26. 雙語招股章程

本招股章程的英文版及中文版依賴香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)第4條分別刊發。