

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄七

## 法定及一般資料

### A. 有關本公司的其他資料

#### (1) 註冊成立

本公司於二零零七年十一月三十日根據公司法在開曼群島以China SCE Property Holdings Limited之名註冊成立為獲豁免有限公司。

根據當時唯一股東於二零零八年二月二十二日通過的特別決議案，本公司將名稱改為China SCE Property Holdings Ltd。於同日，根據當時唯一股東通過的另一項特別決議案，本公司將名稱改為China SCE Property Holdings Limited中駿置業控股有限公司。

本公司已就根據香港公司條例第XI部註冊而於香港九龍觀塘鴻圖道58號南陽廣場1606室設立其香港主要營業地點。本公司已根據公司條例第XI部註冊為非香港公司。黃先生已獲委任為本公司於香港按以上地址接收傳票的代理人。

由於本公司在開曼群島註冊成立，因此須受開曼群島法例規限。其組織章程文件包括公司組織章程大綱及組織章程細則。開曼群島相關法律及法規以及本公司組織章程的概要載於本文件附錄五。

#### (2) 本公司股本變動

本公司於註冊成立之日的法定股本為300,000港元，分為3,000,000股每股面值0.10港元的股份（「股份」）。

於二零零七年十一月三十日，本公司向Codan Trust Company (Cayman) Limited配發及發行一股股份，該股份於同日被轉讓予新昇。隨後，我們向新昇配發及發行另外99,999股股份。

於二零零九年八月二十一日，本公司向星美、冠鴻、領擇、啟裕、Prime Courage、金滙國際、標準基金投資、Park Commercial、Infinite Ocean、Times Land及Bright Master配發合共12,660股股份，總代價為775,383,360港元。

根據股東於二零一零年一月六日通過的書面決議案，透過增設另外9,997,000,000股股份，本公司的法定股本由300,000港元（分為3,000,000股股份）增加至1,000,000,000港元（分為10,000,000,000股股份）。

除本文件所披露者外，本公司股本自註冊成立之日起概無變動。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄七

## 法定及一般資料

### (3) 股東於二零一零年一月六日通過的決議案

根據股東於二零一零年一月六日通過的書面決議案(其中包括)下列決議案獲正式批准：

- (a) 增設9,997,000,000股新股份，將本公司的法定股本由300,000港元增加至1,000,000,000港元；
- (b) 批准組織章程細則，其將於●時生效；
- (c) ●；

### (4) 企業重組

組成本集團的各公司進行重組。有關重組的詳細資料，請參閱「歷史、重組及集團架構—重組」一節。

重組完成後，本公司成為我們的主要營運附屬公司的控股公司。

### (5) 我們的附屬公司及其股本變動

本公司的附屬公司詳情載於會計師報告，會計師報告的全文載於本文件附錄一A。

緊接本文件日期前兩年內，本公司的附屬公司的股本曾發生以下變動：

#### 1. 中駿泉州藍灣半島

於二零零八年六月十三日，中駿泉州藍灣半島的註冊資本由人民幣20,000,000增加至人民幣120,000,000元。

於二零零八年六月二十五日，中駿泉州藍灣半島的註冊資本由人民幣120,000,000元增加至人民幣170,000,000元。

於二零零八年六月三十日，中駿泉州藍灣半島的註冊資本由人民幣170,000,000元增加至人民幣220,000,000元。

於二零零八年七月三十日，中駿泉州藍灣半島的註冊資本由人民幣220,000,000元增加至人民幣315,000,000元。

2. **中駿四季康城**

於二零零八年十一月十三日，中駿四季康城的註冊資本由人民幣20,000,000元增加至人民幣70,000,000元。

3. **中駿北京物業管理**

於二零零九年六月十日，中駿北京物業管理在中國成立，註冊資本為人民幣1,000,000元。

4. **中駿世紀**

於二零零九年九月一日，中駿世紀在中國成立，註冊資本為人民幣100,000,000元。

5. **中駿天峰**

於二零零九年十一月十二日，中駿天峰成立，註冊資本為人民幣144,000,000元。

6. **中駿廈門**

於二零一零年一月十一日，中駿廈門的註冊資本由177,000,000港元增加至915,000,000港元。

除本文件所披露者外，緊接本文件日期前兩年內本公司的附屬公司的註冊資本或股本概無其他變動。

**B. 有關業務的其他資料**

(1) **重大合約概要**

以下合約（並非在日常業務過程中訂立的合約）由本集團於緊接本文件日期前兩年內訂立，且屬或可能屬重大：

- (a) 廈門艾特房地產開發有限公司（作為轉讓人）與廈門虹橋房地產開發有限公司（作為承讓人）於二零零八年四月十日就按代價人民幣20,000,000元轉讓中駿北京駿華達的全部股權訂立的股權轉讓協議；
- (b) 許少華（作為轉讓人）與中駿廈門物業管理（作為承讓人）於二零零八年八月四日就按代價人民幣1,000,000元轉讓中駿泉州物業管理（前稱泉州市眾和物業管理有限公司）的全部股權訂立的股權轉讓協議；

- (c) 中駿廈門(作為轉讓人)與中駿西湖一號(作為承讓人)於二零零八年十二月二十三日就按代價人民幣70,000,000元轉讓中駿四季康城的全部股權訂立的股權轉讓協議；
- (d) 中駿置業國際(作為轉讓人)與渤海國際投資集團有限公司(作為承讓人)於二零零九年三月十二日就按代價人民幣30,000,000元轉讓中駿世界城的30%股權訂立的股權轉讓協議；
- (e) 中駿廈門(作為轉讓人)與中駿西湖一號(作為承讓人)於二零零九年四月九日就按代價人民幣25,500,000元轉讓中駿藍灣上城的51%股權訂立的股權轉讓協議；
- (f) 中駿廈門(作為轉讓人)與渤海國際投資集團有限公司(作為承讓人)於二零零九年五月十二日就按代價人民幣70,000,000元轉讓中駿世界城的70%股權訂立的股權轉讓協議；
- (g) 中駿廈門藍灣半島(作為賣方)與陳友護、陳友發、高龍山及楊金輝(作為買方)於二零零九年七月一日就以總代價人民幣22,800,000元轉讓中駿藍灣香郡合共20%股權及20%債務權益訂立的協議；
- (h) 潤澤國際有限公司與龍達經濟發展有限公司於二零零九年七月一日訂立的補充協議，據此，潤澤國際有限公司應向龍達經濟發展有限公司支付的代價減少至人民幣271,900,000元；
- (i) 中駿廈門藍灣半島(作為買方)與陳友發、陳友護、高龍山及楊金輝(作為賣方)於二零零九年八月十三日就轉讓中駿藍灣香郡股權及債務權益而訂立的澄清文件，據此，賣方向買方購回中駿藍灣香郡股權合共20%及債務權益的20%，代價為人民幣90,900,000元；
- (j) 本公司、新昇、黃先生、星美控股有限公司、冠鴻控股有限公司、領擇國際有限公司、啟裕國際投資有限公司、Prime Courage International Limited、金滙國際(集團)有限公司、標準基金投資有限公司、Park Commercial Holdings Limited、Infinite Ocean Holdings Limited、Times Land Limited與Bright Master Investments Limited於二零零九年八月二十一日訂立的認購協議，據此，財務投資者按總代價775,383,360港元認購合共12,660股股份；
- (k) 丁世忠、菲莉集團(福建)有限公司、賴世賢、福建好易居投資發展有限公司及泉州寰球鞋服有限公司(作為轉讓人)與中駿廈門(作為承讓人)於二零零九年九月十五日就按總代價人民幣859,400,000元轉讓中駿財富中心合共58%股權訂立的股權轉讓協議；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄七

## 法定及一般資料

- (l) ● ；
- (m) ● ；
- (n) ● ；
- (o) ● ；
- (p) ● ；
- (q) ● ；
- (r) 黃先生於二零一零年一月六日提供的以本公司為受益人的彌償保證契約，當中載有有關本附錄七「稅項彌償保證」分節所述的稅項的彌償保證；
- (s) 不競爭契約；及
- (t) ● 。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄七

## 法定及一般資料

### (2) 知識產權

#### (a) 商標

於最後實際可行日期，本集團已在香港註冊以下商標：

序號	商標	類別	註冊編號	有效期	註冊所有人
1.		35	301094643	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司
2.		36	301094643	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司
3.		37	301094643	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司
4.		42	301094643	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司
5.		44	301094643	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司
6.		35	301094689	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司
7.		36	301094689	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司
8.		37	301094689	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司
9.		42	301094689	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司
10.		44	301094689	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司
11.		36	301094634	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司
12.		37	301094634	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司
13.		39	301094634	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司
14.		43	301094634	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄七

## 法定及一般資料

序號	商標	類別	註冊編號	有效期	註冊所有人
15.		45	301094634	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司

於最後實際可行日期，本集團已在中國註冊以下商標：

序號	商標	類別	註冊編號	有效期	註冊所有人
1.		42	3916047	二零零六年十月七日至 二零一六年十月六日	中駿廈門
2.		42	3916048	二零零六年十月七日至 二零一六年十月六日	中駿廈門
3.		36	3916049	二零零六年十月七日至 二零一六年十月六日	中駿廈門
4.		36	3916050	二零零六年十月七日至 二零一六年十月六日	中駿廈門

於最後實際可行日期，本集團已在中國就註冊以下商標提交申請：

序號	商標	類別	申請編號	申請日期	申請人
1.		42	6455527	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
2.		37	6455528	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
3.		36	6455529	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
4.		35	6455530	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
5.		37	6455532	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
6.		36	6455533	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
7.		42	6455534	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
8.		37	6455535	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
9.		36	6455536	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
10.		35	6455547	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
11.		42	6455548	二零零七年二月二十四日	中駿廈門

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄七

## 法定及一般資料

序號	商標	類別	申請編號	申請日期	申請人
12.		37	6455549	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
13.		36	6455550	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
14.		35	6455551	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
15.		42	6455552	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
16.		37	6455553	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
17.		36	6455554	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
18.		35	6455555	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
19.		19	6455556	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
20.		45	6569787	二零零七年二月二十九日	中駿廈門
21.		44	6569873	二零零七年二月二十九日	中駿廈門
22.		43	6569874	二零零七年二月二十九日	中駿廈門
23.		37	6569875	二零零七年二月二十九日	中駿廈門
24.		36	6569876	二零零七年二月二十九日	中駿廈門
25.		45	6569877	二零零七年二月二十九日	中駿廈門
26.		44	6569878	二零零七年二月二十九日	中駿廈門
27.		43	6569879	二零零七年二月二十九日	中駿廈門
28.		39	6569880	二零零七年二月二十九日	中駿廈門
29.		37	6569881	二零零七年二月二十九日	中駿廈門
30.		36	6569882	二零零七年二月二十九日	中駿廈門



本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄七

## 法定及一般資料

### (b) 域名

於最後實際可行日期，本集團已在中國註冊以下域名：

序號	域名	到期日期	註冊所有人
1.	sce-re.com	二零一零年十月二十五日	中駿海岸一號
2.	sce-re.cn	二零一零年十月二十五日	中駿海岸一號
3.	sce-re.hk	二零一零年十月二十三日	中駿廈門
4.	中駿置業.net	二零一零年十二月十二日	中駿廈門
5.	中駿置業.中國	二零一零年十二月五日	中駿廈門

於最後實際可行日期，除本文件所披露者外，並無其他對本公司業務屬重要的商標、專利或其他知識產權。

### C. 有關董事、僱員及管理層的其他資料

#### (1) ●

#### (2) 董事服務協議的詳情

執行董事黃先生、陳元來先生、鄭曉樂先生及李維先生各自己與本公司訂立服務協議，年期由二零一零年一月六日起計為期3年，並直到任何一方向對方送達不少於三個月的書面通知予以終止為止。應付予陳元來先生、鄭曉樂先生及李維先生各自的年度袍金為1,200,000港元，而應付予黃先生的年度袍金為1,440,000港元。

非執行董事馮家彬先生及獨立非執行董事丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生各自己與本公司於二零一零年一月六日訂立委聘書。每份委聘書由二零一零年一月六日起計初步為期三年。根據委聘書應付予非執行董事及各獨立非執行董事的年度袍金為240,000港元。

除上文所披露者外，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務協議（一年內到期或可由僱主毋須支付賠償（法定賠償除外）而終止的協議除外）。

#### (3) 董事薪酬

- (a) 截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度，應付董事的總薪酬（包括袍金、薪金、酌情花紅、退休福利供款（包括養老金）、房屋及其他津貼及其他實物福利）分別為人民幣828,000元、人民幣1,271,000元及人民幣1,415,000元。截至二零零八年十二月三十一日止年度，已向董事支付的薪酬及實物利益總額分別約為人民幣1,386,000元。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄七

## 法定及一般資料

- (b) 根據現時建議的安排，待●後，估計截至二零一零年十二月三十一日止年度應付董事的薪酬及收取的實物利益總額預期為6,180,000港元。

### (5) 關連交易及關連方交易

緊接本文件刊發日期前兩年內本公司訂立的關連交易及關連方交易的詳情，分別載於本文件「與本公司控股股東的關係及關連交易」一節及會計師報告(其全文載於本文件附錄一A)。

### (6) 收取的代理費或佣金

除本文件所披露者外，於本文件日期前兩年內概無就本集團任何成員公司發行或出售任何股本而支付任何佣金、折扣、經紀佣金或授予其他特別條款。

## D. ●

## E. 其他資料

### (1) 遺產稅及稅項

董事獲告知，根據中國或香港法例，本公司或其任何附屬公司不可能有重大遺產稅責任。

買賣股份須繳納香港印花稅。

準股份持有人倘對認購、購買、持有、處理或買賣股份相關的稅項如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。本公司強調，本公司或董事概不就股份持有人因認購、購買、持有或處理或買賣股份的任何稅務影響或債務承擔責任。

### (2) 稅項彌償保證

黃先生已與及以本公司(為其本身及作為其現時各附屬公司的受託人)為受益人訂立一份彌償保證契約(即本附錄七「重大合約概要」分節所述的合約)，以就(其中包括)以下事項提供彌償：(i)●(「生效日期」)或之前本公司或本集團任何成員公司可能須繳納而導致我們可能須繳付所賺取、應計或收取的收入、溢利或收益產生的稅項以及任何稅項索償，及(ii)本集團任何成員公司因於生效日期或之前轉讓任何物業(定義見香港法例第111章遺產稅條例第35條(經二零零五年收入(取消遺產稅)條例修訂))予本集團任何成員公司而可能須繳付的香港遺產稅。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄七

## 法定及一般資料

### (3) 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且董事與本公司概不知悉，本集團任何成員並無涉及任何尚未了結的訴訟或索償，或提起或被提起訴訟或索償。

### (4) 專家資格

本文件中提供意見的專家的資格如下：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師
競天公誠律師事務所	中國法律顧問
戴德梁行	獨立物業估值師

### (5) 無重大不利變動

董事確認，本公司的財務及經營狀況自二零零九年九月三十日以來並無出現重大不利變動。

### (6) 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (i) 董事對本公司的發起設立，或對緊接本文件刊發前兩年內本集團任何成員公司已收購、出售或租用或擬收購、出售或租用的任何資產中，概無擁有直接或間接權益；
- (ii) 董事在本文件刊發日仍然存在並對本集團業務有重大影響的任何合同或安排中，概無擁有重大權益；
- (iii) 據董事所知，於本公司已發行股本中擁有5%或以上的董事或監事或彼等各自的聯繫人或本公司任何股東，概無於本集團任何五大供應商或五大客戶中持有任何權益。

(7) 其他事項

(a) 除本文件所披露者外：

- (i) 於本文件日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行已繳足或部分繳足的股本或借款資本以換取現金或非現金代價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股本或貸款資本概無附有選擇權或同意有條件或無條件附有選擇權；
- (iii) 本公司或本公司任何附屬公司並無發行或同意發行創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
- (iv) 於本文件日期前兩年內，概無就發行或銷售本公司或其任何附屬公司的任何股本授出任何佣金、折讓、經紀佣金或其他特別項目；或
- (v) 本公司的股本或債務證券並無於任何證券交易所或交易系統上市或買賣，亦未申請或擬申請上市或買賣。

(b) 本公司並無任何發行在外的可換股債務證券或債券。

(8) 股息

現時並無任何關於放棄或同意放棄未來股息的安排。