

## A. 有關本公司及其附屬公司的其他資料

### 1. 註冊成立

本公司於二零零七年八月二日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司設有香港營業地點，地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期20樓2001室，並已於二零零八年六月十六日根據公司條例第XI部於香港公司註冊處註冊為海外公司。郭英成先生及張鴻光先生已獲委任為本公司的法定代表，代表本公司在香港接收傳票。

由於本公司於開曼群島註冊成立，其運作須受公司法及其章程文件（由一份組織章程大綱及章程細則組成）所限。其章程文件若干條文及公司法相關內容的概要載列於本招股章程附錄六。

### 2. 股本的變動

本公司的法定股本於註冊成立之日為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份。

於二零零七年八月二日，一股認購人未繳股款股份配發予初步認購人，其後轉讓予郭俊偉先生。彼於同日再轉讓該認購人股份予大昌。

於二零零七年八月八日，本公司配發及發行(a) 32股未繳股款股份予大昌；(b) 34股未繳股款股份予大豐；及(c) 33股未繳股款股份予大正。

於二零零七年八月十六日，本公司配發及發行(a) 3,267股入賬列作全部繳足股份予大昌；(b) 3,366股入賬列作全部繳足股份予大豐；及(c) 3,267股入賬列作全部繳足股份予大正，並分別將大昌、大豐及大正當時持有之未繳股款股份入賬列作全部繳足股份。

於二零零七年十一月十六日，本公司按總代價2億美元配發及發行合共869.565217股入賬列作全部繳足股份予Longhill、CAGP、CAGP III、Baytree、RECP、PMA及Forum，各自資料如下：

投資者姓名	獲發股份數目
Longhill .....	217.391304
CAGP .....	138.755025
CAGP III .....	6.172511
Baytree .....	362.318841
RECP .....	65.217391
PMA .....	65.217391
Forum .....	14.492754
合共 .....	<u>869.565217</u>

根據由本公司股東於二零零九年十一月二十二日通過的書面決議案，以及在下文所述的條件規限下，本公司藉額外新增49,996,200,000股股份而將法定股本由380,000港元增至50億港元。

緊隨全球發售和資本化發行完成以及悉數行使認股權證後但不計及根據行使超額配股權（包括於行使超額配股權時將發行予A組認股權證持有人的額外股份）或根據購股權計劃或首次公開發售前購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份，本公司的已發行股本將為500,000,000港元，分為5,000,000,000股股份，全部為繳足或入賬列作繳足，45,000,000,000股股份則為尚未發行。

除以上所述及下文「我們的股東於二零零九年十一月二十二日通過的書面決議案」一段所述者外，本公司自其註冊成立日起股本概無變動。

### 3. 我們的股東於二零零九年十一月二十二日通過的書面決議案

根據我們的股東於二零零九年十一月二十二日通過的書面決議案：

- (a) 受限於及待股份獲准於聯交所主板上市後，本公司批准及採納章程細則；
- (b) 待股份獲納入及准予在聯交所主板買賣獲得原則性批准後，本公司的法定股本藉額外新增49,996,200,000股股份由380,000港元增至5,000,000,000港元；
- (c) 待(i)聯交所上市委員會授予批准已發行股份、根據全球發售、資本化發行及認股權證之行使而將予發行股份（包括因行使超額配股權而可能發行的任何額外股份或因行使根據購股權計劃或首次公開發售前購股權計劃所授出購股權而可能發行的任何股份或本公司將向A組認股權證持有人發行的任何額外股份（於行使超額配股權時））上市及買賣；(ii)聯席賬簿管理人與本公司於定價日就發售價訂立協議；及(iii)包銷商在包銷協議下的責任成為無條件，且並無根據其條款或以其他形式予以終止，在以上各情況下包銷協議內可能指定的日期或之前：
  - (i) 全球發售獲批准，且我們的董事獲授權根據全球發售及按照本公司將根據上市規則刊發的招股章程及申請表格所載列的條款及條件配發及發行新股份；
  - (ii) 超額配股權獲批准，且我們的董事獲授權予以行使及於行使超額配股權後配發及發行超額配售股份；

- (iii) 首次公開發售前購股權計劃（其主要條款載列本附錄「其他資料」一節下「首次公開發售前購股權計劃」一段）的規則獲批准及採納，且我們的董事獲授權授出購股權以據此認購股份，並配發、發行及處置因行使根據首次公開發售前購股權計劃所授出購股權而發行的股份；
- (iv) 購股權計劃（其主要條款載列本附錄「其他資料」一節下「購股權計劃」一段）的規則獲批准及採納，且我們的董事獲授權授出購股權以據此認購股份，並配發、發行及處置因行使根據購股權計劃所授出購股權而發行的股份；
- (v) 待本公司股份溢價賬因本公司根據全球發售發行發售股份而錄得進賬後，以及受限於如招股章程所披露將根據全球發售（不包括超額配發）發行的股份最終數目，我們的董事獲授權將不超過399,998,913港元（相當於本公司股份溢價賬進賬款額）撥充資本，並動用該筆款項按面值全數繳足有關數目股份（「資本化股份」）的股款，以供向於招股章程日期名列本公司股東名冊的人士或按彼等各自可能指示，依據彼等各自在本公司的股權配發及發行，惟資本化股份數目連同於該等決議案日期之已發行股份數目將不超過本公司經全球發售擴大後之總已發行股本的80%（「資本化發行」），而資本化股份的實際數目將由我們的董事或有關委員會於配發前釐定；
- (vi) 我們的董事獲授權批准(i)根據認股權證工具的條款向於招股章程刊發日期名列本公司認股權證名冊的認股權證持有人按其各自於本公司的權益比例配發及發行不超過87,871,812股股份（「初期認股權證股份」）；及(ii)於獨家全球協調人行使超額配股權後，根據認股權證工具的條款向於本招股章程刊發日期名列本公司認股權證名冊的A組認股權證的持有人配發及發行不超過1,007,218股股份（「額外認股權證股份」，連同初期認股權證股份，統稱為「認股權證股份」）。在各情況下，認股權證股份的實際數目將由我們的董事或有關委員會於配發前釐定；
- (vii) 我們的董事獲授一項無條件一般授權，以配發、發行及處置（包括作出要約或協議的權力，或授出將會或可能需要配發及發行股份的證券），總面值不超過本公司緊隨全球發售及資本化發行完成以及悉數行使認股權證後（但不計及因行使超額配股權而可能發行及配發的任何股份或可能根據行使購股權計劃或首次公開發售前購股權計劃項下的購股權而發行的任何股份）的已

發行股本總面值20%的尚未發行股份(根據供股或根據任何以股代息計劃或類似安排而提供股份的配發及發行，以根據章程細則代替股份的全部或部分股息或根據首次公開發售前購股權計劃或購股權計劃或其他類似安排或根據本公司股東於股東大會上授予的特別授權所授出購股權而進行者除外)，該授權將一直有效直至(以最早發生者為準)本公司下屆股東週年大會結束時或章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時或我們的股東於股東大會上以普通決議案形式撤回或修訂該授權之日為止；

(viii)我們的董事獲授一項無條件一般授權，授權彼等行使本公司的一切權力以於聯交所或本公司證券可能上市而獲證監會及聯交所就此認可的任何其他經批准證券交易所進行購回，該等股份數目最多佔本公司緊隨全球發售及資本化發行完成以及悉數行使認股權證後(但不計及因行使超額配股權而可能發行及配發的任何股份或可能根據行使購股權計劃或首次公開發售前購股權計劃項下的購股權而發行的任何股份)已發行股本總面值的10%，該授權將一直有效直至(以最早發生者為準)本公司下屆股東週年大會結束時，或章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時或我們的股東於股東大會上以普通決議案形式撤回或修訂該授權之日為止；及

(ix)藉增加我們的董事根據上文(vii)段所述的無條件一般授權可能配發或同意有條件或無條件配發的本公司股本總面值而擴大該一般授權，增加金額相當於本公司根據上文(viii)段所指的股份購回授權購回本公司股本的總面值。

#### 4. 公司重組

組成本集團的公司為籌備股份於聯交所上市而進行重組。重組涉及下列各項：

- (a) 於二零零七年七月二十三日，瑞景於英屬處女群島註冊成立；
- (b) 於二零零七年七月二十三日，業務控股公司(包括捷豐、恒昌、廣豐及葉昌)於英屬處女群島註冊成立；

- (c) 於二零零七年七月二十三日，昌業、遠源、大華、泰和詳及正中天於英屬處女群島註冊成立；
- (d) 於二零零七年七月二十五日，榮輝、東昌、進昌及東升於英屬處女群島註冊成立；
- (e) 於二零零七年七月二十六日，協茂於英屬處女群島註冊成立；
- (f) 於二零零七年八月二日，本公司於開曼群島註冊成立；
- (g) 於二零零七年八月八日，昌業、榮輝、遠源及大華各自以現金按面值配發及發行1股每股面值1.00美元的普通股予捷豐，入賬列作全部繳足；
- (h) 於二零零七年八月八日，泰和詳和正中天各自以現金按面值配發及發行1股每股價值1.00美元的普通股予恒昌，入賬列作全部繳足；
- (i) 於二零零七年八月八日，東昌、進昌及東升各自以現金按面值配發及發行1股每股面值1.00美元的普通股予廣豐，入賬列作全部繳足；
- (j) 於二零零七年八月八日，Xiao Mao以現金按面值配發及發行1股每股面值1.00美元的普通股予葉昌，入賬列作全部繳足；
- (k) 於二零零七年八月十六日，昌業、榮輝、遠源及大華各自配發及發行1股每股面值1.00美元的普通股予捷豐，入賬列作全部繳足；
- (l) 於二零零七年八月十六日，泰和詳和正中天各自配發及發行1股每股面值1.00美元的普通股予恒昌，入賬列作全部繳足；
- (m) 於二零零七年八月十六日，Xiao Mao配發及發行1股每股面值1.00美元的普通股予葉昌，入賬列作全部繳足；
- (n) 於二零零七年八月十六日，捷豐、恒昌、廣豐及葉昌各自配發及發行1股每股面值1.00美元的普通股予瑞景，入賬列作全部繳足；
- (o) 於二零零七年八月十六日，Grow Ahead轉讓佳兆業集團的資本中的33,334股每股面值1.00港元的股份予昌業，代價為昌業向捷豐配發0.34股每股面值1.00美元的股份；
- (p) 於二零零七年八月十六日，Big Progress轉讓佳兆業集團的資本中的33,333股每股面值1.00港元的股份予昌業，代價為昌業向捷豐配發0.33股每股面值1.00美元的股份；
- (q) 於二零零七年八月十六日，Havewill Investments轉讓佳兆業集團的資本中的33,333股每股面值1.00港元的股份予昌業，代價為昌業向捷豐配發0.33股每股面值1.00美元的股份；
- (r) 於二零零七年八月十六日，陳耿賢先生轉讓靈菊銀器的資本中的4,500股每股面值10.00港元的股份予榮輝，代價為榮輝向捷豐配發0.90股每股面值1.00美元的股份；
- (s) 於二零零七年八月十六日，劉強先生轉讓靈菊銀器的資本中的500股每股面值10.00港元的股份予榮輝，代價為榮輝向捷豐配發0.10股每股面值1.00美元的股份；

- (t) 於二零零七年八月十六日，桂芳園轉讓佳兆業科技的資本中的10,000股每股面值1.00港元的股份予遠源，代價為遠源向捷豐配發1股每股面值1.00美元的股份；
- (u) 於二零零七年八月十六日，郭俊偉先生轉讓冠華基業的資本中的1股每股面值1.00港元的股份予大華，代價為大華向捷豐配發0.5股每股面值1.00美元的股份；
- (v) 於二零零七年八月十六日，郭英成先生轉讓冠華基業的資本中的1股每股面值1.00港元的股份予大華，代價為大華向捷豐配發0.5股每股面值1.00美元的股份；
- (w) 於二零零七年八月十六日，Empire Glory轉讓桂芳園的資本中的67,000股每股面值1.00港元的股份予泰和詳，代價為泰和詳向恒昌配發0.67股每股面值1.00美元的股份，按溢價入賬列作全部繳足；
- (x) 於二零零七年八月十六日，Year Up轉讓桂芳園的資本中的33,000股每股面值1.00港元的股份予泰和詳，代價為泰和詳向恒昌配發0.33股每股面值1.00美元的股份，按溢價入賬列作全部繳足；
- (y) 於二零零七年八月十六日，郭英智先生轉讓廸升的資本中的1,000股每股面值1.00港元的股份予正中天，代價為正中天向恒昌配發0.01股每股面值1.00美元的股份，按溢價入賬列作全部繳足；
- (z) 於二零零七年八月十六日，Clever Cosmos轉讓廸升的資本中的99,000股每股面值1.00港元的股份予正中天，代價為正中天向恒昌配發0.99股每股面值1.00美元的股份，按溢價入賬列作全部繳足；
- (aa) 於二零零七年八月十六日，Speed Prosper轉讓可域的資本中的3,400股每股面值1.00港元的股份予協茂，代價為協茂向葉昌配發0.34股每股面值1.00美元的股份，按溢價入賬列作全部繳足；
- (bb) 於二零零七年八月十六日，Year Up轉讓可域的資本中的3,300股每股面值1.00港元的股份予協茂，代價為協茂向葉昌配發0.33股每股面值1.00美元的股份，按溢價入賬列作全部繳足；
- (cc) 於二零零七年八月十六日，Clever Cosmos轉讓可域的資本中的3,300股每股面值1.00港元的股份，代價為協茂向葉昌配發0.33股每股面值1.00美元的股份，按溢價入賬列作全部繳足；
- (dd) 於二零零七年八月十六日，本公司從大昌、大豐及大正收購瑞景的全部已發行股本，代價為向大昌、大豐及大正分別配發及發行297股、306股及297股股份，並將大昌、大豐及大正持有之合共100股未繳股款股份入賬列作全部繳足；
- (ee) 於二零零七年八月十日，展正在香港註冊成立；
- (ff) 於二零零七年八月十三日，怡慶及永瑞祥各自於香港註冊成立；
- (gg) 於二零零七年九月二十八日，China Manfort在香港註冊成立；
- (hh) 於二零零七年十一月一日，中國東升農業在香港註冊成立；

- (ii) 於二零零七年十二月二十九日，佳兆業科技公司轉讓深圳佳兆業科技的全部註冊資本予佳兆業科技，代價為12,000,000港元，支付方式為佳兆業科技於二零零八年一月向遠源配發及發行1股每股面值1.00港元股份，按溢價入賬列作全部繳足；
- (jj) 於二零零七年十月二十四日，捷豐收購中國農業的全部已發行股本，代價為捷豐向瑞景配發及發行1股股份，按溢價入賬列作全部繳足；
- (kk) 於二零零七年十一月十六日，捷豐收購佳始的全部已發行股本，代價為捷豐向瑞景配發及發行1股股份，按溢價入賬列作全部繳足；
- (ll) 於二零零七年十一月十六日，本公司按代價現金200,000,000美元向Longhill、CAGP、CAGP III、Baytree、RECP、PMA及Forum配發及發行合共869.565217股股份；
- (mm) 於二零零七年十二月二十八日，State Achieve轉讓惠州緯通的全部註冊資本予怡慶，代價為人民幣109,200,000元，支付方式為怡慶於二零零八年一月向進昌配發及發行1股每股面值1.00港元的股份，按溢價入賬列作全部繳足；
- (nn) 於二零零七年十二月二十八日，State Achieve轉讓惠州燦榮的全部註冊資本予怡慶，代價為人民幣31,878,000元，支付方式為怡慶於二零零八年一月向進昌配發及發行1股每股面值1.00港元的股份，按溢價入賬列作全部繳足；
- (oo) 於二零零八年一月七日，佳兆業集團轉讓深圳萬裕昌的全部註冊資本予永瑞祥，代價為2,000,000港元，支付方式將為永瑞祥向東升配發及發行1股每股面值1.00港元的股份，按溢價入賬列作全部繳足；及
- (pp) 於二零零九年十一月二十日，進昌的全部已發行股本以相當於進昌於二零零九年九月三十日的管理賬目所示的資產淨值的金額的代價，從廣豐轉讓予捷豐。而廣豐與進昌之間將會有與該代價相同金額的公司間貸款。

## 5. 附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司於本招股章程附錄一內會計師報告有述。下文載列本公司附屬公司於緊接本招股章程日期前兩年內的股本變動：

- (a) 深圳佳兆業地產的註冊資本於二零零七年十二月十三日由人民幣200,000,000元增至人民幣730,000,000元。
- (b) 深圳佳兆業電子的註冊資本於二零零八年一月四日由5,000,000港元增至390,000,000港元。
- (c) 深圳可域的註冊資本於二零零八年一月二十一日由人民幣5,000,000元增至人民幣540,000,000元。

- (d) 深圳冠華的註冊資本於二零零八年三月五日由人民幣10,000,000元增至人民幣550,000,000元。
- (e) 成都佳兆業投資的註冊資本於二零零八年五月二十一日由人民幣10,000,000元增至人民幣20,000,000元。
- (f) 上海新灣的註冊資本於二零零八年五月二十三日由人民幣10,000,000元增至人民幣60,000,000元。
- (g) 東莞盈泰的註冊資本於二零零八年五月二十八日由人民幣1,000,000元增至人民幣10,000,000元。
- (h) 四川天姿的註冊資本於二零零八年六月二十四日由人民幣10,000,000元增至人民幣20,000,000元。
- (i) 北京金貿的註冊資本於二零零八年七月九日由人民幣50,000,000元，減至人民幣24,400,000元。
- (j) 深圳泰建的註冊資本於二零零九年七月十四日由人民幣8,000,000元增至人民幣27,000,000元。
- (k) 惠州華盛的註冊資本於二零零九年七月二十日由人民幣183,673,470元減至人民幣60,000,000元。
- (l) 江陰泰昌的註冊資本於二零零八年七月二十八日由人民幣20,000,000元增至人民幣200,000,000元。
- (m) 於二零零七年十二月二十八日，State Achieve轉讓惠州緯通的全部註冊資本予怡慶，代價為人民幣109,200,000元，支付方式為怡慶於二零零八年一月向進昌配發及發行1股每股面值1.00港元的股份，按溢價入賬列作全部繳足；
- (n) 於二零零七年十二月二十八日，State Achieve轉讓惠州燦榮的全部註冊資本予怡慶，代價為人民幣31,878,000元，支付方式為怡慶於二零零八年一月向進昌配發及發行1股每股面值1.00港元的股份，按溢價入賬列作全部繳足；
- (o) 於二零零八年一月七日，佳兆業集團轉讓深圳萬裕昌的全部註冊資本予永瑞祥，代價為2,000,000港元，支付方式將為永瑞祥向東升配發及發行1股每股面值1.00港元的股份，按溢價入賬列作全部繳足；及
- (p) 於二零零九年十一月二十日，進昌的全部已發行股本以相當於進昌於二零零九年九月三十日的管理賬目所示的資產淨值的金額的代價，從廣豐轉讓予捷豐。而廣豐與進昌之間將會有與該代價相同金額的公司間貸款。

除本招股章程附錄一會計師報告內所述的附屬公司外，本公司概無其他附屬公司。

除上文所述者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司附屬公司的股本概無任何變動。

## 6. 附屬公司詳情

本集團於多家主要中國附屬公司擁有權益。下文載列該等中國附屬公司的公司資料概要：

### (a) 北京金貿

成立日期	:	二零零五年十二月五日
成立地點	:	北京
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣24,400,000元(已繳足)
股東	:	深圳冠華(100%)

### (b) 北京佳兆業

成立日期	:	二零零九年八月六日
成立地點	:	北京
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣1,000,000元(已繳足)
股東	:	深圳佳兆業地產(100%)

### (c) 博羅佳兆業房地產

成立日期	:	二零零八年六月二日
成立地點	:	惠州
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣10,000,000元(已繳足)
股東	:	深圳佳兆業地產(100%)

### (d) 博羅佳兆業置業

成立日期	:	二零零八年六月二日
成立地點	:	惠州
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣10,000,000元(已繳足)
股東	:	惠州佳兆業房地產(100%)

### (e) 成都佳兆業投資

成立日期	:	二零零七年六月二十二日
成立地點	:	成都
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣20,000,000元(已繳足)
股東	:	成都佳兆業房地產(100%)

## (f) 成都佳兆業房地產

成立日期 : 二零零六年七月三十一日  
成立地點 : 成都  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)  
股東 : 深圳佳兆業地產(100%)

## (g) 成都佳兆業物業管理

成立日期 : 二零零八年一月三十日  
成立地點 : 成都  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣3,000,000元(已繳足)  
股東 : 深圳佳兆業物業管理(100%)

## (h) 成都南興

成立日期 : 二零零四年十一月五日  
成立地點 : 成都  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣20,000,000元(已繳足)  
股東 : 成都佳兆業房地產(100%)

## (i) 成都兆瑞景

成立日期 : 二零零八年一月二十九日  
成立地點 : 成都  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣2,000,000元(已繳足)  
股東 : 深圳兆瑞景(100%)

## (j) 東莞佳兆業房地產

成立日期 : 二零零四年九月六日  
成立地點 : 東莞  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣38,000,000元(已繳足)  
股東 : 深圳佳兆業地產(100%)

## (k) 東莞佳兆業物業管理

成立日期 : 二零零七年七月十八日  
成立地點 : 東莞  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣2,500,000元(已繳足)  
股東 : 深圳佳兆業物業管理(100%)

## (l) 東莞盈盛

成立日期 : 二零零六年三月三日  
成立地點 : 東莞  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)  
股東 : 東莞佳兆業房地產(100%)

## (m) 東莞盈泰

成立日期 : 二零零七年一月四日  
成立地點 : 東莞  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)  
股東 : 東莞佳兆業房地產(100%)

## (n) 東莞盈雁

成立日期 : 二零零八年七月四日  
成立地點 : 東莞  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)  
股東 : 東莞佳兆業房地產(80%)  
東莞鳳崗雁田企業發展有限公司(20%)

## (o) 豐隆集團

成立日期 : 一九九三年十月二十九日  
成立地點 : 深圳  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣168,000,000元(已繳足)  
股東 : 深圳吉利隆(55%)  
飛達集團有限公司(44%)  
深圳發展銀行深圳寶安支行(1%)

## (p) 廣東佳兆業房地產

成立日期 : 二零零七年七月十二日  
成立地點 : 廣州  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)  
股東 : 深圳佳兆業地產(100%)

## (q) 廣州佳穗

成立日期 : 二零零六年五月三十一日  
成立地點 : 廣州  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)  
股東 : 深圳吉利隆(100%)

## (r) 廣州金貿房地產

成立日期 : 二零零五年十月二十七日  
成立地點 : 廣州  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)  
股東 : 北京金貿(100%)

## (s) 廣州金貿物業管理

成立日期 : 二零零六年六月二十二日  
成立地點 : 廣州  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣5,000,000元(已繳足)  
股東 : 深圳可域(100%)

## (t) 廣州兆瑞景

成立日期 : 二零零七年十二月十一日  
成立地點 : 廣州  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣2,000,000元(已繳足)  
股東 : 深圳兆瑞景(100%)

## (u) 惠東縣東升

成立日期 : 二零零七年三月十二日  
成立地點 : 惠州  
性質 : 外商獨資企業  
註冊資本 : 20,000,000港元(已繳足)  
股東 : 中國農業(100%)

## (v) 惠東縣佳兆業

成立日期 : 二零零七年十一月二十日  
成立地點 : 惠州  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)  
股東 : 深圳佳兆業地產(100%)

## (w) 惠州燦榮

成立日期 : 一九九四年一月十四日  
成立地點 : 惠州  
性質 : 外商獨資企業  
註冊資本 : 31,878,000港元(已繳足)  
股東 : 怡慶(100%)

## (x) 惠州華盛

成立日期 : 二零零七年八月二十九日  
成立地點 : 惠州  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣60,000,000元(已繳足)  
股東 : 惠州佳兆業房地產(65%)  
深圳佳兆業地產(35%)

## (y) 惠州佳博

成立日期 : 二零零七年九月十四日  
成立地點 : 惠州  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣1,000,000元(已繳足)  
股東 : 東莞佳兆業房地產(90%)  
東莞盈盛(10%)

## (z) 惠州金湖

成立日期 : 一九九三年三月二十六日  
成立地點 : 惠州  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣51,480,000元(已繳足)  
股東 : 惠州佳兆業房地產(100%)

## (aa) 惠州金湖遊樂園

成立日期 : 一九九三年六月十一日  
成立地點 : 惠州  
性質 : 中外合作經營企業  
註冊資本 : 4,800,000美元(已繳足)  
股東 : 怡慶(64%)  
深圳佳兆業電子(36%)

## (bb) 惠州金湖渡假村

成立日期	:	一九九三年六月二日
成立地點	:	惠州
性質	:	中外合作經營企業
註冊資本	:	12,000,000美元(已繳足)
股東	:	怡慶(64%) 深圳佳兆業電子(36%)

## (cc) 惠州佳兆業基建

成立日期	:	二零零八年二月二日
成立地點	:	惠州
性質	:	中外合資企業
註冊資本	:	98,000,000美元(附註)
股東	:	佳兆業集團(80%) 深圳佳兆業地產(20%)

---

附註：深圳佳兆業地產已繳足其註冊資本的首期付款11,534,690.58美元。佳兆業集團將於二零零九年十二月三十一日或之前繳足其註冊資本的首期付款。註冊資本的餘下款項將於二零一零年十二月三十一日或之前繳足。

## (dd) 惠州佳兆業房地產

成立日期	:	二零零七年一月二十九日
成立地點	:	惠州
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣10,000,000元(已繳足)
股東	:	深圳佳兆業地產(100%)

## (ee) 惠州佳兆業道路

成立日期	:	二零零八年二月二日
成立地點	:	惠州
性質	:	中外合資企業
註冊資本	:	50,000,000美元(附註)
股東	:	佳兆業集團(80%) 深圳佳兆業地產(20%)

---

附註：佳兆集團已繳足註冊資本首期40,000,000美元，深圳佳兆業地產將於二零一零年六月三十日或之前繳足其註冊資本首期付款，並將於二零一零年十二月三十一日或之前繳足其餘註冊資本。

## (ff) 惠州佳兆業湯泉

成立日期 : 二零零七年九月二十九日  
成立地點 : 惠州  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)  
股東 : 惠州佳兆業房地產(80%)  
          惠州市國營湯泉林場(20%)

## (gg) 惠州佳兆業科技

成立日期 : 二零零八年三月二十四日  
成立地點 : 惠州  
性質 : 中外合資經營企業  
註冊資本 : 90,000,000美元(附註)  
股東 : 深圳佳兆業地產(30%)  
          佳兆業科技(70%)

附註：深圳佳兆業地產已支付註冊資本6,442,560.99美元的首期。佳兆業科技將於二零一零年六月三十日或之前支付註冊資本的首期，註冊資本的餘下款項將於二零一二年六月底前繳足。

## (hh) 惠州緯通

成立日期 : 一九九四年一月十四日  
成立地點 : 惠州  
性質 : 外商獨資企業  
註冊資本 : 109,200,000港元(已繳足)  
股東 : 怡慶(100%)

## (ii) 惠州兆瑞景

成立日期 : 二零零九年四月七日  
成立地點 : 惠州  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣5,000,000元(已繳足)  
股東 : 深圳兆瑞景(100%)

## (jj) 湖南佳兆業房地產

成立日期 : 二零零七年八月二十二日  
成立地點 : 長沙  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣20,000,000元(已繳足)  
股東 : 深圳佳兆業地產(100%)

## (kk) 湖南佳兆業置業

成立日期 : 二零零七年九月十四日  
成立地點 : 長沙  
性質 : 外商獨資企業  
註冊資本 : 100,000,000港元(已繳足)  
股東 : 佳兆業集團(100%)

## (ll) 江陰泰昌

成立日期 : 二零零七年十一月二十二日  
成立地點 : 江陰  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣200,000,000元(已繳足)  
股東 : 廣東佳兆業房地產(100%)

## (mm) 深圳金沙灣

成立日期 : 一九九七年六月十七日  
成立地點 : 深圳  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣50,000,000元(已繳足)  
股東 : 深圳可域(100%)

## (nn) 上海佳兆業投資

成立日期 : 二零零八年三月二十七日  
成立地點 : 上海  
性質 : 外商獨資企業  
註冊資本 : 2,000,000美元(已繳足)  
股東 : 佳兆業集團(100%)

## (oo) 上海新灣

成立日期 : 二零零七年一月十七日  
成立地點 : 上海  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣60,000,000元(已繳足)  
股東 : 廣東佳兆業房地產(100%)

## (pp) 瀋陽佳兆業房地產

成立日期 : 二零零七年十一月七日  
成立地點 : 瀋陽  
性質 : 外商獨資企業  
註冊資本 : 370,000,000港元(附註)  
股東 : 佳兆業集團(100%)

附註：瀋陽佳兆業房地產註冊資本370,000,000港元將於二零一零年六月三十日或之前的規定時限內繳足。

(qq) 瀋陽桂芳園

成立日期：二零零七年十一月二十日  
成立地點：瀋陽  
性質：外商獨資企業  
註冊資本：370,000,000港元(附註)  
股東：佳兆業集團(100%)

附註：瀋陽桂芳園註冊資本370,000,000港元將於二零一零年六月三十日或之前的規定時限內繳足。

(rr) 深圳創展

成立日期：二零零零年十一月十七日  
成立地點：深圳  
性質：有限責任公司  
註冊資本：人民幣10,000,000元(已繳足)  
股東：深圳佳兆業地產(100%)

(ss) 深圳冠華

成立日期：二零零四年八月二十三日  
成立地點：深圳  
性質：外商獨資企業  
註冊資本：人民幣550,000,000元(已繳足)  
股東：冠華基業(100%)

(tt) 深圳大業

成立日期：二零零七年一月二十六日  
成立地點：深圳  
性質：有限責任公司  
註冊資本：人民幣10,000,000元(已繳足)  
股東：深圳佳兆業地產(100%)

(uu) 深圳佳昌信投資

成立日期：二零零六年十一月十四日  
成立地點：深圳  
性質：有限責任公司  
註冊資本：人民幣204,680,000元(已繳足)  
股東：深圳冠華(100%)

## (vv) 深圳吉利隆

成立日期 : 一九九七年三月二十一日  
成立地點 : 深圳  
性質 : 中外合資企業  
註冊資本 : 人民幣12,000,000元(已繳足)  
股東 : 深圳佳兆業地產(75%)  
佳兆業集團(25%)

## (ww) 深圳佳兆業電子

成立日期 : 二零零一年五月二十八日  
成立地點 : 深圳  
性質 : 外商獨資企業  
註冊資本 : 390,000,000港元(已繳足)  
股東 : 佳兆業集團(100%)

## (xx) 深圳佳兆業地產

成立日期 : 一九九九年六月三日  
成立地點 : 深圳  
性質 : 外商獨資企業  
註冊資本 : 人民幣730,000,000元(已繳足)  
股東 : 佳兆業集團(100%)

## (yy) 深圳佳兆業物業管理

成立日期 : 一九九九年十月二十日  
成立地點 : 深圳  
性質 : 外商獨資企業  
註冊資本 : 人民幣5,000,000元(已繳足)  
股東 : 佳兆業集團(100%)

## (zz) 深圳佳兆業科技

成立日期 : 二零零一年七月二十七日  
成立地點 : 深圳  
性質 : 外商獨資企業  
註冊資本 : 12,000,000港元(已繳足)  
股東 : 佳兆業科技(100%)

## (aaa) 深圳可域

成立日期 : 二零零五年五月二十三日  
成立地點 : 深圳  
性質 : 外商獨資企業  
註冊資本 : 人民幣540,000,000元(已繳足)  
股東 : 可域(100%)

## (bbb) 深圳靈菊

成立日期 : 二零零四年三月二十六日  
成立地點 : 深圳  
性質 : 外商獨資企業  
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)  
股東 : 靈菊銀器(100%)

## (ccc) 深圳迪升

成立日期 : 二零零四年二月十五日  
成立地點 : 深圳  
性質 : 外商獨資企業  
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)  
股東 : 迪升(100%)

## (ddd) 深圳泰建

成立日期 : 二零零七年七月十九日  
成立地點 : 深圳  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣27,000,000元(已繳足)  
股東 : 深圳萬裕昌(100%)

## (eee) 深圳萬裕昌

成立日期 : 二零零一年十月二十六日  
成立地點 : 深圳  
性質 : 外商獨資企業  
註冊資本 : 2,000,000港元(已繳足)  
股東 : 永瑞祥(100%)

## (fff) 深圳萬裕華

成立日期 : 二零零八年七月十一日  
成立地點 : 深圳  
性質 : 外商獨資企業  
註冊資本 : 人民幣1,000,000元(已繳足)  
股東 : China Manfort

## (ggg) 深圳桂芳園

成立日期 : 二零零三年十月十三日  
成立地點 : 深圳  
性質 : 外商獨資企業  
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)  
股東 : 桂芳園(100%)

## (hhh) 深圳興沃爾

成立日期 : 一九九九年一月二十九日  
成立地點 : 深圳  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)  
股東 : 深圳靈菊(100%)

## (iii) 深圳兆瑞景

成立日期 : 二零零四年七月十九日  
成立地點 : 深圳  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣1,000,000元(已繳足)  
股東 : 深圳萬裕昌(100%)

## (jii) 深圳正昌泰

成立日期 : 二零零七年六月十三日  
成立地點 : 深圳  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)  
股東 : 深圳迪升(20%)  
深圳興沃爾(80%)

## (kkk) 深圳中衛

成立日期 : 二零零五年八月三十一日  
成立地點 : 深圳  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣13,480,000元(已繳足)  
股東 : 深圳佳兆業地產(100%)

## (III) 四川佳兆業置業

成立日期 : 二零零七年五月十六日  
成立地點 : 成都  
性質 : 有限責任公司  
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)  
股東 : 深圳佳兆業地產(100%)

## (mmm) 四川天姿

成立日期	:	二零零六年九月十五日
成立地點	:	成都
性質	:	中外合資經營企業
註冊資本	:	人民幣20,000,000元(已繳足)
股東	:	四川佳兆業置業(70%) 安信(30%)

## (nnn) 珠海展大

成立日期	:	二零零七年一月十七日
成立地點	:	珠海
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣50,000,000元(已繳足)
股東	:	深圳佳兆業地產(100%)

如上文所披露，我們的中國附屬公司的註冊資本已經或將會於規定時限內繳足。如本公司的中國法律顧問金杜律師事務所告知，儘管存在上文所披露的未償還註冊資本，本集團獲准於會計師報告內綜合我們的中國附屬公司的資產及負債以及財務業績。

## 7. 本公司購回股份

### (a) 上市規則條文

上市規則允許以聯交所主板為第一上市地的公司於聯交所購回其本身證券，惟須受到若干限制所限，當中最為重要者概述如下：

#### (i) 股東批准

以聯交所為第一上市地的公司的所有建議於聯交所進行的證券購回必須獲股東事先以一項普通決議案(一般授權或就特定交易作出的特殊批准)批准。

(附註：根據我們的股東於二零零九年十一月二十二日通過的決議案，我們的董事獲授一項一般無條件授權(「購回授權」)，以授權本公司隨時於聯交所或本公司證券可能上市而證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回總面值不超過本文所述的本公司已發行及將予發行股本總面值10%的股份，直至(以最早發生者為準)本公司下屆股東週年大會結束時、任何適用法律或章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時或我們的股東於股東大會上以普通決議案形式撤回或修訂購回授權之日為止。)

**(ii) 資金來源**

進行購回時必須動用按章程細則及開曼群島法律可合法撥作此用途的資金。上市公司不得於聯交所購回其本身證券以換取現金以外的代價或以聯交所不時的交易規則所允許的其他結算方式購回。

**(b) 購回的理由**

我們的董事相信，本公司董事獲我們的股東授出一般授權以便本公司可於市場上購回股份乃符合本公司及其股東的最佳利益。股份僅會於我們的董事相信有關購回將對本公司及其股東有利時方可予以購回。該等購回或會（視乎當時市況及資金安排）導致本公司的資產淨值及其資產及／或每股盈利增加。

**(c) 購回的資金**

購回證券時，本公司僅可動用按章程細則及開曼群島適用法律可合法撥作此用途的資金。

現建議任何股份購回將動用本公司溢利或就該購買而重新發行股份的所得款項撥付，或倘章程細則准許且符合公司法，則可自股本撥付，以及如就該購買應付的任何溢價，則可自本公司溢利或相當於本公司股份溢價賬的進賬金額撥付，或如章程細則准許且符合公司法，則可自股本撥付。

我們的董事並不建議行使購回授權至其將對本公司的營運資金或我們的董事不時認為適合本公司的資本負債水平構成重大不利影響的程度。

**(d) 股本**

按緊隨股份上市後已發行股份數目為5,000,000,000股（但不計及因行使超額配股權而可能配發及發行的股份）作基準，全面行使購回授權將就此導致本公司直至下列期間（以最早發生者為準）購回最多500,000,000股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法律或章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；  
或
- (iii) 我們的股東於股東大會上以普通決議案形式撤回或修訂購回授權之日。

**(e) 一般事項**

我們的董事或(就其作出所有合理查詢後所深知)彼等各自的聯繫人士(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。

我們的董事已向聯交所承諾，只要有關規定適用，則彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。本公司於過去六個月尚未購回任何股份。

概無關連人士(定義見上市規則)通知本公司，倘購回授權獲行使，其目前有意，或承諾不會向本公司出售股份。

倘根據購回授權進行的證券購回將導致一名股東於本公司的投票權權益按比例增加，則該項增幅將根據香港收購及合併守則(「守則」)被視作一項收購。因此，一名股東或一群行動一致的股東(視乎股東權益的增加水平)可藉任何該等升幅而取得或鞏固其對本公司的控制權，且有責任根據守則第26條作出強制性收購建議。我們的董事並不知悉倘購回授權獲行使而根據守則可能產生的任何其他後果。

倘購回授權於緊隨全球發售及資本化發行完成以及悉數行使認股權證後全面行使，但不計及因行使超額配股權或行使根據購股權計劃或首次公開發售前購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份，則根據購回授權將予購回的股份總數將為500,000,000股(即按上述假設計算本公司已發行股本的10%)。緊隨全面行使購回授權後(假設所述發售價範圍的中位數為每股發售股份3.95港元)，控股股東的持股百分比將增至本公司已發行股本的約76.64%。倘購回授權獲全面行使，則公眾持有的股份數目將跌至已發行股份總數的25%以下。凡購回股份導致公眾持有股份數目減至低於當時已發行股份的指定百分比，則購回僅可於聯交所批准豁免遵守上市規則第8.08條有關公眾持股量的規定後方可進行。然而，我們的董事目前無意行使購回授權至公眾持股量不足夠達至上市規則所指定百分比的程度。

**B. 有關業務的其他資料****1. 重大合約概要**

下列合約(並非日常業務過程中所訂立的合約)乃由本公司或其任何附屬公司於緊接本招股章程日期前兩年所訂立而屬於或可能屬於重大者：

- (a) 彭愛玲、占瓊明與深圳冠華於二零零七年十一月二十八日簽訂股權轉讓協議，據此，彭愛玲及占瓊明同意出售且深圳冠華同意購入北京金貿的全部註冊資本，代價為人民幣50,000,000元；
- (b) 廣州金貿房地產與深圳可域於二零零七年十一月二十九日簽訂股權轉讓協議，據此，廣州金貿房地產同意出售且深圳可域同意購入廣州金貿物業管理的全部權益，代價為人民幣5,000,000元；
- (c) 占瓊明與北京金貿於二零零七年十一月二十九日簽訂股權轉讓協議，據此，占瓊明同意出售且北京金貿同意購入廣州金貿房地產的10%權益，代價為人民幣1,000,000元；
- (d) 占瓊明、占惠華與成都佳兆業房地產於二零零七年十一月二十九日簽訂股權轉讓協議，據此，占瓊明及占惠華同意出售且成都佳兆業房地產同意購入成都南興的全部權益；
- (e) State Achieve與怡慶於二零零七年十一月三十日簽訂股權轉讓協議，據此，State Achieve同意出售且怡慶同意購入惠州緯通的全部權益；
- (f) State Achieve與怡慶於二零零七年十一月三十日簽訂股權轉讓協議，據此，State Achieve同意出售且怡慶同意購入惠州燦榮的全部權益；
- (g) 林道宏與深圳佳兆業科技於二零零七年十二月一日簽訂股權轉讓協議，據此，林道宏同意出售且深圳佳兆業科技同意購入東莞盈泰的40%權益，代價為人民幣400,000元；
- (h) 鄒德與深圳佳兆業科技於二零零七年十二月一日簽訂股權轉讓協議，據此，鄒德同意出售且深圳佳兆業科技同意購入東莞盈泰的60%權益，代價為人民幣600,000元；

- (i) 郭添祿與深圳萬裕昌於二零零七年十二月五日簽訂股權轉讓協議，據此，郭添祿同意出售且深圳萬裕昌同意購入深圳泰建的全部權益，代價為人民幣8,000,000元；
- (j) 郭映光、郭映龍與深圳萬裕昌於二零零七年十二月十二日簽訂股權轉讓協議，據此，郭映光及郭映龍同意出售且深圳萬裕昌同意購入深圳兆瑞景的全部權益，代價為人民幣1,000,000元；
- (k) 大昌、大豐、大正、投資者股東與本公司於二零零九年十月二十一日簽訂之補充協議，內容有關對日期為二零零七年十一月七日之股份購買協議中若干條款之修訂；
- (l) 由本公司(作為借款人)、瑞景、捷豐、恒昌、廣豐、葉昌、昌業、榮輝、遠源、大華、泰和詳、正中天、東昌、進昌、東升、協茂、佳兆業集團、靈菊銀器、佳兆業科技、冠華基業、桂芳園、迪升、可域(連同原來擔保人)、佳始、中國農業、中國東升農業、China Manfort、安信、怡慶、永瑞、展正(連同額外債務人)、瑞信新加坡分行(作為安排人、融通代理人、全球證券代理人及賬戶銀行)、Kamsara Limited、Merrill Lynch PCG, Inc.、瑞信新加坡分行、Forum Asian Realty Income II, L.P.、PMA Credit Opportunities Fund、PMA Temple Fund、Diversified Asian Strategies Fund、PMA Focus Fund(共同作為借貸人)與大昌、大豐及大正(作為公司股東)訂立日期為二零零九年十月二十四日訂立之經修訂及經重列契約，內容有關修訂日期為二零零七年八月二十四日之信貸協議之若干條款(於二零零七年九月十二日作出修訂及重列及於二零零七年十一月十四日進一步修訂)；
- (m) 由本公司、大昌、大豐及大正就A組認股權證而訂立日期為二零零七年九月十二日之經修訂及經重列之A組認股權證文據(於二零零九年十月二十七日作出修訂)；
- (n) 由本公司、大昌、大豐及大正就B組認股權證而訂立日期為二零零七年九月十二日之經修訂及經重列之B組認股權證文據(於二零零九年十月二十七日作出修訂)；
- (o) 由郭英成、郭俊偉及郭英智以本公司及其附屬公司為受益人而就(其中包括)本附錄「3.稅項彌償」分節所指的稅項而訂立日期為二零零九年十一月二十五日的彌償契據；
- (p) 不競爭契據；及
- (q) 香港包銷協議。

## 2. 本集團的知識產權

## (a) 商標

(i) 截至最後實際可行日期，本集團已申請就下列商標註冊：

商標	註冊持有人	申請編號	申請日期	類別 (附註)	申請地點
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056190	二零零七年五月十八日	1	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056189	二零零七年五月十八日	2	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056188	二零零七年五月十八日	3	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056187	二零零七年五月十八日	4	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056707	二零零七年五月十八日	5	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056708	二零零七年五月十八日	6	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056709	二零零七年五月十八日	7	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056710	二零零七年五月十八日	8	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056711	二零零七年五月十八日	9	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056712	二零零七年五月十八日	10	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056713	二零零七年五月十八日	11	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056714	二零零七年五月十八日	12	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056715	二零零七年五月十八日	13	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056716	二零零七年五月十八日	14	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056697	二零零七年五月十八日	15	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056698	二零零七年五月十八日	16	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056699	二零零七年五月十八日	17	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056700	二零零七年五月十八日	18	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056701	二零零七年五月十八日	19	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056702	二零零七年五月十八日	20	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056703	二零零七年五月十八日	21	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056704	二零零七年五月十八日	22	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056705	二零零七年五月十八日	23	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056706	二零零七年五月十八日	24	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056687	二零零七年五月十八日	25	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056688	二零零七年五月十八日	26	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056689	二零零七年五月十八日	27	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056690	二零零七年五月十八日	28	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056691	二零零七年五月十八日	29	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056692	二零零七年五月十八日	30	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056693	二零零七年五月十八日	31	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056694	二零零七年五月十八日	32	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056695	二零零七年五月十八日	33	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056696	二零零七年五月十八日	34	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056676	二零零七年五月十八日	35	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056678	二零零七年五月十八日	36	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056679	二零零七年五月十八日	37	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056680	二零零七年五月十八日	38	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056681	二零零七年五月十八日	39	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056682	二零零七年五月十八日	40	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056683	二零零七年五月十八日	41	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056684	二零零七年五月十八日	42	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056685	二零零七年五月十八日	43	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056686	二零零七年五月十八日	44	中國
佳兆業.....	深圳佳兆業地產	6056667	二零零七年五月十八日	45	中國
 .....	深圳佳兆業地產	6056225	二零零七年五月十八日	1	中國

商標	註冊持有人	申請編號	申請日期	類別 (附註)	申請地點
☒	深圳佳兆業地產	6056224	二零零七年五月十八日	2	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056223	二零零七年五月十八日	3	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056222	二零零七年五月十八日	4	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056221	二零零七年五月十八日	5	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056220	二零零七年五月十八日	6	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056219	二零零七年五月十八日	7	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056218	二零零七年五月十八日	8	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056217	二零零七年五月十八日	9	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056216	二零零七年五月十八日	10	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056215	二零零七年五月十八日	11	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056214	二零零七年五月十八日	12	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056213	二零零七年五月十八日	13	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056212	二零零七年五月十八日	14	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056211	二零零七年五月十八日	15	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056210	二零零七年五月十八日	16	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056209	二零零七年五月十八日	17	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056208	二零零七年五月十八日	18	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056207	二零零七年五月十八日	19	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056206	二零零七年五月十八日	20	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056205	二零零七年五月十八日	21	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056204	二零零七年五月十八日	22	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056203	二零零七年五月十八日	23	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056202	二零零七年五月十八日	24	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056201	二零零七年五月十八日	25	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056200	二零零七年五月十八日	26	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056199	二零零七年五月十八日	27	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056198	二零零七年五月十八日	28	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056197	二零零七年五月十八日	29	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056186	二零零七年五月十八日	30	中國
☒	深圳佳兆業地產	6056185	二零零七年五月十八日	31	中國

商標	註冊持有人	申請編號	申請日期	類別 (附註)	申請地點
	深圳佳兆業地產	6056184	二零零七年五月十八日	32	中國
	深圳佳兆業地產	6056183	二零零七年五月十八日	33	中國
	深圳佳兆業地產	6056182	二零零七年五月十八日	34	中國
	深圳佳兆業地產	6056181	二零零七年五月十八日	35	中國
	深圳佳兆業地產	6056180	二零零七年五月十八日	36	中國
	深圳佳兆業地產	6056179	二零零七年五月十八日	37	中國
	深圳佳兆業地產	6056178	二零零七年五月十八日	38	中國
	深圳佳兆業地產	6056177	二零零七年五月十八日	39	中國
	深圳佳兆業地產	6056196	二零零七年五月十八日	40	中國
	深圳佳兆業地產	6056195	二零零七年五月十八日	41	中國
	深圳佳兆業地產	6056194	二零零七年五月十八日	42	中國
	深圳佳兆業地產	6056193	二零零七年五月十八日	43	中國
	深圳佳兆業地產	6056192	二零零七年五月十八日	44	中國
	深圳佳兆業地產	6056191	二零零七年五月十八日	45	中國

(ii) 於最後實際可行日期，本集團已註冊下列商標：

商標	註冊持有人	註冊編號	類別 (附註)	有效期	申請地點
	佳兆業集團	300302417	37	二零零五年二月二十七日至 二零一五年二月二十六日	香港
	佳兆業集團	300302417	37	二零零五年二月二十七日至 二零一五年二月二十六日	香港

附註：

類別 1：用於工業、科學、攝影、農業、園藝、森林的化學品，未加工人造合成樹脂，未加工塑料物質，肥料，滅火用合成物，淬火和金屬焊接用製劑，保存食品用化學品，鞣料，工業用黏合劑。

類別 2：顏料、清漆、漆；防銹劑和木材防腐劑；著色劑；媒染劑；未加工的天然樹脂；畫家、裝飾家、印刷商和藝術家用金屬箔及金屬粉。

類別 3：洗衣用漂白劑及其他物料；清潔、擦亮、去漬及研磨用製劑；肥皂；香料、香精油、化妝品、髮水；牙膏。

- 類別 4：工業用油及油脂，潤滑劑，吸收、噴灑和黏結灰塵用品，燃料（包括馬達用的汽油）和照明材料，照明用蠟燭和燈芯。
- 類別 5：醫用和獸醫用製劑，醫用衛生製劑，醫用營養品，嬰兒食品，膏藥，繃敷材料，填塞牙孔和牙模用料，消毒劑，消滅有害動物製劑，殺真菌劑，除莠劑。
- 類別 6：普通金屬及其合金，金屬建築材料，可移動金屬建築物，鐵軌用金屬材料，非電氣用纜索和金屬線，小五金具，金屬管，保險箱，不屬別類的普通金屬製品，礦砂。
- 類別 7：機器和機床，馬達和發動機（陸地車輛用的除外），機器傳動用聯軸節和傳動機件（陸地車輛用的除外），非手動農業工具，孵化器。
- 類別 8：手工用具和器械（手工操作的），刀、叉和勺餐具，佩刀，剃刀。
- 類別 9：科學、航海、測地、攝影、電影、光學、衡具、量具、信號、檢驗（監督）、救護（營救）和教學用具及儀器，處理、開關、傳送、積累、調節或控制電的儀器和器具，錄製、通訊、重放聲音和形象的器具，磁性數據載體，錄音盤，自動售貨器和投幣啟動裝置和投幣啟動裝置的機械結構，現金收入記錄機，計算機和數據處理裝置，滅火器械。
- 類別 10：外科、醫療、牙科和獸醫用儀器及器械、假肢、假眼和假牙，矯形用品，縫合用材料。
- 類別 11：照明、加溫、蒸汽、烹調、冷藏、乾燥、通風、供水以及衛生設備裝置。
- 類別 12：車輛，陸、空、海用運載器。
- 類別 13：火器，軍火及子彈，爆炸物，焰火。
- 類別 14：貴重金屬及其合金以及不屬別類的貴重金屬製品或鍍有貴重金屬的物品，珠寶，寶石，首飾，鐘錶和計時儀器。
- 類別 15：樂器。
- 類別 16：不屬別類的紙、紙板及其製品，印刷品，裝訂用品，照片，文具用品，文具或家庭用黏劑，美術用品，畫筆，打字機和辦公用品（傢具除外），教育或教學用品（儀器除外），包裝用塑料物品（不屬別類的），印刷鉛字，印版。
- 類別 17：不屬別類的橡膠、古塔膠、樹膠、石棉、雲母以及這些原材料的製品，生產用半成品塑料製品，包裝、填充和絕緣用材料，非金屬軟管。

- 類別 18：皮革及人造皮革，不屬別類的皮革及人造皮革製品，毛皮，箱子及旅行袋，雨傘、陽傘及手杖，鞭和馬具。
- 類別 19：非金屬的建築材料，建築用非金屬剛性管，瀝青，柏油，可移動非金屬建築物；非金屬碑。
- 類別 20：傢具，玻璃鏡子，鏡框，不屬別類的木、軟木、葦、藤、柳條、角、骨、象牙、鯨骨、貝殼、琥珀、珍珠母、海泡石製品，這些材料的代用品或塑料製品。
- 類別 21：家庭或廚房用具及容器；梳子及海棉，刷子（畫筆除外），製刷材料，清掃用具，鋼絲絨，未加工或半加工玻璃（建築用玻璃除外）；不屬別類的玻璃器皿、瓷器及陶器。
- 類別 22：纜、繩、網、遮篷、帳篷、防水遮布，帆，袋（不屬別類的），襯墊及填充料（橡膠或塑料除外），紡織用纖維原料。
- 類別 23：紡織用紗、線。
- 類別 24：不屬別類的布料及紡織品，床單和桌布。
- 類別 25：服裝，鞋，帽。
- 類別 26：花邊及刺繡，飾帶及編帶，鈕扣，領鈎扣，飾針及縫針，假花。
- 類別 27：地毯，地蓆，蓆類，油毡及其他鋪地板用品，非紡織品牆帷。
- 類別 28：娛樂品，玩具，不屬別類的體育及運動用品，聖誕樹用裝飾品。
- 類別 29：肉，魚，家禽及野味，肉汁，醃漬、冷凍、乾製及煮熟的水果和蔬菜，果凍，果醬，蜜餞，蛋，奶及乳製品，食用油和油脂。
- 類別 30：咖啡，茶，可可，糖，米，食用澱粉，西米，咖啡代用品，麵粉及穀類製品，麵包，糕點及糖果，冰製食品，蜂蜜，糖漿，鮮酵母，發酵粉，食鹽，芥末，醋，沙司（調味品），調味用香料，飲用冰。
- 類別 31：農業、園藝、林業產品及不屬別類的穀物，牲畜，新鮮水果和蔬菜，種籽，草木及花卉，動物飼料、麥芽。
- 類別 32：啤酒，礦泉水和汽水以及其他不含酒精的飲料，水果飲料及果汁；糖漿及其他供飲料用的製劑。
- 類別 33：含酒精的飲料（啤酒除外）。
- 類別 34：煙草，煙具，火柴。
- 類別 35：廣告；實業經營；實業管理；辦公事務。

- 類別 36：保險；金融；貨幣事務；不動產事務。
- 類別 37：房屋建築；修理；安裝服務。
- 類別 38：電信。
- 類別 39：運輸；商品包裝和貯藏；旅行安排。
- 類別 40：材料處理。
- 類別 41：教育；提供訓練；娛樂；文體活動。
- 類別 42：科學技術服務和與之相關的研究與設計服務；工業分析與研究；計算機硬件與軟件的设计與開發。
- 類別 43：提供食物和飲料服務；臨時住宿。
- 類別 44：醫療服務；獸醫服務；人或動物的衛生和美容服務；農業、園藝或林業服務。
- 類別 45：法律服務；為保護財產和人身安全的服務；由他人提供的為滿足個人需要的私人  
和社會服務。

## (b) 域名

截至最後實際可行日期，本集團在香港及中國為下列域名的註冊擁有人：

域名	擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
佳兆业集团.hk . . . . .	中國萬網 (www.net.cn)	二零零八年一月十一日	二零一三年一月十一日
佳兆业集团.net . . . . .	中國萬網 (www.net.cn)	二零零八年一月十一日	二零一三年一月十一日
佳兆业集团.com . . . . .	中國萬網 (www.net.cn)	二零零八年一月十一日	二零一三年一月十一日
佳兆业集团.公司 . . . . .	中國萬網 (www.net.cn)	二零零八年一月十四日	二零一三年一月十四日
佳兆业集团.中国 . . . . .	中國萬網 (www.net.cn)	二零零八年一月十四日	二零一三年一月十四日
Kaisagroup.cn . . . . .	中國萬網 (www.net.cn)	二零零八年一月十一日	二零一三年一月十一日
Kaisagroup.com.cn . . . . .	中國萬網 (www.net.cn)	二零零八年一月十一日	二零一三年一月十一日
Kaisagroup.net . . . . .	中國萬網 (www.net.cn)	二零零八年一月十一日	二零一三年一月十一日
Kaisagroup.com . . . . .	中國萬網 (www.net.cn)	二零零八年一月十一日	二零一三年一月十一日
Kaisagroup.hk . . . . .	中國萬網 (www.net.cn)	二零零八年一月十一日	二零一三年一月十一日

## C. 有關董事的其他資料以及主要股東

## 1. 董事

## (a) 權益披露 — 我們的董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券擁有的權益及淡倉

緊隨全球發售及資本化發行完成後，假設超額配股權未獲行使而認股權證獲悉數行使，本公司董事或主要行政人員於股份上市後在本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有而須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉）或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則所規定而通知本公司及聯交所的權益或淡倉表列如下：

## (i) 於本公司的權益

董事姓名	身份	股份數目	首次公開發售前購股權計劃項下的股份數目	概約股權百分比
郭英成 (附註1) . . . . .	郭氏家族信託基金的贈予人／受益人	(i) 3,453,454,647股股份 (假設發售價設定為指示發售價範圍的最高價格)；或	—	69.1%
		(ii) 3,442,672,805股股份 (假設發售價設定為指示發售價範圍的最低價格)	—	68.9%
郭英智 (附註1) . . . . .	郭氏家族信託基金的贈予人／受益人	(i) 3,453,454,647股股份 (假設發售價設定為指示發售價範圍的最高價格)；或	—	69.1%
		(ii) 3,442,672,805股股份 (假設發售價設定為指示發售價範圍的最低價格)	—	68.9%
孫越南 (附註2) . . . . .	受益人	—	3,000,000	0.060%
葉劍生 (附註2) . . . . .	受益人	—	2,900,000	0.058%
陳耿賢 (附註2) . . . . .	受益人	—	2,850,000	0.057%

董事姓名	身份	股份數目	首次公開 發售前 購股權 計劃項下的 股份數目	概約股權 百分比
金潔(附註2)	受益人	—	1,750,000	0.035%
張儀昭(附註2)	受益人	—	500,000	0.010%
饒永(附註2)	受益人	—	500,000	0.010%
霍義禹(附註2)	受益人	—	750,000	0.015%

附註：

(1) 大昌、大豐及大正各自的全部已發行股本是由昌裕持有，而昌裕則由Good Health Investments Limited全資擁有，Good Health Investments Limited乃由Seletar Limited及Serangoon Limited作為Credit Suisse Trust Limited的代名人及受託人分別擁有50%及50%權益。Credit Suisse Trust Limited以作為郭氏家族信託基金的受託人身份行事。郭氏家族信託基金為郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生於二零零八年五月二十三日成立的全權信託，受益人包括郭氏家族的直系家族成員。郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生均為郭氏家族信託基金的贈予人，因此被視為擁有由大昌、大豐及大正持有的股份的權益。

(2) 此乃由本公司根據於二零零九年十一月二十二日採納的首次公開發售前購股權計劃所授出的購股權。

(ii) 於本公司的相關法團的權益

董事姓名	相關法團名稱	身份	股份數目	持股百分比
郭英成(附註)	大昌	敦氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1	100%
	大豐	敦氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1	100%
	大正	敦氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1	100%
	昌裕	敦氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1,000	100%
郭英智(附註)	大昌	敦氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1	100%
	大豐	敦氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1	100%
	大正	敦氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1	100%
	昌裕	敦氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1,000	100%

附註：大昌、大豐及大正各自的全部已發行股本是由昌裕持有，而昌裕是由Good Health Investments Limited(其由Seletar Limited及Serangoon Limited作為Credit Suisse Trust Limited的代名人及受託人分別擁有50%及50%權益)全資擁有。Credit Suisse Trust Limited以郭氏家族信託基金的受託人身份行事。郭氏家族信託基金為郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生於二零零八年五月二十三日成立的全

權信託，受益人包括郭氏家族信託基金的家族成員。郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生均為郭氏家族信託基金的財產贈予人，因此被視為擁有由大昌、大豐及大正持有的股份的權益。

### (b) 服務合約的詳情

每名執行董事均已經與本公司訂立一份服務合約，自上市日期起計為期三年，合約可由其中一方向另一方發出不少於三個月書面通知而予以終止。

### (c) 董事酬金

每名執行董事均可獲發董事袍金。每名執行董事以每年十二個月為基準獲發放酬金。此外，每名執行董事亦可獲發酌情花紅。執行董事不得就我們的董事就應付其本身的花紅金額所進行的任何決議案投票表決。截至二零零九年十二月三十一日止年度執行董事的現時年度董事袍金及酬金如下：

姓名	年度董事袍金 (人民幣)
郭英成 . . . . .	3,700,620
郭英智 . . . . .	2,114,640
孫越南 . . . . .	1,345,818
葉劍生 . . . . .	1,088,412
陳耿賢 . . . . .	1,187,970
金潔 . . . . .	881,100

獨立非執行董事獲委任為期一年。本公司擬每年向各獨立非執行董事支付董事袍金300,000港元。

根據現行安排，本集團就截至二零零九年十二月三十一日止年度向我們的董事支付的薪酬總額(不包括酌情花紅(如有))將約為人民幣1,400,000元。

以上服務合約的條款的進一步詳情載列本附錄「董事」分節內「服務合約的詳情」一段。

## 2. 主要股東

就我們的董事所知悉，緊隨全球發售及資本化發行完成後(於認股權證獲悉數行使後但不計及根據行使超額配股權將予發行的股份或根據行使購股權計劃及首次公開發售前購股權計劃可能授出購股權而可能發行的任何股份)，下列人士(除我們的董事及本公司

主要行政人員外)將擁有或被視作或當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文予以披露的股份或相關股份權益及／或淡倉：

姓名	身份	股份數目	概約股權百分比
大昌 (附註) . . . . .	實益擁有人	(i) 1,139,640,034股股份 (假設發售價設定為指示發售價範圍的最高價格)；或	22.8%
		(ii) 1,136,082,026股股份 (假設發售價設定為指示發售價範圍的最低價格)	22.7%
大豐 (附註) . . . . .	實益擁有人	(i) 1,174,174,579股股份 (假設發售價設定為指示發售價範圍的最高價格)；或	23.5%
		(ii) 1,170,508,753股股份 (假設發售價設定為指示發售價範圍的最低價格)	23.4%
大正 (附註) . . . . .	實益擁有人	(i) 1,139,640,034股股份 (假設發售價設定為指示發售價範圍的最高價格)；或	22.8%
		(ii) 1,136,082,026股股份 (假設發售價設定為指示發售價範圍的最低價格)	22.7%
昌裕 (附註) . . . . .	受控法團	(i) 3,453,454,647股股份 (假設發售價設定為指示發售價範圍的最高價格)；或	69.1%
		(ii) 3,442,672,805股股份 (假設發售價設定為指示發售價範圍的最低價格)	68.9%
Good Health Investments Limited (附註) . . . . .	受控法團	(i) 3,453,454,647股股份 (假設發售價設定為指示發售價範圍的最高價格)；或	69.1%
		(ii) 3,442,672,805股股份 (假設發售價設定為指示發售價範圍的最低價格)	68.9%
Seletar Limited (附註) . . . . .	受控法團	(i) 3,453,454,647股股份 (假設發售價設定為指示發售價範圍的最高價格)；或	69.1%
		(ii) 3,442,672,805股股份 (假設發售價設定為指示發售價範圍的最低價格)	68.9%

姓名	身份	股份數目	概約股權百分比
Serangoon Limited (附註) . . . . .	受控法團	(i) 3,453,454,647股股份 (假設發售價設定為指示發售價範圍的最高價格)；或	69.1%
		(ii) 3,442,672,805股股份 (假設發售價設定為指示發售價範圍的最低價格)	68.9%
Credit Suisse Trust . . . . . Limited (附註)	郭氏家族信託 基金受託人	(i) 3,453,454,647股股份 (假設發售價設定為指示發售價範圍的最高價格)；或	69.1%
		(ii) 3,442,672,805股股份 (假設發售價設定為指示發售價範圍的最低價格)	68.9%
郭俊偉 (附註) . . . . .	郭氏家族信託 基金的贈予 人／受益人	(i) 3,453,454,647股股份 (假設發售價設定為指示發售價範圍的最高價格)；或	69.1%
		(ii) 3,442,672,805股股份 (假設發售價設定為指示發售價範圍的最低價格)	68.9%

附註：大昌、大豐及大正各自的全部已發行股本是由昌裕持有，而昌裕是由Good Health Investments Limited (其由Seletar Limited及Serangoon Limited作為Credit Suisse Trust Limited的代名人及受託人分別擁有50%及50%權益)持有，Good Health Investments Limited以郭氏家族信託基金的受託人身份行事。郭氏家族信託基金為郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生於二零零八年五月二十三日成立的全權信託，受益人包括郭氏家族及其近親家族成員。

除上文所述及董事所知悉者外，緊隨全球發售完成及認股權證獲悉數行使後(但不計及超額配股權的行使且不包括因購股權計劃及首次公開發售前購股權計劃下授出的購股權獲行使而發行的任何股份)，下列人士直接及／或間接擁有附帶權利可於任何情況下在我們的附屬公司股東大會上投票的任何類別股本面值的10%或以上的權益：

我們的附屬公司名稱	該附屬公司主要股東名稱	股權百分比
豐隆集團 . . . . .	飛達集團有限公司	44%
東莞盈雁 . . . . .	東莞市鳳崗雁田企業發展有限公司	20%
惠州佳兆業湯泉 . . . . .	惠州市國營湯泉林場	20%

### 3. 已收取的代理費用或佣金

除本招股章程所披露者外，緊接本招股章程日期前兩年內概無就發行或銷售本集團任何成員公司的任何資本而授予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

### 4. 免責聲明

除本文所披露者外：

- (a) 概無我們的董事或本公司主要行政人員於股份上市後在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所的權益，或淡倉或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則所規定而通知本公司及聯交所的權益或淡倉；
- (b) 概無我們的董事或本附錄「專家同意書」所指的專家於本公司創辦時，或於緊接本招股章程日期前兩年內向本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產或建議本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 概無我們的董事於任何本招股章程日期當日持續生效且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 概無我們的董事與本集團任何成員公司訂有任何現存或建議服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可毋須支付賠償（法定賠償除外）而予以終止的合約）；
- (e) 不計及根據全球發售可能獲認購的股份，我們的董事概不知悉任何人士（並非本公司的董事或主要行政人員）於緊隨全球發售完成後將於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於附帶可在任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本中擁有10%或以上的面值的權益；
- (f) 本附錄「專家同意書」一段所指的專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦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（不論是否可依法執行）；及

- (g) 就我們的董事迄今所知悉，概無我們的董事、彼等各自的聯繫人士(定義見上市規則)或於本公司已發行股本中擁有5%以上權益的本公司股東於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

## D. 其他資料

### 1. 首次公開發售前購股權計劃

設立首次公開發售前購股權計劃的目的，乃在於肯定本集團若干僱員、行政人員或高級人員對本集團的發展及／或股份於聯交所上市所作出或可能作出的貢獻。全體股東已於二零零九年十一月二十二日通過書面決議案批准首次公開發售前購股權計劃的主要條款：

本公司已向聯交所上市委員會申請批准根據行使首次公開發售前購股權計劃所授出的購股權而將予發行的股份上市及買賣。

#### *尚未行使的購股權*

截至本招股章程日期，本公司有條件根據首次公開發售前購股權計劃按相當於發售價折讓10%的價格的行使價授出可認購合共50,000,000股股份相當全球發售完成後約1%已發行股本(不計及行使超額配股權及根據購股權計劃及首次公開發售前購股權計劃可能授出的任何購股權後可能發行的任何股份但假設認股權證獲悉數行使)的購股權。合共52名合資格參與人士於首次公開發售前購股權計劃下獲授購股權。

以下為首次公開發售前購股權計劃下的承授人名單：

承授人姓名	地址	獲授購股權所涉 及的股份數目	行使購股權 後所持股權 百分比
<b>董事</b>			
金潔 . . . . .	香港中環 皇后大道中268號 荷李活華庭B座 16樓A室	1,750,000	0.035%
張儀昭 . . . . .	中國 廣東省廣州市 芳村大道東 60號 902室	500,000	0.010%
饒永 . . . . .	中國 廣東省深圳市 濱河路5022號 A座7樓	500,000	0.010%
霍義禹 . . . . .	香港貝沙灣道38號貝沙灣 南岸2座38樓B室	750,000	0.015%
孫越南 . . . . .	中國 廣東省深圳市 羅湖區 太白路 百仕達三期 E座20樓	3,000,000	0.060%
葉劍生 . . . . .	中國 廣東省深圳市 羅湖區 蓮塘 鵬興花園 62座1402室	2,900,000	0.058%
陳耿賢 . . . . .	中國 廣東省深圳市 布吉 可園 5座B-707室	2,850,000	0.057%

承授人姓名	地址	獲授購股權所涉 及的股份數目	行使購股權 後所持股權 百分比
<i>高級管理層</i>			
韓振捷 . . . . .	中國 廣東省深圳市 南山區 錦隆花園 錦華閣 A-202室	1,750,000	0.035%
吳學軍 . . . . .	中國 廣東省深圳市 福田區 碧華庭居清園 1座10D室	1,500,000	0.030%
曾曉華 . . . . .	中國 廣東省深圳市 福田區 福中一路 天健世紀花園 1座9D室	1,300,000	0.026%
張驥 . . . . .	中國 廣東省深圳市 蛇口招商桃花源 3座A1102室	1,300,000	0.026%
張鴻光 . . . . .	香港 九龍 九龍塘義德道17號 A1室	1,500,000	0.030%
<i>各自擁有可認購800,000股 或以上股份的購股權的承授人</i>			
黃輝 . . . . .	中國 廣東省 深圳市 橫崗振興城 C-14A室	1,000,000	0.020%

承授人姓名	地址	獲授購股權所涉 及的股份數目	行使購股權 後所持股權 百分比
萬兵 . . . . .	中國 廣東省深圳市 福田區 福榮路268號 萬科金域藍灣 7座1008室	1,000,000	0.020%
周素萍 . . . . .	中國 廣東省深圳市 福田區 香蜜湖路 熙園 2A13A03室	1,000,000	0.020%
張小華 . . . . .	中國 廣東省廣州市 番禺區 溪迎賓路 東海花園 8座506室	1,000,000	0.020%
肖榆軒 . . . . .	中國 廣東省深圳市 南山區 南海大道 金鍾大廈 17A室	1,000,000	0.020%
郭華蘇 . . . . .	中國 廣東省深圳市 福田區 益田路 皇庭世紀 20D座	1,000,000	0.020%
陳東明 . . . . .	中國 廣東省深圳市 福田區 南天一花園 3座502室	1,000,000	0.020%

承授人姓名	地址	獲授購股權所涉 及的股份數目	行使購股權 後所持股權 百分比
郭心然	中國 廣東省深圳市 布吉可園 5座702室	1,900,000	0.038%
金志剛	中國 廣東省深圳市 南山區 沙河深圳灣畔花園 3座12A室	1,900,000	0.038%
麥積極	中國 廣東省深圳市 東安閣新港鴻基花園 海富閣 401室	1,500,000	0.030%
呂岳輝	中國 廣東省深圳市 福田區 商報路一號 景樺花園 2座908室	1,900,000	0.038%
高峰	中國 廣東省深圳市 福田區石廈北街新新家園 D座16樓	1,250,000	0.025%
楊紅方	中國 廣東省深圳市 布吉半島苑 12座C-204室	1,250,000	0.025%
李海鳴	中國 廣東省深圳市 福田區 農軒路 俊安苑 4座2A室	1,250,000	0.025%
其他26名僱員		12,450,000	0.249%
	總計：	<u>50,000,000</u>	<u>1%</u>

除上文所載者外，本公司概無授予或同意授予任何關連人士何購股權，本公司亦無根據首次公開發售前購股權計劃授出或同意授出其他購股權。

假設超額配股權未獲行使，於悉數行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的所有購股權之前及之後本公司的股權架構如下：

**(1) 假設發售價定於指示發售價範圍的最高價格**

股東	於緊隨全球發售及資本化發行 完成及行使認股權證後 (假設超額配股權不獲行使) 但於根據首次 公開發售前購股權 計劃授出的購股權 獲行使前的股權架構		於緊隨全球發售及資本化發行 完成及行使認股權證後 (假設超額配股權不獲行使) 以及悉數行使根據首次 公開發售前購股權 計劃授出的購股權後的 股權架構	
	股份	%	股份	%
大昌 . . . . .	1,139,640,034	22.8	1,139,640,034	22.6
大豐 . . . . .	1,174,174,579	23.5	1,174,174,579	23.2
大正 . . . . .	1,139,640,034	22.8	1,139,640,034	22.6
首次公開發售前購股權 計劃下的承授人 . . . . .	—	—	50,000,000	1.0
公眾股東 . . . . .	1,546,545,353	30.9	1,546,545,353	30.6
	<u>5,000,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>5,050,000,000</u>	<u>100.00</u>

**(2) 假設發售價設定為指示發售價範圍的最低價格**

股東	緊隨全球發售及資本化發行 完成及行使認股權證後 (假設超額配股權未獲行使) 但於行使根據首次 公開發售前購股權 計劃授出之購股權前 之股權架構		緊隨全球發售及資本化發行 完成及行使認股權證後 (假設超額配股權未獲行使) 以及全面行使根據首次 公開發售前購股權 計劃授出之購股權 後之股權架構	
	股份	%	股份	%
大昌 . . . . .	1,136,082,026	22.7	1,136,082,026	22.5
大豐 . . . . .	1,170,508,753	23.4	1,170,508,753	23.2
大正 . . . . .	1,136,082,026	22.7	1,136,082,026	22.5
首次公開發售前購股權 計劃項下之承授人 . . . . .	—	—	50,000,000	1.0
公眾股東 . . . . .	1,557,327,195	31.2	1,557,327,195	30.8
	<u>5,000,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>5,050,000,000</u>	<u>100.00</u>

執行董事已向本公司承諾不會行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權，致使本公司的公眾持股量將低於上市規則第8.08條下的最低規定。

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1A第27段之披露規定；及(ii)向證監會申請豁免嚴格遵守公司條例附表三第I部10(d)段之披露規定，理由如下：

#### 1. 豁免將不會損害公眾投資者之利益

首次公開發售前購股權計劃旨在確認本集團若干僱員及高級人員過往對本集團之增長作出之貢獻，藉此激勵彼等繼續對本集團之未來發展作出貢獻。經考慮本集團僱員之表現後，本公司決定根據首次公開發售前購股權計劃向52位人士授出購股權。

有關首次公開發售前購股權計劃下之購股權之重大資料已於本招股章程披露。該等資料包括首次公開發售前購股權計劃涉及之股份總數、每股股份之行使價、對股權之潛在攤薄影響、行使尚未行使購股權後對每股盈利之影響及購股權之期限。我們的董事認為有意投資者合理所需以對本集團之業務或財務狀況作出知情評估之一切資料已載入本招股章程。因此，於該等情況下，豁免遵守規定將不會損害公眾投資者之利益。

#### 2. 嚴格遵守上市規則第17.02(1)(b)條及附錄1A第27段及公司條例附表三第I部10(d)段將帶來過重的負擔

由於有52名承授人將根據首次公開發售前購股權計劃獲授購股權，於本招股章程披露所有承授人之姓名及地址將須於招股章程作冗長的披露。我們的董事認為根據上市規則第17.02(1)(b)條及附錄1A第27段及公司條例附表三第I部10(d)段作出全面披露將對本公司帶來過重的負擔。

聯交所及證監會已分別向本公司授出豁免，條件是：

- (a) 於本招股章程內披露本公司根據首次公開發售前購股權計劃向屬於(i)本公司董事；(ii)本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節所述之其中一名本集團高級管理層成員；或(iii)本集團其他僱員之各承授人授出可認購800,000股或以上的股份的購股權之詳情，包括公司條例附表三第I部10(d)段以及上市規則第17.02(1)(b)條及附錄1A第27段（視乎情況而定）規定之所有資料；

- (b) 就本公司根據首次公開發售前購股權計劃向上文(a)內所述人士以外之僱員授出之購股權而言，於本招股章程內披露下列詳情：
- (i) 承授人總數以及購股權涉及之股份數目；
  - (ii) 就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) 已根據首次公開發售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)點所述人士）之名單，其中載有上市規則第17.02(1)(b)條及附錄1A第27段以及公司條例附表三第1部10(d)段（視乎情況而定）規定之所有詳情，將根據本招股章程附錄八「備查文件」一段可供公眾查閱；
- (d) 於本招股章程內披露於全面行使根據首次公開發售前購股權計劃有條件授出之購股權後之攤薄影響以及對每股盈利之影響；及
- (e) 於本招股章程內披露本公司根據首次公開發售前購股權計劃授出而尚未行使之購股權所涉及之股份總數，以及有關股份數目所佔本公司已發行股本之百分比。

除上文所載列者外，本公司概無授予或同意授予任何關連人士，且本公司亦無根據首次公開發售前購股權計劃授出或同意授出其他購股權。

#### **首次公開發售前購股權對每股盈利的影響**

假設根據首次公開發售前購股權計劃授出的所有購股權已於截至二零零九年十二月三十一日止年度獲悉數行使，而所涉及的5,050,000,000股股份（包括於緊隨資本化發行及全球發售之後的5,000,000,000股已發行股份及於根據首次公開發售前購股權計劃授出的全部購股權獲行使時將予發行的50,000,000股股份）已被視為於截至二零零九年十二月三十一日止年度一直已發行，但不計及超額配股權獲行使時可能配發及發行的任何股份，此舉將對預測每股基本盈利造成微不足道的攤薄影響。

### 首次公開發售前購股權計劃主要條款概要

#### (i) 目的

首次公開發售前購股權計劃是一項股份獎勵計劃，為肯定及答謝合資格參與人士（如下文(ii)段所界定）對本集團所作出或可能作出的貢獻而設立。首次公開發售前購股權計劃將為合資格參與人士提供在本公司擁有個人權益的機會，以達成以下目標：

- (1) 鼓勵合資格參與人士為本集團利益提高工作效率；及
- (2) 吸引及挽留其貢獻將對本集團現在或未來長遠增長帶來裨益的合資格參與人士或以其他方式與彼保持關係。

#### (ii) 可參與人士

董事會可酌情向下列人士提呈授出購股權，以按下文(iv)段所載的行使價認購新股份，新股份數目由董事會釐定：

- (1) 於本公司或其任何附屬公司任職一年或以上副總裁及以上級別的所有全職僱員。
- (2) 任何由本公司主席郭英成先生所要求的僱員。

#### (iii) 股份數目上限

根據首次公開發售前購股權計劃可授出的購股權所涉及股份數目上限為不超過50,000,000股股份，相當全球發售完成後約1%已發行股本（不計及行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權後可能發行的任何股份）。

#### (iv) 股份價格

根據首次公開發售前購股權計劃授出任何個別購股權的股份認購價，將為發售價折讓10%的價格。

#### (v) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，可全部或部分行使或視作全部或部分行使（視乎情況而定）。任何承授人皆不得以任何方式出售、轉讓、押記、按揭、設置產權負擔，或設立以任何購股權為主體或與其相關的任何第三方權益（法定或實益）或企圖如此。

(vi) 行使購股權的時間及首次公開發售前購股權計劃的期限

根據首次公開發售前購股權計劃獲授購股權的承授人，將可按下列方式行使其購股權：

- (a) 自本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核財務報表的刊發日期後第二個營業日開始至購股權有效期(定義見下文)屆滿止期間，倘截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利達到董事會可能釐定的有關溢利目標，則可隨時行使獲授購股權所涉及的股份數目扣除已行使購股權所涉及的股份數目後的最多三分之一(調至最接近的整數)；
- (b) 自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核財務報表的刊發日期後第二個營業日開始至購股權有效期(定義見下文)屆滿止期間，倘截至二零一零年十二月三十一日止年度的溢利達到董事會可能釐定的有關溢利目標，則可隨時行使獲授購股權所涉及的股份數目扣除已行使購股權所涉及的股份數目後的最多三分之一(調至最接近的整數)；
- (c) 自本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核財務報表的刊發日期後第二個營業日開始至購股權有效期(定義見下文)屆滿止期間，倘截至二零一一年十二月三十一日止年度的溢利達到董事會可能釐定的有關溢利目標，則可隨時行使獲授購股權所涉及的股份數目扣除已行使購股權所涉及的股份數目後的最多三分之一(調至最接近的整數)；

「購股權有效期」指就購股權而言，董事會知會各承授人購股權可予行使的期間，而該期間不得超過自上市日期起計36個月的期間。

(vii) 股份的地位

因行使購股權而將予配發的股份將不會享有投票權，直至承授人(或任何其他人士)完成登記為持有人為止。在上文規限下，因行使購股權而配發及發行的股份，將與行使當日其他已發行並繳足股款的股份享有同地位，並將享有同等的投票權、股息、轉讓及其他權利，包括所附有的清盤相關權利，但無權獲得參照行使日期當日或之前的記錄日期所宣派或建議或議決派付或作出的任何股息或其他分派。

(viii) 股本變動的影響

倘進行資本化發行、供股、公開發售、合併、拆細或削減本公司股本，則本公司須對尚未行使的任何購股權所涉及的股份數目或面值及／或每份尚未行使購股權的每股股份認購價及／或購股權的行使方法，作出相應調整(如有)，並由本公司的核數師或獨立財務顧問向董事會以書面證明，根據彼等／彼の意見，該等調整乃屬公

平合理，並符合上市規則第17.03(13)條及該條附註的規定，及聯交所於二零零五年九月五日向所有發行人發出的函件所附帶有關首次公開發售前購股權計劃的補充指引（「補充指引」）。任何該等調整，均須使承授人以所持購股權有權認購的本公司已發行股本的比例，在調整前後均為相同（按補充指引詮釋）。而因全面行使任何購股權而須繳付的總認購價，應盡量接近調整前的總認購價，惟無論如何不得超逾作出調整前的款額。有關調整不得導致股份以低於面值的價格發行。倘發行證券乃作為交易的代價，將不會視為須作任何該等調整的情況。所作出的任何調整將遵照上市規則、補充指引及聯交所日後不時發出的任何有關上市規則的指引／詮釋。

(ix) 購股權期限屆滿

購股權將於下列時間內最早者自動失效及不可行使（以尚未行使者為限）：

- (1) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (2) 本公司根據公司法開始清盤之日；
- (3) 承授人因任何原因以致不再為合資格參與人士之日。董事會以決議案方式，就與承授人的僱傭關係是否已按本段所述的一個或以上理由被終止而作出的決定，應為最終決定；或
- (4) 董事會根據下文(xi)段所述行使本公司權力註銷購股權之日。

(x) 修訂首次公開發售前購股權計劃

首次公開發售前購股權計劃可由董事會通過決議案予以修訂，惟首次公開發售前購股權計劃的條款及條件進行任何重大修訂，或對已授出購股權的條款有任何改動者，必須事先經股東於股東大會上批准，方可進行，惟倘建議修訂對修訂日期前已授出或已同意授出的購股權產生不利影響，則該修訂須根據首次公開發售前購股權計劃條款，進一步取得承授人的批准。

(xi) 註銷購股權

註銷任何已授出但尚未行使的購股權，須獲有關購股權的承授人批准。

(xii) 終止首次公開發售前購股權計劃

我們可藉股東大會或董事會決議案隨時終止首次公開發售前購股權計劃，屆時將不得再行授出購股權，惟首次公開發售前購股權計劃的條文仍然具有效力，致使終止前授出或根據首次公開發售前購股權計劃條文可能須授出的任何購股權仍可有效行使。

於有關終止前已授出但尚未行使的購股權將繼續有效，並可根據首次公開發售前購股權計劃行使。

(xiii) 董事會管理

首次公開發售前購股權計劃由董事會管理，董事會就有關首次公開發售前購股權計劃所有事項或其註釋或效力（除另有規定者外）所作的決定將為最終決定及對各方均具約束力。

(xiv) 年報及中期報告披露事項

我們將根據上市規則不時生效的規定，於我們的年報及中期報告中披露首次公開發售前購股權計劃的詳情，包括該等年度／中期報告所載財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

## 2. 購股權計劃

下文為我們的股東於二零零九年十一月二十二日以書面決議案通過有條件採納的購股權計劃的主要條款概要。

(a) 目的

購股權計劃乃根據上市規則第17章籌備的股份獎勵計劃，設立以確認及表揚合資格參與人士（定義見下文(b)段）曾經或將會對本集團作出的貢獻。購股權計劃將給予合資格參與人士一個機會於本公司擁有個人權益，務求達致下列目標：

- (i) 鼓勵合資格參與人士為本集團利益提高彼等的表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留其貢獻對本集團的長遠發展屬於或將為有利的合資格參與人士或以其他方式與彼保持一直以來的業務關係。

## (b) 可參與人士

董事會可酌情向下列人士提呈授出購股權，以按下文(e)段所載的行使價認購新股份，新股份數目由董事會釐定：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級人員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）；及
- (iii) 本公司或其任何附屬公司的任何諮詢人、顧問、供應商、客戶及代理。

接納購股權後，承授人須向本公司支付1.00港元作為授予的代價。凡提呈授予購股權以認購股份，均可接納低於獲提呈股份數目，惟接納的購股權所涉及的股份須為聯交所買賣股份的一手或其完整倍數，該等股數已清楚載列於構成接納購股權的提呈文件複本內。倘授出購股權的要約於任何指定接納日期前尚未獲接納，則其將被視作遭不可撤回地拒絕接納。

## (c) 最高股份數目

就根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出購股權所涉及股份的最高數目合共不得超過緊隨全球發售、資本化發行完成以及悉數行使認股權證後（但不計及因行使超額配股權而可能配發或發行的任何股份）已發行股份總數的10%，即500,000,000股，就此而言不包括已根據購股權計劃（或本公司任何其他購股權計劃）的條款而失效的購股權可予發行的股份。待本公司刊發一份通函及我們的股東於股東大會作出批准及／或不時按上市規則所指定的有關其他規定後，董事會可：

- (i) 隨時將此上限更新至我們的股東於股東大會上作出批准當日的已發行股份的10%；及／或
- (ii) 向董事會特別指定的合資格參與人士授予超出10%上限的購股權。本公司向我們的股東刊發的該份通函須包括可能獲授該等購股權的特定合資格參與人士的簡介、將予授出購股權的數目及條款、向該等特定合資格參與人士授出購股權的目的（並附以解釋購股權如何達致該等目的）、上市規則第17.02(2)(d)條所規定的資料以及第17.02(4)條所規定的免責聲明。

儘管上文所述以及須符合下文(q)段，因行使購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃的所有已授出但尚未行使購股權而可能發行的股份數目上限於任何時間均不得超過當時已發行股份的30%。倘將導致超出30%上限，則概不得根據本公司任何計劃(包括購股權計劃)授出購股權。倘本公司的資本架構根據下文(q)段而不論以綜合、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本的形式作出任何變動，則有關可能授出購股權涉及股份數目上限須按本公司核數師或認可獨立財務顧問證明為恰當、公平和合理的方式予以調整，惟概不得超出本段所指的上限。

(d) 授予任何個別人士的購股權數目上限

因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所授予每名合資格參與人士的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)而發行及可能發行的股份總數於任何直至授出日期止十二個月期間內乃不得超過於授出日期已發行股份的1%。凡超出此1%上限而作出的進一步購股權授予均須符合下列各項：

- (i) 本公司刊發通函，其中包括合資格參與人士的身份、將予授出購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款、上市規則第17.02(2)(d)條所規定的資料以及第17.02(4)條所規定的免責聲明；及
- (ii) 我們的股東於股東大會上作出的批准及／或上市規則不時對有關合資格參與人士及其聯繫人士(定義見上市規則)就放棄投票的其他特定規定。將授予該參與者的購股權數目及條款(包括行使價)必須於我們的股東批准前釐定，就計算股份的認購價而言，董事會就建議授出購股權予該合資格參與人士舉行董事會議之日將被視作授出日期。董事會須向該合資格參與人士發出一份建議要約文件，其形式乃由董事會不時釐定。

(e) 股價

受下文(q)段所述而作出的任何調整所限，就根據購股權計劃所授出的任何特定購股權所涉及股份的認購價由董事會全權酌情釐定，惟有關價格不得低於下列最高者：

- (i) 股份於授出日期(必須為聯交所公開買賣證券的日子)在聯交所的每日報價表所報的官方收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日於聯交所每日報價表所報的平均官方收市價；及

(iii) 股份的面值。

(f) 向關連人士授予購股權

凡向本公司的董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的聯繫人士(定義見上市規則)授予購股權均須獲獨立非執行董事(而倘董事會向本公司任何獨立非執行董事要約授予購股權,則就批准有關授予而言,該獨立非執行董事的票數不予計算)批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人士(定義見上市規則)授出購股權,且將導致截至有關授出日期為止十二個月期間(包括該授出日期),已授出及將予授出予該人士的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行授後的已發行及將予發行股份數目:

- (i) 合共佔已發行股份超過0.1%或根據上市規則可能不時規定的該等其他百分比; 及
- (ii) 總值超過5,000,000港元或根據上市規則按各授出日期當日的股份官方收市價釐定而可能不時規定的該等其他金額,有關進一步購股權授予須待本公司刊發一份通函,且獲我們的股東於股東大會上投票批准(本公司所有關連人士(定義見上市規則)須就此放棄投票表決)後,及/或須符合上市規則不時指定的該等其他規定,方可作實。凡於會上就批准授予該等購股權進行的表決均須以投票形式進行。

本公司將根據上段刊發予股東的通函須包括下列資料:

- (i) 將授予每名經挑選合資格參與人士的購股權數目及條款(包括行使價)等詳情必須於股東大會前釐定,就計算該等購股權的行使價而言,建議作出有關進一步授予的董事會會議日期將被視作授出日期;
- (ii) 獨立非執行董事(不包括任何本身為購股權承授人的獨立非執行董事)向獨立股東發出有關投票表決的推薦建議;
- (iii) 根據上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料以及第17.02(4)條規定的免責聲明; 及
- (iv) 根據上市規則第2.17條規定的資料。

(g) 授予購股權的時間限制

當發生股價敏感事件後或股價敏感事項仍有待決定時，概不得授出購股權，直至有關股價敏感資料根據上市規則的規定予以公布後為止。特別是，於緊接下列事件(以最早發生者為準)前一個月：

- (i) 於批准本公司的年度、半年、季度或其他中期業績(不論是否遵照上市規則的規定)的董事會會議日期(即首次根據上市規則須知會聯交所該日期)；
- (ii) 本公司刊發(i)根據上市規則的任何年度或半年期間的業績公佈；及(ii)本公司選擇公佈(不論是否遵照上市規則的規定)的任何季度或任何其他中期業績公佈的最後限期，直至實際刊發該等年度、半年、季度或其他中期(視情況而定)業績公佈的日期，概不得授出購股權，而倘向本公司董事授出購股權；
- (iii) 則於緊接年度業績公佈日期前60日期間或(如屬較短期間)由有關財政年度年結日起至業績公佈日期止期間內；及
- (iv) 於緊接季度業績(如有)及半年業績公佈日期前30日期間或(如屬較短期間)由有關季度或半年期間結算日起至業績公佈日期止期間內，不得授出購股權。

(h) 權利屬於承授人個人所有

購股權僅屬承授人個人所有，可全部或部分予以行使或視作行使(視乎情況而定)。承授人不得以任何方式出售、轉讓、質押、抵押、設置產權負擔或新增任何以購股權為主體或與其相關的任何第三方權益(合法或實益)而或試圖如此行事。

(i) 行使購股權的時間及購股權計劃的期限

購股權可於購股權被視作授出及獲接納之日後直至該日起計十年屆滿止期間內任何時間按購股權計劃的條款行使。購股權可予行使的該期間乃由董事會全權酌情決定，惟購股權於其授出後超過十年即概不得行使。購股權計劃獲通過之日後十年概不得授出購股權。除非被本公司於股東大會上或由董事會提早終止，否則購股權計劃自其採納之日起計有效十年。

(j) 表現目標

承授人於購股權計劃所授出的任何購股權可予行使前，或須達致董事會可能授予時指定的表現目標。

(k) 離職或離世時的權利

倘購股權的承授人不再為本公司或其任何附屬公司的僱員，而：

- (i) 原因為下文(l)段所指的死亡或終止僱用以外的原因，則承授人可自有關終止起計一個月期間內行使終止當日可行使的購股權（僅限於尚未行使者）；或
- (ii) 原因為死亡，則其遺產代理人可自有關終止（有關日子為其於本公司或相關附屬公司的最後實際工作日（不論是否以薪金代替通知期））起計十二個月內行使購股權，否則購股權將告失效。

(l) 解僱時的權利

倘由於嚴重失職而致使購股權承授人不再為本公司或其任何附屬公司的僱員，或就有關本集團的僱員（則由董事會釐定）而言，因任何其他原因足以按普通法或根據任何適用法例或根據與本集團訂立的承授人服務合約終止僱用，或因其觸犯任何涉及其正直或誠信的刑事罪行，則其購股權將告失效，且不得於其僱用終止之日後予以行使。

(m) 收購時的權利

倘全體股東（或收購方及／或收購方所控制的任何人士及／或與收購方行動一致的人士（定義見收購守則）以外的全體股東）獲作出全面收購建議，而有關收購建議於相關購股權的購股權期間內成為或宣布為無條件，則購股權的承授人將可於收購建議成為或宣布為無條件之日起計十四天內的任何時間全面行使購股權（僅限於尚未行使者）。

(n) 清盤時的權利

倘本公司向其成員發出通告以召開股東大會以省覽及或酌情批准決議案將本公司自願清盤，則本公司須立即就此向所有承授人發出通知，其後，每名承授人（或其法定遺產代理人）可於上文所指本公司進行的建議股東大會舉行前不少於兩個營業日前以書面形式向本公司作出通知（連同作出有關通知內所述涉及股份的總認購價的匯款）行使其所有或任何購股權（僅限於尚未行使者），本公司將儘快且於任何情況下不遲於緊接建議股東大會日期的前一個營業日，向承授人配發有關入賬列作繳足的股份。

(o) 本公司與其股東或債權人之間達成和解安排時的權利

倘本公司及其股東或債權人建議達成和解或安排，以根據本公司註冊成立的司法權區法律達致重組本公司的計劃或其與任何其他公司進行的合併，則本公司須於其向股東或債權人發出會議通告以召開考慮有關計劃或安排的通告的同日向所有購股權承授人發出通知，而承授人則可以書面形式向本公司發出通知（連同發出有關通知內所述涉及股份的總認購價的匯款）（有關通知須由本公司於建議會議進行前不少於兩個營業日前收妥），全面行使或行使購股權至通知內所指定的程度，本公司將儘快且於任何情況下不遲於緊接建議會議進行日期前一個營業日配發及發行因行使該等購股權後須發行的有關數目的股份予承授人，股份將入賬列作繳足，並以承授人為登記持有人。

自有關會議進行之日起，所有承授人行使彼等各自購股權的權利將立即停止。有關和解或安排生效之後，所有購股權（僅限於尚未行使者）將告失效及終止。倘基於任何原因致該等和解或安排不再有效及被終止或失效，則承授人行使彼等各自購股權的權利將自有關終止起全面恢復，惟僅限於尚未行使者及可予行使者。

(p) 股份的地位

行使購股權後將予配發的股份將不會附帶投票權，直至承授人（或任何其他人士）完成登記為持有人為止。在上文所規限下，因行使購股權而配發及發行的股份將於投票、股息、轉讓及其他（包括該等於清盤時產生的）附帶權利各方面與其他於行使日期已發行繳足股份具備同等地位。

(q) 股本變動的影響

倘本公司的資本架構出現任何變動，同時有任何購股權可能成為或仍然為可予行使，則不論資本變動方式為資本化發行、供股、公開發售、合併、拆細或削減本公司的股本（或任何其他方式進行），任何尚未行使購股權所涉及的股份數目或面值及／或各尚未行使購股權的每股認購價均須作出相應變動（如有），本公司的核數師或獨立財務顧問須根據上市規則第17.03(13)條及其附註以及聯交所於二零零五年九月五日發出的補充指引及聯交所不時發出的上市規則任何日後指引及詮釋以書面形式向董事會證明該等變動就彼等的意見而言屬公平合理。

任何該等變動將按承授人根據其持有的購股權可認購的本公司已發行股本的比例與於該等變動前者相同，且因全面行使任何購股權而應付的認購價總額將盡可能維持與該等事件發生前相同（且於任何情況下不得較高）之基準而作出。該等變動概不會於致使股

份按低於其面值發行的情況下作出。於一項交易中發行證券作為代價乃不被視作需要任何該等變動的情況。

(r) 購股權期限屆滿

購股權將於下列最早發生者自動失效且不可行使（僅限於尚未行使者）：

- (i) 董事會可能釐定購股權的屆滿日期；
- (ii) (k)、(l)、(m)、(n)或(o)段所述的任何期間屆滿；
- (iii) (o)段所述本公司有關計劃安排生效之日；
- (iv) 受(n)段所限，本公司開始清盤之日；
- (v) 因承授人辭任本公司或其任何附屬公司之職務或其因一項或多項嚴重不當行為或因其誠信或忠誠問題，或因本集團的僱員（由董事會釐定）而被控任何刑事罪名致使其僱用或合約被終止，或任何其他原因足以按普通法或根據任何適用法例或根據承授人與本集團的服務合約而終止其僱用令該承授人不再為合資格參與人士之日。董事會就決定一名承授人的僱用是否因本段所指明的一項或以上的理由已終止或仍未終止而通過決議案為最終且具決定性的；或
- (vi) 承授人違反上文(h)段後，董事會須於任何時間行使本公司權利以註銷購股權或根據下文(t)段註銷之購股權。

(s) 購股權計劃的變動

董事會可以決議案在任何方面對購股權計劃作出變動，惟不包括：

- (i) 有關上市規則第17.03條所載事項，對承授人或合資格參與人士（視乎情況而定）有利的任何變動；及
- (ii) 購股權計劃的條款及條件的任何重大變動或已授出購股權的條款的任何變動。

倘要作出以上兩項變動，必須先獲股東於股東大會上批准。惟倘建議的變動將對變動之日前任何已授出或同意授出的購股權造成不利影響，則有關變動須按購股權計劃的條款進一步獲承授人的批准方可作實。經修訂的購股權計劃條款仍須符合上市規則第17章，董事會對購股權計劃條款作出任何變動的授權必須獲股東於股東大會上批准。

(t) 註銷購股權

受上文(h)段所限，凡註銷已授出但尚未行使的購股權，必須獲有關購股權的承授人書面批准方可作實。

(u) 終止購股權計劃

本公司可於股東大會上以決議案形式或董事會可隨時終止購股權計劃，在此情況下，概不會進一步提呈購股權，惟購股權計劃的條文將仍然生效，以致使必須令之前所授出的任何購股權可有效行使或根據購股權計劃的條文所規定行事。於有關終止前授出但於終止時尚未行使的購股權根據購股權計劃將仍然有效，並可予以行使。

(v) 董事會管理

購股權計劃須由董事會管理，其乃就有關購股權計劃所引起所有事項或其詮釋或效力(本招股章程另有界定者除外)作出決定，且為最終及對各方具有約束力。

(w) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列各項達成後方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准因行使根據購股權計劃授出的購股權而可能須予發行的股份上市及買賣；
- (ii) 包銷商根據包銷協議的責任成為無條件(包括(倘相關)因任何有關條件獲豁免而達成)且並無根據包銷協議的條款或以其他方式予以終止；
- (iii) 我們的股東於二零零九年十一月二十二日舉行的股東大會上批准購股權計劃的規則；及
- (iv) 股份開始於聯交所買賣。

(x) 年報及中期報告的披露

本公司將根據不時生效的上市規則於其年報及中期報告內披露購股權計劃的詳情，包括於該等年度／中期報告所述財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

(y) 購股權計劃現況

於最後實際可行日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本公司已向聯交所上市委員會申請批准因行使根據購股權計劃授出的購股權而可能須予發行的股份(合共500,000,000股)上市及買賣。

### 3. 稅項彌償

郭英成先生、郭英智先生及郭俊偉先生已與本公司訂立一項以本公司(為其本身及作為其目前各附屬公司的受託人)為受益人的彌償契據(即本附錄「重大合約概要」分節(n)段所述的合約),以就(其中包括)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(經收入(取消遺產稅)條例修訂))予本集團任何成員公司所賺取、應計或收取的收入、溢利或收益而引致本公司或本集團任何成員公司應繳的稅項以及面臨的任何申索,以及本集團任何成員公司可能應付的任何香港遺產稅作出共同及個別的彌償。

### 4. 訴訟

於最後實際可行日期,除本招股章程所披露者外,本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁,而就我們的董事所知,本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

### 5. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會提交申請批准本招股章程內所述的所有已發行及將予發行股份(包括因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權而可能須予發行的任何股份)上市及買賣。

根據Credit Suisse Trust Limited與郭英成先生、郭俊偉先生及郭英智先生訂立的清償契據,Credit Suisse Trust Limited為一項信託的受託人,該信託的受益人包括(其中包括)郭英成先生、郭俊偉先生及郭英智先生(其為本公司的關連人士)。因此,Credit Suisse Trust Limited就上市規則而言被視作本公司關連人士的聯繫人士。根據上市規則第3A.07(3)條,瑞信將不會被視作建議股份上市的獨立保薦人。

中銀國際的間接控股公司中國銀行股份有限公司及/或其附屬公司提供或預期提供多項銀行服務予本公司及/或其附屬公司(包括本集團)。因此,根據上市規則第3A.07條,中銀國際並不視作具有獨立身份。

新百利已根據上市規則第3A.08條聲明其獨立於本集團,具有上市規則第3A.07條所指的獨立身份。

## 6. 開辦費用

本公司的開辦費用估計約為25,000港元，由本公司支付。

## 7. 發起人

本公司概無發起人。除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，概無支付、配發或給予或建議支付、配發或給予與全球發售及本招股章程所述的有關交易有關連的任何發起人現金、證券或其他利益。

## 8. 股份持有人的稅項

### (a) 香港

銷售、購買及轉讓本公司於香港股東名冊分冊所登記的股份均須繳付香港印花稅，現時各買方及賣方須予繳付的費用為所售出或轉讓股份代價或公平值（倘較高）的0.1%。在香港買賣股份所產生或衍生的溢利亦須繳納香港利得稅。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。就二零零六年二月十一日或之後離世的股份持有人毋須繳納香港遺產稅，且不需要就授予承辦取得遺產稅結清證明書。

### (b) 開曼群島

根據開曼群島現行法例，轉讓股份無須繳付開曼群島印花稅。

### (c) 諮詢專業顧問

計劃持有股份的人士如對認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份附有的任何權利有任何稅務問題，務請諮詢彼等的專業顧問。請注意，本公司、我們的董事或參與全球發售的其他各方概不會就股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份附有的任何權利而產生的任何稅務影響或責任而承擔任何責任。

## 9. 專家資格

本招股章程載列下列專家所給予的意見或建議，其資格如下：

名稱	資格
瑞信 . . . . .	可進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，擔任全球發售的其中一名聯席保薦人
中銀國際 . . . . .	可進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，擔任全球發售的其中一名聯席保薦人
新百利 . . . . .	可進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，擔任全球發售的其中一名聯席保薦人
羅兵咸永道會計師事務所 . . . . .	執業會計師
金杜律師事務所 . . . . .	合資格中國律師
Conyers Dill & Pearman . . . . .	開曼群島律師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 . . . . .	專業物業測量師及估值師

## 10. 專家同意書

瑞信、中銀國際、新百利、羅兵咸永道會計師事務所、金杜律師事務所、Conyers Dill & Pearman及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已各自就本招股章程的刊發發出書面同意，表示同意按本招股章程所載的形式及涵義轉載彼等的報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或引用彼等的名稱，且彼等迄今並無撤回同意書。

## 11. 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公司條例第44A及44B條的所有適用規定(罰則除外)。

## 12. 其他事項

- (a) 除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內：
- (i) 本公司或其任何附屬公司並無發行、同意發行或建議發行任何繳足或部分繳足股份或借貸資本，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份或借貸資本並無涉及購股權或有條件或無條件同意涉及購股權；
  - (iii) 本公司或其任何附屬公司並無就發行或出售任何股份或借貸資本而給予或同意給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
  - (iv) 概無支付或應付任何佣金以認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份；
- (b) 除本招股章程所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無發起人、管理層或遞延股份或任何債券；
- (c) 本附錄「專家同意書」分段所列的專家概無於本集團任何成員公司的任何股份中實益或以其他方式擁有任何權益，且並無認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何證券的權利或購股權（不論是否可依法執行）；
- (d) 我們的董事確認，自二零零九年六月三十日（即本集團最近期經審核合併財務報表的編製日期）以來，本集團的財政或經營狀況或前景並無重大逆轉；
- (e) 本集團業務於本招股章程日期前十二個月概無任何中斷以致使對本集團的財務狀況構成重大影響；
- (f) 本公司的一份股東名冊分冊由香港中央證券登記有限公司存放於香港。除非我們的董事另行同意，否則所有股份所有權的轉讓及其他文件必須送呈本公司於香港的股份登記處登記，且不得送呈開曼群島。本公司已作出所有必要安排以致使股份可納入中央結算系統；
- (g) 本集團現概無公司於任何證券交易所上市或於任何交易系統內買賣；及
- (h) 我們的董事獲悉，根據公司法，本公司使用中文名稱與公司法並無抵觸。

## 13. 雙語招股章程

本招股章程的英文及中文版本乃根據香港法例第32L章公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條所規定的豁免而分開刊發。