



Renhe Commercial Holdings Company Limited 人和商業控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1387



全球發售

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席保薦人及聯席牽頭經辦人
(按字母排序)



中銀國際

HSBC



滙豐

Morgan Stanley
摩根士丹利



UBS

瑞銀投資銀行

重要提示

倘閣下對本招股章程的內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



人和商業控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售的發售股份數目：**3,000,000,000**股股份(可予調整及因超額配股權而更改)

香港發售股份數目：**300,000,000**股股份(可予調整)

國際發售股份數目：**2,700,000,000**股股份(可予調整及因超額配股權而更改)

最高發售價：不高於每股發售股份**1.71**港元，
另加**1%**經紀佣金、**0.004%**證監會交易徵費
及**0.005%**聯交所交易費(須於申請時以港元
繳足並可予退還)

面值：每股**0.01**港元

股份代號：**1387**

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席保薦人及聯席牽頭經辦人
(按英文字母排序)



中銀國際

HSBC



滙豐

Morgan Stanley
摩根士丹利



UBS

瑞銀投資銀行

香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同本招股章程附錄八「送呈公司註冊處處長及備查文件」一段所述的文件，已遵照香港法例第32章公司條例第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司於定價日協議釐定。預期定價日將為二零零八年十月九日(香港時間)或前後或訂約方可能協定的較後日期，惟無論如何不遲於二零零八年十月十三日(香港時間)。本公司將於確定發售價後在切實可行的情況下盡快在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)作出公佈。除另有公佈外，發售價將不高於每股發售股份1.71港元，並預期將不低於每股發售股份1.40港元。投資者於申請香港發售股份時須支付最高發售價每股發售股份1.71港元，另加1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘最終釐定的發售價低於最高發售價，多收款項將予退回。聯席全球協調人(代表包銷商)可在取得本公司同意下，於遞交香港公開發售申請最後期限當日上午之前任何時間，將香港發售股份數目及/或指示性發售價範圍調低至本招股章程所述的水平之下。在此情況下，調低香港發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通知將於作出該等調低決定後，在切實可行的情況下盡快刊登於《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)，惟無論如何不遲於遞交香港公開發售申請最後期限當日上午前。倘香港發售股份的申請已於遞交香港公開發售申請最後期限之前提交，則即使香港發售股份數目及/或指示性發售價範圍下調，該等申請其後亦不能撤銷。倘基於任何原因，聯席全球協調人及本公司未能於二零零八年十月十三日之前協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。

有意投資香港發售股份的人士務須注意，倘於股份在香港聯交所開始買賣當日上午八時正(香港時間)前任何時間發生本招股章程「包銷一包銷安排及開支—香港公開發售—終止的理由」一節所載的任何事件，包銷商有權透過聯席全球協調人(代表包銷商)向本公司發出書面通知，終止彼等於包銷協議項下的責任。有關事件包括(但不限於)任何政府行動、罷工、停工、火災、爆炸、水災、民眾暴動、戰爭、天災、恐怖活動、意外、經濟制裁、民亂、暴亂及傳染病。

有意投資者在作出投資決定前，務請審慎考慮本招股章程所載的所有資料，包括(但不限於)本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。

發售股份並未及將不會根據美國證券法登記，亦不得於美國境內提呈發售、出售、抵押或轉讓，惟(i)根據第144A條的規定並在其規限下獲豁免遵守美國證券法登記規定，可向合資格機構買方提呈發售、出售或交付發售股份；(ii)在獲豁免遵守美國證券法登記規定的交易中，向少部分機構「認可投資者」(定義見美國證券法第501(a)條)提呈發售、出售或交付發售股份；或(iii)根據S規例第903條或第904條於美國境外提呈發售、出售或交付發售股份除外。

* 僅供識別

二零零八年九月三十日

預期時間表

倘下列香港公開發售的預期時間表有任何更改，本公司將在香港於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)發表公佈。

二零零八年⁽¹⁾

開始辦理認購申請登記⁽²⁾ 十月八日(星期三)上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格以及向香港結算

發出電子認購指示的最後期限⁽³⁾ 十月八日(星期三)中午十二時正

透過白表eIPO服務於指定網站 www.eipo.com.hk

完成電子認購申請的最後期限⁽⁴⁾ 十月八日(星期三)上午十一時三十分

透過網上銀行轉賬或繳費靈轉賬完成白表eIPO

申請付款的最後期限 十月八日(星期三)中午十二時正

截止辦理認購申請登記⁽²⁾ 十月八日(星期三)中午十二時正

預期定價日 十月九日(星期四)

於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)公佈：

發售價；國際發售的踴躍程度；香港公開發售的
申請情況；及香港發售股份的分配基準 十月十四日(星期二)

透過不同途徑公佈香港公開發售分配結果(包括成功申請人
的身份證明文件編號(如適用))，請參閱本招股章程

「如何申請香港發售股份—公佈結果」一節 十月十四日(星期二)

就香港公開發售的全部或部分成功申請寄發股票⁽⁵⁾ 十月十四日(星期二)或之前

就香港公開發售的全部成功(如適用)或全部或

部分不成功申請寄發退款支票⁽⁶⁾ 十月十四日(星期二)或之前

股份開始於聯交所買賣 十月十五日(星期三)上午九時三十分

預期時間表

附註：

1. 所有時間均指香港本地時間。有關全球發售的架構(包括其條件)的詳情，載於本招股章程「全球發售的架構」一節。
2. 倘於二零零八年十月八日(星期三)上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港懸掛「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告訊號，則當日不會開始及截止辦理認購申請登記。進一步詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節「惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」分段。倘並無於二零零八年十月八日(星期三)開始及截止辦理認購申請登記，於本節「預期時間表」所提述的日期或會受到影響。在此情況下，本公司將會於報章刊登公佈。
3. 透過向香港結算發出電子認購指示提出申請的申請人，應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節「向香港結算發出電子認購指示遞交申請」一段。
4. 閣下將不可於遞交申請的最後日期上午十一時三十分後透過指定網站 www.eipo.com.hk 遞交申請。倘閣下已於上午十一時三十分前於指定網站遞交申請，並取得申請參考編號，則直至遞交申請最後日期中午十二時正(即截止辦理認購申請登記的時間)止，閣下仍可繼續辦理申請程序(透過完成繳付申請款項)。
5. 香港發售股份的股票預期將於二零零八年十月十四日(星期二)發行，惟須待(i)全球發售在各方面成為無條件，以及(ii)於本招股章程「包銷」一節「終止的理由」分段中所述的終止權尚未行使並已告失效後，方可成為有效的所有權證書。
6. 若申請全部或部分不獲接納，則會發出退款支票，或若發售價低於申請時支付的價格，則會就獲接納的申請發出退款支票。申請人所提供的香港身份證號碼或護照號碼的部分(或如屬聯名申請人，則申請表格上排名首位的申請人的香港身份證號碼或護照號碼的部分)，或會列印於退款支票(如有)上。該等資料亦可能轉交予第三方作退款用途。銀行或會在兌現退款支票前要求核對申請人的香港身份證號碼或護照號碼。不準確填寫申請人的香港身份證號碼或護照號碼或會導致退款支票兌現延誤或失效。

閣下務須細閱本招股章程的「包銷」、「如何申請香港發售股份」、「全球發售的架構」及「香港公開發售的其他條款和條件」等章節，以參閱有關全球發售的架構、如何申請香港發售股份及預期時間表的詳情，包括(其中包括)條件、惡劣天氣的影響以及寄發退款支票及股票。

申請人倘以白色申請表格根據香港公開發售申請1,000,000股或以上香港發售股份，並在申請表格表明擬親身前往本公司的香港證券登記處領取退款支票及股票(如適用)，則可於二零零八年十月十四日(星期二)上午九時正至下午一時正親身前往本公司香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室領取退款支票及股票(如適用)。申請人於領取時必須出示香港中央證券登記有限公司接納的證明文件及授權文件(如適用)。

預期時間表

申請人倘以**黃色**申請表格根據香港公開發售申請1,000,000股或以上香港發售股份，並在申請表格表明擬親身領取退款支票，可親身領取退款支票（如有），但不可選擇領取股票。有關股票將存入中央結算系統，以記存於其指定中央結算系統參與者的股份賬戶或中央結算系統投資者戶口持有人的股份賬戶（如適用）。使用**黃色**申請表格申請香港發售股份的申請人領取退款支票的手續，與使用**白色**申請表格的申請人相同。

透過向香港結算發出**電子認購指示**以申請香港發售股份的申請人，應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節「向香港結算發出**電子認購指示**遞交申請」一段所載的詳情。

未獲領取的股票及退款支票將以普通郵遞方式寄往相關申請表格所列明地址，郵誤風險概由申請人承擔。進一步詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

致投資者的重要告示

本公司僅為香港發售股份而刊發本招股章程，除本招股章程根據香港公開發售提呈的香港發售股份外，本招股章程並不構成出售任何證券的要約或遊說購買任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。本公司並無採取任何行動，以獲准在香港以外的任何司法權區公開發售香港發售股份，亦無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法權區派發本招股章程。在其他司法權區就公開發售目的派發本招股章程及提呈和銷售香港發售股份須受到限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權或豁免規定按照該等司法權區適用的證券法准許，否則不得就公開發售派發本招股章程及提呈和銷售香港發售股份。

閣下於作出投資決定時，僅應依賴本招股章程及申請表格所載資料。香港公開發售僅以本招股章程所載資料及陳述為基準作出。

本公司並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載內容有別的資料。

閣下不應依賴本招股章程及申請表格以外的任何資料或陳述，將其視為已獲本公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席保薦人、聯席牽頭經辦人、任何包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或任何彼等的代表或參與全球發售的任何其他人士授權所提供的資料或陳述。

頁次

預期時間表	i
目錄	iv
概要	1
釋義	16
前瞻性陳述	27
風險因素	29
豁免嚴格遵守香港上市規則	51
有關本招股章程及全球發售的資料	52
董事及參與全球發售的各方	55

目 錄

	頁次
公司資料.....	59
行業概覽.....	61
規例.....	75
歷史及重組.....	79
公司投資者.....	93
業務.....	95
董事、高級管理層及僱員.....	134
與控股股東的關係.....	144
關連交易.....	147
主要股東.....	149
股本.....	151
財務資料.....	154
未來計劃及所得款項用途.....	192
包銷.....	194
全球發售的架構.....	205
如何申請香港發售股份.....	213
香港公開發售的其他條款及條件.....	225
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 — 利潤預測.....	III-1
附錄四 — 物業估值.....	IV-1
附錄五 — 稅項及外匯.....	V-1
附錄六 — 本公司章程文件及開曼群島公司法概要.....	VI-1
附錄七 — 法定及一般資料.....	VII-1
附錄八 — 送呈公司註冊處處長及備查文件.....	VIII-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於本文屬概要，故並無載列閣下可能認為重要的所有資料。閣下在決定投資於香港發售股份前務須閱覽整份招股章程。任何投資均帶有風險。有關投資於香港發售股份的若干特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資於香港發售股份前務須仔細閱覽該節。

概覽

根據Euromonitor的報告，於二零零七年十二月三十一日，按經營總建築面積計算，本公司為中國最大的私營獨立地下服裝服飾批發及零售商城的運營商及開發商。在中國，不論地下商城還是地面商城均須面對激烈競爭。然而，透過興建人民防空工程及於和平時期將人民防空工程用作地下商城，本公司相信本公司有一個獨特且高效率的商業模式，其特點包括不受諸多適用於中國房地產行業的法律、法規、稅收及政策之限制、毋須繳納土地出讓金及土地增值稅，且現時獲豁免根據中國法律及法規所規定的物業稅，因此本公司得以憑藉相對低成本擴張，並幫助本公司確立作為所在地服裝市場的重要服裝及配飾批發中心之一的市場地位。此外，本公司擁有傳統地上商業地產開發上不具有的優勢，即本公司的商場選址不受城市黃金商圈內有限地面土地資源的束縛。本公司選擇全國主要城市之成熟運營的中心商圈進行地下商業開發，從而減低商業開發風險。本公司的價值創造來自於市場研究、選址、工程策劃和監控、招租和使用權的轉讓及提供商場管理服務等。本公司目前在黑龍江省哈爾濱市經營三個互通的地下商城，並在廣東省廣州市經營另一個地下商城，總建築面積約為111,318平方米。本公司目前亦於河南省鄭州市及遼寧省瀋陽市擁有兩個在建項目，而本公司於哈爾濱、廣州、武漢、鄭州、天津、南昌及深圳另有九個作未來開發的項目正處於不同的政府審批階段，總建築面積約為1,411,558平方米。本公司已就已竣工、在建及作日後發展項目（包括總建築面積為313,958平方米的哈爾濱項目第四期及第五期、武漢項目及南昌項目的項目建議書已授予人和集團、北京寶榮及KII分別代表本公司及為本公司利益收取）並作商業開發及營運的地下人民防空工程項目建議從國家人民防空辦公室取得許可證。本公司全部項目均緊臨交通樞紐，如地鐵站、火車站、公交站及城際長途客運中心。

本公司於一九九二年六月在哈爾濱開設首個地下商城，建築面積約為15,920平方米。本公司早期業務集中於哈爾濱，本公司擁有於該市地下商城的另外兩期，建築面積分別約為26,829平方米及21,015平方米，並分別於二零零一年及二零零四年一月正式開業。憑藉本公司多年積累的業務及經營經驗，本公司於二零零五年開始將哈爾濱項目成功的經營模式加以複製並將業務擴展至中國其他城市。本公司於廣州擁有一個地下商城，建築面積約為47,554平方米，該商城於二零零七年一月正式開業，並於二零零七年十二月在鄭州開始興建另一個項目，已審批總建築面積約為100,500平方米。根據本公司的項目計劃，預期將於二零零八年十月底開業。本公司亦於二零零八年七月在瀋陽開始興建另一個

概 要

項目，已審批總建築面積約為167,000平方米（包括總建築面積為8,892平方米的停車場）。根據本公司的項目計劃，預計將於二零零八年十二月底前開業。本公司計劃於未來將業務進一步擴展至其他城市。在過去十六年來，本公司在經營及發展中國地下商城方面累積了豐富的經驗、建立龐大租客客戶基礎並取得了對中國服裝及配飾批發及零售市場的深入理解。本公司相信該等優勢將有助擴展業務至中國其他城市。

本公司的業務重點是經營自行開發的地下商城。在地下商城的開發完成後，本公司以出租大部分地下商城的商舖單位的方式經營地下商城，以獲得中長期的經常性租金收入。為了提高流動性及優化資本資源的使用，本公司亦轉讓一部分商舖的經營權，以便提早收回部分建築成本及向未來項目開發提供資金。本公司中國法律顧問競天認為，根據中國防空工程法例及從地方人民防空辦公室取得的證書，該經營權轉讓為有效，並屬法例許可及機構批准的相關附屬公司業務範疇，且無須取得其他政府許可或存檔。截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月，來自轉讓經營權產生的收入分別佔本公司同期總收入的38%、52%及89%，而本公司預期，該來自轉讓經營權的收入於二零零八年及二零零九年將繼續佔本公司收入的大部份。尤其，預期截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司超過80%的收入乃來自竣工後的鄭州項目第一期及瀋陽項目第一期商舖單位經營權轉讓。見「風險因素 — 與本公司業務相關的風險 — 在成功完成項目及實現該項目收入之前，本公司面臨重大開發風險」。本公司短期內旨在平衡收入流量（包括租金收入及轉讓經營權收入），以優化本公司的盈利能力。從長遠而言，本公司預期租金收入將成為本公司收入的主要來源。本公司向所有商舖提供完整的管理服務，並幫助租戶吸引更多顧客來到本公司的地下商城，提高銷售額。於二零零六年，本公司啟用「地一大道」作為在廣州的首個地下商城的名稱。為了鞏固及加強品牌知名度，本公司計劃於未來統一以「地一大道」作為本公司所有地下商城的品牌名稱，對於目前用「人和商城」作為名稱的哈爾濱地下商城，本公司未來也將使用「地一大道」的名稱。

本公司的所有地下商城均為按照國家人民防空辦公室及其他地方辦公室制訂的標準進行設計及建造。根據「中國人民防空法」及其他相關規例，中國政府支持私營及外資公司投資於人民防空工程的開發，於和平時期，投資者可使用及管理人民防空工程，並取得人民防空工程產生的利益。就建設人民防空工程而言，雖然中國政府機構有權於戰爭時期接管人民防空工程，以用作人民防空洞，本公司有權使用、經營、管理本公司開發的設施，並取得其產生的溢利，包括出租該等設施內的商舖單位或轉讓商舖單位經營權，且無須就該等權利支付任何代價。儘管現行中國法例及法規並無就地下人民防空工程界定「戰爭時期」，本公司的中國法律顧問競天已告知本公司可以《中華人民共和國刑法》所界定的「戰爭時期」用作參考。該法例將「戰爭時期」定義為中國政府宣佈進入戰爭狀態，當軍隊接獲行動任務或當任何敵方人士進行突擊，或當軍隊根據戒嚴法執行任務或面對突發暴力事件時。如同中國其他物業，在出現「中國突發事件應對法」及「中國戒嚴法」訂明的緊急情況下，本公司的地下商城可能被政府所接管。倘本公司的租賃協議或轉讓經營

權因中國政府接管該等設施而被終止，而商舖單位在餘下租期或經營權期應本公司要求還予本公司，根據合約條款，本公司須向租戶或承讓人退還剩餘年期的租賃預付款項或轉讓費的未動用部分（視乎情況而定），該等事項將對本公司的業務、財務狀況及營運業績產生重大不利影響。見「風險因素 — 與行業法例及規管相關的風險 — 本公司的地下項目於戰爭時期可能被中國政府接管」。根據中國現行法律及法規，作商業用途的地下人民防空設施並不視為房地產開發項目，因此本公司不受許多適用於中國房地產行業的法律、法規、稅務及政策的限制，且如本公司中國法律顧問競天所告知，本公司不受商務部及國家外匯管理局於二零零七年五月聯合頒佈以及國家外匯管理局於二零零七年七月十日頒佈有關限制國外籌集基金匯款至中國的通知所限制。見「規例 — 適用於房地產發展商的特別規定」。

於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三個年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月，本公司的收入分別為人民幣65,200,000元、人民幣162,700,000元、人民幣366,500,000元及人民幣409,800,000元，同期本公司的全年溢利分別為人民幣11,900,000元、人民幣48,500,000元、人民幣266,700,000元及人民幣279,000,000元。截至二零零八年六月三十日止三個月，本公司的收益較二零零七年同期輕微上升，惟本公司的溢利大幅下降。溢利減少主要因管理層獎勵計劃開支人民幣17,000,000元及有關四川地震的捐款人民幣5,000,000元令截至二零零八年六月三十日止三個月的行政費用增加。見「財務資料—近期發展」。

本公司的競爭優勢

本公司的成功歸因於下列主要因素：

- 位於主要商業區、特點鮮明的商城；
- 具競爭優勢的發展成本；
- 可複製的商業模式；
- 地下商城發展的市場領導者；
- 全面的商城管理服務；及
- 具豐富經驗的管理隊伍。

本公司的策略

本公司將利用於哈爾濱及廣州取得的開發及運營經驗，通過拓展至中國其他城市來擴大本公司的業務。為了達致業務發展目標及推動未來增長，本公司計劃採用下列策略：

- 擴展本公司的業務、鞏固市場領導者地位；
- 優化租賃期、地下商城業務多元化；
- 戰略性推廣「地一大道」品牌；
- 進一步改善本公司的管理系統及擴大本公司的客戶基礎；及
- 繼續保留大部分地下商舖單位作租賃用途。

過往財務資料概要

本招股章程所載的本公司財務資料按照國際財務報告準則編製。下表載列本公司的合併財務資料概要。本集團截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三個年度及截至二零零八年三月三十一日止三個月的合併財務資料，摘錄自載於本招股章程附錄一會計師報告的合併財務報表。截至二零零七年三月三十一日止三個月的合併財務資料乃摘錄自載於附錄一會計師報告的未經審核合併財務報表。合併財務資料概要應與該等合併財務報表（包括有關附註）一併閱讀，以保證其完整性。

概 要

合併損益表概要

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	(人民幣千元)				
收益	65,162	162,662	366,495	230,251	409,758
銷售成本	(17,072)	(38,047)	(81,138)	(52,846)	(86,813)
毛利	48,090	124,615	285,357	177,405	322,945
其他經營收入	7,919	5,214	54,237	9,243	21,766
行政費用	(8,089)	(15,540)	(12,892)	(2,450)	(5,005)
其他經營費用	(12,880)	(33,436)	(34,032)	(8,016)	(8,686)
經營溢利	35,040	80,853	292,670	176,182	331,020
融資收入	13	378	3,131	645	7,737
融資費用	(15,421)	(15,261)	(17,835)	(4,382)	(2,257)
融資(費用)／收入淨額 . .	<u>(15,408)</u>	<u>(14,883)</u>	<u>(14,704)</u>	<u>(3,737)</u>	<u>5,480</u>
除所得稅前溢利	19,632	65,970	277,966	172,445	336,500
所得稅	(7,728)	(17,480)	(11,291)	(1,841)	(57,491)
年度／期間溢利	<u>11,904</u>	<u>48,490</u>	<u>266,675</u>	<u>170,604</u>	<u>279,009</u>

概 要

合併資產負債表概要

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	三月三十一日 二零零八年
	(人民幣千元)			
非流動資產				
物業和設備	97,490	5,659	35,231	134,653
投資物業	170,610	488,572	455,187	377,846
土地使用權	7,307	54,337	48,389	39,147
有限制銀行存款	—	183,537	156,487	147,349
非流動資產總值	275,407	732,105	695,294	698,995
流動資產				
存貨	—	38,376	—	—
應收賬款和其他應收款	62,621	38,201	18,180	27,616
應收關聯方款項	514,849	778,677	378,799	364,930
有限制銀行存款	—	45,554	50,218	49,169
現金和現金等價物	19,340	5,904	1,517,447	1,334,637
流動資產總值	596,810	906,712	1,964,644	1,776,352
流動負債				
貸款	176,120	214,759	19,184	—
應付賬款和其他應付款	412,857	868,747	670,009	263,038
應付關聯方款項	30,920	239,552	29,342	6,005
租賃押金	—	39,455	454	1,833
本期稅項	3,170	13,006	13,443	38,813
應付股息	26,934	29,879	23,879	281,091
流動負債總額	650,001	1,405,398	756,311	590,780
流動(負債)淨額/資產淨值	(53,191)	(498,686)	1,208,333	1,185,572
資產總值減流動負債	222,216	233,419	1,903,627	1,884,567
非流動負債				
貸款	16,513	—	—	—
長期租賃押金	34,700	12,181	12,013	7,712
遞延稅項負債	—	—	—	14,455
非流動負債總額	51,213	12,181	12,013	22,167
資產淨值	171,003	221,238	1,891,614	1,862,400

概 要

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	三月三十一日
	(人民幣千元)			二零零八年
權益				
已發行／綜合實繳資本.....	109,545	135,000	17	17
資本盈餘.....	37,317	37,320	37,320	37,320
儲備基金.....	14,880	20,071	44,716	45,590
保留盈利.....	9,261	28,847	270,877	291,800
匯兌儲備.....	—	—	(6,685)	(57,696)
股份溢價.....	—	—	1,416,665	1,416,665
合併儲備.....	—	—	128,704	128,704
權益持有人應佔權益總額...	<u>171,003</u>	<u>221,238</u>	<u>1,891,614</u>	<u>1,862,400</u>

合併現金流量表概要

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	(人民幣千元)				
經營活動產生／(所用)的					
現金淨額.....	261,392	227,174	220,331	43,345	(16,429)
投資活動所用的現金淨額.	(212,247)	(459,362)	(77,960)	(31,584)	(83,748)
融資活動(所用)／產生的					
現金淨額.....	(29,919)	218,752	1,375,857	(11,465)	(31,622)
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額.....	<u>19,226</u>	<u>(13,436)</u>	<u>1,518,228</u>	<u>296</u>	<u>(131,799)</u>

截至二零零八年十二月三十一日止年度的利潤預測

本公司權益股東應佔合併盈利預測⁽¹⁾.....不少於人民幣19億元
(約22億港元)

未經審核備考每股盈利預測

— 全面攤薄⁽²⁾.....不少於人民幣0.095元(約0.108港元)

— 加權平均數⁽³⁾.....不少於人民幣0.108元(約0.123港元)

概 要

附註：

- (1) 截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司權益股東應佔預測合併利潤乃摘錄自本招股章程「財務資料－截至二零零八年十二月三十一日止年度利潤預測」一節。編製上述利潤預測所依據的基準及假設載於本招股章程附錄三。
- (2) 截至二零零八年十二月三十一日止年度的未經審核備考每股全面攤薄盈利預測乃根據上述截至二零零八年十二月三十一日止年度權益股東應佔合併純利預測計算，並假設本公司已於全年發行合共20,000,000,000股股份，惟未經計及因行使超額配股權或根據購股權計劃授出的購股權而配發及發行的任何股份。
- (3) 截至二零零八年十二月三十一日止年度的未經審核備考每股盈利預測的加權平均數乃根據上述截至二零零八年十二月三十一日止年度權益股東應佔估計合併純利計算，並假設全球發售於二零零八年十月十五完成後於截至二零零八年十二月三十一日止年度已發行股份的加權平均數為17,647,540,984股，惟不計及因行使超額配股權或根據購股權計劃授出的購股權而配發及發行的任何股份。

發售統計數據⁽¹⁾

	按發售價1.40 港元計算	按發售價1.71 港元計算
股份市值 ⁽²⁾	280億港元	342億港元
預測市盈率		
(a) 備考全面攤薄 ⁽³⁾	13.0倍	15.8倍
(b) 加權平均 ⁽⁴⁾	11.4倍	13.9倍
未經審核備考經調整每股有形資產淨值 . . .	0.31港元	0.35港元

附註：

- (1) 此表的所有數據乃假設超額配股權不獲行使。
- (2) 市值乃按緊接全球發售完成後預期將予發行的20,000,000,000股股份計算。
- (3) 備考全面攤薄預測市盈率乃根據按發售價分別1.40港元及1.71港元計算的備考全面攤薄每股盈利預測計算。
- (4) 加權平均預測市盈率乃根據按發售價分別1.40港元及1.71港元計算的加權平均每股盈利預測計算。

倘超額配股權獲悉數行使，並假設發售價為1.56港元（即估計發售價範圍1.40港元至1.71港元的中位數），每股經調整有形資產淨值將為每股0.35港元，而以備考全面攤薄基準及加權平均基準計算的每股盈利將分別攤薄至0.11港元及0.12港元。

股息

根據開曼群島公司法，本公司可於股東大會上宣布以任何貨幣為單位分派股息，惟所派股息不得超過董事會建議的金額。本公司章程細則規定，本公司可由已作實或未作實溢利或其他董事認為不再需要的儲備中宣派及派付股息。倘透過普通決議案批准，本公司亦可自股份溢價賬中或根據開曼群島公司法授權可作此用途的任何其他資金或賬目中宣派及派付股息。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外，(i)一切股息須按獲派息股份的實繳股款比例宣派及派付，惟在催繳前就股份所繳股款不會就此視為股份的實繳股款，及(ii)一切股息須按任何派息期間的實繳股款數額及時間比例分配及派付。董事可自派發予彼等的股息或與股份有關之任何其他付款中扣除股東所欠的一切款項(如有)。

此外，宣派股息由本公司董事酌情釐定，而實際宣派及派付的股息數額亦將視乎以下因素而定：

- 本公司整體營業狀況；
- 本公司財務業績；
- 本公司資金需求；
- 本公司股東的利益；及
- 董事會可能認為有關的任何其他因素。

本公司日後向其股東支付股息亦將視乎本公司於中國的附屬公司有否宣派及分派股息而定。根據中國法律規定，自純利派付股息須按中國會計原則(其於眾多方面有別於國際財務報告準則)計算。中國法律還規定，位於中國企業須於分配淨收入前撥出部分純利作為法定儲備。此等法定儲備不得用作現金股息分派。倘本公司附屬公司出現虧損，或根據有關銀行信貸融資任何限制性契約或本公司或其附屬公司日後可能簽訂其他協議，本公司附屬公司的分派亦可能受到限制。

任何股份的股息將按每股基準以港元宣派及派付。財政年度任何終期股息須經本公司股東批准。

日後的股息政策為將約30%可供分派溢利用作各財政年度的建議分派金額。實際分派予股東的股息金額將根據本公司的盈利及財務狀況、經營條件、資本需求及其他董事視

作相關的條件而釐定，並須待股東批准。概無保證於任何年度會宣派或分派任何數額的股息。

於二零零五年、二零零六年及二零零七年，本公司向股東分別宣派股息人民幣23,700,000元、零元及人民幣257,200,000元。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃及前景

本公司的主要業務目標是建立於地下商城市場的領導地位及增加市場份額，並繼續在合適商機出現時於中國其他城市投資新項目。本公司擬透過致力開發服飾及配飾批發及零售業務的地下商城，並多元化開發至其他商品的商城，例如電子產品及小商品，務求錄得穩定業務增長。

為達致此目標，本公司計劃利用本公司的商業優勢及進行本招章程「業務」一節所載策略。

所得款項用途

假設並無行使超額配股權，於扣除包銷佣金及本公司就全球發售應付的估計開支後，估計全球發售的所得款項淨額約為39.9億港元（假設發售價為每股1.40港元，即指示性發售價範圍的下限）至48.74億港元（假設發售價為每股1.71港元，即指示性發售價範圍的上限）。假設並無行使超額配股權及發售價定為每股1.56港元（即指示性發售價範圍每股香港發售股份1.40港元至1.71港元的中位數），全球發售的所得款項淨額將約為44.32億港元，本公司現擬將有關款項作以下用途：

- 約9%或4億港元用作融資在建的瀋陽項目第一期；
- 約89%或39.32億港元用作融資作未來發展的哈爾濱項目第五期及第六期、廣州項目第二期、天津項目、瀋陽項目及南昌項目；
- 最多總所得款項淨額2%或1億港元的結餘金額用作一般營運資金。

倘悉數行使超額配股權，本公司將收到額外所得款項淨額約6.65億港元（假設指示性發售價範圍的中位數為每股香港發售股份1.56港元）。倘悉數行使超額配股權，董事擬分別按比例90%及10%將發行額外股份的所得款項淨額用作開發新項目及一般營運資金。誠

概 要

如本公司中國法律顧問競天所告知，本公司不受商務部及國家外匯管理局於二零零七年五月聯合頒佈以及國家外匯管理局於二零零七年七月十日頒佈有關限制全球發售所得款項淨額匯款至中國的通知所限制。見「規例一適用於房地產發展商的特別規定」。

倘發售價定為每股香港發售股份1.71港元（即指示性發售價範圍的上限），所得款項淨額將增加約4.42億港元。董事現擬將額外所得款項分別按90%及10%的比例撥作開發新項目及一般營運資金（一般公司用途資金以10%為限）。倘發售價定為每股1.40港元（即指示性發售價範圍的下限），所得款項淨額將減少約4.42億港元。董事現擬減少用於開發新項目及一般營運資金的所得款項淨額。

上述項目的任何不足金額將以內部資金及／或銀行借貸提供資金。倘未能取得所需批文、政府政策改變導致上述任何物業開發項目的開發於商業上並不可行、不可抗力事件及出現與上述項目相若或更佳的新物業開發機會等情況發生，本公司董事將謹慎評估情況，在最能符合本公司及股東整體利益的前提下，可能重新分配擬定資金至其他現有或新物業開發項目及／或將有關資金作短期存款。

倘全球發售的所得款項淨額未即時用於上述用途，該等款項將存放於銀行或其他金融機構。

倘上述所得款項用途有任何重大變動，本公司將另行發表公布。

風險因素

投資於香港發售股份涉及若干風險。有關投資於香港發售股份的部分特定風險載於本招股章程「風險因素」一節，概要如下。務請閣下在決定投資於香港發售股份前，先行細閱該節。

與本公司業務相關的風險

- 本公司於新地區市場的策略性擴展未必能夠取得成功。
- 本公司可能不能以合適的商業條款或不能獲得地下商城的開發權。
- 在成功完成項目及實現該項目收入之前，本公司面臨重大開發風險。
- 無法預見的地下環境可能導致本公司項目建設及保養遇到困難。

概 要

- 中國一般經濟環境，尤其是批發及零售市場的放緩可能會對本公司的租金收入及經營權轉讓所得款項造成不利影響。
- 本公司的大多數租賃協議將於三年內到期，本公司可能無法及時或根本不能續約或找到新租戶。
- 本公司的租金收入可能未能及時反映中國服裝服飾批發及零售市場的增長。
- 本公司未必有足夠資源撥付項目開發，或者未能支付本公司融資承擔的資金。
- 本公司面對有關獨立承建商表現帶來的風險。
- 本公司的主要股東能夠對本公司的公司政策行使重大影響力，並能夠影響公司行動的結果。
- 本公司通常向商舖單位經營權的承讓人提供銀行貸款擔保，因此倘承讓人未能償還貸款，則本公司須對銀行負責。
- 本公司抵押作商舖單位承讓人償還其貸款擔保的現金對本公司資金流動性造成負面影響。
- 本公司承讓人獲得銀行貸款(如有)的條款可能會影響本公司商舖單位經營權轉讓。
- 本公司的融資成本將受利率波動及商業銀行的法定儲備存款比率要求影響。
- 商舖單位並非可即時轉換為現金的資產，故可能限制本公司對經濟及財務狀況出現逆轉時作出回應的能力。
- 本公司在不久將來將嚴重倚賴少數城市的地下商城市場的表現。
- 本公司可能不能成功經營非服裝商品批發及零售的商城。
- 本公司的擴張計劃可能受中國近期有關外國機構收購境內公司的法規影響。
- 中國市場競爭加劇對本公司的業務及財務狀況可能造成不利影響。
- 本公司的收益和溢利在過往數年出現重大增長，並不代表本公司日後的業績。
- 本公司未必能成功管理其發展。

概 要

- 本公司可能須繳付物業稅及可能須繳付應於過往徵收的物業稅。
- 本公司未購買任何業務責任險、業務中斷險或訴訟險，任何業務中斷或訴訟均可能導致產生重大成本並分散本公司的資源。
- 環境問題的潛在責任可招致重大成本。
- 本公司可能因其地下商城所出售的商品侵犯他人的知識產權而承擔責任。
- 本公司是一家控股公司，在財務上依賴附屬公司的股息分派，若沒有及時作出股息分派，或沒有作出分派，本公司的業績或會受到不利影響。
- 本公司的成功取決於高級管理團隊及其他主要人員的繼續留效，且彼等離任可能將對本公司業務構成影響。
- 國家及地區經濟可能受非典型肺炎或其他傳染病爆發所損害，繼而對本公司的業務、財務狀況和經營業績構成影響。

與行業法例及規管相關的風險

- 本公司的開發項目須經過政府的嚴格審批，本公司不保證有關批文能夠及時授出，或能夠授出。
- 本公司的地下項目於戰爭時期可能被中國政府接管。
- 本公司受中國政府關於地下人民防空工程開發及經營之法規的規限。
- 釐定獲授予的使用期開始日期存在不明朗因素。
- 法律釐定人民防空工程須獲取土地使用權証存在不明朗因素。

與中國相關的風險

- 中國的經濟、政治及社會狀況變動可能影響本公司業務。
- 本公司業務受到中國政府宏觀經濟政策及緊縮措施的影響。

概 要

- 新制定的中國稅法可能會影響本公司及股東所收股息的稅務豁免，並增加企業所得稅稅率。
- 中國的地下人民防空工程開發作商業用途尚處於起步階段及缺乏足夠基本設施支持。
- 政府管制外幣兌換可能影響閣下所作投資的價值。
- 人民幣匯率波動可能對本公司業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。
- 倘本公司被國家外匯管理局及商務部視為房地產開發商，可能會影響本公司將全球發售所籌資金用於本公司中國業務的能力。
- 中國法制的不明朗因素可能影響本公司業務。
- 在中國對本公司、董事或高級管理層執行中國境外法院的裁決或會存在困難。

與全球發售相關的風險

- 本公司股份之前並無公開市場，且股份的流動性及市價可能出現反覆。
- 閣下可能面對即時攤薄及倘本公司日後發行額外股份，則可能面對進一步攤薄。
- 本公司董事、行政人員或現有股東日後在公開市場大量出售本公司股份或會對股份當時的市價有重大不利影響。
- 本公司不能保證本招股章程所載由官方發出關於中國、中國經濟及中國影響本公司業務各行業的事實、預測及其他統計數據為準確無誤。
- 由於本公司乃於開曼群島註冊成立，而開曼群島有關法例為少數股東提供的保障或有別於香港及其他司法權區的法例，故閣下可能難以保障閣下的股東權益。
- 閣下應細閱整份招股章程，並於作出閣下的投資決定時僅依賴本招股章程所載的資料。謹請閣下留意切勿信賴並非由本公司編製或經本公司批准的任何載於報章或其他傳媒報導的資料。

投資

於二零零七年十二月至二零零八年一月期間，本公司透過由超智向新世界投資者、資金國際、紅杉及其他投資者出售A類優先股，並由超智將該等出售部分所得款項重新注資於本公司，從而邀請該等投資者投資於本公司。

為恰當及準時地履行各項有關投資協議下的責任，超智已將部分持有的股份押記於本公司，以若干投資者為受益人。上市變為前提及生效後，超智以該等投資為受益人而抵押的股份將獲解除抵押。

根據投資協議，基於本公司能否達到超智與相關投資者協商及同意的若干業務目標，超智可能須將部分股份轉讓予若干投資者。

在全球發售完成後，A類優先股將自動按1:1的轉換率轉換為該等數目的繳足普通股，惟須受若干股份發行或本公司已發行股本的股本重組產生的調整所限。

有關詳情請參閱「歷史及重組 — 投資」一節。

釋 義

「申請表格」	指	與香港公開發售有關的 白色 申請表格、 黃色 申請表格及 綠色 申請表格(或根據文義三者中任何一項)
「ARI」	指	澳大利亞人和有限公司*，一間於澳洲註冊成立的公司，由好肯女士最終實益擁有其全部股份
「章程細則」	指	本公司章程細則，於二零零八年八月二十五日有條件地採納，並將於上市後生效，其概要載於本招股章程附錄六
「北京寶榮」	指	北京寶榮投資管理有限公司*，一間於中國註冊成立的公司，王春蓉女士擁有其41.67%權益
「董事會」	指	本公司董事會
「中銀國際」	指	中銀國際亞洲有限公司
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「BVI Headco」或「賢華」	指	賢華企業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「BVI Holdco 1」或「億祥」	指	億祥企業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「BVI Holdco 2」或「快達」	指	快達集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「BVI Holdco 3」或「君裕」	指	君裕企業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「BVI Holdco 4」或「鉅力」	指	鉅力企業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「BVI Holdco 5」或「凱信」	指	凱信集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「BVI Holdco 6」或「妙代」	指	妙代企業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「BVI Holdco 7」或「明智」	指	明智控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司

釋 義

「BVI Holdco 8」或「展發」	指	展發企業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「BVI Holdco 9」或「卓華」	指	卓華企業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「BVI Holdco 10」或「正通」	指	正通企業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「BVI Holdco 11」或「京邦」	指	京邦企業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「資金國際」	指	Capital International Private Equity Fund V, L.P.及CGPE V, L.P.，兩者均為於開曼群島成立的有限合夥公司
「資本化發行」	指	「附錄七 — 法定及一般資料 — 有關本公司的其他資料」一節所述將本公司若干股份溢價賬的進賬撥作資本而發行16,998,157,000股新股份
「開曼群島公司法」	指	開曼群島第22章公司法（一九六一年第3號法例，經綜合及修訂）
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准參與中央結算系統作為直接結算參與者或一般結算參與者的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准參與中央結算系統作為託管商參與者的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准參與中央結算系統作為投資者戶口持有人的人士，可為個人、聯名人士或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有指明外，就本招股章程而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「本公司」	指	人和商業控股有限公司，一間於二零零七年十一月二十日在開曼群島註冊成立的有限公司，除文義另有所指外，指其全部附屬公司，或按文義所指，在人和商業控股有限公司成為其目前附屬公司的控股公司之前，則指其現時附屬公司及該等附屬公司或其前身公司（視乎情況而定）所經營的業務
「控股股東」	指	具香港上市規則所賦予的涵義，及就本招股章程而言，指好肯女士、耀山及超智，彼等共同有權於緊隨資本化發行及全球發售完成後直接或間接行使本公司超過30%的已發行股本的投票權（包括透過Wealthy Aim Holdings Limited持有的投票權）
「董事」	指	本公司董事
「Euromonitor報告」	指	一份由本公司以35,000美元委託進行的報告，名為「中國地下服裝中心」，由Euromonitor於二零零八年五月刊發
「總建築面積」	指	總建築面積
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「本集團」或「本公司」	指	本公司及其附屬公司，除文義另有指明者外，「本公司」將據此詮釋
「廣州人和」	指	廣州人和新天地公共設施有限公司，一間於中國註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「哈爾濱巨容」	指	哈爾濱巨容新能源有限公司，一間於中國註冊成立的公司，董事戴先生及張興梅女士合共實益控制逾50%權益
「哈爾濱南防」	指	哈爾濱市南防地下工程開發利用服務有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為獨立第三方
「哈爾濱人和」	指	哈爾濱人和公共設施有限公司，一間於中國註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司

釋 義

「哈爾濱寶榮」	指	哈爾濱寶榮公共設施有限公司，一間於中國註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「哈爾濱人和世紀」	指	哈爾濱人和世紀公共設施有限公司，一間於中國註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「哈爾濱新天地」	指	哈爾濱新天地人和公共設施有限公司，一間於中國註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「哈爾濱人和春天」	指	哈爾濱人和春天公共設施有限公司，一間於中國註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「HK Holdco 1」或「威奧」	指	威奧投資有限公司，一間於香港註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「HK Holdco 2」或「佳泛」	指	佳泛有限公司，一間於香港註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「HK Holdco 3」或「協源」	指	協源集團有限公司，一間於香港註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「HK Holdco 4」或「錦凌」	指	錦凌有限公司，一間於香港註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「HK Holdco 5」或「志潤」	指	志潤集團有限公司，一間於香港註冊成立公司，並為本公司全資附屬公司
「HK Holdco 6」或「智煌」	指	智煌有限公司，一間於香港註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「HK Holdco 7」或「顯迅」	指	顯迅投資有限公司，一間於香港註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「HK Holdco 8」或「遠晴」	指	遠晴有限公司，一間於香港註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「HK Holdco 9」或「成康」	指	成康集團有限公司，一間於香港註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司

釋 義

「HK Holdco 10」或「佳實」	指	佳實投資有限公司，一間於香港註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「HK Holdco 11」或「翔合」	指	翔合有限公司，一間於香港註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港公司條例」	指	香港法例第32章公司條例(經不時修訂、補充或修改)
「香港上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售按發售價初步提呈發售300,000,000股新股份以供認購(可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以重新分配)
「香港公開發售」	指	本公司根據本招股章程及申請表格所載條款和條件，按發售價(另加經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)初步發售香港發售股份以供香港公眾認購(可按「全球發售的架構」一節所載予以調整)以籌集現金資本，詳情載於本招股章程「全球發售的架構 — 香港公開發售」
「香港包銷商」	指	本招股章程「包銷」一節「香港包銷商」一段所列的包銷商，為香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)聯席全球協調人、香港包銷商與本公司就香港公開發售訂立的包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷」一節「包銷安排及開支」一段

釋 義

「滙豐銀行」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所知，任何並非本公司關連人士（定義見香港上市規則）的人士
「國際發售」	指	國際包銷商按發售價向專業人士、公司及／或其他投資者有條件地配售國際發售股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售初步提呈發售2,700,000,000股新股份以供認購，連同本公司根據行使超額配股權可能予以發行的任何股份（如適用）（可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以重新分配）
「國際包銷商」	指	國際發售包銷商
「國際包銷協議」	指	預期由（其中包括）聯席全球協調人、國際包銷商與本公司就國際發售訂立的國際包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷」一節「國際發售」一段
「綜合地下商城」	指	一般屬地面結構的商城，如商業中心或大型購物區
「投資協議」	指	(i)新世界投資者、本公司、超智及好肯女士於二零零七年十二月八日訂立的優先股購買協議（獲上述各方以及戴先生分別於二零零七年十二月二十八日及二零零八年一月三十一日訂立的兩項修訂協議所修訂）；(ii)資金國際、紅杉、本公司、超智及好肯女士及戴先生於二零零七年十二月二十八日訂立的優先股購買協議；及(iii)億采投資有限公司、本公司、超智、Ever Union Capital Limited、Palmas Assets Limited、Global Giant Enterprises Limited及好肯女士及戴先生於二零零八年一月三十一日訂立的優先股購買協議

釋 義

「投資」	指	投資者根據投資協議作出的投資，其詳細資料載於本招股章程「歷史及重組 — 投資」一節
「該等投資者」	指	新世界投資者、資金國際、紅杉以及Ever Union Capital Limited、Palmas Assets Limited及Global Giant Enterprises Limited，而「投資者」則指彼等任何一方
「Jade Century」	指	Jade Century Development Limited，於英屬處女群島註冊成立，並由戴先生全資擁有
「競天」	指	本公司中國法律顧問北京市競天律師事務所
「聯席全球協調人」、 「聯席賬簿管理人」 「聯席保薦人」或 「聯席牽頭經辦人」	指	中銀國際、滙豐銀行、摩根士丹利及瑞士銀行（按字母排序）
「KII」	指	佳堡國際投資集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司，由好肯女士實益擁有其全部股份
「最後實際可行日期」	指	二零零八年九月十九日，即在本招股章程刊發前確認若干載於本招股章程的最後實際可行日期
「遼寧人和」	指	遼寧人和新天地公共設施管理有限公司，一間於中國註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「上市」	指	股份於主板上市
「上市日期」	指	股份獲准在聯交所開始上市及買賣的日期，預期為二零零八年十月十五日或之前
「主板」	指	由聯交所管理的證券交易所（不包括期權市場），該交易所獨立於聯交所創業板，並與創業板並行管理
「組織章程大綱」	指	本公司組織章程大綱於二零零八年八月二十五日有條件地採納，並將於上市後生效，其概要載於本招股章程附錄六
「摩根士丹利」	指	摩根士丹利亞洲有限公司

釋 義

「戴先生」	指	戴永革先生，本公司的行政總裁及董事長，並為好肯女士的胞弟
「好肯女士」	指	秀麗•好肯女士，本公司控股股東及董事，並為戴先生的胞姊
「南昌人和」	指	南昌人和新天地公共設施有限公司，一間於中國註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「新世界投資者」	指	億采投資有限公司、Fast Flow Investments Limited、耀華投資有限公司、天鵬國際有限公司及高凱投資有限公司
「發售價」	指	每股發售股份最終發售價（不包括1.0%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費）不高於1.71港元，並預期不低於1.40港元，發售價將由本公司與聯席全球協調人（代表包銷商）於定價日或之前協定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份
「超額配股權」	指	本公司根據國際包銷協議授予國際包銷商的購股權，據此，本公司可能被要求按發售價配發及發行最多合共450,000,000股額外股份（佔全球發售初步提呈發售股份總數的15%），以（其中包括）補足國際發售中的超額分配，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「中國公司法」	指	第八屆全國人民代表大會常務委員會於一九九三年十二月二十九日頒佈，並於一九九四年七月一日生效而經不時修訂、補充或修改的中國公司法
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分部（包括省政府、市政府及其他地區或地方政府機構）
「定價協議」	指	本公司與聯席全球協調人（代表包銷商）於定價日訂立的協議，以記錄及釐定發售價

釋 義

「定價日」	指	釐定發售價的日期，於二零零八年十月九日或之前或本公司及聯席全球協調人（代表包銷商）可能協議的較後日期
「合資格機構買家」	指	按144A規則所界定的符合資格的機構買家
「S規例」	指	美國證券法S規例
「人和集團」	指	哈爾濱人和集團股份有限公司（前稱哈爾濱人和實業有限公司），一間於中國註冊成立的公司，戴先生、張興梅女士、戴永剛先生及王敏先生分別持有58.33%、40.15%、1.14%、0.38%股權。人和集團主要從事買賣化學產品（不包括危險品及有毒產品）、農產品（不包括穀物及食油）、鋼鐵、木材、電器及電子產品（不包括特殊用途條例下的電器及電子產品），以及投資於工業、商業、旅遊業、運輸業、文化業、健美界、教育界及廣告界，概無該等業務與本集團的業務競爭
「人和管理」	指	人和商業管理有限公司（前稱億翠集團有限公司），一間於香港註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「重組」	指	本集團預期上市而進行的重組，詳情載於本招股章程「歷史及重組」一節
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「144A規則」	指	美國證券法144A規則
「國家外匯管理局」	指	國家外匯管理局，負責外匯管理事宜的中國政府機關
「紅杉」	指	Sequoia Capital China Growth Fund I, L.P.由Sequoia Capital China Advisors Limited（一間於開曼群島註冊成立的公司）管理，Sesuoia Capital China Growth Fund I, L.P.的合夥人為Sequoia Capital China Growth Fund Management I, L.P.，而Sequoia Capital China Growth Fund Management I, L.P.的合夥人為SC China Holdings Limited（一間於開曼群島註冊成立的有限公司）
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂及補充)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，本公司已申請股份於聯交所主板上市及批准買賣，股份以港元認購及買賣
「瀋陽人和」	指	瀋陽新天地人和公共設施管理有限公司，一間於中國註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「耀山」	指	耀山投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的控股股東
「平方米」	指	平方米
「穩市經辦人」	指	中銀國際亞洲有限公司
「獨立地下商城」	指	專門於地下興建且並無地面結構的商城
「聯交所」或 「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司，為香港中央結算有限公司的全資附屬公司
「超智」	指	超智投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的控股股東
「德順沃」	指	英國德順沃有限公司*，一間於英國註冊成立的公司，由好肯女士最終實益擁有其全部股份
「天津人和」	指	天津人和新天地公共設施有限公司，一間於中國註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「往績記錄期間」	指	截至二零零七年十二月三十一日止三個年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月
「瑞士銀行」	指	瑞士銀行通過其業務集團瑞銀投資銀行營運
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商

釋 義

「包銷協議」	指	國際包銷協議及香港包銷協議
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及受其司法權區管轄的所有地區
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法（經不時修訂）
「白表eIPO」	指	透過於指定白表eIPO服務網站 www.eipo.com.hk 遞交網上申請，以閣下本身名義獲發香港發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	指定網站 www.eipo.com.hk 所列，本公司所指定的白表eIPO服務供應商
「武漢人和」	指	武漢人和新天地公共設施管理有限公司，一間於中國註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「鄭州人和」	指	鄭州人和新天地投資管理有限公司，一間於中國註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司

於本招股章程內，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」均具有香港上市規則所賦予的涵義。

於本招股章程內，除非另有說明外，否則若干以人民幣列值的金額已按人民幣0.8772元兌1.00港元或人民幣6.8276元兌1.00美元的滙率換算為港元或美元（反之亦然），而部分以美元列值的金額已按1.00美元兌7.7834港元的滙率換算為港元（反之亦然），各情況下乃僅供說明用途。上述換算並不表示任何人民幣或美元金額已經或本應按此等滙率或任何其他滙率兌換為上述貨幣（反之亦然）。

本招股章程所載若干金額及百分比數字已經經過湊整調整。因此，若干圖表總計一欄所示的數字或與數字相加計算所得總數略有出入。

倘於本招股章程內所述於中國成立的機構或企業的中文名稱與其英文譯名有任何歧異，概以中文名稱為準。公司的英文名稱之中文譯名亦附有「*」符號，以供識別之用。

前瞻性陳述

本招股章程載有前瞻性陳述，包括(但不限於)「預期」、「相信」、「計劃」、「擬」、「估計」、「預測」、「預計」、「可能」、「將會」、「可能會」及「可以」等用語及詞彙或類似的用語或陳述。尤其是本招股章程內「業務」及「財務資料」兩節內有關未來事件、本公司未來的財政、業務或其他表現及發展、本公司所身處行業的未來發展以及本公司的主要市場及全球普遍經濟的未來發展為甚。

該等陳述的乃建基於有關本公司目前及未來業務策略及本公司日後將運作業務的環境中的多項假設。此等前瞻性陳述反映本公司現時對將來事件的看法，並非將來業務表現的任何保證，並受若干風險、不明朗因素及假設(包括本招股章程所述的風險因素)以及下列各項所影響：

- 本公司的業務及經營策略，以及本公司落實有關策略的能力；
- 本公司的資本開支及項目發展計劃；
- 本公司進一步開發及管理已計劃的項目的能力；
- 本公司的經營及業務前景；
- 本公司可能尋求開發的各項商機；
- 本公司的財政狀況；
- 銀行貸款及其他方式進行融資是否適用以及其成本；
- 本公司的股息政策；
- 在建或計劃項目，包括本公司能否準時完成鄭州項目第一期及瀋陽項目第一期；
- 本公司所屬行業整體監管環境；
- 於黑龍江省及廣東省以及本公司可能參與項目開發所在的其他中國地區的地下商城市場表現及未來發展；
- 地下商城市場整體的前景；
- 中國政治、經濟、法律及社會狀況出現轉變(包括中國政府及本公司營運地區的地方機關的特殊政策)，致使融資是否足夠及其成本、租賃、轉讓經營權，項目發展的價格及數量受到影響；
- 競爭環境出現轉變，以及本公司在此等情況下的競爭能力；
- 獨立承建商根據各項建築、建設、室內裝潢及裝置合約下所履行的責任及承諾；

前 瞻 性 陳 述

- 外匯匯率的變動；
- 就本公司開發中或持有作未來開發項目而取得所需的政府許可或批准方面出現重大延誤；
- 本公司控制範圍以外的其他因素；及
- 載於本招股章程「附錄四 — 物業估值」有關本公司物業的估值。

根據適用法例、規則及條例的規定，本公司無責任就新資料、未來事件或其他方面的結果，更新或以其他方式修訂本招股章程所載的前瞻性陳述。本招股章程所討論的前瞻性事件及情況可能會由於該等或其他風險、不明朗因素及假設，而未能如本公司預期般實現，甚至不會實現。因此，閣下不應過份依賴任何該等前瞻性資料。本節所載的警告陳述適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。

於本招股章程，本公司或本公司任何董事所作出意向陳述或其提述乃於本招股章程日期作出。任何該等意向可能因未來開發而出現潛在變動。

風險因素

閣下作出有關發售股份的投資決定前，應連同本招股章程所載的所有其他資料仔細考慮以下風險因素，而有關風險因素未必與投資其他司法權區或行業的公司的股本證券相關。開發地下人民防空工程作商業用途會受到中國法律及法規的規管，這些法律及法規將對本公司的經營及前景造成影響。請參照「與行業法例及規管相關的風險」。倘發生下述任何事件，均可能對本公司的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

與本公司業務相關的風險

本公司於新地區市場的策略性擴展未必能夠取得成功。

作為增長策略的一部分，本公司計劃將業務擴展至中國新地區市場，例如河南省省會鄭州及遼寧省省會瀋陽，本公司於這兩個城市已經擁有在建項目。本公司亦可能在合適的時機選擇性的進行戰略收購其他項目。然而，本公司於哈爾濱及廣州設計、興建及經營地下商城的成功經驗可能不適用於其他地區的開發和經營。本公司無法向閣下保證能夠成功利用該等經驗將業務擴展至中國其他地區。在進軍新市場的時候，本公司可能會面臨於本公司計劃擴展地區擁有行業經驗或穩固根基的其他商業中心運營商，以及擁有類似擴展目標的其他發展商的激烈競爭。此外，業務擴展或收購需要注入大量資本資源，可能會分散本公司的可動用資源及本公司管理層的精力。本公司無法向閣下保證本公司可預測及解決本公司擴展時出現的所有問題，而不能預測及解決擴展時出現的重大問題可能對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本公司可能不能以合適的商業條款或不能獲得地下商城的開發權。

於往績記錄期間，本公司的全部收入均來自出租及轉讓哈爾濱及廣州地下商舖單位的經營權。此項收入來源取決於地下商舖單位的竣工，以及本公司出租或轉讓經營權的能力。為了維持日後業務增長，本公司計劃取得更多適合日後開發的地下地盤的經營權。本公司物色及取得合適地盤的能力受制於多項因素，其中部分因素非本公司所能控制，包括(其中包括)中央及相關地方政府有關建設地下人民防空工程以及地下人民防空工程作商業用途的政策及規例。若本公司無法取得足夠地下地盤作開發，本公司的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

風險因素

在中國，申請開發地下人民防空工程作商業用途須經由省級或國家級人民防空辦公室的嚴格審核及批准。因此，中國政府關於供應地下人民防空工程的政策可能會影響本公司取得其認為適宜開發的地盤的能力。全部九個位於哈爾濱、廣州、武漢、鄭州、天津、南昌及深圳作日後開發的項目已獲相關人民防空辦公室發出項目建議的批准，而本公司的中國法律顧問競天已知會本公司，只要本公司按法律及法規所規定進程序及準備所需文件，本公司就興建上述九個項目而向中國其他政府機關申請所有批文及許可證不存在重大法律障礙。中國中央及地方政府可能會規限地下項目開發商(包括本公司)取得開發項目地盤的方式和途徑。

本公司無法向閣下保證將來能夠選定並以合適的商業條件取得足夠的適宜地盤，或不能獲得地盤。若本公司不能選定並以合適的商業條件取得足夠的適宜地盤，將對本公司以後的開發計劃帶來不確定因素，從而可能對本公司的未來增長及盈利能力造成重大不利影響。

在成功完成項目及實現該項目收入之前，本公司面臨重大開發風險。

地下商城的開發在建設期間一般需要大量資本支出，且轉讓經營權及出租竣工項目開發可能需時數月才產生正現金流量(倘若順利完工)。完成一項地下項目開發所需的時間及成本可能受多重因素的影響而顯著上升，包括物料、設備、技術技能及勞工的短缺，惡劣的天氣狀況(包括瀋陽所處的中國東北地區的長期寒冷冬季)、自然災害、勞工爭端、承建商爭端、意外事故、政府優惠及政策的變化、市況轉變、自相關機構取得所需的牌照、許可證及批文的延誤，以及其他不可預見的問題及情況。任何該等因素均可能導致延誤或妨礙地下項目開發的完工，並可能導致成本大幅超出原本預算。本公司可能需要投放大量時間及資源於項目上，但如果該項目未能成功完成，可能導致本公司於該項目的部分或全部投資虧損。此外，若未能根據原訂時間表完成地下項目的開發或無法完成項目，則可能產生潛在的負債，從而令本公司的投資回報低於最初的預期。

根據本公司的項目計劃，鄭州項目第一期預期於二零零八年十月開始營運，而瀋陽項目第一期則預期於二零零八年十二月開始營運。尤其，預期截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司超過80%的收益乃來自竣工後的鄭州項目第一期及瀋陽項目第一期商舖單位經營權轉讓。獲批總建築面積約為100,500平方米的鄭州項目第一期已於二零零七年十二月開展建築工程，而獲批總建築面積約為167,000平方米的瀋陽項目第一期則於二零零八年七月開展建築工程。倘本公司未能按照規劃時間表完成上述在建項目，本公司的已落成項目，以及財務狀況、經營業績、流動資金或業務前景將會受到重大不利影響。

風險因素

無法預見的地下環境可能導致本公司項目建設及保養遇到困難。

本公司項目的建設工作大部分均為地下作業，因此可能遇到複雜的地下環境，如施工地盤的地質結構、土質及現有地下管道網絡的深度和複雜程度。儘管在每個項目設計之前，本公司均聘請專業地質測量行進行法律規定的地質勘探，然而本公司無法向閣下保證該等勘探能夠揭示所有必須獲悉的地下情況，令本公司可以準確估計項目的可行性，並作出建設及保養預算。於建設或保養進行期間，任何與地下環境有關的問題均可能帶來額外的成本或延遲本公司項目的完工日期。此外，倘若在本公司項目的地下施工地盤發現文化及歷史遺產，則本公司須遵守相關法律及法規的要求對其採取保護措施，甚至暫停或終止項目開發的進行。倘若任何該等事件發生，相關特定項目的進行及本公司的整體業務、財務狀況及經營業績均將受到重大不利影響。

中國一般經濟環境，尤其是批發及零售市場的放緩可能會對本公司的租金收入及經營權轉讓所得款項造成不利影響。

本公司絕大部分已完工項目乃由（以及本公司預期本公司日後的大部分項目將由）從事服裝服飾批發及零售業務的租戶租用。因此，本公司項目的成功目前及將來將繼續在很大程度上取決於該等租戶的財務穩定性。於過去數年，受惠於公眾可支配收入增加，中國的服裝服飾行業迅速增長。根據一份Euromonitor報告的資料，中國服裝銷售額由二零零三年約人民幣4,960億元增加至二零零六年約人民幣7,480億元，複合年增長率約為14.7%。然而，若中國服裝服飾行業增長放緩，本公司租戶的財務狀況將可能受到不利影響，從而對本公司地下商城收取的租金及出租率造成不利影響。因此，若中國服裝服飾行業在長時間內持續衰退，本公司的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

本公司業務集中於批發及零售商城市場，因而令本公司受限於影響整體零售環境的風險，包括顧客消費水平、批發商及零售商租賃本公司的商城單位的意願、租戶破產、經濟環境及消費者信心變化。上述任何一項或以上因素均可能對本公司的業務、財務狀況及經營業績構成不利影響。

本公司的大多數租賃協議將於三年內到期，本公司可能無法及時或根本不能續約或找到新租戶。

於二零零八年六月三十日，本公司與租戶訂立的大多數租賃協議期限為三年或以下。因此，於本公司項目的租賃週期內，每年均有大量租賃協議到期。該等相對較短的租賃週期令本公司面臨租賃市場波動的風險。本公司可能無法以相等於或高於即將到期租賃

風險因素

協議的承租價格續訂租賃協議，或以相等於或高於即將到期租賃協議的承租價格找到新租戶，或及時找到替代租戶以減少空置期間。若本公司地下商城的租金價格下跌，或本公司現有租戶不再續訂其租賃協議，或本公司未能於現有租賃協議到期後及時找到替代租戶訂約，本公司的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

本公司的租金收入可能未能及時反映中國服裝服飾批發及零售市場的增長。

截至二零零八年六月三十日，17.0%的租賃協議年期超過三年。該等長期租賃協議於整個租賃期內按固定租金或於每年按固定租金的預設最高增長率收取租金。本公司於該等租賃協議屆滿前不能調整有關協議的租金率或收取額外款項。因此，本公司的租金收入可能未能及時反映中國服裝服飾批發及零售市場的增長。

本公司未必有足夠資源撥付項目開發，或者未能支付本公司融資承擔的資金。

地下項目開發業務於建設期內需要大量資金支出。本公司主要通過經營產生的現金流以及銀行借貸作為項目開發的融資。然而，本公司日後取得額外融資的能力受若干不確定因素所限，包括本公司日後的財務狀況、經營業績及現金流量以及行業融資活動的一般市況。本公司無法向閣下保證本公司擁有足夠現金流量用於項目開發，或本公司能夠通過租金或轉讓經營權獲得足夠款項作項目開發。此外，本公司亦無法向閣下保證本公司能以可接受的條款取得外部融資或本公司可能根本無法取得外部融資。本公司按可賺取合理回報的條款為項目開發安排足夠融資的能力取決於許多因素，且該等因素大多非本公司所能控制。若未能以本公司可接受的條款獲得用於項目開發資金或未能支付本公司融資承擔之資金，本公司之業務、財務狀況及經營業績或將受到重大不利影響。

本公司面對有關獨立承建商表現帶來的風險。

本公司聘用獨立承建商提供全部項目開發所需的各項服務，包括建築、工程、設備安裝、機電安裝及室內裝修。尤其是，本公司所有建築工程均由獨立承建商（黑龍江省第一建築工程公司第二工程隊除外，該工程隊為黑龍江省第一建築工程公司轄下經營的獨立建築工人團隊，並由戴永剛先生（本公司行政總裁兼董事長戴先生的胞弟）帶領）進行。興建人民防空工程必須維持高質量通過不同機構的檢察及測試。只有少數承建商能達到該等要求。本公司無法向閣下保證該等獨立承建商或其分包商提供的服務能夠一直令人滿意或符合中國政府對於地下人民防空工程設施的規定或者本公司對於質量及安全的規定。若任何該等獨立承建商的表現未能令人滿意，本公司或須更換該等承建商或採取其他行動以補救該等情形，因此可能會對成本及施工進度的時間安排及迅速落成地下項目的往績產生不利影響。任何該等因素均可能對本公司的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

風險因素

本公司的主要股東能夠對本公司的公司政策行使重大影響力，並能夠影響公司行動的結果。

緊隨全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使)，本公司約68.96%已發行股份由好肯女士實益擁有。通過持有該所有權，好肯女士能夠對本公司的公司政策行使重大影響及控制權、委任董事及高級管理人員，以及就需要股東批准的公司行動投票。此外，本公司的行政總裁兼董事長戴先生以及非執行董事張興梅女士為好肯女士的親屬，能夠對本公司的業務行使重大控制權。本公司主要股東的策略性目標及利益未必與本公司的目標及利益一致，與較為分散的股東架構相比，本公司的管理靈活性或會較低。

本公司通常向商舖單位經營權的承讓人提供銀行貸款擔保，因此倘若承讓人未能償還貸款，則本公司須對銀行負責。

本公司通常對商舖單位經營權承讓人作出的銀行貸款提供擔保，直至承讓人全部償還其商業銀行未結清的貸款。本公司對貸款提供的擔保期限通常少於五年，涵蓋本公司商舖單位經營權承讓人所借取購買資金之貸款的本金總額，一般為轉讓價總額的50%。就廣州項目第一期而言，本公司亦存放存款作為本公司的承讓人償還貸款之抵押。於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日以及二零零八年三月三十一日，本公司向承讓人借貸提供的擔保本金總額分別約為人民幣零元、人民幣196,200,000元、人民幣169,000,000元及人民幣158,800,000元。同期，本公司的受限制銀行存款總額分別為人民幣零元、人民幣229,100,000元、人民幣206,700,000元及人民幣196,500,000元，佔本公司的承讓人借貸本金金額零、116.7%、122.3%及123.7%。

於往績紀錄期間，概無本公司的承讓人拖欠償還其銀行貸款。然而，倘若承讓人到期未償還貸款，則銀行可自本公司存入的擔保中扣除相關逾期款項，並要求本公司立即根據擔保償還全部的未結清款項。本公司的中國法律顧問競天已知會本公司，根據中國相關法律及法規，倘承讓人未能償還其貸款且本公司作為擔保人須承擔償還責任，本公司獲授予承讓人的彌償。本公司可能對承讓人提出索償，以作為本公司作擔保人所支付金額的部分補償，並要求法院凍結承讓人資產，包括(但不限於)已轉讓商舖單位的經營權。然而，倘若本公司無法將承讓人未能償還相關貸款的商舖單位及時或以相等於或高於支付違約承讓人必須償還之貸款責任的價格轉讓該商舖單位的經營權，本公司資金的流動性可能受到負面影響，並且本公司可能面臨財務損失。此外，倘若多個承讓人同時或於較密集的時間內相繼不能支付逾期貸款，本公司可能被要求向銀行支付大量款項以承擔該等擔保之責任，此舉將可能對本公司的財務狀況造成不利影響。

風險因素

本公司抵押作商舖單位承讓人償還其貸款擔保的現金對本公司資金流動性造成負面影響。

為協助廣州商舖單位承讓人為購買融資，本公司向銀行提供擔保，並存入款項作為抵押。於二零零六年九月十一日，廣州人和與中國銀行就經營權承讓人的貸款訂立協議，據此，本公司為貸款者提供保證並以受限制銀行存款作為償還貸款的擔保。本公司就各項貸款抵押的受限制現金相等於(i)根據本公司與中國銀行訂立的協議，不超過經營權轉讓價的50%的貸款本金金額；及(ii)該本金金額額外16%的總和。當承讓人償還部份貸款時，貸款本金金額應佔的受限制現金獲解除抵押，而額外16%應佔的受限制現金則根據該年已償還本金總額自貸款首次獲提取日期起按年獲解除抵押。於二零零八年五月，本公司與中國銀行修訂協議以取消額外抵押16%作受限制現金的規定。中國銀行亦同意進一步將受限制現金金額減至未償還貸款本金金額的15%（須待執行修訂，方告落實）。

儘管轉讓商舖單位經營權有助本公司收回廣州項目的建築成本，但抵押受限制存款賬戶內的現金減低轉讓的現金流入量，對本公司流動資金產生負面影響。例如本公司於二零零六年完成廣州項目時，受限制銀行存款結餘達人民幣229,100,000元，乃對本公司來自經營業務的現金流量產生負面影響的最大單一項目。於二零零八年三月三十一日，本公司的受限制銀行存款結餘為人民幣196,500,000元。倘本公司訂立類似安排為未來項目商舖單位經營權的承讓人提供擔保，並將來自轉讓經營權的部分現金作為受限制存款，本公司來自經營活動的現金流量和資金流動性將受到不利影響。

本公司承讓人獲得銀行貸款（如有）的條款可能會影響本公司商舖單位經營權轉讓。

在過去，為協助承讓人購買本公司商舖單位經營權提供資金，本公司向給予承讓人貸款的銀行提供擔保以及受限制銀行存款作為抵押。本公司日後不一定會繼續此做法。購買本公司商舖單位經營權的大部分承讓人向銀行取得貸款作為資金。利率上升可能會增加貸款融資成本，從而降低銀行貸款作為購買商舖單位的融資渠道對買家的吸引力。此外，中國政府可能會採取措施，或者商業銀行可能會增加條件或以其他方式修改要求，令銀行貸款融資對於有意購買本公司商舖單位經營權的承讓人不可行或不具有吸引力。倘中國的法律、法規、政策及實踐發生變化以致如本公司這類公司不能就銀行給予承讓人的貸款提供擔保及其他方式的抵押，且無其他擔保人可供選擇，則本公司的商舖單位經營權承讓人可能會更難從銀行取得貸款。倘若銀行貸款融資供應或條款減少或質量下降，則本公司許多有意客戶或會認為購買本公司的商舖單位沒有那麼吸引，因而會不利本公司的業務、財務狀況及經營業績。

風險因素

本公司的融資成本將受利率波動及商業銀行的法定儲備存款比率要求影響。

本公司的融資成本以及相應的經營業績將受利率變動影響。本公司過往的借貸均為定息貸款。展望未來，本公司預期本公司未來之借貸（不論定息或浮息）將受由中國人民銀行（「中國人民銀行」）發佈的基準借貸利率影響。中國人民銀行曾多次上調一年期基準借貸利率及一至三年期借貸利率，分別由二零零四年十月的5.58%及5.76%上調至二零零七年十二月二十一日的7.47%及7.56%。本公司無法向閣下保證中國人民銀行不會進一步上調借貸利率，或本公司的業務、財務狀況及經營業績不會因該等調整而受到不利影響。於二零零五年、二零零六年及二零零七年，本公司銀行借貸的利息開支分別為人民幣15,400,000元、人民幣15,200,000元及人民幣17,800,000元。任何本公司銀行借貸的利率進一步上調（包括因中國人民銀行加息導致的利率上調）可能會對本公司的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

此外，根據中國法例，商業銀行必須就其客戶的存款持有若干金額的準備金。於二零零八年六月七日，中國人民銀行將商業銀行的準備金比率提高至17.5%，自二零零八年六月二十五日起生效。準備金指銀行必須就其客戶的存款持有的儲備資金金額。增加銀行準備金比率可能對商業貸款（包括中國的商業銀行向本公司提供的貸款）的資金金額構成不利影響。

商舖單位並非可即時轉換為現金的資產，故可能限制本公司對經濟及財務狀況出現逆轉時作出回應的能力。

作為投資物業的地下商舖單位構成本公司總資產的重要部分。面對不斷轉變的經濟及財務狀況，本公司可能須轉讓該等商舖單位的經營權及將上述資產變現。儘管本公司的中國法律顧問競天認為不存在轉讓本公司的商舖單位之經營權之法律限制，惟本公司及時轉讓本公司現有項目或未來項目商舖單位經營權的能力有限。由於地下商舖單位經營權未有已經建立的完備市場，因此，交易成本可能很高，且將物業變現需時。變現投資物業可能受到多項非本公司所能控制的因素影響，譬如能否取得銀行融資、利率及地下商舖單位的供求關係。在這些經濟狀況下，本公司無法預測將來能否及時或能否以本公司可接受的價格或條款或無法轉讓旗下商舖單位的經營權。本公司亦無法預測找到買家或完成經營權轉讓所需的時間。

本公司在不久將來將嚴重倚賴少數城市的地下商城市場的表現。

本公司於中國少數城市經營地下商城。本公司於一九九二年開始經營及開發用作黑龍江省哈爾濱市的地下商城的地下人民防空工程，成立了其業務，並於二零零五年將業務擴展至廣東省廣州市。本公司目前有四個完工項目位於哈爾濱及廣州，兩個位於河南

風險因素

省鄭州及遼寧省瀋陽的在建項目，以及在少數其他城市包括武漢、南昌、天津及深圳擁有九個作日後開發項目。雖然本公司積極發掘商機，以將本公司的業務擴展至中國選定城市，本公司預期本公司的業務在近期將繼續集中在中國的少部分地理區域內。若該等區域內的地下商城的供求或租賃價格出現不利變化，將對本公司的經營業績及財務狀況造成不利影響。本公司不能保證本公司日後開發地下商城將以過去的水平繼續進行，也不能保證本公司將可受惠於本公司正在運營的或擬運營的城市的地下商城的未來增長（如有）。

本公司可能不能成功經營非服裝商品批發及零售的商城。

本公司位於哈爾濱及廣州的現有地下商城主要用作服裝服飾批發及零售中心。本公司可能將部分日後項目（取決於市場環境及特定項目的位置）商城，以作為業務增長策略的一部分。本公司缺少經營非服裝商品的批發及零售商城的經驗，因此在本公司開發及經營集中其他商品的地下商城時，無法保證本公司能成功借用或受惠於目前的經驗。倘若本公司日後未能成功經營非服裝商品批發及零售的地下商城，本公司的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

本公司的擴張計劃可能受中國近期有關外國機構收購境內公司的法規影響。

由二零零六年九月八日起，外國投資者於尋求購買境內非外商投資企業的股權，從而將該公司改為外商投資企業時，須遵守關於外國投資者併購境內企業的規定（二零零六年修訂）（「併購規定」）。併購規定明確規定了批准外商投資項目的程序。根據併購規定，該等外商投資企業的經營範圍必須符合外商投資產業指導目錄（「外商投資目錄」）。

由於併購規定於二零零六年九月八日開始生效，本公司的中國法律顧問競天向本公司表示，其詮釋或實施方法尚存在不確定因素。本公司或本公司日後有意收購的境內公司的擁有人未必能成功取得併購規定下的一切所需批文及完成一切所需程序。倘作為本公司擴充計劃一部分的收購境內公司未能完成，本公司的業務及未來計劃可能受到不利影響。

中國市場競爭加劇對本公司的業務及財務狀況可能造成不利影響。

本公司所處的行業競爭激烈。本公司的地下商城全部（且本公司預期將）位於中國各選定城市的商業中心地帶。因此，本公司項目所在地區擁有及將擁有眾多專門分銷服裝及其他商品的百貨商店或其他商城（無論於地下還是地面）。該等與本公司地下商城具有競爭關係的商城的數量及質量將對本公司出租商城的商舖單位的能力以及向租戶收取的

風險因素

租金造成重大影響。於本公司商城附近建成的新的相若商城，對於客戶流量及信用良好租戶的競爭將會加劇，從而可能對本公司的業務構成不利影響。這可能體現為來自租戶的收入下降，以及令本公司加大設施翻新及裝修的資本開支，以有效地競爭。

此外，近年少數其他開發商開始在中國開發及經營地下商城。其他競爭因素包括競爭者的經營效率、競爭性的市場定價策略、現有競爭者的業務擴充、新競爭者加入現有市場競爭，以及競爭者套用本公司業務模式等。地下項目開發商之間的競爭如果加劇，可能導致用作開發的地下地盤的收購成本上升、中國若干地區的地下商城超額供應、市場租賃價格下跌及相關中國政府部門批准新開發項目的速度減慢，而當中任何一項均可能對本公司的業務及財務狀況造成不利影響。此外，中國的商業商城市場轉變迅速。倘本公司不能較競爭對手更快速有效地回應有關市場的市況變化，則本公司的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

本公司的收益和溢利在過往數年出現重大增長，並不代表本公司日後的業績。

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三個年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月，本公司的收入分別為人民幣65,200,000元、人民幣162,700,000元、人民幣366,500,000元及人民幣409,800,000元，本公司權益股東應佔淨溢利額分別為人民幣11,900,000元、人民幣48,500,000元、人民幣266,700,000元及人民幣279,000,000元。本公司的收入主要來自租金收入及轉讓地下商城商舖單位經營權所得款項，因此，本公司的經營業績受到租賃及銷售市場對本公司商舖單位需求以及本公司能獲取的價格所影響，而地下商舖的需求及價格則很大程度受到地下商城市場的整體環境所影響。此外，本公司僅於根據有關轉讓合同的規定在有關商舖單位的經營權的重大風險和回報已轉讓予客戶時將轉讓經營權所得款項確認為收入。故此，於指定期間的收入及溢利反映該期間已轉交經營權商舖單位數目，並受到商舖單位轉交期的高峰及低潮所影響，可能未能代表於該期間商舖單位的實際需求。於指定期間的收入及溢利一般反映買家於過往某些時間（至少於前一財務期間）的投資決策。然而，截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月，來自轉讓經營權的收入分別為人民幣61,900,000元、人民幣190,000,000元及人民幣365,500,000元，分別佔同期總收入的38%、52%及89%。本公司預期，該來自轉讓經營權的收入至少於二零零八年及二零零九年本公司擴充營運及開發更多項目時將佔本公司收入的絕大部份。尤其，預期截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司超過80%的收入乃來自竣工後的鄭州項目第一期及瀋陽項目第一期商舖單位經營權轉讓。當本公司擁有大量商舖單位組合持作出租時，本公司的新項目的發展步伐可能不再如前。故此，本公司相信任何期間的經營業績不一定能代表日後任何指定期間的業績預測。

風險因素

本公司未必能成功管理其發展。

近年來，本公司一直飛速拓展其業務，並旨在繼續將業務擴展至中國更多的選定城市。在持續開發的過程中，本公司計劃不斷完善其管理、技術及經營知識以及資源配置，並實施有效的管理信息系統。為能提供用於本公司持續經營及未來開發之資金，本公司亦須具備足夠的內部流動資金資源或通過外部資源獲得額外融資之渠道。此外，本公司還須管理與大量客戶、承建商、服務提供商、借款方及其他第三方之間的關係。本公司亦計劃進一步增強其內部控制及合規職能，以確保本公司能夠遵循其法律及合約責任，並減少經營及合規風險。本公司無法向閣下保證本公司不會於新業務地點面臨資本限制、施工延誤、經營困難，或於開拓現有業務及經營以及培訓大量人員以管理及經營拓展業務的過程中面臨困難等問題。本公司亦無法向閣下保證本公司之拓展計劃將不會對現有經營產生不利影響，從而對本公司之業務、財務狀況、經營業績及未來前景產生重大不利影響。

本公司可能須繳付物業稅及可能須繳付應於過往徵收的物業稅。

根據《國家稅務總局有關向外資企業徵收物業稅若干事項的通知》(國稅發2000第44號)，自二零零零年一月一日起，外資企業就人防工程獲豁免繳納城市房地產稅。根據《財政部及國家稅務總局有關向作房屋用途的地下建築物徵收物業稅的通知》(財稅2005第181號(「第181號」))，自二零零六年一月一日起，地下物業須從其相關收入中繳納12%物業稅。黑龍江省及廣州的地區稅法分別授予外資企業五年及三年的物業稅豁免期，因此，哈爾濱項目第三期及廣州項目第一期仍處於物業稅豁免期，該兩個項目的豁免期均將於二零零八年後屆滿。然而，概無特定稅務規則或法規訂明，第181號是否適用於由外資企業發展之人防工程。根據本公司的中國法律顧問競天之意見，本公司相信，由於本公司於中國之附屬公司均為外資企業，因此第181號並不適用於該等公司，故此本公司並未就物業稅作出任何撥備。然而，概不保證中國稅務機關將來不會頒佈任何法規，以釐清第181號之規定同樣適用於外資企業。截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月，根據外資企業，待確認物業稅估計潛在影響分別為人民幣零元、人民幣14,052,000元、人民幣6,317,000元及人民幣1,688,000元。倘進一步實施物業稅政策或有關政策出現任何轉變，則本公司可能須繳付物業稅及可能須繳付應於過往徵收之物業稅，從而對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大及不利影響。

風險因素

本公司未購買任何業務責任險、業務中斷險或訴訟險，任何業務中斷或訴訟均可能導致產生重大成本並分散本公司的資源。

中國的保險業仍處於早期發展階段。中國的保險公司提供有限度的業務保險，且就本公司所知，並無提供業務責任保險。中國的業務中斷保險僅有限度地提供，通過衡量業務中斷的風險、該等保險的成本，以及以商業合理條款投保的難度，本公司認為投保該險種不可行。故此，除火災保險及借貸協議所要求的投保外，本公司並未就在中國的營運購買任何業務責任險、業務中斷險或訴訟險。任何業務中斷或訴訟均可能產生重大成本及分散本公司的資源。

環境問題的潛在責任可招致重大成本。

本公司受多項有關保護健康及環境的法律及法規規管。儘管迄今所作出的環境調查並未披露任何環境責任令本公司相信會對其業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響，但該等調查可能並未披露全部環境責任，亦可能尚有重大環境責任未為本公司所知悉。本公司無法保證日後有關中國政府機關不會就環保問題提出更為嚴格的要求。倘本公司未能遵守現行或日後的環保法律及法規，或未能達致社會對環境議題的期望，本公司聲譽或會受到損害，甚至可能受到處罰或罰款或須作出補救行動。發生任何上述情況，均可能對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本公司可能因其地下商城所出售的商品侵犯他人的知識產權而承擔責任。

儘管本公司已要求租戶不得出售侵犯第三者知識產權的商品，並已採取若干措施防止潛在的侵權行為，但該等措施未必成功防止租戶侵犯知識產權。倘本公司租戶於本公司的地下商城內出售侵犯知識產權的商品，本公司作為商城的運營商及管理者，亦可能被牽涉入知識產權訴訟或行政罰款，因而導致經營業績及商譽可能受損。此外，儘管本公司大部分租戶已同意就於本公司商城銷售偽造商品所產生的責任向本公司作出彌償，本公司無法保證本公司可成功取得該等彌償款項，或彌償款項將足以支付本公司就有關責任而產生的一切成本及款項。

本公司未必能於中國或香港註冊商標。

廣州項目第一期一直使用「地一大道」此品牌，而本公司計劃將「地一大道」此品牌用於日後所有的地下商城，包括目前被稱為「人和商舖」的哈爾濱地下商城。於最後實際可行日期，本公司已於中國及香港申請多項商標（包括「地一大道」）註冊，惟尚未完成註冊

風險因素

程序。見「業務 — 知識產權」。然而，本公司無法向閣下保證該等於中國及香港的商標註冊申請最終能獲批，或本公司將能在中國及香港獨家使用該等註冊商標。由於統一品牌為本公司日後在中國發展的重要策略，倘品牌未能註冊，導致品牌出現侵權情況，可能對本公司的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

本公司是一家控股公司，在財務上依賴附屬公司的股息分派，若沒有及時作出股息分派，或沒有作出分派，本公司的業績或會受到不利影響。

本公司是一家控股公司，通過在中國的附屬公司經營核心業務。根據中國法規，外商獨資企業可以將扣除相關法定基金之適當供款後的稅後溢利（根據中國會計規則及規定釐定）向其股東作出分派。本公司全部項目附屬公司均由本公司全資擁有，但倘若其並未按不低於其純溢利10%的比例劃撥公積金，其可能不能向本公司分派其稅後溢利。外商獨資企業需要向其公積金持續撥款，直至該公積金達到其註冊資本的50%。該等儲備金不可用作分派現金股息。此外，中國會計規則及規定下可分派溢利的計算方法在若干方面與根據國際財務報告準則的計算方法不同。因此，即使本公司的運營附屬公司根據國際財務報告準則計算錄得溢利，但其根據中國會計規則及規定亦未必擁有可供分派溢利。由於本公司全部資金及溢利均來自中國運營附屬公司，因此本公司未必有足夠資金向股東派付股息。

此外，本公司日後可能訂立的銀行信貸融資限制性契約或其他協議，均有可能限制本公司項目附屬公司向本公司作出分派的能力及本公司收取分派的能力。該等限制可能會減少本公司從附屬公司收取分派的金額，從而限制本公司撥付經營資金、產生收入及派付股息的能力。

本公司的成功取決於高級管理團隊及其他主要人員的繼續留效，且彼等離任可能將對本公司業務構成影響。

本公司日後的成功倚重本公司高級管理團隊成員繼續留效，尤其是本公司行政總裁兼董事長戴先生，彼於中國開發及經營地下商城業務方面累積了豐富經驗。倘一位或多位高級行政人員或其他人員不能或不願留任，則本公司未必可輕易覓得繼任人甚或未能聘得繼任人，而本公司的業務可能中斷及本公司的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。由於高級管理人員及主要人員的競爭激烈，而合格人選則十分有限，因此，本公司日後未必能挽留高級行政人員或主要人員為本公司效力，或吸引及聘得能幹的高級行政人員或主要人員。此外，儘管於最後實際可行日期每一位高級行政人員已與本公司

風險因素

簽訂聘用合同，規定其在離開本公司後的兩年內不得加入競爭對手或成立與本公司相競爭的企業。倘若任何高級行政人員違反了該條款或任何本公司其他主要人員從事與本公司相競爭的活動，本公司可能會流失客戶、主要專業人員及員工，並且本公司能夠獲得的法律救濟可能是有限的。

國家及地區經濟可能受非典型肺炎或其他傳染病爆發所損害，繼而對本公司的業務、財務狀況和經營業績構成影響。

中國若干地區(包括廣東省)可能受嚴重急性呼吸系統綜合症(「非典型肺炎」)或禽流感等傳染病侵襲。廣東省或中國其他地區爆發非典型肺炎或禽流感或任何其他傳染病可對本公司開發項目構成嚴重干擾，繼而對本公司業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

此外，非典型肺炎或其他病毒性傳染病爆發時，倘本公司商城任何租戶或顧客懷疑接觸到有關疾病，而本公司的商城被視為傳播傳染病的可能源頭，則本公司的業務可能受到干擾。本公司可能須將懷疑受感染的租戶隔離。本公司亦可能須將受影響的商城區域消毒，從而令業務暫時中斷。任何租戶遭隔離或任何商城的業務中斷均可能對本公司業務、財務狀況及經營業績構成不利影響。

與行業法例及規管相關的風險

本公司的開發項目須經過政府的嚴格審批，本公司不保證有關批文能夠及時授出，或能夠授出。

根據中國法律及法規，本公司的全部開發項目均需要取得主管人民防空工程的省級，連同國家級政府部門(倘投資總金額超過人民幣20,000,000元)的批准或向該等部門備案。請見「規例」。中國相關法律及法規並無明確規定該等部門審閱批准申請的標準以及完成相關審核及批准流程的時限。此外，本公司必須就開發項目於各個開發階段取得相關行政部門的各種許可證、牌照及證明(包括規劃許可證、施工許可證或建築工程施工許可證及竣工驗收報告)。該等批准取決於若干條件的達成。本公司無法向閣下保證其不會在達成該等批准的必需條件時出現重大延誤或其他阻礙，或本公司能夠適應不時生效的新法律、法規或政策。行政部門於審核本公司的申請及授予批准時亦可能會出現延誤。若本公司不能取得必需的政府批准或於領取必需的政府批准時出現重大延誤，本公司地下商城的開發及開售日程或會出現重大中斷，從而對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

本公司的地下項目於戰爭時期可能被中國政府接管。

本公司地下項目的首要用途是於戰爭時期保護平民。為了滿足此首要用途，根據法律及法規以及本公司項目之相關批准中所載，中國政府機關保留於戰爭時期接管本公司地下設施的權利。儘管現行中國法律及法規並無就地下人民防空工程界定「戰爭時期」，本公司的中國法律顧問競天已告知本公司中華人民共和國刑法所界定的「戰爭時期」可用作參考定義「戰爭時期」。該法例將「戰爭時期」定義為中國政府宣佈進入戰爭狀態，當軍隊接獲行動任務或當任何敵方人士進行突擊，或當軍隊根據戒嚴法執行任務或面對突發暴力事件時。若中國與其他國家或地區爆發任何軍事衝突，任何或所有本公司的項目很可能會被中國政府徵用為人民防空工程。儘管本公司的中國法律顧問競天已告知本公司，中國政府機關於戰爭時期佔用人民防空工程並不表示該等政府機關將永久剝奪本公司使用、經營及取得該等設施產生的溢利的權利，本公司作為人民防空工程的投資者，本公司可能於戰後繼續使用及經營地下人民防空工程，本公司的業務可能仍然受到干擾。

此外，根據本公司與租戶訂立的租賃協議以及商舖單位的經營權轉讓協議，本公司的中國法律顧問競天已告知，倘協議因不可抗力事件（包括發生戰爭）而須被終止，在(1)本公司要求商舖單位退還予本公司；及(2)商舖單位就餘下租期或經營權期無條件退還予本公司後，本公司必須向租戶或承讓人退還預收租金或轉讓費用。於二零零八年三月三十一日，本公司擁有將予退還預收租金人民幣161,900,000元，及餘下經營權期的轉讓費用人民幣610,500,000元⁽¹⁾。倘商舖單位的承讓人因發生戰爭而未能償還銀行貸款，本公司可能須負責償還該等承讓人（本公司已為其提供擔保）的未償還銀行貸款。見「一 本公司通常向商舖單位經營權的買家提供銀行貸款擔保，因此倘若買家未能償還貸款，則本公司須對銀行負責」。就本公司因侵佔、退款、終止或其他事項而產生的虧損、損害賠償及負債而言，本公司並無對政府提出索償或彌償的權利。所有該等事項將會對本公司的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

附註：

- (1) 本公司已轉讓(i)哈爾濱項目第二期革新部分40年經營權，金額為人民幣4,300,000元，截至二零零八年三月三十一日，餘下的經營權期為405個月；(ii)哈爾濱項目第二期寶榮部分34年經營權，金額為人民幣61,900,000元，截至二零零八年三月三十一日，餘下的經營權期為393個月；(iii)於二零零七年轉讓廣州項目第一期40年經營權，金額為人民幣190,000,000元，截至二零零八年三月三十一日，餘下的經營權期為465個月；及(iv)於二零零八年轉讓廣州項目第一期39年經營權，金額為人民幣365,500,000元，截至二零零八年三月三十一日，餘下的經營權期為465個月。退款指可予退還轉讓費用的總額。各項目的金額乃根據各項目每月平均價值乘以經營權期餘下月份計算。該等項目的可予退還款項將隨時間過去而減少。

風險因素

本公司受中國政府關於地下人民防空工程開發及經營法規的規限。

本公司所有地下商城均位於本公司為地下商城運營之目的開發的地下人民防空工程中，因此受中國關於地下人民防空工程的開發、建設及進行商業利用之法律及法規的監管。此外，在中國現行法律法規下，開發地下人民防空工程並用作商業用途不屬於房地產物業開發的範疇，因此無須受中國房地產業諸多中國法律、法規、稅項及政策的限制。根據《中華人民共和國人民防空法》及有關法規，中國政府機關目前允許私營及外資公司開發及經營地下人民防空工程作商業用途。為鼓勵投資人民防空工程，人防辦授予我們商業化使用本公司開發的地下人民防空工程的獨家權利。見「業務 — 本公司主要業務 — 項目批核」。然而，關於該等設施的開發及經營的中國法律及法規尚待完備，且不時作出修訂，中國地方政府實施此等法律及法規的情況亦可能因地而異。中國法律、法規或監管體制的不利變動會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

特別是，現行中國法律及法規以及本公司就項目從人民防空工程辦公室取得的批准均無列明使用權的範圍，尤其是本公司是否獲准轉讓地下項目商舖單位的經營權。儘管就哈爾濱、廣州及鄭州項目而言，本公司已從哈爾濱、廣州及鄭州地方人民防空工程辦公室取得證書，而該等證書列明本公司有權轉讓項目若干部分的經營權予第三方，惟本公司無法向閣下保證，中國其他司法權區的政府機關將採取同一立場，或哈爾濱、廣州及鄭州政府機關的立場日後不會因中國法例不足而有所轉變。倘本公司未能獲准轉讓地下商舖單位的經營權，本公司的業務、財務狀況或經營業績可能受到重大不利影響。

釐定獲授予的使用期開始日期存在不明朗因素。

就於哈爾濱、廣州及鄭州的項目，本公司已從哈爾濱、廣州及鄭州的地方人民防空工程辦公室取得證書，確認授予本公司於和平時期不少於40年的獨家使用權，使用年期由開業日期起計算。見「業務 — 本公司主要業務 — 項目批核」。證書並無進一步列明如何釐定相關開業日期，亦無根據相關中國法律及法規規管開業日期的特定規定。本公司過往選擇在經過數月的初步試業期後方指定正式開業的項目，並視該正式開業日期為相關使用期的開始日期（包括就經營權轉讓協議而言）。然而，本公司無法向閣下保證，中國政府機關將會同意該安排。倘中國政府機關不同意上述安排，則廣州項目第一期的經營權轉讓協議的年期可能較獨家使用期超出約四個半月，而協議於逾期期間可能視作

風險因素

無效，本公司則須對承讓人的損失負責。在此情況下，本公司的業務、財務狀況或經營業績可能受到不利影響。

法律釐定人民防空工程須獲取土地使用權證存在不明朗因素。

根據現行中國法律及法規，開發地下人民防空工程作商業用途並不屬於房地產物業開發的範疇，故無須受監管房地產行業的諸多中國法律及法規所限制。據本公司中國法律顧問競天所確認，本公司無須支付土地使用權出讓金，亦無須根據現有中國法律及法規（包括但不限於中國最高人民法院於一九九六年頒佈的司法通知）在項目開展前取得土地使用權證。過往本公司曾選擇為所有已竣工項目支付土地使用權出讓金，以取得土地使用權證進行融資，惟本公司無意於未來日子為即將落成項目取得土地使用權證。然而，本公司無法向閣下保證於不同地區負責土地管理的政府機構將與競天持有同一立場，且無法向閣下保證日後法例會出現變動。倘本公司因該等法制的不明朗因素而須就項目支付土地使用權出讓金及取得土地使用權證，本公司的業務、財務狀況或經營業績可能受到重大不利影響。

與中國相關的風險

本公司的資產絕大部分位於中國，而本公司的收入絕大部分亦源於中國。因此，本公司的業務、經營業績及財務狀況，在極大程度上受中國的經濟、政治及法制開發影響。

中國的經濟、政治及社會狀況變動可能影響本公司業務。

中國的經濟在很多方面與大多數發達國家的經濟有所不同，包括但不限於：

- 結構；
- 政府參與程度；
- 開發水平；
- 增長率；
- 外匯；及
- 資源分配。

儘管過去二十年來中國經濟顯著增長，但以地域分佈及不同行業來看，增長分佈並不均勻。中國政府已實施多項措施刺激經濟增長及引導資源分配，部分措施為整體中國

風險因素

經濟帶來裨益，然而亦可能對本公司營運造成負面影響。舉例而言，本公司財務狀況及經營業績可能會因中國政府對資本投資的控制或適用稅務規例或外匯管制的任何變動而遭受不利影響。

中國經濟一直進行著從計劃經濟過渡至以市場為主導的經濟的改革。近二十年來，中國政府先後實施多項經濟改革措施，強調利用市場力量推動中國的經濟開發。儘管本公司相信該等改革對整體及長期開發具正面影響，惟本公司無法預測中國的經濟、政治及社會狀況、法律、法規及政府政策的改變是否會對本公司目前或日後的業務、經營業績或財務狀況造成任何不利影響。

本公司業務受到中國政府宏觀經濟政策及緊縮措施的影響。

中國政府不時調整其貨幣及經濟政策，以調節中國經濟及中國各地區經濟的增長率，而該等經濟調整可能影響本公司項目所在中國地區的地下商城市場以及批發和零售市場。中國政府對中國經濟整體上已發揮並將繼續發揮重大影響力。中國政府不時調整其貨幣及經濟政策，以防止或抑制全國及各省經濟的過熱增長，該等政策可能影響本公司項目所在中國地區的地下商城市場以及批發和零售市場。中國政府對經濟採取的任何措施均可能對本公司的財務狀況及經營業績帶來重大不利影響。中央及地方政府機關可能繼續調節利率、稅率及採取其他經濟政策或實施其他規定或限制，該等舉措可能對中國的地下商城市場產生不利影響，從而對本公司業務帶來不利影響。

新制定的中國稅法可能會影響本公司及股東所收股息的稅務豁免，並增加企業所得稅稅率。

於二零零八年一月一日前，本公司從中國附屬公司取得的股息無須繳納中國預扣稅。全國人民代表大會於二零零七年三月採納中華人民共和國企業所得稅法，而國務院亦於二零零七年十二月頒佈中華人民共和國企業所得稅法實施條例，兩者均自二零零八年一月一日起生效。根據中國企業所得稅法及其實施條例，「非中國稅收居民企業」的企業須按10%企業所得稅稅率從其來自中國的任何收入（包括股息及任何轉讓股份的可變現收入）繳納預扣稅，或根據中國與其他稅務管轄區訂立的適用稅項協議或優惠取得稅項減免。香港（本公司的中介控股公司乃於香港註冊成立）已經與中國簽訂稅收協定，在若干情況下減少預扣稅率至香港公司從其中國附屬公司取得的股息的5%。

中國企業所得稅法亦規定，倘若企業於中國境外註冊成立，但「實際管理機構」位於中國境內，該等企業須視為「居民企業」，並須就其全球收入按25%的稅率繳納企業所得

風險因素

稅。本公司管理機構的絕大部分成員均位於中國，倘若其繼續位於中國，本公司或會被視為「居民企業」，從而本公司須就其全球收入（不包括「居民企業」從另一間「居民企業」取得的股息收入）繳納25%的企業所得稅。倘本公司須根據中國企業所得稅法於應付海外股東的股息中預扣中國所得稅，或倘閣下轉讓股份時須支付中國所得稅，可能對閣下於本公司股份的投資造成不利影響。

中國的地下人民防空工程開發作商業用途尚處於起步階段及缺乏足夠基本設施支持。

中國私營企業使用地下人民防空工程作商業用途尚處於較早期開發階段。儘管近年中國的地下商城需求快速增長，但該增長可能伴隨市況反覆及地下商舖單位租金及轉讓價波動。由於眾多社會、政治、經濟、法律及其他因素可影響地下商城的開發，本公司無法預測需求開發的程度及時間。可取得的準確財務及市場資料有限及中國市場的整體透明度偏低使形勢更加不明朗。中國個人獲得的融資額有限加上地下商舖單位的法定業權及經營權可執行性缺乏保障，可能進一步限制對商用開發項目的需求。倘供應過度，價格可能下跌，繼而可對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

政府管制外幣兌換可能影響閣下所作投資的價值。

中國政府對人民幣兌換成外幣實施限制，對本公司涉及外幣的交易造成限制，並對本公司向中國附屬公司匯出資金或向其收取股息的能力產生不利影響。由於本公司以人民幣賺取所有收入，而中國附屬公司須將部分收入兌換成外匯，以向本公司派付股息。根據中國現行外匯架構，將人民幣兌換成外幣以派付股息須遵守國家外匯管理局的程序。任何有關設備或商品資本開支的外匯交易均須事先取得國家外匯管理局批准。倘本公司未能取得有關批准，本公司的資本開支計劃以及業務增長能力可能受到影響。此外，中國外匯規例的變動可能對本公司向中國附屬公司匯出資金或向其收取股息的能力構成不利影響。

人民幣匯率波動可能對本公司業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

人民幣兌其他外幣的價值受中國政府政策及全球經濟及政治趨勢所限。根據現行統一浮動匯率制度，人民幣須按中國人民銀行頒佈的匯率兌換為港元及美元等外幣，有關匯率乃每日根據上一日的銀行同業外匯市場匯率以及全球金融市場的現行匯率報價。自一九九四年以來，人民幣兌港元及美元的官方匯率普遍穩定。然而，自二零零五年七月

風險因素

二十一日起，中國政府改革匯率制度，轉移向參考一籃子貨幣根據市場供求管理浮動匯率制度。因此，人民幣兌港元及美元於同日升值約2%。於二零零五年九月二十三日，中國政府將人民幣兌非美元貨幣的每日波幅由1.5%增加至3.0%，以增加新外匯制度的靈活性。現無法確定港元及美元兌人民幣的匯率會否進一步波動。倘港元及美元兌人民幣的匯率出現顯著變動，本公司以外幣派付股息的能力可能受到不利影響。因此，本公司的財務狀況及經營業績可能受到不利影響。此外，本公司計劃將全球發售所得款項尚未動用的部分存入銀行賬戶，暫不兌換成人民幣資產。若人民幣對美元及港元匯率持續攀升，則將會使本公司外匯儲備錄得負金額，繼而減少本公司權益持有人應佔資產總額。相反，人民幣貶值則可能對本公司以外幣計值的應付股份股息（如有）價值造成不利影響。

倘本公司被國家外匯管理局及商務部視為房地產開發商，可能會影響本公司將全球發售所籌資金用於本公司中國業務的能力。

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局常務部頒佈通知，以(i)限制外資房地產公司以股東貸款的方式從境外融資以為中國公司提供資金的能力；及(ii)規定設立外資房地產公司以注資或增加註冊資本形式注資中國公司須於商務部登記。儘管本公司的開發項目並未被明確分類為物業開發，且本公司的中國法律顧問競天向本公司表示本公司並不受限於此通知，因本公司地下人民防空工程的項目審批過程與一般房地產開發的項目審批過程不同，本公司無法向閣下保證中國商務部、國家外匯管理局及其地方分支機構會持有同樣觀點。

中國法制的不明朗因素可能影響本公司業務。

由於本公司絕大部分業務在中國進行，且本公司絕大部分資產位於中國，故本公司的營運主要受中國法律及法規監管。中國的法制以成文法為依據，而法院判決先例僅可用作參考。自一九七九年起，中國政府為開發一套全面的商業法制度，已頒佈多項法律及法規，處理如外來投資、企業組織及管治、商業、稅項、外匯及貿易等經濟事項。然而，中國尚未開發出一套完備的法律體制，而近期制定的法律和法規未必足以涵蓋中國一切經濟活動；尤其是該等法律和法規實施時間尚短，且已公佈的判決有限及無約束力，因此該等法律和法規的詮釋及執行力仍不明確。此外，中國法制乃部分根據政府政策及內部規則（部分未有及時公佈或未有公佈）而定，其可能有追溯力。因此，本公司未必可於未觸犯該等政策及規則前知悉是否會有觸犯。此外，任何於中國的訴訟均可能出現拖延，導致大額開支並分散資源及管理層的注意力。

風險因素

在中國對本公司、董事或高級管理層執行中國境外法院的裁決或會存在困難。

本公司絕大部分資產均位於中國境內。中國與日本、美國及英國等許多國家並無簽訂確認及執行對方法院判決的雙邊條約。因此，閣下在中國對本公司、任何董事或高級管理層執行中國境外法院所作出的判決或會存在困難。

與全球發售相關的風險

本公司股份之前並無公開市場，且股份的流通性及市價可能出現反覆。

本公司股份於聯交所上市前並無公開市場。本公司股份的發售價乃由本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)商定，可能與上市後本公司股份的市價不同。本公司已向聯交所申請批准股份上市及買賣。然而，概不保證本公司股份在聯交所上市後會出現活躍及高流通性的公開交易市場。本公司股份市價、流通量和交易量可能出現反覆。概不保證持有人可出售其股份或其出售股份的價格。因此，股東未必能按與其根據全球發售就股份所支付的價格相等或較高的價格出售其股份。可能影響股份成交量及成交價的因素包括(其中包括)的價格本公司營業額波動、盈利、現金流量及成本、公佈新投資計劃、涉及本集團的訴訟，以及中國法律、法規及／或政府政策的變動。此外，在中國擁有龐大業務及資產的其他公司於聯交所上市的股份價格於過往曾大幅波動，原因與其本身無關，而本公司股份價格亦可能因與本公司表現無直接關係的理由而波動。

閣下可能面對即時攤薄及倘本公司日後發行額外股份，則可能面對進一步攤薄。

本公司股份的發售價將高於緊接全球發售前每股股份的有形資產淨值。因此，本公司股份買家於全球發售中按最高發售價1.71港元認購本公司的股份，每股備考合併有形資產淨值將被即時攤薄至每股0.35港元(假設超額配股權未獲行使)。

為籌募資本及拓展業務，本公司可能考慮在日後發售及發行額外股份。本公司亦可能因行使購股權計劃下授出的購股權而發行額外股份。倘本公司日後以低於每股股份之有形資產賬面淨值的價格發行額外股份，將攤薄本公司股份買家所持股份的每股有形資產賬面淨值。

風險因素

本公司董事、行政人員或現有股東日後在公開市場大量出售本公司股份或會對股份當時的市價有重大不利影響。

本公司董事、行政人員或現有股東日後在香港公開市場大量出售或可能大量出售本公司的股份(包括因尚未行使的購股權獲行使而發行的股份)，或會不利本公司股份在香港的市價，亦會不利本公司日後以本公司認為合適的時間及價格籌集股本的能力。本公司的控股股東所持有股份須於股份開始在聯交所買賣日期起計最多十二個月期間受若干禁售期承諾所限，詳情載於「包銷 — 包銷安排及開支 — 香港公開發售 — 承諾」。雖然本公司並不知悉控股股東有意在禁售期結束後大量出售所持股份，但本公司無法向閣下保證彼等將不會出售目前或日後擁有的任何或全部股份。

本公司不能保證本招股章程所載由官方發出關於中國、中國經濟及中國影響本公司業務各行業的事實、預測及其他統計數據為準確無誤。

本招股章程所載關於中國、中國經濟及中國影響本公司業務各行業的事實、預測及其他統計數據均來自一般相信為可靠的各種政府官方刊物。然而，本公司不能保證有關於來源資料的質素及可靠性。本公司、聯席保薦人及包銷商或本公司或彼等各自的聯屬人士或顧問概無編製或獨立核實該等事實、預測及其他統計數據，故本公司對該等事實、預測及統計數據的準確性概不發表任何聲明，而該等事實、預測及統計數據可能與在中國境內或境外所搜集的其他數據有差異。由於搜集資料的方法可能有錯漏或無效，或政府官方刊物與市場做法有差異，或因其他問題，本招股章程所載的統計數據未必準確或不可與其他經濟體系的統計數據作比較，故此不應過份加以依賴。此外，本公司無法向閣下保證此等資料乃按與其他資料相同的基準或準確程度而作出陳述或彙編。

在所有情況下，投資者均應考慮該等事實、預測及統計數據的可信度或重要性。

由於本公司乃於開曼群島註冊成立，而開曼群島有關法例為少數股東提供的保障或有別於香港及其他司法權區的法例，故閣下可能難以保障閣下的股東權益。

本公司為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，而開曼群島的法例在若干方面與香港及投資者所在其他司法權區的法例或有所不同。

本公司的企業事務受其組織章程大綱及細則、開曼公司法及開曼群島普通法所規管。開曼群島法例中有關保障少數股東權益的規定在某些方面可能有別於根據其他司法權區

風險因素

成文法或司法判例所定的規定，即可能表示本公司少數股東得到的補償與彼等在其他司法權區的法例下所得到的補償或有所不同。見附錄六「開曼群島公司法」一節。

閣下應細閱整份招股章程，並於作出閣下的投資決定時僅依賴本招股章程所載的資料。謹請閣下留意切勿信賴並非由本公司編製或經本公司批准的任何載於報章或其他傳媒報導的資料。

於二零零八年九月六日及二零零八年九月九日，香港經濟日報、明報、星島日報及東方日報刊登若干文章，載有(其中包括)有關本公司的若干預測、評估及其他前瞻性資料。該等文章並非由本公司編製或經本公司批准。因此，本公司不會對該等文章所載任何資料的合適性、準確性或可靠性，或該等資料背後任何假設發表任何聲明，亦不會對任何該等資料或假設的準確性或完整性承擔任何責任。

閣下應仔細評估本招股章程內所有資料，包括本節及整份招股章程所述的風險。傳媒於過往曾經並可能繼續對本公司作廣泛報導，包括並非直接關於本公司高級職員及僱員所發表聲明的報導。閣下於作出投資決定時僅應依賴本招股章程所載的資料。

管理層駐守香港

根據香港上市規則第8.12條，上市公司必須有充夠的管理層駐守香港，上市公司當中最少兩名執行董事須長駐香港。本集團的主要營運及資產均位於中國。此外，執行董事經常居於中國。倘兩名執行董事須居於香港以符合香港上市規則第8.12條，則此將令到本集團主要位於中國的業務運作所需的高級管理人員受到影響。為有效維持本公司與聯交所之間的溝通，本公司已委任王宏放先生（執行董事）及孔繁崑先生（本公司的財務總監、公司秘書兼合資格會計師）作為本公司的授權代表，作為與聯交所之間的主要溝通橋樑。孔繁崑先生經常居於香港。儘管王宏放先生經常居於中國，惟彼持有有效的旅遊證件，並可獲多次性的香港入境許可。本公司的每名授權代表將在接獲聯交所要求後的合理時間內與聯交所會面，並可隨時經電話、傳真及電子通訊方式聯繫得到，授權代表已獲授權代表本公司與聯交所溝通。

為進一步加強聯交所與本公司的溝通，本公司已落實以下政策：(1)各董事向授權代表及其各自的候補代表提供其辦公室及住宅電話號碼、流動電話號碼、傳真號碼及電郵地址；(2)全體董事將向聯交所提供彼等的辦公室及住宅電話號碼、流動電話號碼、傳真號碼及電郵地址；及(3)所有並非經常居於香港的董事已確認，彼等擁有或將申請訪港的有效旅遊證件，倘於有需要時，可於合理的時間內與聯交所的相關成員會面。

本公司亦將根據香港上市規則第3A.19條委任中銀國際（其以香港為基地）出任本公司的合規顧問，任期乃根據香港上市規則第3A.19條，自上市日期起至本公司符合香港上市規則第13.46條之日止。因此，聯交所已向本公司授予豁免其嚴格遵守香港上市規則第8.12條要求本公司有充夠的管理層長駐香港的規定。所有並非香港居民的董事（包括獨立非執行董事）已確認彼等持有有效旅遊文件前往香港，並在有需要時能在合理時間內與聯交所相關職員進行會面，以作為授出豁免的條件。

有關本招股章程及全球發售的資料

董事就本招股章程內容須負的責任

本招股章程遵照香港公司條例、證券及期貨(在證券市場上市)規則及香港上市規則的規定，載有提供予公眾人士有關本公司的資料詳情。董事願共同及個別對本招股章程所載資料的準確性負上全責，且於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本招股章程概無遺漏任何其他事實，致使本招股章程所載任何聲明產生誤導。

包銷

本招股章程僅就香港公開發售刊發，而香港公開發售為全球發售的一部分。就香港公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。

本公司股份由聯席保薦人保薦於聯交所上市。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，惟須視乎聯席全球協調人(代表包銷商)及本公司於定價日能否協定發售價。倘(因任何理由)本公司及聯席全球協調人(代表包銷商)並未協定發售價，全球發售將不會進行。全球發售由全球協調人經辦。有關包銷商及包銷安排的進一步資料，請參閱「包銷」一節。

銷售限制

每名購買香港發售股份的人士須確認，或因購買香港發售股份而將被視為確認，其知悉本招股章程所述香港發售股份的發售及銷售限制。

本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售香港發售股份或在香港以外任何司法權區分派本招股章程。因此，在任何不准提呈發售或提出發售邀請的司法權區，或向任何人士提呈發售或提出發售邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得用作亦不會構成提呈發售或發售邀請。在其他司法權區分派本招股章程及提呈發售及銷售香港發售股份均受限制，除該等司法權區適用證券法允許以及根據相關證券監管機構的登記或授權或豁免所允許者外，否則概不得分派本招股章程及提呈發售及銷售香港發售股份。尤其是，香港發售股份並無在中國或美國直接或間接公開發售或銷售。

有關全球發售的資料

香港發售股份僅基於本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明提呈發售，並根據本招股章程及申請表格的條款及受其所載的條件規限。概無任何人士獲授權提供任何有關全球發售的資料或作出本招股章程未有列載的任何聲明，本招股章程未列載的任何資

有關本招股章程及全球發售的資料

料或聲明亦不應視為已獲本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人、包銷商，以及彼等各自的任何董事、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他一方授權而加以信賴。

全球發售架構的詳情(包括其條件)載於「全球發售的架構」一節，申請香港發售股份的程序則載於「如何申請香港發售股份」一節及有關申請表格內。

本公司的網頁內容並不構成本招股章程的一部分，故不應依賴本公司網頁的內容。

申請在聯交所上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准本招股章程所述已發行及將予發行股份上市及買賣，包括發售股份及因超額配股權或購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能出售的任何股份。預期本公司股份將於二零零八年十月十五日或前後開始在聯交所買賣。本公司並無股份或任何貸款資本在任何其他證券交易所上市或買賣，現時並無提出而短期內亦不會尋求該等上市或上市批准。

股份符合資格納入中央結算系統

待股份獲准於聯交所上市及買賣，且本公司符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自股份於聯交所開始買賣當日或香港結算指定的任何其他日期於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易交收，須於任何交易日後的第二個交易日在中央結算系統內進行。所有中央結算系統的活動均須依據當時生效的中央結算系統一般規則和中央結算系統運作程序規則進行。本公司經已作出一切必要安排，以便股份獲納入中央結算系統。

建議向專業稅務顧問諮詢

有意投資全球發售的人士若對認購、購買、持有、出售或買賣本公司股份所涉及的稅務影響有任何疑問，應向彼等的專業顧問諮詢。本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人、包銷商、任何彼等的董事或任何其他參與全球發售的人士或各方概不對任何股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份引起的任何稅務後果或債務承擔任何責任。

超額配股權及穩定價格

有關超額配股權及穩定價格的安排詳情載列於本招股章程「全球發售的架構 — 超額分配及穩定價格」一節。

香港股東名冊及印花稅

本公司的香港股東名冊將由其香港證券登記處保存。

全球發售的申請人毋須繳付印花稅。

買賣在本公司香港股東名冊登記的股份須繳納香港印花稅。

申請香港發售股份的程序

申請香港發售股份的程序載於「如何申請香港發售股份」一節及有關申請表格內。

全球發售的架構

全球發售架構(包括香港公開發售的條件)的詳情載於「全球發售的架構」一節。

數額整合

任何表格所列示的總計數字與各數額總和之間的任何差異，均因尾數四捨五入而產生。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
戴永革	中國哈爾濱南崗區 美順街23號	中國
張大濱	中國哈爾濱道里區 安吉街33號 5單元，204室	中國
王宏放	中國哈爾濱道里區 透籠街68號	中國
王春蓉	中國哈爾濱太平區 胡同街16號，民樂大院	中國
王魯丁	中國哈爾濱南崗區 郵政街33-5號 4單元，15樓6室	中國
非執行董事		
秀麗·好肯	19 Howden Road London, SE25 4AS United Kingdom	英國
蔣梅	5001/91 Liverpool Street Sydney NSW 2000 Australia	中國
張興梅	中國哈爾濱 南崗區 美順街23號	中國
何智恒	香港山頂 柯士甸山道8號 柯士甸山 2座LG層A室	澳洲
賀象民	香港 大潭 白筆山道18號 松柏徑67號	新加坡

董事及參與全球發售的各方

姓名	住址	國籍
獨立非執行董事		
范仁達	香港 中環 干德道41C 海天閣9A室	中國
王勝利	中國北京朝陽區 安立路58號 中燦苑2座 1002室	中國
王一夫	中國 黑龍江省 哈爾濱 道里區 井街18號	中國

董事及參與全球發售的各方

參與的各方

聯席全球協調人、
聯席賬簿管理人、
聯席保薦人及
聯席牽頭經辦人
(按字母排序)

中銀國際亞洲有限公司
香港
中環花園道1號
中銀大廈26樓

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
中環皇后大道中1號
香港上海滙豐銀行總行大廈15樓

摩根士丹利亞洲有限公司
香港
中環
交易廣場3座30樓

瑞士銀行
香港
中環金融街8號
國際金融中心二期52樓

本公司的法律顧問

香港法律
諾頓羅氏香港
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈38樓

美國法律
瑞生國際律師事務所
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場1期41樓

中國法律
競天律師事務所
中國
北京朝陽區
朝陽門外大街20號
聯合大廈15樓

開曼群島法律
Conyers Dill & Pearman
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

董事及參與全球發售的各方

聯席保薦人及包銷商的法律顧問

香港法律
美富律師事務所
香港皇后大道中15號
置地廣場公爵大廈41樓

美國法律
美國達維法律事務所
香港
遮打道3A號
香港會所大廈18樓

中國法律
凱文律師事務所
中國
北京
西城區金融街A7號
英藍國際金融中心 1930室
郵編100034

核數師及申報會計師

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港
中環
遮打道10號
太子大廈8樓

物業估值師

世邦魏理仕有限公司
香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場34樓

合規顧問

中銀國際亞洲有限公司
香港
中環花園道1號
中銀大廈26樓

收款銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

中國銀行(香港)有限公司
中環香港
花園道1號

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands
總部	中國 黑龍江哈爾濱 南崗區 美順街23號 郵編150001
香港主要營業地點	香港灣仔 謝斐道391-407號 新時代中心12樓
網址	www.renhebusiness.com
公司秘書	孔繁崑先生 <i>FCPA, FCCA</i>
合資格會計師	孔繁崑先生 <i>FCPA, FCCA</i>
授權代表	王宏放先生 中國哈爾濱 道里區 透籠街68號 孔繁崑先生 <i>FCPA, FCCA</i> 香港九龍 大角咀 福利街8號 港灣豪庭1座44樓 F室
審核委員會	范仁達先生 (主席) 王勝利先生 王一夫先生
薪酬委員會	王勝利先生 (主席) 戴永革先生 王一夫先生
提名委員會	王勝利先生 (主席) 戴永革先生 王一夫先生

公司資料

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

主要往來銀行

哈爾濱銀行，大直支行
中國
哈爾濱市
南崗區
宣化街378號

行業概覽

本節及本招股章程其他部分所載有關影響本公司業務的相關行業的資料及統計數據乃摘錄自政府官方出版物及資料。本公司並未獨立核證該等資料或統計數據。本公司、本公司的董事或顧問或參與全球發售的任何其他人士概無就該等資料及統計數據的準確性或完整性，或該等資料及統計數據所依據的任何相關經濟假設作出聲明。

緒言

根據Euromonitor的報告，於二零零七年十二月三十一日，按經營總建築面積計算，本公司為中國最大私營獨立地下商城的運營商及開發商。請參照「—資料來源」。Euromonitor為提供行業、國家及消費者商業資訊的獨立供應商。Euromonitor總部設於英國，並於一九七二年創辦，現時Euromonitor在美國、歐洲、南非、中東及亞洲均設有辦公室，僱員總數約為450人。Euromonitor的商業資訊產品包括網上資料數據庫、市場報告及商業參考刊物。Euromonitor提供顧問服務，其中包括支援市場、競爭對手及客戶資訊的商業調查及分析。至今本公司於中國經營的商城主要提供服裝服飾批發及零售。本公司開發的地下空間歸類為地下人民防空工程，並受中國相關法律及法規（見「規例」）監管。為善用於高度發展商業地區的有限空間，政府容許私人公司將地下人民防空工程發展及用於商業用途。

其他國家亦有相同地下商業設施。在日本，透過政府規劃及私人參與，地下民用設施已經行之有年。許多成功的地下購物空間均被視為發展稠密的市區內的鐵路或地鐵站的延伸。在美國，地下空間發展肇始於七十年代。在華盛頓西雅圖，Two Union Square的設計為多層地下廣場，各層均設出口接駁周圍主要道路。在法國巴黎，舉世聞名的羅浮宮連接龐大繁華市中心下的地下設施，接連地鐵、停車場及購物區。

儘管地下設施發展的背景、形式及設計各有不同。本公司相信，帶動這些發展的主要動力在於公眾及商業對高度發展商業地區內空間的需求。

中國地下空間

與其他國家的發展趨勢相似，中國作商業用途的地下空間集中於高度開發的地區，而自一九八零年代政府實施改革，允許將地下人民防空工程用作商業用途以來，中國地下空間發展步伐開始加快。一九九零年代，中國法律及法規明確規定允許外國資金投資於發展及營運地下人民防空工程。隨後，中國政府頒佈規定及通告，鼓勵私人及外國企業參與發展地下人民防空工程。主要改革的時間表概述如下：

- 一九八三年 中國政府頒佈有關在和平時期發展及使用地下人民防空工程的規定。
- 一九九三年 中國政府頒佈規例允許私人及外國企業注資發展地下人民防空工程。
- 一九九七年 中國政府頒佈有關外資企業投資地下人民防空工程業務的優惠稅務待遇規定。
- 二零零一年 中國政府頒佈通知，規定地下人民防空工程的擁有權及經營權分開，經營權可根據市場規則進行轉讓。
- 二零零三年 中國政府頒佈細則，列出利用私人及海外資金發展及興建地下人民防空工程的批准程序及行政監管。

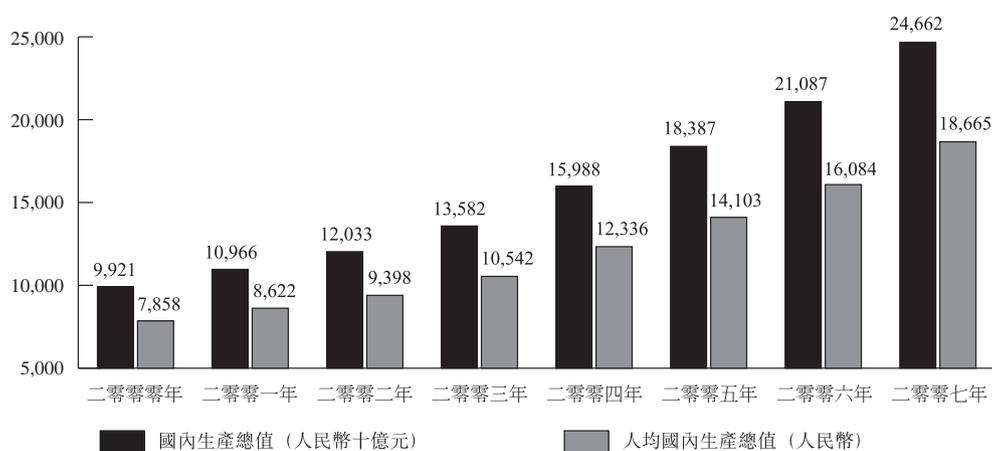
本公司已就已竣工、在建及作日後發展的地下人民防空工程項目從國家人民防空辦公室取得可作商業開發及運營的許可證。其中哈爾濱項目第四及五期、武漢項目及南昌項目，該等項目的許可證已分別授予人和集團，北京寶榮及KII(代表本公司及為本公司利益提出)。見「業務 — 本公司的項目」。

根據Euromonitor的報告，儘管獨立地下商城佔總地下面積的比重不高，然而獨立地下商城的起源可追溯至八十年代，歷史悠久，且其經營模式在中國多個地區亦普遍可見。有別綜合地下商城(通常會與地上建築物一同被開發，但易受地面建築結構所限制)，獨立地下商城被規劃、設計及建築為獨立設施，一般位於街道及道路下。

中國經濟

自中國政府於七十年代末實施經濟改革後，中國經濟一直急速增長。於二零零一年，中國加入世界貿易組織（「世貿」）後，中國經濟改革步伐進一步加快。中國國內生產總值由二零零零年約人民幣99,210億元增加至二零零七年約人民幣246,620億元，複合年增長率約為13.9%。於二零零七年，中國的國內生產總值較二零零六年增長約17.0%。於二零零四年十二月十一日，包括零售業等九個行業全面開放，允許外資參與，以符合中國加入世貿時所作出的承諾。下表載列中國二零零零年至二零零七年間各年的中國國內生產總值及人均國內生產總值。

中國國內生產總值及人均國內生產總值



資料來源：中國國家統計局

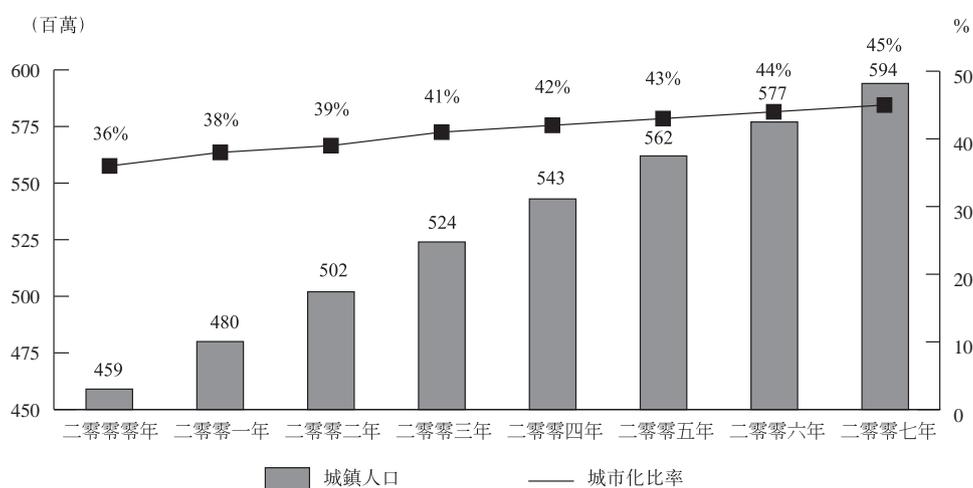
國際貨幣基金組織於其二零零七年四月版的世界經濟展望（「World Economic Outlook Database」）中估計，中國二零零八年實際國內生產總值年增長率為9.5%，速度高於全球多個已開發之經濟體系。

中國城鎮人口及城市化比率雙雙隨經濟發展趨勢而增長。根據中國國家統計局的資料，於二零零七年十二月三十一日，中國城鎮總人口達5.94億，較二零零零年十二月三十一日的4.59億增長29.4%。城市化比率（即城鎮人口佔總人口百分比）由二零零零年的36.2%上升至二零零七年的45.0%。本公司相信這種趨勢將增加人口稠密地區於戰時對地下空間的需求。本公司亦相信由於城鎮的平均可支配收入較鄉村人口的平均可支配收入為高，地市化趨勢會令平均消費開支上升。本公司預期這些趨勢將對地下商城業務有正面助益。

行業概覽

下表載列二零零零年至二零零七年間各年中國的城鎮人口及城市化比率增長。

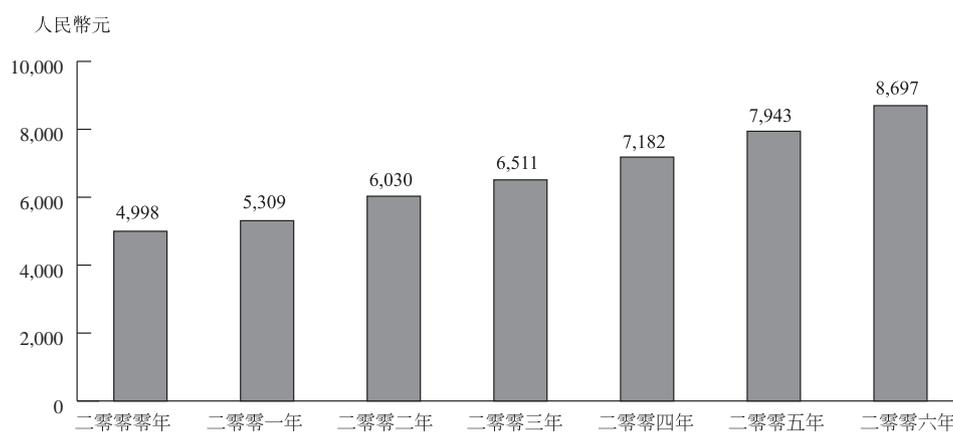
中國的城鎮人口及城市化比率



資料來源：中國國家統計局

城鎮家庭的年度生活開支亦顯示增長趨勢。下表載列中國城鎮家庭人均年度生活開支增長，由二零零零年的人均人民幣4,998元增至二零零六年的人均人民幣8,697元，複合年增長率為9.7%。

中國的城鎮家庭人均年度生活開支

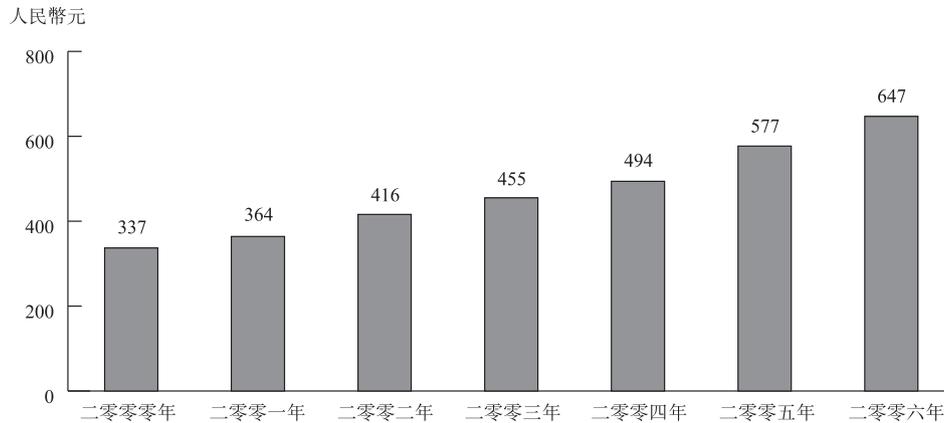


資料來源：中國國家統計局

行業概覽

城鎮人口二零零零年至二零零六年間的服裝開支的複合年增長率亦達11.5%，較整體生活開支增長率為高。

中國的城鎮家庭人均年度服裝類消費支出



資料來源：中國國家統計局

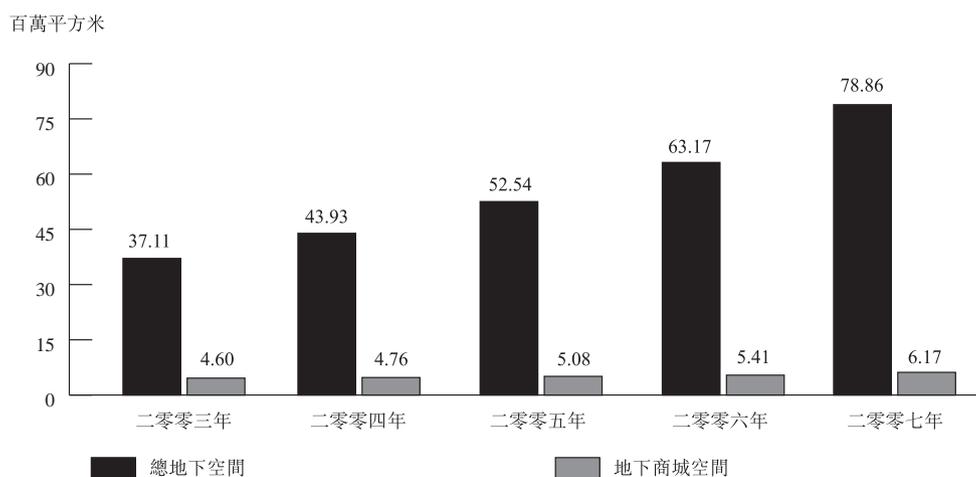
中國的地下空間

根據Euromonitor提供的資料，地下空間包括於地面下發展的面積，分為營運及可讓公眾使用面積。此包括過去人民防空空間(如防空洞)，但已改建用作社區或商業服務但不包括彼此不相連或不對公眾開放的地下室及與地面結構相連的地下空間。地下商城空間指作商業用途(例如零售及批發營運、娛樂中心及場所)，並僅由地下商城獨佔的地下空間。此包括純粹建於地下的商場及附屬於地面結構的綜合地下商城，例如商業中心或大型購物區。

行業概覽

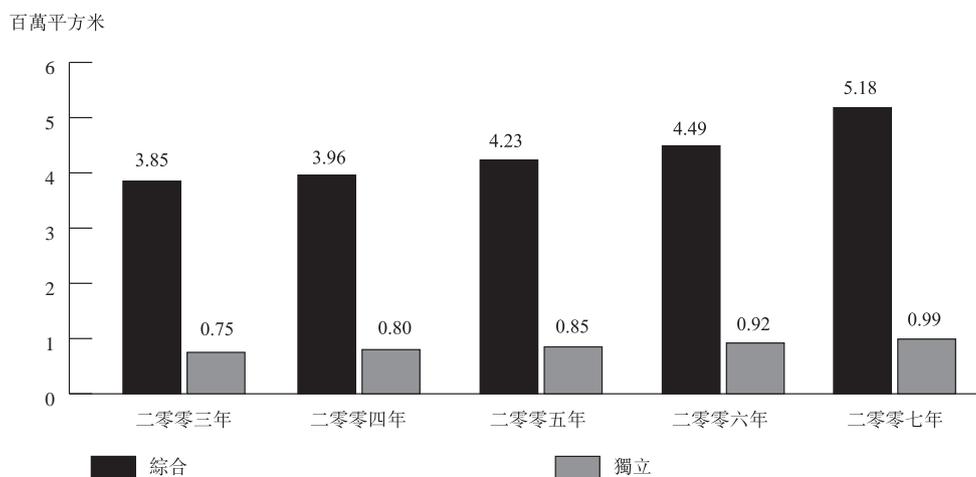
中國的總地下空間由二零零三年約3,711萬平方米增加至二零零七年的7,886萬平方米，複合年增長率約為20.7%，而地下商城空間則由二零零三年約460萬平方米增加至二零零七年的617萬平方米，複合年增長率約為7.5%。下表載列於二零零三年至二零零七年間各年中國總地下空間及地下商城空間的資料。

中國的地下空間



資料來源：Euromonitor

在地下商城空間中，綜合地下商城的規模由二零零三年約385萬平方米增加至二零零七年的518萬平方米，複合年增長率約為7.7%，同期獨立地下城的規模則由約75萬平方米增加至99萬平方米，複合增長率約為7.2%。下表載列於二零零三年至二零零七年間各年中國的綜合地下商城及獨立地下商城的資料。



資料來源：Euromonitor

行業概覽

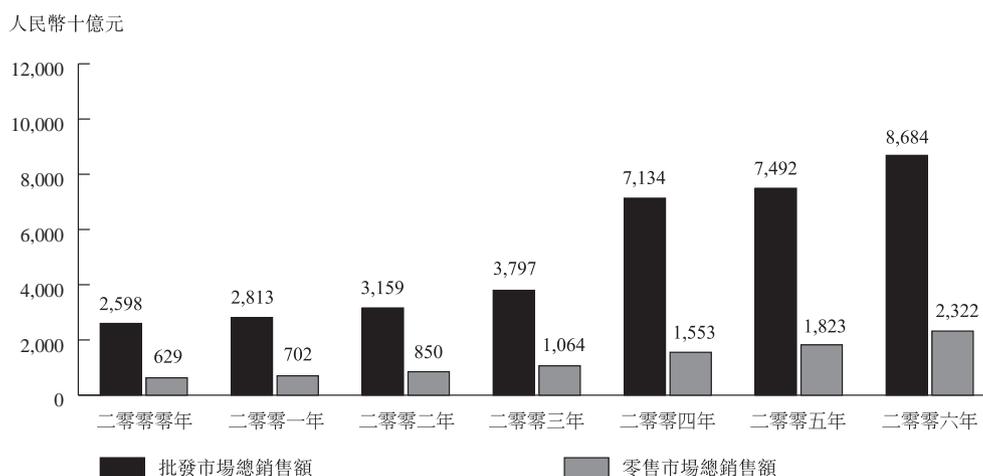
Euromonitor 估計目前共有超過80個地下商城，包括綜合地下商城及獨立地下商城，而哈爾濱、上海及廣州為擁有最多地下商城的三大城市。就地區而言，位於中國北部及東北部的城市如哈爾濱、北京、長春、瀋陽及大連被視為地下商城所在的主要地區，而中國東部則為第二大地下商城主要地區，包括上海、青島、濟南及南京。於中國南部、中部及東南部，廣州則擁有最多地下商城。

中國批發市場

根據聯合國統計署的資料，「批發」為轉售（不作任何改造的銷售）全新及二手商品予零售商、工業、商業、機構或專業使用者或其他批發商，或擔任代理或經紀商向前述人士及公司出售商品。批發商通常集中大批實物商品，將其分類及分級、散裝、以較少量的批次重新包裝及分銷。

批發在商品交易和經濟運行中扮演重要的角色。在中國，約50%工業產品及80%農產品由批發商銷售。二零零六年批發市場佔國內生產總值的41%，較二零零零年的26%有所增長。下表載列二零零零年至二零零六年各年批發及零售市場以總銷售額計算的規模。同期批發市場平均銷售額為零售市場平均銷售額的4倍。

中國的批發市場與零售市場



資料來源：中國國家統計局

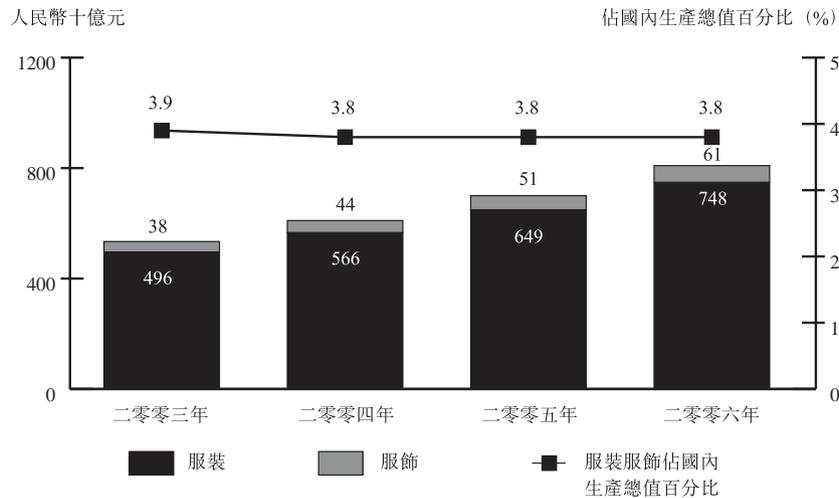
中國服裝銷售

中國已成為全球最大的服裝市場之一，中國服裝出口總值由一九九八年佔全球服裝貿易總值4.6%增加至二零零五年的25.9%。於國內，服裝服飾銷售額於二零零一年至二零零六年間的複合年增長率約為14%，與中國的國內生產總值的增長率一致。經濟迅速增長、城市化比率持續上升以及人均可支配收入增加促進了服裝服飾銷售的增長，從而令服裝服飾的零售和批發銷售亦出現增長。

本公司相信中國服裝市場分佈四散。由於全國960萬平方公里土地上有大量人口居住，服裝製造商依靠批發市場作為產品主要分銷途徑，隨著小型城市及鄉村地區的可支配收入及消費上升，大型城市的批發市場(小型城市或鄉村地區的批發商及零售商取得商品之處)近年亦見有持續增長。

下表載列服裝服飾於二零零三年至二零零六年間各年在中國的銷售額，其複合年增長率分別為14.7%及17.1%。同期，服裝服飾銷售額佔國內生產總值的百分比一直維持穩定，接近4%的水平。

服裝服飾在中國的銷售額

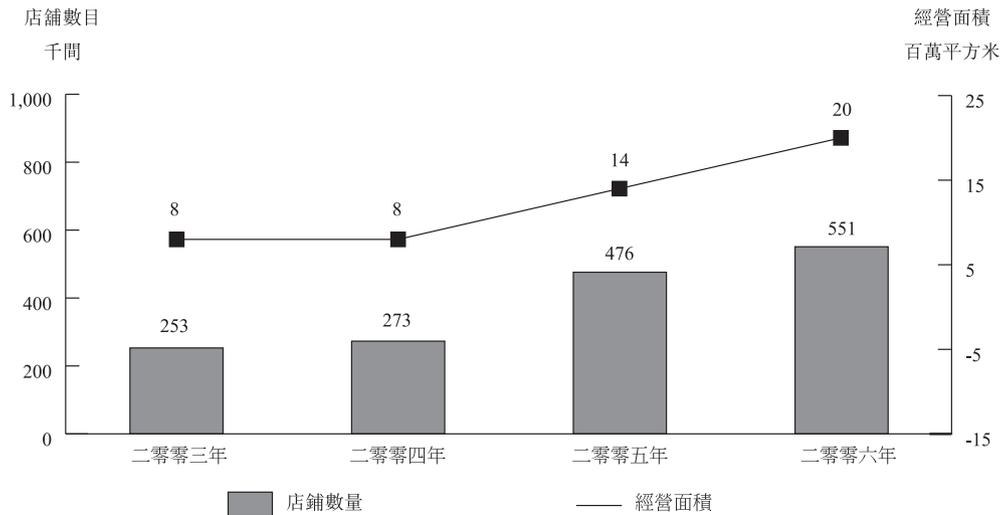


資料來源：國家統計局

銷售服裝的店舖數量及總經營面積上升亦反映中國的服裝服飾銷售額大幅增長。下表載列中國紡織品、服裝及鞋帽於二零零三年至二零零六年間各年的店舖數目及經營面積，複合年平均增長率分別為29.6%及33.4%。

行業概覽

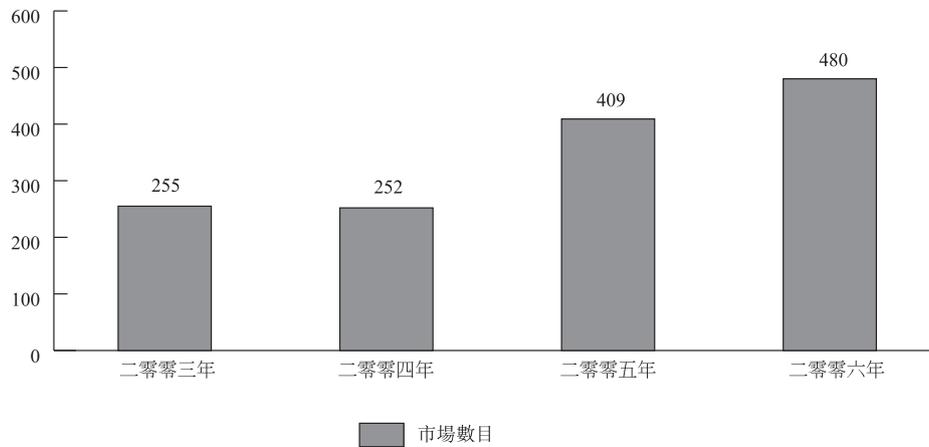
於中國市場總交易額逾人民幣1億元以上的紡織品、服裝及鞋帽店舖數目



資料來源：中國國家統計局

此外，專營紡織品、服裝及鞋帽的市場數目亦由二零零三年的255個增加至二零零六年的480個，複合年增長率為23.5%。

年交易額逾人民幣2億元的紡織品、服裝及鞋帽市場



資料來源：中國國家統計局

中國服裝批發業

本公司為地下商城的運營商及開發商，本公司將開發的地下空間出租，及轉讓其經營權予主要從事批發及零售服裝服飾業務的人士，並定期收取租金或收取一次性轉讓費（如適用）。本公司本身並不參與批發或零售業務，亦不直接透過租客的批發或零售業務獲取收入。然而，鑒於本公司所有現有地下設施均設計作地下商城，尤其是作為服裝批發中心，故服裝批發行業的增長將對服飾批發中心的需求有重大影響，並繼而影響本公司能否以對本公司有利的價格或條款出租地下商城或將其經營權轉讓。任何有關中國或本公司地下商城所在城市的服裝批發行業的資料僅顯示本公司業務倚重的市場的性質，不應詮釋為本公司現時從事或計劃從事服裝批發或零售業務。

概況

在中國，大部分服裝均透過位於全國各地的多層服裝批發市場進行分銷，其餘則由生產商和零售商舖分銷。批發市場作為服裝主要分銷渠道的領導地位建基於服裝行業結構鬆散。於二零零六年，中國約有480個主要服裝批發中心，如杭州四季青服裝市場、廣州白馬服裝市場及瀋陽五愛服裝市場。

批發市場的銷售商租用店面展示產品樣本，以招徠潛在買家。買家於店內下達訂單，且會將少量商品取去。故鄰近火車站等交通樞紐對中國的服裝批發市場來說甚為重要。就大額訂單而言，銷售商直接由貨倉付運產品。此外，賣家亦會向希望取得「批發價」優惠的零售客銷售產品。

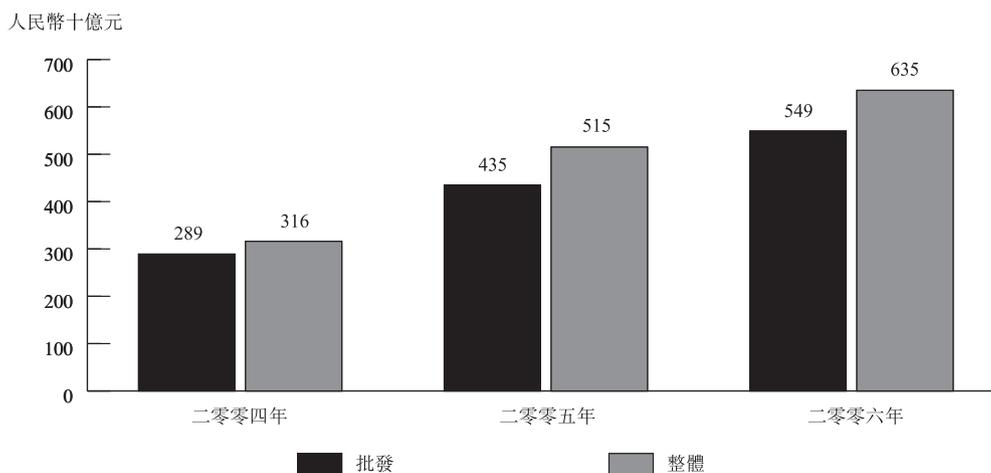
中國服飾批發行業按規模分為三層：

- 第一層為全國性市場，一般鄰近服裝生產中心（如廣州）。大部分賣家為生產商及分銷商。
- 第二層為地區性市場，位於地區或省級商業及交通中心（如華中地區主要城市鄭州）。此等市場的賣家為地區分銷商及批發商，大部分向第一層市場賣家訂貨，繼而轉售予地方零售商及第三層批發商。
- 第三層為小城市的地方批發中心，較接近最終消費市場，顧客主要為地方零售商。

服裝批發市場增長

下表載列二零零四年至二零零六年間各年中國服裝及鞋帽的批發市場銷售額與整體（即批發加上零售）市場對比。誠如下圖所載，批發一直佔總銷售額絕大部分。

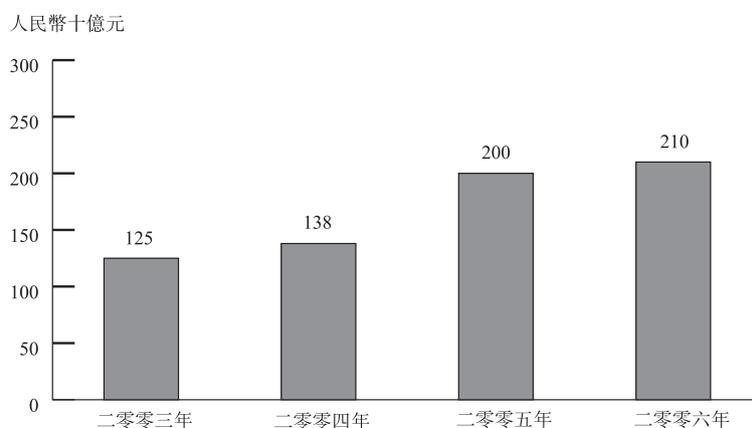
服裝及鞋帽批發銷售額與整體市場對比



資料來源：中國國家統計局

中國服裝批發市場於過去數年一直迅速增長。下表載列僱員人數為20人或以上且年銷售額為人民幣2千萬元或以上的中國服裝批發企業於二零零三年至二零零六年間各年的銷售額，複合年增長率為18.9%。

超過指定規模⁽¹⁾的中國服裝批發企業銷售額



資料來源：中國國家統計局

行業概覽

附註：

- (1) 指定規模指擁有20名或以上僱員且全年銷售額為人民幣2千萬元或以上的中國服裝服飾企業的銷售額。

本公司經營所在城市經濟

哈爾濱

哈爾濱為黑龍江省省會，位於中國東北地區，二零零七年人口約為990萬。該市於二零零二年至二零零七年六年間的本地生產總值增長率甚高。於二零零七年，哈爾濱的本地生產總值約達人民幣2,440億元，人均本地生產總值約為人民幣24,768元。哈爾濱城鎮家庭人均年度可支配收入由二零零二年約人民幣7,004元增加至二零零七年約人民幣12,772元，期內的複合年增長率約為12.8%。下表載列所示期間哈爾濱若干經濟統計數據。

	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
名義本地生產總值 (人民幣十億元) . . .	123	141	168	183	209	244
實質本地生產總值 增長率(%)	11.5%	13.5%	14.7%	14.1%	13.5%	13.5%
人均本地生產總值 (人民幣)	12,993	14,826	17,321	18,852	21,374	24,768
城鎮家庭人均年度 可支配收入 (人民幣)	7,004	7,893	8,940	10,065	11,230	12,772
城鎮家庭人均年度消費 開支(人民幣)	5,500	6,230	6,896	7,897	8,515	9,294

資料來源：哈爾濱市統計局

行業概覽

廣州

廣州為華南地區最大的城市，亦為廣東省省會。於二零零七年，廣州人口約為1,000萬。該市於二零零二年至二零零七年六年間的本地生產總值增長率甚高。廣州於二零零七年的本地生產總值約為人民幣7,050億元，人均本地生產總值約為人民幣71,219元。廣州城鎮家庭人均年度可支配收入由二零零二年約人民幣13,380元增至二零零七年約人民幣22,469元，期內的複合年增長率為10.9%。下表載列所示期間廣州若干經濟統計數據。

	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
名義本地生產總值 (人民幣十億元) . . .	320	376	445	515	607	705
實質本地生產總值 增長率(%)	13.2%	15.0%	15.0%	13.0%	14.7%	14.5%
人均本地生產總值 (人民幣)	32,339	38,398	45,906	53,809	63,100	71,219
城鎮家庭人均年度 可支配收入 (人民幣)	13,380	15,003	16,884	18,287	19,851	22,469
城鎮家庭人均年度消費 開支(人民幣)	10,672	11,571	13,121	14,468	15,445	18,951

資料來源：廣州市統計局

鄭州

鄭州為河南省省會，位於華中地區，二零零七年人口約為740萬。鄭州於二零零七年的本地生產總值約達人民幣2,420億元，人均本地生產總值約為人民幣33,169元。鄭州城鎮家庭人均年度可支配收入由二零零二年約人民幣7,495元增至二零零七年約人民幣13,692元，期內的複合年增長率為12.8%。下表載列所示期間鄭州若干經濟統計數據。

	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
名義本地生產總值 (人民幣十億元) . . .	93	110	138	165	200	242
實質本地生產總值 增長率(%)	10.9%	14.7%	15.5%	15.8%	15.7%	15.6%
人均本地生產總值 (人民幣)	13,584	15,910	19,415	23,045	27,798	33,169
城鎮家庭人均年度 可支配收入 (人民幣)	7,495	8,346	9,364	10,640	11,822	13,692
城鎮家庭人均年度消費 開支(人民幣)	5,480	5,958	6,619	7,223	7,619	8,757

資料來源：鄭州市統計局

行業概覽

瀋陽

瀋陽為遼寧省省會，位於中國東北部，二零零七年人口約為710萬。瀋陽於二零零七年的本地生產總值約為人民幣3,070億元，人均本地生產總值約為人民幣43,307元。瀋陽城鎮家庭人均年度可支配收入由二零零二年約人民幣7,050元增加至二零零七年約人民幣14,607元，期內的複合年增長率為15.7%。下表載列所示期間瀋陽若干經濟統計數據

	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
名義本地生產總值 (人民幣十億元) . . .	140	160	190	208	248	307
實質本地生產總值 增長率(%)	13.1%	14.2%	15.5%	16%	16.5%	17.7%
人均本地生產總值 (人民幣)	20,322	23,248	27,392	29,833	35,283	43,307
城鎮家庭人均年度 可支配收入 (人民幣)	7,050	7,961	8,924	10,098	11,651	14,607
城鎮家庭人均年度消費 開支(人民幣)	6,074	6,690	7,213	7,863	8,670	11,256

資料來源：瀋陽市統計局

資料來源

Euromonitor

由於中國政府官方出版品及資料並不披露中國地下民用空間的情況，有關地下民用空間發展的統計數據乃摘錄自本公司委託進行行業研究並以英國為總部的市場及競爭者資訊服務供應商Euromonitor的資料。Euromonitor獨立於本公司、本公司的關連人士及聯席保薦人。本公司委託Euromonitor編撰並於二零零八年五月刊發一份名為《中國地下服裝商城》(「Underground Apparel Shopping Centers in China」)的報告，該報告為本節的主要資料來源之一，涉及成本35,000美元。

中國國家統計局

中國國家統計局為國務院直屬機構，主管全國統計及經濟核算工作。國家統計局為本公司的獨立第三方。於本招股章程中披露的來自國家統計局的資料為官方公開資料，乃在國家統計局日常活動程序中編製。

人民防空工程行業法律概覽

人民防空工程行業概述

人民防空工程，是指為保障戰時人員與物資掩蔽、人民防空指揮、醫療救護而單獨修建的地下防護建築，以及結合地面建築修建的戰時可用於防空的地下室。

中國現有適用於人民防空工程行業的法例及規例包括《中華人民共和國國防法》、《中華人民共和國人民防空法》（「人民防空法」）、《城市地下空間開發利用管理規定》、《人民防空工程平時開發利用管理辦法》、《人民防空工程維護管理辦法》及《人民防空工程建設管理規定》等。根據現有法例及規例，中國政府主要監控（其中包括但不限於）人民防空工程的建設及使用等，且概無對人民防空工程投資者作出任何限制。

根據本公司的中國法律顧問競天對中國法律及政策的瞭解及本公司在投資人民防空工程的實際經驗，競天相信，由於興建人民防空工程被視為國家經濟及社會發展的重大範疇，中國政府機構預期將支持及鼓勵社會機構參與興建人民防空工程，以加快興建進度，並進一步明確有關投資人民防空工程的法律及規例。此外，本公司的中國法律顧問相信政府機構將不會在近期對人民防空工程投資者作出任何限制。

人民防空工程的建設

1. 中國鼓勵投資建設人民防空工程

根據人民防空法的規定，中國政府鼓勵及支援企業、機構、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收入歸投資者所有。中國對人民防空設施建設按照有關規定（即《國家稅務局關於外商投資企業徵收城市地產稅若干問題的通知》（國稅發[2000]44號）見附錄五—中國大陸稅務—本集團在中國大陸的業務—城市房地產稅）給予優惠。

鑒於於二零零七年十二月一日起施行的《外商投資產業指導目錄》（二零零七年修訂）中並未規定人防工程的投資建設屬於限制及禁止外商投資的產業；同時，根據《指導外商投資方向規定》（國務院令(2002)第346號）的規定，人防工程的投資建設不屬於鼓勵類、限

制類或禁止類的外商投資項目，為允許類外商投資項目，且並不列入《外商投資產業指導目錄》。據此，人防工程的投資建設應屬於允許類外商投資項目。

2. 人民防空工程建設的主管機關

根據人民防空法，縣級以上地方各級人民政府和同級軍事機關領導本行政區域的人民防空工作，縣級以上地方各級人民政府人民防空主管部門管理本行政區域的人民防空工作。

3. 人民防空工程建設的基本流程

根據《人民防空工程建設管理規定》([2003]國人防辦字第18號)，人民防空工程的建設的基本程序如下：

- 根據人民防空工程建設的中長期計劃，提出項目建議書；
- 根據批准的項目建議書，編製可行性研究報告；
- 根據批准的可行性研究報告，進行工程初步設計，並準備預算；
- 根據批准的可行性研究報告和初步設計文件，申報年度工程建設計劃，進行施工圖設計；
- 按照國家有關規定申請領取建設工程規劃許可證；
- 根據批准的年度工程建設計劃和審查批准後的施工圖設計文件，組織工程招標和施工準備，按照有關規定申請領取施工許可證或者經批准的開工報告。人民防空工程建設單位必須與監理辦公室共同參與工程質量的監控流程，並提交勘察設計資料等有關文件。在符合所有規定要求下才可開工；
- 按照中國有關規定組織施工。人民防空工程建設項目的承包需通過招標與投標制度實行。根據《中華人民共和國招標投標法的規定》，人民工程建設項目的設計、施工、監理以及主要設備的採購，須通過公開招標及邀標的方式進行招標。

然而，國家和省、自治區、直轄市重點人民防空工程建設項目不宜公開招標的，經國家開發計劃主管部門和省、自治區、直轄市人民政府批准，可以進行邀請招標。涉及國家安全、國家秘密的人民防空工程建設項目，不宜進行招標的，也可以按照中國有關規定不進行招標；

- 工程竣工後，及時編製竣工文件，組織竣工驗收報備案，進行竣工決算，交付項目供使用。人民防空工程竣工驗收實行備案制度，人民防空工程建設單位應當將工程竣工驗收報告和接受委託的工程質量監督機構及有關部門出具的建築認可文件報人民防空主管部門備案。人民防空工程經驗收合格的，方可交付使用。

《人民防空工程建設管理規定》綜合、明確及標準化了由不同級別政府機構頒佈的多條不同有關人民防空工程建築程序的法例及規例。於《人民防空工程建設管理規定》生效前，本公司已遵守地方人民防空辦公室及國家人民防空辦公室所規定的程序。

人民防空工程的使用

根據《人民防空工程平時開發利用管理辦法》([2001]國人防辦字第211號)，人民防空工程平時開發利用應當堅持有償使用、用管結合的原則：平時由投資者使用及管理，收入歸投資者所有。人民防空工程於平時由投資者負責開發利用工作，並須接受人民防空主管部門的監督檢查。

根據《人民防空工程建設管理規定》，人民防空工程平時由投資者或使用者按照有關規定進行維護、管理和使用，戰時由人民防空主管部門安排使用。現有關於人民防空工程有效及適用的中國法律法規並無有關人民防空工程商業用途的特別規定。

根據《人民防空工程維護管理辦法》(國人防辦字[2001]第210號)，人民防空機構或投資者負責維護管理責任，並對人民防空工程進行策劃、組織、指導和監督維修、保養及保護工作，使之保持良好狀態，做到戰時能防空襲，平時能防災並為經濟建設和人民生

活服務，確保人民防空工程的戰備效益、社會效益和經濟效益。縣級以上地方各級人民政府人民防空主管部門，對人民防空工程維護管理工作進行監督檢查。然而，該等機構尚未設立完善系統。

同時，中國保護人民防空工程不受侵害。組織或者個人不得破壞或非法侵佔人民防空工程設施。因城市基礎設施建設影響人民防空工程安全時，必須採取保障人民防空工程安全的技術措施，經人民防空主管部門批准後實施。維修和改造人民防空工程所需土地按公用設施用地規定辦理。

適用於房地產發展商的特別規定

根據全國人民代表大會常務委員會頒佈的《中華人民共和國城市房地產管理法》(於一九九五年一月生效並於二零零七年八月修訂)，房地產發展商定義為從事房地產開發及銷售以取得溢利的企業。由於根據目前中國法例及規例，開發地下人民防空工程作商業用途並非分類為房地產發展，故本公司無須遵守下列適用於房地產開發商的規定：

於二零零七年五月，商務部及國家外匯管理局頒佈《關於進一步加強及規範外商直接投資房地產業審批及監管的通知》(「第50號通知」)。根據該通知，地區商務部門須加強外商投資房地產業的審批及監管程序，並嚴格監控海外資金投資於優質的房地產發展項目。至於有意從事房地產開發業務的外資公司，該等公司須取得土地使用權證、房屋擁有權證或其他建築工程權證，或至少與相關土地管理機關、土地發展商，或房屋或其他建築工程持有人訂立合約前購買協議，否則有關機構將不會批核建議外資房地產公司。至於有意增加於房地產發展業務投資的現有外資公司，或有意從事新房地產發展項目的營運及開發的公司，該等公司應進行審批機關的相關程序。第50號通知嚴格監控以返回投資(包括同一實際控制人)收購或合併本地房地產企業，並禁止外資房地產合資企業的中國或海外投資者取得定額回報。地方國家外匯管理局監管機構及指定外匯銀行將不會為未能符合國家外匯管理局存檔要求或通過年度審閱的外資房地產公司進行外匯買賣及交收程序。

國家外匯管理局於二零零七年七月十日發出第130號通知，進一步監管中國房地產業的外商投資。根據第130號通知，自二零零七年六月一日起，設立外資房地產企業須於商務部註冊，或增加資本須由地方中國商務機關批准。然而，於商務部註冊的外資房地產企業將不可從海外借款(包括股東貸款及海外商業貸款)。此外，於二零零七年六月一日後未能於商務部註冊的企業將不可以以外幣注資。

歷史及開發

本公司的歷史可追溯至一九九二年一月，當時中外合作企業（即本公司的主要運營附屬公司）哈爾濱人和由香港和斯有限公司及哈爾濱南防成立，哈爾濱人和從事興建及經營本公司的首個作商業用途的哈爾濱地下人民防空工程設施，即哈爾濱項目第一期。哈爾濱項目第一期於一九九一年十一月當本公司取得政府批文後動工，當時正籌備成立哈爾濱人和以發展及經營該項目。哈爾濱項目第一期於一九九二年六月正式開業。於一九九六年一月，好肯女士透過德順沃訂立協議，以向香港和斯有限公司收購哈爾濱人和 50% 股權，代價為人民幣10,000,000元。於收購時，根據香港和斯有限公司於公司註冊處的公司存檔，其所有當時的股東均為獨立第三方。於收購後的一段時間，於一九九八年九月，好肯女士的配偶購買香港和斯有限公司25%股份。除該等股份外，香港和斯有限公司為一間由獨立第三方控制的公司，就董事所知，與本公司、其股東、董事或彼等各自的聯繫人概無任何關係。由於哈爾濱南防作出的注資（根據哈爾濱人和的合營企業協議所規定而作出）並非根據適用法例及規例許可的形式作出，故本公司中國法律顧問確認哈爾濱人和應被視為由德順沃全資擁有，並且德順沃為一間持有哈爾濱人和100%權益的外資企業，該公司已遵守所有中國適用法例及規例，以及相關合營企業協議（包括任何優惠稅項措施以及營運地下商城的牌照及權利）。此外，本公司的中國法律顧問已確認，根據中國適用法例及規例，哈爾濱南防不可追索其於往績記錄期間於哈爾濱人和的任何權益。哈爾濱南防亦於二零零七年十月十一日向本公司發出函件，以確認該公司並無於哈爾濱人和持有權益。此外，相關中國政府機構已批准哈爾濱南防將其於哈爾濱人和餘下的權益轉至威奧，且哈爾濱人和獲正式授予替代批准證書（《中華人民共和國台港澳粵投資企業批准證書》及《企業法人營業執照》），確認該公司為一間由威奧全資擁有的外資企業。

於二零零零年及二零零三年，我們就擴展位於哈爾濱的地下商城業務而開發哈爾濱項目第二期及第三期，並成立兩家中外合作企業，分別為哈爾濱寶榮及哈爾濱人和世紀。哈爾濱寶榮由哈爾濱人和的代名人寶榮經貿公司與德順沃成立，分別持有50%及50%股權（其後透過進行一連串內部權益重組後，於緊接重組前，哈爾濱寶榮最終分別由德順沃及哈爾濱人和代名人人和集團擁有90%及10%權益）。哈爾濱人和世紀由哈爾濱人和的代名人人和集團與ARI成立，各自持有50%股權（其後透過進行一連串內部權益重組後，於緊接重組前，哈爾濱人和世紀最終分別由德順沃及人和集團（作為哈爾濱人和代名人）擁有90%及10%權益）。哈爾濱項目第二期的寶榮部分及革新部分分別於二零零一年一月及二零零一年十二月正式開業，而哈爾濱項目第三期則於二零零四年一月開業。

歷史及重組

於二零零五年八月，我們進軍廣州市場，開發位於哈爾濱以外的首間地下商城。秉承在哈爾濱的業務慣例，我們成立一家中外合作企業，名為廣州人和，以開發廣州項目第一期「廣州地一大道」。成立時，廣州人和由哈爾濱人和代名人（人和集團）及ARI分別持有60%及40%股權（其中5%權益由其代名人怡安發展集團有限公司持有）。廣州項目第一期已於二零零七年一月正式開業。

於二零零七年五月，鄭州人和由作為哈爾濱人和代名人的人和集團與KII和ARI成立，分別持有其20%、75%及5%股權。成立鄭州人和的目的為開發位於鄭州的新項目。此項目預期將於二零零八年十月完工並正式開業。

本公司的中國法律顧問已確認哈爾濱寶榮、哈爾濱人和世紀、廣州人和及鄭州人和的代名人安排根據中國法律均為有效及可予強制執行。

為籌備上市，本公司於二零零七年十一月至十二月進行公司重組，成立人和商業控股有限公司，作為本公司所有中國及非中國附屬公司的控股公司。見「一 投資前重組」。通過新世界投資者、資金國際及紅杉從超智買入A類優先股份，本公司亦接納新世界投資者、資金國際及紅杉對本公司的財務投資，合共人民幣14.3億元，即超智收取及重新注資本公司總投資所得款項人民幣35.8億元的部份款項。投資已於二零零八年一月完成。見「一 投資」。

於重組後，本公司成立其他中國附屬公司以應付不同新的以及未來項目審批如下：

- 於二零零八年四月三十日，成立本公司間接全資附屬公司瀋陽人和以發展及經營瀋陽項目第一期。
- 於二零零八年五月十三日，成立本公司間接全資附屬公司天津人和以發展及經營天津項目。
- 於二零零八年五月十九日，成立本公司間接全資附屬公司武漢人和以發展及經營武漢項目（透過代名人北京寶榮代哈爾濱人和提出項目申請）。
- 於二零零八年五月二十日，成立本公司間接全資附屬公司南昌人和以發展及經營南昌項目（透過代名人KII代哈爾濱人和提出項目申請）。
- 於二零零八年七月十八日，分別成立本公司間接全資附屬公司哈爾濱新天地及哈爾濱人和春天以發展及經營哈爾濱項目第四期。

歷史及重組

- 一 於二零零八年七月三十一日，成立本公司間接全資附屬公司遼寧人和以發展及經營遼寧省之其他建議項目。

下列為我們歷史上的重要里程碑：

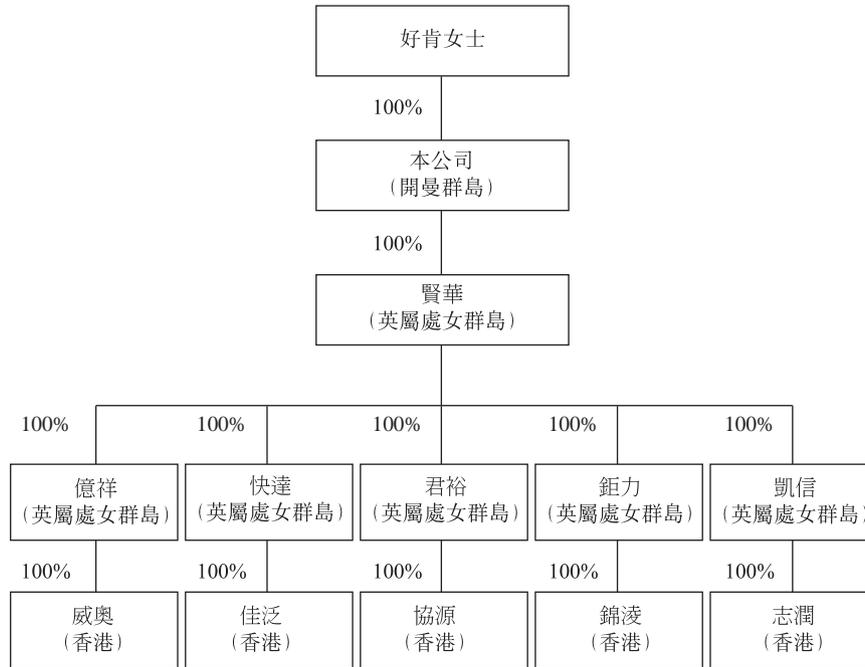
年份	事序
一九九一年	<ul style="list-style-type: none">• 哈爾濱項目第一期獲批准及開始興建；
一九九二年	<ul style="list-style-type: none">• 創辦哈爾濱人和以擁有及經營哈爾濱項目第一期；• 哈爾濱項目第一期正式開業；
一九九九年	<ul style="list-style-type: none">• 哈爾濱項目第二期的寶榮部分獲批准及開始興建；
二零零零年	<ul style="list-style-type: none">• 創辦哈爾濱寶榮以擁有及經營哈爾濱項目第二期；
二零零一年	<ul style="list-style-type: none">• 哈爾濱項目第二期的寶榮部分正式開業；• 哈爾濱項目第二期的革新部分獲批准及開始興建；• 哈爾濱項目第二期的革新部分正式開業；
二零零二年	<ul style="list-style-type: none">• 哈爾濱項目第三期獲批准及開始興建；
二零零三年	<ul style="list-style-type: none">• 創辦哈爾濱人和世紀以擁有及經營哈爾濱項目第三期；
二零零四年	<ul style="list-style-type: none">• 哈爾濱項目第三期正式開業；
二零零五年	<ul style="list-style-type: none">• 創辦廣州人和以擁有及經營廣州項目第一期廣州地一大道；• 廣州項目第一期廣州地一大道獲批准及開始興建；
二零零七年	<ul style="list-style-type: none">• 廣州項目第一期廣州地一大道正式開業；• 創辦鄭州人和以擁有及經營鄭州項目第一期；• 鄭州項目第一期獲批准及開始興建；• 重組業務及公司架構；
二零零八年	<ul style="list-style-type: none">• 完成投資；• 創辦瀋陽人和以擁有及經營瀋陽項目第一期；• 瀋陽項目第一期獲批准及開始興建。

投資前重組

本公司於二零零七年十一月二十日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，當時由好肯女士全資擁有。

歷史及重組

於二零零七年十月十五日至十一月二十一日期間或前後，好肯女士於英屬處女群島及香港成立及併購多家全資擁有中介控股公司，並將其於該等公司的全部（直接或間接）權益轉移及重組至本集團，因此，緊接重組前，本集團的架構如下：



為預計進行投資及上市，本公司進行以下重組步驟：

轉讓所有當時已存在的中國經營實體予本集團：

於二零零七年十二月六日，威奧向德順沃（當時由好肯女士最終實益擁有所有股份權益的公司）收購全部德順沃於哈爾濱人和的權益，總代價為1.00美元，致令威奧實益擁有哈爾濱人和 100% 權益，佳泛分別向德順沃及哈爾濱人和代名人收購哈爾濱寶榮的90%及10%股權，代價分別為1.00美元及人民幣6,000,000元，及協源分別向德順沃及哈爾濱人和的代名人收購哈爾濱人和世紀的90%及10%股權，代價分別為1.00美元及人民幣3,000,000元。

於二零零七年十二月十二日，錦凌分別向哈爾濱人和的代名人、ARI及KII（好肯女士當時最終實益擁有ARI及KII的全部股份）收購廣州人和的全部股權，總代價為人民幣35,000,000元。

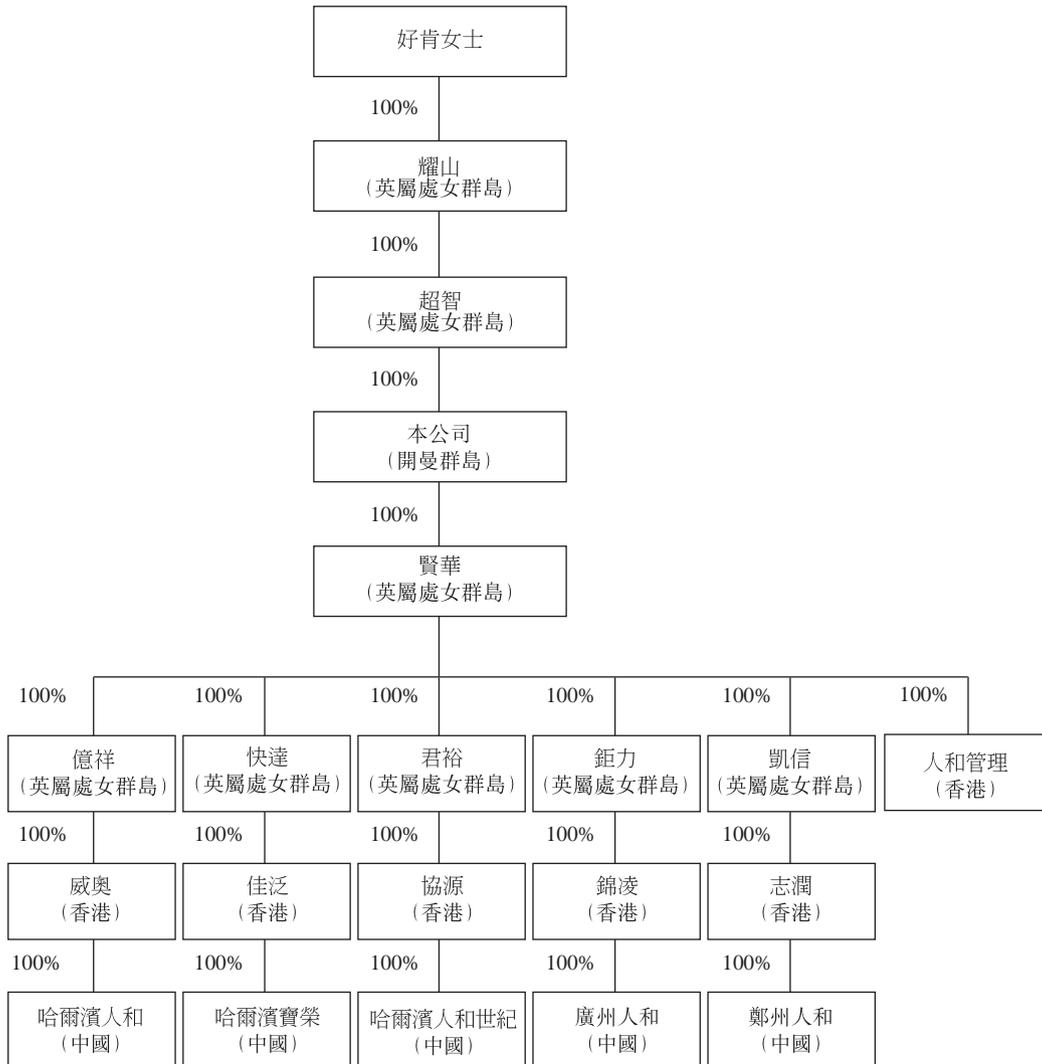
於二零零七年十二月十四日，志潤分別向哈爾濱人和的代名人、ARI及KII收購鄭州人和的全部股權，代價分別為人民幣1,500,000元、1.00美元和6,400,000港元。

歷史及重組

於二零零七年十二月六日，好肯女士收購耀山（好肯女士作為唯一實益股東的空殼公司），而耀山於同一日收購超智（耀山作為唯一實益股東的空殼公司），其後於二零零七年十二月七日好肯女士將其於本公司的全部股權轉讓予超智。

好肯女士於本集團的投資並非由戴先生或人和集團提供資金。

下圖載列緊接投資前本公司的股權及公司架構：



投資

為擴大我們的投資者基礎，以及為超智變現其持有的股份的一小部份，於二零零七年十二月，本公司邀請新世界投資者、資金國際及紅杉投資於本公司。於二零零八年一月，本公司控股股東超智邀請若干其他投資者透過購買超智部份於本公司股權投資於本公司。

根據各投資協議：

- 於二零零七年十二月八日，新世界投資者同意向超智收購本公司合共130,000股A類優先股份，總代價相等於人民幣13億元。於二零零七年十二月十三日，本公司分為38,000,000股股份的法定股本380,000港元被重組、重新分配及重新分類，故本公司之法定股本將為380,000港元分為355,000股每股面值0.01港元的A類優先股以及37,645,000股每股面值0.01港元的普通股。於同一日，130,000股A類優先股及1,569,999股普通股(列作繳足)按面值分配及發行予超智。於二零零七年十二月十四日或前後，A類優先股份的收購完成，而收到上述人民幣13億元的超智立即將相等於人民幣9億元的資金重新投資於本公司，代價為向超智發行90,000股普通股。
- 於二零零七年十二月二十八日，資金國際及紅杉同意分別向超智收購本公司80,000股A類優先股份及18,000股A類優先股份，代價分別相等於人民幣8億元及人民幣1.8億元。於同一日，當時由超智持有的98,000股普通股股份被重新分類及重新分配為98,000股A類優先股，以方便進行此階段投資。於二零零七年十二月三十一日或前後，A類優先股份的收購完成，而收到上述合共人民幣9.8億元的超智立即將相等於人民幣5.3億元的資金重新投資於本公司，代價為向超智發行53,000股普通股。
- 於二零零八年一月三十一日，億采投資有限公司、Ever Union Capital Limited、Palmas Assets Limited及Global Giant Enterprises Limited同意分別向超智收購本公司27,645股A類優先股份、11,979股A類優先股份、6,451股A類優先股份及73,720股A類優先股份，代價相等於人民幣3億元、人民幣1.3億元、人民幣70,000,000元及人民幣8億元。於同一日，當時由超智持有的119,795股普通股股份被重新分類及重新分配為119,795股A類優先股，以方便進行此階段投資。於同一日，A類優先股份的收購完成，而超智收到及保留所有自收購所得款項人民幣13億元。

股份押記

為擔保超智恰當及準時地履行其在投資協議以及各項相關協議及文件下的責任，超智將其持有於本公司的1,077,014股股份押記予新世界投資者、資金國際及紅杉(「股份押記」)。待上市後，超智向該等投資者作出的股份押記將被解除。

投資者

各新世界投資者的背景載列如下：

- 億采投資有限公司，一家於二零零七年十一月二日在英屬處女群島註冊成立的公司，為新世界策略投資有限公司的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。新世界策略投資有限公司為新世界發展有限公司（其股份於聯交所主板上市）的全資附屬公司。除其於本公司的股權外，億采投資有限公司是獨立於本公司的獨立第三方。
- Fast Flow Investments Limited，一家於二零零六年一月九日在英屬處女群島註冊成立的公司，為Centennial Success Limited的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。Centennial Success Limited最終由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited擁有51%權益，而該公司則由鄭裕彤博士的家族成員全資擁有。除其於本公司的股權外，Fast Flow Investments Limited是獨立於本公司的獨立第三方。
- 耀華投資有限公司，一家於二零零六年八月三日在英屬處女群島註冊成立的公司，主要從事投資控股業務，為新世界中國地產有限公司（其股份於聯交所主板上市）的間接全資附屬公司。除其於本公司的股權外，耀華投資有限公司是獨立於本公司的獨立第三方。
- 天鵬國際有限公司，一家於二零零七年十月二十四日在英屬處女群島註冊成立的公司，主要從事投資控股業務，為新世界百貨中國有限公司（其股份於聯交所主板上市）的間接全資附屬公司。除其於本公司的股權外，天鵬國際有限公司是獨立於本公司的獨立第三方。
- 高凱投資有限公司，一家於二零零七年十一月十六日在英屬處女群島註冊成立的公司，主要從事投資控股業務，為Woodbury Capital Management Limited的全資附屬公司，而Woodbury Capital Management Limited則由鄭裕彤博士的家族成員全資擁有。除其於本公司的股權外，高凱投資有限公司是獨立於本公司的獨立第三方。

資金國際各自的背景如下：

- Capital International Private Equity Fund V, L.P.乃於開曼群島以有限責任合夥形式成立的私募基金，由Capital International, Inc.管理。Capital International, Inc.亦是Capital International Investments V, LLC.的管理成員。Capital International Investments V, L.P.為Capital International Private Equity Fund V, L.P.的普通合夥人，而Capital International Investments V, L.P.的普通合夥人為Capital International Investments V, LLC，該公司亦為CGPE V, L.P.的普通合夥人。除其於本公司股權外，Capital International Private Equity Fund V, L.P.為獨立第三方。

CGPE V, L.P.乃於開曼群島以有限責任合夥形式成立，其成立目的為讓Capital Group Companies, Inc.的若干僱員及其聯繫人士及其他人士與Capital International Private Equity Fund V, L.P.共同投資。The Capital Group Companies, Inc.是Capital International, Inc.的最終母公司。除其於本公司股權外，CGPE V, L.P.獨立第三方。

紅杉的背景如下：

- 紅杉乃由Sequoia Capital China Advisors Limited管理，該公司於開曼群島註冊成立。紅杉的普通合夥人為Sequoia Capital China Growth Fund Management I, L.P.，其普通合夥人為SC China Holdings Limited，該公司於開曼群島註冊成立。除其於本公司的投資外，紅杉為獨立第三方。

其他投資者的背景如下：

- Ever Union Capital Limited為一間於二零零七年四月十九日於英屬處女群島註冊成立的公司，由獨立第三方Che Fung先生全資擁有。除其於本公司的投資外，Ever Union Capital Limited並無其他業務，並為獨立第三方。
- Palmas Assets Limited為一間於二零零七年十二月十一日於英屬處女群島註冊成立的公司，由開曼群島獲豁免有限責任合夥E-House China Real Estate Investment Fund I, L.P.全資擁有。E-House China Real Estate Investment Fund I, L.P.於二零零八年一月成立，利用多種投資策略在中國各層面的房地產價值鏈進行投資，並由其普通合夥人E-House Real Estate Asset Management Limited管理，E-House Real Estate Asset Management Limited為紐約證券交易所上市公司E-House (China) Holdings Limited的非全資附屬公司。除其於本公司的投資外，Palmas Assets Limited為獨立第三方。
- Global Giant Enterprises Limited為一間於二零零七年十一月六日於英屬處女群島註冊成立的公司，由獨立第三方Lau Lap Tak先生全資擁有。除其於本公司的投資外，Global Giant Enterprises Limited並無其他業務，並為獨立第三方。

有關該等投資的安排

股份調整

就該等投資而言，超智、好肯女士及戴先生向該等投資者保證：

- 本公司將於截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度分別達至經審核綜合純利（惟不包括非經常性或來自已出售或已終止業務的收入、虧損、收入或開支項目；保險或彌償所得款項及物業重估）（「經調整溢利」，見定義）人民幣16億元及人民幣32億元的表現目標。倘本公司未能達至該等表現目標中的一項或兩項目標，超智同意（而好肯女士及戴先生同意促使超智）按各投資者之股權比例向各投資者轉讓某一數目之股份（即(A)與(B)的差額：(A)投資者透過投資所收購的股份數目（「投資股份」），而該等股份於二零零八年十二月三十一日或二零零九年十二月三十一日（視乎情況而定）仍然由該投資者持有與(B)以(i)有關年度經調整溢利與有關業務目標的分數；乘以(ii)於二零零八年十二月三十一日或二零零九年十二月三十一日（視乎情況而定）仍然由該投資者持有的投資股份數目），代價為1.00美元。計算將予轉讓的股份（如有）準確數目的比率隨相關年度達至的最終經調整溢利與該年度所定的表現目標比較所出現的差額（如有）增加而有所增加。僅供說明用途（假設屆時概無投資者已經出售或購買任何股份，且除根據資本化發行及全球發售（不包括超額配股權）外，本公司的資本架構概無變動），倘本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度的經調整溢利最終為假設金額人民幣12.8億元（即僅佔該年度相關股份調整表現目標人民幣16億元的80%），則超智將須轉讓本公司經擴大股本合共約4.01%予投資者。表現目標為各訂約方之間的私人安排，故不應被視為盈利預測，而所達致的數字乃根據各訂約方當時參考本公司的往績而協商。因此，該等業務目標應被視為各訂約方之間協定的主觀目標，以作為該投資的部分條款（「溢利調整」）；
- 倘於二零零九年十二月三十一日，(a)本公司按公平原則租予實際上為非聯屬第三方的物業面積；(b)本公司於該等投資後按公平原則出售或（轉讓）予非聯屬第三方的物業（物業的經營權）面積；(c)本公司可供租賃的物業面積；及(d)可供出售或（轉讓）的物業（物業的經營權）面積（惟於上述計算時不會重複計算任何部份的樓面面積）四者合共（有關總數稱為「已落成面積」）低於550,000平方米，超智同意（而好肯女士與戴先生同意促使超智）按各投資者之股權比例向各投資者

轉讓某一數目之股份（經參考本公司於相關日期所達至的已落成面積與上述已落成面積目標差額的特定公式釐定），代價為1.00美元。僅供說明用途（假設屆時概無投資者已經出售或購買任何股份，且除根據資本化發行及全球發售（不包括超額配股權）外，本公司的資本架構概無變動），倘於二零零九年十二月三十一日的已落成面積假設為385,000平方米（即僅佔已落成面積目標550,000平方米的70%），則超智將須轉讓本公司經擴大股本合共約6.87%予投資者（「已落成面積調整」）；及

- 倘本公司任何首次公開發售的發售價的人民幣相等值低於向每名投資者提供年內部回報率（「內部回報率」）最少20%及融資資金回報率1.35倍的價格，超智將根據與全球發售有關的任何協議盡早轉讓（而好肯女士及戴先生已同意促使超智轉讓）給予每名投資者內部回報率最少20%及融資資金回報率1.35倍（根據發售價計算）的股份數目，總代價為1.00美元。僅供說明用途（假設屆時概無投資者已經出售或購買任何股份，且除根據資本化發行及全球發售（不包括超額配股權）外，本公司的資本架構概無變動），倘該首次公開發售的最終發售價假設為1.53港元，則超智將須轉讓本公司經擴大股本合共約1.96%予投資者（「合資格首次公開發售下限調整」，連同溢利調整及已落成面積調整合稱「股份調整」）。

倘進行部份或全部股份調整，根據該等股份調整（如有）由超智轉讓予相關投資者的股份總數上限，以股份調整將不會導致超智不再為控股股東（假設所有其他因素均維持不變）為上限。換言之，超智將繼續持有超過30%權益，而概無單一投資者（或一群相關投資者）將持有本公司已發行股本（於進行最大限度的股份調整及經資本化發行及該首次公開發售（如有）擴大後及假設所有其他因素均維持不變）超過30%或以上。投資協議並未規定僅因股份調整而對本集團的主要高級管理層作出任何變動。

即使有上文所述者，於上市日期後六個月內，超智及投資者不會根據股份調整而轉讓股份。其後進行的所有股份轉讓（如有）將須受超智根據上市規則第10.07(1)條的責任所限。

認沽期權

就該等投資而言，超智、好肯女士及戴先生（「授予人」）同意授出認沽期權予各投資者，讓彼等可在（其中包括）二零一一年一月三十日前沒有進行合資格首次公開發售的情況下，要求授予人按認沽價購買投資者於本公司的所有或部分股權，認沽價為下列價格的最高者：(i)該等投資20%內部回報率所產生的款額；及(ii)根據獨立估值程序所釐定認

沽股份的公平市值，加上（任何一種情況下）任何未支付累計或將予累計股息的款額。「合資格首次公開發售」指本公司股份在聯交所或超智可能與本公司其他股東協定之其他證券交易所進行的首次公開發售，而當中的每股發售價不低於給予投資者該等投資每年內部回報率最少20%及該等投資的資金回報率1.35倍的價格，及導致按全面攤薄基準計算只以發行新股為基礎的公眾持股量相等於最少本公司25%股權（除非獲全體投資者批准）。上述認沽期權將於上市時終止及失效。

經參考本招股章程所載的上市時間表及根據現有股東之間的協議，上市將構成合資格首次公開發售，然而，基於合資格首次公開發售下限調整所致並假設全部其他調整均為相等，倘發售價釐定為1.40港元（即指示性價格範圍的最低價），超智須於指定時間將本公司股本合共約3.64%（經資本化發行及全球發售擴大，惟不包括任何超額配股權）轉讓予相關投資者，而倘發售價釐定為1.71港元（即指示性價格範圍的最高價），超智須於指定時間將本公司股本合共約0.32%（經資本化發行及全球發售擴大，惟不包括任何超額配股權）轉讓予相關投資者。

A類優先股份的條款及條件

倘發生清盤，A類優先股份的持有人有權較本公司所有類別的普通股份（包括但不限於普通股）的持有人享有優先權。

該等股東亦有權於合資格首次公開發售前任何時間，在毋須支付任何額外代價及受本公司章程細則所規限的情況下，轉換其所持有的全部或任何A類優先股份為根據轉換一(1)股A類優先股份為一(1)股普通股的比率（「轉換率」）計算得出的繳足普通股數目，惟須作出下列必須的調整：

- (a) 倘出現若干股本重組如發行紅股、股份拆細、股份合併／整合等，則轉換率將會被調整，令A類優先股將轉換為普通股的數目相當於緊接相關資本重組進行前轉換時持有人將獲取的普通股數目；
- (b) 倘普通股按低於投資者就該等投資已付金額的每股股價發行（「新發行價」），則轉換率將會被調整，令A類優先股將轉換為普通股的數目相當於持有人按新發行價作出投資而將獲取的普通股數目。

上述調整機制連同A類優先股將於合資格首次公開發售後終止。

受上文所述者所限，轉換將按轉換率以無進一步代價形式進行。然而，所有此等A類優先股份須於緊接首次公開發售（包括合資格首次公開發售）前在毋須支付任何額外代價的情況下按轉換率自動轉換為或交換繳足普通股。

各系列A類優先股份的每股股份於收取股息方面之權利與普通股持有人同等，其持有人亦有權出席本公司的股東大會及投票。

新世界投資者及Capital International Private Equity Fund V, L.P.擁有董事會的提名權，而所有投資者作為A類優先股份持有人，亦擁有其他慣常權利，如資訊權及保障少數股東權利。全體該等投資者享有的所有上述特別權利均於上市後失效。

合資格首次公開發售後自動轉換A類優先股份的影響

根據轉換率1兌1計算，緊隨資本化發行及全球發售後惟於行使任何超額配股權前，投資者根據該等投資所認購的股份的成本為每股約1.24港元至1.34港元（「投資價」），較發售價折讓約11.43%至4.29%（根據最低指示性發售價每股1.40港元計算），及較發售價折讓約27.49%至21.64%（根據最高指示性發售價每股1.71港元計算）。

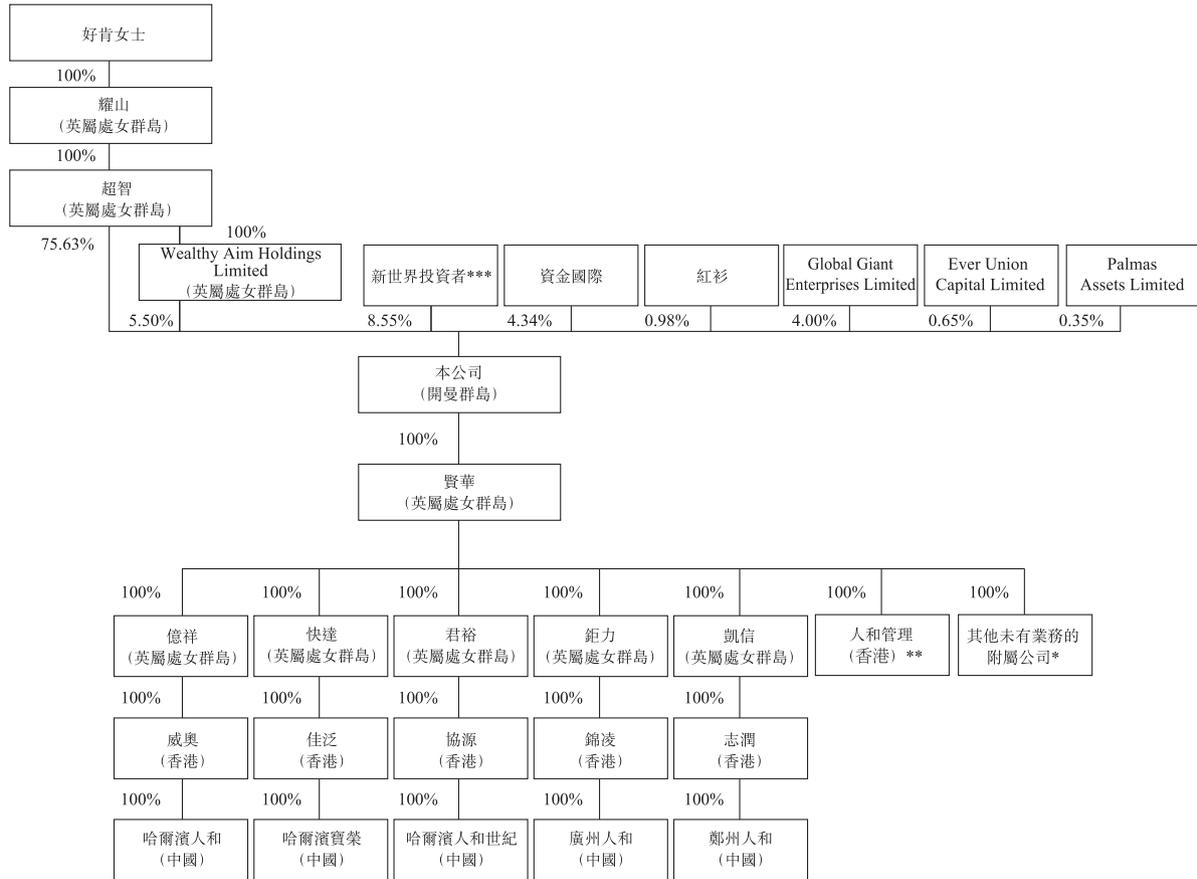
投資者於二零零七年十二月及二零零八年一月作出該等投資時所承擔的投資風險與公眾投資人士投資於全球發售所承擔的風險完全不同。投資價反映當時各訂約方的議價能力、股份的非流通性及本公司的歷史財務表現。

本公司相信，投資者的出現將大大提升本公司形象及股東基礎、加強良好企業管治慣例及整體提升本公司的問責性及透明度。

由十三名董事組成的董事會中，兩名董事為若干投資者的代表：何智恒先生為新世界投資者的代表，而賀象民先生為Capital International Private Equity Fund V, L.P.的代表。緊隨上市後，何智恒先生及賀象民先生均須遵從章程細則所載適用於董事的一般退任、重選及罷免程序。

歷史及重組

下圖載列緊隨該等投資後本公司的持股量及公司架構：



* 於二零零七年十二月至二零零八年五月期間前後，本集團購入一系列全資擁有的香港及英屬處女群島附屬公司作為未有業務的空殼公司，以準備申請其他項目。

** 於二零零八年一月十六日，本集團設立其中一間未有業務的香港附屬公司為人和管理，純粹為管理若干海外支出及後勤之用。

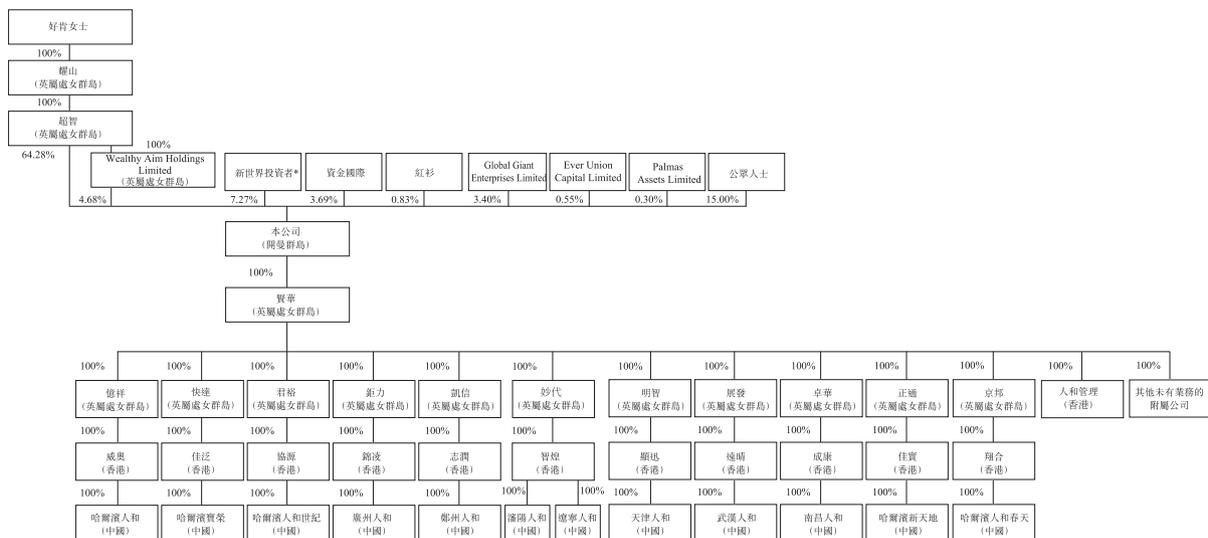
*** 新世界投資者持有的股權包括億采投資有限公司、Fast Flow Investments Limited、耀華投資有限公司、天鵬國際有限公司及高凱投資有限公司分別持有的4.60%、3.10%、0.54%、0.27%及0.03%權益。

本公司的中國法律顧問確認，由於重組中並無併購規定所指的收購，且中國法例並無特別規定要求本公司須就上市取得國家人民防空辦公室的批准，本集團就籌備該等投資及上市事項而進行中國相關方面重組均遵照相關中國法例及規例的規定，並已為股東完成所需登記及備檔程序。

歷史及重組

公司架構

緊隨完成全球發售後（假設超額配股權未獲行使及未進行股份調整），本公司的持股量及公司架構載列如下：



* 新世界投資者持有的股權包括億采投資有限公司、Fast Flow Investments Limited、耀華投資有限公司、天鵬國際有限公司及高凱投資有限公司分別持有的3.91%、2.64%、0.46%、0.23%及0.03%權益。

** 根據上市規則第8.08條，新世界投資者、資金國際、紅杉、Global Giant Enterprises Limited、Ever Union Capital Limited及Palmas Assets Limited持有的股份為公眾持有的證券。

轉讓予僱員

於二零零八年四月十五日，Wealthy Aim Holdings Limited（為一間特別為管理下文所述的轉讓權而設立的特別目的實體，並由超智全資擁有）同意向約143名人士（包括本集團僱員及其他被挑選和曾對本集團作出貢獻的人士）授出（須於上市後方可作實）可向其購買合共935,000,000股股份的購買權，佔本公司已發行股本（經資本化發行及全球發售（不包括超額配股權））約4.68%。該等安排主要旨在回饋僱員過往的表現並鼓勵僱員，作為本公司挽留員工計劃的一部分。該等購買權於二零零九年一月一日或於上市後六個月期間屆滿時（以較後者為準）起三年予以行使，首年行使50%，第二年行使30%，而餘下20%則於第三年行使，並按每股約1.34港元（按經資本化發行及全球發售擴大，但於行使任何超額配股權前本公司已發行股本計算）之價格行使。該價格為億采投資有限公司、Global Giant Enterprises Limited、Ever Union Capital Limited及Palmas Assets Limited最後一輪投資的投資價，並較最低及最高指示性發售價分別折讓約4.29%及21.64%。

該等權利的首次歸屬日期為二零零九年一月一日或上市日期六個月後兩者間較後者。因此，該等轉讓權只會在Wealthy Aim Holdings Limited可能須根據上市規則第10.07(1)(a)條遵守之強制禁售期後進行。

公司配售

作為國際發售的一部分，本公司及聯席賬簿管理人已與下列投資者（或公司投資者）訂立配售協議，內容有關公司投資者按全球發售發售價認購總額389,000,000港元的發售股份（或公司配售）。假設發售價為1.56港元（即本招股章程所載價格範圍的中位數），公司投資者認購的發售股份總數將為249,358,000股，佔緊隨全球發售完成後未行使股份的1.25%及發售股份約8.31%（上述兩種情況均假設全球發售的超額配股權尚未行使）。

City Gains

City Gains Group Limited（或City Gains）已同意按全球發售發售價認購總額389,000,000港元的發售股份（四捨五入至每手2,000股）。假設發售價為1.56港元（即本招股章程所載價格範圍的中位數），City Gains認購的發售股份總數將為249,358,000股，佔緊隨全球發售完成後未行使股份的1.25%及發售股份約8.31%（上述兩種情況均假設全球發售的超額配股權尚未行使）。

City Gains Group Limited為Warburg Pincus Real Estate I, L.P.的全資附屬公司，Warburg Pincus Real Estate I, L.P.為一間於美國特拉華州成立的房地產私人證券基金。

公司投資者及其實益擁有人為獨立第三方。緊隨全球發售完成後，公司投資者將不會於本公司董事會內有任何代表，或公司投資者將為本公司的主要股東。將由公司投資者認購的發售股份將不受因出現「全球發售的架構—香港公開發售」所述的香港公開發售超額認購而重新分配國際發售及香港公開發售的發售股份所影響。根據與公司投資者訂立的投資協議，分配予公司投資者的發售股份數目將於分配結果公告內披露，該公告預期於二零零八年十月十四日刊發。公司投資者持有的發售股份將根據上市規則第8.08條被視作本公司的公眾持股量的一部分。

先決條件

公司投資者的認購義務於(i)香港包銷協議及國際包銷協議於不遲於該等協議內所示日期及時間訂立，且已生效及變為無條件；(ii)上文(i)所述的包銷協議概無被終止；及(iii)香港聯交所上市委員會授予發售股份上市及批准買賣後，方變為有條件。

公司投資者出售股份的限制

公司投資者已同意，在未經本公司及全體聯席賬簿管理人書面同意前，彼等不會於緊隨上市日期後六個月期間任何時間(或禁售期)，直接或間接出售根據公司配售認購的任何發售股份，或任何持有根據公司配售認購的發售股份的公司或實體的任何權益。公司投資者可在若干有限情況下轉讓已認購的發售股份，如轉讓至全資附屬公司，而任何該等轉讓僅於承讓人同意的情況下作出轉讓，惟須受公司投資者的出售限制所限。

概覽

根據Euromonitor的報告，於二零零七年十二月三十一日，按經營總建築面積計算，本公司為中國最大私營獨立地下服裝服飾批發及零售商城的運營商及開發商。在中國，不論地下商城還是地面商城均須面對激烈競爭。然而，透過興建人民防空工程及於和平時期將人民防空工程用作地下商城，本公司相信本公司有一個獨特且高效率的商業模式，其特點包括不受諸多適用於中國房地產行業的法律、法規稅收及政策之限制、毋須繳納土地出讓金及土地增值稅，且現時獲豁免根據中國法律及法規所規定的物業稅，因此本公司得以憑藉相對低成本擴張，並幫助本公司確立作為地下商城所在地的重要服裝及配飾批發中心之一的市場地位。此外，本公司透過將商城建於地下，可在地面土地供應有限的城市的黃金地段經營。本公司從事市場研究、選址、工程策劃和監控、店舖招租和使用權的轉讓、商場管理服務等。本公司目前在黑龍江省哈爾濱市經營三個互通的地下商城（一個部份除外），並在廣東省廣州市經營另一個地下商城，總建築面積約為111,318平方米。本公司目前亦於河南省鄭州市及遼寧省瀋陽市擁有兩個在建項目，而本公司於哈爾濱、廣州、武漢、鄭州、天津、南昌及深圳另有九個作未來開發的項目，總建築面積約為1,411,558平方米。本公司已就已竣工、在建及作日後發展的地下人民防空工程項目的商業開發和營運從國家人民防空辦公室取得許可證，（這些項目中包括由人和集團、北京寶榮及KII分別代表本公司及為本公司利益獲得項目建議書批覆的總建築面積為313,958平方米的哈爾濱項目第四期及第五期、武漢項目及南昌項目）。本公司全部項目均緊臨交通樞紐，如地鐵站、火車站、公車站及市際長途客運中心。

本公司於一九九二年六月在哈爾濱開設首個地下商城，建築面積約為15,920平方米。本公司早期業務集中於哈爾濱，本公司擁有於該市地下商城的另外兩期，建築面積分別約為26,829平方米及21,015平方米，並分別於二零零一年一月及二零零四年正式開業。憑藉本公司多年積累的業務及經營經驗以及在哈爾濱取得的佳績，本公司於二零零五年開始將業務擴展至中國其他城市。本公司於廣州擁有一個地下商城，建築面積約為47,554平方米，該商城於二零零七年一月正式開業。本公司於二零零七年十二月在鄭州開始興建另一個項目，獲批的總建築面積約為100,500平方米。根據本公司的項目計劃，預期將於二零零八年十月開業。本公司於二零零八年七月在瀋陽開始興建另一個項目，獲批的總建築面積約為167,000平方米（包括建築面積為8,892平方米的停車場）。根據本公司的項目計劃，該商城預期將於二零零八年十二月前開業。本公司計劃未來將業務進一步擴展至全國其他城市。在過去十六年來，本公司在經營及發展中國地下商城方面累積了豐富的經驗、建立龐大租客客戶基礎並取得了對中國服裝及配飾批發及零售市場的深入理解。本公司相信該等優勢將有助在中國其他城市複製我們的商業模式。

本公司的業務重點是經營由本公司開發的地下商城。在地下商城的開發完成後，本公司以出租大部分地下商城的商舖單位的方式經營地下商城，以獲得中長期的經常性租金收入。為了提高流動性及優化資本資源的使用，本公司亦轉讓一部分商舖的經營權，以便提早收回部分建築成本及向未來項目開發提供資金。本公司中國法律顧問競天認為，根據中國人民防空工程法例及從地方人民防空辦公室取得的證書，該經營權轉讓為有效，並屬法例許可及機構批准的相關附屬公司業務範疇，且無須取得其他政府許可或存檔。截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月，來自轉讓經營權產生的收入分別佔本公司總收入的38%、52%及89%，而本公司預期，該來自轉讓經營權的收入於二零零八年及二零零九年將佔同期本公司收入的大部份。尤其，預期截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司超過80%的收入乃來自竣工後的鄭州項目第一期及瀋陽項目第一期商舖單位經營權轉讓。見「風險因素—與本公司業務相關的風險—在成功完成項目及實現該項目收入之前，本公司面臨重大開發風險」。本公司短期內旨在平衡收入流量（包括租金收入及轉讓經營權收入），以優化本公司的溢利能力。至於長遠而言，本公司預期租金收入將成為本公司收入的主要來源。本公司向所有商舖提供完整的管理服務，並幫助租戶吸引更多顧客來到我們的地下商城，提高銷售額。於二零零六年，本公司啟用「地一大道」作為在廣州的首個地下商城的名稱。為了鞏固及加強品牌知名度，本公司計劃於未來統一以「地一大道」作為本公司所有地下商城的品牌名稱，對於目前用「人和商城」作為名稱的哈爾濱地下商城，本公司未來也將使用「地一大道」的名稱。

本公司的所有地下商城均為按照國家人民防空辦公室及其他地方辦公室制訂的標準進行設計及建造。根據「中國人民防空法」及其他相關規例，中國政府支持私營及外資公司投資於人民防空工程的開發，於和平時期，投資者可使用及管理人民防空工程，並取得人民防空工程產生的利益。就建設人民防空工程而言，雖然中國政府機構有權於戰爭時期接管人民防空工程，以用作人民防空洞，而本公司有權使用、經營、管理本公司開發的設施，並取得其產生的溢利，包括出租該等設施內的商舖單位或轉讓商舖單位經營權，且無須就該等權利支付任何代價。儘管現行中國法例及法規並無就地下人民防空工程界定「戰爭時期」，本公司的中國法律顧問競天已告知本公司可以中華人民共和國刑法所界定的「戰爭時期」用作參考。該法例將「戰爭時期」定義為中國政府宣佈進入戰爭狀態，當軍隊接獲行動任務或當任何敵方人士進行突擊，或當軍隊根據戒嚴法執行任務或面對突發暴力事件時。如同中國其他物業般，在出現「中國突發事件應對法」及「中國戒嚴法」訂明的緊急情況下，本公司的地下商城可能被政府所接管。倘本公司的租賃協議或轉讓經營權因中國政府接管該等設施而被終止，而商舖單位在餘下租期或經營權期應本公司要求退還予本公司，根據合約條款，本公司須向租戶或承讓人退還剩餘年期的租賃預付款項或轉讓費的未動用部分（視乎情況而定），該等事項將對本公司的業務、財務狀

況及營運業績產生重大不利影響。見「風險因素 — 與行業法例及規管相關的風險 — 本公司的地下項目於戰爭時期可能被中國政府接管」。根據中國現行法律及法規，作商業用途的地下人民防空設施並不視為房地產開發項目，因此本公司不受許多適用於中國房地產行業的法律、法規、稅務及政策的限制，且誠如本公司中國法律顧問競天所告知，本公司不受商務部及國家外匯管理局於二零零七年五月聯合頒佈以及國家外匯管理局於二零零七年七月十日頒佈有關限制國外籌集基金匯款至中國的通知所限制。見「規例 — 適用於房地產發展商的特別規定」。

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月，本公司的收入分別為人民幣65,200,000元、人民幣162,700,000元、人民幣366,500,000元及人民幣409,800,000元，同期本公司的全年溢利分別為人民幣11,900,000元、人民幣48,500,000元、人民幣266,700,000元及人民幣279,000,000元。截至二零零八年六月三十日止三個月，本公司的收益較二零零七年同期輕微上升，惟本公司的溢利大幅下降。溢利減少主要因管理層獎勵計劃開支人民幣17,000,000元及有關四川地震的捐款人民幣5,000,000元令截至二零零八年六月三十日止三個月的行政費用增加。見「財務資料 — 近期發展」。

本公司的競爭優勢

本公司的成功歸因於下列主要因素：

位於主要商業區、特點鮮明的商城

根據Euromonitor的報告，透過建立地下商城，本公司得以進入經營業務的城市的主要商業區（該等城市的地面土地供應有限），本公司的地下商城位於主要商業區的道路之下。隨著道路延伸，一般會有更多地下空間可供開發。倘本公司取得所需政府許可，該等額外空間可做本公司現有設施進一步拓展之用。本公司相信，我們的目標主要商業地區的空間需求有助吸引租戶及我們商舖的轉讓人，從而減低發展風險。

所有本公司地下商城均鄰近地面商業樓宇、地鐵站、火車站、公車站或城際公車站的出入口。區內交通方便，商業中心地理位置優越，這些都有助吸引購物者蒞臨我們的商城。此外，本公司的地下商城為兩邊設有店舖的長走廊形狀，與常見的長方形迴廊商城不同。此佈局因能夠發揮地下街道功能而有助於吸引區內行人，並使購物者較易識別及找到他們所尋找的店舖。該等佈局也使我們有效地使用地下商城空間。與地面單個商舖不同，地下商城較為不受天氣影響，故購物者可享受方便及舒適的購物環境。由於本公司地下商城接近主要城市或省會的交通樞紐，我們的租戶可以擴大其市場覆蓋的範圍，而地處市際運輸樞紐又使本公司的租客能較容易地將其商品運往省內及中國其他地區。

本公司相信，我們地下商城的獨特特性令本公司店舖需求巨大，並對本公司的租金水平有正面影響。

具競爭優勢的發展成本

與接近本公司地下商城的其他商業物業比較，本公司的發展成本具競爭力。就典型項目而言，本公司僅須支付建築費。據中國法律顧問競天所告知，根據中國法律及法規，本公司毋須支付土地出讓金及土地增值稅，並獲豁免物業稅。但本公司過往選擇就所有已完成物業支付土地出讓金以獲取土地使用權證，方便進行融資。於二零零五年、二零零六年及二零零七年，本公司已支付的土地出讓金分別為零元、人民幣47,900,000元及零元。於最後實際可行日期，本公司並無計劃就任何日後作營運或融資用途的項目取得土地使用權證，故並無預期產生的土地使用權額外開支。此外，由於在現行中國法律及法規下，發展商業用途地下人民防空空間不屬房地產開發項目，本公司毋須受中國房地產業諸多法律、法規及政策的規限。舉例而言，誠如本公司中國法律顧問競天所確認，根據中國現有法律及法規（包括但不限於中國最高人民法院於一九九六年頒佈的司法通知），本公司於任何項目開展前無須獲取土地使用權證，亦無須就興建、使用及營運人民防空工程而領取房地產開發證書。就每個出租店舖單位而言，本公司於客戶首次成為租客時收取一次性入場費或最少一年的預付租金。本公司根據開展專案城市的商舖單位市場慣例收取及釐定一次性入場費。此等現金流將會補償該項目部分建築成本，故減少我們對外來借貸的倚賴，並降低本公司的融資成本（包括利息開支）。與位於類似地點的其他商城比較，本公司的商業模式使本公司店舖之出租具有競爭力。

可複製的商業模式

本公司能夠於不同城市輕易複製本公司的商業模式。儘管只要取得有關部門的許可，發展地下空間不受地上土地供應限制，本公司相信，發展商城的成功其實在於選址的精明、管理建築程序之能力以及相關經營經驗。本公司已經積累了十六年的開發經驗，並通過在哈爾濱和廣州開發、經營及發展大型地下服裝服飾批發零售商業中心確立良好的營運記錄。本公司相信這些經驗和業務記錄將成為本公司的一大優勢，幫助本公司在其他城市競爭未來開發項目，複製本公司的商業模式。

本公司相信政府部門普遍支持發展如本公司地下商城一類的地下空間。如本公司的廣州項目，其接近擁擠的白馬商城及新大地服裝批發城，可以發揮地下街作用，幫助疏導繁忙市中心地區的人流，紓緩人群擁擠問題。

地下商城發展的市場領導者

根據Euromonitor報告內的資料，本公司相信，由於本公司的過往經驗及龐大的租客基礎，本公司為中國發展地下商城的市場領導者。多年以來，本公司在進行地下項目建設和運營方面累積了豐富的經驗，並在建築工程開始施工後一年內完成項目並投入運營。在主要商業區建造地下商城工程複雜，需要各政府部門及電力、自來水、燃氣、電信及電纜公司等公共服務部門通力合作。本公司因具有發展地下商城的經驗，能夠在短時間內完成地面工程，以儘量減少建築工程對地面交通及城市居民日常生活的影響。這對於本公司的地下商城項目至關重要，因為它們均位於主要商業區中心並鄰近主要交通樞紐。此外，本公司擁有一支專業的市場研究隊伍，對不同城市的商城進行調查研究及資料分析，並建立批發商及零售商的調研資料庫。例如，本公司於廣州項目第一期展開前，收集了超過20,000名潛在租戶的資料。本公司致力於與租客建立長期關係。例如本公司廣州新開發地下商城的部分租客亦是本公司早前在哈爾濱商城的租客。本公司相信，於發展地下商城的專業知識及經驗幫助本公司在廣州達致接近100%的預出租率，並使本公司從競爭者中脫穎而出。本公司相信，本公司在廣州廣為人知的「地一大道」品牌為在廣州取得成功的重要因素，並將成為本公司以同一品牌向其他城市拓展的優勢。

全面的商城管理服務

本公司從大型零售商城及百貨公司的管理方法中汲取業務運營理念，並創造性地將之應用在以批發為主要業務的租客群體上。本公司的商舖單位租賃或經營權轉讓協議訂明條款，據此，於整個租賃或轉讓期間(如適用)，本公司按預先釐定的每月收費提供全面商城管理服務，以儘量提高租客的銷售收入，繼而對本公司的租金水平及收入產生正面影響。例如，本公司將地下商城的設計為售賣不同類型服裝及服飾的專門區域，從而令目標客戶可以容易地找到其想購買的商品。將售賣類似產品的租客集中於同一區有助於吸引尋找該類產品的客戶，並鼓勵租客售賣更專門的產品，從而極大地豐富了本公司商城售賣產品的類別。本公司亦籌辦或贊助推廣活動，例如於二零零七年一月二十日舉行的廣州「地一大道」2007春季服裝展貿及於二零零六年十一月二十五日舉行的廣州「地一大道」國際時裝節，以吸引更多客戶光臨本公司的商城。除與市場推廣活動有關的服務以外，本公司亦向租客提供其他服務，例如有訓練有素的業務人員協助客戶進出貨及保安服務等。

具豐富經驗的管理隊伍

本公司的高級管理隊伍在開發及經營地下商城方面平均擁有約12年經驗。特別值得一提的是本公司行政總裁兼董事長戴永革先生。他已經在該行業工作超過12年。本公司管理層的主要成員是開創及拓展本公司商業模式，並領導本公司業務增長、走向成功的

行業先驅者。本公司的高級管理團隊穩定，主要成員已共事超過六年。此外，本公司擁有經良好訓練的地方管理隊伍，對本公司未來發展發揮著至關重要的作用。目前，本公司大部分的地方管理隊伍擁有超過五年與其職位有關的管理經驗，而超過70%擁有學士學位。本公司亦提供培訓以提升地方管理隊伍的管理能力。本公司相信，我們具有經驗豐富的高級管理團隊及訓練有素的地方管理隊伍。他們將對本公司業務運營的穩定性及可持續的業務擴展作出貢獻。

本公司的策略

本公司將利用於哈爾濱及廣州取得的開發及運營經驗，通過拓展至中國其他城市來擴大我們的業務。為了達致本公司的業務發展目標及推動未來增長，我們計劃採用下列策略：

擴展本公司的業務、鞏固市場領導者地位

本公司成功利用於哈爾濱的開發及運營管理經驗，在短時間內進入廣州市場。本公司的目標是充份利用過往經驗，在中國其他主要城市開發類似於哈爾濱和廣州的大型地下商城。通過該等擴展，本公司將擴大經營規模，鞏固並加強本公司的市場領導者地位。最近，本公司開始了鄭州項目第一期及瀋陽項目第一期的建設，並於哈爾濱、廣州、武漢、鄭州、天津、南昌及深圳擁有九個作日後發展的新項目。本公司亦正為北京、長沙、成都、重慶、杭州、合肥、西安及義烏的項目進行可行性研究或已遞交開發申請（由本公司或透過代名人提出申請）。本公司的長遠目標是建造全國性的地下商城網路，並通過統一品牌、連鎖經營整合本公司未來開發的所有項目。本公司致力於成為能夠為租戶提供在服裝批發及其他領域具有最佳成功機會的地下商城開發商，並為租客提供優質的服務及舒適的環境。

優化租賃期、地下商城業務多元化

本公司計劃通過下列措施使本公司的收入和溢利最大化：

- 優化租賃期：本公司計劃將店舖單位的租賃期調至最優化年期。本公司的租賃一般在租賃期內產生固定的租金收入。本公司打算在位於哈爾濱的商城維持長期租賃，而在高增長市場的新商舖單位設定較短租賃，從而使本公司的租金收入能適時反映中國服裝服飾批發及零售市場的增長；及
- 地下商城業務多元化：本公司計劃透過於中國多個高增長城市建立地下商城，分散區域風險，同時發展服裝以外各類商品的批發及零售業務以分散行業風險。

戰略性推廣「地一大道」品牌

本公司相信，自主擁有品牌對統一連鎖經營地下商城至關重要。本公司計劃使「地一大道」成為具有全國知名度的地下商城品牌。如取得成功，加強品牌知名度將有助於吸引新租客及加快本公司擴展至新市場的步伐，繼而將進一步加強本公司的品牌知名度。

進一步改善本公司的管理系統及擴大本公司的潛在租戶基礎

本公司計劃進一步改善項目規劃及商城管理系統、租客的目標客戶分類、優化的空間使用、管理效率及向租客適時提供地下商城的資料。本公司相信，本公司可以藉此提高地下商城的聲譽、實現更高租金收入並保持本公司現有租戶的忠誠度。本公司亦計劃擴大潛在租客基礎。本公司的研究隊伍將繼續為本公司項目進行深入的研究並評估潛在的項目開發地點。本公司相信，本公司的市場研究能力使本公司得以制定有效的未來發展策略，並將本公司地下商城置於具有成本效益及有利可圖的市場及貿易中。

繼續保留大部分地下商舖單位作租賃用途

本公司的策略為在轉讓商舖單位經營權的一次性收入及租賃產生的經常性收入兩者間的比例維持平衡，以符合建設新項目的資金需求，同時從經常性現金流及從長期租金增長潛力中獲利。上述比例須不時進行調整，並需考慮本公司日後的資金需求，本公司目前的政策為在任何本公司的現有或新項目中維持大部分商舖單位（以總建築面積計算）作租賃用途，以及其後轉讓餘下商舖單位的經營權。此外，本公司旨在透過優化來自轉讓經營權收入及租金收入的組合，以令總收入穩定增長。至於持作出租的新項目商舖單位，本公司在完成建築工程前向新租戶收取一次性入場費或最少一年的預付租金，以增加本公司的資金流動性。目前中國法例及規例並無限制或禁止本公司就有關興建作人民防空工程的地下商城營運收取預付款項，且亦無規定所收取的費用限額。商舖單位的租金及轉讓經營權費用主要參考現行市場慣例，以及鄰近本公司地下商城的可資比較商業物業，並根據本公司的整體營銷策略釐定。

本公司的項目

根據Euromonitor的報告，於二零零七年十二月三十一日，按經營建築面積計算，本公司為中國最大私營地下商城的運營商及開發商。本公司於地下商城的經營及開發方面擁有16年經驗。本公司已分別在哈爾濱及廣州開發並運營三個（除哈爾濱項目第二期革新部分外，該等地下商城均互相連接）及一個地下商城。本公司亦於鄭州及瀋陽擁有各一個在建項目，並於哈爾濱、廣州、武漢、鄭州、天津、南昌及深圳擁有另外九個作日後開發

的項目。本公司參與了開發項目的每一個階段，其中包括項目規劃及設計、挑選建築承建商及監督建造工程，以及在項目完工後經營地下商城。

本公司已完成下列四個開發項目：

- 哈爾濱項目第一期：建築面積約15,920平方米的地下商城，主要為女性時裝。此項目於一九九二年六月落成；
- 哈爾濱項目第二期：建築面積約26,829平方米的地下商城，主要為童裝及食品雜貨。此項目於二零零二年六月落成；
- 哈爾濱項目第三期：建築面積約21,015平方米的地下商城，主要為品牌服飾、牛仔裝及休閒服飾。此項目於二零零三年十月落成；及
- 廣州項目第一期：建築面積約47,554平方米的地下商城，主要為服飾批發及零售。此項目於二零零六年七月落成。

以下為目前開發中或正申請作未來開發的項目：

- 鄭州項目第一期：獲批總建築面積約100,500平方米的地下商城，主要為服飾批發及零售；及
- 瀋陽項目第一期：獲批總建築面積約為167,000平方米，其中158,108平方米的地下商城，主要為服裝批發及零售，以及8,892平方米將用作停車場。

以下為作日後發展的項目：

- 哈爾濱項目第四期：規劃建築面積約15,738平方米的地下商城，主要為服飾批發及零售；
- 哈爾濱項目第五期：規劃建築面積約10,000平方米的地下商城，主要為服飾批發及零售；
- 廣州項目第二期：規劃建築面積約48,000平方米的地下商城，主要為服飾批發及零售；
- 武漢項目：規劃建築面積約126,220平方米的地下商城，主要為服飾批發及零售；
- 鄭州項目第二期：規劃建築面積約350,000平方米的地下商城，主要為服飾批發及零售；

業 務

- 天津項目：規劃建築面積約121,220平方米的地下商城，主要為服飾批發及零售；
- 南昌項目：規劃建築面積約162,000平方米的地下商城，主要為服飾批發及零售；
- 深圳項目：規劃建築面積約160,000平方米的地下商城，主要為電子產品批發及零售；及
- 哈爾濱項目第六期：規劃建築面積約150,880平方米的地下商城，主要為服飾批發及零售。

於最後實際可行日期，本公司已落成項目的總建築面積約111,318平方米，於最後實際可行日期，在建項目及作日後開發項目的總建築面積約為1,411,558平方米，其中總建築面積為313,958平方米的哈爾濱項目第四期及第五期、武漢項目及南昌項目的項目建議書已授予人和集團、北京寶榮及KII分別代表本公司及為本公司利益收取。

下表為本公司於最後實際可行日期(除下文所披露者外)已落成項目、在建項目及作日後開發項目的建築面積資料概要。

項目	已落成項目		在建項目				作日後開發項目		總建築面積 ⁽⁵⁾	租賃建築面積 ⁽⁶⁾	佔用率 ⁽⁷⁾	位置	實際/預期落成日期
	可出租建築面積 ⁽¹⁾	已出售建築面積 ⁽²⁾	預售建築面積 ⁽³⁾	預計可出租建築面積 ⁽⁴⁾	預計可出售建築面積 ⁽⁴⁾	其他建築面積	預計可出租建築面積 ⁽⁴⁾	預計可出售建築面積 ⁽⁴⁾					
哈爾濱項目													
第一期 ⁽⁸⁾⁽¹¹⁾ . . .	15,920	-	-	-	-	-	-	-	15,920	15,920	100%	哈爾濱	一九九二年六月
哈爾濱項目													
第二期 ⁽⁸⁾⁽¹²⁾ . . .	21,633	5,196	-	-	-	-	-	-	26,829	20,985	97%	哈爾濱	二零零二年六月
哈爾濱項目													
第三期 ⁽⁸⁾⁽¹³⁾ . . .	21,015	-	-	-	-	-	-	-	21,015	21,015	100%	哈爾濱	二零零三年十月
廣州項目													
第一期 ⁽⁸⁾⁽¹⁴⁾ . . .	32,743 ⁽¹⁰⁾	14,811	-	-	-	-	-	-	47,554 ⁽¹⁰⁾	32,743 ⁽¹⁰⁾	100%	廣州	二零零六年七月
鄭州項目													
第一期 ⁽¹⁵⁾	-	-	32,500	68,000	-	-	-	-	100,500	-	-	鄭州	二零零八年十月 ⁽⁹⁾
瀋陽項目													
第一期 ⁽¹⁶⁾	-	-	-	124,708	33,400	8,892 ⁽¹⁷⁾	-	-	167,000	-	-	瀋陽	二零零八年十二月 ⁽⁹⁾
哈爾濱項目													
第四期 ⁽¹⁸⁾	-	-	-	-	-	-	12,590	3,148	15,738	-	-	哈爾濱	二零一零年八月 ⁽⁹⁾
哈爾濱項目													
第五期 ⁽¹⁹⁾	-	-	-	-	-	-	8,000	2,000	10,000	-	-	哈爾濱	二零零九年三月 ⁽⁹⁾
廣州項目													
第二期 ⁽²⁰⁾	-	-	-	-	-	-	38,400	9,600	48,000	-	-	廣州	二零零九年五月 ⁽⁹⁾
武漢項目 ⁽²¹⁾	-	-	-	-	-	-	100,976	25,244	126,220	-	-	武漢	二零零九年十月 ⁽⁹⁾
鄭州項目													
第二期 ⁽²²⁾	-	-	-	-	-	-	280,000	70,000	350,000	-	-	鄭州	二零一零年十二月 ⁽⁹⁾
天津項目 ⁽²³⁾	-	-	-	-	-	-	96,976	24,244	121,220	-	-	天津	二零零九年七月 ⁽⁹⁾
南昌項目 ⁽²⁴⁾	-	-	-	-	-	-	129,600	32,400	162,000	-	-	南昌	二零零九年八月 ⁽⁹⁾
深圳項目 ⁽²⁵⁾	-	-	-	-	-	-	128,000	32,000	160,000	-	-	深圳	二零零九年八月 ⁽⁹⁾
哈爾濱項目													
第六期 ⁽²⁶⁾	-	-	-	-	-	-	120,704	30,176	150,880	-	-	哈爾濱	二零零九年三月 ⁽⁹⁾
總計	91,311 ⁽¹⁰⁾	20,007	32,500	192,708	33,400	8,892 ⁽¹⁷⁾	915,246	228,812	1,522,876 ⁽¹⁰⁾	90,663 ⁽¹⁰⁾	-		

附註：

- (1) 包括目前租予租戶或目前空置但由本公司持有作出租的建築面積。
- (2) 包括本公司已將經營權轉讓予個別承讓人的建築面積。
- (3) 指本公司已開始進行預售，並已就轉讓經營權訂立購買意向書的在建項目商舖單位總建築面積。
- (4) 指本公司根據項目建議或獲國家人民防空辦公室或其地方辦公室批准的設計繪圖計算的地下商城可出租或可出售估計建築面積。估計可租賃建築面積與估計可出售建築面積間的分配乃以現有未來發展計劃而定。然而，實際已落成建築面積可能與本公司的估計建築面積不同。
- (5) 包括已落成項目的實際已落成總建築面積以及在在建項目及作日後開發項目的估計總建築面積。
- (6) 包括於二零零八年六月三十日出租之建築面積。
- (7) 指本公司於二零零八年六月三十日之出租率，即將於二零零八年六月三十日的已出租建築面積除以特定項目的可出租建築面積。
- (8) 本公司已就該等項目支付土地出讓金及取得土地使用權證。土地使用權溢價乃經考慮本公司項目作為人民防空工程的性質後，根據與地方土地管理機構協商後釐定。
- (9) 預期竣工日期指管理層根據在建項目目前的建築時間表或獲批准作日後發展項目的未來計劃所作出的最佳估計，其可能與實際情況有異，原因為於發展過程中可能出現意料之外的延誤。
- (10) 包括於二零一零年二月後不再列為可出租建築面積的6,196平方米可出租建築面積。
- (11) 該項目的項目建議書於一九九一年五月十日獲黑龍江省人民防空辦公室核准。根據哈爾濱人民防空辦公室頒發的證書，該項目的經營期為不少於40年。本公司已就該項目支付土地出讓金，並取得截至二零四三年八月十二日止期間的土地使用權證。
- (12) 該項目的項目建議書分別於一九九九年八月十八日（寶榮部分）及二零零一年四月二十五日（革新部分）獲黑龍江省人民防空辦公室核准。根據哈爾濱人民防空辦公室頒發的證書，該項目的經營期為不少於40年。本公司已就該項目支付土地出讓金，並取得截至二零四三年八月十二日止期間的土地使用權證。
- (13) 該項目的項目建議書於二零零二年九月十六日獲黑龍江省人民防空辦公室核准。根據哈爾濱人民防空辦公室頒發的證書，該項目的經營期為不少於40年。本公司已就該項目支付土地出讓金，並取得截至二零四三年八月十二日止期間的土地使用權證。
- (14) 該項目的項目建議書於二零零三年九月四日獲國家人民防空辦公室核准。根據廣州人民防空辦公室頒發的證書，該項目的經營期為不少於40年。本公司已就該項目支付土地出讓金，並取得自二零零六年十二月十二日開始的土地使用權證，有效期最少為40年。
- (15) 該項目的項目建議書於二零零六年六月八日獲國家人民防空辦公室核准。根據鄭州人民防空辦公室頒發的證書，該項目的經營期為不少於40年。本公司無意就該項目支付土地出讓金或取得土地使用權證。

業 務

- (16) 該項目的項目建議書於二零零八年七月十一日獲國家人民防空辦公室核准。本公司已開展該項目的建築工程。本公司無意就該項目支付土地出讓金或取得土地使用權證。
- (17) 指將根據國家人民防空辦公室核准的可行性報告用作停車場的建築面積。
- (18) 該項目的可行性研究報告於二零零二年二月二十日獲國家人民防空辦公室核准。項目建議書已授予人和集團，人和集團乃代表本公司及為本公司的利益提出申請。本公司並未開展該項目的建築工程。本公司無意就該項目支付土地出讓金或取得土地使用權證。
- (19) 該項目的可行性研究報告於二零零二年五月二十一日獲國家人民防空辦公室核准。項目建議書已授予人和集團，人和集團乃代表本公司及為本公司的利益提出申請。本公司並未開展該項目的建築工程。本公司無意就該項目支付土地出讓金或取得土地使用權證。
- (20) 該項目的項目建議書於二零零六年七月七日獲國家人民防空辦公室核准。本公司並未開展該項目的建築工程。本公司無意就該項目支付土地出讓金或取得土地使用權證。
- (21) 該項目的項目建議書於二零零六年十二月七日獲國家人民防空辦公室核准。項目建議書已授予北京寶榮，北京寶榮乃代表本公司及為本公司利益提出申請。本公司並未開展該項目的建築工程。本公司無意就該項目支付土地出讓金或取得土地使用權證。
- (22) 該項目的項目建議書於二零零七年十一月二十日獲國家人民防空辦公室核准。本公司並未開展該項目的建築工程。本公司無意就該項目支付土地出讓金或取得土地使用權。
- (23) 該項目的項目建議書於二零零八年四月十六日獲國家人民防空辦公室核准。本公司並未開展該項目的建築工程。本公司無意就該項目支付土地出讓金或取得土地使用權證。
- (24) 此項目之項目建議已獲國家人民防空辦公室於二零零八年八月二十五日批准。項目建議書已授予KII，KII乃代表本公司及為本公司利益提出申請。本公司並未開展該項目的建築工程。本公司無意就該項目支付土地出讓金或取得土地使用權證。
- (25) 此項目之項目建議已獲國家人民防空辦公室於二零零八年八月二十七日批准。本公司並未開展該項目的建築工程。本公司無意就該項目支付土地出讓金或取得土地使用權證。
- (26) 該項目的項目建議書於二零零八年九月二日獲國家人民防空辦公室核准。本公司並未開展該項目的建築工程。本公司無意就該項目支付土地出讓金或取得土地使用權證。

除上述在建項目或作日後開發項目外，本公司目前亦積極研究於其他主要城市開發類似地下商城的可行性，並已經向北京、長沙、成都、重慶、杭州、合肥、太原、西安及義烏政府遞交項目批准申請。然而，本公司並不保證能夠及時就目標地點的項目取得政府批准，或能夠取得該等批准。請參閱「風險因素 — 與行業法例及規管相關的風險 — 本公司的開發項目須經過政府的嚴格審批，本公司不保證有關批文能夠及時授出，或能夠授出。」

業 務

當本公司已經向相關人民防空主管部門進行竣工備案(由設計機構、建築公司及監察公司認可)，則項目發展被視為已完成。在建項目指已經收到相關建設部門的建築許可證或由相關人民防空主管部門發出的施工許可證，處於開始建設至項目完工期間的項目。已獲准作日後開發之項目指已經收到相關人民防空主管部門批准立項報告的項目。

由於本公司的全部項目均被分類為地下人民防空工程開發項目，受中國人民防空法及相關防空法規的規限，本公司無須於項目開工之前取得土地證。就已落成項目而言，總建築面積即指於相關房地產證書或建設工程規劃許可證(如適用)列用的建築面積，而就在建或作日後開發項目而言，總建築面積則為相關政府批准文件上註明的允許用地面積。

下文為本公司四個已落成項目、兩個在建項目及九個作未來開發項目的具體情況。各已完成項目的開始日期指該項目開展建築工程的日期，列明於：(i)竣工報告，或(ii)從地方政府取得的相關批文或許可證，或會因地而異(倘竣工報告並無列明開始日期)。就在建項目而言，開始日期指開展建築工程的實際日期。開發項目情況中所載的落成日期按下列基準釐定：(i)若相關部門已經發出或批准竣工驗收文件，該項目的落成日期將被視為該等文件被發出或批准(若適用)之日；或(ii)若相關部門並無發出或批准竣工驗收文件，落成日期為本公司根據目前開發計劃而合理估計。

已落成項目

哈爾濱項目第一期

哈爾濱項目第一期位於哈爾濱市南崗區商圈東大直街地下。該項目佔用地下兩層，總建築面積約為15,920平方米。本公司擁有全部的商舖單位，大部分單位均出租予從事女裝時裝服飾批發及零售銷售業務的租戶。於二零零八年三月三十一日，該項目已擁有695名租戶。

哈爾濱項目第一期於一九九一年十一月動工，並於一九九二年六月落成。哈爾濱項目第一期的建設成本為人民幣42,600,000元，總開發成本(包括用於獲得地下地盤的土地使用權成本及建設成本)約為人民幣44,700,000元。該商城於一九九二年六月開業。

哈爾濱項目第一期的租賃協議大部分為期三至六年。本公司通常按完整租賃期固定租金，並要求租戶預付完整租賃期的租金或在租賃期內按年在各租賃期開始時支付。於租賃協議屆滿時，本公司一般給予租戶再續其租賃協議的優先取捨權。有關詳情請參閱「一租賃一期滿、續約及租金調整」。

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月，本公司來自哈爾濱項目第一期的收入分別為人民幣26,100,000元、人民幣27,400,000元、人民幣28,500,000元及人民幣7,400,000元。截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月，哈爾濱項目第一期產生的收入100%來自租賃收入。於二零零八年三月三十一日，哈爾濱項目第一期的佔用率為100%。

哈爾濱項目第二期

哈爾濱項目第二期位於哈爾濱市南崗區商圈東大直街及果戈里街地下。項目由寶榮和革新兩部分組成。寶榮部分佔用地下兩層，擁有約15,393平方米的總建築面積。寶榮部分用作女裝及童裝批發及零售市場，於二零零八年三月三十一日，該區擁有198名租戶。寶榮部分與哈爾濱項目第一期相連接，並可視作哈爾濱項目第一期的延伸。當開發及經營該項目的革新部分時，本公司按照哈爾濱政府的規劃指引將其建造為一個地下百貨商城。革新部分佔用地下兩層，擁有約11,436平方米的總建築面積。在此部分本公司現時擁有約201名租戶。哈爾濱項目第二期擁有總建築面積約26,829平方米。本公司已於二零零一年、二零零二年、二零零三年及二零零六年分別將223平方米、65平方米、58平方米及4,850平方米(佔項目建築面積約19.4%)的經營權轉讓給個別業主及將其餘的21,633平方米作為出租用途。

哈爾濱項目第二期分兩階段建造。第一階段(寶榮部分)於一九九九年十月動工並於二零零零年五月落成。第二階段(革新部分)於二零零一年六月動工並於二零零二年六月落成。哈爾濱項目第二期的建設成本為人民幣103,700,000元，總開發成本(包括用於獲取地下地盤的土地使用權成本、建設成本及其他成本)約為人民幣112,400,000元。該項目的寶榮部分於二零零一年一月開業及革新部分於二零零一年十二月開業。

哈爾濱項目第二期寶榮部分的租賃協議大部分為期一年至三年。就哈爾濱項目第二期革新部分而言，租賃協議一般為期一年。本公司通常按完整租賃期固定租金，並要求租戶預付完整租賃期的租金或在租賃期內按年在各租賃期開始時支付。於租賃協議屆滿時，本公司一般給予租戶再續其租賃協議的優先取捨權。有關詳情請參閱「一租賃一期滿、續約及租金調整」。

就哈爾濱項目第二期已轉讓經營權的商舖單位而言，本公司已與買方訂立協定，將所有與商舖單位有關的權利出讓，轉讓期涵蓋絕大部分屬於本公司的專屬使用期。本公司將繼續對已出讓的商舖單位提供管理服務並收取管理服務費，有關管理服務費根據通脹水平作出調整。

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月，本公司來自哈爾濱項目第二期的收入分別為人民幣23,200,000元、人民幣83,300,000元、人民幣21,200,000元及人民幣5,900,000元。截至二零零六年十二月三十一日止年度所產生之收入包括租賃收入人民幣21,400,000元及因本公司於二零零六年轉讓哈爾濱項目第二期佔地4,850平方米之寶榮部分所帶來之轉讓經營權收入人民幣61,900,000元。見「財務資料一部分合併損益表項說明」。就哈爾濱項目第二期而言，於二零零八年三月三十一日，寶榮部分及革新部分的佔用率分別為100%及94.3%。

哈爾濱項目第三期

哈爾濱項目第三期位於哈爾濱市南崗區商圈果戈裏大街地下。項目佔用地下兩層，擁有約21,015平方米的總建築面積。本公司擁有該項目的全部商舖單位並已向租戶出租。上層商舖單位出租予經營品牌時裝業務的批發及零售銷售租戶，下層商舖單位主要出租予牛仔服飾及休閒服裝分銷商。於二零零八年三月三十一日，此項目擁有270名租戶。

哈爾濱項目第三期於二零零二年十月動工，並於二零零三年十月落成。哈爾濱項目第三期的建設成本為人民幣68,900,000元，而總開發成本(包括用於購買地下地盤的土地使用權成本及建設成本)約為人民幣74,200,000元。於二零零三年十月至二零零三年十二月期間，本公司就此商城設立試業期。該商城於二零零四年一月正式開業。

哈爾濱項目第三期的租賃期多數為一年至三年。本公司通常按完整租賃期固定租金，並要求租戶預付完整租賃期的租金，或於租賃期內按年在各租賃期開始時支付。於租賃協議屆滿時，本公司一般給予租戶再續其租賃協議的優先取捨權。有關詳情請參閱「一租賃一期滿、續約及租金調整」。

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月，本公司來自哈爾濱項目第三期的收入分別為人民幣15,800,000元、人民幣20,600,000元、人民幣36,700,000元及人民幣9,300,000元。截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月，本公司透過向租戶出租店舖單位而從哈爾濱項目第三期產生收入。本公司的租賃收入由二零零六年人民幣20,600,000元大幅上升至二零零七年人民幣36,700,000元，主要由於於二零零六年至二零零七年間重新設計該項目的外觀及進行裝修，而與租戶重續租賃協議時，本公司調高哈爾濱項目第三期的租金。於二零零八年三月三十一日，哈爾濱項目第三期的佔用率為100%。

所有三期的哈爾濱項目的公共交通四通八達。南崗區商圈正好位處本公司的哈爾濱項目之上，有超過30條巴士線路穿越此區並與哈爾濱大部分地區相連接。本公司認為，該等選址是本公司的哈爾濱項目為租戶帶來客流的重要因素。

廣州項目第一期（「廣州地一大道」）

廣州項目第一期位於站前路及站後路地下，地處廣州火車站商圈，是中國最大型的服裝分銷中心之一。廣州項目第一期方圓500米內擁有超過15個服裝批發中心，部分已經運營約15年，包括白馬商貿大廈及新大地服裝批發城。這些批發中心的商品乃向全中國其他地區的批發及零售中心供應，並遠銷世界各國市場，包括俄羅斯、美國、中東及非洲市場。

廣州項目第一期佔據地下兩層，並擁有總建築面積約為47,554平方米。本公司已向個別業主出讓建築面積約為14,811平方米的商用空間，佔總建築面積的約31.1%，並持有其餘約為32,743平方米建築面積作出租用途。於二零零八年三月三十一日，此項目已擁有604個經營不同領域服裝業務的租戶。

廣州項目第一期公共交通四通八達。此地毗鄰廣州火車站及廣東省長途汽車客運站，且項目的下層與廣州地鐵二號線相連接。

廣州項目第一期的建設於二零零五年九月動工，並於二零零六年七月落成。廣州項目第一期的建設成本為人民幣390,800,000元，總開發成本（包括用於獲取地下地盤的土地使用權成本及建設成本）約為人民幣438,600,000元。於二零零六年八月至二零零六年十二月期間，本公司就此商城設立試業期。該商城於二零零七年一月正式開業。

本公司於二零零七年一月開始轉讓廣州項目第一期商舖單位的經營權，於最後實際可行日期，本公司已轉讓總建築面積為14,811平方米的462個店舖單位的經營權給個別業主，轉讓期涵蓋絕大部分的本公司的專屬使用期。於轉讓廣州項目第一期商舖單位的經營權時，本公司通常要求買方於簽署轉讓協定時最少支付轉讓代價的50%，並於交付商舖單位的經營權時以現金或銀行貸款方式支付餘下50%。倘買方需要以銀行貸款籌集購買商舖單位經營權的資金，貸款期一般介乎三年至五年，且本公司通常會為該等貸款提供擔保。

廣州項目第一期商舖單位的大部分租戶均訂立了介乎三年至六年間的長期租賃協議。在多於三年的租賃協議中，本公司通常固定租賃期頭幾年的租金，並在餘下租賃期按租賃協定內協定的百分比逐年加租。租金乃按月收取及一般在每月月初到期。於廣州，本公司亦收取一次性的入場費（於哈爾濱的三個項目並未收取一次性入場費）。各商舖單位的一次性入場費金額乃由本公司根據商舖單位的多項因素後酌情釐定，該等因素包括位置、規模及月租等。截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月，來自一次性入場費的收入分別為零元、人民幣5,300,000元、人民幣14,300,000元及人民幣3,500,000元。見「財務資料—部分合併損益表項目的說明—收入—租金收入」。根據租賃協議，即使地下商城於戰爭時期或緊急情況被中國政府徵收，一次性入場費一經收取後便不得退還。於租賃協議屆滿時，本公司一般給予租戶再續其租賃協議的優先取捨權。有關詳情請參閱「租賃—期滿、續約及租金調整」。

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月，本公司來自廣州項目第一期的收入分別為零元、人民幣31,400,000元、人民幣280,100,000元及人民幣387,100,000元。截至二零零六年十二月三十一日止年度產生的100%收入均來自租金收入。截至二零零七年十二月三十一日止年度產生的收入中，人民幣90,100,000元來自租金收入，人民幣190,000,000元來自轉讓經營權收入，而截至二零零八年三月三十一日止三個月的收入中，人民幣21,600,000元來自租金收入，人民幣365,500,000元則來自轉讓經營權收入。於二零零八年三月三十一日，廣州項目第一期的佔用率為100%。

在建項目

鄭州項目第一期

鄭州項目第一期位於大同路、福壽街、敦睦路、喬家門路及喬家門南路地下，毗鄰鄭州火車站商圈（請參閱下圖在建的鄭州項目第一期）。

鄭州項目第一期鄰近多個服裝分銷中心，包括天龍服飾中心及銀基商業中心。就用作服裝服飾批發及零售的地下商城而言，項目已批核總建築面積為100,500平方米。本公司目前計劃將項目已落成建築面積的32.3%的經營權出讓並持有已落成建築面積的餘下

67.7% 作出租用途。本公司已於二零零八年七月開始預售鄭州項目第一期的商舖單位，於最後實際可行日期，本公司已就轉讓總建築面積為32,500平方米的商舖單位經營權訂立購買意向書，而已收取的按金佔總轉讓費的一小部分。根據購買意向書，有關商舖單位經營權的轉讓協議將於鄭州項目第一期竣工後訂立，倘承讓人未能訂立轉讓協議，則有關按金將不予退還。

在建的鄭州項目第一期



該項目的建築施工圖已於二零零七年四月獲得政府部門的批准。項目的建造於二零零七年十二月十五日動工，計劃於二零零八年十月落成。本公司預期項目的建設成本不超過每平方米人民幣8,880元。於二零零八年三月三十一日，該項目產生的總開發成本（包括建設成本及資本化融資成本）約為人民幣129,000,000元。該商城計劃於二零零八年十月開業。

瀋陽項目第一期

瀋陽項目第一期位於長江街（崇山中路與昆山中路路段之間）及碧塘公園地下。

該項目的總建築面積為167,000平方米，其中158,108平方米的空間已獲批作批發及零售服裝服飾的地下商城，而餘下8,892平方米的空間已獲批作停車場。

本公司已從政府機構取得此項目的建築施工圖及施工許可證的批准。項目的建築工程已於二零零八年七月開展，預期項目將於二零零八年十二月前落成。本公司預期項目的建設成本將不高於每平方米人民幣8,880元。商城計劃於二零零八年十二月開業。

作日後開發的項目

哈爾濱項目第四期

哈爾濱項目第四期將位於哈爾濱松花江路地下。本公司目前計劃將項目已落成建築面積的20%的經營權轉讓，並持有已落成建築面積的餘下80%作出租用途。該項目的規劃總建築面積約為15,738平方米。於二零零二年二月，本公司已從政府機關取得該項目的項目建議書及可性報告許可。該項目的建築工程計劃於二零一零年三月開展，並預期於二零一零八月竣工。本公司預期項目的建設成本將不高於每平方米人民幣9,531元。

哈爾濱項目第五期

哈爾濱項目第五期將位於哈爾濱文教街地下。該項目的規劃總建築面積約為10,000平方米。本公司目前計劃將項目已落成建築面積的20%的經營權轉讓，並持有已落成建築面積的餘下80%作出租用途。於二零零二年五月，本公司已從政府機關取得該項目的項目建議書及可行性報告許可，目前正進行項目規劃及其他初步工序。該項目的建築工程計劃於二零零八年十月開展，並預期於二零零九年三月竣工。本公司預期項目的建設成本將不高於每平方米人民幣8,880元。

廣州項目第二期

廣州項目第二期將為廣州項目第一期的延伸及位於站前路及站後路地下及地處廣州市火車站商圈。項目的規劃總建築面積為約48,000平方米。本公司目前計劃將項目已落成建築面積的20%的經營權轉讓，並持有已落成建築面積的餘下80%作出租用途。

本公司已於二零零六年七月就該項目的立項報告獲得政府部門的批准，目前正在進行項目規劃及其他初步工作。此項目預期於二零零八年十一月開展建築工程，並預期於二零零九年五月竣工。本公司預期項目的建設成本將不高於每平方米人民幣9,179元。

武漢項目

武漢項目將位於武漢漢正街商城的中山大道、沿江大道及友誼南路地下。

漢正街商城一角



就用作服裝服飾批發零售的地下商城而言，項目的規劃總建築面積為126,220平方米。本公司目前計劃將項目已落成建築面積的20%的經營權轉讓並持有已落成建築面積的餘下80%作出租用途。

本公司已於二零零六年七月就該項目的建議書及可行性研究報告獲得政府部門的批准，目前正在進行項目規劃及其他初步工作。此項目預期於二零零九年三月開展建築工程，並預期於二零零九年十月竣工。本公司預期項目的建設成本不高於每平方米人民幣9,509元。

鄭州項目第二期

鄭州項目第二期位於鄭州金水東路及恒山路地下。該項目的規劃總建築面積約為350,000平方米。本公司目前計劃轉讓該項目已落成建築面積的20%的經營權，並持有已落成建築面積的餘下80%作出租用途。

於二零零七年十一月，本公司已就該項目的立項報告獲得政府部門的批准。該項目的建築工程計劃於二零一零年一月開展，並預期於二零一零年十二月竣工。本公司預期項目的建設成本將不高於每平方米人民幣9,531元。

天津項目

天津項目位於天津金鐘橋大街地下。該項目的規劃總建築面積約為121,220平方米。本公司目前計劃轉讓該項目已落成建築面積的20%的經營權，並持有已落成建築面積的餘下80%作出租用途。

於二零零八年四月，本公司已就該項目的立項報告獲得政府部門的批准，目前正進行項目策劃及其他初步工作。該項目的建築工程計劃於二零零八年十一月開展，並預期於二零零九年七月竣工。本公司預期項目的建設成本將不高於每平方米人民幣9,179元。

南昌項目

南昌項目位於南昌八一大道地下。該項目的規劃總建築面積約162,000平方米。本公司目前計劃轉讓該項目已落成建築面積的20%的經營權，並持有已落成建築面積的餘下80%作出租用途。

於二零零八年八月，本公司已就該項目的立項報告獲得政府部門的批准，目前正進行項目策劃及其他初步工作。該項目的建築工程預期於二零零九年一月開展，並預期於二零零九年八月竣工。本公司預期項目的建設成本將不高於每平方米人民幣9,509元。

深圳項目

深圳項目位於深圳華強北路及華利路地下。該項目的規劃總建築面積約160,000平方米。本公司目前計劃轉讓該項目已落成建築面積的20%的經營權，並持有已落成建築面積的餘下80%作出租用途。

於二零零八年八月，本公司已就該項目的立項報告獲得政府部門的批准，目前正進行項目策劃及其他初步工作。該項目的建築工程預期於二零零八年十二月開展，並預期於二零零九年八月竣工。本公司預期項目的建設成本將不高於每平方米人民幣9,179元。

哈爾濱項目第六期

哈爾濱項目第六期包括兩個部分：南崗部分及道里部分。南崗部分位於哈爾濱南崗區果戈里大街、東大直街、花園街及建設街地下，而道里部分位於哈爾濱道里區尚志大街、西十二道街及透籠街地下。該項目的規劃總建築面積約150,880平方米。本公司目前計劃轉讓該項目已落成建築面積的20%的經營權，並持有已落成建築面積的餘下80%作出租用途。

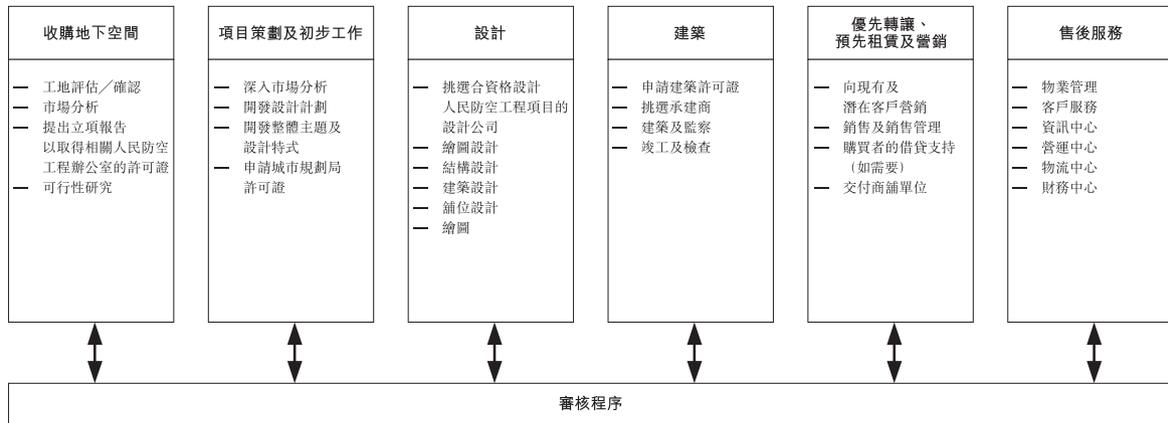
業 務

於二零零八年九月，本公司已就該項目的立項報告獲得政府部門的批准，目前正進行項目策劃及其他初步工作。該項目的建築工程預期於二零零八年十月開展，並預期於二零零九年三月竣工。本公司預期項目的建設成本將不高於每平方米人民幣8,880元。

本公司主要業務

項目開發及經營

本公司主要在中國從事服裝及服飾批發及零售地下商城的經營及開發。本公司透過將地下商城建造為地下人防工程並獲得有關政府部門的批准，在市內商圈地帶及公共交通樞紐附近佔據優越的地理位置。儘管每個開發項目均為獨一無二，是根據地點的具體狀況及相關地方政府部門的規定而設計，下圖概列出項目開發及經營過程中所涉及的主要階段。



開發策略

項目開發從本公司制訂整體開發策略及投資規劃開始。本公司董事會及高級管理層將對若干主要事項開展深度評估，包括：

- 中國政府的宏觀經濟政策及開發規劃以及可能對相關城市經濟增長及發展造成的影響；
- 相關城市的經濟增長及前景以及地下商城市場的供求狀況；及
- 項目落成之前，該項目的提議投資水平。

在本公司的整體開發及投資策略制定後，該策略將被轉達至本公司內部各個部門以及各城市的相關負責團隊。

本公司已成立多個部門（包括哈爾濱及其他本公司經營業務或計劃開展項目的城市的有關項目部門），對本公司所有開發項目的主要階段進行監督及控制。本公司已組建單獨的項目公司管理個別項目的日常運作，包括施工、工程、項目管理以及日常財務及行政事務的監督。透過本公司於哈爾濱及廣州開發地下商城的過往經驗，本公司已設立標準模式，以實行從選址至市場推廣的本公司項目開發。本公司的管理體系有助本公司改善經營效率、優化本公司職能部門及資源的使用、提高本公司與供應商及承建商議價的能力以及促進不同項目之間共用設計、施工及銷售及市場推廣等方面的資源及專業知識。

選址及市場分析

本公司高度重視選址工作，並認為這是本公司項目開發取得成功的基本因素。因此，本公司在選擇適當地點的過程中投入大量管理資源。結合本公司持續的市場研究，本公司在設立新項目前會物色適合的城市及地址並對其進行評估。於二零零八年三月三十一日，本公司擁有由約126名員工組成的市場研究及分析團隊。在進入一個新城市之前，本公司的市場研究團隊將對當地對於商城的潛在需求開展市場研究，並確定將予開發市場的定位、制訂項目設計的藍圖及計算該項目的毛利率。隨後，市場研究團隊將編製一份研究報告，以供高級管理層評估該城市若干區域的潛在投資機遇。

直至目前，本公司主要專注於在中國若干省會城市及其他主要城市的中心地帶開發大型地下商城。本公司的主要選址標準包括：

- 地下防空設施的面積及位置；
- 公眾出入該地址及公共交通的方便程度；
- 與服裝行業生產基地及消費中心的距離；
- 與本公司試圖建立的全國商業網絡的配合程度；
- 潛在的租戶基礎及物流系統狀況；
- 適用的城市規劃法規；
- 現時或潛在來自該地區的其他地面或地下商城的競爭；及
- 未來工程開發的預測成本、投資水平及財務回報。

項目批核

本公司將所有項目開發為地下防空設施，故與普通的民用建築項目有本質區別。地下防空設施的開發須符合有關部門的指引，以使該等設施在戰爭時期可為平民提供庇護之用，故須經過國家及地方政府負責防空設施部門的審查及批准。

儘管根據《中華人民共和國人民防空法》及其項下的相關法規，本公司獲授按地方及國家人民防空辦公室的批文對人民防空工程作商業開發及經營人民防空工程的權利，然而，現行中國法律及法規並未訂明該權利的範圍、年期期限或開始生效日期，且本公司就本公司的項目從人民防空辦公室取得的批文亦未清晰訂明以上事項。就於哈爾濱、廣州及鄭州的項目而言，本公司已從哈爾濱、廣州及鄭州的地方人民防空辦公室取得證書，以讓本公司在和平時期，可於不少於40年期間有權使用、營運、管理該等項目，尤其是轉讓項目若干部分的經營權予第三方，並取得該等項目產生的溢利。本公司的中國法律顧問競天亦已告知本公司，哈爾濱、廣州及鄭州的地方人民防空工程辦公室為發出證書的主管機構，而根據該等證書，倘在和平時期，自開始營運起計算，本公司擁有不少於40年開發人民防空工程作商業用途的獨家權利。目前仍未清楚在獨家使用期結束後，本公司將會否歸還地下商城經營權，而批核文件並未包括任何獨家使用期的延期條文。

所有人民防空辦公室的批文均確認本公司於和平期間使用本公司就商業目的投資及開發人民防空工程的權利。該等批文一般亦會訂明於戰時項目的建議用途。舉例而言，哈爾濱項目第二期獲批准於戰時用作防空洞及物料儲存空間。根據《中華人民共和國人民防空法》及其項下的相關法規，本公司享有營運地下商城所帶來的利益，誠如中國法律顧問競天所告知，根據其對相關法例及規例的詮釋，包括租賃及轉讓本公司商舖單位經營權的所得款項，而本公司有責任對地下項目進行日常維修及管理，並於戰時無條件將項目交由政府機關接管。然而，任何整個地下商城經營權的轉讓均須獲相關人民防空辦公室批准。

許可證及證書

一旦本公司從國家人民防空辦公室取得立項報告批准以准許本公司開發項目，本公司必須獲中國政府授予一系列的證明、許可證及執照，以展開開發程序，包括：

- 獲國家人民防空辦公室及其地方辦公室授予(i)可行性研究報告及(ii)建築繪圖的批文，此乃開發商業用途地下防空設施的權利證明文件；

- 由項目所在地的市政規劃局發出的建設工程規劃許可證，此乃政府部門批准開發商的項目整體規劃及設計以及准許開發商申請施工許可證的證明；及
- 由建築局發出的施工許可證或由項目所在城市的人民防空工程機構發出的經批准的開工報告，此乃開始施工所需的許可證。

於最後實際可行日期，本公司已取得所有必需的許可證及牌照以於中國進行業務。

項目開發融資

本公司的融資方式因項目而異，惟須符合中國法規及貨幣政策的限制。本公司項目開發的融資來源主要包括營運活動所產生之現金流及銀行借款。本公司亦透過發售股權及債權融資。

由於本公司並非房地產開發商及本公司的項目亦非房地產開發項目，故本公司不受中國政府對房地產開發商的有關規定限制，如內部資本金比率要求。然而，本公司於中國往來的銀行一般規定在批出任何項目貸款給本公司前，本公司的內部資金不得少於項目所需資金總額的30%。本公司一般透過內部資金及中國的銀行的借貸為本公司項目開發的籌備工作及初步建造成本融資。至於法例方面，本公司的項目為不受影響的地下人民防空工程，且由於政府並無特別規定禁止或限制該等建築及開發地下人民防空工程作商業用途的公司取得銀行借貸，故預期將不會影響本公司取得銀行借貸的能力。在該等項目完成前，本公司將從轉讓項目商舖單位的經營權及向廣州項目的新租戶收取一次性進入費中獲得額外現金。轉讓經營權所得款項及本公司的內部資金乃本公司項目建造的主要資金來源。本公司預期將開拓更多融資渠道，如從中國的銀行及非中國的金融機構獲得項目貸款作為本公司日後項目開發的資金。

設計

本公司所有項目都是人防工程設施，並且均被歸類為涉及國家安全的項目。根據中國法律法規，上述項目必須由具備國家安全項目設計資格的機構設計。一般而言，本公司將設計工作直接外判給合資格的人防工程設計機構。

為在本公司項目中體現創新設計視野及提升本公司整體形象，本公司會與甄選出的人防工程設計機構進行詳細討論以建立建築概念，從而在不損害項目作為人防工程功能的前提下，提高項目的商業生存力。為獲得最大回報，本公司會根據市場需求及功能要

求(例如零售區域的大小及規劃等)制定設計標準。我們一般會聘請第三方地質學機構進行地質及地形考查，以提供資料方便建築設計。

本公司所甄選的人防工程設計機構與本公司內部設計團隊緊密合作，將整體的設計概念轉化為詳細的設計及工程藍圖。在建設階段，本公司外部建築師及內部設計團隊為本公司項目工程師提供諸多協助，其中包括持續的現場監督及建議等。本公司亦指派設計人員及建築師緊密跟進項目的建設工程，以確保工程的建設進展符合最初設計，且工程質量維持令人滿意之水平。

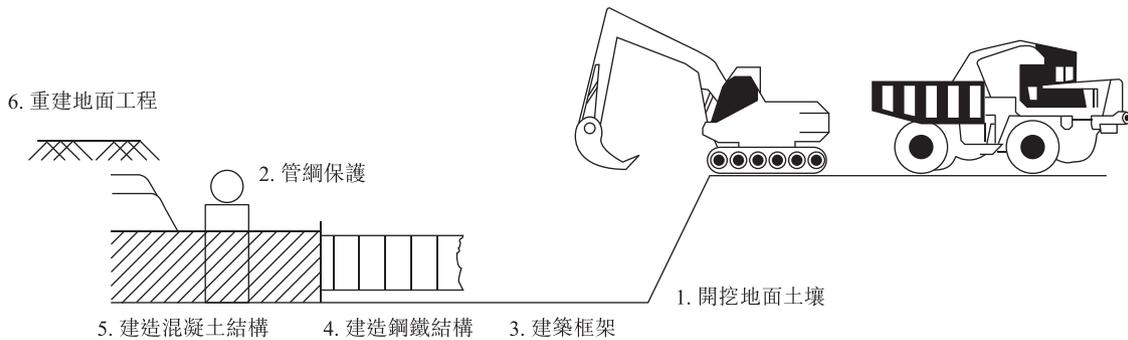
建築前協調工作

於黃金商圈地下建設地下項目為複雜的工程，並需得到各政府機構及公共設施供應商的協調。本公司於各項目早段(一般為緊隨向相關民防辦公室提呈立項報告後)已開始與各地區政府機構進行商討，包括城規部門及運輸部門。於建築期間，本公司與上述政府部門提出調整臨時公共運輸的建議，並與彼等合作以實行該等計劃。本公司亦就項目所在地的各種水管與公共設施供應商進行商討，於確認地下水管網絡時尋求彼等的協助，並按建築進度與彼等協調，以確保該等公共設施供應商會派遣團隊看顧彼等的水管。基於涉及的參與方數目及其範疇，該等建築前協調工作需時頗長，並可達數月或多於一年。然而，本公司相信建築前協調工作對準時完成建築程序相當重要。

採購及建設

本公司將聘用第三方承建商負責建設及內部裝修。一般而言，本公司會將建設工程分為幾個不同的任務，例如結構建設、設備安裝、工程及內部裝潢等，並於各個任務聘用不同的承建商。於往績記錄期間，本公司已聘用逾十間承建商，每名承建商與本公司合作由為期數月以至逾兩年不等。根據中國法律及規例所規定，本公司的建設工程通過私人談判選擇承建商，並要求合適的承建商提出報價。本公司均會考慮承建商的施工記錄、過往表現、可靠性、質量及安全方面的聲譽、推薦機構、建議竣工時間表以及成本，致力在保證質量的前提下將建設成本維持於合理水平。本公司亦會審核確認各承建商的資格級別，作為就考慮及選取批出建築工程的承建商進行盡職審查的一部份。經考慮承建商提供的品質及報價而選定承建商後，本公司將訂立正式建築合約，以確認雙方已協議的條款。

本公司目前的地下項目一般位於各城市的商業中心。該等城市中心都為交通繁忙、高樓林立的區域，因此本公司進行項目開發時通常採用「逆築法」。逆築法是一種建設地下人防工程項目及其他地下工程項目常用的建築方法。承建商必須在短期內完成項目的地面施工。舉例而言，廣州項目第一期的頂板施工工程於30天內完成，而鄭州項目第一期各部分則用23天及18天完成了頂板施工工程。承建商首先須移除地下土壤，並透過公共設施供應商與其他參與的承建商協調，並為地下民防工程建築堅固的上蓋。當上蓋建築完成後，承建商再填滿挖掘部分，以重置地面的運輸，其後承建商透過路面上有限的入口逐漸挖掘地下建築，以建造地下民防工程的結構。逆築法旨在將對地面的干擾減至最小，其正確實施需要足夠的設備以及豐富的經驗。此外，人防工程必須在戰爭期間發揮其作為防護掩體的功能，因此施工必須達到高標準，以通過各政府部門的檢查及測試。符合上述兩項標準的承建商數量有限，而本公司將僅選擇擁有國家甲級資格認證的資深建築公司。所有本公司於往績記錄期間聘用的承建商均擁有一般建築工程所需的資格，根據中國法例及規例，人民防空工程的建築工程概無特定資格規定。本公司已與承建商建立了良好的合作關係，其中包括河南省第五建築安裝工程公司及中國建築第二工程局。以下為本公司地下建築項目典型逆築法應用的展示圖。除黑龍江省第一建築工程公司第二工程隊乃為黑龍江省第一建築工程公司轄下的建築工人獨立團隊，並由戴永剛先生（戴先生的胞弟，戴先生為本公司行政總裁兼董事長）領導外，所有本公司於往績記錄期間聘用的承建商均為獨立承建商。戴永剛先生過往或目前均並未於本集團擔任任何管理職位。



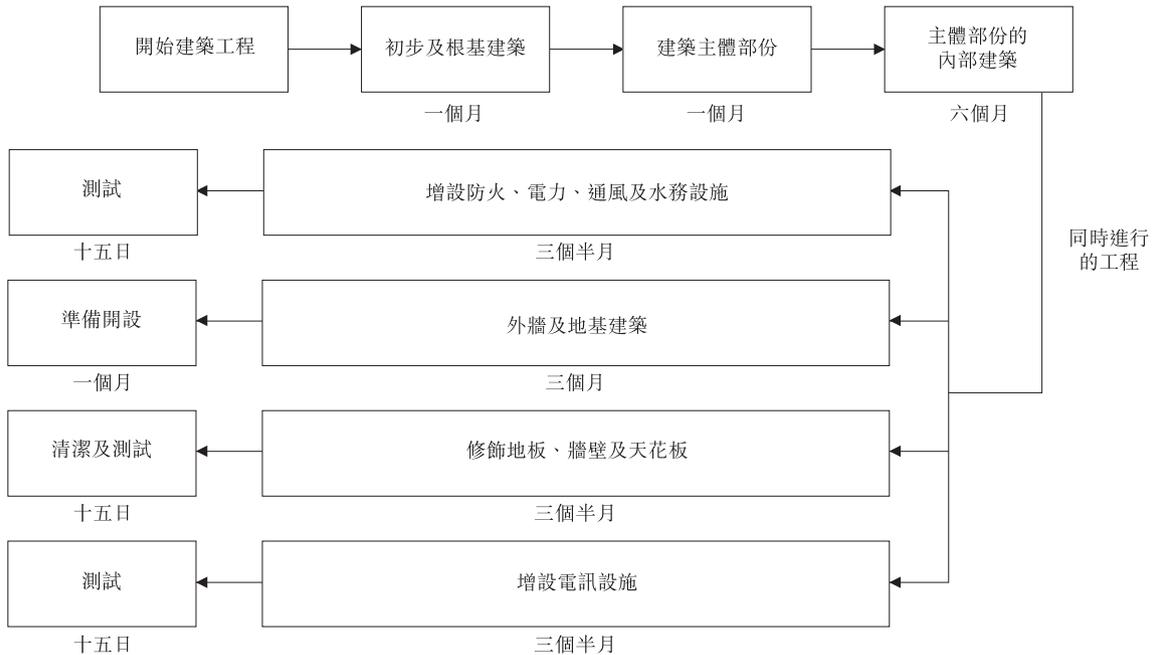
選擇承建商後，本公司會與承建商訂立施工協議。建築費用乃根據估計勞工及物料成本及設備需求後釐定，並按實際竣工情況作出調整，以反映建築過程期間任何所需的變動。本公司與建築公司訂立的施工合約一般包含保證建設項目質量與及時竣工的條款。本公司要求建築公司於建築工程進行期間遵守中國法律法規的所有重大方面，尤其是在建築質素方面，以及本公司的標準及規範。本公司建築工程部門會緊密監督工程質

量、成本及建設進度。若建設延誤或施工質量不符合標準，本公司可要求建築公司支付罰金或作出其他補救措施。此外，承建商也必須遵守本公司的質量控制程式，包括地盤內部質量控制工程師的委任、物料及供應的檢查、地盤檢查及定期提交工程進度報告。一般而言，本公司的施工協議規定本公司根據施工進度付款，直至已支付款額達到合約總值的指定最大百分比。在開始施工之前，本公司一般將為地面建築工程以及設備採購及安裝預付合約總值的20%至60%不等，隨後當進度到達若干里程碑時，本公司將付款。本公司根據市場慣例，一般不會為結構建築工程預付款項，但會按照進度每月付款。款額為該月度施工價值的80%（可作細微調整）。若付款總額（包括預付款在內）達到合約總值的70%至80%，則剩餘款項將於任務完成之後方會支付。為避免施工缺陷對本公司造成損害，本公司一般扣留約5%的合約總值一年作為預留款項，除此之外，剩餘付款均在將建設工程竣工驗收報告報有關人民防空辦公室備案之後支付。於往績記錄期間，本公司並無遇到預留款項不足以彌補建築失誤所產生的開支的情況。截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月，已支付承建商的費用總額分別約為人民幣71,100,000元、人民幣184,100,000元、人民幣101,700,000元及人民幣110,400,000元。

於往績記錄期間，本公司並無涉及任何訴訟，而承建商亦無涉及任何可能對本公司業務產生重大不利影響的重大傷亡事故。

業 務

下圖列示本公司項目的一般建設過程：



截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月，本公司單一最大供應商應佔採購額（不包括購買土地使用權）分別約佔本公司於各期間的採購總額的27.0%、19.9%、9.4%及24.6%。同期，本公司五大供應商應佔採購額（不包括購買土地使用權）分別約佔本公司於各期間的採購總額的70.2%、65.9%、36.2%及74.8%。除本公司於二零零六年的最大供應商黑龍江省第一建築工程公司第二工程隊（由戴先生的胞弟戴永剛先生控制，戴先生為本公司行政總裁兼董事長）外，於往績記錄期間，概無本公司董事、其聯繫人及持有本公司已發行股本5%以上的股東於上述任何五大供應商中擁中權益。董事相信與黑龍江省第一建築工程公司第二工程隊進行的交易乃按正常商業條款經公平磋商後訂立。截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度，從黑龍江省第一建築工程公司第二工程隊的購置（不包括土地使用權購置）分別佔各期間總購置約1.7%及19.9%。於二零零七年及截至二零零八年三月三十一日止三個月，本公司概無與黑龍江省第一建築工程公司第二工程隊進行任何交易。

監控及監督

時間控制。為了監控建設進度，本公司會制定主計劃列明各建設任務的範圍及竣工時間。基於本公司於地下建築工程進行期間及完成後須面對不同時間限制，故本公司於不同建築程序進行期間採用不同的方法。於地下工程進行期間，本公司與各承建商每天

進行會議，而項目團隊亦與承建商緊密合作，以確保能跟從主計劃的時間表。本公司訂閱長期天氣預測，以為建築進程作出預先準備或調整。本公司亦要求承建商保證能準時完成地下建築工程，並會就若干延誤施加罰款。

當地下建築工程完成而開始進行結構建築工程時，本公司透過每週會議監督建築進程。本公司於地下工程開展後每周舉行會議，主承建商及其次承建商均會參加上述會議。在整體項目按照原定時間表順利竣工的前提下，主計劃將根據承建商報告的延誤作出調整。一直以來，通過嚴格遵照本公司的項目開發程序，本公司項目均能於與租戶或買方訂立之租賃及轉讓合同列明的原定時間及最終期限竣工或提前竣工，同時可確保開發項目的質量，並將本公司的建設成本控制於預算範圍內。

質量控制。為了確保本公司的物業及服務符合質量與安全方面的相關規定與法規並符合市場標準，本公司着重質量控制。本公司各職能部門及各項目公司均已制定質量控制程序。

為確保物料及施工的質量，本公司每天進行現場檢查及監督。本公司承建商在採購各任務必需的所有設備與施工物料時，必須遵守由本公司制定的規範。本公司不擁有任何施工設備，亦無建築物料存貨。儘管如此，在某些情況下，本公司可指示承建商向特定供應商採購物料，以確保物料符合本公司項目的特定要求。根據法律規定，本公司承建商必須就本公司因施工延遲、建設質量不符合合約或法定標準而蒙受之任何損失向本公司提供擔保。

為進行質量控制，本公司在設備及物料的選擇、檢查及測試方面均採取非常嚴格的程序。在工地現場接收物料及批准付款之前，本公司項目管理團隊檢查設備及物料，以確保其符合合約規格。本公司拒絕接受不符合本公司標準或規格的物料。

為了確保質量及監控施工的進度及工藝，本公司各項目均設有工地現場項目管理團隊，其中包括由項目經理領導的合資格工程師團隊。此外，本公司也設立一個質量控制部門，其中包括七名對施工進行抽樣檢查的合資格工程師。根據中國法律及規例所要求，本公司也會聘請合資格獨立質量監管公司，以對建築物料及施工工藝進行質量及安全控制檢查。

根據本公司與承建商訂立的協定條款及有關規則和法規，本公司要求承建商就本公司開發項目之建築及特定設備的質量提供保證。

成本控制。本公司會就各項目制定一個須由董事會批准的總預算。本公司每個項目均擁有兩名工地現場審查員，以詳細審查及驗證所產生成本，並將該等成本與總預算進行比較。若實際預算可能超出最初核准預算，則必須取得高級管理人員事先批准。

本公司在甄選承建商方面的成本控制機制詳載於上文「— 本公司主要業務概覽 — 採購及建設」一章節。

營 銷

本公司的租賃及轉讓商舖使用權的市場和營銷活動由各項目公司開展。於二零零八年三月三十一日，本公司的營銷團隊由約126名員工組成（包括市場研究及分析團隊）。

在開展營銷活動前，本公司會對市場狀況進行詳細調研和分析、收集目標潛在租戶的資訊、制定營銷策略並釐定價格政策。本公司的市場和營銷員工會為新開發項目制定適宜的廣告及銷售策略，同時策劃並組織高效有序的現場銷售流程。本公司不時就市場反應調整定價政策。本公司一般為地下商舖定下較現行市價為低的價格，以作為營銷策略的一部分，因此能快速建立營銷步伐，並維持商舖單位的吸引力及競爭力。

本公司採用各種方法以接觸潛在租戶，其中包括通過電視、報章等傳統媒體進行廣告宣傳、贊助品牌時裝的宣傳活動、為本公司租戶組織討論時裝趨勢的研討會以及參加時裝展覽會。此外，本公司也通過向租戶和經營權購買方提供各種售後服務，例如保安服務、維修及內部裝潢諮詢服務等。本公司認同，在提高銷售量及提升溢利率方面，品牌推廣非常重要。本公司相信，對本公司品牌認同度的不斷提升有助於本公司項目達到的較高的出租率。例如，在本公司最新開業的廣州一期項目開業之前，本公司已經預先租出其所有分配至租賃的商舖。

本公司認為，本公司在營銷方面所作的努力，已使本公司成為中小型服裝服飾分銷商在中國服裝服飾批發與零售中首選的合作夥伴。例如，本公司的廣州項目一期在廣州開業時，當時本公司哈爾濱項目的部分現有租戶租用了廣州項目一期的商舖。

租 賃

租戶概述

於二零零八年三月三十一日，除哈爾濱項目二期的革新部分外，本公司全部現有可出租建築面積均由開展各種服飾批發及零售（包括女性服飾、男性服飾、童裝、牛仔褲及便服以及內衣）的獨立經營租戶租用。租戶出售的多個本地及若干國家品牌服飾。於二零零八年三月三十一日，本公司地下商舖根據所訂立的2,750個租賃協議出租予1,968名批發與零售租戶。

本公司並無集中租戶基礎，所有租戶均為個人租戶，所有租戶均無租用本公司可出租建築面積的2%以上或貢獻本公司租賃收入總額的2%以上。截至二零零五年、二零零六及二零零七年十二月三十一日止年度，本公司地下商城的五大租戶（按租賃收入計）分別

佔年度租賃收入總額的約2.92%、2.51%及3.37%。五大租戶之中概無本公司董事、其聯繫人士或任何持有本公司股本超過5%的股東。

期滿、續約及租金調整

本公司商舖的租賃期一般為一年至六年，具體租賃期取決於特定物業的需求及特定租戶的經營歷史及聲望等因素。於二零零八年六月三十日，本公司的租賃協議有17.0%（佔租賃合約總數）的租賃期為三年以上。

本公司與租戶訂立固定租賃期租賃協議，並且概無租戶獲授予在租賃期屆滿後續約的選擇權。然而，按本公司可從第三方取得的相同條款，租戶於重續租賃時均享有優先承租權。雖然租賃協議一般沒有賦予租戶在租約預定屆滿日前終止其租約的權利，但部分租賃協議允許租戶在提前通知後終止租賃部分或所有承租單位（須受取消免租期及沒收抵押按金所限制）。

租金拖欠率

於往績記錄期間，本公司概無撇銷拖欠租金或為拖欠租金計提撥備。主要原因是本公司的租金收取政策，一般要求租戶於租賃期初預付若干期間的租金。

租賃協議及租賃管理

在訂立租賃協議之後，租戶必須以現金提供抵押按金。抵押按金無擔保，並且不計息。不同地段商舖的租金支付期各不相同，但本公司一般要求租戶預付若干期間的租金。本公司一般依照市場慣例授予租戶免租期，免租期根據市場狀況及租賃協定條款而不同。本公司所有租戶均須支付租賃協議規定的固定租金，並且本公司不收取營業額租金（一般按租戶於承租空間開展業務的總營業額百分比收取）。一些租賃協議預先確定租賃期內的加租款額。本公司亦為廣州一期項目的出租商舖收取一次性進場費。

根據租賃協議條款，租戶一般負責支付商舖的水電費和物業管理費，而本公司則負責支付公眾區域的水電費。租戶一般也負責支付修葺成本，以及與承租商舖內部裝潢相關的所有其他開支，而本公司一般負責公共區域及主體建築的修葺。在沒有事先取得本公司同意之前，租戶一般不得轉讓或轉租承租舖位。本公司大部分租賃明確規定本公司不會就租戶因不可抗力事件（包括戰爭或政府活動）而招致的任何損失承擔任何責任。然而，倘租賃因上述理由終止而本公司要求向本公司歸還商舖，本公司須向租戶退回未用租期的預付租金（不包括一次性入場費）。就少數並無有關規定的租賃而言，本公司中國

法律顧問競天表示，根據中國相關法律及法規，本公司可獲部分或全部豁免租戶因不可抗力事件(包括戰爭及政府徵用物業)而違反合約所招致的損失。

大部分租賃協議均沒有賦予承租人於預定期滿日之前提前終止租賃協議的權利。少量租賃協議(大部分是廣州項目第一期的租賃協議)可讓承租人給予事先通知及經本公司同意後終止部分或全部租用單位，但免租期會被取消及抵押按金將被沒收。本公司與承租人訂立的租賃協議規定倘租承租人未得本公司同意終止租賃，彼須為其違約行為負責，並必須彌償本公司因提早終止而招致的任何損失。於二零零七年十二月三十一日，本公司租戶並無於預定期滿日前終止租賃協議。本公司有權在發生特定事件的情況下終止租賃協議，例如承租人拖欠租金或違反合約。承租人必須將承租單位用於租賃協議規定以及政府批文允許的用途。

根據租賃協議，承租人同意不會於彼等向本公司租用的商舖單位內出售偽造商品及劣等貨。如發生此等情況，承租人同意賠償本公司損失。

轉讓經營權

於最後實際可行日期，本公司已轉讓哈爾濱項目第二期及廣州項目第一期部分商舖單位的經營權。就廣州項目第一期而言，本公司於二零零六年上半年開始營銷及訂立轉讓協議，其時建築工程尚未竣工。根據本公司的中國法律顧問競天，於廣州項目第一期建築工程竣工前訂立轉讓協議的舉措並無違反任何中國法例及規例。本公司與承讓人所訂立的協議，年期涵蓋相關項目獨家使用期的餘下年期，即就哈爾濱項目第二期寶榮部分而言為34年，而廣州項目第一期而言則為39年或40年。因此，概無任何經營權轉讓協議將超逾本公司獲授予將地下人民防空工程用作商業用途的最低獨家使用年期。就竣工前進行的轉讓而言，本公司的轉讓協議列明轉讓價的50%可於簽立該等轉讓協議時償付，而承讓人可選擇透過銀行貸款融資，於商舖單位交付承讓人起30日內償還餘下50%的金額。根據轉讓協議，承讓人可自行使用商舖單位作合法用途，或轉租商舖予他人，或於轉讓期內再行轉讓經營權予他人，轉讓協議對分承讓人並無約束力，惟任何承讓人再行轉讓必須得到本公司同意。於年期屆滿時，承讓人必須向本公司歸還商舖單位。本公司在轉讓完成前向承讓人提供項目的整體介紹，從而讓承讓人了解本公司的地下商城乃建築為人民防空工程。本公司所有經營權轉讓協議均明確規定承讓人及本公司均不會就承讓人因地震、颱風、水災、雷電及其他天災、騷亂、戰爭、疾病或其他社會現象、政府活動或其他不可控制因素、影響協議履行或導致損失的未能預計情況而招致的任何損失承擔任何責任。然而，倘轉讓協議因上述理由及本公司要求將商舖單位退還予本公司而終止，本公司須按比例向承讓人退回所餘年期的轉讓價。

業 務

本公司所有地下商舖單位的承讓人均為個人，且彼等獲轉讓的面積概不超過本公司已轉讓建築面積的5%。截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司並未從轉讓經營權產生任何收入。截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，就經營權轉讓所得收入而言，本公司地下商舖單位的五大承讓人分別佔本公司轉讓經營權總收入約8.64%及13.46%。該等五大承讓人亦為服飾製造廠（包括男女時裝、運動服及皮具產品等）的所有人。五大承讓人中概無本公司董事、其聯繫人或持有本公司股本5%以上之股東的關連人士。

室內廣告牌、廣告燈箱和數碼電視螢幕的租金

除了出租本公司地下商舖單位外，本公司亦出租陳列於本公司地下商城走廊的室內廣告牌及廣告燈箱，並於本公司地下商城走廊的數碼電視螢幕播放廣告及其他公共資訊。於二零零八年三月三十一日，本公司擁有257塊廣告牌、317個廣告燈箱及124個數碼電視螢幕。使用本公司的廣告牌、廣告燈箱或數碼電視螢幕的廣告商包括本公司商舖單位的承租人。本公司亦聘用獨立第三方廣告公司，協助尋覓廣告客戶。

下表載列所示期間出租室內廣告牌、廣告燈箱及數碼電視螢幕所產生的收入：

	截至十二月三十一日止年度			截至
				三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	止三個月
				二零零八年
	(人民幣千元)			
室內廣告牌	15	59	5,358	769
廣告燈箱	—	—	11,554	2,433
數碼電視螢幕	—	—	2,755	663

物業管理

本公司通過經營各項目的項目公司管理本公司開發的商城。截至目前為止，本公司的管理公司概無向第三方擁有的項目提供服務。本公司於中國的每間項目公司負責經營其項目、收取承租人租金以及處理各項目的採購及開支結算。項目公司亦為本公司商舖單位提供一系列服務，其中包括保安服務、維修、公共區域清潔、商務中心的運營及其他服務。

本公司一般不與承租人及商舖單位經營權買方另行訂立物業管理協議，而是在租賃及轉讓協議上規定本公司的管理責任。本公司的商舖單位租賃或經營權轉讓協議訂明一項標準條款，據此，於整個租賃或轉讓期間，本公司按預先釐定的每月收費提供全面的商城管理服務。此外，本公司亦將部分物業管理工作外包予獨立第三方，例如清潔服務。

本公司負責制定物業管理程序，以及編製與本公司商城及公共設施相關的保養及修葺計劃。租賃協定也列明管理費用的支付安排，若干期間的管理費用一般為固定款額，而此後的管理費用則作定期調整。

本公司自用物業

於最後實際可行日期，本公司於哈爾濱租用建築面積約1,931平方米辦公室物業。哈爾濱巨容新能源有限公司向本公司出租辦公室物業，本公司董事戴永革先生及張興梅女士實際控制哈爾濱巨容新能源有限公司超過50%股權。請參閱「關連交易 — 獲豁免持續關連交易 — 辦公室租賃」。租賃期由二零零八年一月一日開始至二零零八年十二月三十一日屆滿，現時每月租金為人民幣100,000元。

競爭

本公司相信在中國不論地下商城還是地面商城均須面對激烈競爭，而本公司的競爭對手包括國有、私營或國際開發商擁有的各類商城（地下商城及地面商城）開發商及運營商。

本公司在其擁有已竣工項目的城市（例如哈爾濱）面對擁有作商業用途的地下設施的開發商帶來的競爭。在哈爾濱，本公司的主要競爭對手包括由地方人民防空辦公室擁有或控制的公司，如國貿服裝城、金街地下服裝市場及時代購物廣場，以及其他公司如哈爾濱工大集團（經營紅博廣場）。此外，倘本公司計劃於中國其他城市（例如武漢、北京、長沙、成都、重慶、杭州、合肥、南昌、深圳、太原、天津、西安及義烏）開發未來項目，或倘本公司計劃於已擁有竣工項目或在建項目的城市（如廣州、鄭州及瀋陽）擴大佔有率，本公司可能須與該等城市的現有地下商城發展商及經營者競爭。例如在廣州，本公司的競爭對手包括經營天匯城(Sky Metro City)的越秀城建集團，天匯城為一個建築面積約為150,000平方米的地下商城。在北京，本公司的潛在競爭對手為經營北京商務中心區地下商城的北京商務中心區管理委員會，北京商務中心區地下商城為一個位於商業區地下建築面積約為2,000,000平方米的地下商城。

目前本公司的地下商城專注於服飾批發及零售銷售，本公司的主要競爭對手亦包括為中國服飾分銷中心的城市的地上服飾批發市場，例如廣州的白馬商貿大廈及新天地服裝批發坊。由於本公司並未持有房地產開發商的合資格證書，故本公司不可在地面上開發商城。部份本公司的現有或潛在競爭者擁有較佳的資格、財務狀況、營銷策略、位置及其他資源，並擁有較大的經濟規模，以及於若干地區或市場擁有較佳的網絡關係。請參閱「風險因素 — 與本公司業務相關的風險 — 中國市場競爭加劇對本公司的業務及財務狀況可能造成不利影響」，以瞭解本公司與中國其他大型商業商城開發商之間的競爭詳情。

知識產權

人和集團已經向中國商標局提交了名為「地一大道」的商標註冊申請。人和集團同意在註冊程序完成之後，以象徵式代價向本公司轉讓上述商標。人和集團亦正申請將與本公司業務相關的商標註冊類別轉讓予本公司。為於海外保護本公司的商標，本公司亦於中國及香港申請多項商標（包括「地一大道」）註冊，有關詳情載於附錄七「法定及一般資料—有關本公司的業務的其他資料—知識產權」一節。

保險

根據國家或地方法律或法規，中國的項目開發商毋須為其項目開發業務投保。除了火險或本公司根據相關貸款協議必須投保的項目外，本公司並不為本公司經營中及在建項目投保。本公司亦無要求本公司聘用的建築公司為在建物業投保。此外，本公司一般亦不為本公司物業施工期間可能發生的個人傷害投保。然而，建築公司負責施工期間的質量及安全控制，並且根據中國法律法規必須為其建築工人購買事故保險。為了確保施工質量及安全，本公司制定了一套本公司建築工人在施工期間必須遵守的標準及規範。本公司聘請合資格管理公司監督施工過程。根據中國法律，在建項目的所有人或管理人承擔施工導致的個人傷害的民事責任，惟所有人或管理人能夠證明其沒有過錯的情況除外。由於本公司已採取上述措施以預防施工事故及個人傷害，本公司認為若發生針對本公司的個人傷害索償，本公司有能力證明本公司作為項目所有人沒有過失。此外，根據中國法律及規例，建築公司將承擔工地侵權行為可能導致的責任。

於最後實際可行日期，本公司概無因其項目而遭受任何重大損失或損害。

此外，本公司亦根據中國法律及法規為本公司員工購買各類員工相關保險，例如退休金保險等。

本公司認為，本公司的保險政策與中國項目開發行業的慣例相符。儘管如此，本公司的投保不足以覆蓋本公司業務經營可能導致的損失、損害及責任的風險仍然存在。請參閱「風險因素—與本公司業務相關的風險—本公司未購買任何業務責任險，業務中斷險或訴訟險，任何業務中斷或訴訟均可能導致產生重大成本並分散本公司的資源」。

員工及培訓

於二零零八年三月三十一日，本公司擁有862名全職僱員。下表載列於二零零八年三月三十一日按職務劃分的員工分析：

	員工數目	佔總數百分比
管理層	21	2.4
行政及財務	31	3.6
市場研究及分析、營銷	126	14.6
策劃及開發	151	17.5
商業管理及營運	533	61.9
總計	<u>862</u>	<u>100.0</u>

本公司員工的薪酬包括薪金、花紅及其他現金津貼。整體而言，本公司根據各員工的資格、職位及資歷釐定員工的薪金。本公司設計出一套年度評估系統，以評估本公司員工的績效，評估結果用於決定員工的加薪、花紅及升職。本公司必須參與中國地方政府規定的社會保障供款計劃。根據有關國家及地方勞動與社會福利法律及法規，本公司必須代表本公司員工支付每月社會保險金，其中包括退休保險金、醫療保險金、失業保險金及住房公積金。本公司認為，與本公司業務經營地區的市場標準相比，本公司員工收取的薪金及福利具競爭優勢。

本公司相信，本公司與員工的關係維持良好。本公司員工並非通過工會或集體交涉協議的方式與本公司磋商僱傭條款。本公司概無經歷對本公司業務經營造成不利影響或可能造成不利影響的重大勞動糾紛。

本公司已建立培訓計劃，旨在支援及鼓勵本公司管理隊伍成員持續改善其管理技巧，包括安排研討會及提供外部培訓機會。本公司亦向員工提供全面的培訓，以提升其技能及作職業發展。本公司為新招聘員工提供入職培訓，亦為現職員工提供持續培訓。本公司定期安排在職培訓，項目包括內部監管、電腦及管理技巧、銷售技巧和職業發展，旨在提升員工的整體質素及提高中高層管理人員的管理技巧。

環境問題

儘管目前並無有關開發及興建人民防空工程的特定法律及法規，但本公司必須遵守中國標準環境法律及法規，其中包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》及《中華人民共和國環境影響評價法》。

根據中國法例，本公司每項人民防空工程項目均須進行環境評估。在建築工程施工前，本公司已於可行性報告內呈交相關環境影響研究分析以供審批。在施工階段，本公司為各開發項目組織一支項目團隊。項目團隊由本公司委任的項目監理領導，項目監理的職責是監督項目，其中包括監督環境保護措施的實施。為輔助項目團隊，本公司聘用擅長於監督施工質量的外部監督顧問，以確保項目的質量符合中國政府的要求（包括與環境保護措施有關的要求）。按法律及審核環境影響研究的要求，本公司一般須採取措施以防止空氣污染、噪音以及污水及廢物排放。

在完成每項項目開發後，相關政府機構會檢察本公司的項目，以確保項目的建築工程已符合相關環保法律的要求，以及透過發出環保評估證書取得環境影響研究審批。本公司已為所有已竣工項目取得相關環保機構發出的證書，以確認該等項目已遵守環保法律及規例。

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，為符合環保評估要求所支付的費用總額分別約為人民幣85,000元、人民幣零元及人民幣35,000元。

本公司鼓勵承建商及次承建商使用環保的設備及設施，以及採用或開發更為環保的新技術。於建築工程進行期間，承建商須負責遵守適用環保法例及規例。

除上文所披露者另有指明外，本公司確認而本公司中國法律顧問競天認為，本公司的業務經營在所有重大方面均遵守現行適用國家及地方環境與安全法律及法規。請參閱「風險因素 — 與本公司業務相關的風險 — 環境問題的潛在責任可招致重大成本」。

健康及安全問題

根據中國法律及法規，本公司作為項目開發商，可能須對本公司建築地盤的工人及訪客的受傷或損失負責，但該等責任的大部分均由本公司承建商承擔。

根據《中華人民共和國建築法》，承建商承擔施工地盤的安全責任。本公司的開發項目方面，主承建商承擔地盤的全面責任，而次承建商必須遵守主承建商採用的保護措施。根據《建築施工現場環境與衛生標準》，承建商必須採用行之有效的工傷控制措施，向工人提供必需的保護性裝備，並且組織存在工傷風險的工人進行定期體檢及培訓。就本公司所知，本公司主承建商或次承建商與本公司開展業務合作期間，沒有重大違反健康及安全的法律及法規。

作為項目發展商，本公司須遵守中國不同的勞工及安全法律及規例，包括有關工時、工作安全、最低工資、社會保險及僱員福利的規例。為確保符合勞工及安全法律及規例，本公司已委任員工監察內部對安全事項的遵守情況，同時記錄有關安全事項，並會定期為該等員工及其他負責安全事項的員工提供培訓及講座。除員工傷亡保險（直至本公司核數師畢馬威於二零零七年十月告知為止，本公司並不知悉該保險為法定要求）外，本公司已購買所有其他中國必須的法定社會保險，並於往績記錄期間已遵守適用勞工及安全法例及規例的所有重大方面。儘管根據過往歷史，本公司並未嚴格遵守中國有關工傷保險的勞工及安全的法例及規例，自二零零七年十月，本公司未曾就該等違規行為被告知須支付行政罰款，並已修正該等違規行為以適時作出付款。在任何情況下，凡因過往未償付工人工傷保險保費而產生的虧損、損失、罰款、費用或成本，控股股東將就所有該等本集團可能產生的負債向本集團彌償。

本公司擁有六名員工負責於項目建築工程進行期間監察安全事項，該等員工於監察項目建築工程擁有逾五年經驗。

監管事宜

據本公司的中國法律顧問競天所確認，本公司已根據適用中國法例及規例，達成在中國投資、建設及／或經營已竣工或在建人民防空工程的一切所需程序。有關適用法律及法規的討論，請參閱「規例」一節。

本公司的中國附屬公司已從相關稅務機構取得證書，證明其已支付適用於該等公司各自的稅項及報稅。就任何根據「財政部及國家稅務總局有關向作房屋用途的地下建築物徵收物業稅」於上市前可能對本公司徵收的物業稅可能產生的負債而言，超智及好肯女士已同意就任何有關的虧損或負債向本公司彌償。

企業管治措施

本公司在董事會之下成立三個委員會：審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。請參閱「董事、高級管理層及僱員 — 董事委員會」。

法律訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，並且就本公司董事所知，概無針對本公司或其附屬公司的審理中或具威脅重大訴訟、仲裁或索償。

於二零零八年三月，本公司接獲廣州市城市規劃局（「規劃局」）發出的行政通知（「通知」）。通知列明本公司改建廣州項目第一期若干部分的用途及設計，該等行為違反了原本就該項目而發出的建築工程規劃許可證。通知列明本公司不恰當地將原本獲批用作停車場的6,196平方米空間改建為可租賃建築面積。此外，本公司額外加建總建築面積為2,179平方米的樓層、改建若干出入口的設計、加裝若干結構以及室外廣告及廣告牌。本公司已出租全部6,196平方米的空間及部分2,179平方米的空間。在接獲通知後，本公司於二零零八年七月底已終止全部2,179平方米空間的租賃協議，且目前已遵從通知所載將該空間用作存放設備。截至二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零八年三月三十一日止三個月，來自該2,179平方米空間的租金收入分別為人民幣1,100,000元及人民幣100,000元。本公司亦已移除違規的外部建築及室外廣告板及標板。至於6,196平方米的空間，本公司暫時獲准將該空間用作商業用途，直至二零一零年二月為止，然而，倘市政府因城市規劃而提出要求，則本公司可能須二零一零年二月前將該空間還原為停車場。截至二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零八年三月三十一日止三個月，來自該6,196平方米空間的租金收入分別為人民幣12,100,000元及人民幣3,000,000元。該6,196平方米的空間目前根據租賃協議出租予248名承租人，該等租賃協議將於二零一零年二月前終止。於二零零八年三月三十一日，本公司已悉數支付人民幣1,782,000元據通知所評估的罰款。本公司亦已要求其負責工程檢驗及監督的部門於施工期間嚴格遵守經審批的設計，且於取得相關政府機構書面批准前，不得作出任何修改。控股股東已同意就本公司因上述事件而產生的損失向本公司作出彌償。

執行董事

戴永革先生，40歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司執行董事，並於二零零八年二月二十六日獲委任為本公司行政總裁。彼亦於二零零八年八月二十五日獲委任為本公司董事長。戴先生於地下商城管理項目擁有逾12年經驗，彼主要負責本集團整體策略規劃，以及管理本集團的業務。於二零零三年、二零零五年及二零零七年，戴先生分別擔任哈爾濱人和世紀董事、廣州人和副主席及鄭州人和主席，並負責本集團於哈爾濱、廣州及鄭州的地下商城高層策略規劃及管理。彼於一九九九年獲委任為人和集團行政總裁，直至二零零三年為止，彼負責人和集團的策略規劃及管理。戴先生於一九九九年擔任人和集團主席前，亦於中國從事多項零售業務管理逾十年。戴先生為好肯女士的胞弟及張興梅女士的配偶。

張大濱先生，50歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司執行董事，並於二零零八年二月二十六日獲委任為本公司執行主席（項目建設）。張先生於一九九九年加入本集團，並於房地產策劃相關業務擁有逾15年經驗。於一九九九年至二零零三年，張先生獲委任為人和集團主席。自二零零三年，張先生擔任人和集團行政總裁兼董事。於二零零零年、二零零二年、二零零五年及二零零七年，張先生分別獲委任為哈爾濱寶榮、哈爾濱人和世紀、廣州人和及鄭州人和董事，彼負責本集團項目的整體策略規劃及建築。於加入本集團前，彼於一九九零年至一九九二年擔任黑龍江省城鎮房屋開發公司助理總經理，並於一九九二年至一九九九年擔任副總經理，負責監察房地產項目開發。於二零零七年，張先生獲委任為工程兵國防人防工程施工圖設計文件審查中心專家組成員。

王宏放先生，48歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司執行董事，並於二零零八年二月二十六日獲委任為本公司執行主席（投資及營運）。王先生於二零零三年加入本集團，彼擁有約14年的管理經驗，主要負責本集團的營運管理。於二零零三年，彼獲委任為人和集團副主席，並於二零零六年擔任執行主席。於加入本集團前，彼於一九九四年至二零零零年期間擔任數間中國公司的管理職位。於二零零一年至二零零三年，王先生為哈爾濱巨容主席，負責其業務的整體策劃及管理。於一九八二年，王先生畢業於哈爾濱工業大學，取得自動化控制學士學位，並於一九九一年取得政治經濟學碩士學位。

王春蓉女士，39歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司執行董事，並於二零零八年二月二十六日獲委任為本公司副主席（財務）。王女士於一九九六年加入本集團，彼擁有約18年財務管理經驗。王女士主要負責監察本集團業務的財務部。於一九九六年至二零零零年，彼擔任哈爾濱人和財務部經理，自二零零二年起獲委任為哈爾濱人和董事，

董事、高級管理層及僱員

負責本公司財務管理。在加入本集團前，彼於一九九零年至一九九六年於黑龍江省科技情報研究所任職會計部，並於二零零三年獲委任為人和集團副執行董事。於一九九零年，王女士畢業於哈爾濱廣播電視大學，取得會計學學士學位。

王魯丁先生，39歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司執行董事，並於二零零八年二月二十六日獲委任為本公司副主席(市場策劃)。王先生於二零零二年加入本集團，並於零售業務的管理及市場策劃擁有逾16年經驗。於二零零二年至二零零六年，彼獲委任為哈爾濱人和世紀董事。自二零零六年起，彼獲委任為廣州人和總經理，並負責本集團的項目市場策劃及推廣。在加入本集團前，王先生於一九九二年至一九九六年於國貿城地下商場任職，彼由零售員工晉升至零售部主管，繼而擔任地下商城副總經理，負責全國推廣活動。於一九九七年，王先生加入中國黑龍江哈爾濱曼哈頓多元集團有限公司，負責其商業樓宇項目管理及市場策劃。自二零零三年，王先生獲委任為人和集團副執行董事，負責銷售及市場策劃。於二零零二年，王先生畢業於中共黑龍江省委黨校，取得經濟管理學士學位。

非執行董事

秀麗·好肯女士，45歲，於二零零七年十一月獲委任為本公司非執行董事。好肯女士於一九九六年加入本集團，負責協助執行董事制定本集團的策略。自一九九六年起，彼獲委任為哈爾濱人和董事，並於二零零二年獲委任為主席，目前仍為該公司主席。自二零零零年起，彼亦擔任哈爾濱寶榮董事。於二零零七年，彼亦獲委任為本公司多間海外及香港集團公司董事，分別為賢華、億祥、快達、君裕、鉅力、凱信、妙代、明智、展發、卓華、正通、京邦、人和管理、威奧、佳泛、協源、錦凌、志潤、智煌、顯迅、遠晴、成康、佳實、翔合及其他不活躍公司。於一九八六年，好肯女士畢業於黑龍江大學，取得中國文學學士學位。好肯女士為戴先生的胞姐。

蔣梅女士，36歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司非執行董事。蔣女士於二零零二年加入本集團，負責協助執行董事制定本集團的策略。自二零零二年起，彼擔任哈爾濱人和世紀董事。彼亦分別自二零零五年及二零零七年起獲委任為廣州人和及鄭州人和董事。在加入本集團前，彼於一九九三年至二零零零年期間擔任中國一間廣告公司的副總經理。於一九九一年，蔣女士畢業於北京舞蹈學院。

張興梅女士，39歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司非執行董事。張女士於一九九六年加入本集團，彼於擁有逾12年的中國地下商城管理經驗。於一九九六年，張女士獲委任為哈爾濱人和董事。彼亦於二零零零年獲委任為哈爾濱寶榮董事，並於二零零二年升任為哈爾濱人和世紀主席。彼亦分別自二零零五年及二零零七年起獲委任為廣

董事、高級管理層及僱員

州人和及鄭州人和董事，並負責監察其地下商城項目的營運。於一九九二年，張女士畢業於黑龍江省哈爾濱經濟管理幹部學院，取得工商管理學士學位。張女士為戴先生的配偶。

何智恒先生，32歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司非執行董事，彼專責協助執行董事制定本集團的策略，而並無行政職務或參與本集團日常管理及營運。何先生為新世界發展有限公司高級投資總監，並為新世界策略投資有限公司執行董事。何先生於企業融資及企業併購範疇擁有豐富經驗，於加入新世界發展有限公司前，彼為一間國際律師事務所法朗克律師行(Fried, Frank, Harris, Shriver and Jacobson LLP)的合夥人。彼為中國人民政治協商會議沈陽市委員會委員及中國僑商投資企業協會會員。何先生持有澳洲悉尼大學商業學士及法學士學位，並為澳洲新南威爾士省、英格蘭及威爾斯認可律師。

賀象民先生，49歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司非執行董事，彼專責協助執行董事制定本集團的策略，而並無擁有行政職務或參與本集團日常管理及營運。賀先生亦為Capital International, Inc.副總裁，負責亞洲區的私人股權業務。於一九九六年加入Capital International, Inc.前，賀先生在香港的美國銀行全球證券投資部擔任副總裁。賀先生亦為互太紡織控股有限公司（於香港聯交所上市）及China Digital TV Holding Company（於紐約聯交所上市）董事。於二零零零年六月至二零零七年三月，賀先生為一間韓國上市公司ON*Media Corporation董事。彼於台灣國立大學取得經濟文學士學位，並於賓州大學Wharton School of Business取得工商管理碩士學位。

獨立非執行董事

范仁達先生，48歲，本公司獨立非執行董事，目前為上海交通大學博士研究生。彼在美國取得工商管理碩士學位。范先生於企業融資、業務管理、企業重組、合併及收購以及風險投資方面擁有逾12年經驗。彼目前為東源資本有限公司主席兼董事總經理，亦為中信資源控股有限公司及統一企業中國控股有限公司獨立非執行董事，並為利民實業有限公司獨立非執行董事以及審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員，上述所有公司均為聯交所上市公司。於二零零二年七月至二零零七年八月期間，范先生為全威國際控股有限公司獨立非執行董事，該公司於二零零七年四月自願於新加坡證券交易所有限公司除牌。彼為中華全國工商業聯合會成員。彼過往曾於多間國際金融機構任職高級職位，並取得有關審核及分析上市公司及私營公司財務報表的豐富經驗。

董事、高級管理層及僱員

王勝利先生，58歲，為本公司獨立非執行董事。王先生為中國退伍軍事人員，於國防擁有逾40年經驗。王先生目前為中國商業地產聯盟副主席，該組織為一個中國商業房地產業的國家組織，與中國商務部、中國建設部及其他類似政府機構有緊密合作關係。王先生目前亦為中國土木工程協會防護工程分會副理事長、北京民防協會及山東民防協會顧問。於一九八五年至二零零五年，彼為中國國家人民防空辦公室員工。於一九八五年，彼畢業於遼寧大學，取得中國及政治學士學位。

王一夫先生，58歲，為本公司獨立非執行董事。王先生於銀行及融資業擁有逾30年經驗。於一九七五年至一九九三年，王先生於哈爾濱中國人民建設銀行多間分行任職，期間彼曾於多間分行的會計及投資部任職。於一九九一年及一九九三年，彼分別獲委任為中國人民建設銀行哈爾濱總行市場推廣部行長及高級經濟師。於一九九六年，王先生獲委任為哈爾濱商業銀行內部審計部監事長，其後於一九九九年晉升為該部門的副行長。自二零零四年起，王先生獲委任為哈爾濱商業銀行調研員。於一九七五年，王先生畢業於東北重型機械學院，取得機械工程學士學位。

高級管理層

楚成發先生，40歲，為本公司業務行政及法例合規部副總經理。楚先生於一九九九年加入本集團，在法例合規方面擁有約17年經驗。楚先生於一九九九年獲委任為人和集團法律部主管，於二零零三年獲委任為人和集團副執行董事，負責就集團所有項目的整體法例合規事宜提供意見。在加入本集團前，楚先生於一九九一年至一九九九年在黑龍江省宏盛經貿公司任職法律部主管兼副總經理。楚先生於一九九一年畢業於黑龍江大學，取得法律學士學位。

孔繁崑先生，*FCPA, FCCA*，44歲，本公司的財務總監、合資格會計師兼公司秘書，主要負責監督本集團財務申報程序、內部控制及遵守香港上市規則有關財務報告及其他會計相關事宜的規定。孔先生於二零零八年三月加入本集團，獲本公司聘用為全職僱員，在會計、金融及庫務事宜擁有逾20年經驗。在加入本集團前，孔先生出任香港多間上市及私人公司的高級會計及財務職位，包括現代美容控股有限公司（一間於聯交所主板上市的公司）的執行董事、財務總監兼合資格會計師。孔先生曾任永道會計師事務所（現稱羅

董事、高級管理層及僱員

兵咸永道會計師事務所)副核數經理。彼畢業於香港理工大學，取得會計專業文憑，彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。

岳陶明先生，45歲，本公司項目建設部副總經理。岳先生於一九九九年加入本集團，在管理地下建築項目方面擁有逾九年經驗。於一九九九年至二零零六年，岳先生出任人和集團副執行董事，負責監管集團地下建築項目。自二零零六年起，彼出任鄭州人和的總經理，負責整體管理地下商城單位。岳先生於一九九零年畢業於河北工業職業技術學院(前稱河北外貿學校)，主修貿易。

孫啟偉先生，48歲，本公司項目建設部副總經理。孫先生於一九九六年加入本集團，在業務行政及管理地下建設項目方面擁有逾12年經驗。彼於一九九六年至一九九九年出任哈爾濱人和的部門主管。於一九九九年至二零零三年，孫先生獲委任為人和集團的助理總經理兼執行辦公室主管。於二零零六年至二零零七年，孫先生獲委任為廣州人和的總經理，於二零零七年，則獲委任為鄭州人和的工程指揮部副總指揮。於二零零三年至二零零六年，孫先生為哈達果菜批發市場有限公司的執行副總經理。彼於一九八八年畢業於哈爾濱廣播電視大學，主修漢語新聞。

陳幫聚先生，54歲，本公司項目建設部總經理，主要負責建設項目的工程設計。陳先生於土木防護建築工程方面擁有逾38年豐富經驗。陳先生於二零零七年加入本集團，獲委任為鄭州人和工程指揮部副總指揮。在加入本集團前，陳先生自一九七零年起在黑龍江省人防辦公室任職，出任工程設計部副司令，後升任該部門司令。於二零零六年至二零零七年，彼獲委任為黑龍江省人防辦公室資深顧問。陳先生於一九八四年畢業於哈爾濱建工學院，主修工業及住宅建築工程。

耿孝國先生，43歲，本公司項目建設部副總經理。耿先生於二零零一年加入本集團，在項目建設方面擁有逾七年經驗，主要參與建設項目動工時的應用過程。自二零零六年，耿先生獲委任為廣州人和的董事。耿先生於一九八七年畢業於黑龍江大學，取得法律學士學位。

李冬玲女士，36歲，本公司投資及營運部副總經理。李女士於二零零三年加入本集團，在市場推廣及營銷方面擁有逾七年經驗。自二零零三年，李女士獲委任為人和集團銷售及市場推廣部副總經理。在加入本集團前，彼在一九九九年至二零零三年任職於哈

董事、高級管理層及僱員

爾濱紅博商貿集團的業務管理部和銷售及市場推廣部，李女士於二零零三年年初晉升為兩個部門的主管。李女士於一九九五年畢業於哈爾濱理工大學，主修商管。

姚志雲女士，34歲，本公司財務部副總經理。姚女士於二零零一年加入本集團，在會計及財務方面擁有逾七年經驗。自二零零一年，姚女士獲委任為人和集團財務部主管。彼善於進行營運分析、成本控制、稅務策劃及其他財務管理相關項目。姚女士於二零零二年獲黑龍江省人事廳評定為高級會計師。姚女士於一九九八年畢業於瀋陽工業大學，取得會計學士學位。

金玲女士，37歲，本公司業務管理部總經理助理。金女士於二零零五年加入本集團，在業務管理方面擁有逾九年經驗。於二零零五年，金女士獲委任為人和集團業務管理及人力資源部副總經理。在加入本集團前，彼於一九九九年至二零零二年擔任一間中國醫藥公司的出口部及貿易部主管。於二零零四年至二零零五年，金女士出任哈爾濱工大集團股份有限公司執行辦公室主管。金女士於一九九三年畢業於黑龍江中醫藥大學，取得中醫學士學位。

曲振平女士，36歲，本公司業務管理部副總經理。曲女士於一九九六年加入本集團，在樓宇管理及商場單位銷售方面擁有逾12年經驗。於一九九九年至二零零零年，曲女士為哈爾濱人和的業務管理及銷售部主管。於二零零零年至二零零三年，彼為哈爾濱人和的總經理助理。於二零零三年至二零零四年，彼獲委任為哈爾濱寶榮的總經理。自二零零四年，彼兼任哈爾濱人和及哈爾濱寶榮的總經理。在加入本集團前，彼在一九九六年至一九九九年任職於曼哈頓商廈業務行政及銷售部。曲女士於一九九四年畢業於西北輕工業學院，取得物料工程學士學位。

張桂茹女士，36歲，本公司業務行政部副總經理。張女士於二零零三年加入本集團，在業務管理方面擁有逾十年經驗。張女士於二零零三年獲委任為哈爾濱人和世紀總經理，主要負責管理哈爾濱人和世紀的業務。張女士自一九九七年起在紅博廣場任職，並於二零零三年獲委任為紅博廣場業務管理部主管。彼於一九九四年畢業於黑龍江大學，取得計算機軟件學士學位。

宋磊先生，36歲，本公司業務管理部副總經理。宋先生於二零零二年加入本集團，在業務管理方面擁有逾11年經驗。自二零零二年起，宋先生獲委任為人和集團業務管理部副總經理，負責項目動工時的銷售及市場推廣重任。在加入本集團前，宋先生於

董事、高級管理層及僱員

一九九七年至二零零二年任職於哈爾濱曼哈頓多元集團有限公司業務管理部副總經理。宋先生於一九九九年畢業於北京大學，取得投資管理函授課程學士學位。

楊玉華女士，45歲，本公司財務部副總經理。楊女士於二零零六年加入本集團，在投資方面擁有逾14年經驗。於二零零六年，楊女士獲委任為人和集團副主管，負責監管集團的投資及營運。在加入本集團前，楊女士於一九八三年至二零零一年任職於中國工商銀行分行，負責財務策劃及信貸服務。於二零零一年至二零零六年，彼獲委任為新華人壽保險股份有限公司投資銀行部的副經理兼高級投資經理。楊女士於一九九九年畢業於西安交通大學，取得財經學士學位。

公司秘書兼合資格會計師

孔繁崑先生，*FCPA*、*FCCA*，44歲，為本公司首席財務官、合資格會計師及公司秘書。孔先生的履歷詳情見上文「高級管理層」一段。

董事委員會

審核委員會

為遵守香港上市規則附錄十四所載企業管治常規守則的規定，本公司根據董事於二零零八年八月二十五日通過的決議案成立審核委員會，並制訂其書面職權範圍。本公司審核委員會的主要職責是審核及監管本集團的財務申報過程及內部監察系統。本公司審核委員會由范仁達先生、王勝利先生及王一夫先生（獨立非執行董事）組成。本公司審核委員會由獨立非執行董事范仁達先生擔任主席。

薪酬委員會

為遵守香港上市規則附錄十四所載企業管治常規守則的規定，本公司於二零零八年八月二十五日成立薪酬委員會，並制訂其書面職權範圍。本公司薪酬委員會的主要職責包括就公司架構以及董事及高級管理層薪酬政策向董事會提出建議、檢討薪酬待遇條款、決定是否發放花紅及考慮根據購股權計劃授出購股權。本公司薪酬委員會由戴先生、王勝利先生及王一夫先生組成，其中王勝利先生及王一夫先生位為獨立非執行董事。本公司薪酬委員會由獨立非執行董事王勝利先生擔任主席。

提名委員會

為遵守香港上市規則附錄十四所載企業管治常規守則的規定，本公司於二零零八年八月二十五日成立提名委員會，並制訂其書面職權範圍。本公司提名委員會的主要職責包括(但不限於)檢討董事會架構、規模及組成，確定獨立非執行董事的獨立性，以及就委任董事事宜向董事會提供意見。本公司提名委員會成員包括戴先生、王勝利先生及王一夫先生，其中王勝利先生及王一夫先生為獨立非執行董事。本公司的提名委員會由獨立非執行董事王勝利先生出任主席。

僱員

於二零零八年三月三十一日，本集團共有862名全職僱員，主要負責行政及財務管理、市場研究及分析、營銷、策劃及發展，以及商業管理及營運。

有關本集團僱員的詳情請參閱「業務 — 員工及培訓」一節。

購股權計劃

本公司已有條件地採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款概述於本招股章程附錄七。

管理層獎勵計劃

為獎勵及激勵僱員，控股股東透過其全資附屬公司Wealthy Aim Holdings Limited實行管理層獎勵計劃，向曾對本集團作出貢獻的獲選僱員及其他人士授予權利，從Wealthy Aim Holdings Limited購買股份。有關此安排的詳情，請參閱「歷史及重組 — 轉讓予僱員」一節。

退休計劃

我們於中國的僱員參與由相關市及省政府管理的多項退休金計劃，據此，我們需每月向該等計劃作出供款。地方政府負責規劃、管理及監管計劃，包括收集及投資供款，以及向退休僱員支付退休金。

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止各年度，我們就該等僱員退休計劃已作出的供款總額分別約為人民幣47,000元、人民幣238,000元及人民幣620,000元。

董事及高級管理層的報酬

本公司的執行董事以本公司僱員的身份，收取薪金、花紅、其他津貼及實物利益等形式的報酬，包括本公司根據中國法例為執行董事就退休金計劃作出供款。本公司根據各董事的學歷、職位及資歷而釐定董事（包括獨立非執行董事）酬金。經考慮董事管理上市公司的額外職務，預期執行董事的酬金於上市後將合理地增加至較高水平。除董事酬金外，董事亦可能取得年終花紅，或根據購股權計劃獲授予購股權。

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止各年度，本公司向董事支付的薪酬分別合共約人民幣466,000元、人民幣636,000元及人民幣962,000元，包括袍金、薪金、退休金計劃供款、房屋津貼及其他津貼、實物利益及酌情花紅。概無向董事支付任何花紅。經參考本招股章程附錄一會計師報告所載於往績記錄期間各董事個別的薪酬，除張興梅女士外，董事長及其他執行董事的職責分散至人和集團的各個業務分支，當中只有一項業務包含本集團的核心業務。因此，由於該等董事的總薪酬亦分散至人和集團的業務，故概無或只有低於預期的薪酬將發給該等董事。於上市後，所有該等董事將辭任其於人和集團的相應職務，並將僅保留本公司的職位，而彼等的薪酬政策亦相應反映此項改變。

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止各年度，本公司向五位最高薪酬人士支付的薪酬分別合共約人民幣542,000元、人民幣655,000元及人民幣974,000元，包括袍金、薪金、退休金計劃供款、房屋津貼及其他津貼、實物利益及酌情花紅。

根據本招股章程刊發當天有效的安排，截至二零零八年十二月三十一日止財政年度，估計將予支付及授予董事的薪酬合共相當於約人民幣6,800,000元。

於往績記錄期間，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何吸引其加盟或履任薪酬或離職補償。有關本公司與董事所訂立的服務合同或委任函件的進一步資料，已載於本招股章程附錄七「有關本公司董事、管理層、員工及專家的其他資料」一節。

僱員成本

本集團於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三個財政年度各年計入綜合損益表的員工成本（包括上述的董事酬金）分別約為人民幣6,300,000元、人民幣9,600,000元及人民幣15,000,000元。

合規顧問

我們將根據香港上市規則第3A.19條委任中銀國際為我們的合規顧問。根據香港上市規則第3A.23條，合規顧問將就以下情況向我們提供意見：

- 刊發任何監管公布、通函或財政報告之前；
- 擬進行交易時，而此等交易可能屬於須予公布交易或關連交易，包括發行股份及回購股份；
- 本公司擬運用全球發售所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同，或本公司的業務、開發或業績與本招股章程所載的任何預測、估計或其他資料不同；及
- 聯交所就不尋常股份價格或成交量波動向本公司進行調查時。

有關委聘年期由上市日期起至本公司發布上市日期後首個完整財政年度的財務業績的年報之日止，並可於雙方協定情況下延期。

控股股東

緊隨資本化發行及全球發售完成後，不論超額配股權獲部分或悉數行使或未獲行使，好肯女士將透過耀山及超智控制我們超過30%的已發行股本。就上市規則而言，好肯女士、耀山及超智均為我們的控股股東。好肯女士、耀山、超智及Wealthy Aim Holdings Limited概無持有或進行直接或間接與我們的業務競爭或可能出現競爭的任何業務。

不競爭承諾

好肯女士、耀山、超智及Wealthy Aim Holdings Limited(「承諾人」)於二零零八年八月二十五日訂立以本公司為受益人的不競爭契據(「契據」)，據此，各承諾人不可撤回及無條件共同及個別向本公司(為本身及代表本集團其他每家成員公司的受託人)保證及承諾，彼不會並促使其聯繫人士不會直接或間接(不論以當事人或代理人身份)由本身或彼此，或與他人共同或代表任何人士、任何商號或公司或透過任何實體(除非於或透過任何集團成員公司)進行、從事或參與於契據有效期內直接或間接與或可能直接或間接與本公司不時經營的業務(「業務」)產生競爭的業務(「受限制業務」)，或持有當中之任何權利或權益或為其提供任何服務或以其他形式涉及(不論是為盈利、回報或其他利益)該等業務，不論以股東、董事、高級人員、合作夥伴、代理人、貸方、僱員、顧問或以其他身份，並且不會進行任何阻礙或干擾或可能阻礙或干擾業務之行動，其中包括但不限於招攬任何集團成員公司之任何客戶、供應商或僱員，惟不得限制任何承諾人持有或擁有任何進行或從事任何受限制業務的公司(「有關公司」)的股份或其他證券，惟前提是該等股份或證券在證券交易所上市及相關承諾人及／或其聯繫人所持有的股份數目合共不超逾有關公司已發行股本5%，以及：

- (i) 於任何時間均須有一名股份持有人(連同其聯繫人(如適用))於有關公司的持股百分比高於相關承諾人及／或其聯繫人士合共持有的股權；及
- (ii) 相關承諾人於有關公司董事會內的代表總數不得重大偏離其於有關公司的股權。

各承諾人進一步不可撤回及無條件共同及個別承諾：

- (a) 彼不得直接或間接委任有關公司的任何執行董事；及

與控股股東的關係

- (b) 倘彼及／或其聯繫人獲得有關業務的任何業務投資或其他業務機會（「業務機會」），彼須適時首先轉介該等業務機會予本公司，並於七天內向本公司提供業務機會的書面通知，以識別目標公司（如有）及業務機會的性質、投資或收購成本及所有合理所需的詳情，以供本公司考慮是否接受業務機會（「轉介通知」）。

本公司將尋求董事會或董事委員會（兩者均由（其中包括）於考慮事宜中並無重大權益的獨立非執行董事組成，「獨立董事會」）批准是否接受或拒絕業務機會，並將審批結果通知相關承諾人。任何於業務機會擁有實質或潛在重大權益的董事應放棄出席有關考慮業務機會而進行的會議（除非餘下並無持有權益的董事特別要求彼等出席會議）並放棄於會內投票，且不應計入該會議或會議任何部分的法定人數內。獨立董事會應考慮爭取獲提呈的業務機會所產生的財務影響，及（如適當）可委任獨立財務顧問協助其就該業務機會作出決定。倘由相關承諾人所爭取的業務機會的性質、條款或條件出現任何重大改變，其應向本公司轉介該已修訂之業務機會，猶如其為新業務機會。

上文所述承諾須待本招股章程「全球發售的架構」一節中「香港公開發售條件」一段所述的條件達成後，方可作實。倘任何該等條件於本招股章程刊發日期後第30日或之前尚未達成，契據將無效及失效並失去任何效力，而任何一方不得根據該契據向另一方索償。

契據將於最早發生以下情況當天終止：(i)承諾人不再持有本公司全部已發行股本合共30%或以上，或不再作為我們的控股股東；或(ii)股份不再於聯交所上市及買賣（股份基於任何原因在聯交所暫停買賣除外）。

本公司的獨立非執行董事將每年檢討承諾人有否遵守彼等的不競爭承諾，尤其有關新業務機會的優先權。就此而言，承諾人須向獨立非執行董事提供所有所需資料，包括（但不限於）構成新業務機會的任何建議投資詳情，以供彼等審閱，而獨立非執行董事應獲有權尋求獨立專業意見，開支由本公司承擔。

每一承諾人已承諾就以下各項提供所需的全部資料：(i)彼遵守契據的情況，以供獨立非執行董事進行年度審閱；及(ii)執行契據。每一承諾人每年需就遵守契據一事於本公

與控股股東的關係

司年報作出聲明及披露。有關遵守及執行契據的聲明及披露須符合本公司將根據香港上市規則附錄二十三而發出的企業管治報告所載的自願披露原則。

本公司將於年報或以公告方式向公眾人士披露有關獨立非執行董事審閱遵守及執行契據(如有)方面事宜後的決定。

有關限制若干股東出售或處置股份的禁售安排詳情，請參閱本招股章程「包銷」一節。

除本公司控股股東外，戴先生連同全體執行董事均受彼等各自的服務協議內的標準不競爭承諾所規限。

概覽

於全球發售完成後，我們將繼續進行若干按香港上市規則而言會構成關連交易的交易。我們的所有持續關連交易均少於1,000,000港元，故該等交易將根據第14A.33條分類為獲豁免持續關連交易。以下概列此類持續關連交易：

獲豁免持續關連交易

於上市事項後，下列交易將被視為獲豁免遵守香港上市規則第14A.33條有關申報、公布及獨立股東批准規定的持續關連交易。

1. 辦公室租賃

根據哈爾濱巨容(本公司董事戴先生及張興梅女士實際上合同控制其超過50%權益)與哈爾濱人和於二零零七年十二月三十日訂立的租賃協議，哈爾濱巨容同意按固定月租人民幣100,000元(經參考載於本招股章程附錄四估值報告的獨立估值後釐定)向本公司出租辦公室，該辦公室位於哈爾濱市南崗區美順街29號(該物業的詳情載於本招股章程附錄四物業估值報告第7段「估值證書—第三類—貴集團於中國租用的物業權益」)，面積約為1,931平方米，租期由二零零八年一月一日起至二零零八年十二月三十一日。故此，本公司就此項租賃自上市日期起餘下的租期應付租金總額約為人民幣300,000元。在上述租賃協議生效前，本公司於二零零七年九月至二零零七年十二月期間佔用同一物業，而並無實際支付任何租金。

2. 辦公室租賃

根據Jade Century與人和管理訂立的租賃協議(自二零零八年四月一日起生效)，Jade Century同意向人和管理出租實用面積約1,962平方呎的辦公室物業，地址為香港灣仔謝斐道391-407號新時代中心12樓(該物業的詳情載於本招股章程附錄四物業估值報告第12項物業)，租期由二零零八年四月一日起至二零零八年十二月三十一日，固定月租租金為51,500港元，乃參考本招股章程附錄四估值報告所載的獨立估值釐定。因此，根據此租賃協議，人和管理應付的租金總額約為463,500港元。人和管理可在租期內給予Jade Century一個月的通知以終止租賃。本公司於租賃協議開始前並無佔用物業。

3. 商舖單位租賃

本公司向戴先生若干聯繫人出租多個商舖單位，該等商舖單位總面積約為87.46平方米，總年租約為人民幣384,600元。截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三個年度各年，出租予戴先生聯繫人的商舖單位總年租分別約為人民幣144,000元、人民幣168,000元及人民幣267,000元。

本公司向執行董事王春蓉女士出租一個走廊商業檔位，年租約為人民幣19,000元。截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三個年度各年，出租予王春蓉女士的商舖單位總年租分別約為人民幣19,000元、人民幣19,000元及人民幣19,000元。

上述所有租賃均以本集團正常業務範疇訂立，且租價乃與市場租金大致相若。

4. 商標許可協議

根據人和集團與本公司於二零零八年八月二十五日訂立的商標許可協議，人和集團向本公司授出獨家、免付牌照費協議，以使用「地壹大道」及商標，人和集團有義務在商標註冊申請獲批後將商標類別轉讓予本公司，人和集團以人民幣1.00元將該等商標註冊證及擁有權轉讓予本公司。於最後實際可行日期，商標已成功註冊，且已作出將商標的相關類別轉讓至本集團的申請。於牌照有效期間，本公司有權將該等商標的使用權再授予本集團任何成員。中國法律顧問已告知在人和集團成功完成商標註冊申請程序後，且將人和集團商標轉讓為本集團註冊商標的申請已獲批的情況下，於中國轉讓商標註冊並無任何法律障礙，授出註冊一般需時約兩年至三年（自申請註冊日期起計），而轉讓則可能需時約一年。

本公司董事（包括獨立非執行董事）認為上文第1至4段所述的交易（將於全球發售完成後進行）乃以本集團一般及正常業務範疇訂立，且按公平合理的正常商業條款訂立，並符合股東整體利益。

主要股東

緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使及並無股份調整），好肯女士、耀山及超智將為本集團的控股股東：

名稱	證券數目及類別	持股概約百分比
超智	13,791,907,217股	68.96%
耀山	13,791,907,217股	68.96%
好肯女士	13,791,907,217股	68.96%

就董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使及並無股份調整），下列人士根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文於股份或相關股份擁有須向本公司披露的權益或淡倉，又或於本公司的股東大會上在各種情況均有權投票的任何類別股本中直接或間接佔有10%或以上面值的權益者如下：

名稱	身份／權益性質	證券數目及類別 (附註1)(附註2)	概約權益百分比
超智(附註3)	實益擁有人	12,856,907,217股股份(L)	64.28%
	於受控制公司的 權益	935,000,000股股份(L)	4.68%
	於受控制公司的 權益	935,000,000股股份(S)	4.68%
耀山(附註3)	於受控制公司的 權益	13,791,907,217股股份(L)	68.96%
	於受控制公司的 權益	935,000,000股股份(S)	4.68%
好肯女士(附註3)	於受控制公司的 權益	13,791,907,217股股份(L)	68.96%
	於受控制公司的 權益	935,000,000股股份(S)	4.68%
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」)(附註4)	於受控制公司的 權益	1,449,058,600股股份(L)	7.24%
Centennial Success Limited (「Centennial」) (附註5)(附註6)	於受控制公司的 權益	1,449,058,600股股份(L)	7.24%

主要股東

附註：

- (1) 「L」指該人士於有關股份的好倉。
- (2) 「S」指該人士於有關股份的淡倉。其代表好肯女士的受控制公司 **Wealthy Aim Holdings Limited** 已向本公司的僱員及其他被挑選人士授予購買權的股份的數目，惟須受若干條款及條件規限。
- (3) 好肯女士於耀山的全部已發行股本中擁有權益，而耀山於超智的全部已發行股本中擁有權益，因此，根據證券及期貨條例，好肯女士及耀山被視作或當作於超智實益擁有的股份中擁有權益。
- (4) **CYTFH** 於 **Centennial** 持有 51% 直接權益，因此就證券及期貨條例而言，被視為於 **Centennial** 擁有權益之股份中擁有權益。
- (5) **Centennial** 持有 **周大福企業有限公司**（「周大福」）及 **Fast Flow Investments Limited** 各自 100% 之權益，因此就證券及期貨條例而言，被視為於周大福及 **Fast Flow Investments Limited** 各自擁有或視為擁有權益之股份中擁有權益。
- (6) 周大福連同其附屬公司於新世界發展有限公司三份一以上股份擁有權益，因此就證券及期貨條例而言，被視為於新世界發展有限公司擁有或視作擁有權益之股份中擁有權益。新世界發展有限公司被視為於其間接附屬公司億采投資有限公司、耀華投資有限公司及天鵬國際有限公司所持有股份中擁有權益。

除上述者外，董事並未知悉在緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使及並無股份調整），有任何其他人士根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文於股份或相關股份擁有須向本公司披露的權益或淡倉，又或於本公司或其任何附屬公司的股東大會上在各種情況均有權投票的任何類別股本中直接或間接佔有10%或以上面值的權益。

股 本

本公司的法定及已發行股本如下：

法定股本：	港元
40,000,000,000 股股份	400,000,000
已發行及將予發行、繳足或入賬列作繳足：	港元
1,843,000 股於本招股章程已發行的股份	18,430
16,998,157,000 股根據資本化發行將予發行的股份	169,981,570
<u>3,000,000,000 股根據全球發售將予發行的股份</u>	<u>30,000,000</u>
總計：	
<u>20,000,000,000 股股份</u>	<u>200,000,000</u>

假設

上表假設全球發售及資本化發行已成為無條件的，此並未計及可能根據行使超額配股權或行使任何根據購股權計劃可能授出的任何購股權所發行的股份或任何根據發行授權或購回授權（視乎情況而定）可能發行或購回的任何股份。發行授權及購回授權的詳情於本招股章程附錄七「有關本公司的其他資料 — 3.股東決議案」內概述。倘超額配股權獲全面行使，450,000,000股額外股份將予發行，導致全部已發行股份總數為20,450,000,000股。

地位

香港發售股份將與本招股章程所述的所有已發行及或將予發行的股份在各方面享有同等地位，特別是其將合資格享有於上市日期之後為記錄日宣派、作出或支付的所有股息或其他分派（除參與資本化發行外）。

資本化發行

根據本公司股東於二零零八年八月二十五日通過的決議案，待本公司的股份溢價賬具備充裕結餘或因根據全球發售所發行香港發售股份以其他方式取得進賬後，本公司董事乃獲授權將本公司股份溢價賬項下進賬為數169,981,570港元資本化，藉以向於二零零八年八月二十五日營業時間結束時（或按彼等所指示）名列本公司股東名冊內的股份持有人按彼等各自的持股比例，按面值配發及發行合共16,998,157,000股股份入賬列作繳足的股份（惟概無股東有權獲配發或發行任何零碎股份），根據此決議案配發及發行的股份，與現有已發行股份在各方面均享有同等地位。

發行股份的一般授權

待達成「全球發售的架構 — 香港公開發售的條件」中所述的條件後，董事獲授一般無條件授權，以配發、發行及買賣股份，及作出或授出可能須配發及發行或買賣該等股份的要約、協議或購股權，惟除根據供股、以股代息計劃或類似安排或股東授出的特別授權所配發及發行的股份外，配發及發行或同意有條件或無條件配發及發行的股份的面值總額，不得超逾下列兩者：

- (a) 緊隨全球發售完成後及根據本招股章程附錄七「A.有關本公司的其他資料 — 3.股東決議案」第e段所述的資本化發行而將予發行的本公司已發行股本的面值總額的20%；及
- (b) 根據以下「購回股份的一般授權」所述授予董事的權力而購回本公司股本的面值總額。

此項授權並不適用於根據供股或行使超額配股權或根據購股權計劃授出的購股權後而將予配發、發行或處置的股份。此項發行股份的一般授權將持續有效，直至以下最早者發生者為止：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 本公司根據任何適用法例或組織章程大綱及細則規定舉行下屆股東週年大會期間屆滿時；或
- (c) 本公司股東於股東大會上以普通決議案修訂或撤回授權時。

有關此項一般授權的其他詳情，請參閱本招股章程附錄七「A.有關本公司的其他資料 — 3.股東決議案」。

購回股份的一般授權

待達成「全球發售的架構 — 香港公開發售的條件」中所述的條件後，董事獲授一般無條件授權，可行使本公司的一切權力，購回面值總額不得超逾緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股本面值總額的10%的股份（可能於聯交所或就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所上市的股份），惟不包括根據超額配股權或根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行股份。

股 本

此項授權僅與於聯交所或股份可能上市的任何其他證券交易所（並已就此獲證監會及聯交所認可的證券交易所）進行的購回有關，並須按照全部適用法律及法規及香港上市規則規定進行。相關的香港上市規則概要載於本招股章程附錄七「購回其本身證券」分節。

此項購回股份的一般授權將持續有效，直至以下最早者發生者為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 本公司根據任何適用法例或組織章程大綱及細則規定舉行下屆股東週年大會期間屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修訂或撤回授權時。

有關此項一般授權的其他詳情，請參閱本招股章程附錄七「A.有關本公司的其他資料—3.股東決議案」。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。有關購股權計劃主要條款詳情概述於本招股章程附錄七「D.購股權計劃」分節。

財務資料

閣下應將本節與「附錄一 — 會計師報告」所載的本公司經審核合併財務報表(包括相關附註)一併閱讀。合併財務報表乃根據《國際財務報告準則》編製。以下討論及分析載有若干前瞻性陳述，反映本公司現時對日後事項及財務表現的看法。該等陳述乃基於本公司對過往趨勢的經驗和見解、現況及預期的日後發展，以及本公司認為合乎該等情況的其他因素而作出的假設及分析。然而，實際結果及發展能否符合本公司預期及預測，取決於本公司無法控制的多項風險及不確定性因素。請參閱本招股章程「風險因素」一節。

所有於往績記錄期間普遍生效且與本公司有關的適用新訂及經修訂國際財務報告準則已於往績記錄期間應用。本公司財務資料已根據歷史成本慣例予以編製，惟若干資產及負債(如適用)以公允價值計量則除外。

呈報基準

為籌備全球發售，本公司於二零零七年十一月二十日在開曼群島註冊成立。本公司於財務報表內合併入賬的所有附屬公司均由好肯女士於往績記錄期間全資擁有。

就本招股章程而言，本公司及其附屬公司於往績記錄期間的合併損益表、合併資產負債表、合併權益變動表、合併現金流量表及其他合併財務及經營資料乃根據於整個往績記錄期間或自彼等各自註冊或成立日期起計(以較短期間為準)，本集團目前的架構一直存在，以及現有股東各自應佔個別公司的股權而編製。

所有集團內部交易及結餘已於合併入賬時對銷。

概覽

根據Euromonitor的報告，於二零零七年十二月三十一日，按經營總建築面積計算，本公司為中國最大私營獨立地下服裝服飾批發及零售商城的運營商及開發商。本公司目前在哈爾濱市經營三個地下商城(除哈爾濱項目第二期革新部分外，所有商城均互通)並在廣州市經營另一個地下商城，總建築面積為111,318平方米。本公司亦於鄭州市及瀋陽市擁有兩個在建項目，以及於哈爾濱、廣州、武漢、鄭州、天津、南昌及深圳另有九個作未來開發的項目，總建築面積約為1,411,558平方米。本公司的所有項目均位於城市商業黃金地區的地下。本公司持有並出租大部分項目商舖單位，並將小部分商舖單位的經營權轉讓予第三方買方。

財務資料

於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月，本公司的收入分別為人民幣65,200,000元、人民幣162,700,000元、人民幣366,500,000元及人民幣409,800,000元，同期溢利分別為人民幣11,900,000元、人民幣48,500,000元、人民幣266,700,000元及人民幣279,000,000元。同期本公司來自租賃活動的收入分別為人民幣65,200,000元、人民幣100,800,000元、人民幣176,500,000元及人民幣44,200,000元，來自轉讓商舖單位經營權的收入分別為人民幣零元、人民幣61,900,000元、人民幣190,000,000元及人民幣365,500,000元。

影響本公司經營業績及財務狀況的主要因素

本公司的業務、經營業績及財務狀況受多項因素所影響，該等因素大部分均不受本公司所控制。主要因素包括下列各項：

中國經濟情況及監管環境

本公司的經營業績受中國（尤其於哈爾濱、廣州、鄭州、武漢、瀋陽及其他本公司將有發展項目的城市）的整體政治、經濟、金融、法律及社會發展所影響，包括：

- 中國經濟及人口的持續增長及都市化比率的提升，該等因素均會刺激地下商城的需求；
- 中國影響地下商城行業的監管及金融環境，包括稅務政策、預先轉讓經營權政策、城市規劃政策、利率政策、開發及使用地下人防工程的政策；及
- 中國批發及零售市場的表現，尤其是服裝、服飾及其他商品的批發零售表現，以及哈爾濱、廣州、鄭州、武漢、瀋陽、天津及其他本公司未來項目發展城市對地下及其他商場的供應和需求。

請參閱「風險因素 — 與行業法例及規管相關的風險 — 本公司受中國政府關於地下人防工程開發及經營之法規的規限」、「與本公司業務相關的風險 — 中國一般經濟情況，尤其是服裝、批發及零售市場的放緩或會對本公司的出租收入及經營權轉讓所得款項造成不利影響」及「與中國相關的風險 — 中國的經濟、政治及社會狀況變動可能影響本公司業務」。

獲得合適地下地盤用於未來開發的能力

本公司的持續發展很大程度上依賴本公司從國家人民防空辦公室及地方人防辦獲取優質地下地盤的能力。根據本公司目前的發展計劃，本公司已獲得（或正在獲得）用於未來數年開發之新地下地盤的政府批准。然而，對於仍未獲得政府批准的項目，本公司無

法保證最終能獲得此等批准。由於中國經濟持續增長，市場對地下商城的需求仍然相對強勁，本公司預期一些目前不從事地下商城開發的公司可能加入行業，從而令開發商對優質地下地盤的競爭更趨激烈。地面商城亦可能構成競爭。

獲得充足的融資及資本資源的途徑

銀行借款是本公司開發項目的資金來源之一。於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日以及二零零八年三月三十一日，本公司未償還貸款總額分別為人民幣192,600,000元、人民幣214,800,000元、人民幣19,200,000元及人民幣零元。由於中國商業銀行的銀行貸款利率普遍與中國人民銀行公布的貸款基準利率掛鈎，該等貸款基準利率的任何上調都會增加本公司日後可能承擔的利率成本。本公司獲得資金的途徑及融資成本亦可能受到中國政府不時進行調整的銀行準備金水平的影響。

現金抵押及受限制銀行存款

本公司向銀行提供擔保並將存款抵押，以便廣州商舖單位的承讓人為收購商舖單位經營權融資。大部分購買本公司商舖單位經營權的承讓人支付轉讓經營權價格總額的部分款項，並依靠銀行借貸作為餘下款項的資金。廣州人和已就向購買經營權的承讓人提供的借貸與中國銀行訂立協議，據此，本公司提供擔保，並以受限制銀行存款作為償還該等借貸的抵押。擔保金額相當於借貸的本金，根據本公司內部政策，該金額最多達轉讓經營權價格的50%。於提供擔保前，本公司對所擔保的承讓人進行信貸審查，包括審閱承讓人的業務、彼等於業務營運的經驗以及財務背景。過去本公司的受限制銀行存款金額相等於貸款本金金額加本金金額的16%，而中國銀行近日已同意將受限制銀行存款降低至貸款本金金額的15%。請參閱「風險因素 — 與本公司業務相關的風險 — 本公司抵押作商舖單位承讓人償還其貸款擔保的現金對本公司資金流動性造成負面影響」。儘管轉讓經營權有助本公司彌補廣州項目的建築成本，受限制存款賬戶的現金抵押減少了來自轉讓的現金流入，對流動性造成負面影響。舉例而言，於二零零六年本公司完成廣州項目時，受限制銀行存款結餘增加了人民幣229,100,000元，該金額為造成經營活動現金流出的最大單一項目。於往績記錄期間，概無商舖單位經營權承讓人拖欠償還本公司提供擔保並作出受限制銀行存款作為抵押的貸款。

開發項目的時間安排

由於建築成本需要大量資金，本公司於任何特定期間可進行的開發項目數量有限。此外，一般而言本公司的地下商舖單位從動工開始直至可供轉讓經營權或出租需要至少六個月。另外，由於市場需求不穩定，本公司於任何特定期間的收入亦依賴於本公司於特定項目預期完成日期時對市場需求的正確把握。建築、監管審批程序的延誤及其他因素均可能影響本公司項目的完成進度。

本公司物業的規模及產品組合

本公司過往曾經持有，而未來亦計劃繼續持有本公司的大部分商舖單位以獲得穩定的租金收入，同時將小部分商舖單位的經營權轉讓予第三方買家。因此，根據本公司轉讓經營權或租賃已完成項目的總建築面積，以及本公司處於不同開發階段的項目的完成時間，本公司不同期間的經營業績，以及運營所產生的現金來源及金額或會存在較大差異。此外，根據本公司轉讓或出租本公司物業期間的市場需求、投資物業的出租率及本公司商舖單位的轉讓價格，本公司的經營業績及現金流量亦會不同。本公司開發項目的轉讓價格、租金及出租率則取決於當地的供求狀況。

建築材料的價格波動

本公司經營業績受鋼鐵及水泥等建築材料價格波動的影響。本公司開發項目的若干建築材料乃由本公司的建築承建商採購，一般於相關合約期間，建築材料價格波動的風險由該等建築承建商承擔。然而，本公司定期簽訂或更新建築合約，因此亦會在一定程度受到建築材料價格波動的影響。此外，本公司通常於工程完工前預先轉讓地下商舖單位，故倘建築成本於該等轉讓後出現上升，本公司無法將增加的成本轉嫁予客戶。請參閱「一部分合併損益表項目說明 — 銷售成本 — 建設成本」。

主要會計政策

主要會計政策指該等反映重大判斷及不確定因素，並於不同假設及條件下其結果可能產生重大差異的會計政策。本公司編製合併財務報表時所採納的主要會計政策及估計包括以下各項：

收入確認

本公司收入包括經營租賃的租金收入及轉讓經營權的收入。經營租賃的租金收入（包括預先收取的租金及本公司若干項目於簽訂租賃合約時收取的一次性入場費）於租賃期間按直線法確認。就哈爾濱項目而言，大部分的租賃期由一年至六年不等。本公司一般為整個租賃期設定固定租金，並要求租戶預先繳付整個租賃期的租金，或於租賃協議期間的每年年初繳付租金。預先收取的租金及一次性入場費記錄為應付賬款及其他應付款項（預收款項），直至該金額被確認為收入。就位於廣州項目第一期的商舖單位而言，大部分租賃協議均為三年至六年的長期租賃協議。就租賃期超過三年的租賃協議而言，本公司一般於租賃期最初的數年收取固定租金，餘下的租賃期則按租賃協議所協定的百分比每年增加租金。租金按月收取，一般於每月月初到期。

轉讓經營權所產生的收入於經營權的主要風險及回報轉至買方時確認。於二零零六年、二零零七年以及截至二零零八年三月三十一日止三個月，本公司轉讓了哈爾濱項目第二期及廣州項目第一期商舖單位的經營權。就廣州項目第一期若干已轉讓的商舖單位而言，本公司授予買方試用期（一般為四個月）。此外，本公司同時與若干承讓人訂立租賃協議及經營權轉讓協議，據此，本公司將於首年向承讓人出租商舖單位，並在租賃協議期滿後轉讓此商舖的經營權。就該等合約而言，本公司以直線法將首年產生的租金收入確認為收入，其後於租賃協議期滿後，當經營權的主要風險及回報已轉讓時確認轉讓經營權收入。轉讓經營權的收入為扣除營業稅的淨收入。

就本公司因轉讓經營權收取，而根據本公司會計政策有待確認為收入的所得款項而言，本公司將其列為「預收款項」，並構成本集團「應付賬款及其他應付款項」的重大部分。

提供服務的收入記錄為其他經營收入，按報告日期交易完成程度的比例於損益賬確認。完成程度乃參考已進行的測量來評估。

物業及設備

物業及設備項目以成本減累計折舊及累計減值虧損計量。成本包括購入資產直接應佔的開支。自建資產的成本包括原料成本及直接人工、為使資產投入運作狀態作擬定用途而產生的任何其他直接應佔成本、拆卸與搬運有關項目的成本及項目所在場地的清理費，以及借款成本。如果物業及設備項目的組成部分有不同的可用期限，該等項目會作為獨立的物業及設備項目分開入賬。出售物業及設備項目所產生的損益以出售所得款項與物業及設備的賬面值進行比較而釐定，並於損益表的「其他經營收入」確認。

如果物業及設備項目的組成部分所蘊含的未來經濟利益可能會流入本公司及其附屬公司，而更換該組成部分的成本又能夠可靠地計量時，有關成本於項目的賬面值中確認。所更換組成部分的賬面值解除確認。物業及設備的日常服務成本於產生時在損益中確認。

財務資料

折舊是以直線法在物業及設備項目各組成部分的估計可用期限內在損益中確認。估計可用期限如下：

- 建於租賃土地的地下建築物按尚餘租賃期和其估計可用期限(即不可超逾竣工日後的40年)兩者中的較短期間計提折舊。
- 機器 10年
- 裝飾 5年
- 辦公室設備 5年
- 車輛 5年

在建工程指興建中及有待安裝的地下建築物以及各種機器及設備，並按成本減減值虧損入賬。成本包括建築期內所產生的直接及間接建築成本。當資產實質上備妥可用作擬定用途時，在建工程便會轉撥至物業及設備。在建工程概不計提任何折舊。

本集團會在各申報日審閱折舊方法、可用期限和殘值。

投資物業

投資物業是指為賺取租金收入，但並非為在日常業務過程中銷售、用作生產或供應貨品或服務或為管理目的而持有的物業。投資物業按成本減去累計折舊及累計減值虧損計算。投資物業與物業及設備的折舊政策相同。

當且僅當投資物業的用途有所改變(即物業不再用作出租，而是作轉讓經營權之用)時，該等物業將轉撥至存貨。

正在興建或開發以供日後用作投資物業的物業均歸類為物業及設備，並按成本列賬，直至建築工程或開發完成為止。

存貨

存貨指經營權將隨後被轉讓的在建及已落成的地下商舖單位。存貨成本包括已確定成本，包括土地購置成本、累計開發成本、材料與供應品、工資及其他直接開支、適當比例的經常性費用，以及資本化借款成本。可變現淨值指以估計售價減估計竣工成本及轉讓商舖單位經營權時產生的成本後所得數額。存貨以成本及可變現淨值兩者中的較低額計量。

財務資料

經營業績

下表載列於指定期間來自本公司合併損益表的若干項目及其各自於本公司總收入中所佔的百分比。

	截至十二月三十一日止年度						截至三月三十一日止三個月			
	二零零五年		二零零六年		二零零七年		二零零七年		二零零八年	
	(人民幣千元，百分比除外)									
收入	65,162	100.0%	162,662	100.0%	366,495	100.0%	230,251	100.0%	409,758	100.0%
銷售成本	(17,072)	(26.2)	(38,047)	(23.4)	(81,138)	(22.1)	(52,846)	23.0	(86,813)	(21.2)
毛利	48,090	73.8	124,615	76.6	285,357	77.9	177,405	77.0	322,945	78.8
其他經營收入	7,919	12.2	5,214	3.2	54,237	14.8	9,243	4.0	21,766	5.3
行政費用	(8,089)	(12.4)	(15,540)	(9.5)	(12,892)	(3.5)	(2,450)	(1.0)	(5,005)	(1.2)
其他經營費用	(12,880)	(19.8)	(33,436)	(20.6)	(34,032)	(9.3)	(8,016)	(3.5)	(8,686)	(2.1)
經營溢利	35,040	53.8	80,853	49.7	292,670	79.9	176,182	76.5	331,020	80.8
融資收入	13	0.0	378	0.2	3,131	0.9	645	0.3	7,737	1.9
融資費用	(15,421)	(23.6)	(15,261)	(9.4)	(17,835)	(4.9)	(4,382)	(1.9)	(2,257)	(0.6)
融資(費用)/ 收入淨額	(15,408)	(23.6)	(14,883)	(9.1)	(14,704)	(4.0)	(3,737)	(1.6)	5,480	1.3
除所得稅前溢利 ...	19,632	30.2	65,970	40.5	277,966	75.9	172,445	74.9	336,500	82.1
所得稅	(7,728)	(11.9)	(17,480)	(10.7)	(11,291)	(3.1)	(1,841)	(0.8)	(57,491)	(14.0)
年度/期間溢利 ...	<u>11,904</u>	<u>18.3%</u>	<u>48,490</u>	<u>29.8%</u>	<u>266,675</u>	<u>72.8%</u>	<u>170,604</u>	<u>74.1%</u>	<u>279,009</u>	<u>68.1%</u>

近期發展

截至二零零八年六月三十日止三個月，本公司的收益較二零零七年同期輕微上升，惟本公司的溢利大幅下降。溢利減少主要因管理層獎勵計劃開支人民幣17,000,000元及有關四川地震的捐款人民幣5,000,000元令截至二零零八年六月三十日止三個月的行政費用增加。有關管理層獎勵計劃的詳盡討論，請參閱「歷史及重組—轉讓予僱員」。

財務資料

若干合併損益表項目說明

收入

本公司收入包括往績記錄期間扣除營業稅後的投資物業租金以及轉讓經營權收入。下表載列本公司於二零零五年、二零零六年及二零零七年以及截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個月各類別的收入。

	截至十二月三十一日止年度						截至三月三十一日止三個月			
	二零零五年		二零零六年		二零零七年		二零零七年		二零零八年	
	(人民幣千元，百分比除外)									
租金收入.....	65,162	100.0%	100,781	62.0%	176,505	48.2%	40,261	17.5%	44,249	10.8%
轉讓經營權.....	-	-	61,881	38.0%	189,990	51.8%	189,990	82.5%	365,509	89.2%
收入.....	<u>65,162</u>	<u>100.0%</u>	<u>162,662</u>	<u>100.0%</u>	<u>366,495</u>	<u>100.0%</u>	<u>230,251</u>	<u>100.0%</u>	<u>409,758</u>	<u>100.0%</u>

於往績記錄期間，本公司的租金及轉讓經營權收入均大幅上升。然而，本公司從轉讓經營權所得收入相對租金收入一直增加，主要由於已轉讓面積增加，以及本公司於二零零七年通過轉讓廣州項目第一期的經營權取得的每平方米平均轉讓價較二零零六年通過轉讓哈爾濱項目第二期的經營權取得的每平方米平均轉讓價為高。

租金收入

由於本公司租金收入全部來自地下商城空間(包括商舖單位及室內廣告牌)出租所得，本公司於特定期間的租金收入主要受以下因素影響：(i)本公司於該期間可用於出租的商舖單位建築面積；及(ii)本公司能夠就該等商舖單位取得的每平方米平均租金(其反映市場對該等商舖單位的需求)。本公司經營的地下商城市場環境於不時改變，受中國以及本公司項目所在或未來所在城市的總體經濟、政治以及法規發展的影響。請參閱「一 影響本公司經營業績及財務狀況的主要因素」一節。

本公司於相關租賃年期以直線法將商舖單位租金收入(包括本公司預先收取的一次性入場費)確認入賬。截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月，本公司已確認租金收入分別為人民幣65,200,000元、人民幣100,800,000元(包括一次性入場費人民幣5,300,000元)、人民幣176,500,000元(包括一次性入場費人民幣14,300,000元)及人民幣44,200,000元(包括一次性入場費人民幣3,500,000元)，相關商城的租賃空間總建築面積分別為63,418平方米、103,315平方米、103,315平方米及93,490平方米，即每平方米租金收入(以來自租金收入的收入除以該期末用於租賃的總建築面積)分別為人民幣1,027.5元、人民幣975.5元、人民幣1,708.4元及人民幣473.3元。由二零零五年至二零零六年每平方米租金收入減少，是由於廣州項目第一期於二零零六年八月展開經營，帶來少於五個月的租金收入，而非全年。由二零零六年至二零零七年每平方米租金收入增加，主要由於(1)廣州項

財務資料

目第一期的每平方米租金價格較於哈爾濱的項目為高；及(2)哈爾濱項目第三期的租金價格於二零零六年至二零零七年有所增加。

下表載列各項目於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月的租金收入。

項目	截至十二月三十一日止年度						截至三月三十一日止三個月	
	二零零五年		二零零六年		二零零七年		二零零八年	
	(人民幣千元，百分比除外)							
哈爾濱項目第一期 . . .	26,138	40.1%	27,370	27.2%	28,520	16.2%	7,375	16.7%
哈爾濱項目第二期								
寶榮部分	19,383	29.8	16,602	16.5	16,247	9.2	4,527	10.2
哈爾濱項目第二期								
革新部分	3,844	5.9	4,838	4.8	4,997	2.8	1,397	3.2
哈爾濱項目第三期 . . .	15,797	24.2	20,593	20.4	36,665	20.8	9,316	21.0
廣州項目第一期	—	—	31,378	31.1	90,076	51.0	21,634	48.9
租金收入總額	<u>65,162</u>	<u>100.0%</u>	<u>100,781</u>	<u>100.0%</u>	<u>176,505</u>	<u>100.0%</u>	<u>44,249</u>	<u>100.0%</u>

下表載列於各期間及所示日期各已竣工項目的租金收入、可租賃建築面積及每平方米租金收入。

項目	租金收入				可租賃建築面積				每平方米租金收入 ⁽¹⁾			
	截至		於		截至		於		截至		於	
	二零零八年		二零零八年		二零零八年		二零零八年		二零零八年		二零零八年	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	止三個月	二零零五年	二零零六年	二零零七年	三十一日	二零零五年	二零零六年	二零零七年	止三個月 ⁽¹⁾
(人民幣千元)				(平方米)				(每平方米人民幣元)				
哈爾濱項目第一期	26,138	27,370	28,520	7,375	15,920	15,920	15,920	15,920	1,641.8	1,719.2	1,791.5	463.3
哈爾濱項目第二期												
寶榮部分 ⁽²⁾	19,383	16,602	16,247	4,527	15,393	10,543	10,543	10,543	1,259.2	1,574.7	1,541.0	429.4
哈爾濱項目第二期												
革新部分	3,844	4,838	4,997	1,397	11,090	11,090	11,090	11,090	346.6	436.2	450.6	126.0
哈爾濱項目第三期 ⁽³⁾	15,797	20,593	36,665	9,316	21,015	21,015	21,015	21,015	751.7	979.9	1,744.7	443.3
廣州項目第一期 ⁽⁴⁾	—	31,378	90,076	21,634	—	44,747	44,747	34,922	—	701.2	2,013.0	619.5
總計/平均每年												
實現租金價格	<u>65,162</u>	<u>100,781</u>	<u>176,505</u>	<u>44,249</u>	<u>63,418</u>	<u>103,315</u>	<u>103,315</u>	<u>93,490</u>	<u>1,027.5</u>	<u>975.5</u>	<u>1,708.4</u>	<u>473.3</u>

附註：

(1) 按指定項目於指定期間的租金收入除以於該期末的可租賃建築面積計算。

財務資料

- (2) 於二零零六年，本公司轉讓哈爾濱項目第二期寶榮部分4,850平方米的商舖單位，於轉讓前該等單位乃持作出租，轉讓商舖單位導致二零零六年年底的可租賃建築面積較低，並導致項目於該年度的每平方米租金收入增加。
- (3) 於二零零六年，本公司完成哈爾濱項目第三期的翻新工程，從而讓本公司於二零零七年收取的租金價格大幅上升，並導致項目於該年度的每平方米租金收入增加。
- (4) 租金收入、可租賃建築面積及每平方米租金收入（視乎情況而定）包括下列建築面積：(i) 2,179平方米的空間，部份空間已被出租，惟所有租賃協議均於二零零八年七月底前屆滿；及(ii) 6,196平方米的空間將於二零一零年二月前不再為可租賃建築面積。請參閱「業務—法律訴訟」。

轉讓經營權

本公司於有關經營權的重大風險及回報均已轉讓予買方時，將轉讓經營權收入確認入賬。於二零零五年，本公司並未從轉讓經營權產生任何收入。於二零零六年，本公司透過轉讓哈爾濱項目第二期商舖單位經營權取得收入。本公司亦於二零零六年就廣州項目第一期的若干商舖單位訂立轉讓協議，然而，本公司並未確認來自廣州項目第一期轉讓收入，直至於二零零七年所有風險及回報均轉讓予承讓人，本公司方確認該等收入。於二零零七年十二月三十一日，本公司已經轉讓哈爾濱項目第二期總建築面積約19.4%以及廣州項目第一期總建築面積約10.5%。本公司於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月的轉讓經營權收入分別為人民幣零元、人民幣61,900,000元、人民幣190,000,000元及人民幣365,500,000元。

下表載列截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月轉讓經營權收入、已轉讓建築面積及商舖單位每平方米平均轉讓價格：

項目	轉讓經營權收入			可轉讓建築面積			平均實現轉讓價格		
	截至			截至			截至		
	二零零八年 三月三十一日			二零零八年 三月三十一日			二零零八年 三月三十一日		
	二零零六年	二零零七年	止三個月	二零零六年	二零零七年	止三個月	二零零六年	二零零七年	止三個月
	(人民幣千元)			(平方米)			(每平方米人民幣元)		
哈爾濱項目第二期									
寶榮部分	61,881	—	—	4,850	—	—	12,759	—	—
廣州項目第一期	—	189,990	365,509	—	4,986	9,825	—	38,105	37,202
總計	<u>61,881</u>	<u>189,990</u>	<u>365,509</u>	<u>4,850</u>	<u>4,986</u>	<u>9,825</u>	<u>12,759</u>	<u>38,105</u>	<u>37,202</u>

銷售成本

銷售成本主要包括往績記錄期間租金收入成本以及轉讓經營權成本。

財務資料

下表按收入分類載列本公司於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個月的銷售成本。

	截至十二月三十一日止年度						截至三月三十一日止三個月			
	二零零五年		二零零六年		二零零七年		二零零七年		二零零八年	
	(人民幣千元，百分比除外)									
租金收入	17,072	100.0%	23,001	60.5%	37,992	46.8%	9,779	18.5%	7,994	9.2%
轉讓經營權	—	—	15,046	39.5	43,146	53.2	43,067	81.5	78,819	90.8
總計	<u>17,072</u>	<u>100.0%</u>	<u>38,047</u>	<u>100.0%</u>	<u>81,138</u>	<u>100.0%</u>	<u>52,846</u>	<u>100.0%</u>	<u>86,813</u>	<u>100.0%</u>

租金收入相關銷售成本主要包括土地使用權攤銷及投資物業折舊。轉讓經營權相關銷售成本主要包括轉讓經營權之物業的土地使用權及建築成本。

下表載列於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月租金收入相關的銷售成本。

	截至十二月三十一日止年度						截至三月三十一日止三個月	
	二零零五年		二零零六年		二零零七年		二零零八年	
	(人民幣千元，百分比除外)							
土地使用權攤銷 ...	205	1.2%	289	1.3%	1,257	3.3%	257	3.2%
投資物業折舊	<u>16,867</u>	<u>98.8</u>	<u>22,712</u>	<u>98.7</u>	<u>36,735</u>	<u>96.7</u>	<u>7,737</u>	<u>96.8</u>
總計	<u>17,072</u>	<u>100.0%</u>	<u>23,001</u>	<u>100.0%</u>	<u>37,992</u>	<u>100.0%</u>	<u>7,994</u>	<u>100.0%</u>

下表載列於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月轉讓經營權相關的銷售成本。

	截至十二月三十一日止年度						截至三月三十一日止三個月	
	二零零五年		二零零六年		二零零七年		二零零八年	
	(人民幣千元，百分比除外)							
土地使用權	—	—	538	3.6%	4,691	10.9%	8,985	11.4%
建築成本	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,508</u>	<u>96.4</u>	<u>38,455</u>	<u>89.1</u>	<u>69,834</u>	<u>88.6</u>
總計	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15,046</u>	<u>100.0%</u>	<u>43,146</u>	<u>100.0%</u>	<u>78,819</u>	<u>100.0%</u>

土地使用權攤銷

土地使用權乃指本公司就從政府取得本公司項目地下地盤的土地使用權證而須要向政府支付的地價。儘管根據現行法例，本公司無須支付土地使用權地價及為地下商城項目的發展和營運取得土地使用權證，本公司過往依然支付地價及取得土地使用權證，以便能透過抵押土地使用權向中國的銀行取得抵押貸款。土地使用權地價乃經考慮本公司作為人民防空工程的項目性質後，根據與地方土地管理機構協商後釐定。本公司中國法律顧問競天已告知，根據中國適用法例，已獲取的土地使用權證並非法定要求，且不代表項目的土地使用權或任何其他權利。因此，根據適用中國法例，本公司並無土地使用權證下的土地使用權。土地使用權根據土地使用權年限（通常為40年）按直線法攤銷。由於本公司預期將透過發行本公司股份、動用內部營運資金及可用的信貸融資額等方式為未來項目開發提供資金，本公司並未打算就日後任何項目取得土地使用權證，故預期並無額外土地使用權開支將會產生。

投資物業折舊

投資物業指為取得租金收入而持有的物業，在正常業務過程中不會用於出售、用於生產或供應貨品或服務，亦不會用於行政用途。投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損計算。投資物業成本包括開發成本、材料與供應品、工資及其他直接開支的總成本，以及適當比例的經常性費用及資本化借款成本。投資物業折舊按每項物業預期可使用年限以直線法確認。對於合併損益表，預期可使用年限為估計可使用年限，即不超過建築物落成日期後40年。

建築成本

建築成本是轉讓經營權之銷售成本的主要部分。建築成本指項目設計以及興建的全部成本，包括向承建商、設計師及監理公司支付的款項、購買及安裝設備的費用、裝修成本以及從項目直接產生的工資等其他直接開支。過往建築材料成本（通常已包括於向承建商支付的款項之內）尤其是鋼材及水泥的成本，是本公司建築成本波動的主要原因。請參閱「一 影響本公司經營業績及財務狀況的主要因素 — 建築材料的價格波動」一節。根據多個地方建築成本監控機構所發放的「有關建築物料標準價格的數據」，二零零五年、二零零六年及二零零七年鋼材平均市場價格分別為每噸人民幣3,100元至人民幣3,150元、人民幣3,150元至人民幣3,200元及人民幣4,300元至人民幣4,600元，於二零零五年、二零零六年及二零零七年的水泥加權平均市場價格分別為每噸人民幣317元、人民幣340元及人民幣360元。

財務資料

此外，本公司物業的設備成本，包括通風系統、消防系統及空調系統的成本亦可能會導致建築成本增加。受到地質等不同因素的影響，不同地盤地下開發項目的相關成本亦有所不同。因此，若某一地盤開發需要更複雜的設計及工序，或更昂貴的建築材料才能提供足夠的基礎支撐，其建築成本亦將相應增加。

其他經營收入

其他經營收入包括物業管理及相關服務收入，以及出售物業及設備的淨收益或淨虧損。於二零零五年、二零零六年及二零零七年以及截至二零零八年三月三十一日止三個月，其他經營收入分別為人民幣7,900,000元、人民幣5,200,000元、人民幣54,200,000元及人民幣21,800,000元。

下表分類載列本公司於往績記錄期間各年度／期間的其他經營收入。

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	(人民幣千元)				
物業管理及相關					
服務收入	7,919	5,426	50,579	9,243	11,082
出售物業及設備的					
收益／(虧損)淨額.	—	(212)	3,658	—	—
豁免償還銀行貸款. . .	—	—	—	—	10,684
總計	<u>7,919</u>	<u>5,214</u>	<u>54,237</u>	<u>9,243</u>	<u>21,766</u>

本公司物業管理及相關服務收入主要包括清潔及保安費、早市費、促銷活動收入、物業管理費、出租廣告燈箱收入及佣金。其他經營收入於二零零七年大幅增加，主要由於廣州項目第一期開始營運，本公司於該項目提供較哈爾濱項目為多的服務，如物流及保養服務，以及提供作廣告用途的燈箱及數碼螢幕等。

行政費用

行政費用包括交通開支、辦公室設備及資產折舊、辦公室開支、諮詢費、汽車開支及廣告開支。截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月，本公司行政費用分別為人民幣8,100,000元、人民幣15,500,000元、人民幣12,900,000元及人民幣5,000,000元。

其他經營費用

本公司其他經營費用主要包括與其他經營收入有關的員工開支、維修及保養成本、水電費、應酬開支及宣傳開支。截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月，本公司其他經營費用分別為人民幣12,900,000元、人民幣33,400,000元、人民幣34,000,000元及人民幣8,700,000元。

融資收入

融資收入主要指銀行存款利息。截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月，本公司融資收入分別為人民幣13,000元、人民幣400,000元、人民幣3,100,000元及人民幣7,700,000元。

融資費用

融資費用指本公司計息貸款的利息。截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月，本公司融資費用分別為人民幣15,400,000元、人民幣15,300,000元、人民幣17,800,000元及人民幣2,300,000元。

稅項

本公司於個別年度的稅項開支包括該年度就中國企業所得稅所計提的撥備。

中國企業所得稅

本公司中國企業所得稅開支指本公司經營附屬公司應付的中國企業所得稅負債。中國企業所得稅乃於往績記錄期間各年度根據中國現有的法律、詮釋及慣例，根據估計應課稅溢利的適用稅率計算。

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，本集團中國附屬公司適用所得稅稅率為27%，其中國家所得稅稅率為24%，地方所得稅稅率為3%。

根據《關於外商投資企業投資人民防空工程有關稅收問題的通知》的規定，哈爾濱人和世紀及廣州人和免徵二零零六年及二零零七年的國家所得稅，並可獲減免二零零八年至二零一零年國家所得稅50%。哈爾濱寶榮可獲減免二零零五年及二零零六年國家所得稅50%。哈爾濱人和世紀、哈爾濱寶榮及廣州人和分別免徵二零零六年至二零一五年、二零零二年至二零一一年以及二零零六年至二零一零年的地方所得稅。

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日批准並自二零零八年一月一日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》（「新企業所得稅法」），中國公司普遍適用的企業所得稅率已從33%下調至25%。新企業所得稅法作出了一系列的修訂，包括但不限於內資及外資企業的企業所得稅稅率統一為25%。於二零零七年十二月六日，中國國務院制訂《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》（「實施條例」）。根據新企業所得稅法，尚未完全使用其五年稅收優惠（即為期兩年的稅務豁免及隨後三年適用稅率減免50%）的企業（如本公

財務資料

司中國附屬公司)將繼續享有該等優惠。根據實施條例，外資企業的非中國投資者須於二零零八年或其後從該等外資企業溢利產生的股息中繳納中國預扣稅。目前適用於身為本公司中國附屬公司直接股東的香港附屬公司的預扣稅稅率為5%。

對賬

按適用法定所得稅稅率計算的稅項開支與本公司實際支付稅項，以及往績記錄期間按法定所得稅率與本公司實際稅率對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度						截至 三月三十一日 止三個月	
	二零零五年		二零零六年		二零零七年		二零零七年	二零零八年
	(人民幣千元，百分比除外)							
按照適用於本集團各 附屬公司稅率計算 的所得稅	5,301	27.0%	17,812	27.0%	75,051	27.0%	46,560	84,125
不可扣稅開支的 稅收影響	3,867	19.7	3,790	5.8	4,429	1.6	427	—
豁免償還銀行貸款 無須課稅收入的 稅收影響	—	—	—	—	—	—	—	(1,843)
稅收豁免/減免影響 . . .	(1,440)	(7.3)	(3,690)	(5.6)	(68,367)	(24.5)	(45,167)	(38,619)
對本集團中國附屬公司 溢利徵收5%預扣稅 的影響	—	—	—	—	—	—	—	14,455
其他	—	—	(432)	(0.7)	178	—	21	(627)
實際稅項支出及 實際稅率	<u>7,728</u>	<u>39.4%</u>	<u>17,480</u>	<u>26.5%</u>	<u>11,291</u>	<u>4.1%</u>	<u>1,841</u>	<u>57,491</u>

儘管本公司除所得稅前溢利由二零零五年的人民幣19,600,000元大幅增至二零零六年
的人民幣66,000,000元，但本公司的實際稅項支出僅由二零零五年的人民幣7,700,000元增
加至二零零六年的人民幣17,500,000元，代表實際稅率由二零零五年的39.4%下降至二零零
六年的26.5%。此情況主要由於不可扣減開支的影響所致，有關開支主要包括透過承租人
及個人而招致的哈爾濱商業銀行貸款產生利息開支。儘管該等不可扣減開支的金額於二
零零五年及二零零六年維持相同水平，但其對除所得稅前溢利的影響百分比由二零零五
年的19.7%減少至二零零六年的5.8%。

本公司的實際稅項支出由二零零六年的人民幣17,500,000元減少至二零零七年的人民
幣11,300,000元，而除稅前溢利則由二零零六年的人民幣66,000,000元增加至二零零七年的
人民幣278,000,000元，此項增加乃由於期間與產生大額收入及溢利的項目有關的附屬公

財務資料

司(如廣州人和)獲悉數豁免繳納國家及地方所得稅。本公司的實際稅率由二零零六年的26.5%減至二零零七年的4.1%。倘適用於本公司項目的豁免稅率減低或豁免期屆滿,本公司的實際稅項支出及實際稅率將大幅增加,並將嚴重影響本公司權益持有人應佔溢利。

本公司的實際稅項支出由截至二零零七年三月三十一日止三個月的人民幣1,800,000元大幅增加至二零零八年同期的人民幣57,500,000元。此項增幅主要由於(i)除稅前溢利由截至二零零七年三月三十一日止三個月的人民幣172,400,000元增加至二零零八年同期的人民幣336,500,000元; (ii)由於哈爾濱項目第三期及廣州項目第一期須於二零零八年支付12.5%所得稅,故二零零八年的稅項豁免較二零零七年的稅項豁免為低; 及(iii)自二零零八年根據實施條例開始徵收預扣稅。

香港、英屬處女群島及開曼群島稅項

於往績記錄期間本公司在香港並無應課稅溢利,故並無就香港利得稅計提任何撥備。此外,由於本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司,故根據開曼群島公司法,本公司毋須繳納開曼群島稅項。英屬處女群島並無公司稅、資本收益稅、財產稅或適用於經營業務公司的任何其他稅項。

物業稅

根據《黑龍江省鼓勵外商投資政策補充條例》(黑政法[1991]第38號),黑龍江省的外資企業獲免徵物業稅,自取得營業執照該月起計為期五年。因此,哈爾濱寶榮及哈爾濱人和世紀分別獲免徵二零零零年至二零零五年以及二零零三年至二零零八年期間的物業稅。

根據《廣東省外商投資企業徵收及豁免房產稅若干規定》(人民政府令[2002]第75號),廣東省的外資企業獲免徵物業稅,自成立或買入物業起計為期三年。廣州人和獲免徵二零零五年至二零零八年期間的物業稅。

根據《國家稅務總局有關向外資企業徵收物業稅若干事項的通知》(國稅法[2000]第44號)(「第44號」),自二零零零年一月一日起,外資公司(「外資企業」)就人防工程獲豁免繳納物業稅。根據《財政部國家稅務總局關於具備房屋功能的地下建築徵收房產稅的通知》(財稅[2005]第181號)(「第181號」),自二零零六年一月一日起,地下物業須從其相關收入中繳納12%物業稅。概無特定稅規或規例列明第181號適用於外資企業開發的人民防空工程。然而,由於第44號仍為有效及適用,本公司相信第181號不適用於外資企業,因此,本公司的中國附屬公司(全部均以外資企業形式成立)目前獲豁免繳納物業稅。該觀點乃根據本公司的中國法律顧問競天而作出。故本公司並無就相關的物業稅作出任何撥備。倘中國稅務機構日後頒發規例澄清第181號列明的要求亦適用於外資企業,本公司亦

財務資料

因此需就物業稅作出撥備。由於哈爾濱項目第一期及第二期的稅項豁免期於往績記錄期間已經屆滿，截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，將於損益賬獲確認的估計物業稅的影響金額分別為人民幣零元、人民幣14,052,000元及人民幣6,317,000元。

截至二零零八年三月三十一日止三個月與截至二零零七年三月三十一日止三個月的比較

收入

截至二零零八年三月三十一日止三個月的收入為人民幣409,800,000元，較截至二零零七年三月三十一日止三個月的人民幣230,300,000元上升78.0%，主要由於來自租金收入的收入有所增加，以及廣州項目第一期轉讓經營權收入大幅增加。

租金收入。截至二零零八年三月三十一日止三個月來自租金收入的收入為人民幣44,200,000元，較截至二零零七年三月三十一日止三個月的人民幣40,300,000元上升9.9%，主要由於已竣工項目每平方米租金增加。

轉讓經營權。截至二零零八年三月三十一日止三個月來自轉讓經營權的收入為人民幣365,500,000元，較截至二零零七年三月三十一日止三個月的人民幣190,000,000元上升92.4%，主要由於截至二零零八年三月三十一日止三個月轉讓廣州項目第一期9,825平方米的建築面積，為二零零七年同期已轉讓建築面積約兩倍。

銷售成本

截至二零零八年三月三十一日止三個月的銷售成本為人民幣86,800,000元，較截至二零零七年三月三十一日止三個月的人民幣52,800,000元上升64.3%，主要由於租金及轉讓經營權收入有所增加。

租金收入。截至二零零八年三月三十一日止三個月與租金收入有關的銷售成本為人民幣8,000,000元，較截至二零零七年三月三十一日止三個月的人民幣9,800,000元減少18.3%，主要由於可出租建築面積因轉讓廣州項目第一期9,825平方米建築面積而有所減少。

轉讓經營權。截至二零零八年三月三十一日止三個月與轉讓經營權有關的銷售成本為人民幣78,800,000元，較截至二零零七年三月三十一日止三個月的人民幣43,100,000元上升83.0%，主要由於截至二零零八年三月三十一日止三個月轉讓廣州項目第一期9,825平方米建築面積，相比二零零七年同期已轉讓建築面積則為4,986平方米。

毛利

截至二零零八年三月三十一日止三個月的毛利為人民幣322,900,000元，較截至二零零七年三月三十一日止三個月的人民幣177,400,000元上升82.0%。毛利率由截至二零零七年三月三十一日止三個月的77.0%輕微上升至截至二零零八年三月三十一日止三個月78.8%。

其他經營收入

其他經營收入由截至二零零七年三月三十一日止三個月的人民幣9,200,000元增加至截至二零零八年三月三十一日止三個月的人民幣21,800,000元，主要由於其他收入（指累計利息及光大銀行豁免的罰款）增加。

行政費用

行政費用由截至二零零七年三月三十一日止三個月的人民幣2,500,000元大幅增加104.3%至截至二零零八年三月三十一日止三個月的人民幣5,000,000元，主要由於其他開支增加人民幣1,800,000元，該金額指於二零零八年三月就廣州項目第一期已支付的罰款人民幣1,800,000元。請參閱「業務 — 法律訴訟」。

其他經營費用

其他經營費用由截至二零零七年三月三十一日止三個月的人民幣8,000,000元增加8.4%至截至二零零八年三月三十一日止三個月的人民幣8,700,000元，主要由於薪金及保養開支增加。

經營溢利

經營溢利由截至二零零七年三月三十一日止三個月的人民幣176,200,000元增加87.9%至二零零八年三月三十一日止三個月的人民幣331,000,000元，主要由於受上述因素的累計影響。經營毛利率由截至二零零七年三月三十一日止三個月76.5%增加至截至二零零八年三月三十一日止三個月80.8%。

融資收入

融資收入由截至二零零七年三月三十一日止三個月的人民幣600,000元大幅增加至截至二零零八年三月三十一日止三個月的人民幣7,700,000元，主要由於來自我們於二零零七年完成的私人配售所得款項，導致截至二零零八年三月三十一日止三個月的銀行存款有所增加。

融資費用

融資費用由截至二零零七年三月三十一日止三個月的人民幣4,400,000元減少至截至二零零八年三月三十一日止三個月的人民幣2,300,000元。截至二零零七年三月三十一日止三個月的融資費用為銀行貸款的利息開支，而截至二零零八年三月三十一日止三個月的融資費用則為有關存放以美元列示的私人配售所得款項產生的匯兌虧損。

除稅前溢利

除稅前溢利由截至二零零七年三月三十一日止三個月的人民幣172,400,000元增加95.1%至截至二零零八年三月三十一日止三個月的人民幣336,500,000元。受上述因素的累計影響，除稅前溢利佔收入的百分比由截至二零零七年三月三十一日止三個月74.9%增加至截至二零零八年三月三十一日止三個月82.1%。

所得稅

所得稅由截至二零零七年三月三十一日止三個月的人民幣1,800,000元大幅增加至截至二零零八年三月三十一日止三個月的人民幣57,500,000元。見「財務資料 — 部分合併損益表項目說明 — 稅項 — 對賬」。所得稅佔收入的百分比由截至二零零七年三月三十一日止三個月0.8%增加至截至二零零八年三月三十一日止三個月14.0%。

年度溢利

年度溢利由截至二零零七年三月三十一日止三個月的人民幣170,600,000元增加63.5%至截至二零零八年三月三十一日止三個月的人民幣279,000,000元。受上述因素的累計影響，年度溢利佔收入的百分比由截至二零零七年三月三十一日止三個月74.1%減少至截至二零零八年三月三十一日止三個月68.1%。

二零零七年與二零零六年比較

收入

於二零零七年的收入為人民幣366,500,000元，較二零零六年的人民幣162,700,000元上升125.3%，主要由於租金收入所得收入上升及廣州項目第一期經營權轉讓所得收入大幅上升。

租金收入。二零零七年來自租金收入的收入為人民幣176,500,000元，較二零零六年的人民幣100,800,000元上升75.1%，主要來自於二零零六年八月開始營運的廣州項目第一期租金收入上升。二零零七年每平方米租金收入人民幣1,708.4元，較二零零六年的人民幣975.5元為高，主要由於(i)廣州項目第一期出租率較高及(ii)在更新哈爾濱項目第三期租賃協議時以及因優化該項目的租賃區域令出租率增加。

轉讓經營權。二零零七年來自轉讓經營權的收入為人民幣190,000,000元，較二零零六年的人民幣61,900,000元上升207.0%，主要由於於二零零七年已轉讓商舖單位(全部均來自廣州項目第一期)的每平方米平均實現轉讓價格較於二零零六年已轉讓商舖單位(全部均來自哈爾濱項目第二期)的每平方米平均實現轉讓價格高出約三倍。

銷售成本

二零零七年的銷售成本為人民幣81,100,000元，較二零零六年的人民幣38,000,000元上升113.3%，主要由於本公司租金和轉讓經營權的收入增加，導致期內與其對應的成本增加。

租金收入成本。二零零七年有關租金收入的銷售成本為人民幣38,000,000元，較二零零六年的人民幣23,000,000元上升65.2%，主要來自於二零零六年八月開始營運的廣州項目第一期的租金收入成本上升。

財務資料

轉讓經營權成本。二零零七年有關轉讓經營權的銷售成本為人民幣43,100,000元，較二零零六年的人人民幣15,000,000元上升186.8%，主要由於已轉讓面積增加及廣州項目第一期每平方米建築成本價格較於哈爾濱項目第二期的為高。

毛利

二零零七年的毛利為人民幣285,400,000元，較二零零六年的人人民幣124,600,000元上升129.0%。本公司毛利率由二零零六年76.6%輕微上升至二零零七年77.9%。

其他經營收入

其他經營收入由二零零六年的人人民幣5,200,000元大幅上升至二零零七年的人人民幣54,200,000元，主要由於本公司於廣州的商城所提供的額外管理服務，如物流及保養服務，以及提供作廣告用途的燈箱及數碼屏幕所產生的收入上升。

行政費用

行政費用由二零零六年的人人民幣15,500,000元減少17.0%至二零零七年的人人民幣12,900,000元，主要由於交通開支及辦公室開支減少。當廣州項目第一期的建築工程於二零零六年七月完成時，產生了不少有關廣州項目第一期建築工程及推廣的運輸開支及廣告開支。於二零零七年，由於本公司已完成廣州項目第一期商舖單位的租賃及轉讓，故該等開支大幅減少。

其他經營費用

其他經營費用由二零零六年的人人民幣33,400,000元上升1.8%至二零零七年的人人民幣34,000,000元，主要由於員工成本及雜費上升部分被廣告開支減少所抵銷。

經營溢利

經營溢利由二零零六年的人人民幣80,900,000元上升262.0%至二零零七年的人人民幣292,700,000元，主要由於上述因素的累計影響所致。本公司的經營毛利率由二零零六年49.7%上升至二零零七年79.9%。

融資收入

融資收入由二零零六年的人人民幣400,000元大幅上升至二零零七年的人人民幣3,100,000元，主要由於二零零七年的收入及於二零零七年完成的私募所得款項增加，導致二零零七年銀行存款帶來融資收入上升。

融資費用

融資費用由二零零六年的人人民幣15,300,000元上升16.9%至二零零七年的人人民幣17,800,000元，主要由於借貸利率上升。

除稅前溢利

除稅前溢利由二零零六年的人民幣66,000,000元上升321.4%至二零零七年的人民幣278,000,000元。除稅前溢利佔收入的百分比由二零零六年40.5%上升至二零零七年75.9%，主要由於上述因素的累計影響。

所得稅

所得稅由二零零六年的人民幣17,500,000元減少35.4%至二零零七年的人民幣11,300,000元。所得稅佔收入百分比由二零零六年10.7%減少至二零零七年3.1%，主要由於廣州項目第一期的收入稅項豁免。廣州人和（運營廣州項目第一期的附屬公司）免徵二零零六年及二零零七年的國家所得稅，並獲減免二零零八年至二零一零年國家所得稅50%。廣州人和同時免徵二零零六年至二零一零年的地方所得稅。倘適用的豁免稅率減低或豁免期屆滿，本公司的所得稅將大幅增加。見「一部分合併損益項目說明 — 稅項」。

年度溢利

年度溢利由二零零六年的人民幣48,500,000元大幅上升450.0%至二零零七年的人民幣266,700,000元。年度溢利佔收入百分比由二零零六年29.8%上升至二零零七年72.8%，主要由於上述因素的累計影響。

二零零六年與二零零五年的比較

收入

於二零零六年的收入為人民幣162,700,000元，較二零零五年的人民幣65,200,000元上升149.6%，主要由於租金收入及轉讓經營權所得收入大幅增加。

租金收入。二零零六年來自租金的收入為人民幣100,800,000元，較二零零五年的人民幣65,200,000元上升54.7%，主要由於可租賃總建築面積由二零零五年63,418平方米上升至二零零六年103,315平方米，主要由於廣州項目第一期於二零零六年八月開始營運。每平方米租金收入由二零零五年人民幣1,027.5元減少至二零零六年人民幣975.5元，同樣由於廣州項目第一期開始營運。廣州項目第一期的平均租金較哈爾濱項目的平均租金為高。然而，來自廣州項目第一期的租金收入僅於二零零六年八月至十二月期間產生，導致於二零零六年每平方米租金收入下跌。

轉讓經營權。來自轉讓經營權的收入由二零零五年的人民幣零元上升至二零零六年的人民幣61,900,000元，主要由於本公司決定轉讓本公司哈爾濱項目第二期寶榮部分的商舖經營權。

銷售成本

銷售成本由二零零五年的人民幣17,100,000元上升122.9%至二零零六年的人民幣38,000,000元，主要由於轉讓經營權的銷售成本增加。

財務資料

租金收入成本。有關租金收入的銷售成本由二零零五年的人民幣17,100,000元上升34.7%至二零零六年的人人民幣23,000,000元，主要由於於二零零六年八月開始營運的廣州項目第一期的銷售成本上升。

轉讓經營權成本。本公司於二零零五年並無轉讓任何商舖單位的經營權，而於二零零六年本公司轉讓若干位於哈爾濱項目第二期寶榮部分的商舖單位經營權，並確認與該等商舖單位有關的銷售成本人民幣15,000,000元。

毛利

二零零六年的毛利為人民幣124,600,000元，較二零零五年的人人民幣48,100,000元上升159.1%。本公司毛利率由二零零五年73.8%上升至二零零六年76.6%。毛利率增加主要由於租金收入的溢利率的提高。

其他經營收入

其他經營收入由二零零五年的人人民幣7,900,000元減少34.2%至二零零六年的人人民幣5,200,000元，主要由於促銷費收入大幅減少及物業及設備銷售出現淨虧損所致。

行政費用

行政費用由二零零五年的人人民幣8,100,000元上升92.1%至二零零六年的人人民幣15,500,000元，主要由於與有關廣州項目第一期的建築及開始營運相關的交通費用、印花稅及物業保險費增加。

其他經營費用

其他經營費用由二零零五年的人人民幣12,900,000元增長159.6%至二零零六年的人人民幣33,400,000元，主要由於與廣州項目第一期推廣有關的廣告開支增加、員工成本增加及保養開支增加。

經營溢利

由於上述因素的累計影響，經營溢利由二零零五年的人人民幣35,000,000元增長130.7%至二零零六年的人人民幣80,900,000元。經營毛利率由二零零五年53.8%減少至二零零六年49.7%。

融資收入

融資收入由二零零五年的少數金額大幅增加至二零零六年的人人民幣400,000元，主要由於銀行存款利息增加。

融資費用

融資費用由二零零五年的人人民幣15,400,000元輕微減少至二零零六年的人人民幣15,300,000元。

財務資料

除所得稅前溢利

除所得稅前溢利由二零零五年的人民幣19,600,000元增加236.0%至二零零六年的人民幣66,000,000元。由於上述因素的累計影響，除稅前溢利佔收入的百分比由二零零五年30.2%增加至二零零六年40.5%。

所得稅

所得稅由二零零五年的人民幣7,700,000元增加126.2%至二零零六年的人民幣17,500,000元，主要由於廣州項目第一期適用國家和地方稅收豁免，使稅項支出淨額需求降低，所得稅佔收入的百分比由二零零五年11.9%減少至二零零六年10.7%。

年度溢利

由於上述因素，年度溢利由二零零五年的人民幣11,900,000元增加307.3%至二零零六年的人民幣48,500,000元。年度溢利佔收入的百分比由二零零五年的18.3%增加至二零零六年的29.8%。

財務資料

流動資金及資本資源

於往績記錄期間，本公司主要使用租金收入及轉讓經營權的所得款項滿足營運資金、資本開支及其他資本需求。

流動資金

下表呈列所示期間本公司合併現金流量表的現金流量資料摘要。

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	(人民幣千元)				
經營活動產生／					
(所用)現金淨額	261,392	227,174	220,331	43,345	(16,429)
投資活動所用					
現金淨額	(212,247)	(459,362)	(77,960)	(31,584)	(83,748)
融資活動(所用)／					
產生現金淨額	(29,919)	218,752	1,375,857	(11,465)	(31,622)
現金及現金等價物增加					
／(減少)淨額	19,226	(13,436)	1,518,228	296	(131,799)

經營活動產生的現金流量

本公司經營活動現金流入主要來自租金收入及轉讓經營權所得款項，以及物業管理及相關服務收入。本公司經營活動現金流出主要用於與銷售成本相關的開支，以及行政費用、其他經營費用及融資費用。此等按應計基準確認的純利項目均經非現金項目(如折舊、攤銷及應計非現金開支)及營運資金變動(包括應付賬款及其他應付賬款、存貨及受限制銀行存款的增減)調整。

於往績記錄期間，本公司溢利大幅增加，而經營活動產生現金淨額則減少，此乃由於本公司開始轉讓分別於二零零五年及二零零六年開始營運的哈爾濱項目第二期及廣州項目第一期的經營權，以及收取據此所得的轉讓款項。該等所得款項列賬為二零零五年及二零零六年的預收款項，並構成同期對現金流淨額產生正面影響的最大單一項目。然而，根據本公司的收入確認會計政策，該等所得款項並無列賬為收入，直至當經營權的重大風險及回報已被轉讓時方被確認，故該等款項並未為收款年度的溢利帶來貢獻。舉例而言，於二零零七年，本公司確認金額為人民幣152,500,000元的預收款項為收入，惟該金額並未為截至二零零七年十二月三十一日止年度的現金流入帶來貢獻。

財務資料

截至二零零八年三月三十一日止三個月，本公司經營活動所用現金淨額為人民幣16,400,000元，該金額主要反映本公司於該三個月期間的溢利人民幣279,000,000元，但被應付賬款及其他應付賬款減少人民幣326,900,000元所抵銷。

於二零零七年，經營活動產生現金淨額為人民幣220,300,000元，主要反映本公司年內溢利人民幣266,700,000元，該金額已就(i)存貨減少人民幣38,400,000元；(ii)折舊人民幣38,200,000元及(iii)受限制銀行存款減少人民幣22,400,000元作出正面調整。上述正面因素部分由(i)應付賬款及其他應付賬款減少人民幣152,500,000元及(ii)應收賬款及其他應收賬款增加人民幣5,500,000元所抵銷。

於二零零六年，本公司經營活動產生現金淨額為人民幣227,200,000元，主要反映本公司年內經營溢利人民幣48,500,000元，該金額已就(i)向新租戶收取一次性入場費及轉讓廣州項目第一期經營權的預收租金導致應付賬款及其他應付賬款增加人民幣395,600,000元及(ii)折舊人民幣23,600,000元作出正面調整，部分由(i)用作擔保廣州承租人銀行借貸的受限制銀行存款增加人民幣229,100,000元及(ii)存貨增加人民幣38,400,000元所抵銷。

於二零零五年，本公司經營活動產生現金淨額為人民幣261,400,000元，主要反映本公司年內經營溢利人民幣11,900,000元，該金額已就(i)收取租賃協議按金及轉讓廣州項目第一期經營權以及收取哈爾濱項目多年租金預付款項導致應付賬款及其他應付賬款增加人民幣217,000,000元及(ii)折舊人民幣17,600,000元作出正面調整，部分由已付所得稅金額人民幣6,800,000元所抵銷。

投資活動產生的現金流量

本公司投資活動所用現金主要指墊款予關聯方、投資物業添置、購買物業及設備以及購買土地使用權。本公司投資活動產生的現金主要指關聯方還款、出售物業及設備所得款項以及已收利息。

財務資料

本公司投資活動產生的現金流的主要部分是由於墊款予關聯方和關聯方還款所致。在進行全球發售和因為預期上市而進行重組之前，本公司是一家在人和集團控制下的私營企業。在此時期，人和集團及其控股股東通過其控制下的不同公司之間墊款以在不同業務和實體間的分配資金和資源。此外，本公司亦向其董事及控股股東作出墊款。向本公司關聯方的墊款無抵押不計息且無固定的償還期限。下表載列於往績記錄期間本公司墊款予關聯方以及關聯方還款情況的概要：

	二零零五年		二零零六年		二零零七年		截至二零零八年 三月三十一日止三個月	
	墊款予 關聯方	關聯方 還款	墊款予 關聯方	關聯方 還款	墊款予 關聯方	關聯方 還款	墊款予 關聯方	關聯方 還款
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)	
秀麗·好肯	—	21,893	—	111	1,000	49	5	—
張興梅	53,740	90,909	—	129	8	8	—	—
戴永革	9,966	45,386	—	166	—	109	—	—
張大濱	70	—	—	32	—	67	—	—
王春蓉	6,064	6,088	—	—	—	—	—	—
人和集團	81,462	81,462	357,039	66,068	201,507	129,680	10	14,301
其他關聯公司	265,420	77,764	439,985	466,690	127,039	252,713	417	—
總計	<u>416,722</u>	<u>323,502</u>	<u>797,024</u>	<u>533,196</u>	<u>329,554</u>	<u>382,626</u>	<u>432</u>	<u>14,301</u>

截至二零零八年三月三十一日止三個月，本公司投資活動所用現金淨額為人民幣83,700,000元，主要由於用於投資物業的金額人民幣113,800,000元。

於二零零七年，本公司投資活動所用現金淨額為人民幣78,000,000元。於二零零七年，影響投資活動現金流入淨額的主要因素為關聯方還款人民幣382,600,000元。上述金額部分由：(i) 墊款予關聯方人民幣329,600,000元；及(ii) 與完成廣州項目第一期相關的投資物業添置款項人民幣89,900,000元所抵銷。

於二零零六年，本公司投資活動所用現金淨額為人民幣459,400,000元。於二零零六年投資活動所用現金主要包括：(i) 墊款予關聯方人民幣797,000,000元；(ii) 與完成廣州項目第一期相關的投資物業添置款項人民幣162,000,000元；及(iii) 購入土地使用權款項人民幣47,900,000元。上述金額部分經關聯方還款人民幣533,200,000元抵銷。

於二零零五年，本公司投資活動所用現金淨額為人民幣212,200,000元。於二零零五年，投資活動所用現金主要包括：(i) 墊款予關聯方人民幣416,700,000元；及(ii) 與廣州項目第一期有關的購入物業及設備款項人民幣83,400,000元，部分經關聯方還款人民幣323,500,000元抵銷。

財務資料

融資活動產生現金流量

本公司融資活動產生現金主要指從關聯方取得墊款、權益持有人注資、第三方借款所得及收取貸款。本公司融資活動所用現金指向關聯方還款、支付利息和股息、償還第三方借款及償還貸款。

歷史上，當本公司需要現金的時候，本公司控股股東人和集團或者其他關聯公司會向本公司提供墊款。下表載列於往績記錄期間本公司從關聯方取得墊款以及向關聯方還款情況的概要：

	二零零五年		二零零六年		二零零七年		截至二零零八年 三月三十一日止三個月	
	從關聯方 取得墊款	向關聯方 還款	從關聯方 取得墊款	向關聯方 還款	從關聯方 取得墊款	向關聯方 還款	從關聯方 取得墊款	向關聯方 還款
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)	
秀麗·好肯	—	—	—	—	—	—	—	14,032
張興梅	—	—	2,844	1,058	14	1,800	—	—
戴永革	—	—	—	—	—	—	89	—
人和集團	121,633	127,959	291,378	119,048	84,645	81,090	777	—
其他關聯公司	14,561	10,723	84,779	62,098	26,189	58,213	948	11,119
總計	<u>136,194</u>	<u>138,682</u>	<u>379,001</u>	<u>182,204</u>	<u>110,848</u>	<u>141,103</u>	<u>1,814</u>	<u>25,151</u>

截至二零零八年三月三十一日止三個月，本公司融資活動所用現金淨額為人民幣31,600,000元，主要由於向關聯方還款人民幣25,200,000元及償還貸款人民幣8,500,000元所致。

於二零零七年，本公司融資活動產生現金淨額為人民幣1,375,900,000元。本公司於期內取得與投資相關的權益持有人注資人民幣1,437,700,000元，以及從關聯方取得墊款人民幣110,800,000元。上述金額部分由：(i)向關聯方還款人民幣141,100,000元及(ii)支付利息人民幣16,400,000元所抵銷。

於二零零六年，本公司融資活動產生現金淨額為人民幣218,800,000元。本公司於該年從關聯方取得墊款人民幣379,000,000元、權益持有人注資人民幣25,500,000元、收取貸款人民幣20,900,000元以及從第三方取得墊款人民幣10,400,000元。上述金額經部分由向關聯方還款人民幣182,200,000元、支付股息人民幣20,800,000元以及支付利息人民幣14,000,000元所抵銷。

於二零零五年，本公司融資活動所用現金淨額為人民幣29,900,000元，主要由於：(i)向關聯方還款人民幣138,700,000元；(ii)償還貸款人民幣15,900,000元；(iii)向第三方還款人民幣15,800,000元；及(iv)支付利息人民幣14,200,000元，部分由(i)從關聯方取得墊款人民幣136,200,000元及(ii)權益持有人注資人民幣24,600,000元所抵銷。

流動資產／負債淨值狀況

本公司於二零零五年及二零零六年十二月三十一日錄得流動負債淨額人民幣53,200,000元及人民幣498,700,000元。本公司於二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日的流動資產淨值分別約為人民幣1,208,300,000元(其中包括流動資產約人民幣1,964,600,000元及流動負債人民幣756,300,000元)及人民幣1,185,600,000元(其中包括流動資產人民幣1,776,400,000元及流動負債人民幣590,800,000元)。本集團由於二零零六年十二月三十一日的流動負債淨額狀況改變至於二零零七年十二月三十一日的穩健資產淨值狀況，主要由於收取新世界投資者、資金國際、紅杉及其他投資者於二零零七年十二月投資的股本人民幣1,416,700,000元。同日，本公司的流動資產包括現金及現金等價物、應收關聯方款項、受限制銀行存款及應收賬款及其他應收賬款，以及流動負債主要包括應付賬款及其他應付賬款、貸款、應付關聯方款項、本期稅項、租賃押金及應付股息。本公司過往透過承租人及個人自哈爾濱商業銀行獲取融資，如本公司中國法律顧問競天所示，其並不違反中國現行法律及法規。於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日，該等透過承租人及個人取得的融資結餘分別為人民幣176,120,000元、人民幣197,000,000元及人民幣零元。然而，本公司目前無意於日後繼續運用有關融資安排，因為所產生的利息被視為不可扣減開支，對本公司實際稅率不利。考慮到自全球發售獲取之估計所得款項淨額及本公司經營產生的現金流量，本公司認為其具備足夠營運資金以應付本公司自本招股章程日期起十二個月內的資金需求及履行可預見的債務償還責任。於二零零八年，本公司預期將繼續從本公司完成的四個項目中獲得資金，並開始從鄭州項目第一期及瀋陽項目第一期中獲得資金。

本公司將繼續以現有財務資源及經營活動產生的現金為其日後發展及債務償還撥付資金。本公司亦可能會於日後透過舉債、股份配售或銷售或其他資產出售籌集額外資金，以為本公司的日後發展、償還債務或其他目的撥付全部或部分資金。本公司取得足夠融資以滿足債務償還需求的能力，可能會受其財務狀況及經營業績以及國際及國內金融市場流動資金的制約。倘本公司未能就短期債務進行及時的展期或再融資，或會導致本公司無法履行有關債務償還、應付賬款及／或其他到期及應付負債的責任。請參閱「風險因素—與本公司業務相關的風險—本公司未必具備足夠資源撥付項目開發或者未能支付本公司融資承擔的資金」及「—本公司的融資成本將受利率波動及商業銀行的法定儲備存款要求影響。」兩節。

受限制現金

本公司的受限制現金乃由銀行存款構成。本公司旗下附屬公司廣州人和已就提供給經營權購買方的銀行貸款與銀行訂立協議。根據該等協議，廣州人和存入特定款項作為償還該等貸款的抵押。該等存款於相關經營權買方償還相關貸款時予以解除。於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日以及二零零八年三月三十一日，該等存款數額分別約為人民幣零元、人民幣229,100,000元、人民幣206,700,000元及人民幣196,500,000元。

財務資料

債務及責任

計息銀行貸款及其他借款

本公司於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日以及二零零八年七月三十一日(即就本債務報表而言的最後實際可行日期)的銀行及其他借款如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	七月三十一日 二零零八年
	(人民幣千元)			
長期貸款，無抵押	16,513	—	—	—
一年內到期的長期貸款，無抵押	—	17,759	19,184	—
短期貸款，有抵押	176,120	197,000	—	—
	<u>192,633</u>	<u>214,759</u>	<u>19,184</u>	<u>—</u>
從第三方借款：				
— 從第三方取得墊款	—	8,200	—	—
從關聯方借款：				
— 應付關聯方款項	30,920	239,552	29,342	1,109
總計	<u>223,553</u>	<u>462,511</u>	<u>48,526</u>	<u>1,109</u>

本公司的短期貸款屬有抵押，按固定市場利率(二零零五年、二零零六年及二零零七年年利率介乎7.137%至7.956%)計息。無抵押貸款於二零零五年、二零零六年及二零零七年的年利率為11.088%。從第三方及關聯方借款為無抵押、免息，且無固定還款年期。本公司預期所有應付關聯方的未償還款項將於上市前清償。

於二零零八年七月三十一日(為上述債務聲明的最後實際可行日期)，本公司就承讓人的借貸設立合共人民幣131,000,000元的擔保，且並無就關聯方及第三方的銀行貸款作出任何擔保。

除本招股章程「財務資料—債務及責任」一節所披露者外，本公司於二零零八年七月三十一日並無任何未償還的已發行在外或已批准或另行增設但未發行的債務證券、有期貸款、其他借款或性質為借款的債務，包括銀行透支、承兌債務(一般貿易票據除外)、承兌信貸、租購承擔、按揭及抵押、重大或然負債或擔保。

財務資料

於各結算日本公司總借款內借款的到期日如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	七月三十一日 二零零八年
	(人民幣千元)			
按要求或一年內	207,040	462,511	48,526	1,109
一至兩年	16,513	—	—	—
三至五年	—	—	—	—
五年以上	—	—	—	—
總計	<u>223,553</u>	<u>462,511</u>	<u>48,526</u>	<u>1,109</u>

於二零零八年七月三十一日，本公司流動資產淨值為人民幣986,300,000元。本公司於二零零八年七月三十一日的流動資產淨值組合內容，請參閱「一營運資金」。

合約責任

本公司根據不可撤銷經營租賃合約租用辦公室。該等租賃主要與位於廣州及鄭州的辦公室有關。下表列示於所示日期不可撤銷經營租賃合約下本公司最低租賃支付款項。

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	三月三十一日 二零零八年
	(人民幣千元)			
少於一年	416	493	567	1,418
一年至五年	332	117	1,800	1,800
五年以上	—	—	1,163	1,163
總計	<u>748</u>	<u>610</u>	<u>3,530</u>	<u>4,381</u>

除上述經營租賃承擔外，下表列示於所示日期本公司之資本承擔。

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	三月三十一日 二零零八年
	(人民幣千元)			
已訂約	7,414	2,858	107,949	475,053
已授權但未訂約	—	—	—	300,405
總計	<u>7,414</u>	<u>2,858</u>	<u>107,949</u>	<u>775,458</u>

財務資料

本公司預期主要從投資所得款項淨額及經營產生現金中撥款予該等資本承擔。

應收賬款和其他應收賬款

二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日以及二零零八年三月三十一日應收第三方的賬款額分別為人民幣1,300,000元、人民幣1,300,000元、人民幣6,000,000元及人民幣9,800,000元。於往績記錄期間各年，相應的應收賬款週轉日分別為7日、3日及6日。本公司一般不會向商舖單位的承租人或經營權的承讓人提供信貸期。於二零零五年及二零零六年應收第三方賬款指若干向第三方作出已分類為呆賬的墊款。應收第三方賬款增加乃與轉讓部分廣州商舖單位經營權有關。於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日以及二零零八年三月三十一日，有關過往向第三方墊款的預付款項及其他應收賬款分別為人民幣67,700,000元、人民幣43,300,000元、人民幣18,500,000元及人民幣24,200,000元。本公司的呆賬撥備為人民幣6,400,000元，此筆為二零零五年之前已過期的向第三方墊款的呆壞賬撥備。

應收賬款及其他應收賬款結餘包括按金及墊款予第三方，預期於一年內償付或收回。

應付賬款和其他應付賬款

本公司於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日以及二零零八年三月三十一日的應付賬款和其他應付賬款如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年 三月三十一日
	(人民幣千元)			
預收款項	323,858	684,949	548,016	161,918
建築應付款項	55,700	124,705	48,527	39,841
按金	31,541	40,761	52,904	47,949
其他應付稅項	384	5,993	8,280	364
應付福利開支	1,027	2,080	3,938	4,387
從第三方取得墊款	—	8,200	—	—
其他	347	2,059	8,344	8,579
總計	<u>412,857</u>	<u>868,747</u>	<u>670,009</u>	<u>263,038</u>

預收款項主要與轉讓部分位於廣州的商舖單位經營權和已預先收取的租金收入有關。建築應付款項主要指就於哈爾濱、廣州及鄭州的項目尚未支付的建築成本，還款期乃經與各承建商商討後釐定，並已於建築合約中訂明。其他應付稅項主要為應付營業稅（佔收

財務資料

入的5%)，並已於二零零八年初償還。此亦包括本公司根據中國稅法及法規規定預扣的應付印花稅及個人所得稅。

於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日以及二零零八年三月三十一日列入流動負債的建築應付款項到期日如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年 三月三十一日
	(人民幣千元)			
一年內到期	19,729	104,542	44,665	38,441
已到期	35,971	20,163	3,862	1,400
總計	<u>55,700</u>	<u>124,705</u>	<u>48,527</u>	<u>39,841</u>

本公司已到期應付賬款及其他應付賬款主要與哈爾濱項目第二期及第三期延遲支付建築開支有關。

營運資本

於二零零八年七月三十一日(即就本招股章程所載債務報表而言的最後實際可行日期)，本公司流動資產淨值為人民幣986,300,000元，包括下列各項：

	於二零零八年 七月三十一日
	人民幣千元 (未經審核)
流動資產	
應收賬款和其他應收賬款	301,133
受限制銀行存款	49,126
現金和現金等價物	1,083,606
流動資產總值	1,433,865
流動負債	
貸款	—
應付賬款和其他應付款	444,775
應付關聯方款項及從關聯方取得墊款	1,109
租賃按金	948
本期稅項	719
應付股息	—
流動負債總額	447,551

經考慮預期全球發售所得款項淨額、現有銀行融資及經營現金流後，本公司相信有充足的營運資本滿足現有及自本招股章程日期起計最少未來十二個月內的現金需求。

資產負債表以外承擔及安排

本公司已與中國銀行就廣州項目第一期商舖單位的買方安排銀行融資。根據中國的市場慣例，本公司須按照該等銀行的規定，就償還授予承讓人的銀行借貸（以作為轉讓相應商舖單位經營權的融資）作出擔保。該等擔保於承讓人悉數償還其銀行貸款時予以全面解除，還款期一般為三年或五年。於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日以及二零零八年三月三十一日，本公司就承讓人借貸提供的擔保本金總額分別約為人民幣零元、人民幣196,200,000元、人民幣169,000,000元及人民幣158,800,000元。自二零零六年下半年起（當時廣州項目第一期尚未竣工），本公司已開始與承讓人訂立轉讓協議轉讓廣州項目第一期部分商舖單位的經營權，並為承讓人的借貸提供擔保。儘管直至二零零七年有關商舖單位經營權的風險及回報已根據本公司與承讓人訂立的轉讓協議確實被轉讓，該等銷售的收益方被確認，本公司因與承讓人訂立轉讓協議、收取轉讓商舖單位的付款及為承讓人的銀行借貸提供擔保，令二零零六年的未償還擔保大幅增加至人民幣196,200,000元。同期，轉讓該等經營權產生的收入人民幣61,900,000元反映出轉讓哈爾濱項目第二期的商舖單位。

本公司為其關聯方及第三方的銀行貸款提供擔保，詳情如下：

	金額	貸款屆滿日期
	(人民幣千元)	
關聯方		
— 人和集團		
(前稱「哈爾濱人和		
實業有限公司)	200,000	二零零九年十一月十六日
	15,000	二零零二年十一月二十九日
— 哈爾濱巨容	80,000	二零零八年十一月一日
第三方		
— 哈爾濱寶豐藥業有限責任公司	20,000	二零零四年十一月十七日 / 二零零四年十一月二十八日

所有上述關聯方均為好肯女士的親屬所控制的公司。本公司認為本公司的關聯方及第三方有能力償還該等銀行貸款。此外，該等擔保乃依照控股股東之一好肯女士的指示訂立。好肯女士已承諾承擔因提供該等擔保而產生的任何虧損及責任。於二零零七年十二月十二日，好肯女士與本集團成員公司簽訂一份協議，其中規定好肯女士將承擔因本公司提供擔保而產生的所有責任。因此，本公司並無就上述擔保作出任何撥備。上述擔保已於最後實際可行日期獲解除。

本公司並無訂立任何衍生合約，於任何向本公司提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持，或與本公司共同開展租賃、對沖或研發業務之未綜合實體中亦無任何可變動權益。

市場風險

利率風險

由於本公司全部計息貸款的利率均按固定利率計算，故利率變動不會對本公司的融資費用構成直接影響。然而，利率上升會對潛在承讓人的融資能力構成不利影響，並打擊整體商舖單位需求。利率上升或將對本公司的收入、毛利及純利構成不利影響。中國人民銀行於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日公布的國內一年期貸款基準利率分別為5.58%、6.12%及7.47%。本公司不能向閣下保證中國人民銀行不會進一步調整貸款利率，或該等調整不會對本公司的業務、財務狀況及經營業績構成不利影響。

匯率風險

本公司經營的業務主要位於中國，而收益全以人民幣計算。人民幣兌換美元及其他貨幣的價值可能會波動不定，並且受到其中包括中國經濟及政治狀況變動等因素所影響。人民幣兌換外幣(包括美元)一直按中國人民銀行釐定的匯率進行。於二零零五年七月二十一日，中國政府一改其施行十年的人民幣與美元價值掛鈎的政策。新政策允許人民幣價值參考一籃子若干外幣價值，在受控的範圍內窄幅上落。當國際對人民幣價值重估的措施反應正面的同時，中國政府仍面對採納更靈活的貨幣政策的重大國際壓力，或將引致人民幣兌換美元進一步大幅升值。本公司面對以中國附屬公司的功能貨幣(人民幣)及海外集團實體的功能貨幣(港元)以外貨幣進行的金融交易帶來的匯率風險。人民幣及港元兌其他貨幣的貶值或升值可影響本公司的經營業績。請參閱「風險因素 — 與中國相關的風險 — 人民幣匯率波動或會對本公司業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。」本公司目前並無對外匯風險作出對沖，但本公司或將於日後採取對沖措施。

信貸風險

本公司訂立政策以在新項目開展前進行信貸風險評估，並減低對個別客戶的信貸風險。鑒於本公司要求承租人預先支付租金及其他服務費，故租金及服務費應收款項的信貸風險低。然而，本公司一般會為客戶就購買經營權申請的銀行借貸作出擔保，並在若干情況下將現金抵押至受限制賬戶，以作擔保。於二零零八年三月三十一日，本公司的已抵押受限制銀行存款為人民幣196,500,000元。倘買方未能於擔保期間償還銀行貸款，銀行可能要求本公司償還貸款的未償還金額及應計利息，並收取存於受限制賬戶的現金作

財務資料

為還款。於上述情況下，本公司可沒收客戶按金及轉讓有關商舖單位的經營權，以彌補本公司向銀行支付的金額，惟概不保證本公司能以相等於或高於須為買方繳付的未償還貸款及應計利息的金額的價格轉讓該等商舖單位。

通脹

中國通脹率自二零零七年一月起持續上升，本公司不能保證中國的通脹不會於日後對本公司構成不利影響。中國國家統計局數據顯示，中國於二零零四年、二零零五年、二零零六年及二零零七年之全國通脹率(參照整體消費物價指數)分別約為3.9%、1.8%、1.5%及4.8%。於最後實際可行日期，通脹並無對本公司構成任何重大影響。本公司不能向閣下保證，中國日後的通脹率將下降或上升。本公司不能預測通脹持續上升對本公司業務、財務狀況、經營業績或前景造成的影響。此外，倘若中國出現通縮，有關通縮或將打擊潛在商舖單位買方的購買意欲，或會對本公司業務構成不利影響。

商品風險

本公司在開發項目中使用大量建築材料，包括鋼鐵及水泥。本公司通常與若干獨立建築公司訂立固定或有保證的最高價格工程合同，各建築公司涵蓋整個項目中的一個大部分的開發。該等合同一般包括建築材料供應及設施的建造，工程為期一年或以上。如果在本公司訂立固定或有保證的最高價格工程合同前建築材料價格大幅上漲，則本公司可能需向有關的承建商支付更多金額。

截至二零零八年十二月三十一日止年度利潤預測

本公司權益股東應佔合併純利預測 ⁽¹⁾	不少於人民幣19億元 (約22億港元)
未經審核備考每股盈利預測	
— 備考全面攤薄 ⁽²⁾	不少於人民幣0.095元 (約0.108港元)
— 加權平均 ⁽³⁾	不少於人民幣0.108元 (約0.123港元)

附註：

(1) 編製上述利潤預測所依據的基準及假設載於本招股章程附錄三。

財務資料

- (2) 截至二零零八年十二月三十一日止年度的未經審核備考每股備考全面攤薄盈利預測乃根據上述截至二零零八年十二月三十一日止年度權益股東應佔合併純利預測計算，並假設本公司已於全年發行合共20,000,000,000股股份，惟未經計及因行使超額配股權或根據購股權計劃授出的購股權而配發及發行的任何股份。
- (3) 截至二零零八年十二月三十一日止年度的未經審核備考每股加權平均盈利預測乃根據上述截至二零零八年十二月三十一日止年度權益股東應佔合併純利預測計算，並假設二零零八年十月十五日全球發售完成後於截至二零零八年十二月三十一日止年度已發行股份的加權平均數為17,647,540,984股，惟不計及因行使超額配股權或根據購股權計劃授出的購股權而配發及發行的任何股份。

根據新企業所得稅法，本公司的中國附屬公司適用所得稅稅率自二零零八年一月一日起從27%下調至25%。

股息

根據開曼群島公司法，本公司可於股東大會上宣布以任何貨幣為單位分派股息，惟所派股息不得超過董事會建議的數額。本公司組織章程規定，本公司可由已作實或未作實溢利或其他董事認為不再需要的儲備中宣派及派付股息。倘透過普通決議案批准，本公司亦可自股份溢價賬中或根據開曼群島公司法授權可作此用途的任何其他資金或賬目中宣派及派付股息。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外，(i)一切股息須按獲派息股份的實繳股款比例宣派及派付，惟在催繳前就股份所繳股款不會就此視為股份的實繳股款，及(ii)一切股息須按任何派息期間的實繳股款數額及時間比例分配及派付。倘本公司股東欠負本公司催繳股款或其他欠款，則董事可自派發予彼等的股息或與股份有關的任何其他付款中扣除股東所欠的一切款項（如有）。

此外，宣派股息由本公司董事酌情釐定，而實際宣派及派付的股息數額亦將視乎以下因素而定：

- 本公司的整體營業狀況；
- 本公司的財務業績；
- 本公司的資金需求；
- 本公司股東的利益；及
- 董事會可能認為有關的任何其他因素。

本公司日後支付予股東的股息亦將視乎本公司於中國的附屬公司有否宣派及分派股息而定。根據中國法律規定，自純利派付的股息須按中國會計原則（其於眾多方面有別於

財務資料

國際財務報告準則)計算。中國法律亦規定，位於中國的企業須於分派淨收入前撥出部分純利作為法定儲備。此等法定儲備不得用作現金股息分派。倘本公司附屬公司出現虧損，或根據相關銀行信貸融資的任何限制性契約或本公司或其附屬公司日後可能簽訂的其他協議，本公司附屬公司的分派亦可能受到限制。

任何股份的股息將按每股基準以港元宣派及派付。財政年度的任何終期股息須經本公司股東批准。

本公司日後的股息政策為將約30%可供分派溢利用作各財政年度的建議分派金額。實際分派予股東的股息金額將根據本公司的盈利及財務狀況、經營條件、資本需求及其他董事視作相關的條件而釐定，並須待股東批准。概不保證於任何年度會宣派或分派任何數額的股息。

於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，本公司向股東分別宣派股息人民幣23,700,000元、人民幣零元及人民幣257,200,000元。同期本公司已支付股息金額分別為人民幣11,300,000元、人民幣20,800,000元及人民幣6,000,000元。過往本公司根據股東當時的需要支付股息。本公司股東決定讓本集團保留應付股息，從而讓本集團擁有更多營運資本以應付其日常業務需求。於往績記錄期間各年的全部應付股息已於最後實際可行日期償付。

可供分派儲備

於二零零八年三月三十一日，本公司合共擁有人民幣3,656,000元的儲備可供分派予股東。

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的本公司經調整有形資產淨值的未經審核備考報表，僅供說明用途，以說明倘全球發售於二零零八年三月三十一日進行，全球發售對本公司於二零零八年三月三十一日的有形資產淨值的影響。

經調整有形資產淨值的未經審核備考報表的編製僅供說明用途，且由於其假設性質，未必能真實反映於二零零八年三月三十一日或緊隨全球發售後任何未來日子的合併有形資產淨值。報表乃根據節錄自附錄一會計師報告合併財務報表的本公司於二零零八年三月三十一日的合併資產淨值編製，並按下文所載作出調整。有形資產淨值的未經審核備考報表並不構成本招股章程附錄一所載的會計師報告的一部份。

財務資料

	於二零零八年 三月三十一日				
	本公司權益 股東應佔合併 有形資產淨值	加：全球發售 估計所得 款項淨額	未經審核備考 經調整有形 資產淨值	未經審核備考 經調整每股 有形資產淨值	
	人民幣 百萬元 ⁽¹⁾	人民幣 百萬元 ⁽²⁾	人民幣 百萬元	人民幣元 ⁽³⁾	港元 ⁽⁴⁾
根據每股發售價					
1.40港元計算	1,862	3,500	5,362	0.27	0.31
根據每股發售價					
1.71港元計算	1,862	4,275	6,137	0.31	0.35

附註：

- (1) 於二零零八年三月三十一日本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值乃節錄自載於本招股章程附錄一「會計師報告」的綜合財務資料。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃分別根據指示性發售價每股1.40港元及每股1.71港元計算得出，惟經扣除本公司應付的包銷費及其他相關開支，且未經計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份，或行使根據購股權計劃已授予或可能授予的購股權而可能發行的任何股份。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出前段所述的調整，並以已發行20,000,000,000股股份（假設全球發售已於二零零八年三月三十一日完成）為基準計算得出，惟未經計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份，或行使根據購股權計劃已授予或可能授予的購股權而可能發行的任何股份。
- (4) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃按人民幣0.8772元兌1.00港元的匯率兌換為港元。

無重大逆轉

本公司並無出現對本公司最近十二個月的財政狀況可能造成或已經造成重大影響的業務中斷。自二零零八年三月三十一日（即載於本招股章程附錄一會計師報告本公司最近期經審核合併財務報表日期）以來，本公司並不知悉本公司的財務狀況有任何重大逆轉。

根據香港上市規則第13.13至13.19條作出的披露

根據香港上市規則第13.17條，倘本公司控股股東質押其於本公司的股份權益，作為本公司債項抵押或本公司負債的擔保或其他責任的支持，則將產生一般披露責任。

除上述披露外，董事確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉任何導致產生香港上市規則第13.13至13.19條所規定的披露責任的情況。

未來計劃及前景

本公司的主要業務目標是利用其於地下商城市場的領導地位及增加市場佔有率，並繼續在合適商機出現時於中國其他城市投資新項目。本公司擬透過致力開發服裝服飾批發及零售業務的地下商城，並多元化開發至售賣其他商品的商城，例如電子產品及小商品，務求錄得穩定業務增長。

為達致此目標，本公司計劃利用其商業優勢及進行本招股章程「業務」一節所載策略。

所得款項用途

假設並無行使超額配股權，於扣除包銷佣金及本公司就全球發售應付的估計開支後，估計全球發售的所得款項淨額約為39.9億港元（假設發售價為每股1.40港元，即指示性發售價範圍的下限）至48.74億港元（假設發售價為每股1.71港元，即指示性發售價範圍的上限）。假設並無行使超額配股權及發售價定為每股1.56港元（即指示性發售價範圍每股發售股份1.40港元至1.71港元的中位數），全球發售的所得款項淨額將約為44.32億港元，本公司現擬將有關款項作以下用途：

- 約9%或4億港元用作融資在建的瀋陽項目第一期；
- 約89%或39.32億港元用作融資作未來發展的哈爾濱項目第五及六期、廣州項目第二期、天津項目、深圳項目及南昌項目；及
- 最多總所得款項淨額約2%或1億港元的結餘金額用作一般營運資金。

倘悉數行使超額配股權，本公司將收到額外所得款項淨額約6.65億港元（假設指示性發售價範圍的中位數為每股發售股份1.56港元）。倘悉數行使超額配股權，董事擬分別按比例90%及10%將發行額外股份的所得款項淨額用作開發新項目及一般營運資金。誠如本公司中國法律顧問競天所告知，本公司不受商務部及國家外匯管理局於二零零七年五月聯合頒佈以及國家外匯管理局於二零零七年七月十日頒佈有關限制全球發售所得款項淨額匯款至中國的通知所限制。見「規例一適用於房地產發展商的特別規定」。

倘發售價定為每股發售股份1.71港元（即指示性發售價範圍的上限），所得款項淨額將增加約4.42億港元。董事現擬將額外所得款項分別按90%及10%的比例撥作開發新項目及一般營運資金（一般公司用途資金以10%為限）。倘發售價定為每股1.40港元（即指示性發

未來計劃及所得款項用途

售價範圍的下限)，所得款項淨額將減少約4.42億港元。董事現擬減少用於新項目及一般營運資金的所得款項淨額。

上述項目的任何不足金額將以內部資金及／或銀行借貸提供資金。倘未能取得所需批文、政府政策改變導致上述任何物業開發項目於商業上並不可行、不可抗力事件及出現與上述項目相若或更佳的新物業開發機會等情況發生，本公司董事將謹慎評估情況，在最能符合本公司及股東整體利益的前提下，可能重新分配擬定資金至其他現有或新物業開發項目及／或將有關資金作短期存款。

倘全球發售的所得款項淨額未即時用於上述用途，該等款項將存放於銀行或其他金融機構。

倘上述所得款項擬定用途有任何重大變動，本公司將另行發表公布。

香港包銷商

聯席牽頭經辦人(按英文字母排序)

中銀國際亞洲有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
摩根士丹利亞洲有限公司
瑞士銀行

副經辦人

第一上海證券有限公司

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司遵照本招股章程及申請表格的條款及條件按發售價提呈香港發售股份以供香港公眾人士認購。在聯交所上市委員會批准本文所述的已發行及將予發行的股份上市及買賣，以及在遵守香港包銷協議所載若干其他條件的前提下(包括聯席全球協調人(代表包銷商)及本公司協定的發售價)，香港包銷商已個別而並非共同同意認購，或促使認購人根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議所載的條款及條件，按彼等各自的適用比例，認購香港公開發售項下提呈發售但未被認購的香港發售股份。

香港包銷協議須在簽署國際包銷協議及國際包銷協議成為無條件，且並無根據其條款而被終止的前提及規限下方為有效。

終止的理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間發生下列事件，聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）有權於該時間或之前向本公司發出通知以終止香港包銷協議：

- (a) 聯席全球協調人或任何香港包銷商或獲悉，或聯席全球協調人或任何香港包銷商有理由相信：
- (i) 有關香港公開發售的任何香港公開發售文件、正式通告及／或本公司刊登的公告（定義見香港包銷協議）所載的任何聲明（包括任何有關補充或修訂）於發出當時乃屬於或已成為失實、不正確或有誤導性，或香港公開發售文件、正式通告及／或任何本公司就香港公開發售所刊發的公告（包括任何有關補充或修訂）所載的任何預測、意見陳述、意圖或預期整體上不公平、不誠實，且並不是按照合理假設發出；或
 - (ii) 發生或發現任何事宜，而倘其於緊接本招股章程刊發日期前發生或發現，而並未於本招股章程中披露，可構成招股章程的重大遺漏事宜；或
 - (iii) 香港包銷協議或國際包銷協議的任何訂約方（包銷商及聯席全球協調人除外）違反任何所須履行的責任；或
 - (iv) 根據香港包銷協議所載彌償保證條文導致或可能導致彌償保證人須負上任何責任的任何事件、行為或遺漏；或
 - (v) 涉及本集團任何成員公司的資產、負債、狀況、業務狀況、前景、溢利、虧損或財務或貿易狀況或業績的預期變動發生任何不利變動或發展；或
 - (vi) 違反發生任何事件導致本公司根據香港包銷協議作出的任何保證的任何方面變得失實或不正確；或
 - (vii) 聯交所上市委員會於批准上市日期或之前拒絕批准或不批准全球發售項下將予發行或出售的股份（包括任何因行使超額配股權或購股權計劃項下所授出的購股權而可予發行或出售的額外股份）上市及買賣（不包括慣常情況下拒絕或不批准的情況），或倘獲批准，但該項批准其後遭撤回、附設保留意見（不包括受慣常情況限制）或拒絕給予；或
 - (viii) 本公司撤回發售文件（定義見香港包銷協議）或全球發售；

(b) 以下事件開發、出現、存在或生效：

- (i) 美國、中國、香港、開曼群島、歐盟（或其任何成員國）、日本、新加坡、加拿大及／或與集團任何成員公司相關的任何其他司法權區發生任何一件或一連串不可抗力事件（包括但不限於政府行為、宣佈全國或國際間進入緊急狀態或宣戰、災難、危機、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水災、民眾暴動、騷亂、公眾混亂、戰爭行為、敵對行為爆發或升級（無論有否宣戰）、天災或恐怖主義行為）；或
- (ii) 涉及或影響香港、中國、美國、歐盟、開曼群島或與集團任何成員公司相關的任何其他司法權區的預期變動或發展出現任何變動或發展，或任何事件或連串事件可能導致涉及或影響香港、中國、美國、歐盟、開曼群島或與集團任何成員公司相關的任何其他司法權區的當地、國家、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣或市場狀況或任何貨幣或貿易交收系統或結算服務程序或事宜及／或災難（包括但不限於任何全面禁止、暫停或重大限制聯交所、紐約證券交易所、倫敦證券交易所或納斯達克全球市場、上海證券交易所或深圳證券交易所的證券買賣，或港元或人民幣兌換美元、英鎊、歐羅或日圓出現重大波動）的預期變動出現任何變動或發展；或
- (iii) 香港（由財政司司長或香港金融管理局或其他主管機構下令）、紐約（由聯邦或紐約州政府或其他主管機關下令）、倫敦、中國或與集團任何成員公司相關的任何其他司法權區的任何全面禁止進行商業銀行活動，或該等地區的商業銀行、外匯貿易、證券交收或結算服務出現任何重大中斷；或
- (iv) 頒佈任何涉及或影響香港、中國、美國、歐盟（或其任何成員國）、日本、新加坡、加拿大、開曼群島或與集團任何成員公司相關的任何其他司法權區的新法律，或出現任何變動或發展導致涉及或影響該等地區的現有法律的預期變動，或出現任何變動或發展導致涉及或影響該等地區的任何法院或其他主管機關所使用法律或法規的詮釋或應用範圍的預期變動；或
- (v) 香港、中國、美國、歐盟（或其任何成員國）、日本、新加坡、加拿大、開曼群島或與集團任何成員公司相關任何其他司法權區直接或間接實施任何形式的經濟制裁；或
- (vi) 變動或發展可能導致香港、中國、美國、歐盟（或其任何成員國）、日本、新加坡、加拿大、開曼群島或與集團任何成員公司相關任何其他司

法權區的稅務或外匯管制、外匯匯率或海外投資法規（或實施任何外匯管制）出現變動，進而對投資股份產生不利影響；或

- (vii) 本集團任何成員公司面臨或遭到的由任何第三方提出的任何訴訟或索償；或
- (viii) 董事（獨立非執行董事除外）被控告犯了公訴罪行或藉法律的實施而遭禁止或喪失資格參與公司管理；或
- (ix) 本公司主席或首席執行官在可能對本集團的營運產生重大不利影響的情況下離職；或
- (x) 任何政府、監管或政治機構或組織對本公司任何董事或本集團成員公司展開任何法律行動，或任何政府、監管或政治機構或組織宣佈有意採取任何上述行動；或
- (xi) 本集團任何成員公司違反公司條例或任何香港上市規則或適用法律；或
- (xii) 本公司因任何理由被禁止根據全球發售的條款配發或發售的股份（包括任何根據超額配股權發行的股份）；或
- (xiii) 本公司於招股章程（或用途與擬認購及發售股份有關的任何其他文件）或全球發售的任何方面未有遵守香港上市規則或任何其他適用法律；或
- (xiv) 本公司根據香港公司條例或香港上市規則刊發或被要求刊發招股章程補充文件（或用途與擬認購及發售股份有關的任何其他文件）；或
- (xv) 勒令或申請將本集團任何成員公司清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排或訂立償債計劃或通過任何將本集團任何成員公司清盤的決議案，或委任臨時清盤人、財產接管人或財產接收管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重大資產，或業務或本集團任何重要成員公司出現有關的任何類似事項；或

包 銷

(xvi)任何有關併購規定的不利法制或監管發展，或任何相關的官方澄清、指引、詮釋或實施條例，可能不利於進行全球發售或根據本協議的條款及形式交付股份，

而在各情況下，聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)全權認為：

- (A) 已經、將會或可能對本集團的整體業務、財務、貿易或其他狀況或前景產生重大不利影響；或
- (B) 已經、將會或可能對全球發售的順利進行，或香港公開發售的申請認購水平或國際發售的踴躍程度產生重大不利影響；或
- (C) 導致繼續進行或推銷全球發售成為不智、不適宜或不可行；或
- (D) 將會導致包銷協議的任何部分(包括包銷)未能根據其條款履行，或阻礙根據全球發售或根據其包銷處理申請及／或付款。

本公司作出的承諾

本公司已向聯交所承諾，於股份首次開始在聯交所買賣當日起計六個月內(不論股份發行會否於開始買賣當日起計六個月內完成)，本公司不會進一步發行股份或可轉換為本公司權益證券的證券(不論是否屬已上市類別)或概無股份或可轉換為本公司權益證券的證券(不論是否屬已上市類別)組成有關發行的任何協議的主題，惟任何因行使購股權計劃(詳情載於本招股章程附錄七)項下授出的購股權而發行股份(有關股份已獲聯交所批准上市)或任何資本化發行、股本削減或股份合併或分拆則除外。

根據香港包銷協議，本公司已分別向聯席全球協調人及香港包銷商承諾，除根據全球發售(包括根據超額配股權)、資本化發行、借股協議或根據購股權計劃授出購股權或透過根據組織章程大綱及章程細則的股息計劃或類似安排外，在未取得聯席全球協調人事先書面同意前及除非在符合香港上市規則規定的情況下，本公司於上市日期起計六個月內不會並促使其附屬公司不會提呈、接受認購、質押、發行、出售、借出、按揭、轉讓、抵押、訂約配發、發行或出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證，以直接或間接、有條件或無條件購買或認購、借出或以其他方式轉讓或出售本公司任何股本、任何證券或其中任何權益(包括但不限於可兌換或行使或交換為該等股本或代表有權收取該等股本的任何證券)，亦不會訂立任何掉期衍生工具或其他安排以將本公司任何股本或其他證券或其中任何權益的擁有權的全部或部分經濟後果轉讓予他人，或就發行存託收據而在存託機構存入股

份，或就其上述任何交易之相同經濟效果而訂立任何交易，或要約或同意從事任何上述者或公佈其任何從事上述者之意圖，不論任何上述交易以交付股本或其他證券、以現金或其他形式結算（不論發行有關股份或證券是否將於該段期間內完成），並倘本公司或其任何附屬公司鑑於上述之例外情況或於緊隨上市日期後六個月期間屆滿後之六個月內從事任何上述者，本公司將採取所有合理步驟以確保任何有關行動，將不會令任何股份或本公司其他證券出現混亂或虛假市場。

Ever Union Capital Limited、Palmas Assets Limited、Global Giant Enterprises Limited作出的禁售期承諾

Ever Union Capital Limited、Palmas Assets Limited、Global Giant Enterprises Limited 各自己分別向本公司及聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）承諾，受限於本公司股份於香港聯交所上市，其將不會及將促使其任何聯屬公司或其控制的人士（法人或自然人）或任何為其持有信託的代名人或承託人，在未得本公司及聯席全球協調人書面同意之前及除非符合上市規則規定的情況下，於自其各自作出承諾當日起至上市日期後六個月期間任何時間，概不會提呈發售、質押、抵押、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、作出任何沽空、借出或以其他方式轉讓或直接或間接、有條件或無條件出售或購回本公司任何股本、債務資本或其他證券或當中任何其擁有實益擁有權的權益，或於本招股章程顯示其持有的任何權益（包括但不限於任何可轉換為或可行使或兌換或代表有權收取本公司任何該等股本、債務資本或其他證券或當中任何權益），或訂立任何掉期或其他安排以轉讓該等股本、債務資本或證券或當中任何權益的全部或部分經濟後果，而不論任何前述交易是否透過交付股本、債務資本或該等其他證券或透過現金或其他方式而結算或提呈或同意進行任何前述交易或宣佈有意進行前述交易。

新世界投資者作出的禁售期承諾

新世界投資者已分別向本公司及聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）承諾，受限於本公司股份於香港聯交所上市，其將不會及將促使其任何聯屬公司或其控制的人士（法人或自然人）或任何為其持有信託的代名人或承託人，在未得本公司及聯席全球協調人書面同意之前及除非符合上市規則規定的情況下，於自其各自作出承諾當日起至上市日期後六個月期間任何時間，概不會提呈發售、質押、抵押、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、作出任何沽空、借出或以其他方式轉讓或直接或間接、有條件或無條件出售或購回本公司任何股本、債務資本或其他證券或當中任何其緊隨資本化發行後擁有實益擁有權的權益，或於本招股章程顯示其持有的任何權益（包括但不限於任何可轉換為或可行使或兌換或代表有權收取本公司任何該等股本、債務資本或其他證券或當中任何權益），或訂立任何掉期或其他安排以轉讓該等股本、債務資本或證券或當中

任何權益的全部或部分經濟後果，而不論任何前述交易是否透過交付股本、債務資本或該等其他證券或透過現金或其他方式而結算，或訂立任何與上述任何交易具同等經濟影響的交易，或提呈或同意進行任何前述交易或宣佈有意進行前述交易。

資金國際作出的禁售期承諾

資金國際已分別向本公司及聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)承諾，受限於本公司股份於香港聯交所上市，其將不會及將促使其任何聯屬公司或其控制的人士(法人或自然人)或任何為其持有信託的代名人或承託人，在未得本公司及聯席全球協調人書面同意之前及除非符合上市規則規定的情況下，於自其各自作出承諾當日起至上市日期後六個月期間任何時間，概不會提呈發售、質押、抵押、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、作出任何沽空、借出或以其他方式轉讓或直接或間接、有條件或無條件出售或購回本公司任何股本、債務資本或其他證券或當中任何其緊隨資本化發行後擁有實益擁有權的權益，或於本招股章程顯示其持有的任何權益(包括但不限於任何可轉換為或可行使或兌換或代表有權收取本公司任何該等股本、債務資本或其他證券或當中任何權益)，或訂立任何掉期或其他安排以轉讓擁有該等股本、債務資本或證券或當中任何權益的全部或部分經濟後果，而不論任何前述交易是否透過交付股本、債務資本或該等其他證券或透過現金或其他方式而結算，或訂立任何與上述任何交易具同等經濟影響的交易，或提呈或同意進行任何前述交易或宣佈有意進行前述交易。

由紅杉作出的禁售期承諾

紅杉已分別向本公司及聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)承諾，受限於本公司股份於香港聯交所上市，其將不會及將促使其任何聯屬公司或其控制的人士(法人或自然人)或任何為其持有信託的代名人或承託人，在未得本公司及聯席全球協調人書面同意之前及除非符合上市規則規定的情況下，於自其作出承諾當日起至上市日期後六個月期間任何時間，概不會提呈發售、質押、抵押、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、作出任何沽空、借出或以其他方式轉讓或直接或間接、有條件或無條件出售本公司任何股本或其他證券或當中任何其擁有實益擁有權的權益，或於本招股章程顯示其持有的任何權益(包括但不限於任何可轉換為或可行使或兌換或代表有權收取本公司任何該等股本、債務資本或其他證券或當中任何權益)，或訂立任何掉期或其他安排以轉讓該等股本、債務資本或證券或當中任何權益的全部或部分經濟後果，而不論任何前述交

易是否透過交付股本、債務資本或該等其他證券或透過現金或其他方式而結算或提呈或同意進行任何前述交易或宣佈有意進行前述交易，向紅杉的聯屬公司作出上述轉讓或出售則另作別論，惟任何承讓人將於轉讓由紅杉（不論直接或間接）持有的任何股份後，簽署一項與由紅杉訂立的禁售期承諾大致相同的禁售期承諾，期限為由紅杉訂立的禁售期（該等禁售期應由承讓人訂立）承諾的未屆滿期間。

就前段而言：

「聯屬公司」指由其他人士或實體直接或間接控制，或受其直接或間接共同控制的任何人士或實體。

控股股東作出的承諾

超智、耀山及好肯女士各自已分別向本公司、聯席全球協調人及香港包銷商承諾，除根據借股協議或根據其實益擁有的任何本公司股份或證券或於本公司股份或證券之權益質押或抵押作為以授權機構（定義見銀行業條例）為受益人的真誠商業貸款抵押外，在未取得聯席全球協調人（代表香港包銷商）事先書面同意前及除非在符合香港上市規則規定的情況下，於

- (a) 香港包銷協議日期起至上市日期起計六個月期間（「首六個月期間」）任何時間，其本身將不會提呈發售、質押、抵押、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以直接或間接、有條件或無條件購買或認購、借出或以其他方式轉讓或出售其於緊隨完成全球發售及資本化發行後於本公司的任何股本、債務資本、其他證券或其中任何權益（包括但不限於可轉換或行使或兌換為或代表有權收取任何該等股本、本公司其他證券或其中任何權益的任何證券）、直接或間接於本公司或於持有本公司股份的實體之任何權益，亦不會訂立任何掉期衍生工具或其他安排以將該等股本的擁有權的全部或部分經濟後果轉讓予他人，而不論任何上述交易是否以交付股本或該等其他證券、現金或其他方式交收，或提呈或同意進行上述任何交易，或公佈有意進行上述交易；
- (b) 於首六個月期間屆滿起計六個月期間（「第二個六個月期間」）任何時間，其本身將不會提呈發售、質押、抵押、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以直接或間接、有條件或無條件購買或認購、借出或以其他方式轉讓或出售其於緊隨完成全球發售及資本化發行後於本公司的任何股本、債務資本或其他證券或其中任何權益（包括但不限於可轉換或行使或兌換或代表有權收取任何該等股本、本公司其他證券或其中任何權益的任何證券）、直接或間接於本公司或於持有本公司股份的實體之任何權益，亦不會訂立任何掉期衍生工具或其他安排以將該等股本的擁有權的全部或部

包 銷

分經濟後果轉讓予他人，而不論任何上述交易是否以交付股本或該等其他證券、現金或其他方式交收，或倘緊隨該等交易後，其將不再為本公司控股股東（定義見上市規則）提呈或同意進行上述任何交易，或公佈有意進行上述交易；及

- (c) 倘彼於第二個六個月期間出售本公司股本或其中任何權益，彼將採取一切合理措施以確保該等出售本公司股份或其他證券行為不會造成市場混亂或出現造市情況。

超智、耀山及好肯女士已分別向本公司、聯席全球協調人、香港包銷商及聯交所進一步承諾，自香港包銷協議日期起至上市日期後起計十二個月屆滿當日止任何時間，如有以下情況將即時知會本公司、聯席全球協調人及聯交所：

- (i) 彼實益擁有的本公司任何股份或證券或於股份或證券中的權益就真誠商業貸款（直接或間接）以授權機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）為受益人而作出的質押或抵押，以及上述已質押或抵押的該等股份或其他證券的數目；及
- (ii) 彼從受質人或承押人收到任何指示（不論口頭或書面），表示將會出售已質押或抵押股份或證券或本公司股份或證券中的權益。

本公司亦會在超智、耀山及好肯女士任何一方知會本公司上述事宜（如有）後，盡快知會聯交所，並在可行的情況下盡快根據上市規則以在報章刊登公佈形式或其他形式向公眾披露該等資料。

香港上市規則項下的責任

根據香港上市規則第10.07(1)條，除根據全球發售或在符合香港上市規則規定的情況下，本公司的控股股東超智、耀山及好肯女士(a)由本招股章程刊發日期起至上市日期起計六個月屆滿當日止期間（「首六個月期間」），不會出售、訂約出售本招股章程所示由超智、耀山和／或好肯女士實益擁有的任何股份（「控股股東股份」）或以其他方式就控股股東股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及(b)由首六個月期間屆滿後開始的六個月內（「第二個六個月期間」），倘緊隨有關出售或於行使或執行該等購股權、權利或產權負擔後，超智、耀山及／或好肯女士不再成為本公司控股股東（定義見香港上市規則），則超智、耀山及／或好肯女士不會出售或訂約出售任何控股股東股份或以其他方式就任何控股股東股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔。

包 銷

根據香港上市規則第10.08條，於上市日期起計六個月內，不得再發行股份或可兌換為股本證券的證券（不論是否屬已上市類別）或訂立任何涉及上述股份或證券發行（不論該等股份或證券的發行是否會在上市日期後六個月內完成）的協議，惟上市規則第10.08條若干訂明情況則除外，包括根據購股權計劃發行股份。

彌償保證

本公司、執行董事及控股股東已同意就香港包銷商由於履行香港包銷協議的責任及本公司違反香港公開發售的條款及條件所招致的損失等事項而可能遭受的若干損失提供彌償保證。

國際發售

就國際發售而言，預期本公司將於定價日與聯席全球協調人及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將個別但非共同同意，在符合若干條件下，促使認購人或買方認購或購買（如未能物色認購人或買方，則自行認購或購買）根據國際發售提呈但未根據國際發售獲認購的適當比例國際發售股份。

根據國際包銷協議，本公司將向國際包銷商授予超額配股權，可由聯席全球協調人（代表國際包銷商）於遞交香港公開發售認購申請截止日期後30天內行使，以要求本公司發行最多合共450,000,000股額外股份，佔全球發售初步可供認購的發售股份總數15%。

佣金及開支總額

假設發售價為每股1.56港元（即指示性發售價範圍每股1.40港元至1.71港元的中位數），佣金及費用總額，加上聯交所上市費、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用以及有關全球發售的印刷及其他開支，估計合共約為233,000,000港元（假設超額配股權並無行使）。該等佣金、費用及開支應由本公司於進行全球發售時支付。

香港包銷商將收取根據香港公開發售初步提呈的香港發售股份的發售價2.5%，作為包銷佣金，並從中支付任何分包銷佣金。此外，本公司可能會就聯席全球協調人在全球發售中提供的服務，進一步向聯席全球協調人單獨支付最多1%的獎金及諮詢費，惟須視乎最終發售價而定。至於重新分配至國際發售的未獲認購香港發售股份，本公司將按國際發售適用的比率支付包銷佣金，並向聯席全球協調人及有關國際包銷商（但非香港包銷商）支付有關佣金。

香港包銷商於本公司的權益

除下文及本招股章程其他章節所披露者外，以及除香港包銷協議項下責任外，於最後實際可行日期，香港包銷商概無於本公司或本集團任何其他成員公司直接或間接持有任何股份或證券權益，或擁有任何權利或購股權（不論在法律上能否執行）認購、或提名他人認購本公司或本集團任何其他成員公司的任何股份或證券。

銀團成員的活動

本公司於下文闡述香港公開發售及國際發售包銷商（統稱「銀團成員」）可能各自進行而不構成包銷或穩定價格程序的各項活動。進行任何此等活動時，務須注意，銀團成員須遵守若干限制，包括以下各項：

- (a) 根據銀團成員之間的協議，彼等全體（中銀國際及其聯屬公司作為穩市經辦人除外）不得在公開市場或其他地方就發售股份的分銷進行任何交易（包括發行或訂立有關發售股份的任何購股權或其他衍生工具交易），藉以穩定或維持任何香港發售股份的市價高於香港發售股份於公開市場上的可能原有水平；及
- (b) 彼等全體必須遵守一切適用法律，包括證券及期貨條例的市場失當行為條文，包括有關禁止內幕交易、虛假交易、操控價格及操縱證券市場的規定。

銀團成員及彼等的聯屬公司為多元化金融機構，與全球多個國家均有聯繫。該等實體為其本身及其他人士從事廣泛的商業及投資銀行、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就本公司股份而言，該等活動可能包括擔任股份買方及賣方的代理人、以主事人的身份與該等買方及賣方訂立交易、股份的坐盤交易，以及訂立相關資產（包括股份）的場外或上市衍生工具交易或上市及非上市證券交易（包括發行如衍生認股權證等在證券交易所上市的證券）。該等實體可能需要就該等活動進行對沖，當中涉及直接或間接買賣股份。所有該等活動可能於香港或全球其他地方進行，可能會令銀團成員及彼等的聯屬公司在包括股份的一籃子證券或指數、可購買股份的基金單位或與任何前述者有關的衍生工具中，持有股份的好倉及／或短倉。

就銀團成員或彼等的聯屬公司發行以股份作為相關資產的任何上市證券而言，不論於聯交所或任何其他證券交易所，交易所的規則可能要求該等證券的發行人（或其任何一間聯屬公司或代理人）作為證券的市場莊家或流通量提供者，而在大部分情況下，此舉亦會導致股份的對沖活動。

所有此等活動可能會在「全球發售的架構—超額分配及穩定價格」所述的穩定價格期間及在該段期間結束後進行。此項活動可能影響股份的市價或價值、股份的流通量或交投量，以及股價的波動，而每天的影響程度是無法估計的。

定價及分配

發售價範圍

除非在不遲於遞交香港公開發售認購申請截止日期上午（下文另有說明）前另行公布，否則每股發售股份的發售價不會超過1.71港元，並預期不會低於每股發售股份1.40港元。有意投資者謹請留意，於定價日釐定的發售價可能（惟預期不會）低於本招股章程所列的指示性發售價範圍。

申請時應付價格

根據香港公開發售申請認購香港發售股份的申請人，須於申請時支付每股香港發售股份的最高發售價1.71港元。倘發售價低於1.71港元，則會向成功申請人退還適當款項（包括多繳申請款項應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）。請參閱「香港公開發售的其他條款及條件—退還申請款項」一節。

釐定發售價

國際包銷商現正徵集有意投資者對於認購國際發售中的股份的踴躍程度。有意投資者須註明準備根據國際發售按不同價格或特定價格認購的股份數目。此過程稱為「累計投標」，預期將一直進行至二零零八年十月九日（星期四）或前後結束。

當確定市場對香港發售股份的市場需求後，預期聯席全球協調人（代表包銷商）與本公司將於定價日以協議方式釐定發售價。定價日預期為二零零八年十月九日（星期四）或前後，但無論如何不會遲於二零零八年十月十三日（星期一）。

倘因任何理由致使本公司及聯席全球協調人（代表香港包銷商）未能於二零零八年十月十三日（星期一）或之前就發售價達成協議，全球發售將不會進行。

調低發售價範圍及／或減少香港發售股份數目

倘聯席全球協調人（代表包銷商）基於有意的機構、專業及其他投資者於累計投標過程中所表示的認購意向後，如認為合適，則可於遞交香港公開發售認購申請截止日期上午前，隨時調低指示性發售價範圍及／或減少香港發售股份數目至低於本招股章程所述者，但前提為不會導致本公司未能滿足香港上市規則第8.05(2)(d)條規定。

全球發售的架構

在此情況下，本公司將會在作出有關調減決定後，在切實可行的情況下盡快在南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）刊登有關調低指示性發售價範圍及／或減少香港發售股份數目的公布，惟無論如何不遲於遞交香港公開發售認購申請截止日期上午。該公布亦將包括確認或修訂（如適用）現時載於「概要」一節的營運資金報表及發售統計數字，以及可能因上述調減而改變的任何其他財務資料。所協議的發售價須定於上述的經修訂發售價範圍以內。倘若並無刊發任何有關通知，則發售價無論如何不得超出本招股章程所指示的發售價範圍。

提交香港發售股份認購申請前，申請人須留意有關調低指示性發售價範圍及／或香港發售股份數目的公布，可能直至遞交香港公開發售認購申請截止日期方會發出。香港公開發售的申請人謹請留意，申請一經提出，則即使調低指示性發售價範圍及／或減少香港發售股份數目，申請亦無論如何不得撤回。

分配

在若干情況下，聯席全球協調人可酌情決定重新分配香港公開發售與國際發售之間所提呈的股份。

聯席全球協調人將基於多項因素根據國際發售分配本公司股份，其中包括需求的水平及時間、有關投資者在相關行業已投資的資產或股本資產的總值，以及預期有關投資者是否可能會在香港發售股份於聯交所上市後增購及／或持有或出售其股份。股份可能會向專業、機構及公司投資者分配，而股份的分配基準在於為本公司股份建立穩定的股東基礎，使本公司及股東整體受惠。

根據香港公開發售向投資者分配股份，將純粹根據所接獲香港公開發售的有效認購申請數目而定。分配基準會因應申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。香港發售股份的分配可能（如適用）涉及抽籤，即部分申請人或會較其他申請相同數目香港發售股份的申請人獲分配更多的香港發售股份，而未有中籤的申請人則可能不獲分配任何香港發售股份。

公布發售價及分配基準

發售價、香港公開發售的申請水平、國際發售的踴躍程度及香港發售股份的分配基準，預期於二零零八年十月十四日（星期二）在南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）公布。

香港公開發售條件

香港公開發售的所有香港發售股份認購申請須待以下條件達成後，方可供接納：

- 聯交所上市委員會批准根據全球發售將予發行的股份（包括因行使超額配股權而可能提呈的額外股份）上市及買賣；
- 本公司與聯席全球協調人（代表香港包銷商）已正式協定發售價；
- 於定價日或前後簽立及交付國際包銷協議；及
- 包銷商根據香港包銷協議及國際包銷協議分別須予履行的責任成為無條件，且並無根據相關協議的條款終止，

上述條件均須於該等包銷協議指定的日期及時間或之前達成（除非該等條件於所述日期及時間或之前獲豁免並以此為限），且無論如何不遲於本招股章程刊發日期後第30天當天達成。

香港公開發售與國際發售各自須待（其中包括）對方成為無條件且並無根據其條款終止，方告完成。

倘上述條件未能在指定日期及時間前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並將即時知會聯交所。本公司將在香港公開發售失效翌日，安排在南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）刊登公布。在此情況下，所有申請款項將根據「香港公開發售的其他條款及條件 — 退還申請款項」一節所載條款，不計利息予以退還。同時，申請款項將存入收款銀行或香港其他根據香港銀行業條例持牌的銀行內開設的獨立銀行賬戶。

假設(i)全球發售在各方面成為無條件；及(ii)並無行使「包銷 — 包銷安排及開支 — 香港公開發售 — 終止的理由」一節所述的終止權利，香港發售股份的股票預期於二零零八年十月十四日（星期二）發行，惟股票只會在二零零八年十月十五日（星期三）上午八時正，方會成為有效的所有權證明。

香港公開發售

本公司按發售價初步提呈300,000,000股股份以供香港公眾人士認購，佔根據全球發售初步可供認購的3,000,000,000股發售股份的10%。根據香港公開發售提呈的香港發售股份總數，初步將平均分為以下兩組以作分配：

- 甲組：甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請認購總額為5,000,000港元或以下（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）的香港發售股份申請人；及
- 乙組：乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請認購總額超過5,000,000港元但不超過乙組價值（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）的香港發售股份申請人。

申請人謹請留意，甲、乙兩組申請所獲的分配比例可能不同。倘其中一組（並非兩組）的香港發售股份認購不足，則會將香港發售股份餘額轉撥往另一組，以應付該組的需求及作出相應分配。

申請人僅可獲分配甲組或乙組其中一組的香港發售股份，但不會同時獲分配兩組的香港發售股份。重覆或疑屬重覆申請以及任何申請認購超過150,000,000股香港發售股份的申請，均會遭拒絕受理。

香港公開發售與國際發售之間的發售股份分配可按以下調整：

- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相等於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目15倍或以上但少於50倍，則發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，因此，根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為900,000,000股發售股份，相等於根據全球發售初步可供認購的發售股份30%；
- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相等於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的50倍或以上但少於100倍，則由國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目將會增加，因此，根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為1,200,000,000股發售股份，相等於根據全球發售初步可供認購的發售股份40%；及
- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相等於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的100倍或以上，則由國際發售重新分配至香港公開發售

全球發售的架構

售的發售股份數目將會增加，因此，根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為1,500,000,000股發售股份，相等於根據全球發售初步可供認購的發售股份50%。

受上文所限，聯席全球協調人有權將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售，或將全部或任何未獲認購的國際發售股份重新分配至香港公開發售。

香港公開發售的每名申請人均須在遞交的申請表格上承諾及確認，申請人及為其利益提出申請的任何人士並無亦將不會對任何國際發售股份表示興趣或作出認購，而倘上述承諾及／或確認遭違反及／或失實，有關申請人的申請將遭拒絕受理。

本公司、董事及香港包銷商將採取合理措施，以識別及拒絕已在國際發售中獲得股份的投資者根據香港公開發售提出的申請，以及識別和拒絕已在香港公開發售中獲得股份的投資者在國際發售中提出的認購意向。

聯席全球協調人(代表包銷商)可要求任何根據國際發售獲提呈股份及已遞交香港公開發售認購申請的投資者向全球協調人提供充足資料，以供彼等識別相關的香港公開發售申請，及確保有關申請不計入香港公開發售的股份申請之內。

本招股章程所指的申請、申請表格、申請款項或申請手續，一律僅與香港公開發售有關。

國際發售

國際發售包括本公司初步提呈發售的2,700,000,000股股份，本公司將會：(a)在美國向合資格機構買家，(b)在美國向少數機構「認可投資者」(定義見美國證券法第501(a)條)，及(c)根據美國證券法S規例在美國境外，包括向香港的專業及機構投資者提呈。本公司預期授予國際包銷商超額配股權，可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)在遞交香港公開發售認購申請截止日期起計30天內行使，以要求本公司發行合共不超過450,000,000股額外股份，佔全球發售下初步可供認購發售股份總數的15%。該等股份將按國際發售下相同的每股價格發行或出售，以(其中包括)補足國際發售的超額分配(如有)。

股份將合資格獲納入中央結算系統

本公司已作出一切必要安排，以使股份獲納入中央結算系統。倘聯交所批准股份上市及買賣，且本公司符合香港結算的證券收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格

全球發售的架構

證券，自股份在聯交所開始買賣當日或香港結算選擇的任何其他日期起，可在中央結算系統內記存、結算及交收股份。聯交所參與者之間的交易交收，須於任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統內進行。中央結算系統的所有活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

買賣安排

假設香港公開發售於二零零八年十月十五日(星期三)香港時間上午八時正或之前成為無條件，則預期本公司股份於二零零八年十月十五日(星期三)上午九時三十分開始在聯交所買賣。本公司股份將以每手2,000股買賣。

超額分配及穩定價格

本公司預期向國際包銷商授出超額配股權。聯席全球協調人(代表國際包銷商)於香港公開發售申請截止日期起計30日內行使超額配股權，要求本公司配發及發行最多450,000,000股額外股份，佔全球發售下初步發售股份總數的15%，該等股份將按發售價發行，純粹用以補足國際發售中的超額配股(如有)。若超額配股權獲行使，本公司將在報章發表公佈。

全球發售初步提呈發售的3,000,000,000股股份，佔本公司緊隨全球發售完成後經擴大股本15%(未經計及行使超額配股權)。倘悉數行使超額配股權，則根據全球發售提呈的股份數目將增加至3,450,000,000股，佔本公司緊隨全球發售完成及行使超額配股權後的經擴大股本約16.87%。

為補足任何有擔保淡倉(包括任何因超額配股而產生的擔保淡倉)，穩市經辦人或其聯屬公司可向超智借用最多450,000,000股股份，相當於根據穩定價格經辦人與超智預期於二零零八年十月九日或前後訂立的借股協議，全面行使超額配股權時將出售股份之上限。超智根據借股協議借出的股份毋須受香港上市規則第10.07(1)(a)條的規定所限，有關條例限制控股股東於本招股章程日期後出售股份，惟須遵守下列香港上市規則第10.07(3)條下的規定：

- (i) 借股協議將僅就國際發售而行使超額配股權前就淡倉進行平倉用途；
- (ii) 超智可借出股份的上限不得超過全面行使超額配股權時可能發行股份數目的上限；

全球發售的架構

- (iii) 必須於(a)行使超額配股權最後限期當日，及(b)超額配股權獲全面行使當日兩者間較早日期起計第三個營業日或之前，向超智或其代名人(視情況而定)退還與借用股份數目相同的股份；
- (iv) 根據借股安排進行借股須遵照所有適用香港上市規則、法律及其他監管規定而進行；及
- (v) 穩定價格經辦人無須就借股協議向超智支付款項。

穩定價格是包銷商在一些市場中為促銷證券而採用的慣常手法。為穩定價格，包銷商可於特定期內在第二市場競投或購買新發行的證券，從而減少並在可能情況下，阻止有關證券的市價下跌至低於發售價。於香港及若干其他司法權區，在進行穩定價格行動後的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士(代表包銷商)於開始在香港聯交所買賣股份後限定時間內，可超額分配或使其他交易生效以穩定或保持發售股份市價高於如並無進行穩定價格行動的於公開市場市價。該等發售股份的市場購買符合所有適用法律及法規規定，屬有效行為。然而，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士並無責任進行該等穩定價格行動。該等穩定價格行動在開始後便由穩定價格經辦人全權酌情經辦並可隨時終止。任何該等穩定價格行動必須於香港公開發售下遞交申請的最後一日起計30日內結束。

根據證券及期貨(穩定價格)規則(香港法例第571章)，可在香港採取的穩定價格行動包括：(i)為阻止或減低市價下跌而超額配發股份；(ii)為阻止或減低市價下跌而出售或同意出售發售股份以建立股份的淡倉；(iii)根據超額配股權認購或同意認購股份，以對上文(i)或(ii)段建立的任何倉盤進行平倉；(iv)純粹為阻止或減低股份市價下跌而購買或同意購買任何發售股份；(v)出售任何發售股份以對該等購買所建立的長倉進行平倉及(vi)發售或嘗試進行上文(ii)、(iii)、(iv)或(v)段所述的任何事宜。將予超額分配的股份數目將不會超過根據超額配股權可予發行的股份數目，即450,000,000股股份，佔全球發售下初步提呈的股份15%。

穩定價格經辦人或代其行事的任何人士可能因進行穩定或維持本公司股份市價的交易而持有發售股份長倉。穩定價格經辦人或代其行事的任何人士所持長倉的數目多少及時間長短，是由穩定價格經辦人酌情決定，現時仍屬未知。投資者務請留意，假若穩定價格經辦人以在公開市場上出售的方式拋售所持長倉進行平倉，則或會導致發售股份市價下跌。

全球發售的架構

穩定價格經辦人或代其行事的任何人士為穩定價格而採取的行動，不得支持股價至超過穩定價格期間，穩定價格期間由股份開始在聯交所買賣的日期開始計算，直至根據香港公開發售遞交申請表格的最後日期起計第三十日為止。穩定價格期間預期最遲於根據香港公開發售遞交申請表格的最後日期後第三十日結束。因此，市場對發售股份的需求及其市價或會於穩定價格期間結束後下降。

穩定價格經辦人或代其行事的任何人士為穩定價格而採取的一切行動，均不一定會使發售股份市價於穩定市場期間或過後維持在發售價的水平，甚至高於發售價的水平。穩定價格經辦人或其任何代表或會以發售價或低於發售價的穩定價格競價或在市場購買發售股份，因此有關價格或會與申請者申請或投資者投資發售股份時就發售股份所支付的價格相同或較低。

就全球發售而言，聯席全球協調人可超額分配最多但不超過合共450,000,000股額外股份，並通過行使超額配股權或以不超過發售價的價格在二級市場購買或透過借股安排或綜合運用以上手段的方式來補足該等超額分配。

1. 可申請香港發售股份的人士

如果閣下或任何人士(閣下為該等人士的利益而提出申請)為個人，則閣下可申請香港發售股份，但閣下或該等人士須滿足以下條件：

- 年滿十八歲或以上；
- 擁有香港地址；及
- 非美籍人士。

倘閣下欲通過指定網站www.eipo.com.hk(即本招股章程內所指「白表eIPO」服務)於網上申請香港發售股份，則除上文所述者外，閣下亦須：

- 擁有有效香港身份證號碼；及
- 願意提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

唯閣下屬個人申請人方可通過白表eIPO服務提出申請。公司或聯名申請人不可通過白表eIPO提出申請。

如申請人為公司，有關申請必須以個別成員名義提出，而非以該公司名義申請。如申請人為法人團體，申請表格須由獲正式授權的高級管理人員簽署，而該高級管理人員須說明其代表身份。

若獲有效授權書正式授權的人士提出申請，聯席全球協調人(或其各自的代理人或代名人)可酌情並在該申請符合其認為適合的任何條件(包括出示獲授權的人士的授權證明)的情況下接納該申請。

聯名申請人不可超過四位。

本公司及作為本公司代理人的聯席全球協調人可全權酌情決定全部或部分拒絕或接受任何申請，而毋須申述任何理由。

本公司股份的現有實益持有人、本公司的董事、或行政總裁或其各自的聯繫人士、或本公司的任何其他關連人士或全球發售完成後立即成為本公司的關連人士的人士均不可認購香港發售股份。

閣下亦須注意，閣下可以申請香港公開發售項下的股份，或表示願意申請國際發售項下的股份，但不可兩者都申請。

2. 申請香港發售股份的辦法

閣下可以下列四種辦法申請香港發售股份：

- 閣下可以**白色**申請表格申請香港發售股份。閣下如欲以本身名義獲發行股份，應使用**白色**申請表格；
- 除使用**白色**申請表格，閣下可通過指定網站www.eipo.com.hk，以**白表eIPO**方式於網上遞交申請以申請認購香港發售股份。倘閣下欲以本身名義獲發行股份，應使用**白表eIPO**；
- 閣下可以**黃色**申請表格申請香港發售股份。閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行股份，並直接存入中央結算系統，以寄存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股票賬戶或閣下指定的中央結算系統參與者股票賬戶，則應使用**黃色**申請表格；或
- 除了使用**黃色**申請表格外，閣下可向香港結算發出**電子認購指示**透過香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份。

3. 索取招股章程及申請表格的地點

閣下可於下列地址索取**白色**申請表格和招股章程：

- 香港包銷商的任何以下地址：

中銀國際亞洲有限公司

香港
花園道1號
中銀大廈26樓

香港上海滙豐銀行有限公司

香港
皇后大道中1號
香港上海滙豐銀行總行大廈15樓

摩根士丹利亞洲有限公司

香港
中環交易廣場3座
30樓

瑞士銀行

香港
中環金融街8號
國際金融中心2期
52樓

第一上海證券有限公司

香港
中環德輔道中71號
永安集團大廈19樓

如何申請香港發售股份

- 或中國銀行(香港)有限公司的下列任何分行：

分行名稱	地址
中銀大廈分行	花園道1號3樓
中環永安集團大廈分行	德輔道中71號
北角僑輝大廈分行	北角英皇道413-415號
太古城分行	太古城海星閣G1006-7號
黃埔花園分行	紅磡黃埔花園第一期商場G8B號
鑽石山分行	鑽石山荷里活廣場G107號
旺角分行	旺角彌敦道589號
開源道分行	觀塘開源道55號
好運中心分行	沙田橫壆街好運中心
屯門市廣場分行	屯門市廣場第二期商場2號

- 或香港上海滙豐銀行有限公司的下列任何分行：

分行名稱	地址
香港總行	香港皇后大道中1號
柴灣分行	香港柴灣宏德居B座地下1-11號舖
上環分行	香港德輔道中293-301號粵海投資大廈 地下A舖
合和中心分行	香港灣仔皇后大道東183號合和中心地下 1-2號舖
觀塘分行	九龍觀塘裕民坊1號
旺角分行	九龍旺角彌敦道673號地庫、低層地下及高層 地下
紅磡分行	九龍紅磡馬頭圍道37-39號紅磡商業中心地下
尖沙咀分行	九龍尖沙咀彌敦道82-84號
葵興分行	新界葵涌興芳路166-174號新葵興廣場 3樓2號舖
大埔分行	新界大埔廣福道54-62號

如何申請香港發售股份

閣下可於下列時間內在上述地點索取招股章程及申請表格：

二零零八年九月三十日(星期二)	—	上午九時正至下午四時三十分
二零零八年十月二日(星期四)	—	上午九時正至下午四時三十分
二零零八年十月三日(星期五)	—	上午九時正至下午四時三十分
二零零八年十月四日(星期六)	—	上午九時正至下午一時正
二零零八年十月六日(星期一)	—	上午九時正至下午四時三十分
二零零八年十月八日(星期三)	—	上午九時正至中午十二時正

閣下可於二零零八年九月三十日(星期二)上午九時正至二零零八年十月八日(星期三)中午十二時正期間的正常辦公時間內在下列地點索取**黃色**申請表格及招股章程：

- 香港結算存管處服務櫃檯，地址為香港德輔道中199號維德廣場2樓。

閣下的股票經紀也可提供申請表格及本招股章程。

4. 怎樣用白色或黃色申請表格申請

- 按上文「3.索取招股章程及申請表格的地點」一節所述取得申請表格。
- 使用墨水以英文填妥申請表格並簽字。閣下應細閱有關申請表格所載的詳細指示。如閣下不依照指示填寫，閣下的申請或會被拒絕受理，並會以平郵方式連同隨附支票或銀行本票按閣下在申請表格內所填報的地址一併寄回(若為聯名申請人，則寄回給首名申請人)，郵誤風險概由閣下自負。
- 每份申請表格必須隨附以一張支票或一張銀行本票形式作出的付款。閣下務請仔細閱讀申請表格所載的詳細指示，因為如果支票或銀行本票不符合申請表格所列要求，則申請可能會被拒絕。
- 按照下文「7.申請香港發售股份的時間」一節(a)段所列的時間及地點，將申請表投於設在上述任何一個地址的其中一個收集箱內。

為使以**黃色**申請表格提交的申請有效：

- 如透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)遞交申請，指定中央結算系統參與者須在申請表格上蓋上(附有其公司名稱的)公司印鑒，並在適當空格內填上其參與者編號。
- 如以個人中央結算系統投資者戶口持有人的身份遞交申請：
 - 申請表格必須載有中央結算系統投資者戶口持有人的姓名及香港身份證號碼；及

- (B) 中央結算系統投資者戶口持有人必須在申請表格的適當空格內填上其參與者編號。
- (iii) 如以聯名中央結算系統投資者戶口持有人的身份遞交申請：
- (A) 申請表格必須載有所有聯名中央結算系統投資者戶口持有人的姓名及所有聯名中央結算系統投資者戶口持有人的香港身份證號碼；及
- (B) 必須在申請表格的適當空格內填上參與者編號。
- (iv) 如以公司中央結算系統投資者戶口持有人的身份遞交申請：
- (A) 申請表格須載有中央結算系統投資者戶口持有人的公司名稱及香港商業登記證號碼；及
- (B) 必須在申請表格的適當空格內填上參與者編號及蓋上(附有其公司名稱的)公司印鑒。

倘若中央結算系統參與者的有關詳細資料不確或不全，或參與者編號或其他類似事宜有漏缺，均可能導致申請無效。

5. 如何通過白表eIPO方式提出申請

- (a) 倘閣下屬個人並符合「可申請香港發售股份的人士」一節所載標準，則閣下可通過指定網站www.eipo.com.hk遞交申請，通過白表eIPO提出申請。倘閣下通過白表eIPO提出申請，閣下將以本身名義獲發行香港發售股份。
- (b) 通過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站www.eipo.com.hk。閣下務須細閱該等指示。倘閣下未有遵守有關指示，則閣下的申請或會遭指定白表eIPO服務供應商拒絕受理，又或者不會被提交給本公司。
- (c) 除本招股章程所載條款及條件外，指定白表eIPO服務供應商可能就閣下使用白表eIPO服務而對閣下施加額外條款及條件。該等條款及條件載於指定網站www.eipo.com.hk。於提出任何申請前，閣下將須閱覽、明白及同意所有該等條款及條件。
- (d) 一經通過白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商遞交申請，閣下將被視為已授權指定白表eIPO服務供應商將閣下的申請資料詳情轉交予本公司及本公司證券登記處。

如何申請香港發售股份

- (e) 閣下可通過**白表eIPO**服務就最少2,000股香港發售股份遞交申請。每份申請多於2,000股香港發售股份的電子認購指示，須按申請表格上所列其中一個數目，或按指定網站www.eipo.com.hk所另行指定數目作出申請。
- (f) 閣下須於「—申請香港發售股份的時間—(b)白表eIPO」一節所載時間，通過**白表eIPO**發出電子認購指示。
- (g) 閣下須根據指定網站www.eipo.com.hk所載方法及指示，支付閣下使用**白表eIPO**服務的申請股款。倘閣下未能於二零零八年十月八日(星期三)中午十二時正或之前或「—申請香港發售股份的時間—(e)惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」一節規定的較後時間前，悉數支付申請股款(包括任何相關費用)，則指定**白表eIPO**服務供應商將會拒絕受理閣下的申請，而閣下的申請股款將按指定網站www.eipo.com.hk所述的方式退還閣下。
- (h) 警告：通過**白表eIPO**服務申請認購香港發售股份，僅為指定**白表eIPO**服務供應商向公眾投資者提供的一項服務。本公司、本公司董事、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席保薦人、聯席牽頭經辦人和包銷商不會就有關申請承擔任何責任，也不保證通過**白表eIPO**服務提出的申請將可遞交予本公司，同時也不保證閣下將可獲配發任何香港發售股份。

謹請注意，互聯網服務可能存在服務能力限制(及/或不時受服務中斷的影響)。為確保閣下可通過**白表eIPO**服務遞交閣下的申請，閣下務請不應待遞交香港公開發售申請最後日期方發出閣下的電子認購指示。倘閣下接達**白表eIPO**服務指定網站時出現困難，閣下應遞交**白色**申請表格。然而，閣下一經發出電子認購指示，並使用由指定網站提供予閣下的申請參考編號全數繳足股款後，則閣下將被視為實際上已提交申請而不應遞交**白色**申請表格。見「—8.可遞交的申請數目」。

6. 向香港結算發出電子認購指示遞交申請

(a) 一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算訂立的參與者協議，並按照不時生效之《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》，向香港結算發出**電子認購指示**，以申請認購香港發售股份及安排繳付申請款項及退款。

如何申請香港發售股份

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，則閣下可致電2979 7888透過中央結算系統「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據不時生效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所列載的程序)發出**電子認購指示**。

如閣下前往下列地點並填妥和輸入表格，則香港結算也可為閣下輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
香港
德輔道中199號
維德廣場2樓
客戶服務中心

如閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則閣下可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，以代表閣下申請香港發售股份。閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下提供的或閣下透過經紀或託管商所提供的申請資料轉交本公司、聯席全球協調人及本公司證券登記處。

(b) 最低認購額及認可倍數

閣下可發出有關申請最少2,000股香港發售股份的**電子認購指示**。若每份**電子認購指示**認購的香港發售股份多於2,000股，其數目須為申請表格上所列的其中一個數目。

(c) 警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份，僅為提供給中央結算系統參與者的一項服務。本公司、本公司董事、聯席全球協調人及包銷商對申請概不負責，也不保證任何中央結算系統參與者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出**電子認購指示**，務請中央結算系統投資者戶口持有人不應待最後一刻方向該系統輸入**電子認購指示**。若中央結算系統投資者戶口持有人在連接中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以提交**電子認購指示**時出現問題，則應：

- (i) 提交白色或黃色申請表格；或

如何申請香港發售股份

- (ii) 於二零零八年十月八日(星期三)中午十二時正前或下文「7.申請香港發售股份的時間—(d)惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」一節規定的較後時間前，前往香港結算客戶服務中心填寫要求輸入電子認購指示的表格。

7. 申請香港發售股份的時間

(a) 使用白色或黃色申請表格申請

閣下填妥的白色或黃色申請表格，連同隨附的款項，必須於下述時間投入上文「索取招股章程及申請表格的地點」一節列出的中國銀行(香港)有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司分行的特設收集箱內：

二零零八年九月三十日(星期二)	—	上午九時正至下午四時三十分
二零零八年十月二日(星期四)	—	上午九時正至下午四時三十分
二零零八年十月三日(星期五)	—	上午九時正至下午四時三十分
二零零八年十月四日(星期六)	—	上午九時正至下午一時正
二零零八年十月六日(星期一)	—	上午九時正至下午四時三十分
二零零八年十月八日(星期三)	—	上午九時正至中午十二時正

閣下必須將填妥的白色或黃色申請表格，連同隨附的款項，於二零零八年十月八日(星期三)中午十二時正前，或倘若該日不辦理申請登記，則於下文「惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」一節所述的時間及日期前遞交。

(b) 白表eIPO

閣下可於二零零八年九月三十日(星期二)上午九時正起至二零零八年十月八日(星期三)上午十一時三十分或「惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」一節規定的較後時間前，通過指定網站 www.eipo.com.hk 向指定白表eIPO服務供應商遞交申請(每日24小時，最後申請日期除外)。完成全數繳付有關申請的申請股款的截止時間為二零零八年十月八日(星期三)(即最後申請日期)中午十二時正，或倘若當日不辦理申請登記，則於「惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」一節所述的時間和日期前完成。

於遞交申請最後日期上午十一時三十分後，閣下不得通過指定網站 www.eipo.com.hk 向指定白表eIPO服務供應商遞交閣下的申請。倘閣下於上午十一時三十分前經已遞交閣下的申請並已從該網站取得申請參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請手續(悉數支付申請股款)，直至遞交申請最後日期中午十二時正截止辦理申請登記之時為止。

(c) 透過中央結算系統向香港結算提交電子認購指示

中央結算系統結算參與者／託管商參與者可於下列日期及時間輸入電子認購指示：

二零零八年九月三十日(星期二)	—	上午九時正至下午八時三十分(附註)
二零零八年十月二日(星期四)	—	上午八時正至下午八時三十分(附註)
二零零八年十月三日(星期五)	—	上午八時正至下午八時三十分(附註)
二零零八年十月四日(星期六)	—	上午八時正至下午一時正(附註)
二零零八年十月六日(星期一)	—	上午八時正至下午八時三十分(附註)
二零零八年十月八日(星期三)	—	上午八時正(附註)至中午十二時正

附註：香港結算可在事先通知中央結算系統結算參與者／託管商參與者後，不時決定更改上述時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於二零零八年九月三十日(星期二)上午九時正至二零零八年十月八日(星期三)中午十二時正期間(除最後申請日期之外，每天24小時)輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間為最後申請日期二零零八年十月八日(星期三)中午十二時正，或倘若該日不辦理申請登記，則於下文「惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」一節所述的時間及日期前輸入。

(d) 登記認購申請

除非發生下文「惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」一節中說明的情況，否則認購申請將於二零零八年十月八日(星期三)上午十一時四十五分至中午十二時正開始進行登記。

申請人應注意，支票或銀行本票不會於登記認購申請結束前兌現，但可能於其後任何時間內兌現。

(e) 惡劣天氣對開始登記認購申請的影響

如香港在二零零八年十月八日(星期三)上午九時正至中午十二時正內任何時間懸掛下列警告訊號，將不會辦理申請登記：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號，或
- 「黑色」暴雨警告訊號

在該情況下，申請登記將改為香港在上午九時正至中午十二時正內任何時間無上述警告訊號的下一個營業日上午十一時四十五分至中午十二時正期間開始進行。就此而言，「營業日」指除星期六、星期日或香港公眾假期之外的日期。

8. 可遞交的申請數目

重複或疑屬重複的申請可予拒絕。

只有身為代名人的申請人方可提交多於一份的香港發售股份申請。在此情況下閣下可以代名人的身份以下列方式提出申請：(i)向香港結算發出**電子認購指示**（如閣下為中央結算系統參與者）及；(ii)可以閣下本身的名義代表不同的實益擁有人遞交超過一份申請表格。在申請表格上「由代名人遞交」一欄中，閣下必須為每位實益擁有人填寫：

- 賬戶號碼；或
- 其他識別編碼

若閣下並無填上此等資料，則有關申請將被視為出於閣下的利益而遞交。

否則，重複申請將予拒絕。

倘閣下通過**白表eIPO**提出申請，閣下一經就任何由閣下或為閣下利益而向指定白表eIPO服務供應商發出以認購香港發售股份的**電子認購指示**全數支付股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，根據**白表eIPO**發出多於一次**電子認購指示**並取得不同的申請參考編號，但並無就任何一個特定參考編號全數繳足股款，則並不構成實際申請。

倘閣下被懷疑透過**白表eIPO**服務於指定網站www.eipo.com.hk發出多次**電子認購指示**提交超過一項申請，並已就該等**電子認購指示**全數支付股款，或者通過**白表eIPO**服務提交一項**電子申請**，同時通過任何其他途徑提交一項或多項申請，則閣下的所有申請均可能不獲受理。

如閣下已透過向香港結算發出**電子認購指示**申請且閣下被疑已遞交重複申請或閣下就自身利益提交超過一份申請，則透過香港結算代理人申請的香港發售股份數目將自動減去閣下已發出指示申請及／或閣下已就自身利益發出指示申請的數目。就考慮是否屬於重覆申請而言，由閣下或為閣下利益向香港結算發出的申請香港發售股份的任何**電子認購指示**將被視作實際申請。

有關進一步詳情請參閱「香港公開發售的其他條款和條件—重複申請」一節。

9. 香港發售股份的價格

最高發售價為每股1.71港元。閣下申請時還須支付1%經紀佣金、0.004%香港證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，即閣下申請時須就每手2,000股香港發售股份支付約3,454.51港元。申請表格已列明若干香港發售股份(最多150,000,000股香港發售股份)倍數的實際應付金額。申請香港發售股份的任何其他數目概不會被考慮且該等申請可被拒絕。

閣下必須於申請香港發售股份時全數繳付最高發售價，以及相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。閣下必須以支票或銀行本票按申請表格載列的條款於申請香港發售股份時支付應付股款。

如果閣下的申請獲接納，則經紀佣金將支付予聯交所參與者或聯交所，而證監會交易徵費及聯交所交易費將支付予聯交所(倘由聯交所代表證監會收取證監會交易徵費)。

10. 公佈結果、寄發／領取股票及退回申請股款

本公司預期將於二零零八年十月十四日(星期二)在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)本公司網站www.renhebusiness.com及香港聯交所網站www.hkex.com.hk公佈香港公開發售的配發基準及申請認購結果。

香港公開發售分配結果及成功申請人士的香港身分證號碼／護照號碼／香港商業登記證編號可於下列時間，以下文所述的方式公佈：

- 香港公開發售分配結果可於二零零八年十月十四日(星期二)上午九時正前在本公司網站www.renhebusiness.com及香港聯交所網站www.hkex.com.hk上刊載的公佈查閱；
- 香港公開發售分配結果將於二零零八年十月十四日(星期二)上午八時正起至二零零八年十月二十日(星期一)午夜十二時止於本公司的指定分配結果網站www.iporesults.com.hk內二十四小時公布。用戶須輸入其申請表格內的香港身分證號碼／護照號碼／香港商業登記證編號以查詢其分配結果；
- 分配結果可於本公司的香港公開發售分配結果熱線可供查閱。申請人可於二零零八年十月十四日(星期二)至二零零八年十月十七日(星期五)上午九時正至下午十時正，透過致電2862 8669，查詢彼等的申請是否成功以及獲分配的香港發售股份數目(如有)；及

如何申請香港發售股份

- 載有分配結果的分配結果特製小冊子自二零零八年十月十四日(星期二)至二零零八年十月十六日(星期四)於個別分行及支行的營業時間，於所有收款銀行的分行及支行可供查閱，該等分行及支行的地址已載於「如何申請香港發售股份 — 索取招股章程及申請表格的地點」一節。

以白色或黃色申請表格申請的剩餘申請股款的退款支票(如有)以及白色申請表格及白表eIPO成功申請的股票預期於二零零八年十月十四日(星期二)或前後寄出及/或可供領取(視情況而定)。

僅當香港公開發售在一切方面都無條件且未行使「包銷 — 包銷安排及費用 — 香港公開發售 — 終止的理由」一節所述的終止權時，股票才能在二零零八年十月十五日(星期三)上午八時正成為有效的所有權證書。

有關寄發/領取股票及退還申請款項安排的進一步詳情，請參見「香港公開發售的其他條款和條件 — 退回申請款項」一節。

1. 一般事項

- (a) 倘閣下在香港公開發售中申請認購香港發售股份，即閣下向本公司及聯席全球協調人(代表其本身及香港包銷商)同意進行下列各事項。
- (b) 倘閣下經中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**，促使香港結算代理人代表閣下申請認購香港發售股份，即閣下將已授權香港結算代理人按下文所述的條款及條件(經適用於有關申請方法的條款及條件所補充及修訂)提出申請。
- (c) 倘閣下通過指定網站www.eipo.com.hk向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示，即閣下將已授權指定白表eIPO服務供應商按下文所述的條款及條件(經適用於**白表eIPO**服務的條款及條件所補充及修訂)提出申請。
- (d) 如文義許可，本節所指的「閣下」、「申請人」、「聯名申請人」及其他相類似的表述，應同時包括香港結算代理人及代其申請認購香港發售股份的代名人及委託人；如文義許可，申請應包括透過向香港結算發出電子認購指示提出的申請。
- (e) 申請人在申請認購香港發售股份前，務請仔細閱讀本招股章程，包括招股章程及申請表格所載或香港結算及／或白表eIPO服務供應商規定的條款及條件。

2. 提出購買香港發售股份

- (a) 閣下提出根據本招股章程及有關申請表格所載的條款及條件按發售價從本公司購買閣下申請表格所示的香港發售股份數目(或閣下的申請獲接納而獲分配的任何較少數量的股份)。
- (b) 對使用申請表格的申請人，有關閣下申請但未獲分配的香港發售股份所代表的申請款項餘額(如有)及最終發售價與最高發售價(包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的差額(如有)，將以退款支票形式於二零零八年十月十四日(星期二)或之前按照閣下在申請表格中所載的地址寄予閣下，郵誤風險由閣下承擔。

有關各種香港公開發售退款的具體程序載於本節「如閣下成功申請香港發售股份(全部或部分)」、「退回申請款項」及「通過向香港結算提交**電子認購指示**申請的申請人需知悉的額外資料」中。

- (c) 任何申請均可能全部或部分不獲接納。

- (d) 香港公開發售的申請人務請注意，申請一經作出，在任何情況下（香港公司條例第40條規定的情況除外）均不得撤回。為免混淆，本公司及參與編製本招股章程的所有其他各方均確認，每名透過中央結算系統發出或促使發出電子認購指示給香港結算的中央結算系統參與者，均有權獲得香港公司條例第40條規定的賠償。

3. 接受 閣下的申請要約

- (a) 香港發售股份將於登記認購申請截止後予以分配。本公司預期將於二零零八年十月十四日（星期二）在南華早報（以英文）和香港經濟日報（以中文）公佈香港發售股份最終數目、香港公開發售的認購申請踴躍程度及香港發售股份配發基準。
- (b) 香港公開發售項下的香港發售股份的分配結果，包括成功申請人的香港身份證號碼、護照號碼或香港商業登記證號碼（如適用），以及成功申請的香港發售股份的數目，將於二零零八年十月十四日（星期二）公佈，公佈的方法參見「如何申請香港發售股份 — 10.公佈結果、寄發／領取股票及退回申請股款」一節。
- (c) 如果本公司收到 閣下的有效申請，經處理並未被拒絕，本公司可以公佈分配基準及／或公佈分配結果的方式接受 閣下的購股要約。
- (d) 如果本公司接納 閣下的全部或部分購股要約，即構成有約束力的合同，規定如果符合香港公開發售的條件或全球發售未以任何其他方式終止，則 閣下即須購買就 閣下購股要約獲接納的香港發售股份。有關詳情載於「全球發售的架構」一節。
- (e) 在本公司接納 閣下申請後任何時間內， 閣下無權為補救非故意的錯誤陳述而撤銷申請。本規定並不影響 閣下可能享有的任何其他權利。

4. 提出認購申請的效用

- (a) 閣下填妥並提交任何申請表格即表示：
- 指示並授權本公司及／或聯席全球協調人（或其各自的代理人或代名人）代表 閣下簽署任何過戶表格、成交單據或其他文件，並根據本公司章程細則

香港公開發售的其他條款和條件

的規定代表閣下進行所有其他必要的事情，致使任何以閣下自身或香港結算代理人名義（視情況而定）分配的香港發售股份得以登記，並以其他方式使本招股章程和有關申請表格中所述的各項安排得以進行；

- **承諾**簽署所有文件並進行所有必要的事情，以及根據本公司章程細則規定讓閣下或香港結算代理人（視情況而定）登記為閣下獲分配的香港發售股份的持有人；
- **聲明、保證並承諾**香港發售股份並無且將來也不會根據美國證券法進行登記，且閣下在填寫申請表格時並非身處美國，也不是美籍人士；
- **確認**閣下已經收到本招股章程，並在申請時僅依賴本招股章程中包含的資料和陳述，且不會依賴除本招股章程補充文件所載以外的任何其他資料或陳述；
- **同意**本公司、聯席全球協調人、香港包銷商及其各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人或顧問，以及參與全球發售的任何其他各方僅須對本招股章程及招股章程補充文件所載的資料及陳述負責；
- **同意**（在不影響閣下可以享有的任何其他權利的前提下）閣下的申請一經被接納，則閣下不得因非故意的錯誤陳述而撤銷申請；
- （倘申請是以閣下自身的利益提出）**保證**有關申請是唯一為閣下的利益以**白色或黃色**申請表格或通過向香港結算或透過**白表eIPO**服務向指定白表eIPO服務供應商發出**電子認購指示**所作出的申請；
- （倘申請是代理人代表閣下提出）**保證**閣下已經有效地、不可撤銷地向閣下的代理人授予所有必要的權力和授權以提交申請；
- （倘閣下是其他人士的代理人）**保證**此項申請是唯一為該名人士的利益以**白色或黃色**申請表格或通過向香港結算或透過**白表eIPO**服務向指定白表eIPO服務供應商發出**電子認購指示**的方式所作出的申請，且閣下已獲正式授權作為該名人士的代理人簽署申請表格，或發出**電子認購指示**；
- **承諾並確認**閣下（倘申請是為閣下的利益作出）或閣下為其利益作出申請的人士並無申請、接受、表示有意認購或已經收到、獲配售或分配（包

香港公開發售的其他條款和條件

括有條件及／或暫時性質的)國際發售股份，亦將不會申請、接受或表示有意認購國際股份，亦無以其他方式參與國際發售；

- **保證** 閣下申請中所載的資料確屬真實及準確；
- **同意** 閣下的申請、申請獲接納及由此訂立的合同將受香港法律管轄並根據香港法律解釋；
- **承諾並同意** 接受所申請的香港發售股份，或 閣下申請獲分配的較少數量的香港發售股份；
- **授權** 本公司將 閣下的姓名或香港結算代理人的名稱(視情況而定)列入本公司的股東名冊中，作為分配給 閣下的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或本公司的代理人將任何股票(如適用)及／或任何退款支票(如適用)以平郵方式按申請表格上所填寫的地址寄予 閣下或(如屬聯名申請人)申請表格排名首位的申請人，郵誤風險由 閣下承擔(如 閣下申請1,000,000股或以上的香港發售股份，並在申請表格上表明 閣下希望親身領取退款支票及股票(如適用)者除外)；
- **同意** 向本公司、本公司證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人及彼等各自的顧問和代理人披露任何個人資料或上述各方所需任何關於 閣下或 閣下為其利益而提出申請的人士的其他資料；
- **明白** 本公司及聯席全球協調人將依賴上述聲明和陳述，以決定是否根據 閣下的申請分配任何香港發售股份；
- 如果香港以外任何地區的法律適用於 閣下的申請，則 閣下**同意並保證**， 閣下已遵守所有該等法律，且本公司、聯席全球協調人及香港包銷商，以及彼等各自的高級職員或顧問，概不會因接受 閣下的購股要約而違反香港以外的任何地區的法律或因 閣下在本招股章程所載條款及條件項下的權利和責任而引發任何訴訟；
- 向本公司及本公司各股東**同意**，而本公司亦向本公司各股東表示同意遵守和符合開曼群島公司法、香港公司條例以及本公司的組織章程大綱及章程細則；及
- **同意** 閣下認購申請的處理(包括寄發退款支票(如有))可能由本公司任何一家收款銀行進行，而不限於 閣下遞交申請表格的銀行。

香港公開發售的其他條款和條件

- (b) 如閣下使用黃色申請表格申請香港發售股份，除上文(a)段提到的確認和協議外，閣下(如閣下為聯名申請人，每位聯名申請人都將共同及個別地)同意：
- 閣下獲分配的任何香港發售股份以香港結算代理人的名義登記，並直接寄存入香港結算營運的中央結算系統中，以寄存在閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股票賬戶或根據閣下在申請表格中選擇指定的中央結算系統參與者的股票賬戶中；
 - 香港結算和香港結算代理人各自保留權利：(1)不接受以香港結算代理人名義發行的任何或部分獲配發香港發售股份，或不接受該等獲配發的香港發售股份寄存入中央結算系統；(2)促使該獲配發的香港發售股份能夠從中央結算系統中提取，轉移到閣下名下，風險和費用由閣下承擔；及(3)促使該獲配發的香港發售股份以閣下的名義發行(或如閣下為聯名申請人，則發行予申請表格上排名首位的申請人)，而在此情況下，將該獲配發的香港發售股份的股票以平郵寄往閣下申請表格中列明的地址，郵誤風險由閣下承擔，或提供閣下領取；
 - 香港結算和香港結算代理人均可各自調整以香港結算代理人名義發行的已配發香港發售股份的數目；
 - 香港結算或香港結算代理人對本招股章程和申請表格中未載列的任何資料和陳述概不承擔任何責任；
 - 香港結算或香港結算代理人對閣下概不承擔任何責任。
- (c) 此外，一經向香港結算發出電子認購指示或指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出上述認購指示，閣下(如屬聯名申請人，則申請人各人共同和個別地)即被視為已作出下列事項。香港結算或香港結算代理人均無須就下列事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(作為代表有關中央結算系統參與者的代名人)代表閣下申請認購香港發售股份；
 - 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中撥款支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，以及在申請全部或部分不獲接納及/或在發售價低於申請時初步支付的每股發售價的情況下，退還申請款項(在各種情況下均包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，並將其存入閣下指定銀行賬戶內；及

香港公開發售的其他條款和條件

- (倘白色申請表格由香港結算代理人代表發出**電子認購指示**申請認購香港發售股份的人士簽署)除上文(a)段所載的確認和同意外,指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下進行所有在白色申請表格上註明會代表閣下進行的事項及下列各事項:
 - 同意將予配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行,並直接寄存入中央結算系統,以存入代表閣下輸入**電子認購指示**的中央結算系統參與者股票賬戶或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股票賬戶內;
 - 承諾並同意接納閣下發出**電子認購指示**所申請的全部或較少數目的香港發售股份;
 - (如果**電子認購指示**為閣下的利益而發出)聲明僅有一項**電子認購指示**為閣下的利益而發出;
 - (如閣下為他人的代理人)聲明閣下為該名人士的利益僅發出一項**電子認購指示**,且閣下已獲正式授權以該名人士代理人的身份發出該等指示;
 - 明白本公司、董事和聯席全球協調人將依賴以上聲明,以決定是否依照閣下所發出的**電子認購指示**配發任何香港發售股份,閣下如作出虛假聲明,可能會被檢控;
 - 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊內,以作為就閣下的**電子認購指示**而配發的香港發售股份的持有人,並依照本公司與香港結算另行協議的安排寄送股票及/或退款;
 - 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款、條件和申請程序,並同意遵守;
 - 確認閣下在發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出**電子認購指示**時,僅依據本招股章程所載資料和陳述;
 - 同意(在不影響該人士可能擁有的任何其他權利的情況下)由香港結算代理人提出的申請一經接納,即不可因並非蓄意作出的失實陳述而將該申請撤銷;

香港公開發售的其他條款和條件

- 同意香港結算代理人根據閣下發出的**電子認購指示**代表閣下提出的任何申請不得在二零零八年十月三十日之前撤銷，而此承諾將成為與本公司訂立的附屬合同，當閣下發出電子認購指示時即具有約束力。該附屬合同的對價為本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會在二零零八年十月八日之前向任何人士發售香港發售股份。然而，如果根據香港公司條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程的責任，則香港結算代理人可於二零零八年十月三十日之前撤銷有關申請；
 - 同意由香港結算代理人作出的申請一經接納，其申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤銷，而對其申請是否接納將以本公司公佈的香港公開發售結果為證；及
 - 就發出有關香港發售股份的**電子認購指示**，同意閣下與香港結算訂立的參與者協議（須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀）所列的安排、承諾和保證。
- (d) 本公司、聯席全球協調人、包銷商、白表eIPO服務供應商及彼等各自的董事和參與全球發售的任何其他各方均有權依賴在閣下申請中由閣下所作的任何擔保、陳述或聲明。
- (e) 聯名申請人作出、表示或承擔或施加於聯名申請人的所有保證、陳述、聲明和責任應該視為由申請人共同及個別地作出、表示或承擔或施加於共同及個別的申請人。

5. 重複申請

- (a) 填妥並遞交申請表格，即表示閣下：
- （如果申請是為閣下的利益而提出）保證該申請是為閣下的利益而以**白色或黃色**申請表格或通過向香港結算或透過**白表eIPO**服務向指定白表eIPO服務供應商發出**電子認購指示**而提出的唯一申請；
 - （如果閣下是他人的代理人）保證已向該名人士作出合理查詢，確定該申請是為該名人士的利益而以**白色或黃色**申請表格或通過向香港結算或透過**白表eIPO**服務向指定白表eIPO服務供應商發出**電子認購指示**而提出的唯一申請，而且閣下已獲正式授權以該人士代理人的身份簽署申請表格。

香港公開發售的其他條款和條件

- (b) 除非閣下是代名人並已提供申請所需的一切資料，否則如果閣下或閣下連同閣下的聯名申請人作出下列事項，閣下的所有申請即被視為重複申請而被拒絕受理：
- (個別或共同)使用白色或黃色申請表格或者通過向香港結算或透過白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商發出電子認購指示提出超過一份申請；
 - (個別或共同)同時以一份白色及一份黃色申請表格，或以一份白色或一份黃色申請表格並向香港結算或透過白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商發出電子認購指示提出申請；
 - (個別或共同)以一份白色或黃色申請表格或通過向香港結算或透過白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商發出電子認購指示，申請認購香港公開發售初步供公眾認購的股份50%以上。有關詳情見「全球發售的架構—香港公開發售」一節；或
 - 曾經申請或接納或表示有意認購，或曾經獲得配售或將要獲得配售(包括有條件及／或暫時性質的)國際發售項下的香港發售股份。
- (c) 如果提交超過一份為閣下的利益而提出的申請(包括香港結算代理人按電子認購指示提出的申請部分)，則閣下的所有申請也將被視為重複申請而被拒絕受理。如果由一家非上市公司提出申請並且
- 該公司的主要業務為買賣證券；及
 - 閣下行使對該公司的法定控制權，則該項申請將被視作以閣下的利益而提交。

就此而言：

「非上市公司」 指並無股本證券在聯交所上市的公司。

「法定控制權」 指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；或
- 控制該公司一半以上的投票權；或

香港公開發售的其他條款和條件

- 持有該公司一半以上已發行股本（不計任何無權獲得超出指定金額的溢利或股本分派的任何股本部分）。

6. 申請人不獲配發香港發售股份的情況

敬請注意，在下列情況下閣下不會獲配發香港發售股份，或閣下的申請將不獲受理：

(a) 如閣下撤回申請：

申請表格一經填妥並交回或一經向香港結算發出**電子認購指示**，即表示閣下同意閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請不得在二零零八年十月三十日（星期四）或之前撤銷，此協議將成為與本公司訂立的附屬合同，在閣下遞交申請表格或向香港結算或向指定白表eIPO服務供應商發出**電子認購指示**後即具有約束力。該附屬合同的對價為本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於二零零八年十月八日或之前向任何人士發售任何香港發售股份。

只有在根據香港公司條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方能在二零零八年十月三十日或之前撤銷。

如果刊發本招股章程的補充文件，已提交申請的申請人可能會或可能不會（視乎補充文件所載內容而定）接獲彼等可撤回申請的通知。如果申請人未接獲通知，或申請人接獲通知後並未根據所通知的程序撤回申請，則所提交的一切申請將維持有效並可能獲接納。除上文所述，申請一經提交即不可撤回，且申請人將被視為根據經補充的招股章程而作出申請。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請一經接納，即不可撤銷。就此而言，在報章公佈分配結果即構成對未遭拒絕的申請的接納。如果有關分配基準受若干條件規限或訂明以抽籤形式分配，則申請獲接納與否視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

香港公開發售的其他條款和條件

- (b) 如本公司、聯席全球協調人或指定白表eIPO服務供應商(如適用)或彼等各自的代理人行使酌情權，拒絕閣下的申請：

本公司及聯席全球協調人(作為本公司代理人)及白表eIPO服務供應商或彼等各自的代理人及代名人可全權決定拒絕或接納任何申請，或只接納部分申請，而無須就拒絕或接納任何申請解釋原因。

- (c) 如果香港發售股份配發無效：

如果聯交所上市委員會在下列期間未批准股份上市，則配發給閣下或香港結算代理人(如果閣下發出電子認購指示或使用黃色申請表格作出申請)的香港發售股份將無效：

- 由截止辦理認購申請登記起計三個星期內；或
- 如果聯交所上市委員會在截止辦理認購申請登記後三星期內通知本公司延長有關期間，則最多在截止辦理認購申請登記起計六星期內。

- (d) 如：

- 閣下作出重複申請或疑屬重複申請；
- 閣下或為閣下利益而作出申請的人士已經申請或接納，或表示有意認購，或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及/或臨時性質的)國際發售中的香港發售股份。填寫任何申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商發出電子認購指示進行申請，即表示閣下同意不會申請認購國際發售中的香港發售股份。本公司將採取合理措施，在香港公開發售中區分和拒絕已在國際發售中獲得國際發售股份的投資者所作出的申請，並將區分和拒絕表示對國際發售有興趣而已在香港公開發售中獲得香港發售股份的投資者；
- 閣下申請的股份數目超過香港公開發售項下初步提呈的香港發售股份的50%；
- 閣下並未繳妥股款，或閣下繳付股款的支票或銀行本票在首次兌換時未能兌現；
- 閣下的申請表格並未遵循有關指示正確填妥；

香港公開發售的其他條款和條件

- 閣下未能按照載於指定網站www.eipo.com.hk的指示、條款及條件通過白表eIPO服務發出電子認購指示進行申請；
- 任何一份包銷協議未能成為無條件；
- 任何一份包銷協議已根據其各自條款予以終止；或
- 本公司及／或聯席全球協調人相信倘接納閣下的申請，彼等將違反適用的證券或其他法律、規則或條例。

7. 如閣下成功申請認購香港發售股份(全部或部分)

本公司將不會發出任何有關股份的臨時所有權文件。

本公司亦不會就申請時所付款項發出收據。

僅當香港公開發售在一切方面都無條件且未行使「包銷 — 包銷安排及費用 — 香港公開發售 — 香港包銷協議 — 終止的理由」一節所述的終止權時，股票才能在二零零八年十月十五日(星期三)上午八時正成為有效的所有權證書。

(a) 如果閣下使用白色申請表格：

如果閣下使用白色申請表格申請認購1,000,000股或以上的香港發售股份，並在申請表格中註明欲親自從香港中央證券登記有限公司領取股票及／或退款支票(如適用)，並已提供申請表格要求的一切資料，則可於二零零八年十月十四日(星期二)，或本公司在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)公佈寄發／領取股票／退款支票的其他較後日期上午九時正至下午一時正親臨香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室領取。

如果閣下是個人申請人並選擇親自領取，則閣下不可授權任何其他人士代為領取。如果閣下是公司申請人並選擇親自領取，則必須委派持有加蓋貴公司印鑒的授權書的授權代表前來領取。個人申請人及授權代表(如適用)在領取時均須出示香港中央證券登記有限公司所接受的身份證明文件。

香港公開發售的其他條款和條件

如果閣下未在指定領取時間內親自領取退款支票(如適用)及/或股票(如適用),則這些退款支票及/或股票將盡快以平郵方式寄往閣下申請表格所示地址,郵誤風險概由閣下承擔。

如果閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份,或如果申請認購1,000,000股或以上香港發售股份但未在申請表格中註明欲親自領取退款支票及/或股票(如適用),則有關退款支票及/或股票(如適用)將於二零零八年十月十四日(星期二)以平郵方式寄往閣下申請表格所示地址,郵誤風險概由閣下承擔。

(b) 如果閣下使用黃色申請表格:

如果閣下使用**黃色**申請表格申請認購香港發售股份,且申請全部或部分獲接納,則股票將以香港結算代理人名義發行,並於二零零八年十月十四日(星期二)或倘出現變故時由香港結算或香港結算代理人所指定其他日期的營業時間結束時,寄存中央結算系統,按閣下在申請表格中的指示,存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股票賬戶或閣下指定的中央結算系統參與者的股票賬戶。

如果閣下通過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)以**黃色**申請表格提出申請,則香港發售股份將存入閣下指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)的股票賬戶,閣下可向該中央結算系統參與者查核所配發的香港發售股份數目。

如果閣下以中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請,本公司預期將於二零零八年十月十四日(星期二)在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登。閣下應仔細閱讀本公司的公告,如有任何差誤,須於二零零八年十月十四日(星期二),或香港結算或香港結算代理人所指定其他日期下午五時正之前通知香港結算。緊隨香港發售股份存入閣下的股票賬戶後,閣下可以通過中央結算系統「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據不時生效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查核閣下的新賬戶結餘。香港結算也會向閣下寄發交易結單,列明存入閣下的股票賬戶的香港發售股份數目。

如果閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份,並在**黃色**申請表格中註明欲親自領取退款支票(如適用),則請遵從上述有關**白色**申請表格的程序。如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份,但並未於申請表格上註明將由閣下親身領取退款支票(如有),或如閣下申請認購少於1,000,000股香港發

香港公開發售的其他條款和條件

售股份，則閣下的退款支票(如有)將於寄發日期(預期為二零零八年十月十四日(星期二))按閣下的申請表格所示地址以平郵寄出，郵誤風險概由閣下承擔。

(c) 倘閣下通過白表eIPO提出申請：

倘閣下通過白表eIPO服務於指定網站www.eipo.com.hk向指定白表eIPO服務供應商遞交電子認購申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且閣下的全部或部分申請成功，則可於二零零八年十月十四日(星期二)或本公司在報章公佈寄發／領取股票／退款支票的其他較後日期上午九時正至下午一時正親臨香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室香港中央證券登記有限公司領取股票／退款支票(如適用)。

倘閣下未在指定領取時間內親自領取股票及／或退款支票，則該等股票及／或退款支票將盡快以普通郵遞方式按閣下向指定白表eIPO服務供應商發出的申請指示內所填報的地址寄回，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，則有關股票及／或退款支票(如適用)將於二零零八年十月十四日(星期二)以普通郵遞方式按閣下向於指定網站www.eipo.com.hk向指定白表eIPO服務供應商發出的申請指示內所填報的地址寄回，郵誤風險概由閣下承擔。

謹請注意，有關多繳申請股款、不足申請股款或申請遭指定白表eIPO服務供應商拒絕受理的退款的額外資料，載於「申請人通過白表eIPO申請的額外資料」一節。

8. 退回申請款項

閣下所繳付的全部或部分申請款項，包括相關的1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，將被退還，如果：

- 申請被拒絕、不獲接納或只獲部分接納或閣下因上文「6.申請人不獲配發香港發售股份的情況」一節所述的任何原因而無法收取任何香港發售股份；
- 最終確定的發售價低於申請時初步支付的每股1.71港元的發售價(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)；
- 香港公開發售的條件未能根據「全球發售的架構—香港公開發售的條件」一節達成；或

香港公開發售的其他條款和條件

- 任何申請被撤銷或任何因此作出的配發成為無效。

退款將不支付利息。退款日前產生的所有利息將作為本公司收入。

在出現涉及大幅超額認購的特別情況時，本公司及聯席全球協調人可酌情決定不將若干小額香港發售股份申請款項支票兌現（成功申請者除外）。

退還申請款項（如有）將於二零零八年十月十四日（星期二）按上述各種安排進行。如有需要，將會作出避免申請款項退還發生不必要延誤的特別安排。所有退款將會以劃線註明「只准存入抬頭人賬戶」的支票退還閣下或（如屬聯名申請人）排名首位的申請人。閣下所提供的香港身份證號碼或護照號碼一部分，或如屬聯名申請人，則排名首位申請人的香港身份證號碼或護照號碼的一部分，或會印列在退款支票（如有）上。有關資料亦會轉交第三方作退款用途。閣下將退款支票兌現時，銀行或會要求查證閣下的香港身份證號碼或護照號碼。未有準確填妥閣下的香港身份證號碼或護照號碼，或會導致退款支票延遲兌現或退款支票無效。如有需要，將會作出避免申請款項退還發生不必要延誤的特別安排。

9. 申請人通過白表eIPO提出申請的額外資料

就香港發售股份的分配而言，每名通過指定網站www.eipo.com.hk使用白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示的申請人將被視為申請人。

倘就閣下申請的發售股份數目而言，閣下未有繳足申請股款或支付超過所需金額，或閣下的申請遭指定白表eIPO服務供應商拒絕受理，則指定白表eIPO服務供應商可採納其他安排以向閣下退還股款。請參閱指定網站www.eipo.com.hk內由指定白表eIPO服務供應商提供的額外資料。

否則，基於「退還申請款項」一段所載任何理由須向閣下退還的任何應付申請股款，將須根據「如閣下成功申請認購香港發售股份（全部或部分）— (c) 如果閣下通過白表eIPO提出申請」一段所述安排退還。

10. 通過向香港結算提交電子認購指示申請的申請人需知悉的額外資料

(a) 香港發售股份的配發

就配發香港發售股份而言，香港結算代理人不得視為申請人，而各發出電子認購指示的中央結算系統參與者或為其利益發出有關認購指示的人士將被視為申請人。

(b) 將股票寄存中央結算系統及退還申請款項

- 本公司將不會發出任何臨時所有權文件，也不會就收到的申請款項發出收據。
- 如果申請全部或部分獲接納，閣下股票將以香港結算代理人名義發行，並於二零零八年十月十四日(星期二)或在出現變故時由香港結算或香港中央結算(代理人)有限公司所指定的其他日期營業時間結束時，寄存中央結算系統，以存入閣下指示其代表閣下發出電子認購指示的中央結算系統參與者股票賬戶或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股票賬戶。
- 本公司預期將於二零零八年十月十四日(星期二)在報章公佈中央結算系統參與者(如該中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有者的資料)的申請結果及香港公開發售的配發基準。閣下應核對本公司刊登的公告，如有任何差誤，須於二零零八年十月十四日(星期二)或由香港結算或香港結算代理人指定的其他日期下午五時正之前通知香港結算。
- 如果閣下指示經紀或託管商代閣下發出電子認購指示，則閣下亦可向該經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及退還款項(如有)。
- 如果閣下以中央結算系統投資者戶口持有人名義申請，也可於二零零八年十月十四日(星期二)通過中央結算系統「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及退還款項(如有)。香港結算亦會向閣下寄發一份交易結單，列明存入閣下中央結算系統投資者戶口持有人股票賬戶的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款數額(如有)。
- 在閣下的申請全部或部分不獲接納時，有關申請款項的退款(如有)及／或發售價與申請時所付原定每股發售價的差額退款，將於二零零八年十月

香港公開發售的其他條款和條件

十四日(星期二)不計利息存入閣下或閣下的經紀或託管商指定的銀行賬戶，上述款項均包括1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費和0.005%聯交所交易費。

11. 個人資料

香港個人資料(私隱)條例(香港法例第486章)(「條例」)的主要條款於一九九六年十二月二十日在香港生效。此項個人資料收集聲明向本公司股份的申請人和持有人說明有關本公司及本公司證券登記處在個人資料和條例方面的政策和慣例。

(a) 收集閣下個人資料的原因

證券的申請人或證券的登記持有人申請證券或以自己的名義轉讓或受讓證券時或尋求證券登記處的服務時，須不時向本公司和本公司證券登記處提供其最近的準確個人資料。未能提供所要求的資料可能導致閣下申請證券不獲受理或延遲受理，或本公司或證券登記處無法落實轉讓或提供服務。此舉也可能妨礙或延遲登記或轉讓閣下成功申請的香港發售股份及／或寄發股票，及／或寄發或兌現閣下應得的退款支票。

如提供的個人資料有任何錯誤，證券持有人須立即通知本公司和本公司證券登記處。

(b) 目的

申請人和證券持有人的個人資料可以作以下目的使用、持有及／或保存(以任何方式)：

- 處理閣下的申請及退款支票(如適用)，核實是否符合申請表格及本招股章程載列的條款和申請程序，以及公佈香港發售股份的分配結果；
- 遵守香港和其他地區的所有適用法律法規；
- 登記新發行證券或以證券持有人的名義(包括以香港結算代理人名義(如適用))轉讓或受讓證券；
- 存置或更新本公司證券持有人的名冊；
- 核實或協助核實簽名、任何其他核證或交換資料；
- 確立本公司證券持有人的受益權利，如股息、供股和紅股等；

香港公開發售的其他條款和條件

- 分發本公司及其附屬公司的通訊；
- 編製統計信息和股東資料；
- 根據法律、規則或法規進行披露；
- 披露有關資料以便就權益索償；及
- 與上述有關的任何其他附帶或相關的目的及／或使本公司及本公司證券登記處能履行本公司對證券持有人及／或監管者承擔的責任，及／或證券持有人不時同意的其他目的。

(c) 個人資料的轉送

本公司和本公司證券登記處持有的關於證券申請人和持有人的個人資料將會保密，但本公司和本公司證券登記處可以在為達到上述目的或當中任何目的必要的情況下，作出他們認為必要的查詢以確認個人資料的準確性，尤其是彼等可向或從下列任何或全部人士和實體或與下列任何或全部人士和實體互相披露、取得或轉送（無論在香港境內或境外）證券申請人及持有人的個人資料：

- 本公司或本公司指定的代理人，如財務顧問、收款銀行及海外主要股份登記處；
- 香港結算和香港結算代理人，其使用個人資料運作中央結算系統（如申請人要求將香港發售股份寄存於中央結算系統）；
- 就經營業務而向本公司及／或本公司證券登記處提供行政、電訊、電腦、付款或其他服務的代理人、承建商或第三方服務供應商；
- 聯交所、證監會和任何其他法定、監管或政府機關；及
- 證券持有人與其進行或擬進行交易的任何其他人士或機構，如他們的銀行、律師、會計師或股票經紀。

閣下簽署申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**，即表示閣下同意上述各項。

(d) 查閱和更正個人資料

條例規定，證券持有人有權確定本公司或本公司證券登記處是否持有其個人資料，並有權索取有關該資料的副本並更正任何不準確資料。

香港公開發售的其他條款和條件

根據條例，本公司和本公司證券登記處有權就處理任何查閱資料的要求收取合理的費用。所有查閱資料或更正資料的要求或查詢有關政策及慣例及持有資料種類的要求，均須按照本公司在「公司資料」一節所披露或根據適用法例不時通知的本公司註冊地址送交本公司的公司秘書，或送交本公司證券登記處的私隱監管人員。

以下是獨立申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製的報告全文，以供收錄於本售股章程。如本售股章程附錄八「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所述，下列會計師報告的副本可供查閱。



香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓

敬啟者：

引言

以下為我們就人和商業控股有限公司(「貴公司」)及各附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的財務資料所出具的報告。本報告包含了 貴集團截至二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零八年三月三十一日止三個月(「業績記錄期間」)的合併損益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及 貴集團於二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日的合併資產負債表，與 貴公司於二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日的資產負債表，連同主要會計政策摘要及其他相關附註(「財務資料」)，以供收錄於 貴公司在二零零八年九月三十日發出有關 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板(「主板」)首次上市的售股章程(「售股章程」)內。

貴公司於二零零七年十一月二十日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法例三，經合併及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據本售股章程以「歷史及重組」為標題的部分所述的集團重組(「重組」)， 貴公司成為 貴集團目前旗下各家附屬公司的控股公司，有關詳情載於下文第A部分。除重組外， 貴公司自註冊成立日以來沒有從事任何業務。

下列公司(全部均在中華人民共和國(「中國」)成立和經營)截至二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日止三個年度各年或自其各自成立日期起(以較短者為準)的法定財務報表，是按照在中國成立的企業適用的相關會計法規編製，並由下列各自的法定核數師審核。

公司名稱	財務期間	會計師事務所(ii)
哈爾濱人和公共設施有限公司(「哈爾濱人和公共設施」)(i)	截至二零零五年十二月三十一日止年度 截至二零零六年十二月三十一日止年度 截至二零零七年十二月三十一日止年度	北京永拓會計師事務所 有限責任公司 黑龍江澤銘會計師事務所 有限責任公司 北京永拓會計師事務所 有限責任公司
哈爾濱寶榮公共設施有限公司(「哈爾濱寶榮」)(i)	截至二零零五年十二月三十一日止年度 截至二零零六年十二月三十一日止年度 截至二零零七年十二月三十一日止年度	北京永拓會計師事務所 有限責任公司 黑龍江澤銘會計師事務所 有限責任公司 北京永拓會計師事務所 有限責任公司
哈爾濱人和世紀公共設施有限公司(「哈爾濱人和世紀」)(i)	截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度	北京永拓會計師事務所 有限責任公司
廣州人和新天地公共設施有限公司(「廣州人和」)	截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度	廣東數誠會計師事務所 有限公司
鄭州人和新天地投資管理有限公司(「鄭州人和」)	截至二零零七年十二月三十一日止年度	河南立信興豫會計師事務所 有限公司

(i) 英文譯名僅供參考。這些實體只有中文法定名稱。

(ii) 這些註冊會計師事務所均在中國註冊。英文譯名僅供參考。這些事務所只有中文法定名稱。

除上述以外，由於 貴公司和 貴公司的其他附屬公司不受其註冊成立的司法管轄區的法定審核規定所規限，故並無編製這些公司截至二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日止三個年度各年的經審核財務報表。然而，就本報告而言，我們已審閱這些公司由各自的註冊成立日至二零零八年三月三十一日止期間的所有重大交易。 貴公司及各附屬公司並無編製截至二零零八年三月三十一日止三個月經審核財務報表。

編製基準

財務資料是在作出適當的調整後，以下文第A部分所列為基礎，根據 貴集團目前旗下各家公司的經審核財務報表或(如適用)未經審核管理賬項由 貴公司的董事編製。就本報告而言，為重報這些財務報表作出了調整，以符合第C部分所載的會計政策。這些政策是根據國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》和《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》的披露要求而制定。

董事就財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據《國際財務報告準則》編製及真實而公平地列報財務資料。這種責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公允地列報財務資料相關的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及根據情況作出合理的會計估計。

申報會計師的責任

我們的責任是根據我們的審核對財務資料作出意見。我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》進行審核，並根據香港會計師公會頒佈的《核數指引》第3.340號—「售股章程與申報會計師」進行我們認為必須的其他程序。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定財務資料是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關財務資料所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務資料存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務資料相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證可以充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

我們並未審核 貴集團目前旗下各家公司於二零零八年三月三十一日後任何期間的任何財務報表。

意見

我們認為，就本報告而言，以及根據下文第A部分所述的呈報基準，本報告已作出所有我們認為必要的調整，而財務資料均真實和公允地反映 貴集團於業績記錄期間的合併業績和現金流量，以及 貴集團於二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日的合併事務狀況和 貴公司於二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日的財務狀況。

比較財務資料

就本報告而言，我們已按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則》第2410號—「獨立核數師對中期財務資料的審閱」，審閱了董事須負責編製的 貴集團未經審核財務資料，包括截至二零零七年三月三十一日止三個月的合併損益表、合併權益變動表及合併現金流量表及相關附註（「二零零七年三月三十一日相關資料」）。我們的責任是根據我們審閱工作的結果，對二零零七年三月三十一日相關資料作出結論。

審閱工作主要包括向負責財務會計事項的人員作出查詢，並進行分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港核數準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，我們不會對二零零七年三月三十一日相關資料發表審核意見。

根據我們的審閱工作，就本報告而言，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信二零零七年三月三十一日相關資料在所有重大方面沒有按照與財務資料所採用的相同基準編製。

A. 呈報基準

本報告所載財務資料已按照國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》和詮釋編製。本財務資料還符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》中適用的披露要求。

由於 貴集團在重組前後均由同一最終控權權益持有人控制，故財務資料已按共同控制下的業務重組作為基準編製。因此，除了該等按照第C(1)部分所述的會計政策以公允價值入賬的資產／負債外， 貴集團旗下公司的相關資產及負債已按歷史成本確認。

第B(1)、B(3)及B(4)部分所載 貴集團的合併損益表、合併權益變動表和合併現金流量表包括 貴集團旗下公司在業績記錄期間（如這些公司在二零零五年一月一日以後註冊成立／成立，則自其註冊成立／成立日至二零零八年三月三十一日止期間）的經營業績，猶如現時集團架構於整個業績記錄期間已經存在。 貴集團已編製第B(2)部分所載於二零

零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日的合併資產負債表，以呈列 貴集團旗下公司於各日期的事務狀況，猶如現時集團架構於各日期已經存在。

所有集團內部的重大交易及結餘已於合併賬項時抵銷。

於二零零八年三月三十一日， 貴公司直接或間接持有下列附屬公司（全部均為私營公司）的權益，詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行／ 實繳資本	應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
賢華企業有限公司	英屬維爾京群島 二零零七年十月二十五日	1美元	100%	—	投資控股
億祥企業有限公司	英屬維爾京群島 二零零七年九月二十七日	1美元	—	100%	投資控股
快達集團有限公司	英屬維爾京群島 二零零七年九月十二日	1美元	—	100%	投資控股
君裕企業有限公司	英屬維爾京群島 二零零七年八月三十日	1美元	—	100%	投資控股
鉅力企業有限公司	英屬維爾京群島 二零零七年九月二十七日	1美元	—	100%	投資控股
凱信集團有限公司	英屬維爾京群島 二零零七年九月二十七日	1美元	—	100%	投資控股
景升集團有限公司	英屬維爾京群島 二零零七年十一月二十八日	1美元	—	100%	投資控股
明智控股有限公司	英屬維爾京群島 二零零七年十二月三日	1美元	—	100%	投資控股
展發企業有限公司	英屬維爾京群島 二零零八年一月八日	1美元	—	100%	投資控股
順志企業有限公司	英屬維爾京群島 二零零八年一月四日	1美元	—	100%	投資控股
妙代企業有限公司	英屬維爾京群島 二零零七年十二月七日	1美元	—	100%	投資控股
百通企業有限公司	英屬維爾京群島 二零零八年一月三日	1美元	—	100%	投資控股
喜升企業有限公司	英屬維爾京群島 二零零七年十一月二十九日	1美元	—	100%	投資控股
人和商業管理 有限公司	香港 二零零七年十二月十八日	港幣1元	—	100%	投資控股
威奧投資有限公司	香港 二零零七年九月十四日	港幣1元	—	100%	投資控股
佳泛有限公司	香港 二零零七年九月二十一日	港幣1元	—	100%	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行/ 實繳資本	應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
協源集團有限公司	香港 二零零七年九月十四日	港幣1元	—	100%	投資控股
錦凌有限公司	香港 二零零七年九月十四日	港幣1元	—	100%	投資控股
志潤集團有限公司	香港 二零零七年九月十四日	港幣1元	—	100%	投資控股
開領投資有限公司	香港 二零零七年九月十四日	港幣1元	—	100%	投資控股
顯迅投資有限公司	香港 二零零七年十二月四日	港幣1元	—	100%	投資控股
遠晴有限公司	香港 二零零八年一月二日	港幣1元	—	100%	投資控股
祺碩有限公司	香港 二零零八年一月二日	港幣1元	—	100%	投資控股
智煌有限公司	香港 二零零八年一月二日	港幣1元	—	100%	投資控股
祺新有限公司	香港 二零零八年一月二日	港幣1元	—	100%	投資控股
可高投資有限公司	香港 二零零七年十二月三日	港幣1元	—	100%	投資控股
哈爾濱人和 公共設施(i).	中國哈爾濱 一九九二年一月十一日	人民幣 10,000,000元	—	100%	發展、租賃和管理 地下購物商場
哈爾濱寶榮	中國哈爾濱 二零零零年十月二十四日	人民幣 60,000,000元	—	100%	發展、租賃和管理 地下購物商場
哈爾濱人和世紀	中國哈爾濱 二零零三年三月七日	人民幣 30,000,000元	—	100%	發展、租賃和管理 地下購物商場
廣州人和	中國廣州 二零零五年八月三日	人民幣 35,000,000元	—	100%	發展、租賃和管理 地下購物商場
鄭州人和	中國鄭州 二零零七年五月十五日	人民幣 50,000,000元	—	100%	發展、租賃和管理 地下購物商場

- (i) 自哈爾濱人和公共設施成立以來和於二零零八年三月三十一日，該公司的權益由 貴公司和哈爾濱南防地下工程開發利用有限公司（「哈爾濱南防」）均等地持有。在合營合同另有規定的情況下，哈爾濱南防並無向哈爾濱人和公共設施注資。根據相關中國法規和中國律師的意見，哈爾濱南防無權在哈爾濱人和公共設施享有任何所有者權益和利益。因此，貴公司在哈爾濱人和公共設施擁有100%實際權益。

B. 合併財務報表

1. 合併損益表

	第C部分 附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
		二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
						(未經審核)
收入	2	65,162	162,662	366,495	230,251	409,758
銷售成本	3	(17,072)	(38,047)	(81,138)	(52,846)	(86,813)
毛利		48,090	124,615	285,357	177,405	322,945
其他經營收入	4	7,919	5,214	54,237	9,243	21,766
行政費用		(8,089)	(15,540)	(12,892)	(2,450)	(5,005)
其他經營費用		(12,880)	(33,436)	(34,032)	(8,016)	(8,686)
經營溢利		35,040	80,853	292,670	176,182	331,020
融資收入		13	378	3,131	645	7,737
融資費用		(15,421)	(15,261)	(17,835)	(4,382)	(2,257)
融資(費用)/收入淨額	5(b)	(15,408)	(14,883)	(14,704)	(3,737)	5,480
除所得稅前溢利	5	19,632	65,970	277,966	172,445	336,500
所得稅	6	(7,728)	(17,480)	(11,291)	(1,841)	(57,491)
年度/期間溢利		11,904	48,490	266,675	170,604	279,009
貴公司權益						
持有人應佔部分		11,904	48,490	266,675	170,604	279,009
年度/期間應付 貴公司 權益持有人的股息： 結算日後宣派的 末期股息	9(a)	23,713	—	257,212	—	—
每股盈利(人民幣仙)	10	0.07	0.29	1.57	1.00	1.64

隨附的附註屬本財務資料的一部分。

2. 合併資產負債表

	第C部分 附註	於十二月三十一日			於三月 三十一日
		二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業和設備	11	97,490	5,659	35,231	134,653
投資物業	12	170,610	488,572	455,187	377,846
土地使用權	13	7,307	54,337	48,389	39,147
有限制銀行存款	16	—	183,537	156,487	147,349
非流動資產總值		<u>275,407</u>	<u>732,105</u>	<u>695,294</u>	<u>698,995</u>
流動資產					
存貨	14	—	38,376	—	—
應收賬款和其他					
應收款	15	62,621	38,201	18,180	27,616
應收關聯方款項	27(c)	514,849	778,677	378,799	364,930
有限制銀行存款	16	—	45,554	50,218	49,169
現金和現金等價物	17	19,340	5,904	1,517,447	1,334,637
流動資產總值		<u>596,810</u>	<u>906,712</u>	<u>1,964,644</u>	<u>1,776,352</u>
流動負債					
貸款	18	176,120	214,759	19,184	—
應付賬款和其他					
應付款	19	412,857	868,747	670,009	263,038
應付關聯方款項	27(c)	30,920	239,552	29,342	6,005
租賃押金	20	—	39,455	454	1,833
本期稅項	21(a)	3,170	13,006	13,443	38,813
應付股息		26,934	29,879	23,879	281,091
流動負債總額		<u>650,001</u>	<u>1,405,398</u>	<u>756,311</u>	<u>590,780</u>
流動(負債淨額)/ 資產淨值		<u>(53,191)</u>	<u>(498,686)</u>	<u>1,208,333</u>	<u>1,185,572</u>
資產總值減流動負債		<u>222,216</u>	<u>233,419</u>	<u>1,903,627</u>	<u>1,884,567</u>
非流動負債					
貸款	18	16,513	—	—	—
長期租賃押金	20	34,700	12,181	12,013	7,712
遞延稅項負債	21(b)	—	—	—	14,455
非流動負債總額		<u>51,213</u>	<u>12,181</u>	<u>12,013</u>	<u>22,167</u>
資產淨值		<u>171,003</u>	<u>221,238</u>	<u>1,891,614</u>	<u>1,862,400</u>

隨附的附註屬本財務資料的一部分。

2. 合併資產負債表(續)

	第C部分 附註	於十二月三十一日			於三月 三十一日
		二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
權益					
已發行／綜合實繳資本	22(a)	109,545	135,000	17	17
資本盈餘	22(b)	37,317	37,320	37,320	37,320
儲備基金	22(c)	14,880	20,071	44,716	45,590
保留盈利		9,261	28,847	270,877	291,800
匯兌儲備		—	—	(6,685)	(57,696)
股份溢價	22(d)	—	—	1,416,665	1,416,665
合併儲備	22(e)	—	—	128,704	128,704
權益持有人應佔					
權益總額		<u>171,003</u>	<u>221,238</u>	<u>1,891,614</u>	<u>1,862,400</u>

隨附的附註屬本財務資料的一部分。

3. 合併權益變動表

第C部分	已發行／ 綜合								
	實繳資本	資本盈餘	儲備基金	保留盈利	匯兌儲備	股份溢價	合併儲備	總額	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
附註	22(a)	22(b)	22(c)			22(d)	22(e)		
於2005年1月1日		85,000	37,298	12,802	22,537	—	—	—	157,637
注資 22(a)		24,545	19	—	—	—	—	—	24,564
年度溢利		—	—	—	11,904	—	—	—	11,904
轉入儲備基金		—	—	2,078	(2,078)	—	—	—	—
權益持有人的股息 9(b)		—	—	—	(23,102)	—	—	—	(23,102)
於2005年12月31日		109,545	37,317	14,880	9,261	—	—	—	171,003
注資 22(a)		25,455	3	—	—	—	—	—	25,458
年度溢利		—	—	—	48,490	—	—	—	48,490
轉入儲備基金		—	—	5,191	(5,191)	—	—	—	—
權益持有人的股息 9(b)		—	—	—	(23,713)	—	—	—	(23,713)
於2006年12月31日		135,000	37,320	20,071	28,847	—	—	—	221,238
注資 22(a)		7,704	—	—	—	—	—	—	7,704
年度溢利		—	—	—	266,675	—	—	—	266,675
轉入儲備基金		—	—	24,645	(24,645)	—	—	—	—
抵銷於附屬公司的 投資後的附屬公司 實繳資本		(142,704)	—	—	—	—	—	128,704	(14,000)
發行股份		17	—	—	—	—	1,416,665	—	1,416,682
換算海外業務的財務報表 的匯兌差額		—	—	—	—	(6,685)	—	—	(6,685)
於2007年12月31日		17	37,320	44,716	270,877	(6,685)	1,416,665	128,704	1,891,614
期間溢利		—	—	—	279,009	—	—	—	279,009
轉入儲備基金		—	—	874	(874)	—	—	—	—
權益持有人的股息 9(b)		—	—	—	(257,212)	—	—	—	(257,212)
換算海外業務的財務報表 的匯兌差額		—	—	—	—	(51,011)	—	—	(51,011)
於2008年3月31日		17	37,320	45,590	291,800	(57,696)	1,416,665	128,704	1,862,400

隨附的附註屬本財務資料的一部分。

4. 合併現金流量表

第C部分 附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
				(未經審核)	
經營活動					
年度／期間溢利	11,904	48,490	266,675	170,604	279,009
調整項目：					
折舊	17,648	23,596	38,193	9,900	8,063
攤銷	205	289	1,257	314	257
豁免償還銀行貸款	—	—	—	—	(10,684)
融資費用／ (收入)淨額	15,408	14,883	14,704	3,737	(5,480)
出售物業和設備 虧損／(收益)	—	212	(3,658)	—	—
所得稅	7,728	17,480	11,291	1,841	57,491
營運資金變動前經營溢利	52,893	104,950	328,462	186,396	328,656
有限制銀行存款 (增加)／減少	—	(229,091)	22,386	(24,153)	10,187
應收賬款和其他應收款 (增加)／減少	(1,749)	1,734	(5,513)	(8,468)	(10,721)
應付賬款和其他應付款 增加／(減少)	217,049	395,601	(152,526)	(146,888)	(326,885)
存貨(增加)／減少	—	(38,376)	38,376	38,376	—
已付所得稅	(6,801)	(7,644)	(10,854)	(1,918)	(17,666)
經營活動產生／ (所用)的現金淨額	261,392	227,174	220,331	43,345	(16,429)
投資活動					
出售物業和 設備所得款項	—	—	4,536	—	—
已收利息	13	378	3,131	645	7,737
購入物業和設備	(83,413)	(3,404)	(14,901)	(1,515)	(1,599)
購入土地使用權	—	(47,857)	—	—	—
增置投資物業	(2,612)	(161,953)	(89,936)	(44,265)	(113,755)
給予關聯方的款項	(416,722)	(797,024)	(329,554)	(121,860)	(432)
關聯方還款	323,502	533,196	382,626	133,720	14,301
(給予第三方的款項)／ 第三方還款	(33,015)	17,302	(33,862)	1,691	10,000
投資活動所用的 現金淨額	(212,247)	(459,362)	(77,960)	(31,584)	(83,748)

隨附的附註屬本財務資料的一部分。

4. 合併現金流量表(續)

第C部分 附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
融資活動					
權益持有人注資	24,564	25,458	1,437,721	—	—
從關聯方取得的款項 . . .	136,194	379,001	110,848	13,655	1,814
向關聯方還款	(138,682)	(182,204)	(141,103)	(21,061)	(25,151)
從第三方取得的款項 . . . 19	5,255	10,400	—	—	—
向第三方還款 19	(15,806)	—	(8,200)	—	—
(償還) / 收取貸款	(15,907)	20,880	(1,000)	—	(8,500)
已付股息	(11,301)	(20,768)	(6,000)	—	—
已付利息	(14,236)	(14,015)	(16,409)	(4,059)	215
融資活動(所用) / 產生的現金淨額					
	<u>(29,919)</u>	<u>218,752</u>	<u>1,375,857</u>	<u>(11,465)</u>	<u>(31,622)</u>
現金和現金等價物					
增加 / (減少) 淨額 . . .	19,226	(13,436)	1,518,228	296	(131,799)
年初 / 期初的現金和現金等價物					
	114	19,340	5,904	5,904	1,517,447
外幣匯率變動的影響 . . .					
	—	—	(6,685)	—	(51,011)
年末 / 期末的現金和現金等價物					
	<u>19,340</u>	<u>5,904</u>	<u>1,517,447</u>	<u>6,200</u>	<u>1,334,637</u>

隨附的附註屬本財務資料的一部分。

C. 財務資料附註

1. 主要會計政策摘要

(a) 合規聲明

本報告所載財務資料已按照國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》和詮釋編製。本財務資料還符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》中適用的披露要求。

國際會計準則委員會頒佈了多項新訂和經修訂的《國際財務報告準則》。就編製本財務資料而言，除了尚未在截至二零零八年三月三十一日止會計期間生效的新準則和詮釋外，貴集團在業績記錄期間已採用所有這些新訂和經修訂的《國際財務報告準則》。已頒佈但尚未在截至二零零八年三月三十一日止會計期間生效的經修訂和新訂會計準則及詮釋載於附註32。

(b) 財務資料的編製基準

本財務資料以人民幣千元為單位，人民幣是從事貴集團主要業務的附屬公司的功能貨幣。貴公司及其海外附屬公司的功能貨幣為港幣。由於貴集團在中國進行業務，因此貴集團採用人民幣作為呈列貨幣。

除了在下文的會計政策另有說明外，本財務資料是以歷史成本作為編製基準。

(c) 估計和判斷的運用

管理層需在編製符合《國際財務報告準則》的財務資料時作出會對會計政策的應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。會計估計的修訂會在修訂估計的期間及受影響的未來期間確認。

有關管理層在應用《國際財務報告準則》時所作出對本財務資料有重大影響的判斷，以及作出極有可能在下年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註29。

本財務資料中列報的所有期間均已貫徹採用下文所載的會計政策。

(d) 附屬公司

(i) 附屬公司

附屬公司是指受貴集團控制的實體。控制是指貴集團有權支配一家實體的財務和經營政策，並藉此從其活動中取得利益。在評估控制存在與否時，現時可行使的潛在投票權會納入考慮之列。附屬公司的財務報表由控制開始當日至控制終止當日記入財務資料中。

(ii) 合併時抵銷的交易

集團內部往來的結餘和交易，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製財務資料時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

(e) 外幣

以外幣進行的交易會按交易日的匯率兌換為貴集團各實體的適用功能貨幣。於匯報日以外幣計值的貨幣資產及負債會按當日的匯率再次兌換為功能貨幣。貨幣項目的外匯損益是將期初功能貨幣攤銷成本按期內實際利率及付款作調整所得的數額跟外幣攤銷成本按年末匯率兌換兩者之間的差額以釐定。以外幣計值的按公允價值計量的非貨幣資產及負債會按釐定公允價值當天的匯率再次兌換為功能貨幣。由再次兌換所產生的外幣差額會於損益中確認。

海外經營的業績按與交易日的外幣匯率相若的匯率換算為人民幣。資產負債表項目(包括商譽)則按匯報日的外幣匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額直接確認在權益中並單獨列示。

(f) 現金及現金等價物

現金和現金等價物包括銀行存款和現金、存放於銀行的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資在沒有涉及重大價值變動的風險下可以隨時轉算為已知數額的現金，並在購入後三個月內到期。

(g) 應收賬款和其他應收款

應收賬款和其他應收款按公允價值初始確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值損失(參閱附註1(l))後所得數額入賬。

(h) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入，但並非為在日常業務過程中銷售、在生產或供應貨品或服務時使用或為管理目的而持有的物業。投資物業按成本減去累計折舊和累計減值損失(參閱附註1(l))計量。投資物業與物業和設備(參閱附註1(i))的折舊政策相同。

當且僅當投資物業的用途有所改變(即這些物業不再供作出租，而是作轉讓經營權之用)時，這些物業便會轉入存貨。

正在建造或開發以供日後用作投資物業的物業均歸入物業和設備，並按成本列賬，直至建造或開發完成為止。

(i) 物業和設備**(i) 確認和計量**

物業和設備項目以成本減去累計折舊和累計減值損失(參閱附註1(l))計量。

成本包括購入資產直接應佔的開支。自建資產的成本包括材料成本和直接人工、為使資產投入運作狀態作擬定用途而產生的任何其他直接應佔成本、拆卸與搬運有關項目的成本和項目所在場地的清理費，以及借款費用(參閱附註1(s))。

如果物業和設備項目的組成部分有不同的可用期限，這些項目會作為獨立的物業和設備項目分開入賬。

處置物業和設備項目所產生的損益以處置所得款項與物業和設備的賬面金額進行比較而釐定，並確認在損益表的「其他經營收入」中。

(ii) 其後支出

如果物業和設備項目的組成部分所蘊含的未來經濟利益可能會流入貴集團，而更換該組成部分的成本又能夠可靠地計量時，有關成本便會確認在項目的賬面金額內。所更換組成部分的賬面金額會被終止確認。物業和設備的日常服務成本於產生時在損益中確認。

(iii) 折舊

折舊是以直線法在物業和設備項目各組成部分的預計可用期限內在損益中確認。

預計可用期限如下：

- 建於租賃土地下的建築物按尚餘租賃期和預計可用期限（即不可超逾完工日後的40年）兩者中的較短期間計提折舊。
- 機器 10年
- 裝飾 5年
- 辦公設備 5年
- 車輛 5年

在建工程是指建造中和有待安裝的地下建築物及各種機器和設備，並按成本減減值損失（參閱附註1(I)）入賬。成本包括建築期內所產生的直接及間接建造成本。

當資產實質上備妥供擬定用途時，在建工程便會轉入物業和設備。在建工程不計提任何折舊。

貴集團會在每個匯報日審閱折舊方法、可用期限和殘值。

(j) 土地使用權

土地使用權是指取得位於中國為期40年的土地使用權的租賃預付款。經支付價款而獲批的土地使用權以取得成本初始確認。土地使用權根據有關土地上所建物業的擬定用途分類和入賬。

就持作自用物業和投資物業而言，有關租賃預付款在資產負債表中單獨列作土地使用權。持作自用物業和投資物業的土地使用權按成本減累計攤銷及任何減值損失（參閱附註1(I)）入賬。攤銷按直線法於土地使用權年期內在損益中列支。

(k) 存貨

存貨是指經營權將繼而被轉讓的發展中的和已落成的地下購物商場舖位。存貨成本包含已明確分辨的成本，包括土地購入成本、累計發展成本、材料與供應品、工資和其他直接開支、適當比例的間接費用，以及資本化借款費用（參閱附註1(s)）。可變現淨值是以估計售價減去估計完工成本和將於轉讓舖位經營權時產生的成本後所得數額。存貨是以成本和可變現淨值兩者中的較低額計量。

(l) 減值**(i) 金融資產**

貴集團在每個匯報日評估金融資產，以確定是否有任何客觀的減值證據。如有客觀證據顯示有一宗或更多事件已對金融資產的估計未來現金流量構成負面影響，則該項資產會被視作為已經減值。

按攤銷成本計量的金融資產的減值損失是以賬面金額與以其初始實際利率折現的預計未來現金流量現值之間的差額計量。

個別重大金融資產會個別進行減值測試，其餘金融資產按具有同類信貸風險特徵的類別進行集體評估。

所有減值損失在損益中確認。

如果減值損失的轉回客觀上與減值損失確認後發生的事件有關，則應轉回減值損失。就按攤銷成本計量的金融資產而言，有關的轉回在損益中確認。

(ii) 非金融資產

貴集團在每個匯報日審閱非金融資產的賬面金額，以確定是否出現減值跡象。如果出現任何這類跡象，便會估計資產的可收回金額。

資產或現金產出單元的可收回金額是其使用價值與其公允價值減銷售成本兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間價值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。就減值測試而言，資產是以能通過持續使用產生現金流入而基本上獨立於其他資產或資產類別所產生的現金流入的最小資產類別（「現金產出單元」）組成。

當資產或其現金產出單元的賬面金額高於其預計可收回金額時，減值損失便會予以確認。減值損失在損益中確認。

貴集團在每個匯報日評估在過往期間已確認的減值損失，以確定是否有跡象顯示損失已經減少或不再存在。如果用以釐定可收回金額的估計數額有變，有關的減值損失便會轉回。所轉回的減值損失以在以往年度沒有確認任何減值損失，扣除折舊或攤銷而應釐定的賬面金額為限。

(m) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款按公允價值初始確認，其後按攤銷成本入賬，但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

(n) 貸款和借款

貸款和借款按公允價值減去應佔交易成本後初始確認。初始確認後，貸款和借款以攤銷成本列賬，而初始確認的數額與贖回價值之間的任何差異，連同任何應付利息和費用，均以實際利率法於貸款和借款期內在損益中確認。

(o) 優先股

如果優先股不可贖回或是只可以由 貴公司選擇贖回和股息屬於酌情股息，則劃歸為權益。劃歸為權益的優先股的股息在權益中確認為分派數額。

如果優先股可於某個特定日期或可由權益持有人選擇贖回，或者股息並非酌情支付，則會劃歸為負債。負債按附註1(n)所列 貴集團的貸款及借款政策確認，而有關的股息則按權責發生制在損益中確認為融資成本的一部分。

(p) 僱員界定供款計劃

界定供款計劃是一項離職後福利計劃，根據計劃由一家實體向一家獨立實體支付定額供款，並且沒有任何法定或推定義務作進一步付款。法定的界定供款退休金計劃的承擔於到期時在損益中確認為支出。

(q) 已作出財務擔保、準備和或有負債**(i) 已作出財務擔保**

財務擔保合約需要那些規定發行人(即擔保人)支付指定款項，以補償該擔保的受益人(「持有人」)因某一特定債務人根據債務工具的條款不能償付到期債務而產生的損失。

如果 貴集團作出財務擔保，擔保的公允價值(除非公允價值能夠可靠地估計，否則為交易價格)在應付賬款和其他應付款中初始確認為遞延收入。就作出擔保而已收或應收的對價而言，對價會按照 貴集團適用於該類資產的政策確認。如果沒有已收或應收代價，即期費用會在任何遞延收入初始確認時於損益中確認。

初始確認為遞延收入的擔保數額會在擔保期內於損益表中攤銷為已作出財務擔保的收入。此外，如果(i)擔保的持有人可能根據這項擔保向 貴集團提出申索，以及(ii)向 貴集團提出的申索數額預期高於應付賬款及其他應付款現時就這項擔保入賬的數額(即初始確認的數額減去累計攤銷後所得數額)，準備便會根據附註1(q)(ii)確認。

(ii) 準備和或有負債

如果 貴集團現時須就已發生的事件承擔能夠可靠地估計的法定或推定義務，並且預期很可能會導致經濟利益流出， 貴集團便會計提準備。準備是以能反映當時市場對貨幣時間價值和負債特定風險的評估的稅前折現率，折現預計未來現金流量來釐定。

如果經濟利益流出的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債，但經濟利益流出的可能性極低則除外。如果 貴集團的義務須視乎某項或多項未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露該義務為或有負債，惟經濟利益流出的可能性極低則除外。

(r) 收入確認

如果經濟利益很可能會流入貴集團，而收入和成本（如適用）又能夠可靠地計量時，下列各項收入便會在損益表中確認：

(i) 經營租賃的租金收入

經營租賃的租金收入在租賃期內以直線法在損益中確認。經營租賃協議所涉及的激勵措施在租賃期內確認為租金收入總額的組成部分。或有租金在其賺取的期間內作為收入列賬。

(ii) 轉讓經營權的收入

轉讓經營權的收入在經營權的重大風險和報酬轉予客戶時確認。轉讓經營權的收入不包括銷售稅，並已扣除任何營業折扣。

(iii) 服務

提供服務的收入是根據交易在匯報日的完成程度按比例在損益中確認。完成程度是參考所進行工作的調查而作出評估。

(iv) 利息收入

利息收入是在產生時按實際利率法確認。

(s) 借款費用

借款費用於產生期間在損益中列支，但與收購、建造或生產需要長時間才可以達到擬定可使用或可銷售狀態的資產直接相關的借款費用則予以資本化。

借款費用應在資產開支和借款費用產生時，並在使資產達到擬定可使用或可銷售狀態所必須的準備工作進行期間開始予以資本化，以作為合資格資產成本的一部分。在使合資格資產達到擬定可使用或可銷售狀態所必須的幾乎全部準備工作實質上已中止或已完成時，借款費用便會暫停或停止資本化。

(t) 所得稅

本年度所得稅包括當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動。當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動均在損益中確認，但直接在權益中確認的相關項目，則在權益中確認。

當期稅項是按本年度應稅所得，根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應稅暫時性差異產生。暫時性差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未被使用的可抵扣稅項虧損和稅款減免所產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產（僅限於有可能得以利用來抵扣未來可能取得的應稅溢利的部分）均予以確認。支持確認由可抵扣暫時性差異所產生的遞延稅項資產的未來應稅溢利包括因轉回目前存在的應稅暫時性差異而產生的數額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關和同一應稅實體有關，並預期在可抵扣暫時性差異預計轉回的期間內轉回或遞延稅項資產所引起的可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的那個期間內轉回。在確定目前存在的應稅暫時

性差異是否足以支持確認由未被使用的可抵扣稅項虧損及稅款減免所產生的遞延稅項資產時應採用同一準則，即該暫時性差異是與同一稅務機關和同一應稅實體有關，並預期在能夠使用可抵扣稅項虧損和稅款減免的期間內轉回。

沒有予以確認遞延稅項資產與負債的暫時性差異源自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應稅溢利的資產或負債的初始確認（如屬企業合併的一部分則除外）；以及於附屬公司的投資（如屬應稅差異，只限於 貴集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時性差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回的差異）。

已確認遞延稅額是按照資產與負債賬面金額的預期實現或結算方式，根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計量。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

貴集團會在每個結算日審閱遞延稅項資產的賬面金額。如果 貴集團預期不再可能取得足夠的應稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會減少；但是如果日後有可能取得足夠的應稅溢利，有關減少金額便會轉回。

因分派股息而額外產生的所得稅是在支付相關股息的責任確立時予以確認。

當期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。當期和遞延稅項資產會在 貴集團有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷當期和遞延稅項負債：

- 當期稅項資產與負債： 貴集團計劃按淨額為基礎結算，或同時變現該資產和清算該負債；或
- 遞延稅項資產與負債：這些資產與負債必須與同一稅務機關向以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應稅實體；或
 - 不同的應稅實體，這些實體計劃在日後每個預期有大額遞延稅項負債需要清算或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額為基礎實現當期稅項資產和清算當期稅項負債，或同時變現該資產和清算該負債。

(u) 關聯方

就本財務資料而言，下列的另一方可視為 貴集團的關聯方：

- (i) 該另一方能夠透過一家或多家中介機構，直接或間接控制 貴集團或對 貴集團的財務和經營決策有重大影響，或可共同控制 貴集團；
- (ii) 貴集團與該另一方在同一控制之下；
- (iii) 該另一方是 貴集團的聯營公司或 貴集團作為合營者的合營企業；
- (iv) 該另一方是 貴集團或 貴集團母公司的關鍵管理人員，或與此類個人關係密切的家庭成員，或受到此類個人控制、共同控制或重大影響的實體；

- (v) 該另一方是第(i)項內所述的另一方的關係密切的家庭成員，或受到此類個人控制、共同控制或重大影響的實體；或
- (vi) 該另一方是為 貴集團或作為 貴集團關聯方的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。

與個人關係密切的家庭成員是指預期他們在與實體的交易中，可能會影響該名個人或受其影響的家庭成員。

(v) 股息

股息在宣派的期間確認為負債。

(w) 分部報告

分部是指 貴集團內可明確區分的組成部分，並且負責提供單項或一組相關的產品或服務(業務分部)，或在一個特定的經濟環境中提供產品或服務(地區分部)。分部之間的風險和報酬水平存在差異。業務分部是根據 貴集團的管理層和內部匯部結構釐定。

分部經營成果、資產與負債包含直接歸屬某一分部，以及可按合理的基礎分配至該分部的項目的金額。未能分配至分部的項目主要包括其他收入和行政費用、其他應收款，以及應付賬款及其他應付款。

分部資本開支是指在當期內購入物業和設備所產生的成本總額。

由於 貴集團主要從事地下購物商場租賃業務，而且 貴集團的所有業務均在中國經營，因此並無列報任何業務或地區分部資料。

2. 收入

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租金收入.....	65,162	100,781	176,505	40,261	44,249
轉讓經營權.....	—	61,881	189,990	189,990	365,509
	<u>65,162</u>	<u>162,662</u>	<u>366,495</u>	<u>230,251</u>	<u>409,758</u>

(未經審核)

3. 銷售成本

銷售成本主要是指與業績記錄期間內所轉讓的經營權有關的土地使用權攤銷、投資物業折舊和物業建築成本。

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
租金收入	17,072	23,001	37,992	9,779	7,994
轉讓經營權	—	15,046	43,146	43,067	78,819
	<u>17,072</u>	<u>38,047</u>	<u>81,138</u>	<u>52,846</u>	<u>86,813</u>

4. 其他經營收入

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
物業管理和相關服務收入 . .	7,919	5,426	50,579	9,243	11,082
出售物業和設備(虧損)/ 收益淨額	—	(212)	3,658	—	—
豁免償還銀行貸款 (附註18)	—	—	—	—	10,684
	<u>7,919</u>	<u>5,214</u>	<u>54,237</u>	<u>9,243</u>	<u>21,766</u>

5. 除所得稅前溢利

(a) 員工開支

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
工資、薪金和 其他福利	5,649	8,675	14,037	3,246	3,594
界定供款退休計劃供款 (附註23)	47	238	620	544	556
其他	581	661	388	83	13
	<u>6,277</u>	<u>9,574</u>	<u>15,045</u>	<u>3,873</u>	<u>4,163</u>

(b) 融資(費用)/收入淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
融資收入					
— 銀行存款的 利息收入	13	378	3,131	645	7,737
融資費用					
— 利息費用	(15,419)	(15,248)	(17,771)	(4,381)	—
— 外匯虧損淨額 . . .	—	—	—	—	(2,257)
— 銀行手續費及 其他	(2)	(13)	(64)	(1)	—
融資(費用)/ 收入淨額	<u>(15,408)</u>	<u>(14,883)</u>	<u>(14,704)</u>	<u>(3,737)</u>	<u>5,480</u>

(c) 其他項目

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
核數師酬金—審核 . . .	9	23	75	29	56
修理和維護	431	2,406	4,752	1,066	1,284
公用事業費用	3,767	6,818	8,599	1,835	2,024
物業和設備折舊	781	884	1,458	434	326
經營租賃費用	—	546	478	45	330
罰金	—	—	—	—	1,782

於二零零八年三月三十一日的罰金是指 貴集團因對廣州人和的地下購物商場的若干部分的用途及設計作出改動，有關改動違反了廣州市城市規劃局(「規劃局」)所發出的建設工程規劃許可證的規定而須向規劃局支付的罰金。

(d) 房產稅

貴集團在中國的附屬公司就租金收入和轉讓經營權收入適用的房產稅稅率為12%。根據《黑龍江省人民政府關於鼓勵外商投資的具體規定的補充規定》(黑政發[1991] 38號)，黑龍江省的外商投資企業有權自取得營業執照的月份起，獲免徵房產稅五年。因此，哈爾濱寶榮和哈爾濱人和世紀分別有權自二零零零年至二零零五年期間和自二零零三年至二零零八年期間獲免徵房產稅。

根據《廣東省對外商投資企業徵免房產稅若干規定》(人民政府令[2002] 75號)，廣東省的外商投資企業有權自其成立或購入物業起計，獲免徵房產稅三年。廣州人和有權自二零零五年至二零零八年期間獲免徵房產稅。

6. 所得稅

(a) 合併損益表所示的所得稅：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本期稅項					
年度／期間準備					
— 中國企業所得稅					
(附註21(a))	7,728	17,480	11,291	1,841	43,036
遞延稅項					
暫時性差異的產生					
(附註21(b))	—	—	—	—	14,455
	<u>7,728</u>	<u>17,480</u>	<u>11,291</u>	<u>1,841</u>	<u>57,491</u>

(未經審核)

所得稅準備是指中國企業所得稅。

貴集團於中國境內的附屬公司的中國企業所得稅準備是按照業績記錄期間內相關中國所得稅法規所釐定的應稅所得，以適用的所得稅稅率27%（24%為國家所得稅稅率；3%為地方所得稅稅率）計算。

根據《關於外商投資企業投資人民防空工程有關稅收問題的通知》（財稅字(1997) 121號），哈爾濱人和世紀和廣州人和在二零零六年和二零零七年享有免徵國家所得稅的免稅期，並自二零零八年至二零一零年期間享有減免50%國家所得稅的減稅期。哈爾濱寶榮在二零零五年和二零零六年享有減免50%國家所得稅的減稅期。

哈爾濱人和世紀、哈爾濱寶榮和廣州人和分別有權自二零零六年至二零一五年期間、自二零零二年至二零一一年期間和自二零零六年至二零一零年期間，獲免徵地方所得稅。

於二零零七年三月，第十屆全國人民代表大會第五次全體會議通過了於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》。由二零零八年一月一日起，貴集團於中國境內的附屬公司適用的法定所得稅稅率為25%。貴集團於中國境內尚未全數使用五年減免稅期（即首兩年免稅和其後三年按適用稅率減免50%稅款）的附屬公司，將可繼續享有減免稅期的優惠。

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，外商投資企業的境外投資者須按在中國的外商投資企業在二零零八年及以後的溢利所產生的股息計徵10%的預提稅。此外，假如中國與其他國家訂立的稅務條約中所規定的預提稅稅率較為優惠，則應採用該優惠稅率就股息計提預提稅。根據國內與香港所簽訂的《避免雙重徵稅安排》，假如一家香港公司在一家國內公司直接持有25%或以上的權益，則該香港公司須就其在中國產生的股息收入按5%計徵預提稅。貴集團的中國附屬公司適用的預提稅稅率為5%。

根據開曼群島和英屬維爾京群島的法規，貴集團無須計繳開曼群島和英屬維爾京群島的任何所得稅。

由於貴集團並無在業績記錄期間賺取任何須計繳香港利得稅的收入，故沒有預提香港利得稅準備。

(b) 稅項支出和會計溢利按適用稅率計算的對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前溢利	19,632	65,970	277,966	172,445	336,500
按照組成 貴集團各公司 的適用稅率計算的 所得稅	5,301	17,812	75,051	46,560	84,125
不可扣減利息費用的 稅項影響	3,867	3,790	4,429	427	—
來自豁免償還銀行貸款的 無須計稅收入的 稅項影響 (附註18) . . .	—	—	—	—	(1,843)
免稅/減稅的影響	(1,440)	(3,690)	(68,367)	(45,167)	(38,619)
按 貴集團中國附屬公司 的溢利計徵5% 預提稅的 影響	—	—	—	—	14,455
其他	—	(432)	178	21	(627)
	<u>7,728</u>	<u>17,480</u>	<u>11,291</u>	<u>1,841</u>	<u>57,491</u>

7. 董事酬金

董事酬金的詳情如下：

	董事袍金	薪金、津貼 和實物利益	酌定花紅	退休計劃 供款	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零零五年					
十二月三十一日止年度					
主席					
戴永革	—	—	—	—	—
執行董事					
王宏放	—	—	—	—	—
王魯丁	—	60	—	—	60
王春蓉	—	44	—	2	46
張大濱	—	120	—	—	120
非執行董事					
秀麗•好肯	—	—	—	—	—
何智恒	—	—	—	—	—
賀象民	—	—	—	—	—
蔣梅	—	—	—	—	—
張興梅	—	240	—	—	240
獨立非執行董事					
范仁達	—	—	—	—	—
王一夫	—	—	—	—	—
王勝利	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>464</u>	<u>—</u>	<u>2</u>	<u>466</u>

	董事袍金	薪金、津貼 和實物利益	酌定花紅	退休計劃 供款	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零零六年					
十二月三十一日止年度					
<i>主席</i>					
戴永革	—	80	—	—	80
<i>執行董事</i>					
王宏放	—	—	—	—	—
王魯丁	—	70	—	—	70
王春蓉	—	41	—	3	44
張大濱	—	120	—	2	122
<i>非執行董事</i>					
秀麗•好肯	—	—	—	—	—
何智恒	—	—	—	—	—
賀象民	—	—	—	—	—
蔣梅	—	—	—	—	—
張興梅	—	320	—	—	320
<i>獨立非執行董事</i>					
范仁達	—	—	—	—	—
王一夫	—	—	—	—	—
王勝利	—	—	—	—	—
	—	631	—	5	636
截至二零零七年					
十二月三十一日止年度					
<i>主席</i>					
戴永革	—	240	—	—	240
<i>執行董事</i>					
王宏放	—	35	—	—	35
王魯丁	—	100	—	1	101
王春蓉	—	50	—	3	53
張大濱	—	190	—	3	193
<i>非執行董事</i>					
秀麗•好肯	—	—	—	—	—
何智恒	—	—	—	—	—
賀象民	—	—	—	—	—
蔣梅	—	—	—	—	—
張興梅	—	340	—	—	340
<i>獨立非執行董事</i>					
范仁達	—	—	—	—	—
王一夫	—	—	—	—	—
王勝利	—	—	—	—	—
	—	955	—	7	962

	董事袍金	薪金、津貼 和實物利益	酌定花紅	退休計劃 供款	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零零七年三月三十一日					
止三個月(未經審核)					
主席					
戴永革	—	60	—	—	60
執行董事					
王宏放	—	15	—	—	15
王魯丁	—	15	—	—	15
王春蓉	—	9	—	1	10
張大濱	—	30	—	1	31
非執行董事					
秀麗•好肯	—	—	—	—	—
何智恒	—	—	—	—	—
賀象民	—	—	—	—	—
蔣梅	—	—	—	—	—
張興梅	—	120	—	—	120
獨立非執行董事					
范仁達	—	—	—	—	—
王一夫	—	—	—	—	—
王勝利	—	—	—	—	—
	—	249	—	2	251
截至二零零八年三月三十一日					
止三個月					
主席					
戴永革	—	60	—	—	60
執行董事					
王宏放	—	30	—	—	30
王魯丁	—	30	—	1	31
王春蓉	—	25	—	1	26
張大濱	—	60	—	1	61
非執行董事					
秀麗•好肯	—	—	—	—	—
何智恒	—	—	—	—	—
賀象民	—	—	—	—	—
蔣梅	—	—	—	—	—
張興梅	—	60	—	—	60
獨立非執行董事					
范仁達	—	—	—	—	—
王一夫	—	—	—	—	—
王勝利	—	—	—	—	—
	—	265	—	3	268

於業績記錄期間，貴集團沒有任何已付或應付董事或下文附註8所載五位酬金最高人士的款項作為吸引他們加盟貴集團或加盟貴集團時的獎金或離職賠償，而貴集團並無董事在業績記錄期間放棄或同意放棄任何酬金。

8. 最高酬金人士

在五位酬金最高的人士中，截至二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日止年度分別有三位、四位和四位為董事，而在截至二零零七年和二零零八年三月三十一日止三個月分別有三位（未經審核）和四位為董事，有關的酬金詳情載於附註7。其餘人士的酬金總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
薪金和其他酬金.....	120	60	100	30	30
退休計劃供款.....	2	3	—	2	1
	<u>122</u>	<u>63</u>	<u>100</u>	<u>32</u>	<u>31</u>

其餘並非董事的酬金最高人士的酬金在以下範圍內：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	人數	人數	人數	人數	人數
				(未經審核)	
人民幣零元至 人民幣1,000,000元.....	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>1</u>

9. 股息

在業績記錄期間，貴集團在中國註冊成立的各家附屬公司向當時的權益持有人宣派過股息。股息基於按中國的會計政策和法規確定的除稅後溢利派發，因而派發的金額高於按《國際財務報告準則》確定的可分配溢利。

按照某些在中國註冊成立的附屬公司的董事會決議案，在業績記錄期間，這些附屬公司向當時的權益持有人宣派的股息情況如下：

(a) 屬於年度／期間的股息

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
哈爾濱人和公共設施 . . .	6,483	—	—	—	—
哈爾濱寶榮	15,014	—	48,573	—	—
哈爾濱人和世紀	2,216	—	4,935	—	—
廣州人和	—	—	203,704	—	—
	<u>23,713</u>	<u>—</u>	<u>257,212</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於結算日後建議分派的末期股息尚未在結算日確認為負債。

(b) 屬於以往財政年度的股息

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
哈爾濱人和公共設施 . . .	11,322	6,483	—	—	—
哈爾濱寶榮	11,780	15,014	—	—	48,573
哈爾濱人和世紀	—	2,216	—	—	4,935
廣州人和	—	—	—	—	203,704
	<u>23,102</u>	<u>23,713</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>257,212</u>

二零零八年二月，貴集團部分中國子公司通過貴集團的海外子公司向貴公司派發了人民幣257,212,000元的股息，同等金額的股息隨後被分配至貴公司的控股股東，超智投資有限公司（「超智」）。

由於股息息率對本報告而言並無意義，因而沒有在此列示相關信息。這些股息並不反映貴集團未來的股息政策。應付股息將會在貴公司主板上市前支付。

10. 每股盈利

每股基本盈利是按照貴公司權益持有人在業績記錄期間的應佔溢利人民幣11,904,000元、人民幣48,490,000元、人民幣266,675,000元和人民幣279,009,000元，以及已發行股份1,843,000股和將會根據本售股章程以「股本」為標題的部分所述的資本化而發行16,998,157,000股普通股計算，猶如這些股份在業績記錄期間已發行。

由於在貴公司股份於主板上市時，優先股將會以1:1的換算率自動轉換為普通股，因此，業績記錄期間的每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

11. 物業和設備

	在建工程	辦公設備	車輛	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
於二零零五年一月一日	—	2,878	5,928	8,806
增置	94,346	565	—	94,911
於二零零五年十二月三十一日	94,346	3,443	5,928	103,717
增置	257,943	537	2,867	261,347
轉入投資物業	(352,289)	—	—	(352,289)
出售	—	(50)	—	(50)
於二零零六年十二月三十一日	—	3,930	8,795	12,725
增置	30,176	954	1,254	32,384
轉入投資物業	(476)	—	—	(476)
處置	—	(2)	(4,792)	(4,794)
於二零零七年十二月三十一日	29,700	4,882	5,257	39,839
增置	99,613	137	—	99,750
處置	—	(20)	—	(20)
於二零零八年三月三十一日	129,313	4,999	5,257	139,569
累計折舊				
於二零零五年一月一日	—	2,283	3,163	5,446
年度折舊	—	144	637	781
於二零零五年十二月三十一日	—	2,427	3,800	6,227
年度折舊	—	245	639	884
處置時撥回	—	(45)	—	(45)
於二零零六年十二月三十一日	—	2,627	4,439	7,066
年度折舊	—	327	1,131	1,458
處置時撥回	—	(2)	(3,914)	(3,916)
於二零零七年十二月三十一日	—	2,952	1,656	4,608
期間折舊	—	112	214	326
處置時撥回	—	(18)	—	(18)
於二零零八年三月三十一日	—	3,046	1,870	4,916
賬面淨值				
於二零零五年十二月三十一日	94,346	1,016	2,128	97,490
於二零零六年十二月三十一日	—	1,303	4,356	5,659
於二零零七年十二月三十一日	29,700	1,930	3,601	35,231
於二零零八年三月三十一日	129,313	1,953	3,387	134,653

12. 投資物業

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
於一月一日的結餘	236,279	238,690	572,229	575,579
轉自物業和設備	—	352,289	476	—
增置	2,411	3,099	2,874	230
轉入存貨	—	(19,783)	—	(75,535)
處置	—	(2,066)	—	—
年末／期末的結餘	238,690	572,229	575,579	500,274
累計折舊				
於一月一日的結餘	51,213	68,080	83,657	120,392
年度／期間折舊	16,867	22,712	36,735	7,737
轉入存貨	—	(5,276)	—	(5,701)
處置時撥回	—	(1,859)	—	—
年末／期末的結餘	68,080	83,657	120,392	122,428
賬面淨值	170,610	488,572	455,187	377,846

貴集團擁有的所有投資物業均位於中國境內。於二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日，賬面總值分別為人民幣170,610,000元、人民幣142,932,000元、人民幣130,320,000元和人民幣零元的投資物業已被作為 貴集團借款的抵押品（附註18）。

貴集團未獲得廣州人和的地下物業的產權證。於二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日，該物業的賬面價值分別為人民幣零元、人民幣345,640,000元、人民幣324,867,000元和人民幣251,258,000元。

根據由香港獨立合資格估價師事務所世邦魏理仕有限公司於二零零八年九月九日出具的物業估值報告，貴集團於二零零五年、二零零六年、二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日的投資物業的公允價值分別為人民幣1,141,200,000元、人民幣1,455,900,000元、人民幣5,101,000,000元和人民幣5,101,000,000元。

13. 土地使用權

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
於一月一日的結餘	7,751	7,751	55,029	50,328
增置	—	47,857	—	—
轉入存貨	—	(579)	(4,701)	(9,235)
年末／期末的結餘	7,751	55,029	50,328	41,093
累計攤銷				
於一月一日的結餘	239	444	692	1,939
年度／期間攤銷	205	289	1,257	257
轉入存貨	—	(41)	(10)	(250)
年末／期末的結餘	444	692	1,939	1,946
賬面淨值	7,307	54,337	48,389	39,147

土地使用權是指為獲得與自用物業和投資物業相關的土地的使用權而預付的租金。這些土地均在中國境內。

鄭州人和在業績記錄期間並未獲得土地使用權證，賬面價值為人民幣零元。

於二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日，賬面總價值分別為人民幣7,307,000元、人民幣6,580,000元、人民幣2,203,000元和人民幣零元的土地使用權被作為貴集團貸款的抵押品(附註18)。

14. 存貨

貴集團建造地下購物商場，並將商場部分單位的經營權轉讓給買方。存貨餘額是指那些其經營權隨後會轉讓給買方的地下購物商場單位的成本。於二零零六年十二月三十一日，存貨的可變現淨值合共為人民幣168,986,000元。

15. 應收賬款及其他應收款

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款	1,296	1,296	6,045	9,810
預付款項	6,119	1,135	771	15,401
其他應收款	61,576	42,140	17,734	8,775
	68,991	44,571	24,550	33,986
減：呆賬準備	6,370	6,370	6,370	6,370
	62,621	38,201	18,180	27,616

除了部分金額為人民幣6,370,000元的應收款已逾期超過一年並已全數提撥減值準備以外，應收賬款及其他應收款的結餘均尚未逾期或減值。

其他應收款主要包括向第三方提供的融資，而且並無抵押、免息和無固定還款期。

應收賬款及其他應收款(包括押金和給予第三方的貸款)的結餘預期將在一年內清償或收回。

16. 有限制銀行存款

廣州人和與一些銀行就提供給經營權買方的抵押貸款達成協議。按協議，廣州人和用存款作為這些貸款的還款擔保。在買方償還了貸款本金後對這些存款的限制便隨之解除。

17. 現金和現金等價物

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
庫存現金	6,400	1,968	528	170
銀行現金	12,940	3,936	1,516,919	1,334,467
	<u>19,340</u>	<u>5,904</u>	<u>1,517,447</u>	<u>1,334,637</u>

貴集團的所有庫存現金和人民幣存款均存放於中國境內的銀行。人民幣不能自由兌換，將資金匯至境外需受到中國政府的外匯限制。

合併資產負債表的現金和現金等價物包括下述以相關實體的功能貨幣以外的其他貨幣計價的金額：

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	美元千元	美元千元	美元千元	美元千元
美元千元	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>133,919</u>	<u>134,319</u>

18. 貸款

本條附註提供了有關 貴集團附息貸款的合同條款的信息。這些貸款按攤銷成本計量。

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長期貸款				
— 無抵押貸款	16,513	—	—	—
一年內到期的長期貸款				
— 無抵押貸款	—	17,759	19,184	—
短期貸款				
— 有抵押貸款	176,120	197,000	—	—
	176,120	214,759	19,184	—

	貨幣	名義利率	到期日	十二月三十一日			三月三十一日
				二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
				人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
無抵押貸款...	人民幣	11.088%	二零零七年 十二月二十一日	16,513	17,759	19,184	—
有抵押貸款...	人民幣	7.956%	二零零七年 九月二十七日	—	197,000	—	—
有抵押貸款...	人民幣	7.137%	二零零六年 九月二十八日	176,120	—	—	—
				176,120	197,000	—	—

於二零零五年和二零零六年十二月三十一日的有抵押貸款餘額是指通過租戶和其他人士從哈爾濱商業銀行大直支行借入的短期貸款，年利率為7.137%至7.956%不等。這些貸款以物業和土地使用權作為擔保(附註12和13)。哈爾濱人和集團股份有限公司已在截至二零零七年十二月三十一日止年度間代 貴集團償還了人民幣1.96億元貸款(附註27(b))。 貴集團已自行償還餘下人民幣100萬元的結欠。

於二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日的無抵押貸款餘額是指通過哈爾濱南防從國家投資銀行黑龍江分行借入的長期貸款。該貸款隨後由於國家投資銀行的改革而被轉移至中國光大銀行索非亞支行(「光大銀行」)。於二零零七年十二月三十一日，貸款餘額包括貸款本金人民幣8,500,000元和罰金/利息費用人民幣10,684,000元。根據哈爾濱人和公共設施與光大銀行所簽訂還款協議的條款，本金人民幣8,500,000元已於在二零零八年三月三十一日償還，餘下未支付的利息和罰金則獲光大銀行豁免償還。有關協議於二零零八年四月二十八日正式簽訂。

19. 應付賬款及其他應付款

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預收款項	323,858	684,949	548,016	161,918
應付建設款項	55,700	124,705	48,527	39,841
押金	31,541	40,761	52,904	47,949
其他應付稅項	384	5,993	8,280	364
應付福利費用	1,027	2,080	3,938	4,387
第三方貸款	—	8,200	—	—
其他	347	2,059	8,344	8,579
	<u>412,857</u>	<u>868,747</u>	<u>670,009</u>	<u>263,038</u>

其他應付稅項主要為應付營業稅，相當於收入的5%。

第三方貸款主要是指第三方提供的融資，而這些資金並無抵押、免息和無固定還款期。

於二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日，預期將會在超過一年後確認為收入的預收款項分別為人民幣182,232,000元、人民幣370,926,000元、人民幣61,109,000元和人民幣60,371,000元。於每個結算日，應付建設款項的賬齡分析如下：

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內到期	19,729	104,542	44,665	38,441
已逾期	35,971	20,163	3,862	1,400
	<u>55,700</u>	<u>124,705</u>	<u>48,527</u>	<u>39,841</u>

應付建設款項的信貸期一般介乎一至六個月。

20. 租賃押金

租賃押金指租戶為享有在經營租賃合同期滿時續租的特權而支付的押金。

21. 資產負債表所示的所得稅

(a) 合併資產負債表所示的當期稅項：

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付中國企業所得稅				
年初／期初餘額	2,243	3,170	13,006	13,443
年度／期間準備(附註6)	7,728	17,480	11,291	43,036
已付稅項	(6,801)	(7,644)	(10,854)	(17,666)
	<u>3,170</u>	<u>13,006</u>	<u>13,443</u>	<u>38,813</u>

(b) 已確認的遞延稅項負債

於二零零八年三月三十一日的合併資產負債表內的已確認遞延稅項負債是指，就截至二零零八年三月三十一日止三個月由 貴集團的香港附屬公司所持有 貴集團的中國附屬公司的溢利，按5%稅率計算的預提稅。請參閱附註6(a)。

(c) 未確認的遞延稅項資產

業績記錄期間不存在需要確認為遞延稅項資產的重大可抵扣暫時差異。

22. 資本和儲備**(a) 已發行／綜合實繳資本**

就本報告的目的而言， 貴集團於二零零五年和二零零六年十二月三十一日的已發行／綜合實繳資本是指 貴公司在以上各個日期佔 貴集團目前旗下各中國附屬公司的註冊／實繳資本的名義價值的總額。

貴公司於二零零七年十二月三十一日和二零零八年三月三十一日的已發行股本為1,843,000股每股面值港幣0.01元的股份（附註31(a)）。

(b) 資本盈餘

資本盈餘主要是指由哈爾濱寶榮和哈爾濱人和世紀的投資方注入的超出各自的註冊資本之外的資產的賬面價值。

(c) 儲備基金

根據 貴集團目前旗下各中國附屬公司的公司章程規定，附屬公司已撥備到一般儲備基金，金額為按照中國的會計政策和制度確定的除稅後溢利的特定比例。準備比例由各附屬公司的董事會決定。由二零零八年一月一日起， 貴集團的中國附屬公司須自其成為外商獨資企業開始，根據相關中國法規把10%的除稅後溢利轉入法定儲備，直至累計法定儲備基金達到註冊資本的50%。該儲備基金可以用來彌補附屬公司的累計虧損或增加資本金，在除清算之外的其他情況下不得分配。

(d) 股份溢價

股份溢價的用途需符合《公司法》的規定。按照《公司法》， 貴公司在股份溢價的資金可以分配給 貴公司的權益持有人，前提是緊接擬定的派息之日後， 貴公司在日常經營中將有能力償付到期的債務。

(e) 合併儲備

合併儲備是指抵銷在 貴集團目前旗下各中國附屬公司的投資之後這些附屬公司的實繳股本總額。

(f) 可供分配儲備

於二零零七年十二月三十一日和二零零八年三月三十一日，除在附註22(d)中所述的股份溢價外，可供分配予 貴公司權益持有人的儲備總額分別為人民幣247,000元和人民幣3,656,000元。

(g) 資本管理

貴集團管理資本的主要目的是保障 貴集團能夠持續經營，從而藉著訂定與風險水平相稱的租金和經營權價格並以合理成本獲得融資的方式，為 貴集團的業務發展提供資金、從事地下購物商場租賃和管理業務，以及繼續為股東提供回報。

貴集團積極定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水平所可能帶來較高權益回報與穩健資本狀況所提供的優勢和保障兩者之間取得平衡，並因應經濟狀況轉變而調整資本架構。

貴集團根據槓桿比率（即銀行及付息借款總額除以資產總值）監管其資本架構。於二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日， 貴集團的槓桿比率分別為22.09%、13.10%、0.72%和零。

貴公司或其任何附屬公司概不受外部施加的資本規定所規限。

23. 員工退休計劃

根據中國的相關勞動政策和法規， 貴集團參加了由哈爾濱、廣州和鄭州的相關地方政府機關所組織的界定供款退休金計劃（「退休計劃」），在這些退休計劃下， 貴集團需要分別按合資格員工工資的22%、12%和20%向計劃作出供款。當地政府機關對退休職工的退休金支付負全責。

除上述年度供款以外， 貴集團不存在與該退休計劃及其他退休後福利相關的其他退休福利支付義務。

24. 或有事項**(a) 擔保**

貴集團通過提供擔保和在銀行存款，協助經營權買方獲得銀行貸款（附註16）。於二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日所作出的擔保分別為人民幣零元、人民幣196,245,000元、人民幣169,003,000元和人民幣158,803,000元。 貴集團已就所擔保的金額在銀行存款。買方償還了貸款本金後，相關的擔保和存款責任便隨之解除。

貴集團還為關聯方和第三方的銀行貸款提供擔保，具體情況如下：

		金額	貸款到期日
		人民幣千元	
關聯方			
— 哈爾濱人和集團股份有限公司	(i)	200,000	二零零九年十一月十六日
（前稱「哈爾濱人和實業股份有限公司」）	(ii)	15,000	二零零二年十一月二十九日
— 哈爾濱巨容新能源有限公司	(iii)	80,000	二零零八年十一月一日
第三方			
— 哈爾濱寶豐藥業有限公司	(iv)	20,000	二零零四年十一月十七日／ 二零零四年十一月二十八日

貴公司董事認為，關聯方和第三方均有能力償付銀行貸款。因此， 貴集團並無就上述擔保提撥任何準備。此外，最終控權權益持有人承諾將承擔 貴集團因提供擔保引起的所有損失和義務。

最終控權權益持有人與 貴集團旗下各中國附屬公司於二零零七年十二月三十一日簽署了一份協議，協議約定最終控權權益持有人將承擔 貴集團所提供擔保的所有義務。這些擔保的最新情況如下：

- (i) 哈爾濱人和集團股份有限公司於二零零七年十二月二十三日償還了這筆貸款。因此這項擔保已獲解除。
- (ii) 哈爾濱人和集團股份有限公司分別於二零零三年三月三十一日和二零零八年三月十日償還了人民幣10,000,000元及人民幣5,000,000元。因此這項擔保已獲解除。
- (iii) 哈爾濱巨容新能源有限公司於二零零八年二月十三日償還了這筆貸款。因此這項擔保已獲解除。
- (iv) 貴公司董事認為，哈爾濱寶豐藥業有限公司有能力償還這筆貸款，因此無須就這項擔保提撥準備。

此外，這項擔保已於二零零六年十一月到期。根據相關中國法規和國內律師的意見，由於銀行並無要求 貴集團在有效期內執行擔保，故 貴集團將無須就擔保負法律責任。

(b) 房產稅

根據《國家稅務總局關於外商投資企業徵收城市房地產稅若干問題的通知》(國稅發[2000]44號)，從二零零零年一月一日起，外商投資企業利用人防工程進行經營活動的免徵房產稅。根據《財政部和國家稅務總局關於具備房屋功能的地下建築徵收房產稅的通知》(財稅[2005]181號)(「第181號」)，從二零零六年一月一日開始，地下建築物將按照相關收入的12%徵收房產稅。目前，對於第181號是否適用於外商投資企業開發的人防工程，尚未出台明確的稅務政策或法規。 貴公司董事認為，第181號並不適用於外商投資企業，而外商投資企業應繼續獲免徵房產稅。鑒於 貴集團的中國附屬公司均為外商投資企業，依據附註5(d)所述的免徵房產稅的規定， 貴集團並未就此提撥房產稅準備。如果中國稅務當局在未來發佈任何法規規定第181號同時適用於外商投資企業， 貴集團需為此提撥房產稅準備。由於哈爾濱人和公共設施和哈爾濱寶榮的免稅期在業績記錄期間已結束，在截至二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日止各年度及截至二零零八年三月三十一日止三個月，預計需在損益中確認房產稅的潛在影響分別為人民幣零元、人民幣14,052,000元、人民幣6,317,000元和人民幣1,688,000元。

25. 經營租賃

(a) 作為出租方

貴集團以經營租賃方式出租其投資物業。根據不可解除的經營租賃在日後的最低租賃付款如下：

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	65,758	128,606	171,199	174,973
1至5年	113,500	292,780	289,540	278,678
5年以上	5,135	4,386	5,882	5,629
	<u>184,393</u>	<u>425,772</u>	<u>466,621</u>	<u>459,280</u>

(b) 作為承租方

不可解除的經營租賃的應付租金如下：

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	416	493	567	1,418
1至5年	332	117	1,800	1,800
5年以上	—	—	1,163	1,163
	<u>748</u>	<u>610</u>	<u>3,530</u>	<u>4,381</u>

26. 資本承擔

於二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日，貴集團與建設地下購物商場相關而未在財務資料中撥備的資本承擔如下：

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約	7,414	2,858	107,949	475,053
已授權但未訂約	—	—	—	300,405
	<u>7,414</u>	<u>2,858</u>	<u>107,949</u>	<u>775,458</u>

27. 重大關聯方交易和結餘

(a) 關鍵管理人員酬金

以下是貴集團關鍵管理人員的酬金，包括附註7所披露已付貴公司董事的款項和附註8所披露部分酬金最高的僱員：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金和其他酬金	868	1,093	1,623	372	468
退休金計劃供款	6	14	19	5	5
	<u>874</u>	<u>1,107</u>	<u>1,642</u>	<u>377</u>	<u>473</u>

(b) 重大關聯方交易

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
給予關聯方的款項					
— 董事	69,840	—	1,008	1,008	5
— 哈爾濱人和集團 股份有限公司 (附註(i))	81,462	357,039	201,507	83,932	10
— 其他關聯方 (附註(ii))	265,420	439,985	127,039	36,920	417
關聯方還款					
— 董事	164,276	438	233	26	—
— 哈爾濱人和集團 股份有限公司 (附註(i))	81,462	66,068	129,680	20,544	14,301
— 其他關聯方 (附註(ii))	77,764	466,690	252,713	113,150	—
從關聯方取得的款項					
— 董事	—	2,844	14	6	89
— 哈爾濱人和集團 股份有限公司 (附註(i))	121,633	291,378	84,645	1,164	777
— 其他關聯方 (附註(ii))	14,561	96,614	26,189	12,485	948
向關聯方還款					
— 董事	—	1,058	1,800	1,820	14,032
— 哈爾濱人和集團 股份有限公司 (附註(i))	127,959	119,048	81,090	1,164	—
— 其他關聯方 (附註(ii))	10,723	62,098	58,213	18,077	11,119
從關聯方收到的服務					
— 其他關聯方 (附註(iii))	1,615	58,890	—	—	—
哈爾濱人和集團股份 有限公司代 貴集團 償還銀行貸款 (附註(i))	—	—	196,000	—	—
向下列各方的經營 租賃租出					
— 董事	19	19	19	5	5
— 其他關聯方	159	683	285	63	91
從下列各方的經營 租賃租入					
— 其他關聯方	—	—	—	—	300
由關聯方提供的擔保 (附註(iv))	—	197,000	—	—	—
向關聯方提供的擔保 (附註(v))	—	280,000	80,000	—	—

(c) 關聯方結餘

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項				
— 董事	663	225	1,000	1,005
— 哈爾濱人和集團股份有限公司 (附註(i))	—	290,971	169,710	155,419
— 其他關聯方(附註(ii))	514,186	487,481	208,089	208,506
	<u>514,849</u>	<u>778,677</u>	<u>378,799</u>	<u>364,930</u>
應付關聯方款項				
— 董事	—	1,786	14,160	217
— 哈爾濱人和集團股份有限公司 (附註(i))	17,120	189,450	3,555	4,332
— 其他關聯方(附註(ii))	13,800	48,316	11,627	1,456
	<u>30,920</u>	<u>239,552</u>	<u>29,342</u>	<u>6,005</u>

(i) 哈爾濱人和集團股份有限公司是一家由 貴公司董事戴永革所控制的公司。給予／來自哈爾濱人和集團股份有限公司的款項是指給予／來自哈爾濱人和集團股份有限公司的非貿易融資，而且並無抵押、免息並無固定還款期。哈爾濱人和集團股份有限公司在二零零七年十二月二十四日向哈爾濱人和公共設施和哈爾濱人和世紀支付了人民幣1.96億元。同日，哈爾濱人和公共設施和哈爾濱人和世紀償還了 貴集團通過租戶和個人的短期銀行貸款人民幣1.96億元。

(ii) 給予／來自其他關聯方的款項並無抵押、免息並無固定還款期。根據 貴集團、哈爾濱人和集團股份有限公司和其他關聯方在二零零七年十二月所簽訂的協議，應付／應收其他關聯方款項的部分結餘已轉予哈爾濱人和集團股份有限公司。

貴集團預期可在一年內清償或收回應收關聯方款項。

(iii) 黑龍江省第一建築工程公司第二工程隊是一家由 貴公司董事戴永革的一名關係密切的家庭成員所控制的公司，在業績記錄期間向廣州人和提供建築工程服務。

(iv) 哈爾濱哈達果菜批發市場有限公司是一家由 貴公司董事戴永革所控制的公司。該公司將資產質押予銀行，作為 貴集團經租戶和個人所取得貸款的抵押(附註18)。這項擔保已在截至二零零七年十二月三十一日止年度間償還貸款後獲解除。

(v) 貴集團就哈爾濱人和集團股份有限公司和哈爾濱巨容新能源有限公司的銀行貸款提供了擔保(附註24(a))。

貴集團預期所有應收／應付關聯方的非交易結餘將會在 貴公司於主板上市前全數清償。

28. 金融工具

貴集團須在正常業務過程中承受信貸、利率和貨幣風險。貴集團透過下述財務管理政策和慣常做法，對這些風險加以限制。

(a) 信貸風險

貴集團的現金存放在具有良好信貸質量的金融機構。由於它們的信貸質量較高，管理層預期這些金融機構將不會不履行他們的義務。

管理層已制定適當的信貸政策，並且不斷監察信貸風險的額度。鑒於貴集團要求租戶提前支付租金和其他服務費，應收租金和服務費的信貸風險被視為較低。貴集團密切監察應收關聯方的款項。應收金額預期將在短期內收回。於二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日，貴集團不存在重大信貸風險集中情況。貴集團所承受的信貸風險上限為資產負債表中每項金融資產的賬面金額。

然而，正如附註16所述，廣州人和以存款作為經營權買方按揭銀行貸款的抵押。假如買方未能償還銀行貸款，銀行可能會要求廣州人和償還貸款結欠和有關的任何未付利息。在這種情況下，廣州人和可把經營權轉讓給其他買方，以彌補廣州人和向銀行所支付的款項，但卻不能保證轉讓經營權的價格可等於或高於銀行要求支付的貸款本金和利息數額。

(b) 流動性風險

貴集團在集團基礎上管理現金，包括現金盈餘的短期投資和籌借貸款以應付預計現金需求。貴集團的政策是定期監察流動資金需求，以及是否符合借款契諾的規定，以確保維持充裕的現金儲備和可供隨時變現的有價證券，同時獲得大型金融機構承諾提供足夠的備用資金，以滿足短期和較長期的流動資金需求。

貴集團的非衍生金融負債的到期日已在附註18、19和27(c)中披露。

(c) 利率風險

貴集團的附息貸款的利率為固定利率，因此並無進行敏感度分析。有關貸款的利率在附註18中披露。

於二零零八年三月三十一日，估計人民幣以外的外幣銀行存款整體利率每上升／下降100基準點及所有其他變量保持不變，貴集團的除稅後溢利和保留盈利便會增加／減少約人民幣13,088,000元（於二零零七年十二月三十一日：人民幣14,237,000元；二零零六年：人民幣零元；二零零五年：人民幣零元）。

以上的敏感度分析已假設利率變動於結算日已發生而釐定，並已應用在於該日所面對來自非衍生金融工具的利率風險。利率上升或下降100基準點是指管理層對利率在直至下一個年度結算日之前期間的合理可能變動的評估。管理層預期，人民幣銀行存款利率在直至下一個年度結算日之前期間的合理可能變動將不會對貴集團的業績或財務狀況構成重大影響。

(d) 外幣風險

由於人民幣不可自由換算為其他外幣，所有涉及人民幣的外匯交易必須通過中國人民銀行（「央行」）或其他法定機構進行外匯買賣。外匯交易所採用的匯率為央行所公佈的匯率，該匯率可能受非特定貨幣籃子的有限制浮動匯率所限。

外幣付款(包括中國境外收益的匯款)均受外幣的可用性(取決於貴集團列示收益的外幣單位)所限,或必須附有政府批文並通過央行進行。

貴集團所有賺取收入的業務均以人民幣交易。貴集團以中國附屬公司的功能貨幣(人民幣)和海外集團實體的功能貨幣(港幣)以外的貨幣為單位進行的融資交易均須承擔外幣風險。不論人民幣和港幣對外幣出現減值還是升值,也會影響貴集團的業績。貴集團並無對其外幣風險進行對沖。

在各個相關結算日,如果港幣對美元升值/貶值0.4%,則除稅後溢利將會(減少)/增加下表所示金額。本分析所基於的假設是所有其他變數(特別是利率)保持不變。

	截至十二月三十一日止年度			截至
				三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	止三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零八年
				人民幣千元
美元				
年度/期間溢利				
港幣升值0.4%	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,913)</u>	<u>(3,771)</u>
港幣貶值0.4%	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,913</u>	<u>3,771</u>

由於各中國附屬公司在業績記錄期間並無以外幣進行交易,因此,人民幣的升值/貶值都不會對貴集團的除稅後溢利構成影響。

(e) 金融工具的公允價值

重大金融資產和負債的賬面金額接近其在二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日的公允價值。

- (i) 現金和現金等價物、有限制銀行存款、其他應收款、應付賬款及其他應付款、租賃押金以及應收/應付關聯方款項。

由於期限較短,這些項目的賬面金額接近其公允價值。

- (ii) 貸款

根據目前適用於具有類似條款和期限的銀行貸款的借貸利率,這些貸款的賬面金額接近其公允價值。

- (iii) 其他長期負債

長期負債的公允價值按以目前市場上基本具有同等特徵和期限的債務的利率折現的未來現金流來估計。

29. 會計估計和判斷

貴集團的財務狀況和經營成果很容易受編製財務資料時所採用的會計方法、假設和估計所影響。貴集團對這些假設和估計是基於以往的經驗和各種其他假設,而貴集團亦相信這是合理的。貴集團亦按這些假設和估計為基準,對一些不明顯地能從其他來源確定的事項作出判斷。管理層會不斷評估這些估計。實際結果可能因事實、情況和條件的改變與估計金額有異。

對重大會計政策的選擇、影響對這些政策的應用的判斷和其他不確定因素，以及報告的經營成果對條件和假設發生變化的敏感性均是審閱財務資料時應考慮的因素。主要會計政策已列示於附註1。貴集團認為，在編製財務資料時，下列重大會計政策涉及最主要的判斷和估計。

(a) 呆壞賬減值損失

貴集團對因客戶及債務人無法按規定付款而造成的呆壞賬減值損失進行估計。貴集團的估計基於應收餘額的賬齡、客戶的信用情況和已往的呆壞賬沖銷經驗。如果客戶及債務人的財政狀況惡化，實際的沖銷金額可能會高於估計數字。

(b) 非流動資產減值損失

如果有跡象表明一項非流動資產的賬面淨值可能無法收回，該資產可能被視為「已減值」，因而可能依據《國際會計準則》第36號—「資產減值」來確認減值損失。貴公司定期對非流動資產的賬面金額進行審閱，以評估其可收回金額是否低於賬面金額。每當有事件發生或環境變化顯示這些資產的賬面金額可能不能收回時，貴公司便對其進行減值測試。如果發生減值，資產的賬面金額須被減至其可收回金額。可收回金額為淨售價與使用價值中的較高者。由於貴集團資產缺乏現成的市場報價，很難對售價進行準確估計。為釐定使用價值，相關資產預計產生的現金流量會被折現成現值，而這需要就銷量、售價和營運成本做出重大判斷。貴集團利用所有可獲得的信息來釐定可收回金額的合理近似金額，包括根據對銷量、售價和營運成本的合理和有證據支持的假設及預測進行估計。

(c) 折舊

物業和設備以及投資物業在扣除估計殘值之後，在預計可用期限內按直線法計提折舊。貴集團定期審閱資產的預計可用期限，以釐定須在報告期間入賬的折舊費用金額。可用期限是按貴集團類似資產的已往經驗，並考慮預期的技術發展因素而釐定。如果之前的預估發生了重大改變，則對未來期間的折舊費用進行調整。

30. 最終控股公司

於二零零七年十二月三十一日和二零零八年三月三十一日，貴公司董事認為貴公司的最終控股公司為於英屬維爾京群島註冊成立的耀山投資有限公司。

31. 貴公司的資產負債表

貴公司於二零零七年十二月三十一日和二零零八年三月三十一日的資產負債表如下：

	二零零七年 十二月三十一日	二零零八年 三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
於附屬公司的投資	—	—
應收賬款及其他應收款	—	4,310
應收關聯方款項	16	547,340
現金和現金等價物	1,423,563	816,122
	<u>1,423,579</u>	<u>1,367,772</u>
資產總值	1,423,579	1,367,772
股本 (a)	17	17
匯兌儲備	(6,685)	(58,727)
股份溢價 附註22(d)	1,416,665	1,416,665
保留盈利 (b)	247	3,656
	<u>1,410,244</u>	<u>1,361,611</u>
權益總額	1,410,244	1,361,611
應付關聯方款項	13,335	5,233
應付賬款及其他應付款	—	928
	<u>13,335</u>	<u>6,161</u>
負債總額	13,335	6,161
	<u>1,423,579</u>	<u>1,367,772</u>
權益和負債總額	1,423,579	1,367,772

(a) 股本

	二零零七年十二月三十一日		二零零八年三月三十一日	
	股份數目 (千股)	人民幣千元	股份數目 (千股)	人民幣千元
法定股本：				
每股面值港幣0.01元普通股	37,645	353	37,645	353
每股面值港幣0.01元 不可贖回優先股	355	3	355	3
	<u>38,000</u>	<u>356</u>	<u>38,000</u>	<u>356</u>
已發行及實繳股本：				
普通股	1,615	15	1,495	14
不可贖回優先股	228	2	348	3
	<u>1,843</u>	<u>17</u>	<u>1,843</u>	<u>17</u>

貴公司於二零零七年十一月二十日在開曼群島註冊成立，法定股本為港幣380,000元，分為38,000,000股每股面值港幣0.01元的普通股。作為重組一部分，貴公司的法定股本於二零零七年十二月三十一日更改為港幣380,000元，分為355,000股每股面值港幣0.01元的A類優先股和37,645,000股每股面值港幣0.01元的普通股。貴公司在截至二零零八年三月三十一日止三個月期間把119,795股普通股轉換為119,795股A類優先股。

根據貴公司的公司章程規定，A類優先股和普通股的持有人在無損各方權利下對股份享有同等權益。每股A類優先股附有一席投票權。A類優先股的所有持有人均有權獲派發已宣派的股息，並普遍享有這些股份附帶的所有權益。貴公司並無任何責任(或有或其他形式)根據公司章程及貴公司A類優先股持有人和其他投資者所簽訂的協議，購回或以其他方式購入或收回任何股份。每股A類優先股可轉換為一股普通股(「換算率」)。貴公司股份首次公開發售之前，所有當時發行在外的A類優先股須按換算率自動轉換或兌換為實繳普通股而無須支付任何額外價款。

貴公司自註冊成立日以來並無進行任何業務。

(b) 保留盈利主要包括利息收入和外匯收益。

32. 已頒佈但尚未採用的修訂、新準則和詮釋可能帶來的影響

截至本財務資料刊發日有多項已頒佈但在編製本財務資料時尚未採用的新準則、修訂準則和詮釋。

	在以下日期或 之後開始 的會計年度生效
《國際財務報告準則》第8號—經營分部	二零零九年一月一日
《國際會計準則》第32號修訂—金融工具： 列報和《國際會計準則》第1號—財務報表的列報	二零零九年一月一日
《國際財務報告準則》第2號修訂—以股份為基礎的支付 —給予條件和取消	二零零九年一月一日
《國際財務報告準則》第3號(經修訂)—企業合併	二零零九年七月一日
《國際會計準則》第23號(二零零七年三月)—借款費用	二零零九年一月一日
《國際會計準則》第27號修訂—合併財務報表和單獨財務報表	二零零九年七月一日
《國際財務報告解釋公告》第13號—顧客忠誠度計劃	二零零八年七月一日
《國際財務報告準則》第1號修訂—首次採用《國際財務報告準則》和 《國際會計準則》第27號—合併財務報表和單獨財務報表— 於附屬公司、共同控制實體和聯營公司的投資成本	二零零九年一月一日
《國際會計準則》第39號修訂—金融工具：確認和計量	二零零九年七月一日

貴集團正在評估這些修訂、新準則和新詮釋對初始採用期間的影響。到目前為止，貴集團相信採納這些修訂、新準則和新詮釋對貴集團的經營業績和財政狀況應該不會有重大的影響。

D. 結算日後事項

1. 管理層獎勵計劃

超智通過其全資附屬公司於二零零八年四月十五日實行管理層獎勵計劃。有關管理層獎勵計劃的主要條款載於售股章程「歷史及重組 — 轉讓予僱員」一節。

2. 資本化發行

根據 貴公司股東於二零零八年八月二十五日通過的決議案，假如 貴公司的股份溢價賬具有充足餘額，或因根據全球發售在香港發行股份而獲得進賬，則 貴公司董事獲授權按面值向於二零零八年八月二十五日（或其可能指定的日期）營業時間結束時名列 貴公司股東名冊的股東配發和發行總計16,998,157,000股入賬列作已繳足的股份，其持股比例（股東無權配發或發行任何零碎股份者除外）依照資本化的港幣169,981,570元佔 貴公司股份溢價賬進賬的比例釐定。根據此項決議案配發和發行的股份與現有已發行股份於各方面均享有同等權益。

3. 於二零零八年三月三十一日後成立的附屬公司

貴公司於二零零八年三月三十一日後成立了一些從事投資控股或發展、租賃和管理地下購物商場業務的全資附屬公司。除瀋陽新天地人和公共設施管理有限公司（「瀋陽人和」）以外，所有其他附屬公司於本報告發出日期均沒有任何重大業務。瀋陽人和於二零零八年四月三十日在中國成立，註冊資本為49,800,000美元，從事發展、租賃和管理地下購物商場業務。 貴公司直接持有瀋陽人和100%的權益。

E. 結算日後的財務報表

貴集團並無就二零零八年三月三十一日以後的任何期間編製經審核財務報表。

此 致

人和商業控股有限公司
中銀國際亞洲有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
摩根士丹利亞洲有限公司
瑞士銀行
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零八年九月三十日

本文件為中文譯本。如中、英文本有歧義、概以英文本為準。

下文所載的未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29條編製，僅供說明用途，以為有意投資者提供有關(i)全球發售完成後建議上市對本集團財務狀況可能造成的影響；(ii)建議上市對截至二零零八年十二月三十一日止年度未經審核備考每股盈利預測可能造成的影響詳情。

未經審核備考財務資料乃經作出多項調整後得出。儘管該等資料乃以合理審慎的方式編製，但參閱上述資料的有意投資者應緊記，該等數據或會調整，且未必能完全反映本集團於往績記錄期間或較後日期的實際財務表現及狀況。

本附錄所載的資料並不構成載於本招股章程附錄一由本公司申報會計師香港執業會計師畢馬威會計師事務所編製的會計師報告的一部分，且僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及載於本招股章程附錄一的會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的本公司經調整有形資產淨值的未經審核備考報表，僅供說明用途，以說明倘全球發售於二零零八年三月三十一日已進行，全球發售對本公司截至二零零八年三月三十一日的有形資產淨值的影響。

經調整有形資產淨值未經審核備考報表的編製僅供說明用途，且由於其假設性質，未必能真實反映本公司於二零零八年三月三十一日或緊隨全球發售後任何未來日子的綜合有形資產淨值。報表乃根據節錄自附錄一會計師報告綜合財務報表的本公司於二零零八年三月三十一日綜合資產淨值編製，並按下文所載作出調整。未經審核備考有形資產淨值報表並不構成本招股章程附錄一所載的會計師報告的一部分。

	於二零零八年 三月三十一日		未經審核備考 經調整有形 資產淨值	未經審核備考 經調整每股 有形資產淨值	
	本公司權益 持有人應佔 綜合有形 資產淨值	加：估計全球 發售所得 款項淨額		人民幣 百萬元 ⁽¹⁾	人民幣元 ⁽³⁾
根據每股發售價					
1.40港元計算	1,862	3,500	5,362	0.27	0.31
根據每股發售價					
1.71港元計算	1,862	4,275	6,137	0.31	0.35

(1) 於二零零八年三月三十一日本公司權益持有人應佔綜合有形資產淨值乃節錄自載於本招股章程附錄一「會計師報告」的綜合財務資料。

(2) 全球發售估計所得款項淨額乃分別根據指示性發售價每股1.40港元及每股1.71港元計算得出，惟經扣除本公司應付的包銷費及其他相關開支，且未經計及因行使超額配股權可能發行的任何股份，或行使根據購股權計劃已授出或可能授出的購股權可能發行的任何股份。

(3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出前段所述的調整，並以已發行20,000,000,000股股份（假設全球發售已於二零零八年三月三十一日完成）為基準計算得出，惟未經計及因行使超額配股權可能發行的任何股份，或行使根據購股權計劃已授出或可能授出的購股權可能發行的任何股份。

B. 未經審核備考每股盈利預測

以下為未經審核備考每股盈利預測，乃按下文附註編製，旨在說明全球發售對每股盈利預測的影響。該等未經審核備考每股盈利預測僅為說明用途而編製，而由於其性質，未必能真實地反映本集團於全球發售後的財務業績。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

本公司權益持有人應佔合併純利預測⁽¹⁾ 不少於人民幣19億元
(約22億港元)

未經審核每股盈利預測

—備考全面攤薄⁽²⁾ 不少於人民幣0.095元(約0.108港元)

—加權平均數⁽³⁾ 不少於人民幣0.108元(約0.123港元)

附註：

- (1) 截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測合併利潤乃摘錄自本招股章程「財務資料—截至二零零八年十二月三十一日止年度利潤預測」一節。編製上述利潤預測所依據的基準及假設載於本招股章程附錄三。
- (2) 截至二零零八年十二月三十一日止年度的未經審核備考估計每股全面攤薄盈利乃根據上述截至二零零八年十二月三十一日止年度權益持有人應佔估計合併純利計算，並假設本公司已於全年發行合共20,000,000,000股股份，惟未經計及因行使超額配股權而配發及發行的任何股份或因行使根據購股權計劃已授出或可能授出的購股權而可能發行的任何股份。
- (3) 截至二零零八年十二月三十一日止年度的未經審核備考估計每股盈利的加權平均數乃根據上述截至二零零八年十二月三十一日止年度權益持有人應佔估計合併純利計算，並假設二零零八年十月十五日全球發售完成後於截至二零零八年十二月三十一日止年度已發行股份的加權平均數為17,647,540,984股，惟不計及因行使超額配股權而配發及發行的任何股份或因行使根據購股權計劃已授出或可能授出的購股權而可能發行的任何股份。

C. 申報會計師有關未經審核備考財務資料的函件

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的報告全文，以供收錄於本招股章程。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

吾等謹報告有關人和商業控股有限公司(「貴公司」)連同其附屬公司(「貴集團」)於二零零八年九月三十日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二所載的未經審核備考經調整有形資產淨值報表及未經審核備考每股盈利預測(「未經審核備考財務資料」)，該等資料由貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供有關全球發售貴公司股份對所呈列貴集團的財務資料可能造成影響的資料。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股章程附錄二(A)及(B)分部。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事全權負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任，是按上市規則第4.29條所規定，就未經審核備考財務資料形成意見，並向閣下報告。吾等對過往用作編製未經審核備考財務資料的任何財務資料發表的任何報告，除於相關刊發日期對報告收件人負責外，概不承擔任何責任。

意見基準

吾等按照由香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第300號「會計師申報有關投資通函的備考財務資料」進行工作。吾等的工作主要包括將未經調整財務資料與來源資料比較，考慮支持各項調整的相關憑證及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。有關委聘不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則或香港審閱工作準則所作出的審核或審閱。因此，吾等對未經審核備考財務資料並不發表任何審核或審閱保證。

吾等計劃及執行工作，以取得吾等認為必要的資料及解釋，使吾等有足夠憑證合理保證未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事按所列基準妥善編製，該等基準與 貴集團的會計政策一致，且所作調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

吾等的工作並非根據美利堅合眾國公認核數準則或其他準則及常規或美國公開公司會計監督委員會的核數準則進行，因此不應視為根據該等準則進行而信賴。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事的判斷及假設編製，僅供說明用途，且基於其假設性質，未經審核備考財務資料不能提供任何保證或反映任何事件將於日後發生，亦未必能反映 貴集團於截至二零零八年三月三十一日止期間或任何未來日期的財務狀況或財務業績；或 貴集團截至二零零八年十二月三十一日止年度或任何未來期間的每股盈利預測。

吾等不會對 貴公司股份全球發售所得款項淨額的合理性、該等款項淨額的用途或是否按照招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述實際用途發表任何意見。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所列基準妥善編製；
- (b) 此基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，調整乃屬恰當。

此 致

人和商業控股有限公司
中銀國際亞洲有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
摩根士丹利亞洲有限公司
瑞士銀行
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零八年九月三十日

截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司股東應佔合併利潤預測載於本招股章程「財務資料—截至二零零八年十二月三十一日止年度利潤預測」一節。

(A) 基礎

本公司董事已根據本集團截至二零零八年三月三十一日止三個月經審核合併業績、本集團截至二零零八年六月三十日止三個月未經審核合併業績及本集團截至二零零八年十二月三十一日止六個月合併業績預測，編製截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司股東應佔合併利潤預測。

呈列利潤預測所依據的會計政策，與吾等現時所採納者（概述於會計師報告第C節附註1，報告全文載於本招股章程附錄一）在各重大方面均一致。

(B) 主要假設

編製利潤預測時董事所採用的主要假設如下：

- a. 本集團架構將無重大改變；
- b. 中國現有政府政策、政治、法律、法規、金融及經濟環境將無重大改變；
- c. 現行人民幣兌外幣匯率於最後實際可行日期將無重大改變；
- d. 本集團業務所在各司法權區適用徵稅基準或稅率將無重大改變；
- e. 現行通脹率、銀行貸款及存款利率將無重大波動；
- f. 董事預期預測期內不會出現任何特殊項目；及
- g. 本公司業務及營運將不會受到任何不能控制因素（包括「風險因素」一節所載因素）的重大及不利影響。

(C) 申報會計師的函件

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就截至二零零八年十二月三十一日止年度利潤預測發出的函件全文，以供載入本售股章程而編製。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

吾等已審閱人和商業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度權益持有人應佔合併利潤預測(「該預測」)所採用之會計政策及計算方法。該預測由 貴公司董事(「董事」)承擔全部責任，詳情載於 貴公司於二零零八年九月三十日刊發的招股章程(「招股章程」)內。

董事乃根據 貴集團截至二零零八年三月三十一日止三個月的經審核合併業績、 貴集團截至二零零八年六月三十日止三個月的未經審核合併業績及 貴集團截至二零零八年十二月三十一日止六個月的合併業績預測而編製該預測。

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，該預測乃根據招股章程附錄三第(A)及(B)節所載董事所採納之基準及假設妥善編製，且其呈列基準在各重大方面與吾等於二零零八年九月三十日刊發之會計師報告(全文載於招股章程附錄一)所載 貴集團採納之會計政策一致。

此 致

人和商業控股有限公司
中銀國際亞洲有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
摩根士丹利亞洲有限公司
瑞士銀行
董事會 台照

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零八年九月三十日

聯席保薦人函件

以下為聯席保薦人就截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔合併利潤預測所編製的函件全文，以供載入本招股章程內。



敬啟者：

吾等謹提述人和商業控股有限公司（「貴公司」）於二零零八年九月三十日刊發的招股章程（「招股章程」）所載截至二零零八年十二月三十一日止年度 貴公司權益持有人應佔合併利潤預測（「利潤預測」）。

吾等已與閣下討論招股章程附錄三所載 貴公司董事編製利潤預測所依據的基準及假設，並已考慮畢馬威會計師事務所於二零零八年九月三十日就編製利潤預測所依據的會計政策及計算方法而向閣下及吾等發出之函件。

根據組成利潤預測的資料及閣下所採納並經畢馬威會計師事務所審閱的會計政策與計算方法，吾等認為該利潤預測（閣下作為 貴公司董事須就此承擔全部責任）乃經審慎周詳查詢後編撰。

此 致

人和商業控股有限公司
列位董事 台照

代表
中銀國際亞洲有限公司

董事總經理
企業融資主管
黃明華

執行董事
張亦衛

代表
摩根士丹利亞洲有限公司

董事總經理
George A. Taylor

代表
香港上海滙豐銀行有限公司

投資銀行中國業務董事
蘇煜傑

代表
瑞士銀行

投資銀行中國部主管及董事總經理
蔡洪平

董事
魏杰

謹啟

二零零八年九月三十日

以下為世邦魏理仕有限公司就其於二零零八年六月三十日對本集團的所有物業權益所進行的估值而編製的估值函件全文、估值概要及估值證書，以供載入招股章程。

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

34/F Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三十四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

敬啟者：

我們根據閣下的指示，對人和商業控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港持有的物業權益進行估值。我們確認曾進行現場視察及作出有關查詢，並取得我們認為必要之進一步資料，以向閣下提供我們對該等物業權益於二零零八年六月三十日（「估值日」）的資本值的意見。

我們按市值基準進行估值。所謂市值，香港測量師學會物業估值準則定義為「自願買家與自願賣家就有關權益經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」

除非另有說明，我們的估值乃按照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會物業估值準則第一版」進行。我們亦已遵守公司條例（第32章）附表3第34(2)、(3)段，及香港聯合交易所有限公司的證券上市規則（「上市規則」）第5章、應用指引第12項及應用指引第16項所載的一切規定。

於估值的面積計量中，可租賃建築面積指劃入單位的套內面積及可分攤公共面積，如露台及其他類似物，包括公用地方，如樓梯、升降機走廊。不可租賃建築面積指若干公用附屬設施的樓面面積，其中包括配電房、保安室及樓宇間的通道等。一個項目或其中一期的建築面積包括可租賃及不可租賃建築面積。

我們進行估值時，已假設業主將物業於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以影響此等物業權益的價值。

除非另有說明，所有物業權益均以直接比較法進行估值，並假設每項物業均可以交吉形式出售。比較基於實際交易所變現的價格或對可比較物業的出價為基準。類似面積、特性和地點的可比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點和缺點，以達致公平價值比較。

就第一類物業權益（即 貴集團持有作投資用途的已竣工發展項目）而言，我們以直接比較法對各項該等物業權益進行估值，並假設各項該等物業權益均可按現況以交吉形式出售，並經參考相關市場可供使用的可比較銷售交易。我們亦已採用資本化法對物業權益進行估值，並參考物業權益的現有租金收入及租賃的復歸收入潛力。

於我們的估值中，已竣工房地產發展項目為有關地方部門已就樓宇簽發建設工程竣工驗收備案表或同等文件的房地產發展項目。

就第二類物業權益（即 貴集團於中國持有供開發者）而言，我們認為該等物業不具任何商業價值，因為 貴集團沒有取得該等物業的土地使用權，也沒有取得該等物業的使用權。於達致於估值日視物業為已竣工的物業資本值的意見時，我們採納直接比較法，並參考有關市場可比較銷售的憑證，並假設該物業將會或可能會按 貴集團提供的最近期發展項目計劃發展及竣工。我們也考慮了 貴集團已付及將付的開發成本，以反映竣工時該等發展項目的質素。依我們的意見，「於估值日視物業為已竣工的物業資本值」指物業的總價值，當中假設其於估值日已竣工。

於我們的估值中，供開發物業指建築工程施工許可證或同等文件已簽發，但建設工程竣工驗收備案表或同等文件尚未簽發的物業。

就第三類及第四類物業權益(即 貴集團分別於中國及香港租用之物業)而言,我們認為該等物業對 貴集團不具任何商業價值,主要原因在於該物業禁止轉讓或分租等限制或缺乏可觀之盈利租金。

我們對位於中國的物業權益進行估值時,乃依賴 貴集團的中國法律顧問競天公誠律師事務所提供的法律意見(「中國法律意見」)。我們獲提供有關該等物業權益的業權文件的摘要,惟我們並無查閱文件正本以核實所有權或任何並未見於我們所取得的副本中的修訂。所有文件僅用作參考。

我們頗為依賴 貴集團提供的資料,尤其但不限於規劃批准、發展計劃、未償建築成本、法定通告、地役權、租賃及樓面面積(包括建築面積)等資料。我們並無進行實地計量。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅屬約數。於檢查所獲資料及作出有關查詢時,我們已採取一切合理審慎措施。我們無理由懷疑 貴集團提供給我們估值所依據的重要資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知,我們獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

我們已就這次估值範圍而查驗有關物業。於查驗過程中,我們並無發現任何嚴重損壞。然而,我們並無進行結構性檢查,亦無測試建築物的設施。因此,我們無法呈報有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們並無就任何未來發展實地查驗土地狀況及設施等方面的質素。

我們進行估值時,並無考慮物業權益所欠負的任何押記、抵押或債項,亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外,我們假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除非另有所指,否則一切貨幣款額乃以人民幣計價。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

中華人民共和國
黑龍江省哈爾濱市
南崗區學府路277號
人和商業控股有限公司
董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
估值及諮詢服務部
資深董事總經理
余錦雄

Bsc (Hons) FHKIS FRICS RPS(GP) FHIREA
謹啟

二零零八年九月三十日

附註:余先生為香港測量師學會會長,亦為註冊專業測量師(產業測量)、英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員和香港地產行政學會資深會員,余先生在香港、中國及亞太區擁有逾25年物業估值經驗。

估值概要

物業權益	於二零零八年 六月三十日現況下 的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零八年 六月三十日 應佔的資本值 (人民幣元)
第一類 — 貴集團於中國持有作投資用途的物業權益			
1. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 東大直街 哈爾濱項目第一期 多個零售商舖單位	586,000,000	100%	586,000,000
2. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 東大直街 哈爾濱項目第二期 寶榮部分 多個零售商舖單位	376,000,000	100%	376,000,000
3. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 革新街 哈爾濱項目第二期 革新部分 多個零售商舖單位	170,000,000	100%	170,000,000
4. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 奮鬥路17號 哈爾濱項目第三期 多個零售商舖單位	773,000,000	100%	773,000,000

物業權益	於二零零八年 六月三十日現況下 的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零八年 六月三十日 應佔的資本值 (人民幣元)
5. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 站前路 廣州項目第一期 多個零售商舖單位	3,196,000,000	100%	3,196,000,000
第一類小計：			<u>5,101,000,000</u>

第二類 — 貴集團於中國持有供開發的物業權益

6. 中國 河南省 鄭州市 二七區 大同路 鄭州項目第一期			無商業價值 (附註i)
7. 中國 遼寧省 瀋陽市 皇姑區 長江街 瀋陽項目第一期			無商業價值 (附註ii)
第二類小計：			<u>無商業價值</u>

附註：

- i. 倘 貴集團取得該物業的建築工程竣工驗收備案表或同等文件，於二零零八年六月三十日猶如已竣工狀況下的資本值合共為人民幣4,099,500,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣4,099,500,000元）。
- ii. 倘 貴集團取得該物業的建築工程竣工驗收備案表或同等文件，於二零零八年六月三十日猶如已竣工狀況下的資本值合共人民幣5,730,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣5,730,000,000元）。

物業權益	於二零零八年 六月三十日現況下 的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零八年 六月三十日 應佔之資本值 (人民幣元)
第三類 — 貴集團於中國租用的物業權益			
8. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 美順街29號			無商業價值
9. 中國 廣東省 廣州市 荔灣區 站前路96號5樓			無商業價值
10. 中國 河南省 鄭州市 二七區 大同路93號 格林蘭大酒店 1樓部分及4樓部分			無商業價值
		第三類小計：	<u>無商業價值</u>
第四類 — 貴集團於香港租用的物業權益			
11. 香港中環 港景街1號 國際金融中心一期 6樓 603-606室			無商業價值
12. 香港 灣仔 謝斐道391-407號 新時代中心 12樓辦公室 (前身為11樓)			無商業價值
		第四類小計：	<u>無商業價值</u>
		總計：	<u><u>5,101,000,000</u></u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
1. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 東大直街 哈爾濱項目 第一期 多個零售商舖 單位	<p data-bbox="515 549 855 708">該物業總建築面積約為15,920平方米，包括哈爾濱項目第一期全部零售商舖(「發展項目」)。</p> <p data-bbox="515 761 855 878">發展項目總地盤面積約為5,967平方米，為一個地下商城。</p> <p data-bbox="515 932 855 1006">該物業於一九九二年竣工。</p> <p data-bbox="515 1066 855 1178">該物業的土地使用年期於二零四三年八月十二日屆滿。</p>	<p data-bbox="895 549 1145 836">該物業已按多個租期出租予多個租戶，總年租為人民幣29,500,000元，各項租期的最後屆滿日期為二零二零年八月二十九日。</p>	<p data-bbox="1214 549 1406 751">586,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 586,000,000元)</p>

附註：

1. 根據於二零零三年八月十九日發出的國有土地使用權證編號哈國用(2003)字第79939號，地盤面積約為5,966.5平方米的該土地地下部分使用權由 貴集團持有作商業用途，屆滿日期為二零四三年八月十二日。
2. 根據於二零零四年一月十五日發出的房屋所有權證編號哈房權證南字第00065671號，總建築面積約為15,920.38平方米的該物業使用權由 貴集團持有作商業用途。
3. 我們獲 貴集團法律顧問就該物業提供法律意見，內容載有(其中包括)下列資料：
 - a. 貴集團對該物業依法享有佔有、使用和收益的權利，並自開業之日起不少於四十年。
 - b. 貴集團應保證戰時能迅速提供該物業予中國政府部門使用。
 - c. 貴集團有權依法使用該物業所佔用土地的地下空間。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
2. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 東大直街 哈爾濱項目 第二期 寶榮部分 多個零售商舖 單位	<p>該物業總建築面積約為10,543平方米，包括哈爾濱項目第二期寶榮部分的多個零售商舖（「發展項目」）。</p> <p>發展項目總地盤面積約為5,742平方米，為一個地下商城，包括358個零售商舖，總建築面積約為15,393平方米。</p>	<p>該物業已按多個租期出租予多個租戶，總年租為人民幣18,100,000元，各項租期的最後屆滿日期為二零一七年八月三十一日。</p>	<p>376,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 376,000,000元)</p>
	<p>該物業於二零零零年竣工。</p>		
	<p>該物業的土地使用年期於二零四三年八月十二日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據於二零零三年八月十九日發出的國有土地使用權證編號哈國用(2003)字第79938號，地盤面積約為5,742.1平方米的該土地地下部分使用權由 貴集團持有作商業用途，屆滿日期為二零四三年八月十二日。
2. 根據下列房屋所有權證， 貴集團擁有總面積約為15,392.64平方米的該物業的使用權作商業用途。

房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
哈房權證南字第00065672號.....	15,392.64	二零零四年一月十五日
總計：	<u>15,392.64</u>	

3. 據悉， 貴集團已就發展項目的多個零售商舖（建築面積約為4,850平方米）與若干租戶訂立若干資本租賃。我們進行估值時，已剔該等除具有資本租賃的部分。
4. 我們獲 貴集團法律顧問就該物業提供法律意見，內容載有（其中包括）下列資料：
 - a. 貴集團對該物業依法享有佔有、使用和收入的權利，並自開業之日起不少於四十年。
 - b. 貴集團應保證戰時能迅速提供該物業予中國政府部門使用。
 - c. 貴集團有權依法使用該物業所佔用土地的地下空間。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
3. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 革新街 哈爾濱項目 第二期 革新部分 多個零售商舖 單位	<p>該物業總建築面積約為11,090平方米，包括哈爾濱項目第二期革新部分多個零售商舖(「發展項目」)。</p> <p>發展項目總地盤面積約為5,821平方米，為一個地下商城，包括多個零售商舖，總建築面積約為11,437平方米。</p> <p>該物業於二零零二年竣工。</p> <p>該物業的土地使用年期於二零四三年八月十二日屆滿。</p>	<p>總建築面積為9,517平方米的多個單位已按多個租期出租予多個租戶，總年租為人民幣5,590,000元，各項租期的最後屆滿日期為二零一零年十一月十五日。</p> <p>該物業其餘部分目前空置。</p>	<p>170,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 170,000,000元)</p>

附註：

1. 根據於二零零三年八月十九日發出的國有土地使用權證編號哈國用(2003)字第79937號，地盤面積約為5,821.1平方米的該土地地下部分使用權由 貴集團持有作商業用途，屆滿日期為二零四三年八月十二日。
2. 根據下列房屋所有權證， 貴集團擁有總建築面積約為11,436.53平方米的該物業的使用權作商業用途。

房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
哈房權證南字第00065670號.....	11,436.53	二零零四年一月十五日
總計：	<u>11,436.53</u>	

3. 據悉， 貴集團已就發展項目的多個零售商舖(建築面積約為346平方米)與若干租戶訂立若干資本租賃。我們進行估值時，已剔除該等具有資本租賃的部分。
4. 我們獲 貴集團法律顧問就該物業提供法律意見，內容載有(其中包括)下列資料：
 - a. 貴集團對該物業依法享有佔有、使用和收入的權利，並自開業之日起不少於四十年。
 - b. 貴集團應保證戰時能迅速提供該物業予中國政府部門使用。
 - c. 貴集團有權依法使用該物業所佔用土地的地下空間。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
4. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 奮鬥路17號 哈爾濱項目 第三期 多個零售商舖 單位	<p data-bbox="515 459 858 612">該物業總建築面積約為21,015平方米，包括哈爾濱項目第三期全部零售商舖(「發展項目」)。</p> <p data-bbox="515 672 858 783">發展項目總地盤面積約為8,373平方米，為一個地下商城。</p> <p data-bbox="515 842 858 910">該物業於二零零三年竣工。</p> <p data-bbox="515 970 858 1085">該物業的土地使用年期於二零四三年八月十二日屆滿。</p>	<p data-bbox="895 459 1153 740">該物業已按多個租期出租予多個租戶，總年租為人民幣37,300,000元，各項租期的最後屆滿日期為二零一零年十二月三十一日。</p>	<p data-bbox="1214 459 1401 655">773,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 773,000,000元)</p>

附註：

1. 根據於二零零三年八月十九日發出的國有土地使用權證編號哈國用(2003)字第79940號，地盤面積約為8,372.6平方米的該土地地下部分使用權由 貴集團持有作商業用途，屆滿日期為二零四三年八月十二日。
2. 根據下列房屋所有權證， 貴集團擁有總建築面積約為21,014.84平方米的該物業的使用權作商業用途。

房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
哈房權證南字第00065673號.....	21,014.84	二零零四年一月十五日
總計：	<u>21,014.84</u>	

3. 我們獲 貴集團法律顧問就該物業提供法律意見，內容載有(其中包括)下列資料：
 - a. 貴集團對該物業依法享有佔有、使用和收入的權利，並自開業之日起不少於四十年。
 - b. 貴集團應保證戰時能迅速提供該物業予中國政府部門使用。
 - c. 貴集團有權依法使用該物業所佔用土地的地下空間。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
5. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 站前路 廣州項目第一期 多個零售商舖 單位	<p data-bbox="515 463 858 612">該物業總建築面積約為32,743平方米，包括廣州項目第一期多個零售商舖(「發展項目」)。</p> <p data-bbox="515 672 858 783">發展項目總地盤面積約為24,855平方米，為一個地下商城。</p> <p data-bbox="515 842 858 910">該物業於二零零六年竣工。</p> <p data-bbox="515 970 858 1127">發展項目持作商服用途，土地使用年期自二零零六年十二月十二日起為期40年。</p>	<p data-bbox="895 463 1153 740">該物業已按多個租期出租予多個租戶，總年租為人民幣86,500,000元，各項租期的最後屆滿日期為二零一五年八月三十一日。</p>	<p data-bbox="1193 463 1406 655">3,196,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,196,000,000元)</p>

附註：

1. 根據於二零零六年十二月十八日發出的國有土地使權用證編號穗府國用(2006)第01100189號，地盤面積約為24,854.805平方米的該土地地下部分使用權由 貴集團持有作商業、服務及特別用途，作住宅用途為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途為期40年，及作其他用途為期50年，全部於二零零六年十二月十二日開始計算。
2. 據悉， 貴集團已就發展項目的多個零售商舖（建築面積約為14,811平方米）與若干租戶訂立若干資本租賃。我們進行估值時，已剔除該等具有資本租賃的部分。
3. 據告知， 貴集團對該物業加建了地下三層和改變了車庫作商業用途。有關政府部門已要求 貴集團還原該等工程，但容許地下三層暫時用作設備房，臨時保留車庫為期兩年用作商業用途。在我們的估值中，我們假設該等部分已經還原， 貴集團已支付了所有還原工程的成本和遵守有關政府部門的處罰規定。
4. 我們獲 貴集團法律顧問就該物業提供法律意見，內容載有（其中包括）下列資料：
 - a. 除上文附註3中所提及的部分外， 貴集團對該物業依法享有佔有、使用和收入的權利，並自開業之日起不少於四十年。
 - b. 貴集團應保證戰時能迅速提供該物業予中國政府部門使用。
 - c. 貴集團有權依法使用該物業所佔用土地的地下空間。
5. 主要證書／許可概要如下：

(i) 建設工程規劃許可證	有
(ii) 建築工程施工許可證	有
(iii) 建設工程竣工驗收備案表	有

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持有供開發的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
6. 中國 河南省 鄭州市 二七區 大同路 鄭州項目第一期	<p data-bbox="515 551 855 668">該物業的地盤面積約48,150平方米，為一個地下商城發展項目。</p> <p data-bbox="515 725 855 880">於竣工後，該物業將由多個零售商舖單位組成，總建築面積約為100,500平方米。</p> <p data-bbox="515 938 855 1136">據 貴集團所告知，該物業的估計尚需支付開發成本約為人民幣640,000,000元(不包括營銷、融資及其他間接成本)。</p> <p data-bbox="515 1193 855 1306">該物業的使用權將自物業開始營運日起計為期40年。</p>	該物業目前正開發中。	無商業價值

附註：

1. 由於 貴集團尚未取得建設工程竣工驗收備案表，我們認為該物業「無商業價值」。倘 貴集團於估值日已取得建設工程竣工驗收備案表或同等文件，該物業於二零零八年六月三十日猶如已竣工的資本值合共為人民幣4,099,500,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣4,099,500,000元）。
2. 我們獲 貴集團法律顧問就該物業提供法律意見，內容載有（其中包括）下列資料：
 - a. 待該物業建設完畢並辦理相關驗收及文件手續後， 貴集團對該物業依法獨立享有佔有、使用和收入的權利，並自開業之日起不少於四十年。
 - b. 貴集團有權依法使用該物業所佔用土地的地下空間。
3. 主要證書／許可概要如下：
 - (i) 建設工程規劃許可證 有
 - (ii) 建築工程施工許可證 有
 - (iii) 建設工程竣工驗收備案表 不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
7. 中國 遼寧省 瀋陽市 皇姑區 長江街 瀋陽項目第一期	<p>該物業的地盤面積約為87,000平方米，為一個地下商城發展項目。</p> <p>於竣工後，該物業將包括多個零售商舖，總建築面積約為167,000平方米。</p>	該物業目前正開發中。	無商業價值
	<p>據 貴集團所告知，該物業的估計尚需支付開發成本及總建築成本分別約為人民幣1,479,000,000元及人民幣1,481,000,000元(不包括營銷、財務及其他間接費用)。</p>		
	<p>該物業將於二零零八年竣工。</p>		
	<p>該物業的使用權將自物業開始營運日起計為期40年。</p>		

附註：

- 由於 貴集團尚未取得建設工程竣工驗收備案表，我們認為該物業「無商業價值」。倘 貴集團於估值日已取得建設工程竣工驗收備案表或同等文件，該物業於二零零八年六月三十日猶如已竣工現況下的資本值合共為人民幣5,730,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣5,730,000,000元)。

2. 我們獲 貴集團法律顧問就該物業提供法律意見，內容載有(其中包括)下列資料：
- a. 待該物業建設完畢並辦理相關驗收及文件手續後， 貴集團有權佔用及使用該物業，以及從中收取收入，並自開業之日起不少於四十年。
 - b. 貴集團有權依法使用該物業所佔用土地的地下空間。
3. 主要證書／許可概要如下：
- (i) 建築工程規劃許可證 有
 - (ii) 建築工程施工許可證 有
 - (iii) 建設工程竣工驗收備案表 不適用

估值證書

第三類 — 貴集團於中國租用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
8. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 美順街29號	該物業總建築面積約為 1,931平方米，包括一幢5 層高的辦公室樓宇。 該物業已出租予 貴集 團，自二零零八年一月一 日起至二零零八年十二月 三十一日止，為期一年。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室用 途。	無商業價值

附註：

1. 根據二零零七年十二月三十日簽訂的租賃協議，哈爾濱巨容新能源有限公司（「業主」）同意向 貴集團（「租戶」）出租總建築面積約為1,930.96平方米的物業，年租金人民幣1,200,000元，租期自二零零八年一月一日起至二零零八年十二月三十一日止，為期一年。
2. 據悉，業主並未向 貴集團提供任何業權文件。
3. 我們獲悉物業持有人為 貴集團的關連方。
4. 我們獲 貴集團中國法律顧問就該物業提供法律意見，內容載有（其中包括）下列資料：
 - a. 由於 貴集團無法提供房屋所有權證及／或有關租賃許可，無法判斷該等租賃協議的有效性和合法性。
 - b. 據 貴集團所告知，該租約已在依約執行。
 - c. 未曾有第三方因該等租約向任何訂約方表達異議或主張權利。
 - d. 未曾有政府主管部門對該等租賃行為表示反對或予以處罰。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
9. 中國 廣東省 廣州市 荔灣區 站前路96號5樓	該物業總建築面積約為 600平方米，包括一幢辦 公室樓宇的整個第五層。 該物業已出租予 貴集 團，自二零零六年八月一 日起至二零零八年七月 三十一日止，為期兩年。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室用 途。	無商業價值

附註：

1. 根據二零零六年六月二十七日簽訂的租賃協議，廣東省港澳流動漁民接待站（「業主」）同意向 貴集團出（「租戶」）租總建築面積約為600平方米的物業，租期由二零零六年八月一日起至二零零八年七月三十一日止，為期兩年，首年月租為人民幣14,420元，第二年月租則為人民幣14,852.6元。
2. 根據二零零四年十一月十二日發出的房地產權證編號粵房地證字第C3212759號，該物業由廣東省港澳流動漁民接待站持有作會議室及住宅用途。
3. 據悉，物業持有人為 貴集團的獨立第三方。
4. 我們獲 貴集團中國法律顧問就該物業提供法律意見，內容載有（其中包括）下列資料：
 - a. 出租方已將租賃協議向有關登記機關辦理登記。
 - b. 租賃協議依法成立，對各訂約方具有約束力。
 - c. 租戶有權依照租賃協議約定的用途使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
10. 中國 河南省 鄭州市 二七區 大同路93號 格林蘭大酒店 1樓部分及 4樓部分	該物業總建築面積約為 1,880平方米，包括一幢 36層高酒店的1樓部分及 4樓部分。 該物業已出租予 貴集 團，自二零零七年八月一 日起至二零一五年七月 三十一日止，為期八年。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室用 途。	無商業價值

附註：

1. 根據二零零七年五月八日簽訂的租賃協議，河南格林蘭大酒店有限公司（「業主」）同意向 貴集團（「租戶」）出租總建築面積約為1,880平方米的物業，年租金為人民幣450,000元，自二零零八年八月一日起至二零一五年七月三十一日止，為期八年。
2. 據悉，業主並未向 貴集團提供任何業權文件。
3. 我們獲悉物業持有人為 貴集團的獨立第三方。
4. 我們獲 貴集團中國法律顧問就該物業提供法律意見，內容載有（其中包括）下列資料：
 - a. 由於 貴集團無法提供房屋所有權證及／或有關租賃許可，無法判斷該等租賃協議的有效性和合法性。
 - b. 據 貴集團所告知，該租約已在依約執行。
 - c. 未曾有第三方向業主及任何訂約方表達異議或主張權利。
 - d. 未曾有政府主管部門對租賃表示反對或予以處罰。

估值證書

第四類 — 貴集團於香港租用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
11. 香港 中環 港景街1號 國際金融中心 一期6樓 603-606室	<p data-bbox="515 549 858 751">該物業包括一個位於39層高國際金融中心一期辦公室大樓6樓的辦公室單位。該物業於一九九八年落成。</p> <p data-bbox="515 804 858 878">該物業的租用面積約為4,557平方呎。</p> <p data-bbox="515 932 858 1351">該物業由香港鐵路有限公司出租予 貴集團，自二零零八年九月一日起至二零一一年八月三十一日止，為期三年(包括為期三個月的免租期)，月租751,905港元(不包括政府差餉、服務費用及其他開支)，並擁有以當時市值租金續期三年的權利。</p>	該物業正在裝修，將由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊持有人為香港鐵路有限公司。
2. 我們獲悉註冊持有人為 貴集團的獨立第三方。
3. 該物業在二零零三年二月十八日批准的中區分區計劃大綱核准圖編號S/H4/12中規劃為「綜合發展區」。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
12. 香港 灣仔 謝斐道391-407號 新時代中心 12樓辦公室 (前身為11樓)	<p>該物業包括位於一幢辦公室大樓12樓的辦公室單位。該物業於一九九六年落成。</p> <p>該物業的實用面積約為1,962平方呎。</p> <p>此物業由Jade Century Development Limited出租予貴集團，租期至二零零八年十二月三十一日止，為期九個月，月租51,500港元(不包括差餉、管理費及所有公用事業收費)。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊持有人為Jade Century Development Limited。
2. 我們獲悉註冊持有人為貴集團的關連方。
3. 該物業在二零零七年十一月六日批准的灣仔分區計劃大綱圖編號S/H5/25中規劃為「商業／住宅」。

中國大陸稅務

由於本集團並非於中國大陸註冊成立，故此閣下於本公司股份的投資大部分可獲豁免遵守中國稅務法律。惟基於本集團的所有營運業務實際上均位於中國大陸，加上本集團透過根據中國法律成立的營運附屬公司進行該等業務運作，因此本集團的中國業務以及本集團於中國大陸的營運附屬公司乃受中國稅務法律及法規所限制，此將間接影響閣下對本公司股份作出的投資。

來自中國業務的股息

根據於二零零八年一月一日前有效之中國稅法，本集團之中國附屬公司或合營企業向本集團派付之股息獲豁免繳納中國所得稅。不過，根據已於二零零八年一月一日起生效之中國企業所得稅法及其實施條例，外資企業如中國之附屬公司及合營企業於二零零八年一月一日後產生並向其海外投資者派付股息須繳納預扣稅，稅率為10%。

依據新稅法及其實施條例，根據海外司法權區法律成立但「實際管理機構」卻位於中國之企業，就中國稅務而言，將被視為「居民企業」處理，須就來自世界各地之收入繳納中國所得稅。中國附屬公司向其海外股東派發之股息不計入該等來自世界各地之應課稅收入之內。根據新中國企業所得稅法之實施條例，「實際管理機構」之定義是對一家企業之業務、人員、賬目、財產等實施實質性全面管理和控制之機構。由於這項新稅法是新頒布，其實施條例亦是新頒行，故新法及其實施條例如何由有關稅務局詮釋或實行，仍屬未知之數。

本集團向閣下支付的股息

由於本集團並非於中國大陸註冊成立，故根據二零零八年一月一日前生效之中國稅法，即使本集團於中國大陸擁有多家營運附屬公司及合營企業，但毋須就向海外投資者分派股息繳納中國稅項。然而，新中國企業所得稅法及其實施條例訂明，會就向作為「非居民企業」（即任何並非於中國成立或設有營業地點，或於中國成立或設有營業地點但相關收入與其於中國成立之公司或設有之營業地點實際上並無關連之企業）之投資者派付來自中國境內之股息，按10%稅率徵收預扣稅。目前尚未確定閣下會否因而須繳付中國預扣稅。即使外國投資者在中國成立公司或設立營業地點，倘若相關收入與其於中國成立之公司或設有之營業地點實際上並無關連，則毋須繳付預扣稅。基於中國稅法納入該等新條文，儘管其實際目之及實際影響存在眾多不明朗因素，倘若本集團被視作中國居民企業，則本集團就股份派付之股息可能會被視作來自中國境內之收入，而須繳納中國預扣稅。

轉讓或出售本公司的股份

由於本集團並非於中國大陸註冊成立，故根據中國稅務法律，凡海外投資者轉讓或出售本公司的股份均不會引起中國的稅務責任。然而，新中國企業所得稅法及其實施條

例訂明，會就作為「非居民企業」之投資者所變現來自中國境內之資本溢利，按10%稅率徵收預扣稅。目前尚未確定閣下會否因而須繳付中國預扣稅。就該等稅項而言，非居民企業之定義包含任何並非於中國成立或設有營業地點之非中國註冊成立企業。倘若該等投資者轉讓股份變現之溢利被視作來自中國境內之收入，則該等溢利須繳付10%中國所得稅。基於中國稅法納入該等新條文，儘管其實際目之及實際影響存在眾多不明朗因素，倘若本集團被視作中國居民企業，則閣下藉轉讓股份變現之溢利，可能會被視作來自中國境內之收入，而須繳納中國所得稅。

本集團在中國大陸的業務

本集團所透過於中國大陸進行業務運作的附屬公司均須符合中國稅務法律及法規。

企業所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》及《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》，本集團的中國附屬公司一般須繳付33%企業所得稅。惟根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈以及由二零零八年一月一日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(中國主席令第63號)，以及於二零零七年十二月六日頒佈及於二零零八年一月一日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(中國國務院令第512號)，劃一的所得稅稅率25%將應用於在中國設有公司或設設的外國投資及外國企業以及中國企業。企業經分類為居民及非居民企業。「居民企業」一詞指在中國境內成立或者根據外國(地區)法例成立但公司實際管理位於中國境內的企業。「非居民企業」一詞指根據外國(地區)法例成立且其實際公司管理位於中國境外的企業；或中國境外並無任何公司或成立地點但擁有來自中國收入的企業。

營業稅

根據一九九四年《中華人民共和國營業稅暫行條例》，在中國大陸的服務須繳納營業稅。營業稅率介乎3%至20%不等，視乎所提供的服務種類而定。本集團租用及轉讓地下人民防空洞經營權須就銷售企業營業額按營業稅率5%向有關地方稅務機關繳付營業稅。

城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月頒佈的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，有關城鎮地的土地使用稅乃根據有關土地的面積徵收。城鎮土地的年度稅項介乎每平方米人民幣0.2元至人民幣10元。國務院於二零零六年十二月三十一日修訂《中華人民共和國土地使用稅暫行條例》。於二零零七年一月一日，城鎮土地使用稅適用於外資企業，而城鎮土地年度稅項介乎每平方米人民幣0.6元至人民幣30.0元。

城市房地產稅

根據國家稅務總局《關於外商投資企業徵收城市房地產稅若干問題的通知》(國稅發[2000]44號二零零零年三月八日)，城市房地產稅並不適用於擁有外國投資的企業，而管理人民防空洞現時可獲豁免繳納城市房地產稅。本公司的中國法律顧問競天告知本公司由於本集團的所有中國項目公司均為外資企業，本公司目前獲豁免繳納城市房地產稅。

外匯管制

中國的法定貨幣為人民幣，其現時受到外匯管制所限，不可自由兌換作外匯。按照中國人民銀行(「人行」)的法定權力，外匯管理局擁有所有關於外匯的事項的管理權限，包括執行外匯管制條例。

一九九三年十二月三十一日之前，一套配額制乃用作管理外匯之用。需要外匯的企業必須於其透過人行或其他指定銀行將人民幣兌換為外匯前向本地外匯管理辦事處取得配額。有關兌換均受到外匯管理局每日規定之官方匯率影響。人民幣亦可於調劑中心兌換成外幣。調劑中心使用的匯率很大程度上按外幣的供求以及中國企業對人民幣的需要釐定。任何企業如欲於調劑中心買入或出售外幣，必須事先取得外匯管理局的批准。

於一九九三年十二月二十八日，人行按國務院的授權頒佈《中國人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，自一九九四年一月一日起生效。公告宣佈廢除外匯配額制度、實施流動賬項目的有條件兌換人民幣、設立由銀行進行結匯及售匯的制度、以及統一人民幣官方匯率及調劑中心設定的人民幣市場匯率。於一九九四年三月二十六日，人行頒佈《結匯、售匯及付匯管理暫行規定》(「暫行規定」)，當中載有規管中國企業，經濟組織及社會組織進行外匯交易的詳細規定。

於一九九四年一月一日，過往人民幣的雙元匯率制度被廢除，並由受管制的浮動匯率制所取代，此制度乃由人民幣的供求釐定。根據此制度，人行會設定及發佈每日人民幣兌美元匯率。有關匯率乃參考前一日在銀行同業外匯市場上人民幣兌美元的交易價釐

定。同時，人行參考國際外匯市場上的匯率後，宣佈人民幣兌其他主要外幣的匯率。外匯交易中，指定外匯銀行可在特定範圍內，根據人行公佈的匯率自由決定適用的匯率。

於一九九六年一月二十九日，國務院頒佈《中華人民共和國外匯管理條例》（「外匯管理條例」），自一九九六年四月一日起生效。外匯管理條例將所有國際付款及轉移分類作流動賬項目及資本賬項目。流動賬項目毋須再獲外匯管理局的批准，但資本賬項目則仍須獲外匯管理局批准。外匯管理條例其後於一九九七年一月十四日經修訂。此等修訂確定國家不得限制國際流動賬目付款及轉移。

於一九九六年六月二十日，人行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》（「結匯規定」），自一九九六年七月一日起生效。結匯規定取代了暫行規定，並廢除其餘對有關流動賬項目的外匯兌換的限制，惟仍然保留現行對有關資本賬項目的外匯交易的限制。按結匯規定為基準，人行發佈了《外商投資企業實行銀行結售匯工作實施方案》。公佈允許外商投資企業按其需要而於指定外匯銀行，為流動應收賬及外匯付款開立結匯賬目，以及就資本應收賬開立專開賬目。

於一九九八年十月二十五日，人行及外匯管理局頒佈《關於停辦外匯調劑業務的通知》，據此，自一九九八年十二月一日起，中國所有就外商投資企業進行的外匯調劑須予停辦，同時外商投資企業進行的外匯交易須按銀行適用的結匯及售匯制度受到規管。

於二零零五年七月二十一日，人行宣佈自二零零五年七月二十一日起，中國將按市場供求及參考一籃子貨幣實施受管制的浮動匯率制度。人民幣匯率不再與美元掛鈎。人行將於各營業日收市後公佈銀行同業外匯市場上美元等外幣兌人民幣的收市價，為下一個營業日釐定買賣人民幣的中央平價。除外商投資企業或獲相關條例特別豁免的其他企業外，中國所有實體（不包括外國貿易公司及具備進出口權利的生產企業（該等企業有權保留自其流動賬目交易產生的部分外匯收入，並可利用其流動賬目交易或獲批准資本賬

目交易中的該等保留外匯支付款項)) 必須向指定外匯銀行出售其外匯收入。境外機構發行貸款或自發行債券及股份而產生的外匯收入無須售予指定銀行，惟可於存放於指定銀行的外匯賬戶。

需要以外匯進行有關流動賬項目交易的中國企業(包括外商投資企業)在未有外匯管理局的批准下，可出示有效的收據及憑證於指定外匯銀行執行外匯賬戶付款或兌換及付款。根據相關條例，需要以外幣向其股東分派溢利的外商投資企業以及須以外幣向股東支付股息的中國企業，獲董事會就派發溢利批准決議案後，可於指定外匯銀行執行以其外匯賬戶付款或兌換及付款。有關資本賬項目(如直接投資及股本出資)的外幣兌換仍然受到且須獲外匯管理局或其具法定資格的分局事先批准方可行事。

於二零零五年十月二十一日，外匯管理局發佈《關於境內居民通過境外特殊目的公司境外融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》，自二零零五年十一月一日起生效。根據該通知，「特殊目的公司」指由中國居民成立或間接操控，以就其位於中國本地企業的資產或股權進行融資的離岸公司。在成立或取得此等特殊目的公司的控制權之前，每名中國居民(不論為自然人或法人)必須在有關的當地外匯管理局分行辦妥海外投資外匯登記程序。此外，任何屬於離岸公司直接或間接股東的中國居民，須於涉及其返程投資、與該離岸公司有關的股本變動(如股本增加或減少)、股份轉讓或掉期、合併、分拆、長期股本或債權證投資或新增任何證券權權發生重大變動後30天內向外匯管理局地方分局送呈或更新登記。該通知的應用具追溯力。因此，過往成立或取得該等在中國進行岸上投資的離岸公司控制權的中國居民須於二零零六年三月三十一日或之前辦妥有關的海外投資外匯登記程序。

於二零零六年十二月二十五日，人行發佈《個人外匯管理辦法》，於二零零七年一月五日，外匯管理局發佈《國家外匯管理局關於印發〈個人外匯管理辦法實施細則〉的通知》。根據該等條例，(i)全年總額的管理適用於個人結付及國內個人購買外幣。每人每年總額為相當於50,000美元的價值；(ii)國內個人可根據國家的相關條文進行外國直接投資。就規定的外匯而言，其可於地方外匯機關批准且就海外投資完成相關的外匯登記手續後購買外匯或對外匯出本身擁有的外匯；(iii)國內個人可使用外幣或人民幣透過該等合資格境內機構投資者(如銀行及基金管理公司)作出涉及海外定期盈利或權利及權益等的金融投資；(iv)倘國內個人參與海外上市公司的僱員股份擁有權計劃或股份購股權計劃，當中涉及的外匯事宜須待上市公司或其境內代理向外匯機關呈交統一申請並獲其批准後方可處理。國內個人根據海外上市公司的僱員股份擁有計劃或股份購股權計劃而自出售股份

取得的外匯收入及自股息取得的收入，可於匯款至上市公司或其境內代理開設的境內特殊外匯賬戶後，進行外匯結付手續，或可轉移至僱員個人外匯儲蓄賬戶；及(v)基於資本賬下人民幣的兌換程序，管理國內個人向海外個人授予貸款、借入外國債務、提供外界擔保及直接參與涉及海外商品期貨或金融衍生產品的交易均逐步放寬，特殊措施亦將個別予以制定。

以下為本公司組織章程大綱及組織章程細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法例三, 經綜合及修訂)(「公司法」)於二零零七年十一月二十日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。組織章程大綱(「章程大綱」)及組織章程細則(「細則」)構成本公司章程文件。

1. 組織章程大綱

- (a) 章程大綱表明(當中包括), 本公司股東的責任以其當時各自所持股份的未繳股款(如有)為限, 而本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一家投資公司), 不論公司法第27(2)條有關公司利益問題的規定, 本公司應擁有並能夠全面行使一個能力完全的自然人的全部職能。而由於本公司乃一家獲豁免公司, 故本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易, 惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行業務則除外。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改有關章程大綱中所載的任何宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

本公司於二零零八年八月二十五日有條件採納細則。以下乃細則中若干條文的概要:

(a) 董事

(i) 配發及發行股份及認股權證的權力

在公司法及章程大綱及細則條文, 以及任何股份或類別股份持有人獲賦予任何特權的規限下, 本公司經普通決議案決定(如無該項決定或該項決定並無作出特別規定, 則由董事會決定)可發行附有或已附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。在公司法、任何指定證券交易所(定義見細則)的規則及章程大綱與細則的規限下, 本公司可發行任何股份, 發行條款為該等股份可由本公司或股份持有人有權選擇贖回該等股份。

董事會可發行認股權證, 賦予持有人權利按本公司不時決定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在公司法及細則條文及(如適用)任何指定證券交易所(定義見細則)規則的規限下,且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特權或限制的原則下,本公司全部未發行的股份應由董事會處置。董事會可按其全權酌情決定適當的時間、代價、條款及條件,向其認為適當的人士提呈發售或配發股份,或就此授出股份的認購權或以其他方式處置股份,惟股份不得以折讓價發行。

在作出或授出配發或提呈香港發售股份或就此授出股份的認購權或處置股份時,本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為,倘未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈香港發售股份、授出股份的認購權即屬或可能違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言,因前述而受影響的股東將不會成為或被視為另一類別股東。

(ii) 處置本公司或任何附屬公司資產的權力

細則並無關於處置本公司或任何附屬公司資產的特別條文,然而,惟董事可行使及辦理本公司可行使、辦理或本公司批准的一切權力、作為及行動,且細則或公司法並無規定該等權力、作為及行動須由本公司於股東大會行使或辦理。

(iii) 對失去職位的補償或付款

根據細則,凡向任何董事或前任董事支付款項作為失去職位的補償,或支付款項作為與其退任有關的代價(並非董事根據合同規定可享有者),必須由本公司在股東大會上批准。

(iv) 向董事貸款及提供貸款抵押

細則載有禁止向董事貸款的條文。

(v) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合同中的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他受薪職位或崗位(惟不可擔任本公司的核數師),兼任期由董事會決定,而在細則的規限下,按董事會決定的條款,董事可在任何其他細則規定的或根據任何其他細則而享有的任何酬金外,可收取額外酬金(不論為薪金、佣金、分享溢利或其他方式)。董事可作為或出任由本公司發起或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員,或擁有

該等公司的權益，而毋須向本公司或股東交代因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的酬金、溢利或其他利益。在細則另有規定的規限下，董事會亦可以其認為適當的各種方式，行使本公司持有或擁有任何其他公司的股份所賦予的投票權，包括投票贊成任命董事或其中一位成為該等其他公司的董事或高級職員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付的酬金。

在公司法及細則的規限下，任何董事或建議委任或候任董事不應因其職位，而失去與本公司訂立有關其任何受薪職位或崗位的合同，或以賣方、買方或任何其他身分與本公司訂立合同的資格。任何該等合同或董事於其中有利益關係的任何其他合同或安排亦不得因此失效，而參與訂約或有此利益關係的任何董事，毋須因其董事職位或由此而建立的受信關係，向本公司或股東交代任何由任何此等合同或安排獲得的任何酬金、溢利或其他利益。董事倘知悉在與本公司所訂立或建議訂立的合同或安排中有任何直接或間接的利益關係，須於首次考慮訂立該合同或安排的董事會會議上申明其利益的性質。倘董事其後方知悉在該合同或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益的性質。

董事不得就有關其或其任何聯繫人有重大利益關係的合同或安排或其他建議的董事會任何決議案投票（亦不會計入法定人數內），惟此項禁制不適用於任何下列事項：

- (1) 就董事或其任何聯繫人士應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或招致或承擔責任而向該董事或其聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合同或安排；
- (2) 就董事或其聯繫人本身已個別或共同根據一項擔保或彌償保證或提供抵押承擔全部或部分責任的本公司或其任何附屬公司債項或責任而向第三者提供任何抵押或彌償保證的任何合同或安排；
- (3) 有關提呈發售本公司或本公司可能發起或通過認購或購買擁有權益的任何其他公司的股份、債券或其他證券的任何合同或安排，而董事或其聯繫人會因參與發售事項的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益；
- (4) 董事或其聯繫人僅因持有本公司的股份、債券或其他證券的權益，而與其他持有本公司的股份、債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合同或安排；

- (5) 有關董事或其聯繫人僅以高級職員或行政人員或股東身份而直接或間接擁有權益的任何其他公司，或該董事及其任何聯繫人並無實益擁有該公司（或其或其任何聯繫人權益所在的任何第三者公司）已發行股份或任何類別股份投票權百分之五(5%)或以上的公司的任何合同或安排；或
- (6) 有關採納、修訂或執行為本公司或其任何附屬公司董事、其聯繫人及僱員而設的購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃，或其他安排的任何建議或安排，而該等建議並無授予任何董事或其聯繫人任何與該等計劃或基金有關人士所一般未獲賦予的特權或利益。

(vi) 酬金

董事的一般酬金不時由本公司於股東大會上釐定，該等酬金（除經投票通過的決議案另有指示外）將按董事協議的比例及方式攤分或，如未能達成協議，則由各董事平分，惟倘若任何董事的任職期間只是所支付酬金的相關期間內某一段時間，則僅可按其任職時間按比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席本公司任何董事會會議、委員會會議或股東大會或任何類別股份或債券的另行召開股東大會，或其他有關執行董事職務而合理地預期會支出或已支出的全部旅費、酒店及其他附帶開支。

倘任何董事應本公司的要求前往海外公幹或居駐海外，或執行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，則該董事可收取董事會決定的額外酬金（可以薪金、佣金、分享溢利或其他方式），作為董事的任何一般酬金以外的額外酬金或代替任何一般酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事，可收取董事會不時釐定的酬金（可以薪金、佣金、分享溢利或其他方式、或上述全部或其中一種方式）、其他福利（包括養老金及／或獎金及／或其他退休福利）及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外酬金或代替的董事酬金。

董事會可為本公司僱員（本詞在本段及下一段均包括可能或已經擔任本公司或其任何附屬公司的任何行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事）及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或與其他公司（指

本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司) 合作或聯同其他公司設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並以本公司資金作供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下，支付或訂立協議支付或授予僱員、前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何人士可撤回或不可撤回的養老金或其他福利，包括該等僱員、前任僱員或受彼等供養的人士，根據上段所述的任何該等計劃或基金已經或可以享有的福利(如有)以外的養老金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，任何該等養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或實際退休後的任何時間授予僱員。

(vii) 退任、委任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分一的董事(若人數並非三的倍數，則取最接近但不少於三分一的人數)將輪席退任，惟規限是每位董事須最少每三年於股東週年大會退任一次。每年須退任的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，倘若多位董事於同日獲選連任董事，則將以抽籤方式決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。本公司並無有關董事到達某一年齡上限時必須退任的規定。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補董事會的臨時空缺或增加現時董事會人數。任何獲委任以填補臨時空缺的董事的任期將於其獲委任後的首個股東大會為止，屆時可於大會上膺選連任，而任何獲委任以增加現時董事會人數的董事的任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將可膺選連任。董事及替任董事無需持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過普通決議案將任何任期未屆滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就本身與本公司間的任何合同遭違反而提出的索償)，並可通過普通決議案委任另一人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則，董事人數不得少於兩位，惟董事人數不設上限。

高級職員或董事須在下列情況離職：

- (1) 倘高級職員或董事將書面通知提交本公司當時的註冊辦事處表示辭職，或在董事會會議上提出辭呈；
- (2) 高級職員或董事變得神智不清或身故；

- (3) 倘高級職員或董事在並無特別許可而連續六(6)個月缺席董事會會議(除非已委任替任董事出席)及董事會議決免去其職位；
- (4) 倘高級職員或董事宣佈破產或收到接管令，或暫停還債或與債權人訂立償債協議；
- (5) 根據法律不得出任董事；或
- (6) 倘因任何法律條文不再是董事，或根據細則被免除高級職員職務。

董事會可不時委任一位或多位成員出任本公司的董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他工作或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予由董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟全部以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時施行的任何規例。

(viii) 借貸權力

董事會可行使本公司的全部權力籌集資金或借貸，或將本公司全部或任何部分的業務、物業及資產(現有及日後的)及未催繳股本按揭或抵押，並在公司法的規限下，發行本公司的債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的債項、負債或責任的全部或附屬抵押。

附註：該等條文大致上與細則相同，可以本公司的特別決議案批准作出修訂。

(ix) 董事會議事程序

董事會可舉行會議以進行業務、休會及以彼等認為適當的方式規管會議。在任何會議上提出的議題，須以大多數票通過決定。倘票數相同，則大會主席有權投額外一票或決定票。

(x) 董事及高級職員登記冊

公司法及細則規定本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級職員登記冊，惟公眾無權查閱。該登記冊副本必須提交開曼群島公司註冊處存檔，而任何董事或高級職員變動，須於三十(30)天內知會該公司註冊處。

(b) 修訂公司章程文件

本公司可在股東大會上藉特別決議案撤銷、修訂或修改細則。細則訂明，修訂章程大綱條文、修改細則或更改本公司的名稱，均須通過特別決議案進行。

(c) 更改股本

本公司可根據公司法有關條文不時通過普通決議案：

- (i) 增加股本，增加數額及分成的股份數目概由決議案指定；
- (ii) 將全部或任何部分股本合併及拆細為面額較現有股份面額為大的股份；
- (iii) 由本公司於股東大會上或由董事決定將其股份分拆為多類股份，惟須不影響先前已賦予現有股份持有人的特權（任何優先、遞延、有保留或特別權利、特權、條件或限制）；
- (iv) 將股份或任何部分股份分拆為面額較章程大綱所指定面額為低的股份，惟須符合公司法的規定；以致有關分拆任何股份的決議案可決定，在因分拆股份而形成的股份持有人之間，一股或以上股份可較其他股份附有任何優先或其他特別權利或遞延權利或受任何限制規限，而本公司有權對未發行股份或新股份附以權利；或
- (v) 註銷任何於通過決議案當日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按註銷股份的面額削減股本。

在公司法條文的規限下，本公司可通過特別決議案削減股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(d) 更改現有股份或類別股份附有權利

在公司法的規限下，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准作出更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定。細則中關於股東大會的條文在加以必要的更改後，可在該等另行召開的大會上適用，惟大會所需的法定人數（出席續會所需者除外）為兩位合共持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士，而任何續會的法定人數則為兩名親自或由受委代表出席的持有人（不論其所持股份數目）。該類別股份的每位持有人在投票表決時，每持有該類別股份一股即可投一票，且任何親自或由受委代表出席的該類別股份持有人，均有權要求進行投票表決。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的特別權利，將不會因設立或發行享有同等權益的額外股份而視為已有更改，惟在該等股份發行條款的附有權利另有明確規定情況下則除外。

(e) 特別決議案須以大多數票通過

根據細則，本公司的特別決議案必須在股東大會上獲親自出席並有權投票的股東或（倘股東為公司，則由正式授權代表）或（倘允許委任代表）受委代表，以不少於四分之三大多數票通過。有關大會須正式發出不少於足二十一(21)天的通告，並說明擬提呈的決議案為特別決議案。除股東週年大會外，惟倘有權出席該會議及於會上投票的股東，有合共持有賦予該項權利的股份面值不少於百分之九十五(95%)的大多數股東同意，或如屬股東週年大會，倘全部有權出席該會議及於會上投票的股東同意，則可於發出少於足二十一(21)天通知的大會上提呈及通過特別決議案。

任何特別決議案的副本須於獲通過後十五(15)天內，提交開曼群島公司註冊處。

細則界定普通決議案為在按照細則舉行的股東大會上，獲親身出席並有權投票的股東或（倘股東為公司）其正式授權代表或（倘允許委任代表）受委代表，以過半數票通過的決議案。

(f) 表決權（一般表決及投票表決）及要求投票表決的權利

在細則中或根據細則對任何股份當時所附的任何表決特權或限制的規限下，於任何股東大會上如以舉手方式表決，則任何親自出席的股東或其受委代表或（倘股東為公司）其正式授權代表，每人可投一票。在投票表決時，則每位親自出席的股東或其受委代表或（倘股東為公司）其正式授權代表，每持有繳足股份一股可投一票，惟

於催繳股款或分期股款前已就股份繳付或入賬列為實繳的股款，就上述情況不得作實繳股款論。不論細則載有任何規定，倘股東為結算所（或其代名人）而委任超過一名受委代表，則每名該等受委代表將在舉手表決時獲得一票投票權。在投票表決時，凡有權投一票以上的股東不必盡投其票，亦不必以同一方式盡投其票。

除非指定證券交易所（定義見細則）規則規定須以投票表決方式投票，或有提出要求以投票方式表決（須在宣佈舉手表決結果前或當時或於撤回任何其他投票表決的要求時提出），否則於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案將以舉手方式表決。投票表決的要求可由下列人士提出：(i)大會主席或(ii)最少三名親自出席並於當時有權於會上投票的股東或（倘股東為公司）其正式授權代表或受委代表或(iii)任何親自出席並且代表全體有權於會上投票的股東的總投票權不少於十分一的一位或多位股東或（倘股東為公司）其正式授權代表或受委代表或(iv)親自出席的一位或多位股東或（倘股東為公司）其正式授權代表或受委代表，惟須持有賦予權利於會上投票的本公司股份，且該等股份的實繳股款總額不少於全部賦予該項權利的股份實繳股款總額十分一或(v)按指定證券交易所（定義見細則）的規則規定，個別或共同持有受委代表所涉及的股份佔會上總投票權百分之五(5%)或以上的任何董事。

倘認可結算所（或其代名人）為本公司股東，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別的任何大會上擔任其代表，惟就此授權一位以上人士，該項授權應列明獲授權人士所代表的股份類別及數目。根據本條文獲授權的人士應被視為已獲正式授權而毋須進一步事實證明，並有權代表該認可結算所（或其代名人）行使假設該名人士為該結算所（或其代名人）所持本公司股份的登記持有人時可予行使的相同權力，包括以舉手投票方式以個人身份投票的權利。

倘本公司知悉根據指定證券交易所（定義見細則）規則，任何股東須就本公司任何特定決議案放棄投票、或限制只可投贊成或反對本公司任何特定決議案，則該股東或其代表違反有關規定或限制下所投任何票數不得計算在內。

(g) 股東週年大會的規定

除採納細則當年外，本公司須每年舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點由董事會決定，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會十五個月以上或距離採用細則當日十八個月，除非較長的期間並不違反任何指定證券交易所（定義見細則）的規則。

(h) 賬目及核數

董事會須安排保存有關本公司收支款項、該等收支事項及本公司物業、資產、信貸及負債的真確賬目，與及公司法所規定或能真確公平地反映本公司業務及解釋其交易所需的全部其他事項。

賬目須保存在註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並須隨時供任何董事查閱。任何股東（董事除外）概無權查閱本公司的任何賬目或賬冊或賬項文件，除非該權利乃法律所賦予或由董事會或本公司在股東大會上批准。

每份將於股東大會向本公司提呈的資產負債表及損益賬（包括法律規定須附加的全部文件）副本，連同董事會報告的印製本及核數師報告的副本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)天前及於發出股東週年大會通知時一併寄交每位按照細則條文有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守全部適用法律（包括指定證券交易所（定義見細則）的規則）的情況下，本公司可向該等人士寄發一份摘錄自本公司年度賬目及董事會報告的概略財務報表，惟任何該等人士均有權向本公司發出書面通知，要求本公司除概略財務報表外，另外寄發一份完整的本公司年度財務報表及董事會報告印行本。

本公司須委任核數師，其委任條款、任期及職責均須於所有時間依照細則的條文。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定，或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認核數準則審核。核數師須按照公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提呈核數師報告。本文件所指的公認核數準則，可以是開曼群島以外任何國家或司法轄區的核數準則。倘實屬如此，則財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家或司法轄區的名稱。

(i) 會議通告及議程

股東週年大會及為通過特別決議案而召開的任何股東特別大會(上文第(e)分段所述者除外),最少須發出足二十一(21)天的書面通告,而任何其他股東特別大會則最少須發出足十四(14)天的書面通告(兩者均不包括送達或視作送達通告當日及發出通告當日)。通告須註明舉行會議的時間及地點,倘有特別事項,則須註明有關事項的一般性質。此外,本公司須向本公司的全部股東(根據細則條文或所持有股份的發行條款而無權獲得本公司該等通告者除外)及本公司當時的核數師發出每次的股東大會通告。

即使本公司召開大會的通告時間較上述為短,但在下列人士同意下,亦視作已恰當地召開:

- (i) 倘召開的會議為股東週年大會,則由本公司有權出席及在會上投票的全部股東同意;及
- (ii) 倘召開任何其他會議,則由有權出席及在會上投票的大多數股東(即持有賦予該權利的已發行股份總面值不少於百分之九十五(95%)的大多數股東)同意。

全部在股東特別大會進行的事項一概被視為特別事項,而除下列事項被視為普通事項外,全部在股東週年大會進行的事項,亦一概被視為特別事項:

- (1) 宣派及批准分派股息;
- (2) 考慮並採納賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告;
- (3) 選舉董事以替代退任董事;
- (4) 委任核數師及其他高級職員;
- (5) 釐定董事酬金及核數師酬金;
- (6) 向董事授出有關提呈發售或配發,或授出股份認購權或以其他方式處置佔本公司現有已發行股本面值不超過百分之二十(20%)的未發行股份的任何授權或權限;及
- (7) 向董事授出有關購回本公司證券的任何授權或權限。

(j) 股份轉讓

全部股份轉讓均須以一般或通用格式或指定證券交易所(定義見細則)指定的表格或董事會可批准的任何其他格式的轉讓文件進行,並以親筆簽署。倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人,則可以親筆或機印簽署或以董事會可不時批准的其他方式簽署。任何轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或彼等的代表簽署,而董事會可在其認為適當的情況下酌情豁免承讓簽署轉讓文件。在有關股份以承讓人名義在股東名冊登記前,轉讓人仍被視為股份的持有人。倘轉讓人或承讓人提出要求,董事會可議決就一般情況或任何特別情況接納以機印簽署的轉讓文件。

在任何適用法律的許可下,董事會可全權酌情決定隨時及不時將任何在股東總冊登記的股份移往任何股東分冊登記,或將任何在股東分冊登記的股份移往股東總冊或任何其他股東分冊登記。

除非董事會另行同意,否則,股東總冊的股份概不得移往任何股東分冊登記,而股東分冊的股份亦不得移往股東總冊或任何其他股東分冊登記。一切轉讓文件及其他擁有權文件必須送交登記。倘股份在股東分冊登記,則須在有關的登記辦事處辦理,倘股份在股東總冊登記,則須在開曼群島的註冊辦事處或根據公司法存放股東總冊的其他地點辦理。

董事會可全權酌情決定,並不作任何解釋下,拒絕替不獲董事會准許轉讓的人士登記股份(並非繳足股份),或任何根據僱員股份獎勵計劃發行但轉讓限制仍屬有效的任何股份轉讓辦理登記手續,亦可拒絕為轉讓予超過四名聯名持有人的任何股份轉讓或任何本公司擁有留置權的任何股份(繳足股份除外)的轉讓辦理登記。

除非有關人士已為所提交的轉讓文件向本公司繳交任何指定證券交易所(定義見細則)訂定的最高費用或董事會不時規定的較低費用及已繳付應繳的印花稅(如適用),且轉讓只涉及一類股份,並連同有關股票及董事會合理要求足以證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件(倘轉讓文件由其他人士代為簽署,則該名人士的授權書),送達有關的股份登記處或註冊辦事處或存置股東總冊的其他地點,否則,董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在一份指定報章及任何指定證券交易所(定義見細則)的規定所指明的任何其他渠道以廣告方式發出通告後,可暫停及停止辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記,其時間及期限可由董事會決定。惟在任何年度內,停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)天。

(k) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司可在若干限制下購回本身的股份，惟董事會只能根據指定證券交易所（定義見細則）不時規定的任何適用規定，方可代表本公司行使該權力。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

(m) 股息及其他分派方法

在公司法的規限下，本公司可於股東大會向股東以任何貨幣宣派股息，惟此等股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定可動用本公司的溢利（已變現或未變現）或動用董事認為不再需要的由溢利中撥出的任何儲備宣派及派付股息。在通過普通決議案後，亦可動用根據公司法就此批准的股份溢價賬或任何其他基金或賬目宣派及派付股息。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的實繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份所繳付的股款，將不會被視為股份的實繳股款及(ii)一切股息須按就有關股份已實繳的款額及股份所派付的任何期間，按比例分配及派付。倘股東欠付本公司催繳股款或其他欠款，則董事可從本公司派發予彼等的任何股息或就與任何股份有關的其他款項中扣除欠付的全部數額（如有）。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可繼而議決：(a)配發入賬列為繳足的股份以派發全部或部分股息，惟有權獲派股息（或其部分）的股東應可選擇收取現金作為全部或部分股息以代替配發股份；或(b)有權獲派股息的股東應可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替董事會認為合適的全部或部分股息。本公司亦可在董事會建議下，通過普通決議案議決本公司任何特定股息，以配發入賬列為繳足的股份支付全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配股的任何權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項，可以支票或股息單形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或屬聯名持有人，則寄往本公司股東名冊中有關股份的登記中的首位持有人的地址，或持有人或聯名持有人以書面指示的任何該位人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，否則每張支票或股息單會以持有人為抬頭人，或屬聯名持有人，則以本公司股東名冊中有關股份的登記中的首位持有人為抬頭人，郵誤風險概由彼等承擔。一經銀行兌現支票或股息單即為本公司責任的充分解除。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士，可就該等聯名持有人所持股份的應付任何股息或其他款項或可分配財產發出有效收據。

倘董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別的指定資產的方式支付全部或部分股息。

全部於宣派後一年內未獲認領的股息或紅利，可在認領前由董事會用作投資或其他用途，收入撥歸本公司所有，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。全部於宣派後六年內仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收並復歸本公司所有。

本公司就有關任何股份派付的股息或其他款項概不附息。

(n) 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任另一位人士為其受委代表，代其出席本公司會議及投票。持有兩股或以上股份的股東，可委任一名以上的受委代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及於會上代其投票。受委代表不必為本公司股東，且有權代表個人股東行使的權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表公司股東行使的權力與所代表的股東可行使的權力相同（猶如其為個人股東一般）。在投票或舉手表決時，股東可親自（或倘股東為公司，則由其正式授權代表）或由受委代表投票。

(o) 催繳股款及沒收股份

在細則及配發條款的規限下，董事會可不時向股東催繳各自所持股份中尚未繳付的任何款項（無論按股份的面值或溢價）。催繳的股款可一次付清，或可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接受的利率（不超過年息二十厘(20%)），支付由指定付款日期至實際付款日期之間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰

當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款，或未到期分期股款（以現金或現金等值項目繳付）。本公司可就預繳的全部或部分款項，按董事會釐定的利率（如有）支付利息。

倘股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)天的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

倘股東不依任何有關通知的規定辦理，則與發出通知有關的股份於通知所規定的時間後以及款項付清前，可由董事會隨時通過決議案沒收。沒收將包括有關被沒收股份的全部已宣派但未在沒收前支付的股息及紅利。

被沒收股份的人士將不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日期應就該等股份付予本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收日期起至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐訂，惟不得超過年息二十厘(20%)。

(p) 查閱股東名冊

根據細則，除非註冊辦事處根據細則而暫停開放，否則股東名冊及股東分冊必須於每個營業日在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點，最少兩(2)小時免費供股東查閱，而任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會釐定的較低金額後亦可查閱；或在繳付最多1.00港元或由董事會指定的其他較低費用後，亦可在過戶登記處（定義見細則）查閱。

(q) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何大會在處理事項時如未達法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數亦可委任大會主席。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩位親自出席並有權投票的股東（或倘股東為公司，則其正式授權代表）或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別股東會議（續會除外）所需的法定人數，為兩位持有或由受委代表代其出席佔該類別已發行股份面值最少三分之一的人士。

就細則而言，倘一家公司為股東，而該公司董事通過決議案，或該公司的其他監管機構委任的正式授權代表出席本公司有關股東大會或本公司任何類別股東的有關股東大會，則該公司即被視為親身出席該大會。

(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使權利的條文。然而，開曼群島法律載有保障本公司股份持有人的若干補救方法，其概要見本附錄第3(f)段。

(s) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案，須為特別決議案。

在清盤當時任何類別股份所附有關於可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：(i)倘本公司清盤，而可供分配予本公司股東的資產足夠償還清盤開始時的全部繳足股本，則超額資產將根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例分配及(ii)倘本公司清盤，而可供分配予本公司股東的資產不足夠償還清盤開始時的全部繳足股本，則該等資產仍會分派，令損失盡可能根據本公司開始清盤時，股東分別持有繳足或應繳足股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或由法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產(不論該等資產為一類或多類不同的財產)以實物或按種類分派予股東。就此而言，清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產而釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得相同授權的情況下，將任何部分資產授予清盤人在獲得相同授權的情況下認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強逼分擔人接受任何負有債務的股份或其他財產。

(t) 無法聯絡的股東

根據細則，倘(i)就有關股份的股息應付任何股份持有人的支票或股息單(總數不少於三張)在十二年內仍未兌現；(ii)在十二年期限屆滿時，本公司於期間並無收到任何消息顯示該股東仍存在；及(iii)本公司根據指定證券交易所(定義見細則)的規則以廣告形式，在報章發出通告表示有意出售該等股份，且由刊登廣告日期起計三個月

或根據指定證券交易所(定義見細則)批准的較短日期經已屆滿後，且已將上述意向知會指定證券交易所(定義見細則)，則本公司可出售該等無法聯絡的股東的股份。出售該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該所得款項淨額後，即欠該前股東一筆相等於該所得款項淨額的款項。

(u) 認購權儲備

細則規定，倘公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時的認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此須根據開曼群島法律經營業務。以下乃開曼群島公司法中若干條文的概要，惟此概要並不表示已包括全部適用的約制及例外情況，亦不表示已總覽開曼群島公司法及稅務方面的全部事項，此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法轄區的同類條文有所不同：

(a) 業務

本公司作為獲豁免公司，必須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司每年須向開曼群島公司註冊處提交週年報表存檔，並須按其法定股本數額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的總值款項撥入名為「股份溢價賬」賬目內。視乎公司的選擇，該等條文可能不適用於該公司根據作為收購或註銷任何其他公司股份代價的任何安排而配發及按溢價發行的股份的溢價。公司法規定股份溢價賬可由公司根據(如有)其組織章程大綱及細則條文：(a)支付分派或股息予股東；(b)繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股的未發行股份；(c)在公司法第37條的規限下贖回或購回公司股份；(d)

撤銷公司開辦費用；(e)撤銷發行公司股份或債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣；及(f)作為贖回或購買公司任何股份或債券時須支付的溢價。

除非本公司可於建議派付日期後償還日常業務中到期的債務，否則，不得自股份溢價賬向股東作出分派或派付股息。

公司法規定，在開曼群島大法院（「法院」）確認的規限下，倘獲組織章程細則許可，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減股本。

細則載有若干規定保障特別類別股份的持有人，在修訂彼等的權利前須獲得彼等的同意，包括獲得該類別已發行股份的持有人同意特定的修訂部分，或由該等股份的持有人在另行召開的會議通過決議案批准。

(c) 資助購買公司或其控股公司的股份

在全部適用法律的規限下，本公司可資助本身公司、其附屬公司、其控股公司或該控股公司的任何附屬公司的董事及僱員，購買本公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在全部適用法律的規限下，本公司可資助受託人為本公司、其附屬公司、本公司的任何控股公司或任何該等控股公司的任何附屬公司的僱員（包括受薪董事）利益，收購本公司股份或任何該等附屬公司或控股公司的股份。

開曼群島並無明文法定，限制公司向另一位人士提供財務資助購買或認購公司本身或其控股公司的股份。因此，倘公司董事審慎忠實地履行職責認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

在公司法條文的規限下，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司的組織章程細則若許可，則可以發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，倘該公司組織章程細則允許，則該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘該公司組織章程細則並無允許購回的方式，則未獲公司以普通決議案批准購回的

方式前，公司不得購回本身股份。公司僅可贖回或購回本身已繳足股份。倘公司贖回或購回本身股份後導致再無任何其他持股股東，則不可贖回或購回本身股份。除非在建議付款後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清還債項，否則，公司支付股本以贖回或購回本身股份乃屬違法。

公司並無被禁止購回本身認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書條款及條件購回本身認股權證。開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的規定，公司董事可運用公司組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理全部類別的個人財產。

根據開曼群島法律，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

除公司法第34條外，公司法並無有關派息的法定條文。根據英國案例法（在此方面於開曼群島被視為有說服力），股息只可以從公司溢利中分派。此外，公司法第34條規定，倘具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定（如有），則可用股份溢價賬支付股息及分派（詳情見上文第2(m)段）。

(f) 保障少數股東

開曼群島的法院一般會依從英國案例法的先例，以下各項允許少數股東對下述事項提出集體訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：(a)超越公司權力或非法行為；(b)公司控制者對少數股東作出涉嫌欺詐的行為；及(c)須以認可（或特別）大多數票通過的決議案以違規方式通過。

倘公司（並非銀行）擁有分為股份的股本，則法院可根據持有該公司已發行股份不少於五分一股東的申請，委派調查員調查該公司的業務，並按法院指定方式呈報結果。

公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令。

一般而言，股東對公司的索償須根據開曼群島適用的一般契約法或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 管理層

公司法並無就董事處置公司資產的權力作出特別規限。然而，法律一般規定公司的每位高級職員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使本身權力及履行本身職責時，須以公司的最佳利益為規限，忠誠信實地行事，並以合理審慎人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須安排存置有關：(i)公司全部收支款項以及收支事項；(ii)公司全部銷貨與購貨記錄；及(iii)公司資產及負債的正確賬冊。

倘賬冊不能真實公平地反映本公司狀況及解釋有關的交易，則不會被視為已保存適當賬冊論。

(i) 外匯管制

開曼群島並無任何外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法（一九九九年修訂本）第6條，本公司已獲得總督會同行政局保證：

- (1) 開曼群島並無法律對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 本公司股份、債券或其他承擔不必繳交上述稅項或遺產稅或承繼稅。

對本公司的承諾將自二零零七年十二月四日起有效二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，亦無遺產稅或承繼稅。除不時可能因在開曼群島司法轄區內訂立若干文件或將該等文件帶入開曼群島而須支付的印花稅外，開曼群島政府不可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島並無參與訂立雙重徵稅公約。

(k) 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司股份除外。

(l) 向董事貸款

公司法並無明訂條文禁止公司向任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

根據公司法，本公司股東並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟公司細則可能賦予該等權利。

在其組織章程細則的規限下，獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東總名冊及任何分冊。公司法並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處提交股東名單。因此股東姓名及地址並非公開資料，不會提供予公眾查閱。

(n) 清盤

公司可根據法院指令或其股東的特別決議案而清盤。法院有權在若干或特定情況下頒令清盤，包括在法院認為將公司清盤乃屬公平公正的情況下。

倘股東於股東大會上通過特別決議案決議，或倘公司為有限期公司，則在其章程大綱指定的公司期間屆滿時，或倘出現章程大綱所規定公司須解散的情況時，則該公司可自動清盤。倘公司自動清盤，公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述的公司期間屆滿或由上述情況發生起停止營業。

在進行公司清盤及協助法院方面，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院在認為恰當時可臨時或以其他方式委任該名或該等人士進行該職務，倘超過一名人士獲委任進行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否須給予任何和何等抵押。倘並無委任正式清盤人或無人進行該職務，則公司全部財產

將由法院保管。倘屬股東提出公司自動清盤，則公司須於股東大會上委任一位或多位清盤人以便結束公司業務及分派其資產。

待委任清盤人後，公司事務將完全由清盤人接管，日後未得其批准不得實施任何行政措施。清盤人負責收集公司資產(包括出資人所欠(如有)的款項)、確定債權人名單，並在優先債權人及有抵押債權人的權利及任何從屬協議或抵銷或對銷索償權利的規限下，償還本公司所欠債權人的債務(倘資產不足償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人(股東)的名單及根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

待公司業務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤報告，顯示清盤過程及售出公司財產，並在其後召開公司股東大會以便在大會上向公司提呈報告及加以闡釋。此次最後股東大會通告必須以公告(定義見公司法)或開曼群島公司註冊處指定的其他方式作出。

(o) 重組

按法定條文進行重組及合併須在為此而召開的股東或債權人大會(視乎情況而定)上，獲得佔出席大會的股東、類別股東或債權人的百分之七十五(75%)價值的大多數股東或債權人贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示，申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平價值，但倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，法院不甚可能僅因此理由而否決該項交易。

(p) 強制性收購

倘一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，被收購股份持有人有不少於百分之九十(90%)接納該收購，則收購者在上述四個月期滿後的兩個月內可隨時以指定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議條款轉讓其股份。反對收購股東可在該通知發出後一個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院不甚可能行使其酌情權，除非有證據顯示收購者與接納收購的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結的行為，以利用不公平手法逼退少數股東。

(q) 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司組織章程細則對高級職員或董事作出彌償保證的數額，惟不包括法院認為違反公眾政策的規定（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。該意見書以及公司法副本按附錄八「備查文件」一段所述可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的其他司法轄區的法律間的差異，應尋求獨立法律顧問的意見。

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二十日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。本公司已於香港設立營業地點，地址為香港灣仔謝斐道391-407號新時代中心12樓，並已根據香港公司條例第XI部於上址註冊為一間非香港公司。本公司已委任孔繁崑先生為本公司於上址接收傳票及通告的代理人。由於本公司於開曼群島註冊成立，本公司的公司架構，以及本公司的組織章程大綱及章程細則須遵守開曼群島相關法律。本公司的組織章程大綱及章程細則以及開曼群島公司法若干有關方面的相關條文概要載於本招股章程附錄六「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

2. 股本的變動

於本公司註冊成立當日，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。下文載列本公司自註冊成立之日起的股本變動：

- (a) 於二零零七年十一月二十日，配發及發行一股繳足股份予作為首次認購者的Codan Trust Company (Cayman) Limited，股份其後於同日轉讓予好肯女士；
- (b) 於二零零七年十二月七日，該一股股份由好肯女士轉讓予超智，代價為0.01港元；
- (c) 於二零零七年十二月十三日，一項股東特別決議案獲得通過，據此，本公司的法定股本380,000港元（分為38,000,000股股份）乃經過重組、重定及重新分類，致使本公司的法定股本為380,000港元（分為355,000股每股面值0.01港元的A類優先股，以及37,645,000股每股面值0.01港元的普通股）（當中後者包括將現有已發行面值0.01港元的一股股份重定及重新分類為一股普通股）。同日，130,000股A類優先股及1,569,999股普通股（入賬列作繳足）乃按面值獲配發及發行予超智；
- (d) 於二零零七年十二月十四日，90,000股普通股（入賬列作繳足）乃獲配發及發行予超智，認購價相當於每股人民幣10,000元；

- (e) 於二零零七年十二月二十八日，一項股東決議案獲得通過，據此，98,000股當時由超智持有的普通股乃獲重新分類及重定為98,000股A類優先股。同日，53,000股普通股（入賬列作繳足）乃獲配發及發行予超智，認購價相當於每股人民幣10,000元；
- (f) 於二零零八年一月三十一日，一項股東決議案獲通過，據此，當時由超智持有的119,795股普通股被重新分類及重定為119,795股A類優先股。
- (g) 於二零零八年八月二十五日，股東決議案乃獲得通過，據此，347,795股A類優先股（全部均為已發行的A類優先股）獲兌換為347,795股普通股，兌換率為1:1，本公司的組織章程大綱及細則乃獲修訂以取消A類優先股；及
- (h) 於二零零八年八月二十五日，股東決議案乃獲通過以批准（其中包括）(i)增加本公司的法定股本及(ii)資本化發行，詳情載於下文。

緊隨全球發售成為無條件以及資本化發行下的香港發售股份及股份獲發行（並假設超額配股權未獲行使），則資本化發行及全球發售完成後，本公司的法定股本將為400,000,000港元，分為40,000,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中20,000,000,000股股份將予配發及發行（已繳足或入賬列作繳足）。假設超額配股權獲全面行使，20,450,000,000股股份將獲配發及發行（已繳足或入賬列作繳足）。除根據行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權外，在未獲股東於股東大會作出事先批准前，目前概無意發行任何法定但尚未發行的本公司股本，概不會發行股份致使本公司控制權受到影響。

除本附錄所披露者外，本公司的股本自註冊成立日期起概無任何變動。

3. 股東決議案

根據本公司的股東於二零零八年八月二十五日通過的書面決議案：

- (a) 組織章程大綱及章程細則已批准及採納，並於上市後變為有條件。
- (b) 於上市後，本公司法定股本透過增設39,962,000,000股新股份增加399,620,000港元，部分本公司的法定股本（包括355,000股A類優先股）將予重組、重定及重新分類為355,000股股份，故本公司的法定股本將為400,000,000港元（分為40,000,000,000股股份）。

- (c) 倘達成完成全球發售的條件後：
- (i) 批准全球發售及超額配股權，並授權董事根據全球發售配發及發行香港發售股份，以及超額配股權獲行使後可能配發及發行的該等數目的股份；及
 - (ii) 批准及採納購股權計劃，並授權董事授出購股權以據此認購股份以及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而配發、發行及處理股份，並就實行及落實購股權計劃而採取彼等認為必要及／或合適的一切行動。
- (d) 倘本公司的股份溢價賬具備充裕結餘，或因根據全球發售發行香港發售股份而取得進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬項下進賬為數合共169,981,570港元撥充資本，按面值配發及發行合共16,998,157,000股入賬列為繳足股款股份，將該等股份按二零零八年八月二十五日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人按各自的持股比例（惟概無股東有權獲配發或發行任何零碎股份），向該等股份持有人（或按彼等的指示）配發及發行，而根據本決議案將予配發及發行的股份與現有已發行股份在所有方面均享有同等地位（「資本化發行」）。
- (e) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處理股份，惟股份的總面值不得超過以下兩者總和：
- (i) 緊隨全球發售及根據上文第(d)分段所述資本化發行完成後本公司的已發行股本總面值的20%；及
 - (ii) 根據下文第(f)分段所述授予董事的權力而購回的本公司股本總面值。
- 該項授權並不包括根據供股或於超額配股權或根據購股權計劃授出的購股權獲行使後將予配發、發行或處理的股份。該項授權將於下列時間屆滿（以最早者為準）：
- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 適用法律或組織章程大綱及細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或

- (iii) 股東在本公司的股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該項授權之時。
- (f) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回總面值不超過本公司緊隨資本化發行及全球發售後的已發行股本（因超額配股權或根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能配發及發行的股份除外）總面值10%的股份。

此項授權僅限於根據所有適用法律及法規在聯交所或股份可能上市且經證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回股份。該項授權將於下列時間屆滿（以最早者為準）：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 相關法律或組織章程大綱及細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
- (iii) 股東在本公司的股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該項授權之時。

4. 本集團附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司已於本招股章程附錄一所載的會計師報告內提述。

除本招股章程所披露外，本集團的附屬公司的股本於本招股章程日期前兩年內並無其他變動。

5. 重組

本公司在籌備全球發售時已進行重組，精簡本公司的業務及架構。重組後，本公司已成為本集團的控股公司。有關重組的進一步資料，請參閱本招股章程「歷史及重組」一節。

6. 購回本公司的證券

本節載有關於購回本公司的股份的資料，包括聯交所規定須於本招股章程載列有關購回的資料。

(a) 相關法例及監管規定

香港上市規則允許本公司的股東向董事授出一般授權，購回本公司於聯交所上市之股份。該項授權須由股東於股東大會上通過普通決議案的形式授出。

(b) 股東批准

所有購回股份（必須為繳足股份）建議必須由股東於股東大會上通過普通決議案事先批准，形式可為一般授權或某一交易的特別批准。

於二零零八年八月二十五日，本公司的董事獲授一般無條件授權，可於聯交所或本公司的證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所，購回緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股本總面值最多10%（不包括可能根據超額配股權或根據購股權計劃授出的購股權獲行使而配發及發行的股份）。此項授權將於下列的較早者屆滿：(i)本公司的下屆股東週年大會結束；(ii)適用法例及本公司的組織章程規定須舉行下屆股東大會之日；或(iii)本公司的股東於本公司股東大會以普通決議案撤回或修訂該項授權之日（「**往續記錄期間**」）。

(c) 資金來源

本公司購回於聯交所上市之股份的資金，必須來自符合組織章程大綱、組織章程及適用開曼群島法例可合法作此用途的資金。本公司不得以現金以外的代價，或以聯交所交易規定以外的交付方式於聯交所購回本公司的股份。在上文的規限下，本公司可能以本公司的溢利購回股份，或以發行新股份的所得款項作為購回的資金。任何將以購回以超逾股份面值購買應付的股份溢價須以本公司溢利或本公司股份溢價賬撥付。倘本公司的組織章程准許及在遵守開曼群島公司法的情況下，可動用資本進行購回。

(d) 購回的理由

本公司的董事相信，給予董事於市場購回股份的一般授權，乃符合本公司及本公司股東的最佳利益。該等購回可能提高每股股份的資產淨值及／或每股股份的盈利（視乎當時市況及資金安排而定），並僅於董事相信購回對本公司及本公司股東有利時方始進行。

(e) 購回的資金

本公司僅可動用符合組織章程大綱、組織章程細則及香港上市規則可合法作購回用途的資金來購回證券。

按照本招股章程所披露本公司目前的財政狀況，並經考慮本公司目前的營運資金狀況，本公司的董事相信，倘若全面行使購回授權，相比本招股章程所披露的狀況，本公司的營運資金及／或資本負債狀況或會受到重大不利影響。然而，本公司的董事不會在本公司的營運資金需求受到重大不利影響，或董事不時認為切合本公司的資本負債水平受到重大不利影響的情況下建議行使購回授權。

(f) 股本

按照緊隨全球發售後的已發行股份為20,000,000,000股（假設超額配股權或根據購股權計劃授出的購股權未獲行使）計算，倘若全面行使現有的購回授權，本公司可於往績記錄期間購回最多2,000,000,000股股份。

(g) 一般資料

本公司的董事或（據彼等作出一切合理查詢後所知）彼等的任何聯繫人士（定義見香港上市規則）目前均無意向本公司出售任何股份。

本公司的董事已向聯交所承諾，在適用的情況下，彼等將會根據香港上市規則、組織章程大綱、組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島任何其他適用法例行使購回授權。

倘若某一股東於投票權的比例權益因任何股份購回而有所增加，就收購守則而言，該項增加將被視為一項收購。故此，倘某一股東或某群一致行動的股

東因而取得或鞏固對本公司的控制權，則根據收購守則規則26有責任提出強制性收購建議。本公司的董事並不知悉可能導致收購守則項下的購回後果。

概無關連人士(定義見香港上市規則)知會本公司其目前有意在購回授權獲行使的情形下向本公司出售其股份，亦無關連人士承諾不會出售股份。

B. 有關本公司的業務的其他資料

1. 重大合約概要

緊接本招股章程日期前兩年內，本集團曾訂立下列屬於或可能屬於重大的合約(並非於日常業務過程中訂立)：

- (1) 億采投資有限公司、Fast Flow Investments Limited、耀華投資有限公司、天鵬國際有限公司及高凱投資有限公司、超智、好肯女士與本公司於二零零七年十二月八日訂立的優先股購買協議，據此，億采投資有限公司、Fast Flow Investments Limited、耀華投資有限公司、天鵬國際有限公司及高凱投資有限公司分別從超智收購57,225股、57,225股、10,000股、5,000股及550股A類優先股，總代價為人民幣13億元。
- (2) 修訂上文第一項所述日期為二零零七年十二月八日的優先股購買協議而於二零零七年十二月二十八日訂立的首次修訂協議。
- (3) 修訂上文第一項所述日期為二零零七年十二月八日的優先股購買協議而於二零零八年一月三十一日訂立的第二次修訂協議。
- (4) Capital International Private Equity Fund V, L.P.、CGPE V, L.P.及紅杉、超智、戴先生、好肯女士與本公司於二零零七年十二月二十八日訂立的優先股購買協議，據此，Capital International Private Equity Fund V, L.P.、CGPE V, L.P.及紅杉分別從超智收購77,044股、2,956股及18,000股A類優先股，總代價為人民幣9.80億元。
- (5) 億采投資有限公司、Ever Union Capital Limited、Palmas Assets Limited、Global Giant Enterprises Limited、超智、戴先生、好肯女士與本公司於二零零八年一月三十一日訂立的優先股購買協議，據此，億采投資有限公司、Ever Union Capital Limited、Palmas Assets Limited及Global Giant Enterprises Limited分別從超智收購27,645股、11,979股、6,451股及73,720股A類優先股，總代價為人民幣13億元。

- (6) 億采投資有限公司、Fast Flow Investments Limited、耀華投資有限公司、天鵬國際有限公司及高凱投資有限公司、超智與本公司就有關監管本公司若干方面的事務於二零零七年十二月十四日訂立的本公司股東協議。
- (7) 億采投資有限公司、Fast Flow Investments Limited、耀華投資有限公司、天鵬國際有限公司及高凱投資有限公司、Capital International Private Equity Fund V, L.P.、CGPE V, L.P.及紅杉、超智、戴先生、好肯女士與本公司就有關監管本公司若干方面的事務而於二零零七年十二月二十八日修訂及重訂本公司股東協議。
- (8) 億采投資有限公司、Fast Flow Investments Limited、耀華投資有限公司、天鵬國際有限公司及高凱投資有限公司、Capital International Private Equity Fund V, L.P.、CGPE V, L.P.及紅杉、Ever Union Capital Limited、Palmas Assets Limited及Global Giant Enterprises Limited、超智、戴先生、好肯女士與本公司就有關監管本公司若干方面的事務而於二零零八年一月三十一日修訂及重訂本公司股東協議。
- (9) 威奧與德順沃於二零零七年十一月二十五日訂立的股份轉讓協議，內容有關威奧以代價1美元從德順沃收購哈爾濱人和50%權益。
- (10) 佳泛與人和集團於二零零七年十一月二十五日訂立的股份轉讓協議，內容有關佳泛以代價人民幣6,000,000元從人和集團收購哈爾濱寶榮10%權益。
- (11) 佳泛與德順沃於二零零七年十一月二十五日訂立的股份轉讓協議，內容有關佳泛以代價1美元從德順沃收購哈爾濱寶榮90%權益。
- (12) 協源與德順沃於二零零七年十一月二十五日訂立的股份轉讓協議，內容有關協源以代價1美元從德順沃收購哈爾濱人和世紀90%權益。
- (13) 協源與人和集團於二零零七年十一月二十五日訂立的股份轉讓協議，內容有關協源以代價人民幣3,000,000元從人和集團收購哈爾濱人和世紀10%權益。
- (14) 錦凌與KII於二零零七年十月五日訂立的股份轉讓協議，內容有關錦凌以代價人民幣19,250,000元從KII收購廣州人和55%權益。

- (15) 錦凌與ARI於二零零七年十月五日訂立的股份轉讓協議，內容有關錦凌以代價人民幣12,250,000元從ARI收購廣州人和35%權益。
- (16) 錦凌與人和集團於二零零七年十月五日訂立的股份轉讓協議，內容有關錦凌以代價人民幣3,500,000元從人和集團收購廣州人和10%權益。
- (17) 志潤與KII於二零零七年十月六日訂立的股份轉讓協議，內容有關志潤以代價6,400,000港元從KII收購鄭州人和75%權益。
- (18) 志潤與ARI於二零零七年十月六日訂立的股份轉讓協議，內容有關志潤以代價1美元從ARI收購鄭州人和5%權益。
- (19) 志潤與人和集團於二零零七年十月六日訂立的股份轉讓協議，內容有關志潤以代價人民幣1,500,000元從人和集團收購鄭州人和20%權益。
- (20) 好肯女士、耀山、超智及Wealthy Aim Holdings Limited (統稱「契約方」) 與本公司於二零零八年八月二十五日訂立不競爭契約，據此，若干不競爭承諾由契約方以本公司為受益人作出。
- (21) 好肯女士、耀山及超智 (統稱「彌償人」) 與本公司於二零零八年八月二十五日訂立彌償契約，據此，彌償人同意以本公司為受益人就有關稅務及其他事宜作出若干彌償；及
- (22) 由 (其中包括) 聯席全球協調人、香港包銷商及本公司於二零零八年九月二十九日訂立的香港包銷協議，內容有關香港包銷商就香港公開發售作出包銷，請參閱本招股章程「包銷」一節。

2. 知識產權

截至最後實際可行日期，本公司已就下列知識產權註冊或申請註冊。

A. 商標

(a) 申請中的商標

截至最後實際可行日期，本公司已就多項商標申請註冊，詳情如下：

商標	註冊地點	類別(附註)	申請編號	申請日期
 ，地一大道	香港	35, 36, 37	301062341	二零零八年二月二十九日
	中國	36	6612689	二零零八年三月二十四日
	中國	37	6612690	二零零八年三月二十四日
THE FIRST TUNNEL	香港	35, 36, 37	301051055	二零零八年二月十四日
RENHE 人和	香港	35, 36, 37	301061225	二零零八年二月二十八日
地一大道	中國	35	6621678/ 6695567	二零零八年三月二十七日/ 二零零八年五月四日
地一大道	中國	36	6621679	二零零八年三月二十七日
地一大道	中國	37	6621680	二零零八年三月二十七日
	中國	35	6621692	二零零八年三月二十七日
	中國	36	6621693	二零零八年三月二十七日
	中國	37	6621694	二零零八年三月二十七日

附註：於二零零八年三月二十七日，本公司已於中國就1-12、14-34、38-45類別下的「地一大道」商標及18及25類別下的「」商標作出商標申請，該等類別與本集團之核心業務並不相關。

(b) 已註冊的商標

截至最後實際可行日期，本公司已註冊下列商標，詳情如下：

商標	註冊地點	類別(附註)	商標編號	註冊期限
	香港	35, 36, 37	301051064	二零零八年二月十四日至二零一八年二月十三日
 ，地壹大道	香港	35, 36, 37	301051073	二零零八年二月十四日至二零一八年二月十三日
	香港	35, 36, 37	301073853	二零零八年三月十七日至二零一八年三月十六日
人和商業控股有限公司	香港	35, 36, 37	301061261	二零零八年二月二十八日至二零一八年二月二十七日
RENHE COMMERCIAL HOLDINGS COMPANY LIMITED	香港	35, 36, 37	301061252	二零零八年二月二十八日至二零一八年二月二十七日

附註：

類別35：百貨公司、商城、零售及批發商店的商業管理；與零售商店的成立、管理及組織有關的商業意見；零售經營及商業企業的商業發展及商業管理；商城商業管理及推廣服務；批發及零售商店商業管理；與所有上述服務有關的資訊、顧問及諮詢服務。

類別36：物業租賃；商舖單位租賃；商店租賃；為出租物業安排租賃；與所有上述服務有關的資訊、顧問及諮詢服務。

類別37：商城、百貨公司、零售及批發商店的建造、維修及保養；商城、百貨公司、零售及批發商店的開發；與物業開發有關的諮詢服務；與所有上述服務有關的資訊、顧問及諮詢服務。

B. 域名

於最後實際可行日期，本公司已就下列域名註冊：

域名	註冊人	註冊日期	屆滿日期
renhebusiness.com	人和商業控股有限公司	二零零七年七月二十三日	二零一三年七月二十三日
gzrenhe.com	人和商業控股有限公司	二零零五年九月六日	二零零九年九月六日

3. 有關本集團附屬公司的進一步資料

本集團附屬公司的公司資料及主要條款的概要載列如下。

I. 中國境外的附屬公司**A. 香港附屬公司**

1. 人和商業管理有限公司(前稱億翠集團有限公司)

- | | |
|----------------|---------------------------------|
| a. 註冊成立地點 | 香港 |
| b. 註冊成立日期 | 二零零七年十二月十八日 |
| c. 法定股本 | 10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份 |
| d. 已發行股本 | 一股每股面值1.00港元的股份 |
| e. 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. 董事 | 好肯女士、戴先生及王宏放先生 |
| h. 公司類型 | 私營 |

2. 威奧投資有限公司
 - a. 註冊成立地點 香港
 - b. 註冊成立日期 二零零七年九月十四日
 - c. 法定股本 10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份
 - d. 已發行股本 一股每股面值1.00港元的股份
 - e. 本公司擁有的股權百分比 100%
 - f. 業務的一般性質 投資控股
 - g. 董事 好肯女士
 - h. 公司類型 私營
3. 佳泛有限公司
 - a. 註冊成立地點 香港
 - b. 註冊成立日期 二零零七年九月二十一日
 - c. 法定股本 10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份
 - d. 已發行股本 一股每股面值1.00港元的股份
 - e. 本公司擁有的股權百分比 100%
 - f. 業務的一般性質 投資控股
 - g. 董事 好肯女士
 - h. 公司類型 私營

4. 協源集團有限公司

- | | |
|----------------|---------------------------------|
| a. 註冊成立地點 | 香港 |
| b. 註冊成立日期 | 二零零七年九月十四日 |
| c. 法定股本 | 10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份 |
| d. 已發行股本 | 一股每股面值1.00港元的股份 |
| e. 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. 董事 | 好肯女士 |
| h. 公司類型 | 私營 |

5. 錦凌有限公司

- | | |
|----------------|---------------------------------|
| a. 註冊成立地點 | 香港 |
| b. 註冊成立日期 | 二零零七年九月十四日 |
| c. 法定股本 | 10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份 |
| d. 已發行股本 | 一股每股面值1.00港元的股份 |
| e. 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. 董事 | 好肯女士 |
| h. 公司類型 | 私營 |

6. 志潤集團有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 香港 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零七年九月十四日 |
| c. | 法定股本 | 10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00港元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

7. 開領投資有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 香港 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零七年九月十四日 |
| c. | 法定股本 | 10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00港元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

8. 顯迅投資有限公司

- | | |
|----------------|---------------------------------|
| a. 註冊成立地點 | 香港 |
| b. 註冊成立日期 | 二零零七年十二月四日 |
| c. 法定股本 | 10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份 |
| d. 已發行股本 | 一股每股面值1.00港元的股份 |
| e. 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. 董事 | 好肯女士 |
| h. 公司類型 | 私營 |

9. 遠晴有限公司

- | | |
|----------------|---------------------------------|
| a. 註冊成立地點 | 香港 |
| b. 註冊成立日期 | 二零零八年一月二日 |
| c. 法定股本 | 10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份 |
| d. 已發行股本 | 一股每股面值1.00港元的股份 |
| e. 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. 董事 | 好肯女士 |
| h. 公司類型 | 私營 |

10. 祺碩有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 香港 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零八年一月二日 |
| c. | 法定股本 | 10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00港元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

11. 智煌有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 香港 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零八年一月二日 |
| c. | 法定股本 | 10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00港元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

12. 祺新有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 香港 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零八年一月二日 |
| c. | 法定股本 | 10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00港元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

13. 可高投資有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 香港 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零七年十二月三日 |
| c. | 法定股本 | 10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00港元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

14. 成康集團有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 香港 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零七年十二月十八日 |
| c. | 法定股本 | 10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00港元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

15. 得易有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 香港 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零八年一月二日 |
| c. | 法定股本 | 10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00港元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

16. 實升有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 香港 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零八年一月四日 |
| c. | 法定股本 | 10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00港元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

17. 佳實投資有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 香港 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零七年十二月十八日 |
| c. | 法定股本 | 10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00港元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

18. 翔合有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 香港 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零八年四月十日 |
| c. | 法定股本 | 10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00港元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

19. 旭凱有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 香港 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零八年一月二日 |
| c. | 法定股本 | 10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00港元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

20. 時萊投資有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 香港 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零八年一月二日 |
| c. | 法定股本 | 10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00港元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

21. 盟安投資有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 香港 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零八年一月三十一日 |
| c. | 法定股本 | 10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00港元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

B. 英屬處女群島附屬公司

1. 賢華企業有限公司

- a. 註冊成立地點 英屬處女群島
- b. 註冊成立日期 二零零七年十月二十五日
- c. 法定股本 50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份
- d. 已發行股本 一股每股面值1.00美元的股份
- e. 本公司擁有的股權百分比 100%
- f. 業務的一般性質 投資控股
- g. 董事 好肯女士
- h. 公司類型 私營

2. 億祥企業有限公司

- a. 註冊成立地點 英屬處女群島
- b. 註冊成立日期 二零零七年九月二十七日
- c. 法定股本 50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份
- d. 已發行股本 一股每股面值1.00美元的股份
- e. 本公司擁有的股權百分比 100%
- f. 業務的一般性質 投資控股
- g. 董事 好肯女士
- h. 公司類型 私營

3. 快達集團有限公司
- a. 註冊成立地點 英屬處女群島
 - b. 註冊成立日期 二零零七年九月十二日
 - c. 法定股本 50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份
 - d. 已發行股本 一股每股面值1.00美元的股份
 - e. 本公司擁有的股權百分比 100%
 - f. 業務的一般性質 投資控股
 - g. 董事 好肯女士
 - h. 公司類型 私營
4. 君裕企業有限公司
- a. 註冊成立地點 英屬處女群島
 - b. 註冊成立日期 二零零七年八月三十日
 - c. 法定股本 50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份
 - d. 已發行股本 一股每股面值1.00美元的股份
 - e. 本公司擁有的股權百分比 100%
 - f. 業務的一般性質 投資控股
 - g. 董事 好肯女士
 - h. 公司類型 私營

5. 鉅力企業有限公司

- | | |
|----------------|---------------------------------|
| a. 註冊成立地點 | 英屬處女群島 |
| b. 註冊成立日期 | 二零零七年九月二十七日 |
| c. 法定股本 | 50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份 |
| d. 已發行股本 | 一股每股面值1.00美元的股份 |
| e. 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. 董事 | 好肯女士 |
| h. 公司類型 | 私營 |

6. 凱信集團有限公司

- | | |
|----------------|---------------------------------|
| a. 註冊成立地點 | 英屬處女群島 |
| b. 註冊成立日期 | 二零零七年九月二十七日 |
| c. 法定股本 | 50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份 |
| d. 已發行股本 | 一股每股面值1.00美元的股份 |
| e. 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. 董事 | 好肯女士 |
| h. 公司類型 | 私營 |

7. 景升集團有限公司

- | | |
|----------------|---------------------------------|
| a. 註冊成立地點 | 英屬處女群島 |
| b. 註冊成立日期 | 二零零七年十一月二十八日 |
| c. 法定股本 | 50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份 |
| d. 已發行股本 | 一股每股面值1.00美元的股份 |
| e. 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. 董事 | 好肯女士 |
| h. 公司類型 | 私營 |

8. 明智控股有限公司

- | | |
|----------------|---------------------------------|
| a. 註冊成立地點 | 英屬處女群島 |
| b. 註冊成立日期 | 二零零七年十二月三日 |
| c. 法定股本 | 50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份 |
| d. 已發行股本 | 一股每股面值1.00美元的股份 |
| e. 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. 董事 | 好肯女士 |
| h. 公司類型 | 私營 |

9. 展發企業有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 英屬處女群島 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零八年一月八日 |
| c. | 法定股本 | 50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00美元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

10. 順志企業有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 英屬處女群島 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零八年一月四日 |
| c. | 法定股本 | 50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00美元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

11. 妙代企業有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 英屬處女群島 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零七年十二月七日 |
| c. | 法定股本 | 50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00美元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

12. 百通企業有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 英屬處女群島 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零八年一月三日 |
| c. | 法定股本 | 50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00美元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

13. 喜升企業有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 英屬處女群島 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零七年十一月二十九日 |
| c. | 法定股本 | 50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00美元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

14. 卓華企業有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 英屬處女群島 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零八年二月六日 |
| c. | 法定股本 | 50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00美元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

15. 宏順企業有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 英屬處女群島 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零八年一月九日 |
| c. | 法定股本 | 50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00美元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

16. 榮盛企業有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 英屬處女群島 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零八年一月三十一日 |
| c. | 法定股本 | 50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00美元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

17. 正通企業有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 英屬處女群島 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零八年一月三十一日 |
| c. | 法定股本 | 50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00美元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

18. 京邦企業有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 英屬處女群島 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零八年一月十一日 |
| c. | 法定股本 | 50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00美元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

19. 柏源企業有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 英屬處女群島 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零八年一月九日 |
| c. | 法定股本 | 50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00美元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

20. 廣浩企業有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 英屬處女群島 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零八年一月十一日 |
| c. | 法定股本 | 50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00美元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

21. 新東企業有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 英屬處女群島 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零八年一月三十日 |
| c. | 法定股本 | 50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份 |
| d. | 已發行股本 | 一股每股面值1.00美元的股份 |
| e. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| f. | 業務的一般性質 | 投資控股 |
| g. | 董事 | 好肯女士 |
| h. | 公司類型 | 私營 |

II. 中國附屬公司

(i) 哈爾濱人和公共設施有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 中國 |
| b. | 註冊成立日期 | 一九九二年一月十一日 |
| c. | 註冊股本 | 人民幣20,000,000元 |
| d. | 總投資股本 | 人民幣20,000,000元 |
| e. | 實繳股本 | 人民幣10,000,000元 |
| f. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| g. | 業務的一般性質 | 租賃商場櫃位、娛樂場所及服務設施 |
| h. | 董事 | 王春蓉、好肯女士、張興梅、
王敏、Tony Hawken |
| i. | 公司類型 | 私營 |

(ii) 哈爾濱寶榮公共設施有限公司

- | | | |
|----|-------------|-----------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 中國 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零零年十月二十四日 |
| c. | 註冊股本 | 人民幣60,000,000元 |
| d. | 總投資股本 | 人民幣110,000,000元 |
| e. | 實繳股本 | 人民幣60,000,000元 |
| f. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| g. | 業務的一般性質 | 建設地下廣場及服務設施以及租賃商場櫃位 |
| h. | 董事 | 張大濱、好肯女士、張興梅、王敏、Tony Hawken |
| i. | 公司類型 | 私營 |

(iii) 哈爾濱人和世紀公共設施有限公司

- | | | |
|----|-------------|----------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 中國 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零三年三月七日 |
| c. | 註冊股本 | 人民幣30,000,000元 |
| d. | 總投資股本 | 人民幣60,000,000元 |
| e. | 實繳股本 | 人民幣30,000,000元 |
| f. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| g. | 業務的一般性質 | 建設地下廣場及服務設施以及租賃商場櫃位 |
| h. | 董事 | 戴先生、張大濱、蔣梅、張興梅、Tony Hawken |
| i. | 公司類型 | 私營 |

(iv) 廣州人和新天地公共設施有限公司

- | | | |
|----|-------------|------------------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 中國 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零五年八月三日 |
| c. | 註冊股本 | 人民幣35,000,000元 |
| d. | 總投資股本 | 人民幣335,000,000元 |
| e. | 實繳股本 | 人民幣35,000,000元 |
| f. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| g. | 業務的一般性質 | 建設及經營地下廣場、租賃商場櫃位 |
| h. | 董事 | 戴先生、張大濱、蔣梅、張興梅、
耿孝國及Tony Hawken |
| i. | 公司類型 | 私營 |

(v) 鄭州人和新天地投資管理有限公司

- | | | |
|----|-------------|------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 中國 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零七年五月十五日 |
| c. | 註冊股本 | 人民幣300,000,000元 |
| d. | 總投資股本 | 人民幣300,000,000元 |
| e. | 實繳股本 | 人民幣300,000,000元 |
| f. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| g. | 業務的一般性質 | 租賃及經營商場櫃位 |
| h. | 董事 | 戴先生、張大濱、蔣梅、張興梅、
岳陶明 |
| i. | 公司類型 | 私營 |

(vi) 瀋陽新天地人和公共設施管理有限公司

- | | | |
|----|-------------|-----------------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 中國 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零八年四月三十日 |
| c. | 註冊股本 | 49,800,000美元 |
| d. | 總投資股本 | 49,800,000美元 |
| e. | 實繳股本 | 49,800,000美元 |
| f. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| g. | 業務的一般性質 | 防空工程項目、地下停車場、物業租賃、貯存服務及物業管理 |
| h. | 董事 | 戴先生、張大濱、王春蓉、王魯丁、陳幫聚 |
| i. | 公司類型 | 私營 |

(vii) 哈爾濱人和春天公共設施有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 中國 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零八年七月十八日 |
| c. | 註冊股本 | 220,000,000港元 |
| d. | 總投資股本 | 220,000,000港元 |
| e. | 實繳股本 | 120,000,000港元 |
| f. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| g. | 業務的一般性質 | 興建地下設施及管理防空工程項目 |
| h. | 董事 | 戴先生、曲振平、張大濱、王魯丁及王春蓉 |
| i. | 公司類型 | 私營 |

(viii) 哈爾濱新天地人和公共設施有限公司

a.	註冊成立地點	中國
b.	註冊成立日期	二零零八年七月十八日
c.	註冊股本	220,000,000 港元
d.	總投資股本	220,000,000 港元
e.	實繳股本	120,000,000 港元
f.	本公司擁有的股權 百分比	100%
g.	業務的一般性質	興建地下設施及管理防空工程項目
h.	董事	戴先生、張大濱、王魯丁、李冬玲 及王春蓉
i.	公司類型	私營

(ix) 天津人和新天地公共設施有限公司

a.	註冊成立地點	中國
b.	註冊成立日期	二零零八年五月十三日
c.	註冊股本	220,000,000 港元
d.	總投資股本	220,000,000 港元
e.	實繳股本	220,000,000 港元
f.	本公司擁有的股權 百分比	100%
g.	業務的一般性質	興建及管理地下設施
h.	董事	戴先生、耿孝國、張大濱、王春蓉 及王魯丁
i.	公司類型	私營

(x) 武漢人和新天地公共設施管理有限公司

- | | | |
|----|-------------|--------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 中國 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零八年五月十九日 |
| c. | 註冊股本 | 人民幣200,000,000元 |
| d. | 總投資股本 | 人民幣400,000,000元 |
| e. | 實繳股本 | 人民幣30,853,900元 |
| f. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| g. | 業務的一般性質 | 興建及管理地下設施(除地下鐵路外) |
| h. | 董事 | 戴先生、張大濱、王春蓉、王魯丁及姜衛 |
| i. | 公司類型 | 私營 |

(xi) 南昌人和新天地公共設施有限公司

- | | | |
|----|-------------|---------------------|
| a. | 註冊成立地點 | 中國 |
| b. | 註冊成立日期 | 二零零八年五月二十日 |
| c. | 註冊股本 | 人民幣300,000,000元 |
| d. | 總投資股本 | 人民幣300,000,000元 |
| e. | 實繳股本 | 人民幣61,286,400元 |
| f. | 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| g. | 業務的一般性質 | 興建及管理設施 |
| h. | 董事 | 戴先生、張大濱、王春蓉、王魯丁及孫啟偉 |
| i. | 公司類型 | 私營 |

(xii) 遼寧人和新天地公共設施管理有限公司

- | | |
|----------------|-----------------------------|
| a. 註冊成立地點 | 中國 |
| b. 註冊成立日期 | 二零零八年七月三十一日 |
| c. 註冊股本 | 49,800,000 美元 |
| d. 總投資股本 | 49,800,000 美元 |
| e. 實繳股本 | 無 |
| f. 本公司擁有的股權百分比 | 100% |
| g. 業務的一般性質 | 防空工程項目、地下停車場、物業租賃、儲存服務及物業管理 |
| h. 董事 | 戴先生、張大濱、王春蓉、王魯丁及陳幫聚 |
| i. 公司類型 | 私營 |

C. 有關本公司董事、管理層、員工及專家的其他資料

1. 權益披露

緊隨資本化發行及全球發售完成後（不計及因行使超額配股權而可能配發及發行的股份及假設股份調整並無受影響），各董事及本公司行政總裁於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股本或債務證券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益（包括根據證券及期貨條例上述規定被當作或視為擁有的權益及／或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨時登記於該條所述登記冊的權益，或根據香港上市規則有關上市公司董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益將會如下：

董事姓名	權益性質	證券數目 及類別 ⁽¹⁾⁽²⁾	緊隨全球發售後 本公司的概約 權益百分比
好肯女士	L	13,791,907,217	68.96%
	S	935,000,000	4.68%
戴先生 ⁽³⁾	L	102,000,000	0.51%
張大濱先生 ⁽³⁾	L	68,000,000	0.34%
王宏放先生 ⁽³⁾	L	85,000,000	0.43%
王春蓉女士 ⁽³⁾	L	68,000,000	0.34%
王魯丁先生 ⁽³⁾	L	68,000,000	0.34%
張興梅女士 ⁽⁴⁾	L	102,000,000	0.51%

附註：

- (1) 「L」指該人士於有關股份的好倉。
- (2) 「S」指該人士於有關股份的淡倉。其代表好肯女士的受控制公司Wealthy Aim Holdings Limited已向本公司的僱員及其他被挑選人士授予購買權的股份的數目，惟須受若干條款及條件規限。
- (3) 該等權益為上文附註(2)所述Wealthy Aim Holdings Limited授出的購買權下的權益。
- (4) 張興梅女士被視為於向其配偶戴先生授出的購買股份權利中擁有權益。

2. 主要股東

就董事所知，於緊隨資本化發行及全球發售完成後（不計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份及假設股份調整並無受落實），下列人士將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，或直接或間接擁有可於任何情況下在本公司或其任何附屬公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東名稱	身份／權益性質	證券數目 及類別 ⁽¹⁾⁽²⁾	緊隨全球發售後 本公司的概約 權益百分比
超智（附註3）．．．．	實益擁有人	12,856,907,217股(L)	64.28%
	於受控制公司的權益	935,000,000股(L)	4.68%
	於受控制公司的權益	935,000,000股(S)	4.68%
耀山（附註3）．．．．	於受控制公司的權益	13,791,907,217股(L)	68.96%
	於受控制公司的權益	935,000,000股(S)	4.68%
好肯女士（附註3）．	於受控制公司的權益	13,791,907,217股(L)	68.96%
	於受控制公司的權益	935,000,000股(S)	4.68%
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited （「CYTFH」） （附註4）．．．．．	於受控制公司的權益	1,449,058,600股(L)	7.24%
Centennial Success Limited （「Centennial」） （附註5）（附註6）	於受控制公司的權益	1,449,058,600股(L)	7.24%

附註：

(1) 「L」指該人士於有關股份的好倉。

- (2) 「S」指該人士於有關股份的淡倉。其代表好肯女士的受控制公司Wealthy Aim Holdings Limited已向本公司的僱員及其他被挑選人士授予購買權的股份的數目，惟須受若干條款及條件規限。
- (3) 好肯女士於耀山的全部已發行股本中擁有權益，而耀山於超智的全部已發行股本中擁有權益，因此，根據證券及期貨條例，好肯女士及耀山被視作或當作於超智實益擁有的股份中擁有權益。
- (4) CYTFH於Centennial持有51%直接權益，因此就證券及期貨條例而言，被視為於Centennial擁有權益之股份擁有權益。
- (5) Centennial持有周大福企業有限公司（「周大福」）及Fast Flow Investments Limited各自100%之權益，因此就證券及期貨條例而言，被視為於周大福及Fast Flow Investments Limited擁有權益之股份擁有權益。
- (6) 周大福連同其附屬公司於新世界發展有限公司三份一以上股份擁有權益，因此就證券及期貨條例而言，被視為於新世界發展有限公司擁有或視作擁有權益之股份擁有權益。新世界發展有限公司被視為其間接附屬公司億采投資有限公司、耀華投資有限公司及天鵬國際有限公司所持有股份擁有權益。

3. 服務合約的詳情

執行董事戴先生、張大濱先生、王宏放先生、王春蓉女士及王魯丁先生各自已於二零零八年八月二十五日與本公司訂立服務合約，自上市日期起計初步為期三年，直至任何一方向對方發出不少於三個曆月的書面通知終止為止。每年應付予各執行董事的袍金總額為4,200,000港元及人民幣3,444,000元（或相應金額的貨幣）。

非執行董事好肯女士、蔣梅女士、張興梅女士、何智恒先生及賀象民先生以及獨立非執行董事王勝利先生、王一夫先生及范仁達先生各自已於二零零八年八月二十五日與本公司訂立委任書。每份委任書自上市日期起計初步為期一年。根據該等委任書，每年應付予非執行及獨立非執行董事的袍金總額為1,680,000港元（或相應金額的貨幣）。賀象民先生無權享有任何董事袍金。

除上文所披露者外，董事概無與本公司或其任何附屬公司訂有或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內不付賠償（法定賠償除外）而終止的合約）。

4. 董事酬金

截至二零零七年十二月三十一日止三個財政年度各年，本公司或其任何附屬公司已付予董事的酬金（包括袍金、薪金、退休金計劃供款、住房津貼及其他津貼及不定額花紅）總額分別約為人民幣466,000元、人民幣636,000元及人民幣962,000元。

根據於本招股章程日期的現行安排，本公司於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度向董事支付及發放的酬金總額將相等於約人民幣6,800,000元。

5. 已收取費用或佣金

除本招股章程所披露者外，於本招股章程日期前兩年內，本公司並無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何資本而給予各董事或名列本附錄「— 其他資料 — 同意書」一節的任何人士任何佣金、折扣、代理費、經紀佣金或其他特殊條款。

6. 關連方交易

於本招股章程日期前兩年內，本公司曾進行本招股章程「關連交易」一節及附錄一會計師報告附註27所述的關聯方交易。

7. 於最大供應商或客戶中的權益

除本招股章程所披露者外，各董事、彼等的聯繫人士及任何據董事所知擁有本公司5%以上股本的股東概無於本公司的五大供應商或五大客戶中擁有任何權益。

免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 各董事或本公司主要行政人員並無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例上述規定被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨時登記於該條所述登記冊的權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益及淡倉；
- (b) 各董事或名列本附錄「— 其他資料 — 同意書」一節的任何一方在本公司或其任何附屬公司的發起，或本公司或其任何附屬公司於緊接本招股章程刊發前兩年內買賣或租用或擬買賣或租用的任何資產中，並無直接或間接擁有任何權益；

- (c) 各董事或名列本附錄「其他資料—同意書」一節的任何一方於本招股章程日期仍然有效且對本公司業務關係重大的任何合約或安排中，並無擁有重大權益；
- (d) 除包銷協議外，名列本附錄「其他資料—同意書」一節的各方並無：(i)於任何股份或本公司任何附屬公司任何股份中合法或實益擁有任何權益；或(ii)擁有可自行或提名他人認購本公司證券的權利（不論可否依法強制執行）；
- (e) 本公司的股本及債務證券並無在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或建議尋求在任何其他證券交易所上市或買賣；
- (f) 本公司並無已發行的可換股債務證券；
- (g) 於緊接本招股章程日期前兩年內，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任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；
- (h) 於本招股章程日期前兩年內，除須付予包銷商的佣金外，概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司任何股份或債券而已付或應付的任何佣金；及
- (i) 本公司概無於本招股章程日期前兩年內向任何發起人支付、分配或發放任何款項或證券，亦不擬支付、分配或發放任何證券、款項或利益。

D. 購股權計劃

以下為本公司根據於二零零八年八月二十五日舉行的股東特別大會上所通過的股東書面決議案有條件採納的購股權計劃主要條款的概要：

1. 購股權計劃目的

購股權計劃旨在鼓勵合資格參與者（定義見下文）努力提升本公司及股份的價值，為股東帶來利益，並挽留及吸引對本公司及其附屬公司（「本集團」）增長及開發作出貢獻或可能有利的人才及工作夥伴。

2. 購股權計劃的參與者及釐定參與者是否合資格的基準

董事會可不時向(i)本公司、本集團任何成員公司或本集團任何成員公司持有權益的實體（「投資實體」）的任何執行董事或僱員（全職或兼職）；(ii)本公司、本集團任何成員公司或任何投資實體的任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；(i)及(ii)統

稱「合資格僱員」)及(iii)董事會全權酌情釐定對本集團有貢獻或將會有貢獻的任何其他人士(包括(但不限於)本集團或任何投資實體的供應商、客戶、顧問、諮詢人士、承包商、業務夥伴或服務供應商)(統稱「合資格參與者」)授出購股權。

3. 購股權計劃的狀況

(a) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後，方始生效：(i)股份於聯交所開始買賣；(ii)股東通過必要決議案以採納購股權計劃；(iii)包銷協議項下包銷商的責任成為無條件及並無根據有關條款或以其他方式終止；及(iv)上市委員會批准因行使根據購股權計劃項下的購股權而將予配發及發行的任何股份上市及買賣(「該等條件」)。

本公司已向聯交所上市委員會申請批准根據購股權計劃可能授出之購股權獲行使而須予發行之股份上市及買賣。

(b) 購股權計劃的期限

購股權計劃將於該等條件的最後一項達成當日(「採納日期」)起計十年(「計劃期間」)內有效，其後不可再授出購股權，惟購股權計劃的條文在所有其他方面仍然具有十足效力及作用。

4. 授出購股權

(a) 提呈要約

授出購股權的要約可按董事會不時全權決定的形式以函件(「要約函件」)向合資格參與者提呈，要求合資格參與者承諾按照授出購股權的條款持有購股權，並受購股權計劃的條文約束(包括根據購股權計劃制訂的任何運作規則)。有關要約須由提出要約當日(「要約日期」)起計五個營業日內可供接納，惟於計劃期間屆滿或購股權計劃終止後，有關要約將不再可供接納。在要約函件的條款規限下，購股權的歸屬或行使毋須達至一般表現目標。

(b) 接納要約

倘本公司於上文第4(a)段所載接納的最後限期或之前，接獲包含經合資格參與者正式簽署的購股權接納書的函件複本，連同以本公司為受益人的1.00港元股

款，作為授予購股權的代價，購股權則會被視為已授予合資格參與者（「承授人」）並為其接納。在任何情況下，有關股款均不予退還。購股權一經接納，將視為於向有關合資格參與者提出要約日期起授出。

(c) 授出購股權的時限

- (i) 倘發生有關本公司證券的股價敏感事件之後，或須就有關本公司證券的股價敏感事宜作出決定時，不得授出任何購股權，直至該等股價敏感資料根據香港上市規則規定公佈為止，尤其是緊接下列日期（以較早發生者為準）前一個月：

- (1) 已知會聯交所召開以批准本公司全年、半年、季度或任何其他中期期間（不論是否根據香港上市規則規定）業績的董事會會議當日；及
- (2) 本公司根據香港上市規則刊登任何全年或半年業績公佈的限期，或刊登季度或任何其他中期期間（不論是否根據香港上市規則規定）業績公佈的限期，

直至刊登業績公告的日期為止。不可授出購股權的期間將涵蓋任何延遲刊登業績公佈的期間。

- (ii) 於根據上市公司董事進行證券交易的標準守則或本公司本身的同等守則禁止董事買賣股份期間，不得向身為董事的合資格參與者授予購股權。

(d) 授予關連人士

凡向關連人士授出任何購股權，均須經全體獨立非執行董事（不包括本身亦為建議購股權承授人的獨立非執行董事）批准。

(e) 授予主要股東及獨立非執行董事

在不損害上文第4(d)段的原則下，於直至建議授出日期為止（包括當日）十二個月期間內已經及建議向主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人

士授出任何購股權（不論是否已行使、註銷或尚未行使）獲悉數行使時，將導致已發行及將予發行股份：

- (i) 合計超過當時已發行股份總數0.1%；及
- (ii) 根據股份於各授出日期的收市價計算的購股權總值超過5,000,000港元（或上市規則不時批准的其他金額），

向其授出購股權則須經股東在股東大會上批准。

(f) 於股東大會上批准授出購股權的程序

於批准根據第(d)段建議授出購股權的股東大會上，本公司所有關連人士須放棄投票，惟有意投票反對建議授出者除外。於該股東大會上，投票批准授出該等購股權須根據香港上市規則有關條文以投票表決方式進行。

5. 認購價

在下文第7段所述作出的任何調整規限下，承授人行使購股權以認購股份的每股股份價格（「認購價」）將由董事會全權釐定，惟無論如何不得少於下列三者中的最高者：

- (i) 要約日期聯交所每日報價表所列的股份收市價；
- (ii) 緊接要約日期前五個營業日，聯交所每日報價表所列的股份平均收市價；及
- (iii) 股份面值；

惟就根據上文第5(ii)段計算於上市日期後五個營業日內提呈的購股權的認購價而言，則會利用根據全球發售提呈以供認購的股份價格，以作為上市日期前期間內任何營業日的收市價。

6. 可供認購的最高股份數目

(a) 計劃授權

在下文第6(b)及6(c)分段的規限下，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的最高股份數目，合計不得超過於上市日

期已發行股份總數的10% (未經計及超額配股權獲行使而可能配發及發行的股份) (「計劃授權」)，即2,000,000,000股股份。就計算計劃授權而言，根據有關計劃條款已告失效的購股權不得計算在10%限額之內。

(b) 更新計劃授權

本公司可於股東大會上尋求股東批准更新計劃授權，惟計劃授權更新後，根據購股權計劃及本公司任何其他計劃可能授出的購股權的股份總數，不得超過股東批准當日的已發行股份總數10%。就計算更新限額而言，先前根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出的購股權 (不論是否尚未行使、已註銷、根據其適用規則已告失效或已行使的購股權) 將不會計算在內。

本公司必須向股東寄發一份通函，當中載列香港上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及香港上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明，藉以尋求第6(b)分段項下的股東批准。

(c) 授予超出計劃授權的購股權

本公司可在股東大會上尋求股東另行批准，以授出超逾計劃授權的購股權，惟僅可向本公司在尋求該項批准前已特別指定的合資格參與者授出超逾計劃授權的購股權。

本公司必須向其股東寄發一份通函，當中載列有關可能獲授該等購股權的指定承授人的簡介、將予授出的購股權數目及條款、向有關承授人授出購股權的目的連同有關購股權條款如何達至以上目的的解釋、香港上市規則第17.02(2)(d)條所規定的資料以及香港上市規則第17.02(4)條所規定的免責聲明，藉以尋求第6(c)分段項下的股東批准。

(d) 根據購股權發行的最高股份數目

儘管購股權計劃有任何相反規定，因悉數行使根據購股權計劃及本公司任何其他計劃已授出但尚未行使的所有購股權而可能發行的股份數目上限，不得超過不時已發行股份數目30%。倘授出購股權將導致超過上述30%限額，則不可授出任何購股權。

根據本公司所收購或與其合併的公司或其他實體先前授出以作為或取代獎勵的購股權或其他權利而發行或轉讓的股份，將不計算在第6(d)分段的限額內。

(e) 承授人的最高持股量

倘任何承授人接納購股權，將導致其於任何十二個月內因行使其購股權而已獲發行及將獲發行的股份總數，超逾當時已發行股份總數的1%，除非經股東按香港上市規則指定方式在股東大會上批准，否則董事會不得向該承授人授予購股權。

於直至進一步授出購股權日期為止（包括當日）十二個月期間內，凡向承授人進一步授出任何購股權於悉數行使時，會導致已發行或因授予或將授予該名承授人的所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使而已發行或將予發行的股份總數，超過當時已發行股份總數1%者，則須經股東於股東大會上另行批准，而有關承授人及其聯繫人士須就此放棄投票。本公司必須向其股東發出通函，披露該承授人的身份、該承授人將獲授予或先前已獲授予的購股權數目及條款，並載列香港上市規則第17.02(2)(d)條所規定的資料以及香港上市規則第17.02(4)條所規定的免責聲明。該合資格參與者將獲授予的購股權數目及條款（包括認購價），必須在獲股東批准前釐定。建議該等進一步授出購股權的董事會會議日期應被當作授出日期，藉以計算認購價。

(f) 調整

在購股權及購股權計劃規限下的股份數目，或會按本公司獨立財務顧問或核數師（作為專家而非仲裁人）向董事會書面核證為彼等認為公平合理的方式，根據下文第7(b)分段予以調整。

7. 股本架構的重組

(a) 調整購股權

倘若任何購股權成為或仍屬可予行使期間，本公司的資本架構因溢利或儲備撥充資本、供股、合併、分拆或削減本公司股本（因作為本公司參與一項交易的代價而發行股份除外）而有所變動，董事會則須對下列各項作出相應變更（如有）（並通知承授人）：

- (i) 直至當時為止，任何尚未行使購股權所涉及股份數目；
- (ii) 認購價；或
- (iii) 購股權計劃所涉及股份數目；

而任何該等調整給予各承授人的股本比例，應與該承授人先前享有者相同，惟不得作出任何變更致使承授人將以低於股份面值獲發行股份。在未經股東事先特別批准前，不得就認購價及股份數目作出有利合資格參與者的調整。

(b) 核數師核證

除就資本化發行外，任何資本重組均須經核數師或獨立財務顧問向董事會書面核實，表明彼等認為董事會根據上文第7(a)分段所作的調整乃屬公平合理。

8. 註銷購股權

在取得有關承授人的同意下，董事會可酌情註銷先前已授予承授人但尚未行使的任何購股權，藉以向承授人重新發行新購股權，惟前提是根據本計劃的條款可不時更新的計劃授權下的尚未發行購股權（不包括已註銷購股權）須有充足供應。

9. 出讓購股權

購股權乃屬承授人個人所有，不得轉讓或出讓。承授人不得將購股權出售、轉讓、押記、抵押、附帶產權負擔或增設任何以第三方為受益人的權益（不論法定或實益權益）或有關任何購股權的權益或嘗試如此行事（惟承授人可提名由其唯一實益擁有股份的代名人，按該代名人的名義登記根據購股權計劃發行的股份，惟前提是承授人與代名人之間的有關信託安排的證明須已為董事會信納，而其條款亦為董事會所接納）。

10. 股份附有的權利

於購股權行使時將予配發的股份須遵照本公司的組織章程細則所有條文規定，並在各方面與承授人的姓名登記於本公司股東名冊當日（「登記日期」）已發行的繳足股份享有同等權益。因此，股份將賦予持有人權利分享於登記日期當日或之後派付或給予的所有股息或其他分派，惟不包括先前於登記日期前的紀錄日期所宣佈或建議或決議將會派付或給予的任何股息或其他分派。

因行使購股權而發行的股份並不附有任何投票權，直至承授人或其代名人於本公司股東名冊登記成為股份持有人為止。

除適用法律另有規定外，凡承授人於行使購股權前，對該購股權所涵蓋的任何股份均不享有作為本公司股東的權利。

11. 行使購股權

(a) 一般資料

在購股權計劃條款及本第11段的規限下，購股權（根據要約函件所載條款及條件歸屬及／或可予行使的程度）可由承授人（或其法定遺產代理人）於要約日期起計十年內（「購股權期限」）隨時行使，前提為有關購股權並無根據本招股章程所載的任何理由而失效。

(b) 承授人於退休或身故時的權利

倘承授人因退休、身故或傷殘而不再為合資格參與者，購股權將於終止當日即時歸屬，而承授人或其法定遺產代理人有權於退休或身故當日起計十二個月內（或董事會可能釐定的較長時間）行使購股權（以尚未行使者為限）。

(c) 承授人在若干情況下終止受僱時的權利

倘承授人因退休、身故、傷殘或下文第12(iv)分段所指的一項或多項理由終止受僱以外的任何原因，或因終止其與本集團相關成員公司（詳情見下文12(v)段）的業務關係，而不再為合資格參與者，該名承授人則可於終止日期行使購股權，並以彼所獲的配額為上限。

(d) 收購時的權利

倘若所有股份持有人（或收購人及／或由收購人控制的任何人士及／或與收購人聯合或一致行動的任何人士以外的所有持有人）獲提呈全面或部分收購建議（不論以收購要約、股份購回建議、債務償還安排或其他類似方式），本公司將盡一切合理努力，以促使該項收購建議按相同條款，並在加以必要變通後延展至所有承授人，並假設彼等將透過悉數行使彼等獲授予的購股權而成為本公司股東。倘若該收購建議成為或宣佈成為無條件，則承授人有權於要約成為或宣佈成為無條件日期後三個營業日期間屆滿前，隨時行使全部或在該承授人向本公司發出有關行使購股權的通知中指定數量的購股權（以尚未行使者為限）。

(e) 自動清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會，藉以考慮及酌情批准有關本公司自動清盤的決議案，則本公司須於寄發該通告予各股東後隨即於當日或其後盡快向所有承授人發出有關通知（連同一份有關本第11(e)分段條文的存在的通

知)。各承授人(或如容許,則其法定遺產代理人)在接獲有關通知後,則有權在不遲於本公司建議舉行股東大會日期前兩(2)個營業日內向本公司發出書面通知,連同通知所述股份的應付認購價總額的全數股款,隨時行使其全部或任何購股權(以可予行使及尚未行使者為限)。本公司在接獲該通知連同股款後,須盡快惟無論如何不遲於緊接上述建議舉行股東大會日期前一個營業日,向承授人配發入賬列作繳足的有關股份。經配發股份在各方面將與有關本公司清盤的決議案通過當日前已發行的所有其他股份享有同等權益,藉以分享本公司在清盤時可供分派的資產。

(f) 訂立債務和解或安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人建議就本公司重組或與任何其他一間或多間公司合併的計劃而訂立任何債務和解或安排,則本公司須於向其股東或債權人寄發有關召開會議以考慮上述債務和解或安排的通知當日,向承授人發出上述通知。承授人在接獲有關通知後,可於發出通知日期起直至下列日期止(以較早者為準)期間:

- (i) 其後滿兩個曆月當日;及
- (ii) 法院核准上述債務和解或安排當日,

行使購股權(以尚未行使者為限),惟須待上述債務和解或安排獲得法院核准及生效後方可作實。由有關會議日期起,所有承授人行使其各自購股權的權利將隨即中止。本公司或會要求承授人轉讓或以其他方式處置因在此等情況下行使購股權而獲發行的股份,以致使承授人盡可能享有接近假設該等股份涉及上述債務和解或安排時的同等地位。倘該協議或安排基於任何理由不獲法院批准(無論按照向法院提出的條款或可能經法院批准的任何其他條款),則承授人行使各自購股權的權利將於法院發出指令當日起全面恢復,並可隨即行使(惟須遵守購股權計劃其他條款),猶如本公司並無建議訂立該協議或安排,而任何承授人亦不得就上述暫停所引致的任何虧損或損失向本公司或本公司任何高級職員提出申索。

12. 購股權失效

購股權不論歸屬與否，均將於下列最早發生者自動失效（以尚未行使者為限）：

- (i) 購股權期限屆滿時；
- (ii) 上文第11(a)至(e)分段分別所指的期限屆滿時；
- (iii) 就承授人（即本集團或被投資實體的董事或僱員）基於下文第12(iv)段所載終止僱用以外的理由而不再受聘於本集團或被投資實體，有關承授人於本集團或被投資實體的最後工作日（不論有否支付代通知金）；
- (iv) 承授人（即本集團或被投資實體的董事或僱員）因下列一項或多項理由終止受僱而不再為合資格參與者當日：
 - (1) 失職；或
 - (2) 破產、無力償債或整體上與債權人訂立任何債務償還安排或債務重整協議；或
 - (3) 被裁定觸犯涉及其誠信的刑事罪行；或
 - (4) 按本公司全權絕對認為屬任何失職；或
 - (5) 董事會或相關集團公司或被投資實體的董事會表明承授人已經或尚未因上文第12(iv)分段所指的一項或多項理由而遭解僱的決議案屬不可推翻；
- (v) 倘承授人並非本集團或被投資實體的董事或僱員，基於終止其與本集團相關成員公司的業務關係或基於其並無遵守相關合約或協議條文及／或其違反普通法項下的誠信責任或董事會認為合適的其他理由，董事全權酌情議決有關承授人不再為合資格參與者當日；
- (vi) 承授人違反上文第9段當日；
- (vii) 倘所授出的購股權受若干條件、限制或限額所限，董事會議決有關承授人無法符合或遵守該等條件、限制或限額當日；及

(viii) 出現要約函件訂明的有關事件或有關期限屆滿(如有)。

13. 修訂購股權計劃

(a) 要求董事會批准的修訂

除下文第13(b)分段所載者外，購股權計劃的任何修訂均須經董事會或本公司的計劃管理人以多數票批准。

(b) 要求股東批准的修訂

在第13(c)及(d)分段的規限下，下列事宜均須經股東在股東大會上以決議案事先批准：

(i) 有關下列條文的任何變動：

- (1) 購股權計劃的目的；
- (2) 購股權計劃所載有關「承授人」、「購股權期限」、「合資格參與者」及「計劃期間」的定義；
- (3) 有關計劃期間、授出購股權、認購價、授出購股權予關連人士、行使購股權、購股權失效、可供認購的最高股份數目、註銷購股權、重組資本架構、終止及修訂購股權計劃的條文；

而上述條文均以合資格參與者或承授人的利益運作；

(ii) 董事會或計劃管理人的權力的任何變動；

(iii) 修訂購股權計劃中任何屬重大性質的條款及條件，惟根據購股權計劃的現有條款自動生效的修訂除外；及

(iv) 修訂已授出購股權的任何條款，惟根據購股權計劃的現有條款自動生效的修訂除外。

(c) 要求取得承授人絕大部分同意的修訂

儘管根據上文第14(b)分段取得任何批准，除非取得當時合共持有根據購股權計劃授出購股權所涉及的所有股份面值不少於四分之三的購股權承授人書面同意或批准，否則任何修訂均不得對作出修訂前已授出或同意將予授出的購股權發行條款有不利影響；惟根據購股權計劃的現有條款自動生效的修訂除外。

(d) 要求聯交所批准的修訂

修訂購股權計劃中任何屬重大性質的條款及條件，均須首先取得聯交所批准，惟根據購股權計劃的現有條款自動生效的修訂除外。

14. 終止

本公司可以董事會決議案或經股東在股東大會上通過決議案隨時終止購股權計劃，而在此情況下將不再提呈任何購股權，惟購股權計劃條文在所有其他方面須持續生效，並以於終止前或以其他方式或根據購股權計劃條文可能規定須予終止前已授出購股權（以尚未行使或屆滿者為限）可予行使的必要範圍為限。於終止前授出但尚未行使的所有購股權將繼續生效，並可按照購股權計劃的條款予以行使。

於招股章程日期，本公司概無根據購股權計劃授出任何購股權。本公司不會根據購股權計劃授出可於上市日期起六個月內予以行使的購股權。

E. 其他資料

1. 稅項及其他彌償保證

本公司的控股股東好肯女士、超智及耀山（「彌償保證人」）已向本公司訂立彌償保證契據（即本附錄「有關本公司的業務的其他資料—重大合約概要」一節所述的重大合約），以向本公司提供下列彌償保證。

根據彌償保證契據，（其中包括）彌償保證人將就下列事項向本公司及其附屬公司各自作出彌償：(a)由於香港法例第111章遺產稅條例（「遺產稅條例」）第35條及第43條下任何稅項所直接或間接導致本公司任何資產貶值或減值，以及本公司及其附屬公司其後可能有責任就此支付的任何款項；或(b)本公司及其附屬公司由於或參照於全球發售成為無條件當日或之前任何已賺取、應計或已收（或被視為就此賺取、應計或已收）的收入、盈利或收益而須予承擔的任何稅項。彌償人進一步向本公司及其附屬公司承諾，就本公司或其任何附屬公司因過往未償還法定工傷保險（請參閱「業務—健康及安全問題」一節），以及從廣州城市規劃局於二零零八年三月就若干違規行為發出的行政通知（請參閱「業務—法律訴訟」一節）而產生或遭受的任何索償、行動、要求、訴訟、裁決、直接或間接損失、收費、成本、損害賠償費用、款項、刑罰、費用、開支及罰款，向本公司及其附屬公司作出彌償。

然而，彌償保證人在以下情況將毋須承擔該彌償保證契據下的稅項責任：(a)本公司已於經審核賬目中就有關稅項計提撥備；(b)本公司及其附屬公司有關由或緊接二零零八年三月三十一日起或於該日後的任何會計期間的稅項（除非有關稅項的責任原本不應出現，但因彌償保證人、本公司、本公司的附屬公司或彼等任何一方於全球發售成為無條件當日或之前在一般日常貿易營運過程中進行的若干事件而產生，則作別論）；及(c)因法律或法規或其詮釋或有關稅務機關的慣例的具追溯效力變更在全球發售成為無條件當日後生效，從而產生或招致稅項；或在全球發售成為無條件當日後，因法律或規例或其詮釋或有關稅務機關的慣例出現具追溯效力的變更，導致稅率增加，從而產生或增加稅項。

董事獲悉，本公司或其於開曼群島或中國的任何附屬公司不大可能會承擔任何重大遺產稅責任。

2. 訴訟

於招股章程日期，除本招股章程「業務 — 法律訴訟」一節所披露者外，本公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司及其附屬公司亦無尚未了結或面臨任何重大訴訟、仲裁或索償。

3. 聯席保薦人

本公司股份於聯交所上市由中銀國際、滙豐銀行、摩根士丹利及瑞士銀行保薦。滙豐銀行、摩根士丹利及瑞士銀行各自已根據香港上市規則第3A.08條聲明彼等根據香港上市規則第3A.07條為獨立人士。中銀國際根據香港上市規則第3A.07條並非獨立人士，此乃由於其間接控股公司中國銀行有限公司及／或其附屬公司提供或預期將提供各項銀行服務予本公司及／或其附屬公司。

4. 申請將股份納入中央結算系統

聯席保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准本招股章程所述已發行及將發行的股份上市及買賣。本公司已作出一切必要安排，以便股份獲納入中央結算系統。

5. 開辦費用

本公司已產生或擬產生的開辦費用估計約為3,650美元，概由本公司支付。

6. 發起人

本公司並無香港上市規則所規定的發起人。於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司概無就全球發售及本招股章程所述相關交易而向發起人支付、分配或發放或擬支付、分配或發放任何現金、證券或其他利益。

7. 專家資格

曾於本招股章程提供意見或建議的專家(定義見香港上市規則及公司條例)的資格如下：

名稱	資格
中銀國際	根據證券及期貨條例持牌可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受監管活動
滙豐銀行	香港上海滙豐銀行有限公司為一間根據證券及期貨條例註冊的機構，以從事證券及期貨條例所界定的第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)及第6類(就機構融資提供意見)受監管活動，亦為根據銀行條例的持牌銀行
摩根士丹利	根據證券及期貨條例持牌可從事第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)受監管活動
瑞士銀行	根據證券及期貨條例持牌可從事第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)受監管活動
畢馬威會計師事務所	執業會計師
競天	中國法律顧問
世邦魏理仕	物業估值師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師

8. 同意書

中銀國際、滙豐銀行、摩根士丹利、瑞士銀行、畢馬威會計師事務所、競天、世邦魏理仕及Conyers Dill & Pearman已各自就本招股章程的刊行發出同意書，同意按現時的形式及內容轉載其報告及／或函件及／或估值證書及／或引述其名稱，且各方均無撤回其同意書。除根據包銷協議外，上述專家概無擁有本公司或其任何附屬公司的股權，亦無擁有可自行或提名他人認購本公司或其任何附屬公司證券的權利（不論可否依法強制執行）。

9. 股東名冊

本公司的香港股東名冊由香港中央證券登記有限公司存置。

10. 其他事項

除本招股章程所披露者外：

(a) 於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或同意發行任何繳足或部分繳足的股份或借貸資本以換取現金或其他代價；及
- (ii) 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任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；

(b) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並無附於或有條件或無條件同意附於任何購股權；

(c) 本公司並無發行或同意發行任何創辦人股份、管理股份或遞延股份；

(d) 本公司的財政或貿易狀況或前景自二零零八年三月三十一日以來並無任何重大逆轉；

(e) 並無存在任何放棄或同意放棄日後股息的安排；

(f) 全球發售並無涉及行使任何優先購買權或轉讓認購權；

(g) 於本招股章程日期，並無任何限制可影響本公司將溢利或資本從香港境外匯入香港；

- (h) 於本招股章程日期前十二個月內，本公司的業務並無中斷而可能或已經對本公司財政狀況造成重大影響；
- (i) 本招股章程的中英文本如有歧義，概以英文本為準；及
- (j) 本公司或其任何附屬公司目前概無在任何證券交易所上市或在任何交易系統進行交易。

11. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，則本招股章程即具效力，使一切有關人士須受公司條例第44A條及第44B條的一切適用規定（罰則除外）所約束。

12. 合規顧問

本公司將按照香港上市規則第3A.19條的規定，於上市後委聘中銀國際為合規顧問。

合規顧問協議主要條款如下：

- (a) 本公司將根據香港上市規則第3A.19條委聘合規顧問作為本公司的合規顧問，任期自上市日期起計，直至本公司遵守香港上市規則第13.46條有關本公司自上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績的結算日或直至協議終止為止（以較早者為準）；
- (b) 合規顧問須向本公司提供多項服務，包括就遵循香港上市規則及其他適用法律、法規及守則的規定而提供相關指引和建議，並作為本公司與聯交所溝通的主要渠道之一；
- (c) 本公司將同意就合規顧問因其履行於協議下的責任或本公司嚴重違反或被指嚴重違反協議條文，而令其面臨的若干訴訟及產生的若干損失，向其作出彌償保證；及
- (d) 倘合規顧問的工作表現如香港上市規則第3A.26條所指的不符標準，則本公司可終止委聘任何合規顧問。合規顧問可透過向本公司發出三個月的通知而辭任或終止是項委聘。

13. 雙語招股章程

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條的豁免規定，本招股章程分別以英文及中文刊發。

送呈公司註冊處處長的文件

本招股章程所附文件及送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括：

- (a) 申請表格副本；
- (b) 本招股章程附錄七「法定及一般資料 — 其他資料 — 同意書」一節所述的同意書；及
- (c) 本招股章程附錄七「法定及一般資料 — 有關本公司的業務的其他資料 — 重大合約概要」一節所述的重大合約副本及其經核證英文譯本（如適用）。

備查文件

下列文件的副本由即日起直至本招股章程刊發日期起計14日（包括該日）止的一般營業時間內，在諾頓羅氏律師事務所的辦事處（地址為香港中環康樂廣場1號怡和大厦38樓）可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及章程細則；
- (b) 會計師報告，全文載於附錄一；
- (c) 未經審核備考財務資料的報告，全文載於附錄二；
- (d) 有關本公司利潤預測的函件，全文載於附錄三；
- (e) 本公司旗下公司及本公司的附屬公司截至二零零七年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零零八年三月三十一日止三個月的經審核財務報表；
- (f) 世邦魏理仕所編製有關本公司的物業權益的函件及估值證書，全文載於附錄四「物業估值」；
- (g) Conyers Dill & Pearman所編製的函件，其中概述附錄七所述開曼群島公司法若干方面的資料；
- (h) 開曼群島公司法；
- (i) 競天所刊發的中國法律意見；
- (j) 本招股章程附錄七「法定及一般資料 — 有關本公司的業務的其他資料 — 重大合約概要」一節所述的重大合約；

- (k) 本招股章程附錄七「法定及一般資料 — 其他資料 — 同意書」一節所述的同意書；
- (l) 本招股章程附錄七「法定及一般資料 — 有關本公司董事、管理層、員工及專家的其他資料 — 3.服務合約的詳情」一節所指的服務合約；
- (m) 調整報表；及
- (n) 購股權計劃條款。