

## 與控股股東的關係

### 概覽

全球發售完成後，假設並無行使超額配股權及首次公開發售前購股權，亦無計及任何可能根據購股權計劃授出的購股權，胡先生將透過恩輝投資擁有本公司已發行股本約47.2%，故此胡先生及恩輝投資將成為本公司控股股東。

胡先生除持有本集團權益外，亦分別擁有建業控股及建業住宅。建業控股為投資控股公司，截至最後可行日期持有建業住宅的所有權益；而建業住宅為本公司中國主要營運附屬公司建業中國的前控股公司。建業住宅擁有兩項香港物業，並向本集團出租其中一項作辦公室，另外一項物業租予獨立第三方。建業住宅於二零零七年十二月十九日訂立臨時買賣協議，出售現時租予獨立第三方的物業，而根據協議，有關物業買賣計劃於二零零八年六月完成。除此以外，截至最後可行日期，建業控股及建業住宅並無從事其他業務。胡先生不打算於上市前撤銷建業控股的註冊。

本集團控股股東並無從事任何其他可能與本集團業務直接或間接競爭的業務。

### 胡先生的背景資料

胡先生擁有逾15年的房地產開發及投資經驗。一九九二年五月，胡先生進軍中國房地產市場，奠定本集團的基礎並建立「建業」品牌。有關胡先生的背景資料詳情，請參閱本招股章程「董事、高級管理人員及僱員」一節所載資料。

### 獨立於控股股東

基於以下理由，董事相信於上市日期後本集團的業務營運可獨立於控股股東及其聯繫人：

- 我們可從獨立途徑獲得原材料供應，且具備獨立經營能力以及獨立的銷售與市場推廣部門；
- 胡先生提供的所有貸款及擔保將於上市日當日或之前解除，故我們的財政獨立於控股股東；
- 各控股股東與本集團並無業務競爭，且各控股股東亦已為本公司利益訂立不競爭契據。詳情請參閱下文「一 胡先生與恩輝投資的不競爭承諾」一節；

## 本集團與控股股東及嘉德置地的關係

- 除有關胡先生全資擁有的建業住宅出租予我們的香港辦公室物業租約外，各控股股東與本集團概無關連交易。該份租約詳情請參閱本招股章程「關連交易」一節(d)段。董事(包括獨立非執行董事)相信本集團在有需要時另覓條款及條件相若的辦公室物業並無困難；及
- 本公司的法團控股股東恩輝投資僅為控股公司，並無經營任何業務。

### 胡先生與恩輝投資的不競爭承諾

於二零零八年五月十六日，胡先生及恩輝投資與本公司訂立不競爭契據，彼等各自確認／承諾(其中包括)：

- (a) 自不競爭契據日期起，並無從事任何直接或間接與本集團業務競爭或可能構成競爭的業務，亦無持有任何從事直接或間接與本集團業務競爭或可能構成競爭的業務的公司權益；
- (b) 在彼擔任本公司董事及／或主席或直接或間接持有或以其他方式實益擁有本公司已發行普通股本10%或以上權益期間，彼本身不會，且促使其聯繫人不會直接或間接從事將會或可能直接或間接與本集團所經營業務競爭的任何業務(不論以股東、職員、合夥人、代理、顧問或其他職務身份，亦不論為利益、回報或其他原因進行)；
- (c) 在彼擔任本公司董事及／或主席或直接或間接持有或以其他方式實益擁有本公司已發行普通股本10%或以上權益期間，倘彼或其任何聯繫人被給予／發現任何與本集團業務競爭的業務商機，則彼等本身會，並促使其聯繫人會實際可行地盡快知會本公司有關商機，並向本公司提供所獲悉的有關該商機的資料。本公司有權於此後一個月內爭取該商機。倘本公司決定爭取該商機，彼須盡全力協助本集團取得該商機；倘我們於指定時間內決定放棄取得該商機或未有回覆，則彼等本身或其聯繫人可接納該商機，惟其接納該商機的有關條款不得有利於本集團所獲提供者；及
- (d) 在彼擔任本公司董事及／或主席或直接或間接持有或以其他方式實益擁有本公司已發行普通股本10%或以上權益期間，彼本身不會，並促使其聯繫人不會：(i)向作為本集團客戶或潛在客戶的任何人士、商號、公司、法人組織、合夥公司或機構兜攬任何業務，而該等業務本集團已經參與、從事、競投、投標或擬參與；及(ii)代表其本身或代表任何其他人士、商號或公司誘使或游說本集團任何成員公司的任何僱員或前僱員受聘於

## 本集團與控股股東及嘉德置地的關係

所經營業務將會或可能直接或間接與本集團現時或日後經營的業務競爭的任何其他人士、商號或公司。

(e) 為確保遵守上文所述的非競爭承諾，彼等各自會：

- (i) 提供獨立非執行董事對胡先生及恩輝投資是否遵守不競爭承諾的年度檢討的一切所需資料，例如：(x)有關胡先生或恩輝投資可能會識別的業務商機的資料，包括項目名稱、投資額及地理位置；(y)有關彼等所提供選擇權或優先購買權的資料；及(z)有關胡先生、恩輝投資或彼等各自聯繫人於年內從事的任何物業開發或投資的資料，或作出一項否定性確認(視情況而定)；
- (ii) 促使本公司以年報或刊發公告的方式向公眾披露，本集團獨立非執行董事檢討有關遵守及執行不競爭承諾事項的結論；
- (iii) 於本集團年報中作有關遵守不競爭承諾的年度聲明，並確保披露遵守及執行不競爭承諾的詳情符合上市規則附錄23所載企業管治報告中的自願披露原則；及
- (iv) 倘存在任何實際或潛在利益衝突，不得親身或安排代表出席任何董事會會議。

為確保胡先生及恩輝投資各自所做出的不競爭承諾獲得遵守，本公司將以向公眾刊發公告的方式，披露本集團獨立非執行董事就本集團獲介紹一項商機時有關行使優先權的決定以及對不競爭承諾之違反的強制執行事項，以及在本集團的年報中披露就檢討有關控股股東遵守及執行不競爭承諾事項的結論。

### 與嘉德置地的關係

#### 概覽

二零零六年十二月，嘉德置地通過間接全資附屬公司凱德置地(開曼)以認購價約496.8百萬港元(相當於當時人民幣500.0百萬元)認購昇熹控股新增股份(佔其緊隨認購後經擴大已發行股本約24.75%)的方式入資本集團。同時，嘉德置地亦以代價約100.4百萬港元(相當於當時人民幣101.0百萬元)向恩輝投資增購昇熹控股股份(佔收購當時已發行股本約5%)。完成上述交易後，嘉德置地擁有本集團緊隨認購後約29.75%權益。

## 本集團與控股股東及嘉德置地的關係

二零零七年八月，嘉德置地再向本集團投資約517.8百萬港元（相當於當時人民幣500.0百萬元），將其所持的昇熹控股股權由約29.75%增至佔昇熹控股經擴大後的股本約36.14%。全球發售完成時，假設並無行使超額配股權、首次公開發售前購股權及可能根據購股權計劃授出的任何購股權，嘉德置地（透過凱德置地（開曼））將擁有本集團約27.1%的股份。

### 嘉德置地的背景資料

嘉德置地為亞洲最大的上市房地產公司之一，於二零零八年五月九日的市值約為183億新加坡元（約等於1,017億港元）。嘉德置地為跨國公司，總部設於新加坡，核心業務為房地產、酒店式公寓及房地產金融服務，集中於亞太地區、歐洲及中東的各個城市經營。

嘉德置地的房地產及酒店物業組合遍佈20多個國家超過100個城市，憑藉本身的房地產資產基礎及市場知識開發新加坡及亞太地區的房地產金融產品及服務。

### 嘉德置地的中國物業業務

嘉德置地於中國經營逾14年。根據嘉德置地公佈的二零零七年全年經審核業績，截至二零零七年十二月三十一日，在中國的資產佔嘉德置地總資產約25%。嘉德置地主要透過凱德置地中國、CapitaLand Retail Limited 及雅詩閣集團三家業務重心不同的公司經營中國業務。凱德置地中國主要從事住宅及商用物業的開發業務。CapitaLand Retail Limited 為嘉德置地的商業地產業務分支，透過於中國各地收購、開發及經營商場從事商場業務。雅詩閣集團在中國經營酒店式公寓。CapitaLand Retail Limited、凱德置地中國及雅詩閣集團各自的業務由嘉德置地透過獨立策略業務部門經營。嘉德置地確認，嘉德置地透過直接全資附屬公司 CapitaLand Residential 持有凱德置地中國的全部權益。CapitaLand Retail Limited 為嘉德置地的直接全資附屬公司。雅詩閣集團為嘉德置地的間接全資附屬公司。截至最後可行日期，凱德置地中國、CapitaLand Retail Limited 與雅詩閣集團除各自為嘉德置地的附屬公司外，各公司間並無其他持股關係。

CapitaLand Retail Limited 及雅詩閣集團已分別確認，截至最後可行日期，並無在中國持有任何住宅物業項目的權益。

本集團股東凱德置地（開曼）由凱德置地中國作為一家投資公司而直接全資持有。

### 凱德置地中國的業務

凱德置地中國為嘉德置地的間接全資附屬公司，於一九九三年在新加坡註冊成立，主要在中國從事房地產開發及投資。

凱德置地中國專注在中國經營房地產相關業務，其住宅及商用物業項目已平均遍佈華東、華北、華南及中國西部。現時，凱德置地中國是嘉德置地的中國住宅及商用物業投資與開發分支。然而，我們不能向閣下保證嘉德置地現在及將來完全通過凱德置地中國經營中國的全部住宅及商用物業開發業務。

除本集團外，凱德置地中國擁有多個戰略夥伴，包括持有主板上市公司麗豐控股有限公司(股份代號：1125)的20%戰略股權及中國成都開發商成都置信實業(集團)有限公司的50%合營股權。

現時，凱德置地中國的物業組合主要包括上海、北京、廣州、杭州、寧波、佛山及成都等地的住宅及商用物業項目。

凱德置地中國除於本集團的股權外，並無擁有河南省住宅房地產項目權益。

# 本集團與控股股東及嘉德置地的關係

截至二零零七年十二月三十一日，凱德置地中國透過其中國附屬公司及聯營公司擁有下列房地產住宅項目權益<sup>(1)</sup>：

名稱	位置	控股公司 <sup>(2)</sup>	凱德置地中國		
			實際股權 (%)	總建築面積 (平方米)	應佔建築面積 (平方米)
凱德•上元	北京市朝陽區	北京新凱房地產開發有限公司	86.70	261,925	227,089
卓錦•萬代	北京市朝陽區	北京胡姬花園房地產開發有限公司	80.10	63,906	51,189
凱德•天山河畔花園	上海市長寧區	上海寧新房地產開發有限公司	70.90	275,200	195,117
凱德•柏麗華庭	上海市寶山區	上海新舒房地產開發有限公司	100.00	84,680	84,680
凱德•林茵湖畔	上海市閔行區	上海奧順置業有限公司	86.70	108,700	94,243
金沙洲項目	廣州市白雲區	廣州麗運房地產開發有限公司	60.00	369,800	221,880
京棉項目	北京市朝陽區	北京恒世同方房地產開發有限公司	50.00	137,000	68,500
凱德•品元	北京市朝陽區	北京凱德品元房地產開發有限公司	100.00	31,142	31,142
皇城77	北京市東城區	北京凱德新銘房地產開發有限公司	100.00	15,130	15,130
華璽	北京市東城區	北京新徐房地產開發有限公司	99.00	50,845	50,337
凱德•滙豪天下	寧波市江北區	寧波新姚房地產開發有限公司及 寧波新奉房地產開發有限公司	50.00	144,409	72,205
凱德•視界	杭州市拱墅區	凱德新運(杭州)房地產開發有限公司	50.00	129,084	64,542
凱德•城脈	佛山市禪城區	佛山新凱房地產開發有限公司	100.00	79,996	79,996
凱德•瀚城	佛山市禪城區	佛山新佛陳房地產開發有限公司	100.00	109,672	109,672
凱德•泊宮	佛山市禪城區	佛山新佛陳房地產開發有限公司	100.00	54,178	54,178
凱德•天倫世嘉	佛山市禪城區	佛山新德房地產開發有限公司	100.00	46,454	46,454
鸞湖宮	成都市溫江區	四川置信凱德實業有限公司	50.00	238,485	119,243
溫江331畝項目	成都市溫江區	四川置信凱德實業有限公司	50.00	331,380	165,690
溫江300畝項目	成都市溫江區	成都置信凱德溫江實業有限公司	50.00	300,002	150,001
國色天香二期(1384畝)項目	成都市溫江區	成都置信凱德溫江實業有限公司	50.00	977,012	488,506
廣南項目	上海市青浦區	上海廣南房地產發展有限公司	95.00	63,643	60,461
凱德•風尚	成都市青羊區	成都信凱實業有限公司	56.25	430,518	242,166
昌平項目	北京市昌平區	北京升和房地產開發有限公司	90.00	324,067	291,660

(1) 上表所示資料乃根據凱德置地中國提供予本公司的資料編撰。

(2) 英文版的控股公司英文名稱為中文名稱的翻譯，僅供參考。

# 本集團與控股股東及嘉德置地的關係

截至二零零七年十二月三十一日，凱德置地中國透過其中國附屬公司及聯營公司擁有以下房地產商業項目權益<sup>(1)</sup>：

名稱	位置	控股公司 <sup>(2)</sup>	實際股權 (%)	總建築面積 (平方米)	凱德置地中國應佔建築面積 (平方米)
<b>辦公用途</b>					
北京凱德大廈	北京市 朝陽區	北京新錦城房地產經營 管理有限公司	100.00	107,627 (辦公)	107,627 (辦公)
<b>綜合開發</b>					
上海來福士廣場	上海市 黃浦區	上海華慶房地產開發 有限公司	55.90	165,171 <sup>(3)</sup> (辦公／商舖)	92,331 (辦公／商舖)
寧波凱德廣場	寧波市 江北區	寧波新鄞房地產開發 有限公司	50.00	97,941 (辦公／商舖)	48,970 (辦公／商舖)
北京來福士中心	北京市 東城區	北京新捷房地產開發 有限公司	86.70	97,665 (住宅／辦公／商舖)	84,676 (住宅／辦公／商舖)
成都來福士廣場	成都市 武侯區	成都來福士實業 有限公司	100.00	195,431 (住宅／辦公／商舖)	195,431 (住宅／辦公／商舖)
閩北大寧項目	上海市 閘北區	上海凱德新創房地產 開發有限公司	100.00	71,086 (辦公／酒店／商業)	71,086 (辦公／酒店／商業)
杭州來福士廣場	杭州市 錢江新城	新運投資管理(杭州) 有限公司	100.00	283,568 (預測面積)	283,568 (預測面積)
溫江110畝項目	成都市 溫江區	四川置信凱德實業 有限公司	50.00	73,647 (商業)	36,823 (商業)

(1) 上表所示資料乃根據凱德置地中國提供予本公司的資料編撰。

(2) 英文版控股公司英文名為中文名稱的翻譯，僅供參考。

(3) 該數字包括地庫建築面積。



## 凱德置地(開曼)管理層

凱德置地(開曼)作為一家投資公司由凱德置地中國直接全資擁有。凱德置地(開曼)董事會有五名成員：林明彥先生、廖茸桐先生以及另外三名嘉德置地僱員。林先生及廖先生為本集團的兩名非執行董事。其他三名董事除作為本集團股東之一的凱德置地(開曼)的董事外，與本集團概無其他關係。凱德置地中國及凱德置地(開曼)確認，凱德置地(開曼)由其控股公司，即凱德置地中國的管理隊伍管理。

## 嘉德置地在本集團董事會的代表

為配合於本集團的投資，嘉德置地已委任林明彥先生及廖茸桐先生出任本集團董事會的非執行董事。彼等僅為嘉德置地的代表，並無參與本集團日常管理。彼等的委任並無編入本集團組織章程細則，而且須與本集團其他董事一同按照組織章程細則規定的方式輪席告退。林先生及廖先生各自為上市規則第8.10(2)條之目的確認，除身為凱德置地中國(業務詳情載於上文)的董事外，本身及彼等之聯繫人目前並無擁有直接或間接與本集團競爭或可能競爭的業務權益。於二零零八年五月十四日訂立的換股協議完成時，凱德置地(開曼)、恩輝投資、胡先生及卓愉國際訂立有關管理昇熹控股的股東協議將於進行上述調整(如有需要)後應用於本集團，猶如我們取代昇熹控股為本集團最終控股公司。上述股東協議將於上市時被終止。

## 獨立於嘉德置地

我們的董事相信，本集團於上市日期後有能力獨立於嘉德置地及其聯營公司經營業務，原因如下：

- 嘉德置地僅為本集團的策略投資者，而獲委任為其代表的兩位董事並無參與本集團的日常管理，彼等的委任亦無編入本集團組織章程細則，且彼等亦須與本公司其他董事一同根據組織章程細則規定的方式輪席告退；
- 我們能獨立接觸供應商或獲得獨立原料供應，亦具備獨立營運能力，並自設獨立銷售及推廣部門；
- 嘉德置地及其聯營公司從未向本集團提供貸款或擔保，因此我們的財政獨立於嘉德置地；
- 凱德置地中國及凱德置地(開曼)已為本公司利益訂立不競爭契約。詳情請參閱下文「— 凱德置地中國及凱德置地(開曼)的不競爭承諾」一節；及
- 除向 CapitaLand Retail Limited 的一家聯營公司銷售本集團其中一個項目的部份商用物業之現有一次性關連交易外，截至最後可行日期，嘉德置地與本集團之間



## 本集團與控股股東及嘉德置地的關係

並無關連交易。我們日後亦可能會考慮與嘉德置地成員公司訂立關連交易。如訂立有關交易，我們將全面遵守上市規則的相關規定。

### 凱德置地中國及凱德置地(開曼)的不競爭承諾

凱德置地中國及凱德置地(開曼)於二零零八年五月十六日為本集團利益訂立不競爭承諾(「**不競爭承諾**」)，訂明有關彼等於中國從事以下活動的承諾：

- (a) 在下文(c)段的規限下，於彼等合法或實益持有本集團不少於5%權益、或委派代表參與本集團董事會期間以及不再合法或實益持有本集團5%或以上股份權益或不再委派代表參與本集團董事會後12個月內，彼等各自不會於河南省、湖北省、湖南省、山西省、安徽省及陝西省(「**相關省份**」)自行或連同或代表任何自然人、公司、企業、團體、合夥公司、機構、商號、合資企業、信託、未註冊成立的機構或任何其他實體或機構或政府部門(「**相關人士**」)以股東、董事、僱員、合夥人、代理或其他身份直接或間接經營、參與或涉及住宅物業開發業務或擁有相關權益(持有於任何認可證券交易所上市的公司不多於5%已發行股份或債券者除外)；
- (b) 於彼等合法或實益持有本集團不少於5%權益或委派代表參與本集團董事會期間以及不再合法或實益擁有本集團5%或以上股權或不再委派代表參與本集團董事會後12個月內，彼等各自不會自行或連同或代表任何相關人士聘用、邀請或誘使或企圖聘用、邀請或誘使任何於離職當日或終止聘用前一年內任職本集團或其成員公司的高級職員、經理、顧問或僱員(不論該人士的離職原因是否違約)加入；
- (c) 不論凱德置地中國於上文(a)段所作承諾，倘凱德置地中國於合法或實益擁有本集團不少於5%權益或委派代表參與本集團董事會期間，發現或有機會參與任何在相關省份屬於本集團業務範圍的項目(即於相關省份的住宅物業開發或本公司及凱德置地中國書面同意進行的其他業務)，凱德置地中國同意通知本集團，且本公司有權選擇協商及參與有關項目，惟本集團須於接獲凱德置地中國所知會的相關項目資料起計30日內作出選擇。30日期限屆滿時，除非我們向凱德置地中國表示有意參與相關項目，否則凱德置地中國可以不優於本集團所獲條件之條款，自行連同或代表任何相關人士參與該項目；

## 本集團與控股股東及嘉德置地的關係

- (d) 凱德置地中國會促使其附屬公司遵守上文(a)至(c)段所述限制。
- (e) 不競爭承諾不包括嘉德置地的商業地產業務分支 CapitaLand Retail Limited 所從事的商業地產業務(定義見下文(f)段)及雅詩閣集團所從事的酒店式公寓業務。雅詩閣集團為嘉德置地的間接全資附屬公司。嘉德置地目前透過 CapitaLand Retail Limited 於河南省及若干其他省份經營商業地產業務。
- (f) 「商業地產業務」指商場項目零售商用面積超過建築面積一半的項目。

嘉德置地現時於中國河南省及中國其他省份並無經營住宅項目。因此，本公司預期本集團與嘉德置地不會競爭，故本公司可在獨立於嘉德置地及其物業業務的情況下公平經營。

現時，嘉德置地無意將其物業權益注入本集團。

為確保遵守上述不競爭承諾，凱德置地中國及凱德置地(開曼)將各自：

- (i) 在本集團年報作出遵守不競爭承諾的年度聲明；及
- (ii) 本身不得出席及安排彼等的董事會代表不得出席涉及彼等實際或潛在利益衝突的董事會議。

我們考慮下列因素後，認為凱德置地中國及凱德置地(開曼)所作不競爭承諾的涵蓋範圍足以保障本公司及股東整體的利益：

- (a) 本集團的業務營運獨立於嘉德置地，而由凱德置地中國委任於董事會的本集團董事林明彥先生及廖茸桐先生為非執行董事，並無參與本集團的日常營運。因此凱德置地中國乃以策略投資者的身份於本集團投資，而受制於不競爭承諾的條款，嘉德置地於中國實行本身的業務策略獨立於其在本集團的投資。
- (b) 現有不競爭承諾的條款乃各方於凱德置地中國入資本集團時經考慮本身的商業利益後公平磋商訂立。當時，我們在磋商過程中，認為充分維護本集團在河南省的住宅物業開發核心業務，同時開拓鄰近省份的業務擴展空間，最符合本集團的商業利益。

## 本集團與控股股東及嘉德置地的關係

- (c) 嘉德置地為亞洲最大房地產公司之一，截至二零零八年五月九日的市值約為183億新加坡元(約等於1,017億港元)。嘉德置地總部設於新加坡，為跨國公司，核心業務為房地產、酒店式公寓及房地產金融服務，集中於亞太區、歐洲及中東各城市經營。嘉德置地集團共有六間上市公司，而每間上市公司均有獨立的董事會管理公司利益。因此，董事認為要求不競爭承諾涵蓋範圍擴大至整個嘉德置地集團並不可行。
- (d) 雖然本集團或會考慮日後擴展我們的業務至中國的其他省份及／或商用物業或酒店發展等其他物業種類，董事認為我們近期未來內的業務重心仍會是於河南省開發住宅物業。倘我們決定擴展業務至河南省以外地方，不競爭承諾中指明的五個省份(湖南省、湖北省、山西省、安徽省及陝西省)將為本集團於可預見將來的目標市場。因此，董事認為不競爭承諾現時的涵蓋範圍足以保障我們的核心業務利益及股東整體的利益。
- (e) 凱德置地中國為嘉德置地的中國住宅及商用物業投資與開發分支，CapitaLand Retail Limited 則專注於商業地產業務，而雅詩閣集團則擁有及經營酒店式公寓。凱德置地中國首次入資本集團時，CapitaLand Retail Limited 已於河南省從事商業地產業務。於營業紀錄期間及截至最後可行日期，本公司並無在中國經營任何酒店式公寓。鑑於我們的核心業務為住宅物業開發，董事認為本集團與 CapitaLand Retail Limited 及雅詩閣集團並無重大競爭。

凱德置地中國及凱德置地(開曼)各自將採取上述措施確保彼等遵守不競爭承諾。截至最後可行日期，商用物業僅佔本集團營業額極少部份，普遍為本集團所開發住宅項目的配套設施。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，銷售商用物業的營業額僅佔本集團由銷售物業所得收益總額分別約3.4%、11.2%及8.3%。同期，本集團已售商用物業總建築面積佔本集團已售總建築面積分別約1.9%、5.7%及4.7%。按上文所載，董事預期於可預見將來，我們仍會專注於核心業務住宅物業的開發。至於本集團開發的商用物業方面，我們專注於開發及銷售商業單位，而 CapitaLand Retail Limited 則專注於投資及經營商場業務。基於不競爭承諾規定符合所述例外項目的發展項目之商業部份有最小面積限制，我們認為 CapitaLand Retail Limited 可在河南省開發及經營的商業發展與本集團核心業務及本集團商用物業不同。

## 本集團與控股股東及嘉德置地的關係

嘉德置地首次入資本集團時，CapitaLand Retail Limited 已在河南省經營商業地產業務。由於我們主要在河南省開發住宅物業，而過去我們的商用物業僅佔本集團營業額極少部份，一般為住宅發展的配套項目，故此 CapitaLand Retail Limited 經營的業務範疇有別於本集團之業務。考慮到上文所述，且凱德置地中國與凱德置地(開曼)作出的不競爭承諾乃本集團與凱德置地中國在凱德置地中國首次入資本集團時經詳細討論及公平磋商協定，故董事認為 CapitaLand Retail Limited 的商業地產業務不會與本集團業務競爭，因此預期於不競爭承諾中不包含 CapitaLand Retail Limited 所經營的商業地產業務不會對本集團業務不利。