

與控股股東的關係

控股股東持有多家其他公司，包括澳門寶龍集團、廈門寶龍集團及澳門長源。母公司集團進行多項業務，並可劃分為兩類：(i)對本公司業務並不構成直接或間接競爭的業務（「其餘業務」）；及(ii)酒店經營業務（「酒店經營」）（其餘業務連同酒店經營統稱為「保留業務」）。其餘業務包括與物業開發行業無關的業務，包括辦公室自動化設備分銷、鋰電池製造及開發、百貨公司經營、時裝零售、旅遊景點管理及美食廣場經營。

於2009年6月30日，母公司集團全職僱員人數約1,360人。除許健康及許華芳外，本公司執行董事概無於母公司集團擔任任何董事或管理職位。董事認為，董事及高級管理層能獨立於控股股東及彼等的聯繫人履行職務。

業務區分

董事認為，保留業務與我們的業務存在明顯區分。因此，保留業務不會亦預期不會對我們的物業開發核心業務構成任何直接或間接競爭。母公司集團、其任何附屬公司或控股股東控制的任何其他實體並無從事任何對本公司構成競爭或可能構成競爭的商業物業開發業務。

保留業務並無作為重組的一部分注入本集團，在進行重組後，我們亦沒有收購該項業務，皆因董事認為，該項業務不構成核心業務一部分，亦不符合我們維持並進一步鞏固作為領先的商業物業開發商的市場地位的整體戰略。董事相信，因下列理由，各項保留業務可以與我們的業務明確區分。

酒店經營

母公司集團從事酒店經營業務，屬於本公司核心業務（即商業物業開發及經營業務）的配套業務。因此，當決定是否從事任何酒店經營業務時，董事將考慮多個因素，包括有關的酒店經營業務是否位於旗下寶龍城市廣場，以及是否能幫助提升商業物業的客戶流量、推廣品牌形象和吸引知名和可靠的商業租戶。在若干情況下，我們亦考慮城市規劃要求，作為我們與地方政府合作的一部分。根據構成部分商業模式和整體戰略的該等篩選準則，我們已在其中三個現有物業開發項目納入酒店，即蘇州太倉寶龍城市廣場、青島寶龍城市廣場及泰安寶龍城市廣場。該等酒店構成綜合性商業地產項目的不可分割部分，我們相信有助維持該等酒店附屬的綜合性商業地產項目的整體形象和吸引力，我們無意出售或出租該等酒店，而是已委聘專業酒店管理公司經營該等酒店。

與控股股東的關係

母公司集團現時經營兩家五星級酒店，分別為位於福建省廈門的廈門寶龍大酒店（「廈門酒店」）及位於福建省晉江的晉江寶龍大酒店（「晉江酒店」）（統稱為「兩家酒店」）。廈門酒店及晉江酒店擁有各自的管理團隊，並且不會與我們共用任何管理人員。廈門酒店於2001年開業，現時約有189間客房。晉江酒店於2005年開業，現時約有338間客房。截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度，廈門酒店的收入分別約為人民幣64.9百萬元、人民幣64.2百萬元及人民幣62.9百萬元。廈門酒店分別於截至2006年及2007年12月31日止年度錄得虧損人民幣10.2百萬元及人民幣4.5百萬元，於截至2008年12月31日止年度則錄得利潤人民幣1.4百萬元；而截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度，晉江酒店的收入及虧損分別約為人民幣49.9百萬元、人民幣57.1百萬元及人民幣59.0百萬元，以及人民幣15.8百萬元、人民幣8.0百萬元及人民幣1.0百萬元。兩家酒店的經營與本公司的商業模式存在明顯區別，並非依據上述本公司的發展策略，因為納入本公司開發項目的各家酒店均為我們開發的大規模多業態優質綜合性商業地產項目的一部分，而兩家酒店則為獨立經營的酒店。我們認為兩家酒店與開發項目所包括的酒店之間不存在實際或潛在競爭。儘管存在上文所述的區別，根據不競爭契據，本公司已獲授選擇權，可按本身選擇分別收購兩家酒店。

租賃業務

我們主要從事物業開發業務，我們的租賃業務限於租賃我們開發並自留作長期投資用途的商業物業。

我們的租賃物業主要是零售及餐飲位，並出租予零售店、娛樂及餐飲經營商。就我們開發的商業物業而言，我們能享有的租金收入，一般高於我們在公開市場上收購作租賃用途的物業。

附屬公司之一福州寶龍目前從廈門寶龍信息（由廈門寶龍集團擁有51%的附屬公司）租用廈門寶龍中心的第三層作辦公室用途。該物業是控股股東在寶龍中心擁有的唯一物業，為持作投資物業。租賃詳情載於「關連交易 — 獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易 — 福州寶龍的第一份辦公室租賃協議」。

寶龍中心是商住開發項目，與我們租賃業務側重的物業不同。此外，我們在廈門並無租賃業務，且概無收購僅作出租用途的任何物業。因此，我們相信我們的租賃業務與控股股東在寶龍中心（該物業的唯一收購用途是出租）的租賃業務不同。

與控股股東的關係

此外，我們亦不相信室內遊樂場開發項目對母公司集團的室內遊樂場業務構成競爭，皆因我們只是向遊樂場經營商出租物業，而母公司集團的附屬公司方為遊樂場設施經營商。

董事

除許健康、許華芳及許華芬(彼等為兩家酒店的董事，但並無參與該等酒店的日常管理)外，本公司概無其他董事是對本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務的董事或主要股東。

董事許華芳、施思妮及許華芬於2006年及2007年，按市值購買在福州寶龍城市廣場總佔地面積約492平方米的商業單位作投資用途，彼等無意進行任何對我們直接或間接構成競爭的任何商業物業出租業務。該等物業是許華芳、施思妮及許華芬於寶龍城市廣場持有的全部物業，而該等物業已全部出租予其他獨立租戶以作商業用途。許華芳、施思妮及許華芬已向本公司承諾，彼等日後不會收購物業作商業出租用途。彼等亦已向本公司承諾，倘本公司以類似的條款提供可資比較的商業單位出租予租戶，本公司會有優先權去為物業羅致租戶。

不競爭契據

控股股東已在不競爭契據向本公司承諾，(i)我們擁有優先選擇權收購母公司集團於下列各項的權益：(a)兩家酒店(如彼等日後決定出售有關權益)，及(b)明發權益(倘明發權益的收購未能於2009年12月31日或本公司可能同意的其他日期完成)；及(ii)受限於不競爭契據的條款，彼等將不會並將促使其控制的聯屬公司(本公司成員除外)不會，在中國從事任何物業開發及酒店經營業務，包括(但不限於)以下業務：

- (i) 收購、持有、開發、轉讓、出售或以其他方式直接或間接買賣土地、房地產物業或物業相關投資(由控股股東為業務經營而佔用及使用的物業除外)；
- (ii) 從事、擁有權利或在任何方面於推廣或開發或投資於土地或房地產物業中擁有經濟利益(由控股股東為業務經營而佔用及使用的物業除外)；
- (iii) 收購、持有、轉讓、出售或以其他方式買賣與上文(i)段及(ii)段所載的任何事宜有關的任何選擇權、權利或權益；

與控股股東的關係

- (iv) 收購、持有、轉讓、出售或以其他方式直接或間接買賣任何公司、合營企業、任何性質的法團或實體（不論註冊成立與否）的股份，而彼等於上文(i)至(iii)段所載的事宜中擁有任何權益；或
- (v) 收購、持有、開發、轉讓、出售或以其他方式直接或間接買賣酒店或酒店相關投資，

惟（受限於控股股東授予本公司以收購彼等的任何業務的選擇權）母公司集團可繼續經營兩家酒店及不包括收購、持有、轉讓、出售或以其他方式直接或間接買賣擁有上文(i)至(iv)段所載事宜任何權益的公司（其股份在聯交所或任何其他證券交易所上市者）的股份，只要(a)彼等在該公司的總權益低於5%；及(b)彼等並不控制該公司董事會成員組成的10%以上。

根據不競爭契據，控股股東授予本公司收購明發權益及兩家酒店的選擇權（「選擇權」），此乃根據(a)獨立非執行董事根據獨立財務顧問的意見認為屬於（其中包括）一般商業條款、在我們日常業務過程中訂立、公平合理以及符合本公司整體利益的商業條款；及(b)上市規則內就任何有關收購事項可能規定的任何程序要求。選擇權容許本公司按此等公司或項目的公允市值購入控股股東應佔權益，或當中的任何權益部分，惟須獲取任何第三方就有關轉讓的同意（倘適用）。倘若不競爭契據各方不能就收購價達成協定，則有關項目或公司估值及轉讓價格須由獨立合資格估值師釐定。選擇權乃獨立於及不包括於不競爭契據下收購控股股東於明發權益及兩家酒店的權益的優先選擇權的權利。

在考慮是否行使選擇權時，獨立非執行董事將計入一般的商業考慮因素，例如兩家酒店（視乎情況而定）的業務及財務狀況、管理效率、經營業績、盈利能力水平，我們當時的發展戰略、收購條款是否公平合理及按一般商業條款進行，並參考明發權益及兩家酒店（視乎情況而定）的當時市價。我們認為，在此階段預先釐定行使選擇權的準確先決條件並不實際可行。鑒於嚴格的企業管治措施，我們應否行使選擇權的決定將由獨立非執行董事作出，彼等將按有關時間的本公司及股東整體的最佳利益，參考當時情況行事。審閱及行使選擇權將根據本節「— 與控股股東的關係 — 不競爭契據」及「— 與控股股東的關係 — 企業管治措施」所載決策過程及企業管治措施而定。

與控股股東的關係

行使不競爭契據下的任何選擇權將會構成本公司的關連交易，而本公司將遵守上市規則第14A章有關關連交易的程序，包括獨立股東的批准（倘必須）。有關行使不競爭契據下選擇權的任何決定將由本公司獨立非執行董事作出。

另外，根據不競爭契據，母公司集團將不會進行兩家酒店的管理以外的任何物業開發或酒店經營。倘母公司集團、任何控股股東或彼等的聯屬公司日後獲得可能對本公司主要業務構成競爭的商機，則母公司集團須立刻把該商機轉介予本公司。我們有權在其後三個月內，要求母公司集團讓我們獲取該商機，而倘若我們決定獲取該商機，母公司集團將竭盡全力協助我們獲取該商機。母公司集團須在獲悉有關商機之後七日內，以書面方式向董事會提供任何該等商機的詳情，而控股股東須在收訖有關資料當日起三個營業日內促使該等詳情提供予獨立非執行董事。當考慮是否接納新商機時，獨立非執行董事將計及管理層就該商機編製的書面建議書，並考慮有關商機是否預期帶來持續水平的盈利能力、符合我們當時的發展戰略、新商機的條款是否公平合理及按一般商業條款進行，（經參考該等商機的當時市價）。獨立非執行董事可不時按其認為必要或適宜，委聘外部專業顧問（包括獨立財務顧問）提供有關任何該等新商機的條款或任何該等其他事宜的意見，有關費用由本公司承擔。母公司集團同意提供獨立非執行董事及／或獨立財務顧問合理要求的所有資料，以協助彼等評估新商機。

有關不競爭契據的決策程序的監控如下：

- 獨立非執行董事負責決定（任何其他執行董事或非執行董事均須避席，惟倘獲獨立非執行董事邀請協助則例外）是否行使選擇權或接納由母公司集團轉介予我們的新商機，或根據不競爭契據條款不時產生的任何其他事宜；
- 獨立非執行董事不時在有需要時及按季審閱母公司集團遵守及執行不競爭契據情況；及
- 獨立非執行董事將每年一次審閱任何有關母公司集團轉介予我們的任何新商機或行使選擇權的決定，並在本公司年報內及／或公開公告中列述彼等就新商機和行使選擇權的決定，並附彼等的意見基準。

與控股股東的關係

任何商機涉及可能與我們的主要業務構成競爭的業務者，母公司集團不得進行，除非獨立非執行董事(a)議決我們無意接納該等商機；或(b)在母公司集團書面通知我們有關商機後三個月內，並無議決是否進行該商機。

獨立非執行董事亦將會最少每年一次審閱控股股東就其現有或未來的競爭業務所提供的選擇權、優先購買權或優先選擇權(如有)，並決定是否行使該等權利。

此外，為確保獨立非執行董事能夠進行上述決策過程，各控股股東已在不競爭契據中承諾，向本公司提供及促使他人向本公司提供有關執行不競爭契據所載的承諾的一切必要資料。各控股股東已進一步承諾於本公司年報內作出聲明，以確認彼等本身及彼等各自的聯屬公司已遵守不競爭契據的條款。本公司將於年報內披露不競爭契據內所載承諾，如何根據企業管治報告作出自願性披露的原則(定義見上市規則附錄23)，付諸遵守及執行。

倘控股股東合共實益擁有本公司權益少於10%，或股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將會終止。

企業管治措施

股份於聯交所上市後，如有需要，本公司可能與控股股東及彼等的聯屬公司進行關連交易。控股股東許健康、許華芳及許華芬亦為本公司董事，根據不競爭契據規定，不得與本公司競爭。各控股股東已確認，彼完全理解本身必須以本公司股東及本公司整體的最佳利益為依歸行事。董事相信，我們已制訂足夠的企業管治措施，以管理現有及潛在利益衝突。為避免潛在利益衝突，本公司已實施下列措施：

- 本公司已修訂組織章程細則以符合上市規則。其中，本公司的組織章程細則規定，除另有規定外，董事不得在批准其或其聯繫人具有重大利益的任何合同或安排或任何其他建議的任何決議案中表決，亦不應被計入大會的法定人數之內。
- 擁有重大權益的董事須就與我們的利益存在衝突或存在潛在衝突的事宜，作出全面披露，並在董事會會議上，就涉及母公司集團(包括保留業務)和本集團的事宜及／或該董事或其聯繫人擁有重大權益的事宜避席，除非大多數獨立非執行董事特別要求該名董事出席該董事會會議或參與其中，則作別論。

與控股股東的關係

- 我們認同，董事會應由執行董事和非執行董事（包括獨立非執行董事）均衡組成。本公司已委任三名獨立非執行董事，其中兩人（即魏偉峰及聶梅生）具上市公司董事經驗，另外一人（即梅建平）具物業行業經驗。我們相信，獨立非執行董事具備充足經驗，且彼等沒有任何可嚴重干預彼等行使獨立判斷的任何業務關係或其他關係，將可提供公正客觀的意見，以保障公眾股東的利益。獨立非執行董事詳情載於「董事、高級管理人員及僱員—董事及高級管理人員—董事—獨立非執行董事」一節。
- 本公司已委任華高和昇財務顧問有限公司作為本公司的合規顧問，其將依照適用的法律及上市規則（包括對董事職責及企業管治的不同規定）向本公司提供意見及指引。
- 誠如上市規則規定，獨立非執行董事應每年審閱關連交易，並於本公司年報中確認該等交易乃在本公司日常及一般業務過程中按正常的商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益。
- 獨立非執行董事將會按年審閱契諾人作出的不競爭承諾以及彼等每年遵守有關承諾（包括有關明發權益及兩家酒店的承諾）情況。

此外，倘本公司獨立非執行董事認為有需要或合宜，亦可聘請專業顧問（包括獨立財務顧問）就不競爭契據相關事宜或控股股東轉介予本公司的任何商機提供意見，有關費用由本公司承擔。詳情載於本節上文「—與控股股東的關係—不競爭契據」一節。

本公司已修改組織章程細則以符合上市規則。其中，本公司的組織章程細則規定，倘董事會會議將會提呈涉及某董事或其聯繫人具有重大利益的事宜的決議案，以待董事會考慮及表決，該董事不得出席該董事會會議。

獨立於控股股東

管理獨立性

本公司董事會現由五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。除許健康、許華芳及許華芬外，概無其他董事在保留業務中擔任任何董事或高級管理層職務。許健康及許華芳擔任保留業務的非執行董事。許健康因行使股東權利，故擔任保留業務的非執行董事。作為家族安排之一及作為許健康的保留業務的繼承人，許華芳擔任

與控股股東的關係

保留業務的非執行董事，以處理其家族成員的權益。許健康及許華芳的主要角色，是主管我們業務的戰略及經營決策。許華芬是我們的非執行董事，在本集團並無執行性職能，惟在保留業務擔任執行性角色。許華芬將不會參與我們的日常管理或業務事宜及經營，預期彼只會維持顧問角色。倘許華芬須避席任何就可能與母公司集團產生潛在利益衝突的事宜而舉行的董事會會議，其餘董事均有充足專長和經驗，可全面考慮任何該等事宜。

預期在許健康、許華芳及許華芬將分別分配不少於90%、95%及20%工作時間處理本集團的經營，另外分別分配不多於10%、5%及80%工作時間處理母公司集團的經營。儘管許健康、許華芳及許華芬於保留業務擔任董事，本公司董事（包括獨立非執行董事）認為，基於下述理由，董事會能夠全職並能獨立於保留業務管理我們的業務：

- (a) 許健康及許華芳各自確認並承諾，在其擔任執行董事期間，其在母公司集團出任的一切職位均是並繼續會是非執行性質。此外，其他董事各自均確認，於本招股章程日期，彼並無在母公司集團出任任何董事或高級管理層職位，並且進一步承諾，在其擔任本公司的執行董事期間，概不會接受母公司集團或任何其他實體（本集團內實體除外）的執行董事或高級管理層職位；
- (b) 保留業務不會亦不可能會對我們的核心業務構成競爭，加上設有企業管治措施以管理現有及潛在的利益衝突，在大部分情況下許健康、許華芳及許華芬的雙重身份不會影響本公司執行董事履行對本公司的受信責任時所必需的公正性；
- (c) 本公司有三名獨立非執行董事，本公司若干事務，包括關連交易、選擇權及不競爭契據所述的其他事項（詳情載於「一不競爭契據」一段）必須交由獨立非執行董事審閱，此舉有助於本公司的管理更加獨立於保留業務；
- (d) 如發生利益衝突，相關董事（包括許健康、許華芳及許華芬）將放棄表決，亦將不會出席相關董事會會議及不會參與董事會決策，故相關董事將無法影響董事會就其存有或可能存在利益關係的事宜作出決定。我們相信所有董事（包括三名


與控股股東的關係

獨立非執行董事)具備必需的資格、誠信和經驗以維持有效的董事會，並於出現利益衝突時履行其受信責任。有關本公司董事的相關經驗和資格概要，請參閱「董事、高級管理人員及僱員—董事及高級管理人員—董事」一節；及

- (e) 除本招股章程所披露外，我們的日常運作將由高級管理層團隊管理，彼等並無在保留業務擔任任何高級管理層或董事職位。

經營獨立性

我們乃獨立於控股股東，皆因我們並無與控股股東共用任何經營或生產能力，我們與供應商及客戶各自接觸，並且設有獨立管理團隊，以處理日常運作。我們同時持有用作進行及經營業務的所有相關執照，亦有足夠經營能力(包括資本及僱員)以獨立於母公司集團的運作。

儘管我們與母公司集團進行若干交易，例如租賃辦公室物業及特許「POWERLONG」及「」商標(「該等商標」)(詳情載於「關連交易」一節)，我們並無與母公司集團分用辦公室物業或設施。辦公室物業方面，倘若我們決定搬遷，我們相信可輕易以可負擔的租金租用可資比較的其他場所取代，而不對本公司的營運造成任何重大干擾。商標方面，廈門寶龍集團已同意訂立轉讓協議，於2010年3月31日前向我們轉讓商標。本公司須向中國的相關商標註冊機關申請該等商標的轉讓登記，當該項轉讓完成後，將不會與母公司集團有任何商標特許協議。更重要的是，所有該等與母公司集團之間的持續關連交易已經並將繼續在日常業務過程中按一般商業條款進行。因此，董事確認，雖然存在該等交易，但我們能夠獨立地運作，並能獨立於控股股東及彼等的聯繫人經營業務。

財務獨立性

在上市日期以前，一切到期應付及應收母公司集團控制的公司的款項，包括該等公司為本公司的利益提供的任何擔保及彌償保證，將會解除或全數清償。因此，我們相信可保持在財務上獨立於控股股東及彼等的聯繫人。

此外，我們設有獨立財務制度及財務團隊，負責我們本身的財資職能、收付現金，並具備獨立渠道獲取第三方融資。我們亦有本身的內部控制及會計制度，以及會計及財務部。

根據以上所述，董事認為，董事及高級管理層能夠獨立於控股股東及彼等的聯繫人運作。