

## 與我們控股股東的關係

### 與我們控股股東的關係

重組完成後，林龍安先生及其配偶郭英蘭女士將分別擁有本公司已發行股本約37.5%及37.5%，因而林龍安先生及郭英蘭女士均為我們的控股股東。

### 林龍安先生及郭英蘭女士的背景資料

林龍安先生在住宅、商業及酒店物業開發與投資領域擁有逾15年經驗。於1994年，林先生進入中國廈門物業開發業務領域，為本集團奠定了基礎，並建立「禹洲」品牌。郭英蘭女士在物業開發、投資及財務管理領域擁有逾12年經驗，彼於1997年4月加入本集團。有關更多詳情，請參閱「董事及高級管理層」。

### 我們控股股東的保留業務

於完成重組後及截至本文件日期，林龍安先生與郭英蘭女士於本集團以外的若干業務中擁有控制權或權益（「保留業務」）。該等業務包括(i)由縱橫集團經營的通訊業務（「通訊業務」）；(ii)由縱橫公司經營的通訊培訓中心業務（「通訊培訓中心業務」）；及(iii)與出租由林龍安先生（我們的控股股東之一）及其若干聯繫人（林泓禹先生（我們控股股東的兒子）及黃淑女女士（我們控股股東的大嫂））所擁有的三項住宅開發項目的零售物業租賃有關的零售物業租賃業務（「零售物業租賃業務」）。林龍安先生、林泓禹先生及黃淑女女士統稱為「林氏家族集團」。

保留業務的詳情概述如下：

#### 業務類別

通訊業務

#### 主要特點

提供多種通訊服務，包括（但不限於）通訊產品與設備的銷售、通訊網絡的維修及通訊項目的設計。

通訊培訓中心業務

經營與通訊服務有關的通訊培訓中心。

零售物業租賃業務

出租林氏家族集團位於廈門三個住宅物業開發項目首層及較低層的零售物業，即禹洲華僑海景城、禹洲海灣新城及禹洲花園。

## 與我們控股股東的關係

通訊業務及通訊培訓中心業務不會直接或間接與本集團業務競爭。零售物業租賃業務僅在相當小的程度上與本集團的業務存在競爭，對我們而言並非屬重大，其原因是我們亦從事本集團位於中國廈門、福州、上海及合肥等地區若干住宅物業開發項目的零售物業的租賃業務。

保留業務未作為重組的一部分納入本集團，其原因是我們董事認為：(i)通訊業務及通訊培訓中心業務並不構成我們業務的一部分；及(ii)由於以下原因，零售物業租賃業務僅構成對本集團的業務而言屬無關緊要的競爭。

### 將本集團的業務從通訊業務及通訊培訓中心業務中劃分出來

我們董事認為通訊業務及通訊培訓中心業務與我們的核心業務(開發住宅、零售及商用物業)之間各自存在清楚的劃分，理由如下：

**通訊業務：**通訊業務乃透過縱橫集團進行。縱橫集團由港誼通訊公司(根據日期為2006年9月1日的信託協議，當時由葉碧雲女士及林聰輝先生代表林龍安先生及郭英蘭女士持有)收購99.9551%股權，該收購已於2006年9月13日完成。其他三位股東為杜如生先生、楊澤先生及傅妙玲女士，分別擁有0.02251%、0.01239%及0.01%的權益。於2008年1月24日，港誼通訊公司將其於縱橫集團的99.9551%的權益轉讓予港誼投資公司。港誼投資公司的股權架構及董事會組成的有關詳情，請參見「釋義—港誼投資公司」。於2009年7月10日，港誼投資公司自杜如生先生及楊澤先生分別收購0.02251%及0.01239%的權益，因此其於縱橫集團的權益達99.99%。縱橫集團提供多方面的通訊服務，包括電子產品及通訊設備的安裝、銷售及維護、通訊項目的設計、招標及建設、通訊網絡的維護、辦公及通訊設備的批發與零售、電話簿的編製與銷售、提供與通訊業務有關的電話簿諮詢服務及中介服務。縱橫集團並未從事任何住宅、零售或商用物業的銷售或開發業務，而本集團亦未經營或以其他方式從事提供任何方面的通訊服務。因此，縱橫集團與我們並無業務重疊，亦無直接或間接的競爭。

**通訊培訓中心業務：**於2007年1月31日港誼置業公司向縱橫集團及廈門縱橫集團科技股份有限公司收購縱橫公司的100%股權，該股權於2008年1月3日轉讓予堯洲實業公司。港誼置業公司及堯洲實業公司的股權架構及董事會組成的有關詳情，請參見「釋義—港誼置業公司」及「釋義—堯洲實業公司」。縱橫公司經營一間通訊培訓中心(該中心於其被港誼置業

## 與我們控股股東的關係

公司收購前成立)，以提供與通訊行業相關的培訓。由於縱橫公司並未從事任何住宅、零售或商用物業的銷售或開發業務，而本集團亦未經營或以其他方式從事組建通訊培訓中心的任何方面的業務，因此縱橫公司與我們之間並無業務重疊，亦無直接或間接的競爭。

### 零售物業租賃業務及其未納入本集團的原因

零售物業租賃業務僅涉及出租林氏家族集團所擁有的林氏家族集團零售物業。此等零售物業位於為本集團所開發的三個物業開發項目(即禹洲華僑海景城、禹洲海灣新城及禹洲花園)內住宅物業的首層或較低層。該等零售物業的出售構成「關連交易—於重組完成前不久已終止或將於重組完成後終止的關連交易—出售物業」中所述關連方出售的一部分，有關林氏家族集團零售物業的出售背景的詳情載列於下文。

本集團亦從事類似的零售物業租賃業務，該等業務涉及位於我們開發的住宅物業開發項目底層或較低層的零售物業以及位於我們開發的商業羣樓及寫字樓附近的零售物業。本集團持有若干該等零售物業作銷售用途，餘下部分則作投資用途。

於最後實際可行日期，分別由林氏家族集團及本集團持有的部分零售物業位於兩個重疊性的住宅物業開發項目(即禹洲海灣新城及禹洲花園(統稱為「重疊性項目」))之內。

## 與我們控股股東的關係

截至最後實際可行日期，林氏家族集團及本集團持有或將於上市後持有的零售物業詳情(按項目、地理位置、用途、建築面積及租賃情況劃分)如下：

項目	林氏家族集團				本集團				
	位置	用途	已租出面積 (平方米)	可供 租賃面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	用途	已租出面積 (平方米)	可供 租賃面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
<b>已竣工項目及項目工期的零售物業</b>									
馬洲華僑海景城(一期)	廈門	投資	7,048.2	1,059.6	8,107.8 <sup>(1)</sup>	—	—	—	—
馬洲華僑海景城(二期)	廈門	投資	6,399.7	2,192.8	8,592.5 <sup>(2)</sup>	—	—	—	—
馬洲水連山莊	廈門	—	—	—	—	—	—	54.9	54.9
馬洲海天廣場	廈門	—	—	—	—	682.7	309.1	991.7	991.7
馬洲海灣新城(一期)	廈門	投資	4,181.1	742.1	4,973.3 <sup>(3)</sup>	—	—	—	—
馬洲海灣新城(二期)	廈門	—	—	—	—	171.3	—	171.3	171.3
馬洲新城(一期)	廈門	—	—	—	—	48.1	166.9	215.0	215.0
馬洲新城(二期)	廈門	—	—	—	—	2,327.9	1,457.6	3,785.5	3,785.5
馬洲花園(一期)	廈門	投資	—	1,483.0	1,483.0 <sup>(4)</sup>	—	483.7	483.7	483.7
馬洲花園(二期)	廈門	—	—	—	—	1,699.6	22.4	1,722.0	1,722.0
馬洲世貿國際(一期) <sup>(5)</sup>	廈門	—	—	—	—	33,979.0	—	33,979.0	33,979.0
馬洲世貿國際(二期) <sup>(5)</sup>	上海	—	—	—	—	1,535	2,294.0	3,829.0	3,829.0
馬洲金橋國際(一期) <sup>(5)</sup>	上海	—	—	—	—	—	3,662.0	3,662.0	3,662.0
馬洲金橋國際(二期) <sup>(5)</sup>	上海	—	—	—	—	—	—	—	—
			17,629.1	5,527.6	23,156.6	40,443.6	8,450.6	48,894.1	48,894.1
<b>總建築面積(平方米)</b>									
<b>在建項目及項目工期的零售物業</b>									
東方威尼斯(一期)	福州	—	—	—	—	—	—	—	2,300.1
馬洲園博學府	廈門	—	—	—	—	—	—	—	8,208.0
馬洲錦元山莊	廈門	—	—	—	—	—	—	—	1,529.0
馬洲華僑金海岸	廈門	—	—	—	—	—	—	—	39,384.0
馬洲世貿國際(二期)	廈門	—	—	—	—	—	—	—	16,505.0
馬洲國際大酒店	廈門	—	—	—	—	—	—	—	42,124.0
馬洲華僑城(一期)	合肥	—	—	—	—	—	—	—	14,600.0
馬洲金橋國際(三期)	上海	—	—	—	—	—	—	—	4,475.0
									129,125.1
<b>總建築面積(平方米)</b>									
<b>持未來發展的在建項目工期的零售物業</b>									
東方威尼斯(三期)	福州	—	—	—	—	—	—	—	6,611.0
馬洲金橋國際(四期)	上海	—	—	—	—	—	—	—	3,800.0
馬洲華僑城(二期)	合肥	—	—	—	—	—	—	—	79,300.0
									89,711.0
<b>總建築面積(平方米)</b>									

附註：

- 林龍安先生於2007年6月購買所有該等物業。
  - 林泓禹先生於2007年1月購買8,104.0平方米，且於2007年6月購入488.6平方米。
  - 黃淑女女士於2007年1月購買所有該等物業。
  - 林泓禹先生於2006年10月自本集團購買所有該等物業，並於2006年10月至2007年12月期間將該等物業出租予本集團。
  - 馬洲世貿國際一期及馬洲金橋國際一期及二期已竣工。截至最後實際可行日期，本集團持有該等項目第一期中零售物業作投資用途。就本文件中我們項目分類而言，在整個項目竣工前，該項目的所有階段均視為在建物業。由於馬洲世貿國際及馬洲金橋國際並未全部竣工，因此在本文件中彼等被歸類為在建項目。根據本文件第105頁列表中在建物業的分類(而非竣工物業分類)，本集團在馬洲世貿國際一期及馬洲金橋國際一期及二期中持有的零售物業計入持作投資用途的物業。
  - 目前，本集團將該等零售物業持作待銷售物業。我們擬按我們認為適當的價格及商業條款出售該等零售物業。
- 指林氏家族集團及本集團均持有其若干零售物業的重疊性項目。

## 與我們控股股東的關係

本集團及林氏家族集團自零售物業租賃所取得的收入如下：

	截至12月31日止年度			截至 2009年 6月30日 止六個月期間
	2006年	2007年	2008年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>本集團的零售物業租賃業務</b>				
租金收入總額 .....	—	19,386 <sup>(1)</sup>	22,707 <sup>(1)</sup>	12,346 <sup>(1)</sup>
持作銷售的重疊性項目中物業的 租金收入.....	642 <sup>(7)</sup>	1,615 <sup>(7)</sup>	1,712 <sup>(2)</sup>	644 <sup>(2)</sup>
持作銷售物業的租金收入 (不包括重疊性項目中的物業) ....	5,397	3,240	486 <sup>(3)</sup>	264
	<u>6,039</u>	<u>24,241</u>	<u>24,905</u>	<u>13,254</u>
<b>零售物業租賃業務</b>				
自林氏家族集團的零售物業取得的 租金收入淨額 <sup>(6)</sup> .....	— <sup>(9)</sup>	8,505 <sup>(4)</sup>	17,197 <sup>(5)</sup>	6,851 <sup>(8)</sup>
	<u>—</u>	<u>8,505</u>	<u>17,197</u>	<u>6,851</u>

附註：

- (1) 此收入來自禹洲世貿國際一期的零售物業(總建築面積為33,979平方米)。
- (2) 此收入來自禹洲花園一期及二期的零售物業。
- (3) 此收入來自禹洲海天廣場的零售物業。
- (4) 此收入來自林氏家族集團的部分零售物業(總建築面積為16,865.8平方米)。
- (5) 此收入來自林氏家族集團的部分零售物業(總建築面積為18,918.9平方米)。
- (6) 此為摘自林氏家族集團管理層賬戶的未經審核數字。
- (7) 此收入來自禹洲海灣新城二期及禹洲花園一期及二期的零售物業。
- (8) 此收入來自林氏家族集團的部分零售物業(總建築面積為17,947.9平方米)。
- (9) 由於林泓禹先生(林氏家族集團的成員)於2006年10月自本集團購買禹洲花園一期的兩處零售物業並將其免費出租予本集團(免租期為期三個月)，故截至2006年12月31日止年度並無取得任何租金收入。於該收購事項前，林氏家族集團概無持有任何林氏家族集團的零售物業。

儘管林氏家族集團與本集團均從事零售物業(其中若干物業位於重疊性項目之內)的租賃業務，但經考慮相關項目的性質、所涉及的總建築面積及涉及租金收入、不競爭承諾及將予採納的企業管治措施以及出售林氏家族集團所有零售物業的承諾(詳情載於下文)之後，我們的董事認為零售物業租賃業務與本集團業務之間的任何競爭所產生的影響不大。

在以下情況下，林氏家族集團於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月自本集團收購下列物業開發項目中的零售物業：

**禹洲華僑海景城一期及二期，以及禹洲海灣新城一期：**禹洲華僑海景城一期及二期以及禹洲海灣新城一期的物業分別於2004年12月、2007年3月及2005年10月竣工及交付。該等項目竣工後，本集團將餘下所有未出售零售物業出售，以獲得現金償還該等項目所涉及的投資者。於2007年，由於廈門大批出售的零售物業的市場需求不足，本集團分別將餘下的零售物業售予林泓禹先生、林龍安先生及黃淑女女士。本集團的高級管理層認為，該等

## 與我們控股股東的關係

物業乃按反映當時通行市率的批發價出售。此外，該等項目所涉及的投資者並未反對該等物業的銷售。

**禹洲花園一期：**禹洲花園一期的物業於1999年8月竣工及交付。於2006年10月，本集團將其寫字樓(包括總建築面積為1,483.0平方米的兩處零售物業)出售予林泓禹先生，而林泓禹先生又將該等物業出租予本集團。該出售及租回事項令本集團得以減少截至2007年12月31日止兩個年度的應付稅項。於2008年1月遷址至禹洲華僑海景城之前，我們一直佔用該等寫字樓。本集團的高級管理層認為，(i)該等辦公物業乃按反映當時通行市率的批發價出售；及(ii)該等辦公物業已按當時通行市率，根據一般商業條款(包括一般免租期)出租予本集團。我們的中國法律顧問認為，由於本集團與林泓禹先生訂立的物業銷售合同所規定的銷售價，以及本集團根據售後租回向林泓禹先生支付的租金符合當時的通行市率，因此，上述售後租回並不會違反適用的中國法規。

由於上述收購事項，本集團與林氏家族集團在重疊性項目中均持有零售物業。我們認為，儘管零售物業租賃業務與本集團的租賃業務之間存在實際及潛在的競爭，但鑒於以下因素，該競爭對本集團而言並不重大：

### 項目及建築面積

- 本集團較大的投資組合。就建築面積而言，本集團擁有較多持作租賃的零售物業並較林氏家族集團租出更多的零售物業。截至2009年6月30日，林氏家族集團的投資組合包括總建築面積約為23,156.6平方米的零售物業(其中17,947.9平方米已租出,5,208.8平方米可供租賃)，而本集團的投資組合包括總建築面積為48,894.1平方米的零售物業(其中40,362.0平方米已租出,8,532.1平方米可供租賃)。待本文件中所披露的項目竣工後，本集團預期將持有的零售物業將增加214,216.1平方米，從而增加零售物業的持有量。
- 重疊性項目中的物業對本集團的投資組合而言並不重要。截至2009年6月30日，林氏家族集團於禹洲海灣新城持有4,973.3平方米，於禹洲花園持有1,483.0平方米。截至同一天，本集團於禹洲海灣新城持有171.3平方米，於禹洲花園持有2,205.7平方米，僅佔我們當時持有的已竣工零售物業總建築面積的約0.35%及4.5%。

### 租金收入

- 我們的零售物業租賃部分。相對於本集團的收入總額而言，來自我們零售物業租賃部分的收入並不重大。截至2008年12月31日止兩個年度及截至2009年6月30

## 與我們控股股東的關係

日止六個月，來自持作銷售及持作投資的物業的合併租金收益分別約為人民幣24,241,000元、人民幣24,905,000元及人民幣13,254,000元，分別僅佔我們於相應期間的收入總額的約2.23%、1.41%及1.01%。

- **林氏家族集團的零售物業。**相對於本集團的收入總額而言，來自零售物業租賃業務的收益並不重大。截至2008年12月31日止兩個年度及截至2009年6月30日止六個月，來自林氏家族集團的零售物業的租金收入淨額分別約為人民幣8,505,000元、人民幣17,197,000元及人民幣6,851,000元，分別僅佔我們於相應期間收入總額的約0.78%、0.97%及0.52%。此外，截至2008年12月31日止兩個年度及截至2009年6月30日止六個月，來自林氏家族集團零售物業的租金收入淨額分別約佔本集團於相應期間租金收益總額的35%、69%及52%。
- **重疊性項目。**自2007年以來，在零售物業租賃部分中，林氏家族集團與本集團之間在重疊性項目方面的競爭所產生的影響較小。截至2008年12月31日止兩個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們自重疊性項目取得的租金收益僅佔同期本集團租金收益總額的約6.7%、6.9%及4.9%。

### 不競爭承諾

- **透過租賃減少競爭。**只要林氏家族集團仍持有任何林氏家族集團的零售物業，我們預期零售物業租賃業務在租賃方面將與本集團的租賃業務存在實際或潛在的競爭。為透過租賃將重組完成後的競爭減至最少，我們的控股股東承諾不會且將促使其若干聯繫人不會重續林氏家族集團零售物業的任何現有租約，而該等租約於重組完成後六個月內屆滿或以其他方式終止。有關更多詳情，請參見「—我們控股股東的不競爭承諾」。透過該等安排，重組完成後林氏家族集團對零售物業租賃業務的參與程度降低至相關物業的被動業主的程度。林氏家族集團將不再有機會利用彼等的專業技能及行業知識確保自其物業取得更好的回報。
- **無進一步收購。**我們的控股股東承諾不會且將促使其若干聯繫人不會從本集團或以其他方式收購任何額外的投資物業（此可能對本集團的業務及我們控股股東及其若干聯繫人的業務構成競爭）。倘本集團須出售未售出零售物業以償還我們項目所涉及的投資者，則本集團不會向我們控股股東或若干彼等的聯繫人出售

## 與我們控股股東的關係

任何該等零售物業或會於適當時收購該等未售出物業。有關更多詳情，請參見「—我們控股股東的不競爭承諾」。

- 出售林氏家族集團的所有零售物業。為完全消除零售物業租賃業務與本集團的租賃業務之間的競爭，我們的控股股東承諾最遲於上市後起計六個月將按公平條款向獨立第三方出售林氏家族集團的所有零售物業並將促使林氏家族集團如此行事。本集團無意於緊隨重組完成後六個月內出售由我們持有的任何商用物業或零售物業。倘六個月期間後林氏家族集團未能出售其所有的零售物業，則我們的控股股東承諾，並促使林氏家族集團向本集團出售所有該等剩餘的林氏家族集團零售物業（「剩餘物業」），價格乃參照有關零售業務的獨立估值而釐定（「剩餘物業的注入」）。剩餘物業的注入（倘有）將構成本集團的關連交易，董事確認本集團將會遵守上市規則第14A章的相關規定。更多詳情見「—我們控股股東的不競爭承諾」。

經考慮(i)我們的董事認為零售物業租賃業務對本集團業務構成或將構成的任何競爭並不重大或將不會重大的意見及(ii)我們的控股股東作出的有關於重組完成後六個月內向獨立第三方出售林氏家族集團所有零售物業的承諾，零售物業租賃業務將不會納入本集團的業務之內（剩餘物業的注入除外（倘適用））。

除以上零售物業租賃業務外，本公司控股股東及其聯繫人並無從事任何其他可能直接或間接與本集團業務競爭的業務。



## 與我們控股股東的關係

### 我們的控股股東及彼等聯繫人所持有零售物業以外的物業

除於「— 我們的控股股東的保留業務」中披露的由林氏家族集團所持有的零售物業外，我們的控股股東及彼等的聯繫人已保留彼等位於以下本集團開發的住宅物業及停車位的權益作自用及作為保留業務以外的權益：

物業開發	擁有着姓名／ 與我們的 控股股東的關係	物業類別	總建築面積 (平方米)	該物業與 本集團在同一 物業開發內持有的 物業之間的差別
廈門禹洲華僑海景城二期	郭英蘭 (我們的控股股東)	住宅	741.3	該等單位位於與本集團持作銷售單位不同的座數。
	林泓禹 (林龍安與 郭英蘭的兒子)	停車位	400.7	儘管林泓禹與本集團所擁有的停車位均在該物業開發，但是林泓禹持有該等停車位作自用，而本集團持有該等停車位作銷售用途。
	林禹芳 (林龍安與 郭英蘭的女兒)	住宅	817.6	該等單位位於與本集團持作銷售單位不同的座數。
廈門禹洲海灣新城	林禹芳 (林龍安與 郭英蘭的女兒)	住宅	95.2	本集團並未在該物業開發持有任何住宅物業。

### 我們控股股東的不競爭承諾

於2009年10月9日，我們的控股股東與本公司訂立不競爭承諾(或不競爭承諾契據)，據此，彼等共同及個別確認並承諾(其中包括)，自重組完成之日起至控股股東不再共同持有或以其他方式不再擁有本公司已發行股本30%或以上權益的日期(以較早者為準)止期間：

- (a) 自不競爭契據日期起，除文件「與我們控股股東的關係」一節所披露者外，彼等或直接或間接控制及／或出資的任何聯繫人或聯營公司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，亦無於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實體中擁有權益；

## 與我們控股股東的關係

- (b) 在彼等擔任本公司董事及／或主席，或彼等共同持有或以其他方式實益擁有本公司已發行普通股本30%或以上權益期間：
- (i) 除本文件「與我們控股股東的關係」一節所披露者外，彼不會，且促使其控制及／或出資的聯繫人或聯營公司不得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）；
  - (ii) 倘彼等或其控制及／或出資的聯繫人或聯營公司直接或間接被給予或發現任何與本集團業務競爭的業務商機，則彼等本身會，並促使該等聯繫人或聯營公司在切實可行的情況下盡快知會本公司有關商機，並向本公司提供彼等或任何有關聯繫人或聯營公司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，彼等須盡全力協助本集團取得該商機。倘我們於指定時間內拒絕使用該商機或未有回覆，則彼等本身或其直接或間接控制及／或出資的聯繫人或聯營公司可使用該商機，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；
  - (iii) 彼等不得，並促使其直接或間接控制及／或出資的聯繫人或聯營公司不得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
  - (iv) 彼等不得，並促使其直接或間接控制及／或出資的聯繫人或聯營公司不得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；
- (c) 只要彼等或林氏家族集團於重組後持有任何林氏家族集團的零售物業：
- (i) 彼等將會及須促使林氏家族集團於重組後六個月內，按公平原則，向獨立第三方出售所有的林氏家族集團下屬零售物業；
  - (ii) 倘於重組後六個月結束時仍有任何剩餘物業，則彼等將會及促使林氏家族集團於切實可行的情況下盡快實施剩餘物業的注入；及
  - (iii) 未向獨立第三方出售(c)(i)段所述的林氏家族集團零售物業及（倘適用），上文(c)(ii)段所述的剩餘物業的注入：彼等將會，並促使林氏家族集團仍然作

## 與我們控股股東的關係

為林氏家族集團零售物業的被動業主；彼等不得，並促使林氏家族集團不得重續林氏家族集團零售物業的任何現有租約，而該等租約於重組日期起計的首六個月內的某一日期屆滿或以其他方式終止；

- (d) 彼等不得，並促使其直接或間接控制及／或出資的聯繫人或聯營公司不得自本集團或以其他方式收購任何額外零售物業，這可能導致彼等的業務與本集團的業務產生競爭；
- (e) 為確保遵守上文(a)至(d)所述的承諾，彼等均會：
  - (i) 提供獨立非執行董事就我們的控股股東是否遵守不競爭承諾而至少每六個月進行一次檢閱所需的一切資料，例如：(x)有關我們的控股股東或其直接或間接控制及／或出資的聯繫人或聯營公司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)有關我們的控股股東或其直接或間接控制及／或出資的聯繫人或聯營公司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，我們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) 於我們的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) 在考慮及批准任何可能存在任何實際或潛在利益衝突事宜的大會上，我們的任何股東及或／董事會以及促使其直接或間接控制及／或出資的聯繫人或聯營公司放棄出席該等會議及放棄投票。

為免生疑問，控股股東(無論獨自或與其他人士共同代表或協助任何其他人直接或間接)於非競爭期間以被動投資的方式透過收購或持有任何單位的投資或權益或任何公司、投資信託公司、聯營公司、合作夥伴或以任何方式從事任何將或可能與本集團(一家「競爭實體」)開展的業務直接或間接構成競爭的業務的其他實體的股份從事、參與、投資或持有任何將或可能直接或間接與本集團所開展的業務構成競爭的業務的權益(無論經濟方面或其

## 與我們控股股東的關係

他方面)不受限制，惟該等投資或權益不超過該競爭實體未行使投票權的5% (計及所有契約承諾人持有的股份總數)，且該等投資或權益尚未授予，控股股東及／或彼等的聯繫人士並無以其他方式持有控制該競爭實體董事會或管理成員構成的權利，或直接或間接參與管理該競爭實體的任何權利。

為確保我們的控股股東各自所作出的不競爭承諾獲得遵守，我們的獨立非執行董事將(i)至少每六個月檢查一次控股股東遵守不競爭契約的情況；及(ii)檢查及批准是否爭取我們的控股股東及其聯繫人或聯營公司向本集團提及的任何業務商機。本公司將以向公眾刊發公告的方式及在我們的年報中，披露檢討結果及本集團獨立非執行董事就違反不競爭承諾作出的執行決斷。

### 對我們控股股東的倚賴性及獨立性

#### 經營獨立性

我們擁有獨立的原材料採購渠道、獨立的經營產能及獨立的銷售與營銷團隊。除本文件「關連交易 — 獲豁免的持續關連交易」一節所披露者外，於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月及直至最後實際可行日期，本集團並未使用或共享任何由控股股東或彼等任何聯繫人所擁有或所有的任何設施或資源。除零售物業的租賃業務外，我們各控股股東與本集團並無競爭業務，而我們控股股東已訂立以本公司為受益方的若干不競爭契據。有關更多詳情，請參閱上文「與我們控股股東的關係 — 我們控股股東的不競爭承諾」。因此，我們能夠獨立於控股股東及其聯繫人進行獨立經營及獨立開展業務。

#### 財務獨立性

截至本文件日期，一切應付予我們的控股股東及彼等各自聯繫人或應向彼等收取的貸款、預收款及餘額已全數結清，因而我們的控股股東及彼等各自聯繫人就本集團借款所提供的抵押及擔保已完全解除。本集團擁有其自有的內部控股與會計系統、會計及財務部、獨立的現金收支財務功能及獨立獲得第三方融資。因此，我們的董事相信本集團在財務上獨立於控股股東及其聯繫人。

## 與我們控股股東的關係

### 管理獨立性

我們董事會現由4名執行董事及3名獨立非執行董事組成。除我們執行董事林龍安先生、郭英蘭女士、林龍智先生及林聰輝先生同時兼任保留業務的董事外，概無我們董事或高級管理層在保留業務中擔任任何董事或高級管理人員職務。

儘管林龍安先生、郭英蘭女士、林龍智先生及林聰輝先生於保留業務擔任董事，我們董事(包括全體獨立非執行董事)均認為，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) 林龍安先生、郭英蘭女士、林龍智先生及林聰輝先生確認，在其擔任本公司執行董事期間，其於保留業務中擔任的一切職位均是並將繼續會是非執行性質。此外，各獨立非執行董事確認，截至本文件刊發日期，其並無於保留業務中擔任任何董事或高級管理職位，並進一步承諾，在其擔任本公司董事期間，概不會接受保留業務(本集團內實體除外)中任何執行董事或高級管理職位；
- (b) 林龍安先生、郭英蘭女士、林龍智先生及林聰輝先生均確認並承諾，在其擔任本公司執行董事期間，其將貢獻足夠時間與資源以履行彼等作為本公司董事的董事責任(包括誠信責任及按應有技能、謹慎及勤勉行事之責任)；
- (c) 由於通訊業務及通訊培訓中心業務不會及不可能與我們的核心業務競爭，且零售物業租賃業務所構成的競爭對本集團業務而言並非重大，因而在大部分情況下，林龍安先生、郭英蘭女士、林龍智先生及林聰輝先生各人的雙重身份不會影響我們執行董事履行本公司的誠信職責時所必需的公正性；
- (d) 我們有3名獨立非執行董事，本公司若干事務，包括關連交易及不競爭承諾所述的其他事項(詳情見上文「我們控股股東的不競爭承諾」一節)，必須交由獨立非執行董事審閱。此有助於提高我們管理層獨立於保留業務；
- (e) 我們全部董事(包括3名獨立非執行董事)擁有必需的資格、誠信及經驗以維持有效的董事會，並履行其誠信職責。有關更多詳情，請參閱「董事及高級管理層」；及
- (f) 除本招股章程所披露者外，我們的日常運作由高級管理層團隊管理，其於保留業務期間概無擔任任何高級管理或董事職位。