

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

與我們的創辦人及控股股東的關係

創辦人及控股股東

吳女士及蔡先生夫婦二人為本集團的創辦人。彼等各自將其於本集團的股權分別轉讓予吳氏家族信託及蔡氏家族信託，該兩個信託是不同的全權信託，受益人分別為吳女士及蔡先生各自若干家族成員（因此為聯繫人）。HSBC International Trustee為兩個信託的受託人，而吳女士及蔡先生為有關信託的監管人。在吳氏家族信託及蔡氏家族信託成立前，吳女士及蔡先生分別透過Charm Talent及Precious Full於本集團擁有實益權益。於二零零八年六月十一日，吳女士將Charm Talent的全部已發行股本轉讓予Silver Sea（一家於英屬維爾京群島註冊成立並由HSBC International Trustee全資擁有的公司），而蔡先生將Precious Full的全部已發行股本轉讓予Silverland（亦為一家於英屬維爾京群島註冊成立並由HSBC International Trustee全資擁有的公司）。上述轉讓按零代價以饋贈的形式進行，以分別作吳氏家族信託及蔡氏家族信託的結算用途。上述兩家信託成立後，吳女士及蔡先生不再實益擁有本集團的股權，但仍透過重慶旭科擁有重慶龍湖企業拓展註冊資本的8.7%權益。於本文件刊發日期，Charm Talent是2,343,591,600股股份的登記持有人，而Precious Full為1,562,394,400股股份的登記持有人。

創辦人及控股股東的獨立性

我們認為本集團具備能力於●後在獨立於控股股東、創辦人及彼等各自聯繫人的情況下經營業務，理由如下：

- 在任何情況下，管理及投資決策均由我們的董事會、管理委員會及投資決策委員會（視情況而定）共同作出，而我們的董事會、管理委員會及投資決策委員會均由具備相關專業知識及經驗的管理人員組成，而各董事或上述委員會皆根據本公司章程細則及重慶龍湖企業拓展董事會批准及通過的職權範圍（如為管理委員會及投資決策委員會）運作；
- 我們的控股股東、創辦人及彼等各自聯繫人與本集團之間並無進行任何持續關連交易而須於●後遵守●的公佈及獨立股東批准規定；
- 我們的控股股東、創辦人及彼等各自聯繫人概無在與本集團競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益；及
- Charm Talent及Precious Full為控股公司，除於本公司持有股權外，並無經營任何業務。

不競爭契據

我們已於二零零九年十一月一日與控股股東訂立不競爭契據，據此，吳女士、Charm Talent及Silver Sea共同及各別承諾而蔡先生、Precious Full及Silverland亦共同及各別承諾不與本集團進行競爭。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

與我們的創辦人及控股股東的關係

控股股東已向本公司(為其本身及作為本集團成員公司利益的受託人)承諾，於●起計至以下日期中較早者期間，彼等將不會並會盡力促使彼等各自聯繫人(本集團成員公司以及滙豐控股有限公司及其不時的附屬公司不時旗下的集團公司任何成員公司除外，惟不包括僅作為吳氏家族信託或蔡氏家族信託受託人身份的HSBC International Trustee) (「聯屬人」) 不會從事、投資、參與任何物業業務或於其中擁有經濟或其他權益：

- (i) 控股股東、吳氏家族信託及蔡氏家族信託及(視情況而定)其任何聯屬人不再持有或以其他方式直接或間接擁有本公司已發行普通股本合共30%或以上的實益權益之日；
- (ii) 股份終止於●；或
- (iii) 就個別特定控股股東而言，則為該等控股股東及其所有聯屬人不再持有任何該等股份或以其他方式直接或間接於任何該等股份擁有實際權益之日(「不競爭期間」)。

不論單獨或與另一人士，以及不論直接或間接或代表或協助任何其他人士或與其一致行動，惟以下情況除外：

- (a) 就吳女士及蔡先生情況而言，本文件所述的吳女士、蔡先生及彼等各自聯屬人持有的現有物業業務(請參閱下文「本集團以外的物業發展業務及投資」)。為免疑慮，倘重慶旭科、都江堰青城公司、成都天城投資有限公司或吳女士、蔡先生及其各自的任何聯屬人擬改變陽江弘景房地產開發有限公司於陽江市所收購土地的用途，或擬就廣東省陽江市發展項目收購或獲提供權利收購任何其他土地使用權，或擬就都江堰青城公司或成都天城投資有限公司現時從事本節下述土地一級開發所在地盤收購或獲提供權利收購土地使用權，則有關建議將被視作新商機(定義見下文)，根據不競爭契據的條款應先提供予本公司；
- (b) 透過彼等於本集團的權益進行的業務；

與我們的創辦人及控股股東的關係

- (c) 透過收購或持有從事任何房地產業務的任何公司、投資信託、合營企業、合夥企業或任何形式的其他實體（「競爭實體」）的單位或股份的任何投資或權益進行，而有關投資或權益不超過該競爭實體已發行有投票權股份的5%，惟有關投資或權益不得授予，而有關人士及／或其聯屬人亦不得以其他方式持有可控制該競爭實體的董事會或管理人員組成的任何權利或直接或間接參與該競爭實體的任何權利（「被動投資」）；
- (d) 僅為住宅用途而收購及持有（僅適用於吳女士及蔡先生的情況，並包括供其家族成員作住宅用途）或作投資用途的中國物業權益，惟該等權益不得涉及在中國的任何辦公室或零售物業發展或不時與本集團業務構成競爭的任何活動；
- (e) 我們根據本公司大多數獨立非執行董事的書面批准決定不對其進行投資的任何物業業務；
- (f) 位於中國以外的物業權益。

吳女士、蔡先生、Charm Talent、Precious Full、Silver Sea及Silverland已向本公司（為其本身及作為本集團成員公司利益的受託人）承諾，倘彼等或彼等各自的聯屬人物色到或建議的或任何第三方向其提供與任何物業業務有關的任何投資或商業機會（「新商機」），其將促使根據不競爭契據條款將新商機首先提供予本公司。倘本集團獲授收購該地盤的優先權，本公司獨立非執行董事將釐定是否行使權利收購相關地盤。

根據不競爭契據，吳女士、蔡先生、Charm Talent、Precious Full、Silver Sea及Silverland的義務及責任屬各別性質，但吳女士、Charm Talent及Silver Sea的義務及責任則屬共同及各別性質，而蔡先生、Precious Full及Silverland的義務及責任亦屬共同及各別性質。

就不競爭契據而言，「物業業務」一詞指在中國從事以下一項或多項業務或投資活動：

- (a) 直接或間接及單獨或共同收購、持有、開發、轉讓、處置、租賃或以其他方式從事與土地、房地產物業或任何物業相關投資的交易；
- (b) 直接或間接及單獨或共同從事物業管理業務；
- (c) 直接或間接及單獨或共同從事促銷或開發或投資土地或房地產物業或從事任何物業管理業務，或於其中擁有權利或以任何方式在其中擁有經濟權益；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

與我們的創辦人及控股股東的關係

- (d) 直接或間接及單獨或共同收購、持有、轉讓、處置或以其他方式從事就上文(a)至(c)段所述任何事宜有關的任何選擇權、權利或權益；或
- (e) 直接或間接及單獨或共同收購、持有、轉讓、處置或以其他方式從事於上文(a)至(d)段所述事宜中擁有任何權益的任何性質的公司、合營企業、法團或實體（不論註冊成立與否）的任何權益（包括但不限於股份權益）。

倘任何承諾人與本公司就任何承諾人的任何活動或建議活動是否構成物業業務發生分歧，將由本公司獨立非執行董事將作出裁定，而大多數獨立非執行董事的決定將為終局決定及具有約束力。

控股股東亦各自向本公司（為其本身及作為本集團成員公司利益的受託人）承諾，在不競爭期間，彼等各自：

- (a) 會提供本公司獨立董事委員會進行年度審閱所需的一切資料，以履行不競爭契據所載彼等各自的承諾；
- (b) 會在本公司年報中就其遵守該等承諾作出年度聲明；及
- (c) 須在本公司召開任何股東大會及／或董事會會議，以省覽及批准不競爭契據中所述的已造成或可能造成有關控股股東發生利益衝突（無論為實際或潛在衝突）的任何事項的情況下，迴避出席該等會議及須於會上放棄投票及不計入會議法定人數。

我們確認獨立非執行董事將至少每年審核控股股東是否遵守不競爭契據中的承諾，包括有關彼等根據該承諾提供任何新商機的優先購買權，而我們會在年報或公佈中披露獨立非執行董事的決定。我們亦確認，除控股股東外，我們的董事亦將於年報內就彼等是否遵守本身的不競爭承諾作出同類年度聲明。

於考慮是否尋求該新商機時，我們的獨立非執行董事將計及一般商業考慮，如本公司於相關時間的財務狀況、管理效率、經營表現、增長前景及相關業務的盈利潛力以及任何其他資料，同時參考當時市況。我們的獨立非執行董事將時常按本公司及股東的整體最佳利益行事。彼等將每年審閱該年度每季就是否進行新商機所作出的決定，並於本公司年報上披露有關決定及理由。控制股東及其各自的聯繫人將於相關股東大會上放棄投票贊成或反對相關決議案，亦不會計入有關會議法定人數。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

與我們的創辦人及控股股東的關係

本集團的除外物業發展業務及投資

吳女士及蔡先生透過彼等聯繫人於下列三項建議發展項目中持有股權：

(1) 廣東省陽江市一個旅遊及休閒度假發展項目

該項目是準備由重慶旭科及一名獨立第三方成立的合營公司陽江弘景房地產開發有限公司承接的發展項目。重慶旭科及該獨立第三方分別持有該合營公司51%及49%股權，且重慶旭科有權提名合營公司3名董事其中2名董事，而其餘1名董事由獨立合營夥伴提名。於最後實際可行日期，該合營公司已獲得約209,000平方米的土地使用權。於最後實際可行日期，尚未就合營公司已收購的地盤制訂任何發展計劃，因此該項目並無產生收入。於二零零九年六月三十日，陽江弘景房地產開發有限公司的未經審核資產淨值約為人民幣189,000元，相當於同日本集團經審核綜合資產淨值約0.003%。

(2) 四川省都江堰市一塊用於旅遊及休閒度假用途的地盤的土地一級開發

都江堰青城公司是重慶旭科的全資附屬公司（因此由重慶旭科所管理及控制），於二零零七年十二月二十五日成立，現時從事一塊面積約530,000平方米的地盤的土地一級開發。該地盤主要可用於旅遊及休閒度假用途，包括但不限於主題公園以及運動與休憩設施（實際用途須由相關政府機關最終釐定）。由於該地盤的土地使用權將透過公開招標、拍賣及掛牌招標方式授出，故現時尚未清楚都江堰青城公司能否獲得該地盤的土地使用權或何時獲得有關土地使用權。截至最後實際可行日期，土地一級開發尚未開始，而都江堰青城公司亦無營運，因此並無產生任何收入或利潤。於二零零九年六月三十日，都江堰青城公司的未經審核資產淨值約為人民幣59,000,000元，相當於同日本集團經審核綜合資產淨值約1.0%。

(3) 四川省成都新津縣一塊用於旅遊及休閒度假用途的地盤的土地一級開發

成都天城投資有限公司是由重慶旭科擁有98%股權及由成都龍湖錦華及四川龍湖的董事蔣斌先生擁有2%股權的有限公司，於二零零八年八月七日成立，現時從事一塊面積約1,000,000平方米的地盤的土地一級開發。經相關政府機關最終釐定，該地盤獲指

與我們的創辦人及控股股東的關係

定用於旅遊及休閒度假用途，包括運動設施開發。與都江堰項目一致，該地盤的土地使用權將透過公開招標、拍賣及掛牌招標方式授出，故現時尚未清楚成都天城投資有限公司能否獲得該地盤的土地使用權或以何種方式或何時獲得有關土地使用權。截至最後實際可行日期，成都天城投資有限公司尚未開始土地一級開發，且該公司亦無營運，因此並無產生任何收入或利潤。於二零零九年六月三十日，成都天城投資有限公司的未經審核資產淨值約為人民幣2,000,000元，相當於同日本集團經審核綜合資產淨值約0.03%。

上述發展項目有別於本集團從事的業務，因有關地盤擬用於旅遊及休閒度假發展項目，包括但不限於主題公園及運動及休憩設施，不屬本集團現時產品的範圍。此外，我們現無意發展旅遊及休閒度假物業。

本集團不參與上述三個建議發展項目的理由如下：

- (a) 有關個項目均處於初步開發階段；
- (b) 陽江地盤的土地既非住宅亦非商業用途；及
- (c) 我們從未參與任何旅遊及休閒度假發展項目，故對與此類發展項目有關的具體風險(如有)並不瞭解。

鑑於上述發展項目因上述理由而原先由吳女士及蔡先生作為本集團的創辦人及控股股東透過重慶旭科、都江堰青城公司及成都天城投資有限公司承建，本公司認為該等發展項目不對本集團構成競爭，而日後因該等發展項目產生的任何競爭將受不競爭契據的約束，故決定重慶旭科、都江堰青城公司及成都天城投資有限公司將繼續發展其各自項目。

基於我們現時的經營規模，我們認為我們有能力獨立於上述除外業務經營本身業務。我們現時並無計劃收購吳女士及蔡先生於上述建議發展項目的權益，但我們會不時評估形勢發展。吳女士及蔡先生均已向我們確認，彼等會遵守並促使彼等各自聯屬人遵守不競爭契據中有關彼等各自於上述項目中的權益的責任。於最後實際可行日期，我們的董事確認，並無控股股東、董事或彼等各自的聯繫人在中國持有任何會或可能會與我們的物業業務構成直接或間接競爭的任何物業權益。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

與我們的創辦人及控股股東的關係

吳女士是重慶旭科的唯一董事；吳女士、蔡先生及樊琦女士則為都江堰青城公司的董事；而蔡先生、樊琦女士及持有成都天城投資有限公司2%股權的股東為成都天城投資有限公司的董事。重慶旭科、都江堰青城公司及成都天城投資有限公司的高級管理層均獨立於本集團。儘管有共同董事，我們認為上述公司有能力和獨立經營，而我們的少數股東權益會受保障，原因如下：

- (i) 截至最後實際可行日期，重慶旭科、都江堰青城公司及成都天城投資有限公司暫無營業，而其上述業務權益及發展計劃仍處於起步階段，因此重慶旭科、都江堰青城公司及成都天城投資有限公司的董事毋須投入大量時間及精力管理該等公司；
- (ii) 本集團的營運受本公司層面及地方項目公司層面管理團隊的領導及管理，並不依賴任何個別董事進行經營；及
- (iii) 根據普通法、開曼群島法律及本公司組織章程細則，我們的董事(包括上述共同董事)須對本公司承擔誠信責任或其他責任，這足以保障少數股東權益。

倘重慶旭科、都江堰青城公司或成都天城投資有限公司日後各自投入營運，吳女士將作為重慶旭科的非執行董事參與，或吳女士及樊琦女士將作為都江堰青城公司的非執行董事或樊琦女士作為成都天城投資有限公司的非執行董事參與(視乎情況而定)。除上述者外，吳女士及蔡先生亦於中國持有總建築面積約2,638平方米的若干住宅物業的權益作自住用途。吳女士及蔡先生所持有住宅物業的規模與本集團的業務規模相比微不足道，且該等物業供彼等及其家族佔用作住宅用途。因此，我們董事認為由控股股東持有該等物業權益不對本集團構成競爭。

本集團給予都江堰青城公司的財務資助

都江堰青城公司於二零零九年六月就未來業務營運在中國取得本金為人民幣100,000,000元的銀行貸款融資。應銀行貸款方要求，重慶龍湖企業拓展及成都龍湖錦華已各自於二零零九年六月三十日提供保證作為貸款融資的擔保。重慶龍湖企業拓展及成都龍湖錦華均未向都江堰青城公司收取任何擔保費或其等價物。根據重慶龍湖企業拓展與成都龍湖錦華和銀行隨後簽訂的協議，該擔保將於上市日期自動解除。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

與我們的創辦人及控股股東的關係

關連方交易

有關我們於往績記錄期間進行的重大關連方交易的詳情，載於本文件「附錄一—會計師報告」一節中。我們董事認為該等交易乃在日常及一般業務過程中按一般商業條款進行。