

與本公司控股股東的關係

除外業務

本公司的控股股東黃先生控制本集團以外多家其他實體（「聯屬公司」）。該等實體並無從事物業發展業務，但從事製造森林業及採礦業所用的電力設備、挖掘機及機器等業務。

於最後實際可行日期，黃先生及其任何聯屬公司概無與本公司或可能與本公司直接或間接競爭。此外，除本招股章程另行披露者外，黃先生及其任何聯屬公司概並非本公司的供應商、客戶或服務供應商。

不競爭契約

本公司於二零一零年一月六日與黃先生訂立不競爭契約，據此，黃先生已向我們承諾不會與本集團任何業務競爭，並將盡其最大努力促使其聯屬公司於上市日期起至下列日期（以最早者為準）結束止期間，不會從事、協助或支持第三方經營或參與或擁有中國任何房地產業務的權益：

- (i) 股份不再在香港聯交所上市之日；
- (ii) 黃先生及其任何聯屬公司不再持有或以其他方式擁有（不論直接或間接）本公司投票權30%或以上權益之日；或
- (iii) 黃先生不再為本公司最大單一股東（就此而言，與直接或間接及與其一致行動人士持有的股份合計（第(i)、(ii)及(iii)段統稱為「不競爭期間」））；

而不論單獨或聯同其他人士，亦不論直接或間接進行，惟以下情況除外：

- (a) 透過於本集團的權益進行；或
- (b) 透過收購或持有從事任何房地產發展業務的任何公司、投資信託、合營企業、合夥機構或任何形式其他實體的基金單位或股份的任何投資或權益進行，而該投資或權益不超過該實體已發行有投票權股份的5%，惟(1)該投資或權益並無授予黃先生及／或其聯屬公司任何權利控制該實體董事會或經理的組成；(2)該投資或權益並無授予黃先生及／或其聯屬公司任何權利直接或間接參與該實體；及(3)黃先生或其聯屬公司概無控制該實體董事會或經理的組成；或

與本公司控股股東的關係及關連交易

- (c) 在中國的物業權益僅為黃先生及其家族收購及持有作住宅用途或作投資用途，只要有關權益並不涉及中國的任何辦公或零售物業開發且與本集團不時進行的業務構成競爭；或
- (d) 由上市日期起，本公司按全體獨立非執行董事以大多數書面批准而決定不作出投資的任何物業發展業務或本公司獲悉物業發展業務後25個營業日內未有發出書面通知；或
- (e) 於位於中國以外物業的權益。

此外，根據不競爭契約的條款，黃先生已向本公司（為其本身及為本集團的利益）承諾於不競爭期間內，促使將其或其任何聯屬公司物色或建議或由第三方向彼等提呈或呈示與中國房地產發展業務有關的任何投資或商業機會首先向本公司轉介有關機會。

企業管治措施

根據不競爭契約，我們亦擬採納下列企業管治措施以控制任何未來潛在競爭業務產生的任何潛在利益衝突並保障股東的利益：

- (i) 獨立非執行董事將至少每年一次審閱黃先生遵守不競爭契約的情況，包括黃先生未來潛在競爭業務的選擇權或優先選擇權；
- (ii) 黃先生已承諾向獨立非執行董事提供就進行執行不競爭契約內承諾的年度審閱所需的一切資料；
- (iii) 黃先生已承諾作出遵守不競爭契約內承諾的年度聲明，而本公司將就獨立非執行董事關於遵守及／或違反和執行（如有）不競爭契約的決定在其年報所載的企業管治報告中作出披露或以公佈方式作出披露；及
- (iv) 在適用範圍內，黃先生將在任何審議和批准不競爭契約內所述任何事項（已經或可能會造成實際或潛在的利益衝突）的任何股東大會及／或董事會會議上放棄投票且不會被計入法定人數並將放棄參與討論，除非經我們大多數獨立非執行董事明確要求。

與本公司控股股東的關係及關連交易

關連交易

於上市後，下列交易按上市規則的涵義將被視為本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.34條的獲豁免持續關連交易

於二零零七年十二月十五日，中駿廈門冠駿(作為業主)與黃先生控制的公司中駿重工(廈門)有限公司(「中駿重工」)(作為租戶)訂立租賃協議，據此，中駿廈門冠駿同意向中駿重工租賃中駿集團大廈6樓及3樓部分樓面，合共約475平方米，作辦公室用途。年期於二零零七年十二月十五日開始為期十年。截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年九月三十日止九個月根據租賃協議支付的租金分別為人民幣352,200元及人民幣264,150元。

於二零零九年九月三日，中駿廈門冠駿與中駿重工訂立停車場租賃協議，據此，中駿廈門冠駿同意向中駿重工租賃4個停車位。年期於二零零九年九月一日開始為期一年。截至二零零九年九月三十日止當月支付的租金為人民幣1,200元。

董事認為，上述各項租賃協議的條款已按一般商業條款公平磋商，並已據此在本集團的日常及一般業務過程中進行並將繼續進行交易。向我們應付的租金乃參考可資比較物業的市場年租及現行市場價格釐定。專業物業估值師戴德梁行認為，根據各項租賃協議應付的租金乃按市場價格為基準，屬公平合理。

由於有關上文所載持續關連交易根據上市規則第14章的各項百分比率(如適用)預期低於0.1%，故該等交易屬於上市規則第14A.33(3)條的最低豁免水平交易，將獲豁免遵守上市規則第14A.45至14A.48條所載的申報、公告及獨立股東批准的規定。