

## 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)，閻先生將透過卓爾發展投資合共間接及實益擁有本公司已發行股本(不計及可能因行使超額配股權或根據購股權計劃或首次公開發售前購股權計劃授出的購股權而發行的股份)85%，因此閻先生及卓爾發展投資為本公司控股股東。詳情請參閱本招股章程「主要股東」一節。

除有關在中國開發及經營大型消費品批發商場的業務外，本公司控股股東及彼等各自的聯繫人現正透過所控制的多間公司經營紡織品及服裝製造等其他業務，因此該等除外業務於上市後不屬於本集團。除外業務詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及企業架構 — 除外業務」一節。本公司控股股東概無持有直接或間接與我們的業務競爭之任何業務權益。為確保日後不存在有關競爭，本公司控股股東已與我們訂立不競爭契據，承諾彼等均不會且會促使其各自聯繫人不會直接或間接參與可能與我們的業務競爭的任何業務，或持有該等業務的任何權利或權益或以其他方式參與該等業務。

### 業務劃分

本集團業務獨立，與除外集團的業務分開。本公司董事認為本招股章程「歷史、重組及企業架構 — 除外業務」一節所載除外業務與本公司業務劃分清晰。由於本公司董事認為除外業務既非本公司核心業務的一部分，亦不符合我們維持及進一步鞏固作為大型消費品批發商場的領先開發商及經營者的市場地位的整體戰略，因此除外業務並無根據重組注入本集團。

本集團主要業務為開發及經營大型消費品批發商場以及商業、住宅及綜合用途物業項目。而除外集團主要從事紡織品及服裝製造、網絡服務、汽車分銷及物流服務、鋼鐵物流及倉儲服務及生態旅遊業務。

鑑於本集團與除外集團的業務性質不同，本公司董事預期上市後，除外集團與本集團的業務不會相同或存在競爭。

### 除外集團的計劃物流業務

除外集團計劃日後經營大型鋼鐵及汽車物流中心(「除外集團的計劃物流業務」)。我們現時於漢口北國際商品交易中心提供倉庫租賃服務，並透過第三方為我們的租戶安排物流

## 與控股股東的關係

及運輸服務(「集團物流支援服務」)。由於集團物流支援服務僅透過第三方提供的物流及運輸安排向我們的客戶(於漢口北國際商品交易中心批發商場單位內有倉儲及物流需要的業主及租戶)提供配套增值服務，而除外集團的計劃物流業務日後將經營大型鋼鐵及汽車物流中心，不擬在中國開發及銷售物業。除倉庫租賃服務外，該等配套增值服務並非由本集團任何成員公司直接提供，而全部外判予第三方，由第三方提供，並以第三方設定的價格向我們的客戶收取費用。鑑於上述原因以及除外集團的計劃物流業務與集團物流支援服務的服務性質不同，董事認為集團物流支援服務與除外集團的計劃物流業務並不相同亦無競爭。

此外，除外集團的計劃物流業務的商業模式與本集團的商業模式不同。除外集團的計劃物流業務及倉庫等固定資產將位於武漢漢南區港口附近，預期商業模式為僅提供大型綜合鋼鐵及汽車物流中心解決方案與服務(包括貨船內鋼鐵及汽車的裝卸、鋼鐵及汽車的堆放及倉儲)，目標客戶預期為鋼鐵及汽車供應商、製造商及分銷商。除外集團的收益預期來自向客戶收取服務費，價格預期參考待運送及處理產品的性質、數量及重量、倉儲面積及時間、預生產加工及包裝成本、所需時間及人力資源以及貨物運送距離等因素而定，業務資產為倉庫、集裝箱及運輸車輛。另一方面，本集團的業務模式為專門在中國開發及經營批發商場，為客戶提供向國內零售商及終端消費者展示及出售消費品的綜合平台，客戶包括主要面向國內消費市場的消費品供應商、製造商及分銷商以及中小企業。我們的收益來自物業銷售、租金收入、物業管理服務、廣告收入及其他配套服務收入，我們的業務資產主要為批發商場。

截至最後可行日期，本公司控股股東、董事及彼等各自聯繫人概無持有直接或間接與我們的業務競爭或可能競爭的任何業務之擁有權權益。

### 不競爭承諾

本公司控股股東各自在不競爭契據向我們承諾，彼不會且會促使其聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接參與或進行與我們的業務直接或間接競爭的任何業務，或持有與我們的業務直接或間接競爭的任何公司或業務之股份或其他權益。

## 與控股股東的關係

倘本公司控股股東及彼等的聯繫人不再直接或間接持有本公司任何股份或本公司股份不再於聯交所上市，則不競爭契據會自動失效。

不競爭契據亦規定：

- 本公司獨立非執行董事至少每年檢討本公司控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 為執行不競爭契據，本公司控股股東各自向我們承諾，將會提供獨立非執行董事進行年度檢討的一切必需資料；
- 我們將根據上市規則的規定於本公司年報或公佈披露獨立非執行董事對不競爭契據的遵守，及執行情況的檢討結果；及
- 本公司控股股東各自會根據企業管治報告所載主動披露原則於本公司年報內就不競爭契據的遵守情況作出年度聲明。

### 獨立於本公司控股股東

我們相信，本集團的營業業務於上市後可獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人(不包括本集團)，理由如下：

#### 管理獨立

本公司董事會目前包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。除閻先生及傅高潮先生外，本公司其他董事概無擔任卓爾控股集團任何董事職務或高級管理層職務，亦無參與卓爾控股集團及／或閻先生經營或進行的業務。閻先生及傅高潮先生均擔任卓爾控股集團並無行政職能的非執行董事職務，故彼等不會參與卓爾控股集團的日常管理或事務及業務營運。上市後，閻先生除不時出席卓爾控股集團的董事會議外，預期將對本集團營運投入絕大部分工作時間。傅高潮先生為本集團並無行政職能的非執行董事，不會參與日常管理或事務及業務營運。

倘閻先生及傅高潮先生各自須缺席關於可能與卓爾控股集團產生利益衝突的事務的任何董事會議，其他董事將有足夠專業知識與經驗全面考慮任何該等事項。儘管閻先生及傅高潮先生擔任卓爾控股集團的董事職務，本公司董事(包括獨立非執行董事)認為董事會能夠獨立於卓爾控股集團全職管理我們的業務，理由如下：

- (a) 卓爾控股集團進行的業務概無與我們的核心業務競爭，本公司採取適當的企業管

## 與控股股東的關係

治措施管理現有及可能利益衝突。因此，在大部分情況下，閻先生身兼兩職亦不會影響本公司執行董事公正履行對本公司受信職責；

- (b) 我們有三名獨立非執行董事，本公司若干事宜(包括不競爭契據所述事宜，詳情載於上文「一 不競爭承諾」一段)必須提請獨立非執行董事審閱。這有助我們的管理層獨立於卓爾控股集團管理層工作；
- (c) 倘發生利益衝突，閻先生及傅高潮先生將放棄表決且不會出席相關董事會議，亦不會參與本公司董事會討論。因此，閻先生及傅高潮先生將不能影響董事會對其擁有或可能擁有利益的事宜作出的決定。我們相信，包括獨立非執行董事在內的本公司全體董事均具備必需資格、誠信及經驗以維持董事會的有效運作，並於利益衝突時履行受信責任。本公司董事相關經驗及資格的概要載於本招股章程「董事、高級管理層及僱員 — 董事」一節；及
- (d) 除本招股章程所披露者外，我們的日常營運將由高級管理層團隊管理，彼等概無於卓爾控股集團擔任高級管理層或董事職位。

### 營運獨立

由於我們並無與本公司控股股東共享運作資源，我們亦有獨立渠道接觸供應商及客戶，同時亦有獨立管理團隊處理日常營運，故本公司獨立於控股股東。本公司亦持有進行及經營業務所需的一切相關許可證，並於資金及僱員方面有充足營運能力，可獨立於卓爾控股集團營運。

雖然我們已經並將會繼續與卓爾控股訂立租賃協議，而有關協議於上市後將屬本公司持續關連交易，但該等交易於並會繼續於本公司日常業務過程中按一般商業條款訂立。上市後將繼續進行的關連交易詳情載於本招股章程「關連交易」一節。

### 財務獨立

應收本公司控股股東及彼等各自聯繫人的所有貸款、墊款及結餘已悉數結清，而應付本公司控股股東的所有貸款、墊款及結餘將於上市前悉數償還。本公司控股股東及彼等各自聯繫人為本集團借貸提供的所有股份抵押及擔保亦將會在上市後悉數解除。因此，我們相信可以不依賴控股股東及其各自聯繫人而保持財政獨立。此外，我們有本身的內部監控及會計制度、會計及財務部門、負責現金收支的獨立財務政策及取得第三方融資的獨立渠道。

### 企業管治措施

根據不競爭契據的規定，本公司控股股東及彼等各自聯繫人不得與我們競爭。本公司各控股股東均已確認充分理解本身有責任代表本公司股東及本公司整體的最佳利益行事。本公司董事認為，本公司已有足夠的企業管治措施管理現存及可能的利益衝突。為進一步避免可能發生的利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 為籌備全球發售，我們已修改組織章程細則以符合上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准本身或其任何聯繫人持有重大利益的任何合同或安排或任何其他建議的決議案表決，該董事亦不得計入出席相關會議的法定人數；
- (b) 持有重大利益的董事須全面披露與我們的利益衝突或可能衝突的事宜，且不得出席涉及卓爾控股集團及本集團事宜及／或有關董事或其聯繫人持有重大利益的事宜的董事會會議，除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參加該董事會會議；
- (c) 我們承諾董事會執行董事與非執行董事(包括獨立非執行董事)的人數應平衡。我們已委任三名獨立非執行董事，其中一名(即張家輝先生)具備任職上市公司董事的經驗，而另一名(即彭池先生)擁有豐富的物業開發行業專業知識。我們相信本公司獨立非執行董事具備充足經驗，且並無任何業務或其他關係可能對其獨立判斷造成重大影響，能夠提供公正、客觀的意見以保護本公司公眾股東的利益。本公司獨立非執行董事的詳情載於本招股章程「董事、高級管理層及僱員 — 董事 — 獨立非執行董事」一節；及
- (d) 我們已委任東英亞洲有限公司作為合規顧問，將按照有關法律及上市規則(包括有關董事職責及企業管治的各種要求)向我們提供建議及指引。