

與控股股東的關係

與控股股東的關係

汎港地產將擁有本公司全部已發行股本●%（假設超額配股權未獲行使）或擁有本公司全部已發行股本約●%（假設超額配股權獲悉數行使）。除本集團外，汎港集團亦於中國經營物業開發、管理及投資業務。

汎港地產於新交所主板上市。於最後實際可行日期，其為一間於中國浙江省及江西省住宅及商用物業的物業開發商，其業務主要集中於中國浙江省杭州市、湖州市及中國江西省南昌市等城市。本集團將專注於中國江西省之物業開發，而汎港集團將專注於中國浙江省之物業開發。

汎港集團於北部地區的物業開發業務將排除於本集團以外，並將於建議分拆後繼續歸於汎港集團。

建議分拆完成前，汎港地產間接持有本集團中國項目公司的相關股權。建議分拆完成後，汎港集團擬集中發展汎港集團業務，而本集團則將主要發展新集團業務。下表載列本集團與汎港集團於截至二零一一年三月三十一日止三個年度之比較：

	汎港集團	本集團
經營範圍	浙江省房地產開發	江西省房地產開發及室內外裝飾工作
項目種類	住宅、商業及其他	住宅及其他
以總建築面積計算之項目總面積(概約)(平方米)	976,384	3,215,711
於往續記錄期間的項目數目(附註)	6	5(分別為南昌紅谷凱旋、撫州華萃庭院、宜春項目、南昌鼎迅項目及樂平項目)

附註： 此表中的「項目」指整個項目，惟各項目由不同階段組成，則將其分類為竣工項目、開發中項目及持作未來開發項目。

與控股股東的關係

	汎港集團	本集團
收入	(未經審核) (人民幣千元)	(經審核) (人民幣千元)
截至二零零九年 三月三十一日止年度	人民幣4,006元	人民幣24,121元
截至二零一零年 三月三十一日止年度	人民幣235,764元	人民幣196,920元
截至二零一一年 三月三十一日止年度	人民幣428,569元	人民幣340,198元
純利		
截至二零零九年 三月三十一日止年度	(人民幣12,486元)	(人民幣11,965元)
截至二零一零年 三月三十一日止年度	人民幣99,443元	人民幣74,252元
截至二零一一年 三月三十一日止年度	人民幣115,013元	人民幣123,701元
資產淨值		
截至二零零九年 三月三十一日止年度	人民幣578,050元	人民幣370,313元
截至二零一零年 三月三十一日止年度	人民幣516,133元	人民幣616,493元
截至二零一一年 三月三十一日止年度	人民幣626,068元	人民幣735,524元

管理、財政及營運獨立

本公司董事認為，本集團將能獨立營運業務，無需依賴汎港集團及其聯繫人士，原因如下：

財政獨立

本集團具備獨立的財務機制，能因應集團本身的業務需要作出財務決策。於最後實際可行日期，汪先生、陳女士、汎港地產及／或彼等的聯繫人士並無為本集團利益作出任何擔保，汎港集團、其聯繫人士與本集團之間的所有非貿易結餘亦結清。因此，本集團在財政上並無依賴汎港集團或其任何聯繫人士。目前，本集團能夠單獨履行財務職能，毋須依賴汎港集團。

營運獨立

本集團自設營業團隊及職能部門，全部均為獨立個體，並無依賴汎港集團及其聯繫人士。本集團能夠獨立聯絡本公司的承建商、供應商及客戶，無需依賴汎港集團及其聯繫人士建立或維持與新增或現有承建商、供應商及客戶之間的業務關係。本公司已制訂內部監控程序，以確保本集團業務有效營運。本公司將繼續透過各種途徑收購土地，如中國有關政府部門於南部地區舉行的公開招標、拍賣或掛牌銷售，以及收購持有南部地區土地使用權實體的控股權益。本公司的土地供應來源及土地收購政策均獨立於汎港集團。本公司的管理層或營業團隊並無兼任汎港集團及其聯繫人士任何職務。董事認為，本集團的營運並無依賴汎港集團或其任何聯繫人士。

與控股股東的關係

清晰界定地區市場

建議分拆前，汎港地產主要透過(i)汎港集團於中國浙江省；及(ii)本集團於中國江西省(如下圖所示)經營物業開發、管理及投資業務。汎港集團及本集團於香港、澳門或台灣均無物業開發業務。



建議分拆完成後，汎港集團及本集團各自的地區市場界定清晰(不包括香港、澳門及台灣)：南部地區將為本集團的目標市場，而北部地區則為汎港集團的目標市場。本集團及汎港集團各自的目標省份及城市如下：

目標省份／城市

本集團	南部地區：即江西、四川、重慶、湖北、福建、雲南、廣西、湖南、廣東、貴州及海南(上圖紅色標示地區)
汎港集團	北部地區：即新疆、西藏、甘肅、陝西、青海、內蒙古、寧夏、山西、河南、河北、山東、江蘇、安徽、浙江、遼寧、吉林、黑龍江、北京、天津、上海(上圖黃色標示地區)

就此而言，本公司與汎港地產已訂立不競爭承諾，有關詳情載於下文「不競爭承諾」一段。根據不競爭承諾，本集團僅可將業務拓展至中國南部地區指定省市。詳情請參閱本節「不競爭承諾」一段。

與控股股東的關係

控股股東的意願

控股股東已確認，目前無意將任何汎港集團業務加入本集團。本公司若獲悉控股股東在此方面的意願有任何改變，則本公司將根據上市規則第8.10(1)(a)(iv)條刊發公告。本集團未來對任何汎港集團業務的收購行動須遵照上市規則有關規定進行，該等規定包括但不限於上市規則第8.10(1)(b)條及第14A章。

管理層獨立

董事會由兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，彼等將獨立於汎港集團履行職能。本公司及汎港地產各自董事詳情列於下表：

	本公司	汎港地產
執行董事	石峰先生 汪磊先生	汪林冰先生 (執行主席) 王翠萍女士 陳鎮傑先生
非執行董事	陳响玲女士 (主席)	陳健生先生
獨立非執行董事	解剛先生 李敏滔先生 張娟女士	沈偉龍先生 朱健堃博士 鄭海濱博士

概無其他董事或高級管理層將擔任汎港地產的任何行政或管理職位。各董事知悉其作為本公司董事的誠信責任，規定(其中包括)其須為本公司的最佳利益行事，其作為董事的職責不得與個人利益存在衝突。倘本公司與董事或其各自的聯繫人士將訂立的任何交易產生潛在利益衝突，則有利害關係的董事須於本公司有關董事會會議上就該等交易放棄投票。

本公司的獨立非執行董事均具備良好教育背景、擁有不同領域的廣博經驗、或為專業人士。彼等乃根據上市規則規定獲委任，以確保董事會的決定乃經審慎考慮獨立及公平意見後作

與控股股東的關係

出。本公司董事相信，來自不同背景的董事能為公司提供均衡的觀點及意見。此外，董事會按照細則及法律，由大多數決定集體行事，除董事會另行授權外，任何單一董事概無任何決策權。

考慮上述因素後，本公司董事信納彼等能獨立履行於本公司的職務，並認為本集團有能力獨立管理業務，無需依賴汎港集團及其聯繫人士。

本公司董事確認彼等並無於直接或間接與本集團業務構成競爭，或可能構成競爭的業務中持有任何權益。

競爭

有別於可隨意運送的消費品或其他動產，房地產為不可遷離物業所建地的資產。董事認為，中國住宅物業的客戶視物業位置為重要的考慮因素，尤其是購買自住物業。鑒於物業（無論住宅或商用）乃屬不動產及異質產品，因此不同地理區域的環境因素及需求情況亦有差異。除非有特別原因，擬於中國江西省購買物業自住的買家於截然不同的另一地點購買其他物業的可能性微乎其微，即使該物業於定價或設計方面均與原物業相若。

本公司董事認為，本公司的主要競爭對手為於相同地區擁有房地產開發項目的發展商。距離本公司物業越遠的其他物業開發項目，所構成的競爭越小。汎港地產與本公司建議訂立的不競爭承諾可有效防止汎港集團業務與本集團業務於未來的潛在競爭。由於潛在買家可於南部地區以外的任何其他地區購置物業，故其他地區的物業發展商（包括汎港集團）可被視作本集團的潛在競爭對手。根據本集團過往銷售記錄，本集團物業約90%出售予有關省市的當地買家。本公司董事（及保薦人一致）認為，汎港集團構成的潛在競爭並非極度嚴重，不足以對本集團的整體業務構成嚴重影響。

地域分界的依據

本公司將透過建議分拆的方式上市，本集團已採納地域分界以區分汎港集團業務與新集團業務。汎港地產董事及本公司董事認為，地域分界乃避免汎港集團房地產業務與本集團房地產業務在中國構成競爭或潛在利益衝突的最具邏輯性、簡單、實際及易於實行的方法。下文載列透過地域分界的方式區分汎港集團業務與新集團業務的原因：

與控股股東的關係

(i) 地域分界與其他方法之比較

汎港集團擁有逾十五年於浙江省發展房地產的經驗。浙江省中位處上海附近的地區一向為中國較富庶及經濟較發達的地區。至於處於中國中部的江西省的經濟發展起步較慢，增速較低。然而，中國政府最近於華中地區實施的政策加快江西省及其他華中省份及華南地區的經濟發展。此外，相比較為發達的浙江省，江西省目前正處於經濟發展階段，人均收入相對較低，故此江西省的房地產開發項目側重於提升住宅物業的素質及生活條件。有見及此，本集團目前在江西省的房地產發展業務重點及策略為開發住宅物業，以滿足江西省人民的基本需求及要求。因此，汎港集團於二零零三年進軍江西省房地產開發市場。董事認為，江西省未來十年的發展及增長將欣欣向榮。

誠如上文所述，地點乃客戶選擇其目標物業之最主要決定性因素之一。因此，地域分界為最有效避免汎港集團與本集團競爭的適當方法。

汎港集團的現有物業項目位於中國浙江省(於二零一一年第一季度的國內生產總值約為人民幣6,311億元)杭州市(於二零一一年第一季度的國內生產總值約為人民幣1,348億元)及湖州市(於二零一一年第一季度的國內生產總值約為人民幣295億元)，而本集團的現有物業項目位於中國江西省(於二零一一年第一季度的國內生產總值約為人民幣2,161億元)，如南昌市(於二零一一年第一季度的國內生產總值約為人民幣549億元)、宜春市(於二零一一年第一季度的國內生產總值約為人民幣195億元)及撫州市(於二零一一年第一季度的國內生產總值約為人民幣141億元)。倘以經濟指標(如人口或城市的國內生產總值)為分界，汎港集團及本集團各自的目標省市將時有變動。本集團因而亦需擴大額外資源以持續監察有關經濟指標的變動。

倘以擬建物業的面積、類型或等級為分界，本集團將無法靈活高效地回應潛在客戶的喜好及市場需求的變化，而本集團的業務發展將受到嚴重限制。此外，本公司於中國某一地區物業開發方面的經驗未必適用於中國其他地區。通過專注於中國若干特定地區的物業開發項目，本集團可不時積累於該地區物業開發方面的經驗，並可利用相同經驗

與控股股東的關係

用於本公司的未來項目。因此，汎港地產董事及本公司董事認為，地域分界乃最具邏輯性、簡單、實際及易於實行的方法。汎港集團及本公司各自的目標省市的地域分界已明確載於不競爭承諾，且易受本集團監察。

(ii) 南部地區業務劃分的理由

誠如本文件第155頁的地圖所標示，本集團已採納地域分界以區分汎港集團業務與新集團業務。該地域分界主要由於北部地區及南部地區的物業開發項目各自由不同管理團隊負責所致。

於建議分拆前，由汪先生領導的管理團隊主要負責北部地區的物業開發項目，而由本公司執行董事兼行政總裁石峰先生領導的管理團隊則主要負責南部地區的物業開發項目。各管理團隊有其各自之業務重心、策略及計劃。根據北部地區及南部地區的地區市場，劃分汎港集團與本集團的物業開發業務將令兩個管理團隊繼續專注於其各自之現有業務，並可最大限度地減少因採用其他標準而產生的影響。

鑒於上述原因，本公司董事認為(而保薦人亦認同)地域分界符合股東的整體最佳利益。

不競爭承諾

為免本集團與汎港集團之間出現任何潛在衝突，本公司與汎港地產已訂立不競爭承諾(「不競爭承諾」)。根據不競爭承諾，本公司及汎港地產承諾，雙方均不會(其中包括)於劃分子對方的中國有關地區進行物業開發項目及與對方競爭(不論獨立、通過合資及/或其他投資方式進行)，惟(i)汎港集團任何成員公司為控股股東(定義見新交所上市手冊)，即須直接或間接持有本公司全部已發行及繳足股本15%或以上，或實際上行使本公司的控制權(即直接或間接地主導與本公司財政及營運政策有關的決策過程)；或(ii)汎港集團任何成員公司須為單一最大股東。

此外，本公司及汎港地產均承諾，倘劃分子任何一方的中國地區出現與物業開發、管理及/或投資有關的項目或新商機、或出現任何一方從事的業務活動，則該方將享有利用該商機的優先權。

與控股股東的關係

倘本公司或本集團任何成員公司獲要約或獲悉與汎港集團於北部地區的物業開發、管理及／或投資或其不時開展的業務活動有關的任何項目或新商機（「浙江商機」）：

- (i) 本公司將立即以書面向汎港地產或其附屬公司通知浙江商機；
- (ii) 本公司將盡全力促使汎港集團以不遜於本集團獲得浙江商機要約的條款（如適用）取得浙江商機要約；及
- (iii) 汎港地產將於三十天內享有優先權以決定是否接受或拒絕浙江商機。倘本公司並無於上述三十天內收到汎港集團任何成員公司書面通知其接受浙江商機的意向，則本集團任何成員公司均可採取行動取得浙江商機，惟倘其後就浙江商機的條款作出任何重大修訂，而經修訂條款優於汎港集團所得條款，則汎港集團將按本段 (i)、(ii) 及(iii)分段所述方式再次獲得經修訂浙江商機的要約。

同樣地，倘汎港地產或汎港集團任何成員公司獲要約或獲悉與本集團於南部地區的物業開發、管理及／或投資或其不時開展的業務活動有關的任何項目或新商機（「江西商機」）：

- (i) 汎港地產將立即以書面向本公司通知江西商機；
- (ii) 汎港地產將盡全力促使本集團以不遜於汎港集團獲得江西商機要約的條款（如適用）取得江西商機要約；及
- (iii) 本公司將於三十天內享有優先權以決定是否接受或拒絕江西商機。倘汎港地產並無於上述三十天內收到本集團任何成員公司書面通知其接受江西商機的意向，則汎港集團任何成員公司均可採取行動以取得江西商機，惟倘其後就江西商機的條款作出任何重大修訂，而經修訂條款優於本集團所得條款，則本集團將按本段 (i)、(ii) 及(iii)分段所述方式再次獲得經修訂江西商機的要約。

與控股股東的關係

本公司於獲得由全體獨立非執行董事組成的委員會批准後方可行使優先權拒絕任何該等商機，彼等將獲提供所有必需資料，並在需要時尋求獨立專業顧問的意見，費用及開支由本集團承擔。

董事會將成立一個由全體獨立非執行董事組成的委員會，並授權其每年審核上述汎港地產所作承諾。除遵守上市規則的披露要求外，本公司亦將於其年報或以公告形式向公眾披露委員會於審核汎港地產履行承諾的情況後作出的決定。汎港地產承諾將向委員會提供其不時索取的一切所需資料以供履行不競爭承諾，並每年於本公司年報中確認遵守不競爭承諾。