

概覽

全球發售及資本化發行完成後，我們的直接控股股東極地控股將合法擁有本公司已發行股本約73.57%的權益（不計及因行使超額配股權或行使根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的股份）。極地控股全部已發行股本由Fantastic Energy持有，而Fantastic Energy由Cititrust Cayman以家族信託之受託人身份最終持有。家族信託為由Salum Zheng Lee先生（作為創立人）設立的全權信託，家族信託的受益人包括Salum Zheng Lee先生、張雷先生及彼等各自的家族成員。張雷先生、Salum Zheng Lee先生、極地控股、Fantastic Energy及Cititrust Cayman被視為我們的控股股東。

張雷先生及Salum Zheng Lee先生概無擁有直接或間接與我們的業務構成競爭的任何業務權益。為確保日後不存在任何競爭，我們的控股股東已簽立以我們為受益人的不競爭契據，據此，彼等均不會且會促使彼等各自聯繫人均不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務，或持有該等業務的任何權利或權益或以其他方式涉足該等業務。

獨立於控股股東

經計及以下因素，我們相信，本集團於上市後可獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人（本集團除外）而開展業務：

管理獨立

我們的董事會由七名董事組成，其中四名為執行董事及三名為獨立非執行董事。執行董事之一及本公司董事長張雷先生擔任本集團及本集團以外公司的董事職務。即使張雷先生在上市後或不會將大部分工作時間投放在本集團營運上，惟另外三名執行董事鍾天降先生、陳音先生及范慶國先生於上市後將投入絕大部分工作時間於本集團營運上。儘管鍾天降先生、陳音先生及范慶國先生在本集團以外公司擔任董事職務，惟彼等除不時出席本集團以外公司的董事會會議外，將不會參與該等公司的日常管理或事務及營運。

本公司的日常管理乃由我們四名執行董事及高級管理層組成的團隊監督。高級管理層成員包括李晶先生及張鵬先生。於往績記錄期間，儘管高級管理層團隊的成員在若干本集團以外公司擔任董事職務，惟彼等並無參與該等本集團以外

與控股股東的關係

公司的日常營運（張鵬先生除外）。儘管張鵬先生參與若干本集團以外公司的營運管理，惟彼投入大部分時間於本集團的日常營運。在上市後，我們的高級管理層（包括張鵬先生）將投入絕大部分時間及資源於本集團的營運。有關我們的董事及高級管理層背景的更多詳情，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及員工」一節。

基於以下原因，我們相信我們具有足夠及有效的控制機制以使我們的董事妥善履行其職責，避免職責與利益的潛在衝突及保障我們股東的整體利益：

- (i) 就張雷先生、鍾天降先生、陳音先生及范慶國先生在履行執行董事職責時所取得的有關本集團或與我們業務相關的資料而言，張雷先生、鍾天降先生、陳音先生及范慶國先生已向我們承諾，彼等僅於符合本公司及我們股東的整體最佳利益時方會使用該等資料。
- (ii) 張雷先生、鍾天降先生、陳音先生及范慶國先生將回避一切涉及本集團與彼等已獲委任為董事、監事或總經理的其他公司之間交易的討論，或就該等交易相關決議案放棄投票，且各董事均知悉其作為本公司董事的受信責任，該等責任要求（其中包括）其以符合本公司最佳利益的方式為本公司的利益行事。根據組織章程細則，倘本集團將與董事或其各自的聯繫人進行的任何交易產生潛在的利益衝突，擁有利益關係的董事須於有關董事會會議上就該等交易放棄投票，且不得計入該等會議的法定人數內。此外，我們有高級管理層團隊獨立執行我們的商業決定。我們的三名獨立非執行董事具備為本公司的最佳利益行事所必需的資歷、經驗、誠信，且為公正及不存在重大利益衝突，彼等亦將於董事會的決策過程中作出獨立判斷。
- (iii) 我們的執行董事及高級管理層已為我們服務較長時間，並在本集團從事業務所在的房地產行業中積累有相當豐富的經驗。倘發生利益衝突，張雷先生、鍾天降先生、陳音先生及范慶國先生將須就任何事宜放棄投票。因此，在對彼等擁有或可能擁有利益關係的事項作出決策

與控股股東的關係

時，彼等將無法影響到董事會。我們相信，除該等執行董事之外，董事會仍有足夠具備必需資歷、誠信、經驗及公正性的成員，倘發生利益衝突，彼等能充分保障本公司及股東的整體利益。有關我們董事背景的更多詳情，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及員工」一節。

經考慮上述因素之後，我們董事信納彼等有能力獨立履行彼等於本公司的職責，而我們董事（包括獨立非執行董事）認為我們能夠在上市後獨立於我們的控股股東管理我們的業務。

營運獨立

我們的組織架構由各個有特定職責範圍的部門組成。本集團可獨立聯繫客戶及供應商。於往績記錄期間，我們的控股股東及董事或彼等各自聯繫人概非為我們的營運提供任何重要服務或物料的主要供應商或客戶。我們亦已設定一套內部監控措施，以促進有效業務營運。

有關我們與我們的關連人士進行的持續關連交易的進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

行政獨立

我們本身有能力及人員覆行一切必要的行政職能，包括財務及會計管理、存貨管理及研發。

財務獨立

我們自設獨立的財務會計系統，按本身的業務需要作出財務決定。於最後可行日期，除與關聯方產生的非貿易及貿易結餘外，我們並無欠付或應收我們控股股東的任何未償還結餘，與控股股東之間亦無任何擔保或其他抵押來往。與關聯方的所有非貿易結餘將於上市前結清。我們相信，我們在必要時能夠自獨立第三方取得融資，而無需依賴控股股東。因此，我們在財務上獨立於控股股東。

控股股東投資的酒店業務

於往績記錄期間，我們的控股股東之一及我們的執行董事張雷先生透過彼全資擁有的鴻運酒店持有北京萬國城酒店運營管理有限公司（「北京萬國城酒店」）100%股權。北京萬國城酒店主要在中國從事商務酒店的營運及發展。北京萬國城酒店並未注入本集團，原因為本集團的酒店及服務式公寓的建築面積僅約佔本集團物業項目總建築面積0.9%，且商務酒店及服務式公寓並非在本集團核心業務範圍之內。我們預期於當代MOMA、萬國城MOMA（太原）三期及仙桃滿庭春MOMA營運酒店及／或服務式公寓，而該等項目的規劃建築面積預期分別約為6,837平方米（約佔當代MOMA總建築面積4.3%）、14,241平方米（約佔萬國城MOMA（太原）三期總建築面積13.2%）及20,160平方米（約佔仙桃滿庭春MOMA總建築面積2.4%）。此等酒店及／或服務式公寓擬構成物業輔助設施的一部分，供各物業住戶使用。

根據張雷先生向我們提供的資料，北京萬國城酒店計劃開發一幅位於北京東城區指定用作商業及金融用途的土地（「當代大廈商務酒店」），預期將於2014年開始營運，而可能客戶預期大多數為個人旅客或短期商務客戶。當代大廈商務酒店的預期總建築面積約為56,608平方米，將由約270間客房及酒店設施（例如餐廳、spa及其他娛樂休閒設施）組成。此外，我們的酒店及服務式公寓在以下方面有別於北京萬國城酒店的當代大廈商務酒店及其他酒店業務：

- 我們的酒店及服務式公寓規模在客房數目、總規劃建築面積及設施方面相對較小，預期將僅有簡單輔助設施及簡單裝潢，而並無餐廳、休息室、spa及俱樂部等酒店設施。
- 我們的酒店及服務式公寓擬構成我們物業項目輔助設施的一部分，擬供我們物業住戶的朋友或親屬短期拜訪所用。
- 我們的酒店及服務式公寓將不會單獨及個別向個人旅客或短期商務客戶作為商務酒店或服務式公寓推銷。

與控股股東的關係

鑒於上述差異，我們的董事預期本集團與北京萬國城酒店之間在業務上並不存在任何重大重疊或競爭。張雷先生目前無意對與我們的業務將會或可能會構成競爭的酒店業務（包括酒店及／或服務式公寓營運）進行進一步的投資，並向我們承諾待上市後，彼僅會根據不競爭契據的優先購買權條款投資酒店業務。因此，我們的董事認為北京萬國城酒店所營運的酒店業務不會與我們的業務構成競爭。儘管如此，於2013年4月，張雷先生決定消除上述潛在競爭，遂透過其全資擁有公司當代酒店管理有限公司（鴻運酒店的控股公司）以代價人民幣1,290百萬元向獨立第三方出售其於鴻運酒店的全部股權（連同其相關資產），預期交易將於2014年下半年完成。

綏中御庭春MOMA

張雷先生及其女兒張心雨女士間接擁有當代建設投資管理，而當代建設投資管理透過當代摩碼及綏中長龍現時持有綏中御庭春MOMA，該物業項目位於中國遼寧省綏中縣。於最後可行日期，綏中御庭春MOMA尚未動工，其地盤面積約為283,584平方米，規劃建築面積約為527,021平方米。當代建設投資管理並未獲注入本集團，原因是當代建設投資管理乃透過其附屬公司從事物業管理業務，而該業務並非本集團的核心業務。除持有綏中御庭春MOMA外，當代建設投資管理的業務與本集團業務之間並不存在競爭。

經考慮綏中御庭春MOMA遲遲未能動工、發展綏中御庭春MOMA存在的不確定因素及留存本公司的現金資源以待審慎部署，本集團於2013年4月透過向當代建設投資管理出售其於當代摩碼的全部股權而出售綏中御庭春MOMA（「出售」）。有關出售的進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史及重組－重組－出售當代摩碼及綏中長龍」。

由於(i)綏中御庭春MOMA目前為持作日後發展項目，並未擁有任何與我們其他項目競爭的可銷售建築面積；(ii)綏中御庭春MOMA位於遼寧省綏中縣，而我們目前在當地附近並無任何項目；(iii)我們近期並無即時計劃收購綏中縣的地塊作物業發展；及(iv)綏中御庭春MOMA的規劃建築面積目前預期為約527,021平方米，對比本集團總建築面積約4,026,769平方米的項目屬微不足道，故董事認為，我們的業務與控股股東的業務之間的競爭於出售後並不重大，可得到合理控制。

與控股股東的關係

此外，為保障本公司及股東的整體利益，以及為避免本集團與控股股東之間出現潛在競爭，已根據不競爭契據（詳情載於下文「不競爭承諾」分節）採取下列措施：

- (i) 張雷先生已向本公司授出唯一獨家選擇權（「選擇權」），本公司可於為令綏中御庭春MOMA可動工的必要道路網絡調整和配套市政設施竣工後任何指定時間行使該項選擇權，以要求張雷先生及／或其有關控制實體以基於當代摩碼資產淨值（經參考獨立估值所釐定綏中御庭春MOMA公允市價所調整）計算得出的代價，自行或安排向本公司或本公司指定附屬公司出售於當代摩碼的全部股權。
- (ii) 張雷先生已向本公司授出優先購買權（「優先購買權」）（除上文(i)段所載選擇權外），可於張雷先生及／或其有關控制實體建議出售、轉讓或以其他方式出售當代摩碼任何股權予任何第三方（無論是否獨立）時行使優先購買權，以張雷先生及／或其有關控制實體建議向任何第三方出售、轉讓或以其他方式出售的價格（「建議售價」）收購當代摩碼全部或任何股權。

倘本公司決定不行使優先購買權，張雷先生將獲准以不低於建議售價的價格將當代摩碼股權出售予任何第三方。

- (iii) 張雷先生以不競爭契據的方式已同意並作出以下承諾（「承諾」）：
 - (a) 彼及彼聯繫人將盡力促使綏中御庭春MOMA動工及根據有關股份轉讓協議向陳龍先生完成收購綏中長龍餘下60%股權（「餘下股權收購事項」）；
 - (b) 除餘下股權收購事項外，只要選擇權及優先購買權中任何一項仍然存在，則未經本公司事先書面同意，當代摩碼或綏中長龍的股權架構，或綏中長龍於綏中御庭春MOMA任何部分的所有權將不會有所變動，且倘經同意，可視乎由本公司合理施加的有關條件（如有）而定；

與控股股東的關係

- (c) 彼及彼聯繫人將向本集團提供有關綏中御庭春MOMA情況的更新資料，例如配置動工所需配套市政設施及餘下股權收購事項；
- (d) 彼將不會出席就解決有關行使選擇權或優先購買權的事宜或有關或涉及彼擁有權益的綏中御庭春MOMA的任何事宜而召開的任何董事會會議，或倘出席有關會議，彼將於開始就有關決議案投票之前退席；及
- (e) 只要彼繼續為控股股東及董事，則彼及彼聯繫人將不會發展綏中御庭春MOMA或其中的任何部分。

於任何情況下，僅我們獨立非執行董事將每年檢討對「不競爭承諾」的合規情況，並就行使選擇權或優先購買權或有關綏中御庭春MOMA任何事宜的任何決議案進行投票（或被計入法定人數），且在我們獨立非執行董事認為必要及合宜的情況下，彼等亦可委聘專業顧問（包括獨立財務顧問）就有關事宜獲提供意見，費用概由本公司承擔。我們相信我們的獨立非執行董事（超過董事會全體成員的三分之一，具體而言，即七名中的三名）將能夠為本公司的最佳利益行事，原因為彼等擁有物業、業務管理及會計行業的相關經驗。尤其是秦佑國先生為中國建築學會建築物理分會的理事長及清華大學建築學教授，在中國建築及房地產領域擁有逾30年的經驗。崔健先生為一家投資諮詢公司的主席，在業務管理方面擁有豐富的經驗。許俊浩先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，在審核、財務會計及報告以及企業融資方面擁有15年的專業工作經驗。我們相信，我們獨立非執行董事在物業、業務管理及會計行業的董事職務及相關經驗會進一步保障本公司及股東的整體利益。

不競爭承諾

於往績記錄期間，由我們控股股東控制的多家實體曾與本公司進行交易。該等實體所經營的業務包括園林建造、物業管理、提供勞工服務及供暖服務、企業管理及形象諮詢、投資諮詢、勞工服務、銷售規劃、物業代理服務、電梯維護及安裝、會所管理、餐飲管理及提供餐飲服務、會議服務、健身服務、經營展覽會、經營停車場、資產管理、商業項目規劃、業務管理以及經營幼兒園。部分實體為控股公司，現時並無經營任何業務。

與控股股東的關係

我們的最終控股股東張雷先生及Salum Zheng Lee先生各自己確認，除當代大廈商務酒店項目及綏中御庭春MOMA項目（有關詳情載於本節上文「控股股東投資的酒店業務」及「綏中御庭春MOMA」各段）外，彼等概無從事或於任何與我們的業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務（本集團除外）擁有權益。為保護本集團免受任何潛在競爭，我們的控股股東已於2013年6月14日訂立以我們為受益人的不可撤銷的不競爭契據，據此，彼等各自己（其中包括）共同及個別地向我們作出不可撤銷及無條件的承諾，在有關期間（定義見下文）內的任何時候，彼等各自須並須促使其各自的聯繫人（本集團除外）遵守以下各項：

- (i) 除除外業務（定義見下文）外，不得直接或間接地參與、經營、投資或從事任何將或可能對本集團目前及不時所從事業務構成競爭的業務（「受限制業務」，包括但不限於中國及美國的任何物業發展業務）；
- (ii) 不得邀請本集團的任何現有或當時現有僱員受僱於彼等或彼等各自的聯繫人（本集團除外）；
- (iii) 未經我們同意，不得利用因擔任我們控股股東及／或董事而可能獲悉有關本集團業務的任何資料，以與限制業務競爭；及
- (iv) 對於彼等自客戶接獲的主動詢盤或商機，將無條件地通過合理努力促使該等潛在客戶指定或直接與本集團的任何成員公司簽訂合約。

就上文而言：

- (A) 「有關期間」指從上市日期開始至以下事件發生日期（以最早發生者為準）止期間：
 - (a) 張雷先生、Salum Zheng Lee先生、極地控股、Fantastic Energy及Cititrust Cayman（個別或整體）就上市規則而言，不再為控股股東的日期；
 - (b) 我們的股份不再在聯交所或（如適用）其他證券交易所上市的日期；
- (B) 「除外業務」指：
 - (a) 張雷先生、Salum Zheng Lee先生、極地控股、Fantastic Energy及Cititrust Cayman及／或彼等各自的聯繫人（本集團除外）直接或間接投資於本集團任何成員公司；

與控股股東的關係

- (b) 張雷先生、Salum Zheng Lee先生、極地控股、Fantastic Energy及Cititrust Cayman及／或彼等各自的聯繫人（本集團除外）直接或間接投資於公開上市公司（本集團任何成員公司除外）的股份，而：
- (i) 其及／或其聯繫人持有的權益總額不超過該公司全部已發行股本的5%；
 - (ii) 其及／或其聯繫人（個別或整體）並非該公司的單一最大股東或權益持有人；及
 - (iii) 其及／或其聯繫人將不會參與該公司及／或其附屬公司的營運及管理；及
- (c) 當代大廈商務酒店項目及綏中御庭春MOMA項目，有關詳情載於本節上文「控股股東投資的酒店業務」及「綏中御庭春MOMA」各段。

張雷先生、Salum Zheng Lee先生、極地控股、Fantastic Energy及Cititrust Cayman各自己根據不競爭契據，承諾其將且將促使其各自的聯繫人（本集團除外）向我們、我們的核數師及／或我們的董事（包括獨立非執行董事）不時提供所有所需資料，以供我們的核數師及／或獨立非執行董事就張雷先生、Salum Zheng Lee先生、極地控股、Fantastic Energy及Cititrust Cayman是否遵守不競爭契據的條款而進行年度審核。張雷先生、Salum Zheng Lee先生、極地控股及Fantastic Energy各自亦已承諾在我們的年報中作出有關遵守不競爭契據的條款的年度聲明。我們與關連人士之間有關綏中御庭春MOMA的任何交易（包括但不限於行使選擇權及／或優先購買權）須遵守上市規則第十四A章，包括此等規則的公佈、申報及獨立股東批准的規定（如適用）。就選擇權、優先購買權（包括為收購綏中御庭春MOMA的任何權益而不行使有關選擇權或權利的決定）或有關綏中御庭春MOMA的任何事宜所作的決定，連同作出有關決定的基準將於上市後於我們的年報披露。

為妥善管理我們與控股股東之間有關遵守及執行不競爭契據的任何潛在或實際利益衝突，我們已採納以下企業管治措施：

- (i) 我們的獨立非執行董事將至少每年一次審閱控股股東遵守及執行不競爭契據的條款的情況；

與控股股東的關係

- (ii) 我們將透過年報或公佈，披露獨立非執行董事就遵守及執行不競爭契據所審閱事宜的決定；
- (iii) 我們將於年報中的企業管治報告內披露我們有關不競爭契據的遵守措施及執行措施；
- (iv) 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或彼等各自的聯繫人於董事會審議的任何有關遵守及執行不競爭契據的事項中擁有重大利益，則該等擁有利益關係的董事須向董事會披露其權益，且不可就批准有關事項的董事會決議案投票，及不會計入該董事會會議的法定人數；及
- (v) 我們致力確保，董事會中執行董事與非執行董事（包括獨立非執行董事）的組合將保持均衡。我們已委任三名獨立非執行董事。我們相信我們的獨立非執行董事具備足夠經驗，且不牽涉任何有可能重大影響其行使獨立判斷的業務或其他關係，且能提供公正客觀的意見，以保障我們股東的整體利益。有關我們獨立非執行董事的詳情載於本招股章程「董事、高級管理層及員工－董事－獨立非執行董事」一節。

我們的董事認為，上述企業管治措施足以管理控股股東及彼等各自的聯繫人與本集團之間的任何潛在利益衝突，以及保障股東尤其是少數股東的利益。