

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

與控股股東的關係

與控股股東的關係

緊隨[●]完成後(假設[●]並無獲行使)，陳先生將透過BVI (CHAN)實際持有本公司已發行股本總額[●]%。陳先生將繼續控制本公司已發行股本超過30%。因此，陳先生將於[●]後繼續為控股股東。

除本集團外，控股股東及彼等各自的聯繫人正在進行其他業務或於所從事業務與本集團業務不構成競爭的若干公司直接或間接持有權益。該等由我們的控股股東及彼等各自的聯繫人所進行或直接或間接擁有的其他主要業務包括下列者：

由控股股東及彼等各自的 聯繫人於本集團以外擁有的 主要業務名稱	有關公司從事的主要業務	相關公司的 實際股權
佳明控股	投資控股	90%
駿豪企業有限公司	投資控股	90% (附註5)
佳明地產有限公司	投資控股	90% (附註5)
廣西佳明房地產開發 有限責任公司 (附註1)	於中國發展物業	90% (附註5)
佳明財務有限公司	放債	90% (附註5)
盛進有限公司 (附註2)	於香港持有物業	90% (附註5)
盛華有限公司 (附註3)	於中國持有物業	90%
佳銀證券有限公司	證券經紀服務	100%
佳盛企業 (附註4)	於香港持有物業	90% (附註5)
盛輝 (附註4)	於香港持有物業	90% (附註5)

附註：

- (1) 廣西佳明房地產開發有限責任公司主要在中國廣西省從事商用及住宅物業的發展。有關發展大部份於二零一零年完成。該公司並無在香港進行任何業務。預期該公司日後將僅有能力從銷售住宅物業產生收益。該公司並無納入本集團，原因是其業務模式(即出售商用(指百貨公司物業)及住宅物業)、其經營的地理位置(即中國)及客戶基礎(即住宅物業為中國居民，而商用物業則為中國百貨公司營運商)與本集團迥異。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

與控股股東的關係

- (2) 盛進有限公司主要在香港從事物業控股，其於二零零四年在元朗唐人新村收購一幅土地用於住宅發展。盛進有限公司於二零一三年三月向第三方出售該土地。於出售土地後，該公司並無任何其他業務活動，因此該公司並無納入本集團。
- (3) 盛華有限公司在中國持有一個住宅單位。除持有有關物業外，該公司並無任何其他業務活動。該公司並無納入本集團，原因是其業務模式（即於中國持有一個住宅單位作投資用途）、其經營的地理位置（即中國）及經營規模與本集團迥異。
- (4) 佳盛企業及盛輝持有由本集團目前佔用作其香港主要營業地點的物業。除持有及租賃有關物業外，該等公司並無任何其他業務活動。本集團已就其佔用物業與佳盛企業及盛輝各自訂立租賃協議。有關進一步詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。該等公司並無納入本集團，原因是其業務模式（即持有辦公室物業作出租用途）、客戶基礎（即尋求寫字樓空間的公司）及經營規模與本集團迥異，且兩間公司持有的物業並非本集團的核心資產。
- (5) 該等公司由陳先生透過彼於佳明控股的權益而間接擁有，佳明控股持有該等公司的全部股權，而佳明控股則由陳先生擁有90%。廣西佳明房地產開發有限責任公司、盛進有限公司、盛華有限公司、佳盛企業及盛輝統稱為「除外物業控股公司」。

由於本集團主要在香港從事建築業務及數據中心物業租賃業務且所有收益均來自香港的建造合約、所得租金以及租金相關收入，而將其業務擴充至香港以外地區目前並非本集團業務策略的一部分，故董事認為，本集團的主要業務與除外物業控股公司之間因以下方面的差異而存在明確分野：(1)經營地區，理由是廣西佳明房地產開發有限責任公司及盛華有限公司主要在中國從事物業發展及投資；(2)業務性質，理由是除外物業控股公司主要從事發展中國商用物業、投資及持有中國住宅物業以及持有香港商用物業；(3)經營規模，理由是除外物業控股公司的經營規模現時很小；及(4)客戶基礎，理由是本集團的建築業務及數據中心物業租賃業務的目標客戶分別為本地發展商及需要架空地台空間來放置數據處理系統以安全且不中斷地運作數據中心的跨國公司，而除外物業控股公司的客戶則主要為分別在中國尋求住宅或商用物業的中國居民或百貨公司營運商或在香港尋求寫字樓空間的公司。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

與控股股東的關係

下表載列本集團與除外物業控股公司於往績記錄期內的營業額及溢利比較：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
營業額			
— 本集團	457,961	1,058,062	773,700
— 除外物業控股公司 ^(附註)	10,453	57,292	15,122
溢利／(虧損)			
— 本集團	247,703	101,936	148,981
— 除外物業控股公司 ^(附註)	2,059	3,834	(2,366)

附註：除外物業控股公司的財務資料未經審核，並為對當地核數師就各公司獨立編製的經審核賬目及／或除外物業控股公司管理層未經計及任何可能作出的審核調整而編製的未經審核管理賬目所呈列財務數據作出純數字計算所得，且可能根據有別於本公司的會計準則編製。

下表載列本集團與除外物業控股公司於往績記錄期內的總權益比較：

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
總權益			
— 本集團	1,090,472	1,157,392	1,290,404
— 除外物業控股公司 ^(附註)	34,415	39,271	37,275

附註：除外物業控股公司的財務資料未經審核，並為對當地核數師就各公司獨立編製的經審核賬目及／或除外物業控股公司管理層未經計及任何可能作出的審核調整而編製的未經審核管理賬目所呈列財務數據作出純數字計算所得，且可能根據有別於本公司的會計準則編製。

因此，董事認為本集團與除外物業控股公司之間的潛在競爭微乎其微，不會引致控股股東與其他股東整體之間的利益衝突，而少數股東權益將不會受損。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

與控股股東的關係

我們的執行董事、控股股東及彼等各自的聯繫人概無從事任何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。為確保日後不會出現競爭，控股股東已與我們訂立不競爭契據，據此，彼等各自將不會並將促使其各自的聯繫人不會直接或間接參與可能與我們業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或權益或以其他方式參與該等業務。

此外，陳先生向董事會披露廣東省深圳市中級人民法院（「深圳法院」）發出日期為二零一三年三月七日針對佳盛企業（其中一名被告人）的傳訊令狀（「傳訊」）。根據傳訊，原告人向深圳法院存檔申索陳述書，指稱（其中包括）佳盛企業及另一名被告人應負責一間中國公司（「GTE中國公司」）應欠原告人的債項，理據為佳盛企業及另一名被告人為GTE中國公司的股東，且未能結束GTE中國公司。佳盛企業向深圳法院否認有關責任。

陳先生向董事會進一步披露彼於GTE中國公司在一九九五年成立時獲佳盛企業委任為GTE中國公司的董事兼副主席。於一九九七年，彼簽署了GTE中國公司的董事會決議案（「一九九七年董事會決議案」），以辭任GTE中國公司的董事、副主席及總經理。然而，根據佳盛企業於二零一三年三月八日接獲傳訊後從中國相關工商管理（「工商管理」）局的GTE中國公司存檔記錄所進行的公司搜尋，陳先生僅於二零零四年起辭任GTE中國公司董事及副主席一職，而根據中國相關工商管理局存置的現有記錄，彼亦為GTE中國公司的總經理。陳先生確認自彼簽署一九九七年董事會決議案後，彼從未參與GTE中國公司的任何事宜或未曾獲GTE中國公司提供任何公司文件。陳先生相信彼自簽署一九九七年董事會決議案後不再與GTE中國公司有任何關連，並向董事會確認，根據進行公司搜尋前中國相關工商管理局存置的現有記錄，彼並不知悉彼僅自二零零四年起方辭任GTE中國公司董事及副主席，且彼仍為GTE中國公司的總經理。根據陳先生向董事會披露佳盛企業尋求之法律意見，向相關中國政府機關存檔一九九七年董事會決議案的責任屬於GTE中國公司而非陳先生個人，且GTE中國公司為能夠向相關中國政府機關作出有關存檔的唯一實體。

上文所提及訴訟尚未斷定，且其結果尚未確定。即使判決對佳盛企業不利，惟我們的董事認為由於佳盛企業並非為本集團成員公司之一，故將不會影響本集團。此外，由於該項申索乃針對佳盛企業作為GTE中國公司的其中一名股東，而根據陳先生向董事會披露有關佳盛企業尋求的法律意見，原告人不應憑藉陳先生過往於GTE中國公司擔任董事而有任

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

與控股股東的關係

何有效理由控告陳先生，乃因原告人提起申索指稱GTE中國公司的責任時陳先生已不再為GTE中國公司的董事，故我們的董事認為有關訴訟不會影響陳先生擔任我們董事的個性、品格及合適性。

陳先生亦向董事會披露彼曾為河南粵新房地產開發有限公司（一家於中國註冊成立的公司，「河南公司」）的董事。然而，根據於二零一三年三月進行有關陳先生於中國的董事搜尋，陳先生仍為河南公司的董事。陳先生向董事會確認，彼要求河南公司於一九九六年尾解任其董事一職，且從無參與或受邀出席河南公司的任何董事會會議。陳先生確認，根據進行董事搜尋前中國相關工商行政管理局存置的現有記錄，彼並不知悉彼仍為河南公司的董事。河南省工商行政管理局因該公司未完成年檢而於二零零二年十二月十六日吊銷河南公司的營業執照。根據河南省工商行政管理局的記錄，河南公司在中國從事與本集團業務無關的物業發展業務。

根據陳先生向董事會披露彼尋求的法律意見，根據吊銷河南公司營業執照當時生效的企業年度檢驗辦法，河南公司合法負責完成年度檢驗以及向相關中國政府機關存檔有關物料，且河南公司董事（包括其前任董事）法律上毋須由於未能完成其年度檢驗而吊銷營業執照而負責。

不競爭承諾

各控股股東（統稱「不競爭契諾承諾人」）已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此不競爭契諾承諾人（為其本身及為本集團各成員公司的利益）向本公司承諾，自[●]之日起及股份仍於[●][●]且控股股東個別或與彼等任何聯繫人共同直接或間接擁有不少於本公司30%已發行普通股本期間（「受限制期間」），不競爭契諾承諾人或彼等各自的聯繫人不會(i)直接或間接從事或參與會與本集團所進行的現有業務構成或可能構成競爭的任何業務（「受限制業務」）或於其中擁有權利或權益或向之提供任何服務或以其他方式（不論以擁有人、董事、營運商、許可人、持牌人、合作夥伴、股東、合營企業、僱員、顧問或其他身份）涉及其中；及(ii)直接或間接採取對受限制業務構成干擾或中斷的任何行動（包括但不限於招攬本集團客戶、供應商或本集團任何成員公司的員工）。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

與控股股東的關係

上述承諾不適用於直接或間接持有任何直接或間接進行或從事任何受限制業務的公司的任何股份或於其中擁有權益，前提是：

- (a) 有關股份乃於認可[●][●]；
- (b) 任何不競爭契諾承諾人及／或彼等各自的聯繫人所持有關股份的總數並不超過所涉公司該類別已發行股份10%；及
- (c) 有關公司進行或從事的任何受限制業務（及其相關資產）佔該公司最近期經審核賬目所示該公司綜合營業額或綜合資產少於10%（個別或與彼等各自的聯繫人共同）。

不競爭契諾承諾人已進一步承諾，於受限制期間，將促使由不競爭契諾承諾人及／或其任何聯繫人（本集團成員公司除外）（「要約人」）物色或向其提出的與受限制業務有關的任何業務投資或其他商機（「新機會」）首先以下列方式轉介予我們：

- (a) 不競爭契諾承諾人必須且應當促使其聯繫人（本集團成員公司除外）轉介或促使轉介新機會予我們，且應就任何新機會向我們作出書面通知（「要約通知」），當中載有對我們而言屬必要合理的所有資料（包括但不限於新機會的性質及投資或收購成本詳情），以供我們考慮(i)新機會會否與我們的核心業務及／或本集團於相關時間可能從事的任何其他新業務構成競爭，及(ii)從事新機會是否符合本集團利益；及
- (b) 僅當(i)要約人已收到我們拒絕新機會並確認新機會不會與我們的核心業務構成競爭的書面通知，或(ii)要約人自我們接獲要約通知起計10個營業日內並無收到我們的通知時，要約人有權從事新機會；倘要約人所從事新機會的條款及條件出現重大變動，要約人將按上文所載的方式向我們轉介經修訂的新機會。

接獲要約通知後，我們將徵詢由在該事宜並無重大利益的董事組成的董事會屬下委員會就(a)有關新機會會否與我們的核心業務構成競爭，及(b)從事新機會是否符合本公司及股東整體利益的意見及決定。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

與控股股東的關係

作為不競爭契據的一部分，控股股東已向本公司授出選擇權，以隨時根據行使條件(定義見下文)收購控股股東直接或間接持有的全部或部分除外物業控股公司權益(「選擇權」)。選擇權的行使價格須於行使時由本公司與控股股東磋商及公平協定。倘控股股東與本公司未能協定行使價，則將委任國際認可獨立估值師釐定行使價。

作為不競爭契據的一部分，控股股東亦已向本公司授出優先購買權，倘任何一名控股股東或其任何聯繫人有意向任何第三方出售其於除外物業控股公司所擁有的全部或任何部分權益時作出收購(「優先購買權」)。

不論是行使選擇權或優先購買權的決定均須待獨立股東批准收購後，方可作實。此外，本公司亦須委聘一名獨立財務顧問審閱收購除外物業控股公司權益的條款，並向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供一封意見函件(統稱「行使條件」)。

倘本公司決定行使選擇權或優先購買權，本公司將會根據[●]的相關規定刊發公告，當中載有有關行使的詳情。倘本公司決定不行使優先購買權，本公司亦將會刊發公告，列出不行使有關選擇權或權利的理由，而控股股東可向第三方出售有關權益，惟價格不得低於向本公司提出的價格。

根據[●]，行使選擇權或優先購買權將構成本公司的關連交易，並將須遵守[●]的適用規定。

各不競爭契諾承諾人共同及個別承諾會對本公司或本集團任何其他成員公司因不競爭契諾承諾人違反承諾及／或不競爭契據下的責任而產生或與此有關的任何損害、損失或負債(包括因有關違反行為而產生的任何成本及開支)對本集團作出彌償並一直作出彌償，惟有關彌償保證不得損害本公司就任何有關違反行為(包括具體表現)而享有的任何其他權利及補償，以及本公司在此明確保留的所有其他行動及補償。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

與控股股東的關係

企業管治措施

本公司將採取以下措施管理因競爭性業務產生的利益衝突及保障股東利益：

- (1) 獨立非執行董事將每年檢討不競爭契據，確保控股股東遵守不競爭承諾；
- (2) 控股股東承諾應本公司要求提供獨立非執行董事進行年度審核及執行不競爭契據所需的所有資料；
- (3) 本公司將於本公司年報中披露獨立非執行董事就所審閱有關不競爭契據的遵守及執行情況的事宜作出的決定及理據；及
- (4) 控股股東將於本公司年報中根據其於不競爭契據下的承諾對遵守情況作出確認。

管理、財務及營運獨立性

經考慮以下因素，董事信納本集團將有能力於經營及財務上獨立於我們的控股股東及其聯繫人：

不競爭—儘管如本節上文所述，控股股東擁有若干業務，但概無控股股東或董事於與本集團業務構成或可能構成競爭（無論直接或間接）的業務中擁有任何權益。此外，各控股股東已向我們作出不競爭承諾。詳情請參閱本文件「與控股股東的關係」一節「不競爭承諾」一段。

管理獨立性—我們的董事會由四名執行董事及四名獨立非執行董事組成。儘管控股股東於本集團以外的若干業務中擁有權益，但我們認為董事會將獨立於控股股東運作，理由為：

- (a) 各董事知悉其作為本公司董事的受信責任，當中規定（其中包括）其須為本公司利益並以本公司最佳利益行事，且不容許其作為董事的職責與個人利益存在任何衝突；

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

與控股股東的關係

- (b) 倘因本公司與董事或彼等各自的聯繫人將訂立的任何交易而產生潛在利益衝突，有利益關係的董事將須於本公司相關董事會會議上放棄就該等交易投票；及
- (c) 我們的董事會由八名董事組成，其中四名為獨立非執行董事，佔董事會成員超過三分之一；此安排符合或優於香港現行採納的管治最佳慣例。

財務獨立性—本集團擁有獨立財務制度，並按本身業務需要作出財務決定。於二零一三年三月三十一日，本集團欠控股股東及彼等各自的聯繫人約8.5百萬港元。該金額乃應付佳明控股的款項，並包含支付本公司的[●]開支合共約8.5百萬港元。欠控股股東及彼等各自的聯繫人的全部未償還款項已於二零一三年五月清償。控股股東及彼等各自的聯繫人就我們的銀行借款（於二零一三年三月三十一日為數約829.7百萬港元）所提供的抵押或擔保將於[●]後悉數解除。在此情況下，我們相信我們有能力自第三方取得融資而毋須依賴控股股東。

營運獨立性—儘管我們因租賃佳盛企業及盛輝的若干物業而將進行若干持續關連交易（詳情載於本文件「關連交易」一節），本集團可能租用位於其他辦公室物業的物業，以代替佳盛企業及盛輝所出租的上述物業。本集團亦擁有獨立的工作團隊進行營運，且並無與控股股東於本集團以外的業務共用其經營團隊（本集團高級管理人員伍國方先生除外，其亦擔任佳銀證券有限公司的董事）。儘管我們於往績記錄期與關聯方曾進行若干交易（包括佳明控股與偉豐置業先前就我們的獨立客戶的數據中心物業租賃業務的內部安排）（詳情載於本文件附錄I會計師報告B節附註28），我們的董事確認，本文件附錄I會計師報告B節附註28所披露與交易相關的關聯方交易乃按公平及合理的一般商業條款於日常業務過程中進行。

除下文及文件「關連交易」一節所披露者外，預期與關連人士（定義見[●]規則）的過往關聯方交易（包括控股股東及其聯繫人提供的所有其他財務擔保）於[●]後不會再繼續。

此外，偉豐置業及佳明控股已就出租我們的數據中心物業與偉豐置業的獨立第三方客戶訂立若干協議（統稱「該等協議」），其中佳明控股擔任偉豐置業的擔保人，擔保偉豐置業妥善履行及遵守其在該等協議下的責任。根據偉豐置業的客戶、偉豐置業、佳明控股與本

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

與控股股東的關係

公司之間的若干約務更替協議（「約務更替協議」），重組完成後或自有關約務更替協議生效日期起，本公司將承擔佳明控股於該等協議下的所有權利與責任，而偉豐置業的客戶將解除及免除佳明控股於該等協議下的所有責任。約務更替協議生效後，除了下文進一步披露的一名客戶外，佳明控股將不再為擔保偉豐置業於[●]前妥善履行及遵守其在該等協議下的責任的擔保人。

就尚未與本公司協定更替上述佳明控股擔保安排的另一名客戶而言，佳明控股於往績記錄期曾擔任並將於[●]後繼續擔任偉豐置業的擔保人，擔保偉豐置業妥善履行及遵守其在有關數據中心物業租賃的若干協議項下的責任。重組之後，大部份財務資源及資產（包括 iTech Tower）已自佳明控股轉讓至本集團。根據佳明控股的未經審核綜合管理賬目，假設重組已經完成，於二零一三年三月三十一日其備考資產淨值約為99.6百萬港元，而本集團於二零一三年三月三十一日的資產淨值約為1,290.4百萬港元。因此，本集團擁有比佳明控股更雄厚的財務資源。因此，董事認為，對該特定客戶（作為跨國企業）的擔保安排保持不變是基於該客戶的內部程序及流程，本集團並無就此在財務上依賴佳明控股。基於同樣理由，董事相信，即使佳明控股不再提供擔保，流失客戶的風險亦較低。