

與控股股東的關係

與控股股東的關係

緊隨資本化發行及全球發售完成後，本公司控股股東將間接擁有本公司已發行股本（不計及可能因行使超額配股權而發行的股份或可能因行使根據購股權計劃授出的購股權而發行的股份）約85%。

除本集團目前從事的業務外，控股股東及彼等各自的聯繫人於其他業務中擁有權益，包括(i)由廣東龍光集團物業管理有限公司從事的物業管理業務（「物業管理業務」）；及(ii)由龍光地產從事的酒店發展業務及商用物業發展業務（「酒店及商用物業業務」，連同物業管理業務統稱「相關業務」）。上述由控股股東控制的公司（「相關集團」）於上市後並不屬於本集團。物業管理業務指由相關集團向我們所發展的住宅物業的業主提供的管理服務。由於該物業管理業務下的關係乃由業主與物業管理公司本身建立，故此不存在本集團（作為發展商）與相關集團（作為向本集團客戶提供服務的提供者）之間的客戶關係。另一方面，酒店及商用物業業務指相關集團在汕頭及南寧地區的酒店發展業務及商用物業發展業務，其專注於發展屬商業性質的物業，當中包含高端酒店、商場、餐廳、辦公室及該等酒店和辦公室附設的酒店式服務公寓。相關集團將只會專注於發展位於土地使用權純粹屬商業性質的土地上的物業。

根據由中國國內核數師按相關集團的中國會計原則編製的賬目而摘錄的相關集團物業管理業務的相關財務資料載列如下：

	截至2010年 12月31日止年度 (人民幣元)	截至2011年 12月31日止年度 (人民幣元)	截至2012年 12月31日止年度 (人民幣元)	截至2013年 6月30日止六個月 (人民幣元)
總收益.....	68,888,470	94,409,218	144,861,105	72,548,886
淨溢利／(虧損) 總額.....	608,450	874,046	1,018,417	410,529

於2013年10月31日（即就本招股章程日期前此聲明的最後可行日期），相關集團開發屬酒店及商用物業業務的商用物業已經落成，而根據其管理賬目，該等商用物業所產生的收益約達人民幣3.006億元。另一方面，相關集團開發屬酒店及商用物業業務的酒店物業已於2013年11月投入營運，而截至最後可行日期，根據其管理賬目，經營由相關集團開發的該等酒店物業所產生的收益約達人民幣7,000,000元。於往績記錄期間，本集團一直並將繼續向廣東龍光集團及其附屬公司就其發展的項目提供若干類型的建築服務，預期我們將會

與控股股東的關係

在上市後繼續向廣東龍光集團及其附屬公司就其發展的項目提供建築服務。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易」內「總建築服務協議」一節。儘管我們將繼續向關連方提供建築服務，但是我們預期與往績記錄期間的表現相符，建築合同所產生的收入將不會構成現金流的主要來源。

有關不計入相關業務的理由的進一步詳情，請參閱本招股章程「一 業務劃分」一節。

本公司的前身公司龍光地產及廣東龍光(集團)(均由本公司控股股東控制)過往亦曾從事住宅物業的發展，當中絕大部分已於往績記錄期間竣工及交付。在前身公司於往績記錄期間完成的項目之中，只有由龍光地產全資擁有並持有兩個位於佛山的住宅物業發展項目(即天湖麗都及佛山水悅城邦，統稱「佛山項目」)的兩家項目公司(統稱「佛山項目公司」)，其構成前身集團業務的一部分並對前身集團的收益有貢獻)並沒有由本集團按照重組收歸旗下。我們並無作出有關收購，原因是我們於2009年展開重組時，佛山項目公司實質上已完成及交付佛山項目。本公司認為將佛山項目公司按照重組注入本集團並非必要，因為佛山項目公司的成立目的純粹是開發佛山項目，在完成佛山項目後，有關公司將不會承建任何其他物業發展項目。儘管佛山項目公司於2010年對前身集團的收益及溢利有貢獻，但是其業績並無於本集團的業績綜合入賬，因為其不屬於本集團的一部分。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，根據其國內核數師按中國會計原則編製的經審核賬目，佛山項目公司所產生的總收益分別為人民幣8.145億元、人民幣5.798億元及人民幣51,600,000元，而純利總額則分別為人民幣2.129億元、人民幣2.152億元及人民幣(2,200,000)元。截至2013年6月30日止六個月，根據彼等的管理賬目，佛山項目公司所產生的總收益為人民幣32,800,000元，而其純利總額為人民幣22,700,000元。此外，截至2012年12月31日止年度，佛山項目下已交付的總建築面積約為2,400平方米。截至2013年10月31日止十個月(即就本招股章程日期前此聲明的最後可行日期)，根據其管理賬目，佛山項目公司產生的總收益及純利總額及佛山項目已交付的總建築面積分別為人民幣34,300,000元、人民幣16,700,000元及3,065平方米。

除卻由相關集團經營的物業管理業務和酒店及商用物業業務，本公司控股股東或董事概無於直接或間接與我們的業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。為確保日後不存在有關競爭，控股股東與本公司已訂立不競爭契約，使彼等各自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

本集團主要在廣東省從事住宅物業或混合用途的物業的發展，主要是指具有配置於本集團住宅項目的配套發展項目(如商舖、超級市場及停車場等)的住宅物業(「受限制業務」)。另一方面，相關集團則主要從事物業管理業務和酒店及商用物業業務，它們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中國市場地位的整體策略。除本集團唯一的商用物業(即我們總部所處的龍光世紀大廈)及本集團發展的住宅物業的其他商舖外，本集團無意發展、銷售及經營位於土地使用權純粹為商業性質的土地的任何其他物業。本集團透過深圳龍光房地產開發龍光世紀大廈(包含兩棟樓宇)，以便在深圳建立其總部及主要營業地點。由於本集團並無佔用龍光世紀大廈全部地方，因此我們將餘下未動用部分租予其他租客。有關龍光世紀大廈的其他資料，請參閱本招股章程「業務 — 物業項目 — 項目簡介 — 龍光世紀大廈」一節。此外，附屬於住宅物業發展項目，我們亦發展小部分商舖，以作為本集團的住宅物業的配套發展項目。發展該等商舖(主要用作便利店及餐廳)的目的僅為使住宅物業設施完備，有別於由相關集團發展的酒店及商用物業業務。

至於佛山項目，雖然由龍光地產全資擁有的佛山項目公司(即相關集團旗下公司之一)過往從事住宅物業的發展，但是佛山項目已經竣工並已交付其重大部分，以及佛山項目公司於最後可行日期並無其他業務(持有佛山項目的若干尚餘車位(「餘下物業」)除外)。於最後可行日期，餘下物業僅包含46個車位，為已完成但未出售的車位，而相關集團有意在切實可行情況下盡快出售車位。因此，董事認為該餘下物業對本集團的貢獻微不足道，以及不計入餘下物業只會對本集團產生最小限度的影響，原因是佛山項目公司將不會承建任何其他物業發展項目。

物業管理服務雖然和物業有關，但其為人力密集型且須長期的工作並配合不同管理專長、技術及資源，才可令業主滿意。因此，本公司董事相信集中資源在本公司核心業務的發展和增長對本公司最為有利，不認為物業管理服務是本公司的核心工作或業務發展目標。再者，中國物業發展商聘用外部物業管理服務提供者為旗下物業發展項目提供專業物業管理服務是常見做法。

另一方面，酒店及商用物業業務主要專注於發展位於土地使用權純粹屬商業性質上的土地及作投資用途的物業，其要求不同的技能及營運方法，並不構成本公司核心業務策略

與控股股東的關係

的一部分。儘管酒店及商用物業業務當中包含酒店式服務公寓，但是由相關集團發展的酒店式服務公寓有別於由本集團發展的物業。特別是，由相關集團發展的酒店式服務公寓：

- 是位於土地使用權純粹為商業性質的土地上的物業，至於由本集團發展的物業是位於土地使用權純粹為住宅性質或為住商混合性質的土地之上，主要是指具有配置於本集團住宅項目的配套發展項目(如商舖、超級市場及單位等)的住宅物業；
- 是由相關集團發展的酒店及辦公室的配套物業，僅作為酒店及商用物業業務下的商用物業的附屬。舉例而言，酒店及商用物業業務下商用物業的最終用戶可能有在同區附近短期住宿的特定需求，於是將提供家政服務的酒店式服務公寓主要可用作滿足該等需求；及
- 並不是相關集團發展的獨立業務分部。

除該等酒店式服務公寓外，相關集團於最後可行日期並無發展任何其他類型的服務式公寓。另一方面，本集團並無發展任何類型的服務式公寓(包括酒店式服務公寓)。此外，發展酒店式服務公寓與發展住宅物業在多個方面(其中包括土地性質、客戶基礎、業務性質及室內設計規定及／或規格)均有所不同。

由

	相關集團發展酒店式 服務公寓	本集團發展住宅物業
土地使用權	由相關集團發展的物業(如酒店式服務公寓)位於屬商業性質的土地上。有關土地的土地使用權年期最長為40年。在40年屆滿後，土地使用權將僅會在遵守中國相關規則及規例時重續。土地可用作經營或公司註冊用途。相關集團將只會專注於發展位於土地使用權純粹為商業性質的土地的物業，而不會從事於任何住宅物業的發展。	我們的住宅物業位於主要屬住宅性質的土地，連同一小部份土地使用權為混合商用與住宅的性質的土地上。我們的住宅物業包括住宅物業連同附屬於我們的住宅項目的配套發展。有關土地的土地使用權年期最長為70年(自動於屆滿時重續)。土地不可用作營運或公司註冊用途。然而，當本集團參與土地收購時，我們將考慮的首要因素(其中包括)為產品種類、土地的性質及用途，而不是土地使用權年期。
客戶基礎／用途	客戶購買或租用相關物業主要用作商用及投資用途。物業的最終用家主要是供本身自用或公司用途的商家。	屬首次置業人士和換房人士的客戶購買相關物業主要供本身自用。物業的最終用家主要是客戶自己。

與控股股東的關係

	由	
	相關集團發展酒店式 服務公寓	本集團發展住宅物業
業務性質	一般作為其商用物業項目(如辦公室及／或酒店發展)營運的附屬及構成其一部份(即本身並非獨立的物業項目)。	位於中國經濟發達及新興地區(如廣東廣西兩省、成渝經濟區及海南省)的普通住宅物業項目。
室內設計規定及規格	需要遵守適用於酒店／服務式公寓的特定室內設計規定，包括但不限於禁止安裝氣體及獨立的廚房設施。	切合家庭的需要，適用於酒店／服務式公寓的特定室內設計規定並不適用於住宅物業。

此外，物業管理業務與酒店及商用物業業務均要求不同的營運模式和專業技能，其與發展住宅物業時所要求的營運模式和專業技能截然不同。本集團及相關集團各自擁有獨立的工作團隊執行各自的項目發展，且彼此間並不共享任何人員。再者，相關集團發展的該部份酒店式服務公寓，於截至2013年10月31日止期間僅佔本集團總土地儲備約0.7%，與本集團的整體收入比較，預期分攤予酒店式服務公寓的估計收入極微。因此，董事認為，與本集團的整體收入比較，由相關集團發展的酒店式服務公寓產生的預期收入極小。因此，即使未來存在任何競爭，這競爭程度亦屬極微。

於最後可行日期，相關集團發展的酒店與商用物業(附有酒店式服務公寓)仍在發展階段，預期最快可於2014年上半年開售。因此，截至最後可行日期酒店式服務公寓並無收益或收入記錄。此外，為確保日後不存在有關競爭，本公司控股股東與本公司已訂立不競爭契約，使彼等各自不會且會促使其各自聯繫人(本集團的成員公司除外)、受控制人士及受控制公司不會直接或間接參與和受限制業務直接或間接競爭的任何業務，收購或持有該等業務的任何權利或權益、提供任何財務支援予該等業務、或以其他方式擁有該等業務的權益、參與或從事或關注該等業務。有關不競爭契約的進一步詳情，請參閱本招股章程「一不競爭承諾」一段。因此，董事認為相關業務與我們的核心業務互相分開及迥異，且相關業務與本公司業務之間有明確的劃分，故相關業務不會(或預期不會)與我們的住宅物業發展核心業務構成直接或間接競爭。

與控股股東的關係

獨立於本公司控股股東

董事認為本公司有能力於上市後獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人(本集團除外)經營業務，理由如下：

管理獨立

截至最後可行日期，除紀先生亦為龍光地產及龍光地產的控股公司廣東龍光(集團)的董事，以及紀建德先生亦為龍光地產的董事外，概無董事於本公司業務以外的任何業務營運中擔當重疊職位或責任。

營運獨立

由於我們並無與控股股東共享營運實力，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。我們具備充足營運實力，可獨立於相關集團營運。

財務獨立

根據本招股章程「財務資料 — 債項及或然負債 — 恒生銀行信貸協議」一節所述的恒生銀行信貸協議，本公司從恒生銀行有限公司獲得合共23,100,000美元及360,000,000港元的信貸。每份恒生銀行信貸協議均由本公司控股股東紀先生及紀女士擔保，後來恒生銀行有限公司根據日期為2013年4月30日的恒生銀行有限公司函件解除。此外，根據恒生銀行信貸協議，只要該等貸款額仍未償付，則紀女士同意於上市後繼續為金泓及深圳優凱思的大股東。基於有關對本公司的擁有權水平的規定，本公司須於上市後負上上市規則第13.18條下的披露責任。我們計劃動用全球發售所得款項中一部分償還恒生銀行信貸協議下全部未償還款項。請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。除上文披露外，應收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。本公司概無應收／應付控股股東的任何貸款、墊款及結餘，亦無控股股東或彼等各自的聯繫人為本集團的借款提供的任何股份抵押及擔保。因此，我們相信在財務上我們乃獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人。此外，我們本身具有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功能及取得第三方融資的獨立渠道。

不競爭承諾

為了消除與我們的任何潛在競爭，控股股東已各自於不競爭契約內向我們(為其本身及代表附屬公司)作出承諾，其不會並將促使其聯繫人(本集團成員公司除外)、受控制人

與控股股東的關係

士及受控制公司不會(不論是為本身利益、還是聯同、代表或透過任何人士、法團、合夥企業、合營公司或其他合同安排,也不論是出於牟利或其他原因)直接或間接參與、收購或持有任何有關權利或權益、提供任何支援(財務或其他)、或以其他方式持權於、涉及或從事直接或間接與受限制業務構成競爭的任何業務或與上述業務有所關連,或收購直接或間接與受限制業務構成競爭的任何公司或業務,或持有該公司或業務的權利或權益(在各情況下不論是作為股東、合夥人、代理人等身份,也不論是出於牟利、獲取報酬等原因),除非本公司控股股東持有任何公司(其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市,而且有關公司乃從事現時或可能與本集團任何成員公司從事的任何業務構成競爭的任何業務)的已發行股本總額5%以下,則另當別論。

此外,控股股東已各自於不競爭契約內向我們作出承諾,倘其或其任何聯繫人(本集團成員公司除外)、受控制人士及受控制公司獲提呈或知悉任何直接或間接參與商業機會(其直接或間接與受限制業務構成競爭)或擁有當中的權益,則其或任何聯繫人須即時以書面方式知會本公司及轉介有關商業機會予本公司考慮,並提供我們可能要求的有關資料,以便對有關商業機會作出知情評估,而各控股股東不會並將促使其任何聯繫人(本集團成員公司除外)、受控制人士及受控制公司不會投資或參與任何有關項目或商業機會,除非我們已拒絕該項目或商業機會,以及控股股東或其任何聯繫人及/或受控制人士及受控制公司投資或參與的主要條款並不優於本公司獲提供的條款,則作別論。

倘控股股東及彼等的聯繫人不再成為控股股東或彼等各自的聯繫人,或本公司股份自聯交所除牌,則不競爭契約將自動失效。

為促進良好的企業管治常規及提高透明度,不競爭契約包含下列規定:

- 獨立非執行董事須每年至少一次檢討控股股東有否遵守不競爭契約和有關本公司所提出新業務機會的任何決定,以及在本公司年報內陳述否決該等業務機會的基礎及理由;
- 控股股東各自己向本公司承諾,其會並將促使其各自的聯繫人盡力為獨立非執行董事就不競爭契約的執行情況進行年審提供所有必要資料;
- 本公司將於年報內或以公告方式(倘有需要)披露獨立非執行董事對不競爭契約的遵守與執行情況的審查結果;及
- 控股股東各自將依照企業管治報告自願披露原則,於本公司年報內就有否遵守不競爭契約作出年度聲明。

與控股股東的關係

企業管治措施

誠如不競爭契約所規定，本公司控股股東及彼等各自的聯繫人不得與我們競爭。各控股股東均已確認其充分理解本身有責任以本公司股東及本公司整體的最佳利益行事。董事認為，本公司已有適當的企業管治措施管理現有及潛在利益衝突。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) 本公司組織章程細則規定(除非另有規定)，董事不得就批准本身或其任何聯繫人擁有重大利益的任何合同或安排或任何其他建議的任何決議案表決，該董事亦不得計入出席相關會議的法定人數；
- (b) 擁有重大利益的董事須全面披露與我們的利益構成衝突或可能構成衝突的事宜，且須於就涉及相關集團及本集團事宜及／或有關董事或其聯繫人擁有重大利益的事宜進行表決的董事會會議上放棄表決，以及不得參與相關部份的董事會會議或相關決議案的討論，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，其中一人(即張化橋先生)具備任職上市公司董事的經驗並擁有豐富的物業發展行業專業知識。我們相信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，以及能夠提供公正、客觀的意見以保障公眾股東的利益。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 — 董事會 — 獨立非執行董事」一節；
- (d) 不競爭契約下的任何新活動及商機，以及被董事會釐定為內含潛在利益衝突的所有事情，將交由獨立非執行董事討論及決定，而在有需要時，彼等將聘請獨立財務顧問就該等事情向其提供意見；及
- (e) 我們已委任新百利有限公司為合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則(包括有關董事職責及企業管治的各種規定)向我們提供建議及指引。