

與控股股東的關係

概覽

為準備[編纂]，本公司於二零一二年七月十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，為本集團的控股公司及[編纂]工具。緊隨[編纂]完成後(假設超額配股權並未行使，且並不考慮根據[編纂]前購股權計劃已經授出及根據[編纂]後購股權計劃可能授出的購股權獲行使時將予發行的任何股份)，通和(一家於英屬處女群島註冊成立並由張主席全資擁有的公司)將直接持有本公司全部已發行股本約84.238%權益。因此，通和及張主席均為本公司的控股股東。

控股股東的保留業務

作為重組的一部份剔除非房地產相關業務

緊接重組開始前，張主席控制及管理本集團企業架構內多間從事非房地產相關業務的公司。該等公司包括澄海花園酒店有限公司、德通順利、汕頭三金、通和租賃、菲爾斯特、廊坊農業及國瑞商業管理(統稱為「除房地產開發外業務」)。除房地產開發外業務中，(1)澄海花園酒店有限公司主要從事酒店經營業務；(2)德通順利、汕頭三金及廊坊農業於轉讓除房地產開發外業務當時不曾從事任何實際業務活動；(3)通和租賃於轉讓除房地產開發外業務當時尚未開展任何實際業務，預期將主要從事融資租賃業務；(4)菲爾斯特的主要業務為提供商業管理服務；及(5)國瑞商業管理的主要業務為提供商業物業管理服務以及幼兒園等教育及社會福利業務。除房地產開發外業務概無根據中國法律及法規獲發牌照或許可證以進行物業開發業務。

為專注發展我們作為物業開發商的核心業務，我們已將除房地產開發外業務出售如下：(i)澄海花園酒店有限公司、德通順利、汕頭三金及廊坊農業出售予由張主席控制的金明五金；(ii)菲爾斯特出售予菲爾斯特另一現有股東北京菲爾斯特農業發展有限責任公司；(iii)通和租賃出售予由張主席的胞妹張幼惜女士控制的汕頭市惠通投資有限公司；及(iv)國瑞商業管理出售予我們的執行董事張瑾女士(張主席的女兒)。出售該等除房地產開發外業務已於二零一三年十一月十四日完成向工商管理總局登記。於上述出售事項後，我們的控股股東張主席保留澄海花園酒店有限公司、德通順利、汕頭三金及廊坊農業等除外業務。

通和於二零一二年七月四日在英屬處女群島註冊成立，截至最後實際可行日期，由張主席全資擁有。除持有本公司的股份外，通和並無從事任何其他業務活動。

張主席的其他投資

除上述公司外，張主席亦控制以下公司：(1)汕頭市花園賓館管理有限公司，其主要從事酒店管理業務；及(2)金明五金，其為一家投資控股公司，並無任何實際業務營運。該等公司並無根據中國法律及法規獲發牌照或許可證以進行物業開發業務。

董事認為，前述由張主席保留的業務概無對本集團核心業務構成任何競爭或潛在競爭。此外，控股股東已以本集團為受益人訂立不競爭契據(定義見下文)，據此，控股股東已承

與控股股東的關係

諾不會直接或間接以任何形式從事與本集團在中國及本集團經營業務所在的任何其他地方的核心業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務。董事認為我們將不會直接或間接面對來自張主席的競爭。有關不競爭契據的更多詳情，請參閱本[編纂]本節下文「一不競爭契據」分節。

各董事已確認，其概無於與本集團核心業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

不競爭契據

於二零一三年七月五日，張主席及通和(「不競爭契約承諾人」)以本公司(就其本身及代表本集團所有成員公司)為受益人訂立一項不競爭契據(「不競爭契據」)，據此，不競爭契約承諾人確認，彼等的保留業務概無對本集團核心業務構成競爭，並承諾其不會以任何方式直接或間接於中國及本集團經營業務所在的任何其他地方從事任何與本集團核心業務存在或可能存在直接或間接競爭的業務(「競爭業務」)。不競爭契約承諾人進一步承諾，如果彼等於不競爭契據年期內得悉任何直接或間接對本集團核心業務構成競爭或可能構成競爭的新商機，彼等須立即以書面形式通知我們，並促使按公平合理的條款及條件將有關商機優先提供予我們。不競爭契約承諾人不得將有關新商機提供予彼等各自的聯繫人。然而，上述承諾並不適用於有關於(其中包括)從事任何競爭業務的公司的投資或於該公司的單位或股份中的權益，前提為該投資或權益不得超過相關公司在外流通的附有投票權的股份的5%，且該投資或權益並無授予不競爭契約承諾人及／或其聯繫人(本集團除外)控制相關公司的董事會或管理層組成的任何權利，以及直接或間接參與管理該公司的任何權利。

不競爭契據將於[編纂]日期生效，並將一直生效至(a)不競爭契約承諾人直接及／或間接(按綜合基準計算)持有本公司已發行股本不足30%，或不再被視為本公司控股股東當日；及(b)股份不再於聯交所上市當日，以較早發生者為準。

為提高透明度及避免潛在利益衝突，不競爭契據載有以下條文：

- 獨立非執行董事將最少每年對不競爭契約承諾人遵守不競爭契據的情況進行一次審閱；
- 不競爭契約承諾人已作出承諾，就獨立非執行董事對不競爭契據的執行情況進行年度審閱提供一切必要的資料；
- 我們將遵守上市規則的規定，在年報內或以公告形式向公眾人士披露獨立非執行董事對遵守及執行不競爭契據的情況所進行的審閱結果；及
- 各不競爭契約承諾人將按照企業管治報告的自願披露原則，在年報內就已遵守不競爭契據作出年度聲明。

與控股股東的關係

獨立於控股股東

經考慮下列因素後，我們相信於[編纂]後，我們可以獨立於控股股東及其緊密聯繫人（定義見於二零一四年七月一日起生效的經修訂上市規則）（本公司及其附屬公司除外）進行業務：

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。我們認為董事會將可獨立於控股股東運作，原因為：

- (i) 各董事知悉其作為本公司董事所承擔的受信責任，該責任要求（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，以及不允許其作為董事的職責與其個人利益之間存在任何衝突；
- (ii) 如果本公司與董事或彼等各自的緊密聯繫人（定義見於二零一四年七月一日起生效的經修訂上市規則）訂立的任何交易有任何潛在利益衝突，則擁有利益的董事須於本公司相關董事會會議上就該等交易放棄投票；
- (iii) 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，佔董事會成員三分之一以上。有關組成符合上市規則下的企業管治規定；及
- (iv) 除張主席在通和（一家並無實際業務的控股公司）擔任董事職務外，概無董事或高級管理層成員於受張主席控制的公司（本公司及其附屬公司除外）擔任任何行政及管理職務。我們的執行董事及高級管理層成員（包括張主席）將會把絕大部份時間投放於我們的業務及運營上，且將不會參與保留業務的日常管理。

財務獨立性

本集團擁有獨立的財務系統並根據自身業務需要作出財務決策。我們認為本公司的財務獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人（定義見於二零一四年七月一日起生效的經修訂上市規則），原因如下：

- (i) 所有應付及應收控股股東及控股股東所控制公司的款項（包括於獲取貸款時該等公司為我們利益所提供的任何擔保及彌償保證），將會於[編纂]前解除或全數結清；
- (ii) 我們擁有獨立的財務系統及財務團隊，負責我們本身的財務職能、現金收付及獨立取得第三方融資。我們亦擁有本身的內部監控及會計制度，以及會計及財務部門，所有財務及行政功能由及將由我們獨立進行，毋須控股股東的任何協助；及
- (iii) 我們有足夠的資本及銀行融資獨立經營業務，並有充足內部資源及強大的信貸組合支持我們的日常營運，並可獨立取得第三方融資。請參閱本[編纂]「財務資料—流動資金及資金來源」一節。

與控股股東的關係

營運獨立性

本集團主要從事物業開發業務。我們擁有完整的業務營運模式，並有能力滿足市場需求，且能獨立經營。我們對我們的資產擁有完全的所有權，並可於業務經營中全權控制作出決策及執行過程。我們的業務獨立於控股股東、由其控制的實體及其各自的緊密聯繫人（定義見於二零一四年七月一日起生效的經修訂上市規則）（本集團除外）的業務。我們已持有經營業務所需的所有相關資格及牌照。我們擁有對業務營運而言屬重大的所有商標。我們亦擁有獨立的營運設施經營業務，並維持足夠的僱員、資金及設施經營業務。

本集團與控股股東間並無極大金額的交易。所有本集團的關聯方交易已於本[編纂]附錄一所載會計師報告附註49內予以披露。我們已就一項土地租賃訂立一項獲豁免持續關連交易，以及就若干商業管理服務訂立兩項非豁免持續關連交易。請參閱本[編纂]「關連交易」一節。

所有控股股東的保留業務並無直接或間接與本集團的核心業務構成競爭。我們可自行接觸客戶及供應商。我們已與不競爭契約承諾人訂立不競爭契據作為保護措施，據此，不競爭契約承諾人承諾不會直接或間接與我們競爭。

基於上述理由，董事認為，本集團乃獨立於控股股東營運。