
與控股股東之關係

獨立於控股股東

本公司的控股股東

假設所有[編纂]均認購彼等各自於[編纂]下的全部[編纂]，且不計入根據[編纂]可能被認購的任何其他股份及任何因行使超額配股權而可能配發及發行的任何股份，於[編纂]及[編纂]完成後，眾安全資附屬公司Ideal World將擁有本公司已發行股本總額中約[編纂]的權益。於最後實際可行日期，眾安已發行股本中約68.8%由全好持有，而全好由施先生全資擁有。此外，於[編纂]中，全好將有權申請根據[編纂]的[編纂]，佔緊接[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本約[編纂]。由於Ideal World、眾安、全好及施先生，直接或間接地，個別或聯同他人，有權行使或控制於股東大會30%或以上的投票權的行使，因此根據[編纂]，Ideal World、眾安、全好及施先生分別皆為本公司的控股股東。

眾安為眾安集團的控股公司。眾安股份自2007年11月起於聯交所主板[編纂](股份代號672)。眾安集團主要從事四個主要業務分部，即(i)物業發展；(ii)物業租賃；(iii)酒店營運；及(iv)物業管理。於[編纂]前，其物業發展組合包括住宅及商用物業。眾安透過本集團經營其商用物業發展及投資業務，主要重點為長江三角洲地區。

施先生為本公司主席、非執行董事及其中一位控股股東。施先生亦為眾安的執行董事、主席、首席執行官及控股股東。於成立眾安集團前，施先生於杭州蕭山區(前稱蕭山市)財政局任職稅務主任。除已披露外，直至最後實際可行日期，彼未有擔任任何國家的全職政府官員，亦未有受僱於任何國家或政府所有或經營的實體。

與控股股東之關係

獨立於餘下眾安集團

董事局信納本公司於[編纂]後基於下列理由能獨立於餘下眾安集團及其聯繫人開展業務：

本集團與餘下眾安集團之間明確的業務劃分

於[編纂]後，餘下眾安集團將繼續主要從事中國住宅物業的開發、銷售及管理，而本集團將主要從事長江三角洲地區商用物業的開發、投資及管理。於未來，我們亦將於中國不同城鎮和縣市參與與當地政府的共同土地開發。此外，為把握中國的縣鎮持續城鎮化而帶來的業務及發展機會，我們已訂立城鎮化諒解備忘錄及國家開發銀行合作協議，以擴展至其他與城鎮化相關的業務及服務，其中包括農業現代化、農產品供應及提供養老管理服務。有關進一步詳情，請參閱本文件中「業務－近期發展」一節。考慮到眾安集團整體的業務發展戰略及資源分配，讓餘下眾安集團集中資源於住宅物業開發，成為於中國的純住宅物業開發商，董事認為本集團適宜投資於土地開發業務及其他與城鎮化相關的業務及服務，特別是由本集團開發的土地所在的縣鎮的相關業務及服務。董事認為該安排將會對集團及彼等各自股東整體而言有利。

餘下眾安集團及本集團的核心業務性質不同，並獨立營運。餘下眾安集團將不會從事任何與本集團直接或間接競爭的商業活動。就此而言，眾安及本公司已訂立不競爭承諾，以處理餘下眾安集團及本集團的潛在利益衝突及劃分其各自的業務，有關詳情載列於以下「不競爭承諾」一段。

商舖及附屬於住宅物業的停車位

於往績記錄期，餘下眾安集團極少部分的收入來自出售或租賃商舖及餘下眾安集團旗下兩名成員租用停車位，於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，金額分別為約人民幣29,600,000元、人民幣69,900,000元及人民幣23,600,000元，並分別於相應時期佔餘下眾安集團總收入約2.0%、3.0%及1.5%。由餘下眾安集團成員

與控股股東之關係

公司持有的餘下商舖及停車位，為住宅物業配套設施。由於該等配套物業並不符合本集團以商用物業作重點，該等物業將繼續由餘下眾安集團持有，而本集團將會集中發展及投資於備有辦公室大樓、服務式住宅、酒店及購物商場的商業綜合體。

於截至2013年12月31日止年度，本集團與餘下眾安集團訂立銷售及租賃管理協議，據此，本集團就若干商舖及／或附屬於住宅物業的停車位的銷售及租賃向餘下眾安集團提供銷售及租賃代理服務。董事認為出售及／或租賃附於現有住宅物業的商舖及／或停車位並不會導致任何重大競爭問題，原因是(i)此等附於餘下眾安集團現有住宅物業的商舖及／或停車位的規劃總建築面積對餘下眾安集團及本集團相對並不重大；(ii)該等配套物業乃為滿足相關住宅開發的居民的基本需要及便利而建，乃常見於所有住宅項目及按其性質將視為「住宅物業」；(iii)該等配套商舖旨在為居民提供便利以滿足其基本日常需要，例如雜貨及銀行設施，而商用物業內的零售店舖乃針對希望一站式體驗的客戶，提供廣泛有關辦公室、餐廳、服裝、餐飲、購物及娛樂的設施；及(iv)住宅物業的停車位旨在出售予居民作長期使用，而商用物業的停車位旨在短期租予前往商用物業的人士(其可能居於或並非居於商用物業附近)或(如適用)出售予相關服務式住宅的居民。因此，於最後實際可行日期前，所有該等協議已經終止。於截至2013年12月31日止年度，本集團根據該等協議自餘下眾安集團收取的費用總額約人民幣2,100,000元。

溫哥華城大酒店

溫哥華城大酒店座落於一幅住宅用地上，作為餘下眾安集團的成員公司安徽眾安房地產所擁有的較大型住宅物業發展項目(溫哥華城)的一部分。溫哥華城一期至五期包括總建築面積約為852,912平方米的低層住宅，而溫哥華城大酒店的估計建築面積(作為溫哥華城六期的一部分)則約為67,061平方米，佔溫哥華城項目一期至五期的總建築面積約7.9%。

誠如本公司的中國法律顧問所告知，就溫哥華城大酒店由住宅轉為商業用途的土地使用權變更以及由餘下眾安集團向本集團所作出的土地使用權證及房屋所有權證轉讓將於酒店竣工後進行。由於溫哥華城大酒店於最後實際可行日期仍處於建造階段，因而無法轉讓予本集團，故我們已與餘下眾安集團訂立土地收購協議及開業

與控股股東之關係

前管理協議，以明確劃分本集團與餘下眾安集團之間有關溫哥華城大酒店的業務。有關土地收購協議及開業前管理協議的詳情，請分別參閱本文件「業務－近期發展－土地收購協議及開業前管理協議」及「持續關連交易」兩節。

儘管訂立開業前管理協議，董事認為，本集團有能力在獨立於餘下眾安集團的情況下進行業務，原因如下：

- (i) **本集團將為溫哥華城大酒店的獨家項目管理人：**本集團將於土地收購協議完成後有權享有溫哥華城大酒店的產權、所有權、經濟利益以及營運及控制權，並將能於土地收購協議完成前以溫哥華城大酒店獨家項目管理人身份控制溫哥華城大酒店的設計及開發。除下文第(iv)分段所述的行政職務外，餘下眾安集團於簽訂開業前管理協議後將不再參與開發溫哥華城大酒店的發展。
- (ii) **本集團將承擔有關開發溫哥華城大酒店的所有成本、開支、稅項及其他負債：**根據土地收購協議，本集團將自土地收購協議日期起承擔溫哥華城大酒店的所有開發成本及開支。
- (iii) **餘下眾安集團概無收入將來自經營溫哥華城大酒店：**由於溫哥華城大酒店於土地收購協議完成前將不會開始營運，於開業前管理協議終止前，餘下眾安集團將不會自經營溫哥華城大酒店產生任何收入。餘下眾安集團將不會重大依賴本集團以產生收入，反之亦然。
- (iv) **餘下眾安集團僅擔任行政職務：**餘下眾安集團將僅以溫哥華城大酒店合法擁有人的身份擔任行政職務，以取得酒店必要的土地使用權證(改為商業用途)及房屋所有權證書，並於溫哥華城大酒店竣工後申請轉讓有關證書予本集團。

眾安時代廣場(二期)住宅物業

眾安時代廣場(二期)為眾安時代廣場的商住綜合體一部分。有關開發詳情，請參閱本文件「業務」一節「眾安時代廣場」一段。眾安時代廣場(二期)規劃為商住用途。眾安時代廣場(二期)估計建築面積約322,935平方米，其中約84,404平方米或約26.1%為時代廣場住宅部分。

與控股股東之關係

由於眾安時代廣場(二期)的土地使用權證指明為「城市住宅用地」，如中國法律顧問所告知，時代廣場住宅部分僅能於相關房屋所有權證於建築工程竣工時發出後方可獲得確認。由於眾安時代廣場(二期)的開發截至最後實際可行日期仍處於在建階段，住宅物業尚未獲得確認，因此於此前不能被分開及轉讓予餘下眾安集團。

時代廣場住宅部分用作銷售，而該等物業在2013年9月開始預售，且根據眾安的過往經驗，將於2014年年底前完成所有銷售。因此，本集團於完工後(據此該等住宅物業將獲發相關房屋所有權證，並因此能被轉讓)向餘下眾安集團出售時代廣場住宅部分，以供餘下眾安集團向市場轉售有關住宅部分，並不符合稅務效益。

餘下眾安集團與本集團已訂立合作協議，以達致餘下眾安集團與本集團間就時代廣場住宅部分的清晰業務劃分。合作協議的細節請參閱本文件「持續關連交易」一節。由於本集團不能向餘下眾安集團轉讓時代廣場住宅部分，時代廣場住宅部分的法定產權及所有權將保留於本集團，並將於本集團名下出售或預售。根據合作協議，本集團將以服務費方式向餘下眾安集團支付所得款項淨額。

根據於2014年3月16日生效的合作協議，餘下眾安集團現時及日後僅負責時代廣場住宅部分的持續發展及銷售，並有權獲得時代廣場住宅部分的淨經濟效益。按此基準，我們認為時代廣場住宅部分的所有風險已轉移至餘下眾安集團。根據現行國際財務報告準則(國際會計準則第18號收入確認原則與代理)，我們將於本集團的財務狀況表終止確認時代廣場住宅部分。我們代表餘下眾安集團收到或將收到的時代廣場住宅部分預售所得款項將於本集團的財務狀況表記錄作應付關聯方款項，而我們代表餘下眾安集團支付或將支付的成本、開支及稅項(而上述成本、開支及稅項將由餘下眾安集團向我們報銷及賠償)將於本集團的財務狀況表記錄作應收關聯方款項。我們將不會將時代廣場住宅部分的含稅收入及銷售成本確認作我們的收入及銷售成本，但將於眾安的合併財務報表確認作眾安集團含稅收入及銷售成本，鑑於餘下眾安集團負有主要責任開發、出售及向買家交付時代廣場住宅部分的物業以履行預售合同。有關合作協議之進一步詳情，請參閱「與控股股東之關係—獨立於餘下眾安集團」及「持續關連交易」兩節。

與控股股東之關係

董事認為，本集團保留時代廣場住宅部分，將不會影響餘下眾安集團與本集團的業務劃分，原因如下：

- (i) **餘下眾安集團負責開發及銷售，並有權享有經濟收益淨額：**本集團認為，會計處理及稅務影響並不影響本集團與餘下眾安集團間的業務劃分。根據合作協議項下的安排，餘下眾安集團將於合作協議生效後全權負責時代廣場住宅部分的持續發展及銷售，並將有權享有時代廣場住宅部分的經濟收益淨額，而本集團於合作協議生效後將不再從事時代廣場住宅部分的銷售及開發。
- (ii) **非本集團重點：**眾安時代廣場(二期)為大型綜合商住項目。時代廣場住宅部分的住宅物業為有關商業發展的次要或附加部分，且其住宅物業並非本集團有關發展項目的主要重點。
- (iii) **不重要：**時代廣場住宅部分僅佔本集團及餘下眾安集團截至2013年12月31日的規劃總建築面積分別約3.7%及2.2%。因此，時代廣場住宅部分對餘下眾安集團及本集團相對不重要。
- (iv) **不能被轉移：**鑒於時代廣場住宅部分的住宅物業位於商業綜合體的上蓋，如本公司中國法律顧問所告知，住宅物業的土地使用權於完工前無法被分開並轉移至餘下眾安集團。由於眾安時代廣場(二期)的發展截至最後實際可行日期仍處於建造階段，時代廣場住宅部分無法被分離並轉移至餘下眾安集團。
- (v) **預售時間不同：**時代廣場住宅部分的預售已於2013年9月開始，而眾安預期所有住宅單位將於2014年年底前售罄。翡翠瓏灣(餘下眾安集團於毗鄰的住宅發展)小部分高層公寓截至最後實際可行日期尚在建設中，單位預計在2015年年初開始預售。因此，時代廣場住宅部分與翡翠瓏灣小部分高層公寓的預售時間將不會有任何重疊，而餘下眾安集團與本集團就此方面的競爭機會微乎其微。

與控股股東之關係

鑒於時代廣場住宅部分乃建於商業綜合體之上，時代廣場住宅部分的若干預售許可包括同一許可下的住宅及商用物業。然而，住宅物業的銷售乃獨立於商用物業的銷售，並只適用於時代廣場住宅部分。本集團及餘下眾安集團將於日後受限於本節「不競爭承諾－商住混合用途土地項目的共同物業開發」一段所述有關共同開發混合用途土地的機制。

業務及營運的獨立性

本集團於[編纂]後由以下於「管理獨立性」一段載列的管理團隊領導。管理團隊中的管理人對中國商用物業、酒店營運及物業管理的投資機會有豐富經驗。雖然本公司為眾安的附屬公司，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本公司有獨立渠道接觸客戶及供應商。於[編纂]後，本公司將有自己為業務營運而建立的內部控制及會計系統。本公司亦有自己的物業發展、策劃及項目管理、銷售及營銷、行政及其他團隊，以獨立地進行主要業務活動，無需依賴控股股東。

於[編纂]後本集團及餘下眾安集團將會進行交易。該等交易包括物業管理協議、持續關連交易租賃協議、開業前管理協議及合作協議，而根據[編纂]，該等交易將構成持續關連交易，詳情已載於本文件中「持續關連交易」一節。由於該等交易將於本集團日常業務過程中訂立，具公平合理的條款，符合本集團及股東的整體利益，董事會不認為本集團在收益方面對控股股東有任何重大依賴。

除物業管理服務(根據物業管理協議，由於本文件「持續關連交易－眾安服務向本集團提供隱龍灣項目的物業管理服務的物業管理協議」一節中的原因，我們須繼續委聘餘下眾安集團成員公司眾安服務為本集團提供隱龍灣的物業管理服務)外，本集團所有其他項目均由我們或獨立合資格物業管理公司管理。

有關收購土地，本集團及餘下眾安集團均各自有其研究團隊參與選址，而根據不競爭承諾，由於本集團與餘下眾安集團有明確的業務劃分，本集團將僅收購商業用途的土地，而餘下眾安集團則僅收購住宅用途的土地，故董事不預期本集團與餘下眾安集團於土地投標有任何競爭。有關用作興建商住綜合體的土地，本集團與餘

與控股股東之關係

下眾安集團在不影響各自於不競爭承諾的責任的情況下，可個別地為發展項目中的相應的商業及住宅部分投標，或(於不可行時)除非我們已根據本節「不競爭承諾－商住混合用途土地項目的共同物業開發」一段所述的機制獲餘下眾安集團邀請及與其協定條款及條件而本集團及餘下眾安集團將共同為土地投標，否則我們不會為土地投標，但兩個集團須根據兩個集團協議的相關條款及細則個別地擁有及開發各自的土地部分(須遵守[編纂]第14A章規定及中國政府機關相關批准)。進一步詳情請參閱「不競爭承諾」一段。董事認為，該等安排實可妥為避免兩個集團就商住混合用途土地項目之間出現直接競爭，並可將兩個集團就釐定哪一個集團帶領各商住混合用途土地項目的開發糾紛減至最少，符合兩個集團的最佳利益。根據眾安集團於2013年12月31日合共33個項目(當中包括已竣工項目、開發中項目、持作未來開發項目及已訂約將收購項目)，只有一個本集團項目為商住混合用途土地項目，即眾安時代廣場(二期)。根據管理層的經驗，大部分商住混合用途項目的商業部分一般較小，並用作向住宅部分的居民或附近的住宅物業提供商店、餐廳、娛樂、辦公室及其他附屬設施。因此，董事認為餘下眾安集團(而非本集團)在評估有關發展商住混合項目方面採取更積極的態度實屬公平合理。由於我們仍為眾安的附屬公司，董事認為眾安的獨立董事委員會將在評估商住混合用途土地項目的發展潛力方面考慮到眾安集團(包括本集團)的整體利益，此舉將會有利於兩個集團及彼等各自的股東。就此董事局不認為本集團對控股股東有重大依賴。

與控股股東之關係

財務獨立性

自[編纂]完成後，本公司將擁有自己的財務部及獨立的會計系統。基於下列原因，董事相信本公司能獨立於控股股東及餘下眾安集團取得融資：

- (i) 於2011年、2012年及2013年12月31日，控股股東、彼等的聯繫人及／或與本集團相關人士應付予本集團的款項分別約為人民幣2,102,300,000元、人民幣2,148,700,000元及人民幣1,700,400,000元。除應收浙江眾安的款項外（其息率於截至2013年12月31日止三個年度為每年0.1%至1.0%），本集團控股股東、彼等的聯繫人及／或關聯方應付予本集團的該等款項為無息、無抵押及無固定還款期。於2011年、2012年及2013年12月31日，本集團應付予控股股東、彼等聯繫人及／或與本集團相關人士的款項分別約為人民幣3,368,200,000元、人民幣3,616,600,000元及人民幣2,737,300,000元。除應付杭州多瑙河的款項（其息率於截至2012年12月31日止三個年度為每年6.0%）及應付余姚房地產開發的款項（其息率於截至2013年12月31日止兩個年度為每年11.3%至12.0%）外，本集團應付予控股股東、彼等的聯繫人及／或關聯方的該等款項為免息、無抵押及無固定還款期。除於本文件內「持續關連交易」一節所提及，餘下眾安集團就持續關連交易應付的款項外（將依照相關協議條款及細則清還），任何控股股東、彼等的聯繫人及／或與本集團相關人士應付予本集團的欠款及本集團應付予控股股東、彼等的聯繫人及／或與本集團相關人士的欠款餘額均已於[編纂]之前透過貸款[編纂]清還及／或全數結算；
- (ii) 於往績記錄期，儘管本集團能於沒有公司擔保及／或餘下眾安集團成員公司其他抵押品作抵押，向銀行及金融機構取得銀行借貸及融資信貸，本集團部分融資額（連同其他條款）獲眾安及／或餘下眾安集團成員公司提供的其他抵押品作擔保。該等公司擔保及其他抵押已於最後實際可行日期之前獲解除。董事局認為[編纂]後本集團無需過份依賴餘下眾安集團成員公司，亦有能力自行取得其所需融資，以支持其業務經營；及

與控股股東之關係

(iii) 於往績記錄期，本公司已就餘下眾安集團若干成員公司的若干銀行貸款及信貸融資提供公司擔保及抵押。所有該等公司擔保及抵押已於最後實際可行日期之前獲解除。

由此可見，董事認為本集團無須依賴控股股東或／或彼等的聯繫人所提供的財務援助。

管理獨立性

本公司董事局由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。施先生為本公司非執行董事及其中一名控股股東。

下表載列緊隨[編纂]後本公司及眾安的執行董事、非執行董事、獨立非執行董事及公司秘書：

姓名	於本公司的 職位／職銜	於眾安的 職位／職銜
金妮女士	執行董事、董事局副主席 兼本集團總裁	無
李礎先生	執行董事兼本集團副總裁	無
唐怡燕女士	執行董事兼本集團副總裁	無
施侃成先生 (又名施中安)	非執行董事兼董事局主席	執行董事、主席 兼首席執行官
吳士元先生	獨立非執行董事兼 董事局副主席	無
須成發先生	獨立非執行董事	無
嚴振亮先生	獨立非執行董事	無
樓一飛先生	無	執行董事
沈條娟女士	無	執行董事
張堅鋼先生	無	執行董事

與控股股東之關係

姓名	於本公司的 職位／職銜	於眾安的 職位／職銜
貝克偉教授	無	獨立非執行董事
陸海林博士	無	獨立非執行董事
張化橋先生	無	獨立非執行董事
鄭承熙先生	公司秘書兼財務總監	無
林友耀先生	無	公司秘書兼財務總監

基於下列原因，董事認為本公司董事及管理層團隊有能力獨立於控股股東及餘下眾安集團運作：

- (i) 於[編纂]前，本公司主席及非執行董事施先生為眾安的執行董事、主席兼首席執行官，並將於[編纂]後於眾安留任該等職位。施先生自眾安集團於1997年成立起，一直專注眾安集團的策略規劃及整體管理。自[編纂]後，彼將履行同樣職能領導本公司董事局，確保董事局有效履行其角色及職務，並確保於本集團內有恰當的企業管治措施及程序。施先生將不會於本集團全職工作，亦不會參與本集團日常業務運作及管理。因此，董事相信施先生的雙重身份不會引致利益衝突。

由於施先生於本公司為非執行董事，預期施先生有充裕時間及資源同時為本公司及眾安的董事局服務，而不影響其執行作為本公司董事局主席兼非執行董事的職務及責任；

- (ii) 除施先生以外，本公司所有董事均不屬控股股東及餘下眾安集團的董事及管理層。除施先生以外，自[編纂]後，概無董事於餘下眾安集團繼續有任何執行角色或參與，並將時間貢獻於管理本集團業務。尤其是本公司執行董事金妮女士於往績記錄期擔任眾安集團副總裁及本集團總經理。彼負責眾

與控股股東之關係

安集團的策略發展、業務管理以及商業項目及物業。金女士將於[編纂]後停止於餘下眾安集團擔任任何管理層或董事職務。除以上所披露外，預期於[編纂]後本集團及餘下眾安集團的管理團隊將不會有任何重疊；

- (iii) 如出現以下情況(i)本集團建議與餘下眾安集團訂立任何須根據[編纂]第14A章獲得本公司獨立股東批准的交易及(ii)有關考慮或審閱任何不競爭承諾所提述或其下事宜，本公司三名獨立非執行董事將能就該等交易向本公司、不具利害關係之董事局及／或獨立股東給予建議；
- (iv) 每名董事均明白其作為本公司董事的受信責任，其中，規定其行為須對本公司有利及為本公司的最佳利益，並不容許任何其作為董事的責任與個人利益有衝突。倘本集團及董事或彼等的聯繫人訂立可能引起利益衝突的交易，有利害關係的董事應於本公司相關董事局會議中，放棄就該等交易投票，並不應被計算為法定人數。此外，本集團的獨立高級管理團隊獨立地作出業務決定。董事信納高級管理團隊能於本公司獨立履行其角色，並認為本公司於[編纂]後有能力獨立於控股股東及餘下眾安集團管理公司業務；
- (v) 每名董事均已向本集團確認，其未有參與任何現時或有可能會與本集團業務有直接或間接競爭的業務。

與控股股東之關係

不競爭承諾

每名控股股東已確認彼等概無從事或擁有(除本集團以外)任何直接或間接與本公司業務競爭或可能與本公司競爭的業務。為保障本集團及餘下眾安集團免受任何潛在競爭，根據於2014年5月31日訂立的不競爭承諾，(除其他事項外)各控股股東及本公司不可撤回地及無條件地按共同及個別基準彼此承諾，於有關期間(定義如下)內任何時間：

(1) 各控股股東須促使其各自聯繫人(除本集團外)：

- (i) 除除外業務(定義如下)外，不可直接或間接進行、投資或參與任何將會或可能會與本集團現正及不時從事之業務，其中包括但不限於不時於中國商用物業的開發、銷售或投資或管理及／或於中國的土地開發(「餘下眾安集團的限制業務」)；
- (ii) 不招攬本集團現時或當時員工以受聘於彼等或其聯繫人(除本集團外)；
- (iii) 未得到本公司同意下，不使用任何屬於本集團業務，並可能因其作為控股股東及／或董事所得到的資料，用作與餘下眾安集團的限制業務競爭；
- (iv) 就彼等或彼各自聯繫人(除本集團外)承接的有關任何餘下眾安集團的限制業務的營銷、銷售及開發的任何建議書，其須於切實可行的情況下盡快通知我們及向我們就相關建議書提供所有必要資料，並將相關建議書轉介至本集團及通過所有合理努力以促使向控股股東或其各自聯繫人傳遞建議書的人士直接就建議書與本集團聯絡；及
- (v) 於任何情況下均不會進行、投資於或從事彼等或彼等各自聯繫人(除本集團外)所承接的任何建議書(如上文第(1)(iv)項分段所述)，而不論本集團是否已決定爭取有關建議書的機會。

與控股股東之關係

- (2) 本公司須促使本公司的聯繫人(除控股股東及餘下眾安集團外)：
- (i) 除除外業務(定義如下)外，不可直接或間接進行、投資或參與任何將會或可能會與餘下眾安集團現正及不時從事業務之業務，其中包括但不限於不時於中國住宅物業的開發、銷售、投資或管理(「本集團的限制業務」)；
 - (ii) 不招攬餘下眾安集團現時或當時員工以受聘於本公司或其聯系人士(除餘下眾安集團外)；
 - (iii) 未得到眾安同意下，不使用任何屬於餘下眾安集團業務，並可能因我們作為眾安附屬公司所得到的資料，用作與本集團的限制業務競爭；及
 - (iv) 就本公司或本公司各自聯繫人(除餘下眾安集團外)承接的有關任何本集團的限制業務的營銷、銷售及開發的任何建議書，我們於切實可行的情況下盡快通知餘下眾安集團及向餘下眾安集團就相關建議書提供所有必要資料，並將相關建議書轉介至餘下眾安集團並通過所有合理努力以促使向本公司及本公司聯繫人傳遞建議書的人士直接就建議書與餘下眾安集團聯絡。
 - (v) 於任何情況下均不會進行、投資於或從事我們或我們的聯繫人(除餘下眾安集團外)所承接的任何建議書(如上文第(2)(iv)項分段所述)，而不論餘下眾安集團是否已決定爭取有關建議書的機會。

就上述而言：

- (A) 「有關期間」指從[編纂]開始並在下列事件發生的最早日期結束的期限：
- (a) 就[編纂]而言，控股股東(定義見[編纂]不時所賦予該詞之涵義)(單獨或與其他控股股東作為整體)不再為控股股東的日期；及
 - (b) 股份不再於聯交所或(如適用)其他證券交易所[編纂]的日期。

與控股股東之關係

(B) 「除外業務」指：

- (a) 任何須遵守下文「商住混合用途土地項目的共同物業開發」一段中所載機制的商住混合用途土地項目的共同物業開發，有關的餘下眾安集團或本集團土地或物業的開發及銷售；
- (b) 不時為由餘下眾安集團或本集團擁有及／或開發的混合式商住物業提供物業管理服務，以及由眾安服務根據物業管理協議就隱龍灣項目向本集團提供物業管理服務；
- (c) 餘下眾安集團於將於溫哥華城大酒店的發展及投資（惟規定溫哥華城大酒店須由本集團根據開業前管理協議的條款及細則獨家管理），及其向本集團的銷售及於土地收購協議項下擬進行的其他交易；
- (d) 餘下眾安集團不時於由餘下眾安集團擁有及／或正在開發及／或將來開發為住宅配套的商舖及停車位的發展及投資，而該等商舖的合共建築面積不應超過其相關住宅物業項目的計劃總建築面積之10%；
- (e) 控股股東及／或其聯繫人（除本集團外）於本公司（而非本集團任何其他成員公司）的股份或其他證券的直接或間接投資；
- (f) 本集團於時代廣場住宅部分的現有投資及於合作協議項下擬進行的交易；
- (g) 任何控股股東及／或其聯繫人（除本集團外）對[編纂]公司（除本集團任何成員公司外）直接或間接投資，而：
 - (i) 該等控股股東及／或其聯繫人（除本集團外）的合共投資不可超過該公司全部已發行股本的5%；及
 - (ii) 該等控股股東及／或其聯繫人均不會成為該公司的單一最大股東；及

與控股股東之關係

- (iii) 該等控股股東及／或其聯繫人均不會參與該公司及／或其附屬公司的營運及管理。
- (h) 本集團及／或聯營公司(控股股東及餘下眾安集團除外)於[編纂]公司(除眾安及眾安集團的任何其他成員公司外)的任何直接或間接投資，據此：
 - (i) 本集團及／或聯營公司(控股股東及餘下眾安集團除外)所持有之合計權益不得超過該公司全部已發行股本的5%；及
 - (ii) 概無本集團及／或聯營公司的成員公司(控股股東及餘下眾安集團除外)將成為該公司的單一最大股東；及
 - (iii) 概無本集團及／或聯營公司的成員公司(控股股東及餘下眾安集團除外)將參與該公司及／或其附屬公司的經營及管理。

每名控股股東已根據不競爭承諾，共同及個別地承諾其本身及促使其各自的聯繫人(本集團外)，向本集團及／或董事(包括獨立非執行董事)提供所有所需資料，由獨立非執行董事作出有關控股股東遵守不競爭承諾條款的年度審核。每名控股股東亦已共同及個別地承諾透過本公司年報，每年作出有關遵守不競爭承諾條款的聲明。

商住混合用途土地項目的共同物業開發

根據不競爭承諾，眾安及本公司同意互相承諾，於[編纂]起至下列各項最早發生時：(i)眾安及Ideal World不再為本公司的控股股東之日；及(ii)本公司股份停止於聯交所或(如適用)其他證券交易所[編纂]之日，餘下眾安集團中各家成員公司及本集團將就機會出現時開發混合式商住用途項目訂立以下機制：

- (A) 倘收購及開發一塊由相關規劃局指定為商住混合用途土地以供物業開發項目之用的機會出現時，不論是否有特定部分或土地一定比例(「混合用途土地」)指定作商業用途及另一部分作住宅用途，如眾安的獨立董事委員會決

與控股股東之關係

議考慮於混合用途土地上開發物業，以下機制將被採用，而除非本集團如下文所述獲餘下眾安集團邀請作為參與發展商（定義見下文）參與共同開發（定義見下文），否則本集團將不會積極考慮任何混合用途土地的物業發展；

- (B) 餘下眾安集團只可待以下條件獲達成後於混合用途土地上開發物業：
- (a) 餘下眾安集團主理該混合用途土地的規劃及發展，而其董事將至少邀請另外一位發展商（「參與發展商」）（須擁有眾安的獨立董事委員會按個別項目基準所訂明有關作為參與發展商的候選人的資格、經驗及其他資格條件）以共同收購及發展方式參與混合用途土地商業部分上的物業開發（「共同開發」）。如並無參與發展商願意參與共同開發，或能就其參與共同開發與餘下眾安集團達成協議，則餘下眾安集團在任何情況下均不會繼續於該混合用途土地上開發物業；
 - (b) 將規劃及設計共同開發，致使相關土地使用權合同應分別指定土地特定部分或比例作商業用途及住宅用途，並就混合用途土地的相關商業及住宅部分個別發出施工、竣工及預售許可，而將特別就混合用途土地特定部分發出「商業」或「住宅」用途（但並非商住混合用途或類似眾安時代廣場（二期）的方式）土地使用權證。倘相關土地使用權不可分為商業部分及住宅部分，且不可特定就商業或住宅用途發出土地使用權證，則餘下眾安集團於任何情況下不會就有關混合用途土地進行物業發展（如涉及建於商業平台上蓋的住宅綜合體發展）。此舉可確保本集團及餘下眾安集團就土地所有權而言明確劃分業務，並避免本集團於相同地塊的住宅發展方面過份依賴餘下眾安集團或第三方發展商，反之亦然；
 - (c) 混合用途土地住宅部分的產權及所有權應屬於餘下眾安集團，而混合用途土地商業部分應屬於參與發展商；

與控股股東之關係

- (d) 與參與發展商達成的共同發展項目的任何條款及條件（包括共同發展的名稱、共同發展項下各自的職責、利益及責任、共同發展的設計、投標、建設、完成、營銷、預售及交付安排，以及共同發展的附屬設施的建設及開發）須由餘下眾安集團及參與發展商協商，並按個別項目經眾安的獨立董事委員會批准，惟(1)共同發展須以合作協議形式進行，而有關合作協議須訂明共同發展各方的相關角色、責任、利益及債務，而非以成立合營公司的形式進行；(2)餘下眾安集團將全權負責混合用途土地住宅部分的建設及開發，並將有權享有來自混合用途土地住宅部分的收入，而參與發展商將全權負責混合用途土地商業部分的建設及開發，並將有權享有來自混合用途土地商業部分的收入；及(3)餘下眾安集團將承擔混合用途土地住宅部分的一切成本、開支及稅項，並將承擔因混合用途土地住宅部分的開發、銷售或投資所招致的任何責任，而參與發展商將承擔混合用途土地商業部分的一切成本、開支及稅項，並將承擔因混合用途土地商業部分的開發、銷售或投資所招致的任何責任；
 - (e) 倘本集團合資格及獲邀作為參與發展商（不論單獨或與其他發展商共同）參與共同開發，眾安的管理層必須最少提交多一個與合資格獨立第三方發展商聯合開發的建議（不涉及本集團及本集團就共同開發的建議）供眾安的獨立董事委員會批准，除非眾安的獨立董事委員會合理信納(1)除本集團外，其管理層未能覓得另一位合資格獨立第三方發展商以眾安可合理接受的條款及條件作為參與發展商參與共同開發；及(2)其管理層已向眾安的獨立董事委員會證明其以就共同開發的建議合作採取合理步驟以接觸合資格獨立第三方發展商，但未能以眾安可合理接受的條款及條件就共同開發達成協議；
- (C) 倘本集團合資格及獲餘下眾安集團邀請參與共同開發，則我們只可於下列條件獲達成後進行共同開發：
- (a) 本集團遵守[編纂]第14A章的適用規定；

與控股股東之關係

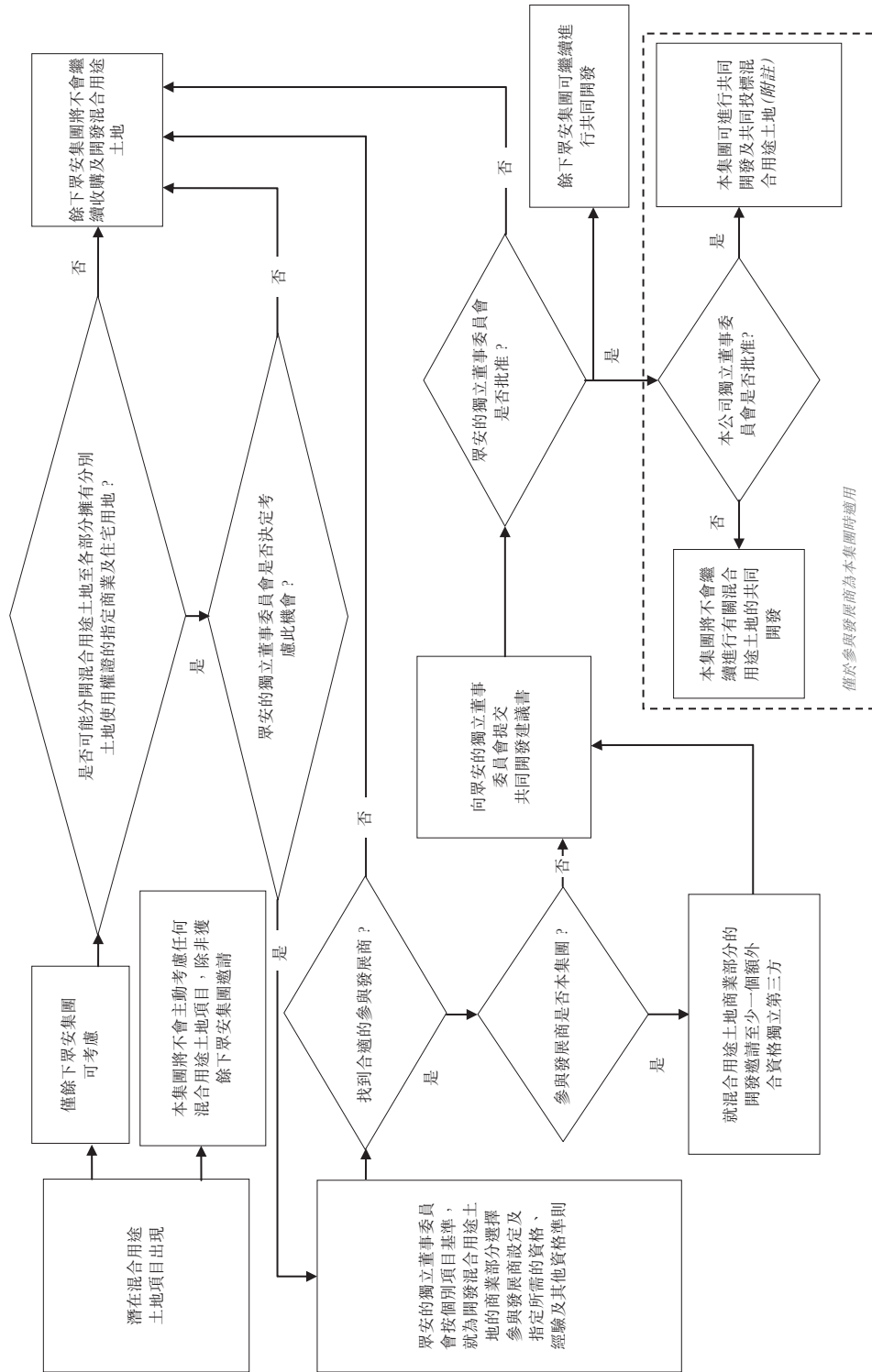
- (b) 我們的獨立董事委員會已批准有關本集團作為參與發展商參與共同開發的建議，並批准兩個集團按公平原則磋商而達成的條款及條件。為促進審批過程，本公司管理層應研究(其中包括)建議開發混合用途土地的商業部分的土地收購成本、建築預算、預期回報及未來前景，並據此進行可行性研究，且提供獨立董事委員會可能要求的其他資料。我們的獨立董事委員會經計及(其中包括)本集團參與共同開發的前景、預期回報及風險、有關建議參與的條款及條件是否公平合理及參與共同開發是否符合本集團及股東之整體利益後，審閱及如認為合適可批准有關建議參與事宜；及
- (D) 除除外業務及按上述機制作為參與發展商參與共同開發外，本集團將不會從事任何混合用途土地的物業開發業務。

就上述而言：

- (A) 「**商業用途**」指就拍賣招標的混合用途土地而言，混合用途土地拍賣招標條件中指定該土地的特定部分或一定比例的土地作商用物業發展、土地使用權合同指定該特定部分或比例的土地用於商業用途及將就特別用作商業用途的特定部分土地發出土地使用權證；及
- (B) 「**住宅用途**」指就拍賣招標的混合用途土地而言，混合用途土地拍賣招標條件中指定該土地的特定部分或一定比例的土地作住宅物業發展、土地使用權合同指定該特定部分或比例的土地用於住宅用途及將就特別用作住宅用途的特定部分土地發出土地使用權證。

與控股股東之關係

以下圖表顯示餘下眾安集團及(如適用)本集團有關各共同開發項目各別的決策過程：



附註：本集團須遵守[編纂]第14A章的適用規定

與控股股東之關係

遵守及執行不競爭承諾的企業管治措施

為妥善管理本公司、控股股東及餘下眾安集團之間有關遵守及執行不競爭承諾的任何潛在或實際利益衝突，本公司已採納以下企業管治措施：

- (i) 本公司的獨立非執行董事將至少每年一次審核控股股東遵守及執行不競爭承諾條款的情況；
- (ii) 本公司將透過年報或公告，披露獨立非執行董事就遵守及執行不競爭承諾所審核事宜的決定，包括有關共同開發混合用途土地事宜的決定；
- (iii) 本公司將於年報中的企業管治報告內披露，不競爭承諾條款如何被遵守及執行；
- (iv) 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或其各自聯繫人於董事局審議的任何有關遵守及執行不競爭承諾的任何事項中擁有重大利益，則其不可就批准該事項的董事局決議案投票，亦不會計入投票的法定人數；
- (v) 眾安已向本集團承諾，其將訂有合適的企業管治措施以確保倘有任何董事及／或其各自聯繫人於任何眾安董事局討論與遵守及執行不競爭承諾的有關事項上有重大利益，將向眾安董事局披露其利益，並不可於批准該事項的眾安董事局決議案投票表決，亦不會計入投票的法定人數；
- (vi) 有關於混合用途土地上開發物業的機制，眾安及本公司已分別向對方承諾，就於[編纂]後結束的每個財政年度，必須指示核數師或獨立財務顧問審核核數師或獨立財務顧問所要求的文件，並向董事局確認，載於上文「商住混合用途土地項目的共同物業開發」一段的機制已於該財政年度被遵守；

與控股股東之關係

- (vii) 如上文(vi)中提及，眾安及本公司已分別向對方承諾，其將不時向對方提供所有所需資料，供核數師及／或獨立財務顧問為對方進行年度審核之用；
- (viii) 眾安及本公司將於年報中的企業管治報告披露任何由其核數師及／或獨立財務顧問於上文(vi)中提及的年度審核的任何發現。
- (ix) 倘「商住混合用途土地項目的共同物業開發」一段中的安排於相關財政年度未被遵守，不競爭承諾的豁免並因而不適用，獨立非執行董事應決定就任何眾安可能違反不競爭承諾所採取的強制執行措施。
- (x) 任何本集團就於混合用途土地上共同開發物業而作出的任何決定(包括但不限於作為參與發展商進行混合用途土地的開發及共同開發的條款及條件)將須獲得本公司獨立董事委員會的批准。兩名獨立非執行董事吳士元先生及嚴振亮先生於發展及／或投資於香港及中國的商用物業方面擁有豐富經驗。有關進一步資料，請參閱「董事及高級管理層－董事及高級管理層－董事」一節。基於上述者，我們相信獨立董事委員會擁有足夠專業知識及經驗以作出公正決定，保障本公司及其股東的整體利益。眾安亦已向本集團保證其將向本集團提供獨立董事委員會作出上述決定所需的所有資料。於相關報告期間由獨立董事委員會所作出的有關決定(不論我們是否已決定接納或拒絕有關建議參與共同開發的事宜)將於本集團的中期報告及年報內公佈。進一步資料請參閱上文「商住混合用途土地項目的共同物業開發」一段所載機制。

董事認為上述的企業管治措施已足夠管理任何控股股東及其各自聯繫人與本集團的潛在利益衝突，以保障股東，尤其是少數股東的利益。