
與控股股東的關係

控股股東

於最後可行日期，得興持有本公司已發行股本的65.1%。得興由瑞元控股全資擁有，而瑞元控股由北京瑞元全資擁有。首創置業為北京瑞元的唯一股東，故首創置業透過其全資附屬公司北京瑞元、瑞元控股及得興間接擁有本公司已發行股本65.1%的權益。於完成時（假設概無可轉換優先股獲轉換），得興將間接擁有本公司已發行股本約65.1%，故首創置業、北京瑞元、瑞元控股及得興將繼續為擴大集團的控股股東。

首創置業為於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：2868）。首創置業集團從事發展及投資商用物業、奧特萊斯綜合物業及中高檔住宅物業、酒店經營、房地產諮詢服務及控股投資。北京瑞元為在中國成立的公司，從事物業開發。瑞元控股為在香港註冊成立的公司及投資控股公司。得興為一間投資控股公司及首創置業的間接全資附屬公司。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，首創置業集團錄得收入約人民幣11,320,800,000元及簽約銷售金額約人民幣19,600,000,000元，而截至二零一四年六月三十日止六個月，首創置業集團錄得收入約人民幣4,519,300,000元及簽約銷售金額約人民幣6,800,000,000元。於二零一四年六月三十日，首創置業集團在中國各地城市（目標城市（定義見下文）除外）擁有52個物業開發項目，包括住宅項目及綜合住宅及商業項目。根據首創置業截至二零一四年六月三十日止六個月的中期業績公告，於二零一四年六月三十日，首創置業集團的土地儲備總建築面積約為11,173,601平方米，待售地上建築面積約為9,218,468平方米。除擴大集團外，首創置業將於完成後繼續透過其他附屬公司持有其他物業開發項目的權益。

擴大集團與首創置業集團的劃分

地理劃分

擴大集團及首創置業集團的業務根據彼等的地理位置得到清晰劃分。於完成後，擴大集團只會於中國17個選定城市經營業務，這些中國城市包括西安、杭州、南京、濟南、長沙、福州、武漢、合肥、昆明、鄭州、南昌、南寧、長春、哈爾濱、蘇州、廈門及大連（統稱「目標城市」），而首創置業集團將會在中國的非目標城市經營其業務。目

與控股股東的關係

標城市與首創置業集團將會經營業務的非目標城市並無任何重疊。該個地理劃分的目的是將擴大集團的業務與首創置業集團的任何潛在業務區隔開來。

所挑選的目標城市乃基於以下準則而審慎挑選：

- **地理位置。**於最後可行日期，目標城市為首創置業集團現時並無任何物業發展項目或無意開拓有關業務的城市。
- **城市規模和性質。**所有目標城市均是中國的二線城市，被中國政府正式列為：
 - (i) 省會城市，例如西安、杭州、南京、濟南、長沙、福州、武漢、合肥、昆明、鄭州、南昌、南寧、長春及哈爾濱；
 - (ii) 地級市，例如蘇州；或
 - (iii) 計劃單列城市，例如廈門及大連。
- **經濟及增長潛力。**所選定的所有目標城市均具備相當規模的地區經濟實力及高增長潛力。每個選定目標城市的人口均為5,000,000人或以上（除了廈門的人口超過3,000,000人），而當地的國內生產總值亦超逾人民幣200,000,000,000元。人口及國內生產總值對未來的房屋、商業及零售活動增長提供支持，並帶來龐大的消費品購買力。目標集團的目標，是把握目標城市的高速增長潛力和購買力，主力發展奧特萊斯折扣店，為目標城市和附近的富裕人口提供大都會的購物生活模式。
- **交通便利性。**所選定的所有目標城市均具備交通便利的特點。通過龐大的運輸網絡，例如高速公路及／或鐵路，能夠實現大量運輸及四通八達的交通。對於發展奧特萊斯綜合物業項目來說，交通暢達程度十分重要，原因是奧特萊斯折扣店將會是吸引來自鄰近地區或城市的遊客和購物人士的發展重心。每個目標城市的奧特萊斯綜合物業項目擬吸引車程為一小時內的鄰近地區的人口，與每個目標城市距離的車程為一小時內的估計人口約為20,000,000人。
- **發展潛力。**目標城市為擴大集團根據初步研究和探討，所物色乃有最大可能於短期內訂立發展計劃的城市。

與控股股東的關係

董事認為，上文載列的地理劃分有效地區隔擴大集團與首創置業集團的業務。目標城市及非目標城市藉分隔的地理距離、空中、鐵路或道路運輸方式及往來需時而區分。目標城市與非目標城市的最短距離約為50公里。每日上下班人流、運輸狀況、零售客戶與商業客戶所處地點和教育均屬阻隔個人和業務能否從一個城市輕易搬遷到另一城市的因素。不同城市由不同的市政府監管，而且各具性質和特色。若干城市的商業活動及市政事務頗為集中，若干城市則能夠吸引技術及研發投資，而其他城市則能夠帶動旅遊事業。因此，不同城市對物業的市場需求及產品定位互不相同，故此亦有不同類型的目標客戶。鑒於擴大集團與首創置業集團將分別於目標城市及非目標城市獨立經營業務，董事相信首創置業集團的房地產開發業務不會與擴大集團構成競爭。

降低擴大集團及首創置業集團日後潛在競爭的措施

不競爭契據

(1) 首創置業不會於目標城市進行競爭的不競爭承諾

為了讓首創置業集團與擴大集團的物業發展項目實現地理劃分及盡量降低因而引致的任何潛在競爭，首創置業與本公司已於二零一四年十一月十三日訂立不競爭契據。根據不競爭契據，首創置業已向本公司（為本身及代表其附屬公司）承諾，在完成的前提下及於不競爭契據的期限內，其不會，且會促使其附屬公司不會（透過擴大集團除外）直接或間接於任何目標城市進行、從事、投資或參與任何開發、銷售、租賃及管理任何物業項目（「房地產業務」）或以其他方式擁有當中權益。

首創置業根據不競爭契據作出的不競爭承諾不適用於(i)首創置業（或首創置業集團的任何成員公司）持有於任何目標城市從事房地產業務且證券於認可證券交易所上市的任何公司的證券，惟首創置業（或首創置業集團的任何成員公司）須並無控制相關公司的董事會，亦無擁有相關公司已發行股本5%以上權益；及(ii)首創置業集團出於自用而收購或持有物業。

與控股股東的關係

(2) 本公司不會於非目標城市進行競爭的不競爭承諾

作為首創置業根據不競爭契據作出不競爭承諾的代價，本公司將於不競爭契據中向首創置業（為本身及代表其附屬公司）承諾，在完成的前提下及於不競爭契據的期限內，其不會，且會促使其附屬公司不會直接或間接於中國任何非目標城市進行、從事、投資或參與任何房地產業務或以其他方式擁有當中權益。

本公司根據不競爭契據作出的不競爭承諾不適用於(i)本公司（或擴大集團的任何成員公司）持有於中國任何非目標城市從事房地產業務且證券於認可證券交易所上市的任何公司的證券，惟本公司（或擴大集團的任何成員公司）須並無控制相關公司的董事會或擁有相關公司已發行股本5%以上權益；及(ii)擴大集團出於自用而收購或持有物業。

不競爭契據須以完成及首創置業獨立股東在股東特別大會上批准作為前提。首創集團（於最後可行日期持有首創置業已發行股本總額約45.58%）及其緊密聯繫人（包括首創華星），以及Reco Ziyang及其緊密聯繫人和擁有重大權益的任何人士將就相關決議案放棄投票。不競爭契據將於以下日期的較早者終止：(i)首創置業（或其附屬公司，包括得興）不再直接或間接擁有本公司全部已發行股本50%，或(ii)本公司的股份不再於聯交所上市及買賣（惟股份因任何理由於聯交所暫停交易的情況除外）之日。

倘須對不競爭契據的重大條款作出任何調整或修訂，包括改變目標城市的數目及／或組成以及本公司與首創置業分別在目標城市及非目標城市的房地產業務的權利，將要同時獲得本公司及首創置業的獨立非執行董事及獨立股東批准。

與控股股東的關係

排除首創置業現有奧特萊斯折扣店的理由

首創置業集團將於完成後繼續從事住宅物業項目、商用物業項目及奧特萊斯綜合物業項目的開發。其將會繼續經營其在北京、崑山、湖州及萬寧的現有奧特萊斯綜合物業項目（「首創置業現有奧特萊斯折扣店」）。就下文載列的監管及商業理由，首創置業現有奧特萊斯折扣店並未包括在收購事項中。

首創置業現有奧特萊斯折扣店已基於兩個理由而被排除於收購事項中：(i)首創置業透過境內投資結構持有北京和崑山的奧特萊斯綜合物業項目，轉讓該等境內資產將要根據《國務院關於進一步加強在境外發行股票和上市管理的通知》取得中國證監會及國資委的批准。鑒於相關中國法律對於中國證監會進行的檢討並無明確的時間及程序指引，加上檢討程序或會冗長及結果可能並不確定，而除非相關法律改變或情況許可，否則首創置業目前無意於短期內將北京和崑山的奧特萊斯綜合物業項目注入擴大集團內；及(ii)湖州及萬寧的奧特萊斯綜合物業項目所在位置並不配合擴大集團的發展策略，原因是該等城市為三或四線城市及不符合目標城市的部分挑選準則（例如人口數字），故首創置業目前無意於短期內將該兩個項目注入擴大集團內。

儘管首創置業集團將繼續經營首創置業現有奧特萊斯折扣店，該等商店將不會與西安項目或擴大集團往後開發的其他奧特萊斯綜合物業項目進行競爭，原因是該等項目在中國受到地域距離和地區所區隔。首創置業現有奧特萊斯折扣店將由首創置業的項目公司營運及由獨立於擴大集團的首創置業集團人員管理。

獨立於首創置業集團

(a) 管理獨立性

於完成後，擴大集團的業務及營運將由董事會及獨立於首創置業集團的本公司高級管理層進行管理。於完成後，董事會將由七名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。

與控股股東的關係

身份重疊的董事

董事會的七名董事中，一名執行董事及兩名非執行董事同樣為首創置業的董事，彼等將於完成後繼續擔任首創置業的董事。下表披露將繼續於首創置業擔任職務的身份重疊董事的職責詳情。

	董事	本公司	首創置業
1	唐軍先生	主席及執行董事	總裁及執行董事
	職責	擴大集團的整體營運管理	審批首創置業集團的重大決策
2	劉曉光先生	非執行董事	董事長及執行董事
	職責	監督擴大集團的整體表現	策略規劃、審批首創置業集團的重大決策
3	王灝先生	非執行董事	非執行董事
	職責	監察擴大集團的整體表現及策略規劃	監察首創置業集團的表現

唐軍先生為本公司主席兼執行董事，亦是本公司與首創置業三名共同董事之一。於完成後，唐先生只會負責擴大集團的高層次整體營運管理，不會負責日常營運事宜。於最後可行日期，彼並無在目標集團擔任任何董事職務。唐先生在首創置業擔任總裁及執行董事職務。

與控股股東的關係

劉曉光先生及王灝先生均為非執行董事，亦擔任上表所示的首創置業職位。由於彼等屬非執行董事，主要肩負監督本公司整體表現及策略規劃的職責，故不會參與擴大集團的日常營運管理，亦無需全職投入擴大集團的業務。於最後可行日期，劉先生及王先生均並無擔任目標集團的董事。

儘管若干董事將繼續於首創置業擔任職位，但基於下列理由，董事認為擴大集團的管理層能夠於完成後獨立於首創置業集團履行職責：

- (i) 於完成後，董事會七名成員中有四名不會於首創置業擔任任何職位。因此，董事會大部分成員將獨立於首創置業，而將會於首創置業留任職位的董事不會（不論獨自或共同）擁有能夠通過董事會任何決議案的絕對多數票；
- (ii) 擴大集團的日常營運將主要由行政總裁兼執行董事鍾北辰先生負責管理，並由一支資深管理團隊提供協助。鍾先生於房地產開發行業積逾十年經驗，對於管理中國商業房地產項目及奧特萊斯綜合物業項目具備深厚營運經驗。自二零一一年九月起，鍾先生一直擔任首創置業商業地產發展事業部總經理，惟將向首創置業辭任該職位，自完成起生效。彼將會投入全部時間和注意力管理擴大集團的業務營運，並且運用其於商業房地產開發的業內經驗領導擴大集團發展。鍾先生及高級管理層團隊（即張海濱先生、張軍先生及孫寧先生）擁有開發商業房地產項目及奧特萊斯綜合物業項目的必要技能和經驗，彼等將辭任各自於首創置業集團的職位及加入擴大集團擔任全職僱員和高級職員，自完成起生效；
- (iii) 首創置業的董事長兼執行董事劉曉光先生及首創置業的非執行董事王灝先生為非執行董事，故此不會積極參與擴大集團的日常管理和營運。共同執行董事唐軍先生僅會參與擴大集團的高層次營運管理事宜；

與控股股東的關係

- (iv) 擴大集團與首創置業集團的高級管理人員並無身份重疊的情況。張海濱先生、張軍先生及孫寧先生將於完成後辭任彼等各自於首創置業集團的職位，並且獲擴大集團聘用為全職僱員。彼等將獨立於首創置業的僱傭和營運。因此，擴大集團將設有本身的高級管理團隊，帶來彼等對於營運奧特萊斯綜合物業項目及商用物業管理的經驗；
- (v) 七名董事中，有三名（即超過董事會人數三分之一）為獨立非執行董事，而本公司與首創置業在獨立非執行董事人選上並無重疊，符合香港最佳企業管治常規。三名獨立非執行董事均獲獨立委任加入董事會及對首創置業並不負有義務。獨立非執行董事過往概無於首創置業集團擔任任何職位或角色，亦概無準則會影響彼等於上市規則第3.13條下的獨立性。獨立非執行董事擁有適當的學術資格或專門領域的豐富經驗，並且是基於彼等可以為董事會帶來的多元化技能和背景而獲委任加入董事會。預期當（首創置業與本公司）發生潛在利益衝突的時候，獨立非執行董事可為董事會帶來不偏不倚和獨立判斷力，並且於董事會商討可能發生潛在利益衝突的事宜上擔當主導角色。此外，本公司審計委員會的所有成員及提名委員會和薪酬委員會的大部分成員為獨立非執行董事；及
- (vi) 本公司備有安排及企業管治措施來處理實際或潛在利益衝突，確保獨立決策、維護不競爭契據的保護措施並最終保障股東的利益。舉例而言，首創置業及本公司的共同董事於存在任何利益衝突的情況下，將根據本公司及首創置業的組織章程細則、中國適用規則和法規及開曼群島法例，在董事會會議及／或首創置業的董事會（視情況而定）的相關會議上放棄對相關決議案投票。根據章程細則，董事不得就董事會批准其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排的決議案投票（或被計入法定人數）。於交易中擁有重大權益的獨立非

與控股股東的關係

執行董事應出席議決該項交易的所有董事會會議。此外，獨立非執行董事將檢討首創置業遵守不競爭契據的情況。有關已獲採納的企業管治措施的其他詳情，請參閱本節「本公司採納的企業管治措施」。

董事相信，有不同背景的董事出任可提供不偏不倚的觀點和意見。經考慮以上因素，董事信納彼等可獨立履行於擴大集團所擔任的職務，並認為擴大集團於完成後可獨立於首創置業集團管理業務。

(b) 財務獨立

董事認為，擴大集團將能夠獨立於首創置業集團而維持財務獨立，原因如下：

- (i) 擴大集團將備有本身獨立於首創置業集團的財務和會計系統，而擴大集團將會因應本身業務需要及財務狀況，獨立地履行會計職能和財務決策；
- (ii) 於營業記錄期間，目標集團已透過提供開發中物業及定期存款作為抵押，展示其有能力向商業銀行籌集資金，而毋須借助首創置業集團提供任何信貸支持，惟沈陽首創（定義見本節下文）所提供將於完成時或之前被解除及免除的擔保除外，有關詳情載於本節下文。其他詳情請參閱本通函「目標集團的財務資料－債項及或然負債－銀行貸款」一節。董事因而相信，於完成後，擴大集團將有能力按相若條款向商業銀行取得新的融資及延長現有融資，毋須由首創置業集團提供任何擔保或其他抵押；
- (iii) 於完成後，首創置業的集中現金管理政策將會終止並且再不適用於擴大集團，而儘管目標集團於營業記錄期間內曾獲得關連方（包括首創置業集團的成員公司）提供資金，惟所涉及的金額已於毋須向首創置業集團任何成員公司尋求信貸支持的情況下悉數償還及結清。根據涉及的金額考慮，於營業記錄期間內，目標集團在財政上並不依賴由首創置業集團成員公司提供的墊款；及

與控股股東的關係

- (iv) 截至二零一三年十二月三十一日止最新經審計財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團分別錄得年度或期間溢利人民幣234,500,000元及人民幣181,000,000元，以及於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得經營活動所得現金淨額人民幣452,900,000元。預期五至七期及第五A期未售部分的物業銷售活動將帶來更多收入。預期擴大集團將能夠籌措足夠資金來發展其房地產項目。

於二零一四年九月三十日（即就釐定目標集團債務而言的最後實際可行日期），沈陽首創新資置業有限公司（「沈陽首創」，為首創置業的聯繫人）已為目標公司的銀行借貸提供總結餘為人民幣260,000,000元的擔保，而目標公司亦已為沈陽首創的銀行借貸提供總結餘為人民幣279,000,000元的擔保。所有該等擔保將於完成時或之前被解除及免除。於完成後，預期擴大集團將不再依賴首創置業集團所提供的任何新擔保、貸款或其他財務資助。

(c) 營運獨立

經考慮下列原因，董事認為擴大集團的營運將獨立於首創置業集團：

- (i) 擴大集團及首創置業集團的營運將以地理位置而被實際區隔。擴大集團只會於目標城市經營業務，而首創置業集團只會於非目標城市經營業務；
- (ii) 擴大集團將獨立地展開銷售及採購活動，擴大集團與首創置業集團之間不會有任何集中銷售或採購安排。擴大集團將訂立相關合同，在物業開發的不同階段直接委聘第三方建築承包商、供應商或其他服務供應商。舉例而言，其亦會訂立建築合同及供應合同，以分別委聘建築承包商及供應商發展其房地產項目及採購其營運所須的建築材料。其亦會訂立銷售中介機構協議，以委聘銷售中介機構推銷其物業；

與控股股東的關係

- (iii) 擴大集團將設有獨立的工作團隊開發物業項目，並且是獨立於首創置業集團營運。擴大集團將成立本身由不同專責部門組成的營運和組織架構，並聘用管理人員處理日常營運。擴大集團將自行聘用具備相關技能的僱員，以處理日常業務運作，另會聘用具備奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的必要專業知識的管理團隊。管理團隊將由擴大集團的行政總裁兼執行董事鍾北辰先生領導，彼積逾十年的房地產開發經驗，其中三年是開發奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的經驗；
- (iv) 擴大集團的管理團隊亦將可透過其招標流程直接及獨立接洽供應商、銷售中介機構、設計公司及建築承包商，而不會依賴首創置業集團來建立或維持與該等第三方的業務關係或進行銷售或採購活動；及
- (v) 擴大集團亦具備所有重大執照、批文及許可證以獨立於首創置業集團來從事及營運其業務。

於營業記錄期間，目標集團已就目標集團獲提供有關銷售及市場推廣策略和房地產開發策略的諮詢服務支付顧問費人民幣16,000,000元、人民幣13,000,000元、人民幣22,000,000元及人民幣19,000,000元。於完成後，為了保持擴大集團的營運獨立，將不會再從首創置業集團獲得其他諮詢服務，而擴大集團將自行設立由董事會戰略委員會統率的戰略及規劃團隊。

擴大集團與首創置業已於二零一四年十一月十三日訂立辦公室及行政成本分佔協議，詳情載於本通函「持續關連交易」一節。根據辦公室及行政成本分佔協議擬進行的交易是關於分佔若干行政成本，與房地產開發業務並無直接影響，有關交易並且獲豁免遵守上市規則的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。因此，董事認為擴大集團於完成後將能夠獨立於首創置業集團營運及經營其業務。

倘首創置業集團往後進行任何持續關連交易，將於日常業務過程中按一般商務條款訂立有關交易，而倘該等交易構成不獲豁免持續關連交易，將交由首創置業及本公司的外聘核數師以及首創置業及本公司的獨立非執行董事進行審閱，並且於首創置業及本公司各自的年報內作出報告。

與控股股東的關係

本公司採納的企業管治措施

董事認為已備有足夠的企業管治措施來處理任何潛在利益衝突，並確保首創置業遵守不競爭契據。此外，本公司已採納以下企業管治措施，以進一步保障股東利益：

- (i) 本公司致力確保董事會的執行及非執行董事（包括獨立非執行董事）人數均衡，使董事會具有堅實的獨立元素，以有效行使獨立判斷。獨立非執行董事（履歷詳情載於本通函「擴大集團的董事及高級管理層」一節）具備作出公正意見所必要的行業知識和經驗。大部分獨立非執行董事擁有上市公司董事應有的經驗，可提供不偏不倚的專業建議來保障少數股東的利益；
- (ii) 在與擴大集團存在或可能存在利益衝突的任何事宜上擁有重大權益的任何董事，必須向董事會全面披露有關事宜，而當於董事會會議上討論關於首創置業根據不競爭契據授予本公司任何權利或根據與首創置業或其附屬公司的合約安排進行任何其他關連交易時，有利益衝突的任何董事（包括任職首創置業及其附屬公司的任何董事）除非獲大多數獨立非執行董事要求出席，否則不得參與有關董事會會議，即使出席，亦不得就有關事宜投票或計入法定人數；
- (iii) 獨立非執行董事將每年檢討首創置業遵守及執行不競爭契據的情況。首創置業集團將提供擴大集團所要求對獨立非執行董事進行有關檢討屬必要的一切資料，而擴大集團將於其年報內或以公告方式披露獨立非執行董事所獲取的該等材料；
- (iv) 首創置業將於本公司的年報內作出有關遵守不競爭契據的年度聲明，確保所披露有關遵守及執行不競爭契據的詳情符合上市規則附錄14所載企業管治守則的披露原則；

與控股股東的關係

- (v) 按上市規則要求，獨立非執行董事將每年檢討任何不獲豁免持續關連交易，並於本公司的年報內確認該等交易已於擴大集團的日常及一般業務過程中，按一般商務條款或不遜於擴大集團與獨立第三方進行交易及公平合理的條款進行，並且符合本公司及其股東整體利益；及
- (vi) 本公司已委任招銀國際融資有限公司為合規顧問，自完成起生效，彼將就遵守上市規則及包括各項董事職責及企業管治要求在內的適用法例提供專業意見和指引。