
與本集團控股股東之關係

控股股東

截至最後實際可行日期，本公司之直接控股股東為中國綠景，其於本公司已發行股本中擁有約73.03%權益。中國綠景為於開曼群島成立的投資控股公司。中國綠景由於英屬維爾京群島成立的投資公司Go Great International Limited全資擁有，而Go Great International Limited由黃先生全資擁有。於完成後，黃先生、Go Great International Limited及中國綠景仍將是本公司控股股東。

除本公司、目標集團及完成重組後已售附屬公司外，黃先生亦擁有許多主要從事提供安保系統安裝服務、高科技開發及社會醫療保健之其他公司。在已售附屬公司中，珠海管理參與提供物業管理服務，而深圳綠晟持有位於深圳南山區之一間工業廠房區。董事認為，控股股東之業務與經擴大集團之業務無競爭關係。

業務區分

於完成後，經擴大集團將主要致力於開發城市精品住宅、社區型生活時尚及購物中心及城市綜合體，以及提供物業管理服務。

在重組後黃先生間接擁有之已售附屬公司中，珠海管理參與為珠海的物業項目鳳凰山一號提供物業管理服務。深圳綠晟亦為已售附屬公司之一，持有深圳南山區工業廠房區之權益。儘管珠海管理及深圳綠晟均從事與經擴大集團類似之業務，即物業租賃及物業管理服務，惟董事認為，珠海管理及深圳綠晟之業務與經擴大集團將無競爭關係，原因如下：

業務的明確區分

物業管理服務

經擴大集團將主要向本集團所開發物業提供物業管理服務，而珠海管理之管理服務僅集中於位於珠海的一個項目鳳凰山一號之物業管理服務。由於鳳凰山一號已竣工且絕大多數物業於往績記錄期間已出售，故不構成收購事項之一部份。鑒於經擴大集團之物業管理服務之規模較大，專注於多個項目且涉及住宅、購物中心及城市綜合體之物業管理服務，可與珠海管理提供之物業管理服務區分開。珠海管理擁有獨立管理團隊，管理僅向一個項目鳳凰山一號提供的住宅物業管理服務，並將不會向除鳳凰山一號以外之物業提供物業管理服務。因此，董事認

與本集團控股股東之關係

為，珠海管理的物業管理業務集中於單一項目(就收購事項而言不構成目標集團之一部份)，將不會與經擴大集團之物業管理業務競爭，且收購服務集中於單一物業項目之一間物業管理公司不符合本集團利益。

工業廠房區

經擴大集團擁有權益之工業園(「工業園」)位於深圳寶安區，於二零一五年四月三十日購置，地盤面積為22,891.64平方米，建築面積約為36,465平方米，將租予較大規模之工業企業。而已售附屬公司深圳綠晟於深圳南山擁有的工業廠房區(「深圳項目」)老舊並待清拆，僅有少數租戶，錄得極少租金收入。由於董事認為，深圳項目之規模及其現狀均不符合本集團利益，故深圳項目不構成收購事項之一部份。董事亦認為，由於深圳項目老舊並待清拆，且幾無租戶，故其與工業園無競爭關係。

儘管珠海管理及深圳綠晟業務之範圍及規模與經擴大集團存在差異，惟根據不競爭契據，本公司獲授選擇權，以於本公司認為適宜並選擇收購珠海管理及深圳綠晟之業務時進行收購。

獨立於控股股東

管理及營運獨立

於完成後，經擴大集團之業務及控股股東之業務將由獨立的管理團隊管理及營運。概無董事為或將成為控股股東之董事或其業務之管理層。

就此而言，董事認為，經擴大集團之業務將與控股股東之業務分開及獨立管理。

財務獨立

繼完成後，經擴大集團將擁有獨立的會計、財務及內部控制系統，並將根據其自身業務需要作出財務決定。此外，其亦將擁有獨立的財務系統及財務團隊，負責經擴大集團之財務職能及現金收支。經擴大集團亦將可以獨立取得第三方融資。董事認為，於完成後，經擴大集團能夠向第三方取得融資，而無需依賴控股股東提供任何貸款、擔保或抵押。因此，董事認為，經擴大集團能夠獨立於控股股東營運。

與本集團控股股東之關係

不競爭契據

控股股東將與本公司訂立將於完成時生效之不競爭契據，據此，各方均不會，且將促使任何彼等各自之聯繫人不會直接或間接參與，或持有任何權利或權益，或以其他方式參與可能與本公司業務有競爭關係之任何業務。關於珠海管理及深圳綠晟之業務（「**選擇權業務**」），控股股東亦於不競爭契據中承諾(i)本公司擁有選擇權，以於本公司認為適宜並選擇收購時收購選擇權業務（「**選擇權**」）；及(ii)按照不競爭契據之條款，彼等不會，且將促使彼等控制之聯屬公司（本公司成員除外）不會於中國從事任何物業開發業務，包括但不限於以下業務：

- (i) 收購、持有、開發、轉讓、出售或以其他方式處置（不論直接或間接）住宅及商業物業開發，以及物業管理服務（控股股東為其業務營運佔有及使用之物業除外）；
- (ii) 參與發起、發展或投資土地或房地產物業（控股股東為其業務營運佔有及使用之物業除外），於當中擁有權利或以任何方式於當中擁有經濟利益；
- (iii) 收購、持有、轉讓、出售或以其他方式處置以上(i)及(ii)段載列之任何事項的任何**選擇權**、權利或權益；
- (iv) 收購、持有、轉讓、出售或以其他方式處置（不論直接或間接）任何公司、合資企業、法團或任何性質之實體（不論是否註冊成立）之股份，而上述實體於以上(i)至(iii)段載列之事項中擁有任何權益；或
- (v) 收購、持有、開發、轉讓、出售或以其他方式處置（不論直接或間接）物業相關之投資，惟在**控股股東**授予本公司收購其任何業務之**選擇權**的規限下，**控股股東**可以繼續經營**選擇權業務**。

在考慮是否行使**選擇權**時，本公司獨立非執行董事將計及一般商業因素，例如**選擇權業務**之業務及財務狀況、管理效率、營運業績、盈利水平，本集團當前的發展策略，以及經參照收購時**選擇權業務**之資產價值及租金收入後收購之條款是否公平合理並符合一般商業條款。本集團認為，現階段釐定行使**選擇權**之確切前提條件屬不可行。鑒於本集團企業管治措施完備，本公司獨立非執行董事將以本公司及本公司股東之整體最佳利益行事，在有關時間參考當時情

與本集團控股股東之關係

況，以決定本公司是否行使選擇權。選擇權的檢討及行使將按照本節「與本集團控股股東之關係－不競爭契據」及「與本集團控股股東之關係－企業管治措施」載列之決策過程及企業管治措施進行。

根據不競爭契據行使選擇權將構成本公司一項關連交易。本公司將遵守上市規則第14A章載列關於關連交易之程序，包括獨立股東批准(若需要)。關於根據不競爭契據行使選擇權之任何決定將由本公司獨立非執行董事作出。

另外，根據不競爭契據，控股股東不會進行任何物業開發或酒店營運業務(管理選擇權業務除外)。倘日後控股股東或任何彼等之聯繫人獲得任何商機，而有關商機涉及可能與本公司主要業務競爭之業務，則控股股東將即刻向本集團轉介有關商機。本公司有權於其後三個月內要求控股股東允許本公司接納有關商機，且倘本公司決定接納該機會，則控股股東將盡最大努力協助本公司獲得該機會。相關控股股東將於其得悉有關商機後七日內以書面形式向董事會提供任何有關商機之詳情。在考慮是否接納新商機時，本公司獨立非執行董事將計及本公司管理層就有關商機編製之書面建議，並考慮相關商機預期是否可持續盈利、是否符合本公司當時的發展策略，以及經參照有關商機之當時市價後新商機之條款是否公平合理並符合一般商業條款。本公司獨立非執行董事可能不時於其認為必要或適宜時，委託外部專業顧問(包括獨立財務顧問)就任何該等新商機的條款或任何該等其他本公司獨立非執行董事及／或獨立財務顧問合理要求的資料提供意見，以協助其評估新商機，費用由本公司承擔。

關於不競爭契據之決策程序之監控如下：

- 本公司獨立非執行董事將會負責決定(任何其他執行董事或非執行董事均須避席，惟倘獲獨立非執行董事邀請協助者除外)是否行使選擇權，或是否接納控股股東向本公司轉介的新商機，或不競爭契據條款不時產生之任何其他事宜；
- 本公司獨立非執行董事將不時在需要時及每半年一次審閱控股股東對不競爭契據的遵守及執行情況；及

與本集團控股股東之關係

- 本公司獨立非執行董事將每年一次審閱任何有關控股股東轉介予本公司的任何新商機或行使選擇權的決定，並在本公司年報及／或透過公告向公眾說明彼等就新商機及行使選擇權所做決定的意見基準。

控股股東不得進行涉及可能與本公司主要業務構成競爭的任何商機，除非本公司獨立非執行董事(a)議決本公司無意接納該等商機；或(b)在控股股東書面通知本公司有關商機後三個月內，並無議決是否進行該商機。

此外，為確保本公司獨立非執行董事能夠進行上述決策程序，本公司各控股股東已在不競爭契據中承諾，向本公司提供及促使他人向本公司提供有關執行不競爭契據所載承諾的所有必要資料。

各控股股東已進一步承諾於本公司年報內作出聲明，確認彼等及彼等各自的聯屬公司遵守不競爭契據之條款。本公司將於年報內披露不競爭契據內所載承諾，如何付諸遵守及執行。

倘控股股東合共實益擁有本公司權益少於10%，或股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將會終止。

企業管治措施

本公司董事相信，現行的企業管治措施足以管理現有及潛在的利益衝突。為進一步避免出現潛在利益衝突，本公司已實施以下措施，以加強對本公司股東利益之保護：

- (i) 本集團致力確保董事會中執行董事與非執行董事(包括獨立非執行董事)的組合保持均衡，以便董事會具有充分獨立性，進而能夠有效行使獨立判斷。本公司獨立非執行董事(履歷詳情載於本通函「經擴大集團之董事及高級管理層」一節)的人數充足且具備作出重要意見所必要的商業才智。本公司全體獨立非執行董事均擁有出任上市公司董事的經驗，能夠提供不偏不倚的專業建議，以保障本公司少數股東權益；
- (ii) 在與經擴大集團存在或可能存在利益衝突的任何事宜中擁有重大利益的任何董事須就有關事宜向董事會作出全面披露，而當於董事會會議上討論有關根據與中國綠景的合約安排進行的任何關連交易事宜時，任何有利益衝突的董事(包括任何於中國

與本集團控股股東之關係

綠景或Go Great International Limited任職的董事)將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) 本公司獨立非執行董事將每年檢討一次不競爭契據的遵守及執行情況。各控股股東將提供經擴大集團所要求且獨立非執行董事進行有關檢討所需的所有資料。本公司將於其年報或以公告方式披露不競爭契據的遵守情況；
- (iv) 本公司將以年報或透過公告向公眾披露獨立非執行董事所檢討事宜的決定(包括不接納轉介予本公司的選擇權業務的原因)；
- (v) 各控股股東將於本公司年報作出其遵守不競爭契據的年度聲明，確保披露不競爭契據的遵守詳情及執行情況；
- (vi) 按上市規則規定，本公司獨立非執行董事將每年檢討任何持續關連交易，並於本公司年報確認有關交易乃於經擴大集團日常及一般業務過程中訂立，且按一般商業條款或不遜於經擴大集團給予獨立第三方或由獨立第三方給予的條款訂立，並根據支配有關交易的相關協議進行，而有關協議的條款屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益；及
- (vii) 本公司已委任創陞融資有限公司為其合規顧問，就遵守上市規則及適用法例，包括有關董事職責及企業管治各項要求提供專業建議及指引。