
與控股股東的關係

概覽

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(不計及因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，Dingxin將直接持有[編纂]股股份，佔本公司經擴大已發行股本的[編纂]%。Dingxin為Honesty Global Holdings Limited的全資附屬公司，而Honesty Global Holdings Limited的全部已發行股本由歐氏家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.持有。歐氏家族信託為由歐國飛先生(作為財產授予人)成立的全權信託，而歐先生為保護人及歐先生及許麗香女士(歐先生的妻子)為全權受益人。根據有關歐氏家族信託的信託契據，歐先生(作為歐氏家族信託的保護人)有權行使Honesty Global Holdings Limited股份所附全部投票權。歐國飛先生(作為歐氏家族信託的財產授予人)被視為於Honesty Global Holdings Limited的股份中擁有權益。因此，根據上市規則，歐先生、歐國飛先生、Honesty Global Holdings Limited及Dingxin將成為我們的控股股東。有關歐氏家族信託的更多詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構－重組－(5)成立歐氏家族信託」一節。

除了因歐氏家族信託於本集團持有權益外，歐先生亦擁有若干從事酒店經營及物業管理業務的公司的股權，並透過其擁有的一家公司持有一家國內銀行的少數股權。歐先生實益擁有：(i)鼎誠投資的全部股權，鼎誠投資為一個公司集團(「鼎誠集團」)的控股公司，而鼎誠集團則持有和美(漳州)酒店投資有限公司(「和美漳州酒店投資」)的100%股權；及(ii)融信福建物業管理的52%股權。鼎誠集團及融信福建物業管理於往績記錄期內並無參與房地產開發業務，目前亦無任何房地產開發項目。和美漳州酒店投資從事酒店經營業務及擁有漳州融信皇冠假日酒店(「漳州融信酒店」，一家由本集團在漳州市開發而隨後轉讓予和美漳州酒店投資的酒店)。將和美漳州酒店投資自本集團剔除乃因其業務有別於本集團的核心業務。雖然我們亦正在福建省福州市及廈門市開發並將經營兩家酒店，但董事認為，鑒於下文「一不競爭及清晰劃分業務」分節所載的理由，和美漳州酒店投資的業務與本集團的業務並不存在直接或間接競爭。

獨立於控股股東

經考慮下列因素，董事信納，我們於[編纂]後能夠獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人開展業務。

與控股股東的關係

管理獨立性

董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。有關更多詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。於我們的董事會成員當中，僅我們的主席、執行董事兼行政總裁歐先生同為控股股東。

各董事均知悉其作為董事的受信責任，即要求(其中包括)其必須為本公司的利益及以本公司的最佳利益行事，而不容許其董事職責與其個人利益之間出現任何衝突。如本公司與董事或彼等各自的緊密聯繫人將進行的任何交易產生潛在的利益衝突，有利害關係的董事須於相關董事會會議上就批准其或其任何緊密聯繫人於其中擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他提案的任何董事會決議案放棄投票，且不得計入有關會議的法定人數內。此外，我們相信獨立非執行董事可對董事會的決策過程作出獨立判斷。

本集團的日常營運由一支富有經驗的獨立管理層團隊進行。我們有能力及人員獨立執行所有必需的行政管理職能，包括財務、會計、人力資源、業務管理、工程管理／品質控制及設計。我們的主席、執行董事兼行政總裁歐先生為Dingxin的唯一董事，該公司乃作為重組的一部分而僅就投資控股目的註冊成立，於截至最後實際可行日期並無開展投資控股以外的實際業務營運。此外，歐先生亦為鼎誠投資的董事及股東。然而，彼並無參與其附屬公司的管理工作。因此，彼將有能力並已承諾會投入大部分時間及精力管理本集團。除上文所披露者外，本集團(作為一方)與鼎誠投資、鼎誠集團或融信福建物業管理(作為另一方)的董事或高級管理層並無重疊。

基於上文所述者，董事信納董事會(作為整體)連同我們的高級管理層團隊能夠在本集團獨立執行管理職能。

經營獨立性

我們能獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人全權作出所有業務決策及經營自身業務，並將於[編纂]後繼續如此行事。

經營所需的知識產權及牌照

我們不倚賴控股股東或其各自的緊密聯繫人所擁有的商標。此外，我們持有及享有一切對我們的業務屬重要的相關牌照及許可證的利益。

與控股股東的關係

經營設施

截至最後實際可行日期，我們向獨立第三方租賃總建築面積約9,228平方米的物業作為辦公場所。我們業務營運所需的全部物業及設施均獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人。

僱員

截至最後實際可行日期，我們的絕大部分全職僱員乃主要透過招聘網站、校園招聘計劃、報紙上的廣告、招聘公司及內部推薦獨立招聘。

與控股股東的關連交易

除本文件「關連交易」一節所載的持續關連交易外，董事預期，本集團與控股股東或其各自的緊密聯繫人於[編纂]後或之後不久不會進行任何其他交易。歐先生的緊密聯繫人與本集團之間的持續關連交易僅涉及為我們的房地產項目提供交付前物業管理服務以及為我們的示範單位、銷售辦事處及社區會所提供管理服務。預期倘融信(福建)物業管理並無就向本集團提供該等服務遞交標書或我們不再委聘融信(福建)物業管理為服務供應商，市場上亦會有其他可資比較服務供應商可向本集團提供該等服務，原因是其他服務供應商定期就提供相關服務予本集團而遞交標書。此外，任何控股股東及董事或其各自的緊密聯繫人均非為我們的業務經營提供任何重要服務或材料的重大供應商或客戶。因此，上述持續關連交易的存在不會影響我們[編纂]後獨立於控股股東進行運營。

基於上文所述者，董事信納我們於往績記錄期內一直獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人而營運，並將繼續維持經營獨立性。

財務獨立性

我們已成立本身的財務管理中心，並配有一支財務人員團隊，負責本公司的財務控制、會計、報告、集團信貸及內部控制職能並獨立於我們的控股股東。我們能夠獨立作出財務決策，而控股股東不會干涉我們的資金用途。我們亦已建立獨立審核系統、標準化財務及會計系統以及完善的財務管理系統。此外，我們能夠向獨立第三方取得融資，而不倚賴控股股東或其各自的緊密聯繫人提供的任何保證或擔保。

與控股股東的關係

截至二零一五年六月三十日，我們的借款總額為人民幣11,959.4百萬元，由控股股東歐先生擔保。董事確認，控股股東歐先生提供的上述擔保將於[編纂]前解除。詳情請參閱會計師報告(全文載於本文件附錄一)附註28(b)。

截至二零一五年六月三十日，我們並無應收控股股東及其各自的緊密聯繫人款項，應付控股股東歐先生款項為人民幣97.4百萬元。所有應付控股股東歐先生的非貿易應付款項將於[編纂]前解除或以營運所得資金全數結清。詳情請參閱會計師報告(全文載於本文件附錄一)附註33。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無尚未悉數結清的應付或應收控股股東或其各自的緊密聯繫人的其他貸款、墊款或結餘，亦無由任何控股股東或其各自的緊密聯繫人對本集團融資所提供而尚未全面解除或免除的任何抵押及擔保。

基於上文所述者，董事信納我們能夠在財務上維持獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人。

不競爭及清晰劃分業務

除了因歐氏家族信託於本集團持有權益外，歐先生亦擁有若干其他從事酒店經營及物業管理業務(「非集團業務」)的公司的股權，有關詳情載於下文。

非集團業務

(i) 酒店經營

和美漳州酒店投資為鼎誠集團的成員公司，擁有及經營漳州融信酒店。漳州融信酒店是位於福建省漳州市的一家高級酒店，於二零一四年八月開業。

(ii) 物業管理

融信福建物業管理由歐先生擁有52%權益。融信福建物業管理現從事提供物業管理服務，其於往績記錄期內一直為我們的房地產項目提供物業管理服務，並將於[編纂]後繼續提供服務。融信福建物業管理與本集團之間的持續關連交易的詳情載於本文件「關連交易」一節。

與控股股東的關係

排除非集團業務的理由

非集團業務於[編纂]前並無注入本集團，原因如下：

(i) 酒店經營

本集團主要從事中、高檔住宅物業開發，目標為有改善住房需求的中等至中高收入家庭。為拓展收入來源，我們亦在黃金地段開發商業物業，包括寫字樓、零售商舖及其他商業物業。基於以下多項理由，我們認為剔除本集團的酒店經營業務在商業上可行：(a)從策略角度來看，經營酒店並非本集團有意專注的業務主流；及(b)從經營角度來看，酒店經營所需的專業知識及資源有別於物業項目發展所需要者。因此，我們並未將和美漳州酒店投資納入本集團。

儘管有上文所述，但本集團在福建省福州市及廈門市擁有兩家酒店（「集團酒店」，目前均在建），原因如下：

- (a) 當我們取得集團酒店所在地塊作商業綜合體開發時，建設集團酒店是相關土地出讓合同的其中一項規定；及
- (b) 本集團無法出售集團酒店，原因是集團酒店所在土地的部分業權因相關土地出讓合同規定的限制（「限制性規定」）而不能與整塊土地分開（與漳州融信酒店所在土地不同），因此持有該等地塊的項目公司無法分拆出售。

然而，我們認為歐先生擁有的酒店經營業務並不會直接或間接與或可能與我們的業務形成競爭，原因如下：

- (a) 漳州融信酒店位於福建省漳州，而集團酒店則位於福建省福州和廈門，因此上述酒店之間存在清晰的地理界限；
- (b) 由於酒店的位置指向性質，即一個城市的遊客不太可能居住另一個城市的酒店，因此漳州融信酒店與集團酒店不同位置為該兩間酒店將呈現的酒店業務機會與歐先生擁有的酒店業務提供了清晰的界限；及

與控股股東的關係

- (c) 歐先生根據不競爭契據向本公司授出的若干權利或有助於降低歐先生（及其緊密聯繫人）與本集團之間的競爭。為進一步保障股東權益，歐先生亦已根據不競爭契據以本集團為受益人作出若干承諾。有關不競爭契據的詳情，請參閱下文「不競爭承諾」。

我們的確認

本集團擬就投資目的持有集團酒店，但鑒於本集團因上述土地出讓合同項下的限制而將集團酒店計入本集團，且我們有意於切實可能的情況下出售集團酒店，我們已確認：

- (i) 於上述土地出讓合同項下的限制被取消後以及我們認為出售集團酒店符合本集團利益時，我們將申請將集團酒店所處土地部分的業權（「酒店土地部分」）分開，且當持有地塊的項目公司可被分立為僅持有酒店土地部分的公司（「分立公司」）時，我們則將出售我們於分立公司的權益；
- (ii) 我們不會在歐先生或其任何緊密聯繫人（本集團成員公司除外）開展酒店經營業務所在城市參與酒店的任何未來開發或經營，惟根據我們未來的物業項目土地的土地出讓合同，酒店建設須作為項目開發的不可分割部分則除外；及
- (iii) 倘於須建設酒店作為供我們物業項目使用的土地的土地出讓合同當中的項目發展不可分割部分的情況下，本集團於未來開發及／或經營任何其他酒店（「其他集團酒店」），於相關土地出讓合同項下的限制被取消後，我們亦將申請分離任何其他集團酒店所處土地部分的業權（「其他酒店土地部分」），且當持有地塊的項目公司可被分立為僅持有其他酒店土地部分的公司（「其他分立公司」）時，我們則將出售我們於其他分立公司的權益。

倘我們就出售任何分立公司或其他分立公司訂立任何交易，我們將會於[編纂]後遵守適用中國法律法規及上市規則的相關規定。

(ii) 物業管理

本集團的策略乃專注於房地產開發。由於物業管理服務所需的專長及資源與物業項目開發所需者不同，為將我們的資源集中於物業項目開發並同時精簡業務，控股股東歐先生已決定不將融信福建物業管理注入本集團。儘管世歐房地產（本集團的合營企業，我們於其

與控股股東的關係

中擁有50%股權)的一家附屬公司從事獨家為世歐房地產及其附屬公司的物業項目提供物業管理服務，但我們對其大部分股權或管理並無實際控制權，故其並非本集團的成員公司且我們自身並不從事提供物業管理服務。因此，我們認為歐先生擁有的物業管理業務並無亦不可能會對本集團業務造成任何直接或間接競爭。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，控股股東或董事概無從事任何直接或間接與我們的業務構成或可能構成競爭的業務(本集團的業務除外)或於其中擁有權益而須根據上市規則第8.10條作出披露。

不競爭承諾

為確保我們與其他業務活動及／或控股股東的利益之間不形成競爭，各控股股東(共同及個別稱為「契諾人」)已於二零一五年十二月二十二日以本公司為受益人訂立不競爭承諾契據(「不競爭契據」)，據此，各契諾人(其中包括)共同及個別不可撤回及無條件地向本公司承諾，除本文件已披露其所開展的業務外，於相關期間(定義見下文)的任何時間，契諾人不得並須促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不得直接或間接在中國及香港進行、從事、投資、參與或試圖參與、提供任何服務、提供任何財務資助或以其他方式涉足與本集團任何成員公司不時進行或擬進行的業務相同、類似或存在競爭的任何業務或投資活動(不論單獨或聯同另一人士，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士或與任何其他人士一致行動)(「受限制業務」)，亦不得於其中擁有權益。

上述限制並無禁止任何契諾人及其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)：

- (a) 透過其於本集團的權益持有經營或從事任何受限制業務的任何公司的任何證券；
- (b) 透過收購或持有任何從事任何受限制業務的任何公司、投資信託、合營企業、合夥企業或任何形式的其他實體的單位或股份的任何投資或權益，惟有關投資或權益不得超過有關實體已發行股份的10%，且前提是(1)有關投資或權益並無授予契諾人或其各自的緊密聯繫人任何控制該實體董事會或管理人員構成的權利，(2)契諾人或其各自的緊密聯繫人概無控制該實體的董事會或管理人員，及(3)有關投資或權益並無授予契諾人或其各自的緊密聯繫人直接或間接參與該實體的任何權利；或

與控股股東的關係

- (c) 在本集團拒絕新業務機會或並無收到本集團發出我們決定把握或拒絕新業務機會的書面通知(我們須視為已拒絕下文所載的新業務機會)的情況下，參與任何新業務機會(定義見下文)。

就酒店業務而言，歐先生已：

- (i) 授予本公司認沽期權(「酒店認沽期權」)，據此，倘本集團將出售、轉讓或以其他方式處置於任何分立公司或其他分立公司的股權，其有權在符合中國適用法律及法規以及上市規則的所有相關規定的情況下，要求歐先生、其任何緊密聯繫人或歐先生促使的任何其他第三方購買該分立公司或其他分立公司的全部股權，有關代價乃按酒店認沽期權獲行使時有關股權的公平市值(按本公司委聘的獨立估值師進行的估值釐定)釐定；及
- (ii) 承諾除經營漳州融信酒店及因本集團行使酒店認沽期權時向本集團收購酒店業務外，其及其緊密聯繫人將不會參與有關酒店開發、經營或管理的任何其他業務機會。

各契諾人亦承諾按以下方式向我們(為我們本身及作為我們不時各附屬公司的受託人)推介或促使推介與任何受限制業務有關的任何投資或商業機會(「新業務機會」)：

- 其一知悉任何新業務機會，將立即向我們發出書面通知(「要約通知」)，並在其中列明目標公司(如相關)及新業務機會的性質、詳述其可取得的全部資料，以供我們考慮是否把握有關新業務機會(包括任何投資或收購成本的詳情及向其提供、建議或提出新業務機會的第三方的聯絡詳情)。
- 本公司須在切實可行的情況下盡快及無論如何須在自收到要約通知起25個營業日內(「要約通知期」)的書面方式通知相關契諾人任何關於把握或拒絕新業務機會的決定。於要約通知期內，本公司可能與提供、建議或提出新業務機會的第三方進行磋商，而相關契諾人須盡其最大努力幫助我們按相同或更有利的條款取得新業務機會。
- 本公司須就是否把握或拒絕新業務機會而尋求於審議事項中並無擁有重大權益的獨立非執行董事的批准，且可能須委聘獨立財務顧問就有關新業務機會的標的事項的交易條款提供意見。

與控股股東的關係

- 相關契諾人可全權酌情決定在適當時考慮延長要約通知期。
- 倘發生下列情況，相關契諾人應有權但並無責任按要約通知所載在所有重大方面相同的條款及條件或較不利的條款及條件進行、從事、投資、參與新業務機會或（在經濟上或以其他方式）於其中擁有權益（不論個人或與他人聯合，亦不論直接或間接或代表任何其他人士或協助任何其他人士）：
 - (i) 契諾人已收到我們拒絕新業務機會的書面通知；或
 - (ii) 其於我們收到要約通知起計25個營業日內或（倘其已延長要約通知期）其同意的其他期間內未收到我們有關是否把握或拒絕新業務機會的決定的任何書面通知，在此情況下，本公司應被視為已拒絕新業務機會。
- 倘相關契諾人所把握的新業務機會的性質或提議出現變化，則其應將新業務機會作為已修訂進行推介，並應向我們提供一切可獲得的資料詳情，以供我們考慮是否把握經修訂的新業務機會。

考慮是否把握任何新業務機會時，獨立非執行董事將會基於多項因素，包括（但不限於）估計盈利能力、投資價值以及許可及批准要求。契諾人（為其本身及代表其緊密聯繫人（本集團成員公司除外））亦已確認，本公司可能須根據有關法律、法規、規則及監管機構的要求不時披露新業務機會的資料，包括（但不限於）在本公司致公眾的公告或年報內披露把握或拒絕新業務機會的決定，並已同意在遵守任何有關規定的情況下作出所需披露。

根據不競爭契據，各契諾人已進一步共同及個別不可撤回及無條件地向我們作出以下承諾：

- (i) 契諾人本身須提供並須促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）於有關期間（定義見下文）內在任何相關法律、規則及法規或任何合約責任的規限下，於必要時及至少每年提供所有必要資料供獨立非執行董事審閱，讓彼等檢討契諾人及其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）遵守不競爭契據的情況，並讓獨立非執行董事可強制執行不競爭契據；
- (ii) 在不損害上文(i)段一般性的原則下，契諾人須就其遵守不競爭契據條款的情況向我們提供年度聲明書，以供載入我們的年報；

與控股股東的關係

- (iii) 契諾人已同意並授權我們在年報內或以向公眾刊發公告的方式，披露經獨立非執行董事檢討有關遵守及強制執行不競爭契據的事宜的決定；及
- (iv) 各契諾人同意就我們因契諾人或其各自的任何緊密聯繫人不遵守不競爭契據的條款而可能蒙受或招致的任何及所有損失、損害、申索、責任、成本及開支（包括法律成本及開支），向我們作出彌償保證。

本公司將於本公司年報內或以向公眾發出公告的方式披露獨立非執行董事在檢討有關遵守及強制執行不競爭契據的事宜作出的決定連同有關理據。

就上文而言，「有關期間」指自[編纂]起至以下較早日期止的期間：(i)契諾人及（視乎情況而定）其任何緊密聯繫人不再直接或間接合共實益持有本公司已發行股本30%或以上（或上市規則訂明構成控股股東的其他持股百分比）或以其他方式於其中擁有實益權益當日；或(ii)股份不再於聯交所[編纂]（股份暫停買賣除外）當日。

企業管治措施

董事認為，已採取充分的企業管治措施管理控股股東與本集團的潛在利益衝突及保障股東的整體利益，原因如下：

- 獨立非執行董事將每年檢討控股股東遵守不競爭契據下不競爭承諾的情況；
- 控股股東已向我們承諾，其本身將並將促使其各自的緊密聯繫人提供獨立非執行董事年度檢討及強制執行不競爭契據所需的一切資料；
- 本公司將於本公司年報內或以向公眾刊發公告的方式披露獨立非執行董事在檢討有關控股股東遵守及強制執行不競爭契據下不競爭承諾的事宜（包括本公司就控股股東所推介新業務機會的所有拒絕情況）作出的決定及有關理據；及
- 控股股東在我們的年報中就遵守不競爭契據的情況作出年度聲明，並與年報中的企業管治報告中的上市規則下披露原則保持一致。