

## 與控股股東的關係

### 與控股股東的關係

緊隨[編纂]完成後(假定[編纂]未獲行使)，明源投資將持有本公司已發行股本[編纂]。明源投資由我們的主席兼非執行董事沈先生全資擁有。因此，明源投資及沈先生將於[編纂]後成為控股股東。

除本集團外，控股股東及彼等各自的聯繫人目前持有除外業務(定義見下文)的權益。為確保將來不會出現競爭，控股股東已與我們訂立不競爭契據，以使彼等各自將不會並將促使彼等各自的聯繫人不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或權益或以其他方式涉足於有關業務。

### 我們的業務

本集團在中國從事(i)開發及銷售住宅及商用物業；(ii)向政府機構提供開發安置房及開發或翻新其他類型物業、設施或基建的服務；及(iii)出租我們在中國擁有或開發的商用物業，並僅會在目標城市(定義見下文)經營業務。

為籌備上市及確保本集團與私人集團(定義見下文)之間的業務能清晰劃分，我們已進行重組，據此，本集團現由持有及開發我們位於中國江蘇省的物業開發項目的項目公司組成。於2015年8月31日，本集團在江蘇省若干主要城市及重鎮的組合共有19個物業開發項目(「目標項目」)，包括14個住宅綜合體項目及五個綜合商業綜合體項目。有關目標項目的進一步詳情，請參閱本文件「業務—我們的物業開發項目組合」一節。

### 除外業務

於最後實際可行日期，在本集團以外，控股股東之一沈先生亦為一個房地產開發公司集團(本集團成員公司除外)(「私人集團」)的最終擁有人，私人集團主要在中國從事開發及投資住宅及商用物業。為了在地域上分開私人集團與本集團的物業開發項目並確保劃分清晰，私人集團只會在非目標城市(定義見下文)經營其物業業務(「除外業務」)。

於2015年8月31日，私人集團在中國多個城市(分別為杭州、桐鄉、嘉興、海寧、海鹽、平湖、湖州、長興、安吉、上海、廬江、合肥、蚌埠、邵陽、衡陽、百色、紹興、武義、台州、青島、撫順及四平(統稱「非目標城市」，各自為「非目標城市」))擁有36個物業開發項目(「除外私人集團項目」)。於2015年8月31日，私人集團在非目標城市持有的物業開發項目包括住宅項目及商業項目，總地盤面積約為5.3百萬平方米，全面發展後的總規劃建築面積約為9.0百萬平方米。

## 與控股股東的關係

### 本集團與私人集團的劃分

#### 地理劃分

本集團及私人集團的業務參考其相應的地理位置清晰劃分。我們會於下列中國13個選定城市及整個江蘇省經營業務，分別為：

- (1) 重慶市；
- (2) 山東省濟南市；
- (3) 江西省南昌市；
- (4) 福建省廈門市；
- (5) 福建省福州市；
- (6) 湖北省武漢市；
- (7) 湖南省長沙市；
- (8) 廣西省南寧市；
- (9) 遼寧省大連市；
- (10) 廣東省廣州市；
- (11) 廣東省深圳市；
- (12) 廣東省珠海市；
- (13) 廣東省汕頭市；及
- (14) 江蘇省所有城市，

(統稱「目標城市」及各為一個「目標城市」)而私人集團只會在非目標城市經營其物業業務。目標城市與私人集團將會經營業務的非目標城市間並無任何重疊。該等地理劃分的目的僅為將本集團的業務與私人集團的任何潛在業務區隔。

本公司參考下列準則審慎選擇目標城市：

- (a) **地理位置**：於2015年8月31日，目標城市為私人集團現時並無任何房地產發展項目或無意開拓的城市。選擇江蘇省的原因是本集團於江蘇省擁有19個現有項目。
- (b) **城市規模和性質**：所有目標城市(位於江蘇省的城市除外)均是中國的二線或三線城市，被中國政府正式列為：
  - 省會城市，例如濟南、南昌、福州、武漢、長沙、南寧及廣州；或
  - 地級市，例如珠海及汕頭；或
  - 計劃單列城市，例如廈門、大連及深圳；或
  - 直轄市及特別行政區，例如重慶。

## 與控股股東的關係

- (c) **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(珠海除外)，而地方國內生產總值超逾人民幣3,000億元(珠海及汕頭除外)。我們相信該等人口及國內生產總值對未來的房屋、商業及零售活動需求提供支持。珠海及汕頭為受惠於特別經濟政策的經濟特區。本集團的目標是發掘目標城市發展的高速增長潛力，主力發展住宿商品單位，為目標城市和附近的富裕人口提供更優質的住宿。
- (d) **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。我們認為該等城市有龐大的公共運輸網絡作後盾，例如高速公路及鐵路。交通便利性對於發展房地產業及促進經濟增長而言誠屬重要。
- (e) **發展潛力**：我們已認定目標城市為具有最大可能於不久將來內訂立發展計劃的城市。於2015年8月31日，我們已就於深圳、廣州及珠海的擴建計劃開展可行性研究。

董事認為，上文載列的地理劃分有效地區隔本集團與私人集團的業務。鑒於本集團與私人集團將分別於目標城市及非目標城市獨家經營業務，我們相信私人集團的房地產開發業務不會與本集團構成競爭。

### 將本集團與私人集團潛在競爭減至最少的進一步措施

#### 不競爭承諾

##### (1) 控股股東的不競爭承諾

為了讓私人集團與本集團的房地產發展項目實現地理劃分及盡量降低任何潛在競爭，各控股股東將與本公司訂立不競爭契據。控股股東將共同及個別不可撤銷及無條件地向本公司(為我們本身及代表我們的附屬公司)承諾，於有關期間(定義見下文)的任何時間，各控股股東不得並須促使其聯繫人(本集團成員公司除外)不得以其個人身份或與其他任何一方或聯同或代表任何人士或公司直接或間接於任何目標城市從事、投資、參與或嘗試參與任何開發、銷售、租賃及管理任何物業開發項目(「物業業務」)。

就上述目的而言，「有關期間」指不競爭契據日期起至下列日期(以較早者為準)屆滿止的期間：(i)各控股股東不再控制本公司已發行股本30%(或收購守則可能不時指明的其他數額)或以上或根據上市規則不再被視為本公司控股股東的日期；及(ii)股份不再於聯交所上市的日期。

## 與控股股東的關係

上述承諾不適用於：

- (a) 由控股股東或彼等各自的任何聯繫人(包括私人集團)直接或間接持有直接或間接於任何目標城市進行或從事任何物業業務的公司的任何股份或於該等股份中擁有權益，前提為(x)該等股份於獲認可證券交易所上市；及(y)由控股股東或彼等各自的任何聯繫人(包括私人集團)所持的該等股份總數不超過有關公司的該類別已發行股份5%；及
- (b) 控股股東或彼等各自的任何聯繫人(包括私人集團)出於自用而收購或持有物業。

### 新商機

各控股股東進一步承諾，如於目標城市出現任何關於物業業務的新商機(「商機」)：

- (a) 控股股東須向我們發出書面通知，以向本公司轉達任何該商機；及
- (b) 該等書面通知應包括一切彼等或其聯繫人所擁有有關商機的資料及文件，以讓我們評估商機的價值，並提供本公司所要求的一切合理協助，以便讓我們取得有關商機。

於接獲控股股東的書面通知後，本集團將考慮接納商機是否符合本公司及股東整體利益。為免生疑問，即使本集團拒絕該商機，控股股東及彼等各自的任何聯繫人(本集團除外)及私人集團亦無權接納該商機。

此外，不競爭契據進一步規定，倘控股股東與本公司之間就任何商機是否直接或間接與物業業務構成競爭或引致競爭的問題出現意見分歧，有關事項將交由獨立非執行董事決定，其決定將為最終決定及具有約束力。

### 購股權及優先購買權

- (a) 於非目標城市的除外私人集團項目

作為不競爭契據其中部分，各控股股東將向我們授出購股權，以隨時根據行使條件(定義見下文)，收購控股股東或彼等各自的任何聯繫人(包括私人集團)持有的全部(而非僅選擇性地)非目標城市房地產發展項目的權益(「購股權」)。購股權的行使價須於行使時由本公司與控股股東磋商及公平協定。倘控股股東與本公司無法協定行使價，將委任國際認可獨立估值師行釐定行使價。

作為不競爭契據其中部分，各控股股東將向我們授出優先購買權，於任何控股股東或彼等各自的任何聯繫人(包括私人集團)有意向任何第三方出售其於非目

## 與控股股東的關係

標城市所擁有的房地產發展項目(「優先購買權」)。倘本公司就於非目標城市的房地產發展項目行使優先購買權，本公司將會就同一非目標城市的其餘全部房地產發展項目(而非僅選擇性地)行使購股權。

行使購股權或優先購買權的決定須待本公司獨立非執行董事及獨立股東(如需要)批准收購事項，方可作實。此外，本公司亦應委任一名獨立財務顧問審閱收購非目標城市的房地產發展項目的條款，並向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見函件(如需要)(統稱「行使條件」)。

根據上市規則第14A章，行使購股權或優先購買權將構成本公司的關連交易，須遵守上市規則的適用規定。倘本公司決定行使購股權或優先購買權，本公司將會根據上市規則的相關規定刊發載列該行使詳情的公告。倘本公司決定不行使優先購買權，本公司亦將刊發載列不行使權利原因的公告，而控股股東或彼等各自的任何聯繫人(包括私人集團)可向第三方著手出售有關權益，惟價格不得低於向本公司所提供的價格。

於行使購股權或優先購買權後，相關的非目標城市將會成為目標城市。

### (b) 未涉足城市

作為不競爭契據其中部分，各控股股東將向我們授出優先購買權，以於任何本集團或私人集團於截至不競爭契據日期均未有業務的中國城市(「未涉足城市」)開展業務。倘控股股東或彼等各自的任何聯繫人(包括私人集團)於有關期間物色到或獲提供於任何未涉足城市進行物業業務的商機(「未涉足城市的商機」)，控股股東須於控股股東或彼等各自的任何聯繫人(包括私人集團)物色到或獲提供有關未涉足城市的商機後，在切實可行的情況下盡快向本公司發出未涉足城市的商機的書面通知(「要約通知」)，並提供或促使提供控股股東所擁有有關該項未涉足城市的商機的一切所需資料及文件，以使我們能評估該商機。

倘本公司有意取得於未涉足城市的商機，我們應儘快但無論如何須於收到要約通知後30個營業日內向控股股東發出決定取得或拒絕未涉足城市的商機的書面通知。

## 與控股股東的關係

各控股股東須應盡一切合理努力促使本公司於要約通知起至少40個營業日可取得該未涉足城市的商機，其條款及條件不遜於給予或提供予控股股東或彼等各自的任何聯繫人者。

然而，倘在控股股東或彼等各自的任何聯繫人(包括私人集團)於取得未涉足城市的商機前出現下列情況，則其可自由取得有關商機：

- (i) 已接獲本公司書面通知表明拒絕未涉足城市的商機的決定；或
- (ii) 於上述指定時限內並無接獲本公司書面通知表明取得未涉足城市的商機的決定；或
- (iii) 於上文所述指定時限內接獲本公司書面通知表明取得未涉足城市的商機的決定，但本公司並無在收取該書面通知後40個營業日或之前就取得未涉足城市的商機採取所需的合理措施；或
- (iv) 本公司已事先通知控股股東，表示本公司將取得該項未涉足城市的商機，但本公司隨後由於監管限制或原因不能如此行事。

於行使未涉足城市的商機的優先購買權後，相關的未涉足城市將成為目標城市。

### 彌償

各控股股東將承諾，若彼等違反不競爭契據的承諾及／或責任而導致或引致本公司或本集團任何其他成員公司蒙受任何損害、損失或法律責任，包括因上述違反情況而產生的任何成本及開支，則會向及一直向本集團作出彌償，前提為有關彌償不得損害本公司就任何有關違反而可享有的其他權利及濟助(包括強制履行)，而本公司謹此明確保留所有其他事項及濟助。

### 其他承諾

為保障本公司及股東的權益，沈先生將承諾，倘實際上或可能出現利益衝突，彼將於本公司董事會層面或股東層面上，就批准有關交易的決議案放棄表決。

## 與控股股東的關係

此外，各控股股東將承諾提供及／或促使私人集團向本公司提供就執行不競爭契據項下承諾所需私人集團一切可供查閱資料，並根據上市規則附錄14在本公司年報及本公司企業管治報告中就遵守不競爭契據作出年度聲明。

### 修訂

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私人集團分別在目標城市及非目標城市的物業業務的權利，將須待本公司的獨立非執行董事及獨立股東批准。

### (2) 本公司的不競爭承諾

作為控股股東根據不競爭契據作出不競爭承諾及授出其他權利的代價，本公司將於不競爭契據內不可撤銷及無條件地向各控股股東(為其本身及代表其附屬公司)承諾，於有關期間內的任何時間，除行使購股權及優先購買權外，本公司本身不得並應促使其附屬公司不會以其個人身份或與其他任何一方或聯同或代表任何人士或公司，直接或間接於任何非目標城市從事、投資、參與或嘗試參與任何開發、銷售、租賃及管理任何物業業務。

### 排除除外私人集團項目的主要原因

#### 目標項目處於戰略上有利的位置

為確保本集團與私人集團的業務能清晰劃分，現有19個位於江蘇省的項目獲選為目標項目。本公司選擇的目標項目處於我們認為戰略上有利的位置。相反，我們認為除外私人集團項目位於房地產行業的經濟狀況相對不穩定且前景較不明朗的城市，因此不獲納入本公司的投資戰略。

#### 本公司的投資戰略

我們的戰略並非收購已發展物業作投資，該等物業已竣工且大部分已售出。

#### 除外私人集團項目的資本開支要求

部分除外私人集團項目需要長期投資及龐大的資本開支。鑑於其資本開支要求及投資期限，因此均不納入我們的投資戰略。

## 與控股股東的關係

### 獨立於控股股東及私人集團

#### (a) 管理獨立

本集團的業務由獨立於私人集團的董事會及高級管理層團隊管理。董事會由三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。非執行董事和獨立非執行董事將不會參與本集團的日常經營。各董事明白其作為董事的受信責任，其中要求(其中包括)彼等以本公司的利益行事及符合的本公司最佳利益，且不允許董事在其職責與個人利益間存在任何衝突。倘本集團與任何董事或彼等各自的聯繫人將訂立的任何交易有任何潛在利益衝突，則有利益關係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，並不得計入法定人數。

本公司七名董事當中，其中一名董事沈先生亦為若干私人集團公司的董事，彼將於上市後繼續擔任該等私人集團公司董事。下列載有將繼續於私人集團擔任職務的本公司董事的角色及職責詳情：

董事	於本公司的角色及職責	於私人集團公司的角色及職責
沈先生	主席及非執行董事	行政管理層角色
	本集團的整體戰略規劃	私人集團的整體營運管理

儘管一名董事將繼續於私人集團擔任職務，董事認為本集團的管理能夠獨立於私人集團運作：

- (i) 於上市後，董事會七名成員中有六名將不會於私人集團擔任職位。因此，董事會絕大多數成員將獨立於私人集團，而沈先生(作為將於私人集團留任的董事)將不會擁有能夠通過董事會任何決議案的絕對多數票；
- (ii) 沈先生為本公司非執行董事，彼將不會積極參與本集團的日常管理及營運；
- (iii) 本集團與私人集團的高級管理層人員並無重疊的情況。高級管理層獨立於私人集團的僱傭和營運。因此，本集團將設有本身的高級管理層團隊，帶來彼等對於物業開發項目的經驗；
- (iv) 本公司七名董事中，有三名(即超過董事會人數三分之一)將為獨立非執行董事，而本公司與私人集團在獨立非執行董事人選上將不會重疊。所有三名獨立非執行董事將獲獨立委任加入董事會及對私人集團將不負有義務。獨立非執行董事概無於私人集團擔任任何職位或職務，亦概無準則影響彼等於上市規則

## 與控股股東的關係

第3.13條項下的獨立性。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，或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(私人集團與本集團)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領導角色。此外，本公司審核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

- (v) 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權益：
  - (a) 私人集團及本公司的共同董事於存在任何利益衝突的情況下，將根據本公司及私人集團的細則、中國適用規則和法規及本公司所在司法權區的法例規定，在董事會及／或私人集團董事會的相關會議(視情況而定)放棄對相關決議案投票；
  - (b) 根據細則，當中載有條文規定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(亦不得計入法定人數)；
  - (c) 於交易中並無擁有重大權益的獨立非執行董事應出席議決該交易的所有董事會會議；及
  - (d) 獨立非執行董事將檢討私人集團遵守不競爭契據的情況。

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，及經考慮以上因素，本公司信納董事可獨立履行於本集團所擔任的職務，並認為於上市後本集團可獨立於私人集團管理業務。

### (b) 財務獨立

董事相信，本集團將能夠獨立於私人集團而維持財務獨立，原因如下：

- (i) 本集團將備有本身獨立於私人集團的財務及會計系統，而本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政策；及
- (ii) 於往績記錄期，本集團成員已透過提供開發中物業、投資性物業及自有物業作為抵押，展示其有能力向商業銀行、信託公司及資產管理公司籌集資金，而毋須借助私人集團提供任何的信貸支持，惟私人集團所提供的部分貸款／擔保除外。於2015年8月31日，沈先生及私人集團公司就未償本金額約人民幣4,393.8

## 與控股股東的關係

百萬元的若干銀行及其他借款，提供以我們為受益人的財務擔保，而私人集團公司已提供以我們為受益人的現金質押，以為本金額人民幣594.2百萬元的若干銀行及其他借款作出擔保。此外，於2015年8月31日應付沈先生及由沈先生控制的公司(只就非貿易性質而言)的若干款項為數人民幣235.4百萬元，該等款項為無抵押及免息。董事確認，所有應付款項(只就非貿易性質而言)、擔保及資產質押將於上市前悉數償還、解除或以我們本身的擔保或抵押品代替。我們因而相信，於上市後，本集團將有能力按相若條款向商業銀行、信託公司及資產管理公司取得新的融資及延續現有融資，毋須由沈先生私人集團提供任何擔保或其他抵押。

### (c) 營運獨立

董事相信，我們的營運將能夠獨立於私人集團：

- (i) 本集團及私人集團的營運以地理位置而被實際區隔。本集團僅於目標城市經營業務，而私人集團僅於非目標城市經營業務；
- (ii) 本集團獨立進行銷售及採購活動，本集團與私人集團之間不會有任何集中銷售或採購安排。我們將透過自有招標系統訂立相關合約，在房地產開發的不同階段直接委聘建築承包商、供應商或其他服務供應商。舉例而言，我們亦會訂立建築合約及供應合約，以分別委聘建築承包商及供應商發展我們的房地產項目及採購我們營運所需的建築材料。我們亦會訂立銷售代理協議，以委聘銷售代理推銷我們的物業；
- (iii) 本集團設有獨立的工作團隊開發房地產項目，並且是獨立於私人集團營運。我們成立本身由不同專責部門組成的營運及組織架構，並聘用管理人員處理日常營運。我們將自行聘用具備相關技能的僱員，以處理日常業務運作，另會聘用具備房地產發展項目必要專業知識的管理團隊。我們的管理團隊由具備房地產發展經驗的人員領導；
- (iv) 本集團的管理團隊亦可透過其招標過程直接及獨立接洽供應商、銷售代理、設計公司及建築承包商，而不會依賴私人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) 本集團亦具備所有重大執照、批文及許可證以獨立於私人集團來從事及營運其業務。

倘本集團與私人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

## 與控股股東的關係

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，將交由本公司的外聘核數師及獨立非執行董事進行審閱，並且於本公司年報內作出報告。

### 本公司採納的企業管治措施

董事相信將會有足夠的企業管治措施來處理任何潛在的利益衝突，並確保控股股東遵守不競爭契據。我們將採納下列企業管治措施，以進一步保障股東權益：

- (i) 我們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。獨立非執行董事將會具備作出公正意見所必要的行業知識和經驗。大多數獨立非執行董事將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權益；
- (ii) 任何董事凡在與本集團存在或可能存在利益衝突的任何事宜中擁有重大權益，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控股股東或彼等各自的任何聯繫人(包括私人集團)根據不競爭契據授予本公司的任何權利或根據與私人集團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(包括任職私人集團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控股股東遵守及執行不競爭契據的情況。控股股東將提供本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，而本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資料；
- (iv) 各控股股東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；
- (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，並於我們的年報內確認該等交易已於本集團的日常及一般業務過程中，按一般商務條款或對本集團而言不遜於獨立第三方獲得或提供的條款進行，條款乃公平合理，並且符合本公司及其股東整體利益；及
- (vi) 我們已委任大有融資有限公司為我們的合規顧問，自上市起生效，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。