
與控股股東的關係

概覽

於緊隨[編纂]及[編纂]完成後，中嘉（國際）及中澤（國際）將分別實益擁有本公司已發行股份約[編纂]%及[編纂]%。中嘉（國際）及中澤（國際）由楊先生全資擁有。因此，楊先生、中嘉（國際）及中澤（國際）均為我們的控股股東。

我們的業務

於最後實際可行日期，本集團為一家房地產發展商，專注在海南省進行住宅物業發展。有關我們主要業務的詳情，請參閱本文件「業務」一節。

為了計劃[編纂]及確保本集團業務與除外業務（按下文所述）之間有清晰界定，我們進行了重組，據此本集團旗下包括在海南省持有及開發我們物業發展項目的項目公司及彼等各自的控股公司。截至最後實際可行日期，我們在海南省有六個正處於不同發展階段的物業發展項目，其中三個位於三亞、兩個位於海口及一個位於儋州。截至2016年4月30日，我們已完成總建築面積約493,438.3平方米的物業項目，總建築面積約126,743.9平方米的物業項目正在發展中，總建築面積約11,952.3平方米的物業項目持有作投資，而總規劃建築面積1,370,066.6平方米的物業項目則持有作未來發展。有關詳情，請參閱本文件「業務－我們的發展項目」一節。

除外業務

我們的最終控股股東、主席及執行董事楊先生透過本集團和私人集團（包括由楊先生控制而並不組成本集團一部分的多家公司）從事房地產發展。為了使私人集團與本集團的物業發展項目之間在地理上有所區分，並確保劃分清晰，私人集團將只會進行有關非目標城市項目房地產業務，而不會組成本集團一部分。私人集團亦持有除外海南項目。

與控股股東的關係

除外海南項目

於最後實際可行日期，由私人集團持有的除外海南項目包括位於海南省文昌及海口的兩項房地產發展項目。有關詳情載於下文。

地點	描述	於最後實際可行日期的狀況
文昌東郊椰林	<p>於2010年1月8日，中惠控股與文昌人民政府訂立合作框架協議，據此文昌人民政府同意（其中包括）(i)400畝填海地的主要土地發展的所有開支及開發建設成本應由中惠控股承擔；(ii)成立項目公司文昌市城市建設投資有限公司，當時分別由文昌市人民政府及中惠控股擁有40%及60%權益，而於最後實際可行日期則分別由中惠控股、文昌市人民政府及南京御銘行擁有30%、40%及30%權益；及(iii)文昌市城市建設投資有限公司將獲邀參與招標，而填海土地將會參考經協定的土地填海費用，透過招拍掛程序出售，並將由中惠控股與文昌市人民政府釐定。</p>	<p>儘管填海工程經已完成，但於最後實際可行日期，文昌人民政府尚未按照合作框架協議就有關填海土地展開招標拍賣掛牌程序。不確定何時及能否獲得填海土地。</p>
位於海口的桂林洋 濱海旅遊區	<p>於2007年3月9日，海口博泰隆與有關主管當局訂立土地出讓合同，以（其中包括）收購位於桂林洋濱海旅遊區西部的一幅地盤面積為642,350平方米的土地的土地使用權。於2008年1月7日，海口博泰隆就上述土地獲得建設用地規劃許可證。該許可證經已屆滿，而海口博泰隆未有提交任何續期申請。</p> <p>於2007年7月19日，中惠（中國）置業（作為承讓人）與海口博泰隆當時的股權持有人（作為轉讓人）（全部均為獨立第三方）就按代價人民幣179,210,000元收購海口博泰隆的60%權益訂立協議。</p> <p>於2010年3月，該協議的交易對手方向有關中國法院提出要求，基於以下理據廢除該協議，其中包括中惠（中國）置業未有辦理獲批外國投資所需手續，且並無顯示有意履行其在海口博泰隆的投資，而導致該協議的根本性違反。人民最高法院已於2013年12月11日否決有關要求。</p>	<p>於2016年4月26日，有關法院批准海口博泰隆的解散。據中國法律顧問表示，法院的裁決有待上訴。倘於指定時間內並無上訴或上訴遭法院否決，海口博泰隆可繼續進行解散。中惠（中國）置業能否獲得土地將取決於海口博泰隆股權持有人之間於解散過程中的進一步磋商。</p>

與控股股東的關係

地點	描述	於最後實際可行日期的狀況
	由於股權持有人之間的爭議，海口博泰隆的營運陷於僵局。於2015年5月5日，中惠(海南)向有關法院提出要求，解散海口博泰隆。	

將除外海南項目排除在本集團以外的理由

據我們的中國法律顧問表示，進一步開發除外海南項目存在不確定性，原因在於(i)不確定文昌人民政府何時會就文昌東郊椰林有關填海土地的土地使用權展開招拍掛程序，且不確定能否獲得填海土地；及(ii)不確定海口博泰隆解散會否面臨對解散法院批准的上訴，而一旦進行散解，何時將會完成解散及土地的所有權將屬誰，乃根據海口博泰隆股權持有人之間於解散過程中的磋商而定。考慮到我們中國法律顧問的意見及項目的發展仍在初步階段，我們董事認為，為審慎起見，本集團不應在[編纂]前收購上述項目。

根據不競爭契據，我們的控股股東已授予我們優先權，以收購除外海南項目，有關詳情載於本節下文「不競爭承諾」一段。

我們董事認為，本集團與除外海南項目之間出現競爭的機會很小，因為該等項目仍在初期發展階段，並無重大營運，且已在不競爭契據內加入合適措施以盡量減低日後的潛在競爭。

非目標城市項目

於最後實際可行日期，私人集團有六項非目標城市項目，有關詳情載列如下：

項目名稱	地點	說明	於最後實際可行日期的狀況	總建築面積 (平方米)	地盤面積 (平方米)
紫氣雲谷	江蘇省南京	住宅	部分已竣工、部分發展中及部分作未來發展的閒置土地	728,332.9 (含該項目未開發土地以興建別墅的30%容積率計算之建築面積，而有關實際建築面積將待政府最終批准)	790,519.62

與控股股東的關係

項目名稱	地點	說明	於最後實際可行 日期的狀況	總建築面積 (平方米)	地盤面積 (平方米)
新港金融中心	江蘇省南京	商業、寫字樓 及賓館	發展中	134,765.4	24,513.9
博恩花園	江蘇省南京	住宅	部分已竣工、部分 發展中及部分作 未來發展的閒置 土地	1,046,040.5	641,728.8
翠屏誠園	江蘇省南京	普通住宅	部分發展中及部分 作未來發展的閒 置土地	534,176.3	271,992.5
托樂嘉	江蘇省南京	住宅及商業	部份竣工及部份發 展中	747,951.8	435,199.7
公爵小鎮	廣東省惠州	住宅	部分發展中及部分 作未來發展的閒 置土地	271,840.0	218,665.5

根據私人集團提供其於截至2015年12月31日止年度的未經審核合併管理賬目，經董事作出合理查詢後，截至2015年12月31日止年度來自私人集團的概約未經審核收入總額及概約未經審核純利總額分別逾人民幣3,800百萬元及人民幣400百萬元。

將非目標城市項目排除在本集團以外的理由

我們排除非目標城市項目，已考慮到以下一項或以上的理由：

(i) 本集團發展項目與非目標城市項目之間有不同目標客戶

本集團的房地產發展項目位於三亞、海口及儋州，而海南省是知名旅遊熱點和具有低空氣污染的唯一熱帶省份，且對旅客交通便利，我們相信，這能使本集團可針對來自天氣較冷的東北部及中國其他地區的買家作為主要客戶來源。相反，非目標城市項目主要是住宅物業，旨在捕捉來自南京及惠州當地居民對於物業的需求。我們的業務營運純粹位於旅遊城市，此乃由於本集團的策略計劃及定位是為在該等城市發展房地產項目的增長潛力中受惠。我們的目標客戶包括購買第二個物業作度假之用的中高收入遊客，這有別於主要購買物業作住宅之用的非目標城市項目的目標客戶。

與控股股東的關係

(ii) 本集團業務策略

本集團策略是鑒於海南省是中國旅遊熱點之一，專注在海南省開發大型優質住宅物業，從海南省正在增長的旅遊業及房地產投資中獲益。我們房地產發展項目的設計旨在通過適合旅客及受旅客歡迎的公寓類別，如小型公寓、服務式公寓及度假別墅吸引旅客。由於潛在買家通常是計劃留在海南省度假的旅客，我們於設計發展項目時會顧及度假潛在買家的需要，配備非目標城市項目於設計階段時並無考慮的完備的配套設施，如休閒設施及教育設施。因此，非目標城市項目並不符合我們的業務策略，因此不被視為本集團一部分。我們有意繼續專注在海南省發展住宅及商業物業。儘管我們有權在非目標城市擴大房地產發展業務，但我們目前並無意在非目標城市擴大房地產發展業務。然而，我們或會在時機出現時在中國（非目標城市以外）擴展我們的房地產發展業務。

(iii) 本集團與私人集團之間的清晰地理區分

本集團與私人集團的業務根據各自的地理位置有明確區分。為了確保本集團與私人集團之間有清晰的業務區分，除了上述除外海南項目外，我們已選擇發展位於海南省（私人集團現時在該省份並無任何房地產發展項目，而目前亦已經承諾不會拓展至該省）現有的六個項目。本集團所保留的所有發展項目均位於海南省，而非目標城市項目則位於南京及惠州。非目標城市項目被視為位於我們的焦點地域之外，因此排除在本集團的發展項目之外，並由私人集團保留。我們董事認為，本集團的發展項目與非目標城市項目之間的地理區分，對於保障本集團與私人集團的業務屬必要和有效之舉。

我們的控股股東已向本集團承諾，除上述項目外，除非另外根據不競爭契據獲得許可，否則彼等（連同彼等各自的緊密聯繫人）將不會從事非目標城市以外的任何物業發展業務，有關詳情載於本節下文「不競爭承諾」一段。

獨立於控股股東

經考慮以下因素後，我們的董事相信，本集團於[編纂]後有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人而經營其業務：

管理及行政獨立性

董事會由八名董事組成，其中四名為執行董事，一名為非執行董事，其餘三名為獨立非執行董事。楊先生（執行董事兼主席）亦為中嘉（國際）及中澤（國際）唯一董事。各董事均知悉其作為董事的受信責任，要求（其中包括）董事為本公司利益並以符合本公司最佳利益的方式行事，且不容許董事職責與其個人利益之間出現任何衝突。

與控股股東的關係

倘因本集團將與董事或彼等各自的緊密聯繫人進行的任何交易而產生潛在利益衝突，則存在利益關係的董事須於有關該等交易的相關董事會會議放棄表決，且不得計入法定人數。三名獨立非執行董事亦將為董事會的決策程序帶入獨立判斷。本公司高級管理層成員已履行本公司的業務內監督職務。本集團高級管理層團隊的職責包括處理營運及財務事務、作出一般資本開支決定，以及日常執行本集團的業務策略。這樣可以確保本集團日常管理及營運的獨立性。有關董事及高級管理團隊的進一步詳情，載於本文件「董事及高級管理層」一節。

在我們董事當中，楊先生及周莉女士亦為若干私人集團公司的董事，將在[編纂]後留位該等私人集團公司的董事職位。有關將繼續在私人集團擔當角色的重疊董事的角色及責任載列如下：

董事	在本公司的 角色／責任	在私人集團公司的 角色／責任
楊先生	本集團主席兼 執行董事／整體策略 規劃	私人集團董事／ 整體運營管理
周莉女士	執行董事／ 負責本集團的營銷管理	私人集團董事／ 整體運營管理

我們董事認為，儘管上述董事將繼續擔任私人集團職務，本集團管理層將基於以下理由能夠與私人集團分開獨立運作：

- (i) 於[編纂]後，我們董事會八名成員中有六人不會擔任私人集團任何職位。因此，我們董事會大部份成員均獨立於私人集團，而我們董事楊先生及周莉女士（兩人將繼續在私人集團擔任職位）將不構成大多數人數以通過董事會任何決議案；
- (ii) 本公司與私人集團之間的高級管理人員並無重疊。本公司的高級管理層並不受僱於私人集團，亦獨立於私人集團的營運，為本集團帶來他們在房地產發展項目方面的經驗；
- (iii) 八名董事當中有三人（即超過董事會三分之一）為獨立非執行董事，而本公司與私人集團之間的獨立非執行董事並無重疊。所有三名獨立非執行董事均獲獨立委任加入董事會，而在私人集團內並無任何責任。獨立非執行董事在私人集團並無擔任任何職位或角色，而上市規則第3.13條項下影響獨立身份的準則並不適用於他們。獨立非執行董事在各自的專業領域具有合

與控股股東的關係

適學術資格或豐富經驗，或因他們多元化的技能及背景能為我們董事會作出貢獻而獲委任。獨立非執行董事將可望為我們董事會作出不偏不倚的獨立判斷，並在私人集團與本集團可能出現潛在利益衝突情況下，在董事會會議中帶頭討論有關事項。此外，本公司審核委員會所有成員及提名委員會和薪酬委員會大多數成員均為獨立非執行董事；及

- (iv) 本公司已制定以下安排及企業管治措施，以管理實際或潛在利益衝突、確保作出獨立決策、保障不競爭契據項下的保護措施，並最終維護我們股東的利益：
 - (i) 私人集團與本公司的共同董事將在出現任何利益衝突的情況下，根據本公司及私人集團的組織章程文件和本公司所在司法管轄區法例的規定並在有關規定的規限下，在本公司董事會的有關會議上放棄就相關決議案投票及／或在私人集團董事會的有關會議上披露其權益（視情況而定）；
 - (ii) 根據細則的有關條文，董事不得就批准其本身或其任何聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排的董事會決議案投票；
 - (iii) 在交易當中並無涉及重大利益的獨立非執行董事應出席所有就有關交易進行表決的董事會會議；及
 - (iv) 獨立非執行董事將檢討私人集團對非競爭契據的遵守情況。

我們董事相信，來自不同背景的董事可提供平衡的見解及意見，而經考慮以上因素後，本公司相信我們董事將能夠獨立執行他們在本集團的角色，而本集團在[編纂]後能夠獨立於私人集團管理其業務。

財政獨立性

本公司擁有獨立的財務制度及會計職能，根據本集團本身業務需要獨立作出財務決策。於最後實際可行日期，由私人集團或楊先生提供的所有擔保經已解除及由我們的擔保或抵押品取代。於往績記錄期，我們有若干應付或應收私人集團成員公司的款

與控股股東的關係

項。有關詳情，請參閱本文件附錄一「會計師報告」一節附註31。於最後實際可行日期，應付或應收私人集團成員公司的該等款項已悉數清償。我們的董事相信，於[編纂]後，本集團將有能力在有需要時取得獨立第三方的融資，而毋需依賴於控股股東。因此，本集團於[編纂]後將在財政上獨立於控股股東。

經營獨立性

本集團設立由獨立部門組成的組織架構，各部門均有明確職責範圍。我們與我們控股股東的業務有明確劃分，且除本文件「關連交易」一節所載的交易外，於最後實際可行日期，本集團並無與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人共用任何營運資源，例如辦公室物業、銷售及市場推廣，以及一般行政資源。

於往績記錄期內，我們與關聯方進行若干交易。進一步詳情，請參閱「財務資料－重大關聯方交易」一節。我們董事（包括獨立非執行董事）確認，該等關聯方交易乃經公平磋商後按正常商業條款於我們日常及一般業務過程中訂立，符合本集團及股東的整體利益。除本文件「關連交易」一節所披露者外，預期沒有與關連人士（定義見上市規則）進行的過往關聯方交易將於[編纂]後持續。

本集團亦制定了一套內部監控措施，以促進業務的有效營運。本集團的客戶及供應商（本文件「關連交易」及「財務資料－重大關聯方交易」兩節所披露者除外）全部獨立於控股股東。本集團並無依賴控股股東或彼等各自的緊密聯繫人，並可獨立地接觸客戶和供應商。董事認為，我們的營運並不依賴控股股東，原因是本集團於[編纂]後將不會依賴任何控股股東所提供的任何銀行借貸擔保，本集團亦不會為任何控股股東的利益而作出任何擔保。

基於上文披露的事宜，董事相信，本集團有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人經營業務。

上市規則第8.10條

除本節所披露者外，除於本集團業務中擁有權益以外，控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人並無在與或可能與本集團業務直接或間接競爭的業務中擁有任何須根據上市規則第8.10條予以披露的權益。

我們的控股股東目前無意於可見將來向本集團注入除外業務。倘[編纂]後有關資料有任何變動，本公司將根據上市規則以公告方式披露有關資料。

與控股股東的關係

控股股東的彌償保證

我們的控股股東已就（其中包括）我們的中國附屬公司根據中國法例為其僱員的利益作出的各種供款（包括社保及住房公積金供款）的任何違約、失效或延誤，以及於[編纂]之前任何事宜未有遵守香港適用法例、規則或條例及在本文件所披露本集團任何成員公司的任何違規情況，向本集團作出彌償保證。

經考慮根據私人集團的未經審核合併管理賬目，(i)私人集團截至2015年12月31日止年度的資產總額及流動資產淨值分別超逾人民幣9,700百萬元及人民幣2,700百萬元；及(ii)私人集團截至2015年12月31日止年度的純利超逾人民幣400百萬元後，我們董事信納，我們的控股股東具備充足財務資源，以履行就上述針對本集團的違規事件提供彌償保證的責任。

不競爭承諾

為避免本集團與控股股東日後可能出現任何競爭，於[編纂]，契諾人已各自與本公司（就其本身及本集團各其他成員公司的利益）訂立不競爭契據。根據不競爭契據，各契諾人已向本公司（為其本身及作為其附屬公司的受託人）不可撤回及無條件地承諾，只要不競爭契據仍有效，其將不會並將促使其緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）不會，以其自身或他人名義，發展、收購、投資、參與、進行、從事、涉及或有意參與，或另行就本身利益或彼等之間或聯同或代表任何人士或公司或以其他方式在中國發展、銷售、出租及管理非目標城市以外的任何房地產發展項目，或直接或間接參與與或可能與本集團任何成員公司現有業務活動或本集團日後可能不時從事的其他業務活動構成競爭的任何業務。

各契諾人進一步承諾，倘其本身或其緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）獲提供或獲悉(i)任何可能與本集團業務構成競爭的商機；或(ii)在中國（非目標城市項目除外）參與任何房地產發展項目的機會；其會自行（亦促使其緊密聯繫人）以書面通知本集團，而本集團將擁有獲取此類商機的優先權。

各契諾人進一步承諾，會自行並促使其緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）向我們知會上述商機，並盡其努力確保有關商機按不遜於契諾人或其緊密聯繫人獲提供的條款及條件，首先向本集團提供。

於收到有關契諾人所提供任何商機的書面通知後30個營業日內（或本集團須完成上市規則不時列明的任何批核程序所需的較長期間），本公司須通知契諾人是否擬接納

與控股股東的關係

有關建議。若本集團婉拒任何有關建議，則契諾人或其提供商機的聯繫人應獲容許按不遜於本集團獲提供的條款收購所獲提供的權益。我們是否接納或婉拒所獲提供的商機，完全由我們的獨立非執行董事決定。

就楊先生及其聯繫所持有載於本節「除外業務」一段的除外海南項目而言，各契諾人承諾：

- (i) 會於[編纂]後每個季度（或當本集團要求時）以書面通知本集團有關項目的進展，以及本集團合理要求的有關項目的所有資料；及
- (ii) 倘有關除外海南項目的不確定性已消除，則本集團應有優先權按成本收購或參與除外海南項目（視情況而定）。倘本集團決定不收購或不參與上述項目，契諾人承諾盡其努力於收到本集團通知表示不會行使優先權後六個月內促使將上述項目售予獨立第三方。

當契諾人以書面通知我們有關除外海南項目的不確定性已消除後（本集團有權就此尋求中國法律意見，有關費用由契諾人承擔），本集團將可行使上述優先權。本集團應於收到該書面通知後30個營業日內（或本集團須完成上市規則不時列明的任何批核程序所需的較長期間）行使優先權以收購或參與上述項目（視情況而定），並通知契諾人本集團是否會行使優先權。

若存在利益衝突或潛在利益衝突，則有關契諾人及其他涉及利益或可能涉及利益的董事（如有，包括我們的獨立非執行董事）不得參與所有董事會會議，包括但不限於為考慮是否行使優先權而舉行的有關董事會會議。是否行使優先權完全由我們的獨立非執行董事決定。在董事要求下，本公司將委聘獨立財務顧問就優先權的建議行使提供意見，有關費用由我們自行承擔。

倘本集團決定不收購或不參與上述項目，契諾人承諾盡其努力於收到本集團通知表示不會行使優先權後六個月內促使將上述項目售予獨立第三方。

不競爭契據項下的不競爭承諾不會限制任何契諾人（或彼等各自的任何緊密聯繫人）自行或透過任何其他人士持有在獲認可證券交易所上市的公司股份，前提是：

- (a) 有關公司所進行或從事的直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務（及有關資產），佔該公司最近的經審核賬目所示的綜合營業額或綜合資產少於5%；或

與控股股東的關係

- (b) 所有契諾人及／或彼等各自的緊密聯繫人持有的股份總數合共不超過該公司的該類別已發行股份5%，而該等契諾人及／或彼等各自的聯繫人無權委任該公司的大多數董事，及／或於任何時間，該公司至少有另一名股東所持有的該公司股份多於該等契諾人及／或彼等各自的緊密聯繫人合共持有的股份。

不競爭契據所載承諾須待本公司[編纂]後方可作實。倘本文件日期後30日當日或之前（或如該日並非營業日，則為緊接該日前的營業日）未達成該條件，則不競爭契據將告失效且不再具有任何效力，而任何一方不得根據不競爭契據向另一方提出任何賠償。

不競爭契據將於下列情況終止：(i)契諾人連同其緊密聯繫人共同於本公司全部已發行股本中不再擁有30%（或上市規則不時規定，以釐定一間公司的控股股東的其他數值）權益當日；或(ii)於股份終止在聯交所上市及買賣（股份基於任何原因而中止或暫停在聯交所買賣除外）當日。

企業管治措施

我們各控股股東確認，其全面知悉須以本公司及其股東的整體最佳利益行事的責任。為避免潛在利益衝突，本集團將採納以下措施：

- (a) 倘本集團將與我們的控股股東（或彼等各自的聯繫人）進行的任何交易存在潛在利益衝突，擁有利益關係的董事須於相關董事會會議上就該等交易放棄投票，且不得計入法定人數內；
- (b) 契諾人將就有否遵守不競爭契據所涉承諾作出年度確認以載入本公司年報；
- (c) 董事會堅信，董事會須由執行及獨立非執行董事的均衡組合組成，以使董事會具備強大的獨立性，可有效行使獨立判斷。本公司已委任3名獨立非執行董事。我們的董事相信，獨立非執行董事具備足夠才幹，且並無任何業務或其他關係會於任何重大方面干預其行使獨立判斷，亦可提供中肯專業意見，保障少數股東權益。有關我們的獨立非執行董事詳情，載於本文件「董事及高級管理層」一節；

與控股股東的關係

- (d) 本公司已委任海通國際資本有限公司為合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則（包括有關董事職務及內部控制的各項規定）向我們提供意見及指引。有關委任合規顧問的詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層－合規顧問」一節；
- (e) 我們的控股股東承諾提供本集團要求的所有資料，以供獨立非執行董事進行年度審閱及執行不競爭契據；及
- (f) 獨立非執行董事將基於所獲得的資料按年檢討(i)有否遵守不競爭契據；及(ii)有否根據不競爭契據達成物色新商機的所有決定。檢討結果會於[編纂]後在我們的年報披露。