

---

## 與控股股東的關係

---

### 控股股東

緊隨[編纂]完成後(但不包括因[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份且並無計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，最終控股股東歐宗榮、歐國強及歐國偉通過彼等各自的投資控股公司，按一致的方式將有權行使本公司全部已發行股本約[編纂]%的投票權。

因此，歐宗榮、歐國強及歐國偉以及彼等各自的投資控股公司(RoYue、RoJing及RoSheng及Warm Shine)將於[編纂]後繼續作為控股股東。

根據一致行動契據，歐宗榮、歐國強及歐國偉同意相互協商並就構成任何股東決議主題事項的事宜達成全體一致意見，然後在其依然控制本集團期間(其自身或連同其聯繫人)提交該項決議案在本集團成員公司或其各自的前身的任何股東會議上通過，彼等確認過往自二零一二年四月十九日起以相同方式就該等決議案進行投票。

### 業務的清晰劃分

#### 本集團的業務

我們的境內控股公司正榮地產控股原本作為正榮集團公司旗下的唯一平台而成立，主要從事住宅物業開發及商業及混合用途物業的開發、運營及管理。有關我們業務及經營的進一步資料，請參閱「業務」。

#### 最終控股股東的其他業務

除我們的業務外，歐宗榮及歐國強透過正榮集團公司於(其中包括)建築材料及承包商服務、高速公路建設與運營、土地整理及股權投資等業務進行投資，這與本集團並無競爭。

正榮集團公司亦於下文所載我們認為並無與我們的業務競爭的物業相關業務中進行數項投資。

##### (a) 住宅物業項目的財務投資

正榮集團公司擁有福州萬華40%股權，主要在中國福州市台江區從事住宅物業項目的開發。福州萬華由福州市萬榕房地產開發有限公司擁有60%，福州市萬榕房地產開發有限公司

---

## 與控股股東的關係

---

為一家於中國註冊成立並由一家中國房地產開發商萬科企業股份有限公司（「萬科」）全資擁有的公司。福州萬華旗下的住宅物業項目由萬科開發及管理，正榮集團公司僅為該項目的被動投資者。

由於福州萬華已向業主交付住宅物業，且本集團將不會在福州萬華下開發其他住宅物業項目，我們認為持有該少數股權並無意義。

### (b) 已竣工住宅物業及開發中物業的物業管理

正榮集團公司擁有多家全資中國附屬公司「正榮物業管理公司」，主要在中國從事提供已竣工住宅物業及開發中物業的物業管理服務。該等正榮物業管理公司提供（其中包括）：(i)業委會依法成立前，住宅物業項目所需的交付前物業管理服務；及(ii)開發中商業及住宅物業的樣板間、銷售辦事處及社區會所的管理服務。於往績記錄期，正榮物業管理公司一直為我們的物業項目提供該等物業管理服務，並將於[編纂]後繼續提供該等服務。有關正榮集團公司與本集團之間持續關連交易的詳情載於「關連交易」。

本集團策略為專注於房地產開發及為我們開發的商業物業提供物業管理服務。我們的商業物業管理服務主要包括對我們商業物業的營銷及租賃組合管理。另一方面，正榮物業管理公司所提供的物業管理服務主要指為已竣工住宅物業、開發中商業及住宅物業的樣板間、銷售辦事處及社區會所提供安保、清潔、園藝、維修及保養服務。提供商業物業管理服務及正榮物業管理公司所提供物業管理服務所需的專業技能不同。商業物業管理需要行業知識及專業知識，為我們的投資物業提供協同效應。正榮集團公司的物業管理業務自本集團業務中分離及與其存在差異。為將我們的資源集中在物業項目開發及提供商業物業管理服務以及為精簡我們的業務，我們決定不將正榮物業管理公司注入本集團。我們認為正榮集團公司的物業管理業務並未構成及不大可能會構成與本集團業務的任何直接或間接競爭。

### 獨立於控股股東

於最後實際可行日期，除本集團的業務外，控股股東或董事概無從事對或可能對我們的業務造成直接或間接競爭須根據上市規則第8.10條予以披露的任何業務或於其中擁有任何權益。

## 與控股股東的關係

經考慮下列因素後，董事信納，我們於[編纂]後能夠獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人開展業務。

### 管理獨立性

從管理層角度看，我們能夠獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人經營業務。董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或高級管理團隊成員於控股股東或彼等各自的緊密聯繫人中擔任任何職位。下表概述董事於本公司及控股股東(及其各自的緊密聯繫人)中擔任的職位。

| 姓名        | 於本公司的職位 | 於最後實際可行日期於控股股東及其各自緊密聯繫人的職位     |
|-----------|---------|--------------------------------|
| 黃仙枝 ..... | 執行董事    | • 正榮集團公司總裁兼董事                  |
| 歐國強 ..... | 非執行董事   | • 正榮集團公司董事                     |
| 歐國偉 ..... | 非執行董事   | • 正榮集團公司的附屬公司上海榮顧創業投資有限公司的執行董事 |

如上文所載，我們一名執行董事及兩名非執行董事於控股股東或其各自的緊密聯繫人中擔任若干職位。然而，董事認為，我們擁有充分有效的控制機制，可確保董事適當履行職責及保障全體股東的利益，理由如下：

- a) 我們的非執行董事並無參與本公司的日常管理及運營。本公司的日常管理及運營由我們的高級管理層管理，並由我們的執行董事監督。我們大部分董事及高級管理層於本集團長期任職並在我們所從事行業擁有豐富經驗。有關進一步詳情，請參閱「董事及高級管理層」。除上文所披露者外，我們的執行董事及高級管理層概無於控股股東或其緊密聯繫人中擔任任何董事或高級管理層職位，及彼等均為我們的全職僱員；
- b) 各董事知悉其作為董事的受信責任，規定(其中包括)其必須為本公司的福祉及以本公司的最佳利益行事，且其作為董事的職責不得與其個人利益產生任何衝突。

## 與控股股東的關係

董事不得就批准其或其任何聯繫人於其中擁有重大權益的任何合約或安排的決議案或任何其他建議投票，亦不得於出席的任何特定董事會會議中計入法定人數。此外，在考慮關連交易時，我們的獨立非執行董事將審閱相關交易；及

- c) 我們的獨立非執行董事構成董事會的七分之三，彼等與控股股東及彼等各自聯繫人概無任何關係。彼等在董事會的決策過程作出獨立判斷。

因此，我們擁有足夠的角色不重疊、身份獨立且具備相關經驗的董事，使董事會可妥善運作。

經考慮上述因素，董事會信納，於[編纂]後，董事會（作為整體）及高級管理層團隊能獨立履行本集團的管理角色，並認為我們能獨立於控股股東及彼等的緊密聯繫人管理業務。

### 營運獨立性

儘管控股股東於[編纂]後仍在本公司保留控制權益，我們能全權獨立作出一切有關本身業務營運的決定及經營業務。本公司（透過附屬公司）持有或享有經營業務所必需的所有相關牌照，並擁有充足的資本、設施以及僱員，可獨立於控股股東經營業務。

我們已成立本身的組織架構，設有獨立部門，各自有特定職權範圍。我們維持一套全面的內部控制程序以促進我們業務的有效經營。我們營運職能的運作獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人。

我們自行僱用員工負責營運及管理人力資源、現金及會計、發票及賬單。截至最後實際可行日期，我們的絕大部分全職僱員乃獨立招聘所得並主要透過招聘網站、校園招聘項目、報紙廣告、招聘公司及內部推薦進行招聘。

此外，除「關連交易」所載的持續關連交易將於[編纂]完成後持續外，董事預期本公司與控股股東或彼等各自緊密聯繫人之間於[編纂]完成後將不會存在任何其他交易。正榮集團公司與本集團之間的持續關連交易僅涉及為我們的住宅物業項目提供交付前物業管理服務以及為我們開發中物業的樣板間、銷售辦事處及社區會所提供管理服務。倘正榮集團公司不再為本集團提供該等服務或我們不再聘請正榮集團公司作為服務供應商，預期在市場上將會存在即時可得的其他可資比較服務供應商為本集團提供該等服務。此外，我們的控股股

## 與控股股東的關係

東及董事或彼等各自緊密聯繫人均不曾作為向我們的經營提供任何重要服務或材料的主要供應商或客戶。因此，上市後上述持續關連交易的存在將不會影響我們獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人營運。

基於上文所述，董事信納我們於往績記錄期一直獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人進行經營，並將繼續獨立經營。

### 財務獨立性

本集團擁有自己的財務管理團隊，負責在獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人的情況下執行本公司的財務控制、會計、申報、集團信貸及內部監控職能。我們可獨立作出財務決策，而控股股東及彼等各自聯繫人不會干涉我們的資金使用。我們亦已設立獨立的審核系統、標準化的財務及會計系統以及完整的財務管理系統。此外，我們一直可在毋須依賴控股股東或彼等各自的緊密聯繫人提供擔保或抵押的情況下向獨立第三方獲取融資。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，我們錄得的應收控股股東及其各自緊密聯繫人未償還結餘分別為零元、人民幣2,110.1百萬元、人民幣63.1百萬元及人民幣11.9百萬元。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，我們錄得的應付控股股東及其各別緊密聯繫人未償還結餘分別為人民幣1,196.1百萬元、人民幣94.2百萬元、人民幣79.9百萬元及人民幣79.9百萬元。該等結餘中的大部分產生於公司重組前正榮地產控股尚未成立為我們的中國經營附屬公司的控股公司及正榮集團公司為我們業務的直接母公司時。當時，正榮集團公司集中管理其附屬公司及聯屬公司(包括我們的集團公司)的所有資金需求，並基於一項資金集中管理機制按免息基準於其集團公司間調撥資金。正榮集團集中管理的資金由正榮集團公司、其附屬公司及聯屬公司的營運所得內部現金資源及外部借款組成。對於外部借款，我們過往自銀行及其他金融機構獲得貸款，並根據集中資金管理機制將該等資金轉寄予正榮集團，以償付(其中包括)本集團應付向本集團提供服務或物資的承包商的款項。上述機制下的結餘其後於公司重組後分類為關聯方結餘，而正榮集團成為我們的關連人士。為符合財務獨立性的規定，本集團與正榮集團之間在集中管理機制下的安排不再持續，並且截至二零一七年六月三十日的關聯方結餘(包括應付及應收款項)將於[編纂]前結清。有關進一步詳情，請參閱「財務資料－關聯方交易」。

## 與控股股東的關係

董事進一步確認，所有應付或應收控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的款項以及控股股東及彼等各自的緊密聯繫人提供的貸款或擔保將於[編纂]前悉數償還或解除。

基於上文所述，董事相信，我們能保持財務獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 不競爭承諾

為確保我們與控股股東的其他業務活動及／或利益不形成競爭，我們的控股股東已以本公司(為其本身及為其附屬公司利益作為受託人)為受益人訂立日期為[●]不競爭承諾(「不競爭承諾」)，各控股股東已不可撤回地承諾，其不會，並將促使其聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接(無論以當事人或代理的身份，無論為其自身利益或會同或代表任何人士、商號或公司，無論在中國境內或境外)(其中包括)開展、從事、參與與本公司業務不時存在競爭的任何業務(「受限制業務」)或於該等業務中持有任何權利或利益或為該等業務提供任何服務或涉足該等業務。

各控股股東亦已向本公司承諾，倘受限制業務中出現任何新商機，其將於一段合理期間內將該新商機優先推介予本公司。除非本公司於獲告知有關商機後三十(30)天內予以書面拒絕或未有作出回應，否則各控股股東不得投資、參與及／或經營該商機，是否接受受限制業務的新商機將由獨立股東過半數票決定。

此外，各控股股東亦已向本公司承諾，於不競爭承諾生效期間內任何時間，在未先向我們提出收購受限制業務或權益的權利前，各控股股東不得出售其於受限制業務中持有的任何權益，惟任何其他現有股東根據相關法律可享有優先購買權。

各控股股東須促使其緊密聯繫人遵守上述承諾，以確保選擇權首先授予我們。

上述承諾不適用於以下情形：

- 控股股東於任何公司(本集團成員公司除外)持有任何股權，且滿足以下各項條件：
  - 根據有關公司的最近期經審核賬目，該公司從事的受限制業務(及其相關資產)佔其合併銷售額或合併資產的比例低於10%；或

---

## 與控股股東的關係

---

- 控股股東及／或其各自聯繫人合計所持股份總數佔有關公司所發行同一類別股份的比例不超過10%，且控股股東及／或其各自聯繫人無權委任該公司過半數董事。

根據不競爭承諾，上述限制僅於下列各項最早發生時失效：(i)本公司股份不再於聯交所上市；及(ii)就各控股股東而言，其不再為本公司控股股東。

### 企業管治措施

董事認為，我們於[編纂]後將有充足的企業管治措施以管理利益衝突。尤其是，我們將實施以下措施：

- (a) 獨立非執行董事將至少每年審閱一次控股股東對不競爭承諾的遵守情況；
- (b) 作為籌備[編纂]的部分工作，我們已修訂組織章程細則以符合上市規則的規定。尤其是我們的組織章程細則規定，除另有規定外，在批准董事或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的決議案時，有關董事不得投票，亦不計入會議的法定人數內；
- (c) 擁有重大權益的董事須就存在利益衝突或潛在利益衝突的事宜作出全面披露，並且應在審議有關董事或其聯繫人擁有重大權益事宜的董事會會議上放棄投票，除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與有關的董事會會議；
- (d) 我們承諾董事會應由均衡組合的執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)組成。我們已委任三名獨立非執行董事，且我們認為獨立非執行董事擁有充足經驗及能行使獨立判斷而不受任何可能作出重大干預的業務或其他關係所左右，故能提供公正的外部意見以保障公眾股東權益。有關我們獨立非執行董事的詳情載於「董事、高級管理層及僱員－董事－獨立非執行董事」；或
- (e) 倘若獨立非執行董事被要求審查本集團與控股股東及／或董事之間的任何利益衝突情況，控股股東及／或董事須向獨立非執行董事提供一切必需資料，以及本公司須透過年報或以公告方式披露獨立非執行董事作出的決定；及

---

## 與控股股東的關係

---

- (f) 我們已委任國泰君安融資有限公司為合規顧問，其將就符合適用法律及上市規則的規定方面向我們提供意見及指引，包括有關董事職責及企業管治方面的各項規定。

此外，本公司與控股股東及彼等各自聯繫人之間擬進行的任何交易將須遵守上市規則的規定，包括(倘適用)申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。