
與控股股東的關係

控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(但並無計及根據[編纂]及根據購股權計劃可能授出任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，Thing On Group將持有本公司全部已發行股本[編纂]。Thing On Group由王聰德先生持有100%。因此，根據上市規則，Thing On Group及王聰德先生被視為我們的控股股東。Thing On Group為一間投資控股公司，截至最後實際可行日期並無開始任何實質性業務活動。

控股股東及董事確認，於最後實際可行日期，除本集團業務外，彼等並無於可能與本集團業務構成直接或間接競爭的任何業務擁有權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

控股股東其他業務的資料

於最後實際可行日期，除本集團進行的業務外，王聰德先生及／或Thing On Group亦於[編纂]後並不包括在本集團內的其他業務中擁有權益。該等業務主要包括(a)香港的住宅物業投資；(b)香港境外物業投資(包括但不限於中國及英國的物業)；及(c)證券及期貨經紀、黃金及白銀交易及借貸業務及家族經營投資，包括全球股票、固定收入、基金及結構化產品、私募股權及貸款業務投資(「其他業務」)。董事及高級管理層王聰德先生、王文揚先生及王家揚先生亦為Thing On Group的董事。王聰德先生是王文揚先生及王家揚先生的父親。

與控股股東的關係

下表載列我們的控股股東應於[編纂]後保留物業(「除外物業」)的資料。

物業地址	物業類別	控股股東或其附屬公司持有的權益	物業總建築面積 (概約平方呎)	物業實用面積 (概約平方呎)	物業的描述
海外投資物業					
1 139/141 Kensington High Street, London, United Kingdom	住宅及零售	100%	不適用	6,648	五層高樓宇，包括九個住宅單位及在地下的兩個零售店舖。於最後實際可行日期，物業已經租出以賺取租金收入。
2 中國北京市東城區 東中街29號 東環廣場B座 第四層全層及 第五層501至506號單位	寫字樓	100%	55,772.7	不適用	物業包括第四層全層及低層辦公大樓第五層六個相連寫字樓單位。於最後實際可行日期，物業已經租出以賺取租金收入。

與控股股東的關係

	物業地址	物業類別	控股股東或其附屬公司持有的權益	物業總建築面積 (概約平方呎)	物業實用面積 (概約平方呎)	物業的描述
3	中國深圳市羅湖區 春風路北置地逸軒地下 A04至A08號	零售	100%	3,990.6	不適用	物業為地面零售店。於最後實際可行日期，物業已經租出以賺取租金收入。

香港投資物業

4	香港駱克道441號及 謝斐道440號駱克大廈 A座4樓A1室	住宅	100%	671	552	物業是位於28層高樓宇四樓的一個住宅單位。於最後實際可行日期，物業已經租出以賺取租金收入。
---	--------------------------------------	----	------	-----	-----	-----------------------------------------------

於最後實際可行日期，以上除外物業為(i)位處香港以外，用於取得租金收入；或(ii)位處香港，但為住宅性質，用於取得租金收入，不同於如本文件「業務」一節所述本集團在香港的寫字樓、零售及工業物業租賃業務。董事認為，本集團與控股股東磋商將上述除外物業納入我們的物業組合內並不可取。

再者，其他業務(不包括物業租賃業務)於與本集團完全有別的行业經營，董事認為，除本集團業務外，控股股東與董事擁有權益的業務與本集團業務並不構成競爭。

與控股股東的關係

不競爭契據

王聰德先生及 Thing On Group (「契諾方」及各為「契諾方」) 將於 [編纂] 前訂立不競爭契據，以本公司 (為其本身及代表本集團所有成員公司) 為受益人，據此，各契諾方不可撤回及無條件地已經承諾及契諾本集團，於受限制期間 (定義見下文)，彼等不得以及概無彼／其緊密聯繫人得以：

- (a) 直接或間接 (經由本集團除外) 從事、參與、收購任何業務或直接或間接 (經由本集團除外) 於任何業務持有任何權利或權益或以其他方式直接或間接於任何業務有所涉及或擁有權益，且該業務與我們在香港的物業投資業務 (主要專注於辦公、零售及工業物業租賃) 以及物業管理業務以及我們不時承辦的任何其他業務活動構成競爭或很可能構成競爭 (「受限制業務」) 者，惟有持有於認可證券交易所上市之任何公司不超過 5% 股權 (單獨或與彼／其聯繫人集體) 除外，條件是 (i) 於任何時間均應有一第三方股東 (連同其聯繫人 (如適用)) 於該上市公司持有股份百分比較大，超過有關契諾人及彼／其聯繫人於該上市公司的總持股；及 (ii) 有關契諾人及彼／其聯繫人無權委任該上市公司大部分董事；
- (b) 自行或為任何人士向任何人士招攬業務，而有關人士於受限制期間內曾與本公司或本集團任何成員公司進行交易，或有關人士正在就受限制業務與本公司或本集團任何成員公司進行磋商；及
- (c) 直接或間接聘請或誘使聘用之任何人士，而有關人士於受限制期間曾擔任本集團任何成員公司之董事、高級人員、經理、代理、僱員或顧問，且因其在任職位正在或很有可能管有與本集團有關之任何機密資料。

此外，各契諾人已不可撤回及無條件地承諾，倘若彼／其或彼／其緊密聯繫人於受限制期間接獲可供彼／其或彼／其緊密聯繫人考慮任何有關任何受限制業務的任何實際或潛在商機的接洽 (「商機」)，彼／其須適時引介或促使有關緊密聯繫人適時引介該商機予我們 (且並非任何他人)，連同附上讓本集團得以評估商機優點的有關所需資料，且無論如何不遲於接獲該接洽或認知該商機日期起的一個月內。有關控股股東須提供或促使有關緊密聯繫人，給予我們如本公司或本集團有關成員公司可能合理要求的所有有關協助以把握該商機。

不競爭契據須於 [編纂] 起生效，及在以下日期 (以較者為準) 終止生效：(i) 契諾人終止為本公司控股股東 (按上市規則不時的界定) 之日；或 (ii) 我們的股份終止在聯交所上市之日 (「受限制期間」)。

與控股股東的關係

獨立於我們的控股股東

經考慮以下因素，我們相信，[編纂]後本集團能夠獨立於控股股東及彼等各自聯繫人進行我們的業務。

管理獨立

董事信納，本公司可以獨立於控股股東及彼等各自聯繫人管理業務，具體原因如下：

(a) 董事會架構

[編纂]後，董事會將由六名董事組成，即王家揚先生、陳彩雲女士、王聰德先生、陳錦萍女士、王經緯先生及聞俊銘先生。其中三人為獨立非執行董事，彼等於不同領域有豐富經驗或為專業人員，董事會僅可在充分考慮獨立及公平意見後方可作出決定。董事相信，來自不同背景的董事可平衡各方意見。此外，董事會根據細則及開曼群島法律集體行動，作出多數決定。除非獲董事會授權，否則任何董事不得單獨為本公司作出任何重大決定。

(b) 披露權益

根據本公司細則，倘任何董事以任何方式直接或間接於與本公司訂立的合約或安排或擬訂立的合約或安排中擁有權益（「**權益董事**」），彼將盡早向董事會披露其權益的性質。

此外，該等權益董事不得就批准據彼所知，彼或其任何聯繫人擁有重大權益的合約或安排或其他提案的任何董事會決議案進行表決，亦不應計算在法定人數內，惟本文件附錄四概述的細則所載的若干情況除外。

再者，就良好的企業管治常規而言，除非在該事宜中並無擁有權益的董事特別要求其出席或留在會議外，權益董事須避免出席討論其擁有重大權益的事宜的任何董事會會議或會議的相關部分。

(c) 參與董事會會議及於會上投票

根據本公司細則，每位董事有權於董事會會議上投出一票，會上審議的任何業務均須簡單多數票，方可獲批准。

與控股股東的關係

(d) 參與股東大會及於會上投票

本公司細則並無對我們的股東出席本公司股東大會或就會上提呈的任何決議案投票施加任何限制。然而，倘本公司獲悉任何股東根據上市規則須就本公司任何特定的決議案放棄投票或受限制就本公司任何特定決議案僅可投贊成或反對票，該股東違反該等規定或限制所投或代其所投的票將不計入票數。

此外，我們與我們控股股東之間的任何交易將受上市規則第十四A章規管，其規定若干類別的關連交易須遵守獨立股東批准。Thing On Group作為股東有權透過其授權代表出席本公司任何股東大會。然而，倘根據上市規則第十四A章須獨立股東批准，則其不得於批准其本身或王聰德先生擁有任何重大權益的任何合約或安排或其他提案的股東大會上就所提呈的任何決議案投票。

財政獨立

本集團具備充足資本及財務資源(包括債務融資)，以供獨立進行業務。

於往績記錄期，控股股東及彼等各自之聯繫人曾向本集團提供貸款及墊款。於二零一四年、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，欠付控股股東的結餘分別約為1,034.5百萬港元、570.3百萬港元、781.7百萬港元及150.9百萬港元。董事確認，於二零一七年十月三十一日的條件應付最終控股股東墊款結餘約154.3百萬港元將在[編纂]後悉數撥充資本。有關控股股東為本集團的利益而提供貸款及墊款的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註29。

於二零一七年六月三十日，本集團的330百萬港元借款由王聰德先生作出的無限擔保作抵押。請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註26。於最後實際可行日期，我們已取得相關融資提供者的同意，而王聰德先生提供約無限個人擔保將於[編纂]後解除，並由本公司的公司擔保取代。

我們擁有獨立的財務及會計團隊，以及獨立的財務系統，可根據我們的自身業務需求作出財務及會計決策。[編纂]以後，我們亦擁有向第三方融資的獨立途徑，包括借款及股本融資。董事已確認，於[編纂]後，對控股股東或彼等各自任何聯繫人將並無財務依賴。

與控股股東的關係

營運獨立

本集團已有本身團隊以管理本集團的業務及營運。我們自身的組織及報告架構涵蓋不同職別，包括管理、物業發展、財務與會計及行政、人力資源以及信息技術。

儘管控股股東將保留於本公司的控股權益，以及王聰德先生將仍為本公司非執行董事，但董事認為，我們的營運獨立於控股股東，原因如下：

- (i) 我們設有內部監控及企業管治措施以避免董事及股東的利益衝突，貫徹不競爭承諾；
- (ii) 我們以自身的物業、人員及設施經營我們的業務。控股股東的英國投資物業由位於英國的獨立專業物業管理公司管理，控股股東的中國投資物業由控股股東於中國所設辦事處僱用的其他僱員管理，而控股股東的香港住宅物業由王聰德先生及其私人助理親自管理。控股股東的該等投資物業與本集團其他投資物業之間並無經營及管理的重疊；
- (iii) 我們可獨立接觸我們物業的租戶。

經考慮以上所述，董事信納，我們的業務獨立於控股股東的業務，而董事認為，[編纂]後我們的業務活動與其他業務清楚分開。