

## 與控股股東之關係

### 1. 控股股東

謹此提述本通函「董事會函件」一節「對本公司股權架構之影響」一段，預期由潘先生全資擁有之賣方於買賣完成後將持有超過本公司經擴大已發行股本之50%。因此，賣方連同潘先生於買賣完成後將被視為控股股東。有關控股股東之背景詳情，請參閱本通函「目標集團之歷史及背景」及「經重組集團之董事及高級管理層」章節。

### 2. 競爭

#### A. 目標集團之業務概要

於往績記錄期內，目標集團為物業發展商，主要透過其中國營運附屬公司在中國湖南省省會長沙從事發展及銷售商住物業。

於二零一七年七月三十一日，目標集團於中國湖南省省會長沙擁有六項處於發展週期內不同階段之現行物業項目組合，包括(i)兩項住宅物業項目錢隆學府及錢隆首府；(ii)一項住宅綜合項目錢隆世家；(iii)兩項商住綜合項目錢隆樽品及錢隆國際；及(iv)一項商業項目福晟國際金融中心，總建築面積約為1,439,710平方米。有關目標集團持有之物業發展項目詳情，請參閱本通函「目標集團之業務—4.目標集團之物業發展項目」一節。

#### B. 除外公司之項目

於二零一七年七月三十一日，控股股東透過除外公司於福建、天津、江蘇、廣東、四川及河南等省份／城市擁有四十九項處於不同發展階段之物業項目，包括三十九項住宅項目、六項商業項目及四項綜合商住項目（「除外項目」）。除外項目之狀況經參考該等項目發展階段後可分類為以下類別：

- 保留作日後發展(階段一)，有關項目狀況指相關除外公司已成功透過當地政府公開招標、拍賣及掛牌出售之形式投得地塊，並與相關中國土地當局簽署相關土地使用權出讓合同，或控股股東收購擁有項目土

## 與控股股東之關係

地之土地使用權之相關除外公司，惟尚未取得必要之建築工程施工許可證。在任何情況下，尚未開始施工；

- 發展中(階段二)，有關項目狀況指於獲得竣工驗收備案文件前，已就物業開發自相關當地政府機構取得建築工程施工許可證；
- 已竣工(階段三)，有關項目狀況指已就物業開發自相關當地政府機構取得竣工驗收備案文件。

於二零一七年七月三十一日，除外項目之總建築面積約為7,763,943平方米(並不包括下列第20、51及52號項目，原因為相關項目仍未有任何詳細施工規劃)，而根據除外公司之內部記錄，除外項目未出售或未預售之可銷售總建築面積約為3,023,004平方米。下表列示各除外項目於二零一七年七月三十一日之詳情，所有與面積有關之數字均湊整至最接近整數：

編號	城市	項目名稱	項目狀況	除外公司名稱	地理位置	估計總建築面積 (平方米) (附註1)	估計可銷售總建築面積 (平方米) (附註2)	實際/估計 施工期 (附註3)	項目性質
1.	福州	福晟錢隆金山整盤	第三期	福建瑋隆房地產開發有限公司	福州市倉山區 建新鎮冠浦路6號	170,452	160,374	二零零七年三月 至二零一二年 八月	住宅項目
2.	福州	福晟錢隆御景整盤	第三期	福建晟隆房地產開發有限公司	福州市晉安區 新店鎮福飛 北路189號	113,488	108,505	二零零六年 十二月至 二零一二年五月	住宅項目
3.	福州	福晟錢隆世家整盤	第三期	福建福晟房地產開發有限公司 (「福建福晟」)	福州市晉安區鼓山 鎮連洋路118號	64,890	62,942	二零零五年三月 至二零零七年 九月	住宅項目
4.	福州	福晟錢隆天下整盤	第三期	福建福晟	福州市台江區 五一南路28號	35,171	34,815	二零零六年四月 至二零零九年 十一月	住宅項目

## 與控股股東之關係

編號	城市	項目名稱	項目狀況	除外公司名稱	地理位置	估計總 建築面積 (平方米) (附註1)	估計可銷售 總建築面積 (平方米) (附註2)	實際/估計 施工期 (附註3)	項目性質
5.	福州	福晟錢隆 首府整盤	第三期	福建福晟	福州市晉安區 福馬路159號	61,037	59,909	二零零六年七月 至二零一一年 六月	住宅項目
6.	福州	福晟錢隆 首座整盤	第三期	福建福晟	福州市晉安區 象園街道 連江中路196號	22,269	21,058	二零零八年七月 至二零一一年 六月	住宅項目
7.	福州	福晟錢隆 大第整盤	第三期	福建福晟	福州市晉安區 王莊街道講堂路	121,438	115,172	二零一一年八月 至二零一四年 八月	住宅項目
8.	福州	福晟國際 中心整盤	第三期	福建福晟	福州市晉安區 福馬路與長樂路 交叉口	80,224	78,375	二零一四年六月 至二零一六年 四月	商業項目
9.	福州	福晟錢隆 廣場整盤	第三期	福晟錢隆廣場 (福建)商業管理 有限公司	福州市台江區 北江濱商務 中心B9地塊	146,138	143,178	二零一二年九月 至二零一六年 十二月	商業項目
10.	福州	福晟財富 中心整盤	第二期	福建迅榮房地產 開發有限公司	福州市鼓樓區 古田路60號	55,252	54,542	一九九八年 十一月至 二零一七年十月	商業項目
11.	福州	福晟錢隆 公館整盤	第三期	福州福晟房地產 開發有限公司 (「福州福晟」)	福州市閩侯縣 上街鎮源通東路 77號	58,187	55,997	二零一零年三月 至二零一四年 五月	住宅項目
12.	福州	福晟錢隆城	第三期	福州福晟	福州市閩侯縣 上街鎮源通東路 136號	172,873	165,108	二零一零年九月 至二零一四年 六月	住宅項目

## 與控股股東之關係

編號	城市	項目名稱	項目狀況	除外公司名稱	地理位置	估計總 建築面積 (平方米) (附註1)	估計可銷售 總建築面積 (平方米) (附註2)	實際/估計 施工期 (附註3)	項目性質
13.	福州	福晟錢隆 學府	第三期	福建聯豐房地產 開發有限公司 (「福建聯豐」)	福州市閩侯縣 上街鎮源通東路 118號	172,646	166,226	二零零八年四月 至二零一一年 十二月	住宅項目
14.	福州	福晟錢隆 樽品	第二期	福建聯豐	福州市閩侯縣 南通鎮洲頭村	254,814	248,765	二零一六年三月 至二零一八年 十一月	住宅項目
15.	福州	福州衣錦 華庭	第三期	福建閩長	福州市鼓樓區 楊橋路19號	180,862	175,743	一九九九年二月 至二零一零年 八月	住宅項目
16.	福州	福晟•錢 隆珠寶廈	第二期	福建誠信置業 有限公司	福州市晉安區 福馬路五裏亭 福馬路與珠寶路 交界處	28,121	27,435	二零一五年 十一月至 二零一八年 三月	商業項目
17.	福州	福晟•華威 錢隆奧體城	第二期	福州華威置業 有限公司	福州市倉山區 金洲南路南側， 台嶼路西側， 福灣路東側	137,082	136,405	二零一六年五月 至二零一八年 四月	商業項目
18.	福州	福晟中央 美墅	第一期 第二期	福建華商房地產 開發有限公司	福州市倉山區 建新鎮梅亭村 洪灣路東側	231,814	225,754	二零一六年九月 至二零一九年 十二月	住宅項目
19.	福州	華潤福晟中心	第一期	華潤置地(福州) 投資有限公司	福州市鼓樓區 斗池路北側西 二環中路西側	276,978	275,402	二零一七年九月 至二零一九年 十二月	商住項目

## 與控股股東之關係

編號	城市	項目名稱	項目狀況	除外公司名稱	地理位置	估計總 建築面積 (平方米) (附註1)	估計可銷售 總建築面積 (平方米) (附註2)	實際/估計 施工期 (附註3)	項目性質
20.	福州	螺洲小鎮地塊	第一期	福州首開瑞泰房地產開發有限公司	福州市倉山區南三環路以南，螺洲大橋東側	不適用 (附註4)	不適用	不適用	商住項目
20.1	福安 (附註6)	天潤國際	第二期	福安市中陽天潤房地產開發有限公司	福安市溪口大橋旁	191,639	138,042	二零一一年八月至二零一七年六月	住宅項目
21.	漳州	錢隆學府	第一期 第二期 第三期	漳州福晟房地產發有限公司	漳州市龍文區龍文北路西側，漳華路南北兩側	1,611,238	1,525,214	二零零六年五月至二零一九年七月	住宅項目
22.	漳州	錢隆公館	第二期	漳州瑋隆房地產開發有限公司	漳州市龍文區北環城路以南、北倉路以北	266,611	257,808	二零一四年五月至二零一八年十一月	住宅項目
23.	漳州	錢隆首府	第三期	福建錢隆置業有限公司	漳州市薌城區元光北路西側，漳華路北側	197,573	193,669	二零零六年九月至二零一三年八月	住宅項目
24.	漳浦	錢隆首府北區	第二期	福建福晟錢隆房地產開發有限公司	漳浦縣綏安鎮鹿溪北岸(文昌路)	239,580	232,933	二零一三年十一月至二零一八年六月	住宅項目

## 與控股股東之關係

編號	城市	項目名稱	項目狀況	除外公司名稱	地理位置	估計總 建築面積 (平方米) (附註1)	估計可銷售 總建築面積 (平方米) (附註2)	實際/估計 施工期 (附註3)	項目性質
25.	漳浦	錢隆首府 南區	第一期 第二期	漳州錢隆房地產 開發有限公司	漳浦縣絳安鎮 鹿溪北岸 (金浦大道)	345,623	340,555	二零一四年 十二月 至二零一九年 十二月	住宅項目
26.	漳浦	錢隆濱海城	第二期 第三期	漳州福晟錢隆房地 產開發有限公司	漳浦縣杜浔鎮 後姚村地段	572,328	549,473	二零一一年七月 至二零一七年 九月	住宅項目
27.	天津	錢隆學府	第二期 第三期	天津錢隆房地產 開發有限公司	天津市津南區 北開口鎮津岐 公路東側	265,250	257,883	二零一一年九月 至二零一七年 十一月	住宅項目
	天津 (附註5)	錢隆城	第一期 第二期	天津萬兆富洋投資 有限公司	天津市武清區 曹子裏鎮楊六路 北側	331,637	325,712	二零一一年九月 至二零一七年 六月	住宅項目
28.	淮安	錢隆城	第二期 第三期	淮安福晟房地產 開發有限公司	淮安生態新城 萬康路68號	368,124	358,082	二零一三年 十一月至 二零二零年六月	住宅項目
29.	廣州	雲星溫馨 家園整盤	第三期	廣州雲星房地產 開發集團有限公司 (「廣州雲星」)	從化市街口街 城河濱南路89號	34,401	34,401	二零零二年九月 至二零零四年 七月	住宅項目
30.	廣州	雲星雅庭居 整盤	第三期	廣州雲星	從化市街口街 城南路二巷18棟	5,387	5,387	二零零四年三月 至二零零五年 十二月	住宅項目

## 與控股股東之關係

編號	城市	項目名稱	項目狀況	除外公司名稱	地理位置	估計總 建築面積 (平方米) (附註1)	估計可銷售 總建築面積 (平方米) (附註2)	實際/估計 施工期 (附註3)	項目性質
31.	廣州	雲星雅荷居 整盤	第三期	廣州雲星	從化市城郊街 雲城南路	6,633	6,567	二零零五年四月 至二零零八年 四月	住宅項目
32.	廣州	雲星雅景居 整盤	第三期	廣州雲星	從化市街口街 鳳儀東路三巷2棟	9,284	8,116	二零零三年四月 至二零零四年 十一月	住宅項目
33.	廣州	雲星錦繡花園 整盤	第三期	廣州雲星	從化市江埔街 大江路17號1-10棟	30,165	27,564	二零零三年九月 至二零零七年 十一月	住宅項目
34.	廣州	雲星都市 華庭整盤	第三期	廣州雲星	從化市街口街 城南北五巷7-9棟	33,124	31,383	二零零三年五月 至二零零六年 七月	住宅項目
35.	廣州	雲星夏日 港灣整盤	第三期	廣州雲星	從化市江埔街 港灣路18號	120,563	113,572	二零零三年三月 至二零一零年 二月	住宅項目
36.	廣州	雲星星河 綠洲整盤	第三期	廣州雲星	從化市江埔街 上游路2號	101,065	84,717	二零零六年五月 至二零一一年 一月	住宅項目
37.	廣州	雲星夏日 南灣整盤	第三期	廣州雲星	從化市江埔街 沿江南路115號	8,793	7,191	二零零九年六月 至二零一一年 六月	住宅項目

## 與控股股東之關係

編號	城市	項目名稱	項目狀況	除外公司名稱	地理位置	估計總 建築面積 (平方米) (附註1)	估計可銷售 總建築面積 (平方米) (附註2)	實際/估計 施工期 (附註3)	項目性質
38.	廣州	雲星新城 花園整盤	第三期	廣州雲星	從化市街口街城 南路195號	61,982	60,732	一九九七年九月 至二零零二年 一月	住宅項目
39.	廣州	雲星怡富 花園整盤	第三期	廣州雲星	從化市街口街 城內路	5,235	5,235	一九九六年九月 至二零零二年 一月	住宅項目
40.	廣州	雲星綠色 家園整盤	第三期	廣州雲星	從化市街口街 城內路148號	24,440	24,440	二零零零年六月 至二零零二年 四月	住宅項目
41.	成都	錢隆天下 整盤	第三期	四川雲星房地產 開發有限公司	成都市成華區 雙林路228號	83,914	82,791	二零一零年一月 至二零一三年 三月	住宅項目
42.	鄭州	福晟謙祥 錢隆城	第二期	河南晟和祥實業 有限公司	鄭州市翠竹街 以南，郁香路 以西	163,703	159,736	二零一六年十二月 至二零一九年 九月	住宅項目
43.	福州	福晟拓福 廣場	第二期	福建拓福房地產 有限公司	福州市倉山區 連江南路 5號	109,122	108,825	二零一五年二月 至二零一八年 十二月	商業項目
44.	天津	美湖馨苑	第一期 第二期	天津高建團泊星城 投資有限公司 (「天津高建」)	天津市靜海縣團泊 新城東區、仁愛 東道西側	194,976	169,445	二零一七年八月 至二零二一年 十一月	住宅項目
45.	天津	美湖瀾苑	第一期 第二期	天津高建	天津市靜海縣 團泊新城東區、 仁愛東道西側	119,437	111,284	二零一七年七月 至二零二二年 十一月	住宅項目

## 與控股股東之關係

編號	城市	項目名稱	項目狀況	除外公司名稱	地理位置	估計總 建築面積 (平方米) (附註1)	估計可銷售 總建築面積 (平方米) (附註2)	實際/估計 施工期 (附註3)	項目性質
46.	天津	美湖雅苑	第一期 第二期 第三期	天津高建團泊湖 投資有限公司	天津市靜海縣團泊 新城東區、東次幹道 二東側	224,609	213,872	二零一五年十二月 至二零二三年 十二月	住宅項目
47.	福州	福晟錢隆尚品	第一期	福建省萬福晟 房地產有限公司	福州市倉山區 金洲南路東側、 金鴻路南側	不適用 (附註4) (附註7)	不適用	不適用	商住項目
48.	福州	奧體珠山花園	第一期	福州市萬弘房地產 有限公司	福州市倉山區 東嶺路北側、 飛鳳山公園南側	不適用 (附註4) (附註8)	不適用	不適用	住宅
49.	惠州	惠州原合項目	第一期	惠州市原合房地產 有限公司	惠州市陳江街道 辦事處	177,048	173,332	二零一七年九月 至二零一九年 六月	商住項目
50.	福州	臻都蒼花園	第一期	福建信泰錢隆 房地產開發 有限公司	福州市倉山區 百花洲路北側、 建平新居南側	不適用 (附註4) (附註9)	不適用	不適用	住宅項目
51.	福州	錢隆御品	第一期	福建福晟隆祥 房地產開發 有限公司	福州市閩侯縣 南通鎮陳厝村	43,384	不適用	不適用	商住項目
52.	寧德	寧德東蘭項目	第一期	寧德福晟房 地產開發 有限公司	福建省寧德市 東蘭組團閩東東路 南側	75,561	不適用	不適用	住宅項目

## 與控股股東之關係

附註：

- (1) 估計總建築面積包含可銷售／可出租面積、停車場以及並非可銷售／可出租之配套設施及其他面積。配套設施及其他包括配套設施、公共區域及防火層(如有)。除第15號福州衣錦華庭、第18號福晟中央美墅、第19號華潤福晟中心、第31號雲星雅荷居、第37號雲星夏日南灣、第38號雲星新城花園、第39號雲星怡富花園及第40號雲星綠色家園等八項除外項目之估計總建築面積乃以除外公司之估計為基準外，所有估計總建築面積乃以規劃總平面圖為基準。
- (2) 估計可銷售總建築面積包含可銷售／可出租面積及停車場。
- (3) 實際／估計施工期乃由實際／估計施工日期至實際／估計竣工日期止之期間。實際施工日期乃以全期首個建築物或地基之施工許可證為基準。估計施工日期則以除外公司目前估計為基準。竣工日期指全期之竣工日期。期中若干物業可能於該日期前竣工。實際竣工日期乃以竣工驗收備案表為基準。估計竣工日期則以除外公司目前估計為基準。
- (4) 由於並無採納任何詳細施工規劃，故並無相關項目詳情。
- (5) 控股股東於二零一六年八月十五日出售於天津萬兆富洋投資有限公司之全部權益(即83%股權)。
- (6) 控股股東於二零一七年四月不再於福安市中陽天潤房地產開發有限公司之30%或以上股權中擁有權益。
- (7) 控股股東於二零一七年五月不再於福建省萬福晟房地產有限公司之30%或以上股權中擁有權益。
- (8) 控股股東於二零一七年五月不再於福州市萬弘房地產有限公司之30%或以上股權中擁有權益。
- (9) 控股股東於二零一七年五月不再於福建信泰錢隆房地產開發有限公司之30%或以上股權中擁有權益。

根據除外公司(不包括上述第16至20號及42至50號項目之除外公司，原因為相關公司或相關項目乃於二零一四年十二月三十一日後購入，但包括於二零一六年八月十五日出售之天津萬兆富洋投資有限公司及福安市中陽天潤房地產開發有限公司(控股股東於二零一七年四月不再於其30%或以上股權中擁有權益))之未經審核賬目，除外公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度產生之未經審核總收益及純利分別約為人民幣3,016,000,000元及人民幣301,100,000元，而除外公司於二零一四年十二月三十一日之未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣16,632,700,000元及人民幣4,166,900,000元。

根據除外公司(不包括上述第18至20號及42至50號項目之除外公司，原因為相關公司或相關項目乃於二零一五年十二月三十一日後購入，但包括於二零一六年八月十五日出售之天津萬兆富洋投資有限公司及福安市中陽天潤房地產開發有限公司(控股股東於二零一七年四月不再於其30%或以上股權中擁有權益))之未經審核賬目，除外公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度產生之未經審核總收益及純利分別約為人民幣1,775,500,000元及人民幣193,300,000元。

## 與控股股東之關係

元，而除外公司於二零一五年十二月三十一日之未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣13,478,800,000元及人民幣4,458,000,000元。

根據除外公司(不包括於二零一六年十二月三十一日後就第47至50號項目收購之除外公司及於二零一六年八月十五日出售之天津萬兆富洋投資有限公司，但包括福安市中陽天潤房地產開發有限公司(控股股東於二零一七年四月不再於其30%或以上股權中擁有權益))之未經審核賬目，除外公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度產生之未經審核總收益及純利分別約為人民幣2,434,200,000元及人民幣249,300,000元，而除外公司於二零一六年十二月三十一日之未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣19,587,400,000元及人民幣4,910,800,000元。

根據除外公司(不包括於二零一六年八月十五日出售之天津萬兆富洋投資有限公司)之未經審核賬目，除外公司於截至二零一七年四月三十日止四個月產生之未經審核總收益及純利分別約為人民幣1,765,300,000元及人民幣212,500,000元，而除外公司於二零一七年四月三十日之未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣26,323,400,000元及人民幣5,182,400,000元。

於往績記錄期內，根據中國法律顧問對除外公司(Huarun Zhidi (Fuzhou) Investment Co., Ltd.、福州首開瑞泰房地產開發有限公司及福州市萬弘房地產有限公司除外)之調查，除於二零一六年十二月三十一日後收購之惠州市原合房地產有限公司(「惠州原合」)外，除外公司在公司歷史、業務資格、稅務及已發展工程項目方面均無重大違反中國法律法規，除外公司均各自有效存續。於最後可行日期，惠州原合正申請房地產開發企業資質證書，並就所擁有地塊違反《閒置土地處置辦法》(「不合規事件」)。惠州原合之代表確認，直至最後可行日期，中國相關政府機關並無就不合規事件向惠州原合施加任何罰款，亦無命令惠州原合放棄地塊。就Huarun Zhidi (Fuzhou) Investment Co., Ltd.、福州首開瑞泰房地產開發有限公司(除外公司持有30%股權之聯繫人)及福州市萬弘房地產有限公司(除外公司持有若干股權而並無控制董事會之聯繫人)而言，該等公司有效存續。此外，據Huarun Zhidi (Fuzhou) Investment Co., Ltd.、福州首開瑞泰房地產開發有限公司及福州市萬弘房地產有限公司所確認，該等公司並無任何在建項目。此外，中國法律顧問並不知悉在中國有任何相關規管或其他重大障礙對於將除外公司計入福州福晟集團構成阻礙。

## 與控股股東之關係

就除外公司及該等公司持有之物業項目之合規情況而言，保薦人進行之獨立盡職審查工作包括以下各項：(i)取得及審閱由中國法律顧問發出有關除外公司之盡職審查報告；(ii)取得及審閱除外公司之相關經營牌照、許可證、批准及證書；及(iii)透過第三方調查代理對除外公司進行訴訟調查，且並無發現任何對除外公司提出之現存重大法律程序。

考慮到上述盡職審查工作，就除外公司(Huarun Zhidi (Fuzhou) Investment Co., Ltd.、福州首開瑞泰房地產開發有限公司及福州市萬弘房地產有限公司除外)而言，除惠州原合外，保薦人並不知悉該等公司在公司歷史、業務資格、稅務及已發展工程項目方面重大違反中國法律法規，對該等公司之有效存續亦無合理懷疑。就上述不合規事件而言，惠州原合之代表進一步確認，於取得相關證書及許可後，該公司將於短時間內開始發展惠州原合項目。就Huarun Zhidi (Fuzhou) Investment Co., Ltd.、福州首開瑞泰房地產開發有限公司(除外公司持有30%股權之聯繫人)及福州市萬弘房地產有限公司(除外公司持有若干股權而並無控制董事會之聯繫人)而言，根據現時可得文件，保薦人對該等公司之有效存續並無合理懷疑。

### C. 於收購事項中剔除除外項目之理由

於二零一七年七月三十一日，控股股東於福建、天津、江蘇、廣東、四川及河南等省份／城市擁有四十九項除外項目。本公司及賣方同意就以下原因僅將位於長沙之項目納入本公司：

#### 於福建之除外項目

- 竣工項目

於二零一七年七月三十一日，控股股東於福建省擁有二十九項除外項目。該二十九項除外項目中有七項(即福州福晟錢隆金山、福州福晟錢隆御景、福州福晟錢隆公館、福州福晟錢隆城、福州福晟錢隆學府、福州衣錦華庭及漳州錢隆首府)被分類為第三期項目(「福建第三期項目」)。福建第三期項目不獲納入，原因為於二零一五年開始進行收購事項時，各福建第三期項目已大致竣工。由於作為該等福建第三期項目控股公司之相關除外公司僅為發展各自之福建第三期項目而成立，且於福建第三期項目竣工後不會進行其他發展項目，故不需將該等項目納入目標集團。此外，於二零一七年七月三十一日，該等項目之合計未出售可銷售建築面積僅約57,124平方米，

## 與控股股東之關係

佔福建第三期項目之估計可銷售總建築面積約5.57%。因此，福建省二十九項項目其中七項自收購事項及目標集團物業組合剔除。

- 股東同意

於二十九項福建省除外項目中，作為八項除外項目控股公司之相關除外公司之股權於二零一五年開始進行收購事項時亦由獨立少數股東持有，故於轉讓該等項目之相關應佔權益時需要少數股東同意。控股股東無法就福州福晟錢隆廣場、福州福晟錢隆樽品、漳州錢隆學府、漳州錢隆公館、漳浦錢隆首府北區、漳浦錢隆首府南區及漳浦錢隆濱海城等七項除外項目取得獨立少數股東同意。因此，該八項除外項目自收購事項及目標集團物業組合剔除。

於二零一七年七月三十一日，福州福晟錢隆世家(第三期)、福州福晟錢隆天下(第三期)、福州福晟錢隆首座(第三期)、福州福晟錢隆首府(第三期)、福州福晟錢隆大第(第三期)及福州福晟國際中心(第三期)等六項除外項目(「福建福晟除外項目」)由福建福晟持有。福建福晟之49%股權於二零一五年開始進行收購事項時由獨立少數股東深圳方盛瑞興投資管理合夥企業(「方盛瑞興」)持有。轉讓福建福晟除外項目之應佔權益需方盛瑞興同意。方盛瑞興已向控股股東表示不會同意有關轉讓。因此，所有福建福晟除外項目自收購事項及目標集團物業組合剔除。

由於擁有福晟拓福廣場之福建拓福地產有限公司之49%股權由獨立少數股東福建拓福資產管理有限公司持有，轉讓福晟拓福廣場之應佔權益需福建拓福資產管理有限公司同意。福建拓福資產管理有限公司已向控股股東表示不會同意有關轉讓。因此，福晟拓福廣場自收購事項及目標集團物業組合剔除。

- 無法分割管理層

除外公司之高級管理層團隊按地理位置劃分。位於相同省份之相關除外公司及除外項目共用同一高級管理層團隊。位於福建省之六個除外項目福州福晟財富中心、福州福晟•錢隆珠寶大廈、福州福晟•華威錢隆奧體城、

## 與控股股東之關係

福晟中央美墅、錢隆御品及寧德東蘭項目與其他二十三項不會納入收購事項之福建省除外項目(不包括華潤福晟中心、福州螺洲小鎮地塊及福晟拓福廣場)共用同一高級管理層團隊。即使並非不可能，自其他二十三項除外項目(不包括華潤福晟中心、福州螺洲小鎮地塊及福晟拓福廣場)分割僅由五名成員組成之核心高級管理層團隊十分困難，故該等項目自收購事項剔除。

- 少數股東權益

除外項目華潤福晟中心及福州螺洲小鎮地塊之股權僅由相關除外公司持有其中30%，餘下70%乃由一名獨立控股股東持有，故於轉讓該項目之相關應佔權益時需要控股股東同意。此外，相關除外公司持有華潤福晟中心及福州螺洲小鎮地塊之30%股權純粹作為投資用途，而並無參與管理該項目。因此，華潤福晟中心自目標集團物業組合剔除。

考慮到上述因素，全部三十項福建省除外項目自收購事項剔除。

### 於天津之除外項目

於二零一七年七月三十一日，控股股東擁有四項位於天津之除外項目天津錢隆學府、美湖馨苑、美湖瀾苑及美湖雅苑。

由於擁有天津錢隆學府之天津錢隆房地產開發有限公司之51.4%股權由獨立股東福建九鼎實業有限公司(「福建九鼎」)持有，而控股股東於往績記錄期內持有少部分股權，轉讓天津錢隆學府之應佔權益需福建九鼎同意。福建九鼎已表示不會同意有關轉讓。因此，天津錢隆學府自收購事項及目標集團物業組合剔除。

由於擁有美湖馨苑、美湖瀾苑及美湖雅苑之天津高建及天津高建團泊湖投資有限公司各自之35%股權均由獨立少數股東福建大華瑞晟混凝土構件有限公司(「福建大華」)持有，轉讓美湖馨苑、美湖瀾苑及美湖雅苑各自之應佔權益需福建大華同意。福建大華已向控股股東表示不會同意有關轉讓。因此，美湖馨苑、美湖瀾苑及美湖雅苑自收購事項及目標集團物業組合剔除。

## 與控股股東之關係

考慮到上述因素，天津除外項目自收購事項剔除。

### 於江蘇之除外項目

於二零一七年七月三十一日，控股股東擁有一項位於江蘇省之除外項目淮安錢隆城。

由於擁有淮安錢隆城之項目公司之25%股權於二零一五年開始進行收購事項時由獨立少數股東方盛瑞興持有，轉讓淮安錢隆城之應佔權益需方盛瑞興同意。方盛瑞興已表示不會同意有關轉讓。因此，淮安錢隆城自收購事項及目標集團物業組合剔除。

### 於廣東之除外項目

- 竣工項目

於二零一七年七月三十一日，控股股東於廣東省擁有十二項除外項目（「廣東第三期項目」），全部均被分類為第三期項目。廣東第三期項目不獲納入，原因為於二零一五年開始進行收購事項時，各廣東第三期項目已大致竣工。由於作為該等廣東第三期項目控股公司之相關除外公司僅為發展各自之廣東第三期項目而成立，且於廣東第三期項目竣工後不會進行其他發展項目，故不需將該等項目納入目標集團。此外，於二零一七年七月三十一日，全部可銷售建築面積已售出。因此，全部十二項位於廣東省之除外項目自收購事項及目標集團物業組合剔除。

- 股東同意

由於擁有惠州原合項目之惠州原合之60%股權由獨立股東惠州市源東國際集團有限公司（「惠州源東」）持有，轉讓惠州原合項目之應佔權益需惠州源東同意。惠州源東已表示不會同意有關轉讓。因此，惠州原合項目自收購事項及目標集團物業組合剔除。

### 於四川之除外項目

於二零一七年七月三十一日，控股股東於四川省擁有一項除外項目成都錢隆天下。成都錢隆天下被分類為第三期項目。成都錢隆天下不獲納入，

## 與控股股東之關係

原因為於二零一五年開始進行收購事項時，其已大致竣工。由於除外公司四川雲星房地產開發有限公司(「四川雲星」)僅為發展成都錢隆天下而成立，且於成都錢隆天下竣工後不會進行其他發展項目，故不需將該項目納入目標集團。此外，於二零一七年七月三十一日，全部可銷售建築面積已售出。因此，成都錢隆天下自收購事項及目標集團物業組合剔除。

### 於河南之除外項目

於二零一七年七月三十一日，控股股東於河南省擁有一項除外項目鄭州福晟謙祥錢隆城，被分類為第二期項目。鄭州福晟謙祥錢隆城之股權由福建福晟集團持有其中36.8%，餘下63.2%乃由獨立股東持有，故於轉讓該項目之相關應佔權益時需要獨立股東同意。福建福晟集團未能就鄭州福晟謙祥錢隆城獲得獨立股東同意。

### D. 無競爭

目標集團及除外公司之業務按地理位置明確劃分。於買賣完成前，目標集團一直透過其五家項目公司於中國湖南省長沙經營業務，而除外公司一直於福建、天津、江蘇、廣東、四川及河南等省市經營業務。有關各除外項目之詳細資料，請參閱「除外公司之項目」一段。目標集團物業項目與除外項目之位置並無重疊。

根據不競爭契據，(i)倘控股股東(或其任何緊密聯繫人)有意出售除外公司持有之任何階段一及／或階段二項目之全部或任何部分權益，就有關權益向經重組集團授出優先購買權(「優先購買權」)；及(ii)倘控股股東有意出售任何階段三項目(包括於不競爭契據日期後成為階段三項目之任何階段一或階段二項目)之任何未售權益，向經重組集團授出優先權(「優先權」)擔任除外公司之代理，決定出售除外公司承接之任何階段三項目之全部或任何部分權益之出售條款及方式。

此外，控股股東進一步承諾，於買賣完成後，除除外項目外，不會擁有、投資、進行、參與、開發、經營與經重組集團任何成員公司不時於中國進行或擬進行業務(即住宅及商業物業(包括綜合商住物業)之房地產發展，「受限制業務」)

## 與控股股東之關係

構成或可能構成直接或間接競爭之任何活動或業務，或擁有或從事或收購或持有該等活動或業務之權益。倘控股股東或其緊密聯繫人(經重組集團任何成員公司除外) (「要約人」) 獲授／已識別／獲提供任何與受限制業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務投資或商機(不包括除外項目) (「新機會」)，則不論新機會地點為何，其須並須促使其聯繫人向本公司轉介所有新機會。即使本公司決定不承接新機會，要約人於新機會項下承接之任何項目仍須視乎其狀況受限於優先購買權及優先權。

經重組集團行使優先購買權及優先權須獲得相關除外公司或持有新機會項下將由要約人承接之項目之公司之其他股東同意及／或協議。根據不競爭契據，控股股東已進一步承諾，於知悉因該等公司之其他股東不同意而導致本公司無法有效行使優先購買權或優先權後，向獨立於控股股東或其一致行動人士之獨立第三方出售其於相關除外公司或持有新機會項下將由要約人承接之項目之公司(視情況而定)之相關權益。有關不競爭契據之詳細條款，請參閱本節「不競爭契據」一段。

根據不競爭契據所載相關安排，就現有除外項目而言，透過行使優先購買權及優先權，於控股股東有意出售任何階段一或階段二項目之全部或任何部分權益時，經重組集團將可優先承接該等項目，並將取得控制權，可控制向何等人士出售階段三項目及／或是否出售於階段三項目之任何權益，以避免與其他項目競爭。於不競爭契據日期後出現新機會時，不論新機會地點為何，控股股東須並須促使其聯繫人優先向本公司轉介所有新機會。倘本公司拒絕承接新機會並確認有關新機會將不會對經重組集團業務構成競爭，控股股東或其聯繫人可承接有關新機會，惟控股股東或其聯繫人於新機會項下將予發展之項目將仍須視乎其狀況受限於優先購買權及優先權(視情況而定)。由於可透過承接新機會或透過行使優先購買權或優先權避免潛在競爭，經重組集團日後可按其意向將其業務擴展至除外公司目前經營所在地點或經重組集團及除外公司目前並無業務之地點。

## 與控股股東之關係

### 3. 不競爭承諾

#### 3.1 不競爭契據

為確保日後將不會出現競爭，控股股東以本公司為受益人訂立不競爭契據。

根據不競爭契據，於買賣完成後及於不競爭期間(定義見下文)，除除外項目外，控股股東各自將不會並促使其緊密聯繫人(經重組集團任何成員公司除外)不會為其本身或連同他人或代表任何人士、商號或公司直接或間接擁有、投資、進行、參與、開發、經營與受限制業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何活動或業務，或擁有或從事或收購或持有(不論作為股東、董事、合夥人、代理、僱員或其他身份及不論為利益、回報或其他)該等活動或業務之權益。

各控股股東已作出聲明及保證，於不競爭契據日期，除透過經重組集團外，其或其任何緊密聯繫人目前並無直接或間接擁有、參與或從事(不論作為股東、合夥人、代理或其他身份及不論為利益、回報或其他)受限制業務(不包括除外項目)，或以其他方式從事與經重組集團競爭或構成潛在競爭之任何業務。

各控股股東亦已向本公司承諾：

- (a) 提供本公司要求供獨立非執行董事就其遵守不競爭契據條款及執行不競爭契據之情況進行年度審閱所必需之一切資料或否定確認(視適用情況而定)；
- (b) 促使本公司透過年報或以向公眾人士發出公告之方式披露就獨立非執行董事審閱有關遵守及執行其不競爭契據項下不競爭承諾情況之事宜作出之決定；及
- (c) 在獨立非執行董事認為適當之本公司年報中就遵守其不競爭契據項下承諾作出年度聲明，並確保披露其遵守及執行不競爭契據項下不競爭承諾之詳情符合上市規則之相關規定。

## 與控股股東之關係

不競爭契據並不適用於：

持有或擁有進行或從事任何受限制業務之經重組集團以外任何公司之股份或其他證券，惟就該等股份而言，股份於認可證券交易所上市及：

- (i) 相關受限制業務(及其有關資產)佔該相關公司最近期經審核賬目所示該公司綜合營業額或綜合資產少於5%；或
- (ii) 控股股東及／或彼等各自之緊密聯繫人持有或彼等共同直接或間接擁有之股份總數佔相關公司該類別已發行股份不超過5%，或控制其投票權超過5%，惟控股股東及／或彼等各自之緊密聯繫人(不論單獨或共同行事)無權委任該公司之大多數董事或以其他方式參與或涉及該公司之管理，且於任何時候該公司均應有最少另一名股東(連同(如適當)其緊密聯繫人)於該公司之股權應多於控股股東及／或彼等各自之緊密聯繫人共同持有之股份總數。

### 3.2 新商機

倘任何要約人獲授／已識別／獲提供任何新機會，則不論新機會地點為何，其須並須促使其緊密聯繫人盡快以下列方式將新機會轉介予本公司：

- (a) 各控股股東須且應促使其經重組集團成員公司以外之緊密聯繫人轉介或促使轉介新機會予本公司，且應於知悉新機會後七(7)個營業日內就任何新機會向本公司發出書面通知，當中載列一切合理所需資料，包括但不限於新機會之性質及投資或收購成本詳情(「**要約通知**」)，以供本公司考慮(a)該新機會是否與其業務構成競爭；及(b)實行該新機會是否符合經重組集團利益；
- (b) 各控股股東須盡其合理努力促使優先按公平合理之條款及條件向本公司提呈新機會；及

## 與控股股東之關係

- (c) 僅當(a)要約人收到本公司拒絕新機會之通知，並確認該新機會將不會與經重組集團業務構成競爭，或(b)要約人自本公司接獲要約通知起計30個營業日內並無收到本公司拒絕新機會之通知時，要約人方有權實行新機會。此外，倘須按一項交易(新機會之主體事項)之條款委任獨立財務顧問，或本公司需要更多時間評估新機會，本公司可給予要約人書面通知，而要約人將同意延長期間至最多60個營業日。倘要約人所實行新機會之條款及條件出現重大變動，要約人將按上文所載方式向本公司轉介經修訂之新機會。

當接獲要約通知後，本公司將委聘獨立財務顧問及業內專家向於有關事宜中並無擁有重大權益之本公司獨立非執行董事提供相關分析、意見及指引，以決定(a)該新機會會否與經重組集團之業務構成競爭，及(b)實行新機會是否符合本公司及其股東整體利益。獨立非執行董事將全權負責於考慮本公司將委聘之相關獨立專業人士或業內專家提供之意見及指引後，釐定新機會會否對經重組集團業務構成競爭及決定是否接受新機會，並有權要求本公司在有需要時以合理方式委聘額外獨立專業人士或專家。

### 3.3 除外公司持有之除外項目

各控股股東謹此共同及個別進一步無條件及不可撤回承諾並將促使其緊密聯繫人(倘適用)向本公司授出：

- (i) 優先購買權，以購買控股股東或其任何緊密聯繫人有意出售除外公司承接之任何階段一或階段二項目及要約人於新機會項下將承接之任何階段一或階段二項目之全部或任何部分權益(「**相關權益**」)；及
- (ii) 優先權，以擔任除外公司之代理，以釐定控股股東或其任何緊密聯繫人有意出售之除外公司承接之任何階段三項目(包括除外公司承接於不競爭契據日期後成為階段三項目之任何階段一或階段二項目)及要約人於新機會項下將承接之任何階段三項目(包括要約人於新機會項下將承接成為階段三項目之任何階段一或階段二項目)全部或任何部分未售權益之出售條款及方式。

## 與控股股東之關係

各控股股東謹此共同及個別進一步作出無條件及不可撤回承諾，在知悉本公司因相關除外公司或持有要約人於新機會項下將承接項目之公司(視情況而定)之其他股東意見出現分歧而無法有效行使優先購買權或優先權後，彼將會及促使其緊密聯繫人(如適用)將會向身為獨立第三方或獨立於控股股東或其一致行動人士任何一方之人士出售其各自於相關除外公司或持有要約人於新機會項下將承接項目之公司(視情況而定)之權益。為免生疑問，有關出售須於相關除外公司出售任何除外項目之任何相關權益完成前完成。

控股股東及本公司謹此同意並知悉：

- (i) 向本公司提呈相關權益之條款及條件及相關除外公司及／或要約人應付本公司之代理費須由控股股東／相關除外公司／要約人與本公司公平磋商協定。倘控股股東及本公司未能協定相關權益之代價，將委任獨立估值公司以釐定相關權益之代價；及
- (ii) 決定是否行使優先購買權或優先權須待獨立非執行董事於優先購買權或優先權出現時考慮本公司將委聘之相關專業人士或業內專家之獨立意見及指引及(倘規定)本公司獨立股東批准以及遵守所有適用法例、法規及規則(包括但不限於上市規則)後，方可作實。

### 3.4 不競爭契據之條款

控股股東於不競爭契據項下之責任將於以下較早發生者為止之期間(「不競爭期間」)不再有任何效用：

- (a) 本公司股份不再於聯交所上市之日；或
- (b) 就控股股東而言，該控股股東及／或其緊密聯繫人共同及各自不再擁有權於本公司股東大會行使或控制行使合共不少於30%之投票權。

## 與控股股東之關係

### 4. 獨立於控股股東

經考慮上文所述，並基於下列理由，董事信納經重組集團能夠獨立於控股股東運作、經營及進行其業務：

#### 4.1 管理獨立

於買賣完成後，經重組集團之業務及營運將由獨立於除外公司之董事會及本公司高級管理層管理。於買賣完成時，董事會將由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成，有關詳情載於本通函「經重組集團之董事及高級管理層」一節。

## 與控股股東之關係

除潘先生及陳偉紅女士外，於最後可行日期，全體候任董事已辭任彼等於除外公司之職位。董事會九名董事中，兩名候任執行董事潘先生及陳偉紅女士將於除外公司擔任管理職務，並將於買賣完成後留任該等除外公司之管理職務。下表披露將於除外公司留任之董事之角色及職責詳情：

董事	本公司	除外公司
1. 潘先生	主席兼執行董事	執行董事／總經理／法定代表
職責	負責整體企業戰略之制定及管理以及經重組集團之投資及財務管理	監督除外公司之表現
2. 陳偉紅女士	執行董事	董事／監事
職責	負責經重組集團之商業物業管理	考慮及批准重大決定

於買賣完成後，潘先生將為本公司主席兼執行董事，並將為本公司與除外公司兩名共同董事之一。彼將只負責高層次整體企業策略之制定及管理以及經重組集團之業務發展，不會負責日常營運。潘先生亦承諾於完成後彼將分配超過60%時間於本公司事務。

於買賣完成後，陳偉紅女士將為本公司執行董事，將負責監督本公司營運之日常管理。陳偉紅女士亦為若干除外公司之董事／監事，主要負責考慮及批准該等除外公司之重大決定。陳偉紅女士亦承諾於買賣完成後彼將分配超過60%時間於本公司事務。

各董事知悉其作為董事之受信責任，該責任規定(其中包括)其為本公司之利益以符合本公司及其股東整體最佳利益之方式行事，且不容許其作為董事之職責與其個人利益或其於其他公司之角色出現任何衝突。倘經重組集團與任何董事或其各自之緊密聯繫人將訂立之任何交易出現潛在利益衝突，有利益關係之董事須於本公司相關董事會會議上就有關交易放棄投票，且不得計入法定人數內。

## 與控股股東之關係

經重組集團之日常業務將由董事會管理。儘管兩名董事亦於除外公司擔任職務，但基於下列理由，董事認為本公司能夠獨立於除外公司運作：

- (i) 於買賣完成後，董事會九名成員中七名將不會於除外公司擔任任何職位。因此，董事會大部分成員將獨立於除外公司，而將於除外公司留任之董事不會(不論獨自或共同)擁有能夠通過董事會任何決議案之絕對多數票；
- (ii) 經重組集團之日常營運將主要由執行董事潘俊鋼先生、利錦榮先生及潘浩然先生管理。潘俊鋼先生及利錦榮先生分別於中國物業開發行業分別擁有11年及15年經驗。彼等將投放全部時間及注意力管理經重組集團之業務營運，並運用彼等於物業開發之業內經驗領導經重組集團；
- (iii) 經重組集團之日常業務不僅由執行董事管理，身為組重組集團全職僱員之本公司商級管理層吳繼紅女士亦會參與管理，彼於買賣完成後將不會於除外公司擔任任何職位；
- (iv) 本公司及除外公司之獨立非執行董事並無身份重疊，符合香港最佳企業管治常規。全部三名獨立非執行董事均獲獨立委任加入董事會，對除外公司並不負有義務。獨立非執行董事過往概無於除外公司擔任任何職位或角色，亦概無準則會影響彼等於上市規則第3.13條下之獨立性。獨立非執行董事擁有適當之學術資格或不同領域之豐富經驗，並根據上市規則之規定獲委任加入董事會，以確保董事會決定僅於考慮獨立及公正意見後始行作出；及
- (v) 本公司備有安排及企業管治措施處理實際或潛在利益衝突，確保獨立決策、維護不競爭契據之保護措施並最終保障股東之利益。根據公司細則，受限於若干慣常例外情況，董事不得就董事會批准其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益之任何合約或安排或任何其他建議之決議案投票(或被計入法定人數)，而倘作出投票，則其票數將不予計算，亦不計入法定人數內。倘任何建議合約或安排或任何其他建議亦分別構成上市規則第14章或第14A章項下之主要交易或主要交易級別以上之交易或關連交易，董事會亦須遵守上市規則之所有規定，包括(倘適用)取得本公司獨立股東批准。經考慮上述因素後，董事信納彼等能夠獨立

## 與控股股東之關係

履行於經重組集團之職務，而董事認為，彼等於買賣完成後能夠獨立於經重組集團管理業務。

### 4.2 營運獨立

董事認為經重組集團將能夠獨立營運，理由如下：

- (a) 本公司及相關項目公司持有相關許可證及資格，對經重組集團之業務營運非常重要；
- (b) 經重組集團已建立本身之營運架構，由個別部門組成，並建立獨立管理團隊處理經重組集團之日常營運；
- (c) 經重組集團本身具備能力及人員履行所有重大行政職能，包括財務及會計管理、發票及計費、人力資源及資訊科技；及
- (d) 經重組集團亦可直接及獨立接洽供應商及客戶。詳情請參閱「目標集團之業務—8. 供應商」一節。

### 4.3 財務獨立

經重組集團設有獨立會計、財務及內部監控系統，並按照本身業務需要作出財務決策。此外，其亦設有獨立庫務職能。

於往績記錄期內，目標集團已透過提供發展中物業作為抵押，展示其有能力向商業銀行／信託公司籌集資金。於往績記錄期內目標集團之部分銀行貸款及其他貸款亦由關聯方提供之擔保或共同擔保作抵押，福建福晟集團；潘先生；福晟集團、福建福晟集團與潘先生；福晟集團與潘先生；或福晟集團、潘先生與陳偉紅女士均可。於最後可行日期，目標集團並無任何由關聯方提供之擔保或共同擔保作抵押之未償還借貸。因此，董事及候任董事認為，經重組集團將於完成時在財務方面獨立於控股股東。

## 與控股股東之關係

### 5. 本公司採納之企業管治措施

董事認為已備有足夠之企業管治措施處理任何潛在利益衝突，並確保遵守不競爭契據。此外，本公司已採納以下企業管治措施，以進一步保障股東利益：

- (i) 本公司致力確保董事會之執行及獨立非執行董事人數均衡，使董事會具有充分獨立性，以有效行使獨立判斷。獨立非執行董事(履歷詳情載於本通函「經重組集團之董事及高級管理層」一節)具備作出具份量意見必要之行業知識和經驗。大部分獨立非執行董事具備上市公司董事應有之經驗，可提供不偏不倚之專業建議保障少數股東之利益；
- (ii) 在與經重組集團存在或可能存在利益衝突之任何事宜上擁有重大權益之任何董事，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根據不競爭契據授予本公司任何權利或根據與除外公司之合約安排進行任何其他關連交易時，除非獲大多數獨立非執行董事要求出席，任何有利益衝突之董事(包括任職除外公司之任何董事)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) 由獨立於除外公司之董事會成員(包括獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會將負責審閱、考慮及決定是否接納或拒絕除外公司根據不競爭契據轉介之任何新機會，而獨立非執行董事可在有需要時聘請獨立顧問以就該新機會之條款提供意見；
- (iv) 由獨立於除外公司之董事會成員(包括獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會將決定是否行使優先購買權及/或優先權。該獨立董事委員

## 與控股股東之關係

會可委任獨立財務顧問或其他專業顧問以向其提供意見。除外公司須提供該獨立董事委員會及／或獨立財務顧問合理要求之一切資料，以協助彼等評估是否行使優先購買權及／或優先權；

- (v) 按上市規則規定，獨立非執行董事將每年檢討任何持續關連交易，並於本公司年報確認於經重組集團日常及一般業務過程中訂立之有關交易乃按一般商業條款或不遜於經重組集團給予獨立第三方或由獨立第三方給予之條款訂立，而有關係款屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益；及
- (vi) 本公司委任豐盛融資為合規顧問，自買賣完成起生效，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之適用法例提供專業意見及指引。

### 6. 建議向一家信託公司轉讓若干代價股份

賣方有意於買賣完成後六個月屆滿時以饋贈方式向Xiangxun Limited轉讓300,000,000股代價股份（「已授出股份」），分別佔於最後可行日期本公司已發行股本約22.70%及緊隨買賣完成後（配發及發行代價股份及配售股份後）本公司之經擴大已發行股本約2.90%。Xiangxun Limited為一家旨在代36名人士（「受益人」）信託持有已授出股份而特別成立之特殊目的公司。受益人由除外公司及福建六建集團旗下高級管理層／前高級管理層36名成員組成，彼等於過去數年協助潘先生發展其業務。於最後可行日期，在36名受益人中，其中4人亦為目標集團之高級管理層，其中一人亦為目標公司附屬公司之高級管理層。於買賣完成時，4名受益人將成為本公司之高級管理層。除(i)潘先生兒子潘浩然先生；(ii)潘先生胞弟潘俊鋼先生；(iii)目標集團附屬公司董事利錦榮先生；及(iv)目標集團附屬公司董事吳繼紅女士（潘先生妻子陳偉紅女士之嫂子）外，全部受益人均為獨立於賣方及其聯繫人且並非與彼等一致行動之獨立第三方。有關安排之主要目的為獎勵及確認受益人對潘先生於目標集團、除外公司及福建六建集團旗下業務發展成功作出之貢獻，而有關係款亦為目標集團業務成功奠定基礎。

## 與控股股東之關係

由於(i) Xiangxun Limited由潘先生全資擁有；(ii)受益人之一潘浩然先生為潘先生兒子；(iii)受益人之一潘俊鋼先生為潘先生胞弟；(iv)受益人之一利錦榮先生為目標集團附屬公司董事；及(v)受益人之一吳繼紅女士為目標集團附屬公司董事(潘先生妻子之弟媳)，Xiangxun Limited、潘浩然先生、潘俊鋼先生、利錦榮先生及吳繼紅女士各自被視為與賣方一致行動之人士。

Xiangxun Limited須按照以下安排向受益人轉讓已授出股份：(1)將於二零一九年●向受益人轉讓20%已授出股份；(2)將於二零二零年●向受益人轉讓30%已授出股份；及(3)將於二零二一年●向受益人轉讓50%已授出股份。Xiangxun Limited向受益人轉讓已授出股份之前提為(其中包括)受益人仍為除外公司及/或目標集團及/或福建六建集團之僱員。

根據信託安排，於向受益人轉讓已授出股份前，其有權代表受益人就已授出股份出席本公司股東大會並按照受益人指示於會上投票。作為相關已授出股份(包括並未自Xiangxun Limited轉讓予受益人之已授出股份)之實益擁有人，受益人擁有十足權力行使已授出股份附帶之權利，包括獨立投票權。於已授出股份授予受益人後，Xiangxun Limited將與各受益人訂立載列上述安排之信託契據。本公司將於賣方完成向Xiangxun Limited轉讓已授出股份時作出進一步公佈。

就受益人之背景及關係而言，保薦人已從受益人取得確認。潘浩然先生(潘先生兒子)、潘俊鋼先生(潘先生胞弟)及吳繼紅女士(潘先生妻子陳偉紅女士之嫂子)已確認彼此之間互有關係，而與其他受益人並無關係。就其餘33名受益人而言，彼等已確認，彼等與其他受益人並無關係。此外，所有受益人均已確認，作為已授出股份之實益擁有人，彼等有權投票，且並無任何安排會影響彼等行使該等已授出股份之投票權。基於上述工作，保薦人(i)並不知悉有關受益人之任何異常情況；及(ii)認為本通函所載受益人之相關披露與保薦人所取得確認相符。

## 與控股股東之關係

下文載列受益人之詳情、將向各受益人授出之已授出股份數目：

姓名	於除外公司／ 福建六建集團 之職位	加入除外公司／ 福建六建集團日期	已授出 股份數目	佔於最後 可行日期 本公司已 發行股本 之百分比 (約)	佔緊隨買 賣完成後 本公司已 發行股本 之百分比 (約)
潘俊綱(附註1)	福晟集團之董事 兼行政總裁	二零零六年三月十五日(於 二零一五年十月三十日辭任 福晟集團之董事及行政總裁)	24,000,000	1.83%	0.23%
吳繼紅 (附註2)	福晟集團之董事 兼副主席	二零一四年六月十六日(於 二零一五年十月三十日辭任 福晟集團之董事及副主席)	18,000,000	1.37%	0.17%
郭陽春	福晟集團之董事 兼現金管理部總 經理	二零零四年十一月一日	15,000,000	1.13%	0.14%
譚文華	福晟集團之董事 兼財務部總經理	二零零三年七月一日	15,000,000	1.13%	0.14%
何建華	福晟集團之董事 兼行政副主席	一九九九年十一月二十六日	12,000,000	0.91%	0.11%
郭國強	福晟集團之董事 兼副主席	二零一零年四月二十七日	12,000,000	0.91%	0.11%
潘浩然(附註3)	福晟集團之投資 總監	二零一四年十一月十日(於 二零一五年十月三十日辭任 福晟集團之投資總監)	12,000,000	0.91%	0.11%
吳友福	福晟集團之地區 總經理	二零一一年六月一日	9,000,000	0.68%	0.09%
利錦榮(附註4)	福晟集團之副主 席	二零零一年十月二十五日(於 二零一五年十月三十日辭任 福晟集團之副主席)	9,000,000	0.68%	0.09%
葛軍	福晟集團之地區 總經理	二零零七年一月一日	9,000,000	0.68%	0.09%
陳英	福晟集團發展部 之副經理	二零零六年三月二十日	6,000,000	0.45%	0.06%
楊少敏	福晟集團發展部 之副經理	二零一三年二月十八日	6,000,000	0.45%	0.06%
陳和傑	福晟集團地區總 經理	二零零六年六月二十三日	6,000,000	0.45%	0.06%
葉秋鶯	福晟集團之總銷 售經理	二零零五年十二月十二日	6,000,000	0.45%	0.06%
林璋	福晟集團之品牌 總監	二零零四年十一月二十八日	6,000,000	0.45%	0.06%

## 與控股股東之關係

姓名	於除外公司／ 福建六建集團 之職位	加入除外公司／ 福建六建集團日期	已授出 股份數目	佔於最後 可行日期 本公司已 發行股本 之百分比 (約)	佔緊隨買 賣完成後 本公司已 發行股本 之百分比 (約)
熊偉	主席助理	二零零七年三月十五日	6,000,000	0.45%	0.06%
胡耕誼	福晟集團營運部 之行政副總經理	二零一四年一月三日	3,000,000	0.23%	0.03%
林水玲	福晟集團人力資 源部之行政副總 經理	二零零六年十月十七日	3,000,000	0.23%	0.03%
王芳先	福晟集團財務部 之副總經理	二零零七年九月六日	3,000,000	0.23%	0.03%
陳翔	福晟集團現金管 理部之行政副總 經理	二零一零年九月七日	3,000,000	0.23%	0.03%
黃金清	福晟集團研發部 之副總經理	二零零六年五月十八日	3,000,000	0.23%	0.03%
洪尤	福晟集團現金管 理部之副總經理	二零零六年十月二十六日	3,000,000	0.23%	0.03%
林棟	福建六建集團之 董事長	一九九零年八月一日	30,000,000	2.28%	0.29%
陳育新	福建六建集團之 主席	一九九六年七月一日	12,000,000	0.91%	0.11%
林功名	福建六建集團之 首席會計師	一九九二年七月一日	12,000,000	0.91%	0.11%
何孝邵	福建六建集團之 副主席	一九八七年七月一日	9,000,000	0.68%	0.09%
黃瑜鋒	福建六建集團之 副主席	一九八三年八月一日	9,000,000	0.68%	0.09%
王捷	廈門第一建築工 程有限公司之總 經理	一九九三年九月一日	6,000,000	0.45%	0.06%
鄭則航	福建六建集團之 主席助理	一九九零年九月一日	6,000,000	0.45%	0.06%
王世傑	福建六建集團之 首席工程師	一九九零年九月一日	6,000,000	0.45%	0.06%
黃新平	福建六建集團之 人力資源總監	二零零七年七月六日	6,000,000	0.45%	0.06%

## 與控股股東之關係

姓名	於除外公司／ 福建六建集團 之職位	加入除外公司／ 福建六建集團日期	已授出 股份數目	佔於最後 可行日期 本公司已 發行股本 之百分比 (約)	佔緊隨買 賣完成後 本公司已 發行股本 之百分比 (約)
曾文煌	福建六建集團之 地區總經理	一九九六年七月一日	6,000,000	0.45%	0.06%
戴海軍	福建六建集團之 分公司總經理	二零零二年七月一日	3,000,000	0.23%	0.03%
邱瑞明	福建六建集團項 目管理部之副總 經理	二零零一年七月一日	3,000,000	0.23%	0.03%
岳方	福建六建集團之 監事	二零零七年二月一日	1,500,000	0.11%	0.01%
許如亮	福建六建集團之 黨委會書記及工 會主席	一九七零年十二月一日	1,500,000	0.11%	0.01%
總計			<u>300,000,000</u>	<u>22.70%</u>	<u>2.89%</u>

## 與控股股東之關係

附註：

1. 潘俊鋼先生擬於買賣完成後出任執行董事。
2. 吳繼紅女士擬於買賣完成後出任經重組集團之財務總監。
3. 潘浩然先生擬於買賣完成後出任執行董事。
4. 利錦榮先生擬於買賣完成後出任執行董事。