

與控股股東的關係

控股股東

本公司於二零一六年十一月十五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。緊隨[編纂]、貸款資本化及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使及概無於根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後發行股份)，瑞迅將直接持有[編纂]，佔本公司全部已發行股本[編纂]。瑞迅由恒威管理全資擁有，而恒威管理則由庭槐資產全資擁有，庭槐資產由East Asia International Trustees Limited全資擁有。East Asia International Trustees Limited為庭槐信託的受託人。根據成立庭槐信託的信託契據，王庭聰先生為庭槐信託的授予人及保護人，而王氏家族為庭槐信託的受益人。

因此，緊隨[編纂]、貸款資本化及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使及概無於根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後發行股份)，庭槐資產、恒威管理及瑞迅將共同有權直接或間接行使或控制行使於本公司股東大會上[編纂]的投票權。故此，我們視庭槐資產、恒威管理、瑞迅及王氏家族各成員為本集團根據[編纂]的一組控股股東。

除外業務

我們的控股股東、非執行董事兼主席王庭聰先生透過本集團及彼所控制的多間私人公司(並非本集團的一部分)從事物業發展。本集團主要專注於發展大多用作住宅用途的中國物業，而除外業務則為(i)發展中國境外的物業發展項目；或(ii)從事酒店營及管理或純商業物業的發展(「除外業務」)。除外業務將不會構成本集團的一部分。有關除外業務的詳情概述如下：

除外業務	控股股東所持股權	說明
上海卓斯置業有限公司	40%由獨立第三方顯駿管理有限公司擁有，39%由王庭聰先生擁有，20%由獨立第三方Warren Pacific Limited擁有及1%由樓家強先生擁有	為中國上海的純商業項目，總建築面積為約56,838.00平方米，主要用作投資物業

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

與控股股東的關係

除外業務	控股股東所持股權	說明
惠州皇冠酒店	99.5%由港昇(香港)有限公司擁有(該公司由庭槐信託間接擁有)，及0.5%由惠州悅富擁有	從事於中國廣東省惠州經營及管理酒店業務，總建築面積為約89,000.00平方米
蕪湖德信置業有限公司	42%由Ultra Mount Investments Ltd.(庭槐信託最終擁有的公司)擁有，38%由獨立第三方Speedway Int'l Holdings Ltd.擁有，20%由獨立第三方顯駿管理有限公司擁有	從事於中國安徽省蕪湖經營酒店業務，總建築面積為約84,876.97平方米
Lucky Castle GS99 I Limited	由Lucky Castle Limited全資擁有(該公司由王庭聰先生擁有80%及由王槐裕先生擁有20%)	為英國倫敦的商業項目，總建築面積為約8,892.50平方米，主要用作投資物業
創金發展有限公司	由獨立第三方榮盈有限公司擁有68%，由獨立第三方United Bliss Limited擁有10%，由獨立第三方Wealth Anchor Investments Limited擁有10%，由王氏家族透過Zehho Limited擁有5%，由獨立第三方敏華投資有限公司(在附屬公司層面屬本集團之關連人士)擁有5%	為香港的住宅發展項目，總建築面積為約28,179.21平方米

與控股股東的關係

剔除除外業務的原因

我們剔除除外業務時已考慮下列原因：

(i) 本集團的業務策略

本集團的策略是專注在廣東省惠州及我們認為具備增長潛力的中國地區（例如天津及河南省駐馬店）開發價格相宜的豪華住宅樓群或綜合住宅物業。我們的發展項目乃為吸引中高收入居民而設計，並且設有商舖、俱樂部會所及幼稚園等配套設施，滿足潛在買家的需要。除外業務一般指參與酒店營運及管理以及純商業物業發展或處於中國境外，惟不包括上海的除外業務。因此，除外業務與本集團的業務策略並不相符，故排除在本集團之外。我們計劃於大灣區及我們認為具有增長潛力的中國其他地區專注發展住宅或綜合住宅物業。我們現時無意於除外業務所在地點擴展我們的物業發展業務。

(ii) 本集團與除外業務之間的地區劃分清晰

參照本集團業務與除外業務各自的地理位置，兩者之間存在清晰分野。本集團所有發展項目均位於廣東省惠州及我們認為具有增長潛力的中國其他地區，而除外業務則位於中國境外，惟不包括上海的除外業務。除外業務被視為位於本集團地理重心範圍外，因此自本集團剔除。

(iii) 本集團與除外業務之間的業務劃分清晰

本集團主要從事住宅物業發展業務，而除外業務一般從事純商業物業發展或酒店經營及管理業務。因此，除外業務從事的業務營運與住宅物業發展無關，故排除在本集團之外。

與控股股東的關係

(iv) 本集團與除外業務之間的管理劃分清晰

我們的控股股東、非執行董事兼主席王庭聰先生並無且亦將不會參與除外業務的日常業務營運及管理。由於除外業務的日常業務營運及管理由其他獨立第三方所管理，故此，除外業務與本集團之間的管理並無重疊部分。

董事認為，由於本集團為主要專注於在廣東省惠州及本集團認為具有增長潛力的中國地區(例如天津及河南省駐馬店)發展大多用作住宅用途的物業，且除外業務(i)並不符合本集團的業務策略；或(ii)各自的業務性質及地理位置具有明確的區分；或(iii)管理上具有明確區分，故除外業務概無直接或間接與或預期將與本集團的核心業務競爭。於最後可行日期，控股股東確認彼等目前無意將除外業務注入本集團。[編纂]後有關資料如有任何變動，本公司將根據上市規則以公告方式披露相關資料。

控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人並無於直接或間接與本集團的業務競爭或可能競爭的業務(本集團的業務除外)中擁有根據上市規則第8.10條須予披露的權益。更多詳情請參閱本節「除外業務」一段。

不競爭契據

為確保本集團與控股股東的其他業務活動及／或利益不形成競爭，各名控股股東(統稱為「契諾承諾人」且各自為一名「契諾承諾人」)已於二零一八年十一月三十日訂立以本公司為受益人的不競爭契據(「不競爭契據」)，據此，契諾承諾人各自己(其中包括)不可撤回及無條件地向本公司共同及個別承諾，於有關期間(定義見下文)內任何時間，契諾承諾人本身不得及須促使其聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接進行、從事、投資、參與、試圖參與、提供任何服務或提供任何財政支持或以其他方式參與(不論單獨或聯同另一人士，以及不論直接或間接或代表或協助任何其他人士或與其他人士一致行動)任何於中國與任何本集團成員公司不時所進行或預期將進行的業務相同、類似或構成競爭或可能構成競爭的業務或投資活動或於當中擁有權益(「受限制業務」)。

與控股股東的關係

上述限制並無禁止任何契諾承諾人及其聯繫人(本集團成員公司除外)：

- (a) 透過於本集團的權益，持有經營或從事任何受限制業務的任何公司的證券；
- (b) 進行任何項目或以其他方式從事任何受限制業務，惟前提是下列條件須獲達成：
 - (i) 該項目或業務機會首先向本集團提供，而本集團並未承接；
 - (ii) 相關契諾承諾人不得進行本集團過去或目前任何客戶所給予或與有關客戶訂立的項目或業務；及
 - (iii) 相關契諾承諾人不得進行本集團過往尋求從事的任何項目或業務；或
- (c) 透過收購或持有從事任何受限制業務的任何公司、投資信託、合營公司、合夥機構或其他實體(不論形式)的基金單位或股份的任何投資或權益進行，而該投資或權益不超過該實體已發行股份的10%，惟(1)該投資或權益並無授予契諾承諾人或彼等各自的聯繫人任何權利控制該實體董事會或管理人員的組成；(2)契諾承諾人或彼等各自的聯繫人概無控制該實體的董事會或管理人員；及(3)該投資或權益並無授予契諾承諾人或彼等各自的聯繫人任何權利直接或間接參與該實體。

契諾承諾人已各自承諾按下列方式向我們(為其本身及作為其不時的各附屬公司利益的受託人)轉介，或促使向我們轉介任何與受限制業務相關的投資或商業機會(「**新商機**」，各自為一個「**新商機**」)：

- 當彼知悉任何新商機時，以書面通知(「**要約通知**」)我們確認目標公司(如相關)及新商機的性質，詳細描述所有彼具備的資料以供我們考慮是否參與新商機(包括任何投資或收購成本的詳情及提供、建議或展示新商機的第三方聯絡資料)。
- 本公司應在實際可行的情況下盡快及於收到要約通知後的25個營業日(「**要約通知期**」)內，以書面通知有關契諾承諾人任何參與或拒絕新商機的決定。於要約通知

與控股股東的關係

期內，本公司可能會與提供、建議或展示新商機的第三方進行磋商，有關契諾承諾人亦應盡最大努力協助我們以同等或更有利的條款獲得該新商機。

- 本公司須徵求於考慮事宜中並無重大權益的獨立非執行董事批准是否參與或拒絕新商機，及有可能需要委任獨立財務顧問，就該新商機標的事項的交易條款提供意見。
- 有關契諾承諾人可全權考慮適當延長要約通知期。
- 若下列情況出現，有關契諾承諾人將有權但並非有責任於要約通知所載各重要方面上，以同等或較遜之條款及條件進行、從事、投資、參與新商機或於當中擁有權益(經濟或其他方面)(不論單獨或聯同另一人士，以及不論直接或間接或代表或協助任何其他人士)：
 - (i) 彼已收到我們拒絕新商機的書面通知；或
 - (ii) 彼自我們收到要約通知後25個營業日(或若彼已延長要約通知期，則於協定的其他期間)內尚未收到我們決定參與或拒絕新商機的書面通知，在該種情況下本公司應被視作已拒絕新商機。
- 若有關契諾承諾人參與的新商機之性質或建議有所變更，彼應向我們轉介經修訂的新商機及向我們提供全部現有資料的詳情，以供我們考慮是否參與經修訂的新商機。

當考慮是否參與任何新商機時，我們的獨立非執行董事將基於多項因素，包括但不限於估計的盈利能力、投資價值以及許可及批准要求而達成意見。契諾承諾人(為其本身及代表其聯繫人(本集團成員公司除外))亦已承認，本公司可能須根據有關法例、法規及規則以及監管機關規定不時披露新商機的資料，包括但不限於在本公司的公告或年報中披露作出參與或拒絕新商機的決定，及已同意作出所需程度的披露，以遵守任何有關規定。

與控股股東的關係

根據不競爭契據，契諾承諾人已各自不可撤回及無條件地向我們共同及個別進一步承諾：

- (i) 契諾承諾人須並須促使其聯繫人(本集團成員公司除外)於有關期間(定義見下文)必要時及最少每年提供所有必要資料，以供獨立非執行董事檢討，惟須遵守任何相關法律、規則及法規或任何合約責任，旨在讓彼等檢討契諾承諾人及彼等的聯繫人(本集團成員公司除外)遵守不競爭契據的情況，並協助獨立非執行董事執行不競爭契據；
- (ii) 在不影響上文第(i)段的一般性前提下，契諾承諾人須向我們提供年度聲明書，以供載入我們的年報。聲明書陳述彼等遵守不競爭契據條款的情況；
- (iii) 契諾承諾人已同意並授權我們以刊發年報或公告方式，披露經獨立非執行董事檢討有關遵守及強制執行不競爭契據之事宜的決定；及
- (iv) 各契諾承諾人同意，就我們因契諾承諾人或彼等各自的任何聯繫人未能遵守不競爭契據條款而蒙受或招致的任何及所有損失、損害、申索、負債、費用及開支(包括法律費用及開支)，向我們作出彌償。

本公司將於本公司年報或以向公眾作出公告方式披露獨立非執行董事在檢討有關遵守及執行不競爭契據的事宜作出的決定及有關理據。

就上文而言，「有關期間」指自[編纂]至(i)當契諾承諾人及彼等的聯繫人不再持有或不再以其他方式直接或間接擁有本公司已發行股本合共30%或以上(或上市規則規定構成控股股東的其他股權比例)的實益權益之日；或(ii)股份不再於聯交所上市之日(股份短暫停止買賣除外)之較短期間完結。

與控股股東的關係

企業管治措施

董事相信本公司有適當的企業管治措施以管理控股股東與本集團之間可能的利益衝突及維護全體股東利益，原因如下：

- 獨立非執行董事將每年檢討控股股東有否遵守其不競爭契據項下的不競爭承諾；
- 控股股東應向本公司提供所有所需資料，以便獨立非執行董事作年度檢討及執行不競爭契據；
- 本公司將在本公司年報或公告內披露獨立非執行董事在檢討控股股東遵守及執行不競爭契據項下的不競爭承諾的事宜作出的決定及有關理據(包括所有由控股股東轉介但被本公司拒絕之新商機)；
- 控股股東將在年報內就不競爭契據的遵守情況作出年度聲明，這與根據上市規則在年報的企業管治報告內作出披露的原則一致；
- 有重大利益的董事應就利益衝突或潛在衝突事項作出全面披露，並避席董事會舉行的有關該名董事本身或其緊密聯繫人有重大利益的事項的會議，如該名董事出席或參與會議乃大多數獨立非執行董事特別要求的，則作別論；
- 我們致力確保董事會有均衡的執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)組合，可以協助行使獨立判斷。我們已委任三名獨立非執行董事，並相信我們的獨立非執行董事有充足經驗，而且彼等並無任何可嚴重干擾其作出獨立判斷的業務聯繫或其他關係，並將可提供不偏不倚的外部意見，以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱本文件「董事、高級管理層及僱員」一節「董事」一段「獨立非執行董事」分段；

與控股股東的關係

- 倘發生任何潛在利益衝突，即董事在一間即將與本集團訂立協議的公司中擁有權益，則在相關交易中擁有權益的董事不得就該董事會會議的相關決議案參與董事會審議程序，並須放棄投票，且不應計入法定人數；
- 倘在股東層面出現任何潛在利益衝突，我們的控股股東須在本公司股東大會上就相關決議案放棄投票；
- 倘獨立非執行董事被要求審視本集團（作為一方）與控股股東及／或董事（作為另一方）之間的任何利益衝突情況，控股股東及／或董事將向獨立非執行董事提供所有所需的資料，而本公司應透過年報或公告方式，披露獨立非執行董事的決定（包括為何不接受由控股股東轉介的商機）；
- 根據遵照上市規則附錄14的企業管治守則及企業管治報告，董事（包括獨立非執行董事）在適當情況下可以向外部人士尋求獨立專業意見，成本由本公司承擔；
- 我們與關連人士之間的任何建議交易將須遵守上市規則第14A章，包括（如適用）該規則的公告、申報及獨立股東批准規定；及
- 我們已委任中國光大融資有限公司作為合規顧問，將會就符合適用法律及上市規則，包括有關董事職責及企業管治的多項規定，向我們提供意見及指引。

獨立於控股股東

本公司八名董事中僅有兩名（分別為王庭聰先生及葉澍堃先生）於南旋集團擔任董事。餘下的董事並未擔任南旋集團的任何董事或高級管理層職位，且計及彼等的其他工作承擔後，彼等共同擁有充足的時間管理本集團的日常業務。王庭聰先生及葉澍堃先生兩人（分別作為非執行董事及獨立非執行董事）將不會參與本集團的日常業務營運，而王庭聰先生作為主席將承擔制定集團業務策略的戰略性角色。

與控股股東的關係

管理獨立

(a) 董事及高級管理層

董事會由四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事及高級管理層成員具備相關管理及／或行業相關經驗，可以出任本公司的董事或高級管理層。

各董事均知悉其作為董事的受信責任，該等要求包括(其中包括)董事須以符合本公司最佳利益的方式為本公司的利益行事，且不容許其董事職責與個人利益之間出現任何衝突。倘本公司將與董事或彼等各自的緊密聯繫人訂立的任何交易產生潛在的利益衝突，擁有利益關係的董事須於有關的董事會會議上，就任何董事會批准該董事及其緊密聯繫人有重大利益之合約或安排或其他提議的決議案放棄投票，且不得計入有關的董事會會議法定人數內。此外，我們相信獨立非執行董事能於董事會的決策過程中作出獨立判斷。詳情請參閱本文件「董事、高級管理層及僱員」一節。

本集團之日常運營乃透過獨立而富經驗的高級管理團隊進行。我們有能力及人材去單獨執行所有必要的行政職能，當中包括財政及會計、人力資源、業務管理及研究及發展。

(b) 控股股東

於最後可行日期，我們的控股股東、非執行董事兼主席王庭聰先生並無於除外業務中擔任任何職務或在其他方面以任何方式參與其日常管理及營運。此外，除外業務由獨立第三方管理。因此，王庭聰先生將能夠在本集團的管理上投放足夠時間。另外，王庭聰先生深知其作為董事的受信責任和義務，任內須就本集團的事務為本公司及其股東的裨益及最佳利益行事。

誠如本文件「董事、高級管理層及僱員」一節所披露，[編纂]後，董事會將僅有兩名董事於本集團及南旋集團的職務重疊。本公司及南旋的執行董事之間並無重疊。

與控股股東的關係

南旋集團為中國一名領先針織品製造商，於聯交所主板上市(股份代號：1982)。南旋集團之主要業務範疇包括設計及製造針織產品，如套衫、開襟羊毛衫、背心及配件，以出口予其國際服裝品牌客戶。於二零一八年三月三十一日，南旋集團由庭槐信託及王庭聰先生分別持有約65.9%及約8.8%。故此，根據上市規則，南旋集團為本集團之關連人士。

分別經本集團及南旋集團擴大的核心業務性質有清晰界別。本集團主要專注發展大多用作住宅用途的中國物業，而南旋集團主要從事製造針織產品。故此，本集團之物業發展業務與南旋集團之針織品製造業務之間並無直接、間接或潛在競爭。

下表列載我們的董事於本公司所任職位及彼等於南旋集團的職位：

	本公司	南旋
王庭聰先生	主席兼非執行董事	主席、行政總裁兼執行董事
葉澍堃先生	獨立非執行董事	獨立非執行董事

除上文所披露者外，概無董事或高級管理層於南旋集團擔任董事或承擔高級管理層職務。由於本公司及南旋由不同的管理團隊所管理，故我們有足夠的富有相關經驗的獨立董事，可確保董事會正常運作。

倘本集團與南旋集團之間存在任何實際或潛在的利益衝突，現時於南旋任職的董事(即王庭聰先生及葉澍堃先生)將放棄就相關董事會決議案投票且將不會計入南旋及本公司的法定人數，而其他董事(包括全體獨立非執行董事)將能夠就有關事宜作決定及投票。

基於以上所述，我們的董事信納董事會(整體而言)連同高級管理層能夠獨立履行本集團的管理職責。

與控股股東的關係

經營獨立

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。我們已成立本身的組織架構，各部門獲委派特定職責範圍。我們亦持有進行業務所需的一切相關牌照、批文及證書，就資金及僱員而言，我們具備充足營運能力，可以獨立地經營及管理。我們並無就營運依賴控股股東或彼等各自的緊密聯繫人。我們可以獨立地接觸供應商，並設有獨立管理團隊(包括董事及高級管理層)處理我們的日常營運。我們本身有處理營運及管理的人員。我們亦已制定一套內部監控程序，以協助及維持業務獨立營運。

基於以上所述，董事信納我們的營運並無依賴控股股東，以及本集團[編纂]後能夠在營運上獨立於控股股東。

財政獨立

我們已成立自己的財務部門，該部門由財務人員組成，彼等負責在獨立於控股股東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，而控股股東不會干涉我們的資金使用。我們亦已設立獨立及完善的審核系統、標準化的財務及會計系統以及完整的財務管理系統。我們擁有充足資本及銀行融資，可以獨立地經營業務，並擁有充足的內部資源及穩健的信貸記錄，可以支持我們的日常營運。我們可以接觸獨立第三方融資，並能夠取得有關融資，而毋須依賴控股股東或彼等各自的緊密聯繫人提供任何擔保或抵押品。

於往績期間，我們若干附屬公司向(i)王氏家族成員及由彼等控制的公司；或(ii)本集團的聯營公司及合營公司；或(iii)我們附屬公司的少數權益股東作出墊款或向彼等收取暫時性資金。除披露者外，有關墊款及資金為免息、無抵押、須按要求償還及將於[編纂]前結付。董事(包括獨立非執行董事)認為，該等關聯方交易乃按一般商業條款及／或公平基準進行，且其條款屬公平合理及符合股東的整體利益。有關該等關聯方交易的更多詳情，請參閱本文件「財務資料」一節「關聯方交易」一段。

基於以上所述，董事信納我們能維持財政上獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。