

與控股股東的關係

控股股東

緊隨[編纂]完成後(假定[編纂]未獲行使)，楊先生及徐女士將透過彼等控股公司梁中、梁益及梁泰持有佔本公司已發行股本約[編纂]%的股份並有權於股東大會行使該等股份所附投票權。因此，根據上市規則，楊先生、徐女士及彼等緊密聯繫人將為一組控股股東。

非核心業務及說明

本集團的核心業務集中於物業開發。除我們的業務外，概無控股股東在以直接或間接的方式與我們的業務存在或可能存在競爭的業務中擁有任何須根據上市規則第8.10條作出披露的權益。

除我們的業務外，楊先生亦於以下所載若干物業相關業務(「非核心業務」)中擁有權益，該等業務均透過由楊先生擁有及／或控制的公司運營。雖然與我們的核心業務相關，該等公司不屬於我們的核心業務部分，亦不屬於本集團。該等業務的詳情如下：

(a) 銷售管理服務及交付前物業管理服務

楊先生持有上海中梁物業的權益，而該公司持有多家附屬公司的權益(合稱為「中梁物業管理公司」)，該等中國實體主要從事向中國境內開發中的物業及已竣工的住宅物業提供物業管理服務。中梁物業管理公司提供：(i)樣板間、展示單元及銷售辦事處的銷售管理服務；及(ii)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，包括但不限於安保、清潔、園藝、維修及維護服務。自2017年起，中梁物業管理公司一直為我們的物業項目提供該等管理服務，並於[編纂]後繼續提供該等服務。有關中梁物業管理公司與本集團間持續的關連交易詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

(b) 物業及車位租賃服務

楊先生持有一家名為蘇州華成(連同其附屬公司統稱為「蘇州華成集團」)的中國實體，該實體主要從事物業及車位租賃業務。有關租賃業務主要涉及於往績記錄期間開始前已完成交付且不計入本集團重組期間的物業項目中租賃剩餘少量未售出物業及停車位予商業及／或住宅用戶。未售出物業及停車位一經售出，將終止該租賃業務。

與控股股東的關係

(c) 針對我們自主開發項目及個人業主的設計及裝修服務

楊先生持有一家中國實體的權益，即上海中梁全築住宅科技有限公司，該公司主要提供設計及裝修服務。上海中梁全築住宅科技有限公司提供(其中包括)：(i)設計及裝修服務，包括(其中包括)勞務及材料、質量保證及竣工驗收；(ii)展示單元裝修服務；及(iii)針對個人業主的設計及裝修服務。上海中梁全築住宅科技有限公司自2017年12月起一直為我們的物業項目及個人業主提供設計及裝修服務，並將於[編纂]後繼續提供該等服務。由於楊先生於上海中梁全築住宅科技有限公司的股東大會上擁有少於30%的表決權，故其並非關聯人士且與上海中梁全築住宅科技有限公司的交易將不構成關連交易。

本集團的策略是專注於物業開發。由楊先生持有的非核心業務從本集團業務中分離且與其存在差異。為將我們的資源集中於項目開發且精簡我們的業務，我們決定不將非核心業務注入本集團。我們認為，該等業務並未構成且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

截至最後實際可行日期，除本集團業務外，控股股東或董事概無從事對或可能對與我們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利益。

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

管理獨立性

董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。我們的管理及營運決策由執行董事及高級管理層作出，其中大部分長期任職於本集團及於我們所處行業擁有大量經驗。進一步詳情，請參閱「董事、高級管理層及僱員」一節。

截至最後實際可行日期，我們的執行董事之一楊先生擔任蘇州華成的法定代表人及董事長。楊先生並無擔任實質性角色且倘本集團與蘇州華成之間存在利益衝突，楊先生將根據相關章程文件及適用法律及法規履行其職責。

除上文所披露者外，執行董事及高級管理層概無於我們的控股股東或彼等緊密聯繫人擔任任何董事職務或高級管理層職位，且彼等為全職僱員。

與控股股東的關係

各董事知悉作為董事的信託責任，該責任要求(其中包括)彼須為本公司的利益及符合本公司的最佳利益行事，且其作為董事的職責與其個人的利益不得存在任何衝突。董事不得就任何批准彼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董事會決議案投票，且於特別董事會會議中不得被計入出席的法定人數。

基於上述，董事相信，董事會作為整體連同高級管理團隊，能夠獨立履行於本集團的管理職責。

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，但我們擁有獨立於控股股東而作出關於自身業務經營的所有決策以及開展自身業務經營的全部權利。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、招聘公司及內部推薦進行招聘。

此外，除「關連交易」一節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。上海中梁物業與本集團之間的持續關連交易僅涉及為我們的物業項目提供銷售管理服務及交付前物業管理服務。倘上海中梁物業不再為本集團提供該等服務或我們不再聘請上海中梁物業作為服務供應商，預期在市場上將會存在即時可得的其他同類服務供應商為本集團提供該等服務。此外，我們的控股股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，[編纂]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，董事相信，我們於往績記錄期間一直獨立於控股股東進行經營，並將繼續獨立經營。

與控股股東的關係

財務獨立性

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團擁有自身的內部控制、會計和財務管理系統，會計財務部門負責現金收付的獨立財政職能，而我們的財務決策乃是根據自身的業務需要作出。

此外，我們可獨立獲得第三方融資，本集團亦不依賴控股股東及／或其聯繫人提供財務資助。截至最後實際可行日期，應付控股股東的所有貸款、墊款及餘額已悉數償還。我們的董事認為，我們有能力不依賴於控股股東而取得外部資金來源。

根據上文所述，董事相信，我們有能力從財務角度獨立於控股股東及其各聯繫人而經營業務，並能夠保持相對於控股股東及其各聯繫人的財務獨立。

不競爭契據

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[●]的不競爭契據，據此，各控股股東已不可撤回地承諾，在不競爭契據的有效期間，其不會，並將促使其緊密聯繫人（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、事務所或公司，無論在中國境內或境外）（其中包括）開展、從事、參與與本集團任何成員公司業務不時（直接或間接）競爭或可能競爭的任何業務（包括：中國若干物業開發及租賃業務）（「受限制業務」）或於該等業務中持有任何權利或權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，於不競爭契約有效期內，如果出現受限制業務方面的任何新業務機會，則其應在合理期限內將該等新業務機會優先提呈予本公司。除非本公司在獲知該等機會後三十(30)日內以書面形式拒絕或並未作出回應，否則各控股股東不得投資、參與、從事及／或運作該等業務機會。關於是否接納受限制業務中的新業務機會，應通過獨立非執行董事的多數票作出決策。

此外，各控股股東亦已向本公司承諾，在不競爭契約有效期內的任何時間，各控股股東不得於首先向我們提呈獲得有關業務或權益的權利之前出售其在受限制業務中持有的任何權益，惟受限於任何其他現有股東於相關法律項下的優先購買權。

與控股股東的關係

各控股股東應促使其緊密聯繫人遵守上述承諾，以確保我們可優先獲得購買權。

上述承諾不適用於：

- 控股股東於本集團成員公司以外的任何公司中持有的股權，亦必須符合以下條件：
 - 根據相關公司的最新經審核賬目，該公司所從事的受限制業務（及其相關資產）佔該公司合併銷售額或合併資產的10%以下；或
 - 控股股東及／或其各自的緊密聯繫人持有的股份總數不超過相關公司已發行同類股份的10%，且控股股東及／或其各自的緊密聯繫人均無權任命該公司的大部分董事。

根據不競爭契約，上述限制僅於以下二者中較早的時間失效：(i)我們的股份不再於聯交所[編纂]；及(ii)就控股股東而言，其不再為本公司的控股股東。

企業管治措施

我們的董事相信，[編纂]後將設有充分的企業管治措施以管理利益衝突。我們尤其將實施以下措施：

- (a) 獨立非執行董事將（至少每年一次）檢討我們的控股股東遵守不競爭契約的情況；
- (b) 作為我們為[編纂]所做準備的一部分，我們已修訂組織章程細則以遵守上市規則。尤其是我們的組織章程細則規定，除非另行規定，否則董事不得就該董事或其任何聯繫人擁有重大利益的任何合約、安排或其他建議之批准事宜的決議案投票，且該董事亦不得被計入出席該會議的法定人數；
- (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

與 控 股 股 東 的 關 係

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[編纂]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
- (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、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。