

---

## 與控股股東的關係

---

### 概覽

緊隨[編纂]完成（假設[編纂]並無獲行使且並無計及因行使可能根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份）後，新力控股將直接持有本公司已發行股本的[編纂]%。新力控股由新力集團全資擁有，而新力集團由新鴻全資擁有。新鴻的所有已發行股份及權益由TMF (Cayman) Ltd. (家族信託的受託人) 持有。張先生，作為家族信託及僱員激勵信託的財產授予人，透過新力控股、新力集團、新鴻及新恒於本公司股東大會上控制行使30%以上的投票權。因此，張先生、新力控股、新力集團、新鴻及新恒為我們的控股股東。

我們的控股股東已確認，他們或其各自的任何緊密聯繫人目前並無直接或間接擁有、參與或從事，或者可能擁有、參與或從事任何現時或將會直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭且須根據上市規則第8.10條作出披露的任何業務。

### 業務劃分

#### 本集團業務

我們是一家大型綜合性物業開發商，專注於住宅、商業及綜合性用途物業的開發。有關我們業務及營運的進一步資料，請參閱本文件「業務」。

#### 未計入本集團的主要土地開發業務

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，本集團核心業務仍專注於住宅、商業及綜合性用途物業的開發（「**核心業務**」）。為了將我們的資源集中於核心業務及精簡集團架構，我們已向控股股東的聯繫人出售多家參與主要土地開發活動（「**主要土地開發業務**」）的公司，作為重組的一部分。有關主要土地開發公司的詳情載於「**歷史、重組及公司架構－重組中國附屬公司－出售若干附屬公司**」。

---

## 與控股股東的關係

---

主要土地開發業務指為土地設置準備好進行公開招標、拍賣及掛牌出售條件的過程，一般涉及重新安置現有業務機構及居民、拆除現有樓宇及其他構築物、清理地盤並安裝基礎設施供日後物業開發。該業務不符合本集團專注於物業開發的戰略且我們的核心業務不涉及主要土地開發。主要土地開發業務並無計入本集團，原因是我們認為有關業務既不構成核心業務的一部分又與我們作為大型綜合性物業開發商地位的整體業務策略及長期策略不一致。

鑒於本集團的業務性質與主要土地開發業務不同，董事預期[編纂]後兩者之間不存在任何重疊或競爭。

### 我們最終控股股東的其他業務

除我們的業務及主要土地開發業務外，張先生通過新力科技於其他業務擁有權益，新力科技的主要業務分為四方面：(i)物業管理服務；(ii)商業管理服務；(iii)教育；及(iv)經營便利店。張先生所持有關其他業務獨立及區別於本集團業務。因此，董事認為該等業務與我們的業務存在清晰劃分，因此該等業務並無引致且不大可能引致與本集團業務的任何直接或間接競爭。

### 獨立於我們的控股股東

我們相信我們有能力於[編纂]後在獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人（本集團除外）的情況下開展業務，理由如下：

#### 管理獨立

董事會目前包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。除張先生及涂菁女士外，概無董事或高級管理層成員擔任我們的控股股東或其緊密聯繫人的任何董事職務或高級管理層職務。張先生及涂菁女士為新力科技的董事。涂菁女士僅擔任非執行職務，不涉及新力科技的日常管理。儘管張先生與涂菁女士的職務重疊，當履行其於本集團及新力科技各自的職責時，彼等已經並將繼續會得到本集團及新力科技各自的獨立董事會及高級管理團隊的支持。

---

## 與控股股東的關係

---

倘張先生及涂菁女士因潛在利益衝突須就與新力科技有關的事項放棄投票，我們其餘的董事將擁有足以全面考慮任何該等事宜的專業知識及經驗。儘管張先生及涂菁女士於新力科技擔任職務，董事（包括獨立非執行董事）認為我們擁有充分、有效的控制機制，可確保董事妥善履行其職責並保障股東的整體利益，同時董事會能夠獨立於我們的控股股東或其緊密聯繫人管理我們的業務，理由如下：

- (a) 我們的控股股東或其緊密聯繫人承接或進行的業務概無與我們的核心業務競爭，並已訂有足夠企業管治措施管理現有及潛在利益衝突。因此，張先生及涂菁女士身兼兩職將不會影響執行董事公正履行對本公司受信職責的必要程度；
- (b) 我們有三名獨立非執行董事，而本集團若干事宜（包括不競爭契據所述關連交易及事宜，詳情載於下文「不競爭承諾」一段）必須提請獨立非執行董事審閱。此舉有助促進管理層獨立於我們的控股股東或其緊密聯繫人的管理層；
- (c) 各董事均知悉其作為董事的受信責任，即要求（其中包括）其必須為本公司的利益及最佳利益行事，而不得使其身為董事的職責與其個人利益之間出現任何衝突。董事不得就批准其或其任何緊密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任何董事會決議案表決，且不得計入出席該特定董事會會議的法定人數中。因此，倘存在利益衝突，相關董事將放棄表決且不會出席相關董事會會議，亦不會參與董事會審議。因此，概無董事能夠影響董事會對其擁有或可能擁有利益的事宜作出的決定。我們相信，全體董事（包括獨立非執行董事）均具備所需資格、誠信及經驗以維持董事會的有效運作，並於存在利益衝突時履行受信責任。有關董事的相關經驗及資格的概要，請參閱本文件「董事及高級管理層－董事會」一節；及

---

## 與控股股東的關係

---

- (d) 除本文件所披露者外，我們的日常營運將由我們的高級管理層團隊管理，彼等概無於我們的控股股東或其緊密聯繫人內擔任任何高級管理職位或董事職位。

### 經營獨立

我們獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人經營業務，理由如下：

- (a) 我們持有或享有所有有關所需許可，以經營我們的業務；
- (b) 我們擁有獨立管理團隊經營我們的業務；
- (c) 我們可獨立作出決策，並獨立經營業務；
- (d) 我們擁有本身的組織架構及部門，獨立於控股股東；
- (e) 我們設有一套內部控制程序以便有效經營業務；
- (f) 我們具備或擁有可使用所有與我們業務相關的營運設施的權利；及
- (g) 我們有足夠資金、設施及員工自行營運我們的業務。

儘管我們已進行且於[編纂]後將繼續進行若干持續關連交易，該等交易已經並將繼續按正常商業條款在本公司一般業務過程中進行。有關於[編纂]後將繼續進行的持續關連交易的詳情，請參閱本文件「關連交易」。

### 財務獨立

本集團擁有獨立的財務制度。我們按照本身業務需要作出財務決定，控股股東或彼等的緊密聯繫人並不干涉我們資金的用途。我們獨立開設銀行賬戶，並無與控股股東或彼等的緊密聯繫人共用任何銀行賬戶。我們已實行良好且獨立的審核、會計及財務管理制度。我們有足夠的內部資源及信貸額度支持我們的日常營運，且我們能從獨立第三方獲取融資，而非依賴控股股東或彼等的緊密聯繫人提供的任何擔保或抵押品。

## 與控股股東的關係

我們控股股東之一張先生及其若干緊密聯繫人已以本集團為受益人就與上海易德臻投資管理中心（有限合夥）（「易德臻」）作出的若干融資安排（「債務融資」）提供擔保。債務融資的詳情載列如下：

本集團成員 公司 (作為借款人)	基金經理/ 受託人	融資類型	年利率	到期日	抵押及擔保	截至最後實際
						可行日期的 未償還 本金餘額 (人民幣千元)
1. 新力地產	易德臻	私募股權 投資基金 <sup>(1)</sup>	9.5%	2019年12月24日	(i) 由新力科技、張先生及其配偶吳承萍女士擔保；及  (ii) 由新力地產以新悅力創房地產開發有限公司 <sup>(3)</sup> 全部股權質押作擔保。	500,000
2. 惠州市旺友實業有限公司（「惠州旺友」） <sup>(4)</sup>	易德臻	債務融資 計劃 <sup>(2)</sup>	9.2%	2020年5月9日	由新力地產、武漢正和置業有限公司 <sup>(5)</sup> 、張先生及其配偶吳承萍女士擔保	486,500
					總計	<u><u>986,500</u></u>

### 附註：

- (1) 私募股權投資基金的所得款項已用作為我們的物業發展項目惠州帝泊灣提供資金。易德臻為基金經理而上海銀行浦西支行則為私募股權投資基金的基金受託人。
- (2) 債務融資計劃的所得款項已用作為我們的物業發展項目惠州瓏灣及武漢一項物業項目的未來發展提供資金。易德臻為債務融資計劃的受託人。

---

## 與控股股東的關係

---

- (3) 於最後實際可行日期，新悅力創房地產開發有限公司由新力地產全資擁有。
- (4) 於最後實際可行日期，惠州旺友由惠州力新美學房地產開發有限公司全資擁有，而惠州力新美學房地產開發有限公司則由新力地產間接擁有51%。
- (5) 於最後實際可行日期，武漢正和置業有限公司由江西陽焱房地產開發有限公司全資擁有，而江西陽焱房地產開發有限公司又分別由上海德渺房地產開發有限公司（為獨立第三方）及新力地產擁有80%及20%。

鑒於解除債務融資下的擔保涉及就債務融資取得超過500名投資人的同意，故取得有關同意以解除債務融資下的擔保對本集團而言十分困難且在商業上不切實際。經計及以下情形及本集團採取的措施，我們認為，[編纂]後繼續執行上述融資安排將不會對我們獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人運營的能力造成重大影響，理由如下：

- (a) 債務融資於[編纂]後將為唯一由控股股東或其緊密聯繫人提供擔保的貸款。債務融資並無佔我們大部分的債務總額。截至最後實際可行日期，債務融資的未償還本金餘額約為人民幣10億元，佔本集團債務總額的約4.4%；
- (b) 在並無控股股東及其緊密聯繫人提供財務資助的情況下，我們能夠從獨立金融機構取得融資。例如，自2018年7月1日至最後實際可行日期止期間，在並無控股股東或其緊密聯繫人提供任何抵押或擔保的情況下，我們已向獨立金融機構取得並提取本金總額至少約人民幣93億元的貸款融資；及
- (c) 並非所有借款均由控股股東提供抵押或擔保。截至最後實際可行日期，我們擁有超過人民幣24億元的未動用貸款融資，而我們的控股股東於[編纂]後將不會提供抵押或擔保。

## 與控股股東的關係

並非於日常業務過程中產生的所有應收或應付我們控股股東的款項將於[編纂]前悉數結清。除上文所披露債務融資外，由控股股東及／或其各自的緊密聯繫人就本集團的借款提供或者由我們就我們控股股東及／或其各自的緊密聯繫人的借款提供的所有股份質押及擔保將在[編纂]後悉數解除。

### 不競爭契據

各控股股東均已於不競爭契據中承諾，其將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（無論是否透過其本身，聯同任何人士、法團、合夥人、合資企業或任何其他合約安排，以及無論是否為換取利潤或其他利益）參與、收購或以其他方式從事或進行任何與本集團現有的業務或任何本集團日後可能進行的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務（「**受限制業務**」）或於其中持有任何權利或權益，或持有任何不時與本集團從事的業務直接或間接競爭的公司或業務的股份或權益，惟控股股東持有少於任何與本集團任何成員從事的業務構成競爭或可能構成競爭的公司（其股份於聯交所或其他證券交易所上市）已發行股本總額的5%，而彼等並無控制該公司董事會大部分成員則除外。

此外，各控股股東承諾，倘其或任何其緊密聯繫人物色到或獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資或其他商業機會（「**競爭商業機會**」），其應並促使其緊密聯繫人及時按將有關競爭商業機會轉介予本公司且於識別目標公司（如有關）後30個營業日內以書面通知（「**要約通知**」）向本公司轉介有關競爭性商業機會，並提供競爭商業機會的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭商業機會而言屬合理必要的詳情。

於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或放棄競爭商業機會尋求董事會或於相關競爭商業機會中並無擁有任何權益的董事委員會（在各情況下只包括獨立非執行董事）（「**獨立董事會**」）批准，而於相關競爭商業機會中擁有實際或潛在權益的任何董事均不得出席（獨立董事會特別要求者除外）就商榷有關競爭商業機會召開的任何會議且須放棄投票，並不應計入法定人數。

---

## 與控股股東的關係

---

獨立董事會應考慮爭取獲提呈競爭商業機會的財務影響，不論競爭商業機會的性質是否符合本集團的策略及發展計劃以及業務的整體市場環境。如合適，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關競爭商業機會的決策。

獨立董事會應於接獲要約通知後30個營業日內代表本公司以書面形式通知我們的控股股東是否爭取或放棄競爭商業機會的決定。

倘我們的控股股東接獲獨立董事會放棄競爭商業機會的通知，或倘獨立董事會未能於上述30日內期間作出回應，其有權（但無責任）爭取有關競爭商業機會。

倘控股股東爭取有關競爭商業機會的性質、條款或條件出現任何重大變動，其應將有關已修訂的競爭商業機會轉介予本公司，猶如該機會為新競爭商業機會。

為推行良好的企業管治常規及改善透明度，不競爭契據包括以下條文：

- 我們的獨立非執行董事將至少每年審核我們的控股股東是否遵守不競爭契據；
- 各控股股東將向並促使其相關緊密聯繫人向我們的獨立非執行董事提供年度審核執行不競爭契據情況所需的一切資料；
- 我們將於年報中或根據上市規則以公告的方式向大眾披露就獨立非執行董事審核遵守及執行不競爭契據情況以及獨立非執行董事審核有關事宜決定（包括並未接納向本公司轉介競爭商業機會的理由）；
- 各控股股東將根據自願披露原則於年報中的企業管治報告作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明；及

---

## 與控股股東的關係

---

- 倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於將由董事會審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大利益，則根據組織章程細則的適用條文，其不得就批准該事宜的董事會決議案投票且不應被計入投票的法定人數。

倘我們的控股股東及彼等的緊密聯繫人不再持有（不論直接或間接）我們的30%或以上股份的權益或倘我們的股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將會自動失效。

### 企業管治措施

根據不競爭契據的規定，我們的控股股東及其各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 作為我們籌備[編纂]的一部分，我們已修訂組織章程細則以遵守上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何緊密聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案表決，而該董事亦不得計入出席表決的法定人數；
- (b) 擁有個人重大利益的董事須全面披露與我們的利益衝突或可能衝突的事宜，且不得出席涉及有關董事或其緊密聯繫人擁有重大利益的事宜的董事會會議，惟大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與該董事會會議則除外；
- (c) 我們承諾董事會應平衡執行董事及獨立非執行董事的組成人數。我們已委任三名獨立非執行董事，且我們相信獨立非執行董事具備充足經驗，且並無任何業務或其他關係而可能對其獨立判斷造成任何重大干預，能夠提供公正、外部的意見以保障公眾股東的利益。獨立非執行董事的詳情載於本文件「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」一節；及
- (d) 我們已委任中泰國際融資有限公司作為我們的合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則（包括有關董事職責及企業管治的各種規定）向我們提供建議及指引。