

與控股股東的關係

概覽

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使且並無計及因根據[編纂]已授出的購股權及根據[編纂]可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，本公司將由倫瑞祥先生通過匯盈擁有[編纂]%及由陳女士通過匯盛擁有[編纂]%。由於陳女士為倫瑞祥先生的配偶，故此倫瑞祥先生及陳女士各自被視為於彼此持有的股份中擁有權益。鑒於上文所述及就上市規則而言，根據聯交所發佈的指引信HKEX GL89-16，倫瑞祥先生、匯盈、陳女士及匯盛被視為一組控股股東。

匯盈及匯盛均於2019年1月4日在英屬處女群島註冊成立。該等公司分別為倫瑞祥先生及陳女士的投資公司，且僅用作持有彼等各自的股份，故並無任何業務營運。倫瑞祥先生為本集團的創辦人及董事會主席兼我們的非執行董事。有關倫瑞祥先生履歷資料及經驗的更多詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層—董事—董事會主席兼非執行董事」一節。陳女士作為我們其中一名控股股東，並無參與本集團業務的日常管理及營運，除出任本集團人力資源、信息技術及行政部門的總裁助理外，彼無意參與本集團業務的日常管理及營運。

倫瑞祥先生及陳女士亦直接或間接從事其他業務(「除外業務」)，包括但不限於(i)乳製品生產；(ii)海外物業投資；及(iii)景觀建築服務。除上述業務外，倫瑞祥先生及陳女士亦從事可能在一定程度上與本集團業務重疊的業務，但我們認為該等業務不會對本集團構成競爭威脅。有關該等業務的詳情載於本文件本節「—不競爭及明確劃分業務」分節。

不競爭及明確劃分業務

酒店開發及營運業務

以下載列控股股東於其中擁有權益的從事酒店項目開發及營運(「酒店開發及營運業務」)的公司清單：

公司名稱	控股股東所持有的權益	酒店名稱	酒店地點	酒店於最後實際可行日期的狀態
智海國際控股有限公司(「智海國際」) <small>(附註1)</small>	由倫瑞祥先生擁有90%	洪梅滙景酒店	東莞市	營運中

與控股股東的關係

公司名稱	控股股東所持有的權益	酒店名稱	酒店地點	酒店於最後實際可行日期的狀態
海盈國際控股有限公司 (附註2)	由倫瑞祥先生擁有99% 由陳女士擁有1%	河源滙景希爾頓逸林酒店，一家由國際酒店營運商經營的酒店	廣東省河源市	營運中
東莞市瑞盈酒店投資有限公司 (「東莞瑞盈酒店」)	由倫瑞祥先生擁有100%	不適用	東莞市	獲得竣工證書 (附註3)

附註：

1. 於最後實際可行日期，洪梅滙景酒店由智海國際間接擁有90%權益，而智海國際則由倫瑞祥先生全資持有。
2. 於最後實際可行日期，該酒店由香港匯強控股有限公司間接全資擁有，而香港匯強控股有限公司則由倫瑞祥先生透過海盈國際持有100%權益。
3. 於最後實際可行日期，該樓宇已獲得竣工證書，並正在進行內部裝飾工程，其中進行內部裝飾工程的若干樓層已完工及佔用作為酒店業務的寫字樓。

根據未經審核管理賬目，截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月，智海國際、海盈國際及東莞瑞盈酒店的總收益分別約為人民幣201.3百萬元、人民幣180.7百萬元、人民幣130.6百萬元及人民幣61.8百萬元，而智海國際、海盈國際及東莞瑞盈酒店於相應期間的淨虧損總額則分別約為人民幣30.8百萬元、人民幣47.2百萬元、人民幣67.0百萬元及人民幣47.0百萬元。

剔除酒店開發及營運業務的理由

本集團主要從事住宅、綜合物業及推廣特定行業的物業之開發。董事認為將酒店開發及營運業務從本集團剔除在商業上屬合理之舉，原因為本集團並無側重且無意從事開發及營運酒店。

此外，本集團目前正於合肥開發一家酒店，其構成我們綜合體開發項目的一部分(「集團酒店項目」)。預期集團酒店項目的建築面積將為61,264.1平方米及設有390間客房。預期出租予從事酒店管理及營運的公司實體之集團酒店項目所產生的收益將為以下二項之更高者：(i)人民幣29.0百萬元；及(ii)營業總收益的20%及營業總利潤的20%之總

與控股股東的關係

額。該預期總額乃基於(其中包括)周邊地區商業建築的租金及亞洲周邊國家酒店租期釐定。出於以下原因，我們已承接開發集團酒店項目：

- (a) 於我們取得用作開發集團酒店項目所處商業項目的地塊(「**相關部分**」)時，建設酒店乃是相關土地出讓合同的要求；及
- (b) 誠如中國法律顧問所確認，本集團不能出售集團酒店項目，因為相關部分的業權因相關土地出讓合同的限制而無法與整塊土地分開，且因此，持有該等地塊的相關項目公司不能被分離處置。

我們計劃租賃酒店予酒店運營商，直至我們已滿足相關法律法規規定的條件以及本節中「不競爭及明確劃分業務—酒店開發及營運業務—我們的確認」分節所載的條件，並最終出售該酒店及酒店所處的相關土地使用權，惟其如此行事符合本公司及其股東的利益。除本集團的酒店項目外，我們並無任何發展中酒店或未來擬建項目。

董事認為，酒店開發及營運業務與本集團的酒店項目業務所產生／預期產生的收益以及其他特點不盡相同，故兩者不會或不可能互相構成直接或間接競爭，原因如下：

- (i) **業務模式**：就酒店開發及營運業務而言，控股股東擔任酒店運營商並從經營酒店中產生收入。控股股東可選擇僱傭酒店管理公司管理其酒店。酒店開發及營運業務所得收入主要包括客房收益、食品及飲料服務及其他周邊服務收入。另一方面，我們擔任本集團酒店項目的業主，據此，我們擬租賃本集團的酒店項目予我們控股股東的公司(其均從事酒店開發及營運業務)。我們將不再參與本集團酒店項目的日常營運，但主要物色租金收入，其乃基於固定之最低租約租金或具有固定最低租約租金的有關酒店之若干比例的營業總收益及營業總利潤；及
- (ii) **位置**：目前，酒店開發及營運業務項下的酒店均位於廣東省，而本集團的酒店項目則位於安徽省合肥市。儘管未經本集團同意不得於本集團已開發酒店的地點進行酒店開發及營運業務的酒店開發及營運，但本集團不受該相互制約影響；及
- (iii) **負債及風險**：酒店開發及營運業務與本集團的風險及潛在負債有所不同。首先，就收益波動而言，酒店開發及營運業務下的酒店的收入主要來自酒店客房的租金及食品和飲料服務的收益，彼等取決於客房租金及入住率以及相關餐廳

與控股股東的關係

的餐桌營業額，由於上述因素，彼等面臨收入及利潤波動的風險。相反，本集團於酒店的營運模式將使本集團能夠獲得保證最低租金，因為預期租賃本集團酒店項目予酒店管理及營運公司產生的收益將為以下二項之較高者：(i) 約人民幣29.0百萬元；及(ii) 營業總收益的20%及營業總利潤的20%之總額。酒店開發及營運業務的風險一般高於本集團酒店項目的風險，因為從前者所得收益取決於多種因素(如入住率) — 而後者將產生穩定收益，因為無論相關酒店的財務表現如何，租賃物業的公司實體將向我們支付最低保證租金，第二，就潛在負債及酒店營運的相關法律合規而言，由於本集團僅從事租賃酒店予公司實體，本集團僅須遵守與租賃有關的相關法律法規，較酒店運營商可能承擔的負債及風險明顯低很多，因為酒店運營商須遵守與酒店營運有關的廣泛法規，包括消防、衛生及其他相關標準，且倘租客或訪客受傷，彼等亦或會面臨潛在索賠。

- (iv) **決策及日常營運**：酒店開發及營運業務涉及酒店的日常決策，因此已聘請一名營運商經營其中一間酒店；就本集團的酒店項目而言，我們並不參與酒店的日常營運且我們僅作為出租人取得收入。

此外，鑑於以下情況，董事認為酒店開發及營運業務不會或不可能直接或間接與我們的核心業務(即綜合住宅及商用物業開發)構成競爭：

- (i) 董事認為，酒店開發及營運業務基於下列理據與本集團業務有所區別：
- (a) **客戶基礎**：就客戶基礎而言，酒店開發及營運業務的目標客戶為需要臨時住宿的訪客，彼等來自當地及海外等不同地域，而本集團的客戶主要包括周邊地區的客戶，彼等收購或租用商用物業作自用或收購物業作投資用途；
 - (b) **收益及收入性質**：就收益而言，酒店開發及營運業務收取房租及其他配套設施的收益，而本集團則收取來自銷售及出租物業的收益及收入；
 - (c) **產品分類**：就產品分類而言，酒店開發及營運業務為客戶提供住宿及服務，並無將產品風險及所有權轉移至客戶，而本集團業務則提供商用物業用作銷售及出租及住宅單位用作銷售；

與控股股東的關係

- (d) **管理層及董事會組合**：酒店開發及營運業務與本集團業務各自在執行及營運層面擁有其本身的管理團隊。
 - (e) **員工**：酒店開發及營運業務的員工主要包括在客戶服務及酒店管理方面擁有經驗及專業知識的員工，而本集團的員工則具備物業開發各個方面的技能。
 - (f) **監管規定及相關規管法律**：酒店開發及營運業務與本集團業務主要受兩套不同的法律法規所規管。
- (ii) 控股股東根據不競爭契據授予本公司的若干權利可有助減輕倫瑞祥先生(及其緊密聯繫人)與本集團之間的競爭。為進一步保障股東利益，倫瑞祥先生亦已根據不競爭契據以本集團為受益人作出若干承諾，請參閱本節「— 解決潛在競爭及利益衝突的措施 — 不競爭承諾」分節了解有關承諾的進一步詳情。

我們的確認

鑑於上述限制，本集團擬持有集團酒店項目(並無從事酒店業務)用作投資目的，且我們有意在切實可行情況下出售集團酒店項目。就此，我們確認：

- (i) 於上述土地出讓合同限制被取消後，當我們認為出售集團酒店項目符合本集團的利益時，我們將申請分離相關部分的業權，以及當持有相關地塊的項目公司可被分立為僅持有相關部分的公司(「**分立公司**」)時，我們則將在合理時間內出售我們於分立公司的所有權益；
- (ii) 我們不會參與有關酒店的任何未來開發或經營，惟根據我們未來的物業項目土地的土地出讓合同，規定建設酒店為項目開發的不可分割部分則除外；
- (iii) 倘在受相關土地出讓合同限制的情況下，本集團於未來開發及/或經營任何其他酒店，相關限制一經取消，我們亦將申請分離該等酒店所處土地部分的業權，且當持有相關地塊的項目公司可被分立為僅持有該等酒店的公司(「**其他分立公司**」)時，我們則將在合理時間內出售我們於其他分立公司的權益。

倘我們就出售任何分立公司及其他分立公司訂立任何交易，我們將於[編纂]後遵守適用法律法規及上市規則的相關規定。

與控股股東的關係

控股股東於中國持有的投資物業

於最後實際可行日期，控股股東於其中擁有實益權益的四家公司(即(i)河源市滙景置業有限公司(「河源滙景」)；(ii)東莞市祥虹貿易有限公司(「東莞祥虹貿易」)；(iii)東莞市滙景凱倫花園置業有限公司(「東莞凱倫花園」)；及(iv)東莞市興祥裝飾工程有限公司(「東莞興祥」))於中國持有投資物業。

河源滙景、東莞祥虹貿易、東莞凱倫花園及東莞興祥於中國持有的投資物業可分類如下：

投資物業分類	公司名稱	控股股東所持有的權益	物業項目	地點	物業性質	所涉物業數量	所涉物業的總建築面積
未售出物業 <small>(附註1及5)</small>	• 河源滙景	由倫瑞祥先生擁有99%； 由陳女士擁有1%	一滙景國際中心	河源 東城區	商業	58家店舖	8,062.56平方米
	• 東莞凱倫花園	由倫瑞祥先生擁有60%	一凱倫花園	東莞厚街	商業及停車場	90家店舖 610個停車位	11,938.20平方米 8,151.00平方米
宿舍物業 <small>(附註2)</small>	• 東莞祥虹貿易	由倫瑞祥先生擁有100%	不適用	東莞厚街	商業	一幢宿舍大樓	2,048.64平方米
配套物業 <small>(附註3)</small>	• 東莞祥虹貿易	由倫瑞祥先生擁有100%	不適用	東莞厚街	商業	13家零售店舖	3,080.95平方米
	• 東莞興祥	由倫瑞祥先生擁有70%； 由陳女士擁有30%	不適用	東莞厚街	商業	25家零售店舖	9,524.23平方米
門店物業 <small>(附註4)</small>	• 東莞祥虹貿易	由倫瑞祥先生擁有100%	不適用	東莞厚街	商業	一幢門店大樓	23,014.19平方米
已售出物業 <small>(附註6)</small>	• 河源滙景	由倫瑞祥先生擁有99%； 由陳女士擁有1%	滙景星蒼公館	河源 東城區	住宅	20家店舖及 225個住宅單位	10,868.48平方米

附註：

- 河源滙景及東莞凱倫花園各自於往績記錄期間之前已完成兩個(其中滙景星蒼公館已出售予一名獨立第三方)及一個物業開發項目，而該等未售出開發項目中的若干單位於最後實際可行日期則作為投資物業持有；
- 東莞祥虹貿易已開發一幢住宅物業，於該項目竣工後，該物業於最後實際可行日期用作除外業務的員工宿舍；

與控股股東的關係

- (3) 東莞祥虹貿易及東莞興祥各自持有多家零售店舖，該等店舖均位於一幢住宅物業下方及附屬於該住宅物業，並作為投資物業持有；
- (4) 東莞祥虹貿易持有一個單位，控股股東擬將該單位出租予彼於其中擁有權益的一家公司（並非本集團旗下成員公司），以經營一間門店；及
- (5) 鑑於河源滙景、東莞凱倫花園及東莞祥虹貿易各自的房地產開發企業資質證書已於最後實際可行日期屆滿及未獲續期，故該等公司不能再進行房地產開發業務，亦無法開展房地產（包括未售出物業）銷售。此外，控股股東無意就河源滙景及東莞凱倫花園物業續新及／或申請開發及房地產銷售許可證。
- (6) 於2019年9月12日，河源滙景已向獨立第三方售出20家店舖及225個住宅單位。

根據未經審核管理賬目，截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，河源滙景、東莞祥虹貿易、東莞凱倫花園及東莞興祥的物業投資業務總收益分別約為人民幣154.4百萬元、人民幣80.2百萬元、人民幣46.2百萬元及人民幣12.9百萬元，而河源滙景、東莞祥虹貿易、東莞凱倫花園及東莞興祥的淨虧損總額分別約為人民幣24.6百萬元、人民幣35.5百萬元、人民幣80.1百萬元及人民幣43.1百萬元。

於往績記錄期間，本集團開發及經營位於東莞厚街的滙景城，其建築面積為25,780平方米，定位於作為一個時裝購物中心的購物商場，內設一間建築面積為3,853.3平方米的影院及多個國際品牌，包括連鎖咖啡店及服裝零售店。滙景城為本集團開發的綜合商業項目一部份。於最後實際可行日期，位於合肥高新區的合肥滙景城中心（包括一個購物中心、一間酒店、多個住宅單位及商務辦公室）正在興建中，預期將於2020年竣工。待竣工後，該購物中心將由本集團經營，並將成為本集團的投資物業。預期合肥滙景城中心購物中心的營運將與滙景城相似，但可能會出售當中部分物業。本集團亦有意將重點放在對本集團具有戰略價值的自主開發商業物業上。

將控股股東在中國持有的投資物業剔除的理由

董事認為，控股股東所持有的投資物業與本集團的物業投資業務並不相同，原因如下：

- (a) **配套物業**：董事認為，配套物業與位於滙景城的投資物業的性質在(i)彼等各自的市場定位及目標客戶；及(ii)營運模式方面並不相同：
 - (i) **投資物業的定位**：在投資物業的定位方面，配套物業乃出租予零售商及服務供應商，以向住宅社區提供配套服務及主要滿足鄰近居住區的日常需要。該等配套服務包括便利店、雜貨、藥店及休閒中心。另一方面，滙

與控股股東的關係

景城及合肥滙景城市中心定位為購物中心，旨在吸引範圍更廣泛的訪客，包括街坊及其他較遠地區的居民，以及鄰近酒店的旅客。目標客戶為尋找更多產品及服務的人士。例如，滙景城已入駐多個國內及國際知名零售品牌及一個電影院，本集團已矢志將其打造為家庭及訪客的休閒熱點。董事預期於合肥滙景城市中心的購物中心完工後，購物中心的定位將仿照滙景城，旨在吸引中高端租戶，以提供面向中高端客戶的產品及服務，並以獲得較高投資回報為目標。由於配套物業與投資物業，即滙景城和合肥滙景城市中心的定位不同，合肥滙景城市中心和滙景城各自的建築面積明顯較大。配套物業的總建築面積為12,605平方米，而滙景城的建築面積則為25,780平方米，合肥滙景城市中心的商業部分總建築面積為32,924.3平方米。根據行業顧問的資料，住宅物業所配套的零售店舖與購物商場內的零售店舖的租金存在重大差異，在中國，後者可產生更高的租金收入；及

- (ii) **投資物業的經營**：經營座落於滙景城及合肥滙景城市中心的購物中心內的投資物業所需的業務模式以及專業知識及資源有別於配套物業。為建立及維持投資物業之定位，本集團在項目的規劃及開發方面投入大量資源，包括(其中包括)綜合開發物業的位置、租戶組合、佈局及設計以及配套設施。為增強於本集團投資物業的購物經驗，該等購物廣場亦須為購物中心保持多樣化及具吸引力的租戶組合。本集團已在滙景城指定推廣區域，於該區域可舉辦更多營銷活動，例如表演或推廣活動，以增加該等購物中心的人流及消費量。然而，由於配套物業乃為應付絕大部分住宅社區的日常需要，地點、租戶組合以及吸引周邊社區居民的其他支持設施等因素並不是配套物業的規劃、開發及持續經營過程中的主要關注點。因此，並無於配套物業進行任何營銷活動。基於上文所述，董事認為，配套物業與滙景城的業務不構成直接競爭。

與控股股東的關係

下文所載為配套物業及我們的投資物業滙景城的外觀：



配套物業的外觀採用平實的設計，並無燈光效果或大型廣告牌。



滙景城的外觀以大型廣告牌為特色，夜間設有燈光效果，入口處飾有幕牆。

下文載列配套物業及我們的投資物業滙景城的內飾：



配套物業的內飾



滙景城的內飾

下文闡述配套物業與我們的投資物業滙景城中店舖的不同之處：



一間位於我們配套物業內的本地街道茶店



滙景城中一間國際品牌咖啡店

與控股股東的關係

- (b) **宿舍物業**：由東莞祥虹貿易持有的宿舍物業目前用作除外業務的員工宿舍，有關員工毋須向東莞祥虹貿易支付租金。據董事作出一切合理查詢後所深知，我們的控股股東有意繼續使用宿舍物業作為員工宿舍及無意出售及／或出租予第三方。我們的控股股東已向本集團承諾，倘彼等希望出售宿舍物業，將首先向本集團出售該等物業。

於最後實際可行日期，東莞祥虹貿易主要從事物業投資業務，有別於本集團核心業務。

基於上述情況，董事認為，宿舍物業與本集團所持投資物業各自的性質並不構成直接競爭。

- (c) **門店物業**：門店物業僅擬出租予一間由我們的控股股東持有的公司，用作經營酒店易耗品(如毛巾、枕頭、毛毯等)大宗供應的門店，而不擬租予其他方作為投資收入。本集團的投資物業與門店物業的營運模式亦有所不同。門店物業將由我們的控股股東經營，而本集團擬聘請控股股東持有的管理公司為本集團的投資物業提供購物中心管理服務。有關關連人士提供的管理服務詳情，請參閱「關連交易—豁免持續關連交易—(ii)東莞瑞豐提供的購物中心管理服務」一節。因此，我們的董事認為，門店物業與本集團持有的投資物業並不相同。

- (d) **未售出物業**：未售出物業包括(i)河源滙景於滙景國際中心物業項目(「滙景國際中心物業項目」)下持有的58間門店；及(ii)東莞凱倫花園於凱倫花園項目(「凱倫花園項目」)下持有的90間門店及610個停車位。

- (i) **滙景國際中心物業**：彼等由控股股東保留持作自用，及物業未有向獨立第三方租出以賺取租金收入。由於海盈國際控股有限公司(其由控股股東控制)營運的臨近酒店出現擴充需求，控股股東擬將其用途更改為酒店的配套設施，譬如健身中心及展覽館。根據與河源市自然資源局及河源市住房和城鄉建設局的溝通，及經審閱列明該等物業商業用途的有關房地產權證後，我們的中國法律顧問確認，有關物業可用作上述健身中心及展覽館等商業用途。

與控股股東的關係

- (ii) 凱倫花園物業：彼等已由控股股東開發及留作自用，及物業未有租出以賺取租金收入。該等未售出單位及停車場主要針對周邊地區之本地居民，與本集團擁有的滙景城中心的目標客戶明顯不同，滙景城的目標客戶為租賃購物中心開展業務的中高端零售商，因此，上述未售出物業不會與本集團的業務競爭。

此外，我們的控股股東確認，據董事經作出一切合理查詢後所知，(i)我們的控股股東無意向第三方出租或出售餘下未售出物業，而有關物業目前已作為對我們的控股股東授予的銀行貸款的實物擔保。於最後實際可行日期，該等銀行貸款已悉數償還；(ii)就滙景國際中心物業而言，我們的控股股東擬利用相關物業擴展除外業務的營運，我們的控股股東目前無意租賃任何滙景國際中心物業；及(iii)河源滙景及東莞凱倫花園的房地產開發企業資質證書已於最後實際可行日期屆滿，而由於我們的控股股東無意出售未售出物業，彼等無意更新上述資格證書。鑑於上述原因，控股股東進一步確認彼等將不會於日後出售或出租該等物業。

基於上述情況，董事認為，未售出物業與本集團所持有的投資物業並不構成直接競爭。

- (e) 已售出物業：已售出物業包括原本由河源滙景於滙景星薈公館項目下保留的20家店舖及225個住宅單位（「滙景星薈公館物業」）。於2019年9月12日，控股股東與獨立第三方（「買方」）訂立協議，據此，買方將按匯總基準收購滙景星薈公館物業，總代價為人民幣68.0百萬元，須待滿足若干條件後方可作實。買方由獨立第三方人士實益擁有，並於從事物業發展及酒店業務的公司擁有股權。董事確認，於最後實際可行日期，已完成收購滙景星薈公館物業，及控股股東已悉數收到全部代價。

本集團於東莞街邊擁有七間店舖（「街舖」）。根據滙景集團與東莞市興祥裝飾工程有限公司所訂立的多份日期為2019年4月6日的協議，我們已同意將街舖連同其租約一併出售予倫瑞祥先生（或其代名人）。於最後實際可行日期，已完成轉讓街舖，自此，本集團一直作為本集團的投資物業持有滙景城及合肥滙景城中心，該等物業與配套物業及街舖截然不同。

與控股股東的關係

鑑於上文所述，董事認為，在目標市場、營運模式及物業用途方面，控股股東於中國持有的投資物業並無直接或間接構成競爭，亦不大可能與本集團持有的投資物業構成競爭。

物業管理服務

控股股東倫瑞祥先生及陳女士實益擁有三家公司的全部股權，該等公司分別為東莞市滙景物業服務有限公司（「東莞物業服務」）、合肥滙景物業服務有限公司（「合肥物業服務」）及衡陽滙景物業服務有限公司（「衡陽物業服務」），主要從事提供物業管理服務。

根據未經審核管理賬目，截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，東莞物業服務、合肥物業服務及衡陽物業服務的總收益分別約為人民幣42.1百萬元、人民幣87.1百萬元、人民幣136.0百萬元及人民幣12.7百萬元，而純利總額則分別約為人民幣658,000元、人民幣1.5百萬元、人民幣70,000元及人民幣2.2百萬元。

本集團的業務專注於在中國開發住宅及商業物業，而不包括提供物業管理服務。與東莞物業服務、合肥物業服務及衡陽物業服務不同，本集團並無從事提供物業管理服務。因此，本集團認為，控股股東的物業管理服務業務不會直接或間接構成競爭，亦不大可能會與本集團的業務構成競爭。

有關物業服務的進一步詳情，請參閱本文件「關連交易—非豁免持續關連交易—(i) 東莞物業服務提供的物業管理服務」一節。

室內裝飾服務業務

控股股東倫瑞祥先生實益擁有東莞市滙豐建築工程有限公司（「東莞滙豐」）的全部股權，該公司主要從事提供室內裝飾服務。截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月，東莞滙豐分別產生收益人民幣150.2百萬元、人民幣29.4百萬元、人民幣20.0百萬元及人民幣16.7百萬元，而截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月，純利則分別約為人民幣7.0百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣177,000元。

如前文所述，本集團的業務專注於在中國開發住宅及商業物業，而不包括提供室內裝飾服務。與東莞滙豐不同，本集團並無提供室內裝飾服務。因此，本集團認為，控股股東的室內裝飾業務不會直接或間接構成競爭，亦不大可能會與本集團的業務構成競爭。

與控股股東的關係

有關室內裝飾服務業務的進一步詳情，請參閱本文件「關連交易 — 非豁免持續關連交易 — (ii)關連人士提供室內裝飾服務」一節。

獨立於控股股東

經考慮以下因素後，董事信納，於[編纂]後，我們能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人開展業務。

管理獨立性

董事會由一名非執行董事、三名執行董事及三名獨立非執行董事組成。有關更多詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。於我們的董事會成員中，僅主席兼非執行董事倫瑞祥先生為控股股東。

各董事均知悉彼作為董事的受信責任，該等責任要求(其中包括)彼須為本公司利益以符合本公司最佳利益的方式行事，且不容許其作為董事的職責與其個人利益之間出現任何衝突。倘因本公司與董事或彼等各自緊密聯繫人將進行的任何交易而產生潛在利益衝突，有利害關係的董事須就批准其或其任何緊密聯繫人於其中擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他提案的任何董事會決議案放棄投票，且不得計入出席相關董事會會議的法定人數。此外，我們相信我們的獨立非執行董事可於董事會的決策過程中作出獨立判斷。

本集團的日常營運由經驗豐富的獨立管理團隊進行。我們擁有獨立履行財務、人力資源、業務管理、工程管理／質量控制及設計等一切必要行政職能的能力及人員。

基於上文所述，董事信納，董事會整體連同高級管理層團隊能夠獨立履行本集團的管理職責。

營運獨立性

我們可全權獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本身業務營運作出決策及開展業務，並將於[編纂]後繼續如此。

營運設施

於2019年1月1日，我們已與控股股東擁有權益的多家公司，即東莞市祥虹貿易有限公司及河源市滙景置業有限公司，分別訂立兩項及一項租賃協議，總建築面積7,406平方米將作為本集團的辦事處。除與控股股東擁有權益的公司所訂立的三項租賃協議

與控股股東的關係

外，我們業務營運所需的所有物業及設施均獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

僱員

於最後實際可行日期，我們的僱員乃通過各種渠道(包括獵頭公司、於媒體投放廣告、網絡廣告、現場招聘、招聘公司、校園招聘)及內部推薦獨立招募。

與控股股東的關連交易

除本文件「關連交易」一節所載一次過關連交易及持續關連交易外，董事預期於[編纂]或緊隨[編纂]後本集團與控股股東或彼等各自的緊密聯繫人之間並無任何其他交易。董事認為，倘控股股東不再向本集團提供如「關連交易」一節所載的服務，鑑於市場上將會有其他隨時可選用的可資比較服務提供商為本集團提供該等相關服務，因此將不會對本集團的營運產生重大影響。因此，上述持續關連交易的存在不會影響我們於[編纂]後與控股股東的經營獨立性。

基於上文所述，董事信納，我們於往績記錄期間一直獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人營運，並將繼續保持該營運獨立性。

財務獨立性

我們本身設有獨立於控股股東的財務管理團隊，由負責履行本公司財務控制、會計、報告、集團信貸及內部控制等職能的職員組成。我們能夠獨立作出財務決策，而控股股東不會干涉我們使用資金。我們亦已建立獨立審計制度、標準的財務及會計制度以及完整的財務管理制度。此外，我們能夠從獨立第三方取得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。

於2019年6月30日，本集團的未償還銀行貸款約為人民幣1,926.7百萬元，由控股股東或彼等各自的緊密聯繫人或關連人士進行擔保。董事確認，(1)控股股東就人民幣1,725.2百萬元提供的擔保將於[編纂]前解除；及(2)餘下貸款人民幣201.5百萬元(「餘下貸款」)將於[編纂]前由本集團償還。經計及該筆貸款的到期日全部不足一年的事實以及本集團的財務資源，董事認為償還餘下貸款符合本公司及股東的商業利益。

與控股股東的關係

於2019年6月30日，本集團亦已就約人民幣199.8百萬元的未償還銀行貸款向若干關聯方及關連人士提供擔保。董事確認，所有該等銀行貸款將於[編纂]前償還或解除。

於2019年6月30日，我們應收控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的款項總額為人民幣824.9百萬元。於2019年6月30日，我們應付控股股東的緊密聯繫人的款項總額為人民幣890.6百萬元。至於應付及應收我們控股股東的緊密聯繫人的款項，董事擬將該等款項相抵扣，而餘下的應付控股股東款項將於[編纂]前結清。董事確認，控股股東所提供的任何擔保及應收／應付控股股東的款項將於[編纂]後全面解除及償還。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，應付或應收控股股東或彼等各自的緊密聯繫人的其他貸款、墊款或結餘款項均已悉數清償，而控股股東或彼等各自的緊密聯繫人對本集團融資所提供的所有質押及擔保均已獲全面解除或免除。基於上文所述，董事信納，我們能夠保持在財務方面獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

解決潛在競爭及利益衝突的措施

不競爭承諾

根據不競爭契據，控股股東已各自確認，彼等或彼等各自的緊密聯繫人概無從事直接或間接與我們的業務競爭或可能競爭的任何業務(本集團的業務除外)或於當中擁有權益。為保障本集團免受任何潛在競爭影響，控股股東(統稱「契諾人」)已經以本公司為受益人作出不競爭承諾(「不競爭承諾」)，據此，契諾人已經(其中包括)共同及個別向我們不可撤銷地承諾，於有關期間(定義見下文)內任何時間，除本文件所披露彼等已經開展的業務外，契諾人各自均須亦須促使彼等各自的緊密聯繫人及／或由彼等控制的公司(本集團除外)：

- (i) 除本文件所披露現有配套物業外，不得直接或間接於正在或將會在中國及香港從事與本集團任何成員公司所開展或擬開展的業務類似或構成競爭的任何業務中擁有權益或涉足或從事或收購或持有當中的任何權利及權益(在各情況下均不論作為股東、合夥人、代理或其他身份且不論為獲取溢利、回報或其他)(「受限制業務」)；
- (ii) 倘存在有關受限制業務的任何項目或新商機(「新商機」)，則須向本集團轉介有關新商機以供考慮；
- (iii) 不得投資或參與任何受限制業務；

與控股股東的關係

- (iv) 不得進一步擴展於本集團酒店項目所在地酒店開發及營運業務之業務；
- (v) 促使其緊密聯繫人(不包括本集團)不得投資或參與受限制業務的任何項目或商機；及
- (vi) 倘我們的任何控股股東、彼等各自的緊密聯繫人及／或彼等控制的公司(本集團除外)有意向任何第三方出售任何土地權益(「出售機會」)，則控股股東各自將會並將促使彼等的聯繫人向我們提呈出售機會，而我們將就有關出售機會享有優先購買權。

以上承諾均受限於下述例外情況：

- (i) 通過收購或持有任何公司、投資基金、合資企業、合夥企業或從事任何受限制業務的任何其他實體的基金單位或股份的任何投資或權益，而該等投資不超過該實體已發行股份的10%，惟(a)該等投資或權益並未賦予任何契諾人及彼等各自的緊密聯繫人任何控制該實體的董事會或管理人員組成的權利；(b)概無契諾人(或彼等各自的緊密聯繫人)控制該實體的董事會；及(c)該等投資權益並不授予任何契諾人及彼等各自的緊密聯繫人直接或間接參與該實體的權利；及
- (ii) 契諾人的任何緊密聯繫人(不包括本集團)均有權投資、參與及從事任何已經提呈或提供予本集團的受限制業務或任何項目或商機(不論價值)，前提是有關該等事項主要條款的資料須已經披露予本公司及董事，且本公司須在經董事(包括獨立非執行董事，而於有關項目或商機中擁有實益權益的任何董事均並無出席該會議，且大部分獨立非執行董事均已在該會議上正式通過有關決議案)審閱及批准後，確認其拒絕涉足或從事或參與相關受限制業務，且契諾人的相關緊密聯繫人投資、參與或從事受限制業務的主要條款亦均與披露予本公司者大致相同或不屬較為有利。在上述情況規限下，倘契諾人的相關緊密聯繫人決定直接或間接涉足、從事或參與相關受限制業務，則有關涉足、從事或參與的條款均必須在切實可行情況下盡快向本公司及董事披露。

與控股股東的關係

倘有任何新商機，契諾人應以下列方式轉介予我們：

- (i) 倘任何契諾人知悉任何新商機，彼將盡快向我們發出書面通知(「要約通知」)，說明目標公司(如相關)及新商機的性質，並提供已獲得的所有資料(包括任何投資或收購成本，以及向其提出要約、建議或介紹有關新商機的第三方聯絡資料)，供我們考慮是否接納有新商機。
- (ii) 不論我們有意接納或放棄新商機，本公司須盡快且無論如何在收到要約通知的30個營業日內(「要約通知期」)，以書面知會相關契諾人。於要約通知期內，本公司可與提出要約、建議或介紹新商機的第三方進行磋商，而相關契諾人須盡力協助我們按相同或更優惠的條款取得新商機。
- (iii) 本公司不論接納或放棄新商機均須取得對所審議事項無重大權益的獨立非執行董事批准，亦可能需要聘請獨立財務顧問，就相關新商機所涉事務的交易條款提供意見。
- (iv) 如合適，相關契諾人可全權酌情考慮延長要約通知期。
- (v) 倘發生下列情況，相關契諾人可以(但無責任)以等同或稍遜於要約通知所載的全部重大條款及條件，單獨或與另一名人士共同經營、從事、投資或參與新商機或持有當中權益(經濟或其他性質)，或直接或間接或代表或協助任何其他人士經營、從事、投資或參與新商機或持有當中權益(經濟或其他性質)：
 - (a) 契諾人收到我們放棄新商機的書面通知；或
 - (b) 契諾人在我們收到要約通知起計30個營業日內或(倘已延長要約通知期)經契諾人同意的其他時間內並無收到我們有意接納或放棄新商机的任何書面通知，本公司將視為已放棄新商機。
- (vi) 倘相關契諾人所接納的新商機的性質或計劃有變，須向我們轉介經修改的新商機，並提供所有已獲得的詳情，供我們考慮是否接納經修改的新商機。

與控股股東的關係

我們的獨立非執行董事將考慮(包括但不限於)估計盈利能力、投資價值以及許可和批文要求等眾多因素，決定是否接納任何新商機。契諾人(本身及代表彼等的緊密聯繫人(本集團成員公司除外))亦知悉本公司可能須根據相關法律、法規及規則與監管機構的要求，不時披露新商機的資料，包括但不限於刊發公告或在本公司年報披露我們決定接納或放棄新商機，亦已同意遵照相關規定作出所需的披露。

根據不競爭契約，各契諾人亦再共同及各自向我們不可撤回及無條件地承諾：

- (i) 除任何相關法律、規則及法規或任何合約責任另有規定外，契諾人須於有關期間(定義見下文)自行並促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)在有需要時且至少每年提供所有必須資料供我們的獨立非執行董事審閱，讓彼等可檢討契諾人及彼等緊密聯繫人(本集團成員公司除外)遵守不競爭契約的情況，亦使獨立非執行董事可執行不競爭契約；
- (ii) 在不違反上文第(i)段的一般性前提下，契諾人須向我們提供彼等遵守不競爭契約條款的年度聲明，以載入我們的年度報告；
- (iii) 契諾人已同意並授權我們在年度報告或刊發公告披露有關獨立非執行董事就遵守及執行不競爭契約情況事宜的審閱決定；及
- (iv) 各契諾人同意向我們就契諾人或彼等各自任何緊密聯繫人違反不競爭契約條款而導致我們可能蒙受或產生的虧損、損失、申索、負債、費用及開支(包括法律費用及開支)作出彌償。

本公司將會在年度報告或刊發公告披露有關獨立非執行董事對不競爭契約遵守及執行情況的檢討作出的決定。

對於上文所述，「有關期間」指[編纂]起至下列較早發生者之期間：(i)契諾人及(視情況而定)彼等任何緊密聯繫人不再直接或間接持有或以其他方式控制或擁有或享有本公司已發行股本30%或以上(或上市規則規定屬於控股股東的其他持股百分比)權益當日；或(ii)股份不再於聯交所[編纂](股份短暫停牌除外)當日。

與控股股東的關係

不競爭承諾將待(i)聯交所批准所有已發行及根據[編纂]將予[編纂]的股份[編纂]及買賣；及(ii)[編纂]在[編纂]項下的責任成為無條件(倘相關，包括因[編纂]豁免任何條件)，且[編纂]並無根據其各自的條款或另行遭終止後，方告生效。就上述目的而言，「有關期間」指自[編纂]起的期間，而該期間將於下列日期的較早者屆滿：

- (i) 契諾人及彼等的緊密聯繫人(不論個別或整體而言)不再持有本公司當時已發行股本的30%或以上(不論直接或間接)或不再為我們的控股股東之日；及
- (ii) 股份不再於聯交所或(倘適用)其他證券交易所上市之日。

企業管治措施

本公司已按照下列原則採取企業管治措施，藉以避免潛在利益衝突及保障股東的利益：

- (i) 我們的控股股東已承諾不時向我們及董事(包括獨立非執行董事)提供所需的全部資料，以供獨立非執行董事就控股股東遵守不競爭承諾條款的情況進行年度審閱。我們的控股股東亦將會各自在本公司年報中作出有關遵守不競爭契據的年度聲明；
- (ii) 獨立非執行董事將按年審閱我們的控股股東遵守不競爭承諾的情況(尤其是有關任何新商機或出售機會的優先購買權)，而本公司將於年報或以公告形式向公眾人士披露獨立非執行董事就遵守執行不競爭承諾的情況所審閱事宜的決策；
- (iii) 倘控股股東識別新商機或出售機會或其他事宜，彼等須向本集團轉介有關新商機，且除非獨立非執行董事已經按逐個個案議決拒絕有關新商機或出售機會並已書面通知彼等的決定及相關理由，否則不得尋求有關新商機或出售機會；
- (iv) 我們已委任三名獨立非執行董事，以確保就董事會的決策過程有效作出獨立判斷，並向股東提供獨立建議；

與控股股東的關係

- (v) 我們已委任TUS Corporate Finance Limited為合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則向我們提供建議及指引，包括但不限於多項有關董事職責及內部監控的規定；
- (vi) 根據細則及／或上市規則，倘存在任何實際或潛在利益衝突，則我們的控股股東將在本公司的任何股東大會上放棄表決，且不得被計入表決的法定人數；及
- (vii) 本集團的管理架構包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，而各委員會的職權範圍均將會規定其警惕預期利益衝突情況，並相應制訂其建議。