

與控股股東的關係

概覽

緊隨[編纂]及[編纂]完成後，不計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份或因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的股份，我們的最終控股股東黃女士將透過其持有的公司(即Good First BVI、福信香港、Dynasty Cayman、Dynasty Cook及福嘉)持有本公司經擴大已發行股本約[編纂]%。因此，根據上市規則，黃女士、Good First BVI、福信香港、Dynasty Cayman、Dynasty Cook及福嘉各自將成為我們的一組控股股東。

Good First BVI、福信香港、Dynasty Cayman、Dynasty Cook及福嘉各自為投資控股公司。黃女士為福信集團(主要從事金融領域投資及高科技產品研發)的創辦成員之一。福信集團的業務與我們的業務獨立區分，因此不會納入為本集團的一部分。彼在金融以及房地產方面具有逾20年投資經驗，目前為福信集團的董事、控股股東。

業務劃分

本集團的業務

本集團主要在中國選定經濟區域及城市從事開發住宅及商業物業。

我們的控股股東的其他業務

除於本集團的權益外，我們的最終控股股東黃女士透過福信集團及由其擁有及／或控制的其他公司投資各行各業，包括(其中包括)金融領域、高科技產品研發、物業管理及建築設計服務(「除外業務」)，該等業務與本集團的業務並無構成直接或間接的競爭。除外業務並無注入本集團，因彼等既非我們的核心業務，亦與我們夯實於中國物業開發行業的市場地位的策略不相符。

本集團的策略一直為專注於物業開發業務。由黃女士持有的除外業務從我們的業務中分離且與其存在差異。為將我們的資源集中於物業開發且為精簡我們的業務，我們的最終控股股東決定不將除外業務注入本集團。董事認為，該等業務並未且不大可能會與本集團業務構成任何直接或間接競爭。

除除外業務之外，黃女士亦投資以下可能在某種程度上與我們的業務重疊的業務，而我們相信該等業務並未且不大可能與本集團構成競爭：

(a) 天津唐美投資有限公司(「天津唐美」)

天津唐美為在中國成立的項目公司，由福信集團(由黃女士控制的公司)及一名獨立第三方間接擁有約66.67%及約33.33%。天津唐美於2010年11月開始在天津從

與控股股東的關係

事「天津總部一號」物業項目(包括辦公樓宇)的開發及有關項目於2013年12月完工。截至2019年12月31日，未售物業賬面值約為人民幣222.1百萬元^(附註1)，總建築面積約32,800平方米(即佔該項目總建築面積約61.6%)。自該項目竣工後，天津唐美並未在中國從事任何其他物業開發項目，及其無意從事開發其他物業。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度，天津唐美的收益分別約為人民幣15.1百萬元、人民幣83.7百萬元及人民幣11.6百萬元，而同期天津唐美的各年溢利／虧損淨額則分別約為(人民幣9.5百萬元(虧損))、人民幣12.5百萬元及人民幣2.8百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度，天津唐美的資產淨值分別約為負債淨值人民幣4.3百萬元及資產淨值約為人民幣8.2百萬元及人民幣11.0百萬元。^(附註2)

董事認為，天津唐美開展的業務與本集團的業務有明顯區別，原因如下：

- 天津唐美自2014年起並無進行任何物業開發。由其開發並持有的唯一物業項目天津總部一號於2013年竣工。除「天津總部一號」外，天津唐美並無從事任何其他物業開發業務，且已承諾不會開展任何其他物業開發業務；
- 本集團在天津並無任何持作出售或投資的辦公大樓，且目前無意在天津開發辦公大樓；
- 截至最後實際可行日期，天津總部一號的租戶與本集團在南寧及廈門開發的辦公大樓的客戶及租戶之間並無存在重疊的情況；及
- 天津唐美乃由其本身的管理及運營團隊運作，且天津唐美具有本身的財務及會計體制，兩者均獨立於本集團。

經計及上述因素，天津唐美並未納入本集團以精簡我們的集團架構。

於2020年、2021年及2022年銷售天津唐美持有的物業所產生的收益總額預期分別為約人民幣60.7百萬元、人民幣75.4百萬元及人民幣80.2百萬元，佔2019年我們收益總額的1.0%以下。鑒於天津唐美的業務性質及規模並不重大，董事認為，天津唐美的業務不可能與本集團構成競爭。儘管如此，我們認為天津唐美與本集團

附註：

- (1) 財務資料乃摘自天津唐美根據中國公認會計原則編製的截至2019年12月31日的未經審核管理賬目。
- (2) 天津唐美截至2017年及2018年12月31日止兩個年度的財務資料摘自由中國地方核數師根據中國公認會計原則所編製的其經審核賬目，而截至2019年12月31日止年度的財務資料摘自天津唐美截至2019年12月31日根據中國公認會計原則所編製的未經審核管理賬目。

與控股股東的關係

的任何潛在競爭可透過(i)本節下文「一 企業管治措施」所披露的我們充足的企業管治措施及(ii)天津星華商與天津唐美訂立的獨家代理協議(詳情乃披露如下)進行管理。

根據天津唐美與天津星華商置業有限公司(「天津星華商」，我們的全資附屬公司)訂立的日期為[●]的獨家代理協議，天津星華商將向天津唐美提供代理服務。根據獨家代理服務協議的安排，本集團將僅負責天津唐美所持物業的持續銷售及出租，而天津唐美自獨家代理服務協議生效起不再從事物業的銷售或出租。根據獨家代理協議，天津星華商將收取物業銷售及出租所得收益總額的若干百分比作為服務費。本集團於截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度將收取的服務費總額預期將分別不超過人民幣1.4百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣1.8百萬元。有關更多詳情請參閱「關連交易」。

此外，黃女士已承諾促使天津唐美不會從事其他物業項目開發，因此我們預期天津唐美日後將不會從事其他物業開發項目，故我們認為，天津唐美不可能與本集團構成競爭。

(b) 廈門福信

廈門福信為在中國成立的公司，並由黃女士控制。我們的執行董事吳迪先生擔任廈門福信的董事長。廈門福信主要在中國從事物業開發及其於1994年1月開始在廈門開發住宅及商業物業，而其所有物業開發項目均於2010年7月完工及／或交付(除下文所述(i)鄰近福信商城的土地；及(ii)31個車位以及八個商業單位外)。

並無將該業務納入本集團的原因

(i) 鄰近福信商城的一幅地塊

由於地方政府先前批准的鄰近福信商場的一幅總地盤面積為約1,130平方米的地塊(「該地塊」)的建築面積出現變動，截至最後實際可行日期，該地塊並無進行任何建築工作。很大可能無法於短期內取得地方政府發出的有關該地塊的建設工程規劃許可證。於[●]，廈門大唐與Good First Group以及廈門信地(二者皆為廈門福信的股東)及廈門福信訂立協議，據此，一旦廈門福信取得該地塊的建設工程規劃許可證，在中國適用法律法規允許的情況下，廈門大唐獲授優先購買權，可按公允值購買土地。因此，未將該地塊納

與控股股東的關係

入本集團乃為尚未獲發建設工程規劃許可證的暫時性安排。鑒於我們[已獲授]優先購買土地的權利，一經獲授建設工程規劃許可證即可進行開發，我們相信廈門福信並未或不大可能與本集團構成競爭。

(ii) 31個車位及八個商業單位

截至最後實際可行日期，廈門福信仍有總建築面積約1,123.4平方米的31個車位以及總建築面積約576.0平方米的八個商業單位(包括三個辦公單位及五個商舖)未售。31個車位及五間店舖為由廈門福信開發的兩個住宅項目的配套設施，及三處辦公單位屬一幢辦公大樓的獨立物業。兩個住宅項目及辦公大樓的全部其他單位及車位已於往績記錄期開始前出售及交付。廈門福信已承諾日後將委聘本集團向廈門福信提供代理服務，本集團將全權負責餘下車位及商業單位的銷售，並於銷售車位及商業單位所得總收益中收取若干百分比作為服務費。鑒於31個車位及八個商業單位並不重大，董事認為未售車位及商業單位將不會與本集團構成任何重大競爭。

(c) 廈門信地

廈門信地為在中國成立的公司，分別由福信集團及我們的執行董事吳迪先生擁有95.5%及4.5%。廈門信地於中國從事物業開發。截至最後實際可行日期，其所有物業開發項目均於2005年8月完工並交付(除共15個車位尚未出售外)。廈門信地已承諾日後將委聘本集團向廈門信地提供代理服務，本集團將全權負責餘下車位的銷售，並將於銷售車位所得總收益中收取若干百分比作為服務費。鑒於15個車位並不重大，董事認為未售車位將不會與本集團構成任何重大競爭。

據中國法律顧問告知，根據主管政府機關發出的確認函，於往績記錄期，天津唐美、廈門福信或廈門信地概無發生任何重大不合規事件。

為確保日後將不會存在競爭，控股股東黃女士已以本公司為受益人[訂立]不競爭契據，據此，其將不會並將促使其緊密聯繫人不會直接或間接參與任何可能與我們的業務構成競爭的業務或於其中持有任何權利或權益，或以其他方式從事任何有關業務，有關詳情，請參閱下文「一不競爭契據」。

基於上述，董事認為本集團與控股股東之間的競爭水平並不重大。除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人概無於與本集團業務構成或可能構成競爭(不論直接或間接)的任何業務中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的任何權益。

與控股股東的關係

我們董事的其他業務

我們的執行董事吳迪先生於廈門歌福斯特及福信集團中擁有權益。下表載列吳先生於廈門歌福斯特及福信集團的股權及彼等各自的業務範圍：

公司名稱	股權架構	業務範圍
廈門歌福斯特	由吳先生間接擁有82%	廈門歌福斯特於福建省廈門市從事物業開發。廈門歌福斯特所開發物業項目已竣工及交付(截至最後實際可行日期的588個配套車位及總建築面積約327平方米的10處商業公寓尚未出售除外)。
福信集團.....	由吳先生直接擁有10%以及由吳先生所控制的一間公司擁有1.96%	福信集團為一間中國投資控股公司。有關詳情請參閱本節上文「— 業務劃分 — 我們的控股股東的其他業務」。

儘管廈門歌福斯特與本集團業務重疊，但經計及(a)廈門歌福斯特所開發物業大部分已竣工並已交付；及(b)吳先生已承諾促使廈門歌福斯特於未來不從事物業開發業務，故董事認為，廈門歌福斯特與本集團之間並無存在重大競爭。

吳先生並無參與廈門歌福斯特的日常運營。有關吳先生於福信集團職位的資料，請參閱本節下文「— 獨立於我們的控股股東 — 管理獨立性」。相反，吳先生作為我們的執行董事，主要專注於本集團的業務運營，負責本集團整體戰略發展及重大業務決策。

吳迪先生作為我們的董事有受信責任，須以符合本公司最佳利益的方式行事。作為董事會的七名成員之一，吳先生無法對董事會行使控制權，亦無權否決任何事宜。為避免潛在利益衝突，誠如章程細則所規定，吳先生(作為我們的董事)不得就批准彼或任何其他聯繫人於其中擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案進行投票，其亦不得計入出席會議的法定人數。此外，董事認為，我們已制定充足企業管治措施，以監察及管理我們董事的任何潛在利益衝突。有關詳情，請參閱本節下文「— 企業管治措施」。

獨立於我們的控股股東

我們相信於[編纂]後，我們可獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人(本集團除外)開展業務，理由如下：

管理獨立性

我們的董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。僅有兩名執行董事(即吳迪先生及張建華女士)為福信集團及其若干附屬公司的董事。吳先生現為福信集團的董事

與控股股東的關係

長，主要負責整體戰略規劃。吳先生自2011年1月起一直負責本集團整體戰略發展及重大業務決策且預期將於[編纂]後投入大部分時間予本集團的日常運營。張女士自2019年10月起並無擔任福信集團任何執行職位，自2011年1月在廈門大唐任職，並一直負責監督本集團人力資源部。本集團與福信集團亦並無存在其他高級管理層成員重疊的情況。

各董事均知悉其作為董事的受信責任，其規定(其中包括)其必須為本公司的福祉並以符合本公司最佳利益的方式行事，且其作為董事的職責不得與其個人利益產生任何衝突。倘本集團與任何董事或彼等各自的緊密聯繫人將進行的任何交易產生潛在利益衝突，涉及利益關係的董事須於本公司有關董事會會議上就有關交易放棄投票，並且不得計入法定人數。此外，我們設有獨立高級管理層團隊，以獨立於我們的控股股東開展本集團的業務運營。

基於上述理由，董事認為本集團能於[編纂]及[編纂]完成後獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人管理我們的業務。

運營獨立性

我們擁有充分的權利，可獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就自身的業務運營作出所有決策及開展有關業務運營，且於[編纂]後亦將如此行事。

運營所需牌照

我們持有對我們的業務運營屬重大的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的利益。

客戶渠道

我們主要透過自身的銷售及市場推廣團隊進行自身的銷售及市場推廣工作。本集團擁有一個龐大而多元化的客戶群，該客戶群與我們的控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。

經營設施

截至最後實際可行日期，業務運營所必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

截至最後實際可行日期，我們的所有全職僱員均主要透過招聘網站、校園招聘計劃、招聘公司及轉介而獨立招聘。

與控股股東的關係

與控股股東的關連交易

本文件「關連交易」一節載列了本集團與我們的控股股東或彼等的緊密聯繫人在[編纂]後將繼續進行的持續關連交易。所有該等交易都是經公平原則磋商後按一般商業條款釐定。就[編纂]後的收益總額而言，我們預計能夠將與我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人進行的持續關連交易總額維持於合理比重。因此，有關持續關連交易預計並不會影響我們的整體運營獨立性。

財務獨立性

所有並非產生自日常業務過程中的應付或應收我們的控股股東的貸款、墊款及結餘，將於[編纂]前悉數結算或豁免。所有就本集團的借款而由控股股東提供或提供予控股股東的股份質押及擔保亦將於緊接[編纂]前悉數解除。

此外，我們擁有獨立的內部控制及會計系統、會計及財務部門、用於現金收款及付款的獨立司庫職能以及獨立的第三方融資渠道。因此，我們認為，我們能維持在財務上獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

不競爭契據

黃女士已在不競爭契據中向我們[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)不會直接或間接參與或進行與我們的業務(其中包括住宅及商業物業開發(統稱「受限制業務」)直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(我們的業務除外)，或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟黃女士及其緊密聯繫人持有從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何公司(其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市)的已發行股本總額不足5%，且彼等並無控制該公司董事會10%或以上成員者除外。

此外，黃女士[承諾]促使，倘其或其任何緊密聯繫人發現／得悉任何與受限制業務有關的新業務投資／其他商業機會(「競爭商業機會」)，其將並將促使其緊密聯繫人將及時以下列方式將該等競爭商業機會轉介予本公司：

- 於30個營業日內書面通知(「要約通知」)本公司，向本公司轉介競爭商業機會，列明所物色的目標公司(如有關)、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於競爭商業機會中並無任何利益的董事委員會(「獨立董事會」)批准(任何於競爭商業機會中

與控股股東的關係

擁有實際或潛在利益的董事均不得出席為考慮有關競爭商業機會而召開的任何會議(除非獨立董事會特別要求其出席會議)及須放棄表決，且不應計入法定人數)；

- 獨立董事會應考慮爭取獲提呈競爭商業機會的財務影響，競爭商業機會的性質是否符合本集團的戰略及發展計劃，以及我們業務的整體市況。如適用，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭商業機會的決策過程；
- 獨立董事會應於接獲上述書面通知後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有關其爭取或放棄競爭商業機會的決定；
- 倘相關控股股東接獲獨立董事會通知放棄有關競爭商業機會或倘獨立董事會未能在上述30個營業日期間內回應，其將有權(但並非有責任)爭取有關競爭商業機會；及
- 倘相關控股股東爭取的有關競爭商業機會的性質、條款或條件有任何重大變動，其應將有關經修改的競爭商業機會轉介予本公司，猶如該機會為新的競爭商業機會。

倘黃女士及其各自的緊密聯繫人不再持有(不論直接或間接)附有投票權的股份的30%或以上或股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將自動失效。

為推行良好的企業管治常規及提升透明度，不競爭契據包括以下條文：

- 獨立非執行董事應至少按年審閱控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 各控股股東均[已向我們承諾]，其將提供及盡其所能促使其緊密聯繫人提供獨立非執行董事就執行不競爭契據進行年度審閱所需的一切資料；
- 我們將披露有關獨立非執行董事所審閱事項的決定(包括不爭取轉介予本公司的競爭商業機會的原因)，及按照上市規則的規定，在我們的年報內或以向公眾刊發公告的方式對獨立非執行董事就不競爭契據的遵守及執行情況所進行的審閱進行披露；
- 控股股東將根據企業管治報告中的自願披露原則在我們的年報內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

- 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於董事會所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，則其不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

董事認為，不競爭契據為有效，且足以確保我們的控股股東與本集團間持續的業務劃分，因其將由在物業開發行業及企業管治方面擁有豐富經驗的獨立非執行董事定期進行檢討，且其將於本公司的年報中進行披露，故公眾亦可監督其合規情況。

企業管治措施

根據不競爭契據的規定，各控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。各控股股東已確認，其完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事認為，本公司已採取足夠的企業管治措施以管理現有及潛在利益衝突。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符合上市規則。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聯繫人於其中持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投票，而該董事亦不得計入出席會議的法定人數；
- (b) 持有重大利益的董事須全面披露與我們的任何利益衝突或可能衝突的事宜，且不得參與有關董事或其聯繫人於其中擁有重大利益之事宜的董事會議，除非該董事出席或參與該董事會議乃經多數獨立非執行董事的特別要求；
- (c) 在並無於黃女士或其緊密聯繫人根據不競爭契據向我們介紹的競爭商業機會中擁有實際或潛在利益的董事出席的情況下（惟明確要求出席除外），獨立董事會將負責決定；
- (d) 我們承諾，董事會將由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事以均衡的比例組成。我們已任命獨立非執行董事，且我們認為彼等具有豐富經驗，且並無任何業務或其他關係可能對彼等進行獨立判斷造成任何重大干預，彼等亦將能夠提供公正的外部意見，以保護公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱「董事及高級管理層 — 董事會 — 獨立非執行董事」；
- (e) 倘需要，我們將委聘額外的獨立顧問向我們的獨立非執行董事提供建議；

與控股股東的關係

- (f) 我們已成立內部控制機制以識別關連交易，且將會遵守上市規則第十四A章的規定，包括(倘適用)公告、申報及獨立股東批准規定；
- (g) 我們已委聘新百利融資有限公司作為我們的合規顧問，其將為我們提供有關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)的建議及指導；
- (h) 如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審查任何關連交易，並於我們的年報中確認該等交易乃於日常及一般業務過程中按一般商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合股東的整體利益；及
- (i) 獨立非執行董事將按年審查控股股東作出的不競爭承諾以及彼等對該等承諾的遵守情況。