

與 控 股 股 東 之 關 係

控 股 股 東

考慮到本通函「董事會函件」一節內「股權架構變動」一段所述，賣方有意繼續持有本公司於復牌時之經擴大已發行股本之逾50%。因此，賣方於復牌時將為控股股東。有關控股股東背景的詳情，請參閱本通函「目標集團之歷史及背景」及「經擴大集團之董事及高級管理層」兩節。

競 爭

A. 目 標 集 團 業 務 概 覽

於往績期間，目標集團為住宅物業發展商，主要透過兩間項目公司(即惠安中總及揚州德輝)集中開發中國福建省泉州及江蘇省揚州之住宅物業以供銷售。

於最後實際可行日期，目標集團之物業組合包括兩項住宅物業發展項目，即福建省泉州之濱江國際項目(由惠安中總開發)及江蘇省揚州之天璽灣項目(由揚州德輝開發)，兩者均主要包括住宅單位連同配套零售舖位。有關目標集團持有之物業發展項目進一步詳情，請參閱本通函「目標集團之業務 — 目標集團之物業發展項目」一節。

B. 除 外 公 司 之 業 務

於最後實際可行日期，控股股東(i)有權於股東大會上行使10%或以上之投票權及／或(ii)擔任下列公司(「除外公司」)之董事：

公司名稱及註冊成立／ 成立地點	與控股股東的關係	業務詳情	不納入目標集團之理據
力泰有限公司(香港)	- 余先生及蔡先生(其股份由謝麗鳳女士(「謝女士」，蔡先生之配偶)以信託方式持有)分別擁有50%股權 - 余先生及謝女士為公司董事	投資控股	公司為投資控股公司，並無從事物業發展業務

與控股股東之關係

公司名稱及註冊成立／ 成立地點	與控股股東的關係	業務詳情	不納入目標集團之理據
利建投資有限公司 (香港)	• 余先生及蔡先生於出售前間接擁有70%股權	• 投資控股	• 公司為投資控股公司，並無從事物業發展業務 • 於最後實際可行日期，70%股權已售予一名獨立第三方
建聯集團(香港) 有限公司(香港)	• 余先生及蔡先生於出售前間接擁有28%應佔股權	• 投資控股	• 公司為投資控股公司，並無從事物業發展業務 • 於最後實際可行日期，間接擁有之28%股權已透過出售利建投資有限公司之70%股權而售予一名獨立第三方
福建建誠置業有限公司 (中國)	• 余先生及蔡先生於出售前間接擁有28%應佔股權	• 於福建省石獅市建設、銷售及租賃商品房	• 於最後實際可行日期，間接擁有之28%應佔股權已透過出售利建投資有限公司之70%股權而售予一名獨立第三方

與控股股東之關係

公司名稱及註冊成立／
成立地點

與控股股東的關係

業務詳情

不納入目標集團之理據

石獅市德建房地產開發
有限公司(中國)

- 余先生及蔡先生分別擁有60%及40%之股權
- 蔡先生為公司董事

• 於福建省石獅市開發及銷售商品房並提供相關房屋物業管理服務

• 公司參與名為濠江明珠的物業發展項目。根據石獅市房產登記交易中心(「登記中心」)出具日期為二零一四年八月二十七日之確認書，濠江明珠於二零零八年八月三十日前已售罄，並於二零零八年九月三十日前完成登記

石獅市建德房地產
有限公司(中國)

- 謝女士擁有40%股權

• 開發及從事房地產業務；及銷售建築材料

• 公司參與以下物業發展項目：

(i) 建德花園一期；

(ii) 建德花園二期；

(iii) 建德商住樓；

(iv) 濠江麗景；及

(v) 濠江大廈

與控股股東之關係

公司名稱及註冊成立／
成立地點

與控股股東的關係

業務詳情

不納入目標集團之理據

- 根據登記中心出具日期為二零一四年八月二十七日之確認書，建德花園一期於二零零零年八月三十日前已售罄並於二零零零年九月三十日前完成登記
- 根據登記中心出具日期為二零一四年八月二十七日之確認書，建德花園二期於二零零五年三月三十日前已售罄並於二零零五年四月三十日前完成登記
- 根據登記中心出具日期為二零一四年八月二十七日之確認書，建德商住樓於二零零一年八月三十日前已售罄並於二零零一年九月三十日前完成登記

與控股股東之關係

公司名稱及註冊成立／ 成立地點	與控股股東的關係	業務詳情	不納入目標集團之理據
石獅市力泰房地產發展有限公司(中國)	• 余先生及蔡先生間接擁有全部股權	• 於福建省石獅市開發、銷售及租賃具備商用或住宅功能的商品房，並提供相關房屋物業管理服務	• 根據登記中心出具日期為二零一四年八月二十七日之確認書，濠江麗景於二零零七年四月三十日前已售罄並於二零零七年五月三十日前完成登記 • 根據登記中心出具日期為二零一四年八月二十七日之確認書，濠江大廈於二零零八年六月三十日前已售罄並於二零零八年七月三十日前完成登記
宜城富億置業有限公司	• 余先生及蔡先生於出售前間接擁有70%股權	• 物業發展業務	• 於最後實際可行日期，間接擁有之70%股權已售予一名獨立第三方

與 控 股 股 東 之 關 係

公司名稱及註冊成立／

成立地點

與控股股東的關係

業務詳情

不納入目標集團之理據

福建省石獅市遠東房地
產開發有限公司
(中國)

• 余先生及蔡先生間接擁有全部股權

• 發展及銷售房地產、物業管理、銷售鋼鐵及建築材料

• 公司參與名為濠江國際二期的物業發展項目。根據登記中心出具日期為二零一四年八月二十七日之確認書，濠江國際二期於二零一四年五月三十日前已售罄，並於二零一四年六月三十日前完成登記

於最後實際可行日期，控股股東亦(i)有權於股東大會行使10%或以上投票權及／或(ii)為多間香港公司及中國公司之董事。候任董事確認，該等香港公司及中國公司(a)為投資控股公司；及／或(b)並無從事物業發展業務；及／或(c)未曾承接物業發展項目。

誠如中國法律顧問告知，登記中心出具之確認書乃顯示相關物業發展項目經已售罄及完成登記的憑證。

於最後實際可行日期，候任董事確認：(i)除外公司承接之所有物業發展項目(如有)經已完成及出售；及(ii)除外公司日後將不會承接其他物業發展項目。本公司已取得石獅市建德房地產有限公司(由謝女士擁有40%股權)之確認書，確認其日後將不會承接其他物業發展項目。

C. 不競爭

候任董事確認，於最後實際可行日期，概無控股股東及董事於任何與經擴大集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務擁有任何權益。

與控股股東之關係

不競爭承諾

不競爭契據

為確保未來不會發生競爭，控股股東[已]經以本公司為受益人[訂立]不競爭契據。

根據不競爭契據，控股股東均不會及將促使其緊密聯繫人(經擴大集團任何成員公司除外)不會於收購事項完成後及於不競爭期間(定義見下文)直接或間接為其本身或連同或代表任何人士、商號或公司擁有、投資、經營、參與、發展、營運或收購或持有任何活動或業務，或於當中擁有權益或參與其中(於各情況下，不論以股東、董事、合夥人、代理、僱員或其他身份，以及不論為牟利、報酬或其他原因)，而該活動或業務直接或間接與經擴大集團任何成員公司不時於中國經營或擬經營之業務(即住宅及商業物業之物業發展) (「**受限制業務**」) 競爭或可能競爭。

各控股股東已聲明及保證，於不競爭契據日期，除透過經擴大集團外，彼及其任何緊密聯繫人目前概無直接或間接於受限制業務擁有權益，或參與或從事受限制業務(不論以股東、合夥人、代理或其他身份，以及不論為牟利、報酬或其他原因)，亦無以其他方式從事任何與經擴大集團業務競爭或可能競爭之業務。

各控股股東亦已向本公司承諾：

- (a) 提供本公司要求之所有必需資料或否定確認(視何者適用而定)，以供獨立非執行董事每年審查其對不競爭契據條款之合規情況，以及強制執行不競爭契據；
- (b) 促使本公司透過本公司年報或公佈向公眾披露有關獨立非執行董事所審查事項(有關不競爭契據之合規情況及強制執行當中之不競爭承諾)之決策；及
- (c) 按獨立非執行董事認為合適之方式，於本公司年報就其於不競爭契據承諾之合規情況作出年度聲明，並確保其對不競爭契據項下不競爭承諾之合規情況及強制執行當中之不競爭承諾之披露詳情符合上市規則相關規定。

與控股股東之關係

不競爭契據不適用於：

- (a) 於經擴大集團任何成員公司股份之持股或權益；或
- (b) 中總及其附屬公司於不競爭契據日期經營之任何活動及業務；或
- (c) 於任何經營或從事任何受限制業務之公司(經擴大集團除外)之股份或其他證券之持股或權益；前提為就該等股份而言，其於獲認可證券交易所[編纂]以及符合以下其中一項：
 - (i) 據該公司最近期經審核賬目所示，相關受限制業務(及其相關資產)佔該有關公司綜合營業額或綜合資產少於5%；或
 - (ii) 控股股東及／或其各自之緊密聯繫人持有或彼等共同擁有權益之股份總數不超過有關公司該類別已發行股份之5%，前提是控股股東及／或其各自之緊密聯繫人(不論個別或共同行動)並無權委任該公司之大多數董事，或以其他方式參與或涉足該公司之管理，且於任何時間須有最少另一名該公司之股東(連同其緊密聯繫人(如適用))於該公司之持股多於控股股東及／或其各自之緊密聯繫人合共持有之股份總數。

新商機

倘任何控股股東或其緊密聯繫人(任何經擴大集團成員公司除外)(「**要約人**」)接獲／物色／獲提呈任何業務投資或商業機會，而其與受限制業務直接或間接競爭或可能導致與受限制業務競爭(「**新商機**」)，則彼將於切實可行情況下盡快按以下方式轉介及促使其緊密聯繫人轉介新商機予本公司：

- (a) 各控股股東須並須促使其緊密聯繫人(經擴大集團成員公司除外)轉介或促使轉介新商機予本公司，並須以書面通知本公司有關任何新商機，當中須載列本公司就考慮下列各項而言屬合理必需之所有資料：(a)有關新商機是否與其核心業務構成競爭；及(b)把握有關新商機是否符合經擴大集團的利益，包括但不限於新商機的性質及投資或收購成本的詳情(「**要約通知**」)；

與控股股東之關係

- (b) 各控股股東須合理努力地促使首先向本公司提呈新商機，且條款及條件公平合理；
- (c) 要約人僅在下列情況下有權把握新商機：(a)要約人接獲本公司有關拒絕新商機及確認有關新商機不會與本公司核心業務構成競爭的通知；或(b)要約人於本公司接獲要約通知起計十(10)個營業日內未接獲本公司的有關通知。倘要約人所把握的新商機的條款及條件出現重大變動，則要約人將按上述方式，向本公司轉介據此經修訂之新商機；及
- (d) 按獨立非執行董事認為合適之方式，於本公司年報披露要約人向本公司轉介之任何新商機及本公司是否接納新商機及其他相關資料。

接獲要約通知後，本公司將就(a)新商機是否與經擴大集團之核心業務構成競爭；及(b)把握新商機是否符合本公司及其股東的整體利益，向在有關事項中並無重大利益關係的本公司獨立非執行董事徵詢意見及決定。

各控股股東謹此進一步無條件及不可撤回地承諾，及促使其緊密聯繫人(如適用)向本公司授出：

- (i) 應本公司要求，隨時收購本公司並無接納之上述新商機所產生或發展出之任何業務之全部或部分權益之期權(「**期權**」)；及
- (ii) 倘控股股東(或其任何緊密聯繫人)有意出售本公司並無接納之上述新商機所產生或發展出之任何業務之全部或部分權益(「**相關權益**」)，則為相關權益之優先權(「**優先權**」)。

控股股東及本公司謹此同意及確認：

- (i) 期權之行使價及相關權益之代價將由控股股東與本公司公平磋商協定。倘控股股東與本公司未能協定期權之行使價及相關權益之代價，則將委聘獨立估值師行，以釐定期權之行使價及相關權益之代價；及

與控股股東之關係

- (ii) 是否行使期權或優先權之決定須獲本公司獨立非執行董事及獨立股東批准(如需要)，並受限於所有適用法律、規則及法規，包括但不限於上市規則。

不競爭契據之期限

控股股東於不競爭契據下之責任將在下列時間終止生效：

- (a) 本公司股份終止於聯交所[編纂]當日；或
- (b) 就控股股東而言，該控股股東及／或其緊密聯繫人共同及各別不再於本公司持有股權當日；或
- (c) 就控股股東而言，該控股股東及／或其緊密聯繫人共同及各別不再有權行使或控制行使本公司股東大會合共不少於30%的投票權當日，

以最早者為準(「不競爭期間」)。

一致行動確認書

於二零零五年一月十七日，控股股東向中總當時之股東收購中總全部股權。自前述收購事項起中總於過去經營過程中，各控股股東於行使及執行中總及各中總附屬公司之管理及營運時，彼此間一致行動。由於中總集團過去為一個私人實體集團，上述一致行動安排並無正式書面確認，而各控股股東基於彼等之緊密及長期業務及個人關係，以及對彼此之信任及信心而滿意該等安排。

為更佳反映一致行動安排，控股股東簽立一致行動確認書，據此，彼等確認過去存在一致行動安排，以及彼等有意於完成收購事項後繼續按上述方式行事，以鞏固彼等對中總集團之控制權，直至彼等書面終止一致行動確認書為止。一致行動確認書涵蓋本公司及經擴大集團各成員公司。

與控股股東之關係

根據一致行動確認書，就中總集團成員公司之業務而言，控股股東互相確認，於彼等全體曾經同時／同時作為中總集團成員公司股份擁有人及於完成收購事項後作為本公司股份擁有人之整段期間：

- (a) 彼等已同意及將繼續在任何股東決議案提呈本公司及本公司附屬公司(視乎情況而定)任何股東大會通過前，就該等決議案所涉及事項互相諮詢並達成一致共識，而過往曾就有關決議案以相同方式表決；
- (b) 彼等一直及將繼續集中彼等就於本公司及其附屬公司(視乎情況而定)業務及項目的權益所享有的最終控制權及作出最終決定的權利；及
- (c) 彼等一直共同經營並將繼續共同經營本公司及其附屬公司(視乎情況而定)為單一業務企業，並一直共同決定有關本公司及附屬公司(視乎情況而定)之財務及營運政策。

根據一致行動確認書，緊隨復牌後，控股股東將共同擁有權利，可行使及控制本公司全部已發行股本之70%。

不出售承諾

於收購事項完成後，各控股股東將向本公司承諾：

- (a) 除於本通函「董事會函件 — 9. 股權架構變動 — [編纂]」一節所披露，建議[編纂]新股份以符合公眾持股量規定，須各控股股東參與外，由復牌起計至復牌後六個月的當日為止，其不會出售或訂約出售其獲發行及配發之任何代價股份，或以其他方式就該等代價股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 由上文(a)段所述期間屆滿當日起計之六個月期間，倘緊隨其出售代價股份或行使或執行任何相關購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再是本公司之控股股東(定義見上市規則)，則其不會出售任何代價股份(或訂立任何協議出售代價股份，或以其他方式就該等股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔)。

與控股股東之關係

獨立於控股股東

董事及候任董事經考慮上述各項後信納，經擴大集團可獨立於控股股東履行職能、運作及經營業務，原因如下：

管理獨立性

於復牌後，董事會將由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成，詳情載於本通函「經擴大集團之董事及高級管理層」一節。

本公司已制定程序，管理任何實質或潛在之董事利益衝突。根據新組織章程大綱及細則，在若干慣常例外情況規限下，董事不得就任何批准彼或任何其他緊密聯繫人於其中擁有任何重大權益之任何合約或安排或任何其他建議之本公司董事會決議案投票(或就此計入法定人數)，及倘該董事如此行事，其投票將不計入投票票數(且彼不計入有關決議案之法定人數)。倘任何該等建議合約或安排或任何其他建議分別亦構成上市規則第14或14A章下的主要交易或更高級別的交易或關連交易，董事會亦須遵守上市規則項下所有規定，包括(倘適用)取得本公司獨立股東之批准；及

各董事均知悉其作為董事的受信責任，其要求(其中包括)彼為本公司及其股東之整體利益及最佳利益行事，且不容許其作為董事的職責與其個人利益或其於其他法團之職務存在任何衝突。倘在經擴大集團與任何董事或其各自之緊密聯繫人訂立之任何交易出現任何潛在利益衝突，有利害關係之董事須於本公司相關董事會會議上就有關交易放棄投票，且不得計入法定人數。

經考慮上述因素，董事及候任董事信納，彼等能夠在經擴大集團內獨立地履行彼等之職務，且董事及候任董事認為，彼等在復牌後，能夠獨立地管理經擴大集團之業務。

經營獨立性

董事及候任董事認為經擴大集團將能夠獨立地經營，原因如下：

- (a) 本公司及相關項目公司持有對經擴大集團之業務經營屬必要之相關牌照及資格；

與控股股東之關係

- (b) 經擴大集團已建立其自身之經營架構，其由獨立部門組成，並聘有獨立管理團隊，以處理經擴大集團之日常經營；
- (c) 經擴大集團擁有其自身之能力及人員，可履行所有必要之行政職能，包括財務及會計管理、發票及開單、人力資源及資訊科技；及
- (d) 經擴大集團亦可直接及獨立地聯絡供應商及客戶。

財政獨立性

經擴大集團擁有獨立的會計、財務及內部監控系統，並將根據其自身的業務需求，作出財政決策。此外，其亦擁有自身的獨立庫務職能。

於往績期間，余先生及蔡先生為目標集團多筆銀行貸款提供擔保。余先生及蔡先生之擔保已獲得解除。董事及候任董事亦確認，由余先生或蔡先生向經擴大集團提供之未償還貸款將於復牌前悉數償付。

董事及候任董事認為，復牌後，在財務方面，本公司能夠在不依賴控股股東提供任何貸款、擔保或抵押的情況下，向獨立第三方取得融資，而經擴大集團將能夠獨立於控股股東經營。