

與本公司控股股東的關係

概覽

於緊接全球發售及資本化發行完成後，Chance Again將擁有本公司約63.10%之已發行股本（假設並未行使超額配股權及並未計及因行使首次公開發售前購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份）。Chance Again由BVI Co持有100%權益。BVI Co全部已發行股本由滙豐國際信託作為黃氏家族信託的受託人全資擁有。黃氏家族信託為黃先生成立的全權家族信託，受益人包括黃先生之家族成員。黃先生為黃氏家族信託的創立人。因此，黃先生及Chance Again將成為本公司控股股東。有關黃先生、Chance Again及黃氏家族信託的詳細資料，請分別參閱載於本招股章程「董事、高級管理層及僱員 — 董事 — 執行董事 — 黃俊康先生」及「歷史、重組及企業架構 — 重組 — 成立黃氏家族信託」兩節之資料。

除本集團旗下之公司外，黃先生及Chance Again擁有多家其他公司。Chance Again、其任何附屬公司或黃先生控制的任何其他公司（不包括本集團）概無於中國從事任何與本集團構成或可能構成競爭的物業開發及物業管理業務。於最後實際可行日期，該等公司均為沒有開展業務活動的投資控股公司或非營運公司。為籌備上市，本公司控股股東持有之所有與中國的物業開發及物業管理業務有關的業務均已注入本集團。

經黃先生確認，本公司控股股東目前並無於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何其他業務中擁有任何權益。

天虹

於最後實際可行日期，黃先生對天虹股東大會上22.75%的表決權的行使具有控制權，天虹為一間於一九八四年在中國成立的中外合營公司。天虹集團為中國最大的零售連鎖集團之一，於二零一零年十二月三十一日擁有43間百貨商場及超級市場（其中三間為特許經營商場），於截至二零一零年十二月三十一日止年度的營業額約為人民幣10,200,000,000元。

天虹的業務性質有別於本公司，天虹主要從事零售業務，包括經營主要收入來源為直接銷售食品、家居用品、時裝及家用電器等不同商品以及租金收入來自專營商櫃枱的超級市場及百貨商店。另一方面，我們是房地產開發商，專門從事城市多功能綜合體的開發和營運以及高檔住宅物業的開發及銷售，我們的主要收入來源於銷售及向租戶（如超級市

與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係

場、專賣店、影院經營商、遊戲中心及餐飲行業)出租我們開發及建設的物業。本集團無意從事天虹所在行業的業務。此外，據我們的董事深知，天虹目前計劃參與的任何建築項目將作自身發展用途，且區別於我們上述的主要經營業務。因此，我們的董事認為天虹的業務與本集團的業務不構成競爭。

黃先生於天虹的非控股股東權益為持作投資用途，而天虹之主要權益由一名獨立第三方擁有及控制。鑒於本公司目前的策略並不包括收購於零售業務的非控股股東權益，而黃先生並無於天虹或其董事會擁有法定控制權，因此黃先生並未將其於天虹的權益轉讓予本公司。

我們已於中國與天虹集團建立及維持了緊密的戰略夥伴關係。我們於二零一零年九月十七日與天虹訂立了一份戰略夥伴關係備忘錄，據此，我們可全權酌情(1)邀請天虹租賃我們的已發展或待發展物業(透過訂立長期租賃協議)及(2)就銷售我們發展的商業物業及城市多功能綜合體優先與天虹進行協商。於二零一零年十月，我們與天虹簽署一份不具有約束力的意向書，內容有關天虹擬與我們進行合作，在深圳水榭明天興建一個購物中心。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，我們尚未根據戰略夥伴關係備忘錄與天虹訂立任何交易。於二零一零年十一月十六日，我們與天虹集團訂立一項租賃協議，據此，本集團(作為出租人)同意於成都萊蒙置地廣場竣工後將其多個零售單位出租予天虹集團，用於開設天虹商場。租賃建築面積約為30,500平方米。項目租賃20年，總租金約為人民幣433,700,000元(包含租金約為人民幣397,100,000元及物業管理費約為人民幣36,600,000元)均按月支付。

我們的董事認為，由於本集團將有機會獲取來自零售商方面的建議，以完善本集團的商業物業項目的規劃，因此我們可從與天虹集團的戰略夥伴關係中受益。

Original TSI 向本集團提供擔保

於二零零九年三月，常州萊蒙獲一間金融機構授予金額不超過人民幣300,000,000元的常州貸款，期限自二零零九年四月十五日起至二零一一年四月十四日止。常州貸款由(其中包括)Original TSI(Chance Again擁有其控制性權益)擔保作為抵押。於最後實際可行日期，常州貸款尚未償還，並預期將存續至上市之後，而Original TSI擔保將維持至上市之後並預期將於二零一一年四月或前後常州貸款屆滿時解除。

請參閱本招股章程「關連交易 — 向本集團提供之財務援助」一節。

與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係

儘管存在Original TSI擔保，本集團之財務運作仍能獨立於Original TSI，原因如下：

- 於二零一一年一月三十一日（債務聲明的最後實際可行日期）本集團能自多間獨立的金融機構獲得27筆貸款，總本金金額約為人民幣6,800,000,000元。除常州貸款之外，所有其他貸款融資均由本集團資產的押記或本集團成員公司提供的企業擔保作為抵押。我們獨立融資的記錄良好且可於Original TSI不提供擔保或其他財務支持的情況下亦可自行獲得貸款；
- 於最後實際可行日期，金額約為人民幣300,000,000元的常州貸款仍未償還，分別僅約佔本集團於二零一零年九月三十日及於二零一一年一月三十一日（債務聲明的最後實際可行日期）之銀行借款總額之5.9%及4.4%，且僅佔本集團於二零一零年九月三十日之經審核流動資產總淨額的約21.8%；
- 於二零一一年一月三十一日（債務聲明的最後實際可行日期），未動用信貸融資總額約為人民幣1,100,000,000元。加之我們於二零一零年九月三十日之現金及現金等值項目約為2,900,000,000港元，流動資金狀況穩健，故我們的董事認為，我們的現金流量足以應付我們的資本承擔及業務需求；
- 本集團已收到另一間銀行關於作出一筆人民幣900,000,000元貸款的書面確認函，該筆貸款將用於全數償還常州貸款；
- 根據常州貸款協議及據我們董事所深知，借予常州萊蒙的資金乃由貸方及一間銀行根據單一資金信託合同（「信託合同」）籌集。Original TSI須取得貸方的同意後方可解除Original TSI擔保。此外，由於標的資金乃由貸方及銀行根據信託合同籌集，因此貸方亦須取得該銀行的同意。鑒於存在上述兩個步驟，預期提早解除Original TSI提供的擔保將須較普通貸款協議的擔保花費更長的時間，預期將耗時約三至六個月。董事認為，鑒於常州貸款將於二零一一年四月到期，因此待Original TSI完成提早解除擔保的所有必需手續時，常州貸款可能已經到期或差不多到期。因此及鑒於常州貸款所涉金額於本集團銀行借款總額中所佔比例較小，我們的董事認為，辦理提早解除Original TSI擔保手續對本集團而言過分繁瑣且在商業上亦屬不必要；
- 於二零一一年四月常州貸款屆滿時，我們擬在不依賴Original TSI或我們的任何控股股東的情況下獲取新資金（如必要）；及
- 此外，於往績記錄期間，我們並未經歷任何對本集團構成重大不利影響的借貸續借困難。截至最後實際可行日期，我們並無出現任何債務償付責任違約情況，亦不知悉任何現有情況可能導致我們無法償付或續借該等債務。

與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係

基於上述及過往的融資記錄、業務及財務狀況，我們的董事確信，倘融資符合我們的最佳利益，本集團已做好充分準備在不依賴Original TSI或我們的任何控股股東的情況下就業務經營自債務市場取得融資。

獨立於控股股東

本公司董事認為，基於以下理由，本集團有能力於上市日期後獨立於本公司控股股東及彼等的聯繫人士從事自身的業務：

- (a) 本公司擁有獲得原材料供應的獨立渠道、獨立的經營能力，以及獨立的銷售及營銷部門；
- (b) 除上文「Original TSI向本集團提供擔保」一段所披露者外，本公司控股股東提供的所有貸款及擔保將於上市日期或之前予以解除，本公司與本公司控股股東保持財務上的獨立性；
- (c) 本公司任何控股股東與本集團之間並無構成競爭的業務，而黃先生亦已簽訂一項以本公司為受益人的不競爭契據。有關詳情請參閱下文「黃先生之不競爭承諾」一段；及
- (d) 本公司的法團控股股東Chance Again僅為一間控股公司，並無從事任何經營業務。

黃先生之不競爭承諾

於二零一零年十二月二日，黃先生與本公司訂立一項不競爭契據，據此彼向本公司（為本公司及本集團其他成員公司利益）闡述、保證及承諾（其中包括），在沒有經過本集團的情況下：

- (a) 於不競爭契據簽訂日期，彼及其任何聯繫人士目前並無在中國及本集團任何成員公司可能不時進行下述業務（「受限制活動」）的任何其他國家或司法權區，直接或間接擁有、參與或從事，或者可能擁有、參與或從事（不論是作為股東、董事、合夥人、代理、管理人員、顧問或其他身份，以及不論為賺取盈利、回報或出於其他目的）任何現時或將會直接或間接與本集團的業務（包括但不限於開發及銷售高檔住宅物業、開發及經營零售物業及城市多功能綜合體（於本招股章程作出詳述或預期會進行）及與上述相關的業務）構成競爭或可能構成競爭之任何業務；
- (b) 彼不得並將促使其聯繫人士不會以本身利益或與任何人士、商號或公司共同或代表任何人士、商號或公司直接或間接擁有、參與或從事任何現時或將會直接或間接與受限制活動構成競爭或可能構成競爭之任何業務，或從中取得或持有該等業務的相關權利或權益（於各種情況下，不論是作為股東、董事、合夥人、代理、管理人員、顧問或其他身份，以及不論為賺取盈利、回報或出於其他目的）；

與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係

- (c) 一旦彼或其聯繫人士獲得／發現任何從事與受限制活動構成競爭的業務的機會，彼將盡快並促使其聯繫人士盡快將該機會通知本公司，並將彼／其就該機會所能獲得之相關資料提供予本公司。本公司有權於之後一個月內接受該機會，而倘若本公司決定接受該機會，彼將並將促使其聯繫人士盡最大努力協助本集團獲取該機會；倘若本公司拒絕該機會或未能於規定期間內作出答覆，則彼或其聯繫人士可以接受該機會，惟前提是彼或其聯繫人士接受該機會之相關條款對彼／其而言不得較提供予本集團之條款更加有利；及
- (d) 彼本身不會，並促使其聯繫人士不會：(i)向作為本集團客戶或潛在客戶的任何人士、商號、公司、法人組織、合夥公司或機構兜攬任何業務，而該等業務本集團已經參與、從事、競投、投標或擬參與；及(ii)代表其本身或代表任何其他人士、商號或公司誘使或遊說本集團任何成員公司的任何僱員或前僱員受聘於所經營業務將會或可能直接或間接與受限制活動產生競爭的任何其他人士、商號或公司。

黃先生作出之不競爭承諾將不適用於有關進行或從事任何受限制活動的任何公司的股份或其他證券的持有或權益，惟前提是：(i)該等股份或證券在任何一間證券交易所上市，且黃先生及其聯繫人士持有的或彼等合共擁有權益的股份或證券總數，不超逾有關公司該類別已發行股份或證券的5%，或倘若該等股份或證券並未於證券交易所上市，則黃先生及其聯繫人士持有的或彼等合共擁有權益的股份或證券總數，不超逾有關公司該類別已發行股份或證券的30%；(ii)黃先生及其聯繫人士(不論單獨或共同行事)並無委任該公司大多數董事的權利；及(iii)任何時候均有一名該等股份或證券的持有人(於適當情況下連同其聯繫人士)持有該公司股份或證券的百分比超過黃先生及其聯繫人士共同持有股份或證券的百分比。

由黃先生簽訂的不競爭契據以及該契據項下的權利與義務受有關條件的規限且須在有關條件達成後方可作實，而有關條件的詳情乃載於本招股章程「全球發售的架構及條件—全球發售的條件」一節。

為確保黃先生遵守及執行不競爭承諾，本公司已制定企業管治措施，有關詳情載於下文「企業管治措施」一段。

與思嘉伯集團的關係

概覽

本集團與思嘉伯集團的夥伴關係可追溯至二零零三年，當時思嘉伯集團創始人兼主席McCabe博士與我們的創始人兼主席黃先生就常州萊蒙都會的開發展開首次合作，McCabe博士以認購貸款票據方式向該項目提供資金。

於二零零五年十二月，Scarborough Holdings與萊蒙鵬源集團有限公司（一間由黃先生間接全資擁有的公司）成立合營企業萊蒙鵬源國際，雙方各持有50%的股權。多年來，萊蒙鵬源集團有限公司及思嘉伯集團向萊蒙鵬源國際作出現金注資，以及轉讓其各自於持有若干地盤及項目的投資控股公司的權益。

於二零零七年七月，本公司已完成與思嘉伯集團的開發項目杭州萊蒙商業中心。

於二零零八年六月，Original TSI（持有萊蒙鵬源國際50%的權益）透過一間全資附屬公司從思嘉伯集團收購萊蒙鵬源國際剩餘50%的權益。思嘉伯集團將其於萊蒙鵬源國際已發行股本的全部權益連同其向萊蒙鵬源國際及其附屬公司提供的若干股東貸款轉換為於Original TSI的15%股權。該等交易完成後，Original TSI由Chance Again（一間當時由黃先生全資擁有的公司）、Sheffield United Realty及Scarborough Holdings分別持有85%、4.44%及10.56%的權益。自此，思嘉伯集團創始人兼主席McCabe博士便成為Original TSI的董事會成員。

儘管我們與思嘉伯集團合作的項目之日常管理及開發工作由我們的管理團隊在黃先生的監督下負責進行，惟思嘉伯集團的參與為我們提供多項競爭優勢。其中，思嘉伯集團在全球房地產市場的經驗為我們新引入具備專門知識的專業人士，從而增強本集團在現有項目的管理水平。思嘉伯集團的國際網絡關係亦有助於將本集團推介予潛在的海外投資者。此外，我們的董事認為，本集團與思嘉伯集團建立戰略夥伴關係，將有助我們利用思嘉伯集團的國際聲譽創造更多的項目發展機會。

有關上述交易之進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及企業架構」一節。

為籌備上市，本集團已進行重組以精簡我們的企業架構，有關詳情載於本招股章程「歷史、重組及企業架構」一節。於重組及全球發售以及資本化發行完成後，思嘉伯集團將透過Sheffield United Realty於本公司股份中持有約11.25%的權益（假設超額配股權未獲行使及並無計及因首次公開發售前購股權及購股權計劃下可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）。

與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係

思嘉伯集團的背景

思嘉伯集團為一間經營房地產及休閒產業的全球性集團。該集團的總部位於英國，由McCabe博士於一九八零年創立，並由McCabe家族全資擁有。

思嘉伯集團直接或透過於房地產公司的投資，於英國、歐洲、遠東、加拿大、印度及澳大利亞等地開展房地產業務。該等房地產業務包括投資及開發商業及住宅物業，以及經營服務式辦公室及住宅公寓。

思嘉伯集團於休閒產業的權益包括持有謝菲聯股份有限公司（位於英國謝菲爾德）及費倫茨瓦羅斯俱樂部（位於匈牙利布達佩斯）的主要權益及於成都謝菲聯足球俱樂部（位於中國成都）的非控股股東權益。此外，該集團亦與澳大利亞、巴西、科特迪瓦、比利時、波蘭及西班牙的眾多足球俱樂部擁有密切聯繫。

有關McCabe博士之背景，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員 — 董事 — 非執行董事 — McCabe Kevin Charles 博士」一節。

思嘉伯集團於中國的業務

思嘉伯集團主要透過其全資附屬公司中的兩間，即Scarborough Holdings及Sheffield United Realty，於中國開展其物業業務。Scarborough Holdings成立於二零零三年，是Scarborough UK的附屬公司，主要於中國從事物業買賣及投資、經營服務式辦公室以及合營企業開發項目等業務（於最後實際可行日期，相關項目為一個足球公園）。Sheffield United Realty為一間成立於荷蘭的投資控股公司。於最後實際可行日期，除於本集團15%的權益外，思嘉伯集團並無於中國的任何物業開發業務中擁有權益。

二零零三年十二月，思嘉伯集團開始投資我們的常州萊蒙都會項目。二零零五年十二月，Scarborough Holdings與萊蒙鵬源集團有限公司就合作開發杭州購物中心成立合營企業萊蒙鵬源國際，雙方各持有50%的股權。思嘉伯集團進入中國後即選擇本集團作為其物業開發業務的主要平台，而McCabe博士亦確認我們的合作夥伴關係將長期維持。

除與本集團合作開發物業項目外，思嘉伯集團亦於深圳及香港的物業投資項目擁有權益，同時亦於中國的足球業務擁有權益。

思嘉伯集團亦透過其於一間中國公司持有的15%股本權益在休閒項目—成都足球公園中持有15%的投資權益。成都足球公園項目與一個足球公園的建設及營運有關，其中包括用於出租予專業足球隊及公眾的足球場、訓練場、小型零售商店及其他附屬設施。

除物業投資及開發業務外，思嘉伯集團亦以「福塞斯」（「福塞斯商務中心」）品牌經營多間服務式辦公室。作為思嘉伯集團的成員公司之一，Forsyth Business Centres plc成立於一九九一年，透過「福塞斯」品牌於英國主要地區中心經營服務式辦公室，其業務覆蓋網絡正不斷增長。思嘉伯集團於二零零四年九月在深圳開設了首間福塞斯商務中心，並隨後於二零零七年四月在香港開設了另一間福塞斯商務中心。

與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係

目前，思嘉伯集團無意將其於中國擁有的任何物業權益或其他權益注入本集團。如McCabe博士所確認，於最後實際可行日期，除上述披露者及其於本集團之股本權益外，思嘉伯集團並無於中國的任何物業開發項目中擁有任何權益。

我們認為本公司於中國的物業銷售及投資不同於思嘉伯集團於中國的物業交易及投資。本公司主要從事銷售及租賃本公司自行開發的住宅或零售單位，包括自收購土地或持有土地的公司的權益直至於土地上建設樓宇等環節。另一方面，思嘉伯集團於中國進行的交易及物業投資業務主要集中於收購、銷售或租賃物業，該等物業主要位於高級寫字樓區且由第三方而非思嘉伯集團自行開發。於最後實際可行日期，本公司並無從事任何服務式辦公室業務。因此，本公司董事認為思嘉伯集團與本集團的業務之間並不構成競爭，但或會被視為與本集團業務構成潛在競爭的業務。本公司董事亦認為思嘉伯集團與本集團之該等潛在競爭程度不會對本集團的整體業務造成重大影響。

思嘉伯集團於本公司董事會的代表

思嘉伯集團已委任McCabe博士擔任非執行董事，並已委任譚謙女士擔任McCabe博士的替任董事。McCabe博士及譚謙女士均為思嘉伯集團的代表，並不參與我們的日常業務管理。

與思嘉伯集團的戰略合作

本公司與思嘉伯集團發展及維持緊密的戰略合作關係。

本公司一直與思嘉伯集團合作開發物業項目。有關本公司與思嘉伯集團合作開發的項目的進一步詳情，請參閱本節「與思嘉伯集團的關係 — 概覽」一段。

除與思嘉伯集團合作開發物業項目外，本公司已與思嘉伯集團建立其他形式的戰略合作關係。於二零零八年九月一日，Original TSI與思嘉伯集團成員公司Forsyth Far East Limited（「Forsyth Far East」）簽訂一項戰略合作協議（「Forsyth戰略合作協議」），據此，雙方已就Original TSI（或其聯屬公司）於中國的若干寫字樓的開發建立戰略合作關係，以經營由Forsyth Far East或其聯屬公司以「Forsyth」品牌管理的商務中心。根據重組，各方已與本公司於二零零九年十一月三十日訂立一項轉承協議，據此，Original TSI在Forsyth戰略合作協議項下的權利及義務已轉讓予本公司，自重組完成後生效。

與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係

為了進一步發展及維持我們與思嘉伯集團的戰略關係，本公司於二零零九年十二月二十八日與Scarborough UK訂立一項戰略合作協議（「戰略合作協議」），據此，雙方已同意只要Scarborough UK、McCabe博士及／或彼等各自的聯屬公司（不論直接或間接）合共於本公司8%或以上的已發行普通股股本中擁有實益權益：

- (a) 本公司將成為思嘉伯集團在中國的所有住宅開發與零售及城市多功能綜合體開發與經營項目的首要合作夥伴（「中國房地產機遇」）。為免生疑問，思嘉伯集團於中國持有作租賃或轉售用途的已竣工物業或於其中擁有權益的不受此規限；
- (b) Scarborough UK將不會，並將促使其聯屬公司不會以本身利益或代表任何人士、商號或公司直接或間接擁有、參與或從事任何與本集團中國業務構成或可能構成競爭的業務（於本招股章程作出詳述或預期會進行）（「思嘉伯受限制活動」），或從中取得或持有任何業務相關的權利或權益（於各種情況下，不論是作為股東、董事、合夥人、代理、管理人員、顧問或其他身份，以及不論為賺取盈利、回報或出於其他目的）；
- (c) 倘Scarborough UK或其任何聯屬公司獲得／發現任何中國房地產機遇，並已簽訂任何協議、安排或共識（不論是否具有約束力），彼將盡快並促使其聯屬公司盡快將該機會通知本公司，並將彼就該機會所能獲得之相關資料提供予本公司。本公司有權於之後一個月內接受該機會或透過本集團其他成員公司接受該機會，而倘若本公司決定接受該機會，Scarborough UK將並將促使其聯屬公司盡最大努力協助本集團獲取該機會；倘若本公司拒絕該機會或未能於規定期間內作出答覆，則Scarborough UK或其聯屬公司可以接受該機會，惟前提是彼接受該機會之相關條款不得較提供予本公司之條款更加有利；及
- (d) 倘Scarborough UK或其任何聯屬公司在中國獲得／發現任何用於開發商務中心的任何地塊或物業，而該等商務中心將由Scarborough UK或其任何聯屬公司進行管理，彼將盡快並促使其聯屬公司盡快將就有關項目與Scarborough UK及／或其聯屬公司進行合作的機會通知本公司，並將彼就該機會所能獲得之相關資料提供予本公司。本公司有權於之後一個月內接受該機會或透過本集團其他成員公司接受該機會，而倘若本公司決定接受該機會，Scarborough UK將並將促使其聯屬公司盡最大努力協助本集團獲取該地塊或物業；且一旦本集團取得該地塊或物業，Scarborough UK或其聯屬公司應就開發及管理該商務中心與本集團展開合作。倘若本公司拒絕Scarborough UK或其

與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係

任何聯屬公司提供的該機會或未能於規定期間內作出答覆，Scarborough UK或其聯屬公司可將該機會提供予任何第三方，惟前提是彼提供該機會之相關條款不得較提供予本公司之條款更加有利。

上文(a)段及(b)段不適用於持有任何進行或從事思嘉伯受限制活動的公司的股份或其他證券或於其中擁有權益的情況，惟除非：

- (a) 該等股份或證券在證券交易所上市且Scarborough UK及其聯屬公司持有的或彼等合共擁有權益的股份或證券總數，不超逾有關公司已發行相關類別股份或證券8%，或倘若該股份或證券並未於證券交易所上市，且該公司從事的商業活動涉及體育及休閒業務（包括但不限於足球相關業務），以及Scarborough UK及其聯屬公司或彼等合共擁有的股份或證券總額，不超逾該公司已發行相關類別股份或證券50%；
- (b) Scarborough UK及其聯屬公司（不論單獨或共同行事）並無委任該公司大多數董事的權利；及
- (c) 任何時候均有一名該等股份或證券的持有人（於適當情況下連同其聯屬公司）持有該公司股份或證券的百分比超過Scarborough UK及其聯屬公司共同持有股份或證券的百分比。

戰略合作協議及該協議項下的權利與義務受有關條件的規限且須在有關條件達成後方可作實，而有關條件的詳情乃載於本招股章程「全球發售的架構及條件 — 全球發售的條件」一節。

獨立於思嘉伯集團

本公司董事相信，本集團有能力於上市日期後獨立於思嘉伯集團及其聯營公司開展業務，原因如下：

- (a) 思嘉伯集團僅為本集團一名戰略投資者，而非執行董事McCabe博士（獲委任為其代表）及董事譚謙女士（McCabe博士之替任董事）並不參與我們的日常業務管理，彼等之委任亦無列入本公司細則，且McCabe博士須與本公司其他董事一同根據本公司細則規定的方式輪席告退；
- (b) 我們能獨立獲得供應商或原材料，亦具備獨立營運能力，並自設獨立的銷售及營銷部門；
- (c) 於最後實際可行日期，思嘉伯集團及其聯營公司並無向我們提供貸款或擔保。因此我們的財政獨立於思嘉伯集團；及

與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係

(d) 除有關我們獲授權使用思嘉伯集團於香港的若干辦公場所之許可協議外，思嘉伯集團與本集團概無任何關連交易。關連交易之詳情請參閱本招股章程「關連交易 — 授權本公司使用物業」一節。本公司董事（包括獨立非執行董事）相信本集團在必要時另覓條款及條件相若的辦公室並無困難。我們日後亦可能考慮與思嘉伯集團之成員公司訂立其他關連交易。如訂立有關交易，我們將全面遵守上市規則的相關規定。

董事

下表載列本公司董事目前於與本集團業務可能構成直接或間接競爭的若干公司中擔任董事或持有權益的情況：

董事／替任董事名稱	所持權益／董事職務
McCabe 博士	於思嘉伯集團擔任董事及於其業務擁有權益
譚謙女士	思嘉伯集團高級管理層團隊成員

基於本節上文「與思嘉伯集團的關係」一段所載理由，本公司董事認為思嘉伯集團與本集團的業務之間並不構成競爭，但或會被視為與本集團業務構成潛在競爭的業務。本公司董事亦認為思嘉伯集團與本集團之該等潛在競爭程度不會對本集團的整體業務造成重大不利影響。

除上文所披露者外，各董事並無於根據上市規則第8.10(2)條與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務（本集團業務除外）中持有任何權益。

企業管治措施

董事認為已有充足企業管治措施，以確保黃先生遵守其不競爭承諾（載於上文「與本公司控股股東的關係 — 黃先生之不競爭承諾」一段），以及管理本公司控股股東與思嘉伯集團之間的業務所引致之潛在利益衝突及保障股東利益，包括：

(a) 獨立非執行董事將每年根據黃先生之不競爭承諾檢討其遵守承諾的情況；

與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係

- (b) 黃先生將按本公司要求，提供本公司獨立非執行董事對黃先生遵守不競爭承諾情況進行年度檢討所需之一切資料如：(i)有關彼或彼的任何聯繫人士可能識別出的業務商機的資料，包括項目名稱、投資額及地理位置；及(ii)有關彼或彼之任何聯繫人於年內從事的任何物業開發的資料，或作出一項否定性確認（如適用）；
- (c) 本公司將於本公司年報或以向公眾發佈公告的形式披露本公司獨立非執行董事審查有關以下事宜的決定：(i)黃先生遵守及執行其不競爭承諾；(ii)於本集團獲介紹一項商機時行使優先權，及／或(iii)於違反不競爭承諾時作出強制執行的任何決定；
- (d) 黃先生將於本公司年報中就遵守其不競爭承諾作出年度聲明，並確保披露彼遵守及執行不競爭承諾的詳情符合上市規則附錄二十三所載企業管治報告中的自願披露原則；
- (e) 於存在任何實際或潛在利益衝突時，黃先生須放棄於任何股東及／或董事會會議上投票；
- (f) 我們相信，董事會中執行董事、非執行董事與獨立非執行董事的組合均衡，令董事會具備有效地作出獨立判斷的穩固基礎。由於獨立非執行董事具備不同專業領域的知識，董事相信獨立非執行董事具備必要才能及專業知識，在本集團、本公司控股股東及思嘉伯集團之間出現利益衝突時能作出及行使獨立判斷；
- (g) 當出現潛在利益衝突時，即當董事於一間將與本集團訂立協議的公司中擁有權益時，在有關交易中擁有權益的董事將不出席相關的董事會會議，將不會參與董事會商議，並於董事會會議上就有關決議放棄投票，在相關董事會會議上亦不計入法定人數之內；
- (h) 當出現潛在利益衝突時，本公司控股股東及思嘉伯集團（視情況而定）將在本公司股東大會上就有關決議案放棄投票；及
- (i) 由於本集團擁有自己的公司秘書、授權代表及行政人員，因此在行政上獨立於控股股東及思嘉伯集團。