

一致行動控股股東

王欽賢先生、其妻子洪素玲女士及其長子王錦輝先生於一九九四年四月在中國江蘇省南京成立南京金輪房地產，從事房地產開發業務。王欽賢先生幼子王錦強先生於一九九六年加入南京金輪房地產。

二零零二年，Sjaifudin Aman先生、Tjie Tjin Fung先生、Hafandi Lijaya先生、Lili Somantry先生、Jamin Haryanto先生、Kiky Gunawan先生、Hadi Gunaman先生、Atjen Tanuwidjaja先生及Bambang Trisna先生(據王欽賢先生、王錦輝先生及王錦強先生表示，彼等均與王氏家族結識逾20年)、Julia Oscar女士(王欽賢先生的妹妹)及Janata Suwita先生(Julia Oscar女士的丈夫)(統稱「**印尼股東**」)連同王氏家族於二零零二年六月在中國江蘇省南京成立我們的主要經營附屬公司南京翡翠金輪。基於彼等與王氏家族的長期關係，自南京翡翠金輪(截至二零零九年一月一日，分別由王氏家族及印尼股東擁有約38.18%及61.82%)成立以來，印尼股東一直支持王氏家族有關本集團的經營及管理決策，並根據王氏家族的決策在股東大會及本集團當時的成員公司董事會上行使彼等的投票權。

二零一二年一月十六日，王氏家族與印尼股東(統稱「**最終控股股東**」)訂立一份一致行動確認書及承諾書，以確認於往績記錄期存在上文所述的一致行動安排。印尼股東進一步承諾，於彼等(其本身或連同彼等聯繫人)繼續控制本集團期間(「**控制期間**」)，彼等將繼續全面遵守該一致行動協議。自南京翡翠金輪於二零零二年成立時起一致行動安排即已存在，而於控制期間將繼續對印尼股東具有約束力。我們已獲香港法律顧問告知，印尼股東根據該一致行動協議作出的相關承諾根據香港適用法律屬合法、有效及可強制執行，惟須視乎慣常假設及保留條件而定。在考慮下列香港法律顧問的意見後：(a)該等假設及保留條件並無異常之處；及(b)一般假設及保留條件毋須於本招股章程作詳盡披露或簡要概述，我們並無於本招股章程內披露該等假設及保留條件的詳情。

因此，最終控股股東透過彼等各自的控股公司(統稱「**控股股東**」)作為有權於本公司股東大會上行使30%以上投票權的一組股東被共同視為我們的控股股東(定義見上市規則)。

與 控 股 股 東 的 關 係

於全球發售及資本化發行完成後（並假設超額配股權未獲行使），控股股東將共同擁有本公司已發行股本總額75%。

控股股東的保留業務

截至最後實際可行日期，部分控股股東及董事個別或共同於若干公司擁有權益，而該等公司所從事的業務並不構成本集團業務的一部分（「保留業務」）。該等業務包括其他房地產開發業務，其詳情載於下文。

廣西金印房地產有限公司

廣西金印房地產有限公司（「廣西金印」）是一間於二零零五年二月於中國成立的公司。廣西金印擁有5百萬美元的註冊資本，其中10%由一名最終控股股東Lili Somantry先生實益擁有，另90%由其超過18歲的兒子實益擁有。Lili Somantry先生亦為廣西金印的董事兼總經理，主要負責重大開發及管理事宜的戰略決策。根據廣西金印的經審核賬目，廣西金印於二零一一年十二月三十一日的資產總值為人民幣101.0百萬元，而截至二零一一年十二月三十一日止年度的收益和純利分別為人民幣4.6百萬元及人民幣2.8百萬元。

廣西金印僅在廣西省（我們無意於可預見未來擴展業務的地區）從事住宅及商業房地產開發。董事認為廣西金印從事的業務與我們存有競爭。然而，董事認為競爭程度並不激烈，理由如下：

- 經Lili Somantry先生確認，廣西金印目前僅有意於廣西省發展其房地產業務，而不會與我們的地區重心江蘇省、湖南省及周邊省份直接競爭；及
- 考慮到我們集中於開發與交通樞紐直接連接或鄰近的大型綜合型商業項目（包括時尚購物中心及住宅物業），我們的目標顧客群及商業營運模式有別於廣西金印。

P.T. Golden Pancatunggal Karyagemilang

P.T. Golden Pancatunggal Karyagemilang（「PT Golden」）是一間於二零零九年八月三日於印尼成立的公司，其中共60%由Janata Suwita先生（我們的最終控股股東之一兼非執行董事）、其妻子Julia Oscar女士（亦為我們的最終控股股東之一）及其兒子David Janata先生（執

與 控 股 股 東 的 關 係

行董事) 擁有，另40%由Janata Suwita先生另外兩名兒子擁有。PT Golden是一間投資公司，截至最後實際可行日期，持有PT. Mitra Sukses Kelola Property (「**Mitra Property**」) 的全部已發行股本。Mitra Property於二零零九年八月於印尼註冊成立，其僅於印尼從事房地產開發業務且並無在中國開展任何業務。有鑒於此，就地區重心而言，董事認為PT Golden從事的業務與我們有明顯的區別。

保留業務不納入本集團的理由

保留業務不納入本集團乃因董事認為保留業務與我們的核心業務有明顯區別，且保留業務並無及預期不會與我們的業務存在直接或間接競爭。董事認為，保留業務既不構成我們核心業務的一部分，亦不符合我們維持及進一步鞏固我們作為一體化多用途商業綜合樓開發企業的市場地位的整體策略。

獨立於控股股東

董事認為，我們能獨立於控股股東經營我們的業務，原因如下：

管理獨立性

我們的管理及經營決策乃由董事會及高級管理層作出。董事會包括六名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。我們認為，董事會及高級管理層將能獨立於控股股東行事，原因是：

- (a) 各董事均知悉其作為董事的授信責任，據此，其須(其中包括)以符合本公司最佳利益的方式為本公司的利益行事，且並不容許其作為董事的職責與其個人利益之間存在任何衝突；
- (b) 倘本集團與董事或彼等各自的聯繫人將進行的任何交易產生潛在利益衝突(「**衝突交易**」)，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，且不得計入法定人數。涉及利益關係的董事不得出席僅由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會會議。倘若一項衝突交易應提交獨立非執行董事審議及批准，彼等須具備從不同方面審查衝突交易的豐富經驗及知識；及

與控股股東的關係

- (c) 我們的所有高級管理層成員均獨立於控股股東。彼等於我們從事的行業擁有豐富的經驗並已長期服務於本集團，期間彼等已展示獨立於控股股東履行職責的能力。

經營獨立性

我們並無與保留業務共用經營設施及產能。我們可獨立接觸供應商及客戶及擁有一支處理我們日常營運的獨立管理團隊。我們亦擁有從事及經營我們業務所需的所有相關牌照及我們於資本及僱員方面擁有足夠經營能力，可獨立於保留業務經營我們的業務。董事認為我們並無倚賴控股股東進行經營。

財務獨立性

我們擁有獨立的財務制度，並根據自身業務需要作出財務決策。截至最後實際可行日期，(i)我們並無任何來自任何控股股東或任何彼等各自聯繫人而未償還的貸款或借款；(ii)我們擁有合共約人民幣363.1百萬元之銀行借款，且控股股東已為該等銀行借款提供擔保。該等擔保將於上市後解除。董事確認，於全球發售後，我們不會倚賴控股股東提供融資，因我們預期我們的營運資金將以經營收入及銀行借款撥付。

不競爭契約

控股股東（「契諾人」）已訂立以本公司為受益人的不競爭契約（「不競爭契約」），據此，各契諾人向本公司承諾，於下文所述的受限制期間內，除廣西金印在廣西省經營的房地產開發業務外，其不會及其聯繫人（本集團任何成員公司除外）不會直接或間接（不論為其本身或連同或代表任何人士、企業或公司）（其中包括）經營、參與或涉及利益關係或從事或收購或持有（在各情況下不論是以股東、合夥人、代理或其他身份）與本集團現有核心業務構成或可能構成競爭的任何業務（「受限制業務」）。

該不競爭承諾不適用於以下情況：

- (a) 任何投資、參與、從事及／或經營任何受限制業務的機會已首先給予或提供予本公司，而本公司根據有關法律及法規的規定經董事或股東審閱及批准後，已拒絕

與 控 股 股 東 的 關 係

該投資、參與、從事或經營受限制業務的機會，惟任何契諾人(或其相關聯繫人)其後投資、參與、從事或經營受限制業務的主要條款須不優於本公司所獲提供的條款；或

(b) 於本集團任何成員公司擁有任何股份權益或股本權益；或

(c) 持有一家公司的股份權益而該公司於認可證券交易所上市，前提是：

(i) 該公司進行或從事的任何受限制業務(及其有關資產)，佔該公司最近期經審核賬目所示該公司的綜合營業額或綜合資產少於10%；或

(ii) 任何契諾人及／或彼等各自的聯繫人合共持有的股份總數，不超過該公司相關類別已發行股份的5%，且該等契諾人及／或彼等各自的聯繫人均無權委任該公司大多數董事。

不競爭契約所述「受限制期間」指(i)股份仍於香港聯交所上市；(ii)有關契諾人及／或其各自的聯繫人個別或共同有權於本公司股東大會上行使或控制行使不少於30%投票權；及(iii)任何契諾人仍為本集團任何成員公司的董事的期間。

契諾人進一步承諾，倘於受限制期間彼等任何一方於中國物色到或獲提供任何與受限制業務有關的業務投資或其他商業機會(「**新商機**」)，彼等會促使按下列方式首先轉介予我們：

(a) 契諾人須向我們轉介或促使向我們轉介新商機，且須就任何新商機向我們發出書面通知，當中載有一切合理所需資料，包括但不限於新商機的性質以及投資或收購成本的詳情(「**轉介通知**」)，以便我們考慮(i)該新商機會否與我們的核心業務構成競爭，及(ii)把握有關新商機是否符合本公司及股東的整體利益；及

與 控 股 股 東 的 關 係

- (b) 契諾人僅於以下情況下方可把握新商機：(i)彼等獲我們通知拒絕新商機及確認該新商機不會與我們的核心業務構成競爭，或(ii)彼等於我們接獲轉介通知後十五(15)個營業日內未收到任何拒絕及確認通知。倘契諾人把握新商機的條款及條件有任何重大改動，則契諾人會按上述方式將經修改後的新商機轉介予我們。

於接獲轉介通知後，我們會向由在有關事宜中概無涉及重大利益的獨立非執行董事組成的董事委員會尋求意見，以決定(i)有關新商機會否與我們核心業務構成競爭；及(ii)把握新商機是否符合本公司及股東的整體利益。

根據不競爭契約，倘於受限制期間內，任何契諾人或其任何聯繫人(本集團任何成員公司除外)計劃出售任何保留業務或保留業務的任何權益，契諾人須按與有意買家提出的相同價格及其他條款優先向我們提供收購該等業務或權益的權利。契諾人或其任何聯繫人(本集團任何成員公司除外)僅可於我們拒絕有關建議後，方可按不優於向我們提供的條款，進行向任何第三方出售的事項。我們亦會向由在上述事宜中概無重大利益的獨立非執行董事組成的董事委員會尋求批准是否爭取或拒絕有關要約。

董事認為獨立非執行董事擁有充足經驗以評估是否接受任何新商機或就任何保留業務行使優先購買權。由獨立非執行董事組成的董事委員會將每年檢討契諾人遵守不競爭契約的情況，包括新商機及控股股東對現有或未來競爭業務行使優先購買權。在任何情況下，由獨立非執行董事成立的委員會可委任財務顧問或專家以就行使或不行使不競爭契約項下的選擇權或優先購買權提供意見，費用由本公司承擔。

契諾人進一步承諾：

- (a) 促使向我們提供其所管有及／或其任何聯繫人所管有與履行不競爭契約有關的所有相關資料；

與 控 股 股 東 的 關 係

- (b) 在任何第三方施行的保密限制規限下，容許我們及我們核數師的代表取得我們可能需要的屬於契諾人的各項財務及公司記錄，以便我們確定契諾人及其各自的聯繫人有否遵守不競爭承諾；
- (c) 於接獲我們的書面要求起二十(20)個營業日內，向我們書面確認彼等及彼等各自的聯繫人已遵守不競爭承諾，並同意在我們的年報內刊載該等確認；及
- (d) 提供對由獨立非執行董事組成的董事委員會進行年度審核及執行不競爭契約屬必要的所有資料。

契諾人(為其本身及代表彼等各自的聯繫人(本集團任何成員公司除外))亦已承認，根據相關法律、法規、我們可能上市所在證券交易所及監管機構的規則，我們可能須不時披露新商機及就保留業務擁有優先購買權的資料，包括(但不限於)在公布或年報中披露我們就把握或拒絕該新商機或行使優先購買權所作的決定，並已同意在遵守任何該等規定所需的情況下作出上述披露。

董事並無從事直接或間接與我們業務競爭或可能競爭的任何業務。