

概覽

緊隨資本化發行及全球發售完成後（不包括因行使超額配股權而可能發行及配發的任何股份），AAA Finance、Lidao BVI、Qianbao BVI、Hengxin PTC及科投香港將分別持有本公司已發行股本44.693%、3.000%、7.301%、8.009%及11.998%。AAA Finance及Lidao BVI均由黃立平先生直接全資擁有。因此，AAA Finance、Lidao BVI及黃立平先生各自將於上市後成為我們的控股股東。

避免競爭及清晰劃分業務

各董事及控股股東已確認，截至最後實際可行日期，除我們的業務外，彼等或彼等各自的任何聯繫人概無在直接或間接對我們的業務構成競爭或可能構成競爭而根據《香港上市規則》第8.10條須予披露的任何業務中擁有權益。

獨立於控股股東

董事基於以下各項理由信納，本集團能夠獨立於控股股東運作、營運及經營業務：

管理層獨立性

於上市後，董事會將由三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。

董事基於以下各項理由認為，董事會能夠獨立於控股股東履責及管理我們的業務：

- (a) 董事會由八名董事組成，當中三名為獨立非執行董事，佔董事會成員三分之一以上，符合或超出《香港上市規則》所規定者。鑑於三分之一以上董事會成員為獨立非執行董事，董事會內將有足夠有力及獨立的意見，制衡任何涉及利益衝突的情況，並保障獨立股東的利益；
- (b) 董事會由一支經驗豐富的全職管理團隊支持。我們具備獨立履行財務及會計、人力資源、業務管理及研發等一切必要行政職能的能力及人員；
- (c) 各董事均知悉彼作為本公司董事的受信責任，該等責任的要求包括彼為本公司利益以符合本公司最佳利益的方式行事，且不容許其董事職責與其個人利益之間出現任何衝突以及其他要求；

與控股股東的關係

- (d) 倘因本公司與董事或彼等各自的聯繫人將予訂立的任何交易而產生潛在利益衝突，有利害關係的董事須於就有關交易舉行的本公司相關董事會會議上放棄投票，且不得計入法定人數；及
- (e) 本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人之間的關連交易須遵守《香港上市規則》的規定，包括申報、公告及獨立股東批准（如適用）規定。

經考慮上述因素，董事信納彼等於上市後能夠獨立於控股股東履行於本公司的職務及管理我們的業務。

營運獨立性

我們可獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人全權作出商業決策及經營業務。董事基於以下各項理由認為，本公司於上市後將繼續獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人營運：

- (a) 我們並不依賴由控股股東或受控股股東控制的其他公司擁有的商標，惟「千寶」商標除外，詳情載於本招股章程「關連交易－持續關連交易－獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易－1.商標使用許可協議」分節。根據於2013年8月30日訂立的商標轉讓協議，武漢千寶置業已同意按代價人民幣10,000元向本集團轉讓「千寶」商標。截至最後實際可行日期，已申請將「千寶」商標由武漢千寶置業轉讓予本集團。預期該轉讓將於上市後完成；
- (b) 我們持有對經營業務而言屬重要的所有相關執照，並有足夠資金、設備及僱員獨立經營業務；
- (c) 我們設有本身的行政及企業管治架構，包括本身的會計、法務及人力資源部門；
- (d) 除本招股章程「關連交易」一節所載的持續關連交易外，董事並不預期本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人將會於上市後或上市後短期內進行任何其他交易；及

與控股股東的關係

- (e) 概無控股股東及彼等各自的聯繫人擁有對本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何權益。AAA Finance為控股公司，除持有本公司股權外，並無經營任何業務。

財務獨立性

我們設有本身的會計制度、會計及財務部門、獨立的現金收支庫務職能，並按照本身業務需要作出財務決策。董事確認，於往績記錄期間內及截至最後實際可行日期，除會計師報告附註37所載的擔保外，概無控股股東或彼等各自的聯繫人已向本集團提供任何擔保。董事確認，除黃立平先生及其配偶就中國兩家銀行於2012年4月授出的一筆13年期浮息（按提取當時人民銀行公佈的5年期人民幣貸款基準利率加10%計息）銀團貸款融資人民幣330,000,000元（「貸款」）提供的擔保（「擔保」）外，所有其他有關擔保將於上市前解除。董事認為，就擔保而言，取代擔保或為貸款進行再融資並不切實可行，且不符合本公司及股東整體最佳利益，理由如下：

- 授出貸款的其中一間銀行的分行（即處理貸款及擔保的分行）已於其日期為2013年5月15日的函件中確認，要求提供擔保，乃純粹為了確保貸款期間武漢光谷聯合的實際控制權維持不變，或倘無銀行事先書面同意則不會作出任何有關變動，而並非旨在以黃立平先生及其配偶的資產為貸款作信用增級。
- 本集團一直在並無控股股東提供任何擔保或其他財務資助下取得其他貸款融資。截至最後實際可行日期，我們已取得貸款融資總額約人民幣30億元，當中約11.0%來自貸款，餘額則來自在並無控股股東提供任何擔保或其他財務資助下取得的貸款融資。此證明本集團能夠在並無控股股東提供財務資助下獨立取得融資。
- 誠如本招股章程「財務資料－發行公司債券」分節所載，我們於2013年10月發行人民幣600百萬元的公司債券，以取代短期貸款及作其他用途。我們亦擬發行總額人民幣400百萬元的短期公司債券，以撥資日常營運資金。中國銀行間市場交易商協會已於2013年9月登記我們的發行短期公司債券申請。於最後實際可行日期，已有人民幣70百萬元之短期公司債券發行予認購人。該等債券已經／將會由我們獨立發行，毋須依賴控股股東提供任何財務資助。獲批准發行該等債券以及其後發行公司債券，皆進一步證明我們可毋須依賴控股股東取得融資。

與控股股東的關係

- 鑒於已發行的人民幣600百萬元債券及人民幣70百萬元短期公司債券以及將發行的人民幣330百萬元債券，我們具有償還貸款的能力。我們擬先償還財務成本較高的貸款融資。此外，取代擔保將可能需要重新磋商現有融資協議。貸款已於2012年4月授予武漢光谷聯合，為期13年，以撥支創意天地項目。創意天地項目仍處於開發初期，預計該項目將於2015年6月竣工。任何重新磋商均可能影響現有貸款融資的還款條款，繼而對創意天地項目的正常營運及開發造成不利影響以及延誤竣工時間表。此外，任何重新磋商均會增加本集團在人手及法律成本等方面的成本，對我們的營運及股東整體並無好處。此外，倘我們須重新磋商融資協議的條款，新條款未必可與貸款同樣有利。
- 倘若我們未經貸方同意而終止擔保，貸方可能會取消尚未動用的貸款，宣佈所有尚未償還貸款即時到期，要求我們即時償還貸款結欠的所有本息及其他應付款項，並根據貸款融資的條款支付賠償金。截至最後實際可行日期，貸款項下人民幣330,000,000元的貸款融資已獲全數提取。為償還結欠的貸款，我們將須以另一銀行授予的其他貸款融資為貸款進行再融資，此舉將增加本集團在人手及法律成本等方面的成本。此外，任何新貸款融資的條款未必可與貸款同樣有利。
- 我們已向湖北一間銀行取得一份日期為2013年8月28日的意向書，當中表明該銀行有意向本集團提供人民幣400百萬元的貸款融資以撥支創意天地項目，有關貸款融資毋須由黃立平先生提供擔保，並將以項目資產作抵押。有關意向的有效期至2015年8月28日為止。倘若我們著手申請該人民幣400百萬元的貸款融資，貸款融資能否獲批將受制於適用法律法規、創意天地項目的相關國家批文以及銀行的內部程序。

基於上述理由，本公司認為取代擔保或為貸款進行再融資並不符合本集團及股東整體利益，且在商業上並不可行，原因是本公司將須花費大量時間、精力及費用，而任何新融資的條款將很可能遜於貸款的條款。鑑於本集團能夠在並無控股股東提供擔保或其他財務資助下取得大部分貸款融資，董事信納，本集團於上市後將在財務方面獨立於控股股東及彼等各自的任何聯繫人。

此外，於往績記錄期間內及截至最後實際可行日期，本集團有若干應收／應付控股股東聯繫人的未償還結餘，詳情載於會計師報告附註37。董事確認，所有應收／

與控股股東的關係

應付控股股東聯繫人的未償還結餘將於上市前全數結清。除上文所載的擔保外，於上市後，控股股東或彼等各自的聯繫人將不會以本集團為受益人提供任何財務資助、抵押或擔保，反之亦然。

不競爭承諾

就上市而言，控股股東（「契諾人」）已於2014年3月14日以本公司為受益人訂立不競爭承諾契據（「不競爭契據」），據此，各契諾人已共同及個別不可撤回及無條件地向本公司作出以下及其他承諾，除本招股章程所披露的業務外，於有關期間（定義見下文）內任何時間，契諾人不得及須促使其聯繫人（本集團成員公司除外）不得直接或間接進行、從事、投資、參與或試圖參與、提供任何服務、提供任何財務資助或以其他方式涉及中國及香港境內與本集團任何成員公司不時進行或擬進行的業務相同、類似或存在競爭的任何業務或投資活動（不論單獨或聯同另一人士，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士或與任何其他人士一致行動）（「受限制業務」），亦不得於其中擁有權益。

上述限制並無禁止任何契諾人及其聯繫人（本集團成員公司除外）持有經營或從事任何受限制業務的任何公司的證券，前提是：

- (i) 契諾人及彼等各自的聯繫人（本集團成員公司除外）持有的股份總數少於該公司該類別已發行股份的10%；及
- (ii) 該投資或權益並無授予，而任何契諾人或其聯繫人（本集團成員公司除外）並無以其他方式持有任何權利，以控制該受限制業務的董事會或經理的組成或直接或間接參與該受限制業務。

根據不競爭契據，各契諾人已進一步共同及個別不可撤回及無條件地向我們作出以下承諾：

- (i) 契諾人本身須並須促使其聯繫人（本集團成員公司除外）於有關期間（定義見下文）內在任何相關法律、規則及法規或任何合約責任的規限下，於必要時及至少每年提供所有必要資料供獨立非執行董事審閱，讓彼等審閱契諾人及其聯繫人（本集團成員公司除外）遵守不競爭契據的情況，並讓獨立非執行董事可強制執行不競爭契據；

與控股股東的關係

- (ii) 在不損害上文(i)段的一般性的原則下，契諾人須就彼等遵守不競爭契據條款的情況向我們提供年度聲明書，以供載入我們的年報；
- (iii) 契諾人已同意並授權我們在年報內或以公告方式，披露經獨立非執行董事審閱有關遵守及強制執行不競爭契據的事宜的決定；
- (iv) 於有關期間（定義見下文）內，倘契諾人或其聯繫人（本集團成員公司除外）獲提供任何商機而有關商機確實或可能直接或間接構成受限制業務，契諾人本身須並須促使其聯繫人在切實可行的情況下盡快以書面通知我們有關機會連同彼等所獲得的一切資料，並須盡力協助我們以同等或更有利的條款取得該商機；
- (v) 倘董事會（包括全體獨立非執行董事，但不包括任何有利益衝突的董事）決定本集團不應於商業上合理的期間內接納上文(iv)所述的有關商機，契諾人及其聯繫人（本集團成員公司除外）可接納該商機，而參與源自該商機的業務不得被視為違反不競爭契據；及
- (vi) 各契諾人同意就我們因契諾人或彼等各自的任何聯繫人不遵守不競爭契據條款而可能蒙受或招致的任何及所有損失、損害、申索、責任、成本及開支（包括法律成本及開支），向我們作出彌償保證。

本公司將於本公司年報內或以向公眾發表公告的方式披露獨立非執行董事在審閱有關遵守及強制執行不競爭契據的事宜後作出的決定連同有關理據。

就上文而言，「有關期間」指自上市日期開始並須於以下較早日期屆滿的期間：
(i) 契諾人及（視乎情況而定）其任何聯繫人不再直接或間接合共實益持有本公司已發行普通股本30%或以上（或《香港上市規則》訂明構成控股股東的其他持股百分比）或以其他方式於其中擁有實益權益當日；或(ii) 股份不再於香港聯交所上市（股份暫停買賣除外）當日。