

### 概覽

緊隨資本化發行及全球發售完成後，孫蔭環先生將透過正宏合共間接及實益擁有本公司已發行股本之62.46%（不計及因超額配股權獲行使而可予發行的股份或根據購股權計劃授出的購股權獲行使時可予發行的股份），因此，孫蔭環先生及正宏均為我們的控股股東。

除有關我們在中國的物業銷售、物業投資、商務園運營及管理、施工、裝潢及園林綠化以及物業管理的業務外，我們的控股股東及彼等的聯繫人目前在中國正經營別墅開發、軟件發展及冷鏈物流等其他業務（「除外業務」），而該等除外業務在上市後將不會構成本集團業務的一部分。截至最後實際可行日期，孫蔭環先生擁有瑞安建業有限公司（股份代號：983）已發行股本的4.26%。

概無控股股東於任何直接或間接與我們的業務競爭的任何業務中擁有權益。為確保未來不會出現競爭，各控股股東已訂立以本公司為受益人的不競爭契約，確保彼等將不會並將促使其各自的聯繫人不會直接或間接參與或進行可能與我們構成競爭的任何業務，或持有該等業務的任何權利或權益，或以其他方式參與該等業務。

### 業務劃分

本集團業務獨立，與不屬本集團旗下公司（「除外集團」）的業務分開經營。董事認為除外業務與我們的業務涇渭分明。由於董事認為該等業務既非我們核心業務的一部分，亦不與我們的策略一致，無助於鞏固我們在中國的物業開發、物業投資、物業管理及物業建設行業的市場地位，因此有關業務並無注入本集團。

本集團主要從事在中國的物業銷售、物業投資、商務園運營及管理、施工、裝潢及園林綠化以及物業管理業務，而除外業務主要包括在中國的別墅開發、冷鏈物流及軟件發展。鑒於我們的業務性質與除外業務的性質各異，董事預期上市後，除外業務與本集團的業務不會出現任何重疊或競爭。

### 除外集團別墅開發

除外集團於中國從事別墅建設及運營（「別墅業務」）並擬於未來繼續進行該業務。我們的中國法律顧問告知，根據由國家發改委及商務部於2011年12月24日聯合頒佈並於2012年1月30日生效的《外商投資產業指導目錄（2011修訂稿）》（「指導目錄」），別墅業務為外商投資受到限制的業務，外國投資者不得投資或從事別墅業務。鑒於指導目錄所載外商投資限制，我們無法將除外集團的別墅業務納入本集團作為重組的一部分。鑒於外商投資限制，我們現時並未從事且不能從事別墅業務，因此，我們的董事預期於上市後除外集團的別墅業務與本集團的業務不會出現任何重大重疊或競爭。

---

## 與控股股東的關係

---

除上述有關別墅業務的法律限制外，我們的董事認為，我們的物業銷售業務與除外集團的別墅業務可清晰劃分且將不會存在競爭，原因如下：

**不同的業務策略** — 除外集團別墅業務的業務模式有別於本集團的業務模式。除外集團別墅業務的業務模式專注於開發及銷售獨棟別墅。我們提供的住宅物業包括我們的商務園或綜合住宅社區項目內的高層及多層住宅、低層花園住宅及聯排住宅。此外，我們的綜合住宅社區項目包括配套設施，如體育設施及教育資源。

**不同的目標客戶** — 除外集團別墅業務的目標客戶與我們的目標客戶截然不同。除外集團別墅業務以尋求度假屋或多套住房的較富裕人士為目標。我們的住宅物業的目標客戶主要為首次置業者及首次尋求改善住房的業主。

**不同的專業知識要求** — 別墅業務需要一套與我們的住宅物業開發業務全然不同的專業知識。別墅業務要求宏大及豪華的設計，而我們的設計主要偏向舒適及實用。此外，施工所需材料亦不相同。別墅業務需要高端奢華的材料，而我們的業務需要經濟適用的材料。例如，構成別墅業務的別墅乃根據客戶喜好量身打造，且於接獲客戶訂單後開工，而住宅社區項目的住宅單位(如聯排住宅)乃根據我們自身設計興建，且通常於竣工前已預售。鑒於別墅乃根據客戶喜好興建及設計，構成別墅業務的別墅的外觀及佈局通常更為獨特，而相同住宅社區項目的住宅單位(如聯排住宅)的外觀及佈局通常較為一致。此外，我們的住宅社區項目的容積率高於構成別墅業務的別墅的容積率，原因為前者通常包括不同類別的住宅物業組合，如同一住宅社區項目密度較高的多層住宅及聯排住宅，而於其上持續所建的構成別墅業務的別墅均為低層別墅。

**相關中國政府機構對物業的不同分類** — 誠如中國法律顧問所告知，相關中國政府機構發出的有關證書(如土地使用權證)所示用作興建別墅的物業專指「別墅」，而有關證書所示用作興建綜合住宅社區項目的物業專指「普通住宅」。相關中國政府機構批准的有關證書所示的土地用途未經相關中國政府機構事先批准不得由第三方擅自修改。

有鑒於上文所述，我們的董事認為，除外集團的別墅業務與本集團業務之間並不存在競爭。根據不競爭契約(詳情載於下文「不競爭承諾」一段)，我們控股股東已各自承諾不會從事與我們的核心業務競爭的活動。

於2013年12月31日，別墅業務包括一個位於中國大連市由我們的控股股東孫蔭環先生全資最終擁有的項目。於2013年12月31日，可售總建築面積及未交付可售建築面積分別為

---

## 與控股股東的關係

---

約21,950平方米及18,841平方米。該項目至多可容納28棟別墅，於2013年12月31日，其中四棟已出售及兩棟仍在建。於2013年12月31日，別墅業務產生的總收入為約人民幣29.5百萬元。

### 不競爭承諾

各控股股東已在不競爭契約中向我們承諾，其將不會並將促使其聯繫人(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或經營項目直接或間接競爭的任何業務，或於與我們的業務直接或間接競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟控股股東持有從事與本集團任何成員公司所從事的任何業務競爭或可能競爭的任何業務的任何公司(其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市)的已發行股本總額少於5%，且彼等並無控制有關公司董事會10%或以上成員者除外。

根據不競爭契據，控股股東已向我們授出一項選擇權，據此，倘相關中國政府機構解除有關別墅業務的外商投資限制，我們可根據(a)獨立非執行董事根據獨立財務顧問的意見認為屬於(其中包括)一般商業條款、在我們的日常業務中訂立、屬公平合理且符合本公司整體利益的商業條款；及(b)上市規則就可能要求的有關相關收購任何程序規定要求控股股東向我們出售擁有別墅業務的公司的全部權益(「選擇權」)。該選擇權令我們可按該等公司或項目的公平市值購入控股股東應佔權益，或其中任何權益部分，惟須按上市規則之規定取得獨立股東就有關轉讓的批准(倘適用)。

於相關時期將由為本公司及股東的整體最佳利益行事的獨立非執行董事參考當時狀況決定我們是否應行使選擇權。在考慮是否行使選擇權時，獨立非執行董事將計及一般商業考慮因素，如業務及財務狀況、管理效率、經營業績、別墅業務的利潤水平、現行發展戰略及經參考別墅業務的當時市價收購條款是否公平合理且按一般商業條款進行。審閱及行使選擇權將根據本節「企業管治措施」一段所載決策制定程序及企業管治措施進行。

根據上市規則，上市後行使選擇權將構成一項關連交易。此外，根據上市規則第14A.70(3)條，不行使選擇權將被視為選擇權已獲行使且將構成上市規則所述之一項關連交易。根據上市規則第14A章規定，我們將遵守行使選擇權構成的關連交易有關的相關申報、公佈及／或獨立股東批准的規定。倘決定不行使選擇權或選擇權失效而未獲行使，我們亦將作出適當公佈，並將遵守不行使選擇權構成的關連交易有關的其他相關申報及／或獨立股東批准的規定。

此外，根據不競爭契據，倘相關中國政府機構解除有關別墅業務的外商投資限制且控股股東或彼等的任何聯屬公司獲得涉及別墅業務的商機，控股股東將即刻轉介該商機予我們。我們有權在其後三個月內要求控股股東或彼等的聯屬公司讓我們獲取該商機，而倘若我們決定接納該商機，控股股東將盡力並促使彼等的聯屬公司盡力協助我們獲取該商機。

---

## 與控股股東的關係

---

控股股東將會並促使彼等的聯屬公司於控股股東或彼等的聯屬公司得悉該商機後七日內以書面形式向我們的董事會提供有關該商機的詳情。控股股東將會並促使彼等的聯屬公司於接獲有關資料後三個營業日內向我們的獨立非執行董事提供有關詳情。當考慮是否接納新商機時，獨立非執行董事將計及管理層就該商機編製的書面建議書，並考慮有關商機的盈利能力是否可持續、是否符合我們當時的發展戰略、新商機的條款是否公平合理及按一般商業條款進行（經參考該等商機的當時市價）。獨立非執行董事可不時於其認為必要或適宜對委聘外部專業顧問（包括獨立財務顧問）就任何該等新商機的條款或任何該等其他事宜提供意見，有關費用由本公司承擔。我們的控股股東同意並將促使彼等的聯屬公司提供獨立非執行董事及／或獨立財務顧問合理要求的所有資料，以協助彼等評估新商機。

倘控股股東及彼等的聯繫人不再持有（不論直接或間接）我們30%的股份或股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將會自動失效。

為促進良好的企業管治常規並加強透明度，不競爭契據包括下列條文：

- 我們的獨立非執行董事至少每年檢討控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 為執行不競爭契據，控股股東各自向我們承諾將會提供獨立非執行董事進行年度檢討的一切必需資料；
- 我們將遵守上市規則的規定，在我們的年報內或以公告形式披露獨立非執行董事遵守及執行不競爭契據的情況的檢討結果；
- 各控股股東將每年按照企業管治報告內的自願披露原則，在我們的年報內作出遵守不競爭契據的年度聲明；及
- 倘孫蔭環先生、孫蔭峰先生、孫燕生先生、姜修文先生及高煒先生各自須缺席關於可能與除外集團產生利益衝突的事務的任何董事會會議，其餘董事將有足夠專業知識與經驗全面考慮任何該等事項。

### 獨立於我們的控股股東

我們相信，本集團有能力在上市後獨立於我們的控股股東及彼等各自的聯繫人（不包括本集團）經營業務，理由如下：

### 管理獨立性

董事會目前由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成。除孫蔭環先生、孫蔭峰先生、孫燕生先生、姜修文先生及高煒先生外，概無任何其他董事於除外集團擔任任何董事職位

## 與控股股東的關係

或高級管理層職位。孫蔭環先生為除外集團的董事及除外集團若干成員公司的法定代表，而孫蔭峰先生、孫燕生先生、姜修文先生及高煒先生僅為非執行董事，且並無於除外集團若干成員公司擔任行政職能的職位。孫蔭環先生、孫蔭峰先生、孫燕生先生、姜修文先生及高煒先生預期往後不會投入大量時間管理除外集團，惟不時出席除外集團成員公司的董事會會議除外。預期於上市後，孫蔭環先生、孫蔭峰先生、孫燕生先生、姜修文先生及高煒先生絕大部分的工作時間將投入於本集團的業務營運上。

倘孫蔭環先生、孫蔭峰先生、孫燕生先生、姜修文先生及高煒先生各自須缺席關於可能與除外集團產生利益衝突的事務的任何董事會會議，其餘董事將有足夠專業知識與經驗全面考慮任何該等事項。儘管孫蔭環先生、孫蔭峰先生、孫燕生先生、姜修文先生及高煒先生在除外集團若干成員公司擔任董事職位，董事(包括獨立非執行董事)認為，董事會能夠獨立於除外集團全職管理我們的業務，理由如下：

- (a) 除外集團從事或進行的業務概無與我們的核心業務競爭，且我們現行的企業管治措施足夠管理現有及潛在的利益衝突。因此，在大部分情況下，孫蔭環先生、孫蔭峰先生、孫燕生先生、姜修文先生及高煒先生身兼數職不會影響執行董事履行對本公司的受信責任時所需的公正性；
- (b) 我們有三名獨立非執行董事，本公司若干事務，包括不競爭契據所述的事務(有關詳情載於上文「一 不競爭承諾」一段)必須提交獨立非執行董事審閱。此舉有助我們的管理更加獨立於除外集團的管理；
- (c) 倘發生利益衝突，孫蔭環先生、孫蔭峰先生、孫燕生先生、姜修文先生及高煒先生將放棄表決且不會出席相關董事會會議，亦不會參與本公司董事會討論。因此，孫蔭環先生、孫蔭峰先生、孫燕生先生、姜修文先生及高煒先生將無法影響董事會就其擁有或可能享有利益的事宜所作出的決定。我們相信，包括獨立非執行董事在內的全體董事均具備必需資格、誠信及經驗以維持一個行之有效的董事會，並於發生利益衝突時恪守其受信責任。有關董事相關經驗及資格的概要，請參閱本招股章程「董事及高級管理層 — 董事會」一節；及
- (d) 除本招股章程所披露者外，我們的日常運作將由高級管理層團隊管理，彼等概無在除外集團擔任任何高級管理層職位或董事職位。

### 經營獨立性

由於我們並無與控股股東共用營運資源，擁有獨立管理團隊處理日常業務，亦有獨立渠道接觸供應商及客戶，因此與控股股東相互獨立。此外，我們持有用作進行及經營業務的所有相關執照，亦有足夠經營能力(包括資本及僱員)獨立於除外集團的運作。

### 財務獨立性

我們的控股股東及彼等各自的聯繫人應付我們的所有貸款、墊款及結欠將會結清，而我們將於上市前悉數償還應付我們的控股股東的所有貸款、墊款及結欠。由我們的控股股東及彼等各自的聯繫人／向我們的控股股東及彼等各自的聯繫人就本集團的借款提供的所有股份質押及擔保亦將於上市獲全部解除。因此，我們相信，我們有能力保持在財務上獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人。此外，我們擁有本身的內部監控及會計制度、會計及財務部、負責現金收支的獨立庫務部，並可獨自取得第三方融資。

### 企業管治措施

不競爭契據規定，我們的控股股東及彼等各自的聯繫人不可與我們競爭。各控股股東已確認，其完全了解本身有責任以我們的股東及我們整體的最佳利益行事。董事相信，我們現行的企業管治措施足夠管理現有及潛在的利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 作為全球發售籌備工作的一部分，我們已修訂我們的組織章程細則以符合上市規則。尤其是，我們的組織章程細則規定，除非另有規定，否則任何董事不得就批准該董事或其任何聯繫人於當中擁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表決，而該董事亦不計入該會議的法定出席人數；
- (b) 任何擁有重大利益的董事須全面披露與我們的利益衝突或可能衝突的事宜，且不得出席涉及除外集團及本集團事宜及／或有關董事或其聯繫人擁有重大利益的事宜的董事會會議，惟大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與該董事會會議則屬例外；
- (c) 我們承諾，董事會內執行董事與非執行董事（包括獨立非執行董事）的人數應當平均。我們已委任三名獨立非執行董事，而我們相信我們的獨立非執行董事具備足夠的經驗，且彼等並無任何業務或其他關係可能對其獨立判斷力造成任何重大影響；彼等將能提供公正、客觀的意見，保障我們的公眾股東的利益。有關我們獨立非執行董事的詳情載於本招股章程「董事、高級管理層及僱員 — 董事 — 獨立非執行董事」一節；及
- (d) 我們已委任華富嘉洛企業融資有限公司為我們的合規顧問；其將就遵守適用法例及上市規則（包括有關董事職責及企業管治的多項規定）向我們提供意見及指引。