

## 與控股股東的關係

### 與母公司的關係

於我們自母公司分拆(或分拆，定義見本[編纂])前，母公司透過其附屬公司持有本公司全部已發行股本。緊隨[編纂]及資本化發行完成後，母公司將繼續為我們的控股股東之一，間接持有我們已發行股本約[編纂]%(假設[編纂]未獲行使)。於最後實際可行日期，宏安間接持有位元堂藥業控股有限公司已發行股本約22.08%權益，而位元堂藥業控股有限公司間接持有易易壹金融集團有限公司已發行股本約28.51%權益。位元堂藥業控股有限公司及易易壹金融集團有限公司均於主板上市。

### 明確界定業務

分拆完成後，母公司將主要從事提供融資及中式街市管理及分租業務(統稱「保留業務」)，而我們將主要從事商住物業發展業務及工商物業投資業務。基於下文所載原因，我們認為不存在重大事宜涉及與母公司構成競爭或潛在競爭的業務或與母公司進行的關聯交易。

### 除外物業

鑑於二手住宅物業市場近期的表現，本集團及母公司集團已決定不落實投資二手住宅物業，並將資源集中於董事認為更具潛力的範疇。管理二手住宅物業需要資源和人手。投資二手住宅物業的所得收入通常為(i)租金收入；及(ii)資本增值。出租住宅物業需要人手尋找租戶、與租戶磋商租金、管理主體物業及收集租金。由於最後實際可行日期有48項除外物業(定義見下文)，處理該等物業需要分配大量人手。於分拆後，本集團的業務重心將繼續為發展住宅及商用物業，及較少投資商用及工業物業。董事認為，發展住宅物業業務較投資並非我們發展的住宅物業更具利益。舉例而言，本公司可實施更為嚴格的成本控制，以應對市況不利變動。相反，在有利市況下，本集團作為物業發展商可調整將予開發的物業定位，集中開發高級豪華住宅單位。相對而言，並非由我們發展的住宅物業的投資成本則固定為收購物業時的成本。

本集團集中發展住宅物業而非二手住宅物業亦更為有利，因為發展住宅物業所得收入遠高於投資二手住宅物業。於往績記錄期，本集團銷售自建住宅及商用物業所得收益約為2,623.8百萬港元，佔往績記錄期本集團總收益約3,663.0百萬港元約71.6%。另

## 與控股股東的關係

一方面，除外物業(定義見下文)所產生的租金收入僅為母公司集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度各年及截至二零一五年九月三十日止六個月的營業額分別貢獻約13.2百萬港元、13.4百萬港元、14.2百萬港元及7.4百萬港元。故此，董事認為本集團集中投放資源於物業發展業務符合本公司利益。

除外物業(定義見下文)尚未計入本集團的另一個原因是母公司集團已在出售除外物業(定義見下文)，並會繼續出售有關物業。倘有關除外物業(定義見下文)計入本集團，則會產生非必要的額外交易成本，包括印花稅逾50百萬港元(包含雙倍印花稅及買家印花稅)，因為本集團在注資後於任何情況下亦會出售該等物業。鑑於董事對二手住宅物業市場短期前景及經營二手住宅物業業務所需資源數量的意見，董事相信就除外物業(定義見下文)計入本集團產生額外交易成本並不符合本公司的利益。有關母公司集團出售計劃的更多詳情於下文闡釋。因此，母公司所持的若干二手住宅物業並無作為分拆的一部分計入本集團(「除外物業」)，且概無除外物業由本集團成員公司開發。

母公司一直出售除外物業，以及母公司根據不競爭契據承諾不會從事與我們業務構成或可能構成競爭的業務，故其於出售所有除外物業後將不會收購其他住宅物業作投資用途。

母公司目前有意於二零一六年底出售所有除外物業，惟視乎市況而定。雖然如此，任何建議出售除外物業將需考慮初步收購成本、當前市場價格、市況及前景以及交易成本。因此，若日後市況不利於母公司出售該等除外物業，母公司或會延遲出售直至市況轉好為止。若然如此，母公司可能無法於二零一六年底前出售所有除外物業。由於本集團現時並無計劃於二零一六年十月前預售任何自建住宅物業，預期母公司集團與本集團於二零一六年的競爭極微(如有)。即使母公司於二零一六年十月後繼續出售除外物業，我們認為潛在競爭僅屬輕微，原因如下：

- (i) 新發展物業及二手物業所吸引的買家偏好各有不同。購買新發展住宅物業的買家偏好新樓宇、新室內裝修及設施(如空調及廚房以及浴室設施)、更現代化的電梯大堂及配套樓宇設施。彼等預備為新發展物業附帶的該等功能支付溢價。相反，二手物業的買家則不願為該等功能支付溢價，寧願藉此節省開支；

## 與控股股東的關係

- (ii) 我們下一個物業發展項目位於沙田馬鞍山，概無除外物業位於該地。此外，大部分除外物業(除第4項外)位於港島或九龍，而非新界。選擇香港及九龍區物業的買家偏好新界物業的可能性較小；及
- (iii) 我們自建住宅物業銷售規模(以物業數量計算)將遠遠大於除外物業銷售規模。對本集團競爭(如有)的影響極低。
- (iv) 日後發生的任何潛在競爭將只會減少，因為母公司已根據不競爭契據承諾不會與我們競爭，故此其不得收購任何其他住宅物業。

此外，母公司亦不會將位於香港新界沙田九肚山馬鞅徑9至15號2號屋的物業計入本集團，因為該物業目前分類為物業、廠房及設備，並會保留作為游育燕女士(母公司之執行董事及母公司執行主席鄧清河先生之配偶)之住所。

經計及所有上述因素，董事認為本集團與餘下母公司集團因母公司保留除外物業而可能造成的競爭(如有)有限。本公司將於[編纂]後在其年報披露出售除外物業的進展，直至所有除外物業均售出為止。

於最後實際可行日期，母公司持有之48項除外物業概述如下：

物業 編號	位置	實用面積 (平方呎)	租金收入		
			於 二零一五年 九月三十日 之公平值 千港元	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 千港元
1	深水埗	631	3,250	153	75
2	旺角	921	6,800	321	167
3	深水埗	593	2,970	100	57
4	旺角	980	7,700	328	166
5	旺角	980	7,750	345	181
6	旺角	560	4,250	174	90
7	灣仔	725	7,100	185	97
8	長沙灣	606	4,650	218	115
9	荃灣	647	4,000	193	99
10	深水埗	527	3,430	158	86
11	灣仔(已訂約出售及將於 二零一六年四月二十九日完成)	834	9,300	346	181

## 與控股股東的關係

物業 編號	位置	實用面積 (平方呎)	租金收入		
			於 二零一五年 九月三十日 之公平值 千港元	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 千港元
12	旺角	652	5,420	246	130
13	旺角	743	6,500	243	131
14	旺角	766	6,700	310	162
15	佐敦	284	3,720	129	69
16	北角	678	6,800	300	165
17	旺角	734	6,400	240	137
18	佐敦	284	4,410	248	133
19	佐敦	276	3,730	138	71
20	旺角	690	5,700	287	149
21	長沙灣	593	4,600	214	109
22	上水	593	3,680	146	80
23	佐敦	276	3,610	120	65
24	灣仔	653	6,400	285	148
25	旺角	606	5,450	239	124
26	深水埗	678	4,150	211	115
27	灣仔	589	6,450	239	128
28	佐敦	284	3,780	119	64
29	長沙灣	600	4,250	221	115
30	上水	700	4,200	219	106
31	灣仔	532	6,000	269	144
32	佐敦	276	3,670	115	58
33	長沙灣	520	4,100	222	115
34	佐敦	558	4,400	207	111
35	佐敦	284	3,860	125	65
36	荔枝角	675	5,050	264	140
37	長沙灣	540	4,050	213	115
38	旺角	606	5,300	231	124
39	深水埗	540	4,000	214	115
40	旺角	518	4,800	243	128
41	佐敦	276	3,750	119	63
42	長沙灣	668	5,300	277	142
43	旺角	552	4,600	217	113
44	長沙灣	600	4,150	229	121
45	長沙灣	570	4,370	228	121
46	長沙灣	540	3,950	223	120
47	長沙灣	520	4,100	226	109
48	大圍	388	3,600	155	84

## 與控股股東的關係

我們的現有物業發展組合包括以下一手物業項目：

物業 編號	項目	預期建築面積 (平方呎) (概約)
1	彌敦道575號項目	25,000
2	四山街項目	272,000
3	恒光街項目	115,000
4	馬錦街項目	200,000
5	大埔公路項目	148,000

根據不競爭契據，母公司已向本集團作出承諾，於股份於聯交所上市及母公司於本公司已發行股本中直接或間接擁有30%或以上權益期間，母公司不會，並促使其緊密聯繫人(不包括本集團)不會(其中包括)經營、參與、投資任何目前或可能不時與本集團任何成員公司所經營之業務構成競爭之業務，或本集團任何成員公司從事或投資或以其他方式參與之業務，或於當中擁有權益。倘母公司或其緊密聯繫人於有關限制期間(定義見本節下文「不競爭契據一屆滿」一段)與本集團進行任何實質競爭，母公司將違反不競爭契據項下之合約承諾，而本公司可於法庭上強制執行該承諾，及作出任何其他適當之法律行動。

### 獨立於母公司

基於下列事項，董事會信納本集團有能力於[編纂]後獨立於母公司經營其業務。

### 獨立於董事會及管理層

本公司之董事會及高級管理層獨立於母公司運作。

我們的董事會有六名董事，由兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。僅其中一名非執行董事，即陳振康先生於母公司董事會任職。除此以外，本集團與餘下母公司集團之間再無重疊之董事及高級管理層。

由於陳先生不會參與本集團的日常營運，董事會認為本公司與母公司之間有部分重疊之董事將不會損害董事會的獨立性。

陳先生知悉彼作為董事之受信責任，須(其中包括)以本公司之最佳利益行事。倘在本公司與母公司訂立任何交易中涉及潛在利益衝突，陳先生須按照細則規定，放棄

## 與控股股東的關係

於有關董事會會議上投票，亦不得計入會議法定人數之內。有關董事申報利益之程序及其他事宜之詳情，請參閱本[編纂]附錄四所載「本公司組織章程及百慕達公司法概要」一節。

### 營運獨立性

我們並無與餘下母公司集團之成員公司訂立任何將於[編纂]後繼續進行之交易。本公司與母公司乃獨立作出商業決定，而我們亦具備足夠資本、資產及僱員支持運作，毋須倚賴母公司。

此外，董事認為我們的營運毋須依賴母公司，因為我們擁有自身的高級管理層團隊，負責本集團的營運。餘下母公司集團與本集團之間並無業務重疊。

### 財政獨立性

我們擁有自己一套會計系統、專屬會計及財務人員、負責支收現金之獨立庫務部，而我們亦依據自己業務需求而作出財政決策。於往績記錄期內及於分拆前，餘下母公司集團之成員公司就金融機構向本集團成員公司提供之信貸融資提供擔保。我們獲得所有曾為本集團安排信貸融資之放款人之相關允許，於[編纂]後，本公司將代替母公司成為授予本集團成員公司所有信貸融資之擔保人。因此，我們並不依賴餘下母公司集團所提供之任何擔保。此外，餘下母公司集團與本集團之間的所有股東貸款將獲償還或資本化。

就日後之財務資源要求而言，我們或會向財務機構獲取貸款，或透過股本融資籌集資金(不包括來自母公司集團者)，且將不會依賴餘下母公司集團進行日後之融資。根據上文所述，董事認為我們在財務上獨立於餘下母公司集團。

### 行政能力獨立性

我們的行政及非管理層職能乃獨立於餘下母公司集團。故此，董事認為本公司之行政乃獨立於餘下母公司集團。

### 不競爭契據

根據不競爭契據，母公司已向本集團作出不可撤回的承諾及保證，於股份於聯交所上市及母公司於本公司已發行股本中直接或間接擁有30%或以上權益期間，母公司不會，並促使其緊密聯繫人(不包括本集團)不會自行或聯同或代表任何人士、企業或

## 與控股股東的關係

商號(透過本集團任何成員公司除外)，直接或間接經營、參與、投資任何目前或可能不時與本集團任何成員公司所經營之業務構成競爭之業務(「受限制業務」)，或本集團任何成員公司於從事或投資或以其他方式參與之業務，或於當中擁有權益。

不競爭契據不適用於持有任何從事受限制業務之公司之股份或其他證券，惟該等股份或證券須於獲認可證券交易所上市及母公司及其緊密聯繫人之總權益不超過有關公司已發行股本之5%。

### 新商機

倘母公司及／或其緊密聯繫人獲提供或擬接納任何直接或間接從事或擁有受限制業務之商機(「新商機」)：

- (a) 其應於獲提供或擬接納有關新商機之10個營業日內向本公司知會有關新商機，並提呈本公司以供考慮，及應向本公司提供所需之相關資料，以便我們對有關商機作出知情評估；及
- (b) 其本身不會亦將促使其緊密聯繫人(本集團除外)不會投資或參與任何項目或新商機，惟有關項目或新商機已被本公司拒絕，且母公司或其緊密聯繫人(本集團除外)投資或參與的有關項目或新商機的主要條款並不優於本公司所知悉則除外。

任何於新商機擁有直接或間接重大權益的董事應放棄出席為考慮該新商機而召開的任何董事會會議(除非餘下並無持有相關權益的董事特別要求彼等出席會議)，並放棄於會內投票，且不應計入董事會法定人數內。

董事會(包括獨立非執行董事)將負責審閱及考慮是否接受母公司知會之新商機或此新商機是否與受限制業務構成競爭關係。董事會於決策過程中將考慮(其中包括)本公司及全體股東整體利益等因素。

### 屆滿

母公司根據不競爭契據作出之不競爭承諾將於限制期間(定義見下文)屆滿時終止。

就上述而言，「限制期間」指從[編纂]開始至以下較早日期止的期間：

- (a) 母公司及其緊密聯繫人根據上市規則不再合法及實益為本公司的控股股東的日期；及

## 與控股股東的關係

- (b) 股份不再於聯交所上市之日期。

母公司已根據不競爭契據承諾，彼等須不時向本公司及董事(包括獨立非執行董事)提供我們的獨立非執行董事就母公司於限制期間遵守不競爭契據之條款所作年度檢討需要的所有資料。母公司亦已向本公司承諾，彼等會於本公司的年報中就於限制期間遵守不競爭契據之條款發表年度聲明。母公司根據不競爭契據作出的承諾為對母公司有約束力的合約義務。由於宏安董事有受信責任，須以宏安利益行事，倘違反該受信責任促使宏安在知情情況下違反有關訂約不競爭義務，則彼等或須承擔個人責任。因此，董事相信不競爭契據將對宏安有效。

### 本公司為確保遵守不競爭契據所採取之措施

雖然本公司及母公司可能產生的潛在競爭(如有)範圍有限，但董事意識到良好企業管治對保護股東利益的重要性。為妥善管理本集團與母公司之間就遵守及執行不競爭契據所產生的任何潛在或實際利益衝突，以進一步保護股東利益，本公司將採納下列企業管治措施，按年監控母公司遵守不競爭契據的情況，及透過定期向股東匯報增強透明度：

- (i) 獨立非執行董事須至少每年檢討母公司遵守及執行不競爭契據條款的情況；
- (ii) 獨立非執行董事應被允許適時尋求獨立專業意見以確保遵守不競爭契據之條款，費用由本公司承擔；
- (iii) 本公司將透過本公司的年報或以公告的方式披露獨立非執行董事就遵守及執行不競爭契據所檢討事宜而作出的任何重大決定；及
- (iv) 倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於將由董事會審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大利益，則根據公司細則之適用條文，彼不得就批准該事宜的董事會決議案投票且不應被計入投票的法定人數。

董事認為，上述企業管治措施足以處理母公司及其緊密聯繫人與本集團之間的任何潛在利益衝突。



## 與控股股東的關係

### 非執行主席持有之個人物業權益

於最後實際可行日期，我們的執行董事並無持有任何香港物業。我們的非執行主席於香港持有兩個物業，用作彼及其親戚的私人住宅用途。就上市規則第8.10(2)條，該兩個物業（「個人物業」）詳情如下：

物業擁有人	地點	實用面積 (概約平方呎)	物業類型	於二零一五年
				九月三十日 之市值 千港元
東嘉顧問有限公司	紅磡	807	住宅	10,200
東嘉顧問有限公司	紅磡	461	住宅	6,800

該等個人物業並不計入本集團之物業組合，因為其屬於董事供彼及其親戚居住的個人物業。由於本公司由管理層團隊經營本集團的物業業務，董事認為，本集團可獨立於非執行主席營運。

### 控股股東作出的承諾

[編纂]

## 與控股股東的關係

[ 編纂 ]