

與控股股東的關係

與控股股東的關係

概覽

我們的控股股東花樣年控股為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份自2009年起於聯交所主板上市。花樣年集團為中國首屈一指的物業發展商及物業相關服務供應商。於2013年12月31日，花樣年控股的市值為6,557,600,000港元（按花樣年控股於2013年12月31日的已發行股本及收市價計算），而花樣年集團的資產淨值約為人民幣7,831,300,000元。截至2013年12月31日止年度，花樣年集團的收益及純利分別約為人民幣7,279,800,000元及人民幣1,230,200,000元。

花樣年集團於中國主要從事(i)物業發展，包括中國的物業發展及銷售；(ii)物業投資，包括投資物業租賃；(iii)物業代理及相關服務；(iv)物業營運服務，包括提供物業管理及其他相關服務；及(v)酒店經營，包括提供酒店住宿、酒店管理及相關服務、餐飲銷售及其他配套服務。花樣年控股由Fantasia Pearl擁有61.16%，公眾人士擁有38.84%。

花樣年集團透過深圳市彩生活物業管理於2002年開始物業管理業務，其物業管理業務主要集中於住宅社區的管理，其次則為管理若干非住宅區域配套項目及與住宅社區不可分割的部分，如商業及辦公空間及停車場。隨着本集團拓展業務，於2012年12月31日，就在管住宅單位數目而言，我們成為中國領先的物業管理公司之一。於2013年12月31日，我們的覆蓋範圍已遍及中國60個城市，我們訂約管理或提供顧問服務予615個住宅社區。

由於花樣年集團相信中國的經濟增長將令商業大廈及辦公空間的需求增加，從而增加對非住宅物業管理服務的需求，因此，花樣年集團於2010年開始於純商業物業的物業管理業務尋求機遇。儘管深圳市彩生活物業管理一直管理若干擁有配套非住宅區域（例如商業及辦公空間及停車場）的住宅社區，但鑑於非住宅物業管理的業務模式及宗旨與住宅社區管理（進一步詳情請參閱本節「業務劃分」一段）有所差異，及由於深圳市彩生活物業管理鑑於其於住宅物業管理市場的聲譽及其為居於住宅社區的居民提供物業管理及增值服務的競爭優勢，其已決定專注於住宅社區，花樣年控股已於2010年年底（「相關時間」）成立專注於純商業物業的獨立商業物業管理團隊。自至，花樣年控股透過獨立於深圳市彩生活物業管理及與其不同的物業管理物業及品牌管理其物業管理業務；而其他物業管理團隊則專注於管理純商業物業。

與控股股東的關係

關係與策略

關係

於[編纂]完成後，花樣年控股將於我們已發行股本約[50.4]%(不計及就行使超額配股權而可能發行的股份)中擁有權益。因此，花樣年集團將整合本集團的財務業績。儘管花樣年集團的權益可能與我們的股東不同(進一步詳情請參閱本文件風險因素一節「我們的控股股東擁有本公司的主要控制權，其利益未必與其他股東一致」的風險因素)，然而董事相信保留集團與本集團的經濟權益因花樣年控股於[編纂]完成後將為我們單一最大股東而一致，而將減輕保留集團可能損害本集團及因而可能損害股東權益的行為的風險。

策略

於[編纂]完成後，保留集團將集中經營物業發展業務、物業投資業務、酒店管理業務以及以純商業社區物業為目標的物業管理業務。保留集團與本集團均將從事物業管理業務，而本集團將禁止提供以純商業社區物業為目標的物業管理，而將專注於住宅社區的物業管理，包括配套非住宅區域(如商業及辦公空間及停車場)，而保留集團則專注於寫字樓、零售綜合體、酒店及服務式住宅等純商業社區物業的物業管理(「保留業務」)。保留業務包括向公司企業及尤其是中小企業(「中小企」)提供物業管理服務、向零售綜合體的業主或租戶提供零售物業管理服務，並提供酒店及服務式住宅管理。

15個本集團管理的純商業物業

下表載列15個本集團於最後實際可行日期管理的純商業物業。除由保留集團發展的花樣年•花生唐外，其餘七個物業管理合約年期由相關時間後開始的純商業物業由本集團於相關時間後收購的物業管理公司所管理。本集團收購的物業管理公司乃由於有關物業管理公司的大部分物業管理組合包括住宅社區，而純商業物業僅佔其組合的小部分。

與控股股東的關係

a. 合約年期於相關時間前開始的物業管理合約

編號	項目名稱	地點	物業管理合約日期	物業管理合約屆滿日期	項目非住宅 性質建築面積 的百分比
1.	七星商業廣場	深圳	2010年7月8日	見附註(1)	100.0%
2.	國際文化大廈	深圳	2007年9月30日	附註(1)所載年期或2017年9 月30日的較早者	100.0%
3.	香年廣場(附註2)	深圳	2007年10月10日	2017年10月9日	100.0%
4.	喜年中心(附註2)	深圳	2003年1月1日	2018年1月1日	100.0%
5.	彩科大廈	深圳	2008年1月1日	2017年12月31日	100.0%
6.	創建大廈	深圳	2008年11月17日	2015年3月1日	100.0%
7.	東海萬豪廣場	深圳	2006年2月28日	附註(1)所載年期或2008年2 月27日的較早者。(附註4)	100.0%

b. 合約年期於相關時間後開始的物業管理合約

編號	項目名稱	地點	物業管理合約日期	物業管理合約屆滿日期	項目非住宅 性質建築面積 的百分比
1.	眾鼎大廈	桂林	2010年11月1日	2014年10月31日	100.0%
2.	南京海關緝私局	南京	2013年1月1日	2013年12月31日(附註4)	100.0%
3.	軟件研發大樓	南京	2012年12月1日	2013年11月30日(附註4)	100.0%
4.	矽谷國際	淮安	2013年1月1日	見附註(1)	100.0%
5.	財智廣場	贛州	2012年4月11日	2015年4月10日	100.0%
6.	天地陽光廣場	廈門	2012年7月11日	見附註(1)	100.0%
7.	花樣年•花生唐 (附註2及3)	南京	2012年4月13日	見附註(1)	100.0%
8.	西安外包大廈及 華天通信大廈	西安	2011年6月1日	2014年5月31日	100.0%

附註：

- (1) 物業管理合約將於業主協會訂立新物業管理合約後屆滿。
- (2) 物業管理合約項下管理的物業由保留集團發展。

與控股股東的關係

- (3) 花樣年•花生唐由本集團而非保留集團管理，此乃由於向此物業提供物業管理服務時，保留集團的物業管理業務尚未拓展至南京，而本集團已於該地區擁有成立已久的團隊。
- (4) 儘管相關物業管理的年期已屆滿，本集團繼續向相關物業提供物業管理服務，此乃由於相關業主協會或業主尚未委聘新物業管理公司。

於往績紀錄期管理純商業物業的理由

於最後實際可行日期，15個純商業物業由本集團而非保留集團管理。保留集團於2010年年底開始其商業物業管理業務，並僅管理自相關時間起由其發展的物業。於15個純商業物業中，由於若干物業於相關時間前已與我們訂立管理合約，因此該等物業由本集團管理。由於餘下物業由本集團收購並隨後成為本集團成員公司的物業管理公司開始管理，因此，該等物業由本集團管理。為消除物業管理業務及保留業務之間的潛在競爭，本集團將於上市前轉讓15個純商業物業的管理合約予保留集團。

八個保留集團管理的純商業物業

下表載列八個保留集團發展及管理的純商業物業：

編號	項目名稱	地點	性質
1.	深圳美年廣場	深圳	辦公室、零售及酒店
2.	深圳福年廣場	深圳	辦公室及服務式住宅
3.	成都福年廣場	成都	零售及辦公室
4.	天津香年廣場	天津	辦公室
5.	成都喜年廣場	成都	辦公室、服務式住宅、零售及酒店
6.	成都美年廣場	成都	辦公室及零售
7.	成都香年廣場	成都	辦公室、服務式住宅及零售
8.	成都龍年國際中心	成都	零售及辦公室

下表載列保留業務於往績記錄期的主要財務數字：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	47,192	63,768	83,482
淨溢利	2,434	6,660	10,008
利潤率	5.2%	10.4%	12.0%

與控股股東的關係

並無將八個純商業物業包括於本集團的理由

我們的物業管理業務與保留業務由不同的業務模式、策略及目的所推動。因此，董事相信把保留業務納入本集團並不恰當，而保留集團目前亦無意於[編纂]後把保留業務注入本集團。進一步詳情請參閱本節「業務劃分」一段。

此外，把保留業務納入本集團須得到同為股東的主要管理團隊（「管理股東」）的一致同意。其於緊隨[編纂]前實益擁有我們的股份約28.8%，基於我們於住宅物業管理市場的聲譽以及為住宅社區的住戶提供物業管理及增值服務的競爭優勢，其決定主要集中為住宅社區提供住宅物業管理服務。

兩個不同業務平台

董事相信保留集團及本集團將以不同業務焦點組成兩個不同平台，能充分互補不足，並優化集團互惠互利的增長。舉例而言，根據不競爭契據項下的優先購買權，倘保留集團擬向任何第三方出售任何部分或所有保留業務，或任何於保留業務的權益，花樣年集團承諾其須先向我們提供收購有關業務或權益的權利。進一步詳情請參閱本節「不競爭契據－優先購買權承諾」一段。

本集團亦設立企業管治措施管理潛在的利益衝突。進一步詳情請參閱本節「企業管治措施」一段。

業務劃分

於最後實際可行日期，保留集團於中國管理八個保留集團發展的純商業物業，而本集團於中國管理15個純商業物業。於[編纂]後，保留集團與本集團均從事物業管理業務，而本集團將繼續專注於目標住宅社區的物業管理，目前無意從事純商業物業的物業管理，保留集團則將繼續專注於純商業物業的物業管理。

董事認為(i)保留業務與我們的物業管理業務具有不同的商業模式及目標，其須要不同的管理專業知識、技術及資源；(ii)保留業務涉及非住宅物業管理，獨立於及有別於我們的核心業務，即包括集中於目標住宅社區的住宅物業管理服務、工程服務及增值服務；以及(iii)由於目標客戶不同，我們的住宅物業管理業務將不會對保留業務構成激烈競爭。如是者，董事認為本公司集中資源於拓展及發展核心業務方可獲最佳利益。

與控股股東的關係

下列為我們的物業管理業務與保留業務的主要分別的詳情：

	我們的物業管理業務	保留業務
業務模式	我們的物業管理業務集中於附設商業及辦公室空間以及停車場等配套住宅區域的住宅社區。	保留業務集中於寫字樓、零售綜合體大樓、酒店及服務式住宅等純商業物業。
所管理物業	根據《城市用地分類與規劃建設用地標準》，住宅物業主要包括附設商用及辦公室空間以及停車場等配套非住宅區域的住宅物業。	根據《城市用地分類與規劃建設用地標準》，商業物業主要包括所有類型的商業、商務、娛樂及體育設施但不包括住宅社區的配套設施。
業務目標	為住宅社區住戶提供更佳及更方便的居住環境。	為中小企及租戶提供全面的設施作支援，以助其於方便的商業環境發展業務。
目標顧客	住宅社區的業主協會、租戶及業主，而其大部分身份為住宅社區住戶的個別人士及家庭。	中小企、純商業物業的業主及租戶。

與控股股東的關係

	我們的物業管理業務	保留業務
提供的服務及技能	我們集中提供住宅物業管理服務，當中包括：(i)向住宅社區(主要包括具備辦公配套空間及停車場的住宅區域)提供保安、清潔、園藝及維修及保養等物業管理服務，以及(ii)向物業發展商提供預售示範單位保養等預售服務。一般而言，住宅社區所需的物業管理技能較純商業物業所需的更為基本。	保留業務集中於為寫字樓、零售綜合體、酒店及服務式住宅等純商業物業提供物業管理服務。 保留業務主要包括：(i)純商業物業的租賃管理；(ii)優化非住宅物業內不同零售租戶的組合；(iii)提供次要服務以協助客戶業務發展；及(iv)安排預訂酒店及服務式住宅。
主要業務夥伴	我們的主要業務夥伴為當地供應商，其就我們的物業管理服務提供貨品及服務，以提升住戶的生活質素。	主要業務夥伴為辦公用品供應商及活動統籌。

除上述各項外，中國的住宅及純商業物業市場以及有關物業的管理並不相同，例如法律及法規均有差別。詳情載列如下：

規定	住宅物業	純商業物業
佈局、設計及設施	根據中國法律規定，住宅社區及純商業物業的佈局、樓宇設計及設施均不相同。住宅社區的物業管理旨在以低租戶流失率及訪客流量滿足綜合社區的需要。	商業物業的物業管理旨在專注於迎合龐大的訪客流量，以提供方便舒適的環境。設計及設施的規定旨在為商業用戶提供商業效用。具體而言，中國法律對住宅及商業物業的消防安全管理及設施各有特定的規定。

與控股股東的關係

規定	住宅物業	純商業物業
物業用途	所提供的服務主要專注於改善住戶的生活環境，而有關服務旨在滿足住戶的基本需要。	將向其提供的物業管理服務將通常由租戶的需要所推動，以促進租戶的商機及／或其進行的商業活動的價值。
物業管理費用	根據《物業服務收費管理辦法》，物業管理服務所收取的費用應以中國政府的指引價格及市場調節價格作基準，並參照各類型物業的性質及特徵。具體的定價原則應由價格管理主管部門及各省、自治區及直轄市直屬於中央政府的相關中國政府機關的物業管理部門釐定。	所收取的物業管理費用亦受《物業服務收費管理辦法》所規管。然而，商業物業收取的物業管理費用一般較高。

鑑於上述差別，物業管理服務乃度身訂做，以調節所涉及物業的差異。因此，住宅社區及純商業物業的物業管理須不同的專業知識。鑑於我們的住宅物業管理業務與保留業務截然不同，而兩種業務所須的專業知識亦不一樣，管理商業物業的技能未必能輕易轉讓至住宅物業管理公司，反之亦然。

本集團獨立於保留集團

重疊業務

(A) 八個本集團管理的純商業物業

於最後實際可行日期，保留業務包括八個由保留集團發展、總建築面積為1,353,722平方米的中國純商業物業的管理。截至2011年、2012年及2013年12月31日止三年，保留業務應佔收

與控股股東的關係

益分別佔保留集團總收益約0.9%、1.6%及1.2%。截至2011年、2012年及2013年12月31日止三年，保留業務應佔溢利分別佔保留集團的總溢利約0.2%、0.8%及0.9%。鑑於上述各項，董事認為保留業務為保留集團貢獻的收益及盈利並不重大。

(B) 15個本集團管理的純商業物業

於最後實際可行日期，本集團在中國管理15個純商業物業，總建築面積739,101平方米。截至2011年、2012年及2013年12月31日止三年，15個純商業物業的應佔收益分別佔本集團總收益約18.6%、16.9%及11.3%。截至2011年、2012年及2013年12月31日止三年，15個純商業物業的應佔溢利分別佔本集團於持續經營業務的總純利約0.5%、0.5%及1.2%。鑑於上述各項，董事認為15個純商業物業為本集團貢獻的收益及於持續經營業務的總盈利並不重大。

為消除我們的物業管理業務與保留業務的潛在競爭，我們已與所有有關方面達成協議，以透過訂立三方轉讓協議於上市前轉讓15個純商業物業的管理合約的所有權利、義務及相關責任予保留集團。有關三方轉讓協議可取代過往之物業管理協議，從而規限本集團於先前協議在有關方面協定之日期後的負債。鑒於三方轉讓協議將予訂立，以根據相關法律及法規於上市前將15個純商業物業的管理合約的所有權利及義務以及相關責任轉讓予保留集團，我們的中國法律顧問認為我們產生任何賠償或罰金可能極微。

(C) 我們管理的住宅社區內的商業及零售物業

我們管理若干位於住宅社區內的商業及零售物業。舉例而言，位於住宅樓宇一樓及／或二樓被視為零售商店的物業由我們所管理。該等商業及零售物業被視為住宅社區的組成部分，因此，根據相關中國法律及法規的限制，我們轉讓住宅社區內該等商業及零售物業的管理予保留集團或其他第三方並不可行。鑑於上述各項，董事認為我們於住宅社區內該等商業及零售物業的管理與本集團的業務焦點同出一致。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止三年，有關物業部分的應佔收益分別佔本集團總收益的0.6%、0.6%及1.9%。截至2011年、2012年及2013年12月31日止三年，有關物業部分的應佔溢利分別佔本集團於持續經營業務的總純利約1.1%、0.8%及2.1%。

經考慮上述各項後，董事相信重疊業務將不會為本集團的業務或財務業績造成重大不利影響。

與控股股東的關係

根據城市用地分類與規劃建設用地標準第3.3.2段，住宅物業包括指定物業內的住宅物業及配套設施，例如零售及寫字樓。此外，根據城市住宅範圍規劃及設計標準第6.0.2段，住宅範圍應包括與該範圍內的住宅物業同時規劃、建設及開設營運的配套設施。根據地市住宅範圍規劃及設計標準第3.0.2.2段，按照住宅範圍人口的不同規模，住宅範圍應包括將用作住宅用途的總地盤面積50%至80%，而各社區面積的指定百分比應由當地主管規劃機關批准。基於上述各項，足以證明中國政府確認住宅物業具有配套設施的需要。

就董事所知及按照上述的中國標準，大部分中國住宅物業的社區內具有配套非住宅設施。

下表按屬住宅及非住宅性質的建築面積百分比示列本集團於2013年12月31日的在管物業組合：

作住宅用途的 建築面積百分比	本集團 在管物業數目	本集團 所管理物業總數 的百分比	本集團 所管理物業總數 的累計百分比	備註
90%或以上.....	485	77.0%	77.0%	住宅社區
80%至低於90%.....	74	11.7%	88.7%	住宅社區
75%至低於80%.....	20	3.2%	91.9%	住宅社區
70%至低於75%.....	15	2.4%	94.3%	住宅社區
65%至低於70%.....	7	1.1%	95.4%	住宅社區
20%至低於65%.....	14	2.2%	97.6%	住宅社區
0%.....	15	2.4%	100.0%	15個純商業物業
總計：.....	630			

與控股股東的關係

[編纂]完成後業務劃分計劃及潛在競爭

貫徹本集團過往的業務策略，本集團將繼續集中收購物業管理公司或投標競逐組合中大部份包含住宅社區的物業管理合約。作為企業管治措施，我們將組成以執行董事及財務總監周勤偉先生為首之管理團隊，以監督我們的未來收購及保證我們未來之收購執行上符合下述方式。在有關收購目標亦管理純商業物業的情況下，我們將以商業及監管角度履行盡職審查以評估出售該等純商業物業的管理合約的可能性及可行性，且倘出售事宜釐定為在技術方面有困難或不太可能實行，我們將不會進行有關收購事宜。倘出售事項釐定為可行，本集團將確保收購事項將具有一項先決條件，令純商業物業的管理合約作將於完成有關收購事項前出售。倘我們經與相關賣方磋商後須於完成前向買方支付按金，本集團亦須確保於買賣協議中加入賣方須在先決條件未獲達成的情況下向我們退回按金的條款。該託管安排預期將載列於買賣協議以確保我們在相關賣方未能滿足先決條件的情況下，可確定收回按金。此外，為令買賣協議可於合理時間內完成，我們擬設定滿足先決條件的最後完成日期為買賣協議日期起計六個月內。然而，釐定最後完成日期須視乎多項因素，包括但不限於交易的複雜性及須出售的純商業物業數目，因此最後完成日期乃根據不同個案基準釐定。我們相信市場上有充裕的收購商機，因此我們持續擴充物業管理組合的能力將不會受到重大不利影響。

保留集團僅收購或投標競投物業組合為純商業性質的物業管理公司或物業管理合約，組合包括服務式住宅、寫字樓及零售綜合體等零售物業。在該等收購目標亦管理住宅社區的情況下，保留集團將以商業及監管角度履行盡職審查，以評估出售該等住宅社區管理合約的可能性及可行性，且倘出售事項釐定為在技術方面有困難或不太可行，保留集團將不會進行該等收購事項。倘出售事項釐定為可行，保留集團將確保收購事項具有一項先決條件，致使住宅社區的管理合約將於完成有關收購事項前出售。倘保留集團經與相關賣方磋商後須於完成前向買方支付按金，保留集團亦須確保於買賣協議中加入賣方須在先決條件未獲達成的情況下向我們退回按金的條款。該託管安排預期將載列於買賣協議以確保保留集團在相關賣方未能滿足先決條件的情況下，可確定收回按金。此外，為令買賣協議可於合理時間內完成，保留集團擬設定滿足先決條件的最後完成日期為買賣協議日期起計六個月內。然而，釐定最後完成日期須視乎多項因素，包括但不限於交易的複雜性及須出售的住宅社區數目，因此最後完成日期乃根據不同個案基準釐定。保留集團的投資管理部門將監督其未來的收購，並確保其未來收購將遵照上述措施進行。

在出售管理合約時，保留集團及我們必須遵守《中華人民共和國合同法》及《中華人民共和國合同法》的詮釋。《中華人民共和國合同法》及《中華人民共和國合同法》的解釋規定合約可由相互協議或根據相關合約條款予以終止。

上述業務劃分計劃獲採用，以：(i)鞏固本集團作為住宅物業管理公司的地位；及(ii)提供明確的業務劃分及減低保留集團及本集團的潛在競爭。物業的分類將根據竣工總平面圖所載的指定用途而釐定。竣工總平面圖為相關中國政府機關核准的文件，未經相關中國政府機關批准下，任何第三方不得任意修改。

根據各住宅物業市場及商業物業市場的大小，董事認為各市場可調節不同類型的物業管理業務及減低潛在競爭。

與控股股東的關係

根據中國國家統計局，中國於2013年年度在建及落成的住宅物業建築面積分別為4,863,500,000平方米及787,400,000平方米，2008年起複合年增長率分別為16.9%及7.7%。於2013年12月31日，本集團所管理或提供顧問服務的住宅社區佔總合約管理建築面積約91,500,000平方米。

另外，根據中國國家統計局，中國於2013年年度在建及落成的商業物業的建築面積分別為806,300,000平方米及108,500,000平方米，2008年起複合年增長率為21.5%及11.1%。於最後實際可行日期，保留集團所管理的八個純商業物業佔總合約管理建築面積約1,400,000平方米。經考慮本集團所管理的住宅社區與整體市場相比的相對大小，及保留集團所管理的純商業物業與整體市場相比的相對大小，各市場相對較大，且可調節本集團及保留集團從事的兩類不同物業管理業務。因此，董事認為本集團的住宅物業管理業務與保留業務之間存在極少潛在競爭(如有)。

此外，誠如以上所述，中國的住宅及商業物業市場於過往數年錄得增長，其支撐住宅及商業物業管理行業的增長。另外，本集團以往的對外收購證實，本集團開始更專注於選擇性地尋求收購專注於管理住宅社區的地區物業管理公司的機會。董事認為須大量資源及集中管理以拓展可捕捉中國各住宅及商業物業管理業務的業務機會的專長。因此，本集團將繼續專注於住宅物業管理市場，以充分擴大為本集團捕捉潛在機會的能力。董事相信此符合本集團現時及未來股東的最佳利益。

基於上述各項，董事認為我們的住宅物業管理業務及保留業務僅有輕微的潛在競爭。

獨立經營業務

本集團的業務經營與保留集團的業務經營分開進行。本集團亦擁有其自身的分包商及供應商團隊，該等團隊獨立於保留集團的團隊。此外，本集團的技術、財政、資訊科技及人事部及其他行政支援與保留集團的部門分開劃分。

保留集團採用招標程序以根據其自身內部監控指引為交付前物業管理服務甄選服務供應商，包括(i)於預售期提供駐場保安、清潔及其他相關服務，以及禮賓服務、客戶泊車指導等將提

與控股股東的關係

供予保留集團物業銷售中心的客戶服務；及(ii)於交付前為物業發展項目部份提供經營及管理服務(「交付前物業管理服務」)及工程服務，包括但不限於安裝及配置電力系統、節能電燈及其他相關服務(「工程服務」)，連同交付前物業管理服務(「持續關連交易」)。

根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房(2003) 130號)，於業主及業主協會聘用任何物業管理公司前，於中國的物業發展商應透過招標及投標程序甄選服務供應商，就位於相同物業管理範圍而僅包括住宅物業或包括住宅物業及純商業物業的物業發展項目提供初步物業管理服務(例如保安、清潔、維修及保養)(「初步物業管理服務」)。相關中國法律及法規規定物業發展商成立投標評估委員會，於招標程序中甄選物業管理公司提供初步物業管理服務。投標評估委員會應由五名或以上單數而包括投標發展商的代表及物業管理專家的成員組成。投標評估委員會最少三分之二成員應為物業管理專家，且非投標發展商的代表。物業管理專家應從當地房地產行政部門編製的專家名單中隨機選取。倘只有少於三名投標者或物業規模少，於物業發展所在的地區及縣市人民政府主管房地產行政部門批准後，物業發展商可直接透過合約聘用物業管理公司。保留集團確認，保留集團就甄選服務供應商提供初步物業管理服務採用的投標及招標程序遵守適用於保留集團的中國法律及法規。進一步詳情請參閱「與行業有關的法律及法規－中國物業管理板塊的法律監管－物業管理企業的委任」一節。中國法律並無強制保留集團須為工程服務進行招標程序。

本集團並無過份依賴保留集團，乃由於：

- (a) 就保留集團發展的物業的交付後物業管理服務而言，該等物業的業主協會或業主有權進行其自身評估程序，並為甄選物業管理服務供應商作決定。保留集團於有關該評估及甄選程序並無擔任任何角色。
- (b) 就持續關連交易而言，保留集團根據其內部政策及相關中國法律及法規(倘適用)為甄選服務供應商進行招標程序。其以往根據比較本集團以外服務供應商及本集團的服務條款以作出甄選及委聘。自保留集團的角度而言，本集團的功用為獨立盈利中心，概不享有任何優先待遇。於本集團而言，保留集團為其中一位潛在顧客，而其需與其他服務供應商競爭。此外，隨着本集團的發展，本集團自該等對保留集團的服務的貢獻預期將減低。

考慮上述各項後，董事認為本集團並無就其營運過份依賴保留集團，而我們於上市後將有能力獨立於花樣年控股及其聯營公司(本集團除外)作經營。

與控股股東的關係

財政獨立

於2013年12月31日，由於保留集團的若干同系附屬公司的關係，本集團屬非貿易性質的淨餘額為人民幣29,300,000元。進一步詳情請參閱本文件附錄一載列的會計師報告43(b)。本集團及我們的關連人士所有屬非貿易性質的餘額將於上市前清償。此外，於往績記錄期間，保留集團已就一筆人民幣40,000,000元的銀行貸款向本集團作出擔保，其已於2012年2月28日悉數清還時解除。除上述各項，本集團現時並無，且不預期往後會依賴花樣年控股的財務支援。

儘管本集團已與保留集團的若干成員公司訂立持續關連交易，而該等交易將於上市後繼續生效，與本集團的總收益相比，自有關關連交易產生的收益並不重大。本文件「關連交易」一節披露的關連交易產生的收益分別約佔本集團截至2011年、2012年及2013年12月31日止三年總收益約17.7%、21.1%及12.2%。有關交易產生的溢利分別約佔本集團截至2011年、2012年及2013年12月31日止三年自持續經營業務的總溢利淨額約11.6%、10.7%及4.3%。有關我們與保留集團的持續關連交易的進一步詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

基於上述各項，我們相信本集團於上市後將有能力撥付自身的業務及獨立運作，而毋須依賴保留集團。此外，本集團的任何關連人士於上市後概無擔保本集團的負債及借貸。

管理獨立

就於上市後的業務及管理，本集團將以獨立於保留集團的方式運作。有關本公司董事會成員及高級管理層成員的進一步詳情已載列於本文件「董事、高級管理層及僱員」一節。

本集團的日常運作主要由我們的執行董事唐學斌先生、董東先生及周勤偉先生及本集團其他高級管理層成員管理。非執行董事潘軍先生及林錦堂先生將專注於本公司的整體策略規劃，並不會參與本集團的日常運作。

本公司[委任]的三名獨立非執行董事有別於花樣年控股的獨立非執行董事。

於本集團附屬公司的層面上，潘軍先生及林錦堂先生亦為我們若干附屬公司的董事，而彼等於本集團的角色屬管理性質，並不會參與該等附屬公司的日常管理。

由於九名董事中只有兩位為花樣年控股董事會成員，而彼等均無參與本集團的日常運作，且本集團及保留集團中的其他高級管理層成員並無重疊，董事認為，就管理及日常運作而言，本

與控股股東的關係

集團並無依賴花樣年集團，因此本集團的管理職能以獨立於保留集團的方式進行。儘管如此，就涉及本公司及花樣年控股的事宜（當中潘軍先生或林錦堂先生可能有實際或潛在利益衝突），彼等將各向獨立非執行董事提述有關事宜，且按照組織章程，放棄於相關董事會決議案中投票。

因此，就管理而言，本集團並無依賴保留集團。除上述一般董事外，自其成立起，本集團的日常營運及管理職能均獨立於保留集團。

行政獨立

本集團所有重要管理運作均於本公司的總部及自身獨立於保留集團的員工團隊處理。本公司自獨立第三方租賃辦公物業，而辦公室的所在地與花樣年集團不同。本集團所有重要的管理職能已於及將於並無保留集團的支援下進行。

潛在利益衝突

保留集團及本集團均從事物業管理業務，可能引起保留集團與本集團之間的潛在利益衝突。董事相信下列緩和措施足以減低保留集團及本集團業務產生的潛在利益衝突：

- (i) 花樣年控股訂立以本公司為受益人的不競爭契據；及
- (ii) 不競爭契據包括以本集團為受益人的優先購買權機制。

進一步詳情請參閱本節「不競爭契據」一段。

不競爭契據

不競爭承諾

為消除任何與我們的潛在競爭，我們的控股股東花樣年控股已於上市日期起至(i)股份於聯交所上市；或(ii)花樣年控股不再直接或間接持有本公司股份的30%的權益的較早日期（「不競爭期間」），於不競爭契據中向我們承諾：

- (i) 保留集團將不會從事包括下列活動的任何業務：
 - 集中於住宅社區的物業管理；
 - 工程服務，主要包括(i)設備安裝服務、(ii)維修及保養服務及(iii)透過設備租賃提供自動化及其他設備升級服務；或

與控股股東的關係

- 針對住宅社區住戶的增值服務，主要包括(i)公共空間租賃援助、(ii)購物援助及(iii)住宅及零售單位租賃及銷售援助。
- (ii) 有關保留集團發展的住宅社區，保留集團將不會參與有關物業的物業管理，惟會透過本集團獲邀參與的招標程序甄選物業管理公司；及
- (iii) 倘保留集團已識別或獲提供任何項目或新商機以參與或收購參與住宅社區物業管理的公司，其應向我們提供(視乎可能適用的有關保密規定)其就住宅社區物業管理的有關項目或新商機擁有的所有資料及文件，以使我們能評估有關項目或新商機的優點。

於保留集團以書面形式通知本公司有關商機後，商機應由執行董事審核，而彼等應向獨立非執行董事作出推薦建議，決定是否接納根據不競爭契據條款轉介予我們的住宅社區物業管理的商機。根據不競爭契據的條款，獨立非執行董事將負責於一個月內釐定是否接納轉介予我們的商機。

本公司認為給予獨立非執行董事一個月的期限考慮本公司應否追求有關商機乃屬合理：一方面，其提供充裕時間供執行董事向獨立非執行董事作出推薦建議，亦讓獨立非執行董事審核有關商機的資料及(如必須)由本公司出資委聘獨立財務顧問，以由其認為是否必須就商機向獨立非執行董事提供意見。有關一個月期限屬合理期限，此可減低保留集團向任何其他獨立第三方提供商機的時間。

根據上述建議安排，本公司之管理團隊將擔任被動角色，而是否接納商機之決定將僅由獨立非執行董事作出。我們認為上述實施計劃將確保不競爭契據項下的條款所作的決定具高度效力。

優先購買權承諾

除上述不競爭承諾外，花樣年控股亦於不競爭契據向我們承諾，於不競爭時期期間，倘保留集團擬向任何第三方出售任何部分或所有保留業務，或保留業務的任何權益，其須先向我們提

與控股股東的關係

出收購有關業務或權益的權利，而保留集團於我們拒絕有關要約後，方可向任何第三方作出售，而向第三方提出條款不得優於向我們提供之條款（「優先購買權」）。於決定是否行使購買權時，董事將考慮各種因素，包括購入價、將為本集團帶來的裨益以及我們是否擁有充足的管理及資源，以管理及經營有關業務的業務營運。獨立非執行董事應於保留集團以書面形式通知本公司有關商機後一個月內決定是否行使購股權。

本公司認為給予獨立非執行董事一個月期限考慮本公司應否追求有關業務或裨益乃屬合理。此外，所有擁有權益且為花樣年控股董事的董事應在就是否接納或拒絕有關購買權的投票中放棄投票。如有必要，董事會亦應有權聘用獨立專業人士，向其就行使購股權提供法律及／或財務意見。

根據上市規則第14A.68條，花樣年控股根據不競爭契據向我們授予的優先購買權將構成關連交易。由於僅就有關授予向花樣年控股支付名義金額人民幣一元，概無上市規則第14章下的百分比率（如適用）將超出最低門檻0.1%。因此，優先購買權的有關授予獲豁免就上市規則第14A章所載的所有申報、公告及獨立股東批准的規定。

根據上市規則，於上市後行使優先購買權將構成關連交易。此外，根據上市規則第14A.70(3)條，不行使優先購買權將被視為猶如該選擇權已獲行使並將構成關連交易。根據上市規則第14A章規定，我們將遵守有關行使優先購買權構成的關連交易的相關申報、公告及／或獨立股東批准規定。倘決定不行使優先購買權或優先購買權於未獲行使前失效，我們亦將作適當公佈，並將遵守有關不行使優先購買權構成的關連交易的其他相關申報及／或獨立股東批准規定。

不競爭契據亦規定：

- 獨立非執行董事將每年最少一次檢討花樣年控股對不競爭契據之遵守；
- 花樣年控股已向我們承諾，其會並將促使其聯繫人士盡力提供獨立非執行董事就不競爭契約的執行情況進行年審的所有必要資料；
- 我們將於年報內披露獨立非執行董事對不競爭契約之遵守及執行情況的審查結果；及
- 花樣年控股將依照企業管治報告自願披露原則，於本公司年報內就遵守不競爭契約作出年度聲明。

與控股股東的關係

企業管治措施

本公司將採取以下措施，以管理本集團與保留集團可能競爭業務中產生的利益衝突及保障股東的權益：

- a. 獨立非執行董事將每年檢討花樣年集團對不競爭契據的遵守；
- b. 本公司將於本公司年報披露獨立非執行董事就本集團及保留集團遵守及執行不競爭契據作出的檢討事宜的決定；
- c. 董事將遵守組織章程，其要求擁有權益的董事不得於董事會批准其或任何其聯繫人士擁有重大權益的任何合約或安排或其他建議的任何決議案投票(或計入法定人數)；
- d. 根據上市規則附錄14所載的企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)，我們的董事(包括獨立非執行董事)將有權於適當情況下由本公司出資對外尋求專業意見；
- e. 所有本公司及關連人士之間的關連交易將由獨立非執行董事以及本公司的核數師作年度檢討；及
- f. 我們的合規部門將負責確保現有業務組合將與我們的業務範圍一致，而我們將不會就純商業物業收購物業管理公司或競投物業管理合約；
- g. 就保留集團根據不競爭契據轉介予我們的商機而言，獨立非執行董事將審閱其就商機提供的所有資料及文件；
- h. 董事將保證任何涉及花樣年控股的重大利益衝突或潛在利益衝突將於發現有關衝突或潛在衝突時於切實可行情況下儘早向獨立非執行董事匯報，並將召開董事會會議檢討及評估有關事件發生的影響及風險，且將監察任何重大不尋常業務活動；
- i. 本公司已委任一名合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則(包括有關董事職責及內部監控的多項規定)向本集團提供意見及指引；
- j. 我們已於2013年9月成立由執行董事周勤偉領導的合規部門，每半年檢討有關內部監控措施的成效，以確保妥為遵守不競爭契據。
- k. 此外，本公司將於年報及／或以公告的形式披露本公司就遵守及執行不競爭契據所作的任何決定的基準。

與控股股東的關係

本公司將遵守企業管治守則，守則載有就(其中包括)董事、主席及行政總裁、董事會組成、委任、董事的重選或免職、彼等的責任及酬金及與股東的交流的良好企業管治原則。本公司將於其中報及年報說明我們是否已遵守企業管治守則及於將納入年報的企業管治報告中提供任何出現差異的詳情及理由。董事及聯席保薦人已檢討上述企業管治措施，並相信上述措施將令本集團的營運獨立於保留集團，且足以於上市後管理本集團與保留集團之間可能產生的任何潛在競爭。