

與我們的控股股東的關係

控股股東及同系聯營公司

分拆上市完成前，本集團主要作為中國海外發展集團一間旗艦物業管理公司運作，並作為其一部分，而且，本集團包含收購公司(即根據內部轉讓從中國海外、中國海外發展及中海宏洋物業收購收購的物業管理公司)。

分拆上市完成後，本公司會成為中國海外的非全資附屬公司。我們的營運將獨立於餘下中國海外發展集團、及控股股東及其同系聯營公司(統稱「**控股股東及同系聯營公司**」)，有關詳情載列如下。控股股東及同系聯營公司經營獨立業務，並無互相重疊。

中建總

中國建築工程總公司(「**中建總**」)為一間根據中國法律組建及存在之國有企業，為我們的最終控股股東，是一間主要從事建築工程的投資控股公司，於最後實際可行日期持有中建股份約**56.20%**的股本權益，中建總及其附屬公司(不包括本集團)被稱為「**中建總集團**」。

中建股份

中國建築股份有限公司(「**中建股份**」)為一間於中國成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：**601668**)，主要從事建築工程、國際承包、房地產開發及投資、基建和投資、設計和勘探。中建股份及其附屬公司不時被稱為「**中建股份集團**」(不包括本集團)。

中國海外

中國海外集團有限公司(「**中國海外**」)為一間於香港註冊成立的公司，是中建股份的全資附屬公司，並且是中國海外發展的直接控股股東。分拆上市完成後，其亦將成為本公司的直接控股股東。中國海外主要從事投資控股。中國海外及其附屬公司被稱為「**中國海外集團**」(不包括本集團)。

中國海外發展

中國海外發展，一間於香港註冊成立的公司，股份於聯交所主板(股份代號：**688**)上市，於最後實際可行日期其大約**61.18%**由中國海外擁有。中國海外發展集團於分拆上市完成後主要從事物業開發及投資及其他營運業務。

與我們的控股股東的關係

中國建築國際

中國建築國際，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，股份於聯交所主板(股份代號：3311)上市，於最後實際可行日期其大約57.59%由中國海外擁有。中國建築國際及其附屬公司主要從事建築工程、土木工程項目、基建投資及項目諮詢業務。

遠東環球

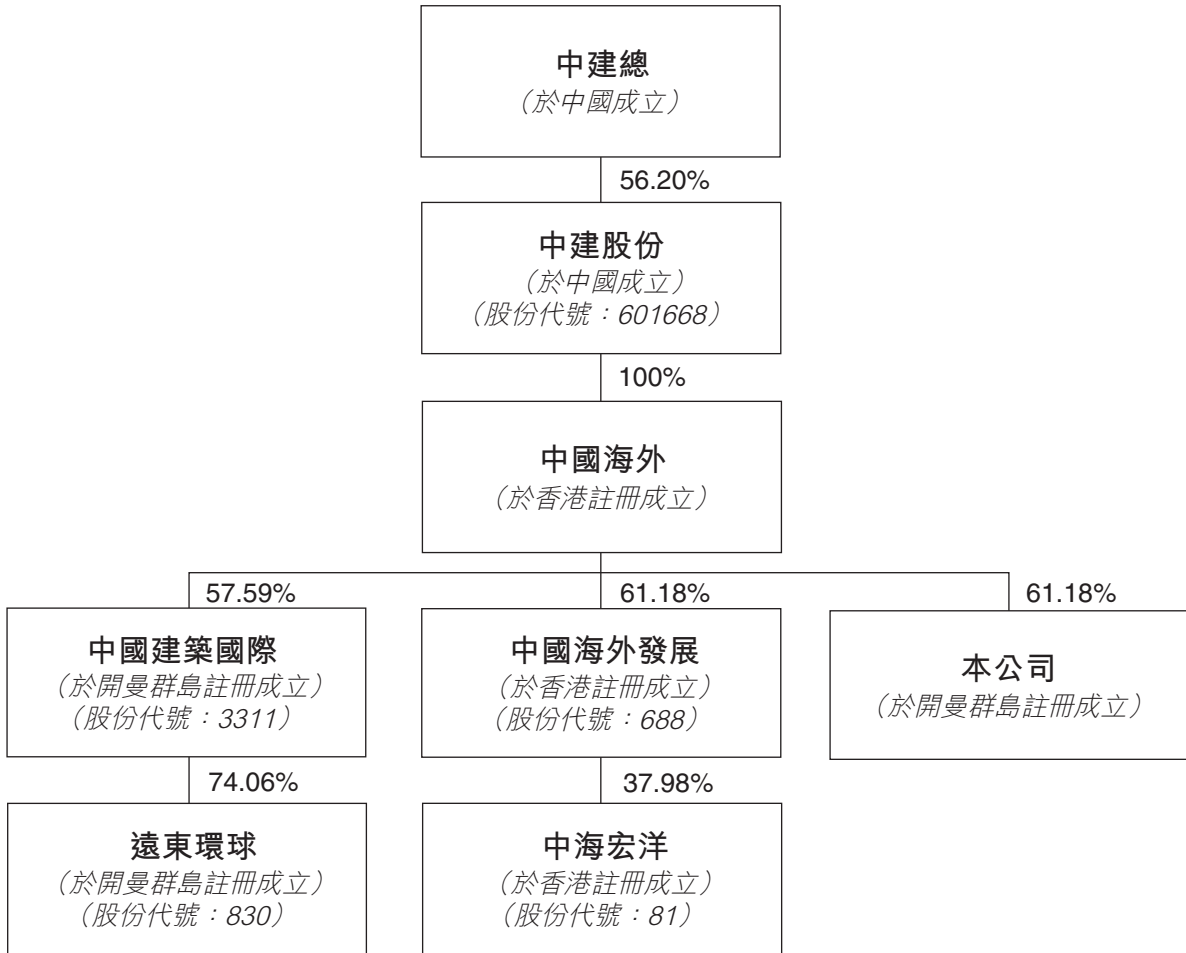
遠東環球集團有限公司(「遠東環球」)為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，股份於聯交所主板(股份代號：830)上市，於最後實際可行日期其約74.06%由中國建築國際擁有。遠東環球及其附屬公司主要從事一般承包業務及外牆承包業務，包括設計、建造、製造及安裝主要以加工鋁覆層、不鏽鋼及玻璃製成的幕牆系統。

中海宏洋

中國海外宏洋集團有限公司「中海宏洋」為一間於香港註冊成立的有限公司，股份於聯交所主板(股份代號：81)上市，於最後實際可行日期其約37.98%由中國海外發展擁有。中海宏洋集團主要從事中國房地產開發及投資。

與我們的控股股東的關係

控股股東及同系聯營公司於分拆上市完成後的簡化公司結構載列如下。



本集團業務與控股股東及同系聯營公司的劃分

本集團業務

本集團一直並將繼續主要從事中國、香港及澳門的物業管理業務。本集團提供物業管理服務貢獻本集團截至二零一四年十二月三十一日止財政年度逾90%收益。本集團亦提供如工程服務及社區租賃、銷售及其他服務的增值服務。

各控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)從事獨立業務領域，並不與本集團物業管理業務重疊，除中建總保留運作(定義見下文)及中建股份保留運作(定義見下文)之外。具體而言，緊隨分拆上市完成後，餘下中國海外發展集團將不再從事物業管理業務，並將主要從事物業開發及投資及其他營運業務。

與我們的控股股東的關係

保留運作

誠如「歷史及公司架構—重組」所述，在切實可行的範圍內，物業管理業務與控股股東及同系聯營公司的相關集團公司，於上市前已被本集團收購，惟若干已保留於(i)中建總集團(「中建總保留運作」)及(ii)中建股份集團(「中建股份保留運作」)的獨立物業管理業務則除外。中建總保留運作及中建股份保留運作被稱為「保留運作」。基於保留運作的性質和範疇，中建總和中建股份均無意圖注入所有或部分中建總保留運作或中建股份保留運作到本集團。

不納入中建總保留運作及中建股份保留運作的原因

不納入中建總保留運作及中建股份保留運作在本集團內的原因如下：

1. 上市是自中國海外發展房地產業務分拆，而非自中建總及中建股份的業務分拆

上市是我們的物業管理業務的分拆上市，由中國海外發展集團實施，以將其物業管理業務從房地產業務中分拆。

儘管中建總及中建股份為中國海外發展及我們的控股股東，中國海外發展的房地產業務及我們的物業管理業務一直與中建總、中建股份的建築業務和附帶經營明確分開，而且中國海外發展及我們擁有與中建總及中建股份的建築業務及附帶經營迥異的業務線。將中建總及中建股份的業務納入本集團上市的一部分並不合理。

中建總集團及中建股份集團的建築業務及附帶經營包括於彼等各獨立經營的附屬公司／單位分散經營的物業管理業務。自中國海外發展及我們開始經營物業管理業務以來，前述分散經營的物業管理業務從未成為中國海外發展或我們的物業管理業務的一部分。由於本節「一 競爭(如有)並非激烈」及下文所載之原因，該等分散經營的物業管理業務與我們的物業管理業務不相兼容，對我們的物業管理業務亦不構成競爭。

納入保留運作並不合理，因此彼等一如以往不納入在本集團內。




2. 業務生存力及競爭力不可持續

本集團認為中建總保留運作及中建股份保留運作以現時模式未能取得可持續業務的生存力及競爭力，納入保留運作不利本集團未來發展。中建總保留運作及中建股份保留運作於往績記錄期內出現虧損的事實可證。該等營運一直以組織鬆散的方式獨立發展以應付及支援各獨立經營的附屬公司／單位的附帶需要，而且

與我們的控股股東的關係

未就產生收益而言被歸併、視為或組織成一個業務分部。本集團認為保留運作未能達到納入我們業務一部分的業務持續性及競爭力。

3. 獨特品牌業務線

中國海外發展在1992年上市的時候，中國海外發展和本集團尚未在中國開展其物業管理業務，因此與中建總保留運作及中建股份保留運作沒有任何競爭。多年來，雖然中建總及中建股份仍然持有其終極擁有權，但中國海外發展和本集團以「中國海外」的品牌及「」及「 中海物業」的註冊商標，已於多年來把自身塑造成與中建總及中建股份不同的獨特品牌業務綫，而中建總及中建股份使用中建股份的中國註冊商標「」經營業務。因此，保留運作為獨立、組織鬆散的支援運作，在建築企業集團中發展而成，附於建築業務(與房地產業務不同)，故保留運作不曾，本集團認為亦不會發展成為如現時「中國海外」般精細和獨立的房地產業務分支的一部分。納入保留運作在本集團內對我們妥善經營的品牌及業務造成不必要的疑惑或負擔。

有關分別不納入中建總保留運作及中建股份保留運作的詳細原因，請參閱本節「[中建總保留運作](#)」不納入中建總保留運作在本集團內的原因」及「[中建股份保留運作](#)」不納入中建股份保留運作在本集團內的原因」。

中建總保留運作

於最後實際可行日期，中建總保留運作由中建總全資擁有的兩個附屬單位營運，當中包括物業管理業務，而有關業務並無特別專注於任何特定類型的在管物業，包括住宅、辦公室及政府用途的一些單幢建築物。

根據中建總提供的資料及經董事合理查詢後，中建總保留運作的未經審計概約總收益及未經審計概約總溢利／虧損載列如下(由於中建總保留運作在財務或管理上並未被中建總組合或視作為一個業務分部，故所有數字乃未經審計)。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未經審計總收益	15,230	14,970	17,790
未經審計溢利／(虧損)總額	(370)	450	(2,670)

與我們的控股股東的關係

於二零一四年十二月三十一日，根據中建總提供的資料及經董事合理查詢後，中建總保留運作共管理29個項目或物業，管理的建築面積合共約1,192,558平方米，在當中約83.43%為向第三方提供。中建總保留運作來自第三方的未經審計總收益載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自第三方的未經審計總收益	13,240	12,740	14,590

中建總保留運作於二零一四年十二月三十一日的詳情如下：

編號	中建總附屬單位	物業管理業務 所在城市	管理項目/ 物業
1.	中建物業管理公司	北京、鄭州及惠州	10
2.	蘭州昌欣物業管理有限責任公司	蘭州	19

不納入中建總保留運作在本集團內的原因

中建總保留運作於二零零九年中建股份在上海證券交易所上市時沒有被納入為中建股份一部分。中建總保留運作只由上列中建總兩個附屬單位負責的少量項目組成。該等被保留的物業管理業務均無專注於管理特定的物業。中建總保留運作於二零零九年中建股份上市時，因利潤水平和商業可持續性不足而未被納入中建股份的一部分。基於相同原因，該等業務並無被納入本集團一部分。

中建股份保留運作

於最後實際可行日期，中建股份透過其獨立營運的附屬公司(包括各工程局及設計院)，維持部分對中建股份建築及投資業務僅具附帶和輔助作用的獨立物業管理營運。中建股份保留運作包括向中建股份的附屬公司(包括各工程局及設計院)持有的物業開發項目或物業，或向彼等不時管理的公共與私營合作項目(包括住宅、辦公室及政府用途的建築物)提供的物業管理服務。中建股份保留運作向第三方提供的物業管理服務佔極小部分，其管理的建築面積於二零一四年僅佔中建股份保留運作的總管理的建築面積約6.55%。

與我們的控股股東的關係

支援性質和有限規模

中建股份保留運作並不構成中建股份內的單獨的業務單元，亦未被規劃成一個業務分部。該等業務被視為僅具附屬和輔助性質，已被獨立地發展作滿足相應附屬公司(包括各工程局及設計院)持有或管理的獨立物業發展項目的需要之用。

於最後實際可行日期，中建股份保留運作由中建股份獨立營運的**13**間附屬公司(包括各工程局及設計院)，跨越**15**個中國省份經營。該等中建股份附屬公司(包括各工程局及設計院)在中國各自主要地針對不同地理區域從事建築與投資業務及/或中國的建築行業細分領域。

根據中建股份提供的資料及經董事合理查詢後，中建股份保留運作的未經審計概約總收益及未經審計概約總虧損載列如下(由於中建股份保留運作在財務和管理上並未被中建股份組合或視作為一個業務分部，故所有數字乃未經審計)。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未經審計總收益	141,420	165,990	249,860
未經審計總(虧損)	(25,810)	(26,270)	(11,750)

截至二零一四年十二月三十一日，根據中建股份提供的資料及經董事合理查詢後，中建股份保留運作管理的物業開發項目總數和在管建築面積分別為**268**個和**15,820,060**平方米。中建股份保留運作來自第三方的未經審計總收益載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自第三方的未經審計總收益	4,340	10,200	22,160

與我們的控股股東的關係

下列為截至二零一四年十二月三十一日中建股份保留運作的詳情：

中建股份附屬公司 編號（包括各工程局及設計院）	物業管理業務的 省份／城市	管理 項目數量
1. 中建一局	北京、江蘇省和石家莊	26
2. 中建二局	北京、洛陽、盤錦、唐山、上海、 淮北、平頂山、廊坊、重慶和深圳	46
3. 中建三局	武漢	16
4. 中建四局	安徽省、貴州省和遵義	4
5. 中建五局	湖南省	23
6. 中建六局	天津	64
7. 中建七局	鄭州和蕪湖	11
8. 中建八局	上海	5
9. 中建新疆建工	新疆	54
10. 中建西南院	成都	3
11. 中建西北院	陝西省	6
12. 中建發展	成都	1
13. 中建裝飾	深圳	9

與我們的控股股東的關係

獨立管理及營運

中建股份的獨立附屬公司(包括各工程局及設計院)的成立可追溯至上世紀八十至九十年代，當時該等實體大部分已設立，並開始其建築行業的業務。中建股份於二零零七年在中國設立，成為該等獨立實體的控股公司。因此，中建股份的附屬公司(包括各工程局及設計院)獨立組成，每個實體都各自在本身負責的中國地理區域及／或建築行業的細分領域管理和運作建築與投資業務。

由於該等實體隨著時間發展和進步，而且憑藉本身的管理模式、營運和負責之地理區域做到自負盈虧，該等實體仍保留獨立於中建股份的管理模式，且未有意圖改變。同樣，即使中建股份上市，中建股份旗下的該等實體仍保留其成立以來同樣的組織架構並繼續維持。

不納入中建股份保留運作在本集團內的原因

誠如「歷史及公司架構」所述，根據資產注入，中建股份的物業開發業務及相關集團公司已被中國海外發展集團收購。中建股份的附屬公司(包括各工程局及設計院)持有的部分物業開發項目已排除於資產注入之外，及並無被中國海外發展集團收購。因此，中建股份保留運作支援於該等物業開發項目的運作，已保留及將保留於中建股份集團。

此外，中建股份作為一間擁有自身管理團隊的上市公司，獨立於中國海外發展及本公司作出其自身業務決定及營運。因此，中建股份保留運作一直並會繼續分開及獨立於餘下中國海外發展集團及本集團進行，而中國海外發展及本公司不便於促使中建股份轉讓中建股份保留運作(支援中建股份根據資產注入所協定決定保留的物業開發項目之運作)。

競爭(如有)並非激烈

根據上述資料和原因，本公司董事不認為本集團業務與中建總保留運作或中建股份保留運作之間有激烈的競爭(如有)。中建總保留運作和中建股份保留運作均未有被規劃成中建總或中建股份的業務分部，而我們認為，該等保留運作現有的形式亦不會為其帶來可持續的業務生存能力和競爭力。該等業務更多被視為對中建總和中建股份僅具有附屬和輔助作用，已被獨立地發展來滿足相應附屬單位及附屬公司(包括各工程局及設計院)持有或管理的獨立建築及／或物業發展項目的需要，有別於本集團，其並無特別專注於任何特定類型的物業。

與我們的控股股東的關係

相比之下，我們的業務為擁有品牌和優質物業管理服務的供應商，與中建總保留運作和中建股份保留運作的差異明顯可見，而且兩者屬不同範疇。

中建總及中建股份各自無意擴展中建總保留運作及中建股份保留運作，亦無意承擔新物業管理項目。上市後，如新物業管理項目的商機出現，有關機會將須受中建總與中建股份根據不競爭契據分別授予本公司的優先選擇權所限。詳情請參閱本節「不競爭承諾—中建總的契據」及「不競爭承諾—中建股份的契據」。此外，由於規模相對較小、架構不全及性質獨立，以及上述中建總保留運作及中建股份保留運作業務有限度的生存能力和競爭力，董事認為，即使將來中建總保留運作及／或中建股份保留運作有任何可能的擴展，本集團業務與中建總保留運作及／或中建股份保留運作之間的競爭(如有)並非激烈。

以下詳情為我們的物業管理業務和保留運作之間的主要分別。

	本集團物業管理業務	中建股份保留運作	中建總保留運作
商業模式	擁有品牌和優質物業管理服務的供應商，提供多項服務，包括一般物業管理服務和增值服務	主要支援運作，未基於產生收益的目的被視為或組成一個業務分部	有限度及獨立運作，未基於產生收益的目的被視為或組成一個業務分部
業務目標	為我們的客戶提供優質服務及盡力滿足客戶，從而為我們管理的物業增值	為其樓宇建築及投資業務提供附屬及支援作用	維持中建總兩個獨立附屬單位自給自足

與我們的控股股東的關係

	本集團物業管理業務	中建股份保留運作	中建總保留運作
在管物業	中高端住宅社區(包括綜合用途物業)、商用物業及政府物業	物業開發項目或由中建股份多間附屬公司(包括各工程局及設計院)持有的物業，或不時由其管理的公共與私營合作項目(包括住宅、辦公室及政府用途的建築物)	無特別專注在管物業，包括數幢用作住宅、辦公室及政府用途的單幢建築物
主要客戶	物業發展商(如餘下中國海外發展集團)、居住我們所管理物業的住戶和租戶，及第三方(政府)	中建股份多間附屬公司(包括各工程局及設計院)及公共與私營合作項目的擁有着	無特別專注客戶，包括數幢用作住宅、辦公室及政府用途的單幢建築物的業主
競爭環境	主要與其他物業管理服務供應商在規模、品牌建設、盈利能力、價格和服務質素方面競爭	由於其為中建股份的建築業務提供支援作用，故無特定競爭環境	由於其為中建總兩個獨立附屬單位維持自給自足的業務，故無特定競爭環境
管理架構	由董事會及高級管理團隊通過六個地區總部及十二個城市管理中心作整體監督及管理	架構不全及由各附屬公司獨立管理，包括各工程局及設計院，以其本身的管理層、業務及負責的地區自給自足，一直保持獨立於中建股份的管理層	架構不全及由各附屬單位獨立管理，以其本身的管理層、業務及負責的地區自給自足，一直保持獨立於中建總的管理層

與我們的控股股東的關係

如上表所示及下列總結所得的理由，本集團業務與保留運作的差異明顯可見，而且兩者屬不同範疇。

保留運作為組織鬆散的及無法自行維持的物業管理業務

保留運作僅為組織鬆散的支援功能或營運，為若干附屬公司／單位所開展，而且並非自行維持的物業管理業務。保留運作已作出獨立發展，以組織鬆散的方式迎合及支援各間獨立附屬公司／單位的偶然需求。保留運作規模不大，一直被各間獨立附屬公司／單位分散地管理，未有被規劃成中建總或中建股份的業務分部，而我們認為，該等保留運作現有的形式亦不會為其帶來可持續的業務生存能力和競爭力。相反，我們的業務為擁有品牌和優質物業管理服務的供應商，具有可靠業績記錄及精密管理架構，與保留運作的差異明顯可見，而且兩者屬不同範疇。

本集團業務擁有獨特的品牌業務綫

中建總集團(連同中建股份集團)為一組龐大的公司群，有多達約1,169間附屬公司／單位，並擁有悠久歷史，而當中若干附屬公司／單位已早於二十世紀五十年代開始營運。其核心仍然為建築業務。

雖然中國海外發展三十年前在「中國海外」名下，作為中建總及中建股份之分支開始營運，現已憑自身實力在房地產界成為一個強大、穩固、享負盛名的品牌。作為恒生指數之成分股，中國海外發展於最後實際可行日期的市值超過港幣2,100億元，業務遍及中國45個主要城市。其商譽、品牌、市場信用及定位早已從中建總及中建股份的建設基礎上移離。

中國海外發展在「中國海外」名下，雖然中建總及中建股份仍然持有其終極擁有權，但其已於多年來把自身塑造成與中建總及中建股份不同的獨特品牌業務綫。分拆上市由「中國海外」，而非中建總或中建股份之業務範圍實行。

因此，保留運作為獨立、組織鬆散的支援運作，在建築企業集團中發展而成，附於建築業務(與房地產業務不同)，故保留運作不曾，本集團認為亦不會發展成為如現時「中國海外」般精細和獨立的房地產業務分支的一部分。保留運作與本集團的差異明顯可見。

即使本集團業務與中建總保留運作或中建股份保留運作之間產生競爭，本集團與中建總或中建股份之間有利益衝突的風險很低，因為相應的中建總或中建股份及其附屬公司(包括各工程局及設計院)的管理和營運是互不相干的。

與我們的控股股東的關係

有鑒於此，及考慮到與本集團相比，中建總保留運作或中建股份保留運作相對有限的規模、性質、範圍及業務生存能力，我們的董事認為，本公司業務與中建總保留運作或中建股份保留運作之間的競爭(如有)非激烈。

除以上所披露者外，控股股東及同系聯營公司並無於本集團業務外與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有權益。此外，中建總及中建股份已各自於二零一五年[十月九日]作出以本公司為受益人的不競爭承諾，詳情載列如下。

不競爭承諾

為確保明確劃分分拆上市後的本集團物業管理業務(一方)，中建總及中建股份(另一方)已與本集團簽訂以下不競爭契據(「**不競爭契據**」)。

中建總的契據

於二零一五年[十月九日]，中建總與本公司簽訂中建總不競爭契據，據此，其已不可撤回及無條件地向本公司承諾(其中包括)，於有關期間(定義見下文)任何時間：

- (i) 誠如「**業務一概覽**」所載，中建總不得及在其權力範圍內促使其緊密聯繫人(定義見下文)(本集團之成員除外)不會以其個人身份或與雙方或聯同或代表本公司任何人士直接或間接從事、投資、參與或嘗試參與中國、香港及澳門的物業管理業務(「**受限制業務**」)，惟除外業務(定義見下文)則除外；及
- (ii) 當中建總及／或其任何緊密聯繫人(定義見下文)(除本集團成員公司外)獲提供或知悉直接或間接從事受限制業務或於其中擁有權益的任何新業務機會，其**(1)**須迅速以書面知會本公司，將有關業務機會推介予本公司先作考慮，並提供本公司可能合理要求的資料以就有關業務機會作出知情評估及價值評估；及**(2)**不會並將促使其緊密聯繫人(定義見下文)(除本集團成員公司外)不會投資或參與任何有關業務機會，除非有關業務機會已被本公司放棄且其及／或其緊密聯繫人(定義見下文)(除本集團成員公司外)投資或參與有關業務機會的主要條款不優於給予本公司的條款(即優先選擇權，「**優先選擇權**」)。

與我們的控股股東的關係

為了上述目的：

- (i) 「**緊密聯繫人**」指營運會直接受中建總影響的緊密聯繫人(定義見上市規則)；
- (ii) 「**有關期間**」指由上市日期起至(a)中建總不再為本公司控股股東(定義見上市規則)；及(b)股份不再於聯交所上市當日止的期間(以較早者為準)；及
- (iii) 「**除外業務**」指緊接上市日期前現存之中建總保留運作及中建總上市附屬公司的業務(包括但不限於中建股份、中國海外發展，中國建築國際、遠東環球及中海宏洋以及彼等各自的附屬公司)。

中建股份的契據

於二零一五年[十月九日]，中建股份與本公司簽訂中建股份不競爭契據，據此，其已不可撤回及無條件地向本公司承諾(其中包括)，於有關期間(定義見下文)任何時間：

- (i) 中建股份不得及在其權力範圍內促使其緊密聯繫人(定義見下文)(本集團之成員除外)不會以其個人身份或與雙方或聯同或代表本公司任何人士直接或間接從事、投資、參與或嘗試參與受限制業務，惟下列不受上述契據約束者除外：**(1)**獨立營運聯繫人(定義見下文)；**(2)**緊接上市日期前現存的中建股份保留運作；及**(3)**自上市日期起進行的中建股份保留運作，惟須受優先選擇權約束(定義見下文)；及
- (ii) 當中建股份及／或其任何緊密聯繫人(定義見下文)(除本集團成員公司外)獲提供或知悉直接或間接從事受限制業務或於其中擁有權益的任何新業務機會，其**(1)**須迅速以書面知會本公司，將有關業務機會推介予本公司先作考慮，並提供本公司可能合理要求的資料以就有關業務機會作出知情評估及價值評估；及**(2)**不會並將促使其緊密聯繫人(定義見下文)(除本集團成員公司外)不會投資或參與任何有關業務機會，除非有關業務機會已被本公司放棄且其及／或其緊密聯繫人(定義見下文)(除本集團成員公司外)投資或參與有關業務機會的主要條款不優於給予本公司的條款(即優先選擇權，「**優先選擇權**」)。

與我們的控股股東的關係

作為一間上市公司，中建股份已同意制定內部政策管理未來可能出現對本集團的任何潛在競爭，而倘出現任何潛在競爭，中建股份與本集團須以本集團利益為前題的大原則下進行協商。

為了上述目的：

- (i) 「**緊密聯繫人**」指營運直接受中建股份影響的緊密聯繫人(定義見上市規則)，不包括獨立營運聯繫人；
- (ii) 「**獨立營運聯繫人**」指作為上市公司的中建股份緊密聯繫人(定義見上市規則)，包括但不限於中國海外發展、中國建築國際、遠東環球及中海宏洋及其相關附屬公司；及
- (iii) 「**有關期間**」指由上市日期起至(a)中建股份不再為本公司控股股東(定義見上市規則)；及(b)股份不再於聯交所上市當日止的期間(以較早者為準)；

其他承諾

為保障本公司及股東的利益，中建總和中建股份均承諾，倘任何實際或可能的利益衝突出現，彼等將就批准有關交易的任何股東決議案放棄表決。

此外，中建總和中建股份均已承諾向本公司提供執行不競爭契據項下承諾所需的一切資料，並在我們的年報內就遵守該契據作出年度申報。

企業管治措施

本公司已採取以下措施，以處理(如有任何)本集團與中建總或中建股份之間的潛在競爭引起的利益衝突，並以保障股東的權益為首要目的：

- (a) 獨立非執行董事將每年審閱不競爭契據(包括優先選擇權安排)；
- (b) 中建總和中建股份均承諾提供本公司所需的一切資料，以供獨立非執行董事進行年度審閱及強制執行不競爭契據；

與我們的控股股東的關係

- (c) 倘董事會須根據不競爭契據就是否按優先選擇權接受商機作決定，作該決定的董事應並無於該商機持有任何重大權益，亦無於中建總集團或中建股份集團(視情況而定)有任何現有職務；
- (d) 中建總和中建股份均將於本公司的年報內提供確認其遵守不競爭契據的承諾；
- (e) 本公司將在年報內及／或以公佈形式披露獨立非執行董事就不競爭契據(包括董事會須根據不競爭契據就是否按優先選擇權接受商機作出的任何決定)之遵從和執行事項所作之決定及／或審閱之事件；
- (f) 董事會將遵從組織章程細則的要求，有利害關係之董事不能在任何批准任何合約或安排或其他建議(他／她或其任何緊密聯繫人於當中有重大利害關係)之董事會決議案中投票(亦不得計入法定人數)；
- (g) 董事會(包括獨立非執行董事)將有權在合適情況下以本公司支出從外界尋求獨立專業意見；
- (h) 董事將(i)當發覺任何涉及中建總、中建股份及／或控股股東及同系聯營公司的任何衝突或潛在利益衝突時，於可行情況下，儘快向獨立非執行董事報告；(ii)舉行董事會會議，以審閱及評估有關衝突的影響及風險；(iii)監察任何重大不尋常業務活動。涉及衝突的董事不得參與討論涉及重大潛在利益衝突決議案的董事會會議；
- (i) 本公司將監察本集團及其關連人士之間的潛在或擬議交易，並確保遵守上市規則第十四A章，包括(如適用)公佈、報告、年度回顧及獨立股東的審批要求；
- (j) 本公司已委任新百利融資有限公司為合規顧問，就遵守適用法律及上市規則(包括有關董事職責及內部控制的各種規定)向本集團提供意見及指引；及
- (k) 本公司的審核委員會將每年就以上內部控制措施之效益進行檢討。

與我們的控股股東的關係

獨立於控股股東及同系聯營公司

經考慮上述事項及以下因素後，董事認為，本集團於分拆上市完成後可以獨立於控股股東及同系聯營公司進行業務運營：

業務及經營獨立性

鑒於以下所載原因，本集團將能夠獨立於控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)經營。

獨立業務經營

誠如上文「一本集團業務與控股股東及同系聯營公司的劃分」所解釋，本集團的業務經營分開及獨立於控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)的業務經營。除「關連交易」所載本集團於正常業務過程中的若干持續關連交易外，本集團之客戶、分包商及供應商為控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)外的各方。持續關連交易將根據本集團及控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)各自的定價政策按正常商業條款進行，並不損害彼等任何一方的利益。

大部分客戶為第三方業主

儘管本集團管理的接近90%總建築面積為控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)開發的物業，本集團的大部分客戶為控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)外的業主。本集團截至二零一四年十二月三十一日止財政年度有超過80%收益由控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)以外的客戶產生。

中國政府指示的標準投標過程

儘管本集團於中國管理的接近90%總建築面積為控股股東及同系聯營公司開發的物業開發項目，本集團並不享有獲委聘為初始物業管理服務供應商的優先權。

對初始物業管理服務的需求於物業開發項目適宜佔用前(即交付前階段)產生。本集團於中國主要透過由適用中國法律及法規監管的標準投標過程獲取初始物業管理服務委聘(「初始物業管理合約」)。此亦同樣適用於當該等委聘與控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)開發的中國物業開發項目有關時的情況。

與我們的控股股東的關係

該受政府監管的投標過程確保本集團於該過程並不享有任何優待，且不會只因其與控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)的控股關係獲授予初始物業管理合約，彼等之間的獨立性得以維持。本集團管理的大部分管理建築面積為控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)開發的物業開發項目的事實不應被視為本集團過份依賴控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)。相反，這反映本集團根據中國政府指示的投標過程中標為初始物業管理服務供應商的經驗及實力。

業主的選擇

於物業開發項目的交付後階段(物業單位以作全部或部分出售，並適宜由個別業主佔用)，業主委員會或該等物業單位的業主有權選擇(或替換)物業管理服務供應商。控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)對個別業主的物業管理服務供應商的選擇(或替換)並無任何影響。由於此等業主(即本集團客戶)的大部分為控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)以外的各方，就於交付後階段產生收益而言，本集團並無過份依賴控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)。

香港及澳門的第三方物業發展商

於二零一四年十二月三十一日，本集團於香港及澳門管理的接近90%建築面積由控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)以外的各方開發。因此，就於香港及澳門的物業管理業務(無論是否於交付前階段)而言，本集團並無依賴控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)。

服務質素

本集團相信服務質素為我們的成功關鍵。自其於中國的業務經營開始後，就控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)開發的物業開發項目而言，本集團作為中國物業管理服務供應商未曾於交付後階段被替換(除在一些情況下本集團因如低利潤率等因素主動發起終止服務外)。於香港及澳門，自其於香港及澳門的業務經營開始後，本集團於控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)開發的約四分之一物業開發項目曾被替換，乃由於在交付後階段的投標過程中，其投標價較競爭對手為高。然而，誠如以上所述，就香港及澳門而言，本集團主要就控股股東及同

與我們的控股股東的關係

系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)以外各方開發的物業開發項目提供物業管理服務，替換情況僅佔本集團業務的一小部分。以上反映高續期率，據此，大量第三方業主選擇於交付後階段繼續由本集團提供的物業管理服務。

基於上述者，有關其業務及經營，本集團並無過份依賴控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)，且本集團將能夠於上市後獨立於控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)經營。

財務獨立性

鑒於以下所載原因，本集團將能夠保持財務獨立於控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)：

概無在財務方面依賴控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)

於往績記錄期內，中國海外發展就發行債券(包括履約保證金、支付保證金及投標保證金)自一間銀行取得銀行融資高達港幣750百萬元，在中國海外發展發行的企業擔保所擔保下，其中本集團一間附屬公司可動用的次上限為港幣100百萬元。中國海外發展提供的企業擔保已由本公司提供的日期為二零一五年五月二十八日的企業擔保取代。在本公司發行的企業擔保所擔保下，本公司的這間附屬公司亦自同一間銀行於二零一五年五月二十八日取得港幣200百萬元的循環貸款融資。

於二零一五年五月三十一日，除產生自本集團與控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)之間的持續關連交易的公司間結餘外，本集團及控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)之間並無公司間貸款或結餘。

除上述銀行信貸的分限額外，本集團並無於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一五年五月三十一日止五個月內取得任何貸款或銀行信貸。考慮到(i)上述有關銀行信貸的情況；(ii)不須要重大的資本支出的物業管理業務性質，我們的董事認為，本集團將能夠獨立地負擔其本身的營運及運作，而不須依賴控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)。

獨立財務系統

本集團將擁有其自身並獨立於控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)的財務及會計系統。本集團將獨立地並根據其自身業務需要及財務狀況進行會計職能及財務決策。

基於上述者，本集團將能夠獨立地為其自身經營及職能提供資金，毋須依賴控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)。

與我們的控股股東的關係

管理獨立性

董事會之組成

董事會由九名董事(五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事)組成。其中一名執行董事亦為本集團之行政總裁，而高級管理團隊成員不得於上市後在控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)出任任何董事會成員及高級管理層職務。

非執行董事郝建民先生亦為中國海外發展的執行董事、主席及行政總裁，並於控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)出任董事會成員及高級管理層職務。彼將於上市後於控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)維持現有職務。

董事會成員的角色

執行董事及行政總裁將向董事會報告，並將在本集團承擔專門責任及監督本集團的日常業務及管理。預期非執行董事於制定發展計劃時將擔當戰略角色，尤其是為了兩個集團的共同利益而發展本集團與控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)之間可能存在的進一步協同效應。

放棄投票

倘控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)與本集團之間出現任何實際或潛在利益衝突，則非執行董事(將繼續於控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)擁有角色)將於有關董事會決議案放棄投票，而其他董事將就相關事項投票及進行決策。

鑒於以上所述安排，董事相信各控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)與本集團互相獨立管理及經營，符合彼等各自股東的整體利益。

行政獨立性

於往績記錄期內，餘下中國海外發展集團為本集團提供特定企業管理、辦公室及其他行政用途(已於二零一五年六月一日停止使用)。更多詳情請參閱「[關連交易](#) — 已終止關連交易」。

臨近上市，本集團所有行政職能(例如賬目及財務、公司秘書、資訊科技、人力資源及投資者關係)將獨立進行，毋須控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)支持。本公司於一間向餘下中國海外發展集團租用的獨立辦公室經營。