

與控股股東的關係

控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(惟不計及[編纂]或根據[編纂]購股權計劃及購股權計劃已經或可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，Elland Holdings將直接持有本公司已發行股本[編纂]%。Elland Holdings由孟女士獨資擁有。有關孟女士的背景詳情，載於本文件「董事及高級管理層 — 董事 — 主席及執行董事」一節。

就上市規則而言，Elland Holdings及孟女士為我們於最後實際可行日期的控股股東。

控股股東及其緊密聯繫人擁有的其他公司的資料

孟女士的配偶為彭磷基先生，彼為孟女士的緊密聯繫人，亦為私人集團的最終控股股東。

孟女士的配偶自1990年代起已活躍於中國的物業開發及物業投資業務。彼為本集團若干成員公司的初期發展階段作出貢獻及建立基礎。為提升私人集團開發的物業的價值及滿足祈福新邨住戶的需要，中國番禺物業管理公司於1998年創立，以向祈福新邨住戶提供物業管理服務。孟女士的配偶自中國番禺物業管理公司成立起已為董事之一。自2011年7月起，當孟女士同意收購及中國創業同意出售中國番禺物業管理公司的51%股權，孟女士的配偶擔任中國番禺物業管理公司的非執行崗位，且並不參與中國番禺物業管理公司的日常管理及營運。於中國佛山市物業管理公司及中國信息教育公司(均為本集團的成員公司)分別於2004年及2011年成立時，孟女士的配偶亦為該等公司的董事。於最後實際可行日期，除中國番禺物業管理公司外，孟女士的配偶並無於本公司或其任何附屬公司擔任董事職位，亦無參與本集團任何成員公司的日常管理及營運。

除於本文件「持續關連交易」一節內所披露由本集團及私人集團已訂立或將訂立的交易外以及除彼作為孟女士的配偶的身份外，於最後實際可行日期，孟女士的配偶並無持有本集團任何權益(以孟女士配偶身份被視為持有的權益除外)。

除本集團的業務外，控股股東及彼等的緊密聯繫人(個人或共同)現時於若干已撇除於本集團以外的公司(「除外集團」)，為免生疑問，包括私人集團及孟女士的集團)中擁有(直接或間接)權益。

與控股股東的關係

於最後實際可行日期，除外集團旗下公司的主要業務活動包括：

業務	主要業務活動	主要營運地區
1. 物業開發	<ul style="list-style-type: none">住宅、工業及商業物業開發	中國
2. 物業投資	<ul style="list-style-type: none">物業投資服務式公寓營運	中國
3. 酒店投資及管理	<ul style="list-style-type: none">酒店及酒店相關業務投資及營運餐廳及美容院營運提供休閒設施及設施管理	中國
4. 資訊科技 (附註)	<ul style="list-style-type: none">軟件開發工程服務	中國
5. 教育	<ul style="list-style-type: none">經營提供學前至高中教育的學校及幼兒園	中國
6. 醫院及醫療服務	<ul style="list-style-type: none">經營醫院及牙醫診所	中國
7. 長者、婦產及幼兒護理	<ul style="list-style-type: none">經營安老院及母嬰護理服務中心	中國
8. 園林	<ul style="list-style-type: none">園林設計、興建及保養電子系統安裝	中國
9. 藥物及醫療設備	<ul style="list-style-type: none">製造及分銷營養補充劑、藥物及醫療設備	海外及中國

附註：於往績記錄期，除外集團經營的資訊科技業務為本集團提供若干服務。特別是，廣州市科進計算機技術有限公司為中國零售公司提供若干軟件開發及支援服務，自2014年1月1日至2014年12月31日為期一年。截至2014年12月31日止年度，本集團錄得服務費為人民幣288,000元。詳情請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註28。本集團目前預期不會繼續與除外集團經營的資訊科技業務進行交易。

私人集團現時預期會於2018年第一季前於廣東省完成三項住宅物業項目，預計可供出售總建築面積合共為693,000平方米。於最後實際可行日期，私人

與控股股東的關係

集團已於廣東省標誌若干工址作未來發展用途，預計可供出售總建築面積合共為564,878平方米，當中超過68.5% (或總建築面積合共387,360平方米) 將發展為高端住宅，而其餘則將為辦公室場所。預期建築工程將於2017年下半年後或之後竣工。於最後實際可行日期，私人集團的所有已竣工物業項目皆由本集團進行物業管理。有關本集團進行物業管理的物業項目的詳情，請參閱本文件「業務—物業管理服務」一節。

下表載列私人集團將於2018年第一季度前於廣東省完成的三項住宅物業項目的詳情：

項目名稱	位置	預計 可供出售 建築面積 (平方米)	預計竣工日期	用途
1. 祈福南灣半島	佛山市	24,000	2017年6月	主要為住宅用途
2. 活力花園2期	廣州市番禺區	59,000	2017年第一季度	主要為住宅用途
3. 祈福名家閣 (又名祈福繽紛匯)	廣州市番禺區	610,000	自2017年第四季起 至2018年第一季度 分期竣工	主要為住宅用途
	總計	693,000		

除本文件本節下文「一競爭性權益」一段所載外，除外集團旗下公司概無擁有與本集團業務有或可能有直接或間接競爭的任何業務之權益。

董事決定不把除外集團納入本集團一部分，主要由於渡假俱樂部公司拒絕向我們出售除外餐飲店，原因為該等除外餐飲店構成祈福酒店及祈福渡假俱樂部(其詳情載於本文件第250頁)提供的酒店、宴會、活動及會議服務必不可缺及不可分割的一部分。其次亦由於(i)除外集團的主要業務活動並不屬本集團的主要業務範圍；(ii)倘本集團分配資源、管理工作及專業知識至本集團核心業務以外的活動，則並不符合股東利益；(iii)除外集團自設獨立於本集團的營運管理團隊；(iv)本集團與除外集團的任何潛在競爭微不足道，並可受密切監控，因為控股股東已以本公司為受益人訂立承諾契據(當中載有(其中包括)不競爭承諾)。董事亦相信，本文件所披露已採納的企業管治措施將足以保障少數股東的權益。

與控股股東的關係

競爭性權益

餐飲業務 — 曼克頓、祈福軒、食通天及咖啡廳

於往績記錄期，除外集團於祈福新邨內經營的餐飲店可能與本集團營運的餐飲店構成直接或間接競爭。該等餐飲店包括：(i)曼克頓及祈福軒(統稱為「除外餐飲店」)，於最後實際可行日期營運中，及(ii)食通天及咖啡廳(「咖啡廳」)，於2016年終止營運。

曼克頓為西餐館，而祈福軒則為中餐館。該等餐館均位於祈福新邨內的祈福渡假俱樂部(「祈福渡假俱樂部」)。

食通天為餐館，當時供應約七款美食，並位於祈福渡假俱樂部。其已於2016年3月終止營運，乃由於業績未如理想。

咖啡廳為咖啡館，位於祈福新邨內的祈福酒店(「祈福酒店」)。其已於2016年7月終止營運，乃由於業績未如理想。

祈福酒店及祈福渡假俱樂部

祈福酒店為由廣州市番禺鐘村祈福酒店有限公司(「鐘村酒店公司」)擁有的四星酒店。於2000年7月20日，鐘村酒店公司在中國成立為有限責任的中外合資經營企業，中國創業、獨立第三方及中國一號合資夥伴分別擁有51%、24.5%及24.5%股權。祈福渡假俱樂部由廣州市番禺祈福新邨渡假俱樂部有限公司(「渡假俱樂部公司」)擁有，渡假俱樂部公司為中外合資經營企業，於1999年6月6日在中國成立為有限公司，中國創業、中國一號合資夥伴及中國二號合資夥伴分別擁有51%、24.5%及24.5%股權。渡假俱樂部公司負責營運祈福酒店及祈福渡假俱樂部。祈福渡假俱樂部毗鄰祈福酒店，以及專為會議、大型會議及接待而設的空間約100,000平方米，當中包括宴會廳和25家展覽及會議室。其亦營運體育中心、美容及健身中心以及其他康樂設施。祈福渡假俱樂部主要向祈福酒店住客或向參與於祈福渡假俱樂部舉行的大型會議或宴會的會議代表或個別人士提供設施及配套餐飲服務。

祈福酒店及祈福渡假俱樂部的目標客戶為廣州番禺的商務及假日旅客。渡假俱樂部公司擁有專責銷售及營銷團隊，於最後實際可行日期由15名成員組成，負責推廣祈福酒店及祈福渡假俱樂部的服務，包括根據其客戶要求協

與控股股東的關係

調及安排宴會及會議。其服務計劃一般包括酒店住宿及籌辦活動(如展覽、大型會議及宴會)。住房、會議室、展覽廳、餐飲及其他便利設施通常網綁式一併提供，以符合目標客戶的特定要求。除外餐飲店的餐飲供應為該等服務計劃的主要元素及必需部分。因此，祈福渡假俱樂部及祈福酒店的設施、餐飲供應及營運以提供網綁式服務計劃互相補足從而吸納客戶。

除外餐飲店為渡假俱樂部公司旗下的業務單位。董事認為除外餐飲店與本集團經營的餐飲店並不亦將不會存在直接競爭，原因是：

- (i) 除外餐飲店的目標顧客為酒店賓客、晚宴及會議的參與團體及擁有較高消費力的公眾訪客，而我們的餐飲店主要服務祈福新邨及祈福名都花園附近社區的住戶及於該處居住或工作的人士。於往績記錄期間，除外餐飲店約78.3%總收入來自酒店賓客、晚宴及會議的參與團體，而除外餐飲店約21.7%總收入來自公眾訪客；
- (ii) 就公眾訪客(即酒店賓客、晚宴及會議的參與團體(並非本集團的目標顧客)以外的顧客)而言，每人每餐平均消費差異顯著：於往績記錄期間，祈福軒的公眾訪客每人每餐平均消費較本集團經營的中菜館高約219%；而曼克頓的公眾訪客每人每餐平均消費較本集團經營的東亞及西餐館高約100%；
- (iii) 有關銷售及營銷方面，除外餐飲店的餐飲服務通常與推廣祈福酒店及祈福渡假俱樂部的業務網綁式一併提供，乃由於該等服務組成由祈福酒店及祈福渡假俱樂部提供的酒店、宴會及活動服務的必需部分。祈福酒店及祈福渡假俱樂部的營銷活動主要為企業、大型工廠及不同政府機構。經董事確認，我們的銷售及營銷團隊已獨立於渡假俱樂部公司的銷售及營銷團隊營運。我們的營銷及推廣團隊業務主要向家庭及個人客戶推廣不同餐飲店品牌而設；
- (iv) 有關管理及人手方面，除外餐飲店由渡假俱樂部公司(亦為祈福酒店的營運商)的高級營理層管理。除外餐飲店員工的招聘政策、薪酬方案及培訓計劃由渡假俱樂部公司的高級管理層釐定，該等員工的服務標準及質素應與其他四星酒店提供的服務標準及質素相稱；

與控股股東的關係

- (v) 有關餐飲採購方面，除外餐飲店由渡假俱樂部公司採購團隊進行，該團隊釐定食材及飲料主要供應商的甄選基準，乃由於餐飲質素、數量及種類應與支援大型展覽及會議的四星酒店及活動場地提供的水準相稱。餐飲店擁有其本身的採購供應商。截至2015年12月31日止三個年度各年以及截至2016年5月31日止五個月，我們的餐飲店分別擁有約8名、14名、18名及72名主要供應商，其中1名、4名、7名及14名為除外餐飲店及我們的餐飲店的共同供應商。主要供應商指於往績記錄期總採購價超出每年人民幣500,000元(或截至2016年5月31日止五個月人民幣200,000元)的該等供應商。經董事確認，我們的採購部已獨立於渡假俱樂部公司的採購部的採購部營運；
- (vi) 概無董事或本集團高級管理層參與除外餐飲店的日常管理及營運；及
- (vii) 就董事於作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，渡假俱樂部公司或鐘村酒店公司並無計劃於祈福渡假俱樂部或祈福酒店內外開設任何新餐飲店。

根據渡假俱樂部公司組織章程細則，渡假俱樂部公司董事會由8名成員組成，其中4名為中國創業的代表，而餘下4名代表則為合資夥伴提名。儘管渡假俱樂部公司的各名股權持有人擁有優先購買權，惟任何股權持有人出售其於渡假俱樂部公司的股權均須向其他股權持有人優先發售(或向其他股權持有人收取同意書)。渡假俱樂部公司其中一個合資夥伴為中國國有企業。出售中國國有企業擁有的任何企業的股權一般需要遵守有關國有資產的法律及法規，包括招拍掛程序、估值及／或當地國有資產管理局的批准。除以下項目：(i) 更改合營企業的組織章程細則；(ii) 終止及解散合營企業；(iii) 增加、轉讓及以其他方式處置合營企業的註冊資本；及(iv) 將合營企業與其他經濟主體合併，須渡假俱樂部公司董事一致批准外，所有其他事宜可由出席董事簡單多數決議通過，惟各合資方至少須有一名董事投票贊成決議案。倘出現僵局，祈福新邨渡假俱樂部公司董事概不可投決定票。中外合資經營企業的董事會為其最高企業架構，並就企業的重大事宜按照其組織章程細則作出決策。據中國法律顧問的意見，根據適用中國法律，中外合資經營企業的經營決策權一般歸屬於董事會。

與控股股東的關係

我們已就收購除外餐飲店聯繫渡假俱樂部公司。儘管中國創業願意出售除外餐飲店，惟渡假俱樂部公司拒絕向我們出售除外餐飲店，原因為該等除外餐飲店構成祈福酒店及祈福渡假俱樂部提供的酒店、宴會、活動及會議服務必不可缺及不可分割的一部分。據中國法律顧問的意見，根據渡假俱樂部公司各自的組織章程細則，渡假俱樂部公司僅在相關中外合資經營企業的董事以簡單大多數票批准建議出售後，且獲至少一名由向合營方提名的董事同時就所提呈的決議案投贊成票，方可向我們出售除外餐飲店。

私人集團提供的教育服務

私人集團的若干成員公司提供教育服務予幼兒園至高中不同年齡層的學童(「除外教育公司」)。截至最後實際可行日期，除外教育公司經營三間學校及六間幼兒園(「除外教育服務供應商」)，分別為廣州市番禺區祈福英語實驗小學、廣州市番禺區祈福英語實驗學校、廣州市番禺區祈福新邨學校、廣州市番禺區祈福精英幼兒園、佛山市南海區祈福英語實驗幼兒園、廣州市番禺區祈福英語實驗幼兒園、廣州市番禺區鐘村街祈福半山幼兒園、廣州市番禺區鐘村街祈福倚湖灣幼兒園以及廣州市番禺區鐘村街祈福名家幼兒園，全部均位於廣東省。除外教育服務供應商通過該等學校及幼兒園提供幼兒園至高中全面教育課程的正規教育。學生除可通過基礎教育課程取得中國初中及高中文憑外，除外教育服務供應商亦與加拿大馬尼托巴省政府合作成立國際課程。有興趣升讀加拿大中學及大學的高中學生可參與課程，取得雙重高中文憑(中國及加拿大)。

除國際課程外，除外教育公司營辦的學校課程乃按照中國國家、省級及地方教育機構制定的標準而設計。課程基本上為高中學生預備普通高等學校招生全國統一考試而制定，亦為初中學生預備高級中等學校招生考試。除外教育公司營辦的幼兒園採用整合課程，刺激學童興趣，發掘身邊事物及提升學習能力，以準備應付之後的小學課程。

與控股股東的關係

下表載列有關除外教育公司及本集團提供的教育服務或培訓服務的若干資料：

	除外教育公司提供的教育服務	本集團提供的校外培訓服務
(i) 機構種類	<p>(a) 私營學校提供正規學術資格教育：於完成有關正規教育計劃後，學生將獲頒中國初中及高中文憑，而入讀國際課程的學生將獲頒雙高中文憑(中國及加拿大)。</p> <p>(b) 幼兒園，提供非學術資格教育。</p>	<p>學習中心提供不授予正規學術資格的培訓。於學習中心完成培訓課程或興趣班後，並不獲頒正規學術資格。</p>
(ii) 成立機構	<p>(a) 成立私營高中的申請須經地級以上的教育機關批准，並提交予省級教育機關備案，而成立私營小學及初中的申請須經縣級以上的教育機關批准。</p> <p>(b) 成立幼兒園的申請須經縣級以上的教育機關批准。</p>	<p>成立提供非學術資格培訓的學習中心之申請須經縣級以上的教育機關批准。</p>
(iii) 牌照	<p>每所學校或幼兒園均持有民辦學校辦學許可證，指明機構類別，例如全日制學校、民辦初中、高中或幼兒園，以及辦學內容，如小學教育、初中和高中教育或學前教育。</p>	<p>我們持有許可證，列明我們由民辦非學歷教育培訓機構籌辦的非學術培訓機構，提供針對小學及高中學生的補習班、美術培訓及語文課程(詳情請參閱本文件「業務—配套生活服務—校外培訓服務」一節)。</p>

與控股股東的關係

	除外教育公司提供的教育服務	本集團提供的校外培訓服務
(iv) 教材	(a) 學校教材應選自省級或市級教育機關審批的名錄。 (b) 幼兒園教材並無限制。	學習中心教材並無限制。
(v) 課程性質／計劃	(a) 學校課程根據中國國家、省級及當地教育機構根據課程要求所訂明而設計。 (b) 幼兒園來因應兒童需要而發展學習目標及設計課程。	學習中心無須依循中國國家、省級及當地教育機構訂明的任何課程要求。學習中心職員設計的培訓課程或興趣班，符合學生或學員的需要及興趣。
(vi) 年齡層	(a) 小學教育一般供11至12歲或以下的學童就讀；初中及高中教育一般供17至18歲或以下的學童就讀。 (b) 幼兒園教育提供予幼兒園3至5歲組別的學童。	培訓課程開放予所有年齡的兒童及成人。
(vii) 教職員	私營學校須有明確全職教師數目，而提供學術資格教育的私營學校內的全職教師數目不得少於全體教師數目的三分之一。	並無全職教師的數目限制。

於最後實際可行日期，除上述業務及本集團從事的業務外，控股股東及彼等各自的緊密聯繫人概無於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

董事無意為令本公司達到[編纂]基本要求或加強本集團的表面競爭力而將除外餐飲店及除外教育服務供應商排除於本集團之外。董事確認假使將除

與控股股東的關係

外餐飲店及除外教育服務供應商計入本集團內，我們仍有能力根據上市規則[編纂]。

除外餐飲店及除外教育服務供應商未經審計財務數據摘要

下表載列有關除外餐飲店及除外教育服務供應商的若干資料：

	截至12月31日止年度			截至 5月31日 止五個月	業務重點
	2013年 (人民幣 百萬元)	2014年 (人民幣 百萬元)	2015年 (人民幣 百萬元)	2016年 (人民幣 百萬元)	
除外餐飲店(附註1及3)					經營中菜館及 西餐廳
收入	51.0	48.0	42.6	15.9	
除稅後溢利/(虧損) 淨額	0.9	0.6	(4.0)	(2.2)	
除外教育服務供應商(附註2)					提供正規 教育課程
收入	245.7	283.2	315.6	140.3	
除稅後溢利/(虧損) 淨額	(0.1)	(0.1)	(2.6)	2.7	
資產淨值	(20.3)	(10.0)	3.0	5.7	

附註：

1. 收入及除稅後溢利/(虧損)淨額乃摘取自渡假俱樂部公司截至2013年、2014年及2015年12月31日止各年度以及截至2016年5月31日止五個月的未經審計財務報表，然而該等財務報表尚未經我們的申報會計師審閱或審計。曼克頓於往績記錄期各年度/期間錄得淨虧損。
2. 收入及除稅後溢利/(虧損)淨額乃摘取自組成除外教育公司截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度以及截至2016年5月31日止五個月的未經審計財務報表，然而該等財務報表尚未經我們的申報會計師審閱或審計。
3. 並無除外餐飲店的資產淨值可供參閱，皆因該等餐飲店僅為渡假俱樂部公司旗下的業務單位，而非獨立法人。該等財務資料並無於渡假俱樂部公司的財務報表內記錄，而該等財務表報僅呈報上述俱樂部及酒店的總資產及負債總額，而無個別業務單位應佔的總資產及負債總額的進一步明細。

根據上文所披露的資料，我們的董事認為除外餐飲店及除外教育服務供應商的業務營運可清楚從本集團經營的餐飲及培訓業務中劃分，且潛在競爭將不激烈。

與控股股東的關係

私人集團及孟女士的配偶作出的承諾

於2016年5月24日，孟女士的配偶及中國創業（「除外餐飲店擁有人」）以本公司為受益人訂立承諾契據，據此，除外餐飲店擁有人向本集團作出（其中包括）以下承諾：

- (i) 就鐘村酒店公司及渡假俱樂部公司而言，除外餐飲店擁有人須行使投票權（並須促使其代名人董事行使投票權）表決反對鐘村酒店公司或渡假俱樂部公司（視屬何者而定）就營運任何餐飲店或增加除外餐飲店所佔建築面積的方案，惟容許進行屬祈福酒店或祈福渡假俱樂部的主要業務的配套餐飲經營；及
- (ii) 除外餐飲店擁有人、其各自的附屬公司（如適用）或其控制的公司或非企業單位均不會在中國從事任何餐飲業務，或其他與本集團的餐飲業務相同或相似的業務，惟容許進行屬該等公司或單位主要業務之配套餐飲業務（例如醫院、學校及酒店等），而該等公司或單位的主要業務並非提供餐飲服務。

契據將於[編纂]起至下列最早日期止期間生效及具有充分效力：

- (i) 控股股東及其緊密聯繫人（個人或整體）(aa)不再持有本公司當時已發行股本30%（不論直接或間接）或(bb)不再為上市規則所指的控股股東，以及不再擁有控制董事會的權力之日；及
- (ii) 股份終止[編纂]之日。

除外餐飲店擁有人提供的確認

各名除外餐飲店擁有人已確認，截至最後實際可行日期，

- (i) 渡假俱樂部公司會繼續經營祈福渡假俱樂部內的除外餐飲店，並且無意經營任何新餐飲店（不論獨營或與其他主體合營）或增加除外餐飲店佔用的建築面積；及
- (ii) 據其所盡知、盡悉及盡信，渡假俱樂部公司的合營合夥人無意要求渡假俱樂部公司經營任何新餐飲店（不論獨營或與其他主體合營）或增加除外餐飲店佔用的建築面積。

與控股股東的關係

獨立於控股股東

除本節及本文件「持續關連交易」一節所披露者外，董事並不預期於[編纂]時或[編纂]後短期內，本集團與控股股東或彼等各自的緊密聯繫人之間將有任何重大交易。

經考慮以下因素，本集團於[編纂]後將能獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人從事我們的業務：

經營獨立

儘管董事會擁有在本集團整體戰略發展、管理及經營方面作出決策的全部權利，但所有關鍵的經營職能(包括業務發展、市場營銷及銷售業務)已由、並將由我們的管理團隊獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人而監督。

於物業發展初期或成立業主委員會前，本集團通常成功獲得私人集團發展住宅區的物業管理服務合約或就純商業物業獲委任負責物業管理項目。根據中國法律法規，就同一物業管理區內任何住宅及非住宅物業的建築主體而言，物業發展商通常須經競標程序甄選物業管理服務公司。此外，如少於三方競標或住宅區的規模相對為小，物業發展商毋須進行任何競標程序以甄選物業管理公司，可以合約直接委聘物業管理公司，惟須得中國房地產行政管理機關批准。

於最後實際可行日期，本集團管理的房地產均全部由私人集團發展，其於初步階段透過競標取得合約(除一項房地產肇慶祈福海岸花園外，其獲機關批准豁免競標程序，原因為少於三方競標)。根據相關中國法律法規，競標書由大多數獨立人士組成的委員會進行評閱。

除祈福新邨的物業管理服務合約外，其餘11個本集團所管理的住宅區的管理合約概無指定到期日，僅將於相關業主委員會組成及相應物業管理新服務合約獲簽訂並生效時方為屆滿。如任何住宅區的業主不滿我們的表現，彼等有權成立業主委員會，啟動程序更換物業管理公司。直至最後實際可行日期，該等住宅區概無開始有關程序以成立業主委員會。

就祈福新邨而言，由於其於1998年已成立業主委員會，重續管理合約須經業主每5年投票決定。祈福新邨現時合約經2015年業主投票後已獲重續，將

與控股股東的關係

於2020年到期。由於本集團過往成功重續其於祈福新邨的物業管理服務合約，本公司有信心本集團將能夠於現時合約期滿後重續其其他合約。

此外，儘管物業管理服務乃在私人集團發展的房地產進行，本集團物業管理服務的收入來源主要來自區內住戶及商業大樓的租戶，而彼等乃獨立於本集團；只有部分管理費歸屬於下列各項為由關連方產生：(i)關連人士佔用的物業，(ii)私人集團發展及持有而未交付予住戶的物業，或(iii)不受租約約束的私人集團純商業物業內的單位。有關更多詳情，請參閱本文件「業務—物業管理服務—物業管理服務合約類型」一節。於往績記錄期內，本集團物業管理服務所得收入合共約83.5%乃由獨立住戶或租戶產生，本集團物業管理服務收入僅16.5%由關連人士產生。

於往績記錄期，我們開始就獨立第三方發展的住宅物業之物業管理項目投標。董事認為本集團的物業管理營運並無過度依賴控股股東或其各自的緊密聯繫人。

總租約

於往績記錄期，我們與私人集團的成員公司訂立多項租約以根據有關租約各自的條款租用若干物業。為避免我們業務的潛在干擾，於2016年10月，我們與私人集團的成員公司訂立為期十年的總租約，並可選擇於初次屆滿後重續期後十年(可由本集團行使)。有關總租約的詳情，請參閱本文件「持續關連交易—須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易—1.總租約」一節。董事認為訂立總租約可為本集團提供已建立的營運基礎而無須承擔搬遷和裝修成本。

本集團擁有獨立供應商的自有來源。概無控股股東或任何其各自的緊密聯繫人為本集團的供應商或供應商的中介。除上述情況外，我們可獨立接觸我們的顧客。董事相信本集團於往績記錄期間並無過度依賴控股股東或其各自的緊密聯繫人以進行業務。本集團的管理團隊能夠、並將繼續能夠為本集團尋找商機。本集團獨立於控股股東而經營的能力不存在疑問。

與控股股東的關係

除本文件附錄一所載會計師報告附註28所披露的關聯方交易外，本集團與控股股東於往績記錄期並無重大業務往來。

管理獨立

董事會有八名成員，包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。通過委任獨立非執行董事加入董事會，我們維持並將繼續維持執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的組成平衡，使之具備多元化的技術專長及經驗以及強大的獨立性，以就本公司的公司行動有效作出獨立判斷，並於適當考慮獨立及公正意見及獨立非執行董事的意見後作出決定。

除彼於本集團多家成員公司的職務外，孟女士於除外集團亦出任若干職務，包括擔任除外集團旗下若干公司的董事或法律代表。於最後實際可行日期，概無執行董事或本集團高級管理層成員（孟女士除外）於除外集團旗下任何公司出任任何職務。

下表載列執行及非執行董事於最後實際可行日期擔任本公司董事及控股股東的緊密聯繫人的情況：

	本公司	私人集團	孟女士的集團
孟女士	執行董事	董事	董事
孫偉剛先生	執行董事	x	x
梁昭坤先生	執行董事	x	x
梁玉華女士	執行董事	x	x
劉興先生	非執行董事	x	x

附註：「x」代表無擔任董事。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，主席兼執行董事孟女士投放大量時間及精力於本集團的管理上。儘管彼持有除外集團的董事職位，惟其並無且不會出任有關除外集團日常管理的行政崗位或管理職位。

各董事均知悉其作為董事的受信責任，該等責任要求（其中包括）其以達至本公司最佳利益的目的及方式為本公司的利益行事，且其作為董事的職責與個人利益不得有任何衝突。倘本集團、董事或彼等各自的聯繫人將會訂立

與控股股東的關係

的任何交易產生潛在利益衝突，有利害關係的董事須於本公司有關董事會會議上就有關交易放棄投票，且不得計入法定人數內。具體而言，在上市規則或其他適用法律及法規的規定下，孟女士將不會任何有關除外集團的事宜或交易或可能產生潛在利益衝突的董事會會議，並不會計入相關會議的法定人數內。此外，在上市規則或其他適用法律及法規的規定下，孟女士及其聯繫人均不會出席任何股東大會以審議及批准可能產生潛在利益衝突的事宜或計入該等大會的法定人數內。

根據章程細則，董事會經大多數決定後共同行事，且除非由董事會授權或遵從章程細則或公司法的規定，否則個人董事不得代表本公司進行交易或獨自作出決定。董事的任何意見皆會由董事會的其他成員檢討及制衡。

我們擁有一支獨立的高級管理層團隊，獨立執行本集團的業務決策。董事信納，我們的高級管理層團隊能夠獨立履行彼等於本公司的職責，且本集團於[編纂]後能夠獨立於控股股東及彼等的緊密聯繫人管理業務。

財政獨立

於往績記錄期，我們主要利用業務經營業務產生現金為我們的業務經營提供資金。於往績記錄期年終／期末，

- (a) 分別約人民幣59.1百萬元、人民幣45.4百萬元、人民幣15.2百萬元及人民幣3.0百萬元仍未償還及應付予控股股東及除外集團；及
- (b) 分別約人民幣86.8百萬元、人民幣63.9百萬元、人民幣10.3百萬元及人民幣12.2百萬元仍未償還及應收控股股東及除外集團。

截至最後實際可行日期，應付及應收控股股東及／或其緊密聯繫人的所有貸款、墊款及非貿易結餘均已悉數結清。

除上文所述者外，我們的資金來源獨立於控股股東，且概無控股股東或彼等各自的緊密聯繫人於往績記錄期間為我們的業務經營提供資金。

本集團擁有獨立的財務制度，並根據自身的業務需要作出財務決策。董事認為，本集團並無就其業務營運過份依賴關聯方墊款。此外，本集團自設財政部門，並設有獨立於控股股東的自身財務會計制度。本集團擁有自身的銀行賬戶、辦理稅務登記並已委聘足夠數目的財務會計及財政人員。因此，董事認為在財務角度看來，本集團能夠獨立經營。

與控股股東的關係

轉讓及就私人集團擁有的若干商標發出許可

以往為方便行政，所有本集團成員公司所使用及除外集團的商標均以祈福商標或舊控股公司的名義登記註冊。為理順本集團及私人集團[編纂]後的商業關係，作為重組的部分，

- (a) 透過一項日期為2016年10月21日由祈福商標及舊控股公司(作為轉讓人)作為一方與本公司(作為受讓人)作為另一方訂立的商標轉讓，本集團現時使用或與本集團目前業務有關(但除外集團並無使用)的所有商標獲祈福商標及舊控股公司轉讓予本公司，象徵式對價為1港元；及
- (b) 透過一項日期為2016年10月21日由祈福商標(作為特許人)一方與另一方本公司(作為特許持有人)訂立的商標許可協議，祈福商標向本公司授出非獨家許可(自該協議日期起為期20年)，以僅就有關本集團往後推廣、出售及/或提供的貨物/或服務使用若干商標(本集團及除外集團同時使用的商標)，而於中國、香港及不時向當地註冊有關商標的其他司法權區進行的相關營銷及推廣活動；祈福商標亦授權本公司將有關商標分授權予我們所有或任何的附屬公司，就提供他們的貨品及/或服務及/或他們各自一般業務過程中或與本集團整體有關的銷售和營銷活動使用該等商標。

根據該許可協議，本公司須於協議期限內向祈福商標繳付許可年費1港元。許可協議期限由該許可協議日期起計為期20年，惟可根據該協議所載條款提早終止。有可能導致提早終止的事宜包括本公司於任何重大方面違反許可協議的任何條款，或本公司面臨任何破產訴訟，或孟女士及其聯繫人於本公司的持股權益合共減少至30%以下。有關任何特定商標所授出的許可，於該商標註冊終止時屆滿或終止。根據對本集團業務屬重大的商標轉讓獲轉讓商標及根據商標許可協議獲得許可之商標的詳情載於本文件「法定及一般資料—2有關我們業務的其他資料—2.2本集團的知識產權」一節。

競爭及利益衝突

控股股東給予的承諾

各控股股東已確認，除本文件本節上文「一競爭性權益」一段所披露者外，彼等或彼等各自之緊密聯繫人概無從事直接或間接與我們的業務構成競爭或

與控股股東的關係

可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外)，或於其中擁有權益。為保障本集團免受任何潛在競爭，控股股東(統稱「契諾人」)已以本公司為受益人訂立日期為2016年10月21日的承諾契據，該契據載有若干不競爭承諾(「不競爭承諾」)。根據該等不競爭承諾，各契諾人已(其中包括)共同及個別向我們作出不可無條件撤銷的承諾，於有關期間(定義見下文)任何時間，各契諾人會遵守並將促使其各自的緊密聯繫人及/或彼等控制的公司(本集團除外)遵守以下各項：

- (i) 不會(除本文件本節上文「一競爭性權益」一段披露的權益及「一競爭性權益—私人集團及孟女士的配偶作出的承諾」一段所述的該等例外情況外)直接或間接擁有或參與或從事或收購或持有任何從事或打算從事直接或間接與本集團現時及不時於中國或本集團不時提供有關服務及/或本集團任何成員公司不時開展有關業務所涉及的任何其他國家或司法權區從事的業務(包括但不限於物業管理、零售及餐飲服務及其他配套生活服務)構成競爭或可能構成競爭的任何業務(不包括本集團)(「受限制業務」)的任何權利或權益(於各情況下，無論作為股東、合夥人、代理或其他身份，亦無論是否以利潤、回報或其他為目的)；
- (ii) 不得招攬本集團的任何現有僱員於其緊密聯繫人(本集團除外)中任職；
- (iii) 未經本公司同意，不得利用因本身擔任我們的控股股東而可能獲悉有關本集團業務的任何資料，以從事、投資或參與任何受限制業務；
- (iv) 倘存在有關受限制業務的任何項目或新商機，須知會本集團有關項目或新商機以供考慮；
- (v) 不得投資或參與任何受限制業務；及
- (vi) 促使其緊密聯繫人(本集團除外)不會投資或參與受限制業務的任何項目或商機。

上述承諾(i)及(vi)將不適用於：任何契諾人的緊密聯繫人(本集團除外)有權投資、參與及從事任何本集團獲提供或有機會從事的受限制業務或任何項目或商機(不論價值)，惟有關其主要條款資料須先向本公司及董事披露，且

與控股股東的關係

經董事(包括獨立非執行董事，惟任何於該項目或商機中擁有實益權益的董事不得出席，相關決議案已獲大多數獨立非執行董事正式通過)審批後，本公司確認拒絕經營或從事或參與有關受限制業務，而有關契諾人的緊密聯繫人投資、參與或從事受限制業務的主要條款與向本公司披露者大致相同或不優於向本公司披露者。鑒於上文所述，倘契諾人的有關緊密聯繫人決定經營、從事或參與相關受限制業務(不論直接或間接)，則經營、從事或參與此等業務的條款須在實際可行情況下儘快向本公司及我們的董事披露。

考慮是否參與或拒絕參與受限制業務時，本公司董事會考慮可行性研究、對手方風險、估計盈利能力、本公司業務及法律、監管等多個因素，以作出符合股東和本公司整體最佳利益的決定。

各契諾人已根據不競爭承諾作出承諾，其須：

- (i) 不時向我們及我們的董事(包括獨立非執行董事)提供或促使提供獨立非執行董事就契諾人及其緊密聯繫人遵守不競爭承諾條款所作年度檢討需要的所有資料；
- (ii) 容許董事、彼等各自的代表及本集團核數師可充分取閱契諾人及其緊密聯繫人的記錄，以確保彼等遵守不競爭承諾項下的條款及條件；
- (iii) 每年向本公司發出聲明遵守不競爭承諾條款、列明彼等於任何項目或業務機會(如有)的權益(包括任何變動)以及同意於本公司年報或本公司就獨立非執行董事所作有關不競爭承諾所載事宜之決定而刊發的公告中披露該等聲明；
- (iv) 於簽署不競爭承諾後向本公司提供有關相關契諾人及其緊密聯繫人擁有或可能擁有的任何與本集團不時進行的業務構成或可能構成競爭的業務或權益(如有)、相關契諾人與本集團之間存在或可能出現的任何其他利益衝突(如有)，以及相關契諾人及其緊密聯繫人是否擬向本集團注入有關業務或權益的全部準確詳情；
- (v) [編纂]的任何時間及只要相關契諾人及其緊密聯繫人(不論是個別或共同)乃被視為上市規則所定義的本公司控股股東，會立即知會本公司有關上文(iv)段所述的詳情及資料的任何變動，以讓本公司可(倘應

與控股股東的關係

聯交所要求或根據上市規則)通過公告披露該等資料，及將該等資料載入[編纂]根據上市規則規定須刊發的通函、年報、中期報告及/或季度報告內；

(vi) 促使由相關契諾人不時提名的任何董事：

- (a) 於簽署不競爭承諾後及本公司之股份於聯交所[編纂]的任何時間內披露有關該董事及/或其緊密聯繫人擁有或可能擁有的任何與本集團不時進行的業務構成或可能構成競爭的業務或權益(如有)的全部準確詳情，以及該董事與本集團之間存在或可能出現的任何其他利益衝突(如有)；
- (b) 立即知會本公司有關上文(vi)(a)段所述的詳情及資料的任何變動，包括該董事及/或其緊密聯繫人於[編纂]後所收購的任何該等業務或權益，以讓本公司可(倘應聯交所要求或根據上市規則)通過公告披露該等資料，及將該等資料載入[編纂]根據上市規則規定須刊發的通函、年報、中期報告及/或季度報告內。

契諾人確認，倘本公司要求，會促使上文(vi)段所指董事確認根據上文(iv)、(v)及/或(vi)段向本公司提供的資料將或可能由[編纂]於本文件、通函、報告、公佈及本公司不時向聯交所及/或任何監管機關及彼等各自的高級職員及僱員發出的其他聲明披露，而該披露乃按[編纂]要求作出，以遵守聯交所及/或監管機關的規定。

儘管有根據不競爭承諾所給予的契諾，倘任何受限制業務或任何項目或商機(不論價值)屬(i)相關契諾人及/或其緊密聯繫人(不包括本集團及本公司任何聯繫公司)於本集團任何成員公司或其聯繫公司的直接或間接投資及/或(ii)相關契諾人並無持有5%以上股權且並不參與管理的任何其他公司，及該等公司的股份或證券的持有人(連同其緊密聯繫人(如適用))於任何時候持有該公司股份或證券的百分比皆高於契諾人及其緊密聯繫人合共持有的百分比，則任何一名契諾人及其各自的緊密聯繫人(不包括本集團)仍有權投資、參與及從事任何受限制業務或任何項目或商機。

不競爭承諾須待本文件「[編纂]的架構」一節「[編纂]的條件」一段所載的條件達成(或在許可的情況下獲有關方豁免)後，方告生效。如於本文件日期起滿30天(或承諾契據訂約各方可能協定的較後日期)或之前，有關條件未能達成或在許可的情況下獲豁免，有關契據將告無效，且不再具任何效力，而訂約各方則毋須對有關契據承擔任何責任。

與控股股東的關係

就上文而言，「有關期間」指從[編纂]開始至以下較早日期止的期間：

- (a) 契諾人及彼等之緊密聯繫人(無論是單獨或作為整體)不再(無論是直接或間接)擁有本公司當時已發行股本30%的權益或不再就上市規則而言為控股股東且無權控制董事會的日期；及
- (b) [編纂]的日期。

董事作出的確認

各董事確認，於最後實際可行日期，除孟女士及羅君美女士外，概無擁有任何直接或間接與本集團構成或可能構成競爭的業務。詳情請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

企業管治措施

為妥善管理我們與控股股東之間就遵守及執行不競爭承諾所產生的任何潛在或實際利益衝突，我們已採納以下企業管治措施：

- (a) 我們已委任三名獨立非執行董事，以確保有效行使對董事會決策程序的獨立判斷並向股東提供獨立意見；
- (b) 獨立非執行董事須至少每年檢討控股股東遵守及執行不競爭承諾條款的情況，以及控股股東及／或其各自的緊密聯繫人對其現有或未來競爭業務提供的選擇權、優先購買權或優先權(如有)。該等選擇權、優先購買權或優先權乃關於本集團於未來可能從事的業務，且在此情況下，不是指本集團現正從事的業務；
- (c) 本公司將按照上市規則的規定透過年度報告或以公告的方式及／或本公司刊發或刊印其他文件方式披露獨立非執行董事就不競爭承諾(包括有否接納選擇權、優先購買權或優先權)的違規及執行所檢討事宜而作出的任何決定連同有關基準；
- (d) 本公司將於年度報告的企業管治報告中披露不競爭承諾條款的遵守及執行情況；
- (e) 控股股東已承諾向本公司提供所有所需資料以便獨立非執行董事進行年度審閱及執行不競爭承諾；

與控股股東的關係

- (f) 控股股東已承諾，於收到本公司有關控股股東及其緊密聯繫人遵守不競爭承諾之條款的書面請求後，將向本公司提供書面確認及促使彼等各自的緊密聯繫人向本公司提供書面確認；
- (g) 倘任何董事及／或彼等各自的聯繫人於將由董事會審議有關遵守及執行不競爭承諾的任何事宜或董事及／或其各自緊密聯繫人擁有重大權益的其他建議交易中擁有重大利益，則根據細則適用條文，彼不得就審議及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；
- (h) 根據細則及／或上市規則，倘存在任何實際或潛在利益衝突，控股股東將於本公司任何股東大會上放棄投票，且不得計入投票的法定人數內；及
- (i) 董事(包括獨立非執行董事)合理要求獲取獨立專業人士的意見(如財務顧問的意見)，則委任獨立專業人士的費用由本公司承擔。

董事認為，上述企業管治措施足以處理控股股東及彼等各自緊密聯繫人與本集團之間的任何潛在利益衝突並保障股東(特別是少數股東)的利益。本集團及控股股東或其聯繫人擬進行的任何交易將需要遵守上市規則的規定，包括(如適用)申報、年度檢討、公告及獨立股東批准規定。