

與控股股東的關係

概覽

於最後實際可行日期，(a)會德豐(透過其全資附屬公司Wheelock Investments、High Fame、WF Investment及Lynchpin)在約[編纂]的已發行九龍倉股份中擁有權益；及(b)本公司為九龍倉的直接全資附屬公司及會德豐的間接附屬公司。

緊隨分拆完成後，(a)本公司將不再為九龍倉的附屬公司，但將仍為會德豐的附屬公司，而會德豐(透過其全資附屬公司Wheelock Investments、High Fame、WF Investment及Lynchpin)將在本公司約[編纂]已發行股份擁有權益；及(b)會德豐、Wheelock Investments、High Fame、WF Investment及Lynchpin將為本公司的控股股東。有關本集團簡化公司架構的資料，請參閱「歷史及公司架構」。

控股股東的背景

會德豐集團

會德豐為在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市。會德豐集團旗下有若干香港上市附屬公司，包括九龍倉及海港企業。於二〇一六年十二月三十一日，會德豐的市值及其股東應佔綜合資產淨值分別為港幣88,815百萬元及港幣215,365百萬元。於二〇一六財政年度，會德豐股東應佔綜合收益及純利分別為港幣60,579百萬元及港幣16,294百萬元。

會德豐亦持有Wheelock Properties (Singapore) Limited(一家在新加坡註冊成立的公司，其股份在新加坡證券交易所上市，而其主要業務為新加坡的物業投資及發展)約76%已發行股份。

緊隨分拆完成後及假設各自於分派記錄日期在九龍倉的持股比例保持不變，WF Investment、Lynchpin及High Fame將分別持有本公司的[編纂]、[編纂]及[編纂]權益。WF Investment、Lynchpin及High Fame均由Wheelock Investments全資擁有，而Wheelock Investments由會德豐全資擁有。

九龍倉集團

九龍倉為於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市。九龍倉集團包括海港企業，其股份於聯交所主板上市。於二〇一六年十二月三十一日，九龍倉的市值及其股東應佔綜合資產淨值分別為港幣156,306百萬元及港幣316,794百萬元。

與控股股東的關係

於二〇一六財政年度，九龍倉權益股東應佔綜合收益及純利分別為港幣46,627百萬元及港幣21,440百萬元。於最後實際可行日期，九龍倉的約[編纂]由會德豐透過其全資附屬公司持有。

本集團獨立於餘下九龍倉集團及會德豐集團(九龍倉除外)

董事認為我們在分拆完成後能夠獨立於餘下九龍倉集團及會德豐集團(九龍倉除外)而經營其業務，理據如下：

(a) 業務的清晰劃分

本集團、餘下九龍倉集團及會德豐集團(九龍倉除外)的各自業務重點清晰而不同，載列如下。

本集團

分拆完成後，本集團(包括海港企業集團)將主要從事香港物業投資，持有香港的策略性及主要商業投資物業。

我們在由海港企業集團持有的若干非核心中國物業權益中擁有並不重大的權益。於二〇一七年六月三十日，該等權益佔我們資產總值的約3%(不包括現金、若干金融投資、遞延稅項資產及其他衍生金融資產)。如「業務－我們的物業組合」所述，(i)有關中國的投資物業方面，我們獲海港企業集團告知，倘收到商業條款可接受的第三方合適要約，其目前有意剝離其於該等物業的權益；及(ii)有關中國的持作出售物業方面，海港企業集團有意在竣工後出售所有該等物業。我們無意再從事中國物業開發且目前亦無意將從事香港物業開發作為我們的主營業務。

餘下九龍倉集團

分拆完成後，餘下九龍倉集團將主要從事中國的物業投資及開發以及其於香港及中國的物流業務。

與控股股東的關係

餘下九龍倉集團持有香港若干投資物業，主要包括住宅物業及商業物業，該等物業為在建或持作開發物業且並非位於我們的投資物業周圍。於二〇一六年十二月三十一日，該等投資物業佔餘下九龍倉集團資產總值的比例低於20%。餘下九龍倉集團並無持有且目前亦無意持有會與我們物業構成競爭的香港任何策略性或重大商業投資物業。

儘管餘下九龍倉集團將繼續持有香港若干投資物業，董事認為我們的業務與餘下九龍倉集團的業務之間將有清晰劃分，原因是餘下九龍倉集團於香港的投資物業的用途及位置不同，且餘下九龍倉集團的大部分投資物業為在建或持作開發。

會德豐集團(九龍倉除外)

分拆完成後，會德豐集團(九龍倉除外)將主要從事香港物業開發及透過Wheelock Singapore從事新加坡物業投資及發展。會德豐集團(九龍倉除外)目前無意投資於香港任何投資物業且其於香港開發的物業主要為用作出售。

作為會德豐集團(九龍倉除外)的香港物業開發業務的一部分，儘管所開發絕大部分物業擬用作出售，但會德豐集團(九龍倉除外)或會初步保留部分商業物業(通常包括針對不同於本集團市場而規模較之遠小的商舖或零售商場，其屬於開發項目(通常為住宅樓宇)的配套)，待價而沽。儘管如上所述，董事認為我們的業務與會德豐集團(九龍倉除外)的業務之間將有清晰劃分，原因是會德豐集團(九龍倉除外)於過渡期間可能保留待售的商業物業的性質、用途及規模均不同於本集團。

與控股股東的關係

(b) 董事及管理層的獨立性

分拆完成後，若干董事將繼續擔任餘下九龍倉集團及會德豐集團（九龍倉除外）的董事職位及職務，載列如下：

	本公司	本集團 (本公司除外)	餘下九龍倉集團	除九龍倉的 會德豐集團
吳天海先生	主席、 執行董事兼 常務董事	海港企業 董事及主席	<ul style="list-style-type: none"> 九龍倉主席及常 務董事 現代貨箱碼頭有 限公司主席 	<ul style="list-style-type: none"> 會德豐副主席 Wheelock Singapore 主席
李玉芳女士	執行董事兼 副主席	無	<ul style="list-style-type: none"> 九龍倉副主席兼 董事 九龍倉中國置業 有限公司的主席 及高級常務董事 	無
凌緣庭女士	執行董事	無	無 ⁽¹⁾	無
梁啟亨先生	執行董事	無	集團庫務總監	集團庫務總監
歐肇基先生	獨立 非執行董事	無	無 ⁽²⁾	無
楊永強教授 GBS, JP	獨立 非執行董事	無	無 ⁽²⁾	無
韋理信先生	獨立 非執行董事	無	無	無 ⁽³⁾
奚安竹先生	獨立 非執行董事	無	無	無

附註：

- (1) 凌緣庭女士已遞交辭任九龍倉執行董事的辭呈並將於上市後生效。
- (2) 歐肇基先生及楊永強教授 GBS, JP 已遞交辭任九龍倉獨立非執行董事的辭呈並將於上市後生效。
- (3) 韋理信先生已遞交辭任會德豐地產(香港)有限公司的獨立非執行董事的辭呈並將於上市後生效。

與控股股東的關係

	本公司	本集團 (本公司除外)	餘下九龍倉集團	會德豐集團(九龍倉除外)
許仲瑛先生	公司秘書	海港企業的非執行董事及公司秘書	<ul style="list-style-type: none"> • 九龍倉集團的集團財務總監 • 九龍倉有限公司及現代貨箱碼頭有限公司的董事 • 九龍倉的公司秘書 	無
周明權博士 <i>OBE, JP</i>	無	海港企業的獨立非執行董事	無	無
梁君彥議員 <i>GBS, JP</i>	無	海港企業的獨立非執行董事	無	無
史習平先生	無	海港企業的獨立非執行董事	無	無
鄧思敬先生	無	海港企業的獨立非執行董事	無	無
易志明議員 <i>JP</i>	無	<ul style="list-style-type: none"> • 海港企業的非執行董事 • 天星小輪有限公司的董事 	<ul style="list-style-type: none"> • 九龍倉有限公司及現代貨箱碼頭有限公司的董事 	無

董事認為本集團於分拆完成後將能夠獨立於餘下九龍倉集團及會德豐集團(九龍倉除外)營運，理由如下：

- (i) 董事會將由八名董事組成，其中六名(包括兩名執行董事)將不會在餘下九龍倉集團及會德豐集團(九龍倉除外)擁有在任職務，因此獨立於餘下九龍倉集團及會德豐集團(九龍倉除外)；
- (ii) 全部四名獨立非執行董事並無且將不會在餘下九龍倉集團及會德豐集團(九龍倉除外)擁有任何在任職務，因此獨立非執行董事能在沒有任何利益衝突的情況下行使獨立判斷；

與控股股東的關係

- (iii) 憑藉董事會全體八名董事中的四名獨立非執行董事，董事會擁有一個在涉及利益衝突的任何情況下均可獨立監察董事會決策的強大組成部分，從而保障獨立股東的利益；
 - (iv) 除亦監督與餘下九龍倉集團的中國房地產業務有關的人事及行政事宜以及向餘下九龍倉集團提供集中採購服務的助理總經理(人事及行政管理)陸雅文女士外，我們的高級管理層全體成員均為全職僱員，並於往績記錄期的整個或絕大部分期間於我們的業務中承擔高級管理層的監督職責。我們高級管理層團隊的職責包括管理及監督我們的營運及財務事宜、作出一般資本開支決策及管理業務策略的執行。彼等的管理及監督職能將確保我們的管理及日常營運獨立於餘下九龍倉集團及會德豐集團(九龍倉除外)；
 - (v) 我們的每名董事知悉其作為董事的受信責任，該責任規定(其中包括)為全體股東及其最佳利益行事，且嚴禁其作為董事的責任與其個人利益產生任何衝突，以致影響其履行作為董事的責任；
 - (vi) 本集團(作為一方)與餘下九龍倉集團或會德豐集團(九龍倉除外)(作為另一方)之間的持續關連交易已獲識別，且各方將遵守管治持續關連交易的上市規則的適用規定。有關該等持續關連交易的詳情，請參閱「關連交易」；及
 - (vii) 我們已採納多項企業管治措施，以管理本集團(作為一方)與餘下九龍倉集團或會德豐集團(九龍倉除外)(作為另一方)由於董事重疊而可能產生的任何潛在利益衝突，並保障獨立股東的利益，其詳情載於下文「企業管治措施」。
- (c) 行政能力方面的獨立

於完成分拆後，若干行政服務(包括公司秘書服務、企業傳訊、投資者關係、人事及行政、資訊科技、會計(租賃開票及應收賬款管理等必要會計職能由本集團獨立執行除外)、財務、庫務及內部審核)將根據行政服務協議按成本基準由本集團及餘下九龍倉集團共用。董事認為本集團及餘下九龍倉集團均將為會德豐集團的一部分，本集團及餘下九龍倉集團

與控股股東的關係

共用行政支持服務，將可按具成本效益的方式使本集團公司政策的執行與會德豐集團保持一致。有關詳情，請參閱「關連交易」。董事認為，由於該等安排僅涉及提供支援職能，故該等安排不會影響本集團業務管理的獨立性。

因此，董事認為我們於分拆完成後將在行政方面獨立於餘下九龍倉集團及會德豐集團（九龍倉除外）。

(d) 財務方面的獨立

就重組而言，本集團欠付餘下九龍倉集團的集團內部往來結餘將於分拆完成時透過向九龍倉發行承兌票據結算。承兌票據將由本公司於上市日期後第五個營業日或之前透過現金付款結算。有關進一步詳情，請參閱「財務資料－債務－結算集團內部往來結餘」。

除上文及「關連交易」所述本集團與餘下九龍倉集團或會德豐集團（九龍倉除外）（視情況而定）之間的關連交易所產生的結餘外，上市後概無將由餘下九龍倉集團或會德豐集團（九龍倉除外）向我們或為我們的利益提供的重大貸款或擔保。

因此，董事認為我們於分拆完成後將在財務方面獨立於餘下九龍倉集團及會德豐集團（九龍倉除外）。

企業管治措施

為管理本集團（作為一方）與餘下九龍倉集團或會德豐集團（九龍倉除外）（作為另一方）之間因董事重疊產生的任何潛在利益衝突以及保障獨立股東利益，我們已採納下列措施：

- (i) 任何董事若於涉及與餘下九龍倉集團或會德豐集團（九龍倉除外）（視情況而定）有關的利益衝突或潛在利益衝突的有關事項中擁有利益，則將就該事項放棄投票且將不會計入考慮該事項的相關董事會會議的法定人數內；

與控股股東的關係

- (ii) 根據細則，董事如知悉其以任何形式在與本公司訂立的合約或安排或建議訂立的合約或安排中直接或間接擁有權益，而其在該合約或安排或建議訂立的合約或安排中擁有的權益屬重大，則須在首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議申報其當時知悉已存在的權益的性質，否則在其知悉擁有或已變成擁有權益後的下一個董事會會議申報。儘管細則並無規定擁有權益的董事不得出席任何董事會會議，然而該董事不得就任何批准其本身或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或建議訂立的合約或安排的董事會決議案投票（亦將不會計入法定人數），惟若干指定情況除外，有關詳情載於「附錄五—本公司章程及開曼公司法概要」。細則的規定確保可能不時發生的涉及利益衝突的事項將根據認可企業管治守則管理，以確保所作出的決定考慮到本公司及股東（包括獨立股東）整體的最佳利益；
- (iii) 各董事知悉彼作為一名董事的受信責任，當中規定（其中包括）彼為本公司及股東整體利益行事，且不容許其董事職責與其個人利益之間存在任何利益衝突；及
- (iv) 本公司已委聘新百利融資有限公司為上市後的合規顧問，其將就適用法律及法規（尤其是上市規則）的合規情況向我們提供意見及指引。