

與控股股東的關係

概覽

中國光大集團透過其直接全資附屬公司中國光大(香港)及間接全資附屬公司國際永年、彩連及領美，間接持有本公司全部已發行股本。緊隨[編纂]完成後，假設[編纂]未獲行使，且不計及根據[編纂]可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份，中國光大集團將透過其全資附屬公司(即中國光大(香港)、國際永年及彩連)間接持有本公司約[編纂]的已發行股本，繼續為控股股東。有關本集團股權架構的詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構—[編纂]」。

就《上市規則》而言，中國光大集團、中國光大(香港)、國際永年及彩連均被視為本公司控股股東。

中國光大集團為一家於1990年11月12日根據中國法律成立的國有獨資公司，註冊資本由財政部全額提供。於2014年12月8日，中國光大集團改制為股份有限公司，並更名為「中國光大集團股份公司」。截至最後可行日期，財政部及匯金分別持有中國光大集團44.33%及55.67%的權益。

據中國法律顧問告知，財政部為中國國有部門，由國務院授權(其中包括)(i)就公共財政及稅收的發展制定策略、計劃、政策及改革方案；(ii)起草有關公共財政、金融事務及會計管理的法律及行政法規；(iii)承擔管理中國中央政府財政收支的責任；(iv)負責管理相關條文下政府的非稅收收入、政府資金及行政費用；及(v)組織制定財資管理細則。財政部不從事任何商業營運活動，亦不干預其所控制的任何公司的任何日常營運活動。

匯金為一家國有投資公司，由國務院授權對國有重點金融企業進行股本投資，並以出資額為限代表中國對國有重點金融企業行使投資者權利及履行投資者義務，實現國有金融資產保值增值。匯金不開展任何其他業務或商業活動，亦不干預其所投資實體的日常業務營運。

我們已向香港聯交所申請，且香港聯交所已就嚴格遵守《上市規則》第1.01條授出豁免，故根據《上市規則》，財政部、中投公司及匯金不應被視為本公司的控股股東。因此，《上市規則》下適用於控股股東的相關規定並不適用於財政部、中投公司及匯金。具體而言(其中包括)，本文件無須根據《上市規則》第8.10條披露有關財政部、中投公司及匯金於本公司業務以外的與本公司業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有權益的資料。有關上述豁免的詳情，請參閱「豁免嚴格遵守《上市規則》—有關財政部、中投公司及匯金的豁免及確認」。

與控股股東的關係

我們與中國光大集團之間的業務劃分

本集團的主要業務

我們的主要業務包括中國西南地區(即成都及昆明)的物業租賃及提供物業管理服務(「主要業務」)。截至最後可行日期，我們的物業組合包括於成都及昆明的三項商業物業(包括光大金融中心、光大國際大廈及明昌大廈的物業)及於成都的各項住宅物業(包括杜甫花園的物業)。詳情請參閱「業務一覽」。

中國光大集團的主要業務

中國光大集團為一家金融控股公司，並無直接開展任何業務。其並無參與我們的日常營運，亦無參與任何其他附屬公司的日常營運。其主要透過主要從事金融業務(包括銀行、證券、保險、基金、信託、期貨、租賃及黃金買賣)及非金融業務投資及管理的附屬公司開展業務。截至2016年12月31日，中國光大集團的註冊資本為人民幣60,000百萬元。截至2015年及2016年12月31日止年度，中國光大集團分別錄得經營收入總額人民幣127,530百萬元及人民幣131,335百萬元，分別錄得純利人民幣40,267百萬元及人民幣41,094百萬元。

除外業務

截至最後可行日期，除本集團外，中國光大集團各附屬公司在多個城市(包括但不限於北京、大連、香港、上海及深圳)從事若干物業控股、物業投資、物業租賃及／或物業管理活動(「除外業務」)。該等附屬公司開展的除外業務通常包括：

- (a) 將住宅物業租賃予其高級人員及僱員；
- (b) 將辦公室及商業物業租賃予中國光大集團的其他附屬公司；及／或
- (c) 將物業租賃予獨立第三方，包括：
 - (i) 作為與主要業務無關的業務的輔助或補充的租賃(如將自營酒店相關的物業租賃予第三方租戶進行零售業務，使能為住宿於該酒店的訪客及遊客提供額外的設施及服務，有關租賃均為該等附屬公司所開展酒店業務的輔助或補充)；及
 - (ii) 根據前業主於中國光大集團相關附屬公司收購物業前訂立的預先存在租賃協議項下的租賃，將於租期屆滿後轉租予中國光大集團附屬公司。

與控股股東的關係

開展除外業務的中國光大集團附屬公司(本集團除外)及其主要業務及地理位置概述如下：

名稱	主要業務	地理位置
上市實體		
1. 中國光大銀行	銀行	長春、廣州、南京、青島、三亞、上海、汕頭、深圳
2. 中國光大國際(包括光大綠色環保)	環境相關業務	北京、大連、深圳
3. 光大控股	基金管理及投資業務	香港
未上市實體		
4. 中國光大(香港)	投資控股	深圳
5. 兩家私營實體	資產管理、信託管理及財務顧問等	甘肅及深圳
6. 14家其他私營實體	物業控股、物業投資、物業租賃及／或物業管理	香港、上海及深圳

截至2015年及2016年12月31日止兩個年度，中國光大集團有關所有透過其附屬公司(本集團除外)進行的除外業務之投資物業所產生的總收入及其總值與中國光大集團的總收入及資產總值的比較載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2015年	2016年
租金收入(人民幣百萬元).....	255	426
佔中國光大集團總收入的百分比.....	0.2%	0.3%
投資物業資產淨值(人民幣百萬元).....	5,761	15,242
佔中國光大集團資產總值的百分比.....	0.2%	0.3%

劃分基準

本公司認為，本集團與中國光大集團其他附屬公司並無實質性競爭業務或潛在實質性競爭業務，原因如下：

- (a) **地理劃分** — 本集團租賃及管理的物業位於中國西南地區的成都及昆明，而中國光大集團其他附屬公司從事的除外業務均位於中國西南地區以外區域。本集團將繼續側重於中國西南地區的業務發展，且我們目前無意拓展至中國其他地區。因此，本集團與中國光大集團其他附屬公司之間並不存在直接業務競爭；

與控股股東的關係

- (b) **不切實際事宜** — 要求將物業轉讓予本集團屬不合理及不切實際，此乃由於該等物業或由中國光大集團上市附屬公司持有或由中國光大集團其他未上市附屬公司持有，就該等附屬公司而言，該等物業一直均在獨立管理團隊帶領下獨立於彼此經營；
- (c) **市場分散化** — 物業租賃及管理行業的佈局高度分散化，原因是中國過去數十年的經濟增長、中國物業及開發數量增加、本地居民的財富及需求增長以及中國投資者數量增加。物業租賃及管理業亦相對容易進入，且對新入市者並無很高的准入要求或門檻。因此，若本集團的物業租賃及管理業務與中國光大集團其他任何附屬公司的除外業務之間存在任何競爭或潛在競爭，則該等競爭無異於本集團面臨的與其他獨立第三方之間的其他競爭；
- (d) **企業管治機制** — 中國光大國際、光大控股、中國光大銀行及光大綠色環保均有，而本集團(於[編纂]後)將有企業管治機制來避免利益衝突，以遵守適用法律、法規及《上市規則》的規定，具體而言：
- (i) 本公司將採用《企業管治守則》並遵守《上市規則》附錄十四所載《企業管治報告》的相關規定；
- (ii) 本公司與其關連人士間已進行(或擬進行)的任何交易將須遵守《上市規則》第十四A章項下的公告、申報、通函及／或獨立股東批准規定；及
- (iii) 倘本集團與中國光大集團任何其他附屬公司存在任何董事職位的重疊情況，被認為於有關事項中擁有權益的相關董事須根據《上市規則》及章程細則向各自的董事會披露其權益及／或(視情況而定)放棄於有關會議上的投票權。於該等情況下，本公司獨立非執行董事可就交易提出建議及投票，如有需要，亦可尋求外部財務顧問的獨立建議，使董事會可獨立作出任何決定。因此，任何潛在利益衝突將得到妥善解決。有關董事職位重疊的詳情，請參閱「獨立於控股股東－管理獨立性」；及
- (e) **不競爭承諾** — 為避免任何利益衝突風險或使風險降到最低，控股股東中國光大集團已向本公司提供不競爭承諾。詳情請參閱「不競爭安排及承諾」。

與中國光大集團的業務關係

除租賃物業予中國光大銀行昆明分行及光大證券(截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年6月30日止六個月，其分別貢獻了物業租賃收入約人民幣6.02百萬元、人民幣6.81百萬元、人民幣6.35百萬元及人民幣3.07百萬元，約佔本集團總收入的10.5%、11.5%、11.4%及9.4%)外，於2017年8月10日，本集團已與中國光大集團訂立存款服務框架協議，以便中國光大銀行向本集團提供存款服務。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年

與控股股東的關係

度以及截至2017年6月30日止六個月，本集團於中國光大銀行存放的每日最高收市存款結餘(包括累計利息)分別約為人民幣35.7百萬元、人民幣38.7百萬元、人民幣37.8百萬元及人民幣21.2百萬元。此外，本集團已於2017年12月18日就中國光大銀行香港分行向本集團提供的作於英國收購物業用途的貸款服務訂立貸款服務框架協議。詳情請參閱「關連交易 — 非獲豁免持續關連交易」。

獨立於控股股東

基於以下原因，董事認為，[編纂]後，我們將能獨立於控股股東及其各自緊密聯繫人(本集團除外)開展業務：

管理獨立性

截至最後可行日期，董事會由八名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。

主席劉嘉先生及非執行董事(即謝杏梅女士及李銀中先生)亦為中國光大集團多個附屬公司(該等公司均從事除外業務)董事，詳情載列如下：

董事姓名	於本公司 所擔任職務	於中國光大集團 附屬公司 所擔任職務	從事除外業務公司的名稱
劉嘉先生	執行董事	董事	怡光有限公司 泛友有限公司 裕策發展有限公司 Luxury Assets Limited
謝杏梅女士	非執行董事	董事	隆耀有限公司 光大投資管理有限公司 裕策發展有限公司 永紹有限公司 Newepoch Group Limited 上海華夏立向實業有限公司 深圳中山物業管理有限公司
李銀中先生	非執行董事	董事	深圳市中山投資有限公司 美光恩御(上海)置業有限公司 深圳光大置業有限公司 上海華夏立向實業有限公司 隆耀有限公司 光大投資管理有限公司 Sino Villa Holdings Limited Prospect Well Investment Limited 永紹有限公司 Gardex Investment Limited Luxury Assets Limited 怡光有限公司

與控股股東的關係

此外，執行董事劉嘉先生、非執行董事謝杏梅女士及李銀中先生亦為其他不從事除外業務的中國光大集團附屬公司的董事。

為解決執行董事劉嘉先生在本公司及中國光大集團其他附屬公司董事職務重疊存在的任何潛在利益衝突，其向本公司承諾，於[編纂]後：

- (a) 其將致力本集團業務與事務的管理及營運，並將在彼擔任董事職務所在的中國光大集團其他附屬公司同時擔任非執行或被動角色；
- (b) 其將僅在被特別要求及涉及重要公司行動的討論及決策(如集團重組、資產重組、重大收購及出售資產)的情況下，方才參加中國光大集團其他附屬公司的董事會及股東大會，且不會參與中國光大集團其他附屬公司的日常營運與管理；及
- (c) 倘因其在本公司與中國光大集團相關附屬公司的董事職務重疊而產生任何利益衝突，其將以本集團最佳利益作出決策和進行投票，並將放棄就任何合約或安排或任何其他提議對中國光大集團其他附屬公司的任何董事會決議案進行投票。

倘涉及謝杏梅女士及李銀中先生，彼等為非執行董事，因此不參與我們的日常營運及管理，僅參與營運策略等重大事項的決策流程。故我們不認為謝杏梅女士及李銀中先生的董事職務重疊會產生任何實質利益衝突。

除劉嘉先生、謝杏梅女士及李銀中先生外，本公司概無董事或高級管理人員於中國光大集團或其附屬公司(本集團除外)擔任任何職務，且彼等均獨立於中國光大集團。

由於以下原因，雖然劉嘉先生、謝杏梅女士及李銀中先生亦於中國光大集團的若干附屬公司(本集團除外)擔任職務，董事仍認為，本公司能夠獨立於中國光大集團經營業務：

- (a) 主席兼行政總裁劉嘉先生已向本公司承諾，其將(其中包括)致力管理及營運本集團的業務及各項事務。而非執行董事將僅參與重大事項(如經營策略)的決策，並不參與本集團的日常營運。具體而言：
 - (i) 董事及高級管理人員並無於中國光大集團擔任任何職位，因此，彼等對中國光大集團的影響(如有)屬不重大，及高級管理人員李蔚剛先生並無於中國光大集團或其附屬公司(本集團除外)擔任任何職務；
 - (ii) 主席兼行政總裁劉嘉先生負責監督及協調本集團的整體營運及管理，執行董事會所批准的決策及計劃，並制定本集團日常營運及管理決策。如上所述，

與控股股東的關係

為解決任何潛在利益衝突，劉嘉先生已向本公司承諾，其將(其中包括)主要致力本集團並於中國光大集團其他附屬公司擔任非執行或被動角色；及

- (iii) 謝杏梅女士及李銀中先生作為本公司非執行董事僅參與重大事項(如經營策略)的決策，並不參與日常營運及管理；
- (b) 本公司各位董事均知悉各自作為董事的受信責任，該等責任要求(其中包括)其須為本公司及股東的整體利益行事，並符合本公司及股東整體的最佳利益，且不容許其作為董事的職責與其個人利益之間存在任何衝突；
- (c) 本公司董事認為，本公司董事會內的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的配置均衡，確保董事會作出影響本公司決策時的獨立性：(a)獨立非執行董事佔董事會人數的三分之一以上；(b)獨立非執行董事並無亦將不會於中國光大集團或其附屬公司擔任任何職務；(c)獨立非執行董事(其詳情載於「董事及高級管理層」)共同具備必要的行業知識及經驗，以提出具有分量的意見；及(d)多數獨立非執行董事擁有於上市公司擔任獨立非執行董事的經驗，而其餘獨立非執行董事均已參加培訓並確信其已知悉獨立非執行董事的職責及公正性要求。綜上所述，本公司認為，獨立非執行董事將能提供公正的專業意見，且董事相信，本公司獨立非執行董事將能就董事會的決策作出獨立判斷，並能保護本公司及股東之整體利益；
- (d) 本公司各董事均將按照《上市規則》就其獨立性向香港聯交所出具書面確認，並向香港聯交所承諾(其中包括)其將盡力遵守不時生效之《上市規則》，包括於出現任何可能影響其獨立性之後續情況變動時盡快通知香港聯交所。各董事亦須就其獨立性每年向本公司作出確認，該等確認將於[編纂]後披露於本公司年度報告；及
- (e) [編纂]後，本公司將實施以下企業管治措施以避免本公司與中國光大集團之間董事重疊而導致的任何潛在的利益衝突。因此，董事認為，本公司擁有足夠、有效的控制機制，以確保董事妥善履行其職責以及保障本公司及股東的整體利益：
 - (i) 章程細則中所載的董事會決策機制載有避免利益衝突的條文，其中包括：除若干特例外，董事無權對董事會有關其或其緊密聯繫人(或(倘《上市規則》有所規定)其其他聯繫人)於其中擁有任何重大權益的任何合約或安排或任何其他議案的任何決議案進行表決(亦不得計入相關決議案的法定人數)，倘其進

與控股股東的關係

行表決，其表決不得計入（其亦不得計入該決議案的法定人數）。根據本公司將於[編纂]時採用的內部政策，倘發生利益衝突，在審議關聯／連交易的潛在及實際衝突時，各方亦將遵從《上市規則》的適用規定，與中國光大集團有關聯／連的相關董事將迴避表決，也不得代理其他董事行使表決權；

- (ii) 本公司獨立非執行董事根據《上市規則》對有關關聯方／連交易向股東發表獨立意見；
- (iii) 根據《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》及《企業管治報告》，本公司的董事（包括獨立非執行董事）將於適當情況下向外部顧問徵求獨立專業意見，費用由本公司承擔；
- (iv) 本公司與其關連人士進行的任何交易須遵守《上市規則》第十四A章項下的相關規定，包括有關公告、報告及獨立股東的批准規定（如適用）；及
- (v) 本公司已委任東英亞洲有限公司為合規顧問，並將會委任香港法律顧問，其將就遵守《上市規則》及適用法律、規則、守則及指引向本公司提供意見及指引，包括但不限於有關董事職務及內部控制的多項規定。

綜上所述，董事認為，我們的管理團隊獨立於中國光大集團，本公司可獨立於中國光大集團經營業務，且所有董事均具備相關經驗和能力，可確保董事會妥善及有效運作。

經營獨立性

於往績記錄期間，我們並不依賴控股股東進行業務活動及發展各項業務。儘管控股股東於[編纂]後將保留於本公司的控股權益，由於以下原因，我們認為，我們可獨立於控股股東經營業務：

- (a) 我們持有或享有對經營業務而言屬必要的所有相關許可的執照；
- (b) 儘管受益於中國光大集團的品牌知名度，我們亦擁有充足的主要業務、獨立客戶群及獨立管理團隊運營各項業務，且並不依賴中國光大集團介紹的任何客戶或業務（與中國光大銀行昆明分行及光大證券簽訂的租賃協議除外）。詳情請參閱「與控股股東的關係 — 我們與中國光大集團之間的業務劃分」及「關連交易 — 非獲豁免持續關連交易 — 與物業租賃有關的交易」；
- (c) 我們可獨立作出決策及開展自身業務營運；
- (d) 我們擁有自身組織架構及獨立於控股股東的各個部門；

與控股股東的關係

- (e) 我們亦設有一套全面的內部控制程序，以推進業務的有效營運。我們參考相關法律、法規及規則制定良好的企業管治慣例，並已採用了股東大會議事規則、董事會會議議事規則、監事會會議議事規則(倘相關)及關連交易規章；
- (f) 我們擁有使用所有與業務相關的營運設施的權利；及
- (g) 我們擁有充足的資本、設施及僱員以獨立經營業務。

財務獨立性

於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團擁有自身的內部控制、會計及財務管理系統及職能以及獨立的現金收支庫務職能，且我們根據自身業務需求作出財務決策。

我們的財務員工概無為控股股東及／或其聯繫人工作。我們能夠獨立作出財務決策，且控股股東不會干涉我們決定如何使用資金。我們已建立獨立的審核系統、標準化財務及會計系統以及全面的財務管理系統。此外，我們獨立管理銀行賬戶，且並不與控股股東及／或其聯繫人共有任何銀行賬戶。我們根據中國稅務法律法規獨立(而非按合併基準與控股股東及或其聯繫人一併)進行稅務登記及繳付稅項。

此外，本集團並不依賴控股股東及／或其緊密聯繫人提供財政資源。國際永年於截至2014年及2015年12月31日止兩個年度向本集團提供的約人民幣92.2百萬元及約人民幣92.6百萬元的貸款已於2016年全額償還，且國際永年於截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度代我們支付的管理薪酬及其他開支分別為人民幣3.2百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣3.7百萬元，該等款項已由國際永年於2016年12月31日免除。除免息貸款部分外，有關交易均屬在日常業務過程中按現行利率，根據適用及正常市場慣例按正常商業條款進行。詳情請參閱「財務資料 — 財務狀況表若干項目的討論 — 應收及應付關聯方款項」。

預期透過參與本集團於英國的業務擴張計劃，我們已與中國光大銀行訂立貸款服務框架協議，其以一般及日常業務過程中的現行市場利率或更優條款向本集團提供服務。詳情請參閱「未來計劃及[編纂] — [編纂]」及「關連交易 — 非獲豁免持續關連交易 — 與貸款服務有關的交易」。

截至最後可行日期，概無控股股東向我們提供其他未償還擔保或貸款。董事認為，我們可自外部來源獲得融資，而毋須依賴控股股東。

綜上所述，董事認為，我們有能力在財務方面獨立於控股股東及其緊密聯繫人經營業務，且有能力維持財務獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。除「董事及高級管理層」所披露者外，董事確認，其並無直接或間接於與我們的業務競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益。

與控股股東的關係

不競爭安排及承諾

除本集團採納的上述企業管治措施(詳情請參閱「獨立於控股股東」)之外，本公司已自中國光大集團獲得包含下列各項的不競爭承諾：

- (a) 確認由中國光大集團進行的物業投資、物業租賃及物業管理業務(中國光大集團旗下上市公司擁有的物業除外)能以地理劃分且因此不會與本集團的主要業務進行實質性競爭或潛在競爭；
- (b) 承諾中國光大集團不會直接從事與本集團主要業務相競爭的任何業務；
- (c) 承諾中國光大集團將透過其內部控制程序，促使其現有或日後為中國光大集團所實際控制的全資附屬公司、受控附屬公司及其他公司不會於中國西南地區(包括但不限於昆明及成都)及英國直接或間接從事將與本集團主要業務構成實質性競爭的物業投資、物業租賃及物業管理業務；
- (d) 承諾授予本集團優先權，以優先獲得於提供予中國光大集團、其附屬公司及直接或間接為中國光大集團所控制實體(本集團除外)(「中國光大集團(本集團除外)」)或任何第三方所控制實體的與中國西南地區物業投資、物業租賃或物業管理有關的任何新商機，或倘中國光大集團(本集團除外)擬轉讓、出售或以其他方式處置於其除外業務中的任何權利或權益，則基於平等條款；及
- (e) 承諾中國光大集團將就履行其承諾向本公司提供書面確認函，及(如有必要)向獨立非執行董事提供其年度審核所需必要信息，並採取適當措施以消除任何實質性競爭或防止任何相關潛在實質性競爭。

本集團目前無意收購除外業務中的任何權利或權益，且本公司並不知悉中國光大集團目前存在任何轉讓、出售或以其他方式處置其除外業務的意向。