

## 與控股股東的關係

### 概覽

緊隨[編纂]及資本化發行完成後，葉昌投資(其由瑞景投資全資擁有，瑞景投資由佳兆業控股全資擁有)將直接持有本公司已發行股本(不計及行使[編纂]而可能發行的股份)約[編纂]。因此，佳兆業控股、瑞景投資及葉昌投資組成本公司的一組控股股東。

瑞景投資及葉昌投資各自為投資控股公司。佳兆業控股及其附屬公司主要從事物業開發、物業投資、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運及健康業務(「保留業務」)。

### 業務劃分

董事認為，保留業務與我們的業務有明確的劃分，因此，保留業務不會亦預期不會對我們的業務構成任何直接或間接競爭。

下表載列本集團及餘下佳兆業集團於最後實際可行日期的主要業務：

	主要業務營運
本集團.....	物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務
餘下佳兆業集團.....	物業發展、物業投資、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務及健康業務

鑑於本集團與餘下佳兆業集團的業務營運概無重疊，本集團業務與佳兆業集團的業務之間有明確的劃分，董事認為本集團業務與餘下佳兆業集團的業務之間概無競爭。

為確保日後不會出現競爭，各控股股東已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，彼等各自將不會並將促使彼等各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或利益或以其他方式涉及有關業務，進一步詳情載於下文「不競爭契據」一段。

截至最後實際可行日期，概無控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人於任何直接或間接與本公司業務構成或可能構成競爭的業務中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的任何權益。

## 與控股股東的關係

### 我們與餘下佳兆業集團的業務關係

#### 互惠互補的關係

本集團已與餘下佳兆業集團建立穩固、持續的業務關係。自我們主要營運附屬公司佳兆業物業(深圳)於1999年成立以來，我們已向餘下佳兆業集團提供多種服務，包括物業管理服務、設備安裝服務及助銷服務。因此我們認為，本集團與餘下佳兆業集團的此等緊密業務關係為互惠互補。儘管本集團於2018年6月30日約69.4%的總在管項目為餘下佳兆業集團開發的物業，而截至2018年6月30日止六個月，本集團約50.9%的總收益產生自向餘下佳兆業集團及其聯繫人提供服務，據本公司的行業顧問弗若斯特沙利文表示，本集團與餘下佳兆業集團的此等業務關係在中國物業管理公司與其母公司(物業開發商)之間屬慣常做法。餘下佳兆業集團及其聯繫人主要從事物業開發、物業投資、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務以及健康業務，在業務發展及日常營運中需要物業管理服務。根據我們的了解，由餘下佳兆業集團開發及擁有的絕大部分物業均由本集團管理。鑑於業務關係長久，我們在業務合作中與餘下佳兆業集團已建立長久的相互了解。受惠於該長久的關係，我們能向餘下佳兆業集團提供量身定製的服務，以迎合其特別需要，管理層亦熟悉餘下佳兆業集團的標準及要求。

根據弗若斯特沙利文，中國市場中有超過10萬名物業管理服務供應商，當中部分在業務規模方面大於本集團。然而，基於我們的了解，餘下佳兆業集團在甄選物業管理服務供應商方面會考慮多個標準，包括服務質量、合作程度、對服務指示的了解及反應速度。因此，儘管市場中有大量類似的供應商可供選擇，我們仍然相信，餘下佳兆業集團選擇及委聘另一間新服務供應商未必符合其最佳利益，此乃由於有關新服務供應商需時甚長方能累積相關經驗，以提供與我們相若的同等稱心滿意的服務。

誠如上文披露，餘下佳兆業集團與本集團於長久的業務上，已建立一定程度的互惠互補關係，而我們在向餘下佳兆業集團取得物業管理委聘方面亦有良好往績，我們認為我們未來將能繼續向其取得新委聘，並能於[編纂]後保持來自餘下佳兆業集團的收益。

#### 按一般商業條款進行的交易

本集團的業務一直嚴格遵守下列相關規則、法規及市場慣例，以維持可持續及有效的業務發展。在釐定本集團與餘下佳兆業集團的服務費時，會在適用情況下考慮項

## 與控股股東的關係

目的面積、地點及定位、預算經營成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)、提供的服務範圍及品質，然後參考當前市價釐定有關費用。此外，本集團與餘下佳兆業集團及第三方各自之間就同類型交易的費用及條款相類似。因此，我們認為我們與餘下佳兆業集團的交易乃按一般商業條款進行。

### 獨立於我們的控股股東

儘管我們與餘下佳兆業集團已建立互惠互補的業務關係，但我們認為，我們於[編纂]後能夠獨立於我們的控股股東及彼等各自的聯繫人(本集團除外)經營業務，理由如下：

#### 管理獨立

董事會由兩名執行董事及三名獨立非執行董事組成。概無董事於餘下佳兆業集團中擔任任何職位。各董事均知悉身為董事的受信責任，該等責任要求(其中包括)其以本公司的利益及符合本公司最佳利益的方式行事，且不容許其董事職責與個人利益之間出現任何衝突。倘本集團將與任何董事或彼等各自的緊密聯繫人訂立的任何交易存在潛在利益衝突，有利益關係的董事須於本公司相關董事會會議就該等交易放棄投票，且不得計入該會議的法定人數。此外，我們擁有獨立於控股股東的高級管理團隊，以獨立經營本集團的業務營運。

基於上述原因，董事認為本集團有能力在[編纂]完成後，在獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的情況下管理我們的業務。

#### 經營獨立

我們全權持有及享有所有相關執照的利益，有充足的資金及所需的僱員在獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人的情況下作出所有經營決策及經營自身業務，且於[編纂]後亦將繼續如此。

儘管本集團於2017年12月31日及2018年6月30日有合共85及86個項目(佔總在管項目約71.4%及69.4%)均為餘下佳兆業集團開發的物業，但除餘下佳兆業集團及其聯繫人外，本集團大部分客戶(即合共逾160,000名)為獨立業主。截至2018年6月30日止六個月，本集團約49.1%的收益產生自獨立客戶，而餘下部分(即約50.9%)乃產生自餘下佳兆業集團及其聯繫人。

## 與控股股東的關係

本集團透過由適用中國法律及法規監管的標準招標流程獲得大部分前期物業管理服務的委聘。根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，須成立投標評估委員會以考慮投標及作出投標決定。委員會須由不少於五名成員組成，當中除邀標者代表外的獨立物業管理專家人數不得少於委員會成員總人數的三分之二。

此外，在物業開發項目的交付後階段，物業單位已全部或部分出售且業委會亦已告成立，業委會有權選擇(或替換)前期物業管理服務供應商。餘下佳兆業集團對業委會選擇(或替換)的物業管理服務供應商並無任何決定性影響力。於往績記錄期，所有業委會在成立時已透過重續現有合同或繼續執行原有合同而委聘我們繼續提供物業管理服務。

自2014年，本集團已開始管理由獨立第三方客戶開發的物業。於2015年至2017年期間，憑藉本集團於現有地區市場的滲透率日增，加上其品牌認受性，本集團就由獨立第三方客戶開發的物業的在管建築面積錄得大幅增長。具體而言，截至2018年6月30日止六個月，本集團的在管建築面積約為3.8百萬平方米，較截至2017年12月31日止年度的約3.3百萬平方米增加約13.1%。截至2018年7月31日，本集團已競投並已取得17個由獨立第三方客戶開發的新項目，總合同建築面積約為1.3百萬平方米。此外，本集團已識別若干屬相同性質的潛在新項目，並將專注於準備競投其中11個項目(總建築面積約為1.4百萬平方米)。與此同時，本集團亦積極尋求以合理價格收購第三方物業管理公司的潛在機會。我們相信收購是壯大物業管理組合的有效方法，並可減少餘下佳兆業集團開發的物業的管理工作。

### 營運所需牌照

我們持有對我們的業務營運屬重大的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的利益。

### 客戶渠道

本集團擁有龐大而多元化的客戶群，該客戶群與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。

### 經營設施

截至最後實際可行日期及除本文件「關連交易-(C)須遵守申報、年度審閱、公告

## 與控股股東的關係

及獨立股東批准規定的持續關連交易」一節所披露者外，業務營運所必需的所有物業及設施均與控股股東及彼等各自的聯繫人分開。

### 僱員

截至最後實際可行日期，我們的所有全職僱員主要透過招聘網站、校園招聘計劃、報章廣告及招聘公司獨立招聘。

### 與控股股東的關連交易

本文件「關連交易」一節載列了本集團與控股股東或彼等的聯繫人在完成[編纂]後持續進行的持續關連交易。所有該等交易已按或將經公平原則磋商後按一般商業條款釐定。除本文件「關連交易」一節所載的持續關連交易外，目前董事預計，於[編纂]完成時或之後不久，本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人不會進行任何其他關連交易。

有鑑於此，我們預期，就[編纂]後的總收益而言，我們將能夠把與控股股東的持續關連交易總金額維持在合理的百分比。因此預期該等持續關連交易將不會影響我們整體的經營獨立性。

### 財務獨立

於2018年6月30日，本集團已獲授予借款，未償還本金額為人民幣165百萬元，其由(i)餘下佳兆業集團的若干資產；及(ii)餘下佳兆業集團按共同及個別責任基準提供的無條件及不可撤銷擔保作擔保。預期該等擔保將於[編纂]前獲解除。

於2018年6月30日，餘下佳兆業集團已獲授予銀行貸款，未償還本金額為人民幣954百萬元。根據有關貸款，本集團已於放款銀行設立及維持銀行賬戶，以收取某特定物業的管理費。該賬戶的相關存款可由銀行收取以作償還貸款的本金與利息。該安排已於2018年9月終止。

除上文所披露者外，我們確認，於最後實際可行日期，概無由餘下佳兆業集團向本集團提供的任何財務擔保／資助，反之亦然。我們亦無由控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就我們的借款提供的任何股份質押或擔保。

所有應收及應付控股股東及彼等各自的緊密聯繫人而並非兩集團之間於日常業務過程中按一般商業條款產生的貸款、墊款及結餘，將於[編纂]前全數結付。

## 與控股股東的關係

此外，我們擁有本身的內部控制及會計系統、會計及財務部門、現金收支的獨立庫務職能，及取得第三方融資的獨立渠道。因此，我們相信我們能夠在獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人的情況下維持財務獨立。

### 不競爭契據

各控股股東已在不競爭契據中無條件及不可撤回地向我們承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接(包括透過代名人)參與、擁有權益或進行與我們的業務(包括提供物業管理服務、交付前及顧問服務、智能解決方案服務及社區增值服務(統稱「**受限制業務**」))直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務(我們的業務除外)，或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟控股股東及彼等各自的緊密聯繫人共同在從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何公司中持有已發行股本總額不足5%，且彼等並無控制該公司董事會10%或以上成員組成除外。

此外，各控股股東已承諾促使，倘其或其任何緊密聯繫人發現或獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資或其他商業機會(「**競爭商機**」)，其將並將促使其緊密聯繫人及時以下列方式將該競爭商機轉介予本公司：

- 於物色目標公司(如有關)後30個營業日內向本公司發出有關競爭商機的書面通知(「**要約通知**」)向本公司轉介該競爭商機，當中包括競爭商機的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭商機而言屬合理必要的詳情；
- 於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或拒絕競爭商機尋求由董事(包括獨立非執行董事)組成且於競爭商機中並無擁有任何權益的董事委員會(「**獨立董事會**」)批准。任何於競爭商機中擁有實際或潛在權益的董事均須放棄出席為考慮有關競爭商機而召開的任何會議(除非獨立董事會特別要求其出席會議)及放棄表決，且不應計入法定人數；
- 獨立董事會應考慮爭取獲提呈的競爭商機的財務影響，競爭商機的性質是否符合本集團的策略及發展計劃以及我們業務的整體市場狀況。如適用，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭商機的決策過程；

## 與控股股東的關係

- 獨立董事會應於接獲要約通知後30個營業日內代表本公司以書面形式通知相關控股股東其決定是否爭取或拒絕競爭商機；
- 倘相關控股股東接獲獨立董事會通知表示拒絕有關競爭商機或倘獨立董事會未能在上述30個營業日期間內回應，其將有權(但並非有責任)爭取有關競爭商機；及
- 倘相關控股股東爭取的有關競爭商機的性質、條款或條件有任何重大變動，其應將有關經修改的競爭商機轉介予本公司，猶如該機會為新的競爭商機。

倘控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不再持有(不論直接或間接)附有投票權的股份的50%或以上或股份不再於聯交所[編纂]，則不競爭契據將自動失效。

為推行良好的企業管治常規及改善透明度，不競爭契據包括以下條文：

- 獨立非執行董事應至少按年審閱控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 各控股股東已向我們承諾，其將盡其所能提供及促使其緊密聯繫人提供獨立非執行董事就執行不競爭契據進行年度審閱所需的一切資料；
- 我們將按照[編纂]規則的規定，透過我們的年報或向公眾刊發公告，披露有關獨立非執行董事所審閱事項的決定(包括不爭取轉介予本公司的競爭商機的原因)，以及獨立非執行董事就不競爭契據的遵守及執行情況所進行的審閱；
- 控股股東將根據企業管治報告中的自願披露原則，在我們的年報內作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明；及
- 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及/或彼等各自的緊密聯繫人於董事會所審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大權益，則其不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

## 與控股股東的關係

### 企業管治措施

根據不競爭契據的規定，各控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。各控股股東已確認，其完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事相信，本公司已採取足夠的企業管治措施以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 作為我們籌備[編纂]的一部分，我們已修訂組織章程細則以符合上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票，而該董事亦不得計入出席相關會議的法定人數；
- (b) 擁有重大權益的董事須全面披露與我們的任何利益可能衝突或潛在衝突的事宜，且須放棄參與有關董事或其聯繫人於其中擁有重大權益之事宜的董事會會議，除非該董事出席或參與該董事會會議乃經多數獨立非執行董事的特別要求；
- (c) 我們承諾，董事會將由執行董事及獨立非執行董事以均衡的比例組成。我們已任命獨立非執行董事，且我們相信彼等具有充分經驗，且並無任何業務或其他關係可能對彼等行使獨立判斷造成任何重大干預，彼等亦將能夠提供公正的外部意見，以保護公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，載於本文件「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」一節；
- (d) 我們已委聘大華繼顯(香港)有限公司作為我們的合規顧問，其將為我們提供有關遵守適用法律及上市規則(包括有關董事職責及企業管治的各種規定)的建議及指導；
- (e) 如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審閱任何關連交易，並於我們的年報中確認該等交易乃於我們的一般及日常業務過程中按一般商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事將按年審查佳兆業控股作出的不競爭承諾以及其遵守該等承諾的情況。