

與控股股東的關係

概覽

緊隨資本化發行及[編纂]完成後（不計及因[編纂]獲行使而可予發行的任何股份），明興（我們的控股股東之一）將持有本公司全部已發行股本之約[編纂]，而我們其他控股股東中國奧園、Ace Rise、Joy Pacific、郭梓文先生及江女士將被視為於本公司的全部已發行股本中擁有約[編纂]的權益。

業務區分

母公司集團主要從事(i)物業開發及物業銷售；(ii)物業投資；及(iii)其他業務（如酒店運營及貨品銷售）（「保留業務」）。

本集團從事的業務與母公司集團有所不同。下表載列本集團及母公司集團於最後實際可行日期的主要業務。

實體	主要業務活動
本集團	提供物業管理服務、商業運營服務及補充多元化服務業務
母公司集團	物業開發及物業銷售、物業投資及其他業務（如酒店運營及貨品銷售）

未計及南沙體檢業務

誠如本文件「業務—多元化服務」各段所披露，我們已於我們的所管物業設立及營辦兩間中醫中心並計劃設立及營辦一間醫療美容診所。母公司集團自二零一一年起在其一家位於中國廣州南沙的酒店（即廣州南沙奧園酒店）運營中提供若干醫療保健服務（「南沙體檢業務」）。南沙體檢業務自其成立及直至最後實際可行日期一直保持有限的規模。於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一八年九月三十日止九個月，南沙體檢業務產生之收益分別約為人民幣2.9百萬元、人民幣2.9百萬元、人民幣4.3百萬元及人民幣3.3百萬元。

南沙體檢業務並無納入本集團，原因為南沙體檢業務的建立及發展乃定位於提供與廣州南沙奧園酒店營運服務互補的延伸服務，此乃與多元化服務的發展規劃一致。

董事認為，南沙體檢業務與本集團的業務之間存在清晰的劃分，而該業務不會且不可能與本集團的業務構成競爭，原因如下：

- (a) 母公司集團已確認其無意進一步發展南沙體檢業務，預期南沙體檢業務未來會保持其現有運營規模；

與控股股東的關係

- (b) 母公司集團進一步確認，南沙體檢業務乃通過使用傳統醫療設備進行，不同於本集團將開發的基於中醫診斷及治療的醫療保健服務，且南沙體檢業務所提供之服務僅適用於廣州南沙奧園酒店住客；及
- (c) 我們的多元化服務將向我們管理的物業的佔有者／住戶提供，不大可能與南沙體檢業務的目標客戶重疊。

剔除奧園資產經營

奧園資產經營為一間於二零零三年十二月十二日於中國成立的有限公司及為中國奧園的間接全資附屬公司。奧園資產經營主要從事提供商業運營服務以及物業及股本投資。下表載列於往績記錄期間奧園資產經營營運的商業物業（「PAP項目」）詳情：

	合約期限	業主及物業開發商	合同建築面積 (千平方米)
番禺奧園廣場	二零一三年七月一日 至二零二三年十二月 三十一日	廣州奧譽房地產開發 有限公司，為母公司 集團的成員公司之一	140

於重組前，PAP項目由奧園資產經營營運，奧園資產經營向PAP項目的業主提供商業運營服務。由於重組，奧園資產經營仍為母公司集團的一部分，而PAP項目的營運已從本集團業務中剔除。為使本集團與母公司集團之間的業務有明確區分及避免潛在競爭，奧園資產經營終止其於二零一八年四月就PAP項目與業主訂立的服務合約。為替代奧園資產經營，本集團已就PAP項目與業主訂立新服務合約，據此，PAP項目成為我們營運及所管的服務物業（「PAP項目收購事項」）。本集團並無就PAP項目收購事項向母公司集團支付任何代價。

董事認為，PAP項目收購事項將不會對我們的營運及財務狀況產生重大不利影響，原因是(i)我們就PAP項目訂立的新服務合約的條款與我們訂立的商業運營服務合約條款大體一致；及(ii)本集團熟知與PAP項目類似的物業項目及母公司集團開發的其他物業項目並在處理此類項目方面擁有豐富經驗。

將奧園資產經營從本集團剔除及進行PAP項目收購事項的理由為：

- (i) 母公司集團擬繼續專注於奧園資產經營的現有業務（即物業及股本投資），其與本集團主要業務不一致，並屬於保留業務範圍內；

與控股股東的關係

- (ii) PAP項目收購事項將有助於精簡本集團唯一從事的商業運營服務業務的企業架構，從而將本集團與母公司集團之間的業務明確區分；及
- (iii) 奧園資產經營擁有總建築面積約為6,500平方米的物業。倘本集團擬於初始階段收購奧園資產經營全部股權，則會從將有關物業納入本集團的過程中產生巨額代價及應付稅項。此外，收購奧園資產經營將導致本集團持有大額資產，其與我們輕資產模式及擴張策略並不相符。

基於上文所述，董事認為，本集團與母公司集團的業務有明顯區分，且母公司集團的業務不會與本集團的業務構成或可能構成競爭。

為確保未來不會出現競爭，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其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權益或以其他方式涉足於有關業務，進一步詳情載於下文「與控股股東的關係－不競爭契據」各段。

於最後實際可行日期，除上文及本文件「董事、監事及高級管理層」一節所披露者外，控股股東、董事或彼等各自的緊密聯繫人概無於任何直接或間接與本公司的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。

獨立於控股股東

我們認為，我們於[編纂]後能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人（本集團除外）開展業務，理由如下：

管理獨立

董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，其中兩名董事於母公司集團擔任董事或高級管理層職務，即郭梓寧先生擔任董事會非執行董事兼主席，同時擔任中國奧園的副主席、行政總裁及執行董事及陳志斌先生在本公司擔任非執行董事，同時擔任中國奧園的副總裁及財務中心主任。

除郭梓寧先生及陳志斌先生外，概無其他董事於母公司集團擔任任何董事或高級管理層職務。郭梓寧先生及陳志斌先生為母公司集團的代表，以反映中國奧園作為其中一名控股股東於本集團的職責，彼等不參與本集團的日常管理。

與控股股東的關係

本集團的日常營運主要由核心管理團隊（包括苗先生、徐曉東先生、雷易群先生、姜玥先生、付寬先生、陳蓉女士及金昱如女士）管理，彼等大部分已為本集團服務三年以上或在物業管理及商業運營服務領域擁有超過三年工作經驗。彼等一起構成我們的核心管理團隊，於往績記錄期間就我們的業務運營及項目開發作出重大決策。本集團與母公司集團的高級管理團隊人員之間並無重疊。

倘重疊的兩名董事須放棄出席本公司任何有關可能與母公司集團產生潛在利益衝突之任何事宜的董事會會議，餘下董事將具備足夠的專業知識與經驗以全面考慮任何該等事宜。儘管存在兩名重疊董事，但董事（包括獨立非執行董事）認為，董事會能夠獨立於母公司集團而管理我們的業務，理由如下：

- (a) 保留業務概無與我們的核心業務構成競爭或可能構成競爭，且本公司已採取適當的企業管治措施管理現有及潛在利益衝突，因此，在大部分情況下，由重疊的兩名董事擔任的雙重職務將不會影響董事公正履行彼等應對本公司履行的受信責任；
- (b) 我們有三名獨立非執行董事，本公司若干事項（包括持續關連交易及不競爭契據所述其他事宜，有關詳情載列於下文「一不競爭契據」各段）一貫須提請獨立非執行董事審閱，且彼等將於年度報告中確認，我們的持續關連交易乃於日常及一般業務過程中，按一般商業條款或更優條款訂立，且該等條款屬公平合理及符合股東的整體利益；及
- (c) 倘發生利益衝突，相關董事將放棄投票，亦不會參與董事會審議。我們相信，並無於母公司集團擔任重疊董事或高級管理層職務的董事均具備必要的資格、誠信及經驗，可維持董事會的有效運作，並於發生利益衝突時履行彼等的受信責任。有關董事的相關經驗及資格，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

業務及經營獨立

本集團的業務營運有別於母公司集團的業務營運。本集團擁有充分的權利、持有所有相關牌照並從中獲益以及擁有充足的資本及僱員，可獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就自身的業務營運作出所有決策及開展有關業務營運，且於[編纂]後亦將如此行事。此外，本集團的技術、財務、信息技術及人資資源部門以及其他行政支持均與母公司集團的區分。

儘管母公司集團開發的服務型物業佔本集團於往績記錄期間服務型物業的絕大部分，本集團的大部分收益來自於獨立第三方，截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年九月三十日止九個月，彼等分別佔總收益約59.5%、59.9%、63.8%及58.8%。

與控股股東的關係

於售前階段，本集團向母公司集團開發的物業項目提供銷售輔助服務的承諾乃根據母公司集團既定之內部政策進行公正的服務供應商甄選程序後，並經甄選小組（由母公司集團各成本控制中心、財務部及法務部的一名代表組成）對自服務供應商獲取之報價進行審查後達致。於往績記錄期間，本集團獲授母公司集團銷售輔助服務項目的平均比率約為86%。

於交付前階段，本集團就母公司集團開發的物業項目訂立的前期物業管理合約乃透過母公司集團進行的標準化招標及投標程序獲得的，而招標書將由母公司集團設立的招標評估委員會根據前期物業管理招投標管理暫行辦法進行評估，惟本文件「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的物業管理服務合約可能未經規定招投標程序而獲得」及「業務－物業管理服務－招標程序」段落所述商業磋商後物業開發商直接向我們授予的若干交付前物業管理服務合約除外。招標評估委員會應由不少於五名之奇數個成員組成，其中包括至少三分之二多數之物業管理專家（獨立於本集團）及母公司集團之代表成員，並隨機從當地房地產管理部門編製之專家名單中選出。於往績記錄期間，本集團獲授母公司集團於往績記錄期間交付前物業管理項目的平均比率約為96%。

於交付後階段，物業管理服務乃由本集團直接向業主提供，而業主透過業主大會有權委聘（或解聘）物業管理服務供應商。本集團及母公司集團對業主委聘（或解聘）物業管理服務供應商均無任何影響。在此過程中，業主有權就委聘（或解聘）物業管理服務供應商進行其自身的評估程序，而本集團及母公司集團對委聘（或解聘）相關物業管理服務供應商並無任何作用或影響。

本集團向母公司集團開發的商業物業提供商業運營服務的承諾乃根據母公司集團既定之內部政策進行公正的甄選程序後，並經甄選小組（由母公司集團各成本控制中心、財務部及法務部的一名代表組成）對自服務供應商獲取之報價進行審查後達致。於往績記錄期間，本集團獲授母公司集團100%的商業運營服務項目。

儘管來自母公司集團的項目乃於母公司集團進行公正及標準化的甄選程序或招標及投標程序後獲得，經考慮本集團與母公司集團的長期業務關係以及我們對母公司集團開發的物業項目及商業物業特性、要求及代價的了解及熟悉，我們預期每年授予本集團的物業管理及商業運營服務項目的比率可與往績記錄期間的相比較。

與控股股東的關係

儘管我們獲授母公司集團的項目比率預期可與往績記錄期間的相比較，母公司集團應佔收益百分比預期減少。自二零一五年起，本集團積極進行多元化，擬繼續進一步擴展業務的客戶基礎，本集團已開始向獨立第三方客戶擁有／開發的物業開發項目（「外部項目」）提供服務。於往績記錄期間，已訂約外部項目數目穩步增長，由二零一五年十二月三十一日的一個（佔服務型物業總數的2.4%）增加至二零一七年十二月三十一日的16個（佔服務型物業總數的19.8%）。本集團物業管理服務分部就外部項目的計算收益的建築面積亦錄得大幅增長，尤其是，於二零一八年九月三十日，就提供予外部項目的物業管理服務的計算收益的建築面積為558,000平方米，而於二零一五年十二月三十一日則為19,000平方米。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，來自該等外部項目的收益分別約為人民幣0.1百萬元、人民幣1.9百萬元、人民幣6.9百萬元及人民幣11.7百萬元，分別佔相應期間來自物業管理服務分部物業管理服務的總收益約0.1%、1.1%、2.9%及5.3%。於最後實際可行日期，本集團為計算收益的總建築面積約為558,000平方米的九個外部項目提供物業管理服務。

我們通過自己的人員開展業務開發活動。於往績記錄期間，本集團已採取各種措施擴大母公司集團外的服務型物業組合，包括通過利用其資源、品牌及聲譽向獨立業主／開發商就潛在業務機遇提供定制服務、實施員工激勵計劃及其他旨在促進有效資料收集的措施。

本集團的往績記錄表明本集團於往績記錄期間就尋求獨立業主／開發商客戶的策略及所做的努力是成功的，因此，董事認為，我們於[編纂]及其後將可繼續尋找獨立業主／開發商客戶。

此外，我們擬物色戰略收購及投資機遇以多元化我們的服務型物業組合。約[編纂]的[編纂][編纂]將被用於尋找戰略收購及投資機會以收購或投資其他商業運營服務及物業管理服務提供商。有關我們選擇收購目標的標準詳情，請參閱「業務－業務戰略－擴充我們的物業管理服務組合」一節。

於最後實際可行日期及除本文件「關連交易－(B)須遵守申報、年度審閱、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所披露者外，業務營運所必需的所有物業及設施均獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

於最後實際可行日期，我們的所有全職僱員均主要透過招聘網站及招聘機構而獨立招聘。

與控股股東的關係

財務獨立

本集團的業務營運並不依賴中國奧園或母公司集團其他成員公司的財務支持。於最後實際可行日期，我們概無由控股股東或彼等各自的緊密聯繫人就本集團的利益提供之任何資產抵押或擔保，亦無任何應收或應付控股股東或彼等各自的緊密聯繫人之未償還貸款。此外，我們擁有獨立的內部控制及會計系統、會計及財務部門、用於現金收款及付款的獨立司庫職能及獨立的第三方融資渠道。

本文件「關連交易」一節載列本集團與控股股東或彼等的緊密聯繫人在[編纂]後進行的持續關連交易。所有該等交易都是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緊密聯繫人不會進行任何其他關連交易。我們預計能夠將與控股股東進行的持續關連交易總額維持於[編纂]後總收益的合理比重。因此，有關持續關連交易預計並不會影響我們的整體財務獨立。

因此，我們認為，我們能維持在財政上獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

不競爭契據

為消除母公司集團與本集團之間的任何潛在競爭，各控股股東（統稱「契諾人」）已訂立以本集團為受益人的不競爭契據。建議不競爭契據的主要條款載列如下：

- (1) 自[編纂]開始至下列事件結束（以較早者為準）期間（「不競爭期間」）：
 - (a) 任何契諾人及其緊密聯繫人及／或繼任者個別及／或共同不再直接或間接擁有本公司當時已發行股本的50%（或證監會頒佈的收購守則不時規定的有關比例作為引致強制性一般要約的標準）或以上或不再被視作控股股東；或
 - (b) 股份停止於聯交所上市（因任何原因股份暫停買賣除外），

與控股股東的關係

任何一名契諾人將不會，及將促使其任何緊密聯繫人（統稱「受控制人士」）以及其直接或間接控制的任何公司（「受控制公司」）(i) 不會單獨或連同任何法團、合夥、合營或通過其他合約協議，直接或間接（無論是否為圖利）進行、參與、持有、從事、收購或經營，或向任何人士、商號或公司（本集團成員公司除外）提供任何形式的資助，以進行任何直接或間接與本公司或其任何附屬公司當前進行的業務，或在不競爭期間，本公司或其任何附屬公司不時在香港或中國及本公司或其任何附屬公司可能不時開展或從事業務的其他地方的任何其他業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務，包括但不限於於中國之物業管理服務、商業運營服務及補充多元化服務業務（「受限制業務」）及(ii) 不會直接或間接採取任何干擾或阻礙受限制業務的行動，包括但不限於(a) 招攬本集團任何現時或當時在職僱員受其或其緊密聯繫人（本集團除外）僱用；(b) 遊說本集團的任何現有客戶及／或供應商及／或於有關時間前一年內為本集團的前客戶及／或供應商離開本集團；及(c) 未經本公司同意，利用本身作為控股股東的身份而獲悉有關本集團業務的任何資料，用於從事、投資或參與任何受限制業務；及

- (2) 倘任何契諾人，其任何聯繫人及／任何受控制公司（統稱「要約人」）被直接或間接提供或已物色任何商業機會開展或擁有受限制業務（「新業務機會」）：
- (a) 契諾人必須及應促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）推薦或促使推薦該新業務機會予本公司，並須於物色該新業務機會後30個營業日內向本公司發出任何的書面通知，載有本公司所需的所有合理資料以供本公司考慮(i) 新業務機會是否與其核心業務及／或本集團於相關期間可能進行的其他新業務構成競爭，及(ii) 實現新業務機會是否符合本集團的利益，包括（但不限於）新業務機會的性質及投資或收購成本詳情（「要約通知」）；
 - (b) 於收到要約通知後，本公司將會就(i) 該新業務機會是否與本公司核心業務構成競爭，及(ii) 實現新業務機會是否符合本公司及股東的整體利益，尋求本公司董事會轄下委員會（「獨立董事委員會」）（由對有關事項並無重大權益的獨立非執行董事組成）的意見及決定；
 - (c) 獨立董事委員會應考慮實現新業務機會的財務影響，該新業務機會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，獨立董事委員會可委任獨立財務顧問及法律顧問以協助有關該新業務機會的決策程序；

與控股股東的關係

- (d) 獨立董事委員會應於接獲上述要約通知後30個營業日內代表本公司以書面形式通知契諾人有關其爭取或放棄新業務機會的決定；
- (e) 倘新業務機會的主要條款不比本公司所提供的優惠，則要約人將有權（但沒有義務）爭取新業務機會，及倘(i)要約人已接獲本公司放棄新業務機會的書面通知，並確認新業務機會不被接納及／或不會與本公司的核心業務構成競爭；或(ii)要約人並無於本公司接獲要約通知後30個營業日內收到本公司的通知；及
- (f) 於要約人爭取的有關新業務機會的性質、條款或條件有任何重大變動，其應將有關經修改的新業務機會以上述方式轉介予本公司。

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：

- (a) 獨立非執行董事應至少每年審閱控股股東遵守不競爭契據的情況；
- (b) 各控股股東均已向我們承諾，其將提供及盡其所能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；
- (c) 我們將按照上市規則的規定，透過本公司年報或以向公眾刊發公告的方式對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進行披露；
- (d) 我們將透過本公司年報或以向公眾刊發公告的方式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新業務機會的原因）；
- (e) 各控股股東將根據企業管治報告中的自願披露原則在本公司年報內作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明；及
- (f) 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利益，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，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。董事認為，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持有重大利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) 持有重大利益的董事須全面披露與我們的任何利益衝突或可能衝突的事宜，且不參與有關董事或其聯繫人於其中擁有重大利益之事宜的董事會會議，除非該等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，且我們認為彼等具有豐富經驗，且並無任何業務或其他關係可能對彼等進行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－獨立非執行董事」一節。
- (d) 我們已委聘中泰國際融資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查任何關連交易，並於本公司年報中確認該等交易乃於本公司日常及一般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，且符合本公司股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事將按年審查控股股東作出的不競爭承諾以及彼等遵守該等承諾的情況。