

## 與控股股東的關係

### 概覽

本公司於1996年6月26日在中國成立。鑒於(i)中國保利集團全資擁有保利南方；(ii)保利南方為保利發展控股的單一最大股東及控股股東；及(iii)緊隨[編纂]完成後，保利發展控股直接及透過西藏贏悅間接分別持有我們[編纂]及[編纂]股權，因此中國保利集團、保利南方及保利發展控股為一組控股股東。

在[編纂]完成後，我們將獨立於控股股東(為上市規則項下的控股股東)及彼等的緊密聯繫人營運，詳情載列如下。

[編纂]構成從保利發展控股中分拆。根據分拆通知，境內上市公司控制的附屬公司於境外[編纂]須遵守分拆通知所載的條件。截至最後實際可行日期，上述全部條件均已獲滿足。中國證監會已於2019年9月10日批准我們的H股於香港聯交所[編纂]及[編纂]。誠如中國法律顧問告知，本公司已獲得全部與[編纂]及[編纂]有關的所需的批准和授權。

### 中國保利集團

中國保利集團乃國務院國資委直屬的大型中央企業，為我們的最終控股股東。中國保利集團主要從事國際貿易、房地產開發、輕工領域研發和工程服務、工藝原材料及產品經營服務、文化藝術經營、民用爆炸物品產銷及服務以及金融業務。截至2019年6月30日，中國保利集團直接持有保利發展控股2.81%股權及透過其全資附屬公司保利南方間接持有保利發展控股37.93%股權。

### 保利發展控股

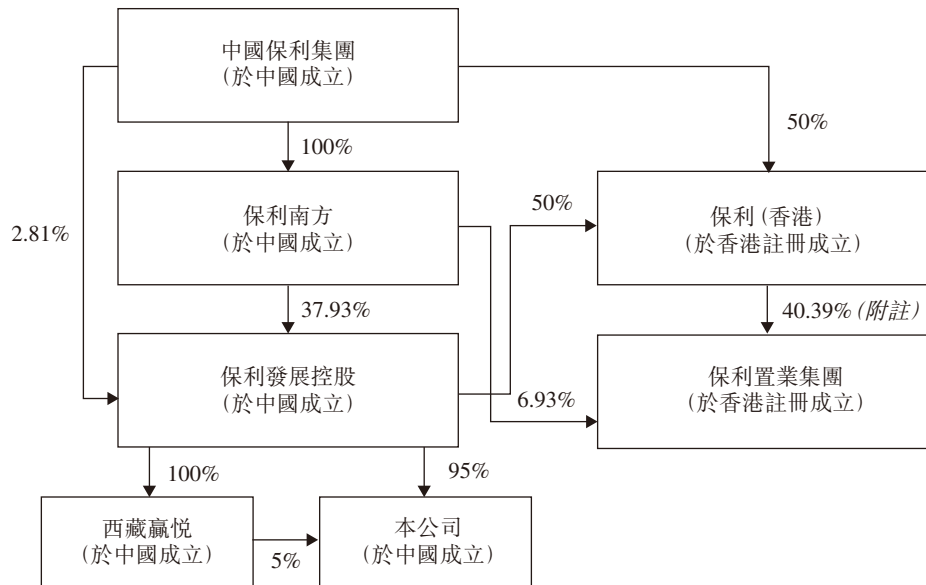
保利發展控股(其股份於上海證券交易所主板上市(證券代碼：600048))乃一間根據中國法律成立的公司，其最終控股股東為中國保利集團。保利發展控股專注於房地產開發經營業務，構建了以不動產投資開發業務為主，以綜合服務及不動產金融業務為兩翼的不動產生態發展平台。於最後實際可行日期，保利發展控股直接及透過西藏贏悅間接分別持有我們95%及5%股權。

### 保利置業集團有限公司

我們的同系附屬公司保利置業集團有限公司(其股份於香港聯交所上市(股份代號：00119))（「保利置業集團」）乃一間根據香港法例註冊成立的公司，主要從事物業開發、投資及管理。截至2019年6月30日，保利置業集團由保利(香港)(由中國保利集團及保利發展控股分別直接持有50%及50%股權)合共持有40.39%股權及由中國保利集團(透過保利南方)持有6.93%股權。

## 與控股股東的關係

截至2019年6月30日，本公司、中國保利集團、保利發展控股及保利置業集團的企業架構關係簡圖載列如下：



附註：保利(香港)直接及通過其全資附屬公司間接合共持有保利置業集團的40.39%股權。

### 獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人

經考慮以下因素後，董事認為，於[編纂]完成後本集團可獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人開展業務。

#### 業務及營運獨立性

##### 獨立業務營運

我們的業務營運與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人分開，並獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。除本文件「關連交易」一節所載本集團日常業務過程中進行的若干持續關連交易外，董事預期緊隨[編纂]完成後本集團與控股股東或彼等各自緊密聯繫人將不會進行任何其他持續關連交易。持續關連交易將根據本集團、控股股東及彼等各自的緊密聯繫人各自的定價政策按一般商業條款進行，且不會損害彼等任何一方的利益。

鑒於(i)保利發展控股為我們的控股股東之一，我們與保利發展控股擁有密切的關係；(ii)我們為國務院國資委管理的國有企業；及國有企業的控股架構相對穩定；(iii)自1996年起我們已與保利發展控股建立長期業務關係，並深入了解其需求，且於2019年6月30日已向保利發展控股集團所開發並持有超過50%股權的物業總數的約97%提供物業管理服務；因此，在滿足其業務需求方面我們處於優先地位，從而令本集團與保

## 與控股股東的關係

利發展控股形成雙贏合作關係及互相倚賴；及(iv)保利發展控股已訂立保利發展控股不競爭承諾，並根據承諾的條款及條件承諾不會從事受限制業務；因此，我們預期日後將與保利發展控股維持當前的業務關係，董事認為，我們與保利發展控股的關係發生重大不利變動或終止的可能性較低。

### 大部分客戶為第三方業主

我們的絕大部分客戶為第三方業主。於2019年6月30日，根據保利發展控股公佈的公開資料，保利發展控股的開發中物業項目的建築面積約為110.7百萬平方米。儘管本集團於2019年6月30日物業管理服務的在管總面積近43.1%為保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)單獨或與其他方共同開發的物業(「內部項目」)，但我們絕大部分客戶為控股股東及彼等的緊密聯繫人以外的業主。於2019年7月1日至2019年10月31日，本公司已與獨立第三方訂立95項新物業管理合同，合同管理總面積約為16.3百萬平方米。與截至2019年6月30日相比，截至2019年10月31日，本公司已管理60個外拓來源(屬獨立第三方)新物業項目，新增在管面積約4.2百萬平方米及產生額外收入約人民幣36.6百萬元。下文圖表列示往績記錄期間(i)我們整體收入中；及(ii)我們物業管理服務所產生收入中，源自(a)構成本集團[編纂]後上市規則項下之持續關連交易(「持續關連交易」)；及(b)不構成本集團上市規則項下之持續關連交易(「非關連交易」)的交易收入的百分比。有關我們持續關連交易的詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

	截至12月31日止年度						截至2019年6月30日	
	2016年		2017年		2018年		止六個月	
	人民幣 百萬元	%	人民幣 百萬元	%	人民幣 百萬元	%	人民幣 百萬元	%
物業管理服務所 產生的收入來源								
持續關連交易	239.9	12.6	180.3	7.5	145.1	5.0	77.4	4.2
非關連交易	1,666.4	87.4	2,238.9	92.5	2,764.4	95.0	1,745.6	95.8
總計	<u>1,906.3</u>	<u>100</u>	<u>2,419.2</u>	<u>100</u>	<u>2,909.5</u>	<u>100</u>	<u>1,823.0</u>	<u>100</u>

## 與控股股東的關係

	截至12月31日止年度						截至2019年6月30日	
	2016年		2017年		2018年		止六個月	
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	百萬元	%	百萬元	%	百萬元	%	百萬元	%
<b>整體收入來源</b>								
持續關連交易	607.1	23.7	624.8	19.3	773.9	18.3	492.1	17.4
非關連交易	1,957.1	76.3	2,615.5	80.7	3,455.5	81.7	2,329.9	82.6
<b>總計</b>	<b>2,564.2</b>	<b>100</b>	<b>3,240.3</b>	<b>100</b>	<b>4,229.4</b>	<b>100</b>	<b>2,822.0</b>	<b>100</b>

除與保利發展控股集團維持當前合作關係外，我們致力擴大我們的市場化拓展能力。

我們關注國家政策、分析政府機構及客戶需求、創新物業管理服務模式並舉，緊抓政府「放管服」改革機遇等方式，以加強我們在非住宅物業方面的市場開發力度。如本文件「業務－競爭優勢－我們展現了突出的市場化拓展能力，並且依托央企品牌，持續構建物業服務新體系」分節所述，於2019年6月30日，我們向合共210個公共及其他物業提供物業管理服務。

我們針對不同類型客戶及業務夥伴的特點量身定制各種措施，拓展與其他物業開發商的合作，參加更多的外拓來源物業管理項目的招投標，從而繼續多元化我們的管理業態。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們外拓項目中標數目分別為63、106、118和55個。有關成就令往績記錄期間我們外拓項目佔總合同管理面積比例大幅增加，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日分別為9.9%、19.7%、50.6%及59.2%。

此外，如本文件「未來計劃及[編纂]－[編纂]」分節所述，我們擬透過收購具備物業管理服務項目資源的企業(如物業管理服務企業及相關上游及下游企業)或與之合作發展市場。於有關收購或合作後，我們的管理業態將得以擴大。有關我們的市場開發措施以及因此減少對保利發展控股的依賴之更多詳情，請參閱本文件「業務－我們的客戶－市場開發」一節。經計及上文，董事認為，我們對保利發展控股的倚賴程度將會降低，因此，其貢獻的收入所佔的百分比將會下降。

## 與控股股東的關係

### 中國政府指示的標準招標流程

儘管本集團於2019年6月30日物業管理服務的在管面積近43.1%為保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)開發的物業(「內部項目」)，但按照行業慣例，本集團透過由中國適用法律法規監管的標準招標流程獲得大部分前期物業管理服務業務。根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，應成立投標評估委員會以考慮及作出招標決定。委員會應由不少於五名成員組成，其中一名為物業開發商代表，且物業管理獨立專家不得少於委員會成員總數的三分之二。基於中國保利集團、保利發展控股及保利置業集團所提供的資料，並於我們董事作出合理查詢後，中國保利集團、保利發展控股及保利置業集團已透過競爭性招標程序按公平公開基準及根據適用的中國法律法規獲得其物業管理項目。

本集團物業管理服務的在管面積的大部分為控股股東及彼等各自的緊密聯繫人開發的物業開發項目的事實不應被視為本集團過份依賴控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。相反，這反映我們根據中國政府指示的招標流程中標成為前期物業管理服務提供商的經驗及實力。

### 業主的選擇

於物業開發項目的交付後階段(物業單位已全部或部分出售，並適宜由個別業主佔用)，業主委員會或該等物業單位的擁有人有權選擇(或替換)物業管理服務提供商。控股股東及彼等各自的緊密聯繫人對個別業主選擇(或替換)物業管理服務提供商並無任何影響力。由於大部分該等業主(即我們的客戶)為控股股東及彼等各自的緊密聯繫人以外的各方，故就於交付後階段產生收入而言，本集團並無過份依賴控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 營運所需牌照

我們持有對我們的業務營運具有重要影響的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的利益。

### 經營設施

截至最後實際可行日期及除本文件「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獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 僱員

截至最後實際可行日期，我們的所有全職僱員均主要透過獨立招聘方法，如：招聘網站、校園招聘計劃、報章廣告及招聘公司；及內部轉介而招聘的。

## 與控股股東的關係

### 財務獨立性

鑒於以下所載原因，本集團將能夠保持財務獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人：

#### **概無在財務方面依賴控股股東及彼等各自的緊密聯繫人**

截至最後實際可行日期，我們概無任何應付控股股東之借款，亦無由控股股東或彼等各自的緊密聯繫人就我們的借款提供之任何股權抵押或擔保。此外，我們擁有獨立的內部控制、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融資渠道。

#### **獨立財務系統**

我們擁有自有且獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的財務及會計系統。本集團將根據自身業務需要及財務狀況獨立履行會計職能及作出財務決策。基於上述，我們將能夠獨立為自身經營及運作提供資金，而毋須依賴控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 管理獨立性

#### **董事會之組成**

董事會由七名董事(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。

於最後實際可行日期，我們的非執行董事黃海先生亦為保利發展控股的董事會秘書，以及非執行董事胡在新先生為保利發展控股的黨委副書記。黃海先生及胡在新先生亦為保利商業地產投資管理有限公司的董事及保利發展控股若干附屬公司的董事、董事長及／或總經理，而該等附屬公司並不主要從事物業管理業務。此外，我們的執行董事黎家河先生受我們委派於保利發展控股旗下一家本集團有份參股並從事軟件開發的公司擔任法定代表人及董事。此外，我們的執行董事吳蘭玉女士於中國保利集團旗下部分教育文化附屬公司擔任法定代表人及／或董事，本公司為該等附屬公司之一的股東，而吳女士受我們委派擔任其董事。以上董事概無參與上述公司的日常管理及營運，且彼等將於[編纂]後維持現有職務。除上述者外，概無董事於控股股東或彼等各自的緊密聯繫人出任其他董事或高級管理層職位。

#### **董事會成員的角色**

執行董事及總經理將向董事會報告，並將在本集團承擔專門責任及負責監督本集團的日常業務及管理。預期非執行董事於制定發展計劃，尤其是在發展本集團與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人之間可能存在的進一步協同效應時將擔當戰略角色。

## 與控股股東的關係

### 放棄投票

誠如上文所闡釋，儘管我們的若干董事會成員於中國保利集團及保利發展控股的若干附屬公司任職，惟除在保利發展控股直接任職的黃海先生及胡在新先生外，(i) 概無董事於中國保利集團及／或保利發展控股直接擔任任何職務；(ii) 概無董事於中國保利集團(及其緊密聯繫人)與保利發展控股擔任任何職務；及(iii) 黎家河先生及吳蘭玉女士均受本公司委派而於中國保利集團及／或保利發展控股的若干附屬公司擔任董事，本集團於其中亦持有少數權益且該等附屬公司之主營業務與本集團的業務完全不同。此外，我們的獨立非執行董事之一王鵬先生在物業管理行業擁有豐富經驗。自2003年7月起，彼先後擔任中國物業管理協會的宣傳部主任、副秘書長、秘書長及副會長。有關其行業經驗及履歷之詳情，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層」一節。另外，作為本公司企業管治措施的一部分，董事(包括獨立非執行董事)將有權在合適情況下徵詢外部各方的獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。在此情形下及根據上述情況，董事相信(i) 全體執行董事及非執行董事須就一項決議案放棄投票的概率極低；因此，我們有充足數量的董事釐定並就可能涉及本公司與控股股東利益衝突的事宜進行投票；因此，(ii) 我們將能夠正常運作並具備充足的獨立性。

倘控股股東(或彼等各自的緊密聯繫人)與本集團之間出現任何實際或潛在利益衝突，我們董事將(i) 於彼知悉有利益衝突後在切實可行情況下儘快向獨立非執行董事匯報有關衝突；(ii) 召開董事會會議以檢討及評估該衝突的影響及風險敞口；及(iii) 監控任何重大不規範的業務活動。於有關公司(不包括本集團)(於有關決議案中擁有重大權益)出任董事及／或高級管理層職位的董事將就有關董事會決議案放棄投票，而其他董事將就相關事項投票及進行決策。此外，倘董事亦於中國保利集團、保利發展控股及／或保利置業集團擔任職位，則我們的提名委員會將不時審閱彼等履行董事職責的獨立性，從而確保有效管理潛在利益衝突。鑒於以上所述安排，董事相信各控股股東及彼等各自的緊密聯繫人與本集團互相獨立管理及經營，符合彼等各自股東的整體利益。基於上文所述，董事認為，且聯席保薦人同意，本集團與中國保利集團、保利發展控股及保利置業集團之間的潛在利益衝突可得到有效管理。

## 與控股股東的關係

### 我們的業務與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的劃分

各控股股東及彼等各自的緊密聯繫人從事獨立及截然不同的業務領域，且與本集團業務並無重疊，惟下文所述若干業務除外：

#### 中國保利集團

於最後實際可行日期，中國保利集團旗下四間附屬公司(不包括本集團、保利發展控股集團及保利置業集團及其附屬公司)從事物業管理業務營運，該等四間附屬公司為(i)遵義久聯物業服務有限公司；(ii)哈爾濱保利科技大廈有限公司；(iii)中藝華豐物業管理有限公司；及(iv)北京格瑞物業管理有限公司。

於2019年6月30日上述中國保利集團四間附屬公司在管物業位置及類型載列如下：

除外業務	在管物業位置	在管物業類型
中國保利集團	中國北京市	寫字樓、商業物業及住宅物業
	中國貴州省貴陽市及遵義市	住宅物業
	中國黑龍江省哈爾濱市	寫字樓

根據中國保利集團提供的資料，經董事作出合理查詢後，於往績記錄期間上述中國保利集團四間附屬公司錄得的財務及經營數據載列如下：

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日止六個月
收入(附註)(人民幣百萬元)	29.3	32.5	34.7	17.7
在管面積(千平方米)	468.9	336.9	336.9	336.9
物業管理項目數目	9	8	8	8

附註：包括物業管理服務收入。



## 與控股股東的關係

根據中國保利集團提供的資料及經董事作出合理查詢後，於往績記錄期間，(i)中國保利集團四間附屬公司經營的物業管理項目包括：(a)其自有及／或自用寫字樓及住宅物業；及(b)由其控股股東開發及／或持有的獨立物業項目，因此該等附屬公司僅向中國保利集團或其緊密聯繫人開發及／或持有的物業提供物業管理服務；(ii)根據上述四間公司未經審核總收入及在管面積與我們的總收入及在管面積之比較，我們的業務規模遠超過中國保利集團四間附屬公司之規模；及(iii)負責中國保利集團四間附屬公司的管理及營運的董事、監事及高級管理層與本集團的董事、監事及高級管理層並無重疊，因此中國保利集團物業管理業務獨立於本集團而管理及經營。

經考慮上述因素後，董事認為，中國保利集團物業管理業務與本集團的業務已清晰劃分，因此已自本集團剔除。

為確保清晰劃分受限制業務(定義見下文)與中國保利集團的業務，中國保利集團已訂立以下以本集團為受益人的不競爭承諾(「中國保利集團不競爭承諾」)。誠如我們的中國法律顧問所告知，無需就中國保利集團訂立的中國保利集團不競爭承諾獲得中國保利集團股東批准。

### 中國保利集團不競爭承諾

於2019年11月29日，中國保利集團訂立以本集團為受益人的中國保利集團不競爭承諾，據此，其已(其中包括)不可撤回及無條件地向本公司承諾，於有關期間(定義見下文)內任何時間其將及將促使中國保利集團緊密聯繫人(定義見下文)遵守以下條文：

- (i) 除非中國保利集團不競爭承諾另有規定，中國保利集團不得及在其權力範圍內應促使各中國保利集團緊密聯繫人(定義見下文)不會單獨或與其他任何人士或公司直接或間接從事、參與或協助從事或參與任何與(i)物業管理服務；及(ii)已提供物業管理服務的住宅項目的非業主增值服務及社區增值服務(「受限制業務」)構成或可能構成直接或間接競爭的業務或活動；
- (ii) 除非中國保利集團不競爭承諾另有規定，中國保利集團須在其權力範圍內促使(i)遵義久聯物業服務有限公司；(ii)哈爾濱保利科技大廈有限公司；(iii)中藝華豐物業管理有限公司；及(iv)北京格瑞物業管理有限公司不會以任何形式從事或參與與受限制業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務或活動，惟彼等各自於中國保利集團不競爭承諾日期已參與的項目除外；

## 與控股股東的關係

- (iii) 如上述四間公司獲提供或知悉任何與受限制業務構成或可能構成直接或間接競爭的新業務機會，只要相關新業務機會所涉及的每年總在管面積(倘適用)佔本集團於上一個財政年度末的在管面積總額少於0.1%，則有關企業可在無需通知本集團的情況下，自行經營有關新業務機會。如有關年度總比率為0.1%或以上，該企業需按以下第(vi)段所述處理超出有關累計百分比的相關業務機會；
- (iv) 如中國保利集團及／或任何中國保利集團緊密聯繫人打算收購與受限制業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務或資產，只要與受限制業務構成或可能構成直接或間接競爭的該部分業務或資產的淨資產值佔整項收購的淨資產總額少於5%，則中國保利集團及／或任何中國保利集團緊密聯繫人可在無需通知本集團的情況下，自行收購有關業務或資產(「獲豁免收購」)。如有關比率為5%或以上，中國保利集團或中國保利集團緊密聯繫人需按以下第(vi)段所述處理超出有關累計百分比的相關收購；
- (v) 在完成獲豁免收購後的相關企業如獲提供或知悉任何與受限制業務構成或可能構成直接或間接競爭的新業務機會，只要相關新業務機會所涉及的每年總在管面積(倘適用)佔本集團於上一個財政年度末的在管面積總額少於0.1%，則有關企業可在無需通知本集團的情況下，自行經營有關新業務機會。如有關年度總比率為0.1%或以上，該企業需按以下第(vi)段所述處理超出有關累計百分比的相關業務機會；
- (vi) 除非中國保利集團不競爭承諾另有規定，如中國保利集團及／或任何中國保利集團緊密聯繫人獲提供或知悉任何與受限制業務構成或可能構成直接或間接競爭的新業務機會，應立即書面通知本公司的董事會(包括其獨立非執行董事)，並提供所有必要的信息，讓董事會決定是否以招投標方式或任何其他適用方式爭取參與前述新業務機會(「參與權利」)，並在本公司董事會決定行使參與權利時盡力促使該新業務機會按合理基準和公平的條款和條件提供並讓本集團以公平公開方式行使參與權利；如果本集團因任何原因決定不行使參與權利以爭取從事有關的新業務機會，應在10個營業日之內(可由本公司要求延長20個營業日或其他由中國保利集團及本公司雙方共同同意的期限內)，以書面方式及時通知中國保利集團。或者倘本集團在收到參與權利通知起10個營業日之內(可由本公司要求延長20個營業日或其他由中國保利集團及本公司雙方共同同意的期限內)未有回覆，其將被視為已

## 與控股股東的關係

決定不行使參與權利。中國保利集團收到本公司書面確認之後，或倘本集團未在規定時間內作出書面答覆，中國保利集團及／或中國保利集團緊密聯繫人依據中國保利集團不競爭承諾可以自行經營有關的新業務機會；及

- (vii) 如果中國保利集團及／或中國保利集團緊密聯繫人擬向第三方轉讓、出售、出租、許可其使用或以其他方式向第三方轉讓或允許其使用將來彼等依照中國保利集團不競爭承諾的約定可能獲得的與受限制業務構成或可能構成直接或間接競爭的新業務，中國保利集團及／或中國保利集團緊密聯繫人應事先向本集團發出有關書面通知（「**出讓通知**」）。出讓通知應附上中國保利集團及／或中國保利集團緊密聯繫人擬向第三方轉讓、出售、出租、許可使用該競爭性業務或其權益的條件及本集團所需要的相關資料。本集團在收到出讓通知後的10個營業日內向中國保利集團及／或中國保利集團緊密聯繫人作出書面答覆。中國保利集團及／或中國保利集團緊密聯繫人承諾在收到本集團上述答覆之前，不得向第三方發出擬向其轉讓、出售、出租、許可或允許其使用該競爭性業務或其權益的任何出讓通知或意向（不論是否有法律約束力）。如果本集團拒絕收購該競爭性業務或其權益或在規定時間內未就出讓通知答覆中國保利集團及／或中國保利集團緊密聯繫人或如果本集團拒絕以出讓通知所載條件受讓該競爭性業務或其權益，但在規定期限內向中國保利集團及／或中國保利集團緊密聯繫人發出書面通知並載明本集團可以接受的出讓條件，若中國保利集團及／或中國保利集團緊密聯繫人經與之友好協商仍無法接受本集團提出的出讓條件，則中國保利集團及／或中國保利集團緊密聯繫人可以向第三方出讓、出售、出租、許可使用該競爭性業務或其權益，但其必須完全按照出讓通知中所載同等條件向第三方出讓、出售、出租、許可其使用該競爭性業務或其權益。

就上文而言：

- (i) 「**中國保利集團緊密聯繫人**」指中國保利集團的緊密聯繫人（定義見上市規則），但僅就中國保利集團不競爭承諾而言，不包括本集團、保利發展控股集團，以及保利置業集團及其附屬公司；及
- (ii) 「**有關期間**」指由[編纂]起至(a)中國保利集團及其緊密聯繫人（定義見上市規則，為釋疑慮，按此定義下的「緊密聯繫人」包括保利發展控股集團）直接或間接（合併計算）持有本公司總發行股份之和低於30%；或(b)我們的股份不再於香港聯交所[編纂]當日止期間，以較早者為準。

## 與控股股東的關係

### 保利發展控股

於最後實際可行日期，保利發展控股旗下四間間接非全資附屬公司(不包括本集團)從事物業管理業務。其中，根據保利發展控股提供的資料及經董事作出合理查詢後，(i) 南昌保利物業管理有限公司；(ii) 佛山永晟物業管理有限公司；及(iii) 徐州保利鑫城物業管理服務有限公司目前僅從事單一項目物業管理服務；而廣州市保利世貿物業管理有限公司僅為其母公司廣州市保利國貿投資有限公司的會議展館運營服務提供配套的物業管理服務。

保利發展控股的以上四間附屬公司運營的所有物業管理項目包括其自有及／或自行開發的物業。於2019年6月30日上述保利發展控股四間附屬公司在管物業位置及類型載列如下：

除外業務	在管物業位置	在管物業類型
保利發展控股	中國江蘇省徐州市	住宅物業
	中國廣東省廣州市及佛山市	商業物業及寫字樓
	中國江西省南昌市	住宅物業及寫字樓

根據保利發展控股提供的資料，經董事作出合理查詢後，於往績記錄期間上述保利發展控股四間附屬公司錄得的財務及經營數據載列如下：

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日 止六個月
收入(附註)(人民幣百萬元)	136.6	141.3	156.1	81.9
在管面積(千平方米)	1,578.1	1,578.1	1,578.1	1,578.1
物業管理項目數目	4	4	4	4

附註：包括物業管理服務及相關增值服務。

## 與控股股東的關係

根據保利發展控股提供的資料及經董事作出合理查詢後，在往績記錄期間，以上述四間公司的未經審核總收入及在管面積與我們的總收入及在管面積相比，南昌保利物業管理有限公司、佛山永晟物業管理有限公司及徐州保利鑫城物業管理服務有限公司的規模均是極小。廣州市保利世貿物業管理有限公司的規模(在總收入及在管面積而言)比其他三間公司相對較大，但廣州市保利世貿物業管理有限公司未有被納入本集團的主要原因是廣州市保利國貿投資有限公司的主營業務為會議展館的運營，當中包括籌辦展覽項目、出租展館及為會議展館提供配套的物業管理服務；廣州市保利世貿物業管理有限公司作為廣州市保利國貿投資有限公司的全資附屬公司，為廣州市保利國貿投資有限公司運營的會議展館及其配套設施(「會展項目」)提供配套的物業管理服務，而廣州市保利世貿物業管理有限公司所提供的物業管理服務僅為會展項目運營的配套服務。除該項目外，其本身沒有從事其他物業管理服務。

此外，負責保利發展控股四間附屬公司的管理及營運的董事、監事及高級管理層與本集團董事、監事及高級管理層並無重疊，因此其物業管理業務的管理及經營獨立於本集團。

經考慮上述因素後，董事認為，保利發展控股的物業管理業務與本集團的業務已清晰劃分，因此已自本集團剔除。

為確保清晰劃分受限制業務與保利發展控股的業務，保利發展控股已訂立以下以本集團為受益人的不競爭承諾(「保利發展控股不競爭承諾」，連同中國保利集團不競爭承諾，統稱「不競爭承諾」)。誠如我們的中國法律顧問所告知，無需就保利發展控股訂立的保利發展控股不競爭承諾獲得保利發展控股股東批准。

## 與控股股東的關係

### 保利發展控股不競爭承諾

於2019年11月29日，保利發展控股訂立以本集團為受益人的保利發展控股不競爭承諾，據此，其已(其中包括)不可撤回及無條件地向本公司承諾，於有關期間(定義見下文)內任何時間其將及將促使保利發展控股緊密聯繫人(定義見下文)遵守以下條文：

- (i) 除非保利發展控股不競爭承諾另有規定，否則保利發展控股及保利發展控股緊密聯繫人不會單獨或與其他任何人士直接或間接從事、參與或協助從事或參與任何與受限制業務構成或可能構成競爭的業務或活動；
- (ii) 除非保利發展控股不競爭承諾另有協議，否則保利發展控股須在其權力範圍內促使(i)廣州市保利世貿物業管理有限公司；(ii)南昌保利物業管理有限公司；(iii)佛山永晟物業管理有限公司；及(iv)徐州保利鑫城物業管理服務有限公司將不會以任何形式從事或參與與受限制業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務或活動，惟彼等各自於保利發展控股不競爭承諾日期已參與的項目除外；為釋疑慮，廣州市保利世貿物業管理有限公司經營及／或於保利發展控股不競爭承諾日期後將經營的會議展館運營當中附帶的物業管理服務及業務不受保利發展控股不競爭承諾及其條款所限制；
- (iii) 如上述四間公司獲提供或知悉任何與受限制業務構成或可能構成直接或間接競爭的新業務機會，只要相關新業務機會所涉及的每年總在管面積(倘適用)佔本集團於上一個財政年度末的在管面積總額少於0.1%，則有關企業可在無需通知本集團的情況下，自行經營有關新業務機會。如有關年度總比率為0.1%或以上，該企業需按以下第(iv)及(v)段所述處理超出有關累計百分比的相關新業務機會；
- (iv) 如保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人打算收購與受限制業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務或資產，只要與受限制業務構成或可能構成直接或間接競爭的該部分業務或資產的淨資產值佔整項收購的淨資產總額少於5%，則保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人可在無需通知本集團的情況下，自行收購有關業務或資產。如有關比率為5%或以上，在保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人完成有關收購後的24個月內，給予本集團選擇權，即在適用法律法規允許的前提下本集團將有權按公平及合理的條款和條件，在上述期間內隨時一次性或分多次向保利發展

## 與控股股東的關係

控股及／或保利發展控股緊密聯繫人收購在上述競爭性業務中的任何股權、資產及其他權益，或由本集團根據適用法律法規允許的方式選擇(包括但不限於)委託經營、租賃或承包經營保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人在上述競爭性業務中的資產或業務；

- (v) 除上文(iv)段另有所述外，當保利發展控股及／或任何保利發展控股緊密聯繫人獲提供或知悉直接或間接從事受限制業務或於其中擁有權益的任何新業務機會，其應立即以書面方式知會董事會(包括獨立非執行董事)所合理必要的所有信息(「**要約通知**」)，以供董事會決定是否參與該新業務機會，並在董事會決定參與該業務機會時盡力促使本集團按合理和公平的條款及條件參與該業務機會；如果本集團決定參與有關的新業務機會，應在10個營業日之內(可由本公司要求延長10個營業日或其他由保利發展控股及本公司雙方共同同意的期限內)，以書面方式及時通知保利發展控股及保利發展控股緊密聯繫人。如果本集團因任何原因決定不從事有關的新業務機會，應在10個營業日之內(可由本公司要求延長20個營業日或其他由保利發展控股及本公司雙方共同同意的期限內)，以書面方式通知保利發展控股。或者本集團在收到要約通知起10個營業日之內(可由本公司要求延長20個營業日或其他由保利發展控股及本公司雙方共同同意的期限內)未有回覆，將被視為已決定不從事有關的新業務機會。保利發展控股收到本集團書面確認之後，或本集團未在規定時間內作出書面答覆，保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人依據保利發展控股不競爭承諾可以自行經營有關的新業務機會；及
- (vi) 如果保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人擬向第三方轉讓、出售、出租、許可其使用或以其他方式向其轉讓或允許其使用將來彼等依照保利發展控股不競爭承諾的約定可能獲得的與受限制業務構成或可能構成直接或間接競爭的新業務，保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人應事先向本集團發出有關書面通知(「**出讓通知**」)。出讓通知應附上保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人擬向第三方轉讓、出售、出租或許可其使用該競爭性業務或其權益的條件及本集團所需要的相關資料。本集團在收到出讓通知後的10個營業日內向保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人作出書面答覆。保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人承諾在收到本集團上述答覆之前，不得向第三方發出擬向其轉讓、出售、出租或許

## 與控股股東的關係

可其使用該競爭性業務或其權益的任何出讓通知或意向(不論是否有法律約束力)。如果本集團拒絕收購該競爭性業務或其權益或在規定時間內未就出讓通知答覆保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人或如果本集團拒絕以出讓通知所載條件受讓該競爭性業務或其權益，但在規定期限內向保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人發出書面通知並載明本集團可以接受的出讓條件，如果保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人經與之友好協商仍無法接受本集團提出的出讓條件，則保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人可以向第三方出讓、出售、出租、許可其使用該競爭性業務或其權益，但其必須完全按照出讓通知中所載同等條件向第三方出讓、出售、出租、許可其使用該競爭性業務或其權益。

就上文而言：

- (i) 「**保利發展控股緊密聯繫人**」指保利發展控股的緊密聯繫人(定義見上市規則)，但僅就保利發展控股不競爭承諾而言，不包括本集團、保利發展控股的控股股東及保利發展控股的控股股東的附屬公司(其中包括保利置業集團及其附屬公司)；
- (ii) 「**有關期間**」指由[編纂]起至(a)保利發展控股及任何保利發展控股緊密聯繫人持有本公司總發行股份之和低於30%；或(b)本公司的股份不再於香港聯交所[編纂]當日止期間，以較早者為準。

除上述四間公司外，根據保利發展控股提供的資料及經董事作出合理查詢後，於最後實際可行日期，保利發展控股的一間附屬公司保利商業地產投資管理有限公司從事購物中心及酒店的營運(包括保安服務及清潔服務等物業管理服務)。於往績記錄期間及於[編纂]後，保利商業地產投資管理有限公司已經並且將會繼續向購物中心及酒店提供物業管理服務。在往績記錄期間，本集團從事購物中心物業管理服務及與酒店相關的業務所產生的收入極小。鑒於保利商業地產投資管理有限公司所提供的物業管理服務為購物中心及酒店營運的配套服務的一部分及與其購物中心及酒店的營運規模相比，相對較小，董事認為該等業務不會構成與我們形成重大競爭的業務。再者，就算該業務分部與我們的業務有任何重疊，該業務分部對本公司的相關財務影響相對並不重大。

### 保利置業集團

於最後實際可行日期，保利置業集團的物業管理公司(即上海保利物業酒店管理集團有限公司、湖北保利大酒店有限公司及深圳市保利商業物業經營管理有限公司)



## 與控股股東的關係

從事住宅物業、商業物業、辦公室及其他物業管理。基於以下因素，董事認為本集團與保利置業集團的物業管理業務之間的競爭(如有)並不激烈：

### 項目規模

我們為中國一家綜合物業管理服務提供商。於2019年6月30日，我們的在管總面積達260.3百萬平方米。下表概述於往績記錄期間我們的物業管理項目的財務數據及營運數據：

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日 止六個月
收入(人民幣百萬元)	1,906.3	2,419.2	2,909.5	1,823.0
毛利(人民幣百萬元)	250.7	332.6	409.6	330.8
	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
在管面積(千平方米)	81,818	106,181	190,521	260,333
物業管理項目數量	386	509	755	846

另一方面，保利置業集團為中國的一家物業開發商。根據保利置業集團2016年至2018年的年度報告及截至2019年6月30日止六個月的中期報告，物業管理服務收入僅佔其總收入不足5%。下表概述於2016年至2018年期間及截至2019年6月30日止六個月保利置業集團的相關物業管理公司的財務數據及營運數據(於保利置業集團於往績記錄期間的財務報告內披露)：

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日 止六個月
收入(附註)(人民幣百萬元)	492.6	705	809	417
	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
物業管理項目總建築面積 (千平方米)	27,380	29,500	33,820	35,510
物業管理項目數量	132	145	195	209

附註：包括物業管理服務及相關增值服務。

## 與控股股東的關係

於2019年6月30日，(i)我們的在管面積超過保利置業集團的相關物業管理項目所管理的面積七倍；(ii)我們所承接的物業管理項目數量超過保利置業集團所承接的四倍。我們的物業管理服務規模遠超過保利置業集團的物業管理服務規模。

### 物業管理項目來源

儘管於2019年6月30日，本集團在管總面積近43.1%為內部項目，我們一直積極透過物業管理服務外拓項目(指：(i)保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)以外的物業開發商及(ii)若干公共及其他物業的業主(包括學校及公共服務設施)) (「外拓項目」)擴展我們的業務。下表載列於所示日期或期間按項目來源劃分的(i)我們管理物業所得收入；及(ii)在管面積明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	收入	%	收入	%	收入	%	收入	%	收入	%
	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元
	(未經審核)									
內部項目	1,880,817	98.7	2,320,390	95.9	2,577,520	88.6	1,190,776	93.2	1,509,079	82.8
外拓項目	25,445	1.3	98,761	4.1	331,988	11.4	87,117	6.8	313,896	17.2
總計	<u>1,906,262</u>	<u>100.0</u>	<u>2,419,151</u>	<u>100.0</u>	<u>2,909,508</u>	<u>100.0</u>	<u>1,277,893</u>	<u>100.0</u>	<u>1,822,975</u>	<u>100.0</u>

	於12月31日						於2019年	
	2016年		2017年		2018年		6月30日	
	在管面積	%	在管面積	%	在管面積	%	在管面積	%
	千平方米		千平方米		千平方米		千平方米	
內部項目	75,218	91.9	91,379	86.1	109,369	57.4	112,131	43.1
外拓項目	6,600	8.1	14,802	13.9	81,152	42.6	148,202	56.9
總計	<u>81,818</u>	<u>100.0</u>	<u>106,181</u>	<u>100.0</u>	<u>190,521</u>	<u>100.0</u>	<u>260,333</u>	<u>100.0</u>

另一方面，根據保利置業集團提供的資料及經董事作出合理查詢後，保利置業集團提供的大部分物業管理服務乃主要服務於由彼等自行開發的物業，而於2019年6月30日，向第三方開發的物業提供的物業管理服務僅佔在管總面積的小部分。

根據本集團內部可得資料，於往績記錄期間，我們並無就保利置業集團開發的任何物業管理項目投標，同樣地，保利置業集團的物業管理公司亦無就保利發展控股集團開發的任何物業管理項目投標。我們認為，日後有關舉措將持續。

## 與控股股東的關係

### 獲得物業管理項目的方式

誠如「獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人—業務及營運獨立性—中國政府指示的標準招標流程」一段所述，我們按照行業慣例，透過由中國適用法律法規監管的標準招標流程獲得大部分前期物業管理服務業務。在往績記錄期間，我們的物業管理項目大部分是由投標方式獲得的，以併購或其他方式獲得的物業項目僅佔我們全部項目的小部分。

根據保利置業集團提供的資料及經董事作出合理查詢後，在2016年至2019年6月30日期間，除個別項目外，保利置業集團的物業管理項目均以投標方式獲得。

### 物業管理項目所處地區

截至2019年6月30日，我們在管物業管理項目總數達846個，遍佈全國93個城市。根據保利置業集團提供的資料及經董事作出合理查詢後，保利置業集團的物業管理業務覆蓋中國26個城市，而僅與我們在11個城市重疊。我們在該等重疊城市所得的收入佔截至2019年6月30日止六個月所得的總收入的35.6%。於往績記錄期間，從我們的業務所在城市而言，我們的業務所處絕大部分的城市與保利置業集團業務所處城市並無重疊。

### 管理及業務獨立性

誠如「獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人—管理獨立性」一段所述，控股股東及彼等的聯繫人及本集團彼此獨立管理及營運，符合彼等各自股東的整體利益。

由於保利置業集團為一家在香港聯交所上市的公司，其需遵守與管理、業務及營運獨立性相關的上市規則規定。

此外，本集團董事、監事及高級管理層概無於保利置業集團及其附屬公司擔任任何職位。我們獨立於保利置業集團及其附屬公司管理及營運。

鑒於保利發展控股及保利置業集團分別在上海證券交易所及香港聯交所上市，彼等各自均須遵守各證券交易所有關管理、業務及運營獨立性的相關上市規則，因此，彼等均獨立於彼此而經營及管理其業務。保利發展控股及保利置業集團已透過競爭性招標程序按公平公開基準及根據所有適用的中國法律法規獲得其物業管理項目。根據保利發展控股提供的資料及經董事合理查詢後，保利發展控股與保利置業集團並無訂立任何不競爭承諾契據。

## 與控股股東的關係

經考慮上述因素後，董事認為，我們的業務與保利置業集團的物業管理業務之間並不存在實質的同業的競爭。此外，倘出現任何競爭，僅為兩間獨立營運之公司之間的市場競爭，該兩間公司均顯示於財務、業務營運及管理方面獨立於共同控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。鑒於我們將成為公眾[編纂]公司及保利置業集團已於香港聯交所上市，我們相信我們在財務、業務營運及管理方面將繼續獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。經考慮以上因素後，董事認為保利置業集團的物業管理業務與本集團的業務大致劃分，因此不包括在本集團內。

### 規管與保利置業集團利益衝突的企業管治措施

誠如本節「保利置業集團－管理及業務獨立性」一段所闡述，本集團董事、監事及高級管理層概無於保利置業集團及其附屬公司擔任任何職位。我們獨立於保利置業集團及其附屬公司而管理及經營。然而，為達致更優企業管治，本公司已採取以下措施規管本集團與保利置業集團及其緊密聯繫人之潛在競爭(如有)引致的利益衝突：

- (a) 董事將遵守公司章程，其中規定擁有權益的董事於批准其本人或其任何緊密聯繫人於其中擁有重大權益的合約或安排或其他建議的任何董事會決議案時，不得投票(亦不得計入法定人數內)；
- (b) 董事將(i)於發現涉及保利置業集團及其緊密聯繫人的任何衝突或潛在利益衝突後，在切實可行的範圍內儘快向我們的獨立非執行董事報告該等衝突；(ii)召開董事會會議，以審閱及評估此類衝突的影響及風險；及(iii)監察任何重大不尋常業務活動。有利益衝突的董事不得參與討論涉及重大潛在利益衝突決議案的董事會會議；及
- (c) 提名委員會將不時檢討董事與保利置業集團的獨立性，以確保我們的主要管理人員獨立並將持續獨立於保利置業集團並與之並無重疊。

誠如上文所解釋，中國保利集團、保利發展控股及保利置業集團的若干附屬公司已在28個城市從事若干物業管理業務，於截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月的總收入(包括物業管理服務及相關增值服務)分別為人民幣658.5百萬元、人民幣878.8百萬元、人民幣999.8百萬元及人民幣516.6百萬元，及與我們在總計12個城市(即北京、遵義、廣州、佛山、南昌、上海、煙台、武漢、寧波、南京、惠州及淄博，統稱「重疊城市」)的業務重疊。我們在重疊城市所得的收入佔我們於截至2019年6月30日止六個月所得的總收入的36.8%。截至2019年6月30日止六個月，中國保利集團、保利發展控股及保利置業集團於重疊城市產生的來自物業管理業務及非業主增值服務以及社區增值服務的收入佔該等業務所產生總收入的約49.5%。其業務規模遠小於我們，因此並無對本集團的業務及財務表現造成重大影響。

## 與控股股東的關係

除上文所披露者外，我們的控股股東、董事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主要業務競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何須根據上市規則第8.10條予以披露的權益。於最後實際可行日期，各控股股東亦確認彼等現時無意將中國保利集團、保利發展控股及保利置業集團的受限制業務納入本集團。倘我們有任何收購任何有關業務的計劃，本集團將相應遵守相關上市規則及適用法律法規。

### 企業管治措施

本公司已採取以下措施，以管理本集團與控股股東及彼等的緊密聯繫人之間的潛在競爭(如有)引起的利益衝突：

- (a) 獨立非執行董事將每年審閱不競爭承諾(包括出讓通知及參與權利)；
- (b) 中國保利集團及保利發展控股均承諾向本公司提供所需的一切資料，以供獨立非執行董事就執行及遵守不競爭承諾進行年度審閱；
- (c) 倘董事會須根據不競爭承諾項下出讓通知及參與權利決定是否接受業務機會，則有關決定應由並無於該業務機會擁有任何重大權益的董事及／或並無於中國保利集團及保利發展控股(視情況而定)及彼等各自的緊密聯繫人擔任持續管理或董事職務且於有關決議案中並無任何重大權益的董事作出；
- (d) 中國保利集團及保利發展控股均將根據彼等於不競爭承諾項下的承諾於我們的年度報告內提供合規性確認；
- (e) 本公司將在年度報告內及／或以公佈形式披露獨立非執行董事就遵守及執行不競爭承諾(包括董事會根據不競爭承諾項下出讓通知及參與權利作出的有關是否接受業務機會的任何決定)所作之決定及／或審閱之事宜；
- (f) 董事將遵守公司章程，其規定有利害關係之董事不得就有關批准其或其任何緊密聯繫人於當中擁有重大權益的任何合約或安排或其他建議之董事會決議案投票(亦不得計入法定人數)；
- (g) 董事(包括獨立非執行董事)將有權在合適情況下徵詢外部各方的獨立專業意見，有關費用由本公司承擔；

## 與控股股東的關係

- (h) 董事將(i)於知悉任何涉及中國保利集團及保利發展控股及／或控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的任何衝突或潛在利益衝突時，於可行情況下儘快向獨立非執行董事報告有關衝突；(ii)召開董事會會議，以審閱及評估有關衝突的影響及風險；及(iii)監察任何重大不尋常業務活動。有利益衝突的董事不得參與討論涉及重大潛在利益衝突決議案的董事會會議；
- (i) 本公司將監察本集團及我們的關連人士之間的潛在或擬議交易，並確保遵守上市規則第十四A章，包括(如適用)公告、申報、年度審閱及獨立股東批准規定；
- (j) 本公司已委任廣發融資(香港)有限公司為合規顧問，以就遵守適用法律及上市規則(包括有關董事職責及內部控制的多項規定)向本集團提供意見及指引；
- (k) 我們的審核委員會將每年審閱以上內部控制措施之效力；及
- (l) 倘董事亦於中國保利集團、保利發展控股及／或保利置業集團擔任職位，則我們的提名委員會將不時審閱彼等履行董事職責的獨立性，從而確保有效管理潛在利益衝突。