

與控股股東的關係

概覽

許健康先生、黃麗真女士、許華芳先生、施思妮女士及許華芬女士為家庭成員，當中許健康先生及黃麗真女士分別為許華芳先生及許華芬女士的父親及母親，而施思妮女士為許華芳先生的配偶。緊隨[編纂]及[編纂]完成後，許健康先生(以其個人身分及透過天龍控股)連同其配偶黃麗真女士、許華芳先生(以其個人身分及透過Sky Infinity Holdings)連同其配偶施思妮女士及許華芬女士(以其個人身分及透過樺龍控股及萬通貿易)將合共擁有寶龍控股約[編纂]股權。寶龍控股擁有寶龍維京控股的全部已發行股本，而寶龍維京控股擁有本公司經擴大已發行股本約[編纂]，當中並無計及根據行使[編纂]可能發行的任何股份。因此，寶龍維京控股、寶龍控股、天龍控股、Sky Infinity Holdings、樺龍控股、萬通貿易、許健康先生、許華芳先生、許華芬女士、黃麗真女士及施思妮女士作為一組人士，且彼等各自(作為個人)將為上市規則項下的控股股東。

Credit Suisse Trust Limited (「受託人」)乃獨立專業信託管理機構及Sky Infinity Trust的受託人。Serangoon Limited及Seletar Limited乃由受託人成立的公司，擔任其代名人持有其於Sky Infinity Family的權益。此為受託人普遍採用的信託架構之一。Sky Infinity Family乃受託人成立的中間控股公司，持有Sky Infinity Holdings的權益。許華芳先生並非Sky Infinity Family的董事，無權任免Sky Infinity Family的董事。根據Sky Infinity Family的組織章程細則，任免董事權利屬股東(即受託人)及其董事(即受託人提名的公司，與許華芳先生並無關連)所有，而非許華芳先生所有。因此，許華芳先生對於Sky Infinity Family並無任何實際控制權。與Sky Infinity Holdings(其為許華芳先生向Sky Infinity Trust注入的信託財產，由許華芳先生管理及控制)不同，Serangoon Limited、Seletar Limited和Sky Infinity Family概非許華芳先生向Sky Infinity Trust注入的信託財產。受託人、Serangoon Limited、Seletar Limited及Sky Infinity Family各自為行政目的之用，以方便管理Sky Infinity Trust。

許華芳先生乃Sky Infinity Trust的創立人，其委任Sky Infinity Trust的初始受託人及初始[保護人]。彼有權就信託財產的投資事宜向受託人作出指示，而透過彼於Sky Infinity Holdings的控制權，彼於本公司擁有表決權及投資權。

寶龍維京控股、天龍控股、Sky Infinity Holdings、樺龍控股及萬通貿易各自為投資控股公司。寶龍控股及其附屬公司主要從事物業開發、物業投資及其他物業開發相關服務(「保留業務」)。

與控股股東的關係

業務劃分

保留業務

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。

下表載列本集團及保留集團於最後實際可行日期的主要業務：

公司名稱	主要業務營運
本集團	商業運營(包括有關獨立第三方開發或擁有的購物街單位及商場的物業租賃服務)、物業管理及相關服務
保留集團	物業開發、物業投資及其他物業開發相關服務(包括有關保留集團擁有的購物街單位及商場的物業租賃服務)

鑑於本集團與保留集團的業務營運概無重疊，本集團業務與保留集團的業務之間有明確的劃分，董事認為本集團業務與保留集團的業務之間概無競爭。

我們的控股股東的其他業務

許健康先生有於澳門投資下列的零售商業物業管理服務業務(「非核心業務」)，該等業務乃透過由許健康先生及其聯繫人擁有和/或控制的公司運營。該等公司儘管與我們的核心業務相關，惟不屬於我們的核心業務，故不屬於本集團的一部分。有關該等非核心業務的詳情如下：

名稱	註冊成立地點	股東	管理人	主要業務
彩龍投資發展有限公司(「彩龍」)	澳門	1. 寶龍集團發展有限公司(60%)，該公司由許健康先生及其聯繫人控制 2. 第一國際投資發展有限公司(40%)，該公司由獨立第三方控制	許健康先生、胡子俊先生、許華芬女士、楊永泰先生及蔡宏江先生	在澳門提供零售商業物業管理服務

與控股股東的關係

名稱	註冊成立地點	股東	管理人	主要業務
寶龍國際物業管理有限公司 (「寶龍國際」)	澳門	1. 許健康先生(55%) 2. 國景物業投資有限公司(45%)，該公司由獨立第三方控制	許健康先生、許華芬女士、胡子俊先生及楊永泰先生	在澳門提供零售商業物業管理服務

彩龍一直為澳門一間商場的租戶提供零售商業物業管理服務，商場內有約200間商舖、270個停車位及約34,000平方米在管建築面積。於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，彩龍的總收入分別為約2.32百萬澳門元(相當於約人民幣2.02百萬元)、約2.03百萬澳門元(相當於約人民幣1.77百萬元)及約2.33百萬澳門元(相當於約人民幣2.03百萬元)，彩龍的虧損淨額則分別為約237,000澳門元(相當於約人民幣206,000元)、約435,000澳門元(相當於約人民幣378,000元)及約391,000澳門元(相當於約人民幣340,000元)。

寶龍國際一直為澳門一條購物街的租戶提供零售商業物業管理服務，購物街內有約8間商舖、320個停車位及約9,000平方米在管建築面積。於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，寶龍國際的總收入分別為約5.73百萬澳門元(相當於約人民幣4.99百萬元)、約5.83百萬澳門元(相當於約人民幣5.07百萬元)及約5.90百萬澳門元(相當於約人民幣5.13百萬元)，寶龍國際的純利則分別為約96,000澳門元(相當於約人民幣84,000元)、約97,000澳門元(相當於約人民幣84,000元)及約144,000澳門元(相當於約人民幣125,000元)。

本集團亦會於零售商業物業正式營運前的籌備階段向物業開發商或業主提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務，並於零售商業物業運營階段向業主或租戶提供其他商業運營及管理服務，如租戶管理及收租服務以及其他增值服務；有別於本集團，彩龍及寶龍國際僅在澳門向租戶提供零售商業物業管理服務，如安保、清潔、維修及維護服務。由於彩龍及寶龍國際與本集團運營的地理位置不同，有不同的業務重心及運營規模，我們的董事認為，本集團的業務有別於非核心業務並獨立經營。

我們的策略是專注於在中國提供全面商業運營及住宅物業管理服務。就以上所示，由許健康先生及其聯繫人控制的非核心業務乃獨立且有別於我們的業務。為將我們的資源集中投放在中國的商業運營及住宅物業管理服務業務，我們決定不將非核心業務納入本集團。我們的董事認為本集團業務與非核心業務之間不存在競爭。

除我們的業務外，許健康先生、許華芳先生及許華芬女士各自擁有與本集團之間無競爭的業務，當中包括房地產投資、貿易、酒店、批發零售及／或資訊科技開發等。

與控股股東的關係

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約，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，詳情請參閱下文「一不競爭契約」。

除上文所披露者外，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。

我們與保留集團的業務關係

我們與保留集團擁有良好且持續的業務關係。我們一直向保留集團提供多項服務，包括自1993年起透過廈門華龍物業管理提供住宅物業管理服務以及自2007年上海寶龍商業成立後提供商業運營服務。誠如我們的行業顧問所確認，保留集團與我們之間的業務關係常見於中國的商業運營及住宅物業管理公司與其母公司之間，乃屬互惠互利、優勢互補的關係。保留集團主要從事物業開發、物業投資、酒店管理及其他物業開發相關服務，故在日常運營時需要住宅物業管理服務。於2019年6月30日，由保留集團開發及擁有的物業中約95.0%乃由本集團管理。餘下約5.0%的物業指由保留集團開發及擁有的住宅物業，該等物業由獨立物業管理服務供應商管理。該等住宅物業並非由我們管理，主要是由於(i)我們未能投得該等物業的招標；及(ii)我們終止了若干物業管理服務合約。經過多年的合作，本集團與保留集團熟知雙方的業務運營，並共同發展四個知名品牌「寶龍廣場」、「寶龍一城」、「寶龍城」及「寶龍天地」。受惠於此長期關係，我們能夠為保留集團提供符合其特定需要的服務，並熟知保留集團的標準及要求。儘管市場上有眾多提供類似服務的服務供應商以及根據招標流程於多個住宅物業委聘其他服務供商，挑選及委聘另一間新服務供應商並不符合保留集團的最佳利益，當中已考慮到該新服務供應商在提供與本集團服務同等優質的服務時所需的時間及相關經驗及保留集團於物業開發各階段所需的全方位綜合服務範圍。我們一般會在保留集團商業物業的早期開發階段開始參與，透過前期市場研究報告向保留集團提供有關開發物業的市場定位、品牌和設計方面的建議，此亦為我們較其他市場參與者的核心競爭優勝之處。我們從保留集團提交土地投標書之前開始著手，在向政府機關提交購買土地的標書前，保留集團在投標過程中會與我們緊密合作，而我們將就開發物業及標書提供大量建議。本集團與保留集團之間的長期和緊密的關係以及我們熟識和了解保留集團的土地投標策略及土地投標成功率、回報率及盈利能力方面的要求，有助縮短保留集團在前期項目籌劃所需的時間。籌劃和開始施工之間的交貨時間縮短，可以使開發過程更具效率和節省成本。故此，董事認為本集團與保留集團目前的業務關係不大可能受重大不利變動或終止。

與控股股東的關係

誠如上文披露，鑑於保留集團與本集團的持續業務在若干程度上屬互惠互利、優勢互補，加上我們成功獲得保留集團的商業運營物業管理服務委聘工作的往績記錄，我們認為於[編纂]後能繼續獲得保留集團委聘，並保持從其所得的收入。經計及(i)我們向保留集團提供服務的歷史交易金額及於往績記錄期有關服務的增長趨勢；(ii)本集團根據現有合約本集團向保留集團提供服務相關的估計交易金額；(iii)根據與保留集團及其聯營公司就未來三年可能需要本集團提供商業運營物業管理服務的商業物業的預期數目進行商業磋商的服務費估計增加；及(iv)我們與保留集團的長期關係，我們估計產生自保留集團的收入於截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度約為人民幣266.6百萬元、人民幣346.5百萬元及人民幣419.8百萬元。有關詳情，請參閱「關連交易」。

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、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。其中僅有一名執行董事許華芳先生為寶龍控股的執行董事。許華芳先生自2013年起負責保留集團的商業運營服務分部，並預期於[編纂]後將一半時間投放於本集團的日常營運。兩名非執行董事(即寶龍控股非執行董事許華芬女士及寶龍控股若干附屬公司董事許華琳女士)並無參與本集團的日常營運。本集團與保留集團的高級管理層成員之間概無重疊。

各董事均知悉身為董事的授信責任，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]及[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。

與控股股東的關係

就商業運營服務而言，在取得一塊土地以開發物業前，保留集團會先邀請我們就為該物業提供商業運營服務提交一份建議書。該建議書主要會包括一份關於該物業的市場研究報告、定價標準及在租金方面的估算回報。建議書提交後，保留集團的業務發展部會審閱市場研究報告，資產管理部會審閱估算的回報水平，財務部和法律部則審閱定價標準及所提交建議書的餘下部分。保留集團會釐定在成功收購土地後是否向我們授予商業運營服務合約。本集團獲委聘向合資企業或獨立物業開發商開發的商業物業提供商業運營服務，有關委聘一般乃根據相關業主訂定的內部政策在公正甄選流程後取得，一般會由甄選小組對若干服務供應商的建議書進行審閱。甄選小組會審閱收到的建議書並根據多個因素，包括但不限於供應商的品牌形象、物業管理經驗、建議在租金方面的估算回報、建議的物業宣傳策略及定價標準，決定是否向供應商授予商業運營服務合約。我們提交予合資企業或獨立物業開發商的定價標準一般與提交予保留集團的定價標準相符。

就我們的住宅物業管理服務而言，於交付前階段，我們就保留集團開發的物業項目訂立的前期物業管理合約乃透過由保留集團進行的標準化招投標程序獲得。據此，標書由保留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。招標評估委員會應由不少於五人組成而且人數必須為單數，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)及保留集團之代表成員，並隨機從當地房地產管理部門編製之專家名單中選出。

於交付後階段，我們直接向業主提供住宅物業管理服務，而業主透過業主大會有權委聘(或解聘)住宅物業管理服務供應商。本集團及保留集團對業主委聘(或解聘)住宅物業管理服務供應商並無任何影響力。於此過程中，業主有權就委聘(或解聘)住宅物業管理服務供應商自行開展評估過程，而本集團及保留集團對委聘(或解聘)相關住宅物業管理服務供應商並無任何責任或影響力。

自2014年起，我們向由獨立物業開發商或由保留集團及獨立開發商成立的合資企業開發的物業提供商業運營服務及住宅物業管理服務。我們已設立業務拓展部，其負責透過政府刊物、內部轉介及外部推廣活動物業物色由獨立物業開發商開發的潛在物業。業務拓展部一旦物色到潛在項目，我們的市場研究中心、法律部及財務管理中心將合作編製初步建議書。經過多輪內部討論及盡職調查後，市場研究中心將向該獨立物業開發商遞交建議書的經修訂草擬本以供考慮。於達致完成商業磋商後，市場研究部門將向我們總裁遞交最終版建議書以供審閱及批准。

我們向兩家獨立物業開發商提供全面綜合的商業運營服務以提升其於義烏及涪陵的零售商業物業的價值。兩處零售商業物業已於2017年開幕，出租率較高，原因為我們致力向該兩名獨立物業開發商提供策略性商業運營服務。我們亦於2018年延續四川省江油市一家獨立物業開發商開發的一處零售商業物業的成功運營。就商業運營服務而言，由獨

與控股股東的關係

立第三方開發或擁有以及由保留集團與保留集團在其中並無擁有控制權的獨立第三方共同開發的零售商業物業於2019年6月30日的合約建築面積為約0.3百萬平方米。此外，就住宅物業管理服務而言，由保留集團與獨立第三方成立而雙方在其中均無控制權的合資企業開發的物業於2019年6月30日的合約建築面積為約1.0百萬平方米。

誠如弗若斯特沙利文告知，中國商業運營服務市場上，商業運營服務供應商管理由獨立物業開發商開發的商業物業已是大勢所趨，日益普遍。輕資產業務模式使我們能夠將成功經驗複製至由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業。我們有意於日後進一步複製此套成功業務模式。自2019年6月30日起至本文件日期，我們向六處零售商業物業訂約提供商業運營服務，該等物業由獨立物業開發商擁有。於2019年6月11日，我們與一名獨立第三方就一處零售商業物業訂立一份諒解備忘錄，估計合約建築面積約為84,000平方米。自2019年6月30日至本文件日期，我們亦與獨立第三方就七處零售商業物業訂立諒解備忘錄，該等物業的估計總合約建築面積約為590,000平方米。詳情請參閱業務一節中「商業運營服務—零售商業物業組合—籌備中的項目」。同時，本集團亦於作出合理考慮後積極物色有關第三方商業運營及住宅物業管理服務公司或項目的潛在機會。

經營所需執照

我們持有及享有對我們業務營運而言屬重大的所有相關執照及許可。

客戶渠道

我們主要透過自身的銷售及市場營銷團隊進行銷售及市場營銷。本集團的客戶群龐大及多元化，並與控股股東及／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—(A)獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一節所披露者外，我們業務營運所需的所有物業及設施均獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人。

僱員

截至最後實際可行日期，我們所有全職僱員主要透過招聘網站、校園招聘計劃、招聘公司及內部轉介而獨立招聘。

與控股股東的關係

與控股股東的關連交易

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的持續關連交易，其將於[編纂]完成後持續。所有該等交易乃經公平磋商後按正常商業條款訂立。我們預期於[編纂]後，我們與控股股東或彼等各自的緊密聯繫人的持續關連交易的總金額將能夠維持總收入的合理比例。因此，預期有關持續關連交易將不會對我們的整體營運獨立性產生影響。

財務獨立

所有應付或應收保留集團成員公司的貸款、墊款及結餘(並非於日常業務過程中產生)將在[編纂]前獲悉數償付或豁免。保留集團成員公司就本集團或保留集團借款提供的所有股份押記及擔保將於緊接[編纂]前獲悉數解除。

此外，我們擁有自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及彼等各自的聯繫人的情況下維持財務獨立。

不競爭契約

各控股股東已在不競爭契約中向我們承諾，除了在澳門的零售商業物業管理服務業務之外，其將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接參與或進行與我們的業務(包括提供商業運營服務及住宅物業管理服務(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，惟控股股東及彼等的緊密聯繫人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(其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市)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，倘其或其任何緊密聯繫人發現／獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資／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，列明物色目標公司(如有關)、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

與控股股東的關係

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；
- 獨立董事會應於接獲上述書面通知後30個營業日內代表本公司以書面形式通知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]，則不競爭契約將自動失效。

為推行良好的企業管治常規及改善透明度，不競爭契約包括以下條文：

- 獨立非執行董事應至少按年審閱控股股東遵守不競爭契約的情況；
- 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約進行年度審閱所需的一切資料；
- 我們將按照上市規則的規定，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約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約情況的年度聲明；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約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

根據不競爭契約的規定，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、非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，請參閱本文件「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；
- (d) 我們已委聘智富融資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正常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視控股股東作出的不競爭承諾以及其遵守該等承諾的情況。