
與控股股東及母集團的關係

我們的控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並無計及因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份），本公司將由盛達豐（其由偉賦全資擁有）擁有約[編纂]。偉賦由趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生分別擁有98.62%、1.00%及0.38%。由於盛達豐在本公司擁有的股權，故就上市規則而言，盛達豐、偉賦、趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生共同構成一組控股股東。趙彬先生及吳虹女士從未參與本集團的日常管理及／或營運，且彼等概無獲委任為本集團的董事或高級管理層成員。彼等擬維持現狀，且無意於可見將來獲委任為董事。

除上文所披露者外，就董事所深知，概無其他人士將於緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並無計及因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份）直接或間接於當時30%或以上已發行股份中擁有權益或以任何方式於本集團擁有相當於30%或以上股權的直接或間接股權。

一致行動契據

為籌備[編纂]，趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生簽立一致行動契據，據此，（其中包括）彼等確認存在一致行動安排，以及彼等於[編纂]後繼續一致行動的意向。

趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生已相互確認，自本公司及其附屬公司各自的成立／註冊成立日期起及於彼等同時為本公司及其附屬公司的股份合法擁有人及／或為本公司及其任何附屬公司業務的受益人的整段期間，(a)彼等一直採取一致行動控制本集團的成員公司；(b)彼等已同意，並將繼續於提呈任何決議案以在本公司及其附屬公司的任何股東大會上通過之前，就屬任何股東決議案主題的事項互相諮詢並達成共識；(c)彼等各自確認彼並無亦不會作出任何行動（或遺漏作出任何行動）或行使（或遺漏行使）彼不時可能獲得的任何投票權，違反彼作為一致行動人士的各自責任；(d)彼等各自己已互相同意確實已盡力並將繼續盡力確保就與本公司及其附屬公司有關的所有主要事宜互相溝通，以確保可以及時達成共識；及(e)彼此之間並無有關本公司及其附屬公司的重大爭議。

與控股股東及母集團的關係

業務劃分

母集團

母集團由我們的控股股東控制的一組公司(包括鴻坤集團)組成。鴻坤集團是母集團的組成部分，主要專注於中國的物業開發業務。鴻坤集團公司(即鴻坤集團的控股公司)目前由趙偉豪先生透過北京合潤間接擁有99%以及最終由趙偉豪先生及吳虹女士全資擁有。趙偉豪先生亦為鴻坤集團公司之董事。鴻坤集團公司持有鴻坤偉業約97.7%股本，而鴻坤偉業在中國不同地區擁有多間附屬公司。鑑於母集團與趙偉豪先生的持股關係，母集團的各成員公司為趙偉豪先生的緊密聯繫人。

下表載列於最後實際可行日期本集團及母集團的主要業務：

主要業務營運

本集團	向物業開發商及業主提供物業管理服務、向物業開發商提供物業開發商相關服務以及為業主提供增值服務。有關業務詳情請參閱本文件「業務」。
母集團	物業開發及物業銷售、物業租賃、金融投資、提供金融服務、私募基金管理、業務投資及發展以及投資及發展旅遊及文化業務(「保留業務」)

物業開發是母集團的一個組成部分。自鴻坤集團於二零零二年成立以來，其已累積進行超過50項開發項目，發展足跡遍佈北京、上海、天津、河北省、江蘇省、廣東省、安徽省、海南省及湖北省。鴻坤集團房地產業務涵蓋住宅及商用物業。根據灼識諮詢報告，鴻坤偉業(鴻坤集團的成員公司)為京津冀地區的物業開發商龍頭，並自二零一三年起連續七年入選中國房地產開發企業100強。於二零一八年十月，鴻坤集團開發總面積超過10百萬平方米，土地儲備超過5百萬平方米。

鑑於本集團與母集團之間的主要業務營運存在差異，董事認為本集團與母集團彼此的業務存在明確劃分。

與控股股東及母集團的關係

控股股東的其他業務

除母集團外，我們的控股股東亦參與投資及發展藝術活動的業務，該等業務已從本集團或母集團剝離（「其他除外公司」）。

鑑於本集團與其他除外公司的主要業務營運之間存在差異，董事認為該等業務與我們業務之間有明確劃分。

於最後實際可行日期，除上文及本文件「董事及高級管理層」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直接或間接與本公司業務競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有須根據上市規則第8.10條予以披露的任何權益。

獨立於控股股東及其緊密聯繫人

我們認為，我們有能力於[編纂]後獨立於我們的控股股東及其各自的緊密聯繫人（本集團除外）經營業務，理由如下：

管理獨立性

本公司與母集團及／或其他除外公司的董事會彼此獨立運作。下表載列於緊隨[編纂]後董事會成員在母集團及／或其他除外公司的董事職務及／或角色（如有）的詳情：

姓名	於本公司的職務	於母集團及／或其他除外公司的職務
趙偉豪先生	執行董事	多個職務（包括母集團若干成員公司及／或其他除外公司的董事、部門經理及總裁助理）。有關更多詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」
吳國卿女士	主席、執行董事兼 總經理	無
李燕萍女士	執行董事	無
張偉雄先生	獨立非執行董事	無

與控股股東及母集團的關係

姓名	於本公司的職務	於母集團及／或其他除外公司的職務
陳昌達先生	獨立非執行董事	無
陳維潔女士	獨立非執行董事	無

我們的董事會由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成，當中只有趙偉豪先生在母集團及其他除外公司擔任多個董事職位或職務。

除趙偉豪先生外，我們的其他董事均無在母集團擔任董事或高級管理職務。儘管趙偉豪先生在母集團、其他除外公司及本公司擔任不同的董事或其他職位，惟在履行執行董事的職責時，彼一直並將繼續獲得由吳國卿女士所領導的本集團高級管理團隊另行提供獨立支援。

本集團的獨立高級管理團隊由吳國卿女士領導，成員包括帥傳勇先生、李嘉威先生、曹立新女士、孔令功先生、李承羽女士、畢勝先生、李峻女士及王孝榮先生，其中大部分成員已為本集團服務超過三年或擁有超過三年物業管理及商業營運服務工作經驗。於往績記錄期，彼等共同構成我們的核心管理團隊的一部分，並在業務營運及項目發展中作出重大決定。本集團與母集團及／或其他除外公司高級管理層之間不存在人員重疊。

倘重疊董事須就任何可能引致與母集團及／或其他除外公司出現潛在利益衝突的事項放棄於本公司董事會會議上投票，我們的餘下董事將擁有足夠的專業知識及經驗以充分審議任何有關事項。儘管董事重疊，惟我們的董事（包括獨立非執行董事）認為我們的董事會能夠獨立於母集團及／或其他除外公司管理我們的業務，理由如下：

- (a) 母集團及／或其他除外公司的業務概無與我們的核心業務競爭或可能競爭，而憑藉管理現有及潛在利益衝突的既有企業管治措施，重疊董事所承擔的雙重角色在大多數情況下不會對我們的董事履行其對本公司所負的受信責任所必需的公正程度產生影響；

與控股股東及母集團的關係

- (b) 我們有三名獨立非執行董事，以及本公司的若干事項（包括持續關連交易）必須提交獨立非執行董事審閱，而彼等會在我們的年報中確認我們的持續關連交易乃在我們的日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，且條款屬公平合理並符合股東的整體利益；及
- (c) 倘存在利益衝突，相關董事將放棄投票及不會參加董事會之審議工作。我們認為，在母集團及／或其他除外公司沒有重疊董事職位或高級管理職位的董事具有必要的資格、誠信及經驗，以維持有效的董事會，並在存在利益衝突時遵守其受信責任。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－董事會」。

互惠及互補關係

自二零零四年起，本集團與母集團保持長期穩固的持續業務關係。自二零零四年以來，我們為母集團提供多種服務，包括物業管理服務。因此，我們認為本集團與母集團之間密切的業務關係屬互惠及互補的關係。雖然我們透過管理鴻坤集團開發的物業產生大部分物業管理服務收益（分別佔我們於往績記錄期的物業管理服務總收益的100.0%、100.0%、約98.4%及約98.5%），根據灼識諮詢報告，本集團與母集團之間的業務關係在中國物業管理公司及其從事物業開發之母公司中並不罕見。母集團主要從事（其中包括）物業開發業務，該業務需要物業管理服務以促進業務發展。因此，於往績記錄期，本集團獲母集團委聘，為鴻坤集團在中國開發的所有物業提供物業管理服務，而本集團已與母集團就所有相關物業訂立初步物業管理協議。鑑於業務關係的悠久歷史，我們與母集團在業務合作中發展出良好的相互理解。通過與母集團的合作，我們建立了相互依賴的關係，我們能夠為母集團提供物業管理服務，以滿足業主和住戶的特定需求，而我們的管理層熟悉母集團的標準和要求。

營運獨立性

我們擁有所有相關牌照的全部權利、持有所有相關牌照及享有其利益，擁有所需的足夠資本及僱員以獨立於我們的控股股東及其各自的聯繫人作出有關我們本身的業務營運的所有決策，並進行我們本身的業務營運，且將在[編纂]後繼續如此行事。

儘管於二零一九年八月三十一日本集團約99.1%的收益建築面積是鴻坤集團開發的物業，惟本集團的大部分客戶為母集團以外的業主。於往績記錄期，本集團超過60.0%的收益來自母集團以外的客戶（主要為業主及住戶）。

與控股股東及母集團的關係

儘管我們管理的過大部分項目均由鴻坤集團開發（此舉符合行業標準），惟除參與者少於三名或物業規模過小的項目外，本集團通常透過適用中國法律及法規所規管的招標程序獲得初始物業管理服務業務的委聘。有關詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－獲得物業管理項目」。於往績記錄期，我們亦未經招標程序獲得若干物業管理服務合約。

此外，在物業發展項目的交付後階段（即物業單位已全部或部分出售及業主委員會已成立），業主委員會可由業主大會授權與業主大會所選定的物業管理服務供應商訂立合約。本集團及母集團及／或其他除外公司均對業主委聘（或解僱）物業管理服務供應商並無任何影響力。

考慮到本集團與母集團的悠久業務關係，以及我們對其標準和要求的了解和熟悉程度，我們預期日後將能夠持續獲得母集團的物業管理服務委聘。因此，我們認為被終止與母集團之間關係的風險偏低。

作為我們擴展計劃一部分，我們一直積極向其他獨立第三方物業開發商尋求取得物業管理委聘。於二零一九年八月三十一日，獨立第三方開發物業應佔之總收益建築面積約為42,000平方米，相當於本集團總收益建築面積約0.9%。自二零一七年起，我們亦已開始為獨立第三方物業開發商提供物業開發商相關服務。

營運所需的牌照及企業職能

我們持有對我們的業務營運屬重要的所有相關牌照及許可證，並享有相關利益。我們並無與母集團共享任何企業職能。

接觸客戶

本集團擁有與我們的控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人無關的龐大且多元化客戶群。

營運設施

我們一直向母集團租用辦公室。由於有關處所由我們用作辦公室，而我們不難在市面覓得替代處所，因此我們的運作並不依賴母集團。

僱員

於最後實際可行日期，我們所有全職僱員均主要透過招聘網站、校園招聘計劃、報章廣告、招聘公司及內部轉介獨立招聘。

與控股股東及母集團的關係

與控股股東的關連交易

本文件「關連交易」載列本集團與控股股東或彼等的緊密聯繫人之間的關連交易，其中部分交易將於[編纂]完成後繼續進行。所有該等交易乃經公平磋商後按一般商業條款或更佳條款釐定及／或進行。除本文件「關連交易」所載的關連交易外，我們的董事目前預期於[編纂]完成後或其後的短時間內，本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人將並無任何其他關連交易。

財務獨立

應收及／或應付母集團的所有非貿易性質款項將由本集團於[編纂]前悉數償還、結清、轉讓或更替。於最後實際可行日期，本集團並無未償還銀行貸款，且並無依賴母集團及／或其他除外公司提供任何擔保或抵押。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，以及現金收付的獨立庫務職能。

於往績記錄期，儘管本集團成員公司事實上為母集團的附屬公司，惟其業務均在公司層面單獨進行。有關營運公司的財務在集團層面綜合入賬。經考慮上述因素後，董事認為[編纂]後不會對我們的控股股東及母集團及／或其他除外公司產生財務上的依賴。

企業管治措施

各控股股東已確認，彼完全理解彼必須以股東整體的最佳利益行事的責任。我們的董事相信，本公司已制訂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，我們已實施下列措施：

- (a) 作為籌備[編纂]的一部分，我們已修訂章程細則以符合上市規則。具體而言，章程細則規定，除另有規定外，董事不得就批准其自身或其聯繫人具有重大利益的任何合同或安排或任何其他建議的任何決議案表決，有關董事亦不應被計入大會的法定人數之內；
- (b) 擁有重大權益的董事須就與我們的任何利益可能存在衝突或存在潛在衝突的事宜作出全面披露，並在董事會會議上，就該董事或其聯繫人擁有重大權益的事宜避席，除非大多數獨立非執行董事特別要求該名董事出席該董事會會議或參與其中，則作別論；

與控股股東及母集團的關係

- (c) 我們承諾，董事會應由執行董事及獨立非執行董事均衡組成。我們已委任獨立非執行董事，而我們相信，我們的獨立非執行董事具備充足經驗，且彼等無可嚴重干預彼等行使獨立判斷的任何業務關係或其他關係，將可提供公正外部意見，以保障公眾股東的利益；
- (d) 我們已委任同人融資作為我們的合規顧問，其將就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多項規定）向本公司提供意見及指引；及
- (e) 誠如上市規則所規定，我們的獨立非執行董事應每年審閱任何關連交易，並於本公司年報中確認該等交易乃於我們的日常及一般業務過程中按一般商業條款或不遜於向獨立第三方提供或獲獨立第三方提供的條款訂立，且條款屬公平合理並符合股東的整體利益。