
與控股股東的關係

概覽

緊接分拆完成後，不計及行使超額配股權可能發行的任何股份，並假設優先發售項下的預留股份獲合資格合景泰富股東悉數認購，(i)孔健岷先生將透過英明和晉得直接擁有已發行股份總數合共約[編纂]%；(ii)孔健濤先生將透過正富、卓濤及富迅直接擁有已發行股份總數合共約[編纂]%；(iii)孔健楠先生將透過和康直接擁有已發行股份總數約[編纂]%。晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康各自為投資控股公司，並無業務營運。孔健濤先生為合景泰富控股的執行董事兼行政總裁，並為孔健岷先生及孔健楠先生的胞弟。有關孔健岷先生及孔健楠先生的履歷詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

於2020年[•]月[•]日，晉得、正富及和康訂立股東協議，據此，訂約方同意(其中包括)須於本公司股東大會上根據不時持有最多股份的一方指示投票。英明由孔健岷先生全資擁有。卓濤及富迅由孔健濤先生全資擁有。因此，晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生合共為一組有權於本公司股東大會上行使或控制行使30%或以上投票權的人士，故根據上市規則為一組控股股東。

業務之劃分

於最後實際可行日期，合景泰富由孔健岷先生(通過晉得及英明)、孔健濤先生(通過正富、卓濤及富迅)及孔健楠先生(通過和康)分別間接擁有約50.12%、8.08%及4.54%。於2018年12月30日，晉得、正富及和康訂立股東協議，以規管彼等買賣合景泰富股份。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、正富及和康各被視為於其他方按照有關股東協議持有的股份及／或相關股份中擁有權益。故此，於最後實際可行日期，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為擁有合景泰富已發行股本分別約62.68%、53.51%及53.45%的權益。

本集團主營業務為提供住宅物業管理服務及商業物業管理及營運服務，而合景泰富集團則主要從事物業發展、物業投資、酒店營運及教育業務(「保留業務」)。除保留業務外，合景泰富集團(i)於一家合資企業擁有權益，該公司一直為上海悠方聘有一支內部物業管理服務團隊；及(ii)有責任向成都悠方提供商業物業管理服務。

與控股股東的關係

不包括上海悠方之商業物業管理營運服務

上海悠方為位於上海楊浦區新江灣城核心的購物商場，由合景泰富一獨立第三方成立的合營企業上海城投悅城置業有限公司（「上海悅城」）開發上海悅城主營業務為物業發展及租賃業務，其一直設有一支內部服務團隊為上海悠方提供商業物業管理營運服務，以收成本效益之效，該團隊獨立營運，與本集團分開。就收入來源而言，有別於本集團以物業管理費為主要收入來源，上海悅城的收入主要來自向上海悠方的租戶收取租金。及絕大部份內部服務團隊提供的商業物業管理及物業服務屬於其租賃業務的配套服務，並不構成其核心業務。儘管物業管理費為上海悅城的收入來源之一，該收入於往績記錄期內僅佔其總收入的小部分。截至2019年12月31日止年度，上海悅城收取的物業管理費佔本集團總收入少於1.2%。本集團並無持有任何投資物業，於往績記錄期內並無確認任何租金。

由於(i)本集團的業務與上海悅城的業務性質有別；(ii)上海悅城的內部服務團隊僅為單一物業上海悠方提供商業物業管理營運服務；及(iii)上海悅城已確定無意進一步擴張其商業物業管理營運服務至任何其他物業，董事認為本集團的業務與上海悅城的業務將會清晰劃分，因此，上海悅城提供商業物業管理營運服務不會對本集團業務構成競爭。

合景泰富集團有義務向成都悠方提供的物業管理服務分包安排

成都悠方為合景泰富發展的購物商場，位於成都交子大道與益州大道交匯處。根據廣州市君兆物業經營有限公司（「廣州君兆」，為合景泰富集團的間接全資附屬公司）與成都悠方租戶訂立的租賃協議，廣州君兆有義務向成都悠方的租戶提供商業物業管理服務，包括清潔、保安及維修及保養服務，而廣州君兆可指派物業管理服務供應商為其及代其提供商業服務。

於最後實際可行日期，廣州君兆並無向成都悠方的租戶提供任何商業物業管理服務，其已指派利恒商業為物業管理服務供應商向租戶提供該等服務。由於廣州君兆已將所有商業物業管理服務分包予利恒商業，如利恒商業與每名租戶訂立服務協議，董事相信將會過份

與控股股東的關係

繁複。利恒商業提供的商業物業服務於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。詳情請參閱本文件「關連交易 — C.須遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易 — 2.商業物業管理及營運服務」。

由於廣州君兆無意於日後為成都悠方的租戶提供商業物業管理服務，董事認為，合景泰富集團與本集團的業務並無競爭。

截至最後實際可行日期，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我們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。

為確保日後不會出現競爭，各控股股東均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利益或以其他方式參與有關業務，詳情載於下文「不競爭契據」一段。

與合景泰富集團的業務關係

我們與合景泰富集團持續維繫著穩健的業務關係。我們自2004年起一直向合景泰富集團提供住宅物業管理服務，並且自2006年起提供商業物業管理及營運服務。合景泰富集團主要從事物業發展、物業投資、酒店營運及教育之業務，其日常業務同時需要住宅物業管理服務和商業物業管理及營運服務。合景泰富集團獨家發展的所有住宅及商業物業均由我們管理。我們與合景泰富集團的業務關係於中國業內屬常見，與中國國內的物業管理及商業營運服務供應商與其母公司的關係無異，此關係一直使雙方互利互補。獲仲量聯行確認，由於有相同的最終控股股東，物業管理及商業營運服務供應商與物業發展商維繫緊密合作關係屬行內慣例。

鑒於我們與合景泰富集團維繫長久緊密的合作關係，故此了解合景泰富集團的戰略和要求，有助確保我們向合景泰富集團提供的服務可靠滿意，同時有助減低項目初期規劃所需的時間，令開發工序更有效率。我們認為其與合景泰富集團的關係對合景泰富集團及我們同

與控股股東的關係

樣有利。我們亦相信，如合景泰富集團委聘新服務供應商以代替我們，基於新服務供應商需時了解合景泰富集團的戰略及要求，且不一定達到我們服務的滿意度，故此更換服務供應商未必符合合景泰富集團的最佳利益。

基於上述因素，包括(i)我們與合景泰富集團的長久緊密合作關係；(ii)我們對合景泰富集團戰略及要求的了解；(iii)維繫現有關係對合景泰富集團及我們雙方有利；及(iv)委聘能提供服務滿意度可與我們相比的新服務供應商需時，且取代我們一事對合景泰富集團而言涉及不確定因素，董事認為，我們與合景泰富集團的現有關係不大可能有重大不利改變，亦不大可能會終止。

誠如上文所披露，合景泰富集團與我們的持續業務關係有若干程度的互補，合景泰富集團委聘我們提供的住宅物業管理服務及商業物業管理及營運服務有彪炳往績，我們認為，我們日後將繼續能夠獲合景泰富集團委聘，[編纂]後將保持合景泰富集團的收入來源。[編纂]後，我們向合景泰富集團提供住宅物業管理服務及商業物業管理及營運服務將構成本公司持續關連交易。詳見本文件「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)開展業務，理由如下：

管理獨立

董事會由三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。除一名執行董事(即孔健楠先生)為合景泰富執行董事，及一名非執行董事(即孔健岷先生)為合景泰富執行董事兼董事會主席以外，本集團與合景泰富集團的董事及高級管理層成員概無重疊。

孔健岷先生自2004年起掌管我們的業務，並會投入足夠的時間在本集團的日常營運，而於合景泰富集團內，其角色將僅為合景泰富集團管理團隊高層的監督。孔健岷先生的角色性質上屬非行政，而其將不會參與本集團的日常營運。

各董事均了解其作為董事的受信責任，即要求(其中包括)其為本公司利益及代表本公司最佳利益而行事，且不得使其作為董事的職責與其個人利益之間發生任何衝突。倘因本集團與任何董事或彼等各自的緊密聯繫人之間訂立任何交易而產生潛在利益衝突，則有利益關係的董事須於本公司就相關交易而召開的董事會會議上放棄投票，且不得計入法定人數。此外，我們擁有一支獨立的高級管理團隊，可獨立於控股股東而開展本集團的業務營運。

與控股股東的關係

基於上述原因，董事認為，於[編纂]及分拆完成後，本集團有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人管理我們的業務。

營運獨立

我們從事業務時獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人，有權獨立作出營運決策，並實施該等決策。

住宅物業管理服務

本集團於預售及交付前階段為合景泰富集團發展的項目提供住宅物業管理服務。本集團過往主要透過適用中國法律法規監管的標準公開招標程序向合景泰富集團尋求初步住宅物業管理服務委聘，招標將由合景泰富集團根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》設立的評標委員會進行評估。評標委員會應由不少於五名的奇數成員組成，包括(i)最少三分之二多數為獨立於本集團，並隨機自當地房地產行政管理部門編製的專家名單上挑選的物業管理專家；及(ii)合景泰富集團的代表成員。評估候選公司時，評標委員會會考慮一系列因素，例如聲譽、服務質素、管理系統、人力資源管理及建議管理計劃。本集團於為合景泰富集團發展之物業進行的甄選過程中並無獲任何優待，亦並非因與合景泰富集團的關係而自動獲授住宅物業管理合約。

合景泰富集團向業主交付物業後，業主可能成立業主委員會管理物業。業主委員會(如成立)將由業營運，並將獨立於合景泰富集團，可能自行酌情挑選並委聘物業管理服務提供商。本集團需向物業住戶／業主提供優質及具競爭力的服務，以繼續獲業主委員會委任。

倘向業主交付物業後並無成立業主委員會，合景泰富集團與本集團於預售及交付前階段訂立的物業管理合約(「前期管理合約」)仍將有效並對業主具約束力，業主有責任於前期管理合約生效期向本集團直接支付管理費。前期管理合約將於業主委員會(如成立)與物業管理服務提供商訂立新物業管理合約時終止。

倘前期管理合約的初始有效期到期後仍未成立業主委員會或業主委員會尚未訂立新的物業管理合約，則(i)倘前期管理合約中有相關適用的條文，前期管理合約將自動續期，直至業主委員會訂立新的物業管理合約，或(ii)倘前期管理合約中沒有任何自動續約條文，雙方可選擇延長服務，在這種情況下，將訂立新的管理合約。

與控股股東的關係

商業物業管理及營運服務

本集團過往透過公開招標程序或報價向合景泰富集團尋求商業物業管理服務委聘。根據適用中國法律法規，合景泰富集團於委聘商業物業管理服務提供商時毋須進行標準公開招標程序。儘管如此，合景泰富集團通常自願經公開招標程序委聘商業物業管理服務提供商。招標將由合景泰富集團設立的評標委員會進行評估。評標委員會包括(i)獨立於本集團，並隨機自當地房地產行政管理部門編製的專家名單上挑選的物業管理專家；及(ii)合景泰富集團的代表成員。評估候選公司時，評標委員會會考慮一系列因素，例如聲譽、服務質素、管理系統、人力資源管理及建議管理計劃。本集團於為合景泰富集團發展之物業進行的甄選過程中並無獲任何優待，亦並非因與合景泰富集團的關係而自動獲授物業管理合約。

視乎發展及營運(包括項目開發、銷售及交付階段)進度，合景泰富集團亦通過報價委聘本集團提供商業物業管理服務，以加快進程。於發展商業物業的過程中，合景泰富集團將邀請本集團為其物業提供商業物業管理服務提交建議書。該建議書一般包括成本及回報估計、服務範圍及定價標準。編製建議書時，本集團將組成包括負責財務及營運人員的團隊，執行市場研究及編製營運預算等工作。建議書將提交予合景泰富集團供內部批准。作出委聘本集團的決定及釐定服務費時，合景泰富集團慣常不會向其他獨立第三方索取報價和考慮最少數目的報價，其將計及市場上可資比較服務的定價標準。本集團需向合景泰富集團提供優質及具競爭力的服務，以繼續獲合景泰富集團委任。

營運所需牌照

我們持有所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的利益，亦擁有足夠的資本及僱員以獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人而就我們自身業務運營作出所有決策並開展有關業務運營，且於[編纂]後亦將繼續如此行事。

客戶、供應商及業務夥伴渠道

本集團擁有龐大及多元化的客戶群，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。我們與該等客戶、供應商以及其他業務夥伴保持獨立溝通。

與控股股東的關係

僱員

我們擁有自家的僱員團隊。我們所有全職僱員的招聘工作均獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人，並主要通過包括大學、第三方招聘代理及內部轉介等渠道開展。

與控股股東的關連交易

本集團與控股股東或彼等的聯繫人在完成[編纂]後將繼續進行的持續關連交易詳情載於本文件「關連交易」一節。所有該等交易將根據相關法律法規基於招標過程進行，或經公平磋商後按正常或更佳之商業條款釐定。董事認為該等持續關連交易將不會影響我們整體營運獨立。

財務獨立

所有並非於日常業務過程產生的應收或應付控股股東及彼等的緊密聯繫人的所有貸款、墊款及結餘已於最後實際可行日期悉數結清。截至最後實際可行日期，就本集團借款而由或向本公司控股股東及彼等的緊密聯繫人提供的所有股份抵押及擔保亦已悉數解除。

此外，我們自身擁有內部控制及會計系統、會計及財務部門、獨立的現金收支庫務職能以及獨立取得第三方融資的能力。因此，我們認為，我們能夠在財務方面繼續獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人。

不競爭契據

各控股股東已於不競爭契據中向我們不可撤銷且無條件地承諾，其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從事與我們的業務(包括提供住宅物業管理服務及商業物業管理及營運服務(統稱為「受限制業務」))直接或間接構成競爭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競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，或開展任何受限制業務，惟控股股東及其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業務的任何公司(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%，且彼等無權控制該公司董事會10%或以上成員之組成則除外。

與控股股東的關係

此外，各控股股東已承諾，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／其他業務機會（「**競爭業務機會**」），其將並將促使其緊密聯繫人及時將該競爭業務機會轉介予本公司，方式為在發現有關目標公司（倘相關）後30個營業日內發出書面通知（「**要約通知**」），當中載列有關競爭業務機會的性質、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業務機會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業務機會尋求由並無於競爭業務機會中擁有任何權益的獨立非執行董事所組成的董事會委員會（「**獨立董事會**」）批准。任何於競爭業務機會中擁有實際或潛在權益的董事均須放棄出席為審議有關競爭業務機會而召開的任何會議（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所獲競爭業務機會的財務影響，競爭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。在適當情況下，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業務機會的決策過程。獨立董事會應在收到上述要約通知後30個營業日內，代表本公司以書面形式向控股股東通知有關其爭取或放棄競爭業務機會的決定。

倘相關控股股東已收到獨立董事會放棄有關競爭業務機會的通知，或倘獨立董事會未能於上述30個營業日期間內作出回應，則該股東有權但無義務爭取有關競爭業務機會。倘相關控股股東爭取的有關競爭業務機會的性質、條款或條件有任何重大變動，其應將有關經修訂的競爭業務機會轉介給本公司，猶如該機會為新的競爭業務機會。

倘控股股東及其各自的緊密聯繫人不再持有（不論直接或間接）30%或以上具有投票權的股份或倘股份不再於聯交所[編纂]，則不競爭契據將自動失效。

各控股股東已向我們進一步承諾其將提供並將促使其緊密聯繫人盡力提供獨立非執行董事就不競爭契據執行情況進行年度審閱所需的所有資料。彼等亦將根據企業管治報告中的自願披露原則，於我們年報中就不競爭契據遵守情況作出年度聲明。

與控股股東的關係

此外，本公司已採取或將採取以下舉措以就不競爭契據方面保障良好的企業管治標準：

- 獨立非執行董事須至少每年審閱一次控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 我們將於年報中或按照《上市規則》的規定以向公眾發佈公告形式披露有關獨立非執行董事審閱事項的決定（包括不爭取轉介予本公司的任何競爭業務機會的原因），以及獨立非執行董事對不競爭契據遵守及執行情況的審查；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。

企業管治措施

根據不競爭契據的規定，各控股股東及其各自的緊密聯繫人均不得與我們競爭。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來管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們採取了以下措施：

- (a) 作為我們準備[編纂]的一部分，我們已修訂組織章程細則以遵守《上市規則》。具體而言，我們的組織章程細則規定，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，亦不得將該董事計入出席會議的法定人數；
- (b) 擁有重大權益的董事須全面披露可能與我們的任何利益發生衝突或可能發生衝突的事項，並須放棄參加有關該董事或其聯繫人於其中擁有重大權益之事項的董事會會議，除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參加該董事會會議；
- (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。我們已委任獨立非執行董事，且我們認為彼等擁有充分的經驗，且不存在任何可能對其行使獨立判斷造成任何重大干預的業務或其他關係，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。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；

與控股股東的關係

- (d) 我們已委聘邁時資本有限公司作為我們的合規顧問，其將就遵守適用法律及《上市規則》(包括與董事職責及企業管治有關的各項規定)向我們提供意見及指引；
- (e) 根據《上市規則》的規定，獨立非執行董事須每年審閱持續關連交易，並於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獲提供或提供的條款訂立，該等條款公平合理且符合股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事每年會審閱控股股東提供的不競爭承諾及其遵守該等承諾的情況。