
與控股股東的關係

概覽

緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]並無獲行使），本公司將由越秀地產透過其全資附屬公司（即GCD China）間接擁有[編纂]%。鑒於上述及由於(i)越秀地產由越秀企業間接擁有約39.78%；及(ii)於最後實際可行日期，越秀企業由廣州越秀全資擁有，故根據上市規則，廣州越秀、越秀企業、越秀地產和GCD China為一組本公司控股股東。

廣州越秀

廣州越秀為於中國成立的有限責任公司，由中國廣州市人民政府實益全資擁有。廣州越秀及其附屬公司（本集團除外）從事各類業務分部，包括(i)房地產及物業開發業務；(ii)商業銀行、資產管理、融資租賃、期貨、產業投資等金融業務；(iii)運輸、基建及建築業務；及(iv)畜牧養殖、乳業、食品加工及其他業務。

越秀企業

越秀企業為於香港註冊成立的投資及物業控股有限公司。

越秀地產

越秀地產（於香港註冊成立的有限公司）為一家上市公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00123）。越秀地產及其附屬公司（本集團除外）（即保留集團）於[編纂]後將主要從事發展及經營物業及物業投資的業務。

與控股股東的關係

下表載列於往績記錄期(i)本集團及越秀地產各自的營業收入及除稅後淨利潤；及(ii)本集團佔越秀地產的營業收入／除稅後淨利潤百分比：

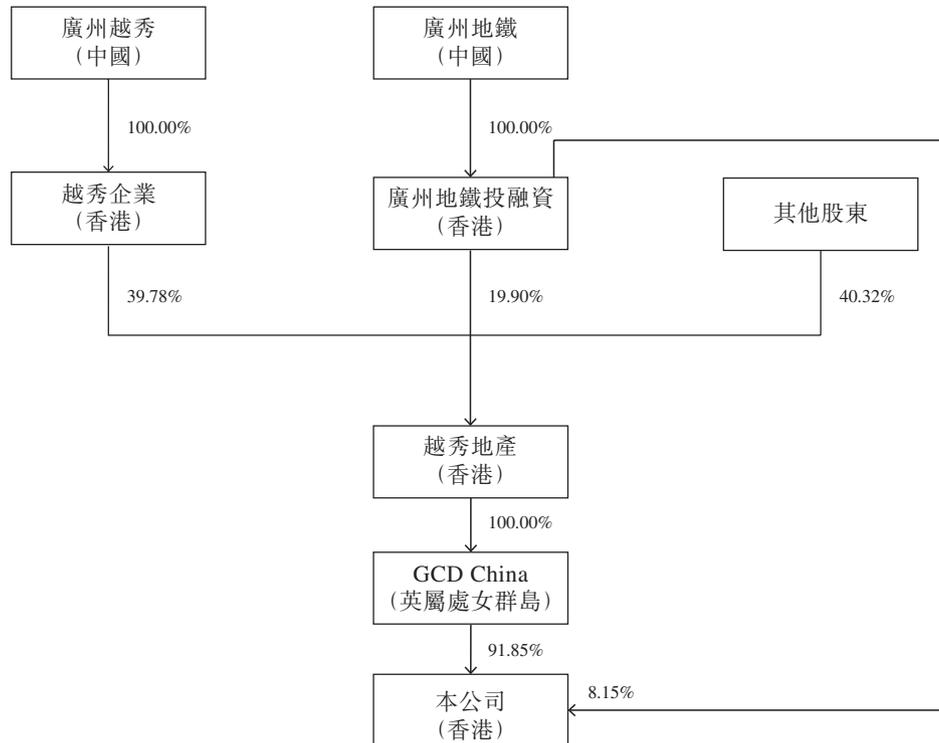
	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	營業收入	除稅後 淨利潤	營業收入	除稅後 淨利潤	營業收入	除稅後 淨利潤
人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	
本集團	762,802	47,314	896,332	93,207	1,168,048	203,710
越秀地產	26,433,444	3,039,493	38,339,112	4,730,508	46,234,259	4,682,900
本集團佔越秀地產的 營業收入／除稅後 淨利潤百分比	2.89%	1.56%	2.34%	1.97%	2.53%	4.35%

GCD China

GCD China為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。

與控股股東的關係

截至最後實際可行日期，有關本公司、廣州越秀、越秀企業、越秀地產及GCD China之間關係的簡化公司架構載列如下：



獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人

經計及以下因素，董事認為，於[編纂]完成後，本集團能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人經營業務，其詳情載列如下：

業務及營運獨立

大多數客戶為第三方業主

雖然我們的在管面積大多數來自保留集團及廣州越秀集團（包括彼等各自的合營企業及聯繫人）自行或聯同其他各方開發的物業（「內部項目」），鑒於個別業主須於交付物業後支付物業管理費，故絕大多數客戶為獨立於控股股東的第三方業主。因此，於往績記錄期，我們的大部分營業收入來自獨立第三方，佔各自年度／期間營業收入

與控股股東的關係

總額約61.6% (或以上)。此外，我們於往績記錄期錄得來自獨立第三方的營業收入持續增加，由截至二〇一八年十二月三十一日止年度的約人民幣574.5百萬元增加約8.1%至截至二〇一九年十二月三十一日止年度的人民幣620.8百萬元，其後於截至二〇二〇年十二月三十一日止年度增加約15.9%至約人民幣719.4百萬元。

以下載列截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度向(i)廣州越秀、越秀地產及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方；及(ii)獨立第三方提供服務所得營業收入明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	估營業 收入總額		估營業 收入總額		估營業 收入總額	
營業收入	百分比	營業收入	百分比	營業收入	百分比	
	(人民幣 千元)		(人民幣 千元)		(人民幣 千元)	
廣州越秀、越秀地產及 彼等各自的合營企業、 聯營公司或其他關聯方.....	188,282	24.7%	275,551	30.7%	448,670	38.4%
獨立第三方.....	574,520	75.3%	620,781	69.3%	719,378	61.6%
總計.....	<u>762,802</u>	<u>100.0%</u>	<u>896,332</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,168,048</u>	<u>100.0%</u>

除維持我們與保留集團及廣州越秀集團的現有業務合作關係外，我們亦努力提升市場開發實力及推動物業管理組合多元化。為此，我們擬積極爭取其他第三方(即保留集團、廣州越秀集團或彼等各自的合營企業及聯繫人以外的第三方)所開發及控制的物業項目(「外部項目」)的物業管理服務合同，方式為(其中包括)參與外部項目招投標程序、與獨立第三方物業管理公司成立合營企業及建立其他形式的業務合作，以及收購目前訂有外部項目物業管理服務合同的物業管理公司。

與控股股東的關係

於往績記錄期，我們一直致力參與更多外部項目，已達致外部項目對管理組合的佔比不斷上升。於往績記錄期，就(i)總在管面積，及(ii)項目總數而言，我們的外部項目佔比錄得持續增長。有關進一步詳情，請參閱下表：

	截至十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
外部項目在管面積(百萬平方米)	1.5	1.8	3.7
外部項目佔總在管面積的百分比	7.8%	8.3%	11.4%
外部項目數目	18	29	44
外部項目佔項目總數的百分比	13.7%	19.5%	20.5%

經計及以上各項，董事認為，我們未來將可進一步減少對保留集團及廣州越秀集團的依賴。

中國政府主導的標準化招標程序

根據《物業管理條例》、《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》及其他相關法規，中國的房地產企業通常在銷售及交付新開發物業前與物業管理服務提供商訂立前期物業管理服務合同（「前期合同」）。根據中國法律法規，除非主管中國部門另行批准，否則住宅房地產企業須透過招投標程序委聘物業管理服務提供商。根據中指研究院的資料，有關招投標程序發展成熟，而且按投標者項目組合及計劃書擇優選出中標者。根據中國法律，必須成立評標委員會，以考慮及作出招標決定。委員會應由單數成員組成。此外，委員會成員由五名以上成員組成，其中一名成員為房地產企業代表，而獨立物業管理專家的人數不得少於委員會成員總人數的三分之二。我們按地方房地產管理部門編製的隨機清單甄選專家。

概無對房地產企業採購商業物業管理服務進行招投標程序的監管規定。儘管如此，我們仍然須通過甄選程序以取得商業物業管理服務的合同。一般而言，甄選程序包括：(i)本集團在接獲相關房地產企業的邀請後就提供商業物業管理服務提交建議書；及(ii)房地產企業根據各種因素（包括但不限於我們的經驗，所提供服務的範圍及

與控股股東的關係

質量、定價標準及品牌形象) 審視並評估建議書以決定是否將合同授予本集團。重續相關合同乃根據相關合同的終止及重續條款釐定，可以是自動重續，也可能須按當中規定的甄選過程進行重續。

於往績記錄期，我們按照行業慣例，透過適用中國法律法規規定的標準化招標程序取得大多數前期合同。雖然於往績記錄期內，本集團的大多數前期合同涉及內部合同，但鑒於上述有關招投標程序的法規，我們乃因項目組合及計劃書的優勢而獲授該等前期合同，而與我們與保留集團或廣州越秀集團的股權關係無關。我們並無享有優先權獲聘用為前期合同的管理服務提供商，亦不會因為我們與保留集團或廣州越秀集團的關係而自動獲授相關合同。

業主的選擇

在房地產企業交付物業後，我們直接向獨立的個人業主提供物業管理服務，而個人業主可能由業主委員會代表。業主委員會成立後即由業主運營，業主委員會有權與經業主大會選出的物業管理服務提供商代表業主訂立物業管理合同。業主委員會獨立於保留集團或廣州越秀集團，經檢討及評估我們的表現後有權聘用我們或解聘我們作為物業管理服務提供商。

根據中國《物業管理條例》，物業的業主大會可根據擁有物業總建築面積過半數以及佔業主總人數過半數的業主所投贊成票，聘用或解聘物業管理服務提供商。業主大會可根據若干甄選標準(包括服務期限、整體服務質量及服務費用)，以公開招標的方式或通過與特定物業管理服務提供商直接訂立合同來甄選新的物業管理服務提供商。獲得業主大會批准後，業主委員會將與獲選物業管理服務運營商訂立合同。

與住宅物業不同，商業物業房地產企業在開發後可繼續擁有並出租有關商業物業以獲取租金收入。因此，就商業物業而言，業主(主要包括房地產企業或向房地產企業

與控股股東的關係

收購商業物業的實體)一般均可酌情選擇物業管理服務提供商。有關來自保留集團、廣州越秀集團及其各自合營企業或聯營公司可酌情選擇物業管理服務提供商的物業／服務的營業收入來源明細，請參閱下表：

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	營業收入 (人民幣千元)	佔營業 收入總額 百分比 (%)	營業收入 (人民幣千元)	佔營業 收入總額 百分比 (%)	營業收入 (人民幣千元)	佔營業 收入總額 百分比 (%)
非商業物業管理及增值服務	494,278	64.8	603,478	67.3	811,168	69.4
• 保留集團、廣州越秀集團及其各自合營企業、聯營公司或其他關聯方	142,502	18.7	228,568	25.5	376,923	32.2
• 獨立第三方(保留集團、廣州越秀集團及其各自合營企業或聯營公司、其他關聯方並無酌情權選擇物業管理服務提供商)	351,776	46.1	374,910	41.8	434,245	37.2
商業物業管理及運營服務	268,524	35.2	292,854	32.7	356,880	30.6
• 保留集團、廣州越秀集團及其各自合營企業或聯營公司或其他關聯方	45,780	6.0	46,983	5.2	71,747	6.1
• 獨立第三方(附註1)(保留集團、廣州越秀集團及其各自合營企業、聯營公司或其他關聯方並無酌情權選擇物業管理服務提供商)	67,411	8.8	70,642	7.9	74,838	6.5
• 獨立第三方(附註2)(保留集團、廣州越秀集團及其各自合營企業、聯營公司或其他關聯方可酌情選擇物業管理服務提供商)	155,333	20.4	175,229	19.6	210,295	18.0
總計	762,802	100.0	896,332	100.0	1,168,048	100.0

附註：

1. 該等獨立第三方(即有關商業物業的業主)有權酌情選擇物業管理服務提供商。

與控股股東的關係

2. 該等獨立第三方（即有關商業物業的租戶）並無酌情權選擇物業管理服務提供商。

綜上所述，(i)就商業物業而言，保留集團、廣州越秀集團及彼等各自的緊密聯繫人（作為房地產企業）對個別業主選擇或更換物業管理服務提供商並無重大影響力；及(ii)就商業物業而言，業主（無論其為個別人士或實體或保留集團、廣州越秀集團及其各自緊密聯繫人）對選擇（或更換）物業管理服務提供商具影響力。然而，由於(i)大多數個別業主（即客戶）為控股股東及彼等各自的緊密聯繫人以外的人士；及(ii)於往績記錄期，我們來自獨立第三方（保留集團、廣州越秀集團及其各自合營企業或聯營公司可酌情委聘物業管理服務提供商）的營業收入僅佔我們營業收入總額不多於20.4%，因此本集團在產生交付後階段營業收入方面並無過度依賴控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

持續關連交易

除本文件「關連交易」一節所載於本集團日常業務過程中進行的多項持續關連交易外，董事預期，於[編纂]完成時或完成之後不久，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的定價政策按一般商業條款進行，而不會損害任何訂約方的利益。因此，預期該持續關連交易將不會影響我們的業務及運營獨立性。

自一九九二年起逾28年，我們一直向保留集團及廣州越秀集團提供物業管理及其他相關增值服務，互相深入了解對方的業務運營。因此，我們認為我們熟悉保留集團及廣州越秀集團的具體要求及預期交付成果，這有助於降低溝通成本，積累提供服務的默認知識，建立互信，並使我們能夠提供符合彼等具體要求的高質量服務。因此，我們擁有競爭優勢使我們從其他競爭對手中脫穎而出，預期保留集團及廣州越秀集團將繼續委聘我們提供物業管理及其他相關增值服務。於整個往績記錄期，我們在保留集團及廣州越秀集團所開發物業的前期合同的招投標中，持續取得95%以上的高中標率。

展望未來，鑒於(a)本集團與保留集團及廣州越秀集團的長期合作關係；(b)我們熟悉保留集團及廣州越秀集團的要求及我們能夠提供優質服務；(c)本集團、保留集團及廣州越秀集團可從維持這段互惠關係中相互受益；及(d)我們於[編纂]後將繼續為越

與控股股東的關係

秀地產的附屬公司，我們預期維持與保留集團及廣州越秀集團的現有業務關係，這段關係不大可能發生重大不利變動或終止。

運營所需的執照

中國法律顧問確認，我們持有對中國的業務運營為重要的所有相關執照及許可證（不包括我們目前重續的），並享有其帶來的利益。

營運設施

於最後實際可行日期，除本文件「關連交易」一節所披露者外，我們的業務營運所需一切必要物業及設施獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

客戶、供應商及業務夥伴渠道

我們的龐大多元客戶群與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人並不關連。我們擁有獨立的客戶、供應商及其他業務夥伴渠道。

僱員

截至最後實際可行日期，我們的所有全職僱員主要經獨立招聘方式（如招聘網站、招聘計劃、廣告、招聘代理及內部介紹）聘用。

財務獨立

全部應付或應收控股股東或其緊密聯繫人貸款、墊款及結餘（並非於日常業務過程中產生者）將於[編纂]前全數結付。於最後實際可行日期，控股股東並無為本集團提供資產質押或財務擔保。

我們自設內部控制及財會部門及相關系統，該系統獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的系統。本集團將按照自身業務需要及財務狀況，獨立執行會計職能及財務決策。此外，我們設有獨立內控措施、獨立現金收付財庫職能及獨立第三方集資渠道。因此，我們認為，我們能夠維持於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人以外的財務獨立。

與控股股東的關係

管理獨立

董事會組成

董事會由9名董事組成，包括3名執行董事、3名非執行董事及3名獨立非執行董事。其中3名董事（即吳煒先生、林峰先生及姚曉生先生）亦為我們控股股東的董事及／或高級管理層。該等重疊董事（「**重疊董事**」）僅佔董事會少數。

吳煒先生為我們的執行董事（兼行政總裁）及越秀地產的副總經理。彼自二〇一七年二月起獲委任為越秀地產的副總經理，負責越秀地產的整體運營管理、推進業務目標及信息化管理。林峰先生為我們的非執行董事（兼董事會主席）及越秀地產的執行董事（兼副董事長及總經理）。彼自二〇一八年八月起獲委任為越秀地產的執行董事，負責執行越秀地產批准並下達的目標、政策及戰略。姚曉生先生是我們的非執行董事以及廣州越秀及越秀企業各自的財務部業務總監。彼自二〇二〇年七月起獲委任為廣州越秀及越秀企業各自的財務部業務總監，負責他們的財務資金業務規劃及營運管理。除上述者外，概無董事於我們控股股東擔任任何董事及／或高級管理層職位。此外，我們設有獨立高級管理團隊，獨立於控股股東開展本集團業務營運工作。

董事會成員的職責

我們的執行董事將會負責監督本集團的日常營運及管理。除吳煒先生亦為越秀地產高級管理層外，我們有兩名執行董事（即毛良敏先生及張勁先生）並無於控股股東擔任任何董事職務及／或高級管理層職位，且於本集團擁有全面專門職責。另外，預期非執行董事於制定開發計劃時將擔當戰略角色，尤其是在發展本集團與控股股東及彼等各自緊密聯繫人之間可能存在的進一步協同效應方面。由於林峰先生及姚曉生先生為我們的非執行董事，故彼等將不會參與業務日常管理或事宜及營運。

與控股股東的關係

儘管張勁先生於越秀地產已發行股份中擁有約0.01%的權益，鑒於相關股權不屬重大，其將不會損害其履行作為董事的受信責任時所作判斷的獨立性。此外，張勁先生並無擔任任何董事或高級管理層職務，或參與越秀地產的管理或決策過程。有見及此，張勁先生毋須於[編纂]後在董事會會議上就涉及控股股東或其緊密聯繫人的事宜放棄投票。

放棄投票

倘控股股東（或彼等各自緊密聯繫人）與本集團出現任何實際或潛在利益衝突，董事將(i)於知悉該利益衝突後在可行情況下盡快向獨立非執行董事報告；(ii)召開董事會會議以審視及評估該衝突的影響及風險程度；及(iii)監察任何嚴重違規業務活動。於相關公司（本集團除外）擔任董事及／或高級管理層職位而於相關決議案擁有重大利益的董事將就相關董事會決議案放棄投票，且不應計入相關董事會會議的法定人數，而其他董事將會投票決定相關事項。此外，我們的提名委員會將不時審視重疊董事在履行我們的董事的職責方面的獨立性，以確保有效管理潛在利益衝突。鑒於上述安排，董事認為，本集團於[編纂]完成後，能獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人管理業務。

此外，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）有權在適當情況下向外部人士徵詢獨立專業意見，費用由本公司支付。鑒於重疊董事僅佔董事會少數，董事認為，全體執行董事及非執行董事須就決議案放棄投票的機率較低，因此，我們具有充足董事人數，以就可能涉及本公司與控股股東利益衝突的事項作出決定及投票。鑒於上文所述，我們將可妥善執行職能及具備充足獨立水平。

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劃分

於[編纂]及[編纂]完成後，保留集團將主要從事(i)開發及銷售物業；及(ii)物業投資（「保留業務」），而本集團將專注於提供(i)非商業物業管理及相關增值服務；及(ii)商業物業管理及運營服務（「[編纂]業務」）。保留業務及[編纂]業務可予清晰劃分，其主要差異於下表概述：

	保留業務	[編纂]業務
主要業務.....	開發及銷售物業及物業投資	物業管理業務，包括提供其他相關增值服務及運營服務
營業收入主要來源...	<ul style="list-style-type: none">— 根據買賣協議售予買方（即業主）物業單位的銷售所得款項— 根據租賃協議出租予租戶（即物業佔用人）物業單位的租金收入	<ul style="list-style-type: none">— 根據物業管理合同向房地產企業、業主、業主委員會及物業佔用人提供相關服務的物業管理費— 向房地產企業、業主及物業佔用人提供其他增值服務及運營服務的服務費
提供的主要服務／產品.....	<ul style="list-style-type: none">— 銷售物業單位— 租賃物業單位	<ul style="list-style-type: none">— 非商業物業管理及相關增值服務— 商業物業管理及運營服務

有關詳情，請參閱本文件「業務」一節。

與控股股東的關係

	保留業務	[編纂]業務
目標客戶.....	<ul style="list-style-type: none">— 有意購買一手物業市場中保留集團所開發物業的業主— 有意向保留集團租用物業的物業佔用人	<ul style="list-style-type: none">— 房地產企業— 我們的在管物業的業主／業主委員會／物業佔用人
主要供應商.....	物業發展活動的工程及建設公司	為物業管理活動提供保潔、安保、綠化及園藝及設施維護服務的公司
競爭格局.....	保留集團為中國的房地產企業，而其主要競爭對手為在中國發展及銷售物業的其他房地產企業	我們是中國的物業管理服務提供商，而我們的主要競爭對手為在中國提供物業管理服務的其他物業管理服務提供商

控股股東及彼等各自的緊密聯繫人分別從事不同獨特業務領域，該等業務領域與本集團業務並無重疊，惟下文所述部分除外業務除外。

除外業務

於往績記錄期，下列保留集團實體（統稱「除外公司」）亦在中國提供多項物業相關商業物業管理及運營服務的業務（「除外業務」）。除外公司及其各自除外業務詳情載列如下：

- i. 廣州越秀資產管理有限公司（「越秀資產管理」），提供租戶招攬服務；
- ii. 佛山市創越商業管理有限公司（「佛山創越」），提供商業物業管理及運營服務；及
- iii. 武漢越秀商業管理有限公司（「武漢商業管理」），提供共用工作空間服務。

與控股股東的關係

於二〇二〇年十二月三十一日除外業務所涵蓋物業的地點、建築面積及類型載列如下：

在管物業地點	在管物業 建築面積 (平方米)	在管 物業類型
越秀資產管理(附註1)		
1. 中國廣東省廣州市	238,281	綜合體
2. 中國上海浦東區	48,637	寫字樓
佛山創越		
1. 中國廣東省佛山市	182,566	綜合體
武漢商業管理(附註2)		
1. 中國湖北省武漢市	2,515	寫字樓

附註：

1. 越秀資產管理僅向該等物業提供租戶招攬服務。
2. 武漢商業管理僅提供共用工作空間的管理服務，而武漢商業管理的總在管面積指其運營的共用工作空間。

儘管本集團與除外公司均提供商業物業管理及運營服務，除外業務與本集團業務之間並無任何直接或重大競爭，原因如下：

越秀資產管理

- i. 越秀資產管理的主營業務為資產管理，並非提供租戶招攬服務。越秀資產管理的資產管理業務主要指就越秀房託提供管理及行政服務，包括(其中包括)制定及實施資本／資產提升及重組戰略，以及探索投資及／或出售機會。有見及此，就服務性質及目標客戶而言，有關資產管理業務與本集團提供的商業物業管理及運營服務大相逕庭；及

與控股股東的關係

- ii. 根據下文所載的比較表，本集團的業務規模按營業收入及在管面積計算遠高於越秀資產管理的除外業務。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，越秀資產管理除外業務的營業收入僅佔本集團的營業收入總額約2.4%、2.1%及1.5%。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，越秀資產管理的在管面積僅佔本集團總在管面積約1.5%、1.3%及0.9%。鑒於越秀資產管理除外業務的業務規模與本集團比較而言屬不重大，而越秀資產管理無意擴充除外業務，即使越秀資產管理與本集團之間存在任何競爭，該競爭(如有)僅屬不重大及將不會對本集團的業務運營或財務業績造成任何重大不利影響。

	截至十二月三十一日或截至該日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
越秀資產管理(附註)			
營業收入(人民幣千元)	18,632	18,557	17,818
越秀資產管理的營業 收入佔本集團營業 收入總額的 百分比(%)	2.4%	2.1%	1.5%
總在管面積(平方米)	286,918	286,918	286,918
越秀資產管理總在管 面積佔本集團總 在管面積的 百分比(%)	1.5%	1.3%	0.9%

附註：指有關越秀資產管理租戶招攬業務的營業收入及在管面積。

佛山創越

- i. 佛山創越於往績記錄期內錄得的營業收入持續下跌(見下表)。未來，預期佛山創越或未能獲取任何經常性或可持續業務，並可能最終停止營運，理由如下：
- a. 於二〇一九年，佛山創越管理的唯一物業項目的間接權益已由保留集團轉讓予一名獨立第三方，而有關新業主自此已停止委聘佛山創越提供租賃管理服務。因此，概無保證該新業主是否將繼續委聘佛山創越提供其他服務；及

與控股股東的關係

b. 佛山創越無意擴充除外業務。

鑒於業務規模遞減，佛山創越對本集團構成任何重大競爭的可能性甚低。

- ii. 根據下文所載圖表，本集團的業務規模按營業收入及在管面積計算遠高於佛山創越，而佛山創越於往績記錄期內的營業收入持續大幅減少。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，佛山創越的營業收入僅佔本集團營業收入總額約1.7%、0.8%及0.5%。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，佛山創越的在管面積僅佔本集團總在管面積約0.9%、0.8%及0.6%。鑒於佛山創越的業務規模與本集團比較而言屬不重大，而佛山創越無意擴充除外業務，即使佛山創越與本集團之間存在任何競爭，該競爭（如有）僅屬不重大及將不會對本集團的業務營運或財務業績造成任何重大不利影響：

	截至十二月三十一日或截至該日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
<i>佛山創越(附註)</i>			
營業收入(人民幣千元)	12,876	7,584	5,937
佛山創越營業收入佔本集團營業 收入總額的百分比	1.7%	0.8%	0.5%
總在管面積(平方米)	182,566	182,566	182,566
佛山創越總在管面積佔本集團 總在管面積的百分比	0.9%	0.8%	0.6%

附註：指有關提供商業物業管理及運營服務的營業收入及在管面積。

與控股股東的關係

武漢商業管理

- i. 共用工作空間業務是武漢商業管理的唯一業務活動，限於在武漢市經營一個共用工作空間項目，而本集團於當地並無共用工作空間運營。鑒於本集團與武漢商業管理的共用工作空間業務覆蓋範圍並無重疊，而武漢商業管理無意擴充其除外業務，武漢商業管理與本集團之間並無重大競爭；
- ii. 武漢商業管理的共用工作空間業務營業模式有別於本集團。武漢商業管理出租物業作共用工作空間營運以換取服務費，而本集團通過利用及升級我們所管理物業公共區域向業主提供共用工作空間服務（作為增值服務一部分）；及
- iii. 根據下文所載比較圖表，本集團的業務規模按營業收入及在管面積計算遠高於武漢商業管理。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，武漢商業管理的營業收入僅佔本集團營業收入總額約少於0.1%、0.2%及0.2%。於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，武漢商業管理的在管面積僅佔本集團總在管面積少於0.1%。鑒於武漢商業管理的業務規模與本集團比較而不屬重大，而武漢商業管理無意擴充除外業務，即使武漢商業管理與本集團之間存在任何競爭，該競爭（如有）僅屬不重大及將不會對本集團的業務運營或財務業績造成任何重大不利影響：

	截至十二月三十一日或截至該日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
武漢商業管理(附註)			
營業收入(人民幣千元)	37	1,641	2,266
武漢商業管理營業收入佔本集團 營業收入總額的百分比	0.0*%	0.2%	0.2%
總在管面積(平方米)	2,515	2,515	2,515
武漢商業管理總在管面積佔本集團 總在管面積的百分比	0.0*%	0.0*%	0.0*%

* 指金額微不足道

附註：指有關共用工作空間業務的營業收入及在管面積。

與控股股東的關係

不將除外公司納入本集團的理由

就出售廣州越秀資產而言，根據企業國有資產法、企業國有資產交易監督管理辦法及資產處置管理辦法，倘除外公司由中國廣州市人民政府最終擁有，則該等除外公司的股權轉讓須獲廣州越秀層面及／或越秀地產層面批准。獲取上述批准前有多項文件要求，包括(i)為除外公司編製經審核報告；及(ii)根據上述經審核報告結果編製估值報告及其他材料，分別供(其中包括)不同層面的個別委員會(包括廣州越秀、越秀地產及廣州市國有資產監督管理委員會的各自代表)審閱及審查。審查文件提交至委員會後，相關委員會將審閱審查文件並反複討論有關建議，當中可能涉及多輪討論。同時，將須有國有資產相關登記及相關股權轉讓文件。上述程序耗時、繁重並將產生額外行政成本及開支。

此外，(i)按營業收入及在管面積計，除外業務的業務規模與本集團相比屬微不足道；(ii)佛山創越未來或未能取得任何經常性或可持續業務；及(iii)武漢商業管理業務模式與本集團不同。綜上所述，本公司認為納入除外公司將不會為本集團及股東帶來重大商業利益，因此，本集團並無納入除外公司。

為避免日後本集團與除外公司之間任何重大競爭或任何重大利益衝突，將會採取下列措施：

- i. 為避免任何利益衝突，佛山創越與武漢商業管理各自的重疊董事(即同時擔任本集團的董事)將會在除外公司與本集團之間出現任何利益衝突時放棄就相關公司的董事會決議案投票。越秀地產亦將會在[編纂]前以在佛山創越及武漢商業管理董事會獨立於本集團的董事取代重疊董事，以加強管理層的獨立性；
- ii. 除上述除外公司目前所提供以及除外公司將在現有合同條款屆滿後以延長時間方式提供的服務(「重續服務」)外，保留集團(包括除外公司)無意擴展或進行對或將會對[編纂]業務構成直接或間接競爭的任何其他業務；

與控股股東的關係

- iii. 控股股東（即廣州越秀、越秀企業、越秀地產及GCD China）將會以本集團為受益人訂立不競爭承諾，據此，彼等各自在擔任本公司的控股股東期間，將不會及促使彼等的緊密聯繫人（包括除外公司）不會（惟透過本集團或以其他特定方式除外）從事與[編纂]業務直接或間接構成或將會構成競爭的業務；及
- iv. 根據不競爭承諾，各除外公司應確保就重續服務而言，(a)在管面積不會超過現有水平；及(b)所提供的服務範圍不會與目前提供的服務範圍有重大變化（終止服務除外）。

經計及上述因素，董事認為，除外業務在很大程度上與本集團業務劃分，因此並無且不大可能會對我們的業務構成直接或重大競爭。為消除本集團與保留集團（包括除外公司）的任何潛在競爭，各控股股東已訂立以本集團為受益人的不競爭承諾。有關不競爭承諾條文的詳情，請參閱本節「一 不競爭承諾」一段。

除上文披露者外，控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人並無於根據上市規則第8.10條須予披露而與本集團主要業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務中擁有任何利益。於最後實際可行日期，我們現時無意將除外業務納入本集團。倘有收購任何該等業務的計劃，本集團將就此遵守相關上市規則及適用法律法規。

不競爭承諾

於[●]，各控股股東（統稱「承諾人」）訂立以本集團為受益人的不競爭承諾，據此其（其中包括）不可撤回及無條件地向本集團承諾，於有關期間（定義見下文）任何時間，其將且將促使越秀緊密聯繫人（定義見下文）遵從以下條文：

- (i) 除不競爭承諾另有規定者外，承諾人不會且將在其權力範圍內促使各越秀緊密聯繫人不會（不論自行或聯同任何其他人士或公司）直接或間接從事、參與或協助從事或參與對或可能對[編纂]業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務或活動；

與控股股東的關係

- (ii) 承諾人須促使各除外公司：(a)不會進一步擴展其除外業務；(b)就重續服務，各除外公司將確保(1)有關的在管面積不會超過現有水平；及(2)所提供的服務範圍不會與目前的服務範圍有重大變化（終止服務除外）；及(c)在進行除外業務及重續服務以外，不會以任何形式從事或參與[編纂]業務。
- (iii) 倘任何承諾人及／或任何越秀緊密聯繫人獲得或知悉任何新商機（「新商機」），而此對[編纂]業務構成或可能構成直接或間接競爭，則：
 - (a) 其須且須促使越秀緊密聯繫人於得知該新商機日期起計30個營業日內發出書面通知（**提出通知**），及時將該新商機轉介予本公司，其中載列本公司合理所需的資料及其他詳情，以供本公司考慮是否爭取該新商機；
 - (b) 本公司接獲提出通知後，將就爭取或放棄新商機尋求於新商機中並無利益的董事委員會（「**獨立董事會**」）批准（於新商機中擁有實際或潛在利益的董事須在召開以考慮該新商机的任何會議避席及放棄投票且不計入法定人數，惟獨立董事會指定要求其出席者則屬例外）。獨立董事會須考慮尋求新商机的財務影響、新商机的性質是否符合本集團業務戰略及發展計劃，以及我們的業務的整體情況。如為合適，則獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問在該新商机的相關決策程序中給予協助。獨立董事會須於接獲上述書面通知起計30個營業日內，代表本公司書面通知控股股東其爭取或放棄該新商机的決定；及
 - (c) 相關控股股東有權（但非必須）在接獲獨立董事會放棄該新商机的通知後或獨立董事會並無於上述30個營業日期間內回覆時爭取該新商

與控股股東的關係

機。倘相關控股股東爭取的新商機的性質、條款或條件出現任何重大變動，則其須將經修訂新商機轉當作另一項新商機轉介予本公司；

- (iv) 倘若任何承諾人及／或任何越秀緊密聯繫人擬向第三方轉讓或出售除外業務，則：
- (a) 相關承諾人及／或越秀緊密聯繫人應事先向本集團發出書面通知（「出讓通知」）。該出讓通知應載有相關承諾人及／或越秀緊密聯繫人擬轉讓或出售有關競爭業務或其權益的條款及本集團要求的所有相關資料。本集團將於接獲出讓通知後的30個營業日內向相關承諾人及／或越秀緊密聯繫人提供書面答覆。相關承諾人及／或越秀緊密聯繫人承諾，其於接獲本集團的上述回覆前將不會向第三方發出／表達向其轉讓或出售有關競爭業務或其權益的任何出讓通知或意向（無論是否受法律約束）；
 - (b) 如本集團擬收購該競爭業務或權益，相關承諾人及／或越秀緊密聯繫人應按正常商業條款轉讓或出售該競爭業務或權益；及
 - (c) 如本集團拒絕收購該競爭業務或權益或未能在指定期限內就出讓通知答覆相關承諾人及／或越秀緊密聯繫人，或如本集團拒絕以出讓通知所載的有關條款收購該競爭業務或其權益，但在指定期限內向相關承諾人及／或越秀緊密聯繫人發出書面通知並載列本集團可接受的轉讓條件，若承諾人及／或越秀緊密聯繫人經友好協商仍無法接受本集團提出的轉讓條件，則相關承諾人及／或越秀緊密聯繫人可向任何第三方轉讓或出售該競爭業務或其權益，惟前提是其必須完全按出讓通知中所載完全相同的條件行事；及
- (v) 各承諾人將盡力提供，且促使其緊密聯繫人盡力提供，獨立非執行董事就執行不競爭承諾進行年度審閱所需的一切資料。彼等將按照企業管治報告自願披露原則，在年報內就不競爭承諾的執行及遵守情況作出年度聲明。

與控股股東的關係

就上文而言：

「越秀緊密聯繫人」指控股股東（即廣州越秀、越秀企業、越秀地產及GCD China）各自的緊密聯繫人（定義見上市規則），惟僅就不競爭承諾而言，不包括本集團；及

「有關期間」指[編纂]起直至以下較早者的期間：(a)任何承諾人及其緊密聯繫人（定義見上市規則）個別及／或共同直接或間接持有本公司已發行股份總數少於30%之日；或(b)股份不再於聯交所[編纂]當日。

企業管治措施

本公司已採納以下措施，以管理本集團與控股股東及彼等的緊密聯繫人之間已存在或潛在的利益衝突（如有）：

- (a) 獨立非執行董事將每年審閱不競爭承諾及其遵守情況；
- (b) 各控股股東承諾向本公司提供所有必需資料以供獨立非執行董事就不競爭承諾執行及合規進行年度審核；
- (c) 倘董事會須就是否接受不競爭承諾下的商機作出決定，則須由並無於該商機中擁有任何重大利益的董事及／或並無擔任於該決議中擁有任何重大利益的相關控股股東及彼等各自的緊密聯繫人（本集團除外）的任何長期高級管理或董事職位的人士作出該決定；
- (d) 本公司將於年報及／或以公告方式披露有關遵守及執行不競爭承諾的所作決定及／或經獨立非執行董事審閱事項；

與控股股東的關係

- (e) 我們堅信董事會應由執行董事、非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，彼等具備充足經驗，而且沒有可能以任何重大方式妨礙彼等作出獨立判斷的任何業務或其他關係，並能提供公正的外部意見，以保障[編纂]股東的利益。有關獨立非執行董事的進一步詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節；
- (f) 董事將(i)於知悉涉及控股股東及彼等緊密聯繫人的任何利益衝突或潛在利益衝突後，在可行情況下盡快向獨立非執行董事報告；(ii)召開董事會會議以檢討及評估該衝突的影響及風險程度；及(iii)監察任何重大違規業務活動。視有利益衝突的董事須於商討存在重大潛在利益衝突的決議案時避席董事會會議，除非大多數獨立非執行董事特別要求其出席則另作別論；
- (g) 董事將遵守章程細則，其中規定有利害關係的董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人擁有重大利益的任何合同或安排或其他計劃的任何董事會決議案投票，亦不得計入法定人數；
- (h) 董事（包括獨立非執行董事）將有權在合適情況下向外部人士徵詢獨立專業意見，費用由本公司支付；
- (i) 本公司將監察本集團與關連人士的潛在或擬進行交易，並確保遵守上市規定第十四A章的規定，其中包括（如適用）公告、申報、年度審核及獨立股東批准規定；
- (j) 獨立非執行董事將按照上市規則的規定，每年審閱任何關連交易（包括持續關連交易），並於年報確認該等交易乃於日常及一般業務過程中按正常商業條款或就我們而言不遜於獨立第三方獲得或提出的條款訂立，並按公平合理條款訂立，且符合股東整體利益；

與控股股東的關係

- (k) 我們已委任六福資本(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各項規定)向本集團提供意見及指引；
- (l) 我們的審核委員會將每年對上述內部控制措施的效能進行檢討；及
- (m) 我們的提名委員會將不時審視董事履行董事職責的獨立性，以確保有效管理利益衝突。