

與控股股東的關係

概覽

緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]項下[編纂]未獲屬於合資格中駿股東的控股股東承購，且並未計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份)，本公司將由樂景擁有[編纂]%，而樂景則由裕威全資擁有。裕威由中駿集團控股全資擁有，而中駿集團控股由黃先生通過三家全資控股公司(即新昇、建世及東濤)最終擁有約50.04%。因此，根據上市規則，樂景、裕威、中駿集團控股、新昇、建世、東濤及黃先生構成我們的一組控股股東。

樂景、裕威、中駿集團控股、新昇、建世及東濤均為投資控股公司。

業務劃分

保留業務

中駿集團主要從事(i)物業開發；(ii)物業投資；(iii)土地開發；及(iv)項目管理(「保留業務」)，可在性質上與本集團主要專注於提供(a)商業物業管理及運營服務及(b)住宅物業管理服務的業務明確區分。

中駿集團提供的項目管理服務包括，對設計繪圖及建造檢查服務提供建議。作為我們商業物業管理及運營服務業務的一部分，我們提供建築設計諮詢服務。董事認為，中駿集團提供的項目管理服務與本集團提供的建築設計諮詢服務能夠在以下方面明確區分：

	中駿集團的項目管理服務	本集團的建築設計諮詢服務
(1) 不同的服務性質、業務模式、服務範疇及所需專業知識	提供項目管理服務(包括審閱設計繪圖及檢查物業的建造)，有關服務僅不時提供予中駿集團的合營企業，以促進物業開發項目的順利進展	向中駿集團提供建築設計的建議，協助中駿集團管理層作出關於其零售商業物業規劃及定位、租戶組合釐定以及精確營銷商業物業的業務決定
	所需專業知識包括關於建造住宅物業的技術能力	所需專業知識包括行業知識、定制市場定位的專門知識、租戶獲取能力以及對商業市場的理解，但不包括關於建造的任何技術能力

與控股股東的關係

	中駿集團的項目管理服務	本集團的建築設計諮詢服務
(2) 獲提供服務的不同物業	僅涉及中駿集團合營企業所開發的住宅物業	中駿集團、中駿集團合營企業及獨立第三方所開發處於開業前階段的商業物業
(3) 不同客戶	僅中駿集團的合營企業	中駿集團、中駿集團合營企業及獨立第三方
(4) 不同的定價模式	一般按總銷售合約價值的固定百分比收費，作為提供項目管理服務的佣金	主要參考相關物業類別、物業的位置及定位以及獨立第三方服務提供商收取的費率收費
(5) 獨立的管理團隊	由中駿集團的專責團隊提供服務，與本集團的分開	由本集團的專責團隊提供服務，與中駿集團的分開

基於以上所述，我們認為我們的業務與保留業務之間業務劃分明確及待[編纂]完成後，本集團與中駿集團之間將無直接或重大競爭。

控股股東的其他業務

除控股股東於中駿集團的權益外，我們的最終控股股東黃先生於本集團以外的其他業務擁有權益，例如建造行業內的挖掘機組裝、銷售及售後服務以及電壓設備製造。由於該等投資的主要業務獨立於我們的業務，而且判然有別，因此與本集團的業務並無競爭。

截至最後實際可行日期，概無控股股東及董事在須根據上市規則第8.10條予以披露的直接或間接與本公司的業務競爭或可能競爭的任何其他業務中擁有任何權益。

我們與中駿集團的業務關係

本集團與中駿集團有穩建且持續的業務關係。自本集團於2003年成立以來，我們已經向中駿集團提供住宅物業管理服務，又於2009年起向其提供商業物業管理及運營服務。截至最後實際可行日期，保留集團所開發及擁有的全部商業及住宅物業均由我們管理。

與控股股東的關係

中駿集團控股獲評為「2020中國房地產上市公司綜合實力40強」及「2020中國房地產開發企業50強」之一的殊榮。我們認為，中駿集團廣闊的土地儲備可望為我們帶來大量優質項目。根據中駿集團的2020年年報，中駿集團連同其合營企業及聯營公司截至2020年12月31日有土地儲備約37.7百萬平方米。

於往績記錄期內，我們向中駿集團或其合營企業及聯營公司所開發的幾乎全部物業提供物業管理服務。更多詳情，請參閱「業務－商業物業管理及運營服務」及「業務－住宅物業管理服務」。

本集團與中駿集團之間互利互補的業務關係在中國物業管理公司與其母公司之間甚為常見。我們與中駿集團的長期關係及對中駿集團提供服務的良好往績，歸功於對中駿集團的標準及要求的瞭解，這有助於降低彼此間的溝通成本，積累向中駿集團提供服務的隱性知識，建立互信，並使我們能夠不斷提供優質物業管理服務，符合中駿集團的嚴格需求及要求。董事認為，基於長久的業務關係，本集團與中駿集團雙方對彼此的業務需要了解甚佳，因此我們能夠向中駿集團提供量身定制服務，迎合其具體所需。董事認為，我們的管理層熟悉中駿集團的標準與要求，至於中駿集團持續聘用我們，是因為本集團的服務穩定且水平突出，特別符合其需要。

儘管市場上有大量的物業管理服務提供商，我們認為，考慮到物色一家有可資比較服務提供商所需時間及資源，中駿集團揀選聘用其他物業管理服務提供商並不符合其最佳利益。如上文闡述，正如董事所確認，基於我們本身的經驗及專業知識，而不是憑藉與中駿集團的關係，本集團於往績記錄期已經通過招標程序取得有關由中駿集團開發物業的物業管理項目相當一部分。展望未來，基於我們互利互補的業務關係，並考慮物色其他能夠提供類似標準及範圍服務的服務供應商所需時間及精力，我們自信具有從競爭對手之中脫穎而出的競爭優勢，未來將繼續獲得中駿集團委聘。基於以上所述，董事認為，本集團與中駿集團的現有業務關係出現重大不利變動或中止的可能性甚微。

與控股股東的關係

獨立於控股股東

[編纂]後，我們能夠獨立於控股股東及彼等的緊密聯繫人（本集團除外）進行本身的業務，原因如下。

管理獨立

我們的董事會由以下成員組成，(i) 五名執行董事，分別是黃倫先生、牛偉先生、孫強先生、鄭全樓先生及庫衛紅女士，(ii) 一名非執行董事黃攸權先生，及(iii) 三名獨立非執行董事，分別是丁祖昱博士、王永平先生及彭漢忠先生。[編纂]後，除(i) 執行董事之一黃倫先生將同時兼任中駿集團控股的執行董事及助理總裁，及(ii) 非執行董事黃攸權先生將擔任中駿集團控股的執行董事及執行總裁外，概無董事將於控股股東或彼等各自的緊密聯繫人中擔任任何董事或高級管理層職務。此外，除上文披露者外，本集團與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人之間概無高級管理層成員重疊的情況。我們的高級管理層團隊將獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人實施本集團的業務運營。

截至最後實際可行日期，除(i) 兩名執行董事（即鄭全樓先生及庫衛紅女士）各自以尚未行使購股權形式持有中駿集團控股30,000,000股股份（佔其已發行股本約0.71%），及(ii) 一名非執行董事（即黃攸權先生）以尚未行使購股權形式持有中駿集團控股16,000,000股股份（佔其已發行股本約0.38%）外，概無董事於中駿集團控股持有任何權益。各董事均已知悉彼作為董事的受信責任，即要求（其中包括）彼須為本公司的利益及最佳利益行事，而不得使彼身為董事的職責與彼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就將訂立的任何交易存在任何潛在利益衝突，利益相關董事須就有關交易於本公司相關董事會會議上放棄投票，並不得計入法定人數。

基於上述原因，董事認為於[編纂]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業務。

與控股股東的關係

經營獨立

我們擁有對本身業務營運屬重大的所有相關牌照的全部權利並持有及享有其相關利益。我們認為我們擁有獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人對自身業務作出所有決定及進行有關經營所需的充足資本及員工，並將於[編纂]後繼續如此。

住宅物業管理

於交付前階段，中駿集團所開發物業的初步管理合約主要通過標準招投標程序取得，標書會由中駿集團成立的評標委員會依照《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》評估。有關招標過程完備、有競爭性及具合理規格程序，中駿集團及本集團均不能左右甄選過程。評標委員會成員人數必須為不少於五人的單數，其中獨立於本集團的物業管理專家不得少於成員總數三分之二的大多數。該等專家自地方房地產行政主管部門編製的名單中隨機抽選。評標委員會在評標時，會考慮多項因素，包括信譽、服務質量、管理體系、人力資源管理及所提交管理計劃。我們並無優先權受聘為中駿集團開發項目的前期物業管理服務提供商，且在甄選過程中，我們並無因與中駿集團的關係而獲額外重視，亦不會純粹因為我們與中駿集團的關係而自動獲得物業管理合約。在招投標程序中，評標委員會對我們的標書及其他物業管理服務提供商提交的標書一視同仁。對於並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商所開發物業，我們經過相同的招投標程序取得前期管理合約。更多資料，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。

在物業由中駿集團交付予業主（彼等通常為獨立第三方）後，業主可以成立業主委員會管理物業。倘若業主委員會成立，將由業主營運，並將獨立於中駿集團，可以自行酌情選取聘請物業管理服務提供商。中駿集團對於個別業主有關選取（或更換）物業管理服務提供商的決定並無任何決定性影響。

受惠於本集團提供的管理服務質量及品牌知名度，本集團擁有良好往績記錄，物業管理業務維持高保留率，顯示出我們有能力獨立於中駿集團運營。於往績記錄期，

與控股股東的關係

本集團在獲中駿集團或其合營企業或聯營公司授出前期管理合約後獲獨立第三方客戶續約，續約率為100%（即於相關期末生效的物業管理服務合約數目除以同期存續的物業管理服務合約數目）。這反映了本集團的物業管理能力，並表明本集團能夠獨立於中駿集團運營。

商業物業管理及運營服務

過去，本集團曾通過收費報價獲得中駿集團委聘提供商業物業管理服務。根據適用中國法律法規，中駿集團毋須通過標準公開招標程序委聘商業物業管理服務提供商。

視乎開發及經營的進度，包括項目的開發、銷售及交付階段，為便利過程，中駿集團亦已通過收費報價委聘本集團提供商業物業管理服務。在取得一塊土地以開發物業前，中駿集團會邀請本集團提交為該物業提供商業物業管理及運營服務的建議書。該建議書一般會包括市場研究報告、商場的前期設計／定位、定價策略及物業的估計回報。編製該建議書時，本集團會組成包羅財務、營運及品牌管理人員的一支隊伍，進行實地訪查、市場研究及前期定位等工作。該建議書將呈交中駿集團供其內部批核，決策過程會涉及將本集團所採用定價標準與市場可資比較服務對應考慮。本集團必須向中駿集團提供具質量與競爭力的服務，從而可以得到中駿集團重新與持續的委聘。

取得及落實外部項目

截至2020年12月31日，我們的在管總建築面積幾乎全部均由中駿集團以及其合營企業及聯營公司開發。儘管如此，我們主要是通過在住宅物業交付後繼續向業主或業主委員會以及我們的在管商業物業租戶提供物業管理服務、參與物業開發商進行的招投標程序，以及向其他物業開發商及家庭服務提供商提供增值服務，得以維持多元化的客戶群。因此，我們的大部分客戶為獨立個人業主及獨立第三方物業開發商。於往績記錄期，中駿集團及其合營企業及聯營公司以外客戶應佔的收益一直佔我們各年度／期間總收益的大部分。

與控股股東的關係

自2020年起，我們一直積極通過不同渠道（如行業轉介、參與招投標程序以及與第三方業務夥伴合作）開拓機會，以合理代價進行第三方物業管理公司或項目的潛在收購。於2020年，我們已取得13份新委聘合約，就並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發的13項物業提供物業管理服務及／或相關增值服務，總建築面積約為1,772,364平方米，其中約690,364平方米與住宅物業及公共設施相關，以及約1,082,000平方米與商業物業相關。我們亦正與獨立第三方磋商及／或尋求更多委聘合約。

展望未來，我們擬繼續(i)物色並訂立協議管理並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商所開發的物業；及(ii)收購已經管理並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商所開發若干物業的管理公司（統稱「外部項目」）。我們擬繼續以個別項目基準及與其他獨立第三方開發商訂立合作安排的方式尋求外部項目，以全面協作及運用對方物業管理服務範疇的資源。我們預期將繼續主要通過本集團認為不會享有任何優惠待遇的招投標程序獲得新項目。董事認為，鑑於較小型的獨立物業開發商會需要具備聲譽的物業管理服務提供商（如本集團）的物業管理服務，我們在擴充第三方開發商組合方面並無困難。我們將繼續適時開拓其他潛在業務機會及收購機會。因此，預計有關獨立第三方項目的管理組合以及向獨立第三方提供服務產生的收益將繼續通過收購及有機增長而擴充及增加。

經營所需牌照

我們持有對本身的業務經營屬重大的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的利益。

接洽客戶、供應商及業務夥伴

我們擁有一個龐大而多元化的客戶群，且與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。我們有獨立接洽該等客戶、本身供應商及其他業務夥伴的渠道。

與控股股東的關係

經營設施

截至最後實際可行日期，我們向控股股東租用建築面積約3,962平方米的兩個物業，主要作辦公用途。根據有關租約，截至2021年12月31日止年度應付總租金約為人民幣4.1百萬元。經審閱以上租賃物業附近可資比較物業的租金後，董事認為，該等租賃安排的條款與當前市場條款一致，屬公平合理。除上文所披露者外，我們業務經營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

[編纂]後，我們的所有全職僱員均將獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人而招聘，主要招聘渠道是內部轉介以及招聘網站等外部來源。

與控股股東的持續關連交易

本文件「關連交易」一節載列本集團與控股股東或彼等聯繫人將在完成[編纂]後繼續進行的持續關連交易。所有該等交易均經公平磋商後按正常商業條款釐定。

因此，我們預計[編纂]後將能夠把與控股股東或彼等聯繫人進行的持續關連交易總金額，維持於佔我們總收益合理的百分比水平。因此，有關持續關連交易預計不會影響我們的整體經營獨立性。

財務獨立

我們已經設立本身的財務部，具備一支財務員工團隊，負責本集團的財務控制、會計、申報及集團信貸，獨立於中駿集團。

所有並非日常業務過程中產生的應付或應收控股股東或彼等緊密聯繫人非貿易性質貸款、墊款及結餘將於[編纂]完成前全數結算。截至最後實際可行日期，本集團提供以支持中駿集團取得借款的所有質押及擔保已悉數解除。

與控股股東的關係

此外，我們擁有自己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，我們相信我們能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人保持財務獨立性。

企業管治措施

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自身或彼任何緊密聯繫人持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，且該董事亦不得計入出席相關會議的法定人數；
- (b) 持有重大權益的董事須全面披露與我們的任何利益可能產生衝突或潛在衝突的事宜，且須放棄參與有關董事或彼聯繫人於其中持有重大權益的事宜的董事會會議，惟該董事出席或參與該董事會會議乃多數獨立非執行董事的特別要求除外；
- (c) 我們承諾，董事會將由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，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擾，彼等亦將能夠提供公正的外部意見，以保障公眾股東的權益。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」一節；
- (d) 我們將委聘八方金融有限公司作為我們的合規顧問，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；

與控股股東的關係

- (e) 如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審閱持續關連交易，並於我們的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正常商業條款或不遜於獨立第三方可得或提供的條款訂立，有關條款屬公平合理，且符合股東的整體利益；及

- (f) 獨立非執行董事將每年檢討控股股東遵守上市規則第8.10條的情況。