

與控股股東的關係

與控股股東的關係

概覽

我們的控股股東花樣年控股為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份自2009年起於聯交所主板上市。花樣年集團為中國首屈一指的物業發展商及物業相關服務供應商。於2013年12月31日，花樣年控股的市值為6,557,600,000港元（按花樣年控股於2013年12月31日的已發行股本及收市價計算），而花樣年集團的資產淨值約為人民幣7,831,300,000元。於2013年，花樣年集團的收益及純利分別約為人民幣7,279,800,000元及人民幣1,230,200,000元。

花樣年集團主要於中國從事(i)物業發展，當中涉及中國的物業發展及銷售；(ii)物業投資，當中涉及投資物業租賃；(iii)物業代理及相關服務；(iv)物業營運服務，當中涉及提供物業管理及其他相關服務；及(v)酒店經營，當中涉及提供酒店住宿、酒店管理及相關服務、餐飲銷售及其他配套服務。保留集團亦從事提供信貸服務，而本集團則並無提供有關服務。於最後實際可行日期，花樣年控股分別由Fantasia Pearl、TCL(香港)及公眾人士擁有57.16%、15.00%及27.84%的權益。

花樣年集團透過深圳市彩生活物業管理於2002年開始物業管理業務，其物業管理業務主要集中於住宅社區的管理，其次則為管理若干非住宅區域配套項目及住宅社區不可分割的部分，如商業及辦公室空間以及停車場。隨着本集團拓展業務，於2012年12月31日，就在管住宅單位數目而言，我們成為中國領先的物業管理公司之一。於2013年12月31日，我們的覆蓋範圍已延伸至中國60個城市，而我們在有關城市訂約管理436個住宅社區，並為179個住宅社區提供顧問服務。

由於花樣年集團相信中國的經濟增長將令商業大廈及辦公室空間的需求增加，從而增加對非住宅物業管理服務的需求，因此，花樣年集團於2010年開始於純商業物業的物業管理業務尋求機遇。儘管深圳市彩生活物業管理一直管理若干附有配套非住宅區域(例如商業及辦公室空間及停車場)的住宅社區，但鑑於非住宅物業管理的業務模式及目標與住宅社區管理(進一步詳情請參閱本節「業務劃分」)一段)有所差異，及由於深圳市彩生活物業管理於住宅物業管理市場的聲譽及其為居於住宅社區的居民及社區業主提供物業管理及社區租賃、銷售及其他服務的競爭優勢，其已決定專注於住宅社區，花樣年控股已於2010年年底(「**相關時間**」)成立專注於純商業物業管理的獨立商業物業管理團隊。自此，花樣年控股透過獨立於深圳市彩生活物業管理及與其不同的物業管理品牌管理其物業管理業務；而其他物業管理團隊則專注於管理純商業物業。

與控股股東的關係

關係與策略

關係

於全球發售完成後，花樣年控股將於我們已發行股本約**50.4%**中擁有權益。因此，花樣年集團會將本集團的財務業績綜合入賬。儘管花樣年集團的權益可能與我們的股東不同(進一步詳情請參閱「風險因素 — 與全球發售有關的風險 — 我們的控股股東擁有本公司的主要控制權，其利益未必與其他股東的利益一致」一節)，然而董事相信保留集團與本集團的經濟權益將因花樣年控股於全球發售完成後成為我們單一最大股東而一致，將減輕保留集團可能損害本集團及因而可能損害股東權益的行為的風險。

策略

於全球發售完成後，保留集團將集中經營物業發展業務、物業投資業務、酒店管理業務以及以純商業物業為目標的物業管理業務。保留集團與本集團均將從事物業管理業務，而本集團將禁止向純商業物業提供物業管理服務，而將專注於住宅社區的物業管理，包括配套非住宅區域(如商業及辦公室空間以及停車場)，而保留集團則將專注於寫字樓、零售綜合體、酒店及服務式住宅等純商業物業的物業管理(「**保留業務**」)。保留業務包括向公司企業及尤其是中小企業(「**中小企**」)提供物業管理服務、向零售綜合體的業主或租戶提供零售物業管理服務，並提供酒店及服務式住宅管理。

本集團管理(或提供顧問服務)的15個純商業物業

下表載列本集團於最後實際可行日期管理或提供顧問服務的**15**個純商業物業。除由保留集團發展的花樣年•花生唐外，其餘七個純商業物業(物業管理年期由相關時間後開始起計)由本集團於相關時間後收購的物業管理公司所管理或提供顧問服務。由於本集團所收購的物業管理公司的大部分物業管理組合由住宅社區組成，而純商業物業僅佔其組合的小部分，因此予以收購有關物業管理公司。

與控股股東的關係

a. 合約年期於相關時間前開始起計的物業管理合約^(附註1)

編號	項目名稱	地點	物業管理合約日期 ^(附註1)	物業管理合約屆滿日期 ^(附註1)	非住宅性質 項目的建築 面積的百分比
1.	七星商業廣場	深圳	2010年7月8日	請參閱附註(2)	100.0%
2.	國際文化大廈	深圳	2007年9月30日	附註(2)所載年期或2017年9月30日的較早者	100.0%
3.	香年廣場 ^(附註3)	深圳	2007年10月10日	2017年10月9日	100.0%
4.	喜年中心 ^(附註3)	深圳	2003年1月1日	2018年1月1日	100.0%
5.	彩科大廈	深圳	2008年1月1日	2017年12月31日	100.0%
6.	創建大廈 ^(附註1)	深圳	2008年11月17日	2015年3月1日	100.0%
7.	東海萬豪廣場	深圳	2006年2月28日	附註(2)所載年期或2008年2月27日的較早者。 ^(附註5)	100.0%

b. 合約年期於相關時間後開始起計的物業管理合約

編號	項目名稱	地點	物業管理合約日期	物業管理合約屆滿日期	非住宅性質 項目的建築 面積的百分比
1.	眾鼎大廈	桂林	2010年11月1日	2014年10月31日	100.0%
2.	南京海關緝私局	南京	2013年1月1日	2013年12月31日 ^(附註5)	100.0%
3.	軟件研發大樓	南京	2012年12月1日	2013年11月30日 ^(附註5)	100.0%
4.	矽谷國際	淮安	2013年1月1日	請參閱附註(2)	100.0%
5.	財智廣場	贛州	2012年4月11日	2015年4月10日	100.0%
6.	天地陽光廣場	廈門	2012年7月11日	請參閱附註(2)	100.0%
7.	花樣年•花生唐 ^(附註3及4)	南京	2012年4月13日	請參閱附註(2)	100.0%
8.	西安外包大廈及 華天通信大廈	西安	2011年6月1日	2014年5月31日 ^(附註5)	100.0%

與控股股東的關係

附註：

- (1) 向創建大廈提供的服務亦乃根據顧問服務合約提供。
- (2) 物業管理合約將於業主協會訂立新物業管理合約後屆滿。
- (3) 物業管理合約項下管理的物業由保留集團發展。
- (4) 花樣年•花生唐由本集團而非保留集團管理，此乃由於向此物業提供物業管理服務時，保留集團的物業管理業務尚未拓展至南京，而本集團已於該地區擁有成立已久的團隊。
- (5) 儘管相關物業管理合約的年期已屆滿，本集團繼續向相關物業提供物業管理服務，此乃由於相關業主協會或業主尚未委聘新物業管理公司所致。

於往績記錄期管理純商業物業的理由

於最後實際可行日期，15個純商業物業由本集團而非保留集團管理(或提供顧問服務)。保留集團於2010年年底開始其商業物業管理業務，並僅管理自相關時間起由其發展的物業。於15個純商業物業中，由於若干物業於相關時間前已與我們訂立管理合約，因此該等物業由本集團管理。由於餘下物業於初始時由本集團收購並隨後成為本集團成員公司的物業管理公司管理，因此，該等物業由本集團管理。為消除物業管理業務及保留業務之間的潛在競爭，本集團將於上市前將15個純商業物業的管理合約及有關創建大廈的顧問服務合約轉讓予保留集團。

保留集團管理的八個純商業物業

下表載列保留集團發展及管理的八個純商業物業：

編號	項目名稱	地點	性質
1.	深圳美年廣場	深圳	辦公室、零售及酒店
2.	深圳福年廣場	深圳	辦公室及服務式住宅
3.	成都福年廣場	成都	零售及辦公室
4.	天津香年廣場	天津	辦公室
5.	成都喜年廣場	成都	辦公室、服務式住宅、零售及酒店
6.	成都美年廣場	成都	辦公室及零售
7.	成都香年廣場	成都	辦公室、服務式住宅及零售
8.	成都龍年國際中心	成都	零售及辦公室

與控股股東的關係

下表載列往績記錄期內的保留業務主要財務數字：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益.....	47,192	63,768	83,482
純利.....	2,434	6,660	10,008
溢利率.....	5.2%	10.4%	12.0%

並無將八個純商業物業納入於本集團的理由

我們的物業管理業務與保留業務由不同的業務模式、策略及目的所推動。因此，董事相信將保留業務納入本集團並不恰當，而保留集團目前亦無意於全球發售後將保留業務注入本集團。進一步詳情請參閱本節「一業務劃分」一段。

此外，將保留業務注入本集團須得到同為股東的主要管理團隊（「管理層股東」）的一致同意，其於緊隨全球發售前實益擁有我們股份的約28.8%，且鑑於我們於住宅物業管理市場的聲譽以及為居於住宅社區的居民及社區業主提供物業管理及社區租賃、銷售及其他服務的競爭優勢，其決定主要集中為住宅社區提供住宅物業管理服務。

兩個不同業務平台

董事相信保留集團及本集團將以不同業務焦點，組成兩個不同平台，能充分以對方互補不足，優化兩個集團互惠互利的增長。舉例而言，根據不競爭契據項下的優先購買權，倘保留集團擬向任何第三方出售任何部分或所有保留業務，或任何於保留業務的權益，花樣年控股承諾其應先向我們提供收購有關業務或權益的權利。進一步詳情請參閱本節「一不競爭契據－優先購買權承諾」一段。

本集團亦設立企業管治措施管理潛在的利益衝突。進一步詳情請參閱本節「一企業管治措施」一段。

業務劃分

於最後實際可行日期，保留集團於中國管理八個由保留集團發展的純商業物業，而本集團於中國管理（或提供顧問服務）予15個純商業物業。於全球發售後，保留集團與本集團將均從事物業管理業務，而本集團將繼續專注於住宅社區的物業管理，目前無意從事純商業物業的物業管理，保留集團則將繼續專注於純商業物業的物業管理。

與控股股東的關係

董事認為(i)保留業務與我們的物業管理業務具有不同的商業模式及目標，其須要不同的管理專業知識、技術及資源；(ii)保留業務涉及非住宅物業管理，獨立於及有別於我們的核心業務，即包括集中於住宅社區的住宅物業管理服務、工程服務及社區租賃、銷售及其他服務；以及(iii)由於目標客戶不同，我們的住宅物業管理業務將不會對保留業務構成激烈競爭。故此，董事認為本公司集中資源於發展及拓展核心業務及符合其最佳利益。

下文載列為我們的物業管理業務與保留業務的主要分別的詳情：

	我們的物業管理業務	保留業務
業務模式	我們的物業管理業務集中於附設商業及辦公室空間以及停車場等配套非住宅區域的住宅社區。	保留業務集中於寫字樓、零售綜合體、酒店及服務式住宅等純商業物業。
所管理物業	根據《城市用地分類與規劃建設用地標準》，「住宅物業」主要包括附設商業及辦公室空間以及停車場等配套非住宅區域的住宅物業。	根據《城市用地分類與規劃建設用地標準》，「商業物業」主要包括所有類型的商業、商務、娛樂及體育設施但不包括住宅社區的配套設施。
業務目標	為居於住宅社區的居民住戶及社區業主提供更佳及更方便的居住環境。	為中小企及租戶提供全面設施支援，以助其於方便的商業環境發展業務。
目標顧客	住宅社區的業主協會、租戶及業主，而其大部分身份為居於住宅社區的個別人士及家庭居民及社區業主。	中小企、純商業物業的業主及租戶。

與控股股東的關係

我們的物業管理業務

提供的服務及技能 我們集中提供住宅物業管理服務，當中包括：(i)向住宅社區(主要包括附設配套辦公室空間及停車場的住宅區域)提供保安、清潔、園藝以及維修及保養等物業管理服務，及(ii)向物業發展商提供預售示範單位保養等預售服務。一般而言，住宅社區所需的物業管理技能較純商業物業所需的更為基本。

主要業務夥伴 我們的主要業務夥伴為當地供應商，其就我們的物業管理服務提供貨品及服務，藉以提升住戶的生活質素。

保留業務

保留業務集中於為寫字樓、零售綜合體、酒店及服務式住宅等純商業物業提供物業管理服務。

保留業務主要包括：(i)純商業物業的租賃管理；(ii)優化非住宅物業內不同零售租戶的組合；(iii)提供周邊服務以協助客戶業務發展(如在有關場所安排推廣活動、提供行政支援及為辦公室租戶提供辦公室用具)；及(iv)安排預訂酒店及服務式住宅。所有清潔及維修工作已外判予分包商。

主要業務夥伴為辦公用品供應商、活動統籌及提供清潔及維修服務的分包商。

與控股股東的關係

除上述各項外，中國的住宅及純商業物業市場以及有關物業的管理（例如法律及法規）均有差別。詳情載列如下：

規定	住宅物業	純商業物業
佈局、設計及設施	根據中國法律規定，住宅社區及純商業物業的佈局、樓宇設計及設施均不相同。住宅社區的物業管理旨在滿足低租戶流失率及訪客流量的綜合社區的需要。	商業物業的物業管理旨在專注於迎合龐大的訪客流量，以提供方便舒適的環境。設計及設施的規定旨在為商業用戶帶來商業效用。具體而言，中國法律對住宅及商業物業的消防安全管理及設施各有特定的規定。
物業用途	所提供的服務主要專注於改善住戶的生活環境，而有關服務旨在滿足住戶的基本需要。	將向其提供的物業管理服務通常由租戶的需要所推動，以促進租戶的商機及／或其進行的商業活動的價值。
物業管理費	根據《物業服務收費管理辦法》，物業管理服務所收取的費用應以中國政府的指導價及市場調節價作基準，並參照各類型物業的性質及特徵而定。具體的定價原則應由主管價格管理部門及各省、自治區及直轄市的相關中國政府機關的物業管理部門釐定。	所收取的物業管理費亦受《物業服務收費管理辦法》所規管。然而，商業物業收取的物業管理費一般較高。

與控股股東的關係

鑑於上述差別，物業管理服務乃度身訂造，以迎合不同的物業。因此，住宅社區及純商業物業的物業管理須要不同的專業知識及資源(如分包商，包括彼等的技術)。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團與保留集團的分包商並無重覆。鑑於我們的住宅物業管理業務與保留業務截然不同，而兩種業務所須的專業知識亦不一樣，管理商業物業的技能未必能輕易套用於住宅物業管理公司，反之亦然。

本集團獨立於保留集團

重疊業務

(A) 保留集團管理的八個純商業物業

於最後實際可行日期，保留業務包括八個由保留集團發展、總建築面積為1,353,722平方米的中國純商業物業的管理。於2011年、2012年及2013年，保留業務應佔收益分別佔保留集團總收益約0.9%、1.1%及1.2%。於2011年、2012年及2013年，保留業務應佔溢利分別佔保留集團的總溢利約0.2%、0.8%及0.9%。鑑於上述各項，董事認為保留業務為保留集團貢獻的收益及溢利並不重大。

(B) 本集團管理(或提供顧問服務)的15個純商業物業

於最後實際可行日期，本集團在中國管理(或提供顧問服務)的15個純商業物業，總建築面積為739,101平方米。於2011年、2012年及2013年，15個純商業物業應佔收益分別佔本集團總收益約18.6%、16.9%及11.3%。於2011年、2012年及2013年，15個純商業物業應佔溢利分別佔本集團自持續經營業務所得的總純利約0.5%、0.5%及1.2%。鑑於上述各項，董事認為15個純商業物業為本集團貢獻的自持續經營業務所得的總純利並不重大。

為消除我們的物業管理業務與保留業務的潛在競爭，我們已與所有有關各方達成協議，以透過訂立三方轉讓協議於上市前轉讓15個純商業物業的管理合約及有關創建大廈的顧問服務合約項下的所有權利、義務及相關責任予保留集團。有關三方轉讓協議可取代過往之物業管理協議，從而規限本集團於先前協議項下於有關各方協定之日期後的負債。鑒於三方轉讓協議將予訂立，以根據相關法律及法規於上市前將15個純商業物業的管理合約的所有權利及義務以及相關責任轉讓予保留集團，我們的中國法律顧問認為我們產生任何賠償或罰金的可能性極低。

與控股股東的關係

(C) 我們所管理的住宅社區內的商業及零售物業

我們所管理若干位於住宅社區內的商業及零售物業。舉例而言，位於住宅樓宇一樓及／或二樓設計為零售商店的物業由我們所管理。該等商業及零售物業為住宅社區的不可分割的部分，根據相關中國法律及法規的限制，我們轉讓住宅社區內該等商業及零售物業的管理予保留集團或其他第三方並不可行。鑑於上述各項，董事認為我們管理於住宅社區內該等商業及零售物業與本集團的業務焦點同出一致。

於2011年、2012年及2013年，有關物業部分應佔收益分別佔本集團總收益的0.6%、0.6%及1.9%。於2011年、2012年及2013年，有關物業部分應佔溢利分別佔本集團自持續經營業務所得的總純利約1.1%、0.8%及2.1%。

經考慮上述各項後，董事相信重疊業務將不會為本集團的營運或財務業績造成重大不利影響。

根據城市用地分類與規劃建設用地標準第3.3.2段，住宅物業包括指定物業內的住宅物業及配套設施，例如零售及寫字樓。此外，根據城市住宅範圍規劃及設計標準第6.0.2段，住宅範圍應包括與該範圍內的住宅物業同時規劃、建設及開設營運的配套設施。根據地市住宅範圍規劃及設計標準第3.0.2.2段，按照住宅範圍人口的不同規模，住宅範圍應包括將用作住宅用途的總地盤面積50%至80%，而各社區面積的指定百分比應由當地主管規劃機關批准。基於上述各項，足以證明中國政府確認住宅物業具有配套設施的需要。

就董事深知及按照上述的中國標準，大部分中國住宅物業的社區內具有非住宅配套設施。

與控股股東的關係

下表按屬住宅及非住宅性質的建築面積百分比列示本集團於2013年12月31日管理的物業組合：

作住宅用途的 建築面積百分比	本集團 在管或提供顧問 服務安排的 物業數目	本集團 在管或提供顧問 服務安排的物業 的總數百分比	本集團 在管或提供顧問 服務安排的物業 總數的 累計百分比	備註
90%或以上.....	485	77.0%	77.0%	住宅社區
80%至低於90%	74	11.7%	88.7%	住宅社區
75%至低於80%	20	3.2%	91.9%	住宅社區
70%至低於75%	15	2.4%	94.3%	住宅社區
65%至低於70%	7	1.1%	95.4%	住宅社區
20%至低於65%	14	2.2%	97.6%	住宅社區
0%.....	15	2.4%	100.0%	15個純商業物業
總計：	630			

全球發售完成後業務劃分計劃及潛在競爭

貫徹本集團過往的業務策略，本集團將繼續集中收購物業管理公司或競投組合中大部份包含住宅社區的物業管理合約。我們將組成以執行董事及財務總監周勤偉先生為首之管理團隊，是為企業管治措施以監督我們的未來收購及確保我們未來之收購將遵照下述方式進行。在有關收購目標亦管理純商業物業的情況下，我們將以商業及監管角度進行盡職審查以評估出售該等純商業物業的管理合約的可能性及可行性，而倘出售事宜釐定為在技術方面有困難或不太可能實行，我們將不會進行有關收購事宜。倘出售事項釐定為可行，本集團將確保收購事項具有一項先決條件，致使純商業物業的管理合約將於有關收購事項完成前出售。倘我們經與相關賣方磋商後須

與控股股東的關係

於完成前向買方支付按金，本集團亦須確保買賣協議中載有賣方須在先決條件未獲達成的情況下向我們退回按金的條款。該託管安排預期將載列於買賣協議以確保我們在相關賣方未能滿足先決條件的情況下可確定收回按金。此外，為促成買賣協議可於合理時間內完成，我們擬將滿足先決條件的最後完成日期設定為買賣協議日期起計六個月內。然而，釐定最後完成日期須視乎多項因素，包括但不限於交易的複雜性及須予出售的純商業物業數目，因此最後完成日期乃根據個別個案而釐定。我們相信市場上有充裕的收購契機，因此我們持續擴充物業管理組合的能力將不會受到重大不利影響。

就保留集團而言，其僅收購業務組合純屬商業性質的物業管理公司或競投業務組合純屬商業性質的物業管理合約，組合包括服務式住宅、寫字樓及零售業等零售綜合體。倘該等收購目標亦管理住宅社區，保留集團將以商業及監管角度進行盡職審查，以評估出售該等住宅社區管理合約的可能性及可行性，而倘出售事項釐定為在技術方面有困難或不太可行，保留集團將不會進行有關收購事項。倘出售事項釐定為可行，保留集團將確保收購事項具有一項先決條件，致使住宅社區的管理合約將於有關收購事項完成前出售。倘保留集團經與相關賣方磋商後須於完成前向買方支付按金，保留集團亦須確保於買賣協議中載有賣方須在先決條件未獲達成的情況下向我們退回按金的條款。該託管安排預期將載列於買賣協議以確保保留集團在相關賣方未能滿足先決條件的情況下可確定收回按金。此外，為促成買賣協議可於合理時間內完成，保留集團擬將滿足先決條件的最後完成日期設定為買賣協議日期起計六個月內。然而，釐定最後完成日期須視乎多項因素，包括但不限於交易的複雜性及須予出售的住宅社區數目，因此最後完成日期乃根據個別個案而釐定。保留集團的投資管理部門將監督其未來的收購，並確保其未來收購將遵照上述措施進行。

在出售管理合約時，保留集團及我們必須遵守《中華人民共和國合同法》及《中華人民共和國合同法》的解釋。《中華人民共和國合同法》及《中華人民共和國合同法》的解釋規定合約可由相互協議或根據相關合約條款予以終止。

採用上述業務劃分計劃乃為：**(i)**鞏固本集團作為住宅物業管理公司的地位；及**(ii)**提供明確的業務劃分及減低保留集團及本集團的潛在競爭。物業的分類將根據竣工總平面圖所述的指定用途而釐定。竣工總平面圖為相關中國政府機關核准的文件，在未經相關中國政府機關批准下，任何第三方不得任意修改。

與控股股東的關係

根據各住宅物業市場及商業物業市場的大小，董事認為各市場可容納不同類型的物業管理業務及減低潛在競爭。

根據中國國家統計局，中國於2013年度的在建及落成的住宅物業建築面積分別為4,863,500,000平方米及787,400,000平方米，2008年起複合年增長率分別為16.9%及7.7%。於2013年12月31日，本集團所管理及提供顧問服務的住宅社區佔合約管理建築面積合共分別約63,300,000平方米及28,200,000平方米。

另外，根據中國國家統計局，中國於2013年度的在建及落成的商業物業建築面積分別為806,300,000平方米及108,500,000平方米，2008年起複合年增長率分別為21.5%及11.1%。於最後實際可行日期，保留集團所管理的八個純商業物業佔合約管理建築面積合共約1,400,000平方米。經考慮本集團所管理的住宅社區與整體市場相比的相對大小，及保留集團所管理的純商業物業與整體市場相比的相對大小，各市場相對較大，且可容納本集團及保留集團從事的兩類不同物業管理業務。因此，董事認為本集團的住宅物業管理業務與保留業務之間存在極少潛在競爭（如有）。

此外，誠如上文所述，中國的住宅及商業物業市場於過往數年錄得增長，支持住宅及商業物業管理行業的增長。另外，本集團以往的對外收購證實，本集團開始更注重於選擇性尋求收購集中於管理住宅社區的地區物業管理公司的機會。董事認為，發展把握中國各個住宅及商業物業管理業務內的商機的專長須投放大量資源及集中管理。因此，本集團將繼續專注於住宅物業管理市場，以充分利用為本集團抓緊潛在機會的能力。董事相信此符合本集團現時及未來股東的最佳利益。

基於上述各項，董事認為我們的住宅物業管理業務及保留業務僅有極輕微的潛在競爭。

獨立經營業務

本集團的業務經營與保留集團的業務經營分開進行。本集團亦擁有其自身的分包商及供應商團隊，該等團隊獨立於保留集團的團隊。此外，本集團的技術、財務、資訊科技及人力資源各部門以及其他行政支援與保留集團的部門分開劃分。

與控股股東的關係

保留集團採用招標程序以根據其自身內部監控指引為交付前物業管理服務甄選服務供應商，包括(i)於預售階段提供駐場保安、清潔及其他相關服務，以及禮賓服務、客戶泊車指導等將提供予保留集團物業銷售中心的客戶服務；及(ii)於交付前階段為物業發展項目未售部份提供經營及管理服務(「交付前物業管理服務」)及工程服務，包括但不限於安裝及配置電力系統、節能燈光及其他相關服務(「工程服務」，連同交付前物業管理服務統稱為「持續關連交易」)。

根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房(2003) 130號)，於業主或業主協會就位於相同物業管理範圍僅包括住宅物業或住宅物業及純商業物業的物業發展項目委聘物業管理公司前，中國物業發展商須進行招標及投標程序，甄選服務供應商，提供初步物業管理服務(如保安、清潔、維修及保養)(「初步物業管理服務」)。相關中國法律及法規規定物業發展商成立投標評估委員會，於招標程序中甄選物業管理公司提供初步物業管理服務。投標評估委員會應由五名或以上單數而包括發出投標發展商的代表及物業管理專家的成員組成。投標評估委員會最少三分之二成員應為物業管理專家，且非發出投標發展商的代表。物業管理專家應從當地房地產行政部門編製的專家名單中隨機選取。倘只有少於三名投標者或物業發展項目的規模較小，於物業發展項目所在的地區及縣級中國人民政府主管房地產行政部門批准後，物業發展商可直接透過合約聘用物業管理公司。保留集團確認，保留集團就甄選服務供應商提供初步物業管理服務採用的投標及招標程序乃遵守適用於保留集團的中國法律及法規。進一步詳情請參閱「與行業有關的法律及法規—中國物業管理板塊的法律監管—物業管理企業的委任」一節。中國法律並無強制規定保留集團須為工程服務進行招標程序。

本集團並無過份依賴保留集團，乃由於：

- (a) 就保留集團發展的物業的交付後物業管理服務而言，該等物業的業主協會或業主有權進行其自身評估程序，並為甄選物業管理服務供應商作決定。保留集團於有關評估及甄選程序並無擔任任何角色。

與控股股東的關係

- (b) 就持續關連交易而言，保留集團根據其內部政策及相關中國法律及法規(倘適用)為甄選服務供應商進行招標程序，其以往比較本集團以外服務供應商及本集團的服務條款，以之作出甄選及委聘準則。自保留集團的角度而言，本集團的功用為獨立盈利中心，概不享有任何優先待遇。於本集團而言，保留集團為潛在顧客之一，而其須與其他服務供應商競爭。此外，隨着本集團的發展，本集團來自對保留集團提供的該等服務的貢獻預期將減低。

考慮上述各項後，董事認為本集團就其營運方面並無過份依賴保留集團，而我們於上市後將有能力獨立於花樣年控股及其聯營公司(本集團除外)進行經營。

財政獨立

於2013年12月31日，由於保留集團的若干同系附屬公司的關係，本集團屬非貿易性質的淨結餘為人民幣29,300,000元。進一步詳情請參閱本招股章程附錄一載列的會計師報告附註43(b)。本集團及我們的關連方所有屬非貿易性質的結餘將於上市前結付。此外，於往績記錄期內，保留集團已就一筆人民幣40,000,000元的銀行貸款向本集團提供擔保，該貸款已於2012年2月28日悉數償還時解除。除上述各項外，本集團現時並無且亦不預期往後會依賴花樣年控股的財務支援。

儘管本集團已與保留集團的若干成員公司訂立持續關連交易，而該等交易將於上市後繼續生效，與本集團的總收益相比，自有關關連交易產生的收益並不重大。「關連交易」一節披露的關連交易產生的收益分別約佔本集團於2011年、2012年及2013年的總收益約17.7%、21.1%及12.2%。有關交易產生的溢利分別約佔本集團於2011年、2012年及2013年自持續經營業務的總純利約11.6%、10.7%及4.3%。有關我們與保留集團的持續關連交易的進一步詳情，請參閱「關連交易」一節。

基於上述各項，我們相信本集團於上市後將有能力撥付自身的業務及獨立運作，而毋須依賴保留集團。此外，本集團的任何關連人士於上市後概無就本集團的債務或貸款作出擔保。

管理獨立

就於上市後的營運及管理模式，本集團將獨立於保留集團運作。有關本公司董事會成員及高級管理層成員的進一步詳情已載列於本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節。

與控股股東的關係

本集團的日常運作主要由我們的執行董事唐學斌先生、董東先生及周勤偉先生以及本集團其他高級管理層成員管理。非執行董事潘軍先生及林錦堂先生將專注於監察本公司的整體策略規劃，並將不會參與本集團的日常運作。

本公司委任的三名獨立非執行董事有別於花樣年控股的獨立非執行董事。

於本集團附屬公司的層面上，潘軍先生及林錦堂先生亦為我們若干附屬公司的董事，而彼等於本集團的角色屬行政性質，並不會參與該等附屬公司的日常管理。

由於九名董事中只有兩位為花樣年控股的董事會成員，而彼等均無參與本集團的日常運作，且本集團及保留集團中的其他高級管理層成員並無重疊，董事認為，就管理及日常運作而言，本集團並無依賴花樣年集團，因此本集團的管理職能可獨立於保留集團。儘管如此，就涉及本公司及花樣年控股的事宜(當中潘軍先生或林錦堂先生可能有實際或潛在利益衝突)，彼等將各自向獨立非執行董事提述有關事宜，且按照組織章程細則，放棄於相關董事會決議案中投票。

因此，就管理而言，本集團並無依賴保留集團。除上述一般董事職務外，自本集團成立起，其日常營運及管理職能均獨立於保留集團。

行政獨立

本集團所有重要行政職能均於本公司的總辦事處由旗下獨立於保留集團的員工團隊處理。緊隨上市後，本公司將自一名獨立第三方租用辦公室物業，而辦公室的座落地點將與花樣年控股不同。本集團所有重要的行政職能已於及將於並無保留集團的支援下進行。

潛在利益衝突

保留集團及本集團均從事物業管理業務，可能引起保留集團與本集團之間的潛在利益衝突。董事相信下列緩和措施足以減低保留集團及本集團業務所產生的潛在利益衝突：

- (i) 花樣年控股訂立以本公司為受益人的不競爭契據；及
- (ii) 不競爭契據包括以本集團為受益人的優先購買權機制。

進一步詳情請參閱本節「不競爭契據」一段。

與控股股東的關係

不競爭契據

不競爭承諾

為消除任何與我們的潛在競爭，我們的控股股東花樣年控股已於不競爭契據中向我們承諾，於上市日期起至(i)本公司股份不再在聯交所上市當日；或(ii)花樣年控股不再直接或間接持有本公司股份的30%或以上的權益當日止期間(以時間較早者為準)(「不競爭期間」)：

- (i) 保留集團將不會從事涉及下列活動的任何業務：
 - 針對住宅社區的物業管理服務；
 - 工程服務，主要包括(i)設備安裝服務；(ii)維修及保養服務；及(iii)透過設備租賃提供的自動化及其他設備升級服務；或
 - 針對住宅社區住戶及社區業主的社區租賃、銷售及其他服務，主要包括(i)公共空間租賃協助；(ii)購物協助；及(iii)住宅及零售單位租賃及銷售協助。
- (ii) 就保留集團發展的住宅社區而言，保留集團將不會參與有關物業的物業管理，惟會透過本集團獲邀參與的招標程序甄選物業管理公司；及
- (iii) 倘保留集團已識別或獲任何項目或新商機以參與或收購從事住宅社區物業管理的公司，其應向我們提供(視乎可能適用的有關保密規定而定)其就住宅社區物業管理的有關項目或新商機擁有的所有資料及文件，讓我們能評估有關項目或新商機的優點。

於保留集團根據不競爭契據條款以書面形式通知本公司轉介予我們的住宅社區物業管理的商機後，由執行董事審閱，而彼等應就是否接納有關商機向獨立非執行董事作出推薦意見。根據不競爭契據的條款，獨立非執行董事將負責於一個月內決定是否接納轉介予我們的商機。

本公司認為給予獨立非執行董事一個月的期限考慮本公司應否追求有關商機乃屬合理：一方面，其提供充裕時間供執行董事向獨立非執行董事作出推薦意見，亦讓獨立非執行董事審閱有關商機的資料及(如必要)於彼等認為必要的情況下委聘獨立財務顧問，費用由本公司承擔，以就商機向獨立非執行董事提供意見。有關一個月期限為合理的期限，此可減少保留集團向任何其他獨立第三方提供商機的時間。

與控股股東的關係

根據上述建議安排，本公司之管理團隊將擔任被動角色，而本公司是否接納商機之決定將由獨立非執行董事全權作出。我們認為，上述實施計劃將可確保不競爭契據項下的決策保持高效率。

優先購買權承諾

除上述不競爭承諾外，花樣年控股亦於不競爭契據向我們承諾，於不競爭期間，倘保留集團擬向任何第三方出售任何部分或所有保留業務，或保留業務的任何權益，其須先向我們提出收購有關業務或權益的權利，而保留集團僅於我們拒絕有關要約後，方可以不得優於向我們提供之條款向任何第三方進行有關出售（「優先購買權」）。於決定是否行使權利時，董事將考慮各種因素，包括購入價、將為本集團帶來的裨益以及我們是否擁有充足的管理及資源，以管理及經營有關業務的業務營運。獨立非執行董事應於保留集團以書面形式通知本公司有關商機後一個月內決定是否行使權利。

本公司認為給予獨立非執行董事一個月期限考慮本公司應否追求有關業務或裨益乃屬合理。此外，所有擁有權益且為花樣年控股董事的董事應在考慮是否接納或拒絕有關購買權的投票中放棄投票。如有必要，董事會亦應有權聘用獨立專業人士，向其就行使選擇權提供法律及／或財務意見。

花樣年控股根據不競爭契據向我們授出的優先購買權將構成上市規則第14A.68條項下的關連交易。由於我們僅就有關授予向花樣年控股支付名義金額人民幣1元，概無上市規則第14章項下的百分比率（如適用）將超出最低門檻0.1%。因此，優先購買權的有關授予獲豁免遵守上市規則第14A章所載的所有申報、公告及獨立股東批准的規定。

於上市後行使優先購買權將構成上市規則項下的關連交易。此外，根據上市規則第14A.70(3)條，不行使優先購買權將被視為猶如該選擇權已獲行使並將構成關連交易。根據上市規則第14A章規定，我們將遵守有關行使優先購買權構成的關連交易的相關申報、公告及／或獨立股東批准規定。倘決定不行使優先購買權或倘優先購買權於未獲行使前失效，我們亦將作適當公告，並將遵守有關不行使優先購買權構成的關連交易的其他相關申報及／或獨立股東批准規定。

不競爭契據亦規定：

- 獨立非執行董事將最少每年一次審閱花樣年控股對不競爭契據之遵守情況；

與控股股東的關係

- 花樣年控股已向我們承諾，其將會並將促使其附屬公司盡其最大努力提供獨立非執行董事就不競爭契據的執行情況進行年審的所有必要資料；
- 我們將於年報內披露獨立非執行董事對不競爭契據之遵守及執行情況的審閱結果；及
- 花樣年控股將依照企業管治報告自願披露原則，於我們的年報內就遵守不競爭契據作出年度聲明。

企業管治措施

本公司將採取以下措施，以管理本集團與保留集團自可能競爭業務中產生的利益衝突及保障股東的權益：

- a. 獨立非執行董事將每年審閱花樣年控股對不競爭契據的遵守情況；
- b. 本公司將於我們的年報披露獨立非執行董事就本集團及保留集團遵守及執行不競爭契據的情況作出的審閱事宜的決定；
- c. 董事將遵守組織章程細則，規定擁有權益的董事不得就批准彼或任何其聯繫人士擁有重大權益的任何合約或安排或其他建議的任何董事會決議案投票(或計入法定人數)；
- d. 根據上市規則附錄14所載的企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)，我們的董事(包括獨立非執行董事)將有權於適當情況下向外界人士尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔；
- e. 所有本公司及關連人士之間的關連交易將由獨立非執行董事以及本公司的核數師作年度審閱；及
- f. 我們的合規部門將負責確保現有業務組合將與我們的業務範圍一致，而我們將不會就純商業物業收購物業管理公司或競投物業管理合約；
- g. 就保留集團根據不競爭契據轉讓予我們的商機而言，獨立非執行董事將審閱其就商機所獲提供的所有資料及文件；

與控股股東的關係

- h. 董事將確保任何涉及花樣年控股的重大利益衝突或潛在利益衝突將於發現有關衝突或潛在衝突時，於切實可行情況下盡早向獨立非執行董事匯報，並將舉行董事會會議審閱及評估有關事件的影響及所面臨的風險，且將監察任何重大不尋常業務活動；
- i. 本公司已委任一名合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則(包括有關董事職責及內部監控的多項規定)向本集團提供意見及指引；
- j. 於2013年9月，我們已成立由執行董事周勤偉先生領導的合規部門，每半年審閱有關內部監控措施的成效，以確保妥為遵守不競爭契據；及
- k. 此外，本公司將於年報及／或以公告的形式披露本公司就遵守及執行不競爭契據所作出的任何決定的基準。

本公司將遵守企業管治守則，守則載有就(其中包括)董事、主席及行政總裁、董事會組成、委任、董事的重選或免職、彼等的責任及酬金以及與股東的溝通的良好企業管治原則。本公司將於其中報及年報訂明我們是否已遵守企業管治守則及於將會納入年報的企業管治報告中提供任何偏離情況的詳情及理由。董事及聯席保薦人已審閱上述企業管治措施，並相信上述措施將有助本集團的營運獨立於保留集團，且足以於上市後管理本集團與保留集團之間可能產生的任何潛在競爭。