

---

## 與控股股東的關係

---

### 我們的控股股東

緊隨[編纂]完成後(惟不包括根據行使[編纂]可能配發及發行的任何股份)，我們的最終控股股東，即林中先生、林峰先生及林偉先生，以一致方式行事，將有權透過由彼等控制之投資控股公司行使本公司已發行股本總額的約[編纂]表決權。因此，林中先生、林峰先生、林偉先生及其控制的投資控股公司，即Elite Force Development、Best Legend、Spectron、Xu Sheng及旭輝控股將於[編纂]後繼續為我們的控股股東。

根據一致行動契據，林中先生、林峰先生及林偉先生已同意互相協商並就於永升物業成立時直至彼等不再為我們的控股股東期間，彼等就所有重大管理事宜或執行本集團任何成員公司所有商業決策達成一致意見。有關進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

### 業務區分

本集團主要從事提供物業管理服務、向非業主提供增值服務及社區增值服務。

除本集團外，我們最終控股股東已投資於物業開發、物業投資、服務式公寓運營及教育諮詢業務。

鑒於本集團與由我們最終控股股東控制之公司之業務營運的差異，我們的董事認為存在清晰業務區分，而根據上市規則第8.10條由我們最終控股股東控制之公司之業務與本集團業務並無直接或間接競爭或預計構成直接或間接競因此無需作出披露。

為確保競爭於未來不會出現，我們最終控股股東已以本公司為受益人訂立不競爭契據，以實現彼等將不會、及促使彼等各自之緊密聯繫人(定義見下文)不要直接或間接參與與我們業務可能構成競爭的任何業務，或參與或對可能構成競爭的任何業務感興趣，進一步詳情載於下文「一不競爭契據」一段。

### 相輔相成的關係

於2016年旭輝(中國)出售永升物業之70%權益前，旭輝控股的附屬公司為永升物業及其附屬公司向旭輝集團開發之物業提供物業管理服務。根據中指院提供的資料顯示，本集團與旭輝集團之間業務關係的性質在中國物業管理公司及其相關物業開發商間屬正常。本集團與旭輝集團建立了，至今逾15年良好且持續的業務關係。

---

## 與控股股東的關係

---

旭輝集團主要從物業開發及物業投資。截至最後實際可行日期，旭輝集團開發的所有物業均由本集團管理。鑒於業務關係的悠久歷史，我們與旭輝集團在合作中建立了良好的相互理解。

### 獨立於控股股東及其緊密聯繫人

我們相信，於[編纂]後，彼等有能力獨立於我們的控股股東及彼等各自之緊密聯繫人(本集團除外)進行我們的業務，理由如下：

#### 管理獨立

我們的董事會包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。其中三名董事於旭輝集團擔任不同的董事或職位，即林中先生於旭輝控股及本公司均擔任執行董事，林峰先生亦於旭輝控股擔任執行董事並於本公司擔任非執行董事，而葛明先生於旭輝集團之人力發展中心擔任副總裁及總經理，而於本公司擔任非執行董事。

除林中先生、林峰先生及葛明先生外，並無董事於旭輝集團擔任任何董事或擔任高級管理層職位。自林峰先生及葛明先生擔任非執行董事起，彼等將不會參與日常管理或事務及業務的營運。

我們的高級管理層團隊由林中先生、周洪斌先生、陳傳超先生及駱信國先生組成的核心管理層團隊領導，所有人士於物業管理服務領域擁有逾10年工作經驗。作為我們核心管理層團隊，彼等於往績記錄期，對我們的業務營運及項目開發作出過重大決定。除林中先生外，我們的其他核心管理團隊成員概無於旭輝集團擔任任何董事職務或高級管理層角色。

倘三名重疊董事被要求於本公司任何董事會會議上就任何可能與旭輝集團之潛在利益產生衝突的事項放棄投票，餘下董事擁有足夠專業知識及經驗以充分考慮任何該等事宜。儘管三名董事重疊、我們的董事(包括我們的獨立非執行董事)認為，我們的董事會有能力獨立於我們的控股股東管理本集團的業務，理由如下：

- (a) 旭輝集團之業務概無與本集團核心業務構成競爭或可能構成競爭，或與管理現有和潛在利益衝突的企業管治措施有所衝突，因此，三名重疊董事擔任的雙重職責於多數情況下將不會影響本公司董事在履行其對本公司應盡職責時的必要公正；

---

## 與控股股東的關係

---

- (b) 本公司有三名獨立非執行董事，而本公司若干事宜，包括持續關連交易及於不競爭契據中所述其他事宜（詳情請參見下文「一不競爭契約」段落），必須經常提請我們的獨立非執行董事審閱，且彼等將於年度報告中確認，本集團的持續關連交易乃於日常及一般業務過程中，按一般商業條款或更優條款訂立，且該等條款屬公平合理及符合股東的整體利益；及
- (c) 倘發生利益衝突，相關董事將放棄投票，亦不會參與我們的董事會審議。我們相信，我們於旭輝集團擔任重疊董事職位的董事沒有，均具備必要的資格、誠信及經驗，以維持董事會的有效運作，並於發生利益衝突時履行彼等的受信責任。有關我們的董事的相關經驗及資格，見本文件「董事及高級管理層—董事會」。

### 經營獨立

儘管我們的最終控股股東將於本公司及旭輝集團保持控股權益，我們的董事會須獨立對本公司之業務營運作出決定並執行。此外，本集團及旭輝集團有其自己的業務分部，本集團因此獨立於旭輝集團營運。

我們的大部分客戶為獨立於旭輝集團的第三方業主或第三方物業開發商。截至2018年3月31日止三個月，我們的約77.7%的收益產生於獨立客戶。

我們一般透過適用於中國法律法規監管的標準招標流程獲得前期管理合同。根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，須建立一個評標委員會以審閱並釐定該等投標。該委員會不得少於五名成員，其中獨立物業管理專家（除競標邀請人中之代表人）人數將不得少於委員會成員總數的三分之二。有關投標程序的詳情，見本文件「業務—物業管理服務—招標程序」。

在業主委員會經業主股東大會成立後，業主委員會可以由業主股東大會授權，與業主股東大會選定之物業管理服務商訂立合約。旭輝集團對個別業主選擇（或替換）物業管理服務商並無任何決定性影響力。截至最後實際可行日期，我們繼續為在我們在管項目成立下的44個業主委員會提供服務。

---

## 與控股股東的關係

---

我們於2013年開始為第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務。截至2018年3月31日，該等項目之計算在管總建築面積約17.2百萬平方米，約佔本集團在管總建築面積的56.6%。

### 營運所需牌照

我們持有對我們業務營運屬重大的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的利益。

### 客戶／供應商／業務夥伴渠道

我們擁有一個龐大而多元化的客戶群，該客戶群與我們的控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。我們亦可獨立訪問我們的供應商及其他業務夥伴。

### 經營設施

我們緊密業務營運所必需的所有物業及設施均獨立於我們的控股股東及彼等各自的聯繫人。

### 僱員

截至最後實際可行日期，我們的全職僱員均主要透過招聘網站、校園招聘計劃、招聘會、招聘公司及內部轉介而獨立招聘。

### 與控股股東的關連交易

本文件「關連交易」一節載列了本集團與我們的控股股東或彼等各自之附屬公司在完成[編纂]後進行的持續關連交易，所有該等交易均經公平原則磋商後按一般商業條款釐定。在釐定本集團與我們的控股股東或彼等各自之附屬公司之間的服務費用時，會考慮項目之位置及條件、服務範圍、人工及其他成本等因素(倘適用)。然後參考現行市場價格釐定費用。此外，本集團與我們的控股股東或彼等各自之附屬公司及其各自第三方就相同類別的交易收取的費用及條款類似。

### 財務獨立

於[編纂]前，所有應收及／或應付控股股東及彼等各自緊密聯繫人之款項不屬於與本集團之間的日常業務過程且旭輝集團將悉數償還、結算、轉讓或更替予本集團。截至最後實際可行日期，本集團並無未償還銀行貸款，且並無任何擔保或保證須依賴於我們的控股股東及彼等各自緊密聯繫人。截至最後實際

---

## 與控股股東的關係

---

可行日期，本集團及旭輝集團之財務系統使用相同財務管理軟件，而該軟件擁有不同分部。我們無法接觸旭輝集團之財務數據，反之亦然。我們已聘用一名獨立軟件開發商以開發獨立財務系統，且預期本集團將於2019年第二季度採用新財務系統。因此，我們相信，我們有能力獨立於我們的控股股東及彼等各自緊密聯繫人而保持財務獨立。

此外，本集團擁有自己的內部控制及會計系統、現金收付會計部門及向獨立第三方融資的獨立渠道。

### 不競爭契據

我們的最終控股股東已訂立以本公司為受益人的不競爭契據（「不競爭契據」），據此，我們的最終控股股東已在不競爭契據中無條件及不可撤回地向我們承諾，本公司將不會並將促使其緊密聯繫人（定義見下文）不會直接或間接有興趣參與或進行與我們的業務（其中包括向非業主提供物業管理服務、增值服務及提供增值服務（統稱「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），或於與我們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，惟彼等各自之緊密聯繫人共同（定義見下文）持有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公司（其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市）的已發行股本總額不足5%者及彼等未控制該公司董事會組成的10%或以上者除外。

此外，我們的最終控股股東[已承諾]促使，倘彼等或彼等任何緊密聯繫人（定義見下文）發現或得悉任何與受限制業務有關的新業務投資或其他商業機會（「競爭商業機會」），彼等將促使彼等緊密聯繫人（定義見下文）及時以下列方式將該等競爭商業機會轉介予我們：

- 於30個營業日內書面通知（「要約通知」）我們向我們轉介競爭商業機會，列明物色目標公司（如有關）及競爭商業機會的性質、投資或收購成本及所有其他對我們考慮是否爭取有關競爭商業機會而言屬合理必要的詳情；
- 於接獲要約通知後，我們應就是否爭取或放棄競爭商業機會尋求於競爭商業機會中並無任何權益的董事委員會（「獨立董事會」）批准（任何於競爭商業機會中擁有實際或潛在權益的董事均不能出席為考慮有關競爭商業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）及須放棄表決，且不應計入法定人數）；

---

## 與控股股東的關係

---

- 獨立董事會應考慮爭取獲提呈競爭商業機會的財務影響，競爭商業機會的性質是否符合我們的戰略及發展計劃，以及我們業務的整體市場狀況。如適用，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商業機會的決策過程；
- 獨立董事會應於接獲要約通知書後30個營業日內代表我們以書面形式通知我們的最終控股股東有關其爭取或放棄競爭商業機會的決定；
- 倘我們的最終控股股東接獲獨立董事會通知放棄有關競爭商業機會或倘獨立董事會未能在上述30個營業日期間內回應，其將有權（但並非有責任）爭取有關競爭商業機會；及
- 倘我們的最終控股股東爭取的有關競爭商業機會的性質、條款或條件有任何重大變動，彼等應將有關經修改的競爭商業機會轉介予我們，猶如該機會為新的競爭商業機會。

倘我們的最終控股股東不再持有（不論直接或間接）擁有投票權股份的30%或以上或股份不再於聯交所[編纂]，則不競爭契據將自動失效。

為推行良好的企業管治常規及改善透明度，不競爭契據包括以下條文：

- 我們的獨立非執行董事應至少按年審閱我們的最終控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 我們的最終控股股東均已向我們承諾，彼等將提供及促使彼等緊密聯繫人（定義見下文）盡力提供獨立非執行董事就執行不競爭契據進行年度審閱所需的一切資料；
- 本公司將按照[編纂]規則的規定，披露有關獨立非執行董事所審閱事項的決定（包括不爭取轉介予本公司的競爭商業機會的原因），及以向公眾刊發公告的方式，對獨立非執行董事就不競爭契據的遵守及執行情況所進行的審閱進行披露；
- 我們的最終控股股東將根據企業管治報告中的自願披露原則在本公司年報內作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明；及

---

## 與控股股東的關係

---

- 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我們的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利益，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。

就上文目的：

「緊密聯繫人」指不包括旭輝控股及其附屬公司（彼等由於彼等之上市地位獨立經營）的我們的控股股東的緊密聯繫人（定義見上市規則）。

### 企業管治措施

根據不競爭契據規定，我們的最終控股股東及彼等各自之緊密聯繫人（定義如上所述），不得與我們競爭。我們的最終控股股東已確認，彼等完全理解彼等必須以本公司股東整體的最佳利益為責任行事。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，我們已修訂組織章程細則以符合上市規則。其中，組織章程細則規定，除另有規定外，董事不得在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中表決，該等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，並在我們的董事會會議上，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；
- (c) 我們承諾，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，並且我們相信，我們的獨立非執行董事具備充足經驗，且彼等無任何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。有關我們的獨立非執行董事詳情，見本文件「董事及高級管理層—董事會—獨立非執行董事」；
- (d) 我們已委任第一上海融資有限公司作為我們的合規顧問，其將依照適用的法律及上市規則（包括對董事職責及企業管治的不同規定）向本公司提供意見及指引；

---

## 與 控 股 股 東 的 關 係

---

- (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正常的商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合我們的股東的整體利益；及
- (f) 我們的獨立非執行董事將會按年審閱我們的最終控股股東作出的不競爭承諾以及彼等每年遵守有關承諾情況。