

---

## 與控股股東的關係

---

### 我們的控股股東

緊隨[編纂]完成後，鑫苑地產(由鑫苑地產控股全資擁有)將直接擁有本公司已發行股本的約[編纂](並無計及因行使[編纂]及根據[編纂]購股權計劃可能授予的購股權而可能發行的任何股份)。因此，鑫苑地產控股及鑫苑地產被視為我們的控股股東。

餘下鑫苑置業集團主要從事物業開發、物業租賃、商場經營、計算機網絡工程、軟件及技術產品開發、建築設計及包括建築管理服務及融資支持的其他房地產相關服務(統稱「保留業務」)。

### 業務劃分

董事認為，保留業務與我們的業務之間存在清晰劃分，因此，概無保留業務會或預期將會直接或間接與我們的業務進行競爭。

下表載列本集團及餘下鑫苑置業集團截至最後實際可行日期的主要業務：

#### 主要業務經營

##### 本集團

物業管理服務、增值服務、預先交付及諮詢服務

##### 餘下鑫苑置業集團

物業開發、物業租賃、商場經營、計算機網絡工程、軟件及技術產品開發、建築設計及包括建築管理服務及融資支持的其他房地產相關服務

餘下鑫苑置業集團已從其開發項目(包括地下停車場、幼兒園及小學)的配套設施及購物中心租賃中獲得部分收益。自2018年4月起，本集團已投資河南青檸集團，青檸集團主要從事住宅公寓租賃。儘管我們持有河南青檸集團51%權益卻不能對其進行控制，且我們對河南青檸集團的

---

## 與控股股東的關係

---

董事會及公司管理並無重大影響。因此於河南青檸集團的該等權益為本集團的被動投資，並且我們計劃保留該等權益。此外，鑒於租賃物業及目標客戶之間的差異，本集團認為河南青檸集團與餘下鑫苑置業集團間的上述業務並無直接競爭。

鑒於本集團與餘下鑫苑置業集團各自主要業務經營之間的差異，並經考慮所有相關因素，董事認為本集團業務與餘下鑫苑置業集團業務之間劃分清晰。董事認為，本集團業務與[餘下鑫苑置業集團]的業務並無競爭。

為確保日後將不會出現競爭，我們的控股股東皆以本公司為受益人作出不競爭承諾，以使彼等各自將不會並將促使彼等各自的緊密聯繫人(本集團除外)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當中持有任何權利或權益或以其他方式參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務，其進一步詳情載於本節「一競爭及權益衝突－控股股東的承諾」分節。

截至最後實際可行日期，概無我們的董事及彼等各自的緊密聯繫人(本集團除外)於與或可能與本公司業務直接或間接構成競爭的任何業務中擁有任何權益而須根據上市規則第8.10條進行披露。

### 相輔相成的關係

本集團與餘下鑫苑置業集團間存在根深蒂固且持續的業務關係。自1998年12月我們的主要營運附屬公司鑫苑科技成立後，我們已向餘下鑫苑置業集團提供多種服務，包括物業管理服務及增值服務及預先交付以及諮詢服務。於2018年12月31日，我們的在管建築面積約74.6%乃為餘下鑫苑置業集團開發的物業。本集團與餘下鑫苑置業集團之間的有關業務關係於中國物業管理公司與彼等母公司之間乃屬尋常，根據弗若斯特沙利文，彼等均為物業開發商。鑒於長久的業務關係，我們與餘下鑫苑置業集團已於我們的業務合作中建立起良好的相互理解。得益於該等長久的關係，我們可向餘下鑫苑置業集團提供定制服務，以滿足彼等的特定需求，且我們的管理層熟知餘下鑫苑置業集團的標準及要求。

### 除外業務

於往績記錄期，控股股東透過彼等於鑫苑科苑科技的股權於河南鑫苑教育擁有權益。河南

## 與控股股東的關係

鑫苑教育從事於中國提供幼教服務（「除外業務」）。

因本集團主要從事提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務，其與除外業務之性質不同，河南鑫苑教育並非本集團之一部分且控股股東目前無意將河南鑫苑教育納入本集團。

### 獨立於控股股東

儘管我們與餘下鑫苑置業集團存在相輔相成的業務關係，我們相信，於[編纂]後，我們仍能獨立於我們的控股股東及彼等各自緊密聯繫人（本集團除外）經營我們的業務，理由如下：

#### 管理層獨立性

本公司及鑫苑地產控股擁有彼此獨立運作的董事會。下表載列於緊隨[編纂]後本公司及鑫苑地產控股（如有）的董事及／或職務詳情：

姓名	於本公司的職位	於鑫苑地產 控股的職位
張立洲	執行董事	執行董事及行政總裁
王研博	執行董事及行政總裁	不適用
黃波	執行董事及首席財務官	不適用
張勇	非執行董事及董事會主席	董事、董事會主席
楊玉岩	非執行董事	董事
李軼梵	獨立非執行董事	獨立非執行董事
羅輯	獨立非執行董事	不適用

## 與控股股東的關係

姓名	於本公司的職位	於鑫苑地產 控股的職位
王鵬	獨立非執行董事	不適用

董事會由三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。除張立洲先生、張勇先生、楊玉岩女士及李軼梵先生外，概無我們的其他董事於餘下鑫苑置業集團擔任任何董事或高級管理層職務。由於張勇先生及楊玉岩女士為本公司獨立非執行董事，故彼等將不會參與日常管理或事務及業務的營運。儘管張立洲先生於本公司及鑫苑地產控股均擔任董事職務，當彼履行執行董事職責時，彼已並將繼續分別獲得本集團及餘下鑫苑置業集團各自的高級管理層團隊的支持。

儘管李軼梵先生為本公司及鑫苑地產控股的獨立非執行董事，但其將不會參與本集團及餘下鑫苑置業集團的日常運營。倘本集團建議與餘下鑫苑置業集團訂立任何根據上市規則須經本公司獨立股東批准的交易；及就審議不競爭承諾中提述或其項下任何事宜而言（如本節「一競爭及利益衝突－控股股東的承諾」分節所述及界定），本公司另兩名獨立非執行董事仍將能夠組成獨立董事委員會以就有關交易向本公司及／或本公司獨立董事提供建議。預期有關安排將不會影響李軼梵先生履行其作為本集團及餘下鑫苑置業集團之獨立非執行董事職務及職責。

倘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餘下鑫苑置業集團的潛在利益產生衝突的事項放棄投票，則餘下董事將擁有足夠專業知識及經驗，以充分考慮任何該等事宜。儘管重疊董事、我們的董事（包括獨立非執行董事）認為，我們的董事會有能力獨立於餘下鑫苑置業集團管理我們的業務，理由如下：

- (a) 概無保留業務或除外業務與我們的核心業務構成競爭或可能構成競爭，且存在管理現有及潛在利益衝突的企業管治措施，因此，重疊董事擔任的雙重職責

---

## 與控股股東的關係

---

於多數情況下將不會影響我們的董事在履行彼等對本公司受信職責時的必要公正；

- (b) 倘發生利益衝突，則相關董事將放棄就本公司及鑫苑地產控股董事會的相關決議案投票，且將不會計入相關董事會的法定人數。我們相信，我們並無於鑫苑地產控股擁有重疊董事職位的董事均具備必要的資格、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職責。有關我們的董事的相關經驗及資格，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節；及
- (c) 我們擁有獨立高級管理團隊，可獨立進行業務決策。非重疊獨立非執行董事擁有必要知識、經驗及專業知識，經計及我們的高級管理團隊的意見就衝突交易及業務決策提供意見，而本集團將委聘其他獨立顧問向彼等提供意見(倘需要)。

基於以上原因，董事認為我們有能力獨立於控股股東及彼等各自緊密聯系人(本集團除外)管理我們的業務。

### 財務獨立性

截止最後實際可行日期，根據第一份股東貸款協議，鑫苑地產向本公司提供的未償還不計息股東貸款人民幣230,000,000元，乃為進行重組。上述股東貸款之未償還金額將於重組完成後及[編纂]前資本化。有關更多詳情，請參閱本文件「歷史及重組－重組－重組步驟－9.分拆股份及股東貸款資本化」分節。

我們擁有獨立財務制度及負責我們自身財務職能之獨立財務及庫務團隊，我們一直並將繼續根據我們自身之業務需求作出財務決策。我們在財政上獨立於控股股東及彼等各自之緊密聯繫人。

除上文所述者外，我們的資金來源獨立於控股股東。董事確認本集團並無計劃向任何控股股東或彼等各自緊密聯繫人(本集團除外)取得任何借款、擔保、抵押及按揭。

---

## 與控股股東的關係

---

根據上文所述，董事相信我們能夠維持財務獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人（本集團除外）。

### 經營獨立性

我們全權持有及享有所有相關執照的利益，有充足的資金及所需的僱員在獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人（本集團除外）的情況下作出所有經營決策及經營自身業務，且於[編纂]後亦將繼續如此。

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，儘管佔本集團在管物業數目總數的約80.4%、71.1%及63.5%的分別合共45、54、61個項目為由餘下鑫苑置業集團開發的物業，本集團的大部分收益來自於獨立第三方，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度分別佔本集團收益的約80.6%、83.4%及82.2%。

本集團通常透過由適用中國法律及法規監管的標準招標流程獲得前期物業管理服務的委聘。根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，須成立投標評估委員會以考慮投標及作出投標決定。委員會須由不少於五名成員組成，當中除邀標者代表外的物業管理獨立專家數目不得少於委員會總人數的三分之二。有關招標過程的詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－招標過程」分節。

此外，在物業開發項目的交付後階段，物業單位已全部或部分出售且業委會亦已告成立，業委會有權選擇或替換前期物業管理公司。餘下鑫苑置業集團對業委會選擇或替換物業管理公司並無任何決定性影響力。於往績記錄期，所有業委會於其成立後通過續簽現有合同或繼續執行原合同委聘我們繼續提供物業管理服務。

自2015年，本集團開始為由第三方開發商開發的物業提供物業管理服務。自此及於

---

## 與控股股東的關係

---

2018年12月31日，憑藉本集團於現有地區市場的滲透率及其品牌認可度日益增加，本集團管理由第三方開發商開發的35個物業，總建築面積約為4.0百萬平方米。

### 營運所需牌照

我們持有對我們的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。

### 客戶渠道

本集團擁有一個龐大而多元化的客戶群，該客戶群與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關聯(本集團除外)。

### 經營設施

於最後實際可行日期及除本文件「持續關連交易」一節所披露者外，業務營運所必需的所有物業及設施均與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人(本集團除外)分開。

### 僱員

於最後實際可行日期，我們的所有全職僱員主要[透過招聘網站、校園招聘計劃、招聘會及招聘公司獨立招聘]。

### 與控股股東的關連交易

本文件「持續關連交易」一節所載本集團與餘下鑫苑置業集團或其聯繫人之間的持續關連交易將於[編纂]完成後繼續。所有該等交易已或將於公平磋商後按正常商業條款釐定。除本文件「持續關連交易」一節所載持續關連交易外，董事目前預計，於或緊隨[編纂]完成後，本集團與餘下鑫苑置業集團或其聯繫人之間將不會出現任何其他持續關連交易。

基於以上原因，董事信納我們有能力於[編纂]後獨立於餘下鑫苑置業集團運營。



---

## 與控股股東的關係

---

### 競爭及利益衝突

#### 控股股東的承諾

為使本集團免於任何潛在競爭，各控股股東(統稱「承諾人」，各自為一名「承諾人」)已於[•]向本公司作出不競爭承諾(「不競爭承諾」)，據此，各承諾人已(其中包括)不可撤銷地共同及個別向我們承諾，於有關期間(定義見下文)的任何時間，各承諾人應並應促使其各自的緊密聯繫人及／或彼等控制的公司(本集團除外)：

- (i) 不得直接或間接在中國及／或本集團提供有關服務及／或本集團任何成員公司不時開展上述業務的任何其他國家或司法權區從事或即將從事與本集團當前或不時從事的業務(包括但不限於提供(i)物業管理服務；(ii)增值服務；及(iii)本文件「業務」一節所述之交付前及諮詢服務)直接或間接競爭或可能構成競爭的任何業務(「受限活動」)擁有相關權益或參與或從事任何業務或收購或持有任何權利或利益(在各情況下為以溢利、回報或其他為目的的股東、合夥人、代理或其他人士)；
- (ii) 不得招攬本集團任何現有僱員，作為其或其聯繫人(不包括本集團)的僱員；
- (iii) 未經本公司同意，不得將其作為控股股東而知悉的與本集團業務相關的任何資料用於從事、投資或參與任何受限活動；
- (iv) 倘有任何與受限活動相關的任何項目或新業務機會，須將相關項目或新業務機會呈報予本集團以供考慮；
- (v) 不得投資或參與任何受限活動；及
- (vi) 應促使其聯繫人(不包括本集團)不得投資或參與受限活動的任何項目或業務機會。

上述第(i)及(vi)項承諾的例外情況為，倘受限活動或項目或業務機會的主要條款相關資料已向本公司及董事披露，且本公司且本公司在由董事(包括獨立非執行董事)(其於鑫苑地產控股並無任何董事職位及於該項目或商機並無任何權益)組成的董事委員會審閱及批准後確認本公司拒



---

## 與控股股東的關係

---

絕從事或參與相關受限活動，且承諾人的相關聯繫人投資、參與或從事受限活動的主要條款與向本公司披露者大致相同或不優於向本公司披露者，則承諾人的聯繫人(不包括本集團)有權投資、參與及從事任何受限活動或任何項目或業務機會(不論價值金額)。在以上規限下，倘承諾人的相關緊密聯繫人決定直接或間接從事或參與相關受限活動，則相關從事或參與的條款須盡快向本公司及董事披露。

不競爭承諾將於(i)聯交所批准我們所有已發行股份及根據[編纂]將發行的股份及因根據[編纂]獲行使而可能發行的股份及根據[編纂]購股權計劃可能授出的購股權[編纂]及[編纂]；及(ii)[編纂]於[編纂]項下的責任成為無條件(包括，倘因[編纂]豁免任何條件而相關)且[編纂]並未根據相關條款或以其他方式終止後生效。

就上文而言，「**有關期間**」指[編纂]起至以下日期中較早者為止之期間：

- (a) 承諾人及其緊密聯繫人(各自或作為整體)不再擁有本公司當日已發行股本的30%(不論直接或間接)或根據上市規則不再被視為控股股東且無權控制董事會多數席位之日期；及
- (b) 股份停止於聯交所及(如適用)其他證券交易所[編纂]之日期。

各承諾人已根據不競爭承諾向本公司承諾其會不時向我們及我們的董事(包括獨立非執行董事)提供獨立非執行董事(其於鑫苑地產控股並無任何董事職位)(「**非重疊獨立非執行董事**」)就承諾人對不競爭承諾的條款的遵守情況進行年度審閱所需的所有資料。各承諾人已向本公司承諾在我們的年報中就對不競爭承諾的條款遵守情況作出年度聲明。

---

## 與控股股東的關係

---

### 企業管治措施

為恰當管理我們與控股股東就遵守及執行不競爭承諾的情況的任何潛在或實際利益衝突，我們已採納以下企業管治措施：

- (a) 非重疊獨立非執行董事將至少每年審閱我們的控股股東對不競爭承諾條款的遵守及執行情況及(如有)控股股東及／或彼等各自緊密聯繫人就其現有或未來競爭業務提供的選擇權、優先購買權或優先受讓權。相關選擇權、優先購買權或優先受讓權與本集團未來可能從事的業務有關(在該情況下並不表示本集團當前從事的業務)；
- (b) 本公司應透過年報或以本公司按上市規則規定刊發或發佈的公告及／或其他文件的方式按非重疊獨立非執行董事審閱的與不競爭承諾的未遵守及執行情況(包括是否接受選擇權、優先購買權或優先受讓權)相關的事項披露其決定；
- (c) 本公司應在年度報告的企業管治報告中披露不競爭承諾條款的相關遵守及執行情況；
- (d) 承諾人將於本公司年報中就遵守不競爭承諾的情況作出年度聲明；
- (e) 控股股東已承諾向本公司提供非重疊獨立非執行董事進行年度審閱及不競爭承諾執行的所有必要資料；
- (f) 倘有任何董事及／或彼等各自緊密聯繫人於任何董事會就遵守及執行不競爭承諾的情況或該等董事及／或彼等各自緊密聯繫人擁有重大利益的其他建議交易而考慮的任何事項中擁有重大利益，則根據細則的適用條文，其不得就考慮及批准該事項的董事會決議案投票且不得計入投票的法定人數內；
- (g) 本公司[已]委任東方融資(香港)有限公司為合規顧問，其將就遵守適用法例及上市規則(包括與董事職責及內部監控相關的各類規定)向本公司提供意見及指引；及

---

## 與控股股東的關係

---

- (h) 倘董事(包括獨立非執行董事)合理要求取得獨立專家的意見(如財務顧問意見)，則委聘相關獨立專家的費用將由本公司承擔。

董事認為上述企業管治措施足以管理控股股東及彼等各自緊密聯繫人與本集團的任何潛在利益衝突，並足以保護股東，尤其是少數股東的利益。