
與控股股東的關係

概覽

緊隨[編纂]完成後，假設所有合資格時代中國股東悉數認購於[編纂]項下的[編纂]，則豐亞企業（由佳名投資擁有60%的股權及東利擁有40%的股權）將直接擁有本公司約[編纂]的已發行股本。佳名投資由岑先生全資擁有，東利由岑先生的配偶李一萍女士全資擁有。因此，豐亞企業、佳名投資、東利、岑先生及李一萍女士為一組控股股東。

豐亞企業、佳名投資及東利均為投資控股公司。

業務劃分

本集團主要從事提供物業管理及相關服務。除本集團外，控股股東已通過時代中國集團投資於物業開發、城市更新及物業租賃業務。

[編纂]完成後，豐亞企業將於四家公司（「**相關實體**」）擁有權益，該等公司從事對集體用地上的商業物業提供重建或重新裝修業務（「**重建或重新裝修的物業**」）並自有關業主租用該等商業物業，用於轉租予次承租人。相關實體亦將為重建或重新裝修的物業提供物業管理服務。

相關實體中的三家（即(a)廣州市時代商業管理有限公司，(b)廣州市承澤科技企業孵化器有限公司，及(c)廣州佳裕投資有限公司）均為時代中國的間接附屬公司。儘管時代中國擁有第四家實體（即廣州雲谷科技創業投資有限公司）51%的權益，但由於該公司的董事會並非由豐亞企業控制，故時代中國並未合併其業績。

相關實體從獨立第三方租賃廣州集體用地上建造的物業，重建或重新裝修，其後將該等物業轉租予獨立第三方。同時，相關實體亦向次承租人提供物業管理服務，並向次承租人收取租金及物業管理費。該業務模式與本集團的業務模式截然不同，尤其是本集團就城市更新項目所提供的物業管理服務。本集團受聘於時代中國集團及其他根據中國重建政策參與舊城鎮、舊廠房及舊村莊重建工作的獨立第三方物業開發商等物業開發商。從事該等項目的物業開發商均參與土地的平整工作，以符合可供公開招標或拍賣的條件（通常包括拆除現有建築物、清理場地及安裝基礎設施，以促進其上

與控股股東的關係

物業的開發)，進而通過政府拍賣或公開選擇程序向政府收購相關地塊，以通過在相關土地上興建新的住宅物業而促進該等地區住宅樓宇的重建工作。本集團通過提供清潔及安保服務以及在必要時提供臨時租戶管理及代收租金服務（如在建築工程施工前將地塊出租作特定臨時用途）向該等物業開發商提供物業管理服務。因此，由於所涉及的客戶及服務性質不同，相關實體的業務與本集團所提供的城市更新服務有所不同。

根據相關實體的管理賬目，截至2018年12月31日止三個年度，相關實體收取的物業管理費分別約為人民幣1.3百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣13.1百萬元。

我們並未向重建或重新裝修的物業提供任何物業管理服務，亦無計劃向該類物業提供任何服務。豐亞企業擬促使相關實體不予提供任何物業管理服務，惟日後與重建或重新裝修的物業有關的物業管理服務則除外。

由於相關實體並未且並無計劃管理除重建或重新裝修的物業以外的物業，故於[編纂]完成後，本集團的業務運營與控股股東所控制公司的業務運營劃分清晰，且本集團與控股股東所控制公司之間將不會存在任何直接或重大競爭。為確保日後不會存在競爭，各最終控股股東已以本公司為受益人訂立不競爭契據，表明彼等不會並將促使彼等各自的緊密聯繫人（定義見下文）不會直接或間接參與任何可能與我們的業務構成競爭的業務、或於該等業務持有任何權利或權益或以其他方式參與其中，詳情載於本節「一 不競爭契據」。

截至最後實際可行日期，控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人概無於任何直接或間接與本公司業務構成競爭或可能構成競爭的其他業務中擁有須根據《上市規則》第8.10條作出披露的任何權益。

與控股股東的關係

獨立於控股股東

我們認為，我們於[編纂]後能夠獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人（本集團除外）開展業務，理由如下：

管理獨立

董事會由四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。僅兩名非執行董事，即白錫洪先生及李強先生為時代中國的執行董事。白錫洪先生及李強先生並無積極參與本集團的日常管理及業務運營。

各董事均了解其作為董事的受信責任，即要求（其中包括）其為本公司利益及代表本公司最佳利益而行事，且不得使其作為董事的職責與其個人利益之間發生任何衝突。倘因本集團與任何董事或彼等各自的緊密聯繫人之間訂立任何交易而產生潛在利益衝突，則有利益關係的董事須於本公司就相關交易而召開的董事會會議上放棄投票，且不得計入法定人數。此外，我們擁有一支獨立的高級管理團隊，可獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人而開展本集團的業務運營。

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聯繫人管理我們的業務。

運營獨立

我們持有對我們的業務運營而言屬重要的所有相關牌照並擁有其全部權利及享有其利益。我們認為，我們擁有足夠的資本及僱員以獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人而就我們自身業務運營作出所有決策並開展有關業務運營，且於[編纂]後亦將繼續如此行事。

我們的大部分收入來自身為獨立於控股股東或彼等各自聯繫人的第三方業主或第三方物業開發商的客戶。截至2019年6月30日止六個月，本集團68.7%的收入來自獨立客戶。

在交付前階段，時代中國集團所開發物業項目的前期管理合約主要通過時代中國集團進行的招投標程序獲得，招標將由時代中國集團根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》設立的評標委員會進行評估。評標委員會應由不少於五名的奇數成員組

與控股股東的關係

成，其中至少三分之二為獨立於本集團的物業管理專家及時代中國集團的代表成員，並隨機自當地房地產行政管理部門編製的專家名單選出。有關招標程序的詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務合同－招標程序」。

業主大會成立業主委員會後，業主大會可授權業主委員會與業主大會選定的物業管理服務供應商訂立合約。時代中國集團對個別業主選擇（或更換）物業管理服務供應商並無任何決定性影響。

自2015年起，本集團已開始管理外拓的物業。截至2019年6月30日，此類項目的在管總建築面積約為19.4百萬平方米，約佔我們在管總建築面積的55.9%。

運營所需牌照

我們持有對我們的業務運營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

我們主要通過自身的銷售及營銷團隊進行銷售及營銷。本集團擁有龐大及多元化的客戶群，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。

運營設施

截至最後實際可行日期，我們於廣州自控股股東的聯繫人租賃九處物業（建築面積約為5,582.32平方米），主要用作辦公用途。根據該租賃，截至2019年12月31日止年度，應付租金總額將約為人民幣2.3百萬元。除上文所披露者外，我們業務運營所需的所有物業及設施均獨立於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，我們所有全職僱員的招聘工作均獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人，並主要通過人才市場招聘、網絡招聘及內部推薦開展。

與控股股東的關係

與控股股東的關連交易

本文件「關連交易」一節載列本集團與控股股東或其聯繫人之間將於[編纂]完成後持續進行的持續關連交易。所有該等交易乃經公平磋商後按正常商業條款確定。除本文件「關連交易」一節所載的持續關連交易外，董事目前預期於[編纂]完成時或緊隨其後不久，本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人將不會進行任何其他關連交易。

因此，我們預期於[編纂]後將能夠把與控股股東的持續關連交易總額與總收入的百分比維持在合理範圍內。因此，預期該等持續關連交易不會影響我們整體的運營獨立性。

財務獨立

截至最後實際可行日期，(i)本集團並無應收及應付時代中國集團的非貿易性質款項；及(ii)本集團並無就控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的任何貸款提供任何擔保，反之亦然。

此外，我們自身擁有內部控制及會計系統、會計及財務部門、獨立的現金收支庫務職能以及獨立取得第三方融資的能力。因此，我們認為，我們能夠在財務方面繼續獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人。

不競爭契據

各最終控股股東已於不競爭契據中向我們無條件且不可撤銷地承諾，其不會並將促使其緊密聯繫人（定義見下文）不會直接或間接參與或從事與我們的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），包括提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他專業服務（統稱為「受限制業務」），或於與本集團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，惟最終控股股東及其緊密聯繫人（定義見下文）在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業務的任何公司（其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市）（不包括時代中國集團）中持有已發行股本總額不足5%，且彼等並無控制該公司董事會10%或以上成員組成除外。

與控股股東的關係

此外，各最終控股股東已承諾促使，倘其或其任何緊密聯繫人（定義見下文）發現／獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資／其他商業機會（「**競爭商機**」），其將並將促使其緊密聯繫人（定義見下文）及時以下列方式將該競爭商機轉介予本公司：

- 通過於物色目標公司（如有關）後30個營業日內向本公司發出有關競爭商機的書面通知（「**要約通知**」）向本公司轉介該競爭商機，通知載列競爭商機的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭商機而言屬合理必要的詳情；
- 於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或拒絕競爭商機尋求於競爭商機中並無擁有任何權益的董事會委員會（「**獨立董事會**」）批准。任何於競爭商機中擁有實際或潛在權益的董事均須放棄出席為考慮有關競爭商機而召開的任何會議（除非獨立董事會特別要求其出席會議）及放棄表決，且不應計入法定人數；
- 獨立董事會應考慮爭取所獲競爭商機的財務影響，競爭商機的性質是否符合本集團的策略及發展計劃以及我們業務的整體市場狀況。在適當情況下，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機的決策過程；
- 獨立董事會應在收到上述書面通知後30個營業日內代表本公司以書面形式通知最終控股股東其爭取或放棄競爭商機的決定；
- 倘相關最終控股股東已收到獨立董事會放棄有關競爭商機的通知或獨立董事會未能在上述30個營業日內作出回應，則該股東有權但無義務爭取有關競爭商機；及
- 倘相關最終控股股東爭取的有關競爭商機的性質、條款或條件有任何重大變動，其應將有關經修訂的競爭商機轉介給本公司，猶如該機會為新的競爭商機。

與控股股東的關係

倘最終控股股東不再持有（不論直接或間接）30%或以上具有投票權的股份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實踐及提高透明度，不競爭契據包括以下規定：

- 獨立非執行董事須至少每年審閱控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 各最終控股股東已向我們承諾其將提供並將促使其緊密聯繫人（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所有資料；
- 我們將於年報中或以按照《上市規則》的規定向公眾發佈公告的方式披露有關獨立非執行董事審閱事項的決定（包括不爭取轉介予本公司的競爭商機的原因），以及獨立非執行董事對遵守及執行不競爭契據情況的審查；
- 最終控股股東將根據企業管治報告中的自願披露原則，於年報中作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明；及
- 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權益，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。

就上述目的而言，「緊密聯繫人」是指因上市地位而獨立經營的最終控股股東（不包括時代中國集團）的緊密聯繫人（定義見《上市規則》）。

企業管治措施

根據不競爭契據的規定，各最終控股股東及其各自的緊密聯繫人（定義見上文）均不得與我們競爭。各最終控股股東已確認，其完全明白其以股東整體最佳利益行事

與控股股東的關係

的責任。董事認為，本公司已採取足夠的企業管治措施來管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們採取了以下措施：

- (a) 作為我們[編纂]準備的一部分，我們已修訂組織章程細則以遵守《上市規則》。具體而言，我們的組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何聯繫人擁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，亦不得將該董事計入出席會議的法定人數；
- (b) 擁有重大權益的董事須全面披露可能與我們的任何利益發生衝突或可能發生衝突的事項，並須放棄參加有關該董事或其聯繫人於其中擁有重大權益之事項的董事會會議，除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參加該董事會會議；
- (c) 我們承諾，董事會將由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事以均衡的比例組成。我們已委任獨立非執行董事，且我們認為彼等擁有充分的經驗，且不存在任何可能對其行使獨立判斷造成任何重大干預的業務或其他關係，彼等亦將能夠提供公正的外部意見，以保護公眾股東的利益。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) 我們已委聘海通國際資本有限公司作為我們的合規顧問，其將就遵守適用法律及《上市規則》(包括與董事職責及企業管治有關的各項規定)向我們提供意見及指引；
- (e) 根據《上市規則》的規定，獨立非執行董事須每年審閱持續關連交易，並於年報中確認該等交易乃於我們的一般及日常業務過程中按一般商業條款或不遜於獨立第三方獲提供或提供的條款訂立，該等條款公平合理且符合股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事每年會審閱最終控股股東提供的不競爭承諾及其遵守該等承諾的情況。