

與控股股東的關係

我們的控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並無計及因[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份），我們已發行股本總額約[編纂]%由榮珀發展持有。於最後實際可行日期，榮珀發展由豐華信託受託人Vistra Trust (BVI) Limited間接全資擁有。豐華信託是由黃燕萍女士作為財產授予人於二零一九年八月十六日在英屬處女群島成立的全權信託，於最後實際可行日期，張女士擔任保護人而張女士及其繼承人則為酌情受益人。榮珀發展由速達全資擁有。速達為榮達的全資附屬公司，而榮達則由Vistra Trust (BVI) Limited（作為豐華信託的受託人）全資擁有。據衡力斯律師事務所告知，張女士（作為豐華信託的保護人以及榮珀發展及速達的唯一董事）雖然並無直接持有任何股份，惟有權間接行使或控制行使本公司股東大會上的表決權或控制我們董事會多數成員的組成。因此，根據上市規則，張女士、榮珀發展、榮達及速達於[編纂]後將成為我們的一組控股股東。緊隨[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]不獲行使），我們的控股股東於[編纂]後將共同有權控制本公司已發行股本總額約[編纂]%的行使權。

張女士為我們的非執行董事及我們的控股股東之一，因此為本公司的關連人士。於最後實際可行日期，永鑽環球有限公司已發行股份數目的100%及正商實業有限公司已發行股份數目的74.77%由張女士的母親黃燕萍女士（作為財產授予人和保護人）及Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited（作為受託人）成立的全權信託最終擁有，而黃燕萍女士和張女士作為全權信託的受益人。此外，正商發展為一間由張女士間接持有的30%控股公司。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，永鑽環球、正商發展集團及正商實業集團（一起組成正商集團）被視為張女士的聯繫人及本公司的關連人士。

除外業務

於最後實際可行日期，我們的非執行董事及其中一名控股股東張女士及其緊密聯繫人一直從事其他業務或於河南正商物業管理有限公司（「正商物業管理」，一家於中國成立的公司，於最後實際可行日期由正商發展間接全資擁有）持有權益，該公司主要專注於住宅物業的物業管理服務（「除外業務」）。

根據第一太平戴維斯，鄭州及河南省住宅物業的物業管理行業高度分散，據中國物業管理協會所述，物業管理公司（涵蓋住宅及／或非住宅）的總數於二零一八年前為逾8,500家。按在管建築面積計，就河南省住宅物業從事物業管理業務的六大公司佔市場份額少於10%。根據第一太平戴維斯，於二零一八年，人工成本（包括員工成本及分包成本）佔河南省物業管理公司的物業管理成本約50%至60%。河南省於二零一六年、二零一七年及二零一八年的住宅物業平均物業管理費約為每月每平方米人民幣1.3元。

與控股股東的關係

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及於二零一九年九月三十日，正商物業管理在管物業組合涵蓋中國63、75、83及91個住宅物業及共計447、603、681及691名僱員。於最後實際可行日期，正商物業管理在管物業組合涵蓋中國的97棟住宅物業及共計718名僱員。截至二零一九年十二月三十一日止四個年度各年，正商物業管理的收益分別為約人民幣154.2百萬元、人民幣205.5百萬元、人民幣292.0百萬元及人民幣399.0百萬元，淨虧損分別為約人民幣6.3百萬元、人民幣41.2百萬元、人民幣3.8百萬元及純利為約人民幣54.5百萬元。截至二零一九年十二月三十一日止四個年度各年，正商物業管理分別錄得毛利約人民幣14.5百萬元、毛損約人民幣8.6百萬元、毛利約人民幣29.4百萬元及人民幣91.4百萬元。截至二零一九年十二月三十一日止四個年度各年，正商物業管理所管理的虧損項目數目分別為19、22、17及11。於二零一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，正商物業管理的在管物業總建築面積分別約10.5百萬平方米、12.7百萬平方米、15.2百萬平方米及18.9百萬平方米，該等物業均由正商集團開發並按包幹制收取費用。截至二零一九年十二月三十一日止四個年度，正商物業管理的在管物業平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣1.05元、每月每平方米人民幣1.07元、每月每平方米人民幣1.25元及每月每平方米人民幣1.51元，而於往績記錄期，我們在管物業的平均物業管理費介乎每月每平方米約人民幣6.06元至人民幣6.29元。於往績記錄期，正商物業管理的在管物業幾乎全部位於河南省。根據第一太平戴維斯的資料，由二零一六年至二零一九年，河南省住宅物業的平均物業管理費介乎每月每平方米約人民幣1.28元至人民幣1.36元。正商物業管理的在管物業平均物業管理費一般與現行市價一致。根據第一太平戴維斯的意見，正商物業管理與本集團的平均物業管理費之間的差額主要反映所提供服務的標準及水平(如保安、維修保養、電力、樓宇設施、清潔)，以及成本因素(如建築物體積、用途、開放時間、舒適度及效率)有所差別。

經作出一切合理查詢後據董事所知、所悉及所信，截至二零一八年十二月三十一日止三個年度，正商物業管理錄得虧損，而本集團於同期錄得溢利，這主要反映(i)向住宅物業提供物業管理服務的毛利率基本上較非住宅物業為低。根據第一太平戴維斯，物業管理公司的盈利率高度依賴所收取物業管理費的水平以及不同類型物業所需服務水平，原因是大部分物業管理成本(如員工成本、維修及維護費用、水電費及分包成本)屬固定成本性質及並無重大差距。於二零一八年，河南省非住宅物業的平均物業管理費約為每月每平方米人民幣5.1元，大幅高於住宅物業約每月每平方米人民幣1.3元。因此，河南省商業物業就優質辦公室及高級購物中心而言的平均毛利率達逾30%及逾40%。相比之下，住宅物業就年期逾15年的住宅社區而言的平均毛利率僅達約20%及10%以下。鑒於以上所述，董事認為，儘管非住宅物業的成本因其所提供服務的標準及水平更高而通常略高於住宅物業，非住宅物業可收取大幅高於住宅物業的物業管理費，主要是由於部分非住宅物業的業主是對物業管理費水平不敏感的公司或個人投資者。住宅物業與非住宅物業之間物業管理費用的巨大差別使得非住宅物業從根本上錄得更高的毛利率；(ii)正商物業管理的人力資源大幅增加，此乃由於其致力提升客戶服務及公用設施維修服務質素，以滿足業主需求，因此錄得分包成本及員工成本

與控股股東的關係

大幅增加；及(iii)正商物業管理於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度產生巨額初始設置成本，而並無從此期間承接並且大幅增加的項目中收取相關服務費。正商物業管理並無就上述項目的初始設置成本收取相關服務費，原因是正商集團的報價或招標邀請僅包含交付後階段的物業管理費用，且在正商物業管理釐定物業管理服務價格時已計及初始設置成本，而根據第一太平戴維斯，這符合行業規範，且我們就管理非住宅物業採納同一慣例。截至二零一九年十二月三十一日止四個年度各年，正商物業管理產生的初始設置成本分別約為人民幣8.1百萬元、人民幣7.0百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣9.3百萬元。初始設置成本為在交付前階段（即物業交付予業主前約三至六個月）和物業管理的早期階段產生的開支，主要包括實際交付前的勞工成本以及相關招聘和培訓成本，及與交付前檢查及購買新物業管理項目用品有關的成本，例如(i)保險櫃、文件櫃、電腦等辦公設備；(ii)工具箱、潛水泵、電工錘等工程材料；(iii)洗地機及垃圾車等清潔用品；及(iv)防毒面具、安全繩、消防毯等安全防護設備。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，正商物業管理的淨虧損重大，主要由於(i)確認支付僱員花紅約人民幣12.6百萬元；(ii)正商物業管理因承接的項目不斷增加，因此僱員及分包商數目增加，然而該等項目於物業管理的交付前或早期階段錄得虧損；以及(iii)就發行約人民幣3.6百萬元的資產擔保證券所招致的專業費用。截至二零一八年十二月三十一日止年度，正商物業管理仍錄得虧損，主要由於為支付花紅作出的超額撥備超過人民幣10.0百萬元。不計及超額開支撥備，正商物業管理於二零一八年應當錄得利潤。截至二零一九年十二月三十一日止年度，正商物業管理轉虧為盈，錄得純利約人民幣54.5百萬元，主要原因是(i)部分新交付物業因收取全年物業管理費的效應及並無產生初始設置成本而於二零一九年錄得溢利；(ii)新交付項目的物業管理費相對較高；及(iii)撥回截至二零一八年十二月三十一日止年度就花紅作出的超額撥備約人民幣10.0百萬元。於往績記錄期，概無與本集團經營業務有關的成本或開支由正商物業管理、本集團任何關聯方或關連人士或任何其他第三方承擔，且並無再次計入本集團。

董事認為，本集團與正商物業管理之間有明確的業務區分，理由如下：

- **業務範疇不同：**正商物業管理專注於就住宅物業提供物業管理服務，而本集團集中於就非住宅物業提供物業管理及增值服務。
- **客戶基礎不同：**兩家公司的不同目標客戶有獨特性質。我們的業務主要面向企業實體的需要，而正商物業管理的業務主要面向房屋業主的需要。這導致企業實體與房屋業主有不同要求及預期，因為物業性質迥然不同。因

與控股股東的關係

此，向企業實體及房屋業主所提供物業管理服務的範圍將有所不同。我們本身定位為中高端非住宅物業管理服務供應商，而我們旨在向企業實體客戶提供優質服務以展現在管樓宇的專業形象。

- **管理層與僱員分離：**單獨的管理層團隊（由執行董事兼總經理黃可飛先生、高級管理層林曉先生及王君哲先生及監事蘭留洋先生組成）負責正商物業管理的日常營運。於往績記錄期，本集團與正商物業管理之間的董事、高級管理層或僱員並無重疊。

基於上文所述，董事認為，正商物業管理的業務營運並無直接或間接與本集團的業務構成競爭及可能構成競爭。

於最後實際可行日期，我們的控股股東確認，彼等目前無意向本集團注入除外業務，因為正商物業管理及本集團的整體業務完全不同，各自有其本身業務範圍、客戶基礎及分開的管理層及僱員。此外，由於本集團將會專注於本集團現有業務線及保持為非住宅物業提供物業管理服務的專業形象，我們認為除外業務不符合本集團的策略方向及發展規劃。倘[編纂]後該意向有任何變動，本公司將根據上市規則以公告方式披露相關信息。

上市規則第8.10條

如上文所披露，於最後實際可行日期，我們的非執行董事及其中一名控股股東張女士及其緊密聯繫人於正商物業管理持有權益。由於(i)正商物業管理主要專注於住宅物業的物業管理服務；及(ii)本集團與正商物業管理之間有明確的業務區分，我們的各控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人並無於本集團業務之外直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭而須根據上市規則第8.10條披露的業務中擁有任何權益。

獨立於我們的控股股東

除本文件「關連交易」一節所載持續關連交易外，我們的董事並不預期本集團於[編纂]後或不久與我們的控股股東進行任何重大交易。經考慮下文所述事項後，我們的董事會認為，於[編纂]及[編纂]完成後，本集團能在獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的情況下經營業務。

經營獨立

本集團管有所有與我們的業務有關的牌照、生產及經營設施。目前，本集團獨立開展業務，並擁有作出經營決定及實施該等決定的獨立權利。本集團有獨立工作人員

與控股股東的關係

進行經營，亦無與控股股東於本集團以外業務共用其經營團隊。本集團已建立由各個部門組成的自有組織架構，各部門均有具體職責範圍。

於往績記錄期內，本集團從事向我們控股股東及其中一名非執行董事張女士的聯繫人正商集團提供物業管理及增值服務、物業工程服務以及副食品供應服務。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，本集團來自關聯方交易的收益分別約為人民幣6.9百萬元、人民幣10.0百萬元、人民幣40.7百萬元及人民幣34.6百萬元，分別佔我們收益總額約14.5%、13.2%、31.0%及27.2%。

鑒於合約條款(包括定價條款)不遜於獨立第三方可獲得者，向我們控股股東及其各自的緊密聯繫人提供貨品及服務的條款乃按一般商業條款釐定。此外，物業管理框架協議條款乃經考慮物業性質及地點、所需服務範疇及質量、預期經營成本、當地政府的物業管理費定價指引(如適用)以及潛在競爭對手的定價後釐定，而物業工程框架協議條款則經參考所需產品或服務範疇及質量、預期成本及市價後釐定。進一步詳情請參閱本文件「關連交易－(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」一節。

此外，概無控股股東及董事或彼等各自的緊密聯繫人為我們的主要供應商，並為我們的經營提供任何關鍵服務或材料。

基於上文所述，董事認為就業務營運而言，我們獨立於控股股東。

管理獨立

我們的管理及經營決定乃由董事會及高級管理層作出。我們的董事會由一名執行董事、三名非執行董事以及三名獨立非執行董事組成。在董事會成員中，非執行董事張女士亦是唯一一名控股股東。

我們相信，董事及高級管理層成員能在本集團獨立履行其角色，而本集團能獨立於控股股東管理業務，理由如下：

- (a) 各董事均知悉其作為董事的受信責任，該等責任規定(其中包括)其須以本集團裨益及最佳利益行事，不允許其作為董事的責任與其個人利益有任何衝突。倘本集團與董事之間將予訂立的任何交易出現潛在利益衝突，則有利害關係的董事及彼等各自的緊密聯繫人須在本公司相關董事會會議上就有關交易放棄表決，並不得計入法定人數；

與控股股東的關係

- (b) 我們的董事會由七名董事組成，其中三名為獨立非執行董事，代表不少於董事會成員的三分之一。就促進本公司及股東整體利益而言，這在有利害關係董事及獨立非執行董事的人數之間取得平衡。這亦符合上市規則所載規定；及
- (c) 除本文件所披露者外，全體高級管理層成員均獨立於我們的控股股東。

經考慮上述因素後，董事認為，於[編纂]及[編纂]完成後，彼等能在本公司獨立履行其職責，而我們能獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人管理日常業務。

財務獨立

我們在財務上獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。我們擁有充足資本以獨立經營業務，並擁有足夠資源以支持日常營運。此外，本集團設有內部控制及會計系統以及會計及財務部門，並根據我們本身的業務需要作出財務決定。

董事信納，我們能於[編纂]後獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人(本集團除外)經營業務。

基於上文所述，董事認為本集團在財務上獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

[編纂]前訂立或可構成關連交易的交易

於二零一九年八月十三日，我們與河南正商置業有限公司就兩項在河南省主要用作辦公室用途的物業(建築面積分別為207平方米及323平方米及每月租金(兩者不包括管理費)分別為人民幣10,350元及人民幣16,150元)訂立了兩份租賃協議(「租賃協議」)。於最後實際可行日期，河南正商置業有限公司全部已發行股份由張女士的母親黃燕萍女士(作為財產授予人和保護人)及Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited(作為受託人)成立的全權信託最終擁有，而黃燕萍女士和張女士作為全權信託的受益人。張女士為非執行董事及其中一名控股股東，因此彼為本公司的一名關連人士。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，河南正商置業有限公司被視為張女士的聯繫人及本公司的關連人士。然而，由於租賃協議有10年固定年期，彼等被視為一次性交易及並非持續關連交易。租賃協議任何未來修訂須遵守相關上市規則第十四A章的規定。

與控股股東的關係

控股股東的不競爭承諾

如上文「除外業務」一段所披露，於最後實際可行日期，我們的非執行董事及其中一名控股股東張女士及其緊密聯繫人於正商物業管理持有權益。正商物業管理主要專注於住宅物業的物業管理服務且本集團與正商物業管理之間有明確的業務區分。各控股股東均已確認，彼及其任何緊密聯繫人概無從事、參與直接或間接與我們的業務（本集團業務除外）構成或可能構成競爭的任何業務，或於有關業務中擁有權益。為避免本集團與控股股東於日後出現任何競爭，各控股股東均已訂立以本公司及其附屬公司為受益人的不競爭契據，並已向本公司承諾及訂下契諾，其不會，並促使其緊密聯繫人及其控制實體或公司（本集團成員公司除外）於受限制期內任何時間不會直接或間接、獨自或連同或代表任何人士、商號或公司（在各情況下不論作為股東、合夥人、代理、僱員或其他）進行以下活動：

- (a) 經營、從事、參與、涉及或於其中擁有權益或以任何方式協助或向與本集團當前業務相同或類似的任何業務或任何競爭業務構成競爭（不論直接或間接）或可能構成競爭的任何相近業務提供支援（不論財務、技術或其他方面），即在河南省鄭州市及本集團或本集團任何成員公司進行或將進行其業務的世界上任何地方從事非住宅物業的物業管理及增值服務供應商及物業工程服務供應商業務（「受限制業務」）；
- (b) 遊說、招攬、干預或致力誘使任何人士、商號、公司或組織離開本集團，而就其所知彼等於有關招攬、干擾或誘使日期前過往兩年內不時或於任何時間為本集團進行任何受限制業務的客戶、供應商或業務夥伴或僱員；
- (c) 自任何人士、商號、公司或組織獲得訂單或招攬業務，而就其所知彼等與本集團任何成員公司有業務來往或正就任何受限制業務與本集團任何成員公司進行磋商；
- (d) 作出或說出可能導致本集團任何成員公司名譽受損或可能導致任何人士減低其與本集團任何成員公司之間業務水平或尋求改善其與本集團任何成員公司的交易條款的事宜；
- (e) 招攬或誘使或致力招攬或誘使其或其受控制實體或公司（本集團除外）僱用或於任何時間僱用或促使僱用任何人士，而有關人士於緊接有關招攬或僱用日期前過往兩年內任何時間曾為或為本集團董事、經理、僱員或顧問，並管有或可能管有有關本集團進行受限制業務的任何機密資料或商業秘密；

與控股股東的關係

- (f) 從事、參與或持有任何權利或於其中擁有權益或提供任何服務或另行涉及與本集團現有業務活動構成競爭或很可能構成競爭或在任何業務活動上與本集團任何成員公司構成競爭的任何業務，而本集團任何成員公司均可於日後經營該等業務（惟在香港任何上市公司（個別或任何控股股東連同彼等的緊密聯繫人共同）持有不多於5%股權者除外）；及
- (g) 利用有關本集團業務的任何資料以與本集團業務競爭，而該等資料乃其作為本公司股東或本集團任何成員公司董事所得知。

此外，各控股股東已向本公司承諾及訂下契諾，倘任何控股股東、其緊密聯繫人及／或其直接或間接（不論個別或共同（本集團除外））控制的任何公司或實體發現直接或間接與受限制業務競爭或可能構成競爭的任何新商機，其將會或將轉介或促使有關緊密聯繫人及／或受控制公司轉介該等商機連同有關所需資料予本集團，讓本集團評估有關商機的優點。有關控股股東將提供或促使有關緊密聯繫人及／或受控制公司向本集團提供一切合理協助以把握有關商機。

除非本公司決定不尋求有關商機，否則控股股東及彼等有關緊密聯繫人及受控制公司（本集團除外）一概不得尋求有關商機。本集團毋須就有關商機向任何控股股東、彼等緊密聯繫人及／或彼等有關受控制公司支付任何費用。

不競爭契據及其項下權利及責任將自我們股份首次於聯交所開始買賣之日起生效，並於以下較早發生者不再具有任何效力：

- (a) 有關控股股東及其緊密聯繫人及／或公司或其控制實體不再直接或間接個別及／或共同擁有本公司當時已發行股本30%（或收購守則可能不時指定為觸發強制性全面要約水平的有關百分比）或以上或不再被視為本公司控股股東（按上市規則不時界定）；或
- (b) 我們的股份不再於聯交所上市（股份因任何理由而暫時停牌則屬例外）。

不競爭契據並無防止控股股東或彼等任何緊密聯繫人經營受限制業務以外的任何業務。

與控股股東的關係

避免利益衝突的企業管治措施

我們的董事認同，將良好企業管治元素融入管理中有助保障我們股東權益。特別是，我們將採納以下有關管理控股股東與本集團之間潛在競爭業務產生的潛在利益衝突的企業管治措施：

- (a) 我們的獨立非執行董事將就控股股東有否遵守不競爭契據進行年度審閱；
- (b) 我們的控股股東已於不競爭契據承諾就有否遵守不競爭契據的條款及執行不競爭契據的承諾向獨立非執行董事提供進行年度審閱的所有所需資料；
- (c) 本公司將會披露獨立非執行董事就審閱遵守及強制執行不競爭契據事項而作出的決定；
- (d) 控股股東已根據不競爭契據向我們承諾就遵守不競爭契據條款在本公司年報內作出年度聲明；及
- (e) 由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會（「獨立董事委員會」）將在控股股東（或其各自的緊密聯繫人或受控制公司／實體（本集團成員公司除外））轉介本集團的新商機中擁有實益權益或利益衝突的任何董事不出席的情況下及不競爭契據的優先購買權獲行使時負責決定，並獲授權作出決定。獨立董事委員會整體均於就新商機或行使優先購買權作出決定方面擁有相關專業知識及經驗。有關我們獨立非執行董事的更多專業知識及經驗詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。此外，獨立董事委員會可（由本公司承擔費用及不時）在彼等認為就有關上述事宜議題尋求獨立財務顧問及其他外聘專業顧問意見屬必要時委聘有關顧問。

我們的董事認為，上述企業管治措施足以管理控股股東與本集團之間的任何潛在利益衝突，並保障股東（特別是少數股東）的權益。