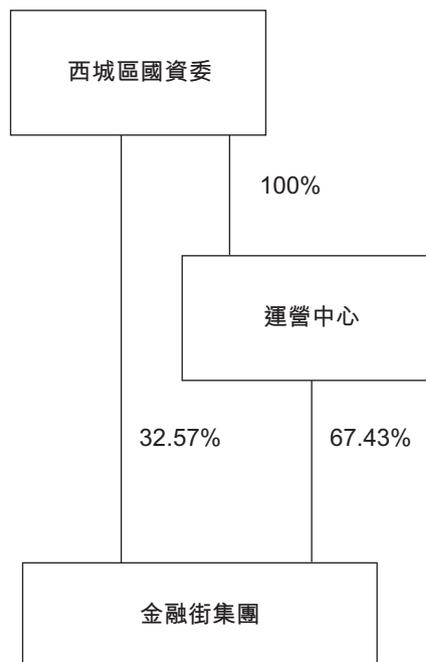


與控股股東的關係

概覽

緊隨[編纂]（假設[編纂]未獲行使）完成後，金融街集團通過其全資附屬公司華融綜合擁有本公司已發行股本約[編纂]%的權益。金融街集團和華融綜合各自將被視為上市規則第1.01條項下本公司的控股股東。

運營中心是一家由西城區國資委持有100%權益的全民所有制企業。運營中心是北京市西城區人民政府的國有資產整合、融資、投資和管理中心，構成上市規則下的中國政府機關。於最後實際可行日期，金融街集團由運營中心持有67.43%股權。西城區國資委是金融街集團的實際控制人和直接管理人。上述股權架構載列於下圖：



獨立於控股股東

經考慮下列因素，董事相信本集團有能力於[編纂]後獨立于母公司集團進行業務。

與控股股東的關係

經營獨立性

獨立業務運營

我們的業務運營獨立於該等控股股東及彼等各自緊密聯繫人，並有明確區分。除本文件「關連交易」一節所載的本集團日常業務過程中進行的若干持續關連交易外，董事預計於[編纂]完成後或短期內並無任何本集團與控股股東或彼等各自緊密聯繫人之間的任何其他持續關連交易。持續關連交易乃根據本集團、控股股東及彼等各自緊密聯繫人的定價政策按一般商業條款進行，且不會損害任何一方的利益。

與控股股東的關連交易

本文件「關連交易」一節載列本集團與金融街集團或彼等的緊密聯繫人的持續關連交易，其將於[編纂]完成後持續，所有該等交易乃經公司磋商後按正常商業條款訂立。釐定本集團與金融街集團或彼等各自聯系人之間的服務費用時，已計及諸如項目位置及狀況，服務範圍、人工及其他成本(如適用)等因素。該等費用經參照現行市場價格而釐定。我們預期於[編纂]後，我們與控股股東或彼等各自的緊密聯繫人的持續關連交易的總金額作為本公司部分總收入，仍與歷史趨勢相若。因此，預期有關持續關連交易將不會對我們的整體營運獨立性產生影響。

前期物業管理業務的取得方式

儘管本集團截至2019年9月30日提供物業管理及相關服務所覆蓋的在管總建築面積中有約59.3%及收益中有約83.9%屬金融街聯屬集團開發的物業，本集團通過招標或談判等其他方式取得每個項目的前期物業管理服務業務時符合行業規範。然而，選擇前期物業管理服務提供商的具體方法通常由開發商決定。我們對物業管理服務的定價符合行業規範。

與控股股東的關係

趨向擁有更大的經營獨立性

歷史趨勢顯示，我們的收入來源中對金融街聯屬集團開發物業的依賴程度一直降低，證明逐步加大對母集團的經營獨立性。截至2017年、2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年9月30日止九個月，自金融街聯屬集團的物業管理項目所產生的收入分別為人民幣646.3百萬元、人民幣743.0百萬元、人民幣515.2百萬元及人民幣570.8百萬元，相當於同期來自物業管理服務收入分別86.9%、86.3%、85.7%及83.9%。我們致力透過尋求更多機會擴充業務以向獨立第三方提供物業管理服務。我們的收入以及向第三方提供物業管理服務帶來的收入貢獻持續增加，截至2017年、2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年9月30日止九個月分別為人民幣97.2百萬元、人民幣117.5百萬元、人民幣85.7百萬元及人民幣109.3百萬元，分別佔物業管理服務收入的13.1%、13.7%、14.3%及16.1%。

運營所需的牌照

我們持有對我們業務運營重要的所有相關牌照及許可，並享有從中的利益。

運營設施

截至最後實際可行日期及除本文件「關連交易」一節所披露者外，我們業務運營所需的所有必要物業及設施均獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人。

僱員

截至最後實際可行日期，所有全職僱員主要透過獨立招聘方式（如招聘網站、校園招聘計劃、報章廣告及招聘代理）招聘。

因此，董事認為，本集團的業務運營獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人。

與控股股東的關係

財政獨立性

本集團將會有能力維持財政獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人，理由如下：

概無對控股股東及彼等各自緊密聯繫人的財政依賴

截至最後實際可行日期，我們並無結欠控股股東的借款，以及概無控股股東或彼等各自緊密聯繫人就我們的借款作出的任何股份質押或擔保。此外，我們備有獨立的內部監控、會計及財務部門、獨立的現金收款及付款的制度和規範及獨立的集資管道。

獨立的財務團隊

雖然我們與金融街集團共用同一套財務及會計系統，我們估計僅需投入人民幣2,460,000元就可複製具有相同功能的財務及會計系統，其成本已包括歷史數據轉移，並且該系統每年的維護費用估計不超過人民幣200,000元。董事認為該重置成本無關緊要，在複製獨立財務及會計系統方面將不會有實際困難。

我們擁有獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人的自身財務及會計團隊。本集團將按照自身業務需要及財務狀況獨立履行會計職能及作出財務決擇。基於上述，我們將能夠獨立為自身經營及運作提供資金，而毋須依賴控股股東及彼等各自緊密聯繫人。

與控股股東的關係

管理獨立性

董事會的組成

董事會由八名董事組成，其中一名為執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。

下表載列於最後實際可行日期董事及監事在控股股東或彼等各自緊密聯繫人擔任的職位：

董事／ 監事姓名	在本公司擔任的職位	在控股股東及彼等附屬公司擔任的職位		
		公司名稱	與控股股東的關係	職位
孫杰	執行董事、董事長 兼總經理	北京華融房地產經紀有限公司	華融綜合的70%附屬公司，其餘30%權益由本公司持有，因此，北京華融房地產經紀有限公司為本公司的聯屬公司	董事長
		北京金昊房地產開發有限公司	金融街集團的間接全資附屬公司	執行董事兼總經理
周鵬	非執行董事	北京華利佳合實業有限公司	金融街集團的85%附屬公司	董事兼總經理
梁建平	非執行董事	金融街集團	—	辦公室主任
姜銳	非執行董事	金融街集團	—	戰略發展部副總經理
		北京華融基礎設施投資有限責任公司	金融街集團的全資附屬公司	董事
劉安鵬	監事會主席	金融街集團	—	法律事務部總經理

與控股股東的關係

執行董事、董事長兼總經理孫杰先生擔任北京華融房地產經紀有限公司的董事長和北京金昊房地產開發有限公司的執行董事兼總經理，並將在[編纂]後繼續擔任該等現有職務。北京華融房地產經紀有限公司(其主要業務為房地產經紀)是我們其中一名控股股東華融綜合的附屬公司，而北京金昊房地產開發有限公司(其主要業務為房地產開發)是我們其中一名控股股東金融街集團的全資附屬公司。

我們的董事確認，本公司是孫杰先生與其簽訂僱傭合同的唯一僱主。作為本公司的全職員工，孫先生擔任本公司董事兼總經理，須將大部分工作時間用於辦公室工作，處理與本集團業務管理有關的事宜，而其擔任北京華融房地產經紀有限公司和北京金昊房地產開發有限公司的職務，預期不會影響孫杰先生專心致力監督及管理我們的業務。

本公司董事周鵬先生、梁建平先生及姜銳先生雖然於上述公司任職，但彼等為非執行董事，彼等並無及於[編纂]後將不會參與本公司日常管理。

除上述所言外，概無董事在控股股東或彼等各自緊密聯繫人擔任任何其他董事或高級管理層的職務。

董事會成員的角色

執行董事及總經理將向董事會彙報，並將在本集團承擔專門責任及監督本集團的日常業務及管理。預期非執行董事於制定發展計劃時將擔當向我們提供意見的戰略角色，尤其是發展本集團與控股股東及彼等各自緊密聯繫人之間可能存在的進一步協同效應。

放棄投票

倘控股股東及／或彼等各自緊密聯繫人之間出現任何實際或潛在利益衝突，則在控股股東或彼等各自緊密聯繫人擔任董事及／或高級管理層職務的董事將於相關董事會決議案中放棄投票，而其他董事將會投票決定相關事宜。此外，倘董事於控股股東或其附屬公司擔任職位，則我們的提名委員會將審查各有關董事在履行其董事職責時的獨立性，以確保有效管理利益衝突。鑒於上述安排，董事相信各控股股東、彼等各自緊密聯繫人與本集團互相獨立管理及運營，符合彼等各自股東的整體利益。

與控股股東的關係

基於上文所述，董事認為，本公司有其自身管理團隊，其有能力維持獨立於控股股東的獨立性。

與控股股東的業務區分

本集團主要在中國從事物業管理服務（「**主要業務**」），其佔本集團截至2017年及2018年12月31日止兩個年度及截至2019年9月30日止九個月總收入的逾98.3%、98.3%及98.4%。有關主要業務的更多詳情，請參閱本文件「業務」一節。

除下述若干獨立及分離的業務外，控股股東及其緊密聯繫人所從事業務與本集團主要業務不會重疊：

母公司集團的主要業務

母公司集團主要從事房地產開發、投資控股、金融、教育及醫療健康（「**母公司集團業務**」）。

截至最後實際可行日期，金融街集團於超過160間公司作為主要股東擁有直接或間接權益。目前，母公司集團並無從事向公開市場提供的物業管理服務。就母公司集團於往績記錄期間從事物業管理而言，母公司集團管理其自有及／或自用建築物及物業。母公司集團成員中，目前僅北京華融冰寶廣場體育文化發展有限公司（「**華融冰寶**」）有具體計劃在未來從事物業管理服務，具體而言，其成立的唯一目的為配合北京市政府2022年冬季奧運會的計劃而投資、建設及經營西外體育中心，該計劃將令西外體育中心成為一個綜合體育、文化及娛樂中心。把我們的主要業務與華融冰寶業務區分乃清楚明確及不會錯誤。除了將由華融冰寶管理的物業類型與本集團通常管理的物業類型有重大差異外（即公共基礎設施與辦公大樓的分別），華融冰寶並無可能與我們競爭客戶，因為華融冰寶為單一目的實體，以西外體育中心作為其唯一管理物業。華融冰寶將於2022年開始營運，而截至最後實際可行日期，華融冰寶尚未訂立任何物業管理服務協議、履行任何物業管理服務，或產生任何與物業管理相關的收入。鑒於與我們相關主要業務運營之間的差異，董事認為，我們的主要業務與母公司集團業務之間存在明確區分，而母公司集團業務與我們的主要業務將不會構成或預期不會構成直接或間接競爭。

與控股股東的關係

為減少日後可能出現的潛在競爭，金融街集團已以本公司為受益人作出多項有關競爭業務或活動的不競爭承諾函。有關更多詳情，請參閱本節下文「不競爭承諾函」一節。

不競爭承諾函

於〔●〕年〔●〕月〔●〕日，金融街集團（「承諾人」）向本公司出具《不競爭承諾函》，據此，於不競爭承諾生效期間承諾人及其直接或間接持有10%或以上股權的實體（「聯屬人士」）不會直接或間接從事或參與、或協助從事或參與對本集團的主要業務構成競爭或可能構成競爭的業務或活動。

新業務機會選擇權

根據不競爭承諾函，於不競爭承諾函生效期間如果承諾人發現任何可提供予承諾人或任何聯屬人士且與本集團主要業務構成或可能構成直接或間接競爭的新業務機會，承諾人應立即書面通知本集團，並向本集團提供考慮是否從事前述新業務機會所需要的充足信息，並盡力促使該業務機會按合理和公平的條款和條件提供給本集團。本集團決定接受相關新業務機會後，應當在承諾人規定的期限內書面答復。承諾人未規定答復期限的，應當在30日內書面答復。本集團需在承諾人規定的期限之內（承諾人未規定期限的，答復期限為30日）以書面方式通知承諾人接受或不接受從事有關新業務的機會。

承諾人收到本集團書面確認其不接受有關新業務機會之後，或本集團未在上述期內作出書面答復，承諾人可以自行經營有關的新業務機會。相關承諾的涵蓋範圍亦包含承諾人的附屬企業。

董事會（包括獨立非執行董事）或授權董事委員會須負責檢討及決定是否接納該等由承諾人或其聯屬人士提供的新商業機會，並考慮該等新業務機會的商業條款、估計服務成本、地點及從商業角度來看與本集團策略及前景的相容性等因素。倘承諾人或其聯屬人士向我們發出任何新商業機會的通知，我們須立即向獨立非執行董事匯報，彼會於特定時間內答覆承諾人或其聯繫人（如適用）。

本公司將就我們接納或拒絕任何新業務機會的決定及基準刊登公告，並於年度報告內作出充分披露。

與控股股東的關係

優先購買權

根據不競爭承諾函，於不競爭承諾函生效期間，如果承諾人或任何聯屬人士擬向第三方轉讓、出售、出租、許可使用或以其他方式轉讓或允許使用競爭性業務的任何股權、資產或其他權益（「轉讓」）與本集團的主要業務構成或可能構成直接或間接競爭的新業務，承諾人應事先向本集團發出書面通知（「轉讓通知」）。

本集團在收到承諾人的轉讓通知後，可以在轉讓通知規定的期限內（轉讓通知未規定期限的，答復期限為30日）向承諾人作出書面答復。如果本集團拒絕根據轉讓通知的條款接受該新競爭性業務或其權益的轉讓，或在上述期限內未就轉讓通知答復承諾人，則承諾人可按照不優於轉讓通知所載的同等條件向第三方轉讓該新競爭性業務或其任何權益。

承諾人承諾在收到本集團關於拒絕接受該新競爭性業務或其任何權益轉讓的書面答復之前，承諾人不得向任何第三方發出任何轉讓通知或有關轉讓的意向。有關承諾的涵蓋範圍亦包含承諾人的聯屬人士。

董事會（包括獨立非執行董事）或授權董事委員會須負責審閱及考慮行使上述優先購買權與否，並考慮（包括但不限於）商業條款、估計服務成本、地點及從商業角度看與本集團發展策略及前景的相容性等因素。根據上市規則構成關連交易的任何選擇權及／或優先購買權行使根據上市規則須符合適用披露規定及獲獨立股東批准（如適用）。

董事相信，獨立非執行董事於評估新業務機會及考慮行使任何選擇權及／或優先購買權與否擁有豐富經驗。此外，獨立非執行董事可能諮詢專業財務顧問或可就行使避免不競爭承諾函項下任何選擇權及／或優先購買權須予考慮的事宜提供意見的其他專家。

與控股股東的關係

不競爭承諾函將於[編纂]具有充分效力，直至發生下列事項(以較早者為準)：

- (a) 承諾人不再是本公司的控股股東；或
- (b) 我們的H股不再在聯交所或其他國際認可證券交易所[編纂](因任何原因暫停或終止公司股票買賣除外)。

企業管理措施

本公司已採納下列措施管理本公司與控股股東及彼等緊密聯繫人之間潛在競爭(如有)產生的利益衝突：

- (a) 獨立非執行董事將每年審查不競爭承諾函(包括轉讓通知及本節於「新業務機會選擇權」一段所述的新業務機會選擇權)；
- (b) 金融街集團已承諾向本公司提供就獨立非執行董事執行及遵守不競爭承諾函的年度審查的一切所需資訊；
- (c) 倘董事會須就會否接納不競爭承諾函項下的新業務機會轉讓通知及選擇權作出決定，該決定須由於該業務機會並無任何重大權益及／或於金融街集團(視乎情況而定)並無擔任任何現任管理層或董事職務的董事作出；
- (d) 金融街集團將於年度報告中提供有關遵守不競爭承諾函項下遵守承諾的確認書；
- (e) 本公司將於年報及／或以公告方式披露獨立非執行董事就遵守及執行不競爭承諾函審查所作出的決定及／或事宜(包括董事會就是否根據不競爭承諾函項下新業務機會的轉讓通知及選擇權接受業務機會作出的任何決定)；

與控股股東的關係

- (f) 董事將遵守公司章程，要求擁有權益的董事於任何批准彼或彼等的任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或其他建議書的董事會決議案中放棄投票（或計入法定人數）；
- (g) 董事（包括獨立非執行董事）將有權在合適情況下向外部人士尋求獨立專業意見，一切開支由本公司支付；
- (h) 董事(i)將於知悉涉及控股股東及其緊密聯繫人的任何利益衝突或潛在衝突後儘快向我們獨立非執行董事彙報；(ii)召開董事會會議審查及評估該衝突的影響及風險；及(iii)監察任何重大不正常業務活動。涉及衝突的董事將被要求放棄參與討論有重大潛在利益衝突的決議案的董事會會議；
- (i) 本公司將會監察本集團與關連人士之間的潛在或建議交易，並確保遵守上市規則第14章，包括（如適用）公告、申報、年度審閱及獨立股東批准的規定；
- (j) 本公司已委任〔國泰君安融資有限公司〕擔任本集團的合規顧問，以就遵守適用法律及上市規則（包括有關董事職務及內部監控的不同規定）提供意見及指引；及
- (k) 審核委員會將每年就上述內部監控措施的有效性進行審閱。