

---

## 與控股股東的關係

---

### 概覽

緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)，弘陽服務集團(控股)將合共持有[編纂]股股份(相當於本公司經擴大已發行股本的[編纂])。弘陽服務集團(控股)為一家由弘陽集團全資擁有的投資控股公司，而弘陽集團則由弘陽國際全資擁有。曾先生及弘陽集團(控股)分別持有弘陽國際50%及50%的權益，而弘陽集團(控股)由曾先生直接全資擁有。因此，曾先生、弘陽集團(控股)、弘陽國際、弘陽集團及弘陽服務集團(控股)於[編纂]後將繼續為我們的控股股東。弘陽集團(控股)、弘陽國際及弘陽集團及弘陽服務集團(控股)各自均為投資控股公司。

### 業務明確劃分

#### 本集團

本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。有關業務及營運的進一步資料，請參閱「業務」。

#### 弘陽地產集團

弘陽地產為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1996)。截至最後可行日期，曾先生透過弘陽集團(控股)、弘陽國際、弘陽集團及弘陽地產集團(控股)於弘陽地產的約72.29%股份中擁有權益。

弘陽地產集團為在長三角成立並在中國運營的領先綜合性房地產開發商，專注於住宅物業開發以及商業及綜合物業的開發、運營及管理。弘陽地產集團進行的運營及管理服務專注於其自主開發商業及綜合物業的營銷及租賃組合管理，其並不構成我們業務的一部分。另一方面，本集團為不同類型物業提供物業管理服務，其中包括安保、清潔、綠化及園藝、設施管理、維修及保養服務，以及弘陽地產集團並不從事的各類非業主增值服務及社區增值服務。鑑於本集團與弘陽地產集團的主營業務存在差異，董事認為，本集團與弘陽地產集團的業務之間有明確劃分，因此，弘陽地產集團概無業務將會或可能會與本集團的業務直接或間接構成競爭。

---

## 與控股股東的關係

---

### 由控股股東擁有及／或控制的其他公司

除於本集團及弘陽地產集團的權益外，曾先生及其緊密聯繫人亦從事於[編纂]後將不會構成本集團一部分的若干業務，包括：(i)專業家居裝飾、建築材料中心及購物中心的運營以及建築材料的銷售；(ii)提供資訊科技支持服務；及(iii)提供保理服務。

該等業務與本集團的業務區別開來且有所不同。因此，董事認為我們的業務與該等業務之間有明確劃分，因此該等業務不會及不可能會與我們的業務直接或間接構成競爭。

為確保日後不會出現競爭，控股股東已與我們訂立不競爭契據以使彼等各自將不會並將促使彼等各自的緊密聯繫人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其中持有任何權利或權益，或以其他方式涉足任何有關業務。

截至最後可行日期，控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人概無於與我們的業務直接或間接構成競爭的任何業務中擁有權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

### 我們與弘陽母集團的業務關係

我們與弘陽集團及其聯繫人（「弘陽母集團」）擁有良好且持續的業務關係。我們一直向弘陽母集團的各類物業提供物業管理服務，包括自2003年起弘陽地產集團的住宅物業、自2015年起紅太陽工業原料城集團的專業家居裝飾及建築材料中心及弘陽地產集團的商業物業。據中國指數研究所確認，弘陽母集團與本集團之間的業務關係常見於中國的物業管理公司與其母公司之間，乃互惠互利、優勢互補的關係。

受惠於此長期關係，我們能夠為弘陽母集團提供符合其特定需要的服務，並熟知弘陽母集團的標準及要求。考慮到新服務供應商在提供與本集團服務具有類似質量及標準的服務時所需的時間及相關經驗及弘陽母集團於物業開發各階段所需的全方位綜合服務範圍，董事認為，挑選及委聘其他新服務供應商並不符合弘陽母集團的最佳利益。於往績記錄期間，據董事所深知，弘陽地產集團委聘本集團就其所有單獨開發及交付的物業提供物業管理服務，及本集團獲委聘就大部分由弘陽地產集團與第三方開發商共同開發的物業提供物業管理服務。於往績記錄期

## 與控股股東的關係

間，根據中國適用法律法規通過參與弘陽地產集團進行的招標程序，本集團就弘陽地產集團開發的物業維持100%的投標中標率。於往績記錄期間，我們亦獲委聘向弘陽地產集團的商業物業及紅太陽工業原料城集團的專業家居裝飾及建築材料中心提供物業管理服務。因此，董事認為我們與弘陽母集團目前的業務關係不大可能受重大不利變動或終止。因此，預期本集團將繼續由弘陽集團及其聯繫人委聘，為彼等的物業提供物業管理服務，詳情載於「持續關連交易」。

鑑於弘陽母集團與本集團的持續業務在若干程度上屬互惠互利、優勢互補，加上我們成功獲得弘陽母集團的物業管理服務委聘工作的往績記錄，我們認為於[編纂]後能繼續獲得弘陽母集團委聘，並保持從其所得的收入。

### 獨立於控股股東

經考慮以下因素，董事信納我們於[編纂]後能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人開展本身業務。

### 管理獨立性

董事會由兩名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。有關董事及高級管理層成員的詳情，請參閱「董事及高級管理層」。

於董事中，三名董事於弘陽母集團(包括弘陽地產集團)擔任董事及高級管理層職務，即何捷先生、蔣達強先生及羅艷兵先生。下文載列截至最後可行日期董事於本公司及弘陽母集團(如有)擔任的相關職位概要：

董事姓名	在本公司的職位	在弘陽母集團的職位
楊光先生	執行董事兼執行總裁	不適用
曾子熙女士	執行董事兼副總裁	不適用
何捷先生	非執行董事兼董事會主席	弘陽地產執行董事兼行政總裁
蔣達強先生	非執行董事	弘陽地產非執行董事 弘陽集團總裁

## 與控股股東的關係

<u>董事姓名</u>	<u>在本公司的職位</u>	<u>在弘陽母集團的職位</u>
羅艷兵先生	非執行董事	弘陽集團助理總裁
景志山先生	獨立非執行董事	不適用
王奮女士	獨立非執行董事	不適用
嚴繼鵬先生	獨立非執行董事	不適用

除何捷先生、蔣達強先生及羅艷兵先生外，概無董事於弘陽母集團擔任任何董事職務。由於何捷先生、蔣達強先生及羅艷兵先生為非執行董事，故彼等將不會參與本集團的日常管理或事務及運營。

我們的獨立高級管理層團隊現由楊光先生、曾子熙女士、成健先生及劉克勝先生組成的核心管理團隊領導，大部分成員已服務本集團若干年，於物業管理服務領域擁有豐富的工作經驗。彼等構成核心管理團隊的一部分，並於往績記錄期間獨立於弘陽母集團就我們的營運以及業務開發及擴張作出重大決策。

儘管曾子熙女士為最終控股股東曾先生的女兒，但彼於往績記錄期間一直在本集團任職，且並無於弘陽母集團擔任任何董事或高級管理層職務。高級管理層團隊其他成員目前與弘陽母集團概無任何關係。因此，本集團高級管理層團隊與弘陽母集團之間並無人員重疊。

董事認為，儘管有上述三名重疊的董事，本集團管理層將能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人履行職能，理由如下：

- (a) [編纂]後，董事會(包括全體執行董事)八名成員中有五名將不會在弘陽母集團擔任任何職位。因此，董事會絕大多數成員(包括獨立非執行董事)獨立於弘陽母集團；

---

## 與控股股東的關係

---

- (b) 概無控股股東(本集團除外)的業務與或可能會與我們的核心業務構成競爭，因此，在大多數情況下，由三名重疊董事擔任的雙重職責將不會在董事履行對本公司的受信責任時影響其所要求的必要的公正性；
- (c) 各董事均知悉其作為董事的受信責任，當中要求(其中包括)其以本公司的利益行事，且不得讓董事責任與其個人利益之間存在任何衝突；
- (d) 倘本集團將與董事或彼等各自的聯繫人訂立的任何交易有實際或潛在利益衝突，有利益關係的董事須放棄就董事會有關該項交易的決議案投票，亦不得計入有關董事會會議的法定人數；
- (e) 我們的日常管理與營運由經驗豐富的管理層團隊進行，團隊成員均具備本集團所經營行業的豐富經驗，因此足以為本集團的最佳利益作出商業決策。我們具有能力及人員獨立履行所有基本行政職能，包括財務、會計、人事、業務管理、品控及設計；
- (f) 我們已委任三名獨立非執行董事，為董事會的決策過程提供獨立判斷，彼等擁有必要的知識、行業經驗及專業知識以確保董事會經審慎考慮獨立及不偏不倚的意見後方會作出決策。倘需要，我們亦將聘請其他獨立顧問為獨立非執行董事提供建議；及
- (g) 我們已採納企業管治措施管理本集團與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人之間的利益衝突(如有)，以支持我們的獨立管理。有關進一步資料，請參閱下文「— 企業管治措施」。

### 營運獨立性

本集團能獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人全權作出所有經營決策並獨立經營自身業務，於[編纂]後亦將繼續如此行事。

就向住宅物業提供的物業管理服務而言，截至2019年12月31日，儘管本集團總建築面積約66.3%的在管住宅物業為弘陽地產集團開發或擁有的物業，包括弘陽地產集團單獨開發的項目及弘陽地產集團與其他房地產開發商共同開發的物業(弘陽地產集團持有有關物業的控制權

---

## 與控股股東的關係

---

益)，由於我們在住宅物業交付後繼續向業主提供物業管理服務，故本集團的大部分客戶為業主。截至2019年12月31日止年度，我們約46.8%的收入來自業主委員會及第三方房地產開發商（包括獨立於弘陽地產集團的房地產開發商以及為弘陽地產集團於其中並無控制權益的合資企業及聯營公司的房地產開發商）。

本集團主要根據適用的中國法律法規通過招標程序來獲得住宅物業的前期物業管理服務。本集團並無享有弘陽地產集團的特權，在招標過程中，我們的投標與其他物業管理服務供應商的投標將按相同基準考慮，其流程與其他開發商所開發物業的招標流程類似。有關招標程序的詳情，請參閱「業務 — 物業管理服務 — 物業管理合同 — 住宅物業」。

此外，在物業開發項目的交付後階段，即物業單元已全部或部分出售且業主委員會已成立，業主委員會有權選擇或替換物業管理服務供應商。本集團與弘陽地產集團對業主委員會選擇或替換物業管理服務供應商均無決定性影響。

我們自2015年起開始從事為第三方房地產開發商（包括獨立於弘陽地產集團的房地產開發商以及為弘陽地產集團於其中並無控制權益的合資企業及聯營公司的房地產開發商）開發或擁有的住宅物業提供物業管理服務。截至2019年12月31日，根據該等第三方項目在管理的總建築面積約為4.1百萬平方米，相當於本集團在管住宅物業總建築面積的約33.7%，就該等第三方項目的建築面積佔本集團在管住宅物業總建築面積的百分比而言，同比增長約82.0%。由於我們不斷致力於通過參與我們於市場物色的其他第三方房地產開發商進行的甄選或招標過程獲得新服務委聘及戰略收購當地物業管理公司等方式接洽獨立第三方開發或擁有的物業，預計到2022年底，弘陽地產集團應佔收入的百分比將有所下降。

就我們向商業物業提供的物業管理服務而言，截至2019年12月31日，本集團在管的所有商業物業均為控股股東的相關聯繫人擁有及／或經營的物業。據董事所深知，控股股東的相關聯繫人作為該等商業物業的所有人及／或經營人，通常與該等商業物業的租戶訂立涵蓋租金及物業管理費物業的物業租賃。於往績記錄期間，我們由控股股東的相關聯繫人委聘，向該等商業物業的租戶（為獨立第三方）提供物業管理服務。自2020年2月開始，為優化商業物業的物業管理模



---

## 與控股股東的關係

---

式，本集團已開始尋求直接與相關商業物業(如南京弘陽廣場及南京弘陽家居)的租戶訂立物業管理合同。本集團將繼續尋求與租戶於彼等與控股股東的相關聯繫人的現有物業管理合同屆滿後訂立物業管理合同。我們亦計劃進一步通過從其他第三方商業運營商獲得商業物業管理新委聘(如提供顧問服務)，多元化客戶基礎。考慮到多元化非住宅領域的客戶基礎及組合，我們認為，到2022年底，控股股東的聯繫人擁有及／或經營的商業物業應佔收入的百分比將有所下降。

### 接洽客戶及供應商

我們認為我們擁有與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關聯的龐大且多元化的客戶及供應商基礎。

### 營運所需牌照

我們持有對我們業務營運屬重要的所有相關牌照及許可證並從中獲益。

### 行政能力

本集團能獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本集團所有基本行政職能全權作出所有決策並獨立執行該等職能。尤其是，本集團將有自己的員工獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人履行所有基本行政職能，包括財務及申報、行政及營運、合規及人力資源工作，且有能力建立自身業務渠道。

### 僱員

我們確認，截至最後可行日期，我們的全職僱員主要通過招聘網站、與獨立承包商的分包合同、招聘會、校園招聘計劃、招聘公司及內部轉介進行獨立招聘。

### 與控股股東的持續關連交易

「持續關連交易」一節載有本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人進行的，且於[編纂]後將繼續進行的持續關連交易。所有該等交易乃經過公平磋商後按一般商業條款訂立。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將能夠維持總收入的合理比例。因此，董事認為，有關持續關連交易將不會對我們的整體營運獨立性造成影響。

---

## 與控股股東的關係

---

除「持續關連交易」所載的持續關連交易外，董事預期於[編纂]時或緊隨[編纂]後，本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人之間概無任何其他交易。

### 財務獨立性

本集團設有獨立的財務系統，並按照本集團自身的業務需要作出財務決策。我們有獨立內部控制與會計制度，亦有獨立財務部，由一組獨立財務人員負責庫務工作。

截至2019年12月31日，非貿易結餘人民幣38.4百萬元及人民幣142.7百萬元為應付及應收關聯公司款項，所有款項均已於最後可行日期結清。有關進一步詳情，請參閱「財務資料 — 關聯方交易及結餘」。

據董事所確認，緊接[編纂]前，概無應付或應收控股股東或彼等各自的緊密聯繫人尚未悉數結清的其他貸款或非貿易結餘，亦無未全面解除或清償控股股東或彼等各自的緊密聯繫人就本集團的融資提供的任何財務援助、抵押、質押及擔保。

基於上文所述，董事信納我們能維持財務上獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 不競爭承諾

為確保本集團與控股股東的利益之間不形成競爭，各控股股東(共同及個別稱為「契諾人」)已於2020年[•]月[•]日以本公司為受益人訂立不競爭承諾契據(「不競爭契據」)，據此，各契諾人(其中包括)共同及個別不可撤回及無條件地向本公司承諾，於有關期間(定義見下文)的任何時間，各契諾人不得並須促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不得直接或間接在中國及香港進行、從事、投資、參與或試圖參與、提供任何服務、提供任何財務資助或以其他方式涉足與本集團任何成員公司不時進行或擬進行的業務相同、類似或存在競爭的任何業務或投資活動(不論單獨或聯同另一人士，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士或與任何其他人士一致行動)(「受限制業務」)，亦不得於其中擁有權益。

上述限制並無禁止任何契諾人及其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)：

- (a) 通過其於本集團的權益持有經營或從事任何受限制業務的任何公司的任何證券；



---

## 與控股股東的關係

---

- (b) 通過收購或持有任何從事任何受限制業務的任何公司、投資信託、合資企業、合夥企業或任何形式的其他實體的單位或股份的任何投資或權益，惟有關投資或權益不得超過有關實體已發行股份的10%，且前提是(i)有關投資或權益並無授予任何契諾人或彼等各自的緊密聯繫人控制該實體董事會或管理人員構成的任何權利，(ii)契諾人或彼等各自的緊密聯繫人概無控制該實體的董事會或管理人員，及(iii)有關投資或權益並無授予任何契諾人及彼等各自的緊密聯繫人直接或間接參與該實體的任何權利；或
- (c) 在本集團拒絕新業務機會(定義見下文)或並無收到本集團發出我們決定把握或拒絕新業務機會的書面通知(我們須視為已拒絕下文所載的新業務機會)的情況下，參與任何新業務機會。

各契諾人亦承諾按以下方式向我們(為我們本身及作為我們不時的各附屬公司利益的受託人)推介或促使推介與任何受限制業務有關的任何投資或商業機會(「**新業務機會**」)：

- (a) 其一知悉任何新業務機會，將立即向我們發出書面通知(「**要約通知**」)，並在其中列明目標公司(如相關)及新業務機會的性質、詳述其可取得的全部資料，以供我們考慮是否把握有關新業務機會(包括任何投資或收購成本的詳情及向其提供、建議或提出新業務機會的第三方的聯絡詳情)；
- (b) 本公司須在切實可行的情況下儘快及無論如何須在自收到要約通知起25個營業日內(「**要約通知期**」)以書面方式通知契諾人任何關於把握或拒絕新業務機會的決定。於要約通知期內，本公司或會與提供、建議或提出新業務機會的第三方進行磋商，而各契諾人須盡其最大努力幫助我們按相同或更有利的條款取得新業務機會；
- (c) 本公司須就是否把握或拒絕新業務機會而尋求於審議事項中並無擁有重大權益的獨立非執行董事的批准，且可能須委聘獨立財務顧問就有關新業務機會的標的事項的交易條款提供意見；
- (d) 其可全權酌情決定在適當時考慮延長要約通知期；

---

## 與控股股東的關係

---

- (e) 倘發生下列情況，其應有權但並無責任按要約通知所載在所有重大方面相同或較不利的條款及條件下進行、從事、投資、參與新業務機會或(在經濟上或以其他方式)於其中擁有權益(不論單獨或與其他人士聯合，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士)：
- (i) 其已收到我們拒絕新業務機會的書面通知；或
  - (ii) 其於我們收到要約通知起計25個營業日內或(倘其已延長要約通知期)其同意的其他期間內未收到我們有關是否把握或拒絕新業務機會的決定的任何書面通知，在此情況下，本公司應被視為已拒絕新業務機會；及
- (f) 倘任何契諾人所把握的新業務機會的性質或提議出現變化，則其應將新業務機會作為已修訂進行推介，並應向我們提供一切可獲得的資料詳情，以供我們考慮是否把握經修訂的新業務機會。

考慮是否把握任何新業務機會時，獨立非執行董事將會基於多項因素(包括但不限於估計盈利能力、投資價值以及許可證及批准要求)作出決定。各契諾人(為其本身及代表其緊密聯繫人(本集團成員公司除外))亦已確認，本公司可能須根據有關法律、法規、規則及監管機構的要求不時披露新業務機會的資料，包括(但不限於)在本公司致公眾的公告或年報內披露關於把握或拒絕新業務機會的決定，並已同意在遵守任何有關規定的情況下作出所需披露。

根據不競爭契據，各契諾人已進一步共同及個別不可撤回及無條件地向我們作出以下承諾：

- (a) 其須提供並須促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)於有關期間(定義見下文)內在相關法律、規則及法規或任何合同責任的規限下，於必要時及至少每年提供所有必要資料供獨立非執行董事審閱，讓彼等檢討其本身及其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)遵守不競爭契據的情況，並讓獨立非執行董事可強制執行不競爭契據；
- (b) 在不損害上文(i)段一般性的原則下，其須就其遵守不競爭契據條款的情況向我們提供年度聲明書，以供載入我們的年報；

---

## 與控股股東的關係

---

- (c) 其已同意並授權我們在年報內或以向公眾刊發公告的方式披露經獨立非執行董事檢討有關遵守及強制執行不競爭契據的事宜作出的決定；及
- (d) 其同意就我們因其本身或其各自的任何緊密聯繫人不遵守不競爭契據的條款而可能蒙受或招致的任何及所有損失、損害、申索、責任、成本及開支（包括法律成本及開支），向我們作出彌償保證。

本公司將於本公司年報內或以向公眾刊發公告的方式披露經獨立非執行董事檢討有關遵守及強制執行不競爭契據的事宜作出的決定連同有關理據。

就上文而言，「有關期間」指自[編纂]起至以下較早日期止的期間：(i)任何契諾人及（視乎情況而定）其任何緊密聯繫人不再直接或間接合共實益持有本公司已發行股本30%或以上（或上市規則訂明構成控股股東的其他持股百分比）或以其他方式於其中擁有實益權益當日；或(ii)股份不再於聯交所[編纂]（股份暫停買賣除外）當日。

### 企業管治措施

除上文所述解決潛在競爭及利益衝突的措施外，董事認為，已採取充分的企業管治措施管理控股股東與本集團的潛在利益衝突及保障股東的整體利益，原因如下：

- (a) 獨立非執行董事將每年檢討控股股東遵守不競爭契據下不競爭承諾的情況；
- (b) 控股股東將應本公司要求提供獨立非執行董事年度檢討及強制執行不競爭契據所需的一切資料；
- (c) 本公司將於本公司年報內或以向公眾刊發公告的方式披露經獨立非執行董事檢討有關控股股東遵守及強制執行不競爭契據下不競爭承諾的事宜（包括本公司就控股股東所推介受限制業務中新業務機會的所有拒絕情況）作出的決定及有關理據；
- (d) 控股股東將於我們的年報內就遵守不競爭契據的情況作出年度陳述，該陳述與年報的企業管治報告內的披露原則一致；

---

## 與控股股東的關係

---

- (e) 作為我們籌備[編纂]的一部分，我們已修訂組織章程細則，以符合上市規則。尤其是，我們的組織章程細則規定，除另有規定外，董事不得就批准任何其本身或其任何緊密聯繫人於其中有重大利益的合同或安排或任何其他建議的任何決議案投票表決，亦不可計入出席會議的法定人數；
- (f) 有重大利益的董事應就利益衝突或潛在利益衝突事項作出全面披露，並避席有關該名董事本身或其任何緊密聯繫人於其中有重大利益的事項的董事會會議，如該名董事出席或參與有關董事會會議乃大多數獨立非執行董事特別要求的，則作別論；
- (g) 我們致力確保董事會有均衡的執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)組合。我們已委任三名獨立非執行董事，並相信我們的獨立非執行董事有充足經驗，而且彼等並無任何可嚴重干擾其作出獨立判斷的業務聯繫或其他關係，並將可提供不偏不倚的外部意見，以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱「董事及高級管理層 — 董事會 — 獨立非執行董事」；及
- (h) 倘獨立非執行董事被要求檢討本集團(作為一方)與控股股東及/或董事(作為另一方)之間的任何利益衝突情況，控股股東及/或董事將向獨立非執行董事提供所有所需的資料，而本公司應於年報內或以刊發公告的方式，披露獨立非執行董事的決定(包括為何不接受由控股股東轉介的業務機會)。