
與控股股東的關係

概覽

緊隨[編纂]及[編纂]完成後，並無計及根據[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份，偉正、偉耀及偉天（由歐宗榮先生全資擁有）將合計直接擁有已發行股份總數約[編纂]%。因此，根據上市規則，偉正、偉耀、偉天及歐宗榮先生將成為我們的控股股東。

歐宗榮先生是正榮集團的創辦人，正榮地產集團及本集團亦由此成立。彼於物業開發及建設行業擁有逾20年經驗。歐宗榮先生目前為正榮集團公司的主席兼董事，除了在正榮地產集團及本集團擁有權益外，其亦透過正榮集團從事各種非房地產相關業務，有關詳情載於本節下文「一 業務劃分」。在本集團的歷史進程中，本集團的營運及管理一直交由執行董事黃亮先生及黃聖先生領導的管理團隊執行，這使得歐宗榮先生可專注於有意發展的其他業務。偉正、偉耀及偉天均為於英屬維京群島註冊成立的有限公司，且均為由歐宗榮先生全資擁有且為持有歐宗榮先生於本集團的權益而註冊成立的投資控股公司。

業務劃分

本集團主要從事為住宅及非住宅物業提供物業管理服務、向非業主提供增值服務及提供社區增值服務。

除了我們的業務外，歐宗榮先生透過其擁有約91.9%的正榮集團公司，從事各種非房地產相關業務，與本集團無競爭關係。正榮集團公司及其附屬公司的業務包括參與多個省市級基礎設施項目，例如在福建及江西兩省參與高速公路及公交樞紐建設及運營、在福建省開墾農業及建設用地，以及金融及私募股權投資，投資組合價值人民幣十億元以上，包括證券機構、投資管理公司、投資基金及顧問公司。

歐宗榮先生亦實益擁有正榮地產已發行股份總數的約54.6%，該公司股份於聯交所上市（股份代號：6158）。正榮地產透過其附屬公司及聯營公司主要從事物業開發、物業租賃及商業運營服務業務。具體而言，正榮地產集團的商業運營服務集中於其「正榮」品牌下運營的綜合物業（如商場及其他商業場所）的營銷及租賃組合管理（並未構成我們業務的一部分）。正榮地產集團並不提供安保、清潔、園藝、維修、保養服務及其他增值服務（「服務」），其要求對在管物業的日常事務的密切關注，以及對其維護控制和設施管理方面的經驗和專業知識。服務限於並附屬於其商業運營服務，乃經由正榮

與控股股東的關係

地產集團外包予其他服務供應商，並不作為正榮地產集團的獨立業務提供。鑒於本集團的業務與由控股股東所控制的公司（包括正榮）的業務之間的差異，董事認為該等業務之間劃分清晰。因此，概無我們的控股股東所控制公司的業務將會或預期將直接或間接與本集團可能須根據上市規則第8.10條予以披露的相關業務相競爭。

為確保日後不會出現競爭，我們的控股股東各自已訂立以本公司為受益人的不競爭契約，據此，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，亦不會以其他方式涉足於有關業務，其進一步詳情載於本節下文「一 不競爭契約」。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，我們的控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人概無任何直接或間接與本公司業務競爭或可能競爭的業務的任何權益，而該業務將需要根據上市規則第8.10條予以披露。

我們與正榮的業務關係

自2004年開始為正榮地產集團在福建省的住宅物業項目提供物業管理服務以來，本集團與正榮（尤其是正榮地產集團）已建立起良好且持續的業務關係。

正榮地產集團是國內一家以開發中高端地產為主營業務的大型綜合性物業開發商。根據中指院的資料，按綜合實力計，正榮地產集團於2020年及2019年分別位列2020中國物業服務百強企業第18名和2019中國物業服務百強企業第19名。根據正榮地產2019年年報，正榮地產集團於2019年的簽約銷售總額約為人民幣1,307億元及於截至2019年12月31日土地儲備的總建築面積約為2,620萬平方米，於全國30個城市擁有182個住宅及非住宅項目。

於往績記錄期，本集團受聘於正榮地產集團及其聯繫人以為彼等經營的物業項目及商業物業提供服務。具體而言，我們受聘於彼等以(i)在交付有關物業予業主之前，為其住宅物業項目提供交付前物業管理服務；及(ii)為其物業項目及其展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部以及其經營的商業物業提供管理及相關服務。董事就彼等所知及所信確認，於往績記錄期，本集團向正榮地產集團所開發的所有物業提供物業管理服

與控股股東的關係

務。因此，於往績記錄期，於2017年、2018年及2019年各年，我們對由正榮地產集團開發的項目的中標率為100%。另一方面，於往績記錄期，我們受聘於正榮集團以就其佔用的辦公室以及正榮集團聯營公司為潛在土地開墾而持有的其他物業提供物業管理服務及增值服務。

我們認為本集團與正榮之間的緊密業務關係為互惠互補。經過多年的合作，本集團與正榮（尤其是正榮地產集團）彼此的業務運營已建立相互深入的了解，並擁有類似的服務理念。我們對正榮地產集團提供服務的長期關係及良好的往績記錄歸功於我們對正榮地產集團的標準及要求的了解，其有助於降低彼等與我們之間的溝通成本，積累對向正榮地產集團提供服務的隱性知識，建立互信並使我們能夠不斷提供優質物業管理服務，以滿足正榮地產集團推出的優質住宅物業的嚴格需求及要求。我們認為，我們與正榮地產集團的緊密長期合作關係有助於正榮地產集團成功建立全國杰出及知名的品牌形象，同時使我們能夠鞏固現有的市場地位並增強我們在中國物業管理行業的競爭力。展望未來，基於我們互惠互補的業務關係，並考慮獲得有可能為其提供可比標準及範圍服務的其他服務提供商所需的時間及精力，我們認為我們擁有競爭優勢，能夠令我們與競爭對手有所區分，我們相信我們將繼續向正榮取得未來委聘，尤其是正榮地產集團。

截至2019年12月31日，我們已與正榮地產集團簽訂合同，以管理61個正榮地產集團尚未交付的物業項目，總簽約建築面積約9.5百萬平方米，覆蓋中國四個地區25座城市。此外，根據正榮地產2019年年報，覆蓋中國六個地區的27個城市的99個正榮地產集團開發中的物業項目，預計建設於2020年至2022年期間竣工，總佔地面積約5.0百萬平方米，總建築面積約23.7百萬平方米，預期於期間內開始預售及／或交付。正榮地產集團於截至2019年12月31日的土地儲備增加亦將導致對我們服務的需求預期增加。根據正榮地產2019年年報，2019年，正榮地產集團及其聯營公司合共取得41塊新地塊，總佔地面積約2.0百萬平方米，估計總建築面積約5.6百萬平方米。由於我們於往績記錄期向正榮地產集團開發的所有項目提供物業管理服務，且於2017年、2018年及2019年各年，我們對由正榮地產集團開發的項目的中標率為100%，因此，董事認

與控股股東的關係

為，於大部分該等開發中物業項目交付予各自業主之前，本集團可能會獲正榮地產集團委聘就其提供物業管理服務及增值服務。因此，預期於[編纂]後本集團將繼續獲正榮（尤其是正榮地產集團）委聘以提供服務。請參閱本文件「關連交易」。

獨立於控股股東

我們認為，我們能夠於[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，理由如下：

管理層的獨立性

我們的董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。除兩名非執行董事，即(i)黃仙枝先生（為正榮集團公司董事兼總裁以及正榮地產的執行董事、董事會主席兼行政總裁）及(ii)陳偉健先生（為正榮地產的執行董事）外，本集團與我們的控股股東（及彼等各自的緊密聯繫人）之間並無董事及高級管理人員重疊。

各董事均知悉彼此作為董事的信託責任，該等責任要求（其中包括）彼為本公司利益及符合本公司最佳利益的方式行事，且不容許其董事職責與個人利益之間出現任何衝突。倘本集團與任何董事或彼等各自的緊密聯繫人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有關董事會會議上就此類交易放棄投票，且不計入法定人數。此外，我們擁有獨立的高級管理團隊，獨立於控股股東開展本集團的業務營運。

基於上述原因，董事認為，於[編纂]後，本集團有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人管理業務。

運營獨立

我們獨立於控股股東及彼等的緊密聯繫人進行我們的業務運營，且有權獨立作出營運決策及執行該等決策。

與控股股東的關係

就物業管理服務而言，我們通常透過適用的中國法律及法規所規管的標準招標程序獲得初步物業管理服務協議。本集團並無享有受聘為由正榮地產集團開發的項目的初步物業管理服務提供商的優先權，且我們的投標將與其他物業管理服務提供商在招標過程中所遞交的投標相同。我們對第三方物業開發商所開發的住宅物業項目採取相同的招標程序以取得初步物業管理服務協議。請參閱本文件「業務－物業管理服務－招標程序」。

於交付後階段，物業管理服務由我們直接提供給業主，而業主透過業主大會進行自身評估程序後有權委聘（或解聘）物業管理服務提供商。本集團及正榮地產集團對業主委員會有關委聘或解聘相關物業管理服務提供商的決定並無任何決定性影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們管理的由正榮地產集團開發的項目建築面積比例分別為約77.1%、74.5%及47.6%。儘管如此，我們能維持多元化的客戶基礎，主要透過於交付住宅物業後繼續向業主提供物業管理服務，以及參與由其他物業開發商及我們在市場上物色的為獨立第三方的其他潛在客戶進行的篩選或招標程序及尋求戰略收購和投資機會達致。因此，我們的大部分客戶為業主以及獨立於正榮地產集團及正榮集團（及其聯營公司）的其他物業開發商。於2017年、2018年及2019年，我們從正榮地產集團及正榮集團（及其聯營公司）以外的客戶產生的收入分別佔我們總收入的約54.3%、61.7%及61.9%。

於往績記錄期，我們主要透過獲取新物業管理服務協議以及透過收購我們認為具有增長潛力的其他提供物業管理服務組合的公司擴大我們的物業管理服務組合。展望未來，我們擬透過參與由其他物業開發商及我們在市場上物色的為獨立第三方的其他潛在客戶進行的篩選或招標程序及尋求戰略收購和投資機會，以令我們的物業管理組合及社區增值服務多樣化，從而實現有機增長來擴大我們的業務規模及市場份額。我們認為，憑藉我們強大的業務發展能力及優質物業管理服務提供商的市場地位，獨立業主及物業開發商應佔的收入貢獻與我們總收入相比將繼續增加，乃由於來自以下方面的收入增長：(i)正榮地產集團目前正在開發的住宅物業項目的獨立個人業主，我們

與控股股東的關係

一直獲委聘為該等物業提供物業管理服務，預期會佔本集團絕大部分收入；及(ii)正榮地產集團以外的物業開發商（歸因於本集團更多地參與為獨立第三方的其他物業開發商及潛在客戶進行的篩選或招標程序以及加速收購物業管理項目）。

運營所需牌照

我們擁有全部權利，持有並享有所有相關牌照及許可的利益，擁有足夠的資本和員工，以獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人作出所有決策並進行我們自身的業務運營，且於[編纂]後亦將如此行事。

客戶、供應商及業務夥伴渠道

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連。我們可獨立接觸該等客戶、我們的供應商及其他業務夥伴。

僱員

我們擁有獨立的高素質人才團隊，其擁有豐富的物業管理行業經驗及持有物業管理相關證書。我們主要通過多個渠道獨立招募僱員，如大學、第三方招聘機構及其他公司等。

與控股股東進行的關連交易

本文件「關連交易」載列本集團與我們控股股東或彼等聯繫人的持續關連交易的詳情，該等交易於[編纂]完成後將會持續。所有該等交易均根據相關法律法規按招標程序進行或經公平磋商後釐定，且符合一般商業條款或更佳條款。在釐定本集團與控股股東或彼等聯繫人之間的服務費時，須考慮相關因素，包括物業項目的性質、規模和位置、服務範圍，以及預期營運成本（包括勞工成本、材料成本和行政成本），並經參考我們通常向獨立第三方提供同類服務的價格、市場中類似服務及各類項目的費用及相關政府部門建議的定價條款。此外，對於同類型的交易，向控股股東或彼等的聯繫人提出的費用及條款與向其他第三方提出者相似。

與控股股東的關係

財務獨立

控股股東或彼等緊密聯繫人應付或應收所有貸款、墊款及結餘（並非於正常業務過程中產生）於截至最後實際可行日期均已全數結清。截至最後實際可行日期，控股股東或其緊密聯繫人就本集團借款而提供或獲提供的所有股份質押及擔保亦已全面解除。

此外，我們有自己的內部控制及會計系統、會計及財務部門、現金收支的獨立司庫職能，並能獨立獲取第三方融資。因此，我們相信，我們能夠獨立於控股股東及任何彼等各自的緊密聯繫人來維持財務。

不競爭契約

我們各控股股東在不競爭契約中向我們作出不可撤回及無條件的承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人（本集團的成員公司除外）不會直接或間接進行或參與任何與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務，這包括為住宅及非住宅物業提供的物業管理服務、向非業主提供的增值服務及向業主與住戶提供的社區增值服務（統稱「**受限制業務**」），或於任何直接或間接與本集團不時從事的業務構成競爭的公司或業務中持有股份或權益，或進行任何受限制業務，惟倘控股股東及彼等的緊密聯繫人持有從事與本集團任何成員公司所從事的任何業務構成競爭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者）已發行股本總額少於5%，且彼等並無控制該公司董事會成員的10%或以上則除外。本集團從事並非受限制業務的新業務時及如於有關新業務開始時，我們任何控股股東已經從事或參與或以其他方式擁有相關業務的權益，上述限制亦不適用。上述限制亦不適用於本集團從事並非受限制業務的新業務及該新業務開展當時，任何控股股東已進行或參與相關業務或於相關業務擁有權益。

此外，我們各控股股東承諾，倘其或其任何緊密聯繫人得悉或可參與有關受限制業務的任何新業務投資或其他商業機會（「**競爭商業機會**」），其將並將促使其緊密聯繫人及時於30個營業日內藉向本公司發出書面通知（「**要約通知**」），向本公司轉介競爭商業機會，列明物色該競爭商業機會及競爭商業機會的性質、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業機會而言屬合理必要的詳情。

與控股股東的關係

於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或放棄競爭商業機會尋求董事委員會（「獨立董事會」）（由獨立非執行董事組成，彼等於競爭商業機會中並無任何權益）批准（任何於競爭商業機會中擁有實際或潛在權益的董事均須於考慮有關競爭商業機會而召開的任何會議上放棄出席投票，並不應計入法定人數，除非獨立董事會明確要求彼等出席）。獨立董事會應考慮爭取獲提供競爭商業機會的財務影響、競爭商業機會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。如適用，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業機會的決策過程。獨立董事會應於接獲上述書面通知後30個營業日內代表本公司書面知會我們的控股股東有關其爭取或放棄競爭商業機會的決定。

倘控股股東接獲獨立董事會通知放棄有關競爭商業機會或倘獨立董事會未能在上述30個營業日期間回應，相關控股股東將有權（但並非有責任）爭取有關競爭商業機會。倘相關控股股東爭取的有關競爭商業機會的性質、條款或條件有任何重大變動，彼應將有關經修改的競爭商業機會轉介予本公司，猶如該機會為新的競爭商業機會。

倘我們的控股股東及其緊密聯繫人不再持有（不論直接或間接）我們擁有表決權的30%或以上股份或我們的股份不再於聯交所[編纂]，則不競爭契約將會自動失效。

各控股股東已向我們進一步承諾，其將並將促使其緊密聯繫人盡全力向我們提供獨立非執行董事就執行非競爭契據進行年度審核所需的所有資料。彼等將根據企業管治報告中的自願披露原則，就遵守不競爭契約在我們的年度報告中發表年度聲明。

此外，本公司已採取或將採取以下有關不競爭契約保障良好企業管治的措施：

- 我們的獨立非執行董事應至少按年檢討控股股東遵守不競爭契約的情況；

與控股股東的關係

- 根據上市規則規定，我們將於年報或以向公眾刊發公告的方式披露獨立非執行董事就所檢討事宜作出的決定（包括不接受轉介予本公司的競爭商業機會的理由）及獨立非執行董事有關遵守及執行不競爭契約的檢討結果；及
- 根據組織章程細則的適用條文，倘我們的任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於我們的董事會所審議有關遵守及執行不競爭契約的任何事宜中擁有重大利益，則彼不可就批准該事宜的董事會決議案表決，且不得計入表決的法定人數。

企業管治措施

根據不競爭契約的規定，我們各控股股東及其各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。我們各控股股東已確認，彼完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事認為，我們已訂有足夠企業管治措施管理[編纂]後本集團與控股股東及／或董事之間的潛在利益衝突。特別是，我們已實施下列措施：

- (a) 作為我們籌備[編纂]的一部分，我們已修訂組織章程細則以遵守上市規則。尤其是，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緊密聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案表決，而該董事亦不得計入出席表決的法定人數；
- (b) 具有重大利益的董事應就與我們的任何利益發生衝突或可能發生衝突的事項作出充分披露，並放棄出席討論有關董事或其緊密聯繫人擁有重大利益的事項的董事會會議，除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與該董事會會議；
- (c) 我們承諾董事會應平衡執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的組成人數。我們已委任獨立非執行董事，且我們相信獨立非執行董事具備充足經驗，且不會因任何業務或其他關係而可能對其獨立判斷造成任何重大干

與控股股東的關係

預，能夠提供公正、外部的意見以保障公眾股東的利益。我們的獨立非執行董事的詳情載於本文件「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；

- (d) 我們已委聘國泰君安融資有限公司為合規顧問，以就遵守適用法律及上市規則（包括有關董事職責及企業管治的各項規定）向我們提供意見及指引；
- (e) 誠如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審查任何關連交易，並於本公司年報中確認該等交易乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，該等條款乃屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事將按年審查控股股東作出的不競爭承諾以及彼等遵守該等承諾的情況。