

---

## 與控股股東的關係

---

### 概覽

本公司於2020年1月13日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並無計及行使[編纂]或因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的股份），Urban Hero將持有本公司已發行股本約[編纂]%。Urban Hero由東潤全資擁有，而東潤由李華先生（「最終控股股東」）全資擁有。因此，[編纂]完成後，李華先生、東潤及Urban Hero將為我們的控股股東。

李華先生為卓越置業的創辦人，於房地產投資、物業發展及企業管理方面逾25年經驗。彼現擔任卓越集團的控股股東、董事兼主席。

### 業務劃分

本集團主要從事為商務物業、公共與工業物業及住宅物業提供物業管理服務。

除本集團外，我們的最終控股股東李華先生通過卓越置業及其他投資控股公司於中國投資業務，包括物業開發、商務經營及管理服務（向卓越集團開發的購物中心及商業綜合體提供商務經營及管理服務）及金融投資（「其他業務」）。鑒於本集團經營業務的性質與其他業務之間的差異，董事認為我們的業務與其他業務之間的劃分清晰，因此，概無其他業務會或預期會與我們的業務直接或間接競爭。

截至最後實際可行日期，概無控股股東、董事及彼等各自緊密聯繫人於直接或間接與我們須根據上市規則第8.10條作出披露的業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務擁有任何權益。

---

## 與控股股東的關係

---

### 獨立於控股股東

我們相信，我們於上市後能夠獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人（除本集團外）進行業務，理由如下：

#### 管理獨立

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。其中三名董事於卓越集團擔任不同的董事職務或職位，即李曉平先生、王銀虎先生及王斗先生。李曉平先生為我們的執行董事，亦擔任卓越置業的副主席兼總裁以及卓越集團若干附屬公司的董事或總經理。王銀虎先生及王斗先生均擔任我們的非執行董事，同時王銀虎先生擔任卓越集團的融資部總經理，而王斗先生擔任卓越集團的董事兼副總裁以及卓越集團若干附屬公司的董事。

除上文所披露者外，概無董事於我們的控股股東或彼等各自聯繫人擔任任何董事或高級管理層職位。由於王銀虎先生及王斗先生為我們的非執行董事，故彼等將不會參與日常管理或事務及業務經營。儘管李曉平先生為本公司執行董事及卓越置業的副主席兼總裁，在履行其責任時，彼一直並將繼續受到本集團及卓越集團個別及獨立高級管理層團隊支持。此外，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團與控股股東及彼等各自聯繫人概無其他重疊高級管理層成員。

倘三名重疊董事須就可能導致潛在利益衝突的任何事項迴避本公司任何董事會會議，餘下董事將具備足夠專業知識及經驗全面考慮有關事項。儘管三名董事有職務重疊，但董事（包括獨立非執行董事）認為，董事會能夠獨立於控股股東管理我們的業務，理由如下：

- (a) 我們的控股股東擁有的公司之業務概無與我們的業務構成競爭或可能構成競爭，且我們已採取企業管治措施管理現有及潛在利益衝突，因此，重疊董事擔任的雙重職責於多數情況下將不會影響本公司董事在履行其對本公司應盡職責時的必要公正；

---

## 與控股股東的關係

---

- (b) 本公司有三名獨立非執行董事，而本公司若干事宜，包括持續關連交易及於不競爭契據中所述其他事宜（詳情載於「一 不競爭契據」），必須經常提請獨立非執行董事審閱，且彼等將於年度報告中確認，我們的持續關連交易乃於我們日常及一般業務過程中，按一般商業條款或更優條款訂立，且該等條款屬公平合理及符合股東的整體利益；及
- (c) 倘發生利益衝突，相關董事將放棄投票，亦不會參與我們的董事會審議。我們相信，我們並無擔任重疊董事職位的董事均具備必要的資格、誠信及經驗，以維持董事會的有效運作，並於發生利益衝突時履行彼等的受信責任。請參閱「董事及高級管理層－董事會」。

### 運營獨立

本集團的業務經營乃獨立於由最終控股股東經營的其他業務進行。除與於日常業務過程中與控股股東所控制公司（不包括本集團）進行的該等關聯方交易外，我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期並無與其他業務分享任何資源或資金流。此外，除「關連交易」所披露正聯浩東提供的信息技術系統支援服務外，本集團的信息技術、人力資源部門及其他行政支援乃獨立於最終控股股東。我們擁有充分的權利、持有所有相關執照並從中獲益，擁有充足的資本及僱員，可獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人就自身業務營運作出所有決策及開展有關業務營運，且於上市後亦將如此行事。

### 經營所需牌照

我們持有並享有對我們的業務經營屬重大的所有相關牌照及許可證的利益。

### 客戶／供應商／業務夥伴渠道

我們擁有一個龐大而多元化的客戶基礎，該客戶基礎與我們的控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人（包括獨立第三方業主及承租人）概無關連。我們亦可獨立接洽供應商及其他業務夥伴。

---

## 與控股股東的關係

---

### 經營設施

截至最後實際可行日期，我們於深圳、上海及嘉興自關連人士租賃九項物業（總面積約為1,652.0平方米），主要用作辦公用途。除上文所披露者外，我們業務經營所需的所有物業、設施及設備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，我們所有全職僱員均主要透過招聘網站、校園招聘計劃、報章廣告、招聘公司及內部轉介而獨立招聘。

### 與控股股東的關連交易

本文件「關連交易」一節載列了本集團與我們的控股股東或彼等各自之緊密聯繫人在完成上市後將繼續進行的持續關連交易。所有該等交易均經公平磋商後按一般商業條款釐定。在釐定本集團與我們的控股股東或彼等各自之緊密連繫人之間的服務費用時，會考慮項目之位置及條件、服務範圍、人工及其他成本以及當時市價等因素（倘適用）。

因此，我們預期於上市後將能夠把與控股股東及彼等各自聯繫人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

所有應收及／或應付控股股東及彼等各自緊密聯繫人的貸款（並非產生於本集團與我們的控股股東之間的日常業務過程）將於上市前悉數結清。控股股東及彼等各自緊密聯繫人就我們的借款提供或獲提供的所有股份質押或擔保將於上市後悉數解除。

---

## 與控股股東的關係

---

此外，我們擁有自身的內部控制及會計系統、會計及財務部門、現金收付的獨立庫務職能及取得第三方融資的獨立渠道。因此，我們認為，我們能維持在財務上獨立於控股股東及彼等各自聯繫人。

### 不競爭契據

李華先生已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，李先生已無條件及不可撤回地向本公司承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人不會直接或間接參與、有興趣或進行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（「**受限制業務**」），或於與我們不時從事的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，或進行任何受限制業務，惟彼等各自之緊密聯繫人共同持有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公司（其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市）的已發行股本總額不足5%者及其未控制該公司董事會組成的10%或以上者除外。

此外，李先生已承諾，倘其或其任何緊密聯繫人發現或得悉任何與受限制業務有關的新業務投資／其他商業機會（「**競爭商業機會**」），其將並促使其緊密聯繫人於30個營業日內及時書面通知（「**要約通知**」）我們向我們轉介有關競爭商業機會，列明物色目標公司（如有關）、競爭商業機會的性質、投資或收購成本及所有其他對我們考慮是否爭取有關競爭商業機會而言屬合理必要的詳情。

於接獲要約通知後，我們應就是否爭取或放棄競爭商業機會尋求於競爭商業機會中並無任何權益的董事委員會（「**獨立董事會**」）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不能出席為考慮有關競爭商業機會而召開的任何會議（除非獨立董事會特別要求其出席會議）及須放棄表決，且不應計入法定人數。獨立董事會應考慮爭取獲提呈競爭商業機會的財務影響，競爭商業機會的性質是否符合我們的戰略及發展計劃，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要約通知書後30個營業日內代表我們以書面形式通知李華先生有關其爭取或放棄競爭商業機會的決定。

---

## 與控股股東的關係

---

倘李先生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個營業日期間內回應，其將有權（但並非有責任）爭取有關競爭商業機會。倘李先生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，其應將有關經修改的競爭商業機會轉介予我們，猶如該機會為新的競爭商業機會。

倘李華先生不再控制（不論直接或間接）擁有投票權股份的30%或以上或股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將自動失效。

李先生已進一步向我們承諾，其將提供及促使其緊密聯繫人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一切資料。彼將根據企業管治報告中的自願披露原則在本公司年報內作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明。

為推行良好的企業管治常規及改善透明度，不競爭契據包括以下條文：

- 我們的獨立非執行董事應至少按年審閱我們的控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 本公司將按照上市規則的規定，於年度報告內或以向公眾刊發公告的方式披露有關獨立非執行董事所審閱事項的決定（包括不爭取轉介予本公司的競爭商業機會的原因），及獨立非執行董事就不競爭契據的遵守及執行情況所進行的審閱；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我們的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利益，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。

### 企業管治措施

根據不競爭契據規定，我們各控股股東及其各自緊密聯繫人不得與我們競爭。我們的控股股東已各自確認，其完全理解其必須以我們股東整體的最佳利益為責任行

---

## 與控股股東的關係

---

事。我們的董事相信，本公司已制訂足夠的企業管治措施，以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施下列措施：

- (a) 作為籌備[編纂]的一部分，我們已修訂我們的組織章程細則以符合上市規則。具體而言，我們的組織章程細則規定，除另有規定外，董事不得在批准其自身或其緊密聯繫人具有重大利益的任何合同或安排或任何其他建議的任何決議案中表決，該董事亦不應被計入大會的法定人數之內；
- (b) 擁有重大權益的董事須就與我們的任何利益可能存在衝突或存在潛在衝突的事宜作出全面披露，並在我們的董事會會議上，就該董事或其緊密聯繫人擁有重大權益的事宜避席，除非大多數獨立非執行董事特別要求該名董事出席該董事會會議或參與其中，則作別論；
- (c) 我們承諾，董事會應由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均衡組成。我們已委任獨立非執行董事，並且我們相信，我們的獨立非執行董事具備充足經驗，且彼等無任何可嚴重干預彼等行使獨立判斷的任何業務關係或其他關係，將可提供公正外部意見，以保障公眾股東的利益。請參閱「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；
- (d) 我們已委任紅日資本有限公司作為我們的合規顧問，其將依照適用的法律及上市規則（包括對董事職責及企業管治的不同規定）向本公司提供意見及指引；
- (e) 誠如上市規則所規定，我們的獨立非執行董事應每年審閱任何關連交易，並於我們的年報中確認該等交易乃於我們的日常及一般業務過程中按正常的商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合我們的股東的整體利益；及
- (f) 我們的獨立非執行董事將會按年審閱李華先生作出的不競爭承諾以及其每年遵守有關承諾情況。