
與控股股東的關係

控股股東

緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使且不計及根據計劃可能授出的購股權），世家集團、雪松集團及皓峰將分別持有我們已發行股本總額約[編纂]%、[編纂]%及[編纂]%。世家集團及雪松集團均由張雷先生控制及全資擁有。皓峰由張鵬先生控制及全資擁有。

於2020年5月8日，張雷先生與張鵬先生訂立一致行動協議，據此，彼等同意在彼等仍為本公司控股股東期間，張鵬先生將按張雷先生的建議及意見，提出相關決議案，以於本集團成員公司或其各自前身的任何股東大會上通過。張鵬先生亦同意按張雷先生建議及提議之相同方式投票。彼等亦確認自2016年5月18日起彼等已按相關方式行事。

於上市後，張雷先生及張鵬先生（作為一致行動集體）透過彼等各自控制的公司（即世家集團、雪松集團及皓峰）將間接擁有本公司超過30%股權的權益。因此，張雷先生、世家集團、雪松集團、張鵬先生及皓峰被視為本集團的一組控股股東。

張雷先生為一名企業家，其通過多家控股公司運營多條業務線。張鵬先生在房地產及物業開發行業擁有逾18年經驗，並於此行業的多家公司擔任董事及高級管理層。除本集團的業務外，控股股東及彼等的緊密聯繫人（個別或共同）目前於排除於本集團以外的若干公司（「**控股股東集團**」）擁有權益（直接或間接）。其中，由張雷先生間接擁有65.95%權益的當代置業為一間於開曼群島註冊成立的有限公司並於聯交所上市（股份代號：1107）。控股股東集團單獨運營物業開發、物業投資、酒店及服務型公寓運營、健身服務、教育服務及維保服務等業務，與本集團並不重疊。

業務劃分

董事認為，控股股東集團的業務與我們的業務之間有明確的劃分，因此控股股東集團概無業務會或預期會與我們的業務直接或間接競爭。

與控股股東的關係

本集團專注於物業管理及綠色人居解決方案，而控股股東集團專注於物業開發、物業投資及各類相關業務，包括酒店及公寓經營、餐飲服務、健身服務、教育服務、房地產中介服務及維修服務。本集團及控股股東集團專注於物業相關價值鏈的不同環節，因此業務側重點截然不同。

控股股東集團(其中包括)從事酒店及公寓經營業務、根據其酒店及公寓經營的業務模式，控股股東集團監管日常營運，包括招聘人員、提供餐飲服務、家政及委聘必需的服務提供商(包括物業管理服務提供商)以維護酒店。

鑒於本集團與控股股東集團的業務營運有所不同，本集團與控股股東集團的業務之間有明確的劃分。董事認為，本集團與控股股東集團的業務現時或預期將來並無直接或間接競爭。

互補關係

我們與控股股東集團存在根深蒂固且持續的業務關係，至今已近20年。儘管本集團有能力向控股股東集團提供綠色物業管理服務及綠色人居解決方案，滿足其於不同物業開發階段的需求，但我們可將其作為商機來源及優質支援服務供應商加以依賴。根據中指院，本集團與控股股東集團的業務關係性質在中國物業管理公司與其相連物業開發商之間較為常見。自2001年以來，我們已向控股股東集團提供多項服務，包括物業管理服務及其他增值服務。我們已向當代置業集團及極地控股集團提供綠色科技諮詢服務及供應恐龍系列產品。我們亦自當代投資集團購買支持服務，包括維保服務、餐飲及其他行政服務。鑒於長久的業務關係，我們及控股股東集團已於合作過程中對彼此形成充分了解。因此，董事認為我們目前與本集團控股股東的業務關係不大可能發生重大不利變動或終止。

競爭權益

各控股股東及董事確認，除本集團的業務除外，彼或其各自緊密聯繫人概無於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中擁有任何權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

與控股股東的關係

獨立於控股股東

經考慮以下因素後，董事相信我們有能力於上市後獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人(本集團除外)經營業務。

管理獨立

截至最後實際可行日期，本集團業務的日常管理主要由董事會及高級管理層負責。董事會由四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。儘管我們與控股股東集團有業務關係，我們的管理及營運決策均由所有執行董事及高級管理層作出，彼等大部分已服務本集團多年，且彼等全部均於我們從事的行業及／或彼等各自的專業領域有豐富經驗。高級管理層及董事會確保權力及職權平衡。進一步詳情請參閱「董事及高級管理層」。下表載列於最後實際可行日期的本公司及控股股東集團的董事職位：

姓名	於本集團的現任職位	於控股股東集團的現任職位
張鵬先生	董事長兼非執行董事	<ul style="list-style-type: none">當代置業的執行董事兼總裁當代投資的附屬公司第一資產的董事長、執行董事及經理當代投資的兩間附屬公司第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司及倍格創業生態科技(西安)股份有限公司的董事長兼非執行董事

與控股股東的關係

姓名	於本集團的現任職位	於控股股東集團的現任職位
龍晗先生	非執行董事	<ul style="list-style-type: none">• 第一資產的執行董事• 當代投資的兩間附屬公司第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司及倍格創業生態科技(西安)股份有限公司的非執行董事
劉培慶先生	執行董事、聯席首席執行官兼總經理	<ul style="list-style-type: none">• 無
賈岩先生	執行董事兼聯席首席執行官	<ul style="list-style-type: none">• 無
金純剛先生	執行董事兼副總經理	<ul style="list-style-type: none">• 無
朱莉女士	執行董事兼首席財務官	<ul style="list-style-type: none">• 無
孫靜女士	獨立非執行董事	<ul style="list-style-type: none">• 無
朱彩清女士	獨立非執行董事	<ul style="list-style-type: none">• 無
程鵬先生	獨立非執行董事	<ul style="list-style-type: none">• 無

與控股股東的關係

除於上市後張鵬先生及龍哈先生將保留彼等於控股股東集團的現有角色外，概無董事於控股股東集團擔任任何董事職務或高級管理層職位。張鵬先生及龍哈先生為本集團的非執行董事，主要負責制定及領導本集團的整體發展策略及業務計劃，並不負責本集團的日常管理。

各董事均知悉其作為董事的受信責任，該等責任要求(其中包括)其須為本公司的利益且以符合本公司最佳利益的方式行事，以及不容許其董事職責與其個人利益之間出現衝突。此外，我們相信獨立非執行董事將在董事會的決策過程中作出獨立判斷。另外，倘董事或其任何緊密聯繫人於任何合約、安排又或任何其他建議中佔有重大利益，有關董事皆不得就通過該合約、安排又或建議的董事會決議案進行表決，亦不得計入該特定董事會議上出席的法定人數。

倘重疊董事須就可能與除外集團發生潛在利益衝突的事項缺席任何董事會會議，其餘董事將有足夠的專業知識及經驗充分考慮任何有關事項。亦設有企業管治措施管理現有及潛在的利益衝突，因此，重疊董事承擔的雙重角色在大多數情況下不會影響我們的董事履行由本公司授予的受信責任所需的公正。

此外，本集團擁有一支單獨的高級管理層團隊，以獨立執行業務決定。高級管理層團隊的全體成員(包括潘鳳偉先生、李慶昌先生及牛嬌女士)已於本集團任職五年以上。於往績記錄期間，彼等共同構成核心管理團隊的一部分，並於業務營運方面作出重大決定。本集團的高級管理層團隊與控股股東集團並無重疊的人員。

基於上述理由，董事信納，董事會整體連同高級管理層團隊能獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人於本集團履行管理職責。

經營獨立

儘管上市後控股股東將保留於本公司的控股權益，我們對我們的業務經營有絕對權利，並可全權獨立經營我們的業務。本公司及我們的附屬公司持有所有經營業務所需的相關牌照或享有其利益，以及有充足資本、設備、獨立的客戶及供貨商渠道以及僱員以獨立於控股股東經營我們的業務。除「關連交易」所載於本集團一般業務過

與控股股東的關係

程中進行的若干持續關連交易外，董事預期本集團與控股股東集團之間將無任何其他持續關連交易。持續關連交易將根據本集團的定價政府按一般商業條款進行。

第三方開發商開發的物業的物業管理服務聘約持續增加。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，自向第三方物業開發商提供的物業管理服務產生的收益分別佔我們總物業管理服務收益約4.8%、14.2%及20.6%。截至2017年、2018年及2019年12月31日，第三方開發商開發的項目分別合共為11個、22個及31個，分別佔本集團在管項目總數的18.3%、29.3%及33.0%。本集團有關第三方開發商開發的物業的在管建築面積由2017年12月31日的1.0百萬平方米增加至2019年12月31日的4.2百萬平方米，複合年增長率為約105.2%。此外，本集團大部分的物業管理服務收益來自獨立第三方，而獨立第三方分別佔本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的物業管理服務收益約88.6%、85.9%及87.9%。本集團將繼續加強銷售及營銷活動，及參加更多有第三方開發商組織的招標。同時，本集團亦積極尋求機會以合適的價格收購第三方物業管理公司。我們認為收購是壯大及豐富客戶及物業管理組合的有效方法。

於往績記錄期間，本集團能夠就第三方開發商開發的物業取得物業管理服務合約。一般而言，我們通過受適用中國法律及法規監管的標準招標流程取得前期物業管理服務聘約。根據前期物業管理招標投標管理暫行辦法，須成立評標委員會以考慮投標及作出投標決定。委員會須由不少於五名的成員組成，其中招標人代表以外的物業管理方面的獨立專家不得少於委員會成員總數的三分之二，以考慮投標及作出投標決定。本集團就控股股東集團開發的物業及第三方開發商開發的物業均根據中國法律及法規參與標準招標流程。我們與第三方開發商開發的物業有關的中標率於2017年、2018年及2019年各年均高於50.0%。於2017年至2018年，我們的成功率下降，乃主要由於我們提交予第三方開發商的投標數目增加。請參閱「業務－物業管理服務－招投標流程」。

與控股股東的關係

此外，於往績記錄期間，我們的保留率居高是業主選擇所致。於物業項目已全部或部分出售及已成立業主委員會的物業開發項目交付後階段，業主委員會可通過業主大會授權挑選(或更換)前期物業管理服務提供商。本集團及控股股東集團並不會影響業主委聘(或罷免)物業管理服務提供商的行為。業主委員會有權進行其自身的委聘(或罷免)物業管理服務提供商的評估程序。請參閱「業務－物業管理服務－保留率」。

本集團向物業開發商、物業管理公司、業主、住戶及第三方企業提供綠色人居解決方案。於往績記錄期間，我們與第三方開發商的綠色科技諮詢項目數量增加，由2017年九個增加至2019年30個。

隨著本集團於提供能源運維及綠色人居解決方案方面越來越有經驗，我們預期第三方客戶對我們收益的貢獻比率將增加。本集團持續投資於品牌價值及知名度，以加強我們取得綠色人居解決方案服務聘約的能力。我們將在獲取第三方開發商聘約的方面採取更加積極主動的舉措，包括參加更多的第三方競投標。

客戶、供應商及業務伙伴渠道

本集團擁有持續增長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概無關連。我們亦可獨立接洽供應商及其他業務合作夥伴。有關本集團與關連人士之間持續關連交易的詳情，參閱「關連交易」。

與控股股東的關係

經營設施

截至最後實際可行日期及除「關連交易－非豁免持續關連交易－持續關連交易須遵守年度申報及公告規定－自當代投資集團租賃物業」一節所披露者外，我們業務經營所需的所有物業及設施與控股股東及彼等各自聯繫人的物業及設施並無關連。

我們向控股股東集團租賃若干辦公室處所。該等處所僅供我們作為辦事處或註冊辦事處使用。我們從市場取得替代處所並不困難，故我們的運營並不依賴於控股股東集團。

僱員

於最後實際可行日期，我們主要透過招聘網站、校園招聘計劃、招聘會及招聘公司獨立招聘全職僱員。

與控股股東的關連交易

「關連交易」一節載列本集團與控股股東或彼等聯繫人之間將於上市完成後繼續進行的關連交易。所有該等交易均已或將經公平磋商後按正常商業條款釐定。除「關連交易」所載的交易外，董事預期本集團與控股股東於上市後短期內不會進行任何其他持續交易。

財務獨立

本集團擁有本身的內部控制、會計及財務管理系統，以及獨立取得第三方融資的渠道，而我們根據我們的業務需要作出財務決策。於最後實際可行日期，除我們與關聯方的貿易結餘外，我們與控股股東之間並無結欠彼此的款項。於最後實際可行日期，本集團已獲得銀行貸款人民幣10.0百萬元，由第一資產擔保。於上市前相關貸款將償還及擔保將悉數解除。於最後實際可行日期，除上文所述外，本集團並無未償還的銀行貸款，亦無依賴控股股東及其各自的緊密聯繫人提供任何擔保或抵押。

因此，董事相信我們有能力在財務方面獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人經營業務，並能保持財務上獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

與控股股東的關係

企業管治措施

控股股東集團的業務及我們的業務之間有明確的劃分。各控股股東已確認，彼完全瞭解其以股東及我們的整體最佳利益行事的責任。董事相信，現行企業管治措施足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，我們的組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准該董事或其任何緊密聯繫人於其中擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案表決，該董事亦不得計入出席會議的法定人數；
- (b) 擁有重大權益的董事須就可能與我們的任何利益產生衝突或潛在衝突的事宜作出全面披露，並放棄就該董事或其緊密聯繫人擁有重大權益的事宜出席董事會會議，惟過半數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與有關董事會會議則除外；
- (c) 我們致力保持董事會組成中執行及非執行董事（包括獨立非執行董事）的比例平衡。我們已委任三名獨立非執行董事，且我們相信獨立非執行董事具備充足經驗，且並無任何業務或其他關係可能對其獨立判斷造成任何重大干擾，能夠提供公正、客觀的意見以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情載於「董事及高級管理層－董事－獨立非執行董事」；
- (d) 根據上市規則的規定，倘獨立非執行董事須審閱本集團（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／或董事須向獨立非執行董事提供所有必要的數據，及本公司須通過其年報或以公佈方式披露獨立非執行董事的決定；及
- (e) 我們已委任東吳證券國際融資有限公司作為我們的合規顧問，將依照適用的法律及上市規則（包括各種對董事職責及企業管治的要求）向我們提供意見及指引。