

## 與控股股東的關係

### 概覽

本公司於2000年7月18日在中國成立為有限公司及於2020年5月28日轉制為股份有限公司。緊隨[編纂]（並無計及[編纂]獲行使）後，金科股份將持有本公司總股本的約[編纂]%。金科股份為一家在深圳證券交易所上市的股份有限公司（股份代號：000656.sz），根據上市規則其將為我們的控股股東。

[編纂]構成金科股份的分拆。根據分拆通函，由境內上市公司控制的附屬公司的股份在境外[編纂]須遵守分拆通函所載規定。據中國法律顧問所告知，本公司已在中國就[編纂]取得所有必需批准及授權。

### 業務劃分

下表載列本集團及金科集團的主營業務及目標客戶。

	主營業務	目標客戶
本集團	<ul style="list-style-type: none"><li>物業管理服務</li><li>非業主增值服務</li><li>社區增值服務</li><li>智慧科技服務</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>物業開發商、公共實體、業主及住戶</li><li>非業主，大部分為物業開發商</li><li>業主、住戶及其他</li><li>物業開發商、其他物業管理公司、業主及住戶</li></ul>
金科集團	<ul style="list-style-type: none"><li>物業開發及銷售<ul style="list-style-type: none"><li>住宅物業開發及銷售</li><li>商業物業開發及運營</li><li>產業園開發及運營</li></ul></li><li>新能源</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>業主</li><li>國家電網</li></ul>

---

## 與控股股東的關係

---

### 除外業務

#### 金科置信集團有限公司

根據日期為2019年1月23日的合作協議（「**合作協議**」），金科股份（透過其全資附屬公司）於2019年9月以注資的方式收購四川金誠置合實業有限公司（「**金誠置合**」）55%股權。於有關注資完成後，金誠置合更名為金科置信集團有限公司（「**金科置信**」）且金科置信餘下45%股權由獨立第三方物業開發商成都置信實業（集團）有限公司（「**成都置信**」）持有。鑒於金科股份透過實益所有權對金科置信並無控制權，亦無控制董事會，且金科置信並無於金科股份的財務報表入賬，因此，金科置信入賬列為金科股份的一家聯營公司。

據董事所深知，金科置信及其附屬公司（「**金科置信集團**」）於中國從事產業園開發及投資以及向其開發的產業園提供運營服務及物業管理服務。根據金科股份所知及所信，截至最後實際可行日期，由位於四川省成都的金科置信若干附屬公司管理的兩處產業園的建築面積合共約1.68百萬平方米。

由於(i)金科置信的運作（包括其自有管理及運營團隊以及財務會計制度）均獨立於本集團；(ii)金科股份透過實益所有權對金科置信或其任何附屬公司並無控制權，亦無控制董事會，且金科置信集團業務經營的重大決策須獲得一致同意，而金科股份將不得單方作出該等重大決策；(iii)成都置信（作為持有金科置信45%股權的股東）根據中國公司法享有收購金科置信股權的優先購買權，且我們認為若金科股份擬出售其於金科置信的股權，則成都置信將不大可能會放棄其優先購買權；(iv)合作協議項下設有限制，規定金科置信權益的任何轉讓均須經非轉讓方股東同意，且將需要作出巨大及不公平的努力向成都置信取得相關同意，而是否能最終取得相關同意仍不確定；及(v)除物業管理業務之外，金科置信集團現時亦從事其他業務，如物業開發及投資業務以及向產業園提供運營服務（「**其他業務**」），且其他業務與我們的核心業務不相符，故董事認為(i)將金科置信納入本集團並非切實可行；及(ii)即使有可能收購金科置信，收購金科股份於金科置信的直接非控股權益不符合我們的利益，亦不符合我們的戰略重心，原因為其將導致我們從事可能與控股股東業務構成競爭的業務。因此，金科置信不會作為重組的一部分而納入本集團。

---

## 與控股股東的關係

---

截至最後實際可行日期，概無控股股東、其緊密聯繫人及董事在須根據上市規則第8.10條予以披露的直接或間接與我們的業務競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何權益。

為確保日後將不存在該競爭，金科股份以本公司為受益人訂立不競爭契據，以使其將不會且將促使其各自的緊密聯繫人(本集團除外)不會直接或間接參與可能與本集團業務競爭的任何業務或持有任何權利或權益或以其他方式參與、擁有當中任何權益，有關進一步詳情載於下文「一 不競爭契據」一段。

### 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其各自的緊密聯繫人(本集團除外)經營業務，理由如下：

#### 管理獨立性

董事會由三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，其中兩名非執行董事於金科股份擔任管理職位(即羅利成先生及梁忠太先生)，彼等在金科股份任職的詳情請參見「董事、監事及高級管理層－非執行董事」。

除羅利成先生及梁忠太先生外，概無其他董事於金科集團擔任任何董事或高級管理層職務。羅利成先生及梁忠太先生為非執行董事，其不會參與日常管理或事務及業務經營。本集團高級管理人員與金科集團並無重疊。

如果兩名重疊董事須不得出席本公司任何有關可能產生潛在利益衝突之任何事宜的董事會會議，餘下董事(包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事)將具備足夠的專業知識與經驗以全面考慮任何該等事宜。儘管存在兩名重疊董事，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) 除上文所披露者外，控股股東及其緊密聯繫人所擁有公司的業務概無與我們的業務構成競爭或可能構成競爭，且本公司已制定企業管治措施管理現有及潛在利益衝突，因此，在多數情況下，由兩名重疊董事擔任的雙重職務將不會影響董事履行彼等應對本公司履行的受信責任所需公正程度；

## 與控股股東的關係

- (b) 我們有三名獨立非執行董事，本公司若干事項（包括持續關連交易及不競爭契據所述其他事宜，有關詳情載列於下文「不競爭契據」一段）一貫須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日常及一般業務過程中按正常或更優商業條款訂立，且該等條款屬公平合理，符合股東的整體利益；及
- (c) 如果發生利益衝突，相關董事將放棄投票，不會參與董事會審議。我們相信，並無擔任重疊董事職務的董事均具備必要的資格、誠信及經驗，可維持董事會的有效運作，並於發生利益衝突時履行其受信責任。有關董事的相關經驗及資格，請參見本文件「董事、監事及高級管理層－董事會」。

### 與金科集團建立互惠互補的關係

受益於我們與金科股份的往來歷史及長期合作關係，自成立以來，我們一直為金科集團提供物業管理及各類增值服務。我們相信，我們與金科集團的持續業務關係互惠互補。

根據中指研究院的資料，高質量的物業管理服務可提高客戶滿意度，並可提升物業開發商所開發物業市場聲譽的價值。因此，物業開發商會選擇值得信賴、資源豐富並能夠以更高標準提供全面服務的物業管理公司並與其緊密合作。通過多年的合作，本集團與金科集團相互對彼此的業務運營有了深入的了解，並有相似的服務理念和地理覆蓋範圍。我們認為，我們能夠就金科集團項目保持高中標率的能力歸功於我們與金科集團合作的長期往績以及熟悉其需求，使我們能夠降低溝通成本並提供根據金科集團的嚴格要求定制的服務。有關我們與金科集團之間長期穩定的業務關係的商業裨益的更多詳情，請參閱「業務－競爭優勢－金科集團支持業務持續高增長」。我們相信，我們與金科集團緊密的長期合作關係有助於其成功建立全國知名的卓越品牌形象，同時使我們能夠鞏固現有市場地位並增強我們在中國物業管理行業的競爭力。

同時，我們在往績記錄期保持對在管物業的高保留率的能力亦證明客戶對我們優質服務的滿意度，表明金科集團倚賴我們為其已開發物業的業主及住戶持續提供優質物業管理服務，支持其提升品牌形象。我們認為，金科集團及本集團維持此穩定及策略性的業務關係在商業上對兩者均有利。因此，董事認為，我們與金科集團的業務關係由於其互補性質而不太可能終止或發生重大或不利的變化。展望未來，基於我們互補的業務關係，並考慮物色其他能夠提供類似標準及範圍的服務的服務提供商所需花

---

## 與控股股東的關係

---

費的時間及精力，我們認為我們具有有別於競爭對手的競爭優勢，我們相信未來將繼續受金科集團委聘。有關更多資料，請參閱「[業務－競爭優勢－金科集團支持業務持續高增長。」

### 經營獨立性

本集團的業務經營與控股股東經營的業務分開進行。我們擁有全部權利、持有及享有所有相關牌照的利益、擁有充足資本及必要員工獨立於控股股東及其各自緊密聯繫人對自身業務經營作出所有決定及開展有關經營，並將於[編纂]後繼續如此。

我們相信，憑藉我們強大的業務開發能力及作為優質物業管理服務提供商的市場聲譽，獨立業主及物業開發商收益佔總收益的比重將繼續增加，是由於(i)來自金科集團目前正在開發住宅物業項目（我們獲委聘為該等項目提供物業管理服務）的獨立個人業主之收益（預期將佔本集團大部分收益）增加；及(ii)本集團加大力度參與其他物業開發商及潛在客戶（均為獨立第三方）進行的遴選或招標程序以及收購物業管理項目使得來自金科集團以外的物業開發商的收益增加。

### 經營所需牌照

我們持有對我們的業務經營屬重大的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的利益。

### 接洽客戶／供應商／業務夥伴

我們擁有一個龐大而多元化的客戶群，該客戶群與控股股東及／或其各自的緊密聯繫人概無關連。本集團絕大部分客戶為獨立於控股股東控制的公司的第三方業主或第三方承租人。我們亦可獨立接洽我們的供應商及其他業務夥伴。我們與控股股東並無任何重疊的主要客戶和供應商。

### 經營設施

截至最後實際可行日期，我們向金科集團租賃總建築面積約為1,390平方米的物業，主要作辦公用途。除上文所披露者外，業務經營所必需的所有物業、設施和設備均獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人。



---

## 與控股股東的關係

---

### 僱員

截至最後實際可行日期，我們的所有全職僱員均主要通過招聘網站、校園招聘計劃、報紙廣告、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控股股東或其聯繫人將在完成[編纂]後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正常商業條款釐定。釐定本集團與控股股東或其聯繫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。其後，該等費用參照現行市場費用而釐定。

因此，[編纂]後，我們預計能夠將與控股股東及其聯繫人進行的持續關連交易總金額佔我們總收益的百分比維持於合理水平。因此，有關持續關連交易預計不會影響我們的整體經營獨立性。

### 財務獨立性

於2015年及2018年，金科股份分別與獨立第三方資產管理公司訂立ABS(「ABS」)協議及ABN(「ABN」)協議。ABS及ABN以我們質押自若干在管物業收取物業管理費的權利及金科股份的承諾(即金科股份將支付我們所付金額與ABS及ABN協議項下到期未償還金額之間的任何差額)作抵押。金科股份及我們已償還關於ABS及ABN的協議項下的所有未償還款項及於本文件日期解除ABS及ABN協議項下的所有義務。有關更多詳情，請參閱「財務資料－債務－借款」。

截至2020年8月31日，所有並非於日常業務過程中產生的應付或應收控股股東或其緊密聯繫人的貸款及結餘已悉數償還。我們概無由控股股東及其各自的緊密聯繫人就我們的借款提供或向其提供任何股權抵押或擔保。

此外，我們擁有自身的內部控制及會計系統、會計與財務部門、現金收支的獨立

---

## 與控股股東的關係

---

財務部門，並可獨立取得第三方融資。因此，我們認為，我們能維持在財務上獨立於控股股東及其各自的聯繫人。

### 不競爭契據

金科股份已以本公司為受益人訂立不競爭契據，據此金科股份已向本公司作出無條件及不可撤回的承諾，其不會並將促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）不會直接或間接參與或進行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（「**受限制業務**」），或於當中擁有權益，或於任何直接或間接與我們不時從事的業務構成競爭或可能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，惟倘我們的控股股東及其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及／或其對相關公司的董事會並無控制權的(i)任何公司（其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市）全部已發行股本少於30%；或(ii)任何私營公司權益少於10%則除外。上述限制不適用於下列情形：(i)當本集團從事並不列入受限制業務之新業務時及於該等新業務開始時，我們的控股股東已進行或從事或以其他方式於相關業務擁有權益；及(ii)如上文「除外業務－金科置信集團有限公司」所載金科股份於金科置信不時間接持有的股本權益。

此外，金科股份承諾，倘其或其任何緊密聯繫人得悉／可參與任何有關受限制業務的新業務投資／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個營業日內藉向我們發出書面通知（「**要約通知**」），向我們轉介競爭商業機會，列明目標公司（如相關）及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。

接獲要約通知後，我們須就是否爭取或放棄競爭商業機會尋求董事委員會（其於競爭商業機會中並無擁有權益）（「**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得出席為考慮有關競爭商業機會而召開的任何會議（除非獨立董事會明確要求彼等出席）及投票，並不應計入法定人數。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我們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

---

## 與控股股東的關係

---

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後30個營業日內代表我們書面知會金科股份其就爭取或放棄競爭商業機會作出的決定。

倘金科股份接獲獨立董事會放棄有關競爭商業機會的通知或倘獨立董事會未能在上述30個營業日內作出回應，金科股份將有權（但無責任）爭取有關競爭商業機會。倘金科股份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我們，猶如該機會為新的競爭商業機會。

倘金科股份不再控制（不論直接或間接）我們擁有表決權的50%或以上股份或我們不再是金科股份的附屬公司或我們的H股終止於聯交所[編纂]，則不競爭契據將會自動失效。

金科股份已向我們進一步承諾，其將提供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不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，就遵守不競爭契據在我們的年度報告中發表年度聲明。

為推行良好的企業管治常規及提高透明度，不競爭契據包括以下條文：

- 我們的獨立非執行董事應至少每年審閱控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 根據上市規則規定，我們將披露獨立非執行董事就所審閱事宜作出的決定（包括不接受轉介予本公司的競爭商業機會的理由）及於年報或以向公眾刊發公告的方式披露我們的獨立非執行董事有關遵守及執行不競爭契據的檢討；及
- 根據公司章程的適用條文，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據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，且不可計入表決的法定人數。



---

## 與控股股東的關係

---

### 企業管治措施

根據不競爭契據的規定，我們的控股股東及其各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。控股股東已確認，彼完全知悉其以股東整體最佳利益行事的責任及完全了解須遵守上市規則第8.10條。董事認為，我們已訂有足夠企業管治措施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，我們已修訂公司章程以遵守上市規則。具體而言，公司章程規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身／其任何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會議的法定人數；
- (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，並且放棄出席討論有關董事或其聯繫人擁有重大利益事項的董事會會議，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，且並無任何業務或其他關係而可能對其行使獨立判斷造成任何重大干預，能夠提供公正的外部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、監事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」一節；
- (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關連交易，並於我們的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正常商業條款或不遜於向獨立第三方提供或自獨立第三方獲得的條款訂立，該等條款乃屬公平合理，且符合股東的整體利益；

---

## 與控股股東的關係

---

- (f) 獨立非執行董事將每年審查金科股份作出的不競爭承諾以及彼等遵守該等承諾的情況；及
- (g) 獨立非執行董事將每年審查控股股東遵守上市規則第8.10條的情況。