
與控股股東的關係

概覽

緊隨[編纂]、分派及[編纂]完成後（不考慮因行使[編纂]而可能發行的任何股份），融創中國將間接控制本公司[編纂]%的已發行股本，包括(i)通過融創服務投資控制[編纂]%；及(ii)通過融享控制[編纂]%，兩家公司均為融創中國的直接全資附屬公司。假設融創中國的股權架構自最後實際可行日期起直至[編纂]不會變更，孫先生及融創國際（由孫先生設立的孫氏家族信託控制）將控制融創中國[編纂]%或以上的已發行股本。因此，根據上市規則，[編纂]後，孫先生、融創國際、融創中國及融創服務投資構成一組控股股東。

融創服務投資、融創中國及融創國際均為投資控股公司。融創集團主要從事房地產投資與開發、文旅城建設及運營業務（「保留業務」）。有關詳情，請參閱下文「一 保留業務」。

業務劃分

保留業務

董事認為，保留業務與我們的業務之間劃分清晰，故保留業務將不會或預期不會直接或間接與我們的業務構成競爭。

下表列示截至最後實際可行日期本集團及融創集團的主營業務：

公司名稱	主營業務
本集團	提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務
融創集團	房地產投資與開發、文旅城建設及運營業務

與控股股東的關係

融創集團的商業運營業務

分拆完成後，預計融創集團將繼續從事由融創集團不時開發或投資的商業物業、遊樂園及酒店（「自營物業」）的運營。融創中國的若干附屬公司（「**相關實體**」）將提供有關自營物業運營配套的商業運營服務，且可能因向自營物業的租戶出租以及向自營物業的租戶或其他業主提供服務而錄得收入。

我們認為，相關實體的商業運營業務與我們的業務已清晰劃分，理由如下：

- (a) *目的不同* — 融創集團兼任自營物業的所有者／投資者以及商業運營商的角色，以期融創集團於自營物業的投資權益及其品牌價值的最大化，而本集團僅為服務提供商，自身並無在其在管物業中持有任何所有權權益。與我們旨在維持在管物業的安全、清潔及運行的物業管理服務（主要為安保、清潔、園藝及維修維護等基本服務）及旨在促進房地產開發商銷售及營銷活動及解決住戶日常生活需要的增值服務不同，相關實體的商業運營服務旨在主要通過增加商業物業的客流、提高其受歡迎程度以使其運營商業物業的商業效益及入住率最大化，及提升商業物業的整體價值。
- (b) *業務範圍及重點不同* — 相關實體專注於商業運營服務，其中包括(i)自營物業正式運營前籌備階段的市場調研及定位、招租、籌備開業服務；及(ii)自營物業開始運營後的其他服務（如租戶管理和營銷及推廣服務）。本集團(i)向業主及住戶以及房地產開發商提供物業管理服務，其中包括安保、清潔、綠化、園藝以及公區設施運行的維修維護等服務；(ii)主要向房地產開發商提供非業主增值服務，例如協助其在售樓處及展廳進行銷售及營銷活動、開辦、諮詢及工程服務以及主要與一手房產銷售有關的房產中介服務；及(iii)主要向我們在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以滿足彼等的日常生活需求。

與控股股東的關係

本集團的增值服務與融創集團自營物業的商業運營業務無重疊。具體而言，我們於建設階段從物業管理角度向房地產開發商提供諮詢服務，以加強房地產開發商對物業終端用戶需求的了解，以便房地產開發商設計出盡可能達到預期標準的樓宇，此有別於相關實體於正式運營前從商業運營角度就自營物業的市場調研及定位提供的服務。我們就旅遊度假項目及房地產開發商所開發車位之使用權的代理銷售向有關房地產開發商提供的房產中介服務亦與相關實體的招租、租戶管理和營銷及推廣服務不同且無重疊。

- (c) *所要求的技能組合不同* — 相關實體提供商業運營服務所要求的技能組合與我們的業務所要求的不同。商業運營服務需要行業知識及市場定位能力、商業物業項目管理能力、招租能力及數字化運營能力，而住宅及非住宅物業的物業管理所要求的技能組合主要為提供清潔、安保及其他相關增值服務的能力。
- (d) *管理團隊不同* — 自相關實體的商業運營業務與我們的業務各自創立以來，即由兩個不同且獨立的管理團隊管理及運營。
- (e) *收入來源不同* — 相關實體的收入多數來自向第三方業主或自營物業租戶提供商業運營服務收取服務費或租金。本集團主要通過向在管物業的業主及住戶提供物業管理服務及社區增值服務，以及主要向房地產開發商提供非業主增值服務獲取收入。相關實體商業運營業務的收入來源與我們業務的收入來源不同。

此外，作為商業運營業務密不可分的一部分，相關實體通常委聘本集團及第三方服務提供商為自營物業提供基本物業管理支持（例如清潔及安保）。截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，我們向融創集團的自營物業提供物業管理服務所得收入分別為零、人民幣0.2百萬元、人民幣21.5百萬元及人民幣17.0百萬元，有關服務的毛利率分別為零、64%、45%及37%。分拆后，相關實體將繼續專註於為自營物業提供商業運營服務。

與控股股東的關係

由於業務模式不同及業務重點有別，我們認為相關實體的業務與我們的業務之間有清晰劃分，且與我們的業務並無競爭。

安信頤和物業管理的物業管理業務

於最後實際可行日期，融創集團持有北京安信頤和控股有限公司（「北京安信頤和」）45%的股權，而北京安信頤和控股有限公司持有安信頤和（常州）置業有限公司（「安信頤和置業」）49%的股權。安信頤和置業持有安信頤和（常州）物業管理有限公司（「安信頤和物業管理」）100%的股權。鑒於融創集團並未通過實益擁有權或董事會控制權控制北京安信頤和、安信頤和置業及安信頤和物業管理，故彼等並未併入融創集團的財務報表。北京安信頤和及安信頤和置業的其餘股權由控制有關公司的獨立第三方分別持有。融創集團通過北京安信頤和及安信頤和置業於安信頤和物業管理的應佔權益為非控制性權益。

安信頤和物業管理的經營範圍主要是提供物業管理服務，但僅面向北京安信頤和及其附屬公司投資及經營的項目（「安信頤和項目」）。安信頤和物業管理無意從事安信頤和項目以外的其他物業管理業務。因此，安信頤和物業管理與我們的業務並無競爭。

此外，根據安信頤和物業管理的未經審核管理賬目，截至2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年6月30日止六個月，安信頤和物業管理的收入分別約為人民幣1.3百萬元、人民幣2.4百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣1.7百萬元，對融創集團而言並不重大，與我們於同等年度的收入相比微不足道。截至2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年6月30日止六個月，安信頤和物業管理的收入佔我們收入的百分比分別約為0.1%、0.1%、0.05%及0.09%。

鑒於(i)融創集團不通過實益擁有權及董事會控制權控制北京安信頤和、安信頤和置業及安信頤和物業管理，且融創集團於安信頤和物業管理持有的間接股權為非控制性權益；(ii)安信頤和物業管理的收入並不重大；及(iii)安信頤和物業管理無意從事除安信頤和項目以外的其他物業管理業務，因此董事認為融創集團對安信頤和物業管理的投資將不會造成對本集團的重大競爭。因此，安信頤和物業管理並未作為重組的一部分併入本集團。

與控股股東的關係

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，北京安信頤和、安信頤和置業及安信頤和物業管理於業績記錄期間無任何重大不合規事件。

上市規則第8.10條

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無控股股東及董事於任何直接或間接與我們的業務競爭或可能競爭的其他業務中持有須根據上市規則第8.10條作出披露的任何權益。

獨立於控股股東

我們認為，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(本集團除外)開展業務，理由如下：

管理獨立

董事會由三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。曹鴻玲女士為我們的執行董事，其在融創集團的執行總裁職位僅因考慮到執行其於本集團的管理職務，其於融創集團並無擔任其他職務。非執行董事汪孟德先生為融創集團的執行董事兼行政總裁，主要負責融創集團的戰略決策、業務規劃及運營管理。非執行董事高曦先生為融創集團的首席財務官、副總裁兼公司秘書。

基於以下原因，董事認為本集團於[編纂]後能夠獨立於我們的控股股東及其各自緊密聯繫人管理自身業務：

- (i) 本集團的日常營運由高級管理層團隊管理及監督，該高級管理層團隊包括(i)全部三名執行董事，即曹鴻玲女士、陳彬先生及楊曼女士；及(ii)本集團兩名副總裁，即楊靜女士及謝建軍先生。陳彬先生、楊曼女士、楊靜女士及謝建軍先生均不會在融創集團擔任任何職務；
- (ii) 我們的執行董事曹鴻玲女士目前擔任融創中國執行總裁。彼獲得該職位僅因其擔任監督本集團管理及營運的管理職務，且本集團成員公司將在分拆

與控股股東的關係

後仍為融創中國的附屬公司，此情況與融創集團其他子集團的相關安排一致。除其於本集團的管理職務外，曹鴻玲女士並未且將不會參與融創集團的日常管理，在分拆完成後，彼將不會在融創集團擔任管理職務或董事職務；

- (iii) 汪孟德先生及高曦先生均為非執行董事，將不會參與本集團的日常管理，並將僅在董事會層面以非執行身份為本集團作出貢獻；
- (iv) 我們設有三名獨立非執行董事，佔董事會比例超過三分之一，符合上市規則的規定。獨立非執行董事將為董事會提供獨立性意見，並將（其中包括）核查及監督本集團與融創集團可能不時訂立的關連交易，以保障本公司及股東整體的利益；
- (v) 倘本集團與任何董事或其各自緊密聯繫人將訂立的任何交易可能造成利益衝突，則利益相關董事須放棄於本公司相關董事會會議上就相關交易投票，且不會被計入會議法定人數，其他董事將就相關事宜投票及作出決議；及
- (vi) 各董事知悉其作為董事的受信責任，該責任要求包括其為本公司利益行事及以本公司最佳利益行事，且不允許其作為董事的職責與其個人利益之間存在任何衝突。

經營獨立

我們獨立於控股股東及其緊密聯繫人開展業務，並擁有獨立作出經營決定及實施該等決定的權利。

於開辦階段，我們就融創集團所開發物業項目的前期管理合同主要通過受中國適用法律法規規管的標準化公開招投標程序獲得，該程序完善、有競爭性且公開公正。本集團於融創集團就所開發物業進行投標過程中並未享有任何優待，亦未僅因其與融創集團的關係而獲得物業管理合同。

於交付後階段，我們直接向業主提供物業管理服務，業主有權更換物業管理服務提供商。業主獨立於融創集團，可酌情聘請或解聘物業管理服務提供商。融創集團及本集團對業主更換物業管理服務提供商的程序均無影響力。得益於我們物業管理服務

與控股股東的關係

的質量及品牌知名度，我們的物業管理業務有著保持高續約率的良好往績記錄。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們的物業管理服務合同續約率（即於相關期末存續的物業管理服務合同數目除以同期有效的物業管理服務合同數目）分別為99.2%、98.9%、99.7%及99.6%。這反映出我們的物業管理能力並顯示我們能夠獨立於融創集團運營。

經營所需執照

我們全權持有及享有對我們業務經營而言屬重大的所有相關執照的權益。

客戶、供應商及業務夥伴渠道

我們的客戶群具有多樣性，並與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。我們擁有接洽該等客戶、供應商及其他業務夥伴的獨立渠道。

行政設施

本集團的所有基本行政職能已經及將由自有僱員負責。誠如本文件「關連交易—(A)獲全面豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所詳述，融創集團與本集團按成本基準共享若干非基本行政服務。儘管我們共享資源以優化本集團行政成本結構，但所有涉及任何管理決策或酌情權的基本職能將由本集團獨立於融創集團保留及履行。

相互合作關係

儘管融創集團的業務與本集團的業務劃分清晰，我們與融創集團依然建立了穩健持續的業務關係，自2004年成立以來，我們已向融創集團提供包括物業管理服務在內的多種服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年6月30日止六個月，按總建築面積計，融創集團以及其合營企業及聯營公司開發的物業中，分別約有41.4%、59.9%、76.4%及70.5%由本集團管理。截至2019年12月31日止三個年度，本集團管理的總建築面積比例相對適中，主要由於以下因素：(i)於該等年度各年，融創集團通過收購獲得的項目佔融創集團交付的建築面積的比例相對較大，

與控股股東的關係

尤其是於2017年收購的萬達文化旅遊項目。部分這些項目已聘請第三方物業管理公司並向主管部門登記。根據中國相關法規，更換現有物業管理公司涉及的程序繁瑣；及(ii)融創集團的很多項目乃通過其合營企業及聯營公司開發，在這些項目中，物業管理公司的選擇不能由融創集團單獨決定，而可能由第三方或與第三方共同決定。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，倘剔除已收購項目及通過融創集團的合營企業及聯營公司開發的項目，按總建築面積計，融創集團的附屬公司開發的項目中，分別約有97%、99%、99%及99%由本集團管理。憑藉我們與融創集團的穩固業務關係及我們提供優質物業管理服務的能力，我們有望獲得更多融創集團以及其合營企業及聯營公司開發項目的委聘，並預期日後本集團管理的這些項目的比例能夠維持在較高水平。

我們亦向融創集團提供增值服務(例如案場服務、諮詢服務、開辦服務及房產中介服務)以解決房地產開發和管理各個階段的各種需求。根據中國指數研究院的資料，中國物業管理公司向其從屬的開發商提供增值服務並不少見。向非業主(包括融創集團)所提供增值服務的詳情載於本文件「業務－非業主增值服務」。

本集團與融創集團之間互利互補的業務關係在中國物業管理公司與其母公司之間較為常見。基於以下理由，我們認為，我們與融創集團的業務關係遭終止的風險較低，且在可預見的未來，該關係不大可能發生重大不利變動：

- (a) *對融創集團的益處*－融創集團主要從事物業開發及投資業務，在其業務發展及日常運營中可能會不時需要物業管理服務及各類增值服務。融創集團作為中國領先的開發商，對其而言，保證客戶(多數為住宅物業買家，從而也是本集團客戶)滿意度至為重要。客戶滿意度取決於融創集團的產品質量，同時亦取決於物業交付買家後的居住體驗。品牌及定位是房地產開發商的重要差異化因素，並可能會影響定價。委聘與其自身品牌建設、營銷定位及服務質量相符的優質物業管理服務提供商對融創集團有利。本集團的服務質量、品牌知名度及客戶滿意度令本集團成為對融創集團而言有競爭力及吸引力的選擇。根據獨立第三方諮詢公司賽惟諮詢的調查，2019年我們的客戶滿意度為90分，遠高於73分的行業平均水平；

與控股股東的關係

- (b) *對本集團的益處* – 對本集團而言，投標及簽訂融創集團的物業管理合同以及向融創集團提供增值服務亦能帶來裨益。融創集團在全國擁有規模龐大的開發項目，能夠為我們持續提供業務機會。其他已上市物業管理公司自其從屬的開發商處持續取得大量新合約亦極其常見；
- (c) *長期的關係與合作令雙方能夠產生更高的業務效率及更好的成效* – 我們首次向融創集團提供物業管理及相關服務距今已超過16年，我們與融創集團之間保持有長期穩固的關係。得益於此長期穩固關係，我們熟悉融創集團的策略、標準及要求，因此能夠為融創集團提供訂製化服務以滿足其特定需求。我們認為本集團的物業管理服務及增值服務的質量亦推動了融創集團物業產品的品牌建設及質量提升，進而可能有助於我們提供服務及提升客戶滿意度。儘管市場上有眾多物業管理服務提供商可供選擇，考慮到有關新物業管理服務提供商提供可與我們所提供服務比較且滿意度相當的服務所需的時間及經驗，選擇及聘用該等其他物業管理服務提供商未必符合融創集團的最佳利益。通過多年的合作，本集團及融創集團已對對方的業務營運有深入的了解，並因此形成了互利互補的關係；及
- (d) *繼續作為融創中國的附屬公司* – 在分拆完成後，我們仍將作為融創中國的附屬公司。

儘管如上文所強調本集團與融創集團之間有互惠業務關係及我們與融創集團的業務關係遭終止的風險較低，但不能保證融創集團將委聘我們向其開發的任何物業提供物業管理服務或增值服務。比如，根據中國法律，住宅物業前期物業管理服務合同之物業管理公司的委聘，一般須進行招投標程序。此外，雖然我們物業管理及社區增值服務的客戶群主要包括業主及住戶，但融創集團是我們房地產開發商增值服務的主要客戶，且融創集團（以及其合營企業及聯營公司）開發的物業是我們物業管理項目的主要來源。假設我們與融創集團的業務關係終止及融創集團不再委聘本集團為融創集團

與控股股東的關係

開發的任何新物業提供物業管理服務及／或增值服務，我們的經營業績及前景或會受到重大不利影響。然而，如下文「我們致力於拓展來自獨立第三方的項目」所披露，我們已採取多種措施向獨立第三方拓展業務並已成功拓展部分業務，我們在向獨立第三方獲取業務機會時亦具備競爭優勢，我們相信這在一定程度上可以減低上述我們與融創集團業務關係假如終止可能產生的不利影響。

我們致力於拓展來自獨立第三方的項目

(a) 已採取或將採取的措施

2019年以前我們專注於打造體系管理能力，以提升服務品質、提高客戶滿意度為業務重心，樹立了高品質的服務形象，為未來的市場拓展打下良好基礎。

2019年我們採取了一系列措施積極開展項目外拓和併購，搭建了從集團、區域平台到項目的市場外拓體系，並制定了系統的激勵制度，從多渠道獲取信息來源，廣泛接觸潛在標的項目，並嚴格把控項目風險和利潤要求。

(b) 開元收購令我們外拓項目的建築面積及收入大幅增長

開元收購令本集團來自獨立第三方所開發物業（「外拓項目」）的收入及建築面積大幅增長，從而大幅降低對融創集團的依賴程度。截至2020年3月31日，開元物業管理在管總建築面積達約37.3百萬平方米，合約總建築面積達約50.5百萬平方米，均為獨立第三方所開發項目。

於業績記錄期間，開元物業管理與融創集團之間無交易，其客戶主要為獨立第三方。

開元物業管理擁有較強的外拓能力，收購後開元物業管理的主要管理層繼續留任，並且其獲取第三方項目的豐富經驗將進一步加強我們自身的市場外拓能力。

與控股股東的關係

(c) 獲取外拓項目及向獨立第三方提供增值服務合同取得的成就

自2019年起至2020年8月31日，本集團（自2020年5月8日起包括開元物業管理）累計獲取提供物業管理服務的外拓項目合計43個。於2020年8月31日，這些項目的合約總建築面積達約6.9百萬平方米，在管總建築面積達約3.4百萬平方米。

我們亦尋求與獨立第三方開展戰略合作。我們已經於2020年6月與一家位於河北省的獨立第三方房地產開發商陽光郡置地集團有限公司達成戰略合作協議，鎖定了其大量儲備項目（包括位於河北省霸州、懷來及廊坊的三個物業管理項目，合約總建築面積約0.7百萬平方米），未來將通過資源共享，進一步拓展合作內容，在物業服務領域開展更加全面且深度的合作。

於2020年8月，我們還與一名獨立第三方南昌市政公用資產管理有限公司（其於江西省經營體育場、火車站及停車場等各類城市公共設施）訂立了合作協議。根據合作協議，雙方已成立合資公司江西融政，該合資公司為本公司擁有51%權益的附屬公司。合資公司的物業管理項目範圍可能包括：(i)由南昌市政公用資產管理有限公司或其關聯方開發或營運的物業；(ii)由融創集團及其關聯方於江西省開發的用作公共用途的非住宅物業，如獨立商業（不包括住宅業態中配套的商業底商）、學校、醫院等；及(iii)由第三方開發的可能獲合資公司訂約方批准的其他項目。我們將利用雙方的品牌優勢於江西省自其他第三方取得項目，擴大我們的外拓項目組合。

我們亦就向獨立第三方提供增值服務（例如案場服務、諮詢服務及開辦服務）取得多項合同。自2019年起至2020年8月31日，本集團（自2020年5月8日起包括開元物業管理）所取得的合同（合同期通常介乎4至60個月）的總價值超過人民幣21百萬元。我們認為與獨立第三方進行戰略合作將為我們帶來更多為其提供增值服務的機遇，且我們將繼續尋求為獨立第三方提供增值服務的其他機遇。

並且，公司持續挖掘優質收購機會，重點關注並接觸業務體量較大、管理業態豐富、區域競爭力較強的知名物業管理服務企業。在綜合考慮業務質量、協同性等因

與控股股東的關係

素的基礎上，公司已於2020年完成開元收購。未來，我們將繼續投入資源收購合適目標。我們計劃將本次[編纂]所得款項淨額的約[編纂]%用於選定戰略投資及收購，詳情載於「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。

(d) *我們於未來取得外拓項目的競爭優勢*

經過多年的積累，我們已經在品牌形象、服務能力、機制建設等方面為外拓奠定了基礎，並具備了業務整合能力和併購能力，支持我們未來在外拓方面繼續發力，取得更加顯著的成效。

- (i) *高品質服務及客戶滿意度*－我們多年專注於提升服務品質及客戶滿意度，已經在市場樹立了高品質的服務形象，擁有良好的口碑，具備了我們實現長期可持續發展的核心競爭力。根據獨立行業諮詢機構賽惟諮詢通過電話採訪在管物業住戶及獨立於我們進行數據收集與分析的方式進行的調查，2019年我們的客戶滿意度高達90分，遠高於73分的行業平均水平，達到了行業標桿水平。根據中國指數研究院的報告，我們因高品質服務被認可而獲得了多個行業獎項，包括位列「2019年中國物業服務品質領先品牌Top 3」，並榮獲「2019年中國物業服務專業化運營領先品牌企業」以及「2018年中國物業服務特色品牌企業－高端物業服務」等。
- (ii) *多業態、多業務類型的管理能力*－我們於2004年開始提供物業管理服務，積累了超過16年的經驗。我們的物業管理業務組合涵蓋住宅物業及非住宅物業（如寫字樓、購物中心、學校、遊樂園、會議中心等）。此外，我們也提供多種非業主增值服務（例如案場服務及諮詢服務）以及主要面向業主和住戶的各類社區增值服務。我們認為多業態、多業務類型的管理能力將支持我們全方位的開展業務外拓。
- (iii) *完善的體系建設和激勵措施*－我們擁有經驗豐富的外拓管理團隊，已經明確了項目標準和方向，並且實施了具有吸引力的激勵措施，為外拓的迅速開展做好了準備。

與控股股東的關係

- (iv) **業務整合能力和併購能力** — 我們於2020年4月通過成都環融收購了成都環球世紀95%的權益，並於2020年5月收購了開元物業管理，隨後對開元物業管理及成都環球世紀進行了業務整合，保留了主要管理團隊，並納入了我們的管理體系。我們在併購和業務整合方面已經具備了豐富的經驗和較強的能力，未來支持我們併購和整合更多業務體量大、管理業態豐富、區域競爭力強的標的公司。

與融創集團及其聯繫人的關連交易

有關本集團與融創集團及其聯繫人將於[編纂]後繼續的持續關連交易的詳情載於本文件「關連交易」一節。所有有關交易乃經公平磋商後按正常或更佳商業條款釐定。董事認為有關持續關連交易不會影響我們的整體經營獨立性。

財務獨立

所有應付或應收控股股東或其緊密聯繫人的非貿易性質墊款及結餘已悉數結清。於最後實際可行日期，本集團並無就控股股東或其緊密聯繫人的借款提供任何股份質押及擔保，反之亦然。

此外，我們擁有自己的內部控制及會計系統、會計及財務部門、現金收支的獨立庫務職能及取得第三方融資的獨立渠道。因此，我們相信我們能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人保持財務獨立性。

不競爭契據

融創中國及孫先生（「契約人」）各自已在不競爭契據中向我們不可撤回及無條件地承諾，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、於其中擁有權益或從事與我們的業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務（我們的業務除外）（「受限制業務」），或於與本集團不時從事的業務直接或間接競爭或可能競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，或從事任何受限制業務，惟契約人及彼等的緊密聯繫人於所從事業務與本集團任何成員公司從事的任何業務競爭或可能競爭的公司持有(i)其已發行股本總額不足30%（其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市）；或

與控股股東的關係

(ii)少於50%的權益(私人公司)，且彼等並未持有有關公司董事會的控制權則除外。以上限制於以下情況不適用：(i)本集團從事受限制業務之外的新業務，且於開始有關新業務時，我們的任何契約人已進行或涉及或以其他方式於相關業務持有權益及(ii)上文「安信頤和物業管理的物業管理業務」所述於安信頤和物業管理的投資。

此外，各契約人已承諾，倘其或其任何緊密聯繫人發現／獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資／其他商機(「**競爭商機**」)，其將並將促使其緊密聯繫人通過於30個營業日內發出書面通知(「**要約通知**」)及時將該競爭商機轉介予本公司，列明標的公司(如有關)、競爭商機的性質、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機而言屬合理必要的詳情。

於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或拒絕競爭商機尋求董事委員會(由於競爭商機中並未持有任何權益的董事組成，「**獨立董事會**」)批准。任何於競爭商機中持有實際或潛在權益的董事均須放棄出席為考慮有關競爭商機而召開的任何會議(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的競爭商機的財務影響，競爭商機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於有關該競爭商機的決策過程提供協助。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以書面形式通知契約人其決定是否爭取或拒絕競爭商機。

倘相關契約人接獲獨立董事會通知表示拒絕有關競爭商機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(但並非有義務)爭取有關競爭商機。倘相關契約人爭取的有關競爭商機的性質、條款或條件有任何重大變動，其應將相關經修改的競爭商機轉介予本公司，該機會將被視作新的競爭商機。

倘契約人及彼等各自的緊密聯繫人不再持有(不論直接或間接)附有投票權的股份的50%或以上，或股份不再於聯交所[**編纂**]，則不競爭契據將自動失效。倘我們停止開展任何受限制業務，根據不競爭契據，契約人將可開展有關業務。

與控股股東的關係

各契約人已向我們進一步承諾，其將盡其所能提供及促使其緊密聯繫人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。彼等將根據企業管治報告中的自願披露原則，在我們的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：

- 獨立非執行董事應至少每年審閱契約人遵守不競爭契據的情況；
- 我們將按照上市規則的規定，通過我們的年報或向公眾刊發公告，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機的原因），以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董事會所審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中持有重大權益，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

各控股股東已確認，其完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事相信，本公司已採取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，我們已實施以下措施：

- (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符合上市規則。具體而言，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聯繫人持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投票，且該董事亦不得計入出席相關會議的法定人數；

與控股股東的關係

- (b) 持有重大權益的董事須全面披露與我們的任何利益可能產生衝突或潛在衝突的事宜，且須放棄參與有關董事或其聯繫人於其中持有重大權益之事宜的董事會會議，除非該董事出席或參與該董事會會議乃多數獨立非執行董事的特別要求；
- (c) 我們承諾，董事會將由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事以均衡的比例組成。我們已任命獨立非執行董事，且我們相信彼等具有充分經驗，且並無任何業務或其他關係可能對彼等行使獨立判斷造成任何重大干擾，彼等亦將能夠提供公正的外部意見，以保護公眾股東的權益。有關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」一節；
- (d) 我們已委聘博思融資有限公司作為我們的合規顧問，其將為我們提供有關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種規定）的建議及指導；
- (e) 如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審閱關連交易，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商業條款或不遜於獨立第三方可得或提供的條款訂立，有關條款屬公平合理，且符合股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事將每年檢討契約人作出的不競爭承諾以及其遵守該等承諾的情況。