

與控股股東的關係

概覽

緊隨[編纂]及[編纂]完成後，且不計及根據行使[編纂]可能發行的任何股份，創源控股將持有本公司[編纂]%的已發行股本。創源控股由佳源投資直接全資擁有，佳源投資由佳源國際直接全資擁有。佳源國際由明源集團擁有約67.96%（明源集團由沈先生直接全資擁有），並由沈先生以個人身份擁有約1.78%。因此，根據上市規則，沈先生、明源集團、佳源國際、佳源投資和創源控股將為我們的控股股東。

明源集團、佳源投資和創源控股各自為投資控股公司。佳源國際及其附屬公司主要從事物業開發、物業投資和就安置房及其他公共設施提供開發服務（「保留業務」）。詳情請參閱下文「一 業務劃分 – 保留業務」。

沈先生是佳源國際的最終控股股東，在房地產開發行業擁有超過20年經驗。彼目前擔任佳源國際董事會主席兼非執行董事。沈先生作為我們的一名控股股東，將本公司的管理及運營委託予我們獨立、經驗豐富且專業的管理團隊，以使我們能夠獨立於控股股東運營自身業務。因此，沈先生目前並非本集團的董事或高級管理人員。

業務劃分

保留業務

董事認為，保留業務與我們的業務有明確的劃分，因此，保留業務不會亦預期於[編纂]後不會對我們的業務構成任何直接或間接競爭。

下表載列本集團與保留佳源集團於最後實際可行日期的主要業務營運：

公司名稱	主要業務營運
本集團	(i) 向物業開發商、業主及住戶提供物業管理服務，主要包括清潔、安保、園藝及景觀、維修及維護服務；

與控股股東的關係

公司名稱	主要業務營運
	<ul style="list-style-type: none">(ii) 物業開發商增值服務，主要包括銷售管理服務、前期規劃及設計諮詢服務、交付前清潔及檢查服務、停車場協銷服務以及按需要定制以滿足非業主特定需求的其他服務，如僱員餐飲服務及銷售雜貨；及(iii) 向業主及住戶提供社區增值服務，主要包括家居服務、公共區域增值服務、停車場協租服務及向業主銷售雜貨。
保留佳源集團	<ul style="list-style-type: none">(i) 物業開發，包括開發及銷售辦公室物業、購物商場及住宅物業；(ii) 物業投資，包括租賃辦公室物業、酒店、購物商場及停車場；及(iii) 就安置房及其他公共設施提供開發服務。

鑒於本集團與保留佳源集團的業務性質不同，本集團業務與保留佳源集團的業務之間有明確的劃分。因此，董事認為本集團業務與保留業務之間概無競爭。

我們控股股東的其他業務

除本集團與保留佳源集團的業務外，沈先生還投資了多項業務，包括通過除外集團（與保留佳源集團分開並區別於保留佳源集團，且與本集團的業務概無競爭）運營的物業開發和物業投資業務。

由沈先生控股的公司須為三個非住宅物業提供物業管理服務的分包安排

根據(i)佳源創盛的間接全資附屬公司浙江佳源商貿管理集團有限公司（「佳源商貿」）與兩處非住宅物業的相關物業開發商訂立的前期物業管理協議；及(ii)沈先生最終擁有的一間公司靈山六峰商業步行街管理有限公司（「靈山六峰」）與一處非住宅物業的物業開發商訂立的前期物業管理協議，佳源商貿及靈山六峰均須向有關物業的業主提

與控股股東的關係

供物業管理服務，包括清潔、維修及維護服務。於業績紀錄期及於最後實際可行日期前，佳源商貿及靈山六峰並未自行向業主提供任何物業管理服務，並均已指定我們的全資附屬公司佳源服務作為物業管理服務供應商，以向有關業主提供該等服務。與該等分包安排有關的風險，請參閱「風險因素－我們面臨與未能發現並防止僱員、分包商或第三方作出的欺詐、疏忽或其他不當行為（意外或其他）有關的風險」。鑒於佳源服務未能使佳源服務與業主直接簽署物業管理服務協議，截至最後實際可行日期我們已停止向業主提供物業管理服務。佳源商貿及靈山六峰均亦承諾不會為業主提供物業管理服務。

為確保日後不會出現競爭，各控股股東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可能與我們的業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或利益或以其他方式涉及有關業務，詳情請參閱下文「－不競爭契約」。

除上文所披露者外，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任何直接或間接與本公司業務構成或可能構成競爭的業務中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的任何權益。

我們與保留佳源集團和除外集團的業務關係

我們與保留佳源集團及除外集團擁有穩固持續的業務關係。物業管理服務對身為中國物業開發商的保留佳源集團及除外集團的日常運營很重要。自2005年起，我們為佳源地產品牌提供各種服務。董事認為，本集團對保留佳源集團及除外集團的依賴程度並不顯著，乃因為考慮到(i)截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，本集團為獨立物業開發商開發的8、24、55及65個物業提供物業管理及相關服務，其在管建築面積分別約佔本集團在管總建築面積的6.3%、16.0%、30.0%及31.2%，呈增長趨勢；(ii)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，本集團來自佳源地產品牌的收入分別僅佔本集團總收入的

與控股股東的關係

約14.2%、17.0%、16.6%及12.5%，所佔比例並不大。本集團大多數客戶均為業主（其為獨立第三方），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，彼等分別貢獻了本集團總收入的約85.8%、82.7%、83.0%及86.1%。本集團通過優質服務以及與獨立業主和業主委員會的穩定關係來維持其業務的可持續性；(iii)截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，本集團在管的佳源地產品牌開發的物業建築面積分別約佔本集團在管總建築面積的93.7%、84.0%、70.0%及68.8%，呈下降趨勢；及(iv)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，本集團的收入中約有89.8%、82.0%、84.9%及85.6%來自向住宅物業提供物業管理及相關服務。首次聘請本集團為住宅物業提供前期物業管理服務的，通常需按照中國相關法律法規規定的標準招標程序進行，本集團認為本集團並未獲得優待。於業績紀錄期，我們通過收購物業管理公司以及第三方物業開發商開發的物業相關的新業務減少對保留佳源集團及除外集團的依賴。有關收購物業管理公司之詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－我們公司的發展－於業績紀錄期的收購」。展望未來，鑒於我們計劃將[編纂]所得款項淨額的[編纂]%用於收購其他物業管理公司，我們對保留佳源集團及除外集團的依賴將進一步減少。

經中指院確認，保留佳源集團或除外集團與我們的業務關係在中國住宅物業管理公司及其母集團公司乃屬普遍且互惠互補。此外，根據中指院的資料，優質的物業管理服務提高了業主及住戶的滿意度和物業開發商所開發物業的市場美譽度。因此，物業開發商傾向於選擇資源豐富並能提供全面服務的物業管理公司，並與之密切合作。得益於長期的合作關係，我們認為我們熟悉保留佳源集團及除外集團的戰略、標準和要求，因此能夠為其提供量身定制的服務，以滿足其特定需求。儘管市場上有很多提供類似服務的服務供應商可供選擇，但經考慮其他服務供應商提供與本集團可資比較及同樣令人滿意的服務所需的時間和相關經驗後，我們相信，選擇及委聘其他服務供應商並不符合保留佳源集團及除外集團的最佳利益。經過多年合作，本集團與保留佳源集團及除外集團雙方對彼此的業務運作均有深入了解，形成了互惠互補的關係。我

與控股股東的關係

們相信，我們與保留佳源集團及除外集團緊密的長期合作關係，有助於彼等各自成功樹立全國知名並廣泛認可的品牌形象，以及鞏固我們在中國物業管理行業的現有市場地位並提高我們的競爭力。因此，保留佳源集團及除外集團與本集團維持穩定的業務關係在商業上是有利的。

截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年6月30日止六個月，本集團對保留佳源集團及除外集團開發的物業的投標成功率超過94%，這證明其對我們優質服務及聲譽的信任。我們於業績紀錄期的高留存率亦使保留佳源集團及除外集團依賴我們的支持，通過我們不斷為其開發的物業業主及住戶提供優質物業管理服務來提升其品牌形象。截至2020年6月30日，本集團與保留佳源集團及除外集團訂立的大多數現有物業管理合約僅於成立業主委員會時到期，屆時其須訂立新物業管理合約。在其他情況下，該等合約的期限超過三年（其在[編纂]後，應受上市規則第14A章規定的規限，合約期限將不超過三年）。考慮到上述情況，董事認為本集團與保留佳源集團及除外集團的關係將不大可能終止或發生重大不利變動。鑒於保留佳源集團或除外集團與本集團之間的持續性業務存在一定程度的互惠及互補，以及我們在為保留佳源集團及除外集團提供物業管理服務過程中的卓越過往業績，我們認為我們具備競爭優勢，可從競爭者中脫穎而出，我們相信我們未來能夠繼續自彼等處獲得業務，並能夠在[編纂]後繼續自彼等處獲得收入。我們向保留佳源集團及除外集團提供物業管理及相關服務將於[編纂]後構成本公司的持續關連交易。有關詳情，請參閱「關連交易」。

獨立於控股股東及其緊密聯繫人

我們認為，我們於[編纂]後能夠獨立於控股股東及其各自緊密聯繫人（本集團除外）開展業務，理由如下：

管理獨立

董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事和三名獨立非執行董事組成。除兩名非執行董事即(i)黃福清先生（其為佳源國際執行董事及董事會副主席以及保留佳源集團的

與控股股東的關係

一家成員公司的主席)；及(ii)龐博先生(其為除外集團的兩家成員公司的董事)之外，本集團、除外集團及保留佳源集團的董事和高級管理層人員之間概無重疊。

各董事均知悉身為董事的授信責任，該等責任要求(其中包括)其以本公司的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緊密聯繫人訂立的任何交易存在潛在利益衝突，有利益關係的董事須於本公司相關董事會會議就該等交易放棄投票，且不得計入該會議的法定人數。此外，我們擁有獨立於控股股東的高級管理層團隊，以獨立開展本集團的業務營運。

基於上述原因，董事認為本集團有能力在[編纂]及[編纂]完成後，在獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人的情況下管理我們的業務。

經營獨立

我們全權持有及享有所有相關執照的利益，有充足的資金及所需的僱員在獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人的情況下作出所有經營決策及經營自身業務，且於[編纂]後亦將繼續如此。

在預售和交付前階段，我們一般通過保留佳源集團及除外集團發起的標準招投標過程為保留佳源集團及除外集團開發的住宅及非住宅物業委聘前期物業管理服務，投標將由保留佳源集團及除外集團成立的投標評估委員會根據《前期物業管理招投標管理暫行辦法》進行評估。投標評估委員會應由不少於五名成員的奇數成員組成，包括至少三分之二大多數獨立於本集團的物業管理專家及保留佳源集團和除外集團的代表成員，且從當地房地產管理部門匯編的專家名單中隨機選擇。我們可以選擇是否參加保留佳源集團及除外集團發起的程序。因此，董事認為我們在為保留佳源集團與除外集團開發的物業進行的甄選過程中並未享受任何優惠待遇，且不會僅因我們與保留佳源集團及除外集團的關係而獲得物業管理合約。

與控股股東的關係

在交付後階段，由我們直接向業主或租戶提供物業管理服務。住宅物業業主可能成立業主委員會以管理物業。業主委員會（倘成立）將由業主運營，且將獨立於保留佳源集團及除外集團，並可自行選擇和委聘物業管理服務供應商。本集團需向物業住戶／業主提供優質且有競爭力的服務，以保證其能夠獲業主委員會的委任。在此過程中，業主有權執行自己的評估程序以委聘（或解聘）住宅物業管理服務供應商，且本集團、保留佳源集團及除外集團對委聘（或解聘）相關住宅物業管理服務供應商並無任何作用或影響。更多關於業績紀錄期與佳源地產品牌及獨立物業開發商簽訂的前期管理協議分別到期或終止後，與獨立業主或業主委員會簽訂的物業管理協議的續約率的詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議－與物業開發商進行交易的主要條款」。

自2016年以來，我們一直向由獨立第三方開發的物業提供物業管理服務（「外部項目」）。我們已設立了投資發展部門，負責通過現場訪問或安排會面、由我們的僱員或管理層內部轉介，與物業開發商、業主委員會或業主訂立合約以物色潛在新的外部項目。在現場訪問及與物業開發商、業主委員會及業主會面期間，我們通常能夠獲取重要資料，包括但不限於(i)有關新開發物業：物業定位、項目預期規模、有關公共區域及設施的詳細資料以及關於物業管理費定價的法規要求；及(ii)有關現有物業：現有物業管理服務供應商的任期、在管建築面積、現有物業管理費及業主對現有服務供應商提供的物業管理服務是否滿意，以及不滿意的原因。我們投資發展部門已建立數據庫存儲有關資料，以評估是否抓住潛在機會及／或為抓住該等潛在機會而採取安排進一步會面等後續措施。此外，投資發展部門還負責通過內部轉介及外部推廣活動物色潛在收購目標。投資發展部門一旦發現潛在收購目標，其將會與本集團的財務部門合作進行盡職調查，與潛在目標公司的賣方開展商業磋商，並擬備提案以供本集團管理層批准。

與控股股東的關係

截至最後實際可行日期，我們已訂立合約向超過80個外部項目提供物業管理服務，由獨立第三方開發商擁有或開發並按合約由我們管理的物業的合約建築面積約11.0百萬平方米。正如中指院告知，中國物業管理服務市場上，服務供應商管理由獨立第三方開發商開發的物業已是大勢所趨，日益普遍。

經營所需執照及IT系統

我們持有及享有對我們業務營運而言屬重大的所有相關執照及許可。除「關連交易—(A)獲全面豁免遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易—3.信息技術（「IT」）服務」所載的目前與佳源創盛共享的若干IT系統外，我們不與保留佳源集團及除外集團共享任何IT系統或公司職能。

客戶渠道

我們主要透過自身的銷售及市場營銷團隊進行銷售及市場營銷。本集團的客戶群龐大及多元化，並與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關聯。

經營設施

[編纂]後，我們將繼續自保留佳源集團租賃運營所需的辦公室物業，而佳源國際將向我們提供若干行政及管理支持服務，如辦公室設施及設備支持、辦公室行政支持及信息系統支持以及辦公室清潔服務。董事認為該等現有辦公室物業可輕易被其他租金相當的可比物業替代，且不會對運營造成任何重大中斷。此外，向保留佳源集團提供的行政及管理支持服務僅限於非必需行政職能，並根據日期為2020年11月21日的行政服務協議經公平磋商並按正常商業條款進行。詳情請參閱「關連交易—(A)獲全面豁免遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易—2.本公司與佳源國際的共用行政服務」。

除上述披露者外，我們業務運營所需的所有物業和設施均獨立於控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人。

與控股股東的關係

僱員

截至最後實際可行日期，我們所有全職僱員主要透過招聘網站（包括外部招聘網站和公司內部網站）、校園招聘計劃、招聘會、招聘公司及內部轉介等方式獨立招聘。

與控股股東的關連交易

「關連交易」載列本集團與控股股東或彼等的聯繫人的持續關連交易，其將於[編纂]後持續。所有該等交易乃經公平磋商後按正常商業條款釐定。我們預期於[編纂]後，我們與控股股東或彼等各自的聯繫人的持續關連交易的總金額將能夠維持總收入的合理比例。因此，預期有關持續關連交易將不會對我們的整體營運獨立性產生影響。

財務獨立

我們已成立我們自己的財務部門，由獨立於保留佳源集團的財務團隊負責本集團的財務控制、會計、申報、集團信用及內部控制。

截至最後實際可行日期，所有應付或應收保留佳源集團成員公司和其他關聯方的貸款、墊款及非貿易性質結餘（並非於日常業務過程中產生）已獲悉數結清或豁免。保留佳源集團成員公司提供或獲提供有關本集團或保留佳源集團借款的所有股份質押及擔保亦將於緊接[編纂]前獲悉數解除。

因此，我們相信我們能夠在獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的情況下維持財務獨立。

不競爭契約

各控股股東已在不競爭契約中向我們不可撤回及無條件地承諾，其將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從事與我們的業務（「受限制業務」）直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務（我們的業務除外），或於與本集團不時從事的業務直接或間接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，惟控股股東及彼等的緊密聯繫人在從事與本集團任何成員公司的

與控股股東的關係

任何業務構成或可能構成競爭的業務的任何公司中持有已發行股本或註冊資本總額不足10%，且彼等無權任命該等公司董事會的多數成員除外。上述限制並不適用於(i)於本節所披露的；(ii)與受限制業務並無相同、相似或構成競爭關係；或(iii)於當時為受限制業務但其後不再為受限制業務的我們的任何控股股東及其緊密聯繫人的業務。

此外，各控股股東已承諾，倘其或其任何緊密聯繫人被發現／獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資／其他商業機會（「**競爭商機**」），其將並將促使其緊密聯繫人及時將該競爭商機轉介予本公司，方法是於30個營業日內發出書面通知（「**要約通知**」），列明物色目標公司（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於競爭商機中並無擁有任何權益的董事委員會（「**獨立董事會**」）批准。任何於競爭商機中擁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所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協助有關該競爭商機的決策過程。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以書面形式通知控股股東其決定是否爭取或拒絕競爭商機。

倘相關控股股東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（但並非有責任）爭取有關競爭商機。倘相關控股股東爭取的有關競爭商機的性質、條款或條件有任何重大變動，其應將有關經修訂的競爭商機轉介予本公司，猶如該機會為新的競爭商機。

倘控股股東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上市，則不競爭契約將自動失效。

與控股股東的關係

各控股股東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約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約情況的年度聲明。

此外，本公司就不競爭契約已採取或將採取以下措施以維護良好的企業管治標準：

- 獨立非執行董事應至少按年審閱控股股東遵守不競爭契約的情況；
- 我們將按照上市規則的規定，透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約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約的任何事宜中擁有重大權益，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

根據不競爭契約的規定，各控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。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]及[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投票，而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) 擁有重大權益的董事須全面披露與我們的任何利益可能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擁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經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預，彼等亦將能夠提供公正的外部意見，以保護公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；
- (d) 我們已委聘宏博資本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一般及日常業務過程中按正常商業條款或不遜於獨立第三方獲提供或提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事將按年審閱控股股東作出的不競爭承諾以及其遵守該等承諾的情況。