
與控股股東的關係

概覽

緊隨[編纂]及[編纂]完成後（不計及因[編纂]獲行使而可能將予發行的任何股份），耀勝（由遠洋全資擁有）將直接持有本公司已發行股本約[編纂]%。因此，根據上市規則，耀勝及遠洋均將成為本公司的控股股東。

遠洋為中國領先的大型全國性物業開發商，在中國主要經濟區域均有開發項目。遠洋已於2007年在聯交所主板上市。耀勝為一家投資控股公司。

業務劃分

下表載列截至最後實際可行日期本集團及遠洋集團的主要業務：

主營業務

- | | |
|------|--|
| 本集團 | <ul style="list-style-type: none">(a) 物業管理服務，其中包括秩序維護、清潔、綠化、園藝及維修保養服務；(b) 非業主（主要為物業開發商及其他物業管理公司）增值服務，包括(i)向物業開發商提供交付前服務，以協助其物業銷售處及展廳的銷售及營銷活動；(ii)提供顧問服務，以協助售前活動的整體策劃及管理；及(iii)物業工程服務；及(c) 向我們所管理物業的業主及住戶提供的可解決其生活及日常需要的社區增值服務，包括(i)社區資產增值服務，例如停車場管理、能源管理及社區空間營運服務；(ii)社區生活服務，例如家居裝飾服務、購物協助、拎包入住、家政服務及其他定制服務；及(ii)物業經紀服務。 |
| 遠洋集團 | <ul style="list-style-type: none">(a) 物業開發；(b) 物業投資；及(c) 其他房地產相關業務，例如施工及一手物業代理服務。 |

與控股股東的關係

鑒於本集團的主營業務與遠洋集團的主營業務劃分清晰，董事認為，本集團與遠洋集團之間不存在業務競爭。

為避免本集團與遠洋集團之間日後可能的任何競爭，各控股股東[已簽訂]以本公司為受益人的不競爭契據，據此，除若干例外情況外，其將不會並將促使其各自附屬公司(除通過我們外)不會開展、從事或對我們的主要業務作出投資。進一步詳情請參閱下文「一 不競爭承諾」一節。

截至最後實際可行日期，概無控股股東、董事及其各自緊密聯繫人在直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何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。

獨立於我們的控股股東

董事認為，基於以下理由，我們於[編纂]後能夠獨立於遠洋集團開展業務。

經營獨立

絕大部份收益及毛利來自獨立第三方

下表載列於往績記錄期間本集團來自(a)遠洋集團及其合營企業和聯營公司；及(b)與遠洋集團無關的獨立客戶的收益及毛利明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月	
	2017年		2018年		2019年		2020年	
	人民幣 (百萬元)	佔總收益 的百分比	人民幣 (百萬元)	佔總收益 的百分比	人民幣 (百萬元)	佔總收益 的百分比	人民幣 (百萬元)	佔總收益 的百分比
遠洋集團及其 合營企業和 聯營公司.....	253	20.8	316	19.6	373	20.4	182	20.1
獨立客戶.....	960	79.2	1,294	80.4	1,457	79.6	722	79.9
總收益	<u>1,213</u>	<u>100.0</u>	<u>1,610</u>	<u>100.0</u>	<u>1,830</u>	<u>100.0</u>	<u>904</u>	<u>100.0</u>

與控股股東的關係

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月	
	2017年		2018年		2019年		2020年	
	人民幣 (百萬元)	佔毛利總額 的百分比	人民幣 (百萬元)	佔毛利總額 的百分比	人民幣 (百萬元)	佔毛利總額 的百分比	人民幣 (百萬元)	佔毛利總額 的百分比
遠洋集團及其 合營企業和 聯營公司.....	57	22.7	69	21.4	79	21.0	41	16.0
獨立客戶.....	194	77.3	254	78.6	298	79.0	216	84.0
毛利總額.....	251	100.0	323	100.0	377	100.0	257	100.0

於往績記錄期間，來自與遠洋集團無關的獨立客戶的收益分別佔本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及截至2020年6月30日止六個月總收益的79.2%、80.4%、79.6%及79.9%，而來自與遠洋集團無關的獨立客戶的毛利分別佔本集團同期毛利總額的77.3%、78.6%、79.0%及84.0%。我們的絕大多數客戶為獨立第三方業主，且本集團並不倚賴遠洋集團作為主要的收入及溢利來源。

通過標準且規範的招投標程序獲得前期物業管理服務合同

在中國，新開發物業的開發商通常在新開發物業出售及交付前與物業管理服務提供商訂立前期物業管理服務合同。

根據中國法律，除經中國物業管理主管機關批准或另行獲適用中國法律及法規豁免外，物業開發商須通過標準且規範的招投標程序選擇及聘用物業管理服務提供商，當中涉及（其中包括）邀請至少三個合資格投標人，並設立評標委員會，對投標人提交的投標文件進行審核及評級。評標委員會的組成及評標過程須遵守有關中國法律及法規的要求。進一步詳情請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務組合的增長」一節。

與控股股東的關係

於往績記錄期間，遠洋集團及其合資企業及聯營公司所擁有或開發的物業分別佔(a)本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日總合約建築面積的86.5%、75.0%、76.1%及74.5%；及(b)本集團於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及截至2020年6月30日止六個月在管物業所錄得總收入的94.0%、84.5%、81.5%及79.1%。然而，由於本集團於往績記錄期間依照行業慣例按中國法律法規透過上述招投標程序自物業開發商(包括遠洋集團)取得大部份前期物業管理服務合約，故本集團不應被視為過度依賴遠洋集團。我們僅根據我們的資料及建議的優勢中標遠洋集團所開發物業的前期物業管理服務合約，且我們在甄選過程中並未因遠洋集團與本集團之間的股權關係享受任何優待。

本集團自2001年起一直為遠洋集團及遠洋集團擁有或開發的物業提供物業管理服務及其他增值服務。鑒於該長期的業務關係，本集團及遠洋集團已就遠洋集團的標準和要求達成共識，且本集團能夠提供量身定制服務以滿足遠洋集團的特定需求。因此，儘管市場上可比物業管理服務提供商眾多，但遠洋集團於選擇服務提供商時綜合考慮其戰略及招標要求(包括但不限於資質、服務質素、合作效率及收費水平)後，繼續委聘本集團提供物業管理及增值服務。於往績記錄期間，我們已就遠洋集團及其合營企業及聯營公司於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月開發的物業分別向其遞交10份、27份、32份及8份標書，我們於往績記錄期間的中標率為100%。於往績記錄期間，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，由遠洋集團開發達到交付階段的物業項目總數的約89.6%、86.4%、82.2%及84.5%由本集團管理或訂約管理。基於(a)本集團與遠洋集團之間長期而悠久的密切業務關係；及(b)本集團與遠洋集團之間業務合作的互惠互利；及(c)預期本集團於[編纂]後仍為遠洋的附屬公司，我們預期本集團與遠洋集團之間的關係不會於[編纂]後終止或於可預見未來發生任何重大不利變動，我們相信我們將能夠繼續獲得遠洋集團及其合營企業和聯營公司所擁有或開發物業的聘用。

與控股股東的關係

業主有權於物業交付後續聘或更換物業管理服務提供商

於物業開發商已向個體業主出售並交付全部或部份物業單元的物業項目交付後階段，業主可建立業委會代其同物業管理服務提供商進行日常溝通。業委會成立後將由業主獨立運營，無需物業開發商參與。

根據中國法律，業主有權通過業主大會續聘或更換現有物業管理服務提供商，並授權業委會與經選定的物業管理服務提供商簽訂新物業管理服務合約。物業開發商（包括遠洋集團）就續聘或更換物業管理服務提供商而言並不會干預業主的決策過程。

外部項目

為減少我們對遠洋集團的依賴，進一步擴大我們的物業管理組合及增加獨立第三方開發商所開發的物業項目（「外部項目」）比例，本集團亦通過(a)參與外部項目的公開或個人招投標過程；及(b)就外部項目收購簽訂現有物業管理服務合約的第三方物業管理公司積極取得外部項目的物業管理服務合約。於往績記錄期間，本集團已(a)分別就截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月的外部項目遞交11份、44份、12份及8份標書；及(b)收購四家第三方物業管理公司（於相關收購後成為我們的附屬公司），即杭州新時代、遠洋南通、山東聯泰及長沙相成。進一步詳情請參閱「歷史、重組及公司架構－於往績記錄期間的重大附屬公司收購」一節。

於往績記錄期間，本集團已於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及截至2020年6月30日止六個月分別取得13份、72份、10份及12份外部項目的物業管理服務合約。於往績記錄期間，外部項目佔(a)本集團總合約建築面積的比例（於截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日分別為13.5%、25.0%、23.9%及25.5%）；及(b)本集團在管物業錄得總收益的比例（於截至2017年、2018年及

與控股股東的關係

2019年12月31日止三個年度以及截至2020年6月30日止六個月分別為6.0%、15.5%、18.5%及20.9%)均呈上升趨勢。截至2020年6月30日，本集團管理111個外部項目，包括住宅物業、商寫物業、辦公樓、醫院、校園、工業園及其他類型的物業。

我們擬繼續積極爭取外部項目的物業管理服務合約。根據我們目前的擴張計劃(受當前的經濟及市場狀況以及各種其他因素規限)，我們將(a)通過物業開發商及業委會的公開或私下邀請以及營銷機構、我們業務連絡人及現有客戶的轉介，獲得參與外部項目公開或個人招投標過程的機會，重點是位於中國一線都市(如北京、上海、廣州、深圳及杭州)、核心二線城市(西北地區除外)及經選定三線城市的住宅物業、商寫物業、辦公樓、公共服務設施及其他物業類型；及(b)確定合適的第三方物業管理公司作為潛在收購目標，該等公司通常應(i)重點管理住宅物業、商寫物業、辦公樓及公共服務設施；(ii)具有總在管建築面積不低於200萬平方米及年收入不低於人民幣20百萬元的最低業務規模；及(iii)每月收取最低標準不低於平均每平方米人民幣1.8元的管理服務費。

營運所需牌照

我們持有對我們的業務營運屬重要的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的利益。

經營設施

截至最後實際可行日期，除「關連交易」一節所披露者外，我們業務營運所必需的所有物業及設施均獨立於遠洋集團。

僱員

截至最後實際可行日期，我們的全職僱員主要透過獨立招聘方法而招聘，例如招聘網站、校園招聘計劃、報章廣告及招聘代理以及內部轉介。

持續關連交易

「關連交易」一節載列本集團與遠洋及其聯營公司之間的持續關連交易(其將在[編纂]後繼續進行)。所有有關交易將經公平磋商後按正常商業條款進行。除「關連交易」一節所載持續關連交易外，董事目前預計，於[編纂]後或[編纂]後短期內，本集團與遠

與控股股東的關係

洋或其聯營公司之間將不會有其他持續關連交易。

故而，我們預計，於[編纂]後，我們能夠將本集團與遠洋及其聯營公司之間持續關連交易的總金額維持在就我們總收益而言的合理比例。因此，我們認為，有關持續關連交易並未亦將不會影響我們對於遠洋集團的運營獨立性。

財務獨立

於2018年4月，本集團與中國一間第三方投資銀行及經紀公司訂立資產支持證券（「資產支持證券」）安排，將我們收取若干在管物業的物業管理費的權利證券化。資產支持證券分為優先級及次級，總本金分別為人民幣30億元及人民幣158百萬元。本集團在優先級資產支持證券下的支付義務由遠洋擔保（「資產支持證券擔保」）。截至最後實際可行日期，本集團已悉數贖回資產支持證券（包括優先級資產支持證券），因此資產支持證券擔保已失效。

我們認為，本集團能夠獨立為自身營運及運作提供資金，而毋須倚賴遠洋集團，理由如下：

- (a) 本集團擁有穩定及充足的現金流量來支持自身的運營及為之提供資金。截至最後實際可行日期，本集團已不欠付遠洋集團任何未償還貸款，亦無遠洋集團向本集團提供的任何擔保或其他財務資助；
- (b) 如有必要或適宜，我們認為本集團有能力獨立自獨立金融機構取得融資，而毋須遠洋集團提供擔保或其他信貸支持；及
- (c) 本集團有其自身的財務及會計系統，以及其自身的財務及會計人員。所有財務決策均基於本集團自身的業務需要及財務狀況並獨立於遠洋集團而作出。

管理獨立

我們擁有一支獨立的管理團隊，在物業管理行業擁有豐富的管理經驗。我們的管理團隊獨立於遠洋集團作出管理決策。

與控股股東的關係

我們的董事局由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。有關董事的進一步詳情，請參閱「董事及高級管理」一節。下表載列我們的董事在本集團及遠洋集團的職位詳情。

董事局成員姓名	[編纂]後於本公司的職位	[編纂]後於遠洋集團所擔任職位
楊德勇先生	聯席主席、行政總裁 兼執行董事	無
朱葛穎女士	財務總監兼執行董事	無
崔洪杰先生	聯席主席兼非執行董事	遠洋執行董事、執行總裁兼產品營 造中心總經理
朱曉星先生	副主席兼非執行董事	遠洋集團投融業務中心總經理
郭杰博士	獨立非執行董事	無
薛軍博士	獨立非執行董事	無
朱霖先生	獨立非執行董事	無

我們認為，董事局及本集團高級管理層能夠獨立於遠洋集團進行營運及運作，理由如下：

- (a) 所有負責我們業務日常運營及管理的執行董事，在[編纂]後將不會在遠洋集團擔任任何董事或其他職位；

與控股股東的關係

- (b) 儘管崔洪杰先生及朱曉星先生（均為非執行董事）還在遠洋集團擔任董事及／或高級職位，但我們認為，這將不會影響我們的管理獨立性，原因為崔洪杰先生及朱曉星先生將不會參與我們業務的日常運營及管理；
- (c) 本集團的三名高級管理團隊成員均未於遠洋集團擔任任何董事或高級管理層職位；及
- (d) 我們的組織章程細則規定，除若干規定情形外，董事不得就其或其任何緊密聯繫人於其中擁有任何重大權益的任何合同或安排或決議案進行投票（或被計入法定人數），有關詳情載於本文件附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

此外，各董事均知悉其受信責任，當中要求（其中包括）其必須為本公司的利益及最佳利益行事，且不允許其作為董事的責任與個人利益之間出現任何衝突。倘本集團與任何董事或其各自緊密聯繫人將進行的任何交易存在潛在或實際利益衝突，利益相關董事須根據上市規則及組織章程細則的規定，於相關董事局會議上就有關交易放棄投票且不計入法定人數。在這種情況下，其餘董事將具備足夠的專業知識及經驗來考慮及決定相關事宜。

不競爭承諾

就[編纂]而言，為避免本集團與遠洋集團之間日後可能出現的任何競爭，我們各控股股東（即(a)遠洋；及(b)耀勝，統稱「契諾人」）以本公司（為彼等本身及作為本集團各成員的受託人）為受益人[簽訂]不競爭契據。

根據不競爭契據，各契諾人承諾，其不會並將盡最大努力促使其緊密聯繫人（不包括本集團）不會單獨或連同或透過任何人士、企業或公司的代表開展或從事我們的主要業務（即提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務（統稱「有關業務」）），或就其作出營利、獎勵或其他性質的任何投資。

與控股股東的關係

上述承諾須待[編纂]根據「[編纂]」一節所載條件成為無條件後，方可作實。倘任何有關條件於[編纂]或之前未獲達成，則不競爭契據將告失效，且不具任何效力。

不競爭契據不適用於：

- (a) 持有或收購本集團任何成員公司股份、證券或股權中的任何權益；或
- (b) 於以下情況中持有或收購任何公司（本集團任何成員公司除外）股份、證券或股權中的任何權益：
 - (i) 正如有關公司最近期經審核綜合賬目所示，該公司或其附屬公司（或其相關資產）進行或從事的任何有關業務於該公司綜合營業額或綜合資產的佔比不到10%；或
 - (ii) 有關契諾人及／或其緊密聯繫人（不包括本集團）持有的股份、證券及／或股權總數合計不超過本公司有關已發行股份、證券及／或股權總數的10%，而有關契諾人及其緊密聯繫人（不包括本集團）無論單獨或共同行事，均無權委任多數該公司董事且一直擁有至少一位該公司其他股東或擁有人（及其緊密聯繫人，如適用），該等人士於該公司的股份、證券及／或股權須超過有關契諾人及其緊密聯繫人（不包括本集團）所持股份、證券及／或股權總數；或
- (c) 於本公司以書面形式向相關契諾人確認本公司或本集團任何其他相關成員公司根據不競爭契據拒絕該新商機（「新商機」）後，尋求任何涉及有關業務或以其他方式與本集團業務競爭或可能競爭的新投資或其他業務機會。

各契諾人於不競爭契據項下的責任將於以下日期終止：(a)相關契諾人直接或間接不再為本公司的控股股東；或(b)股份不再於聯交所[編纂]及買賣（股份出於任何原因於聯交所暫時停止買賣的情況除外）。

與控股股東的關係

各契諾人進一步承諾(a)向本公司及我們的獨立董事委員會(「獨立董事委員會」)(僅由我們並無於不競爭契據項下擬進行的任何交易或事項中擁有重大利益的獨立非執行董事組成)提供年度確認函，確認有關契諾人並未違反不競爭契據的條款；(b)提供獨立董事委員會所要求就各契諾人是否遵守不競爭契據進行年度審核所必需的所有資料；及(c)在遵守適用的第三方保密限制的情況下，使本公司代表及我們將委任的國際知名會計師事務所可獲取獨立董事委員會所需相關財務及公司記錄，以供釐定契諾人是否遵守不競爭契據。我們將於年報或(倘我們認為適用)根據上市規則以公告形式披露我們的獨立董事委員會所審閱的有關強制執行不競爭契據事項的決定。

有關執行不競爭契據的相關決定須由獨立董事委員會作出，並在有此需要時委任一名獨立財務顧問向委員會提供意見。

新商機

根據不競爭契據，各契諾人承諾倘任何契諾人及／或其緊密聯繫人(不包括本集團)獲提供或知悉任何新商機，其會自行以書面方式知會我們，而我們將擁有獲取此類新商機的優先購買權。我們有關是否行使優先購買權或是否同意相關契諾人爭取該新商機的決定須經獨立董事委員會批准。倘獨立董事委員會提出此要求，則可委任一名獨立財務顧問及／或一名獨立商業顧問為該委員會提供意見。根據有關意見，獨立董事委員會將決定爭取該新商機是否符合本集團最佳利益。倘我們決定放棄該新商機，則將根據上市規則發佈公告，載明不行使優先購買權的原因。於此情況下，相關契諾人即可爭取該新商機。

上市規則

倘根據不競爭契據行使優先購買權將構成上市規則項下的關連交易，我們將遵守上市規則第14A章的相關規定。

與控股股東的關係

利益衝突

除組織章程細則所載若干例外情況外，董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他提議的任何董事局決議案投票，亦不得計入出席會議的法定人數。此外，對於與遵守不競爭契據或根據不競爭契據行使優先購買權有關的任何事宜，任何同時於遠洋集團擔任董事職位或職務的董事須放棄就該等事宜投票且不得出席有關審議該等事宜的任何董事局會議，惟獲大多數獨立非執行董事要求出席的情況除外。在此情況下，儘管該董事出席會議，其不得就該等事宜投票或計入與該等事宜有關的法定人數。

企業管治措施

根據不競爭契據，我們各控股股東[已承諾]不得與我們競爭。我們董事認為，本公司已有足夠的企業管治措施管理現存及潛在利益衝突。為進一步避免可能發生的利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 作為我們籌備[編纂]的一部份，我們已採納我們的組織章程細則以符合上市規則。尤其是，我們的組織章程細則規定，除其他規定外，董事不得就涉及本身或其任何緊密聯繫人擁有重大利益的合約或安排或任何其他建議的任何董事局決議案進行投票（同時不得計入法定人數）；
- (b) 具有重大利益的董事應就與我們的利益發生衝突或可能發生衝突的事項作出充分披露，並放棄出席討論有關董事或其緊密聯繫人擁有重大利益事項的董事局會議，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局會議；
- (c) 我們承諾董事局應包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的均衡組合。我們的獨立非執行董事佔董事局成員的三分之一以上，此乃符合上市規則企業管治守則的要求。鑒於我們的獨立非執行董事擁有豐富的專業背景，故我們認為，彼等將在董事局決策過程中提供平衡意見及獨立判斷，

與控股股東的關係

並提供公正的外部意見以保障我們公眾股東的利益。有關我們獨立非執行董事的進一步詳情，請參閱「董事及高級管理層」一節；

- (d) 我們已委聘新百利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) 我們的獨立非執行董事將每年檢討契諾人遵守不競爭契據的情況，且我們將在我們的年度報告中披露有關獨立非執行董事所審閱關於不競爭契據合規及執行情況的事項的決定；及
- (f) 各控股股東[已承諾]提供獨立董事委員會所要求就各契諾人是否遵守不競爭契據進行年度審核所必需的所有資料。