

與控股股東的關係

概覽

本公司於2000年11月2日於中國成立為有限責任公司，並於2020年4月23日改制為股份有限公司。緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]並無獲行使），榮盛房地產發展將持有本公司股本總額約[編纂]。截至最後實際可行日期，榮盛房地產發展由耿先生、榮盛控股及榮盛建設工程分別擁有12.88%、35.65%及11.43%。耿先生擁有榮盛控股60.09%股權及榮盛建設工程18.18%股權，而榮盛控股擁有榮盛建設工程71.29%股權。因此，榮盛房地產發展、榮盛控股、榮盛建設工程及耿先生根據上市規則將會為我們的控股股東。

榮盛房地產發展與榮盛建設工程的主要業務分別為物業發展以及土木工程。榮盛控股為投資控股公司。

[編纂]構成榮盛房地產發展分拆上市。根據分拆上市通知，境內上市公司控制的附屬公司於境外[編纂]須遵守分拆上市通知所載的條件。截至最後實際可行日期，上述全部條件均[已達成]。此外，誠如中國法律顧問告知，本公司[已獲得]所有與[編纂]相關的必要批准和授權。

業務區分

本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。我們的控股股東亦投資於物業開發、商業營運服務、度假區運營、土木工程及產業園運營業務。

度假區管理服務

榮盛康旅投資有限公司連同其附屬公司（統稱「康旅度假區集團」）主要從事於其度假區組合的物業提供物業運營及管理服務（「度假區管理服務」），而有關物業主要為自有或自行開發作休閒用途。相關物業包括中國各地熱門旅遊景點的服務式公寓、度假村、酒店、高爾夫球會、滑雪場及溫泉。康旅度假區集團運營「換住計劃」，據此，若干業主授予康旅度假區集團權利使用及管理其物業作為度假區物業，以換取康旅度假區集團管理的其他度假區物業的住宿權。

康旅度假區集團提供的物業管理服務乃附設於度假區運營服務，且並非其核心業務。我們並無經營與換住計劃性質類似的任何計劃，除下文所披露者外，我們亦無管理任何由康旅度假區集團開發或擁有的物業。考慮到我們及康旅度假區集團經營的業務性質及專注業務均有所不同，故我們的董事認為我們經營的業務與康旅度假區集團經營的業務有明確區分。以收入來源計，有別於本集團主要收入來源來自物業管理費，康旅度假區集團並無從換住計劃參與者收取物業管理費，惟並無向並不參與住換計劃的業主或住戶收取物業管理費。康旅度假區集團的主要收入來源仍為來自經營酒店、高爾夫球會、滑雪場、溫泉及餐廳等度假區及休閒設施的收入。根據康旅度假區集團管理賬目，康旅

與控股股東的關係

度假區集團自度假區運營產生其絕大部分收入，物業管理費於業績紀錄期僅佔總收入小部分。截至2019年12月31日止三個年度各年，康旅度假區集團所收取的物業管理費分別為人民幣4.2百萬元、人民幣18.7百萬元及人民幣21.6百萬元，分別佔總收入約0.90%、2.79%及2.55%。

於業績紀錄期，我們就位於中國旅遊景點及地區，例如南京、海南及黃山的七個度假區項目向康旅度假區集團提供物業管理服務。為避免本集團業務與控股股東的業務出現潛在競爭，我們已於2020年6月與康旅度假區集團或業主委員會就該七個度假區項目訂立終止協議，而自委聘新物業管理服務提供商起，我們將不再提供有關物業管理服務。根據我們的管理賬目，我們就提供物業管理服務的七個項目合共錄得淨利潤。

貫徹我們過往的業務戰略，我們將繼續專注向住宅及非住宅物業提供物業管理及增值服務。康旅度假區集團將繼續專注發展其度假區經營業務。據我們的控股股東確認，榮盛發展集團及康旅度假區集團均未曾亦將不會作為獨立業務提供物業管理服務以及向彼等自行開發及自有的度假區或休閒設施以外的物業提供物業管理服務。

董事認為，鑒於上述差異，於[編纂]時，本集團的業務與控股股東所控制的公司的業務劃分清晰，且本集團與控股股東所控制的公司之間不存在任何直接或間接重大競爭。

儘管如此，為確保日後將不存在競爭，各控股股東以本公司為受益人[已訂立]不競爭契據，表明其將不會並將促使其各自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權益，或以其他方式涉及該等業務。進一步詳情請參閱本節「一 不競爭契據」一段。

截至最後實際可行日期，概無控股股東、彼等各自的緊密聯繫人及我們的董事於任何直接或間接與本公司的業務構成或可能構成競爭的業務中以上市規則第8.10條規定須作出披露的方式擁有任何權益。

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聯繫人(本集團除外)開展業務，理由如下：

管理獨立

董事認為，董事會及高級管理層能夠獨立於我們的控股股東或其緊密聯繫人管理我們的業務，理由如下：

- (i) 我們有兩名董事於榮盛發展集團擔任管理職務，即耿建富先生(於榮盛房地產發展擔任執行總裁兼本公司執行董事)及張文革先生(於榮盛發展集團多家附屬公司擔任董事及總經理兼本公司非執行董事)。儘管耿建富先生於

與控股股東的關係

榮盛發展集團及本公司均擔任執行角色，惟當彼履行執行董事職責時，彼一直及將會繼續獲榮盛房地產發展及本集團個別及獨立高級管理層團隊支持。張文革先生將不會參與業務日常管理或事宜及營運。除耿建富先生及張文革先生及除「董事、監事及高級管理層」一節所披露之外，概無其他董事或高級管理層團隊成員於榮盛發展集團或其他控股股東控制的公司處擔任職位，亦無與控股股東緊密關連；

- (ii) 各董事均知悉其受信責任，即要求（其中包括）其必須為本公司及股東整體利益及最佳利益行事，而不得使其身為董事的職責與其個人利益之間出現任何衝突；
- (iii) 根據公司章程，倘由於本集團與任何董事或彼等各自的聯繫人進行的任何交易產生潛在利益衝突，涉及利益的董事將於有關該等交易的本公司相關董事會會議上放棄表決，且不會計入投票法定人數；
- (iv) 我們已委任三名獨立非執行董事以平衡可能涉及利益的董事與獨立董事的人數，以促進本公司及股東的整體利益。本公司若干事項（包括持續關連交易）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，按一般商業條款或更優條款訂立，且該等條款屬公平合理及符合股東的整體利益。

財務獨立

截至最後實際可行日期，(i)本集團並無任何非貿易性質應收及應付控股股東結算款項及(ii)本集團並未就控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的任何貸款提供任何股份質押或擔保，反之亦然。

此外，我們已擁有自身的內部監控及會計制度、會計及財務部門、現金收款及付款的獨立庫務職能以及獨立取得第三方融資的能力。因此，我們可自控股股東及其各自緊密聯繫人保持財務獨立。

經營獨立

我們獨立於控股股東及其緊密聯繫人經營業務，並擁有作出經營決定及實施該等決定的獨立權利。

與控股股東的關係

榮盛發展集團所開發物業項目的前期管理合約主要通過標準招投標程序獲得，招標將由榮盛發展集團根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》設立的評標委員會進行評估。評標委員會應由不少於五名的奇數成員組成，其中至少三分之二為獨立於本集團及榮盛發展集團的物業管理專家。有關專家隨機自當地房地產行政部門編製的專家名單選出。我們並無於榮盛發展集團開發的項目獲委聘為前期物業管理服務提供商享有優先權利，且我們的投標於招投標流程中與其他物業管理服務提供商提交的投標均被視為相同基準。我們就取得獨立第三方開發商開發的物業前期管理合約進行相同招標流程。更多資料請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務合約」。

在物業開發商交付物業後，我們直接向獨立個別業主（可由業主委員會代表）提供物業管理服務。有關業主在審查及評估我們的表現後，有權委聘（或解僱）我們作為物業管理服務提供商。榮盛發展集團及其聯繫人對業主委聘或解僱物業管理服務提供商並無任何決定性影響。

截至2019年12月31日，我們向榮盛發展集團及其聯繫人獨立開發的項目在管建築面積比例佔我們總在管建築面積約99.5%。儘管如此，我們仍然能夠維持多元化的客戶基礎，主要是通過在交付住宅物業後繼續向業主或業主委員會提供物業管理服務，參與物業開發商的招標和投標程序，以及向其他物業開發商及家居服務提供者提供增值服務。於2018年11月，我們成立了投資拓展部，專門監督與獨立第三方物業開發商的合作。因此，除榮盛發展集團及其聯繫人外，我們大部分客戶為獨立業主及獨立第三方物業開發商。截至2019年12月31日止年度，我們自榮盛發展集團（及其聯繫人）以外的客戶所產生收入佔我們總收入約61.3%。

我們相信，業主及獨立第三方物業開發商應佔我們的在管建築面積及收入將繼續增加。於2019年12月31日後及截至最後實際可行日期，我們訂約以管理總合約建築面積約[4.6]百萬平方米的額外物業，其中總合約建築面積約[1.7]百萬平方米乃來自獨立第三方物業開發商開發的物業。此外，我們與獨立第三方物業開發商訂立了一些框架協議及戰略合作協議，該等協議通常列明了這些開發商聘請我們作為物業管理服務提供商的意向、擬交由我們管理的相關項目及建築面積、擬定的服務範圍及物業管理費。該等協議亦通常列明我們的委任受限於前期物業管理服務合同的簽立及招投標程序的完成，且物業開發商同意適用法律法規許可的情況下優先選擇我們作為物業服務提供商。我們來自獨立第三方物業開發商的合約項目涵蓋種類豐富的物業類型，包括住宅物業、商業物業（如寫字樓及服務式公寓），公共及其他物業（如產業園、學校、政府大樓及工廠）。展望未來，我們擬透過以下方式(i)繼續參與業主委員會及獨立第三方物業開發商舉行的招投標過程；及(ii)篩選尋求在管建築面積以及收購及投資機會。有關更多資料，請參閱「業務－發展戰略－進一步擴大業務規模和市場份額」。

與控股股東的關係

我們相信，作為優質物業管理服務提供商的強勁商業發展能力及市場聲譽，來自獨立業主及物業開發商的收入將會持續上升，乃由於來自以下的收入增加(i)榮盛發展集團目前開發而我們獲委聘提供物業管理服務的住宅物業項目的獨立個別業主，預期佔本集團大部分收入；及(ii)榮盛發展集團以外的物業開發商，由於本集團加大力度參與屬於獨立第三方的其他物業開發商及潛在客戶進行的招投標流程以及收購物業管理項目。

相互及互補關係

於業績紀錄期，我們大部分收入主要來自榮盛發展集團。自我們成立以來，我們向榮盛發展集團提供物業管理及各式各樣增值服務（「服務」）。我們相信與榮盛發展集團的持續業務關係為相互互補。根據中指院，優質物業管理服務提升客戶滿意度及物業開發商所開發物業的市場聲譽。因此，物業開發商傾向揀選並與提供全面範圍服務且擁有豐富資源的物業管理公司緊密合作。經過多年合作，本集團與榮盛發展集團已發展對各自業務經營相互及深入理解，並有類似服務哲學。我們在向榮盛發展集團提供服務方面擁有長遠關係及認可的往績記錄乃由於我們熟悉榮盛發展集團的標準及規定，有助降低溝通成本，建立互信信任及貫徹提供符合榮盛發展集團對優質住宅物業的嚴格要求及規定的物業管理服務。我們相信與榮盛發展集團的緊密及長遠合作關係有助在全國成功建立獨一無二且廣為人知的品牌，讓我們強化有市場地位及提升我們於中國物業管理行業的競爭力。

於業績紀錄期，我們對榮盛發展集團開發的物業中標率為100%。我們相信主要由於(i)我們有關各類物業類型的服務能力；(ii)我們過往與榮盛發展集團的合作歷史對我們的服務建立信任且降低溝通及協調相關成本；及(iii)相互質量標準及業務營運的相互理解，令我們提供榮盛發展集團的訂制價值及需要服務。我們於業績紀錄期內的高保留率亦使榮盛發展集團依賴我們通過向其已開發物業業主及住戶持續交付優質物業管理服務以支持宣傳其品牌形象。由於榮盛發展集團與本集團維持穩定業務關係屬商業上互利，故董事認為我們與榮盛發展集團的業務關係不大可能終止或因其相互及互補性質而出現重大不利變動。展望將來，根據我們的相互及互補業務關係，並考慮到所需時間及努力以確保其他服務提供商可提供可相比標準及範圍的服務，我們認為我們有競爭優勢以在競爭對手中鶴立雞群，且我們相信將會繼續從榮盛發展集團獲得未來委聘。有關更多資料，請參閱「業務－競爭優勢－與榮盛發展集團的戰略業務關係和迅速提升的外拓能力」。

與控股股東的關係

運營所需牌照

我們全權擁有、持有對我們的業務運營屬重大的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的利益。

接觸客戶、供應商及業務夥伴

我們擁有與控股股東及／或其各自緊密聯繫人並無關連的多元化客戶基礎。我們可獨立接觸有關客戶、供應商以及其他業務夥伴。

運營設施

截至最後實際可行日期，我們在河北向控股股東的聯繫人租賃建築面積約為23,911.58平方米的若干物業，作辦公室及業務經營用途。除該等租賃物業外，我們業務運營所需的所有物業及設施均獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人。

僱員

截至最後實際可行日期，我們所有全職僱員的招聘工作均獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。我們主要通過各種渠道及人才市場（如大學、第三方招聘機構及其他物業管理公司）招聘我們的僱員。

與控股股東的關連交易

除於「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—商標許可協議」分節所披露者外，我們並無使用由控股股東或彼等各自的聯繫人擁有的其他商標。

儘管我們已進行若干持續關連交易，而有關交易將於[編纂]後繼續進行，該等交易已經並將繼續在本公司日常業務過程中按正常商業條款進行。有關我們於[編纂]後將繼續進行的關連交易的更多資料，請參閱本文件「關連交易」。

不競爭契據

各控股股東已於不競爭契據中向我們不可撤銷且無條件地承諾，其不會並將促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）不會(i)直接或間接參與或從事與我們的業務（包括提供物業管理服務、向非物業擁有人提供增值服務及社區增值服務）直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務（我們的業務除外）（統稱為「受限制業務」）；或(ii)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，或開展任何受限制業務，惟控股股東及其緊密聯繫人在從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何業務的任何公司（其股份於聯交所或任何其他證券交易所[編纂]）中持有股本總額不足5%，且彼等無權委任該公司董事會10%或以上成員則除外。當本集團從事一項非受限制業務的新業務時，上述限制不適用，並且在進行該新業務時，任何控股股東已經進行或從事相關業務或對相關業務感興趣。

與控股股東的關係

此外，各控股股東已承諾，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／其他業務機會（「**競爭業務機會**」），其將並將促使其緊密聯繫人及時將該競爭業務機會轉介予本公司，方式為在發現目標公司（如相關）機會後30個營業日內發出書面通知（「**要約通知**」），當中載列有關競爭業務機會的性質、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業務機會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業務機會尋求由成員並無於競爭業務機會中擁有任何權益的董事會委員會（「**獨立董事會**」）批准，而任何於競爭業務機會中擁有實際或潛在權益的董事均須放棄出席為審議有關競爭業務機會而召開的任何會議（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獲競爭業務機會的財務影響，競爭業務機會的性質是否符合本集團的戰略及發展計劃以及我們業務的整體市場狀況。在適當情況下，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業務機會的決策過程。獨立董事會應在收到要約通知後30個營業日內，代表本公司以書面形式向控股股東通知有關其爭取或放棄競爭業務機會的決定。

倘相關控股股東已收到獨立董事會放棄有關競爭業務機會的通知，或倘獨立董事會未能於上述30個營業日內作出回應，則其有權但無義務爭取有關競爭業務機會。倘相關控股股東爭取的有關競爭業務機會的性質、條款或條件有任何重大變動，其應將有關經修訂的競爭業務機會轉介給本公司，猶如該機會為新的競爭業務機會。

倘控股股東及其各自的緊密聯繫人不再持有（不論直接或間接）50%或以上具有投票權的股份或倘股份不再於聯交所**[編纂]**，則不競爭契據將自動失效。

各控股股東已向我們進一步承諾其將提供並將促使其緊密聯繫人盡力提供獨立非執行董事就不競爭契據遵守情況進行年度審閱所需的所有資料。彼等亦須根據企業管治報告中的自願披露原則，於我們年報中就不競爭契據遵守情況作出年度聲明。

為推行良好的企業管治實踐及提高透明度，不競爭契據包括以下規定：

- 獨立非執行董事須至少每年審閱一次控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 我們將於年報中或按照上市規則的規定以公告形式向公眾披露有關獨立非執行董事審閱事項的決定（包括不爭取轉介予本公司的任何競爭業務機會的原因），以及獨立非執行董事對不競爭契據遵守及執行情況的審查；及

與控股股東的關係

- 根據公司章程的適用條文，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

根據不競爭契據的規定，各控股股東及其各自的緊密聯繫人均不得與我們競爭。各控股股東已確認，彼等完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事認為，本公司已採取足夠的企業管治措施來管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們採取了以下措施：

- (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，我們的公司章程規定，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，亦不得將該董事計入出席會議的法定人數；
- (b) 擁有重大權益的董事須全面披露可能與我們的任何利益發生衝突或可能發生衝突的事項，並須放棄參加有關該董事或其聯繫人於其中擁有重大權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加該董事會會議；
- (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。我們已委任獨立非執行董事，並認為彼等擁有充分的經驗，且不存在任何可能對其行使獨立判斷造成任何重大干預的業務或其他關係，亦將能夠提供公正的外部意見，以保護公眾股東的利益。更多資料請參閱「董事、監事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；
- (d) 我們已委聘邁時資本有限公司作為我們的合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則（包括與董事職責及企業管治有關的各項規定）向我們提供意見及指引；
- (e) 根據上市規則的規定，獨立非執行董事須每年審閱持續關連交易，並於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一般商業條款或不遜於獨立第三方獲提供或提供的條款訂立，該等條款公平合理且符合股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事每年會審閱控股股東提供的不競爭承諾及其遵守該等承諾的情況。