

與控股股東的關係

控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設概無因[編纂]或任何根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而發行股份)，宋都和業將於本公司已發行股本中擁有約[編纂]%權益。於最後可行日期，宋都和業由招商永隆(透過其代名公司)(作為俞建午信託的受託人)及俞先生(作為財產授予人)全資擁有。俞先生及其家族成員為俞建午信託的全權受益人。因此，宋都和業及俞先生將為我們的控股股東(定義見上市規則)。

宋都和業及俞先生

宋都和業為一間於二零一七年三月二十一日在英屬處女群島註冊成立的公司，主要從事投資控股。

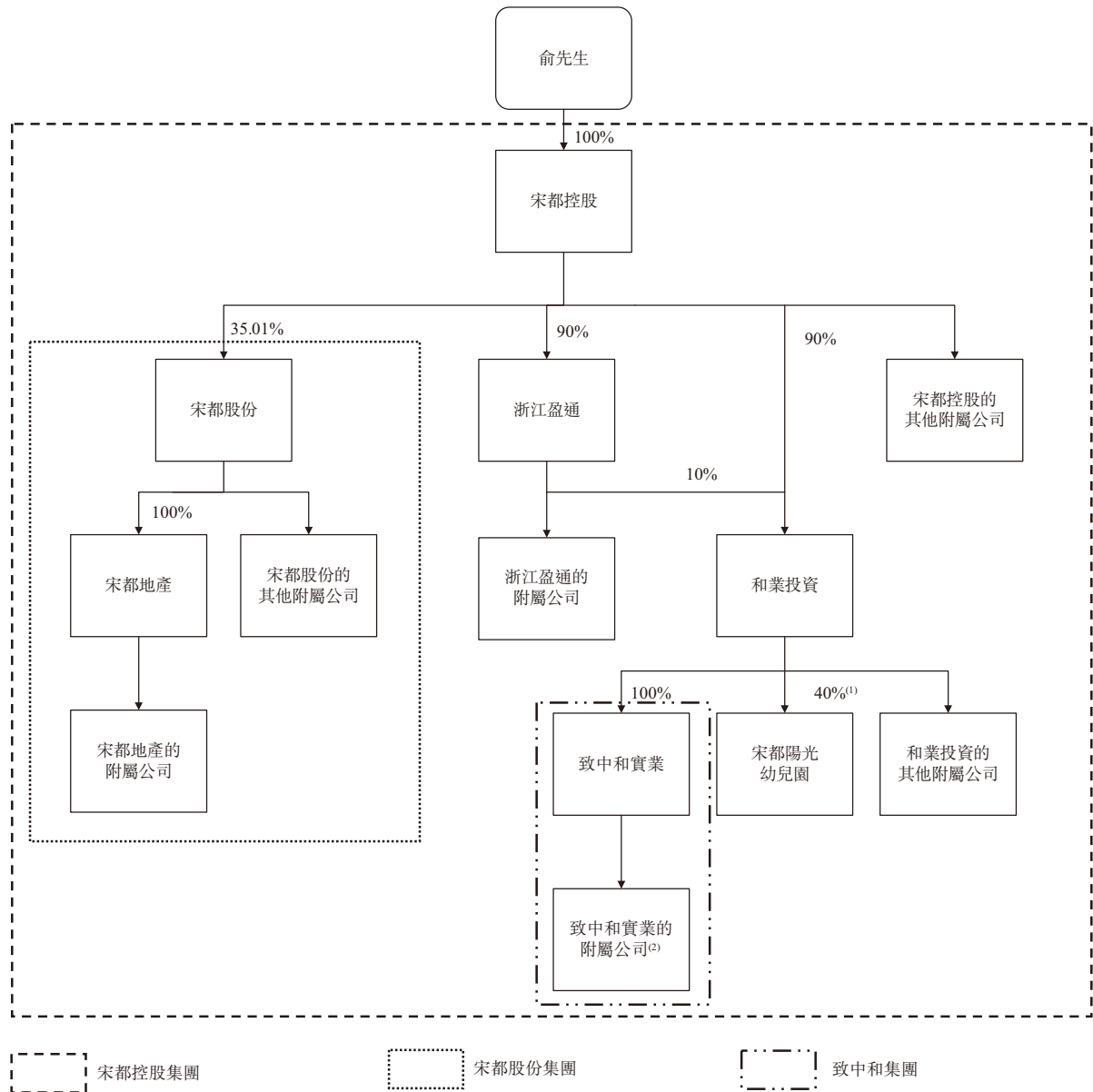
俞先生為一名在中國經營多門生意的資深商人。彼現為浙江省工商業聯合會第十一屆執行委員會常委及浙江省工商業聯合會直屬商會常務副會長。俞先生於二零一零年三月獲委任為宋都股份董事會主席兼總裁，並在宋都控股集團的集團成員公司(包括宋都股份集團)擔任多個董事職位。自宋都物業成立以來，俞先生從未擔任宋都物業的董事，該公司為本集團主要營運附屬公司，持有本集團其他主要營運附屬公司。此外，除頌都會展外，俞先生自本集團其他營運附屬公司(即宋都嘉和、綠宋物業、鴻都信息、杭州和瑞及吉林宋都)成立以來從未擔任該等附屬公司的董事。本集團確認，自往績記錄期間開始起至最後可行日期，俞先生並未參與本集團的日常管理。因此，董事認為，除俞先生於本公司的控股權外，彼對本集團管理及營運並無任何相關影響。

俞先生全資擁有的宋都控股因在二零一零年至二零一一年期間使用俞先生母親的證券賬戶買賣證券，於二零一二年被中國證監會制裁並罰款。俞先生不是該事件的被告。董事認為，該事件並無令俞先生的誠信成疑，且獨家保薦人認為該事件的裁決結果亦無質疑俞先生的誠信。此外，董事認為且獨家保薦人同意，俞先生僅作為本公司控股股東，對本集團的管理及經營並無任何相關影響，因此並不質疑本公司[編纂]的合適性。

於最後可行日期，俞先生直接或間接持有宋都控股集團、宋都股份集團、致中和集團及宋都陽光幼兒園權益，並擔任宋都股份董事會主席兼總裁。就說明而言，下列

與控股股東的關係

結構圖載列有關宋都控股集團、宋都股份集團、致中和集團及宋都陽光幼兒園於最後可行日期的簡化股權結構：



附註：

- (1) 宋都陽光幼兒園由和業投資間接擁有。
- (2) 致中和實業的附屬公司包括但不限於廣西致中和食品有限公司、建德致中和酒銷售有限公司、浙江致中和生物工程公司及杭州致中和國養食品有限公司。

與控股股東的關係

有關宋都控股集團、宋都股份集團、致中和集團及宋都陽光幼兒園於最後可行日期的詳情載列如下：

宋都控股集團

宋都控股為於二零零六年十二月二十九日在中國成立的有限公司，由俞先生全資擁有。其實繳註冊資本為人民幣36百萬元。

除作為持有及出租物業的公司外，宋都控股亦為俞先生在多項中國業務及實體(如宋都股份、致中和實業及宋都陽光幼兒園)持有權益的投資控股公司。

除於本節下文「－控股股東－致中和集團」一段所述與致中和集團主要客戶重疊外，於往績記錄期間，本集團與宋都控股集團概無主要客戶及供應商重疊的情況。此外，於最後可行日期，我們的主要供應商之一獲宋都股份集團委聘，而於往績記錄期間，該供應商並非宋都股份集團(為宋都控股集團的一部分)的主要供應商。有關進一步詳情，請參閱本節下文「－控股股東－宋都股份集團」一段。

於往績記錄期間，本集團與宋都控股集團進行若干關聯方交易，其自我們的經營活動產生，屬貿易性質。該等交易包括(i)本集團(作為服務供應商)向宋都控股集團(作為客戶)提供物業管理服務、增值服務、酒店業務及長租公寓業務；(ii)向宋都控股集團購買貨品；及(iii)宋都控股集團(作為業主)與本集團(作為租戶)訂立租約。董事認為該等交易按一般商業條款進行，整體屬公平合理。有關更多詳情，請參閱「業務－其他業務－長租公寓業務」、「財務資料－關聯方交易」各段及本文件附錄一所載會計師報告附註28。

此外，於往績記錄期間，本集團(作為貸款人)向宋都控股集團(作為借款人)提供若干關聯方貸款。於最後可行日期，全部有關貸款已悉數結付。董事認為，該等交易按一般商業條款進行，整體屬公平合理。請參閱「財務資料－關聯方交易」一段及本文件附錄一所載會計師報告附註28。

除上文及本文件所披露者外，董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團與宋都控股集團之間概無資源共享或資金流。此外，除非「關連交易」一節另有註明，預期本集團與宋都控股集團於[編纂]後概無構成本公司持續關連交易的其他交易、資源共享或資金流。

與控股股東的關係

宋都股份集團

宋都股份為於一九九九年三月二十二日在中國成立的有限公司，其於一九九七年五月二十日於上海證券交易所上市(證券代碼：600077)。俞先生分別間接及直接持有宋都股份約35.01%權益及約9.74%權益。此外，俞先生的配偶郭軼娟女士(「郭女士」)亦持有宋都股份約4.51%權益。宋都地產為宋都股份的附屬公司並由宋都股份全資擁有。因此，宋都股份及宋都地產為我們的關連人士。有關於[編纂]後宋都股份集團與我們之間的關連交易的進一步詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

宋都股份集團(即宋都股份及其附屬公司)主要於中國從事房地產開發及房地產銷售業務。宋都股份的附屬公司包括宋都地產及多間其他房地產開發項目公司。

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，宋都股份集團收益分別為約人民幣2,749.3百萬元、約人民幣4,592.2百萬元、約人民幣4,167.0百萬元及約人民幣2,430.9百萬元。同期，宋都股份集團純利分別為約人民幣157.7百萬元、約人民幣399.8百萬元、約人民幣585.5百萬元及約人民幣112.7百萬元。於最後可行日期，宋都股份的市值約為人民幣44億元。

董事確認，於往績記錄期間，本集團與宋都股份集團概無主要客戶或供應商重疊的情況。於最後可行日期，我們的主要供應商之一亦獲宋都股份集團委聘提供幕牆工程服務。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—社區增值服務—裝修裝飾服務」一段。據董事所深知，於往績記錄期間，上述供應商並非宋都股份集團的主要供應商。

致中和集團

致中和實業為於二零一零年十二月十五日在中國成立的有限公司，由和業投資全資擁有。和業投資由宋都控股擁有90%權益及由浙江盈通(其90%及10%權益分別由宋都控股及俞先生的配偶郭女士擁有)擁有10%權益。因此，致中和實業及其附屬公司為我們的關連人士。有關於[編纂]後致中和集團與我們之間的關連交易的進一步詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

致中和集團(即致中和實業及其附屬公司)主要從事製造及銷售食品及飲料，尤其是酒、龜苓膏及涼茶。其實繳註冊資本為人民幣50百萬元。

致中和實業的附屬公司包括但不限於廣西致中和食品有限公司(「廣西致中和」)、建德致中和酒銷售有限公司(「建德致中和」)、浙江致中和生物工程有限公司(「致中和生物工程」)及杭州致中和國養食品有限公司(「致中和國養」)，該等公司均於中國成立。

與控股股東的關係

廣西致中和、建德致中和、致中和生物工程及致中和國養的實繳註冊資本分別約為人民幣16.7百萬元、人民幣10百萬元、人民幣80.1百萬元及人民幣5百萬元。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團與致中和集團的主要供應商概無重疊，惟一些主要客戶(即宋都控股及若干物業公司以及宋都股份集團的合營企業及聯營公司)出現重疊的情況。儘管有上述情況，董事認為，本集團與致中和集團所提供服務或產品的性質大相逕庭。本集團主要向該等重疊客戶提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務，而致中和集團則生產酒類、龜苓膏及涼茶，並向該等重疊客戶出售。因此，董事認為，本集團與致中和集團之間的業務有明確區分，且主營業務概無構成競爭。

致中和集團向該等重疊客戶銷售食品及飲料產生的收益分別佔其二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月總收益約1.7%、2.3%、2.7%及3.8%。儘管部分重疊客戶為本集團的主要客戶，鑒於重疊客戶於往績記錄期間對致中和集團的收益貢獻並不重大，該等客戶對致中和集團而言並非重大。因此，董事確認，客戶重疊程度並不嚴重。

宋都陽光幼兒園

宋都陽光幼兒園為於二零一八年八月十六日在中國成立的有限公司，由和業投資(由宋都控股及浙江盈通分別持有90%及10%權益的公司)間接擁有40%權益。浙江盈通由宋都控股擁有90%權益及由俞先生的配偶郭女士擁有10%權益。因此，宋都陽光幼兒園為我們的關連人士。有關[編纂]後宋都陽光幼兒園與我們的關連交易的進一步詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

宋都陽光幼兒園主要從事提供學前教育服務。其實繳註冊資本為人民幣3百萬元。

經董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團與宋都陽光幼兒園的主要客戶或供應商概無嚴重重疊。

業務區分

誠如上文所述，宋都股份集團(即宋都股份及其附屬公司)主要從事房地產開發及房地產銷售業務。就若干開發項目而言，設立酒店為中國政府的必要規定之一。因此，宋都股份間接擁有並營運若干酒店(詳情見下文)，有關酒店僅限於並附屬於相應開發項目。

另一方面，本集團主要從事(i)物業管理服務，(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。誠如本文件「業務—其他業務—酒店業務」一段所披露，作為我們其他業務的

與控股股東的關係

一部分，我們透過營運附屬公司宋都嘉和開始營運西湖亞朵。西湖亞朵為位於杭州上城區的酒店，以非預約酒店住客、通過第三方預訂網絡及旅遊代理預訂的住客及企業酒店住客為目標客戶。

宋都股份的全資附屬公司宋都地產與獨立第三方新華園房產集團有限公司（「**新華園**」）共同註冊成立杭州大奇山郡實業有限公司（「**杭州大奇山郡**」）。於最後可行日期，杭州大奇山郡全資擁有桐廬大奇山郡酒店有限公司（「**桐廬大奇山郡**」），而桐廬大奇山郡擁有並營運桐廬雷迪森度假酒店（「**雷迪森度假酒店**」）。桐廬大奇山郡於二零零九年七月成立。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，桐廬大奇山郡產生的收益分別約為人民幣28.4百萬元、人民幣31.5百萬元、人民幣30.1百萬元及人民幣7.3百萬元。

未將桐廬大奇山郡納入本集團的原因如下：

- (i) 雷迪森度假酒店是因中國政府的必要規定，成立作為宋都股份集團所開發大奇山郡發展項目不可或缺的一部分；
- (ii) 雷迪森度假酒店作為度假酒店營運，其業務重點有別於我們的酒店業務；及
- (iii) 雷迪森度假酒店的目標客戶為桐廬大奇山郡遊客，不太可能與我們位於杭州市的酒店業務的目標客戶重疊。

宋都地產的全資附屬公司舟山藍郡酒店有限公司（「**舟山藍郡**」）全資擁有舟山定海智選假日酒店（「**定海假日酒店**」）。於最後可行日期，舟山藍郡擁有定海假日酒店。舟山藍郡於二零一九年四月成立。於二零一九財年及二零二零年首六個月，舟山藍郡產生的收益分別約為人民幣1.5百萬元及人民幣1.6百萬元。

未將舟山藍郡納入本集團的原因如下：

- (i) 舟山藍郡僅為投資及營運定海假日酒店而註冊成立。定海假日酒店成立作為宋都股份集團的舟山藍郡國際發展項目不可或缺的一部分；
- (ii) 定海假日酒店地處與杭州相距甚遠的舟山。其目標客戶為舟山遊客，不太可能與我們位於杭州市的酒店業務的目標客戶重疊；及
- (iii) 定海假日酒店為一間國際連鎖品牌酒店，在其營運中使用「假日酒店」品牌。

與控股股東的關係

基於上述，董事認為本集團與桐廬大奇山郡及舟山藍郡(統稱為「除外集團」)之間的業務有明確區分。此外，董事認為未將除外集團納入本集團的原因為：

- (i) 除外集團的業務僅為附屬於宋都股份集團主要業務的業務，而非其獨立業務；
- (ii) 除外集團擁有獨立於本集團的營運管理團隊；
- (iii) 基於上述不納入桐廬大奇山郡及舟山藍郡的原因，本集團與除外集團之間的任何潛在競爭將屬微乎其微；
- (iv) 鑒於除外集團並非宋都股份的獨立業務，宋都股份擬於機會出現時以合理代價將桐廬大奇山郡及舟山藍郡分別出售予合適買方；及
- (v) 除下述由控股股東簽立的不競爭契據外，俞先生已簽立一份單獨承諾書，據此，(其中包括)其不會直接或間接(包括透過其直接或間接擁有權益的公司)投資任何業務與宋都物業及其中國附屬公司(視乎有關承諾書所載條款)所經營的酒店業務相同、類似或構成競爭的公司、企業或其他機構或組織。

為進一步保障本集團免受控股股東任何潛在競爭的影響，各控股股東將訂立以本集團為受益人的不競爭契據。進一步詳情請參閱本節「不競爭承諾」一段。

於最後可行日期，除本文件所披露者外，概無控股股東及董事於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭且須根據上市規則第8.10條作出披露的任何業務中擁有權益。

獨立於控股股東

經考慮下列因素後，董事相信本集團於[編纂]後將有能力在獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的情況下開展我們的業務。

管理獨立性

從管理的角度來看，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開展業務。我們的管理及營運決策由董事會及高級管理層作出。董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。

與控股股東的關係

儘管我們的執行董事朱瑾女士於宋都股份集團多間成員公司擔任監事，惟其並無參與宋都股份集團的日常管理，因此能夠將其大部分時間及精力用於管理本集團。因此，董事認為，朱瑾女士於宋都股份集團有關附屬公司的監督職能將不會影響本集團的管理獨立性。此外，我們的其他執行董事及高級管理層成員(包括但不限於程華勇先生、繆建萍女士及徐亞先生)亦參與本集團的日常管理。有關進一步詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層—高級管理層」一段。

余倩女士為宋都物業及綠宋物業的董事。另一方面，於往績記錄期間及直至最後可行日期，余倩女士亦擔任宋都控股的董事、宋都控股集團多間成員公司及宋都陽光幼兒園的監事以及致中和集團多間成員公司(包括但不限於致中和實業、廣西致中和、建德致中和及致中和國養)的董事。余倩女士只負責宋都物業的財務及資金籌集，並未參與宋都物業及綠宋物業的日常管理及營運，故不被視為本集團的主要管理層成員。

於最後可行日期，除朱瑾女士及余倩女士外，概無董事或高級管理層團隊成員或本集團任何成員公司的董事於控股股東或彼等各自的緊密聯繫人擔任任何職位。

此外，董事認為，董事會及高級管理層將獨立於控股股東運作，理由如下：

- (a) 各董事均知悉其作為董事的受信責任，即要求(其中包括)其須為本公司的利益及最佳利益行事，且不容許其董事職責與個人利益之間存在任何衝突；
- (b) 倘本集團與董事或彼等各自的聯繫人進行的任何交易產生潛在的利益衝突，則擁有利害關係的董事須根據組織章程細則條文於本公司有關董事會會議上就該等交易放棄投票，且不得計入法定人數內；
- (c) 除上文所披露的朱瑾女士及本文件「董事及高級管理層—董事—執行董事」一段所披露的俞昀女士外，所有其他董事及高級管理層成員均獨立於控股股東。本集團已設立自有業務、財務、人力資源、行政部門，負責本集團的日常營運；及
- (d) 我們的獨立非執行董事佔董事會的七分之三，彼等將為董事會的決策過程提供獨立判斷。

與控股股東的關係

營運獨立性

我們已成立本身的組織架構，設有獨立部門，各自有特定職權範圍。我們並無與控股股東及彼等的緊密聯繫人共享經營團隊、設施及設備。本集團亦已設立一套內控措施，以促進我們業務的有效營運。

除本文件「關連交易」一節所載的持續關連交易將於[編纂]後持續外，董事預期本公司與控股股東或彼等各自的緊密聯繫人之間於[編纂]後將不會存在任何其他交易。宋都股份集團及致中和集團與本集團之間的持續關連交易涉及多項交易，如租賃物業以及採購食品及飲料。倘宋都股份集團及致中和集團不再向本集團租賃物業或出售食品及飲料或本集團不再聘請彼等任何一方作為供應商，預期市場上將會存在即時可供替代的其他相若業主或供應商(如適用)。

此外，我們早在二零一七年已將服務延伸至獨立第三方。於二零一九年，我們成立業務開發部門，負責(其中包括)監督與第三方房地產開發商的業務擴展。該部門透過市場研究積極探索市場機遇，並透過行業引薦及住戶、業主或其他客戶介紹招攬獨立第三方客戶。我們亦鼓勵員工開拓第三方客戶，並根據有關新委聘項目所帶來的收益派發獎金激勵彼等。於二零二零年六月三十日，獨立第三方房地產開發商所開發物業的在管總建築面積約為2.6百萬平方米，相當於同日在管總建築面積約41.1%，較獨立第三方房地產開發商於二零一七年十二月三十一日的已開發物業在管總建築面積約50,000平方米增長超過50倍。

為進一步減少我們對宋都股份集團的依賴和將收益來源擴展至獨立第三方客戶，我們將繼續採取上述及下列措施：

(a) 物業管理服務

自二零二零年七月一日及直至最後可行日期，我們就向獨立第三方開發商所開發物業提供物業管理服務訂立五份新協議及中標兩次。上述新協議及標書的合同價值及預期合同價值合共約為人民幣[編纂]元。我們亦擬將[編纂][編纂]約[編纂]%用於收購、投資業務重心為向住宅及/或非住宅物業提供物業管理服務的長三角地區物業管理公司或與之組成戰略聯盟。有關進一步詳情，請參閱「業務—我們的業務策略」及「未來計劃及[編纂]—[編纂]」各段。該等收購、投資或戰略聯盟的組成或會(i)將我們介紹予獨立第三方房地產開發商及客戶；(ii)擴大客戶群；(iii)增加獨立第三方開發或擁有物業的在管總建築面積；及(iv)降低宋都股份集團所貢獻收益百分比。考慮到物業管理市場潛在的巨大機遇、我們的經驗及專業知識、我們就向獨立第三方開發的物業提供服務擴展業務的成就，我們相信，我們佔據有利位置，可把握潛在機遇和進一步擴大有關

與控股股東的關係

獨立第三方所開發物業的業務。此外，誠如中指院所告知，董事相信市場上有充足數量的合適目標公司可供開展擴張計劃。再者，於往績記錄期間，我們開始未來社區試點工作方案下一個老舊住宅小區的物業管理項目。憑藉上述經驗，董事認為我們有能力獲得更多老舊住宅小區項目，包括但不限於透過投標及就協議進行磋商獲得未來社區試點工作方案下的老舊住宅小區項目。例如，自二零二零年七月一日及直至最後可行日期，透過當地政府介紹，我們開始管理位於杭州的另一個老舊住宅小區，其性質與我們未來社區試點工作方案下的首個項目類似。有關進一步詳情，請參閱「業務－我們的業務策略」一段。鑒於(i)我們相信未來社區試點工作方案是社會經濟發展的未來趨勢；及(ii)未來社區試點工作方案下項目的客戶獨立於宋都股份集團，憑藉我們管理老舊住宅小區的經驗，我們認為，參與未來社區試點工作方案可顯著增加物業管理服務收益來源，並將其多元化發展至獨立來源。因此，儘管來自宋都股份集團收益的實際金額增加，但預期其對本集團相關收益貢獻的百分比增幅會縮窄，且長遠而言會下降。

(b) 非業主增值服務

自二零二零年七月一日及直至最後可行日期，我們就為一名獨立第三方開發的物業提供增值服務中標兩次，預期合同總值約為人民幣3.1百萬元。儘管房地產開發商通常屬意由其聯屬物業管理公司提供非業主增值服務屬行業慣例，惟我們將繼續竭力物色市場潛在項目並與獨立第三方客戶聯繫，尤其是與任何物業管理公司關聯不強的客戶。例如，為尋求投標機遇，我們將利用可用資訊渠道、與行業組織洽談及參加行業活動以識別合作機遇，並進行市場研究以瞭解潛在客戶的喜好。憑藉於中國物業管理服務行業逾二十年的經驗，以及按純利計躋身二零一九年物業服務百強企業，於杭州及浙江省分別排名第5及第7，董事認為我們能夠借助我們於市場上的經驗及聲譽識別及把握來自獨立第三方房地產開發商及客戶的新商機。於最後可行日期，我們亦與若干獨立第三方開發商討論潛在的新委聘項目。

(c) 社區增值服務

由於由獨立第三方開發或擁有的物業在管總建築面積持續增加，董事認為，獨立第三方客戶應佔社區增值服務的收益亦將相應增加。此外，於往績記錄期間，我們開始參與上述未來社區試點工作方案，該工作方案亦涉及提供長者家居護理服務、家居服務、回收服務及其他專業服務等各類社區增值服務，服務對象為獨立於宋都股份集團的業主及住戶。除未來社區試點工作方案為物業管理服務帶來上述影響外，同樣地，

與控股股東的關係

我們相信參與未來社區試點工作方案能顯著增加社區增值服務收益來源，並將其多元化發展至獨立來源。展望未來，本集團計劃更加努力地爭取推出各類其他社區增值服務的機會，以滿足業主及住戶的基本生活需要。我們相信，該等增值服務不僅有助於本集團未來的增長，亦有助於提高向獨立第三方提供社區增值服務所產生總收益的比例。

鑒於上述情況，董事認為，且獨家保薦人基於董事的意見、本公司提供的資料及確認而認同，本集團已採取或將採取的上述措施屬切實有效，可進一步減少我們對宋都控股集團的依賴。

於最後可行日期，除本文件所披露者外，本集團並無依賴控股股東或彼等各自的緊密聯繫人，並擁有獨立管理團隊處理日常管理及營運。我們亦擁有開展及經營業務所需的所有相關牌照、許可及批准，並有足夠人手獨立於控股股東及彼等的緊密聯繫人營運。

緊隨[編纂]後，除本文件所披露者外，本集團與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人之間並無持續關連交易。因此，董事認為，本集團能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人營運。

財務獨立性

於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團擁有本身的內控、會計及財務管理系統、會計及財務部門、處理現金收支的獨立庫務職能，並可根據本身的業務需求作出財務決策。於最後可行日期，控股股東並無提供任何抵押或擔保。

董事確認，本集團能夠在獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的情況下營運，及我們於[編纂]後將不會依賴控股股東提供融資，因為我們預期營運資金將由營運收入及銀行借款提供資金。我們本身的財務部門能在獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的情況下履行現金收支、會計、申報及內控等庫務職能。

不競爭承諾

控股股東俞先生及宋都和業（「契諾人」，各為「契諾人」）訂立以本公司（為其本身及作為我們附屬公司的受託人）為受益人的不競爭契據：

- (a) 根據不競爭契據的條款及條件，各契諾人已共同、個別、不可撤回及無條件

與控股股東的關係

地向本公司(為其本身及作為我們附屬公司的受託人)作出承諾及契諾，在契諾人受限於有關契據條文的期間：

- (i) 其不會並將促使其緊密聯繫人及／或受其控制的公司(本集團成員公司除外)不會直接或間接自行或聯同或代表任何人士、商號或公司、合夥、合營企業或其他合同安排等，直接或間接(不論為牟利與否)進行、參與或從事、投資、收購或持有(在各情況下無論是以股東、董事、合夥人、代理人、僱員或其他身份，亦不論為利益、回報或其他)與本集團任何成員公司不時所開展或擬開展的業務類似、可能類似或構成競爭的業務(包括但不限於提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及長租公寓業務)(「**受限制業務**」)或不時向此等業務提供任何形式的協助；
- (ii) 倘其及／或其任何緊密聯繫人接獲、獲提呈或識別與受限制業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何商業投資或其他商機(「**新商機**」)，其及／或其任何緊密聯繫人應(1)立即以書面形式向本公司通知有關新商機，為本集團提供所有合理必要的資料以便進行知情評估；及(2)盡其最大努力協助本公司按不遜於其及／或其緊密聯繫人獲得的條款及條件獲取有關新商機；
- (iii) 不論其或其任何緊密聯繫人均不能直接或間接進行、參與或從事、投資、收購或持有(在各情況下無論是以股東、董事、合夥人、代理人、僱員或其他身份，亦不論為利益、回報或其他)或以其他方式(除透過本集團外)加入受限制業務；
- (iv) 其將向董事(包括獨立非執行董事)提供一切必要資料，以供董事每年審閱其遵守及執行不競爭契據的情況，以及(如必要)於本公司年報中就其遵守及執行不競爭契據的情況作出年度聲明；
- (v) 其將容許董事、彼等各自的代表及核數師充分查閱其記錄及／或將促使其緊密聯繫人盡最大努力容許董事、彼等各自的代表及核數師充分查閱彼等的記錄，以使其達成不競爭契據的條款及條件；及

與控股股東的關係

(vi) 只要其或其任何緊密聯繫人(不論單獨或作為一個整體)仍為本公司控股股東(定義見上市規則)或董事的期間：

- (1) 其將不會參與、進行或投資任何直接或間接與本集團不時進行的業務競爭或可能構成競爭的項目或商機；
- (2) 倘有任何實際或潛在利益衝突，其將根據組織章程細則及上市規則申報利益，並(如需要)於任何董事會會議及／或本公司股東大會上放棄投票，按規定不計入法定人數；
- (3) 其與其緊密聯繫人(本集團除外)將不會招攬本集團的任何現任或當時現任的僱員；
- (4) 未經本公司同意，其不會將憑藉其作為本公司控股股東及／或董事的身份而知悉與本集團業務相關的任何資料作任何用途；及
- (5) 其將促使其緊密聯繫人(本集團除外)不參與、進行或投資上述任何項目或商機(根據下文(b)(i)段者除外)。

(b) 在下列情況下，契諾人作出的不競爭承諾不適用：

- (i) 倘本集團及董事已獲提供有關受限制業務、項目或新商機主要條款的資料，相關契諾人或其緊密聯繫人據此參與、進行或投資有關受限制業務、項目或商機的主要條款與本公司所獲提供者大致相同或不會較之更有利，且本公司確認，經董事(包括獨立非執行董事，前提是有關決議案應在董事(於涉及有關項目或業務的某一項目或業務中擁有實益權益)缺席的會議上獲得大多數獨立非執行董事批准)審閱後，本公司將拒絕經營、參與或進行關於該新商機的有關受限制業務，則契諾人(本集團除外)的任何緊密聯繫人有權參與、進行或投資與先前已提供予本集團的新商機有關的任何受限制業務，而不論該業務的價值。在上述規定的規限下，倘契諾人或其任何緊密聯繫人決定直接或間接

與控股股東的關係

參與、進行或投資與該新商機有關的任何受限制業務，其須遵守獨立非執行董事施加的任何條件，並須在可行情況下儘快向本公司披露其經營、參與或進行該等受限制業務的條款；及

- (ii) 在不損害上述(i)項原則的情況下，契諾人作出的承諾不適用於下列任何一種情況：
 - (1) 持有本公司或其附屬公司發行的股份或其他證券；及
 - (2) 倘公司為已於國家法律認可的任何證券交易所上市的公司，並持有任何參與任何受限制業務的公司的股份或證券，各契諾人及其緊密聯繫人持有的總權益(定義見證券及期貨條例第XV部)不足該公司股本的5%。
- (c) 本公司控股股東作出的不競爭承諾將於股份首次於聯交所開始買賣的日期生效，並將於以下較早的日期不再具有任何效力：
 - (i) 控股股東及其緊密聯繫人及／或繼任人個別及／或共同地不再直接或間接擁有本公司當時已發行股本30%(或收購守則可能不時訂明為觸發強制性全面收購建議的有關百分比)或以上，或不再被視為本公司的控股股東；或
 - (ii) 股份不再於聯交所上市(股份因任何原因而暫停買賣除外)。

企業管治措施

本公司將採納下列企業管治措施，以管理控股股東與本集團之間的潛在利益衝突並保障股東利益：

- (i) 組織章程細則所載的董事會決策機制包含避免利益衝突的條文，其中包括規定董事不得就批准該董事或其任何緊密聯繫人於當中擁有重大權益的若干合同或安排或其他提案的任何董事會決議案進行表決(亦不計入法定人數)。在此情況下，有關利益包括董事以本集團控股股東身份所擁有的利益；
- (ii) 獨立非執行董事應根據上市規則就相關關連交易向股東提供獨立意見；

與控股股東的關係

- (iii) 董事(包括獨立非執行董事)將根據上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告，於適當時向外聘顧問尋求獨立專業意見，有關費用由本公司承擔；
- (iv) 本公司與其關連人士訂立的任何交易須遵守上市規則第十四A章相關規定，包括上市規則項下公告、年度申報及獨立股東批准的規定(如適用)；及
- (v) 本公司已委任信達國際為合規顧問，並將於[編纂]完成後委任香港法律顧問，彼等將在遵守上市規則以及適用法律、規則、守則及指引(包括但不限於與董事職責及內控相關的各項規定)方面向我們提供建議及指引。

董事認為，本公司具備充分的監控機制以管理控股股東及其各自緊密聯繫人與本集團之間的任何潛在利益衝突，並保障股東的利益。