
與控股股東的關係

我們的控股股東

緊隨[編纂]完成後(惟不包括因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，高星及德瑞投資分別將直接持有本公司已發行股本總額[編纂]及[編纂]。高星的所有已發行股份及權益由家族信託的受託人透過其控股公司Long Harmony Holding Limited持有。黃德林先生(由黃先生委託就將於[編纂]後採納一項股份獎勵計劃持有該等股份)持有德瑞投資的全部已發行股本。因此，黃先生(作為家族信託的投資決策者及德瑞投資的實益擁有人)透過高星及德瑞投資於本公司股東大會上控制超過30%的投票權。因此，黃先生、高星及德瑞投資為控股股東。

我們的最終控股股東黃先生於1994年成立深圳市星河房地產開發有限公司，以從事房地產開發業務。透過利用其於房地產開發業務成功的經驗及基礎，黃先生將投資組合擴展至其他業務領域。有關進一步詳情，請見下文「除外業務」一段。

業務劃分

本集團主要從事為包括購物中心及商業綜合體等商用物業提供商用物業運營服務。

除本集團外，控股股東投資於物業開發、主要為住宅物業的業務管理服務、金融服務、休閒娛樂及產業園運營(「除外業務」)。我們的商用物業運營服務業務及除外業務受不同的業務模式、戰略及目標所帶動。因此，董事認為，除外業務與我們的業務具有清晰劃分，而將除外業務納入本集團並不合適。有關進一步詳情，請見下文「除外業務」一段。

除外業務

房地產開發

深圳市星河房地產開發由黃先生於1994年成立，以從事房地產開發。透過多年來在房地產開發行業積累的豐富經驗，深圳市星河房地產開發連同其附屬公司及聯繫人(「星河房地產開發集團」)已擴展其房地產開發業務至中國多個省份及直轄市，包括廣東、江蘇、天津及上海。星河房地產開發集團於2004年在深圳發展其首個商用物業(即深圳福田星河COCO Park(北區))。截至2019年12月31日，星河房地產開發集

與控股股東的關係

團已交付超過40個項目，當中主要發展作住宅用途。截至同日，星河房地產開發集團已開發約15項商用物業。星河房地產開發集團透過星河控股於2020年連續第九年被中指院評為「2019中國房地產百強企業」。

產業園運營

有見及產業園發展業務的增長潛力及為符合國家高科技產業發展戰略，星河產業投資由星河控股於2015年成立，為星河房地產開發集團發展的產業園提供運營及管理服務以及國家及省份發展初創企業及高科技公司的激勵政策。星河產業投資及其附屬公司及其聯繫人（「星河產業投資集團」）提供一站式綜合產業園運營服務（「產業園運營服務」），包括但不限於為從事資訊科技、人工智能、文化及創意以及金融行業的初創企業及高科技公司提供工作場所及研發中心、協助申請政府資金、升級業務模式、提供物流支援、提供物業管理服務的其他孵化服務。星河世界為星河產業投資集團管理的首個產業園區，於2016年1月開業。截至2019年12月31日，五個位於深圳、珠海、普寧及重慶的產業園由星河產業投資集團管理。於2019年，星河產業投資被觀點指數選為「2019中國產業地產運營商6強」。

物業管理

為向星河物業開發集團開發或擁有的物業提供優質的物業管理服務業務，星河智善生活於1999年成立。星河智善生活及其附屬公司或聯繫人（「星河智善生活集團」）注重為住宅物業提供高質量的物業管理服務。截至2019年12月31日，星河智善生活集團提供的物業管理服務已覆蓋中國六個省份中的15個城市。截至2019年12月31日，星河智善生活集團管理71個物業，包括51個住宅物業及20個非住宅物業。於2016年，星河智善生活集團於全國中小企業股份轉讓系統掛牌（股票代碼：836397）。於2019年，根據中指院，星河智善生活集團的整體實力在「2019年中國物業服務百強企業」中排名第57。

與控股股東的關係

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們委聘星河智善生活集團透過委託管理及整租服務模式為我們管理的若干購物中心提供物業管理服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，我們就物業管理服務而向星河智善生活集團支付的總金額分別約為人民幣41.1百萬元、人民幣45.7百萬元、人民幣57.8百萬元及人民幣41.8百萬元。

鑒於我們的業務及星河智善生活集團進行的業務均包括向購物中心提供物業管理業務，故星河智善生活集團的業務將與我們的業務構成競爭。根據星河智善生活集團根據中國公認會計準則編製的年報，於截至2019年12月31日止三個年度，向我們提供物業管理服務的收入及毛利分別佔星河智善生活集團的收入總額約18.5%、14.3%及14.0%以及星河智善生活集團的毛利約8.0%、5.9%及5.7%。於往績記錄期間，星河智善生活集團並無自向獨立第三方擁有或開發的商用物業提供物業管理服務產生收入及毛利。於截至2019年12月31日止三個年度，星河智善生活集團自向住宅物業提供物業管理服務產生大部分收入。

為避免本集團業務與星河智善生活集團業務之間的潛在競爭及減少與星河智善生活集團的持續關連交易，我們決定委聘優質的獨立第三方物業管理服務供應商就我們根據委託管理服務模式及整租服務模式運營的購物中心提供物業管理服務。星河智善生活集團將於2021年3月31日後終止向購物中心提供物業管理服務。此外，黃先生已承諾促使星河智善生活集團不會主動從事購物中心的物業管理或商用物業運營服務。

儘管我們的業務與星河智善生活集團進行的業務存在競爭，惟由於我們的業務可與星河智善生活集團運營的業務清晰劃分；故董事認為競爭並不重大，而業務劃分的詳情載列如下：

- **不同物業類型**—我們集中於向大型購物中心提供商用物業運營服務，而星河智善生活集團則集中於向住宅物業提供物業管理服務。

與控股股東的關係

- **不同業務目標**—與星河智善生活集團提供旨在維持受管物業安全、清潔及具功能性的物業管理服務不同，我們提供的商用物業運營服務旨在主要透過增加該等物業的客流量及人氣以及提升購物中心的整體價值而將運營中購物中心的品牌知名度及出租率最大化。
- **不同的業務重點及技能**—商用物業運營服務需要於定制的市場定位、商用物業的項目管理、租戶招攬能力及數字化運營方面的行業知識及專業知識，而住宅物業則主要與清潔、保安及其他相關服務有關。我們將繼續專注於向購物中心提供商用物業運營服務及無意更改業務重點。根據我們的瞭解及公開可得資料，星河智善生活集團將繼續集中於向住宅物業提供物業管理服務，而彼等並無意欲及產能於日後將其業務擴展商用物業運營服務。
- **不同的管理團隊**—自我們的業務及星河智善生活集團的物業管理業務開展以來，各自的業務已由兩支不同且獨立的管理團隊(由董事及高級管理層組成)管理及運營，而我們相信各管理團隊成員分別擁有彼等各自的技能，並於商用物業運營服務範疇及物業管理服務範疇擁有豐富經驗。
- **不同的收入來源**—本集團大部分收入乃來自就向大型購物中心的發展商或業主提供商用物業運營服務所收取的服務費或就向我們管理的購物中心的租戶提供運營管理服務所收取的運營管理費。星河智善生活集團主要自向住宅物業提供物業管理服務及其他增值服務產生收入。我們的業務與星河智善生活集團的物業管理業務的收入來源並不相同。

與控股股東的關係

鑒於(i)我們的業務與星河智善生活集團進行的業務之間的競爭並不重大；(ii)星河智善生活集團將於2021年3月31日後不再向購物中心提供物業管理服務；及(iii)黃先生已承諾促使星河智善生活集團不會主動從事購物中心的物業管理或商用物業運營服務，故董事認為星河智善生活集團與本集團之間的競爭可以緩和。

鑒於商用物業運營服務業務與星河智善生活集團運營的物業管理業務完全不同，而兩項業務所需的專業技能亦不同以及我們現時的業務發展策略為不將物業管理業務納入本集團及專注於中國的商用物業運營服務業務，故董事認為，雖然提供物業管理業務構成我們商用物業運營服務的一部分，不將星河智善生活集團運營的物業管理業務納入本集團以及將資源集中於核心業務的發展及增長符合我們的最佳利益。

金融業務

星河投資由黃先生於2009年成立，以於中國提供金融服務。星河投資及其附屬公司（「星河金融集團」）提供的金融服務範圍包括：對中國企業的股權投資、債務投資，例如小額信貸、融資租賃及商業保理。截至2019年12月31日，星河金融集團作為少數股東已間接投資若干中國企業，涉及航天、資訊科技通訊、高新材料、生物醫學、新能源及化工領域等不同企業。截至2019年12月31日，星河金融集團管理的債務投資結餘約為人民幣37億元。

本集團已與星河金融集團通過投資基金間接投資的若干零售品牌建立合作關係。該等零售品牌於本集團管理的多個購物中心經營商店，並成為本集團的租戶客戶。

休閒娛樂

深圳市星河影院投資由星河控股於2013年成立，於中國運營購物中心及商業綜合體中的電影院。截至2019年12月31日，深圳星河影院及其附屬公司投資於廣東省的深圳、廣州及惠州運營四間電影院（其全部位於由本集團管理的購物中心）。

趣滙創新乃成立為星河商置集團的全資附屬公司，以運營若干兒童設施，包括位於商用物業的兒童遊樂園及兒童體育館。

與控股股東的關係

鑒於本集團與控股股東控制的公司(不包括本集團)(「除外集團」)經營的業務模式及業務性質不同，故董事認為，本集團的業務以及除外集團經營的業務之間存在明確的業務劃分。據董事所確認，我們無意將任何除外業務納入本集團。

於產業園的辦公大樓管理服務

作為產業園運營業務的一部分，星河產業投資集團亦於深圳、珠海、普寧及重慶向由星河房地產開發集團所開發或擁有的產業園之辦公室及研發中心提供運營管理服務。截至2020年9月30日，星河產業投資集團管理的辦公大樓的總建築面積約為400,000平方米。

我們首先於2014年12月訂約為與我們管理的首個家居購物中心深圳星河第三空間相連的一座辦公大樓提供商用物業運營服務，該辦公大樓與星河第三空間為商業綜合體星河世紀大廈的一部分。當時，星河World產業園尚未開發，而星河產業投資尚未成立。截至2020年9月30日，我們管理的辦公大樓(即星河世紀大廈及深圳星河中心)的總合約面積約為27,801平方米。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，管理該等辦公大樓產生的服務費約為人民幣4.2百萬元、人民幣5.8百萬元、人民幣6.7百萬元及人民幣4.9百萬元，佔我們同期的收入總額約1.5%、1.8%、1.7%及1.6%。

作為大灣區領先的商用物業運營服務供應商，我們專注於為購物中心及商業綜合體提供商用物業運營服務。我們認為，儘管我們亦向構成商業綜合體一部分的辦公大樓提供運營服務，惟由於以下原因，由星河產業投資集團於產業園內提供的辦公大樓管理服務可能與本集團的辦公室運營有所區別：

- **不同定價政策的業務模式**—星河產業投資集團發展及運營的產業園運營業務乃主要為初創企業及高科技公司提供綜合產業運營及孵化服務。管理產業園辦公大樓乃屬產業園運營業務的一部分，而星河產業投資集團專注於向初創企業及高科技公司提供全面的服務組合，包括但不限於提供工作場所及研發中心，協助申請政府資助、提供物業管理服務及其他孵化服務。有關產業園運營服務的詳情，請參閱本節的「—除外業務—產業園運營」。不同的產業園有不同的定位。為吸引符合產業區定位的初創企業及高科技公司，產業園內辦公室的定價模式有別於我們管理的辦公大樓。除初創企業及高科技公司支付的每月租金外，星河產業投資集團因提供孵化

與控股股東的關係

服務而可能投資及持有初創企業及高科技公司的少數股權以獲利。星河產業投資集團所收取的租金較位於相同區域的辦公大樓的平均租金相對較低。當地政府為扶持高科技公司，會向該等符合相關規定的產業園給予一定的政策優惠及財政補貼。我們主要專注於我們管理的辦公大樓之物業租賃服務，與產業園服務完全不同。就本集團管理的辦公大樓而言，租戶的應付租金乃基於當時市場租金釐定。向該等辦公大樓提供的運營管理服務之管理費乃按總租金收入的百分比收取。

- **不同地理位置**—就星河產業投資集團的辦公大樓而言，其為位於市郊及根據當地政府的定位而建於工業用地的辦公大樓。相反，本集團管理的辦公大樓位於深圳中央商務區且建於商業用地。
- **不同的目標租戶**—星河產業投資集團以作為初創企業及創新公司且與產業園的定位一致及可能不能承擔高租金比率的租戶為目標，而我們管理的辦公大樓租戶則無對業務運營規模及性質的要求。產業園辦公大樓的獨立租戶與位於我們管理的辦公大樓的獨立租戶之間並無重疊。因此，本集團的目標租戶可能與產業園運營業務的目標客戶有所區別。
- **不同的管理專業知識及資源**—管理產業園區的辦公大樓為產業園區運營服務的一部分，我們認為需要初創企業及高科技公司於運營產業園運營服務的管理專業知識及招攬能力。我們管理的辦公大樓附於中央商業區的商業綜合大樓，其需要中央商業區的商用物業運營服務及租戶招攬方面的管理專業知識。

與控股股東的關係

- **不同的辦公室設計及用途**—我們管理的辦公大樓位於深圳中心商業區，設計為高檔辦公室，以符合高檔商務客戶的需求。產業園的辦公大樓為配合初創企業及高科技公司的需要而設計，用途包括科學創新中心、實驗室及研究中心等。其空間設計為初創企業及高科技公司賦予更高靈活性。

本集團將貫徹過往的業務策略，專注向中國的購物中心及商業綜合體提供商用物業運營服務。雖然本集團及星河產業投資集團均曾及將繼續從事辦公大樓管理服務，但星河產業投資集團將被限制向產業園外的辦公大樓提供管理服務，並將專注於產業園內的辦公大樓管理服務。自成立起，我們並無提供商用物業運營服務予零售商用物業及商業綜合體外的任何物業。由於集中資源於中國的商用物業運營服務，我們目前並無意向位於任何產業園的辦公大樓提供商用物業運營服務。誠如控股股東所確認，星河產業投資集團從未及將不會於產業園以外以單一業務形式進行任何辦公大樓管理業務。

董事認為：(i)本集團及星河產業投資集團提供的辦公大樓管理服務具有不同的業務模式及目標，需要不同的管理專業知識、技能及資源；及(ii)星河產業投資集團提供的辦公大樓管理服務與本集團提供的辦公大樓管理服務不會因業務模式、定價政策，目標租戶的差異而導致彼此競爭激烈。鑒於上述差異，且有見及本集團經營的辦公大樓管理服務業務僅佔本集團截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年9月30日止九個月的收入總額之1.5%、1.8%、1.7%及1.6%，董事認為將我們的資源集中在核心業務的發展及增長上，而非將大量資源及管理重點放在開發產業園的辦公大樓管理服務(其一直並非我們的業務重點及戰略)符合我們的最大利益。

為確保於未來不會出現競爭，我們的最終控股股東已以本公司為受益人訂立不競爭契據，以使彼將不會及將促使彼各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與任何可能與本集團業務構成競爭的業務，或直接或間接於該等業務中持有任何權利或權益，或直接或間接以其他方式參與該等業務或於該等業務中擁有權益，該等不競爭契據的進一步詳情載於下文「—不競爭契據」一段。

與控股股東的關係

我們與星河控股及其聯繫人的業務關係

相輔相成的關係

本集團與星河控股及其聯繫人存在根深蒂固且持續的業務關係。我們的業務乃建基於星河蘇活公園實業的商用物業運營服務之成功，該公司為我們的最終控股股東黃先生於2004年控制的房地產開發公司，當時已成立商用物業運營服務團隊以向深圳福田星河COCO Park(北區)提供商用物業運營服務。本集團截至2020年9月30日在管的合約面積約41.9%為星河控股及其聯繫人開發的物業，而本集團截至2020年9月30日止九個月的收入總額約29.7%乃產生自向星河控股及其聯繫人提供的服務。根據本公司的行業顧問中指院，本集團與星河控股及其聯繫人的業務關係於中國商用物業運營服務公司與其聯繫人(主要從事物業發展及物業投資)之間屬常見。基於我們的瞭解，星河控股及其聯繫人開發及擁有的絕大部分購物中心及商業綜合體乃由本集團管理。鑒於業務關係的歷史相對悠久，我們與星河控股及其聯繫人於業務合作過程中對彼此充分瞭解。受益於悠久的關係，我們能向星河控股及其聯繫人提供定製的服務以滿足其特定需要，而我們的管理層團隊熟悉星河控股及其聯繫人的標準及要求。

中國市場內共有多間獨立商用物業運營管理服務供應商，部分業務規模較本集團為大。基於我們的瞭解，於挑選過程中，星河控股及其聯繫人於選擇商用物業運營服務供應商時將考慮不同標準，包括服務質素、品牌影響力、合作程度、對服務指示的瞭解及回應速度。因此，儘管市場內相若的供應商中有大量選擇，惟經考慮該新服務供應商在提供與本集團服務同等優質的服務時所需的時間及相關經驗後，我們相信選擇及委聘另一新服務供應商未必符合星河控股及其聯繫人的最佳利益。

誠如上文所披露，鑒於星河控股及其聯繫人與本集團的持續業務在若干程度上屬相輔相成，我們認為於[編纂]後能繼續於未來獲得星河控股及其聯繫人委聘，並保持從其所得的收入。

獨立於控股股東及彼等的緊密聯繫人

我們相信，於[編纂]後，我們有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人開展業務，理由如下：

與控股股東的關係

管理獨立

董事會包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。其中兩名董事於控股股東或彼等各自的聯繫人擔任不同董事職務或職位，分別為黃德林先生（其同時擔任本公司執行董事及星河控股的副總裁）及黃德安先生（其同時擔任星河控股的常務副總裁及本公司非執行董事）。

除黃德林先生及黃德安先生外，概無董事於控股股東或彼等各自的聯繫人擔任任何董事職務或高級管理層職位。由於黃德安先生為我們的非執行董事，彼將不會參與我們業務的日常管理或事務及運營。儘管黃德林先生為本公司執行董事及星河控股的董事副總裁，惟在履行職責時，彼一直且將繼續得到本集團及星河控股各自及獨立的高級管理層團隊的支持。此外，本集團與控股股東及彼等各自的聯繫人之間並無其他高級管理層重疊。

於往績記錄期間，黃春玲女士及其配偶李曉明先生（均為星河商置集團的前董事）在黃先生於2019年11月辭任星河商置集團董事前分別擔任由黃先生控制的多家公司的董事及／或法人代表。星河商置集團前副總經理冉崇勇先生於出售趣匯創新後，於2019年11月離開本集團加入星河置業集團擔任副總經理。除黃女士、李先生及冉先生外，於往績記錄期間直至最後可行日期，本集團任何成員公司的董事或高級管理人員概無於除外集團中擔任任何董事職務或高級管理職務。

倘兩名重疊董事被要求於本公司任何董事會會議上就任何可能產生潛在利益衝突的事項避席，餘下董事將擁有足夠專業知識及經驗以充分考慮任何該等事宜。儘管存在兩名重疊董事，董事（包括獨立非執行董事）認為，董事會有能力獨立於控股股東管理本集團的業務，理由如下：

- (a) 除上文披露者外，控股股東所擁有的公司之業務概無與我們的核心業務構成競爭或可能構成競爭，且我們已採取企業管治措施應付現有及潛在利益衝突，因此，兩名重疊董事擔任的雙重職責於多數情況下將不會影響董事在履行彼等對本公司應盡職責時所必需的公正性；

與控股股東的關係

- (b) 我們擁有三名獨立非執行董事，而本公司若干事宜(包括持續關連交易及不競爭契據(詳情載於下文「一不競爭契據」一段)中所述的其他事宜)必須經常交由我們的獨立非執行董事審閱，且彼等將於年報中確認，該等持續關連交易乃於本集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，且該等條款屬公平合理並符合股東的整體利益；及
- (c) 倘發生利益衝突，相關董事將放棄投票，亦不會參與董事會的審議。我們相信，我們並無擔任重疊董事職務的董事均具備必要的資格、誠信及經驗，以維持董事會的有效運作，並於發生利益衝突時履行彼等的受信責任。有關董事的相關經驗及資格，請參閱本文件「董事及高級管理層－董事會」。

經營獨立

本集團的業務運營與控股股東運營的除外業務獨立進行。此外，本集團的財務、資訊科技、人力資源部及其他行政支援獨立於除外集團。我們擁有充分的權利、持有所有相關牌照並從中獲益以及擁有充足的資本及僱員，可獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就自身的業務運營作出所有決策及進行有關業務運營，且於[編纂]後亦將繼續如此。

我們的大部分客戶為獨立於控股股東的第三方業主或第三方承租人。截至2019年12月31日止年度，我們75.4%的收入來自獨立客戶。

運營所需牌照

我們持有對我們業務運營屬重大的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的裨益。

客戶／供應商／業務夥伴渠道

我們擁有一個龐大而多元化的客戶基礎，該客戶基礎與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。我們亦可獨立接觸供應商及其他業務夥伴。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年9月30日止九個月，星河房地產開發集團為本公司的最大客戶，而星河智善生活集團為本公司的

與控股股東的關係

最大供應商。此外，本集團若干五大客戶及供應商與星河控股及其聯繫人重疊，詳情如下：

- 深圳龍崗星河iCO的業主深圳市鉞源實業發展有限公司（「鉞源」）於往績記錄期間為我們的五大客戶之一，於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月分別貢獻本集團收入總額約0.8%、1.6%、2.2%及1.3%。同時，鉞源亦為星河房地產開發集團及星河智善生活集團的客戶，其中星河房地產開發集團及星河智善生活集團於2017年及2018年以及於往績記錄期間向鉞源提供建築及物業管理服務。根據星河房地產開發集團及星河智善生活集團的未經審核管理賬目，截至2017年及2018年12月31日止年度，鉞源與星河房地產開發集團之間的交易金額分別約為人民幣23.8百萬元及人民幣48.1百萬元，而截至2019年12月31日止三個年度鉞源與星河智善生活集團之間的交易金額約為人民幣1.7百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣2.5百萬元。
- 恩施星河COCO City（建設中但尚未投入運營的商用物業項目）的業主，為星河金融集團於2017年12月提供的人民幣280百萬元商業貸款的借款人。截至2018年及2019年12月31日，該等貸款佔星河金融集團貸款總額的6.14%及6.41%。我們自2017年8月起於品牌及管理輸出服務模式下向恩施星河COCO City提供定位，建築諮詢及租戶招攬服務。恩施星河COCO City確認的收入分別佔我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的收入總額約0.9%、1.8%及0.4%。截至2020年9月30日止九個月，我們並無自向恩施星河COCO City提供的定位、建築諮詢及租戶招攬服務確認收入。詳情請參閱本文件「財務資料－綜合資產負債表內若干項目的說明－貿易及其他應收款項－貿易應收款項」。商業貸款由星河金融集團獨立提供，為一項獨立交易，與本集團提供的服務無關或互為條件。

與控股股東的關係

- 於往績記錄期間為本集團提供清潔服務的若干五大供應商在同一時期亦為星河智善生活集團提供類似的服務。截至2019年12月31日止三個年度，有關向本集團提供清潔服務的交易金額分別約為人民幣6.6百萬元、人民幣5.1百萬元及人民幣4.4百萬元，分別佔我們服務成本總額的4.7%、3.2%及2.4%。根據星河智善生活集團的未經審核管理賬目，截至2019年12月31日止三個年度該供應商與星河智善生活集團之間的交易金額約為人民幣1.8百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣1.6百萬元。

董事已確認，除上文所述者外，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及直至最後可行日期，我們的五大客戶及五大供應商概無為除外集團的客戶或供應商。

運營設施

截至最後可行日期，我們自控股股東的聯繫人租賃三個深圳物業，總建築面積約2,152.6平方米，主要作辦公室用途。同時，在委託管理服務模式下，我們於我們管理的購物中心內免費使用三個商業管理辦公室，總建築面積約為1,410平方米。各個被佔用的商業管理辦公室的業主均為星河房地產開發集團。據中指院確認，商用物業的業主於商用物業內指定某一區域供商用物業運營服務供應商按免付專利費的方式用作辦公室屬於行業慣例。除上文所披露者外，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緊密聯繫人。

僱員

截至最後可行日期，我們的全職僱員均主要透過招聘網站、校園招聘計劃、招聘會、招聘公司以及內部及外部轉介而招聘。

與控股股東的關連交易

本文件「關連交易」一節載列本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人在[編纂]完成後將繼續進行的持續關連交易。所有該等交易均經公平磋商後按一般商業條款釐定。在釐定本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人之間的服務費時，會考慮項目的位置及條件、服務範圍、勞工及其他成本等因素(如適用)。其後，我們會參考現行市場利率釐定費用。

與控股股東的關係

財務獨立

於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團並無與除外集團分享任何資金流量。本集團並無未償還銀行貸款，且並無任何擔保或保證須依賴控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。因此，我們相信，我們有能力在財務方面獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

此外，本集團擁有自身的內部監控及會計系統、現金收付會計部門及取得第三方融資的獨立渠道。

不競爭契據

黃先生已以本公司為受益人訂立不競爭契據，據此，黃先生已無條件及不可撤回地向本公司承諾，彼將不會並將促使其緊密聯繫人（包括星河智善生活集團）（本集團成員公司除外）不會直接或間接參與或進行與我們的業務（包括但不限於向購物中心提供物業管理或商用物業運營服務）（「受限制業務」）直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務或於當中擁有權益，或在與我們不時從事或進行任何受限制業務的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟黃先生及其各自的緊密聯繫人共同持有(i)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公司（其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市）的已發行股本總額不足30%者；或(ii)任何私人公司的權益不足50%者及彼等並不具有控制該公司董事會之權利。倘(a)已於本節內披露；(b)與受限制業務並不相同、類似或構成競爭；(c)曾屬受限制業務但不再為受限制業務；或(d)曾為緊密聯繫人但不再為緊密聯繫人，上述限制則不適用於黃先生及其緊密聯繫人的業務。

此外，黃先生已承諾，倘彼或其任何緊密聯繫人物色到／獲得任何與受限制業務有關的新業務投資／其他商業機會（「競爭商業機會」），彼將並促使其緊密聯繫人及時於30個營業日內以書面通知（「要約通知」）將該等競爭商業機會轉介予我們，列明物色目標公司（如有關）、競爭商業機會的性質、投資或收購成本及所有其他對我們考慮是否爭取有關競爭商業機會而言屬合理必要的詳情。

與控股股東的關係

於接獲要約通知後，我們應就是否爭取或放棄競爭商業機會尋求於競爭商業機會中並無任何權益的董事委員會（「獨立董事會」）批准。任何於競爭商業機會中擁有實際或潛在權益的董事均不能出席為考慮有關競爭商業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）及須放棄表決，且不應計入法定人數。獨立董事會應考慮爭取獲提呈競爭商業機會的財務影響，競爭商業機會的性質是否符合我們的策略及發展計劃，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業機會的決策過程。獨立董事會應於接獲要約通知後30個營業日內代表我們以書面形式通知黃先生有關其爭取或放棄競爭商業機會的決定。

倘黃先生接獲獨立董事會通知放棄有關競爭商業機會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）爭取有關競爭商業機會。倘黃先生爭取的有關競爭商業機會的性質、條款或條件有任何重大變動，彼應將有關經修改的競爭商業機會轉介予我們，猶如該機會為新的競爭商業機會。

倘黃先生不再控制（不論直接或間接）擁有投票權股份的30%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。

黃先生已向我們進一步承諾，彼將提供及促使其緊密聯繫人盡力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。彼將根據企業管治報告中的自願披露原則在本公司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按年審閱控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 我們將按照上市規則的規定，於年報內或以向公眾刊發公告的方式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業機會的原因）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

與控股股東的關係

- 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擁有重大利益，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，黃先生及其各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。控股股東已確認，彼等完全理解彼等必須以股東整體的最佳利益行事的責任。董事相信，本公司已制定足夠的企業管治措施，以應付現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施下列措施：

- (a) 作為籌備[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，除另有規定外，董事不得在批准其自身或其任何聯繫人具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中表決，該董事亦不應被計入大會的法定人數之內；
- (b) 擁有重大權益的董事須就與我們的任何利益可能存在衝突或存在潛在衝突的事宜作出全面披露，並在我們的董事會會議上，就該董事或其聯繫人擁有重大權益的事宜避席，除非大多數獨立非執行董事特別要求該名董事出席該董事會會議或參與其中，則作別論；

與控股股東的關係

- (c) 我們承諾，董事會應由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均衡組成。我們已委任獨立非執行董事，並相信獨立非執行董事具備充足經驗，且彼等無任何可嚴重干預彼等行使獨立判斷的任何業務關係或其他關係，將可提供公正外部意見，以保障公眾股東的利益。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) 我們已委任中信建投(國際)融資有限公司作為我們的合規顧問，其將依照適用的法律及上市規則(包括對董事職責及企業管治的不同規定)向我們提供意見及指引；
- (e) 誠如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審閱任何關連交易，並於本公司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的商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事將會按年審閱黃先生作出的不競爭承諾以及彼每年遵守有關承諾的情況。