
與控股股東的關係

概要

不計及因行使[編纂]或可能根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份，緊隨[編纂]及[編纂]完成後，根據一致行動契據，最終控股股東（即劉浩威先生、劉策先生、劉玉輝先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士）將有權通過彼等控制的投資控股公司行使本公司已發行總股本[編纂]%的投票權。因此，[編纂]後，劉浩威先生、劉策先生、劉玉輝先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士以及彼等控制的投資控股公司（即Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital及Linghui Capital）將為一組控股股東。

Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital及Linghui Capital均為投資控股公司。劉浩威先生、劉策先生、劉玉輝先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士為家族成員，劉浩威先生及劉策先生為劉玉輝先生的侄子，劉策先生為侯三利女士的兒子，劉玉輝先生為龍一勤女士的配偶，劉浩威先生為王濤女士的兒子。劉玉輝先生為執行董事兼董事長，王濤女士及侯三利女士為非執行董事。請參閱「董事及高級管理層」。

一致行動契據

於2021年1月29日，最終控股股東簽署一致行動契據，最終控股股東據此同意並確認自彼等成為本集團股權的註冊擁有人及／或實益擁有人當日起至彼等任何一位不再為控股股東當日止期間：(a)彼等一直並將繼續為一致行動方，且同意就本集團任何成員公司的所有重大管理事宜、投票權及／或商業決策（包括但不限於財務及經營事宜）作出決定、執行及訂立協議前互相諮商並達成共識；(b)彼等一直並將繼續作為董事及／或股東（視情況而定）一致投票贊成或反對本集團任何成員公司所有董事會及股東會議和討論之所有決議案；及(c)彼等一直並將繼續合作以獲得、維持及鞏固對本集團的控制及管理。

業務劃分

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。

與控股股東的關係

截至最後可行日期，最終控股股東實益擁有領地控股已發行股份總數約72.30%，領地控股為從事開發及銷售住宅及商業物業的公司，其股份於聯交所主板上市（股票代號：6999）。此外，最終控股股東通過融量集團、量源資產管理或彼等擁有及／或控制的其他公司從事其他業務，主要包括澳大利亞房地產開發、提供商業管理服務、建築材料銷售、醫院營運、金融資產投資及廢物回收加工服務等。考慮到最終控股股東所持有的其他業務與本集團的業務營運之間的差異，董事認為，我們的業務與最終控股股東的業務之間存在明確的業務劃分。

融量集團全資附屬公司成都寶瑞及其附屬公司於業績記錄期間一直提供若干商業管理服務。與本集團為住宅及非住宅物業提供的物業管理服務（例如保安服務、清潔及綠化服務以及維修及保養服務）不同，成都寶瑞的商業管理服務包括向商業物業提供：(i)物色租戶；(ii)市場營銷及活動策劃的諮詢及推廣服務；及(iii)租戶管理及收租等商業營運服務。因此，董事認為我們的業務有別於成都寶瑞的商業管理服務，故本集團的業務與成都寶瑞的業務之間並無競爭。

因此，由控股股東及其緊密聯繫人所控制公司的任何業務均不會直接或間接與本集團的業務競爭或預期將與本集團的業務競爭，而須根據上市規則第8.10條披露。

獨立於控股股東

[編纂]後我們能夠獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人（本集團除外）開展業務，理由如下：

與領地控股集團的互惠互利及互補關係

領地控股集團主要從事開發及銷售住宅及商業物業。截至2020年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為16,539,991平方米。截至2020年12月31日，領地控股集團有[90]個處於不同開發階段的項目，其中36個已於業績記錄期間內開始交付，14個預期將於2021年開始交付，24個預期將於2022年開始交付，餘下16個預期將於2023年及其後開始交付。截至2020年12月31日止年度，領地控股集團錄得人民幣13,158.1百萬元的收益及人民幣860.3百萬元的擁有人應佔年內利潤。

與控股股東的關係

於業績記錄期間，本集團為領地控股集團開發的所有物業提供物業管理服務及增值服務。本集團於業績記錄期間並無向領地控股任何聯營公司提供物業管理服務及增值服務。於業績記錄期間，領地控股的合資企業已開發／開發中的15個項目中，我們為(i)其中七個項目提供增值服務；及(ii)為其中兩個項目提供物業管理服務及增值服務。有關本集團對領地控股集團的依賴性風險，請參閱「風險因素－我們於業績記錄期間來自物業管理服務及非業主增值服務的大部分收益乃源自我們就領地控股集團所開發物業向領地控股集團提供的服務」。

受益於我們與領地控股集團的往來歷史及長期合作關係，自成立以來，我們一直為領地控股集團提供物業管理服務。我們相信我們與領地控股集團的持續業務關係屬互惠互利及互補。董事認為，本集團對領地控股集團的依賴並不重大，乃考慮到(i)截至2020年12月31日，約11.0百萬平方米（或54.6%）的在管總建築面積由第三方開發商開發的項目貢獻；(ii)本集團大多數客戶均為獨立第三方，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，彼等分別貢獻本集團總收益的約65.5%、68.8%及69.6%；及(iii)首次聘請本集團向住宅物業提供前期管理服務，通常需按照中國相關法律法規規定的標準招標程序進行，故本集團認為本集團並未獲得優待。

優質的物業管理服務提高了客戶滿意度，並為物業開發商所開發物業的市場美譽度增值。因此，物業開發商會選擇值得信賴、資源豐富，並能提供全面且高質素服務的物業管理公司，並與之密切合作。通過多年合作，本集團與領地控股集團已相互深刻理解彼此的業務運營，並有著相似的服務理念及地理覆蓋範圍。我們認為，我們能夠維持對由領地控股集團單獨開發物業的高投標成功率，乃歸功於我們與領地控股集團悠久的合作歷史、我們於房地產開發早期階段參與由領地控股集團開發的物業，且我們熟悉彼等的需求，使我們能降低溝通成本，並針對領地控股集團的嚴格需求及要求提供量身定制的服務。有關我們業務受益於與領地控股集團悠久關係的更多詳情，請參閱「業務－我們的競爭優勢－領地控股集團長期支持及獨立業務發展能力為我們帶來龐大增長機會」。我們相信，我們與領地控股集團的緊密長期合作關係，有助於其

與控股股東的關係

成功建立全國知名且得到廣泛認同的品牌形象，同時使我們能鞏固現有市場地位，並增強我們於中國物業管理及商業營運市場的競爭力。

同時，我們於業績記錄期間對在管物業保持較高保留率，亦證明客戶對我們優質服務的滿意程度，表明本集團通過持續向由其所開發物業的業主及住戶交付優質管理服務，以提升其品牌形象。我們認為，領地控股集團與本集團維持該穩定戰略業務關係，在商業上有利於彼此。因此，董事認為，鑒於其互惠互利及互補性質，我們與領地控股集團的業務關係不太可能終止或發生重大或不利變化。展望未來，基於我們互惠互利及互補的業務關係，且考慮到委聘可提供可比標準及範圍服務的其他服務供應商所需的時間及精力，我們認為有關關係使我們具有有別於競爭對手的競爭優勢，且我們相信我們未來將繼續獲領地控股集團委聘。我們向領地控股集團提供物業管理服務將於[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」。

管理獨立

董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。截至最後可行日期，除下文披露者外，概無董事或高級管理人員於控股股東或其各自的緊密聯繫人擔任任何職位。下表概述董事及高級管理人員於本集團及控股股東（及其各自的緊密聯繫人）所擔任的職位。

姓名	於本集團的職位	於控股股東或其各自的 緊密聯繫人的職位
劉玉輝先生	執行董事 董事長	<ul style="list-style-type: none">融量集團董事領地控股執行董事、董事長兼首席執行官，以及其若干附屬公司的董事

與控股股東的關係

姓名	於本集團的職位	於控股股東或其各自的緊密聯繫人的職位
王濤女士	非執行董事	<ul style="list-style-type: none">融量集團董事廣東趨勢道資產管理有限公司執行董事，劉浩威先生持有其80%股權北京世紀融邦投資管理有限公司董事，該公司由劉玉輝先生及劉浩威先生分別擁有71.33%及28.67%領地控股若干附屬公司的董事
侯三利女士	非執行董事	<ul style="list-style-type: none">量源資產管理及其附屬公司之一的執行董事融量集團及其若干附屬公司的董事廣東融量財富資產管理有限公司執行董事，該公司由劉策先生及劉浩威先生分別擁有72%及28%

儘管劉玉輝先生於本集團、領地控股集團及融量集團擔任職務，劉玉輝先生一直並將繼續能夠投入足夠時間履行其執行董事及董事會主席職責，依據為：

- (i) 劉玉輝先生在領地控股集團及融量集團的職務均屬高級監管性質，主要涉及監督其整體管理及業務發展。彼就領地控股集團及融量集團的日常營運為各自的管理團隊提供協助；
- (ii) 領地控股集團的董事會現時有四名執行董事（包括劉玉輝先生）以及三名獨立非執行董事。董事會職責由七名成員充分分擔，因此，領地控股集團的事務並不需要劉玉輝先生不合比例地花費大量時間及精力（此舉將削弱其履行執行董事及董事會主席職責的能力）；及

與控股股東的關係

- (iii) 劉玉輝先生為領地控股集團、融量集團及本集團的創始人，自本集團成立以來一直負責管理本集團的物業管理業務。自本集團成立以來，劉玉輝先生具備於領地控股集團、融量集團及本集團內均能履行職責的佳績，證明彼一直並將繼續有能力對本集團投入足夠的時間及精力。

儘管如上表所示，劉玉輝先生、王濤女士及侯三利女士所擔當的角色重疊，但在履行彼等各自在本集團及相關公司的職責時，彼等一直並將繼續獲本集團及相關公司各自的單獨且獨立的董事會及高級管理人員支援。因此，我們相信董事會作為一個整體及高級管理層成員能夠獨立履行其在本集團的角色，而本集團能夠獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人管理我們的業務。

除劉玉輝先生、王濤女士及侯三利女士外，其他最終控股股東（即劉浩威先生、劉策先生及龍一勤女士）從未參與本集團的日常管理及業務運營。彼等各自僅為與其他最終控制股東一致行動的股東。劉浩威先生及劉策先生各自現時均為領地控股的高級管理人員，彼等被要求投入大量時間管理領地控股。龍一勤女士目前為領地控股主要經營附屬公司領地集團有限公司的監事。因此，劉浩威先生、劉策先生或龍一勤女士概無獲委任為董事。此外，就本公司所深知，概無事實及情況可能導致劉浩威先生、劉策先生或龍一勤女士不適合擔任董事。下文載列劉浩威先生、劉策先生及龍一勤女士的履歷：

- **劉策先生**（前稱劉歡），30歲，現時擔任領地控股的副總裁，主要負責執行業務策略及管理成都房地產項目。劉策先生於物業開發方面有超過九年的經驗。彼於2011年10月加入領地控股，於領地控股擔任財務部經理，協助領地控股的項目融資。於2013年1月至2018年12月，劉策先生先後擔任領地控股投資發展部經理及首席執行官，負責監督項目投資決策過程。劉策先生於2019年1月獲委任為領地控股的副總裁。劉策先生亦於領地控股的附屬公司擔任多個董事職務，包括領地控股的集中管理平台。

與控股股東的關係

於2009年9月至2011年7月，劉策先生就讀於美國爾灣谷社區大學。彼亦曾就讀於中國北京大學並於2017年5月完成私募股權基金及資本運營課程。

- **劉浩威先生**，28歲，現時擔任領地控股的副總裁，主要負責執行業務戰略及管理重慶房地產項目。彼於2015年5月加入領地控股，擔任廣東領地房地產的總經理。自2015年5月起，劉浩威先生一直負責日常營運及整體管理以及房地產項目營運（包括駐馬店及重慶的房地產項目），在領地控股於該等地區的業務擴展擔任重要角色。彼於2019年1月獲委任為領地控股的副總裁。劉浩威先生現時於領地控股的附屬公司擔任多個董事職務。

劉浩威先生於2014年6月獲得美國加利福尼亞大學爾灣分校工商管理學士學位。彼亦於2015年12月完成上海交通大學安泰經濟與管理學院的私募股權課程及於2017年6月完成中國北京大學的投融資課程。

- **龍一勤女士**，47歲，自1999年起一直擔任領地集團主要經營附屬公司領地集團有限公司的監事。

龍女士於2005年4月獲得中國中央廣播電視大學法學學位。

各董事均知悉彼作為董事的受信責任，為本公司利益行事，以符合本公司的最佳利益，其個人利益不得與董事職責衝突。如因本集團與任何董事或其各自的緊密聯繫人訂立任何交易而產生實際或潛在利益衝突，則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投票時避席，且不得計入法定人數內。

基於上文所述，董事認為，於[編纂]完成後，本集團能夠獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人管理我們的業務。

與控股股東的關係

營運獨立

儘管於[編纂]後控股股東將保留於本公司的控股權益，但我們有獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人就自身業務營運作出一切決定及開展自身業務營運的全部權利。

物業開發商交付物業後，我們直接向獨立個人業主（可能由業主委員會代表）直接提供物業管理服務。業主委員會一經成立將由業主運營，有權代表業主與業主大會選擇的物業管理服務供應商訂立物業管理合同。獨立於領地控股集團及其合營企業及聯營公司的業主委員會有權於審閱及評估我們的表現後，選聘或解聘我們作為物業管理服務供應商。根據中國《物業管理條例（2018年修正）》，經擁有社區建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意後，物業業主大會可選聘或解聘物業管理公司。根據服務期限、整體服務質量及服務費等若干篩選標準，業主大會可通過公開招標程序或與特定物業管理服務供應商直接訂立合同選擇新物業管理服務供應商。取得業主大會的批准後，業主委員會將與獲選物業管理服務供應商訂立合同。領地控股集團或其合營企業及聯營公司對業主或其業主委員會委聘或解聘物業管理服務供應商的決定概無任何決定性影響。為獲得業主委員會的持續委任，我們必須為物業住戶／業主提供高質量服務。於業績記錄期間，我們的協議重續率及保留率仍保持相對可觀。詳情請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議的到期時間表」。我們於前期管理合同屆滿後獲業主保留的良好往績印證了本集團所提供管理服務的質量，以及我們獨立於領地控股集團經營的能力。因此，董事認為，本集團擁有雄厚實力保留物業管理服務合同，亦認為我們未來將繼續能夠獲該等業主委聘。

截至2020年12月31日，我們在管總建築面積的約44.2%歸屬於由領地控股集團開發的項目。除上文所述者外，我們主要通過參與物業開發商進行的招投標程序，在交付住宅物業後持續向業主或業主委員會提供物業管理服務，以及向其他物業開發商提供增值服務而維持多元化的客戶群。因此，我們的大部分客戶為獨立個人業主及業主委員會。截至2020年12月31日止年度，獨立第三方產生的收入佔我們總收入的約69.6%。

與控股股東的關係

我們相信我們的在管建築面積及來自獨立第三方物業開發商的收益將持續增長。我們自2016年開始積極爭取獨立第三方物業開發商的項目。多年來，我們已成功簽訂合同為獨立第三方物業開發商所開發的物業提供管理服務。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，第三方物業開發商物業管理服務合同中標率分別為72.7%、84.6%及80.0%。獨立第三方物業開發商所開發物業的在管建築面積由截至2018年12月31日約2.7百萬平方米（約佔在管總建築面積33.4%）增加至截至2020年12月31日約11.0百萬平方米（約佔在管總建築面積54.6%）。歸屬於第三方物業開發商所開發物業自物業管理服務產生的收益百分比由截至2018年12月31日止年度約14.3%增加至截至2020年12月31日止年度約29.9%。

此外，我們一直積極物色具有較大業務規模、多元化物業管理產品組合及區域化競爭優勢的高質量目標公司，以探索合作及收購機遇。於業績記錄期間後及直至最後可行日期，我們已向三名獨立第三方物業開發商提交四份標書，並已簽約為該名獨立第三方物業開發商開發的相關額外物業（總簽約建築面積為0.9百萬平方米）提供物業管理服務。我們亦與另一名獨立第三方物業開發商訂立一份框架協議（「**框架協議**」）。根據框架協議，我們與獨立第三方物業開發商將成立合營企業，該合營企業將為獲得物業管理服務訂單及向該物業開發商開發的若干項目（在管總建築面積為0.9百萬平方米）提供物業管理服務的實體。我們相信我們與該物業開發商的關係緊密、了解對該等物業開發商特定服務需求，且具備豐富的物業管理經驗，均將提高合營企業獲得該等物業開發商的物業管理服務合同的幾率。合作範圍最初涵蓋貴州省的三個開發中項目。此外，我們預期將通過收購或投資於其他物業管理公司而進一步拓展我們的業務及豐富物業產品服務組合。請參閱「未來計劃及所得款項用途－戰略收購及投資計劃」。我們相信，鑑於前述戰略合作及收購事項鞏固了我們的市場地位，通過增加在管物業的類型進一步擴大了我們的業務規模，推動了我們向不同來源獲取服務委聘的市場發展能力，並減少了我們對領地控股集團的依賴。

我們相信，憑藉我們強大的業務開發能力及作為優質物業管理服務供應商的市場聲譽，由於(i)領地控股集團（我們已獲委聘以提供物業管理服務）現時正在開發的住宅物業項目的獨立個人業主產生的收益增加，預期佔本集團的大部分收益；及(ii)隨著本集團更多參與屬獨立第三方的其他物業開發商及潛在客戶進行的篩選或招標程序以及

與控股股東的關係

收購物業管理項目，除領地控股集團以外的物業開發商產生的收益增加，故獨立業主及物業開發商於我們總收益中應佔的收益將持續增長。鑒於上述，經考慮(i)於業績記錄期間，由獨立第三方物業開發商開發的在管建築面積以絕對金額及佔在管總建築面積百分比計均呈增長趨勢；(ii)於業績記錄期間，向獨立第三方物業開發商所開發物業提供物業管理服務產生的收益百分比呈增長趨勢；(iii)於業績記錄期間，與獨立第三方物業開發商所訂立物業管理服務合同中標率良好；及(iv)於「所得款項用途－戰略收購及投資計劃」詳述的收購計劃，預期該等計劃將為我們帶來管理由獨立第三方物業開發商所開發的物業項的機遇，董事認為且獨家保薦人認同，本集團已採取或將予採取的上述措施將切實有效地共同降低我們對領地控股集團所開發物業的依賴。

知識產權及營運所需執照

我們不依賴控股股東或其各自的緊密聯繫人擁有的商標，我們持有及享有開展當前業務所需的所有相關執照及資格。

與客戶、供應商及業務夥伴聯繫

本集團擁有龐大且多元化的客戶群，與控股股東及／或其各自的緊密聯繫人並無關聯。我們可獨立聯繫客戶、供應商及其他業務夥伴。

僱員

我們自身擁有為業務服務的僱員，並擁有自身的人力資源、會計及融資管理。截至最後可行日期，我們所有全職僱員均主要通過招聘網站，校園招聘計劃、招聘公司及內部引薦方式獨立招募。

與控股股東的關連交易

「關連交易」一節載有本集團與控股股東或其各自的聯繫人在[編纂]完成後持續進行的持續關連交易。所有有關交易經公平磋商後按一般商業或更佳條款釐定。除該等

與控股股東的關係

持續關連交易外，董事預期將於或緊隨[編纂]完成後，本集團與控股股東或其各自的聯繫人不會有任何其他交易。因此，該等持續關連交易不會影響我們的整體獨立經營。

基於上文所述，董事認為本集團於業績記錄期間一直獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人經營，日後亦能獨立經營。

財務獨立

截至最後可行日期，應收或應付控股股東及彼等各自緊密聯繫人的所有非貿易結餘已悉數結清。截至最後可行日期，控股股東及其各自的緊密聯繫人並未就本集團任何融資提供任何貸款或任何股份質押或擔保。

此外，我們設有本身的內部控制及會計系統、會計及財務部門，獨立的現金收支財務職能以及獨立獲得第三方融資的渠道。因此，董事認為本集團能夠與控股股東及其各自的緊密聯繫人保持財務獨立。

企業管治措施

控股股東各自已確認，其充分理解為我們及股東的最佳利益行事的義務。董事相信，已備有充足企業管治措施，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) 為配合籌備[編纂]，我們已採納細則以符合上市規則。具體而言，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利益的任何合同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出席會議的法定人數之內；
- (b) 擁有重大權益的董事須就可能與我們的利益存在衝突或存在潛在衝突的事宜作出全面披露，並在董事會會議上，就該董事或其緊密聯繫人擁有重大利益的事宜避席，除非大多數獨立非執行董事特別要求該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。我們已委任三名獨立非執行董事，並且我們相信，獨立非執行董事具備充足經驗，並無任何會嚴重干預彼等行使獨立判斷的業務關係或其他關係，且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，載於「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；
- (d) 我們已委任智富融資有限公司作為合規顧問，其將依照適用法律及上市規則（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) 根據上市規則，獨立非執行董事將每年檢討任何關連交易，並在我們的年報中確認該等交易乃於日常及一般業務過程中，按一般或不亞於獨立第三方得到或提出的商業條款訂立，且該等條款屬公平合理並符合股東的整體利益。對於須經股東批准的關連交易，我們將根據上市規則第14A章設立獨立董事委員會以向股東提供建議，並委聘獨立財務顧問向獨立董事委員會作出推薦建議；及
- (f) 倘獨立非執行董事被要求審閱本集團（作為一方）與控股股東及／或董事（作為另一方）之間的任何利益衝突情況，則控股股東及／或董事應向獨立非執行董事提供所有必要資料，而本公司應透過年報或公告披露獨立非執行董事的決定。