

## 與控股股東的關係

### 概覽

緊隨資本化發行及[編纂]完成後（不計及根據[編纂]或購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份），盛富國際（分別由胡先生及胡先生的配偶魏女士擁有約92%及8%）將直接擁有本公司約[編纂]%的已發行股本。因此，根據《上市規則》，盛富國際、胡先生及魏女士為一組控股股東。

盛富國際為一家投資控股公司。胡先生於中國的房地產業擁有逾20年的經驗。其現擔任德信中國的董事會主席兼執行董事。於最後實際可行日期，胡先生實益擁有德信中國已發行股份總數約[69.94]%。

### 業務區分

董事認為，控股股東的業務（「除外業務」）與我們的業務具有明確的劃分。因此，除外業務不會且預期於[編纂]後不會與我們的業務直接或間接構成競爭。

下表載列本集團及控股股東的主要業務及目標客戶。

#### 主要業務運營

- |     |   |
|-----|---|
| 本集團 | (i) 面向物業開發商、業主及住戶的物業管理服務主要包括： <ul style="list-style-type: none"><li>• 清潔服務</li><li>• 秩序維護服務</li><li>• 園藝服務</li><li>• 維修保養服務</li></ul>   |
|     | (ii) 面向非業主的增值服務主要包括： <ul style="list-style-type: none"><li>• 案場服務</li><li>• 前介服務</li><li>• 房檢房修服務</li><li>• 商業諮詢服務</li></ul>  |
|     | (iii) 面向業主及住戶的社區增值服務主要包括： <ul style="list-style-type: none"><li>• 智能社區解決方案</li><li>• 物業銷售及協銷服務</li><li>• 社區資源增值服務</li><li>• 會所服務</li><li>• 美居服務</li><li>• 社區零售和家居服務</li></ul> |

---

## 與控股股東的關係

---

### 主要業務運營

控股股東	(i) 物業開發、建設及銷售
	(ii) 酒店投資
	(iii) 娛樂、文化及體育活動
	(iv) 商業物業租賃
	(v) 項目管理

鑒於本集團與控股股東的業務性質不同，我們的業務與除外業務之間有明確的劃分。因此，董事認為本集團業務與除外業務之間概無競爭。

截至最後實際可行日期，控股股東、彼等緊密聯繫人及董事概無於直接或間接與我們業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有須根據《上市規則》第8.10條作出披露的任何權益。

為了確保未來不會構成競爭，各控股股東均以本公司為受益人簽訂了不競爭契據，以保證彼等將不會以及將促使彼等各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與，或以其他方式參與與本公司業務構成競爭的任何業務，或在其中持有任何權利或權益，更多詳情載於下文「不競爭契據」一段。

### 與德信集團的關係

我們與德信集團保持長期密切的合作關係。我們於2005年開始向德信集團所開發的物業提供物業管理服務。於往績記錄期間，我們向德信集團所開發的物業及德信集團與獨立第三方開發商聯合開發的物業提供物業管理服務。我們還向德信集團及其合營企業及聯營公司提供若干非業主增值服務(如案場服務、前介服務、房檢房修服務及商業諮詢服務)及社區增值服務(如智能社區解決方案、物業銷售及協銷服務、社區資源增值服務、會所服務、美居服務及社區零售和家居服務)。於往績記錄期間，德信集團(連同其合營企業及聯營公司)是我們的最大客戶。更多詳情，請參閱「業務－與德信集團的關係」。

---

## 與控股股東的關係

---

根據中指院的資料，優質的物業管理服務能提高客戶的滿意度並提升物業開發商所開發的物業的市場聲譽價值。因此，物業開發商將選擇可靠、實力雄厚且能提供全面、高水準服務的物業管理公司，並與之緊密合作。經過多年的合作，本集團與德信集團以及其合營企業及聯營公司對彼此的業務運營有了相互深入的了解。我們認為，就僅由德信集團以及其合營企業及聯營公司開發的物業而言，我們能夠保持高中標率歸因於我們與德信集團長期合作的往績記錄、我們對德信集團開發的物業或聯合開發物業的物業開發前期階段的參與以及我們對其需求的熟悉程度，這令我們降低溝通成本並提供符合德信集團嚴格需求及要求的服務。有關我們與德信集團以及其合營企業及聯營公司的長期合作關係所帶來的業務利益之更多詳情，請參閱「業務－德信集團的強大支持及獨立業務發展的良好往績紀錄」。我們認為，我們與德信集團緊密長期的合作關係有助於其成功樹立全國卓越知名的品牌形象，同時使我們能夠鞏固現有的市場地位並提升我們在中國物業管理及商業運營行業的競爭力。

同時，於往績記錄期間，我們在管物業能夠保持高保留率亦顯示出客戶對我們優質服務的滿意程度，這表明德信集團偏好我們的支持，不斷為其所開發物業的業主及住戶提供優質的物業管理服務以及為其所開發物業的租戶提供商業運營服務，從而提升其品牌形象。我們相信，維持該等穩定且具戰略性的業務關係對德信集團及本集團均具有商業利益。因此，董事認為，我們與德信集團以及其合營企業及聯營公司的業務關係具有互補性質，因而其終止或發生重大或不利變動的可能性不大。展望未來，基於我們互補的業務關係，並考慮到尋求其他可能提供可資比較水準及範圍的服務的服務提供商所需的時間及精力，我們認為我們具有競爭優勢，這令我們在競爭對手中脫穎而出，且我們相信未來我們將繼續與德信集團以及其合營企業及聯營公司合作。我們向德信中國以及其合營企業及聯營公司提供物業管理服務及商業諮詢服務於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。詳情請參閱「關連交易」。

---

## 與控股股東的關係

---

### 獨立於控股股東及其緊密聯繫人

我們認為，我們能夠於[編纂]後獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人(本集團除外)經營業務，理由如下：

#### 管理獨立性

我們的董事會由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成。其中一名董事(即德信中國執行董事兼董事會主席胡先生，且其於德信集團擔任多個董事職位)於控股股東或彼等各自緊密聯繫人中擔任管理職位。

截至最後實際可行日期，除胡先生外，概無董事及高級管理層成員於控股股東或彼等各自緊密聯繫人中擔任任何董事或高級管理層職位。

各董事均了解其作為董事的受信責任，即要求(其中包括)其為本公司利益及代表本公司最佳利益行事，且不得使其作為董事的職責與其個人利益之間發生任何衝突。倘因本集團與任何董事或彼等各自的緊密聯繫人之間訂立的任何交易而產生潛在利益衝突，則有利益關係的董事須於本公司就該等交易而召開的相關董事會會議上放棄投票，且不得計入法定人數。此外，我們擁有一支獨立的高級管理團隊，可獨立於控股股東展開本集團的業務運營。

基於上述理由，董事認為，於資本化發行及[編纂]完成後，本集團有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人管理業務。

#### 經營獨立性

本集團運營的業務與控股股東運營的業務乃分開進行。我們擁有充分的權利、持有所有相關的牌照並從中獲益以及擁有充足的資本及必要的僱員，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一切決策並開展有關業務運營，且於[編纂]後亦將如此行事。

在預售及交付前階段，我們通常通過德信集團及其聯營公司發起的標準招投標程序受聘為德信集團及其聯營公司開發的住宅物業提供初始物業管理服務，招標將由德信集團及其聯營公司設立的評標委員會根據前期物業管理招投標管理暫行辦法進行評估。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

---

## 與控股股東的關係

---

的物業管理專家及德信集團及其聯營公司的代表成員，並自當地房地產行政管理部門編製的專家名單中隨機選出。我們可以選擇是否參加德信集團及其聯營公司發起的程序。因此，董事認為我們在為德信集團及其聯營公司所開發之物業而發起的甄選程序中並未享受任何優惠待遇且並不會僅僅因為我們與德信集團的關係而獲授物業管理合約。

在交付後階段，由我們直接向業主或租戶提供物業管理服務。住宅物業的業主可能成立業主委員會以管理物業。業主委員會（倘成立）將由業主運營，且將獨立於德信集團及其聯營公司，並可自行選擇和委聘物業管理服務提供商。本集團需向物業住戶／業主提供優質且具有競爭力的服務，以保證其能夠獲得業主委員會的委任。在此過程中，業主有權執行彼等自己的評估程序以委聘（或解聘）住宅物業管理服務提供商且本集團及德信集團及其聯營公司對相關住宅物業管理服務提供商的委聘（或解聘）並無任何作用或影響。更多於往績記錄期間與德信集團及獨立物業開發商訂立的前期管理協議分別到期或終止後，與獨立業主或業主委員會簽訂的物業管理協議的留存率的詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議－與業主委員會協議的主要條款」。

得益於我們的歷史及與德信集團的長期合作關係，自成立以來，我們一直為德信集團提供物業管理、各種增值服務。我們認為，我們與德信集團的持續業務關係是互利互補的。我們的董事認為，本集團對德信集團的依賴並不顯著，考慮到(i)於往績記錄期間，超過50%的在管建築面積為由獨立第三方物業發開商所開發的物業；(ii)本集團的主要收入產生自獨立第三方，而非德信集團及其聯營公司。本集團的大多數客戶主要獨立於我們的關聯方，截至2020年12月31日止年度的貢獻佔本集團總收入的68.8%。該等客戶主要為業主及業主委員會。本集團通過優質的服務及與獨立業主及業主委員會的穩定關係來維持業務的可持續性；及(iii)截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，本集團約66.8%、62.2%及68.1%的收入產生自向住宅物業提供物業管理及相關服務，本集團最初參與為住宅物業提供初步物業管理服務一般是通過受中國相關法律法規規管的標準招標程序進行的，本集團認為我們並無獲得任何優惠待遇。

---

## 與控股股東的關係

---

自2005年以來，我們一直向獨立第三方開發的物業提供物業管理服務（「外部項目」）。我們已設立投資發展部，負責通過現場訪問或我們僱員或管理層內部轉介安排會面，與物業開發商、業主委員會或業主建立關係以物色潛在新的外部項目。此外，投資發展部負責通過內部轉介及外部推廣活動物色潛在收購目標。投資發展部一旦發現潛在收購目標，其將會與本集團的財務部門合作進行盡職調查，與潛在目標公司的賣方開展商業磋商，並擬備提案以供本集團管理層批准。截至2020年12月31日，我們擁有106項在管物業，該等物業為獨立第三方物業開發商所開發，在管總建築面積為16.1百萬平方米，約佔截至同日我們的在管總建築面積的64.7%。

我們認為，作為一名優秀的物業管理服務提供商，憑藉我們強大的業務開發能力及市場聲譽，獨立業主、獨立租戶、業主委員會及物業開發商的收入貢獻相較於我們的總收入將增加，此乃由於來自以下各項的收入增加：(i)德信集團及其聯營公司目前正在開發的住宅物業項目的獨立個人業主及商業物業項目的獨立租戶，而我們獲委聘為其提供物業管理服務及管理服務，該項預計佔本集團收入的大部分；及(ii)除德信集團及其聯營公司以外的物業開發商，此乃由於本集團持續參與由其他物業開發商或潛在客戶（均為獨立第三方）進行的甄選或招標程序以及收購物業管理及商業運營項目。

### 營運所需牌照及信息技術系統

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，並從中獲益。我們於[編纂]後將不會與控股股東共享任何信息技術系統或公司職能。

### 客戶／供應商／業務合作夥伴渠道

我們擁有龐大而多元化的客戶群，該客戶群與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人並無關聯。本集團的大部分客戶為獨立於控股股東所控制的公司的第三方業主或第三方承租人。我們亦擁有獲取供應商及其他業務合作夥伴的獨立渠道。我們的主要客戶及供應商並無與控股股東有任何重疊。

---

## 與控股股東的關係

---

### 營運設施

截至最後實際可行日期，我們自德信集團及其聯營公司租賃總建築面積約為2,194平方米的物業，主要作辦公用途。除上文所披露者外，我們業務運營所需的全部物業、設施及設備均獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人。

### 僱員

截至最後實際可行日期，我們的所有全職僱員均主要通過招聘網站、校園招聘計劃、報紙廣告、招聘公司及內部推薦而獨立招聘。

### 與控股股東的關連交易

本文件「關連交易」一節載有本集團與控股股東或彼等聯繫人之間的持續關連交易，而該等交易將於[編纂]完成後繼續進行。所有該等交易均經公平磋商後按一般商業條款釐定。於釐定本集團與控股股東或彼等聯繫人之間的服務費用時，會考慮項目位置及狀況、服務範圍、勞動力及其他成本等因素（如適用）。該費用隨後乃參考現行市場費率釐定。

因此，於[編纂]後，我們預計能夠將與控股股東及其聯繫人進行的持續關連交易的總額佔我們總收入的比例維持在合理範圍內。因此，該等持續關連交易預計不會影響我們的整體經營獨立性。

### 財務獨立性

所有應付或應收控股股東貸款、墊款及結餘（並非於日常業務過程中產生）將於[編纂]前全數結清或免除。截至最後實際可行日期，本集團概無就控股股東及其各自緊密聯繫人的任何貸款提供任何擔保，反之亦然。

此外，我們擁有自己的內部控制並將在[編纂]前擁有自己的會計系統、會計及財務部門、現金收支的獨立司庫職能，並能獨立獲取第三方融資。因此，我們認為我們能夠在財務上獨立於控股股東及彼等各自聯繫人。

---

## 與控股股東的關係

---

### 不競爭契據

各控股股東已於不競爭契據中不可撤銷及無條件向我們承諾，彼將不會並將促使其緊密聯繫人(定義見下文)不會直接或間接參與或承接與我們的業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務(除我們的業務外)〔**受限制業務**〕，或於不時與本集團所從事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，惟以下情況除外：控股股東及其緊密聯繫人(定義見下文)持有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的已發行股本總額不足10%，且彼等並無控制該公司董事會。

當本集團從事與受限制業務不同或不相似或不構成競爭的業務時，或在此類業務開始時，我們的任何控股股東及其緊密聯繫人(定義見下文)已經從事或參與相關業務(包括在本節中披露的業務)，或以其他方式於相關業務擁有權益時，上述限制不適用。

此外，各控股股東已承諾，倘其或其任何緊密聯繫人(定義見下文)物色到或獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資／其他商業機會〔**競爭性商機**〕，其將並將促使其緊密聯繫人(定義見下文)及時向本公司轉介該競爭性商機，即於物色目標公司(如相關)後30個營業日內向本公司發出書面通知〔**要約通知**〕，並說明競爭性商機的性質、投資或收購成本以及本公司考慮是否爭取相關競爭性商機合理所需的全部其他詳情。

接獲要約通知後，本公司會就爭取或拒絕競爭性商機尋求董事委員會(由並無擁有競爭性商機權益的獨立非執行董事組成，〔**獨立董事會**〕)批准(任何擁有競爭性商機實際或潛在權益的董事均不得出席(除非獨立董事會特別要求其出席則另作別論)就考慮相關競爭性商機而召開的任何會議，亦不得於會上投票，且不會計入法定人數)。獨立董事會應考慮爭取獲提供競爭性商機的財務影響，競爭性商機的性質是否符合本集團的策略及發展計劃，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



---

## 與控股股東的關係

---

立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭性商機的決策過程。獨立董事會應於接獲上述書面通知後30個營業日內代表本公司以書面形式通知控股股東有關其爭取或拒絕競爭性商機的決定。

倘相關控股股東接獲獨立董事會關於拒絕有關競爭性商機的通知或獨立董事會未於上述30營業日期限內作出回應，其將有權（但並非有責任）爭取有關競爭性商機。倘控股股東爭取的有關競爭性商機的性質、條款或條件有任何重大變更，其應將有關經修改的競爭性商機轉介予本公司，猶如該機會為新的競爭性商機。

倘控股股東及其緊密聯繫人不再持有（不論直接或間接）具有表決權的股份數目的30%或以上或股份不再於聯交所[編纂]，則不競爭契據將會自動失效。

各控股股東已向我們作出進一步承諾，其將盡最大努力提供及促進其緊密聯繫人（定義見下文）提供一切必要的資料，供我們的獨立非執行董事進行年度審查以執行不競爭契據。彼等將根據企業管治報告中自願披露的原則，於我們的年度報告中就遵守不競爭契據的情況作出年度聲明。

此外，本公司已或將就不競爭契據採取以下措施以維護良好的企業管治標準：

- 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；
- 我們將根據上市規則的規定，於年報中或以向公眾公佈的方式披露獨立非執行董事審閱有關事項的決定（包括不接受轉介予本公司的競爭性商機的原因），以及獨立非執行董事就遵守及執行不競爭契據的情況進行的審閱；及
- 根據組織章程細則的適用條文，倘我們的任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人（定義見下文）於我們的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，則彼不可就批准該事宜的董事會決議案進行表決，且不得計入表決的法定人數。

---

## 與控股股東的關係

---

就上述目的而言，「緊密聯繫人」指除德信集團外的控股股東的緊密聯繫人（定義見《上市規則》），德信集團因德信中國的上市地位而成為獨立運營集團。

### 企業管治措施

按照不競爭契據的規定，各控股股東及其各自的緊密聯繫人（定義見上文）不得與我們構成競爭關係。各控股股東已確認，其完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任，並完全知悉遵守《上市規則》第8.10條。董事相信，我們已制定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，我們已實施以下措施：

- (a) 作為我們籌備[編纂]的一部分，我們已修訂組織章程細則以遵守《上市規則》。尤其是，組織章程細則規定，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利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票，且該董事亦不得計入出席大會的法定人數；
- (b) 擁有重大利益的董事應全面披露可能與我們的任何利益有衝突或潛在衝突的事宜，且放棄出席有關該董事或其聯繫人擁有重大利益的事宜的董事會會議，除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與該董事會會議；
- (c) 我們承諾董事會應平衡執行董事及獨立非執行董事的組成人數。我們已委任獨立非執行董事，我們相信獨立非執行董事具備充足經驗，且並無任何業務或其他關係可能對其獨立判斷造成重大干預，且彼等能夠提供公正的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本文件「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」一節；
- (d) 我們已委任智富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；

---

## 與控股股東的關係

---

- (e) 誠如《上市規則》所規定，獨立非執行董事應每年審查任何關連交易，並於我們年報中確認該等交易乃於我們日常及一般業務過程中按一般商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，該等條款乃屬公平合理，且符合我們股東的整體利益；及
- (f) 我們的獨立非執行董事將每年審查控股股東的不競爭承諾以及彼等遵守該等承諾的情況。