
與控股股東的關係

控股股東

緊接[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]及根據[編纂]購股權計劃授出的購股權並無獲行使），根據一致行動人士確認契據，鄒康先生、鄒健女士、Sky Donna（一家由鄒康先生全資擁有的公司）及Pengna Holding（一家由鄒健女士全資擁有的公司）將共同於本公司約[編纂]的已發行股本中擁有權益。由於彼等將繼續共同控制本公司已發行股本的逾30%，彼等將被視為上市規則項下的一組控股股東。

一致行動人士確認契據

於2015年12月17日，鄒康先生與鄒健女士（鄒康先生的姐姐）訂立一致行動協議，據此，彼等承認並確認，於訂立該協議前，彼等於行使成都德商的股東權利前一直一致行動並同意未來繼續如此行事。於2021年5月11日，鄒康先生與鄒健女士進一步訂立一致行動人士確認契據，據此，彼等再次確認於一致行動人士確認契據日期前一直作為本集團的股東一致行動並於其後繼續如此行事。詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－一致行動安排」各段。

本集團與控股股東公司的業務劃分

除於本集團的權益外，截至最後實際可行日期，我們的最終控股股東鄒康先生與鄒健女士於中國擁有各種其他投資。最終控股股東的所述投資乃通過彼等持有不同股權的德商集團旗下一系列公司作出。該等公司的業務範圍（與本集團的業務範圍不同）覆蓋各種行業，包括但不限於物業開發、物業建設、信息行業諮詢服務及投資管理。

本集團與德商置業集團的業務劃分

在德商集團旗下的公司中，德商置業集團包括成都德商置業有限公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司。成都德商置業有限公司由成都德商淵謀控股（集團）有限公司及鄒康先生分別擁有80%及20%權益。而成都德商淵謀控股（集團）有限公司由鄒康先生及鄒健女士共同擁有約91.9%權益。

與控股股東的關係

下表列載截至最後實際可行日期本集團及德商置業集團的主要業務：

公司名稱	主要業務經營
本集團	提供(i)住宅物業管理服務；(ii)非住宅物業管理服務；(iii)非業主增值服務；及(iv)業主增值服務
德商置業集團	物業開發、物業投資及建設及其他相關服務

儘管德商置業集團與本集團均於中國從事房地產業，其從事房地產產業鏈的不同板塊。德商置業集團旗下物業開發公司於中國從事物業開發及物業建設，並不提供與本集團類似的物業管理服務及增值服務。德商置業集團的性質為物業開發商，而本集團的性質為物業管理服務及商業運營服務綜合提供商。

誠如上文所示，鑒於本集團與德商置業集團主要業務經營之間差異明顯及德商置業集團與本集團所運營的房地產產業的板塊不同，董事認為，本集團與德商置業集團存在明確的劃分且董事認為本集團與該等德商置業集團的業務概無重疊或競爭。

最終控股股東的其他業務

於最後實際可行日期，最終控股股東亦通過由彼等擁有的多家公司（德商置業集團與本集團除外）（「其他除外公司」）於德商集團內部參與企業投資諮詢服務及信息行業諮詢業務。於最後實際可行日期，該等其他除外公司的主要業務包括：

公司名稱	主要業務經營
四川德商財富投資管理集團有限公司、其合營企業及附屬公司	投資管理以及企業配套及諮詢服務

與控股股東的關係

公司名稱	主要業務經營
成都數字娛樂軟件園管理 投資有限公司、其合營企業 及附屬公司	信息行業的開發、諮詢、技術轉讓及技術 服務

董事認為有關業務並無與我們的業務重疊，因此將不會或預期不會直接或間接與我們的業務構成競爭。

上市規則第8.10條

於最後實際可行日期，我們的控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人概無於與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益而須根據上市規則第8.10條作出披露。

獨立於控股股東

董事認為，本集團能夠獨立於控股股東及其緊密聯繫人開展業務，理由如下。

管理獨立

董事會包括五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。除下文所披露外，截至最後實際可行日期，我們的董事概無擔任從事物業開發及物業建設等業務（但並非與本集團類似的物業管理服務或增值服務）的德商集團旗下公司的董事或高級管理層成員。

姓名	於本集團的職務	於德商集團的職務及職責
鄒康先生	非執行董事（未參與 本集團的日常運營）。 更多詳情，請參閱本文件 「董事及高級管理層－董事」一段。	董事長及高級管理層 職位

與控股股東的關係

董事認為，本公司將獨立於控股股東行使職能，理由如下：

- (i) 儘管鄒康先生為本集團的控股股東並在德商集團旗下公司擔任董事及／或高級管理層職務，彼僅擔任本公司非執行董事且不負責本集團的日常運營；
- (ii) 執行董事並無擔任德商集團任何董事或高級管理層成員職務；
- (iii) 我們已委任三名獨立非執行董事，彼等均未於控股股東任何緊密聯繫人擔任董事或高級管理層成員，以平衡潛在利益相關及獨立董事的人數，以促進本公司及股東的整體利益。獨立非執行董事將有權就本公司與董事或彼等各自的聯繫人訂立的任何交易所導致的任何潛在利益衝突事宜委聘專業顧問提供意見，費用由我們承擔；
- (iv) 各董事均知悉上市規則項下其作為董事的受信責任與職責，要求其為本公司及股東的整體最佳利益行事。倘本集團與任何董事或彼等各自的緊密聯繫人將予訂立的任何交易產生潛在利益衝突，則有利益關係的董事須於就該等交易舉行的本公司相關董事會會議上放棄投票且不得計入投票的法定人數內。倘本集團與德商集團之間存在任何實際或潛在利益衝突，於德商集團擁有持續職務的鄒康先生須放棄參加本集團相關董事會及於會上投票；及
- (v) 倘舉行股東大會以考慮控股股東於其中擁有重大權益的擬議交易，則控股股東須就決議案放棄投票且不得計入投票的法定人數內。

互利互補關係

鑒於我們自2010年起與德商置業集團建立起長期緊密的關係，我們深諳其特定需求及預期交付成果。作為房地產開發商，德商置業集團的業務發展及日常運營需要我們的物業管理服務。我們始終提供優質服務，有助於提升德商置業集團的品牌形象及其物業開發項目的價值。董事認為我們與德商置業集團的關係為互惠性質。德商置業集團於成都積極進行房地產開發。

與控股股東的關係

董事確認，就彼等所深知及確信，德商置業集團於往績記錄期委聘本集團為其開發的所有住宅物業項目提供物業管理服務。於2018年、2019年、2020年12月31日及2021年5月30日，我們由德商置業集團開發的物業的在管總建築面積分別約為0.5百萬平方米、0.8百萬平方米、1.0百萬平方米及1.2百萬平方米，約佔我們於同日在管總建築面積的100%、100%、26.5%及28.3%。於往績記錄期，向德商集團提供的增值服務由2018財年的人民幣29.5百萬元增加至2019財年的人民幣30.6百萬元及2020財年的人民幣55.0百萬元，主要是由於德商集團的穩定增長以及德商集團交付的項目數量增加。如上文所示，儘管我們來自德商置業集團的在管總建築面積呈穩定上升趨勢，但佔我們總建築面積的比例大幅下降。有關趨勢的原因主要在於我們成功引入其他第三方物業開發商，旨在增加收益來源及多元化物業管理組合。董事認為，鑒於我們不斷致力於自第三方房地產開發商獲得項目，上述增長趨勢將於日後持續。綜上，我們日後旨在繼續獲得德商置業集團餘下及新物業的物業項目，並致力於自其他第三方房地產開發商取得項目。另一方面，我們於往績記錄期管理一個來自德商置業集團的寫字樓。根據相關中國法律，招投標流程的規定並不適用於非住宅物業。來自德商置業集團的寫字樓項目乃通過報價方式取得，此為我們就非住宅物業項目提出的唯一報價，並成功取得此項目。我們就此寫字樓項目提交報價的原因在於我們希望從事非住宅物業管理服務以擴大業務範圍。

此外，於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，提供予德商集團的物業管理服務及增值服務所產生的收益分別佔我們總收益的約53.4%、51.0%、47.3%及38.8%。根據未經審核管理賬目，成都德商置業有限公司及其附屬公司於往績記錄期所產生的所有物業管理開支均由我們入賬。據弗若斯特沙利文確認，本集團與德商集團間的此種業務關係在中國物業管理公司與其關聯公司間屬常見且能夠實現互利及互補。我們認為與德商集團的長期及緊密業務關係使我們深入了解房地產產業鏈，而多年來積累的知識及技巧可輕易轉移，從而為其他獨立客戶服務。

鑒於(i)德商集團與本集團間的互利互補關係；(ii)德商集團若選擇替換我們，為物色具備水平與我們相若的專業知識並熟悉其要求及質量標準的物業管理服務提供商而將產生的時間成本及費用；(iii)我們在提供優質服務及取得德商集團住宅物業管理服務合約方面擁有良好往績；(iv)我們熟悉德商集團的要求以及本集團提供優質服務的能

與控股股東的關係

力，有助於提升德商置業集團的品牌形象，從而吸引更多客戶購買德商置業集團的物業；及(v)本集團與德商集團維持該互補關係的互惠互利，董事認為[編纂]後，本集團與德商集團間的關係不會發生任何重大不利變動，且我們認為我們將能夠繼續取得德商集團的未來業務委聘並維持我們自德商集團取得的收益。此外，儘管德商集團於市場上能夠找到類似的服務提供商，但我們的董事認為，考慮到上述因素，甄選及聘請其他的物業管理服務提供商將不符合德商集團的最佳利益。我們向德商集團提供物業管理服務及增值服務將在[編纂]後構成本公司的持續關連交易。有關我們與德商集團間的關連交易詳情，請參閱本文件「關連交易－不獲豁免持續關連交易」一節。

為持續進一步使收入來源多元化，我們已積極參與第三方開發商的投標程序。我們已成立一支由周尤波先生（其為高級管理層成員之一且具有與第三方開發商進行業務拓展的經驗）監管的團隊，在各個地區積極尋求獨立第三方開發商所開發的物業的商機。此外，我們計劃將[編纂][編纂]淨額的60%用於收購物業管理及商業運營服務提供商，潛在標的參照標準為(i)在管建築面積至少一百萬平方米；(ii)最近一個財政年度產生收益至少人民幣30百萬元；或(iii)純利率至少8%。更多詳情請參閱本文件「未來計劃及[編纂]－[編纂]」一段。

於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，我們向德商集團提供服務產生的收益分別為人民幣34.1百萬元、人民幣35.2百萬元、人民幣60.5百萬元及人民幣34.6百萬元，分別佔同期我們總收益的53.4%、51.0%、47.3%及38.8%。我們向德商集團提供服務乃按一般商業條款進行及源於真正的業務需求，如下所示：

招標程序

我們主要通過中國適用法律法規規定的標準公開招標程序向德商集團採購住宅物業管理服務協議，據此，投標將由德商集團根據《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。於評估候選人時，評標委員會會考慮一系列因素，例如聲譽、服務質素、管理制度、人力資源管理及建議管理計劃等。本集團就德商置

與控股股東的關係

業集團所開發物業的中標率為100%。詳情請參見「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。就非住宅物業而言，雖然法律並無規定，但開發商或業主通常透過公開招標或邀請報價甄選物業管理服務提供商。就增值服務而言，法律並無對公開招標作出規定，開發商一般通過邀請報價選擇增值服務提供商。

定價政策

我們就向德商集團提供的物業管理及增值服務與向獨立第三方提供的服務採用相同的定價政策（具體而言會考慮地方政府對物業管理費的指導價）。我們就用戶使用我們的服務採納標準物業管理服務費。我們通常根據多項因素對服務進行定價，該等因素包括(i)物業類型及位置；(ii)我們的服務範圍；(iii)我們的預計成本及開支；(iv)我們的目標利潤率；(v)業主及住戶情況；(vi)當地政府的物業管理費指導價格（如適用）；及(vii)可比物業的定價。有關我們不同類型服務的定價政策的詳情，請參見「業務－物業管理服務－我們的定價政策」、「業務－增值服務－商業運營服務的定價政策」及「關連交易－定價政策」。

德商集團的業務需求

德商集團下屬的德商置業集團主要從事物業開發並需要為其所開發的物業提供物業管理服務及增值服務。本集團的發展與德商置業集團物業開發業務（主要包括中國各地的住宅物業）的發展同步。考慮到手頭的物業開發項目及其進度，德商置業集團預期對優質物業管理服務的需求將持續增長。得益於我們在中高端住宅物業管理服務方面的專業知識以及我們與德商置業集團的長期合作關係，我們能夠提供優質物業管理服務和我們認為將可提升德商置業集團品牌形象的廣泛輔助服務。具體而言，如「業務－競爭優勢」所載，我們具有根據客戶的特定需求定制服務及在房地產服務行業建立獨有的綜合平台的靈活性和能力。同時，由於我們與德商集團的長期關係及過去獲得的成功，相較於我們的競爭對手，我們的董事認為我們更了解且更熟悉德商集團的要求和質量標準，從而使我們能夠獲取德商置業集團的所有物業管理服務合約。

與控股股東的關係

營運獨立

我們獨立於我們的控股股東從事我們的業務營運，作出並執行營運決策。我們以自己的名義取得所有重大牌照及許可證，並且不會就任何該等牌照及許可證依賴我們的控股股東或彼等的緊密聯繫人。我們有足夠資金、設施及僱員，以獨立於我們的控股股東及彼等的緊密聯繫人經營業務。

於相關物業交付予業主及業主大會成立業委會後，業委會可由業主大會授權，以與業主大會選定的物業管理服務提供商訂立合同。此後，我們先前與物業開發商（如德商置業集團）就於交付物業前提供管理服務訂立的前期物業管理服務協議將予以終止。根據中國相關法律，業委會委聘物業管理服務提供商須經過招投標程序。倘我們獲業委會選定繼續提供物業管理服務，我們將與業委會另行訂立協議。物業開發商（包括德商置業集團）在個別業主選擇（或替換）物業管理服務提供商時並無任何決定性影響力。

儘管本集團於往績記錄期的大部分在管物業均由德商集團開發，我們透過於2020年8月收購中能集團多元化我們的物業管理服務組合。透過我們的內生增長及於收購後，於2020財年，本集團由獨立第三方開發商所開發物業的在管總建築面積約為2.8百萬平方米，佔我們在管總建築面積的73.5%，而於2019財年則為零。截至2020年12月31日止三個年度，我們向該等由獨立第三方開發商開發的物業提供物業管理服務產生的收益分別約為零、零及人民幣19.2百萬元，分別佔我們總收益的約零、零及31.2%。

未來，我們將繼續努力豐富我們的物業管理服務組合。董事認為我們良好的往績記錄及在收購中能集團後擴大的物業管理服務組合將給予現有及潛在客戶對我們服務質量及能力的信心，我們相信這將增加我們進一步獲得獨立第三方物業管理合約的機會。此外，我們擬分配60%的[編纂][編纂]淨額用於收購物業管理及商業運營服務提供商，優先考慮的潛在收購目標為(i)在管建築面積不少於一百萬平方米；(ii)於最近財政年度產生的收益至少為人民幣30百萬元；或(iii)純利率至少為8%。有關進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]—[編纂]」一段。經計及以上所述，董事認為萬一我們與德商集團的關係終止，本集團將能夠有效地降低我們的業務運營發生任何重大不利變化的風險。

與控股股東的關係

客戶與供應商渠道

如上段所述，就德商集團開發的物業（我們參與提供前期服務）而言，倘我們獲選定，有關協議將予以終止並由與業主（獨立於德商集團或我們的控股股東）訂立的單獨協議替代，此外，於2020年8月收購中能集團後，我們進一步多元化客戶群。

於往績記錄期，我們有獨立的供應商渠道，其大多數為我們物業管理服務的分包商（獨立於德商集團及控股股東）。

僱員

於最後實際可行日期，除亦於德商集團擔任職位的鄒康先生（我們的非執行董事）外，我們的所有全職僱員乃受獨立招聘及並無為本集團以外任何公司或任何其他受控股股東控制的公司工作。

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關聯公司訂立的持續關連交易，該等交易將於[編纂]完成後繼續進行。所有有關交易乃經公平協商後釐定及按一般商業條款訂立。於釐定本集團與控股股東或彼等各自關聯公司之間的服務費時，我們已計及歷史交易金額、估計勞務成本及行政成本以及現行市價等因素（倘適用）。該等費用將於其後經參考當時市場費率釐定。

因此，我們預期於[編纂]後能將與控股股東及彼等關聯公司訂立的持續關連交易的總額在我們總收益的佔比維持在合理水平。因此，預期有關持續關連交易不會對我們的整體營運獨立產生影響。

財務獨立

本集團擁有獨立財務系統。我們按照自身業務需要作出財務決定，而控股股東或彼等緊密聯繫人並不干涉我們的資金用途。我們獨立開設銀行賬戶，且並無與控股股東或其緊密聯繫人共用任何銀行賬戶。我們已根據適用法律法規獨立於控股股東及其

與控股股東的關係

緊密聯繫人進行納稅申報及繳稅。我們已成立獨立的財務部並實行良好獨立的審計、會計及財務管理制度。我們有足夠內部資源支持我們的日常營運。截至最後實際可行日期，概無控股股東或彼等的緊密聯繫人授予我們的尚未償還貸款，且概無控股股東或彼等的任何緊密聯繫人為我們的利益提供擔保。截至最後實際可行日期，亦無本集團應收控股股東的尚未償還貸款。

不競爭承諾

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（本集團成員公司除外）不會直接或間接進行或參與任何與我們的業務（包括為中高端住宅物業及商業物業提供物業管理服務及商業運營服務（統稱為「**受限制業務**」）直接或間接構成或可能構成競爭的業務（除我們的業務外），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，或進行任何受限制業務，惟(a)控股股東及其緊密聯繫人持有於聯交所或任何其他證券交易所上市且具有或可能具有競爭業務的任何公司已發行股本總額不足5%；及(b)彼等並無控制該公司董事會10%或以上成員則除外。本集團從事並非受限制業務的新業務時及如於有關新業務開始時，我們任何控股股東已進行或參與相關業務或以其他方式擁有相關業務的權益，上述限制亦不適用。

此外，各控股股東已承諾，倘其或其任何緊密聯繫人物色到或獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資或其他商業機會（「**競爭性商機**」），其將並將促使其緊密聯繫人於物色有關競爭性商機後30個營業日內藉向本公司發出書面通知（「**要約通知**」），及時向本公司轉介有關競爭性商機，並列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

與控股股東的關係

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個營業日期間內作出回應，其將有權（但並非有責任）接受有關競爭性商機。倘相關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。

倘我們的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）附有投票權的股份的30%或以上或我們的股份不再於聯交所[編纂]，則不競爭契據將自動失效。

各控股股東已向我們作出進一步承諾，其將盡最大努力提供並將促使其緊密聯繫人提供我們的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。彼等將根據企業管治報告中的自願披露原則，於我們的年報中就遵守不競爭契據的情況作出年度聲明。

企業管治措施

本公司將採取下列企業管治措施，以監察不競爭契據的遵守情況：

- (i) 獨立非執行董事須至少每年審視控股股東及其各自的聯繫人是否就現時或未來的競爭業務遵守不競爭契據；
- (ii) 控股股東須盡快提交可供本公司獨立非執行董事進行年度審視及執行不競爭契據的一切所需資料，並向本公司提供有關遵守不競爭契據的書面確認函，以及於本公司年報中就遵守不競爭契據的情況作出年度聲明；

與控股股東的關係

- (iii) 本公司須透過本公司年報所載的企業管治報告及／或向公眾刊發公告的方式，披露其獨立非執行董事就控股股東所提供有關合規及執行承諾事宜進行審閱的決定；
- (iv) 不競爭契據項下的任何競爭性商機及經董事會釐定與控股股東存在潛在利益衝突的所有其他事項將交由獨立董事會討論及決定。如有必要，有關獨立非執行董事將聘請獨立財務顧問就相關事項向彼等提供意見。若任何控股股東提供或因其而產生的任何競爭性商機被本集團依據不競爭契據拒絕，本公司將於本公司年度報告披露相關決定以及作出決定的基準。本公司年報將載入獨立董事會就是否把握不競爭契據項下的任何競爭性商機或交由獨立董事會處理與控股股東存在潛在利益衝突的其他事項的觀點及決定，連同相關基準；及
- (v) 此外，倘控股股東或董事於擬考慮的事宜中有利益衝突，則就對有關事宜放棄投票而言，其須根據上市規則的規定行事。