
與控股股東的關係

我們的控股股東

緊隨[編纂]完成後（不計及[編纂]獲行使），本公司將分別由魯商發展及魯商發展的全資附屬公司魯商創新擁有約[編纂]%及[編纂]%。魯商發展由山東商業直接及間接擁有約53.7%。山東商業由山東國資委直接及間接擁有90%。因此，根據上市規則，山東商業、魯商發展及魯商創新構成一組控股股東。

[編纂]構成魯商發展的分拆。根據分拆通知，由境內上市公司控制的附屬公司境外[編纂]須遵守分拆通知當中所載的條件。據中國法律顧問所告知，截至最後可行日期，分拆通知項下的所有有關條件均已獲滿足。此外，據中國法律顧問所告知，本公司已在中國就[編纂]取得所有必要的批准及授權。

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。

除於本集團的投資外，控股股東還從事其他業務，包括但不限於(i)零售業務；(ii)物業開發；(iii)生物製藥、藥物研發、醫療設施設計和醫療培訓服務；(iv)養老服務；及(v)教育。

特別是，我們的控股股東通過全資附屬公司山東省醫藥工業設計院（「醫藥工業設計」）從事醫療設施設計服務。作為我們非業主增值服務的一部分，我們為物業開發提供建築設計服務。董事認為，醫藥工業設計所提供的醫療設施設計服務可在以下方面與本集團所提供的建築設計服務清晰區分：

	醫藥工業設計的 醫療設施設計服務	本集團的建築設計服務
(i)	服務乃提供予不同醫藥工廠及相關支持設施物業	商業及住宅物業

與控股股東的關係

	醫藥工業設計的 醫療設施設計服務	本集團的建築設計服務
(ii) 客戶不同.....	主要針對醫藥公司	物業開發商及學校
(iii) 所需專業知識 不同	醫藥行業知識、化工和石 化行業的專業知識以及建 設相關技能	與建設相關的技能
(iv) 所需主要資質....	化工石化醫藥行業甲級	建築行業(建築工程)甲級

除上文所披露者外，截至最後可行日期，我們的控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人概無於直接或間接與本公司業務競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何利益，以致根據上市規則第8.10條須予以披露。

為確保未來將不會產生競爭，我們的各控股股東均已以本公司為受益人訂立不競爭契約，據此彼等各自將不會並將促使彼等各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與可能與我們業務競爭的任何業務，或於當中持有任何權利或利益，或以其他方式從事任何有關業務，有關進一步詳情載於下文「不競爭契約」。

我們與魯商發展集團的業務關係

魯商發展是一家在上海證券交易所上市的綜合物業開發商（股票代碼：600223），已開發多元化的優質物業組合，涵蓋購物中心、商業步行街、住宅樓、寫字樓和酒店。其於2021年獲中國房地產Top10研究組認可為中國房地產開發百強企業之一（以綜合實力計）。

由於我們自2006年成立以來一直向魯商發展集團提供物業管理服務及非業主增值服務，因此我們已與魯商發展集團建立良好及持續的業務關係。

與控股股東的關係

我們認為本集團與魯商發展集團之間的密切業務關係是互惠互補的關係，且中指院已確認此現象在中國物業管理服務提供商及其相關物業開發公司中屬常見。經過15年的合作，我們與魯商發展集團對彼此的業務營運已有深入了解，並共同秉持類似的服務理念。考慮到本集團與魯商發展集團之間的長期密切合作關係，我們對魯商發展集團特定要求及交付預期的熟悉使我們可以減少溝通成本、建立互信及提供一致的優質服務，達到魯商發展集團對其物業的需求及要求。

我們認為，我們與魯商發展集團的長期密切合作關係對其成功發展品牌形象至關重要，而同時亦對我們成功積累提供物業管理服務的經驗、鞏固現有市場地位及增強競爭力至關重要。

於往績記錄期間，我們受聘於魯商發展集團提供物業管理服務及非業主增值服務。董事確認，就彼等所知及所信，於往績記錄期間我們向所有由魯商發展集團開發的物業提供物業管理服務，而我們對該等項目的中標率均為100.0%。我們認為，我們的競爭優勢使我們於往績記錄期間獲得由魯商發展集團開發的物業的物業管理服務合約，有關競爭優勢包括（其中包括）：

- (a) 我們是山東省領先的綜合物業管理服務提供商，擁有增長強勁的良好往績記錄；
- (b) 我們為多元化的物業組合提供物業管理，包括住宅物業和非住宅物業，如商業綜合體、市政設施、學校和產業園；及
- (c) 我們已建立各種程序和系統來監控和維持我們的服務質量。

截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們在管的由魯商發展集團開發的物業的總建築面積分別為10.7百萬平方米、11.8百萬平方米及12.4百萬平方米，分別佔我們截至同日在管總建築面積的99.8%、76.6%及54.3%。於截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年，向由魯商發展集團開發的物業提供物業管理服務產生的收入分別為人民幣178.1百萬元、人民幣197.9百萬元及人民幣224.0百萬元，分別佔提供物業管理服務產生的總收入的98.7%、97.0%及87.7%。

與控股股東的關係

我們認為，魯商發展集團及本集團維持此穩定及策略性的業務關係在商業上對兩者均有利。因此，董事認為，我們與魯商發展集團的業務關係由於其互補性質而不太可能終止或發生重大或不利的變化。展望未來，基於我們互補的業務關係，並考慮物色其他能夠提供與魯商發展集團具有可資比較的標準及範圍的服務的服務提供商所需花費的時間及精力，我們認為我們具有有別於競爭對手的競爭優勢，我們相信未來將繼續受魯商發展集團委聘。我們向魯商發展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。有關更多資料，請參閱本文件「關連交易」。

我們與山東商業集團的業務關係

山東商業為一家大型控股公司，在零售、醫療保健、金融、商業旅遊及酒店管理等领域具有廣泛的投資，截至最後可行日期，其直接及間接於魯商發展約53.7%的股份中擁有權益。

我們與山東商業集團保持著密切而長期的關係。於往績記錄期間，根據上市規則，山東商業集團(看作一個集團)為我們的最大客戶，自我們成立以來一直向其提供物業管理及增值服務。有關我們與魯商發展集團的業務關係，請參閱本節「我們與魯商發展集團的業務關係」。除魯商發展集團外，截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們就山東商業餘下集團所開發物業的在管總建築面積分別為零、1.0百萬平方米及0.9百萬平方米，分別佔截至同日我們在管總建築面積的零、6.2%及4.0%。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年，向山東商業餘下集團開發的物業提供物業管理服務所產生的收入分別為零、人民幣1.1百萬元及人民幣10.8百萬元，分別佔我們提供物業管理服務所產生的總收入的零、0.6%及4.2%。

我們認為，山東商業集團及本集團維持此穩定及策略性的業務關係在商業上對兩者均有利。因此，董事認為，我們與山東商業集團的業務關係不太可能終止或發生重大或不利的變化。[編纂]後，我們向山東商業集團提供物業管理服務及增值服務將構成本公司的持續關連交易。有關更多資料，請參閱本文件「關連交易」。

與控股股東的關係

獨立於我們的控股股東

我們認為我們有能力在[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)開展業務，理由如下：

管理獨立性

我們的董事會由三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。我們的管理及經營決策由執行董事及高級管理層作出。除下列董事會成員外，本集團與我們的控股股東(及彼等各自的緊密聯繫人)之間概無其他董事或高級管理層成員重疊：

董事會成員	於本集團的職務	於我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人的職務
趙衍峰先生.....	• 非執行董事兼董事長	• 山東商業首席戰略官
李璐女士.....	• 非執行董事	• 魯商發展董事會秘書 • 魯商發展工會主席兼董事會辦公室主任

由於我們的非執行董事趙衍峰先生及李璐女士並不參與我們的日常營運，彼等無需為本集團的管理付出大量時間。有關董事各自職責的更多資料，請參閱「董事、監事及高級管理層－董事會－非執行董事」。

截至最後可行日期，除(i)王忠武先生(我們的執行董事、副董事長兼總經理)於魯商發展的100,000股股份中擁有權益；及(ii)李璐女士(我們的非執行董事)於魯商發展的100,000股股份中擁有權益外，概無其他董事於控股股東中持有股權。各董事均了解彼等的受信責任，該責任要求(其中包括)彼等從本公司利益的角度出發以符合本公司最佳利益的方式行事，並且不允許董事責任與個人利益發生任何衝突。倘本集團與任何董事或其各自的緊密聯繫人進行的交易存在潛在利益衝突，有利益關係的董事應

與控股股東的關係

於本公司相關董事會會議上就該等交易放棄投票並不應計入法定人數。任何於魯商發展擁有股權及／或購股權的董事應於任何董事會會議上就批准任何與魯商發展集團的交易有關的決議案放棄投票。此外，我們擁有一支獨立的高級管理層團隊，可獨立於控股股東開展本集團的業務營運。

我們的獨立非執行董事在人力資源、資本市場及學術等領域擁有對我們決策過程而言屬寶貴的過往經驗及見解，彼等將能夠作出符合本公司及其股東整體最佳利益的決策。如我們的董事要求得到進一步意見及支持，彼等亦可諮詢本集團的高級管理層（彼等擁有在會計及業務管理等領域的教育背景及工作經驗）。考慮到我們董事及高級管理層所擁有的技能及經驗，我們認為董事會擁有均衡的知識、技能及經驗組合，可有效履行職責及促進良好的企業管治。

基於上述理由，我們的董事認為，我們在[編纂]後能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人管理業務。

財務獨立性

並非於我們的日常業務過程中產生的所有應收及／或應付控股股東及／或彼等各自緊密聯繫人的貸款、墊款或結餘將於[編纂]前悉數結清。截至最後可行日期，本集團並無就控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的任何貸款提供任何擔保，反之亦然。

此外，我們設有自身的內部控制及會計系統、會計及財務部門、負責現金收支的獨立資金部門，並可獨立取得第三方融資。因此，我們相信可以不依賴控股股東及彼等各自的緊密聯繫人而保持財務獨立性。

運營獨立性

本集團的業務經營與我們的控股股東及其各自的緊密聯繫人（本集團除外）經營的業務分開進行。

就我們的物業管理服務而言，我們通常透過標準招投標流程（在此過程中，標書將由根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》組織的評標委員會評估）獲得前期物

與控股股東的關係

業管理服務合約。招標流程是一個成熟、具競爭性及結構合理的流程，在此流程中，魯商發展集團或本集團均無法對物業管理服務提供商的選擇施加影響。於評標時，評標委員會將考慮諸多因素，包括聲譽、服務質量及擬議的管理規劃。本集團並無享有優先受聘為由魯商發展集團開發的項目的前期物業管理及增值服務提供商的權利，且我們的標書將與其他物業管理公司所遞交的標書按相同基準予以考慮。我們通過相同的招標流程獲取由獨立第三方物業開發商開發的住宅物業項目的前期物業管理服務合約。有關招標流程的更多資料，請參閱本文件「業務－物業管理服務－招標流程」。

在物業開發商交付物業後，我們直接向業主或住戶提供物業管理服務，業主或住戶可由業主委員會代表。業主委員會由業主運營，有權與物業管理服務提供商訂立物業管理合約。業主委員會獨立於魯商發展集團，其在審查及評估我們的表現後，有權聘任或解聘我們作為物業管理服務提供商。根據中國《物業管理條例》，物業的業主大會通過擁有物業一半以上總建築面積且人數佔業主總人數一半以上的業主的贊成票，可以聘任或解聘物業管理服務提供商。業主大會可以根據一定的選擇標準，包括服務期限、整體服務質量和服務費，通過公開招標程序選擇新的物業管理服務提供商，或直接與特定物業管理服務提供商訂立合約。取得業主大會的批准後，業主委員會將與選定的物業管理服務提供商訂立合約。魯商發展集團對業主或其業主委員會聘任或解聘物業管理服務提供商的決定並無任何決定性影響。我們必須為物業的住戶／業主提供優質服務，以確保業主委員會對我們的持續聘任。

就物業管理服務提供商的選擇而言，業主委員會選擇不與另外一家物業管理服務提供商訂立新的管理合約，可以被認為是業主對前期物業管理公司所提供服務感到滿意的證明。於往績記錄期間，我們並無因業主委員會的成立或本集團未能於業主委員會成立後獲聘用為物業管理服務提供商而遭提早終止物業管理合約。

與控股股東的關係

於往績記錄期間，我們的所有收入均來自包幹制物業管理服務協議。下表載列按物業開發商類型劃分的截至所示日期我們的項目數目及在管總建築面積以及所示期間的物業管理服務總收入的明細：

	於12月31日及／或截至該日止年度								
	2019年			2020年			2021年		
	項目數目	收入 (人民幣 千元)	在管 建築面積 (千平 方米)	項目數目	收入 (人民幣 千元)	在管 建築面積 (千平 方米)	項目數目	收入 (人民幣 千元)	在管 建築面積 (千平 方米)
魯商發展集團開發的項目 ⁽¹⁾	35	178,147	10,719	41	197,943	11,839	45	224,025	12,424
山東商業餘下集團開發的項目 ⁽²⁾	-	-	-	6	1,125	951	5	10,809	918
小計	35	178,147	10,719	47	199,068	12,790	50	234,834	13,342
獨立第三方開發的項目 ⁽³⁾	1	2,328	24	14	4,933	2,658	32	20,651	9,527
總計	36	180,475	10,742	61	204,001	15,447	82	255,485	22,869

(1) 指魯商發展集團單獨開發或魯商發展集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業（魯商發展集團於項目中持有控股權益）。

(2) 指山東商業餘下集團於物業項目開發整個過程中聘請第三方合資格物業開發商開發的物業，而山東商業餘下集團持有該等項目的所有權以供自用。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。我們於2019年來自自由獨立第三方物業開發商開發的一個項目的收入主要為我們就提供物業管理服務收取的一次性費用，平均物業管理費為每平方米人民幣4.7元。一次性費用項下的平均物業管理費與按建築面積定價的典型物業管理費不同。在一次性收費模式下，我們經考慮服務類型、標準及設備，就向我們在管的整體物業提供的物業管理服務協商及釐定總代價，而典型的物業管理費按建築面積定價。我們於2020年及2021年重續該物業管理，並繼續就於該兩個年度提供物業管理服務分別收取一次性費用。

與控股股東的關係

於往績記錄期間，我們主要通過獲得新物業管理服務協議來擴展我們的物業管理項目組合。未來，我們擬通過以下方式擴大我們的業務規模和市場份額：(a)大力參與更多由潛在客戶（如獨立第三方物業開發商）組織的招標；(b)積極進行戰略收購及投資我們認為將使我們的服務組合及客戶群多元化的物業管理公司；及(c)進一步探索與地方政府和公共實體（如當地城市投資公司）的業務合作，與地方政府和公共實體成立合資企業，以整合山東省的資源。此外，於往績記錄期間後及直至最後可行日期，我們已就商業廣場、學校、展覽館、汽車4S店及政府辦公樓項目等物業管理項目向12名獨立第三方客戶提交12份標書，並已贏得五項投標。此外，如「未來計劃及[編纂]用途」所述，我們計劃有選擇地收購和投資以管理住宅項目為主的物業管理公司和以管理非住宅項目為主的物業管理公司。我們相信，上述戰略合作及收購將進一步鞏固我們的市場地位，有助於我們擴大規模和增加管理物業的種類，及提高我們從不同來源獲得服務委聘的市場開發能力。我們相信，憑藉我們強大的業務發展能力及市場聲譽，我們的收入中歸屬於獨立業主及物業開發商的部分將繼續增加，這是由於(a)來自魯商發展集團開發的住宅物業（我們獲委聘為該等物業提供服務）的獨立個人業主的收入（預期將佔我們大部分收入）增加；及(b)由於(i)我們持續努力參與更多由其他物業開發商及獨立第三方潛在客戶組織的招標；及(ii)潛在戰略收購及投資物業管理公司使得來自魯商發展集團以外的物業開發商的收入增加。

知識產權及經營所需牌照

魯商集團（山東商業的非全資附屬公司）已授予我們不可轉讓權利，以永久使用魯商集團擁有的若干商標。詳情請參閱本文件「關連交易－(A)全面獲豁免遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」。除上文所披露者外，我們有充分的權利、持有並享有對我們業務運營至關重要的所有相關牌照及許可證的利益、有足夠的所需資本和僱員，可以獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人作出一切決定及自主開展業務經營，並將在[編纂]後繼續如此行事。

與控股股東的關係

營運設施

截至最後可行日期，我們自控股股東的聯繫人租賃位於山東省物業，總建築面積為1,289.01平方米，作辦公室用途。除上文所披露者外，我們業務營運所需的全部物業、設施及設備乃獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

接洽客戶、供應商及業務夥伴

我們擁有一個多元化的客戶群，該客戶群與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。我們可獨立接洽我們的有關客戶、供應商及其他業務夥伴。

僱員

我們擁有獨立的人才團隊，彼等擁有豐富的物業管理行業經驗，且其招聘乃獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人之外。我們主要通過多個渠道（如校園招聘、廣告投放、招聘公司、招聘市場及線上平台）招聘我們的僱員。

與控股股東的持續關連交易

本文件「關連交易」載列本集團與我們控股股東或彼等聯繫人的持續關連交易的詳情，該等交易於[編纂]完成後將會持續。在釐定本集團與控股股東或彼等聯繫人之間的服務費時，須考慮物業項目的性質、規模和位置、服務範圍，以及預期營運成本（包括勞工成本、材料成本和行政成本）等因素，並經參考我們通常向獨立第三方提供可資比較服務的價格及市場中類似服務及同類項目的費用。

不競爭契約

我們各控股股東在不競爭契約中向我們作出不可撤回及無條件的承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人（本集團的成員公司除外）不會直接或間接進行或參與任何與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務（我們的業務除外），我們的業務包括提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務（統稱「受限制業務」），或於任何直接或間接與本集團不時從事的業務構成競爭的公司或業務中直接或間接持有股

與控股股東的關係

份或權益，或進行任何受限制業務，惟倘控股股東及彼等的緊密聯繫人持有從事與本集團任何成員公司所從事的任何業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務的任何公司已發行股本總額少於30%，且彼等並無控制該公司董事會的權利則除外。上述限制亦不適用於本集團從事並非受限制業務的新業務及該新業務開展當時，任何控股股東已進行或參與相關業務或於相關業務擁有權益。

此外，我們的各控股股東承諾，倘其或其任何緊密聯繫人得悉／可參與有關受限制業務的任何新業務投資／其他商業機會（「**競爭商業機會**」），其將並將促使其緊密聯繫人及時於30個營業日內藉向本公司發出書面通知（「**要約通知**」），向本公司轉介競爭商業機會，列明有關競爭商業機會及競爭商業機會的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭商業機會而言屬合理必要的詳情。

於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或放棄競爭商業機會尋求（由獨立非執行董事組成，彼等於競爭商業機會中並無任何權益）董事委員會（「**獨立董事會**」）的批准（任何於競爭商業機會中擁有實際或潛在利益的董事均須於考慮有關競爭商業機會而召開的任何會議上放棄出席及投票，並不應計入法定人數，除非獨立董事會明確要求彼等出席）。獨立董事會將考慮爭取獲提供的競爭商業機會的財務影響、競爭商業機會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。如合適，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上述書面通知後30個營業日內代表本公司書面通知我們的控股股東有關其爭取或放棄競爭商業機會的決定。

倘控股股東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個營業日期間回覆，則相關控股股東將有權（但並無義務）爭取有關競爭商業機會。倘相關控股股東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，其應將有關經修改的競爭商業機會轉介予本公司，猶如該機會為新的競爭商業機會。

倘我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不再持有（不論直接或間接）我們擁有表決權股份的50%或以上或我們的股份不再於聯交所**[編纂]**，則不競爭契約將會自動失效。各控股股東已向我們進一步承諾，其將並將促使其緊密聯繫人盡全力向我們提

與控股股東的關係

供獨立非執行董事就執行不競爭契約進行年度審閱所需的所有資料。彼等將根據企業管治報告中的自願披露原則，就不競爭契約的遵守情況在我們的年報中發表年度聲明。

此外，本公司已就不競爭契約採取或將採取以下措施以確保良好的企業管治標準：

- 我們的獨立非執行董事應至少每年一次審閱控股股東遵守不競爭契約的情況；
- 我們將根據上市規則規定於年報中或以刊發公告的方式披露獨立非執行董事就所審閱事宜作出的決定（包括不接受轉介予本公司的競爭商業機會的理由）及獨立非執行董事對不競爭契約遵守及執行情況的審閱結果；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於我們的董事會所審議有關遵守及執行不競爭契約的任何事宜中擁有重大利益，則彼不可就批准該事宜的董事會決議案表決，且不得計入表決的法定人數。

企業管治措施

根據不競爭契約的規定，各控股股東及其各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。各控股股東已確認，彼完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事認為，我們已制定足夠的企業管治措施管理本集團與控股股東及／或董事之間現有及[編纂]後潛在的利益衝突。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表決，且該董事亦不得計入出席會議的法定人數；

與控股股東的關係

- (b) 擁有重大利益的董事應就與我們的任何利益發生衝突或可能發生衝突的事項作出全面披露，並放棄出席討論有關董事或其聯繫人擁有重大利益的事項的董事會會議，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、非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，且我們相信彼等具備充足經驗，且不會因任何業務或其他關係而可能對其獨立判斷造成任何重大干預，能夠提供公正、外部的意見以保障公眾股東的利益。進一步詳情請參閱「董事、監事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；
- (d) 我們已委聘中泰國際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；
- (e) 誠如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審閱關連交易，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一般商業條款或不遜於獨立第三方獲提供或提供的條款訂立，該等條款乃屬公平合理，且符合股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事將按年審閱控股股東作出的不競爭承諾以及彼等遵守該等承諾的情況。