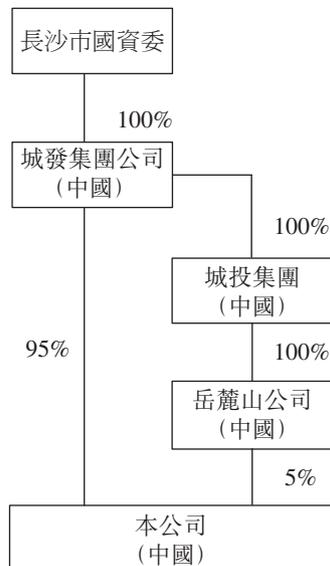


與控股股東的關係

概覽

截至最後實際可行日期，城發集團公司為一家於中國註冊成立的有限公司（由長沙市國資委全資擁有）且為本公司的發起人，通過其所持有的114,000,000股非上市股份於本公司直接擁有權益並有權行使本公司95%的投票權。截至最後實際可行日期，城發集團公司通過城投集團及岳麓山公司（本公司另一發起人）間接擁有我們已發行股本總額餘下5%的權益。因此，根據上市規則，城發集團公司、城投集團及岳麓山公司構成一組控股股東。緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），我們的控股股東將有權行使本公司合共[編纂]%的投票權，因此，根據上市規則，仍將為我們的控股股東。

下表闡釋本公司截至最後實際可行日期的股權架構：



業務劃分

概覽

下表載列截至最後實際可行日期本集團及城發集團各自的主要業務：

主要業務

本集團	提供物業管理服務、城市服務（包括園林綠化及工程、停車場運營、照明系統運營及市政環衛服務），及商業運營服務
城發集團	城市建設、開發、運營及投資業務；物業開發及投資業務

與控股股東的關係

我們的控股股東之一城發集團公司為城市開發商及運營商以及城市公共基礎設施及物業投資者，於湖南省擁有大量市場份額。城發集團以城市開發、建設、運營、投資及物業開發投資為核心業務，已開發多元化的物業及基礎設施組合，包括但不限於橋樑、道路和隧道、寫字樓、文化公園及展覽中心等公共基礎設施。於往績記錄期間，城發集團（包括本集團）的總收入分別約為人民幣34,087.7百萬元、人民幣38,415.9百萬元及人民幣43,264.3百萬元，相應年度的純利分別約為人民幣1,624.7百萬元、人民幣1,338.0百萬元及人民幣1,536.0百萬元。於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，本集團來自城發集團及其聯繫人（作為客戶）的收入分別約佔本集團總收入的42.4%、44.4%及44.4%。

本集團與城發集團的業務劃分

董事認為，本集團與城發集團的業務已作出明顯劃分。城發集團主要就其所開發或投資的物業及項目承擔開發商、業主及／或投資者的職責，旨在將城發集團於有關自主開發的物業及基礎設施建設項目的投資權益及品牌價值最大化；而本集團主要為輕資產服務提供商，並無持有其在管物業的任何擁有權，我們的物業管理服務旨在保持在管物業安全、清潔及具功能性，我們的城市服務旨在改善物業開發的環境及滿足現有居民的生活需求，及我們的商業運營服務旨在推廣及營銷在管物業。

儘管本集團與城發集團均從事物業行業，但彼等從事物業行業鏈的不同分部，僅有下述的有限重疊或類似業務，他們的業務性質相互補充，並無構成相互競爭。儘管存在有限重疊或類似業務，董事認為，基於下列原因及詳細分析，這將不會對本集團與城發集團之間的業務劃分產生重大影響，城發集團於現有有限重疊或類似業務的權益並無且將不會導致(i)本集團與城發集團於任何重大方面的任何直接或間接競爭；或(ii)本集團與城發集團於任何重大方面的任何實際或潛在利益衝突。

與控股股東的關係

下表載列截至最後實際可行日期本集團與城發集團的若干子公司的有限重疊或類似業務：

	重疊或類似業務	主要業務	重疊或類似業務的規模
本集團	提供物業管理服務、城市服務（包括園林綠化及工程及停車場運營）及商業運營服務	提供物業管理服務、城市服務（包括園林綠化及工程、停車場運營及市政環境衛生服務），及商業運營服務	
長沙興水（城發集團公司的間接非全资子公司）	提供物業管理服務及景觀工程與建設服務	提供物業管理服務及景觀工程與建設服務	截至2021年、2022年及2023年12月31日，由長沙興水管理的與向非水業集團（城發集團公司）子公司的間接非全资子公司，主要從事提供給排水服務）子公司的外部第三方提供的物業管理服務有關的在管建築面積分別合共約為30,094平方米、30,094平方米及零，分別佔同日本集團在管總建築面積的0.3%、0.3%及零以下。截至2022年12月31日，長沙興水就有關服務僅擁有一個項目，且有關項目隨後於2023年終止。於往績記錄期間，來自長沙興水向並非水業集團子公司的外部第三方提供物業管理服務的收入分別約為人民幣3.7百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣3.3百萬元，分別佔同年本集團總收入的0.11%、1.0%及1.0%以下。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，來自長沙興水向並非水業集團子公司的外部第三方提供景觀工程與建設服務的收入分別約為人民幣28.0百萬元、人民幣68.4百萬元及人民幣27.3百萬元，分別約佔同年總收入的6.5%、12.9%及4.2%。於往績記錄期間，長沙興水與本集團不存在重疊客戶。

與控股股東的關係

重疊或類似業務	主要業務	重疊或類似業務的規模
湖南長燃(城發集團公司的間接非全資子公司)	提供物業管理服務，包括清潔、秩序維護、景觀維護及輔助停車服務	截至2021年、2022年及2023年12月31日，由湖南長燃管理的與物業管理服務有關的在管建築面積分別合共約為246,000平方米、246,000平方米及227,200平方米，分別佔同日本集團在管總建築面積的2.5%、2.5%及2.1%以下。於往績記錄期間，來自湖南長燃向並非燃氣集團(城發集團公司)間接非全資子公司，主要從事提供天然氣相關服務)子公司的外部各方提供物業管理服務的收入分別約為人民幣4.4百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣2.3百萬元，分別佔同年本集團總收入的2.0%、1.5%及1.0%以下。於往績記錄期間，湖南長燃與本集團不存在重疊客戶。
長沙卓伯根(一家由先導投資(城發集團公司)間接持有30%的控股公司)	提供物業管理服務，包括清潔、秩序維護及其他配套服務	截至2021年、2022年及2023年12月31日，由長沙卓伯根管理的與物業管理服務有關的在管建築面積分別合共約為1,441平方米、1,441平方米及1,441平方米，分別佔同日本集團在管總建築面積的0.02%、0.02%及0.02%以下。於往績記錄期間，來自長沙卓伯根提供物業管理服務的收入分別約為零、人民幣0.07百萬元及人民幣0.07百萬元，分別佔同年物業管理服務總收入的零、0.03%及0.01%。於往績記錄期間，長沙卓伯根與本集團不存在重疊客戶。

與控股股東的關係

	重疊或類似業務	主要業務	重疊或類似業務的規模
湖南華與錦 (一家由水業集團 間接持有49%的 控股公司)	提供商業管理服务，包括 營銷、招商及管理服務	提供商業管理服 務	截至2021年、2022年及2023年12月31日，由湖南華 與錦管理的與商業運營服務有關的在管建築面積分別 合共約為20,554平方米、1,855平方米及零，分別佔 同日本集團有關商業運營服務的在管總建築面積的 4.0%、0.4%及零以下。於往續記錄期間，來自湖南華 與錦提供商業運營服務的收入分別約為人民幣6.9百 萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣3.6百萬元，分別約 佔同年總收入的1.6%、0.7%及0.6%。於往續記錄期 間，湖南華與錦與本集團不存在重疊客戶。
中南水務 (城發集團公司的 間接非全資子公司)	提供市政基礎設施建設服 務，包括供水及排水管網 建設及管線建設以及水廠 改建，及中南水務提供 的其他建築業務與本集團 提供的園林綠化及工程服 務類似	提供市政基礎設 施建設服務，主 要包括供水及排 水管網建設及水廠 線建設以及水廠 改建	(i) 中南水務與本集團之間的重疊業務包括管道施 工、室內裝修、土方工程施工服務。其他類似 的建築服務業務在中南水務與本集團之間並無 重疊，因為我們於往續記錄期間及直至最後實 際可行日期並無資格從事中南水務另有資格從 事的此類建築服務。於往續記錄期間，中南水 務與本集團並不存在重疊客戶。

與控股股東的關係

重疊或類似業務	主要業務	重疊或類似業務的規模
		<p>(ii) 於往績記錄期間，我們與中南水務的重疊業務產生的收入僅佔我們總收入的一小部分：</p> <ul style="list-style-type: none">於管道建設方面，截至2022年12月31日止年度，與能源供應有關的管道建設項目產生的收入約為人民幣3.5百萬元，約佔同年我們總收入的0.66%。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，與能源供應有關的獨立管道建設項目並無產生收入；於室內裝修方面，截至2022年及2023年12月31日止年度，室內裝修項目產生的收入分別約為人民幣3.6百萬元及人民幣3.2百萬元，分別約佔同年我們總收入的0.68%及0.49%。截至2021年12月31日止年度，室內裝修項目並無產生收入；及於土方工程施工方面，截至2022年12月31日止年度，土方工程施工項目產生的收入約為人民幣3.3百萬元，約佔我們總收入的0.6%。截至2021年及2023年12月31日止年度，土方工程施工項目並無產生收入。
		<p>(iii) 為專注於我們的主要業務及避免本集團與中南水務日後可能產生任何競爭，截至最後實際可行日期，本集團已停止承接與能源供應有關的管道建設項目、與室內裝修有關的建築項目及土方工程施工項目。</p>

與控股股東的關係

長沙興水提供的物業管理服務及景觀工程與建設服務

截至最後實際可行日期，我們的控股股東之一城發集團公司間接擁有水業集團約89.12%的股權，而水業集團間接擁有長沙興水全部股權。長沙興水從事物業管理服務及景觀工程與建設服務。長沙興水主要為水業集團（其主要業務為提供給排水服務）的內部物業管理及景觀工程與建設服務提供商，主要向水業集團運營的物業提供物業管理服務及景觀工程與建設服務，較少參與由外部第三方發起的對物業服務提供商的公開招標（因其專注於其作為水業集團內部服務提供商的主要職責）。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，長沙興水僅分別有4個、4個及1個項目，以向並非水業集團子公司的訂約方提供服務。

儘管長沙興水從事物業管理服務及景觀工程與建設服務（於若干程度上與我們的主要業務重疊），我們認為本集團與長沙興水之間的競爭有限，主要由於以下原因：

- (a) 長沙興水主要充當水業集團的內部職能，並向水業集團（其主要業務為提供給排水服務）的子公司擁有或運營的水廠、寫字樓及住宅物業等物業提供物業服務（如清潔、秩序維護、景觀工程及水務建設服務）。相比而言，本集團向各獨立第三方客戶運營及管理的類別更加多元化的物業提供物業管理服務。本集團還提供城市服務及商業運營服務，我們認為這在業務範圍及客戶群及覆蓋範圍方面與長沙興水有明確的劃分。
- (b) 水業集團所需的物業管理及景觀工程與建設服務主要由長沙興水提供，且就董事所知，我們於往績記錄期間並無參與水業集團發起的任何公開投標或向水業集團提供任何服務。截至最後實際可行日期，長沙興水擬繼續專注於其作為內部服務提供商的角色，向水業集團擁有或運營的物業提供物業管理及景觀工程與建設服務。
- (c) 我們已與長沙興水的唯一股東中南華韻發展有限公司（「中南華韻」）訂立股權委託協議（「長沙興水股權委託協議」），據此，中南華韻通過股權委託的方式委託我們管理及運營長沙興水。同時，根據長沙興水股權委託協議，

與控股股東的關係

中南華韻承諾於簽署有關協議後的三年內通過(i)出售其於長沙興水的股權或(ii)其他方式來解決長沙興水與本集團之間的競爭。儘管由於本節下文所披露的中國有關法律法規項下的轉讓限制，通過委託、轉讓或出讓物業管理協議(仍有效力)將重疊業務納入本集團於法律上並不可行，但誠如中國法律顧問所告知，待根據相關中國法律法規完成國有股權轉讓的相關監管程序，並經行政主管部門批准，中南華韻執行其通過股權轉讓出售於長沙興水的股權的承諾不存在法律障礙。鑒於(i)有關通過股權轉讓出售長沙興水股權的複雜性；及(ii)中國法律對直接訂約、轉讓或出讓個別物業管理協議的限制，我們的董事認為，長沙興水股權委託協議項下的三年期限乃經合理釐定。

有關委託的詳情，請參閱本文件「持續關連交易」。根據長沙興水股權委託協議，我們有權通過以下方式對長沙興水進行運營管理：

- (i) 於某種程度上行使中南華韻的股東權利，(包括但不限於)決定長沙興水與本集團之間現有的重疊業務有關的事項、調整或終止長沙興水的相關業務運營、業務政策及投資計劃，轉讓、出租或將現有重疊業務授予任何第三方；及
- (ii) 決定長沙興水與本集團之間現有或可能重疊業務的擴張及收購計劃。

鑒於股權委託以及行使相關權利及權力，通過訂立長沙興水股權委託協議，我們可更好地監督長沙興水的運營及管理，以避免長沙興水與本集團之間的任何日後競爭。該委託安排亦將為我們提供將長沙興水業務與本集團整合的良機，並在合適機會出現時，推動城發集團公司於長沙興水的股權順利轉讓至本集團。

與控股股東的關係

根據長沙興水股權委託協議，本公司每年將可收取人民幣1,000,000元的年度服務費，且不共享長沙興水產生的任何利潤或虧損及長沙興水的資產及負債將不會與本集團的財務報表合併入賬。

誠如我們的中國法律顧問所告知，長沙興水股權委託協議項下的安排並無違反任何中國法律法規。

為進一步規管[編纂]後本集團與長沙興水之間的業務劃分，城發集團公司與水業集團已訂立以我們為受益人的不競爭契據，且有關契據規定我們有權選擇收購重疊業務。有關詳情，請參閱下文「一 不競爭契據」。

- (d) 長沙興水與本集團均獨立運營及管理。長沙興水或中南華韻的董事或高級管理層概無與我們的董事及高級管理層重疊，或以其他方式參與本集團的日常運營。
- (e) 本集團的招標過程獨立於長沙興水，及於往績記錄期間我們項目的條款與長沙興水項目的條款均按逐個項目基準進行磋商，彼此之間不相互關聯，也不互為條件。於往績記錄期間，本集團與長沙興水之間並無供應商重疊，亦無成本或資源共享。

由於以下原因，作為重組的一部份，長沙興水提供的物業管理服務並無併入本集團：

- (a) 委託、轉讓或出讓業務服務本身並不可行。誠如中國法律顧問告知，中國《物業管理條例》禁止向其他訂約方轉讓、出讓或委託整個區域內的所有物業管理服務。《物業管理條例》規定，物業管理服務供應商可將其於物業管理區域內的特定部份服務轉讓、委託或出讓予另一專業服務提供商，但不得將該區域內的所有物業管理服務全數轉讓、委託或出讓予另一專業服務提供商（統稱「轉讓限制」）。長沙興水與其客戶之間有關物業管理服務（包括清潔、秩序維護、園藝及其他配套服務）的協議乃按全包基準作出。因此，我們無法通過委託、轉讓或出讓全部物業管理協議將長沙興水的現有物業管理業務併入本集團；

與控股股東的關係

- (b) 對於更換物業管理服務供應商並無控制權。根據中國《民法典》，對於住宅物業，更換物業管理服務供應商應當由業主大會決定。業主大會的法定人數應當由持有該物業專有部份總建築面積三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主組成。業主大會經參加投票的業主所擁有的專有部份總建築面積的過半數且佔參加投票的業主總數過半數的業主投贊成票，可更換物業管理服務供應商（統稱「**更換限制**」）。業主大會的舉行及其投票結果均獨立於長沙興水及本集團。長沙興水及本集團均無權召開業主大會，或促使業主大會在任何特定時間內召開；長沙興水或本集團對業主大會的投票結果亦無任何控制權。

基於上述者，我們認為(i)長沙興水提供的物業管理服務、景觀工程與建設服務與我們所提供的物業管理服務及城市服務之間的潛在競爭在所有重大方面有限；及(ii)訂立或將訂立充分安排以確保長沙興水與本集團的潛在競爭最小化。

湖南長燃提供的物業管理服務

截至最後實際可行日期，我們的控股股東之一城發集團公司間接擁有燃氣集團52.5%的股權，而燃氣集團直接擁有湖南長燃全部股權。湖南長燃從事物業管理服務（包括清潔、秩序維護、景觀維護及輔助停車服務）。湖南長燃為燃氣集團的內部物業管理服務供應商，主要向燃氣集團擁有或運營的物業提供物業管理服務（如清潔、秩序維護、景觀維護及停車服務）。

儘管湖南長燃從事物業管理服務（於若干程度上與我們的主要業務重疊），我們認為本集團與湖南長燃之間的競爭有限，主要由於以下原因：

- (a) 湖南長燃主要向燃氣集團擁有或運營的物業提供物業管理服務（如清潔、秩序維護、景觀維護及停車服務）。湖南長燃主要向從事倉儲、物流及其他工業業務的客戶提供物業管理服務。相比而言，本集團向各獨立第三方客戶

與控股股東的關係

運營及管理的類別更加多元化的物業提供物業管理服務。本集團還提供城市服務及商業運營服務，我們認為這在業務範圍及客戶覆蓋範圍方面與湖南長燃有明確的劃分。

- (b) 燃氣集團所需的物業管理服務僅由湖南長燃提供，且就董事所知，我們於往績記錄期間並無參與燃氣集團發起的任何公開投標。截至最後實際可行日期，就董事所知，湖南長燃擬繼續專注於其作為內部服務提供商的角色，向燃氣集團運營的物業提供物業管理服務。
- (c) 我們已與燃氣集團訂立股權委託協議（「湖南長燃股權委託協議」），其條款與長沙興水股權委託協議類似。有關長沙興水股權委託協議的詳情，請參閱本節上文「－業務劃分－本集團與城發集團的業務劃分－長沙興水提供的物業管理服務及景觀工程與建設服務」一段。

根據湖南長燃股權委託協議，本公司每年將可收取人民幣50,000元的年度服務費，且不共享湖南長燃產生的任何利潤或虧損及湖南長燃的資產及負債將不會與本集團的財務報表合併入賬。

誠如我們的中國法律顧問所告知，湖南長燃股權委託協議項下的安排並無違反任何中國法律法規。

為進一步規管[編纂]後本集團與湖南長燃之間的業務劃分，城發集團公司與燃氣集團已訂立以我們為受益人的不競爭契據。有關不競爭契據的詳情，請參閱本節下文「－不競爭契據」。

- (d) 湖南長燃與本集團均獨立運營及管理。湖南長燃或燃氣集團的董事或高級管理層概無與我們的董事及高級管理層重疊，或以其他方式參與本集團的日常運營。
- (e) 本集團的招標過程獨立於湖南長燃的招標過程，及於往績記錄期間我們項目的條款與湖南長燃項目的條款均按逐個項目基準進行磋商，彼此之間不相互關聯，也不互為條件。於往績記錄期間，本集團與湖南長燃之間並無供應商重疊，亦無成本或資源共享。

與控股股東的關係

由於以下原因，湖南長燃提供的物業管理服務並無併入本集團，作為重組的一部份：

- (a) 委託、轉讓或出讓業務服務本身並不可行。通過委託、轉讓或出讓物業管理協議將重疊業務併入本集團在法律上不可行。湖南長燃與其客戶之間有關物業管理服務（包括清潔、秩序維護、園藝及其他配套服務）的協議乃按全包基準作出。由於轉讓限制，我們無法通過委託、轉讓或出讓物業管理協議將湖南長燃的現有物業管理服務併入本集團。
- (b) 對於更換物業管理服務供應商並無控制權。業主大會的舉行及其投票結果均獨立於湖南長燃及本集團。根據更換限制，湖南長燃及本集團均無權召開業主大會，或促使業主大會在任何特定時間內召開，湖南長燃或本集團對業主大會的投票結果亦無任何控制權。

基於上述者，我們認為(i)湖南長燃提供的物業管理服務與我們所提供的物業管理服務及城市服務之間的潛在競爭在所有重大方面為有限；及(ii)訂立或將訂立充分安排以確保湖南長燃與本集團的潛在競爭最小化。

長沙卓伯根提供的物業管理服務

截至最後實際可行日期，我們的控股股東之一城發集團公司間接擁有先導投資90%的股權，而先導投資擁有長沙卓伯根30%的股權。長沙卓伯根剩餘70%的股權由獨立第三方持有。長沙卓伯根從事物業管理服務（包括清潔、秩序維護、園藝及其他配套服務）。

儘管長沙卓伯根從事物業管理服務（於若干程度上與我們的主要業務重疊），我們認為本集團與長沙卓伯根之間的競爭有限，主要由於以下原因：

- (a) 長沙卓伯根提供物業管理服務的業務量遠少於我們。長沙卓伯根於往績記錄期間僅從事1個物業管理項目，其建築面積為1,441平方米。

與控股股東的關係

- (b) 長沙卓伯根與本集團獨立運營及管理。長沙卓伯根的董事或高級管理層概無與我們的董事及高級管理層重疊，或以其他方式參與本集團的日常運營。
- (c) 本集團的招標過程獨立於長沙卓伯根的招標過程，及於往績記錄期間我們項目的條款與長沙卓伯根項目的條款均按逐個項目基準進行磋商，彼此之間不相互關聯，也不互為條件。於往績記錄期間，本集團與長沙卓伯根之間並無供應商重疊，亦無成本或資源共享。

基於上述者，我們認為長沙卓伯根與本集團提供的物業管理服務在所有重大方面為有限。

由於以下原因，長沙卓伯根提供的物業管理服務並無併入本集團，作為重組的一部份：

- (a) 委託、轉讓或出讓業務服務本身並不可行。通過委託、轉讓或出讓物業管理協議將重疊業務併入本集團在法律上不可行。長沙卓伯根與其客戶之間有關物業管理服務（包括清潔、秩序維護、園藝及其他配套服務）的協議乃按全包基準作出。由於轉讓限制，我們無法通過委託、轉讓或出讓物業管理將長沙卓伯根的現有物業管理服務併入本集團。
- (b) 對於更換物業管理服務供應商並無控制權。業主大會的舉行及其投票結果均獨立於長沙卓伯根及本集團。根據更換限制，長沙卓伯根及本集團均無權召集業主大會，或促使業主大會在任何特定時間內召開，長沙卓伯根或本集團對業主大會的投票結果亦無任何控制權。
- (c) 城發集團並無任何法定或董事會控制權。截至最後實際可行日期，我們的控股股東之一城發集團公司間接擁有先導投資90%的股權，而先導投資擁有長沙卓伯根30%的股權。長沙卓伯根剩餘70%的股權由獨立第三方持有，因此，城發集團不能對長沙卓伯根行使法定或董事會控制權。長沙恒德卓伯根投資有限公司（「卓伯根投資」）為長沙卓伯根股權中擁有直接權益的唯一股東，由獨立第三方及先導投資分別擁有70%及30%，有權對長

與控股股東的關係

沙卓伯根行使法定或董事會控制權。先導投資由城發集團公司擁有90%的股權。根據長沙卓伯根的組織章程細則及《中國公司法》，作為卓伯根投資的控股股東，獨立第三方有權對卓伯根投資的股權轉讓行使優先購買權。

根據中國公司法規定，有限責任公司股東計劃向股東以外的人轉讓其股權時，必須經公司其他股東過半數同意方可進行股權轉讓；如果超過半數的其他股東拒絕同意該計劃轉讓，則不同意轉讓的股東應購買該等股權（「中國法律項下有關股權轉讓的限制」）。如果超過半數的其他股東同意上述股權轉讓，則其他股東可行使優先購買權。

向本集團轉讓先導投資於卓伯根投資的權益將受到中國法律項下有關股權轉讓的限制所規限，包括卓伯根投資的控股股東向先導投資購買權益的優先購買權及同意規定。我們認為，與卓伯根投資的控股股東進行談判並尋求其同意實屬耗時，倘先導投資擬向本集團轉讓其於卓伯根投資的股權，卓伯根投資的控股股東放棄其優先購買權的可能性甚微。考慮到其相對較小的業務規模，且為避免在我們的重組中產生額外的時間及成本，經各方公平談判後同意，卓伯根投資不會作為重組的一部分轉讓予本集團，這符合本集團的利益。

湖南華與錦提供的商業運營服務

我們的控股股東之一城發集團公司間接擁有中南華韻約89%的股權，而中南華韻擁有湖南華與錦約49%的股權。湖南華與錦剩餘51%的股權由獨立第三方持有。湖南華與錦從事商業運營服務。湖南華與錦主要提供商業運營服務（包括營銷、銷售、招商及管理服務）。

由於以下原因，董事認為本集團與湖南華與錦的商業運營服務之間的競爭有限：

- (a) 本集團及湖南華與錦提供的商業運營服務在業務範圍及客戶類型方面有所不同。我們為物業開發商、業主及租戶提供商業資產的物業租賃服務以及運營及管理服務。相比而言，據本集團所知，湖南華與錦主要為有意出售物業的業主提供營銷、銷售、招商及管理服務，而本集團僅向有意出租物業的物業開發商、業主及租戶提供商業運營服務。

與控股股東的關係

- (b) 湖南華與錦與本集團均獨立運營及管理。湖南華與錦的董事或高級管理層概無與我們的董事及高級管理層重疊，或以其他方式參與本集團的日常運營。
- (c) 湖南華與錦提供商業運營服務的業務量遠少於我們。
- (d) 本集團的招標過程獨立於湖南華與錦的招標過程，及於往績記錄期間我們項目的條款與湖南華與錦項目的條款均按逐個項目基準進行磋商，彼此之間不相互關聯，也不互為條件。於往績記錄期間，本集團與湖南華與錦之間並無供應商重疊，亦無成本或資源共享。

基於上述者，我們認為湖南華與錦與本集團提供的商業運營服務之間的潛在競爭在所有重大方面為有限。

由於以下原因，湖南華與錦提供的商業運營服務並無併入本集團，作為重組的一部份：

城發集團並無任何法定或董事會控制權。截至最後實際可行日期，我們的控股股東之一城發集團公司間接擁有中南華韻約89%的股權，而中南華韻擁有湖南華與錦約49%的股權。湖南華與錦剩餘51%的股權由獨立第三方持有，因此，城發集團不能對湖南華與錦行使法定或董事會控制權。根據湖南華與錦的組織章程細則及《中國公司法》，作為湖南華與錦的控股股東，獨立第三方有權對湖南華與錦的股權轉讓行使優先購買權。

截至最後實際可行日期，中南華韻（由城發集團公司間接擁有約89%）擁有湖南華與錦49%的股權。向本集團轉讓中南華韻於湖南華與錦的權益將受到中國法律項下有關股權轉讓的限制所規限，包括湖南華與錦的控股股東向中南華韻購買權益的優先購買權及同意規定。我們認為，與湖南華與錦的控股股東進行談判並尋求其同意實屬耗時，倘中南華韻擬向本集團轉讓其於湖南華與錦的股權，湖南華與錦的控股股東放棄其優先購買權的可能性甚微。考慮到其相對較小的業務規模，且為避免在我們的重組中產生額外的時間及成本，經各方公平談判後同意，湖南華與錦不會作為重組的一部分轉讓予本集團，這符合本集團的利益。

與控股股東的關係

基於上述者，我們認為(i)我們的業務與湖南華與錦的業務已作出明確劃分；及(ii)本集團與湖南華與錦之間將並無任何直接或重大競爭。

中南水務提供的市政基礎設施建設服務及其他建築服務

截至最後實際可行日期，我們的控股股東之一城發集團公司間接擁有水業集團約89%的股權，而水業集團間接擁有中南水務全部股權。中南水務主要從事供水及排水市政基礎設施建設服務。中南水務作為水業集團的建設服務提供商，主要提供市政基礎設施建設服務（包括供水及排水管網建設及管線建設以及水廠改擴建）。中南水務還提供與室內裝修及土木工程有關的其他建築服務。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，來自中南水務所提供市政基礎設施建設服務的收益分別約為人民幣1,183.7百萬元、人民幣1,051.0百萬元及人民幣1,082.7百萬元；及來自中南水務所提供其他建築服務的收益分別約為零、人民幣45.9百萬元及人民幣41.0百萬元。中南水務擁有市政公用工程施工總承包壹級資質、水利水電工程施工總承包三級資質及建築裝修裝飾施工專業承包壹級資質。

董事認為，本集團的園林綠化及工程服務與中南水務的市政基礎設施建設服務及其他建築服務之間的潛在競爭有限，原因如下：

- (a) 中南水務主要提供市政基礎設施建設服務（包括向從事供水及排水及其他相關工業業務的客戶提供供水及排水管網及管線建設、水廠改擴建）。相比而言，本集團向不同行業的物業開發商及業主運營及管理的類別更加多元化的公共物業、商業物業及住宅物業提供園林綠化工程服務，包括(i)園林施工，包括園林綠化、環衛、供水設施建設、電氣安裝施工、夜間照明工程、公園道路工程、園林景觀結構及天台花園；至(ii)工程施工，包括建造污水處理、熱管道及停車場硬路面；我們認為就業務重心及客戶覆蓋範圍而言有明確的劃分。有關我們園林綠化及工程服務的進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的商業模式」。中南水務與本集團之間的重疊業務包括管道施工、室內裝修及土方工程施工服務。

與控股股東的關係

- (b) 本集團提供的園林綠化及工程服務與中南水務提供的市政基礎設施建設服務及其他建築服務在客戶類型方面有所不同。我們建築業務的潛在客戶主要為公共物業、商業物業及住宅物業業主，而中南水務的目標客戶主要為市政基礎設施建設項目業主。
- (c) 中南水務提供的大部分市政基礎設施建設服務要求具有專門資質，如水利水電工程施工總承包三級資質及市政公用工程施工總承包一級資質，而本集團僅擁有市政公用工程施工總承包三級資質，因此，我們不合資格從事中南水務提供的多數基礎設施建設服務。
- (d) 於往績記錄期間，我們的熱管道施工服務僅與能源供應有關，僅佔我們業務的較小部分。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，本集團提供熱管道施工服務的合同金額分別為零、人民幣3.8百萬元及零。於往績記錄期間，中南水務主要提供與供水及排水有關的管道施工服務，並參與兩個與能源供應有關的重大管道施工項目，詳情載列如下：

項目性質	合同金額	開工時間	竣工時間	資質要求
	(人民幣千元)			
與能源供應有關的 管道施工	62,762.8	2021年12月	2022年1月	市政公用工程施工 總承包二級資質 ^{附註}
與能源供應有關的 管道施工	16,635.7	2022年11月	-	市政公用工程施工 總承包二級資質 ^{附註}

附註：我們僅擁有市政公用工程施工總承包三級資質，因此尚不擁有承接該等項目所需的資質。

與控股股東的關係

與能源供應有關的管道施工項目招標通常訂明項目資質要求。因此我們無法與中南水務競爭項目，該項目要求市政公用工程施工總承包二級資質。此外，為專注於主要業務及避免本集團與控股股東可能因管道施工項目而可能出現的任何日後競爭，截至最後實際可行日期，由於獨立管道施工項目的收入僅佔我們總收入的一小部分，本集團已停止承接有關項目。截至2022年12月31日止年度，與能源供應有關的管道施工項目產生的收入分別約為人民幣3.5百萬元，分別佔同年我們總收入的0.66%。截至2021年及2023年12月31日止年度，與能源供應有關的管道施工項目未產生收入。我們的董事認為，停止承接與能源供應有關的管道施工項目不會對我們的業務運營及表現造成任何重大不利影響，並將使我們能夠完全排除就此可能出現的任何日後競爭。

- (e) 我們提供室內裝修建築服務僅佔我們業務的相對較小部分。本集團於2022年開始提供室內裝修建築服務。截至2022年及2023年12月31日止年度，本集團提供的室內裝修建築服務的合同金額分別為人民幣3.9百萬元及人民幣3.6百萬元。本集團擁有建築裝修裝飾施工專業承包貳級資質，中南水務擁有建築裝修裝飾施工專業承包壹級資質；因此本集團目前沒有資格從事一些室內裝修建築服務，而中南水務有資格提供該等服務。中南水務於往績記錄期間參與兩個重大室內裝修項目，詳情載列如下：

項目性質	合同金額	合同開工時間	合同竣工時間	資質要求
	(人民幣千元)			
室內裝修	8,186.8	2022年11月	2023年4月	建築裝修裝飾施工 專業承包貳級 資質 ^{附註(1)}

與控股股東的關係

項目性質	合同金額 (人民幣千元)	合同開工時間	合同竣工時間	資質要求
室內裝修	34,287.7	2022年11月	2023年12月	建築裝修裝飾施工 專業承包壹級 資質 ^{附註(2)}

附註：

- (1) 我們擁有建築裝修裝飾施工專業承包貳級資質，故擁有承接該項目的資質。
- (2) 我們僅擁有建築裝修裝飾施工專業承包貳級資質，故並不擁有承接該項目的資質。

於往績記錄期間，本集團擁有資質承接的中南水務室內裝修項目產生的收入僅佔本集團於相應年度總收入的相對較小部分。此外，為專注於主要業務及避免本集團與控股股東之間可能出現的任何日後競爭，截至最後實際可行日期，由於產生的收入僅構成總收入的一小部分，本集團已停止承接室內裝修施工項目。截至2022年及2023年12月31日止年度，室內裝修施工項目所得收入分別約為人民幣3.6百萬元及人民幣3.2百萬元，佔同年總收入的0.68%及0.49%。董事認為，停止承接室內裝修施工項目將不會對我們的業務經營及表現產生任何重大不利影響，且將使我們可完全避免日後此方面可能出現的任何競爭。

- (f) 我們提供與土方工程有關的建築服務，而這是提供市政公共設施建築服務的輔助業務。於2021年，我們僅與我們的客戶簽訂一項協議，並據此將土方工程服務當作主要服務範圍。本集團於往績記錄期間提供的與土方工程有關的建築服務僅佔市政公共設施建築服務的一小部分，其中多數作為我們提供市政公共設施建築服務的輔助功能，而與土方工程有關的建築服務

與控股股東的關係

在中南水務及其客戶簽署的協議中作為一項獨立服務單獨載列，並不附屬於中南水務提供的其他服務。中南水務於往績記錄期間參與一個與土方工程有關的重大施工項目詳情載列如下：

項目性質	合同金額 (人民幣千元)	合同開工時間	合同竣工時間	資質要求
與土方工程有關的 施工	72,909.7	2022年8月	-	市政公用工程施工 總承包一級資質 ^{附註}

附註：我們僅擁有市政公用工程施工總承包三級資質，故並不擁有承接該等項目的資質。

與土方工程有關的施工項目招標通常訂明項目資質要求。因此我們無法與中南水務競爭項目，該項目要求市政公用工程施工總承包一級資質。此外，為專注於主要業務及避免本集團與控股股東可能因土方工程施工項目而可能出現的任何日後競爭，截至最後實際可行日期，由於土方工程施工項目產生的收入僅佔我們總收入的一小部分，本集團已停止承接土方工程施工項目（並非提供市政公共設施建築服務的輔助業務）。截至2022年12月31日止年度，土方工程施工項目（並非提供市政公共設施建築服務的輔助業務）所產生的收入約為人民幣3.3百萬元，佔我們總收入的0.6%。截至2021年及2023年12月31日止年度，該土方工程施工項目並無產生收入。我們的董事認為，停止承接土方工程施工項目（並非提供市政公共設施建築服務的輔助業務）不會對我們的業務運營及表現造成任何重大不利影響，並將使我們能夠完全排除就此可能出現的任何日後競爭。

- (g) 中南水務與本集團均獨立運營及管理。中南水務的董事或高級管理層概無與我們的董事及高級管理層重疊，或以其他方式參與本集團的日常運營。

與控股股東的關係

- (h) 本集團的招標過程獨立於中南水務的招標過程，及於往績記錄期間我們項目的條款與中南水務項目的條款均按逐個項目基準進行磋商，彼此之間不相互關聯，也不互為條件。於往績記錄期間，本集團與中南水務之間並無供應商重疊，亦無成本或資源共享。

由於以下原因，中南水務提供的市政基礎設施建設服務及其他建築服務並無併入本集團，作為重組的一部份：

- (a) 本集團的業務重點與中南水務的業務重點顯著不同。本集團是一家物業管理服務、城市服務及商業運營服務提供商。中南水務主要向從事供水及排水及其他相關行業業務的客戶提供市政基礎設施建設服務，主要包括供水及排水管網建設及管線建設以及水廠改擴建等。經董事確認，於往績記錄期間，我們的主要客戶對供水及排水管網建設及管線建設、水廠改擴建服務並無重大需求。
- (b) 中南水務提供的某些市政基礎設施建設服務需要有關水利水電工程的特定資質及市政公用工程施工總承包壹級資質。本集團僅擁有市政公用工程施工總承包三級資質，因此我們沒有資格參與大部分供水及排水基礎設施建設服務及其他建築服務，而該等服務是中南水務的主要業務重點。

基於上述者，我們認為(i)我們的業務與中南水務的業務已作出明確劃分；及(ii)本集團與中南水務之間將並無任何直接或重大競爭。

與城發集團的互利互補關係

我們與城發集團建立穩固及持續的業務關係。我們相信，我們與城發集團長期密切的戰略關係為我們的可持續增長奠定了堅實基礎。根據上市規則，城發集團公司於[編纂]後仍為我們的控股股東之一。城發集團主要負責城市公共基礎設施的融資、投資、建設、運營和管理，具有土地儲備一級開發整理資質，負責授權範圍內的國有

與控股股東的關係

資產管理。城發集團已開發多元化物業組合，包括但不限於橋樑、道路和隧道、寫字樓、文化公園及展覽中心公共基礎設施。城發集團在保持其於長沙市現有優勢的同時，積極將業務擴展至湖南省其他城市。根據城發集團刊發的2022年度年報，於2022年，城發集團的收益、毛利及純利分別約為人民幣37,887.4百萬元、人民幣1,596.6百萬元及人民幣1,284.5百萬元。截至最後實際可行日期，城發集團有10個在建或開發中房地產項目，總建築面積為2.7百萬平方米，我們已就6個總建築面積約為2.4百萬平方米的在建房地產項目與城發集團公司及其聯繫人訂立前期物業管理服務合同；及截至同日，城發集團可供日後開發的總土地儲備約為18.3百萬平方米。根據中指院的資料，於2022年，就長沙市及湖南省的城市基礎設施投資行業而言，城發集團的市場份額（指其收入佔長沙市及湖南省城市基礎設施投資總額的百分比）分別為22.53%及4.29%。根據中指院的資料，截至最後實際可行日期，城發集團為長沙市及湖南省最大的城市投資及開發公司（按總資產、收入及純利計）。

城發集團自其主要子公司（即城投集團及先導控股）成立以來，已投資並開發大量物業及基礎設施項目。下表載列城發集團於截至最後實際可行日期的物業及基礎設施組合。

	位置 ⁽¹⁾	在建 項目數量	開發中 建築面積 (千平方米)
住宅物業	長沙市	7	2,597
商業物業	長沙市	3	113
城市基礎設施	長沙市、衡陽市、婁底市	超過700	不適用 ⁽²⁾

附註：

- (1) 城發集團開發或經營的所有住宅物業、商業物業、城市基礎建設項目均位於湖南省。
- (2) 城發集團開發或經營的城市基礎設施項目包括但不限於橋樑、道路及隧道、文化公園、展覽中心、工廠及其他公共設施，多數並非以建築面積計量。

與控股股東的關係

作為長沙市的國有企業，城發集團是該市城市發展的驅動力及先鋒力量。我們與城發集團的長期關係有助於品牌認知，這是本集團在以下方面的競爭優勢：

- (i) 國企背景將我們與地方政府以及其他客戶緊密聯繫在一起，尤其是在城市服務板塊。由於城市服務及公共物業管理服務的性質，這些業務線的大多數客戶是國有企業，這些客戶自然偏好具有相同背景的服務提供商合作；
- (ii) 城發集團在長沙城市發展分部的市場地位為我們提供獲當地市場重視及認可的競爭優勢。其涵蓋城市開發、建設及運營的整個生命週期，覆蓋長沙主要區域。城發集團公司於2021年、2022年及2023年獲評級機構授予AAA信用評級。城發集團還於2022年被長沙市城市管理委員會評為城市管理日常工作考核先進單位；及
- (iii) 我們來自城發集團的標誌性項目證明了我們所提供的優質服務，並作為本集團表現的基準。例如，我們向來自城發集團及其聯繫人的湘江新區綜合交通樞紐提供物業管理及商業運營服務。該項目被確認為湖南省五星級物業服務項目。該獎項不僅驗證本集團所提供的服務，亦證實我們在營銷或投標過程中的過往表現（對我們獲得獨立第三方項目至關重要）。

憑藉城發集團的背景、市場地位及項目，我們認為，我們在區域市場上享有競爭優勢。受益於城發集團的資源支持、管理專長及品牌賦能，我們的董事認為，我們的經營業績值得嘉獎，並得到地方政府、城市投資公司及其他企業的認可。

我們留意到本公司與城發集團之間互利互補的戰略業務關係。誠如中指院確認，城發集團與我們之間互利互補的業務關係在中國物業管理及城市服務提供商及其母集團公司乃屬普遍。此外，根據中指院的數據，優質的物業管理服務及城市服務提高了業主及住戶的滿意度以及物業開發商所開發物業的市場聲譽。因此，物業開發商傾向於選擇資源豐富並能提供廣泛服務的物業管理及城市服務提供商，並與其密切合作。得益於長期的合作關係，我們熟悉城發集團項目的管理體系及質量要求，並建立

與控股股東的關係

了配套的服務能力，為客戶提供服務。該等功能可充分利用及回用，以贏得其他客戶信任。此外，我們與城發集團的企業文化及經營理念相似，溝通機制順暢且協調成本低。此外，我們與城發集團密切而穩定的關係有助於提升我們的品牌認知度。城發集團憑藉其在長沙市城市發展及運營行業中的領先地位，經營廣泛的基礎設施及公共設施。我們與城發集團合作的項目充實了我們的項目清單，且可作為我們與獨立第三方物業開發商合作的代表性案例。本集團與城發集團之間的業務關係互利互補，且我們的董事認為，基於以下理由，該關係不太可能在可預見未來發生重大不利變化或終止：

- (i) 城發集團的主要業務，即基礎設施及物業開發及運營，在其業務發展及日常運營中不時需要物業管理服務、城市服務及商業運營服務。對於城發集團而言，作為一個城市開發商，確保客戶滿意度至關重要，而城發集團選擇與自身品牌、營銷定位及服務質量一致的物業管理服務提供商合作對其有利。本集團與城發集團之間的長期業務關係始於城投資產（我們的子公司之一）與城發集團在2012年的合作。本集團與城發集團的長期合作關係、服務質量、品牌認知度及歷史經驗在市場上獲得認可，使我們成為對城發集團而言屬固定的服務提供商。尤其是，我們在提供各種服務以滿足城發集團業務需求方面的過往經驗將促進城發集團及本集團的共同發展，因為我們與城發集團的長期合作關係及密切互動使得我們更易了解及滿足城發集團的需求；
- (ii) 本集團投標並接受城發集團服務合同的直接訂約對本集團有利。城發集團在湖南省蓬勃發展，能夠為本集團提供大量的持續商機，以繼續擴大我們的業務規模並獲得更大的市場認可。其他上市物業管理公司持續從其聯屬開發商獲得大量新合同是普遍趨勢；
- (iii) 經考慮本集團了解且熟悉城發集團所開發的物業及基礎設施的具體特點、要求及考慮因素，董事認為，本集團在滿足城發集團的需求方面具有得天獨厚的優勢。於往績記錄期間，按在管建築面積計，我們是城發集團及其聯繫人最大的物業管理服務及商業運營服務供應商。於往績記錄期間，按項目數量計，我們是城發集團及其聯繫人最大的城市服務供應商。根據我們諮詢城發集團後獲得的資料，截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，就在管建築面積而言，我們向城發集團及其聯繫人所擁有或開發的物業提供物業管理服務，總建築面積分別約為5.3百萬平方米、5.3百萬平方米及5.1百萬平方米，分別約佔同年城發集團及其聯繫人所需新物業管理服務總建築面積的92.3%、92.7%及99.8%。就商業運營服務而言，截至

與控股股東的關係

2021年、2022年及2023年12月31日止年度，城發集團及其聯繫人分別向本集團授予44個、44個及50個商業運營項目，分別約佔城發集團及其聯繫人所需商業運營項目總數的95.7%、95.7%及96.2%。就城市服務而言，截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，城發集團及其聯繫人分別向本集團授予230個、274個及314個城市服務項目，分別約佔城發集團及其聯繫人所需城市服務項目總數的95.0%、95.1%及96.6%；

- (iv) 本集團亦與城發集團訂立多項長期合作協議（合同期限超過三年），內容涉及提供廣泛服務，包括但不限於物業管理服務、商業運營服務及停車場運營服務等。城發集團不太可能無故終止這些長期協議，因為在市場上尋找其他供應商提供此類服務可能會產生行政成本，並可能導致城發集團的運營中斷；及
- (v) 城發集團及本集團均為國有企業，控股所有權相對穩定，且本公司預期於[編纂]完成後仍為城發集團公司的子公司。

自我們成立以來，我們與城發集團及其聯繫人的長期關係推動了我們的發展，並為我們的持續增長奠定堅實的基礎。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，我們從城發集團及其聯繫人（作為客戶）獲得的總收入分別為人民幣182.9百萬元、人民幣234.7百萬元及人民幣289.5百萬元，分別佔我們總收入的42.4%、44.4%及44.4%。於往績記錄期間，在物業管理服務板塊，我們來自城發集團及其聯繫人的項目的保留率分別為87.2%、86.3%及92.3%。

於往績記錄期間，對於我們的每個業務分部，歸屬於來自城發集團及其聯繫人的項目的收入如下：

- *物業管理服務*。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，我們在物業管理服務板塊來自城發集團及其聯繫人的項目的收入分別為人民幣132.0百萬元、人民幣150.6百萬元及人民幣171.6百萬元，分別佔我們總收入的30.6%、28.5%及26.3%。

與控股股東的關係

- **城市服務。**截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，我們在城市服務板塊來自城發集團及其聯繫人的項目的收入分別為人民幣117.2百萬元、人民幣151.9百萬元及人民幣187.5百萬元，分別佔我們總收入的27.1%、28.7%及28.8%。
- **商業運營服務。**截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，我們在商業運營服務板塊來自城發集團及其聯繫人的項目的收入分別為人民幣54.0百萬元、人民幣46.3百萬元及人民幣60.7百萬元。

憑藉我們與城發集團合作中展示的能力及專業知識，我們處於有利地位，並一直積極從獨立第三方獲取項目。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，我們於物業管理服務板塊從來自獨立第三方的項目獲得的收入分別為人民幣60.3百萬元、人民幣56.9百萬元及人民幣66.3百萬元，分別佔我們總收入的14.0%、10.7%及10.2%，從收入的角度，顯示出穩定趨勢。於同年，我們於城市服務板塊從來自獨立第三方的項目獲得的收入分別為人民幣68.2百萬元、人民幣122.9百萬元及人民幣165.8百萬元，分別佔我們總收入的15.8%、23.3%及25.4%，[且呈逐年上升趨勢，主要是由於來自獨立第三方的照明系統運營及市政環衛服務項目的收入貢獻]；我們一直積極擴展與其他客戶（包括市政機關、公共機構及私營企業）的合作。

我們與城發集團的業務合作，提升了我們在省內和全國的知名度，從而令我們獲得獨立第三方的關注；憑藉多年積累的行業經驗和關注度，我們能夠與獨立第三方開展業務。我們認為並預期，城發集團的土地儲備及持續增長將為我們的發展、未來增長及服務組合的多元化提供一如既往的支持。

考慮到我們與城發集團的長期合作，且物色及聘請具備提供可比標準及範圍服務的可比經驗及能力的新服務提供商需耗費大量時間及精力，董事認為我們與城發集團的互利互補關係將繼續令我們日後可從城發集團獲得委聘，同時，我們將繼續努力豐富客戶群，探索商機，並相應地增加來自獨立第三方的收入。

與控股股東的關係

獨立於控股股東

我們認為，我們於[編纂]後能夠獨立於控股股東及其各自緊密聯繫人(本集團除外)開展業務，理由如下：

管理獨立

我們的管理和經營決策由董事會和高級管理層作出。我們的董事會由4名執行董事、1名非執行董事和3名獨立非執行董事組成，監事會由3名監事組成。我們的董事和高級管理層成員具有擔任本公司董事或高級管理層的相關管理和／或行業相關經驗。有關進一步詳情，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層」一節。截至最後實際可行日期，概無執行董事經營任何與我們的業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務。預期非執行董事於制定開發計劃時將擔當戰略角色，尤其是在發展本集團與控股股東及彼等各自緊密聯繫人之間可能存在的進一步合作方面。

本集團的日常管理和日常經營將由我們全體經驗豐富的高級管理團隊負責。截至最後實際可行日期，概無董事於我們的控股股東和我們控股股東各自的緊密聯繫人擔任任何職務，惟非執行董事余效先生擔任城發集團公司財務管理部副總經理除外。截至最後實際可行日期，余先生亦擔任湖南花博園投資發展有限公司、長沙先導產業投資有限公司及湖南都市鄉村旅遊發展有限公司(均為城發集團公司的緊密聯繫人)的監事。我們擁有獨立執行所有基本行政職能的能力和人員，包括財務和會計、人力資源、業務經營和管理以及技術支持。

各董事均知悉其作為董事的受信責任，要求(其中包括)彼須為本公司利益及以符合本公司最佳利益的方式行事，且不容許彼作為董事的職責與其利益之間出現任何衝突。倘本集團與董事或彼等各自的聯繫人士之間將進行的任何交易產生潛在利益衝突，有利益關係的董事須就有關交易在相關董事會會議上放棄投票，且不得計入法定人數內。

鑒於上述情況，董事信納本公司擁有足夠、有效的控制機制，以確保董事妥善履行其職責以及保障本公司及股東的整體利益感到滿意。

與控股股東的關係

經營獨立

本集團的業務經營與控股股東經營的業務分開進行。我們擁有全部權利、持有及享有所有相關牌照的利益、擁有充足資本及必要員工獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人對自身業務經營作出所有決定及開展有關經營，並將於[編纂]後繼續如此。

根據《物業管理條例》、《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》及其他相關法規，中國的物業開發商通常在銷售及交付新開發物業前與物業管理服務供應商訂立前期物業管理服務合同（「前期合同」）。根據中國法律法規，除非中國主管部門另行批准，否則住宅物業開發商須透過招投標程序委聘物業管理服務供應商。根據中指院的資料，有關招投標程序發展成熟，而且按投標者項目組合及計劃書擇優選出中標者。根據中國法律，必須成立評標委員會，以考慮及作出招標決定。委員會應由單數成員組成。此外，委員會成員人數不得少於五名，其中一名須為物業開發商代表，而獨立物業管理專家的人數不得少於委員會成員總人數的三分之二。我們按地方房地產管理部門編製的隨機清單甄選專家。

此外，在預售及交付前階段，我們有關城發集團、其合營企業及／或聯繫人所開發項目的前期合同主要是經過標準的招標投標程序取得，有關投標會由評標委員會評估。招標程序為完善、充滿競爭性及有序的過程，城發集團、其合營企業及／或聯繫人與本集團均不能在評選過程中施加影響力。本集團不會純粹因為我們與城發集團、其合營企業及／或聯繫人的關係而自動獲授物業管理服務協議，在招標過程中，我們的投標視作為其他物業管理服務供應商提交的投標一同看待。就特定項目挑選物業管理服務供應商時考慮眾多因素，包括物業管理費、服務質量及範圍、相關經驗及符合服務要求及標準的能力。我們就提供物業管理服務收取的費用乃經公平磋商釐定，並由我們的市場開發部經計及以下因素後制定及審核：項目規模及位置、服務範圍及要求、預期營運成本、合理的利潤率及我們就獨立第三方物業開發商所開發的類似項目收取的服務費。有關招標過程的詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－招標過程」。於簽訂物業管理服務協議前，我們的總經理、市場開發部及內部控制部門將審核物業管理服務協議的條款，並確保協議中所規定的相關條款屬正常商業條款，且屬公平合理。

與控股股東的關係

下表載列所示年度我們的收入按服務類別及項目來源劃分的明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
物業管理服務 ⁽¹⁾	192,256	44.6	207,466	39.2	237,902	36.5
城發集團及 其聯繫人	131,991	30.6	150,576	28.5	171,634	26.3
獨立第三方	60,265	14.0	56,890	10.7	66,268	10.2
城市服務 ⁽²⁾	185,352	42.9	274,720	52.0	353,290	54.2
城發集團及 其聯繫人	117,160	27.1	151,853	28.7	187,526	28.8
獨立第三方	68,192	15.8	122,867	23.3	165,764	25.4
商業運營服務 ⁽¹⁾⁽³⁾	54,045	12.5	46,337	8.8	60,683	9.3
總收入	431,653	100.0	528,523	100.0	651,875	100.0

附註：

- (1) 物業管理服務及商業運營服務按項目來源劃分的收入按物業的開發商或業主分類。
- (2) 除停車場營運按項目來源劃分的收入按車位出租人進行分類外，其他城市服務的收入按合同對手方分類。
- (3) 於往績記錄期間，我們的所有商業營運服務項目均來自城發集團及其聯繫人。

我們相信，憑藉我們的業務發展能力及作為物業管理服務、城市服務及商業運營服務提供商的市場聲譽，政府及公共管理部門以及獨立第三方業主及／或住戶及獨立第三方物業開發商貢獻的收入佔總收入的比重將繼續增加，這是由於(i)來自政府及公共管理部門的收入增加（因本集團不斷努力探索與政府及公共管理部門的商業機會）；(ii)來自城發集團目前正在開發項目（我們獲委聘為該等項目提供物業管理服務）的獨立第三方業主之收入增加；及(iii)本集團加大力度參與其他物業開發商及潛在客戶（為獨立第三方）開展的遴選或招標程序以及物業管理及城市服務項目收購，使得來自獨立第三方物業開發商的收入增加。

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。

與控股股東的關係

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群，該客戶群體與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。本集團的大多數客戶為地方政府、公共機構、開發商以及獨立於控股股東所控制公司的業主及住戶。有關詳情，請參閱「業務－客戶」。我們亦擁有有關客戶、供應商及其他業務合作夥伴的獨立渠道。

運營設施

我們業務運營所需的所有物業、設施及設備均獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

僱員

我們自有的僱員負責運營及管理人力資源、會計及財務事宜。截至最後實際可行日期，我們的所有全職僱員均獨立招聘及主要透過市場和公共資源招聘。

與控股股東的關連交易

本文件「持續關連交易」一節載列本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人在[編纂]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、人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。

我們已為城發集團提供物業管理服務、城市服務及商業運營服務近八年，雙方對彼此的業務運營有深入的了解。因此，我們認為我們熟悉城發集團的具體需求和預期交付成果，這有助於降低溝通成本，積累服務提供的隱性知識，建立互信，從而使我們能夠提供滿足其特定需求的服務。因此，我們擁有有別於競爭對手的競爭優勢，且預期城發集團將繼續聘請我們提供物業管理服務、城市服務及商業運營服務。

與控股股東的關係

因而，[編纂]後，我們預計能夠將與控股股東及彼等各自的聯繫人進行的持續關連交易總金額維持在與我們的總收入相比屬合理的水平。因此，有關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

我們已建立自身的內部控制和財務制度，並根據自身的業務需要進行財務決策。我們自身的會計部門能夠獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人，履行現金收支、會計、報告和內部控制的財務職能。

截至最後實際可行日期，概無我們的控股股東或其各自的緊密聯繫人向本集團提供任何非貿易性質的貸款、擔保、質押或預付款，本集團也未向我們的控股股東或其各自的緊密聯繫人提供任何非貿易性質的貸款、擔保、質押或預付款。

經考慮上述因素，董事認為，本公司將能繼續按正常商業條款從獨立外部來源獲得資金，用於我們的業務經營，而不依賴於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

不競爭契據

我們的控股股東城發集團公司、城投集團及岳麓山公司已以本公司為受益人訂立不競爭契據（「**控股股東不競爭契據**」），據此，其已無條件及不可撤回地向本公司承諾，彼等將不會並將促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）不會直接或間接參與或進行與我們的業務（包括提供物業管理服務、城市服務（包括園林綠化及工程、停車場營運、照明系統營運）及商業運營服務）直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務（統稱「**受限制業務**」）或於當中擁有權益，或於任何直接或間接與我們不時從事的業務構成競爭或可能構成競爭的公司或業務中持有股份或權益，或進行任何受限制業務，惟我們的控股股東及其緊密聯繫人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有關公司的權益不足10%及彼等並不具有控制該公司董事會之權利。

與控股股東的關係

城發集團公司、城投集團及岳麓山公司亦已於控股股東不競爭契據中承諾，倘其或其任何聯繫人(本集團成員公司除外)獲悉擁有、投資、參與、發展、經營或從事任何受限制業務的任何商機(「商機」)，其應並應促使其聯繫人(本集團成員公司除外)在獲悉商機後首先即時以書面方式將商機轉介予本公司，指出目標公司或業務、商機性質、投資或收購成本以及本公司認為就是否爭取有關商機而言屬合理必要的所有其他詳情。凡有關是否接受商機的決策均由我們的獨立非執行董事決定。城發集團公司、城投集團及岳麓山公司或其任何聯繫人(本集團成員公司除外)僅可於本公司發出經獨立非執行董事簽署的書面確認，確認本公司已決定不接受商機後，或在本公司未能於20日內回應的情況下，方可接受商機。

倘城發集團公司、城投集團及岳麓山公司或其聯繫人所爭取的有關商機在性質、條款或條件方面出現任何重大變動，則其將並將促使其聯繫人按猶如該商機為新商機的方式將按此修訂後的有關商機轉介予本公司。

城發集團公司、城投集團及岳麓山公司已於控股股東不競爭契據內承諾，倘其或其任何聯繫人(本集團成員公司除外)有意將任何受限制業務向第三方轉讓、出售、租賃或授予特許權(統稱「處置」)，在相關法律法規或與第三方的合同安排的規限下，其將並將促使其聯繫人(本集團成員公司除外)按同等條款給予本集團有關該等業務及權益的優先購買權。

城發集團公司、城投集團及岳麓山公司已於控股股東不競爭契據內承諾，在不違反適用法律法規及遵守與第三方的協議的前提下，本集團有權收購城發集團公司、城投集團及岳麓山公司或其任何聯繫人(本集團成員公司除外)經營的任何在受限制業務範圍內的業務，或透過上述商機已取得的任何業務或權益(「購買選擇權」)。本集團有權隨時行使購買選擇權，城發集團公司、城投集團及岳麓山公司或其任何聯繫人(本集團成員公司除外)應根據以下條款給予本集團購買選擇權：收購的商業條款完全經由獨立非執行董事組成的委員會在徵求獨立專家的意見後形成，且該等商業條款應基於各方磋商，符合本集團的一般商業慣例，屬公平合理且符合本集團整體利益，並遵照與

與控股股東的關係

城發集團公司、城投集團及岳麓山公司及其聯繫人的磋商。然而，倘第三方根據適用法律及法規及／或之前訂立的具法律約束力的文件（包括但不限於組織章程細則及股東協議）享有優先購買權，則本集團的購買選擇權須受限於有關第三方權利。在該情況下，城發集團公司、城投集團及岳麓山公司應盡全力及促使其聯繫人（本集團成員公司除外）盡全力說服有關第三方放棄其優先購買權。

此外，水業集團與燃氣集團已以本公司為受益人訂立不競爭契據（「水業及燃氣不競爭契據」，連同控股股東不競爭契據，統稱「不競爭契據」），據此，彼等各自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子公司不會直接或間接參與或進行與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，或於任何直接或間接與我們不時從事的業務構成競爭或可能構成競爭的公司或業務中持有股份或權益，或進行任何受限制業務。

水業集團與燃氣集團亦已於水業及燃氣不競爭契據中承諾，倘彼等獲悉任何商機，彼等應並應促使其聯繫人（本集團成員公司除外）在獲悉商機後首先即時以書面方式將商機轉介予本公司，指出目標公司或業務、商機性質、投資或收購成本以及本公司認為就是否爭取有關商機而言屬合理必要的所有其他詳情。凡有關是否接受商機的決策均由我們的獨立非執行董事決定。水業集團及燃氣集團（本集團成員公司除外）僅可於本公司發出經獨立非執行董事簽署的書面確認，確認本公司已決定不接受商機後，或在本公司未能於20日內回應的情況下，方可接受商機。

倘水業集團與燃氣集團所爭取的有關商機在性質、條款或條件方面出現任何重大變動，則其將按猶如該商機為新商機的方式將按此修訂後的有關商機轉介予本公司。

企業管治措施

董事認為，本公司已制定足夠的企業管治措施，以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施下列措施：

- (i) 獨立非執行董事將會按年審閱不競爭契據以及遵守有關契據的情況；
- (ii) 控股股東已承諾向本公司提供所有必要資料，以供獨立非執行董事就不競爭契據的執行和遵守情況進行年度審閱；

與控股股東的關係

- (iii) 中南華韻及燃氣集團已承諾向本公司提供所有必要資料，以供獨立非執行董事就長沙興水股權委託協議及湖南長燃股權委託協議的執行和遵守情況進行年度審閱；
- (iv) 如董事會須就是否根據不競爭契據接受商機作出決定，則有關決定應由在該商機中並無任何重大利益的董事及／或由在該決議中有任何重大利益的控股股東中未擔任任何現任高級管理人員或董事職務的董事作出；
- (v) 本公司將於年報及／或以公告方式披露有關履行承諾狀況、獨立非執行董事就遵守及執行不競爭契據、長沙興水股權委託協議及湖南長燃股權委託協議所作決定及／或審閱與之相關的事項的最新情況；
- (vi) 我們堅信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合組成。我們已委任獨立非執行董事，彼等具備充足經驗，而且並無涉及任何業務或其他關係，可以任何重大方式妨礙彼等作出獨立判斷，並且能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進一步詳情，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層」一節；
- (vii) 董事將(a)於知悉涉及控股股東及其聯繫人的任何利益衝突或潛在利益衝突後，在可行情況下盡快向獨立非執行董事報告；(b)召開董事會會議以檢討及評估該衝突的影響及風險程度；及(c)監察任何重大違規業務活動。視有利益衝突的董事須於商討存在重大潛在利益衝突的決議案時避席董事會會議，除非大多數獨立非執行董事特別要求其出席則另作別論；
- (viii) 董事將遵守章程細則，其中規定有利害關係的董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人擁有重大利益的任何合同或安排或其他計劃的任何董事會決議案投票，亦不得計入法定人數；
- (ix) 董事（包括獨立非執行董事）將有權在合適情況下向外部人士徵詢獨立專業意見；

與控股股東的關係

- (x) 本公司將監察本集團與關連人士的潛在或擬進行交易，並確保遵守上市規則第十四A章的規定，其中包括(如適用)公告、申報、年度審閱及獨立股東批准規定；
- (xi) 獨立非執行董事須按照上市規則的規定，每年審閱任何關連交易(包括持續關連交易)，並於年報確認該等交易乃於日常及一般業務過程中按正常商業條款或就我們而言不遜於獨立第三方獲得或提出的條款訂立，並按公平合理條款訂立，且符合本公司及股東整體利益；
- (xii) 我們已委任宏博資本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內部控制的各項規定)向本集團提供意見及指引；
- (xiii) 我們的審計委員會將每年對上述內部控制措施的成效進行檢討；及
- (xiv) 我們的提名委員會將不時檢討董事履行董事職責的獨立性，以確保有效管理利益衝突。

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述企業管治措施足夠且足以管理控股股東與本集團之間的任何潛在利益衝突，並保障股東(特別是少數股東)的利益。