
與控股股東的關係

概覽

緊隨[編纂]後（未計[編纂]獲行使），本公司將由(i)經發集團擁有約[編纂]%，而經發集團由西安市人民政府的行政機構西安經開區管委會全資擁有的公司經發控股擁有約88.5%，及(ii)經發控股擁有約[編纂]%。因此，根據上市規則，經發集團及經發控股將成為本公司的一組控股股東。

業務劃分

本集團主要從事提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務（「**核心業務**」）。

除我們的業務外，我們的控股股東還投資於其他業務（「**其他業務**」），主要包括：

- (a) 城市市政工程運營及基礎設施；
- (b) 供熱；
- (c) 物業開發、建設和銷售；
- (d) 商品貿易，包括有色金屬、鋼製品、建築材料、煤炭、機械設備、醫療設備、運動器材及服裝；
- (e) 教育；及
- (f) 資產管理、股權投資及股權投資基金管理金融相關服務。

本集團秉持的策略為專注於核心業務。控股股東所持有的其他業務獨立於我們的核心業務，及與後者分開。因為董事認為其他業務並不構成我們核心業務的一部分，亦不符合我們成為知名城市服務及物業管理服務提供商的策略，其他業務並無注入本集團。

考慮到控股股東所持有的其他業務與核心業務之間的差異，董事認為，核心業務與其他業務之間存在明確的業務劃分。截至最後實際可行日期，我們概無控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人於對本公司業務構成直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有權益，而須根據上市規則第8.10條予以披露。

與控股股東的關係

為確保日後不會產生競爭，我們的各位控股股東[已]以本公司為受益人[訂立]不競爭契據，從而令彼等各自將不會及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本集團的業務構成競爭的任何業務或於當中擁有任何權利或權益，或以其他方式涉足其中。更多資料請參閱本節「一 不競爭契據」一段。

與經發控股集團的互惠互補關係

受益於我們與經發集團公司的淵源及長期合作關係，我們自2002年以來一直向由經發控股集團開發的物業提供物業管理服務及增值服務。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，經發控股集團從未終止與本集團的任何合約。我們相信，我們與經發控股集團的持續業務關係互惠互補。

高質量的物業管理服務可提高客戶滿意度，並為物業開發商所開發物業的市場聲譽增值。因此，物業開發商會選擇值得信賴、資源豐富並能夠以高標準提供全面服務的物業管理公司並與其緊密合作。通過多年的合作，本集團與經發控股集團相互對彼此的業務運營有了深入的了解，並擁有相似的服務理念和地理覆蓋範圍。我們相信，能夠就經發控股集團開發的物業保持高中標準，歸功於我們與經發控股集團合作的長久及優良的往績以及對其需求的熟悉，使我們能夠降低溝通成本並提供符合經發控股集團要求的服務。有關我們與經發控股集團之間長期合作關係所帶來商業裨益的更多詳情，請參閱「業務－我們與經發控股集團的戰略業務關係」。

經發控股集團是西安市一家城市建設及運營服務國有提供商。根據獨立第三方核數師根據中國公認會計原則編製的經發控股集團2023年經審核報告，截至2023年12月31日止年度，經發控股的綜合收益、毛利及淨利潤分別為人民幣10,796.8百萬元、人民幣331.9百萬元及人民幣93.4百萬元。據中指院所告知，截至2023年12月31日，按2023年銷售收益計，經發控股集團於陝西物業開發行業的市場份額為0.7%，又按2023年在陝西的銷售收益計，在陝西物業開發商中排名第23位。截至2023年12月31日，經發控股集團已完成(i)28個住宅及商業項目，總銷售面積3.8百萬平方米，其中包括四個產業園及一個保障性住房項目；及(ii)八個開發中住宅及商業項目，規劃總建築面積2.1百萬平方米，其中包括兩個產業園及一個保障性住房項目。所有項目均位於西安。

與控股股東的關係

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們在管總建築面積的約53.3%、46.1%及38.0%分別由經發控股集團開發。截至2021年、2022年及2023年12月31日，經發控股集團開發的物業全部均由本集團管理。於往績記錄期間，我們就經發控股集團開發的物業的中標率為100%。截至2023年12月31日止三個年度，我們由經發控股集團所開發物業產生的收益分別為人民幣224.2百萬元、人民幣242.3百萬元及人民幣253.4百萬元，分別佔我們總收益的37.8%、34.3%及29.4%，而由經發控股集團直接產生的收益分別為人民幣45.4百萬元、人民幣52.6百萬元及人民幣53.7百萬元，分別佔我們總收益的7.6%、7.4%及6.2%。

我們相信，我們與經發控股集團的長期緊密合作關係有助於其成功建立全國知名的卓越品牌形象，同時使我們能夠鞏固現有市場地位並增強我們在中國物業管理行業的競爭力。同時，我們能夠於往績記錄期間保持對在管物業的高保留率亦反映客戶對我們優質服務的滿意度，表明本集團通過向經發控股集團所開發物業的業主及住戶持續提供優質物業管理服務，為經發控股集團的品牌形象貢獻良多。於往績記錄期間，經發控股集團所開發物業的保留率分別為100.0%、100.0%及88.3%。

經計及上述因素，包括(a)本集團與經發控股集團的長期合作關係；(b)本集團熟悉經發控股集團的特定需求及對所得服務的預期以及本集團提供優質服務的能力；及(c)本集團與經發控股集團維持該互惠關係的共同利益，董事認為，我們與經發控股集團的業務關係發生重大或不利變動或被終止的可能有限。展望未來，基於(i)我們互惠互補的業務關係；(ii)經發控股集團物色其他能夠有類似服務水準及範疇的服務提供商所需的時間與精力以及當中涉及的不確定性；(iii)我們管理商業物業及住宅小區的經驗及對向公共基礎設施提供多元化城市服務的要求的了解，有助於我們滿足經發控股集團的業務需要；及(iv)我們穩定且經驗豐富的管理團隊，具有交付優質城市服務及物業管理服務的出色往績記錄，董事認為，我們具備競爭優勢，在競爭對手中脫穎而出，讓我們未來繼續受聘於經發控股集團，不會輕易被其他服務提供商取代。我們向經發控股集團提供的物業管理服務將構成本公司[編纂]後的持續關連交易，詳情請參閱「關連交易」。

與控股股東的關係

我們在獲得經發控股集團支持的同時，我們亦有能力獨立物色並把握市場機會。於整個往績記錄期間，我們一直努力通過吸納更多獨立第三方來擴大我們的客戶群，並擴充收益來源。因此，於往績記錄期間，我們來自獨立第三方開發物業的在管建築面積及由獨立第三方產生的收益整體均有所增長。截至2021年、2022年及2023年12月31日，由西安經開區管委會以外的獨立第三方開發的物業的在管建築面積分別為5.1百萬平方米、7.1百萬平方米及9.1百萬平方米。於2021年、2022年及2023年，自西安經開區管委會以外的獨立第三方產生的收益分別為人民幣346.2百萬元、人民幣429.2百萬元及人民幣574.2百萬元，分別佔我們總收益的58.3%、60.7%及66.6%。

獨立於我們的控股股東

我們相信，於[編纂]後，我們能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人（除本集團外）開展業務，理由如下：

管理獨立

我們的董事會由三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。截至最後實際可行日期，所有三名非執行董事趙軍平先生、楊剛先生及李凌霄女士均於經發控股集團擔任管理職務。有關彼等於經發集團公司僱傭的詳細資料，請參閱「董事、監事及高級管理層」。所有該三名非執行董事將不參與我們業務的日常管理或事務及業務運營。除該三名非執行董事外，概無董事或高級管理層團隊成員於控股股東或彼等各自的緊密聯繫人中擔任任何職務。

倘重疊董事被要求於本公司任何董事會會議上就任何可能產生潛在利益衝突的事項避席，餘下董事（包括三名執行董事及三名獨立非執行董事）將擁有足夠專業知識及經驗以充分考慮任何該等事宜。儘管存在重疊董事，我們的董事（包括獨立非執行董事）認為，董事會有能力獨立於控股股東管理我們的業務，理由如下：

- (a) 控股股東及彼等緊密聯繫人所擁有公司之業務概無與我們的業務構成競爭或可能構成競爭，且我們已採取企業管治措施應對現有及潛在利益衝突，因此，重疊董事擔任的雙重職責於多數情況下將不會影響我們的董事在履行彼等對本公司應盡職責時所必要的公正性；

與控股股東的關係

- (b) 我們擁有三名獨立非執行董事，而本公司若干事宜（包括持續關連交易及不競爭契據（詳情載於下文「一 不競爭契據」一段）中所述的其他事宜）必須交由獨立非執行董事審閱，且彼等將於我們的年報中確認，該等持續關連交易乃於日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，且該等條款屬公平合理並符合股東的整體利益；及
- (c) 我們各董事均知悉彼作為董事的受信責任，即要求（其中包括）彼必須為本公司的利益及最佳利益行事，而不得使身為董事的職責與彼個人利益之間出現任何衝突。董事不得就批准彼或彼任何緊密聯繫人擁有個人重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事會決議案表決，且不得計入出席該特定董事會會議的法定人數中。因此，倘發生利益衝突，相關董事將放棄投票，亦不會參與董事會的審議。於是，概無董事能夠影響董事會對彼擁有或可能擁有利益的事宜作出的決定。我們相信，我們並非重疊董事身份的董事均具備必要的資格、誠信及經驗，以維持董事會的有效運作，並於發生利益衝突時履行彼等的受信責任。有關董事的相關經驗及資格，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層 — 董事會」。

經營獨立

本集團的業務運營與控股股東運營的業務獨立進行。我們擁有充分的權利、持有所有相關牌照並從中獲益以及擁有充足的資本及僱員，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所有決策及進行有關業務運營，且於[編纂]後亦將繼續如此。

此外，在預售及交付前階段，我們有關經發控股集團所開發項目的相當一部分前期物業管理服務協議是經過標準的招標投標程序取得，有關投標會由按照《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》設立的評標委員會評估。招標程序為完善、競爭性及有序的過程，經發控股集團、其合營企業及／或聯營公司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經發控股集團、其合營企業及／或聯營公司的關係而自動獲得物業管理服務協議，在招標過程中，我們的投標與其他物業管理服務提供商提交的投標一同看待。就特定項目挑選物業管理服務提供商時考慮眾多因素，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

與控股股東的關係

供物業管理服務收取的費用乃經公平磋商釐定，並由我們的市場拓展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、預期回報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及條款。對於獨立第三方物業開發商所開發的住宅物業項目，我們經過相同的招標程序取得前期物業管理服務協議。有關招標過程的詳情，請參閱本文件「業務－在管物業組合－招標程序」。

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。業主委員會獨立於經發控股集團，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。經發控股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，我們並無因本集團於業主委員會成立後未能獲聘用為物業管理服務提供商而遭提早終止住宅物業管理合約。

我們一直能夠保持一個多樣化的客戶群。我們的大部分收益來自身為政府機構及公共機關、第三方業主及／或住戶，以及獨立於控股股東或彼等各自緊密聯繫人的第三方物業開發商的客戶。

與控股股東的關係

董事認為，本集團對經發控股集團的依賴並不嚴重，此乃鑒於(i)本集團的大多數客戶為西安經開區管委會以外的獨立第三方，且為本集團截至2023年12月31日止三個年度各年的總收益分別貢獻58.3%、60.7%及66.7%；及(ii)來自獨立第三方所開發物業的物業管理服務收益分別佔本集團截至2023年12月31日止三個年度各年物業管理服務總收益的45.8%、52.9%及60.7%。

我們一直積極從獨立客戶獲取物業管理項目。截至2023年12月31日止年度，我們已開始為29個由西安經開區管委會以外的獨立第三方開發的新項目提供物業管理服務，在管總建築面積增加約1.9百萬平方米。展望未來，我們擬通過(其中包括)以下方式擴大我們的業務規模及市場份額：(a)大力參與更多由潛在客戶(例如作為獨立第三方的物業開發商)組織的招標投標；及(b)尋求對物業管理公司進行戰略收購及投資，我們認為此舉將使我們的服務組合及客戶群多樣化。此外，如「未來計劃及所得款項用途」所詳述，我們計劃尋求選擇性收購其他物業管理公司。我們認為，上述戰略合作和收購將進一步鞏固我們的市場地位，擴大所管理物業的規模及類別，及有助於增強我們的市場開發能力，從不同來源獲得服務委聘。

我們自信，憑藉強大的業務發展能力及作為知名城市服務及物業管理服務提供商的市場聲譽，政府機構及公共機關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益佔總收益的比重將繼續增加，因為(i)來自經發控股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益增加；(ii)來自政府及公共機關的收益增加(因本集團不斷努力開拓與政府及公共機關的業務機會)；(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，使得來自獨立第三方物業開發商的收益增加；及(iv)「未來計劃及所得款項用途」所詳述我們對物業管理公司的戰略收購及投資產生的收益增加。

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

與客戶／供應商／業務夥伴聯繫

我們擁有一個龐大而多元化的獨立第三方客戶基礎。本集團的大多數客戶為地方政府、政府機構及公共機關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」。我們亦可獨立接觸有關客戶、供應商及其他業務合作夥伴。

運營設施

截至本文件日期，我們已與控股股東的緊密聯繫人訂立七項租賃協議，據此，我們向控股股東的緊密聯繫人租賃總建築面積為4,470.7平方米的物業，且我們將於[編纂]後繼續租賃有關物業。有關租賃協議的主要條款載列如下：

- (i) **期限**。租賃協議的期限介乎兩年至三年。
- (ii) **用途**。我們租賃總建築面積為418平方米的物業用於提供食堂服務及總建築面積為4,052.7平方米的物業作辦公室用途。
- (iii) **位置**。租賃物業位於陝西西安。
- (iv) **租金**。租金主要根據各租賃物業的建築面積乘以每月每平方米的單位租金計算，並參考物業所在地區可比物業的現行市場租金釐定。
- (v) **付款**。我們須每年或每半年支付租金。

除上文所披露者外，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

我們擁有本身的僱員負責運營及管理人力資源、會計及財務。截至最後實際可行日期，我們的所有全職僱員均主要透過招聘網站、校園招聘計劃、招聘會、招聘公司以及內部轉介而獨立招聘。

與控股股東的關係

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狀況、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費率釐定費用。

截至2023年12月31日止三個年度，向經發控股集團及其聯繫人提供的餐飲服務及物業管理和增值服務的總交易金額分別佔我們收益的7.6%、7.4%及6.2%。截至2023年12月31日止三個年度，向經發控股集團購買的綠化維護服務及停車場的經營管理服務的總交易金額分別佔我們銷售成本的0.5%、0.4%及1.0%。有關本集團與經發控股集團之間持續關連交易的更多詳情，請參閱「關連交易」一節。

財務獨立

所有並非於日常業務過程中產生的應付或應收控股股東或彼等各自的緊密聯繫人的所有貸款、墊款及結餘將於[編纂]前悉數結清。截至最後實際可行日期，我們並無就本集團或控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的借款，而提供予控股股東及彼等各自的緊密聯繫人或由控股股東及彼等各自的緊密聯繫人所提供的任何股份質押或擔保。

此外，我們擁有自身的內部監控及會計系統、會計及財務部門、獨立的現金收付庫務職能及取得第三方融資的獨立渠道。因此，我們自信能夠在財務上保持獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

不競爭契據

各控股股東[已]以本公司為受益人[訂立]不競爭契據，據此，各控股股東已無條件及不可撤回地向本公司承諾，其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承辦與我們的業務（主要包括提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務）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」）或於當中直接或間接擁有權益，或於任何直接或間接與我們不時從事的

與控股股東的關係

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彼等的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業務的公司權益不足30%者及彼等並不具有該公司董事會之控制權除外。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，各控股股東[已承諾]，倘其或其任何緊密聯繫人物色到／獲得任何與受限制業務有關的新業務投資／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個營業日內以書面通知（「**要約通知**」）將該競爭商業機會轉介予本公司，列明物色目標公司（如有關）、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，我們應就是否爭取或放棄競爭商業機會尋求於競爭商業機會中並無任何權益的董事委員會（「**獨立董事會**」）批准。任何於競爭商業機會中擁有實際或潛在權益的董事均不能出席為考慮有關競爭商業機會而召開的任何會議（除非獨立董事會特別要求彼出席會議）及須放棄表決，且不應計入法定人數。獨立董事會應考慮爭取獲提呈競爭商業機會的財務影響，競爭商業機會的性質是否符合我們的策略及發展計劃，以及我們業務的整體市場狀況。若有適當的需要，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要約通知後30個營業日內代表我們以書面形式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。

倘相關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個營業日期間內回應，其將有權（但並非有責任）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我們，猶如該機會為新的競爭商業機會。

與控股股東的關係

倘我們的控股股東共同停止控制（不論直接或間接）我們30%或以上具有投票權的股份或我們的H股不再於聯交所[編纂]，則不競爭契據將自動失效。我們的各控股股東已向我們進一步承諾，其將提供及促使其緊密聯繫人盡力提供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。其將依循企業管治報告中的自願披露原則，在我們的年報內作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明。

為推行良好的企業管治常規及改善透明度，不競爭契據包括以下條文：

- 獨立非執行董事須至少每年審閱控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 我們將按照上市規則的規定，於年報內或以向公眾刊發公告的方式披露有關獨立非執行董事所審閱事項的決定（包括不爭取轉介予本公司的競爭商業機會的原因）以及獨立非執行董事就不競爭契據的遵守及執行情況所進行的審閱；及
- 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於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利益，則彼不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

企業管治措施

根據不競爭契據所規定，我們的各控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。我們的各控股股東已確認，其完全理解其必須以股東整體的最佳利益行事的責任。董事相信，本公司已制定足夠的企業管治措施，以應對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：

- (a) 作為籌備[編纂]的一部分，我們已修訂組織章程細則以符合上市規則。具體而言，我們的組織章程細則規定，除另有規定者外，董事不得在批准彼自身或彼任何聯繫人具有重大權益的任何合約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大會的法定人數之內；

與控股股東的關係

- (b) 擁有重大權益的董事須就與我們的任何利益可能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，就該董事或彼聯繫人擁有重大權益的事宜避席，除非大多數獨立非執行董事特別要求該名董事出席該董事會會議或參與其中，則作別論；
- (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，並相信獨立非執行董事具備充足經驗，且彼等無任何可嚴重干預彼等行使獨立判斷的任何業務關係或其他關係，將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，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；
- (d) 我們已委任光銀國際資本有限公司作為我們的合規顧問，其將依照適用的法律及上市規則（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) 誠如上市規則所規定，獨立非執行董事須每年審閱任何關連交易，並於我們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正常的商業條款或不遜於給予獨立第三方或獨立第三方給予的條款訂立，條款屬公平合理，且符合股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事將會每年審閱我們的控股股東作出的不競爭承諾以及彼等每年遵守有關承諾的情況。