
與控股股東的關係

概覽

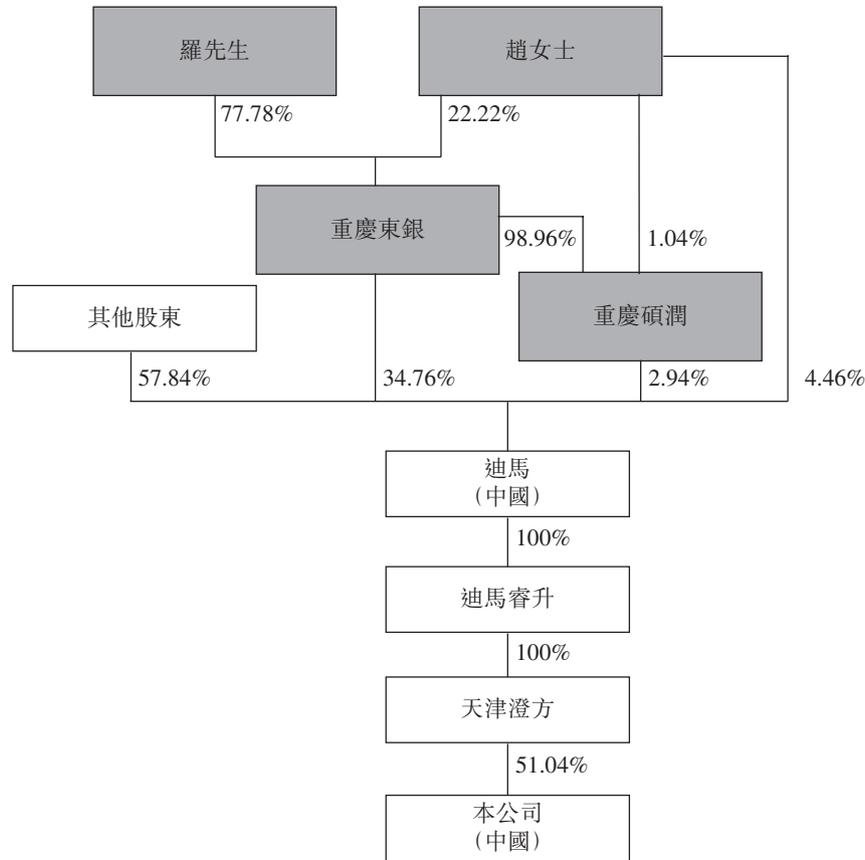
緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），天津澄方將直接擁有本公司已發行股本總額約[編纂]%。天津澄方由迪馬睿升全資擁有，而迪馬睿升由迪馬全資擁有。迪馬為於中國成立的股份有限公司，而其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600565.SH）。

於最後實際可行日期，迪馬由羅先生及趙女士擁有約42.16%的股權（包括彼等透過重慶碩潤及重慶東銀間接持有的股權）。於最後實際可行日期，迪馬透過迪馬睿升及天津澄方間接持有我們已發行股本總額約51.04%。儘管羅先生及其聯繫人於最後實際可行日期持有迪馬的42.16%股權，但彼等並未被視為一組控股股東，乃由於（其中包括）：(i)迪馬的股份於上海證券交易所上市且可自由買賣，而迪馬由其董事會進行管理；(ii)僅羅先生及其聯繫人不可在迪馬的股東大會上通過任何普通或特別決議案，而該等決議案須經出席股東大會的股東所投票數的過半數或不少於三分之二的票數通過；及(iii)彼等無法控制迪馬的董事會。據此，迪馬、迪馬睿升及天津澄方被視為一組控股股東。天津澄方及迪馬睿升各自均為投資控股公司。於[編纂]完成後，我們的營運將獨立於控股股東以及彼等的緊密聯繫人。

自2017年第四季度以來，重慶東銀及其若干附屬公司遭遇財務困難且拖欠彼等的若干貸款，而為相關貸款作抵押的部分證券為羅先生及其聯繫人於迪馬持有的股權。債權人向東銀集團（定義見下文）、羅先生及其聯繫人提起法律程序，以強制執行彼等於相關貸款協議項下的權利，且（其中包括）向中國法院申請司法凍結（定義見下文）羅先生及其聯繫人於迪馬持有的股權（於最後實際可行日期佔迪馬的約42.16%股權）。於2017年11月，債權人組成債權人委員會，並開始制定東銀集團的債務重組方案。於最後實際可行日期及就本公司所知，東銀債務重組仍在進行中，且概無債權人已強制執行彼等對羅先生及其聯繫人所持股權的權利。有關東銀集團債務重組的詳情，請參閱下文「東銀債務重組」一段。

與控股股東的關係

於最後實際可行日期，有關本公司、迪馬、迪馬睿升及天津澄方之間關係的企業架構載列如下：



附註：

1. 本圖表內若干數字為概約數字。
2. 陰影部分指羅先生及其聯繫人。

[編纂]構成迪馬的[編纂]。根據[編纂]通函，由境內[編纂]公司所控制的附屬公司在境外上市須遵守[編纂]通函所載的條件。於最後實際可行日期，所有上述條件已達成。中國證監會已向本公司授出其批准，允許本集團H股股份於2021年10月11日在聯交所[編纂]及進行[編纂]。據我們的中國法律顧問所告知，本公司已就[編纂]及[編纂]獲得所有必要批准及授權。[編纂]於2020年12月24日取得了迪馬集團股東之批准。緊隨[編纂]完成後，我們仍為迪馬的附屬公司。

與控股股東的關係

業務劃分

迪馬集團主要在中國從事(i)物業開發；(ii)各類用途的車輛生產；及(iii)物業管理及其相關服務。於該等業務中，迪馬集團透過本集團從事物業管理及其相關服務。

於[編纂]完成後，預期本集團及迪馬集團各自的業務重點如下：

	主營物業管理業務	主營非物業管理業務
本集團	(i) 提供物業管理服務 (ii) 提供非業主增值服務 (iii) 提供社區增值服務	無
迪馬集團(不包括本集團)	無	(i) 物業開發及投資 (ii) 各類用途的車輛生產

鑒於本集團的主營業務與迪馬集團的主營業務(本集團提供的物業管理服務除外)劃分清晰，董事認為，本集團與迪馬集團之間不存在業務競爭。

為避免本集團與迪馬集團之間日後可能的任何競爭，各控股股東已簽訂以本公司為受益人的不競爭承諾，據此，除若干例外情況外，其將不會並將促使其各自附屬公司(除通過我們外)不會開展、從事或對我們的主營業務作出投資。有關不競爭承諾的進一步詳情，請參閱下文「不競爭－不競爭承諾」一段。

於最後實際可行日期，概無控股股東、董事及彼等各自緊密聯繫人在直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

與控股股東的關係

我們與迪馬集團的業務關係

自2004年開始為迪馬集團在重慶的住宅物業項目提供物業管理服務以來，本集團與迪馬集團已建立起良好且持續的業務關係。

迪馬集團為一家中國物業開發商，專注於物業開發。根據中指研究院的資料，迪馬附屬公司東原房地產，其在「2021中國房地產百強企業」名列第44名。根據迪馬集團截至2020年及2021年9月30日止九個月的季度報告，迪馬集團分別錄得(i)總收入約人民幣64億元及人民幣112億元；及(ii)本公司擁有人應佔淨利潤約人民幣328.2百萬元及人民幣193.6百萬元。根據迪馬集團截至2020年12月31日止年度的年度報告及截至2021年6月30日止六個月的中期報告，迪馬集團錄得綜合收入表範圍內的總合約銷售額分別約為人民幣22,721.1百萬元及人民幣12,150.6百萬元。迪馬集團於2021年3月31日及2021年9月30日分別擁有(i)土地儲備約4.4百萬平方米及3.2百萬平方米；及(ii)總規劃計容面積約17.9百萬平方米及20.9百萬平方米。儘管迪馬集團積極擴展業務，但其業務表現受外部市場環境影響。根據迪馬集團於2022年1月28日根據迪馬董事會對迪馬集團截至2021年12月31日止年度未經審核綜合管理賬目所作的初期評估而編製的盈利預警公告，迪馬集團擁有人應佔淨利潤預期約為人民幣90.2百萬元，相較去年同期下降約95%乃由於迪馬集團新交付物業項目的年下降。除本公司擁有人應佔淨利潤外，該公告並無其他可得的（包括相關「三條紅線政策」）迪馬財務資料。截至最後實際可行日期，迪馬集團仍在敲定截至2021年12月31日止年度的末期業績。迪馬的末期業績需經董事會及核數師審閱。因此，迪馬截至2021年12月31日止年度的實際財務業績或會有別於其盈利預警公告中的披露。

於往績記錄期間，本集團受聘於迪馬集團及聯屬公司以為開發的住宅及非住宅物業項目提供物業管理服務。儘管於往績記錄期間我們管理的大部分物業項目涉及管理源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目，我們正在減少對迪馬集團的依賴。於往績記錄期間，本集團總在管建築面積的約76.7%、52.9%及50.0%分別歸屬於源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目，而我們物業管理服務收益的約93.9%、84.9%及57.4%分別產生於源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目。該下降趨勢主要由於：(i)本集團在探索及

與控股股東的關係

與獨立第三方建立新業務關係方面的成功嘗試；及(ii)本集團成功使物業管理組合多元化，來自獨立第三方的收益來源更廣。

於往績記錄期間，我們致力參與更多源自獨立第三方物業項目的招標，以使物業組合多元化。我們源自獨立第三方的物業項目的總在管建築面積分別由約2.8百萬平方米增加至9.9百萬平方米及14.1百萬平方米，約佔本集團管理的總建築面積23.3%、47.1%及50.0%。於往績記錄期間，源自獨立第三方的物業項目分別產生約人民幣15.7百萬元、人民幣52.9百萬元及人民幣267.6百萬元，約佔我們收益的6.1%、15.1%及42.6%。該增加表明本公司有能力拓展獨立第三方（包括物業開發商、業主委員會及個別業主）的市場。有關我們致力使物業管理服務客戶基礎多元化的詳情，請參閱本節下文「獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人－業務及經營獨立性－多樣化的客戶基礎」一段。

根據迪馬集團及聯屬公司提供的資料以及公開可得資料，迪馬集團及聯屬公司於截至2021年12月31日止三個年度各年分別開發並完成合共23個、32個及10個物業項目，其中我們於截至2021年12月31日止三個年度各年獲委聘分別向15個、25個及10個物業項目提供物業管理服務。於截至2021年12月31日止三個年度各年，本集團管理的迪馬集團及聯屬公司開發的物業比例分別約為65.2%、78.1%及100.0%。

然而，物業管理服務提供商（包括本集團）主要通過招投標程序獲得新物業管理服務協議，而能否中標視乎多項因素，包括但不限於服務質素、建議物業管理費率及其他證書。雖然市場上有眾多提供類似服務的物業管理服務提供商可供選擇，但考慮到甄選可滿足其所有要求的相若新服務提供商所需的時間及資源，我們相信選擇及委聘本集團並非其他物業管理服務提供商符合迪馬集團的最佳利益。基於迪馬集團及聯屬公司提供的資料以及公開可得資料，迪馬集團及聯屬公司的招標要求通常為，(i)與迪馬集團的業務關係超過十年；(ii)在迪馬集團客戶滿意度中排名前五；(iii)中國物業服務百強企業之一；(iv)在質量管理體系、環境管理體系及職業健康安全管理体系方面得到ISO認證；及(v)與相關物業項目相關的其他具體要求。我們已滿足上述迪馬集團及聯屬公司的所有招標要求。我們相信，通過多年的合作，本集團與迪馬集團及聯

與控股股東的關係

屬公司已相互深入了解彼此的業務營運，且服務理念相似。我們與迪馬集團及聯屬公司的長期關係以及向其提供服務的良好往績，乃歸因於我們熟悉迪馬集團及聯屬公司的標準及要求，其有助減少溝通成本，積累向迪馬集團及聯屬公司提供服務的隱性知識，建立互信，同時令我們能夠持續提供滿足迪馬集團及聯屬公司對住宅物業及非住宅物業特定需求及要求的優質定制化物業管理服務。我們已設立專門的質量控制團隊，旨在維持我們服務質量的穩定水平並能夠快速答覆我們管理的物業項目的業主及住戶的反饋、建議及投訴。我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無任何關於我們服務或產品的重大客戶投訴，證明我們強大的質量控制系統，而這增加迪馬集團及聯屬公司對我們的信心。由於我們亦提供非業主增值服務及社區增值服務，我們可切合迪馬集團及聯屬公司於不同發展階段的物業項目需求，為住戶提供更多樣化的服務，滿足住戶的不同需求，進而為迪馬集團及聯屬公司的物業項目創造更高的客戶滿意度。此外，董事認為(i)我們物業管理服務的高客戶滿意度可以改善在管物業項目業主及住戶的居住體驗，進而提高迪馬集團開發的物業項目的銷量；(ii)我們的運營體系及管理流程在硬件配置、建築規劃及園藝等方面與迪馬集團的需求高度協同，可以提高物業管理服務的效率；及(iii)東原房地產與本集團的合作將提升迪馬集團的整體品牌價值並增加客戶忠誠度，如(a)物業交付後沿著價值鏈提供服務，例如前期規劃服務、協銷服務、物業管理服務及社區增值服務，本集團涉及迪馬集團開發物業的所有過程並能夠提供更高質量及更優整合的服務，以強化整體客戶對迪馬品牌的認可；(b)迪馬集團於其物業項目提供增值設施，為兒童成長、人文鄰里及社區支持提供所需，本集團通過運用迪馬集團所開發設施為該等物業項目之業主及居民提供物業管理服務及社區增值服務，令業主及居民充分體驗高質量設施及高質量服務。我們相信，鑒於上述原因及本集團的競爭優勢，我們通過參加源自迪馬集團及聯屬公司招投標程序獲取物業管理服務協議的成功率較高。於往績記錄期間各年，透過參與迪馬集團及聯屬公司的招投標程序與彼等訂立物業服務協議的成功率為100.0%。根據中指研究院收集及分析的歷史數據，為物業開發商的聯屬人士的物業管理服務提供商於相關物業開發

與控股股東的關係

商組織的投標中擁有更高的成功率（基於相互信任的長期合作關係）。該等相互信任及雙贏的合作關係對物業開發商及物業管理服務提供商而言十分重要，因為其(i)確保提供穩定、一致及信賴的物業管理服務予物業開發商開發的物業；及(ii)為物業管理服務提供商提供可持續收入。尤其是，我們認為聘請歷史悠久的物業管理服務提供商（如本集團）是物業開發商及業主考慮的一項重要因素，因為這對物業的保值至關重要。

除了物業管理服務，我們亦向迪馬集團及聯屬公司提供非業主增值服務（包括協銷服務），以提升潛在業主的參觀體驗。此外，我們向迪馬集團及聯屬公司提供社區增值服務，包括停車位管理服務、社區活動策劃服務。我們相信，該等服務對迪馬集團及聯屬公司的整體物業開發及銷售過程而言屬重大，從而有助迪馬集團及聯屬公司的成功及聲譽。

於往績記錄期間，(i)迪馬集團及聯屬公司分別應佔我們提供社區增值服務產生的收益約41.0%、41.8%及39.6%；及(ii)迪馬集團及聯屬公司分別應佔我們提供非業主增值服務產生的收益約96.6%、91.4%及78.5%。有關下降的趨勢主要因為我們成功的市場營銷，令源自獨立第三方的物業項目的增加（因為社區增值服務與我們向彼等提供的物業管理服務相輔相成）。有關我們致力於使社區增值服務及非業主增值服務客戶基礎多元化的詳情，請參閱本節下文「獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人－業務及經營獨立性－多樣化的客戶基礎」一段。

經計及上文所述者，及鑒於(i)我們自2004年起一直向迪馬集團提供物業管理及相關服務；(ii)我們於往績記錄期間獲邀參與並中標由迪馬集團及聯屬公司組織的大部分招標；(iii)受惠於該長期關係，我們熟悉迪馬集團及聯屬公司的策略、標準及要求，因此能夠向彼等提供非業主增值服務及社區增值服務，以滿足彼等的特定需求；及(iv)迪馬集團及聯屬公司一直受益於我們服務的質量及可靠性，董事認為，我們比競爭對手有競爭優勢，我們與迪馬集團及聯屬公司的關係乃互利互補的關係，因而本集團與迪馬集團及聯屬公司的關係不會發生重大不利變動或終止。

與控股股東的關係

為進一步減輕我們對迪馬集團及聯屬公司的依賴，我們將繼續(i)參與獨立第三方的物業項目招投標程序；(ii)加強我們與現有獨立客戶的關係；(iii)探索及與獨立客戶建立新關係；及(iv)誠如本文件「業務－我們的業務策略」一節所述，倘無法識別合適的目標，考慮通過併購擴張我們的業務。

獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人

截至最後實際可行日期，控股股東或董事概無控制或進行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。

董事認為，本集團能夠獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人經營業務，理由如下：

管理獨立性

董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。除我們兩名非執行董事(即(i)易琳女士，於最後實際可行日期，彼為迪馬的董事、副總裁兼財務部主管；及(ii)陳涵先生，於最後實際可行日期為迪馬的副總裁及迪馬集團成員公司東原房地產人力資源部的總經理)外，於本集團與控股股東(及其各自緊密聯繫人)中概無重疊董事及高級管理層成員。易琳女士及陳涵先生為我們的非執行董事，且並不參與日常管理或事務及我們業務營運。

倘兩名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(包括兩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。儘管存在兩名重疊董事，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) 控股股東及其緊密聯繫人所擁有的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付現有及潛在利益衝突，兩名重疊董事擔任的雙重職責於多數情況下將不會影響董事在履行彼等對本公司應盡受信責任時所必需的公正性；

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承諾中所述的其他事宜（詳情載於本節下文「不競爭」一段））必須經常交由獨立非執行董事審閱，且彼等將於年報中確認，該等持續關連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) 倘本集團與董事或彼等各自聯繫人將予訂立的任何交易存在潛在利益衝突，則有利益關係的董事須於本公司有關董事會會議上就有關交易放棄投票，且不得計入法定人數。

我們相信，我們無重疊董事職務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」一節。

我們擁有員工團隊獨立執行本集團的業務決策。董事信納我們的員工團隊能夠獨立履行其於本公司的職務，且董事認為，我們於[編纂]後能夠獨立於控股股東管理業務。

業務及經營獨立性

獨立業務營運

我們獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人進行業務營運，並有明確區分。我們享有獨立權利以作出營運決定及執行有關決定。我們亦有充足資本及所需僱員以獨立於我們控股股東及彼等各自緊密聯繫人作出所有決定並執行我們業務營運，並將於[編纂]後繼續上述行動。

與控股股東的關係

多樣化的客戶基礎

於往績記錄期間，我們的獨立第三方客戶數量有所增加。於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，本集團已與獨立第三方簽訂9份新物業管理服務協議，總合約建築面積約為0.1百萬平方米。下表載列於往績記錄期間我們向(i)迪馬集團及聯屬公司；及(ii)獨立第三方提供(a)物業管理服務；及(b)多元化經營服務（即社區增值服務及非業主增值服務）產生的收益百分比：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
向源自以下各方的 物業項目提供物業管 理服務所產生的收益						
迪馬集團及聯屬公司	241,611	93.9	296,451	84.9	361,383	57.4
獨立第三方	15,673	6.1	52,914	15.1	267,645	42.6
總計	257,284	100.0	349,366	100.0	629,028	100.0

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
向以下各方提供多元化 經營服務（即社區增值 服務及非業主增值服 務）產生的收益						
迪馬集團及 聯屬公司	194,168	64.3	279,989	67.1	331,449	58.7
獨立第三方	107,702	35.7	137,447	32.9	232,946	41.3
總計	301,870	100.0	417,436	100.0	564,395	100.0

與控股股東的關係

於往績記錄期間，迪馬集團（不包括本集團）及聯屬公司自身並無直接提供社區增值服務及非業主增值服務。經作出一切合理詢問後，據董事所深知及深信，於往績記錄期間，迪馬集團及聯屬公司均未委任其他公司為本集團管理之物業項目提供該等服務。因此，本集團應佔迪馬集團及聯屬公司衍生之為本集團管理物業項目所提供之社區增值服務或非業主增值服務之總成本。

我們針對不同客戶及業務夥伴的特徵採取各項定製措施，以深化我們與獨立第三方物業開發商的合作。於往績記錄期間，其他來源的物業項目對我們在管建築面積的貢獻有所增加，其於2019年、2020年及2021年12月31日分別約為23.3%、47.1%及50.0%。有關增加乃主要由於我們於往績記錄期間的以下方法使客戶群多元化所致：

(a) 收購第三方物業管理公司

於往績記錄期間，我們收購若干第三方物業管理公司並獲得該等第三方物業管理公司提供的物業項目。有關該等收購的詳情，請參閱本文件「歷史及發展－往績記錄期間的收購」一節。誠如本文件「未來計劃及[編纂]－[編纂]」一節所披露，我們擬透過收購繼續我們擴展業務經營的策略。於進行該等收購後，我們相信將擁有更多源自獨立第三方的物業項目並將進一步豐富我們的物業組合。有關我們業務擴張計劃的更多詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務策略－藉助有機增長、戰略收購和投資以及與迪馬集團的協同效應鞏固我們的市場地位並擴大我們的物業組合及業務規模」一節。

(b) 擴大我們的市場開發團隊

我們計劃通過進一步擴大我們的市場開發團隊拓展與獨立第三方物業開發商的合作。我們在本集團各地區總部設有市場開發團隊，負責本集團戰略收購及投資的總體戰略規劃及實施。於往績記錄期間內，我們截至各年末的市場開發團隊分別合共有28名、87名及85名僱員。市場開發團隊在各自的相關區域進行市場研究與信息收集，以便實施本集團的戰略收購及投資，包括確定潛在商機、商業談判及客戶管理，並支持開展任何收購及投資活動。市場開發團隊通過探索物業開發商、業主委員會、國有企業及政府機構公佈招標機會的網站或其他平台發

與控股股東的關係

掘商機，或通過客戶、當地招標機構及其他行業參與者推薦或與彼等在會議、網絡實體等密切溝通挖掘商機。我們計劃與地方物業代理建立戰略同盟，以於當地探索商機並拓展我們營銷渠道。我們擬利用獨立第三方物業開發商與被收購物業管理公司的現有關係與其建立業務關係，並尋求機會進一步為彼等開發的其他物業項目招攬物業管理服務協議。

(c) 參與獨立第三方物業開發商的招投標

為減輕我們對迪馬集團及聯屬公司的依賴，2020年，我們已參與54項獨立第三方所開發物業項目的招投標程序。憑藉我們已建立的市場聲譽及豐富的物業管理服務經驗，我們取得42項源自獨立第三方的物業項目，佔2020年招投標中標率約78.0%。截至2021年12月31日止年度，我們已參與102項由獨立第三方開發的物業項目招投標程序並取得獨立第三方89項新物業管理服務協議，即約87.3%的招投標成功率。透過參與該等投標並中標，我們認為，我們已獲得與競標獨立第三方所開發不同類型物業項目有關的寶貴市場資料和經驗。依託我們不斷增長的經驗、我們在市場上的品牌知名度以及將通過戰略收購及投資獲得的其他各種類型物業項目，我們計劃進一步擴展我們的項目組合，納入更多由獨立第三方開發的商業物業及其他類型非住宅物業。展望未來，本集團將繼續採納以下措施提升我們招投標中標率：(i)憑藉擴大我們市場開發團隊以把握更多招投標機會；(ii)為業主組織更多現場路演以更好呈現我們的服務；(iii)藉助我們的品牌名稱、高客戶滿意度及我們管理的物業的高層次市場地位，加大營銷力度；(iv)向我們員工提供培訓以進一步改善我們的服務方案及投標材料；及(v)從我們客戶及行業協會獲取推薦意見。我們預期本集團將能夠與獨立第三方物業開發商進一步擴大我們的業務規模，原因在於我們在與該等物業開發商的市場開發中積累了更多經驗，並通過為彼等開發的物業項目提供優質服務而獲得彼等信任。

與控股股東的關係

(d) 與當地獨立第三方物業開發商成立合資企業或附屬公司

於往績記錄期間，本集團已與地方物業開發商（為獨立第三方）成立合資企業或附屬公司。董事認為，通過與地方物業開發商成立合資企業或附屬公司，本集團能夠(i)獲得物業類型更多的物業項目（即醫院及公共物業）的新來源；(ii)藉助地方物業開發商的品牌名稱及於當地市場建立市場地位；(iii)藉助地方物業開發商的市場情報及經驗及更好地理解當地業主及物業開發商的要求；及(iv)發展與地方物業開發商更緊密的業務關係並探索日後的商機。於往績記錄期間，我們與地方物業開發商新成立七間合資企業及附屬公司，即貴州東原、西安東原、南充東原、鄭州東合、浙江東原、重慶物業管理及東原凱越。東原凱越由我們與四川大愛公共設施管理有限公司（為中國四川省地方的物業開發商四川凱越投資集團有限公司（「四川凱越」）的附屬公司）成立。於截至2021年12月31日止年度，東原凱越與中國物業開發商（由四川凱越擁有40%的股權）訂立物業管理服務協議。於往績記錄期間，我們通過業主、我們員工、迪馬集團的引介以及通過市場資料覓得上述業務合作機會。我們將於日後與地方物業開發商繼續探求更多的業務合作機會。於往績記錄期間，相關七間合資企業及附屬公司貢獻合約建築面積約2.8百萬平方米的七個物業項目。

(e) 非業主增值服務的多元化措施

我們亦計劃將非業主增值服務的客戶群擴展至獨立第三方。於往績記錄期間，我們通過收購專注於為醫院及醫療綜合體提供物業管理服務的盛康集團擴展我們提供的非業主增值服務至獨立第三方。我們已於重慶東緯建立團隊，就提供予非業主的前介諮詢及檢驗服務及協銷服務進行業務開發，而該團隊於2021年12月31日有81名僱員。自其2019年7月成立以來及直至2021年12月31日，重慶東緯約79%的若干合約與獨立第三方訂立。通過提供前介諮詢及檢驗服務以及協銷服務予非業主（為獨立第三方），我們相信，我們已累積關於非業主（為獨立第

與控股股東的關係

三方)的要求、需要及標準的知識，而這讓我們於日後更好地迎合彼等需求。我們擬繼續加大力度物色商機，與物業管理公司及物業開發商(彼等均為獨立第三方)合作，以提供我們的協銷服務、前介諮詢及檢驗服務以及保養及裝修服務。

(f) 社區增值服務的多元化措施

往績記錄期間，我們通過設立專注於提供各類社區增值服務的附屬公司使我們向獨立第三方提供的社區增值服務多元化。

於2019年3月，我們設立重慶中行世嘉，專注於提供物業代理服務。於往績記錄期間，我們設立37個物業代理網點，其中五個設在獨立第三方開發的物業社區，三個設在迪馬集團及聯屬公司開發的物業社區內。截至2021年12月31日止三個年度，該等八項設在獨立第三方或迪馬集團及聯屬公司開發的物業社區內的物業代理網點已分別完成7次、22次及54次物業轉讓及18次、75次及77次租賃。

於2019年4月，我們設立重慶澄方，專注於提供裝修服務。我們已設立專注於重慶澄方裝修服務的業務開發、質量控制及服務發展的團隊，而該團隊於2021年12月31日有三名僱員。

董事認為通過發展提供社區增值服務的專業團隊，本集團可更好地及時滿足獨立第三方客戶的需要及需求並發展客戶網絡。日後，我們將繼續在源自獨立第三方的物業中設立我們的物業代理網點，並尋求機會打造富有競爭力的社區增值業務，向我們現有客戶群以外的客戶(如居住在周邊社區的住戶或各行各業的其他商戶)提供服務。此外，我們亦擬通過為非住宅相關客戶(例如工業園業主及商業物業的經營商)提供餐飲服務及作為業務代理擴充我們的服務類型。

經計及以上所述，董事認為，我們對迪馬集團的依賴將減輕，故自其產生的收入貢獻比例亦將減少。

與控股股東的關係

物業管理業務獲取方式

儘管於2021年12月31日本集團所提供物業管理服務覆蓋的總在管建築面積中近半數為迪馬集團及聯屬公司的物業項目，但本集團在遵守物業管理服務業務的行業慣例下通過以下方式獲取物業管理服務協議：(i) 競標（包括公開競標及受邀競標）；及(ii) 商業磋商。然而，選擇前期物業管理服務提供商所採納的具體方法通常由物業開發商決定。我們的物業管理服務定價符合行業慣例。

基於我們參與由迪馬集團及聯屬公司組織的招投標流程方面的經驗，據董事所深知，迪馬集團及聯屬公司評估投標時一般會考慮各項因素，包括但不限於：(i) 管理相似類型物業項目的人員經驗；(ii) 定價；(iii) 服務質素；及(iv) 品牌化。我們認為，我們的物業管理品牌、規模及經驗乃我們的競爭優勢，令我們能夠獲得迪馬集團及聯屬公司的物業項目，而我們於往績記錄期間通過參與迪馬集團及聯屬公司的招投標程序獲取物業管理服務協議的成功率為100%可證明這點。於往績記錄期間，本集團並未獲邀參與由迪馬集團及聯屬公司開發的17個物業項目的招投標程序，原因是迪馬集團並不持有開發該等物業項目的控股權益，而該等物業項目位於四川省、湖北省、浙江省及江蘇省的預期總在管建築面積約為1.3百萬平方米。

業主的選擇

於物業項目的交付後階段（此時物業單位已全部或部分出售，且適宜由個別業主佔用），業主委員會或該等物業單位的業主有權選擇（或替換）物業管理服務提供商。控股股東及彼等各自的緊密聯繫人對個別業主選擇（或替換）物業管理服務提供商並無施加任何影響。由於大多數該等業主（即本集團客戶）為控股股東及彼等各自緊密聯繫人以外的各方，故就於交付後階段產生收益而言，本集團並無過份依賴控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

與控股股東的關係

營運所需的牌照

我們持有對我們業務營運所有重大方面屬必要的所有相關部門的證書、牌照及許可證，並享有從中所得的利益。

營運設施

於最後實際可行日期及除本文件「持續關連交易」一節所披露者外，我們業務營運所需的所有必要物業及設施均獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

僱員

於最後實際可行日期，我們所有全職僱員主要透過獨立招聘方式（如招聘網站、校園招聘計劃、報章廣告及招聘機構）；及內部轉介招聘。

與控股股東的關連交易

有關本集團與控股股東或彼等聯繫人之持續關連交易（該等交易於[編纂]完成後將會持續）的詳情載列於本文件「持續關連交易」一節。所有該等交易均根據相關法律法規按招投標程序進行或經公平磋商後釐定，且符合一般商業條款或更佳條款。在釐定本集團與控股股東或彼等聯繫人之間的服務費時，須考慮相關因素，包括物業項目的性質、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），並經參考我們通常向獨立第三方提供可比較服務的價格、市場中類似服務及各類物業項目的費用及相關政府部門建議的定價條款。此外，對於同類型的交易，向控股股東或彼等的聯繫人提出的費用及條款與向其他第三方提出者相似。

除了本文件「持續關連交易」一節所載本集團於一般業務過程中所進行之若干持續關連交易外，董事預期，本集團與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人於或緊隨[編纂]完成後並無任何其他持續關連交易。

與控股股東的關係

客戶、供應商及業務夥伴渠道

本集團擁有一個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概無關連。我們對該等客戶、我們的供應商及其他業務夥伴擁有獨立的渠道。

財務獨立性

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們擁有本身的會計及財務團隊以及會計系統。董事亦相信，我們能夠獨立於控股股東獲取融資。

於2021年12月31日，應付迪馬集團及聯屬公司的若干款項載於本文件附錄一會計師報告附註36(d)及(e)。該等結餘均為無抵押及不計息。所有該等結餘將於[編纂]後結算。

除上文所述者外，本集團並無依賴控股股東及／或彼等各自的聯繫人提供財務資助。因此，我們在財務上並無依賴控股股東。

東銀債務重組

背景

自2017年第四季度以來，重慶東銀及其若干附屬公司（包括重慶碩潤及江蘇江動集團有限公司（「江蘇江動」）（合稱「東銀集團」）遭遇財務困難且拖欠彼等的若干貸款，而為重慶碩潤及江蘇江動的相關貸款作抵押的部分證券為羅先生及其聯繫人於迪馬持有的1,074,450,283股股份（即重慶東銀、羅先生、趙女士及重慶碩潤）於最後實際可行日期，佔迪馬約42.16%的股份。東銀集團遭遇的財務困難乃主要由於中國政府消除煤炭行業過剩產能的政策，對中國煤炭市場、東銀集團煤礦收入及東銀集團的現金流量產生不利影響。

羅先生及其聯繫人於迪馬所持有股權的司法凍結

自2017年11月30日起及直至最後實際可行日期，部分上述貸款的債權人向中國法院申請司法凍結（「司法凍結」）羅先生及其聯繫人於迪馬持有的股權，以於行使相關貸款協議項下的權利時獲得優先權。中國證券登記結算（中國的獨立證券登記結算機構）告知迪馬，中國法院就重慶東銀持有迪馬的若干股份發出12份具法律效力的司

與控股股東的關係

法凍結通知。根據中國證券登記結算的證券凍結記錄，重慶碩潤及趙女士各自於迪馬的股份亦須受司法凍結規限。有關司法凍結乃就羅先生及其聯繫人於迪馬合計持有的1,074,450,283股股份（於最後實際可行日期佔迪馬的約42.16%股權）而作出。有關司法凍結有效期為三年（自正式司法凍結通知之日起計）。據我們的中國法律顧問所告知，(i)除非經授出有關凍結令的法院同意或有關司法凍結獲相關申請人撤回，否則迪馬須司法凍結的股權不得由任何一方轉讓或使用；及(ii)有關司法凍結的期限可經債權人申請而延期。下表載列有關重慶東銀持有迪馬股份的司法凍結通知詳情：

	受司法凍結 規限的迪馬				於最後實際 可行日期的狀態
	股份數目 ^{附註3}	債權人類型	通知日期	通知有效期	
1.	885,737,591股	信託公司	2017年11月30日	2017年11月30日至 2020年11月29日	屆滿
2.	885,737,591股	銀行	2017年12月4日	自股份凍結日期起三年 ^{附註1}	輪候凍結 ^{附註2}
3.	885,737,591股	銀行	2017年12月4日	自股份凍結日期起三年 ^{附註1}	輪候凍結 ^{附註2}
4.	885,737,591股	信託公司	2017年12月4日	自股份凍結日期起三年 ^{附註1}	輪候凍結 ^{附註2}
5.	885,737,591股	銀行	2017年12月14日	自股份凍結日期起三年 ^{附註1}	輪候凍結 ^{附註2}
6.	885,737,591股	銀行	2017年12月22日	自股份凍結日期起 三十六個月 ^{附註1}	輪候凍結 ^{附註2}
7.	885,737,591股	資產管理公司	2018年1月10日	自股份凍結日期起三年 ^{附註1}	輪候凍結 ^{附註2}

與控股股東的關係

	受司法凍結 規限的迪馬 股份數目 ^{附註3}	債權人類型	通知日期	通知有效期	於最後實際 可行日期的狀態
8.	885,737,591股	信託公司	2018年3月21日	自股份凍結日期起三年 ^{附註1}	輪候凍結 ^{附註2}
9.	885,737,591股	銀行	2018年4月25日	自股份凍結日期起三年 ^{附註1}	輪候凍結 ^{附註2}
10.	885,737,591股	信託公司	2018年12月20日	自股份凍結日期起三年 ^{附註1}	輪候凍結 ^{附註2}
11.	30,000,000股	銀行	2020年11月25日	自股份凍結日期起三年 ^{附註1}	輪候凍結 ^{附註2}
12.	885,737,591股	銀行	2020年11月25日	自股份凍結日期起三年 ^{附註1}	輪候凍結 ^{附註2}
13.	885,737,591股	信託公司	2020年11月26日	自2020年11月26日至 2023年11月25日	有效(1號通知續新)

附註：

1. 自司法凍結通知解除或屆滿日起算，其有效期為三年。截至最後實際可行日期，該司法凍結通知仍為有效。
2. 誠如我們的中國法律顧問告知，輪候凍結為中國人民法院凍結的資產，於先前登記的司法凍結通知屆滿或解除後，由其他司法凍結通知輪候凍結。首次根據1號通知凍結的迪馬相關股份已屆滿，其後以13號通知續新。除非相關債權人於相關司法凍結有效期屆滿前重續13號通知，否則2號至12號通知所列的相關迪馬股份將於13號通知屆滿或解除後輪候凍結。
3. 迪馬受限於司法凍結的股份數目乃基於相關司法凍結通知及對中國證券登記結算進行的搜查結果。

與控股股東的關係

下表載列趙女士所持迪馬股權司法凍結的有關詳情：

	受司法凍結 規限的迪馬 股份數目 ^{附註3}	申請人	向人民法院申請的 司法凍結日期	司法凍結 有效期	於最後實際 可行日期的 狀態
1.	2,692股	重慶市第五中級 人民法院	2017年11月30日	直至2023年 11月25日	有效
2.	20,000,000股	重慶市第五中級 人民法院	2017年11月30日	直至2023年 11月25日	有效
3.	13,000,000股	重慶市第五中級 人民法院	2017年11月30日	直至2023年 11月25日	有效
4.	7,500,000股	重慶市第五中級 人民法院	2017年11月30日	直至2023年 11月25日	有效
5.	16,400,000股	重慶市第五中級 人民法院	2017年11月30日	直至2023年 11月25日	有效
6.	12,000,000股	重慶市第五中級 人民法院	2017年11月30日	直至2023年 11月25日	有效
7.	5,000,000股	重慶市第五中級 人民法院	2017年11月30日	直至2023年 11月25日	有效
8.	26,210,000股	重慶市第五中級 人民法院	2017年11月30日	直至2023年 11月25日	有效
9.	10,000,000股	重慶市第五中級 人民法院	2017年11月30日	直至2023年 11月25日	有效
10.	3,600,000股	重慶市第五中級 人民法院	2017年11月30日	直至2023年 11月25日	有效
11.	113,712,692股	成都鐵路運輸 中級法院	2017年12月4日	不適用 ^{附註1}	輪候凍結 ^{附註2}

與控股股東的關係

	受司法凍結 規限的迪馬 股份數目 ^{附註3}	申請人	向人民法院申請的 司法凍結日期	司法凍結 有效期	於最後實際 可行日期的 狀態
12.	113,712,692股	重慶市 高級人民法院	2017年12月4日	不適用 ^{附註1}	輪候凍結 ^{附註2}
13.	113,712,692股	重慶市 高級人民法院	2017年12月4日	不適用 ^{附註1}	輪候凍結 ^{附註2}
14.	113,712,692股	上海市第一 中級人民法院	2018年3月21日	不適用 ^{附註1}	輪候凍結 ^{附註2}
15.	113,712,692股	重慶市第五 中級人民法院	2018年4月25日	不適用 ^{附註1}	輪候凍結 ^{附註2}
16.	113,712,692股	江蘇省鹽城市 中級人民法院	2018年12月10日	不適用 ^{附註1}	輪候凍結 ^{附註2}

附註：

1. 根據本公司可獲得的資料，狀態為「輪候凍結」的司法凍結並無司法凍結有效期。
2. 根據中國法律顧問的建議，輪候凍結為人民法院凍結的資產，於先前登記的司法凍結通知屆滿或解除後，由其他司法凍結通知輪候凍結。除非相關申請人於相關司法凍結有效期屆滿前重續1號至10號通知，否則11號至16號通知所列的相關迪馬股份將1號至10號司法凍結申請屆滿或解除後輪候凍結。
3. 迪馬受限於司法凍結的股份數目乃基於對中國證券登記結算進行的搜查結果。誠如趙女士確認，彼過往曾接收但並無保存中國證券登記結算的相關司法凍結通知的完整記錄。本公司已與中國證券登記結算及中國人民法院接洽，查詢有關趙女士所持迪馬股權的司法凍結詳情。

與控股股東的關係

下表載列重慶碩潤所持迪馬股權司法凍結的有關詳情：

	受司法凍結 規限的迪馬 股份數目 ^{附註3}	申請人	向人民法院申請的 司法凍結日期	司法凍結 有效期	於最後實際 可行日期的 狀態
1.	15,000,000股	重慶市第五中級 人民法院	2017年12月4日	直至2023年 11月25日	有效
2.	10,000,000股	重慶市第五中級 人民法院	2017年12月4日	直至2023年 11月25日	有效
3.	13,000,000股	重慶市第五中級 人民法院	2017年12月4日	直至2023年 11月25日	有效
4.	37,000,000股	重慶市第五中級 人民法院	2017年12月4日	直至2023年 11月25日	有效
5.	75,000,000股	重慶市高級 人民法院	2017年12月4日	不適用 ^{附註1}	輪候凍結 ^{附註2}
6.	75,000,000股	重慶市高級 人民法院	2017年12月4日	不適用 ^{附註1}	輪候凍結 ^{附註2}
7.	75,000,000股	重慶市高級 人民法院	2018年1月10日	不適用 ^{附註1}	輪候凍結 ^{附註2}
8.	75,000,000股	重慶市第五中級 人民法院	2018年4月25日	不適用 ^{附註1}	輪候凍結 ^{附註2}

附註：

1. 根據本公司可獲得的資料，狀態為「輪候凍結」的司法凍結規限並無司法凍結規限有效期。
2. 根據中國法律顧問的建議，輪候凍結為人民法院凍結的資產，於先前登記的司法凍結通知屆滿或解除後，由其他司法凍結通知輪候凍結。除非相關申請人於相關司法凍結的有效期屆滿前重續1號至4號通知，否則5號至8號通知所列的相關迪馬股份將1號至4號司法凍結申請屆滿或解除後輪候凍結。
3. 迪馬受限於司法凍結的股份數目乃基於對中國證券登記結算進行的搜查結果。誠如重慶碩潤確認，其過往曾接收但並無保存中國證券登記結算的相關司法凍結通知的完整記錄。本公司已與中國證券登記結算及中國人民法院接洽，查詢有關重慶碩潤所持迪馬股權的司法凍結詳情。

與控股股東的關係

有關重組計劃的詳情

據我們所知，於2017年11月，在重慶市地方金融監督管理局（「重慶市金融局」）（即負責實施債務重組建議書的機構）的協調及重慶市人民政府的支持下，債權人組成債權人委員會並開始制定東銀集團的債務重組方案。根據債權人委員會日期為2017年11月27日的會議紀要摘要，債權人董事會同意，於符合相關中國法律法規的情況下，債權人委員會將按照「不抽貸、不壓貸、不斷貸」、「不撤回貸款、不減少貸款金額、及不終止貸款」原則實施重組建議書。根據重慶東銀、羅先生及其聯繫人與重慶市金融局及債權人的不斷溝通及定期會議，於進一步與重慶東銀、羅先生及其聯繫人討論後，董事認為，該原則指重慶市金融局促進，且債權人委員會同意債權人不得於東銀債務重組期間立即行使各自的債權，將對重慶東銀的營運產生不利影響。其後於2018年4月，重慶東銀與中國華融資產管理股份有限公司重慶市分公司（「華融」）訂立企業重組顧問協議。於2018年12月，華融向債權人委員會遞交一份重組建議。華融已參與重慶東銀與其債權人及相關政府部門的相關討論及協商，協調各專業方的工作安排及職責，並協助重慶東銀介紹戰略投資者。於2019年1月，有關重組建議已獲債權人委員會批准。經重慶市金融局（據我們的中國法律顧問告知，為參與及處理債務重組的主管部門）確認，東銀債務重組期為五年，自2019年1月1日起至2023年12月31日。於該期間，重慶東銀須於每年12月20日向債權人委員會按部分利率支付年息。

最新進展

於最後實際可行日期及據本公司所知，東銀債務重組仍在進行中，且根據公開可得的資料以及羅先生及其聯繫人各自的確認書，並無針對東銀集團或羅先生及其聯繫人中任何一方作出任何判決，從而會導致羅先生及其聯繫人向債權人轉讓於迪馬的股權。基於上述，儘管羅先生及其聯繫人於迪馬持有的股權仍須司法凍結，董事認為，由於截至最後實際可行日期，概無任何對東銀集團或羅先生及其聯繫人作出的判決，因此司法凍結不大可能對本公司業務運營及財務業績產生影響。據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，東銀債務重組正在有序進行，由羅先生及其聯繫人於最後實際

與控股股東的關係

可行日期按照重組建議中載列的日程償還利息。於最後實際可行日期，(i)迪馬集團及本公司各自的財務表現並無受到東銀債務重組的影響；及(ii)概無債權人已就羅先生及其聯繫人所持有的股權強制執行彼等的權利或對羅先生及其聯繫人提出任何法律訴訟要求彼等轉讓其於迪馬的股權。

此外，就本公司目前所知及經重慶市金融局（即根據我們中國法律顧問的建議參與並處理重組建議書的主管機構）確認，重組計劃已按計劃實施，原因是重慶東銀已償還2019年至2021年的所有規定利息，因此尚未（就迪馬保留股份）發起任何司法拍賣程序。重慶市金融局亦確認，就其目前所知，(1)截至確認日期，即2022年2月23日，東銀債務重組仍在實施當中；及(2)迪馬集團及本集團的經營並未受到影響。於支付債務重組款項的過程中，重慶東銀已採取措施逐步處置其約人民幣1,970百萬元的資產。此外，自2019年5月起，(i)所有相關東銀債務重組案件已移交重慶市第五中級人民法院；及(ii)債權人委員會已與東銀集團召開會議，並不時向相關政府機構匯報重組計劃的實施狀況。

董事對迪馬保留股份能否於東銀債務重組期屆滿前出售的意見

由於重慶東銀已於最後實際可行日期支付所有規定利息，董事認為，羅先生及其聯繫人所持有的全部或部分迪馬保留股份不大可能於東銀債務重組期屆滿前以清償尚未償付的債務或其中一部分的形式出售。因此，基於(i)債權人委員會同意根據「不抽貸、不壓貸、不斷貸」（「不撤回貸款、不減少貸款金額、及不終止貸款」）原則實施重組建議書，而董事認為，根據中國相關法律法規，債權人不行使各自的債權，將對重慶東銀的營運產生不利影響；及(ii)重慶東銀將根據重組建議書所載條款付款，董事認為，羅先生及其聯繫人所持有的全部或部分迪馬保留股份不大可能於東銀債務重組期屆滿前以清償尚未償付的債務或其中一部分的形式出售。有關進一步詳情，請參閱本文件「風險因素－有關東銀債務重組的風險」。

與控股股東的關係

中國法律顧問對有關本集團的東銀債務重組及[編纂]的法律影響的意見

據我們中國法律顧問告知，只有迪馬的保留股份受到司法凍結。司法凍結並無限制迪馬附屬公司的任何[編纂]。經我們中國法律顧問進一步確認，(i)於向中國證券監督管理委員會提交[編纂]申請日期生效的《中國證券監督管理委員會關於規範境內上市公司所屬企業到境外上市有關問題的通知》；及(ii)後續於2022年1月5日生效，凍結上市公司股東(即東銀集團、羅先生及其聯繫人)所持上市公司股份的《上市公司[編纂]規則(試行)》並非對上市公司附屬公司[編纂]的限制之一。因此，[編纂]並無受限於司法凍結。

根據《中華人民共和國民法典》，具法律效力的合約對合約訂約方具有法律約束力但對其他方並無約束。根據《中國公司法》，一間公司為獨立於其股東的企業法人且公司的股東申索不得適用於公司。迪馬及本公司確認，(i)迪馬及本集團與債權人概無訂立任何債務重組協議；(ii)迪馬及本公司並非重組計劃的相關方；及(iii)上述東銀集團的重組建議並無規定限制迪馬附屬公司的任何[編纂]。因此，我們的中國法律顧問認為，迪馬股東(即東銀集團、羅先生及其聯繫人)與債權人的債務及負債僅對彼等具有法律約束而非迪馬或本集團。基於以上所述，我們的中國法律顧問認為，[編纂]毋須獲得債權人同意。經考慮上述中國法律顧問提供的意見，董事、獨家保薦人均同意中國法律顧問的意見。就董事所深知及所信，(a)本公司及／或(b)迪馬未曾亦不會產生任何向(1)東銀集團及／或(2)羅先生及其聯繫人產生任何流動的資金及資產或任何其他施加於本公司及／或迪馬的責任以協助東銀集團解決東銀集團面臨的財務困難。於往績記錄期間，應收重慶東銀若干附屬公司的貿易款項因(i)有關(a)位於江蘇省的工業園項目及(b)位於重慶市的商業綜合體項目的物業管理服務；(ii)包括保養及裝修服務在內的非業主增值服務；及(iii)包括「原•聚場」品牌項下公用事業維護服務及社區活動策劃服務在內的社區增值服務而產生。於2021年12月31日，應收(i)重慶東銀若干附屬公司的貿易應收款項約為人民幣0.3百萬元；及(ii)迪馬集團及聯屬公司的貿易應收款項約為人民幣215.1百萬元。於2022年4月10日，截至2021年12月31日的應收(a)重慶東銀若干附屬公司；及(b)迪馬集團及聯屬公司的約83.0%及37.7%的貿易應收款項已分別清償。於往績記錄期間，並無應付重慶東銀任何附屬公司的貿易款項。

與控股股東的關係

倘所有或部分迪馬保留股份（即羅先生及其聯繫人於迪馬持有的股權）須為清償其他未償還債務或相關部分予以處置所產生的影響

由於東銀債務重組仍在進行中，因此，概不保證羅先生及其聯繫人於迪馬持有的全部或部分股權將不會向債權人或其他第三方出售以清償尚未償付的債務或其中一部分。根據我們中國法律顧問的建議，倘羅先生及其聯繫人並無於東銀債務重組期滿前全部償還，迪馬保留股份將根據司法凍結交付予債權人，而債權人可能透過司法拍賣途徑出售全部迪馬保留股份。

我們的董事認為，倘債權人行使彼等對迪馬保留股份的權利及所有迪馬保留股份批量轉讓予一位單一新股東，即潛在新迪馬股東，且假設隨後(i)有關潛在新迪馬股東並無擁有迪馬及／或本公司任何其他股權；(ii)除所有迪馬保留股份轉讓予潛在新迪馬股東外，迪馬及本公司股權並無任何變動；及(iii)迪馬或本公司全體股東出席相關股東大會，迪馬集團及本公司的法律架構及營運將不會因下列原因受到重大影響：

A. 對迪馬集團的潛在影響

對有關迪馬法律架構及企業管治事宜的影響

股權架構

迪馬為一家於2002年於上海證券交易所上市的公司。截至最後實際可行日期，羅先生及其聯繫人持有迪馬約42.16%的股權。

根據中國上市條例，上市公司的實際控制人，包括（其中包括）於有關公司持有50%以上股份的控股股東以及於有關公司持有30%以上實際控制投票權的人士。迪馬的公開可得資料披露（包括財務報告），根據有關定義，羅先生為迪馬的實際控制人，而重慶東銀為迪馬的控股股東。除上述外，重慶東銀並未將迪馬的財務資料併入其財務報表（譬如就法定稅項或向重慶市市場監督管理局及國家稅務總局重慶市稅務局備案而言）。

倘羅先生及其聯繫人的全部或部分迪馬保留股份（即羅先生及其聯繫人持有的迪馬股權）須予以出售以結算未償債務，則意味著羅先生及其聯繫人於迪馬的股權將低於30%，根據中國上市條例，迪馬的股權結構可能改變，導致迪馬的控股股東及／或實際控制人變動。

與控股股東的關係

法人行為

根據迪馬公司章程，收購或出售重大資產，即目標資產價值佔迪馬總資產的30%或以上（基於最新經審核財務報表）將需獲得迪馬股東透過特別決議案批准（即不少於出席股東大會的股東所持三分之二票數通過）。就收購或出售非物質資產而言，惟需獲得迪馬董事會批准。

根據迪馬截至2020年12月31日止年度的最新經審核財務報表，我們的總資產佔迪馬總資產的30%以下。基於上述，即使潛在新迪馬股東認購所有迪馬保留股份，而假設於相關時期，我們的總資產少於迪馬總資產的30%，則出售本集團將僅需要獲得迪馬董事會的批准。有關潛在新迪馬股東對迪馬董事會影響的進一步分析，請參閱以下「董事會及相關組成」一段。倘我們於相關時期的總資產超過迪馬總資產30%，則出售本集團需透過相關特別決議案獲得迪馬股東批准，我們的中國法律顧問¹認為，潛在新迪馬股東將無法透過僅僅持有迪馬股權的42.16%而自行批准特別決議案。

此外，根據迪馬公司章程，迪馬清盤需迪馬股東透過特別決議案批准（即不少於出席股東大會的股東所持三分之二票數通過）。如上所述，我們的中國法律顧問¹認為，潛在新迪馬股東將無法透過僅持有迪馬股權的42.16%而自行批准該決議案。此外，根據中國上市規定，迪馬股東將批准迪馬透過特別決議案除牌（即不少於出席股東大會的股東所持三分之二票數通過）。根據除牌的特別要求，亦須通過第二次特別決議案（不包括(i)董事、(ii)監事、(iii)高級管理層及(iv)持有中國上市公司超過5%股份的股東）。由於潛在新迪馬股東將持有迪馬超過5%的股份，因此潛在新迪馬股東將不包括在第二次特別決議案內，因此，潛在新迪馬股東不能夠單獨通過迪馬除牌的第二次特別決議案。

1. 基於：假設(i)潛在新迪馬股東並無持有迪馬及／或本公司任何其他股權；(ii)迪馬及本公司的股權概無任何變動，所有迪馬保留股份轉讓予潛在新迪馬股東除外；(iii)迪馬或本公司所有股東出席相關股東大會；及(iv)迪馬的其他股東概無與潛在新迪馬股東採取一致行動。

與控股股東的關係

此外，據我們的中國法律顧問告知，根據迪馬公司章程及相關中國法律（包括中國上市規定），其他法人行為包括但不限於處置或收購資產或授予少於迪馬最新經審核總資產的30%的擔保金額（一年內合共所有發生的相關交易）須經迪馬董事會批准。就此，我們的中國法律顧問亦認為潛在新迪馬股東將無法單獨通過僅僅持有迪馬42.16%的股權而批准任何董事會決議案。

董事會及相關組成

迪馬公司章程規定的提名權

作為一家上市公司，迪馬集團的最終權力歸屬於股東大會。迪馬集團的營運由董事會（由職工代表大會任命的兩位職工代表董事除外）及其股東根據相關中國公司法重選的監事管理。根據迪馬的公司章程，非獨立及非職工代表董事（「**非獨立及非職工代表董事**」）應於其任期屆滿前卸任，並於股東大會上通過特別決議案罷免非獨立及非職工代表董事的方式進行選舉或替任。因此，迪馬董事會組成的任何變動均需出席股東大會的股東進行不少於三分之二的投票。

截至最後實際可行日期，迪馬董事會有七位董事，包括三名獨立董事、兩名職工代表董事（由迪馬職工代表大會選舉產生）及兩名非獨立非職工代表董事。羅先生並非迪馬或其任何附屬公司的董事。根據迪馬提供的資料及其刊發的公告，迪馬現任七名董事的提名狀況如下：

- 所有三名獨立董事中 — 彼等全部獲迪馬董事會提名；
- 兩名非獨立非職工代表董事中 — 其中一名非獨立非職工代表董事獲羅先生及其聯繫人提名，另一名獲迪馬董事會提名；及
- 兩名職工代表董事中 — 彼等全部獲迪馬職工代表大會選舉產生。由於相關職工代表董事乃由職工代表大會直接（民主）選舉產生進入迪馬董事會，所以該等職工代表董事將不會受到迪馬股東（包括但不限於羅先生及其聯繫人）影響。

1. 基於：假設(i)潛在新迪馬股東並無持有迪馬及／或本公司任何其他股權；(ii)迪馬及本公司的股權概無任何變動，所有迪馬保留股份轉讓予潛在新迪馬股東除外；(iii)迪馬或本公司所有股東出席相關股東大會；及(iv)迪馬的其他股東概無與潛在新迪馬股東採取一致行動。

與控股股東的關係

鑒於(i)羅先生及趙女士為配偶，重慶東銀及重慶碩潤分別直接及間接由羅先生及趙女士全資擁有；及(ii)羅先生及其聯繫人於最後實際可行日期合共持有迪馬約42.16%的股權，我們的中國法律顧問認為，羅先生及其聯繫人(即一致行動人)作為股東群體行使彼等權力時，應有權提名最多：(i)兩名非獨立非職工代表董事；及(ii)三名獨立董事，理由如下：

- (i) 根據迪馬公司章程，持有或合共持有迪馬已發行股份總數3%以上的股東最多可向迪馬董事會提名兩名非獨立非職工代表董事候選人(即迪馬董事會非獨立非職工代表的最高人數)；及
- (ii) 根據迪馬公司章程，持有或合共持有迪馬已發行股份總數1%以上的股東最多可向迪馬董事會提名三名獨立董事候選人(即迪馬董事會獨立董事的最高人數)。

根據迪馬公司章程，該提名權並不同於董事委任權，原因是委任董事須根據累積投票權規則，於迪馬的股東大會上通過普通決議案進一步獲得股東的批准，有關進一步描述請參閱下文「有關任命及／或更換董事的投票權」一段。

根據《上市公司獨立董事規則》第六條，「獨立董事必須獨立於上市公司。獨立董事應獨立履行職責，不受上市公司主要股東、實際控制人或其他與上市公司存在利害關係的單位或個人的影響。」因此，即使羅先生及其聯繫人可提名最多三名獨立董事，羅先生及其聯繫人無法控制獨立董事(其於股東大會上獲委任)所作出的決定，乃由於獨立董事必須保持獨立，獨立履行職責，不受迪馬主要股東、實際控制人或其他與公司有利害關係的實體或個人的影響。

倘潛在新迪馬股東認購所有迪馬保留股份，潛在新迪馬股東將替代羅先生及其聯繫人，並提名最多(1)兩名非獨立非職工代表董事；及(2)三名獨立董事。相比之下，倘10名潛在新迪馬股東按相等比例(即各持有迪馬4.216%的股份)認購所有迪馬保留股份，則該10名潛在新迪馬股東各自將因彼等各自的持股比例高於3%(就提名非獨立非職工代表董事而言)及1%(就提名獨立董事而言)可提名最多兩名非獨立非職工代表董事及三名獨立董事。總共可提名20名非獨立非職工代表董事及30名獨立董事候選人。

與控股股東的關係

有關任命及／或更換董事的投票權

根據迪馬公司章程：

- A. 董事、監事的候選人名單應提交予股東大會作為投票決議；
- B. 董事及監事的選舉應採納累積投票制：
 - (i) 迪馬每股股份的票數應與擬選舉的董事或監事的數目相同；
 - (ii) 股東可自由分配彼等對候選人的投票（即股東可將彼等所有票投給同一候選人）；及
 - (iii) 各獲舉董事的最低票數須超過出席股東大會股東所持股份的一半。
- C. 董事候選人應根據所收取票數的先後順序選舉產生，惟各當選董事的最低票數須超過出席股東大會股東所持股份的半數；及
- D. 非獨立非職工代表董事應經股東大會選舉或更換，股東大會可透過特別決議案於其任期屆滿前罷免任何非獨立非職工代表董事。

基於上述，根據我們中國法律顧問¹的建議，(1)於非獨立及非職工代表董事任期屆滿前迪馬董事會組成的任何罷免或替換非獨立及非職工代表董事需不少於出席股東大會股東投票的三分之二；及(2)選舉董事需實行累積投票制，且需獲出席股東大會的股東（即由持有多數投票的股東（包括股東代理人））批准股東大會的普通決議案。

1. 基於：假設(i)潛在新迪馬股東並無持有迪馬及／或本公司任何其他股權；(ii)迪馬及本公司的股權概無任何變動，所有迪馬保留股份轉讓予潛在新迪馬股東除外；(iii)迪馬或本公司所有股東出席相關股東大會；及(iv)迪馬的其他股東概無與潛在新迪馬股東採取一致行動。

與控股股東的關係

限制迪馬董事會控制權

如上所述，於潛在新迪馬股東認購所有迪馬保留股份後，潛在新迪馬股東可提名最多五名董事，包括兩名非獨立非職工代表董事及三名獨立董事。然而，鑒於：

- (i) 累積投票制，而潛在新迪馬股東將極有可能確保其獲提名的兩名董事候選人當選；
- (ii) 任何獲潛在新迪馬股東提名的獨立董事均需根據相關法律法規維持其獨立性，因此不受潛在新迪馬股東控制；及
- (iii) 除迪馬公司章程所披露外，董事會決議僅可由迪馬所有董事經多數投票後通過，各董事應享有一項投票權，

我們的中國法律顧問¹認為，潛在新迪馬股東(1)或會提名兩名非獨立非職工代表董事參與選舉；及(2)可根據累計股東投票規則最多確保彼等所提名的兩名非獨立非職工代表董事參與選舉，以透過任命董事最大程度確保於迪馬董事會中的代表權。

倘10名潛在新迪馬股東(各自持有迪馬4.216%的股份)提名合共多達50名董事候選人，包括20名非獨立非職工代表董事及30名獨立董事候選人，但假設彼等各自將僅會對其各自提名的候選人進行投票，彼等的選票將被挪用。因此，誠如我們的中國法律顧問所告知，該10名潛在新迪馬股東(各自持有迪馬4.216%的股份)將不太可能(i)可確保彼等提名的非獨立非職工代表董事候選人及獨立董事候選人在累計投票制下實際當選為迪馬董事；及(ii)控制迪馬董事會。

鑒於上述，即使潛在新迪馬股東於未來就向迪馬董事會提名更多董事可享有相應權利，但鑒於迪馬董事會所作出之決定需按照迪馬公司章程獲得大多數董事的票數，而潛在新迪馬股東僅可於迪馬董事會合共七名董事中最多保有兩名由其提名膺選為迪馬董事會成員的候選人，我們的中國法律顧問¹認為，新迪馬股東無法控制迪馬董事會。

1. 基於：假設(i)潛在新迪馬股東並無持有迪馬及／或本公司任何其他股權；(ii)迪馬及本公司的股權概無任何變動，所有迪馬保留股份轉讓予潛在新迪馬股東除外；(iii)迪馬或本公司所有股東出席相關股東大會；及(iv)迪馬的其他股東概無與潛在新迪馬股東採取一致行動。

與控股股東的關係

迪馬日常管理及營運

羅先生及重慶東銀各自已向迪馬承諾，根據(i)《上市公司治理準則》(2002修訂)第22至27條有關迪馬自其控股股東獨立性的守則；及(ii)中國證券監督管理委員會頒佈的《上市公司重大資產重組管理辦法》(2011修訂)第10(6)條規定，迪馬透過於2014年向重慶東銀發行代價股份，向重慶東銀收購若干項目公司的股權。根據該等承諾，重慶東銀及羅先生已承諾(其中包括)：(i)迪馬高級管理層(包括總經理、副總經理、首席財務官及公司秘書)為迪馬之全職員工，且禁止成為重慶東銀之員工(重慶東銀、其控股公司、全資附屬公司及重慶東銀及羅先生控制的其他公司之董事及監事除外)；(ii)重慶東銀及羅先生所提名的迪馬董事、監事及總經理需按照迪馬公司章程的程序進行選舉，且重慶東銀及羅先生受限於迪馬高級管理層之任命；及(iii)除根據迪馬公司章程行使股東權利外，重慶東銀及羅先生受限於迪馬的日常營運。因此，羅先生及其聯繫人並不參與迪馬的日常營運。同理，據我們的中國法律顧問告知，潛在新迪馬股東須遵守相關中國法律法規，例如，保持與迪馬的獨立性(即類似於上文所規定的羅先生及重慶東銀各自所作的承諾)。根據以上所述，倘所有迪馬保留股份轉讓予潛在新迪馬股東，其(包括最壞情況下羅先生及其聯繫人不再為迪馬的股東)根據上市規則將不會影響迪馬的實際控制權或法定控制權，或對迪馬的日常營運產生重大影響。

此外，經迪馬集團確認，迪馬集團與相關金融機構訂立的若干現有貸款融資協議包含控制權變更或違約事件條款的契諾。根據我們與大部分相關向迪馬集團授出貸款融資(包含前文提及的相關貸款融資協議項下的控制權變更或違約條款)的金融機構的訪談，其了解，(i)迪馬集團與有關金融機構存在穩定的業務關係；(ii)已向有關貸款融資提供證券擔保及／或質押；(iii)彼等各自於訂立貸款融資協議時知悉東銀債務重組及潛在新迪馬股東可能發生控制權變更，透過迪馬公告及／或與迪馬的代表人士進行持續溝通後，亦知悉迪馬的最新財務表現；及(iv)截至最後實際可行日期，已根據償還日程償還有關貸款融資。有關財務機構於訪談中確認，(i)倘若最終需出售全部或部分迪馬保留股份以清償潛在新迪馬股東的未償債務，彼等於行使各自權利以加快償還相關貸款前，將首先考慮與迪馬集團合作以達成有利於雙方的解決方案，因此，相關金融機構於

與控股股東的關係

緊接控制權變更後行使彼等各自的權利以加快償還貸款可能性不高；及(ii)相關金融機構並未知悉出現類似情況，違反該契諾將會導致現有貸款的提前還款。此外，於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，迪馬集團已訂立六份新貸款融資協議（其中四份包括上述控制權變更或違約事件條款的契諾）。根據我們與迪馬集團的討論，我們意識到，(i)迪馬集團多年來並無拖欠任何貸款償還且在有關金融機構間具有良好信用評級；及(ii)迪馬集團有信心與相關金融機構訂立協議，以消除有關控制權變更的顧慮（如提供進一步的擔保及／或證券質押），如此，倘控制權變更成為現實，亦不會令相關金融機構觸發違約事件。因此，我們的董事認為，就有關迪馬集團現有貸款融資協議項下的控制權變更或違約事件的契諾而言，迪馬的日常管理及營運不會受到任何重大不利影響（包括財務影響）。

B. 對本公司的潛在影響

對有關本公司法律架構及企業管治事宜的影響

股權架構

儘管羅先生及其聯繫人於最後實際可行日期持有迪馬的42.16%股權，但彼等不被視為一組控股股東，原因為：

- (i) 誠如上文「A. 對迪馬集團的潛在影響」分段所討論的詳情，彼等不可於迪馬的股東大會上單方面通過任何普通或特別決議案，而通過該等決議案要求出席股東大會的股東所投票為過半數或不少於三分之二；
- (ii) 彼等不可控制迪馬的董事會，原因為於最後實際可行日期，彼等實際僅提名迪馬七名董事中的一名董事及三名監事中的兩名監事，而該等董事及監事須由迪馬的股東於股東大會上進行選舉，儘管羅先生及其聯繫人悉數行使其於迪馬的提名權（即有權提名最多兩名非獨立及非職工代表董事及三名迪馬獨立董事），誠如上文「A. 對迪馬集團的潛在影響」分段所討論的詳情，彼等將無法控制迪馬董事會或迪馬股東大會；

與控股股東的關係

- (iii) 如上文所述，董事（即一名非獨立及非職工代表董事）及由羅先生及其聯繫人提名的兩名迪馬監事並不參與迪馬集團的日常管理。此外，羅韶穎女士^{附註}（羅先生的姊妹且為迪馬的主席兼執行董事）、彭文紅女士^{附註}（羅先生的表姊妹且為迪馬的職工代表監事）以及羅先生及其聯繫人所提名的董事及監事各自均確認，彼於往績記錄期間履行其管理職務時或於迪馬的董事或監事會議上表決時，並無採取或尋求羅先生的指示或受羅先生所影響。
- (iv) 並非由羅先生及其聯繫人提名的董事及監事（羅韶穎女士及彭文紅女士除外）各自均確認，彼與羅先生及其聯繫人並無任何聯繫、關連或其他關係；
- (v) 據董事所深知，羅先生及其聯繫人與迪馬其他股東（羅先生的姊妹即羅韶穎女士除外）並無任何關係；及
- (vi) 重慶東銀並未將我們的財務資料併入其財務報表（譬如就法定稅項或向重慶市市場監督管理局及國家稅務總局重慶市稅務局備案而言）。

附註：於最後實際可行日期，(i)羅韶穎女士於迪馬持有24,000,000股股份（佔迪馬全部已發行股份的約0.94%）且於本公司並未持有任何股份；而彭文紅女士及黃力進先生（羅先生及其聯繫人所提名的迪馬董事）於迪馬或本公司均未持有任何股份；

緊接[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），天津澄方將直接擁有本公司已發行股本總額的約[編纂]%。天津澄方由迪馬睿升全資擁有，而迪馬睿升由迪馬全資擁有。因此，根據上市規則，迪馬、迪馬睿升及天津澄方被視作一組控股股東。因此，倘所有迪馬保留股份已出售予潛在新迪馬股東，於此情況下(a)僅迪馬、迪馬睿升及天津澄方擁有本公司的實際控制權；(b)潛在新迪馬股東（即迪馬股東）將不會擁有本公司的實際控制權；及(c)本公司的控股股東（定義見上市規則）不會改變。並且倘若迪馬保留股份必須予以出售以清償有關東銀債務重組的尚未償付的債務或其中一部分，將不會影響

與控股股東的關係

本公司遵守上市規則第8.05(1)(c)及10.07條項下的擁有權維持不變及[編纂]承諾規定。鑒於我們控股股東作出的非出售承諾，包括迪馬（進一步詳情請參閱本文件「[編纂]—[編纂]安排及開支—根據上市規則向聯交所作出的承諾—控股股東包銷」一節）。

法人行為

根據組織章程細則，法人行為須於股東大會上以普通或特別決議案通過。例如，變更本公司募集資金的用途須通過普通決議案予以審批，而本公司的任何[編纂]、合併、解散或清盤須通過特別決議案予以考慮。誠如上文「B. 對本公司的潛在影響—對有關本公司法律架構及企業管治事宜的影響—股權架構」分段所討論的詳情，潛在新迪馬股東對本公司並無實際控制權，因此，潛在新迪馬股東對我們的法人行為不會產生重大影響。

倘潛在新迪馬股東透過認購所有迪馬保留股份以更換羅先生及其聯繫人，其原因為潛在新迪馬股東無法依上所述，直接影響迪馬董事會作出的決策，董事認為，潛在新迪馬股東不會對迪馬應如何於本公司股東大會就法人行為投票的事宜產生重大影響。

董事會及其組成

根據組織章程細則，持有或合共持有本公司全部已發行股份超過5%的股東可於股東大會提呈董事候選人。董事委任事宜須於股東大會上以普通決議案的方式獲得股東批准。獲股東大會通過後可採用累積投票權規則投票，誠如上文「B. 對本公司的潛在影響—對有關本公司法律架構及企業管治事宜的影響—股權架構」分段所討論的詳情，潛在新迪馬股東對本公司並無實際控制權，因此，潛在新迪馬股東對我們的董事委任事宜並不會造成重大影響。

我們的高級管理層獲及將獲我們董事會按公司章程規定任命。我們的總經理及聯席行政總裁由董事會按公司章程規定提名。

自本公司成立以來，羅先生及其聯繫人並無參與本集團的管理或營運。儘管羅詔穎女士為羅先生根據上市規則第14A章項下定義之「聯繫人」，羅先生及羅女士各自已確認彼等於進行業務決策時各自獨立，且分別為彼等擔任董事之公司之利益及最佳利益行事。我們亦已令羅女士向聯交所作出承諾，彼於作為管理層時或於我們[編纂]後於股東大會上進行投票時，將不會向羅先生及其聯繫人採取、尋求指示或受彼等影

與控股股東的關係

響。因此，羅先生及其聯繫人並無透過彼等於迪馬的權益對我們董事及監事之提名及選舉產生實質影響。倘所有迪馬保留股份轉讓予潛在新迪馬股東，假設其他股東的迪馬股權並無變動，並考慮到潛在新迪馬股東不會擁有對迪馬董事會的任何控制權，如上所述，潛在新迪馬股東無法就迪馬董事會所做出的決定施加重大影響。因此，潛在新迪馬股東將無法透過其本人於迪馬擁有的股權而對本公司的董事、監事、總經理及高級管理人員的提名及選舉產生重大影響。由此，本公司管理層將不會受到潛在新迪馬股東的重大影響。

本公司的日常營運及管理

迪馬的股份於上海證券交易所上市且可自由買賣（須根據司法凍結設立產權負擔的股份除外）。儘管迪馬的股權可能發生變動（包括於公開市場收購或出售迪馬的股份）或，羅先生及其聯繫人所持有的全部或部分股權已向潛在新迪馬股東出售以清償尚未償付的債務或其中一部分，原因是潛在新迪馬股東無法憑藉其於迪馬持有的42.16%股權於股東大會上自行批准任何董事會決議案、普通決議案或特別決議案（請參閱上文「東銀債務重組－A.對迪馬集團的潛在影響」一段），董事認為(i)董事會組成；(ii)日常業務營運及管理；及(iii)「概要－我們的業務」一節所述的主要業務線的財務業績不大可能會受到影響。

此外，本集團的日常營運主要受本集團的高級管理層監督。本公司高級管理層（包括總經理）並非為上市規則第14A章所界定之羅先生的聯繫人或與羅先生及其聯繫人有關連或與羅先生及其聯繫人有其他關係（包括家庭、業務、僱傭或財務關係）。本公司高級管理層（包括總經理）於往績記錄期間內作為管理層時並無向羅先生及其聯繫人採取、尋求指示或受羅先生及其聯繫人影響。因此，羅先生及其聯繫人並無參與本公司管理或日常營運。

與控股股東的關係

此外，就本公司日常管理及運營而言，(i)董事會監管本公司企業管治委員會（包括但不限於(a)審核委員會；(b)薪酬與評估委員會；及(c)投資決策委員會）；及(ii)本公司管理層最終向董事會報告（有關事項包括但不限於本集團業務部門運營、本集團投資、本集團人力資源及其他日常管理）。由於上文所述，由於本集團員工須向其管理層報告，而管理層則須向董事會報告，董事會實質上制定本集團日常運營決策。因此，制定本公司決策（例如員工招聘、本集團投資及本集團業務部門日常運營）的主要部門不會是羅先生及其聯繫人（因彼等並無董事會實際控制權，有關詳情，請參閱上文「董事會及其組成」分段）。據此，羅先生及其聯繫人並無就我們的日常管理及運營控制本公司。

再者，由於(i)上文「A. 對迪馬集團的潛在影響」一段所載原因，迪馬集團與羅先生及其聯繫人以及東銀集團分開經營，而根據上市規則，羅先生及其聯繫人不被視為一組控股股東；(ii)僅東銀集團遇到財務困難；(iii)就董事所深知及所信，迪馬集團之經營不受東銀集團財務困難之影響；及(iv)根據迪馬集團直至最後實際可行日期之公告或媒體報導，迪馬集團在貸款及債務付款方面並無違約，董事認為，且獨家保薦人同意，東銀集團之財務困難並不會對本集團的項目管線產生重大影響。

此外，由於本集團於最後實際可行日期不受任何貸款融資協議規限，故本公司日常管理及營運不會受到任何上文「A. 對迪馬集團的潛在影響－迪馬日常管理及營運」一段所披露與迪馬集團類似的控制權變更或違約事件條款的貸款契諾的影響。

整體影響

根據前述假設及分析，倘所有迪馬保留股份轉讓予潛在新迪馬股東，潛在新迪馬股東無法對迪馬及本公司的董事會及股東層面以及日常營運施加重要影響。

與控股股東的關係

不競爭

不競爭承諾

各控股股東已確認，彼等概無從事任何與我們業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務（本集團除外），或於其中擁有任何權益。為保障本集團免受任何潛在競爭，控股股東已於2021年2月20日以本公司（為其本身及為其附屬公司的利益）為受益人作出不可撤銷的不競爭承諾，據此，各控股股東已（其中包括）共同及個別向本集團不可撤銷及無條件地承諾，在相關期間（定義見下文）內的任何時間，各控股股東須並須促使彼等各自的聯繫人及／或彼等控制的公司（本集團除外）：

- (i) 不會直接或間接擁有或參與或進行或涉及與本集團於中國以及本集團提供有關服務及／或本集團任何成員公司不時經營上述業務的任何其他國家或司法權區現時及不時從事的業務（包括但不限於提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務）直接或間接構成競爭或可能構成競爭的所從事或擬從事的任何業務（「受限制活動」）或從中持有任何權利或權益（於各情況下，不論以股東、合夥人、代理或其他身份，亦不論是否獲得利潤、回報或其他利益）；
- (ii) 不得促使或誘使任何客戶、供應商或業務夥伴終止其與本集團的業務活動；
- (iii) 不得招攬本集團任何現有僱員於其或其聯繫人（本集團除外）任職；
- (iv) 未經本公司同意，不得利用因其身為控股股東或控股股東的董事而可能獲悉有關本集團業務的任何資料，以從事、投資或參與任何受限制活動；
- (v) 倘存在有關受限制活動的任何物業項目或新商機，須將有關物業項目或新商機轉介予本集團以供考慮；
- (vi) 不得投資或參與或進行受限制活動的任何物業項目或商機；及
- (vii) 促使其聯繫人（本集團除外）不會投資或參與受限制活動的任何物業項目或商機，惟下文所載的例外情況除外。

與控股股東的關係

上述第(i)至(vii)項承諾不適用於以下例外情況：控股股東的任何聯繫人(本集團除外)有權投資、參與及從事本集團已獲提供或有機會從事的任何受限制活動或任何項目或商機(不論價值)，惟有關其主要條款的資料始終已向本公司及董事披露，且經董事(包括獨立非執行董事，惟於有關物業項目或商機中擁有實益權益的任何董事不得出席會議，而相關決議案已獲大多數獨立非執行董事正式通過)審閱及批准後，本公司須確認其拒絕涉及或從事或參與或進行與受限制活動有關的物業項目或商機，同時控股股東的有關聯繫人投資、參與或從事與受限制活動有關的物業項目或商機的主要條款亦須與向本公司所披露的主要條款大致相同或不得優於有關條款。在上文的規限下，倘控股股東的有關聯繫人決定涉及、從事或參與相關與受限制活動有關的物業項目或商機(不論直接或間接)，則涉及、從事或參與該等活動的條款須在切實可行的情況下盡快向本公司及董事披露。

各控股股東已無條件及不可撤銷地向本集團承諾，倘其或其聯繫人(本集團任何成員公司除外)(「**要約人**」)獲授或識別或獲提供任何與受限制活動直接或間接構成競爭或可能構成競爭的商業投資或商機(「**新機會**」)，則其將並將促使其聯繫人在切實可行的情況下盡快以下列方式將新機會轉介予本集團：

- (i) 各控股股東須且須促使其聯繫人(本集團成員公司除外)轉介或促使轉介新機會予本集團，並須向本集團發出任何新機會的書面通知，當中載列合理所需的一切資料以供我們考慮(a)有關新機會是否會與受限制活動構成競爭；及(b)利用有關新機會是否符合本集團的利益(包括但不限於新機會的性質及投資或收購成本的詳情)(「**要約通知**」)；及
- (ii) 要約人僅在下列情況下方有權利用新機會：(a)要約人已收到我們拒絕新機會的通知並確認有關新機會不會與受限制活動構成競爭；或(b)要約人於我們收到要約通知起計10個營業日內，並無接獲我們的有關通知。倘要約人所利用新機會的條款及條件發生重大變動，則要約人將按上文所述方式向本集團轉介經修訂的新機會。

與控股股東的關係

於收到要約通知後，我們將就(a)有關新機會是否會與受限制活動構成競爭；及(b)利用新機會是否符合本集團及股東的整體利益，向在有關事項中並無重大利益的獨立非執行董事徵詢意見及決定。

不競爭承諾須待下列條件達成後方可作實：(i)[編纂]批准[編纂]項下已發行及將予發行的所有H股及因[編纂]獲行使後而可能[編纂]的H股之[編纂]及[編纂]；及(ii)[編纂]項下[編纂]的責任成為無條件(包括(倘相關)由於[編纂]豁免任何條件)且[編纂]並未根據其條款或以其他方式終止。

就上述者而言，「有關期間」指自[編纂]開始至以下日期屆滿(以較早者為準)的期間：

- (i) 控股股東及彼等聯繫人單獨或作為整體不再持有本公司30%或以上權益之日；及
- (ii) 股份不再於聯交所或(如適用)其他證券交易所[編纂]之日。

各控股股東已根據不競爭承諾向本集團承諾，將容許董事、彼等各自代表及本集團核數師充分取用各控股股東及彼等各自聯繫人的記錄，以確保遵守不競爭承諾的條款及條件。

各控股股東已根據不競爭承諾作出承諾，其須向本集團及本集團不時的董事(包括獨立非執行董事)提供所有必要資料，以供獨立非執行董事就控股股東遵守不競爭承諾的條款及執行不競爭承諾進行年度檢討。各控股股東亦已承諾，將於我們年報中就遵守不競爭承諾的條款發表年度聲明。

與控股股東的關係

企業管治措施

為妥善管理我們與控股股東之間有關遵守及執行不競爭承諾的任何潛在或實際利益衝突，我們已採納以下企業管治措施：

- (i) 獨立非執行董事須至少每年檢討控股股東遵守及執行不競爭承諾條款的情況；
- (ii) 控股股東須提供本公司要求的所有必要資料，以供獨立非執行董事進行年度檢討及執行不競爭承諾；
- (iii) 我們將透過年報或以公告方式披露獨立非執行董事就遵守及執行不競爭承諾所檢討事宜而作出的任何決定及相關基準；
- (iv) 我們將於年報的企業管治報告內披露不競爭承諾條款的遵守及執行情況；
- (v) 董事將遵守組織章程細則，其規定有利益關係的董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人於當中擁有重大權益的任何合約或安排或其他建議的任何董事會決議案投票，亦不得計入法定人數；
- (vi) 董事（包括獨立非執行董事）將有權在適當情況下向外部人士尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔；
- (vii) 倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於將由董事會審議有關遵守及執行不競爭承諾的任何事項中擁有重大利益，則根據細則的適用條文，彼不得就批准有關事項的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數；
- (viii) 本公司將會監察本集團與關連人士之間的潛在或建議交易，並確保遵守上市規則第14A章，包括（如適用）公告、申報、年度審閱及獨立股東批准的規定；

與控股股東的關係

- (ix) 本公司已委聘國泰君安融資有限公司為其合規顧問，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多項規定）向本集團提供建議及指引；
- (x) 審核委員會將每年檢討上述內部控制措施的有效性；及
- (xi) 倘董事亦於迪馬集團擔任職位，提名委員會將不時就董事履行其職責而審閱其獨立性，以確保有效管理利益衝突。

董事認為，上述企業管治措施足以管理控股股東及彼等各自的聯繫人與本集團之間的任何潛在利益衝突及保障股東（尤其是少數股東）的權益。