
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下全部東原仁知城市運營服務集團股份有限公司的股份，應立即將本通函連同代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行經理、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



DOWELL SERVICE GROUP CO. LIMITED*

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2352)

(1)有關股權轉讓協議及補充協議之須予披露及關連交易；及 (2)臨時股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至15頁。獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件載於本通函第16至17頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第18至38頁。

本公司謹訂於2024年6月19日(星期三)上午十一時正或緊隨本公司年度股東大會結束後假座中國上海市閔行區申長路平安財富中心2號樓5層舉行臨時股東大會，召開大會的通告載於本通函。無論閣下是否擬出席臨時股東大會，務請按代表委任表格上印列的指示將表格填妥，並盡快交回本公司於香港的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，惟無論如何須不遲於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間24小時前(即不遲於2024年6月18日(星期二)上午十一時正(香港時間))交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

本通函連同代表委任表格亦刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.dowellservice.com>)。本通函提述的日期及時間均指香港日期及時間。

* 僅供識別

2024年6月3日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件.....	16
獨立財務顧問函件	18
附錄一 — 評估報告.....	I-1
附錄二 — 一般資料.....	II-1
臨時股東大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「成都常萊」	指	成都市常萊健康管理有限公司，一間於中國成立的公司，於最後實際可行日期為迪馬的附屬公司
「重慶東銀」	指	重慶東銀控股集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的關連人士
「重慶碩潤」	指	重慶碩潤石化有限責任公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的關連人士
「本公司」	指	東原仁知城市運營服務集團股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「迪馬」	指	重慶市迪馬實業股份有限公司，一間於1997年10月9日在中國成立的有限公司，其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600565.SH），就上市規則而言，為本公司的控股股東之一及本公司關連人士
「迪馬集團」	指	迪馬及由迪馬及／或其附屬公司與其他獨立第三方設立的公司（迪馬持有控股權益）
「臨時股東大會」	指	本公司將於2024年6月19日（星期三）上午十一時正或緊隨本公司年度股東大會結束後假座中國上海市閔行區申長路平安財富中心2號樓5層舉行臨時股東大會或其任何續會，以考慮及酌情批准本通函第EGM-1至EGM-2頁所載大會通告載列的決議案

釋 義

「經擴大集團」	指	完成股權轉讓後的本集團及目標集團
「股權轉讓」	指	上海迪眩(作為賣方)向本公司(作為買方)轉讓目標公司約90.73%股權
「股權轉讓協議」	指	上海迪眩(作為賣方)、本公司(作為買方)及目標公司就股權轉讓訂立日期為2024年4月19日之有條件股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司的統稱
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，其於聯交所上市
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就股權轉讓協議(經補充協議補充)及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	百利勤金融有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為本公司的獨立財務顧問，以就(其中包括)股權轉讓協議(經補充協議補充)及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	毋須於臨時股東大會上就有關(其中包括)股權轉讓協議(經補充協議補充)及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何附屬公司任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人且與彼等並無關連(定義見上市規則)的一名或多名人士、一間或多間公司
「獨立估值師」	指	滙鋒評估有限公司，獨立合資格估值師
「最後實際可行日期」	指	2024年5月29日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料而言的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「羅先生」	指	羅韶宇先生，於最後實際可行日期擁有重慶東銀約77.78%股本權益，並為本公司的關連人士
「趙女士」	指	趙潔紅女士，為羅先生配偶
「中國」	指	中華人民共和國（就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣）
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海常青集團」	指	緊接完成出售成都常萊前的目標公司及其附屬公司
「上海迪眩」	指	上海迪眩實業有限公司，一間於中國成立的公司，於最後實際可行日期為迪馬的全資附屬公司
「股東」	指	H股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	上海迪眩（作為賣方）、本公司（作為買方）及目標公司訂立日期為2024年4月29日的補充協議，作為股權轉讓協議的補充
「目標公司」	指	上海常青社康養企業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司（撇除成都常萊）
「天津澄方」	指	天津澄方企業管理諮詢有限公司，持有25,520,000股H股，佔最後實際可行日期已發行H股約38.09%，為本公司的關連人士
「評估報告」	指	獨立估值師就目標集團於2024年3月31日出具的評估報告，其全文載於本通函附錄一
「%」	指	百分比



DOWELL SERVICE GROUP CO. LIMITED*
東原仁知城市運營服務集團股份有限公司
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：2352)

非執行董事：

羅韶穎女士 (主席)
易琳女士

執行董事：

張愛明先生 (副主席、聯席總裁、僱員董事)
范東先生 (聯席總裁、僱員董事)

獨立非執行董事：

蔡穎女士
王蘇生先生
宋德亮先生

註冊辦事處及總部：

中國
重慶市南岸區
南坪鎮
白鶴路108號
負1層206室

香港主要營業地點：

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

敬啟者：

有關股權轉讓協議及補充協議之須予披露及關連交易

I. 緒言

茲提述本公司日期為2024年4月19日及2024年4月29日的公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)股權轉讓協議(經補充協議補充)及其項下擬進行的交易的詳情；(ii)獨立董事委員會就股權轉讓協議(經補充協議補充)及其項下擬進行的交易致獨立股東的函件；(iii)獨立財務顧問就股權轉讓協議(經補充協議補充)及其項下擬進行的交易發出的函件；及(iv)召開臨時股東大會的通告，以及根據上市規則須予披露的任何其他資料。

* 僅供識別

II. 股權轉讓協議(經補充協議補充)

於(i)2024年4月19日(交易時段後)，本公司(作為買方)、上海迪眩(作為賣方)及目標公司訂立股權轉讓協議；及(ii)2024年4月29日(交易時段後)，本公司(作為買方)、上海迪眩(作為賣方)及目標公司訂立補充協議，據此，本公司有條件同意收購而上海迪眩有條件同意出售目標公司約90.73%股權，代價為人民幣28.0百萬元。

股權轉讓協議(經補充協議補充)的主要條款詳情如下：

日期： 2024年4月19日

- 訂約方：
1. 本公司(作為買方)；
 2. 上海迪眩(作為賣方)；及
 3. 目標公司，作為目標公司。

於最後實際可行日期，上海迪眩為迪馬的全資附屬公司，而迪馬為本公司控股股東之一。因此，上海迪眩為本公司的關連人士。

標的事宜

根據股權轉讓協議(經補充協議補充)，本公司(作為買方)有條件同意收購而上海迪眩(作為賣方)有條件同意出售目標公司約90.73%股權。於最後實際可行日期及緊接股權轉讓完成前，目標公司由迪馬的全資附屬公司上海迪眩擁有約90.73%及由獨立第三方曾吉果女士實益擁有的重慶青元醫養服務有限公司擁有約9.27%。

目標公司由上海迪眩設立。因此，上海迪眩並無收購目標公司約90.73%股權的原成本。

代價

代價人民幣28.0百萬元將分兩期支付。

第一期人民幣14.0百萬元須於達成以下條件後起計五個營業日內支付：

- (a) 下文「股權轉讓協議(經補充協議補充)－先決條件」一段所載的所有先決條件獲達成；及
- (b) 上海迪眩已以本公司名義編製與工商變更登記有關的所有申請文件，並已取得工商登記主管部門的預先批准，確認所有申請文件均已完成且並無遺漏或補充。

董事會函件

第二期人民幣14.0百萬元須於完成相關工商變更登記手續(及目標公司取得工商登記機關重續的新營業執照)後五個營業日內支付。

代價基準

人民幣28.0百萬元的代價乃由股權轉讓協議(經補充協議補充)的訂約方經公平磋商後按正常商業條款釐定，並考慮(其中包括)(i)目標集團的綜合資產淨值；(ii)目標集團於中國醫療及養老服務行業的市場地位；(iii)由獨立估值師根據市場法對目標集團的綜合市值編製的評估報告，其全文載於本通函附錄一；及(iv)下文「股權轉讓及上海常青集團重組的理由及裨益」一節所載股權轉讓協議(經補充協議補充)的其他理由及裨益。

目標集團的市場地位

目標集團在中國醫療及養老服務行業備受認可，乃由於其獲得的獎項榮譽，包括(其中包括)：

- (i) 於2023年被評為TOP 25綜合實力中國康養產業營運商；
- (ii) 於2022年獲中國民政部評為全國養老服務先進單位；
- (iii) 於2022年獲重慶市養老服務協會頒授五葉級及四星／葉級的榮譽稱號；及
- (iv) 於2022年分別獲中國財政部、中共中央宣傳部及中國教育部評為2021年智慧健康養老應用試點示範企業。

評估報告

獨立估值師編製的評估報告顯示，目標集團100%股權的評估綜合價值為人民幣31,007,000元。由於目標公司出售成都常萊為先決條件之一，導致成都常萊並非為本公司根據股權轉讓協議(經補充協議補充)將收購的目標集團的一部分，董事會認為，於評估報告中不考慮成都常萊估值屬公平合理。

董事會函件

董事會注意到，獨立估值師採用市場法，並考慮到(i)於大中華地區(包括中國、香港、台灣及澳門)活躍交易及公開上市；及(ii)提供養老服務產生超過80%收益的經選定可比公司的市賬率，並作出調整以反映目標公司相對於可比上市公司的特點。

估值方法

董事會了解到，對公司進行估值有三種常用方法，即市場法、資產法及收入法。董事會與獨立估值師討論其採用市場法的理由，基於以下原因，董事會認同獨立估值師的意見，認為市場法是反映目標集團公平合理價值的最合適方法：

- (i) 資產法通常用於評估主要從其現有資產獲得收入的公司，且物業、廠房及設備等價值資產易於替換。由於目標集團的估值乃按持續經營基準進行，倘採用資產法，其將忽略目標集團業務的未來經濟利益及有關整體養老業務的市場情緒；
- (ii) 收入法側重於業務實體賺取收入之能力所帶來之經濟利益。經考慮目標集團於截至2023年12月31日止兩個年度一直錄得虧損(有關進一步詳情，請參閱下文「目標集團的財務資料」分段)及根據本公司目前可得的資料，目標集團於截至2024年3月31日止過去十二個月亦錄得虧損。因此，在該等情況下編製目標集團的財務預測將涉及主觀判斷及不確定因素，倘採用收入法，則會導致對目標集團的價值作出不公平及不合理的釐定；及
- (iii) 市場法被認為是在可獲得市場可資比較資料時採用的常用方法。於估值過程中，董事會注意到可比公司乃根據多項標準選定，包括(其中包括)主要業務及主要營運地點。儘管私募股權市場的可資比較交易不足，導致私募股權市場的可得資料不足以對目標集團的價值評估進行分析，但董事注意到，獨立估值師根據(a)大中華地區(包括中國、香港、中國澳門特別行政區及台灣)股份交易活躍的公眾公司；及(b)其主要業務與目標集團相似(即超過80%的收益來自於大中華地區提供養老服務)選擇可比公司。董事會認為，有關選擇標準屬公平合理，原因為於大中華地區從事與目標集團類似業務的公眾上市公司應提供不太偏頗的數據。由於並無在中國上市的公眾公司從事與目標集團類似的業務，董事注意到，獨立估值師能夠在香港物色合共兩間公眾公司及在台灣物色一間公眾公司，該等公司均主要從事提供養老服務。董事已審閱已識別可比公司最近期刊發的財務資料，並確認該等可比公司各自總收益的90%以上來自提供養老服務。儘管董事會知悉該等公眾公司的財務規模及風險狀況與目標集團並不完全相同，但由於該等公司主要從事與目標集團類似的業務，獨立估值師認為且董事同意，該等可比公司具有與目標集團類似的行業及經

董事會函件

濟風險及回報。因此，董事認為，根據獨立估值師參考的自三間可比公司獲得的數據而採用市場法，可以較少主觀輸入數據得出不太偏頗的估值，從而進行有意義的比較，以評估在市場上買方願意購買從事類似業務的公司的價格水平。

比較倍數

董事已考慮獨立估值師對目標集團進行估值時可採納的常用倍數，如市賬率、市盈率、企業價值與除利息及稅項前盈利比率、企業價值與銷售額比率及市銷率。經與獨立估值師討論後，董事認同獨立估值師的意見，認為市賬率較採用上述其他常用倍數為更具代表性、屬公平合理的比較倍數，原因如下：

- (i) 股權賬面值提供相對穩定及直觀的參數，可輕易與市價進行比較；
- (ii) 養老業務屬資本密集型業務，業務價值反映於資產負債表，原因為其並非僅提供醫護人手解決方案的外包公司；
- (iii) 目標集團需要對各種醫療及養老相關設備及設施，如養老床位住宿、康復及檢查設施等進行大量投資，以成功運營；
- (iv) (a)企業價值與銷售額比率；及(b)市銷率未能計及投資資本，且通常用於評估科技公司或高增長公司，因此不適合目標集團；及
- (v) 目標集團錄得虧損，因此盈利相關倍數(如市盈率及企業價值與除利息及稅項前盈利比率)將不適用。

董事會函件

控制權溢價

經與獨立估值師討論後，董事會了解到，控制權溢價乃投資者於可銷售的少數股權價值之外有意支付的溢價，以獲得商業主體的控制權益。董事了解到，控制權溢價乃對非上市公司進行估值時普遍採用的調整因素。由於所獲得的數據與上市公司有關，因此董事會認同獨立估值師的意見，認為應用控制權溢價反映與目標集團100%股權相關的控制權程度屬公平合理。

市場流通性折讓

從與獨立估值師的討論中，董事會了解到，市場流通性的概念涉及擁有權權益的流通性，即倘擁有者選擇出售時將其權益轉換為現金的速度及容易程度。缺乏市場流通性折讓反映私人持有公司之股份並無即時市場，而相對於公眾公司的類似權益，私人持有的公司的擁有權權益通常沒有即時的市場流通性。因此，私人持有的公司股份價值一般低於公眾公司可資比較股份的價值。與採納控制權溢價作為調整因素類似，董事了解到，評估私人持有的公司時，缺乏市場流通性折讓亦為調整其價值的常用方法。因此，董事會認同獨立估值師的意見，認為提供缺乏市場流通性折讓以調整目標集團的估值屬公平合理。詳情請參閱本通函附錄一所載評估報告全文。

基於上文所述，董事認為，收購目標公司90.73%的代價人民幣28.0百萬元屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

股權轉讓協議（經補充協議補充）須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 本公司就訂立股權轉讓協議（經補充協議補充）及其項下擬進行的交易取得必要同意或批准，包括但不限於聯交所的批准、證券及期貨事務監察委員會的批准、任何相關政府或監管機構的批准及中國法律的規定，或向聯交所取得適用豁免；
- (b) 本公司於臨時股東大會上取得獨立股東批准股權轉讓協議（經補充協議補充）及其項下擬進行的交易；
- (c) 股權轉讓協議（經補充協議補充）的訂約方完成所有相關內部審批程序；

董事會函件

- (d) 目標公司現任股權持有人通過書面決議案放棄其優先購買權及同意股權轉讓；
- (e) 上海迪眩及目標公司並無違反股權轉讓協議(經補充協議補充)項下的任何條款；
- (f) 上海迪眩於股權轉讓協議所披露有關上海常青集團及其項目的資料並無重大不利變動；
- (g) 上海常青集團完成向迪馬集團轉讓成都常萊的股權；及
- (h) 本公司(i)完成對目標公司、上海常青集團及上海常青集團項目的盡職調查；及(ii)信納有關盡職調查的結果。

倘先決條件於2024年6月30日(或訂約方書面協定的較後日期)或之前未獲達成，則股權轉讓協議(經補充協議補充)將不再有效，且訂約方概不得向另一方提出任何申索，惟任何先前違反股權轉讓協議(經補充協議補充)者除外。

根據股權轉讓協議(經補充協議補充)，上述先決條件均不可豁免。

除上述先決條件(c)、(d)、(g)及(h)外，於最後實際可行日期，概無其他先決條件已獲達成。

完成

完成將於完成相關工商變更登記手續後三日內發生，反映目標公司的股權持有人由上海迪眩變更為本公司。

於完成後，上海迪眩將確保目標集團的各項文件及資產(如股權轉讓協議(經補充協議補充)所協定)交付至本公司指定人士。

根據股權轉讓協議(經補充協議補充)，完成在以下情況下將視為發生：

- (a) 完成有關股權轉讓的所有工商變更登記手續；

董事會函件

- (b) 目標公司的組織章程細則已根據股權轉讓協議(經補充協議補充)的條款作出修訂，且法定代表人、董事、監事及高級管理人員均已變更為本公司指定人士，並完成相應的工商變更登記及備案手續；
- (c) 上海迪眩已根據本公司要求完成對目標公司的公司印章的相關變更、廢止及改造，且該改造印章已於完成相關變更及廢止手續後啟用；及
- (d) 有關完成股權轉讓的任何其他事項。

緊隨股權轉讓完成後，目標公司將成為本公司的直接非全資附屬公司。目標公司將由本集團及重慶青元醫養服務有限公司分別擁有約90.73%及約9.27%，而目標集團的財務業績將併入本集團的綜合財務報表。

目標集團的財務資料

目標集團於2023年12月31日的資產淨值估計約為人民幣24,540,000元。

目標集團截至2023年12月31日止兩個年度的經審核綜合財務資料載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
淨虧損(除稅前)	11,144	13,871
淨虧損(除稅後)	9,144	14,824

董事會函件

股權轉讓及上海常青集團重組的理由及裨益

誠如本公司日期為2024年3月20日的年度業績公告所披露，本集團一直在探索擴展其業務組合及規模的機會。隨著中國人口老齡化加劇，醫療及養老服務行業的需求持續增加，收購目標公司可令本集團搶佔先機，把握於該行業的拓展機會。董事認為，憑藉本集團為醫院、醫療設施、住宅小區提供服務的經驗，以及本集團提供的美好生活服務業務線且管理項目及管理面積不斷增加，本集團將能夠利用其現有市場份額提升目標公司的業務潛力。尤其是，由於本集團提供的服務種類繁多，其能夠及時獲得客戶需求變化的第一手資料，增加目標集團在社區養老、機構養老及健康膳食等方面更多的市場機會，致力於實現目標集團業務潛在增長。同時依托目標公司醫養服務能力及整合目標集團與本集團的醫療資源，本集團能夠進一步與民政及衛生健康委等部門達成深度戰略合作，運用目標公司現有業務關係擴大本集團服務範圍。董事認為，收購目標公司將有助於經擴大集團的長期穩定增長並為股東創造更好的回報。

此外，董事會認為，上海常青集團的重組（即上海常青集團向迪馬集團轉讓成都常萊的股權）對本集團有利。此乃由於儘管成都常萊亦提供養老服務，其(i)於截至2023年12月31日止年度錄得淨虧損；(ii)於2023年12月31日錄得淨負債，固定資產以及現金及現金等價物非常少；及(iii)於最後實際可行日期承擔大量債務責任，董事認為其無法於短期內解除該等債務責任。鑒於該等不利財務表現，董事認為，倘成都常萊為目標集團的一部分，其會對經擴大集團的營運施加較高風險。透過不將成都常萊納入目標集團收購的一部分，目標集團與本公司的整合將更高效，並對經擴大集團施加相對較少的財務負債，且本公司將於較短的時間內達致最佳營運效率。

鑒於上述原因，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表意見）認為，儘管股權轉讓協議及補充協議並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，但股權轉讓協議（經補充協議補充）的條款及其項下擬進行的交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

由於非執行董事羅韶穎女士為迪馬的董事兼行政總裁，而非執行董事易琳女士為迪馬的董事、副總裁兼財務部負責人，為奉行良好企業管治常規，羅女士及易女士各自已就批准股權轉讓協議及補充協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。除所披露者外，概無其他董事於股權轉讓協議及補充協議及其項下擬進行的交易中擁有或可能被視為擁有重大權益，因此，概無其他董事就批准股權轉讓協議及補充協議及其項下擬進行的交易的相關董事會決議案放棄投票。

有關本集團的資料

本集團是一家物業管理服務提供商，於中國為許多物業項目提供綜合的服務。

有關迪馬集團及上海迪眩的資料

迪馬集團主要從事(i)於中國開發及投資住宅及商業物業；及(ii)製造各種用途的車輛。

於最後實際可行日期，迪馬為於上海證券交易所上市的A股公司，由重慶東銀及重慶碩潤分別擁有約35.55%及3.01%股權。重慶碩潤由重慶東銀及趙女士分別擁有約98.96%及1.04%股權，而重慶東銀則由羅先生及趙女士分別擁有約77.78%及22.22%股權。

上海迪眩於2019年5月成立，主要從事(其中包括)健康諮詢服務及養老服務。

有關目標集團及目標公司的資料

目標集團主要於中國從事醫療及養老服務行業，目標集團依托居家社區、機構養老、護理康復機構和專科機構四大養老產品，重點佈局高端機構養老和社區居家養老項目，現階段運營養老機構項目逾11個，管理社區服務站點20餘個及運營床位規模逾1,800張。

目標公司於2020年4月成立，主要從事(其中包括)健康諮詢服務及清洗以及消毒服務。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，上海迪眩由迪馬全資擁有，而迪馬為本公司控股股東之一。因此，就上市規則第14A章而言，上海迪眩為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股權轉讓協議及補充協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

董事會函件

由於上市規則項下有關股權轉讓協議(經補充協議補充)的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故股權轉讓協議(經補充協議補充)項下擬進行的交易構成(i)本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定；及(ii)本公司的一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

III. 臨時股東大會

本公司謹訂於2024年6月19日(星期三)上午十一時正或緊隨本公司年度股東大會結束後假座中國上海市閔行區申長路平安財富中心2號樓5層舉行臨時股東大會，召開大會的通告載於本通函。

無論閣下是否擬出席臨時股東大會，務請按代表委任表格上印列的指示將表格填妥，並盡快交回本公司於香港的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，惟無論如何須不遲於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間24小時前(即不遲於2024年6月18日(星期二)上午十一時正)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

根據組織章程細則，就舉行臨時股東大會而言，釐定H股股東出席臨時股東大會並於會上投票的權利的記錄日期將定於2024年6月12日(星期三)營業時間結束時。為符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於2024年6月12日(星期三)下午四時三十分前送達本公司於香港的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，以辦理登記手續。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，將於臨時股東大會上提呈的決議案的所有表決將以投票方式進行。因此，於臨時股東大會上提呈的決議案將以投票方式表決。

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，迪馬的聯繫人(即天津澄方，持有25,520,000股H股股份，佔於最後實際可行日期已發行H股股份約38.09%)須於臨時股東大會上就批准股權轉讓協議(經補充協議補充)及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他股東須於臨時股東大會上就有關股權轉讓協議(經補充協議補充)及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

董事會函件

IV. 惡劣天氣安排

倘烈風警告(橙色颱風警告或以上訊號)、暴雨警告(橙色暴雨警告或以上訊號)、極端天氣狀況或其他類似事件於臨時股東大會舉行當日上午八時正生效,臨時股東大會將會押後舉行。本公司將於其網站(www.dowellservice.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發公告,通知股東重訂會議的日期、時間及地點。

V. 推薦建議

董事認為,將於臨時股東大會上提呈以供批准的所有事宜均符合本集團及股東的整體利益,因此建議股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的決議案。

VI. 警告通知

股權轉讓協議(經補充協議補充)項下擬進行的交易須待先決條件達成後,方告完成。因此,股權轉讓協議(經補充協議補充)項下擬進行的交易未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事,倘彼等對其狀況及應採取的行動有任何疑問,建議諮詢彼等專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
東原仁知城市運營服務集團股份有限公司
DOWELL SERVICE GROUP CO. LIMITED*
主席兼非執行董事
羅詔穎女士
謹啟

2024年6月3日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載有其就該協議及其項下擬進行的交易致獨立股東的推薦建議：



DOWELL SERVICE GROUP CO. LIMITED*

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2352)

敬啟者：

有關股權轉讓協議及補充協議之須予披露及關連交易

吾等謹此提述日期為2024年6月3日致股東的通函(「**通函**」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以就股權轉讓協議(經補充協議補充)及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函所載的「董事會函件」。獨立財務顧問已獲委任，以就此向獨立股東及吾等提供意見。

有關意見及獨立財務顧問於提供有關意見時所考慮的主要因素及理由的詳情載於通函「獨立財務顧問函件」。亦請閣下垂注通函內的「董事會函件」及其附錄所載的其他資料。

經考慮(i)股權轉讓協議(經補充協議補充)及其項下擬進行的交易的條款；及(ii)通函「獨立財務顧問函件」所述的因素，吾等認為，儘管股權轉讓協議及補充協議並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，但股權轉讓協議(經補充協議補充)及其項下擬進行的交易的條款(a)就股東(包括獨立股東)而言屬公平合理；(b)按一般商業條款訂立；及(c)符合本集團及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議閣下於臨時股東大會上批准股權轉讓協議(經補充協議補充)及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表
獨立董事委員會

蔡穎女士
獨立非執行董事

王蘇生先生
獨立非執行董事
謹啟

宋德亮先生
獨立非執行董事

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問的意見函件全文，當中載有就股權轉讓協議（經補充協議補充）及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見，乃為載入本通函而編製。



百利勤金融有限公司

香港銅鑼灣恩平道28號利園二期28樓

敬啟者：

有關股權轉讓協議及補充協議之 須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議（經補充協議補充）及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於貴公司日期為2024年6月3日的通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」），本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2024年4月19日及2024年4月29日，貴公司（作為買方）、上海迪眩（作為賣方）及目標公司分別訂立股權轉讓協議及補充協議，據此，貴公司有條件同意收購而上海迪眩有條件同意出售目標公司約90.73%股權，代價為人民幣28.0百萬元。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，上海迪眩由迪馬全資擁有，而迪馬為貴公司控股股東之一。因此，就上市規則第14A章而言，上海迪眩為貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股權轉讓協議（經補充協議補充）項下擬進行的交易構成貴公司的關連交易。

獨立財務顧問函件

由於上市規則項下有關股權轉讓協議(經補充協議補充)的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故股權轉讓協議(經補充協議補充)項下擬進行的交易構成(i)貴公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定；及(ii)貴公司的一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。因此，貴公司擬於臨時股東大會上尋求獨立股東批准股權轉讓協議(經補充協議補充)及其項下擬進行的交易。

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，迪馬的聯繫人(即天津澄方，持有25,520,000股H股股份，佔於最後實際可行日期已發行H股股份約38.09%)須於臨時股東大會上就批准股權轉讓協議(經補充協議補充)及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他股東須於臨時股東大會上就有關股權轉讓協議(經補充協議補充)及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

獨立董事委員會

貴公司已成立由全體獨立非執行董事(即蔡穎女士、王蘇生先生及宋德亮先生)組成的獨立董事委員會，以就股權轉讓協議(經補充協議補充)及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。吾等已獲貴公司委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，而有關委任已獲獨立董事委員會批准。

吾等的獨立性

百利勤金融有限公司(「百利勤」)與貴公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人概無關連，因此被視為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於最後實際可行日期，吾等與貴集團、迪馬集團或彼等各自之任何主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自之聯繫人之間概無存在可合理視為妨礙吾等擔任獨立財務顧問之獨立性(定義見上市規則第13.84條)之關係或利益。

於過去兩年，除貴公司就其日期為2023年11月21日的通函所披露有關新迪馬集團總協議及其項下擬進行的建議年度上限的持續關連交易委聘吾等擔任其獨立財務顧問外，貴公司與吾等之間並無其他委聘。

獨立財務顧問函件

除就是次委任而應付吾等的正常專業費用外，概無存在任何安排致使百利勤將自貴公司或貴公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人收取任何費用或利益，且吾等並不知悉存在任何情況或任何情況變動會影響吾等的獨立性。因此，吾等認為，吾等符合資格就股權轉讓協議（經補充協議補充）及其項下擬進行的交易提供獨立意見。

吾等的職責為就(i)股權轉讓協議（經補充協議補充）是否於貴集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行；(ii)股權轉讓協議（經補充協議補充）及其項下擬進行交易的條款對獨立股東而言是否屬公平合理及是否符合貴公司及股東的整體利益；及(iii)獨立股東於臨時股東大會上應如何就批准股權轉讓協議（經補充協議補充）及其項下擬進行交易的相關決議案投票，向閣下提供吾等的獨立意見及推薦建議。

吾等意見的基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等已履行相關程序及吾等認為就達致吾等意見而言屬必要的步驟，包括（其中包括）審閱貴公司提供的相關協議、文件及資料，並在一定程度上核實相關公開資料、統計數據及市場數據、相關行業指引及規則與規例，以及貴公司及／或董事及／或貴集團管理層（包括與迪馬集團有關者）提供的資料、事實及聲明以及所發表的意見。所審閱的文件包括股權轉讓協議（經補充協議補充）（包括貴公司日期為2024年4月19日及2024年4月29日的相關公告）、滌鋒評估有限公司就目標集團100%股權估值編製的評估報告（「**評估報告**」）、貴公司截至2023年12月31日止財政年度的年度報告（「**2023年年度報告**」）及通函。吾等假設董事於通函內所作出的關於觀點、意見、預期及意向的所有陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或貴公司、其管理層及／或董事向吾等提供的意見的合理性。

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載任何聲明產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並為吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並無對通函所載以及董事及貴集團管理層向吾等提供的資料進行任何獨立核實，亦無對貴集團的業務及事務或未來前景進行任何形式的深入調查。

所考慮的主要因素

於達致吾等有關股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由。

1. 有關貴公司及貴集團的資料

貴公司於2015年1月13日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2020年12月30日根據中國《公司法》改制為股份有限公司。貴集團是一家物業管理服務提供商，於中國為許多物業項目提供綜合的服務。

下文載列貴集團截至2023年12月31日止兩個年度（摘錄自2023年年度報告）的財務資料概要。

表1：貴集團財務業績概要

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元 (經審核)	2022年 人民幣千元 (經審核) (經重列)
收益		
城市運營服務	872,773	656,213
美好生活服務	222,028	259,455
涉外、科技、醫療等綜合服務	389,033	433,744
總收益	1,483,834	1,349,412
毛利	211,777	278,512
年內利潤	21,922	91,953

根據2023年年度報告，貴集團於截至2023年12月31日止年度錄得收益約人民幣1,483.8百萬元，較截至2022年12月31日止年度約人民幣1,349.4百萬元增加約人民幣134.4百萬元或10.0%。收益增加乃主要由於貴集團於截至2023年12月31日止兩個年度將其城市運營服務分部由約人民幣656.2百萬元擴大約33.0%至約人民幣872.8百萬元。儘管收益有所增長，但貴集團於截至2023年12月31日止年度錄得毛利由約人民幣278.5百萬元減少約人民幣66.7百萬元或24.0%至約人民幣211.8百萬元。貴集團的銷售成本增加約人民幣201.2百萬元或約18.8%至約人民幣1,272.1百萬元，而截至2022年12月31日止年度則為約人民幣1,070.9

獨立財務顧問函件

百萬元。該增加主要由於(i)貴集團物業管理項目及在管建築面積持續擴張，導致僱員人數及相應僱員成本增加；及(ii)貴集團的分包成本因勞動密集型服務(如清潔及安保服務)的外包增加而增加。因此，截至2023年12月31日止兩個年度的整體毛利率由約20.6%下降至14.3%。

因此，貴集團的除稅後溢利由截至2022年12月31日止年度的約人民幣92.0百萬元減少約人民幣70.1百萬元或76.2%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣21.9百萬元。

貴集團於2022年12月31日及2023年12月31日的綜合資產及負債(摘錄自2023年年度報告)概述如下：

表2：貴集團的財務狀況概要

	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
總資產		
— 非流動資產	378,535	371,882
— 流動資產	1,016,596	898,892
	1,395,131	1,270,774
總負債		
— 非流動負債	27,131	21,218
— 流動負債	874,561	765,895
	901,692	787,113
流動資產淨額	142,035	132,997
資產淨值	493,439	483,661

貴集團於2022年12月31日及2023年12月31日的總資產分別約為人民幣1,270.8百萬元及人民幣1,395.1百萬元。於2023年12月31日，貴集團的非流動資產約為人民幣378.5百萬元，主要包括(i)無形資產約人民幣273.5百萬元；(ii)物業、廠房及設備約人民幣31.0百萬元；(iii)按權益法入賬的投資約人民幣20.7百萬元；及(iv)遞延所得稅資產約人民幣19.6百萬元。同時，貴集團於2023年12月31日的流動資產約為人民幣1,016.6百萬元，主要包括(i)貿易應收款項、應收票據及其他應收款項約人民幣674.5百萬元；(ii)現金及現金等價物(包括受限制現金結餘)約人民幣255.7百萬元；(iii)存貨約人民幣43.0百萬元；(iv)預付款項約人民幣30.6百萬元；及(v)應收股息約人民幣9.9百萬元。

獨立財務顧問函件

另一方面，貴集團於2022年12月31日及2023年12月31日分別錄得總資產約人民幣787.1百萬元及人民幣901.7百萬元。貴集團於2023年12月31日的非流動負債約為人民幣27.1百萬元，包括(i)遞延所得稅負債約人民幣16.6百萬元；(ii)租賃負債約人民幣9.5百萬元；及(iii)按公平值計入損益的金融負債約人民幣1.0百萬元。於2023年12月31日，貴集團的流動負債約為人民幣874.6百萬元，主要包括(i)貿易應付款項約人民幣292.7百萬元；(ii)應計費用及其他應付款項約人民幣280.6百萬元；(iii)合約負債約人民幣280.6百萬元；及(iv)借款約人民幣9.3百萬元。

因此，貴集團於2023年12月31日的綜合流動資產淨值及資產淨值分別約為人民幣142.0百萬元及人民幣493.4百萬元，分別較2022年12月31日的約人民幣133.0百萬元及人民幣483.7百萬元增加6.8%及2.0%。該變動乃由於流動資產增加及流動負債減少的綜合影響所致，反映貴集團整體財務狀況略有加強。

2. 有關賣方及目標集團的資料

2.1. 迪馬集團及上海迪眩

迪馬集團（貴公司控股股東之一）主要從事(i)於中國開發及投資住宅及商業物業；及(ii)製造各種用途的車輛。

於最後實際可行日期，迪馬為於上海證券交易所上市的A股公司，由重慶東銀及重慶碩潤分別擁有約35.55%及3.01%股權。重慶碩潤由重慶東銀及趙女士分別擁有約98.96%及1.04%股權，而重慶東銀則由羅先生及趙女士分別擁有約77.78%及22.22%股權。

賣方上海迪眩由迪馬全資擁有，於2019年5月成立，主要從事（其中包括）健康諮詢服務及養老服務。

2.2. 目標集團及目標公司

目標集團主要於中國從事醫療及養老服務行業，目標集團依托居家社區、機構養老、護理康復機構和專科機構四大養老產品，重點佈局高端機構養老和社區居家養老項目，現階段運營養老機構項目逾11個，管理社區服務站點20餘個，運營床位規模逾1,800張。

目標公司於2020年4月成立，主要從事（其中包括）健康諮詢服務及清洗以及消毒服務。

獨立財務顧問函件

下文載列目標集團截至2023年12月31日止兩個年度的經審核綜合財務資料(撇除成都常萊的財務資料)：

表3：目標集團的財務資料

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元 (經審核)	2022年 人民幣千元 (經審核)
淨虧損(除稅前)	13,871	11,144
淨虧損(除稅後)	14,824	9,144

目標集團於2023年12月31日的資產淨值(撇除成都常萊的財務資料)約為人民幣24,540,000元。

3. 行業概覽

由於上海常青集團主要於中國從事醫療及養老服務行業，吾等已進行獨立研究以分析醫療及養老行業的前景。

3.1. 中國的老齡化社會

隨著中國人口快速老齡化，對醫療及養老服務的需求大幅增加。與普遍的看法相反，1979年推出的獨生子女政策影響了上世紀八十年代及以後出生的人。然而，由於許多人無法提供必要的照顧，所以獨生子女照顧年邁父母的文化期望仍然是一項挑戰。因此，對社會養老體系的依賴日益增加。中國的醫療及養老市場快速擴張，帶動了養老領域全面產業鏈的發展，包括養老設施規劃、包裝、設計及建設以及提供養老產品及服務。該產業鏈中的每個環節都在快速增長，反映對結構性養老解決方案的需求與日俱增。

根據國家統計局的統計數據，2023年，60歲以上人口達約296.97百萬人，佔總人口的21.1%，較2022年約280.04百萬人(佔人口的18.9%)有所增加。同樣地，65歲以上的人口由2021年的約200百萬人(佔人口的14.16%)增加至2023年的約216.76百萬人，佔總人口的15.4%。這一趨勢表明，人口結構日益趨向老齡化，反映老年居民的數量和比例逐年持續增加。

3.2. 養老服務政策支持

根據中國的第十四個五年規劃（2021年至2025年），發展高效長期護理體系為政府的首要任務。《規劃》明確了五年重點目標任務，包括擴大養老服務供給、完善長者健康保障機制、推進服務模式創新融合發展等。

《規劃》列出養老機構養老服務床位數量、護理床位佔比等九大指標，帶動社會積極應對人口老齡化。國家將加強制度創新，加大政策支持和金融投資力度，讓長者共享中國發展成果。

3.3 章節結論

鑒於上文所述，近年來中國整體醫療服務市場呈現出穩步發展擴大的態勢，醫療總支出由2018年的人民幣59,122億元增長至2022年的人民幣84,847億元，複合年增長率為9.5%。此外，根據弗若斯特沙利文的資料，中國醫療總支出預計於2026年達到人民幣118,269億元，2022年至2026年的複合年增長率為8.7%，並於2030年進一步增至人民幣151,163億元，2026年至2030年的複合年增長率為6.3%。中國對醫療服務的需求一直呈上升趨勢，原因包括（其中包括）上述人口老齡化加劇、慢性病患率上升、公眾健康意識提高及醫療負擔能力提高。這一趨勢凸顯了醫療保健和養老行業日益重要，這些行業是醫療保健系統不可或缺的一部分。鑒於人口結構日益趨向老齡化，預計該等行業將出現大幅增長及需求增加。

4. 股權轉讓及上海常青集團重組的理由及裨益

貴集團一直在探索擴展其業務組合及規模的機會。隨著中國人口老齡化加劇，醫療及養老服務行業的需求持續增加，收購目標公司可令貴集團搶佔先機，把握於該行業的拓展機會。董事認為，憑藉貴集團為醫院、醫療設施、住宅小區提供服務的經驗，以及貴集團提供生活服務且管理項目及管理面積不斷增加，貴集團將能夠利用其現有市場份額提升目標公司的業務潛力。尤其是，由於貴集團提供的服務種類繁多，其能夠及時獲得客戶需求變化的第一手資料，增加目標集團在社區養老、機構養老及健康膳食等方面更多的市場機會，致力於實現目標集團業務潛在增長。同時依托目標公司醫養服務能力及整合目標集團與貴集團的醫療資源，貴集團能夠進一步與中國民政及衛生健康委等部門達成深度戰略合作，運用目標公司現有業務關係擴大貴集團服務範圍。董事認為，收購目標公司將有助於貴集團的長期穩定增長並為股東創造更好的回報。

獨立財務顧問函件

於審閱上海常青集團的重組(尤其是向迪馬集團轉讓成都常萊的股權)後,吾等已仔細考慮該決定背後的理據。經與貴公司討論及全面審閱相關文件後,吾等達致以下結論:(i)成都常萊擔任賣方的一間全資附屬公司於銀行貸款協議項下的財務擔保人,於2024年3月31日的尚未償還債務為人民幣34百萬元,若未來出現違約情況,將面臨潛在的高風險;(ii)成都常萊的財務表現不容樂觀,2023財政年度的資產淨值虧絀淨額超過人民幣2百萬元(包括超過人民幣4.5百萬元的流動負債、極少的固定資產以及現金及現金等價物)及淨虧損超過人民幣2百萬元。鑒於該等發現,吾等認同董事會的觀點,即重組對貴集團而言屬公正、合理及有利。

鑒於上文所述,董事認為,儘管股權轉讓協議(經補充協議補充)並非於貴集團日常及一般業務過程中訂立,但股權轉讓協議(經補充協議補充)的條款及其項下擬進行的交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行,屬公平合理,並符合貴公司及股東的整體利益。

考慮到(i)收購事項為貴集團提供擴大其業務組合及規模的機會;(ii)本函件「3.行業概覽」一節所載中國醫療及養老服務市場的積極前景及趨勢;(iii)收購事項使貴集團能夠利用其在向醫院、醫療設施及住宅社區提供服務方面的經驗,加上貴集團物業管理項目的持續增加;及(iv)利用貴集團的市場地位,通過協同效益及綜合服務提升目標公司的業務潛力,吾等認同董事的意見,認為股權轉讓協議(經補充協議補充)及其項下擬進行交易符合貴公司及股東的整體利益。

5. 股權轉讓協議(經補充協議補充)

下文載列股權轉讓協議(經補充協議補充)的主要條款。

5.1. 標的事宜

根據股權轉讓協議(經補充協議補充),貴公司(作為買方)有條件同意收購而上海迪眩(作為賣方)有條件同意出售目標公司約90.73%股權。於最後實際可行日期及緊接股權轉讓完成前,目標公司由迪馬的全資附屬公司上海迪眩擁有約90.73%及由獨立第三方曾吉果女士實益擁有的重慶青元醫養服務有限公司擁有約9.27%。

目標公司由上海迪眩設立。因此,上海迪眩並無收購目標公司約90.73%股權的原成本。

5.2. 代價

代價人民幣28.0百萬元將分兩期支付。

第一期人民幣14.0百萬元須於達成以下條件後起計五個營業日內支付：

- (a) 下文「股權轉讓協議(經補充協議補充)－先決條件」一段所載的所有先決條件獲達成；及
- (b) 上海迪眩已以貴公司名義編製與工商變更登記有關的所有申請文件，並已取得工商登記主管部門的預先批准，確認所有申請文件均已完成且並無遺漏或補充。

第二期人民幣14.0百萬元須於完成相關工商變更登記手續(及目標公司取得工商登記機關重續的新營業執照)後五個營業日內支付。

目標集團的市場地位

據董事所知，目標集團在中國醫療及養老服務行業備受認可，乃由於其獲得的獎項榮譽，包括(其中包括)：

- (i) 於2023年被評為TOP 25綜合實力中國康養產業營運商；
- (ii) 於2022年獲中國民政部評為全國養老服務先進單位；
- (iii) 於2022年獲重慶市養老服務協會頒授五葉級及四星／葉級的榮譽稱號；及
- (iv) 於2022年分別獲中國財政部、中共中央宣傳部及中國教育部評為2021年智慧健康養老應用試點示範企業。

獨立財務顧問函件

人民幣28.0百萬元的代價乃由股權轉讓協議（經補充協議補充）的訂約方經公平磋商後按正常商業條款釐定，並考慮（其中包括）(i)目標集團的綜合資產淨值；(ii)目標集團於中國醫療及養老服務行業的市場地位；(iii)由獨立估值師根據市場法對目標集團的綜合市值編製的評估報告，其全文載於本通函附錄一；及(iv)上文「股權轉讓及上海常青集團重組的理由及裨益」一節所載股權轉讓協議（經補充協議補充）的其他理由及裨益。

5.3. 先決條件

股權轉讓協議（經補充協議補充）須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 貴公司就訂立股權轉讓協議（經補充協議補充）及其項下擬進行的交易取得必要同意或批准，包括但不限於聯交所的批准、證券及期貨事務監察委員會的批准、任何相關政府或監管機構的批准及中國法律的規定，或向聯交所取得適用豁免；
- (b) 貴公司於臨時股東大會上取得獨立股東批准股權轉讓協議（經補充協議補充）及其項下擬進行的交易；
- (c) 股權轉讓協議（經補充協議補充）的訂約方完成所有相關內部審批程序；
- (d) 目標公司現任股權持有人通過書面決議案放棄其優先購買權及同意股權轉讓；
- (e) 上海迪眩及目標公司並無違反股權轉讓協議（經補充協議補充）項下的任何條款；
- (f) 上海迪眩於股權轉讓協議所披露有關上海常青集團及其項目的資料並無重大不利變動；
- (g) 上海常青集團完成向迪馬集團轉讓成都常萊的股權；及
- (h) 貴公司(i)完成對目標公司、上海常青集團及上海常青集團項目的盡職調查；及(ii)信納有關盡職調查的結果。

獨立財務顧問函件

倘先決條件於2024年6月30日（或訂約方書面協定的較後日期）或之前未獲達成，則股權轉讓協議（經補充協議補充）將不再有效，且訂約方概不得向另一方提出任何申索，惟任何先前違反股權轉讓協議（經補充協議補充）者除外。

根據股權轉讓協議（經補充協議補充），上述先決條件均不可豁免。

除上述先決條件(c)、(d)、(g)及(h)外，於最後實際可行日期，概無其他先決條件已獲達成。

5.4. 完成

完成將於完成相關工商變更登記手續後三日內發生，反映目標公司的股權持有人由上海迪眩變更為貴公司。

於完成後，上海迪眩將確保目標集團的各項文件及資產（如股權轉讓協議（經補充協議補充）所協定）交付至貴公司指定人士。

根據股權轉讓協議（經補充協議補充），完成在以下情況下將視為發生：

- (a) 完成有關股權轉讓的所有工商變更登記手續；
- (b) 目標公司的組織章程細則已根據股權轉讓協議（經補充協議補充）的條款作出修訂，且法定代表人、董事、監事及高級管理人員均已變更為貴公司指定人士，並完成相應的工商變更登記及備案手續；
- (c) 上海迪眩已根據貴公司要求完成對目標公司的公司印章的相關變更、廢止及改造，且該改造印章已於完成相關變更及廢止手續後啟用；及
- (d) 有關完成股權轉讓的任何其他事項。

緊隨股權轉讓完成後，目標公司將成為貴公司的直接非全資附屬公司。目標公司將由貴集團及重慶青元醫養服務有限公司分別擁有約90.73%及約9.27%，而目標集團的財務業績將併入貴集團的綜合財務報表。

6. 代價的評估

於評估代價的公平性及合理性時，吾等已特別考慮有關目標集團股權的評估報告。就此而言，吾等注意到滙鋒評估有限公司（「**估值師**」）已獲委聘出具評估報告。根據評估報告，目標集團（撇除成都常萊）100%股權於2024年3月31日的估值為人民幣31,007,000元（90.73%股權按比例相等於約人民幣28,133,000元）。

為進行盡職審查，吾等已審閱證明文件，並於評估估值的公平性及合理性時考慮以下因素。

6.1. 估值師的資質

吾等已與估值師進行獨立面談，期間吾等已查詢且估值師已確認其獨立於貴公司、上海迪眩及迪馬。除得悉估值師公司的廣泛經驗及專業知識外，吾等已獲得參與是次估值工作的特定團隊成員的相關資格及資歷。

尤其是，吾等注意到，簽署評估報告的人士（即估值師的董事）為英國皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師，在處理香港及中國的業務估值方面擁有逾20年經驗。吾等信納獨立估值師編製評估報告的能力。

吾等亦已取得並審閱估值師的委聘條款，並與估值師討論其就是次估值所進行的工作。吾等並不知悉工作範圍的任何限制可能對評估報告作出的保證程度產生不利影響。

6.2. 估值方法

吾等注意到，估值師經考慮市場法、資產法及收入法三種估值方法的合適性後，已採用市場法對目標集團進行估值。吾等已與估值師就其採用市場法的理據進行討論如下：

市場法

市場法透過比較其他同類業務性質之公司或權益於公平交易中轉手之價格而對業務實體進行估值。此方法之基礎理論為一方不會支付超出其對其他具同等吸引力之選擇須支付之金額。透過採納此方法，估值師首先研究近期售出之其他同類公司或公司股權之價格，得出價值指標。

獨立財務顧問函件

分析估值指標時採用的適當交易須按公平基準出售，當中假設買賣雙方均屬充分知情，並無特別動機或受脅迫進行買賣。

根據分析該等交易所得的衍生倍數（最常用為：市盈率、市銷率及市賬率倍數）其後應用於標的業務實體的基本財務變量，以得出估值指標。

資產法

資產法以業務實體的盈利能力主要來自其現有資產的一般概念為基礎。此方法乃假設營運資金、有形及無形資產各要素單獨估值，其總和代表業務實體的價值，並等於其投資資本（股權及債務資本）的價值。換言之，業務實體價值指可用作購買所需業務資產之可動用資金。

此資金來自購買業務實體股份（股權）的投資者及向業務實體借出資金（債務）的投資者。從股權及債務收集資金總額後，將被轉換為業務實體不同種類之資產，供其營運之用後，而該等資產的總和等於業務實體的價值。

從估值角度而言，估值師將業務實體所有類別資產的價值，從賬面值（即歷史成本減折舊）重列至適當的價值水平。重列後，估值師可識別業務實體的指標價值，或透過應用「資產減負債」的會計原則得出業務實體股權的價值。

收入法

收入法側重於業務實體賺取收入之能力所帶來之經濟利益。此方法之基本理論為業務實體之價值可按業務實體於年期內將收取之經濟利益之現值計量。

根據此估值原則，收入法估計未來經濟利益，並使用適用於變現該等利益相關風險的貼現率將該等利益貼現至其現值。

另外，此方法可透過按適當資本化率將下一期間收取的經濟利益資本化計算。此方法須假設業務實體將繼續維持穩定的經濟利益及增長率。

獨立財務顧問函件

經考慮上文所述及根據吾等的經驗，估值師於估值時採用單一方法屬常見，且估值師不採用資產及收入法的理由已於評估報告中作出解釋，吾等認同估值師的意見，認為市場法就對目標集團進行估值而言屬適當及合理，當中考慮到(i)收入法並不適用，原因為目標集團錄得虧損且編製目標集團的財務預測涉及主觀判斷及不確定性；(ii)資產法並不適用，原因為目標集團的估值乃按持續經營基準進行，且計算資產總和亦不適合，原因為有關方法忽略業務的未來經濟利益及有關整體養老業務的市場環境。儘管養老業務屬資本密集型業務，需要對醫療及養老相關設備及設施進行大量初始投資，但其亦屬於勞動密集型業務。該行業極為依賴敬業的員工隊伍(包括護理人員、醫生及其他醫務人員)提供優質護理。因此，考慮目標集團的持續經營及潛在未來盈利至關重要；(iii)市場法就目標集團的性質、基於其營運的專長、其現況以及其參與的行業而言屬適當。由於所需的主觀輸入數據較少，故更適合把握市場情緒及對目標集團進行較少偏頗的估值。

6.3. 基準及假設

估值師的估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2020年版)、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值—全球標準及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則，並參考香港財務報表準則及香港會計準則進行。吾等了解到，估值乃根據若干估值假設釐定，包括現有政治、法律、經濟或財務狀況及稅法並無會對目標集團業務造成不利影響的重大變動等。吾等亦注意到，估值師依賴貴公司提供的財務及營運資料。根據吾等與估值師進行的訪談，吾等注意到評估報告中採用的該等假設為普遍採用的假設，且吾等並無注意到任何事項會導致吾等懷疑評估報告中所採用假設的公平性及合理性。

就市場法而言，估值師首先進行研究以選擇一組可比公司(「**可比公司**」)及合適的比較倍數，而於是次情況下，即為市賬(「**市賬**」)率。估值師其後使用公開可得資料計算各可比公司的市賬率。然後，平均市賬率(不包括任何異常值)應用於目標集團於2024年3月31日的資產淨值，以估計初步股權價值。該價值其後通過應用市場流動性折讓15.4%及控制權溢價23.3%進行調整，得出目標集團的100%股權價值。

獨立財務顧問函件

6.4. 選擇可比公司

吾等了解到，估值師於挑選可比公司時已採納以下標準：(i)於大中華地區(包括中國、香港、台灣及澳門)活躍交易及公開上市的可比公司及(ii)該等公司超過80%的收益來自提供養老服務。由於上文所述，估值師已識別三間可比公司，該等公司乃根據估值師的上述選擇標準選出如下：

股份代號	公司名稱	市值 (於2024年 3月31日) (千港元)	擁有人 應佔權益 總額 (千港元)	收益 (千港元)	收入淨額 (千港元)
8405.HK	恒智控股有限公司	260,000	188,389 ⁽¹⁾	211,214 ⁽¹⁾	23,408 ⁽¹⁾
2189.HK	嘉濤(香港)控股有限公司	550,000	371,335 ⁽²⁾	335,175 ⁽²⁾	88,913 ⁽²⁾
6931.TWO	青松健康股份有限公司	1,392,445	143,845 ⁽³⁾	191,160 ⁽³⁾	9,495 ⁽³⁾

附註：

(1) 於2023年12月31日或截至2023年12月31日止過去十二個月

(2) 於2023年9月30日或截至2023年9月30日止過去十二個月

(3) 於2023年6月30日或截至2023年6月30日止過去十二個月

於評估代價的公平性及合理性時，吾等已根據吾等對公開網站及聯交所網站的搜索，識別出一份大中華地區上市公司的詳盡清單，其標準為(i)於大中華地區(包括中國、香港、台灣及澳門)活躍交易及公開上市的可比公司；及(ii)該等公司超過80%的收益來自提供養老服務。撇除已於2024年2月29日在香港撤銷上市地位的松齡護老集團有限公司(1989.HK)，吾等的搜索結果與估值師所識別的搜索結果一致。

獨立財務顧問函件

經吾等審閱後，吾等確認，恒智控股有限公司(8405.HK)主要專注於(i)於香港提供安老院服務，包括提供具備營養師管理膳食計劃、24小時護理以及如定期診療、物理治療、職業治療、心理輔導及社會關懷服務等起居助理及專業服務的住宿、(ii)於香港銷售長者相關產品，及(iii)於香港向長者住客提供可訂製的增值保健服務。根據恒智控股有限公司(8405.HK)的最新年度報告，截至2023年12月31日止年度，所有的收入源自於香港提供安老院服務、銷售長者相關產品及提供保健服務。嘉濤(香港)控股有限公司(2189.HK)專門(i)於香港為長者提供安老服務，包括住宿、專業護理及照料服務、營養管理、醫療服務、物理治療及職業治療服務、心理及社會關懷服務、個人護理計劃、康樂服務，以及(ii)於香港銷售保健及醫療產品及增值保健服務。根據嘉濤(香港)控股有限公司(2189.HK)的最新中期報告，截至2023年9月30日止六個月，約94%的收入源自於香港提供安老院服務、社區養老服務及銷售安老院相關產品。青松健康股份有限公司(6931.TWO)主要從事住宅長期護理服務，於台灣提供24小時自費住宅機構服務、社區型長期護理服務(如日間護理中心、小型多功能團體院舍)及居家服務。根據青松健康股份有限公司(6931.TWO)的最新中期報告，截至2023年6月30日止六個月期間，約90%的收入源自於台灣提供安老院服務、銷售長者相關產品及提供保健服務。該三家可比公司的營運與目標集團的營運非常接近，所有公司均於大中華地區營運，並面臨類似的業務、行業及經濟風險及回報。因此，儘管已識別的可比公司數量有限，但值得注意的是，所有該等公司均專門提供養老服務並於大中華地區經營，且吾等認為該等經選定可比公司屬合適、最佳可用公司且為具代表性的選擇。

鑒於中國內地、香港及台灣主要由中國人組成(一個中國原則)，且該等地區的長者通常具有相似的生活方式，預計該等地區的養老中心的營運將與目標集團的營運相似。此外，吾等注意到，並無其他於中國上市且業務性質與目標集團相似的合適可比公司佔其總收益10%以上。吾等認為，估值師選擇的三間可比公司為最具代表性的公司。

吾等亦注意到，三家可比公司正產生利潤，與目標集團相比，其營運規模似乎更大，估值師已根據該等公司的股權成本下調該等公司的市賬率倍數(如下文所述)。該調整使倍數能夠準確反映與目標集團相關的風險，包括國家風險、業務風險、信貸風險、規模溢價及其他相關特定風險。有鑒於此，吾等認為可比公司為具有代表性的可比公司，且估值調整屬合理。

獨立財務顧問函件

此外，對上述可比公司進行全面分析後，除目標集團外，顯然，該等公司均受到類似經濟波動及養老服務行業整體表現以及其他相關因素的影響。因此，吾等認為該等公司面臨可資比較的風險及回報。在此過程中採用的選擇標準被視為公平、合理及全面，因為其包括主要業務及特徵與目標集團非常相似的公司。此外，公開可得的市場數據進一步支持該等標準的有效性。

6.5. 選擇倍數

吾等從評估報告中注意到，採用可比公司的平均市賬率（根據各公司的權益成本進行調整後，並剔除異常值，即平均數的一個標準差以外的樣本值）1.35倍乘以目標集團於2024年3月31日的資產淨值約人民幣21,957,000元，以得出目標集團的100%權益價值。

各可比公司的市賬率列示如下：

股份代號	公司名稱	市賬率		調整因素 ⁽²⁾	經調整市賬率
		(A)	權益成本 ⁽¹⁾	(B)	(A) X (B)
8405.HK	恒智控股有限公司	1.38	11.8%	92%	1.28
2189.HK	嘉濤(香港)控股有限公司	1.48	12.4%	97%	1.43
6931.TWO	青松健康股份有限公司	9.68	9.8%	77%	7.42 ⁽³⁾
	平均數				3.38
	中位數				1.43
	標準差				3.50
	除異常值的平均數 ⁽³⁾				1.35
	應用比率				1.35

附註：

- (1) 目標集團與可比公司的權益成本乃根據資本資產定價模型（「CAPM」）釐定。於評估日期，目標集團經考慮特定風險溢價後的權益成本約為12.8%。有關計算詳情，請參閱附錄一的評估報告。
- (2) 根據各可比公司的權益成本計算的調整如下： $(1 / \text{目標集團權益成本}) \div (1 / \text{可比公司權益成本})$ 。
- (3) 平均值的一個標準偏差以外的樣本值被確定為離群值。

獨立財務顧問函件

根據估值師，平均數的一個標準差以外的倍數被視為異常值。因此，6931.TWO的倍數被視為異常值。

基於上文所述，可比公司的經調整市賬率最低為1.28倍，最高為7.42倍，平均值約為3.38倍，剔除離群值後的平均值約為1.35倍。

計算方法列表如下：

	(人民幣元)
所採用市賬率	1.35
乘數係數(目標集團股東應佔權益)	<u>21,957,000</u>
	29,721,000
調整：	
加：控制權溢價	<u>6,925,000</u>
	36,646,000
減：缺乏市場流通性折讓	<u>(5,639,000)</u>
目標集團100%股權的市值	31,007,000

吾等曾與估值師就倍數之挑選進行討論，並注意到估值師曾考慮市賬率、市盈(「市盈」)率、企業價值與除利息及稅項前盈利(「企業價值與除利息及稅項前盈利」)比率、企業價值與銷售額(「企業價值與銷售額」)比率及市銷(「市銷」)率)。吾等同意市賬率更具代表性的價值，原因為(i)股權的賬面值提供相對穩定及直觀的參數，可輕易與市價進行比較；(ii)養老業務屬資本密集型，業務價值反映於其資產負債表，原因為其並非僅提供醫護人手解決方案的外包公司。其需要對老年床位住宿、康復及檢查設施、醫療設備、相關牌照、熟練的醫療勞動力及其他資源進行大量投資，以成功運營；(iii)目標集團處於虧損狀態，估值分析無法採用市盈率及企業價值與除利息及稅項前盈利比率等盈利倍數；及(iv)鑒於目標集團專注於投資於可用於服務長者的床位的資本，企業價值與銷售額及市銷選擇(在評估科技公司或高增長公司時更為常用)的適用性通常有限，因為彼等通常不會充分考慮高投資資本。

吾等曾與估值師就採納剔除異常值的平均數作為估值倍數進行討論，原因如下：(1)平均數獲普遍採納，並考慮可比公司的所有價值；(2)與平均數不同，中位數並無計及各項觀察的價值(即並非所有來自可比公司的價值均反映於中位數)，因此，與剔除異常值的平均數相比，中位數的代表性較低；及(3)剔除異常值的平均數不受極端值影響。

獨立財務顧問函件

控制權溢價為買家為獲得某一間公司的控股權益而願意支付超出該公司少數股東股權價值的數額。估值所採用的市賬率乃從公眾上市公司計算得出，而採用該市賬率計算的市場價值代表少數股東權益。已採用控制權溢價將有關少數股東權益市值調整至控股權益市值。基於吾等與估值師之討論，吾等注意到所採用之控制權溢價23.3%乃參考一家跨國金融數據及軟件公司FactSet發佈的名為「Factset/BVR控制權溢價研究」的研究報告，且Factset的數據獲美國聯合出版社（AP Associated Press）、巴倫周刊（Barron's）、CNMoney.com、華爾街日報、道瓊斯的MarketWatch等使用。吾等注意到，該研究報告為提及控制權溢價時常被採用之參考，指出按照全球15,907個收購個案列表，中位控制權溢價為23.3%。

就此而言，吾等認為所用之控制權溢價（按上述研究報告相等於中位控制權溢價）屬公平合理。

缺乏市場流通性折讓（「LOMD」）－市場流通性之定義為將商業權益用最低交易成本按已知價格快速轉化為現金之能力。就私人公司而言，由於不存在既有市場，買方及賣方不會即時出現，故要鎖定有興趣、有能力買方通常會伴隨成本及時差。如全部其他因素保持不變，私人公司權益價值低於公開上市交易公司，因為並無既有市場。吾等得悉，LOMD乃將商業權益價值下調，以反映其市場流通性之下降水平。基於吾等與估值師之討論，吾等注意到期權定價模型所採用之LOMD 15.4%亦為Stout Risius Ross, LLC編製名為「Stout受限制股份研究參考指南」(Stout Restricted Stock Study Companion Guide)的研究報告中公佈的類似中位數數據。吾等注意到，由於持有人可買入類似股票的平價認沽期權以對沖相關股票的現值，故LOMD可以認沽期權估計。因此，吾等認為所採用之LOMD屬公平合理。

就此而言，吾等認為所用之LOMD（按上述研究報告相等於中位市場流通性折讓溢價）屬公平合理。

6.6. 本節概要

經考慮上述因素，吾等認為目標集團於2024年3月31日的100%股權估值屬公平合理。因此，鑒於代價人民幣28.0百萬元佔目標集團於2024年3月31日的評估報告所評估初步估值約人民幣28.1百萬元的90.73%，吾等認為股權轉讓的代價屬公平合理。

7. 該交易的財務影響

於股權轉讓完成後，貴公司將持有目標公司已發行股本約90.73%。目標公司將成為貴公司的直接非全資附屬公司，而目標集團的財務業績將併入貴集團的綜合財務報表。

獨立財務顧問函件

由於股權轉讓的總代價人民幣28.0百萬元將由貴集團的內部資源撥付，貴集團的現金及銀行結餘預期將減少相同金額，相當於貴集團於2023年12月31日的現金及現金等價物結餘約255.37百萬港元的約10.96%。此外，吾等注意到(i)貴集團於2023年12月31日的現金淨額(即現金及銀行結餘減借款總額)約為246.11百萬港元，因此淨資產負債比率(即淨債務除以總權益)為零。因此，預期於完成後，股權轉讓將不會對貴集團的營運資金及資產負債比率造成任何重大不利影響。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，訂立股權轉讓協議(經補充協議補充)及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。另外，我們認為儘管股權轉讓協議(經補充協議補充)並非於貴集團日常及一般業務過程中訂立，但收購目標集團符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於臨時股東大會上投票贊成批准股權轉讓協議(經補充協議補充)及其項下擬進行交易之決議案。吾等亦建議獨立股東於臨時股東大會上投票贊成有關股權轉讓協議(經補充協議補充)及其項下擬進行交易的決議案。

此 致

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
百利勤金融有限公司
董事總經理
李德光*
謹啟

2024年6月3日

* 李德光根據證券及期貨條例註冊為負責人員，可為百利勤金融有限公司從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於會計及金融服務行業擁有逾30年經驗。

以下為獨立估值師滄鋒評估有限公司就目標集團之估值發出之評估報告全文，乃為載入本通函而編製。



Unit 702, 7th Floor, Capital Centre
No. 151 Gloucester Road
Wanchai, Hong Kong
www.peakval.com

Tel (852) 2187 2238

Fax (852) 2187 2239



敬啟者：

有關：上海常青社康養企業發展有限公司及其附屬公司（撇除成都市常萊健康管理有限公司）100%股權的估值

茲遵照閣下之指示，吾等已就上海常青社康養企業發展有限公司（「**商業企業**」）及其附屬公司（撇除成都市常萊健康管理有限公司）（統稱「**該集團**」）100%股權之市值進行評估。據吾等了解，該集團主要於中華人民共和國（「**中國**」）從事提供養老及相關服務。吾等確認，吾等已作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該集團的100%股權於2024年3月31日（「**評估日期**」）之市值之意見。

本報告載明評估目的及估值基準以及資料來源，識別所估值之業務，闡述吾等評估之方法、調查及分析、假設及限制條件，以及呈報吾等之估值意見。

1.0 評估目的

本報告僅供東原仁知城市運營服務集團股份有限公司（「**貴公司**」）之董事及管理層（統稱「**管理層**」）使用而編製、供內部參考及載入貴公司有關該集團建議收購事項之通函。貴公司於香港聯合交易所有限公司主板上市。據告知，貴公司擬收購該集團的90.73%股權。

滙鋒評估有限公司（「**滙鋒評估**」）確認，本報告可供管理層用作建議收購該集團之資料來源之一，亦可供貴公司核數師使用（僅供審計參考）。建議收購（如落實）及其相應交易價格將為交易各方磋商之結果。管理層應僅負責釐定建議收購之代價，滙鋒評估概無參與磋商，亦不就協定代價給予意見。滙鋒評估概不向管理層以外之任何人士就本報告內容或由此產生之後果承擔責任。倘其他人士選擇以任何方式倚賴本報告之內容，彼等須自行承擔所有風險。

2.0 估值基準

吾等之評估乃根據適用之香港測量師學會（「**香港測量師學會**」）頒佈之香港測量師學會估值準則（2020年版）、皇家特許測量師學會（「**皇家特許測量師學會**」）頒佈之皇家特許測量師學會估值—全球準則（自2022年1月31日起生效）及國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則（自2022年1月31日起生效）（「**國際估值準則**」）並參考香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）及香港會計準則（「**香港會計準則**」）編製。

吾等對該集團之評估乃根據持續經營前提並按市值基準進行。市值之定義為「自願之買賣雙方在彼等各自知情、審慎及不受脅逼之情況下，經適當市場推廣後，於評估日期經公平交易換取之資產或負債之估計金額」。

在評估過程中，成都市常萊健康管理有限公司（「**成都常萊**」）已被撇除在該集團之外，原因為其乃自該集團出售成都常萊為先決條件之一，因此成都常萊並非為貴公司將收購的該集團的一部分。

3.0 資料來源

在評估過程中，吾等已對該集團所持有的其中三間養老中心（包括慈喜、新鴻及巴蜀）進行實地考察，並與管理層討論該集團的發展及中國養老行業的前景。吾等亦於評估分析時依賴以下主要文件及資料。部分資料及材料由管理層提供。其他資料則摘錄自政府來源、路孚特、Kroll資本成本指南(Kroll Cost of Capital Navigator*)等公開資料來源。

* Kroll資本成本指南為由Kroll Inc. (於2022年由Duff & Phelps LLC更名而來)開發的全球資本成本工具及數據交付平台，Kroll Inc.為於1972年成立的領先的獨立企業調查、風險諮詢及金融諮詢解決方案提供商。

主要文件及資料包括以下各項：

- 管理層所提供或摘錄自公開資料來源之該集團的證書或執照副本及其他相關資料；
- 管理層提供的該集團的簡報演示文稿；
- 過往財務資料，如管理層提供之該集團的收益表及資產負債表；
- 與管理層討論之該集團的營運資料；及
- 行業及經濟數據。

吾等認為已自上述資料來源獲得足夠的資料，可就市值提供可靠的意見。

4.0 資料限制及倚賴

吾等並無理由認為遭隱瞞任何重要事實，然而，吾等不保證相關調查已揭示審核或更廣泛的檢查可能披露之一切事宜。

本報告乃基於管理層提供的業務、財務及其他資料。吾等已參考或審閱上述資料及數據，並假定有關資料及數據乃屬真實準確，惟未進行獨立核實（本報告明確說明者除外）。吾等已就有關資料之合理用途作出合理查詢並進行判斷，認為並無理由懷疑有關資料之準確性或可靠性。

滙鋒評估編製本報告並不表示其已以任何方式審核該集團的財務資料或其他記錄。據了解，所提供之財務資料乃遵照公認會計原則編製，且編製方式如實準確地反映該集團於相關財務報表日期的財務表現及狀況。

5.0 商業企業

上海常青社康養企業發展有限公司(商業企業)為一間於2020年4月28日在中國註冊成立的有限責任公司。根據國家企業信用信息公示系統，下表概述商業企業之營業登記詳情。

統一社會信用代碼	:	91310120MA1HWM7464
名稱	:	上海常青社康養企業發展有限公司(商業企業)
註冊成立類型	:	其他有限責任公司
註冊地址	:	中華人民共和國上海市奉賢區金海公路6055號11幢2599室
註冊成立日期	:	2020年4月28日
有限的經營範圍	:	一般項目：企業管理；健康諮詢服務(不含診療服務)；組織文化藝術交流活動；體育競賽組織；會議及展覽服務；禮儀服務；專業保潔、清洗及消毒服務；停車場服務；健身休閒活動；第一類醫療器械銷售；廣告製作；廣告發佈；廣告設計、代理；機械設備租賃；物業管理；租賃服務(不含許可類租賃服務)；第一類醫療器械租賃；計算機及通訊設備租賃；運輸設備租賃服務；辦公設備租賃服務；機械零件、零部件加工(分支機構經營)(除依法須經批准的項目，憑營業執照依法自主開展經營活動) 許可項目：道路貨物運輸(不含危險貨物)(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為準)

表1：商業企業之營業登記詳情
資料來源：國家企業信用信息公示系統

6.0 業務概覽

該集團主要於中國從事提供養老及相關服務。據管理層告知，該集團提供的服務範圍列示如下：

6.1 養老服務

於評估日期，該集團於中國經營11間養老中心。該集團提供陪伴及個人護理服務，全面照顧長者的衛生、個人治療及食物準備需求。服務包括以下各項：

- i) 日常關懷服務(例如膳食準備、房間清潔及消毒、洗衣清潔、協助用餐、穿衣、沐浴及如廁、理髮、剪指甲及刮鬍子等)；
- ii) 營養膳食服務(例如為長者準備適當的膳食包括糖尿病餐、生日餐等)；
- iii) 殘疾護理服務(例如一對一個人護理、口腔護理、尿褲更換、協助排便、關節護理、帕金森病護理、植物人護理等)；及
- iv) 康復服務(例如術後康復、中風／腦梗塞康復、認知培訓、骨折康復等)。

除上述護理服務外，該集團亦致力為所有長者客戶提供更優質的生活。因此，該集團會不時為長者舉辦書法、繪畫、工藝、義工活動、藝術展、電影放映、社會工作服務等文化娛樂活動。該集團經營的養老中心的詳情列示如下：

序號	養老中心 名稱	地址	床位	建築面積 (平方米)	僱員總 人數	醫療專業 人員數目	長者住客 數目	長者平均 年齡
1	慈懷	中華人民共和國重慶市江北區觀音橋街道鯉魚池二村27號	168	3,634.80	49	6	132	82
2	慈佑	中華人民共和國重慶市渝中區美專校街53-1	65	1,710.00	20	3	49	85
3	慈喜	中華人民共和國重慶市渝北區黃泥磅紫荊支路169號	135	4,448.00	45	7	135	84

序號	養老中心 名稱	地址	床位	建築面積 (平方米)	僱員總 人數	醫療專業 人員數目	長者住客 數目	長者平均 年齡
4	慈誠	中華人民共和國重慶 市長壽區站東路 1195號	112	3,399.00	16	4	55	81
5	慈航	中華人民共和國重慶 市渝北區桃源大道 777號雙鳳養老服務 中心	233	6,820.16	53	6	213	80
6	宜居	中華人民共和國重慶 市渝北區雙龍湖街 道凱歌一支路6號 2幢	80	1,602.49	15	2	72	81
7	心怡	中華人民共和國重慶 市大渡口區文體支 路227號附1-1	48	834.00	17	/	47	87
8	奉安	中華人民共和國重慶 市奉節縣永安街道 少陵路220號附9號	150	4,300.00	22	/	60	82

序號	養老中心 名稱	地址	床位	建築面積 (平方米)	僱員總 人數	醫療專業 人員數目	長者住客 數目	長者平均 年齡
9	奉頤	中華人民共和國重慶市奉節縣夔門街道長嶺村2組	350	14,230.00	26	/	104	83
10	新鴻	中華人民共和國四川省成都市成華區新鴻北支路4號	298	10,352.47	61	6	223	85
11	巴蜀	中華人民共和國重慶市渝北區荷塘路41號	130	3,644.00	39	15	40	90

表2：養老中心詳情
資料來源：管理層

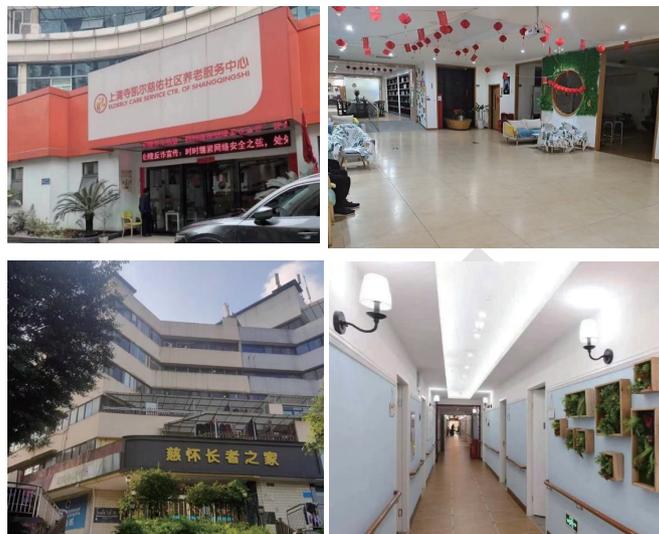


圖1：部分養老中心外部外觀(左)及內部外觀(右)
資料來源：管理層

6.2 職業技能培訓

該集團經營一間提供職業技能培訓的養老培訓中心。該培訓中心建築面積2,100平方米，設有3間專業培訓室及4間理論教室。據告知，培訓中心已成為重慶市衛生健康委員會國鑒職業技能鑒定中心的培訓基地及鑒定基地。該培訓中心與國內三甲醫院知名專家及名醫合作，重點開設與中醫、護理、營養健康等領域有關的專業培訓課程。

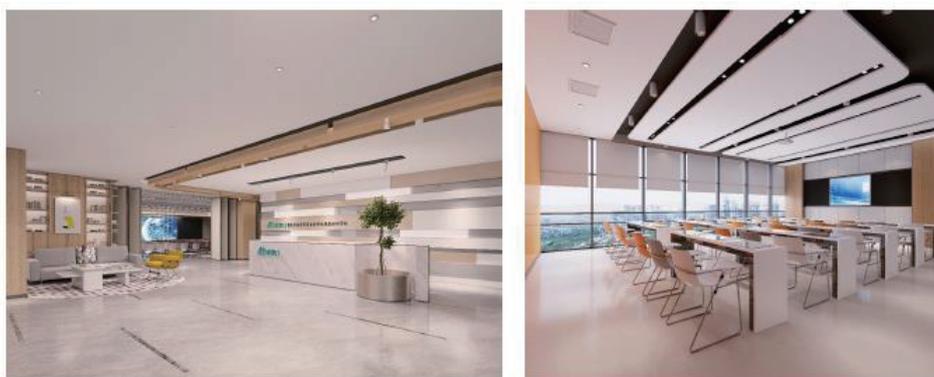


圖2：該集團經營的職業技能培訓中心
資料來源：管理層

6.3 智慧養老服務平台

該集團亦以長者需求為導向，利用物聯網等技術，開發智慧養老服務平台。長者通過「常青到家」微信小程序，足不出戶即可享受助浴、就餐、理療、健康諮詢等服務。該平台的快速回應及靈活管理機制亦有助於降低該集團的運營成本，同時通過實時、快速、高效、互聯、智慧的養老服務提高該集團的服務質量。該平台的核心目的是整合服務供應資源，以更便捷、無縫及即時的渠道提供養老服務。



圖3：該集團開發的智慧養老服務平台
資料來源：管理層

6.4 該集團的過往財務表現

根據管理層提供的財務資料，該集團截至2023年12月31日止年度的收益約為人民幣45,051,000元及截至2024年3月31日止三個月的收益約為人民幣12,158,000元。該集團於截至2023年12月31日止年度錄得淨虧損約人民幣14,824,000元及截至2024年3月31日止三個月期間錄得淨虧損約人民幣2,583,000元。

(人民幣千元)	截至2023年 12月31日 止年度	截至2024年 3月31日 止三個月
收益	45,051	12,158
經營開支	(56,359)	(14,734)
經營利潤／(虧損)	(11,308)	(2,576)
利息收入／(開支)	(2,987)	(31)
其他收益／(虧損)	424	24
利得稅	(953)	—
淨利潤／(虧損)	(14,824)	(2,583)

* 上述數字已經約整

表3：該集團的過往財務表現
資料來源：管理層

7.0 調查及分析

吾等之調查包括與管理層商討有關中國之養老服務行業，以及該集團之發展、營運及其他相關資料。此外，吾等已作出相關查詢，並取得吾等認為就是次評估而言屬必要的進一步資料，包括財務及業務資料以及自其他資料來源取得的統計數字。作為吾等分析的一部分，吾等已參考管理層向吾等提供有關該集團的財務資料及其他相關數據。

該集團的評估需要考慮所有相關因素，該等因素影響業務營運及其產生未來投資回報的能力。是次評估中考慮的因素包括以下各項：

- 該集團的性質及業務；
- 該集團的過往資料；

- 該集團的財務表現及狀況；
- 該集團的擬議業務發展；
- 中國養老服務行業之規例及規則；
- 影響養老服務行業及其他附屬行業的經濟及行業數據；
- 類似業務的市場推算投資回報；及
- 行業及經濟數據。

8.0 一般評估途徑及方法

有三種得出商業主體市值的公認途徑，即市場法、資產法及收入法。各種途徑項下均有若干方法可以用於評估商業主體的價值。每種方法均使用一個特定的程序釐定企業價值。

該等途徑均適合於一種或多種情況，有時可兩種或多種途徑一併使用。是否採用某種特定的途徑須根據評估對象的具體特點釐定。各途徑下採用若干評估方法亦是常見的做法。因此，並無任何單一商業評估途徑或方法是確定性的。

8.1 市場法

市場法透過比較其他類似商業性質的公司或利益於公平交易中的轉手價格評估商業實體的價值。該種途徑的基本理論為，人們不會為同樣理想的替代方案支付更多金額。透過採用該種途徑，吾等將首先在最近出售的其他類似公司或公司股權的價格中尋找價值的指標。

分析價值指標時採用的正確交易需按公平基準出售，當中假設買方及賣方均了解情況，並且沒有特殊的動機或被迫進行買賣。

根據對該等交易的分析得出的倍數（最常用的是：市盈率、市銷率及市賬率），其後應用於標的商業實體的基本財務變量，以得出價值的指標。

8.2 資產法

資產法乃基於商業實體的盈利能力主要來自其現有資產的一般概念。該途徑假設當營運資本、有形資產及無形資產各項要素被單獨評估時，其總和代表商業實體的價值，等於其已投資資本(股權及債務資本)的價值。換言之，商業實體的價值乃由為購買所需業務資產而提供的資金呈列。

這筆資金來自於購買商業實體股票的投資者(股權)及向商業實體借出資金的投資者(債務)。經收集來自股權及債務的資金總額，並將其轉換為商業實體用於經營的各種類型資產，該等資產的總和等於商業實體的價值。

評估角度而言，吾等將商業實體的各類資產的價值自賬面值，即過往成本減去折舊後的價值重列至適當的價值標準。經重列後，吾等可以識別商業實體的指示值，或者透過應用「資產減負債」的會計原則，得出商業實體的權益價值。

8.3 收入法

收入法的重點是商業實體的創收能力所產生的經濟利益。該種途徑的基本理論為商業實體的價值可透過在商業實體的生命週期內收到的經濟利益的現值衡量。

基於該評估原則，收入法估計未來的經濟利益，並使用適合於實現該等利益相關風險的貼現率將該等利益貼現至其現值。

此外，這可以透過將下一時期收到的經濟利益按適當的資本化率進行資本化計算。這取決於商業實體將繼續保持穩定的經濟效益及增長率的假設。

9.0 評估分析

9.1 評估途徑

評估商業主體的過程中，吾等已考慮該集團的性質、其業務的專業性、其目前狀況以及其參與的行業。經考慮三種一般評估途徑後，吾等認為市場法對該集團的市值進行評估屬適當合理。

於是次評估中，由於無法獲得長期預測，因此不採用收入法。據管理層所述，該集團於評估日期處於發展階段，而根據管理層提供的最新財務資料，該集團於截至2024年3月31日止過往十二個月錄得虧損。因此，編製該集團之財務預測涉及主觀判斷及不確定因素。相比之下，市場法更適合把握市場情緒，對該集團的評估產生較少偏見，原因為其所需的主觀輸入數據較少。

由於該集團之評估乃按持續經營基準進行，故並無採用資產法，且計算其資產總和亦不適當，原因為有關方法忽略企業整體之未來經濟利益。因此，吾等於釐定吾等的價值意見時完全依賴市場法。

根據市場法，吾等考慮了兩種常用的評估方法，即指引上市公司法及可比交易法。指引上市公司法適用於可識別若干從事與該集團相同或類似業務的上市公司。該等上市公司的股份於自由公開的市場上交投活躍，提供有效的價值指標，可以進行有意義的比較。由於可比交易及披露資料不足以進行分析以形成可靠價值意見，故可比交易法應用有限。

對於該集團的評估，吾等採用了市賬（「**市賬**」）率。吾等認為市賬率較其他常用的倍數（如市盈（「**市盈**」）率、企業價值與除利息及稅項前盈利（「**企業價值與除利息及稅項前盈利**」）比率、企業價值與銷售額（「**企業價值與銷售額**」）比率及市銷（「**市銷**」）率）更具代表性，原因如下：

- 股權賬面值提供一個可易與市價進行比較的相對穩定及直觀的指標；
- 鑒於經營養老業務需要對各種醫療及養老相關設備及設施，如租賃物業裝修、養老床位住宿、康復及檢查設施等進行大量初始投資（即資本密集型業務），以成功運營，因此，業務價值反映於其資產負債表；

- 該集團處於虧損狀態，評估分析無法採用市盈率及企業價值與除利息及稅項前盈利比率等盈利倍數；及
- 考慮到(1)該集團主要依靠投資於為長者服務的床位住宿及配套設施的資本，而企業價值與銷售額比率及市銷率未能計及投資資本；及(2)企業價值與銷售額比率及市銷率在對科技公司或高增長公司進行評估時更為普遍採用，因此吾等的評估並無採用企業價值與銷售額比率及市銷率。

9.2 可比公司

於評估過程中，吾等已識別合共3間指引上市公司供吾等分析。由於該集團主要於中國從事提供養老及其相關服務，並無與商業主體的財務表現、業務運作及風險狀況完全相同的可比公司。然而，吾等所識別之可比公司亦從事養老服務及解決方案業務，因此吾等認為彼等承受與該集團相似之業務、行業及經濟風險及回報。可比公司的甄選標準載列如下：

- 於大中華地區(包括中國大陸、香港、台灣及澳門)交投活躍及公開上市的公司；及
- 該等公司超過80%的收益來自提供養老服務。

根據吾等使用上述標準對路孚特數據庫的全面搜索，3間指引上市公司載列如下：

路孚特 股票代號	公司名稱	市值 (於2024年 3月31日) (千港元)	公司 擁有人 應佔總權益 (千港元)	收益 (千港元)	收入淨額 (千港元)
8405.HK	恒智控股有限公司	260,000	188,389 ⁽¹⁾	211,214 ⁽¹⁾	23,408 ⁽¹⁾
2189.HK	嘉濤(香港)控股有限公司	550,000	371,335 ⁽²⁾	335,175 ⁽²⁾	88,913 ⁽²⁾
6931.TWO	青松健康股份有限公司	1,392,445	143,845 ⁽³⁾	191,160 ⁽³⁾	9,495 ⁽³⁾

* 上述數字已經約整

附註：

- (1) 於2023年12月31日或截至2023年12月31日止過往十二個月
- (2) 於2023年9月30日或截至2023年9月30日止過往十二個月
- (3) 於2023年6月30日或截至2023年6月30日止過往十二個月

表4：可比指引上市公司

資料來源：路孚特、滙鋒評估

上述可比公司連同該集團受(其中包括)養老服務行業的經濟及表現的類似波動影響。因此，吾等認為彼等面臨類似的風險及回報。

9.3 倍數比率

為達致有意義及公平的評估，吾等已調整該集團與可比公司之間的特徵差異。

不同公司面臨不同程度的風險，包括國家風險、業務風險、信貸風險、規模溢價及其他相關特定風險等。因此，可比公司的倍數應予調整，以反映該集團的風險。於吾等的評估過程中，吾等已參考指引上市公司的股權成本評估有關風險，並根據差異相應上調或下調倍數(如適用)。

未經調整及經調整倍數呈列如下：

路孚特 股票代號	公司名稱	市賬率 (A)	權益成本 ⁽¹⁾	調整因素 ⁽²⁾ (B)	經調整 市賬率 (A) x (B)
8405.HK	恒智控股有限公司	1.38	11.8%	92%	1.28
2189.HK	嘉濤(香港)控 股有限公司	1.48	12.4%	97%	1.43
6931.TWO	青松健康股份 有限公司	9.68	9.8%	77%	7.42 ⁽³⁾
	平均值				3.38
	中位數				1.43
	標準偏差				3.50
	剔除離群值後的 平均值 ⁽³⁾				1.35
	應用比率				1.35

* 上述數字已經約整

附註：

- (1) 該集團與可比公司的權益成本乃根據資本資產定價模型(「CAPM」)釐定。於評估日期，該集團經考慮特定風險溢價後的權益成本約為12.8%。有關計算詳情，請參閱附錄D。
- (2) 根據各可比公司的權益成本計算的調整如下： $(1/\text{該集團權益成本}) \div (1/\text{可比公司權益成本})$ 。
- (3) 平均值的一個標準偏差以外的樣本值被確定為離群值。

基於上文所述，可比公司的經調整市賬率最低為1.28倍，最高為7.42倍，平均值約為3.38倍，剔除離群值後的平均值約為1.35倍。

吾等已採納剔除離群值後的平均值作為吾等的倍數，原因如下：(1)平均值通常被採用並考慮到可比公司的所有價值；(2)與平均值不同，中位數未考慮全部數據點的價值(即並非所有來自可比公司的價值均反映在中位數中)，因此與剔除離群值後的平均值相比，其代表性較低；及(3)剔除離群值後的平均值不受極端值影響。吾等隨後將倍數應用於相應的計量基準，該基準乃基於該集團最新可得的綜合財務資料。

根據管理層提供的財務資料，於評估日期該集團股東應佔權益約為人民幣21,957,000元。

9.4 控制權溢價

控制權溢價乃投資者於可銷售的少數股權價值之外有意支付的溢價，以獲得商業主體的控制權益。已識別可比公司的已公佈市價指少數股東權益的市場交易，因此已作出調整以反映與商業企業100%股權相關的控制程度。根據Factset/BVR Control Premium Study⁽¹⁾公佈的研究，於評估日期的整體控制權溢價中位數約為23.3%。

附註：

- (1) Factset/BVR Control Premium Study是一項旨在審查收購一間公司50.01%或以上權益的交易的^{研究}。Factset/BVR Control Premium Study由Factset發佈，Factset為一家於1978年成立的跨國金融數據及軟件公司，於1996年上市，目前於紐約證券交易所及納斯達克雙重上市。Factset為投資專業人士提供財務資料及分析軟件。根據Factset網站，Factset的數據由美聯社、巴倫周刊、CNNMoney.com、華爾街日報、道瓊斯的市場觀察等使用。

9.5 缺乏市場流通性折讓

吾等已採用約15.4%的缺乏市場流通性折讓，此乃由於與上市公司的類似權益相比，於緊密持有的公司中的擁有權權益通常不容易銷售。因此，私人持有的公司的股票通常較上市公司的類似股票價值低。

在評估過程中，吾等採用期權定價模型估計缺乏市場流通性折讓。由於持有人可購買類似股票的平值認沽期權以對沖相關股票的現值，故認沽期權可估計缺乏市場流通性的折讓。

9.6 評估概要

根據吾等之分析，可比公司的經調整市賬率之平均值(不包括離群值)約為1.35倍。透過應用該集團股東應佔權益約人民幣21,957,000元，並就控制權溢價(根據第9.4節)、缺乏市場流通性折讓(根據第9.5節)作出調整，吾等認為該集團100%股權於評估日期的市值為**人民幣31,007,000元(人民幣叁仟壹佰萬柒仟元正)**。吾等的計算列表如下：

	(人民幣元)
應用市賬率	1.35
倍增因素(該集團股東(撇除成都常萊)應佔權益)	<u>21,957,000</u>
	29,721,000
調整：	
加：控制權溢價	<u>6,925,000</u>
	36,646,000
減：缺乏市場流通性折讓	<u>(5,639,000)</u>
該集團100%股權的市值	<u><u>31,007,000</u></u>

* 上述數字已經約整

10.0 評估假設

- 為使該集團繼續作為持續經營企業，該集團將成功開展其業務發展的所有必要活動；
- 主要管理層、主管人員、專業及技術人員均將被保留，以支持該集團持續經營；
- 資金供應將不會成為該集團按照業務計劃進行業務預測增長的制約因素；
- 該集團經營所在地的市場趨勢及條件將不會明顯偏離一般的經濟預測；
- 向吾等提供之該集團財務資料之編製方式，已真實準確反映該集團於各財務報表日期之財務表現及狀況；
- 該集團之業務策略及其經營架構將不會有重大變動；
- 該集團經營所在地的利率及匯率將不會與目前通行的利率及匯率有重大差異；
- 除非另有說明，否則將正式獲得任何地方、省份或國家政府或私營實體或組織於該集團經營或有意經營的地方所需的所有相關批准、業務證書、牌照或其他立法或行政授權，並於到期後可予續期；及
- 該集團經營或有意經營的地方的政治、法律、經濟或財務狀況及稅法不會有重大變動，從而對該集團的收益及溢利產生不利影響。

11.0 限制條件

吾等對市值的結論為根據公認評估程序及常規得出，該等程序及常規於很大程度依賴使用各種假設及考慮許多不確定因素，該等不確定因素並非均能輕易量化或確定。是次評估反映於評估日期存在的事實及條件。吾等並無考慮期後事件，吾等不需要為該等事件及條件更新吾等的報告。

據吾等深知，本報告所載的所有數據均屬合理準確。於編製本分析報告時，由他人提供的數據、意見或估計均來自可靠來源，然而吾等並不保證其準確性亦不對其準確性負責。

吾等於很大程度依賴管理層提供的資料以達致吾等的價值意見。吾等無法核實提供予吾等的所有資料的準確性。然而，吾等並無理由懷疑向吾等提供的資料的真實性及準確性，亦無理由懷疑所獲提供的資料中遺漏任何重大事實。對於並無提供予吾等的業務及財務資料，吾等並不承擔任何責任。

本報告呈列與經濟和行業概況有關的若干事實、資料、統計數字及數據均來自公開政府官方資料以及由外部獨立市場研究人員編寫的行業報告。吾等認為，該等資料的來源為該等資料的合適來源，並且於摘錄及複製該等資料時已採取合理的審慎措施。吾等並無理由相信該等資料屬虛假或具有誤導性，或遺漏任何會導致該等資料虛假或誤導的事實。該等資料未經吾等獨立核實，因此對其準確性或正確性不作任何陳述，因此，不應過分依賴該等資料。

吾等並無調查該集團之業權或任何法律責任，亦無就該集團之業權或任何法律責任承擔任何責任。於達致吾等的意見時，吾等已假設業權、法律及法規的合規性以及現有合約等事項處於並將保持良好狀態，除公開披露者外，並不存在任何重大法律訴訟。

倘存在與金融工具、資產、財產或商業利益有關的法律問題，或與遵守適用法律、法規及政策有關的問題，滙鋒評估不承擔任何責任，亦不就任何問題提供法律意見或詮釋。

根據吾等的標準做法，吾等必須聲明本報告僅供收件人使用，並用於上述特定目的。此外，本報告及價值結論並非作者的本意，亦不應被讀者理解為任何形式的投資建議。價值結論代表基於貴公司／參與方及其他資料來源計算的代價。貴公司不承擔就本報告的全文或任何部份內容對任何第三者所可能產生的任何責任。

涉及標的資產／業務的實際交易可能以更高或更低的價值達成，取決於交易及業務的情況，以及當時買方及賣方的知識及動機。

12.0 備註

除非另有說明，本評估報告中的所有貨幣金額均以人民幣計值。

管理層已審閱並確認事實內容，並同意本報告的假設及限制條件。

吾等謹此確認，吾等與該集團、貴公司及其附屬公司及聯營公司或本報告所述之價值並無任何重大關連或牽涉在內，吾等得以提供客觀及公正之評估。

根據皇家特許測量師學會估值－全球準則（自2022年1月31日起生效），吾等亦請閣下注意，皇家特許測量師學會可能就遵守有關準則對該評估進行調查。

13.0 價值意見

根據上述調查及分析以及所採用之評估方法及上述主要假設，吾等認為，於評估日期，該集團之100%股權之市值為**人民幣31,007,000元（人民幣叁仟壹佰萬柒仟元正）**。

此 致

中華人民共和國
重慶市
南岸區南坪鎮
白鶴路108號
負1層206室
東原仁知城市運營服務集團股份有限公司
董事會 台照

為及代表
滄鋒評估有限公司

企業估值部

董事

龔仲禮

MRICS、MHKIS、RPS(G.P.)、RICS註冊估值師、

MCIREA

企業估值部

董事

李振松

CFA、CPA、MRICS

謹啟

2024年6月3日

附註：

- (a) 龔仲禮先生為皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員、註冊專業測量師、RICS註冊估值師及香港商業價值評估公會(HKBVF)註冊業務估值師，並於香港及海外業務資產及業務企業估值方面擁有逾十年經驗。
- (b) 李振松先生為CFA特許資格持有人、香港會計師公會會員及皇家特許測量師學會會員，並於香港及海外業務資產及業務企業估值方面擁有逾十年經驗。

附錄A

行業概覽

中國養老行業概覽

根據中國平安保險(集團)股份有限公司(「平安」)發佈的研究，中國擁有全球最大、增長最快的長者群體，這為社會、經濟及政策制定者帶來挑戰。中國於2000年正式標示為一個老齡化國家，當時60歲及以上的人口佔總人口的10%。根據中國人民大學的資料，這種快速老齡化現象主要由於低出生率和不斷延長的壽命。世界銀行的報告指出，中國的平均預期壽命已由1960年的44歲上升至如今的約76歲，推動了中國的老齡化進程。預計到2050年，60歲及以上的人數將達到近500百萬人。65歲及以上的人口預計達到370百萬人，約佔總人口的三分之一，或是目前65歲及以上的191百萬人的人數的近兩倍。相比之下，美國人口為330百萬人，歐盟人口為447百萬人。

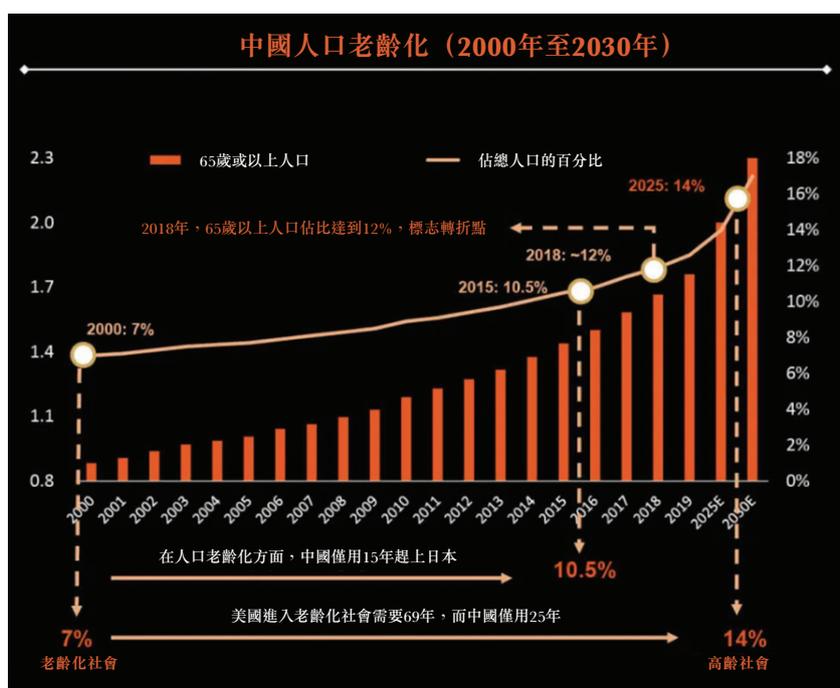


圖4：中國人口老齡化 (2000年至2030年)

資料來源：平安

為應對人口老齡化的挑戰，中國致力於新的政策：健康中國2030。衰老與患病率上升及醫療狀況有關。健康中國政策旨在通過健康與養老服務的融合以推動健康社會。另一項政策承諾9073，旨在為不斷增長的老年人口的90%提供居家養老、7%社區養老及3%機構養老。人口老齡化亦為私營企業帶來參與中國蓬勃發展的銀髮經濟的新機遇。

平安聯席首席執行官陳心穎表示：「整個養老行業預計超過22萬億元（3.25萬億美元）。因此，這種人口演變帶來了機遇與挑戰。」國家的目標是讓其市民能夠輕鬆獲得實惠的治療，以及預防、康復及長期護理服務。分析師表示，中國人口老齡化為私營企業提供了一個巨大的機會，將更長的壽命轉化為一個優勢，幫助人們獨立生活更長時間，並弱化長者成為社會負擔的概念。

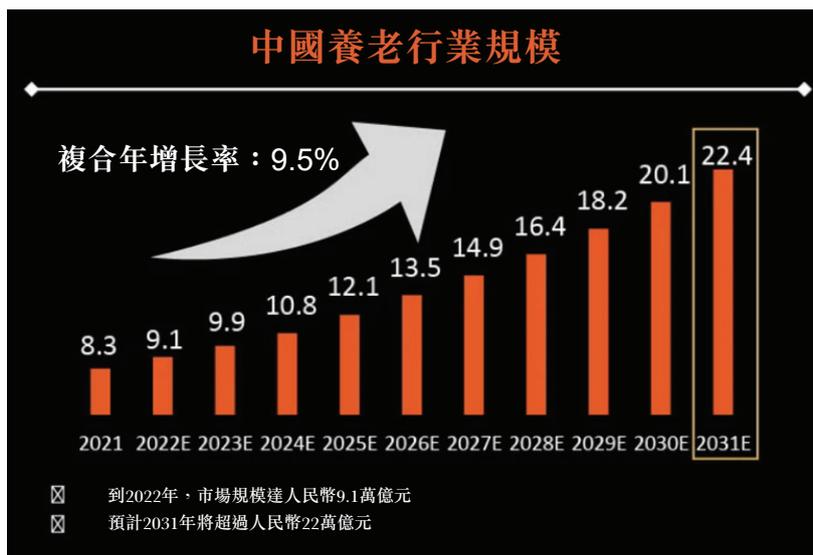


圖5：中國養老行業規模
資料來源：平安

附錄B

經濟概覽

中國經濟概覽

根據香港貿易發展局(「**香港貿發局**」)進行的研究,於2023年第三季度及第四季度分別增長4.9%及5.2%後,中國的國內生產總值於2023年增長5.2%。於2023年,工業增加值增長4.6%,固定資產投資增長3.0%,零售額增長7.2%,通脹率升幅為0.2%。於2023年,以美元計算的出口及進口分別下跌4.6%及5.5%,導致期內出現8,232億美元的貿易盈餘。製造業採購經理指數由11月的49.4下跌至12月的49.0。

根據世界銀行的資料,中國是全球第二大經濟體,僅次於美國,第三名是日本。根據聯合國貿易和發展會議(「**聯合國貿易和發展會議**」)發佈的《2023世界投資報告》,中國於2022年連續第六年成為全球第二大外商直接投資(「**外商直接投資**」)流入國,外資流入總額達1,890億美元,僅次於美國(2,850億美元)。根據《2022年度中國對外直接投資統計公報》,中國為全球第二大外商直接投資流量來源國,投資總額達1,630億美元,僅次於美國(3,730億美元)。根據世界貿易組織(「**世界貿易組織**」)的資料,中國是2022年全球最大的商品貿易出口地,出口總貨值達35,940億美元。根據世界貿易組織的資料,中國是2022年全球第三大商業服務出口地,出口總值達4,220億美元。根據中國官方統計數據,自2010年起,上海的貨櫃吞吐量全球排名第一。根據香港證券及期貨事務監察委員會引述全球證券交易所聯會及彭博資訊的資料,於2023年9月底,以市值計算,上海證券交易所所在亞洲排名第一,全球排名第三。

於2024年1月,全國商務工作會議指出,國家商務系統要加快構建新發展格局。包括統籌擴大內需和深化供給側結構性改革,統籌新型城鎮化和鄉村全面振興。於2023年12月,國家發展和改革委員會發佈三年行動計劃,以深化粵港澳的合作,在健全的法律框架下營造以市場為導向的世界級營商環境,並加強在大灣區的市場整合及國際競爭力。國家主席習近平宣佈了旨在促進一帶一路(「**一帶一路**」)國家合作的八大舉措。該等舉措將包括建立新的跨歐亞運輸走廊及推出一系列電子商務合作試驗區。該等新承諾構成主席於2023年10月在北京落幕的第三屆一帶一路國際合作論壇開幕致辭的一部分。《2023年政府工作報告》指出,政府將通過積極的財政政策提高資源利用效率;落實助企紓困、穩就業、保民生、刺激消費和擴大需求,強化就業優先政策,目標新增城鎮就業1,200萬人以上。

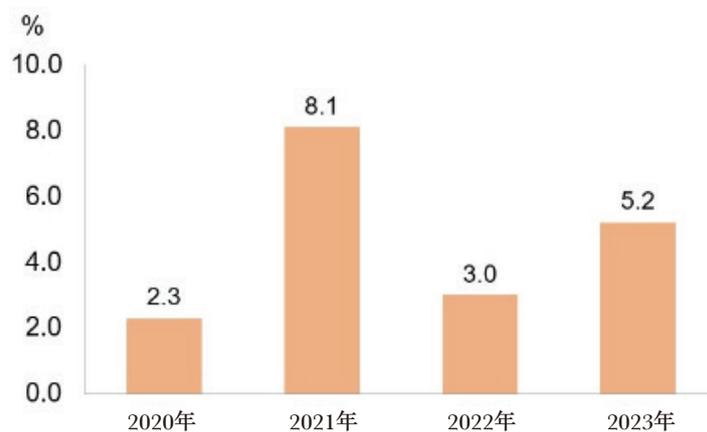


圖6：國內生產總值實質增長 (按年變動百分比率(%))
資料來源：香港貿發局

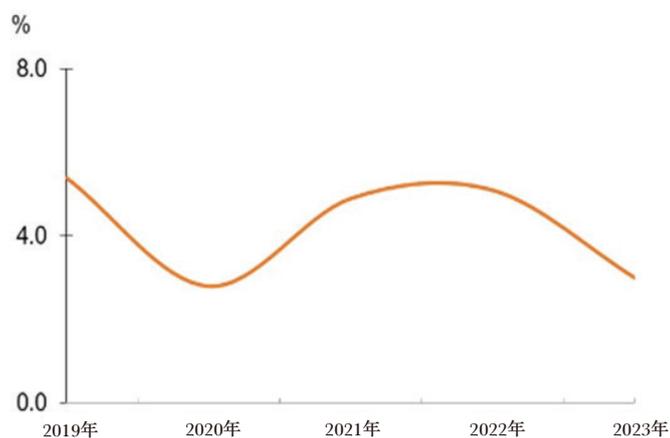


圖7：中國固定資產投資增長，2019年至2023年
資料來源：香港貿發局

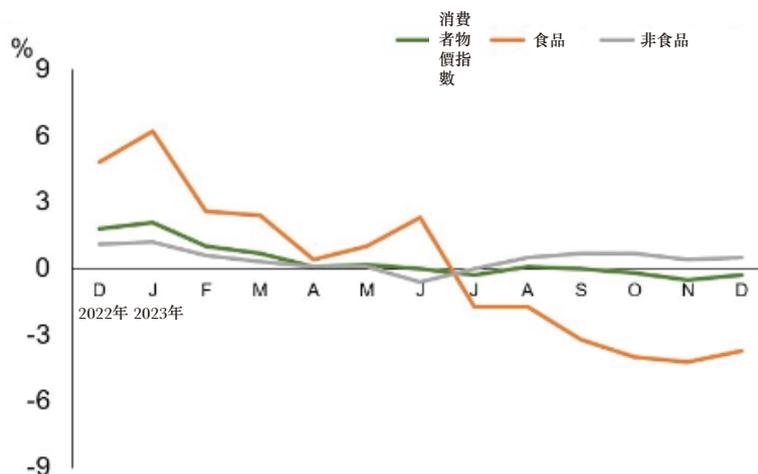


圖8：中國消費者物價指數變動，2022年12月至2023年12月
資料來源：香港貿發局

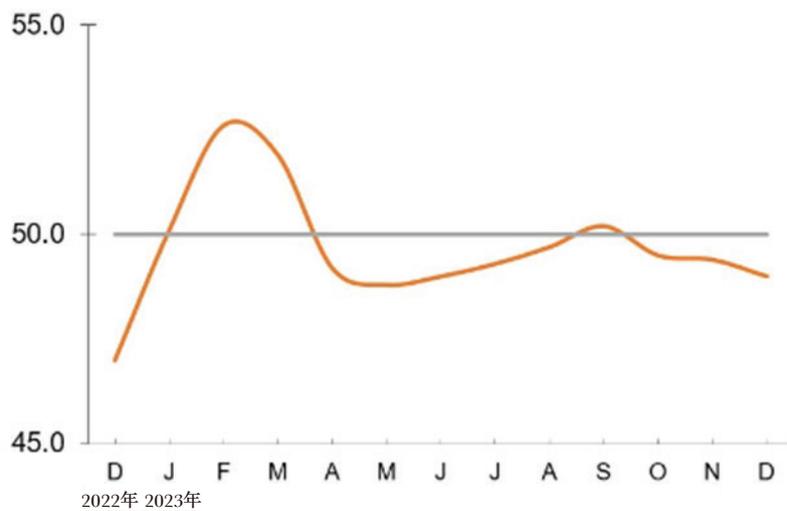


圖9：中國製造業採購經理指數，2022年12月至2023年12月
資料來源：香港貿發局

附錄C

指引上市公司的 描述

恒智控股有限公司為一間投資控股公司。該公司的附屬公司主要於香港從事經營安老院舍。該公司的主要業務主要涉及提供安老院服務、銷售長者相關產品及提供保健服務。根據該公司刊發的截至2023年12月31日止年度的年度報告，截至2023年12月31日止年度，100%的收入源自於香港提供安老院服務、銷售長者相關產品及提供保健服務。

嘉濤(香港)控股有限公司為一間於香港從事提供安老院服務的投資公司。該公司為長者提供安老院服務，包括提供住宿、專業護理及照料服務、營養管理、醫療服務、物理治療及職業治療服務、心理及社會關懷服務、個人護理計劃、康樂服務，以及銷售保健及醫療產品及提供增值保健服務。根據該公司刊發的截至2023年9月30日止六個月期間的中期報告，截至2023年9月30日止六個月期間，約94%的收入源自於香港提供安老院服務、社區養老服務及銷售安老院相關產品。

青松健康股份有限公司為一間台灣公司，主要從事安老院舍行業。該公司主要從事住宅長期護理服務，提供24小時自費住宅機構服務、社區型長期護理服務(如日間護理中心、小型多功能團體院舍)及居家服務。該公司亦從事提供長期護理設施管理諮詢服務、不動產租賃服務、銷售護理耗材及室內裝修設計服務。根據該公司刊發的截至2023年6月30日止六個月期間的中期報告，截至2023年6月30日止六個月期間，約90%的收入源自於台灣提供安老院服務、銷售長者相關產品及提供保健服務。

附錄D

權益成本的計算方法

就現代投資組合管理而言，典型投資者均規避風險及理性投資。彼等會根據投資機遇之風險及回報作出所有投資決定。因此，權益成本應計及風險溢價，即超出無風險利率之必要額外回報。吾等已加入額外風險溢價（如國家風險溢價及規模溢價）以反映其他風險因素。所有估計均基於路孚特及Kroll資本成本指南等公開資料來源。吾等使用資本資產定價模型(CAPM)釐定該集團及可比公司之合適權益成本。

$$\text{權益成本} = \text{無風險利率} + \text{權益貝塔系數} \times \text{市場風險溢價} + \text{規模溢價} + \text{國家風險溢價} + \text{特定風險溢價}$$

權益成本的計算方法：

	該集團	8405.HK	2189.HK	6931.TWO
(1)無風險利率	2.3%	3.8%	3.8%	1.5%
(2)權益貝塔系數	0.4	0.4	0.4	0.4
(3)市場風險溢價	7.2%	7.2%	7.2%	7.2%
(4)規模溢價	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%
(5)國家風險溢價	1.0%	0.9%	0.9%	0.9%
(6)特定風險溢價	2.0%	—	—	—
權益成本	12.8%	11.8%	12.4%	9.8%

* 上述數字經湊整

附註：

- (1) 此乃基於相關國債基準收益率曲線的10年期收益的無風險利率，即成熟市場的無風險利率。
- (2) 此乃源自路孚特的貝塔系數。
- (3) 市場風險溢價=市場回報率-無風險利率。吾等參考Kroll資本成本指南發佈的美國長期預期股權風險溢價（基於歷史數據）計算長期股權風險溢價。吾等採用成熟市場股權風險溢價，取得穩定的長期權益成本進行估值，因此吾等採用美國平均市場回報率，而非發展中股權市場之數據。國家風險溢價（見下文附註5）反映公司之預期營運地點。
- (4) 根據Kroll資本成本指南刊發之研究，CAPM並不完全反映小型公司股票之較高回報。根據該等公司於2023年12月31日的研究數據，市值介乎1.58百萬美元至212.64百萬美元的公司的規模溢價（回報超出CAPM所預測者）約為4.70%。
- (5) 此乃公司營運地點的風險超出吾等分析所用市場溢價之額外風險，包括業務風險、財務風險、流動資金風險、匯率風險及國家風險。吾等釐定國家風險溢價時參考Damodaran Online (<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>) 之數據及方法（2024年更新）。Damodaran Online由Aswath Damodaran建立，Aswath Damodaran現為紐約大學斯特恩商學院財經教授。Damodaran先生曾出版多部書籍，其中四本與權益估值有關，兩本與企業融資有關。彼亦曾於《財務及量化分析雜誌》、《金融雜誌》、《金融經濟學雜誌》及《財務研究回顧》等雜誌刊登文章。
- (6) 考慮到該集團的虧損狀況與可比公司的盈利狀況相比，吾等已採用額外2%的特定風險溢價。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均為準確完備且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項而致使其中所載任何聲明或本通函存在誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的H股、相關H股或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的任何權益及淡倉，或根據上市規則附錄C3所載董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉：

(i) 於股份及相關股份的好倉

股東姓名	身份／權益性質	所持H股 股份數目	於最後實際 可行日期 估本公司 已發行股本的 概約百分比 (附註1)
范東	受控法團權益	4,990,000 (附註2)	7.45%

附註：

- 該計算基於最後實際可行日期已發行的66,990,867股H股。
- 范東先生於天津盛益合企業管理諮詢合夥企業（有限合夥）（「天津合夥」）的約52.74%的股權中擁有權益，因此，根據證券及期貨條例，被視為於天津合夥所持有的全部H股中擁有權益。

(ii) 於天津合夥的權益

董事姓名	身份／權益性質	股權	於最後實際 可行日期估 持有股權的 概約百分比
范東	實益擁有人	人民幣1.05百萬元	52.74%

(b) 主要股東及其他人士於H股及相關H股的權益

於最後實際可行日期，主要股東及其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）於H股或相關H股中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置的登記冊的權益或淡倉如下：

於股份及相關股份的好倉

股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持股份數目	於最後實際 可行日期估 本公司 已發行 股本的概約 百分比 (附註2)
天津澄方	實益擁有人 (附註11)	25,520,000 (L)	38.09%
重慶迪馬睿升 實業有限公司 (「迪馬睿升」)	受控法團權益 (附註3 及11)	25,520,000 (L)	38.09%
迪馬	受控法團權益 (附註3 及11)	25,520,000 (L)	38.09%

股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持股份數目	於最後實際 可行日期佔 本公司 已發行 股本的概約 百分比 (附註2)
重慶東銀控股集團 有限公司 (前稱重慶東銀 實業(集團) 有限公司) (「重慶東銀」)	受控法團權益 (附註3 及11)	25,520,000 (L)	38.09%
羅先生	受控法團權益 (附註3 及11)	25,520,000 (L)	38.09%
趙女士	配偶權益 (附註4及11)	25,520,000 (L)	38.09%
重慶潮豐聯物資有限 公司	於股份中擁有擔保權 益的人士 (附註11)	12,058,357(L)	18.0%
林子堯	受控法團權益 (附註11)	12,058,357(L)	18.0%
天津合夥	實益擁有人	4,990,000 (L)	7.45%
夏擎女士	配偶權益 (附註5)	4,990,000 (L)	7.45%

股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持股份數目	於最後實際 可行日期佔 本公司 已發行 股本的概約 百分比 (附註2)
劉興先生	受控法團權益 (附註6)	4,990,000 (L)	7.45%
馬雪梅女士	配偶權益 (附註7)	4,990,000 (L)	7.45%
栢天有限公司	實益擁有人	12,705,000 (L)	18.97%
瑞富資本集團 有限公司	受控法團權益 (附註8)	12,705,000 (L)	18.97%
王浩先生	受控法團權益 (附註8)	12,705,000 (L)	18.97%
張向農女士	配偶權益 (附註9)	12,705,000 (L)	18.97%
嘉實基金管理 有限公司	受控法團權益 (附註10)	6,685,000 (L)	9.98%
中誠信託有限責任 公司	受控法團權益 (附註10)	6,685,000 (L)	9.98%

附註：

1. 字母「L」表示該名人士在此類證券中的好倉。
2. 該計算基於最後實際可行日期已發行的66,990,867股H股。
3. 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。於最後實際可行日期，迪馬為一家於上海證券交易所上市的A股公司，由重慶東銀及重慶碩潤分別擁有約35.55%及3.01%股權。重慶碩潤由重慶東銀及趙女士分別擁有約98.96%及1.04%股權，而重慶東銀由羅先生及趙女士分別擁有約77.78%及22.22%股權。根據證券及期貨條例，羅先生、重慶東銀、迪馬及迪馬睿升各自被視為於天津澄方持有的全部H股股份中擁有權益。
4. 趙女士為羅先生的配偶。根據證券及期貨條例，趙女士被視為於羅先生持有的全部H股股份中擁有權益。

5. 夏擎女士為范東先生的配偶。根據證券及期貨條例，夏擎女士被視為於范東先生持有的全部H股股份中擁有權益。
6. 天津合夥的股權分別由范東先生及劉興先生擁有約52.74%及37.18%。根據證券及期貨條例，劉興先生被視為於天津合夥持有的全部H股股份中擁有權益。
7. 馬雪梅女士為劉興先生的配偶。根據證券及期貨條例，馬雪梅女士被視為於劉興先生所持全部H股股份中擁有權益。
8. 栢天有限公司由瑞富資本集團有限公司全資擁有，而瑞富資本集團有限公司由王浩先生全資擁有。根據證券及期貨條例，瑞富資本集團有限公司及王浩先生各自被視為於栢天有限公司持有的全部H股股份中擁有權益。
9. 張向農女士為王浩先生的配偶。根據證券及期貨條例，張向農女士被視為於王浩先生所持全部H股股份中擁有權益。
10. 根據證券及期貨條例，(i)Harvest International Premium Value (Alternative Investments) Fund SPC代表物業管理投資部（即嘉實物業管理投資有限公司的唯一股東）；(ii)嘉實國際資產管理有限公司（即持有Harvest International Premium Value (Alternative Investments) Fund SPC代表物業管理投資部約91%權益的股東）；(iii)嘉實基金管理有限公司（即嘉實國際資產管理有限公司的唯一股東）；及(iv)中誠信託有限責任公司（即持有嘉實基金管理有限公司40%股權的權益持有人）各自均被視為於嘉實物業管理投資有限公司所持全部H股股份中擁有權益。
11. 於2024年5月6日，天津澄方向重慶潮豐聯物資有限公司質押12,058,357股H股，該公司由林子堯（合資格借款人以外的人士）擁有約90%權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士（上文所討論的本公司董事或主要行政人員除外）曾知會本公司擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存的登記冊內的本公司H股或相關H股的權益或淡倉。

3. 競爭權益

就董事所知，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人於與本集團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權益。

4. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團的任何成員公司或聯營公司訂立任何不可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的現有或建議服務合約。

5. 董事於合約或資產的權益

於最後實際可行日期，

- (i) 概無存續任何董事於其中擁有重大權益且對經擴大集團任何業務而言屬重大的合約或安排；及
- (ii) 概無董事於經擴大集團任何成員公司自2023年12月31日（即經擴大集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所深知、盡悉及確信，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟、仲裁或申索而可能對本集團的經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

7. 專家資格及同意書

- (a) 以下為於本通函載列其意見或建議或聲明的專家的資格：

名稱	資格
百利勤金融有限公司	根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第6類（就構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
滙鋒評估有限公司	獨立估值師

- (b) 於最後實際可行日期，上述專家並無擁有本公司或本集團任何其他成員公司的股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本公司或本集團任何其他成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）。
- (c) 於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自2023年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

- (d) 於最後實際可行日期，上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及內容分別轉載其報告或函件或其名稱及標誌，且迄今並無撤回同意書。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自2023年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）以來有任何重大不利變動。

9. 展示文件

下列文件的副本將於本通函日期起計14日期間（包括首尾兩日）在聯交所網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.dowellservice.com）刊登及展示：

- (a) 股權轉讓協議；
- (b) 補充協議；
- (c) 本通函所載的獨立財務顧問函件；
- (d) 本通函所載的獨立董事委員會函件；
- (e) 本附錄「7. 專家資格及同意書」一段所述的獨立財務顧問及獨立估值師同意書；
- (f) 獨立估值師編製的評估報告，其全文載於本通函附錄一；及
- (g) 本通函。

臨時股東大會通告



DOWELL SERVICE GROUP CO. LIMITED*

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2352)

臨時股東大會通告

茲通告東原仁知城市運營服務集團股份有限公司(「本公司」)謹訂於2024年6月19日(星期三)上午十一時正或緊隨本公司年度股東大會結束後假座中華人民共和國(「中國」)上海市閔行區申長路平安財富中心2號樓5層現場舉行臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案：

普通決議案

審議及批准下列決議案：

1. 「動議：

- 謹此批准股權轉讓協議及補充協議(其分別注有「A」及「B」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)項下擬進行的交易；及
- 謹此批准就執行股權轉讓協議(經補充協議補充)及其項下擬進行的交易而作出的一切行動及事宜，以及訂立的一切有關文件或契據，並謹此授權任何一名董事就執行股權轉讓協議(經補充協議補充)或其項下擬進行的交易而作出其可能酌情認為屬必要、適宜或權宜的一切有關行動及事宜，以及簽立一切有關文件或契據及採取一切步驟，並作出及同意董事認為與之相關的屬必要或適宜的有關變動、修訂或豁免事宜。」

承董事會命

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司
DOWELL SERVICE GROUP CO.LIMITED*

主席兼非執行董事

羅韶穎

謹啟

中華人民共和國，上海，2024年6月3日

臨時股東大會通告

附註：

1. 除文義另有說明外，本通告所用詞彙與本公司日期為2024年6月3日的通函所界定者具有相同涵義。
2. 任何有權出席臨時股東大會並於會上投票的股東，均可委任一名或以上人士（不論該名人士是否為股東）為其受委代表，代為出席及投票。受委代表毋須為股東。若委派一名以上代表，相關代表委任表格上必須注明每一名受委代表所代表的H股股份數目。每位親自或由受委代表出席的股東就其持有的每一股H股股份均有一票投票權。
3. 代表委任表格連同經公證人公證的授權書及其他授權文件（如有）須盡快及無論如何須不遲於臨時股東大會或其任何續會舉行時間24小時前（即不遲於2024年6月18日（星期二）上午十一時正（香港時間））交回本公司於香港的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓），方為有效。

倘受委代表為法人，其法定代表或獲董事會或其他決策機構授權的任何代表須代為出席臨時股東大會。倘股東為認可結算所（或其代理人），該股東可以授權一名或以上合適人士在臨時股東大會上擔任其代表；然而，倘一名以上人士獲得授權，則代表委任表格須載明每名人士獲授權代表的股份數目及種類。經此授權的人士可以代表認可結算所（或其代理人）行使權利，猶如該等人士為個人股東。

即使委托人已逝世或喪失行為能力或撤回委任或撤回簽署委任的授權或有關委任涉及的股份已轉讓，只要本公司在臨時股東大會開始前尚未收到該等事項涉及的任何書面通知，則其受委代表依據委任文書指示作出的投票仍然有效。
4. 釐定H股股東出席臨時股東大會並於會上投票的資格的記錄日期將訂於2024年6月12日（星期三）營業時間結束時。為符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於2024年6月12日（星期三）下午四時三十分前送達本公司於香港的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）。
5. 填妥及交回委任受委代表的文據後，股東仍可親身出席臨時股東大會及／或其任何續會並於會上投票，在此情況下，委任受委代表的文據將被視為撤回論。
6. 根據上市規則的規定，上述決議案將以投票方式表決，惟主席以誠實信用原則決定容許有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決除外。
7. 出席臨時股東大會的股東須自行承擔其交通及住宿費用。
8. 本通告提述的時間及日期均指香港時間。
9. 股東或其受委代表出席臨時股東大會應出示其身份證明文件。倘出席股東為法人，其法定代表或董事或獲其他監管機構授權的人士應出示該股東的董事會或其他監管機構的決議案副本，以委任有關人士出席臨時股東大會。
10. 倘烈風警告（橙色颱風警告或以上訊號）、暴雨警告（橙色暴雨警告或以上訊號）、極端天氣狀況或其他類似事件於臨時股東大會舉行當日上午八時正生效，臨時股東大會將會押後舉行。本公司將於其網站(www.dowellservice.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發公告，通知股東重訂會議的日期、時間及地點。

截至本通告日期，董事會包括本公司執行董事（亦作為僱員董事）張愛明先生及范東先生；非執行董事易琳女士及羅韶穎女士；以及獨立非執行董事蔡穎女士、王蘇生先生及宋德亮先生。