

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就本公告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) 有關股權轉讓協議之  
須予披露及關連交易；及**
- (2) 委任獨立財務顧問**

### **股權轉讓協議**

董事會欣然宣佈，於2024年11月20日（交易時段後），重慶東原（作為買方）、成都東原（作為賣方）及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，重慶東原有條件同意收購及成都東原有條件同意出售目標公司全部股權，代價為人民幣59.5百萬元。

### **上市規則的涵義**

於本公告日期，成都東原由迪馬全資擁有，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，成都東原為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股權轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司的一項關連交易。此外，由於兩份股權轉讓協議乃由迪馬集團訂立，根據上市規則第14.22條及第14A.81條，兩份股權轉讓協議項下擬進行的兩項股權轉讓須合併計算。

由於上市規則項下有關兩份股權轉讓協議的一項或多項適用百分比率合共超過5%但低於25%，故兩份股權轉讓協議項下擬進行的交易構成(i)本公司的須予披露交易，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。然而，由於先前股權轉讓協議已遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定，故僅股權轉讓協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

## 一般事項

本公司將召開及舉行臨時股東大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就(其中包括)股權轉讓協議的條款是否公平合理，以及其項下擬進行的交易是否於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立並符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問的推薦建議後就如何於臨時股東大會上投票向獨立股東提供意見。

獨立董事委員會已委任百利勤金融有限公司為獨立財務顧問，以就此向彼等及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)董事會函件，當中載有股權轉讓協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會的推薦建議；(iii)獨立財務顧問的意見；及(iv)召開臨時股東大會的通告之通函將根據上市規則於實際可行情況下盡快按需求寄發予股東。預期通函將於2024年12月11日或之前按需求寄發予股東並將刊載於本公司網站[www.dowellservice.com](http://www.dowellservice.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。

## 股權轉讓協議

董事會欣然宣佈，於2024年11月20日(交易時段後)，重慶東原(作為買方)、成都東原(作為賣方)及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，重慶東原有條件同意收購及成都東原有條件同意出售目標公司全部股權，代價為人民幣59.5百萬元。

股權轉讓協議的主要條款詳情如下：

**日期：** 2024年11月20日（交易時段後）

**訂約方**

1. 重慶東原（作為買方）；
2. 成都東原（作為賣方）；及
3. 目標公司，作為目標公司。

於本公告日期，成都東原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，成都東原為本公司的關連人士。

### 標的事宜

根據股權轉讓協議，重慶東原（作為買方）有條件同意收購及成都東原（作為賣方）有條件同意出售目標公司全部股權。於本公告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成都東原全資擁有。

目標公司由成都東原設立。因此，並無收購目標公司全部股權的原成本。

### 代價

股權轉讓協議項下擬進行的交易的代價為人民幣59.5百萬元，須按以下方式分三期支付。

- (1) 代價的10%，即人民幣5.95百萬元，須於股權轉讓協議日期起計五個營業日內支付，以作為按金及部分付款（「**按金**」）；
- (2) 代價的40%，即人民幣23.8百萬元，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—先決條件」一段所載的所有先決條件獲達成及／或獲豁免（倘適用）；及
  - (b) 完成相關的工商變更登記手續（及目標公司取得工商登記機關重續的新營業執照）；

- (3) 代價的餘額，即人民幣29.75百萬元，須於股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後五個營業日內支付。

倘下文「股權轉讓協議—先決條件」一段所載的任何先決條件於最後截止日期或之前未獲達成（或獲豁免（倘適用）），則按金將於最後截止日期後五個營業日內悉數退還予重慶東原。

## 代價基準

人民幣59.5百萬元的代價乃由股權轉讓協議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)目標公司的資產淨值；(ii)由獨立估值師根據市場法對該物業於2024年11月18日進行的初步估值，顯示該物業之評估價值為人民幣71.6百萬元；及(iii)下文「股權轉讓的理由及裨益」一節所載股權轉讓協議的其他理由及裨益。

## 先決條件

股權轉讓協議須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 重慶東原及本公司就訂立股權轉讓協議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，或向聯交所或證券及期貨事務監察委員會取得適用豁免；
- (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及其項下擬進行的交易；
- (c) 股權轉讓協議的訂約方及本公司完成所有相關內部審批程序；
- (d) 成都東原及目標公司並無違反股權轉讓協議項下的任何條款；及
- (e) 成都東原於股權轉讓協議所披露有關目標公司的資料並無重大不利變動。

重慶東原或成都東原均有權隨時以書面形式通知另一方豁免遵守上述先決條件(c)、(d)及／或(e)。倘先決條件於最後截止日期或之前未獲達成(或獲豁免(倘適用))，則股權轉讓協議將不再有效，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者除外。

## **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成都東原變更為重慶東原。

於完成後，成都東原須確保目標公司的各項文件及資產(如股權轉讓協議所協定)交付至重慶東原指定人士。

根據股權轉讓協議，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) (倘需要)成都東原及目標公司已根據重慶東原要求完成對目標公司的公司印章的相關變更、廢止及改造，且該等改造印章已於完成相關變更及廢止手續後啟用；
- (c) 目標公司的組織章程細則已根據股權轉讓協議的條款作出修訂，且法定代表人、董事、監事及高級管理人員均已變更為重慶東原指定人士，並完成相應的工商變更登記及備案手續；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間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將併入本集團的綜合財務報表。

## **有關本集團及重慶東原的資料**

本集團為一間物業管理服務提供商，於中國為許多物業項目提供綜合服務。

重慶東原為一間於中國成立的有限公司，主要從事企業管理諮詢。

### **有關迪馬集團及成都東原的資料**

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。

於本公告日期，迪馬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。於本公告日期，並無其他迪馬的股權持有人直接或間接控制迪馬10%或以上的股權。

成都東原為一間於中國成立的有限公司，主要從事開發住宅及商業物業。

### **有關目標公司的資料**

目標公司為一間於中國成立的有限公司，主要從事企業管理及房地產諮詢。目標公司持有該物業約83.48%的所有權。於本公告日期，該物業的總面積約為8,474.10平方米，並被用作養老院。

鑒於目標公司於二零二四年九月成立，目標公司於過往財政年度的財務資料無法可得。

目標公司於2024年11月18日的資產淨值約為人民幣59.5百萬元。

## 股權轉讓的理由及裨益

目標公司持有該物業約83.48%的所有權。該物業目前出租予本公司的一間附屬公司，以用於經營養老院。本集團認為，繼續使用該物業將符合其最佳利益，因為(i)重新安置養老院物業將產生額外開支，乃由於經營此類養老院所需的特定裝修及設備；及(ii)重新安置將耗費時間及可能影響本集團的養老院的運營，因為居住於此類養老院的長者需要被運送至重新安置的養老院。此外，倘若成都東原將該物業出售予一名獨立第三方，則可能會對本集團造成額外成本(倘若該新業主增加租金)或本集團未來可能甚至需要物色其他物業以經營養老院(倘若該新業主選擇將該物業租賃予他人)。因此，為確保該物業用途的長期穩定性，按公平市場價值收購持有該物業的目標公司符合本公司的利益。此外，由於該物業位於成都的黃金地段，並被視為具有長期投資價值的優質資產，董事亦認為該物業的潛在資本增值將使本集團於未來獲得投資回報。

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。

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兼行政副總裁，為奉行良好企業管治常規，羅女士及易女士各自己就批准股權轉讓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其項下擬進行的交易的相關董事會決議案放棄投票。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，成都東原由迪馬全資擁有，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，成都東原為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股權轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司的一項關連交易。此外，由於兩份股權轉讓協議乃由迪馬集團訂立，根據上市規則第14.22條及第14A.81條，兩份股權轉讓協議項下擬進行的兩項股權轉讓須合併計算。

由於上市規則項下有關兩份股權轉讓協議的一項或多項適用百分比率合共超過5%但低於25%，故兩份股權轉讓協議項下擬進行的交易構成(i)本公司的須予披露交易，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。然而，由於先前股權轉讓協議已遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定，故僅股權轉讓協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

## 一般事項

本公司將召開及舉行臨時股東大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

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(即天津澄方企業管理諮詢有限公司，其持有25,520,000股H股股份，佔於本公告日期已發行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，於本公告日期，概無其他股東須於臨時股東大會上就有關股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就(其中包括)股權轉讓協議的條款是否公平合理，以及其項下擬進行的交易是否於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立並符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問的推薦建議後就如何於臨時股東大會上投票向獨立股東提供意見。

獨立董事委員會已委任百利勤金融有限公司為獨立財務顧問，以就此向彼等及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)董事會函件，當中載有股權轉讓協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會的推薦建議；(iii)獨立財務顧問的意見；及(iv)召開臨時股東大會的通告之通函將根據上市規則於實際可行情況下盡快按需求寄發予股東。預期通函將於2024年12月11日或之前按需求寄發予股東並將刊載於本公司網站[www.dowellservice.com](http://www.dowellservice.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。



## 釋義

於本公告內，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
「成都東原」	指	成都東原海納置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，為迪馬的全資附屬公司
「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
「重慶東原」	指	重慶東原仁知企業管理諮詢有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「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
「代價」	指	股權轉讓協議項下擬進行的交易的代價
「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，就上市規則而言，為本公司的控股股東之一及本公司的關連人士

「迪馬集團」	指	迪馬及迪馬及／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	本公司將召開及舉行臨時股東大會，以(其中包括)考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易
「股權轉讓」	指	成都東原(作為賣方)向重慶東原(作為買方)轉讓目標公司全部股權
「股權轉讓協議」	指	成都東原(作為賣方)、重慶東原(作為買方)及目標公司就股權轉讓訂立日期為2024年11月20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
「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

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2025年2月28日(或訂約方書面同意的較後日期)
「羅先生」	指	羅韶宇先生，於本公告日期擁有重慶東銀約77.78%股權，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，不包括中國香港特別行政區、中國澳門特別行政區及台灣
「先前股權轉讓」	指	上海迪眩實業有限公司(迪馬的全資附屬公司)向本公司轉讓上海常青約90.73%股權
「先前股權轉讓協議」	指	上海迪眩實業有限公司(作為賣方)、本公司(作為買方)及上海常青(作為目標公司)就先前股權轉讓訂立日期為2024年4月19日的有條件股權轉讓協議(經日期為2024年4月29日之補充協議補充)。詳情請參閱本公司日期為2024年4月19日及2024年4月29日之公告
「該物業」	指	位於中國成都市成華區新鴻北支路4號1棟3至11樓
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海常青」	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，為本公司的非全資附屬公司
「股東」	指	H股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	指	成都東煜宏商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期為成都東原之全資附屬公司
「兩份股權轉讓協議」	指	(i) 先前股權轉讓協議；及(ii) 股權轉讓協議的統稱
「兩項股權轉讓」	指	(i) 先前股權轉讓；及(ii) 股權轉讓的統稱
「%」	指	百分比

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

中國，2024年11月20日

於本公告日期，董事會包括執行董事兼僱員董事張愛明先生及范東先生；非執行董事羅韶穎女士及易琳女士；以及獨立非執行董事蔡穎女士、王蘇生先生及宋德亮先生。

\* 僅供識別