

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，概不就因本公告全部或任何部份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，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25.4百萬元。

上市規則的涵義

於本公告日期，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，股權轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於上市規則項下有關股權轉讓協議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。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，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股東特別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)召開股東特別大會的通告及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5月13日或之前按需求寄發予股東並刊載於本公司網站www.dowellservice.com及聯交所網站www.hkexnews.hk。

股權轉讓協議

董事會欣然宣佈，於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，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25.4百萬元。

股權轉讓協議的主要條款詳情如下：

日期	2024年4月19日（交易時段後）
訂約方	<ol style="list-style-type: none">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。

於本公告日期，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，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25.4百萬元將分兩期支付。

第一期人民幣12.7百萬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
- (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。

第二期人民幣12.7百萬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25.4百萬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)目標公司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公司進行的初步估值；及(iv)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) 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，或向聯交所取得適用豁免；
- (b) 本公司於股東特別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項下的任何條款；及
- (f) 上海迪眩於股權轉讓協議所披露有關目標集團及其項目的資料並無重大不利變動。

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（如股權轉讓協議所協定）交付至本公司指定人士。

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) 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。

目標公司的財務資料

目標公司於2023年12月31日的資產淨值約為人民幣22,489,000元。

目標公司截至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	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
淨虧損(除稅前)	11,144	15,893
淨虧損(除稅後)	9,144	15,901

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。

於本公告日期，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，重點布局中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12個，管理社區服務站點50余個，運營床位規模逾2,000張，用戶數量達20,000多人。

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。

股權轉讓的理由及裨益

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，以及不斷增加的管理項目及管理面積，可以增加目標公司在社區養老、機構養老及健康膳食等方面更多的市場機會，同時依托目標公司醫養服務能力，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，運用現有知識多元化收入來源，並將繼續致力於實現本集團業務增長。董事認為，收購目標公司將有助於本集團的長期穩定增長並為股東創造更好的回報。

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、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，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，股權轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於上市規則項下有關股權轉讓協議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。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，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%，須於股東特別大會上就批准股權轉讓協議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，於本公告日期，概無其他股東須於股東特別大會上就有關股權轉讓協議及其項下擬進行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股東特別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)召開股東特別大會的通告及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5月13日或之前按需求寄發予股東並刊載於本公司網站www.dowellservice.com及聯交所網站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
「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)
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行股東特別大會，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	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
「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	毋須於股東特別大會上就有關（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
「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，不包括中國香港特別行政區、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
「上海迪眩」	指	上海迪眩實業有限公司，一間於中國成立的公司，於本公告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

「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
「%」	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4月19日

於本公告日期，董事會包括執行董事(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