
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。

東原仁知
DOWELL SERVICE
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)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12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13至14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15至33頁。

本公司謹訂於2025年1月22日(星期三)上午十時正假座中國上海市閘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2025年1月21日(星期二)上午十時正(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。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件.....	13
獨立財務顧問函件	15
附錄一 — 估值報告	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
「代價」	指	股權轉讓協議項下擬進行的交易之代價
「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，為本公司的主要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)
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「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
「擴大集團」	指	於股權轉讓完成後的本集團及其附屬公司
「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	於聯交所上市的本公司股份中每股面值人民幣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之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
「最後實際可行日期」	指	2024年12月27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

釋 義

「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，於最後實際可行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（就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣）
「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
「股東」	指	H股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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，於最後實際可行日期為成都東原之全資附屬公司
「%」	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：

有關股權轉讓協議之須予披露及關連交易

I. 緒言

茲提述本公司日期為2024年11月20日的公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易之詳情；(ii)獨立董事委員會就股權轉讓協議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。

II. 股權轉讓協議

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

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。

於最後實際可行日期，成都東原為迪馬的全資附屬公司，而迪馬為本公司主要股東之一。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成都東原全資擁有。

目標公司由成都東原設立。因此，成都東原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之代價為人民幣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

董事會函件

- (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))，則按金須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)獨立估值師根據市場法對該物業編製的估值，其全文載於本通函附錄一；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。

董事會函件

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，於中國為各類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。

於最後實際可行日期，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。於最後實際可行日期，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，主要從事業務管理及房地產諮詢。目標公司持有該物業約83.48%的所有權，而該物業餘下約16.52%則由成都光明光電有限責任公司（一間主要從事儀器製造的公司，由國務院國有資產監督管理委員會間接全資擁有）持有。於最後實際可行日期，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2024年9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。

撤銷股權轉讓的風險

於2024年11月11日，成都東原（迪馬的附屬公司）訂立協議，據此，其將約83.48%的物業所有權轉讓予目標公司，作為目標公司的增資（「**增資**」）。

董事會函件

根據《中華人民共和國民法典》第五百三十八條及第五百三十九條：

「第五百三十八條：債務人以放棄其債權、放棄債權擔保、無償轉讓財產等方式無償處分財產權益，或者惡意延長其到期債權的履行期限，影響債權人的債權實現的，債權人可以請求人民法院撤銷債務人的行為。

第五百三十九條：債務人以明顯不合理的低價轉讓財產、以明顯不合理的高價受讓他人財產或者為他人的債務提供擔保，影響債權人的債權實現，且債務人的相對人知道或者應當知道該情形的，債權人可以請求人民法院撤銷債務人的行為。」

據董事所知，成都東原涉及多項正在進行的訴訟事項，當中涉及成都東原的債權人對其的索賠。鑒於(i)增資導致約83.48%物業所有權轉讓為成都東原的內部重組，不會影響其債權人的利益，而(ii)股權轉讓將影響有關債權人的利益，由於此乃實際上意味著物業將轉讓予第三方，即非成都東原及其附屬公司，在股權轉讓生效的情況下，成都東原債權人的索賠執行可能受到不利影響。若股權轉讓的代價為明顯不合理的低價，則該等債權人可能根據《中華人民共和國民法典》第五百三十八條及第五百三十九條要求人民法院撤銷股權轉讓，將導致撤銷股權轉讓的法律後果。

董事認為，撤銷股權轉讓的法律後果可能性很低，此乃由於代價是由股權轉讓協議的訂約方按一般商業條款公平磋商後釐定，並考慮(其中包括)(a)目標公司的淨資產值；(b)獨立估值師就物業基於市場法編製的估值，其全文載於通函附錄一；及(c)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。因此，將該代價視為「明顯不合理的低價」屬牽強。

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。該養老院目前經營約300張床位，並於截至2023年12月31日止年度產生約人民幣9百萬元的收益。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，收購目標公司將減輕本集團根據相關租賃協議支付不斷增加租金的責任，該租賃期延續至2041年。另外，倘若成都東原將該物業出售

董事會函件

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，毗鄰大型商業廣場及住宅區，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（包括獨立非執行董事）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已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。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

於最後實際可行日期，成都東原由迪馬全資擁有，而迪馬為本公司主要股東之一。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。

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。

III. 臨時股東大會

本公司謹訂於2025年1月22日（星期三）上午十時正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。

董事會函件

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2025年1月21日（星期二）上午十時正）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之記錄日期將定於2025年1月14日（星期二）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2025年1月14日（星期二）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。

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13,461,643股H股股份，佔於最後實際可行日期已發行H股股份約20.09%）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及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

IV. 恶劣天氣安排

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。

董事會函件

VI. 警告通知

股權轉讓協議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

羅韶穎

謹啟

2025年1月6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：

有關股權轉讓協議之須予披露及關連交易

吾等謹此提述日期為2025年1月6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之詳情載於通函「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)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易之條款；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，但股權轉讓協議及其項下擬進行的交易之條款(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及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

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：

有關股權轉讓協議之 須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就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，有關詳情載於貴公司日期為2025年1月6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（持有該物業約83.48%的所有權）全部股權，代價為人民幣59.5百萬元。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，成都東原由迪馬全資擁有，而迪馬為貴公司主要股東之一。因此，就上市規則第14A章而言，成都東原為貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股權轉讓協議項下擬進行的交易構成貴公司的一項關連交易。

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合共超過5%但低於25%，故股權轉讓協議項下擬進行的交易構成(i)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。

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13,461,643股H股股份，佔於最後實際可行日期已發行H股股份約20.09%)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。吾等已獲貴公司委聘為獨立財務顧問，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(i)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訂的建議年度上限的持續關連交易；及(ii)其日期為2024年6月3日的通函所披露有關股權轉讓協議及補充協議的須予披露及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

除就是次委聘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)股權轉讓協議及其項下擬進行的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及其項下擬進行的交易之相關決議案投票，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、滙鋒評估有限公司就目標公司100%股權估值編製的估值報告(「**估值報告**」)、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**」)、貴公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告(「**2024年中期報告**」)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。貴集團為一間物業管理服務提供商，於中國為各類物業項目提供綜合服務。

下文載列貴集團截至2023年6月30日及2024年6月30日止六個月（摘錄自2024年中期報告），以及截至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6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2024年	2023年	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
		(經重列)		(經重列)
收益				
城市運營服務	462,384	413,460	872,773	656,213
美好生活服務	115,530	117,480	222,028	259,455
涉外、科技、醫療等綜合服務	191,969	196,795	389,033	433,744
總收益	769,883	727,735	1,483,834	1,349,412
毛利	125,761	131,241	211,777	278,512
年／期內利潤	25,204	24,913	21,922	91,953

根據2024年中期報告，貴集團錄得收益約人民幣769.9百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣727.7百萬元增加約人民幣42.2百萬元或5.8%。收益增加主要歸因於貴集團的城市運營服務分部業務的持續擴展。貴集團的銷售成本增加約人民幣47.6百萬元或約8.0%至約人民幣644.1百萬元，而2023年同期則約為人民幣596.5百萬元。該增加

主要是由於貴集團將更多勞動密集型服務（如清潔及安保服務）外包出去導致貴集團的分包成本增加。因此，貴集團的毛利由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣131.2百萬元減少約4.2%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣125.8百萬元。貴集團的淨利潤由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣24.9百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣25.2百萬元，略微增加約1.2%。

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，貴集團的淨利潤由截至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。

獨立財務顧問函件

貴集團於2023年12月31日及2024年6月30日的綜合資產及負債(摘錄自2024年中期報告)概述如下：

表2：貴集團的財務狀況概要

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
總資產		
— 非流動資產	484,120	494,309
— 流動資產	974,898	1,034,131
	1,459,018	1,528,440
總負債		
— 非流動負債	95,023	99,429
— 流動負債	863,695	922,145
	958,718	1,021,574
流動資產淨值	111,203	111,986
資產淨值	500,300	506,866

貴集團於2023年12月31日及2024年6月30日的總資產分別約為人民幣1,528.4百萬元及人民幣1,459.0百萬元。於2024年6月30日，貴集團的非流動資產約為人民幣484.1百萬元，主要包括(i)無形資產約人民幣293.3百萬元；(ii)使用權資產約人民幣76.8百萬元；(iii)物業、廠房及設備約人民幣54.1百萬元；(iv)按權益法入賬的投資約人民幣24.8百萬元；及(v)遞延所得稅資產約人民幣17.8百萬元。同時，貴集團於2024年6月30日的流動資產約為人民幣974.9百萬元，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747.3百萬元；(ii)現金及現金等價物(包括受限制現金結餘)約人民幣134.8百萬元；(iii)存貨約人民幣41.4百萬元；(iv)預付款項約人民幣40.4百萬元；及(v)應收股息約人民幣9.9百萬元。

另一方面，貴集團於2023年12月31日及2024年6月30日分別錄得總負債約人民幣1,021.6百萬元及人民幣958.7百萬元。貴集團於2024年6月30日的非流動負債約為人民幣95.0百萬元，包括(i)租賃負債約人民幣75.0百萬元；(ii)遞延所得稅負債約人民幣12.5百萬元；(iii)遞延收益約人民幣6.5百萬元；及(iv)按公平值計入損益的金融負債約人民幣1.0百萬元。於2024年6月30日，貴集團的流動負債約為人民幣863.7百萬元，主要包括(i)貿易應付款項約人民幣289.8百萬元；(ii)應計費用及其他應付款項約人民幣290.8百萬元；(iii)合約負債約人民幣252.1百萬元；及(iv)租賃負債約人民幣17.1百萬元。

因此，貴集團於2024年6月30日的綜合流動資產淨值及資產淨值分別約為人民幣111.2百萬元及人民幣500.3百萬元，分別較2023年12月31日的約人民幣112.0百萬元及人民幣506.9百萬元略微減少0.7%及1.3%，反映貴集團整體財務狀況相對穩定。

2. 有關買方的資料

買方(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。

3. 有關賣方及目標公司的資料

3.1. 迪馬集團及成都東原

迪馬集團(貴公司主要股東之一)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。於最後實際可行日期，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。

賣方(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。

3.2. 目標公司

目標公司為一間於中國成立的有限公司，主要從事業務管理及房地產諮詢。目標公司持有該物業約83.48%的所有權，而該物業餘下約16.52%則由成都光明光電有限責任公司(一間主要從事儀器製造的公司，由國務院國有資產監督管理委員會間接全資擁有)持有。於最後實際可行日期，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2024年9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。

4. 股權轉讓的理由及裨益

誠如董事會函件所述，目標公司持有該物業約83.48%的所有權。該物業目前租予貴公司之附屬公司，以經營養老院。該養老院目前經營約300張床位，並於截至2023年12月31日止年度產生約人民幣9百萬元收入。誠如貴公司日期為2024年4月19日的公告所披露，吾等明白，貴集團已透過收購一間從事該行業的公司將其業務擴展至養老服務行業。

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顯著增加。與一般觀點相反，一孩政策於1979年推出，其影響於1980年代及之後出生的人群。然而，獨生子女照顧年邁父母的文化期望仍然頗具挑戰，乃由於許多人無法提供必要的照顧。因此，對社會養老系統的倚賴日益增長。中國的醫療及養老市場迅速擴張，促使形成一個全面的產業鏈，涵蓋養老行業的各個方面，包括養老設施的規劃、裝潢、設計及建設，以及提供養老產品及服務。該產業鏈的每個組成部分均在經歷著快速增長，反映出對結構化長者護理解決方案的需求日益增加。

根據國家統計局的統計數據，於2023年，60歲以上人口達到約296.97百萬人，佔總人口的21.1%，較2022年的約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（佔總人口的14.16%）增加至2023年的約216.76百萬人，佔總人口的15.4%。該趨勢顯示人口結構正向老齡化轉變，反映出老年居民的人數及比例逐年持續增加。

養老服務的政策支持

根據中國「十四五」規劃（2021-2025年），發展高效的長期護理系統是政府的優先事項。該規劃列明五年的主要目標及任務，包括擴大養老服務供給、完善長者健康支持機制，以及推進服務模式的創新及綜合發展。

該規劃列出九個主要指標，例如養老床位數量及養老機構護理床位比例，以動員社會成員積極應對人口老齡化。中國將加強制度創新，增加政策支持及金融投資，使長者能夠共享中國的發展成果。

鑒於上述情況，近年來，中國整體醫療服務市場發展及擴張穩步進行，總醫療支出由2018年的人民幣59,122億元增至2022年的人民幣84,847億元，年複合增長率為9.5%。此外，根據弗若斯特沙利文的資料，預計中國的總醫療支出將於2026年達到人民幣118,269億元，2022年至2026年的年複合增長率為8.7%，並預計於2030年進一步增至人民幣151,163億元，2026年至2030年的年複合增長率為6.3%。中國對醫療服務的需求不斷上升，這是由多種因素共同促成，包括如前所述的人口老齡化、慢性疾病普遍存在、公共健康意識提高及醫療負擔能力改善等。該趨勢突顯醫療保健及養老行業的重要性，該等行業是醫療體系不可或缺的一部分。鑒於人口結構持續轉向老齡化，預期該等行業將經歷顯著增長及需求增加。

隨著貴集團養老院入住率的提高，根據2024年中期報告，截至2024年6月30日止六個月，貴集團的綜合養老服務產生的收入約為人民幣27.1百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣21.3百萬元增加約27.1%。

總括而言，上述有關人口老齡化趨勢、政府支持政策及養老服務行業的財務表現顯示養老服務的發展前景可期，並證明貴公司有意收購目標公司（其持有該物業約83.48%的所有權）以進行長期發展的合理性。

擁有與租賃

關於貴公司目前決定收購目標公司（其持有該物業約83.48%的所有權）而非繼續租賃（其將於2041年3月31日方才屆滿）的原因，經與貴公司討論後，理由如下：

- (i) 建立股權：儘管未來數年租金現金流出，貴公司仍將不擁有任何股權。考慮到貴公司對養老服務未來前景的信心，以及其養老服務分部的收入按年增長約27.1%，收購似乎為合理決定。收購目標公司（其持有該物業約83.48%的所有權）將減輕貴集團根據相關租賃協議支付持續增加租金的責任，並提升長期盈利能力。
- (ii) 靈活性：擁有該物業使貴公司能更高效地擴大其運營規模，並具有更高的靈活性進行翻新及升級設施，以維持長期競爭力。儘管租期至2041年，然而，租賃終會到期。屆時，貴公司可能需要搬遷，此過程可能耗時且可能擾亂養老院的運營。由於居住於該等設施的長者需要被運送至新地點，此尤其令人擔憂。

- (iii) 利息收入與租金成本：貴集團於過去五年一直穩定錄得盈利，年平均稅後利潤為人民幣70百萬元。考慮到中國的銀行的利息收入非常低（少於1%）（現金流入），而該物業的市場收益率為7.5%（現金流出），因此收購該物業更具增值潛力。
- (iv) 該物業位於成都的黃金地段，毗鄰大型商業廣場及住宅區，被視為具有長期投資價值的優質資產。吾等認為，該物業的潛在資本增值（部分抵消通脹）將使貴集團在未來獲得投資回報。

鑒於上文所述，董事認為，儘管股權轉讓協議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。

經考慮上述理由，尤其是(i)收購符合貴集團的業務戰略目標；(ii)收購使貴集團能夠維持其養老服務運營的連續性，減輕與搬遷相關的風險及成本，並確保優質資產使用的長期穩定性；及(iii)該物業的潛在資本增值為未來財務回報提供機會，令此次收購成為貴集團審慎的投資，吾等贊成董事意見，股權轉讓協議及其項下擬進行的交易符合貴公司及股東的整體利益。

5. 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下。

5.1. 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，目標公司由迪馬的間接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。

5.2. 代價

股權轉讓協議項下擬進行的交易之代價為人民幣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。

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)董事會函件「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。

5.3. 先決條件

股權轉讓協議須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 重慶東原及貴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) 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及其項下擬進行的交易；
- (c) 股權轉讓協議的訂約方及貴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。

除上述先決條件c、d及e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。

獨立財務顧問函件

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，目標公司將成為貴公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將併入貴集團的綜合財務報表。

6. 代價的評估

於最後實際可行日期，目標公司持有該物業約83.48%的所有權。於評估代價的公平性及合理性時，吾等著重分析該物業的估值及估值報告。

吾等已履行工作，其中包括(i)評估估值師對於中國進行類似該等物業的物業估值經驗；(ii)獲取估值師於其他物業估值的往績記錄資料；(iii)查詢估值師與貴集團及股權轉讓協議其他訂約方的現時及過往關係；(iv)審閱估值師就評估估值報告(尤其是其工作範圍)的委聘條款；及(v)與估值師討論估值報告所採用的基準、方法及假設。

6.1. 估值師

吾等了解到，滙鋒評估有限公司（「**估值師**」）董事及估值報告簽署人龔仲禮先生（「**龔先生**」）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，於香港及中國處理業務估值方面擁有逾20年經驗。吾等亦已取得有關估值師於其他物業估值方面的往績記錄資料，並注意到估值師曾為香港及中國多間公司的估值師。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。因此，吾等認為，估值師及龔先生具備資格、經驗及能力履行物業估值，並就該物業估值提供可靠意見。

吾等亦已向估值師詢問其是否獨立於貴集團及股權轉讓協議之訂約方，並獲知估值師乃貴集團及其關連人士之獨立第三方。估值師亦向吾等確認，其並不知悉其本身、賣方一方（成都東原及迪馬）與買方一方（貴集團）或任何其他人士之間存在任何會合理地被視為影響其作為貴公司獨立估值師之獨立性的關係或利益。估值師向吾等確認，除就委聘估值而應付予貴公司之一般專業費用外，彼等與貴公司並無其他委聘關係。

此外，吾等從貴公司與估值師訂立的委聘函注意到，就估值師為達致提供所需的意見而言，工作範圍屬合適，且工作範圍並無任何限制，致使可能對估值師於估值報告中所作保證程度產生不利影響。

6.2. 估值標準及基準

吾等已審閱估值報告，並了解到該報告乃根據香港測量師學會（「**香港測量師學會**」）頒佈之香港測量師學會估值準則（2020年版）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）以及香港聯合交易所有限公司頒佈之上市規則第5章所載的所有規定編製。

估值乃按市值基準進行而得出，市值之定義為「自願之買賣雙方在彼等各自知情、審慎及不受脅迫之情況下，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」。由於吾等並無獲悉任何不尋常事項令吾等相信估值報告並無按合理基準編製，故吾等認為，該估值公平地代表該物業之市值且構成吾等進一步評估代價的公平及合理基準。

6.3. 估值方法

估值報告顯示估值師採用投資法評估該物業的價值。該方法透過資本化該物業的租金收入來估計其價值。市場租金源自可取得租金資料的類似資產的租金。經考慮標的物業與可資比較物業租賃於各種特徵方面的差異而作出調整，從而確定採用單位市場租金。

根據吾等與估值師的討論，投資法類似於收入法，該方法專注於業務實體賺取收入能力所帶來的經濟利益。收入法的基本理論是業務實體的價值可透過其於業務實體年期內將收取的經濟利益的現值來計量。在此情況下，由於吾等並未評估業務實體且不涉及收入預測，故採用投資法。投資法方法在考慮物業的復歸潛力的同時，將租金收入按合適的資本化率予以資本化。考慮到物業透過租賃協議產生租金收入，且相關可資比較物業租賃資料易於獲得，吾等同意估值師的看法，即認為投資法是對該物業進行估值的最適宜方法。

吾等注意到，估值師採用每平方米約人民幣52.76元的平均單位租金，該物業的市場收益率約為7.5%。該物業於2024年11月18日（「**估值日期**」）的市值約為人民幣71.6百萬元。目標公司應佔該物業的83.48%權益為人民幣59.8百萬元。

獨立財務顧問函件

下表載列該物業估值的可資比較交易（「可資比較物業」）詳情：

序號	地點	物業類型	交易日期	單位租金	經調 整單位租金
				(概約) (人民幣／ 平方米／月)	(概約) (人民幣／ 平方米／月)
1	成華區建設巷2號 潤新公寓3棟7層	商業	2024年 11月18日	55.98	52.83
2	成華區建設巷2號 潤新公寓3棟4層 及7層	商業	2024年 10月30日	51.43	54.21
3	成華區崔家店路576號 生進大廈3層至4層	商業	2024年 10月29日	39.00	50.57
4	成華區新鴻路街道 雙林路45號1層至7層 平均 該物業的評估價值(8,474.10平方米)	商業	2024年 9月22日	40.00	53.42 52.76 人民幣 71.6百萬元

附註：

估值師參考（其中包括）可資比較物業的樓層、佈局、時間、面積及位置進行調整。

吾等已徹底檢查可資比較物業清單，並觀察到該等物業的篩選標準如下：(i) 與該物業位於同一區域（即成都市成華區）的零售單位；及(ii)自估值日期起三個月內發生的交易。吾等認為，可資比較物業的標準公平合理，因為其確保在位置及近期市場活動方面與該物業極其相似。吾等了解，估值師基於其專業判斷及經驗進行調整，並已考慮多項因素，例如交易時間、位置、佈局、樓層及面積的差異等。吾等已審閱該等調整，並與估值師討論有關其背後的理由及方法。吾等注意到，若干可資比較物業經歷了相對較高的調整率。經與估值師進一步討論後，吾等獲悉該等調整受以下因素影響：(i)位置調整，其考慮到可資比較物業位置不佳的情況；及(ii)物業佈局、狀況及裝飾的調整，其考慮到可資比較物業的實際狀況，以及缺乏裝飾或裝修。根據吾等的分析，倘若該物業優於可資比較物業，則會進行向上調整，反之亦然，此乃調整的一般原則。

吾等注意到，估值是基於每平方米約人民幣52.76元的平均單位租金，而該物業的市場收益率約為7.5%。

於吾等獨立工作的過程中，吾等進行案頭研究，並從公開可獲取的來源中識別出七項與標的物業相關的可資比較物業（「**可資比較物業租賃**」）。該等可資比較物業租賃的篩選基於三個標準：(i)於最後實際可行日期前六個月內活躍的租賃價格；(ii)該物業的類似用途（商業樓宇）；及(iii)位於同一區域，以便與估值師提供的調整後單位租金進行全面比較。該等可資比較物業租賃的單位租金介乎每平方米每月人民幣44.9元至每平方米每月人民幣66.7元，平均為每平方米每月人民幣52.3元。值得注意的是，估值師採用的平均單位租金約為每平方米每月人民幣52.76元，處於此範圍內並接近可資比較物業租賃的平均值。吾等發現該等調整符合市場慣例，因此在得出該物業的估值時認為其屬合理。

就該物業估值中採用的市場收益率，吾等已與估值師討論，並獲得及審查相關詳情以分析市場收益率。吾等了解到，該物業估值中採用的市場收益率乃來自估值師對類似用途物業收益的評估。市場收益率乃參考市場對類似用途的可資比較物業的一般預期收益率估計，其隱含地反映物業的類型及質素、潛在未來租金增長的預期、資本增值及相關風險因素。此外，吾等已在公共領域進行獨立研究，以評估所採用市場收益率的公平性及合理性。在研究中，吾等識別七個用途類型與該物業類似的可資比較物業（「**市場收益率可資比較物業**」）。市場收益率可資比較物業的收益率介乎6.43%至8.42%，平均為7.53%。值得注意的是，為該物業估值所採用的7.5%市場收益率符合此範圍。根據吾等的分析及與市場收益率可資比較物業的對比，考慮到相關用途類型交易的經分析收益率，吾等認為所採用的市場收益率屬合理，並符合市場規範。

6.4. 估值假設

根據估值報告，該物業的估值乃假設業主以現況於市場出售該物業，且並無憑藉任何可影響該物業價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而作出。估值並未假設任何形式的強制出售情況。估值師並無考慮任何涉及或影響該物業銷售的選擇權或優先購買權。此外，估值師假設，並無就該物業權益的任何抵押、按揭或欠款作出撥備，亦無考慮為使出售生效而可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，亦假設該物業並無附帶繁重之產權負擔、限制、支銷及任何第三方權益，其可能影響其於估值報告之價值。就此，吾等從估值師得悉，就該等物業估值時，通常採納該等假設。鑒於吾等認為以與公開市場上其他類似物業相同之方式評估該物業屬客觀及恰當，且並無任何重大事項須吾等垂注，吾等認為該等估值假設屬公平合理。

6.5. 本節總結

經考慮上述因素，吾等認為，於2024年11月18日，該物業100%權益的估值約為人民幣71.6百萬元屬公平合理。因此，鑒於代價人民幣59.5百萬元較目標公司應佔該物業83.48%權益的價值有所折讓，該價值根據估值報告於2024年11月18日評估約為人民幣59.8百萬元，吾等認為代價屬公平合理。

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100%。目標公司將成為貴公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將併入貴集團的綜合財務報表。

由於代價人民幣59.5百萬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2024年6月30日的現金及現金等價物結餘約人民幣133.8百萬元的約44.5%。此外，吾等注意到貴集團於2024年6月30日的現金淨額（即現金及銀行結餘減借款總額）約為人民幣127.3百萬元，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，吾等認為儘管股權轉讓協議並非於貴集團日常及一般業務過程中訂立，但收購目標公司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及其項下擬進行的交易之決議案。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及其項下擬進行的交易的決議案。

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

2025年1月6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。

以下為獨立物業估值師滙鋒評估有限公司就其對該物業於2024年11月18日市值的意見發出之函件及物業估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔
告士打道151號
資本中心7樓702室
www.peakval.com
電話 (852) 2187 2238
傳真 (852) 2187 2239

敬啟者：

有關：中華人民共和國四川省成都市成華區新鴻北支路4號1棟3層至11層的全部物業權益

茲遵照東原仁知城市運營服務集團股份有限公司（「**貴公司**」，連同其附屬公司統稱「**貴集團**」）向吾等作出之指示，對位於中華人民共和國（「**中國**」）之上述物業進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以就物業於2024年11月18日（「**估值日期**」）之價值向閣下提供吾等之意見，以作公眾呈檔之用。

本函件（構成估值報告之一部分）識別所估值之物業、闡明吾等估值所用基準及方法，並載列吾等於估值過程中所作之假設及業權查冊以及有關限制條件。

吾等之估值乃吾等對市值之意見，所謂市值定義為「資產或債務經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易之估計金額」。

據貴公司管理層告知，租賃協議乃由成都東原海納置業有限公司（貴集團的關聯方，「**成都東原**」）與成都眩成養老服務有限公司（「**成都眩成**」）（現稱為成都常青社新鴻養老服務有限公司，「**成都常青社**」）（貴公司的非全資附屬公司）簽訂，該租賃協議訂明自2026年起，未來幾年租金每年將增加5%，直至2041年。根據貴公司管理層，該協議不再有所裨益。因此，貴公司透過收購該物業可有效取消現有租賃協議，長遠而言，這將帶來優勢。因此，管理層已指示吾等採納特別假設，即貴集團將取消租賃協議。鑒於該等情況，吾等認為上述特別假設屬合理，並符合香港測量師學會的標準。

吾等對該物業進行估值時採用投資法，當中考慮物業目前收取之租金及其復歸收入潛力，或在適當情況下，採用直接比較法，當中假設該物業能夠以其現狀出售，並參考相關市場上可得的可資比較銷售證據。

吾等進行估值時，乃假設業主按現況於公開市場出售該物業，並無憑藉可能影響該物業之價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。吾等之估值假定並無任何形式之強迫出售情況。此外，吾等並無考慮有關及或可能影響物業銷售之任何選擇權或優先購買權。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或所欠負之債項或完成出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已獲貴集團提供有關位於中國之該物業業權之文件副本。吾等並無查閱文件正本，以核實所有權及確定是否存在吾等獲提供之副本中並無顯示之任何修訂。於吾等的估值過程中，吾等依賴貴集團就該物業的業權所提供的意見及貴集團有關中國法律的法律顧問君瀾律師事務所（「**中國法律顧問**」）就該物業的業權所編製的法律意見。

該物業由本公司高級經理黃得銘先生*於2024年10月視察，其於香港及中國物業視察方面擁有9年經驗。吾等已視察該物業之外部及（在可行情況下）視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何服務設施進行檢測。

吾等並無進行實地量度，以證實該物業之地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件及建築平面圖所示之地盤及建築面積乃屬正確。隨附之物業估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之文件所載資料得出，故此僅為約數。

* 黃得銘先生為特許財務分析師公會會員及英國皇家特許測量師學會會員，於香港及中國物業視察方面擁有約9年經驗。

吾等在很大程度上倚賴貴集團及中國法律顧問就該物業的業權提供之資料，並已信納有關下列事項之意見：規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃協議、地盤及建築面積及有關該物業之所有其他相關資料。

吾等並無理由懷疑貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。貴公司管理層已審閱及確認本報告的事實內容，並已同意本報告之假設及限制條件。

在對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12號以及香港測量師學會（「**香港測量師學會**」）頒佈之香港測量師學會估值準則（2020年版）及國際評估準則理事會頒佈之國際評估準則（自2022年1月31日起生效）所載之所有規定（如適用），並按公認估值程序及慣例進行。

就是次估值而言，滙鋒評估有限公司尚未採納輪換政策，取而代之，吾等的估值將定期由香港測量師學會的另一名成員審閱。

貴公司於上一年度應付之總費用佔滙鋒評估有限公司總費用收入之比例甚微。

除另有說明者外，本報告所呈列之貨幣金額均以人民幣列示。

吾等謹此確認，吾等與貴集團、該物業或本報告呈報之價值概無重大關連或關係，且吾等能夠提供客觀及公平之估值意見。

隨函附奉吾等之物業估值報告。

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

代表
滙鋒評估有限公司

董事

龔仲禮

MRICS、MHKIS、R.P.S. (GP)、

RICS註冊估值師、MCIREA

謹啟

2025年1月6日

附註：龔仲禮先生乃英國皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師（產業測量），於香港及中國物業估值方面擁有逾20年經驗。

物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年11月18日 現況下之市值
中國四川省成都市 成華區新鴻北支路 4號1棟3層至11層全 層	1棟(「該樓宇」)於2020年 前後竣工，包括一棟11層 高的商業樓宇，其建於一 層地庫停車場之上，並矗 立於一幅註冊地盤面積約 為3,766.11平方米地塊 上。其位於成都市成華區 新鴻北支路與紅光路交匯 處西南角。 該物業包括該樓宇3層至 11層全層，總建築面積約 為8,474.10平方米。 該物業的土地使用權出讓 年期於2058年6月24日屆 滿，作住宿及餐飲用途。	據貴集團告知， 於估值日期，該 物業訂有兩份租 約，月租總額約 為人民幣413,906 元，不包括管理 費及所有其他支 銷，最後一份租 約將於2041年3月 31日屆滿。(見下 文附註iv)至viii))	人民幣71,600,000 元(人民幣柒仟 壹佰陸拾萬元整) (成都東煜宏應佔 83.48%權益：約 整至人民幣 59,800,000元)(人 民幣伍仟玖佰捌 拾萬元整)(見下 文附註i))

附註：

- i) 據貴公司管理層告知，租賃協議乃由成都東原及成都眩成(現稱為成都常青社)訂立，該租賃協議訂明自2026年起，未來幾年租金每年將增加5%，直至2041年。根據貴公司管理層，該協議不再有所裨益。因此，貴公司透過收購該物業可有效取消現有租賃協議，長遠而言，這將帶來優勢。因此，管理層已指示吾等採納特別假設，即貴集團將取消租賃協議。

- ii) 根據成都市規劃和自然資源局簽發日期為2024年11月18日之不動產權證川(2024)成都市不動產權第0334684號，該物業的樓宇所有權及土地使用權的83.48%歸屬於成都東煜宏商業管理有限公司(「**成都東煜宏**」)。該物業(總建築面積約8,474.10平方米)的樓宇所有權及該物業(佔地面積約1,130.56平方米)的土地使用權則從佔地面積約3,766.11平方米之該樓宇之土地使用權中分攤並授出，年期將於2058年6月24日屆滿，作住宿及餐飲用途。
- iii) 根據成都市規劃和自然資源局於2022年2月28日簽發之不動產權證川(2022)成都市不動產權第0000691號，該物業的樓宇所有權及土地使用權的16.52%歸屬於成都光明光電有限責任公司(「**成都光明**」)，該物業(總建築面積約8,474.10平方米)的樓宇所有權及該物業(佔地面積約1,130.56平方米)的土地使用權則從佔地面積約3,766.11平方米之該樓宇之土地使用權中分攤並授出，年期將於2058年6月24日屆滿，作住宿及餐飲用途。
- iv) 根據成都東原與成都眩成(現稱為成都常青社)訂立的租賃協議，該物業的4層部分及5層至11層全層的總建築面積約為7,074.47平方米，租期為20年，自2021年4月1日起至2041年3月31日止，第1年的每月單位租金為每平方米人民幣16.67元，第2年為每平方米人民幣30.00元，第3年為每平方米人民幣35.00元，第4年至第5年為每平方米人民幣50.00元，其後每年增加5%(上述租金不包括管理費及水電費)。
- v) 根據成都光明與成都眩成分別訂立日期為2020年1月10日及2021年3月31日的租賃協議及補充協議(一)，該樓宇的2層(不屬於該物業)以及該物業的3層全層及4層的剩餘部分的總建築面積約為3,278.00平方米，租期為5年，自2021年4月1日起至2026年3月31日止，第1年的每月單位租金為每平方米人民幣51.50元，其後每年增加3%(上述租金不包括管理費及水電費)。
- vi) 根據成都光明與成都常青社訂立日期為2023年9月21日的補充協議(二)，成都光明同意豁免成都常青社自2022年10月1日起至2022年12月31日止的三個月租金。
- vii) 根據成都光明與成都常青社訂立日期為2023年9月21日的補充協議(三)，雙方同意將自2023年10月1日至2024年12月31日期間的每月單位租金下調為每平方米人民幣43.00元。
- viii) 根據成都東原、成都常青社及成都東煜宏於2024年11月18日訂立的合同主體變更協議(「**合同主體變更協議**」)，自該協議生效日期(即2024年11月18日)起，原租賃協議(見附註iv)的出租人(成都東原)已變更為成都東煜宏，並且原租賃協議的所有權利及責任已轉移至成都東煜宏。成都東煜宏將繼續履行原租賃協議中規定的義務及條款。
- ix) 吾等已獲中國法律顧問提供有關該物業之法律意見，當中包括以下由中文翻譯的資料。倘有任何歧義，概以中文版本為準：
- (a) 該樓宇土地使用權的土地出讓金及相關稅項已悉數支付；
- (b) 83.48%的物業土地使用權及房屋所有權由成都東煜宏合法持有，成都東煜宏可依法佔有、使用及處置83.48%的物業權益；

- (c) 合同主體變更協議屬真實、合法及有效，成都東煜宏有權根據法律向成都常青社收取該物業的租金收入；
- (d) 不存在如居住權登記、通知登記、抵押登記、查封登記等可能影響成都東煜宏對該物業實際佔有、使用及處置權利的產權瑕疵；
- (e) 物業的共同擁有人或租戶並無潛在風險主張優先購買權。
- (f) 該物業的4層部分及5層至11層全層已根據租賃協議出租，承租人為成都常青社，租期將於2041年3月31日屆滿。租賃協議的出租人(成都東原)已變更為成都東煜宏；
- (g) 根據《中華人民共和國民法典》第538條，若債務人無償處分其財產權利或惡意延長其到期債務的履行期限，從而影響債權的實現，債權人可以請求人民法院撤銷債務人的行為。根據《中華人民共和國民法典》第539條，若債務人以明顯不合理的低價轉讓財產、以明顯不合理的高價購買財產，或為他人債務提供擔保，從而影響債權的實現，且債務人的相對人知悉或應當知悉該情況，債權人可以請求人民法院撤銷債務人的行為。若成都東原將成都東煜宏的股權轉讓予第三方重慶東原仁知企業管理諮詢有限公司(「重慶東原」)，且代價為無償或不合理的低價，則成都東原的債權人有權提起撤銷訴訟，要求撤銷成都東原的股權轉讓。此情況將導致撤銷股權交易的法律後果，代表第三方重慶東原將無法收購成都東煜宏100%的股權。
- x) 於評估該物業時，吾等採用投資法。投資法亦稱為「年期及復歸」法，其透過按全部租出基準將租金收入資本化，並考慮目前的現行租金收入，以估計物業的價值。按此方法，租金收入總額分為年期租金收入及復歸租金收入。年期價值涉及將現有租期內的現時租金收入資本化。復歸價值被視為租賃期屆滿時的當前市場租金收入，並按全部租出基準資本化，然後貼現至估值日期。投資法透過將資產與可獲得租金資料的相同或類似資產進行比較以提供價值指標。已作出調整以反映標的物業與可資比較物業租賃在各方面的差異，從而得出該物業的已採納單位市場租金。
- xi) 於吾等的估值中，吾等已就該物業採用平均市值租金每平方米約人民幣52.76元。該物業的年期收益率約為7.25%及該物業的復歸收益率約為7.5%。

於吾等的估值中，吾等已參考毗鄰地區的可資比較物業租賃，即成都市成華區的可資比較物業租賃。該等可資比較物業租賃為具有相同用途的物業，並於估值日期起計3個月*內交易，且該等交易被視為充分、適當及合理，以得出該物業於估值日期價值的可靠意見。商業物業的可資比較物業租金約為每平方米／月人民幣39.00元至人民幣55.98元。經妥善調整後，吾等採納的單位租金與上述可資比較參考一致。吾等已於達致估值意見時對該等可資比較物業租賃作出妥善調整，以反映不同因素，包括但不限於樓層、佈局、時間、面積及位置。

* 一般而言，較接近估值日期之可資比較物業更為準確反映於估值日期之市況，而可資比較物業之時間框架取決於是否存在相關可資比較物業。吾等通常會在可能情況下在估值中納入超過3項可資比較物業。在吾等估值之過程中，鑒於自估值日期起3個月內發生之交易足以得出客觀可靠之價值意見，吾等視3個月時間框架為合理。

於吾等的估值中，根據選擇標準，對物業所採用的可資比較物業租賃均為詳盡無遺。吾等認為該等可資比較物業位於毗鄰位置及用途相同，故具代表性及與該物業相若。具體情況如下：

可資比較物業	1	2	3
物業地址	成華區建設巷2號 潤新公寓3棟	成華區建設巷2號 潤新公寓3棟	成華區崔家店路576號 生進大廈
樓層	7	4及7	3至4
用途	商業	商業	商業
概約建築面積(平方米)	1,120	3,500	2,400
每月租金(人民幣)	62,700	180,000	93,600
單位租金(人民幣／平方米／月)	55.98	51.43	39.00
日期	2024年11月18日	2024年10月30日	2024年10月29日
經調整			
時間	與該物業相若	與該物業相若	與該物業相若
地點	優於該物業	優於該物業	不及該物業
樓層	不及該物業	不及該物業	不及該物業
面積	優於該物業	優於該物業	優於該物業
佈局及狀況	不及該物業	不及該物業	不及該物業
可資比較物業	4		
物業地址	成華區新鴻路街道 雙林路45號		
樓層	1至7		
用途	商業		
概約建築面積(平方米)	5,219		
每月租金(人民幣)	208,760		
單位租金(人民幣／平方米／月)	40		
日期	2024年9月22日		
經調整			
時間	與該物業相若		
地點	不及該物業		
樓層	不及該物業		
面積	優於該物業		
佈局及狀況	不及該物業		

xii) 基於上述分析，吾等對該物業市值的計算如下：

概約

該物業第4層部分及第5層至第11層全層的市值

市場年度租金	人民幣4,529,200元
市場收益率	7.50%
市值	人民幣60,389,300元
市值(A)約整：(見下文附註1)	人民幣60,400,000元

該物業第3層全層及第4層餘下部分的市值

第1期(2024年11月18日至2024年12月31日)租金總值	人民幣78,100元
第1期價值(現值@7.25%)(B)(見下文附註2)	人民幣75,100元

第2期(2025年1月1日至2025年3月31日)租金總值	人民幣211,500元
第2期價值(現值@7.25%)(C)(見下文附註2)	人民幣200,700元

第3期(2025年4月1日至2026年3月31日)租金總值	人民幣890,900元
第3期價值(現值@7.25%)(D)(見下文附註2)	人民幣809,700元

市場年度租金	人民幣835,700元
市場收益率	7.50%
復歸值(現值@7.50%)(E)	人民幣10,095,300元
市值(F=B+C+D+E)	人民幣11,180,800元
市值(F)約整：	人民幣11,200,000元

該物業的市值

該物業的市值(A+F)(見下文附註3)： 人民幣71,600,000元

附註1 根據貴公司的指示，吾等已基於上述特別假設(見上文附註i))進行估值，即忽略物業4層部分及第5層至第11層全層的租賃協議，並按空置狀態對物業進行估值。

附註2 第3層的全部及第4層的剩餘部分均載於補充協議(一)及補充協議(三)(見上文附註v)及vii))。該年期價值僅是從上述兩份補充協議中獲得的租金之現值。

附註3 根據特別假設，即於估值日期該物業為空置狀態，物業的第4層部分及第5層至第11層全層，其市值直接來自於市場年度租金及市場收益率。至於物業的整個第3層及第4層的剩餘部分，由於該部分物業受有效租賃協議約束，吾等首先需要評估其租期價值。這涉及計算租賃協議產生的價值(基於租賃協議產生的租金收入並折現至現值)，然後估算租賃協議到期後的回復價值。由於回復價值是未來價值(租賃協議到期時)，因此必須將其折現至現值。

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 佔本公司 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 佔持有股權的 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 佔本公司 已發行股本的 概約百分比
			(附註2)
天津澄方	實益擁有人	13,461,643 (L)	20.09%
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)	13,461,643 (L)	20.09%
迪馬	受控法團權益 (附註3)	13,461,643 (L)	20.09%

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 估本公司 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 (「重慶東銀」)	受控法團權益 (附註3)	13,461,643 (L)	20.09%
羅先生	受控法團權益 (附註3)	13,461,643 (L)	20.09%
趙女士	配偶權益 (附註4)	13,461,643 (L)	20.09%
重慶潮豐聯物資有限公司 (「重慶潮豐聯」)	實益擁有人	12,058,357 (L)	18.00%
林志堯	受控法團權益 (附註5)	12,058,357 (L)	18.00%
天津合夥	實益擁有人	4,990,000 (L)	7.45%
范東先生	受控法團權益 (附註6)	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 估本公司 已發行股本的 概約百分比 (附註2)
夏擎女士	配偶權益 (附註7)	4,990,000 (L)	7.45%
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8)	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9)	12,705,000 (L)	18.97%
王浩先生	受控法團權益 (附註9)	12,705,000 (L)	18.97%
張向農女士	配偶權益 (附註10)	12,705,000 (L)	18.97%
All Wealthy Investment Limited	實益擁有人	6,685,000 (L)	9.98%
HEROIC COURAGE LIMITED	受控法團權益 (附註11)	6,685,000 (L)	9.98%
Wong Wing Hung先生	受控法團權益 (附註11)	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擁有約98.99%權益，而迪馬睿升由迪馬全資擁有。於最後實際可行日期，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. 重慶潮豐聯由林志堯持有約90%權益。根據證券及期貨條例，林志堯被視為於由重慶潮豐聯持有的全部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，范東先生及劉興先生各自被視為於天津合夥持有的全部H股股份中擁有權益。
7. 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。
8. 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有的全部H股股份中擁有權益。
9. 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。
10. 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有的全部H股股份中擁有權益。
11. All Wealthy Investment Limited由HEROIC COURAGE LIMITED全資擁有，而HEROIC COURAGE LIMITED則由Wong Wing Hung先生全資擁有。根據證券及期貨條例，HEROIC COURAGE LIMITED及Wong Wing Hung先生各自被視為於All Wealthy Investment Limited持有的全部H股股份中擁有權益。

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，概無董事與擴大集團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) 概無董事於自2023年12月31日(即本集團最新已公佈經審核財務報表的結算日期)以來已由擴大集團任何成員公司收購或出售或向其租賃，或擬由擴大集團任何成員公司收購或出售或向其租賃的任何資產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彼等各自意見或建議或聲明的專家之資格：

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(就機構融資提供意見)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彼等各自報告或函件或彼等各自名稱及標誌，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) 本通函所載的獨立財務顧問函件；
- (c) 本通函所載的獨立董事委員會函件；
- (d) 本附錄「7.專家資格及同意書」一段所述的獨立財務顧問書面同意書；
- (e) 滙鋒評估有限公司編製的估值報告，其全文載於本通函附錄一；及
- (f) 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2025年1月22日(星期三)上午十時正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：

「**動議：**

- (a) 謹此批准股權轉讓協議(其注有「A」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
- (b) 謹此批准就執行股權轉讓協議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，2025年1月6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2025年1月6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2025年1月21日（星期二）上午十時正（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確定於2025年1月14日（星期二）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2025年1月14日（星期二）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兼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。