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)

重續持續關連交易

重續持續關連交易

為以符合本公司當前業務環境及狀況的方式繼續與迪馬集團進行業務，於2026年10月23日(交易時段後)，本公司與迪馬集團訂立新迪馬集團總協議(即新物業城市服務總協議、新美好生活服務總協議及新智慧科技及其他綜合服務總協議)，其將於生效日期生效並於2029年12月31日屆滿。

上市規則的涵義

於本公告日期，迪馬為本公司的主要股東之一，故就上市規則第14A章而言，迪馬及其聯繫人為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，各份新迪馬集團總協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關新迪馬集團總協議的年度上限總額的一項或多項適用百分比率超過5%，故新迪馬集團總協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函、年度審閱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)各份新迪馬集團總協議及其項下擬定的建議年度上限。

茲提述持續關連交易公告。現有迪馬集團總協議將於2026年12月31日屆滿。為以符合本公司當前業務環境及狀況的方式繼續與迪馬集團進行業務，於2026年10月23日(交易時段後)，本公司與迪馬集團訂立新迪馬集團總協議，其將於生效日期生效並於2029年12月31日屆滿。有關新迪馬集團總協議的主要條款載列如下。

新迪馬集團總協議

1. 新物業城市服務總協議

日期 2026年10月23日

訂約方

(1) 本公司(作為服務提供商)；及

(2) 迪馬集團(作為服務接受方)

期限 自生效日期起至2029年12月31日(包括首尾兩日)

先決條件 新物業城市服務總協議須待以下條件達成後，方可作實：

(1) 本公司就訂立新物業城市服務總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、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；

(2) 本公司於臨時股東大會上取得獨立股東批准新物業城市服務總協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)；及

(3) 訂約方完成所有相關內部審批程序。

新物業城市服務總協議的任何一方均有權隨時以書面形式通知另一方豁免遵守上述第(3)項先決條件。倘先決條件於2026年12月31日(或訂約方書面協定的較後日期)或之前未獲達成(或豁免)，則新物業城市服務總協議將不再有效，且訂約方概不得向另一方提出任何申索，惟任何先前違反新物業城市服務總協議者除外。

標的事宜

根據新物業城市服務總協議，本集團應向迪馬集團及聯屬公司(包括迪馬集團的聯繫人)提供物業城市服務。

定價基準

根據新物業城市服務總協議收取的服務費應與類似服務的現行市價(經考慮物業項目的位置、預期運營成本(包括(其中包括)勞工成本、材料成本及行政成本))及本集團向獨立第三方提供可資比較服務所收取的價格經公平磋商後釐定。

於釐定新物業城市服務總協議項下擬收取的服務費之定價基準是否公平合理時，本公司會比較本集團向獨立第三方提供之至少三份報價。

付款條款

根據新物業城市服務總協議，本集團(作為服務提供商)與迪馬集團相關成員公司或相關聯屬公司(作為客戶)將就迪馬集團及聯屬公司位於中國各地的不同物業項目提供物業城市服務另行訂立協議。各協議須載有規管本集團向迪馬集團及聯屬公司各特定物業項目提供物業城市服務的交易詳情。一般而言，本集團可按月收取物業管理費。提供物業城市服務的費用一般於本集團發出繳款通知書後由迪馬集團及聯屬公司支付。

建議年度上限及釐定基準

	截至12月31日止年度		
	2027年	**2028年**	**2029年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年度上限	45,249	45,249	45,249

於達致新物業城市服務總協議項下擬進行的交易的上述建議年度上限時，董事已考慮以下因素：

(i) 截至2025年12月31日止兩個年度及截至2026年6月30日止六個月，有關現有物業城市服務總協議的歷史交易金額分別約為人民幣29.9百萬元、人民幣44.4百萬元及人民幣6.4百萬元；

(ii) 截至2025年12月31日止兩個年度及截至2026年6月30日止六個月物業城市服務產生的成本；及

(iii) 截至2029年12月31日止三個年度的估計交易金額乃根據本集團與迪馬集團的現有已簽訂物業城市服務協議計算。於2026年6月30日，本集團已訂約管理源自迪馬集團及聯屬公司的總合約建築面積約為21.2百萬平方米的114個物業項目。

2. 新美好生活服務總協議

日期 2026年10月23日

訂約方 (1) 本公司(作為服務提供商)；及

(2) 迪馬集團(作為服務接受方)

期限 自生效日期起至2029年12月31日(包括首尾兩日)

先決條件 新美好生活服務總協議須待以下條件達成後，方可作實：

(1) 本公司就訂立新美好生活服務總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、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；

(2) 本公司於臨時股東大會上取得獨立股東批准新美好生活服務總協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)；及

(3) 訂約方完成所有相關內部審批程序。

新美好生活服務總協議的任何一方均有權隨時以書面形式通知另一方豁免遵守上述第(3)項先決條件。倘先決條件於2026年12月31日(或訂約方書面協定的較後日期)或之前未獲達成(或豁免),則新美好生活服務總協議將不再有效,且訂約方概不得向另一方提出任何申索,惟任何先前違反新美好生活服務總協議者除外。

標的事宜

根據新美好生活服務總協議,本集團應向迪馬集團及聯屬公司(包括迪馬集團的聯繫人)提供美好生活服務。

定價基準

根據新美好生活服務總協議收取的服務費應與類似服務的現行市價(經考慮物業項目的位置、預期運營成本(包括(其中包括)勞工成本、材料成本及行政成本))及本集團向獨立第三方提供可資比較服務所收取的價格經公平磋商後釐定。

於釐定新美好生活服務總協議項下擬收取的服務費之定價基準是否公平合理時,本公司會比較本集團向獨立第三方提供之至少三份報價。

付款條款

根據新美好生活服務總協議,本集團(作為服務提供商)與迪馬集團相關成員公司或相關聯屬公司(作為客戶)將就本集團根據迪馬集團及╱或聯屬公司的具體物業項目提供美好生活服務訂立個別協議。各協議須載有規管本集團根據迪馬集團及╱或聯屬公司的特定物業項目向迪馬集團或聯屬公司相關成員公司提供美好生活服務的交易詳情。視乎本集團所提供服務的性質及具體協議的條款,本集團可定期或按一次基準向迪馬集團及聯屬公司收取費用。

建議年度上限及釐定基準	截至12月31日止年度		
	2027年	2028年	2029年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年度上限	5,028	5,028	5,028

於達致新美好生活服務總協議項下擬進行的交易的上述建議年度上限時，董事已考慮以下因素：

(i) 截至2025年12月31日止兩個年度及截至2026年6月30日止六個月，有關現有美好生活服務總協議的歷史交易金額分別約為人民幣6.8百萬元、人民幣3.9百萬元及人民幣0.8百萬元；

(ii) 截至2025年12月31日止兩個年度及截至2026年6月30日止六個月美好生活服務產生的成本；及

(iii) 截至2029年12月31日止三個年度的估計交易金額乃根據本集團與迪馬集團的現有已簽訂美好生活服務協議計算。

3. 新智慧科技及其他綜合服務總協議

日期 2026年10月23日

訂約方 (1) 本公司(作為服務提供商)；及

(2) 迪馬集團(作為服務接受方)

期限 自生效日期起至2029年12月31日(包括首尾兩日)

先決條件 新智慧科技及其他綜合服務總協議須待以下條件達成後，方可作實：

(1) 本公司就訂立新智慧科技及其他綜合服務總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、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；

(2) 本公司於臨時股東大會上取得獨立股東批准新智慧科技及其他綜合服務總協議及其項下擬進行的交易（包括年度上限）；及

(3) 訂約方完成所有相關內部審批程序。

新智慧科技及其他綜合服務總協議的任何一方均有權隨時以書面形式通知另一方豁免遵守上述第(3)項先決條件。倘先決條件於2026年12月31日（或訂約方書面協定的較後日期）或之前未獲達成（或豁免），則新智慧科技及其他綜合服務總協議將不再有效，且訂約方概不得向另一方提出任何申索，惟任何先前違反新智慧科技及其他綜合服務總協議者除外。

標的事宜

根據新智慧科技及其他綜合服務總協議，本集團應向迪馬集團及聯屬公司（包括迪馬集團的聯繫人）提供智慧科技及其他綜合服務。

定價基準

根據新智慧科技及其他綜合服務總協議收取的服務費應與類似服務的現行市價（經考慮物業項目的位置、預期運營成本（包括（其中包括）勞工成本、材料成本及行政成本））及本集團向獨立第三方提供可資比較服務所收取的價格經公平磋商後釐定。

於釐定新智慧科技及其他綜合服務總協議項下擬收取的服務費之定價基準是否公平合理時，本公司會比較本集團向獨立第三方提供之至少三份報價。

付款條款

根據新智慧科技及其他綜合服務總協議，本集團(作為服務提供商)與迪馬集團相關成員公司或相關聯屬公司(作為客戶)將就本集團根據迪馬集團及╱或聯屬公司的具體物業項目提供智慧科技及其他綜合服務訂立個別協議。各協議須載有規管本集團根據迪馬集團及╱或聯屬公司的特定物業項目向迪馬集團或聯屬公司相關成員公司提供智慧科技及其他綜合服務的交易詳情。視乎本集團所提供服務的性質及具體協議的條款，本集團可定期或按一次基準向迪馬集團及聯屬公司收取費用。

建議年度上限及釐定基準

	截至12月31日止年度		
	2027年	**2028年**	**2029年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年度上限	5,586	5,586	5,586

於達致新智慧科技及其他綜合服務總協議項下擬進行的交易的上述建議年度上限時，董事已考慮以下因素：

(i) 截至2025年12月31日止兩個年度及截至2026年6月30日止六個月，有關現有智慧科技及其他綜合服務總協議的歷史交易金額分別約為人民幣42.7百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣1.1百萬元；

(ii) 截至2025年12月31日止兩個年度及截至2026年6月30日止六個月智慧科技及其他綜合服務產生的成本；及

(iii) 截至2029年12月31日止三個年度的估計交易金額乃根據本集團與迪馬集團的現有已簽訂智慧科技及其他綜合服務協議計算。

內部控制措施

為使本集團能夠審閱及評估個別交易是否將按一般商業條款及按對本集團而言不遜於獨立第三方所提供的條款進行，本集團已採取以下措施：

(a) 本集團業務部及財務部將透過收集相關市場資料定期審查及審閱定價條款，並定期審閱向獨立第三方提供的過往及現時報價，以確保就迪馬集團及聯屬公司(包括迪馬集團的聯繫人)收取的價格屬公平合理，且對本集團而言不遜於獨立第三方可取得之價格；

(b) 本集團財務部將每月對持續關連交易金額是否維持在其各自年度上限內進行檢查、審閱及評估；

(c) 本公司高級管理層將監督及監察內部控制程序的採納，以確保定價政策的實施符合相關協議及實際交易金額於相關年度上限範圍內；

(d) 本公司核數師將對本集團的持續關連交易進行年度審閱，以確保交易根據新迪馬集團總協議的主要條款進行；及

(e) 獨立非執行董事將就新迪馬集團總協議項下擬進行的交易進行年度審閱，以確保該等交易乃按一般商業條款於本集團一般及日常業務過程中進行，且其條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

訂立新迪馬集團總協議的理由及裨益

本集團自上市前在日常及一般業務過程中向迪馬集團及聯屬公司(包括迪馬集團的聯繫人)提供物業城市服務、美好生活服務，以及智慧科技及其他綜合服務。

基於已建立的長期合作關係，本集團已深入了解迪馬集團及聯屬公司(包括迪馬集團的聯繫人)的物業項目狀況，並熟悉迪馬集團及聯屬公司(包括迪馬集團的聯繫人)的策略及要求。訂立新迪馬集團總協議有利於本集團業務持續穩定，並預期為本集團帶來穩定收入。

鑒於上述原因，經考慮定價政策及本公司已實施的內部控制措施，董事會(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，新迪馬集團總協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，且新迪馬集團總協議的條款屬公平合理，按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於新迪馬集團總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，概無董事就批准新迪馬集團總協議的相關董事會決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

本集團

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。

迪馬集團

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%權益。重慶碩潤由重慶東銀及趙女士分別擁有約98.96%及1.04%權益，而重慶東銀則由羅先生及趙女士分別擁有約77.78%及22.22%權益。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。

上市規則的涵義

於本公告日期，迪馬為本公司的主要股東之一，故就上市規則第14A章而言，迪馬及其聯繫人為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，各份新迪馬集團總協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關新迪馬集團總協議的年度上限總額的一項或多項適用百分比率超過5%，故新迪馬集團總協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函、年度審閱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)各份新迪馬集團總協議及其項下擬定的建議年度上限。

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13,461,643股H股，佔於本公告日期已發行H股約20.09%，須於臨時股東大會上就批准各份新迪馬集團總協議及其項下擬定的相關建議年度上限的決議案放棄投票。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各份新迪馬集團總協議及其項下擬定的相關建議年度上限的決議案放棄投票。

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)各份新迪馬集團總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(其中包括)(i)董事會函件,當中載有各份新迪馬集團總協議的進一步詳情;(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的通函將根據上市規則於實際可行情況下盡快寄發予股東。預期通函將於2026年11月13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:

「聯屬公司」	指	(i)迪馬集團與獨立第三方設立,且迪馬集團未持有任何控制權,亦非迪馬集團的綜合實體;及(ii)由羅先生及其聯繫人而非本集團及迪馬集團直接持有的聘用本集團以提供服務的公司
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「持續關連交易公告」	指	本公司日期為2023年10月18日的公告,其中包括訂立現有迪馬集團總協議
「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,為本公司的主要股東
「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
「物業城市服務」	指	為住宅、企業、學校、政府公建及城市公共空間提供物業管理服務,包括安保服務、清潔服務、園藝服務、設施管理服務及維護服務

「社區消費及服務」	指	為社區住戶及業主提供日常消費商品與便民配套服務
「社區空間運營服務」	指	為社區住戶、業主及合作方提供場地租賃、便民設施合作及場景運維等專業化服務
「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
「董事」	指	本公司董事
「迪馬」	指	重慶市迪馬實業股份有限公司，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)
「生效日期」	指	2027年1月1日或新迪馬集團總協議先決條件的完成日期(以較後者為準)
「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)考慮及酌情批准新迪馬集團總協議
「現有迪馬集團總協議」	指	(i)現有物業城市服務總協議；(ii)現有美好生活服務總協議；及(iii)現有智慧科技及其他綜合服務總協議的統稱
「現有物業城市服務總協議」	指	本公司與迪馬集團訂立日期為2023年10月18日的物業城市服務總協議，內容有關本集團向迪馬集團及聯屬公司提供物業城市服務

「現有美好生活服務總協議」	指	本公司與迪馬集團訂立日期為2023年10月18日的美好生活服務總協議，內容有關本集團向迪馬集團及聯屬公司提供美好生活服務
「現有智慧科技及其他綜合服務總協議」	指	本公司與迪馬集團訂立日期為2023年10月18日的智慧科技及其他綜合服務總協議，內容有關本集團向迪馬集團及聯屬公司提供智慧科技及其他綜合服務
「建築面積」	指	建築面積
「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，以就新迪馬集團總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)新迪馬集團總協議及其項下擬定的建議年度上限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)新迪馬集團總協議及其項下擬定的建議年度上限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

「智慧科技及其他綜合服務」	指	智慧科技及其他綜合服務，包括(其中包括)智慧化與綜合設施設備管理服務、智慧清潔服務、能源管理服務、前期規劃服務及其他相關綜合服務
「美好生活服務」	指	美好生活服務，包括(其中包括)社區消費及服務、社區空間運營服務，以及管理及代理服務
「上市」	指	H股於聯交所主板上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理及代理服務」	指	(i)停車位管理服務(包括但不限於進出管控、清潔、監控及收取停車費)；及(ii)停車位及物業銷售服務(包括但不限於為位於源自迪馬集團及聯屬公司(包括迪馬集團的聯繫人)的物業項目的停車位及物業提供營銷及銷售服務)
「羅先生」	指	羅韶宇先生，本公司主要股東
「羅先生及其聯繫人」	指	重慶東銀、羅先生、趙女士及重慶碩潤的統稱
「趙女士」	指	趙潔紅女士，為羅先生配偶
「新迪馬集團總協議」	指	(i)新物業城市服務總協議；(ii)新美好生活服務總協議；及(iii)新智慧科技及其他綜合服務總協議的統稱
「新物業城市服務總協議」	指	本公司與迪馬集團訂立日期為2026年10月23日的物業城市服務總協議，內容有關本集團向迪馬集團及聯屬公司提供物業城市服務
「新智慧科技及其他綜合服務總協議」	指	本公司與迪馬集團訂立日期為2026年10月23日的智慧科技及其他綜合服務總協議，內容有關本集團向迪馬集團及聯屬公司提供智慧科技及其他綜合服務

「新美好生活服務總協議」	指	本公司與迪馬集團訂立日期為2026年10月23日的美好生活服務總協議，內容有關本集團向迪馬集團及聯屬公司提供美好生活服務
「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
「前期規劃服務」	指	整體項目設計及規劃以及售前活動協調方面的顧問服務
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「股東」	指	H股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	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
主席兼執行董事
羅韶穎女士

中國，2026年10月23日

於本公告日期，董事會包括執行董事羅韶穎女士；執行董事張愛明先生及易琳女士(其亦擔任僱員董事)；非執行董事胡小林先生；以及獨立非執行董事呂有華先生、王蘇生先生及宋德亮先生。

* *僅供識別*