

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)

### 有關收購

**(1)浙江中都100%股權；  
及(2)湖南金典80%股權的  
須予披露交易；及  
更改所得款項淨額用途**

#### **收購浙江中都的100%股權**

董事會欣然宣佈，於2022年6月23日(交易時段後)，重慶東原(本公司直接全資附屬公司)、四川東藍與浙江中都訂立浙江中都收購協議，據此重慶東原已有條件同意收購，而四川東藍已有條件同意出售浙江中都的100%股權，代價為人民幣79.5百萬元(相當於約93.8百萬港元)。

#### **收購湖南金典的80%股權**

董事會欣然宣佈，於2022年6月23日(交易時段後)，重慶東原(本公司直接全資附屬公司)、四川東藍、張先生與湖南金典訂立湖南金典收購協議，據此重慶東原已有條件同意收購，而四川東藍已有條件同意出售湖南金典的80%股權，代價為人民幣61.7百萬元(相當於約72.8百萬港元)。

## 上市規則涵義

由於本集團均與四川東藍訂立收購協議，收購協議項下擬進行的該等收購事項根據上市規則第14.22條須予以合併。

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)合共超過5%但低於25%，收購協議項下擬進行的交易根據上市規則第14章構成本公司的須予披露交易。因此，訂立收購協議須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

## 收購浙江中都的100%股權

董事會欣然宣佈，於2022年6月23日(交易時段後)，重慶東原(本公司直接全資附屬公司)、四川東藍與浙江中都訂立浙江中都收購協議，據此重慶東原已有條件同意收購，而四川東藍已有條件同意出售浙江中都的100%股權，代價為人民幣79.5百萬元(相當於約93.8百萬港元)。

浙江中都收購協議的主要條款的詳情如下：

日期： 2022年6月23日

訂約方： 1. 重慶東原(作為買方)；  
2. 四川東藍(作為賣方)；及  
3. 浙江中都(作為目標公司)。

於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，四川東藍及其最終實益擁有人(即朱桂瓊(間接持有四川東藍51%的權益)和任維碧(間接持有四川東藍49%的權益))均為獨立第三方。

## 將予收購的資產

根據浙江中都收購協議，重慶東原已有條件同意收購及四川東藍已有條件同意出售浙江中都的100%股權。緊接浙江中都收購事項前，浙江中都由四川東藍全資擁有。

## 代價

重慶東原就浙江中都收購事項應付四川東藍的浙江中都代價(應根據浙江中都收購協議條款(如下文披露)予以調整)為人民幣79.5百萬元(相當於約93.8百萬元)。浙江中都代價應按以下方式支付：

- (a) 人民幣21.0百萬元(相當於約24.8百萬元)(「浙江中都首期款項」)由重慶東原自浙江中都收購協議簽署日期起五(5)個營業日內支付予四川東藍指定的銀行賬戶；
- (b) 人民幣21.0百萬元(相當於約24.8百萬元)(「浙江中都第二期款項」)由重慶東原在以下各項後五(5)個營業日內支付予四川東藍指定的銀行賬戶：
  - (i) 支付浙江中都首期款項；及
  - (ii) 四川東藍已編製並向中國相關主管部門提交所有必要文件，以變更重慶東原為浙江中都的唯一登記擁有人，並已取得該部門的受理回執；及
- (c) 人民幣37.5百萬元(相當於約44.2百萬元)由重慶東原在以下各項後三十(30)日內支付予四川東藍指定的銀行賬戶：
  - (i) 支付浙江中都首期款項和浙江中都第二期款項；及
  - (ii) 完成於浙江中都完成日期須處理的所有事項(詳情披露於下文「收購事項浙江中都的100%股權—完成」一段)。

倘有任何先前未披露於浙江中都收購協議的負債及／或應付款項，隨後記入浙江中都截至浙江中都完成日期的資產負債表，浙江中都代價應予以調整，該負債及／或應付款項應從浙江中都代價中扣除。

四川東藍應於自浙江中都完成日期起七(7)日內，向重慶東原提供一份編製基準與浙江中都收購協議中披露的資產負債表及應收款項及應付款項清單相同的資產負債表，以反映浙江中都於浙江中都完成日期的財務狀況。重慶東原有權在取得該資產負債表起七(7)個營業日內出示取得有關該財務狀況的書面請求，未有提供書面請求將視為

重慶東原已批准四川東藍提供的財務報表。倘重慶東原在上述時限內提出任何有關財務報表的請求，則必須提供充分的理由，以便雙方展開討論。倘四川東藍和重慶東原未能在此後七(7)日內就議決請求的解決方案達成一致，雙方應委聘合資格的會計師行就相關請求出具意見。有關委聘的費用由其意見不受會計師行支持的一方承擔。

為免生疑，於浙江中都完成日期，倘存在(i)浙江中都收購的任何新資產；或(ii)浙江中都在訂立浙江中都收購協議之時未反映於其財務報表的浙江中都現金盈餘，均為重慶東原所有，且浙江中都代價不得予以調整。

本公司擬用未動用所得款項淨額結合本集團的內部資源的方式撥付浙江中都代價。

### **代價基準**

浙江中都代價乃由浙江中都收購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)(i)浙江中都的財務表現(即其截至2021年12月31日止年度的收益及淨利潤)及業務前景(即協同發展和資源整合的機遇)；(ii)浙江中都在中國物業管理行業的市場地位；(iii)獨立估值師就浙江中都基於市場法編製的估值；及(iv)下文「訂立收購協議之理由及裨益」一節所載浙江中都收購事項之其他理由及裨益。

### **先決條件**

浙江中都收購協議須待以下先決條件已達成或獲豁免(視情況而定)後，方告完成：

- (a) 重慶東原(i)完成其對四川東藍、浙江中都及浙江中都項目的盡職調查；及(ii)信納該盡職調查結果；
- (b) 四川東藍及浙江中都並未違反浙江中都收購協議項下的任何條款；及
- (c) 浙江中都收購協議披露的浙江中都及其項目的情況並無重大不利變動。

重慶東原可部分或全部豁免上述所有條件。倘上述所有先決條件並未於浙江中都收購協議日期起計十五(15)日內(或浙江中都收購協議訂約方書面協定的任何其他日期)達成或獲重慶東原書面豁免，重慶東原將有權單方面終止浙江中都收購協議。四川東藍需於終止浙江中都收購協議後五(5)日內向重慶東原退還於該終止日期已付的所有浙江中都代價。

## 完成

完成將於重慶東原完成成為浙江中都的註冊唯一擁有人後三(3)日內發生。

於浙江中都完成日期，四川東藍將按照浙江中都收購協議的約定，促使浙江中都的各種文件及資產(「**浙江中都交付物**」)交付予重慶東原指定的人士。根據浙江中都收購協議，在以下情況下完成將視為發生：

- (a) 已完成所有股權轉讓的工商變更登記手續；
- (b) 已交付所有浙江中都交付物；
- (c) 已根據浙江中都收購協議的條款修訂浙江中都的組織章程細則，且法定代表人、董事、監事及高級管理人員已全部變更為重慶東原指定的人士，並已完成相應的工商變更登記備案手續；
- (d) 四川東藍已按照重慶東原的要求，完成浙江中都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
- (e) 與完成浙江中都收購事項有關的任何其他事項。

緊隨浙江中都收購事項完成後，浙江中都將成為本集團的間接全資附屬公司，其財務業績將併入本集團的綜合財務報表。

## 財務資料

於2021年12月31日浙江中都擁有人應佔權益約為人民幣28.3百萬元(相當於約33.4百萬港元)。

浙江中都截至2021年12月31日止兩個年度的未經審核財務資料載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
淨利潤(除稅前)	7,226	8,249
淨利潤(除稅後)	5,419	6,187

### 收購湖南金典的80%股權

董事會欣然宣佈，於2022年6月23日(交易時段後)，重慶東原(本公司直接全資附屬公司)、四川東藍、張先生與湖南金典訂立湖南金典收購協議，據此重慶東原已有條件同意收購，而四川東藍已有條件同意出售湖南金典的80%股權，代價為人民幣61.7百萬元(相當於約72.8百萬港元)。

湖南金典收購協議的主要條款的詳情如下：

日期： 2022年6月23日

- 訂約方：
1. 重慶東原(作為買方)；
  2. 四川東藍(作為賣方)；
  3. 張先生(作為目標公司股東)；及
  4. 湖南金典(作為目標公司)。

於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)四川東藍及其最終實益擁有人(即朱桂瓊(間接持有四川東藍51%的權益)和任維碧(間接持有四川東藍49%的權益))；及(ii)張先生均為獨立第三方。

### 將予收購的資產

根據湖南金典收購協議，重慶東原已有條件同意收購及四川東藍已有條件同意出售湖南金典的80%股權。於本公告日期，湖南金典由四川東藍及張先生分別擁有80%及

20%。緊接湖南金典收購事項前，據董事所深知及確信並根據四川東藍、張先生及湖南金典提供的資料，張先生所持有湖南金典的20%股權以四川東藍為受益人予以質押。

## 代價

重慶東原就湖南金典收購事項應付四川東藍的湖南金典代價(應根據湖南金典收購協議條款(如下文披露)予以調整)為人民幣61.7百萬元(相當於約72.8百萬港元)。湖南金典代價應按以下方式支付：

- (a) 人民幣17.0百萬元(相當於約20.1百萬港元)(「**湖南金典首期款項**」)，應由重慶東原在以下各項後五(5)個營業日內支付予四川東藍指定的銀行賬戶：
  - (i) 所有先決條件(載於下文「收購湖南金典的80%股權—先決條件」一段)均已達成；及
  - (ii) 湖南金典收購協議已由四川東藍、張先生、湖南金典及重慶東原簽署；
- (b) 人民幣17.0百萬元(相當於約20.1百萬港元)(「**湖南金典第二期款項**」)，應由重慶東原在以下各項後五(5)個營業日內支付予四川東藍指定的銀行賬戶：
  - (i) 支付湖南金典首期款項；及
  - (ii) 四川東藍及張先生已編製並向中國相關主管部門提交所有必要文件，以變更重慶東原為湖南金典80%股權的登記擁有人，並已取得該部門的受理回執；
- (c) 人民幣27.7百萬元(相當於約32.7百萬港元)(「**湖南金典第三期款項**」)應由重慶東原在以下各項後三十(30)日內支付予四川東藍指定的銀行賬戶：
  - (i) 支付湖南金典首期款項和湖南金典第二期款項；
  - (ii) 完成於湖南金典完成日期(定義見下文「收購湖南金典的80%股權—完成」一段)須處理的所有事項；及



(iii) 於湖南金典完成日期湖南金典的資產負債表由訂約各方共同協定，並釐定重慶東原應付的最終湖南金典代價。

倘有任何先前未披露於湖南金典收購協議的現有訴訟及仲裁產生的任何負債及／或應付款項及／或任何或然負債，隨後記入湖南金典截至湖南金典完成日期的資產負債表，湖南金典代價應予以調整，該負債及／或應付款項應從湖南金典代價中扣除。

四川東藍及張先生應於自湖南金典完成日期起十(10)日內，向重慶東原提供一份編製基準與湖南金典收購協議中披露的資產負債表及應收款項及應付款項清單相同的資產負債表，以反映湖南金典於湖南金典完成日期的財務狀況。重慶東原將有權在取得該資產負債表起二十(20)個營業日內出示取得有關該財務狀況的書面請求，未有提供書面請求將視為重慶東原已批准四川東藍及張先生提供的財務報表。倘重慶東原在上述時限內提出任何有關資產負債表的請求，則必須提供充分的理由，以便訂約各方展開討論。倘訂約各方未能在此後二十(20)個營業日內(或經進一步協定，於另外十(10)個營業日後)就議決請求的解決方案達成一致，訂約各方應委聘合資格的會計師行或估值師就相關請求出具意見。因此，湖南金典代價的調整將根據該會計師行或估值師的意見進行調整，而有關委聘的費用由其意見不受會計師行或估值師支持的一方承擔。倘會計師行或估值師不支持任何一方對財務報表的意見，有關該委聘的費用應由各方均等承擔。

為免生疑，於湖南金典完成日期，倘存在(i)湖南金典收購的任何新資產；或(ii)湖南金典在訂立湖南金典收購協議之時未反映於其財務報表的湖南金典現金盈餘，均為重慶東原所有，且湖南金典代價將不予調整。

倘須調整湖南金典代價，則應對湖南金典第三期款項作出該調整。特別是，倘湖南金典代價下調且四川東藍將退還的湖南金典代價大於重慶東原將支付的湖南金典第三期款項金額，四川東藍應於最終湖南金典代價釐定日期起計三(3)日內償還該差額。



本公司擬用未動用所得款項淨額結合本集團的內部資源的方式撥付湖南金典代價。

## 代價基準

湖南金典代價乃由湖南金典收購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)(i)湖南金典的財務表現(即其截至2021年12月31日止年度的收益及淨利潤)及業務前景(即協同發展和資源整合的機遇)；(ii)湖南金典在中國物業管理行業的市場地位；(iii)獨立估值師就湖南金典基於市場法編製的估值；及(iv)下文「訂立收購協議之理由及裨益」一節所載湖南金典收購事項之其他理由及裨益。

## 履約擔保

根據湖南金典收購協議，四川東藍和張先生對湖南金典截至2024年12月31日止三個年度的財務業績(包括收入和淨利潤及其各自的增長率)作出了擔保(「履約擔保」)。該履約擔保作出擔保(其中包括)：

- (a) 湖南金典截至2024年12月31日止三個年度的總收益及淨利潤累計增長不得低於20%；
- (b) 湖南金典截至2024年12月31日止三個年度的總收益(扣除稅項)不得低於約人民幣196.8百萬元(相當於約232.2百萬港元)；及
- (c) 湖南金典截至2024年12月31日止三個年度的淨利潤不得低於約人民幣20.3百萬元(相當於約24.0百萬港元)。

為免生疑，履約擔保並不代表湖南金典未來利潤的預期水平，不構成上市規則第14.61條項下的利潤預測。

根據湖南金典收購協議，訂約各方應於2025年4月30日(「履約擔保釐定日期」)前確定履約擔保是否已履行。倘訂約各方確認該履約擔保已履行，重慶東原應於履約擔保釐定日期後十(10)個營業日內協助張先生辦理有關解除張先生於湖南金典的20%股權質押

的任何手續。倘重慶東原未能協助張先生辦理該等手續，重慶東原應就每日延誤向張先生支付相當於湖南金典代價0.05%的違約金。

### 有關不履行履約擔保的賠償

倘未能履行任何履約擔保，重慶東原將有權向張先生索賠以下賠償金額的較高者（「賠償金額」）：

- (a) (約人民幣196.8百萬元(相當於約232.2百萬港元) (即與總收益相關的履約擔保(不含稅))) – 截至2024年12月31日止三個年度的實際總收益(不含稅) x 80% (即重慶東原收購的股權百分比) x 10.29% (即承諾淨利潤率) x 10.26 (即承諾市盈率); 或
- (b) (約人民幣20.3百萬元(相當於約24.0百萬港元) (即與淨利潤相關的履約擔保)) – 截至2024年12月31日止三個年度的實際淨利潤) x 80% (即重慶東原收購的股權百分比) x 10.26 (即承諾市盈率)

倘賠償金額為負數或零，張先生則無需支付任何賠償。在任何情況下，賠償金額應不超過人民幣13.0百萬元(相當於約15.3百萬港元)。

於釐定賠償金額(如有)後，張先生應與重慶東原訂立補償式股權轉讓協議（「湖南金典補償式股權轉讓協議」），以其於湖南金典的股權結算賠償金額。

將轉讓湖南金典股權比例應參考以下計算：

$$\begin{array}{ccc} \text{賠償金額} & \div \text{人民幣13.0百萬元} & \times 20\% \\ & \text{(即協定最高應付賠償} & \text{(即張先生持有的股權} \\ & \text{金額)} & \text{百分比)} \end{array}$$

因此，若擬簽訂湖南金典補償式股權轉讓協議，張先生在湖南金典的股權應相應減少。

本公司在履約擔保釐定日期後確定賠償金額並簽訂湖南金典補償式股權轉讓協議(如有)時，應根據上市規則的規定重新遵守上市規則的適用規定。

### 先決條件

湖南金典收購協議須待以下先決條件已達成或獲豁免(視情況而定)後，方告完成：

- (a) 重慶東原(i)完成其對四川東藍、張先生、湖南金典及湖南金典項目的盡職調查；及(ii)信納該盡職調查結果；
- (b) 湖南金典股東已放棄彼等的優先購買權並獲得批准出售湖南金典的80%股權予重慶東原的股東決議案；
- (c) 四川東藍、張先生及湖南金典並未違反湖南金典收購協議項下的任何條款；
- (d) 湖南金典收購協議披露的湖南金典及其項目的情況並無重大不利變動；
- (e) 自湖南金典收購協議簽署起計三十(30)日內，(i)解除對張先生於湖南金典的20%股權以四川東藍為受益人的質押；(ii)張先生就其於湖南金典的20%股權自願訂立以重慶東原為受益人的新質押協議；及(iii)張先生協助重慶東原完成有關該新質押的登記手續；及

- (f) 張先生已簽署令重慶東原信納的不競爭承諾，承諾自湖南金典收購協議簽署日期起不與湖南金典開展類似業務。

重慶東原可部分或全部豁免上述所有條件。倘上述所有先決條件並未達成或獲重慶東原書面豁免，(除非有關未能達成上述先決條件乃由於四川東藍及張先生無法控制的原因(如不可抗力、COVID-19或延遲獲得政府批准))，於湖南金典收購協議日期後六十(60)日內，重慶東原將有權單方面終止湖南金典收購協議。倘重慶東原行使其權利單方面終止湖南金典收購協議，四川東藍應立即向重慶東原退還重慶東原已向四川東藍支付的所有款項。

## 完成

完成將於重慶東原完成註冊為湖南金典80%股權的擁有人後三(3)日內進行。

於湖南金典完成日期，四川東藍及張先生將按照湖南金典收購協議的約定，促使湖南金典的各種文件及資產(「**湖南金典交付物**」)交付予重慶東原指定的人士。

根據湖南金典收購協議，在以下情況下完成將視為發生：

- (a) 已完成所有股權轉讓的工商變更登記手續；
- (b) 已交付所有湖南金典交付物；
- (c) 已根據湖南金典收購協議的條款修訂湖南金典的組織章程細則，且法定代表人、董事、監事及高級管理人員已全部變更為重慶東原指定的人士，並已完成相應的工商變更登記備案手續；
- (d) 四川東藍及張先生已按照重慶東原的要求，完成湖南金典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
- (e) 與完成湖南金典收購事項有關的任何其他事項。

緊隨湖南金典收購事項完成後，湖南金典將成為本集團的間接非全資附屬公司。湖南金典將由本集團持有80%股權及由張先生持有20%股權，其財務業績將併入本集團的綜合財務報表。

## 財務資料

於2021年12月31日湖南金典擁有人應佔權益約為人民幣12.1百萬元(相當於約14.3百萬元)。

湖南金典截至2021年12月31日止兩個年度的未經審核財務資料載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
淨利潤(除稅前)	7,525	7,570
淨利潤(除稅後)	5,644	5,834

## 有關本集團及重慶東原的資料

本集團為一家物業管理服務提供商，在中國為許多物業項目提供綜合服務。

重慶東原為一家於2003年在中國成立的有限公司。於本公告日期，其為本公司的直接全資附屬公司並為其主要營運附屬公司之一。重慶東原主要從事提供物業管理服務。

## 有關四川東藍及張先生的資料

四川東藍為一家於2021年在中國成立的有限公司。於本公告日期，其最終實益擁有人朱桂瓊(間接持有四川東藍的51%股權)及任維碧(間接持有四川東藍的49%股權)均為獨立第三方。其主要從事提供物業管理服務。

於本公告日期，張先生持有湖南金典的20%股權。

## 有關浙江中都的資料

浙江中都為一家於2000年在中國成立的有限公司。緊接浙江中都收購事項前，其由四川東藍(一名獨立第三方)全資擁有。

浙江中都總部位於中國浙江省杭州市，主要從事提供物業管理服務，包括但不限於家政服務、保潔、洗滌及消毒服務以及施工管理服務。

於2022年3月31日，浙江中都的在管總建築面積約為4.8百萬平方米，包括25個住宅物業項目及12個非住宅物業項目，例如位於中國浙江省杭州市、江山市及溫州市的學校、政府大樓、商業物業、會議中心等。浙江中都截至2021年12月31日止年度的收益約為人民幣86.2百萬元(相當於約101.7百萬港元)。截至2021年12月31日止年度，浙江中都錄得淨利潤率約7.2%。於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，浙江中都並無現有產權負擔，亦無任何重大借款。

## 有關湖南金典的資料

湖南金典為一家於2002年在中國成立的有限公司。緊接湖南金典收購事項前，其由四川東藍及張先生(彼等均為獨立第三方)分別擁有80%及20%。

湖南金典總部位於中國湖南省長沙市，主要從事提供物業管理服務，包括但不限於保潔、洗滌及消毒服務、傢俬安裝及維修服務以及電腦及辦公設備維修服務。

於2022年3月31日，湖南金典的在管總建築面積約為7.7百萬平方米，包括41個非住宅物業項目，例如位於中國湖北省武漢市、中國湖南省長沙市、株洲市、寧鄉市、湘潭市的學校、醫院、銀行、政府大樓、公園、商業物業等。湖南金典截至2021年12月31日止年度的收益約為人民幣68.2百萬元(相當於約80.5百萬港元)。截至2021年12月31日止年

度，湖南金典錄得淨利潤率約8.6%。緊接湖南金典收購事項前，除張先生所持有湖南金典的20%股權以四川東藍為受益人予以質押外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，湖南金典並無現有產權負擔，亦無任何重大借款。

## 更改所得款項淨額用途

茲提述招股章程。誠如招股章程「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」一節所披露，本集團擬將所得款項淨額的約65.0%用作透過戰略投資、合作及收購擴大其物業組合及業務規模。特別是，根據招股章程所披露的時間表，本集團計劃：(a)將所得款項淨額的約31.25%及4.45%用作透過分別於(i)2022年7月至2022年12月期間及(ii)2023年1月至2023年6月期間收購非住宅物業公司擴大其物業組合；及(b)將所得款項淨額的約17.50%及11.80%用作透過分別於(i)2023年1月至2023年6月期間及(ii)2023年7月至2023年12月期間收購住宅物業管理公司擴大其物業組合。截至本公告日期，本集團尚未動用任何所得款項淨額。

由於全球發售所得款項淨額較預期有所減少，約為50.0百萬港元，招股章程所披露的歸屬於收購住宅及非住宅物業的所得款項淨額比例按比例減少。由於預期所得款項淨額減少，董事會決議連同使用本集團內部資源，在較早的時間內動用上述所有所得款項淨額的65.0%（以招股章程所披露的方式），以於2022年底前結算浙江中都代價及湖南金典代價。

董事會認為，改變所得款項淨額用途不會對本集團現有業務及營運造成任何重大不利影響。董事會進一步確認，所得款項淨額用途變動是公平合理的，並且符合本集團和股東的最佳利益，因為所得款項淨額變動將使本公司能夠更有效地部署其財務資源，以提高本集團的盈利能力。

董事會確認，除了為擴大其物業投資組合及業務規模而改變所得款項淨額用途外，截至本公告日期，所得款項淨額用途並無其他變動。董事會將持續評估所得款項淨額的使用計劃，並可能在必要時修改或修訂該計劃以應對不斷變化的市場環境。



## 該等所得款項淨額用途變動的理由及裨益及訂立收購協議的理由及裨益

考慮到浙江中都及湖南金典的整體表現及資歷，並根據實際市況，本集團認為較早訂立收購協議將有利。特別是，根據浙江中都及湖南金典各自的物業組合及財務表現，本集團認為該兩家公司(分別主要從事住宅物業管理業務及非住宅物業管理業務)已基本達到招股章程「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」一節所載的收購標準。此外，本集團項目與浙江中都及湖南金典項目在業務領域存在高度重疊，有利於整合各方優勢，降低營運成本，提高管理效率及提高未來重疊業務領域的盈利能力。收購事項亦將進一步提升本集團在市場上的影響力及競爭力，有利於其長期穩健增長並為股東創造更好的回報。董事認為，收購事項乃本集團擴大其地理覆蓋範圍及服務範圍的良機。

董事會已批准收購協議，董事(包括獨立非執行董事)亦確認，儘管收購協議並非於本集團日常及一般業務過程中進行，但收購協議的條款屬公平合理，按正常商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則涵義

由於本集團均與四川東藍訂立收購協議，收購協議項下擬進行的該等收購事項根據上市規則第14.22條須予以合併。

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)合共超過5%但低於25%，收購協議項下擬進行的交易根據上市規則第14章構成本公司的須予披露交易。因此，訂立收購協議須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購協議」	指	湖南金典收購協議及浙江中都收購協議
「收購事項」	指	湖南金典收購事項及浙江中都收購事項
「董事會」	指	董事會
「重慶東原」	指	重慶新東原物業管理有限公司(前稱重慶東原嘉合美物業管理有限公司)，一家於2003年9月24日在中國成立的有限公司，為本公司直接全資附屬公司
「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
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	招股章程所載本公司就本公司H股於聯交所上市的全球發售
「本集團」	指	本公司及其附屬公司的統稱
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「湖南金典」	指	湖南金典物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司
「湖南金典收購事項」	指	根據湖南金典收購協議收購湖南金典的80%股權

「湖南金典收購協議」	指	重慶東原、四川東藍、張先生及湖南金典就(其中包括)湖南金典收購事項於2022年6月23日訂立的股權轉讓與合作協議
「湖南金典完成日期」	指	湖南金典收購事項的完成日期,將為重慶東原完成成為湖南金典80%股權的擁有人後三(3)日內
「湖南金典代價」	指	湖南金典收購事項的代價人民幣61.7百萬元(相當於約72.8百萬港元)(應根據湖南金典收購協議條款予以調整)
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「張先生」	指	張利群先生,於本公告日期為湖南金典20%股權的權益持有人
「所得款項淨額」	指	全球發售的所得款項淨額約139.8百萬港元
「中國」	指	中華人民共和國,僅就本公告而言,不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「招股章程」	指	本公司日期為2022年4月19日的招股章程
「人民幣」	指	人民幣,中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「四川東藍」	指	四川東藍商業管理有限公司,一家於中國成立的有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米

「浙江中都」	指	浙江中都物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司
「浙江中都收購事項」	指	根據浙江中都收購協議收購浙江中都的100%股權
「浙江中都收購協議」	指	重慶東原、四川東藍及浙江中都就浙江中都收購事項於2022年6月23日訂立的股權轉讓協議
「浙江中都完成日期」	指	浙江中都收購事項的完成日期，將為重慶東原完成成為浙江中都的註冊唯一擁有人後三(3)日內
「浙江中都代價」	指	浙江中都收購事項的代價人民幣79.5百萬元(相當於約93.8百萬港元)(應根據浙江中都收購協議條款予以調整)

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  
**易琳女士**

中國，2022年6月23日

就本公告而言，除非另有說明，否則人民幣兌換成港元乃按人民幣1.00元兌1.18港元的概約匯率進行。

於本公告日期，董事會包括執行董事衡清達先生及范東先生，非執行董事易琳女士及陳涵先生，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