
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隨附的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。



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) 重續持續關連交易
- (2) 建議重選董事
- (3) 建議重選及委任監事
- (4) 建議修訂組織章程細則
- (5) 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7至29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30至31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32至61頁。

本公司謹訂於2023年12月13日(星期三)上午十時正在中國重慶市南岸區南濱路80號東原1891E館4層舉行臨時股東大會，召開大會的通告載於本通函，並隨函附奉代表委任表格。無論閣下是否擬出席臨時股東大會，務請按隨附的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2023年12月12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。

* 僅供識別

2023年11月21日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件.....	30
獨立財務顧問函件	32
附錄一 — 建議重選或委任董事及監事的詳情	I-1
附錄二 — 建議修訂組織章程細則	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-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：

「聯屬公司」	指	(i)迪馬集團(包括本集團)與獨立第三方(迪馬集團於其中並無擁有任何控股權益)設立的公司，並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
「經修訂細則」	指	本公司於臨時股東大會上建議採納的納入及綜合所有建議修訂的本公司經修訂組織章程細則
「細則修訂以及董事及監事重選公告」	指	本公司日期為2023年10月18日的公告，內容有關(i)建議修訂；(ii)建議(a)重選所有現任董事；及(b)重選現有非僱員代表監事及委任新的非僱員代表監事
「組織章程細則」	指	本公司現時生效的組織章程細則
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「董事會多元化政策」	指	本公司現時生效的董事會多元化政策
「持續關連交易重續公告」	指	本公司日期為2023年10月18日的公告，內容有關訂立新迪馬集團總協議
「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，為本公司的控股股東
「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，為本公司的關連人士
「城市運營服務」	指	向住宅及當地非住宅物業提供物業管理服務，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

釋 義

「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
「《公司法》」	指	《中華人民共和國公司法》，經不時修訂及補充
「社區活動策劃服務」	指	為住戶及物業開發商籌辦活動
「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，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	迪馬及由迪馬及／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	2024年1月1日或新迪馬集團總協議所有先決條件的履行或豁免當日（如適用）（以較後者為準）
「臨時股東大會」	指	本公司謹訂於2023年12月13日（星期三）上午十時正假座中國重慶市南岸區南濱路80號東原1891E館4層舉行臨時股東大會或其任何續會，以考慮及酌情批准本通函第EGM-1至EGM-5頁所載大會通告載列的決議案
「現有迪馬集團總協議」	指	(i)現有城市運營服務總協議；(ii)現有涉外、科技、醫療等綜合服務總協議；及(iii)現有美好生活服務總協議的統稱
「現有城市運營服務總協議」	指	本公司與迪馬集團訂立日期為2021年3月10日的城市運營服務總協議，內容有關本集團向迪馬集團及附屬公司提供城市運營服務

釋 義

「現有涉外、科技、醫療等綜合服務總協議」	指	本公司與迪馬集團訂立日期為2021年3月10日的涉外、科技、醫療等綜合服務總協議，內容有關本集團向迪馬集團及聯屬公司提供其他綜合增值服務，包括(其中包括)協銷服務、前期規劃服務、數字化及智能化技術服務、維護及整改服務以及其他相關綜合增值服務
「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2021年3月10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相關增值服務，包括(其中包括)社區活動策劃服務、管理及代理服務以及其他美好生活相關增值服務
「涉外、科技、醫療等綜合服務」	指	向外資企業、外國大使館、國際學校、醫院和醫療設施提供的服務，以及其他綜合增值服務，包括(其中包括)協銷服務、前期規劃服務、數字化及智能化技術服務、維護及整改服務以及其他相關綜合增值服務
「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，其於聯交所上市
「H股證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，本公司的H股證券登記處
「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進行的建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

釋 義

「獨立股東」	指	毋須於臨時股東大會上就批准有關(其中包括)新迪馬集團總協議及其項下擬進行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
「最後實際可行日期」	指	2023年11月15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
「美好生活服務」	指	美好生活相關增值服務,包括(其中包括)社區活動策劃服務、管理及代理服務以及其他美好生活相關增值服務
「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	提供(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	於最後實際可行日期,羅韶宇先生擁有重慶東銀約77.78%股本權益,並為本公司的關連人士
「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)新城市運營服務總協議;(ii)新美好生活服務總協議;及(iii)新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議的統稱

釋 義

「新城市運營服務總協議」	指	本公司與迪馬集團訂立日期為2023年10月18日的城市運營服務總協議，內容有關本集團向迪馬集團及聯屬公司提供城市運營服務
「新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議」	指	本公司與迪馬集團訂立日期為2023年10月18日的涉外、科技、醫療等綜合服務總協議，內容有關本集團向迪馬集團及聯屬公司提供其他綜合增值服務，包括(其中包括)協銷服務、前期規劃服務、數字化及智能化技術服務、維護及整改服務以及其他相關綜合增值服務
「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相關增值服務，包括(其中包括)社區活動策劃服務、管理及代理服務以及其他美好生活相關增值服務
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「非僱員代表監事」	指	監事(僱員代表監事除外)，由本公司僱員選舉產生，毋須經股東批准
「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)
「前期規劃服務」	指	提供整體項目設計及規劃以及售前活動協調方面的顧問服務
「建議修訂」	指	誠如本通函附錄二所載建議修訂組織章程細則
「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	中國法定貨幣人民幣
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會

釋 義

「協銷服務」	指	協助物業銷售活動，包括訪客接待、清潔、安保檢查、維護及其他客戶相關服務
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	H股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	監事會成員
「監事會」	指	本公司監事會
「天津澄方」	指	天津澄方企業管理諮詢有限公司，持有25,520,000股H股股份，佔於最後實際可行日期已發行H股股份約38.09%，為本公司的關連人士
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	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)
范東先生 (聯席總裁)

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：

- (1) 重續持續關連交易
- (2) 建議重選董事
- (3) 建議重選及委任監事
- (4) 建議修訂組織章程細則

I. 緒言

茲提述(i)招股章程；(ii)持續關連交易重續公告；及(iii)細則修訂以及董事及監事重選公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)新迪馬集團總協議及其項下擬進行的交易的詳情；(ii)獨立董事委員會就新迪馬集團總協議及其項下擬進行的交易致獨立股東的函件；(iii)獨立財務顧問就新迪馬集團總協議及其項下擬進行的交易發出的函件；(iv)建議(a)重

* 僅供識別

董事會函件

選所有現任非執行董事及獨立非執行董事的詳情；及(b)重選現任非僱員代表監事及委任新的非僱員代表監事；(v)建議修訂；及(vi)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. 重續持續關連交易

茲提述招股章程及持續關連交易重續公告。

誠如招股章程所披露，本公司於2021年3月10日與迪馬集團訂立現有迪馬集團總協議，其於上市後構成本公司的持續關連交易。現有迪馬集團總協議將於2023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2023年10月18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2026年12月31日屆滿。

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

A. 新城市運營服務總協議

日期	2023年10月18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2026年12月31日(包括首尾兩日)
先決條件	新城市運營服務總協議須待以下條件達成後，方可作實： (1) 本公司就訂立新城市運營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；

董事會函件

- (2) 本公司於臨時股東大會上取得獨立股東批准新城市運營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。

新城市運營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2023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),則新城市運營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,惟任何先前違反新城市運營服務總協議者除外

標的事宜

根據新城市運營服務總協議,本集團應向迪馬集團及聯屬公司(包括迪馬集團的聯繫人)提供城市運營服務(即向住宅及當地非住宅物業提供物業管理服務,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)

定價基準

根據新城市運營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

在釐定新城市運營服務總協議項下擬進行的交易的擬議年度上限的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的至少三份報價。經比較自現有城市運營服務總協議開始至2023年9月向獨立第三方提供之六份報價後,董事確認上述定價基準為公平合理,且對本集團而言不遜於獨立第三方可取得之價格。

董事會函件

付款條款

根據新城市運營服務總協議，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城市運營服務另行訂立協議。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城市運營服務的交易詳情。一般而言，本集團可按月收取物業管理費。提供城市運營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		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度上限	50,355	53,664	54,760

於達致新城市運營服務總協議項下擬進行的交易的上述建議年度上限時，董事已全面考慮以下因素：

- (i) 截至2022年12月31日止三個年度及截至2023年6月30日止六個月，有關向迪馬集團及聯屬公司採購物業項目提供城市運營服務之現有城市運營服務總協議的歷史交易金額分別約為人民幣37.5百萬元、人民幣43.5百萬元、人民幣41.8百萬元及人民幣22.8百萬元，而所管理總建築面積分別約為11.2百萬平方米、14.3百萬平方米、18.6百萬平方米及19.3百萬平方米；
- (ii) 截至2022年12月31日止三個年度及截至2023年6月30日止六個月城市運營服務產生的成本；

董事會函件

- (iii) 截至2026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城市運營服務協議計算。於2023年9月30日，本集團已訂約管理源自迪馬集團及聯屬公司(包括迪馬集團的聯繫人)的總合約建築面積約為20.5百萬平方米的121個物業項目；
- (iv) 截至2026年12月31日止三個年度，迪馬集團將交付的物業項目的估計規模及數目，乃根據迪馬集團於2023年3月31日持有的總建築面積及土地儲備計算。根據迪馬集團截至2023年3月31日止三個月的季度報告，迪馬集團的土地儲備及總規劃建築面積分別約為2.3百萬平方米及18.6百萬平方米；
- (v) 本集團管理的迪馬集團及聯屬公司(包括迪馬集團的聯繫人)所開發物業項目的比例，以及本集團截至2026年12月31日止三個年度的估計運營能力；及
- (vi) 就源自迪馬集團及聯屬公司(包括迪馬集團的聯繫人)的住宅及當地非住宅物業收取的估計月度城市運營服務費，並假設與截至2026年12月31日止年度收取的月均城市運營服務費維持相同。

總括而言，新城市運營服務總協議項下擬進行交易之建議年度上限乃基於物業管理費用估計釐定，而物業管理費用考慮到迪馬集團及聯屬公司截至2026年12月31日止三個年度之物業項目及可交付規模預期增長，並可提供彈性緩衝。

董事會函件

B. 新美好生活服務總協議

日期	2023年10月18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2026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2023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

董事會函件

標的事宜

根據新美好生活服務總協議，本集團同意向迪馬集團及聯屬公司（包括迪馬集團的聯繫人）提供下列與美好生活相關增值服務：

- 社區活動策劃服務（即為住戶及物業開發商籌辦活動）；
- 管理及代理服務（即(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））；
- 公用設施維護服務；及
- 其他美好生活增值服務。

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

董事會函件

於釐定新美好生活服務總協議項下擬進行的交易之建議年度上限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。經比較自現有美好生活服務總協議開始至2023年9月向獨立第三方提供之四份報價後，董事確認上述定價基準為公平合理，且對本集團而言不遜於向獨立第三方提供者。

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具體美好生活增值服務訂立個別協議。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相關增值服務的交易詳情。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		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度上限	48,951	56,344	61,256

董事會函件

於設定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(i)已審閱有關現有美好生活服務總協議於截至2022年12月31日止三個年度及截至2023年6月30日止六個月的歷史交易金額分別約為人民幣85.7百萬元、人民幣113.7百萬元、人民幣65.1百萬元及人民幣18.3百萬元；及(ii)將該等歷史交易金額與現有美好生活服務總協議項下擬進行的交易的年度上限(即截至2023年12月31日止兩個年度分別為人民幣122.1百萬元及人民幣132.8百萬元)進行比較。董事注意到，於2022年關鍵時期釐定現有美好生活服務總協議項下擬進行的交易的年度上限時，根據現有美好生活服務總協議提供服務的實際交易金額遠低於預期交易金額。具體而言，現有美好生活服務總協議項下擬進行的交易的年度上限使用率由截至2022年12月31日止年度約53.3%減少至截至2023年6月30日止六個月約27.6%。此乃主要由於迪馬集團及聯屬公司的業務於2022年及2023年上半年受到新冠疫情及中國房地產行業下行的負面影響。董事認為，有關情況將會持續一段時間，並因此認為將新美好生活服務總協議項下擬進行的交易的建議年度上限從現有美好生活服務總協議項下擬進行的交易的過往年度上限調低屬適當，以反映實際使用率。

然而，經全面考慮以下因素後，董事認為有必要為新美好生活服務總協議項下擬進行的交易設定建議年度上限並增設截至2026年12月31日止年度各年的建議年度上限：

董事會函件

- (i) 經參考有關提供社區活動策劃服務、管理及代理服務以及其他美好生活相關增值服務的現有協議，迪馬集團及聯屬公司開發及交付的物業項目數目、預計迪馬集團及聯屬公司（包括迪馬集團的聯繫人）將開發及交付的物業項目的數目以及社區活動策劃服務、管理及代理服務以及其他美好生活相關增值服務的預計合約金額；
- (ii) 截至2026年12月31日止三個年度，物業項目數目預期增長乃參考(a)迪馬集團及聯屬公司（包括迪馬集團的聯繫人）的業務發展計劃；及(b)本集團對迪馬集團新物業項目的數目估計。估計在管建築面積約為24.2百萬平方米的合共約129個物業項目將於截至2026年12月31日止三個年度由迪馬集團交付；
- (iii) 空置車位數、每個單位的停車位管理費及空置期長短一經考慮截至2026年12月31日止三個年度，迪馬集團及聯屬公司（包括迪馬集團的聯繫人）將予開發並由本集團管理及協銷的停車位數目的預期增長乃基於迪馬集團及聯屬公司（包括迪馬集團的聯繫人）的未來發展計劃；
- (iv) 經參考本集團於截至2022年12月31日止三個年度及截至2023年6月30日止六個月的收費標準預計每年就社區活動策劃服務、管理及代理服務以及其他增值服務收費標準增加以及經考慮（其中包括）往後年度相關服務的勞工成本增加，預計有關服務的相關成本及市場價格增加。

董事會函件

C. 新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議

日期	2023年10月18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2026年12月31日(包括首尾兩日)
先決條件	新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議須待以下條件達成後，方可作實： (1) 本公司就訂立新涉外、科技、醫療等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涉外、科技、醫療等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。

新涉外、科技、醫療等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2023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)，則新涉外、科技、醫療等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，惟任何先前違反新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議者除外

董事會函件

標的事宜

根據新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議，本集團同意向迪馬集團及聯屬公司（包括迪馬集團的聯繫人）提供下列其他綜合增值服務：

- 協銷服務（即協助物業銷售活動，包括訪客接待、清潔、安保檢查、維護及其他客戶相關服務）；
- 前期規劃服務（即整體項目設計及規劃以及售前活動協調方面的顧問服務）；
- 數字化及智能化技術服務；
- 維護及整改服務，包防火設施、機器、電力及相關工程；及
- 其他美好生活增值服務。

定價基準

根據新涉外、科技、醫療等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

董事會函件

於釐定新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議項下擬進行的交易之建議年度上限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。經比較自現有新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議開始至2023年9月向獨立第三方提供之四份報價後，董事確認上述定價基準為公平合理，且對本集團而言不遜於向獨立第三方提供者。

付款條款

根據新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議，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具體其他綜合增值服務訂立個別協議。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其他綜合增值服務的交易詳情。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		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度上限	70,946	63,681	59,222

董事會函件

於設定新涉外、科技、醫療等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(i)已審閱有關現有涉外、科技、醫療等綜合服務總協議於截至2022年12月31日止三個年度及截至2023年6月30日止六個月的歷史交易金額分別約為人民幣194.3百萬元、人民幣217.8百萬元、人民幣144.7百萬元及人民幣38.4百萬元；及(ii)將該等歷史交易金額與現有涉外、科技、醫療等綜合服務總協議項下擬進行的交易的年度上限(即截至2023年12月31日止兩個年度分別為人民幣245.7百萬元及人民幣298.2百萬元)進行比較。董事注意到，於2022年關鍵時期釐定現有涉外、科技、醫療等綜合服務總協議項下擬進行的交易的年度上限時，根據現有涉外、科技、醫療等綜合服務總協議提供服務的實際交易金額遠低於預期交易金額。具體而言，現有涉外、科技、醫療等綜合服務總協議項下擬進行的交易的年度上限使用率由截至2022年12月31日止年度約58.9%減少至截至2023年6月30日止六個月約25.8%。此乃主要由於迪馬集團及聯屬公司的業務於2022年及2023年上半年受到新冠疫情及中國房地產行業下行的負面影響。

另一方面，董事於釐定新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議項下擬進行的交易的建議年度上限時已考慮以下因素：

- (i) 2020年至2022年，迪馬集團總規劃建築面積增加至約5.7%。於2022年12月31日，迪馬集團總規劃建築面積約為18.6百萬平方米；
- (ii) 經參考有關提供協銷服務的現有協議，本集團提供協銷服務的現有物業項目數目、預計迪馬集團新物業項目的數目及新物業項目的預計協銷服務合約金額；

董事會函件

- (iii) 經參考有關提供前期規劃服務、維護及整改服務以及其他增值服務的現有協議，迪馬集團及聯屬公司開發及交付的物業項目數目、預計迪馬集團及聯屬公司（包括迪馬集團的聯繫人）將開發及交付的物業項目的數目以及前期規劃服務、維護及整改服務以及其他美好生活相關增值服務的預計合約金額；
- (iv) 截至2026年12月31日止三個年度，物業項目數目預期增長乃參考(a)過往交易金額的增長率；及(b)迪馬集團及聯屬公司（包括迪馬集團的聯繫人）的業務發展計劃及本集團對迪馬集團新物業項目的數目估計。估計在管建築面積約為24.2百萬平方米的合共約129個物業項目將於截至2026年12月31日止三個年度由迪馬集團交付；
- (v) 經參考本集團於截至2022年12月31日止三個年度及截至2023年6月30日止六個月的收費標準預計每年就前期規劃服務、維護及整改服務以及其他增值服務收費標準增加以及經考慮（其中包括）往後年度相關服務的勞工成本增加，預計有關服務的相關成本及市場價格增加。

董事會函件

儘管存在上述因素，董事預期中國房地產行業於2022年及2023年上半年下行對迪馬集團及聯屬公司造成的負面影響將持續一段時間。此外，根據現有涉外、科技、醫療等綜合服務總協議就若干現有項目提供的現有服務將於截至2026年12月31日止三個年度完成，且預期該等項目毋須重複提供服務。因此，經全面考慮上述所有因素後，董事認為，將新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議項下擬進行的交易的建議年度上限由現有涉外、科技、醫療等綜合服務總協議項下擬進行的交易的過往年度上限調低，以及將有關建議年度上限設定為呈下降趨勢以反映實際使用率及預期整體所需服務乃屬適當。

董事確認，自上市日期至最後實際可行日期的交易金額均在各份現有迪馬集團總協議項下各自的原年度上限範圍內。

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向獨立第三方提供者；
- (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，以確保交易按新迪馬集團總協議的主要條款進行；及

董事會函件

- (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。

新迪馬集團總協議的理由及裨益

本集團於2022年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)提供物業管理服務及增值服務(即城市運營服務、美好生活服務以及涉外、科技、醫療等綜合服務)。

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(包括獨立非執行董事，經考慮獨立財務顧問的意見後)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。

由於羅韶穎女士為迪馬的董事兼行政總裁，而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新迪馬集團總協議的相關董事會決議案放棄投票。

除上述者外，概無其他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，概無其他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。

於最後實際可行日期，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%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。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，迪馬為本公司的控股股東之一，因此，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。

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)，其持有25,520,000股H股股份，佔於最後實際可行日期已發行H股股份約38.09%，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進行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進行的相關建議年度上限的決議案放棄投票。

III. 建議重選董事

茲提述細則修訂以及董事及監事重選公告。

董事會所有現任成員之第一屆任期將於2023年12月13日屆滿。於2023年10月18日，董事會議建議重選所有現任非執行董事及獨立非執行董事。待建議修訂獲股東於臨時股東大會批准後，所有執行董事均由本公司僱員代表選舉產生，該等董事由本公司僱員代表會議推選或罷免，惟毋須經股東批准。因此，將不會於臨時股東大會上建議股東重選所有現任執行董事。

董事會函件

根據組織章程細則、《公司法》及上市規則的有關規定，董事會建議提名下列人士為第二屆董事會成員，並建議各自就擔任董事向本公司收取建議年度酬金，詳情如下：

姓名	於本公司的現時職務	建議	建議向本公司收取的年度酬金
羅韶穎女士	非執行董事	重選為非執行董事	250,000港元
易琳女士	非執行董事	重選為非執行董事	250,000港元
蔡穎女士	獨立非執行董事	重選為獨立非執行董事	250,000港元
王蘇生先生	獨立非執行董事	重選為獨立非執行董事	250,000港元
宋德亮先生	獨立非執行董事	重選為獨立非執行董事	250,000港元

建議重選的各董事已同意上述建議重選。

有關上述建議董事(統稱「**被提名人**」)的簡要資料載於本通函附錄一A部分。批准彼等重選的獨立普通決議案將於臨時股東大會上提呈，以供股東審議及批准。有關選舉的結果將連同臨時股東大會的投票結果一併公佈。

提名委員會已審閱第二屆董事會成員的建議組成，並認為董事會的建議組成符合組織章程細則、適用法律法規、上市規則、董事會多元化政策的規定及本公司的需要。於建議選舉董事時，董事會已根據董事會多元化政策考慮多項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期，以達致董事會成員多元化。董事會認為，建議重選董事的性別、年齡、教育背景、專業經驗、技能及知識有助於董事會的多元化。此外，董事會薪酬委員會經參考董事各自的職務、責任、經驗及當前市況後，已建議上述董事的薪酬。於臨時股東大會上將提呈普通決議案，以審議及批准選

董事會函件

舉上述建議董事及其建議薪酬。各建議董事的任期為三年，自股東於臨時股東大會上批准委任當日或2023年12月14日（以較後者為準）起計，並合資格於任期屆滿後重選連任。各建議董事於臨時股東大會上獲股東有效委任後應與本公司訂立服務協議。

建議重選的各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條向本公司確認其獨立性。因此，根據提名委員會的推薦建議，董事會認為，建議重選的獨立非執行董事為獨立人士及應該獲選。

除本通函附錄一A部分所披露者外，於最後實際可行日期，各董事(i)並無於本集團任何成員公司擔任任何職位；(ii)與本公司任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東（定義見上市規則）概無關連；(iii)並無於H股中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的權益；及(iv)於過去三年並無於任何其他上市公眾公司擔任任何其他董事職務。除本通函附錄一A部分所披露者外，於最後實際可行日期，概無有關重選上述董事的其他事宜須提請股東垂注，亦無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

IV. 建議重選及委任監事

茲提述細則修訂以及董事及監事重選公告。

監事會所有現任成員之第一屆任期亦將於2023年12月13日屆滿。於2023年10月18日，董事會亦議決建議重選所有現任監事（(i)王駿先生將不會重選連任監事，並將於臨時股東大會結束時退任，以便投入更多時間處理其他事務；及(ii)僱員代表監事譚亮女士除外（其應由本公司僱員選舉，毋須經股東批准）（即非僱員代表監事）。

董事會宣佈，天津澄方於2023年10月18日已提名楊洸先生（「**楊先生**」）為於臨時股東大會供委任的非僱員代表監事候選人。

根據組織章程細則、《公司法》及上市規則的有關規定，天津澄方建議提名下列人士為第二屆監事會成員：

姓名	於本公司的現時職務	建議
毛盾先生（「 毛先生 」）	監事（代表股東）	重選為監事
楊洸先生	不適用	委任為監事

董事會函件

根據《公司法》、組織章程細則及其他法規的有關規定，結合本公司所處行業薪酬水平，並結合本公司實際情況及非僱員代表監事的工作時間，董事會議決，建議所有將予重選或委任（視情況而定）的非僱員代表監事將不會就擔任監事向本公司收取任何服務費。

毛先生及楊先生均已同意上述建議重選或委任（視情況而定）。彼等履歷資料載於本通函附錄一B部分。批准(i)重選毛先生；及(ii)委任楊先生的獨立普通決議案將於臨時股東大會上提呈，以供股東審議及批准。代表本集團僱員的監事應由本集團僱員以民主選舉方式選舉產生。有關選舉的結果將連同臨時股東大會的投票結果一併公佈。

於臨時股東大會上將提呈普通決議案，以審議及批准選舉上述人士為非僱員代表監事。各人士於臨時股東大會上獲股東有效委任後應與本公司訂立服務協議。各建議監事的任期為三年，自股東於臨時股東大會上批准委任之日或2023年12月14日（以較遲者為準）起計，任期屆滿後可膺選連任。

除本通函附錄一B部分所披露者外，於最後實際可行日期，上述各將予重選或委任（視情況而定）的非僱員代表監事(i)並無於本集團任何成員公司擔任任何職務；(ii)與本公司任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東（定義見上市規則）有任何關係；(iii)於H股中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的權益；及(iv)於過去三年於任何其他上市公眾公司擔任任何其他董事職務。除本通函附錄一B部分所披露者外，於最後實際可行日期，概無有關重選或委任非僱員代表監事（視情況而定）的其他事宜須提請股東垂注，亦無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

V. 建議修訂組織章程細則

茲提述細則修訂以及董事及監事重選公告。

於2023年10月18日，董事會亦建議作出建議修訂，以(i)表明董事會應有兩名僱員代表董事，其可由本公司僱員大會或本公司僱員代表大會選舉或罷免；及(ii)使組織章程細則符合本公司H股全流通於2023年8月31日完成後本公司的實際情況。

建議修訂的詳情載於本通函附錄二。

建議修訂乃以中文編製，英文譯本僅供參考。倘建議修訂的中文版本與英文版本有任何歧義，概以中文版本為準。

董事會函件

本公司有關香港法律及中國法律的法律顧問已分別確認，建議修訂符合上市規則的適用規定，且並無違反中國法律。本公司亦確認，就聯交所上市公司而言，建議修訂並無異常之處。

建議修訂及採納經修訂細則須待股東於臨時股東大會上以特別決議案方式批准後，方可作實。董事會決議提請臨時股東大會授權董事會並由董事會轉授權本公司管理層辦理本次修訂所涉及的相關監管機構審批及備案手續，並根據監管機構的意見對組織章程細則的修訂內容進行字眼上的調整。

VI. 臨時股東大會

本公司謹訂於2023年12月13日(星期三)上午十時正假座中國重慶市南岸區南濱路80號東原1981E館4層舉行臨時股東大會，大會通告載於本通函，並隨附代表委任表格。

臨時股東大會將於2023年12月13日(星期三)上午十時正假座中國重慶市南岸區南濱路80號東原1981E館4層舉行。

無論閣下是否擬出席臨時股東大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥，並儘早交回本公司於香港的H股證券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，該表格無論如何最遲須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2023年12月12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的記錄日期將定於2023年12月1日(星期五)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2023年12月1日(星期五)下午四時三十分前送達本公司於香港的H股證券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)，以作登記。

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。

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25,520,000股H股股份，佔於最後實際可行日期已發行H股股份約38.09%)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進行的各自建

董事會函件

議年度上限的決議案放棄投票。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各份新迪馬集團總協議及其項下擬進行的各自建議年度上限的決議案放棄投票。

VII. 惡劣天氣安排

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。

VIII. 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所有決議案。

謹請閣下亦垂注本通函各附錄所載的其他資料。

IX. 警告通知

各份新迪馬集團總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，各份新迪馬集團總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

羅韶穎

謹啟

2023年11月21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：

重續持續關連交易

吾等謹此提述日期為2023年11月21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，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的詳情載於通函「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)各份新迪馬集團總協議及其項下擬進行的交易的條款；及(ii)通函「獨立財務顧問函件」所述的因素，吾等認為(1)各份新迪馬集團總協議乃於本公司一般及日常業務過程中訂立；及(2)各份新迪馬集團總協議及其項下擬進行的交易的條款(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各份新迪馬集團總協議及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表
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，當中載有就新迪馬集團總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：

重續持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就(其中包括)新迪馬集團總協議及其項下擬進行的建議年度上限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2023年11月21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。

誠如招股章程及持續關連交易重續公告所述，為重續將於2023年12月31日屆滿的現有迪馬集團總協議，於2023年10月18日(交易時段後)， 貴公司與迪馬集團訂立各份新迪馬集團總協議，包括(i)新城市運營服務總協議；(ii)新美好生活服務總協議；及(iii)新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，迪馬為 貴公司的控股股東之一，因此，就上市規則第14A章而言，迪馬及其聯繫人為 貴公司的關連人士。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 貴公司的持續關連交易。

獨立財務顧問函件

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。

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，佔於最後實際可行日期已發行H股股份約38.09%，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進行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各份新迪馬集團總協議及其項下擬進行的相關建議年度上限的決議案放棄投票。

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。吾等已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，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

吾等與 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。於過去兩年， 貴公司與吾等之間並無其他委聘。除就是次委任吾等為獨立財務顧問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金融有限公司將自 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。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。因此，吾等認為，吾等符合資格就新迪馬集團總協議的條款及其項下擬進行的相關建議年度上限提供獨立意見。

獨立財務顧問函件

吾等的職責為就(i)新迪馬集團總協議及其項下擬進行的相關建議年度上限是否於 貴集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立；(ii)新迪馬集團總協議的條款及其項下擬進行的相關建議年度上限對獨立股東而言是否屬公平合理及符合 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新迪馬集團總協議及其項下擬進行的相關建議年度上限的相關決議案投票，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。所審閱的文件包括但不限於現有迪馬集團總協議、新迪馬集團總協議、招股章程、持續關連交易重續公告、 貴公司截至2022年12月31日止財政年度的年報(「**2022年年報**」)、 貴公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告(「**2023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的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，致使通函所載任何陳述或通函產生誤導。

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

於達致吾等有關新迪馬集團總協議的條款及其項下擬進行的各自建議年度上限的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由。

1. 有關新迪馬集團總協議的背景

茲提述招股章程，當中 貴公司披露其於2021年3月10日與迪馬集團訂立現有迪馬集團總協議，其於上市後構成 貴公司的持續關連交易。現有迪馬集團總協議將於2023年12月31日屆滿。

為以符合 貴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2023年10月18日(交易時段後)， 貴公司與迪馬集團訂立新迪馬集團總協議，包括(i)新城市運營服務總協議；(ii)新美好生活服務總協議；及(iii)新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議，將於生效日期生效並於2026年12月31日屆滿。

以下載列新迪馬集團總協議的標的事宜：

(i) 新城市運營服務總協議

根據協議， 貴集團應向迪馬集團及聯屬公司(包括迪馬集團的聯繫人)提供住宅及當地非住宅物業的物業管理服務，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(「**城市運營服務**」)。

(ii) 新美好生活服務總協議

根據協議， 貴集團應向迪馬集團及聯屬公司(包括迪馬集團的聯繫人)提供美好生活相關增值服務，包括(其中包括)社區活動策劃服務、管理及代理服務以及其他美好生活相關增值服務(「**美好生活服務**」)。

(iii) 新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議

根據協議， 貴集團應向外資企業、外國大使館、國際學校、醫院和醫療設施提供服務，以及向迪馬集團及聯屬公司(包括迪馬集團的聯繫人)提供其他綜合增值服務，包括(其中包括)協銷服務、前期規劃服務、數字化及智能化技術服務、維護及整改服務以及其他相關綜合增值服務(「**涉外、科技、醫療等綜合服務**」)。

獨立財務顧問函件

貴集團的三條主要業務線已重新分類如下：

業務線的先前分類	業務線的新分類	重新分類業務線的重大變動
物業管理服務	城市運營服務	透過撇除皆斯內及盛康所提供的涉外、醫療相關綜合服務應佔收益進行重新分類
社區增值服務	美好生活服務	無重大變動
非業主增值服務	涉外、科技、醫療等綜合服務	透過計入皆斯內及盛康所提供的涉外、醫療相關綜合服務應佔收益進行重新分類

貴集團三條主要業務線的重新分類符合 貴集團的組織架構。由於(i)皆斯內提供的服務與為外國相關項目提供服務有關，包括向外資企業、外國大使館及國際學校提供服務；及(ii)盛康提供的服務與提供醫療相關項目服務有關，包括向醫院及相關醫療設施提供的服務，董事會認為，先前分類將不會準確反映 貴集團於上述分部提供的服務。由於皆斯內及盛康提供的服務(i)更為專業；(ii)符合 貴集團的業務策略；及(iii)涉外、醫療相關綜合服務的子分部與非業主綜合增值服務的聯繫更為緊密，董事會認為皆斯內及盛康提供的服務將更好地反映於涉外、科技、醫療等綜合服務分部。因此，董事會決議重新分類三條主要業務線，以更有效描述 貴集團的業務活動。董事會認為，有關重新分類符合 貴集團的業務發展，並將使股東對 貴公司日後的業務營運狀況及財務表現有更深入的了解。

誠如 貴公司及 貴公司獨立核數師所確認，有關皆斯內及盛康向迪馬集團及聯屬公司所提供的涉外醫療相關綜合服務的重新分類金額並不重大。

獨立財務顧問函件

2. 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責任公司，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。

下文分別載列 貴集團截至2022年12月31日止兩個年度(摘錄自2022年年報)及截至2022年及2023年6月30日止六個月(摘錄自2023年中期報告)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	
	2023年	2022年	2022年	2021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)		
收益				
— 物業管理服務—(重新分類為「城市運營服務」)	510,895	366,254	839,782	629,028
社區增值服務 (重新分類為「美好生活服務」)	120,283	113,956	274,952	286,851
非業主增值服務(重新分類為「涉外、科技、醫療等綜合服務」)	75,225	126,145	227,725	277,544
總收益	706,403	606,355	1,342,459	1,193,423
毛利	127,582	145,723	275,626	308,923
期/年內利潤	33,193	55,057	94,161	130,395

根據2022年年報，貴集團於截至2022年12月31日止年度錄得收益約人民幣1,342.5百萬元，較截至2021年12月31日止年度的人民幣1,193.4百萬元增加約人民幣149.0百萬元或12.5%。收益增加主要由於來自物業管理服務分部的收益由截至2022年12月31日止兩個年度的約人民幣629.0百萬元增加約33.5%至人民幣839.8百萬元，該增加主要由於(i)住宅物業及非住宅物業的在管建築面積較2021年12月31日擴張約

獨立財務顧問函件

79.4%；及(ii)於2022年下半年收購兩家從事住宅及非住宅物業管理服務的公司。儘管收益增加，貴集團於截至2022年12月31日止年度錄得毛利由人民幣308.9百萬元減少約人民幣33.3百萬元或10.8%至人民幣275.6百萬元。該減少乃主要由於所有業務分部的銷售成本增幅比例高於其各自的收益增幅。這導致城市運營服務、美好生活服務及涉外、科技、醫療等綜合服務的毛利率分別由約23.1%、29.7%及28.1%減少至20.8%、20.2%及22.2%。因此，於截至2022年12月31日止兩個年度的整體毛利率由約25.5%減少至20.9%。

因此，貴集團的利潤由截至2021年12月31日止年度的約人民幣130.4百萬元減少約人民幣36.2百萬元或27.8%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣94.1百萬元。

根據2023年中期報告，貴集團於截至2023年6月30日止六個月的收益約為人民幣706.4百萬元，較2022年同期錄得的約人民幣606.4百萬元增加約人民幣100.0百萬元或16.5%。收益增加乃主要由於物業管理服務產生的收益增加，佔2023年首六個月收益約72.3%，此乃由於(i) 貴集團業務持續擴張，包括在管建築面積由2022年6月30日的約47.4百萬平方米增加約11.9%至2023年6月30日的約53.0百萬平方米；及(ii) 上述收購兩家中國物業管理公司，導致物業管理服務產生的收益相應增加。

於截至2023年6月30日止的六個月期間，即使總收益增加，但毛利有所下降，截至2022年底亦出現類似趨勢。因此，貴集團於截至2023年6月30日止六個月錄得除稅後利潤約人民幣33.2百萬元，而2022年同期的利潤約人民幣55.1百萬元。減少約人民幣21.9百萬元或39.7%乃主要由於(i) 整體利潤及毛利率減少，尤其是來自向非業主提供的美好生活服務及涉外、科技、醫療等綜合服務的整體利潤及毛利率減少；(ii) 銷售及營銷開支增加；及(iii) 不再自重慶相關政府機關收到上市獎勵補貼。

獨立財務顧問函件

同時，貴集團於2022年12月31日及2023年6月30日的綜合資產及負債(摘錄自2023年中期報告)概述如下：

表2：貴集團的財務狀況概要

	於2023年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2022年 12月31日 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
總資產		
— 非流動資產	369,954	371,882
— 流動資產	908,226	898,892
	1,278,180	1,270,774
總負債		
— 非流動負債	20,687	21,218
— 流動負債	750,881	765,895
	771,568	787,113
流動資產淨額	157,345	132,997
資產淨值	506,612	483,661

貴集團於2022年12月31日及2023年6月30日的總資產分別約為人民幣1,270.8百萬元及人民幣1,278.2百萬元。於2023年6月30日，貴集團的非流動資產約為人民幣370.0百萬元，主要包括(i)無形資產約人民幣277.4百萬元；(ii)物業、廠房及設備約人民幣33.1百萬元；(iii)按權益法入賬的投資約人民幣22.2百萬元；及(iv)遞延所得稅資產約人民幣13.7百萬元。同時，貴集團於2023年6月30日的流動資產為人民幣908.2百萬元，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695.8百萬元；(ii)現金及現金等價物(包括受限制現金結餘)約人民幣133.0百萬元；(iii)存貨約人民幣40.3百萬元；(iv)預付款項約人民幣32.9百萬元；及(v)應收股息約人民幣5.4百萬元。

獨立財務顧問函件

另一方面，貴集團於2022年12月31日及2023年6月30日分別錄得總負債約人民幣787.1百萬元及人民幣771.6百萬元。貴集團於2023年6月30日的非流動負債約為人民幣20.7百萬元，包括(i)遞延所得稅負債約人民幣15.8百萬元；(ii)租賃負債約人民幣2.9百萬元；及(iii)按公平值計入損益的金融負債約人民幣2.0百萬元。於2023年6月30日，貴集團的流動負債為人民幣750.9百萬元，主要包括(i)貿易應付款項約人民幣262.5百萬元；(ii)應計費用及其他應付款項約人民幣257.2百萬元；(iii)合約負債約人民幣206.9百萬元；及(iv)應付股息約人民幣9.4百萬元。

因此，貴集團於2023年6月30日的綜合流動資產淨額及資產淨值分別約為人民幣157.3百萬元及人民幣506.6百萬元，較2022年12月31日的約人民幣126.0百萬元及人民幣485.9百萬元分別增加24.9%及4.3%。該變動乃由於流動資產增加及流動負債減少的綜合影響所致，反映貴集團的整體財務狀況增強。

3. 有關迪馬集團的資料

迪馬為於中國註冊成立的有限公司。迪馬集團主要從事(i)開發及投資中國住宅及商業物業；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%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。

4. 中國物業管理行業的前景

中國的物業管理行業於過往年度不斷增長，由於中國全國城鎮化及人均可支配收入持續增長，在管建築面積及物業管理公司的在管物業數目均有所增加。以下載列國家統計局（「**國家統計局**」）刊發的(i)2017年至2022年中國城鎮化水平概要；及(ii)2017年至2022年中國城鎮家庭人均全年可支配收入概要：

2017年至2022年中國城鎮化水平概要

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
總人口(百萬)	1,400.1	1,405.4	1,410.1	1,412.1	1,412.6	1,411.8
城鎮人口(百萬)	843.4	864.3	884.2	902.2	914.3	920.7
城鎮化率(%)	60.2%	61.5%	62.7%	63.9%	64.7%	65.2%

2017年至2022年中國城鎮家庭人均全年可支配收入概要

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
城鎮家庭人均全年 可支配收入 (人民幣元)	36,396	39,251	42,359	43,834	47,412	49,283

摘錄自國家統計局的資料，中國城鎮化率由2017年的約60.2%穩步提升至2022年約65.2%。中國城鎮家庭人均可支配收入由2017年的約人民幣36,396元增至2022年的約人民幣49,283元，複合年增長率（「**複合年增長率**」）約為6.3%。

此外，根據中國社會科學院財經戰略研究院（一間中國經濟政策研究機構），預計至2035年，中國城鎮常住人口佔總人口的比例預期將達70%¹。隨著繼續推進城鎮化及城鎮家庭人均可支配收入持續增長，中國商品住宅物業（即為出售而開發的住宅物業）的供應量亦出現類似趨勢。

¹ 有關詳情，請參閱(i)<https://data.stats.gov.cn/english/easyquery.htm?cn=C01>及(ii)[https:// data.stats.gov.cn/english/easyquery.htm?cn=C01](https://data.stats.gov.cn/english/easyquery.htm?cn=C01)

獨立財務顧問函件

誠如2022年中國共產黨第二十次全國代表大會上強調，中國政府必須致力於實現、保障及提升中國人民的根本利益，竭盡所能解決中國人民最切身關注的最現實的問題。城鎮化率、城鎮家庭人均可支配收入及在建建築面積呈上升趨勢，配合中國的扶持政策環境，人民對美好生活環境及優質物業管理服務的需求不斷增加，成為推動中國物業管理行業發展的根本動力。

鑒於上文所述，中國物業管理行業的未來前景整體呈積極趨勢。

5. 訂立新迪馬集團總協議的理由及裨益

誠如董事會函件所述，貴集團於2022年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)提供物業管理服務及增值服務(即城市運營服務、美好生活服務以及涉外、科技、醫療等綜合服務)。基於已建立的長期合作關係，貴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。

根據2023年中期報告，貴公司憑藉與迪馬集團的密切關係，源自迪馬集團的項目的在管建築面積為約15.8百萬平方米，較2022年6月30日增加約8.6%。訂立新迪馬集團總協議有利於貴集團業務持續穩定，並預期為貴集團帶來穩定收入。

根據吾等的獨立審閱，訂立新迪馬集團總協議將令貴集團(i)累積相關經驗，並加強其與迪馬集團的現有合作，原因為雙方的現有合作令人滿意，且迪馬集團一直為長期可信賴的客戶；(ii)延長相關協議的合約期限，確保貴集團擁有經常性及穩定的收入來源，以加強其收入來源及現金流量；及(iii)作為物業管理供應商進行其一般及日常業務過程，帶來顯著的協同效應，長遠而言進一步推動貴集團於物業發展市場的整體業務增長。因此，並經考慮上文「4.中國物業管理行業的前景」一節所討論的中國物業管理行業的積極前景、本函件下文「7.內部控制及定價政策措施」一節將討論的定價政策及貴公司內部控制制度，吾等認為，訂立新迪馬集團總協議符合貴公司及股東的整體利益，且就獨立股東而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件

6. 有關新迪馬集團總協議的主要條款

6.1. 新城市運營服務總協議

下表概述協議的主要條款：

日期：	2023年10月18日（交易時段後）
訂約方：	(i) 貴公司（作為服務提供商）；及 (ii) 迪馬集團（作為服務接受方）
期限：	自生效日期起至2026年12月31日（包括首尾兩日）
標的事宜：	根據新城市運營服務總協議，貴集團應向迪馬集團及聯屬公司（包括迪馬集團的聯繫人）提供城市運營服務（即向住宅及當地非住宅物業提供物業管理服務，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）。
定價基準：	根據新城市運營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））及貴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。

在釐定新城市運營服務總協議項下擬進行的交易的擬議年度上限的定價基準是否公平合理時，貴公司會比較貴集團向獨立第三方提供的至少三份報價。經比較自現有城市運營服務總協議開始至2023年9月向獨立第三方提供之六份報價後，董事確認上述定價基準為公平合理，且對貴集團而言不遜於獨立第三方可取得之價格。

獨立財務顧問函件

付款條款： 根據新城市運營服務總協議，貴集團（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城市運營服務另行訂立協議。各協議須載有規管貴集團向迪馬集團及聯屬公司各特定物業項目提供城市運營服務的交易詳情。一般而言，貴集團可按月收取物業管理費。提供城市運營服務的費用一般於貴集團發出繳款通知書後由迪馬集團及聯屬公司支付。

有關新城市運營服務總協議的條款的詳情，請參閱董事會函件「新迪馬集團總協議」一節下「新城市運營服務總協議」分節。

已取得及審閱的文件

就新城市運營服務總協議而言，吾等已取得、審閱及審查(i)載列貴集團自生效日期起至2026年12月31日就提供城市運營服務應收迪馬集團及聯屬公司的預測費用的初步清單；(ii)載列貴集團根據現有城市運營服務總協議應收迪馬集團及聯屬公司的實際服務費的清單；(iii)截至2026年12月31日止三個年度迪馬集團將交付的項目的估計規模及數目；(iv)於2021年3月至2023年9月期間，貴集團與迪馬集團訂立的6份委聘樣本及貴集團與獨立第三方訂立的6份委聘樣本（「**城市運營服務樣本**」）。

釐定價格及其他條款的基準及吾等的分析

根據新城市運營服務總協議，貴集團向迪馬集團及聯屬公司提供一系列住宅及當地非住宅物業的物業管理服務，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。根據協議，貴集團將收取的服務費應就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）及貴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。

獨立財務顧問函件

於釐定城市運營服務的定價基準是否公平合理時，吾等已取得、審閱及檢視自現有城市運營服務總協議開始至2023年9月就該等服務隨機挑選的12份城市運營服務樣本（貴集團與迪馬集團及聯屬公司訂立的6份委聘樣本及貴集團與獨立第三方訂立的6份委聘樣本），並與貴集團於同期向(i)迪馬集團及聯屬公司及(ii)獨立第三方提供類似服務的價格進行相互比較。從吾等的審閱中，吾等認為，向迪馬集團及聯屬公司提供城市運營服務樣本的定價條款不優於貴集團向獨立第三方提供的類似服務的服務費。同時，鑒於隨機選取樣本，吾等亦認為所審閱的樣本屬公平及具代表性，足以支持吾等的分析。

釐定年度上限的基準及吾等的分析

下文載列現有城市運營服務總協議項下的現有年度上限及新城市運營服務總協議項下的建議年度上限。

	截至2022年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2023年 6月30日 止6個月 (未經審核) 人民幣千元
交易總額	41,800	22,800
年度上限	65,500	87,100 ⁽¹⁾
使用率	63.9%	52.4% ⁽²⁾

	截至12月31日止年度		
	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2026年 人民幣千元
建議年度上限	50,355	53,664	54,760

獨立財務顧問函件

附註：

- (1) 截至2023年12月31日止年度，現有城市運營服務總協議項下擬進行的交易的年度上限。
- (2) 截至2023年6月30日止6個月的現有城市運營服務總協議項下擬進行的交易的使用率乃使用就截至2023年12月31日止年度設定的年度上限的一半計算。

於釐定新城市運營服務總協議項下的城市運營服務的建議年度上限，貴集團已考慮以下因素：

- (i) 上文圖表所示有關現有城市運營服務總協議的歷史交易金額；
- (ii) 截至2022年12月31日止三個年度及截至2023年6月30日止六個月城市運營服務產生的成本；
- (iii) 截至2026年12月31日止三個年度的估計交易金額乃根據貴集團與迪馬集團的現有已簽訂城市運營服務協議計算。於2023年9月30日，貴集團已訂約管理源自迪馬集團及聯屬公司（包括迪馬集團的聯繫人）的總合約建築面積約為20.5百萬平方米的121個物業項目；
- (iv) 截至2026年12月31日止三個年度，迪馬集團將交付的物業項目的估計規模及數目，乃根據迪馬集團於2023年3月31日持有的總建築面積及土地儲備計算。根據迪馬集團截至2023年3月31日止三個月的季度報告，迪馬集團的土地儲備及總規劃建築面積分別約為2.3百萬平方米及18.6百萬平方米；
- (v) 貴集團管理的迪馬集團及聯屬公司（包括迪馬集團的聯繫人）所開發物業項目的比例，以及貴集團截至2026年12月31日止三個年度的估計運營能力；及
- (vi) 就源自迪馬集團及聯屬公司（包括迪馬集團的聯繫人）的住宅及當地非住宅物業收取的估計月度城市運營服務費，並假設與截至2026年12月31日止年度收取的月均城市運營服務費維持相同。

為評估上述新城市運營服務總協議項下建議年度上限的釐定基準的公平性及合理性，吾等已取得上文「已取得及審閱的文件」分節所述的文件。吾等亦已與管理層討論於新城市運營服務總協議期限內應收迪馬

獨立財務顧問函件

集團及聯屬公司的服務費的估計基準，吾等了解到，年度上限乃基於(其中包括)將自未售或空置物業單位收取的估計物業管理費釐定，該費用乃根據未售或空置物業單位面積、每平方米物業管理費及空置期長短計算。

吾等從上表注意到，使用率由2022年的約63.9%下降至2023年上半年的約52.4%。儘管按比例交易金額有所增加，但釐定2022年上限時，現有城市運營服務總協議項下服務的實際交易金額低於預期，主要由於迪馬集團及聯屬公司的業務受到新冠疫情及房地產業下行的負面影響。鑒於現有城市運營服務總協議期限內觀察到的使用率下降，貴集團已作出決策，修訂及降低未來三年的年度上限。

儘管吾等注意到，貴集團於2023年9月30日已訂約管理源自迪馬集團及聯屬公司(包括迪馬集團的聯繫人)的總合約建築面積約為20.5百萬平方米的121個物業項目。根據2022年年報及2023年中期報告，貴集團來自迪馬集團及聯屬公司的物業項目的在管建築面積分別約為14.3百萬平方米、18.6百萬平方米及19.3百萬平方米，顯示貴集團在管物業組合的增長模式。另一方面，於2023年3月31日，迪馬集團擁有土地儲備及總規劃建築面積分別約2.3百萬平方米及18.6百萬平方米。吾等了解到，本協議的建議年度上限乃基於估計物業管理費，當中計及截至2026年12月31日止三個年度迪馬集團及聯屬公司將交付的物業項目及規模的預期增長，並符合物業項目的預期增長規模以及迪馬集團及聯屬公司將交付的規模，另加為靈活性留出的緩衝空間。

此外，吾等注意到，截至2026年12月31日止三個年度的相關建議年度上限分別約為人民幣50.4百萬元、人民幣53.7百萬元及人民幣54.8百萬元，包括增長率的保守估計，佔貴集團截至2022年12月31日止年度收入約人民幣1,342.5百萬元的約3.8%、4.0%及4.1%。鑒於貴集團預期將於未來數年透過多種渠道進一步擴大其物業組合及業務規模，吾等認為貴集團就城市運營服務並無且不會重大依賴迪馬集團及聯屬公司，且相關建議年度上限就獨立股東而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件

6.2. 新美好生活服務總協議

下表概述該協議的主要條款：

日期：	2023年10月18日（交易時段後）
訂約方：	(i) 貴公司（作為服務提供商）；及 (ii) 迪馬集團（作為服務接受方）
期限：	自生效日期起至2026年12月31日（包括首尾兩日）
標的事宜：	根據新美好生活服務總協議，貴集團同意向迪馬集團及聯屬公司（包括迪馬集團的聯繫人）提供下列與美好生活相關增值服務： <ul style="list-style-type: none">• 社區活動策劃服務（即為住戶及物業開發商籌辦活動）；• 管理及代理服務（即(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））；• 公用設施維護服務；及• 其他美好生活增值服務。
定價基準：	根據新美好生活服務總協議收取的服務費應參考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）及貴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。

獨立財務顧問函件

於釐定新美好生活服務總協議項下擬進行的交易之建議年度上限之定價基準是否公平合理時，貴公司會比較貴集團向獨立第三方提供之至少三份報價。經比較自現有美好生活服務總協議開始至2023年9月向獨立第三方提供之四份報價後，董事確認上述定價基準為公平合理，且對貴集團而言不遜於向獨立第三方提供者。

付款條款：

根據新美好生活服務總協議，貴集團（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）將就貴集團根據迪馬集團及／或聯屬公司的具體物業項目提供具體美好生活增值服務訂立個別協議。各協議須載有規管貴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相關增值服務的交易詳情。視乎貴集團所提供服務的性質及具體協議的條款，貴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。

有關新美好生活服務總協議條款的詳情，請參閱董事會函件「新迪馬集團總協議」一節「新美好生活服務總協議」分節。

已取得及審閱的文件

就新美好生活服務總協議而言，吾等已取得、審閱及審查(i) 貴集團自生效日期起至2026年12月31日就提供美好生活服務應收迪馬集團及聯屬公司的預測服務費的初步清單；(ii)載列貴集團根據現有美好生活服務總協議應收迪馬集團及聯屬公司的實際服務費的清單；(iii)截至2026年12月31日止三個年度，迪馬集團及聯屬公司將交付的項目的估計規模及數目；及(iv)於2021年3月至2023年9月期間，貴集團與迪馬集團訂立的4份委聘樣本及貴集團與獨立第三方訂立的4份委聘樣本（「**美好生活服務樣本**」）。

獨立財務顧問函件

釐定價格及其他條款的基準及吾等的分析

根據新美好生活服務總協議，貴集團向迪馬集團及聯屬公司提供一系列美好生活增值服務，包括(其中包括)(i)停車位管理服務；(ii)停車位及物業銷售服務、為住戶及物業開發商提供社區活動策劃服務。根據該協議，貴集團收取的服務費應參考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))及貴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。

於釐定美好生活服務的定價基準是否公平合理時，吾等已取得、審閱及審查8份隨機抽取的美好生活服務樣本(貴集團與迪馬集團訂立的4份委聘樣本及貴集團與獨立第三方訂立的4份委聘樣本)，該等服務自現有美好生活服務總協議開始至2023年9月期間訂立，並與貴集團於同期向(i)迪馬集團與聯屬公司及(ii)獨立第三方提供類似服務的價格進行相互比較。從吾等之審閱中，吾等認為，向迪馬集團及聯屬公司提供美好生活服務樣本之定價條款不優於貴集團向獨立第三方提供之類似服務。同時，鑒於樣本乃隨機抽樣選出，吾等亦認為所審閱的樣本屬公平及具代表性，足以支持吾等的分析。

釐定年度上限的基準及吾等的分析

以下載列現有美好生活服務總協議項下的現有年度上限及新美好生活服務總協議項下的建議年度上限。

	截至2022年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2023年 6月30日 止6個月 (未經審核) 人民幣千元
交易金額總額	65,100	18,300
年度上限	122,130	132,770 ⁽¹⁾
使用率	53.3%	27.6% ⁽²⁾

獨立財務顧問函件

截至12月31日止年度

	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建議年度上限	48,951	56,344	61,256

附註：

- (1) 現有美好生活服務總協議項下擬進行交易的年度上限為截至2023年12月31日止年度的年度上限。
- (2) 截至2023年6月30日止六個月，現有美好生活服務總協議項下擬進行交易的使用率乃使用截至2023年12月31日止年度設定的年度上限的一半計算。

於設定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(i)已審閱有關現有美好生活服務總協議於截至2022年12月31日止三個年度及截至2023年6月30日止六個月的歷史交易金額分別約為人民幣85.7百萬元、人民幣113.7百萬元、人民幣65.1百萬元及人民幣18.3百萬元；及(ii)將該等歷史交易金額與現有美好生活服務總協議項下擬進行的交易的年度上限(即截至2023年12月31日止兩個年度分別為人民幣122.1百萬元及人民幣132.8百萬元)進行比較。董事注意到，於2022年關鍵時期釐定現有美好生活服務總協議項下擬進行的交易的年度上限時，根據現有美好生活服務總協議提供服務的實際交易金額遠低於預期交易金額。具體而言，現有美好生活服務總協議項下擬進行的交易的年度上限使用率由截至2022年12月31日止年度約53.3%減少至截至2023年6月30日止六個月約27.6%。此乃主要由於迪馬集團及聯屬公司的業務於2022年及2023年上半年受到新冠疫情及中國房地產行業下行的負面影響。

董事認為，有關情況將會持續一段時間，並因此認為將新美好生活服務總協議項下擬進行的交易的建議年度上限從現有美好生活服務總協議項下擬進行的交易的過往年度上限調低屬適當，以反映實際使用率。

然而，經全面考慮以下因素後，董事認為有必要為新美好生活服務總協議項下擬進行的交易設定建議年度上限並增設截至2026年12月31日止年度各年的建議年度上限：

- (i) 經參考有關提供社區活動策劃服務、管理及代理服務以及其他美好生活相關增值服務的現有協議，迪馬集團及聯屬公司已開發及交付的物業項目數目、預計迪馬集團及聯屬公司(包

獨立財務顧問函件

括迪馬集團的聯繫人) 將開發及交付的物業項目的數目以及社區活動策劃服務、管理及代理服務以及其他美好生活相關增值服務的預計合約金額；

- (ii) 截至2026年12月31日止三個年度，物業項目數目預期增長乃參考(a)迪馬集團及聯屬公司(包括迪馬集團的聯繫人)的業務發展計劃及(b) 貴集團對迪馬集團新物業項目的數目估計。估計在管建築面積約為24.2百萬平方米的合共約129個物業項目將於截至2026年12月31日止三個年度由迪馬集團交付；
- (iii) 空置車位數、每個單位的停車位管理費及空置期長短一經考慮截至2026年12月31日止三個年度，迪馬集團及聯屬公司(包括迪馬集團的聯繫人)將予開發並由 貴集團管理及協銷的停車位數目的預期增長乃基於迪馬集團及聯屬公司(包括迪馬集團的聯繫人)的未來發展計劃；
- (iv) 經參考 貴集團於截至2022年12月31日止三個年度及截至2023年6月30日止六個月的收費標準預計每年就社區活動策劃服務、管理及代理服務以及其他增值服務收費標準增加以及經考慮(其中包括)往後年度相關服務的勞工成本增加，預計有關服務的相關成本及市場價格增加。

為評估上述新美好生活服務總協議項下建議年度上限的釐定基準的公平性及合理性，吾等已取得上文「已取得及審閱的文件」分節所述的文件。吾等亦已與管理層討論於新美好生活服務總協議期限內應收迪馬集團及聯屬公司的服務費的估計基準。吾等了解到，釐定建議年度上限所考慮的因素乃基於(其中包括)社區活動策劃服務以及管理及代理服務的過往交易金額及估計服務費，乃經計及(i)空置停車位數目後得出；(ii)

獨立財務顧問函件

每個車位管理費；(iii)空置期長短；(iv)就類似服務的現有合約收取的費率；(v)截至2026年12月31日止三個年度迪馬集團及聯屬公司將開發的物業項目估計數目；及(vi)參考相同服務的現有合約的收費率估計合約金額。

吾等從上表注意到，使用率由2022年的約53.3%下降至2023年上半年的約27.6%，乃由於釐定2022年上限時，現有美好生活服務總協議項下服務的實際交易金額低於預期，其主要由於迪馬集團及聯屬公司的業務受到新冠疫情及房地產業下行的負面影響。同樣，誠如新城市運營服務總協議所述，貴集團已作出決策，以修訂及降低未來三年的年度上限。

鑒於上文所述及於評估設定上限時所考慮的方法及因素後，考慮到迪馬集團及聯屬公司業務的預期復甦以及靈活性的緩衝，其具有每年介乎3.6至4.6%的審慎增長率，吾等認為截至2026年止三個年度的建議年度上限屬公平合理。

此外，吾等注意到，截至2026年12月31日止三個年度的相關建議年度上限分別約為人民幣49.0百萬元、人民幣56.3百萬元及人民幣61.3百萬元，包括增長率的審慎估計，佔貴集團截至2022年12月31日止年度收入約人民幣1,342.5百萬元的約3.6%、4.2%及4.6%。鑒於貴集團預期將透過多種渠道進一步擴大其物業組合及業務規模，貴集團的收入預期將於未來數年進一步上升。吾等認為貴集團就美好生活服務並無且不重大度依賴迪馬集團，且相關建議年度上限就獨立股東而言屬公平合理。

6.3. 新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議

下表概述該協議的主要條款：

日期：	2023年10月18日（交易時段後）
訂約方：	(i) 貴公司（作為服務提供商）；及 (ii) 迪馬集團（作為服務接受方）
期限：	自生效日期起至2026年12月31日（包括首尾兩日）

獨立財務顧問函件

標的事宜： 根據新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議，貴集團同意向迪馬集團及聯屬公司(包括迪馬集團的聯繫人)提供下列其他綜合增值服務：

- 協銷服務(即協助物業銷售活動，包括訪客接待、清潔、安保檢查、維護及其他客戶相關服務)；
- 前期規劃服務(即整體項目設計及規劃以及售前活動協調方面的顧問服務)；
- 數字化及智能化技術服務；
- 維護及整改服務，包防火設施、機器、電力及相關工程；及
- 其他美好生活增值服務。

定價基準： 根據新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議收取的服務費應參考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))及貴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。

於釐定新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議項下擬進行的交易之建議年度上限之定價基準是否公平合理時，貴公司會比較貴集團向獨立第三方提供之至少三份報價。經比較自現有新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議開始至2023年9月向獨立第三方提供之四份報價後，董事確認上述定價基準為公平合理，且對貴集團而言不遜於向獨立第三方提供者。

獨立財務顧問函件

付款條款： 根據新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議，貴集團（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）將就貴集團根據迪馬集團及／或聯屬公司的具體物業項目提供具體其他綜合增值服務訂立個別協議。各協議須載有規管貴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其他綜合增值服務的交易詳情。視乎貴集團所提供服務的性質及具體協議的條款，貴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。

有關新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議條款的詳情，請參閱董事會函件「新迪馬集團總協議」一節「新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議」分節。

已取得及審閱的文件

就新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議而言，吾等已取得、審閱及審查(i)載列貴集團自生效日期至2026年12月31日就提供涉外、科技、醫療等綜合服務應收迪馬集團及聯屬公司服務的預測服務費的初步清單；(ii)載列根據現有涉外、科技、醫療等綜合服務總協議貴集團自迪馬集團及聯屬公司收取的實際服務費的清單；(iii)截至2026年12月31日止三個年度迪馬集團將交付項目之估計規模及數目；及(iv)於2021年3月至2023年9月期間，貴集團與迪馬集團及聯屬公司訂立的4份委聘樣本及貴集團與獨立第三方訂立的4份委聘樣本（「**涉外、科技、醫療樣本**」）。

釐定價格及其他條款的基準及吾等的分析

根據新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議，貴集團向外資企業、外國大使館、國際學校、醫院及醫療設施提供增值服務，包括（其中包括）向迪馬集團及聯屬公司提供協銷服務、前期規劃服務及其他相關增值服務。根據該協議，貴集團收取的服務費應參考類似服務的現行市價（經

獨立財務顧問函件

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 貴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。

於釐定涉外、科技、醫療等綜合服務的定價基準是否公平合理時，吾等已取得、審閱及審查8份隨機抽取的涉外、科技、醫療樣本(貴集團與迪馬集團訂立的4份委聘樣本及 貴集團與獨立第三方訂立的4份委聘樣本)，該等服務自現有涉外、科技、醫療等綜合服務總協議開始至2023年9月期間訂立，並與 貴集團於同期向(i)迪馬集團及聯屬公司及(ii)獨立第三方提供類似服務的價格進行相互比較。從吾等之涉外、科技、醫療樣本審閱中，吾等注意到 貴集團向迪馬集團及聯屬公司提供之增值服務費不優於向迪馬集團及聯屬公司 貴集團向獨立第三方提供之類似服務。因此，吾等認為， 貴集團提供的涉外、科技、醫療樣本的定價條款與向獨立第三方提供的條款一致或更優。同時，鑒於樣本乃隨機抽樣選出，吾等亦認為所審閱的樣本屬公平及具代表性，足以支持吾等的分析。

釐定年度上限的基準及吾等的分析

以下載列現有涉外、科技、醫療等綜合服務總協議項下的現有年度上限及新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議項下的建議年度上限。

	截至2022年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2023年 6月30日 止6個月 (未經審核) 人民幣千元
交易金額總額	144,700	38,400
年度上限	245,700	298,200 ⁽¹⁾
使用率	58.9%	25.8% ⁽²⁾

	截至12月31日止年度		
	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2026年 人民幣千元
建議年度上限	70,946	63,681	59,222

附註：

- (1) 現有涉外、科技、醫療等綜合服務總協議項下擬進行交易的年度上限為截至2023年12月31日止年度的年度上限。

獨立財務顧問函件

- (2) 截至2023年6月30日止六個月，現有涉外、科技、醫療等綜合服務總協議項下擬進行交易的使用率乃使用截至2023年12月31日止年度設定的年度上限的一半計算。

於設定新涉外、科技、醫療等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(i)已審閱有關現有涉外、科技、醫療等綜合服務總協議於截至2022年12月31日止三個年度及截至2023年6月30日止六個月的歷史交易金額分別約為人民幣194.3百萬元、人民幣217.8百萬元、人民幣144.7百萬元及人民幣38.4百萬元；及(ii)將該等歷史交易金額與現有涉外、科技、醫療等綜合服務總協議項下擬進行的交易的年度上限(即截至2023年12月31日止兩個年度分別為人民幣245.7百萬元及人民幣298.2百萬元)進行比較。董事注意到，於2022年關鍵時期釐定現有涉外、科技、醫療等綜合服務總協議項下擬進行的交易的年度上限時，根據現有涉外、科技、醫療等綜合服務總協議提供服務的實際交易金額遠低於預期交易金額。具體而言，現有涉外、科技、醫療等綜合服務總協議項下擬進行的交易的年度上限使用率由截至2022年12月31日止年度約58.9%減少至截至2023年6月30日止六個月約25.8%。此乃主要由於迪馬集團及聯屬公司的業務於2022年及2023年上半年受到新冠疫情及中國房地產行業下行的負面影響。另一方面，董事於釐定新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議項下擬進行的交易的建議年度上限時已考慮以下因素：

- (i) 於2020年至2022年，迪馬集團的總規劃建築面積增加約5.7%。於2022年12月31日，迪馬集團的總規劃建築面積約為18.6百萬平方米；
- (ii) 經參考有關提供協銷服務的現有協議，貴集團提供協銷服務的現有物業項目數目、迪馬集團新物業項目的預期數目及新物業項目的預期協銷服務合約金額；
- (iii) 經參考有關提供前期規劃服務、維護及整改服務以及其他增值服務的現有協議，迪馬集團及聯屬公司已開發及交付的物業項目數目、預計迪馬集團及聯屬公司(包括迪馬集團的聯繫人)將開發及交付的物業項目的數目以及前期規劃服務、維護及整改服務以及其他增值服務的預計合約金額；

獨立財務顧問函件

- (iv) 截至2026年12月31日止三個年度，物業項目數目預期增長乃參考(a)過往交易金額的增長率；及(b)迪馬集團及聯屬公司(包括迪馬集團的聯繫人)的業務發展計劃及 貴集團對迪馬集團新物業項目的數目估計。估計在管建築面積約為24.2百萬平方米的合共約129個物業項目將於截至2026年12月31日止三個年度由迪馬集團交付；及
- (v) 經參考 貴集團於截至2022年12月31日止三個年度及截至2023年6月30日止六個月的收費水平及有關服務的相關成本及市價的預期增長，並計及(其中包括)未來數年相關服務的勞工成本增加，前期規劃服務、維護及整改服務以及其他增值服務收費水平的預期年度增長。

儘管存在上述因素，董事預期中國房地產行業於2022年及2023年上半年下行對迪馬集團及聯屬公司造成的負面影響將持續一段時間。此外，根據現有涉外、科技、醫療等綜合服務總協議就若干現有項目提供的現有服務將於截至2026年12月31日止三個年度完成，且預期該等項目毋須重複提供服務。因此，經全面考慮上述所有因素後，董事認為，將新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議項下擬進行的交易的建議年度上限由現有涉外、科技、醫療等綜合服務總協議項下擬進行的交易的過往年度上限調低，以及將有關建議年度上限設定為呈下降趨勢以反映實際使用率及預期整體所需服務乃屬適當。

為評估上述新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議項下建議年度上限的釐定基準的公平性及合理性，吾等已取得上文「已取得及審閱的文件」分節所述的文件。吾等亦已與 貴公司管理層討論於新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議期限內 貴集團應收迪馬集團及聯屬公司的服務費的估計基準，吾等了解到年度上限乃基於(其中包括)將收取的估計服務費釐定，而估計服務費乃根據迪馬集團及聯屬公司將開發及交付的物業項目數量及每平方米的收費率計算。截至2026年12月31日止三個年度，估計迪馬集團及聯屬公司將交付合共約129個物業項目，在管建築面積約為24.2百萬平方米。

獨立財務顧問函件

吾等從上表注意到，使用率由2022年的約58.9%下降至2023年上半年的約25.8%，乃由於釐定2022年上限時，現有涉外、科技、醫療等綜合服務總協議項下服務的實際交易金額低於預期，其主要由於迪馬集團及聯屬公司的業務受到新冠疫情及房地產業下行的負面影響。與建議年度上限增加的新城市運營服務總協議及新美好生活服務總協議相反，貴集團已決定於未來三年持續降低該協議的年度上限。該決定主要考慮到目前市況及本協議項下產生收益的更保守預測。

此外，吾等注意到，截至2026年12月31日止三個年度的相關建議年度上限分別約為人民幣70.9百萬元、人民幣63.7百萬元及人民幣59.2百萬元，佔貴集團截至2022年12月31日止年度收入約人民幣1,342.5百萬元的約5.3%、4.7%及4.4%。鑒於貴集團預期將透過多種渠道進一步擴大其物業組合及業務規模，貴集團的收入預期將於未來數年進一步上升。吾等認為貴集團就涉外、科技、醫療等綜合服務並無且不會重大依賴迪馬集團，且相關建議年度上限就獨立股東而言屬公平合理。

7. 內部控制及定價政策措施

為使貴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貴集團而言不遜於獨立第三方所提供的條款進行，貴集團已採取以下措施：

- (a) 貴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，且對貴集團而言不遜於向獨立第三方提供者；
- (b) 貴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) 貴公司高級管理層將監督及監察採納內部控制程序，以確保實施定價政策符合相關協議及實際交易金額在相關年度上限範圍內；

獨立財務顧問函件

- (d) 貴公司核數師將對 貴集團的持續關連交易進行年度審閱，以確保交易按新迪馬集團總協議的主要條款進行；
- (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 貴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 貴公司及股東的整體利益。

就定價政策而言， 貴公司一般通過考慮多項因素為其服務定價，如特徵、位置、預算、目標利潤率、業主及住戶概況、服務範圍及質量、當地政府對物業管理費的指引價格(如適用)及同一地區可資比較物業的定價。 貴公司定期評估彼等的財務資料，以評估彼等是否收取足夠的物業管理費以維持彼等的利潤率。於重續物業管理服務協議的磋商過程中， 貴公司可提高其物業管理費率，作為繼續提供服務的先決條件。

國務院價格主管部門和建設主管部門共同負責監督及管理就物業管理及相關服務收取的費用，而 貴公司亦須遵守中國政府頒佈的價格管制。根據《物業服務收費管理辦法》(國家發改委及建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效)及相關地方法規，倘物業管理費根據政府指引定價，具定價權力的價格主管政府部門連同主管房地產管理部門應根據(i)特定物業類型(可能包括設有電梯的高層公寓樓宇及並無設有電梯的低層公寓樓宇)等因素設定基準價格及變動範圍；(ii)服務範圍，其可能指定不同類型的服務，如公共區域的景觀美化、維修及保養以及電梯保養；及(iii)物業管理費的分級標準，並定期公佈該等價格及變動範圍。

於考慮上述定價政策及內部控制措施及程序是否充足有效時，吾等已根據各項現有迪馬集團總協議進行內部控制系統穿行測試，當中涉及審閱過往交易及取得相關證明文件，包括(其中包括)營運團隊主管的批准及所產生的實際交易金額記錄。根據吾等的審閱結果，吾等信納， 貴集團已妥善維持定價政策及內部控制措施，且有關交易乃按一般商業條款及與有關市價及條款相若或不遜於有關市價及條款的價格及條款進行。

獨立財務顧問函件

此外，鑒於(i)與關連人士訂立的新迪馬集團總協議項下擬進行交易的各個別協議將繼續與來自／向獨立第三方提供的類似產品及服務的價格及條款進行比較，以確保新迪馬集團總協議項下擬進行的各項交易的委聘及訂單將按一般商業條款進行；(ii)財務部進行每月評估，以確保新迪馬集團總協議項下擬進行交易的年度上限於任何時間均未被超越；(iii)設有監控系統，由高級管理層監督內部控制的實施，確保遵守定價政策及維持交易金額在其各自的年度上限內；及(iv)新迪馬集團總協議項下擬進行交易的定價及年度上限將由 貴集團核數師及獨立非執行董事每年審閱，吾等信納 貴集團採納的內部控制措施及程序將確保關連人士的委聘／由關連人士委聘的價格及條款將按一般商業條款訂立，並與市價及條款相若或不遜於市價及條款。吾等亦認為，該等內部控制措施及程序就監察年度上限而言屬充分及有效。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，新迪馬集團總協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，且新迪馬集團總協議的條款及其項下擬進行的相關建議年度上限就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴集團及股東的整體利益。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新迪馬集團總協議及其項下各自建議年度上限之決議案。吾等亦建議獨立股東於臨時股東大會上投票贊成新迪馬集團總協議及其各自項下擬進行之建議年度上限。

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

2023年11月21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。

僅供識別

A. 建議重選董事

非執行董事

羅韶穎女士，50歲，為非執行董事、董事會主席、審核委員會成員兼提名委員會主席。彼於2022年10月獲委任為非執行董事。羅女士於2016年5月亦獲委任為迪馬之董事。於2018年8月，羅女士獲調任為迪馬主席。彼亦於2019年5月獲委任為迪馬的行政總裁。彼隨後於2022年11月辭任迪馬主席，但繼續擔任迪馬董事及行政總裁。於2012年12月至2022年7月，羅女士為東銀國際控股有限公司（該公司已發行股份於聯交所上市（股份代號：668））的董事。

羅女士於1998年3月獲得美國喬治亞大學工商管理學士學位。她獲《重慶日報》2020年度慈善獎評選為「十大慈善人物」，並於2020年中國慈善年會評選為「中國慈善人物」。她亦於2022年獲中華全國婦女聯合會授予「全國三八紅旗手」稱號。

羅女士為本公司主要股東（定義見上市規則）羅先生之胞妹；及趙女士（彼為羅先生之配偶及本公司主要股東）之小姑。

易琳女士，50歲，為非執行董事兼薪酬委員會成員。彼於2020年12月獲委任為非執行董事。彼於1995年6月取得中國重慶大學的會計學士學位。彼於2002年9月進一步取得中國上海財經大學的會計碩士學位。

易女士於財務管理及會計方面擁有逾15年經驗。自2006年8月起至2007年12月止，易女士擔任重慶東銀控股集團有限公司財務部門的總經理，負責協調財務部門的日常營運。自2008年1月起，易女士擔任東原房地產開發集團有限公司（「**東原房地產**」，迪馬之附屬公司）首席財務官。自2010年4月起至2012年3月止，易女士擔任迪馬的首席財務官。自2012年3月起至2013年4月止，易女士擔任迪馬的副總經理兼董事會秘書。自2013年4月起至2014年5月止，易女士擔任迪馬的總經理。自2013年4月起，易女士一直擔任迪馬的董事。自2014年5月起，易女士亦擔任迪馬的副行政總裁兼財務部門負責人。

獨立非執行董事

蔡穎女士，48歲，為獨立非執行董事、薪酬委員會及提名委員會各自的成員。彼於2020年12月獲委任為獨立非執行董事。彼於1997年7月獲中國廣東工業大學電氣技術學士學位，並進一步於2002年1月獲中國暨南大學金融學碩士學位及於2016年8月獲中國中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

蔡女士擁有超過24年的財務管理及投資相關經驗。自1997年7月至2004年5月，蔡女士曾於南方證券有限公司（一家主要從事提供金融服務的公司）廣州分公司的代理服務部、電子商務部及計算機部門任職。自2004年5月至2008年7月，蔡女士擔任南方基金管理股份有限公司（一家主要從事基金管理及提供金融服務的公司）渠道服務部門高級經理。自2008年8月至2013年7月，彼擔任鵬華基金管理有限公司（一家主要從事基金管理及提供金融服務的公司）廣州分公司的總經理兼副總經理。蔡女士負責華南地區基金產品的銷售及市場營銷。自2013年8月至2020年9月，蔡女士擔任前海開源基金管理有限公司的董事兼總經理。自2013年9月至2014年7月及自2014年7月至2020年9月，蔡女士分別擔任前海開源資產管理有限公司的執行董事以及董事會主席兼法定代表。自2020年9月起，蔡女士擔任前海開源基金管理有限公司的副董事長。前海開源基金管理有限公司及前海開源資產管理有限公司各自為主要從事資產管理及提供金融服務的公司，彼等的投資組合包括於聯交所主板上市的若干物業管理公司的股份。

王蘇生先生，54歲，為獨立非執行董事、薪酬委員會主席兼審核委員會成員。彼於2020年12月獲委任為獨立非執行董事。彼於1991年7月獲中國長沙水利電力師範大學（現稱為長沙理工大學）地理學士學位，並進一步於1994年7月在中國獲中國人民大學經濟學碩士學位。彼於2000年7月獲中國北京大學國際法博士學位，並進一步於2002年9月獲中國清華大學管理科學博士後學位及於2004年3月獲美國芝加哥大學工商管理碩士學位。王先生於1997年5月獲授中國非執業註冊會計師資格，於1997年6月獲中國司法部授予律師資格及於2005年4月獲美國註冊金融分析師協會授予特許金融分析師資格。

於2003年7月至2017年4月期間，彼為哈爾濱工業大學(深圳)的金融學教授。自2017年4月起，彼一直為南方科技大學的金融學教授。

自2013年12月起至2020年5月止，王先生擔任廣州汽車集團股份有限公司(其已發行股份於聯交所上市(股份代號：2238))獨立非執行董事。於2016年1月至2022年2月，王先生擔任萬澤實業股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000534.SZ))的獨立董事。於2016年12月至2022年7月，王先生擔任天馬微電子股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000050.SZ))的獨立董事。自2017年4月至2023年8月，王先生擔任沙河實業股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000014.SZ))的獨立董事。於2018年10月至2021年8月，王先生擔任深圳市普路通供應鏈管理股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：002769.SZ))的獨立董事。

自2021年8月起，王先生一直擔任長園科技集團股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600525.SH))的獨立董事。自2021年12月起，王先生一直擔任中創新航科技集團股份有限公司(其已發行股份於聯交所上市(股份代號：3931))的獨立非執行董事。

宋德亮先生(曾用名為宋開波)，51歲，為獨立非執行董事、審核委員會主席兼提名委員會成員。彼於2020年12月獲委任為獨立非執行董事。彼於2003年1月獲中國上海財經大學會計學博士學位。

彼於2003年8月加入上海國家會計學院，擔任講師，其後於2012年6月獲晉升為副教授。於2018年7月及2019年3月，宋先生向以下公司的管理層員工提供培訓：(i)一家主要從事在中國提供商業物業、酒店及工業園區的物業管理服務的中國公司，並為一家國有企業的附屬公司，其股份於聯交所及上海證券交易所上市；及(ii)一家主要從事在華南、華東、華北、華西、香港及澳門提供物業管理服務的中國公司，其股份於聯交所上市。

自2010年4月起至2016年7月止，宋先生擔任安徽恆源煤電股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600971.SH))的獨立董事、董事會提名及審核委員會各自的成員。自2010年8月起至2016年4月止，宋先生擔任國網英大股份有限公司(前稱為上海置信電氣股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600517.SH))的獨立董事。於2010年10月至2016年4月間，宋先生亦擔任該公司審核

委員會的主席。自2015年7月起至2019年5月止，宋先生擔任迪馬的獨立董事、董事會審核及薪酬委員會各自的主席。於2017年1月至2023年6月間，宋先生擔任上海天宸股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600620.SH))的獨立董事。於2017年3月至2023年6月間，宋先生亦擔任上海天宸股份有限公司審核委員會主席。於2018年9月至2023年8月間，宋先生擔任日海智能科技股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：002313.SZ))的獨立董事及董事會審核委員會成員。

B. 建議重選及委任監事

毛盾先生，44歲，為監事。彼於2020年12月獲委任為監事。彼於2001年7月獲中國重慶商學院(現稱為重慶工商大學)稅收學學士學位。

毛先生自2014年5月起擔任東原房地產的審計助理總經理並負責協調審計相關事宜。

楊洸先生，34歲，於2010年7月獲得中國上海財經大學管理學學士學位。自2015年10月起，彼為上海市註冊會計師協會的非執業會員。

於2010年10月至2015年10月，楊先生擔任普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)的審計經理。於2015年10月至2021年5月間，彼於上海復星高科技(集團)有限公司(復星國際有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：656)之全資附屬公司)擔任財務執行總經理。於2021年3月至2021年7月間，楊先生擔任上海鋼銀電子商務股份有限公司的監事，該公司於全國中小企業股份轉讓系統上市(股份代號：835092)。自2021年5月起，楊先生擔任上海妙威建築科技有限公司(迪馬之附屬公司)的財務資深總監。

以下為經修訂細則所引入對現有組織章程細則的變動。除另有指明外，本附錄所指的條款、段落及細則編號為經修訂細則的條款、段落及細則編號。

細則編號	經修訂組織章程細則的條文(顯示對現有細則的變動)
第一條	<p>為維護東原仁知城市運營服務集團股份有限公司(以下簡稱「公司」)、股東和債權人的合法權益，規範公司的組織和行為，根據《中華人民共和國公司法》(以下簡稱《公司法》)、《中華人民共和國證券法》(以下簡稱《證券法》)、《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》(以下簡稱《特別規定》)、《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》(以下簡稱《管理試行辦法》)、《到境外上市公司章程必備條款》(以下簡稱《必備條款》)、《關於到香港上市公司對公司章程作補充修改的意見的函》(證監海函[1995]1號，以下簡稱證監海函)、《國務院關於調整適用在境外上市公司召開股東大會通知期限等事項規定的批覆》(國函[2019]97號，以下簡稱《調整通知期限的批覆》)、《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(以下簡稱《香港上市規則》)和其他有關規定，制訂本章程。</p>
第二十五條	<p>公司在首次公開發行境外上市外資股之前，註冊資本為人民幣5,000萬元，股份總數為5,000萬股，均為普通股。</p> <p>在完成首次公開發行境外上市外資股及超額配售權部分行使後，公司註冊資本總額為人民幣66,990,867元，股份總數為66,990,867股。公司股本結構為：普通股66,990,867股，其中發起人持有50,000,000股，H股股東持有16,990,867股。</p> <p><u>本公司H股全流通(即H股公司境內未上市股份(含境外上市前內資股股東持有的未上市內資股、境外上市後境內增發的未上市內資股，及境外股東持有的未上市股份)在聯交所上市流通後)</u>，本公司的股本結構為：<u>H股股東持有66,990,867股。</u></p>
第四十四(一)條	<p>股份購買人與公司及其每名股東，以及公司與每名股東，均協議遵守及符合《公司法》《特別規定》等有關法律、法規及本章程的規定。</p>

第六十七條 股東大會是公司權力機構，依法行使下列職權。

- (一) 決定公司的經營方針和投資計劃；
- (二) 選舉和更換非由職工代表擔任的董事、監事，決定有關董事、監事的報酬事項；
- (三) 審議批准董事會的報告；
- (四) 審議批准監事會的報告；
- (五) 審議批准公司的年度財務預算方案、決算方案；
- (六) 審議批准公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (七) 對公司增加或者減少註冊資本作出決議；
- (八) 對發行公司債券或其他證券及上市作出決議；
- (九) 對公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式作出決議；
- (十) 修改本章程；
- (十一) 對公司聘用、解聘或者不再續聘會計師事務所作出決議；
- (十二) 審議及批准以下對外擔保事項：
 1. 本公司及本公司控股子公司的對外擔保總額，超過最近一期經審計淨資產的百分之五十以後提供的任何擔保；
 2. 公司的外擔保總額，超過最近一期經審計淨資產的百分之三十以後提供的任何擔保；
 3. 公司在一年內擔保金額超過公司最近一期經審計總資產百分之三十的擔保；
 4. 為資產負債率超過百分之七十的擔保對象提供的擔保；

5. 單筆擔保額超過最近一期經審計淨資產百分之十的擔保；

6. 對股東、實際控制人及其關聯方提供的擔保。

(十三) 審議及批准在一年內任何出售或購買重大資產超過本公司最近一期經審計總資產30%的事項；

(十四) 審議股權激勵計劃及員工購股權計劃；

(十五)(十四) 審議單獨或合計持有代表公司有表決權的股份的3%以上的股東的提案；

(十六)(十五) 審議法律、行政法規、部門規章及公司章程規定的應當由股東大會決定的其他事項。

第七十四條

單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東有權向董事會請求召開臨時股東大會或類別股東會議，並應當以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規、公司股票上市地證券交易所的上市規則和本章程的規定，在收到請求後10日內提出同意或不同意召開臨時股東大會或類別股東會議的書面反饋意見。

董事會同意召開臨時股東大會或類別股東會議的，應當在作出董事會決議後的5日內發出召開股東大會或類別股東會議的通知，通知中對原請求的變更，應當徵得相關股東的同意。董事會不同意召開臨時股東大會或類別股東會議，或者在收到請求後10日內未作出反饋的，單獨或者合計持有本公司10%以上股份的股東有權向監事會提議召開臨時股東大會或類別股東會議，並應當以書面形式向監事會提出請求。

監事會同意召開臨時股東大會或類別股東會議的，應在收到請求5日內發出召開股東大會或類別股東會議的通知，通知中對原提案的變更，應當徵得相關股東的同意。監事會未在規定期限內發出股東大會或類別股東會議通知的，連續90日以上單獨或者合計持有本公司10%以上股份的股東可以自行召集和主持。

第八十六條

股權登記日登記在冊的所有股東或其代理人，均有權出席股東大會。並依照有關法律、行政法規、部門規章、公司股票上市地證券交易所的上市規則及本章程行使表決權。

任何有權出席股東會議並有表決權的股東可以親自出席股東大會，也可以委託一人或者數人（該人可以不是股東）作為其代理人，代為出席和表決。該股東代理人依照該股東的委託，可以行使下列權利：

- （一）該股東在股東大會上的發言權；
- （二）自行或者與他人共同要求以投票方式表決；
- （三）以舉手方式行使表決權，但是委任的股東代理人超過一人時，該等股東代理人只能以投票方式行使表決權。

如該股東為公司股票上市地的有關法律法例所定義的認可結算所或其代理人，該股東可以授權其認為合適的一名或以上人士在任何股東大會或任何類別股東會議上擔任其代表；但是，如果一名以上的人士獲得授權，則授權書應載明每名該等人士經此授權所涉及的股份數目和種類，授權書由認可結算所授權人員簽署。經此授權的人士可以代表認可結算所（或其代理人）出席會議（不用出示持股憑證，經公證的授權和／或進一步的證據證實其獲正式授權），行使權利，猶如該人士是公司的個人股東一樣。

第一百二十九條— **[全部刪除]**

第一百三十六條

第一百三十七條

職工代表董事應由僱員大會或僱員代表大會選舉或更換，並可由僱員大會或僱員代表大會罷免；其他董事由股東大會選舉或更換，並可在任期屆滿前由股東大會解除其職務。

董事任期三年。董事任期屆滿，可連選連任。但獨立非執行董事任期超過9年的，應按公司股票上市地證券交易所上市規則的規定履行相應的審議程序後續任。

股東大會在遵守公司股票上市地有關法律、法規以及證券交易所的上市規則規定的前提下，可以以普通決議的方式將任何任期未屆滿的非職工代表董事罷免（但依據任何合同可提出的索償要求不受此影響）。

董事任期從就任之日起計算，至本屆董事會任期屆滿時為止。董事任期屆滿未及時改選，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章公司股票上市地證券交易所的上市規則和本章程的規定，履行董事職務。

董事可以由總經理（總裁）、聯席總裁或者其他高級管理人員兼任，但兼任總經理（總裁）、聯席總裁或者其他高級管理人員職務的董事以及由職工代表擔任的董事，總計不得超過公司董事總數的1/2。

董事無須持有公司股份。公司董事為自然人，董事無需持有公司股份。

第一百四十八條 董事會由7名董事（包括兩名職工代表董事）組成。董事會設董事長1人、副董事長1人。董事經股東大會選舉產生。董事會成員中包括至少3名獨立非執行董事，且不得少於全體董事成員的三分之一。其中至少1名獨立非執行董事必須具備適當的會計或相關的財務管理專長。

第一百八十八條 公司設總經理（總裁）一名，聯席總裁一兩名（其中一名為總經理），財務負責人（財務總監）一名，每屆任期三年，由董事會聘任或解聘，連聘可以連任。

董事可兼任總經理（總裁）和聯席總裁。

第二百一十四條 公司應當與每名董事、監事、總經理及其他高級管理人員訂立書面合同，其中至少應包括下列規定：

- (一) 董事、監事、總經理及其他高級管理人員向公司作出承諾，表示遵守《公司法》《特別規定》、本章程、香港《公司收購、合併及股份回購守則》及香港聯交所訂立的規定，並協議公司將享有本章程規定的補救措施，而該份合同及其職位均不得轉讓；
- (二) 董事、監事、總經理及其他高級管理人員向公司作出承諾，表示遵守及履行本章程規定的其對股東應盡的責任；
- (三) 本章程規定的仲裁條款；

書面合同亦應包括報酬事項，並經股東大會事先批准。前述報酬事項包括：

- (一) 作為公司的董事、監事或者高級管理人員的報酬；
- (二) 作為公司的子公司的董事、監事或者高級管理人員的報酬；
- (三) 為公司及其子公司的管理提供其他服務的報酬；
- (四) 該董事或者監事因失去職位或者退休所獲補償的款項。

除按前述合同外，董事、監事不得因前述事項為其應獲取的利益向公司提出訴訟。

第二百七十五條 本章程的修改，涉及《必備條款》規定事項須經有權監管機構批准後生效的，應當報有權監管機構批准；涉及公司登記事項的，應當依法辦理變更登記。

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十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 可行日期估 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及淡倉，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及淡倉如下：

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 可行日期估 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	25,520,000 (L)	38.09%
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)	25,520,000(L)	38.09%
迪馬	受控法團權益 (附註3)	25,520,000(L)	38.09%

股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持股份數目	於最後實際 可行日期佔 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(前稱重慶 東銀實業(集團) 有限公司) (「重慶東銀」)	受控法團權益 (附註3)	25,520,000(L)	38.09%
羅先生	受控法團權益 (附註3)	25,520,000 (L)	38.09%
趙女士	配偶權益(附註4)	25,520,000 (L)	38.09%
天津合夥	實益擁有人	4,990,000 (L)	7.45%
夏擎女士	配偶權益(附註5)	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7)	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8)	12,705,000 (L)	18.97%
王浩先生	受控法團權益 (附註8)	12,705,000 (L)	18.97%

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)
張向農女士	配偶權益 (附註9)	12,705,000 (L)	18.97%
嘉實基金管理有限公司	受控法團權益 (附註10)	6,785,000 (L)	10.13%
中誠信託有限責任公司	受控法團權益 (附註10)	6,785,000 (L)	10.13%
成都照月投資管理 有限公司	投資經理	3,855,000 (L)	5.75%

附註：

1. 字母「L」及「S」分別表示該名人士在此類證券中的好倉及淡倉。
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全資擁有，而迪馬睿升由迪馬全資擁有。於最後實際可行日期，迪馬為一家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. 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。
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，劉興先生被視為於天津合夥持有的全部H股股份中擁有權益。
7. 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全部H股股份中擁有權益。
8. 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。

9. 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全部H股股份中擁有權益。
10. 根據證券及期貨條例，(i)Harvest International Premium Value (Alternative Investments) Fund SPC代表物業管理投資部(即嘉實物業管理投資有限公司的唯一股東)；(ii)嘉實國際資產管理有限公司(即持有Harvest International Premium Value (Alternative Investments) Fund SPC代表物業管理投資部約91%權益的股東)；(iii)嘉實基金管理有限公司(即嘉實國際資產管理有限公司的唯一股東)；及(iv)中誠信託有限責任公司(即持有嘉實基金管理有限公司40%股權的權益持有人)各自均被視為於嘉實物業管理投資有限公司所持全部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，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司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本集團任何業務而言屬重大的合約或安排；及
- (ii) 概無董事於本集團任何成員公司自2022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。

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其意見或建議或聲明的專家的資格：

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

- (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2022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其報告或函件或其名稱及標誌，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2022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) 新城市運營服務總協議；
- (b) 新美好生活服務總協議；
- (c) 新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議；
- (d) 本通函所載的獨立財務顧問函件；
- (e) 本通函所載的獨立董事委員會函件；
- (f) 本附錄「7.專家資格及同意書」一段所述的獨立財務顧問同意書；及
- (g) 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2023年12月13日(星期三)上午十時正假座中華人民共和國(「中國」)重慶市南岸區南濱路80號東原1891E館4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

以獨立普通決議案方式審議及批准下列各項決議案：

1. 「動議：

- (a) 謹此批准新城市運營服務總協議(其註有「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其項下擬進行的交易的相關年度上限；及
- (b) 謹此批准就執行新城市運營服務總協議及其項下擬進行的交易以及其項下擬進行的交易的年度上限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新城市運營服務總協議或其項下擬進行的交易及／或其項下擬進行的交易的年度上限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。」

臨時股東大會通告

2. 「動議：

- (a) 謹此批准新美好生活服務總協議項下擬進行的交易（其註有「B」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別）及其項下擬進行的交易的相關年度上限；及
- (b) 謹此批准就執行新美好生活服務總協議及其項下擬進行的交易以及其項下擬進行的交易的年度上限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新美好生活服務總協議或其項下擬進行的交易及／或其項下擬進行的交易的年度上限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。」

3. 「動議：

- (a) 謹此批准新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議項下擬進行的交易（其註有「C」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別）及其項下擬進行的交易的相關年度上限；及
- (b) 謹此批准就執行新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議及其項下擬進行的交易以及其項下擬進行的交易的年度上限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新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議或其項下擬進行的交易及／或其項下擬進行的交易的年度上限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。」

4. 「動議：

- (a) 謹此審議及批准重選羅韶穎女士為非執行董事，自股東於臨時股東大會上批准委任之日或2023年12月14日（以較後者為準）起生效，為期三年；

臨時股東大會通告

(b) 謹此授權任何董事代表本公司與羅韶穎女士簽署董事服務合約；及

(c) 謹此授權董事會釐定其酬金。」

5. **「動議：**

(a) 謹此審議及批准重選易琳女士為非執行董事，自股東於臨時股東大會上批准委任之日或2023年12月14日（以較後者為準）起生效，為期三年；

(b) 謹此授權任何董事代表本公司與易琳女士簽署董事服務合約；及

(c) 謹此授權董事會釐定其酬金。」

6. **「動議：**

(a) 謹此審議及批准重選蔡穎女士為獨立非執行董事，自股東於臨時股東大會上批准委任之日或2023年12月14日（以較後者為準）起生效，為期三年；

(b) 謹此授權任何董事代表本公司與蔡穎女士簽署董事服務合約；及

(c) 謹此授權董事會釐定其酬金。」

7. **「動議：**

(a) 謹此審議及批准重選王蘇生先生為獨立非執行董事，自股東於臨時股東大會上批准委任之日或2023年12月14日（以較後者為準）起生效，為期三年；

(b) 謹此授權任何董事代表本公司與王蘇生先生簽署董事服務合約；及

(c) 謹此授權董事會釐定其酬金。」

8. **「動議：**

(a) 謹此審議及批准重選宋德亮先生為獨立非執行董事，自股東於臨時股東大會上批准委任之日或2023年12月14日（以較後者為準）起生效，為期三年；

(b) 謹此授權任何董事代表本公司與宋德亮先生簽署董事服務合約；及

(c) 謹此授權董事會釐定其酬金。」

臨時股東大會通告

9. 「動議：

- (a) 謹此審議及批准重選毛盾先生為監事，自股東於臨時股東大會上批准委任之日或2023年12月14日（以較後者為準）起生效，為期三年；
- (b) 謹此授權任何董事代表本公司與毛盾先生簽署監事服務合約；及
- (c) 謹此授權董事會釐定其酬金。」

10. 「動議：

- (a) 謹此審議及批准委任楊洸先生為監事，自股東於臨時股東大會上批准委任之日或2023年12月14日（以較後者為準）起生效，為期三年；
- (b) 謹此授權任何董事代表本公司與楊洸先生簽署監事服務合約；及
- (c) 謹此授權董事會釐定其酬金。」

特別決議案

11. 審議及批准建議修訂組織章程細則。

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

羅韶穎

謹啟

中華人民共和國重慶，2023年11月21日

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2023年11月21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註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2023年12月12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。

臨時股東大會通告

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。

即使委託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。

- 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訂於2023年12月1日(星期五)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2023年12月1日(星期五)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。
- 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。
- 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。
- 出席臨時股東大會的股東須自行承擔其交通及住宿費用。
- 本通告提述的時間及日期均指香港時間。
- 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。
- 隨函附奉臨時股東大會適用的代表委任表格。
- 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。