

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，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 有關 商業運營服務總協議的 持續關連交易

### 商業運營服務總協議

於二零二一年六月十四日，本公司(代表本集團各成員公司)與遠洋集團(代表各遠洋關連人士)訂立商業運營服務總協議，據此，本公司(代表本集團各成員公司)同意向遠洋關連人士的商寫物業(包括購物商場及寫字樓)提供商業運營服務。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，遠洋集團透過其全資附屬公司耀勝擁有本公司約**67.57%**，故遠洋集團為本公司的控股股東及關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，訂立商業運營服務總協議及其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二零二一年上限的一項或多項適用百分比率(不包括盈利比率)高於**0.1%**但均低於**5%**，故於初始期限內，商業運營服務總協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

由於上市規則項下有關二零二二年上限及二零二三年上限各自的一項或多項適用百分比率(不包括盈利比率)高於5%，故於經延長期限內，商業運營服務總協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准於經延長期限內商業運營服務總協議項下擬進行的交易(包括二零二二年上限及二零二三年上限)。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除耀勝及其緊密聯繫人外，概無其他股東於商業運營服務總協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益且須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

### 寄發通函

一份載有(其中包括)(i)商業運營服務總協議的主要條款及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)；(ii)獨立董事委員會就於經延長期限內商業運營服務總協議項下擬進行的交易(包括二零二二年上限及二零二三年上限)向獨立股東發出的建議函件；(iii)獨立財務顧問就於經延長期限內商業運營服務總協議項下擬進行的交易(包括二零二二年上限及二零二三年上限)向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件；及(iv)股東特別大會通告連同代表委任表格的通函，預期將於二零二一年七月六日或前後寄發予股東。

### 緒言

董事局宣佈，於二零二一年六月十四日，本公司(代表本集團各成員公司)與遠洋集團(代表各遠洋關連人士)訂立商業運營服務總協議，據此，本公司(代表本集團各成員公司)同意向遠洋關連人士的商寫物業(包括購物商場及寫字樓)提供商業運營服務。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

## 商業運營服務總協議

商業運營服務總協議的主要條款載列如下：

### 日期

二零二一年六月十四日

### 訂約方

- (i) 本公司(代表本集團各成員公司)，作為服務提供商；及
- (ii) 遠洋集團(代表各遠洋關連人士)，作為服務對象。

### 期限

商業運營服務總協議的初始固定期限自商業運營服務總協議日期起至二零二一年十二月三十一日止(「**初始期限**」)。待獨立股東於股東特別大會上批准後，初始期限將自動延期兩年至二零二三年十二月三十一日止(「**經延長期限**」)。

商業運營服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出**30**天的書面通知予以終止。

### 標的事項

本集團將向遠洋關連人士提供的商業運營服務包括(i)開業前管理服務，例如定位及設計管理服務、招商及管理服務；及(ii)運營管理服務，例如開業籌備服務、經營計劃管理服務、租戶指導服務、消費者管理服務以及市場推廣服務。

商業運營服務總協議為框架協議，載有協議訂約方開展協議項下擬進行的交易所依據的原則、機制以及條款及條件。本集團與遠洋關連人士可不時訂立具體協議，惟該等具體協議的條款及條件不得抵觸商業運營服務總協議的條款。本集團向遠洋關連人士提供之商業運營服務將按照本集團與遠洋關連人士不時訂立的相關具體協議開展。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

## 定價

遠洋關連人士根據商業運營服務總協議及具體協議向本集團支付的費用將於參考(i)相關物業的性質、規模、位置及品牌；(ii)商業運營服務的範圍；(iii)提供商業運營服務的預期經營成本(其中包括勞動成本、材料成本及行政成本)；及(iv)市場上其他商業運營服務提供商就同類物業的類似服務所收取的費用後公平磋商釐定。

本集團向遠洋關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於本集團就相同或相似類型及範圍的商業運營服務向其獨立客戶提供的條款(如適用)。

## 年度上限及基準

由商業運營服務總協議日期起至二零二一年十二月三十一日止期間，以及截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，商業運營服務總協議項下的最高總交易金額不得超過以下上限：

人民幣(千元)

由商業運營服務總協議日期起至二零二一年十二月三十一日止期間上限(「二零二一年上限」)	100,000
截至二零二二年十二月三十一日止年度上限(「二零二二年上限」)	220,000
截至二零二三年十二月三十一日止年度上限(「二零二三年上限」)	300,000

於釐定上述上限時，本公司已考慮下列因素：

- (i) 本集團將向遠洋關連人士提供商業運營服務的物業項目之數量及規模，包括(a)11個寫字樓項目，其總建築面積約966,000平方米；及(b)11個商業物業項目，其總建築面積約905,000平方米，以及其落成及開始營運的時間表；
- (ii) 本集團所產生的經營成本的預計增長；
- (iii) 就相似類型及範圍的商業運營服務的市場收費率；

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

- (iv) 本集團將向遠洋關連人士提供商業運營服務的物業項目之歷史及預期財務表現；及
- (v) 基於遠洋集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司現有的土地儲備及業務發展計劃，遠洋關連人士對商業運營服務需求的預期增長。

### 內部監控措施

為確保商業運營服務總協議所載條款(包括定價原則及年度上限)屬公平合理且本公司將遵守該等條款，本公司已採取以下內部監控及企業管治措施：

- (i) 董事局(包括獨立非執行董事)將負責審閱及評估商業運營服務總協議的條款，尤其是其定價原則及年度上限，以確保該等條款對本集團而言屬公平合理，並符合相關法律法規、本集團內部政策及上市規則；
- (ii) 本集團於具體協議向遠洋關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於本集團就相同或相似類型及範圍的商業運營服務向其獨立客戶提供的條款(如適用)；
- (iii) 於簽署及簽立具體協議前，該等協議(連同有關資料)將遞交本集團的業務部、財務部、法務部及管理層進行審批；
- (iv) 根據上市規則附錄十四所載的企業管治守則，董事(包括獨立非執行董事)將可於適當情況下就商業運營服務總協議項下的交易向外界尋求獨立專業意見；
- (v) 商業運營服務總協議項下的實際交易金額將定期向適當管理團隊匯報，並由本公司財務部負責審閱及監察以確保不會超過年度上限；
- (vi) 本公司各個內部部門(包括但不限於財務部、資本市場部及公司秘書部)將定

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

期監察商業運營服務總協議項下的交易的實施情況，並跟進該協議項下的交易總額以確保遵守該協議所載的定價原則及年度上限；

- (vii) 本公司已採取相關匯報及備存記錄程序，使本公司的獨立非執行董事及核數師可就商業運營服務總協議項下的交易進行年度審核，並根據上市規則作出年度確認；及
- (viii) 本公司將於其年報充分披露於相關財政年度進行的持續關連交易，連同獨立非執行董事就該等交易是否於本集團日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款進行，以及是否根據相關框架協議進行，條款公平合理並符合本公司及股東整體利益所作出的結論。

### 訂立商業運營服務總協議的理由及裨益

本集團是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣闊的地理覆蓋範圍，主要從事提供(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。為進一步擴大本集團的業務規模及提供多元化的服務，本公司已設立商業資產管理平台，該平台將自二零二一年下半年開始主要為購物商場、寫字樓及其他類型的投資物業提供商業運營服務。

商業運營服務可視為傳統物業管理服務的延伸及補充。由同一家服務提供商提供傳統物業管理服務及商業運營服務，能夠更有效地善用現有資源(包括人員及設備)、提升執行效率、優化服務質量及在管理不同類型的物業時創造協同效益。尤其是，通過共享住宅社區、寫字樓、商業物業等各類物業之間的客戶資源達致傳統物業管理服務與商業運營服務的協同效益。住宅社區積累的大量客戶為購物商場及寫字樓提供穩定的客戶基礎，同時，為居民提供便捷愉悅的購物及辦公體驗，有利於提升客戶體驗、滿意度及忠誠度。提供傳統物業管理服務與商業運營服務的經驗及專業知識可被視為相輔相成，互為補充。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

本集團擁有專業團隊，就不同類型的物業為不同客戶提供不同種類服務方面擁有多年經驗，具備提供商業運營服務的能力。本集團於實施拓展商業運營服務的業務戰略過程中，將為遠洋關連人士、獨立第三方開發商及其他物業管理公司開發或持有的購物商場、寫字樓及其他投資物業提供高質量的商業運營服務。本集團與遠洋關連人士建立了長期的業務關係，相互了解對方的標準、要求及具體需求。本公司認為，與遠洋關連人士訂立商業運營服務總協議及其項下擬進行的交易將加強本集團與遠洋關連人士之間的協同效益，有助本集團強化其商業資產管理及運營的能力，從而加快擴大本集團的業務規模，提高其市場份額。

董事(不包括(i)就於經延長期限內商業運營服務總協議項下擬進行的交易(包括二零二二年上限及二零二三年上限)而言，獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後就該等交易發表意見及(ii)放棄表決權的董事)認為，商業運營服務總協議乃於本公司之日常業務過程中訂立，而商業運營服務總協議的條款乃由其訂約方經公平磋商後釐定，為一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 本公司及本集團的資料

本公司為一家投資控股公司，而本集團是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣闊的地理覆蓋範圍。本集團的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業(如寫字樓及商場)及公共及其他物業(如醫院、公共服務設施、政府大樓及學校)。除物業管理服務外，本集團向其在管物業的業主及住戶提供各種社區增值服務(包括社區資產增值服務、社區生活服務及物業經紀服務)，以及提供非業主增值服務(包括向物業開發商及其他物業管理公司提供的交付前服務、諮詢服務及物業工程服務)。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

## 遠洋集團的資料

遠洋集團為根據香港法例註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。該集團為一家大型房地產開發商，在中國主要經濟區取得領先地位，包括北京區域、環渤海區域、華東區域、華南區域、華中區域及華西區域。遠洋集團主營業務包括住宅開發、不動產開發運營、客戶服務、產品營造，非主營業務包括房地產金融、物流地產、數據地產、養老服務等。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，遠洋集團透過其全資附屬公司耀勝擁有本公司約**67.57%**，故遠洋集團為本公司的控股股東及關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，訂立商業運營服務總協議及其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二零二一年上限的一項或多項適用百分比率(不包括盈利比率)高於**0.1%**但均低於**5%**，故於初始期限內，商業運營服務總協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

由於上市規則項下有關二零二二年上限及二零二三年上限各自的一項或多項適用百分比率(不包括盈利比率)高於**5%**，故於經延長期限內，商業運營服務總協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

## 一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准於經延長期限內商業運營服務總協議項下擬進行的交易(包括二零二二年上限及二零二三年上限)。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除耀勝及其緊密聯繫人外，概

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677



無其他股東於商業運營服務總協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益且須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會已告成立，以就於經延長期限內商業運營服務總協議項下擬進行的交易(包括二零二二年上限及二零二三年上限)向獨立股東提供意見。

鼎珮證券有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就於經延長期限內商業運營服務總協議項下擬進行的交易(包括二零二二年上限及二零二三年上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事於商業運營服務總協議及其項下擬進行的交易中以任何方式擁有重大權益。儘管如此，放棄表決權的董事(即崔洪杰先生及朱曉星先生)由於在遠洋集團擔任董事職務及／或高級職位而已就批准商業運營服務總協議的董事局決議案放棄投票。

## 寄發通函

一份載有(其中包括)(i)商業運營服務總協議的主要條款及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)；(ii)獨立董事委員會就於經延長期限內商業運營服務總協議項下擬進行的交易(包括二零二二年上限及二零二三年上限)向獨立股東發出的建議函件；(iii)獨立財務顧問就於經延長期限內商業運營服務總協議項下擬進行的交易(包括二零二二年上限及二零二三年上限)向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件；及(iv)股東特別大會通告連同代表委任表格的通函，預期將於二零二一年七月六日或前後寄發予股東。

## 釋義

除文義另有指明者外，本公告內所用詞彙具有以下涵義：

「放棄表決權的董事」 指 崔洪杰先生及朱曉星先生

「董事局」 指 董事局

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

「本公司」	指	遠洋服務控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：06677)
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准於經延長期限內商業運營服務總協議項下擬進行的交易(包括二零二二年上限及二零二三年上限)
「經延長期限」	指	具有本公告「商業運營服務總協議一期限」一節賦予該詞的涵義
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即郭杰博士、薛軍博士及朱霖先生)組成之獨立董事委員會，成立之目的為就於經延長期限內商業運營服務總協議項下擬進行的交易(包括二零二二年上限及二零二三年上限)向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	鼎珮證券有限公司，一家獲許可從事證券及期貨條例(香港法例第571章)項下所界定之第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，為就於經延長期限內商業運營服務總協議項下擬進行的交易(包括二零二二年上限及二零二三年上限)而擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

「獨立股東」	指	除耀勝及其緊密聯繫人以外的股東
「初始期限」	指	具有本公告「商業運營服務總協議一期限」一節賦予該詞的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「商業運營服務總協議」	指	本公司與遠洋集團訂立日期為二零二一年六月十四日之協議，內容有關由本集團向遠洋關連人士提供商業運營服務
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「耀勝」	指	耀勝發展有限公司，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為遠洋集團的直接全資附屬公司及本公司之控股股東
「遠洋關連人士」	指	遠洋集團及其聯繫人，為免生疑問，本集團除外
「遠洋集團」	指	遠洋集團控股有限公司，一家根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號： <b>3377</b> )，為本公司之控股股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「二零二一年上限」	指	具有本公告「商業運營服務總協議一年度上限及基準」一節賦予該詞的涵義

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

「二零二二年上限」	指	具有本公告「商業運營服務總協議一年度上限及基準」一節賦予該詞的涵義
「二零二三年上限」	指	具有本公告「商業運營服務總協議一年度上限及基準」一節賦予該詞的涵義
「%」	指	百分比

於本公告內，除文義另有指明者外，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「持續關連交易」、「控股股東」及「附屬公司」等詞彙均具有上市規則賦予該等詞彙之涵義（經聯交所不時修訂）。

承董事局命  
**遠洋服務控股有限公司**  
 聯席主席  
**楊德勇**

香港，二零二一年六月十四日

於本公告日期，董事局包括執行董事楊德勇先生及朱葛穎女士；非執行董事崔洪杰先生及朱曉星先生；以及獨立非執行董事郭杰博士、薛軍博士及朱霖先生。