

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。



有關收購物業之 關連交易

背景

董事局宣佈，於二零二二年十一月十一日（聯交所交易時段後），(1)北京物業買方（本公司的全資附屬公司）與北京物業賣方訂立北京物業買賣協議，據此，北京物業買方已同意收購及北京物業賣方已同意出售總建築面積為3,316.14平方米的北京物業，總對價為人民幣48,968,334元；及(2)深圳物業買方（本公司的全資附屬公司）與深圳物業賣方訂立深圳物業買賣協議，據此，深圳物業買方已同意收購及深圳物業賣方已同意出售建築面積為1,555.84平方米的深圳物業，對價為人民幣28,392,950元。該等物業將由本集團佔用作為其自用辦公樓。

上市規則涵義

北京物業賣方及深圳物業賣方各自為控股股東遠洋集團的聯繫人，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，北京物業收購事項及深圳物業收購事項各自構成本公司的關連交易。

由於有關(1)北京物業收購事項及深圳物業收購事項各事項及(2)北京物業收購事項及深圳物業收購事項（合併計算）的一項或多項適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故該等買賣協議項下擬進行的該等收購事項均須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函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

背景

董事局宣佈，於二零二二年十一月十一日（聯交所交易時段後），(1)北京物業買方（本公司的全資附屬公司）與北京物業賣方訂立北京物業買賣協議，據此，北京物業買方已同意收購及北京物業賣方已同意出售總建築面積為3,316.14平方米的北京物業，總對價為人民幣48,968,334元；及(2)深圳物業買方（本公司的全資附屬公司）與深圳物業賣方訂立深圳物業買賣協議，據此，深圳物業買方已同意收購及深圳物業賣方已同意出售建築面積為1,555.84平方米的深圳物業，對價為人民幣28,392,950元。該等物業將由本集團佔用作為其自用辦公樓。該等買賣協議的主要條款載列如下。

北京物業買賣協議

北京物業買賣協議（即北京物業A買賣協議、北京物業B買賣協議及北京物業C買賣協議）的形式基本相同，各協議規管買賣北京物業A、北京物業B及北京物業C。北京物業買賣協議的主要條款概述如下。

日期

二零二二年十一月十一日

訂約方

- (i) 北京物業買方（本公司的全資附屬公司）（作為買方）；及
- (ii) 北京物業賣方（作為賣方）。

將予收購的物業

北京物業包括三個商用物業，即北京物業A、北京物業B及北京物業C，各自的建築面積為1,105.38平方米，即有關三個物業的總建築面積為3,316.14平方米。北京物業將由本集團佔用作為其於中國北京的自用辦公樓。

對價

收購北京物業A、北京物業B及北京物業C的對價分別為人民幣16,249,086元、人民幣16,249,086元及人民幣16,470,162元，即北京物業收購事項之總對價為人民幣48,968,334元。北京物業收購事項的對價乃由訂約方參考（其中包括）近期整體房地產市場情況、可資比較物業的現行市價及獨立估值師對北京物業於二零二二年九月三十日的估值（合共人民幣49,232,600元）並經公平磋商後釐定。

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

付款條款

北京物業買方應於北京物業買賣協議日期以現金方式向北京物業賣方支付總對價人民幣48,968,334元。本集團擬使用本公司股份於聯交所上市的所得款項淨額為北京物業收購事項提供資金。

北京物業之交付

北京物業賣方將於(i)簽署北京物業買賣協議及(ii)悉數結付北京物業收購事項的對價之日起計第15日前向北京物業買方交付北京物業。倘於該交付之到期日(即(i)簽署北京物業買賣協議及(ii)悉數結付北京物業收購事項的對價之日起計第15日)前並未交付任何北京物業及逾期天數為60日內，則北京物業賣方應就自交付到期日期之次日起計至實際交付日期止期間就有關北京物業向北京物業買方支付金額為每日對價0.02%的罰款。倘逾期天數超過60日，則北京物業買方有權終止有關北京物業買賣協議，而北京物業賣方應在(i)北京物業買方發出的終止通知正式送達及(ii)完成轉讓協議文件備案註銷後30日內，就有關北京物業向北京物業買方支付金額為對價20%的罰款並就有關北京物業向北京物業買方退還對價。倘北京物業買方並無終止有關北京物業買賣協議，則北京物業賣方應就自交付到期日期之次日起計至實際交付日期止期間就有關北京物業向北京物業買方支付的罰款金額改為每日對價的0.04%。

於(i)北京物業交付且收到北京物業買方就辦理不動產權轉讓登記所需提供的所有資料及文件以及(ii)北京物業買方支付有關北京物業收購事項的所有相關費用後90日內，應取得北京物業之經更新不動產權證。倘由於北京物業賣方的任何原因而未能在協定期限前取得任何北京物業的有關證書，則北京物業賣方應就有關北京物業向北京物業買方支付金額為每日對價0.01%的罰款，該罰款的最高金額不超過有關對價的20%。

預期於取得北京物業之經更新不動產權證方面將不會遇到任何重大障礙。本公司認為上述有關支付對價、北京物業交付及申請經更新不動產權證的安排符合中國一般市場慣例，因此屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

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

深圳物業買賣協議

深圳物業買賣協議的主要條款概述如下。

日期

二零二二年十一月十一日

訂約方

- (i) 深圳物業買方(本公司的全資附屬公司)(作為買方);及
- (ii) 深圳物業賣方(作為賣方)。

將予收購的物業

深圳物業為建築面積1,555.84平方米的商用物業。深圳物業將由本集團佔用作為其於中國深圳的區域公司自用辦公樓。

對價

深圳物業收購事項的對價為人民幣28,392,950元，其乃由深圳物業買方與深圳物業賣方參考(其中包括)近期整體房地產市場情況、可資比較物業的現行市價及獨立估值師對深圳物業於二零二二年十月十九日的估值(人民幣29,560,960元)並經公平磋商後釐定。

付款條款

深圳物業買方應於簽署深圳物業買賣協議後15日內以現金方式向深圳物業賣方支付對價人民幣28,392,950元。本集團擬使用本公司股份於聯交所上市的所得款項淨額為深圳物業收購事項提供資金。

深圳物業之交付

深圳物業賣方應於二零二二年十二月二十日前將深圳物業交付予深圳物業買方。倘於該交付之到期日前並未交付深圳物業及逾期天數為90日內，則深圳物業賣方應就自交付到期日期之次日起計至實際交付日期止期間向深圳物業買方支付金額為每日對價0.01%的罰款。倘逾期天數超過90日，則深圳物業賣方應就自交付到期日期之次日起計至實際交付日期止期間向深圳物業買方支付的罰款金額改為每日對價的0.02%。

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

於二零二二年十二月三十一日前，應取得深圳物業之經更新不動產權證。倘由於深圳物業賣方的任何原因而未能於該協定期限前取得有關證書，則深圳物業賣方應向深圳物業買方支付金額為每日對價0.01%的罰款。深圳物業買方亦有權於逾期取得經更新不動產權證第120日（即二零二三年四月三十日）起計6個月內終止深圳物業買賣協議，而深圳物業賣方應於深圳物業買方發出的終止通知正式送達起10日內退還對價，並向深圳物業買方支付金額為對價10%的罰款。倘有關罰款不足以彌補深圳物業買方產生的實際損失，則深圳物業賣方應賠償罰款與深圳物業買方所產生實際損失之間的差額。倘深圳物業買方並無終止深圳物業買賣協議，則深圳物業賣方應繼續向深圳物業買方支付金額為每日對價0.01%的罰款，直至取得經更新不動產權證。

預期於取得深圳物業之經更新不動產權證方面將不會遇到任何重大障礙。本公司認為上述有關支付對價、深圳物業交付及申請經更新不動產權證的安排符合中國一般市場慣例，因此屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

有關該等物業的資料

北京物業位於中國北京市門頭溝區金沙西街17號院的遠洋都會中心（亦稱為遠洋新天地）1號樓3層、4層及5層。北京物業包括三個商用物業，即北京物業A、北京物業B及北京物業C，各自的建築面積為1,105.38平方米，即有關三個物業的總建築面積為3,316.14平方米。北京物業為北京物業賣方開發的一手物業且目前處於空置狀態。由於北京物業乃由北京物業賣方開發，因此無法提供其原始收購成本。北京物業當前並無受任何按揭限制。

深圳物業位於中國深圳市龍崗區龍崗街道南聯連湖劉屋路的遠洋新幹線遠洋廣場13棟6層。深圳物業為一個商用物業，建築面積為1,555.84平方米，其為深圳物業賣方開發的一手物業且目前處於空置狀態。由於深圳物業乃由深圳物業賣方開發，因此無法提供其原始收購成本。深圳物業當前並無受任何按揭限制。

進行該等收購事項的理由及裨益

近年來，隨著本集團的快速發展及增長，本集團目前位於中國北京的總部已滿員，且本集團目前位於中國中山的區域總部需要搬遷至中國深圳以應對業務擴張需求。作為本集團進一步擴大其業務規模及多元化服務組合計劃的一部分，本集團擬擴展其在中國的整體辦公空間及網絡，以具成本效益的方式滿足其運營需求及應對日益增長的勞動力隊

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

伍。北京物業及深圳物業將分別由本集團佔用作為其中國北京總部及中國深圳區域公司的自用辦公樓。經考慮(i)近期整體房地產市場情況，(ii)本集團的業務發展計劃，(iii)獨立估值師所評估的該等物業之公平市值，(iv)本集團的財務狀況(尤其是盈餘現金金額)，(v)該等物業周邊地區可資比較商用物業的市場價格，(vi)該等物業的位置及狀況充分符合本集團的運營需求，及(vii)該等收購事項可以減少由於租賃第三方辦公空間而產生的持續性租賃開支，帶來較高整體收益，董事(包括獨立非執行董事，但不包括已就相關董事局決議案放棄投票的崔洪杰先生及朱曉星先生(各自為非執行董事))認為，該等買賣協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理且按一般商業條款進行，儘管訂立該等買賣協議並非在本集團的日常業務過程中進行，但符合本公司及股東的整體利益。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事於該等收購事項中以任何方式擁有重大權益。然而，由於崔洪杰先生及朱曉星先生於遠洋集團及／或其聯繫人(本集團除外)擔任董事及／或高級職位，彼等已就批准該等收購事項之董事局決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

本公司、本集團、北京物業買方及深圳物業買方

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(如購物中心及寫字樓)及公共及其他物業(如醫院、學校、政府大樓及公共服務設施)。本集團亦向購物中心及寫字樓提供商業運營服務，包括開業前管理服務及運營管理服務。除物業管理服務及商業運營服務外，本集團亦向其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。

北京物業買方為本公司之全資附屬公司，其為於中國成立的有限責任公司，主要於中國從事物業管理業務。

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

深圳物業買方為本公司之全資附屬公司，其為於中國成立的有限責任公司，主要於中國從事物業管理業務。

北京物業賣方及深圳物業賣方

北京物業賣方為於中國成立的有限責任公司，主要於中國從事物業開發。北京物業賣方由控股股東遠洋集團間接擁有51%權益。遠洋集團為於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。其為一家投資控股公司及大型房地產開發商，在中國主要經濟區域取得領先地位，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。遠洋集團及其附屬公司的主營業務包括住宅開發、不動產開發運營、物業服務及建築建造全產業鏈服務，協同業務包括房地產金融、養老服務、物流地產及數據地產等。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，北京物業賣方的餘下權益分別由北京融創建投房地產集團有限公司擁有25%及由北京圖晟企業管理有限公司擁有24%。北京融創建投房地產集團有限公司為融創中國控股有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：01918）的全資附屬公司。融創中國控股有限公司是中國房地產行業的領先企業、中國最大的文旅產業運營商和物業持有者之一以及中國最大的會議會展物業持有者和運營商之一，具備全國領先的綜合城市開發與產業整合運營能力。北京圖晟企業管理有限公司為由瑞喜創投有限公司最終擁有50%權益的公司，餘下權益由四名獨立第三方（即張宏偉、周秀英、劉子超及宗陽）最終擁有。瑞喜創投有限公司為一間投資控股公司，其由遠洋集團、領昱投資有限公司、Huamao Focus Limited及Ancient Jade (South) Holdings Limited分別直接或間接擁有49%、25.5%、12.75%及12.75%權益。領昱投資有限公司由Bright Success Limited Partnership（其普通合夥人由梁仲煒最終實益擁有）全資擁有。Huamao Focus Limited由Huamao Property Holdings Ltd擁有87%權益，而Huamao Property Holdings Ltd則(i)由Siberite Limited（由Chia Seok Eng及Lin Minghan分別最終擁有其50%及50%權益）擁有40.48%權益；(ii)由RCA02（由一家國際律師事務所Maples and Calder的股權合夥人最終擁有其全部普通股股權）擁有41.84%權益；及(iii)由香港潤信控股有限公司（一家由房超及劉軍分別擁有80%及20%權益的公司）擁有17.68%權益。Ancient Jade (South) Holdings Limited由林哲瑩全資擁有。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除本公告所披露者外，北京物業賣方的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

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

深圳物業賣方為於中國成立的有限責任公司，主要於中國從事物業開發。深圳物業賣方為控股股東遠洋集團的全資附屬公司。

上市規則涵義

北京物業賣方及深圳物業賣方各自為控股股東遠洋集團的聯繫人，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，北京物業收購事項及深圳物業收購事項各自構成本公司的關連交易。

由於有關(1)北京物業收購事項及深圳物業收購事項各事項及(2)北京物業收購事項及深圳物業收購事項(合併計算)的一項或多項適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故該等買賣協議項下擬進行的該等收購事項均須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

釋義

除文義另有所指外，本公告內所用詞彙具有以下涵義：

「該等收購事項」	指	北京物業收購事項及深圳物業收購事項之統稱
「北京物業」	指	北京物業A、北京物業B及北京物業C之統稱，及各自為一項「北京物業」
「北京物業收購事項」	指	北京物業買方根據北京物業買賣協議之條款及條件自北京物業賣方收購北京物業
「北京物業買方」	指	遠洋億家物業服務股份有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司之全資附屬公司
「北京物業買賣協議」	指	北京物業A買賣協議、北京物業B買賣協議及北京物業C買賣協議之統稱，及各自為一份「北京物業買賣協議」
「北京物業賣方」	指	北京遠創置業有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「北京物業A」	指	遠洋都會中心(亦稱為遠洋新天地，位於中國北京市門頭溝區金沙西街17號院)1號樓3層301

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

「北京物業A買賣協議」	指	北京物業買方與北京物業賣方就買賣北京物業A於二零二二年十一月十一日訂立之買賣協議
「北京物業B」	指	遠洋都會中心(亦稱為遠洋新天地,位於中國北京市門頭溝區金沙西街17號院)1號樓4層401
「北京物業B買賣協議」	指	北京物業買方與北京物業賣方就買賣北京物業B於二零二二年十一月十一日訂立之買賣協議
「北京物業C」	指	遠洋都會中心(亦稱為遠洋新天地,位於中國北京市門頭溝區金沙西街17號院)1號樓5層501
「北京物業C買賣協議」	指	北京物業買方與北京物業賣方就買賣北京物業C於二零二二年十一月十一日訂立之買賣協議
「董事局」	指	董事局
「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
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「該等物業」	指	北京物業及深圳物業之統稱
「人民幣」	指	人民幣,中國法定貨幣

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

「該等買賣協議」	指	北京物業買賣協議及深圳物業買賣協議之統稱
「股東」	指	本公司股東
「深圳物業」	指	遠洋新幹線遠洋廣場(位於中國深圳市龍崗區龍崗街道南聯連湖劉屋路)13棟6層14個房間之統稱
「深圳物業收購事項」	指	深圳物業買方根據深圳物業買賣協議之條款及條件自深圳物業賣方收購深圳物業
「深圳物業買方」	指	中山遠洋物業服務有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司之全資附屬公司
「深圳物業買賣協議」	指	深圳物業買方與深圳物業賣方就深圳物業收購事項於二零二二年十一月十一日訂立之買賣協議
「深圳物業賣方」	指	天基房地產開發(深圳)有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「遠洋集團」	指	遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：03377)，為控股股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

於本公告中，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」等詞彙具有上市規則(經聯交所不時修訂)賦予該等詞彙的涵義。

承董事局命
遠洋服務控股有限公司
 聯席主席
楊德勇

香港，二零二二年十一月十一日

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

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、何子建先生及梁偉雄先生。

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