

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有遠洋服務控股有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或其他承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、註冊證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示：概不對因本通函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。



持續關連交易 (1)重續截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之協議 及 (2)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零二三年一月三十一日(星期二)上午十時正假座中國北京市朝陽區朝陽體育中心東側路甲518號A座2層會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第58至第59頁。

董事局函件載於本通函第6至第23頁。獨立董事委員會函件載於本通函第24至第25頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第26至第52頁。

適用於股東特別大會的代表委任表格隨附於本通函，並載於本公司網站(www.sinooceanservice.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。如閣下欲委任代表出席股東特別大會，務請閣下按照隨附的代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並盡早交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何該表格須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前(即不遲於二零二三年一月二十九日(星期日)上午十時正(香港時間))交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在該情況下，先前提交的代表委任表格將被視作已撤銷論。

股東特別大會預防措施

為保障股東之健康安全及防止新型冠狀病毒大流行傳播，以下預防措施將於股東特別大會上實施：

- (1) 強制性體溫篩檢／檢查
- (2) 佩戴外科口罩

不遵守上述預防措施之與會者或會被拒絕進入股東特別大會會場。

為股東健康安全著想，本公司在此鼓勵股東委任股東特別大會主席為其代表，代其親身出席股東特別大會，以行使其於股東特別大會之投票權利。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在該情況下，先前提交的代表委任表格將被視作已撤銷論。

股東特別大會預防措施

為保障股東之健康安全及防止新型冠狀病毒大流行傳播，以下預防措施將於股東特別大會上實施：

- (1) 每位與會者將須在股東特別大會會場入口進行強制性體溫篩檢／檢查。
- (2) 每位與會者將被要求在股東特別大會上全程佩戴外科口罩，並安排與其他與會者之座位間留有距離。

與會者須於股東特別大會會場全程保持良好的個人衛生。

在法例許可範圍內，本公司保留權利拒絕任何人士進入股東特別大會會場，或要求任何人士離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會與會者的健康安全。

為股東健康安全著想，本公司在此鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表，代其親身出席股東特別大會，以行使其於股東特別大會之投票權利。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在該情況下，先前提交的代表委任表格將被視作已撤銷論。

由於新型冠狀病毒大流行狀況不斷變化，本公司可能須於適當時候更改股東特別大會安排。股東應查閱本公司網站(www.sinooceanservice.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)以取得股東特別大會安排之日後公告及最新資訊。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	6
獨立董事委員會函件	24
獨立財務顧問函件	26
附錄 — 一般資料	53
股東特別大會通告	58

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：

- 「二零二零年至二零二二年顧問及其他增值服務總協議」 指 本公司與遠洋集團於二零二零年十一月二十七日訂立的協議，內容有關本集團向遠洋關連人士提供顧問及其他增值服務，期限由上市日期始至二零二二年十二月三十一日止
- 「二零二零年至二零二二年非豁免持續關連交易總協議」 指 二零二零年至二零二二年物業管理服務總協議、二零二零年至二零二二年交付前服務總協議及二零二零年至二零二二年顧問及其他增值服務總協議之統稱
- 「二零二零年至二零二二年交付前服務總協議」 指 本公司與遠洋集團於二零二零年十一月二十七日訂立的協議，內容有關本集團向遠洋關連人士提供交付前服務，期限由上市日期始至二零二二年十二月三十一日止
- 「二零二零年至二零二二年物業管理服務總協議」 指 本公司與遠洋集團於二零二零年十一月二十七日訂立的協議，內容有關本集團向遠洋關連人士提供物業管理服務，期限由上市日期始至二零二二年十二月三十一日止
- 「二零二零年至二零二二年顧問及其他增值服務總補充協議」 指 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)於二零二二年十一月十一日訂立的協議，以修訂及補充二零二零年至二零二二年顧問及其他增值服務總協議
- 「二零二零年至二零二二年非豁免持續關連交易總補充協議」 指 二零二零年至二零二二年物業管理服務總補充協議、二零二零年至二零二二年交付前服務總補充協議及二零二零年至二零二二年顧問及其他增值服務總補充協議之統稱
- 「二零二零年至二零二二年交付前服務總補充協議」 指 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)於二零二二年十一月十一日訂立的協議，以修訂及補充二零二零年至二零二二年交付前服務總協議
- 「二零二零年至二零二二年物業管理服務總補充協議」 指 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)於二零二二年十一月十一日訂立的協議，以修訂及補充二零二零年至二零二二年物業管理服務總協議

釋 義

「二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議」	指	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)於二零二二年十一月十一日訂立的協議(經不時修訂及補充),內容有關本集團向遠洋關連人士提供顧問及其他增值服務
「二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議」	指	二零二三年至二零二五年物業管理服務總協議、二零二三年至二零二五年交付前服務總協議及二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議之統稱
「二零二三年至二零二五年交付前服務總協議」	指	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)於二零二二年十一月十一日訂立的協議(經不時修訂及補充),內容有關本集團向遠洋關連人士提供交付前服務
「二零二三年至二零二五年物業管理服務總協議」	指	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)於二零二二年十一月十一日訂立的協議(經不時修訂及補充),內容有關本集團向遠洋關連人士提供物業管理服務
「放棄表決權的董事」	指	崔洪杰先生及朱曉星先生,各自為一名非執行董事
「收購事項」	指	本公司全資附屬公司根據日期為二零二二年八月十二日的股權轉讓協議收購目標公司的全部股權,有關詳情分別載於本公司日期為二零二二年八月十二日及二零二二年十月五日的公告及通函
「董事局」	指	董事局
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「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)
「該等持續關連交易」	指	二零二零年至二零二二年非豁免持續關連交易總協議項下之交易

釋 義

「重慶企發」	指 重慶遠洋紅星企業發展有限公司(前稱重慶紅星美凱龍企業發展有限公司)，一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期，由遠洋集團聯繫人間接擁有70%權益
「董事」	指 本公司董事
「股東特別大會」	指 本公司將於二零二三年一月三十一日(星期二)上午十時正假座中國北京市朝陽區朝陽體育中心東側路甲518號A座2層會議室舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易(包括相應年度上限)
「建築面積」	指 建築面積
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「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、何子建先生及梁偉雄先生)組成之董事局獨立董事委員會，成立之目的為就二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易(包括相應年度上限)向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指 紅日資本有限公司，一家獲許可從事證券及期貨條例項下所界定之第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，為就二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易(包括相應年度上限)而擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指 除耀勝及其聯繫人以外的股東

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二三年一月十一日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市日期」	指	二零二零年十二月十七日，股份於聯交所上市的首日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「招股章程」	指	本公司日期為二零二零年十二月七日之招股章程
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「耀勝」	指	耀勝發展有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為遠洋集團的全資附屬公司，並為控股股東
「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

釋 義

「目標公司」	指	天津熙合供應鏈服務有限公司，一間於中國成立之有限公司，於收購事項交割後成為本公司之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「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」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」的詞彙具有上市規則（經聯交所不時修訂）賦予該等詞彙的涵義。



執行董事：

楊德勇先生
朱葛穎女士

非執行董事：

崔洪杰先生
朱曉星先生

獨立非執行董事：

郭杰博士
何子建先生
梁偉雄先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive
PO Box 2681, Grand Cayman
KY1-1111, Cayman Islands

中國總部：

中國北京市
朝陽區
朝陽體育中心
東側路甲518號
A座2層

香港主要營業地點：

香港
金鐘道88號
太古廣場一座601

敬啟者：

持續關連交易
(1)重續截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之協議
及
(2)股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年十一月十一日有關該等持續關連交易的公告。於二零二二年十一月十一日(聯交所交易時段後)，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(其中包括)(i)二零二零年至二零二二年非豁免持續關連交易總補充協議及(ii)二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議。

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

董事局函件

經考慮(i)落實本通函所需的額外時間、(ii)召開股東特別大會的預期時間及(iii)於截至二零二二年十二月三十一日止年度根據二零二零年至二零二二年非豁免持續關連交易總協議的實際交易金額(並未超過截至二零二二年十二月三十一日止年度各自的年度上限)，董事局(不包括放棄表決權的董事)已決定無需修訂二零二零年至二零二二年非豁免持續關連交易總協議項下截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限，因此，本公司(代表本集團各成員公司)及遠洋集團(代表各遠洋關連人士)已於二零二三年一月十日終止二零二零年至二零二二年非豁免持續關連交易總補充協議。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易(包括各自的年度上限)的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)上市規則規定的其他資料連同股東特別大會通告及代表委任表格。

重續截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之協議

茲提述招股章程「關連交易」一節，內容有關(其中包括)本集團與遠洋關連人士之間的該等持續關連交易。

於二零二二年十一月十一日(聯交所交易時段後)，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)訂立二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議，以重續該等持續關連交易。二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議之主要條款如下。

(1) 二零二三年至二零二五年物業管理服務總協議

日期

二零二二年十一月十一日

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

二零二三年至二零二五年物業管理服務總協議將自於股東特別大會上取得獨立股東批准之日起生效及於二零二五年十二月三十一日屆滿。

二零二三年至二零二五年物業管理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。

交易性質

根據二零二三年至二零二五年物業管理服務總協議，本集團將就(i)遠洋關連人士開發待售的已完工而未售或已售但未交付予相關物業單位買家的物業單位；及(ii)由遠洋關連人士擁有、使用或經營的商用物業(包括購物中心、寫字樓及車位)向遠洋關連人士提供物業管理服務，例如秩序維護、清潔、綠化、園藝及維修保養服務。

定價及付款條款

遠洋關連人士根據二零二三年至二零二五年物業管理服務總協議應向本集團支付的費用將於參考(i)相關物業的性質、規模及位置；(ii)物業管理服務的範圍；(iii)本集團提供物業管理服務的預期經營成本(其中包括勞工成本、物料成本及行政成本)；及(iv)其他物業管理服務提供商就市場上類似物業的類似服務所收取的費用並經公平磋商後釐定。

本集團向遠洋關連人士收取的費用不得高於有關監管機關指定的標準費用(如適用)。有關標準費用為中國相關機構根據中國《物業服務收費管理辦法》及相關本地規定，經參考(i)特定物業類型(其中可能包括設有電梯的高層公寓樓及不設電梯的低層公寓樓)、(ii)服務範圍及(iii)物業服務收費的分級標準後不時釐定的政府指

董事局函件

導價格(涵蓋基準價格及相應變動範圍)。倘本集團收費高於有關政府指導價格，則本集團可能會遭受相應的行政處罰，且超出相應政府指導價格的收費可能會遭相關監管機構沒收。此外，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物業管理服務向其獨立客戶提供的條款。

本集團通常會就二零二三年至二零二五年物業管理服務總協議項下所提供之服務向遠洋關連人士出具月度、季度或年度付款通知(取決於物業位置)，而遠洋關連人士應於收到付款通知後支付予本集團。

歷史交易金額及建議年度上限

有關本集團向遠洋關連人士提供物業管理服務之歷史交易金額及建議年度上限載列如下：

	歷史交易金額				建議年度上限	
	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	截至二零二二年 十一月三十日 止十一個月	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度
銷售金額	134,092	210,225	180,869	365,000	435,000	540,000

(人民幣千元)

於釐定上述年度上限時，本公司已考慮下列因素：

- (i) 於截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二二年十一月三十日止十一個月的歷史交易金額及其增長趨勢；
- (ii) 於二零二二年十一月三日收購事項交割後，由新客戶(均為遠洋關連人士)(尤其是重慶企發)開發或擁有的待售物業單位及商用物業(包括購物中心、寫字樓及其他投資物業)(將由本集團進行管理(倘為用作銷售的物業單位，則於向買方交付有關物業單位前由本集團進行管理))的建築面積預期將增加，及該等新客戶的業務發展及／或運營計劃及估計交付時間表；

董事局函件

- (iii) 考慮到以下因素，由遠洋關連人士開發用作銷售且於向買方交付物業單位前由本集團進行管理的該等物業單位建築面積的預期增加：
- (a) 截至二零二一年十二月三十一日，遠洋集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司的土地儲備約為53.1百萬平方米，較二零二零年十二月三十一日增加約39.7%；
 - (b) 截至二零二二年六月三十日，由遠洋集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司開發或持有的本集團住宅物業的已訂約但尚未交付建築面積約為7.5百萬平方米，其將根據遠洋集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司的建設竣工及交付時間表陸續交付予本集團管理。這將對由遠洋集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司開發或持有的物業的本集團合約建築面積及在管建築面積的增加產生積極影響；及
 - (c) 根據遠洋集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司的業務發展計劃及估計交付時間表以及本公司對遠洋集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司可能委聘本集團提供的服務的估計，本集團預期，截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度，由本集團管理的遠洋集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司所開發或持有的住宅物業的建築面積將分別增加約2.6百萬平方米、2.6百萬平方米及2.6百萬平方米；及
- (iv) 考慮到以下因素，將由本集團管理的遠洋關連人士的商用物業(包括購物中心、寫字樓及其他投資物業)的建築面積的預期增加：
- (a) 截至二零二二年六月三十日，本集團已訂約但尚未交付的由遠洋集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司開發或持有的商用物業的建築面積約為0.3百萬平方米，其將根據遠洋集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司的建設竣工及交付時間表陸續交付予本集團管理；及
 - (b) 根據遠洋集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司的業務發展及運營計劃以及估計交付時間表以及本公司對遠洋集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司可能委聘本集團提供的服務的估計，本集團預期，截

至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度，由本集團管理的遠洋集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司所開發或持有的商用物業的建築面積將分別增加約0.6百萬平方米、0.6百萬平方米及0.6百萬平方米。

(2) 二零二三年至二零二五年交付前服務總協議

日期

二零二二年十一月十一日

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

二零二三年至二零二五年交付前服務總協議將自於股東特別大會上取得獨立股東批准之日起生效及於二零二五年十二月三十一日屆滿。

二零二三年至二零二五年交付前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。

交易性質

根據二零二三年至二零二五年交付前服務總協議，本集團將於遠洋關連人士的物業銷售處及展廳向其提供交付前服務，例如場地清潔、安保檢查、維修保養、停車場管理以及其他客戶相關服務。

定價及付款條款

遠洋關連人士根據二零二三年至二零二五年交付前服務總協議應向本集團支付的費用將於參考(i)交付前服務的範圍；(ii)本集團提供交付前服務的預期經營成本(其中包括勞工成本、物料成本及行政成本)；及(iii)其他交付前服務提供商就市場上類似服務所收取的費用並經公平磋商後釐定。

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交付前服務向其獨立客戶提供的條款。

董事局函件

本集團通常會就二零二三年至二零二五年交付前服務總協議項下所提供之服務向遠洋關連人士出具月度付款通知，而遠洋關連人士應於付款通知日期後60天內支付予本集團。

歷史交易金額及建議年度上限

有關本集團向遠洋關連人士提供交付前服務之歷史交易金額及建議年度上限載列如下：

	歷史交易金額				建議年度上限	
	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	截至二零二二年 十一月三十日 止十一個月 (人民幣千元)	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度
銷售金額	134,071	164,544	168,316	250,000	276,000	300,000

於釐定上述年度上限時，本公司已考慮下列因素：

- (i) 於截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二二年十一月三十日止十一個月的歷史交易金額及其增長趨勢；
- (ii) 於二零二二年十一月三日收購事項交割後，預計新客戶(均為遠洋關連人士)(尤其是重慶企發)對本集團所提供的與運營有關的交付前服務的需求將增加，及該等新客戶的業務發展計劃及估計交付時間表；及
- (iii) 考慮到以下因素，遠洋關連人士就本集團的交付前服務應付的總費用於二零二三年至二零二五年預期以約9.5%的複合年增長率增長：
 - (a) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，遠洋關連人士就本集團的交付前服務所支付的年度費用較截至二零二零年十二月三十一日止年度增加約22.7%；
 - (b) 截至二零二一年十二月三十一日，遠洋集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司的發展中及持作日後發展之物業的總建築面積較二零二零年十二月三十一日增加約40.1%。截至二零二二年六月三十日，遠洋集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司的發展中及持作日後發展之物業的總建築面積約為44.4百萬平方米；

- (c) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，由遠洋集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司出售的協議銷售建築面積較截至二零二零年十二月三十一日止年度增加約8.6%；及
- (d) 根據遠洋集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司截至二零二二年六月三十日的歷史銷售業績以及業務發展計劃及估計，本集團預期，截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度，本集團可能獲遠洋集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司委聘提供交付前服務的項目數量將分別為134個、141個及150個，即二零二三年至二零二五年的複合年增長率約為5.8%。

(3) 二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議

日期

二零二二年十一月十一日

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

二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議將自於股東特別大會上取得獨立股東批准之日起生效及於二零二五年十二月三十一日屆滿。

二零二三年至二零二五年顧問及其他增值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。

交易性質

根據二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議，本集團將向遠洋關連人士提供顧問及其他增值服務，主要包括(i)顧問服務，例如關於總體項目設計、策劃及協調售前活動以及其他特定範疇(包括項目清潔及安保)的顧問服務；(ii)物業工程以及維修保養服務；及(iii)物業銷售代理服務(包括獨家車位銷售代理服務)。

定價及付款條款

遠洋關連人士根據二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議應向本集團支付的費用將於參考(i)本集團就相同或相似類型及範圍的增值服務向其獨立客戶收取的費用(倘適用)；或(ii)倘本集團未向其獨立客戶提供相同或相似類型及範圍的增值服務，本集團提供相關服務的預期成本(其中包括勞工成本、物料成本及行政成本)加上不低於10%的利潤率並經公平磋商後釐定。

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增值服務向其獨立客戶提供的條款(倘適用)。

本集團通常會就二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議項下所提供之服務向遠洋關連人士出具月度付款通知，而遠洋關連人士應於付款通知日期後60天內支付予本集團。

歷史交易金額及建議年度上限

有關本集團向遠洋關連人士提供顧問及其他增值服務之歷史交易金額及建議年度上限載列如下：

	歷史交易金額				建議年度上限	
	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	截至二零二二年 十一月三十日 止十一個月	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度
銷售金額	92,683	267,801	278,401	592,000	682,000	813,000

(人民幣千元)

董事局函件

於釐定上述年度上限時，本公司已考慮下列因素：

- (i) 於截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二二年十一月三十日止十一個月的歷史交易金額及其增長趨勢；
- (ii) 於二零二二年十一月三日收購事項交割後，預期新客戶(均為遠洋關連人士)(尤其是重慶企發)對本集團所提供的與運營有關的顧問及其他增值服務的需求將增加，及該等新客戶的業務發展計劃及估計交付時間表；
- (iii) 誠如本公司分別於二零二二年十月十四日的公告及二零二三年一月十三日的通函(內容有關提供獨家車位銷售代理服務之須予披露及持續關連交易)所述，本集團為遠洋關連人士開發或持有的車位提供獨家銷售代理服務而向遠洋關連人士收取的銷售代理服務費金額的預期增加；
- (iv) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，遠洋關連人士就本集團物業工程服務(主要包括提供維修及保養服務以及智能管理服務，如智能安防及監控系統以及控制系統的設計、安裝及保養)應付的總費用較截至二零二零年十二月三十一日止年度增加約187.1%至約人民幣124.0百萬元，及考慮到以下因素，預計於截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度分別達至約人民幣177.4百萬元、人民幣190.4百萬元及人民幣203.3百萬元；
- (a) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，遠洋集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司出售的協議銷售建築面積較截至二零二零年十二月三十一日止年度增加約8.6%，而本集團已參與為由遠洋關連人士在中國開發的多個物業項目提供維修及保養服務以及智能管理服務的招投標程序，再加上智能管理業務模式。根據本集團與遠洋集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司的交流，遠洋集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司所開發物業的維修及保養服務以及智能管理服務的年

董事局函件

度合約價值總額預期於截至二零二五年十二月三十一日止年度將達至約人民幣203.3百萬元，即二零二三年至二零二五年的複合年增長率約為7.1%；及

- (b) 隨著遠洋關連人士所開發物業的老化，該等物業於交付後階段所需的本集團維修及保養服務量的預期增加；及
- (v) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，遠洋關連人士就本集團顧問服務應付的總費用較截至二零二零年十二月三十一日止年度增加約124.0%。參考遠洋關連人士新增土地儲備的歷史增長及業務計劃及彼等對本集團顧問服務需求的預期增長，遠洋關連人士就本集團顧問服務應付的總費用預期於截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度將分別達至約人民幣211.6百萬元、人民幣295.3百萬元及人民幣413.5百萬元，即二零二三年至二零二五年的複合年增長率約為39.8%。

重續截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之協議之理由及裨益

本集團與遠洋關連人士已維持長期穩定合作關係及對彼此之標準、要求及具體需求有確立的相互了解。訂立二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議將可使本集團可以繼續向遠洋關連人士提供物業管理服務、交付前服務、顧問及其他增值服務，其為本集團帶來穩定收入來源。因此，基於各自之商業需求，二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下擬進行之交易被視為對本集團及遠洋關連人士相互有利。

董事(包括全體獨立非執行董事，其意見載於獨立董事委員會函件，但不包括放棄表決權的董事)認為，二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下擬進行的交易乃於本集團之日常業務過程中訂立，而該等交易的條款及各自的年度上限乃由其訂約方經公平磋商後釐定，且按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事於二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下擬進行之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)由於在遠洋集團及／或其聯繫人

(本集團除外)擔任董事職務及／或高級職位而已就批准二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易的董事局決議案放棄投票。

收取二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下之費用

茲提述本公司日期為二零二二年十二月二日的公告，內容有關(其中包括)更換其核數師及離任核數師認為應提請股東及本公司債權人垂注的事項，包括向與其控股股東(即遠洋集團)相關聯的一家實體提供非合同安排的若干資金預付款(「預付款」)。誠如前述公告所披露，董事局承諾將審慎跟進離任核數師提出的事項，及將向新任核數師提供所有必要資料以就截至二零二二年十二月三十一日止年度完成其審核工作。於最後實際可行日期，部份預付款已獲付還，就預付款而言，預料不會有預期信貸虧損。董事局認為，支付預付款屬獨立事件，不會影響本集團於日常業務過程中與遠洋關連人士的業務安排及交易(包括但不限於根據二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議提供服務)。

本集團已採取以下更有力的措施以確保能夠收取二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下之費用：

- (i) 倘任何遠洋關連人士未能根據相應付款條款支付二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下之任何費用，遠洋集團同意本集團應有酌情權以下述款項抵銷任何相關逾期未付金額：(a)就遠洋集團間接持有的股份予以派發的任何股息；及(b)本集團於日常業務過程中應付予任何遠洋關連人士的任何費用或金額；及
- (ii) 本集團業務部相關人員將會監察遠洋集團的最新財務狀況，透過監察遠洋集團的公告及不時於市場可得的公開資料評估持續風險，及監察相關遠洋關連人士的付款能力。倘上述指定人員獲悉有關遠洋集團財務狀況的任何重大不利事件，其將及時向董事局及本集團管理層報告。本集團管理層進而將評估相關資料，及本集團將於其認為必要時(須受限於相應具體協議的條款)終止或縮減二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下的交易。

內部監控措施

為確保二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下擬進行交易的條款(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)將負責審閱及評估二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下擬進行交易的條款，尤其是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) 本集團根據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二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下擬進行交易向外界尋求獨立專業意見；
- (v) 二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下擬進行交易的實際交易金額將定期向適當管理團隊匯報，及本公司財務部將負責審閱及監察實際交易金額以確保不會超過年度上限；
- (vi) 本公司多個內部部門(包括但不限於財務部、資本市場部及公司秘書部)將定期監察二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下擬進行交易的實行情況，並跟進該等協議項下的交易總額，以確保遵守二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議所載的定價原則、付款條款及年度上限；
- (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二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下擬進行交易進行年度審核，並根據上市規則作出年度確認；

- (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進行且按一般商業條款或更佳條款訂立，以及是否根據相關框架協議的規定按公平合理的條款訂立並符合本公司及股東的整體利益所作出的結論；及
- (ix) 本通函「收取二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下之費用」一節所載的內部監控措施。

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、顧問服務及物業工程服務)。

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。該集團為投資控股公司及一家大型房地產開發商，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。茲提述遠洋集團日期為二零二二年十一月十一日的公告，內容有關(其中包括)更換其核數師及離任核數師認為就截至二零二二年十二月三十一日止年度應提請遠洋集團股東及債權人垂注的事項，例如潛在違約或借貸交叉違約的可能性。誠如該公告所披露，遠洋集團已獲得大多數貸款銀行對修訂銀行貸款協議之相關財務承諾及條款的同意，預期遠洋集團不會有違約或借

董事局函件

貸交叉違約的情況。再者，遠洋集團於過去二十四個月並無公佈任何重大不利的信用事件及／或違約事件。另外，除了於二零二二年中國整體房地產市場的不利好條件對遠洋關連人士的付款效率帶來影響之外，遠洋關連人士於一般情況下能夠支付二零二零年至二零二二年非豁免持續關連交易總協議項下的相應款項。於二零二二年九月三十日，遠洋關連人士於二零二零年至二零二二年非豁免持續關連交易總協議項下欠付的應收賬款為約人民幣460.1百萬元。以下載列於二零二二年九月三十日，就二零二零年至二零二二年非豁免持續關連交易總協議而言遠洋關連人士的貿易應收款項及應收票據基於發票日期的相關賬齡明細，其與獨立第三方的可比應收款項的賬齡模式大致上一致。本集團將持續採用有關內部監控措施(其詳情載於本通函「內部監控措施」及「收取二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下之費用」一節)，並確保遠洋關連人士遵守付款條款。

於二零二二年
九月三十日
(人民幣千元)
(未經審核)

1年以內	413,352
1至2年	43,448
2至3年	2,027
3年以上	<u>1,240</u>
總計	<u><u>460,067</u></u>

此外，中國人民銀行和中國銀行保險監督管理委員會於二零二二年十一月聯合發佈254號文，其中包含16條舉措，通過從解決開發商流動性危機至放寬購房者的首付要求等措施支持房地產開發行業，預期將對中國整體房地產市場帶來積極影響，並預期可進而緩和現時中國整體房地產市場的任何不利好條件。

經考慮上述因素及本集團的有關內部監控措施(其詳情載於本通函「內部監控措施」及「收取二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下之費用」一節)，董事局認為遠洋集團未能向本集團支付二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下相關費用的風險較低。

鑑於遠洋集團的最新發展，董事局亦已對遠洋集團進行了額外的盡職審查工作，包括但不限於(a)審閱遠洋集團截至最後實際可行日期的公告及於市場的公開可得資料，注意到過去二十四個月並無公佈任何重大不利的信用事件及／或違約事件；(b)根據公開可得資料在香港對遠洋集團進行了清盤查冊，注意到於最後實際可行日期在香港並沒有對遠洋集團展開的清盤程序；及(c)根據公開可得資料對遠洋控股集團(中國)有限公司(遠洋集團在中國的主要附屬公司)進行了調查，注意到於最後實際可行日期在中國並沒有針對該實體展開繼而可能對遠洋集團的財務狀況產生重大不利影響的訴訟或清盤程序。

上市規則的涵義

遠洋集團為控股股東，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，該等持續關連交易構成本公司的持續關連交易。

就二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下擬進行之重續截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之該等持續關連交易而言，由於有關各份二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下的最高年度上限的一項或多項適用百分比率超過5%，故各份二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易(包括各自的年度上限)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的規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已告成立，以就二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易(包括各自的年度上限)向獨立股東提供意見，並就如何投票向獨立股東提供建議。獨立董事委員會函件載於本通函第24至第25頁。

紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易(包括各自的年度上限)以及就有關獨立股東如何於股東特別大會上投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見並作出推薦建議。獨立財務顧問函件載於本通函第26至第52頁。

暫停辦理股份過戶登記手續以確定出席股東特別大會的資格

為確定可享有出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將由二零二三年一月二十六日(星期四)至二零二三年一月三十一日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。

謹此提醒股東，為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於二零二三年一月二十日(星期五)下午四時三十分，交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二三年一月三十一日(星期二)上午十時正假座中國北京市朝陽區朝陽體育中心東側路甲518號A座2層會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第58至第59頁。在股東特別大會上將提呈普通決議案，以供獨立股東考慮並酌情批准二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易(包括各自的年度上限)(以股數投票方式進行表決)。

適用於股東特別大會的代表委任表格隨附於本通函，並載於本公司網站(www.sinooceanservice.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。如閣下欲委任代表出席股東特別大會，務請閣下按照代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並盡早交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何該表格須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前(即不遲於二零二三年一月二十九日(星期日)上午十時正(香港時間))交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在該情況下，先前提提交的代表委任表格將被視作已撤銷論。

於股東特別大會上投票

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，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上所作的任何表決均須以投票方式進行。

倘若投票表決的票數相同，根據本公司組織章程細則，除其作出的任何其他表決外，大會主席有權作出決定性的一票。

董事局函件

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除耀勝及其聯繫人(彼等於最後實際可行日期合共持有827,100,000股股份，佔已發行股份總數約69.86%)外，概無其他股東於二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下擬進行之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。

推薦意見

董事(包括全體獨立非執行董事，其意見載於獨立董事委員會函件，但不包括放棄表決權的董事)認為，二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議乃於本集團之日常業務過程中訂立，而二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議的條款乃由其訂約方經公平磋商後釐定，且按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，董事(包括全體獨立非執行董事，但不包括放棄表決權的董事)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易(包括各自的年度上限)。

其他資料

謹請閣下垂注(i)獨立董事委員會函件；(ii)獨立財務顧問函件；及(iii)載於本通函附錄的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事局命
遠洋服務控股有限公司
聯席主席
楊德勇
謹啟

二零二三年一月十三日

以下為獨立董事委員會致獨立股東的函件全文，乃為載入本通函而編製，當中載有其就二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易(包括各自的年度上限)致獨立股東的建議。



敬啟者：

持續關連交易 重續截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之協議

茲提述本公司日期為二零二三年一月十三日的通函(「通函」)，本函件組成其中一部分)。除文義另有所指外，本函件所用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事局委任為獨立董事委員會成員，以就二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易(包括各自的年度上限)向閣下提供意見。紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。

經考慮獨立財務顧問的意見後，吾等認為二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易(包括各自的年度上限)是在本集團的日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易(包括各自的年度上限)。

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

獨立董事委員會函件

吾等亦提請獨立股東垂注通函內的(i)董事局函件；(ii)獨立財務顧問函件；及(iii)附錄所載的其他資料。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事
郭杰博士

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
何子建先生
謹啟

獨立非執行董事
梁偉雄先生

二零二三年一月十三日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問發出的函件全文，乃為載入本通函而編製，當中載列其就二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易(包括各自建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
德輔道中141號
中保集團大廈
3樓310室

電話：(852) 2857 9208

傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

持續關連交易 重續截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之協議

I. 緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就有關二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議之持續關連交易及其項下擬進行之交易(包括各自年度上限，「**建議年度上限**」)(統稱「**經重續持續關連交易**」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。與遠洋集團訂立的二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議的詳情載於日期為二零二三年一月十三日致股東的通函(「**通函**」)內的董事局函件(「**董事局函件**」)。除另有訂明外，通函所界定的詞彙與本函件具有相同涵義。

茲提述招股章程「關連交易」一節，內容有關(其中包括) 貴集團與遠洋關連人士之間的持續關連交易。

於二零二二年十一月十一日(聯交所交易時段後)， 貴公司(代表 貴集團各成員公司)與遠洋集團(代表各遠洋關連人士)訂立二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議，以重續持續關連交易。

於最後實際可行日期，遠洋集團為 貴公司的控股股東，故為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，經重續持續關連交易構成 貴公司的持續關連交易。

就二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下擬進行之重續截至二零二五年十二月三十一日止年度之持續關連交易而言，由於有關各份二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下的最高年度上限的一項或多項適用百分比率超過5%，故各份二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)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的規定。

II. 獨立董事委員會

全體獨立非執行董事(即郭杰博士、何子建先生及梁偉雄先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)之條款是否屬公平合理，其項下擬進行之交易是否按一般商業條款於 貴集團日常業務過程中進行並符合 貴公司及股東的整體利益，以及就如何投票向獨立股東提供意見。

吾等已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見並就經重續持續關連交易(包括建議年度上限)提供意見，以供獨立董事委員會向獨立股東作出推薦建議時考慮。

III. 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、遠洋集團或任何與二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)有關的相關人士，且與彼等並無關連。因此，吾等符合資格就二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於過往兩年，除吾等獲委任為獨立財務顧問及有關根據 貴集團與遠洋集團訂立獨家車位銷售代理服務框架協議進行持續關連交易(其詳情載於 貴公司日期為二零二二年十月十四日之公告(「車位持續關連交易」))之獨立財務顧問外，吾等未曾擔任獨立董事委員會及／或獨立股東的獨立財務顧問。除就吾等獲委任為有關(i)車位持續關連交易；及(ii)經重續持續關連交易之獨立財務顧問已付或應付吾等的一般專業費用外，概

不存在吾等藉此向 貴集團或可能合理地被視為與吾等獨立性相關的任何其他人士已收取或將收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等為獨立人士。

IV. 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，吾等已僅依賴通函所載有關 貴集團及遠洋關連人士(包括遠洋集團)事宜的陳述、資料、意見、信念及聲明，以及 貴集團及／或其高級管理層(「管理層」)及／或董事向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設通函(包括本函件)所載或提述或由 貴集團及／或管理層及／或董事另行發表、作出或提供(其／彼等就此獨自承擔責任)的所有有關陳述、資料、意見、信念及聲明於作出及提供時在各重大方面均屬真實、準確、有效及完整以及於通函日期在各重大方面仍屬真實、準確、有效及完整。吾等假設通函所載由管理層及／或董事作出或發表的有關 貴集團及遠洋關連人士(包括遠洋集團)事宜的所有意見、信念及聲明均經妥當而審慎的查詢後合理作出。吾等亦已尋求及獲得 貴公司及／或管理層及／或董事確認，通函中提供及提述的資料並無遺漏重大事實。

然而，吾等並無對所獲提供資料進行任何獨立核實，亦無就 貴集團及遠洋關連人士(包括遠洋集團)的財務狀況、業務及事務或彼等各自的歷史、經驗及往績記錄或彼等各自營運所在市場的前景展開任何獨立調查。

吾等認為，吾等已獲提供充足的資料以使吾等能達致知情意見，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團、董事及／或管理層及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明的真實性、準確性及完整性或相信吾等獲提供或上述文件提述的資料中已隱瞞或遺漏重大資料。

本函件僅為獨立董事委員會及獨立股東考慮二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議(包括建議年度上限)項下擬進行之交易而發出，及除為載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

V. 有關經重續持續關連交易之背景資料

在達致吾等有關經重續持續關連交易(連同建議年度上限)的意見時，吾等已考慮下列因素及理由：

1. 貴集團的資料

誠如董事局函件所載，貴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。除物業管理服務及商業運營服務外，貴集團亦向其管理物業的業主及住戶以及非業主提供各種增值服務。

下文分別載列(i)摘錄自貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(「二零二一年年報」)之截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表；及(ii)載於貴公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二二年中期報告」)之截至二零二一年及二零二二年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績之概要：

綜合全面收益表概要

(人民幣百萬元)	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (經審核)	二零二一年 (經審核)	二零二一年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
收入				
— 物業管理及商業運營服務	1,339.2	1,588.4	744.5	943.5
— 社區增值服務	316.2	788.9	371.8	304.7
— 非業主增值服務	<u>367.9</u>	<u>588.3</u>	<u>268.3</u>	<u>352.1</u>
總收入	<u>2,023.3</u>	<u>2,965.6</u>	<u>1,384.6</u>	<u>1,600.3</u>
除稅後溢利	262.6	441.3	263.5	269.5
貴公司擁有人應佔溢利	257.6	439.0	261.3	266.7

截至二零二二年六月三十日止六個月與截至二零二一年六月三十日止六個月相比

截至二零二二年六月三十日止六個月，收入由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣1,384.6百萬元增加約人民幣215.7百萬元或約15.6%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣1,600.3百萬元。

於截至二零二二年六月三十日止六個月，來自 貴集團物業管理及商業運營服務的收入約為人民幣943.5百萬元，佔 貴集團總收入約59.0%。物業管理及商業運營服務收入的同期增長乃主要由於 貴集團在管總建築面積增長所致，於二零二二年六月三十日約為79.4百萬平方米，而於二零二一年六月三十日則約為57.8百萬平方米。

來自社區增值服務的收入約為人民幣304.7百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月減少約人民幣67.1百萬元或約18.0%。該減少乃主要由於在相關時期於中國爆發新型冠狀病毒有關的影響所致。

另一方面，來自非業主增值服務的收入約為人民幣352.1百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月增加約人民幣83.8百萬元或約31.2%。上述增加乃主要由於交付前服務、諮詢服務及物業工程服務產生的收入增加所致。

吾等亦注意到， 貴公司擁有人應佔溢利由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣261.3百萬元增加約人民幣5.4百萬元或約2.1%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣266.7百萬元。該增加乃主要由於上文所分析收入增加的淨影響以及 貴集團因(i)中國爆發新型冠狀病毒導致具有較高毛利率的社區增值服務的收入減少；及(ii)物業管理及商業運營服務以及社區增值服務的毛利率下降而導致毛利率較低所致。

截至二零二一年十二月三十一日止年度與截至二零二零年十二月三十一日止年度相比

截至二零二一年十二月三十一日止年度，收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣2,023.3百萬元增加約人民幣942.3百萬元或約46.6%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣2,965.6百萬元。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自 貴集團物業管理及商業運營服務的收入約為人民幣1,588.4百萬元，佔 貴集團總收入約53.6%。物業管理及商業運營服務收入逐年增加乃主要由於 貴集團的在管建築面積增長（在管建築面積於二零二一年十二月三十一日約為73.5百萬平方米，而於二零二零年十二月三十一日則約為45.5百萬平方米），以及由於 貴集團的業務拓展，在管物業數量由二零二零年十二月三十一日的238個增加至二零二一年十二月三十一日的360個所致。

誠如二零二一年年報所載，來自社區增值服務的收入約為人民幣788.9百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度增加約人民幣472.7百萬元或約149.5%。該增加乃主要由於年內進行大力推廣，從而令社區生活服務的收入增加及年內成功拓展 貴集團物業經紀服務的覆蓋範圍，從而令物業經紀服務的收入增加所致。

另一方面，來自非業主增值服務的收入約為人民幣588.3百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度增加約人民幣220.4百萬元或約59.9%。上述增加乃主要由於(i)諮詢服務收入因向物業開發商大力推廣及增加協助彼等整體規劃及協調預售活動的定制諮詢服務而增加；及(ii)物業工程服務收入因年內為所承接的物業工程項目提供更多的維修及保養服務以及智能管理服務而增加所致。

茲亦注意到， 貴公司擁有人應佔溢利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣257.6百萬元增加約人民幣181.4百萬元或約70.4%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣439.0百萬元。該增加乃主要由於上文所分析的收入增加所致。

2. 遠洋集團的資料

誠如董事局函件所載，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。該集團為投資控股公司及一家大型房地產開發商，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。

誠如董事局函件所載，茲提述遠洋集團日期為二零二二年十一月十一日的公告，內容有關(其中包括)更換其核數師及離任核數師認為就截至二零二二年十二月三十一日止年度應提請遠洋集團股東及債權人垂注的事項，例如潛在違約或借貸交叉違約的可能性。誠如該公告所披露，遠洋集團已獲得大多數貸款銀行對修訂銀行貸款協議之相關財務承諾及條款的同意，預期遠洋集團不會有違約或借貸交叉違約的情況。再者，遠洋集團於過去二十四個月並無公佈任何重大不利的信用事件及／或違約事件。另外，除了於二零二二年中國整體房地產市場的不利好條件對遠洋關連人士的付款效率帶來影響之外，遠洋關連人士於一般情況下能夠支付二零二零年至二零二二年非豁免持續關連交易總協議項下的相應款項。

於二零二二年九月三十日，遠洋關連人士於二零二零年至二零二二年非豁免持續關連交易總協議項下欠付的應收賬款為約人民幣460.1百萬元，於二零二二年九月三十日，就二零二零年至二零二二年非豁免持續關連交易總協議而言遠洋關連人士的貿易應收款項及應收票據基於發票日期的相關賬齡明細載於董事局函件，管理層認為其與獨立第三方的可比應收款項的賬齡模式大致上一致。貴集團將持續採用有關內部監控措施(其詳情載於董事局函件「內部監控措施」及「收取二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下之費用」章節)，並確保遠洋關連人士遵守付款條款。

此外，中國人民銀行和中國銀行保險監督管理委員會於二零二二年十一月聯合發佈254號文，其中包含16條舉措，通過從解決開發商流動性危機至放寬購房者的首付要求等措施支持房地產開發行業，董事局預期將對中國整體房地產市場帶來積極影響。

經考慮上述因素及貴集團的有關內部監控措施(其詳情載於董事局函件「內部監控措施」及「收取二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下之費用」章節)，董事局認為遠洋集團未能向貴集團支付二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下相關費用的風險較低。

鑑於遠洋集團的最新發展，董事局亦已對遠洋集團進行了額外的盡職審查工作，包括但不限於(i)審閱遠洋集團截至最後實際可行日期的公告及於市場的公開可得資料，注意到過去二十四個月並無公佈任何重大不利的信用事件及／或違約事件；(ii)根據公開可得資料在香港對遠洋集團進行了清盤查冊，注意到於有關時間在香港並沒有對遠洋集團展開的清盤程序；及(iii)根據公開可得資料對遠洋控股集團(中國)有限公司(遠洋集團在中國的主要附屬公司)進行了搜查，注意到於有關時間在中國並沒有針對該實體展開繼而可能對遠洋集團的財務狀況產生重大不利影響的訴訟或清盤程序。

3. 中國物業管理行業的背景資料

誠如中國國家統計局網站(<http://data.stats.gov.cn>)及二零二二年三季度國內生產總值初步核算結果¹所載，二零二一年中國國內生產總值(「GDP」)同比增長約8.1%及根據初步公佈數據，於截至二零二二年九月三十日止九個月，中國GDP較截至二零二一年九月三十日止九個月同比增長約3.0%。於截至二零二二年九月三十日止九個月之GDP增長相對溫和乃部分由於中國多個地區／城市新型冠狀病毒病例不時反復所致。就此而言，中國政府已實施多項法規及措施以管理及遏制新型冠狀病毒病例反復，其中部分法規及措施可能暫時影響相關地區的商業活動水平。

中國政府於二零二一年三月前後於第14個五年規劃(「十四五規劃」)宣佈其未來發展方向。十四五規劃載列(其中包括)常住人口城鎮化率於二零二五年前達致65.0%。就此，中國政府透過(其中包括)以下各項實施政策促進中國城市化：(i)透過實施三大戰略(即深化戶籍制度改革、實施居住證制度及健全促進農業轉移人口市民化的機制)加快農業轉移人口市民化；及(ii)透過實施三大戰略(即加快城市群建設發展、增強中心城市輻射帶動功能及加快發展中小城市和特色鎮)優化城鎮化佈局和形態。

¹ 二零二二年三季度國內生產總值初步核算結果(http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/202210/t20221024_1889502.html)

此外，根據中國政府就十四五規劃公佈的資料，中國政府將專注於提高整體經濟質素及效益，以透過(其中包括)以下各項措施實現可持續及健康發展：(i)提升產業鏈供應鏈現代化水平；(ii)發展戰略性新興產業；(iii)加快發展現代服務業；(iv)統籌推進基礎設施建設；及(v)加快數位化發展²。

預期中國房地產市場的發展將繼續受到中國政府於國家及地區層面政策變化(旨在促進可持續及健康的長期發展)、當時現行市場環境以及中國整體經濟發展的影響。

VI. 所考慮的主要因素及理由

1. 訂立二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議之理由及裨益

貴集團與遠洋關連人士已維持長期穩定合作關係且對彼此之標準、要求及具體需求已有確立的相互了解。訂立二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議將可使 貴集團可以繼續向遠洋關連人士提供物業管理服務、交付前服務、顧問及其他增值服務，其為 貴集團帶來穩定收入來源。因此，根據各自之商業需求，二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下擬進行之交易被視為對 貴集團及遠洋關連人士相互有利。

鑑於(i) 貴集團是一家綜合性物業管理服務提供商(客戶包括遠洋集團)，在中國擁有廣闊的地理覆蓋範圍及逾20年經驗，及經重續持續關連交易將促進 貴集團的主要業務；(ii)二零二零年至二零二二年非豁免持續關連交易總協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿，而 貴公司已訂立二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議，以繼續向遠洋關連人士提供物業管理服務、交付前服務、顧問及其他增值服務，建議年度上限(倘獲批准)將促進經重續持續關連交易以有效及高效的方式進行，而無需 貴公司按個別交易基準分開尋求獨立股東批准；及(iii) 貴

² 中國國務院刊發題為「中共中央關於制定國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二零三五年遠景目標的建議」的文件(資料來源：www.gov.cn/zhengce/2020-11/03/content_5556991.htm)

獨立財務顧問函件

集團有權但無義務按各自定價政策釐定的條款向遠洋關連人士尋求或提供相關服務，吾等同意董事的觀點，即經重續持續關連交易符合 貴公司及其股東的整體利益。

2. 二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議之主要條款

下列資料乃摘錄自董事局函件：

- 日期： 二零二二年十一月十一日(聯交所交易時段後)
- 訂約方： (i) 貴公司(代表 貴集團各成員公司)，作為服務提供者；及
(ii) 遠洋集團(代表各遠洋關連人士)，作為服務對象。
- 期限： 二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議將自於股東特別大會上取得獨立股東批准之日起生效及於二零二五年十二月三十一日屆滿。
二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易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。
- 交易性質： 二零二三年至二零二五年物業管理服務總協議
根據二零二三年至二零二五年物業管理服務總協議， 貴集團將就(i)遠洋關連人士開發待售的已完工而未售或已售但未交付予相關物業單位買家的物業單位；及(ii)由遠洋關連人士擁有、使用或經營的商用物業(包括購物中心、寫字樓及停車場)向遠洋關連人士提供物業管理服務，例如安保、清潔、綠化、園藝及維修保養服務。

二零二三年至二零二五年交付前服務總協議

根據二零二三年至二零二五年交付前服務總協議，貴集團將於遠洋關連人士的物業銷售處及展廳向其提供交付前服務，例如場地清潔、安保檢查、維修保養、停車場管理以及其他客戶相關服務。

二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議

根據二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議，貴集團將向遠洋關連人士提供顧問及其他增值服務，主要包括(i)顧問服務，例如關於總體項目設計、策劃及協調售前活動以及其他特定區域(包括項目清潔及安保)的顧問服務；(ii)物業工程以及維修保養服務；及(iii)物業銷售代理服務(包括獨家車位銷售代理服務)。

定價及付款條款：

二零二三年至二零二五年物業管理服務總協議

遠洋關連人士應向貴集團支付的費用將於參考(i)相關物業的性質、規模及位置；(ii)物業管理服務的範圍；(iii)貴集團提供物業管理服務的預期經營成本(其中包括勞工成本、物料成本及行政成本)；及(iv)其他物業管理服務提供商就市場上同類物業的類似服務所收取的費用並經公平磋商後釐定。

貴集團向遠洋關連人士收取的費用不得高於有關監管機關指定的標準費用(如適用)。該等標準費用為中國相關機構根據中國《物業服務收費管理辦法》及相關本地規定，經參考(i)特定物業類型(其中可能包括設有電梯的高層公寓樓及不設電梯的低層公寓樓)；(ii)服務範圍；及(iii)物業服務收費的分級標準後不時釐定的政府指導價格(涵蓋基準價格及相應變動範圍)。倘 貴集團收費高於有關政府指導價格，則 貴集團可能會遭受相應的行政處罰，且超出相應政府指導價格的收費可能會遭相關監管機構沒收。此外， 貴集團向遠洋關連人士提供的條款對 貴集團而言不得遜於 貴集團就相同或相似類型及範圍的物業管理服務向其獨立客戶提供的條款。

貴集團通常會就二零二三年至二零二五年物業管理服務總協議項下所提供之服務向遠洋關連人士出具月度、季度或年度付款通知(取決於物業位置)，而遠洋關連人士應於收到付款通知後支付予 貴集團。

二零二三年至二零二五年交付前服務總協議

遠洋關連人士應向 貴集團支付的費用將於參考(i)交付前服務的範圍；(ii) 貴集團提供交付前服務的預期經營成本(其中包括勞工成本、物料成本及行政成本)；及(iii)其他交付前服務提供商就市場上類似服務所收取的費用並經公平磋商後釐定。

貴集團通常會就二零二三年至二零二五年交付前服務總協議項下所提供之服務向遠洋關連人士出具月度付款通知，而遠洋關連人士應於付款通知日期後60天內支付予 貴集團。

二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議

遠洋關連人士應向 貴集團支付的費用將於參考(i) 貴集團就相同或相似類型及範圍的增值服務向獨立客戶收取的費用(倘適用)；或(ii)倘 貴集團未向獨立客戶提供相同或相似類型及範圍的增值服務， 貴集團提供相關服務的預期成本(其中包括勞工成本、物料成本及行政成本)加上不低於10%的利潤率並經公平磋商後釐定。

貴集團通常會就二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議項下所提供之服務向遠洋關連人士出具月度付款通知，而遠洋關連人士應於付款通知日期後60天內支付予 貴集團。

有關二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議之主要條款之進一步詳情，請參閱董事局函件「重續截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之協議」一節。

3. 對二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議之主要條款進行分析及就內部監控程序開展工作

吾等已與管理層討論並獲告知，二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議規定就 貴集團將向遠洋關連人士提供之物業管理服務收取服務費，有關物業管理服務包括但不限於(i)就(a)遠洋關連人士開發待售的已完工而未售或已售但未交付予相關物業單位買家的物業單位；及(b)由遠洋關連人士擁有、使用或經營的商用物業(包括購物中心、寫字樓及停車場)提供的物業管理服務，例如安保、清

潔、綠化、園藝及維修保養服務(「物業管理服務」)；(ii)於其物業銷售處及展廳向遠洋關連人士提供交付前服務，例如場地清潔、安保檢查、維修保養、停車場管理以及其他客戶相關服務(「交付前服務」)；及(iii)其他增值服務，主要包括(a)顧問服務，例如關於總體項目設計、策劃及協調售前活動以及其他特定區域(包括項目清潔及安保)的顧問服務；(b)物業工程以及維修保養服務；及(c)物業銷售代理服務(包括獨家車位銷售代理服務)(「其他增值服務」)。

物業管理服務

管理層告知，在物業開發商就新住宅社區或商業樓宇的個別物業單位及／或車位訂立個別銷售協議前，貴集團一般會進行競爭以按可接納條款獲委任為服務供應商，以按與物業開發商協定條款提供物業管理服務。如個別物業單位及／或車位其後出售及交付予相關物業單位及／或車位的買家，而有關物業管理費將由相關業主承擔。就有關住宅社區或商業樓宇落成後仍未售出的物業單位及／或車位而言，有關物業管理服務費將由相關物業開發商承擔，直至該物業單位及／或車位售出為止。

就此而言，吾等已審閱10份樣本交易，包括貴集團就物業管理服務與獨立第三方所進行的交易(「I3P樣本」)及與遠洋關連人士所進行的交易(「關連樣本」)。吾等了解到，貴集團就關連樣本收取的服務費就貴集團而言不遜於貴集團就類似交易的I3P樣本收取的服務費。吾等自管理層獲悉，諸多因素，包括(倘適用)(i)相關物業的性質、規模及位置；(ii)物業管理服務的範圍；(iii)貴集團提供物業管理服務的預期經營成本；及(iv)其他物業管理服務提供商就市場上同類物業的類似服務所收取的費用，對向其客戶收取的服務費費率有影響。因此，就每項物業、車位所收取的服務費費率或各有不同。儘管如此，根據所審閱的樣本，吾等注意到(i)關連樣本並無授出信貸期，即貴集團就關連樣本授出的信貸期就貴集團而言不遜於貴集團就類似交易的I3P樣本授出的信貸期；及(ii)貴集團就向遠洋關連人士提供物業管理服務而收

取的服務費與相關周邊地區類似住宅物業或商業物業的收費基準類似，且就 貴集團而言條款不遜於 貴集團就類似交易向獨立第三方所收取者。

交付前服務

就交付前服務而言，吾等已獲得及審閱合共六份歷史交易樣本，包括 貴集團與(i)獨立第三方；及(ii)遠洋關連人士進行的交易。吾等注意到，就交付前服務關連樣本所收取的費用範圍乃參照 貴集團的相關成本，另加12%及15%範圍內的利潤率， 貴集團就關連樣本收取的利潤率就 貴集團而言不遜於 貴集團就類似性質交付前服務的I3P樣本所收取的利潤率(介乎於10%及15%的範圍)。吾等注意到，交付前服務的服務費費率乃參考(i)交付前服務的範圍；及(ii) 貴集團提供相關服務的預期經營成本(其中包括勞工成本、物料成本及行政成本)而定。

根據吾等對樣本交易的分析，(i)上述與遠洋關連人士的樣本交易以及與獨立第三方的樣本交易項下相關服務的付款期亦於60日內；及(ii) 貴集團向遠洋關連人士收取的服務費對 貴集團而言不遜於 貴集團就類似交易向獨立第三方收取的服務費。按此基準，吾等注意到，就交付前服務向獨立第三方及遠洋關連人士收取的服務費乃按一般商業條款釐定並認為屬公平合理。

其他增值服務

就其他增值服務而言，吾等已獲得及審閱合共12份歷史交易樣本，包括 貴集團與(i)獨立第三方；及(ii)遠洋關連人士進行的交易。

吾等注意到，(i)關連樣本中的諮詢服務乃參照 貴集團的相關成本另加10%及15%範圍內的利潤率， 貴集團就關連樣本收取的利潤率就 貴集團而言不遜於 貴集團就類似性質諮詢服務的I3P樣本所收取的利潤率(介乎於10%及15%的範圍)；及(ii)以相關成本加利潤率16%及25.6%為基準，就關連樣本

的物業工程以及維修保養服務所收取的費用範圍與可資比較I3P樣本(介乎於10.3%及22%的範圍)相若。

吾等注意到，其他增值服務的服務費費率乃參考(i) 貴集團就相同或相似類型及範圍的增值服務向獨立客戶收取的費用(倘適用)；或(ii)倘 貴集團未向獨立客戶提供相同或相似類型及範圍的增值服務， 貴集團提供相關服務的預期成本加上不低於10%的利潤率後釐定。

根據吾等對樣本交易的分析，(i)注意到上述與遠洋關連人士的樣本交易以及與獨立第三方的樣本交易項下相關服務的付款期亦於60日內；及(ii) 貴集團向遠洋關連人士收取的服務費對 貴集團而言並不遜於 貴集團就類似交易向獨立第三方所收取者，因此屬公平合理。

貴集團之內部程序

吾等亦取得及審閱監管二零二零年至二零二二年非豁免持續關連交易總協議項下擬進行交易的 貴集團之內部程序，當中涉及(其中包括) 貴集團的業務部、財務部、法務部及管理層於簽署及簽立前審閱相關交易的條款以供批准。為確保根據二零二零年至二零二二年非豁免持續關連交易總協議的交易按一般商業條款進行， 貴集團相關人員及管理層將審閱及評估根據二零二零年至二零二二年非豁免持續關連交易總協議擬進行的交易是否按有關條款進行。吾等已取得及審閱 貴集團相關交易的抽樣批准文件，當中載列有關交易詳情。誠如管理層所告知，二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下擬進行的交易將繼續應用類似內部程序。

收取二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下之費用

下文乃摘錄自董事局函件，並概述如下。茲提述 貴公司日期為二零二二年十二月二日的公告，內容有關(其中包括)更換其核數師及離任核數師認為應提請股東及 貴公司債權人垂注的事項，包括向與其控股股東(即遠洋集團)相關聯的一家實體提供非合同安排的若干資金預付款(「預付款」)。誠如前述公告所披露，董事局承諾將審慎跟進離任核數師提出的事項，及將向新任核數師提

獨立財務顧問函件

供所有必要資料以就截至二零二二年十二月三十一日止年度完成其審核工作。於最後實際可行日期，部份預付款已獲付還，就預付款而言，預料不會有預期信貸虧損。董事局認為，支付預付款屬獨立事件，不應影響 貴集團於日常業務過程中與遠洋關連人士的業務安排及交易(包括但不限於根據二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議提供服務)。

此外，吾等亦注意到， 貴集團已採取更多措施以確保能夠收取二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下之費用：

- (i) 倘任何遠洋關連人士未能根據相應付款條款支付二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下之任何費用，遠洋集團同意 貴集團應有酌情權以下述款項抵銷任何相關逾期未付金額：(a)就遠洋集團間接持有的股份予以派發的任何股息；及(b) 貴集團於日常業務過程中應付予任何遠洋關連人士的任何費用或金額；及
- (ii) 貴集團業務部相關人員將會監察遠洋集團的最新財務狀況，透過監察遠洋集團的公告及不時於市場可得的公開資料評估持續風險，及監察相關遠洋關連人士的付款能力。倘上述指定人員獲悉有關遠洋集團財務狀況的任何重大不利事件，其將及時向董事局及 貴集團管理層報告。 貴集團管理層進而將評估相關資料，及 貴集團將於其認為必要時(須受限於相應具體協議的條款)終止或縮減二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下的交易。

概要

經考慮吾等已進行的工作及分析，尤其是吾等對 貴集團實施的定價政策及內部監控程序所進行的分析及工作，包括(i)就有關物業管理服務向遠洋關連人士收取的服務費基準釐定為對 貴集團而言不遜於 貴集團就相同或相似類型及範圍的物業管理服務向獨立第三方提供的條款；或(倘適用)不低於10%的利潤率(倘並無向獨立第三方提供相同或相似類型及範圍的服務)；(ii)所取得

獨立財務顧問函件

及審閱的樣本交易乃按照 貴集團適用的規定定價政策進行；(iii)管理層確認 貴集團及遠洋關連人士根據二零二零年至二零二二年非豁免持續關連交易總協議進行的交易符合其有關內部監控程序及定價政策；及(iv)獨立非執行董事須每年檢討經重續持續關連交易及 貴公司核數師亦將對二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下的定價條款及有關年度上限進行年度審閱，吾等認為有效實施二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下的內部監控程序及定價政策應確保其項下擬進行的交易將按屬公平合理的一般商業條款進行。

4. 釐定二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議年度上限的理由

二零二零年至二零二二年物業管理服務總協議項下之歷史年度上限

二零二零年至二零二二年非豁免持續關連交易總協議項下截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度之年度上限及其各自之使用率如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
二零二零年至二零二二年 物業管理服務總協議 (人民幣千元)	139,571	210,228	256,420
使用率(%)	96.1%	99.9%	70.5%
			(附註1)
			(按年化金額計算 之使用率： 76.9%) (附註2)

獨立財務顧問函件

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
二零二零年至二零二二年 交付前服務總協議 (人民幣千元)	161,732	177,905	195,696
使用率(%)	82.9%	92.5%	86.0%
			(附註1)
			(按年化金額計算 之使用率： 93.8%) (附註2)
二零二零年至二零二二年 顧問及其他增值服務 總協議(人民幣千元)	140,695	275,695	354,495
使用率(%)	65.9%	97.1%	78.5%
			(附註1)
			(按年化金額計算 之使用率： 85.7%) (附註2)

附註：

1. 按截至二零二二年十一月三十日止十一個月之歷史金額。
2. 按年化金額計算之使用率乃使用截至二零二二年十一月三十日止十一個月之交易金額計算，僅供說明之用，並不代表截至二零二二年十二月三十一日止年度之實際交易金額。

獨立財務顧問函件

二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的建議年度上限

根據二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議，截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個財政年度各年，建議該等協議項下擬進行之交易之年度上限預期不超過以下各項：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
二零二三年至二零二五年物業管理服務總協議	365,000	435,000	540,000
二零二三年至二零二五年交付前服務總協議	250,000	276,000	300,000
二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議	592,000	682,000	813,000

有關建議年度上限基準之詳情，請參閱董事局函件「歷史交易金額及建議年度上限」各節。

吾等對建議年度上限的分析

二零二三年至二零二五年物業管理服務總協議

吾等注意到，截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度各年，二零二三年至二零二五年物業管理服務總協議項下之建議年度上限分別為人民幣365.0百萬元、人民幣435.0百萬元及人民幣540.0百萬元，較先前各年度之相應建議年度上限增加約42.3%、19.2%及24.1%。

於評估二零二三年至二零二五年物業管理服務總協議項下之建議年度上限之合理性時，吾等已考慮以下因素，包括但不限於：

- (i) 二零二零年至二零二二年物業管理服務總協議項下各自之年度上限的歷史使用率(包括截至二零二二年十二月三十一日止年度的年化使用率)於約76.9%至99.9%之間波動；

- (ii) 於收購事項於二零二二年十一月三日完成後，貴集團就與新客戶營運有關的相關服務提供新服務，收購事項之詳情載於貴公司日期為二零二二年十月五日之通函。從上述交易通函中獲悉，目標集團的合約建築面積估計約為26.0百萬平方米(涵蓋98個住宅項目及21個非住宅項目)、目標集團在管建築面積估計約為13.9百萬平方米(涵蓋48個住宅項目及13個非住宅項目)及估計儲備建築面積約為12.1百萬平方米(涵蓋50個住宅項目及8個非住宅項目)；
- (iii) 吾等已審閱遠洋集團截至二零二二年六月三十日止六個月期間之中期報告並注意到遠洋集團(包括其附屬公司、合營企業及聯營公司)於二零二二年六月三十日的土地儲備為約49.5百萬平方米及可售總建築面積為約50.7百萬平方米。該等物業開發項目的遠洋集團應佔權益介乎10%至100%，覆蓋中國逾60個城市；
- (iv) 吾等已獲得並審閱管理層編製的表格，當中載列截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的實際及估計交易金額以及遠洋關連人士預期主要於二零二二年及二零二三年交付的中國新物業開發項目的資料(包括貴集團於收購事項交割後就與新客戶營運有關的相關服務提供新服務)，該等項目將需要物業管理服務(「年度上限表」)。年度上限表列出(其中包括)遠洋關連人士於中國持有的新物業開發項目的預期交付情況等資料。根據管理層所得的資料，除非出現不可預見的情況，估計二零二三年貴集團在中國不同地區由遠洋集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司開發或持有物業的合約建築面積將達約95.9百萬平方米；
- (v) 二零二三年至二零二五年物業管理服務總協議項下之建議年度上限較先前各年度之相應建議年度上限增加約42.3%、19.2%及24.1%，介於截至二零一八年、二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度向遠洋關連人士提供物業管理服務的歷史交易金額增長率範圍內，分別為約人民幣84.8百萬元、人民幣102.2百萬元、人民幣

134.1百萬元及人民幣210.2百萬元，較先前各年度的相應年度上限增加率介乎約20.5%至56.7%；

(vi) 為促進中國房地產開發行業的長期可持續發展，在中國政府實施多項政策的指導下，中國房地產開發行業正處於結構改革階段，但 貴集團因向遠洋關連人士提供物業管理服務而產生的整體收入及持續關連交易的總交易額繼續錄得增長。於此背景下，管理層已盡可能計及上述需求的歷史及潛在波動，以避免因年度上限不足而可能導致所有相關物業管理服務於短時間內暫停，從而將造成不適的干擾；及

(vii) 此外，吾等知悉，二零二三年至二零二五年物業管理服務總協議項下擬進行之交易乃根據 貴集團的相關定價政策按相關條款進行，此將進一步闊寬 貴集團的收入基礎。

鑑於上述因素，吾等認為，釐定二零二三年至二零二五年物業管理服務總協議項下建議年度上限之基準就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

二零二三年至二零二五年交付前服務總協議

吾等知悉，截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度各年，二零二三年至二零二五年交付前服務總協議項下之建議年度上限分別為人民幣250.0百萬元、人民幣276.0百萬元及人民幣300.0百萬元，較先前各年度之相應建議年度上限增加約27.7%、10.4%及8.7%。

於評估二零二三年至二零二五年交付前服務總協議項下之建議年度上限之合理性時，吾等已考慮以下因素，包括但不限於：

(i) 二零二零年至二零二二年交付前服務總協議項下各自之年度上限的歷史使用率(包括截至二零二二年十二月三十一日止年度之年化使用率)於約82.9%至93.8%之間波動；

- (ii) 就截至二零二二年十二月三十一日止最近財政年度而言，於截至二零二二年十一月三十日止十一個月，二零二零年至二零二二年交付前服務總協議項下的歷史交易金額約為人民幣168.3百萬元，相當於截至二零二二年十二月三十一日止年度年度上限的約86.0%。根據上述情況並按年化基準計算，截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限之使用率約為93.8%；
- (iii) 吾等已審閱遠洋集團截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告並注意到遠洋集團(包括其附屬公司、合營企業及聯營公司)於二零二二年六月三十日的土地儲備為約49.5百萬平方米及可售總建築面積為約50.7百萬平方米。其包括中國逾60個城市的逾250個物業開發項目的組合；
- (iv) 年度上限附表，當中列出(其中包括)遠洋關連人士於中國持有的預期物業開發項目情況等資料。根據管理層所得的資料，除非出現不可預見的情況，估計二零二三年在中國不同地區向遠洋關連人士提供有關交付前服務的相關物業開發項目將為130個，而二零二二年有關物業開發項目預期為92個；
- (v) 二零二三年至二零二五年交付前服務總協議項下之建議年度上限較先前各年度之相應建議年度上限增加約27.7%、10.4%及8.7%，其為滿足(其中包括)市場需求的潛在波動而確定，誠如截至二零一八年、二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度向遠洋關連人士提供交付前服務的歷史交易金額約人民幣118.7百萬元、人民幣145.9百萬元、人民幣134.1百萬元及人民幣164.5百萬元，較先前各年度的相應年度上限波動率(以絕對百分比計)介乎約8.1%至22.9%所證明；
- (vi) 為促進中國房地產開發行業的長期可持續發展，在中國政府過往實施多項政策的指導下，中國房地產開發行業正處於結構改革階段，但 貴集團因向遠洋關連人士提供物業管理服務而產生的整體收入及

持續關連交易的總交易額繼續錄得增長。於此背景下，管理層已盡可能計及上述需求的歷史及潛在波動，以避免因年度上限不足而可能導致所有相關物業管理服務於短時間內暫停，從而將造成不適的干擾；及

(vii) 此外，吾等知悉，二零二三年至二零二五年交付前服務總協議項下擬進行之交易乃根據 貴集團的相關定價政策按相關條款進行，此將進一步闊寬 貴集團的收入基礎。

鑑於上述因素，吾等認為，釐定二零二三年至二零二五年交付前服務總協議項下建議年度上限之基準就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議

吾等知悉，截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度各年，二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議項下之建議年度上限分別為人民幣592.0百萬元、人民幣682.0百萬元及人民幣813.0百萬元，較先前各年度之相應建議年度上限增加約67.0%、15.2%及19.2%。

於評估二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議項下之建議年度上限之合理性時，吾等已考慮以下因素，包括但不限於：

- (i) 二零二零年至二零二二年顧問及其他增值服務總協議項下各自之年度上限的歷史使用率(包括截至二零二二年十二月三十一日止年度之年化使用率)於約65.9%至97.1%之間波動；
- (ii) 就截至二零二二年十二月三十一日止最近財政年度而言，於截至二零二二年十一月三十日止十一個月，二零二零年至二零二二年顧問及其他增值服務總協議項下的歷史交易金額約為人民幣278.4百萬元，相當於截至二零二二年十二月三十一日止年度年度上限的約78.5%。根據上述情況並按年化基準計算，截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限之使用率約為85.7%；

- (iii) 吾等已審閱遠洋集團截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告並注意到遠洋集團(包括其附屬公司、合營企業及聯營公司)於二零二二年六月三十日的土地儲備為約49.5百萬平方米及可售總建築面積為約50.7百萬平方米。其包括中國逾60個城市的逾250個物業開發項目的組合；
- (iv) 年度上限附表，當中列出(其中包括)遠洋關連人士於中國預期交付的新物業開發項目的資料。估計 貴集團於二零二三年在中國不同地區由遠洋集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司開發或持有物業的合約建築面積將達約95.9百萬平方米，可供 貴集團向遠洋關連人士提供多項增值服務，包括顧問服務以及物業工程以及維修保養服務；
- (v) 貴公司(代表 貴集團各成員公司)與遠洋集團(代表各遠洋關連人士)就授出目標車位的獨家銷售權及提供獨家銷售代理服務訂立日期為二零二二年十月十四日的新框架協議，物業銷售代理服務(包括獨家車位銷售代理服務)的交易金額估計將佔二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議項下截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度建議年度上限的20%至30%，新框架協議的進一步詳情分別載於 貴公司日期為二零二二年十月十四日及二零二三年一月十三日的公告及通函；
- (vi) 二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議項下之建議年度上限較先前各年度之相應建議年度上限增加約67.0%、15.2%及19.2%，介於截至二零一八年、二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度向遠洋關連人士提供顧問及其他增值服務的歷史交易金額波動率範圍內，分別為約人民幣73.0百萬元、人民幣79.2百萬元、人民幣92.7百萬元及人民幣267.8百萬元，較先前各年度的相應年度上限增加率介乎約8.5%至188.9%。基於此，二零二三年

至二零二五年顧問及其他增值服務總協議項下建議年度上限的增長率介乎約15.2%至67.0%，處於前述約8.5%至188.9%的增加率範圍內；

(vii) 吾等自二零二二年中期報告及二零二一年年報注意到，貴集團社區增值服務及非業主增值服務收入(a)由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣640.1百萬元增加至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣656.8百萬元，增幅為約2.6%；及(b)由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣684.1百萬元增加至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣1,377.1百萬元，增幅為約101.3%。基於此，吾等認為，社區增值服務及非業主增值服務大致由市場推動且過往波動明顯。因此，有關年度上限需存在充足靈活性以應對潛在波動；

(viii) 為促進中國房地產開發行業的長遠可持續發展，在中國政府過往實施多項政策的指導下，中國房地產開發行業正處於結構改革階段，但貴集團因向遠洋關連人士提供物業管理服務而產生的整體收入及持續關連交易的總交易額繼續錄得增長。於此背景下，管理層已盡可能計及上述需求的歷史及潛在波動，以避免因年度上限不足而可能導致所有相關物業管理服務於短時間內暫停，從而將造成不適的干擾；及

(ix) 此外，吾等知悉，二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議項下擬進行之交易乃根據貴集團的相關定價政策按相關條款進行，此將進一步闊寬貴集團的收入基礎。

鑑於上述因素，吾等認為，釐定二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議項下建議年度上限之基準就貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

概要

經考慮前述因素及分析，吾等認為，釐定二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議各份協議項下建議年度上限之基準就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

VII. 推薦意見

經考慮本函件上文所載之因素，尤其是：

- (i) 訂立二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議的理由和裨益；
- (ii) 根據二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議提供服務乃對 貴集團現有主要業務的推進及延續；
- (iii) 根據吾等所執行的工作，根據二零二零年至二零二二年非豁免持續關連交易總協議進行的抽樣交易，對 貴集團而言其條款不遜於與獨立第三方進行的交易條款；及
- (iv) 如本函件上文所述，建議年度上限的價值及釐定基準屬合理，

吾等認為，與遠洋集團根據二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議擬進行之交易乃於 貴集團日常業務過程中按一般商業條款進行，且符合 貴公司及股東整體利益，及就獨立股東而言，其條款(包括二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議的建議年度上限)屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等自身推薦獨立股東於股東特別大會上就普通決議案投贊成票，以批准二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議(包括建議年度上限)。

此 致

遠洋服務控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
紅日資本有限公司
董事總經理
黎振宇
謹啟

二零二三年一月十三日

黎振宇先生為證監會執業人士及紅日資本有限公司負責人員，根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，於企業融資行業擁有逾15年經驗。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，各董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及所確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及本公司主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須記入該條所指之登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則規定而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(i) 於本公司之權益

無。

(ii) 於本公司相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持股份 數目 ⁽¹⁾	股權概約 百分比 ⁽²⁾
楊德勇	遠洋集團	實益擁有人	118,777	0.002%
朱葛穎	遠洋集團	實益擁有人	38,531	0.001%
崔洪杰	遠洋集團	實益擁有人	369,571	0.005%
朱曉星	遠洋集團	實益擁有人	249	0.000%

附註：

(1) 上述所有權益均為好倉。

(2) 股權百分比乃根據於最後實際可行日期遠洋集團已發行股份總數7,616,095,657股計算。

除上文所披露者外，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相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證

中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 本公司主要股東之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益及／或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須予存置之登記冊內的權益及／或淡倉：

股東名稱	身份及權益性質	所持股份 數目 ⁽³⁾	佔本公司股權 概約百分比 ⁽⁴⁾
遠洋集團	受控制法團權益 ⁽¹⁾	827,100,000	69.86%
耀勝	實益擁有人 受控制法團權益 ⁽²⁾	800,000,000 27,100,000	67.57% 2.29%

附註：

- (1) 耀勝為遠洋集團之全資附屬公司，因此遠洋集團被視為於耀勝持有之股份中擁有權益。
- (2) 27,100,000股股份由耀勝間接持有49%權益的公司持有，因此根據證券及期貨條例，耀勝被視為於該等股份中擁有權益。
- (3) 上述所有權益均為好倉。
- (4) 股權百分比乃根據於最後實際可行日期本公司已發行股份總數1,184,000,000股計算。
- (5) 於最後實際可行日期，以下董事各自為遠洋集團的董事及／或僱員：

董事姓名	於遠洋集團擔任的職務
崔洪杰先生	遠洋集團執行董事及執行總裁，並兼任遠洋集團及其附屬公司的產品營造中心總經理
朱曉星先生	遠洋集團及其聯繫人的主要管理人員，負責投資及融資工作

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益及／或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須予存置之登記冊內之權益及／或淡倉。

3. 董事於合約及資產的權益

董事概無於最後實際可行日期仍然有效及就本集團業務整體而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及其各自的緊密聯繫人被視為於與本集團業務（不論直接或間接）競爭或可能競爭的業務（本集團業務除外）中擁有任何權益。

5. 專家資格及同意書

就本通函所載資料提供意見或建議的專家資格如下：

名稱	資格
紅日資本有限公司	一家獲准從事證券及期貨條例所定義第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

獨立財務顧問已就刊發本通函發出書面同意書，同意以所示的形式及內容轉載其意見、函件或建議（視乎情況而定），以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問已確認其並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論在法律上是否可強制執行）。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，本集團自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來的財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

7. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何不可由僱主於一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）之服務合約。

8. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為沈培英先生，彼為香港會計師公會資深會員以及英格蘭及威爾士特許會計師公會資深會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司的中國總部位於中國北京市朝陽區朝陽體育中心東側路甲518號A座2層。
- (d) 本公司的香港主要營業地點位於香港金鐘道88號太古廣場一座601。
- (e) 本公司的主要股份過戶登記處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited。
- (f) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司。
- (g) 倘本通函之中文版內容與英文版有歧義，概以英文版為準。

9. 展示文件

二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議的副本將由本通函日期起計14天內分別在本公司網站(www.sinoceanservice.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載。



茲通告遠洋服務控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年一月三十一日(星期二)上午十時正假座中國北京市朝陽區朝陽體育中心東側路甲518號A座2層會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以供考慮及酌情批准以下普通決議案。除另有指明外，本公司所刊發日期為二零二三年一月十三日有關持續關連交易之通函中所界定之詞彙於本通告使用時具有相同涵義。

普通決議案

(1) 「動議：

- (a) 批准、確認及追認二零二三年至二零二五年物業管理服務總協議(註有「A」字樣的協議副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易(包括年度上限)；及
- (b) 授權任何一名董事在其可能認為就令本決議案(a)段生效或就此而言屬必要、恰當、適宜或權宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，以及簽署及簽立所有有關文件、文據及協議。」

(2) 「動議：

- (a) 批准、確認及追認二零二三年至二零二五年交付前服務總協議(註有「B」字樣的協議副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易(包括年度上限)；及
- (b) 授權任何一名董事在其可能認為就令本決議案(a)段生效或就此而言屬必要、恰當、適宜或權宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，以及簽署及簽立所有有關文件、文據及協議。」

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

股東特別大會通告

(3) 「動議：

- (a) 批准、確認及追認二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議（註有「C」字樣的協議副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別）及其項下擬進行的交易（包括年度上限）；及
- (b) 授權任何一名董事在其可能認為就令本決議案(a)段生效或就此而言屬必要、恰當、適宜或權宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，以及簽署及簽立所有有關文件、文據及協議。」

承董事局命
遠洋服務控股有限公司
聯席主席
楊德勇
謹啟

香港，二零二三年一月十三日

附註：

- (a) 本公司將由二零二三年一月二十六日(星期四)至二零二三年一月三十一日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何本公司股份之過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於二零二三年一月二十日(星期五)下午四時三十分，交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。
- (b) 凡有權出席股東特別大會並可於會上投票之股東，均有權委派一名或多名代表出席並代其投票。受委代表毋須為股東，但按指定格式擬備之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之該等文件副本，須不遲於股東特別大會或任何續會指定舉行時間四十八小時前(即不遲於二零二三年一月二十九日(星期日)上午十時正(香港時間))交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在該情況下，先前提交的代表委任表格將被視作已撤銷論。鑑於新型冠狀病毒大流行的發展，本公司鼓勵股東委任股東特別大會主席為其代表就決議案投票，而非親身出席股東特別大會。
- (c) 本通告之中文譯本僅供參考，倘中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。
- (d) 於本通告日期，董事局包括兩名執行董事楊德勇先生及朱葛穎女士；兩名非執行董事崔洪杰先生及朱曉星先生；以及三名獨立非執行董事郭杰博士、何子建先生及梁偉雄先生。