

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。



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  
(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



紅日資本有限公司  
RED SUN CAPITAL LIMITED

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)上午十時十五分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59至第60頁。

董事局函件載於本通函第5至第21頁。獨立董事委員會函件載於本通函第22至第23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24至第53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](http://www.sinooceanservice.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://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)上午十時十五分(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。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

二零二三年一月十三日

股份代號：06677

## 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](http://www.sinooceanservice.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://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 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	22
獨立財務顧問函件 .....	24
附錄 — 一般資料 .....	54
股東特別大會通告 .....	59

## 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(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，期限由上市日期起至二零二二年十二月三十一日
「二零二二年保證金上限」	指	現有車位框架協議項下截至二零二二年十二月三十一日止年度之應付保證金之最高總金額
「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)，以重續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擬進行之交易，其詳情載於本公司日期分別為二零二二年十一月十一日及二零二三年一月十三日內容有關持續關連交易之公告及通函
「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
「該等公告」	指	本公司日期為二零二一年十二月三十日及二零二二年一月二十日內容有關持續關連交易之公告的統稱
「底價」	指	就一個目標車位而言，本集團與相關遠洋關連人士協定或將予協定銷售有關目標車位的最低價格
「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)
「持續關連交易」	指	現有車位框架協議項下之交易

## 釋 義

「週期」	指	具有本通函「重續截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之協議 — 新訂車位框架協議 — 期限」一節項下所賦予之涵義
「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)上午十時十五分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新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易(包括保證金年度上限)
「獨家銷售代理費」	指	具有本通函「重續截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之協議 — 新訂車位框架協議 — 定價政策 — (b)獨家銷售代理費」一節項下所賦予之涵義
「獨家銷售權」	指	就由遠洋關連人士開發或持有的車位而言，遠洋關連人士授予或將授予本集團的獨家權利，據此，本集團將就該等目標車位以獨家方式提供銷售代理服務，且本集團可要求遠洋關連人士按不低於該等目標車位底價的協定價格向本集團指定的任何第三方買方轉讓目標車位
「現有車位框架協議」	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)就目標車位授出獨家銷售權及提供獨家銷售代理服務所訂立日期為二零二一年十二月三十日的協議
「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

## 釋 義

「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,成立之目的為就新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易(包括保證金年度上限)向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司,一家獲准從事證券及期貨條例所定義之第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團,就新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易(包括保證金年度上限)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
「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》
「新訂車位框架協議」	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)所訂立日期為二零二二年十月十四日的協議(經不時修訂及補充),以按當中所載條款重續持續關連交易
「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
「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)

## 釋 義

「股份」	指	本公司每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「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，不包括本集團)
「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)，並為控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充車位框架協議」	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)就修訂及補充現有車位框架協議所訂立日期為二零二二年十月十四日的協議
「目標車位」	指	由遠洋關連人士開發或持有及已由或將由本集團與遠洋關連人士確認及協定的車位，其獨家銷售權已授予或將授予本集團
「%」	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」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。



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：

**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**  
**(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月十四日之公告。於二零二二年十月十四日，本公司(代表本集團各成員公司)(i)與遠洋集團(代表各遠洋關連人士)訂立補充車位框架協議，就此，董事局建議：(a)鑑於就取得額外目標車位之獨家銷售權將支付的額外保證金

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

金額，修訂現有車位框架協議項下之原二零二二年保證金上限及(b)規定一項附加條款，就取得每一個新增目標車位之獨家銷售權的保證金金額上限設定為相關底價的50%；及(ii)與遠洋集團(代表各遠洋關連人士)訂立新訂車位框架協議，根據新訂車位框架協議所載的條款重續持續關連交易。

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現有車位框架協議已付／應付保證金的實際金額(並未超過原二零二二年保證金上限)，董事局(不包括放棄表決權的董事)已決定無需修訂現有車位框架協議項下之原二零二二年保證金上限，因此，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)於二零二三年一月十日終止補充車位框架協議。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易(包括保證金年度上限)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。

### **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**

茲提述該等公告，內容有關(其中包括)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

於二零二二年十月十四日(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)訂立新訂車位框架協議，據此，訂約方已同意根據新訂車位框架協議所載的條款重續持續關連交易。新訂車位框架協議的主要條款載列如下。

### 新訂車位框架協議

#### 日期

二零二二年十月十四日

#### 訂約方

- (i) 本公司(代表本集團各成員公司)；及
- (ii) 遠洋集團(代表各遠洋關連人士)。

#### 期限

新訂車位框架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並於二零二五年十二月三十一日屆滿。

新訂車位框架協議期限內的合作將分為三個週期(各為一個「週期」)：第一個週期為自新訂車位框架協議生效日期起至二零二三年十二月三十一日止、第二個週期為自二零二四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止及第三個週期為自二零二五年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止。

新訂車位框架協議可由訂約方互相協定重續，惟須遵守上市規則及所有適用法律及法規項下的規定。

#### 標的事項

根據新訂車位框架協議，遠洋集團(代表各遠洋關連人士)已同意將目標車位的獨家銷售權授予本集團，據此，本集團將就該等目標車位以獨家方式提供銷售代理服務及將收取(i)第三方買方將支付的實際售價與(ii)該目標車位的相應底價之間的差額，作為提供獨家銷售代理服務的費用。作為交換，本集團應向遠洋關連人士支付可全額退還的保證金，以取得有關目標車位的獨家銷售權。

## 董事局函件

獨家銷售權為本集團享有的獨家權利，及除非獲本集團事先書面同意，否則遠洋集團不得並須促使各相關遠洋關連人士不會直接或委託其他第三方出售、要約出售、轉讓、饋贈、抵押或以其他方式出售任何目標車位予任何第三方。

新訂車位框架協議為一份框架協議，載有其訂約方開展該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應訂立具體協議，以訂明(其中包括)將授予本集團獨家銷售權的目標車位及其相應底價以及為取得獨家銷售權應付的保證金，惟該等具體協議的條款及條件不得與新訂車位框架協議的條款有所抵觸。遠洋關連人士授出獨家銷售權以及相應保證金的付款，及本集團就目標車位提供獨家銷售代理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。

誠如本通函「重續截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之協議 — 新訂車位框架協議 — 建議年度上限及釐定基準 — (b)獨家銷售代理費」一節所載，本集團根據新訂車位框架協議向遠洋關連人士提供獨家銷售代理服務應構成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進行之持續關連交易的一部分。因此，新訂車位框架協議將以於有關股東特別大會上獲得獨立股東批准二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)為條件並於獲得該批准後生效。

### 定價政策

#### (a) 保證金

保證金付款與本集團作為獨家銷售代理獨家銷售目標車位相關聯，並構成其不可或缺的一部分。為取得目標車位的獨家銷售權，本集團須不時按本集團與相關遠洋關連人士於具體協議釐定及協定的支付時間表，向遠洋關連人士支付可全額退還的保證金。

就取得目標車位的獨家銷售權而應付的保證金金額將不得超過其底價的50%。有關目標車位的底價(即本集團與相關遠洋關連人士將予協定的銷售有關目標車位的最低價格)應考慮(包括但不限於)相關目標車位周邊市場可比車位的平均價格以及相關項目區位情況、佔用率、車位配比率及銷售進度的因素，由訂約方經公平磋商後釐定，且有關

## 董事局函件

目標車位的底價不得超過其周邊市場可比車位(即位於商業繁榮程度、住宅項目定位、人均收入、交通狀況和基礎設施(如適用)相類似的周邊地區的車位)平均價格(經參考至少三個車位的最近歷史成交價格及/或透過安居客、鏈家及58同城等公開網站所獲得的售價之報價後釐定)的80%。

於每一個週期內的每一個季度結束時，訂約方應就任何未售出目標車位的底價及為取得獨家銷售權已付/應付的相應保證金進行檢閱。本集團有權按當時市場情況調整底價及相應的應付保證金。如訂約方未能就經修訂底價及相應保證金達成共識，則本集團亦有權終止任何未售出目標車位的獨家銷售權，在此情況下，就該等目標車位已付的相應保證金應於獨家銷售權終止之日起15個營業日內退還(不計利息)予本集團。

本集團將以金額上限為約人民幣375.5百萬元的股份於聯交所上市的所得款項淨額撥付本集團於新訂車位框架協議項下應付的保證金，任何餘額將以內部資源的現金撥付。

倘任何目標車位獲交付予買方，有關目標車位將視為已出售且就取得該目標車位的獨家銷售權而支付的相應保證金將退還(不計利息)予本集團，該保證金將由相關遠洋關連人士連同涉及的相應獨家銷售代理費一併按月結算並於結算後15個營業日內退還。

此外，訂約方將於每季度檢閱目標車位的組成。就任何未售出的目標車位而言，本集團有權(i)終止該未售出目標車位的獨家銷售權，在此情況下，就該目標車位已付的相應保證金將於獨家銷售權終止之日起15個營業日內退還(不計利息)予本集團；或(ii)以本公司與遠洋集團協定的其他新目標車位(具有相同價值)替換該未售出目標車位。

於新訂車位框架協議終止或屆滿後，根據新訂車位框架協議支付的保證金的任何結餘須於15個營業日內退還(不計利息)。

(b) 獨家銷售代理費

根據新訂車位框架協議，就銷售一個目標車位而言，本集團將收取(i)第三方買方將支付的實際售價與(ii)該目標車位的相應底價之間的差額，作為就該目標車位提供獨家銷售代理服務的費用（「獨家銷售代理費」）。相關遠洋關連人士應按月結算並於結算後15個營業日內支付獨家銷售代理費及退還該目標車位的相應保證金。

新訂車位框架協議項下之安排使本集團在目標車位售價的定價方面擁有較高的自主權及獲得較高的潛在回報。透過就獨家銷售權支付可全額退還保證金，本集團可就目標車位銷售獲得優惠的折扣率（即為市場價折扣至少20%的底價），據此，本集團應收的獨家銷售代理費將為超出優惠價的實際銷售金額。基於此安排及假設目標車位以市價出售，根據新訂車位框架協議，預計將產生相關售價的至少20%的獨家銷售代理費。預期獨家銷售代理費將超過(i)將保證金存入銀行或其他金融機構可能產生的潛在利息收入；及(ii)本集團根據與遠洋關連人士以非獨家方式的車位銷售安排有權享有的代理費用。

再者，由上市公告注意到，部分其他上市發行人從房地產開發商於中國大量購買車位以進行轉售或出租，在此安排下支付的代價並不可獲退還。與該做法相比，新訂車位框架協議項下之安排較為有利，原因是持有未售及閒置車位的風險將不會轉嫁予本集團。

就本集團的流動資金而言，於二零二二年六月三十日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣2,474百萬元，且無計息借款。鑑於本集團於二零二二年六月三十日的穩健財務狀況，雖然直至二零二五年十二月三十一日可能會向遠洋關連人士支付金額高達新訂車位框架協議項下相應年度上限的保證金，惟預期根據新訂車位框架協議支付保證金將不會對本集團的現金流及流動資金造成過多及沉重的壓力。

此外，本集團與遠洋集團已維持長期業務關係，遠洋集團為領先的大型中國房地產開發商，於聯交所主板上市（股份代號：03377），中國人壽保險股份有限公司為遠洋集團單一最大股東，於二零二二年六月三十日持有其約29.59%股份，而大家人壽保險股份有限公司為遠洋集團第二大股東，於同日持有其約29.58%股份。根據遠洋集團截至

## 董事局函件

二零二二年六月三十日止六個月的中期報告，遠洋集團財務穩健，於二零二二年六月三十日，其現金資源總額(包括現金及現金等價物以及受限制銀行存款)為約人民幣19,642百萬元，及尚未使用的授信額度為約人民幣218,284百萬元。於每一個週期的保證金最高結餘僅佔前述遠洋集團現金資源總額的約2.3%及前述遠洋集團現金資源總額及尚未使用的授信額度之總和的約0.2%。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，並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。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。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「新訂車位框架協議項下保證金的可回收性」章節)，董事局認為無法從遠洋集團收回可全額退還保證金的風險較低。

鑑於遠洋集團的最新發展，董事局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(即遠洋集團在中國的主要附屬公司)進行了搜查，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。

新訂車位框架協議亦規定了(其中包括)對目標車位組成以及對任何未售出目標車位的底價及為取得其獨家銷售權已付／應付的相應保證金的季度檢閱，據此，本集團有權調整底價及相應的保證金或終止獨家銷售權。該機制為本集團(其中包括)於其(經考慮包括當時市場情況、未售出目標車位的適銷性、本集團當時財務狀況(尤其是現金流及流動資金)以及業務及發展計劃、遠洋集團當時財務狀況(尤其是現金狀況及付款能力)等因素)認為適當的時候對保證金金額作出控制及調整提供了靈活性。

整體而言，本公司預期新訂車位框架協議項下之安排將為本集團提供更高的潛在回報，且儘管就取得獨家銷售權應付的保證金並無以任何抵押品作擔保，惟其項下相關風險有限且可控。基於上述，董事局認為新訂車位框架協議之條款(包括就獨家銷售權支付保證金)屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### **建議年度上限及釐定基準**

#### **(a) 保證金**

目標車位將由本集團與遠洋關連人士不時確認及協定，且將根據遠洋關連人士當時持有的車位及市場情況按季度進行檢閱。

綜合以下因素，預期根據新訂車位框架協議將支付的保證金結餘於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度之任何時間分別將不會超過人民幣450百萬元、人民幣450百萬元及人民幣450百萬元：

- (i) 以下車位的區位情況、數量、質量、可比車位的價格等：
  - (a) 由遠洋關連人士開發或持有的車位，其獨家銷售權由遠洋關連人士根據現有車位框架協議向本集團授出，且預期將作為新訂車位框架協議項下目標車位之一部份；
  - (b) 由遠洋關連人士開發或持有的額外車位，而遠洋關連人士有意向本集團授出該等車位之獨家銷售權(鑑於遠洋關連人士的物業發展項目遍佈中國多個區域及城市，其中包括(w)京津冀區域的北京、天津、石家莊及秦皇島；(x)華東區域的杭州及南京；(y)華中及華西區域的武漢、鄭州、成都及昆明；及(z)環渤海區域的太原，遠洋關連人士持有的可供本集團銷售的額外車位數目逾12,000個，估計市

場單價介乎人民幣35,000元至人民幣250,000元，估計總市值逾人民幣1,100百萬元)；及(c)預期遠洋關連人士將於二零二三年、二零二四年及二零二五年交付的車位，而遠洋關連人士有意向本集團授出該等車位之獨家銷售權；

- (ii) 就取得目標車位的獨家銷售權而言，不超過相關底價50%的保證金率；
- (iii) 本集團對提供車位銷售代理服務可能分配的資源及其滿足服務需求的能力；
- (iv) 類似類型及範圍的獨家車位銷售代理服務的市場保證金率；
- (v) 本集團進一步拓展其車位銷售代理服務的業務發展計劃；及
- (vi) 本集團的財務及現金狀況。

**(b) 獨家銷售代理費**

根據新訂車位框架協議提供銷售代理服務應構成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進行之持續關連交易的一部分，而遠洋關連人士應付本集團的獨家銷售代理費須受限於其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三個年度各年分別為人民幣592百萬元、人民幣682百萬元及人民幣813百萬元的相關建議年度上限。因此，概無就根據新訂車位框架協議提供銷售代理服務設定單獨上限。有關二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議之詳情，請查閱本公司日期分別為二零二二年十一月十一日及二零二三年一月十三日內容有關持續關連交易之公告及通函。

**訂立新訂車位框架協議之理由及裨益**

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(其中包括)向在管物業的業主及住戶以及非業主提供各種增值服務。本集團致力進一步擴大其業務規模及提供多元化服務。

由於預期由遠洋關連人士開發或持有的大部分車位為本集團在管項目的一部分，故本集團在獲得與該等車位相關的市場信息及資源(例如潛在業主及租戶的需求信息)方面處於有利地位。因此，訂立新訂車位框架協議可使本集團通過支付保證金取得獨家銷售權，從而於設定目標車位的銷售價格方面享有更高的自由度，在根據市場情況調整銷售



價格方面擁有更大的靈活性，並通過利用在管項目的累積市場信息及銷售策略進一步促進目標車位的銷售。

再者，根據新訂車位框架協議，本集團應收取(i)第三方買方將支付的實際售價與(ii)目標車位的相應底價之間的差額作為獨家銷售代理費，且有關目標車位的底價不得超過其周邊市場可比車位平均價格的80%。在此基礎上，假設目標車位以市場價格出售，預期將產生相應售價的至少20%作為本集團應收的獨家銷售代理費。在此情況下，本集團將能夠賺取較以非獨家方式提供車位銷售代理服務更高的代理費。因此，訂立新訂車位框架協議將使本集團繼續受益於該協議產生的穩定收入，並提高整體盈利能力，從而為股東帶來潛在的可觀回報。

此外，本集團將以金額上限為約人民幣375.5百萬元的股份於聯交所上市的所得款項淨額撥付本集團於新訂車位框架協議項下應付的保證金，任何餘額將以內部資源的現金撥付，且本集團於支付保證金後將有足夠的資金用於其運營。考慮到收取獨家銷售代理費所產生的預期穩定收入，而該收費超過將有關保證金存入銀行和金融機構的潛在利息收入，本公司認為，根據新訂車位框架協議支付可全額退還的保證金以取得獨家銷售權，可使本集團更好地利用其現金資源。

此外，本集團能就本集團與遠洋關連人士於訂立新訂車位框架協議後確認及協定的目標車位享受更優惠的保證金率，保證金金額上限為各目標車位相關底價的50%。於釐定本集團應付保證金的比率時，經審閱香港數間可資比較上市公司的公告及通函，本公司於與遠洋集團磋商期間已參考有關可資比較公司(其主要業務亦為提供物業管理服務及根據與新訂車位框架協議項下擬進行交易類似的安排與其各自關連人士進行交易)的保證金費率。本公司注意到，該等可資比較公司的保證金率介乎有關車位底價或協定價格的約30%至100%，因此，新訂車位框架協議項下的保證金率(即不超過底價的50%)(其落在該保證金率範圍)與市場費率一致且乃按一般商業條款訂立。此外，保證金交予遠洋關連人士不單是為了產生利息或由此而來的其他收入，而是構成了為獲得獨家銷售

權之商業安排的不可分割的一部分，且該安排產生高於以非獨家方式提供車位銷售代理服務而賺取的代理費(假設以市場價格出售目標車位，代理費為相應銷售價格的至少20%)，從而為股東帶來潛在可觀回報。

訂立新訂車位框架協議亦可使本集團於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度繼續以獨家方式協助銷售由遠洋關連人士開發或持有的車位，並可因此維持彼此之間的長期業務關係。此外亦符合本集團持續提供及發展多元化有特色的高品質增值服務(其中包括專注於拓展其服務範圍)之業務戰略。通過提供新訂車位框架協議項下擬進行的獨家車位銷售代理服務，本集團亦可藉本集團的專業服務能力及領先的信息技術平台優勢，建立更加多元化的社區增值業務結構及擴大資產管理服務業務規模。

董事(包括全體獨立非執行董事(彼等的意見載於獨立董事委員會函件中)，但不包括放棄表決權的董事)認為，新訂車位框架協議乃於本集團日常業務過程中訂立，且新訂車位框架協議的條款(由其訂約方經公平磋商後釐定)乃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。

### 新訂車位框架協議項下保證金的可回收性

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完成截至二零二二年十二月三十一日止年度的審核工作。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(包括但不限於就新訂車位框架協議項下目標車位向本集團授出獨家銷售權及本集團就此提供獨家銷售代理服務)。

本集團已採取以下有力措施以確保新訂車位框架協議項下保證金的可回收性：

- (i) 訂約方同意，(a)所有從出售目標車位所產生的所得款項僅可由本集團收取，直至所有已支付保證金獲全額退還為止，且本集團有權將有關所得款項分別直接用作遠洋關連人士於相關時間應退還或應付的保證金退款及獨家銷售代理費付款；及(b)本集團有權從相關遠洋關連人士取得任何未售出目標車位的擁有權(總市值不超過於本集團行使該權利之日尚欠本集團的保證金金額)以抵銷尚欠本集團的保證金金額；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終止或適當縮減新訂車位框架協議項下的交易。

### 內部監控措施

為確保新訂車位框架協議所載條款屬公平合理及將獲遵守，本公司已採納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)將負責檢討及評估新訂車位框架協議的條款，特別是定價政策及保證金上限，以確保該等條款對本集團而言屬公平合理，並符合相關法律及法規、本集團內部政策及上市規則；
- (ii) 在協定一個目標車位的底價前，本集團業務部相關人員將會進行全面檢閱以了解市場上可比車位的現行價格水平及相關市場情況，並確保底價不會超過該目標車位周邊市場可比車位平均價格的80%；

## 董事局函件

- (iii) 於每一個週期期間，本集團業務部相關人員將會按季度檢閱目標車位的組成及底價，並考慮下述措施的需要性：(i)終止截至每一個季度最後一日任何未售出目標車位的獨家銷售權，(ii)以本公司與遠洋集團協定的其他新目標車位(具有相同價值)替換截至每一個季度最後一日任何未售出目標車位，或(iii)與相關遠洋關連人士協商，根據周邊市場可比車位的平均價格及前一季度的市場情況對截至每一個季度最後一日任何未售出目標車位的底價及已付／應付的相應保證金進行下調，以確保底價屬公平合理及與目標車位周邊市場的可比較平均價格相若；
- (iv) 具體協議連同相關資料將於簽署及簽立前提交予本集團的業務部、財務部、法律部及管理層審批；
- (v) 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新訂車位框架協議項下的交易向外界尋求獨立專業意見；
- (vi) 適當的管理團隊將獲定期匯報新訂車位框架協議項下的實際交易金額及已付保證金結餘，而本公司財務部將負責審核及監察實際交易金額及保證金結餘，以確保不會超出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的相關年度上限及新訂車位框架協議項下的保證金上限；
- (vii) 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)將定期監察新訂車位框架協議項下交易的實行情況並追蹤其交易總額，以確保遵守於新訂車位框架協議以及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的定價政策以及分別於該等協議項下之保證金上限及年度上限；

- (viii) 本公司已採納相關匯報及備存記錄程序，讓獨立非執行董事及本公司核數師可就新訂車位框架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項下的交易進行年度審核，並根據上市規則作出年度確認；
- (ix) 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，以及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
- (x) 載於本通函「新訂車位框架協議項下保證金的可回收性」一節的內部監控措施。

### 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。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、投資物業開發運營、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。

## 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，持續關連交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

就新訂車位框架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持續關連交易而言，由於上市規則項下根據新訂車位框架協議應付的保證金最高年度上限的一項或多項適用百分比率超過5%，故新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易（包括保證金年度上限）須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

此外，由於上市規則項下有關根據新訂車位框架協議應付的保證金最高年度上限的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據新訂車位框架協議支付保證金亦構成上市規則第十四章項下本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事於新訂車位框架協議及其項下擬進行的交易中以任何方式擁有重大權益。然而，由於放棄表決權的董事（即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，彼等已就批准新訂車位框架協議的董事局決議案放棄投票。

## 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，以就新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易（包括保證金年度上限）向獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件載於本通函第22至第23頁。

紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易（包括保證金年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問函件載於本通函第24至第53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及於股東特別大會上投票的權利，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及於股東特別大會上投票，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)上午十時十五分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59至第60頁。在股東特別大會上將提呈一項普通決議案，以供獨立股東考慮並酌情批准新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易(包括保證金年度上限)(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](http://www.sinooceanservice.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://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)上午十時十五分(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。

## 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股數投票方式進行。

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，概無其他股東於新訂車位框架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(彼等的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，新訂車位框架協議乃於本公司之日常業務過程中訂立，而新訂車位框架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，以批准新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易(包括保證金年度上限)。

### 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，當中載有其就新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易(包括保證金年度上限)致獨立股東的建議。



敬啟者：

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 —  
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，以就新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易(包括保證金年度上限)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，吾等認為新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易(包括保證金年度上限)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，以批准新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易(包括保證金年度上限)。

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(i)董事局函件；(ii)獨立財務顧問函件；及(iii)通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會  
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，當中載列其就新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易(包括建議保證金年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，以供載入本通函。



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：

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 —  
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，以就有關向遠洋關連人士提供獨家車位銷售代理服務之新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易(包括保證金年度上限，「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，其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」)所載的董事局函件(「董事局函件」)。除另有指明外，通函所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

## 獨立財務顧問函件

於二零二二年十月十四日，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)訂立新訂車位框架協議，據此，訂約方已同意根據新訂車位框架協議所載的條款重續持續關連交易。

遠洋集團為控股股東，故為貴公司的關連人士。因此，經重續持續關連交易構成上市規則第十四A章項下貴公司的持續關連交易。由於上市規則項下有關根據新訂車位框架協議應付的保證金最高年度上限的一項或多項適用百分比率超過5%，故經重續持續關連交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

此外，由於上市規則項下有關根據新訂車位框架協議應付的保證金最高年度上限的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據新訂車位框架協議支付保證金亦構成上市規則第十四章項下貴公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

誠如董事局函件所載，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事於新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易中以任何方式擁有重大權益。然而，由於放棄表決權的董事(即崔洪杰先生及朱曉星先生)於遠洋集團及／或其聯繫人(貴集團除外)擔任董事及／或高級職位，彼等已就批准新訂車位框架協議的董事局決議案放棄投票。

## II. 獨立董事委員會

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)所組成的獨立董事委員會就新訂車位框架協議(包括建議年度上限)項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的委任已獲獨立董事委員會批准。吾等作為獨立財務顧問的職責為就新訂車位框架協議(包括建議年度上限)項下擬進行之交易是否於日常業務過程中按一般商業條款訂立，對獨立股東而言是否屬公平合理、是否符合貴公司及股東的整體利益，及獨立

股東於股東特別大會上應如何就批准新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)的相關決議案投票向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等的推薦建議。

### III. 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、遠洋集團或任何與新訂車位框架協議(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，吾等符合資格就新訂車位框架協議(包括建議年度上限)項下擬進行之交易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 貴集團於二零二二年十一月十一日訂立之總服務框架協議進行若干建議持續關連交易(「**建議持續關連交易**」，其詳情載於 貴公司日期為二零二二年十一月十一日之公告)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。除就是次獲委任為有關(i)建議持續關連交易；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

於達致吾等的意見時，吾等已依賴通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明，以及 貴集團、董事及／或 貴公司高級管理層(「**管理層**」)向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設通函所載或提述或由 貴公司、董事及管理層作出、發表或提供予吾等(彼等就此獨自承擔全部責任)的所有資料、聲明及意見於作出時在各重大方面均屬真實、準確及完整以及於最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整。吾等假設通函所載由董事作出的所有意見及聲明均經妥當而審慎的查詢後合理作出。董事及管理層確認，通函中提供及提述的資料並無任何重大遺漏。

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新訂車位框架協議(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. 所考慮的主要因素及理由

在達致吾等有關經重續持續關連交易的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 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。其物業管理服務及商業營運服務亦包括向其在管物業的業主及住戶以及非業主提供各種增值服務。 貴集團致力於進一步擴大業務規模並使服務組合多元化。

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損全面收益表以及綜合財務狀況表；及(ii)載於 貴公司截至二零二二年六

## 獨立財務顧問函件

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)
<b>收入</b>				
— 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	367.9	588.3	268.3	352.1
<b>總收入</b>	<b>2,023.3</b>	<b>2,965.6</b>	<b>1,384.6</b>	<b>1,600.3</b>
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

貴集團錄得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(「**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(「**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。

吾等亦注意到，貴集團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。

茲亦注意到，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**

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，貴集團來自其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，佔總收入約53.6%。物業管理及商業運營服務收入按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。



## 獨立財務顧問函件

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大力推廣令社區生活服務的收入增加及 貴集團於年內成功拓展物業經紀服務的覆蓋範圍令物業經紀服務的收入增加所致。

此外，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物業工程項目承擔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。

### 綜合財務狀況表概要

(人民幣百萬元)	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零二零年 (經審核)	二零二一年 (經審核)	二零二二年 (未經審核)
<b>總資產</b>	<b>3,092.4</b>	<b>3,828.3</b>	<b>4,218.9</b>
— 現金及現金等價物	2,175.0	2,526.5	2,473.9
— 貿易應收款項及應收票據	315.5	523.7	937.3
— 預付款項及其他應收款項	114.7	219.6	219.5
— 存貨	122.9	176.2	199.8
— 無形資產	107.0	164.3	188.8
<b>總負債</b>	<b>1,041.1</b>	<b>1,394.2</b>	<b>1,611.9</b>
— 貿易及其他應付款項	659.8	926.9	1,085.9
— 合約負債	327.9	384.2	437.9
<b>貴公司擁有人應佔權益總額</b>	<b>2,028.4</b>	<b>2,402.3</b>	<b>2,558.9</b>

附註： 為免生疑，上表僅披露經選定主要資產及負債部分。

**貴集團於二零二二年六月三十日的財務狀況與二零二一年十二月三十一日的財務狀況比較**

於二零二二年六月三十日，貴集團的總資產主要包括(i)現金及現金等價物結餘約人民幣2,473.9百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣2,526.5百萬元基本保持穩定；(ii)貿易應收款項及應收票據結餘約人民幣937.3百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣523.7百萬元增加約人民幣413.6百萬元，乃主要由於(a)應收關聯方的貿易應收款項增加約人民幣254.4百萬元；及(b)應收第三方的貿易應收款項增加約人民幣203.1百萬元，以及減值撥備增加。於二零二二年六月三十日，其他主要資產結餘包括預付款項及其他應收款項約人民幣219.5百萬元、存貨約人民幣199.8百萬元及無形資產約人民幣188.8百萬元。

於二零二二年六月三十日，貴集團的總負債為約人民幣1,611.9百萬元，主要包括(i)貿易及其他應付款項約人民幣1,085.9百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣926.9百萬元增加約人民幣159.0百萬元；及(ii)二零二二年六月三十日的合約負債約人民幣437.9百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣384.2百萬元增加約人民幣53.7百萬元，乃由於貴集團持續業務拓展所致。

**貴集團於二零二一年十二月三十一日的財務狀況與二零二零年十二月三十一日的財務狀況比較**

於二零二一年十二月三十一日，貴集團總資產主要包括(i)現金及現金等價物結餘約人民幣2,526.5百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣2,175.0百萬元有所增加；(ii)貿易應收款項及應收票據結餘約人民幣523.7百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣315.5百萬元有所增加，乃主要由於(a)應收關聯方的貿易應收款項增加約人民幣111.8百萬元；及(b)應收第三方的貿易應收款項增加約人民幣57.6百萬元，以及減值撥備減少。於二零二一年十二月三十一日，其他主要資產結餘包括預付款項及其他應收款項約人民幣219.6百萬元、存貨約人民幣176.2百萬元及無形資產約人民幣164.3百萬元。

於二零二一年十二月三十一日，貴集團的總負債約人民幣1,394.2百萬元主要包括(i)貿易及其他應付款項約人民幣926.9百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣659.8百萬元增加約人民幣267.1百萬元；及(ii)二零二一年十二月三十一日的合約負債約人民幣384.2百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣327.9百萬元增加約人民幣56.3百萬元，乃由於貴集團持續業務拓展所致。

### 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、投資物業開發運營、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。

### 3. 中國物業管理行業的背景資料

經參考中國國家統計局網站(<http://data.stats.gov.cn>)的資料以及二零二二年三季度國內生產總值初步核算結果<sup>1</sup>，中國國內生產總值(「GDP」)於二零二一年錄得同比增長約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／城市新型冠狀病毒個案不時反復所致。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個案反復，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

<sup>1</sup> 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](http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/202210/t20221024_1889502.html))

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。

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<sup>2</sup>。

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。

#### 4. 進行經重續持續關連交易之理由及裨益

吾等已於下文自董事局函件概述進行經重續持續關連交易之理由及裨益。

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，主要從事(其中包括)向在管物業的業主及住戶以及非業主提供各種增值服務。貴集團致力進一步擴大其業務規模及提供多元化服務。由於貴公司預期由遠洋關連人士開發或持有的大部分車位將構成貴集團在管項目的一部分，故貴集團容易獲得與該等車位相關的市場信息及資源(例如，潛在業主及租戶的需求信息)。因此，新訂車位框架協議可使貴集團通過支付保證金獲得獨家銷售權，從而於設定

---

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二〇三五年遠景目標的建議」的文件(資料來源：[www.gov.cn/zhengce/2020-11/03/content\\_5556991.htm](http://www.gov.cn/zhengce/2020-11/03/content_5556991.htm))

目標車位的銷售價格方面享有更高的自由度，在根據市場情況調整銷售價格方面擁有更大的靈活性，並通過利用在管項目的累積市場信息及銷售策略進一步促進目標車位的銷售。

此外，根據新訂車位框架協議，貴集團應收取(i)第三方買方支付的實際銷售價；與(ii)目標車位的相應底價之間的差額作為獨家銷售代理費，且有關目標車位的底價不得超過其周邊市場可比車位均價的80%。在此基礎上，假設目標車位以市價出售，貴公司預計相應售價的至少20%將作為貴集團應收的獨家銷售代理費。在此情況下，貴集團將能夠賺取較以非獨家方式提供車位銷售代理服務更高的代理費。因此，訂立新訂車位框架協議將使貴集團繼續受益於該協議產生的穩定收入，並提高整體盈利能力及股東回報。

此外，貴集團於訂立新訂車位框架協議後能就貴集團與遠洋關連人士將確認及協定的目標車位享受更優惠的保證金率，保證金金額上限為各目標車位相關底價的50%。於釐定貴集團應付保證金的比率時，經審閱香港數間可資比較上市公司的公告及通函，貴公司於與遠洋集團磋商期間已參考有關可資比較公司(其主要業務亦為提供物業管理服務及根據與新訂車位框架協議項下擬進行交易類似的安排與其各自關連人士進行交易)的保證金費率。

經計及(i)貴集團為中國一家綜合性物業管理服務提供商及主要從事提供物業管理服務及商業運營服務，包括(其中包括)為在管物業的業主及住戶及非業主提供多項增值服務；(ii)管理層認為就目標車位提供銷售代理服務之持續關連交易將促進貴集團的核心業務；(iii)經重續持續關連交易有關出售目標車位產生的收入將擴寬貴集團的收入基礎；及(iv)建議年度上限(倘獲批准)將促進經重續持續關連交易，以確保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股東批准，吾等同意董事的觀點，即新訂車位框架協議項下擬進行的交易符合貴公司的整體利益。

**新訂車位框架協議項下保證金的可回收性**

以下資料摘錄自董事局函件，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供所有必要資料以完成截至二零二二年十二月三十一日止年度的審核工作。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 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(包括但不限於就新訂車位框架協議項下目標車位向 貴集團授出獨家銷售權及 貴集團就此提供獨家銷售代理服務)。

貴集團已採取以下措施以確保新訂車位框架協議項下保證金的可回收性：

- (i) 訂約方同意，(a)所有從出售目標車位所產生的所得款項僅可由 貴集團收取，直至所有已支付保證金獲全額退還為止，且 貴集團有權將有關所得款項分別直接用作遠洋關連人士於相關時間應退還或應付的保證金退款及獨家銷售代理費付款；及(b) 貴集團有權從相關遠洋關連人士取得任何未售出目標車位的擁有權(總市值不超過於 貴集團行使該權利之日尚欠 貴集團的保證金金額)以抵銷尚欠 貴集團的保證金金額；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終止或適當縮減新訂車位框架協議項下的交易。

#### 5. 新訂車位框架協議的主要條款

新訂車位框架協議的以下主要條款以及定價政策乃摘錄自董事局函件並概述如下：

日期： 二零二二年十月十四日

訂約方： (a) 貴公司(代表 貴集團各成員公司)；及  
(b) 遠洋集團(代表各遠洋關連人士)。

期限： 新訂車位框架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並於二零二五年十二月三十一日屆滿。

新訂車位框架協議期限內的合作將分為三個週期(各為一個「週期」)：第一個週期為自新訂車位框架協議生效日期起至二零二三年十二月三十一日、第二個週期為自二零二四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日及第三個週期為自二零二五年一月一日起至二零二五年十二月三十一日。

新訂車位框架協議可由訂約方互相協定重續，惟須遵守上市規則及所有適用法律及法規項下規定。

標的事項： 遠洋集團(代表各遠洋關連人士)已同意將目標車位的獨家銷售權授予 貴集團，據此， 貴集團將就該等目標車位提供獨家銷售代理服務及將收取(i)第三方買方將支付的實際售價；與(ii)該目標車位的相應底價之間的差額，作為提供獨家銷售代理服務的費用。作為交換， 貴集團應(i)向 貴集團與遠洋關連人士確定及協定的目標車位提供獨家銷售代理服務；及(ii)向遠洋關連人士支付可全額退還的保證金，以獲取有關目標車位的獨家銷售權。

獨家銷售權為 貴集團享有的獨家權利，及除非獲 貴集團事先書面同意，否則遠洋集團不得並須促使各相關遠洋關連人士不會直接或委託其他第三方出售、要約出售、轉讓、饋贈、抵押或以其他方式出售任何目標車位予任何第三方。

新訂車位框架協議為一份框架協議，載有其訂約方開展該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。 貴集團與遠洋關連人士將訂立具體協議，以訂明(其中包括)將授予 貴集團獨家銷售權的目標車位及其相應底價以及為獲取獨家銷售權應付的保證金，惟該等具體協議的條款及條件不得抵觸新訂車位框架協議的條款。遠洋關連人士授出獨家銷售權以及相應保證金的付款及 貴集團就目標車位提供獨家銷售代理服務將按照 貴集團與遠洋關連人士不時訂立的相關具體協議開展。

誠如董事局函件「重續截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之協議 — 新訂車位框架協議 — 建議年度上限及釐定基準 — (b)獨家銷售代理費」一節所載， 貴集團根據新訂車位框架協議向遠洋關連人士提供獨家銷售代理服務應構成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進行之持續關連交易的一部分。因此，新訂車位框架協議將以於有關股東特別大會上獲得獨立股東批准二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)為條件並於獲得該批准後生效。



## 定價政策

### (i) 保證金

保證金付款與 貴集團作為獨家銷售代理獨家銷售目標車位有關，並構成其不可或缺的一部分。為取得目標車位的獨家銷售權， 貴集團須不時按 貴集團與相關遠洋關連人士根據具體協議釐定及協定的支付時間表，向遠洋關連人士支付可全額退還的保證金。

就獲得目標車位的獨家銷售權而應付的保證金金額將不得超過其底價的50%。有關目標車位的底價(即 貴集團與相關遠洋關連人士將予協定銷售有關目標車位的最低價格)應考慮諸多因素(包括但不限於相關目標車位周邊市場可比車位的均價、相關項目區位情況、佔用率、車位配比率及銷售進度)，經訂約方公平磋商後釐定，且有關目標車位的底價不得超過其周邊市場可比車位(即位於商業繁榮程度、住宅項目定位、人均收入、交通狀況和基礎設施(如適用)相類似的周邊地區的車位)平均價格(經參考至少三個車位的最近歷史成交價格及/或透過安居客、鏈家及58同城等公開網站所獲得的售價之報價後釐定)的80%。

於每一個週期內的每一個季度結束時，訂約方應就任何未售出目標車位的底價及為獲取獨家銷售權已付/應付的相應保證金進行檢閱。 貴集團有權按當時市場情況調整底價及相應的已付/應付保證金。如訂約方未能就經修訂底價及相應保證金達成共識，則 貴集團亦有權終止任何未售出目標車位的獨家銷售權，在此情況下，就該等目標車位已付的相應保證金應於獨家銷售權終止之日起15個營業日內退還予 貴集團(不計利息)。

貴集團將以金額上限為約人民幣375.5百萬元的股份於聯交所上市的所得款項淨額撥付 貴集團於新訂車位框架協議項下應付的保證金，任何餘額將以內部資源的現金撥付。

倘任何目標車位獲交付予買方，有關目標車位將視為已出售且就獲得該目標車位的獨家銷售權而支付的相應保證金將被退還(不計利息)予 貴集團，該保證金將

由相關遠洋關連人士連同涉及的相應獨家銷售代理費一併按月結算並於結算後15個營業日內退還。

此外，訂約方將每季度對目標車位的構成進行審查。

就任何未售出的目標車位而言，貴集團有權(a)終止該等未售出目標車位的獨家銷售權，在此情況下，就該等目標車位支付的相應保證金將於獨家銷售權終止之日起15個營業日內退還(不計利息)予貴集團；或(b)以貴公司與遠洋集團協定的其他新目標車位(具有相同價值)替換該等未售出的目標車位。

於新訂車位框架協議終止或屆滿後，根據新訂車位框架協議支付的保證金的任何結餘將於15個營業日內退還(不計利息)。

*(ii) 獨家銷售代理費*

根據新訂車位框架協議，就銷售目標車位而言，貴集團將收取(a)第三方買方將支付的實際售價；與(b)該目標車位的相應底價之間的差額，作為就該目標車位提供獨家銷售代理服務的費用(「獨家銷售代理費」)。相關遠洋關連人士應按月結算並於結算後15個營業日內支付獨家銷售代理費及退還該目標車位的相應保證金。

根據該等安排及管理層假設目標車位以市價出售，根據新訂車位框架協議，預計將產生相關售價的至少20%的獨家銷售代理費。預期獨家銷售代理費將超過(a)將保證金存入銀行或其他金融機構所得的潛在利息收入；及(b)貴集團根據與遠洋關連人士的現有非獨家車位銷售安排有權享有的代理費用。此外，根據該安排，持有未售及閒置車位的風險不會轉嫁予貴集團。

6. 貴集團有關經重續持續關連交易的內部監控程序

誠如自董事局函件所摘錄者，為確保新訂車位框架協議所載的條款及經重續持續關連交易按屬公平合理的條款進行，貴公司將採納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)將負責檢討及評估新訂車位框架協議的條款，特別是定價政策及保證金上限，以確保該等條款對貴集團而言屬公平合理，並符合相關法律及法規、貴集團內部政策及上市規則；
- (ii) 在協定一個目標車位的底價前，貴集團業務部相關人員會全面檢討以了解市場上可比車位的現行價格水準及相關市場情況，並確保底價不會超過該目標車位周邊市場可比車位均價的80%；
- (iii) 於每一個週期期間，貴集團業務部相關人員將會按季度檢閱目標車位的組成及底價，並考慮下述措施的需要性：(a)終止截至每一個季度最後一日任何未售出目標車位的獨家銷售權；(b)以貴公司與遠洋集團協定的其他新目標車位(具有相同價值)替換截至每一個季度最後一日任何未售出目標車位；或(c)與相關遠洋關連人士協商，根據周邊市場可比車位的平均價格及前一季度的市場情況對截至每一個季度最後一日任何未售出目標車位的底價及已付／應付的相應保證金進行下調，以確保底價屬公平合理及與目標車位周邊市場的可比較平均價格相若；
- (iv) 具體協議連同相關資料將於簽署及簽立前提交予貴集團的業務部、財務部、法務部及管理層審批；
- (v) 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新訂車位框架協議項下的交易向外界尋求獨立專業意見；

- (vi) 適當的管理團隊將獲定期匯報新訂車位框架協議項下的實際交易金額及已付保證金結餘，而 貴公司財務部將負責審核及監察實際交易金額及保證金結餘，以確保不會超出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的相關年度上限及新訂車位框架協議項下的保證金上限；
- (vii) 貴公司多個內部部門(包括但不限於財務部、資本市場部及公司秘書部)將定期監察新訂車位框架協議項下交易的實行情況並追蹤其交易總額，以確保遵守新訂車位框架協議以及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的定價政策以及分別於該等協議項下之保證金上限及年度上限；
- (viii) 貴公司已採納相關匯報及備存記錄程序，讓獨立非執行董事及 貴公司核數師可就新訂車位框架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項下的交易進行年度審核，並根據上市規則作出年度確認；
- (ix) 貴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 貴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 貴公司及股東整體利益所作出的結論；及
- (x) 載於董事局函件「新訂車位框架協議項下保證金的可回收性」一節項下的內部監控措施。

**吾等對有關底價及回報率的內部監控程序進行的分析及工作**

就 貴公司為監管持續關連交易而採納的上述內部監控程序而言，吾等已進行以下工作及分析：(i)取得項目啟動報告，說明 貴集團的業務部門進行審閱，以確定市場上可比車位的現行價格水平及相關市場情況；(ii)於 貴集團與遠洋關連人士簽訂具體協議以指定(其中包括)將授予 貴集團目標車位之獨家銷售權前，相關協議由 貴集團的業務部、財務部、法務部及管理層審批

(經取得的相關審批文件證明)；(iii)獲取及審查現有車位框架協議項下10個車位銷售代理服務交易的文件，並根據所提供的資料評估 貴公司是否已產生標的車位的標的市價20%或以上的銷售代理費(「抽樣交易」)及根據管理層提供的現有車位框架協議項下持續關連交易載列之附表，來自現有車位框架協議項下的整體銷售代理費(截至二零二二年八月)合計不低於車位標的售價的20%；(iv)獲取標的車位買方就10項抽樣交易簽訂的相關買賣協議；(v)獲得文件證明 貴公司已監控現有車位框架協議項下交易的執行情況，並追蹤其交易總額，以確保符合定價政策及相關保證金上限；及(vi)注意到 貴公司的核數師及獨立非執行董事對現有車位框架協議項下的交易進行年度審查。

考慮到進行的上述分析及工作，根據所獲取及審查之抽樣， 貴集團就目標車位收取第三方買方支付的實際售價與相關底價之間的差額，作為提供獨家銷售代理服務的費用， 貴集團產生的整體代理費為標的市價折讓20%或以上(即市價與底價之差額)。

此外，管理層亦確認，截至最後實際可行日期，根據現有車位框架協議訂立的持續關連交易已遵守其項下所載的相關定價政策。

根據所審閱的文件及管理層確認，吾等認為，該等內部監控政策的有效實施將確保新訂車位框架協議項下的交易將按屬公平合理的條款進行。

7. 建議年度上限的釐定基準

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年度的建議年度上限(即於任何時間應支付的保證金最高總額)載列如下：

人民幣	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
建議年度上限	450百萬元 (「二零二三年 建議年度上限」)	450百萬元 (「二零二四年 建議年度上限」)	450百萬元 (「二零二五年 建議年度上限」)

根據管理層提供的資料，下表載列於截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年九月三十日止九個月根據現有車位框架協議已付／應付保證金的歷史數據，以及分別於截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度的相應經批准年度上限的使用率。

	已付／ 應付保證金 (人民幣千元)	與相應年度 上限比較的 使用率
截至二零二一年十二月三十一日止年度 (經審核)	84,682	84.7%
截至二零二二年九月三十日止九個月 (未經審核)	90,482	90.5%

於截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年九月三十日止九個月根據現有車位框架協議已付／應付保證金的實際金額並沒有超過於截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度的相應年度上限。

誠如董事局函件所載，貴集團將以金額上限為約人民幣375.5百萬元的股份於聯交所上市的所得款項淨額撥付 貴集團於新訂車位框架協議項下應付的保證金，任何餘額將以內部資源的現金撥付。

就建議年度上限而言，參考了以下因素：

- (i) 以下車位的區位情況、數量、質量、可比車位的價格等：(a)由遠洋關連人士開發或持有的車位，其獨家銷售權由遠洋關連人士根據現有車位框架協議向 貴集團授出，且預計其構成新訂車位框架協議項下之一部分目標車位；(b)由遠洋關連人士開發或持有的額外車位，而遠洋關連人士有意就此向 貴集團授出該等車位之獨家銷售權（鑑於遠洋關連人士的物業發展項目遍佈中國多個區域及城市，其中包括(aa)京津冀區域的北京、天津、石家莊及秦皇島；(bb)華東區域的杭州及南京；(cc)華中及華西區域的武漢、鄭州、成都及昆明；及(dd)環渤海區域的太原，遠洋關連人士持有且可供 貴集團出售的額外車位數目逾12,000個，估計市場單價介乎人民幣35,000元至人民幣250,000元，估計總市值逾人民幣1,100百萬元)；及(c)預計遠洋關連人士將於二零二三年、二零二四年及二零二五年交付的車位，且遠洋關連人士有意向 貴集團授出其獨家銷售權；
- (ii) 就獲取目標車位的獨家銷售權而言，不超過相關底價的50%的保證金率；
- (iii) 貴集團可分配至提供車位銷售代理服務的資源及其滿足服務需求的能力；
- (iv) 類似類型及範圍的獨家車位銷售代理服務的市場保證金率；
- (v) 貴集團進一步拓展其車位銷售代理服務的業務發展計劃；及
- (vi) 貴集團的財務及現金狀況。

此外，由於根據新訂車位框架協議提供銷售代理服務應構成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進行之持續關連交易的一部分，而遠洋關連人士應付 貴集團的獨家銷售代理費須受限於其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三個年度各年分別為人民幣592百萬元、人民幣682百萬元及人民幣813百萬元的相關建議年度上限。因此，概無就根據新訂車位框架協議提供銷售代理服務設定單獨上限。

### 吾等對建議年度上限的分析

吾等已獲得一份列有遠洋關連人士持有及可供 貴集團於經重續持續關連交易中銷售的其他車位清單(「車位清單」)。吾等注意到，車位清單乃根據中國多個區域和城市的房地產開發項目的可用車位數量制定，包括(其中包括)(i)京津冀區域的北京、天津、石家莊和秦皇島；(ii)華東區域的杭州市和南京市；(iii)華中及華西區域的武漢市、鄭州市、成都市和昆明市；及(iv)環渤海區域的太原市。根據管理層提供的資料，車位清單所列的車位總數超過12,000個，估計市場單價介乎人民幣35,000元至人民幣250,000元，而估計總市值逾人民幣1,100百萬元。

按此基準，根據可用車位的數量及該等標的車位的平均售價，遠洋關連人士持有及可供 貴集團出售的車位的總價值足以證明二零二三年建議年度上限屬合理。

此外，吾等亦自遠洋集團截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二二年遠洋集團中期報告」)注意到，於二零二二年六月三十日，遠洋集團於中國60多個城市擁有超過250個土地儲備／房地產開發項目，總建築面積超過7,000萬平方米，包括北京、上海、廣州、蘇州和武漢等主要城市。茲亦注意到，遠洋集團的物業組合包括住宅物業、辦公物業和零售空間。有關遠洋集團及其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的進一步詳情載於二零二二年遠洋集團中期報告第29至第38頁。

除上文所述外，吾等亦已考慮進一步開展的工作及分析，包括(其中包括)以下各項：

- (i) 吾等已自管理層獲得及審閱項目啟動報告，其載列 貴集團業務部相關人員編製且經 貴集團業務部管理層審核的資料，以確定市場上可比車位之現行價格水平及有關市況；



- (ii) 貴集團與遠洋關連人士保持長期業務關係，尤其是遠洋集團(其股份在聯交所主板上市(股份代號：3377))。管理層認為，與遠洋集團保持有關互利關係符合 貴公司及其股東的整體利益，原因為這將令 貴集團可透過向遠洋集團及其他遠洋關連人士提供物業管理及其他配套服務繼續擴寬其收入基礎；
- (iii) 除受本函件「新訂車位框架協議項下保證金的可回收性」一節項下所披露之措施規限外，倘任何目標車位獲交付予買方，有關目標車位將視為已出售且就取得該目標車位的獨家銷售權而支付的相應保證金將退還(不計利息)予 貴集團，該保證金將由相關遠洋關連人士連同涉及的相應獨家銷售代理費一併按月結算並於結算後15個營業日內退還；
- (iv) 訂約方將每季度對目標車位的組成及底價進行審查(「**審查**」)。就此而言，吾等了解，於審查期間，管理層將(其中包括)評估目標車位的適銷性以及現行市場價格。根據上述評估，管理層應在認為適當的情況下，移除或替換被認為適銷性有限及／或市價已大幅下跌的目標車位。

就任何未售出的目標車位而言， 貴集團有權(a)終止該等未售出目標車位的獨家銷售權，在此情況下，就該等目標車位支付的相應保證金將於獨家銷售權終止之日起15個營業日內退還(不計利息)予 貴集團；(b)以 貴公司與遠洋集團協定的其他新目標車位(具有相同價值)替換該等未售出目標車位；或(c)與相關遠洋關連人士協商，根據周邊市場可比車位的平均價格及前一季度的市場情況對截至每一個季度最後一日任何未售出目標車位的底價及已付／應付的相應保證金進行下調，以確保底價屬公平合理及與目標車位周邊市場的可比較平均價格相若。就此而言，吾等了解到，於審查期間，管理層將(其中包

括)重新評估當時的物業市場狀況及目標車位的現行市場價格，並將在認為適當的情況下，調整底價及已付／應付的相應保證金，或如訂約方未能就經修訂底價及相應保證金達成共識，則終止任何未售出目標車位的獨家銷售權；

- (v) 建議年度上限為人民幣450百萬元，分別佔遠洋集團現金及現金等價物以及資產淨值約3.1%及0.6%，如二零二二年遠洋集團中期報告所載，其現金及現金等價物以及資產淨值於二零二二年六月三十日分別約為人民幣14,615.3百萬元及約人民幣71,746.9百萬元；
- (vi) 管理層已考慮到遠洋集團於二零二二年六月三十日的財務狀況，彼等並無注意到任何有關遠洋集團及／或其他遠洋關連人士的重大不利信用事件及／或違約情況。此外，管理層亦已考慮(a)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，並預期遠洋集團不會有違約或借貸交叉違約的情況；(b)遠洋集團於過去24個月並無公佈任何重大不利的信用事件及／或違約事件；及(c)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的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。因此，董事局認為，遠洋集團及／或其他遠洋關連人士的信用及違約風險低。

此外，鑑於最新發展，董事局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24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及中國對遠

洋集團進行了清盤查冊，注意到於相關時間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(即遠洋集團在中國的主要附屬公司)進行了搜查，注意到於相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。

(vii) 根據二零二二年遠洋集團中期報告，遠洋集團的兩大股東為中國人壽保險股份有限公司(「中國人壽」)及大家人壽保險股份有限公司，分別擁有遠洋集團於二零二二年六月三十日已發行股本的約29.59%及29.58%。中國人壽的控股股東為國有企業中國人壽保險(集團)公司。中國人壽為中國最大的保險公司之一，亦同時為於聯交所及上海證券交易所上市的公司；

(viii) 貴集團業務部相關人員將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遠洋關連人士的支付能力。倘上述指定人員獲悉有關遠洋集團的財務狀況的任何重大不利事件，其將及時向董事局及管理層報告。管理層進而將評估相關資料及 貴集團將於認為必要時終止或適當縮減標的持續關連交易。

此外，管理層亦將於每個季度考量 貴集團的業務規模以及就經重續持續關連交易將支付的保證金金額；

## 獨立財務顧問函件

(ix) 訂約一方支付可退還保證金／誠意金以換取一段時期的獨家權的市場慣例並非罕見，包括主板上市公司於緊接該公告日期前12個月內公佈的下列交易先例或已刊發的標的公告及／或通函（「市場先例」）（未盡詳列），以表格格式載列如下：

公司名稱 (股份代號)	公告／通函日期 (倘適用)	相關資產市價之 底價／保留價	代理費費率	保證金／誠意金 佔底價之比率
德信服務集團 有限公司（「德信 服務」）(2215)	二零二二年 六月九日(公告)、 二零二二年 九月十六日(通函)	原則上不超過銷 售或租賃協定 價的80%	協定價超出銷售及租 賃底價的部分或於 考慮若干因素後根 據上述差額計算之 金額，至少為銷售 或租賃協定價的 20%	金額不超過特定合 約項下目標車位 之相關價值總額 的50%（即銷售 及租賃底價之和）
寶龍商業管理 控股有限公司 （「寶龍」）(9909)	二零二二年 五月十一日及 二零二二年 六月六日(公告)	專用車位銷售市 值的65%	即(i)底價乘以協定費 率之積及(ii)銷售價 格與底價之差額(如 有)乘以其另一協定 費率之積兩者之 和，上述協定費率 並無於標的公告中 列明	應為協定價值的約 30%，即底價的 約46.2%
鑫苑物業服務 集團有限公司 （「鑫苑」）(1895)	自二零二一年 十二月至 二零二二年五月 之若干公告、 二零二二年 五月十七日(通函)	二零二零年車位 評估價格的 61%	金額至少為相關指定 車位市場估值的 20%	根據標的協議，相 等於車位保留價 的100%

## 獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	公告／通函日期 (倘適用)	相關資產市價之 底價／保留價	代理費費率	保證金／誠意金 佔底價之比率
雅生活智慧城市 服務股份有限公司(「雅生 活」)(3319)	二零二二年 四月二十二日 (公告)	將不超過銷售及 租賃專用車位 協定市值的 65%	(i)底價乘以協定費率 之積；及(ii)銷售價 格與底價之差額(如 有)乘以另一協定費 率之積兩者之和， 上述協定費率並無 於標的公告中列明	不應超過專用車位 底價的30%
貴公司(6677)	二零二一年 十二月三十日及 二零二二年一月 二十日(公告) (「二零二一年 交易」)	應不超過相關目 標車位周邊市 場的可資比較 車位均價的 80%	第三方買家支付之實 際銷售價格與相關 底價兩者之差額， 及預期相關銷售價 格的至少20%將作 為獨家銷售代理費	參考相關目標車位 銷售底價釐定
貴公司(6677)	二零二二年 十月十四日	不應超過相關目 標車位周邊市 場可資比較車 位均價的80% (即底價)	假設目標車位按市價 銷售，則 貴公司 預期相關銷售價格 的至少20%將作為 獨家銷售代理費	不超過相關底價的 50%

基於上文所述，(a)市場先例各自的保證金／誠意金佔底價／保留價的比率介乎相應底價／保留價(倘適用)的30%(雅生活)至100%(鑫苑及二零二一年交易)；及其中新訂車位框架協議項下不超過50%之比率處於該範圍內；(b)市場先例各自的底價介乎於協定資產價值(其乃參考市價釐定)的61%(鑫苑)至80%(德信服務及二零二一年交易)，根據新訂車位框架協議，底價應不超過其周邊市場可比車位均價的80%，該等底價均處於該範圍內；及(c)市場先例標的銷售代理費應／預期將為德信服務、鑫苑及二零二一年交易項下各自銷售價格及／或市值的20%或以上，其與新訂車位框架協議項下將產生的不低於市價20%的預期獨家銷售代理費一致，而有關交易公告並無訂明雅生活<sup>3</sup>及寶龍<sup>4</sup>各自的銷售代理費；及

- (x) 根據二零二二年中期報告，貴集團於二零二二年六月三十日錄得現金及現金等值物約人民幣2,473.9百萬元，而中國人民銀行(「中國人民銀行」)公佈的金融機構人民幣存款基準利率為每年1.5%(摘錄自中國人民銀行網站([www.pbc.gov.cn](http://www.pbc.gov.cn)))，就代理費而言，新訂車位框架協議的條款將提供允許貴集團利用其財務資源(其中大量金額按上述利率存放於銀行)產生相對更高的回報的機會。

---

3 誠如雅生活的標的交易公告所載，該集團的代理費為(i)底價乘以協定費率之積；及(ii)售價與底價的差額(如有)乘以另一協定費率之積之和。然而，標的交易公告中並無明確說明(i)及(ii)項下所提及的經協定費率。

4 誠如寶龍的標的交易公告所載，該集團的代理費為(i)底價乘以協定費率之積；及(ii)售價與底價的差額(如有)乘以另一協定費率之積之和。然而，標的交易公告中並無明確說明(i)及(ii)項下所提及的協定費率。

吾等認為，應付保證金率(即不超過底價的50%)的釐定基準符合市場先例，而有關保證金率乃為獲得有關目標車位的獨家銷售權，因此，有關費率屬公平合理，且符合 貴公司及其股東之整體利益，及吾等亦認為，審查容許 貴集團至少每季度靈活控制及管理底價及保證金金額，故此其被認為屬合理，此外，吾等認為，遠洋關連人士的車位(可供 貴集團作為獨家代理出售)估計價值作為釐定二零二三年建議年度上限的基準屬公平合理。

就建議年度上限而言，吾等已考慮到 貴集團將於上述期間繼續發展其車位銷售代理業務，以及 貴公司採取保守的方針，假設二零二四年及二零二五年的建議年度上限並無增長，並將其維持於與二零二三年建議年度上限相同的水平。

經考慮上文所載的吾等的分析及開展的工作，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年度各年的建議年度上限被認為屬公平合理。

此外，股東務請注意，建議年度上限為 貴集團根據相關時間可獲得的資料作出的估算，及可能或可能不代表 貴集團將支付的實際保證金金額。此外，各保證金年度上限將為 貴集團提供靈活性，但並無義務向遠洋關連人士提供銷售代理服務，而 貴集團須在訂立任何個別協議前遵守相關內部控制措施(包括本函件上文所載及分析的內容)，以明確(其中包括)授予 貴集團獨家銷售權的目標車位及其相應底價。董事認為且吾等同意，除非出現不可預見的情況，有效實施經重續持續關連交易相關標的內部監控措施足以確保可收回為獲得獨家銷售權所支付的保證金。

## VI. 推薦意見

經考慮(其中包括)：

- (i) 訂立經重續持續關連協議的理由和裨益；
- (ii) 經重續持續關連協議將促進 貴集團的核心業務，並將擴寬 貴集團的收入基礎；

## 獨立財務顧問函件

- (iii) 經重續持續關連協議將於 貴集團日常業務過程中按一般商業條款進行，其詳盡分析載於本函件上文「6. 貴集團有關經重續持續關連交易的內部監控程序」章節；及
- (iv) 釐定年度上限的基準包括(其中包括) 貴集團將獨家銷售的估計車位乃屬合理(有關詳情載於本函件上文「7. 建議年度上限的釐定基準」)，

吾等認為，新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)乃於日常業務過程中按一般商業條款進行，且就獨立股東而言，新訂車位框架協議(包括建議年度上限)的條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等本身推薦獨立股東就將於股東特別大會上提呈的普通決議案投贊成票，以批准新訂車位框架協議(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 <sup>(1)</sup>	股權概約 百分比 <sup>(2)</sup>
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 <sup>(3)</sup>	佔本公司股權 概約百分比 <sup>(4)</sup>
遠洋集團	受控制法團權益 <sup>(1)</sup>	827,100,000	69.86%
耀勝	實益擁有人	800,000,000	67.57%
	受控制法團權益 <sup>(2)</sup>	27,100,000	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，以下各董事均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

新訂車位框架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.sinooceanservice.com](http://www.sinooceanservice.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://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)上午十時十五分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提供獨家車位銷售代理服務之須予披露及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、確認及追認新訂車位框架協議(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(包括保證金年度上限)；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)。

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

- (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)上午十時十五分(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(地址為香港夏愨道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。