

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  
收購資產之  
主要及關連交易  
及  
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十月十一日(星期三)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EGM-1頁至第EGM-2頁。

董事局函件載於本通函第5頁至第26頁。獨立董事委員會函件載於本通函第27頁至第28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29頁至第55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十月九日(星期一)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。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

二零二三年九月二十五日

股份代號：06677

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事局函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	27
獨立財務顧問函件 .....	29
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 本集團的未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 目標資產的估值報告 .....	III-1
附錄四 — 一般資料 .....	IV-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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	車位收購事項及商用物業收購事項的統稱
「資產轉讓框架協議」	指	車位轉讓框架協議及商用物業轉讓框架協議的統稱
「董事局」	指	董事局
「商用物業收購事項」	指	遠洋億家集團根據商用物業轉讓框架協議向遠洋關連人士收購若干商用物業
「商用物業轉讓框架協議」	指	遠洋億家(代表遠洋億家集團各相關成員公司)與遠洋控股中國(代表各相關遠洋關連人士)就商用物業收購事項訂立之日期為二零二三年七月二十一日之商用物業轉讓框架協議
「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)
「先決條件」	指	收購事項交割之先決條件
「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十月十一日(星期三)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資產轉讓框架協議及其項下擬進行之交易
「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

## 釋 義

「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，成立之目的為就資產轉讓框架協議及其項下擬進行之交易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，就資產轉讓框架協議及其項下擬進行之交易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	二零二三年九月二十日，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》
「遠洋億家」	指	遠洋億家物業服務股份有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司
「遠洋億家集團」	指	遠洋億家及其附屬公司
「車位收購事項」	指	遠洋億家集團根據車位轉讓框架協議向遠洋關連人士收購若干車位
「車位轉讓框架協議」	指	遠洋億家(代表遠洋億家集團各相關成員公司)與遠洋控股中國(代表各相關遠洋關連人士)就車位收購事項訂立之日期為二零二三年七月二十一日之車位轉讓框架協議

## 釋 義

「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
「應收款項」	指 本集團應收遠洋集團控股集團(為免生疑問，不包括本集團)的可退還按金應收款項(來自本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度向一名關聯方(為遠洋集團控股集團一家成員公司)就潛在投資支付的多筆可退還按金)，其於最後實際可行日期的餘額為人民幣626,350,000元，其背景及詳情載於本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報中本集團綜合財務報表附註23，而該等可退還按金應收款項於收購事項交割後將獲悉數清償
「受限目標資產」	指 具有本通函「資產轉讓框架協議 — 有關土地使用權受限於現有抵押的若干目標資產的安排」一節所賦予之涵義
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「結算協議」	指 具有本通函「資產轉讓框架協議 — 標的事項」一節所賦予之涵義
「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 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，為遠洋集團控股的全資附屬公司，並為控股股東
「遠洋關連人士」	指 遠洋控股中國及其附屬公司，及單獨為一名「遠洋關連人士」

## 釋 義

「遠洋集團控股」	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
「遠洋控股中國」	指	遠洋控股集團(中國)有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司
「遠洋集團控股集團」	指	遠洋集團控股及其附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標資產」	指	(i)車位轉讓框架協議項下的4,961個車位及(ii)商用物業轉讓框架協議項下的168項商用物業之統稱，單獨為一項「目標資產」
「相關交易協議」	指	具有本通函「資產轉讓框架協議 — 標的事項」一節所賦予之涵義
「%」	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」、「控股股東」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」之詞彙均具有上市規則(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  
收購資產之  
主要及關連交易  
及  
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司及遠洋集團控股日期為二零二三年七月二十一日有關資產轉讓框架協議及其項下擬進行之交易的聯合公告。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)資產轉讓框架協議及其項下擬進行之交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)目標資產的估值報告；及(v)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。

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

## 收購資產

於二零二三年七月二十一日，遠洋億家(本公司之全資附屬公司)(代表遠洋億家集團各相關成員公司)與遠洋控股中國(代表各相關遠洋關連人士)訂立資產轉讓框架協議，據此，遠洋億家集團已有條件同意收購及遠洋關連人士已有條件同意出售目標資產，總代價為人民幣626,350,000元，其中車位收購事項及商用物業收購事項的代價分別為人民幣473,920,000元及人民幣152,430,000元。

資產轉讓框架協議之主要條款大致相同，詳情載列如下。

## 資產轉讓框架協議

### 日期

二零二三年七月二十一日

### 訂約方

- (1) 遠洋億家(本公司之全資附屬公司)(代表遠洋億家集團各相關成員公司)；及
- (2) 遠洋控股中國(代表各相關遠洋關連人士)。

### 標的事項

遠洋億家集團已有條件同意收購，及遠洋關連人士已有條件同意出售(i)位於中國的4,961個車位(根據車位轉讓框架協議)，及(ii)位於中國的168項商用物業(總建築面積合共約12,901平方米)(根據商用物業轉讓框架協議)。

有關目標資產的進一步詳情，請參閱本通函「有關目標資產的資料」一節。

收購目標資產將通過以下方式進行：(i)(就根據中國法律法規不可直接轉讓產權的目標車位而言)轉讓使用權，包括對車位享有佔用、使用、收益及處分的權利；或(ii)(就目標商用物業而言)直接轉讓產權。



## 董事局函件

在中國，根據中國法律法規不可直接轉讓產權的車位的交易可通過轉讓車位使用權進行，例如，中國的現行政策目前僅允許轉讓部分非人防車位的使用權（而非轉讓產權）。倘日後可完成直接轉讓目標車位產權的手續（例如，由於現行中國政策出現任何放寬情況），遠洋關連人士須積極配合遠洋億家集團進行有關目標車位的產權轉讓。

資產轉讓框架協議各自為一份框架協議，其中分別載有訂約方進行車位收購事項及商用物業收購事項所依據的原則、機制以及條款及條件。簽訂資產轉讓框架協議後，(i) 每一名賣方（即遠洋關連人士）及相應買方（即遠洋億家集團成員公司）須單獨訂立一份資產轉讓協議或使用權轉讓協議（視情況而定）及相關附屬文件（統稱為「**相關交易協議**」），以(a)登記目標資產的產權轉讓或(b)落實目標資產的使用權轉讓；及(ii)遠洋億家及遠洋控股中國須（遠洋控股中國須促使其相關附屬公司）訂立形式令遠洋億家滿意的結算協議（「**結算協議**」），據此，遠洋億家集團就收購事項應付的代價將與應收款項全數抵銷。倘批准車位轉讓框架協議或商用物業轉讓框架協議的決議案於股東特別大會上被否決，本集團認為，尚未償還的應收款項可能無法於短中期內以現金結算，惟本集團無論如何將繼續努力儘快與遠洋集團控股集團結算應收款項。

據本公司日期為二零二零年十二月七日的招股章程所載之選擇性地把握戰略投資及收購機會的業務目標，構成應收款項的本集團所支付的可退還按金以二零二零年十二月首次公開發售本公司股份所得款項（「**首次公開發售所得款項**」）部分撥付，因此，有關付款符合招股章程所載之本公司的業務規劃、策略及方向。由首次公開發售所得款項撥付的可退還按金部分其後已退還予本集團，而應收款項於最後實際可行日期的未結餘額人民幣626,350,000元並非由首次公開發售所得款項撥付。

### 代價及支付條款

收購事項的總代價為人民幣626,350,000元，其中車位收購事項及商用物業收購事項的代價分別為人民幣473,920,000元及人民幣152,430,000元。根據資產轉讓框架協議，遠洋億家及遠洋控股中國協定，遠洋億家集團就收購事項應付的代價將與應收款項全數抵銷，故此遠洋億家集團不會就收購事項另行向遠洋關連人士作出現金付款。遠洋

億家集團就收購事項應付的代價應於所有目標資產完成交付時結算並與應收款項全數抵銷(據此應收款項將獲悉數清償)。

收購事項的代價乃由資產轉讓框架協議訂約方參考(其中包括)(i)由中國獨立估值師採用市場比較法進行的目標資產於二零二三年五月三十一日的估值(總額人民幣894,910,000元,其中車位收購事項項下之目標車位及商用物業收購事項項下之目標商用物業於二零二三年五月三十一日的估值分別為人民幣677,120,000元及人民幣217,790,000元);(ii)目標資產組成其中一部分的物業項目的現行市價;(iii)鄰近地區可比較資產的現行市價;(iv)現行物業市場狀況;及(v)大宗購買安排並經過公平磋商後釐定,而訂約方按公平基準就收購事項應付總金額協定對目標資產於二零二三年五月三十一日的估值作出約30%折讓。

#### 先決條件

先決條件包括:

- (a) 遠洋億家集團就目標資產完成法律盡職調查,且其結果令遠洋億家集團滿意;
- (b) 遠洋關連人士根據資產轉讓框架協議、相關交易協議及結算協議向遠洋億家集團作出的所有聲明、保證及承諾屬真實、準確及完整;
- (c) 相關交易協議及結算協議已由相關人士簽署並生效及仍具有十足效力;
- (d) 遠洋億家集團已取得有關收購事項的所有必要內部授權及批准,包括上市規則項下所規定的獨立股東的批准;
- (e) 遠洋關連人士已取得有關收購事項的所有必要內部授權及批准;
- (f) 已取得有關收購事項的所有必要政府及監管批准(如適用);及

(g) 就將予轉讓產權且根據相關本地政策可登記產權轉讓的目標資產而言，登記相關賣方向相關買方進行目標資產產權轉讓所需的所有申請材料已完備且經相關方簽署(如需要)，以使遠洋億家集團可自行向有關部門申請產權轉讓登記。

上文(c)至(f)分段所載的先決條件不可豁免，而上文(a)至(b)及(g)分段所載的先決條件可由遠洋億家集團豁免。

訂約方須盡一切合理努力促使以上先決條件於二零二三年十二月三十一日(或資產轉讓框架協議訂約方以書面形式協定的有關較後日期)或之前達成。倘任何先決條件因資產轉讓框架協議任何訂約方的任何原因未能於有關日期達成(或獲豁免，如適用)，守約方有權單方面終止資產轉讓框架協議。

### 交付及交割

目標資產應於所有先決條件獲達成(或獲豁免，如適用)之日由相關賣方交付予相關買方。

就將予轉讓產權且根據相關本地政策可登記產權轉讓的目標資產而言，相關賣方向相關買方轉讓該等目標資產的產權的登記申請材料應在所有先決條件獲達成(或獲豁免，如適用)之日起30個營業日內提交予相關部門，相關賣方向相關買方轉讓該等目標資產的產權的登記手續應在提交相關申請材料及該等申請材料獲相關部門接收後30日內完成。

### 有關土地使用權受限於現有抵押的若干目標資產的安排

車位收購事項項下兩個項目之車位(包括合共727個車位，佔目標車位總數約15%)(「受限目標資產」)土地使用權受限於現有抵押。獨立估值師所評估受限目標資產於二零二三年五月三十一日的價值為人民幣47,780,000元，而受限目標資產的代價為人民幣33,440,000元，佔收購事項總代價約5.34%。據目標資產獨立估值師戴德梁行有限公司

## 董事局函件

告知，其已考慮受限目標資產的狀況，其中(誠如下文所詳述)遠洋控股中國應(並應促使持有受限目標資產的相關遠洋關連人士)盡最大的商業努力儘快解除有關抵押，以免影響遠洋億家集團轉售該等受限目標資產。獨立估值師於評估受限目標資產的估值時，並無就物業的任何抵押、按揭或欠款於目標資產之估值作出考慮，這符合一般估值慣例。有關目標資產估值之詳情，請參閱本通函附錄三所載之目標資產於二零二三年七月三十一日的估值報告。

於受限目標資產中，287個車位受期限至二零二四年一月七日止的現有抵押規限(所屬物業項目土地使用權抵押金額約為人民幣238百萬元)，餘下440個車位受期限至二零二四年六月三十日止的現有抵押規限(所屬物業項目在建工程抵押金額約為人民幣394.9百萬元)。倘與受限目標資產的抵押相關的債務根據相應責任全部清償，則受限目標資產的抵押將相應解除。由於中國地方政府對轉讓車位的限制，收購受限目標資產將以向本集團轉讓使用權的形式進行。據本公司的中國法律顧問告知，於收購事項交割後及只要本集團擁有受限目標資產的使用權，則儘管存在現有抵押，根據中國法律，本集團可將有關使用權轉讓予其他方，惟須遵守有關於中國轉讓住宅項目車位的相關中國法律及相關政策，且相關住宅物業項目(受限目標資產構成其中一部分)的業主對有關車位享有優先權。

根據車位轉讓框架協議，遠洋控股中國應(並應促使持有受限目標資產的相關遠洋關連人士)盡最大的商業努力儘快解除有關抵押，以免影響遠洋億家集團轉售該等受限目標資產。解除抵押產生的任何稅項及開支應由相關遠洋關連人士承擔。倘因相關遠洋關連人士發生任何付款違約而導致相關債權人對受限目標資產行使現有抵押的權利，故此有關抵押未能於二零二四年一月七日或二零二四年六月三十日的相關截止日期獲解除，繼而導致遠洋億家集團無法持有、收益或處分受限目標資產，遠洋億家集團有權要求遠洋關連人士以同等價值且令遠洋億家集團滿意的其他車位或替代資產替換受限目標資產，而由此產生的任何成本或稅項應由遠洋控股中國承擔。如任何以同等價值的其他車位或替代資產替換受限目標資產的交易觸發了上市規則項下的規定，本公司將重新遵

## 董事局函件

守該等上市規則並相應地進行進一步公佈。此外，遠洋控股中國應就相關債權人行使對受限目標資產之現有抵押的權利而對遠洋億家集團帶來的任何損失作出全數賠償。

由於(i)受限於現有抵押的目標資產的佔比較小，其總代價僅佔收購事項總代價約5.34%；(ii)解除抵押前受限目標資產的可銷售性；及(iii)上文所述旨在盡量減低對受限目標資產可銷售性之影響及使本集團免受遠洋控股中國及相關遠洋關連人士於解除有關抵押方面的任何違約風險的合約條文，本集團認為收購受限目標資產屬公平合理，並符合本公司及股東的利益。

### 有關目標資產的資料

目標資產包括(i)位於中國北京區域、環渤海區域及華東區域的4,961個車位，以及(ii)位於中國環渤海區域及華西區域的168項商用物業(總建築面積合共約12,901平方米)。目標資產之產權及／或使用權(視情況而定)由遠洋關連人士持有。由於目標資產為遠洋集團控股集團所開發物業項目的一部分，因此並無目標資產的原始收購成本。於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度，有關目標資產的相關財務資料載列如下：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣千元)	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣千元)
<b>除稅前淨溢利</b>		
車位收購事項項下之目標車位	46	—
商用物業收購事項項下之目標商用物業	75	517
合計(即所有目標資產)	121	517
<b>除稅後淨溢利</b>		
車位收購事項項下之目標車位	35	—
商用物業收購事項項下之目標商用物業	56	388
合計(即所有目標資產)	91	388

## 董事局函件

據董事經作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，由於目標資產為遠洋集團控股集團持有及擬出售的存貨，遠洋集團控股集團並無就目標資產進行大規模租賃活動，且遠洋關連人士僅於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度出租小部分目標資產（即(i)部分物業項目的零星車位；及(ii)部分小型底層商舖）。因此，相較獨立專業估值師所評估目標資產於二零二三年五月三十一日的價值（即人民幣894,910,000元），下文「租賃資料概要」等段所詳細載列之目標資產產生的租金收入偏低。儘管目標資產產生的租金收入較低，考慮到(i)收購事項的代價乃由資產轉讓框架協議訂約方參考上文「資產轉讓框架協議 — 代價及支付條款」一節所載因素（包括但不限於由獨立估值師評估的目標資產的估值）經公平磋商後釐定，(ii)下文「進行收購事項的理由及裨益」一節所載之於挑選目標資產時已考慮的因素，及(iii)本集團擬購買目標資產用於轉售而非產生租金收入，收購事項及其代價屬公平合理，並符合本公司及股東的利益。

據董事經作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，儘管目標資產為遠洋集團控股集團持作出售的存貨，遠洋集團控股集團因而並無就目標資產進行大規模租賃活動，惟遠洋關連人士（作為目標資產之賣方）已出租小部分目標資產，其於收購事項前產生租金收入。因此，為審慎起見，目標資產被當作上市規則第14.67(6)(b)(i)條項下具有可識別收入之可產生收益資產。因此，本公司須嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條的規定，於本通函載入前三個財政年度有關目標資產可識別淨收入之損益表，而有關損益表必須經核數師或申報會計師審閱。就本公司而言，有關期間涵蓋截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月（「有關期間」）。

## 董事局函件

本公司一直就上市規則第14.67(6)(b)(i)條所規定的財務資料與遠洋集團控股保持密切溝通，並於收集及整理編製目標資產於有關期間的損益表(「損益表」)所需的所有財務資料方面遇到以下實際困難：

- (a) 據遠洋集團控股所告知，目標資產僅構成其於中國的物業組合資產的一部分。根據適用會計準則，遠洋集團控股僅根據個別法人實體編製損益表。只要持有有關資產的法人實體已編製(其中包括)綜合會計及成本分配，則並無有關獨立呈報個別資產的負債、債務、收入或開支的會計規定。因此，遠洋集團控股已將上述物業組合視為一個整體且並無按單獨基準單獨挑出及編製各目標資產的財務資料；此外，由於有關賬簿及記錄載有與收購事項無關的其他機密資料且遠洋集團控股並無法律義務向本公司提供有關資料，遠洋集團控股並無向本公司授出全面查閱遠洋關連人士於有關期間內之相關賬簿及記錄的許可；
- (b) 遠洋集團控股進一步告知，目標資產為擬予出售的存貨，因此並無設立專門團隊管理目標資產的租賃活動。因此，上述租賃活動的相應行政成本被認為不屬重大，故相關遠洋關連人士並無就目標資產分配專門經營成本；及
- (c) 遠洋集團控股年報並無單獨披露目標資產於有關期間之財務資料，亦無法公開查閱有關資料。

作為替代方案，遠洋集團控股告知，就上市規則第14.67(6)(b)(i)條而言提供與目標資產有關之相關總租金收入概要及租賃協議方屬可行。

由於本公司無法根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條的規定編製損益表以載入本通函，故本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條的規定。

## 董事局函件

董事認為，沒有披露損益表不會令本通函嚴重不完整或存在誤導或欺詐成份，亦不會對股東造成過度風險，理由如下：

- (a) 目標資產於有關期間產生的租金收入相較其資產價值並不重大。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，目標資產的總租金收入約為人民幣517,000元，僅佔獨立專業估值師所評估其於二零二三年五月三十一日之資產總值人民幣894,910,000元之0.058%。鑑於僅相對較小部分的目標資產受租約所規限(其於截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止兩個年度的總收入已分別於本通函妥為列明)，有關目標資產產生的租金收入及其過往損益數據於確定目標資產價值時並無意義；
- (b) 由於收購事項的代價乃由資產轉讓框架協議訂約方參考(其中包括)獨立專業估值師所進行的目標資產估值(其報告載於本通函附錄三，當中載列(其中包括)有關目標資產的所有權(由法律意見所支持，倘適用)、佔用情況、描述、年期及於二零二三年七月三十一日之市值的詳情)並經公平磋商後釐定，納入目標資產的過往損益數據亦對本集團釐定收購事項的代價並無用處或不具重大意義；及
- (c) 本公司準備於本通函內作出下文所詳述的替代披露(「**替代披露**」)，其連同本通函附錄三所載的估值報告及本通函附錄二所載的本集團未經審核備考財務資料(旨在說明收購事項對本集團資產及負債的影響，猶如收購事項已於二零二三年六月三十日交割)，將為股東評估收購事項及目標資產提供充足及具意義的資料。

就替代披露而言，本公司已自遠洋集團控股取得(i)相關遠洋關連人士與租戶所訂立涵蓋有關期間(倘適用)的目標資產租賃協議(「**租賃協議**」)的文本及(ii)目標資產現有租約的基本資料清單，包括(其中包括)租戶身份、月租及租約年期等(連同租賃協議，統稱「**租賃資料**」，本公司已根據相關租賃協議對其進行核查，其概要載於下文)。



## 董事局函件

根據租賃協議，各租賃協議項下的租戶負責向目標資產提供的所有保險、維護及維修費用、水、燃氣、電力及其他公共事業開支以及向目標資產提供的所有電信服務及其他服務。然而，由於可得資料有限，董事無法確定於有關期間是否產生任何其他開支（例如折舊、財務成本及稅項）。因此，無法按單獨基準確定有關目標資產的開支，及故此無法在缺乏有關資料的情況下編製損益表。

聯交所已豁免本公司嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條，惟前提是本公司須於本通函披露該豁免（包括豁免詳情及理由及替代披露）。

### 租賃資料概要

#### 已出租目標資產（「相關目標資產」）於有關期間的總租金收入

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年 六月三十日 止期間
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>總租金收入</b>				
車位收購事項項下的目標				
車位	46	46	—	—
商用物業收購事項項下之				
目標商用物業	<u>—</u>	<u>75</u>	<u>517</u>	<u>467</u>
總計(即所有目標資產)	<u><u>46</u></u>	<u><u>121</u></u>	<u><u>517</u></u>	<u><u>467</u></u>

# 董事局函件

## 相關目標資產於有關期間的總租金收入概要

類型	描述	租戶	租期	截至十二月三十一日止年度			截至	月租金 人民幣元
				二零二零年 人民幣元 (未經審核)	二零二一年 人民幣元 (未經審核)	二零二二年 人民幣元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 止期間 人民幣元 (未經審核)	
車位	位於中國北京市朝陽區望 通路遠洋萬和公館的 42個車位	中遠酒店 物業管理 有限公司 <i>附註2</i>	二零二零年一月一日至 二零二一年十二月三十一日	50,400	50,400	—	—	4,200
商用物業	位於中國貴陽市雲岩區 數博大道黎蘇路 30號遠洋風景(「遠洋 風景」)的一個單位	租戶A	二零二一年七月一日至 二零二四年六月三十日	—	10,521	31,563	21,042	3,507
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶B	二零二二年十二月一日至 二零二五年十一月三十日	—	—	3,001	6,002	3,001
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶C	二零二一年五月一日至 二零二四年六月三十日	—	22,384	111,920	67,152	11,192
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶D	二零二一年四月十五日至 二零二四年十月十五日	—	—	49,041	24,521	4,087
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶E	二零二一年六月一日至 二零二四年五月三十一日	—	11,156	66,936	33,468	5,578
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶F	二零二一年九月十五日至 二零二四年九月十四日	—	7,854	28,798	5,236	2,618
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶G	二零二二年八月十五日至 二零二五年八月十四日	—	—	9,350	4,675	3,117
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶H	二零二一年九月一日至 二零二四年八月三十一日	—	12,489	45,792	24,978	4,163
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶H	二零二一年九月一日至 二零二四年八月三十一日	—	17,051	62,521	34,102	5,684
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶I	二零二二年十一月十五日至 二零二五年十一月十四日	—	—	1,494	2,988	2,988
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶I	二零二二年十一月十五日至 二零二五年十一月十四日	—	—	1,519	3,038	3,038
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶J	二零二二年十月十五日至 二零二五年十月十四日	—	—	4,989	1,663	3,326
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶K	二零二一年六月一日至 二零二四年五月三十一日	—	—	44,541	22,271	3,712
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶L	二零二二年八月一日至 二零二五年七月三十一日	—	—	17,350	23,134	5,783
商用物業	位於遠洋風景的三個單位	租戶M	二零二二年五月一日至 二零二七年四月三十日	—	—	85,106	51,063	17,021
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶N	二零二三年一月一日至 二零二四年十二月三十一日	—	—	—	14,629	4,876
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶O	二零二三年一月一日至 二零二四年十二月三十一日	—	—	—	13,831	4,610
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶P	二零二三年三月一日至 二零二六年二月二十八日	—	—	—	8,096	4,048
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶P	二零二三年三月一日至 二零二六年二月二十八日	—	—	—	11,844	3,948
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶Q	二零二三年三月一日至 二零二六年二月二十八日	—	—	—	7,554	3,777
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶R	二零二三年三月一日至 二零二六年二月二十八日	—	—	—	18,260	6,087
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶S	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日	—	—	—	10,621	3,540
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶T	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日	—	—	—	11,075	3,692

*附註1*

## 董事局函件

類型	描述	租戶	租期	截至十二月三十一日止年度			截至	月租金 人民幣元
				二零二零年 人民幣元 (未經審核)	二零二一年 人民幣元 (未經審核)	二零二二年 人民幣元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 止期間 人民幣元 (未經審核)	
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶U	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日	—	—	—	4,754	1,585
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶V	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日	—	—	—	9,526	3,175
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶U	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日	—	—	—	8,999	3,000
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶U	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日	—	—	—	5,834	1,945
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶V	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日	—	—	—	9,426	3,142
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶W	二零二三年五月一日至 二零二六年四月三十日	—	—	—	14,370	7,185
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶X	二零二三年五月十五日至 二零二六年五月十四日	—	—	—	5,324	3,550
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶Y	二零二三年五月十五日至 二零二六年五月十四日	—	—	—	2,867	1,911
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶Z	二零二三年六月一日至 二零二六年五月三十一日	—	—	—	4,485	4,485
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶AA	二零二三年六月一日至 二零二六年五月三十一日	—	—	—	2,851	2,851
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶BB	二零二三年六月一日至 二零二六年五月三十一日	—	—	—	5,706	5,706
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶CC	二零二三年六月一日至 二零二八年五月三十一日	—	—	—	7,478	7,478
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶DD	二零二三年六月十五日至 二零二六年六月十四日	—	—	—	1,927	3,854
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶EE	二零二三年六月十五日至 二零二六年六月十四日	—	—	—	1,710	3,421
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶FF	二零二三年六月十五日至 二零二六年六月十四日	—	—	—	894	1,788
商用物業	位於遠洋風景的一個單位	租戶DD	二零二三年六月十五日至 二零二六年六月十四日	—	—	—	2,085	4,171
總租金收入總額				50,400	131,855	563,921	509,479	
總租金收入總額(不包括增值稅)				46,239	120,967	517,358	467,412	
總租金收入(四捨五入至最接近的千位)				46	121	517	467	

附註1

附註1： 月租金摘錄自租賃協議，而於有關期間的總租金收入按應計基準記錄。

附註2： 中遠酒店物業管理有限公司為本公司的全資附屬公司，且相關車位用作臨時車位，是為其在管物業提供物業管理服務的一部分。

根據租賃資料，於有關期間，合共有40份租賃協議，涵蓋總建築面積為5,368.26平方米，當中包括有關位於遠洋萬和公館的42個目標車位(涵蓋總建築面積為1,816.31平方米)的1份租賃協議及有關位於遠洋風景的41個目標商用物業(涵蓋總建築面積為3,551.95平方米)的39份租賃協議，最早租約已於二零二一年十二月屆滿，最遲租約於二零二八年五月屆滿。

就相關目標資產進行的商定程序

本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已根據香港會計師公會頒佈之香港相關服務準則第4400號(經修訂)「商定程序業務」就相關目標資產及租賃協議執行多項程序。

香港立信德豪會計師事務所有限公司已執行下述程序：

- (a) 取得遠洋集團控股集團管理層編製的相關目標資產於有關期間的總租金收入概要(「總租金收入概要」)，並核查其計算準確性；
- (b) 將總租金收入概要所示的租賃期詳情及相關租金收入與遠洋集團控股集團管理層提供的租賃協議文本進行比較；
- (c) 將總租金收入概要所列於有關期間的總租金收入總額與相關目標資產於有關期間的總租金收入所列的相關金額進行比較；及
- (d) 根據相應期間總租金收入25%的法定稅率，重新計算總租金收入概要所列有關期間的所得稅開支，並核查其計算準確性。

香港立信德豪會計師事務所有限公司的調查結果為：

- (e) 取得有關期間的總租金收入概要，並認為其計算準確；
- (f) 將總租金收入概要所示的租賃期詳情及相關租金收入與遠洋集團控股集團管理層提供的租賃協議文本進行比較，認為兩者一致；
- (g) 將總租金收入概要所列於有關期間的總租金收入總額與相關目標資產於有關期間的總租金收入所列的相關金額進行比較，認為金額一致；及
- (h) 根據總租金收入25%的法定稅率，重新計算總租金收入概要所列有關期間的所得稅開支，並認為其計算準確。

由於上述程序並不構成鑒證工作，香港立信德豪會計師事務所有限公司不發表意見或鑒證結論。倘香港立信德豪會計師事務所有限公司執行額外程序，其可能會注意到已報告予本公司的其他事項。

### 收購事項的財務影響

緊隨收購事項交割後，預期目標資產將分類為本集團的存貨及本集團的存貨將增加約人民幣416.44百萬元。存貨將按收購成本確認，其乃從於終止確認日期之應收款項之賬面淨值約人民幣467.84百萬元中扣除其他直接收購成本約人民幣51.40百萬元後得出（其有關於最後實際可行日期的應收款項結餘人民幣626.35百萬元並經於二零二三年六月三十日因預期信貸虧損而減值約人民幣158.51百萬元）。由於就與收購事項的代價抵銷終止確認應收款項，本集團的遞延所得稅資產將撥回並減少約人民幣23.78百萬元。此外，由於本集團就收購事項應付的代價將與應收款項全數抵銷，本集團的預付款項及其他應收款項將減少約人民幣467.84百萬元，即上文所載應收款項之賬面值。貿易及其他應付款項因其他直接收購成本將減少約人民幣51.40百萬元，及有關減少將部分由本公司與遠洋集團控股於二零二三年七月二十一日刊發的與收購事項相關的聯合公告及本通函的相關交易成本約人民幣2.21百萬元抵銷，原因為交易成本將不會於收購事項交割後悉數結付。鑑於以上所述，約人民幣23.78百萬元及人民幣2.21百萬元將分別列為本集團損益內之所得稅開支及經營開支。

此外，預期目標資產的後續轉售將導致本集團的收入增加。由於遠洋億家集團就收購事項應付的代價將與應收款項全數抵銷，及遠洋億家集團不會另行就收購事項向遠洋關連人士作出現金付款，鑑於以上所述，收購事項的淨影響為本集團的淨資產將減少約人民幣25.99百萬元。進一步詳情，請參閱本通函附錄二「本集團的未經審核備考財務資料」。

### 進行收購事項的理由及裨益

本集團是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣闊的地理覆蓋範圍，主要從事(其中包括)為在管物業的業主及住戶以及非業主提供各種增值服務。本集團致力於進一步擴大業務規模，並使服務產品多元化。

就車位收購事項而言，車位交易業務分部不僅補充了本集團的主要業務，而且鑑於其過往數年的高毛利率，對本集團收益的貢獻越來越大，故其在經濟上亦被證明屬可行及有利可圖的業務。此外，鑑於近年來中國汽車保有量大幅增長和汽車與車位比率相對較低的綜合影響，中國車位交易市場被認為具有發展潛力空間。透過車位收購事項並隨後將目標車位轉售予其在管物業的業主及住戶，本集團將能夠把握車位交易市場帶來的商機以擴大本集團的收入規模，從而為股東帶來更可觀的回報。車位交易業務分部規模的擴大亦將有助於建立更多元化的社區增值業務結構，因此符合本集團繼續提供和發展多元化和差異化優質增值服務的業務策略。

就商用物業收購事項而言，本公司自二零二一年下半年起創建從事提供商業運營服務的商業資產管理平台，持續洞察中國消費市場及判斷未來趨勢。零售資產(即商用物業收購事項項下之目標資產)因其臨近住宅區，是社區內物業住戶採購必需消費品的重要場所。與購物中心和寫字樓等大宗資產相比，零售資產具有相對較低的資金門檻，以及相對較高的流動性和市場需求，故比較適合本集團(作為物業管理服務提供商)服務的客戶群體。透過商用物業收購事項及隨後轉售此類零售資產(作為本集團提供傳統物業管理服務的延展及補充)，此舉不僅可使本集團物業經紀業務分部的服務多元化，同時亦使本集團能夠進一步滿足其在管物業項目最終用戶的生活方式和日常需求，進而深化社區增值服務的業務發展。

於挑選目標資產方面，目標資產從遠洋關連人士持有的位於中國不同地區、具有不同質素及特點(就類型、位置、法定業權及權利、交付狀況等而言)的眾多物業中甄選出來。於最終確定擬收購的資產之前，本公司已謹慎考慮以下標準：

- (1) **以車位為重點**：為充分利用已分配至本集團最近一直在擴展的車位交易業務分部的資源，於甄選資產時重點考慮了車位資產，因此，收購事項總代價的逾75%歸因於收購目標車位；

- (2) **資產的位置**：目標資產均位於中國的一線及二線城市（包括北京、天津、濟南、青島、揚州、杭州、南京及貴陽），而不在一線或二線城市的潛在資產則不包括在內。根據歷史銷售統計及市場調研，目標資產所在地區一般具有高市場需求及長遠發展前景；
- (3) **資產質素**：目標資產屬於交通便利、當地聲譽良好、住戶入住率處於滿意水平（根據本集團於二零二三年六月進行之市場調研，若不計及於二零二三年交付的三個物業項目，組成其餘目標資產的九個物業項目的平均入住率約為60%，特別是其中三個物業項目的入住率超過90%）的物業項目的一部分，而住戶入住率低（意味著對所處位置的車位及零售資產的需求較低）的潛在物業項目則不包括在內；
- (4) **與本集團物業管理業務的協同效應**：由於組成目標資產的相關物業項目由（或預期將由）本集團管理，故本集團可憑藉其專業的物業及社區資產管理能力，提升目標資產的價值，並透過在管項目的累積市場資訊（包括潛在買家的要求）及銷售策略，促進目標資產的轉售；
- (5) **清晰的法定業權**：據本公司中國法律顧問所告知，法律盡職調查的結果表明目標資產的業權及所有權或使用權（視情況而定）均明確無誤，且不存在任何爭議；
- (6) **無延遲交付風險**：尚未完成建設或交付的潛在物業項目未獲甄選及僅選擇該等已完成建設或交付的項目，從而消除任何延遲交付的風險，且於收購事項交割後，目標資產可交付本集團進行轉售；及
- (7) **於可行範圍內不存在產權負擔情況**：本集團已於可行範圍內選擇無產權負擔的資產，誠如上文「資產轉讓框架協議 — 有關土地使用權受限於現有抵押的若干目標資產的安排」一節所述，如相關資產（即受限目標資產）受限於現有抵押，該等抵押的期限將不遲於二零二四年上半年屆滿，而車位轉讓框架協議已清楚列明若干有利於遠洋億家集團的保障條款，從而盡量減低與該等產權負擔有關的風險。

## 董事局函件

鑑於(i)目標資產的類型、位置及質素(進而表明目標資產具有較高的可銷售性,可從出售或轉售目標資產中獲得最大的潛在回報), (ii)本公司中國法律顧問進行的法律盡職調查結果表明目標資產的業權及所有權或使用權(視情況而定)均明確無誤,且不存在任何爭議,及(iii)本集團的物業管理業務可為未來出售目標資產帶來的協同效應,及鑑於收購事項的代價較目標資產於二零二三年五月三十一日的整體估值折讓約30%,為本集團提供一定程度的價值下降保護,本集團預計目標資產可以可觀回報轉售,並可降低持有未售及空置資產的風險。本集團管理層亦將根據當時的市況,定期審查及完善有關轉售庫存目標資產的策略,以提升銷售額及最大限度地提高銷售回報。

就收購事項的代價而言,本集團能夠就收購事項應付代價的總金額獲得較於二零二三年五月三十一日的目標資產估值折讓約30%的議價,從而最大限度地提高目標資產轉售的潛在收益,並對本集團收益作出貢獻。尤其是關於車位收購事項,假設目標車位以估值價格轉售,預計轉售目標車位產生的利潤可能會超過現有獨家車位銷售代理服務商業模式所產生的利潤(預計該商業模式項下將產生相關車位售價的至少20%作為本集團應收的獨家銷售代理費)。因此,相信車位收購事項不僅將加快本集團車位交易業務分部的規模擴張和增值服務組合的多元化,亦將進一步提升整體盈利能力和本集團的收益貢獻。

此外,遠洋億家集團就收購事項應付的代價將與應收款項全數抵銷,故此遠洋億家集團不會就收購事項另行向遠洋關連人士作出現金付款。因此,收購事項將不會對本集團的現金流和流動性產生任何影響。

考慮到上述情況,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,資產轉讓框架協議的條款及其項下擬進行之交易乃由其訂約方經公平磋商後釐定,按一般商業條款訂立,屬公平合理,儘管資產轉讓框架協議並非於本集團日常業務過程中訂立,其符合本公司及股東的整體利益。



### 本公司、本集團及遠洋億家的資料

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。除物業管理及商業運營服務外，本集團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)。

遠洋億家為根據中國法律成立的有限責任公司及為本公司之全資附屬公司。其主要於中國從事物業管理業務。

### 遠洋集團控股、遠洋集團控股集團及遠洋控股中國的資料

控股股東遠洋集團控股主要從事投資控股。遠洋集團控股集團為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。遠洋集團控股集團以住宅開發、不動產開發運營、物業服務及建築建造全產業鏈服務為主營業務，並涵蓋養老服務、數據地產、物流地產及房地產金融等領域。

遠洋控股中國為根據中國法律成立的有限責任公司及為遠洋集團控股之全資附屬公司。其主要從事投資控股。

### 上市規則涵義

遠洋控股中國為控股股東遠洋集團控股之全資附屬公司，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，收購事項構成本公司的關連交易。

由於有關資產轉讓框架協議項下之收購事項的一項或多項適用百分比率合計超過5%，故收購事項須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

## 董事局函件

此外，由於有關資產轉讓框架協議項下之收購事項的一項或多項適用百分比率合計超過25%但均低於100%，因此，根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司的主要交易及須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事於收購事項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)於遠洋集團控股及／或其聯繫人(本集團除外)擔任董事及／或高級職位，彼等已就批准收購事項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

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就資產轉讓框架協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見，並就如何於股東特別大會上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27頁至第28頁。

紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就資產轉讓框架協議及其項下擬進行之交易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29頁至第55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十月六日(星期五)至二零二三年十月十一日(星期三)(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十月五日(星期四)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十月十一日(星期三)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EGM-1頁至第EGM-2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資產轉讓框架協議及其項下擬進行之交易(以股數投票方式進行表決)。

## 董事局函件

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十月九日(星期一)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。

### 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。

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822,282,500股股份，佔已發行股份總數約69.45%)外，概無其他股東於資產轉讓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(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，資產轉讓框架協議的條款及其項下擬進行之交易乃由其訂約方經公平磋商後釐定，按一般商業條款訂立，屬公平合理，儘管資產轉讓框架協議並非於本集團日常業務過程中訂立，其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，以批准資產轉讓框架協議及其項下擬進行之交易。

董事局函件

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

二零二三年九月二十五日

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，當中載有其就資產轉讓框架協議及其項下擬進行之交易致獨立股東的建議。



敬啟者：

## 有關 收購資產之 主要及關連交易

茲提述本公司日期為二零二三年九月二十五日的通函（「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，以就資產轉讓框架協議及其項下擬進行之交易向閣下提供意見。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，吾等認為資產轉讓框架協議及其項下擬進行之交易按一般商業條款訂立，屬公平合理。儘管資產轉讓框架協議並非於本集團日常業務過程中訂立，其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，以批准資產轉讓框架協議及其項下擬進行之交易。

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

二零二三年九月二十五日

## 獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問函件全文，當中載列其就資產轉讓框架協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以供納入本通函。



**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 收購資產之 主要及關連交易

#### I. 緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就資產轉讓框架協議及其項下擬進行之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九月二十五日致股東的通函（「**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。

誠如董事局函件所載，於二零二三年七月二十一日，遠洋億家（貴公司之全資附屬公司）（代表遠洋億家集團各相關成員公司）與遠洋控股中國（代表各相關遠洋關連人士）訂立資產轉讓框架協議，據此，遠洋億家集團已有條件同意收購及遠洋關連人士已有條件同意出售目標資產，總代價為人民幣626,350,000元（「**代價**」），其中車位收購事項及商用物業收購事項的代價分別為人民幣473,920,000元及人民幣152,430,000元。

於最後實際可行日期，遠洋控股中國為控股股東遠洋集團控股之全資附屬公司，故為貴公司的關連人士。因此，收購事項構成上市規則第十四A章項下貴公司的關連交易。

由於資產轉讓框架協議項下有關收購事項的一項或多項適用百分比率合計超過5%，故收購事項須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

此外，由於資產轉讓框架協議項下有關收購事項的一項或多項適用百分比率合計超過25%但均低於100%，因此，收購事項構成上市規則第十四章項下 貴公司的主要交易及須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

### 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已獲成立，以就資產轉讓框架協議及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資產轉讓框架協議項下擬進行之交易是否於 貴集團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資產轉讓框架協議項下擬進行之交易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、遠洋集團控股或任何與資產轉讓框架協議有關的相關人士，且與彼等並無關連。因此，吾等符合資格就資產轉讓框架協議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，除吾等就(i)根據 貴公司與遠洋集團控股訂立之總服務框架協議重續若干持續關連交易；及(ii)根據 貴公司與遠洋集團控股訂立之獨家車位銷售代理服務框架協議進行的須予披露及持續關連交易獲委任為獨立財務顧問(其詳情載於 貴公司日期為二零二三年一月十三日之通函)外，吾等未曾擔任 貴公司獨立董事委員會及/或獨立股東的獨立財務顧問。



除就是次獲委任為獨立財務顧問及上述委聘為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，吾等為獨立於 貴集團。

#### 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、遠洋集團控股集團及（倘適用）彼等各自的股東及附屬公司或聯屬公司的財務狀況、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資產轉讓框架協議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

在達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### 1. 貴集團及遠洋億家的資料

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營運服務外，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。

下文載列摘錄自貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報（「二零二二年年報」）之於二零二一年及二零二二年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表之概要及摘錄自（倘適用）貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告（「二零二三年中期報告」）之於二零二三年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表：

#### 摘錄自二零二二年年報及二零二三年中期報告之綜合財務狀況表之概要

	於二零二三年	於十二月三十一日	
	六月三十日	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核及 經重述)	(經審核及 經重述)
<b>總資產</b>			
— 預付款項及其他應收款項	1,011,753	1,183,019	275,894
— 貿易應收款項及應收票據	1,309,123	1,170,746	650,764
— 無形資產	721,128	731,649	164,263
— 現金及現金等價物	624,411	472,540	2,526,828
<b>總負債</b>			
— 貿易及其他應付款項	1,311,969	1,362,887	1,063,687
— 合約負債	590,292	457,825	396,242
— 遞延所得稅負債	57,116	62,859	18,015
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>	<b>2,185,763</b>	<b>2,257,158</b>	<b>2,452,553</b>

附註：為免生疑，上表中僅披露選定的主要資產及負債部分。

於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日之財務狀況

根據二零二三年中期報告，於二零二三年六月三十日，貴集團總資產約為人民幣4,258.6百萬元，其主要包括(i)貿易應收款項及應收票據，於二零二三年六月三十日約為人民幣1,309.1百萬元，較於二零二二年十二月三十一日的約人民幣1,170.7百萬元(經重述)增加約人民幣138.4百萬元，乃主要由於經營規模擴大及經濟環境不佳，減緩了貿易應收款項的收回；(ii)預付款項及其他應收款項，於二零二三年六月三十日約為人民幣1,011.8百萬元<sup>1</sup>，較於二零二二年十二月三十一日的約人民幣1,183.0百萬元(經重述)減少約人民幣171.3百萬元，其主要包括預付供應商款項、其他應收款項及預付稅項；(iii)無形資產，於二零二三年六月三十日約為人民幣721.1百萬元，較於二零二二年十二月三十一日的約人民幣731.6百萬元減少約人民幣10.5百萬元，乃主要由於期內攤銷所致；及(iv)於二零二三年六月三十日，現金及現金等價物約為人民幣624.4百萬元，而於二零二二年十二月三十一日則約為人民幣472.5百萬元(經重述)。

經參考二零二三年中期報告，貴集團於二零二三年六月三十日的負債總額約為人民幣2,022.0百萬元，主要包括(i)貿易及其他應付款項，於二零二三年六月三十日約為人民幣1,312.0百萬元，較於二零二二年十二月三十一日的約人民幣1,362.9百萬元(經重述)減少約人民幣50.9百萬元，主要包括應付外部第三方的貿易應付款項及與按金有關的其他應付款項及代業主收取的款項；(ii)合約負債，於二零二三年六月三十日約為人民幣590.3百萬元，較於二零二二年十二月三十一日的約人民幣457.8百萬元(經重述)增加約人民幣132.5百萬元，其與物業管理及商業運營服務收入增長一致；及(iii)遞延所得稅負債，於二零二三年六月三十日約為人民幣57.1百萬元，較於二零二二年十二月三十一日的約人民幣62.9百萬元減少約人民幣5.7百萬元。

<sup>1</sup> 誠如二零二三年中期報告所載，吾等注意到，如簡明綜合中期財務報表附註18所披露，貴集團於二零二二年十二月三十一日的「預付款項及其他應收款項」中包括應收貴公司一間同系附屬公司的可退還按金人民幣1,019百萬元，涉及貴集團為若干潛在投資提供的資金。就該筆應收款項而言，已確認的預期信貸虧損撥備為人民幣258百萬元，前任核數師已對貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合財務報表發表審核保留意見。進一步詳情請參閱二零二三年中期報告第49至51頁「簡明綜合中期財務報表審閱報告」及二零二二年年報第97至104頁「獨立核數師報告」。

於二零二三年六月三十日，貴公司擁有人應佔權益約為人民幣2,185.8百萬元，較於二零二二年十二月三十一日的約人民幣2,257.2百萬元(經重述)減少約人民幣71.4百萬元。

**於二零二一年及二零二二年十二月三十一日之財務狀況**

根據二零二二年年報及二零二三年中期報告，於二零二二年十二月三十一日，貴集團總資產約為人民幣4,260.4百萬元，其主要包括(i)預付款項及其他應收款項，於二零二二年十二月三十一日約為人民幣1,183.0百萬元(經重述)，較於二零二一年十二月三十一日的約人民幣275.9百萬元(經重述)增加約人民幣907.1百萬元，乃主要由於為取得潛在投資機會向關連方支付可退還按金增加所致；(ii)貿易應收款項及應收票據，於二零二二年十二月三十一日約為人民幣1,170.7百萬元(經重述)，較於二零二一年十二月三十一日的約人民幣650.8百萬元(經重述)增加約人民幣520.0百萬元，乃主要由於不利的行業及經濟狀況不佳，減緩了貿易應收款項的收回；(iii)無形資產，於二零二二年十二月三十一日約為人民幣731.6百萬元，較於二零二一年十二月三十一日的約人民幣164.3百萬元增加約人民幣567.4百萬元，乃主要由於收購附屬公司股權產生的商譽約人民幣369.7百萬元及物業管理合約及客戶關係約人民幣203.0百萬元所致；及(iv)於二零二二年十二月三十一日，現金及現金等價物約為人民幣472.5百萬元(經重述)，而於二零二一年十二月三十一日則約為人民幣2,526.8百萬元(經重述)。

經參考二零二二年年報及二零二三年中期報告，貴集團於二零二二年十二月三十一日的負債總額約為人民幣1,952.1百萬元，主要包括(i)貿易及其他應付款項，於二零二二年十二月三十一日約為人民幣1,362.9百萬元(經重述)，較於二零二一年十二月三十一日的約人民幣1,063.7百萬元(經重述)增加約人民幣299.2百萬元，主要包括應付外部第三方的貿易應付款項及與按金有關的其他應付款項及代業主收取的款項；(ii)合約負債，於二零二二年十二月三十一日約為人民幣457.8百萬元(經重述)，較於二零二一年十二月三十一日的約人民幣396.2百萬元(經重述)增加約人民幣61.6百萬元，主要由於業務活動的擴張所致；及(iii)遞延所得稅負債，於二零二二年十二月三十一日約為人民幣62.9百萬元，較於二零二一年十二月三十一日的約人民幣18.0百萬元增加約人民幣44.8百萬元。

於二零二二年十二月三十一日，貴公司擁有人應佔權益約為人民幣2,257.2百萬元(經重述)，較於二零二一年十二月三十一日的約人民幣2,452.6百萬元(經重述)減少約人民幣195.4百萬元。

此外，誠如董事局函件所載，遠洋億家為根據中國法律成立的有限責任公司及為貴公司之全資附屬公司。其主要於中國從事物業管理業務。

### 2. 有關遠洋集團控股及遠洋控股中國的資料

誠如董事局函件所述，控股股東遠洋集團控股主要從事投資控股。遠洋集團控股集團為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。遠洋集團控股集團以住宅開發、不動產開發運營、物業服務及建築建造全產業鏈服務為主營業務，並涵蓋養老服務、數據地產、物流地產及房地產金融等領域。此外，遠洋控股中國為根據中國法律成立的有限責任公司及為遠洋集團控股之全資附屬公司。其主要從事投資控股。

### 3. 訂立資產轉讓框架協議的理由及裨益

訂立資產轉讓框架協議的以下理由及裨益摘錄自董事局函件，且概述如下。

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，主要從事為在管物業的業主及住戶以及非業主提供(其中包括)各種增值服務。值得注意的是，貴集團致力於進一步擴大業務規模，並使服務產品多樣化。

就車位收購事項而言，董事局認為，車位買賣業務板塊不僅可補充貴集團的主要業務，亦可擴大貴集團的收入基礎。透過車位收購事項並隨後將目標車位轉售予其在管物業的業主及住戶，貴集團將能夠把握車位交易市場帶來的商機，進一步擴大貴集團的收入基礎，及增加股東回報。車位交易業務分部規模的擴大亦

將有助於建立更多元化的社區增值業務架構，因此符合 貴集團繼續提供和發展多元化和差異化優質增值服務的業務策略。

就商用物業收購事項而言， 貴公司自二零二一年下半年起創建從事提供商業運營服務的商業資產管理平台，持續洞察中國消費市場。零售資產(即商用物業收購事項項下之目標資產)因其臨近住宅區，是社區內物業住戶採購必需消費品的重要場所。透過商用物業收購事項及隨後轉售此類零售資產，為 貴集團提供傳統物業管理服務的延展及補充，這不僅可令 貴集團物業經紀業務分部的服務多元化，同時亦使 貴集團能夠進一步滿足其在管物業項目最終用戶的生活方式和日常需求，進而深化社區增值服務的業務發展。

目標資產從遠洋關連人士持有的位於中國不同地區、具有不同質量及特徵(就類別、位置、法定所有權及權利、交付狀態等方面而言)的各類物業中甄選， 貴集團於確定將予以收購的資產之前已應用一套甄選標準並對目標資產進行盡職調查。該等甄選標準／考慮因素包括(其中包括)(i)重點關注車位資產；(ii)資產的位置；(iii)資產的質量；(iv)與 貴集團物業管理業務形成之協同效應；(v)法定所有權；(vi)延遲交付的風險；及(vii)在切實可行的範圍內不存在產權負擔情況。展望未來，管理層亦將於考慮現行市況後，定期審查和完善與轉售庫存目標資產相關的戰略，以提升銷售額並最大限度地提高銷售回報。有關進一步詳情，請參閱董事局函件「進行收購事項的理由及裨益」一節。

吾等亦注意到，收購事項的代價較目標資產於二零二三年五月三十一日的估值整體折讓約30%，其將為 貴公司提供一定程度的估值下降保護。

此外，遠洋億家集團將就收購事項支付的代價將與應收款項全數抵銷，故遠洋億家集團不會就收購事項向遠洋關連人士單獨支付現金。因此，收購事項不會對 貴集團的現金流和流動性產生任何影響。

經計及上述因素後，尤其是(i) 貴集團主要從事為在管物業的業主及住戶以及非業主提供(其中包括)各種增值服務；(ii)簽訂資產轉讓框架協議有助於 貴集團

現有車位買賣業務及其現有商業資產管理平台的進一步擴展，從而提升 貴集團於相關領域的業務規模及多元化服務；(iii)目標資產已由管理層根據一套甄選標準選定，作為 貴集團風險管理程序的一部分；(iv)收購事項的代價較目標資產於二零二三年五月三十一日的估值整體折讓約30%，其將為 貴公司提供一定程度的估值下降保護；及(v)管理層認為轉售目標資產將擴闊 貴集團的收入基礎及提高其盈利能力，吾等認同董事之觀點，即資產轉讓框架協議及據此擬進行交易符合 貴公司及股東的整體利益。

#### 4. 資產轉讓框架協議的主要條款

資產轉讓框架協議之主要條款概述及載列如下：

日期： 二零二三年七月二十一日

訂約方： (1) 遠洋億家( 貴公司之全資附屬公司) (代表遠洋億家集團各相關成員公司)；及

(2) 遠洋控股中國(代表各相關遠洋關連人士)

標的事項： 遠洋億家集團已有條件同意收購，及遠洋關連人士已有條件同意出售(i)位於中國的4,961個車位(根據車位轉讓框架協議)；及(ii)位於中國的168項商用物業(總建築面積合共約12,901平方米)(根據商用物業轉讓框架協議)。

有關目標資產的進一步詳情，請參閱董事局函件所載「有關目標資產的資料」一節。

收購目標資產將通過以下方式進行：(i)(就根據中國法律法規不可直接轉讓產權的目標車位而言)轉讓使用權，包括對車位享有佔用、使用、收益及處分的權利；或(ii)(就目標商用物業而言)直接轉讓產權。

在中國，根據中國法律法規不可直接轉讓產權的車位的交易可通過轉讓車位使用權進行，例如，中國的現行政策目前僅允許轉讓部分非人防車位的使用權（而非轉讓產權）。倘日後可完成直接轉讓目標車位產權的手續（例如，由於現行中國政策出現任何放寬情況），遠洋關連人士須積極配合遠洋億家集團進行有關目標車位的產權轉讓。

資產轉讓框架協議各自為一份框架協議，其中分別載有訂約方進行車位收購事項及商用物業收購事項所依據的原則、機制以及條款及條件。簽訂資產轉讓框架協議後，(i) 每一名賣方（即遠洋關連人士）及相應買方（即遠洋億家集團成員公司）須單獨訂立一份資產轉讓協議或使用權轉讓協議（視情況而定）及相關附屬文件（統稱為「**相關交易協議**」），以(a) 登記目標資產的產權轉讓或(b) 落實目標資產的使用權轉讓；及(ii) 遠洋億家及遠洋控股中國須且遠洋控股中國須促使其相關附屬公司訂立形式令遠洋億家滿意的結算協議（「**結算協議**」），據此，遠洋億家集團就收購事項應付的代價將與應收款項全數抵銷。

有關進一步詳情，請參閱董事局函件所載「資產轉讓框架協議」一節。



**代價及支付條款：** 收購事項的總代價為人民幣626,350,000元，其中車位收購事項及商用物業收購事項的代價分別為人民幣473,920,000元及人民幣152,430,000元。根據資產轉讓框架協議，遠洋億家及遠洋控股中國協定，遠洋億家集團就收購事項應付的代價將與應收款項全數抵銷，故此遠洋億家集團不會就收購事項另行向遠洋關連人士作出現金付款。遠洋億家集團就收購事項應付的代價須於所有目標資產完成交付時結算並與應收款項全數抵銷（據此應收款項將獲悉數清償）。

收購事項的代價乃由資產轉讓框架協議訂約方參考（其中包括）(i)由中國獨立估值師採用市場比較法進行的目標資產於二零二三年五月三十一日的估值（總額人民幣894,910,000元，其中車位收購事項項下之目標車位及商用物業收購事項項下之目標商用物業於二零二三年五月三十一日的估值分別為人民幣677,120,000元及人民幣217,790,000元）；(ii)目標資產組成其中一部分的物業項目的現行市價；(iii)鄰近地區可比較資產的現行市價；(iv)現行物業市場狀況；及(v)大宗購買安排並經過公平磋商後釐定，而訂約方按公平基準就收購事項應付總金額協定對目標資產於二零二三年五月三十一日的估值作出約30%折讓。

**先決條件：** 先決條件包括：

- (a) 遠洋億家集團就目標資產完成法律盡職調查，且其結果令遠洋億家集團滿意；
- (b) 遠洋關連人士根據資產轉讓框架協議、相關交易協議及結算協議向遠洋億家集團作出的所有聲明、保證及承諾屬真實、準確及完整；

- (c) 相關交易協議及結算協議已由相關人士簽署並生效及仍具有十足效力；
- (d) 遠洋億家集團已取得有關收購事項的所有必要內部授權及批准，包括上市規則項下所規定的 貴公司獨立股東的批准；
- (e) 遠洋關連人士已取得有關收購事項的所有必要內部授權及批准；
- (f) 已取得有關收購事項的所有必要政府及監管批准(如適用)；及
- (g) 就將予轉讓產權且根據相關本地政策可登記產權轉讓的目標資產而言，登記相關賣方向相關買方進行目標資產產權轉讓所需的所有申請材料已完備且經相關方簽署(如需要)，以使遠洋億家集團可自行向有關部門申請產權轉讓登記。

上文(c)至(f)分段所載的先決條件不可豁免，而上文(a)至(b)及(g)分段所載的先決條件可由遠洋億家集團豁免。

訂約方須盡合理努力促使以上先決條件於二零二三年十二月三十一日(或資產轉讓框架協議訂約方以書面形式協定的有關較後日期)或之前達成。倘任何先決條件因資產轉讓框架協議任何訂約方的任何原因未能於有關日期達成(或獲豁免，如適用)，守約方有權單方面終止資產轉讓框架協議。

**交付及交割：** 目標資產應於所有先決條件獲達成(或獲豁免，如適用)之日由相關賣方交付予相關買方。

就將予轉讓產權且根據相關本地政策可登記產權轉讓的目標資產而言，相關賣方向相關買方轉讓該等目標資產的產權的登記申請材料應在所有先決條件獲達成(或獲豁免，如適用)之日起30個營業日內提交予相關部門，相關賣方向相關買方轉讓該等目標資產的產權的登記手續應在提交相關申請材料及該等申請材料獲相關部門接收後30日內完成。

**有關土地使用權受現有抵押所限的若干目標資產的安排：** 車位收購事項項下兩個項目(包括合共727個車位，佔目標車位總數約15%)之車位土地使用權(「受限目標資產」)受限於現有抵押。獨立估值師所評估受限目標資產於二零二三年五月三十一日的價值為人民幣47,780,000元，而受限目標資產的代價為人民幣33,440,000元，佔收購事項總代價約5.34%。據目標資產獨立估值師戴德梁行有限公司告知，其已考慮受限目標資產的狀況，就此遠洋控股中國應並應促使持有受限目標資產的相關遠洋關連人士盡最大的商業努力儘快解除有關抵押，以免影響遠洋億家集團轉售該等受限目標資產。獨立估值師於評估受限目標資產的估值時，並無就物業的任何押記、按揭或欠款於目標資產之估值作出撥備，其與一般估值慣例一致。有關目標資產估值之詳情，請參閱本通函附錄三所載目標資產於二零二三年七月三十一日的估值報告。

於受限目標資產中，287個車位受期限至二零二四年一月七日止的現有抵押規限(所屬物業項目土地使用權抵押金額約為人民幣238百萬元)，餘下440個車位受期限至二零二四年六月三十日止的現有抵押規限(所屬物業項目在建工程抵押金額約為人民幣394.9百萬元)。倘與受限目標資產的抵押相關的負債已根據相應責任全部清償，則受限目標資產的抵押將相應解除。由於中國地方政府對轉讓車位的限制，收購受限目標資產將以向 貴集團轉讓使用權的形式進行。據 貴公司的中國法律顧問告知，於收購事項交割後及只要 貴集團擁有受限目標資產的使用權，則儘管存在現有抵押，根據中國法律， 貴集團可將有關使用權轉讓予其他方，惟須遵守有關於中國轉讓住宅項目車位的相關中國法律及相關政策，且相關住宅物業項目(受限目標資產構成其中一部分)的業主對有關車位享有優先權。

根據車位轉讓框架協議，遠洋控股中國應及應促使持有受限目標資產的相關遠洋關連人士盡最大的商業努力儘快解除有關抵押以避免影響遠洋億家集團轉售該等受限目標資產。由於解除抵押引起的任何稅項及費用應由相關遠洋關連人士承擔。在有關抵押因相關遠洋關連人士出現任何付款違約而導致相關債權人對受限目標資產行使現有抵押權（繼而導致遠洋億家集團未能持有、收益或處分受限目標資產）而未能於二零二四年一月七日或二零二四年六月三十日的相關截止日期獲解除的情況下，遠洋億家集團有權要求遠洋關連人士以相同價值且令遠洋億家集團滿意的其他車位或替代資產替換受限目標資產，而由此產生的任何成本或稅項應由遠洋控股中國承擔。如任何以同等價值的其他車位或替代資產替換受限目標資產的交易觸發了上市規則項下的規定，貴公司將重新遵守該等上市規則並相應地進行進一步公佈。此外，遠洋控股中國應就相關債權人行使對受限目標資產之現有抵押權而對遠洋億家集團帶來的任何損失作出全數賠償。

鑒於(i)受現有抵押限制的目標資產的比例相對較小，其總代價僅佔收購事項項下總代價的約5.34%；(ii)受限目標資產於解除抵押前的可銷售性；及(iii)上文所述的合約條款，該等條款旨在最大限度地減少對受限目標資產可銷售性的任何影響，並保護貴集團免受遠洋控股中國及相關遠洋關連人士在確保解除此類抵押方面的任何違約風險，貴集團認為，收購受限目標資產屬公平合理並符合貴公司及股東的利益。

## 5. 吾等對資產轉讓框架協議主要條款所作分析和評估

為評估資產轉讓框架協議條款的公平合理性，吾等作出以下分析，並考慮了以下因素。

### 5.1 應收款項的背景

如董事局函件所述，應收款項指於最後實際可行日期遠洋集團控股集團（為免生疑問，不包括 貴集團）應向 貴集團支付的可退還按金應收款項，該款項源自 貴集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度就潛在投資向關連方（即遠洋集團控股集團之成員公司）支付之多筆可退還按金，應收款項的背景和詳情載於二零二二年年度報告 貴集團綜合財務狀況表附註23— 預付款項及其他應收款項。

### 5.2 遠洋集團控股集團的背景資料

根據現有資料以及吾等與管理層的討論，吾等注意到(i)為促進中國房地產行業的長期可持續發展，中國政府嚴格實施的各項政策，包括（其中包括）與(a)債務與資產比率；(b)淨負債率；以及(c)現金和短期債務比率有關的三條紅線；以及(ii)為在二零二二年大部分時間和二零二三年全年（截至最後實際可行日期）抑制通脹，美國聯邦儲備委員會實施相關貨幣政策維持較高的利率環境抑制通貨膨脹，共同導致在岸和離岸信貸收緊，令許多中國房地產開發商面臨艱困的運營環境。

基於此背景，吾等審查了遠洋集團控股截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告，以了解遠洋集團控股集團的財務狀況。有鑑於此，吾等注意到(i)遠洋集團控股集團的收入從截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣642億元降至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣461億元；(ii)遠洋集團控股集團在截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得其股東應佔虧損約人民幣159億元，而在截至二零二一年十二月三十一日止年度其股東應佔溢利約人民幣27億元；(iii)遠洋集團控股集團的銀行和其他借款（流動部分和非流動部分）從二零二一年十二月三十一日的約人民幣922億元增至二零二二年十二月三十一日的約人民幣970億元；以及(iv)於二零二一年及二零二二年十二月三十一日，遠洋集團控股集團的資本負債比率分別約為48%和66%。

## 獨立財務顧問函件

經管理層確認，雖然 貴公司先前已要求遠洋集團控股集團(為免生疑問，不包括 貴集團)以現金形式結清應收款項，但作為替代方案 貴公司亦考慮接受合適的遠洋集團控股集團(為免生疑問，不包括 貴集團)非現金資產(「資產結算」)，以促進及加快應收款項的結算，並減少與應收款項有關的信貸風險。

### 5.3 吾等對市場先例之分析

資產轉讓框架協議的主要目標是通過資產結算促進應收遠洋集團控股集團(為免生疑問，不包括 貴集團)應收款項的有效結算。於此基礎上，吾等已進行市場研究及識別市場先例(定義見下文)，以確定聯交所上市公司近期透過非現金資產進行資產結算是否屬市場慣例。就此而言，吾等按非詳盡基準對自二零二三年一月一日至 貴公司及遠洋集團控股日期為二零二三年七月二十一日內容有關資產轉讓框架協議及其項下擬進行之交易的聯合公告(「聯合公告」)日期(即聯合公告日期前約六個月的審查期間)，由聯交所上市公司發佈的有關使用非現金資產(在此情況下資產指有形及無形資產，包括業務、公司、上市及非上市證券)進行資產結算或類似性質交易的公告及/或通函進行了市場研究(「市場先例」)，詳情載列於下表：

公司名稱 (股份代號)	於聯合公 告日期的		關連交易	交易/資產結算的簡要說明
	市值	公告/通函日期(如適用)		
金侖控股有限公司 (「金侖」)(1783)	377百萬 港元	二零二三年三月二十一日 (公告)、二零二三年四 月十四日(通函)	是	金侖建議向債權人發行股 份，以結清約41.5百萬港 元的未償還貸款

## 獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	於聯合公 告日期的 市值	公告／通函日期 (如適用)	關連交易	交易／資產結算的簡要說明
JBB Builders International Limited (「 <b>JBB Builders</b> 」) (1903)	270百萬 港元	二零二三年四月十三日 (公告) (附註1)	否	對有關由獨立第三方支付予JBB Builders的未償合約金額約59百萬林吉特的結算條款作出修訂。修訂前後的結算條款涉及使用(i)物業；以及(ii)月度現金分期付款進行結算
國美零售控股有限公司 (「 <b>國美零售</b> 」) (493)	3,869百萬 港元	二零二三年一月十八日 (公告)、二零二三年三月十日 (通函)	是	國美零售擬根據特別授權向其兩名債權人發行股份，以結清總額為780百萬港元的相關未償還貸款
華富建業國際金融有限公司 (前稱中國通海國際金融有限公司 (「 <b>中國通海</b> 」)) (952)	1,103百萬 港元	二零二三年二月十三日 (通函) (附註2)	是	延長與中國通海債權人有關的結算協議的截止日期，以將公司的若干少數股權頭寸轉讓予中國通海，以結算(i)金額分別為691百萬港元及103百萬美元的債務A；及(ii)金額為480百萬港元的債務B
雅生活智慧城市服務股份有限公司 (「 <b>雅生活</b> 」) (3319)	6,802百萬 港元	二零二三年二月十三日及 二零二三年六月三十日 (公告)	是	雅生活選擇接納其債權人未售出的房地產資產，以結清該債權人根據持續關聯交易協議應付的未償應付款項約人民幣282.3百萬元
大森控股集團有限公司 (「 <b>大森</b> 」) (1580)	147百萬 港元	二零二三年一月二十日 (公告)	否	大森擬向債權人發行股份，以清償大森欠付債權人的約4.4百萬港元



## 獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	於聯合公 告日期的 市值	公告／通函日期 (如適用)	關連交易	交易／資產結算的簡要說明
國美零售控股 有限公司(493)	3,869百萬 港元	二零二三年一月二日 (公告)	否	國美零售建議根據一般授權 向債權人發行股份，以清 償總額約415.63百萬港元 的若干債務

附註：

- (1) JBB Builders在二零二二年發佈的與主補充協議(其中包括原有結算條款)有關的多份公告，以及日期為二零二二年七月十九日的相關通函。
- (2) 中國通海在二零二一年、二零二二年及二零二三年發佈的與結算安排和後續補充協議有關的多份公告。

吾等注意到，市場先例(包括關連交易及與獨立第三方進行的交易)乃由不同的上市發行人進行，該等發行人可能擁有不同的主營業務、規模和財務狀況。儘管如此，市場先例和資產轉讓框架協議項下相關交易的理由和性質被視為相若，因為標的債權人允許標的債務人通過非現金資產結算相關未償金額，以代替現金支付。此外，市場先例涵蓋標的上市發行人與(i)關連人士；或(ii)獨立第三方訂立的交易，以確保市場先例能夠同時涵蓋市場上的關連及非關連交易，從而擴闊市場的覆蓋範圍，使其成為較僅涵蓋關連交易或非關連交易更為全面的市場參考。

因此，按所列標準甄選的市場先例被視為適合作為評估資產結算是否符合一般市場慣例的市場參考。根據吾等對上述市場先例的審查和分析，吾等認為上市發行人接受或使用非現金資產結算應收／應付另一方未付款項乃為正常的市場慣例。

### 5.4 目標資產的背景資料

如董事局函件所述，目標資產包括(i)位於中國北京區域、環渤海區域及華東區域的10個物業開發項目4,961個車位(「第一類資產」)；及(ii)位於中國環渤

海區域及華西區域的兩個物業開發項目168項商用物業(總建築面積約12,901平方米)(「**第二類資產**」)。

根據資產轉讓框架協議，收購目標資產將通過以下方式進行：(i)(就根據中國法律法規不可直接轉讓產權的目標車位而言)轉讓使用權，包括對車位享有佔用、使用、收益及處分的權利；或(ii)(就目標商用物業而言)直接轉讓產權。

由於目標資產為遠洋集團控股集團所開發物業項目的一部分，因此並無目標資產的原始收購成本。

由於第一類資產及第二類資產分別位於10個物業開發項目及兩個物業開發項目，其中若干項目於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度仍在開發中。就此而言，吾等認為，董事局函件所載有關目標資產的財務資料為有用的背景資料，但與吾等評估代價的合理性並無直接關係。反之，吾等的分析將主要集中於目標資產的評估值，有關價值評估載於本函件下文「5.5吾等就目標資產的評估值開展的工作」一節。

如董事局函件所述，在與管理層討論後，吾等注意到相關物業項目(包括目標資產)由或預計將由 貴集團管理， 貴集團就此充分了解及熟悉目標資產的背景及特點。鑒於 貴集團擁有相關知識及經驗，因此預計 貴集團將完全有能力轉售目標資產。

此外，根據資產轉讓框架協議，目標資產由 貴集團以較目標資產估值(參考根據市場比較法編製的估值報告)折讓約30%的價格收購，作為收購事項的應付總金額。

上述安排應可保障 貴集團的利益，因為其可降低長期持有未售出和閑置資產的風險以及減少可能對相關目標資產未來的估計轉售價值產生負面影響的不可預見情況。有關估值報告的詳情，請參閱本函件下述「5.5吾等就目標資產的評估值開展的工作」一節。

就自一組不少於30個物業開發項目的車位選擇的第一類資產而言，如董事局函件所述及經與管理層討論後，吾等考慮了多項因素，其中包括適銷性及可銷售性以及業權及所有權(包括(i)彼等各自的位置(主要在中國北京區域、環渤海區域及華東區域，即中國具有可持續發展潛力的大型經濟區)及交通便利；及(ii)進行盡職調查(「盡職調查」)(例如審查相關資產的法律文件和有關車位買賣的地方政策以及估值報告)後的業權及所有權)狀況，吾等並未發現目標資產存在會影響可銷售性的重大缺陷，且 貴公司信納盡職調查結果。

就此而言，吾等已取得及審閱(其中包括)(i)由負責人員就第一類資產項下車位的適銷性及可銷售性編製的評估報告，其中載列詳情及分析，如住宅單位與停車位比率、標的物業開發項目的資料及狀況(即交付交吉前後、出租率等)、標的物業開發項目的描述及分析；(ii)盡職調查文件，如有關(其中包括)第一類資產所有權的法律意見；及(iii)與戴德梁行有限公司(「獨立估值師」)討論與第一類資產相關的估值基準。

就自一組不少於九處商業物業選擇的第二類資產而言，如董事局函件所述及經與管理層討論後，吾等考慮了多項因素，其中包括適銷性及可銷售性以及業權及所有權(包括(i)彼等各自的位置(主要在中國環渤海區域及華西區域，即中國具有可持續發展潛力的大型經濟區)及交通便利；及(ii)進行盡職調查(即盡職調查)(例如審查相關資產的法律文件及法律意見(如適用)以及估值報告)後的業權及所有權)狀況，吾等並未發現目標資產存在會影響可銷售性的重大缺陷，且 貴公司信納盡職調查結果。就此而言，吾等已取得及審閱(其中包括)(i)由負責人員就第二類資產項下兩項商業物業(即第二類資產項下兩項商業物業)的適銷性及可銷售性編製的評估報告，其中載列詳情及分析，如標的商業物業項目的資料及狀況，包括出租率、標的商業物業項目的描述及分析，如商業經營環境及客戶社區；(ii)盡職調查文件，如有關第二類資產項下兩項商

業物業的所有權的法律意見；及(iii)與獨立估值師討論與第二類資產相關的估值基準。

根據吾等開展的工作，吾等認為有效實施甄選標準及相關程序應保障貴公司及股東的整體利益。

### **5.5 吾等就目標資產的評估開展的工作**

(i)第一類資產使用權；及(ii)第二類資產的代價為人民幣626,350,000元，乃由資產轉讓框架協議訂約方經參考(其中包括)獨立估值師在二零二三年五月三十一日評估所得價值人民幣894,910,000元後公平協商釐定。

獨立估值師評估的目標資產於二零二三年七月三十一日的價值(「**評估值**」)包括(i)第一類資產使用權，其評估值為人民幣677,120,000元；及(ii)第二類資產，其評估值為人民幣217,790,000元。

在評估估值時，吾等已與獨立估值師代表審查並討論了通函附錄三估值報告所載(i)第一類資產使用權；及(ii)第二類資產評估所採用的方法、依據及假設。

吾等已與獨立估值師之委聘團隊討論彼等之專長、估值經驗、工作範圍及就(i)第一類資產使用權；及(ii)第二類資產估值進行之估值程序。吾等亦已知悉獨立估值師已審閱目標資產的背景資料及其他相關數據，以及審查與第一類資產使用權及第二類資產相關的適用法律文件、所有權／注冊／許可證／牌照，且已考慮受限目標資產的狀況，就此遠洋控股中國應及應促使持有受限目標資產的相關遠洋關連人士盡最大的商業努力儘快解除有關抵押以避免影響遠洋億家集團轉售該等受限目標資產。獨立估值師於評估受限目標資產的估值時，並無就物業的任何抵押、按揭或欠款作出撥備，其符合一般估值慣例。

如董事局函件所述，由於解除抵押引起的任何稅項及費用應由相關遠洋關連人士承擔。吾等亦自董事局函件獲悉，在相關遠洋關連人士出現任何付款違約而導致相關債權人對受限目標資產行使現有抵押權(繼而導致遠洋億家集團

未能持有、收益或處分受限目標資產)的情況下，遠洋億家集團有權要求遠洋關連人士以相同價值且令遠洋億家集團滿意的其他車位或替代資產替換受限目標資產，而由此產生的任何成本或稅項應由遠洋控股中國承擔(「保障機制」)。此外，遠洋控股中國應就相關債權人行使對受限目標資產之現有抵押權而對遠洋億家集團帶來的任何損失作出全數賠償。

在此基礎上，吾等認為，就受限目標資產及遠洋控股中國就相關債權人行使對受限目標資產之現有抵押權帶來的任何損失作出賠償實施保障機制符合 貴公司及其股東的整體利益，且由於受限目標資產構成為抵銷應收款項而進行的收購事項項下資產的一部分，吾等認為其屬公平合理，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

#### 估值基準

如估值報告所載，其已符合香港測量師學會頒佈之「《香港測量師學會估值準則(二零二零年版)》」。

根據估值報告，市值定義為：

*「自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，雙方在知情、審慎及自願之情況下於估值日期買賣資產或負債之估計金額。」*

就此而言，估值報告所載第一類資產使用權及第二類資產的評估值為第一類資產使用權及第二類資產的市值。

#### 估值方法

根據估值報告及基於吾等就獨立估值師所採納之方法、基準及假設與其進行之討論，吾等了解到獨立估值師於估值中已考慮三種公認的方法，即成本法、市場比較法及收入法。

成本法(亦稱為折舊重置成本法)乃按照同類資產現行市價，計算在新狀況下重新產生或重置所評估資產的成本，當中計及狀況、使用情況、齡期、磨損

及損耗或陳舊程度(實際、功能或經濟方面)的應計折舊撥備，並考慮過往及現時的保養政策及翻新記錄。收入法提供價值指標，所根據的原則為知情買家將支付不超過標的資產所產生的預期未來經濟利益的現值。

市場比較法通過參考相關市場可得的可資比較銷售交易，假設物業按其現況交吉出售。於使用市場比較法時，獨立估值師參考涉及類似用途類型的類似規模物業的交易，並須作出適當調整，包括但不限於位置、交通便利性、樓齡、質量、面積、時間及其他相關因素。為交叉核對使用市場比較法得出的評估值，獨立估值師已採用租金資本化法，將各物業的所有可出租單位在各自合約租期未滿的情況下的現有租金資本化，而空置單位則假設按估值日期其各自的市值租金出租。於現有租約屆滿時，每個單位將被假設按其於估值日期的市值租金出租，並根據該項物業的土地使用權的尚餘年期予以資本化。各項物業的市值相等於已租部分租期內租金的資本化價值、就已租部分作出適當遞延的復歸市場租金資本化價值及空置部分的資本化價值的總和。

經考慮相關因素及現有資料後，獨立估值師採用市場比較法對遠洋集團控股集團持有以在中國出售的物業及／或使用權進行估值，假設該等物業按現狀出售並參考相關市場的可資比較銷售交易(受限於標的物業與可資比較物業之間的適當調整)。鑑於該等物業為輔助商業平台單元及車位的使用權，一般可取得可資比較銷售交易及有關該等銷售的資料，獨立估值師認為，採用市場比較法符合市場慣例。

### *吾等的意見*

根據吾等的分析及所開展的工作，吾等認為，估值報告(乃根據香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則(二零二零年版)」編製)所載評估值由獨立估值師於完成工作後釐定，為評估資產轉讓框架協議項下代價公平性及合理性的適當參考。

### 5.6 吾等就資產轉讓框架協議的內部監控程序開展的工作

就 貴公司為管理資產轉讓框架協議項下擬進行的交易而採用的內部監控程序而言，吾等已與管理層討論並審閱 貴公司提供的相關資料／樣本文件，並了解到(i)於訂立資產轉讓框架協議前， 貴集團合規風控部負責獲取並審閱標的目標資產的相關法律文件、外部法律顧問的法律意見、盡職調查相關資料，並提供上述摘要報告；(ii)投資發展部、合規風控部、資本市場部、增值業務部、運營管理部、財務部及 貴集團高級管理層共同審核合規風控部提供的可行性研究報告，並根據本函件上文「5.4 目標資產的背景資料」一節所述標準評估將甄選的資產；及(iii)基於(a)上述各部門提供的意見及建議；及(b)可行性報告所載的分析，投資發展部就是否將標的資產納入目標資產向管理層提供建議。

經考慮上述分析及所開展的工作，基於所獲取及審閱的樣本，上述內部監控程序的有效實施將通過就資產轉讓框架協議項下交易遴選優質資產，維護 貴公司的利益。

### 5.7 資產轉讓框架協議的潛在財務影響

#### 收入及盈利

誠如董事局函件所載，儘管資產轉讓框架協議項下收購事項不被視為 貴集團日常業務過程中的一項交易，但其後轉售目標資產將增加 貴集團的收入。

與刊發聯合公告及收購事項通函有關的交易成本約為人民幣2.21百萬元，管理層估計將產生所得稅費用約人民幣23.78百萬元。

## 資產

誠如董事局函件所載，緊隨收購事項交割後，預計 貴集團會將目標資產分類為存貨及 貴集團的存貨將增加約人民幣416.44百萬元。存貨將按收購成本確認，有關收購成本的加成部分及組成部分的進一步詳情載於董事局函件「收購事項的財務影響」一節。此外， 貴集團應付代價將全部與應收款項抵銷， 貴集團預付款項及其他應收款項的金額(即應收款項的賬面淨值)將減少約人民幣467.84百萬元。由於遠洋億家集團應付的收購事項代價將全部與應收款項抵銷，且遠洋億家集團不會單獨就收購事項向遠洋關連人士支付現金款項，鑒於上述情況，收購事項的淨影響為 貴集團的淨資產將減少約人民幣25.99百萬元。有關進一步詳情，請參通函附錄二「本集團的未經審核備考財務資料」一節。

## VI. 推薦意見

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的推薦意見時，吾等已考慮以上主要因素及理由，特別是：

- (i) 訂立資產轉讓框架協議的理由及裨益；
- (ii) 「5.3吾等對市場先例之分析」一節所載吾等對市場先例的分析；
- (iii) 「5.4目標資產的背景資料」一節所載吾等就目標資產的背景開展的工作，尤其是目標資產的甄選；
- (iv) 「5.5吾等就目標資產的評估值開展的工作」一節所載的目標資產的評估值及吾等開展的工作；及
- (v) 「5.6吾等就資產轉讓框架協議的內部監控程序開展的工作」一節所載，



## 獨立財務顧問函件

吾等認為(a)儘管資產轉讓框架協議項下擬進行之交易並非於 貴集團日常業務過程中進行；(b)資產轉讓框架協議項下之條款按一般商業條款訂立，故資產轉讓框架協議屬公平合理，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相關普通決議案投贊成票，以批准資產轉讓框架協議。

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

二零二三年九月二十五日

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16年經驗。

## 1. 綜合財務報表

本集團截至二零二二年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止財政年度各年的財務資料於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceanservice.com)刊發的下列本公司年報披露。該等財務資料的快速鏈接如下：

- 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報(第105至181頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042401066\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042401066_c.pdf)

- 本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報(第95至163頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0413/2022041300897\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0413/2022041300897_c.pdf)

- 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(第75至155頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0421/2021042100423\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0421/2021042100423_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零二三年七月三十一日(即本通函付印前確定本集團債務的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的租賃負債約為人民幣11.9百萬元，其中人民幣5.1百萬元獲分類為流動負債及約人民幣6.8百萬元獲分類為非流動負債。

除前述者或上文另行披露者外，於二零二三年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何借貸、按揭、押記或債權證、貸款資本、銀行貸款及透支、定期貸款或其他貸款、債務證券或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸或租購承擔、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債或債務之未償還債務。

## 3. 營運資金

董事經周詳及審慎考慮並計及本集團現時可用內部財務資源及收購事項之影響後認為，於並無不可預見之情況下，本集團將有充裕營運資金應付其現時對本通函日期起計至少十二個月之需求。

#### 4. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，本集團的財務或經營狀況自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來並無任何重大不利變動。

#### 5. 財務及貿易前景

誠如本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報所披露，於二零二二年，本集團致力於持續擴大在管規模，實現管理規模雙破億；不斷拓展優質項目，打造主力業態標桿；加強精細化管理，逐步完善標準化服務體系；拓展創新運營模式，擁抱智能服務趨勢；將服務品質作為立業之本，客戶滿意度創新高。本集團秉承着匠心打造品質服務的理念，不斷提升業主滿意度，以用戶需求作為服務重心，以用戶滿意度為追求目標，實現可持續、高質量的發展。

於二零二三年，本集團致力於進一步擴大業務規模、提供多元化服務，立志成為中國品牌卓越的綜合物業管理服務提供商。本集團通過持續優化區域優勢城市佈局、豐富拓展渠道來強化第三方拓展能力，繼續深耕已重倉區域的一二線城市和其他戰略性佈局城市，深耕高能級城市，加大精細化運營，擴大區域協同管理效用，針對項目達成提質增效。本集團亦拓展公建、物流園、學校等其他業態，加速多業態拓展組合佈局，實現綜合拓展能力提升，以補充其住宅及商業物業主要業務線的密集發展，並通過渠道開拓、戰略合作等方式探索多業態物業管理服務，加速補充具有成長潛力、可發揮協同效應的醫院、學校、政府辦公、產業園等業態。

本集團將在堅持服務主業的同時，結合自身優勢主動調整業務結構佈局。在社區增值業務方面，本集團將深耕「社區生活服務、租售服務、美居服務、空間資源」四大主力業務航道，提升縱向業務精度；在夯實主力業務基礎的同時，本集團將積極響應政策支持，探索社區增值養老新興業務。非業主增值業務方面，本集團重視打造專業化服務能

力，細化服務品類，形成一站式工程運維服務解決方案。本集團將加強商寫資管平台運營能力建設，進一步提升經營管理能力，深度挖掘商寫客戶群的需求，優化基礎物管服務加輕資產商業資管服務的全鏈條服務體系，擴大商寫板塊規模，增強盈利能力，提升核心競爭力。本集團將圍繞商業資產探索開展特色配套服務內容，整合物業管理和商業運營業務的團隊和資源，進一步發揮商業資產管理平台的運營優勢，通過多維度數據測算和智能化分析設計市場推廣活動，以數據化為中心優化運營管理策略，增強精細化運營能力，提升項目經營效益。

## A. 本集團的未經審核備考財務資料

### 緒言

以下為就收購車位及商用物業(「收購事項」)而編製的本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於二零二三年六月三十日之未經審核備考簡明綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」)，以供說明。下文呈列的未經審核備考財務資料旨在說明收購事項對本集團資產及負債的影響，猶如收購事項已於二零二三年六月三十日交割。

未經審核備考財務資料乃按二零二三年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表)編製，經就收購事項作出直接涉及收購事項且與未來事件或決定無關及有事實支持的備考調整。

未經審核備考財務資料由董事根據上市規則第4.29條僅為作說明用途而編製，且基於多項假設、估計、不確定性及目前所得資料。因此，未經審核備考財務資料並非旨在描述本集團在收購事項已於二零二三年六月三十日交割的情況下的實際資產及負債，亦非預測本集團日後的資產及負債。

未經審核備考財務資料應與本集團刊發的截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告所載本集團的過往財務資料及通函其他章節所載的其他財務資料一併閱讀。

## B. 於二零二三年六月三十日的未經審核備考簡明綜合資產負債表

	於二零二三年 六月三十日的 本集團		備考調整		於二零二三年 六月三十日 收購事項後的 本集團
	人民幣千元 (未經審核) (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>					
投資物業	73,578	—	—	—	73,578
物業、廠房及設備	109,286	—	—	—	109,286
無形資產	721,128	—	—	—	721,128
使用權資產	13,533	—	—	—	13,533
於合營企業的投資	60,520	—	—	—	60,520
遞延所得稅資產	102,712	(23,776)	—	—	78,936
	<u>1,080,757</u>	<u>(23,776)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,056,981</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	206,321	467,845	(51,404)	—	622,762
貿易應收款項及應收票據	1,309,123	—	—	—	1,309,123
預付款項及其他應收款項	1,011,753	(467,845)	—	—	543,908
合約資產	21,342	—	—	—	21,342
受限制銀行存款	4,930	—	—	—	4,930
現金及現金等價物	624,411	—	—	—	624,411
	<u>3,177,880</u>	<u>—</u>	<u>(51,404)</u>	<u>—</u>	<u>3,126,476</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	1,296,434	—	(51,404)	2,212	1,247,242
合約負債	590,292	—	—	—	590,292
租賃負債	5,573	—	—	—	5,573
即期稅項負債	50,187	—	—	—	50,187
	<u>1,942,486</u>	<u>—</u>	<u>(51,404)</u>	<u>2,212</u>	<u>1,893,294</u>
<b>流動資產／負債淨額</b>	<u>1,235,394</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2,212)</u>	<u>1,233,182</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>2,316,151</u>	<u>(23,776)</u>	<u>—</u>	<u>(2,212)</u>	<u>2,290,163</u>
<b>非流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	15,535	—	—	—	15,535
租賃負債	6,904	—	—	—	6,904
遞延所得稅負債	57,116	—	—	—	57,116
	<u>79,555</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>79,555</u>
<b>資產淨值</b>	<u>2,236,596</u>	<u>(23,776)</u>	<u>—</u>	<u>(2,212)</u>	<u>2,210,608</u>

附註：

1. 本集團於二零二三年六月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表乃摘錄自本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的已刊發中期報告。由於本集團應收可退還按金的範圍限制，故核數師對本集團於二零二三年六月三十日的未經審核簡明綜合財務報表發表保留結論。
2. 該調整反映(i)為抵銷收購事項的代價而對應收可退還按金的合約條款作出重大修訂，導致於二零二三年六月三十日終止確認賬面值為人民幣467,845,000元的應收可退還按金，(ii)由於終止確認，於二零二三年六月三十日應收可退還按金的預期信貸虧損產生遞延稅項資產撥回，及(iii)按成本確認存貨，即於收購事項時為收購該等資產而給予的應收可退還按金的公平值人民幣467,845,000元。

於終止確認日期，應收可退還按金的賬面值為人民幣467,845,000元(已扣除預期信貸虧損人民幣158,505,000元)，而所獲得該等資產的賬面值亦為人民幣467,845,000元。因此，於終止確認應收可退還按金時，概無於損益確認收益或虧損。

由於本集團將於收購事項交割後於日常業務過程中持有該等資產以供出售，故該等資產分類為存貨。該等資產初步按成本計量，其後按成本及可變現淨值之較低者計量。該價值變動將於損益確認。

3. 該調整反映確認收購事項直接應佔的其他購置成本，因此構成存貨成本的一部分。該金額指(i)本集團應付印花稅人民幣313,000元，及(ii)進項增值稅人民幣51,717,000元，於收購事項交割後可透過抵銷銷項增值稅向稅務機關收回，因此確認為其他應付款項。
4. 該調整反映確認編製聯合公告及本通函直接應佔的交易成本，估計約為人民幣2,212,000元。
5. 概無作出調整以反映任何貿易或本集團於二零二三年六月三十日後訂立的其他交易。

### C. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告

以下為本附錄所載獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司有關本集團未經審核備考財務資料的報告全文，僅為載入本通函而編製。



#### 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告

致遠洋服務控股有限公司列位董事

吾等已完成核證工作，以就遠洋服務控股有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）編製的 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司日期為二零二三年九月二十五日有關建議收購車位及商用物業（「收購事項」）刊發的通函（「通函」）附錄二第II-1頁至II-3頁所載 貴集團於二零二三年六月三十日的未經審核備考簡明綜合資產負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函附錄二第II-1頁至II-3頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購事項對 貴集團於二零二三年六月三十日的財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零二三年六月三十日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二三年六月三十日止六個月期間的未經審核簡明綜合中期財務報表，而關於該財務報表的附帶保留結論的審閱報告已予發出。

#### 董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。



### 吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

吾等應用香港質量管理準則第1號「進行財務報表審計或審閱之事務所的質量管理」，要求吾等設計、實施及運營質量管理體系，包括有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策或程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。除對吾等於發出日期所指明的收件人所負的責任外，吾等概不就以往發出編製未經審核備考財務資料所用財務資料的任何報告承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在是次委聘過程中，吾等也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，吾等概不保證事項或交易於二零二三年六月三十日的實際結果與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準

以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關未經審核備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策相符；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零二三年九月二十五日

下文為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本公司同意收購之物業權益於二零二三年七月三十一日之價值的意見所編製以供載入本通函的函件、估值概要及估值報告全文。



香港  
鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心  
27樓

敬啟者：

### 指示、目的及估值日期

我們按照遠洋服務控股有限公司（「貴公司」）的指示對遠洋集團控股有限公司及其附屬公司（以下統稱「遠洋集團控股集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的目標物業（包括(i)4,961個車位的使用權及(ii)168個附屬商業裙房單位）進行估值，我們確認曾視察該等物業、作出相關查詢並取得其他我們認為是必要的資料，以便向閣下提供我們對該等物業於二零二三年七月三十一日（「估值日期」）的市值的意見。

### 市值的定義

我們對物業及使用權各自的估值指各自市值，即根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二零年版）定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，自願買方及自願賣方均在知情、審慎且並無受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

我們確認根據香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會估值準則（二零二零年版）進行估值。

我們完全根據權益基準對每一項物業或使用權進行估值。

## 估值基準及假設

我們對各物業或使用權的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或買方可用的任何價值因素)所引致的估價升跌。

我們進行估值時，我們已依賴 貴公司的中國法律顧問柯傑律師事務所提供有關遠洋集團控股集團於中國的物業業權及物業權益的資料及意見。除法律意見另有說明外，對物業權益進行估值，我們已假設遠洋集團控股集團擁有各物業的可強制執行物業權益，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用期限整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業，且已悉數支付任何應付的出讓金。

有關業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴公司提供的資料列載於各估值報告中的附註。

我們於估值中並無考慮任何有關物業的抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

## 估值方法

在對遠洋集團控股集團在中國持作出售的物業及使用權進行估值時，我們採用市場比較法，並假設該等物業中的每一項是按現況出售，並經參考相關市場上可資比較的出售交易，惟須就標的物業及可資比較物業作出適當調整。鑒於該等物業多為附屬商業裙房單位及停車位，一般都有可資比較的銷售交易和有關該等銷售的資料，因此，我們採用了市場比較法，這與市場慣例一致。

以下是我們估值所使用的關鍵假設：

以下各項之市場單位價格(扣除增值稅(「**增值稅**」))

- (I) 車位：每個人民幣58,000元至人民幣401,000元
- (II) 商業物業(一樓)：按建築面積(「**建築面積**」)計為每平方米人民幣18,800元至人民幣24,000元

## 資料來源

我們進行估值時，我們已依賴 貴公司及 貴公司法律顧問柯傑律師事務所提供有關遠洋集團控股集團於中國的物業業權及物業權益的資料及意見。

就所有物業而言，我們已接納 貴公司及遠洋集團控股集團所提供有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇識別資料、樓宇竣工日期、停車位數目、佔用詳情、租金收入、地盤及建築面積、遠洋集團控股集團應佔權益以及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積乃根據提供予我們的資料而釐定，故僅為約數。我們並無理由懷疑 貴公司提供予我們對估值屬重要的資料的真確性及準確性。 貴公司亦已向我們表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

我們謹此指出，我們獲提供有關中國物業的文件主要以中文編寫，英文譯本是我們對內容的理解。

## 業權核查

我們已獲提供有關該等於中國的物業的文件摘要。然而，我們並無勘察文件正本以確定是否存在並無出現於我們獲提供的文件中之任何修訂。我們亦無法確定各項物業權益之業權，因此，我們依賴 貴公司或 貴公司的法律顧問就 貴公司於中國的物業權益的權益所提供的意見。

## 實地勘察

於二零二三年六月，我們已視察該等物業的外部並在可能情況下視察其內部。我們並無進行結構測量，惟在勘察過程中並無注意到任何嚴重缺陷。然而，我們無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並無測試任何公共設施。

除另有說明外，我們並無進行實地度量，以核實該等物業的土地及樓面面積，並假設提交我們的文件所載面積均屬準確。

## 貨幣

除另有說明外，估值概要及估值報告所列的所有貨幣金額以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

## 其他披露事項

我們確認，戴德梁行有限公司及以下簽署人士並無任何金錢或其他利益，而會與物業權益的適當估值出現衝突，或合理地被視為能夠影響我們作出公正意見之能力。我們確認，我們為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所指的獨立合資格估值師。

貴公司及遠洋集團控股有限公司已分別委任我們編製該等物業權益的估值以供公開披露，而上述各指示方均充分知悉並同意我們同時對該等物業權益進行估值。貴公司及遠洋集團控股有限公司理解並同意，我們的估值乃在公正的基礎上進行，不偏袒任何相關方。

敬請垂注我們隨附的估值概要及估值報告。

此 致

遠洋服務控股有限公司  
董事局 台照  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座  
601

為及代表  
戴德梁行有限公司  
高級董事  
林淑敏  
皇家特許測量師學會會員  
香港測量師學會會員  
註冊專業測量師(產業測量)  
大中華區估價及顧問服務部  
謹啟

二零二三年九月二十五日

附註：林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及諮詢服務方面擁有超過30年經驗。林女士具備充足的勝任估值工作所需的現時全國市場知識、技巧及理解。

## 估值概要

## 遠洋集團控股集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業名稱	於二零二三年 七月三十一日 現況下之市值 (人民幣元)	遠洋集團控股 集團應佔權益 (%)	於二零二三年 七月三十一日 遠洋集團控股 集團應佔現況下 之市值 (人民幣元)
1	遠洋萬和公館部分地下車位使用權	16,840,000	100	16,840,000
2	萬和府部分地下車位使用權	24,480,000	100	24,480,000
3	萬和府B地塊部分地下車位使用權	38,250,000	100	38,250,000
4	萬和城1期、2期及3期部分地下車位使用權	58,630,000	100	58,630,000
5	遠洋風景1期及2期部分地下車位使用權	31,590,000	100	31,590,000
6	遠洋山水部分地下車位使用權	31,130,000	100	31,130,000
7	大河宸章部分地下車位使用權	14,460,000	100	14,460,000
8	廣陵宸章部分地下車位使用權	16,650,000	100	16,650,000
9	西溪公館部分地下車位使用權	381,930,000	100	381,930,000
10	萬和四季部分地下車位使用權	63,160,000	100	63,160,000
11	遠洋風景部分商業用房	131,010,000	100	131,010,000
12	悅光年部分商業用房	86,780,000	100	86,780,000
	合計	<u>894,910,000</u>		<u>894,910,000</u>

## 估值報告

## 遠洋集團控股集團於中國持作出售的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二三年 七月三十一日 現況下之市值
1. 中華人民共和國 北京市 朝陽區 望通路 遠洋萬和公館部分 地下車位使用權	該物業包括於二零一五年落成的遠洋萬和公館的42個未售出停車位。  該物業位於北京中央商務區。附近的開發項目主要為辦公及住宅性質。該物業有多條公交路線，且靠近望京東地鐵站。  該物業的總建築面積為1,816.31平方米。  該物業已獲授的土地使用權年期為50年，於二零六零年四月十八日屆滿，作停車用途。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣16,840,000元  (人民幣壹仟陸佰捌拾肆萬元)  (遠洋集團控股集團應佔100%權益：人民幣16,840,000元)

## 附註：

- (1) 根據42份日期為二零一八年二月二十四日至二零一八年三月一日的不動產權證，該物業(包括總佔地面積8,096.37平方米)的土地使用權及該物業(包括總建築面積約1,816.31平方米)的房屋所有權已歸屬北京遠新資產管理有限公司，於二零六零年四月十八日到期，為期50年，用作停車位，其詳情如下：

區域	證書編號	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
9-11	(2018)0025143	二零一八年二月二十四日	地下車位	40.72
9-11	(2018)0025147	二零一八年二月二十四日	地下車位	44.02
9-11	(2018)0025152	二零一八年二月二十四日	地下車位	44.02
9-11	(2018)0025169	二零一八年二月二十四日	地下車位	28.17
9-11	(2018)0025012	二零一八年二月二十四日	地下車位	40.72
9-11	(2018)0025034	二零一八年二月二十四日	地下車位	46.10
9-11	(2018)0025038	二零一八年二月二十四日	地下車位	46.10



區域	證書編號	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
9-11	(2018)0025058	二零一八年二月二十四日	地下車位	44.02
9-11	(2018)0025076	二零一八年二月二十四日	地下車位	44.02
9-11	(2018)0025084	二零一八年二月二十四日	地下車位	44.02
9-11	(2018)0026451	二零一八年三月一日	地下車位	48.02
9-11	(2018)0025089	二零一八年二月二十四日	地下車位	48.02
9-11	(2018)0025091	二零一八年二月二十四日	地下車位	47.54
9-11	(2018)0025097	二零一八年二月二十四日	地下車位	47.54
9-11	(2018)0025074	二零一八年二月二十四日	地下車位	44.02
9-11	(2018)0025092	二零一八年二月二十四日	地下車位	48.02
9-11	(2018)0025068	二零一八年二月二十四日	地下車位	48.02
9-11	(2018)0025067	二零一八年二月二十四日	地下車位	48.02
9-11	(2018)0025080	二零一八年二月二十四日	地下車位	40.72
9-11	(2018)0025090	二零一八年二月二十四日	地下車位	44.02
9-11	(2018)0025102	二零一八年二月二十四日	地下車位	44.02
9-11	(2018)0025103	二零一八年二月二十四日	地下車位	48.02
9-11	(2018)0025144	二零一八年二月二十四日	地下車位	44.02
9-11	(2018)0025157	二零一八年二月二十四日	地下車位	44.02
9-11	(2018)0025165	二零一八年二月二十四日	地下車位	44.02
9-11	(2018)0025166	二零一八年二月二十四日	地下車位	44.02
9-11	(2018)0025176	二零一八年二月二十四日	地下車位	42.26
9-11	(2018)0025178	二零一八年二月二十四日	地下車位	28.17
9-11	(2018)0026450	二零一八年三月一日	地下車位	44.02
9-11	(2018)0025116	二零一八年二月二十四日	地下車位	44.02
9-11	(2018)0025216	二零一八年二月二十四日	地下車位	48.02
9-11	(2018)0025223	二零一八年二月二十四日	地下車位	44.02
9-11	(2018)0025226	二零一八年二月二十四日	地下車位	44.02
9-11	(2018)0025205	二零一八年二月二十四日	地下車位	44.02
9-11	(2018)0025201	二零一八年二月二十四日	地下車位	48.02
9-11	(2018)0025198	二零一八年二月二十四日	地下車位	44.02
3	(2018)0025183	二零一八年二月二十四日	地下車位	38.86
3	(2018)0025189	二零一八年二月二十四日	地下車位	38.86
3	(2018)0025191	二零一八年二月二十四日	地下車位	38.86
3	(2018)0025210	二零一八年二月二十四日	地下車位	38.86
3	(2018)0025212	二零一八年二月二十四日	地下車位	38.86
3	(2018)0025128	二零一八年二月二十四日	地下車位	37.45
總計				<b>1,816.31</b>

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關銷售可資比較項目。選擇可資比較項目主要基於以下標準：(i)交易發生於過去一年；(ii)可資比較項目位於同一地區；(iii)可資比較項目的性質與該物業相似。該等可資比較項目的單位價格介乎每個車位約人民幣360,000元至人民幣430,000元。

所考慮的車位銷售可資比較項目詳情載列如下：

可資比較項目	完成單位價格 (人民幣元/個)
昆泰嘉瑞中心公寓	410,000
首開國風尚樾	360,000
建發·望京養雲	430,000

我們為達致估值作出的主要調整包括但不限於以下：

因素	調整
交通便利性	0%至4%
樓齡及維修	-2%至0%

在達致主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮到該物業與可資比較物業在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、鄰近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為倘該物業優於可資比較物業，則作出向上調整。相反，倘該物業次於或不及可資比較物業，則作出向下調整。

- (3) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 北京遠新資產管理有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的不動產權證及受中國法律法規的承認和保護，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
  - (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
  - (c) 根據中國法律法規，北京遠新資產管理有限公司不得直接轉讓物業所有權，但可以轉讓使用權的形式轉讓該物業，該物業的上述使用權轉讓合法有效。在適用中國法律規定及有關轉讓住宅開發項目車位政策的規限下， 貴公司有權從該物業中受益，並可於轉讓期間轉讓該物業使用權予其他方，同時 貴公司須優先滿足遠洋萬和公館個人業主的需求；
  - (d) 北京遠新資產管理有限公司通過直接轉讓物業所有權購買該物業。轉讓協議屬合法有效，轉讓協議所述物業全部代價均已支付並結清。
- (4) 史心怡擁有5年的北京物業估值經驗，於二零二三年六月十六日勘察該物業。

## 估值報告

			於二零二三年 七月三十一日 現況下之市值
物業	描述及租期	佔用詳情	
2. 中華人民共和國 天津市 濱海新區 中新天津生態城 南部片區 18b地塊 萬和府部分地下車位 使用權	該物業包括於二零二二年落成的萬和府的240個未售出停車位。  該物業位於中新天津生態城。附近的開發項目主要為住宅性質。該物業有多條公交路線，且靠近省道中新大道。  該物業的總建築面積為3,079.92平方米。  該物業已獲授的土地使用權年期為70年，於二零七九年一月十四日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣24,480,000元  (人民幣貳仟肆佰肆拾捌萬元)  (遠洋集團控股集團應佔100%權益：人民幣24,480,000元)

## 附註：

- (1) 根據日期為二零二零年十二月十五日的不動產權證第(2020)1010157號(土地部分)，該物業(包括總佔地面積72,182.3平方米)的土地使用權已歸屬天津市遠方置業有限公司，於二零七九年一月十四日到期，為期70年，作住宅用途。  
  
該物業構成上述證書範圍的一部分。
- (2) 根據日期為二零二零年十二月八日的建設工程規劃許可證第(2020) 0049號，中新天津生態城南片區18b地塊項目的建設工程，總許可建築面積為79,684平方米。符合建設工程規定並已獲批准。  
  
該物業構成上述許可證範圍的一部分。
- (3) 根據日期為二零二零年十二月十四日的建築工程施工許可證第1204102020121401121號，總建築面積110,684.00平方米的建築工程獲批施工。

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

- (4) 根據建築工程竣工驗收表格，總建築面積111,106.05平方米的建築工程已竣工：

該物業構成上述表格範圍的一部分。

- (5) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關銷售可資比較項目。選擇可資比較項目主要基於以下標準：(i)交易發生於過去一年；(ii)可資比較項目位於同一地區；(iii)可資比較項目的性質與該物業相似。該等可資比較項目的單位價格介乎每個車位約人民幣100,000元至人民幣110,000元。

所考慮的車位銷售可資比較項目詳情載列如下：

可資比較項目	完成單位價格 (人民幣元/個)
生態萬達廣場項目	100,000
雅居樂濱河雅郡	110,000
貽成學府壹號	108,000

我們為達致估值作出的主要調整包括但不限於以下：

因素	調整
交通便利性	0%至5%
臨街	0%至3%

在達致主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮到該物業與可資比較物業在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、鄰近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為倘該物業優於可資比較物業，則作出向上調整。相反，倘該物業次於可資比較物業，則作出向下調整。

- (6) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 天津市遠方置業有限公司正在申請不動產權證，預計不遲於二零二三年九月底完成；
  - 天津市遠方置業有限公司有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
  - 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
  - 根據中國法律法規，天津市遠方置業有限公司不得直接轉讓物業所有權，但可以轉讓使用權的形式轉讓該物業，該物業的上述使用權轉讓合法有效，於二零七九年一月十四日到期。在適用中國法律規定及有關轉讓住宅開發項目車位政策的規限下， 貴公司有權從該物業中受益，並

可於轉讓期間轉讓該物業使用權予其他方，同時 貴公司須優先滿足萬和府個人業主的需求；

- (e) 國有土地使用權出讓合同所列物業的土地出讓金均已支付及結清。
- (7) 王珺擁有7年的天津物業估值經驗，於二零二三年六月十九日勘察該物業。

## 估值報告

			於二零二三年 七月三十一日 現況下之市值
物業	描述及租期	佔用詳情	
3. 中華人民共和國 濟南市 槐蔭區 經十路 萬和府B地塊部分地下 車位使用權	該物業包括於二零二二年落成的萬和府未售出的209個車位。  該物業位於濟南市西部。附近的開發項目主要為商業及住宅性質。該物業有多條公交路線，距離濟南火車站約4公里。  該物業的總建築面積為5,609.92平方米。  該物業已獲授的土地使用權年期為70年，於二零八九年三月六日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣38,250,000元  (人民幣叁仟捌佰 貳拾伍萬元)  (遠洋集團控股集團 應佔100%權益： 人民幣38,250,000元)

## 附註：

- (1) 根據日期為二零二二年三月二日的不動產權證第(2022) 0040470號，該物業(包括總佔地面積42,719.00平方米)的土地使用權及該物業(總建築面積5,609.92平方米)的房屋所有權已歸屬山東遠祥置業有限公司，於二零八九年三月六日到期，為期70年，作住宅用途。
- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關銷售可資比較項目。選擇可資比較項目主要基於以下標準：(i)交易發生於過去一年；(ii)可資比較項目位於同一地區；(iii)可資比較項目的性質與該物業相似。該等可資比較項目的單位價格介乎每個車位約人民幣179,400元至人民幣208,000元。

所考慮的車位銷售可資比較項目詳情載列如下：

可資比較項目	完成單位價格 (人民幣元/個)
中海匯德里項目	179,400
嶺秀城項目	197,400
保利天禧項目	208,000

我們為達致估值作出的主要調整包括但不限於以下：

因素	調整
交通	-4%至6%
交通便利性	-4%至6%

在達致主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮到該物業與可資比較物業在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、鄰近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為倘該物業優於可資比較物業，則作出向上調整。相反，倘該物業次於可資比較物業，則作出向下調整。

- (3) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 山東遠祥置業有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的不動產權證及受中國法律法規的承認和保護，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
  - (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
  - (c) 根據中國法律法規，山東遠祥置業有限公司不得直接轉讓物業所有權，但可以轉讓使用權的形式轉讓該物業，該物業的上述使用權轉讓合法有效，於二零八九年三月六日到期。在適用中國法律規定及有關轉讓住宅開發項目車位政策的規限下， 貴公司有權從該物業中受益，並可於轉讓期間轉讓該物業使用權予其他方，同時 貴公司須優先滿足B地塊萬和府個人業主的需
  - (d) 國有土地使用權出讓合同所列物業的土地出讓金均已支付及結清。
- (4) 吳延輝擁有2年的濟南物業估值經驗，於二零二三年六月十五日勘察該物業。

## 估值報告

			於二零二三年 七月三十一日 現況下之市值
物業	描述及租期	佔用詳情	
4. 中華人民共和國 天津市 西青區 梨雙路與津港公路 交口 萬和城1期、2期及 3期部分地下車位 使用權	<p>該物業包括於二零一二年至二零一五年間落成的萬和城1期至3期的715個未售車位。</p> <p>該物業位於西青區。附近的開發項目主要為商業及住宅性質。該物業有多條公交路線，且靠近解放南路地鐵站。</p> <p>該物業的總建築面積為11,484.00平方米。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權年期為70年，於二零八年二月十日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	<p>人民幣58,630,000元</p> <p>(人民幣伍仟捌佰陸拾叁萬元)</p> <p>(遠洋集團控股集團應佔100%權益：人民幣58,630,000元)</p>



附註：

- (1) 根據3份不動產權證，該物業(包括總佔地面積31,955.3平方米)的土地使用權及該物業(建築面積約62,075.15平方米)的房屋所有權已歸屬天津市遠贏置業有限公司，於二零二零年十月二日到期，為期70年，作住宅用途。各份證書的詳情概述如下：

區域	證書編號	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
1	111011304874	二零一三年十一月四日	非住宅用途	22,597.29
2	111011404873	二零一四年三月十八日	非住宅用途	26,836.36
3	1017531	二零一五年十二月十一日	非住宅用途	<u>12,641.50</u>
<b>總計</b>				<b><u>62,075.15</u></b>

該物業構成上述證書範圍的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關銷售可資比較項目。選擇可資比較項目主要基於以下標準：(i)交易發生於過去一年；(ii)可資比較項目位於同一地區；(iii)可資比較項目的性質與該物業相似。該等可資比較項目的單位價格介乎每個車位約人民幣80,000元至人民幣100,000元。

所考慮的車位銷售可資比較項目詳情載列如下：

可資比較項目	完成單位價格 (人民幣元/個)
美域華庭	88,000
正榮潤璟灣	80,000
藝墅家·酩悅	100,000

我們為達致估值作出的主要調整包括但不限於以下：

因素	調整
位置及環境	0%至5%
樓齡及維修	-10%至5%

在達致主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮到該物業與可資比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、鄰近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為倘該物業優於可資比較項目，則作出向上調整。相反，倘該物業次於可資比較項目，則作出向下調整。

- (3) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 天津市遠贏置業有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得不動產權證，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
  - (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
  - (c) 根據中國法律法規，天津市遠贏置業有限公司不得直接轉讓物業所有權，但可以轉讓使用權的形式轉讓該物業，該物業的上述使用權轉讓合法有效，於二零二零年二月十日到期。在適用中國法律規定及有關轉讓住宅開發項目車位政策的規限下， 貴公司有權從該物業中受益，並可於轉讓期間轉讓該物業使用權予其他方，同時 貴公司須優先滿足萬和城個人業主的需求；
  - (d) 國有土地使用權出讓合同所列物業的土地出讓金均已支付及結清。
- (4) 王珺擁有7年的天津物業估值經驗，於二零二三年六月二十日勘察該物業。

## 估值報告

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二三年 七月三十一日 現況下之市值
5. 中華人民共和國 天津市 東麗區 歸航路311號、 312號遠洋風景1期、 2期部分地下車位 使用權	該物業包括於二零一二 年落成的遠洋風景1期至 2期的390個未售停車 位。  該物業位於東麗區。附近 的開發項目主要為住宅 性質。該物業有多條公交 路線，且靠近張貴莊地鐵 站。  該物業的總建築面積為 6,405.00平方米。  該物業已獲授的土地使 用權年期為70年，於二零 七七年六月十三日屆滿， 作住宅用途。	於估值日期，該物 業為空置及已落成 待售。	人民幣31,590,000元  (人民幣叁仟壹佰 伍拾玖萬元)  (遠洋集團控股集團 應佔100%權益： 人民幣31,590,000元)

## 附註：

- (1) 根據2份不動產權證，該物業(包括總佔地面積165,897.5平方米)的土地使用權及該物業(總建築面積約53,498.67平方米)的房屋所有權已歸屬天津宇華房地產開發有限公司，於二零七七年六月十三日到期，為期70年，作住宅用途。各份證書的詳情概述如下：

區域	證書編號	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
1	110011510523	二零一五年五月二十六日	非住宅用途	36,400.50
2	110011309788	二零一三年七月十九日	非住宅用途	<u>17,098.17</u>
總計				<u><u>53,498.67</u></u>

該物業構成上述證書範圍的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關銷售可資比較項目。選擇可資比較項目主要基於以下標準：(i)交易發生於過去一年；(ii)可資比較項目位於同一地區；(iii)可資比較項目的性質與該物業相似。該等可資比較項目的單位價格介乎每個車位約人民幣90,000元至人民幣100,000元。

所考慮的車位銷售可資比較項目詳情載列如下：

可資比較項目	完成單位價格 (人民幣元/個)
智慧科學城	90,000
譽東苑	100,000
大華清水灣	90,000

我們為達致估值作出的主要調整包括但不限於以下：

因素	調整
樓齡及維修	-3%至0%

在達致主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮到該物業與可資比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、鄰近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為倘該物業優於可資比較項目，則作出向上調整。相反，倘該物業次於可資比較項目，則作出向下調整。

- (3) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 天津宇華房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的不動產權證，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
  - 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
  - 根據中國法律法規，天津宇華房地產開發有限公司不得直接轉讓物業所有權，但可以轉讓使用權的形式轉讓該物業，該物業的上述使用權轉讓合法有效，於二零七七年六月十三日到期。在適用中國法律規定及有關轉讓住宅開發項目車位政策的規限下， 貴公司有權從該物業中受益，並可於轉讓期間轉讓該物業使用權予其他方，同時 貴公司須優先滿足遠洋風景個人業主的需求；

- (d) 國有土地使用權出讓合同所列物業的土地出讓金均已支付及結清。
- (4) 王珺擁有7年的天津物業估值經驗，於二零二三年六月十九日勘察該物業。

## 估值報告

			於二零二三年 七月三十一日 現況下之市值
物業	描述及租期	佔用詳情	
6. 中華人民共和國 青島市 即墨區 官場村377號 遠洋山水部分地下 車位使用權	該物業包括於二零二三年落成的遠洋山水的440個未售停車位。  該物業位於青島市即墨區。附近的開發項目主要為辦公及住宅性質。該物業有多條公交路線，且靠近鼇山衛地鐵站。  該物業的總建築面積為5,463.46平方米。  該物業已獲授的土地使用權年期為70年，於二零九一年一月二十四日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣31,130,000元  (人民幣叁仟壹佰壹拾叁萬元)  (遠洋集團控股集團應佔100%權益： 人民幣31,130,000元)

## 附註：

- (1) 根據日期為二零二一年一月二十九日之國有土地使用權證第(2021) 0002910號(土地部分)，該物業(包括總佔地面積43,811.00平方米)的土地使用權已歸屬青島遠茂置業有限公司，於二零九一年一月二十四日到期作住宅用途及於二零六一年一月二十四日到期，作商業用途。  
  
該物業構成上述證書範圍的一部分。
- (2) 根據日期為二零二一年二月二日的建設用地規劃許可證第370201202139004號，該物業的擬定建設用地用途符合城鎮規劃要求和佔地面積43,811.00平方米的建設許可證。  
  
該物業構成上述許可證範圍的一部分。
- (3) 根據日期為二零二一年四月九日的4份建設工程規劃許可證，以青島遠茂置業有限公司為受益人的項目建設工程(總許可建築面積為118,772.00平方米)，符合建設工程規定並已獲批准。

許可證編號	項目名稱	建築面積 (平方米)
370201202139003	遠洋山水一期	29,423.71
370201202139004	遠洋山水二期	29,740.69
370201202139005	遠洋山水三期	41,609.35
370201202139006	遠洋山水四期	17,998.25
<b>總計</b>		<b><u>118,772.00</u></b>

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

- (4) 根據4份建築工程施工許可證，該物業的建築工程獲准施工，詳情如下：

許可證編號	項目名稱	建築面積 (平方米)
370282202104270101	遠洋山水一期	29,423.71
370282202105240101(SUP)	遠洋山水二期	29,740.69
370282202104160101	遠洋山水三期	41,609.35
370282202104160201	遠洋山水四期	17,998.25
<b>總計</b>		<b><u>118,772.00</u></b>

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

- (5) 根據完工證書，地下車位部分(總建築面積31,150.00平方米)已完工，各份證書的詳情概述如下：

證書編號	項目名稱	用途	建築面積 (平方米)
2023-006	遠洋山水一期	地下車位	7,784.73
2023-007	遠洋山水二期		7,281.52
2023-008	遠洋山水三期		12,292.56
2023-009	遠洋山水四期		3,791.19
<b>總計</b>			<b><u>31,150.00</u></b>

該物業構成上述證書範圍的一部分。

- (6) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關銷售可資比較項目。選擇可資比較項目主要基於以下標準：(i)交易發生於過去一年；(ii)可資比較項目位於同一地區；(iii)可資比較項目的性質與該物業相似。該等可資比較項目的單位價格介乎每個車位約人民幣70,000元至人民幣100,000元。

所考慮的車位銷售可資比較項目詳情載列如下：

可資比較項目	完成單位價格 (人民幣元/個)
萬科紫郡	75,000
青島藍波灣	70,000
魯商健康城	100,000

我們為達致估值作出的主要調整包括但不限於以下：

因素	調整
交通便利性	0%至5%
聲譽	-10%至0%
臨街	-4%至0%

在達致主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮到該物業與可資比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、鄰近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為倘該物業優於可資比較項目，則作出向上調整。相反，倘該物業次於可資比較項目，則作出向下調整。

- (7) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 青島遠茂置業有限公司擁有該物業的法定、有效及完整使用權及有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業並從中受益；
  - (b) 該物業所屬物業項目在建工程已抵押予上海浦東發展銀行青島分行，抵押金額約為人民幣394.9百萬元，抵押期由二零二一年七月一日至二零二四年六月三十日；
  - (c) 根據中國法律法規，青島遠茂置業有限公司不得直接轉讓物業所有權，但可以轉讓使用權的形式轉讓該物業，該物業的上述使用權轉讓合法有效，於二零九一年一月二十四日到期。在適用中國法律規定及有關轉讓住宅開發項目車位政策的規限下， 貴公司有權從該物業中受益，並可於轉讓期間轉讓該物業使用權予其他方，同時 貴公司須優先滿足遠洋山水個人業主的需求；
  - (d) 國有土地使用權出讓合同所列物業的土地出讓金均已支付及結清。
- (8) 孫輝擁有5年的青島物業估值經驗，於二零二三年六月十五日勘察該物業。



## 估值報告

			於二零二三年 七月三十一日 現況下之市值
物業	描述及租期	佔用詳情	
7. 中華人民共和國 揚州市 廣陵區 安林路西側、 名城路北側 大河宸章部分地下 車位使用權	該物業包括於二零二一年竣工的大河宸章未售出的241個停車位。  該物業位於揚州廣陵產業園。附近的開發項目主要為住宅性質。該物業有多條公交路線。  該物業的總建築面積為7,618.57平方米。  該物業已獲授的土地使用權年期為70年，於二零九零年四月一日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣14,460,000元  (人民幣壹仟肆佰肆拾陸萬元)  (遠洋集團控股集團應佔100%權益：人民幣14,460,000元)

## 附註：

- (1) 根據日期為二零二零年四月八日的不動產權證第(2020)0025287號，該物業(總佔地面積26,700平方米)的土地使用權已歸屬揚州遠杭置業有限公司，土地使用期限為70年，於二零九零年四月一日到期，作住宅用途。

該物業構成上述證書範圍的一部分。

- (2) 根據日期為二零二零年三月十九日的建設用地規劃許可證第3210002020G0010號，該物業的擬定建設用地用途符合城鎮規劃要求和佔地面積26,700平方米的建設許可證。

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

- (3) 根據日期為二零二零年五月八日的建設工程規劃許可證第3210002020G2218號，該物業的建築工程(總許可建築面積19,230.12平方米)符合建設工程規定並已獲批准。

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

- (4) 根據日期為二零二零年五月二十一日的建築工程施工許可證第321002202005210201號，該物業的建設(總許可建築面積19,230.12平方米)符合建設工程規定並已獲批准。

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

- (5) 根據日期為二零二二年一月八日的建築工程竣工驗收表格第3210022004140101-JX-001號，該項目(總建築面積63,418.90平方米)已竣工。

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

- (6) 根據日期為二零二零年十二月十八日的商品房預售許可證第20200255號，總建築面積15,824.80平方米的該物業獲准預售。

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

- (7) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關銷售可資比較項目。選擇可資比較項目主要基於以下標準：(i)交易發生於過去一年；(ii)可資比較項目位於同一地區；(iii)可資比較項目的性質與該物業相似。該等可資比較項目的單位價格介乎每個車位約人民幣60,000元至人民幣68,000元。

所考慮的車位銷售可資比較項目詳情載列如下：

可資比較項目	完成單位價格 (人民幣元/個)
聯發君悅華府	68,000
中海璽園	60,000
金域瓏璟	60,000

我們為達致估值作出的主要調整包括但不限於以下：

因素	調整
位置及環境	0%至5%
樓齡及維修	0%至5%

在達致主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮到該物業與可資比較物業在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、鄰近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為倘該物業優於可資比較物業，則作出向上調整。相反，倘該物業次於可資比較物業，則作出向下調整。

- (8) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 揚州遠杭置業有限公司雖然未能取得不動產權證，但 貴公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權及有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；

- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；

- (c) 根據中國法律法規，揚州遠杭置業有限公司不得直接轉讓物業所有權，但可以轉讓使用權的形式轉讓該物業，該物業的上述使用權轉讓合法有效，於二零二零年四月一日到期。在適用中國法律規定及有關轉讓住宅開發項目車位政策的規限下，貴公司有權從該物業中受益，並可於轉讓期間轉讓該物業使用權予其他方，同時貴公司須優先滿足遠洋大河宸章個人業主的需求；
  - (d) 國有土地使用權出讓合同所列物業的土地出讓金均已支付及結清。
- (9) 楊顯擁有12年的南京及揚州物業估值經驗，於二零二三年六月二十日勘察該物業。

## 估值報告

			於二零二三年 七月三十一日 現況下之市值
物業	描述及租期	佔用詳情	
8. 中華人民共和國 揚州市 廣陵區 迎賓路東側、 建新路南側 廣陵宸章部分地下 車位使用權	該物業包括於二零二二年落成的廣陵宸章未售出的287個停車位。  該物業位於揚州廣陵工業區。附近的開發項目主要為住宅性質。該物業有多條公交路線。  該物業的總建築面積為8,082.12平方米。  該物業已獲授的土地使用權年期為70年(作住宅用途)，於二零九零年十月二十一日到期。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣16,650,000元  (人民幣壹仟陸佰陸拾伍萬元)  (遠洋集團控股集團應佔100%權益：人民幣16,650,000元)

## 附註：

- (1) 根據日期為二零二零年十一月六日的不動產權證第(2020)0140657號，該物業(總佔地面積25,055平方米)的土地使用權已歸屬揚州遠陵置業有限公司，土地使用期限為70年，於二零九零年十月二十一日到期，作住宅用途。  
  
該物業構成上述證書範圍的一部分。
- (2) 根據日期為二零二零年十一月二十五日的建設工程規劃許可證第321002202050025號，該物業的建築工程(總許可建築面積17,004.99平方米)符合建設工程規定並已獲批准。  
  
該物業構成上述許可證範圍的一部分。
- (3) 根據日期為二零二零年十二月十七日的建築工程施工許可證第321002202012170101號，該物業的建設(總許可建築面積17,004.99平方米)符合建設工程規定並已獲批准。  
  
該物業構成上述許可證範圍的一部分。

- (4) 根據日期為二零二二年十一月二十四日的建築工程竣工驗收表格第3210022010290101-JX-001號，該項目(總建築面積63,155.10平方米)已竣工。

該物業構成上述表格範圍的一部分。

- (5) 根據日期為二零二一年十一月八日的商品房預售許可證第20210195號，總建築面積12,157.37平方米的該物業獲准預售。

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

- (6) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關銷售可資比較項目。選擇可資比較項目主要基於以下標準：(i)交易發生於過去一年；(ii)可資比較項目位於同一地區；(iii)可資比較項目的性質與該物業相似。該等可資比較項目的單位價格介乎每個車位約人民幣60,000元至人民幣68,000元。

所考慮的車位銷售可資比較項目詳情載列如下：

可資比較項目	完成單位價格 (人民幣元/個)
聯發君悅華府	68,000
中海璽園	60,000
金域瓏璟	60,000

我們為達致估值作出的主要調整包括但不限於以下：

因素	調整
樓齡及維修	0%至5%

在達致主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮到該物業與可資比較物業在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、鄰近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為倘該物業優於可資比較物業，則作出向上調整。相反，倘該物業次於可資比較物業，則作出向下調整。

- (7) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 揚州遠陵置業有限公司雖然未能取得不動產權證，但 貴公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權及有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業所屬物業項目土地使用權已抵押予上海浦東發展銀行揚州分行，抵押金額約為人民幣238百萬元，抵押期由二零二一年一月七日至二零二四年一月七日；
- (c) 根據中國法律法規，揚州遠陵置業有限公司不得直接轉讓物業所有權，但可以轉讓使用權的形式轉讓該物業，該物業的上述使用權轉讓合法有效，於二零九零年十月二十一日到期。在適用中國法律規定及有關轉讓住宅開發項目車位政策的規限下， 貴公司有權從該物業中受益，並

可於轉讓期間轉讓該物業使用權予其他方，同時 貴公司須優先滿足遠洋廣陵宸個人業主的需求；

- (d) 國有土地使用權出讓合同所列物業的土地出讓金均已支付及結清。
- (8) 楊顯擁有12年的南京及揚州物業估值經驗，於二零二三年六月二十日勘察該物業。

## 估值報告

於二零二三年  
七月三十一日  
現況下之市值

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二三年 七月三十一日 現況下之市值
9. 中華人民共和國 杭州市 餘杭區 文一西路822號 西溪公館部分地下 車位使用權	該物業包括於二零二零年落成的西溪公館未售出的1,370個停車位(包括420個人防停車位)。  該物業位於杭州餘杭區。附近的開發項目主要為商業及住宅性質。該物業有多條公交路線，且靠近荊長路地鐵站。  該物業的總建築面積為20,890.00平方米。  該物業已獲授的土地使用權年期為70年(作住宅用途)，於二零八零年七月三十一日到期。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣381,930,000元  (人民幣叁億捌仟壹佰玖拾叁萬元)  (遠洋集團控股集團應佔100%權益： 人民幣381,930,000元)

## 附註：

- (1) 根據日期為二零一一年四月二十日的2份國有土地使用權證，該物業(包括總佔地面積163,394.50平方米)的土地使用權已歸屬浙江國恒西溪置業有限公司，於二零八零年七月三十一日到期(作住宅用途)及二零五零年七月三十一日到期(作商業用途)。

證書編號	用途	土地使用期限屆滿日期	佔地面積 (平方米)
(2011)118-308	商業及住宅	二零八零年七月三十一日	80,588.60
(2011)118-309	商業及住宅	二零八零年七月三十一日	82,805.90
<b>總計</b>			<b><u>163,394.50</u></b>

該物業構成上述證書範圍的一部分。

- (2) 根據日期為二零一一年一月十二日的建設用地規劃許可證，總佔地面積161,395.00平方米的建設用地詳情如下：

許可證編號	用途	佔地面積 (平方米)
201101518006	商業及住宅	80,589.00
201101518007	商業及住宅	80,806.00
<b>總計</b>		<b><u>161,395.00</u></b>

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

- (3) 根據日期為二零一一年七月十五日的建築工程施工許可證第201101518056號及第201101518068號，該物業的建築工程獲准施工，詳情如下：

用途	建築物編號	建築面積(平方米)		
		總計	地上	地下
商業及住宅	北地塊28、29、37號樓及 地下室	56,073.69	40,614.10	15,459.59
商業及住宅	南地塊19號樓	<u>15,275.15</u>	<u>11,524.86</u>	<u>3,750.29</u>
<b>總計</b>		<b><u>71,348.84</u></b>	<b><u>52,138.96</u></b>	<b><u>19,209.88</u></b>

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

- (4) 根據建築工程施工許可證，總建築面積361,565.50平方米的物業已落成，詳情如下：

許可證編號	頒發日期	建築物編號	建築面積 (平方米)
330110201609200101	二零一六年 九月二十日	A-1、A-3、B-13、B-20號住宅樓、 幼稚園及地下室	156,875.12
330110201610270201	二零一六年 十月二十七日	B-1、B-12、C-1、C-13號住宅樓及 地下室	204,690.34
<b>總計</b>			<b><u>361,565.50</u></b>

該物業構成上述許可證範圍的一部分。



- (5) 根據2份建築工程竣工驗收審查表，該物業於二零二零年十二月十四日已完工，總建築面積約361,565.46平方米。

表格編號	頒發日期	樓宇用途	建築面積 (平方米)
31110020201214102	二零二零年十二月十四日	商業及住宅	156,875.12
31110020201214106	二零二零年九月二十一日	商業及住宅	<u>204,690.34</u>
<b>總計</b>			<b><u>361,565.46</u></b>

該物業構成上述表格範圍的一部分。

- (6) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關銷售可資比較項目。選擇可資比較項目主要基於以下標準：(i)交易發生於過去一年；(ii)可資比較項目位於同一地區；(iii)可資比較項目的性質與該物業相似。該等可資比較項目的單位價格介乎每個車位約人民幣23,000元至人民幣30,000元。

所考慮的車位銷售可資比較項目詳情載列如下：

可資比較項目	完成單位價格 (人民幣元/個)
富越香溪	300,000
歐美金融城	230,000
東原印未來	250,000

我們為達致估值作出的主要調整包括但不限於以下：

因素	調整
樓齡及維修 大小	1%至7% -5%至5%

在達致主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮到該物業與可資比較物業在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、鄰近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為倘該物業優於可資比較物業，則作出向上調整。相反，倘該物業次於可資比較物業，則作出向下調整。

- (7) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 浙江國恒西溪置業有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權及有權依法佔用、使用及以其他方式處置950個非人防停車位並從中受益；根據中國法律法規，浙江國恒西溪置業有限公司不得直接轉讓上述950個車位所有權，但可以轉讓使用權的形式轉讓該等停車位，950個車位的上述使用權轉讓合法有效，於二零二零年七月三十一日到期。在適用中國法律規定及有關轉

讓住宅開發項目車位政策的規限下，貴公司有權從該物業中受益，並可於轉讓期間轉讓該物業使用權予其他方，同時貴公司須優先滿足遠洋西溪公館個人業主的需求；

- (b) 遠洋億家物業服務股份有限公司杭州分公司已就420個人防車位完成人防工程定期使用登記手續。根據《城市地下空間開發利用管理規定》第25條，建設單位有權依法自營、轉讓及租賃地下空間。浙江國恒西溪置業有限公司有權依法佔用、使用及以其他方式處置上述420個人防停車位並從中受益。受杭州人防工程的限制，人防工程戰時可能獲徵用，上述420個人防停車位僅能以租賃方式交易。上述租賃合法有效，租期不超過20年。租賃期滿後可續約，人防車位的使用到期日為二零二零年七月三十一日。在適用中國法律規定及有關轉讓住宅開發項目車位政策的規限下，貴公司有權從該物業中受益，並可於轉讓期間轉讓該物業使用權予其他方，同時貴公司須優先滿足遠洋西溪公館個人業主的需求及並應明確約定承租人在戰時徵用時必須與國家合作；
  - (c) 該物業(包括1,370個未售出停車位)不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
  - (d) 國有土地使用權出讓合同所列物業(包括1,370個未售出停車位)的土地出讓金均已支付及結清。
- (8) 曾瑞翔擁有3年的杭州物業估值經驗，於二零二三年六月十九日勘察該物業。

## 估值報告

			於二零二三年 七月三十一日 現況下之市值
物業	描述及租期	佔用詳情	
10. 中華人民共和國 南京市 溧水區 寧溧公路以西 萬和四季 部分地下車位使用權	該物業包括於二零二零年落成的萬和四季的1,027個未售車位。  該物業位於南京溧水產業新城。附近的開發項目主要為辦公及住宅性質。該物業有多條公交路線。  該物業的總建築面積為13,201.46平方米。  該物業已獲授的土地使用權年期為70年(作住宅用途)及40年(作地下車位用途)，分別於二零一八年六月三日及二零一八年六月三日期。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣63,160,000元  (人民幣陸仟叁佰壹拾陸萬元)  (遠洋集團控股集團應佔100%權益： 人民幣63,160,000元)

## 附註：

(1) 根據1,027份不動產轉移登記聯繫單，該物業(包括總佔地面積74,676.43平方米)的土地使用權及該物業(包括總建築面積13,201.46平方米)的房屋所有權已歸屬南京遠乾置業有限公司，於二零一八年六月三日期，為期40年。

(2) 根據日期為二零一八年五月七日的建設用地規劃許可證第320117201810244號，該物業的建議建設土地用途符合城市規劃要求且許可建築佔地面積為74,676.43平方米。

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

(3) 根據日期為二零一八年八月二十二日的建設工程規劃許可證第3201172201810570號，該物業的建築工程(總許可建築面積為188,761平方米)符合建築工程要求且已獲得批准。

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

(4) 根據3份建築工程施工許可證，該物業的建築工程獲准施工，詳情如下：

許可證編號	建築面積(平方米)		
	總建築面積	地上	地下
320124201809070401	71,696.80	44,417.20	27,279.60
320124202006051201	96,601.80	71,644.24	24,957.56
320124202004091101	<u>20,423.79</u>	16,723.79	3,700
<b>總計</b>	<b><u>188,722.39</u></b>		

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

(5) 根據日期為二零二零年十月六日的建築工程竣工驗收表格第32011720200015號，該項目(總建築面積為131,463.41平方米)已竣工。

該物業構成上述表格範圍的一部分。

(6) 根據日期為二零二零年十二月二十五日的商品房預售許可證第202005015號，該物業獲准銷售。

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

(7) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關銷售可資比較項目。選擇可資比較項目主要基於以下標準：(i)交易發生於過去一年；(ii)可資比較項目位於同一地區；(iii)可資比較項目的性質與該物業相似。該等可資比較項目的單位價格介乎每個車位約人民幣60,000元至人民幣72,000元。

所考慮的車位銷售可資比較項目詳情載列如下：

可資比較項目	完成單位價格 (人民幣元/個)
秦淮源築	72,000
亞東同城逸境	60,000
橡樹城	70,000

我們為達致估值作出的主要調整包括但不限於以下：

因素	調整
樓齡及維修	0%至3%
位置及環境	-5%至0%

在達致主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮到該物業與可資比較物業在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、鄰近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為倘該物業優於可資比較物業，則作出向上調整。相反，倘該物業次於可資比較物業，則作出向下調整。

- (8) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 南京遠乾置業有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的不動產權證及不動產轉移登記聯繫單，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
  - (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
  - (c) 根據中國法律法規，南京遠乾置業有限公司不得直接轉讓物業所有權，但可以轉讓使用權的形式轉讓該物業，該物業的上述使用權轉讓合法有效，於二零五八年六月三日到期。在適用中國法律規定及有關轉讓住宅開發項目車位政策的規限下， 貴公司有權從該物業中受益，並可於轉讓期間轉讓該物業使用權予其他方，同時 貴公司須優先滿足萬和四季個人業主的需求；
  - (d) 國有土地使用權出讓合同所列物業的土地出讓金均已支付及結清。
- (9) 楊顯擁有12年的南京及揚州物業估值經驗，於二零二三年六月十九日勘察該物業。

## 估值報告

			於二零二三年 七月三十一日 現況下之市值
物業	描述及租期	佔用詳情	
11. 中華人民共和國 貴陽市 雲岩區 數博大道黎蘇路30號 遠洋風景商業用房	<p>該物業包括於二零二一年竣工的101個未售出車位。</p> <p>該物業位於貴陽市雲岩區。</p> <p>附近的開發項目主要為商業及住宅性質。該等物業有多條公交路線，且靠近馬王廟地鐵站。</p> <p>該物業的總建築面積為7,363.16平方米。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權年期為40年(作商業用途)，於二零五九年八月二日到期。</p>	<p>於估值日期，總建築面積為3,984.58平方米的該物業有部分受多份租約規限，其中最新租約於二零二八年六月屆滿，月租總額為約人民幣173,100元(不包括增值稅)，而餘下部分為空置。</p>	<p>人民幣131,010,000元</p> <p>(人民幣壹億叁仟壹佰零壹萬元)</p> <p>(遠洋集團控股集團應佔100%權益：人民幣131,010,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據101份不動產權證，該物業(包括總佔地面積30,250平方米)的土地使用權及該物業(包括建築面積約7,363.16平方米)的房屋所有權已歸屬貴州築宸府置業有限公司，於二零五九年八月二日到期，為期40年，作商業用途。

(2) 根據6份商品房登記證，總建築面積為10,361.26平方米的建築工程獲准預售，詳情如下：

證書編號	頒發日期	樓宇編號	建築面積 (平方米)
(2022)0002	二零二二年一月十日	A1	656.87
(2022)0003	二零二二年一月十日	A2	728.68
(2021)0261	二零二一年十一月二十四日	A13	356.77
(2021)0238	二零二一年十一月二十九日	A2、A3、A5、A10、A11、 A12商業物業(連地庫)及 地下車位	6,120.91
(2022)0013	二零二二年一月十日	B16	867.93
(2022)0014	二零二二年一月十日	B17	1,630.10
<b>總計</b>			<b><u>10,361.26</u></b>

該物業構成上述證書範圍的一部分。

(3) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關銷售可資比較項目。選擇可資比較項目主要基於以下標準：(i)交易發生於過去一年；(ii)可資比較項目位於同一地區；(iii)可資比較項目的性質與該物業相似。該等可資比較項目商業單位的單位價格介乎每平方米約人民幣20,311元至人民幣26,338元。

所考慮的商業銷售可資比較項目詳情載列如下：

可資比較項目	建築面積 (平方米)	完成單位價格 (人民幣元/平方米)
璽樾台1至2樓	79	20,311
萬科麓山1樓	33	26,338
金茂·觀山湖1樓	50	23,279

我們為達致估值作出的主要調整包括但不限於以下：

因素	調整
交通便利性	3%至5%

在達致主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮到該物業與可資比較物業在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、鄰近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為倘該物業優於可資比較物業，則作出向上調整。相反，倘該物業次於可資比較物業，則作出向下調整。

一般而言，1樓的完成租金通常高於商業樓宇的地下室及較上樓層。根據該情況，我們應用向下調整的樓層折讓(樓層越高，根據1樓應用的向下調整越多)以達致該物業各樓層的市場價值。

- (4) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 除已租出的41項商業物業外，貴州築宸府置業有限公司擁有上述101項商業物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該等物業的不動產權證，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該等物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
  - (b) 該等物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
  - (c) 國有土地使用權出讓合同所列物業的土地出讓金均已支付及結清。
- (5) 張然達擁有6年的重慶物業估值經驗，於二零二三年六月十九日勘察該物業。



## 估值報告

			於二零二三年 七月三十一日 現況下之市值
物業	描述及租期	佔用詳情	
12. 中華人民共和國 天津市 武清區新城 雍陽西道南側 威壹汽車中心， 悅光年部分商業用房	<p>該物業包括於二零二二年落成的悅光年未售出的商業部分。</p> <p>該物業位於武清區。附近的開發項目主要為商業及住宅性質。該物業有多條公交路線，且靠近武清火車站。</p> <p>悅光年有67項商業物業。該物業的總建築面積為5,537.44平方米。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權年期為40年(作商業用途)，於二零五五年九月三十日到期。</p>	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	<p>人民幣86,780,000元</p> <p>(人民幣捌仟陸佰柒拾捌萬元)</p> <p>(遠洋集團控股集團應佔100%權益：人民幣86,780,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據67份不動產權證，該物業(包括總佔地面積354,224.40平方米)的土地使用權及該物業(包括總建築面積約5,537.44平方米)的房屋所有權已歸屬贏家(天津)房地產開發有限公司，於二零五五年九月三十日到期，為期40年，作商業用途。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關銷售可資比較項目。選擇可資比較項目主要基於以下標準：(i)交易發生於過去一年；(ii)可資比較項目位於同一地區；(iii)可資比較項目的性質與該物業相似。該等可資比較項目商業單位的單位價格介乎每平方米約人民幣17,839元至人民幣18,921元。

所考慮的商業銷售可資比較項目詳情載列如下：

可資比較項目	建築面積 (平方米)	完成單位價格 (人民幣元/ 平方米)
華彩城1樓	53	18,921
陽光錦園1樓	80	17,839
團結西裡1樓	84	18,900

我們為達致估值作出的主要調整包括但不限於以下：

因素	調整
交通便利性	0%至5%
樓齡及維修	0%至5%

在達致主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮到該物業與可資比較物業在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、鄰近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為倘該物業優於可資比較物業，則作出向上調整。相反，倘該物業次於可資比較物業，則作出向下調整。

一般而言，1樓的完成租金通常高於商業樓宇的地下室及較上樓層。根據該情況，我們應用向下調整的樓層折讓(樓層越高，根據1樓應用的向下調整越多)以達致該物業各樓層的市場價值。

- (3) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 贏家(天津)房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得不動產權證，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
  - (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
  - (c) 國有土地使用權出讓合同所列物業的土地出讓金均已支付及結清。
- (4) 梁若淼擁有16年的天津物業估值經驗，於二零二三年六月二十日勘察該物業。

## 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，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 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	所持股份類別	所持股份數目 <sup>(1)</sup>	股權概約百分比 <sup>(2)</sup>
楊德勇	遠洋集團控股	實益擁有人	普通股	118,777	0.002%
朱葛穎	遠洋集團控股	實益擁有人	普通股	38,531	0.001%
崔洪杰	遠洋集團控股	實益擁有人	普通股	369,571	0.005%
朱曉星	遠洋集團控股	實益擁有人	普通股	249	0.000%

附註：

- (1) 所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控股已發行股份總數7,616,095,657股計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或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：

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>
遠洋集團控股	受控制法團權益 <sup>(1)</sup>	822,282,500	69.45%
耀勝	實益擁有人	800,000,000	67.57%
	受控制法團權益 <sup>(2)</sup>	22,282,500	1.88%

附註：

- (1) 耀勝為遠洋集團控股之全資附屬公司，因此遠洋集團控股被視為於耀勝持有之股份中擁有權益。
- (2) 22,282,500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) 所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股股份計算。
- (5) 於最後實際可行日期，以下各董事均為遠洋集團控股的董事及／或僱員：

董事姓名	擔任的職務
崔洪杰先生	遠洋集團控股執行董事及執行總裁，並兼任遠洋集團控股及其附屬公司營造管理中心總經理
朱曉星先生	遠洋集團控股及其聯繫人的主要管理層

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二零二二年十二月三十一日（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. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大之合約（並非於本集團日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) (i)遠洋億家與(ii)大連正乾置業有限公司和遠洋資本有限公司（統稱「賣方」）就遠洋億家自各賣方收購天津熙合供應鏈服務有限公司50%股權所訂立日期為二零二二年八月十二日的框架協議，其詳情載於本公司與遠洋集團控股日期為二零二二年八月十二日的聯合公告及本公司日期為二零二二年十月五日的通函；

- (b) 本公司、遠洋集團控股、北京億馳物業服務有限公司(本公司全資附屬公司) (「物管賣方」)、北京浩倡諮詢有限公司(「物管買方」)以及若干其他方就(其中包括)物管賣方向物管買方出售成都乾豪物業服務有限公司(「物管公司」)15%的股權所訂立日期為二零二二年十二月十五日的總協議，其詳情載於本公司與遠洋集團控股日期為二零二二年十二月十五日的聯合公告；
- (c) 本公司、遠洋集團控股、物管賣方和物管買方就物管賣方向物管買方出售物管公司35%的股權所訂立日期為二零二二年十二月十五日的總協議，其詳情載於本公司與遠洋集團控股日期為二零二二年十二月十五日的聯合公告；
- (d) 遠洋億家與北京乾遠置業有限公司(「北京乾遠」)就遠洋億家自北京乾遠收購遠洋機電設備技術發展有限公司全部股權所訂立日期為二零二三年二月二十四日的股權轉讓協議，其詳情載於本公司日期為二零二三年二月二十四日的公告；
- (e) 車位轉讓框架協議；及
- (f) 商用物業轉讓框架協議。

## 5. 訴訟及申索

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或申索，且就董事所知，本集團任何成員公司亦概無任何尚未了結或提出或面臨之重大訴訟或申索。

## 6. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或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。

## 7. 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
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立專業估值師

專家各自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，專家各自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，專家各自並無於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(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。

## 8. 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。

## 9. 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。

## 10. 展示文件

下列文件之文本由本通函日期起計14天期間內於本公司網站([www.sinooceanservice.com](http://www.sinooceanservice.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊載：

- (a) 董事局函件，其全文載於本通函第5頁至第26頁；
- (b) 獨立董事委員會意見函件，其全文載於本通函第27頁至第28頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第29頁至第55頁；
- (d) 車位轉讓框架協議；
- (e) 商用物業轉讓框架協議；
- (f) 有關收購事項交割時本集團的未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄二；
- (g) 目標資產估值報告，其全文載於本通函附錄三；
- (h) 本附錄「專家資格及同意書」段落所述的同意書；及
- (i) 本通函。





茲通告遠洋服務控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年十月十一日(星期三)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九月二十五日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、確認及追認車位轉讓框架協議(註有「A」字樣的文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)及其項下擬進行之交易；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、確認及追認商用物業轉讓框架協議(註有「B」字樣的文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)及其項下擬進行之交易；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，二零二三年九月二十五日

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

## 股東特別大會通告

附註：

- (a) 本公司將由二零二三年十月六日(星期五)至二零二三年十月十一日(星期三)(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十月五日(星期四)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十月九日(星期一)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。
- (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。