

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 持續關連交易 重續截至二零二八年十二月三十一日止三個年度之協議

### 該等持續關連交易

茲提述本公司日期為二零二二年十一月十一日之公告及本公司日期為二零二三年一月十三日之通函，內容有關（其中包括）本集團與遠洋關連人士之間的該等持續關連交易。

### 重續截至二零二八年十二月三十一日止三個年度之協議

由於與該等持續關連交易有關之二零二三年至二零二五年持續關連交易總協議將於二零二五年十二月三十一日屆滿及預期該等持續關連交易將由本集團與遠洋關連人士繼續進行，故於二零二五年十二月九日（聯交所交易時段後），本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋集團公司（代表各遠洋關連人士）訂立二零二六年至二零二八年持續關連交易總協議，以重續該等持續關連交易，各份協議的期限至二零二八年十二月三十一日止為期三年。

### 上市規則的涵義

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

根據上市規則第14A.54條，本公司須於建議重續持續關連交易協議及建議新年度上限時重新遵守上市規則第十四A章項下的適用規定。

就二零二六年至二零二八年物業租賃總協議項下擬進行之重續截至二零二八年十二月三十一日止三個年度之部分豁免交易而言，由於有關二零二六年至二零二八年物業租賃總協議項下的最高年度上限的一項或多項適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故二零二六年至二零二八年物業租賃總協議及其項下擬進行之交易（包括各自的年度上限）須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核及公告的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

就二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議項下擬進行之重續截至二零二八年十二月三十一日止三個年度之非豁免交易而言，由於有關各份二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議項下的最高年度上限的一項或多項適用百分比率超過5%，故各份二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易（包括各自的年度上限）須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准的規定。

## **股東特別大會**

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易（包括各自的年度上限）。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除耀勝及其聯繫人外，概無其他股東於二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議項下擬進行交易中擁有重大權益且須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

## **獨立董事委員會**

獨立董事委員會已告成立，以就二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易（包括各自的年度上限）向獨立股東提供意見，並就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供建議。

## **獨立財務顧問**

紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易（包括各自的年度上限）以及就有關獨立股東如何於股東特別大會上投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見並作出推薦建議。

## **寄發通函**

由於需要額外時間落實通函內容，一份載有（其中包括）(i)二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易（包括各自的年度上限）的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)上市規則規定的其他資料連同股東特別大會通告及代表委任表格的通函，預期將於二零二六年一月十三日或前後（即超過本公告刊發後15個營業日）寄發予股東。

## 該等持續關連交易

茲提述本公司日期為二零二二年十一月十一日之公告及本公司日期為二零二三年一月十三日之通函，內容有關（其中包括）本集團與遠洋關連人士之間的該等持續關連交易。

## 重續截至二零二八年十二月三十一日止三個年度之協議

由於與該等持續關連交易有關之現有協議將於二零二五年十二月三十一日屆滿及預期該等持續關連交易將由本集團與遠洋關連人士繼續進行，故於二零二五年十二月九日（聯交所交易時段後），本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋集團公司（代表各遠洋關連人士）訂立二零二六年至二零二八年持續關連交易總協議，以重續該等持續關連交易。二零二六年至二零二八年持續關連交易總協議之主要條款如下。

## 重續部分豁免交易

### (1) 二零二六年至二零二八年物業租賃總協議

#### 日期

二零二五年十二月九日

#### 訂約方

- (i) 本公司（代表本集團各成員公司），作為租戶；及
- (ii) 遠洋集團公司（代表各遠洋關連人士），作為業主。

#### 期限

二零二六年至二零二八年物業租賃總協議的固定期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止。

二零二六年至二零二八年物業租賃總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出三十天的書面通知予以終止。

#### 交易性質

根據二零二六年至二零二八年物業租賃總協議，本集團將向遠洋關連人士租用(i)物業作自用／運營（例如作為辦公室）及(ii)物業／車位以轉租予其獨立客戶。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

## 定價

本集團根據二零二六年至二零二八年物業租賃總協議而應向遠洋關連人士支付的租金將參考(i)就本集團自用／運營物業而言，附近類似物業的現行市場租金；及(ii)就轉租予本集團獨立客戶的物業／車位而言，類似地段類似物業／車位現行市場租金(按計及本集團向其獨立客戶轉租相關物業／車位的預期成本(其中包括勞工成本、管理成本及維護成本)並經公平磋商後協定的折讓予以折讓)並經公平磋商後釐定。

## 歷史交易金額及建議年度上限

有關本集團向遠洋關連人士租用物業／車位之歷史交易金額及建議年度上限載列如下：

|         | 歷史交易金額                    |                           |                          | 建議年度上限                    |                           |                           |
|---------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|         | 截至二零二三年<br>十二月三十一日<br>止年度 | 截至二零二四年<br>十二月三十一日<br>止年度 | 截至二零二五年<br>九月三十日<br>止九個月 | 截至二零二六年<br>十二月三十一日<br>止年度 | 截至二零二七年<br>十二月三十一日<br>止年度 | 截至二零二八年<br>十二月三十一日<br>止年度 |
| (人民幣千元) |                           |                           |                          |                           |                           |                           |

|    |       |       |        |        |        |        |
|----|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 租金 | 5,076 | 7,918 | 13,500 | 23,000 | 23,000 | 23,000 |
|----|-------|-------|--------|--------|--------|--------|

於釐定上述年度上限時，本公司已考慮(i)歷史交易金額及其增長趨勢，當中計及本集團根據自身業務需求進行內部辦公場地整合，於截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二五年九月三十日止九個月期間向遠洋關連人士租用以作自用的辦公室面積有所增加；(ii)租賃的條款及條件(尤其是租金)；(iii)附近類似物業／車位市場租金之預期增量；及(iv)根據本集團業務發展規劃其對租賃物業／車位需求的預期增加(例如經考慮本集團社區增值服務業務的發展規劃，對租賃及轉租額外物業／車位以聯動業務發展需求的預期增加)。

## 重續非豁免交易

### (2) 二零二六年至二零二八年運營支持服務總協議

日期

二零二五年十二月九日

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

## 訂約方

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

## 期限

在股東特別大會上獲得獨立股東批准的前提下，二零二六年至二零二八年運營支持服務總協議將自二零二六年一月一日或於股東特別大會上取得獨立股東批准之日(以較晚者為準)起生效及於二零二八年十二月三十一日屆滿，為期三年。

二零二六年至二零二八年運營支持服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出三十天的書面通知予以終止。

## 交易性質

根據二零二六年至二零二八年運營支持服務總協議，本集團將向遠洋關連人士購買若干運營支持服務，例如工程及建造服務、裝修服務、員工借調及其他支持服務以支持其業務運營。遠洋關連人士亦向本集團提供技術支持服務，包括供應信息技術系統及系統建設及／或維護服務。

## 定價

本集團應向遠洋關連人士支付的運營支持服務的費用將參考(i)遠洋關連人士基於相關工時向其獨立供應商支付的成本及／或其勞工成本；(ii)(倘有)遠洋關連人士就相同或類似服務向其他客戶收取的現行市場價格；或(iii)(倘有)市場內第三方服務提供商就相同或類似服務收取的現行市場價格後經公平磋商釐定。

本集團將(倘適用)要求相關遠洋關連人士向本集團提供相關遠洋關連人士與其獨立客戶之間就相同或類似服務所進行的同期交易的條款，以確保相關遠洋關連人士向本集團收取的費用對本集團而言屬公平合理。

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

## 歷史交易金額及建議年度上限

有關遠洋關連人士向本集團提供運營支持服務之歷史交易金額及建議年度上限載列如下：

|      | 歷史交易金額  |         |         | 建議年度上限  |         |         |
|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|      | 截至二零二三年 | 截至二零二四年 | 截至二零二五年 | 截至二零二六年 | 截至二零二七年 | 截至二零二八年 |
|      | 十二月三十一日 | 十二月三十一日 | 九月三十日   | 十二月三十一日 | 十二月三十一日 | 十二月三十一日 |
|      | 止年度     | 止年度     | 止九個月    | 止年度     | 止年度     | 止年度     |
|      | (人民幣千元) |         |         |         |         |         |
| 購買金額 | 36,107  | 12,737  | 14,653  | 66,000  | 66,000  | 67,000  |

於釐定上述年度上限時，本公司已考慮下列因素：

- (i) 於截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二五年九月三十日止九個月期間的歷史交易金額及其趨勢；
- (ii) 經考慮本集團的業務發展計劃，預期對遠洋關連人士所提供的運營支持服務(包括工程及建造服務、裝修服務、員工借調、物業經紀服務等)的需求將會增加，主要包括整合綠化維護及綠化改造項目等工程服務並委託遠洋關連人士承辦，旨在提升服務品質及精簡相關採購流程；
- (iii) 根據本公司的業務發展計劃，本集團預期於截至二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日及二零二八年十二月三十一日止年度，其可能委託遠洋關連人士提供綠化維護及綠化改造服務的在管建築面積將分別達7.2百萬平方米、7.3百萬平方米及7.3百萬平方米，二零二六年至二零二八年的複合年增長率約為1%；及
- (iv) 自二零二六年起透過遠洋關連人士的員工借調提供技術支持服務的預期需求，包括由遠洋關連人士擁有、獲授權使用或將開發的系統的開發、維護、測試、客戶服務及項目管理等方面的專業技術人員，以支持本集團業務發展計劃。

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

### (3) 二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議

#### 日期

二零二五年十二月九日

#### 訂約方

(i) 本公司(代表本集團各成員公司)，作為服務提供商；及

(ii) 遠洋集團公司(代表各遠洋關連人士)，作為服務對象。

#### 期限

在股東特別大會上獲得獨立股東批准的前提下，二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議將自二零二六年一月一日或於股東特別大會上取得獨立股東批准之日(以較晚者為準)起生效及於二零二八年十二月三十一日屆滿，為期三年。

二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出三十天的書面通知予以終止。

#### 交易性質

根據二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議，本集團將就(i)遠洋關連人士開發待售的已完工而未售或已售但未交付予相關物業單位買家的物業單位；及(ii)由遠洋關連人士擁有、使用或經營的商用物業(包括購物中心、寫字樓及車位)向遠洋關連人士提供物業管理服務，例如秩序維護、清潔、綠化、園藝及維修保養服務。

#### 定價

遠洋關連人士根據二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議應向本集團支付的費用將於參考(i)相關物業的性質、規模及位置；(ii)物業管理服務的範圍；(iii)本集團提供物業管理服務的預期經營成本(其中包括勞工成本、物料成本及行政成本)；及(iv)其他物業管理服務提供商就市場上類似物業的類似服務所收取的費用並經公平磋商後釐定。

本集團向遠洋關連人士收取的費用不得高於有關監管機關指定的標準費用(如適用)。有關標準費用為中國相關機構根據中國《物業服務收費管理辦法》及相關地方規定，經參考(i)特定物業類型(其中可能包括設有電梯的高層公寓樓及不設電梯的

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

低層公寓樓)；(ii)服務範圍及(iii)物業服務收費的分級標準後不時釐定的政府指導價格(涵蓋基準價格及相應變動範圍)。倘本集團收費高於有關政府指導價格，則本集團可能會遭受相應的行政處罰，且超出相應政府指導價格的收費可能會遭相關監管機構沒收。此外，本集團向遠洋關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於本集團就相同或類似類型和範圍的物業管理服務向其獨立客戶提供的條款。

#### 歷史交易金額及建議年度上限

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

|         | 歷史交易金額                    |                           |                          | 建議年度上限                    |                           |                           |
|---------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|         | 截至二零二三年<br>十二月三十一日<br>止年度 | 截至二零二四年<br>十二月三十一日<br>止年度 | 截至二零二五年<br>九月三十日<br>止九個月 | 截至二零二六年<br>十二月三十一日<br>止年度 | 截至二零二七年<br>十二月三十一日<br>止年度 | 截至二零二八年<br>十二月三十一日<br>止年度 |
| (人民幣千元) |                           |                           |                          |                           |                           |                           |
| 銷售金額    | 108,203                   | 51,783                    | 39,248                   | 100,000                   | 80,000                    | 75,000                    |

於釐定上述年度上限時，本公司已考慮下列因素：

- (i) 於截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二五年九月三十日止九個月的歷史交易金額及其趨勢；
- (ii) 考慮到下列因素，由遠洋關連人士開發用作銷售且於向買方交付物業單位前由本集團進行管理的該等物業單位建築面積的預期變動：
  - (a) 截至二零二四年十二月三十一日，遠洋集團公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司的土地儲備較二零二三年十二月三十一日減少約14%至約31.1百萬平方米；

- (b) 截至二零二五年六月三十日，本集團已訂約但尚未交付的由遠洋集團公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司開發或持有的住宅物業的建築面積約為1.0百萬平方米，其將根據遠洋集團公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司的工程竣工及交付時間表陸續交付予本集團管理。這將對遠洋集團公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司開發或持有的物業所對應的本集團合約建築面積及在管建築面積的變動產生影響；及
- (c) 根據遠洋集團公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司的業務發展計劃及估計交付時間表以及本公司對遠洋集團公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司可能委聘本集團提供的服務的估計，本集團預期，由本集團向遠洋集團公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司開發或持有的未售住宅物業提供物業管理服務的建築面積將於截至二零二六年十二月三十一日止年度增加約1.0百萬平方米，並於截至二零二七年十二月三十一日及二零二八年十二月三十一日止年度將分別減少約0.5百萬平方米及0.3百萬平方米；及
- (iii) 考慮到下列因素，將由本集團管理的遠洋關連人士的商用物業（包括購物中心、寫字樓及其他投資物業）和車位的建築面積的預期變動：
- (a) 截至二零二五年六月三十日，本集團已訂約但尚未交付的由遠洋集團公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司開發或持有的商用物業的建築面積約為0.3百萬平方米，其將根據遠洋集團公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司的工程竣工及交付時間表陸續交付予本集團管理；及
- (b) 根據遠洋集團公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司的業務發展及運營計劃以及估計交付時間表以及本公司對遠洋集團公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司可能委聘本集團提供的服務的估計，本集團預期，由本集團向遠洋集團公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司開發或持有的商用物業和車位提供物業管理服務的建築面積將於截至二零二六年十二月三十一日止年度增加約0.2百萬平方米，並於截至二零二七年十二月三十一日及二零二八年十二月三十一日止年度將分別減少約0.1百萬平方米及0.1百萬平方米。

#### (4) 二零二六年至二零二八年交付前服務總協議

##### 日期

二零二五年十二月九日

##### 訂約方

(i) 本公司(代表本集團各成員公司)，作為服務提供商；及

(ii) 遠洋集團公司(代表各遠洋關連人士)，作為服務對象。

##### 期限

在股東特別大會上獲得獨立股東批准的前提下，二零二六年至二零二八年交付前服務總協議將自二零二六年一月一日或於股東特別大會上取得獨立股東批准之日(以較晚者為準)起生效及於二零二八年十二月三十一日屆滿，為期三年。

二零二六年至二零二八年交付前服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出三十天的書面通知予以終止。

##### 交易性質

根據二零二六年至二零二八年交付前服務總協議，本集團將向遠洋關連人士於其物業銷售處及展廳提供交付前服務，例如場地清潔、安保檢查、維修保養、停車場管理以及其他客戶相關服務。

##### 定價

遠洋關連人士根據二零二六年至二零二八年交付前服務總協議應向本集團支付的費用將於參考(i)交付前服務的範圍；(ii)本集團提供交付前服務的預期經營成本(其中包括勞工成本、物料成本及行政成本)；及(iii)其他交付前服務提供商就市場上類似服務所收取的費用並經公平磋商後釐定。

本集團向遠洋關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於本集團就相同或相似類型及範圍的交付前服務向獨立客戶提供的條款。

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

## 歷史交易金額及建議年度上限

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

|         | 歷史交易金額                    |                           |                          |                           | 建議年度上限                    |                           |
|---------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|         | 截至二零二三年<br>十二月三十一日<br>止年度 | 截至二零二四年<br>十二月三十一日<br>止年度 | 截至二零二五年<br>九月三十日<br>止九個月 | 截至二零二六年<br>十二月三十一日<br>止年度 | 截至二零二七年<br>十二月三十一日<br>止年度 | 截至二零二八年<br>十二月三十一日<br>止年度 |
| (人民幣千元) |                           |                           |                          |                           |                           |                           |

|      |         |        |        |        |        |        |
|------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 銷售金額 | 103,436 | 57,428 | 31,581 | 40,000 | 32,000 | 17,000 |
|------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|

於釐定上述年度上限時，本公司已考慮下列因素：

- (i) 於截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二五年九月三十日止九個月的歷史交易金額及其趨勢；
- (ii) 考慮到下列因素，遠洋關連人士於截至二零二八年十二月三十一日止三個年度對本集團的交付前服務的預期需求減少及預期應付總費用的複合年增長率約為-35%：
  - (a) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，遠洋關連人士就本集團交付前服務支付的年度費用較截至二零二三年十二月三十一日止年度減少約44%；
  - (b) 截至二零二四年十二月三十一日，遠洋集團公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司的開發中物業及持作未來開發物業的總建築面積較二零二三年十二月三十一日減少約25%。截至二零二五年六月三十日，遠洋集團公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司的開發中物業及持作未來開發物業的總建築面積約為19.4百萬平方米；
  - (c) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，遠洋集團公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司所售合約銷售建築面積較截至二零二三年十二月三十一日止年度減少約30%；及
  - (d) 根據遠洋集團公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司截至二零二五年六月三十日的歷史銷售業績以及業務發展計劃及估計，本集團預期，截至二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日及二零二八年十二月三十一日止年度，本集團可能獲遠洋集團公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司委聘提供交付前服務的項目數量將分別為36個、29個及16個，二零二六年至二零二八年的複合年增長率約為-33%。

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

## **(5) 二零二六年至二零二八年顧問及其他增值服務總協議**

### *日期*

二零二五年十二月九日

### *訂約方*

(i) 本公司(代表本集團各成員公司)，作為服務提供商；及

(ii) 遠洋集團公司(代表各遠洋關連人士)，作為服務對象。

### *期限*

在股東特別大會上獲得獨立股東批准的前提下，二零二六年至二零二八年顧問及其他增值服務總協議將自二零二六年一月一日或於股東特別大會上取得獨立股東批准之日(以較晚者為準)起生效及於二零二八年十二月三十一日屆滿，為期三年。

二零二六年至二零二八年顧問及其他增值服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出三十天的書面通知予以終止。

### *交易性質*

根據二零二六年至二零二八年顧問及其他增值服務總協議，本集團將向遠洋關連人士提供顧問及其他增值服務，主要包括(i)顧問服務，例如關於總體項目設計、策劃及協調售前活動以及其他特定範疇(包括項目清潔及安保)的顧問服務；(ii)物業工程以及維修保養服務；及(iii)物業銷售代理服務。

### *定價*

遠洋關連人士根據二零二六年至二零二八年顧問及其他增值服務總協議應向本集團支付的費用將於參考(i)本集團就相同或相似類型及範圍的增值服務向其獨立客戶收取的費用(倘適用)；或(ii)倘本集團未向其獨立客戶提供相同或相似類型及範圍的增值服務，本集團提供相關服務的預期成本(其中包括勞工成本、物料成本及行政成本)加上本集團與遠洋關連人士公平協商的利潤率，該利潤率參考(包括但不限於)擬提供服務的類型及範圍、訂單規模、服務定製程度、市場環境等因素確定，且一般而言，該利潤率為不低於本集團相關業務板塊的平均利潤率及／或本集團過往向獨立客戶收取之利潤率及／或該相同或相似類型及範圍的服務的行業平均利潤率並經公平磋商後釐定。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

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

#### 歷史交易金額及建議年度上限

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

|      | 歷史交易金額  |         |         | 建議年度上限  |         |         |
|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|      | 截至二零二三年 | 截至二零二四年 | 截至二零二五年 | 截至二零二六年 | 截至二零二七年 | 截至二零二八年 |
|      | 十二月三十一日 | 十二月三十一日 | 九月三十日   | 十二月三十一日 | 十二月三十一日 | 十二月三十一日 |
|      | 止年度     | 止年度     | 止九個月    | 止年度     | 止年度     | 止年度     |
|      | (人民幣千元) |         |         |         |         |         |
| 銷售金額 | 130,142 | 81,780  | 40,788  | 101,000 | 103,000 | 126,000 |

於釐定上述年度上限時，本公司已考慮下列因素：

- (i) 於截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二五年九月三十日止九個月的歷史交易金額及其主要受整體經濟環境和房地產不景氣因素導致的下跌趨勢；
- (ii) 預計本集團將向遠洋關連人士提供的顧問及其他增值服務的需求將增加，及遠洋關連人士的業務發展計劃及估計交付時間表；
- (iii) 本集團為遠洋關連人士開發或持有的物業單位及車位提供銷售代理服務而向遠洋關連人士收取的銷售代理服務費金額的預期增加；

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

- (iv) 考慮到以下因素，儘管遠洋關連人士就本集團物業工程服務（主要包括提供維修及保養服務以及智能管理服務，如智能安防及監控系統以及控制系統的設計、安裝及保養）應付的總費用較截至二零二三年十二月三十一日止年度減少約26%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的人民幣50.0百萬元，預期截至二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日及二零二八年十二月三十一日止年度該費用將分別達至約人民幣71.0百萬元、人民幣71.0百萬元及人民幣91.0百萬元：
- (a) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，儘管遠洋集團公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司出售的協議銷售建築面積較二零二三年十二月三十一日減少約30%，本集團已參與為遠洋關連人士在中國開發的多個物業項目提供維修及保養服務以及智能管理服務的招投標程序，加上智能管理業務模式。根據本集團與遠洋集團公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司的交流，預期由遠洋集團公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司所開發物業的維修及保養服務以及智能管理服務的年度合約價值總額於截至二零二八年十二月三十一日止年度將為約人民幣91.0百萬元，二零二六年至二零二八年的複合年增長率約為13%；及
- (b) 隨著遠洋關連人士所開發物業的老化，該等物業於交付後階段所需的本集團維修及保養服務量的預期增加；及
- (v) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，儘管遠洋關連人士就本集團顧問服務應付的總費用較截至二零二三年十二月三十一日止年度減少約44%，惟參考遠洋關連人士土地儲備的業務計劃及彼等對本集團提供的多元化顧問服務的預期需求，遠洋關連人士就本集團顧問服務應付的總費用預期於截至二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日及二零二八年十二月三十一日止年度將分別為約人民幣23.0百萬元、人民幣25.0百萬元及人民幣28.0百萬元，二零二六年至二零二八年的複合年增長率約為10%。

## 重續截至二零二八年十二月三十一日止三個年度之協議之理由及裨益

本集團與遠洋關連人士已維持長期穩定合作關係及對彼此之標準、要求及具體需求有確立的相互了解。訂立二零二六年至二零二八年持續關連交易總協議將(i)可使本集團繼續向遠洋關連人士提供物業管理服務、交付前服務、顧問及其他增值服務，其為本集團帶來穩定收入來源；及(ii)因遠洋關連人士一直向本集團出租優質物業／車位以及提供優質運營支持服務，可避免對本集團的持續經營造成不必要的中斷。因此，根據各自之商業需求，二零二六年至二零二八年持續關連交易總協議項下擬進行之交易被視為對本集團及遠洋關連人士相互有利。

董事(包括獨立非執行董事，但不包括放棄表決權的董事)認為，二零二六年至二零二八年物業租賃總協議項下擬進行交易乃於本集團之日常業務過程中訂立，而該等交易的條款及各自的年度上限乃由其訂約方經公平磋商後釐定，為一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

董事(不包括(i)獨立非執行董事(彼等的意見將於其考慮獨立財務顧問的推薦意見後載於通函內)；及(ii)放棄表決權的董事)認為，二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議項下擬進行交易乃於本集團之日常業務過程中訂立，而該等交易的條款及各自的年度上限乃由其訂約方經公平磋商後釐定，為一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事於二零二六年至二零二八年持續關連交易總協議項下擬進行之交易中以任何方式擁有重大權益。然而，各放棄表決權的董事因在遠洋集團公司及／或其聯繫人(不包括本集團)擔任董事職務及／或高級職位，故已就批准二零二六年至二零二八年持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易的董事局決議案放棄投票。

### 內部監控措施

為確保二零二六年至二零二八年持續關連交易總協議項下擬進行交易的條款(包括定價原則及年度上限)屬公平合理且本公司將遵守該等條款，本公司已採取以下內部監控及企業管治措施：

- (i) 董事局(包括獨立非執行董事)將負責審閱及評估二零二六年至二零二八年持續關連交易總協議項下擬進行交易的條款，尤其是定價原則及年度上限，以確保該等條款對本集團而言屬公平合理，並符合相關法律法規、本集團內部政策及上市規則；

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

- (ii) 本集團根據具體協議向遠洋關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於本集團就相同或相似類型及範圍的服務向其獨立客戶提供的條款(如適用)；
- (iii) 於簽署及簽立具體協議前，該等協議(連同有關資料)將遞交本集團的業務部門、財務部門、法務部門及管理層進行審批；
- (iv) 根據上市規則附錄C1所載的企業管治守則，董事(包括獨立非執行董事)將可於適當情況下就二零二六年至二零二八年持續關連交易總協議項下擬進行交易向外界尋求獨立專業意見；
- (v) 二零二六年至二零二八年持續關連交易總協議項下擬進行交易的實際交易金額將定期向適當管理團隊匯報，並由本公司財務部負責審閱及監察實際交易金額以確保不會超過年度上限；
- (vi) 本公司各個內部部門(包括但不限於財務部、資本市場部及公司秘書部)將定期監察二零二六年至二零二八年持續關連交易總協議項下擬進行交易的實施情況，並跟進該協議項下的交易總額以確保遵守二零二六年至二零二八年持續關連交易總協議所載的定價原則、付款條款及年度上限；
- (vii) 本公司已採取相關匯報及備存記錄程序，使本公司的獨立非執行董事及核數師可就二零二六年至二零二八年持續關連交易總協議項下擬進行交易進行年度審核，並根據上市規則作出年度確認；
- (viii) 本公司將於其年報充分披露於相關財政年度進行的持續關連交易，連同獨立非執行董事就該等交易是否於本集團日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款進行，以及是否根據相關總協議進行，條款公平合理並符合本公司及股東整體利益所作出的結論；及
- (ix) 為確保本集團能夠收取二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議、二零二六年至二零二八年交付前服務總協議及二零二六年至二零二八年顧問及其他增值服務總協議項下之相關費用，(1)倘任何遠洋關連人士未能按照本集團與遠洋關連人士協定的相關付款條款支付二零二六年至二零二八年持續關連交易總協議項下的任何費用，本集團應有酌情權以(a)就遠洋集團公司間接持有的本公司股份所予以派發的任何股息；及(b)本集團在日常業務過程中應付予任何遠洋關連人士的任何費用或金額，抵銷任何相關逾期未付的金額；及(2)本集團業務部相關人員將會監察遠洋集團公司的最新財務狀況，透過監察遠洋集團公司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公司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，而本集團將於其認為必要時(須受限於相應

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

具體協議的條款)終止或縮減二零二六年至二零二八年持續關連交易總協議項下的交易。

## 有關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)。除物業管理服務外，本集團亦向其管物業的業主及住戶提供各種社區增值服務(包括社區資產增值服務、社區生活服務及物業經紀服務)，以及提供非業主增值服務(包括向物業開發商及其他物業管理公司提供的交付前服務、顧問服務及物業工程服務)。

## 有關遠洋集團公司的資料

遠洋集團公司為一家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。遠洋集團公司為投資控股公司及一家大型房地產開發商，在中國主要經濟地區取得領先地位，包括北京區域、環渤海區域、華東區域、華南區域、華中區域及華西區域。遠洋集團公司及其附屬公司以住宅開發、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，其他業務涵蓋養老服務、數據地產、物流地產、地產基金等，並在輕資產代建領域形成獨特優勢。

## 上市規則的涵義

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

根據上市規則第14A.54條，本公司須於建議重續持續關連交易協議及建議新年度上限時重新遵守上市規則第十四A章項下的適用規定。

就二零二六年至二零二八年物業租賃總協議項下擬進行之重續截至二零二八年十二月三十一日止三個年度之部分豁免交易而言，由於有關二零二六年至二零二八年物業租賃總協議項下的最高年度上限的一項或多項適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故二零二六年至二零二八年物業租賃總協議及其項下擬進行之交易(包括各自的年度上限)須遵守

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

上市規則第十四A章項下的申報、年度審核及公告的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

就二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議項下擬進行之重續截至二零二八年十二月三十一日止三個年度之非豁免交易而言，由於有關各份二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議項下的最高年度上限的一項或多項適用百分比率超過5%，故各份二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易（包括各自的年度上限）須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准的規定。

## **股東特別大會**

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易（包括各自的年度上限）。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除耀勝及其聯繫人外，概無其他股東於二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議項下擬進行交易中擁有重大權益且須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

## **獨立董事委員會**

獨立董事委員會已告成立，以就二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易（包括各自的年度上限）向獨立股東提供意見，並就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供建議。

## **獨立財務顧問**

紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易（包括各自的年度上限）以及就有關獨立股東如何於股東特別大會上投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見並作出推薦建議。

## **寄發通函**

由於需要額外時間落實通函內容，一份載有（其中包括）(i)二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易（包括各自的年度上限）的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)上市規則規定的其他資料連同股東特別大會通告及代表委任表格的通函，預期將於二零二六年一月十三日或前後（即超過本公告刊發後15個營業日）寄發予股東。

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

## 釋義

除文義另有要求外，本公告內所用詞彙具有以下涵義：

|                            |   |                                                                                        |
|----------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 「二零二三年至二零二五年持續關連交易總協議」     | 指 | 二零二三年至二零二五年部分豁免持續關連交易總協議及二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議之統稱                                    |
| 「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)與遠洋集團公司(代表各遠洋關連人士)於二零二二年十一月十一日訂立的協議(經不時修訂及補充)，內容有關本集團向遠洋關連人士提供顧問及其他增值服務 |
| 「二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議」  | 指 | 二零二三年至二零二五年物業管理服務總協議、二零二三年至二零二五年交付前服務總協議及二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議之統稱                    |
| 「二零二三年至二零二五年運營支持服務總協議」     | 指 | 本公司(代表本集團各成員公司)與遠洋集團公司(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，內容有關本集團向遠洋關連人士購買運營支持服務              |
| 「二零二三年至二零二五年部分豁免持續關連交易總協議」 | 指 | 二零二三年至二零二五年運營支持服務總協議及二零二三年至二零二五年物業租賃總協議之統稱                                             |
| 「二零二三年至二零二五年交付前服務總協議」      | 指 | 本公司(代表本集團各成員公司)與遠洋集團公司(代表各遠洋關連人士)於二零二二年十一月十一日訂立的協議(經不時修訂及補充)，內容有關本集團向遠洋關連人士提供交付前服務     |
| 「二零二三年至二零二五年物業租賃總協議」       | 指 | 本公司(代表本集團各成員公司)與遠洋集團公司(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，內容有關遠洋關連人士向本集團租賃物業                  |
| 「二零二三年至二零二五年物業管理服務總協議」     | 指 | 本公司(代表本集團各成員公司)與遠洋集團公司(代表各遠洋關連人士)於二零二二年十一月十一日訂立的協議(經不時修訂及補充)，內容有關本集團向遠洋關連人士提供物業管理服務    |

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

|                           |   |                                                                                           |
|---------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「二零二六年至二零二八年持續關連交易總協議」    | 指 | 二零二六年至二零二八年物業租賃總協議及二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議之統稱                                             |
| 「二零二六年至二零二八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)與遠洋集團公司(代表各遠洋關連人士)於二零二五年十二月九日訂立的協議，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               |
| 「二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議」 | 指 | 二零二六年至二零二八年運營支持服務總協議、二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議、二零二六年至二零二八年交付前服務總協議以及二零二六年至二零二八年顧問及其他增值服務總協議之統稱 |
| 「二零二六年至二零二八年運營支持服務總協議」    | 指 | 本公司(代表本集團各成員公司)與遠洋集團公司(代表各遠洋關連人士)於二零二五年十二月九日訂立的協議，內容有關本集團向遠洋關連人士購買運營支持服務                  |
| 「二零二六年至二零二八年交付前服務總協議」     | 指 | 本公司(代表本集團各成員公司)與遠洋集團公司(代表各遠洋關連人士)於二零二五年十二月九日訂立的協議，內容有關本集團向遠洋關連人士提供交付前服務                   |
| 「二零二六年至二零二八年物業租賃總協議」      | 指 | 本公司(代表本集團各成員公司)與遠洋集團公司(代表各遠洋關連人士)於二零二五年十二月九日訂立的協議，內容有關遠洋關連人士向本集團租賃物業                      |
| 「二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議」    | 指 | 本公司(代表本集團各成員公司)與遠洋集團公司(代表各遠洋關連人士)於二零二五年十二月九日訂立的協議，內容有關本集團向遠洋關連人士提供物業管理服務                  |
| 「放棄表決權的董事」                | 指 | 執行董事侯敏先生、非執行董事崔洪杰先生及非執行董事翟森林先生之統稱                                                         |
| 「董事局」                     | 指 | 董事局                                                                                       |
| 「複合年增長率」                  | 指 | 複合年增長率                                                                                    |
| 「本公司」                     | 指 | 遠洋服務控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：06677)                                    |

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

|            |   |                                                                                                                                               |
|------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「該等持續關連交易」 | 指 | 部分豁免交易及非豁免交易之統稱                                                                                                                               |
| 「董事」       | 指 | 本公司董事                                                                                                                                         |
| 「股東特別大會」   | 指 | 本公司將召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易（包括各自的年度上限）                                                                       |
| 「建築面積」     | 指 | 建築面積                                                                                                                                          |
| 「本集團」      | 指 | 本公司及其附屬公司                                                                                                                                     |
| 「港元」       | 指 | 港元，香港法定貨幣                                                                                                                                     |
| 「香港」       | 指 | 中國香港特別行政區                                                                                                                                     |
| 「獨立董事委員會」  | 指 | 由全體獨立非執行董事（即郭杰博士、何子建先生及梁偉雄先生）組成之董事局獨立董事委員會，成立之目的為就二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易（包括各自的年度上限）向獨立股東提供意見                                       |
| 「獨立財務顧問」   | 指 | 紅日資本有限公司，一家獲許可從事證券及期貨條例（香港法例第571章）項下所界定之第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的法團，為就二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易（包括各自的年度上限）而擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問 |
| 「獨立股東」     | 指 | 除耀勝及其聯繫人以外的股東                                                                                                                                 |
| 「上市規則」     | 指 | 聯交所證券上市規則                                                                                                                                     |
| 「非豁免交易」    | 指 | 二零二三年至二零二五年運營支持服務總協議及二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下之交易                                                                                             |
| 「部分豁免交易」   | 指 | 二零二三年至二零二五年物業租賃總協議項下之交易                                                                                                                       |
| 「中國」       | 指 | 中華人民共和國                                                                                                                                       |
| 「人民幣」      | 指 | 人民幣，中國法定貨幣                                                                                                                                    |

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

|          |                                                           |
|----------|-----------------------------------------------------------|
| 「股東」     | 指 本公司每股面值0.10港元之普通股的持有人                                   |
| 「耀勝」     | 指 耀勝發展有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為遠洋集團公司的全資附屬公司及控股股東         |
| 「遠洋關連人士」 | 指 遠洋集團公司及其聯繫人，為免生疑問，本集團除外                                 |
| 「遠洋集團公司」 | 指 遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：03377），為控股股東 |
| 「平方米」    | 指 平方米                                                     |
| 「聯交所」    | 指 香港聯合交易所有限公司                                             |
| 「%」      | 指 百分比                                                     |

於本公告內，除文義另有要求外，「聯繫人」、「關連人士」、「持續關連交易」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」等詞彙均具有上市規則賦予該等詞彙之涵義（經聯交所不時修訂）。

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

香港，二零二五年十二月九日

於本公告日期，董事局包括執行董事楊德勇先生、侯敏先生及朱葛穎女士；非執行董事崔洪杰先生及翟森林先生；以及獨立非執行董事郭杰博士、何子建先生及梁偉雄先生。

**遠洋服務控股有限公司**

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677