

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

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

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



持續關連交易
(1)重續截至二零二八年十二月三十一日止三個年度之協議
及
(2)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零二六年一月三十日(星期五)上午九時正假座中國北京市朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座3層會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第85頁至第87頁。

董事局函件載於本通函第5頁至第31頁。獨立董事委員會函件載於本通函第32頁至第33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34頁至第79頁。

適用於股東特別大會的代表委任表格隨附於本通函，並載於本公司網站(www.sinooceanservice.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。如閣下欲委任代表出席股東特別大會，務請閣下按照隨附的代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並盡早交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道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(即不遲於二零二六年一月二十八日(星期三)上午九時正(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。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	5
獨立董事委員會函件	32
獨立財務顧問函件	34
附錄 一 一般資料	80
股東特別大會通告	85

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二三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)，內容有關本集團於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度內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，內容有關本集團於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度內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)，內容有關本集團於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度內向遠洋關連人士提供交付前服務
「二零二三年至二零二五年物業管理服務總協議」	指	本公司(代表本集團各成員公司)與遠洋集團公司(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)，內容有關本集團於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度內向遠洋關連人士提供物業管理服務
「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

釋 義

「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)
「該等持續關連交易」	指	二零二三年至二零二五年運營支持服務總協議、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項下之交易
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零二六年一月三十日(星期五)上午九時正假座中國北京市朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座3層會議室舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准二零二六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
「最後實際可行日期」	指	二零二六年一月九日，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C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「中國」	指	中華人民共和國

釋 義

「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指 證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指 本公司每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指 股份持有人
「耀勝」	指 耀勝發展有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為遠洋集團公司的全資附屬公司，並為控股股東
「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」	指 遠洋集團公司及其附屬公司
「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
「美元」	指 美元，美國法定貨幣
「%」	指 百分比

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



執行董事：

楊德勇先生

侯敏先生

朱葛穎女士

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

PO Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

非執行董事：

崔洪杰先生

翟森林先生

中國總部：

中國北京市

朝陽區

東四環中路56號

遠洋國際中心

A座3樓

獨立非執行董事：

郭杰博士

何子建先生

梁偉雄先生

香港主要營業地點：

香港

金鐘道88號

太古廣場一座601

敬啟者：

持續關連交易

(1)重續截至二零二八年十二月三十一日止三個年度之協議

及

(2)股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年十二月九日有關該等持續關連交易的公告。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(其中包括)二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

本通函旨在為閣下提供(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。

重續截至二零二八年十二月三十一日止三個年度之協議

茲提述本公司日期為二零二二年十一月十一日的公告及本公司日期為二零二三年一月十三日的通函，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。

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非豁免持續關連交易總協議，以重續該等持續關連交易。二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議之主要條款如下。

(1) 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

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。

定價及付款條款

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並經公平磋商後釐定。

此外，本集團將(如適用)(i)就相同或類似服務向獨立第三方取得報價，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，且與獨立第三方所提供的報價具可比性；及／或(ii)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。

本公司為確保遠洋關連人士就二零二六年至二零二八年運營支持服務總協議所提供之價格及條款屬公平合理，已採取一系列內部程序，其中包括：(i)編製有關標的項目的背景資料及所需服務範圍；(ii)基於(如適用)：(1)調研所得的市場資料、(2)就本公司所需服務向獨立第三方至少取得兩份報價、(3)本集團近期進行之類似性質交易及／或(4)相關支持文件及／或由相關業務部門編製之資料，釐定初步價格；(iii)審核上述初步價格釐定之依據；(iv)由本集團財務部、法務部及管理層對相關業務部門提議之相關交易條款進行審核批准；及(v)在有關人員完成審閱並各自批准後，方可正式訂立標的具體協議。

董事局函件

根據二零二六年至二零二八年運營支持服務總協議，遠洋關連人士一般於提供服務後向本集團發出付款通知，而本集團須於該付款通知日期起計90天內支付款項予遠洋關連人士。該等付款條款不遜於市場上第三方服務提供商就相同或類似服務所提供之付款條款。

基於上述情況以及獨立財務顧問函件所載的獨立財務顧問之意見，獨立董事委員會認為，二零二六年至二零二八年運營支持服務總協議項下的付款條款屬公平合理，且符合一般商業條款。

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 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二五年 九月 三十日 止九個月	截至 二零二六年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二七年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二八年 十二月 三十一日 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及策略，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，主要包括委託遠洋關連人士承辦的整合綠化維護及綠化改造項目等工程服務，自二零二五年逐漸開始，並預計在二零二六年繼續加大範圍；

- (iii) 根據本公司的業務發展計劃，本集團預期(a)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(約佔上述年度上限的70%)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(b)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，每地區／省份的每平方米估計單價介乎約每平方米人民幣4.8元至每平方米人民幣8.3元；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。

基於上述考慮遠洋關連人士向本集團提供營運支持服務之年度上限時所涉及之因素，並計及獨立財務顧問之意見，獨立董事委員會認為，遠洋關連人士向本集團提供營運支持服務之建議年度上限屬公平合理。

(2) 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。

定價及付款條款

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)；(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；及(v)本集團就相同或可比類型及範圍的物業管理服務向獨立客戶所提供之定價條款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。

董事局函件

本公司為確保向遠洋關連人士就二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議所提供之價格及條款屬公平合理，已採取一系列內部程序，其中包括：(i)編製有關標的項目的背景資料及所需服務範圍；(ii)基於(如適用)：(1)調研所得的市場資料、(2)與本集團獨立客戶就相同或類似類型和範圍的服務進行的至少兩項可比交易、(3)本集團近期進行之類似性質交易及／或(4)相關支持文件及／或由相關業務部門編製之資料，釐定初步價格；(iii)審核上述初步價格釐定之依據；(iv)由本集團財務部、法務部及管理層對相關業務部門提議之相關交易條款進行審核批准；及(v)在有關人員完成審閱並各自批准後，方可正式訂立標的具體協議。

就二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議項下所提供之服務，相關費用通常由遠洋關連人士每月向本集團預付(或以對本集團而言更佳之條款)(取決於物業位置)，而遠洋關連人士應於收到付款通知後支付予本集團。該等付款條款對本集團而言不遜於本集團就相同或類似類型及範圍之物業管理服務向獨立客戶所提供之付款條款。

基於上述情況以及獨立財務顧問函件所載的獨立財務顧問之意見，獨立董事委員會認為，二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議項下的付款條款屬公平合理，且符合一般商業條款。

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 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二五年 九月 三十日 止九個月	截至 二零二六年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二七年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二八年 十二月 三十一日 止年度
銷售金額	108,203	51,783	39,248	100,000	80,000	75,000

(人民幣千元)

董事局函件

於釐定上述年度上限時，本公司已考慮下列因素：

- (i) 於截至二零二三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：

1. 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¹，主要由於自二零二五年十月起至二零二六年全年期間，有50個新建物業項目（即遠洋關連人士將交付的新建物業項目，其未售單位需由本集團向遠洋關連人士提供物業管理服務）交付，當中涉及不少於2.3百萬平方米的接管收費面積；
2. 於截至二零二七年十二月三十一日止年度減少約0.5百萬平方米¹，主要由於二零二七年全年，有10個新建物業項目交付，當中涉及不少於約0.5百萬平方米的接管收費面積；及
3. 於截至二零二八年十二月三十一日止年度減少約0.3百萬平方米¹，主要由於二零二八年全年，有15個新建物業項目交付，當中涉及不少於約0.9百萬平方米的接管收費面積；

本集團提供物業管理服務的估計建築面積變動亦已考慮到遠洋關連人士在管建築面積的預期下降，因估計於截至二零二六年至二零二八年十二月三十一日止年度內，若干單位將會出售並交付予第三方；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

¹ 務請注意，由於遠洋關連人士的實際在管建築面積將取決於該期間內相關物業項目的實際交付時間，以及該等新建或現有物業發展項目中出售予獨立第三方的物業單位／面積，故該期間內遠洋關連人士的實際在管建築面積可能與估算二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議項下之年度上限所採用的建築面積存在差異。

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0.1百萬平方米及0.1百萬平方米。

基於上述考慮本集團向遠洋關連人士提供物業管理服務之年度上限時所涉及之因素，並計及獨立財務顧問之意見，獨立董事委員會認為，本集團向遠洋關連人士提供物業管理服務之建議年度上限屬公平合理。

(3) 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。

定價及付款條款

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)；(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；及(iv)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定價條款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。

本公司為確保向遠洋關連人士就二零二六年至二零二八年交付前服務總協議所提供之價格及條款屬公平合理，已採取一系列內部程序，其中包括：(i)編製有關標的項目的背景資料及所需服務範圍；(ii)基於(如適用)：(1)調研所得的市場資料、(2)與本集團獨立客戶就相同或相似類型及範圍的服務進行的至少兩項可比交易、(3)本集團近期進行之類似性質交易及／或(4)相關支持文件及／或由相關業務部門編製之資料，釐定初步價格；(iii)審核上述初步價格釐定之依據；(iv)由本集團財務部、法務部及管理層對相關業務部門提議之相關交易條款進行審核批准；及(v)在有關人員完成審閱並各自批准後，方可正式訂立標的具體協議。

本集團通常會就二零二六年至二零二八年交付前服務總協議項下所提供之服務向遠洋關連人士出具月度付款通知，而遠洋關連人士須於該付款通知日期起計60天內支付款項予本集團。該等付款條款對本集團而言不遜於本集團就相同或類似類型及範圍之交付前服務向獨立客戶所提供之付款條款。

董事局函件

基於上述情況以及獨立財務顧問函件所載的獨立財務顧問之意見，獨立董事委員會認為，二零二六年至二零二八年交付前服務總協議項下的付款條款屬公平合理，且符合一般商業條款。

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 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二五年 九月 三十日 止九個月	截至 二零二六年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二七年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二八年 十二月 三十一日 止年度
銷售金額	103,436	57,428	31,581	40,000	32,000	17,000

(人民幣千元)

於釐定上述年度上限時，本公司已考慮下列因素：

- (i) 於截至二零二三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；及
- (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%。

(4) 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。

定價及付款條款

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。

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

本公司為確保向遠洋關連人士就二零二六年至二零二八年顧問及其他增值服務總協議所提供之價格及條款屬公平合理，已採取一系列內部程序，其中包括：(i)編製有關標的項目的背景資料及所需服務範圍；(ii)基於(如適用)：(1)調研所得的市場資料、(2)與本集團獨立客戶就相同或相似類型及範圍的服務進行的至少兩項可比交易、(3)本集團近期進行之類似性質交易及／或(4)相關支持文件及／或由相關業務部門編製之資料，釐定初步價格；(iii)審核上述初步價格釐定之依據；(iv)由本集團財務部、法務部及管理層對相關業務部門提議之相關交易條款進行審核批准；及(v)在有關人員完成審閱並各自批准後，方可正式訂立標的具體協議。

本集團通常會就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所提供之服務向遠洋關連人士出具月度付款通知，而遠洋關連人士須於該付款通知日期

董事局函件

起計60天內支付款項予本集團。該等付款條款對本集團而言不遜於本集團就相同或類似類型及範圍之增值服務(如適用)向獨立客戶所提供之付款條款。

基於上述情況以及獨立財務顧問函件所載的獨立財務顧問之意見，獨立董事委員會認為，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的付款條款屬公平合理，且符合一般商業條款。

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 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二五年 九月 三十日 止九個月	截至 二零二六年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二七年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二八年 十二月 三十一日 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中國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；
- (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非豁免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非豁免持續關連交易總協議項下擬進行之交易被視為對本集團及遠洋關連人士相互有利。

董事(包括全體獨立非執行董事，其意見載於獨立董事委員會函件，但不包括放棄表決權的董事)認為，二零二六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非豁免持續關連交易總協議項下擬進行之交易中以任何方式擁有重大權益。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非豁免持續關連交易總協議及其項下擬進行之交易的董事局決議案放棄投票。

內部監控措施

為確保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非豁免持續關連交易總協議項下擬進行交易的條款，尤其是定價原則及年度上限，以確保該等條款對本集團而言屬公平合理，並符合相關法律法規、本集團內部政策及上市規則；
- (ii) 本集團根據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、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) 遠洋關連人士根據二零二六年至二零二八年運營支持服務總協議項下之具體協議向本集團提供的條款對本集團而言不得遜於獨立第三方向本集團提供之條款及遠洋關連人士就相同或相似服務向其獨立客戶提供的條款(如適用)；
- (iv) 於簽署及簽立具體協議前，該等協議(連同有關資料)將遞交本集團的業務部、財務部、法務部及管理層進行審批，以確保條款(包括定價原則及付款條款)屬公平合理，並按一般商業條款或更佳條款進行；
- (v) 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非豁免持續關連交易總協議項下擬進行交易向外界尋求獨立專業意見；
- (vi) 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；
- (vii) 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非豁免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非豁免持續關連交易總協議所載的定價原則、付款條款及年度上限；
- (viii) 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非豁免持續關連交易總協議項下擬進行交易進行年度審核，並根據上市規則作出年度確認；
- (ix) 本公司將於其年報充分披露於相關財政年度進行的持續關連交易，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；

- (x) 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非豁免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(須受限於相應具體協議的條款)終止或縮減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交易；
- (xi) 本集團財務部須就因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交易而產生的應收遠洋集團公司的應收款項，作個別及匯總之監控，並就所授出的相關信貸期進行監察。本集團亦已與遠洋集團公司相關人員建立溝通渠道，及時跟進任何逾期應收款項；倘逾期應收款項未能及時結清，須採取適當後續行動，具體而言：
- (a) 倘遠洋關連人士之應收款項逾期超過三個月，本集團將收集相關項目之資料並向本集團管理層團隊(「**管理層團隊**」)匯報，該項目將被列入「觀察名單」；
- (b) 倘遠洋關連人士之應收款項逾期超過六個月，本集團將考慮對有關遠洋關連人士採取進一步行動，包括但不限於向有關遠洋關連人士發出催款函；及
- (c) 倘遠洋關連人士之應收款項逾期超過十二個月，本集團經考慮有關項目之情況並評估對本集團整體的利弊與限制後，將考慮暫停向有關項目提供服務，以維護本集團之利益；

董事局函件

- (xii) 本集團資本市場部將每週監控及收集遠洋集團公司的已刊發資料及相關新聞，並每月及於必要時隨時(尤其是存在重大更新的情況下)向管理層團隊更新遠洋集團公司的情況；
- (xiii) 本集團財務部將每半年於遠洋集團公司刊發中期業績及年度業績後，在切實可行的情況下盡快審閱遠洋集團公司的綜合財務報表，並向管理層團隊匯報；
- (xiv) 評估是否通過以下方式抵銷任何此類逾期款項：(a)就遠洋集團公司間接持有的本公司股份可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款項；及
- (xv) 於相關期間根據二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議進行的持續關連交易，將至少每年向董事局(包括獨立非執行董事)匯報。

對遠洋集團公司的信貸風險評估

於二零二五年十一月三十日，本公司資產負債表所列示的來自遠洋關連人士的貿易應收款項(包括本集團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等服務的費用)總額約為人民幣652.0百萬元，其中大部分於二零二二年及二零二三年產生，其基於發票日期的相關賬齡明細(與獨立第三方的可比應收款項的賬齡模式大致上一致)載列如下：

	於二零二五年 十一月三十日 資產負債表 列示的貿易 應收款項 (人民幣千元) (未經審核)
1年以內	96,889
1-2年	145,622
2-3年	177,171
超過3年	<u>232,313</u>
合計	<u><u>651,995</u></u>

本集團自成立起一直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等服務。於二零二三年之前，遠洋關連人士整體上能夠按照各自具體協議約定的條款履行其付款義務。自二零二三年起，受到中國房地產行業持續下行、遠洋集團公司流動性緊張的不利影響，向遠洋關連人士收取貿易應收款項之進度有所放緩，且逾期付款及違約情況開始增加。

對於上述應收款項，本集團在持續收到來自遠洋關連人士付款的同時，一直積極與遠洋關連人士協商其他收回方案，包括但不限於(i)商討遠洋關連人士向本集團轉讓若干物業或其他資產，以清償及抵銷應付本集團若干款項；(ii)商討獲取遠洋關連人士的資產、股權投資及車位收益權等增信措施，用作遠洋關連人士還款的擔保或增信；及(iii)本集團亦已對若干遠洋關連人士提起法律訴訟，追討部分未償款項。

另外，自二零二四年起，本集團亦主動調整與遠洋關連人士的業務合作，控制業務規模。截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本集團來自遠洋關連人士的收入僅佔本集團總收入的約6.6%。同時，本集團就與遠洋關連人士擬開展的業務實施額外審核程序，包括但不限於：將大部分與遠洋關連人士新開展的業務安排上報至本集團總部審批，基於不同業務模式(考慮服務性質、成本結構、商業可行性及預期商業效益)，結合相關項目公司過往回款情況及目前的經營情況進行綜合評估。這些措施旨在確保本集團避免參與服務費收回可能性較低的項目，從而保護本集團及股東的利益。

就重續二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議而言，儘管遠洋關連人士存在上述若干貿易應收款項，本公司認為，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實屬必要，原因系：

- (i) 對於已經交付的現有項目，本集團提供的物業管理服務是針對於項目區域內共有建築物、場所、設施的共同管理，同時面向遠洋關連人士及第三方物業業

主，並不單獨產生針對遠洋關連人士的服務及成本，因此本集團無法單獨終止對遠洋關連人士提供的服務；

- (ii) 單一物業管理項目中，本集團來自遠洋關連人士的收入通常僅佔小部分，而本集團絕大部分收入乃來自於第三方物業業主，如果為了終止向遠洋關連人士提供服務而終止該項目的全部服務，對本集團的收入將造成更大影響；及
- (iii) 與遠洋關連人士重續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，本集團得以保留有選擇性地向遠洋關連人士提供該等服務的靈活性，從而在風險可控之基礎上把握遠洋關連人士若干優質項目所帶來的創收機會。本集團將採取擇優策略，透過嚴格評估個別項目之現金流能力及回款保障(例如被納入城市房地產融資協調機制下「白名單」內之項目)，且僅會向符合本集團風險評估標準之個別項目提供該等服務。因此，本公司認為訂立該等框架協議能使本集團持續從優質項目中獲取收入，且符合本集團的利益。

此外，遠洋關連人士結欠貿易應收款項之回收情況已見改善跡象：

- (i) 截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年六月三十日及二零二五年十一月三十日，遠洋關連人士結欠之貿易應收款項(包括本集團向遠洋關連人士提供之物業管理服務、交付前服務、顧問及其他增值服務等相關費用)分別約為人民幣687.4百萬元(經審核)、人民幣670.2百萬元(未經審核)及人民幣652.0百萬元(未經審核)，呈下降趨勢；
- (ii) 本集團已積極跟進遠洋關連人士結欠貿易應收款項之回收工作，並已成功於截至二零二五年十一月三十日止十一個月內，向遠洋關連人士收回於二零二四年或之前產生之貿易應收款項逾人民幣108.9百萬元；及
- (iii) 如上所述，自二零二四年起，本集團已主動調整與遠洋關連人士之業務合作並控制業務規模。遠洋關連人士於二零二五年產生之貿易應收款項保持穩定，且截至二零二五年十一月三十日，遠洋關連人士結欠(a)一年內及(b)一至兩年之貿易應收款項，較截至二零二四年十二月三十一日分別減少約人民幣52.9百萬元及人民幣73.8百萬元。

本公司亦已對遠洋集團公司開展以下信貸風險評估：

- (i) 考慮到遠洋集團公司股份於最後實際可行日期繼續於聯交所買賣；
- (ii) 審閱遠洋集團公司日期為二零二五年六月三十日的公告後注意到：(a)其境外債務重組方案生效後，遠洋集團負債減少約40億美元，資產負債結構改善，境外流動性壓力得到緩解；及(b)遠洋集團公司亦已積極管理境內公司債券，其中四隻境內公司債券持有人會議已正式召開，審議並通過調整本息兌付安排等議案；
- (iii) 為推進未來可持續經營，遠洋集團公司初步計劃向其全資附屬公司之一所發行的現有境內公司債券及銀行間定向債務融資工具的持有人提供整體重組方案，其中包括多種結算方案，其中包括長期債務保留方案，即經相關債券持有人同意後，將還款日期(即到期日)延長至二零三五年九月三十日(即以二零二五年九月三十日為基準日後的第十年)，並調整利率。詳情載於遠洋集團公司日期為二零二五年八月一日的公告；
- (iv) 近期，誠如遠洋集團公司日期為二零二五年十一月二十六日的公告進一步所示，遠洋集團公司境內債務重組方案已取得新進展，包括就其七隻公司債券召開債券持有人會議並表決通過相關債券重組的議案。上述情況表明，遠洋集團公司已採取行動以改善其整體債務狀況。有關進一步詳情，請參閱遠洋集團公司上述公告；
- (v) 誠如遠洋集團公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告所示，儘管遠洋集團於二零二五年上半年錄得較低水平收入約人民幣62億元及經營虧損約人民幣192億元，但遠洋集團錄得股東應佔溢利約人民幣102億元，主要由於境外債務重組於二零二五年三月二十七日生效所產生的收益。因此，遠洋集團已由二零二四年十二月三十一日的淨虧絀狀況約人民幣25億元，轉為截至二零二五年六月三十日的淨資產狀況約人民幣82億元；及

(vi) 據其日期為二零二五年十二月十日之公告所載有關未經審核營運數據：遠洋集團公司連同其附屬公司、合營企業及聯營公司就二零二五年十一月的協議銷售額約為人民幣24.9億元；而二零二五年一月一日到二零二五年十一月三十日（截至二零二五年十一月三十日止十一個月）的累計協議銷售額約為人民幣237.9億元。

綜上所述，考慮到中長期利益，本公司認為，本集團將盡力收回未償還的應收款項的同時，簽訂二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議屬公平合理，並符合本公司及其股東的利益。

有關二零二六年至二零二八年物業租賃總協議之補充資料

董事局亦就本公司日期為二零二五年十二月九日的公告中所提述二零二六年至二零二八年物業租賃總協議，提供以下補充資料。

二零二六年至二零二八年物業租賃總協議

根據二零二六年至二零二八年物業租賃總協議，本公司作為承租人所訂立之所有租約，將不會根據香港財務報告準則／國際財務報告準則第16號確認為使用權資產，原因是本公司將訂立之該等租約屬(i)短期租約（即租期為12個月或以下），或(ii)低價值資產租約。因此，該等租約項下之租金付款，過往及將來均會於相關租期內在本公司之損益賬中確認為費用。據此，二零二六年至二零二八年物業租賃總協議項下之建議年度上限乃基於應付租金而釐定。

本公司為確保遠洋關連人士就二零二六年至二零二八年物業租賃總協議所提供之價格及條款屬公平合理，已採取一系列內部程序，其中包括：(i)編製有關標的項目的背景資料；(ii)基於（如適用）：(1)調研所得的市場資料、(2)就鄰近類似物業向獨立第三方至少取得兩份報價、(3)本集團近期訂立之類似性質租約及／或(4)相關支持文件及／或由相關業務部門編製之資料，釐定初步價格；(iii)審核上述初步價格釐定之依據；(iv)由本集團財務部、法務部及管理層對相關業務部門提議之相關交易條款進行審核批准；及(v)在有關人員完成審閱並各自批准後，方可正式訂立標的具體協議。

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，在中國主要經濟區的市場中佔據重要地位，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，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截至二零二八年十二月三十一日止三個年度之該等持續關連交易構成本公司的持續關連交易。

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該等持續關連交易而言，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。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事)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32頁至第33頁。

紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就二零二六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。獨立財務顧問函件載於本通函第34頁至第79頁。

暫停辦理股份過戶登記手續以確定出席股東特別大會的資格

為確定可享有出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將由二零二六年一月二十七日(星期二)至二零二六年一月三十日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。

謹此提醒股東，為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於二零二六年一月二十六日(星期一)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

本公司謹訂於二零二六年一月三十日(星期五)上午九時正假座中國北京市朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座3層會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函85頁至第87頁。在股東特別大會上將提呈普通決議案，以供獨立股東考慮並酌情批准二零二六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)(以股數投票方式進行表決)。

適用於股東特別大會的代表委任表格隨附於本通函，並載於本公司網站(www.sinooceanservice.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。如閣下欲委任代表出席股東特別大會，務請閣下按照代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並盡早交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何該表格須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前(即不遲於二零二六年一月二十八日(星期三)上午九時正(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。

董事局函件

於股東特別大會上投票

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上所作的任何表決均須以投票方式進行。

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

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755,600,000股股份，佔已發行股份總數約63.82%)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之交易中擁有重大權益且須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

推薦意見

董事(包括全體獨立非執行董事，其意見載於獨立董事委員會函件，但不包括放棄表決權的董事)認為，二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議乃於本公司之日常業務過程中訂立，而二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議的條款乃由其訂約方經公平磋商後釐定，且按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，董事(包括全體獨立非執行董事，但不包括放棄表決權的董事)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准二零二六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)。

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

二零二六年一月十四日

以下為獨立董事委員會致獨立股東的函件全文，乃為載入本通函而編製，當中載有其就二零二六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)致獨立股東的建議。



敬啟者：

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

茲提述本公司日期為二零二六年一月十四日的通函(「**通函**」)，本函件組成其中一部分)。除文義另有所指外，本函件所用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事局委任為獨立董事委員會成員，以就二零二六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)向閣下提供意見。紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。

經考慮獨立財務顧問的意見後，吾等認為二零二六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)是在本集團的日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准二零二六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)。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

獨立董事委員會函件

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

此 致

列位獨立股東 台照

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

郭杰博士

獨立非執行董事

梁偉雄先生

二零二六年一月十四日

以下為獨立財務顧問發出的函件全文，乃為載入本通函而編製，當中載列其就二零二六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（包括各自建議年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
德輔道中141號
中保集團大廈
27樓2703室

電話：(852)2857 9208

傳真：(852)2857 9100

敬啟者：

持續關連交易
重續截至二零二八年十二月三十一日止三個年度之協議

I. 緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就有關二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議（即(i)二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議；(ii)二零二六年至二零二八年交付前服務總協議；(iii)二零二六年至二零二八年顧問及其他增值服務總協議；及(iv)二零二六年至二零二八年運營支持服務總協議）項下之持續關連交易及其項下擬進行之交易（包括各自年度上限，「**建議年度上限**」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。與遠洋集團訂立的二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議的詳情載於日期為二零二六年一月十四日致股東的通函（「**通函**」）內的董事局函件（「**董事局函件**」）。除另有訂明外，通函所界定的詞彙與本函件具有相同涵義。

由於與該等持續關連交易（「二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議」）有關之現有協議已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貴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），貴公司（代表貴集團各成員公司）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非豁免持續關連交易總協議，以重續該等持續關連交易。

二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議

根據二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議，貴集團將就(i)遠洋關連人士開發待售的已完工而未售或已售但未交付予相關物業單位買家的物業單位；及(ii)由遠洋關連人士擁有、使用或經營的商用物業（包括購物中心、寫字樓及車位）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（統稱「物業管理服務」）。

二零二六年至二零二八年交付前服務總協議

根據二零二六年至二零二八年交付前服務總協議，貴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（統稱「交付前服務」）。

二零二六年至二零二八年顧問及其他增值服務總協議

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，貴集團將向遠洋關連人士提供顧問及其他增值服務，主要包括(i)顧問服務，例如關於總體項目設計、策劃及協調售前活動以及其他特定範疇（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（統稱「其他增值服務」）。

二零二六年至二零二八年運營支持服務總協議

根據二零二六年至二零二八年運營支持服務總協議，貴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。遠洋關連人士亦向貴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（統稱「運營支持服務」）。

上市規則的涵義

遠洋集團公司為控股股東，故為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，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截至二零二八年十二月三十一日止三個年度之該等持續關連交易構成 貴公司的持續關連交易。根據上市規則第十四A.54條， 貴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非豁免持續關連交易總協議項下擬進行之重續該等持續關連交易而言，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。

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，以就二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議及項下擬進行之交易(包括建議年度上限)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交易(包括建議年度上限)是否於 貴集團日常及一般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、遠洋集團公司或任何與二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總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交易（「該等交易」）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)有關收購中國車位的關連交易（詳情載於 貴公司日期為二零二三年十二月二十二日之公告）；及(ii)主要及關連交易（詳情載於 貴公司日期為二零二五年十月十五日之通函）獲委任為獨立財務顧問外，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、遠洋集團公司、遠洋關連人士及（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。本函件的中文版本如有歧義，概以英文版本為準。

V. 背景資料

在達致吾等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(連同建議年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已考慮下列因素及理由：

1. 貴集團的資料

貴集團主要從事(其中包括)於中國提供物業管理服務(涵蓋多個物業類別)、社區增值服務及非業主增值服務。其進一步詳情載於董事局函件。

獨立財務顧問函件

下文載列摘錄自 貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報（「二零二四年年報」）及 貴公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告（「二零二五年中報」）之於二零二三年及二零二四年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表概要：

綜合全面收益表之概要

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	1,385,781	1,436,013	2,840,029	3,133,209
— 物業管理及商業運營				
服務	1,031,172	1,052,689	2,083,007	2,205,842
— 社區增值服務	248,525	243,798	489,250	544,404
— 非業主增值服務	106,084	139,526	267,772	382,963
除稅後(虧損)/溢利	(309,826)	60,216	28,590	40,001
貴公司擁有人應佔				
(虧損)/溢利	(310,106)	59,340	28,915	42,148

截至二零二五年六月三十日止六個月與截至二零二四年六月三十日止六個月之比較

截至二零二四年六月三十日止六個月，貴集團收入大致保持穩定，約為人民幣1,436.0百萬元，而截至二零二五年六月三十日止六個月則約為人民幣1,385.8百萬元。貴集團最大收入來源為物業管理及商業運營服務，佔貴集團截至二零二五年六月三十日止六個月總收入的約74.4%，金額約為人民幣1,031.2百萬元，而截至二零二四年六月三十日止六個月則約為人民幣1,052.7百萬元。此微幅下降乃因貴集團積極退出低效益項目，導致在管總建築面積（「建築面積」）減少所致。

吾等亦注意到，貴集團來自社區增值服務的收入約為人民幣248.5百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣243.8百萬元增加約人民幣4.7百萬元或約1.9%。該增加主要由於物業經紀服務收入有所增加。

來自非業主增值服務的收入約為人民幣106.1百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣139.5百萬元減少約人民幣33.4百萬元或約23.9%。上述減少主要由於：(i)來自交付前服務的收入自截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣50.6百萬元減少約37.4%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣31.7百萬元，乃由於中國房地產市場預售活動減少所致；及(ii)來自物業工程服務的收入由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣63.1百萬元減少約22.2%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣49.1百萬元，乃主要由於主動退出收款狀況欠佳的項目。

貴集團於截至二零二五年六月三十日止六個月錄得貴公司擁有人應佔虧損約人民幣310.1百萬元，而截至二零二四年六月三十日止六個月則錄得貴公司擁有人應佔溢利約人民幣59.3百萬元。貴公司擁有人應佔虧損主要歸因於受中國房地產市場持續不利的影響以及房地產市場整體不景氣，從而導致(i)相關業務結算週期拉長，導致對貿易及其他應收款項增加減值虧損撥備；及(ii)對存貨及商譽增加減值虧損撥備。

截至二零二四年十二月三十一日止年度與截至二零二三年十二月三十一日止年度之比較

貴集團錄得收入由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣3,133.2百萬元減少約人民幣293.2百萬元或約9.4%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣2,840.0百萬元。

貴集團來自物業管理及商業運營服務的收入約人民幣2,083.0百萬元，佔 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度總收入約73.3%。來自物業管理及商業運營服務的收入減少乃主要由於 貴集團在管總建築面積下降所致，截至二零二四年十二月三十一日止年度達致約92.5百萬平方米（「平方米」），而截至二零二三年十二月三十一日止年度則約101.0百萬平方米。

吾等亦注意到， 貴集團來自社區增值服務的收入約人民幣489.3百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣544.4百萬元減少約人民幣55.1百萬元或約10.1%。該減少乃主要受整體經濟形勢及房地產市場下行影響，導致物業經紀服務及社區資產增值服務收入減少，部分由 貴集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度進一步發展在線商城及推出便利店等試點業務，社區生活服務收入增加所抵銷。

來自非業主增值服務的收入約人民幣267.8百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣383.0百萬元減少約人民幣115.2百萬元或約30.1%。上述減少乃主要由於(i)來自交付前服務的收入由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣154.8百萬元減少約44.1%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣86.6百萬元，主要由於中國房地產市場預售活動減少所致；及(ii)來自顧問服務的收入由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣100.2百萬元減少約37.0%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣63.1百萬元，主要由於 貴集團主動退出低回報率的顧問服務所致。

亦留意到， 貴公司擁有人應佔溢利由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣42.1百萬元減少約人民幣13.2百萬元或約31.4%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣28.9百萬元。該減少主要由於(i)具有挑戰性的經營環境導致 貴集團的收入及毛利率下降；及(ii) 貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得出售合營企業投資的一次性收益。

獨立財務顧問函件

摘錄自二零二四年年報及二零二五年中報之綜合財務狀況表之概要

	於六月 三十日 二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	於十二月三十一日 二零二四年 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 人民幣千元 (經審核)
總資產	<u>3,761,511</u>	<u>4,023,075</u>	<u>4,039,180</u>
預付款項及其他應收款項	475,283	522,631	525,020
貿易應收款項及應收票據	1,084,080	1,038,241	1,123,025
無形資產	492,066	668,853	698,976
現金及現金等價物	<u>731,754</u>	<u>761,144</u>	<u>651,542</u>
總負債	<u>1,935,174</u>	<u>1,886,460</u>	<u>1,893,470</u>
貿易及其他應付款項	1,285,182	1,301,162	1,275,063
合約負債	567,722	494,117	518,064
遞延所得稅負債	<u>42,656</u>	<u>46,074</u>	<u>52,912</u>
貴公司擁有人應佔權益	<u>1,786,161</u>	<u>2,096,267</u>	<u>2,099,197</u>

附註：為免生疑，上表中僅披露選定的主要資產及負債組成部分。

於二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日之財務狀況

根據二零二五年中報，貴集團於二零二五年六月三十日的總資產約為人民幣3,761.5百萬元，主要包括：(i)貿易應收款項及應收票據，於二零二五年六月三十日約為人民幣1,084.1百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣1,038.2百萬元增加約人民幣45.9百萬元；(ii)無形資產，於二零二五年六月三十日約為人民幣492.1百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣668.9百萬元減少約人民幣176.8百萬元；(iii)預付款項及其他應收款項，於二零二五年六月三十日約為人民幣475.3百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣522.6百萬元減少約人民幣47.3百萬元；及(iv)現金及現金等價物，於二零二五年六月三十日約為人民幣731.8百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣761.1百萬元減少約人民幣29.3百萬元。

據二零二五年中報所提述，貴集團於二零二五年六月三十日的總負債約為人民幣1,935.2百萬元，主要包括：(i)貿易及其他應付款項，於二零二五年六月三十日約為人民幣1,285.2百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣1,301.2百萬元減少約人民幣16.0百萬元；(ii)合約負債，於二零二五年六月三十日約為人民幣567.7百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣494.1百萬元增加約人民幣73.6百萬元；及(iii)遞延所得稅負債，於二零二五年六月三十日約為人民幣42.7百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣46.1百萬元減少約人民幣3.4百萬元。

於二零二五年六月三十日，貴公司擁有人應佔權益約為人民幣1,786.2百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣2,096.3百萬元減少約人民幣310.1百萬元。

於二零二三年及二零二四年十二月三十一日之財務狀況

根據二零二四年年報，於二零二四年十二月三十一日，貴集團總資產約為人民幣4,023.1百萬元，其主要包括(i)貿易應收款項及應收票據，於二零二四年十二月三十一日約人民幣1,038.2百萬元，較於二零二三年十二月三十一日的約人民幣1,123.0百萬元減少約人民幣84.8百萬元；(ii)預付款項及其他應收款項，於二零二四年十二月三十一日約人民幣522.6百萬元，較於二零二三年十二月三十一日的約人民幣525.0百萬元減少約人民幣2.4百萬元，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，於二零二四年十二月三十一日約人民幣668.9百萬元，較於二零二三年十二月三十一日的約人民幣699.0百萬元減少約人民幣30.1百萬元，乃主要由於年內攤銷及商譽減值虧損所致；及(iv)現金及現金等價物，於二零二四年十二月三十一日約人民幣761.1百萬元，較於二零二三年十二月三十一日約人民幣651.5百萬元增加約人民幣109.6百萬元。

經參考二零二四年年報，貴集團於二零二四年十二月三十一日的總負債約人民幣1,886.5百萬元，主要包括(i)貿易及其他應付款項，於二零二四年十二月三十一日約人民幣1,301.2百萬元，較於二零二三年十二月三十一日的約人民幣1,275.1百萬元增加約人民幣26.1百萬元，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，於二零二四年十二月三十一日約人民幣494.1百萬元，較於二零二三年十二月

三十一日的約人民幣518.1百萬元減少約人民幣24.0百萬元，其與收入減少一致；及(iii)遞延所得稅負債，於二零二四年十二月三十一日約人民幣46.1百萬元，較於二零二三年十二月三十一日的約人民幣52.9百萬元減少約人民幣6.8百萬元。

於二零二三年及二零二四年十二月三十一日，貴公司擁有人應佔權益大致保持穩定，分別為於二零二三年十二月三十一日的約人民幣2,099.2百萬元及於二零二四年十二月三十一日的約人民幣2,096.3百萬元。

2. 有關遠洋集團公司的資料

誠如董事局函件所述，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。遠洋集團為投資控股公司及一家大型房地產開發商，在中國主要經濟區的主要市場中佔據重要地位，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。

誠如遠洋集團公司日期為二零二五年三月二十七日的公告所述，遠洋集團公司的境外債務重組於二零二五年三月二十七日生效(「**遠洋集團公司債務重組**」)。吾等注意到，截至最後實際可行日期，遠洋集團公司的股份仍可於聯交所進行買賣。此外，根據吾等對遠洋集團已刊發資料的審查，包括其於二零二五年六月三十日刊發的公告：(i)其境外債務重組方案生效後，遠洋集團負債減少約40億美元，資產負債結構改善，境外流動性壓力得到緩解；及(ii)遠洋集團已積極管理境內公司債券，詳情載於後續分節。此外，吾等亦注意到遠洋集團境內債務重組方案的進展(載列於其日期為二零二五年九月三十日的公告)。上述情況表明，遠洋集團已採取行動以改善其整體債務狀況。

根據遠洋集團公司日期為二零二五年八月二十八日之中期業績公告，儘管遠洋集團於二零二五年上半年錄得較低水平收入約人民幣62億元及經營虧損約人民幣192億元，但遠洋集團錄得股東應佔溢利約人民幣102億元，主要由於遠洋集團公司

債務重組於二零二五年三月二十七日生效所產生的收益。因此，遠洋集團已由二零二四年十二月三十一日的淨虧絀狀況約人民幣25億元，轉為截至二零二五年六月三十日的淨資產狀況約人民幣82億元。

吾等對遠洋集團公司的評估

鑒於遠洋集團公司的現況，吾等已審閱並注意到以下資料，現將相關內容連同分析結果載列如下：

- (i) 遠洋集團公司股份於最後實際可行日期繼續於聯交所買賣；
- (ii) 吾等審閱遠洋集團公司日期為二零二五年六月三十日的公告後注意到：(a)其境外債務重組方案生效後，遠洋集團負債減少約40億美元，資產負債結構改善，境外流動性壓力得到緩解；及(b)遠洋集團公司亦已積極管理境內公司債券，其中四隻境內公司債券持有人會議已正式召開，審議並通過調整本息兌付安排等議案；
- (iii) 為推進未來可持續經營，遠洋集團公司初步計劃向其全資附屬公司之一所發行的現有境內公司債券及銀行間定向債務融資工具的持有人提供整體重組方案，其中包括多種結算方案，其中包括長期債務保留方案，即經相關債券持有人同意後，將還款日期(即到期日)延長至二零三五年九月三十日(即以二零二五年九月三十日為基準日後的第十年)，並調整利率。詳情載於遠洋集團公司日期為二零二五年八月一日的公告；
- (iv) 近期，誠如遠洋集團公司日期為二零二五年十一月二十六日的公告進一步所示，遠洋集團公司境內債務重組方案已取得新進展，包括就其七隻公司債券召開債券持有人會議並表決通過相關債券重組的議案。上述情況表明，遠洋集團公司已採取行動以改善其整體債務狀況。有關進一步詳情，請參閱遠洋集團公司上述公告；

- (v) 誠如遠洋集團公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告所示，儘管遠洋集團於二零二五年上半年錄得較低水平收入約人民幣62億元及經營虧損約人民幣192億元，但遠洋集團錄得股東應佔溢利約人民幣102億元，主要由於遠洋集團公司債務重組於二零二五年三月二十七日生效所產生的收益。因此，遠洋集團已由二零二四年十二月三十一日的淨虧絀狀況約人民幣25億元，轉為截至二零二五年六月三十日的淨資產狀況約人民幣82億元；
- (vi) 據其日期為二零二五年十二月十日之公告所載有關未經審核營運數據：遠洋集團公司連同其附屬公司、合營企業及聯營公司就二零二五年十一月的協議銷售額約為人民幣24.9億元；而二零二五年一月一日到二零二五年十一月三十日（截至二零二五年十一月三十日止十一個月）的累計協議銷售額約為人民幣237.9億元；
- (vii) 截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年六月三十日及二零二五年十一月三十日，遠洋關連人士結欠之貿易應收款項（包括 貴集團向遠洋關連人士提供之物業管理服務、交付前服務、諮詢及其他增值服務等相關費用）分別約為人民幣687.4百萬元（經審核）、人民幣670.2百萬元（未經審核）及人民幣652.0百萬元（未經審核），呈下降趨勢；
- (viii) 貴集團已跟進遠洋關連人士結欠貿易應收款項之回收工作，並已成功於截至二零二五年十一月三十日止十一個月內，向遠洋關連人士收回於二零二四年或之前產生之貿易應收款項逾人民幣108.9百萬元；及
- (ix) 自二零二四年起， 貴集團已調整與遠洋關連人士之業務合作並控制業務規模。遠洋關連人士於二零二五年產生之貿易應收款項保持穩定，且截至二零二五年十一月三十日，遠洋關連人士結欠(a)一年內；及(b)一至兩年之貿易應收款項，較二零二四年十二月三十一日分別減少約人民幣52.9百萬元及人民幣73.8百萬元。

除上述內容外，管理層確認，貴公司將採取以下內部控制措施，以保障其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的利益：

- (i) 貴集團財務部門須就因二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議而產生的應收遠洋集團公司的應收款項，作個別及匯總之監控，並就所授出的相關信貸期進行監察。貴集團亦與遠洋集團公司相關人員建立溝通渠道，及時跟進任何逾期應收款項；倘逾期應收款項未能及時結清，須採取適當後續行動，具體而言：
 - (a) 倘遠洋關連人士之應收款項逾期超過三個月，貴集團將收集相關項目之資料並向貴集團管理層團隊（「**管理層團隊**」）匯報，該項目將被列入「觀察名單」；
 - (b) 倘遠洋關連人士之應收款項逾期超過六個月，貴集團將考慮對有關遠洋關連人士採取進一步行動，包括但不限於向有關遠洋關連人士發出催款函；及
 - (c) 倘遠洋關連人士之應收款項逾期超過十二個月，貴集團經考慮有關項目之情況並評估對貴集團整體的利弊與限制後，將考慮暫停向有關項目提供服務，以維護貴集團之利益；
- (ii) 貴集團資本市場部門將每週監控及收集遠洋集團公司的已刊發資料及相關新聞，並每月向管理層團隊更新遠洋集團公司的情況，並於必要時隨時更新匯報（尤其是存在重大更新的情況下）；
- (iii) 貴集團財務部門將每半年於遠洋集團公司刊發中期業績及年度業績後，在切實可行的情況下盡快審閱遠洋集團公司的綜合財務報表，並向管理層團隊匯報；
- (iv) 評估是否以(a)遠洋集團公司間接持有的貴公司股份可供分派之任何股息；及(b)貴集團於日常及一般業務過程中應付予任何遠洋關連人士之任何費用或款項，抵銷任何該等逾期款項；及

- (v) 於相關期間根據二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議進行的持續關連交易，將至少每年向董事局(包括獨立非執行董事)匯報。

遠洋關連人士相關的信貸風險管理方面，吾等注意到 貴集團一直自遠洋關連人士收取付款，並就其他回收計劃與遠洋關連人士積極磋商，包括但不限於(i)就遠洋關連人士向 貴集團轉讓若干物業或其他資產結算及抵銷應付 貴集團的若干應付款項進行磋商；(ii)就獲取對遠洋關連人士資產、股權投資及車位的收益權等信貸增強措施以擔保遠洋關連人士還款或加強信貸進行磋商；及(iii) 貴集團亦已針對若干遠洋關連人士提出法律程序尋求追回部分未償還款項。據進一步知悉，於截至二零二五年六月三十日止六個月， 貴集團來自遠洋關連人士的收入僅佔 貴集團總收入約6.6%。管理層採取的措施旨在確保 貴集團可避免參與服務費收回可能性較低的項目，從而保障 貴集團及 貴公司股東的利益。

上述內部控制措施的有效實施可為監控(如有)應收遠洋關連人士未償還應收款項的欠款水平提供及時資料。吾等同意董事的觀點，即現有內部監控措施足以在適當時候進行監察及後續行動，作為風險管理措施的一部分，以保障 貴公司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的整體利益。

3. 有關中國物業管理行業的背景資料

吾等自二零二五年中報注意到，管理層認為，整體中國物業管理行業正處於調整與轉型階段，面臨隨著業主對高品質及個性化服務的需求日益增加，物管公司的盈利能力進一步收窄等挑戰。在此背景下，物管公司正積極推進服務升級與運營模式轉變，期望在可持續經營框架下提升服務質量與業主滿意度，實現服務價值與商業效益的平衡。

由於 貴集團主要於中國開展業務，且其物業管理及相關服務的需求可能受中國經濟及房地產行業發展所影響，吾等就此進行了獨立研究。

根據吾等就中國國家統計局(「統計局」)於二零二五年二月¹及二零二五年十月²公佈之數據所進行的獨立研究，截至二零二四年十二月三十一日止年度及截至二零二五年九月三十日止九個月，中國的國內生產總值(「GDP」)分別錄得(i)較上年同期約5.0%的增長；及(ii)較上年同期約5.2%的增長。然而，主要經濟體目前存在的地緣政治不確定性及經濟挑戰，包括現屆美國政府推行的保護主義政策，可能會繼續對中國整體經濟環境造成影響。

針對吾等對統計局所公佈之中國房地產相關數據的審閱³，吾等注意到，截至二零二五年九月三十日止九個月(「二零二五年前九個月」)，全國房地產開發投資金額約為人民幣67,706億元，較上年同期減少約13.9%。其中，住宅物業投資金額約為人民幣52,046億元，較上年同期減少約12.9%。至於新建商品房的住宅物業銷售面積，二零二五年前九個月總銷售面積約為6.584億平方米，較上年同期略微減少約5.5%。

然而，吾等注意到，於二零二五年三月發佈的2025政府工作報告⁴指出，政策方向支持中國房地產市場的持續發展與穩定。

綜上所述，吾等認為中國房地產市場的發展仍持續受以下因素影響：(i)國家及地區層面的中國政府政策，旨在促進房地產開發及相關行業的持續健康長遠發展；(ii)當時的現行市場環境；以及(iii)中國的整體經濟狀況。

-
- 1 統計局發佈的二零二四年GDP數據(來源：www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202502/t20250228_1958817.html)
 - 2 統計局發佈的截至二零二五年九月三十日止九個月中國GDP數據(來源：www.stats.gov.cn/sj/zfbhjd/202510/t20251021_1961646.html)
 - 3 統計局發佈的截至二零二五年九月三十日止九個月的中國房地產數據(來源：www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202510/t20251020_1961609.html)
 - 4 2025政府工作報告(來源：www.gov.cn/yaowen/liebiao/202503/content_7010168.htm)

VI. 所考慮的主要因素及理由

1. 訂立二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議的理由及裨益

誠如董事局函件所載，貴集團與遠洋關連人士已維持長期穩定的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(其中包括)二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議將(i)可使貴集團可以繼續向遠洋關連人士提供物業管理服務、交付前服務、顧問及其他增值服務，其為貴集團帶來穩定收入來源；及(ii)因遠洋關連人士一直向貴集團提供運營支持服務，可避免不必要地中斷貴集團的持續經營。因此，根據各自之商業需求，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交易被視為對貴集團及遠洋關連人士相互有利。

經考慮(i)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，客戶包括遠洋集團，擁有逾20年經驗，且該等交易乃為推進貴集團主營業務而進行；(ii)二零二三年至二零二五年非豁免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，鑒於貴集團擬於未來三年繼續進行該等持續關連交易，貴公司已訂立二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議，以繼續進行該等持續關連交易，據此貴集團將向遠洋關連人士提供相關服務，遠洋關連人士亦將向貴集團提供服務；(iii)倘二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議獲批，將有助於該等交易以高效方式進行，而無須貴公司就每項交易另行尋求獨立股東批准；(iv)貴集團有權但無義務按照各自定價政策所釐定的條款，向遠洋關連人士尋求或提供相關服務；及(v)吾等對遠洋集團公司背景及信貸風險評估之分析，載於本函件上文「2.有關遠洋集團公司的資料」一節，吾等認同董事之觀點，即該等交易符合貴公司及股東的整體利益。

2. 二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議的主要條款

下列資料摘錄自董事局函件：

日期：二零二五年十二月九日

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

條款：二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易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非豁免持續關連交易總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出三十天的書面通知予以終止。

交易性質：(i) 二零二六年至二零二八年運營支持服務總協議

根據二零二六年至二零二八年運營支持服務總協議，貴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。遠洋關連人士亦向貴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。

(ii) 二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議

根據二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議，貴集團將就(a)遠洋關連人士開發待售的已完工而未售或已售但未交付予相關物業單位買家的物業單位；及(b)由遠洋關連人士擁有、使用或經營的商用物業(包括購物中心、寫字樓及車位)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。

(iii) 二零二六年至二零二八年交付前服務總協議

根據二零二六年至二零二八年交付前服務總協議，貴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。

(iv) 二零二六年至二零二八年顧問及其他增值服務總協議

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，貴集團將向遠洋關連人士提供顧問及其他增值服務，主要包括(a)顧問服務，例如關於總體項目設計、策劃及協調售前活動以及其他特定範疇(包括項目清潔及安保)的顧問服務；(b)物業工程以及維修保養服務；及(c)物業銷售代理服務。

定價及付款條款： (i) 二零二六年至二零二八年運營支持服務總協議

貴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(a)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；(b) (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(c) (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並經公平磋商後釐定。

貴集團將(倘適用)(i)收集獨立第三方就相同或類似服務的報價以確保相關遠洋關連人士向貴集團收取的費用對貴集團而言公平合理且可與獨立第三方提供者比較；及／或(ii)要求相關遠洋關連人士向貴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貴集團收取的費用對貴集團而言屬公平合理。

(ii) 二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議

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 貴集團支付的費用將於參考(a)相關物業的性質、規模及位置；(b)物業管理服務的範圍；(c) 貴集團提供物業管理服務的預期經營成本(其中包括勞工成本、物料成本及行政成本)；(d)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；及(e) 貴集團就相同或可比類型及範圍的物業管理服務向其獨立客戶提供的定價條款並經公平磋商後釐定。

貴集團向遠洋關連人士收取的費用不得高於有關監管機關指定的標準費用(如適用)。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(a)特定物業類型(其中可能包括設有電梯的高層公寓樓及不設電梯的低層公寓樓)、(b)服務範圍及(c)物業服務收費的分級標準後不時釐定的政府指導價格(涵蓋基準價格及相應變動範圍)。倘貴集團收費高於有關政府指導價格，則貴集團可能會遭受相應的行政處罰，且超出相應政府指導價格的收費可能會遭相關監管機構沒收。此外，貴集團向遠洋關連人士提供的條款對貴集團而言不得遜於貴集團就相同或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。

(iii) 二零二六年至二零二八年交付前服務總協議

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貴集團支付的費用將於參考(a)交付前服務的範圍；(b)貴集團提供交付前服務的預期經營成本(其中包括勞工成本、物料成本及行政成本)；(c)其他交付前服務提供商就市場上類似服務所收取的費用及(d)貴集團就相同或相似類型及範圍的交付前服務向其獨立客戶提供的定價條款並經公平磋商後釐定。

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

(iv) 二零二六年至二零二八年顧問及其他增值服務總協議

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 貴集團支付的費用將於參考(a) 貴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(b)倘 貴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， 貴集團提供相關服務的預期成本(其中包括勞工成本、物料成本及行政成本)加上 貴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 貴集團相關業務板塊的平均利潤率及／或 貴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。

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

有關二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議的主要條款的進一步詳情，請參閱董事局函件「重續截至二零二八年十二月三十一日止三個年度之協議」一節。

3. 二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議主要條款分析及內部控制程序相關工作

根據二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議，貴集團將向遠洋關連人士提供的物業管理及相關服務主要包括：(i)就(a)遠洋關連人士開發待售的已完工而未售或已售但未交付予相關物業單位買家的物業單位；及(b)由遠洋關連人士擁有、使用或經營的商用物業(包括購物中心、寫字樓及車位)提供的物業管理服務，例如秩序維護、清潔、綠化、園藝及維修保養服務(即物業管理服務)；(ii)向遠洋關連人士於其物業銷售處及展廳提供的交付前服務，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(即交付前服務)；及(iii)其他增值服務，主要包括(a)顧問服務，例如關於總體項目設計、策劃及協調售前活動以及其他特定範疇(包括項目清潔及安保)的顧問服務；(b)物業工程以及維修保養服務；及(c)物業銷售代理服務(包括專屬車位銷售代理服務)(即其他增值服務)。

至於由遠洋關連人士向貴集團提供的運營支持服務，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，除技術支持服務外，包括向貴集團提供的供應信息技術系統及系統建設及／或維護服務(即運營支持服務)。

為評估該等交易的公平性及合理性，吾等於下文闡述針對各類服務所展開的工作。

物業管理服務

管理層告知，貴集團會進行競爭以按可接納條款獲委任為服務提供商，以提供物業管理服務並與物業開發商就新建住宅社區或商業樓宇的個別物業單位及／或車位訂立個別服務協議。如個別物業單位及／或車位其後出售及交付

予相關物業單位及／或車位的買家，而有關物業管理費將由相關業主承擔。就有關住宅社區或商業樓宇落成後仍未售出的物業單位及／或車位而言，有關物業管理服務費將由相關物業開發商承擔，直至該物業單位及／或車位售出為止。

就此而言，吾等已審閱17份樣本交易，包括 貴集團就物業管理服務(i)與獨立第三方所進行的交易(「物業管理I3P樣本」)；及(ii)與遠洋關連人士所進行的交易(「物業管理關連樣本」)，以及聯交所上市公司就物業管理服務所刊發的資料。此外，吾等自與管理層的討論及所獲取的合約／交易文件中注意到， 貴集團向遠洋關連人士收取的物業管理服務費，亦已考慮 貴集團就相同或可比類型及範圍的物業管理服務向獨立客戶所提供的定價條款(即採用相同定價條款)；而就物業管理關連樣本而言，注意到，有關定價條款對 貴集團而言不遜於 貴集團就類似交易的物業管理I3P樣本收取的服務費。吾等自管理層獲悉，諸多因素，包括(倘適用)(i)相關物業的性質、規模及位置；(ii)物業管理服務的範圍；及(iii)就可比物業／物業項目類似服務向獨立第三方收取的物業管理費。因此，就每項物業、車位所收取的服務費費率或各有不同。此外，根據所審閱的樣本(吾等認為該等樣本已屬充足且具代表性，因所獲取的樣本取自二零二三年至二零二五年不同月份，且有關 貴集團就位於中國不同地區／省份的住宅物業、商用物業及車位所提供的物業管理服務)，吾等亦注意到(i)就物業管理關連樣本而言， 貴集團就其提供的物業管理服務預先開票，其發票對 貴集團而言不遜於物業管理I3P樣本及／或類似交易的市場慣例；及(ii) 貴集團就向遠洋關連人士提供物業管理服務而收取的服務費與相關周邊地區類似住宅物業或商業物業的收費基準類似，且就 貴集團而言條款不遜於 貴集團就類似交易向獨立第三方所收取者。

吾等自與管理層的討論及所獲取的文件中注意到，二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議項下物業管理費的典型付款條款如下：(i)住宅物業的物業管理費須每月預付或更優方式支付；(ii)商用物業的物業管理費須每月預付或更優方式支付；及(iii)車位的物業管理費須每月預付或更優方式支付。根據

吾等對物業管理I3P樣本付款條款的審閱，吾等注意到，該等付款條款與上述所載各付款條款相符，且就類似性質的物業所提供的可比物業管理服務而言，該等付款條款就 貴集團而言並不遜於 貴集團向獨立第三方所提供者。

交付前服務

就交付前服務而言，吾等已獲得及審閱9份歷史交易樣本，包括 貴集團與(i)獨立第三方所進行的交易（「交付前I3P樣本」）；及(ii)遠洋關連人士所進行的交易（「交付前關連樣本」），吾等認為該等樣本已屬充足且具代表性，因所獲取的樣本取自二零二三年至二零二五年不同月份，且有關 貴集團就位於中國不同地區／省份的物業所提供的交付前服務。

吾等注意到，交付前關連樣本項下就交付前服務所收取的費用範圍乃參照 貴集團的相關成本，另加10%及15%範圍內的利潤率， 貴集團就交付前關連樣本收取的利潤率就 貴集團而言不遜於 貴集團就交付前I3P樣本項下類似性質的交付前服務所收取的利潤率（介乎於3%及15%的範圍）。吾等注意到，交付前服務的服務費費率乃參考(i)交付前服務的範圍；及(ii) 貴集團提供相關服務的預期經營成本（其中包括勞工成本、物料成本及行政成本）而定。無論如何，根據吾等的比較， 貴集團根據交付前關連樣本就交付前服務向遠洋關連人士收取的利潤率不遜於 貴集團根據交付前I3P樣本就類似交付前服務向獨立第三方收取的利潤率。

吾等自董事局函件注意到，二零二六年至二零二八年交付前服務總協議項下費用的付款條款為須於付款通知日期起計60天內支付。根據吾等對交付前I3P樣本付款條款的審閱，吾等注意到，該等付款條款與上述所載各付款條款相符，且就類似性質的物業所提供的可比交付前服務而言，該等付款條款就 貴集團而言並不遜於 貴集團向獨立第三方所提供者。

根據吾等對樣本交易（包括交付前關連樣本及交付前I3P樣本）的分析，(i) 上述與遠洋關連人士的樣本交易以及與獨立第三方的樣本交易項下相關服務的付款期亦於90天內；及(ii) 貴集團根據交付前關連樣本就交付前服務向遠洋

關連人士收取的服務費不遜於 貴集團根據交付前I3P樣本就類似交付前服務向獨立第三方收取的服務費。按此基準，吾等注意到，有關提供予遠洋關連人士交付前服務的條款(包括定價條款及付款條款)乃按一般商業條款釐定並認為屬公平合理。

其他增值服務

就其他增值服務而言，吾等已獲得及審閱合共21份歷史交易樣本，包括 貴集團與(i)獨立第三方(「**增值I3P樣本**」)；及(ii)遠洋關連人士(「**增值關連樣本**」)進行的交易，吾等認為該等樣本已屬充足且具代表性，因所獲取的樣本取自二零二三年至二零二五年不同月份，且有關 貴集團就位於中國不同地區／省份的物業所提供的其他增值服務，包括(i)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(即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三大主要服務類型)。

根據管理層提供的資料，其他增值服務主要包括(i)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。

因此，吾等已就此進行吾等的工作。吾等注意到：

- (i) 就增值關連樣本中的顧問服務收取的毛利率介乎約15%及30%區間， 貴集團就增值關連樣本收取的毛利率就 貴集團而言不遜於 貴集團就增值I3P樣本項下類似性質的顧問服務所收取的毛利率(介乎於約10%及14%的範圍)；
- (ii) 貴集團就增值關連樣本中的物業工程以及維修保養服務所收取之毛利率範圍介乎約3%至9%之間，其中 貴集團就增值關連樣本收取的毛利率，大致與 貴集團根據增值I3P樣本就類似性質的物業工程及維修保養服務所收取的毛利率相符，該毛利率介乎約3%至15%之間。管理層告知，標的項目／服務的時長、範圍、複雜程度及地點將影響實際利潤率，且各項目間存在差異。根據吾等的比較， 貴集團根據

增值關連樣本就其他增值服務向遠洋關連人士收取的利潤率不遜於 貴集團根據增值I3P樣本就類似增值服務向獨立第三方收取的利潤率；及

- (iii) 貴集團就增值關連樣本中的物業銷售代理服務(包括獨家車位銷售代理服務)所產生的代理費，乃基於實際售價與基準價格(即標的物業價格(不低於20%的標的物業市場價值的預先協定折扣))之間的差額計算。儘管 貴集團並未與獨立第三方訂立類似類型的銷售代理服務安排，但吾等進行了市場研究，並注意到不少於四家香港上市公司⁵曾訂立類似安排／上述類型銷售代理服務，標的上市公司參考(其中包括)銷售價格與相關資產預先協定價格之間的差額釐定其代理費，故該安排條款符合市場慣例，因此對 貴公司整體而言屬公平合理；及
- (iv) 吾等自董事局函件注意到，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顧問項目及其他增值服務的付款條款為須分別於付款通知日期起計60天內支付。根據吾等對增值I3P樣本付款條款的審閱，吾等注意到，該等付款條款與上述所載各付款條款相符，且就類似性質的物業所提供的可比顧問及其他增值服務而言，該等付款條款就 貴集團而言並不遜於 貴集團向獨立第三方所提供者。

根據吾等對樣本交易的分析，(i)注意到上述與遠洋關連人士的樣本交易以及與獨立第三方的樣本交易項下相關服務的付款期亦於90天內；及(ii) 貴集團根據增值關連樣本就其他增值服務向遠洋關連人士收取的服務費不遜於 貴集團根據增值I3P樣本就類似增值服務向獨立第三方收取的服務費，因此，條款(包括定價條款及付款條款)被視為公平合理。

5 該等上市公司包括但不限於保利物業服務股份有限公司(股份代號：6049)、德信服务集团有限公司(股份代號：2215)、寶龍商業管理控股有限公司(股份代號：9909)及雅生活智慧城市服務股份有限公司(股份代號：3319)。

運營支持服務

據管理層告知，貴公司主要根據二零二三年至二零二五年運營支持服務總協議採購服務及運營服務。就此而言，吾等已獲得及審閱合共14份運營支持服務的歷史交易樣本，包括貴集團與(i)獨立第三方所進行的交易(「**運營支持I3P樣本**」)；及(ii)遠洋關連人士所進行的交易(「**運營支持關連樣本**」)，吾等認為該等樣本已屬充足且具代表性，因所獲取的樣本取自二零二三年至二零二五年不同月份，且有關遠洋關連人士向貴集團所提供的運營支持服務，包括(i)工程及建造服務，例如綠化項目；及(ii)其他支持服務(即二零二六年至二零二八年運營支持服務總協議項下主要服務類型)。

吾等注意到，運營支持關連樣本之服務費用乃基於以下因素(如相關)經協商釐定：(i)標的項目／服務的服務範圍；(ii)進行標的項目／服務的所需資源；及(iii)類似範圍及規模的歷史項目成本。訂立相關合約前，已進行相關內部批准程序。

根據吾等所執行之工作(涉及審閱包括不同類型運營服務(例如綠化相關項目及信息技術支持服務)的合約，其中包含截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度所訂立的合約)，以及基於吾等對樣本交易的審閱，(i)就類似性質的運營支持服務而自獨立第三方取得之報價及／或獨立第三方收取之費用就貴集團而言不遜於貴集團向關連人士收取的費用；及(ii)據管理層告知，遠洋關連人士所提供的運營支持服務的信貸期為90天或以上，就提供相似性質的運營支持服務而言，該等信貸期就貴集團而言不遜於貴集團根據運營支持I3P樣本獲獨立第三方所授出的信貸期介乎30天至90天，因此該等條款(包括定價條款及支付條款)被認為屬公平合理。

貴集團之內部程序

作為對貴集團規管該等交易之內部程序所執行工作的一部分，吾等已就樣本交易審閱相關內部程序並取得貴集團之證明文件，包括價格釐定之佐證資料及文件，以及證明經不同部門相關人員批准之管理信息系統屏幕截圖。前述選取之樣本交易涵蓋根據四份框架協議各自進行之交易。吾等自取得之文件及與管理層之討論中注意到，內部程序包括(其中包括)(i)編製標的項目的背景

資料；(ii)初步價格釐定乃基於(如適用)研究或征集之市場資料及／或獨立第三方就 貴公司尋求之服務所提供之報價，以及／或 貴公司近期進行之類似性質交易，標的業務單位編製之相關佐證文件／資料；(iii)審核前述初步價格釐定依據；(iv)由標的業務單位提議之相關交易條款將由財務部、法務部及 貴集團管理層審核批准；(v)相關人員於管理信息系統審核並提交其相關批准後，方可簽訂標的合約／協議。基於我們就樣本交易進行的工作，吾等認為已設立適當的內部審批程序以保障獨立股東的權益。

為確保根據二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議的交易按一般商業條款進行， 貴集團相關人員及管理層亦將審閱及評估根據二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議擬進行的交易是否按有關條款進行。吾等亦已取得及審閱 貴集團相關交易的抽樣批准文件，當中載列有關交易詳情。誠如管理層所告知，二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議項下擬進行的交易將繼續應用類似內部程序。

概要

基於吾等就 貴集團定價政策及內部監控程序進行的工作及分析，該等政策及程序(其中包括)例如：(i)就有關物業管理及／或相關服務向遠洋關連人士收取的服務費基準被認為對 貴集團而言不遜於 貴集團就相同或相似類型及範圍的服務向獨立第三方提供的條款；(ii)所取得及審閱的樣本交易乃按照 貴集團適用的規定定價政策進行；(iii)管理層確認 貴集團及遠洋關連人士根據二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議進行的交易符合其有關內部監控程序及定價政策；及(iv)獨立非執行董事須每年檢討該等交易及 貴公司核數師亦將對二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議

項下的定價條款及有關年度上限進行年度審核，吾等認為有效實施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內部監控程序及定價政策應確保其項下擬進行的交易將按屬公平合理的一般商業條款進行。

4. 釐定二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議年度上限的理由

有關 貴集團向遠洋關連人士提供(i)物業管理服務；(ii)交付前服務；及(iii)顧問及其他增值服務，以及遠洋關連人士向 貴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 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二五年 九月 三十日 止九個月	截至 二零二六年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二七年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二八年 十二月 三十一日 止年度
(人民幣千元)						
與以下各項相關的銷售額：						
— 物業管理服務	108,203	51,783	39,248	100,000	80,000	75,000
— 交付前服務	103,436	57,428	31,581	40,000	32,000	17,000
— 顧問及其他增值服務	130,142	81,780	40,788	101,000	103,000	126,000
與以下各項相關的購買額：						
— 運營支持服務	36,107	12,737	14,653	66,000	66,000	67,000

於釐定上述年度上限時，貴公司已考慮以下一系列因素（概述自董事局函件）：

二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議

- (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貴集團進行管理的該等物業單位建築面積⁶的預期變動：
 - (a) 與二零二三年十二月三十一日相比，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減少約14%至截至二零二四年十二月三十一日的約31.1百萬平方米；
 - (b) 截至二零二五年六月三十日，貴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貴集團管理；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貴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貴集團提供的服務的估計，貴集團預期，由貴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分別減少約0.5百萬平方米及約0.3百萬平方米；及

6 務請注意，由於遠洋關連人士的實際在管建築面積將取決於該期間內相關物業項目的實際交付時間，以及該等新建或現有物業發展項目中出售予獨立第三方的物業單位／面積，故該期間內遠洋關連人士的實際在管建築面積可能與估算二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議項下之年度上限所採用的建築面積存在差異。

- (iii) 考慮到下列因素，將由 貴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， 貴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 貴集團管理；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 貴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 貴集團提供的服務的估計。 貴集團預期，由 貴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；及
- (iv) 貴集團提供物業管理服務的估計建築面積變動亦已考慮到遠洋關連人士在管建築面積的預期下降，因估計於截至二零二六年至二零二八年十二月三十一日止年度內，若干單位將會出售並交付予第三方。

二零二六年至二零二八年交付前服務總協議

- (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；及
- (ii) 考慮到董事局函件「(3)二零二六年至二零二八年交付前服務總協議— 歷史交易金額及建議年度上限」一節所載因素，截至二零二八年十二月三十一日止三個年度對 貴集團的交付前服務的預期需求。

二零二六年至二零二八年顧問及其他增值服務總協議

- (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) 預計 貴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) 貴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；
- (iv) 儘管遠洋關連人士就 貴集團提供的物業工程服務(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、安裝及維修保養服務)應付的總費用，相較於截至二零二三年十二月三十一日止年度，於截至二零二四年十二月三十一日止年度減少約26%至人民幣50.0百萬元，但預計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，該等費用將分別達約人民幣71.0百萬元、人民幣71.0百萬元及人民幣91.0百萬元，有關原因包括(a)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保養服務及智能管理服務的年度合約價值總額；及(b)隨著遠洋關連人士所開發物業逐漸老化，該等物業於交付後階段所需 貴集團提供的維修保養服務數量預計會有所增加，上述事宜於董事局函件中另有詳述；及
- (v) 參考遠洋關連人士土地儲備的業務計劃及彼等對 貴集團顧問服務的預期需求，遠洋關連人士就 貴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達至約人民幣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運營支持服務總協議

- (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 貴集團的業務發展計劃及策略，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，主要包括自二零二五年度起的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，並預期於二零二六年持續擴大；
- (iii) 根據 貴公司的業務發展計劃， 貴集團預期(a)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(約佔上述年度上限的70%)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；及(b)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，各區域／省份的每平方米估計單價範圍約為人民幣4.8元至人民幣8.3元；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 貴集團業務發展計劃。

有關建議年度上限基準之更多資料，請參閱董事局函件「歷史交易金額及建議年度上限」一節。

吾等對建議年度上限的分析

吾等對各類服務建議年度上限的分析載列如下。

二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議

截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度各年，二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議項下之建議年度上限分別為人民幣100.0百萬元(「二零二六年物業管理年度上限」)、人民幣80.0百萬元(「二零二七年物業管理年度上限」)及人民幣75.0百萬元(「二零二八年物業管理年度上限」)。

於評估二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議項下之建議年度上限之合理性時，吾等已考慮以下因素，包括但不限於：

- (i) 截至二零二五年十二月三十一日止三個年度，歷史交易金額(包括截至二零二五年十二月三十一日止年度的年化金額)於約人民幣51.8百萬元(二零二四年)至人民幣108.2百萬元(二零二三年)之間波動，平均每年約人民幣70.8百萬元；
- (ii) 管理層估計，截至二零二六年十二月三十一日止年度，貴集團向遠洋關連人士提供物業管理服務的建築面積較截至二零二五年十二月三十一日止年度增加約1.2百萬，該增長主要由於自二零二五年十月起至二零二六年全年期間，於中國不少於20個城市／省將有約50個新建物業項目(即遠洋關連人士將交付的新建物業項目，其未售單位需由貴集團向遠洋關連人士提供物業管理服務)交付，當中涉及不少於2.3百萬平方米的接管收費面積，該等物業將包括住宅及／或商業部分。估計：
 - (a) 遠洋關連人士可能需提供物業管理服務的住宅物業預計建築面積，據管理層估算，截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度分別約為1.9百萬平方米、1.5百萬平方米及1.2百萬平方米；
 - (b) 住宅物業的管理費介乎每平方米每月約人民幣0.9元(就位於濟南的若干物業項目而言)至每平方米每月約人民幣5.7元(就位於北京的若干物業項目而言)。為免生疑問，上述範圍並不包括高端豪宅的住宅管理費，因該類住宅物業僅佔在管建築面積的相對較小部分，但由於涉及的高端物業管理服務範圍較廣，將扭曲所列價格範圍。就此而言，吾等通過取上述每平方米每月人民幣3.3元區間的中位數，再乘以上文(a)項所載預期遠洋關連人士的未售住宅物業總建築面積評估合理性。基於上述分析及計算，住宅物業將貢獻二零二六年物業管理年度上限的至少75%；

- (c) 遠洋關連人士可能需提供物業管理服務的商業物業預計建築面積，據管理層估算，截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度分別約為0.1百萬平方米、0.1百萬平方米及0.1百萬平方米；
- (d) 商業物業的物業管理費介乎每平方米每月約人民幣7.8元(就位於北京的若干物業項目而言，價格不包括能耗收費)至約每平方米每月人民幣32.0元(就位於北京的若干物業項目而言，價格包括能耗收費)。就此而言，吾等通過取上述每平方米每月人民幣19.9元區間的中位數，再乘以上文(c)項所載管理層預期遠洋關連人士的在管商用物業總建築面積評估合理性。基於上述分析及計算，商用物業將貢獻二零二六年物業管理年度上限的20%；
- (e) 相關在管車位的每平方米每月管理費估計介乎約人民幣1.0元至約人民幣2.2元。就此而言，吾等通過取上述每平方米每月人民幣1.6元區間的中位數，再乘以管理層預期於截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度，遠洋關連人士的在管車位總建築面積分別約為0.6百萬平方米、0.5百萬平方米及0.4百萬平方米，評估合理性。基於上述分析及計算，相較於住宅及商用物業，車位的物業管理費將貢獻二零二六年物業管理年度上限的相對較小部分；及
- (f) 務請注意，由於遠洋關連人士的實際在管建築面積將取決於相關物業項目的實際交付時間，以及於標的期間內該等新或現有物業發展項目中出售予獨立第三方的物業單位／面積，故該標的期間內遠洋關連人士的實際在管建築面積未必與管理層根據二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議估算建議年度上限所採用的

建築面積相符，且上文(a)至(e)項所載計算僅供說明，並非指各類物業管理服務對二零二六年物業管理年度上限的實際貢獻；

- (iii) 管理層估計，截至二零二七年十二月三十一日止年度，貴集團向遠洋關連人士提供物業管理服務的建築面積將減少約0.6百萬平方米，主要由於二零二七年全年，有約10個新建物業項目交付，當中涉及約0.5百萬平方米的接管收費面積，該等物業將主要包括住宅物業。就此而言，根據上述資料、管理層的估計及吾等為評估目的進行的重新計算（於上文(a)至(e)項詳述），遠洋關連人士的住宅物業將貢獻二零二七年物業管理年度上限的約75%，餘下部分來自遠洋關連人士的在管商用物業及車位。

管理層進一步估計，截至二零二八年十二月三十一日止年度，貴集團向遠洋關連人士提供物業管理服務的建築面積將減少約0.3百萬平方米，主要由於二零二八年全年，有約15個新建物業項目交付，當中涉及約0.9百萬平方米的接管收費面積，該等物業將主要包括住宅物業，管理層告知商用物業、住宅物業及車位的每月管理費率（如適用）與截至二零二六年十二月三十一日止年度的相應估計費率基本一致。就此而言，根據上述資料、管理層的估計及吾等為評估目的進行的重新計算（於上文(a)至(e)項詳述），遠洋關連人士的未售住宅物業將貢獻二零二八年物業管理年度上限的不超過65%，餘下部分來自遠洋關連人士的在管商用物業及車位；及

- (iv) 二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議項下，截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止各年度的建議年度上限，須具備一定靈活性，以應付遠洋關連人士不時提出的物業管理服務需求。該等需求可能會因遠洋關連人士不同物業開發項目的實際落成及推出時間，以及遠洋關連人士相關物業開發項目推出後向終端個

人用戶的銷售進度而出現變動。因此，建議年度上限中應納入一定靈活性作為緩衝，以確保所有相關物業管理服務均可及時開展。

鑒於上述因素，吾等認為，釐定二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議項下建議年度上限之基準就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

二零二六年至二零二八年交付前服務總協議

截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度各年，二零二六年至二零二八年交付前服務總協議項下之建議年度上限分別為人民幣40.0百萬元（「二零二六年交付前年度上限」）、人民幣32.0百萬元（「二零二七年交付前年度上限」）及人民幣17.0百萬元（「二零二八年交付前年度上限」），較先前各年度之相應建議年度上限減少約20.0%及46.9%。

於評估二零二六年至二零二八年交付前服務總協議項下之建議年度上限之合理性時，吾等已考慮以下因素，包括但不限於：

- (i) 截至二零二五年十二月三十一日止三個年度，歷史交易金額（包括截至二零二五年十二月三十一日止年度的年化金額）於約人民幣42.1百萬元（二零二五年，按年化基準計算）至人民幣103.4百萬元（二零二三年）之間波動，平均每年約人民幣67.7百萬元；
- (ii) 根據上文第(i)項計算的平均歷史交易金額約為每年人民幣67.7百萬元，最低歷史交易金額（即截至二零二五年十二月三十一日止年度的年化金額）約為人民幣42.1百萬元，該等數據印證了 貴集團過往所提供相關服務的需求水平，且上述金額合理印證了人民幣40.0百萬元的二零二六年交付前年度上限，該上限乃經參考（其中包括） 貴集團可能向遠洋關連人士於其物業銷售處及展廳提供的交付前服務（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）釐定；

- (iii) 吾等已審閱遠洋集團截至二零二五年六月三十日止六個月期間之中期報告並注意到遠洋集團(包括其附屬公司、合營企業及聯營公司)的土地儲備為約27.2百萬平方米，包括覆蓋中國逾50個城市的超過150個物業開發項目組合。管理層告知，該等物業項目可能不時需要二零二六年至二零二八年交付前服務總協議項下的服務；
- (iv) 吾等已取得並審閱一份年度上限表(「**年度上限表**」)，其中列出(其中包括)有關遠洋關連人士於中國持有的物業開發項目的資料。根據管理層所得的資料，除非出現不可預見的情況，估計二零二六年於中國不同地區將有36個此類物業開發項目可能需要 貴集團提供相關交付前服務；
- (v) 吾等注意到， 貴集團預計交付前項目將為二零二六年交付前年度上限貢獻約人民幣40.0百萬元，該上限乃根據上文(i)項所述二零二六年於中國不同地區36個物業開發項目的估計，及 貴集團於該等物業開發項目各自於二零二六年的估計收入介乎人民幣0.2百萬元至人民幣3.5百萬元之間而估算，取決於該項目的範圍、規模及地區；
- (vi) 人民幣32.0百萬元的二零二七年交付前年度上限及人民幣17.0百萬元的二零二八年交付前年度上限較先前各年度之相應建議年度上限減少約20.0%及46.9%，該減少率被視為合理乃鑒於(a)遠洋集團公司的開發中物業及持作未來開發物業的可售總建築面積由截至二零二三年三月三十一日的約21.4百萬平方米減少約25.2%至截至二零二四年三月三十一日的約16.0百萬平方米；及(b)自遠洋集團截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告中注意到，於報告期間，遠洋集團連同其合營企業及聯營公司並未購入任何地塊，其表明，除非遠洋集團的土地收購策略發生變化，否則未來遠洋集團需要 貴集團提供交付前服務的新建物業項目數量將會減少；及

(vii) 吾等知悉，二零二六年至二零二八年交付前服務總協議項下擬進行之交易乃根據 貴集團的相關定價政策進行，該政策規定協議條款應不遜於與獨立第三方進行交易的條款，且該等交易亦將進一步擴寬 貴集團的收入基礎。

鑒於上述因素，吾等認為，釐定二零二六年至二零二八年交付前服務總協議項下建議年度上限之基準就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

二零二六年至二零二八年顧問及其他增值服務總協議

截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度各年，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建議年度上限分別為人民幣101.0百萬元（「二零二六年其他增值服務年度上限」）、人民幣103.0百萬元（「二零二七年其他增值服務年度上限」）及人民幣126.0百萬元（「二零二八年其他增值服務年度上限」），較先前各年度之相應建議年度上限增加約2.0%及22.3%。

於評估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建議年度上限之合理性時，吾等已考慮以下因素，包括但不限於：

- (i) 截至二零二五年十二月三十一日止三個年度，歷史交易金額（包括截至二零二五年十二月三十一日止年度的年化金額）於約人民幣54.4百萬元（二零二五年，按年化基準計算）至人民幣130.1百萬元（二零二三年）之間波動，平均每年約人民幣88.8百萬元；
- (ii) 根據上文第(i)項計算的平均歷史交易金額約為每年人民幣88.8百萬元，印證 貴集團過往提供的相關服務需求已發生波動，且人民幣101.0百萬元的二零二六年其他增值服務年度上限，該上限乃經參考（其中包括） 貴集團就遠洋集團物業項目可能提供的顧問服務、物業工程服務、維修保養服務及銷售代理服務釐定，較上述歷史平均值約人民幣88.8百萬元略高約13.7%；

- (iii) 根據吾等對遠洋集團截至二零二五年六月三十日止六個月期間之中期報告之審閱並注意到遠洋集團(包括其附屬公司、合營企業及聯營公司)的土地儲備為約27.2百萬平方米，包括覆蓋中國逾50個城市的超過150個物業開發項目組合。管理層告知，該等物業項目可能不時需要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的服務；
- (iv) 吾等自年度上限表中注意到，二零二六年其他增值服務年度上限主要包括物業工程服務及顧問服務，該等服務合計佔相關年度上限的90%以上。就此而言，吾等注意到17個已確定項目，包括物業相關工程項目、維修保養項目，合同金額介乎約人民幣0.5百萬元至約人民幣33百萬元，較小規模的項目將於12個月內實施，較大規模的項目則於36個月內實施。該等項目位於中國不同的城市，包括北京、成都、深圳、天津、西安及鄭州。

此外，吾等亦注意到，貴集團預計顧問項目將為年度上限金額貢獻約人民幣23百萬元至人民幣28百萬元，該金額乃基於貴集團於截至二零二五年三月三十一日止年度自顧問項目預計產生的人民幣20.8百萬元的交易金額估算得出，年增長10%，此估算已考量通脹因素，並為合約最終規模與預估值間的差異保留彈性空間；

- (v) 人民幣103.0百萬元的二零二七年其他增值服務年度上限及人民幣126.0百萬元的二零二八年其他增值服務年度上限主要源於大型物業相關工程／維修及保養項目(即合約金額超過人民幣15百萬元且合約期限為36個月或以上的項目)。基於吾等對年度上限表的審閱結果，該等大型合約預計將分別為二零二七年其他增值服務年度上限貢獻約人民幣54百萬元，為二零二八年其他增值服務年度上限貢獻約人民幣80百萬元。作為吾等已執行工作的一部分，吾等已取得並審閱管理層提供的、按合約金額計排名前三的大型合約的背景資料及／或文件，該等合約的合計合約金額約為人民幣84.4百萬元，預計合約期限約36個月；
- (vi) 此外，鑒於其他增值服務的項目性質，於最後實際可行日期之後，貴集團可能獲得並未納入管理層現時估計的大型項目，而預期大型項目的實際時間表、複雜程度及最終工作範圍亦可能影響最終交

易金額。為配合上述因素，其中部分因素超出管理層的控制範圍，因此，其他增值服務年度上限應保持一定程度的靈活性。在此情況下，管理層已盡可能將上述歷史及潛在需求波動納入考量，以避免年度上限不足導致該類服務於短期內可能暫時停止的情況，從而對貴集團的業務及運營造成不當干擾；及

- (vii) 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擬進行之交易乃根據貴集團的相關定價政策按相關條款進行，此將進一步擴寬貴集團的收入基礎。

鑒於上述因素，吾等認為，釐定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建議年度上限之基準就貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

二零二六年至二零二八年運營支持服務總協議

截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度各年，二零二六年至二零二八年運營支持服務總協議項下之建議年度上限分別為人民幣66.0百萬元（「二零二六年運營支持服務年度上限」）、人民幣66.0百萬元（「二零二七年運營支持服務年度上限」）及人民幣67.0百萬元（「二零二八年運營支持服務年度上限」），較先前各年度之相應建議年度上限增加零%及約1.5%。

於評估二零二六年至二零二八年運營支持服務總協議項下之建議年度上限之合理性時，吾等已考慮以下因素，包括但不限於：

- (i) 吾等對年度上限表的審閱，當中列出截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度各年，運營支持服務年度上限中約70%乃歸因於與綠化養護及綠化改造項目（「綠化項目」）有關之工程服務的預估成本。

根據吾等對二零二五年中報的審閱及與管理層的討論，吾等注意到，貴集團的策略之一為通過（其中包括）推進綠化景觀升級、節能設施改造及保潔標準提升，持續改善社區物理環境，以深耕高品質服

務及強化核心競爭力。此外，吾等對政府有關環境保護及綠化政策的研究，包括全國綠化委員會辦公室於二零二五年三月發佈的2024年中國國土綠化狀況公報⁷，亦顯示各項城市綠化政策及指令的實施情況。鑒於上述情況，管理層認為有必要於未來三年(二零二六年至二零二八年)繼續實施綠化項目。根據管理層所提供的資料，貴集團預計於截至二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度，於貴集團管理的物業管理項目中，在與維護相關的綠化項目上將產生約人民幣46百萬元的成本；而截至二零二八年十二月三十一日止年度，該成本約為人民幣47百萬元。

此外，吾等已獲取並審閱截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度綠化項目的估計成本明細，該等開支預計將佔相關年度上限約70%，而其餘約30%的相關年度上限預計將歸屬於下文(ii)項進一步分析的其他營運支持服務。吾等注意到，維護相關綠化項目的估計成本乃參照維護面積及每平方米的單價釐定。根據已取得的資料，(a)就與遠洋關連人士的項目而言，截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度，總維護面積估計約為7.2百萬平方米、7.3百萬平方米及7.3百萬平方米。僅供參考，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，貴集團與遠洋關連人士及獨立第三方合作項目的總維護面積約為8.5百萬平方米。北京與大連乃按城市／地區劃分的維護區域最大的兩個區域，面積分別約為1.5百萬平方米及1.2百萬平方米，分別佔截至二零二六年十二月三十一日止年度總估計維護面積的約21.1%及16.1%；及(b)截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度，各區域／省份的每平方米的估算單價介乎約每平方米人民幣4.8元至每平方米人民幣8.3元，具體取決於區域，該價格乃主要基於截至二零二五年十二月三十一日止年度的每平方米單價。就此而言，根據吾等的工作，吾等已取得並審閱有關二零二五年就北京及天津地區的綠化項目與遠洋關連人

7 2024年中國國土綠化狀況公報 (資料來源：big5.www.gov.cn/gate/big5/www.gov.cn/lianbo/bumen/202503/content_7013112.htm)

士訂立的總協議，並注意到，估計合約總金額超過人民幣15百萬元，該金額將於二零二五年十二月到期。管理層預期於二零二六年 貴集團將就北京及華北地區合約總金額人民幣15百萬元的綠化項目訂立類似的總協議；

- (ii) 誠如年度上限表所載，截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度各年，運營支持服務年度上限的餘下30%主要歸因於其他運營支持服務（例如工程及建築服務、裝修服務、員工借調及其他支持服務），以支持其業務運營，其金額介乎約人民幣12.3百萬元（二零二五年，按年化基準計算）至人民幣36.1百萬元（二零二三年）。儘管該等服務的交易金額可能受當時一次性大型項目的影響，但上述歷史金額範圍為二零二六年運營支持服務年度上限、二零二七年運營支持服務年度上限、二零二八年運營支持服務年度上限的估算年度上限部分（即約30%，即約人民幣20百萬元）提供了依據。就此而言，根據吾等的工作，吾等已取得並審閱二零二五年與遠洋關連人士的其他運營支持服務相關的總協議，並注意到合約金額約人民幣10百萬元於二零二五年十二月到期，對此管理層預期將於到期後續訂類似合約金額；及
- (iii) 人民幣66.0百萬元的二零二七年運營支持服務年度上限及人民幣67.0百萬元的二零二八年運營支持服務年度上限較先前各年度之相應建議年度上限僅增加零%及約1.5%，考慮到吾等就此執行的工作及分析（詳情參閱上文(i)及(ii)所詳述）以及相較於截至二零二五年九月三十日止九個月中國GDP約5.2%的增長率（該比較顯示相關增幅屬合理並不過高），其增幅被視為屬合理。此外，鑒於部分運營支持服務（尤其是綠化項目）的項目性質，該等預期項目的實際時間表、複雜程度及最終工作範圍或有差異，進而影響最終交易金額。為配合上述因素，年度上限應保持一定程度的靈活性，以避免年度上限不足導致該類服務於短期內可能暫時停止的情況，從而對 貴集團的業務及運營造成不當干擾。

獨立財務顧問函件

鑒於上述因素，吾等認為，釐定二零二六年至二零二八年運營支持服務總協議項下建議年度上限之基準就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

吾等對建議年度上限的分析概要

經考慮上述因素及分析後，吾等認為，釐定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建議年度上限之基準就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

VII. 推薦意見

經考慮本函件上文所載之因素，尤其是：(i)訂立二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議的理由和裨益；(ii)根據二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議提供服務及使用服務(如適用)乃對 貴集團現有主要業務的推進及延續；(iii)根據吾等所執行的工作，二零二三年至二零二五年非豁免持續關連交易總協議項下的樣本交易乃按照對 貴集團而言其條款不遜於與獨立第三方進行的交易條款進行；及(iv)如本函件上文所述，建議年度上限的價值及釐定基準屬合理，吾等認為，與遠洋集團根據二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議擬進行之交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，且符合 貴公司及股東的整體利益，及就股東而言，其條款(包括二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議的建議年度上限)屬公平合理。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等自身亦推薦獨立股東於股東特別大會上就相關普通決議案投贊成票，以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(包括建議年度上限)。

此 致

遠洋服務控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
紅日資本有限公司
董事總經理
黎振宇
謹啟

二零二六年一月十四日

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19年經驗。

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

(a) 董事及本公司主要行政人員之權益

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

(i) 於本公司之權益

無。

(ii) 於本公司相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持股份類別	所持股份數目 ⁽¹⁾	股權概約百分比 ⁽²⁾
楊德勇	遠洋集團公司	實益擁有人	普通股	118,777	0.0010%
朱葛穎	遠洋集團公司	實益擁有人	普通股	38,531	0.0003%
崔洪杰	遠洋集團公司	實益擁有人	普通股	369,571	0.0031%

附註：

(1) 上述所有權益均為好倉。

(2) 股權百分比乃根據於最後實際可行日期遠洋集團公司已發行股份總數11,819,836,942股計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 本公司主要股東之權益

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

股東名稱	身份及權益性質	所持股份 數目 ⁽³⁾	佔本公司股權 概約百分比 ⁽⁴⁾
遠洋集團公司	受控制法團權益 ⁽¹⁾	755,600,000	63.82%
耀勝	實益擁有人 ⁽²⁾	755,600,000	63.82%

附註：

- (1) 耀勝為遠洋集團公司之全資附屬公司，因此遠洋集團公司被視為於耀勝持有之股份中擁有權益。
- (2) 於二零二五年三月二十七日，耀勝（作為押記人）以GLAS Trust Corporation Limited（作為抵押代理）為受益人，就605,600,000股股份（佔於最後實際可行日期本公司已發行股份總數約51.15%）訂立押記，以作為於二零二五年三月二十七日生效的遠洋集團公司相關境外債務重組的一部分。
- (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，以下各董事為遠洋集團公司的董事及／或僱員：

董事姓名	在遠洋集團公司擔任的職務
侯敏先生	遠洋集團公司附屬公司董事
崔洪杰先生	遠洋集團公司執行董事及執行總裁及遠洋集團公司附屬公司董事
翟森林先生	遠洋集團公司投資發展中心總經理及遠洋集團公司附屬公司董事

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

3. 董事於合約及資產的權益

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

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

4. 競爭權益

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

5. 專家資格及同意書

就本通函所載資料提供意見或建議的專家資格如下：

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

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

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

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，本集團自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來的財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

7. 服務合約

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

8. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為陳嘉敏女士，彼為香港會計師公會會員以及英國特許公認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東四環中路56號遠洋國際中心A座3樓。
- (d) 本公司的香港主要營業地點位於香港金鐘道88號太古廣場一座601。
- (e) 本公司的主要股份過戶登記處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited。
- (f) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司。
- (g) 倘本通函之中文版內容與英文版有歧義，概以英文版為準。

9. 展示文件

二零二六年至二零二八年非豁免持續關連交易總協議的副本將由本通函日期起計14天內分別在本公司網站(www.sinooceanservice.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載。



茲通告遠洋服務控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年一月三十日(星期五)上午九時正假座中國北京市朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座3樓舉行股東特別大會(「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二零二六年一月十四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、確認及追認二零二六年至二零二八年運營支持服務總協議(註有「A」字樣的協議副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易(包括年度上限)；及
- (b) 授權任何一名董事在其可能認為就令本決議案(a)段生效或就此而言屬必要、恰當、適宜或權宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，以及簽署及簽立所有有關文件、文據及協議。」

(2) 「動議：

- (a) 批准、確認及追認二零二六年至二零二八年物業管理服務總協議(註有「B」字樣的協議副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易(包括年度上限)；及
- (b) 授權任何一名董事在其可能認為就令本決議案(a)段生效或就此而言屬必要、恰當、適宜或權宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，以及簽署及簽立所有有關文件、文據及協議。」

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

股東特別大會通告

(3) 「動議：

- (a) 批准、確認及追認二零二六年至二零二八年交付前服務總協議(註有「C」字樣的協議副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易(包括年度上限)；及
- (b) 授權任何一名董事在其可能認為就令本決議案(a)段生效或就此而言屬必要、恰當、適宜或權宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，以及簽署及簽立所有有關文件、文據及協議。」

(4) 「動議：

- (a) 批准、確認及追認二零二六年至二零二八年顧問及其他增值服務總協議(註有「D」字樣的協議副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易(包括年度上限)；及
- (b) 授權任何一名董事在其可能認為就令本決議案(a)段生效或就此而言屬必要、恰當、適宜或權宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，以及簽署及簽立所有有關文件、文據及協議。」

承董事局命
遠洋服務控股有限公司
聯席主席
楊德勇
謹啟

香港，二零二六年一月十四日

附註：

- (a) 本公司將由二零二六年一月二十七日(星期二)至二零二六年一月三十日(星期五)(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二零二六年一月二十六日(星期一)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)。

股東特別大會通告

- (b) 凡有權出席股東特別大會並可於會上投票之股東，均有權委派一名或多名代表出席並代其投票。受委代表毋須為股東，但按指定格式擬備之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之該等文件副本，須不遲於股東特別大會或任何續會指定舉行時間四十八小時前(即不遲於二零二六年一月二十八日(星期三)上午九時正(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。