

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。



**有關
提供獨家車位銷售代理服務之
須予披露及持續關連交易
(1)修訂二零二二年保證金上限及附加條款
及
(2)重續截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之協議**

有關提供獨家車位銷售代理服務之須予披露及持續關連交易

茲提述該等公告，內容有關（其中包括）持續關連交易及其項下之二零二二年保證金上限。

修訂二零二二年保證金上限及附加條款

誠如該等公告所述，現有車位框架協議規定（其中包括）：(i)本集團應就本集團與遠洋關連人士確認及協定的目標車位以獨家方式提供銷售代理服務；(ii)本集團應向遠洋關連人士支付可全額退還之保證金，以取得目標車位之獨家銷售權，保證金金額乃經參考其底價釐定；及(iii)二零二二年保證金上限。

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

經考慮市場狀況變化以及本集團之業務發展計劃，以及根據現有車位框架協議銷售目標車位之歷史交易金額及由此為本集團帶來之收入及利潤，本公司擬取得額外目標車位之獨家銷售權。因此，鑑於本集團就取得額外目標車位之獨家銷售權將向遠洋關連人士支付的額外保證金金額，董事局建議修訂現有車位框架協議項下之原二零二二年保證金上限。有鑑於此，於二零二二年十月十四日（聯交所交易時段後），本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋集團（代表各遠洋關連人士）訂立補充車位框架協議，據此，訂約方已同意（在於股東特別大會上取得獨立股東批准的前提下）修訂二零二二年保證金上限。訂約方亦同意（在於股東特別大會上取得獨立股東批准的前提下）就訂立補充車位框架協議後本集團與遠洋關連人士確認及協定的額外目標車位而言，就取得該等額外目標車位的獨家銷售權而應付的保證金金額將不超過其底價的50%。

重續截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之協議

此外，由於現有車位框架協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿及預期本集團將於二零二二年十二月三十一日之後繼續進行其項下擬進行之交易，故於二零二二年十月十四日（聯交所交易時段後），本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋集團（代表各遠洋關連人士）訂立新訂車位框架協議，據此，訂約方已同意（在於股東特別大會上取得獨立股東批准的前提下）根據新訂車位框架協議所載的條款重續持續關連交易，期限由二零二三年一月一日開始至二零二五年十二月三十一日止為期三年。

上市規則的涵義

遠洋集團為控股股東，故為本公司的關連人士。因此，持續關連交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

就補充車位框架協議項下擬進行的修訂二零二二年保證金上限及附加條款而言，根據上市規則第14A.54條，當持續關連交易的建議年度上限予以修訂及當擬對協議條款進行大幅修訂時，本公司應重新遵守上市規則第十四A章項下的適用規定。由於上市規則項下有關補充車位框架協議項下的經修訂二零二二年保證金上限的一項或多項適用百分比率超過5%，故補充車位框架協議及其項下擬進行之交易（包括經修訂二零二二年保證金上限及附加條款）須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

就新訂車位框架協議項下擬進行之重續截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之持續關連交易而言，由於上市規則項下根據新訂車位框架協議應付的保證金最高年度上限的一項或多項適用百分比率超過5%，故新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易（包括保證金年度上限）須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

此外，由於上市規則項下有關補充車位框架協議項下的經修訂二零二二年保證金上限及根據新訂車位框架協議應付的保證金最高年度上限各自的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據現有車位框架協議（經補充車位框架協議修訂及補充）及新訂車位框架協議各自支付保證金亦構成上市規則第十四章項下本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

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(i)補充車位框架協議及其項下擬進行之交易（包括經修訂二零二二年保證金上限及附加條款）；及(ii)新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易（包括保證金年度上限）。

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，概無其他股東於補充車位框架協議及新訂車位框架協議項下擬進行之交易中擁有重大權益且須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會

獨立董事委員會已告成立，以就(i)補充車位框架協議及其項下擬進行之交易（包括經修訂二零二二年保證金上限及附加條款）；及(ii)新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易（包括保證金年度上限）向獨立股東提供意見，並就如何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(i)補充車位框架協議及其項下擬進行之交易(包括經修訂二零二二年保證金上限及附加條款)；及(ii)新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易(包括保證金年度上限)以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)補充車位框架協議及其項下擬進行之交易(包括經修訂二零二二年保證金上限及附加條款)的進一步詳情；(ii)新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易(包括保證金年度上限)的進一步詳情；(iii)獨立董事委員會致獨立股東之建議函件；(iv)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(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的通函，預期將於二零二二年十一月三十日或前後(超過本公告刊發後15個營業日)寄發予股東。

有關提供獨家車位銷售代理服務之須予披露及持續關連交易

茲提述該等公告，內容有關(其中包括)持續關連交易及其項下之二零二二年保證金上限。

修訂二零二二年保證金上限及附加條款

誠如該等公告所述，現有車位框架協議規定(其中包括)：(i)本集團應就本集團與遠洋關連人士確認及協定的目標車位以獨家方式提供銷售代理服務；(ii)本集團應向遠洋關連人士支付可全額退還之保證金，以取得目標車位之獨家銷售權，保證金金額乃經參考其底價釐定；及(iii)二零二二年保證金上限。

經考慮市場狀況變化以及本集團之業務發展計劃，以及根據現有車位框架協議出售目標車位之歷史交易金額及由此為本集團帶來之收入及利潤，本公司擬取得額外目標車位之獨家銷售權。因此，鑑於本集團就取得額外目標車位之獨家銷售權將向遠洋關連人士支付的額外保證金金額，董事局建議修訂現有車位框架協議項下之原二零二二年保證金上

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

限。有鑑於此，於二零二二年十月十四日（聯交所交易時段後），本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋集團（代表各遠洋關連人士）訂立補充車位框架協議，其詳情載列如下。

補充車位框架協議

日期

二零二二年十月十四日

訂約方

(i) 本公司（代表本集團各成員公司）；及

(ii) 遠洋集團（代表各遠洋關連人士）。

標的事項

根據補充車位框架協議，在於股東特別大會上取得獨立股東批准的前提下，本公司（代表本集團各成員公司）及遠洋集團（代表各遠洋關連人士）已同意：

(i) 將現有車位框架協議項下的二零二二年保證金上限由人民幣100百萬元修訂為人民幣450百萬元；及

(ii) 就訂立補充車位框架協議後本集團與遠洋關連人士確認及協定的額外目標車位而言，就取得該等額外目標車位的獨家銷售權而應付的保證金金額將不超過其底價的50%（「附加條款」）。

補充車位框架協議項下的經修訂二零二二年保證金上限乃經考慮（其中包括）以下因素後釐定：(i)根據現有車位框架協議銷售目標車位之歷史交易金額及由此為本集團帶來之收入及利潤；(ii)本集團進一步擴大其車位銷售代理服務的業務發展計劃及本集團或會為該業務分配的資源；(iii)遠洋關連人士已開發或持有的其他車位（而遠洋關連人士有意將其獨家銷售權授予本集團）的區位情況、數量、質量及可比車位的價格；(iv)附加條款；及(v)本集團的財務及現金狀況。

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

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

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

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

本集團將以其內部資源的現金撥付本集團於現有車位框架協議(經補充車位框架協議修訂及補充)項下應付的額外保證金金額。

除上文所披露的對二零二二年保證金上限的修訂及附加條款外，現有車位框架協議的所有其他條款將維持不變，且現有車位框架協議將仍然有效並可繼續被執行。

根據現有車位框架協議提供銷售代理服務應繼續構成根據二零二零年至二零二二年顧問及其他增值服務總協議進行之持續關連交易的一部分，並應受限於其項下的年度上限。董事局將參考實際業務發展及需要，不時檢討及考慮二零二零年至二零二二年顧問及其他增值服務總協議項下擬進行的持續關連交易的年度上限是否充足，並將於必要時建議根據上市規則修訂其項下的年度上限。

為確保持續關連交易將按一般商業條款並根據現有車位框架協議(經補充車位框架協議修訂及補充)進行，包括經修訂二零二二年保證金上限及附加條款，本集團將繼續採納本公司日期為二零二一年十二月三十日的公告中「內部監控措施」一節所載的內部監控措施。

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

重續截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之協議

此外，由於現有車位框架協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿及預期本集團將於二零二二年十二月三十一日之後繼續進行其項下擬進行之交易，故於二零二二年十月十四日（聯交所交易時段後），本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋集團（代表各遠洋關連人士）訂立新訂車位框架協議，據此，訂約方已同意（在於股東特別大會上取得獨立股東批准的前提下）根據新訂車位框架協議所載的條款重續持續關連交易，期限由二零二三年一月一日開始至二零二五年十二月三十一日止為期三年。新訂車位框架協議的主要條款載列如下。

新訂車位框架協議

日期

二零二二年十月十四日

訂約方

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

期限

在於股東特別大會上取得獨立股東批准的前提下，新訂車位框架協議將自二零二三年一月一日起生效並於二零二五年十二月三十一日屆滿，為期三年。

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

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

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

標的事項

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

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

新訂車位框架協議為一份框架協議，載有其訂約方開展該協議項下擬進行的交易所依據的原則、機制以及條款及條件。本集團與遠洋關連人士應訂立具體協議，以訂明（其中包括）將授予本集團獨家銷售權的目標車位及其相應底價以及為取得獨家銷售權應付的保證金，惟該等具體協議的條款及條件不得與新訂車位框架協議的條款有所抵觸。遠洋關連人士授出獨家銷售權以及相應保證金的付款，及本集團就目標車位提供獨家銷售代理服務將按照本集團與遠洋關連人士不時訂立的相關具體協議開展。

定價政策

(a) 保證金

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

就取得目標車位的獨家銷售權而應付的保證金金額將不得超過其底價的50%。有關目標車位的底價（即本集團與相關遠洋關連人士將予協定的銷售有關目標車位的最低價格）應考慮（包括但不限於）相關目標車位周邊市場可比車位的平均價格以及相關項目區位情況、佔用率、車位配比率及銷售進度的因素，由訂約方經公平磋商後釐定，且有關目標車位的底價不得超過其周邊市場可比車位平均價格的80%。

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

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

本集團將以其內部資源的現金撥付本集團於新訂車位框架協議項下應付的保證金。

倘任何目標車位被出售，就取得該目標車位的獨家銷售權而支付的相應保證金將退還（不計利息）予本集團，該保證金將由相關遠洋關連人士連同涉及的相應銷售代理服務費一併按月結算並於結算後15個營業日內退還。

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

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

(b) 銷售代理服務費

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

新訂車位框架協議項下之安排使本集團在目標車位售價的定價方面擁有較高的自主權及獲得較高的潛在回報。透過就獨家銷售權支付可全額退還保證金，本集團可就目標車位銷售獲得優惠的折扣率（即為市場價折扣至少20%的底價），據此，本集團應收的銷售代理服務費將為超出優惠價的實際銷售金額。基於此等安排及假設目標

車位以市價出售，根據新訂車位框架協議，預計將產生相關售價的至少20%的獨家銷售代理費。預期獨家銷售代理費將超過(i)將保證金存入銀行或其他金融機構可能產生的潛在利息收入；及(ii)本集團根據與遠洋關連人士以非獨家方式的車位銷售安排有權享有的代理費用。

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

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

此外，本集團與遠洋集團已維持長期業務關係，遠洋集團為領先的大型中國房地產開發商，於聯交所主板上市（股份代號：03377），中國人壽保險股份有限公司為遠洋集團單一最大股東，於二零二二年六月三十日持有其約29.59%股份，而大家人壽保險股份有限公司為遠洋集團第二最大股東，於同日持有其約29.58%股份。根據遠洋集團截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告，遠洋集團財務穩健，於二零二二年六月三十日，其現金資源總額（包括現金及現金等價物以及受限制銀行存款）為約人民幣19,642百萬元，及尚未使用的授信額度為約人民幣218,284百萬元。於每一個週期的保證金最高結餘僅佔前述遠洋集團現金資源總額的約2.3%及前述遠洋集團現金資源總額及尚未使用的授信額度之總和的約0.2%。此外，遠洋集團於過去二十四個月並無公佈任何重大不利的信用事件及／或違約事件。經考慮上述因素，董事局認為未能從遠洋集團收回可全額退還保證金的風險較低。

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

整體而言，新訂車位框架協議項下之安排為本集團提供更高的潛在回報，且其項下相關風險有限且可控。基於上述，董事局認為新訂車位框架協議之條款（包括就獨家銷售權支付保證金）屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

建議年度上限及釐定基準

(a) 保證金

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

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

- (i) 目前由遠洋關連人士持有及預計於二零二三年、二零二四年及二零二五年交付的車位的區位情況、數量、質量、可比車位的價格等，而遠洋關連人士有意向本集團授出該等車位之獨家銷售權；
- (ii) 就取得目標車位的獨家銷售權而言，不超過相關底價50%的保證金率；
- (iii) 本集團對提供車位銷售代理服務可能分配的資源及其滿足服務需求的能力；
- (iv) 類似類型及範圍的獨家車位銷售代理服務的市場保證金率；
- (v) 本集團進一步拓展其車位銷售代理服務的業務發展計劃；及
- (vi) 本集團的財務及現金狀況。

(b) 獨家銷售代理費

根據新訂車位框架協議提供銷售代理服務應構成根據二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議進行之持續關連交易的一部分，而遠洋關連人士應付本集團的獨家銷售代理費須受限於其項下將予規定的相關年度上限，其詳情將於短期內公佈。

訂立補充車位框架協議之理由及裨益

現有車位框架協議項下之原二零二二年保證金上限乃根據本集團及遠洋關連人士當時之業務發展狀況及計劃設定。經考慮市場狀況變化及本集團之業務發展計劃，以及根據現有車位框架協議銷售目標車位之歷史交易金額及由此為本集團帶來之收入及利潤，本公司擬取得額外目標車位之獨家銷售權。因此，鑑於本集團就取得額外目標車位之獨家銷售權將向遠洋關連人士支付的額外保證金金額，董事局建議修訂現有車位框架協議項下之原二零二二年保證金上限。

此外，儘管事實上本集團將就額外目標車位支付額外保證金以取得其相應的獨家銷售權，但根據附加條款，本集團能夠就本集團與遠洋關連人士於訂立補充車位框架協議後確認及協定的新目標車位享有更優惠的保證金率（就每一個新增目標車位而言，保證金金額上限為相關底價的50%）。

訂立補充車位框架協議為本集團提供更高的潛在回報及符合本集團之業務戰略且將更好地滿足本集團及遠洋關連人士之業務需求及發展。

董事（不包括(i)獨立非執行董事（彼等於考慮獨立財務顧問的建議後提供的意見將載於通函中）；及(ii)放棄表決權的董事）認為，補充車位框架協議乃於本集團日常業務過程中訂立，且補充車位框架協議之條款（由其訂約方經公平磋商後釐定）乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

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

訂立新訂車位框架協議之理由及裨益

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

由於預期由遠洋關連人士開發或持有的大部分車位為本集團在管項目的一部分，故本集團在獲得與該等車位相關的市場信息及資源（例如潛在業主及租戶的需求信息）方面處於有利地位。因此，訂立新訂車位框架協議可使本集團通過支付保證金取得獨家銷售權，從而於設定目標車位的銷售價格方面享有更高的自由度，在根據市場情況調整銷售價格方面擁有更大的靈活性，並通過利用在管項目的累積市場信息及銷售策略進一步促進目標車位的銷售。

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

此外，本集團將以其內部資源的現金撥付本集團於新訂車位框架協議項下應付的保證金，且本集團於支付保證金後將有足夠的資金用於其運營。考慮到收取獨家銷售代理費所產生的預期穩定收入，而該收費超過將有關保證金存入銀行和金融機構的潛在利息收入，本公司認為，根據新訂車位框架協議支付可全額退還的保證金以取得獨家銷售權，可使本集團更好地利用其現金資源。

訂立新訂車位框架協議亦可使本集團於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度繼續以獨家方式協助銷售由遠洋關連人士開發或持有的車位，並可因此維持彼此之間的長期業務關係。通過提供新訂車位框架協議項下擬進行的獨家車位銷售代理服務，本集團亦可藉本集團的專業服務能力及領先的信息技術平台優勢，建立更加多元化的社區增值業務結構及擴大資產管理服務業務規模。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

董事(不包括(i)獨立非執行董事(彼等於考慮獨立財務顧問的建議後提供的意見將載於通函中)；及(ii)放棄表決權的董事)認為，新訂車位框架協議乃於本集團日常業務過程中訂立，且新訂車位框架協議的條款(由其訂約方經公平磋商後釐定)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

內部監控措施

為確保新訂車位框架協議所載條款屬公平合理及將獲遵守，本公司已採納以下內部監控及企業管治措施：

- (i) 董事局(包括獨立非執行董事)將負責檢討及評估新訂車位框架協議的條款，特別是定價政策及保證金上限，以確保該等條款對本集團而言屬公平合理，並符合相關法律及法規、本集團內部政策及上市規則；
- (ii) 在協定一個目標車位的底價前，本集團業務部相關人員將會進行全面檢閱以了解市場上可比車位的現行價格水平及相關市場情況，並確保底價不會超過該目標車位周邊市場可比車位平均價格的80%；
- (iii) 於每一個週期期間，本集團業務部相關人員將會按季度檢閱目標車位的組成及考慮終止任何未售出目標車位的獨家銷售權或以本公司與遠洋集團協定的其他相同價值的新目標車位替換任何未售出目標車位的需要性；
- (iv) 於每一個週期屆滿時，本集團業務部相關人員將會根據周邊市場可比車位的平均價格及前一年的市場情況進行再檢討，並會於其認為適當的時候與相關遠洋關連人士協商調整任何未售出目標車位的底價及已付／應付的相應保證金，以確保底價屬公平合理及與目標車位周邊市場的可比較平均價格相若；
- (v) 具體協議連同相關資料將於簽署及簽立前提交予本集團的業務部、財務部、法務部及管理層審批；
- (vi) 根據上市規則附錄十四所載的企業管治守則，董事(包括獨立非執行董事)將可於適當情況下就新訂車位框架協議項下的交易向外界尋求獨立專業意見；

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

- (vii) 適當的管理團隊將獲定期匯報新訂車位框架協議項下的實際交易金額及已付保證金結餘，而本公司財務部將負責審核及監察實際交易金額及保證金結餘，以確保不會超出二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議項下的相關年度上限及新訂車位框架協議項下的保證金上限；
- (viii) 本公司多個內部部門（包括但不限於財務部、資本市場部及公司秘書部）將定期監察新訂車位框架協議項下交易的實行情況並追蹤其交易總額，以確保遵守分別於新訂車位框架協議以及二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議項下的定價政策、保證金上限及年度上限；
- (ix) 本公司已採納相關匯報及備存記錄程序，讓獨立非執行董事及本公司核數師可就新訂車位框架協議及二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議項下的交易進行年度審核，並根據上市規則作出年度確認；及
- (x) 本公司將於其年報充分披露於相關財政年度進行的持續關連交易，以及獨立非執行董事就該等交易是否於本集團日常業務過程中進行且按一般商業條款或更佳條款訂立，以及是否根據相關框架協議的規定按公平合理的條款訂立並符合本公司及股東的整體利益所作出的結論。

本公司及本集團的資料

本公司為一家投資控股公司，而本集團是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣闊的地理覆蓋範圍。本集團的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業（如購物中心及寫字樓）及公共及其他物業（如醫院、學校、政府大樓及公共服務設施）。本集團亦向購物中心及寫字樓提供商業運營服務，包括開業前管理服務及運營管理服務。除物業管理服務及商業運營服務外，本集團向其管物業的業主及住戶提供各種社區增值服務（包括社區資產增值服務、社區生活服務及物業經紀服務），以及提供非業主增值服務（包括向物業開發商及其他物業管理公司提供的交付前服務、諮詢服務及物業工程服務）。

遠洋集團的資料

遠洋集團為根據香港法例註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。其為一家投資控股公司及大型房地產開發商，在中國主要經濟區域取得領先地位（包括北京區域、環渤海區域、華東區域、華南區域、華中區域及華西區域）。遠洋集團及其附屬公司的主營

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

業務包括住宅開發、投資物業開發運營、物業服務及建築建造全產業鏈服務，協同業務包括房地產金融、養老服務、物流地產及數據地產等。

上市規則的涵義

遠洋集團為控股股東，故為本公司的關連人士。因此，持續關連交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

就補充車位框架協議項下擬進行的修訂二零二二年保證金上限及附加條款而言，根據上市規則第14A.54條，當持續關連交易的建議年度上限予以修訂及當擬對協議條款進行大幅修訂時，本公司應重新遵守上市規則第十四A章項下的適用規定。由於上市規則項下有關補充車位框架協議項下的經修訂二零二二年保證金上限的一項或多項適用百分比率超過5%，故補充車位框架協議及其項下擬進行之交易（包括經修訂二零二二年保證金上限及附加條款）須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

就新訂車位框架協議項下擬進行之重續截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之持續關連交易而言，由於上市規則項下根據新訂車位框架協議應付的保證金最高年度上限的一項或多項適用百分比率超過5%，故新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易（包括保證金年度上限）須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

此外，由於上市規則項下有關補充車位框架協議項下的經修訂二零二二年保證金上限及根據新訂車位框架協議應付的保證金最高年度上限各自的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據現有車位框架協議（經補充車位框架協議修訂及補充）及新訂車位框架協議各自支付保證金亦構成上市規則第十四章項下本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

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(i)補充車位框架協議及其項下擬進行之交易（包括經修訂二零二二年保證金上限及附加條款）；及(ii)新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易（包括保證金年度上限）。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，概無其他股東於補充車位框架協議及新訂車位框架協議項下擬進行之交易中擁有重大權益且須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

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

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事於補充車位框架協議及新訂車位框架協議項下擬進行之交易中以任何方式擁有重大權益。然而，由於崔洪杰先生及朱曉星先生於遠洋集團及／或其聯繫人（本集團除外）擔任董事及／或高級職位，彼等已就批准補充車位框架協議及新訂車位框架協議的董事局決議案放棄投票。

獨立董事委員會

獨立董事委員會已告成立，以就(i)補充車位框架協議及其項下擬進行之交易（包括經修訂二零二二年保證金上限及附加條款）；及(ii)新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易（包括保證金年度上限）向獨立股東提供意見，並就如何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(i)補充車位框架協議及其項下擬進行之交易（包括經修訂二零二二年保證金上限及附加條款）；及(ii)新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易（包括保證金年度上限）以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)補充車位框架協議及其項下擬進行之交易（包括經修訂二零二二年保證金上限及附加條款）的進一步詳情；(ii)新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易（包括保證金年度上限）的進一步詳情；(iii)獨立董事委員會致獨立股東之建議函件；(iv)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(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的通函，預期將於二零二二年十一月三十日或前後（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：

「二零二零年至二零二二年顧問及其他增值服務總協議」	指	本公司(代表本集團各成員公司)與遠洋集團(代表各遠洋關連人士)於二零二零年十一月二十七日訂立的協議，內容有關本集團向遠洋關連人士提供顧問及其他增值服務，期限由上市日期起至二零二二年十二月三十一日
「二零二二年保證金上限」	指	現有車位框架協議項下截至二零二二年十二月三十一日止年度之應付保證金之最高總金額
「二零二三年至二零二五年顧問及其他增值服務總協議」	指	本公司(代表本集團各成員公司)與遠洋集團(代表各遠洋關連人士)擬於短期內訂立的協議，以重續二零二零年至二零二二年顧問及其他增值服務總協議項下擬進行之交易
「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
「附加條款」	指	具有本公告「修訂二零二二年保證金上限及附加條款 — 補充車位框架協議 — 標的事項」一節項下所賦予之涵義
「該等公告」	指	本公司日期為二零二一年十二月三十日及二零二二年一月二十日內容有關持續關連交易之公告的統稱
「底價」	指	就一個目標車位而言，本集團與相關遠洋關連人士協定或將予協定銷售有關目標車位的最低價格
「董事局」	指	董事局
「本公司」	指	遠洋服務控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：06677)
「持續關連交易」	指	現有車位框架協議項下擬進行之交易
「週期」	指	具有本公告「重續截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之協議 — 新訂車位框架協議 — 期限」一節項下所賦予之涵義

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

「董事」	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(i)補充車位框架協議及其項下擬進行之交易(包括經修訂二零二二年保證金上限及附加條款)；及(ii)新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易(包括保證金年度上限)
「獨家銷售代理費」	指	具有本公告「重續截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之協議 — 新訂車位框架協議 — 定價政策 — (b)銷售代理服務費」一節項下所賦予之涵義
「獨家銷售權」	指	就由遠洋關連人士開發或持有的車位而言，遠洋關連人士授予或將授予本集團的獨家權利，據此，本集團將就該等目標車位以獨家方式提供銷售代理服務，且本集團可要求遠洋關連人士按不低於該等目標車位底價的協定價格向本集團指定的任何第三方買方轉讓目標車位
「現有車位框架協議」	指	本公司(代表本集團各成員公司)與遠洋集團(代表各遠洋關連人士)就目標車位授出獨家銷售權及提供獨家銷售代理服務所訂立日期為二零二一年十二月三十日的協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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(i)補充車位框架協議及其項下擬進行之交易(包括經修訂二零二二年保證金上限及附加條款)；及(ii)新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易(包括保證金年度上限)向獨立股東提供意見

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（香港法例第571章）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(i)補充車位框架協議及其項下擬進行之交易（包括經修訂二零二二年保證金上限及附加條款）；及(ii)新訂車位框架協議及其項下擬進行之交易（包括保證金年度上限）擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除耀勝及其聯繫人以外的股東
「上市日期」	指	二零二零年十二月十七日，本公司股份於聯交所上市的首日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新訂車位框架協議」	指	本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋集團（代表各遠洋關連人士）所訂立日期為二零二二年十月十四日的協議，以按當中所載條款重續持續關連交易
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「耀勝」	指	耀勝發展有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為遠洋集團的全資附屬公司，並為控股股東
「遠洋關連人士」	指	遠洋集團及其聯繫人（為免生疑問，不包括本集團）
「遠洋集團」	指	遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：03377），並為控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

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

- 「補充車位框架協議」 指 本公司(代表本集團各成員公司)與遠洋集團(代表各遠洋關連人士)就修訂及補充現有車位框架協議所訂立日期為二零二二年十月十四日的協議
- 「目標車位」 指 由遠洋關連人士開發或持有及已由或將由本集團與遠洋關連人士確認及協定的車位，其獨家銷售權已授予或將授予本集團
- 「%」 指 百分比

於本公告內，除文義另有要求外，「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」及「附屬公司」等詞彙均具有上市規則(經聯交所不時修訂)賦予該等詞彙之涵義。

承董事局命
遠洋服務控股有限公司
聯席主席
楊德勇

香港，二零二二年十月十四日

於本公告日期，董事局包括執行董事楊德勇先生及朱葛穎女士；非執行董事崔洪杰先生及朱曉星先生；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