

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。



有關收購中國車位的關連交易

收購事項

於二零二三年十二月二十二日，買方（本公司的全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售目標資產，總代價為人民幣30,262,400元。

目標資產包括196個車位，所有車位均位於該物業，即一幢位於中國北京市朝陽區中央商務區核心區域的甲級寫字樓。

上市規則的涵義

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

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故收購事項須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

承租人為該基金的全資附屬公司，該基金的普通合夥人為遠洋集團控股聯繫人的全資附屬公司，及遠洋集團控股間接持有該基金約28.57%有限合夥權益，故承租人為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，為遵守現有租賃及經營服務協議而將就目標資產訂立的新租賃及經營服務協議將構成本公司的持續關連交易。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

由於有關新租賃及經營服務協議項下的(1)租賃付款的最高年度上限及(2)管理費的最高年度上限各自的全部適用百分比率均低於5%，以及(1)租賃付款的最高年度上限及(2)管理費的最高年度上限各自均低於3百萬港元，故按單獨基準計算，新租賃及經營服務協議項下的(1)向承租人出租目標資產及(2)向承租人提供目標資產的物業管理服務各自將構成符合最低豁免水平的交易，及將獲全面豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

收購事項

於二零二三年十二月二十二日，買方(本公司的全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售目標資產，總代價為人民幣30,262,400元。

買賣協議的主要條款載列如下。

買賣協議

日期

二零二三年十二月二十二日

訂約方

- (1) 買方(本公司的全資附屬公司)；及
- (2) 賣方。

標的事項

根據買賣協議，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售目標資產，即位於該物業(即一幢位於中國北京市朝陽區中央商務區核心區域的甲級寫字樓)的196個車位。

有關目標資產的進一步詳情，請參閱本公告「有關目標資產的資料」一節。

收購目標資產將通過直接轉讓產權的方式進行。

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

代價及支付條款

收購事項的代價為人民幣30,262,400元，其應由買方於所有先決條件獲達成（或獲豁免，如適用）後三個營業日內向賣方支付。收購事項的代價將由本集團的內部資源撥付。

收購事項的代價乃由買賣協議訂約方經參考（其中包括）以下事項並經公平磋商後釐定：(i)目標資產於二零二三年十月三十一日的估值總額人民幣37,833,292元（「估值」），估值由中國獨立專業估值師深圳市戴德梁行土地房地產評估有限公司北京分公司（「估值師」）進行；(ii)鄰近地區可資比較資產的現行市價；(iii)現行物業市場狀況；及(iv)現有租賃及經營服務協議項下的現有租賃安排。

有關所使用的估值方法，鑑於目標資產為地下車位，一般都有可比交易資料（就市場比較法而言）及租金資料（就收益法而言）可供獲取，因此估值師於評估目標資產於二零二三年十月三十一日的市場價值時同時採用了市場比較法及收益法，而據估值師所確認，對目標資產採用上述各種估值方法亦與市場慣例一致。由於上述兩種方法所採用的與目標資產可資比較的售價和租金案例均可以在市場上充分獲取，及上述兩種方法的適用性及估值結果較為相近，因此基於上述兩種方法得出的目標資產估值的算術平均值獲採用為最終估值。估值的主要假設（其中包括）如下：

- (a) 估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素）引致的估價升跌；
- (b) 估值並無考慮各目標資產所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售目標資產時（如出售予以落實）可能產生的任何開支或稅項；
- (c) 已假定目標資產概無附帶可能影響目標資產價值的他項權利、限制及繁重支銷；
- (d) 已假設有關於目標資產的可轉讓的土地使用權已按象徵性土地使用年費批出，及任何應付的地價亦已全數繳清；
- (e) 估值師乃依賴本集團就目標資產的業權提供的意見，估值師亦已假設各目標資產所有權人可於整段尚未屆滿的獲授土地使用年期內，對有關目標資產有自由及不受干預的使用權或轉讓權；及

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

(f) 目標資產的業權、主要批文及執照的狀況皆遵照本集團提供的資料。

就估值師進行的工作及其所依據資料的來源及性質，估值師已(其中包括)向本集團索取有關目標資產的文件及資料，例如業權文件、物業規劃文件、物業類型、竣工時間、建築面積及物業佔用狀況，及估值師得出的結論為，其並無理由懷疑本集團提供予彼等並對估值而言甚為重要的文件及資料的真實性及準確性。估值師進一步確認其有關估值的工作範圍並無限制。估值師亦已視察目標資產的外部，並在可能的情況下視察其內部，且並無發現目標資產存在嚴重損毀。

先決條件

先決條件載列如下：

- (a) 買方完成對目標資產的法律盡職調查，而調查結果令買方滿意；
- (b) 承租人已簽署有關放棄現有租賃及經營服務協議項下的優先購買權的聲明，且買方已收到有關聲明；
- (c) 賣方根據買賣協議向買方作出的所有聲明、保證及承諾均屬真實、準確、完整及不具誤導成份；
- (d) 買賣協議已獲簽署並生效且仍然有效；
- (e) 買方已獲得與收購事項有關之所有必要內部授權及批准；
- (f) 賣方已獲得與收購事項有關之所有必要內部授權及批准；
- (g) 買方及賣方已就簽署買賣協議及收購事項獲得所有必要的政府及監管機構批准(如適用)；及
- (h) 登記賣方向買方進行目標資產產權轉讓所需的所有申請材料已準備完畢且經相關方簽署(如需要)，以使買方可自行向有關機構申請產權轉讓登記。

上文(d)至(g)分段所載的先決條件不可豁免，而上文(a)至(c)及(h)分段所載的先決條件可由買方豁免。

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

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

交付及交割

目標資產應於所有先決條件獲達成(或獲豁免,如適用)之日由賣方交付予買方。

賣方向買方轉讓目標資產的產權的登記申請材料應在所有先決條件獲達成(或獲豁免,如適用)之日起30個營業日內提交予相關部門,及賣方向買方轉讓目標資產的產權的登記手續應在向相關部門提交相關申請材料及該等申請材料獲相關部門接收後90個營業日(或買賣協議訂約方以書面形式協定的有關較後日期)內完成。

有關目標資產的資料

目標資產包括位於該物業(即一幢位於中國北京市朝陽區中央商務區核心區域的甲級寫字樓)的196個車位。目標資產的產權現時由賣方持有。目標資產現時並無受任何抵押所約束,但受現有租賃及經營服務協議的條款所規限,據此,(其中包括)(i)目標資產已出租予承租人(其為持有該物業(為免生疑問,不包括目標資產)的項目公司);(ii)承租人對目標資產享有優先購買權;(iii)物業管理公司一直就目標資產提供停車場管理服務;及(iv)目標資產的任何後續買方應遵守現有租賃及經營服務協議項下的現有租賃及經營安排。

於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年十月三十一日止十個月,有關目標資產的相關財務資料載列如下:

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣千元)	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣千元)	截至 二零二三年 十月三十一日 止十個月 (未經審核) (人民幣千元)
目標資產除稅前淨利潤	3,682	1,445	993
目標資產除稅後淨利潤	2,762	1,084	745

由於目標資產為遠洋集團控股集團所開發物業項目之一部分,故目標資產並無原始收購成本。

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

新租賃及經營服務協議

作為收購事項的一部分並為遵守現有租賃及經營服務協議，根據買賣協議，於所有先決條件獲達成（或獲豁免，如適用）之日，買方（本公司的全資附屬公司）、承租人及物業管理公司（本公司的全資附屬公司）將訂立新租賃及經營服務協議，據此，買方（作為目標資產的新擁有人）將繼續向承租人出租目標資產，而物業管理公司將繼續就目標資產提供停車場管理服務。

新租賃及經營服務協議之主要條款載列如下。

訂約方

- (1) 買方（本公司的全資附屬公司）；
- (2) 承租人；及
- (3) 物業管理公司（本公司的全資附屬公司）。

期限

新租賃及經營服務協議將於簽署日期生效，並為期三年。

標的事項

買方將向承租人出租目標資產，而物業管理公司將就目標資產提供停車場管理服務。

承租人可就分租目標資產與第三方訂立單獨租賃協議。承租人可就有關單獨租賃協議釐定租金金額並全額收取租金。

優先購買權

按照現有租賃及經營服務協議項下的現時安排，承租人亦將獲授予優先購買權，據此，倘買方決定向任何第三方買方出售任何目標資產（「待售資產」）（「該出售」），承租人將可按不遜於該出售的條件優先購買待售資產。倘承租人選擇不購買待售資產，則買方隨後可按照該出售價格及條款向有關第三方買方出售待售資產，而有關第三方買方應遵守新租賃及經營服務協議項下的租賃及經營安排。

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

定價及支付條款

租賃付款

承租人將就所有目標資產每年向買方支付人民幣1,548,894.19元(包括增值稅)之承包費(「租賃付款」)，其應按季度分期支付。

經參考訂約方於新租賃及經營服務協議協定的上述年度租賃付款(乃參考以下因素並經公平磋商後按照一般商業條款達成：(i)附近類似物業的現行市場租金；(ii)現行物業市場狀況；(iii)所有目標資產的長期大宗租賃安排；及(iv)現有租賃及經營服務協議項下的現時租賃安排)，預期於新租賃及經營服務協議的三年期限內的各年度與租賃付款有關的年度上限將不超過人民幣1,548,894.19元。

管理費

承租人將就物業管理公司向目標資產提供的停車場管理服務向物業管理公司支付管理費人民幣200元(包括增值稅)／月／個車位(「管理費」)。管理費將按季度累計並支付。

經參考訂約方於新租賃及經營服務協議中所協定的上述管理費單位價格(乃參考以下因素並經公平磋商後按照一般商業條款達成：(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)，預期於新租賃及經營服務協議的三年期限內的各年度與管理費有關的年度上限將不超過人民幣470,400元。

物業管理公司提供的與目標資產有關的停車場管理服務構成並將繼續構成根據二零二三年至二零二五年物業管理服務總協議及本公司預期將訂立並應自二零二六年一月一日起生效的新物業管理服務總協議(作為二零二三年至二零二五年物業管理服務總協議的延續)(受限於(其中包括)上市規則項下的任何披露及審批要求，而其應根據上市規則於有需要時予以公佈)進行的持續關連交易之一部分，而承租人應付物業管理公司的管理費在任何情況下均須受二零二三年至二零二五年物業管理服務總協議項下截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度之相關年度上限(分別為人民幣365百萬元、人民幣435百萬元及人民幣540百萬元)(按適用情況而定，取決於新租賃及經營服務協議的生效日期)及新物業管理服務總協議項下的相關年度上限所規限。有關二零二三年至二零二五年物業管理服務總協議之詳情，請參閱本公司日期分別為二零二二年十一月十一日及二零二三年一月十三日有關持續關連交易之公告及通函。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

收購事項及訂立新租賃及經營服務協議之理由及裨益

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。本集團致力於進一步擴大其業務規模及提供多元化服務。

就收購事項而言，車位交易業務分部不僅補充了本集團的主要業務，而且鑑於其過往數年的高毛利率，對本集團收益的貢獻越來越大，故其在經濟上亦被證明屬可行及有利可圖的業務。經計及(1)北京車位整體定價偏低；(2)近年來中國汽車保有量大幅增長；及(3)中國汽車與車位比率相對較低，中國車位交易市場被認為具有發展潛力空間。透過收購事項，本集團將能夠把握車位交易市場帶來的商機以擴大本集團的收入基礎，從而為股東帶來更可觀的回報。車位交易業務分部規模的擴大亦將有助於建立更多元化的社區增值業務結構，因此符合本集團繼續提供和發展多元化和差異化優質增值服務的業務策略。

本集團已採取審慎的精挑細選方法挑選目標資產，使用嚴格的標準（如位置、所有權、擁有權、適銷性），並進行盡職調查，以確保目標資產屬可銷售及具有明確的所有權和擁有權。根據盡職調查結果，目標資產具有明確的所有權和擁有權，不存在由此產生的爭議。目標資產位於北京核心商業區，地理位置優越，交通便利，具有長遠發展前景。此外，目標資產將受長期新租賃及經營服務協議所規限，該協議可於任何其後轉售目標資產前就租賃付款為本集團提供穩定及長期現金流。由於目標資產一直且將繼續由本集團管理，故本集團亦有能力利用專業物業和社區資產管理能力提升目標資產的價值。本集團可利用在管項目的累積市場資訊（包括潛在買家的要求）和銷售策略加快目標資產的轉售。鑑於上文所述的目標資產的質素和發展前景，本集團預期目標資產可以可觀回報轉售予第三方買方或（於根據新租賃及經營服務協議行使優先購買權後）承租人，並可降低持有未售和空置資產的風險。本集團管理層亦將於考慮現行市況後，定期審查和完善與轉售目標資產相關的戰略，以提升銷量並最大限度地提高銷售回報。

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

就收購事項之代價而言，本集團能夠磋商到較目標資產的估值約20%的折讓。這將能為本集團提供一定程度的下行保護，並最大限度地提高轉售目標資產的潛在收益。因此，收購事項被認為將加快本集團車位交易業務分部的規模擴張及多元化增值服務產品，同時進一步提高其整體盈利能力及對本集團的收入貢獻。

關於新租賃及經營服務協議（其為遵守現有租賃及經營服務協議，並構成收購事項的一部分），承租人為該基金（其有限合夥人包括聲譽卓著的全球主權財富基金或政府聯屬機構投資者，而彼等於多個行業擁有長期投資往績）的全資附屬公司，作為現有租賃及經營服務協議項下的目標資產的長期承租人，其過往付款記錄良好且穩定，一方面確保於新租賃及經營服務協議期限內對本集團的穩定收入貢獻（就租賃付款及管理費而言），另一方面降低向個別最終用戶租戶收回租賃付款的風險。

經考慮上述因素，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，（1）買賣協議之條款及其項下擬進行之交易乃經各訂約方公平磋商後按一般商業條款釐定，屬公平合理，且儘管買賣協議並非於本集團日常業務過程中訂立，惟符合本公司及其股東整體利益；及（2）新租賃及經營服務協議之條款及其項下擬進行之交易乃經各訂約方公平磋商後按一般商業條款釐定，屬公平合理，且新租賃及經營服務協議將於本集團日常業務過程中訂立，亦符合本公司及其股東整體利益。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事於買賣協議及新租賃及經營服務協議項下擬進行之交易中以任何方式擁有重大權益。儘管如此，放棄表決權的董事由於在遠洋集團控股及／或其聯繫人（本集團除外）擔任董事職務及／或高級職位，已就批准買賣協議及新租賃及經營服務協議及其項下擬進行之交易的董事局決議案放棄投票。

有關本公司、本集團、買方及物業管理公司的資料

本公司為一家投資控股公司，而本集團是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣闊的地理覆蓋範圍。本集團的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業（如購物中心及寫字樓）及公共及其他物業（如醫院、學校、政府大樓及公共服務設施）。本集團亦向購物中心及寫字樓提供商業運營服務，包括開業前管理服務及運營管理服務。除物業管理及商業運營服務外，本集團亦向其管物業的業主及住戶提供各種社

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

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)。

買方為一家根據中國法律成立的有限責任公司並為本公司的全資附屬公司。其主要於中國從事物業管理業務。

物業管理公司為一家根據中國法律成立的有限責任公司並為本公司的全資附屬公司。其主要於中國從事物業管理業務。

有關遠洋集團控股、遠洋集團控股集團及賣方的資料

遠洋集團控股為控股股東，主要從事投資控股。遠洋集團控股集團為一家大型房地產開發商，在中國主要經濟區域取得領先地位，包括北京區域、環渤海區域、華東區域、華南區域、華中區域及華西區域。遠洋集團控股集團以住宅開發、不動產開發運營、物業服務及建築建造全產業鏈服務為主營業務，並涵蓋養老服務、數據地產、物流地產及房地產金融等領域。

賣方為一家根據中國法律成立的有限責任公司並為遠洋集團控股的全資附屬公司。其主要從事投資控股。

有關承租人的資料

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，承租人為一家根據中國法律成立的有限責任公司，主要於中國從事物業開發業務。於本公告日期，承租人由該基金全資擁有。該基金之普通合夥人為卓日有限公司，而卓日有限公司為瑞喜創投有限公司的全資附屬公司。瑞喜創投有限公司為一家投資控股公司，其由遠洋集團控股、領昱投資有限公司、Huamao Focus Limited及Ancient Jade (South) Holdings Limited分別直接或間接擁有49%、25.5%、12.75%及12.75%權益。領昱投資有限公司由Bright Success Limited Partnership(其普通合夥人由梁仲煒最終實益擁有)全資擁有。Huamao Focus Limited由Huamao Property Holdings Ltd擁有87%權益，而Huamao Property Holdings Ltd則(i)由Siberite Limited(由Chia Seok Eng及Lin Minghan分別最終擁有其50%及50%權益)擁有40.48%權益；(ii)由RCA02(由一家國際律師事務所Maples and Calder的股權合夥人最終擁有其全部普通股股權)擁有41.84%權益；及(iii)由香港潤信控股有限公司(一家由房超及劉軍分別擁有80%及20%權益的公司)擁有17.68%權益。Ancient Jade (South) Holdings Limited由林哲瑩全資擁有。該基金的有限合夥人包括遠洋集團控股集團(為免生疑問，不包括本集團)(持有約28.57%的有限合夥權益)、瑞喜創投有限公司的全資附屬公司(作為特別有限合夥人)以及全球主權財富基金或政府聯屬機構投資者(合計持有約71.43%的有限合夥權益)。

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

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除本公告所披露者外，承租人的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則的涵義

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

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故收購事項須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

承租人為該基金的全資附屬公司，該基金的普通合夥人為遠洋集團控股聯繫人的全資附屬公司，及遠洋集團控股間接持有該基金約28.57%有限合夥權益，故承租人為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，為遵守現有租賃及經營服務協議而將就目標資產訂立的新租賃及經營服務協議將構成本公司的持續關連交易。

由於有關新租賃及經營服務協議項下的(1)租賃付款的最高年度上限及(2)管理費的最高年度上限各自的全部適用百分比率均低於5%，以及(1)租賃付款的最高年度上限及(2)管理費的最高年度上限各自均低於3百萬港元，故按單獨基準計算，新租賃及經營服務協議項下的(1)向承租人出租目標資產及(2)向承租人提供目標資產的物業管理服務各自將構成符合最低豁免水平的交易，及將獲全面豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

釋義

於本公告內，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)與遠洋集團控股(代表各遠洋關連人士)就本集團向遠洋關連人士提供的物業管理服務而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)，其詳情載於本公司日期分別為二零二二年十一月十一日及二零二三年一月十三日內容有關持續關連交易的公告及通函

「放棄表決權的董事」 指 崔洪杰先生及朱曉星先生，各自為一名非執行董事

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

「收購事項」	指 賣方根據買賣協議向買方轉讓目標資產
「待售資產」	指 具有本公告「新租賃及經營服務協議 — 標的事項 — 優先購買權」一節所賦予之涵義
「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）
「先決條件」	指 收購事項交割的先決條件
「董事」	指 本公司董事
「現有租賃及經營服務協議」	指 賣方、承租人與物業管理公司就若干車位（包括目標資產）之租賃及經營服務安排訂立之現有租賃及經營服務協議
「該基金」	指 Sino-Ocean Prime Office Partners I LP，一家根據開曼群島法律成立的獲豁免有限合夥企業
「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
「租賃付款」	指 具有本公告「新租賃及經營服務協議 — 定價及支付條款 — 租賃付款」一節所賦予之涵義
「承租人」	指 北京龍澤源置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「管理費」	指 具有本公告「新租賃及經營服務協議 — 定價及支付條款 — 管理費」一節所賦予之涵義
「新租賃及經營服務協議」	指 買方、承租人與物業管理公司將就目標資產之租賃及經營服務安排訂立之租賃及經營服務協議

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

「物業管理公司」	指	中遠酒店物業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司並為本公司的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於中國北京市朝陽區金桐西路11幢名為遠洋光華國際的甲級寫字樓，為免生疑問，不包括目標資產
「買方」	指	遠洋億家物業服務股份有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司並為本公司的全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「該出售」	指	具有本公告「新租賃及經營服務協議 — 標的事項 — 優先購買權」一節所賦予之涵義
「買賣協議」	指	買方及賣方就買賣目標資產於二零二三年十二月二十二日訂立的買賣協議
「賣方」	指	北京遠新資產管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司
「股東」	指	本公司股東
「遠洋關連人士」	指	遠洋集團控股及其聯繫人(不包括本集團)
「遠洋集團控股」	指	遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：03377)，為控股股東
「遠洋集團控股集團」	指	遠洋集團控股及其附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標資產」	指	位於該物業的合共196個車位的統稱
「估值」	指	具有本公告「買賣協議 — 代價及支付條款」一節所賦予之涵義

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

「估值師」 指 具有本公告「買賣協議 — 代價及支付條款」一節所賦予之涵義

「%」 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」、「獨立股東」、「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，二零二三年十二月二十二日

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