

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

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

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



有關該交易之主要及關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

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。

本公司謹訂於二零二五年十月三十一日(星期五)上午十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EGM-1頁至第EGM-2頁。

董事局函件載於本通函第5頁至第24頁。獨立董事委員會函件載於本通函第25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26頁至第59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(即不遲於二零二五年十月二十九日(星期三)上午十時正(香港時間))交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在該情況下，先前提交的代表委任表格將被視作已撤銷論。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	5
獨立董事委員會函件	25
獨立財務顧問函件	26
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 目標資產的估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「放棄表決權的董事」	指	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
「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	該交易交割之先決條件
「該對價」	指	因退回事項而須由遠洋關連人士支付予本集團的款項，總額為人民幣312,400,500元
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二五年十月三十一日（星期五）上午十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框架協議及其項下擬進行之交易
「框架協議」	指	本公司（代表本集團各相關成員公司）與遠洋集團公司（代表各相關遠洋關連人士）就該交易訂立的日期為二零二五年七月十六日的框架協議（經不時修訂及補充，包括日期為二零二五年十月十日的補充協議）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「有擔保貸款」	指	本金為人民幣312,400,500元的有擔保貸款，由遠洋服務貸款人作為貸款人，遠洋集團借款人作為借款人，並由遠洋集團公司作為該貸款的擔保人
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	董事局的獨立董事委員會，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)組成，其成立目的為就框架協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，一家獲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，為就框架協議及其項下擬進行之交易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本公司股東
「最後實際可行日期」	指	二零二五年十月九日，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》
「遠洋億家」	指	遠洋億家物業服務股份有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「遠洋億家集團」	指	遠洋億家及其附屬公司
「原資產轉讓」	指	據原資產轉讓框架協議轉讓目標資產

釋 義

「原資產轉讓框架協議」	指	遠洋億家(代表遠洋億家集團各相關成員公司)與遠洋控股(代表各相關遠洋關連人士)就遠洋億家集團分別向遠洋關連人士收購若干車位及商用物業訂立之日期為二零二三年七月二十一日之車位轉讓框架協議及商用物業轉讓框架協議之統稱，有關詳情載於本公司日期為二零二三年九月二十五日的通函
「中國」	指	中華人民共和國
「退回事項」	指	本集團根據框架協議以撤銷原資產轉讓的方式向遠洋關連人士按原購買價人民幣312,400,500元退回目標資產
「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	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，為遠洋集團公司的全資附屬公司及控股股東
「遠洋關連人士」或「遠洋集團」	指	遠洋集團公司及其附屬公司，及單獨為一名「遠洋關連人士」
「遠洋集團借款人」	指	遠洋集團公司的全資附屬公司，被遠洋集團公司指定為有擔保貸款的借款人
「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)，並為本公司的控股公司及控股股東

釋 義

「遠洋控股」	指	北京遠洋控股集團有限公司(前稱為遠洋控股集團(中國)有限公司)，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為遠洋集團公司的全資附屬公司
「遠洋服務貸款人」	指	本公司或其指定的全資附屬公司，即有擔保貸款的貸款人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標資產」	指	本集團根據原資產轉讓框架協議收購的2,418個車位，單獨為一項「目標資產」
「該交易」	指	退回事項及以有擔保貸款結算該對價
「相關交易協議」	指	具有本通函「框架協議 — 標的事項」一節所賦予之涵義
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「動用日期」	指	具有本通函「框架協議 — 對價及支付條款」一節所賦予之涵義
「%」	指	百分比

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



執行董事：

楊德勇先生

侯敏先生

朱葛穎女士

非執行董事：

崔洪杰先生

翟森林先生

獨立非執行董事：

郭杰博士

何子建先生

梁偉雄先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

PO Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

中國總部：

中國北京市

朝陽區

東四環中路56號

遠洋國際中心

A座3層

香港主要營業地點：

香港

金鐘道88號

太古廣場一座601

敬啟者：

有關該交易的主要及關連交易 及 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年七月十六日有關框架協議及其項下擬進行之交易的公告。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)框架協議及其項下擬進行之交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)目標資產的估值報告；及(v)上市規則規定的其他資料，連同股東特別大會通告及代表委任表格。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

該交易

於二零二五年七月十六日，經考慮本通函「該交易的理由及裨益」一節所述之該交易的理由及裨益，本公司與遠洋集團公司就本集團向遠洋關連人士退回目標資產訂立框架協議，退回事項以撤銷原資產轉讓的方式進行，而原購買價人民幣323,200,000元將予以退回並由有擔保貸款結算。

誠如「該交易的理由及裨益」一節所述，目標資產受現有措施(定義見下文)或潛在措施(定義見下文)所規限。鑒於訂立框架協議後情況有所變化，於二零二五年九月，本公司已成功完成揚州266個車位(「已轉讓車位」)的車位所有權轉讓的過戶登記手續。已轉讓車位先前為框架協議中原定目標資產的一部分。於完成過戶登記手續後，本集團已成為已轉讓車位的註冊擁有人，並有權根據相關中國法律、法規及／或規定轉讓、處置及享有該等車位的權益。因此，鑒於已轉讓車位之上述變化，訂約方同意將已轉讓車位從本次交易中予以剔除。有鑒於此，於二零二五年十月十日，本公司(代表本集團各相關成員公司)與遠洋集團公司(代表各相關遠洋關連人士)已就框架協議訂立補充協議，以(其中包括)修訂所涉目標資產的數量及有擔保貸款的貸款金額，有擔保貸款的貸款金額已減少至人民幣312,400,500元。

框架協議(其後經日期為二零二五年十月十日之補充協議予以修訂及補充)的主要條款載列如下。

框架協議

日期

二零二五年七月十六日(其後經日期為二零二五年十月十日之補充協議予以修訂及補充)

訂約方

- (1) 本公司(代表本集團各相關成員公司)；及
- (2) 遠洋集團公司(代表各相關遠洋關連人士)。

標的事項

本集團與遠洋關連人士有條件同意撤銷原資產轉讓及向遠洋關連人士退回目標資產。目標資產包括位於中國的2,418個車位，其構成遠洋關連人士根據原資產轉讓框架協議轉讓予本集團之資產的一部分。原資產轉讓框架協議項下目標資產的原購買價人民幣312,400,500元將予以退回，並由遠洋集團借款人(即遠洋集團公司指定的全資附屬公司)應付予遠洋服務貸款人的有擔保貸款結算，而遠洋集團公司作為有擔保貸款的擔保人。

目標資產(連同當時轉讓予本集團之其他資產)為本集團根據原資產轉讓框架協議於二零二三年所收購。根據原資產轉讓框架協議，除其他資產外，本集團收購了合共4,961個車位，其中2,418個車位(即目標資產)將根據該交易退回予遠洋關連人士。截至二零二五年六月三十日，在合共2,543個本集團根據原資產轉讓框架協議所收購而不構成目標資產一部分的餘下車位中，618個車位已出售，而1,925個車位仍為本集團持作轉售的資產。就仍為本集團資產的該等車位而言，據董事所深知，截至最後實際可行日期，本集團並未接獲任何被凍結或強制執行行動的通知。

有關目標資產的進一步詳情，請參閱本通函「有關目標資產的資料」一節。

框架協議為載有訂約方執行該交易所依據的原則、機制及條款的框架協議。在簽訂框架協議後，本集團各相關成員公司及／或各遠洋關連人士(包括遠洋集團借款人)將根據框架協議之條款分別訂立有關目標資產之解除協議或確認函、有擔保貸款之貸款協議及任何相關附屬文件(統稱「**相關交易協議**」)。相關交易協議之簽署及相關交易協議項下擬進行之交易之交割須待獨立股東批准及框架協議之所有其他條件達成(或獲豁免，如適用)後方可落實。

對價及支付條款

為退回事項之目的，原資產轉讓框架協議項下目標資產的原購買價人民幣312,400,500元將予以退回並由等額人民幣312,400,500元的有擔保貸款結算。有擔保貸款的貸款人為遠洋服務貸款人，有擔保貸款的借款人為遠洋集團借款人，而遠洋集團公司作為有擔保貸款的擔保人。

該對價人民幣312,400,500元等同於本集團根據原資產轉讓框架協議就原資產轉讓支付的原對價，該對價乃框架協議訂約方經考慮本通函「該交易的理由及裨益」一節所述之該交易的理由及裨益後按公平原則磋商後釐定。

下文載列框架協議項下有擔保貸款的主要條款，該等條款將記錄於相關訂約方訂立的正式貸款協議內。

訂約方

- (1) 遠洋服務貸款人(作為貸款人)；
- (2) 遠洋集團借款人(作為借款人)；及
- (3) 遠洋集團公司(作為擔保人)。

貸款金額

人民幣312,400,500元

有擔保貸款將由本集團內部資源撥付，並僅可用作結算該對價。遠洋服務貸款人將向遠洋集團借款人提供貸款金額，遠洋集團借款人將根據相關交易協議，將貸款金額匯付予相關遠洋關連人士，以就應付本集團相關成員公司之該對價提供資金。本集團將與遠洋關連人士共同監控貸款金額由相關遠洋關連人士至本集團相關成員公司的資金流向，以確保本集團不會出現任何淨現金流出，且該貸款金額將用於結算退回事項的對價。

期限

自有擔保貸款動用日期(「動用日期」)起120個月

年化利率

有擔保貸款將自動用日期(包括該日)或自己支付或妥為撥備利息之最近付息日起計息，每半年支付一次，悉數以現金支付及到期後支付，年利率為2.00%，惟：(i)就動用日期後首48個月應付的任何利息而言，遠洋集團借款人將有權將有擔保貸款本金各部分的有關利息遞延至本金有關部分的相應攤銷支付日期支付；及(ii)所有獲遞延支付的利息將不會產生任何利息，惟進一步規定(a)就動用日期後第25個月至第36個月的利息期而言，應至少支付有擔保貸款未償還本金0.25%的利息，及(b)就動用日期後第37個月至第48個月的利息期而言，應至少支付有擔保貸款未償還本金1.5%的利息。

本金還款計劃

佔本金的百分比

還款日期

4.5%	動用日期後第48個月
10.5%	動用日期後第60個月
10.0%	動用日期後第72個月
15.0%	動用日期後第84個月
20.0%	動用日期後第96個月
20.0%	動用日期後第108個月
20.0%	動用日期後第120個月

即使遠洋集團並未就有擔保貸款提供任何擔保、押記或質押，但同為香港上市公司的遠洋集團公司同意為有擔保貸款項下遠洋集團借款人的還款責任提供以遠洋服務貸款人為受益人的公司擔保。倘有擔保貸款未能按協議或既定時間表償還，本集團將根據有擔保貸款的貸款協議行使其權利。

先決條件

框架協議的先決條件包括：

- (a) 遠洋關連人士根據框架協議向本集團作出的所有聲明、保證及承諾在所有重大方面屬真實、準確及完整；
- (b) 框架協議訂約方已同意相關交易協議的內容和格式；及
- (c) 本集團及遠洋關連人士已取得框架協議及相關交易協議項下擬進行之交易的所有必要內部及外部授權及批准(包括上市規則項下所規定的獨立股東的批准)。

上文(b)及(c)分段所載的先決條件不可豁免，而上文(a)分段所載的先決條件可由本集團豁免。

訂約方須盡合理努力促使以上先決條件於二零二五年十二月三十一日(或框架協議訂約方以書面形式協定的有關較後日期)或之前達成。倘任何先決條件未能於有關日期達成(或獲豁免，如適用)，則任何一方均有權以向另一方發出書面通知的方式單方解除框架協議。

交割

於所有先決條件均已獲達成(或獲豁免，如適用)後，框架協議訂約方應促使相關交易協議之簽署及生效以落實該交易，就此退回事項的對價將由有擔保貸款全額結算，有關結算完成時及當日，本集團相關成員公司應與相關遠洋關連人士簽署資產交接確認書，確認本集團完成將目標資產退回予遠洋關連人士。框架協議項下擬進行的該交易之交割應於上述事項完成之日落實。

訂約方須盡合理努力促使上述事項於二零二五年十二月三十一日(或框架協議訂約方以書面形式協定的有關較後日期)或之前完成。倘因任何原因導致任何該等事項未能於有關日期完成，則任何一方均有權以向另一方發出書面通知的方式單方解除框架協議。

及任何已簽署的相關交易協議，而已匯付至遠洋關連人士之任何貸款金額或遠洋關連人士因框架協議所獲的任何收益，須於該日期後30個工作日內退回予遠洋服務貸款人。

有關目標資產的資料

目標資產包括位於中國華東區域的2,418個車位(其為遠洋關連人士所擁有發展項目的附屬資產)，總建築面積合計約為34,671平方米。目標資產先前為本集團根據原資產轉讓框架協議於二零二三年自遠洋關連人士收購資產的一部分。

於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度，並無歸屬於目標資產的淨溢利(除稅前及除稅後)。

於二零二五年六月三十日，目標資產的賬面值約為人民幣239百萬元。

本集團自遠洋關連人士收購目標資產的原收購成本為人民幣312,400,500元，與該對價相同。

該交易對本集團的財務影響及所得款項用途

該交易交割後，本集團將不再於目標資產中持有任何權益。

盈利

本集團預計將自該交易中確認約人民幣174百萬元的虧損，該虧損乃根據本集團將予確認的有擔保貸款應收款項的預期現值與本集團賬面上目標資產賬面值之間的差額，減去預計交易成本後計算得出。

資產及負債

預期緊隨該交易交割後，本集團的存貨將減少約人民幣239百萬元(即目標資產於本集團賬面的賬面值)，而本集團的其他應收款項將增加約人民幣65百萬元(即有擔保貸款應收款項的預期現值)。因此，本集團的總資產將減少約人民幣174百萬元。該交易不會影響本集團的負債總額。然而，本集團將予確認的有擔保貸款應收款項的預期現值與將予終止確認的目標資產賬面值之間的差額，連同估計交易成本，將令本集團的資產淨值減少。

上述財務影響僅供說明之用及根據目前可獲得的資料估計，本集團將因該交易而錄得的實際收益或虧損金額可能與上述不同，並須經本集團核數師審閱及最終審核。

所得款項用途

由於遠洋關連人士應付的該對價將由遠洋服務貸款人向遠洋集團借款人提供的有擔保貸款全額結算，因此該交易不會產生任何銷售所得款項淨額。

該交易的理由及裨益

原資產轉讓的背景

目標資產於二零二三年根據原資產轉讓框架協議由相關遠洋關連人士轉讓予本集團。該轉讓旨在擴大本集團的車位交易業務分部，從而增加收入並提升整體盈利能力。誠如本公司日期為二零二三年九月二十五日的通函所述，受限於車位所在地轉讓政策的限制，部分項目的車位轉讓透過使用權轉讓進行。此舉符合當時於中國轉讓車位的一般市場慣例。於訂立原資產轉讓框架協議前，本公司已進行全面盡職調查，包括對目標資產的法律評估，以確認業權及所有權狀況。誠如本公司日期為二零二三年九月二十五日的通函所述，除揚州21個車位所屬物業項目的土地使用權已存在既有押記（已就該等車位加入必要的合約條文以保障本集團的利益）外，目標資產的業權及所有權狀況均清晰。本公司當時並不知悉任何可能阻礙相關遠洋關連人士向本集團轉讓目標資產使用權之因素。原資產轉讓已於二零二三年年底交割，其後本集團收購的目標資產的使用權確認為本集團的資產。

下文載列本公司就原資產轉讓框架協議開展盡職調查工作的詳情：

- (1) 本公司委聘了外部律師事務所對原資產轉讓框架協議項下的目標資產開展法律盡職調查。於二零二三年六月至二零二三年七月期間，外部律師事務所通過書面審查、實地走訪和調檔、電話訪談、網絡核查相結合方式，對原資產轉讓框架協議項下的目標資產對應的土地使用權、建設情況、資產權屬、對外出租和佔用情況、查封、抵押等權利負擔情況，以及該等資產涉及的訴訟、仲裁等情況進行法律盡職調查。鑒於原資產轉讓採用資產交易而非股權交易結構，與中

國同類交易的一般市場慣例一致，相關時間的法律盡職調查聚焦於目標資產本身，並對目標資產對應的土地使用權、建設情況、資產權屬、對外出租和佔用情況、查封、抵押等權利負擔情況，以及目標資產涉及的訴訟、仲裁等情況進行全面盡職調查。於2,418項目標資產中，誠如本公司日期為二零二三年九月二十五日的通函所披露，揚州21個車位所屬物業項目的土地使用權已存在既有押記（該等既有押記其後已被解除），而餘下車位於相關時間並無存在任何既有押記；

- (2) 於二零二三年六月至二零二三年九月期間，本公司委聘了獨立專業估值師就原資產轉讓框架協議項下目標資產於二零二三年五月三十一日（就本公司日期為二零二三年九月二十五日的通函而言，該基準日其後已更新至二零二三年七月三十一日）的價值進行評估。誠如該通函所披露，獨立專業估值師已審閱有關原資產轉讓框架協議項下目標資產（包括目標資產）的背景資料及其他相關數據，審閱與資產使用權有關的適用法律文件、業權／登記／許可證／執照；
- (3) 於二零二三年六月至二零二三年九月期間，本公司委聘了獨立財務顧問就原資產轉讓框架協議項下擬進行的交易（包括原資產轉讓）的公平性及合理性進行評估。就本公司委聘獨立專業估值師而言，作為其評估工作的一部分，獨立財務顧問已(i)就獨立專業估值師的專業知識、估值經驗及獨立性與其進行面談；(ii)審閱委聘條款及評估工作範圍的合適性；及(iii)審閱由獨立專業估值師編製的估值報告，作為其對原資產轉讓框架協議公平性及合理性評估的一部分；及
- (4) 本公司於上述各期間審閱及與上述外部顧問討論就原資產轉讓框架協議開展的盡職調查工作及其結果。

目標資產的最新發展情況及相關風險

近年來，中國整體房地產市場面臨重大挑戰。包括遠洋集團在內的房地產開發商均遭遇前所未有的流動性及資金籌措困境。雖然自二零二四年下半年以來，中央及各地政府已陸續出台一系列政策以穩定房地產市場，但至今為止，房地產市場仍在艱難築底，遠洋集團銷售額進一步下滑，在融資方面亦仍面臨重重困難。在此等艱難背景下，董事獲悉由於涉及作為目標資產註冊擁有人的相關遠洋關連人士於開發項目公司層面的訴訟、糾紛或未償還債務（「**相關未償還債務**」），目標資產面臨被凍結及／或強制執行的措施（「**現有措施**」）或潛在被凍結及／或強制執行的措施（「**潛在措施**」），包括因相關監管部門或執法機構對有關遠洋關連人士的過往交易（包括原資產轉讓項下進行的相關交易）展開審查，而引發之潛在措施。為免生疑問，相關未償還債務為境內債務，因此並不受遠洋集團於二零二五年三月生效之境外債務重組（「**境外債務重組**」）所規限。

請參閱下表，以了解受現有措施及／或潛在措施所規限的目標資產的數量：

目標資產	受現有措施所規限 的目標資產數量	受潛在措施所規限 的目標資產數量
揚州21個車位	21	0
南京1,027個車位	1,027	1,027 ^(附註1)
杭州1,370個車位	0	1,370
總計：2,418個車位		

附註：

- (1) 除優先債權債權人施加的現有措施外，相同的南京1,027個車位亦受其破產管理人審查相關遠洋關連人士的過往交易（包括原資產轉讓項下有關該等1,027個車位進行的相關交易）而引致的潛在措施所影響。

有關相關目標資產的現有措施並非由本公司日期為二零二三年九月二十五日的通函所提述的原資產轉讓時已存在既有抵押所致。本公司確認，現有措施及引致潛在措施出現的情況乃僅於原資產轉讓交割後才出現，此乃由於中國整體房地產市場惡化，及相關遠洋關連人士未能償還其未償還債務或其他負債(儘管據了解，遠洋集團當時已採取各種措施解決未償還債務)。

在根據原資產轉讓框架協議收購的合共4,961個車位中，截至二零二五年六月三十日，618個車位已售出，而2,418個車位(即目標資產)面臨或可能面臨被凍結及／或強制執行的措施，而就餘下的1,925個車位而言，據董事所深知，截至最後實際可行日期，本集團並未收到任何被凍結或強制執行行動的通知。

自接獲有關被凍結或強制執行行動的通知以來，本集團一直持續強烈反對此等凍結及強制執行行動，並已竭盡全力以保障其合法權益，包括向當地機關提出異議申請。儘管本集團已作出上述努力且擁有合法權益，但法院判決仍傾向於支持項目公司(作為目標資產的註冊擁有人)層面的優先債務。該等問題預計在短期內難以改善，甚至可能進一步惡化，致使本集團難以通過出售目標資產以產生現金，從而削弱了原資產轉讓的初衷。管理層為維護本集團利益已付出成本、人力資源及精力，但在現時情況下保留目標資產可能因資產被凍結及持續的訴訟風險而導致減值。

本公司與遠洋集團公司達成的實際解決方案

鑒於該等情況，本公司與其控股公司及控股股東遠洋集團公司展開磋商，以原購買價退回目標資產，以保障本公司及其股東的利益。經多番磋商並考慮不同替代方案後，本公司認為最可行之方案為訂立該交易，其涉及撤銷原資產轉讓，並以有擔保貸款結算該對價。

下文載列本公司及遠洋集團公司考慮的不同替代方案：

(1) 以遠洋集團所持有的其他資產置換目標資產

當中曾討論並提議本集團按原購買價將目標資產退回予遠洋關連人士，並以轉讓遠洋集團擁有的其他車位或其他資產的方式結算。然而，鑒於當前市況及遠洋集團的財務狀況，此方案並不可取，因其可能引致與目標資產有關的類似問題。

(2) 保留目標資產並繼續採取必要的法律行動

當中曾考慮由本集團保留目標資產並繼續採取必要的法律行動，以保障本集團的合法權益。誠如上文所述，本集團一直採取必要的法律行動，以強烈反對針對相關目標資產的現有措施，並已竭盡全力以保障其合法權益，包括向當地機關提出異議申請。儘管本集團已作出上述努力且擁有合法權益，但法院判決仍傾向於支持項目公司（作為相關目標資產的註冊擁有人）層面的優先債務。鑒於(a)該等現存問題預計在短期內難以改善，甚至可能進一步惡化，致使本集團難以通過出售目標資產以產生現金，從而削弱了原資產轉讓的初衷；(b)本集團已為維護其利益付出成本、人力資源及精力；(c)在現時情況下保留目標資產可能因資產被凍結及持續的訴訟風險而導致減值，且誠如本通函附錄二所載之目標資產的估值報告所披露，本公司委聘的獨立專業估值師已評定，倘本集團因相關法律問題而喪失對目標資產的權益，且無法再將該等資產出售、轉讓或租賃予第三方，目標資產為無商業價值；及(d)誠如中國法律顧問所告知，針對現有措施，或針對受現有措施所規限的目標資產類似性質的潛在被凍結及／或強制執行措施進一步採取法律行動的成功率甚低，本公司認為，投入任何進一步成本、人力資源及精力以推進此方案並不符合本公司及其股東的整體利益。

(3) 結算該對價的替代還款方案

當中曾考慮由遠洋關連人士即時還款或縮短還款期限以結算該對價，以期加快本集團於退回事項交割後之現金回收。本公司了解到，遠洋集團可動用的現金資源已預留作中國「保交樓」及「保運營」政策下關鍵業務運營之用。鑒於中國房地產市場的現況以及遠洋集團的流動性困境，於退回事項交割時即時收回現金或縮短還款期限並不實際。另相信隨著遠洋集團「保交樓」及「保運營」措施的實施，本集團作為遠洋集團的一部分，並作為遠洋集團的長期服務供應商，最終亦有機會獲益。相比之下，有擔保貸款為訂約雙方提供了更可行的解決方案。於制定有擔保貸款的條款時，訂約方主要考慮與遠洋集團的境外債務重組項下新貸款條款相若的條款，設定長達十年的延長還款期限，年利率為2.00%。

(4) 遠洋關連人士結算未償還的應付款項，以消除現有措施或潛在措施的風險

當中曾討論及提議由作為目標資產註冊擁有人的開發項目公司層面的相關遠洋關連人士結算未償還的應付款項，以解除對目標資產現有措施，或消除潛在措施的風險。然而，與上述第(3)種方案類似，鑒於遠洋集團可動用的現金資源已預留作「保交樓」及「保運營」關鍵業務運營之用，且考慮到於中國房地產市場的現況以及遠洋集團的流動性困境，該方案並不實際。

經詳盡評估該交易及不同替代方案的優點及限制後，本公司認為最可行之方案為訂立該交易，其可(i)讓本集團減低與目標資產有關的風險，旨在保障本公司及其股東的利益；及(ii)透過有擔保貸款保留本集團收回原對價的權利，提高現金流量的可預測性，而毋須投入額外成本、人力資源及精力。

該交易對本集團的理由及裨益

該交易使本集團得以減低與目標資產有關的風險，避免出現減值，且旨在保障本公司及其股東的利益。誠如上文所述，另相信隨著遠洋集團「保交樓」及「保運營」措施的實施，本集團作為遠洋集團的一部分，並作為遠洋集團的長期服務供應商，最終亦有機會獲益。從財務角度而言，通過將目標資產轉換為有擔保貸款，使本集團的資產狀況從持有無法為本集團產生現金且可能進一步減值的存貨，轉為人民幣312,400,500元(相當於原購買價)的應收款項。該應收款項設有預先訂明的還款時間表及穩定的利息收入，並獲遠洋集團公司提供的公司擔保支持。該轉換提高了現金流的可預測性。

於決定以有擔保貸款方式結算該對價時，本集團已根據最新可得資料及遠洋集團債務重組的最新進展，審慎評估遠洋集團借款人及遠洋集團公司的信貸狀況，尤其是：

- (i) 遠洋集團在債務管理方面取得重大進展，包括(a)其境外債務重組於二零二五年三月生效後，遠洋集團負債減少約40億美元，資產負債結構得到改善，境外流動性壓力同步緩解；及(b)就境內債券，誠如遠洋集團公司日期為二零二五年八月一日之公告所披露，初步計劃為遠洋集團境內存續公司債券及銀行間定向債務融資工具持有人提供整體重組方案；
- (ii) 誠如遠洋集團公司日期為二零二四年十一月一日之通函所披露，根據遠洋集團就境外債務重組所編製之業務計劃，假設境外債務重組生效且遠洋集團繼續以持續經營的方式營運，並呈現遠洋集團於二零二四年一月至二零三四年十二月預測期的預計年度現金流入及流出情況，遠洋集團公司預計於前述預測期內將產生現金用於償還根據境外債務重組發行的新貸款及新票據。該通函亦指出，遠洋集團公司發行強制可轉換債券，亦可透過發行遠洋集團公司的新股份增加資本基礎，有助遠洋集團公司實現可持續發展的資本結構；

- (iii) 誠如遠洋集團公司日期為二零二五年八月二十八日的二零二五年中期業績公告所披露，儘管遠洋集團二零二五年上半年收入減少至約人民幣62億元，且錄得營運虧損約人民幣192億元，惟主要由於完成境外債務重組所產生的收益，遠洋集團錄得股東應佔溢利約人民幣102億元。遠洋集團已由於二零二四年十二月三十一日約人民幣25億元的虧絀，扭轉為於二零二五年六月三十日約人民幣82億元的資產淨值；
- (iv) 根據遠洋集團公司於二零二五年九月十一日公佈的最新未經審核營運數據所反映，遠洋集團公司連同其附屬公司、合營公司及聯營公司就二零二五年八月實現協議銷售額約人民幣17.0億元，自二零二五年一月一日至二零二五年八月三十一日累計協議銷售額約人民幣164.4億元；及
- (v) 中國政府為穩定房地產市場而推出的扶持政策。

董事局認為，有擔保貸款對本集團及遠洋集團而言均屬最為可行的方案。

誠如上文所述，於制定有擔保貸款的條款時，訂約方主要考慮的條款與境外債務重組項下新貸款的條款相若，設定長達十年的延長還款期限，年利率為2.00%。經與遠洋集團公司商討，訂約雙方均認為在現時情況下，有擔保貸款為更切實可行的方案。

本集團已實施一系列內部控制措施，以保障其有擔保貸款之權益及確保有擔保貸款獲得及時償還。該等內部控制措施旨在收集及時資料，以監察有擔保貸款、遠洋集團及遠洋集團借款人的狀況及風險。該等措施包括：

- (i) 本集團資本市場部將每週收集遠洋集團的已刊發資料及相關新聞，例如每月營運數據及持續進行之債務重組之進度，並每月及於必要時隨時（尤其在有重大最新情況時）向本集團管理層團隊（「**管理層團隊**」）更新遠洋集團的情況；

- (ii) 本集團財務部(「財務部」)將每半年獲取並審閱遠洋集團借款人的管理賬目及／或財務報表，以及於遠洋集團刊發中期業績及年度業績後在切實可行的情況下盡快獲取並審閱遠洋集團當時的最新財務狀況及業績，並向管理層團隊匯報；
- (iii) 將至少每半年向董事局(包括獨立非執行董事)匯報有擔保貸款、遠洋集團及遠洋集團借款人當時的狀況；
- (iv) 本公司應與遠洋集團及遠洋集團借款人的相關人員建立溝通渠道，以了解可能對有擔保貸款項下的還款產生不利影響的已識別事項，並就相關解決方案與彼等跟進；
- (v) 財務部應監察有擔保貸款項下的計劃還款時間表，並及時跟進逾期還款(如有)，以確保遠洋集團借款人按照有擔保貸款項下的還款計劃進行還款；及
- (vi) 經整體評估對本集團的商業利處及限制後，本公司將及時採取適當的法律或其他行動，以解決遠洋集團借款人的任何長期逾期還款，以期保障本公司及其股東的整體利益。

關於本集團向相關遠洋關連人士作出貸款金額匯款，以就根據相關交易協議應付本集團相關成員公司之該對價提供資金，該資金匯轉安排為根據中國相關法律法規而須進行。此外，本公司與遠洋集團公司已同意，就將予存入相關資金的相關遠洋關連人士在各銀行賬戶，本集團將獲提供一個UKey(即智能安全密碼鑰匙)，使資金只能透過相關遠洋關連人士及本集團分別持有的UKey進行轉賬，以確保有擔保貸款項下的資金匯轉將不會被提取作除匯回本集團相關成員公司的銀行賬戶以外之用途，保障本集團的利益。

儘管預期該交易將產生虧損，本公司認為，此為應對受影響目標資產所涉及風險的必要措施，同時透過有擔保貸款保留追討原對價的權利。從財務角度而言，該交易預計將減少無法產生現金的存貨結餘，而以具有明確還款時間表及穩定利息收入的應收款項替代，此舉不涉及淨現金流出，亦不會對本集團的營運資金造成任何重大不利影響。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事於該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擔任遠洋集團公司及／或其聯繫人(不包括本集團)的董事及／或高級職位，故已於董事局批准該交易的決議案中放棄投票。

考慮到上述情況，董事(包括全體獨立非執行董事(其意見載於獨立董事委員會函件)但不包括放棄表決權的董事)認為，框架協議的條款及其項下擬進行之交易乃由其訂約方經公平磋商後釐定，屬一般商業條款且公平合理，儘管訂立框架協議並非於本集團的日常業務過程中進行，惟此舉符合本公司及其股東的整體利益。

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，本集團亦向在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。

有關遠洋集團公司及遠洋集團的資料

遠洋集團公司(本公司之控股公司及控股股東)為一家根據香港法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。遠洋集團公司的主要業務為投資控股。

遠洋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。

上市規則涵義

遠洋集團公司為本公司之控股公司及控股股東，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，該交易構成本公司的關連交易。

由於有關該交易的一項或多項適用百分比率合計超過5%，故該交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

此外，由於有關該交易的一項或多項適用百分比率合計超過25%但均低於75%，因此，根據上市規則第十四章，該交易構成本公司的主要交易及須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就框架協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見，並就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供建議。獨立董事委員會函件載於本通函第25頁。

紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就框架協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問函件載於本通函第26頁至第59頁。

暫停辦理股份過戶登記手續以確定出席股東特別大會的資格

為確定可享有出席股東特別大會及於股東特別大會上投票的權利，本公司將由二零二五年十月二十七日(星期一)至二零二五年十月三十一日(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及於股東特別大會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於二零二五年十月二十四日(星期五)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

本公司謹訂於二零二五年十月三十一日(星期五)上午十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EGM-1頁至第EGM-2頁。在股東特別大會上將提呈普通決議案，以供獨立股東考慮並酌情批准框架協議及其項下擬進行之交易(以股數投票方式進行表決)。

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(即不遲於二零二五年十月二十九日(星期三)上午十時正(香港時間))交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在該情況下，先前提交的代表委任表格將被視作已撤銷論。

於股東特別大會上投票

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

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

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除耀勝及其聯繫人(彼等於最後實際可行日期合共持有777,882,500股股份，佔已發行股份總數約65.70%)外，概無其他股東於框架協議項下擬進行之交易中擁有重大權益且須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

推薦意見

董事(包括全體獨立非執行董事(其意見載於獨立董事委員會函件)但不包括放棄表決權的董事)認為，框架協議的條款及其項下擬進行之交易乃由其訂約方經公平磋商後釐定，按一般商業條款訂立，屬公平合理，儘管框架協議並非於本集團日常業務過程中訂立，其符合本公司及股東的整體利益。

因此，董事(包括全體獨立非執行董事但不包括放棄表決權的董事)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准框架協議及其項下擬進行之交易。

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

二零二五年十月十五日

以下為獨立董事委員會致獨立股東的函件全文，乃為載入本通函而編製，當中載有其就框架協議及其項下擬進行之交易致獨立股東的建議。



敬啟者：

有關該交易的主要及關連交易

茲提述本公司日期為二零二五年十月十五日的通函（「通函」），本函件組成其中一部分）。除文義另有所指外，本函件所用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事局委任為獨立董事委員會成員，以就框架協議及其項下擬進行之交易向閣下提供意見。紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。

經考慮獨立財務顧問的意見後，吾等認為框架協議及其項下擬進行之交易按一般商業條款訂立，屬公平合理。儘管框架協議並非於本集團日常業務過程中訂立，其符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准框架協議及其項下擬進行之交易。

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

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

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

二零二五年十月十五日

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

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



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
德輔道中141號
中保集團大廈
27樓2703室

電話：(852) 2857 9208

傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

有關該交易的主要及關連交易

I. 緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就框架協議及其項下分別擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於日期為二零二五年十月十五日致股東的通函（「**通函**」）所載的董事局函件（「**董事局函件**」）。除另有指明外，通函所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

誠如董事局函件所載，於二零二五年七月十六日，貴公司（代表 貴集團各相關成員公司）與遠洋集團公司（ 貴公司控股公司及控股股東，代表各相關遠洋關連人士）訂立框架協議（其後經日期為二零二五年十月十日之補充協議予以修訂及補充），據此， 貴集團與遠洋關連人士已有條件同意 貴集團向遠洋關連人士退回目標資產。待退回的目標資產包括位於中國的2,418個車位，其構成遠洋關連人士根據原資產轉讓框

架協議轉讓予 貴集團之資產的一部分。退回事項將以撤銷原資產轉讓的方式進行，原資產轉讓框架協議項下目標資產的原購買價人民幣312,400,500元將予以退回，並由遠洋集團借款人(即遠洋集團公司指定的全資附屬公司)應付予遠洋服務貸款人的有擔保貸款結算，而遠洋集團公司作為有擔保貸款的擔保人。

於最後實際可行日期，遠洋集團公司為 貴公司之控股公司及控股股東，故為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，該交易構成 貴公司的關連交易。

由於有關該交易的一項或多項適用百分比率合計超過5%，故該交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

此外，由於有關該交易的一項或多項適用百分比率合計超過25%但均低於75%，因此，根據上市規則第十四章，該交易構成 貴公司的主要交易及須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

II. 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即郭杰博士、何子建先生及梁偉雄先生)所組成的獨立董事委員會已獲成立，以就框架協議及項下分別擬進行之交易向獨立股東提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的委任已獲獨立董事委員會批准。吾等作為獨立財務顧問的職責為就框架協議項下擬進行之交易是否於 貴集團日常業務過程中按一般商業條款訂立、對獨立股東而言是否屬公平合理、是否符合 貴公司及股東的整體利益，及獨立股東於股東特別大會上應如何就批准框架協議項下擬進行之交易的相關決議案投票向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等的推薦建議。

III. 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、遠洋集團公司或任何與框架協議有關的相關人士，且與彼等並無關連。因此，吾等符合資格就框架協議項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於過往兩年，除吾等就(i)有關收購資產之主要及關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零二三年九月二十五日之通函)；及(ii)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)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、目標資產及(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框架協議項下擬進行之交易而發出，及除為載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

V. 所考慮的主要因素及理由

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

1. 貴集團的資料

誠如董事局函件所載， 貴集團主要從事(其中包括)提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務，涵蓋中國多個物業類別。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
期／年內(虧損)／溢利 及全面收益總額	(309,826)	60,216	28,590	40,001
貴公司擁有人應佔 期／年內(虧損)／溢 利及全面收益總額	(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。

最後，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，乃主要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中國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。

最後，來自非業主增值服務收入約人民幣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，主要由於房地產市場預售活動減少所致；及(ii)來自諮詢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諮詢服務所致。

獨立財務顧問函件

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。

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	於十二月三十一日	
	二零二五年	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
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
總資產	3,761,511	4,023,075	4,039,180
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
預付款項及其他應收款項	475,283	522,631	525,020
現金及現金等價物	731,754	761,144	651,542
總負債	1,935,174	1,886,460	1,893,470
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	42,656	46,074	52,912
貴公司擁有人應佔權益	1,786,161	2,096,267	2,099,197

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負債總額約人民幣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. 有關目標資產的資料

目標資產包括位於中國華東區域的2,418個車位(其為遠洋關連人士所擁有發展項目的附屬資產)，總建築面積合共約為34,671平方米。目標資產先前為 貴集團根據原資產轉讓框架協議於二零二三年自遠洋關連人士收購資產的一部分。

誠如董事局函件所載，於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度，並無歸屬於目標資產的淨溢利(除稅前及除稅後)。

於二零二五年六月三十日，目標資產的賬面值(即於 貴集團綜合財務狀況表之「存貨」項下作為流動資產的一部分)約為人民幣239百萬元。 貴集團自遠洋關連人士收購目標資產的原收購成本為人民幣312,400,500元，與該對價相同。

3. 有關遠洋集團及遠洋集團公司的資料

誠如董事局函件所述，遠洋集團公司(貴公司之控股公司及控股股東)為一家根據香港法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。遠洋集團公司的主要業務為投資控股。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**」)。有關進一步資料，請參閱本函件下文「6.4吾等對遠洋集團公司背景、遠洋集團公司債務重組及其對該交易條款影響的分析」分節。

遠洋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。

4. 進行該交易的理由及裨益

進行該交易的以下理由及裨益摘錄並概述自上文的董事局函件。

目標資產於二零二三年根據原資產轉讓框架協議由相關遠洋關連人士轉讓予 貴集團。該轉讓旨在擴大 貴集團的車位交易業務分部，從而增加收入並提升整體盈利能力。然而，誠如 貴公司日期為二零二三年九月二十五日的通函所述，受限於車位所在地轉讓政策的限制，部分項目的車位轉讓透過使用權轉讓進行。此舉符合當時於中國轉讓車位的一般市場慣例。

貴公司於相關時間就原資產轉讓框架協議開展盡職調查工作的有關詳情，包括(i) 貴公司委聘了外部律師事務所對原資產轉讓框架協議項下的目標資產開展法律盡職調查。於二零二三年六月至二零二三年七月期間，外部律師事務所通過書面審查、實地走訪和調檔、電話訪談、網絡核查相結合方式，對原資產轉讓框架協議項下的目標資產對應的土地使用權、建設情況、資產權屬、對出租和佔用情況、查封、抵押等權利負擔情況，以及該等資產涉及的訴訟、仲裁等情況進行法律盡職調查；(ii)於二零二三年六月至二零二三年九月期間， 貴公司委聘了獨立專業估值師就原資產轉讓框架協議項下目標資產於所述估值日期的價值進行評估，其工作包括審閱有關原資產轉讓框架協議項下目標資產(包括目標資產)的背景資料及其他相關數據、與資產使用權有關的適用法律文件、業權／登記／許可證／執照；(iii)於二零二三年六月至二零二三年九月期間， 貴公司委聘了獨立財務顧問就原資產轉讓框架協議項下擬進行的交易(包括原資產轉讓)的公平性及合理性進行評估；及(iv) 貴公司於上述各期間審閱及與上述外部顧問討論就原資產轉讓框架協議開展的盡職調查工作及其結果。董事局認為，於關鍵時間 貴公司已就目標資產進行充分的盡職調查工作，且吾等認為， 貴公司就此所進行的上述盡職調查工作與同類性質交易的市場慣常做法並無異。有關進一步詳情載於董事局函件。

目標資產的最新發展情況及相關風險

於原資產轉讓後，鑒於董事局函件中所載的情況，董事知悉，由於涉及作為目標資產註冊擁有人的相關遠洋關連人士於開發項目公司層面的訴訟、糾紛或未償還債務，目標資產面臨被凍結及／或強制執行的措施（即現有措施）或潛在被凍結及／或強制執行的措施（即潛在措施），包括因相關監管部門或執法機構對有關遠洋關連人士的過往交易（包括原資產轉讓項下擬進行的相關交易）展開審查，而引發之潛在措施（統稱「該等問題」）。有關詳情，請參閱董事局函件所載之表格，其載列受現有措施及／或潛在措施所規限的目標資產的數量。

貴集團已反對此等凍結及強制執行的行動，並努力保障其合法權益，包括向當地機關提出異議。儘管 貴集團已作出上述努力且擁有合法權益，但法院判決仍傾向於支持項目公司（作為目標資產的註冊擁有人）層面的優先債務。

該等問題預計在短期內無法改善，甚至可能進一步惡化，致使 貴集團難以通過出售目標資產以產生現金，從而削弱了原資產轉讓的初衷。管理層為維護 貴集團利益已付出成本、人力資源及精力，但在現時情況下保留目標資產可能因資產被凍結及持續的訴訟風險而導致減值。

貴公司與遠洋集團公司達成的實際解決方案

基於該背景， 貴公司與其控股公司及控股股東遠洋集團公司展開磋商，以原購買價退回目標資產，以保障 貴公司及其股東的利益。經多番磋商並考慮不同替代方案（包括(i)以遠洋集團所持有的其他資產置換目標資產；(ii)保留目標資產並繼續採取必要的法律行動；(iii)結算該對價的替代還款方案；及(iv)遠洋關連人士結算未償還的應付款項，以消除現有措施或潛在措施的風險，詳情載於董事局函件）後， 貴公司認為最可行之方案為訂立該交易，其涉及取

消原資產轉讓，並以有擔保貸款替代該對價。於決定以有擔保貸款方式結算該對價時，貴集團已根據最新可得資料及其債務重組的最新進展，評估遠洋集團借款人及遠洋集團公司的信貸狀況，詳情載於董事局函件。

董事局認為，該交易使貴集團得以減低與目標資產有關的風險，避免出現減值，且旨在保障貴公司及其股東的利益。

貴公司認為，該交易為應對目標資產相關風險的必要措施，同時透過有擔保貸款保留追討原對價的權利。從財務角度而言，該交易預計將減少無法產生現金的存貨結餘，以具有明確還款時間表及穩定利息收入的應收款項替代，此舉不涉及淨現金流出，亦不會對貴集團的營運資金造成任何重大不利影響。有關進行該交易的理由之更多詳情載於董事局函件「進行該交易的理由及裨益」一節。

經計及上述因素後，尤其是(i)原資產轉讓的資料及背景、該等問題及目標資產的狀況；(ii)貴公司已嘗試但未能解決該等問題，且該等問題的存在對貴集團通過出租或轉售受影響目標資產來產生現金的能力產生了負面影響，並使貴集團無法長期持有目標資產；(iii)框架協議及退回事項的訂立(倘完成)將減輕目標資產未來被中國法院查封及／或止贖權銷售的風險，以及由此可能導致的目標資產價值損失；(iv)該對價相當於貴集團於二零二三年根據原資產轉讓框架協議就目標資產支付的對價，即人民幣312,400,500元，較貴集團於二零二五年六月三十日的綜合財務狀況表所錄得之目標資產賬面值存在溢價；(v)誠如董事局函件所載，為保障貴公司於有擔保貸款之權益及確保其獲得及時償還而實施之內部監控措施；及(vi)管理層認為，鑒於目標資產的現狀，若排除不可預見的情況，與持有目標資產(儘管這可能需要更長時間)相比，退回事項將提高目標資產所產生現金流的可預測性，吾等認同董事之觀點，即框架協議及據此擬進行交易符合貴公司及股東的整體利益。

5. 框架協議的主要條款

根據董事局函件所訂立的框架協議的主要條款摘要載列如下：

日期：二零二五年七月十六日(其後經日期為二零二五年十月十日之補充協議予以修訂及補充)

訂約方：(1) 貴公司(代表 貴集團各相關成員公司)；及
(2) 遠洋集團公司(代表各相關遠洋關連人士)

標的事項：貴集團與遠洋關連人士有條件同意撤銷原資產轉讓及向遠洋關連人士退回目標資產。目標資產包括位於中國的2,418個車位，其構成遠洋關連人士根據原資產轉讓框架協議轉讓予 貴集團之資產的一部分。原資產轉讓框架協議項下目標資產的原購買價人民幣312,400,500元將予以退回，並由遠洋集團借款人(即遠洋集團公司指定的全資附屬公司)應付予遠洋服務貸款人的有擔保貸款結算，而遠洋集團公司作為有擔保貸款的擔保人。

框架協議為載有訂約方執行該交易所依據的原則、機制及條款的框架協議。簽訂框架協議後， 貴集團各相關成員公司及／或各遠洋關連人士(包括遠洋集團借款人)將根據框架協議之條款分別訂立有關目標資產之解除協議或確認函、有擔保貸款之貸款協議及任何相關附屬文件(統稱相關交易協議)。相關交易協議之簽署及相關交易協議項下擬進行之交易之交割須待獨立股東批准及框架協議之所有其他條件達成(或獲豁免(如適用))後方可落實。

有關進一步詳情，請參閱董事局函件「框架協議」一節。

對價及支付條款： 就退回事項而言，原資產轉讓框架協議項下目標資產的原購買價人民幣312,400,500元將予以退回並由等額人民幣312,400,500元的有擔保貸款所結算。有擔保貸款的貸款人為遠洋服務貸款人，有擔保貸款的借款人為遠洋集團借款人，而遠洋集團公司為有擔保貸款的擔保人。

經考慮董事局函件「進行該交易的理由及裨益」一節所述之該交易的理由及裨益，該對價人民幣312,400,500元等同於 貴集團根據原資產轉讓框架協議就原資產轉讓支付的原對價，該原對價乃框架協議各方經公平磋商後釐定。

金額為人民幣312,400,500元的有擔保貸款的主要條款包括(i)自動用日期起120個月的期限，將根據董事局函件所載的本金還款計劃進行結算；及(ii)年利率為2%，惟須遵守詳細的還款條款。有擔保貸款將由 貴集團內部資源提供資金，且僅應用於結算該對價。 貴集團應確保將不會出現董事局函件所載的 貴集團淨現金流出。

有關進一步詳情(包括與還款時間表有關的條款及利率)，請參閱董事局函件所載「框架協議」一節。

先決條件： 框架協議的先決條件包括：

- (i) 遠洋關連人士根據框架協議向 貴集團作出的所有聲明、保證及承諾在所有重大方面屬真實、準確及完整；
- (ii) 框架協議訂約方已同意相關交易協議的內容及格式；及
- (iii) 貴集團及遠洋關連人士已取得有關框架協議項下擬進行之交易及相關交易協議的所有必要內部及外部授權及批准（包括上市規則項下所規定的獨立股東的批准）。

上文(ii)及(iii)分段所載的先決條件不可豁免，而上文(i)分段所載的先決條件可由 貴集團豁免。

訂約方須盡一切合理努力促使以上先決條件於二零二五年十二月三十一日（或框架協議訂約方以書面形式協定的有關較後日期）或之前達成。倘於任何情況下，任何先決條件未能於有關日期達成（或獲豁免，如適用），任一方均有權透過向另一方發出書面通知，單方面終止框架協議。

有關框架協議的進一步詳情，包括（其中包括）有關有擔保貸款及交割的條款，請參閱董事局函件所載「框架協議」一節。

6. 吾等就該交易進行的分析及開展的工作

6.1 吾等對導致該交易的背景資料之分析

吾等已自董事局函件獲悉目標資產及該交易的背景資料，該等資料分別於本函件「2.有關目標資產的資料」及「4.進行該交易的理由及裨益」各節中進一步詳述。然而，吾等進一步對導致該交易的背景資料進行了研究。

誠如 貴公司日期為二零二三年七月二十一日之公告（「**二零二三年公告**」）所載， 貴集團於重要時點錄得應收遠洋集團款項（「**應收款項**」）。標的資產包括(i)4,961個車位；及(ii)168項商用物業（該區域的總建築面積合共約13,000平方米）（(i)及(ii)統稱「**二零二三年標的資產**」），該等資產均位於中國，已轉讓予 貴集團，以抵銷原資產轉讓框架協議項下的應收款項。

根據二零二三年公告，二零二三年標的資產於二零二三年五月三十一日的估值約為人民幣894.9百萬元（「**二零二三年評估價值**」）。獨立估值師評估的標的車位及標的商用物業於二零二三年五月三十一日的市場價值分別約為人民幣677.1百萬元及人民幣217.8百萬元。鑒於二零二三年標的資產的二零二三年評估價值約為人民幣894.9百萬元，用於抵銷約人民幣626.4百萬元之尚未償還應收款項， 貴公司實際上以顯著低於其當時整體評估價值的折讓價格收購了二零二三年標的資產。管理層告知，二零二三年標的資產的所有權（就商用物業而言）及／或使用權（就若干車位而言）（如適用）已於當時的獨立股東批准後轉讓予 貴集團。

吾等注意到， 於二零二三年，原資產轉讓框架協議項下的轉讓旨在擴大 貴集團車位交易業務的規模，從而增加其收入並提升整體盈利能力。

6.2 吾等對該交易合理性的分析

然而，於原資產轉讓後，董事局獲悉，由於（其中包括）涉及作為目標資產註冊擁有人的相關遠洋關連人士於開發項目公司層面的訴訟、糾紛及／或未償還債務，在二零二三年標的資產中，2,418個車位（即目標資產）被或可能被凍結及／或強制執行，即該等問題。

誠如董事局函件所載，貴集團對相關凍結及／或強制執行措施表示反對，並已採取行動保障貴公司及其股東的整體合法權益，包括向當地機關提出異議申請。

儘管貴集團已作出努力且貴集團擁有合法權利，但自董事局函件可獲悉，法院判決結果卻仍傾向於支持項目公司(作為目標資產的註冊擁有人)層面的優先債務。

該等問題的存在對貴集團通過出租或轉售受影響目標資產來產生現金的能力產生了負面影響，並使貴集團無法通過出租或出售目標資產來產生現金。此外，中國房地產市場持續充滿挑戰的經營環境為目標資產的適銷性帶來了額外的不確定性。

就此而言，根據吾等審閱中國法律顧問出具之中國法律意見書(「**中國法律意見書**」)，並經貴公司中國法律顧問確認，鑒於該等問題，目標資產(如適用)有可能或目前被限制由貴集團出售、轉讓或租賃。儘管管理層已作出努力並採取各種手段(包括法律手段及其他手段)，惟直至最後實際可行日期，貴公司仍未能解決該等問題，及(於相關情況下)解除對目標資產使用權施加的限制及／或減輕與之相關的風險，因此無法識別有意向的買家以可接受的條款在其現有狀態下收購目標資產。

吾等自管理層獲悉，目標資產未來面臨被中國法院查封及／或止贖權銷售的實際風險，其時間取決於最後實際可行日期的不確定性。此外，貴公司於該等情況下可能獲得或可能無法獲得任何對價／貨幣價值。於此基礎上，倘情況保持不變，貴集團可能無法從目標資產中獲得任何經濟利益，該情況可能無限期持續。此外，貴公司認為，持有目標資產可能因其被凍結／強制執行狀態及／或持續訴訟風險而導致減值，從而可能對貴集團的財務表現產生不利影響(「**持續風險**」)。

6.3 貴公司考慮的替代方案

為管理持續風險，貴公司(代表貴集團各相關成員公司)決定與遠洋集團公司(代表各相關遠洋關連人士)協商，通過取消原資產轉讓的方式，按參考二零二三年評估價值相關部分釐定的對價(即人民幣312,400,500元)退回目標資產。為免生疑問，遠洋關連人士根據原資產轉讓框架協議轉讓予貴集團的餘下資產已出售或仍作為貴集團持作轉售的資產保留。

管理層亦告知，於訂立框架協議之前，貴公司亦已考慮減輕持續風險的替代方法，例如，於適用情況下，(i)以遠洋集團所持有的其他資產置換目標資產，如遠洋集團擁有的其他車位或其他資產。然而，鑒於當前市況及遠洋集團的狀況(更多詳情載於本函件「3.有關遠洋集團及遠洋集團公司的資料」一節)，以及遠洋集團公司情況載於本函件「6.4吾等對遠洋集團公司背景、遠洋集團公司債務重組及其對該交易條款影響的分析」一截，管理層認為此方案並不可取，因其可能引致與本次交易目標資產有關的類似問題；(ii)保留目標資產並繼續採取必要的法律行動，包括通過法律手段解除相關法律限制、重新獲得被扣押資產的控制權及／或除向當地機關提出異議申請外，完成標的資產的轉讓登記。儘管貴集團已作出上述努力且擁有合法權益，但法院判決仍傾向於支持項目公司(作為相關目標資產的註冊擁有人)層面的優先債務；及(iii)該對價結算的替代還款方案，包括即時還款或縮短還款期限以結算。然而，管理層注意到，鑒於遠洋集團當前的狀況，尤其是其可動用的現金資源已預留作中國「保交樓」及「保運營」政策下關鍵業務運營之用，因此，縮短還款期限並不切實際。儘管貴集團已作出努力，但於消除持續風險方面取得的成效有限，且管理層無法識別有意向的買家以可接受的條款在其現有狀態下收購目標資產。

就此，吾等所開展的工作包括：(i)審閱已公佈資料，包括遠洋集團公司日期分別為二零二四年十一月一日及二零二五年三月二十七日關於其境外債務重組狀況的通函及公告，以及 貴公司日期為二零二五年七月十六日的公告；(ii)本函件下文「6.4吾等對遠洋集團公司背景、遠洋集團公司債務重組及其對該交易條款影響的分析」一節所述吾等對遠洋集團公司的狀況、遠洋集團公司債務重組的分析；及(iii)本函件上文「6.2吾等對該交易合理性的分析」一節所述吾等對中國法律意見書的審閱，以及管理層提供的管理會議及／或討論的內部記錄，以證明管理層在訂立框架協議前已考慮其他方法，以期減輕持續風險。

於此基礎上，經管理層詳盡評估該交易及不同替代方案的優點及限制後，鑒於持續風險以及於最後實際可行日期缺乏其他可行的替代方案，吾等認為訂立框架協議對 貴集團而言屬合適的行動方案。

6.4 吾等對遠洋集團公司背景、遠洋集團公司債務重組及其對該交易條款影響的分析

誠如遠洋集團公司日期為二零二五年三月二十七日之公告所載，遠洋集團公司之境外債務重組於二零二五年三月二十七日生效(即遠洋集團公司債務重組)。根據遠洋集團公司日期為二零二四年十一月一日之通函及其他可公開取得之資料¹，遠洋集團公司根據香港法院批准的香港債務重組計劃發行的新債務／可換股票據的還款期由重組生效日起24個月至120個月不等(「還款時間表」)，利率由零%至3.0%不等(「重組利率」)。

鑒於(i)遠洋集團現行的財務狀況；(ii)遠洋集團須遵守保交房及保運營的政府政策；及(iii)倘 貴公司成為遠洋集團債權人之一， 貴公司將不會獲得任何優待，因所有遠洋集團債權人均應獲同等對待，因此，因退回事項而產生的、根據框架協議就該交易應付予 貴公司的該對價將不會即時償付，且償付期須從遠洋集團角度出發，符合遠洋集團公司債務重組項下的還款條款(統稱「遠洋集團公司情況」)。

¹ 聯交所網站，遠洋集團日期為二零二四年十一月一日的通函(來源：www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1031/2024103101618.pdf)

此外，經吾等審閱遠洋集團相關資料，並結合已開展之工作及分析結果，吾等現就以下事項作出說明：

- (i) 遠洋集團股份於最後實際可行日期繼續於聯交所買賣；
- (ii) 管理層表示，遠洋集團已持續處理與持續經營不發表意見及整體債務狀況相關事宜。就此，吾等審閱遠洋集團於二零二五年六月三十日刊發的公告後注意到：(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，另外七隻境內公司債券亦自二零二五年五月十二日上海證券交易所開市時起恢復交易。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；
- (iii) 根據遠洋集團日期為二零二四年十一月一日的通函(「**遠洋集團重組通函**」)，內容有關(其中包括)標的重組集團公司、票據發行人及附屬公司擔保人的債務重組事宜(「**遠洋集團重組**」)。吾等從遠洋集團重組通函中留意到，根據一份基於假設重組生效且遠洋集團繼續以持續經營的方式營運，並呈現遠洋集團於二零二四年一月至二零三四年十二月的預測期(「**預測期**」)的預計年度現金流入及流出情況編製的遠洋集團的業務計劃(「**業務計劃**」)，遠洋集團公司預計於預測期內將產生的現金，用於償還作為重組對價的新貸款及新票據。此外，發行強制可轉換債券亦將通過發行遠洋集團公司的新股份增加資本基礎，並進一步改善遠洋集團公司的資本結構。

就此，管理層告知，業務計劃構成遠洋集團重組一部分。有關遠洋集團重組已獲相關法院批准，並於二零二五年三月生效；

- (iv) 誠如遠洋集團公司日期為二零二五年八月一日的公告所載，其中包括，為推進未來可持續經營，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)，且自基準日起，利率將統一調整為1%的年利率。遠洋集團公司的日期為二零二五年八月十四日的公告進一步指出，為落實該公告所披露的相關債券的後續償還安排，七隻存續公司債券將於二零二五年八月十五日在上海證券交易所交易時段開始時起停牌。有關更多詳情，請參閱遠洋集團的上述公告；
- (v) 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；及
- (vi) 據其日期為二零二五年九月十一日之公告所載有關未經審核營運數據：遠洋集團連同其附屬公司、合營企業及聯營公司就二零二五年八月的協議銷售額約為人民幣17.0億元；而二零二五年一月一日到二零二五年八月三十一日(截至二零二五年八月三十一日止八個月)的累計協議銷售額約為人民幣164.4億元。

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，以保障其於有擔保貸款項下的利益：

- (i) 貴集團資本市場部將每週收集遠洋集團的任何已刊發資料及相關新聞，並每月向貴集團管理層團隊（「**管理層團隊**」）更新遠洋集團的情況，並於必要時隨時更新匯報（尤其是存在重大更新的情況下）；
- (ii) 貴集團財務部（即財務部）將每半年獲取並審閱遠洋集團借款人的管理賬目及／或財務報表，以及於遠洋集團刊發中期業績及年度業績後在切實可行的情況下盡快獲取並審閱遠洋集團當時的最新財務狀況及業績，並向管理層團隊匯報；
- (iii) 將至少每半年向董事局（包括獨立非執行董事）匯報有擔保貸款、遠洋集團及遠洋集團借款人當時的狀況；
- (iv) 貴公司應與遠洋集團及遠洋集團借款人的相關人員建立溝通渠道，以了解可能對有擔保貸款項下的還款產生不利影響的已識別事項，並就相關解決方案與彼等跟進；
- (v) 財務部應監察有擔保貸款項下的計劃還款時間表，並及時跟進逾期還款（如有），以確保遠洋集團借款人按照有擔保貸款項下的還款計劃進行還款；及
- (vi) 經評估商業優點及對貴集團整體的限制後，貴公司將及時採取適當的法律或其他行動，以解決遠洋集團借款人的任何長期逾期還款，以期保護貴公司及其股東的整體利益。

上述內部控制措施的有效實施可為監控有擔保貸款、遠洋集團及遠洋集團借款人的狀況及風險提供及時資料。此外，遠洋集團公司(一家於聯交所上市的公司)同意為有擔保貸款項下遠洋集團借款人的還款責任提供以遠洋服務貸款人為受益人的公司擔保。根據董事局函件所述，倘有擔保貸款未能按協議或既定時間表償還，貴集團將根據有擔保貸款的貸款協議行使其權利。吾等同意董事的觀點，即現有內部監控措施足以監察及保障貴公司於有擔保貸款項下的整體權益。

6.5 吾等就該對價進行的分析及開展的工作

繼吾等於上文「6.吾等就該交易進行的分析及開展的工作」項下的前述分節對該交易進行定性分析後，吾等亦於下文從量的角度分析該交易。

(i) 該對價之價值比較分析

退回事項所產生的該對價相當於貴集團根據二零二三年原資產轉讓框架協議就目標資產支付之對價(即人民幣312,400,500元)。然而，由於有擔保貸款項下應收貸款的會計處理方式，預期該交易將錄得虧損，進一步分析載於「7.該交易可能產生的財務影響」一節。

儘管如此，吾等注意到該對價(以其絕對金額計)較(a)資產估值(定義見下文)於二零二五年八月三十一日的現狀評估價值及參考價值；及(b)貴集團於二零二五年六月三十日之綜合財務狀況表所記錄之目標資產賬面值均有溢價。

此外，該交易產生之預期現金流入總額(以其絕對金額計)(即該對價加相應利息)大於該對價，因此亦較上述(a)及(b)溢價。

(ii) 吾等對資產估值的分析

據悉，獨立評估師戴德梁行有限公司已就目標資產進行估值（「**資產估值**」）。根據董事局函件及資產估值所載資料，退回事項產生之該對價相對目標資產於二零二五年八月三十一日的現狀評估價值及參考價值呈溢價。於評估該對價時，吾等已審閱並與獨立評估師討論載於通函附錄二估值報告（「**估值報告**」）內的資產估值、其採用之估值方法、基準及假設。吾等就資產估值之詳細分析載列如下。

獨立估值師的背景

吾等已與獨立估值師之委聘團隊討論彼等之專長、估值經驗、工作範圍及就目標資產估值進行之估值程序。吾等亦已知悉獨立估值師已審閱目標資產的背景資料及其他相關數據，以及審查與目標資產相關的適用法律文件、所有權／註冊／許可證／牌照，且已考慮目標資產的狀況及限制。

此外，吾等亦已審閱委聘獨立估值師的條款，而獨立估值師已確認，其與估值報告有關的工作範圍就根據相關上市規則規定提供的意見而言實屬適當。此外，獨立估值師確認，其工作範圍概無任何限制，以致可能對估值報告所作的保證程度構成不利影響。吾等亦注意到，獨立估值師進行實地視察，以檢查目標資產、調查目標資產的所有權。

基於上文所述，經考慮獨立估值師的相關經驗及專長、其獨立性、其工作範圍及已進行之估值程序後，吾等信納其合資格提供估值報告所載意見。

資產估值的基準及方法

如估值報告所載，該報告乃根據適用的估值指引及／或標準編製，即香港測量師學會估值準則(二零二四年版)。

基於吾等與獨立估值師就其採用的估值方法、基準及假設進行討論後，吾等了解到，獨立估值師於資產估值時已採用市場比較法。資產估值乃根據市場比較法進行，而獨立估值師主要參考性質及位置類似的可比物業的價格資料。經與獨立估值師討論，吾等注意到，獨立估值師在採用市場比較法時主要參考類似用途類型物業的相關可比價格證據，並作出相關調整，例如交易類型、交易日期、物業樓齡及保養狀況、可比物業與目標資產在面積、位置及交通便利程度方面的差異等，以得出資產估值。為評估應用於可比物業所作調整之公平性及代表性，吾等已與獨立估值師討論為反映可比物業與目標資產之不同屬性而作出之調整。吾等從獨立估值師了解到，調整該等屬性的一般基準：倘可比物業在相關調整因素方面優於目標資產，則作向下調整；反之，若可比物業較在相關調整因素方面遜於目標資產(如適用)，則作向上調整。吾等亦從獨立估值師處獲悉，其所採用的方法(包括其背後的基本原則及假設)在中國推算車位市場價值時屬常用方法，並認為獨立估值師所採用的估值方法恰當。

吾等就資產估值所開展的工作

於評估資產估值的公平性及合理性時，吾等已開展下列工作及分析。吾等已審閱估值報告，並與獨立估值師討論所採用的方法。吾等了解獨立估值師已採納市場比較法，而該方法常用於釐定與目標資產性質類似的資產之市值。吾等已取得並審閱獨立估值師根據市場比較法使用的可比交易的支持文件及／或資料，以及獨立估值師對評估價值的計算。

吾等亦從估值報告中注意到，獨立估值師認為，目標資產於二零二五年八月三十一日現狀下不具商業價值，乃因目標資產存在估值報告所詳述的問題及事項（「**評估價值**」）。截至二零二五年八月三十一日，目標資產包括：(a)位於揚州的揚州廣陵宸章項目的21個車位（「**揚州車位**」，該等車位均已被中國法院查封）；(b)位於杭州的西溪公館項目（「**西溪車位**」）的1,370個車位；及(c)位於南京的南京萬和四季項目（「**南京車位**」）的1,027個車位。

儘管如此，吾等亦自估值報告注意到，為供 貴集團管理層參考，獨立估值師獲指示分別評估目標資產的市值，基於以下假設：(a)物業的房地產業權依法歸屬於目標公司，且目標物業可自由轉讓；及(b)所有土地溢價或購買對價已悉數結清，則揚州車位、西溪車位及南京車位於二零二五年八月三十一日各自的參考價值分別為人民幣950,000元、人民幣228,110,000元及人民幣48,780,000元，合共人民幣277,840,000元（「**參考價值**」）。

經考慮(a)吾等上述之工作及分析；及(b)資產估值乃根據適用評估標準編製，吾等認為資產估值乃評估該對價是否屬公平合理之適當估值參考點。

6.6 該交易的其他條款

就該交易之付款條款而言，管理層相信，鑒於遠洋集團公司情況，倘該對價之結算條款被視為較遠洋集團公司債務重組項下之還款時間表更為有利，則該交易可能會受到其債權人透過法律或其他途徑提出之質疑。

獨立財務顧問函件

於此背景下，遠洋集團公司情況導致該對價的結算須分期付款。作為進一步分析，吾等已就債務重組進行市場研究，以評估相關債務工具／證券的慣常年期及利率，研究基準如下：(i)於聯交所主板上市企業進行的債務重組；(ii)相關通函日期須於有關框架協議的公告日期(即二零二五年七月十六日)前二十四個月內；及(iii)債務重組計劃中發行的債務工具／證券不具可轉換特性(統稱「**債務重組標準**」)。基於債務重組標準，吾等已識別五宗債務重組市場可比案例(「**市場債務重組可比案例**」)。

上市公司名稱 (股份代號)	通函日期	不具可轉換 特性的債務 證券／工具 的還款期	不具可轉換特性之 目標債務證券／工具的 利率／票息率
時代中國控股有限公司 (「時代中國」)(1233)	二零二五年 七月十日	3.5至8年	介乎4.0%至4.5%之間， 視乎貸款年期及現金或 實物付款而定，並須遵 守指定還款計劃
金輪天地控股有限公司 (「金輪」)(1232)	二零二五年 三月三十一日	5年	每年1.0%，由發行人選 擇以現金或實物支付
萬威國際有限公司 (「萬威」)(167)	二零二五年 一月二十四日	10年	最初三年的年利率為 0%，隨後三年的年利 率為3%，餘下四年的 年利率為5%

獨立財務顧問函件

上市公司名稱 (股份代號)	通函日期	不具可轉換 特性的債務 證券／工具 的還款期	不具可轉換特性之 目標債務證券／工具的 利率／票息率
世茂集團控股 有限公司 (「世茂」)(813)	二零二四年 十二月三十日	最長9.5年	介乎2.0%至6.0%之間， 視乎貸款年期及現金或 實物付款而定，並須遵 守指定還款計劃
遠洋集團控股 有限公司(即遠洋 集團公司)(3377)	二零二四年 十一月一日	重組生效日期後 最長10年 (即120個月)	3.0%，需符合若干條件
	最高：	10年	每年6.0%
	最低：	3.5年	每年1.0%
	該交易項下：	自動用日期 起10年 (即120個月)	每年2.0%

吾等自上表獲知悉：(i)不具可轉換特性的債務證券／工具的還款期介乎三年半(時代中國)至10年(萬威及遠洋集團公司)之間；及(ii)相關債務重組項下不具可轉換特性的目標債務證券／工具的利率／票息率介乎每年約1.0%(金輪)至每年6.0%(世茂)之間。有鑒於此，該交易中120個月(即10年)的還款期以及每年2%的利率均處於上述相應範圍之內。儘管進行債務重組的上市公司(彼等已被識別為市場債務重組可比案例)可能於行業、業務規模及特性方面存在差異，且重組債務的規模亦不盡相同，但鑒於市場債務重組可比案例乃根據債務重組標準選取，吾等認為，就吾等的分析目的而言，該等市場債務重組可比案例屬恰當且具代表性。

除可比分析結果外，吾等亦就該對價將根據還款時間表分期支付（而非於緊隨退回事項交割後支付），對相關因素進行評估，例如(i)誠如「6.3 貴公司考慮的替代方案」分節所分析，目標資產並不存在可替代買家；(ii)倘 貴公司持有目標資產，鑒於所面臨的持續風險，管理層認為，倘情況並未改善，目標資產可能無法無限期地為 貴集團產生任何經濟利益，且 貴公司存在失去對目標資產所有權及／或權利的風險。倘風險發生，於最壞情況下， 貴集團綜合財務報表錄得的目標資產結餘可能會進一步減值或部分乃至全部撇銷；及(iii)根據吾等的市場調研，截至二零二五年六月底，中國境內銀行業機構的人民幣長期定期存款（即存期超過一年）的現行年利率範圍介乎1.05%至1.30%之間，該利率水平低於有擔保貸款項下的利率。

有鑒於此，吾等同意管理層的觀點，認為 貴集團以取消原資產轉讓的方式按原購買價人民幣312,400,500元將目標資產退回予遠洋關連人士屬恰當。鑒於上述所討論的該等問題，管理層認為，儘管時間跨度與還款時間表相若，但此舉將提高目標資產所產生現金流的可預測性。此外，值得注意的是，遠洋集團公司同意為有擔保貸款項下遠洋集團借款人的還款責任提供以遠洋服務貸款人為受益人的公司擔保。

6.7 分析摘要

經考慮(其中包括)：

- (i) 誠如「6.1 吾等對導致該交易的背景資料之分析」及「6.2 吾等對該交易合理性的分析」分節所載該交易的背景及合理性，尤其是 貴集團因無法從目標資產中產生任何經濟利益而面臨的持續風險，倘情況維持不變，則該等風險可能會無限期地持續下去，並會對目標資產的賬面值造成不利影響；
- (ii) 鑒於「6.3 貴公司考慮的替代方案」分節所述的目標資產狀況， 貴公司未能物色其他可替代買家；
- (iii) 吾等於上文就該對價之價值比較分析所載，該對價相等於 貴集團於二零二三年根據原資產轉讓框架協議就目標資產支付的對價，即人民幣312,400,500元，而該對價的絕對金額相較於以下兩項均構成溢價：(a)評估報告所載的評估價值及參考價值；及(b)截至二零二五年六月三十日 貴集團綜合財務狀況表所錄得的目標資產賬面值；
- (iv) 鑒於遠洋集團公司情況，遠洋集團的所有債權人均應得到公平對待。因此，遠洋集團於該交易下應向 貴公司支付的任何款項將不會立即償付，而結算期應與遠洋集團公司債務重組項下的還款條款保持一致；
- (v) 吾等就該交易的主要條款進行的分析，包括於「6.5 吾等就該對價進行的分析及開展的工作」及「6.6 該交易的其他條款」分節所述的該對價及結算條款。

吾等同意董事的觀點，認為該交易的條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

7. 該交易可能產生的財務影響

經與管理層討論後，吾等了解到，於退回事項完成後，貴集團將不再擁有目標資產的任何權益，而目標資產的全部賬面值（即於貴集團綜合財務狀況表之「存貨」項下作為流動資產的一部分）將自存貨結餘中扣除。另一方面，相當於應收貸款（定義見下文）現值的結餘將於貴集團綜合財務狀況表之其他應收款項項下入賬為貴集團非流動資產的一部分。管理層預期，(i)有擔保貸款項下應收貸款的現值（「應收貸款」）的結餘將少於(ii)截至二零二五年六月三十日貴集團綜合財務狀況表所錄得的目標資產結餘，有關差額將於綜合全面收益表中錄為虧損。

然而，敬請注意，初始確認的應收貸款結餘的賬面值將不會等同於該交易的實際現金流量，而是應收貸款於重要時點的賬面值的會計呈列，該賬面值乃根據應收貸款產生的預期現金流入的現值計算。此外，亦注意到，相關會計準則要求貴集團於一段期間內確認利息收入，這會隨時間推移而相應增加貴集團綜合財務報表內的應收貸款的賬面值。因此，假設所有條件均相同，綜合財務報表的報告日期越接近原定貸款還款日期，應收貸款的賬面值越高，而該增加並非由任何實質性的實際現金結算所驅動。有鑒於此，股東應留意，該等會計呈列及理論上的會計結餘，乃參考估計以及該交易下原定還款時間而釐定，可能並不能代表該交易在相關時間的應收款項的實際金額，亦可能與之相符。

敬請注意，上述分析僅供說明之用，且須待審核，並不擬表示該交易完成後貴集團的財務狀況及／或業績將如何。

從現金流角度而言，正如董事局函件所述，貴集團預期不會出現貴集團的淨現金流出。在此基礎上，除非出現不可預見的情況，管理層預期該交易不會對貴集團的營運資金造成任何重大不利影響。

VI. 推薦意見

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的推薦意見時，吾等已考慮本函件所載的主要因素及理由，且吾等認為，儘管框架協議及其項下擬進行之交易並非於貴集團日常業務過程中進行，框架協議項下之條款按一般商業條款訂立、屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等本身推薦獨立股東就將於股東特別大會上提呈的相關普通決議案投贊成票，以批准框架協議及其項下擬進行之交易。

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

二零二五年十月十五日

黎振宇先生為證監會執業人士及紅日資本有限公司負責人員，根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，於企業融資行業擁有逾18年經驗。

1. 綜合財務報表

本集團截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止財政年度各年以及截至二零二五年六月三十日止六個月的財務資料於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceanservice.com)刊發的下列本公司年報或中報披露。該等財務資料的快速鏈接如下：

- 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報(第105至181頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042401066_c.pdf

- 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報(第103至173頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0423/2024042300943_c.pdf

- 本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報(第95至161頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0428/2025042803928_c.pdf

- 本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的中報(第47至74頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0919/2025091901288_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二五年八月三十一日(即確定本集團債務的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的租賃負債約為人民幣6.5百萬元，其中人民幣2.0百萬元獲分類為流動負債及約人民幣4.5百萬元獲分類為非流動負債。

除前述者或上文另行披露者外，於二零二五年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何借貸、按揭、押記或債權證、貸款資本、銀行貸款及透支、定期貸款或其他貸款、債務證券或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸或租購承擔、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債或債務之未償還債務。

3. 營運資金

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

4. 重大不利變動

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

5. 財務及貿易前景

誠如本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報所披露，於二零二四年，本集團堅持高質量可持續經營方針，持續優化標準化服務體系，提升品質服務和用戶體驗；蓄力市場化拓展，聚焦優質項目，深耕核心城市，提升項目經營效能；拓展增值服務領域，挖掘服務深度，聚焦C端零售業務，滿足業主多樣化居住需求；專注精細化管理，優化業務結構，增強發展韌性；積極引入信息化智能化系統，助力服務品質及服務效率升級，本集團以客戶需求作為導向，實現可持續、高質量發展。

誠如本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的中報所披露，於二零二五年上半年，本集團堅持高質量可持續的經營方針，多維度深化經營革新。持續完善全週期品質服務管控體系，優化服務細節與用戶體驗，夯實業主滿意度根基；強化第三方項目攻堅能力，聚焦深耕城市優質項目，在住宅、商寫的核心業態基礎上，積極發力非住業態存量市場，進一步提高項目質量；深度挖掘存量潛力，圍繞業主生活痛點優化產品矩陣，構建差異化增值服務體系；推進精細化成本管控，提高經營管理效率；持續優化業務結構、革新組織架構，鞏固可持續發展基礎。

二零二五年下半年，本集團將繼續秉持「懂心意 • 有新意」的服務理念，聚焦服務品質提升，持續優化標準化服務體系，從細節處提升服務質量，增進業主黏性與信任；持續深耕優勢區域，發力多元業態市場拓展，提升項目組合質量，實現經營效益的集約增長；強化精細化運營能力，重點關注應收賬款與現金流管控，優化成本結構，保障經營穩健性；同步推進組織效能升級，優化人才培養與選拔機制，進一步提升管理效率和服務水平；深挖業主生活痛點，完善增值服務產品矩陣，持續開拓創新業務增長空間。本集團將恪守長期主義發展理念，以高品質服務贏得客戶信賴，以精細化運營築牢發展根基，以前瞻性佈局開拓增長空間，以合規治理保證安全屏障，在服務國家戰略、賦能社區發展、回報股東信賴的共生共榮中，實現企業價值與社會價值的和諧統一，鑄就基業長青的可持續發展典範。

下文為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本公司同意退還之物業權益於二零二五年八月三十一日之價值的意見所編製以供載入本通函的函件、估值概要及估值報告全文。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

戴德梁行有限公司（「**戴德梁行**」）按照遠洋服務控股有限公司（「**貴公司**」）的指示對 貴公司及其附屬公司（以下統稱「**貴集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）的若干將予退還的物業權益（個別為「**物業權益**」及統稱「**物業權益**」）進行估值，我們確認曾視察該物業、作出相關查詢並取得其他我們認為屬必要的資料，以便向 閣下提供我們對物業權益於二零二五年八月三十一日（「**估值日期**」）的市值的意見。

市值的定義

我們對各物業使用權的估值指各自市值，即根據香港測量師學會發佈的香港測量師學會估值準則（二零二四年版）定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，自願買方及自願賣方均在知情、審慎且並無受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

對物業權益進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則（「**上市規則**」）第5章及第12項應用指引及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二四年版）所載之規定。

我們完全根據權益基準對每一項物業權益進行估值。

估值基準及假設

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

我們進行估值時，我們已依賴 貴公司的中國法律顧問柯傑律師事務所提供有關 貴集團於中國的物業業權及物業權益的資料及意見。按報告所述假設對物業權益的價值進行估計時，我們已假設 貴集團擁有各物業權益的可強制執行權益，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用期限整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業權益，且已悉數支付任何應付的出讓金。

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

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

貨幣

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

估值方法

按報告所述假設對 貴集團在中國將予退還的物業權益的價值進行估值時，我們採用市場比較法，並假設該等物業權益中的每一項是按現況出售，並經參考相關市場上可資比較的出售交易，惟須就標的物業及可資比較物業作出適當調整。鑒於物業權益為車位權益，一般都有可資比較的銷售交易和有關該等銷售的資料，因此，我們採用了市場比較法，這與市場慣例一致。

以下是我們按報告中所述假設對價值進行估值時使用的關鍵假設：

單位價格(扣除增值稅(「**增值稅**」))介於每個車位人民幣34,000元至人民幣191,000元。

資料來源

我們進行估值時，我們已依賴 貴公司及 貴公司的中國法律顧問提供有關 貴集團於中國的物業權益的物業業權及權益的資料及意見。

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

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

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

業權核查

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

實地勘察

於二零二五年六月，我們已視察該等物業的外部並在可能情況下視察其內部。我們並無進行結構測量，惟在勘察過程中並無注意到任何嚴重缺陷。然而，我們無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並無測試任何公共設施。

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

其他披露事項

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

敬請垂注我們隨附的估值概要及估值報告。

此 致

遠洋服務控股有限公司

董事局 台照

香港

金鐘道88號

太古廣場一座

601

為及代表

戴德梁行有限公司

高級董事

林淑敏

皇家特許測量師學會會員

香港測量師學會會員

註冊專業測量師(產業測量)

大中華區估價及顧問服務部

謹啟

二零二五年十月十五日

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

估值概要

貴集團於中國將予退還的物業權益

物業權益

於二零二五年
八月三十一日
現況下之市值
(人民幣元)

- | | | |
|---|--|-------|
| 1 | 中華人民共和國江蘇省揚州市廣陵區迎賓路東側、建新路南側廣陵宸章部分地下車位使用權 | 無商業價值 |
| 2 | 中華人民共和國浙江省杭州市餘杭區文一西路822號西溪公館部分地下車位使用權 | 無商業價值 |
| 3 | 中華人民共和國江蘇省南京市溧水區寧溧公路以西萬和四季部分地下車位使用權 | 無商業價值 |

估值報告

貴集團於中國將予退還的物業權益

物業權益	描述及租期	佔用詳情	於二零二五年 八月三十一日 現況下之市值
1. 中華人民共和國 江蘇省 揚州市 廣陵區 迎賓路東側、建新路南 側 廣陵宸章 部分地下車位使用權	該物業包括於二零二二年落成的 廣陵宸章未售出的21個車位。 該物業位於揚州廣陵工業區。附 近的開發項目主要為住宅性質。 該物業有多條公交路線。 該物業的總建築面積為579.60平 方米。 該物業已獲授的土地使用權年期 為70年(作住宅用途)，於二零九 零年十月二十一日到期。	於估值日期，該 物業為空置。	無商業價值 (見附註7)

附註：

- (1) 根據日期為二零二零年十一月六日的不動產權證第(2020) 0140657號，該物業(總佔地面積25,055平方米)的土地使用權已歸屬遠洋集團控股有限公司的附屬公司揚州遠陵置業有限公司，土地使用期限為70年，於二零九零年十月二十一日到期，作住宅用途。

該物業構成上述證書範圍的一部分。

- (2) 根據日期為二零二零年十一月二十五日的建設工程規劃許可證第321002202050025號，該物業的建築工程(總許可建築面積17,004.99平方米)符合建設工程規定並已獲批准。

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

- (3) 根據日期為二零二零年十二月十七日的建築工程施工許可證第321002202012170101號，該物業的建築工程(總許可建築面積63,624.77平方米)符合建設工程規定並已獲批准。

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

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

該物業構成上述表格範圍的一部分。

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

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

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

- (a) 遠洋億家物業服務股份有限公司揚州分公司與揚州遠陵置業有限公司訂立資產移交確認函，據此，雙方確認於二零二三年十一月二十日按成本人民幣11.65百萬元完成移交287個車位資產。然而，遠洋億家物業服務股份有限公司揚州分公司於相關時間未能取得有關車位的法律所有權。其佔用及使用資產的權利僅以資產移交確認函為依據。
- (b) 於287個車位中，合共21個車位因未能償清逾期債務而被法院查封，導致無法完成其所有權轉讓網簽登記手續。
- (c) 廣陵區人民法院於二零二三年十二月十五日對物業的合計15個車位發出查封令。遠洋億家物業服務股份有限公司揚州分公司已於二零二四年四月三十日、二零二四年十一月十九日及二零二五年三月二十八日提出上訴，均被駁回。於此案中，遠洋億家物業服務股份有限公司揚州分公司將無法取得相關車位的所有權。
- (d) 廣陵區人民法院於二零二五年九月十一日對物業的合計6個車位發出查封令。遠洋億家物業服務股份有限公司揚州分公司未提出任何上訴。於此案中，遠洋億家物業服務股份有限公司揚州分公司將無法取得相關車位的所有權。
- (e) 於查封期間，除非廣陵區人民法院另行批准，否則該21個車位不得被出售、轉讓或租賃予任何第三方。

- (7) 我們未賦予物業權益任何商業價值，因為物業存在上述法律問題。然而，應 貴集團管理層要求，我們獲特別指示基於以下假設對該部分資產在現況下的市值進行專項評估：

- (a) 物業的不動產權合法歸屬於遠洋億家物業服務股份有限公司揚州分公司，且物業於估值日期可自由轉讓；及
- (b) 土地出讓金或購買對價均已結清；

根據上述假設，物業權益於二零二五年八月三十一日的市值將為人民幣950,000元(人民幣玖拾伍萬元整)(貴集團應佔100%權益：人民幣950,000元)。

- (8) 按所述假設評估物業權益時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關銷售可資比較項目。選擇可資比較項目主要基於以下標準：(i)交易發生於過去一年；(ii)過去三個月的報價；(iii)可資比較項目位於同一城市；(iv)可資比較項目的性質與該物業相似。該等可資比較項目的單位價格介乎每個車位約人民幣38,000元至人民幣50,000元。

所考慮的可資比較項目詳情載列如下：

可資比較項目	單位價格 (人民幣 元／個)
朗郡庭園	49,000
吾悅首府	50,000
翡翠華庭	38,000

我們為達致估值作出的主要調整包括但不限於以下：

因素	調整
交易類型	-2%至0%
交易日期	-4%至0%
位置及環境	0%至10%
交通便利性	0%至5%
樓齡及維修	0%至5%

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

- (9) 楊顯擁有12年的中國物業估值經驗，於二零二五年六月二十日勘察該物業。

估值報告

物業權益	描述及租期	佔用詳情	於二零二五年 八月三十一日 現況下之市值
2. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 餘杭區 文一西路822號 西溪公館 部分地下車位使用權	該物業包括於二零二零年落成的 西溪公館未售出的1,370個車位 (包括420個人防車位)。 該物業位於杭州餘杭區。附近的 開發項目主要為商業及住宅性 質。該物業有多條公交路線，且 靠近荊長路地鐵站。 該物業的總建築面積為20,890.00 平方米。 該物業已獲授的土地使用權年期 為70年(作商業及住宅用途)，於 二零八零年七月三十一日到期。	於估值日期，該 物業為空置。	無商業價值 (見附註7)

附註：

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

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

該物業構成上述證書範圍的一部分。

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

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

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

- (3) 根據日期均為二零一一年七月十五日的建築工程規劃許可證第201101518056號及第201101518058號，及日期均為二零一六年六月二日的建築工程規劃許可證第201601534025號及第201601534024號，該物業的建築工程獲准施工，詳情如下：

用途	建築物編號	建築面積(平方米)		
		總計	地上	地下
商業及住宅	商業及住宅北地塊28、 29及37號樓及地下室	56,073.69	40,614.10	15,459.59
商業及住宅	南地塊19號樓	15,275.15	11,524.86	3,750.29
商業及住宅	A-1、A-3、B-13及B-20 號住宅樓、幼稚園及 地下室	156,875.12	105,157.66	51,717.46
商業及住宅	B-1、B-12、C-1及C-13 號住宅樓及地下室	204,690.34	137,320.36	67,369.98
總計		<u>432,914.30</u>	<u>294,616.98</u>	<u>138,297.32</u>

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

(4) 根據建築工程施工許可證，總建築面積432,914.30平方米的物業已落成，詳情如下：

許可證編號	頒發日期	建築物編號	建築面積 (平方米)
330125201107280000	二零一一年七月二十八日	北地塊28、29及37號樓及地下室	56,073.69
330125201107280401	二零一一年七月二十八日	南地塊19號樓	15,275.15
330110201609200101	二零一六年九月二十日	A-1、A-3、B-13及B-20號住宅樓、幼稚園及地下室	156,875.12
330110201610270201	二零一六年十月二十七日	B-1、B-12、C-1及C-13號住宅樓及地下室	204,690.34
總計			<u>432,914.30</u>

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

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

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

該物業構成上述表格範圍的一部分。

- (6) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下
- (a) 遠洋億家物業服務股份有限公司杭州分公司(遠洋服務控股有限公司的附屬公司)與浙江國恒西溪置業有限公司於二零二三年十二月二日按成本人民幣267.34百萬元訂立兩份資產移交確認函。於交易時，由於杭州監管限制禁止個人物業擁有人以外的實體收購住宅發展項目中車位的獨立所有權，遠洋億家物業服務股份有限公司杭州分公司未能就物業的950個非人防車位完成登記及所有權轉讓手續。此外，根據城市地下空間開發利用管理規定第29條及杭州對使用人防工程的有關限制，物業的420個人防車位僅可按租賃基準交易。
 - (b) 浙江國恒西溪置業有限公司於二零二四年五月二十九日向遠洋億家物業服務股份有限公司杭州分公司出具函件，內容有關建議終止車位收購協議。浙江國恒西溪置業有限公司於信函中解釋，於交易前，其因暫時的流動資金限制而欠繳所得稅。地方稅務局明確表示會採取強制措施，包括撤銷車位交易。
 - (c) 若交易文件最終被撤銷，遠洋億家物業服務股份有限公司杭州分公司將失去對相關車位資產的權利及權益且不再能夠向第三方出售、轉讓或租賃該資產。
- (7) 我們未賦予物業權益任何商業價值，因為物業存在上述法律問題。然而，應 貴集團管理層要求，我們獲特別指示基於以下假設對該部分資產在現況下的市值進行專項評估：
- (a) 物業的不動產權合法歸屬於浙江國恒西溪置業有限公司，且物業於估值日期物業可自由轉讓；及
 - (b) 土地出讓金或購買對價均已結清。

根據上述假設，物業950個非人防車位於二零二五年八月三十一日的市值將為人民幣163,850,000元(人民幣壹億陸仟叁佰捌拾伍萬元整)(貴集團應佔100%權益：人民幣163,850,000元)，物業420個人防車位於二零二五年八月三十一日的市值將為人民幣64,260,000元(人民幣陸仟肆佰貳拾陸萬元整)(貴集團應佔100%權益：人民幣64,260,000元)。

- (8) 按所述假設評估物業權益時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關銷售可資比較項目。選擇可資比較項目主要基於以下標準：(i)交易發生於過去一年；(ii)過去三個月的報價；(iii)可資比較項目位於同一城市；(iv)可資比較項目的性質與該物業相似。該等可資比較項目的單位價格介乎每個車位約人民幣150,000元至人民幣200,000元。

所考慮的可資比較項目詳情載列如下：

可資比較項目	單位價格 (人民幣 元／個)
富越香溪	200,000
西溪麗晶居	150,000
景瑞鏡溪綠汀	154,500

我們為達致估值作出的主要調整包括但不限於以下：

因素	調整
交易類型	-2%至0%
交易日期	-8%至0%
位置及環境	0%至6%
交通便利性	0%至6%
樓齡及維修	0%至5%
面積	-2%至0%

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

- (9) 曾瑞翔擁有5年的中國物業估值經驗，於二零二五年六月十二日勘察該物業。

估值報告

物業權益	描述及租期	佔用詳情	於二零二五年 八月三十一日 現況下之市值
3. 中華人民共和國 江蘇省 南京市 溧水區 寧溧公路以西 萬和四季 部分地下車位使用權	該物業包括於二零二零年落成的 萬和四季的1,027個未售車位。 該物業位於南京溧水產業新城。 附近的開發項目主要為辦公及住 宅性質。該物業有多條公交路 線。 該物業的總建築面積為13,201.46 平方米。 該物業已獲授的土地使用權年期 為70年(作住宅用途)及40年(作地 下車位用途)，分別於二零八八年 六月三日及二零五八年六月三日 到期。	於估值日期，該 物業為空置。	無商業價值 (見附註8)

附註：

- 根據1,027份不動產轉移登記聯繫單，該物業(包括總佔地面積74,676.43平方米)的土地使用權及該物業(包括總建築面積13,201.46平方米)的房屋所有權已歸屬遠洋集團控股有限公司的附屬公司南京遠乾置業有限公司，於二零五八年六月三日期滿，為期40年。
- 根據日期為二零一八年五月七日的建設用地規劃許可證第320117201810244號，該物業的建議建設土地用途符合城市規劃要求且許可建築佔地面積為74,676.4平方米。

該物業構成上述許可證範圍的一部分。
- 根據日期為二零一八年八月二十二日的建設工程規劃許可證第3201172201810570號，該物業的建築工程(總許可建築面積為188,761平方米)符合建築工程要求且已獲得批准。

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

- (4) 根據3份建築工程施工許可證，該物業的建築工程獲准施工，詳情如下：

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

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

- (5) 根據日期為二零二零年十月六日的建築工程竣工驗收表格第32011720200015號，該項目(總建築面積為131,163.41平方米)已竣工。

該物業構成上述表格範圍的一部分。

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

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

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

- (a) 遠洋億家物業服務股份有限公司南京分公司(遠洋服務控股有限公司的附屬公司)與南京遠乾置業有限公司訂立資產移交確認函，據此，雙方確認於二零二三年十一月十五日按成本人民幣44.21百萬元完成移交1,027項車位資產。於交易時，由於南京監管限制禁止個人物業擁有人以外的實體收購住宅發展項目中的車位獨立所有權，遠洋億家物業服務股份有限公司南京分公司無法就該物業的1,027個車位完成登記及所有權轉讓手續。
- (b) 溧水區人民法院已對上述1,027個車位實施司法查封，查封期為二零二四年七月二日起至二零二七年七月一日止。遠洋億家物業服務股份有限公司南京分公司對查封的車位提出執行異議，於本報告日期該異議仍在司法審查中。
- (c) 於二零二五年四月八日，溧水區人民法院作出裁定以受理南京遠乾置業有限公司的破產清算案。根據《中華人民共和國企業破產法》相關規定，1,027個車位應解除查封。

- (d) 於法律意見書日期，南京遠乾置業有限公司已進入破產程序。於案件中，物業的1,027個車位構成南京遠乾置業有限公司破產之部分，將被納入破產財產範圍，並根據《中華人民共和國企業破產法》規定的有關程序進行清算及出售。於此情況下，遠洋億家物業服務股份有限公司南京分公司將失去對相關車位資產的權利及權益且不再能夠向第三方出售、轉讓或租賃有關資產。
- (8) 我們未賦予物業權益任何商業價值，因為物業存在上述法律問題。然而，應 貴集團管理層要求，我們獲特別指示基於以下假設對該部分資產在現況下的市值進行專項評估：
- (a) 物業的不動產權合法歸屬於遠洋億家物業服務股份有限公司南京分公司，且物業於估值日期可自由轉讓；及
- (b) 土地出讓金或購買對價均已結清。

根據上述假設，物業權益於二零二五年八月三十一日的市值將為人民幣48,780,000元（人民幣肆仟捌佰柒拾捌萬元整）（ 貴集團應佔100%權益：人民幣48,780,000元）。

- (9) 按所述假設評估物業權益時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關銷售可資比較項目。選擇可資比較項目主要基於以下標準：(i)交易發生於過去一年；(ii)過去三個月的報價；(iii)可資比較項目位於同一城市；(iv)可資比較項目的性質與該物業相似。該等可資比較項目的單位價格介乎每個車位約人民幣45,000元至人民幣60,000元。

所考慮的可資比較項目詳情載列如下：

可資比較項目	單位價格 (人民幣元／個)
依雲華府	60,000
萬科未來城	45,000
翠屏紫氣中山	51,000

我們為達致估值作出的主要調整包括但不限於以下：

因素	調整
交易類型	-2%至0%
交易日期	-3%至0%
位置及環境	-2%至0%
交通便利性	0%至5%
樓齡及維修	0%至5%

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

- (10) 楊顯擁有12年的中國物業估值經驗，於二零二五年六月十九日勘察該物業。

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

(a) 董事及本公司主要行政人員之權益

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

(i) 於本公司之權益

無。

(ii) 於本公司相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持股份類別	所持股份數目 ⁽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	0.0032%

附註：

(1) 所述所有權益均為好倉。

(2) 股權百分比乃根據於最後實際可行日期遠洋集團公司已發行股份總數11,654,987,204股計算。

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

(b) 本公司主要股東之權益

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

股東名稱	身份及權益性質	所持股份 數目 ⁽⁴⁾	佔本公司股權概 約百分比 ⁽⁵⁾
遠洋集團公司	所控制法團權益 ⁽¹⁾	777,882,500	65.70%
耀勝	實益擁有人 ⁽²⁾	755,600,000	63.82%
	所控制法團權益 ⁽³⁾	22,282,500	1.88%

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相關境外債務重組的一部分。
- (3) 22,282,500股股份由耀勝間接持有49%權益的公司持有，因此根據證券及期貨條例，耀勝被視為於該等股份中擁有權益。
- (4) 所述所有權益均為好倉。

- (5) 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。
- (6) 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	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. 重大合約

除框架協議外，於緊接本通函日期前兩年內，本集團成員公司概無訂立重大或可能屬重大之合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)。

5. 訴訟及申索

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

6. 競爭權益

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

7. 專家資格及同意書

就本通函所載資料提供意見或建議的專家資格如下：

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

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

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

於最後實際可行日期，專家各自並無於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日（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。

8. 服務合約

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

9. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為沈培英先生，彼為香港會計師公會資深會員以及英格蘭及威爾士特許會計師公會資深會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司的中國總部位於中國北京市朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座3層。
- (d) 本公司的香港主要營業地點位於香港金鐘道88號太古廣場一座601。
- (e) 本公司的主要股份過戶登記處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited。
- (f) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司。
- (g) 倘本通函之中文版內容與英文版有歧義，概以英文版為準。

10. 展示文件

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

- (a) 框架協議；
- (b) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第26頁至第59頁；
- (c) 目標資產估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」段落所述的同意書；及
- (e) 本通函。



茲通告遠洋服務控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年十月三十一日(星期五)上午十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(「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二零二五年十月十五日之通函中所界定之詞彙於本通告使用時具有相同涵義。

普通決議案

(1) 「動議：

- (a) 批准、確認及追認框架協議(註有「A」字樣的文本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權任何一名董事在其可能認為就令本決議案(a)段生效或就此而言屬必要、恰當、適宜或權宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，以及簽署及簽立所有有關文件、文據及協議。」

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，二零二五年十月十五日

附註：

- (a) 本公司將由二零二五年十月二十七日(星期一)至二零二五年十月三十一日(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二零二五年十月二十四日(星期五)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)。

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

- (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(即不遲於二零二五年十月二十九日(星期三)上午十時正(香港時間))交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在該情況下，先前提交的代表委任表格將被視作已撤銷論。
- (c) 本通告之中文譯本僅供參考，倘中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。
- (d) 於本通告日期，董事局包括三名執行董事楊德勇先生、侯敏先生及朱葛穎女士；兩名非執行董事崔洪杰先生及翟森林先生；以及三名獨立非執行董事郭杰博士、何子建先生及梁偉雄先生。