

此乃要件 請即處理

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。



有關資產轉讓之
須予披露及關連交易
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



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五月二十一日(星期四)上午十時三十分(或緊隨將於本公司股東周年大會或其任何續會結束後)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4頁至第21頁。獨立董事委員會函件載於本通函第22頁至第23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24頁至第49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五月十九日(星期二)上午十時三十分(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	4
獨立董事委員會函件	22
獨立財務顧問函件	24
附錄一 — 目標資產的估值報告	I-1
附錄二 — 一般資料	II-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：

- 「二零二二年框架協議」 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)訂立的日期為二零二二年十月十四日的協議(經不時修訂及補充)，內容有關就遠洋關連人士開發或持有的若干車位，遠洋關連人士向本集團授予獨家銷售權及本集團向遠洋關連人士提供獨家銷售代理服務，詳情載於本公司日期為二零二三年一月十三日之通函
- 「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
- 「資產轉讓」 指 根據車位資產收購協議，遠洋億家向北京遠新收購目標資產
- 「北京遠新」 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，為遠洋集團公司之全資附屬公司
- 「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 資產轉讓交割的先決條件
- 「董事」 指 本公司董事
- 「股東特別大會」 指 本公司將於二零二六年五月二十一日(星期四)上午十時三十分(或緊隨將於本公司股東周年大會或其任何續會結束後)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層會議室召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准車位資產收購協議及其項下擬進行之交易

釋 義

「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，成立之目的為就車位資產收購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，為就車位資產收購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股東
「最後實際可行日期」	指	二零二六年四月二十七日，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之標準守則
「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之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司
「車位資產收購協議」	指	遠洋億家與北京遠新就資產轉讓訂立的日期為二零二六年三月二十五日之車位資產收購協議
「中國」	指	中華人民共和國
「中國估值師」	指	銀信資產評估有限公司，其為中國的獨立合資格估值師

釋 義

「應收款項」	指	根據二零二二年框架協議，北京遠新應付遠洋億家的金額為人民幣31,333,400元的可退還保證金應收款項
「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港元之普通股
「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」	指	遠洋集團公司及其聯繫人，為免生疑問，本集團除外
「遠洋集團公司」	指	遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：03377)，為本公司控股公司及控股股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標資產」	指	車位資產收購協議項下191個車位之統稱，單獨為一項「目標資產」
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有要求外，「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」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。



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樓

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：

**有關資產轉讓之
須予披露及關連交易
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二六年三月二十五日有關車位資產收購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)車位資產收購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之建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事

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

委員會及獨立股東之意見函件；(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。

資產轉讓

於二零二六年三月二十五日，經考慮董事局函件「進行資產轉讓之理由及裨益」一節所述之資產轉讓理由及裨益後，遠洋億家(本公司之全資附屬公司)與北京遠新訂立車位資產收購協議，據此，遠洋億家已有條件同意收購，且北京遠新已有條件同意出售目標資產，總對價為人民幣31,333,400元。

車位資產收購協議主要條款詳情載於下文。

車位資產收購協議

日期

二零二六年三月二十五日

訂約方

- (1) 遠洋億家(本公司之全資附屬公司)；及
- (2) 北京遠新。

標的事項

根據車位資產收購協議，遠洋億家已有條件同意收購，且北京遠新已有條件同意出售191個位於中國的車位。

有關目標資產的進一步詳情，請參閱董事局函件「有關目標資產的資料」一節。

收購目標資產將通過直接轉讓北京遠新持有的車位產權進行。

對價及支付條款

遠洋億家就資產轉讓應付北京遠新的總對價為人民幣31,333,400元，其將通過抵銷北京遠新應付遠洋億家的應收款項(即根據二零二二年框架協議，北京遠新應付遠洋億家的金額為人民幣31,333,400元的可退還保證金應收款項)之方式悉數結算，而遠洋億

家不會就資產轉讓向北京遠新單獨支付現金。於完成該等抵銷後，目標資產的對價應被視為已悉數支付。

資產轉讓的對價乃由車位資產收購協議訂約方參考(i)由中國估值師(其為中國獨立合資格估值師)採用市場法進行的目標資產於二零二五年十二月三十一日的估值(總額人民幣31,353,240元)；及(ii)董事局函件「進行資產轉讓之理由及裨益」一節所述之資產轉讓理由及裨益，並經過公平磋商後釐定。經中國估值師確認，於二零二五年十二月三十一日至二零二六年二月二十八日(即本通函附錄一所載的估值基準日)期間，目標資產的市值並無重大變動。因此，目標資產於二零二六年二月二十八日的估值仍為人民幣31,353,240元。

估值方法

根據《中華人民共和國國家標準房地產估價規範》的相關規定，房地產估值通常包括市場法、收益法、成本法及假設開發法。市場法適用於具有大量可比房地產交易的估值。收益法適用於能產生收入或具有產生收入潛力的房地產估值。成本法適用於市場基礎不足，無法使用市場法、收益法及假設開發法的房地產估值。假設開發法適用於具有投資開發潛力或現有開發潛力的房地產估值。

估值方法的選擇應基於估值目的、目標資產的特性、市場狀況以及資料的可獲得性，以合理釐定目標資產的現行市場價值。鑒於目標資產所在區域的房地產市場相對活躍，適合採用市場法進行計算。因此，本次估值採用市場法。

市場法估值採用的假設

基本假設

- (a) 交易假設：假設估值標的涉及交易，估值師將根據估值標的的交易條件，在模擬市場中進行估值。估值結果是對估值標的最可能被交易的價格的估計。

- (b) 公開市場假設：假設估值標的及其涉及的資產在公開市場中進行交易，買方與賣方均有平等的機會及時間獲取充分的市場資料，且買方與賣方的交易行為乃基於自願、理性及非強制的條件進行。
- (c) 資產繼續使用假設：假設估值對象及其所涉及的資產將按其估值基準日的現行用途及方式繼續使用下去。

一般假設

- (a) 假設現行的經濟政策及指引將不會發生重大變化；
- (b) 假設銀行信貸利率、匯率及稅率將不會發生重大變化；
- (c) 假設目標資產所在地區的社會及經濟環境將不會發生重大變化。

截至估值基準日目標資產狀態的假設

- (a) 除中國估值師所知外，假設目標資產的購買、收購或開發過程均符合相關國家法律法規；
- (b) 除中國估值師所知外，假設涉及的目標資產不存在可能影響其價值的權利、責任及限制性條件的缺陷，並假設與目標資產有關的對價、稅項及各項應付款項已悉數結清；
- (c) 除中國估值師所知外，假設目標資產不存在可能影響其持續使用的任何重大技術故障，該等資產不含可能對其價值產生不利影響的危險物質，並且該等資產所在地不存在可能對該等資產價值造成不利影響的危險物質及其他有害環境條件。

限制性假設

假設遠洋億家提供的所有與估值相關的材料，包括法律文件、技術資料及所有權文件，均屬真實可靠。

董事局認為，中國估值師所採用的方法及假設屬公平合理。有關目標資產於二零二六年二月二十八日之估值的估值報告全文，請參閱附錄一。

先決條件

資產轉讓須待所有以下條件達成及持續滿足後方可作實：

- (a) 遠洋億家已完成對目標資產的法律盡職調查並對法律盡職調查結果滿意；
- (b) 車位資產收購協議項下北京遠新向遠洋億家作出的所有陳述、保證及承諾在各重大方面均屬真實、準確及完整；
- (c) 車位資產收購協議已由相關人士簽署並生效及持續有效；
- (d) 遠洋億家及本公司已取得有關資產轉讓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；
- (e) 北京遠新及遠洋集團公司已取得有關資產轉讓的所有必要內部及外部授權及批准；
- (f) 已就目標資產的所有權轉讓獲得目標資產現有租賃協議及承包經營服務協議項下的相關承租人及承包人豁免優先購買權的書面確認；及
- (g) 北京遠新向遠洋億家進行目標資產產權轉讓登記所需的所有申請材料已完備且經訂約方簽署(如需要)，以使遠洋億家可自行向有關部門申請產權轉讓登記。

上文(c)至(f)分段所載的先決條件不可豁免，而上文(a)至(b)及(g)分段所載的先決條件可由遠洋億家豁免。

訂約方須盡所有合理努力促使以上先決條件於二零二六年六月三十日(或車位資產收購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車位資產收購協議。

交付及交割

於所有先決條件獲達成(或獲豁免(如適用))後之當日,北京遠新將向遠洋億家移交目標資產及其檔案,而北京遠新與遠洋億家將簽署資產交接確認文件以確認有關交接。同時,北京遠新須就上文(b)分段所載的先決條件簽署及向遠洋億家交付書面確認書。於上述事項完成後之當日,目標資產的對價將通過與北京遠新應付遠洋億家的應收款項抵銷的方式結算。車位資產收購協議項下擬進行的交易之交割應發生於上述事項完成之日。

有關北京遠新向遠洋億家轉讓目標資產的產權的登記申請材料應在車位資產收購協議項下擬進行的交易交割之日起30個營業日內由北京遠新提交予相關部門,北京遠新向遠洋億家轉讓該等目標資產的產權的登記手續應在提交相關申請材料及該等申請材料獲相關部門接收後30日內完成。儘管有上述規定,倘目標資產的產權轉讓的登記非因任何北京遠新的原因而未能於上述時限內完成,則不應被視為北京遠新違約,惟北京遠新須繼續配合遠洋億家盡快完成該等目標資產的產權轉讓的登記。倘全部或部分目標資產的產權轉讓的登記未能於二零二七年三月三十一日或之前完成,或因其他情況導致遠洋億家未能取得全部或部分目標資產的產權,則該等目標資產須從資產轉讓範圍中剔除,而對應的應收款項抵銷安排須予撤銷,及訂約方將就此訂立補充協議。

有關目標資產的資料

目標資產包括位於中國北京區域的191個車位,總建築面積合共約為7,918平方米。目標資產的產權由北京遠新擁有。

在構成目標資產的191個車位中,35個車位附屬於一個名為「遠洋萬和公館」的高端住宅項目,其位於北京市朝陽區望京東園三區;餘下156個車位則附屬於一個名為「遠洋光華國際」的甲級寫字樓項目,其位於北京市朝陽區金桐西路11幢。

構成目標資產的其中一個車位被發現並不存在,此乃由於在地下車場進行消防等改

董事局函件

造後，該車位被佔用及該車位形態改變。本通函附錄一所載的中國估值師編製的估值報告中，並未對該車位賦予任何價值，該車位也未獲得任何對價。

構成目標資產的所有車位均已抵押予遠洋億家。該抵押會於資產轉讓交割後無條件解除。

於截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個年度，有關目標資產的相關財務資料載列如下：

	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣千元)	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣千元)
除稅前淨溢利	281	281
除稅後淨溢利	211	211

由於目標資產為遠洋關連人士所開發物業項目的一部分，因此並無目標資產的原始收購成本。

進行資產轉讓之理由及裨益

緩解本集團潛在的應收款項風險

根據二零二二年框架協議之條款，遠洋關連人士於二零二三年至二零二五年期間授予本集團若干車位之獨家銷售權。本集團須向相關遠洋關連人士支付可退還保證金以獲取該等權利。二零二二年框架協議已於二零二五年十二月三十一日屆滿，而本集團並無與遠洋關連人士重續二零二二年框架協議。根據二零二二年框架協議，根據二零二二年框架協議支付的任何保證金結餘應於期限屆滿後15個營業日內退還(不計利息)。有關二零二二年框架協議的詳情，請參閱本公司日期為二零二三年一月十三日的通函。

考慮到包括北京遠新在內之遠洋關連人士面臨之流動資金困難，本公司認為遠洋關連人士不太可能於短時間內以現金方式向本集團償還可退還保證金的全部金額。根據二零二二年框架協議，本集團有權從相關遠洋關連人士取得任何未售出車位之所有權(總市值不超過於本集團行使該權利之日尚欠本集團之可退還保證金金額)，以抵銷尚欠本集團之可退還保證金。為保障本公司及股東利益並緩解本集團潛在之應收款項風險，本公司相信，在當前情況下，最佳方案是及時行使二零二二年框架協議項下之權利，並以資

產轉讓的方式部分收回可退還保證金(即應收款項項下所涉的可退還保證金)，同時繼續與遠洋關連人士就餘下可退還保證金之結算安排進行磋商。

因此，訂約方同意北京遠新將向遠洋億家轉讓目標資產的所有權，對價將以抵銷北京遠新所欠遠洋億家之金額為人民幣31,333,400元的應收款項之方式結算。緊隨資產轉讓交割及對價與應收款項抵銷後，應收款項將被視作已悉數清償。

此外，是次資產轉讓旨在緩解本集團潛在的應收款項風險，且遠洋億家無須就資產轉讓向北京遠新單獨支付現金。因此，資產轉讓預期不會對本集團之現金流及流動資金造成任何不利影響。

應收遠洋關連人士的未償還應收款項

截至二零二六年三月三十一日，根據二零二二年框架協議向遠洋關連人士支付的可退還保證金中，尚未獲退還的結餘為人民幣417,415,500元，較二零二五年十二月三十一日的結餘減少人民幣1,131,600元。

除透過資產轉讓結算的金額為人民幣31,333,400元的應收款項外，本集團已採取或將會採取以下措施，以尋求收回根據二零二二年框架協議向遠洋關連人士支付的保證金中尚未償還餘額(「未償還保證金」)：

- (1) 已與遠洋關連人士的相關人員建立溝通渠道，以跟進未償還保證金事宜；
- (2) 已向相關遠洋關連人士發出催款函，要求其根據二零二二年框架協議以現金或通過轉讓合適的未售車位所有權的方式，清償未償還保證金；及
- (3) 若因中國法律法規的限制(僅允許轉讓車位使用權)導致該等遠洋關連人士無法轉讓未售車位的所有權，或本集團認為該等遠洋關連人士持有的相關車位質素欠佳，則採取以下措施：(a)定期與相關遠洋關連人士商討解決方案，要求以現金清償未償還保證金；(b)與相關遠洋關連人士協商其他結算方案，例如取得

董事局函件

該等遠洋關連人士其他有價值資產的所有權以抵銷相關未償還保證金；及／或(c)在全面評估所涉成本及法律行動的成功率等因素後，考慮對該等遠洋關連人士採取進一步法律行動，以保障本集團的權益。

除未償還保證金外，截至二零二五年十二月三十一日，應收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的物業管理服務、交付前服務、諮詢服務及其他增值服務等相關費用)未償還結餘約為人民幣633.4百萬元。二零二五年產生的應收遠洋關連人士貿易應收款項較二零二四年錄得減少約人民幣54.0百萬元，顯示收回遠洋關連人士結欠貿易應收款項的情況有改善跡象。截至二零二五年十二月三十一日的該等應收遠洋關連人士的貿易應收款項基於發票日期的相關賬齡明細載列如下：

於二零二五年
十二月三十一日
資產負債表列示
的貿易應收款項
(人民幣千元)
(經審核)

1年以內	89,691
1-2年	93,546
2-3年	178,203
超過3年	272,001
合計	633,441

在本集團一直持續努力(包括定期發出催款函及提起法律程序)以收回上述未償還應收款項的同時，本公司已考慮過與遠洋關連人士進行整體結算安排的可行性，該等安排包括但不限於(i)利用遠洋關連人士出售車位及其他資產的所得款項，以清償未償還應收款項；(ii)遠洋關連人士將若干物業或其他資產轉讓予本集團，以結算及抵銷應付予本集團的若干款項；及／或(iii)向遠洋關連人士獲取增信措施，如遠洋關連人士的資產、股權投資及車位收益權等，用作遠洋關連人士還款的擔保。基於以下理解：(i)遠洋關連人士出售車位及其他資產的所得款項已預留作與中國「保交樓」及「保運營」政策相關的關鍵業務營運之用，而該等措施的落實最終可能惠及作為遠洋關連人士長期服務提供商的本集團；及(ii)鑒於當前市場狀況及相關遠洋關連人士的財務狀況，可能並無足夠對本集團具價值且不受第三方產權負擔約束的合適資產，可用於就如此大額的未償還應收款

項進行整體結算安排的資產抵銷及增信，因此本公司認為與遠洋關連人士進行整體結算安排並不可行，反而認為在當前情況下，按個別情況進行結算安排更為有效及切實可行。

此外，為進一步減低應收款項風險，自二零二四年起，本集團已主動調整與遠洋關連人士的業務合作，並控制業務規模。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團來自遠洋關連人士的收入僅佔本集團總收入約7%，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則約為9%。同時，本集團已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：對大部分與遠洋關連人士新開展的業務安排進行審慎評估，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。該等措施旨在確保本集團避免參與費用收回可能性較低的項目，從而保障本集團及股東的利益。

目標資產之挑選標準

於挑選目標資產方面，目標資產從遠洋關連人士持有、屬於二零二二年框架協議範圍內位於中國不同地區、具有不同質素及特點(就類型、位置、法定業權及權利、交付狀況等而言)的未出售車位中甄選出來。於最終確定擬收購的車位之前，本公司已謹慎考慮以下標準：

- (1) **優先挑選可轉讓產權的車位**：為保障本集團的利益，於挑選車位時，優先挑選可轉讓產權的車位；
- (2) **資產的位置**：目標資產均位於中國的一線城市北京。根據歷史銷售統計及市場調研，北京地區一般具有較高市場需求及長遠發展前景；
- (3) **資產質素**：目標資產屬於交通便利、當地聲譽良好、入住率處於滿意水平的「遠洋萬和公館」及「遠洋光華國際」開發項目(根據本集團於二零二六年三月進行之市場調研，「遠洋萬和公館」及「遠洋光華國際」開發項目的入住率分別約為

95%及73%)的一部分，而入住率低(意味著對所處位置的車位的需求較低)的潛在開發項目則不包括在內；

- (4) **與本集團物業管理業務的協同效應：**由於目標資產所屬的相關開發項目由本集團管理，故本集團可憑藉其專業的物業及社區資產管理能力，提升目標資產的價值，並透過在管項目的累積市場資訊(包括潛在承租人及買家的要求)及租賃及銷售策略，促進目標資產的租賃及轉售；
- (5) **清晰的法定業權：**據本公司中國法律顧問所告知，法律盡職調查的結果表明目標資產的所有權和擁有權均明確無誤，且不存在任何爭議，有關詳情於下文進一步披露；及
- (6) **無延遲交付風險：**尚未完成建設或交付的潛在開發項目未獲甄選及僅選擇該等已完成建設或交付的項目，從而消除任何延遲交付的風險，且於資產轉讓交割時，目標資產可交付本集團進行租賃及轉售。

此外，目標資產所屬開發項目已竣工並交付予業主，且目標資產處於已投入使用狀態。在構成目標資產的191個車位中，其中有139個車位已整體出租予北京龍澤源置業有限公司(「北京龍澤源」)經營使用。遵循現有的租賃及營運服務協議，本集團將就該等目標資產以原出租人(即北京遠新)的繼承人身份，與北京龍澤源(據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該公司並非本公司的關連人士)訂立新的租賃及營運服務協議，預期此將為本集團帶來與租金付款相關的現金流。就與北京龍澤源訂立的新租賃及營運服務協議而言，北京龍澤源將整體租用該139個車位，而本集團將就該139個車位向北京龍澤源提供物業管理、清潔及保安服務。新租賃及營運服務協議將訂明租金付款(約每年人民幣1.10百萬元)、租期、付款方式及訂約方的權利與義務。本集團設有專門的增值服務團隊，在處理車位租賃及營運以及評估其後轉售車位的市場機遇以為本公司產生額外現金流入方面經驗豐富。就餘下52個車位而言，本集團將借助其專門的增值服務團隊的專業知識及經驗，並利用所管理包含該等車位的開發項目的累計市場信息，積極尋求出租及轉售該等車位的機會。

考慮到(i)資產轉讓的主要目的為如上所述緩解本集團的潛在應收款項風險；(ii)目標資產的挑選標準所反映的目標資產質素；及(iii)將與北京龍澤源就該139個車位訂立的新租賃及營運服務協議所帶來的租金付款相關現金流入，董事局認為，資產轉讓屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

目標資產的法律盡職審查

本集團已對目標資產進行全面的法律盡職調查，以確保目標資產的所有權和擁有權狀況。誠如本公司中國法律顧問所告知，法律盡職調查結果表明，目標資產具有明確的所有權和擁有權，不存在由此產生的重大爭議。

對目標資產進行的法律盡職審查範圍包括北京遠新的企業註冊登記、目標資產的所有權、目標資產的租賃、使用或佔用狀況、北京遠新處置目標資產的權利、北京遠新的金融機構債務、稅務負債及重大訴訟。在對目標資產進行法律盡職審查時，本公司中國法律顧問已(i)審閱北京遠新提供的文件及資料，包括《不動產權證書》及租賃及營運服務協議；(ii)對目標資產進行實地視察；(iii)透過北京市規劃和自然資源委員會的在線服務平台，查閱目標資產的房地產登記、抵押、查封及其他產權負擔的狀況；及(iv)對北京遠新的相關狀況進行在線核查。

經審閱本公司中國法律顧問的法律盡職審查結果，尤其是(i)北京遠新為目標資產的唯一註冊擁有人，對目標資產擁有獨立所有權；(ii)目標資產並無任何查封登記；(iii)在取得目標資產相關現有租賃協議及租賃及營運服務協議項下相關承租人及承包人的優先購買權豁免後，目標資產的所有權可轉讓予本集團；及(iv)目標資產所在地的房地產登記中心並無限制將目標資產的所有權轉讓予本集團，董事局信納，在達成資產轉讓交割所需的必要先決條件後，目標資產的所有權可有效及合法地轉讓予本集團。

就目標資產原註冊擁有人北京遠新其後遭受任何訴訟、凍結或強制執行措施的影響而言，據本公司中國法律顧問告知，倘北京遠新於資產轉讓時存在其他未償還債務或將會明確產生的債務，且資產轉讓顯著降低北京遠新清償該等債務的能力，從而影響相關債權人實現其債權的能力，則存在相關債權人可能向中國法院提出訴訟以撤銷資產轉讓

的風險。倘相關債權人直接起訴北京遠新要求還款，而本集團尚未完成目標資產的產權轉讓登記手續，則尚未完成產權轉讓登記手續的目標資產可能面臨被法院凍結的風險，且本集團可能無法就該等目標資產對法院的該等凍結及強制執执行程序提出異議。倘北京遠新在資產轉讓的產權變更登記後一年內進入清算程序，則存在北京遠新的清盤人可向法院申請撤銷資產轉讓的風險。據本公司中國法律顧問告知，倘北京遠新於資產轉讓時並無未償還債務（不論是否到期）且並無將會明確產生的債務，或即使北京遠新存在任何未償還債務或將會明確產生的債務，但經考慮北京遠新的資產及負債後，資產轉讓不會影響北京遠新清償該等債務的能力，則該等風險發生的可能性相對較低。

鑒於上述情況，北京遠新已在車位資產收購協議中向本集團作出陳述及保證，表明其並無拖欠稅項或已到期應付的未償還債務，並不存在無力償付到期債務且其資產不足以清償全部債務，或明顯缺乏償付能力的情況，亦不存在可能導致資產轉讓無效或可被撤銷的情形。倘出現任何違約情況，北京遠新須就違約責任向本集團承擔損害賠償責任。

此外，誠如上文「車位資產收購協議 — 交付及交割」一節所述，車位資產收購協議訂明，倘未能於車位資產收購協議訂明的時間內完成全部或部分目標資產的產權轉讓登記，或遠洋億家因其他情況而未能取得全部或部分目標資產的產權，則該等目標資產應從資產轉讓範圍中剔除，相應的應收款項抵銷安排應予撤銷，而訂約方將據此訂立補充協議，以剔除該等瑕疵目標資產及撤銷相應的應收款項抵銷安排。本公司將於訂立該補充協議時遵守上市規則的相關規定。

結論

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，車位資產收購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且屬公平合理，儘管訂立車位資

產收購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。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事於資產轉讓中以任何方式擁有重大權益。然而，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，故已於董事局批准資產轉讓的決議案中放棄投票。

二零二三年資產轉讓的最新進展

於二零二三年七月二十一日，遠洋億家與遠洋關連人士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)訂立一系列資產轉讓框架協議，據此，遠洋億家及其附屬公司收購了4,961個車位及168個商寫物業(「二零二三年交易」)。二零二三年交易中本集團應付的對價(金額為人民幣626,350,000元)已悉數與一名遠洋關連人士應付的若干可退還保證金應收款項進行抵銷，因此本集團並無就該二零二三年交易另行向遠洋關連人士支付現金。有關詳情請參閱本公司日期為二零二三年九月二十五日的通函。

在本集團已收購的4,961個車位中，本公司與遠洋集團公司於二零二五年七月十六日簽訂框架協議，並於二零二五年十月十日簽訂該協議的補充協議，據此，本集團已同意向相關遠洋關連人士退回2,418個車位(「二零二五年交易」)，該等車位的原購買價人民幣312,400,500元將予以退回並由本集團(作為貸款人)向遠洋關連人士(作為借款人)授予的有擔保貸款(還款期限長達十年，年利率為2.00%)結算，而遠洋集團公司作為有擔保貸款的擔保人。有關詳情請參閱本公司日期為二零二五年十月十五日的通函。

截至二零二六年三月三十一日，在不構成二零二五年交易一部分的合共2,543個餘下車位及合共168個商寫物業中，主要由於近年來中國整體房地產市場低迷，僅售出810個車位及13個商寫物業，合共產生現金流量約人民幣32百萬元，而1,733個車位及155個商寫物業仍為本集團持作轉售的資產。本集團將根據當前市況，定期審查及完善有關轉售剩餘庫存資產的策略，以提高未償還應收款項的回收率。

鑒於(1)二零二三年交易及資產轉讓屬資產抵銷性質，以緩解本集團的應收款項風險；(2)本集團並無就二零二三年交易及資產轉讓另行向遠洋關連人士支付現金；及(3)

二零二三年交易及資產轉讓項下收購的資產透過出租及／或轉售所產生及／或預期產生現金流，董事局認為，二零二三年交易及資產轉讓能夠有效收回遠洋關連人士結欠本集團的未償還結餘。

有關本公司、本集團及遠洋億家的資料

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、諮詢服務及物業工程服務)。

遠洋億家為根據中國法律成立的有限責任公司及為本公司之全資附屬公司。其主要於中國從事物業管理業務。

有關遠洋集團公司及北京遠新的資料

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領先的大型房地產開發商，在中國主要經濟區域的市場佔據重要地位，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。

北京遠新為根據中國法律成立的有限責任公司及為遠洋集團公司之全資附屬公司。其主要從事資產收購、管理和處置，以及相關的服務。

上市規則的涵義

北京遠新為遠洋集團公司(本公司控股股東)的全資附屬公司，故屬本公司關連人士。因此，資產轉讓構成上市規則第十四A章項下本公司的關連交易。

董事局函件

由於有關車位資產收購協議項下之資產轉讓的一項或多項適用百分比率超過5%，故資產轉讓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，由於有關車位資產收購協議項下之資產轉讓的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，因此，根據上市規則第十四章，資產轉讓構成本公司的須予披露交易及須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

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，以就車位資產收購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22頁至第23頁。

紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就車位資產收購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24頁至第49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五月十八日(星期一)至二零二六年五月二十一日(星期四)(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。釐定股東有權出席股東特別大會並於會上投票的記錄日期將為二零二六年五月二十一日(星期四)。

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五月十五日(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

本公司謹訂於二零二六年五月二十一日(星期四)上午十時三十分(或緊隨將於本公司股東周年大會或其任何續會結束後)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

董事局函件

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車位資產收購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(即不遲於二零二六年五月十九日(星期二)上午十時三十分(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，概無其他股東於車位資產收購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，車位資產收購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，儘管訂立車位資產收購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。

董事局函件

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，以批准車位資產收購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

二零二六年五月六日

獨立董事委員會函件

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，當中載有其就車位資產收購協議及其項下擬進行之交易致獨立股東的建議。



敬啟者：

有關資產轉讓之 須予披露及關連交易

茲提述本公司日期為二零二六年五月六日的通函（「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，以就車位資產收購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，吾等認為車位資產收購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，儘管訂立車位資產收購協議並非在本集團一般及日常業務過程中進行，惟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，以批准車位資產收購協議及其項下擬進行之交易。

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

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

獨立非執行董事
郭杰博士

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
梁偉雄先生

二零二六年五月六日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問函件全文，當中載列其就車位資產收購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：

有關資產轉讓之 須予披露及關連交易

I. 緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就車位資產收購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，其詳情載於日期為二零二六年五月六日致股東的通函（「**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，於二零二六年三月二十五日，遠洋億家（貴公司之全資附屬公司）與北京遠新（遠洋集團公司之全資附屬公司）訂立車位資產收購協議，據此，遠洋億家已有條件同意收購及北京遠新已有條件同意出售目標資產，總對價為人民幣31,333,400元。遠洋億家向北京遠新支付的資產轉讓對價，將通過抵銷北京遠新對遠洋億家所欠應收款項的方式全數結算。

於最後實際可行日期，北京遠新為遠洋集團公司的全資附屬公司，故為貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，資產轉讓構成貴公司的關連交易。

獨立財務顧問函件

由於有關資產轉讓的一項或多項適用百分比率合計超過5%，故資產轉讓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，由於有關資產轉讓的一項或多項適用百分比率合計超過5%但均低於25%，因此，根據上市規則第十四章，資產轉讓構成 貴公司的須予披露交易及須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

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，以就車位資產收購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車位資產收購協議項下擬進行之交易是否於 貴集團的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車位資產收購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、北京遠新或任何與車位資產收購協議有關的相關人士，且與彼等並無關連。因此，吾等符合資格就車位資產收購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)有關退回目標資產及以有擔保貸款結算該對價之主要及關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零二五年十月十五日之通函)；及(ii)有關若干服務框架協議的持續關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零二六年一月十四日之通函)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。

獨立財務顧問函件

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、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車位資產收購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。

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」)及截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度報告(「二零二五年年報」)之於二零二四年及二零二五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

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二五年 人民幣千元 (經審核)	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)
收入	2,724,158	2,840,029	3,133,209
— 物業管理及商業運營服務	2,038,600	2,083,007	2,205,842
— 社區增值服務	477,850	489,250	544,404
— 非業主增值服務	207,708	267,772	382,963
除稅後(虧損)/溢利	(1,384,853)	28,590	40,001
貴公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(1,371,232)	28,915	42,148

貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務業績，與截至二零二四年十二月三十一日止年度之比較

截至二零二五年十二月三十一日止年度，貴集團的收入約為人民幣2,724.2百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣2,840.0百萬元輕微下降約4.1%。截至二零二五年十二月三十一日止年度，貴集團最大收入貢獻來自物業管理服務，約為人民幣2,038.6百萬元，其次為社區增值服務約人民幣477.9百萬元及非業主增值服務約人民幣207.7百萬元。

誠如二零二五年年報所載，於二零二五年十二月三十一日，貴集團合約物業管理服務項目數量為555個，在管建築面積（「**建築面積**」）約為89.4百萬平方米（「**平方米**」），同比下降約3.4%。該變動主要是由於年內主動退出低效項目所致。二零二五年新增合約建築面積約7.1百萬平方米，其中來自第三方的佔比約達94%。

吾等亦注意到，貴集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得貴公司擁有人應佔虧損約人民幣1,371.2百萬元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則為貴公司擁有人應佔溢利約人民幣28.9百萬元。上述波動主要歸因於(i)經營環境嚴峻，導致貴集團收入及毛利率均有所下降；(ii)商譽及金融資產減值虧損淨額增加，主要由於考慮到中國宏觀經濟環境不景氣及房地產市場低迷，貴集團就貿易及其他應收款項作出的撥備增加；(iii)其他虧損增加；部分由(iv)截至二零二五年十二月三十一日止年度的所得稅抵免增加所抵銷。

貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務業績，與截至二零二三年十二月三十一日止年度之比較

貴集團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。

吾等自二零二四年年報注意到，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，即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，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。

獨立財務顧問函件

就 貴集團來自社區增值服務的收入而言，該金額約人民幣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%。減少乃主要受當前經濟形勢及中國房地產市場下行影響，導致 貴集團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其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。

就來自非業主增值服務的收入而言，該金額約人民幣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%。該減少乃主要由於(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。

亦注意到， 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 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的收入及毛利下降；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年報之綜合財務狀況表之概要

	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
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
總資產	2,648,710	4,023,075	4,039,180
遞延所得稅資產	427,735	214,107	134,967
預付款項及其他應收款項	187,346	522,631	525,020
貿易應收款項及應收票據	675,675	1,038,241	1,123,025
無形資產	295,605	668,853	698,976
現金及現金等價物	693,805	761,144	651,542
總負債	1,898,600	1,886,460	1,893,470
貿易及其他應付款項	1,348,209	1,301,162	1,275,063
合約負債	474,693	494,117	518,064
遞延所得稅負債	38,601	46,074	52,912
貴公司擁有人應佔權益	725,035	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。

貴集團截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況

誠如二零二五年年報所載，貴集團於二零二五年十二月三十一日的總資產約為人民幣2,648.7百萬元，主要包括：(i)貿易應收款項及應收票據，於二零二五年十二月三十一日約為人民幣675.7百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣1,038.2百萬元減少約人民幣362.5百萬元；(ii)現金及現金等價物，於二零二五年十二月三十一日約為人民幣693.8百萬元，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67.3百萬元；(iii)遞延所得稅資產，於二零二五年十二月三十一日約為人民幣427.7百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣214.1百萬元增加約人民幣213.6百萬元；及(iv)無形資產，於二零二五年十二月三十一日約為人民幣295.6百萬元，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373.3百萬元。

獨立財務顧問函件

據二零二五年年報所提述，貴集團於二零二五年十二月三十一日的總負債約為人民幣1,898.6百萬元，主要包括：(i)貿易及其他應付款項，於二零二五年十二月三十一日約為人民幣1,348.2百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣1,301.2百萬元輕微增加約人民幣47.0百萬元；(ii)合約負債，於二零二五年十二月三十一日約為人民幣474.7百萬元，較二零二四年十二月三十一日約人民幣494.1百萬元減少約人民幣19.4百萬元；及(iii)遞延所得稅負債，於二零二五年十二月三十一日約為人民幣38.6百萬元，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7.5百萬元。

於二零二五年十二月三十一日，貴公司擁有人應佔權益約為人民幣725.0百萬元，而二零二四年十二月三十一日的約為人民幣2,096.3百萬元。

貴集團於二零二三年及二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況

如二零二四年年報所述，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。

吾等亦從二零二四年年報中注意到，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北京區域的191個車位，總建築面積合共約為7,918平方米。目標資產的物業產權由北京遠新持有。

根據董事局函件，在構成目標資產的191個車位中，35個車位附屬於一個名為「遠洋萬和公館」的高端住宅項目，其位於北京市朝陽區望京東園三區；餘下156個車位則附屬於一個名為「遠洋光華國際」的甲級寫字樓項目，其位於北京市朝陽區金桐西路11幢。

在構成目標資產的191個車位中，其中有139個車位已整體出租予北京龍澤源置業有限公司經營使用。遵循現有的租賃及營運服務協議，貴集團將就該等目標資產以原出租人(即北京遠新)的繼承人身份，與北京龍澤源(據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該公司並非貴公司的關連人士)訂立新的租賃及營運服務協議。

就與北京龍澤源訂立的新租賃及營運服務協議而言，北京龍澤源將整體租用該139個車位，而貴集團亦將就該139個車位整體向北京龍澤源提供物業管理、清潔及保安服務。新租賃及營運服務協議將訂明租金付款、租期、付款方式及訂約方的權利與義務。

誠如董事局函件所載，目標資產應佔除稅前及除稅後未經審核淨溢利於(i)截至二零二四年十二月三十一日止年度分別約為人民幣281,000元及人民幣211,000元；及(ii)截至二零二五年十二月三十一日止年度分別約為人民幣281,000元及人民幣211,000元。

由於目標資產構成遠洋關連人士所發展物業項目的一部分，故並無目標資產的原收購成本可供參照。

3. 有關遠洋集團公司及其附屬公司(不包括 貴集團)(統稱「遠洋集團」)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。遠洋集團公司為一家投資控股公司。

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，並採用輕資產代建業務模式。

誠如遠洋集團公司日期為二零二五年十二月三十一日及二零二六年三月三十一日的公告所載，遠洋集團公司一直持續致力解決其截至二零二四年十二月三十一日止年度年報所載有關其持續經營問題之不發表意見(「不發表意見」)之事宜及截至二零二五年十二月三十一日止年度遠洋集團的綜合財務報表之事宜，包括(其中)境內及境外債務重組計劃、與其主要承包商及供應商維持正常業務關係、加快其在建物業及已竣工物業的預售及銷售，以及加快收回未償還銷售款項及其他應收款項。然而，於最後實際可行日期，無法就不發表意見相關事宜於截至二零二六年十二月三十一日止年度能否解決(部分或全面解決，或完全無法解決)作出確定。

4. 中國經濟及房地產行業概況

貴集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務，涵蓋中國多個物業類別，該等服務需求可能受中國經濟及中國房地產行業發展的影響。有鑒於此，吾等就以下內容開展了獨立研究。

根據吾等就中國國家統計局(「統計局」)於二零二五年十二月¹及二零二六年一月²公佈之數據所進行的研究，截至二零二四年十二月三十一日止年度及截至二零

¹ 統計局發佈的截至二零二四年十二月三十一日止年度的中國GDP數據(來源：https://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202512/t20251226_1962144.html)

² 統計局發佈的截至二零二五年十二月三十一日止年度的中國GDP數據(來源：https://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202601/t20260120_1962349.html)

二五年十二月三十一日止年度，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)根據初步估計，較上年同期約5.0%的增長。

然而，主要經濟體目前存在的地緣政治不確定性及主要經濟體當前的經濟挑戰，包括現屆美國政府推行的保護主義政策（如加徵關稅及實施制裁等），可能會繼續對中國整體經濟環境及發展造成影響。

針對吾等對統計局所公佈之中國房地產行業相關數據的審閱³，吾等注意到，截至二零二五年十二月三十一日止年度，全國房地產開發投資金額約為人民幣82,788億元，較上年同期下降約17.2%。其中，住宅物業投資金額約為人民幣63,514億元，較上年同期下降約16.3%。至於新建商品房的銷售面積，截至二零二五年十二月三十一日止年度，總銷售面積約為8.810億平方米，較上年同期減少約8.7%。鑒於上述情況，中國房地產行業的發展短期內可能面臨挑戰。儘管如此，吾等從十五五規劃⁴中注意到，中國房地產行業應以發展優質物業為目標，並邁向更穩定的新發展模式，從而長遠促進房地產市場平穩健康發展。

5. 資產轉讓之理由及裨益

以下資料摘錄並概述自董事局函件。

根據二零二二年框架協議條款，遠洋關連人士據此授予 貴集團二零二三年至二零二五年期間若干車位的獨家銷售權。 貴集團須向相關遠洋關連人士支付可退還保證金以確保該等權利。二零二二年框架協議已於二零二五年十二月三十一日屆滿，而 貴集團並無與遠洋關連人士重續二零二二年框架協議。根據二零二二年框架協議，根據二零二二年框架協議支付的任何保證金結餘應於協議期限屆滿後15個營業日內退還（不計利息）。有關二零二二年框架協議的詳情，請參閱 貴公司日期為二零二三年一月十三日的通函。

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：https://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202601/t20260119_1962324.html）

⁴ 十五五規劃第四十四章（來源：big5.www.gov.cn/gate/big5/www.gov.cn/yaowen/liebiao/202603/content_7062633.htm）

鑒於遠洋關連人士(包括北京遠新)面臨的流動資金困難，貴公司認為遠洋關連人士於短期內以現金向貴集團全額償還可退還保證金的可能性不大。為保障貴公司及其股東之利益，並降低貴集團之潛在應收款項風險，貴公司認為，於當前情況下，最佳選擇為立即行使二零二二年框架協議項下之權利，通過資產轉讓方式部分收回可退還保證金(即應收款項項下擬支付之可退還保證金)，同時繼續與遠洋關連人士就剩余可退還保證金的結算安排進行磋商。

經考慮上述因素，尤其是(i)目標資產的資料及背景(貴公司已就此委聘中國法律顧問進行法律盡職審查，而審查結果令貴公司滿意)，其詳情載於董事局函件「目標資產的法律盡職審查」一節；(ii)經考慮貴集團已考慮的替代方案以及「7.3 貴公司考慮的替代方案」分節進一步詳述的遠洋集團公司情況(定義見下文)；(iii)資產轉讓如告完成，將減少與未償還保證金(定義見下文)相關的潛在應收款項風險；(iv)資產轉讓的對價略微低於中國估值師於估值基準日對目標資產進行的評估價值；及(v)儘管管理層預期目標資產轉讓不會即時為貴集團帶來現金流入，惟貴集團將於下列情況錄得現金流入(a)售出且相應銷售所得款項結清；或(b)出租且貴集團收到相應租賃收入，吾等同意董事的看法，即車位資產收購協議及其項下擬進行的交易符合貴公司及股東的整體利益。

6. 車位資產收購協議之主要條款

根據董事局函件，車位資產收購協議的主要條款概要載列如下：

日期：二零二六年三月二十五日

訂約方：(1) 遠洋億家(貴公司全資附屬公司)；及
(2) 北京遠新

標的事項：根據車位資產收購協議，遠洋億家已有條件同意收購，而北京遠新已同意有條件出售位於中國的191個車位。

有關進一步詳情，請參閱董事局函件「車位資產收購協議」一節。

對價及支付條款： 遠洋億家就資產轉讓應向北京遠新支付的總對價為人民幣31,333,400元，該款項應通過抵銷北京遠新應向遠洋億家支付的應收款項悉數結算，即北京遠新根據二零二二年框架協議應向遠洋億家支付的可退還保證金應收款項人民幣31,333,400元，且遠洋億家將不會就資產轉讓向北京遠新另行作出現金付款。完成有關抵銷後，目標資產的對價應視為已悉數支付。

有關進一步詳情，請參閱董事局函件「車位資產收購協議」一節。

有關車位資產收購協議的進一步詳情(包括(其中包括)先決條件、交付及交割)，請參閱董事局函件「車位資產收購協議」一節。

7. 吾等就資產轉讓進行的分析及開展的工作

7.1 吾等對導致資產轉讓的背景及事件之分析

吾等從吾等與管理層的討論以及董事局函件中注意到目標資產之背景資料，包括其挑選標準，乃從遠洋關連人士持有、屬於二零二二年框架協議範圍內位於中國不同地區、具有不同質素及特點(就類型、位置、法定業權及權利、交付狀況等而言)的未出售車位中甄選出來，特別關注(其中包括)優先選擇產權轉讓可行的車位、資產的位置、資產質素、與 貴集團物業管理業務的協同效應、清晰的法律業權以及無延遲交付風險等因素。有關進一步詳情，請參閱董事局函件。此外，吾等就導致資產轉讓的背景及事件進行了進一步的研究及分析。

獨立財務顧問函件

誠如 貴公司日期為二零二二年十月十四日的公告所載， 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，即遠洋集團公司及其聯繫人(為免生疑問，不包括 貴集團))訂立(其中包括)一份新框架協議(「二零二二年框架協議」)，以重續有關目標車位授出獨家銷售權、獨家銷售權保證金及提供獨家銷售代理服務的現有框架協議。

根據二零二二年框架協議條款，遠洋關連人士據此授予 貴集團二零二三年至二零二五年期間若干車位的獨家銷售權。 貴集團須向相關遠洋關連人士支付可退還保證金(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各年不得超過人民幣450百萬元(即保證金年度上限))，以確保該等權利。

二零二二年持續關連交易框架協議的決議案已於二零二三年一月三十一日舉行的 貴公司股東特別大會上獲 貴公司當時的獨立股東批准。

據管理層所告知，於二零二二年持續關連交易框架協議進行期間，彼等已就有關車位提供代理服務，並就有關時間尚未售出的車位、車位的組成以及保證金結餘進行定期審閱。

於二零二五年十一月前後，隨著二零二二年持續關連交易框架協議即將屆滿，管理層進行內部評估，以決定是否重續二零二二年持續關連交易框架協議。該評估包括審閱提供代理服務所產生的過往費用、對未售出車位進行實地視察以評估其市場銷售潛力、中國現行房地產市場狀況、 貴集團在銷售有關車位方面面臨的挑戰，以及評估重續的相關潛在風險。

根據管理層所進行的上述內部評估結果，包括 貴集團作為代理根據二零二二年框架協議完成車位銷售交易變得日益困難，乃由於(其中包括)(i)中國整體經濟及中國房地產市場的嚴峻環境；及(ii)若干物業開發項目的車位時間表及交付曾不時出現延誤。

獨立財務顧問函件

此外，據管理層告知，貴集團亦面臨若干情況，包括(其中包括)：(i)對遠洋關連人士的若干物業開發項目施加政府／監管限制，導致貴集團出售車位的標的所得款項被存放於政府監管的賬戶；及(ii)遠洋關連人士的若干項目公司因債務問題與債權人存在糾紛，因此貴集團在取得出售車位所得款項方面面臨困難。鑒於上述情況，貴集團決定於二零二五年十二月三十一日屆滿後不再重續二零二二年框架協議。根據二零二二年框架協議，根據二零二二年框架協議已付之任何保證金結餘須於協議期限屆滿後15個營業日內(「**規定時限**」)予以退還(不計利息)。

誠如董事局函件所載，包括北京遠新的遠洋關連人士並未根據二零二二年框架協議於規定時限內向貴集團退還保證金結餘(「**可退還保證金**」)。

就此而言，貴集團有權向相關遠洋關連人士取得任何未售車位(其總市值不超過貴集團行使該權利當日應收該等人士的保證金金額)的擁有權，以抵銷根據二零二二年框架協議應退還予貴集團的保證金金額。

截至二零二六年三月三十一日，根據二零二二年框架協議向遠洋關連人士支付的可退還保證金中，尚未獲退還的結餘約為人民幣417,415,500元，較二零二五年十二月三十一日的結餘減少人民幣1,131,600元。

除未償還保證金外，截至二零二五年十二月三十一日，應收遠洋關連人士的貿易應收款項(包括有關貴集團向遠洋關連人士提供的物業管理服務、交付前服務、諮詢及其他增值服務等之費用)未償還結餘約為人民幣633.4百萬元。二零二五年產生的應收遠洋關連人士貿易應收款項較二零二四年錄得減少約人民幣54.0百萬元。

獨立財務顧問函件

誠如董事局函件所載，遠洋關連人士結欠的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於二零二五年 十二月三十一日 遠洋關連人士結欠 的貿易應收款項 (人民幣千元)
一年內	89,691
一至兩年	93,546
兩至三年	178,203
三年以上	272,001
總計	633,441

為保障 貴公司及其股東的利益，並降低 貴集團的潛在應收款項風險， 貴公司已及時行使二零二二年框架協議項下的權利，並透過資產轉讓方式部分收回可退還保證金(即應收款項項下擬進行的可退還保證金)。資產轉讓完成及應收款項與對價抵銷後，應收款項將被視為悉數解除。

7.2 吾等就資產轉讓理據的分析

基於吾等與管理層的討論，以及吾等對遠洋集團公司狀況的背景研究(請參閱本函件上文「3.有關遠洋集團公司及其附屬公司(不包括 貴集團)的資料」一節)，考慮到遠洋集團公司的現狀，吾等理解，可退還保證金能否及時回收存在不確定性(無論是部分或全部)。

吾等亦自管理層獲悉，儘管資產轉讓有助 貴集團收回應收款項(即可退還保證金的一部分)， 貴集團仍將繼續與遠洋關連人士就餘下可退還保證金的結算安排進行磋商。因此， 貴公司確認，資產轉讓不會損害或對 貴集團未償還保證金的權利造成不利影響。

7.3 貴公司考慮的替代方案

基於吾等與管理層的討論，吾等注意到 貴集團在訂立資產轉讓前已考慮替代方案。該等替代方案包括(其中包括)：(i)催款函及／或律師函；(ii)法律行動，如民事訴訟及／或法律程序；及(iii)以現金及／或合適資產方式分期結算未償還保證金。

儘管已向相關項目公司發出催款函，並就可能的解決方案以及可用於清償未償還保證金的資產與遠洋集團公司進行磋商，惟管理層已知悉，即時悉數清償未償還保證金的解決方案並不可行。儘管如此，誠如董事局函件所載， 貴集團已採取或將會採取以下措施，以尋求追討根據二零二二年框架協議向遠洋關連人士支付保證金中的尚未償還餘額(即未償還保證金)，包括(i)已與遠洋關連人士的相關人員建立溝通渠道，以跟進未償還保證金事宜；(ii)已向相關遠洋關連人士發出催款函；(iii)根據二零二二年框架協議以現金或通過轉讓合適的未售車位所有權的方式，清償未償還保證金；及(iv)若因中國法律法規的限制(僅允許轉讓車位使用權)導致該等遠洋關連人士無法轉讓未售車位的所有權，或 貴集團認為該等遠洋關連人士持有的相關車位質素欠佳，則採取以下措施：(a)定期與相關遠洋關連人士商討以現金償付未償還保證金的解決方案選項；(b)與相關遠洋關連人士協商其他結算方案，例如取得該等遠洋關連人士其他有價值資產的擁有權以抵銷相關未償還保證金；及／或(c)在全面評估所涉成本及法律行動的成功率等因素後，考慮對該等遠洋關連人士採取進一步法律行動，以保障 貴集團的權益。

務請注意，儘管發出催款函及法律行動仍是追討未償還保證金的可行選項之一，惟該等行動可能耗時甚長、成本高昂，且成功與否則屬未知之數。就以現金及／或合適資產方式分期結算未償還保證金而言，鑒於(i)遠洋集團公司現行的財務狀況及現金流量限制，及遠洋集團公司債務重組已於二零二五年三月二十七日生效；(ii)遠洋集團公司須遵守中國政府保交房及保運營的政策；(iii)鑒於當前市場狀況及相關遠洋關連人士的財務狀況，可能並無足夠對 貴集團

具價值且不受第三方產權負擔約束的合適資產，可用於就如此大額的未償還應收款項進行整體和解安排的資產結算及信貸增級；及(iv) 貴公司作為遠洋集團公司的貿易債權人，無法獲得任何優待(統稱「遠洋集團公司情況」)，按可接受條款與相關訂約方磋商結算方案預期將是一個漫長的過程。就對遠洋集團公司採取法律行動而言，考慮到遠洋集團公司情況，其對 貴集團而言將是一個成本高昂的程序，而未償還保證金的收回程度亦存在不確定性。

在此背景下，經管理層詳盡評估資產轉讓及上述替代方案的優點及限制後，董事局認為，資產轉讓乃一項審慎的行動方針，可使 貴集團及時收回盡可能多的可退還保證金，從而降低 貴集團就可退還保證金對遠洋集團公司的整體信貸風險敞口。管理層亦已確認，將繼續探討及推行各項收回方案，以期逐步收回未償還保證金。

7.4 吾等就資產轉讓條款進行的分析及開展的工作

資產轉讓指根據車位資產收購協議，遠洋億家向北京遠新收購191個車位，其對價將通過抵銷北京遠新應付遠洋億家的應收款項的方式全數結算。基於此，遠洋億家無須就資產轉讓向北京遠新另行支付任何現金款項。

作為吾等就資產轉讓項下車位所進行工作的一部分，吾等已取得並審閱由 貴公司就資產轉讓所委聘的中國法律顧問出具的法律盡職審查報告(「**法律盡職審查報告**」)。法律盡職審查報告涵蓋(其中包括)賣方及相關車位的背景資料及狀況、盡職審查的結果、相關法律風險及限制(如有)，以及法律顧問的建議。管理層確認，彼等已按照法律盡職審查報告所載中國法律顧問的相關建議行事，而對於該等無使用價值的車位(即191個車位中有8個)，估值報告中並未賦予其商業價值。吾等相關的工作及分析於「吾等就資產估值所開展的工作」分節中進一步詳述，而 貴公司亦確認，資產轉讓項下該等無使用價值的車位的轉讓將不會抵銷任何未償還應收款項的價值。

作為進一步的保障，根據董事局函件，車位資產收購協議訂明，倘未能於車位資產收購協議訂明的時間內完成全部或部分目標資產的產權轉讓登記，或遠洋億家因其他情況而未能取得全部或部分目標資產的產權，則該等目標資產應從資產轉讓範圍中剔除，相應的應收款項抵銷安排應予撤銷，而訂約方將據此訂立補充協議。

資產轉讓的對價（「對價」）乃由車位資產收購協議各方經公平磋商後，並參考（其中包括）中國估值師對目標資產於估值基準日的評估價值（合共金額為人民幣31,353,240元）而釐定。有關詳情於下文進一步闡述。

吾等就對價進行的分析及開展的工作

上文「7.吾等就資產轉讓進行的分析及開展的工作」一節第7.1至7.3分節所載管理層就磋商資產轉讓的背景及理據進行分析後，吾等亦於下文從定量角度對資產轉讓進行分析。

(i) 吾等對資產估值的分析

中國估值師銀信資產評估有限公司已對目標資產進行估值（「資產估值」）。根據董事局函件及估值報告所載資料，對價略微低於目標資產於估值基準日的現狀評估價值及參考值。在評估對價時，吾等已審閱本通函附錄一估值報告所載的中國估值師就資產估值所採用的方法、基準及假設。吾等對資產估值的詳細分析載於下文。

委任中國估值師

吾等已與中國估值師之委聘團隊討論其專業知識、估值經驗、工作範圍及就目標資產估值進行之估值程序。吾等亦已知悉中國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，且已考慮目標資產的狀況及限制。

此外，吾等亦已審閱委聘中國估值師的條款，而中國估值師已確認，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，中國估值師確認，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，中國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，經考慮中國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，即國際評估準則委員會頒佈的《國際評估準則》。

基於吾等與中國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，中國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，而中國估值師主要參考性質及位置類似的可比物業的價格資料。經與中國估值師討論，吾等注意到，中國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，吾等已與中國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。吾等從中國估值師了解到，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。吾等亦從中國估值師處獲悉，其所採用的方法（包括其背後的基本原則及假設）在中國評估車位市場價值時屬常用方法，並認為中國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，並與中國估值師討論所採用的方法。吾等了解中國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。吾等已取得並審閱中國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，以及中國估值師對評估價值的計算。

吾等從估值報告中注意到，於估值基準日，中國估值師對目標資產的市值估計為人民幣31,353,240元（「**評估價值**」）。於估值基準日，目標資產由191個車位組成，包括(a)遠洋光華國際項目的156個車位（「**光華車位**」）；及(b)萬和公館項目的35個車位（「**萬和車位**」）。

此外，吾等亦自估值報告注意到，為供 貴集團管理層參考，基於以下假設（其中包括）：(a)目標物業及其相關資產在公開市場上進行交易；(b)目標物業及其相關資產將按估值日期的現行用途及方式繼續使用；(c)國家現行的經濟政策及方針、銀行信貸利率、匯率、稅率及產權所有人所佔地區的社會經濟環境無重大變化；及(d)目標物業及其相關資產並無任何產權負擔、負債或限制，於估值基準日，光華車位及萬和車位各自的評估價值將合計為人民幣31,353,240元。此外，吾等亦自估值報告注意到，鑒於估值報告詳述的其個別情況，191個車位中有8個並未被賦予任何商業價值（「**標的車位**」）。另外， 貴公司已確認，根據資產轉讓，該等標的車位的轉讓將不會抵銷任何未償還應收款項的價值。在此基礎上及如管理層所確認， 貴集團將實際獲得對標的車位的使用權，儘管該等車位存在估值報告中詳述的若干瑕疵，且不會將未收回應收款項的任何價值抵銷作為資產轉讓的一部分。鑒於上述「7.3 貴公司考慮的替代方案」分節

項下分析的遠洋集團公司情況以及結欠 貴集團的未償還保證金，管理層認為， 貴集團應在切實可行的情況下，盡快最大限度地收回應收款項，以減少 貴集團對可退還保證金的信貸風險敞口。

就估值報告而言，吾等已取得中國估值師在釐定評估價值時所採用的相關市場參考價值及其來源。

吾等對對價及結算條款之分析

經考慮吾等於上文分節所述之工作及分析，以及資產估值已根據適用估值準則編製，吾等認為資產估值為評估對價公平合理與否之適當估值參考點。由於對價略微低於評估價值，吾等認為對價屬公平合理。

就對價之結算方式(透過資產轉讓而非現金進行)而言，此方式在市場上(尤其是面對財務困難的公司)並非不常見。除上文所述外，經考慮吾等於「7.3 貴公司考慮的替代方案」分節下載列之分析，鑒於遠洋集團目前所處之狀況，吾等認為對價之結算方式屬合理。

就資產轉讓項下之交付安排而言(詳情載於董事局函件「交付及交割」分節)，包括有關轉讓目標資產的產權的登記申請材料應在車位資產收購協議項下擬進行的交易交割之日起30個營業日內由北京遠新提交予相關部門，北京遠新向遠洋億家轉讓該等目標資產的產權的登記手續應在提交相關申請材料及該等申請材料獲相關部門接收後30日內完成。此被視為合理，因相關目標資產的產權轉讓需要充足時間完成行政手續及辦理程序。

7.5 分析摘要

經考慮(其中包括)：

- (i) 「7.1吾等對導致資產轉讓的背景及事件之分析」、「7.2吾等就資產轉讓理據的分析」及「7.3 貴公司考慮的替代方案」各分節所載之資產轉讓背景及理由，尤其是考慮到遠洋集團公司情況，資產轉讓使 貴集

獨立財務顧問函件

團能夠及時收回盡可能多之可退還保證金，從而降低 貴集團就可退還保證金對遠洋集團承擔之整體信貸風險；

- (ii) 經考慮(其中包括)(a)目標資產乃依據一套旨在確保其質素之標準而選定，其詳情載於本函件「7.1 吾等對導致資產轉讓的背景及事件之分析」分節，(b)鑒於 貴集團在短時間內可獲取的資產，以及資產轉讓中為確保資產品質而設的挑選準則，管理層經作出最大努力後表示，在當時情況下，目標資產被認為是最合適的選擇，(c)考慮到 貴集團資產轉讓的主要目標之一為因應本函件「7.3 貴公司考慮的替代方案」分節所進一步詳述的遠洋集團公司情況及遠洋集團公司面臨的限制，及時減低 貴集團的潛在應收款項風險，因此，為降低 貴集團短期內就可退還保證金所承擔的信貸風險，協商並接受快速解決方案，同時繼續努力探索及尋求各種追討選項以逐步收回未償還保證金，乃屬審慎之舉，並符合 貴公司利益，(d) 貴集團就向北京龍澤源出租139個車位並提供增值服務所產生的收入(貴集團將與北京龍澤源訂立新租賃及營運服務協議，以最大化其對目標資產的回報)。誠如董事局函件所載，上述新租賃及營運服務協議項下的租賃付款每年約為人民幣1.10百萬元，及(e)此外， 貴集團設有專門的增值服務團隊，該團隊在處理車位租賃及營運以及評估車位其後轉售的市場機遇以為 貴公司帶來額外現金流入方面經驗豐富。就其餘52個車位而言， 貴集團將憑藉其專門的車位增值服務團隊的專業知識及經驗，並運用其所管理發展項目(包含該等車位)的累積市場資料，積極尋求出租及／或轉售該等車位的機會，吾等同意董事局的觀點，資產轉讓符合整體股東的利益；
- (iii) 資產轉讓乃考慮 貴集團於本函件「7.3 貴公司考慮的替代方案」一節所述之替代方案後，採取之相對審慎行動方針；及

(iv) 吾等對資產轉讓主要條款進行的分析，包括「7.4吾等就資產轉讓條款的分析及開展的工作」分節所述的代價及結算條款，

吾等同意董事的觀點，認為資產轉讓的條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

此外，股東務請注意，鑒於(i)遠洋集團公司的境外債務重組計劃已於二零二五年上半年生效；(ii)遠洋集團公司持續推進其境內債務重組計劃；(iii)遠洋集團公司亦須遵守「保交房」及「保運營」政府政策；及(iv)鑒於遠洋集團公司於第(i)、(ii)及(iii)項所述情形下所面臨的狀況，其資產(包括現金)的調配可能受到限制，且 貴公司作為遠洋關連人士的貿易債權人無法獲得優待，因此相關訂約方仍難以於短期內達成並實施整體和解安排。就此而言，倘資產轉讓得以完成，關於未償還保證金於資產轉讓完成後結算的時間、金額及形式仍存在不確定性。儘管如此，管理層表示將繼續採取各項措施(包括(在認為適當的情況下)法律及行政手段)，以收回餘下未償還保證金，並考慮按個別情況進行和解安排，鑒於當前情況，這相比整體和解安排可能更為有效及切實可行。

8. 資產轉讓可能產生的財務影響

經與管理層討論後，吾等了解到，於資產轉讓完成後， 貴公司將透過遠洋億家成為目標資產的實益擁有人，而目標資產將於其綜合財務狀況表中之「存貨」項下入賬為 貴集團流動資產的一部分。另一方面，相等於目標資產賬面值之結餘將自「其他應收款項」中扣除，作為 貴集團綜合財務狀況表中流動資產之一部分。

此外，由於相關「其他應收款項」結餘曾部分減值，該減值將於資產轉讓完成後撥回，並對 貴集團綜合全面收益表產生正面影響。

獨立財務顧問函件

基於此，從會計角度而言，鑒於截至二零二五年十二月三十一日，該應收款項於 貴集團綜合財務狀況表中「其他應收款項」結餘項下的對應賬面值，低於中國估值師評定的目標資產估值人民幣31,333,400元， 貴集團應能在資產轉讓完成後收回北京遠新應付予遠洋億家的應收款項金額。有關估值報告的進一步詳情，請參閱通函附錄二。有關我們對資產估值的分析的進一步詳情，請參閱本函件上文「吾等對資產估值的分析」分節。

為免生疑問，敬請注意，上述可能財務影響僅旨在反映資產轉讓項下的相關資產，並不反映亦不包括餘下未償還保證金的潛在財務影響。

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，誠如董事局函件所述， 貴集團預期在以下情況發生前，不會即時錄得現金流入(i)目標資產出售且相應銷售所得款項已結算；或(ii)目標資產出租及 貴集團已收取相應租賃收入。此外，股東務請注意， 貴集團未來自目標資產產生的現金流入總額(以未來銷售所得款項及／或租賃收入(如適用)的形式)將取決於 貴集團隨時間推移實際收取的銷售所得款項及／或租賃收入，因此 貴集團實際收取的款項可能與車位資產收購協議項下的對價金額人民幣31,333,400元存在差異，亦可能不存在差異。

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，儘管車位資產收購協議及其項下擬進行之交易並非於 貴集團的日常業務過程中進行，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。

獨立財務顧問函件

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，以批准車位資產收購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

二零二六年五月六日

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。

以下為中國估值師銀信資產評估有限公司就其對目標資產於二零二六年二月二十八日之估值意見而編製之函件及估值報告全文，以供載入本通函。

**遠洋億家物業服務股份有限公司擬接受抵債資產
所涉及的北京遠新資產管理有限公司
持有的地下停車位市場價值項目
估值報告**

遠洋億家物業服務股份有限公司

中華人民共和國

北京市

懷柔區

雁棲經濟開發區

雁棲大街31號

估值委託、目的及估值日期

本公司受遠洋億家物業服務股份有限公司（貴公司）之委託，就「貴公司」擬接受抵債資產，需對所涉及的北京遠新資產管理有限公司持有的地下停車位的市場價值進行估值，我方確認已視察「該物業」，做出有關查詢，並搜集我們認為必要的進一步資料，以便向貴單位呈報我們對「該物業」於2026年2月28日（下稱「估值日期」）的市場價值意見，為貴單位提供價值參考依據。

估值依據

我們根據國際評估準則(IVS)對市場價值的定義，所謂市場價值，是指在公平交易中，自願買方和自願賣方經過適當的市場營銷，且當事方充分知情、審慎行事且未受強迫的情況下，在估值日期進行某項資產或負債交換應該收取的估計金額。

本次估值符合香港證券交易所發佈的《證券上市規則》第5章；以及國際估值標準委員會(IVSC)發佈的《國際估值標準》。

估值假設

(一) 基礎性假設

1. 交易假設：假設估值對象處於交易過程中，估值人員根據估值對象的交易條件等模擬市場進行估值，估值結果是對估值對象最可能達成交易價格的估計。
2. 公開市場假設：假設估值對象及其所涉及資產是在公開市場上進行交易的，在該市場上，買者與賣者的地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的、非強制條件下進行的。
3. 資產繼續使用假設：假設估值對象及其所涉及的資產將按其估值基準日的現行用途及方式繼續使用下去。

(二) 宏觀經濟環境假設

1. 國家現行的經濟政策方針無重大變化；
2. 銀行信貸利率、匯率、稅率無重大變化；
3. 產權持有人所佔地區的社會經濟環境無重大變化。

(三) 估值對象於估值基準日狀態假設

1. 除估值人員所知範圍之外，假設估值對象及其所涉及資產的購置、取得或開發過程均符合國家有關法律法規規定。
2. 除估值人員所知範圍之外，假設估值對象及其所涉及資產均無附帶影響其價值的權利瑕疵、負債和限制，假設估值對象及其所涉及資產之價款、稅費、各種應付款項均已付清。
3. 除估值人員所知範圍之外，假設估值對象無影響其持續使用的重大技術故障，該等資產中不存在對其價值有不利影響的有害物質，該等資產所在地無危險物

及其他有害環境條件對該等資產價值產生不利影響。

(四) 限制性假設

本估值報告假設由委託方提供的法律文件、技術資料、產權資料等估值相關資料均真實可信。我們亦不承擔與估值對象涉及資產產權有關的任何法律事宜。

本次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。

本次估值並無考慮各物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售物業時可能發生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假定物業概無附帶可能影響其價值的他項權利、限制及繁重支銷。

在對「該物業」進行估值過程中，我們參考了北京市柯杰律師事務所出具的關於「該物業」的法律盡職調查。

在估值位於中國的物業時，除另有說明外，我們已假設有關物業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。我們乃依賴「貴公司」就物業的業權提供的意見。我們亦已假設各物業所有權人可於整段尚未屆滿的獲授土地使用年期內，對有關物業有自由及不受干預的使用權或轉讓權。在估值位於中國的「該物業」時，物業的業權、主要批文及執照皆遵照「貴公司」提供的資料，並列於各估值報告的附註中。

估值方法

根據《中華人民共和國國家標準房地產估價規範》的有關規定，房地產估值通常包括市場法、收益法、成本法和假設開發法。市場法適用於同類房地產交易案例較多的估值；收益法適用於有收益或有潛在收益的房地產估值；成本法適用於無市場依據或市場依據不充分而不宜採用市場法、收益法和假設開發法進行估值情況下的房地產估值；假設開發法適用於具有投資開發或存在開發潛力的房地產估值。

合理公正的估值必須遵循一定的估值原則和適當的估值程序，科學地使用估值方法。估值方法的選擇需根據估值目的、委估對象的本身特性、市場條件及資料取得情況，以合理地確定委估物現時的市場價值，由於估值對象所處區域房地產市場較活躍，適宜採用市場法進行測算，故本次估值採用市場比較法進行估值。

資料來源

我們在很大程度上依賴「貴公司」提供的資料及信息，並接納向我們提供關於規劃許可或土地使用年期、土地和房屋的辨認、竣工時間、物業類型、停車位個數、土地使用權面積、建築面積、物業佔用狀況及所有其他相關事項的意見。

本估值報告內的車位數量及面積等資料均由「貴公司」提供，我們並無理由懷疑「貴公司」提供予我們、並對估值而言甚為重要的資料的真實性及準確性。我們並獲「貴公司」告知，所提供的數據並無遺漏任何重要事實。

文件核查

我們曾獲提供有關「該物業」的業權及規劃的副本，但我們並無查閱該等文件的正本以確認業權，或查核有否任何未有記載在該等交予我們的文件的修訂條款，業權及規劃的副本中顯示「該物業」北京遠新資產管理有限公司享有法定所有權。本次房產均已辦理不動產權證，對於房產數據我們以核實後的不動產權證記載為準並進行確認。對於該房產在中國的法律效力問題，我們主要參考了公司中國法律顧問 — 北京市柯杰律師事務所的專業意見。

現場勘察

我們已對「該物業」的外觀進行了檢查，並在條件允許的情況下對內部進行了勘察。本次實地勘察由本公司資產評估師鄭雷賢於2026年3月10日完成。他具備中國資產評估協會頒發的資產評估師資格，並在中華人民共和國的房地產評估領域擁有超過13年的工作經驗。

本次實地勘察過程中，我們並未進行結構測量，並且在勘察過程中，並無發現任何嚴重損毀。然而，我們無法呈報「該物業」是否無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，也無對任何大樓設施進行測試。除另有說明外，我們未能進行詳細的實地丈量以核實「該物業」的地塊及建築面積，我們假設提供予我們的文件副本所示的面積是屬正確。

獨立性

本行謹此確認，銀信資產評估有限公司及簽署人並無任何金錢或其他利益而可能對物業恰當估值構成衝突，或可被合理視為足以影響本公司提供不偏不倚意見之能力。

本公司亦確認，本公司屬香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》第5.08條所指之獨立合資格資產評估師。

本估值報告僅供「貴公司」將之納入其文件。

貨幣

除另行說明外，我們的估值中，所有貨幣數額均以中華人民共和國法定貨幣人民幣列示。

僅隨附本公司的估值報告，敬請查閱。

此 致，

銀信資產評估有限公司

2026年5月6日

估值報告

估物業	估物業描述	使用狀況	於2026年2月28日 現狀下的市場價值
中華人民共和國 北京市朝陽區 金桐西路11幢 地下1-3層車位 (遠洋光華國 際)	該物業建成於2007年，樓齡19年，根據 貴公司指示，納入估值範圍內的車位156個，總建築面積為6,254.04平方米，該物業已獲得土地使用權，作為車位用途。根據產權持有人提供的不動產權證，證載中未記載估值對象土地使用權類型，通過查詢估值對象不動產登記信息，估值對象為商業車位，使用期限共40年。	根據我們的現場查看，該物業處於已投入使用狀態；於估值日期，該物業當中有139個車位已整體出租給北京龍澤源置業有限公司經營使用。未簽約租賃合同的車位17個。	人民幣 31,353,240.00元

於2026年2月28日
現狀下的市場價值

估物業	估物業描述	使用狀況
中華人民共和國 北京市朝陽區 望京東園三區 9-11號樓地下 1-2層車位(萬 和公館)	該物業建成於2010年，樓齡16年，根據 貴公司指示，納入估值範圍內的車位35個，總建築面積為1,664.05平方米，該物業已獲得土地使用權，作為車位用途。根據產權持有人提供的不動產權證，證載中未記載估值對象土地使用權類型，通過查詢估值對象不動產登記信息，估值對象為商業車位，使用期限至2060年4月18日止。	根據我們的現場查看，該物業處於已投入使用狀態；於估值日期，該物業當中有1個車位(2026號車位)被出租。未簽約租賃合同的車位34個。

附註：

1. 根據《車位承包經營服務合同》(合同編號：遠新2020年合字003號)及關於變更《車位承包經營服務合同》之補充協議三(合同編號：2023龍合字219號)，光華國際155個車位(其中有139個車位納入本次估值範圍內)被北京龍澤源置業有限公司整體承包經營，租賃期自2020年1月1日至2027年12月31日，年租金為1,224,890.81元(155個車位租金)；根據《車位租賃合同》，萬和公館2026號車位被中遠酒店物業管理有限公司出租給張麗俊，租賃期2025年9月19日起12個月，年租金21,600.00元；根據《車位承包經營協議》。
2. 遠洋光華國際車位(-2層199)經現場勘察，車位無實物。
3. 遠洋光華國際車位(-2層321、322、323、325，-3層753、755、756)7處車位經現場勘察，車位一側有行人出入門並被標記禁止停車。

4. 遠洋光華國際車位-1層(-1層101、102、103、106、107)5處車位、-1層(-1層010、018、020)3處車位、-2層(-2層303、305、306、307)4處車位經現場勘察，分別已改建為庫房(木板牆)、快遞驛站(鐵皮圍擋)、洗車房。
5. 遠洋光華國際車位-3層(-3層672、673)2處車位經現場勘察，車位上方限高1.7米，停車時易刮蹭；遠洋光華國際車位-3層331車位經現場勘察，車位後側為安保部庫房門，開關門易刮蹭車輛；遠洋光華國際車位-3層738車位經現場勘察，車位一側有消防栓，車輛停放時會遮擋消防栓。
6. 根據《東方境世界觀(1、2號地)項目車位銷售代理服務合同》(合同編號：遠洋服務(合)20230543)、《東方境世界觀(1、2號地)項目車位銷售代理服務合同之補充協議》(合同編號：遠洋服務(合)20230543-001)，納入估值範圍內的車位均已抵押，抵押權人為遠洋億家物業服務股份有限公司，擔保的履約保證金債權金額90,830,000元人民幣。
7. 根據委託方申報的車位明細表，「該物業」的具體信息如下：

序號	物業名稱	所在樓層及車位編號	建成年月	計量單位	建築面積 m^2
1	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-1層001	2007-12	m^2	40.09
2	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-1層002	2007-12	m^2	40.09
3	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-1層003	2007-12	m^2	40.09
4	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-1層005	2007-12	m^2	40.09
5	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-1層006	2007-12	m^2	40.09
6	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-1層007	2007-12	m^2	40.09
7	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-1層008	2007-12	m^2	40.09
8	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-1層009	2007-12	m^2	40.09
9	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-1層010	2007-12	m^2	40.09
10	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-1層011	2007-12	m^2	40.09
11	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-1層012	2007-12	m^2	40.09
12	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-1層015	2007-12	m^2	40.09
13	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-1層016	2007-12	m^2	40.09
14	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-1層017	2007-12	m^2	40.09
15	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-1層018	2007-12	m^2	40.09
16	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-1層019	2007-12	m^2	40.09
17	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-1層020	2007-12	m^2	40.09
18	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層021	2007-12	m^2	40.09
19	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層025	2007-12	m^2	40.09
20	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層028	2007-12	m^2	40.09
21	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層029	2007-12	m^2	40.09
22	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層053	2007-12	m^2	40.09
23	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層055	2007-12	m^2	40.09
24	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層056	2007-12	m^2	40.09
25	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層057	2007-12	m^2	40.09
26	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層058	2007-12	m^2	40.09
27	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層059	2007-12	m^2	40.09
28	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層200	2007-12	m^2	40.09
29	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層270	2007-12	m^2	40.09
30	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層299	2007-12	m^2	40.09

序號	物業名稱	所在樓層及車位編號	建成年月	計量單位	建築面積 m ²
31	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層300	2007-12	m ²	40.09
32	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層301	2007-12	m ²	40.09
33	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層302	2007-12	m ²	40.09
34	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層303	2007-12	m ²	40.09
35	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層305	2007-12	m ²	40.09
36	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層306	2007-12	m ²	40.09
37	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層307	2007-12	m ²	40.09
38	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層308	2007-12	m ²	40.09
39	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層318	2007-12	m ²	40.09
40	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層319	2007-12	m ²	40.09
41	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層320	2007-12	m ²	40.09
42	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層330	2007-12	m ²	40.09
43	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層331	2007-12	m ²	40.09
44	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層332	2007-12	m ²	40.09
45	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層367	2007-12	m ²	40.09
46	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層387	2007-12	m ²	40.09
47	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層589	2007-12	m ²	40.09
48	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層590	2007-12	m ²	40.09
49	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層591	2007-12	m ²	40.09
50	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層592	2007-12	m ²	40.09
51	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層593	2007-12	m ²	40.09
52	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層595	2007-12	m ²	40.09
53	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層596	2007-12	m ²	40.09
54	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層597	2007-12	m ²	40.09
55	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層598	2007-12	m ²	40.09
56	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層599	2007-12	m ²	40.09
57	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層600	2007-12	m ²	40.09
58	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層601	2007-12	m ²	40.09
59	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層602	2007-12	m ²	40.09
60	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層603	2007-12	m ²	40.09
61	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層605	2007-12	m ²	40.09
62	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層606	2007-12	m ²	40.09
63	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層607	2007-12	m ²	40.09
64	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層608	2007-12	m ²	40.09
65	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層609	2007-12	m ²	40.09
66	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層610	2007-12	m ²	40.09
67	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層611	2007-12	m ²	40.09
68	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層612	2007-12	m ²	40.09
69	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層615	2007-12	m ²	40.09
70	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層616	2007-12	m ²	40.09
71	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層617	2007-12	m ²	40.09
72	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層618	2007-12	m ²	40.09
73	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層619	2007-12	m ²	40.09
74	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層620	2007-12	m ²	40.09
75	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層621	2007-12	m ²	40.09
76	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層622	2007-12	m ²	40.09
77	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層623	2007-12	m ²	40.09
78	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層625	2007-12	m ²	40.09
79	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層626	2007-12	m ²	40.09
80	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層627	2007-12	m ²	40.09
81	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層628	2007-12	m ²	40.09

序號	物業名稱	所在樓層及車位編號	建成年月	計量單位	建築面積 <i>m</i> ²
82	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層629	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
83	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層630	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
84	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層631	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
85	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層632	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
86	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層633	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
87	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層658	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
88	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層659	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
89	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層660	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
90	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層661	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
91	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層662	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
92	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層663	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
93	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層665	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
94	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層666	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
95	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層667	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
96	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層668	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
97	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層669	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
98	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層670	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
99	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層671	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
100	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層672	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
101	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層673	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
102	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層675	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
103	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層676	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
104	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層677	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
105	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層678	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
106	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層679	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
107	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層680	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
108	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層681	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
109	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層682	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
110	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層683	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
111	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層685	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
112	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層686	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
113	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層687	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
114	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層688	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
115	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層689	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
116	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層690	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
117	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層691	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
118	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層692	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
119	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層693	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
120	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層695	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
121	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層696	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
122	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層697	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
123	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層698	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
124	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層718	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
125	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層719	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
126	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層720	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
127	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層721	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
128	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層722	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
129	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層723	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
130	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層725	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
131	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層726	2007-12	<i>m</i> ²	40.09
132	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層727	2007-12	<i>m</i> ²	40.09

序號	物業名稱	所在樓層及車位編號	建成年月	計量單位	建築面積 m ²
133	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層728	2007-12	m ²	40.09
134	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層729	2007-12	m ²	40.09
135	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層730	2007-12	m ²	40.09
136	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層731	2007-12	m ²	40.09
137	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層732	2007-12	m ²	40.09
138	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層733	2007-12	m ²	40.09
139	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層735	2007-12	m ²	40.09
140	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層736	2007-12	m ²	40.09
141	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層737	2007-12	m ²	40.09
142	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層738	2007-12	m ²	40.09
143	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層739	2007-12	m ²	40.09
144	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層750	2007-12	m ²	40.09
145	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層751	2007-12	m ²	40.09
146	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層752	2007-12	m ²	40.09
147	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層757	2007-12	m ²	40.09
148	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層758	2007-12	m ²	40.09
149	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層199	2007-12	m ²	40.09
150	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層321	2007-12	m ²	40.09
151	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層322	2007-12	m ²	40.09
152	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層323	2007-12	m ²	40.09
153	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-2層325	2007-12	m ²	40.09
154	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層753	2007-12	m ²	40.09
155	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層755	2007-12	m ²	40.09
156	遠洋光華國際	遠洋光華國際11幢-3層756	2007-12	m ²	40.09
157	萬和公館	萬和公館-1層1004	2010-06	m ²	44.02
158	萬和公館	萬和公館-1層1015	2010-06	m ²	43.57
159	萬和公館	萬和公館-1層1029	2010-06	m ²	48.02
160	萬和公館	萬和公館-1層1030	2010-06	m ²	48.02
161	萬和公館	萬和公館-1層1031	2010-06	m ²	48.02
162	萬和公館	萬和公館-1層1038	2010-06	m ²	43.57
163	萬和公館	萬和公館-1層1039	2010-06	m ²	43.57
164	萬和公館	萬和公館-1層1065	2010-06	m ²	48.02
165	萬和公館	萬和公館-1層1066	2010-06	m ²	48.02
166	萬和公館	萬和公館-1層1069	2010-06	m ²	55.71
167	萬和公館	萬和公館-1層1070	2010-06	m ²	55.71
168	萬和公館	萬和公館-2層2005	2010-06	m ²	60.51
169	萬和公館	萬和公館-2層2021	2010-06	m ²	44.02
170	萬和公館	萬和公館-2層2023	2010-06	m ²	47.54
171	萬和公館	萬和公館-2層2026	2010-06	m ²	43.57
172	萬和公館	萬和公館-2層2027	2010-06	m ²	43.57
173	萬和公館	萬和公館-2層2031	2010-06	m ²	44.02
174	萬和公館	萬和公館-2層2032	2010-06	m ²	44.02
175	萬和公館	萬和公館-2層2047	2010-06	m ²	43.57
176	萬和公館	萬和公館-2層2048	2010-06	m ²	43.57
177	萬和公館	萬和公館-2層2053	2010-06	m ²	44.02
178	萬和公館	萬和公館-2層2055	2010-06	m ²	44.02
179	萬和公館	萬和公館-2層2060	2010-06	m ²	43.57
180	萬和公館	萬和公館-2層2061	2010-06	m ²	44.02
181	萬和公館	萬和公館-2層2062	2010-06	m ²	44.02
182	萬和公館	萬和公館-2層2063	2010-06	m ²	44.02
183	萬和公館	萬和公館-2層2068	2010-06	m ²	48.02

序號	物業名稱	所在樓層及車位編號	建成年月	計量單位	建築面積 m ²
184	萬和公館	萬和公館-2層2069	2010-06	m ²	52.82
185	萬和公館	萬和公館-2層2072	2010-06	m ²	55.71
186	萬和公館	萬和公館-2層2073	2010-06	m ²	55.71
187	萬和公館	萬和公館-2層2074	2010-06	m ²	55.71
188	萬和公館	萬和公館-2層2075	2010-06	m ²	55.71
189	萬和公館	萬和公館-2層2085	2010-06	m ²	44.02
190	萬和公館	萬和公館-2層2090	2010-06	m ²	48.02
191	萬和公館	萬和公館-1層1045	2010-06	m ²	44.02

8. 在估值「該物業」的市場價值時，我們採用了市場法。我們已參考「該物業」周邊區域的可供參考的售價市場信息，選擇最具可比性的案例，其中遠洋光華國際車位採用於估值測算中的售價案例單價位於15萬元／個至16萬元／個之間，萬和公館車位採用於估值測算中的售價案例單價位於25萬元／個至30萬元／個之間。

估值結果如下所示：

物業名稱	物業類別	車位個數	市場法估值 (人民幣元)
遠洋光華國際	帶租約無功能障礙的車位	134	19,946,880.00
	帶租約有功能障礙的車位	4	474,640.00
	帶租約無實物的車位	1	—
	不帶租約無功能障礙的車位	10	1,498,200.00
	不帶租約有功能障礙的車位	7	—
小計		156	21,919,720.00
萬和公館	帶租約無功能障礙的車位	1	268,600.00
	不帶租約無功能障礙的車位	34	9,164,920.00
小計		35	9,433,520.00
總計		191	31,353,240.00

9. 根據現場勘查位於光華國際地下二層的車位編號199共1個車位已無實物，未來年度不會給 貴公司產生收益。此外位於光華國際地下二層的車位編號為321/322/323/325，地下三層的車位編號為753/755/756共7個車位存在使用功能的障礙，車位一側有行人出入門並被標記禁止停車，因此實際經營中也不會產生收益。上述1個無實物車位及7個使用功能障礙的車位，本次估值未計入對價，估值為0。

10. 帶租約有功能障礙的車位主要是車輛在停放後因離出入門或離消防栓較近等因素導致車輛存在被剮蹭風險，由於在停車過程中相較一般車位存在一定難度，但不影響車輛正常停放，故在車位的售價方面較正常車位售價方面考慮相關折扣。
11. 按所述假設評估物業權益時，我們採用市場法。我們已參考該地區的相關銷售可資比較項目。選擇可比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)可比項目位於同一城市；(iv)可比項目的性質與該物業相似。經選取後，該等可比項目的單位價格分別為：遠洋光華國際車位採用於估值測算中的售價案例單價位於150,000元／個至160,000元／個之間，萬和公館車位採用於估值測算中的售價案例單價位於250,000元／個至300,000元／個之間，結合上述選取標準選取的可比對象具備可比性，且沒本次有符合挑選標準的可比對象被排除在外。

所考慮的可比項目詳情載列如下：

遠洋光華國際

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
沿海賽洛城	150,000.00
國銳易構空間	160,000.00
北苑家園望春園	160,000.00

萬和公館

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
天暢園	250,000.00
建外soho — 西區	300,000.00
中國鐵建國際公館	300,000.00

為達成估值作出的主要調整包括但不限於以下因素：

因素	調整
交易類型	-8% to 0%
交易日期	-8% to 0%
區域繁華及交通便利	0% to 3%
樓齡及維修	0% to 1%
車位使用需求及裝修	0% to 2%
面積	0% to 2%

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比物業在多個方面的差異，包括但不限於區域繁華程度、交通便利性及物理特徵，如樓齡及維修、車位使用需求及裝修、面積及其他相關事宜。調整的一般基準為該物業優於可比物業，則作出向上調整。相反，標的物業次於可比物業，則作出向下調整。

12. 根據物業的不動產權登記證記錄情況，權證中僅描述了車位物權屬於商品房性質，未描述車位對應的土地用途性質，我方向北京市規劃和自然資源委員會發函，根據北京市規劃和自然資源委員會的回覆函，該車位性質為商業無誤。本次僅為確認土地使用性質，對目標資產的權屬無任何影響，未能確認原因。

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	身份及權益性質	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11,930,795,641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及其附屬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及其附屬公司的董事及／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二零二五年十二月三十一日（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，概無董事或彼等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
銀信資產評估有限公司	中國獨立合資格估值師

各專家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，各專家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，各專家並無於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日(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，本集團自二零二五年十二月三十一日(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. 語言

本通函以中文及英文編製。本通函的中文及英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

9. 展示文件

車位資產收購協議的副本將於本通函日期起至14天後在本公司網站(www.sinooceanservice.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載。

股東特別大會通告



茲通告遠洋服務控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年五月二十一日(星期四)上午十時三十分(或緊隨將於本公司股東周年大會或其任何續會結束後)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五月六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、確認及追認車位資產收購協議(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；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，二零二六年五月六日

附註：

- (a) 本公司將由二零二六年五月十八日(星期一)至二零二六年五月二十一日(星期四)(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五月十五日(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)。釐定股東有權出席股東特別大會並於會上投票的記錄日期將為二零二六年五月二十一日(星期四)。

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(即不遲於二零二六年五月十九日(星期二)上午十時三十分(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。