

## 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。



**(1) 有關收購物業管理公司全部股權之  
須予披露及關連交易；  
(2) 重選董事；  
及  
(3) 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



鼎珮證券有限公司

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。

本公司謹訂於二零二二年十月二十一日(星期五)上午十一時正假座中國北京市朝陽區朝陽體育中心東側路甲518號A座2層會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第60至第61頁。

董事局函件載於本通函第5至第16頁。獨立董事委員會函件載於本通函第17至第18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19至第40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(即不遲於二零二二年十月十九日(星期三)上午十一時正(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，先前提提交的代表委任表格將被視作已撤銷論。

### 股東特別大會預防措施

為保障股東之健康安全及防止新型冠狀病毒大流行傳播，以下預防措施將於股東特別大會上實施：

- (1) 強制性體溫篩檢／檢查
- (2) 佩戴外科口罩

不遵守上述預防措施之與會者或會被拒絕進入股東特別大會會場。

為股東健康安全著想，本公司在此鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表，代其親身出席股東特別大會，以行使其於股東特別大會之投票權利。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。

二零二二年十月五日

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

## 股東特別大會預防措施

為保障股東之健康安全及防止新型冠狀病毒大流行傳播，以下預防措施將於股東特別大會上實施：

- (1) 每位與會者將須在股東特別大會會場入口進行強制性體溫篩檢／檢查。
- (2) 每位與會者將被要求在股東特別大會上全程佩戴外科口罩，並安排與其他與會者之座位間留有距離。

與會者須於股東特別大會會場全程保持良好的個人衛生。

在法例許可範圍內，本公司保留權利拒絕任何人士進入股東特別大會會場，或要求任何人士離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會與會者的健康安全。

為股東健康安全著想，本公司在此鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表，代其親身出席股東特別大會，以行使其於股東特別大會之投票權利。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。

由於新型冠狀病毒大流行狀況不斷變化，本公司可能須於適當時候更改股東特別大會安排。股東應查閱本公司網站([www.sinoceanservice.com](http://www.sinoceanservice.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))以取得股東特別大會安排之日後公告及最新資訊。

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事局函件.....	5
獨立董事委員會函件 .....	17
獨立財務顧問函件 .....	19
附錄一 — 目標公司的估值報告 .....	41
附錄二 — 一般資料.....	53
附錄三 — 將重選董事的詳情 .....	58
股東特別大會通告 .....	60

## 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：

「收購事項」	指	買方根據股權轉讓協議向該等賣方收購目標公司的全部股權
「組織章程細則」	指	本公司的經修訂及重列組織章程細則(經不時修訂及採納)
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事局」	指	董事局
「本公司」	指	遠洋服務控股有限公司，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)
「交割」	指	收購事項完成交割
「重慶企發」	指	重慶遠洋紅星企業發展有限公司(前稱重慶紅星美凱龍企業發展有限公司)，於中國成立的有限責任公司
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二二年十月二十一日(星期五)上午十一時正假座中國北京市朝陽區朝陽體育中心東側路甲518號A座2層會議室舉行的股東特別大會，以供考慮並酌情批准(i)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)；及(ii)建議重選董事
「股權轉讓協議」	指	買方與該等賣方就收購事項所訂立的日期為二零二二年八月十二日的框架協議
「第一賣方」	指	大連正乾置業有限公司，於中國成立的有限責任公司

## 釋 義

「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	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，其成立目的乃為考慮股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)並就此向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	鼎珮證券有限公司，為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，就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除遠洋集團控股及其聯繫人以外的股東
「最後實際可行日期」	指	二零二二年九月二十八日，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	上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	遠洋億家物業服務股份有限公司，於中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司

## 釋 義

「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二賣方」	指	遠洋資本有限公司，於中國成立的有限責任公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「耀勝」	指	耀勝發展有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為遠洋集團控股的全資附屬公司，以及為控股股東
「遠洋集團控股」	指	遠洋集團控股有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：03377)，為控股股東
「遠洋集團」	指	遠洋集團控股及其附屬公司(包括本集團)
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	天津熙合供應鏈服務有限公司，於中國成立的有限責任公司，由該等賣方各自持有50%權益
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，或如文義所需，就目標公司成為其現有附屬公司的控股公司之前的期間，指該等猶如在當時為目標公司附屬公司的附屬公司
「天津遠璞」	指	天津遠璞企業管理諮詢有限公司，於中國成立的有限責任公司
「該等賣方」	指	第一賣方及第二賣方的統稱

## 釋 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」、「持續關連交易」、「控股股東」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」的詞彙具有上市規則(經聯交所不時修訂)賦予該等詞彙的涵義。



執行董事：

楊德勇先生  
朱葛穎女士

非執行董事：

崔洪杰先生  
朱曉星先生

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  
朝陽體育中心  
東側路甲518號  
A座2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：

- (1) 有關收購物業管理公司全部股權之  
須予披露及關連交易；  
(2) 重選董事；  
及  
(3) 股東特別大會通告

## 1. 緒言

茲提述本公司及遠洋集團控股日期為二零二二年八月十二日有關收購事項的聯合公告以及本公司日期為二零二二年八月四日有關(其中包括)獨立非執行董事變更的公告。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)股權轉讓協議及收購事項的詳情；(ii)獨立董事委員會就此致獨立股東之建議函件；(iii)獨立財務顧問就此致獨立

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677



## 董事局函件

董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)目標公司之估值報告；(v)建議重選董事之詳情；及(vi)股東特別大會通告(連同代表委任表格)。

## 2. 有關收購事項的須予披露及關連交易

### 背景

誠如遠洋集團控股日期為二零二一年七月十八日的公告所述，天津遠璞(由該等賣方各自之控股公司各自間接擁有50%權益的公司)向紅星美凱龍控股集團有限公司收購重慶企發的股權(當中包含收購位於中國的若干物業管理業務)，代價為人民幣40億元。

於股權轉讓協議日期前，已進行若干內部重組，致使該等物業管理業務合併受目標集團(由該等賣方各自擁有50%權益)控制。有關重組主要涉及(i)將此前由重慶企發控制的目標集團之現有中間控股公司(「中間控股公司」)的全部股權轉讓予目標集團；(ii)由重慶企發將目標集團一家現有成員公司的股權轉讓予中間控股公司；及(iii)註銷中間控股公司旗下的若干無業務公司以簡化目標集團架構，致使目標集團的現有成員公司併入目標公司並受到目標公司控制。

### 收購事項

於二零二二年八月十二日(聯交所交易時段後)，買方(本公司的全資附屬公司)及該等賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意收購，而該等賣方各自有條件同意以人民幣2.5億元出售目標公司的50%股權，即目標公司全部股權的總代價為人民幣5億元。股權轉讓協議的詳情載列如下。

### 日期

二零二二年八月十二日

### 訂約方

- (1) 買方(本公司的全資附屬公司)(作為買方)；
- (2) 第一賣方(作為該等賣方之一)；及

## 董事局函件

(3) 第二賣方(作為該等賣方之一)。

### 標的事項

根據股權轉讓協議，買方有條件同意向該等賣方各自收購目標公司的50%股權(合共相當於目標公司的全部股權)(不附帶任何產權負擔)，並連同其附帶的所有權利及利益。

目標集團主要於中國從事物業管理業務。有關目標集團的進一步詳情，請參閱本董事局函件「有關目標集團的資料」一節。

### 代價及付款條款

收購事項的總代價為人民幣5億元，須由買方按下述方式以現金支付：

- (i) 於股權轉讓協議日期後三個營業日內支付人民幣1億元(向該等賣方各支付50%)作為按金，倘若股權轉讓協議由於任何原因被終止，則該按金予以全數退還(不計利息)(截至最後實際可行日期已支付該按金)；及
- (ii) 於交割時支付餘額人民幣4億元(向該等賣方各支付50%)。

代價以本公司上市所得款項淨額撥付。

### 先決條件

交割須待股權轉讓協議所載以下先決條件獲達成(或(如適用)獲豁免)後，方可作實：

- (a) 已於股東特別大會上就股權轉讓協議及收購事項取得獨立股東之批准；
- (b) 目標集團各成員公司的文件及材料(將於交割時由該等賣方交付予買方)已由該等賣方及買方共同審閱，且該等賣方及買方已就此簽署確認書；
- (c) 相關商標的擁有者已出具書面文件，確認目標集團的成員公司已獲許可或未被反對於交割後六個月繼續無償使用(i)其現有公司名稱「紅星」，及(ii)其物業管理項目的「紅星」商標；

## 董事局函件

- (d) 買方已向該等賣方支付收購事項代價相關的按金；
- (e) 已向適用中國政府或監管機構完成有關收購事項的必要工商備案及登記；
- (f) 目標集團各成員公司的股權不附帶任何產權負擔；
- (g) 自二零二二年六月三十日(即股權轉讓協議所述目標集團之未經審核綜合財務報表之編製日期)起，概無發生有關目標集團成員公司之重大不利變動且有關變動持續；及
- (h) 該等賣方根據股權轉讓協議提供的聲明及保證在所有重大方面仍屬真實及準確。

倘上述任何先決條件於股權轉讓協議日期後六個月內(或股權轉讓協議訂約方書面協定的其他日期)未獲達成或豁免，則股權轉讓協議將告終止。上文(a)分段所載的先決條件為不可豁免。

於最後實際可行日期，除上文(d)分段所載的先決條件外，概無上述條件獲達成。

### 交割

交割預期將不遲於股權轉讓協議項下所有先決條件獲達成或豁免(視情況而定)當日後第十個營業日(或訂約方協定的其他日期)進行。

於交割後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，目標集團的財務業績將併入本集團的財務報表，而遠洋集團控股(透過本集團除外)及其聯繫人將不再於目標集團中持有任何權益。

### 收購事項的代價基準

股權轉讓協議項下的收購事項代價(人民幣5億元)乃由股權轉讓協議訂約方經公平磋商，並經參考(其中包括)以下因素後釐定：(i)根據獨立估值師戴德梁行有限公司使用市場法進行的初步估值(最終估值報告載於本通函附錄一)，目標公司於二零二二年六月三十日的公允價值人民幣5.07億元；(ii)目標集團的現有業務運營，包括項目數量、面積、位置、區域佈局、交付

## 董事局函件

時間等；(iii)目標集團的業務前景，包括待交付的合約建築面積及新增值服務業務的機會；及(iv)收購目標集團所產生的未來協同效應、成本節約及潛在商機。

### 有關目標集團的資料

目標公司為於中國成立的有限責任公司，主要從事投資控股，由該等賣方各自持有50%權益。目標集團主要於中國從事物業管理業務。於最後實際可行日期，目標集團於中國的京津冀區域、環渤海區域、華東區域、華南區域、華中及華西區域提供物業管理服務，合約建築面積約為26.0百萬平方米，涵蓋98個住宅項目及21個非住宅項目，在管建築面積約為13.9百萬平方米，涵蓋48個住宅項目及13個非住宅項目，而儲備建築面積約為12.1百萬平方米，涵蓋50個住宅項目及8個非住宅項目。

### 目標集團的財務資料

根據目標集團按照中國企業會計準則編製的未經審核綜合管理賬目，目標集團截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度以及截至二零二二年六月三十日止六個月的財務資料如下：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣百萬元)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣百萬元)	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) (人民幣百萬元)
除稅前溢利	40.4	53.2	54.3
除稅後溢利	30.3	39.8	40.8

於二零二二年六月三十日，歸屬於目標公司股東之目標集團未經審核綜合資產淨值約為人民幣86.9百萬元。目標公司擬於交割前向當時股東宣派不超過人民幣60百萬元的股息。由於目標集團的物業管理業務為根據收購重慶企發股權(載於遠洋集團控股日期為二零二一年七月十八日的公告)而收購的權益的一部分，故就該等業務而言並無單獨及可區分的歷史收購成本。

### 進行收購事項的理由及裨益

本集團是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣闊的地理覆蓋範圍，主要從事提供(i)物業管理及商業運營服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務的業務。

目標集團主要於中國的京津冀區域、環渤海區域、華東區域、華南區域、華中及華西區域從事物業管理服務。

本公司認為，收購事項為本集團提供寶貴機會，將目標集團已建立的物業管理業務與其現有業務整合，使本集團能夠在相對較短的時間內進入新的地區市場，擴大其運營規模、市場份額及地理覆蓋範圍，並加強其區域優勢及平衡區域佈局。本集團預期將受益於目標集團的經驗、客戶網絡、行業知識及管理專長，從而創造協同效應並實現更好的企業管理及規劃以及成本效益。收購事項亦為本集團進一步擴展其增值服務業務提供穩固基礎。

經考慮上文所述，董事局(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(定義見下文))認為，股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### 於收購事項交割後的潛在持續關連交易

於交割後，重慶企發或其聯繫人所開發物業的在管建築面積將由本集團管理，而本集團將就與新客戶運營有關的(包括但不限於)(i)物業管理服務、(ii)交付前服務、(iii)諮詢及其他增值服務及(iv)運營支持服務提供新服務。受業務管理所規限，該等新客戶可能為本公司的關連人士。本集團將根據相關業務進展適時評估是否需要修訂本公司日期為二零二零年十二月七日的招股章程所披露的上述第(i)至(iv)項各項服務的相應框架協議項下截至二零二二年十二月三十一日止年度的現有年度上限，及就修訂(倘有必要)作出進一步公告，並在合理可行的情況下盡快進行適用上市規則項下所規定的程序。

### 有關本公司、本集團及買方的資料

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

買方為於中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司。買方主要於中國從事物業管理業務。

### 有關第一賣方的資料

第一賣方為於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發業務。第一賣方為控股股東遠洋集團控股的全資附屬公司。遠洋集團控股為一家投資控股公司，而遠洋集團為一家大型房地產開發商，在中國主要經濟地區取得領先地位(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)。其主營業務包括住宅開發、不動產開發運營、物業服務及建築建造全產業鏈服務，協同業務包括房地產金融、養老服務、物流地產及數據地產等。

### 有關第二賣方的資料

第二賣方為於中國成立的有限責任公司，主要從事資產管理、投資管理、項目投資及投資諮詢業務。於最後實際可行日期，第二賣方為瑞喜創投有限公司(為投資控股公司)的全資附屬公司，而瑞喜創投有限公司由遠洋集團控股、領昱投資有限公司、Huamao Focus Limited及Ancient Jade (South) Holdings Limited分別直接或間接擁有49%、25.5%、12.75%及12.75%權益。領昱投資有限公司由Bright Success Limited Partnership(其普通合夥人由梁仲煒最終實益擁有)全資擁有。Huamao Focus Limited由Huamao Property Holdings Ltd擁有87%權益，而Huamao Property Holdings Ltd則(i)由Siberite Limited(由Chia Seok Eng及Lin Minghan分別最終擁有其50%及50%權益)擁有40.48%權益；(ii)由RCA02(由國際律師事務所Maples and Calder的股權合夥人最終擁有其

## 董事局函件

全部普通股股權)擁有41.84%權益；及(iii)由香港潤信控股有限公司(由房超及劉軍分別擁有其80%及20%權益)擁有17.68%權益。Ancient Jade (South) Holdings Limited由林哲瑩全資擁有。因此，第二賣方為遠洋集團控股的聯繫人。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除於本通函所披露者外，第二賣方的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### 上市規則涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但均低於25%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

此外，遠洋集團控股為控股股東，故為本公司的關連人士。第一賣方為遠洋集團控股的全資附屬公司，而第二賣方為由遠洋集團控股間接擁有49%權益的公司。因此，該等賣方各自為遠洋集團控股的聯繫人，故為本公司的關連人士。有鑑於此，根據上市規則第十四A章，收購事項亦構成關連交易。由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，故收購事項亦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的規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除遠洋集團控股及其聯繫人(彼等於最後實際可行日期合共持有827,100,000股股份，佔已發行股份總數約69.86%)外，其他股東概無於股權轉讓協議及其項下擬進行的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。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事於股權轉讓協議及其項下擬進行的交易中以任何方式擁有重大權益。然而，由於非執行董事崔洪杰先生及朱曉星先生(「放棄表決權的董事」)各自於遠洋集團(不包括本集團)及/或其聯繫人擔任董事及/或高級職位，彼等已就批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易之董事局決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已告成立,以就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)向獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件載於本通函第17至第18頁。

鼎珮證券有限公司已獲委任為獨立財務顧問,以就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)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19至第40頁。

### 3. 重選董事

根據組織章程細則第86(4)條,董事應有權不時及於任何時間委任任何人士為董事,以填補董事局臨時空缺或作為現有董事局新增成員。任何獲委任的董事任期將僅直至其獲委任後的本公司首屆股東週年大會或任何較早的股東大會為止,屆時將可於該大會上膺選連任。誠如本公司日期為二零二二年八月四日的公告所披露,(i)何子建先生(「何先生」)已獲董事局委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員,自二零二二年八月三日起生效;及(ii)梁偉雄先生(「梁先生」)已獲董事局委任為獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員,自二零二二年八月四日起生效。因此,何先生及梁先生各自將於股東特別大會上退任,並符合資格及願意於股東特別大會上膺選連任獨立非執行董事。

經審閱(其中包括)董事局的架構及組成、何先生及梁先生各自根據上市規則第3.13條提供的獨立性確認書、何先生及梁先生各自對董事局的貢獻及恪盡職守、本通函附錄三所載的何先生及梁先生各自的資歷、工作履歷及豐富經驗後,提名委員會分別提名何先生及梁先生供董事局向股東推薦在股東特別大會上重選連任為獨立非執行董事。何先生及梁先生各自的提名乃根據本公司的提名政策及本公司董事局成員多元化政策所載的客觀條件(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識和服務任期),並充分考慮了多元化的裨益而作出。提名委員會亦已檢討目前的董事局繼任計劃,並認為現有獨立非執行董事(包括分別建議重選何先生及梁先生)符合本公司及股東的最佳利益,因此無需物色任何潛在人選供提名為獨立非執行董事。



## 董事局函件

鑑於以上所述，提名委員會認為何先生及梁先生各自將繼續在投資、金融與合規方面為董事局帶來寶貴的業務經驗、知識及專業精神，以使董事局高效及有效地運作及多元化。董事局接納提名委員會的提名，並推薦何先生及梁先生各自在股東特別大會上供股東重選為獨立非執行董事。董事局信納何先生及梁先生各自具備繼續履行獨立非執行董事一職所需的品格、誠信及經驗，經考慮上市規則第3.13條所載的獨立性標準後，認為何先生及梁先生各自屬獨立人士。何先生及梁先生各自已放棄於提名委員會會議及董事局會議就其提名進行討論及投票。就彼等重選事宜將以獨立決議案形式於股東特別大會上提呈。

根據上市規則須予披露的有關何先生及梁先生各自的資料載於本通函附錄三。

#### 4. 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的權利，本公司將由二零二二年十月十八日(星期二)至二零二二年十月二十一日(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，所有填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於二零二二年十月十七日(星期一)下午四時三十分，交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。

#### 5. 股東特別大會

本公司謹訂於二零二二年十月二十一日(星期五)上午十一時正假座中國北京市朝陽區朝陽體育中心東側路甲518號A座2層會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第60至第61頁。在股東特別大會上將提呈普通決議案，以供(i)獨立股東考慮並酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)；及(ii)股東考慮並酌情批准重選董事，兩者均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.sinoceanservice.com](http://www.sinoceanservice.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://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(即不遲於二零二二年十月十九日(星期三)上午十一時正(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。

## 6. 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，除遠洋集團控股及其聯繫人(彼等於最後實際可行日期合共持有827,100,000股股份，佔已發行股份總數約69.86%)須就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票外，其他股東概無於股東特別大會上審議的事宜中擁有重大權益且須於股東特別大會上就該等決議案放棄投票。

## 7. 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事，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，股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)乃於本集團之日常業務過程中訂立，而股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)的條款乃由其訂約方經公平磋商後釐定，為一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，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，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)。

此外，董事認為重選何先生及梁先生各自為獨立非執行董事符合本公司及股東的整體利益，並建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關普通決議案，以重選何先生及梁先生各自為獨立非執行董事。

董事局函件

**8. 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)載於本通函附錄的額外資料。

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

二零二二年十月五日

## 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，當中載有其就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)致獨立股東的建議。



敬啟者：

### 有關收購物業管理公司全部股權之 須予披露及關連交易

茲提述本公司日期為二零二二年十月五日的通函(「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，以就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)向閣下提供意見。鼎珮證券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，吾等認為股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)是在本集團的日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)。

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)附錄所載的額外資料。

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

二零二二年十月五日

## 獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問鼎珮證券有限公司就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



鼎珮證券有限公司  
香港  
中環康樂廣場8號  
交易廣場1期49樓

敬啟者：

### 有關收購物業管理公司全部股權之 須予披露及關連交易

#### 緒言

吾等提述吾等獲委聘就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)(為此將於股東特別大會上尋求獨立股東批准)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。股權轉讓協議及收購事項的詳情載於 貴公司日期為二零二二年十月五日的通函(「**通函**」)所載「董事局函件」，而本函件為通函一部分。除另有界定外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如遠洋集團控股日期為二零二一年七月十八日的公告所述，天津遠璞(由該等賣方各自之控股公司各自間接擁有50%權益的公司)向紅星美凱龍控股集團有限公司收購重慶企發的股權(當中包含收購位於中國的若干物業管理業務)，代價為人民幣40億元。於股權轉讓協議日期前，已進行若干內部重組，致使該等物業管理業務合併受目標集團(由該等賣方各自擁有50%權益)控制。有關重組主要涉及：(i)將此前由重慶企發控制的目標集團之現有中間控股公司(「**中間控股公司**」)的全部股權轉讓予目標集團；(ii)由重慶企發將目標集團一家現有成員公司的股權轉讓予中間控股公司；及(iii)註銷中間控股公司旗下的若干無業務公司以簡化目標集團架構，致使目標集團的現有成員公司併入目標公司並受到目標公司控制。

於二零二二年八月十二日(聯交所交易時段後)，買方( 貴公司的全資附屬公司)、第一賣方及第二賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意收購，而第一賣方及第二賣方各自有條件同意以人民幣2.5億元出售目標公司的50%股權，即目標公司全部股權的總代價為人民幣5億元。

### 上市規則的涵義

遠洋集團控股為控股股東，因此為 貴公司的關連人士。第一賣方為遠洋集團控股的全資附屬公司，而第二賣方為由遠洋集團控股間接擁有49%權益的公司。因此，該等賣方各自為遠洋集團控股的聯繫人，故為 貴公司的關連人士。

由於 貴公司就收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但均低於25%，收購事項構成(i)根據上市規則第十四章之 貴公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定；及(ii)根據上市規則第十四A章之 貴公司一項關連交易，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。

## 獨立財務顧問函件

鑒於遠洋集團控股及其聯繫人於股權轉讓協議及收購事項中擁有權益，遠洋集團控股及其聯繫人(彼等於最後實際可行日期持有已發行股份約69.86%)須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除遠洋集團控股及其聯繫人外，概無其他股東於股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)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。

由於(i) 貴公司聯席主席及非執行董事崔洪杰先生同時兼任遠洋集團控股執行董事及執行總裁，並兼任遠洋集團產品營造中心總經理；及(ii) 貴公司之副主席及非執行董事朱曉星先生同時兼任遠洋集團及其聯繫人的主要管理人員，負責投資及融資工作，為避免任何利益衝突，彼等已就批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)之有關董事局決議案放棄投票。

除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無任何董事於股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)中擁有重大權益或涉及利益衝突，故彼等毋須就有關董事局決議案放棄投票。

### 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)組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)的條款是否屬公平合理，按一般商業條款或更佳條款並於 貴集團日常業務過程中進行及符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)獨立股東應就此採取之投票行動而向獨立股東提供意見。

吾等(鼎珮證券有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見以及就此提供吾等之意見及推薦建議，以供獨立董事委員會向獨立股東作出推薦建議時考慮，以及供獨立股東考慮。



## 獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴集團及參與股權轉讓協議及收購事項的任何其他方且與上述各方並無關連，因此符合資格就 貴公司之股權轉讓協議及收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。概無任何影響吾等獲委任為獨立財務顧問之獨立性之安排。於通函日期前過去兩年，除吾等獲委任為 貴公司有關商業運營服務總協議的持續關連交易的獨立財務顧問(其詳情披露於 貴公司日期為二零二一年七月二十一日之通函)外，吾等並無根據上市規則就任何其他交易作為 貴公司之獨立財務顧問出具意見。除就吾等獲委任為獨立財務顧問應付吾等的正常諮詢費用外，並不存在任何安排，以使吾等據之向 貴公司或股權轉讓協議及收購事項的任何其他訂約方收取或將收取任何其他可以被合理視為與吾等獨立性相關之費用或利益。因此，根據上市規則，吾等認為吾等屬獨立人士。

### 意見之基礎

於達致吾等之意見時，吾等僅依賴通函所載之聲明、資料、意見及陳述，以及由 貴集團及／或董事向吾等提供之資料及陳述。吾等假設通函所載或所提述或由 貴集團及／或董事及／或 貴公司高級管理層(「**管理層**」)以其他方式提供、作出或發出的所有相關聲明、資料、意見及陳述(彼等就此負全責)於該等聲明、資料、意見及陳述作出及發出時屬真實準確及有效，且於通函日期仍然真實及有效。吾等假設載於通函內由董事及／或管理層作出或提供的所有意見及陳述均在審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已向 貴集團及／或董事及／或管理層尋求並取得確認，通函中提供及提述的資料並未遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已經審閱目前所有可供吾等查閱的資料及文件，以使吾等達成知情意見，並證實吾等依賴所提供資料乃合理之舉，以為吾等意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑由 貴集團及／或董事及／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，亦無理由認為吾等獲提供或上述文件所提述的資料中隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無獨立核證所獲提供的資料，亦無獨立調查 貴公司與遠洋集團控股及／或彼等各自的聯繫人的業務及事務。

## 主要考慮因素及理由

於達致吾等有關股權轉讓協議及收購事項之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由。

### I. 貴集團及買方的背景及 貴集團的財務資料

貴公司為一家投資控股公司，貴集團為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。貴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)。貴集團亦向購物中心及寫字樓提供商業運營服務，包括開業前管理服務及運營管理服務。除物業管理服務及商業運營服務外，貴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。

買方為一家於中國成立的有限責任公司，為 貴公司的全資附屬公司，主要於中國從事物業管理業務。

## 獨立財務顧問函件

分別摘錄自 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度年報及截至二零二二年六月三十日止六個月中期報告(「二零二二年中報」)的 貴集團(i)截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度；及(ii)截至二零二一年及二零二二年六月三十日止六個月的綜合財務資料載列如下：

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度		六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>營業額</b>	2,023.3	2,965.6	1,384.6	1,600.3
物業管理及商業運營服務	1,339.2	1,588.4	744.5	943.5
一住宅及其他非商業物業				
管理服務	978.8	1,126.3	538.1	666.3
一商寫運營及				
物業管理服務	360.4	462.1	206.4	277.2
社區增值服務	316.2	788.9	371.8	304.7
非業主增值服務	367.9	588.3	268.3	352.1
<b>毛利</b>	511.3	824.8	441.3	428.5
銷售及營銷開支	(15.7)	(22.8)	(6.2)	(8.5)
行政開支	(182.8)	(286.1)	(97.5)	(72.9)
金融資產減值虧損淨額	(31.2)	(19.7)	(21.0)	(46.3)
其他收入	173.5	35.6	14.0	12.0
其他虧損淨額	(10.2)	(7.2)	(8.0)	(5.0)
投資物業公平值收益	0.6	—	—	—
<b>經營溢利</b>	445.5	524.6	322.6	307.8
融資成本	(131.4)	(1.4)	(0.5)	(0.6)
分佔合營企業業績	16.1	31.4	19.1	20.2
除所得稅前溢利	330.2	554.5	341.2	327.4
年度/期內溢利	262.6	441.3	263.5	269.5

截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務回顧

貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得總營業額約為人民幣2,965.6百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣2,023.3百萬元增長約46.6%。來自物業管理及商業運營服務的營業額由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣1,339.2百萬元增至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣1,588.4百萬元，增幅約18.6%，乃主要由於貴集團的業務擴張導致住宅及其他非商業物業以及商寫物業的在管建築面積增加所致。來自社區增值服務的營業額由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣316.2百萬元增加約149.5%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣788.9百萬元。該增加乃主要由於社區生活服務的營業額及物業經紀服務的營業額增加。截至二零二一年十二月三十一日止年度來自非業主增值服務的營業額約為人民幣588.3百萬元，較上一年度增加約59.9%，乃由於諮詢服務的營業額增加及物業工程服務的營業額增加。

貴集團的毛利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣511.3百萬元增加約61.3%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣824.8百萬元，主要由於毛利率相對較高的社區增值服務及商業運營服務的營業額貢獻增加。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，貴集團的其他收入主要包括政府補貼及利息收入。其他收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣173.5百萬元減少約79.5%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣35.6百萬元，此乃主要由於貸款利息收入減少。截至二零二一年十二月三十一日止年度，貴集團錄得其他虧損淨額約為人民幣7.2百萬元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度的虧損淨額約為人民幣10.2百萬元，此乃由於匯兌虧損淨額減少。

貴集團的銷售及營銷開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣15.7百萬元增加約45.2%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣22.8百萬元，此乃主要由於中國內地的疫情有所緩解，社區活動恢復。貴集團的行政開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣182.8百萬元增加約56.5%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣286.1百萬元，此乃主要由於(i)上市後相關費用增加；(ii)員工成本增加；及(iii)辦公費用增加。

貴集團的融資成本由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣131.4百萬元減至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣1.4百萬元，此乃主要由於在二零二零年全額償還的資產支持證券所產生的利息開支減少約人民幣130.4百萬元。

貴集團的溢利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣262.6百萬元增加約68.1%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣441.3百萬元，此乃主要由於毛利增加(部份被(i)銷售及營銷開支以及行政開支增加；及(ii)其他收入減少所抵銷)。

### 截至二零二二年六月三十日止六個月的財務回顧

貴集團截至二零二二年六月三十日止六個月錄得總營業額約為人民幣1,600.3百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣1,384.6百萬元增長約15.6%。該增長乃主要由於物業管理及商業運營服務收入增加約26.7%，因為本集團業務拓展及拓展向購物中心及寫字樓業主提供商業運營服務。

貴集團截至二零二二年六月三十日止六個月的毛利較截至二零二一年六月三十日止六個月減少約3.0%。該減少乃由於(i)受疫情影響，毛利率較高的社區增值服務收入下降；及(ii)物業管理及商業運營服務及社區增值服務的毛利率下降。

貴集團截至二零二二年六月三十日止六個月的經營溢利較截至二零二一年六月三十日止六個月減少約4.6%。該減少乃主要由於(i)因促進組織扁平化而減少行政員工成本從而減少行政開支；及(ii)金融資產減值虧損淨額增加，該增加乃主要由於行業及經濟狀況等市場環境影響而放緩收回貿易應收款項，導致期間結束當日貿易應收款項增加的綜合影響所致。

貴集團截至二零二二年六月三十日止六個月的除所得稅前溢利較截至二零二一年六月三十日止六個月減少約4.1%，該減少基本與經營溢利減少一致。

## II. 目標集團的背景資料

根據通函所載的「董事局函件」，目標公司為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事投資控股，由該等賣方各自持有50%權益。目標集團主要於中國從事物業管理業務。於最後實際可行日期，目標集團於中國的京津冀區域、環渤海區域、華東區域、華南區域、華中及華西區域提供物業管理服務，合約建築面積約為26.0百萬平方米，涵蓋98個住宅項目及21個非住宅項目，在管建築面積約為13.9百萬平方米，涵蓋48個住宅項目及13個非住宅項目，而儲備建築面積約為12.1百萬平方米，涵蓋50個住宅項目及8個非住宅項目。

根據目標集團按照中國企業會計準則編製的未經審核綜合管理賬目，目標集團截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度以及截至二零二二年六月三十日止六個月的財務資料如下：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣百萬元)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣百萬元)	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) (人民幣百萬元)
除稅前溢利	40.4	53.2	54.3
除稅後溢利	30.3	39.8	40.8

於二零二二年六月三十日，歸屬於目標公司股東之目標集團未經審核綜合資產淨值約為人民幣86.9百萬元。目標公司擬於交割前向當時股東宣派不超過人民幣60百萬元的股息(「擬派股息」)。

### III. 中國物業管理行業的背景資料

誠如中國國家統計局(「國家統計局」)網站所載，中國國內生產總值(「GDP」)的增長從二零二零年的約2.2%增加至二零二一年的約8.1%，該增長主要由於(i)最終消費支出的貢獻；(ii)資本形成總額；及(iii)貨物及服務淨出口增加。二零二一年中國的人均GDP比二零二零年增長8.0%。

根據全國人民代表大會於二零二一年三月發佈的《第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要》(「第十四個五年規劃」)，隨著更多的房地產建為住宅，而作為房地產開發商一項與別不同的優勢，高質量的物業管理備受鼓勵，新的城市化措施為房地產市場帶來新機遇，質量成為首要重點。

根據國家統計局於二零二一年五月十一日發佈的第七次全國人口普查主要資料，中國城鎮人口約9.02億，農村人口約5.1億，分別佔中國總人口的約63.9%及約36.1%。隨著中國新型工業化、農業現代化的深入發展，以及鼓勵公民從農村向城市遷移以獲得城市永久居住權政策的實施，中國新型城鎮化穩步推進，城鎮化建設在過去十年取得歷史性成就。

誠如國家統計局網站的數據所示，與二零二零年相比，二零二一年中國居民人均可支配收入達到名義增長9.1%，過去兩年的平均增長率為6.9%。該增長主要由於(i)工資收入；(ii)淨營業收入；(iii)物業收入淨額；及(iv)淨轉移收入有所增加。

根據中國指數研究院二零二二年六月三十日發佈的《中國物業管理行業2022年上半年總結與展望》報告，近年來，物業管理行業的發展勢頭迅猛。二零二一年，物業管理百強企業的平均在管建築面積達到約56.9百萬平方米，同比增長16.7%，該等物業管理百強企業的合約建築面積增加至約76.8百萬平方米，比在管建築面積高出近20百萬平方米，為未來增長提供了基礎。在不久將來，預計物業管理行業將會持續增長。

預計中國持續的城市化進程將不斷推動中國物業管理行業發展，繼而持續對中國城市的物業管理服務產生強烈需求。

#### IV. 進行收購事項的理由及裨益

根據通函所載的「董事局函件」，貴公司認為，收購事項為貴集團提供寶貴機會，將目標集團已建立的物業管理業務與其現有業務整合，使貴集團能夠在相對較短的時間內進入新的地區市場，擴大運營規模、市場份額及地理覆蓋範圍，並加強區域優勢及平衡區域佈局。貴集團預期將受益於目標集團的經驗、客戶網絡、行業知識及管理專長，從而創造協同效應並實現更好的企業管理及規劃以及成本效益。收購事項亦為貴集團進一步擴展其增值服務業務提供穩固基礎。

根據貴公司的二零二二年中報，貴集團將繼續選擇性地把握戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略聯盟及擴大物業管理業務的規模。貴集團將(i)提升服務品質和經濟效益，實現高質量可持續發展；(ii)深耕優勢區域及重點業態，推動核心業務規模化發展，探索產品及多元服務集成體驗；及(iii)推行商寫板塊物業管理一體化模式，堅持科技賦能。董事及管理層認為，收購事項將與貴集團的現有物業管理服務相輔相成。因此，訂立股權轉讓協議及收購事項被認為將有利於貴集團的持續業務擴張，並符合戰略發展計劃。

根據貴公司的二零二二年中報，據悉，截至二零二二年六月三十日，(i) 貴集團的物業管理服務總合約建築面積達121.5百萬平方米，遍及中國24個省、自治區及直轄市的84個城市；及(ii) 貴集團的總在管建築面積達79.4百萬平方米，貴集團在管物業項目已達392個，包括235個住宅社區、48個商寫物業及109個其他物業。收購事項完成後，目標集團的合約建築面積約為26.0百萬平方米，涵蓋98個住宅項目及21個非住宅項目，目標集團的在管建築面積約為13.9百萬平方米，涵蓋48個住宅項目及13個非住宅項目，以及涵蓋50個住宅項目及8個非住宅項目的儲備建築面積約12.1百萬平方米，將被立即合併及轉撥至貴集團。



## 獨立財務顧問函件

於二零二二年六月三十日，根據 貴集團的在管建築面積劃分，京津冀區域佔比約為35%，環渤海區域佔比約為23%，華東區域佔比約為18%，華南區域佔比約為11%，華中及華西區域佔比約為13%。此外，目標集團的投資組合主要包括住宅物業，覆蓋地區包括但不限於京津冀地區、環渤海地區、華東地區、華南地區、華中及華西地區，與 貴集團現有物業組合的地理覆蓋範圍完全一致。同時，目標集團的儲備建築面積約為12.1百萬平方米，目標集團的在管建築面積將在現有基礎上大幅增長。預計總在管建築面積的增加將為 貴集團帶來正面的影響及財務影響。有關進一步詳情，請見本函件中「收購事項的財務影響」一節。

鑒於 貴集團於二零二零年十二月十七日從遠洋集團分拆出來，且 貴集團與遠洋集團(不包括 貴集團)自一九九九年以來建立了長期的業務關係，其對彼此的標準、要求及特定需求的相互理解，以及主要業務的分離，將有利於雙方的成長及發展。由於目標集團的業務與 貴集團的業務相似，因此訂立股權轉讓協議及收購事項符合遠洋集團控股以 貴集團為受益人所簽訂日期為二零二零年十一月三十日的不競爭契據，屬公平合理且符合 貴集團的利益，且 貴集團將能夠增加市場份額，提高同一地區的物業管理密度，並通過利用共用客戶及擴大物業組合，從與目標集團產生的協同效應中受益。

此外，吾等回顧了中國物業管理行業的最新趨勢及中國經濟的統計資料，該等資料載列於上文「中國物業管理行業的背景資料」各段，在上述第十四個五年計劃之後，吾等認為，收購事項將得益於中國物業管理市場增長的支持，並與政府促進中國城市化的計劃相符。

綜上所述，吾等認同董事局(不包括獨立非執行董事)意見，股權轉讓協議及收購事項的條款實屬公平合理且符合 貴公司與股東的整體利益。

### V. 股權轉讓協議的代價

於二零二二年八月十二日(聯交所交易時段後)，買方( 貴公司的全資附屬公司)、第一賣方及第二賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意收購，而第一賣方及第二賣方各自有條件同意以人民幣2.5億元出售目標公司的50%股權，即目標公司全部股權的總代價為人民幣5億元。

## 獨立財務顧問函件

根據通函所載的「董事局函件」，收購事項的總代價為人民幣5億元，將由買方以現金支付，並以 貴公司上市所得款項淨額撥付。

股權轉讓協議項下的收購事項代價(人民幣5億元)乃由股權轉讓協議訂約方經公平磋商，並經參考(其中包括)以下因素後釐定：(i)根據獨立估值師(「獨立估值師」)戴德梁行有限公司使用市場法進行的初步估值(最終估值報告載於通函中)，目標公司於二零二二年六月三十日的公允價值人民幣5.07億元；(ii)目標集團的現有業務運營，包括項目數量、面積、位置、區域佈局、交付時間等；(iii)目標集團的業務前景，包括待交付的合約建築面積及新增值服務業務的機會；及(iv)收購目標集團所產生的未來協同效應、成本節約及潛在商機。

### 吾等的意見

在評估股權轉讓協議項下收購事項的代價人民幣5億元的公平性及合理性時，吾等已取得及審閱(i)目標集團截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二一年及二零二二年六月三十日止六個月的未經審核綜合管理賬目；及(ii)通函所載由獨立估值師發佈的目標公司的估值報告。

### 挑選準則

鑒於收購事項屬於股權交易，獨立估值師採用市場法，當中涉及下列挑選準則(「挑選準則」)：(i)主要在中國從事物業管理服務，且大部分在管面積為住宅物業或大部分營業額來自住宅物業管理，該等公司被認為與目標公司更具可比性；(ii)於二零二二年六月三十日之前12個月盈利；(iii)在聯交所上市；(iv)截至二零二一年十二月三十一日止年度所錄得營業額在人民幣4億元至人民幣30億元之間；及(v)並非近期自二零二二年一月一日起在聯交所上市(「可資比較公司」)。

吾等已審閱估值報告及市場法，並與獨立估值師討論其估值所採用的方法、基準及假設。此外，吾等亦已審閱可資比較公司的年報或招股章程，並確認其主要業務及業務地點與目標公司一致或相類似。因此，吾等同意獨立估值師的意見，認為其方法、基準及假設均屬公平合理。

### 目標公司的估值

就目標公司的估值而言，獨立估值師已合共識別21間可資比較公司。獨立估值師對緊接二零二二年六月三十日前12個月目標公司股東應佔純利採用市盈率中位數，後者乃基於二零二二年六月三十日的股價及緊接二零二二年六月三十日前12個月可資比較公司最近可得的歷史盈利(不包括上市開支(如有))，以得出目標公司的權益價值。

吾等已審閱獨立估值師的工作文件，並注意到獨立估值師已(i)對估計市價採用18.6%之缺乏市場流通性折讓(「缺乏市場流通性折讓」)，以反映目標公司全部股權的缺乏市場流通性；及(ii)對缺乏市場流通性折讓後之估計市價採用控股權益24.6%之溢價(「控制權溢價」)，以反映目標公司全部股權的控制權溢價。吾等已與獨立估值師討論缺乏市場流通性折讓及控制權溢價之應用，並注意到缺乏市場流通性折讓及控制權溢價在主要從事物業管理服務的非上市公司的估值活動中十分常用。有關吾等對缺乏市場流通性折讓及控制權溢價的獨立工作，吾等已獲得並審查獨立估值師採用的缺乏市場流通性折讓及控制權溢價的來源。吾等注意到，缺乏市場流通性折讓及控制權溢價分別在《Stout Restricted Stock Study》及《Control Premium Study Quarterly》被提及。吾等在審閱《Stout Restricted Stock Study》及《Control Premium Study Quarterly》後，注意到《Stout Restricted Stock Study》已識別258宗交易，交易折讓由0%至84.6%不等，其中位數為18.6%。吾等亦注意到，《Control Premium Study Quarterly》已識別86宗交易，其中股權控制權溢價的中位數為24.6%。考慮到(i)該兩項研究中涉及的大量交易；及(ii)與獨立估值師就上述缺乏市場流通性折讓及控制權溢價的應用所進行的討論，吾等同意獨立估值師的意見，認為就18.6%之缺乏市場流通性折讓及24.6%之控制權溢價所採用之基準誠屬公平合理。

### 吾等的分析

公司的收入規模及盈利能力(i)可反映公司的業務經營規模；及(ii)在挑選可資比較公司時，可在沒有短期市場波動的情況下更有意義地反映情況。因此，吾等認為，挑選準則乃得出可資比較公司作為目標公司的可資比較對象的適當及合理的方法。

## 獨立財務顧問函件

經吾等盡力搜索後，據吾等所深知及全悉，吾等認為，以挑選準則計，上述可資比較公司屬詳盡無遺。吾等就評估收購事項代價之公平和合理性進行分析時，吾等亦已比較及取得可資比較公司於最後實際可行日期之市盈率（「市盈率」）。有關可資比較公司的詳情，請參閱下文：

股份代號	公司名稱	主要業務	於最後實際 可行日期的 市值 (百萬港元) (附註1)	該公司 擁有人 應佔純利 (百萬港元) (附註2、3)	於最後實際 可行日期的 市盈率 (附註4)
2165.HK	領悅服務集團 有限公司	為中國的住宅及非住宅物業提供物業管理服務、非業主增值服務以及社區增值服務。	174.3	77.9	2.2
6958.HK	正榮服務集團 有限公司	於中國為住宅及非住宅物業提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務以及商業運營管理服務。	425.4	192.7	2.2
1153.HK	佳源服務控股 有限公司	於中國向物業開發商提供物業管理服務、增值服務及社區增值服務。	284.4	110.9	2.6

## 獨立財務顧問函件

股份代號	公司名稱	主要業務	於最後實際 可行日期的 市值 (百萬港元) (附註1)	該公司 擁有人 應佔純利 (百萬港元) (附註2、3)	於最後實際 可行日期的 市盈率 (附註4)
2207.HK	融信服務集團 股份有限公司	於中國提供物業管理 服務及相關增值服務， 包括交房前服務、 家政服務、銷售服務及 其他服務。	2,149.3	124.1	17.3
2205.HK	康橋悅生活集團 有限公司	於中國提供物業管理 服務及相關增值服務。	371.0	92.6	4.0
2146.HK	榮萬家生活服務 股份有限公司	提供物業管理服務， 非業主增值服務及 社區增值服務。	661.8	442.6	1.5
2156.HK	建發物業管理 集團有限公司	於中國提供物業管理 服務，社區增值及 協同服務及非業主 增值服務。	5,117.9	176.0	29.1
1538.HK	中奧到家集團 有限公司	於中國提供物業管理 服務、協銷服務、 提供清潔及綠化服務及 提供房地產代理服務。	294.8	117.3	2.5

## 獨立財務顧問函件

股份代號	公司名稱	主要業務	於最後實際 可行日期的 市值 (百萬港元) (附註1)	該公司 擁有人 應佔純利 (百萬港元) (附註2、3)	於最後實際 可行日期的 市盈率 (附註4)
1965.HK	朗詩綠色生活 服務有限公司	於中國提供物業管理 服務、非業主增值 服務及社區增值服務。	1,232.3	64.4	19.1
6093.HK	和泓服務集團 有限公司	於中國提供物業管理 服務及相關增值服務。	2,139.2	95.2	22.5
3316.HK	濱江服務集團 有限公司	在中國提供物業管理 服務、非業主增值 服務及5S增值服務。	5,384.4	355.3	15.2
2215.HK	德信服務集團 有限公司	提供物業管理服務、 社區增值服務及 非業主增值服務。	2,820.0	108.4	26.0
3658.HK	新希望服務控股 有限公司	於中國提供物業管理 服務、非業主增值 服務、商業運營服務及 生活服務。	1,050.2	183.1	5.7
6677.HK	貴公司	提供物業管理及商業 運營服務、社區增值 服務及非業主增值服務。	2,285.1	484.6	4.7

## 獨立財務顧問函件

股份代號	公司名稱	主要業務	於最後實際 可行日期的 市值 (百萬港元) (附註1)	該公司 擁有人 應佔純利 (百萬港元) (附註2、3)	於最後實際 可行日期的 市盈率 (附註4)
1971.HK	弘陽服務集團 有限公司	中國江蘇省知名的 綜合社區服務供應商， 管理住宅及商業物業的 物業管理能力強大而 均衡。	1,162.0	141.3	8.2
2168.HK	佳兆業美好集團 有限公司	提供物業管理服務， 包括物業管理、 建築物及附屬設施的 維護及維修、 社區安全管理、 停車場管理、 設備安裝及 物業諮詢服務。	393.0	62.7	6.3
1922.HK	銀城生活服務 有限公司	提供物業管理服務及 增值服務。	935.0	97.9	9.5
0606.HK	中駿商管智慧服 務控股有限公司	提供物業管理服務， 包括商業物業管理及 運營服務及住宅物業 管理服務。	3,444.5	309.8	11.1

## 獨立財務顧問函件

股份代號	公司名稱	主要業務	於最後實際 可行日期的 市值 (百萬港元) (附註1)	該公司 擁有人 應佔純利 (百萬港元) (附註2、3)	於最後實際 可行日期的 市盈率 (附註4)
2107.HK	第一服務控股有限公司	於中國提供物業管理服務、綠色人居解決方案服務及增值服務。	710.0	39.2	18.1
6626.HK	越秀服務集團有限公司	於中國提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。	4,292.1	396.9	10.8
2210.HK	北京京城佳物業股份有限公司	提供基本物業服務、非業主增值服務及社區增值服務。	548.5	91.4	6.0
		最高			29.1
		最低			1.5
		平均數			10.7
		中位數			8.2
	<b>目標集團</b>				<b>9.2</b> (附註5)

附註：

- 資料來源：彭博
- 港元／人民幣=0.90584(資料來源：國家外匯管理局截至二零二二年九月二十八日)
- 資料來源：可資比較公司最近刊發的年報
- 可資比較公司的市盈率乃源自最後實際可行日期的市值除以可資比較公司最近年的經審核年報中該公司擁有人應佔純利。
- 收購事項隱含的目標集團的市盈率乃源自人民幣5億元之代價除以緊接二零二二年六月三十日前12個月目標公司股東應佔目標集團純利(不包括由於目標集團於其就尚欠物業和停車場管理服務費對一名客戶提出的訴訟獲判勝訴而產生的一次性收入)。



由於市盈率倍數為營利企業普遍使用的估值倍數，而市賬率倍數在資產密集型公司的估值中經常採用，其不考慮公司的盈利能力，鑑於(i)目標集團的業務營利；及(ii)目標集團從事的物業管理行業相對上屬輕資產行業，吾等認為市盈率倍數更適合證明該結論。

根據公開可得的資料，可資比較公司於最後實際可行日期的市盈率介乎約1.5倍至約29.1倍，平均數及中位數分別約為10.7倍及8.2倍。

目標集團的隱含市盈率約9.2倍屬於可資比較公司的範圍內，並且較可資比較公司於最後實際可行日期的平均市盈率低。鑑於(i)目標集團的隱含市盈率屬於可資比較公司的範圍內，並且較可資比較公司的平均市盈率低；及(ii)上文「進行收購事項的理由及裨益」各段所述的理由及裨益，吾等認為收購事項的總代價誠屬公平合理，乃按公平基準及一般商業條款訂立。

## VI. 收購事項的財務影響

### 1. 股東應佔盈利

收購事項完成後，貴公司將擁有目標公司的全部股權，因此，目標集團的財務業績將計入貴公司的綜合損益表。截至二零二一年十二月三十一日止年度，貴公司的股東應佔純利約為人民幣439.0百萬元，目標集團股東應佔純利約為人民幣39.4百萬元。

假設收購事項於二零二一年初完成並發生，股東應佔貴公司的綜合純利將增加約人民幣39.4百萬元。

謹請股東注意，收購事項完成後對貴公司綜合損益表的實際影響須經審核。

## 2. 股東應佔資產淨值

收購事項完成後，貴公司將擁有目標公司的全部股權，因此，目標集團的資產及負債將計入貴公司的綜合財務狀況表。於二零二二年六月三十日，股東應佔貴公司綜合資產淨值(「資產淨值」)約為人民幣2,558.9百萬元。於二零二二年六月三十日，目標集團股東應佔綜合資產淨值約為人民幣86.9百萬元。

收購事項完成後，股東應佔貴公司的綜合資產淨值將不會有重大變化，因為貴集團支付現金人民幣500.0百萬元作為收購事項的代價將被(i)商譽及其他無形資產增加介乎約人民幣413.1百萬元至約人民幣473.1百萬元；以及(ii)由目標集團帶來的資產淨值增加介乎約人民幣26.9百萬元至約人民幣86.9百萬元(經考慮不超過人民幣60百萬元的擬派股息)所抵銷。

## 3. 資本負債比率

貴集團的資本負債比率(按淨債務除以總權益計算)並不適用，因為貴集團於二零二二年六月三十日錄得淨現金約人民幣2,473.9百萬元。

假設收購事項已完成並於二零二二年六月三十日進行，收購事項完成後，貴集團仍將保持其淨現金狀況(經考慮不超過人民幣60百萬元的擬派股息)。

## 4. 流動資金

於二零二二年六月三十日，貴集團的營運資金(即總流動資產減總流動負債)約為人民幣2,273.7百萬元。

假設收購事項已完成並於二零二二年六月三十日進行，貴集團的營運資金將減少至介乎約人民幣1,787.7百萬元至約人民幣1,847.7百萬元，當中已計及收購事項的現金代價及不超過人民幣60百萬元的擬派股息。

## 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)的條款屬公平合理；(ii)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)乃按一般商業條款或更佳條款訂立並為 貴集團於日常業務過程中進行；及(iii)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東及吾等建議獨立股東，於股東特別大會上投票贊成批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項)之普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
鼎珮證券有限公司  
企業融資部  
董事總經理  
王國賢  
謹啟

二零二二年十月五日

王國賢先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人及鼎珮證券有限公司負責人員，可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)之受規管活動，彼於機構融資行業積逾十年經驗。

以下為獨立專業估值師戴德梁行有限公司編製的目標公司估值報告全文，以供載入本通函。



香港  
鰗魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心27樓

敬啟者：

有關：天津熙合供應鏈服務有限公司(「目標公司」)全部股權的估值

據資料所示，目標公司由大連正乾置業有限公司及遠洋資本有限公司分別持有50%及50%的股權。

吾等遵照遠洋服務控股有限公司、大連正乾置業有限公司(遠洋集團控股有限公司的全資實體)及遠洋資本有限公司(以下統稱為「該等公司」)的聯合指示，對目標公司之全部股權進行估值，吾等欣然報告，吾等已作出相關查詢並取得必要資料，藉以向閣下提供吾等於二零二二年六月三十日(下稱「估值日期」)之估值。

本報告列明估值目的與基準、工作範圍、資料來源、目標公司的背景、主要假設、估值方法、限制條件，並呈列吾等之估值意見。

### 1. 估值目的

本估值旨在就目標公司全部股權的市值提供獨立意見，僅供該等公司作交易參考之用。

除該等公司外，吾等概不就本報告內容或就此產生之任何責任向任何人士負責。倘任何人士選擇以任何方式依賴本報告內容，彼等須自行承擔所有風險。

### 2. 估值基準

吾等根據國際評估準則按照市值進行估值。市值界定為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易之估計金額」。

### 3. 工作範圍

吾等之估值結論乃基於本報告所列假設以及目標公司、該等公司管理層及／或其代表(統稱「管理層」)所提供資料而作出。

在吾等之估值工作過程中已進行以下程序，以評估管理層所採納之基準及所提供之假設是否合理：

- 就目標公司與管理層討論並取得相關財務資料；
- 審視目標公司之財務資料之相關基準及假設；
- 進行適當研究以取得足夠市場數據及統計數字，並根據公認估值程序及常規編製估值；及
- 在本報告呈列估值目的與基準、工作範圍、資料來源、目標公司的背景、主要假設、估值方法及吾等之估值意見。

#### 4. 資料來源

吾等在達致對目標公司全部股權之估值時，曾依賴管理層向吾等提供之以下資料以及吾等在自行研究過程中收集所得之其他公開資料，其中包括但不限於以下各項：

- 目標公司營業執照及其他相關文件之副本；
- 目標公司於二零二一年六月三十日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日的未經審核綜合管理賬目；
- 從Wind終端™、彭博終端™獲取的財務資料；及
- 其他有關估值之公開資料。

#### 5. 目標公司的背景

目標公司於二零二一年在中華人民共和國成立，主要從事投資控股業務，其附屬公司主要在中華人民共和國從事住宅物業管理業務。

#### 6. 主要假設

吾等在估值中採納了若干特定假設，當中之主要假設如下：

- 所提供之資料乃管理層經周詳審慎考慮後按合理基準編製；
- 目標公司於其經營或擬經營所在地區經營業務所需所有相關法律批文與營業證書或執照已正式取得且可於屆滿時續期；
- 目標公司經營或擬經營之地區之現行稅法並無重大變動，應付稅項之稅率維持不變，並將符合所有適用法律及法規；
- 目標公司經營或擬經營之地區之政治、法律、經濟或財務狀況並無重大變動，而會對目標公司之應佔收益及盈利能力造成不利影響；
- 目標公司經營所在地區的利率及匯率與現行者不會有重大差異；
- 目標公司之核心業務營運不會與現時或預期之核心業務營運有重大差異；及

- 管理層所提供有關目標公司之資料為真實及準確。

## 7. 估值方法

一般有三種公認方法獲取目標公司全部股權之市值，分別為市場法、收益法及成本法。此等方法各自適用於一種或多種情況，而在部分情況下或會同時採用兩種或以上方法。是否採納某一種方法乃取決於對類似性質之業務實體進行估值時最常採用之常規而定。

### 市場法

市場法透過比較於公平交易中轉手之其他類似性質業務實體之價格，對業務實體進行估值。此方法之相關理論為一方不會支付超出其對其他具同等吸引力之選擇而支付之金額。市場法包括兩種方法，分別為指引(或可資比較)公司法及類似交易法。

指引公司法注重分析視為可與估值對象比較之公司之數據及估值倍數。就可資比較公司與估值對象公司之間之差異對可資比較公司作出調整。最後，對標的公司之正常化財務數據運用適當估值倍數，以達致對標的公司之估值。

類似交易法基於市場其他買方就合理視為與估值對象相若之公司所付價格而計量價值。採用類似交易法時，收集就合理可資比較公司所付價格之數據。就可資比較公司與估值對象公司之間的差異對可資比較公司作出調整。應用類似交易法需估計合理預期可從公司出售而變現之價格。

### 收益法

收益法集中於業務實體賺取收入之能力而帶來之經濟利益。此方法之相關理論為業務實體之價值可按業務實體於可使用年期獲得經濟利益之現值計量。按照此估值原則，收益法估計日後經濟利益，並以適用於變現該等利益相關風險之貼現率將此等利益貼現至其現值。

另一方法乃按適當資本化比率將下一期間將獲得之經濟利益資本化以計算此現值。此現值須假設業務實體將可繼續維持穩定經濟利益及增長率。

### 成本法

成本法乃根據知情買家將支付不超過與目標資產具有同等實用性之替代資產之生產成本原則，提供價值指標。根據成本法，歷史成本法計量開發目標資產時整個開發過程所產生之成本；複製成本法計量開發一項與目標資產類似之資產所需之投資額；重置成本法計量開發現存目標資產所需投資額。

### 估值法選擇

選擇估值法乃基於其中包括所提供資料的數量及質量、公開資料的獲取途徑、有關市場交易的可獲得性、目標資產的類別與性質、估值目的與目標、專業判斷與技術知識。對於該三種方法，吾等認為採用市場法評估目標公司全部股權價值更為適當。

雖然成本法可用於若干目的，但由於不直接納入與企業有關的經濟利益的資料，故通常認為不適用於對持續經營業務估值。收入法須對目標公司預期期間的全部權益作出詳細財務預測，涉及採用較其他兩種方法更多的主觀假設，且並非所有假設均能輕易量化或確定。因此，吾等認為採用市場法評估目標公司的價值更為適合，原因是市場法為反映所獲得市場上其他方一致決定價值最直接的估值方法。

採用市場法時，吾等就此次估值採用指引上市公司法。



### 可資比較公司選擇標準

吾等在估值中使用市場法，參考從事物業管理服務業務的公司。可資比較公司乃根據以下條件從Wind終端™識別及選定：

1. 標的公司主要在中國從事物業管理服務，在管面積大部分為住宅物業或營業額多數來自住宅物業管理，這被視為與目標公司較為相似；
2. 標的公司在此估值日期前過去的12個月內盈利，這對釐定市盈率倍數至關重要；
3. 標的公司於香港聯交所上市，該公司的財務資料可供公眾查閱；
4. 誠如截至估值日期的最近期刊發經審核年報所披露，截至二零二一年十二月三十一日止年度的營業額規模介乎人民幣4億元至人民幣30億元，這被視為與目標公司較為相似；及
5. 標的公司並非自二零二二年一月一日起新近上市。

### 可資比較公司

符合上述甄選標準的二十一家可資比較公司(統稱「可資比較公司」)名單已經確定。可資比較公司的詳情如下：

股份代號	公司名稱	描述
2165 HK	領悅服務集團有限公司	領悅服務集團有限公司作為一間物業管理公司開展業務。該公司提供保安服務、清潔及綠化服務、維修及保養服務。領悅服務集團在中國提供服務。
6958 HK	正榮服務集團有限公司	正榮服務集團有限公司作為一間綜合物業管理服務供應商開展業務。該公司提供住宅物業管理服務、非住宅物業管理服務及其他服務。正榮服務集團在中國提供服務。

股份代號	公司名稱	描述
1153 HK	佳源服務控股有限公司	佳源服務控股有限公司提供物業管理服務。該公司提供清潔、保安、園藝及景觀、維修及保養以及其他服務。佳源服務控股在中國各地提供服務。
2207 HK	融信服務集團股份有限公司	融信服務集團股份有限公司提供物業管理服務。該公司為住宅及非住宅物業提供多元化的物業管理服務。融信服務集團在香港及中國內地提供服務。
2205 HK	康橋悅生活集團有限公司	康橋悅生活集團有限公司作為一間物業管理服務供應商開展業務。該公司提供保安、清潔、綠化、園藝、維修及保養服務。康橋悅生活集團在中國提供服務。
2146 HK	榮萬家生活服務股份有限公司	榮萬家生活服務股份有限公司提供物業管理服務。該公司管理住宅及非住宅物業。榮萬家生活服務為中國客戶提供服務。
2156 HK	建發物業管理集團有限公司	建發物業管理集團有限公司作為一間物業管理服務供應商開展業務。該公司提供綠化、園藝及維持公共區域秩序、清潔、保安、停車管理、物業裝修及擺設、公共設施維修保養服務。建發物業管理集團在中國開展業務。
1538 HK	中奧到家集團有限公司	中奧到家集團有限公司為中國一間物業管理公司。該公司為物業開發商及業主提供住宅物業管理服務。中奧到家集團亦透過調撥實地員工提供銷售協助。
1965 HK	朗詩綠色生活服務有限公司	朗詩綠色生活服務有限公司作為一間物業管理服務供應商開展業務。該公司提供清潔、園藝及景觀、停車場管理以及日常維修及保養服務。朗詩綠色生活服務在中國提供服務。

股份代號	公司名稱	描述
6093 HK	和泓服務集團有限公司	和泓服務集團有限公司提供房地產服務。該公司開發物業。和泓服務集團為中國客戶提供服務。
3316 HK	濱江服務集團有限公司	濱江服務集團有限公司作為一間知名物業管理服務供應商開展業務。該公司為住宅及非住宅物業提供物業管理服務，包括保安、清潔、園藝、維修、保養及輔助服務。濱江服務集團為中國客戶提供服務。
2215 HK	德信服務集團有限公司	德信服務集團有限公司作為一間物業管理服務供應商開展業務。該公司提供高端住宅物業管理、商業辦公物業管理、城市公共建設物業管理及其他服務。德信服務集團在中國提供服務。
3658 HK	新希望服務控股有限公司	新希望服務控股有限公司提供物業管理服務。該公司提供清潔、保安、綠化及景觀、維修及保養以及其他服務。新希望服務控股亦從事市場調查、社區生活及其他服務。
6677 HK	遠洋服務控股有限公司	遠洋服務控股有限公司提供物業管理服務。該公司管理住宅社區、商業物業、公共物業及其他物業。遠洋服務控股亦提供社區資產增值服務。
1971 HK	弘陽服務集團有限公司	弘陽服務集團有限公司經營房地產業務。該公司提供住宅物業管理、商業物業管理、非業主增值服務及其他服務。弘陽服務集團主要在長江三角洲地區提供服務。
2168 HK	佳兆業美好集團有限公司	佳兆業美好集團有限公司提供房地產服務。該公司提供房屋裝修、房屋貸款、房地產經紀及其他物業管理服務。佳兆業美好集團為中國客戶提供服務。

股份代號	公司名稱	描述
1922 HK	銀城生活服務有限公司	銀城生活服務有限公司提供物業管理服務。該公司管理住宅物業、政府設施、金融機構、物業銷售辦公室、公園及其他設施。銀城生活服務亦提供生活社區增值服務。
0606 HK	中駿商管智慧服務控股有限公司	中駿商管智慧服務控股有限公司作為一間物業管理服務供應商開展業務。該公司提供住宅物業管理服務、商業物業管理服務及其他服務。中駿商管智慧服務控股在中國提供服務。
2107 HK	第一服務控股有限公司	第一服務控股有限公司提供綠色物業管理服務及綠色生活解決方案。該公司提供的服務包括清潔、保安、園藝、維修及保養、能源運維服務、綠色科技諮詢服務、停車場管理服務等。第一服務控股在中國開展業務。
6626 HK	越秀服務集團有限公司	越秀服務集團有限公司提供物業管理服務。該公司提供樓宇維護、安全管理及其他服務。越秀服務集團為中國客戶提供服務。
2210 HK	北京京城佳業物業股份有限公司	北京京城佳業物業股份有限公司提供物業管理服務。該公司提供房屋管理、房屋維修、房屋租賃及其他服務。

### 估值倍數選擇

吾等於估值時考慮多項常用估值倍數，包括(i)市盈率(「**市盈率**」)；(ii)市銷率(「**市銷率**」)及(iii)市淨率(「**市淨率**」)。市銷率常用於評估初創企業價值，然而，市銷率忽略了公司的成本架構乃至盈利能力，而盈利能力為反映目標公司全部股權市值的關鍵所在。市淨率常用於評估資產密集型公司的價值。然而，市淨率並不計及公司的盈利能力。吾等認為市盈率最為相關，因此於此次估值採用該方法，原因是市盈率為盈利業務最常用的估值倍數且盈利為股權價值的最直接推動力之一。

## 可資比較交易市盈率倍數

各可資比較公司的市盈率倍數乃基於估值日期的股價及估值日期前過往12個月的最新公開過往盈利(不含上市開支(如有))而達至。詳情列載如下：

股份代號	公司名稱	市盈率
2165 HK	領悅服務集團有限公司	2.4
6958 HK	正榮服務集團有限公司	4.3
1153 HK	佳源服務控股有限公司	3.2
2207 HK	融信服務集團股份有限公司	15.6
2205 HK	康橋悅生活集團有限公司	20.9
2146 HK	榮萬家生活服務股份有限公司	2.9
2156 HK	建發物業管理集團有限公司	28.1
1538 HK	中奧到家集團有限公司	3.4
1965 HK	朗詩綠色生活服務有限公司	13.4
6093 HK	和泓服務集團有限公司	20.4
3316 HK	濱江服務集團有限公司	17.1
2215 HK	德信服務集團有限公司	22.2
3658 HK	新希望服務控股有限公司	8.6
6677 HK	遠洋服務控股有限公司	6.8
1971 HK	弘陽服務集團有限公司	8.3
2168 HK	佳兆業美好集團有限公司	10.1
1922 HK	銀城生活服務有限公司	8.4
0606 HK	中駿商管智慧服務控股有限公司	9.2
2107 HK	第一服務控股有限公司	19.4
6626 HK	越秀服務集團有限公司	13.1
2210 HK	北京京城佳業物業股份有限公司	6.3
	<b>中位數</b>	<b>9.2</b>

## 缺乏市場流通性的折讓(「DL0M」)

市場流通性的概念涉及擁有權權益的流動性，即擁有人選擇出售有關權益時，其轉換為現金的時間及難度。缺乏市場流通性的折讓反映私營公司之股份並無即時市場，與公眾公司類似權益比較，私營公司之擁有權權益通常缺乏市場流通性。因此，分估私營公司股份之價值，一般較分估公眾公司相若股份價值為低。估值時，參考Stout Restricted Stock Study (為量化DL0M提供經驗支持的線上資源)，吾等認為18.6%被視為足以反映目標公司全部股權缺乏市場流通性。

### 控制權溢價(「CP」)

控制權溢價指投資者為獲得標的業務控制權而願意支付具市場流通性之少數股權價值以外的溢價。各已識別可資比較公司的已公佈市價乃基於標的公司少數股份計算；因此作出調整以反映與目標公司全部股權有關的控制權水平。估值時，參考FactSet Mergerstat/BVR Control Premium Study (為量化控制權溢價及隱含少數折讓提供經驗支持的網絡資源)，吾等認為24.6%被視為足以反映目標公司全部股權的控制權溢價。

### 應用市盈率倍數中位數、DLOM及CP於目標公司股東應佔純利

估值師對估值日期前過往12個月之目標公司股東應佔純利(「E」)應用可資比較公司的市盈率中位數(「Median P/E」)並就DLOM及CP進行調整，以達至目標公司全部股權之市值(「MV」)。詳情載列如下：

目標公司的  $MV = \text{Median P/E} \times E \times (1 - \text{DLOM}) \times (1 + \text{CP})$ ，其中：

可資比較公司的Median P/E：	9.2倍
估值日期前過往12個月之目標公司股東 應佔正常化純利：	人民幣54,274,538元
DLOM:	18.6%
CP:	24.6%
目標公司的市值：	人民幣507,000,000元 (已約整)

## 8. 限制條件

估值反映估值日期存在之事實及狀況。吾等並無考慮後續事件，亦無須就有關事件及狀況更新吾等之報告。

據吾等所深知，本報告所載一切數據均屬合理，且經準確釐定。制定是次分析時所採用由其他人士提供之數據、意見或所識別估計均收集自可靠來源；然而，吾等不會就其準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於達致估值意見時在頗大程度上依賴管理層提供之資料，包括書面資料及口頭聲明。吾等無法核實獲提供之所有資料之準確性。然而，吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑所獲提供資料中有遺漏任何重大事實。吾等不會就並無提供予吾等之任何營運及財務資料承擔任何責任。

吾等對市值作出之結論乃從公認估值程序及常規中作出，而該等程序及常規很大程度上依賴各項假設之運用並考慮眾多不明朗因素，而並非全部均可輕易量化或確定。

最後按照吾等的標準慣例，吾等須聲明本報告及估值僅供收件人使用且僅用於本報告所述目的。吾等概不就本報告全部或任何部分內容對任何第三方負責。

## 9. 備註

除另有指明外，本估值報告所列之所有金額均為人民幣。

請注意，吾等獲該等公司委任為聯席估值師，乃為公開披露目的而對目標公司的全部股權進行估值。該等公司明白，吾等的估值乃在公正的基礎上進行，對任何有關各方並無偏見。

吾等謹此確認，吾等現時並無且預期不會於該等公司、目標公司、或本報告所呈報估值中擁有任何權益。

## 10. 估值意見

基於上述調查及分析和所採用之估值方法，吾等認為目標公司全部股權於估值日期之市值合理估計為人民幣**507,000,000元**(人民幣伍億零柒佰萬元整)。

此 致

香港金鐘道88號太古廣場一座601  
遠洋服務控股有限公司  
列位董事 台照

中國北京房山區北京基金小鎮大廈A座201  
遠洋資本有限公司  
列位董事 台照

中國遼寧省大連紅星海A區156-4號1-2層  
大連正乾置業有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
曾俊勳  
香港商業價值評估公會  
註冊商業估值師  
MSc, MHKIS  
董事，估值和顧問服務  
謹啟

代表  
戴德梁行有限公司  
翁振德  
註冊會計師  
高級董事，估值和顧問服務  
謹啟

二零二二年十月五日

附註：

曾俊勳先生為註冊商業估值師，在進行商業估值方面擁有逾27年經驗。

翁振德先生在進行商業估值方面擁有逾10年經驗。

## 1. 責任聲明

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

## 2. 權益披露

### (a) 董事及本公司主要行政人員之權益

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

#### (i) 於本公司之權益

無。

#### (ii) 於本公司相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團 名稱	權益性質	所持股份 數目 <sup>(1)</sup>	股權概約 百分比 <sup>(2)</sup>
楊德勇	遠洋集團控股	實益擁有人	118,777	0.002%
朱葛穎	遠洋集團控股	實益擁有人	38,531	0.001%
崔洪杰	遠洋集團控股	實益擁有人	369,571	0.005%
朱曉星	遠洋集團控股	實益擁有人	249	0.000%

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控股已發行股份總數7,616,095,657股計算。



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

### (b) 本公司主要股東之權益

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

股東名稱	身份及權益性質	所持股份 佔本公司股權	
		數目 <sup>(3)</sup>	概約百分比 <sup>(4)</sup>
遠洋集團控股	受控制法團權益 <sup>(1)</sup>	827,100,000	69.86%
耀勝	實益擁有人	800,000,000	67.57%
	受控制法團權益 <sup>(2)</sup>	27,100,000	2.29%

附註：

- (1) 耀勝為遠洋集團控股之全資附屬公司，因此遠洋集團控股被視為於耀勝持有之股份中擁有權益。
- (2) 27,100,000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。
- (3) 上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股計算。

(5) 於最後實際可行日期，以下董事為遠洋集團控股的董事及／或僱員：

董事姓名	於遠洋集團控股擔任的職務
崔洪杰先生	遠洋集團控股執行董事及執行總裁，並兼任遠洋集團產品營造中心總經理
朱曉星先生	遠洋集團及其聯繫人的主要管理人員，負責投資及融資工作

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

### 3. 董事於合約及資產的權益

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

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

### 4. 競爭權益

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

### 5. 專家資格及同意書

就本通函所載資料提供意見或建議的專家資格如下：

名稱	資格
鼎珮證券有限公司	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

以上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，以上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，以上專家各自並無於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(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，本集團自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來的財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

## 7. 服務合約

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

## 8. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為沈培英先生，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朝陽體育中心東側路甲518號A座2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。

## 9. 展示文件

下列文件的副本將由本通函日期起計14天內分別在本公司網站([www.sinooceanservice.com](http://www.sinooceanservice.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊載：

- (a) 股權轉讓協議；
- (b) 日期為二零二二年十月五日的董事局函件，全文載於本通函第5至第16頁；
- (c) 日期為二零二二年十月五日的獨立董事委員會之建議函件，全文載於本通函第17至第18頁；
- (d) 日期為二零二二年十月五日的獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件，全文載於本通函第19至第40頁；
- (e) 日期為二零二二年十月五日由戴德梁行有限公司編製的目標公司估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的同意書；及
- (g) 本通函。

以下載列將於股東特別大會上退任而符合資格並願意膺選連任的董事的履歷詳情：

### 獨立非執行董事

#### 何子建先生

何先生，51歲，於二零二二年八月三日加入董事局，擔任獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員。何先生自二零一三年起任職於尚金資產管理有限公司（一家領有香港證券及期貨事務監察委員會牌照的資產管理公司），現擔任董事、負責人員及投資組合經理。何先生在投資、資產管理及金融等方面擁有超過二十五年經驗。何先生於一九九三年畢業於香港浸會學院（現稱香港浸會大學），獲工商管理（金融）學士學位；於一九九六年畢業於西雅圖太平洋大學，獲工商管理（管理學）碩士學位。何先生為特許金融分析師。

何先生與本公司已簽訂委任書，自二零二二年八月三日起為期一年，惟須根據組織章程細則於本公司下屆股東大會上退任及膺選連任。根據與本公司簽訂的委任書，何先生有權收取每年600,000港元的董事袍金，該袍金經參照彼於本公司的職務及職責、本公司的薪酬政策及現時市況後而定。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，何先生(i)與本公司的任何董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無任何關連；(ii)並無於本公司及其相聯法團的任何股份或相關股份或債權證中持有證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益；(iii)於過去三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司擔任任何董事職務，亦無其他主要的任命及專業資格；及(iv)並無擔任本集團其他成員公司的任何其他職務。

何先生確認彼符合上市規則第3.13條所載的獨立性指引。

除上文所披露者外，何先生確認，概無其他與彼重選有關的事項須提請股東垂注，亦無其他須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條作出披露的資料。

#### 梁偉雄先生

梁先生，54歲，於二零二二年八月四日加入董事局，擔任獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員。梁先生持有香港中文大學工商管理學士學位。彼為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。梁先生擁有在

香港多家主要從事房地產業務之上市公司(包括長江實業(集團)有限公司(現稱長江和記實業有限公司)(股份代號:001)逾二十年的工作經驗。梁先生亦於首次公開發售(「首次公開發售」)、併購及融資方面擁有豐富的財務經驗,並熟悉香港及中國內地的營商環境。此外,梁先生於房地產投資信託(「房地產投資信託」)擁有豐富經驗。彼於二零零五年參與香港首項由私人機構籌組的房地產投資信託,泓富產業信託(股份代號:808)的首次公開發售及從二零一一年至二零一二年擔任置富產業信託(股份代號:778)管理人的財務董事。自二零一三年至二零一八年,彼亦擔任首長國際企業有限公司(現稱首程控股有限公司)(股份代號:697)的財務總監。

梁先生自二零一七年十月及二零二一年七月起分別擔任方圓生活服務集團有限公司(股份代號:9978)及中國長遠控股有限公司(股份代號:110)的獨立非執行董事。自二零一七年九月至二零二一年二月,梁先生為於聯交所GEM上市公司永勤集團(控股)有限公司(現稱國科控股有限公司)(股份代號:8275)的獨立非執行董事。

自二零二二年四月起,梁先生出任京西重工國際有限公司(股份代號:2339)的財務總監兼公司秘書。

梁先生與本公司已簽訂委任書,自二零二二年八月四日起為期一年,惟須根據組織章程細則於本公司下屆股東大會上退任及膺選連任。根據與本公司簽訂的委任書,梁先生有權收取每年600,000港元的董事袍金,該袍金經參照彼於本公司的職務及職責、本公司的薪酬政策及現時市況後而定。

除上文所披露者外,於最後實際可行日期,梁先生(i)與本公司的任何董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無任何關連;(ii)並無於本公司及其相聯法團的任何股份或相關股份或債權證中持有證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益;(iii)於過去三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司擔任任何董事職務,亦無其他主要的任命及專業資格;及(iv)並無擔任本集團其他成員公司的任何其他職務。

梁先生確認彼符合上市規則第3.13條所載的獨立性指引。

除上文所披露者外,梁先生確認,概無其他與彼重選有關的事項須提請股東垂注,亦無其他須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條作出披露的資料。



茲通告遠洋服務控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年十月二十一日(星期五)上午十一時正假座中國北京市朝陽區朝陽體育中心東側路甲518號A座2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二零二二年十月五日之通函(「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、確認及追認股權轉讓協議(註有「A」字樣的協議副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易(包括收購事項)；及
- (b) 授權任何一名董事在其可能認為就令本決議案(a)段生效或就此而言屬必要、恰當、適宜或權宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，以及簽署及簽立所有有關文件、文據及協議。」

(2) 「動議重選何子建先生為獨立非執行董事，並授權董事局釐定其酬金。」

(3) 「動議重選梁偉雄先生為獨立非執行董事，並授權董事局釐定其酬金。」

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，二零二二年十月五日

附註：

- (a) 本公司將由二零二二年十月十八日(星期二)至二零二二年十月二十一日(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

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

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二零二二年十月十七日(星期一)下午四時三十分，交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。

- (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(即不遲於二零二二年十月十九日(星期三)上午十一時正(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。鑑於**新型冠狀病毒大流行的發展**，本公司**鼓勵股東委任股東特別大會主席為其代表就決議案投票**，而非親身出席股東特別大會。
- (c) 就上述所提呈之第(2)及第(3)項普通決議案而言，何子建先生及梁偉雄先生將各自於股東特別大會上退任其董事職務，彼等均符合資格並願意於股東特別大會上膺選連任。彼等之履歷詳情載於通函附錄三。
- (d) 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。
- (e) 於本通告日期，董事局包括兩名執行董事楊德勇先生及朱葛穎女士；兩名非執行董事崔洪杰先生及朱曉星先生；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。