

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



有關資產轉讓之 須予披露及關連交易

資產轉讓

於二零二六年三月二十五日，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。

目標資產包括191個車位（總建築面積合共約7,918平方米），均位於中國。

遠洋億家就資產轉讓應付北京遠新的對價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）之方式悉數結清，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。

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。

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。

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

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准車位資產收購協議及其項下擬進行之交易。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除耀勝及其聯繫人外，概無其他本公司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。

獨立董事委員會已告成立，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。

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以及就有關獨立股東如何於股東特別大會上投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見並作出推薦建議。

由於需要額外時間落實通函內容，一份載有(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的通函，預期將於二零二六年四月三十日或前後(即超過本公告刊發後15個營業日)寄發予本公司股東。

資產轉讓

於二零二六年三月二十五日，經考慮本公告「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

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

(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，請參閱本公告「有關目標資產的資料」一節。

收購目標資產將通過直接轉讓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估值基準日的估值（總額人民幣31,353,240元）；及(ii)本公告「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。

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。

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

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。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

限制性假設

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。估值報告的全文將於通函內進一步披露。

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。

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

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(其為遠洋關連人士所擁有開發項目的附屬資產)，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。

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

由於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

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。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。為保障本公司及其股東利益並緩解本集團潛在之應收款風險，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及的可退還保證金），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。

就目標資產的條件而言，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。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相關承租人經營使用，本集團亦將就該等目標資產與現時承租人簽訂新租賃及經營服務協議，預期可為本集團提供租賃付款相關現金流。

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。

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

考慮到上述情況，董事（不包括(i)獨立非執行董事，彼等意見將於考慮獨立財務顧問的推薦意見後載列於通函內；及(ii)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。

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。

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

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。

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。

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准車位資產收購協議及其項下擬進行之交易。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除耀勝及其聯繫人外，概無其他本公司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。

獨立董事委員會已告成立，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。

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以及就有關獨立股東如何於股東特別大會上投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見並作出推薦建議。

由於需要額外時間落實通函內容，一份載有(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的通函，預期將於二零二六年四月三十日或前後(即超過本公告刊發後15個營業日)寄發予本公司股東。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

釋義

於本公告內，除文義另有要求外，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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

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」	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（香港法例第571章）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本公司股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「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
「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本公司控股股東
「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

「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」
「估值基準日」	指 二零二五年十二月三十一日
「%」	指 百分比

於本公告內，除文義另有要求外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」等詞彙均具有上市規則（經聯交所不時修訂）賦予該等詞彙之涵義。

承董事局命
遠洋服務控股有限公司
 聯席主席
楊德勇

香港，二零二六年三月二十五日

於本公告日期，董事局包括執行董事楊德勇先生、侯敏先生及朱葛穎女士；非執行董事崔洪杰先生及翟森林先生；以及獨立非執行董事郭杰博士、何子建先生及梁偉雄先生。