

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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

**SUNAC 融創服務**  
**SUNAC SERVICES HOLDINGS LIMITED**  
**融創服務控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：01516)

- (1) 獲豁免的持續關連交易  
重續物業租賃框架協議
- (2) 成立環境、社會及管治委員會及  
委任環境、社會及管治委員會成員  
及
- (3) 聯席公司秘書及授權代表的變更

**1. 重續物業租賃框架協議**

茲提述本公司日期為2021年6月11日的公告，內容有關(其中包括)物業租賃框架協議的持續關連交易。

鑒於現有物業租賃框架協議將於2023年12月31日屆滿，本公司(為其本身及代表本集團)於2023年12月28日與融創中國(為其本身及代表融創集團)訂立新物業租賃框架協議，據此，本集團成員公司(作為承租人)可不時與融創集團成員公司(作為出租人)訂立物業租賃協議，以滿足辦公等需要，自2024年1月1日至2026年12月31日止，為期三年。

**上市規則涵義**

於本公告日期，融創中國持有本公司合計為49.7%的權益。融創中國為本公司的控股股東，並為本公司上市規則項下的關連人士。根據上市規則第14A章，新物業租賃框架協議及其項下擬進行的該等交易構成本公司的持續關連交易。

由於新物業租賃框架協議項下的租金支出最高適用百分比率(定義見上市規則)及使用權資產價值的最高適用百分比率均高於0.1%但低於5%，因此根據上市規則第14A章，新物業租賃框架協議及其項下擬進行的該等交易僅須遵守申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## **2. 成立環境、社會及管治委員會及委任環境、社會及管治委員會成員**

為進一步完善公司治理結構，提升公司在環境、社會及管治方面的管理水平，本公司自2023年12月28日起成立環境、社會及管治委員會，環境、社會及管治委員會成員分別為曹鴻玲女士、楊曼女士、王勵弘女士、姚寧先生及趙中華先生，且曹鴻玲女士獲委任為環境、社會及管治委員會主席。

## **3. 聯席公司秘書及授權代表的變更**

本公司已取得聯交所關於張曉明先生具備獨立擔任公司秘書資格的同意函，因此，梁瑞冰女士自2023年12月28日起辭任本公司聯席公司秘書職務，並不再擔任替任授權代表，由張曉明先生擔任本公司唯一公司秘書，並繼續擔任本公司授權代表。

## 1. 重續物業租賃框架協議

### 緒言

茲提述本公司日期為2021年6月11日的公告，內容有關(其中包括)物業租賃框架協議的持續關連交易。

鑒於現有物業租賃框架協議將於2023年12月31日屆滿，本公司(為其本身及代表本集團)於2023年12月28日與融創中國(為其本身及代表融創集團)訂立新物業租賃框架協議，據此，本集團成員公司(作為承租人)可不時與融創集團成員公司(作為出租人)訂立物業租賃協議，以滿足辦公等需要，自2024年1月1日至2026年12月31日止，為期三年。

### 新物業租賃框架協議

新物業租賃框架協議主要條款的概要載列如下：

- 日期：** 2023年12月28日
- 訂約方：** (i) 本公司(為其本身及代表本集團)；及  
(ii) 融創中國(為其本身及代表融創集團)
- 期限：** 2024年1月1日起至2026年12月31日(包括首尾兩日)。
- 事項：** 新物業租賃框架協議載列本集團任何成員公司可與融創集團成員公司不時訂立物業租賃協議的框架條款。
- 物業類型：** 包括但不限於融創集團擁有所有權或使用權的房屋及停車位等。
- 用途：** 用作辦公室、宿舍或資產運營管理業務等。

- 定價及其他條款：
- (i) 訂約各方應於日常業務過程中按一般商業條款訂立個別協議，以就新物業租賃框架協議項下擬進行的交易載列詳細條款。
  - (ii) 應於個別協議中確定本集團應付的租金支出及使用權資產價值，並應參考(i)現行市場租金水平(考慮物業的類型、位置及面積等)；(ii)本集團就向獨立第三方租賃類似物業而應支付的租金；及(iii)本集團預計的資產運營管理情況。
  - (iii) 對本集團而言，個別協議的條款應不遜於本集團與獨立第三方就租賃類似物業訂立的條款。
  - (iv) 雙方同意並確認，雙方因上述物業租賃事宜所產生的本集團應付款項優先以雙方因服務事宜所產生的融創集團應付款項(包括但不限於本集團向融創集團提供物業管理及相關服務、房產經紀服務及商業運營管理服務等融創集團應向本集團支付的服務費)進行沖抵，並在個別協議中另行約定。

#### 新物業租賃框架協議的會計處理

根據新物業租賃框架協議，本集團應付的租金包括短期租賃(租期為1年或以下)的固定租金及與物業資產運營管理收入有關的浮動租金。根據香港財務報告準則第16號，該類租賃適用短期豁免條款，因此屬於收益性支出，並將於租賃期內確認為本集團的開支。

根據新物業租賃框架協議，本集團應付的租金亦包括長期租賃(租期為1年以上)的固定租金及與物業資產運營管理收入有關的浮動租金，根據香港財務報告準則第16號，(1)長期租賃(租期為1年以上)的固定租金屬於資本性質，將於租賃期限開始之日確認為本集團使用權資產，本集團將根據新物業租賃框架協議每年所訂立租約的使用權資產總值設定年度上限；(2)與物業資產運營管理收入有關的浮動租金屬於收益性支出，並將於租賃期內確認為本集團的開支。

## 現有年度上限及過往交易金額

截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年的租金支出的年度上限如下：

	截至 2021年 12月31日 止年度 (人民幣萬元)	截至 2022年 12月31日 止年度 (人民幣萬元)	截至 2023年 12月31日 止年度 (人民幣萬元)
租金支出	1,800	2,200	2,500

截至2021年及2022年12月31日止兩個財政年度及截至2023年10月31日止十個月，本集團與融創集團就該等服務涉及的交易金額分別約為人民幣1,527.7萬元、人民幣903.4萬元及人民幣995.6萬元。

## 建議年度上限及釐定基準

截至2026年12月31日止三個年度各年，租金支出及使用權資產價值的年度上限分別如下：

	截至 2024年 12月31日 止年度 (人民幣萬元)	截至 2025年 12月31日 止年度 (人民幣萬元)	截至 2026年 12月31日 止年度 (人民幣萬元)
租金支出	1,200	1,200	1,200
使用權資產價值	4,000	4,000	4,000

上文年度上限乃經計及下列各項釐定：(i) 本集團的業務發展計劃；及(ii) 中國物業租賃市場租金水平及未來的上漲幅度。

## 訂立新物業租賃框架協議的理由及裨益

本集團租賃融創集團的物業(包括房屋及停車位)，主要為滿足本集團員工日常辦公及正常業務經營需要。新物業租賃框架協議項下擬進行交易的條款及定價基準公允，符合交易公平原則。本公司將繼續履行相關內控措施，保障股東整體利益。

董事(包括獨立非執行董事，但不包括汪孟德先生，其因擔任融創中國執行董事而就董事會決議案放棄投票)認為新物業租賃框架協議的條款及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)於本集團的日常業務過程按一般商業條款訂立，且該等條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### **內部控制措施**

本集團所有持續關連交易的定價政策將由本集團管理層及相關人員監督及監控，以確保相關持續關連交易乃按一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東的整體利益。

於訂立任何有關新物業租賃框架協議的個別協議前，本集團將透過各種渠道獲取市場資料，審閱有關該物業附近類似條件物業的報價，並與融創集團提供的報價進行比較，以確保融創集團向本集團收取的物業租金屬公平合理。

此外，本集團管理層及相關人員將審閱及評估個別協議的條款，以確保其與新物業租賃框架協議載列的原則及條文一致，及乃按一般商業條款或對本集團而言不遜於本集團自獨立第三方可得的條款釐定。

本集團每季度將會進行一次定期檢查，以審閱及評估就個別交易收取的價格是否公平合理，並符合上文所述相關定價政策。本集團管理層及相關人員將監察定價因素的變動，並在必要時作出調整。

獨立非執行董事將繼續審閱新物業租賃框架協議項下擬進行的該等交易，而本公司核數師亦將就新物業租賃框架協議項下的定價條款及年度上限進行年度審閱。

鑒於上文所述，董事認為內部控制機制可有效確保新物業租賃框架協議項下擬進行的該等交易將按一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東的整體利益。

### **董事會批准**

據董事作出一切合理查詢後所深知，除汪孟德先生外，概無董事於新物業租賃框架協議項下擬進行的該等交易中擁有任何重大權益。汪孟德先生因其擔任融創中國執行董事已就批准新物業租賃框架協議的董事會決議案放棄投票。

## 上市規則涵義

於本公告日期，融創中國持有本公司合計為49.7%的權益。融創中國為本公司的控股股東，並為本公司上市規則項下的關連人士。根據上市規則第14A章，新物業租賃框架協議及其項下擬進行的該等交易構成本公司的持續關連交易。

由於新物業租賃框架協議項下的租金支出最高適用百分比率（定義見上市規則）及使用權資產價值的最高適用百分比率均高於0.1%但低於5%，因此根據上市規則第14A章，新物業租賃框架協議及其項下擬進行的該等交易僅須遵守申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 有關訂約方的資料

### 本公司

本公司是一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要於中國從事提供物業管理服務、社區生活服務、非業主增值服務及商業運營管理服務的業務。

### 融創中國

融創中國為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1918）。融創集團以「至臻·致遠」為品牌理念，致力於通過高品質的產品與服務，整合優質資源，為中國家庭提供美好生活場景與服務。融創集團以地產為核心主業，佈局房地產開發、物業管理、冰雪運營管理、文旅、文化等業務板塊。經過20年發展，融創集團已是中國房地產行業的頭部企業及中國領先的冰雪產業運營服務商、文旅產業運營商和物業持有者，具備全國領先的綜合城市開發與產業整合運營能力。

## **2. 成立環境、社會及管治委員會及委任環境、社會及管治委員會成員**

為進一步完善公司治理結構，提升公司在環境、社會及管治方面的管理水平，自2023年12月28日起成立環境、社會及管治委員會，環境、社會及管治委員會成員分別為曹鴻玲女士、楊曼女士、王勵弘女士、姚寧先生及趙中華先生，且曹鴻玲女士獲委任為環境、社會及管治委員會主席。

## **3. 聯席公司秘書及授權代表的變更**

梁瑞冰女士已辭任聯席公司秘書職務，並不再擔任替任授權代表，自2023年12月28日起生效。梁女士已確認，彼與董事會並無意見分歧，且並無與彼辭任有關的情況需提請聯交所及股東垂注。董事會謹此感謝梁女士於任期內對本公司所作出的寶貴貢獻。

本公司已取得聯交所同意函，同意張曉明先生已符合聯交所證券上市規則第3.28條規定的有關經驗，張曉明先生將繼續擔任本公司的公司秘書及授權代表。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	融創服務控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「環境、社會及管治委員會」	指	環境、社會及管治委員會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時刊發的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士，且獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自聯繫人以及與上述人士概無關連的獨立第三方
「個別協議」	指	本集團成員公司及融創集團成員公司根據新物業租賃框架協議的原則及條款可能訂立的個別租賃協議

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新物業租賃 框架協議」	指	本公司及融創中國就本集團成員公司(作為承租人)自融創集團成員公司(作為出租人)租賃物業訂立日期為2023年12月28日的新物業租賃框架協議
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	融創集團擁有所有權或使用權且融創集團成員公司可能將其租賃予本集團成員公司的該等物業
「物業租賃框架協議」	指	本公司及融創中國就本集團成員公司(作為承租人)自融創集團成員公司(作為出租人)租賃物業訂立日期為2021年6月11日的物業租賃框架協議
「租金支出」	指	個別協議項下本集團相關成員公司向融創集團相關成員公司應付的(1)短期租賃(租期為1年或以下)的固定租金支出金額及/或與物業資產運營管理收入有關的浮動租金支出金額；及(2)長期租賃(租期為1年以上)的與物業資產運營管理收入有關的浮動租金
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「融創中國」	指	融創中國控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1918)。融創中國為本公司控股股東

「融創集團」	指	融創中國及其附屬公司，就新物業租賃框架協議及其項下擬進行的該等交易而言，不包括本集團
「使用權資產價值」	指	根據香港財務報告準則第16號，新物業租賃框架協議下的長期租賃(租期為1年以上)的固定租金的使用權資產價值
「%」	指	百分比

承董事會命  
融創服務控股有限公司  
主席  
汪孟德

香港，2023年12月28日

於本公告日期，董事會主席兼非執行董事為汪孟德先生；執行董事為曹鴻玲女士及楊曼女士；非執行董事為路鵬先生及高曦先生；及獨立非執行董事為王勵弘女士、姚寧先生及趙中華先生。