

---

此 乃 要 件      請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、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全部融創服務控股有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，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，概不對因本通函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 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)

持續關連交易

重續物業管理服務框架協議

及

股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



---

本公司將於2025年1月21日(星期二)上午10時正假座中國天津市南開區紅旗路278號融創中心O1A座23F舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。有關代表委任表格亦將在香港聯合交易所有限公司(www.hkexnews.hk)及本公司(www.sunacservice.com)各自的網站上登載。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格印列的指示填妥該表格，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票，在此情況下代表委任表格將被視為已撤銷。

2024年12月31日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件 .....	13
華升資本函件.....	15
附錄 - 一般資料 .....	33
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，以下詞彙具有以下所載涵義：

「該公告」	指	本公司日期為2024年12月13日的公告，內容有關(其中包括)物業管理服務框架協議
「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，根據開曼群島法例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：01516)
「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
「股東特別大會」	指	本公司將於2025年1月21日(星期二)上午10時正假座中國天津市南開區紅旗路278號融創中心O1A座23F召開的股東特別大會，藉以考慮及酌情批准(其中包括)物業管理服務框架協議及其項下擬定的建議年度上限，以及其任何續會或延會
「現有框架協議」	指	日期為2022年4月29日的《物業管理及相關服務框架協議》及日期為2022年7月14日的《物業管理及相關服務框架協議之補充協議》
「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

---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事王勵弘女士、姚寧先生及趙中華先生組成的獨立董事委員會，以就物業管理服務框架協議的條款及其項下擬定的建議年度上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「華升資本」	指	華升資本有限公司，根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，及就物業管理服務框架協議的條款及其項下擬定的建議年度上限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	除融創中國、融創國際及彼等各自聯繫人以外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士的獨立第三方
「個別協議」	指	本集團成員公司與融創集團成員公司根據物業管理服務框架協議的原則及條款可能訂立的個別協議
「最後實際可行日期」	指	2024年12月27日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料而言的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國

---

## 釋 義

---

「物業管理服務」	指	本集團成員公司根據物業管理服務框架協議就融創集團擁有或使用的物業(包括房產及停車位等)向融創集團成員公司提供的物業管理及其他增值服務
「物業管理服務框架協議」	指	本公司與融創中國就本集團成員公司向融創集團成員公司提供若干物業管理服務訂立的日期為2024年12月13日的框架協議，其條款概要載於本通函
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「融創中國」	指	融創中國控股有限公司，於開曼群島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：01918)。融創中國為本公司的控股股東
「融創集團」	指	融創中國、其附屬公司及其聯繫人，就物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易而言，不包括本集團
「融創國際」	指	融創國際投資控股有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為融創中國的主要股東，於最後實際可行日期持有融創中國已發行股份總數的約26.59%
「%」	指	百分比



**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)

主席兼非執行董事：

汪孟德先生

執行董事：

曹鴻玲女士

楊曼女士

非執行董事：

路鵬先生

高曦先生

獨立非執行董事：

王勵弘女士

姚寧先生

趙中華先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited

One Nexus Way, Camana Bay

Grand Cayman, KY1-9005

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣勿地臣街1號

時代廣場2座31樓

**持續關連交易**  
**重續物業管理服務框架協議**

**緒言**

茲提述(i)本公司日期為2022年4月29日的公告及日期為2022年7月19日的通函，內容有關(其中包括)現有框架協議、及(ii)本公司日期為2024年12月13日的公告，內容有關(其中包括)重續物業管理服務框架協議。

鑒於現有框架協議將於2024年12月31日屆滿，於2024年12月13日，本公司與融創中國訂立物業管理服務框架協議，據此，本集團成員公司將繼續向融創集團成員公司提供物業管理服務等常規服務，服務期限由2025年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)為期三年，惟須經獨立股東在股東特別大會上批准。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)物業管理服務框架協議項下持續關連交易的進一步詳情、獨立董事委員會致獨立股東的意見函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件及召開股東特別大會的通告。

### 物業管理服務框架協議

物業管理服務框架協議的若干主要條款載列如下：

#### 訂約方

- (1) 本公司(為其本身及代表本集團)；及
- (2) 融創中國(為其本身及代表融創集團)

#### 期限

根據上市規則的規定(包括於股東特別大會上獲得所須的獨立股東批准)，物業管理服務框架協議的期限將為2025年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)

#### 服務範圍

本集團就融創集團擁有或使用的物業(包括房產及停車位等)向融創集團提供物業管理及其他增值服務。

#### 定價政策

物業管理服務的費用將參考(如適用)現行市價(經計及物業項目的位置、服務範圍及預期運營成本，包括但不限於人工成本及行政成本)、歷史交易金額及於切實可行的範圍內向至少一至三名獨立第三方提供類似服務所收取的費用，並經雙方公平協商後確定。

#### 支付條款

物業管理服務的費用通常按月度、季度、半年度或年度基準支付，除非訂約方參考本集團向獨立第三方提供類似服務所訂立的支付條款並經公平協商後於個別協議中另行約定。

### 建議年度上限

截至2027年12月31日止三個財政年度各年的建議年度上限分別如下：

	截至2025年 12月31日止 財政年度 (人民幣億元)	截至2026年 12月31日止 財政年度 (人民幣億元)	截至2027年 12月31日止 財政年度 (人民幣億元)
物業管理服務	6.00	6.00	6.00

上述年度上限乃經計及(i)相關服務的歷史交易金額；(ii)融創集團未來的業務發展情況，包括物業銷售金額、物業銷售面積、物業交付面積等；及(iii)本集團未來的業務發展計劃而釐定。

### 歷史年度上限及歷史交易金額

截至2024年12月31日止三個財政年度各年，本集團向融創集團提供物業管理服務的歷史年度上限分別為人民幣9.00億元、人民幣10.00億元及人民幣11.00億元。

截至2023年12月31日止兩個財政年度及截至2024年6月30日止六個月，本集團與融創集團就物業管理服務涉及的交易金額分別約為人民幣4.57億元、人民幣3.62億元及人民幣2.21億元。

### 個別協議的條款

根據物業管理服務框架協議，本集團成員公司與融創集團成員公司將不時於物業管理服務框架協議年期內就物業管理服務另行訂立個別協議，惟有關個別協議須遵守物業管理服務框架協議的條款。

### 訂立物業管理服務框架協議的理由及裨益

本集團作為一家物業管理服務提供商，物業管理服務乃本集團的日常業務，本集團亦自成立起一直向融創集團提供該等服務。本公司與融創中國續訂物業管理服務框架協議，可令本集團有機會繼續獲得融創集團物業項目的服務合約，提升在管面積，並隨著融創集團向第三方物業業主交付物業後，獲得來自第三方物業業主的收入，促進本集團的業務發展。

董事(包括已考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事，但不包括汪孟德先生，因其擔任融創中國執行董事而就董事會決議案放棄投票)認為物業管理服務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)乃於本集團的日常業務中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，本集團相關內部控制措施具體如下：

- (1) 任何個別協議的訂立及執行須經本集團業務部門、法律部門、財務部門及管理層相關人員的適當審閱、評估及批准，以確保其與物業管理服務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。尤其是將個別協議的報價與本集團就可比較服務向獨立第三方提供的報價(如有)及市場報價水平進行比較，以確保本集團將根據個別協議收取的服務費屬公平合理。
- (2) 本集團每季度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。
- (3) 財務部門及資本部門相關人員通常於每季度監控交易，若交易金額臨近物業管理服務框架協議年度上限，相關人員將適當增加監控的頻率，以確保交易金額不超過物業管理服務框架協議年度上限。
- (4) 獨立非執行董事將繼續審閱物業管理服務框架協議項下擬進行的交易，而本公司核數師亦將就物業管理服務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物業管理服務框架協議項下擬進行的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

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

### 有關訂約方的一般資料

#### 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及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務的業務。

#### 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：01918）。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。

本集團自成立起一直向融創集團提供物業管理等服務。於2021年度之前，融創集團總體上能夠按照此前個別協議約定的條款履行其付款義務。自2021年度起，受到房地產行業持續下行、融創集團流動性緊張的影響，融創集團的回款速度有所放緩，逾期違約的情況開始增加。

## 董事會函件

於2024年6月30日，本公司資產負債表所列示的來自融創集團的貿易應收款項(包括本集團向融創集團提供物業管理服務的服務費，亦包括案場服務、諮詢及其他增值服務等服務的服務費)總額約為人民幣33.18億元，其中大部分於2021年度及2022年上半年產生，明細載列如下：

於2024年6月30日 資產負債表列示的 貿易應收款項 (人民幣千元)	
1年以內	202,296
1-2年	53,514
2-3年	2,201,186
3-4年	834,065
4-5年	25,858
超過5年	692
合計	<u>3,317,611</u>

對於上述應收款項，本集團在持續收到來自融創集團付款的同時，一直積極與融創集團協商其他收回方案，包括(i)融創集團向本集團轉讓若干物業以清償及抵銷應付本集團若干款項；(ii)由於本集團向融創集團提供房產經紀服務，本集團可參與若干物業的銷售，並設置有利於本集團的結算條款，以尋求應收款項的回收；(iii)本集團持續獲取融創集團投資的其他公司股權及停車位收益權等增信措施，用作融創集團還款的擔保；及(iv)本集團亦已對個別融創集團成員公司提起法律訴訟，追討部分未償款項。

自2022年起，本集團已主動調整與融創集團的業務合作，控制業務規模。截至2024年6月30日止六個月期間，本集團來自融創集團的收入僅佔本集團總收入的約2.7%。同時，本集團就與融創集團擬開展的業務增加了額外的審查工作，包括但不限於：將大部分與融創集團新開展的業務上報至集團總部審批，由適當人員基於不同業務模式，根據不同項目公司過往回款情況及目前的經營情況進行綜合判斷。這些措施旨在確保本集團避免參與服務費收回可能性較低的項目，從而保護本集團及本公司股東的利益。

---

## 董事會函件

---

就續訂物業管理服務框架協議而言，儘管融創集團存在上述若干尚未收回的應收款項，本公司認為，繼續向融創集團提供物業管理服務實屬必要，原因系：

- (i) 對於歷史已經交付的項目，本集團提供的物業管理服務是針對於項目區域內共有建築物、場所、設施的共同管理，同時面向融創集團及第三方物業業主，並不單獨產生針對融創集團的服務及成本，因此本集團無法單獨終止對融創集團提供的服務；
- (ii) 單一項目中，本集團絕大部分收入來自於第三方物業業主，如果為了終止融創集團的服務而終止了項目的全部服務，對本集團的收入將造成更大影響；及
- (iii) 與融創集團續訂物業管理服務框架協議，本集團有機會繼續獲得融創集團物業項目的服務合約，提升在管面積，並隨著融創集團向第三方物業業主交付物業後，本集團將獲得來自第三方物業業主的收入。

綜上所述，考慮到中長期利益，本公司認為，儘管本集團將盡力收回未償還的應收款項，簽訂物業管理服務框架協議屬公平合理，並符合本公司及其股東的利益。

### 上市規則涵義

於最後實際可行日期，融創中國持有本公司合計約49.40%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。物業管理服務框架協議項下擬進行的交易屬經常性質，並將在本集團的一般及日常業務中持續進行，故根據上市規則第14A章，其構成本公司的持續關連交易。

由於物業管理服務框架協議的最高適用百分比率為5%或以上，因此根據上市規則第14A章，物業管理服務框架協議須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。融創中國、融創國際及彼等各自聯繫人須就擬於股東特別大會上通過的決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，除融創中國、融創國際及彼等各自聯繫人外，概無其他股東將須就將於股東特別大會上通過的決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

自2025年1月1日至股東特別大會日期，物業管理服務框架協議項下服務費總額的最高適用百分比率將低於5%。

### 股東特別大會

本公司將於2025年1月21日(星期二)上午10時正假座中國天津市南開區紅旗路278號融創中心O1A座23F舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。務請股東細閱有關通告，按本通函隨附股東特別大會代表委任表格印列的指示填妥及盡快將其交回。

本通函隨附股東特別大會代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格印列的指示填妥該表格，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票，在此情況下代表委任表格將被視為已撤銷。

### 推薦意見

經考慮本通函「訂立物業管理服務框架協議的理由及裨益」一段所載的理由後，董事(包括已考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事，但不包括汪孟德先生，因其擔任融創中國執行董事而於董事會決議案放棄投票)認為，物業管理服務框架協議項下擬進行的交易於本集團的一般及日常業務中進行，其條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事，但不包括汪孟德先生，因其擔任融創中國執行董事而於董事會決議案放棄投票)建議獨立股東就股東特別大會通告所載普通決議案投贊成票，以批准物業管理服務框架協議、建議年度上限及其項下擬進行的交易。

---

董事會函件

---

其他資料

閣下謹請注意本通函第13至14頁所載的獨立董事委員會函件、本通函第15至32頁所載的獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件及本通函附錄所載資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
融創服務控股有限公司  
主席  
汪孟德  
謹啟

2024年12月31日



**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)

敬啟者：

**持續關連交易  
重續物業管理服務框架協議**

吾等茲提述本公司於2024年12月31日刊發的通函(「通函」)，本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙應具有通函所界定的相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就物業管理服務框架協議、建議年度上限及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。華升資本已獲本公司委任為獨立財務顧問以就此向吾等及獨立股東提供意見。

吾等謹此提醒閣下垂注(i)通函第4至12頁所載董事會函件；(ii)通函第15至32頁所載華升資本函件，當中載有其就有關物業管理服務框架協議、建議年度上限及其項下擬進行交易的條款致獨立董事委員會及獨立股東的建議及在達致其推薦建議時考慮的主要因素及理由；及(iii)通函附錄所載的其他資料。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經參考華升資本所考慮的主要因素及理由及其結論及意見，吾等與其一致認為，物業管理服務框架協議、建議年度上限及其項下擬進行交易是在本集團的日常業務中按一般商業條款訂立，就本公司及股東而言，條款屬公平及合理，並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批准物業管理服務框架協議、建議年度上限及其項下擬進行交易的決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事

王勵弘女士

姚寧先生

趙中華先生

2024年12月31日

以下為獨立財務顧問就物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



華升資本有限公司  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心  
45樓4513室

敬啟者：

### 持續關連交易 重續物業管理服務框架協議

#### 緒言

謹此提述吾等獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易(統稱「持續關連交易」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載列於 貴公司日期為2024年12月31日致股東之通函(「通函」)所載之董事會函件(「董事會函件」)內，本函件(「函件」)構成通函之一部分。除另有界定或文義另有規定外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

如董事會函件所述，茲提述(i) 貴公司日期為2022年4月29日的公告及日期為2022年7月19日的通函，內容有關(其中包括)現有框架協議，及(ii) 貴公司日期為2024年12月13日的公告，內容有關(其中包括)重續物業管理服務框架協議。

鑒於現有框架協議將於2024年12月31日屆滿，於2024年12月13日， 貴公司與融創中國訂立物業管理服務框架協議，據此， 貴集團成員公司將繼續向融創集團成員公司提供物業管理服務等常規服務，服務期限由2025年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)為期三年，須符合上市規則的適用規定(包括於股東特別大會上獲得獨立股東批准(如適用))。

## 上市規則涵義

於最後實際可行日期，融創中國持有 貴公司合計約49.40%權益。融創中國為 貴公司的控股股東，並為 貴公司上市規則項下的關連人士。物業管理服務框架協議項下擬進行的交易屬經常性質，並將在 貴集團的一般及日常業務過程中持續進行，故根據上市規則第14A章，其構成 貴公司的持續關連交易。

由於物業管理服務框架協議的最高適用百分比率為5%或以上，因此根據上市規則第14A章，物業管理服務框架協議須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。融創中國、融創國際及彼等各自聯繫人須就擬於股東特別大會上通過的決議案放棄投票。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，截至最後實際可行日期，除融創中國、融創國際及彼等各自聯繫人外，概無其他股東須就擬於股東特別大會上通過的決議案放棄投票。

自2025年1月1日至股東特別大會日期，物業管理服務框架協議項下服務費總額的最高適用百分比率將低於5%。

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

## 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即王勵弘女士、姚寧先生及趙中華先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮下列事宜並就此向獨立股東提出建議：

- (i) 持續關連交易是否在 貴集團一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 持續關連交易之條款是否符合一般商業條款及是否屬公平合理；

- (iii) 持續關連交易是否符合 貴公司及股東的整體利益；及
- (iv) 獨立股東應如何就將在股東特別大會上提呈以批准持續關連交易之相關決議案投票。

吾等(華升資本)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。吾等已根據上市規則第13.84條獲獨立董事委員會批准委任為獨立財務顧問。

概無獨立董事委員會成員於物業管理服務框架協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益或參與其中。於取得及考慮獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會就持續關連交易的意見及推薦建議載於本通函獨立董事委員會函件內。

### 吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、融創中國、融創集團或其他可能被合理視為與吾等獨立性有關之各方並無任何關係或利益關聯。於緊接本函件日期前過去兩年內，吾等並無以 貴公司之獨立財務顧問、財務顧問或任何其他身份行事。除就當前獲委聘為獨立財務顧問已付或應付予吾等之一般獨立財務顧問費外，概不存在吾等已經或將會向 貴集團、融創中國、融創集團或任何其他可能被合理視為與吾等獨立性有關之各方收取任何費用或利益之安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士。

### 吾等意見之基礎

於制訂吾等之意見時，吾等依賴本通函所載或所提述以及董事及 貴集團管理層(統稱「**管理層**」)、 貴公司及其顧問向吾等提供及作出之陳述、資料、事實、聲明及意見之真實性、準確性及完整性。吾等已審閱(其中包括)以下資料：

- (i) 物業管理服務框架協議；
- (ii) 貴公司截至2024年6月30日止六個月之中期報告(「**2024中期報告**」)；
- (iii) 貴公司截至2023年12月31日止年度之年度報告(「**2023年度報告**」)；

(iv) 貴公司截至2022年12月31日止年度之年度報告(「**2022年度報告**」)；及

(v) 通函內載列的其他資料。

本通函所載資料乃遵照上市規則而刊載並旨在提供有關 貴公司的資料，而董事就本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導的事宜。吾等亦已向董事尋求，並獲確認：彼等向吾等提供之資料及事實並無遺漏重大資料或事實，以及所作出陳述及所表達意見在任何重大方面並無誤導或欺詐成份。吾等並無理由懷疑任何重大資料或事實已遭遺漏或隱瞞或懷疑本通函所載或向吾等提供之資料及事實之真實性、準確性或完整性或懷疑管理層、 貴公司及其顧問向吾等表達之意見之合理性。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並為吾等提供合理基礎以達致本函件所載吾等之意見。吾等已假設本通函所載或所提述及／或管理層、 貴公司及其顧問向吾等提供之所有陳述、資料、事實、聲明及意見(彼等須就此負全責)均經過審慎查詢及周詳考慮後合理作出，且於提供或作出時在各重大方面均屬真實、準確及完整且並無誤導或欺詐成份，且直至股東特別大會日期在各重大方面仍屬真實、準確及完整且並無誤導或欺詐成份。

作為獨立財務顧問，吾等對本函件以外本通函之任何部分內容概不負責。

吾等認為，吾等已採取一切必要措施以使吾等達致知情意見，證明吾等倚賴所獲提供的資料屬合理，以就吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對吾等獲提供之資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團之業務、事務、運營、財務狀況或未來前景開展任何獨立調查。

吾等之意見必然基於當前的財務、經濟、市場及其他條件以及吾等於最後實際可行日期獲提供之資料。倘本函件之資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得之資料來源，吾等之責任僅為確保有關資料乃準確公正地從所述相關資料來源中摘錄、轉載或呈列，而不會斷章取義。

## 華升資本函件

本函件僅為獨立董事委員會及獨立股東提供參考而發出，以供彼等考慮有關持續關連交易之事宜。除載入本通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

### 主要考慮因素

於達致吾等就持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由。吾等之結論乃基於所有分析結果之整體考慮。

#### 1. 貴集團之背景資料

貴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。貴集團主要於中國從事提供物業管理及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務的業務。

以下為 貴集團截至2022年及2023年12月31日止年度各年（分別稱「**2022財政年度**」及「**2023財政年度**」）以及截至2023年及2024年6月30日止六個月（「**上半年**」）（分別稱「**2023上半年**」及「**2024上半年**」）之財務業績概要（分別摘錄自2022年度報告、2023年度報告及2024中期報告）：

表1： 貴集團之財務業績摘要

	未經審核		經審核	
	2024上半年 (人民幣千元)	2023上半年 (人民幣千元)	2023財政年度 (人民幣千元)	2022財政年度 (人民幣千元)
收入	3,483,728	3,396,051	7,009,517	7,126,161
—物業管理及運營服務	3,172,442	2,946,418	6,158,647	5,513,445
—社區生活服務	213,119	246,196	473,776	560,657
—非業主增值服務	98,167	203,437	377,094	1,052,059
毛利	888,424	847,506	1,667,860	1,604,439
貴公司擁有人應佔期內/ 年內(虧損)/利潤	(472,234)	339,925	(435,068)	(481,902)

資料來源： 2022年度報告、2023年度報告及2024中期報告

**2023 財政年度與 2022 財政年度對比**

於 2023 財政年度，貴集團錄得收入約人民幣 7,009.5 百萬元，較 2022 財政年度約人民幣 7,126.2 百萬元減少約人民幣 116.7 百萬元（約 1.6%）。收入減少主要由於非業主增值服務收入減少。該收入減少主要由於 (i) 非業主增值服務由 2022 財政年度約人民幣 1,052.1 百萬元減少約人民幣 675.0 百萬元至 2023 財政年度約人民幣 377.1 百萬元；及 (ii) 被物業管理及運營服務分部由 2022 財政年度約人民幣 5,513.4 百萬元增加約人民幣 645.2 百萬元至 2023 財政年度約人民幣 6,158.6 百萬元所抵銷。

於 2023 財政年度，貴集團錄得 貴公司擁有人應佔虧損約人民幣 435.1 百萬元，較 2022 財政年度約人民幣 481.9 百萬元減少約 9.7%，主要由於金融資產減值虧損淨額減少。

**2024 上半年與 2023 上半年對比**

於 2024 年上半年，貴集團錄得收入約人民幣 3,483.7 百萬元，較 2023 年上半年約人民幣 3,396.1 百萬元增加約人民幣 87.6 百萬元（約 2.6%）。收入增加主要由於物業管理及運營服務收入增加。

於 2024 年上半年，貴集團錄得 貴公司擁有人應佔虧損約人民幣 472.2 百萬元，而於 2023 年上半年，貴公司擁有人應佔利潤約為人民幣 339.9 百萬元。由 2023 年上半年 貴公司擁有人應佔溢利轉為 2024 年上半年 貴公司擁有人應佔虧損主要由於金融資產減值虧損淨額大幅增加。

## 華升資本函件

以下為 貴集團於2024年6月30日及於2023年12月31日之財務狀況概要(摘錄自2024中期報告)：

表2： 貴集團之財務狀況摘要

	未經審核 於2024年 6月30日 (人民幣千元)	經審核 於2023年 12月31日 (人民幣千元)
非流動資產	3,151,902	2,906,760
流動資產	7,111,340	8,738,069
— 現金及現金等價物	2,180,527	3,979,504
資產總值	10,263,242	11,644,829
非流動負債	152,677	168,613
流動負債	4,815,663	5,238,710
負債總額	4,968,340	5,407,323
貴公司擁有人應佔資產淨值(「資產淨值」)	5,146,181	6,035,024

資料來源： 2024中期報告

流動資產主要包括存貨、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、貿易及其他應收款項、預付款項、到期三個月以上的銀行存款以及現金及現金等價物。流動資產總值由2023年12月31日約人民幣8,738.1百萬元減少至2024年6月30日約人民幣7,111.3百萬元，減幅約18.6%。該減少主要由於以下綜合因素影響(其中包括)：(i) 貿易及其他應收款項減少約人民幣672.8百萬元；及(ii) 現金及現金等價物減少約人民幣1,799.0百萬元，而該減少主要是由於2024年上半年向股東支付股息、經營活動使用現金淨額及購買金融資產。

於2024年6月30日，貴集團的資產總值及負債總額分別約為人民幣10,263.2百萬元及人民幣4,968.3百萬元，而於2023年12月31日的資產總值及負債總額分別約為人民幣11,644.8百萬元及人民幣5,407.3百萬元，分別小幅下降約11.9%及8.1%。鑒於上述 貴集團的資產總值及負債總額發生變動，貴公司擁有人應佔資產淨值由2023年12月31日約人民幣6,035.0百萬元減少至2024年6月30日約人民幣5,146.1百萬元，減幅約14.7%。

## 2. 融創中國之背景資料

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：01918)。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。

誠如董事會函件所述，貴集團自成立起一直向融創集團提供物業管理等服務。於2021年度之前，融創集團總體上能夠按照此前個別協議約定的條款履行其付款義務。自2021年度起，受到房地產行業持續下行、融創集團流動性緊張的影響，融創集團的回款速度有所放緩，逾期違約的情況開始增加。

於2024年6月30日，貴集團來自融創集團的貿易應收款項(包括貴集團向融創集團提供的物業管理服務的服務費，亦包括案場服務、諮詢及其他增值服務的服務費)總額約為人民幣33.18億元，其中大部分於2021年財政年度及2022年上半年產生。於2024年6月30日，貴公司綜合資產負債表所列示的貿易應收款項賬齡分析載列如下：

表3：來自融創集團的貿易應收款項賬齡分析

	於2024年 6月30日 資產負債表 列示的貿易 應收款項 (人民幣千元)
1年以內	202,296
1-2年	53,514
2-3年	2,201,186
3-4年	834,065
4-5年	25,858
超過5年	692
合計	<b>3,317,611</b>

誠如董事會函件所述，對於上述應收款項，貴集團在持續收到來自融創集團付款的同時，一直積極與融創集團協商其他收回方案，包括(i)融創集團向貴集團轉讓若干物業以清償及抵銷應付貴集團的若干款項；(ii)由於貴集團向融創集團提供案場服務，貴集團可參與若干物業的銷售，並設置有利於貴集團的結算條款，以促進應收款項的回收；(iii)貴集團持續獲取融創集團投資的其他公司股權及停車位收益權等增信措施，用作融創集團還款的擔保；(iv)貴集團亦已對個別融創集團成員公司提起法律訴訟，追討部分未償還款項。

自2022年起，貴集團已主動調整與融創集團的業務合作，控制業務規模。2024年上半年期間，來自融創集團的收入僅佔貴集團總收入的約2.7%。同時，貴集團就與融創集團擬開展的業務增加了額外的審查工作，包括但不限於將大部分與融創集團新開展的業務上報至貴集團總部審批，根據不同項目公司的業務模式、過往回款情況及目前的經營情況進行綜合判斷。這些措施旨在確保貴集團避免參與服務費收回可能性較低的項目，從而保護貴集團及貴公司股東的利益。

根據吾等與管理層的討論，吾等了解到貴集團一直在密切監控與融創集團的未償還應收款項結餘，並將繼續密切監控。貴集團亦將與融創集團保持持續對話，就上述收回方案密切合作及定期溝通，並監控其財務狀況，以不時評估貴集團與融創集團交易的信貸政策。此外，貴集團將密切監控付款進度，並在適當時候盡最大努力向融創集團提出付款要求。

儘管存在上述應收款項，貴公司認為應根據物業管理服務框架協議繼續向融創集團提供物業管理服務，原因如下：

- (i) 對於已交付的現有項目，貴集團提供的物業管理服務是針對於項目區劃內共有建築物、場所、設施的共同管理，同時面向融創集團及第三方物業業主，並不單獨產生針對融創集團的服務及成本，因此貴集團無法單獨終止對融創集團提供的服務；
- (ii) 對於單一項目，貴集團絕大部分收入來自於第三方物業業主。倘為終止提供予融創集團的服務而終止與該項目有關的全部服務，對貴集團的收入將造成更大影響；及
- (iii) 與融創集團續訂物業管理服務框架協議，貴集團有機會繼續獲得融創集團物業項目的服務合約，提升在管面積，且隨著融創集團向第三方物業業主交付物業後，貴集團將獲得來自第三方物業業主的收入。

另外，吾等注意到，最近召開的中國共產黨第二十次全國代表大會指明了提高人民生活質量的發展方向，加上保持房地產融資平穩有序增長及加大對住房租賃的金融

支持力度等措施，這將有可能有助於恢復市場對中國房地產行業的信心。有了政策的支持及充足的時間，物業開發公司將有可能加快其物業銷售及回款，並在適當的時候獲得新的融資，以支持其運營及履行其付款義務。

綜上所述，考慮到中長期利益，吾等認同 貴公司的意見，即儘管 貴公司將盡力收回未償還應收款項，但訂立物業管理服務框架協議屬公平合理，並符合 貴公司及其股東的利益。

### 3. 進行持續關連交易之理由及裨益

誠如董事會函件所披露， 貴集團作為一家物業管理服務提供商，物業管理服務乃 貴集團的日常業務， 貴集團亦自成立起一直向融創集團提供該等服務。 貴公司與融創中國續訂物業管理服務框架協議，可令 貴集團有機會繼續獲得融創集團物業項目的服務合約，提升在管面積，並隨著融創集團向第三方物業業主交付物業後，獲得來自第三方物業業主的收入，促進 貴集團的業務發展。

參考 貴公司日期為2020年11月9日的招股章程， 貴集團於20年前首次向融創集團提供物業管理及相關服務，因此與融創集團建立了長期合作關係。得益於該長期的合作關係， 貴公司熟悉融創集團的策略、標準及要求，因此能夠向融創集團提供定製化服務以滿足其特定需求。因此，相信 貴集團亦對融創集團物業產品的品牌建設及品質提升作出貢獻，從而可促進 貴集團提供服務及提升客戶滿意度。

誠如中國國家統計局網站所概述，隨著經濟持續從COVID-19疫情中復甦，2023年中國國內生產總值(GDP)達到人民幣126.1萬億元，同比增長5.2%。中國政府發佈了「十四五規劃」，力爭於2026年實現約65.0%的常住人口城鎮化率。值得注意的是，2023年中國常住人口城鎮化率已達到66.16%，超越該規劃目標。主要戰略包括加快農業轉移人口市民化、通過推動城市群一體化發展、建設現代化都市圈、優化提升超大特大城市中心城區功能及完善大中城市宜居宜業功能，完善城鎮化空間佈局。預計住房和城鄉建設部的監管措施會令物業管理服務得到改善。房地產市場增長受城鎮化、可支配收入增加及有利政府政策的推動。物業管理行業預期將穩步增長，預計在管建築面積將由2023年的311億平方米(「平方米」)增至2026年的355億平方米，年複合增長率為4.5%。因此，中國房地產市場的發展繼續受到中國國家及地方政府政策以及中

國市場環境及整體經濟發展情況變化的影響。鑒於上文所述，中國城鎮化率的持續上升及中國經濟復蘇將不斷推動中國房地產及物業管理行業的長期發展。

經考慮(i)現有持續關連交易屬經常性質，且類似交易於過往年度一直於 貴集團的日常及一般業務過程中進行；(ii)融創集團一直為 貴集團物業管理相關服務的主要客戶之一，繼續進行物業管理服務框架協議項下的持續關連交易將促進 貴集團的業務發展；及(iii)於下文「5.持續關連交易的內部控制措施及審閱」一節討論的 貴集團內部控制程序，吾等認為訂立物業管理服務框架協議符合 貴公司及股東的整體利益。

#### 4. 物業管理服務框架協議的主要條款

誠如董事會函件所摘錄，物業管理服務框架協議的若干主要條款概述如下：

日期： 2024年12月13日

訂約方： (i) 貴公司(為其本身及代表 貴集團)；及

(ii) 融創中國(為其本身及代表融創集團)

期限： 根據上市規則的規定(包括於股東特別大會上獲得所須的獨立股東批准)，物業管理服務框架協議的期限將為2025年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)。

服務範圍： 貴集團就融創集團擁有或使用的物業(包括房產及停車位等)提供物業管理及其他增值服務。

- 定價政策：物業管理服務的費用將參考(如適用)現行市價(經計及物業項目的位置、服務範圍及預期運營成本，包括但不限於人工成本及行政成本)、歷史交易金額及貴集團向至少一至三家獨立第三方提供類似服務所收取的費用(在切實可行的情況下)，並經雙方公平協商後確定。
- 支付條款：物業管理服務的費用通常按月度、季度、半年度或年度基準支付，除非訂約方參考貴集團向獨立第三方提供類似服務所訂立的支付條款並經公平協商後於個別協議中另行約定。
- 個別協議的條款：根據物業管理服務框架協議，貴集團成員公司與融創集團成員公司將不時於物業管理服務框架協議年內就物業管理服務另行訂立個別協議，惟有關個別協議須遵守物業管理服務框架協議的條款。

有關物業管理服務框架協議主要條款的進一步詳情，請參閱董事會函件「物業管理服務框架協議」一節。

### **審閱主要條款**

首先，吾等獲取並審閱了現有框架協議及物業管理服務框架協議，注意到物業管理服務框架協議的定價及其他主要條款繼續沿用貴公司與融創中國於2022年4月29日訂立(經日期為2022年7月14日的補充協議補充)的現有框架協議的定價及其他主要條款。

其次，將就物業管理服務收取的服務費將參考現行市價(經計及物業項目的位置、服務範圍及預期運營成本，包括但不限於人工成本及行政成本)、歷史交易金額及貴集團向獨立第三方提供類似服務所收取的費用後公平磋商釐定。根據董事會函

件「內部控制措施」一節所載內部控制程序，於訂立內容有關物業管理服務框架協議的任何個別協議之前，(i) 根據物業管理服務框架協議所載的定價政策，將個別協議的初步報價與 貴集團就可比較服務向獨立第三方提供的報價（如有）及市場報價水平進行比較；及(ii) 貴集團的管理層及相關人員將審閱及評估個別協議的條款，以確保其符合物業管理服務框架協議所載的原則及規定。 貴集團管理層及相關人員亦將監察定價因素的變動，並在必要時作出調整。有關吾等根據現有框架協議條款對 貴集團的內部控制程序進行的獨立審閱工作，請參閱下文「5. 持續關連交易的內部控制措施及審閱」一節。

最後，吾等同時從樣本交易（定義見下文）擬定的相關報價中了解到，根據物業管理服務項下支付條款，就持續關連交易向融創集團提供的支付條款對 貴集團而言不遜於向獨立第三方客戶提供的支付條款。

基於上述情況，吾等認為，物業管理服務框架協議的定價及其他條款乃按一般商業條款訂立，對 貴集團而言並不遜於其他獨立第三方客戶提供的條款。吾等的分析表明定價及付款條款屬公平合理，符合市場標準且確保所有參與方得到公平對待。

#### 歷史實際交易金額

誠如董事會函件所述，下表載列：(i) 2022 財政年度、2023 財政年度各年及 2024 上半年物業管理服務的歷史實際交易金額；(ii) 物業管理服務於 2022 財政年度、2023 財政年度及 2024 財政年度各年的歷史年度上限；及(iii) 物業管理服務於 2022 財政年度、2023 財政年度及 2024 財政年度各年的年度上限的利用率。

**表 4：2022 財政年度、2023 財政年度及 2024 財政年度  
物業管理服務的現有年度上限及歷史實際交易金額**

	2022 財政年度 (人民幣百萬元)	2023 財政年度 (人民幣百萬元)	2024 財政年度 (人民幣百萬元)
現有經批准年度上限	900	1,000	1,100
歷史交易金額	457	362	221
			(2024 上半年)
利用率	50.8%	36.2%	20.1%
			(2024 上半年)

誠如上文所示，物業管理服務的歷史實際交易金額整體呈下降趨勢，由2022財政年度的約人民幣457百萬元下降約20.8%至2023財政年度的約人民幣362百萬元，並進一步下降約39.0%至2024上半年的約人民幣221百萬元。同樣，於2022財政年度、2023財政年度及2024財政年度物業管理服務的利用率整體呈下降趨勢，分別約為50.8%、36.2%及20.1%。倘2024上半年物業管理服務的歷史實際交易金額按年計算，於2024財政年度的預計交易金額將約為人民幣442百萬元，即利用率約為40.2%。誠如與管理層的討論，2022財政年度、2023財政年度及2024財政年度物業管理服務相對較低的利用率乃主要由於：(a)由於中國房地產市場增長放緩，融創集團交付及計劃開發的項目減少，因此，貴集團向融創集團提供的物業管理服務亦延遲或減少；及(b)誠如貴公司2023年度報告所述，鑒於地產環境持續下行，貴集團自2022財政年度下半年起，對關聯方業務進行了堅決的取捨，關聯方業務大幅收縮，關聯方收入同比下降約56%。

誠如董事會函件所述，下表載列物業管理服務於2025財政年度、2026財政年度及2027財政年度各年的建議年度上限。

**表5：2025財政年度、2026財政年度及2027財政年度  
物業管理服務的建議年度上限**

	2025財政年度 (人民幣百萬元)	2026財政年度 (人民幣百萬元)	2027財政年度 (人民幣百萬元)
物業管理服務的建議年度上限	600	600	600

誠如董事會函件所述，物業管理服務的建議年度上限乃經計及以下各項後釐定：(i)相關服務的歷史交易金額；(ii)融創集團的未來業務發展，包括物業銷售的金額、物業銷售面積及物業交付面積等；及(iii)貴集團的未來業務發展計劃。吾等已於以下章節分析各基準。

### 上限計算

在評估物業管理服務的建議年度上限的合理性時，吾等已與管理層就設定物業管理服務的建議年度上限的基礎及基本假設進行討論。吾等亦已向管理層取得及審閱有關持續關連交易的年度上限計算工作表（「**上限計算**」），主要基於以下各項：

- (i) 誠如上文「表4：2022財政年度、2023財政年度及2024財政年度物業管理服務的現有年度上限及歷史實際交易金額」所示，(a) 2022財政年度及2023財政年度物業管理服務的歷史實際交易金額同比下降約20.8%；(b) 2024上半年物業管理服務的歷史實際交易金額約為人民幣221百萬元以及預期2024年度後六(6)個月的物業管理服務的交易金額；及(c) 基於2024上半年物業管理服務年化交易金額約人民幣442百萬元，2024財政年度預計交易金額將由2023財政年度的約人民幣362百萬元略微反彈約22.1%。綜合上述，認為2025財政年度的建議年度上限約人民幣600百萬元及將於2026財政年度及2027財政年度維持相同金額是合理的；
- (ii) 貴集團將提供的物業管理服務的估計需求主要受融創集團相關物業項目於相關時間的進展及開發所推動。就此而言，吾等對融創集團的業務及運營進行了盡職調查研究。經參考融創集團於2024年9月27日刊發的2024中期報告，於2024年6月30日末，融創集團連同其合營公司及聯營公司的土地儲備總額約145百萬平方米及應佔土地儲備約97.38百萬平方米，較融創集團於2024年4月26日刊發的2023年度報告中所述於2023年12月31日末的土地儲備總額約154百萬平方米及應佔土地儲備約102百萬平方米分別減少約5.8%及4.5%。此外，誠如融創集團2023年度報告所披露，融創集團於2023財政年度在101個城市完成約310,000戶房屋交付任務，而較2024上半年而言，經參考融創集團2024中期報告，融創集團於2024財政年度僅在52個城市完成約58,000戶房屋交付任務，且融創集團於2024財政年度的目標是完成約170,000戶房屋交付任務，以上均表明融創集團的開發項目有所減少；及
- (iii) 誠如管理層所告知，物業管理服務建議年度上限的預測基準為(a) 融創集團的估計可交付物業面積；及(b) 貴公司經計及基於歷史數字的估計空置率

後所收取的估計物業管理費。吾等自管理層了解到，由於整體房地產市場環境的變化，融創集團的銷量預計將有所下降。因此，較現有框架協議所載的先前年度上限而言，物業管理服務於2025財政年度、2026財政年度及2027財政年度的建議年度上限已分別減少至人民幣600百萬元。

經考慮釐定物業管理服務建議年度上限的基準(如上所述)，吾等認為，就獨立股東而言，該年度上限屬公平合理。

## 5. 持續關連交易的內部控制措施及審閱

貴集團已就執行持續關連交易採取若干內部控制措施。內部控制系統的詳情載於董事會函件「內部控制措施」一節。管理層認為內部控制機制能夠有效確保物業管理服務框架協議下擬進行的交易按正常商業條款進行，且不會損害 貴公司及股東的整體利益。

鑒於上文所述，吾等基於 貴集團根據現有框架協議就2022財政年度、2023財政年度及2024財政年度(「審閱期間」)編製的物業管理服務基本相同的要求及／或規格，透過取得及審閱六(6)份向融創集團提供的報價並與向獨立第三方客戶提供的六(6)份報價進行比較，評估定價機制的公平性及合理性。考慮到(i)已隨機選擇合共12份樣本(「樣本交易」)，涵蓋物業管理服務；及(ii)物業管理服務項下擬於審閱期間選擇該等樣本交易。根據已收集的樣本，吾等注意到，訂立個別協議前，每份合約均由業務部門、法律部門、財務部門及管理層相關人員以及內部審計部門適時審閱、評估及批准，尤其是將個別協議的報價與 貴集團就類似服務向獨立第三方提供的報價(如有)及類似服務的市價進行比較，以確保價格乃屬公平合理。就樣本交易的定價政策而言，吾等發現其與上文「4. 物業管理服務框架協議的主要條款」一節所載 貴集團的定價政策相一致，物業管理服務的服務費將參考現行市價(經計及物業項目或物業的位置、服務範圍及將產生的預期運營成本，包括但不限於勞工成本及行政成本)、歷史交易金額及 貴集團向獨立第三方提供類似服務所收取的費用後釐定。

吾等認為， 貴集團內部控制手冊所載的內部控制程序對落實持續關連交易充足有效，且於一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳者進行。

**由外部核數師及獨立非執行董事審閱**

根據上市規則第14A.56條，貴公司必須委聘其外部核數師每年審閱持續關連交易，以核實及確認(其中包括)是否遵守條款及是否超過相關上限。經參考2022年度報告、2023年度報告及吾等自 貴公司取得的獨立核數師就持續關連交易的核證報告，貴公司已委聘 貴公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所(「核數師」)根據香港會計師公會頒佈之香港核證聘用準則第3000號(修訂)「歷史財務資料審計或審閱外的核證聘用」及實務說明740號(修訂)「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就 貴公司日期為2022年4月29日的公告所載若干與物業相關服務框架協議有關的持續關連交易(「過往交易」)提交報告。吾等已取得並審閱核數師就2022財政年度及2023財政年度發出的報告，並注意到，核數師表示其並無注意到任何事情，可使彼等認為：

- (i) 過往交易並未獲董事會批准；
- (ii) 就 貴集團提供貨品或服務所涉及的交易而言，過往交易在各重大方面並無按照 貴集團的定價政策進行；
- (iii) 過往交易在各重大方面並無根據規管過往交易的相關協議訂立；及
- (iv) 於2022財政年度及2023財政年度的過往交易超逾有關上限金額。

此外，根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事必須每年審閱持續關連交易，並於 貴公司的年度報告內確認持續關連交易是否按以下方式訂立：(a) 貴集團一般及日常業務過程中；(b) 按正常商業條款或更佳者；及(c) 根據規管該等交易的相關協議按屬公平合理並符合股東整體利益的條款。吾等注意到，獨立非執行董事已於2022年度報告及2023年度報告內就過往交易發出有關確認。

基於上述情況，吾等認為 貴集團內部控制手冊所載的內部控制程序(包括信用風險控制程序)對落實持續關連交易充足有效，且按物業管理服務框架協議所協定並遵照上市規則第14A章的方式進行。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)持續關連交易於 貴集團的一般及日常業務過程中訂立；(ii)持續關連交易的條款按正常商業條款訂立，屬公平合理；及(iii)持續關連交易符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准持續關連交易及其項下擬進行交易的相關決議案。

此 致

融創服務控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表  
華升資本有限公司  
董事總經理  
方錦洪  
謹啟

2024年12月31日

方錦洪先生為在證監會註冊之持牌人及華升資本之負責人員，根據證券及期貨條例可從事第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15年經驗。

## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而刊載並旨在提供有關本公司的資料，而董事就本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他致使本通函所載任何內容或本通函產生誤導的事宜。

## 2. 權益披露

### (a) 董事於本公司及其相聯法團證券中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或本公司主要行政人員或其各自的聯繫人於本公司及其相聯法團（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或被視作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及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文董事或本公司主要行政人員或其各自的聯繫人被視作或當作擁有的權益及淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條，登記於該條例所述登記冊之任何權益及淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則規定，須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

#### (i) 於本公司股份中的權益

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司權益的概約百分比
汪孟德先生	實益擁有人	2,157,734	0.07%
曹鴻玲女士	實益擁有人	2,230,563	0.07%
楊曼女士	實益擁有人	98,687	0.003%
路鵬先生	實益擁有人	95,814	0.003%
高曦先生	實益擁有人	855,500	0.03%
王勵弘女士	實益擁有人	197,886	0.006%

附註：基於最後實際可行日期已發行3,056,844,000股融創服務股份計算。

**(ii) 於本公司相關股份中的權益**

董事姓名	權益性質	根據股份獎勵 計劃授予的	
		尚未歸屬 股份數目	佔本公司權益 的概約百分比
曹鴻玲女士	實益擁有人	6,025,000	0.20%
楊曼女士	實益擁有人	1,231,500	0.04%
高曦先生	實益擁有人	62,500	0.002%

附註：基於最後實際可行日期已發行3,056,844,000股融創服務股份計算。

**(iii) 於本公司相聯法團股份中的權益**

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持股份數目	佔相聯法團 權益的
				概約百分比 <sup>(1)</sup>
汪孟德先生	融創中國	實益擁有人	17,177,000	0.18%
曹鴻玲女士	融創中國	實益擁有人	2,693,500	0.03%
楊曼女士	融創中國	實益擁有人	13,008	0.0001%
路鵬先生	融創中國	實益擁有人	241,199	0.003%
高曦先生	融創中國	實益擁有人	228,000	0.002%
王勵弘女士	融創中國	實益擁有人	113,556	0.001%

附註：基於最後實際可行日期已發行9,306,249,579股融創中國股份計算。

## (iv) 於本公司相聯法團相關股份中的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	根據股份獎勵計劃授予的	
			尚未歸屬股份數目	佔本公司權益的概約百分比
汪孟德先生	融創中國	實益擁有人	1,860,000	0.02%
曹鴻玲女士	融創中國	實益擁有人	625,000	0.007%
楊曼女士	融創中國	實益擁有人	38,500	0.0004%
路鵬先生	融創中國	實益擁有人	790,000	0.008%
高曦先生	融創中國	實益擁有人	712,000	0.008%

附註：基於最後實際可行日期已發行9,306,249,579股融創中國股份計算。

## (v) 於本公司相聯法團債權證的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	已發行		附註
			持有的債權證金額(美元)	相同類別債權證的金額(美元)	
王勵弘	融創中國	實益擁有人	333	244,402,264	(1)
	融創中國	實益擁有人	44,904	717,637,751	(2)
	融創中國	實益擁有人	45,217	522,246,155	(3)、(4)
	融創中國	實益擁有人	45,327	523,514,504	(3)、(5)
	融創中國	實益擁有人	90,872	1,049,577,317	(3)、(6)
	融創中國	實益擁有人	136,639	1,578,182,549	(3)、(7)
	融創中國	實益擁有人	136,970	1,581,993,797	(3)、(8)
	融創中國	實益擁有人	64,498	744,954,199	(3)、(9)

附註：

- (1) 該等債權證類別可自由轉讓及轉換為法團股份。與若干由融創中國發行並於2032年到期的1.0/2.0%的可轉換債券有關。
- (2) 該等債權證類別可強制轉換為法團股份。與若干由融創中國發行並於2028年到期的的強制可轉換債券有關。
- (3) 該等債權證類別可自由轉讓但不可轉換為法團股份。
- (4) 與若干由融創中國發行並於2025年/2026年到期的5.0%/6.0%的優先票據有關。
- (5) 與若干由融創中國發行並於2026年/2027年到期的5.25%/6.25%的優先票據有關。
- (6) 與若干由融創中國發行並於2027年到期的5.50%的優先票據有關。

- (7) 與若干由融創中國發行並於2028年到期的5.75%的優先票據有關。
- (8) 與若干由融創中國發行並於2029年到期的6.0%的優先票據有關。
- (9) 與若干由融創中國發行並於2030年到期的6.25%的優先票據有關。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事為於本公司股份或相關股份中，擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉之公司董事或僱員：

董事姓名	職務	公司
汪孟德先生	董事	融創中國

#### (b) 主要股東的權益及淡倉

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，就任何董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士或公司（除董事或本公司主要行政人員以外）於本公司的股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條備存的登記冊的權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

股東姓名／名稱	權益性質／身份	所持股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司權益的概約百分比 <sup>(2)</sup>
融創中國 <sup>(3)</sup>	受控制法團的權益	1,509,985,266 (L)	49.40%
融創服務投資有限公司 <sup>(3)</sup>	實益擁有人	1,090,644,516 (L)	35.68%
融享私人信託有限公司（「融享」） <sup>(3)</sup>	受託人	419,340,750 (L)	13.72%

附註：

- (1) 字母「L」代表於股份的好倉。
- (2) 基於最後實際可行日期已發行3,056,844,000股融創服務股份計算。

- (3) 融創服務投資有限公司由融創中國全資擁有。融享由融創中國全資持有並作為融創服務股份獎勵計劃信託的受託人行事，該信託乃就於2021年6月11日已採納的股份獎勵計劃而設立。根據證券及期貨條例，融創中國被視為於融創服務投資及融享持有的股份中擁有權益。

### 3. 董事的競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及其各自的緊密聯繫人現於或曾於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務(除本集團的業務以外)中擁有權益。

### 4. 董事的資產權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事直接或間接於自2023年12月31日(為本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起至最後實際可行日期止由本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或由本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益。

### 5. 董事的服務合約

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不會到期或在本集團任何成員公司未支付賠償(法定賠償除外)的情況下不可於一年內終止之服務合約。

### 6. 董事於重大合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於在最後實際可行日期仍然存續並由本集團的任何成員公司訂立且與本集團任何成員公司業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

### 7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自2023年12月31日(為本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)起本集團的財務或經營狀況並無重大不利變動。

## 8. 專家及同意書

下述為已提供意見的專家資格，其意見已載於本通函：

名稱	資格
華升資本	根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

華升資本已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意按本通函現時的形式及內容載入其函件並引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

於最後實際可行日期，華升資本並無於自2023年12月31日(為本集團最近期的經審核財務報表的編製日期)起由本集團任何成員公司收購、出售或租賃，或由本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的任何權利(不論是否可依法執行)。

## 9. 其他事項

就詮釋而言，本通函中英文版本如有歧異，概以英文本為準。

## 10. 展示文件

物業管理服務框架協議的副本將由本通函日期起不少於十四天內刊發於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.sunacservice.com>)。



**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)

茲通告融創服務控股有限公司(「本公司」)謹訂於2025年1月21日(星期二)上午10時正假座中國天津市南開區紅旗路278號融創中心O1A座23F舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過以下作為本公司普通決議案的決議案(不論有否經修訂)：

除非另行定義，否則本通告所使用詞彙應與本公司日期為2024年12月31日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

**普通決議案**

「動議：

- (a) 批准、確認及追認日期為2024年12月13日的物業管理服務框架協議(副本已呈交股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)、其項下擬進行之所有交易及通函所載之建議年度上限；及
- (b) 為及就實施及落實日期為2024年12月13日的物業管理服務框架協議以及其項下擬進行的任何交易，授權任何一名董事(或任何兩名董事，如須加蓋本公司法團印章)代表本公司酌情作出其認為屬必要、適宜或適當的一切有關行動及事宜並簽署、協定、追認及簽立一切有關文件並同意有關董事認為符合本公司利益的與此有關之變動、修訂或豁免事項。」

承董事會命  
融創服務控股有限公司  
主席  
汪孟德

香港，2024年12月31日

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited  
One Nexus Way, Camana Bay  
Grand Cayman, KY1-9005  
Cayman Islands

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票之本公司任何股東均可委任一名或以上之代表代其出席大會，並於投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 倘屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表在股東特別大會上就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘多於一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有在本公司股東名冊上就該等股份名列首位之該出席人士，方有權就該等股份投票。
3. 代表委任表格連同經簽署之任何授權書(如有)或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署核證之授權書或授權文件副本，須盡快及無論如何於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
4. 為釐定本公司股東出席上述會議並於會上投票的資格，本公司將於2025年1月16日(星期四)至2025年1月21日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席上述會議並於會上投票，股東須於2025年1月15日(星期三)下午4時30分前將所有股份過戶文件連同相關股票交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
5. 上述決議案將於股東特別大會上以按股數投票方式進行表決。

於本通告日期，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。