

---

## 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 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)

### 持續關連交易 重續物業管理及相關服務 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



---

董事會函件載於本通函第5至13頁。獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第14頁。獨立財務顧問創富融資函件(載有致獨立董事委員會及獨立股東的意見)載於本通函第15至35頁。本公司將於2022年8月9日(星期二)上午9時30分正假座中國天津市南開區天塔道46號康萊德酒店3樓會議室1-A舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

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)指定舉行時間前48小時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。

2022年7月20日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	14
創富融資函件.....	15
附錄 一 一般資料.....	36
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2022年4月29日的公告，內容有關（其中包括）物業管理及相關服務框架協議
「案場服務框架協議」	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案場服務訂立的日期為2020年11月4日的框架協議
「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
「諮詢及其他增值服務」	指	本集團根據物業管理及相關服務框架協議向融創集團提供的交付前物業前期規劃及諮詢服務、物業項目接收籌備工作及工程服務
「諮詢及其他增值服務框架協議」	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諮詢及其他增值服務訂立的日期為2020年11月4日的框架協議
「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

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	將於2022年8月9日（星期二）上午9時30分正假座中國天津市南開區天塔道46號康萊德酒店3樓會議室1-A召開的股東特別大會，藉以考慮及酌情批准（其中包括）物業管理及相關服務框架協議及其項下擬定的建議年度上限
「現有框架協議」	指	物業管理服務框架協議、案場服務框架協議、諮詢及其他增值服務框架協議及房修服務框架協議的統稱
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「房修服務」	指	本集團根據物業管理及相關服務框架協議向融創集團提供的物業項目品質控制及維修保養服務
「房修服務框架協議」	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物業交付前品質控制及交付後質保期內維修保養服務訂立的日期為2021年6月11日的框架協議
「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，以就物業管理及相關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

---

## 釋 義

---

「獨立財務顧問」或「創富融資」	指	創富融資有限公司，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，及就物業管理及相關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	除融創中國及其聯繫人以外的股東
「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及相關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	2022年7月14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
「物業管理及相關服務框架協議」	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該等服務訂立的日期為2022年4月29日的框架協議（經日期為2022年7月14日的補充協議補充），其條款概要載於本通函
「物業管理服務」	指	本集團根據物業管理及相關服務框架協議就融創集團及其聯繫人擁有或使用的物業及未售車位向融創集團提供的物業管理及其他增值服務

---

## 釋 義

---

「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2020年11月4日的框架協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「案場服務」	指	本集團根據物業管理及相關服務框架協議向融創集團提供的案場（包括售樓處及展廳）管理服務
「該等服務」	指	本集團根據現有框架協議正向融創集團提供的物業管理及相關服務以及根據物業管理及相關服務框架協議將向融創集團提供的物業管理及相關服務
「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	融創中國及其附屬公司及其聯繫人，就物業管理及相關服務框架協議及其項下擬進行的交易而言，不包括本集團
「%」	指	百分比

**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)

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**  
**重續物業管理及相關服務**

**緒言**

茲提述本公司日期為2022年4月29日內容有關（其中包括）重續物業管理及相關服務的公告。於2022年4月29日，本公司與融創中國訂立物業管理及相關服務框架協議（經日期為2022年7月14日的補充協議補充），本集團有條件同意重續及合併提供予融創集團成員公司的現有物業管理及相關服務，包括物業管理服務、案場服務、諮詢及其他增值服務以及房修服務，服務期限至2024年12月31日止為期三年。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）物業管理及相關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。

## 現有框架協議

茲提述本公司日期為2020年11月9日的招股章程及本公司日期為2021年6月11日的公告。

於2020年11月4日，本公司與融創中國訂立物業管理服務框架協議、案場服務框架協議以及諮詢及其他增值服務框架協議；於2021年6月11日，本公司與融創中國訂立房修服務框架協議。由於若干與物業管理及相關服務有關的持續關連交易將於2022年12月31日屆滿，於2022年4月29日，本公司與融創中國訂立物業管理及相關服務框架協議（經日期為2022年7月14日的補充協議補充），據此，本集團有條件同意重續及合併提供予融創集團成員公司的現有物業管理及相關服務，惟須經獨立股東在股東特別大會上批准。

## 物業管理及相關服務框架協議

物業管理及相關服務框架協議的主要條款載列如下：

### 期限

該等服務期限將自2022年1月1日起至2024年12月31日止，可於期限屆滿後重續。

### 服務範圍及定價政策

本集團向融創集團提供的該等服務範圍及定價政策如下：

- (i) 物業管理服務
  - (a) 範圍

就融創集團及其聯繫人擁有或使用的物業及未售車位提供物業管理及其他增值服務



(b) 定價政策

物業管理服務將收取的費用經公平磋商後釐定，並參考（倘適用）現行市價（經計及物業項目位置、服務範圍及預期運營成本，包括但不限於勞工成本及行政成本）、歷史交易金額及本集團向獨立第三方提供類似服務所收取的費用。物業管理服務的收費將不高於當地政府發佈的向類似物業項目提供有關服務的指導價，亦不會低於向獨立第三方的收費。

(c) 支付條款

物業管理服務費用一般為預付。

(ii) 案場服務

(a) 範圍

案場（包括售樓處及展廳）管理服務

(b) 定價政策

案場服務將收取的費用經公平磋商後釐定，並參考現行市價（經計及物業位置、服務範圍及預期運營成本）、歷史交易金額及本集團向獨立第三方提供類似服務所收取的費用。

(c) 支付條款

案場服務費用一般為月付，通常於相關月末30日內結算。

(iii) 諮詢及其他增值服務

(a) 範圍

交付前物業前期規劃及諮詢服務、物業項目接收籌備工作及工程服務

(b) 定價政策

諮詢及其他增值服務將收取的費用經公平磋商後釐定，並參考現行市價（經計及物業位置及預期運營成本，包括勞工成本）、歷史交易金額及本集團向獨立第三方提供類似服務所收取的費用。

(c) 支付條款

諮詢及其他增值服務費用一般分期支付，最後一期通常於全部工作完成後的90日內支付。

(iv) 房修服務

(a) 範圍

物業項目品質控制及維修保養服務

(b) 定價政策

融創集團應付的房修服務的服務費應經個別協議釐定，並參考（包括但不限於）現行市價、預期運營成本、相關項目所在城市以及配置標準等因素。本集團獲得的個別協議條款不得遜於本集團與獨立第三方就提供類似服務訂立的協議條款。

(c) 支付條款

房修服務費用一般分期支付，最後一期通常於全部工作完成後的90日內支付。

**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。

於訂立任何物業管理及相關服務框架協議的個別協議前，本集團管理層及相關人員將根據上述定價政策提出初步報價。本集團隨後將該等報價與本集團向獨立第三方提供的報價（如有）及可比服務的市場報價進行比較，確保本集團將根據個別協議收取的服務費公平合理。

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，以確保其與物業管理及相關服務框架協議載列的原則及條文一致，並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物業管理及相關服務框架協議項下擬進行的該等交易，而本公司核數師亦將就物業管理及相關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及相關服務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。

### 個別協議的條款

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

### 終止現有框架協議

待物業管理及相關服務框架協議生效後，各現有框架協議將被終止且不再具有任何效力。

---

## 董事會函件

---

### 歷史交易數字及建議年度上限

#### 現有框架協議的年度上限

截至2022年12月31日止三個年度的現有框架協議的年度上限載列於下文：

	截至2020年 12月31日止 財政年度 (人民幣億元)	截至2021年 12月31日止 財政年度 (人民幣億元)	截至2022年 12月31日止 財政年度 (人民幣億元)
物業管理服務框架協議	4.075	6.268	8.975
案場服務框架協議	11.414	12.555	13.811
諮詢及其他增值服務框架協議	6.570	7.292	8.630
房修服務框架協議	—	2.300	2.300
總計：	<u>22.059</u>	<u>28.415</u>	<u>33.716</u>

#### 歷史交易數字

截至2021年12月31日止兩個財政年度以及截至2022年5月31日止五個月，本集團與融創集團就該等服務涉及的交易金額載列如下：

	截至2020年 12月31日止 財政年度 (人民幣億元)	截至2021年 12月31日止 財政年度 (人民幣億元)	截至2022年 5月31日止 五個月 (人民幣億元)
物業管理服務框架協議	3.981	6.257	2.162
案場服務框架協議	9.429	10.837	2.404
諮詢及其他增值服務框架協議	4.497	7.191	2.066
房修服務框架協議	—	2.282	1.693
總計：	<u>17.907</u>	<u>26.567</u>	<u>8.325</u>

## 董事會函件

### 建議年度上限

截至2024年12月31日止三個財政年度各年，該等服務的建議年度上限如下：

	截至2022年 12月31日 止財政年度 <sup>附註</sup> (人民幣億元)	截至2023年 12月31日 止財政年度 (人民幣億元)	截至2024年 12月31日 止財政年度 (人民幣億元)
物業管理服務	9.000	10.000	11.000
案場服務	10.000	9.000	8.000
諮詢及其他增值服務	12.216	12.216	12.216
房修服務	2.500	2.500	2.500
總計：	<u>33.716</u>	<u>33.716</u>	<u>33.716</u>

附註：各項該等服務截至2022年12月31日止財政年度的上述建議年度上限包括自2022年1月1日起至物業管理及相關服務框架協議生效日期期間的相關歷史交易金額。

上述年度上限乃經計及(i)該等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。

### 重續物業管理及相關服務的理由及裨益

本公司自2004年成立起一直向融創集團提供該等服務，與融創中國的大部份現有框架協議將於2022年12月31日屆滿。本公司作為一家物業管理服務提供商，物業管理及相關服務是本公司的日常業務之一。與融創中國續訂該等服務，將繼續與融創中國產生良好的業務協同，繼續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於董事會決議案放棄投票）認為物業管理及相關服務框架協議的條款（包括建議年度上限）已於本集團的日常業務過程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。

### 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及相關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及相關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服務、商業運營管理服務、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）。融創集團以地產為核心主業，堅持「地產+」戰略，佈局六大板塊：融創地產、融創服務、融創文旅、融創文化、融創會議會展、融創醫療康養，業務覆蓋地產開發、物業服務、會議會展、旅遊度假、主題樂園、商業運營、酒店運營、醫療康養、IP開發運營、影視內容製作發行等多個領域。

### 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為64.80%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。物業管理及相關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過程中持續進行，故根據上市規則第14A章，其構成本公司的持續關連交易。

由於物業管理及相關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，物業管理及相關服務框架協議須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。融創中國及其聯繫人將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，除融創中國及其聯繫人外，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。

## 股東特別大會

本公司將於2022年8月9日（星期二）上午9時30分正假座中國天津市南開區天塔道46號康萊德酒店3樓會議室1-A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）指定舉行時間前48小時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。

## 推薦意見

經考慮本通函「重續物業管理及相關服務的理由及裨益」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）認為，物業管理及相關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過程中進行，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）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，以批准物業管理及相關服務框架協議、建議年度上限及其項下擬進行的交易。

## 其他資料

閣下謹請注意本通函第14頁所載的獨立董事委員會函件、本通函第15至35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

2022年7月20日

**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)

敬啟者：

**持續關連交易**  
**重續物業管理及相關服務**

吾等茲提述本公司於2022年7月20日刊發的通函(「通函」)，本函件構成其一部份。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，以就物業管理及相關服務框架協議、建議年度上限及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。創富融資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5至13頁所載董事會函件；(ii)通函第15至35頁所載創富融資函件，當中載有其就有關物業管理及相關服務框架協議、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創富融資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。

經參考創富融資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，物業管理及相關服務框架協議、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過程中按一般商業條款訂立，就本公司及股東而言，條款屬公平及合理及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，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及相關服務框架協議、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

2022年7月20日



以下為獨立財務顧問創富融資有限公司就物業管理及相關服務框架協議及其項下擬進行的交易（包括年度上限）致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港中環  
干諾道中19-20號  
馮氏大廈18樓

敬啟者：

### 持續關連交易 重續物業管理及相關服務

#### 緒言

謹此提述吾等獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就物業管理及相關服務框架協議及其項下擬進行的交易（包括年度上限）（「**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2022年7月20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，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所述，茲提述 貴公司日期為2020年11月9日內容有關（其中包括）持續關連交易的招股章程及 貴公司日期為2021年6月11日的公告。於2020年11月4日， 貴公司與融創中國訂立物業管理服務框架協議、案場服務框架協議以及諮詢及其他增值服務框架協議；於2021年6月11日， 貴公司與融創中國訂立房修服務框架協議。由於與物業管理及相關服務有關的若干持續關連交易將於2022年12月31日屆滿，於2022年4月29日， 貴公司與融創中國訂立物業管理及相關服務框架協議（經日期為2022年7月14日的補充協議補充），據此， 貴集團有條件同意重續及合併提供予融創集團成員公司的現有物業管理及相關服務，惟須經過獨立股東於股東特別大會上同意。

於最後實際可行日期，融創中國持有 貴公司合計64.80%的權益。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。物業管理及相關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。

據董事作出一切合理查詢後所深知，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及相關服務框架協議的董事會決議案放棄投票。除汪孟德先生外，概無董事於物業管理及相關服務框架協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。

由於物業管理及相關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，物業管理及相關服務框架協議須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。融創中國及其聯繫人將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，除融創中國及其聯繫人外，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。

### 獨立董事委員會

貴公司已成立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，以考慮下列事宜並就此向獨立股東提出建議：(i)物業管理及相關服務框架協議以及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；(ii)持續關連交易是否在 貴集團一般及日常業務過程中訂立以及是否符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)獨立股東應如何就將在股東特別大會上提呈以批准物業管理及相關服務框架協議以及持續關連交易之相關決議案投票。吾等就此方面獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，已根據上市規則第13.84條獲獨立董事委員會批准。

## 吾等之獨立性

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兩年內，吾等並無以 貴公司之財務顧問或獨立財務顧問或任何其他身份行事。除就此次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

於制訂吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)以下資料：

- (i) 貴公司截至2021年12月31日止年度(「**財政年度**」)之年度報告(「**2021年度報告**」)；
- (ii) 貴公司於2020財政年度之年度報告(「**2020年度報告**」)；
- (iii) 物業管理及相關服務框架協議(經日期為2022年7月14日的補充協議補充)；及
- (iv) 通函內載列的其他資料。

吾等依賴通函所載或所提述之聲明、資料、意見及陳述以及 貴公司、董事及 貴集團管理層(統稱「**管理層**」)向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等已假設通函所載或所提述以及管理層向吾等提供之所有資料及陳述(彼等須就此獨自承擔全部責任)在所有方面均屬真實、準確及完整，在提供或作出時並無誤導或欺詐成份，且直至最後實際可行日期仍然如此。倘向吾等提供及作出之資料及陳述於最後實際可行日期後及直至股東特別大會日期(包括該日)發生重大變動(如有)，吾等將盡快通知股東。

吾等亦已假設管理層於通函內作出之有關信念、意見、預期及意向之所有聲明乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載任何聲明存有誤導成份。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或管理層向吾等提供之意見之合理性。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見及為吾等意見提供合理基礎。然而，吾等並無對管理層提供之資料進行任何獨立核實，亦無就 貴集團之業務、財務狀況及事務或其未來前景開展任何獨立調查。

董事共同及個別就所披露資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本函件並無遺漏任何其他事實，致使本函件所載任何聲明存有誤導成份。

本函件僅為供獨立董事委員會及獨立股東考慮物業管理及相關服務框架協議及持續關連交易之條款而向彼等發出，除載入通函外，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。

### 主要考慮因素及理由

於達至有關物業管理及相關服務框架協議以及持續關連交易之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 貴集團之背景資料

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

以下為 貴集團於2020財政年度及2021財政年度之財務業績概要（摘錄自2021年度報告）：

表1：貴集團之財務業績摘要

	經審核	
	2021財政年度 (人民幣千元)	2020財政年度 (人民幣千元)
收入	7,903,674	4,625,166
— 物業管理服務	4,538,512	2,773,519
— 非業主增值服務	2,681,715	1,672,743
— 社區生活服務	507,376	176,247
— 商業運營管理服務	176,071	2,657

## 創富融資函件

	經審核	
	2021財政年度 (人民幣千元)	2020財政年度 (人民幣千元)
毛利	2,490,970	1,275,697
除所得稅前利潤	1,784,975	816,816
貴公司擁有人應佔利潤	1,276,326	596,799

資料來源：2021年度報告

於2021財政年度，貴集團錄得收入約人民幣7,903.7百萬元，較2020財政年度約人民幣4,625.2百萬元（經重述）大幅增加約70.9%。收入增加主要由於在管建築面積（「**建築面積**」）大幅增加及社區生活服務的發展。

於2021財政年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔利潤約人民幣1,276.3百萬元，較2020財政年度約人民幣596.8百萬元（經重述）大幅增加約113.9%。貴公司擁有人應佔利潤大幅增加主要由於：(i)持續增加的在管建築面積帶來的收入增長；(ii)規模效益及成本管控措施帶來的毛利率提升；及(iii)費用管控措施帶來的行政開支佔總收入比重的下降。

以下為貴集團於2021年12月31日之財務狀況概要（摘錄自2021年度報告）：

**表2：貴集團之財務狀況摘要**

	經審核	
	於12月31日	
	2021年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
非流動資產	3,248,791	1,950,478
流動資產	10,219,475	11,008,983
非流動負債	249,768	272,371
流動負債	4,545,511	2,955,935
貴公司擁有人應佔資產淨值 （「 <b>資產淨值</b> 」）	8,501,525	9,679,874

資料來源：2021年度報告

於2021年12月31日，貴集團的資產總值及負債總額分別約為人民幣13,468.3百萬元及人民幣4,795.3百萬元，而於2020年12月31日的資產總值及負債總額分別約為人民幣12,959.5百萬元及人民幣3,228.3百萬元。於2021年12月31日，貴集團錄得貴公司擁有人應佔資產淨值相較2020年12月31日下降約人民幣1,178.3百萬元或12.2%，主要是由於貴公司於2021年11月7日收購融樂時代(海南)商業管理有限公司的全部股權，根據香港會計準則應用共同控制下的業務合併之合併會計處理，致使貴公司擁有人應佔資產淨值減少人民幣1,800百萬元。

### 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)。融創集團以地產為核心主業，堅持「地產+」戰略，佈局六大板塊：融創地產、融創服務、融創文旅、融創文化、融創會議會展、融創醫療康養，業務覆蓋地產開發、物業服務、會議會展、旅遊度假、主題樂園、商業運營、酒店運營、醫療康養、IP開發運營、影視內容製作發行等多個領域。

### 3. 中國物業管理行業之背景資料

誠如中國國家統計局網站(<http://data.stats.gov.cn>)所載，2021年中國國內生產總值(「GDP」)達人民幣114.4萬億元，較2020年同比增加約人民幣13.0萬億元或8.1%，2020年中國經濟受COVID-19疫情(「疫情」)爆發的短暫不利影響。由於受到疫情影響，加上房地產行業環境不斷變化，中國物業管理行業遭遇短期低迷。然而，疫情的影響是短期的，原因為一系列支持經濟恢復及物業管理企業的政策及措施的實施，該等政策及措施包括但不限於實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，實施減負紓困等政策，包括減稅、退稅等；同時針對物業管理行業，發佈十部委通知，鼓勵和引導物業管理企業向高品質和多元化升級，服務空間和內容得到延伸，共同為物業管理行業創造有利的環境。根據中國指數研究院(「中指院」，中國最大的獨立房地產研究機構，在全國擁有逾15個辦事處，可及時提供全方位精準的物業／土地數據，並為客戶提供關鍵市場洞見)的資料，按在管建築面積計，中國物業管理行業的預計市場規模應維持穩步增長態勢，於2024年達至311億平方米。該行業的快速發展主要歸因於城鎮

化加快、家庭人均可支配收入增長、商品房發展以及政府利好政策及措施。尤其是，根據「十四五規劃」，中國政府已宣佈將自2021年起的下一個五年的常住人口城鎮化率提高到約65.0%。就此而言，中國政府通過以下措施推動中國的城鎮化進程，其中包括(i)通過實施兩大戰略加快農業轉移人口市民化，即深化戶籍制度改革及健全促進農業轉移人口市民化的機制；及(ii)通過實施五大戰略完善城鎮化空間佈局，即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、完善大中城市宜居宜業功能及推進以縣城為重要載體的城鎮化建設。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甦將不斷推動中國房地產及物業管理行業的長期發展。

#### 4. 持續關連交易之理由及裨益

誠如董事會函件所披露，貴公司自2004年成立以來一直向融創集團提供該等服務，與融創中國的大部分現有框架協議將於2022年12月31日屆滿。貴公司作為一家物業管理服務提供商，物業管理及相關服務是貴公司的日常業務之一。與融創中國續訂該等服務，將繼續與融創中國產生良好的業務協同，繼續促進貴集團的業務發展。

參考2021年度報告，根據現有持續關連交易，貴公司與融創中國於2020年11月4日訂立以下框架協議：(i)根據物業管理服務框架協議，貴集團同意就融創集團及其聯繫人擁有或使用的物業及未售車位向融創集團及其聯繫人提供物業管理服務；(ii)根據案場服務框架協議，貴集團同意向融創集團及其聯繫人提供案場服務，以協助彼等於售樓處及展廳的銷售及營銷活動；及(iii)根據諮詢及其他增值服務框架協議，貴集團同意向融創集團及其聯繫人提供若干增值服務，包括但不限於(a)就初步規劃及設計、工程及建設提供物業管理方面的諮詢服務；(b)開辦服務，例如場地清理及協助

籌備工作；及(c)就物業項目智能管理硬件升級提供的工程服務。誠如 貴公司日期為2021年6月11日的公告所述， 貴公司與融創中國於2021年6月11日簽訂房修服務框架協議，據此， 貴集團成員公司同意提供物業交付前品質控制及交付後保質期內維修保養服務。

誠如 貴公司日期為2020年11月9日的招股章程所披露， 貴集團於18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，因此能夠為融創集團提供訂製化服務以滿足其特定需求。因此，相信 貴集團亦為融創集團物業產品的品牌建設及品質提升作出貢獻，進而可促進 貴集團提供服務及提升客戶滿意度。

經考慮(i)「3. 中國物業管理行業之背景資料」一節所述，中國物業管理市場的預期穩定增長，且增長態勢預期於未來數年內持續；(ii)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；及(iii)融創中國一直為 貴集團物業管理相關服務的主要客戶，繼續進行物業管理及相關服務框架協議項下的持續關連交易將維持 貴集團的業務營運，吾等認為訂立物業管理及相關服務框架協議符合 貴公司及股東的整體利益。



5. 物業管理及相關服務框架協議的主要條款

如董事會函件所述，於2022年4月29日，貴公司與融創中國訂立框架協議（經日期為2022年7月14日的補充協議補充），內容有關貴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。物業管理及相關服務框架協議的主要條款載列如下：

期限：該等服務期限將自2022年1月1日起至2024年12月31日止，可於期限屆滿後重續。

服務範圍及定價政策： (i) 物業管理服務

(a) 範圍

就融創集團及其聯繫人擁有或使用的物業及未售車位提供物業管理及其他增值服務

(b) 定價政策

物業管理服務將收取的費用經公平磋商後釐定，並參考（倘適用）現行市價（經計及物業項目位置、服務範圍及預期運營成本，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。物業管理服務的收費將不高於當地政府發佈的向類似物業項目提供有關服務的指導價，亦不會低於向獨立第三方的收費。

(c) 支付條款

物業管理服務費用一般為預付。

(ii) 案場服務

(a) 範圍

案場（包括售樓處及展廳）管理服務

(b) 定價政策

案場服務將收取的費用經公平磋商後釐定，並參考現行市價（經計及物業位置、服務範圍及預期運營成本）、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。

(c) 支付條款

案場服務費用一般為月付，通常於相關月末30日內結算。

(iii) 諮詢及其他增值服務

(a) 範圍

交付前物業前期規劃及諮詢服務、物業項目接收籌備工作及工程服務

(b) 定價政策

諮詢及其他增值服務將收取的費用經公平磋商後釐定，並參考現行市價（經計及物業位置及預期運營成本，包括勞工成本）、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。

(c) 支付條款

諮詢及其他增值服務費用一般分期支付，最後一期通常於全部工作完成後的90日內支付。

(iv) 房修服務

(a) 範圍

物業項目品質控制及維修保養服務

(b) 定價政策

融創集團應付的房修服務的服務費應經個別協議釐定，並參考（包括但不限於）現行市價、預期運營成本、相關項目所在城市以及配置標準等因素。貴集團獲得的個別協議條款不得遜於貴集團與獨立第三方就提供類似服務訂立的協議條款。

(c) 支付條款

房修服務費用一般分期支付，最後一期通常於全部工作完成後的90日內支付。

內部控制措施：

貴集團所有持續關連交易的定價政策將由貴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，且不會損害貴公司及股東的整體利益。

於訂立任何物業管理及相關服務框架協議的個別協議前，貴集團管理層及相關人員將根據上述定價政策提出初步報價。貴集團隨後將該等報價與貴集團向獨立第三方提供的報價（如有）及可比服務的市場報價進行比較，確保貴集團將根據個別協議收取的服務費公平合理。

此外，貴集團管理層及相關人員將審閱及評估個別協議的條款，以確保其與物業管理及相關服務框架協議載列的原則及條文一致，並按一般商業條款或對貴集團而言不遜於貴集團自獨立第三方可得的條款釐定。

貴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。貴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持續關連交易，而貴公司核數師亦將就物業管理及相關服務框架協議項下的定價條款及年度上限進行年度審閱。

個別協議的條款：

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

終止現有框架協議：

待物業管理及相關服務框架協議生效後，各現有框架協議將被終止且不再具有任何效力。

### **審閱主要條款**

首先，吾等審閱了現有框架協議及物業管理及相關服務框架協議，注意到物業管理及相關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2020年

11月4日訂立的物業管理服務框架協議、案場服務框架協議以及諮詢及其他增值服務框架協議，及 貴公司與融創中國於2021年6月11日訂立的房修服務框架協議的定價及其他條款。

其次，就物業管理服務、案場服務以及諮詢及其他增值服務收取的服務費將參考現行市價（考慮到物業項目或物業位置、服務範圍以及勞工成本及行政成本等預期將產生的運營成本）、歷史交易金額及 貴集團就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。物業管理服務的收費將不高於當地政府發佈的向類似物業項目提供有關服務的指導價，亦不會低於向獨立第三方的收費。就房修服務而言，服務費應經個別協議釐定，並參考（包括但不限於）現行市價、預期運營成本、相關項目所在城市以及配置標準等因素。 貴集團獲得的個別協議條款不得遜於 貴集團與獨立第三方就提供類似服務訂立的協議條款。根據董事會函件「內部控制措施」小節所載內部控制程序，於訂立內容有關物業管理及相關服務框架協議的任何個別協議之前，會考慮(i)在向融創集團提供報價時， 貴集團的管理層及相關人員須參考向其他獨立第三方客戶提供的可比服務的價格（如有），或獲取現行市場價格（倘適用）、當地政府發佈的向類似物業項目提供有關服務的指導價（如適用）；(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，以確保其符合相關框架協議所載的原則及規定；及(iii) 貴集團的管理層及相關人員將每季定期檢查以審閱相關記錄，以確保 貴集團向融創集團提供的價格及其他條款不優於向獨立第三方客戶。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「6. 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）的相關報價中了解到：(a)根據物業管理服務，物業管理服務費用一般為預付，這與類似條件下 貴集團向獨立第三方客戶提供的標準支付條款以及市場慣例一致；(b)向獨立第三方客戶提供的支付條款短於或等於相關月份結束後30日，此乃就案場服務向融創集團提供的支付條款；及(c)就諮詢

## 創富融資函件

及其他增值服務及房修服務而言，向獨立第三方客戶提供的支付條款將參考建築項目通常採納的分期付款法釐定。就此而言，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。

基於上述情況，吾等認為，物業管理及相關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。

### 歷史實際交易金額

誠如董事會函件所述，下表載列：(i) 2020財政年度、2021財政年度及截至2022年5月31日止五個月（「前五個月」）該等服務的歷史實際交易金額；(ii)現有框架協議於2020財政年度、2021財政年度及2022財政年度各年的年度上限；及(iii)現有框架協議於2020財政年度、2021財政年度及2022財政年度各年的年度上限的利用率。

表3：2020財政年度、2021財政年度及2022財政年度該等服務的現有年度上限及歷史實際交易金額

	2020財政年度 人民幣百萬元	2021財政年度 人民幣百萬元	2022年前五個月 人民幣百萬元
歷史交易數字：			
— 物業管理服務框架協議	398.1	625.7	216.2
— 案場服務框架協議	942.9	1,083.7	240.4
— 諮詢及其他增值服務 框架協議	449.7	719.1	206.6
— 房修服務框架協議	—	228.2	169.3
歷史交易數字總額	<u>1,790.7</u>	<u>2,656.7</u>	<u>832.5</u>
現有經批准年度上限	2,205.9	2,841.5	3,371.6
利用率	81.2%	93.5%	(2022財政年度) 24.7%

## 創富融資函件

誠如上文所示，該等服務的歷史實際交易金額由2020財政年度的約人民幣1,790.7百萬元增加約48.4%至2021財政年度的約人民幣2,656.7百萬元。吾等注意到2020財政年度及2021財政年度該等服務對於歷史年度上限的利用率整體較高，分別約為81.2%及93.5%。2022年前五個月該等服務的歷史實際交易金額約為人民幣832.5百萬元，基於2022財政年度現有年度上限人民幣3,371.6百萬元的利用率約為24.7%。倘2022年前五個月該等服務的歷史實際交易金額按年計算，該等服務於2022財政年度的預計交易金額將約為人民幣1,998.0百萬元，即利用率約為59.3%。2022年前五個月該等服務的年度上限利用率較低，主要是由於(i)受到疫情影響，貴集團有業務佈局的若干城市採取了封控措施，導致貴集團若干業務無法開展；(ii)按照融創集團的全年物業銷售節奏，前五個月的銷售額較少，導致貴集團的案場服務收入較少；及(iii)按照融創集團的全年物業交付節奏，前五個月的物業交付面積較少，導致貴集團的物業項目接收籌備服務、物業項目維修服務的收入較少。考慮到預期疫情會逐步得到控制，融創集團的物業銷售及交付節奏跟隨季節逐漸加快，該等服務的年度上限利用率會加快提升。

誠如董事會函件所述，下表載列該等服務於2022財政年度、2023財政年度及2024財政年度各年的建議年度上限。就2022財政年度而言，包括自2022年1月1日起至物業管理及相關服務框架協議生效日期期間的相關歷史交易金額。

**表4：2022財政年度、2023財政年度及2024財政年度該等服務的建議年度上限**

	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
物業管理服務	900.0	1,000.0	1,100.0
案場服務	1,000.0	900.0	800.0
諮詢及其他增值服務	1,221.6	1,221.6	1,221.6
房修服務	250.0	250.0	250.0
總計：	<u>3,371.6</u>	<u>3,371.6</u>	<u>3,371.6</u>

### 釐定該等服務建議年度上限的基準

誠如董事會函件所述，該等服務的建議年度上限乃經參考以下各項後釐定：(i)該等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。

### 上限計算

在評估該等服務的建議年度上限的合理性時，吾等已與管理層就設定該等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3：2020財政年度、2021財政年度及2022財政年度該等服務的現有年度上限及歷史實際交易金額」所示，(a) 2020財政年度及2021財政年度該等服務的歷史實際交易金額同比增長約48.4%；及(b)根據2022年前五個月該等服務的歷史實際交易金額約為人民幣832.5百萬元以及預期2022年度後七個月的交易金額可能加快增長。基於此，吾等認為2022財政年度的建議年度上限是合理的。此外，吾等已了解到，管理層已盡可能考慮上述歷史波動以及需求的潛在增長，以避免出現建議年度上限可能不足並導致該等服務在短時間內停止的情況，並對目標項目造成不當中斷。有關可能暫停可能負擔沉重及／或過程冗長，原因為其可能致使兩家獨立上市公司須進行進一步的行政及／或審批程序（如需），而這對 貴公司的業務運營或聲譽無益。
  
- (ii) 貴集團根據物業管理及相關服務協議將提供的該等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。經參考融創集團的2021年中期報告，於2021年6月30日，融創集團及其合營公司及聯營公司共開發964個物業開發項目，總佔地面積約為165百萬平方米，估計可銷售建築面積約為364百萬平方米，較融創集團的2020年度報告所述於2020年12月31日的合



共808個物業開發項目，總佔地面積約156百萬平方米及估計可銷售建築面積約340百萬平方米分別增加約19.3%、5.8%及7.1%。此外，於2021年6月30日，融創集團及其合營公司及聯營公司的土地儲備總額約278百萬平方米及應佔土地儲備約164百萬平方米，較於2020年12月31日的土地儲備總額約258百萬平方米及應佔土地儲備約161百萬平方米分別增加約7.8%及1.9%。

- (iii) 誠如管理層所告知，該等服務的建議年度上限乃根據各現有框架協議的建議年度上限預測得出。就物業管理服務框架協議而言，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。就案場服務框架協議而言，年度上限的預測基準為(a)融創集團物業的估計銷售額；及(b) 貴公司將收取的估計案場服務費率。誠如管理層所告知，由於整體房地產市場環境的變化，融創集團的銷售額預計將有所下降。因此，案場服務的建議年度上限由2022財政年度的人民幣1,000.0百萬元逐漸降低至2023財政年度的人民幣900.0百萬元，並進一步降低至2024財政年度的人民幣800.0百萬元，分別減少約10.0%和11.1%。就諮詢及其他增值服務框架協議而言，年度上限的預測基準為以下各項之和：(a) 貴公司將收取的預計前期服務費，該費用乃根據融創集團的估計物業交付面積及 貴公司將收取的估計單位服務費；及(b) 貴公司將收取的預計工程服務費。就房修服務框架協議而言，年度上限乃根據 貴公司將收取的估計單位服務費預測得出。

經考慮釐定該等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。

## 6. 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。內控系統之詳情載於董事會函件「物業管理及相關服務框架協議」一節。管理層認為內部控制機制能夠有效確保物業管理及相關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。

基於上述，吾等已了解貴集團的內部控制程序，注意到交易批准及執行過程有嚴格的控制。吾等已了解，包括但不限於：(i)每季度審閱現有框架協議項下的年度上限使用情況；(ii)每季度審閱根據現有框架協議就個別交易收取的最新價格；(iii)審閱貴公司每半年對現有框架協議項下持續關連交易的審核；及(iv)管理層及相關人員於評估個別協議條款方面的審閱記錄。此外，吾等基於貴集團根據現有框架協議就2020財政年度、2021財政年度及2022財政年度（「審閱期間」）編製的各類該等服務（涵蓋各項(a)物業管理服務；(b)案場服務；(c)諮詢及其他增值服務；及(d)房修服務）基本相同的要求及／或規格，透過取得及審閱八份向融創集團提供的報價並與向獨立第三方客戶提供的八份報價進行比較，評估定價機制的公平性及合理性。該等樣本乃按年基準隨機收集。考慮到(i)已隨機選擇合共16份樣本（「樣本交易」），涵蓋各現有框架協議及(ii)根據現有框架協議擬於審閱期間選擇該等樣本交易。樣本交易的合約總金額約為人民幣18.1百萬元（不包括物業管理服務有關的樣本交易，由於合約金額取決於每平方米單價，因此無法計算合約金額），最低及最高合約金額介於約人民幣0.5百萬元至約人民幣5.2百萬元。根據已收集的樣本，吾等注意到，訂立個別協議前，每份合約由相關負責人員及內部審計部門適時審閱。此外，價格由管理層或相關人員參考類似服務的市價獨立核查，並向獨立客戶提供參考報價，以確保價格不會高於按類似條款向獨立第三方收取的價格。就樣本交易的定價政策而言，吾等發現其與上文「5. 物業

管理及相關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、案場服務以及諮詢及其他增值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。物業管理服務的收費將不高於當地政府發佈的向類似物業項目提供有關服務的指導價，亦不會低於向獨立第三方的收費。就房修服務而言，服務費應經個別協議釐定，並參考（包括但不限於）現行市價、預期運營成本、相關項目所在城市以及配置標準等因素。 貴集團獲得的個別協議條款不得遜於 貴集團與獨立第三方就提供類似服務訂立的協議條款。

基於吾等與管理層的討論，就物業管理服務而言，通常可獲得地方政府發佈的指導價。吾等已對相關地方政府網站進行案頭研究並與吾等獲取的上述報價進行比較，吾等發現 貴公司收取的物業管理服務費已遵照相關地方政府規定的指導價。就案場服務、諮詢及其他增值服務及房修服務而言，由於同類物業項目的政府指導價通常不適用，吾等自管理層了解到獨立第三方客戶及融創集團的費用均根據 貴集團制定的標準定價表（「標準定價表」）收取，該表適用於向獨立第三方及關連人士提供案場服務、諮詢及其他增值服務及房修服務的收費，標準定價表乃基於 貴公司進行的市場研究，包括同類物業管理公司採用的費率，尤其是特定城市或地區的物業管理公司就房修服務採用的費率。收集服務詳情（包括至少兩至三家同類物業管理公司的費率）以確保就各項服務收取的價格不會低於現行市場費率。吾等已獲得及審閱標準定價表並注意到，標準定價表載有就提供案場服務、諮詢及其他增值服務以及房修服務收取的價格，有關定價乃參考 貴集團收集的市場信息而釐定。據管理層告知，倘出現重大價格變動，營運部將監查標準定價表並根據有關服務適用的當時通行市場信息予以更新。

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）是否遵守定價條款及是否超過相關上限。經參考2020年度報告及2021年度報告，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「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就有關現有框架協議之持續關連交易（「過往交易」）提交報告。吾等已取得並審閱核數師就2020財政年度及2021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) 過往交易在各重大方面沒有根據貴集團的定價政策訂立；
- (iii) 在各重大方面沒有根據規管過往交易的相關協議訂立；及
- (iv) 於2020財政年度及2021財政年度過往交易超逾有關上限金額。

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2020年度報告及2021年度報告內就過往交易發出有關確認。

基於上述情況，吾等認為執行上述內部控制程序，可確保持續關連交易之定價條款可符合正常商業條款，屬公平合理，而尤其對於貴集團而言不遜於向獨立第三方客戶提供之條款，且持續關連交易乃按物業管理及相關服務框架協議所協定並遵照上市規則第14A章之方式進行。

## 意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)物業管理及相關服務框架協議的條款及持續關連交易按正常商業條款訂立，屬公平合理；(ii)持續關連交易於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，並符合 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在股東特別大會上投票贊成有關批准物業管理及相關服務框架協議及持續關連交易之相關決議案。

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  
創富融資有限公司  
執行董事  
李瀾  
謹啟

2022年7月20日

李瀾先生為創富融資有限公司執行董事，為根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌負責人員。李先生於香港地區企業融資方面擁有逾16年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

\* 僅供識別。

## 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	1,707,734	0.06%
曹鴻玲女士	實益擁有人	1,680,563	0.05%
楊曼女士	實益擁有人	410,687	0.01%
路鵬先生	實益擁有人	45,814	0.001%
高曦先生	實益擁有人	793,000	0.03%
王勵弘女士	實益擁有人	100,965	0.003%

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
汪孟德先生	實益擁有人	450,000	0.01%
曹鴻玲女士	實益擁有人	1,375,000	0.04%
楊曼女士	實益擁有人	486,000	0.02%
路鵬先生	實益擁有人	50,000	0.002%
高曦先生	實益擁有人	125,000	0.004%

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	18,087,000	0.33%
曹鴻玲女士	融創中國	實益擁有人	3,098,500	0.06%
楊曼女士	融創中國	實益擁有人	29,508	0.001%
路鵬先生	融創中國	實益擁有人	626,199	0.01%
高曦先生	融創中國	實益擁有人	586,000	0.01%
王勵弘女士	融創中國	實益擁有人	30,000	0.001%

附註：基於最後實際可行日期已發行5,448,883,911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	根據購股權計劃 授予的尚未行使 的購股權數目	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	2,800,000	950,000	0.07%
曹鴻玲女士	融創中國	實益擁有人	1,830,082	220,000	0.04%
楊曼女士	融創中國	實益擁有人	-	22,000	0.0004%
路鵬先生	融創中國	實益擁有人	560,000	405,000	0.02%
高曦先生	融創中國	實益擁有人	1,200,000	354,000	0.03%

附註：基於最後實際可行日期已發行5,448,883,911股融創中國股份計算。

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>
孫宏斌（「孫先生」） <sup>(4)(5)(6)(7)</sup>	全權信託的設立人	2,046,662,489(L)	66.95%
	受控制法團的權益	1,567,117(L)	0.05%
	實益擁有人	1,466,472(L)	0.05%
South Dakota Trust Company LLC <sup>(6)</sup>	受託人	2,046,662,489(L)	66.95%
Sunac Holdings LLC <sup>(5)</sup>	受控制法團的權益	2,046,662,489(L)	66.95%
融創國際投資控股有限公司 <sup>(4)</sup>	受控制法團的權益	1,980,941,000(L)	64.80%
	實益擁有人	65,721,489(L)	2.15%
融創中國 <sup>(3)</sup>	受控制法團的權益	1,980,941,000(L)	64.80%
融創服務投資有限公司 <sup>(3)</sup>	實益擁有人	1,540,000,000(L)	50.38%
融享私人信託有限公司（「融享」） <sup>(3)</sup>	受託人	440,941,000(L)	14.42%



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。
- (4) 於最後實際可行日期，融創中國由(i)融創國際投資控股有限公司擁有約37.49%；(ii)天津標的企業管理有限公司（由孫先生間接全資擁有）擁有約0.89%；及(iii)孫先生擁有約0.37%。根據證券及期貨條例，融創國際投資控股有限公司及孫先生被視為於融創中國擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (5) 融創國際投資控股有限公司由Sunac Holdings LLC擁有70%。根據證券及期貨條例，Sunac Holdings LLC被視為於融創國際投資控股有限公司擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (6) Sunac Holdings LLC由South Dakota Trust Company LLC（孫先生作為設立人設立的全權信託）全資擁有。根據證券及期貨條例，South Dakota Trust Company LLC及孫先生被視為於Sunac Holdings LLC擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (7) 天津標的企業管理有限公司由孫先生間接全資擁有。根據證券及期貨條例，孫先生被視為於天津標的企業管理有限公司擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

### 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2021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2021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	意見出具日期
創富融資	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	2022年7月20日

創富融資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，創富融資並無於自2021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**

下列文件將由本通函日期起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>)：

- a. 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補充協議；
- b. 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第14頁；
- c. 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，其全文載於本通函第15至35頁；
- d. 本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書；及
- e. 本通函。

**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)

茲通告融創服務控股有限公司（「本公司」）謹訂於2022年8月9日（星期二）上午9時30分正假座中國天津市南開區天塔道46號康萊德酒店3樓會議室1-A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2022年7月20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補充協議（日期為2022年4月29日的物業管理及相關服務框架協議註有「A」字樣的副本及日期為2022年7月14日的物業管理及相關服務框架協議補充協議註有「B」字樣的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2022年4月29日的物業管理及相關服務框架協議及前述補充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，2022年7月20日

註冊辦事處：

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

---

## 股東特別大會通告

---

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2022年8月4日（星期四）至2022年8月9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2022年8月3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。
6. 為預防及控制新型冠狀病毒疫情以及維護公眾健康，本公司鼓勵股東考慮委任股東特別大會主席為彼／彼等的代表代替親身出席股東特別大會，以就相關決議案進行投票。

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。