

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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Ronshine Service Holding Co., Ltd
融信服務集團股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2207)

持續關連交易

車位銷售代理服務框架協議

車位銷售代理服務框架協議

茲提述本公司日期為2021年6月30日的招股章程「關連交易」一節，內容有關融信物業管理及相關服務總協議。於2022年7月21日(交易時段後)，融信世歐及上海融茂(均為本公司間接全資附屬公司)與融信福建投資(融信中國的間接全資附屬公司)訂立車位銷售代理服務框架協議，對於本集團就融信中國集團擁有的若干停車位提供的相關銷售代理服務設定框架，期限自2022年7月21日起至2022年12月31日止(包括首尾兩日)。

根據車位銷售代理服務框架協議，本集團應向融信中國集團就獲取獨家停車位的獨家銷售代理權支付保證金，其預期金額約為人民幣50百萬元。

上市規則的涵義

於本公告日期，融信福建投資為融信中國的間接全資附屬公司，而融信中國由本公司控股股東兼執行董事歐先生間接擁有65.96%，因而為本公司關連人士。由於融信中國及融信福建投資為歐先生的聯繫人，根據上市規則彼等為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立車位銷售代理服務框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

根據車位銷售代理服務框架協議提供銷售代理服務將繼續為根據融信物業管理及相關服務總協議進行的交易，而融信中國集團應付本集團的代理費應受其項下的相關年度上限所規限。因此，並未就根據車位銷售代理服務框架協議提供銷售代理服務設置個別上限。

由於車位銷售代理服務框架協議項下本公司應付保證金的建議年度上限金額的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，車位銷售代理服務框架協議須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

背景

茲提述本公司日期為2021年6月30日的招股章程「關連交易」一節，內容有關融信物業管理及相關服務總協議。於2022年7月21日(交易時段後)，融信世歐及上海融茂(均為本公司間接全資附屬公司)與融信福建投資(融信中國的間接全資附屬公司)訂立車位銷售代理服務框架協議，對於本集團就融信中國集團擁有的若干停車位提供的相關銷售代理服務設定框架，期限自2022年7月21日起至2022年12月31日止(包括首尾兩日)。

車位銷售代理服務框架協議

日期

2022年7月21日

訂約方

- (i) 融信福建投資；
- (ii) 融信世歐；及
- (iii) 上海融茂。

期限

自2022年7月21日起至2022年12月31日止(包括首尾兩日)

主體事項

根據車位銷售代理服務框架協議，融信中國集團應委託本集團就融信中國集團擁有的若干停車位(「**獨家停車位**」)提供獨家銷售代理服務。於車位銷售代理服務框架協議的期限內，上海融茂應為銷售代理服務的獨家服務供應商，除融信世歐及上海融茂書面同意外，融信福建投資不得委託其他第三方就獨家停車位提供該等服務，亦不可向第三方出售、轉讓或以任何其他方式處置任何獨家停車位(「**獨家銷售代理權**」)。根據車位銷售代理服務框架協議，融信世歐應向相關業主宣傳獨家停車位，並就上海融茂銷售獨家停車位提供幫助措施。

車位銷售代理服務框架協議乃一項框架協議，為其項下擬進行的持續關連交易提供運作機制。預計融信福建投資(及／或其附屬公司)、融信世歐及上海融茂將不時按需要訂立個別的交易協議(「**具體協議**」，各自為「**具體協議**」)。每份具體協議僅可載列在各重大方面與車位銷售代理服務框架協議所載具約束力的原則、指引、條款及條件相符的條文。由於具體協議僅為車位銷售代理服務框架協議的進一步闡述，故彼等就上市規則而言並不構成新類別關連交易。

定價政策及其他條款

融信福建投資根據車位銷售代理服務框架協議擬向上海融茂支付的代理服務費(「**代理費**」)應計算如下：

於車位銷售代理服務框架協議日期，獨家停車位的市值人民幣340百萬元(「**估計價值**」)乃由融信福建投資根據獨家停車位周邊市場可比停車位的可得交易價格進行預估，並計及項目的出租率、可用停車位數目、銷售階段及停車位質素等因素。訂約方亦協定獨家停車位銷售的基準價(「**基準價**」)為人民幣220百萬元，約為估計價值的65%。基準價的折讓率乃經參考行業基準價的折讓率而釐定。融信福建投資將按不低於基準價的價格(「**銷售價**」)將獨家停車位轉讓予上海融茂指定的第三方客戶。

上海融茂的代理費將為(i)基準價乘以3%至5%的協定費率加(ii)銷售價與基準價的差額(如有)乘以3%至5%的另一協定費率。上述佣金費率範圍乃根據公開可得的資料參考其他公司採用的佣金費率範圍以及融信中國集團與獨立第三方之間採用的佣金費率安排而釐定。各具體協議中所協定的實際佣金費率及當中條款對本集團而言將不遜於獨立第三方所享有之佣金費率及條款。融信福建投資應於收到第三方客戶的銷售款項後按月向上海融茂結算代理費款項。

預計上海融茂的代理費連同根據融信物業管理及相關服務總協議可能收取的其他服務費最高金額合計將不超過截至2022年12月31日止年度的年度上限人民幣368.0百萬元。

董事會將參考實際業務發展及需要，不時檢討及審議融信物業管理及相關服務總協議以及車位銷售代理服務框架協議項下擬進行的持續關連交易的年度上限是否充足，並將於必要時根據上市規則修訂年度上限。

獨家銷售代理權保證金

作為授予獨家銷售代理權的代價，融信世歐應向融信福建投資支付保證金，其應為估計價值的15%（「保證金」）。初始保證金預期約為人民幣50百萬元，相當於本集團於2021年12月31日總資產的約4.3%及現金及銀行結餘的約6.6%。預期保證金將由本集團的內部資源撥付。

根據車位銷售代理服務框架協議，已付保證金應按以下方式悉數退還予融信世歐：

- (i) 保證金應參考每個曆月最後一日未出售獨家停車位的總估計價值按月調整（「調整」）。倘經調整後的保證金高於已付保證金，融信世歐應於調整後五個營業日內將保證金相應的差額部分補足予融信福建投資。反之，倘經調整後的保證金低於已付保證金，融信福建投資應於調整後五個營業日內將保證金相應的超出部分退還予融信世歐（不計利息）；及
- (ii) 保證金餘額（如有）應於車位銷售代理服務框架協議屆滿後或融信世歐與上海融茂完成車位銷售代理服務框架協議及具體協議項下訂明的所有各自責任後30個營業日內償還予融信世歐（不計利息）。

透過支付保證金以獲取獨家銷售代理權，上海融茂將享有兩層佣金結構。就車位銷售代理服務框架協議項下所提供保證金的條款不遜於提供予獨立第三方的條款。本公司相信，就獨家停車位提供獨家銷售代理服務可擴大本集團的收入基礎、提升盈利能力及為股東帶來價值回報。因此，董事會認為保證金及保證金比率屬一般商業慣例。

釐定保證金為估計價值的15%之基準

經考慮以下因素後，本公司認為相等於估計價值15%的保證金屬公平合理：

- (i) 由於本集團將獲取獨家停車位的獨家銷售代理權，就商業角度而言，融信中國集團認為預付保證金屬必要，且根據公開可得的資料，此舉與聯交所其他上市公司進行的類似交易一致。訂約方認為保證金安排屬互惠互利；
- (ii) 估計價值15%的費率乃介乎就獲取獨家銷售代理權的應付誠意金／保證金的範圍內，而根據公開可得的資料所觀察到聯交所其他上市公司的銷售代理交易，誠意金／保證金可高達停車位基準價的100%；
- (iii) 為估計價值15%的保證金僅代表獨家停車位市值的一小部分。倘融信中國集團無法向本集團退還保證金(可能性不大)，本集團可能降低餘下獨家停車位的銷售價以加速完成出售從而促進保證金的收回；
- (iv) 本集團於中國可得的銀行存款利率約為每年0.3%至1.5%。儘管保證金將免息退還予本集團，本公司相信，獨家銷售代理安排的潛在回報(包括本集團可賺取的潛在代理費)將超出存放保證金於銀行或其他金融機構而可得到的潛在銀行利息收入；及
- (v) 代理費將按月支付予本集團，而保證金的相應部分亦將按月退還予本集團。按月結算週期意味著本集團向融信中國集團授予相對較短的信貸期，且本集團將可密切監察有關保證金的信貸風險。

鑒於以上所述，董事會認為根據車位銷售代理服務框架協議支付保證金面臨的重大風險較低，且經參考(其中包括)以下因素後，將可進一步降低潛在風險：

- (i) 作為聯交所主板上市公司的融信中國(股份代號：3301，全資擁有融信福建投資)自2016年1月以來的長期往績記錄，誠如融信中國2021年年報所披露，其於2021年12月31日的綜合流動資產淨值為約人民幣60,587百萬元及現金及銀行結餘(不包括受限制現金)為約人民幣11,720百萬元；及
- (ii) 獨家停車位乃位於本集團在管的物業項目。本集團可利用其現有資源及網絡，以具成本效益的方式向潛在買家(物業租戶或業主)推銷停車位，從而有助於在整個車位銷售代理服務框架協議期限內逐步收回保證金。

保證金的建議年度上限及基準

經參考上市規則第14A章項下的適用規定，截至2022年12月31日止年度，融信世歐應付保證金的建議年度上限為人民幣50百萬元。

於本公告日期，概無可得過往金額。上述年度上限已主要參考下列各項後釐定：

- (i) 截至2022年12月31日止年度根據車位銷售代理服務框架協議由上海融茂作為代理可銷售的融信福建投資停車位的估計價值，乃經計及(包括但不限於)上海融茂目前已知正進行磋商的停車位代理項目數目、相關項目的停車位過往銷售額及周邊可比平均價格範圍、上海融茂可分配予該業務的資源以及滿足服務需求的能力等因素；及
- (ii) 獨家停車位的估計價值人民幣340百萬元乃由融信福建投資根據獨家停車位周邊市場可比停車位的可得交易價格進行評估，並計及項目的出租率、可用停車位數目、銷售階段及停車位質素等因素；且保證金相當於獨家停車位估計價值的15%(即約人民幣50百萬元)。

理由及裨益

本公司相信，透過與融信福建投資就融信福建投資擁有的停車位的銷售代理業務進行合作，本公司可進一步擴展及分散本集團的業務，擴大本集團的收益基礎，從而提升本集團的盈利能力並為股東帶來更好回報。

董事(包括獨立非執行董事)認為，(i)車位銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易乃於本公司一般及日常業務過程中訂立，並按照一般商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)截至2022年12月31日止年度，該等交易的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

於本公告日期，融信福建投資為融信中國的間接全資附屬公司，而融信中國由本公司控股股東兼執行董事歐先生間接擁有65.96%，因而為本公司關連人士。由於融信中國及融信福建投資為歐先生的聯繫人，根據上市規則彼等為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立車位銷售代理服務框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

根據車位銷售代理服務框架協議提供銷售代理服務將繼續為根據融信物業管理及相關服務總協議進行的交易，而融信中國集團應付本集團的代理費應受其項下的相關年度上限所規限。因此，並未就根據車位銷售代理服務框架協議提供銷售代理服務設置個別上限。

由於車位銷售代理服務框架協議項下本公司應付保證金的建議年度上限金額的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，車位銷售代理服務框架協議須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

內部控制措施

作為一般原則，車位銷售代理服務框架協議項下擬訂立的具體協議的價格及條款將於日常業務過程中按照一般商業條款經公平磋商後釐定，基準與本公司和其他獨立服務供應商或交易方進行交易者相若，而且條款不得遜於其他獨立服務供應商或交易方向本公司提供的條款。

有關本公司持續關連交易各自的定價政策將由本公司相關人員及管理層監督及管控，以確保所有持續關連交易均按照一般商業條款進行，符合本公司的定價政策，且不會有損本公司及股東的整體利益。本公司相關人員及管理層將每季度定期檢查並評定持續關連交易項下擬進行的個別交易是否按照相關協議的條款進行，並將每季度定期審閱就特定交易收取／支付的價格是否公平合理且符合適用定價政策。獨立非執行董事將持續審閱車位銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易，本公司核數師亦將每年審閱有關交易的定價條款及年度上限。

因此，董事認為內部控制機制能有效確保車位銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易已經及將會按照一般商業條款進行且不會有損本公司及股東的整體利益。

一般資料

於本公告日期，本公司控股股東兼執行董事歐先生間接持有融信中國65.96%股權。因此，歐先生被視為於車位銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，故此已就有關批准訂立車位銷售代理服務框架協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

除所披露者外，概無其他董事於車位銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，並須就有關批准訂立車位銷售代理服務框架協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

有關車位銷售代理服務框架協議訂約方的資料

融信世歐、上海融茂及本公司

融信世歐為一家於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司，主要在中國從事提供物業管理服務。

上海融茂為一家於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司，主要從事提供房地產代理服務。

本公司為一家投資控股公司。本集團為中國一家發展迅速的綜合物業管理服務供應商，為住宅及非住宅物業提供多元化的物業管理服務。本集團主要從事提供(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務。

融信福建投資及融信中國

融信福建投資為一家於中國成立的有限公司，為融信中國的間接全資附屬公司，而融信中國主要從事房地產開發。

融信中國為一家投資控股公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3301)。融信中國集團為一家中國物業開發商，重點於海峽西岸經濟區的城市及經選定一線和二線城市開發住宅物業。融信中國集團主要從事開發中高檔住宅物業，亦開發與其住宅物業相整合或鄰近的商業物業，包括寫字樓、零售商舖及其他商業物業。

釋義

於本公告中，除另有所指外，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
「車位銷售代理服務 框架協議」	指	融信福建投資、融信世歐與上海融茂於2022年7月21日訂立的框架協議，內容有關本集團就由融信中國集團擁有的若干停車位向融信中國集團提供銷售代理服務，其詳情載列於本公告「車位銷售代理服務框架協議」一節
「本公司」	指	融信服務集團股份有限公司，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：2207)
「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

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「融信物業管理及相關服務總協議」	指	融信中國與本公司就融信服務集團向融信中國集團於中國的自有或自用物業提供物業管理及相關服務而訂立日期為2020年11月3日的協議，協議年期為2020年11月3日起至2022年12月31日止(包括首尾兩日)
「歐先生」	指	歐宗洪先生，執行董事兼本公司控股股東之一
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「融信中國」	指	融信中國控股有限公司，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：3301)，由歐先生間接持有65.96%股權
「融信中國集團」	指	融信中國及其附屬公司
「融信福建投資」	指	融信(福建)投資集團有限公司，一家於中國成立的有限公司，為融信中國的間接全資附屬公司
「融信世歐」	指	融信世歐物業服務集團有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「上海融茂」	指	上海融茂房地產經紀有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司

「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
「%」	指	百分比

承董事會命
融信服務集團股份有限公司
主席
歐宗洪

香港，2022年7月21日

於本公告日期，歐宗洪先生、馬祥宏先生及林怡女士為執行董事；林麗瓊女士為非執行董事；及葉阿忠先生、陳章旺先生及郭建江先生為獨立非執行董事。