

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)

重續持續關連交易

2023年融信物業管理及相關服務總協議

茲提述招股章程，內容有關融信物業管理及相關服務總協議，據此，本集團同意向融信中國集團提供融信物業管理及相關服務，期限自2020年11月3日起至2022年12月31日止。

由於融信物業管理及相關服務總協議將於2022年12月31日屆滿及預期本集團將繼續向融信中國集團提供融信物業管理及相關服務，本公司與融信中國訂立2023年融信物業管理及相關服務總協議，以重續融信物業管理及相關服務總協議，期限為自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)的三個年度。

2023年車位銷售代理服務補充協議

茲提述本公司日期為2022年7月21日的公告，內容有關車位銷售代理服務框架協議，據此，本集團同意向融信中國集團提供銷售代理服務，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，根據車位銷售代理服務框架協議提供銷售代理服務為一項根據融信物業管理及相關服務總協議所界定的交易，融信中國集團應付本集團的代理費須遵守其項下的相關年度上限。融信世歐應向融信福建投資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。

由於車位銷售代理服務框架協議將於2022年12月31日屆滿及預期本集團將繼續向融信中國集團提供銷售代理服務，本公司與融信中國於2022年11月23日訂立2023年車位銷售代理服務補充協議，以重續車位銷售代理服務框架協議，期限為自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)的三個年度。

2023年歐先生物業管理及相關服務總協議

茲提述招股章程，內容有關歐先生物業管理及相關服務總協議，據此，本集團同意向聯繫人士提供歐先生物業管理及相關服務，期限自2021年7月16日起至2022年12月31日止。

由於歐先生物業管理及相關服務總協議將於2022年12月31日屆滿及預期本集團將繼續向聯繫人士提供歐先生物業管理及相關服務，本公司與歐先生訂立2023年歐先生物業管理及相關服務總協議，以重續歐先生物業管理及相關服務總協議，期限為自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)的三個年度。

上市規則的涵義

於本公告日期，融信中國由本公司執行董事、控股股東兼主席歐先生間接擁有約65.17%。因此，根據上市規則第14A章，融信中國及其附屬公司為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，本公司與融信中國訂立2023年融信物業管理及相關服務總協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

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，而融信中國由控股股東兼執行董事歐先生間接擁有約65.17%，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(定義見上市規則)，根據上市規則第14A章，彼等為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立2023年車位銷售代理服務補充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2023年車位銷售代理服務補充協議提供銷售代理服務將繼續為根據2023年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2023年車位銷售代理服務補充協議提供銷售代理服務設置單獨上限。

由於歐先生及聯繫人士為本公司關連人士，根據上市規則第14A章，訂立2023年歐先生物業管理及相關服務總協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於物業管理及相關服務與歐先生物業管理及相關服務性質相似，故2023年融信物業管理及相關服務總協議與2023年歐先生物業管理及相關服務總協議須根據上市規則予以合計。

由於有關2023年融信物業管理及相關服務總協議以及2023年歐先生物業管理及相關服務總協議(合計後)項下建議年度上限的所有適用百分比率最高者超過5%，故2023年融信物業管理及相關服務總協議以及2023年歐先生物業管理及相關服務總協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

由於有關2023年車位銷售代理服務補充協議有關保證金的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但低於5%，故2023年車位銷售代理服務補充協議僅須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定而獲豁免遵守獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以就訂立2023年融信物業管理及相關服務總協議以及2023年歐先生物業管理及相關服務總協議及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)尋求獨立股東批准。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已經成立，以就2023年融信物業管理及相關服務總協議及2023年歐先生物業管理及相關服務總協議的條款是否公平合理以及其項下擬進行的有關持續關連交易(包括與此相關的年度上限)是否按一般商業條款於本集團一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問的推薦建議後就於股東特別大會上如何投票向獨立股東提供意見。

東興證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就2023年融信物業管理及相關服務總協議以及2023年歐先生物業管理及相關服務總協議的條款及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

通函

一份載有(其中包括)(i) 2023年融信物業管理及相關服務總協議以及2023年歐先生物業管理及相關服務總協議的進一步資料；(ii) 股東特別大會通告；(iii) 獨立財務顧問就2023年融信物業管理及相關服務總協議以及2023年歐先生物業管理及相關服務總協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(iv) 獨立董事委員會就此致獨立股東的推薦建議的通函將於實際可行情況下儘快向股東寄發。目前預期將於2022年12月14日或之前向股東寄發通函。

(1) 2023年融信物業管理及相關服務總協議

茲提述招股章程，內容有關融信物業管理及相關服務總協議，據此，本集團同意向融信中國集團提供融信物業管理及相關服務，期限自2020年11月3日起至2022年12月31日止。

由於融信物業管理及相關服務總協議將於2022年12月31日屆滿及預期本集團將繼續向融信中國集團提供融信物業管理及相關服務，本公司與融信中國訂立2023年融信物業管理及相關服務總協議，以重續融信物業管理及相關服務總協議，期限為自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)的三個年度。

2023年融信物業管理及相關服務總協議的主要條款載列如下：

日期： 2022年11月23日

訂約方： (a) 本公司
(b) 融信中國

主旨： 根據2023年融信物業管理及相關服務總協議，訂約雙方同意本集團將提供物業管理及相關服務予融信中國集團於中國擁有或使用的物業，包括但不限於(i)前期規劃設計諮詢服務及物業交付前的服務(主要包括清潔及房屋查驗服務)，(ii)銷售案場及樣板間的保安、保潔、客戶接待等日常管理服務，(iii)就融信中國集團擁有或使用的物業(包括空置房及停車場)的物業管理服務，(iv)房屋及設施維修及維護、市場推廣及物業經紀服務等其他增值服務，(v)商業運營管理服務，(vi)有關融信中國集團所擁有若干停車位的銷售代理服務，及(vii)銷售與物業活動有關的貨品或服務(統稱「物業管理及相關服務」)。

年期： 待獨立股東於股東特別大會上批准後，2023年融信物業管理及相關服務總協議的固定年期自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)。

定價：

作為一般原則，個別服務協議就根據2023年融信物業管理及相關服務總協議將提供的物業管理及相關服務的價格及條款將於日常業務過程中按正常商業條款進行公平磋商後釐定，而提供予融信中國集團的價格及條款不得優於由本集團向獨立第三方所提供者。視乎上述所披露的一般原則而定，融信中國就物業管理及相關服務向本公司應付的服務費須參考以下各項釐定：

- (i) 本集團就有關期間本集團於中國的物業項目中要求物業管理及相關服務的總面積、地點及條件；
- (ii) 由本公司就提供物業管理及相關服務而產生的成本（包括服務範圍及預期之運營成本，包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本、薪金及福利、使用設施而產生的成本及向第三方支付款項等）；
- (iii) 本公司所提供服務的質量及客戶滿意度；
- (iv) 本集團通過其優質交付前和物業管理服務提升融信中國集團物業項目品牌和營銷前景的能力；及
- (v) 將予列入考慮的相關物業管理服務正常成本可資比較市價。

付款：

物業管理及相關服務的款項將以銀行轉賬方式按各方根據市場慣例協議的信貸條件支付。

2023年融信物業管理及相關服務總協議為一份框架協議，指明其項下擬進行持續關連交易的操作機制。預料於不時及收到要求時，本集團及融信中國（及／或其附屬公司）可能會就2023年融信物業管理及相關服務總協議項下擬進行交易另行訂立協議。

年度上限及釐定基準

根據2023年融信物業管理及相關服務總協議，建議物業管理及相關服務截至2025年12月31日止三個年度的年度上限預期不會超過下列金額：

| | 截至2023年 12月31日 止年度 人民幣元 | 截至2024年 12月31日 止年度 人民幣元 | 截至2025年 12月31日 止年度 人民幣元 |
|---------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 本集團向融信中國集團提供 物業管理及相關服務 | <u>150,000,000</u> | <u>150,000,000</u> | <u>150,000,000</u> |

歷史交易金額

融信物業管理及相關服務總協議項下的融信物業管理及相關服務的歷史交易金額如下：

| | 截至2020年 12月31日 止年度 人民幣元 | 截至2021年 12月31日 止年度 人民幣元 | 截至2022年 10月31日 止十個月 人民幣元 (未經審核) |
|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---|
| 本集團向融信中國集團提供 融信物業管理及相關服務 | <u>268,828,086</u> | <u>331,228,000</u> | <u>136,891,805</u> |

附註：由於本公司於2021年7月16日於聯交所上市，本公司無須就截至2020年12月31日止年度的交易設定年度上限。

融信物業管理及相關服務總協議項下截至2022年12月31日止兩個財政年度各年的年度上限分別為人民幣342百萬元及人民幣368百萬元。於本公告日期，融信物業管理及相關服務總協議項下截至2022年12月31日止年度的年度上限尚未被超出。

物業管理及相關服務截至2025年12月31日止三個財政年度各年的年度上限乃經參考下列各項後釐定：(i)融信中國集團就截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年10月31日止十個月的融信物業管理及相關服務應付本集團的歷史交易金額；及(ii)融信中國就提供物業管理及相關服務而預期應付本公司的服務費金額，有關金額乃參考(a)融信物業管理及相關服務的現有已簽署合約及融信中國集團未來物業發展規劃的估計；(b)經計及融信中國集團於2023年融信物業管理及相關服務總協議期間於中國的物業發展項目數量以及每年將予竣工的預期面積，於2023年融信物業管理及相關服務總協議期間對物業管理及相關服務的需求預期減少；及(c)不時協定的每平方米單價。

由於融信中國集團地產項目開發數量減少，預期於截至2023年12月31日止年度至截至2025年12月31日止年度，融信中國集團對物業管理及相關服務的需求將會減少。

(2) 2023年車位銷售代理服務補充協議

茲提述本公司日期為2022年7月21日的公告，內容有關車位銷售代理服務框架協議，據此，本集團同意就融信中國集團擁有的若干停車位(「獨家停車位」)向融信中國集團提供獨家銷售代理服務，期限自2022年7月21日起至2022年12月31日止(包括首尾兩日)。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」)。

作為授予獨家銷售代理權的代價，融信世歐已向融信福建投資就獲取獨家停車位的獨家銷售代理權支付金額相等於獨家停車位15%估計市值的保證金(「保證金」)，其金額約為人民幣50百萬元。

由於車位銷售代理服務框架協議將於2022年12月31日屆滿及預期本集團將繼續向融信中國集團提供銷售代理服務及向融信中國集團支付保證金以延長獨家銷售代理權的期限，本公司與融信中國於2022年11月23日訂立2023年車位銷售代理服務補充協議，以重續車位銷售代理服務框架協議，期限為自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)的三個年度。

車位銷售代理服務框架協議(經2023年車位銷售代理服務補充協議延長)為一份框架協議，指明其項下擬進行持續關連交易的操作機制。預料於不時及收到要求時，融信福建投資(及／或其附屬公司)、融信世歐及上海融茂可能須訂立個別交易協議(「具體協議」及各自為一份「具體協議」)。各具體協議可能僅包含在各重大方面與車位銷售代理服務框架協議(經2023年車位銷售代理服務補充協議延長)的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條款。由於具體協議僅為車位銷售代理服務框架協議(經2023年車位銷售代理服務補充協議延長)的進一步詳細闡述，故就上市規則而言，其並不構成新類別的關連交易。

定價政策及其他條款

融信福建投資根據2023年車位銷售代理服務補充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2023年車位銷售代理服務補充協議日期，獨家停車位的市值約人民幣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%的另一協定費率之和。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。

由於根據車位銷售代理服務框架協議(經2023年車位銷售代理服務補充協議延長)提供銷售代理服務為一項根據2023年融信物業管理及相關服務總協議所界定的交易，融信中國集團應付本集團的代理費須遵守其項下的相關年度上限。

獨家銷售代理權保證金

作為授出自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)經重續期限獨家銷售代理權的代價，融信世歐應付融信福建投資的保證金應為估計價值的15%，預期約為人民幣50百萬元，相當於本集團於2022年6月30日總資產的約4.3%及現金及銀行結餘的約8.0%。預期保證金將由本集團的內部資源撥付。

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2023年車位銷售代理服務補充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(經2023年車位銷售代理服務補充協議延長)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(經2023年車位銷售代理服務補充協議延長)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(經2023年車位銷售代理服務補充協議延長)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2022年中期報告所披露，其於2022年6月30日的流動資產淨值為約人民幣47,562.5百萬元及現金及銀行結餘(不包括受限制現金及定期存款)為約人民幣8,145.7百萬元；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(經2023年車位銷售代理服務補充協議延長)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2025年12月31日止三個財政年度各年，融信世歐應付保證金的建議年度上限為人民幣50百萬元。上述年度上限已主要參考下列各項後釐定：

- (i) 車位銷售代理服務框架協議項下的過往金額人民幣50百萬元；
- (ii) 截至2025年12月31日止三個年度根據車位銷售代理服務框架協議(經2023年車位銷售代理服務補充協議延長)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
- (iii) 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)。

歷史交易金額

鑒於根據車位銷售代理服務框架協議提供銷售代理服務為一項根據融信物業管理及相關服務總協議所界定的交易，融信中國集團應付本集團的代理費須遵守其項下的相關年度上限。本集團向融信中國集團支付的保證金為人民幣50百萬元。於本公告日期，截至2022年12月31日止年度保證金的年度上限尚未被超出。

除上文所披露者外，車位銷售代理服務框架協議的其他條款保持不變。車位銷售代理服務框架協議的主要條款已載列於本公司日期為2022年7月21日的公告「車位銷售代理服務框架協議」一節。

(3) 2023年歐先生物業管理及相關服務總協議

茲提述招股章程，內容有關歐先生物業管理及相關服務總協議，據此，本集團同意向聯繫人士提供歐先生物業管理及相關服務，期限自2021年7月16日起至2022年12月31日止。

由於歐先生物業管理及相關服務總協議將於2022年12月31日屆滿及預期本集團將繼續向聯繫人士提供歐先生物業管理及相關服務，本公司與歐先生訂立2023年歐先生物業管理及相關服務總協議以重續歐先生物業管理及相關服務總協議，期限為自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)的三個年度。

2023年歐先生物業管理及相關服務總協議的主要條款載列如下：

日期： 2022年11月23日

訂約方： (a) 本公司

(b) 歐先生

主旨： 根據2023年歐先生物業管理及相關服務總協議，訂約方同意本集團將向歐先生聯繫人士(不包括融信中國集團) (「聯繫人士」)於中國擁有或使用的物業提供聯繫人士物業管理及相關服務，包括但不限於(i)前期規劃和設計諮詢服務以及交付前服務，主要包括清潔和檢查，(ii)物業銷售辦事處和展廳管理服務，主要包括安保、清潔和訪客接待服務，(iii)聯繫人士擁有或使用物業(包括未出售單位和停車位)的物業管理服務，及(iv)增值服務，主要包括房屋和設施維修保養、市場推廣、房地產代理服務 (「歐先生物業管理及相關服務」)。

年期： 待獨立股東於股東特別大會上批准後，2023年歐先生物業管理及相關服務總協議的固定年期自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)

定價： 作為一般原則，與根據2023年歐先生物業管理及相關服務總協議將提供的歐先生物業管理及相關服務有關的個別服務協議的價格及條款將於日常業務過程中按正常商業條款進行公平磋商後釐定，而向歐先生提供的價格及條款將不優於本集團向獨立第三方所提供者。視乎上述所披露的一般原則而定，就歐先生物業管理及相關服務所收取的服務費須參考以下各項釐定：

(i) 現行市價(經計及物業的地點及條件、服務範圍及預期之運營成本，包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本)；

- (ii) 本集團向獨立第三方提供類似服務所收取的價格；
- (iii) 本公司所提供服務的質量及客戶滿意度；
- (iv) 本集團通過其優質交付前和物業管理服務提升聯繫人士物業項目品牌和營銷前景的能力；及
- (v) 將予列入考慮的相關物業管理服務正常成本可資比較市價。

付款： 歐先生物業管理及相關服務的款項將以銀行轉賬方式按各方根據市場慣例將予協定的信貸條件支付。

2023年歐先生物業管理及相關服務總協議為指明其項下擬進行持續關連交易運行機制的框架協議。預料本公司及聯繫人士將可能會不時按需要就2023年歐先生物業管理及相關服務總協議項下擬進行交易另行訂立協議。

年度上限及釐定基準

根據2023年歐先生物業管理及相關服務總協議，歐先生物業管理及相關服務截至2025年12月31日止三個年度的年度上限預期不會超過下列金額：

| | 截至2023年 12月31日 止年度 人民幣元 | 截至2024年 12月31日 止年度 人民幣元 | 截至2025年 12月31日 止年度 人民幣元 |
|----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 本集團向聯繫人士提供歐先生 物業管理及相關服務 | <u>50,000,000</u> | <u>50,000,000</u> | <u>50,000,000</u> |

歷史交易金額

歐先生物業管理及相關服務總協議項下截至2022年12月31日止兩個年度的年度上限分別為人民幣46.0百萬元及人民幣50.0百萬元。本集團於截至2021年12月31日止年度及截至2022年10月31日止十個月根據歐先生物業管理及相關服務總協議向聯繫人士提供的歐先生物業管理及相關服務的交易金額分別約為人民幣40.8百萬元及人民幣25.6百萬元(未經審核)。於本公告日期，歐先生物業管理及相關服務總協議項下截至2022年12月31日止年度的年度上限尚未被超出。

2023年歐先生物業管理及相關服務總協議截至2025年12月31日止三個財政年度各年的年度上限乃經參考下列各項後釐定：(i)本集團就歐先生物業管理及相關服務於截至2021年12月31日止年度及截至2022年10月31日止十個月所收取的歷史交易金額；(ii)根據現有已簽署合約將予確認的估計收益；(iii)於2023年歐先生物業管理及相關服務總協議期限內就歐先生物業管理及相關服務將產生的估計員工成本；(iv)聯繫人士將予交付物業的估計規模及數量以及彼等停車場估計數量的規模，乃根據現有已簽署合約以及聯繫人士截至2022年10月31日持有的發展中物業及土地儲備計算；(v)將就聯繫人士擁有及使用的住宅物業、商舖或商店收取的估計每月管理費，乃根據截至2021年12月31日止年度及截至2022年10月31日止十個月收取的平均每月管理費計算；及(vi)本集團於2023年歐先生物業管理及相關服務總協議期限內將予管理的聯繫人士的預期銷量、銷售辦事處數量，乃根據本集團管理的聯繫人士開發的物業的總建築面積、聯繫人士於截至2021年12月31日持有的發展中物業以及估計預售和交付時間計算。

由於相關已交付項目的數量保持穩定，預計於截至2023年12月31日止年度起至截至2025年12月31日止年度對歐先生物業管理及相關服務的需求將保持平穩。

訂立新框架協議的理由及裨益

2023年融信物業管理及相關服務總協議

本集團多年來一直在其一般及日常業務過程中向融信中國集團物業項目提供融信物業管理及相關服務。

基於已建立的長期合作關係，本集團已全面了解融信中國集團的住宅及商業物業項目的進度及狀態，且非常熟悉融信中國集團的戰略及要求。訂立2023年融信物業管理及相關服務總協議有利於本集團持續的業務穩定，並有望為本集團帶來穩定的收入。

鑒於上述理由，考慮到本公司已制定的定價政策及內部控制措施，董事會(不包括獨立非執行董事(彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後發表意見)且不包括有利益關係的董事)認為，2023年融信物業管理及相關服務總協議乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，且2023年融信物業管理及相關服務總協議的條款屬公平合理，按一般或更佳商業條款進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

2023年車位銷售代理服務補充協議

本公司相信，透過繼續與融信福建投資合作融信福建投資所擁有停車位的銷售代理業務，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。

董事會認為，(i) 2023年車位銷售代理服務補充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2025年12月31日止三個年度，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。

2023年歐先生物業管理及相關服務總協議

本集團多年來一直在其一般及日常業務過程中向聯繫人士提供歐先生物業管理及相關服務。

基於已建立的長期合作關係，本集團已全面了解聯繫人士的住宅及商業物業項目的進度及狀態，且非常熟悉聯繫人士的戰略及要求。訂立2023年歐先生物業管理及相關服務總協議有利於本集團持續的業務穩定，並有望為本集團帶來穩定的收入。

鑒於上述理由，考慮到本公司已制定的定價政策及內部控制措施，董事會(不包括獨立非執行董事(彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後發表意見)且不包括有利益關係的董事)認為，2023年歐先生物業管理及相關服務總協議乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，且2023年歐先生物業管理及相關服務總協議的條款屬公平合理，按一般或更佳商業條款進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

於本公告日期，融信中國由本公司執行董事、控股股東兼主席歐先生間接擁有約65.17%。因此，根據上市規則第14A章，融信中國及其附屬公司為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，本公司與融信中國訂立2023年融信物業管理及相關服務總協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

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約65.17%，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(定義見上市規則)，根據上市規則第14A章，彼等為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立2023年車位銷售代理服務補充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2023年車位銷售代理服務補充協議提供銷售代理服務將繼續為根據2023年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2023年車位銷售代理服務補充協議提供銷售代理服務設置單獨上限。

由於歐先生及聯繫人士為本公司關連人士，根據上市規則第14A章，訂立2023年歐先生物業管理及相關服務總協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於物業管理及相關服務與歐先生物業管理及相關服務性質相似，故2023年融信物業管理及相關服務總協議與2023年歐先生物業管理及相關服務總協議須根據上市規則予以合計。

由於有關2023年融信物業管理及相關服務總協議以及2023年歐先生物業管理及相關服務總協議(合計後)項下建議年度上限的所有適用百分比率最高者超過5%，故2023年融信物業管理及相關服務總協議以及2023年歐先生物業管理及相關服務總協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

由於有關2023年車位銷售代理服務補充協議就保證金的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但低於5%，故2023年車位銷售代理服務補充協議僅須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定而獲豁免遵守獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以就訂立2023年融信物業管理及相關服務總協議以及2023年歐先生物業管理及相關服務總協議及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)尋求獨立股東批准。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已經成立，以就2023年融信物業管理及相關服務總協議及2023年歐先生物業管理及相關服務總協議的條款是否公平合理以及其項下擬進行的有關持續關連交易(包括與此相關的年度上限)是否按一般商業條款於本集團一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問的推薦建議後就於股東特別大會上如何投票向獨立股東提供意見。

東興證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就2023年融信物業管理及相關服務總協議以及2023年歐先生物業管理及相關服務總協議的條款及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

通函

一份載有(其中包括)(i) 2023年融信物業管理及相關服務總協議以及2023年歐先生物業管理及相關服務總協議的進一步資料；(ii) 股東特別大會通告；(iii) 獨立財務顧問就2023年融信物業管理及相關服務總協議以及2023年歐先生物業管理

及相關服務總協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(iv)獨立董事委員會就此致獨立股東的推薦建議的通函將於實際可行情況下儘快向股東寄發。目前預期將於2022年12月14日或之前向股東寄發通函。

內部控制措施

作為一般原則，新框架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。

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，亦將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各份新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新框架協議項下擬進行的交易一直及將會按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，控股股東兼執行董事歐宗洪先生間接擁有融信中國約65.17%的股權。因此，歐宗洪先生被視為於新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新框架協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄出席董事會會議及／或投票。

除所披露者外，概無其他董事因於新框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益而須就有關批准訂立新框架協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄出席董事會會議及／或投票。

有關新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，主要從事房地產經紀。

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，主要於台灣海峽西岸經濟區的城市及經挑選的一二線城市開發住宅物業。融信中國集團主要從事中高檔住宅物業開發，亦開發與其住宅物業相連或鄰近的商業物業，包括寫字樓、零售商舖及其他商業物業。

歐先生

歐先生為本公司執行董事、控股股東、主席。於本公告日期，彼間接持有本公司73.80%的股權及融信中國以及融信福建投資約65.17%的股權。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|------------------------|---|--|
| 「2023年車位銷售代理服務補充協議」 | 指 | 融信福建投資、融信世歐及上海融茂就重續車位銷售代理服務框架協議而訂立日期為2022年11月23日的補充協議，協議年期為2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日) |
| 「2023年歐先生物業管理及相關服務總協議」 | 指 | 歐先生與本公司就本集團向聯繫人士提供歐先生物業管理及相關服務而訂立日期為2022年11月23日的協議，協議年期為2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日) |
| 「2023年融信物業管理及相關服務總協議」 | 指 | 融信中國與本公司就本集團向融信中國集團提供物業管理及相關服務而訂立日期為2022年11月23日的協議，協議年期為2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日) |
| 「聯繫人士」 | 指 | 本公告「(3) 2023年歐先生物業管理及相關服務總協議」一段所界定者 |
| 「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就本集團向融信中國集團提供有關獨家停車位的銷售代理服務而於2022年7月21日訂立的框架協議 |
| 「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獲豁免有限公司，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 |

| | | |
|-----------|---|--|
| 「保證金」 | 指 | 本公告「(2) 2023年車位銷售代理服務補充協議」一段所界定者 |
| 「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，藉以(其中包括)考慮及酌情批准2023年融信物業管理及相關服務總協議和2023年歐先生物業管理及相關服務總協議以及其項下擬進行之交易(包括該等交易的建議年度上限) |
| 「獨家停車位」 | 指 | 本公告「(2) 2023年車位銷售代理服務補充協議」一段所界定者 |
| 「獨家銷售代理權」 | 指 | 本公告「(2) 2023年車位銷售代理服務補充協議」一段所界定者 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 由全體獨立非執行董事(即葉阿忠先生、陳章旺先生及郭建江先生)組成之董事會獨立委員會，其成立旨在就2023年融信物業管理及相關服務總協議及2023年歐先生物業管理及相關服務總協議以及其項下擬進行的交易(包括該等交易的年度上限)向獨立股東提供意見 |
| 「獨立財務顧問」 | 指 | 東興證券(香港)有限公司，一家從事香港法例第571章證券及期貨條例項下第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，其獲委任為獨立財務顧問以就2023年融信物業管理及相關服務總協議及2023年歐先生物業管理及相關服務總協議以及其項下擬進行的交易(包括該等交易的年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供建議 |
| 「獨立股東」 | 指 | 除歐先生及其聯繫人之外的股東 |

| | | |
|------------------|---|---|
| 「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 | 本公司與融信中國就本集團向融信中國集團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」或「有利益關係的董事」 | 指 | 歐宗洪先生，董事會主席、執行董事兼控股股東之一 |
| 「歐先生物業管理及相關服務」 | 指 | 本公告「(3) 2023年歐先生物業管理及相關服務總協議」一段所界定者 |
| 「新框架協議」 | 指 | 2023年融信物業管理及相關服務總協議、2023年車位銷售代理服務補充協議及2023年歐先生物業管理及相關服務總協議的統稱 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「物業管理及相關服務」 | 指 | 本公告「(1) 2023年融信物業管理及相關服務總協議」一段所界定者 |
| 「招股章程」 | 指 | 本公司日期為2021年6月30日的招股章程 |
| 「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)，由歐先生間接持有約65.17%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 |

| | | |
|---------------|---|---|
| 「融信物業管理及相關服務」 | 指 | 融信物業管理及相關服務總協議所載就融信中國集團於中國擁有或使用的物業所提供的物業管理及相關服務，包括但不限於(i)前期規劃和設計諮詢服務以及交付前服務，主要包括清潔和檢查，(ii)物業銷售辦事處和展廳管理服務，主要包括安保、清潔和訪客接待服務，(iii)融信中國集團所擁有或使用物業(包括未出售單位和停車位)的物業管理服務，(iv)增值服務，其主要包括房屋和設施維修保養、市場推廣、房地產代理服務，及(v)商業運營服務 |
| 「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 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「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11月23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。