

---

## 此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的融信服務集團股份有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及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，並明確表示不會就本通函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  
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**



---

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於2023年2月13日(星期一)下午二時正假座中華人民共和國上海市閔行區盤陽路226弄6號樓5樓舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第41至43頁。股東特別大會適用的代表委任表格亦已隨函附奉。該代表委任表格亦已於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.rxswy.com](http://www.rxswy.com))刊登。無論閣下能否出席大會，務請按照代表委任表格上列印的指示填妥表格，並儘快交回本公司於香港的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，惟在任何情況下不遲於大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前(即2023年2月11日(星期六)下午二時正前)交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願出席大會或其任何續會，並於會上投票，而在該情況下，委任受委代表之文據將被視為已撤銷。

2023年1月20日

---

# 目 錄

---

	頁次
股東特別大會預防措施 .....	1
釋義 .....	2
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	20
獨立財務顧問函件 .....	22
附錄 – 一般資料 .....	38
股東特別大會通告 .....	41

## 股東特別大會預防措施

鑒於冠狀病毒病(COVID-19)疫情，為保護將親身出席股東特別大會的所有與會者的健康及安全，本公司將於股東特別大會上採取以下預防措施：

- (i) 股東特別大會期間或之後將不會提供茶點或飲品；
- (ii) 所有與會者將於大會會場入口處進行強制性體溫檢查。任何人士如體溫超過攝氏37.4度，出現呼吸道感染症狀，或明顯不適，將會被拒絕進入大會會場；
- (iii) 所有與會者必須於股東特別大會期間全程妥善佩戴口罩並保持良好的個人衛生。請注意大會會場將不會提供口罩，與會者須自備口罩；
- (iv) 大會會場座位之間將保持適當距離；
- (v) 單一會場的與會者人數將受到限制，且在必要的情況下，將會使用多個配備電子通訊設施及／或電腦設備的會議室；及
- (vi) 根據中國政府及／或其他監管機構頒佈的最新規定或指引的任何其他額外預防措施。

在法例允許的情況下，本公司保留拒絕任何人士進入大會會場或要求任何人士離開大會會場的權利，以保障股東特別大會與會者的健康及安全。為了股東的健康及安全著想，本公司強烈建議股東通過委任股東特別大會主席為其受委代表行使投票權，而非親身出席股東特別大會。

股東毋須親身出席亦可行使投票權。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在該情況下，委任受委代表之文據將被視為已撤銷。

倘任何股東對關於股東特別大會之安排有任何疑問，請按以下方式與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聯繫：

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓  
電話：(852) 2862 8555  
傳真：(852) 2865 0990  
網站：[www.computershare.com/hk/contact](http://www.computershare.com/hk/contact)

由於COVID-19疫情不斷演變，本公司可能須於短時間內通知更改股東特別大會之安排。本公司將密切監察COVID-19疫情的發展以及中國政府及／或其他監管機構推行或將予推行的任何其他額外規例或預防措施。股東應查閱聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.rxsy.com](http://www.rxsy.com))，以了解股東特別大會安排之最新資料。

## 釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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，協議年期為開始日期起至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，協議年期為開始日期起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)
「聯繫人士」	指	本通函「董事會函件」一節內「B.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
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「開始日期」	指	就新框架協議項下擬進行交易達成上市規則項下所有必要規定(包括但不限於於股東特別大會上取得獨立股東批准)之日
「本公司」或「融信服務」	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
「董事」	指	本公司董事

## 釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於2023年2月13日(星期一)下午二時正假座中華人民共和國上海市閔行區盤陽路226弄6號樓5樓舉行的股東特別大會，以考慮並酌情批准新框架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)
「現有框架協議」	指	融信物業管理及相關服務總協議以及歐先生物業管理及相關服務總協議的統稱
「家族信託」	指	歐先生(作為財產授予人和保護人)於2020年8月18日成立並由HSBC International Trustee Limited擔任受託人的家族信託
「福美國際」	指	福美國際有限公司，於2020年4月6日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Rongan Juxiang全資擁有，為本公司控股股東之一
「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」	指	中國香港特別行政區
「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，其成立旨在就新框架協議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	八方金融有限公司，獲證券及期貨事務監察委員會發牌，可從事證券及期貨條例項下之第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，其獲委任為獨立財務顧問以就新框架協議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

## 釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	2023年1月17日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「歐先生物業管理及相關服務總協議」	指	本公司與歐先生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2021年6月18日的協議，協議年期為2021年7月16日起至2022年12月31日止(包括首尾兩日)
「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)
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「歐先生」或「有利益關係的董事」	指	歐宗洪先生，本公司執行董事、主席兼控股股東之一
「歐先生物業管理及相關服務」	指	本通函「董事會函件」一節內「B.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	本通函「董事會函件」一節內「A.2023年融信物業管理及相關服務總協議」一段所界定者

---

## 釋 義

---

「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	中國法定貨幣人民幣
「Rongan Juxiang」	指	Rongan Juxiang Co., Ltd，一家於2020年4月28日在英屬處女群島註冊成立的特殊目的控股實體，由家族信託的受託人HSBC International Trustee Limited全資擁有
「融心一品」	指	融心一品有限公司，一家於2020年4月6日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Rongan Juxiang全資擁有，為本公司控股股東之一
「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)
「融信中國集團」	指	融信中國及其附屬公司
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「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



**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)

執行董事：  
歐宗洪先生(主席)  
馬祥宏先生  
林怡女士

非執行董事：  
林麗瓊女士

獨立非執行董事：  
葉阿忠先生  
陳章旺先生  
郭建江先生

註冊辦事處：  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

香港主要營業地點：  
香港  
灣仔  
皇后大道東248號  
大新金融中心  
40樓

敬啟者：

**重續持續關連交易  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為2022年11月23日的公告。於2022年11月23日(交易時段後)，本公司訂立了新框架協議，惟須待獨立股東於股東特別大會上批准，方可作實。

於股東特別大會上，將提呈決議案以供獨立股東批准新框架協議、彼等各自的年度上限及項下擬進行的交易。

本通函旨在向股東提供(i)有關新框架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)的進一步資料；(ii)獨立財務顧問函件；(iii)獨立董事委員會函件；及(iv)召開股東特別大會的通告。



持續關連交易及其各自的年度上限

**A. 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，期限為自開始日期起至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的主要條款載列如下：

日期： 2022年11月23日

訂約方： (i) 本公司；及  
(ii) 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開始日期起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)。

## 董事會函件

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。

簡而言之，本公司每月向融信中國提交上月服務結算單及相關憑據，融信中國於當月完成付款；或者，首付款於簽約後三個月內支付，尾款於服務結束後一個月內支付。

年度上限：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日止三個財政年度的上限預期不會超過下列金額：

截至12月31日止年度	建議年度上限 (人民幣元)
2023年	150,000,000
2024年	150,000,000
2025年	150,000,000

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。

### 提供融信物業管理及相關服務的歷史交易金額及現有年度上限

融信物業管理及相關服務總協議項下的提供融信物業管理及相關服務的歷史交易金額及現有年度上限金額如下：

截至12月31日止年度	現有年度上限 (人民幣元)	實際交易金額 (人民幣元)
2020年	不適用(附註)	268,828,086
2021年	342,000,000	331,228,000
2022年	368,000,000	136,891,805*

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。

\* 截至2022年10月31日止十個月(未經審核)

## 董事會函件

董事確認，直至最後實際可行日期，截至2022年12月31日止年度提供融信物業管理及相關服務的現有年度上限尚未被超出。

### *2023年融信物業管理及相關服務總協議建議年度上限之基準*

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。

### *定價政策*

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所提供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；

---

## 董事會函件

---

- (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。

### *訂立2023年融信物業管理及相關服務總協議的理由及裨益*

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(包括獨立非執行董事(其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」))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。

### **B. 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(其中包括)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，期限為自開始日期起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)。

## 董事會函件

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： (i) 本公司；及  
(ii) 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開始日期起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)。
- 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。簡而言之，融信服務每月向關聯方提交上月服務結算單及相關憑據，關聯方於當月完成付款；或者，首付款於簽約後三個月內支付，尾款於服務結束後一個月內支付。
- 年度上限： 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12月31日止年度	建議年度上限 (人民幣元)
2023年	50,000,000
2024年	50,000,000
2025年	50,000,000

## 董事會函件

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。

提供歐先生物業管理及相關服務的歷史交易金額及現有年度上限

歐先生物業管理及相關服務總協議項下的提供歐先生物業管理及相關服務的歷史交易金額及現有年度上限金額如下：

截至12月31日止年度	現有年度上限 (人民幣元)	實際交易金額 (人民幣元)
2021年	46,000,000	40,800,000
2022年	50,000,000	25,600,000*

\* 截至2022年10月31日止十個月(未經審核)

董事確認，直至最後實際可行日期，截至2022年12月31日止年度提供歐先生物業管理及相關服務的現有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建議年度上限之基準

2023年歐先生物業管理及相關服務總協議項下的歐先生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建議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。

---

## 董事會函件

---

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。

### 定價政策

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，而向聯繫人士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。

### 訂立2023年歐先生物業管理及相關服務總協議的理由及裨益

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(包括獨立非執行董事(其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)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

於最後實際可行日期，融信中國由本公司執行董事、控股股東、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。

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項下的交易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。

### 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。

### 有關新框架協議訂約方的資料

#### 本公司

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。

#### 融信中國

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位於中國的地產開發商，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。於最後實際可行日期，彼間接持有本公司約73.80%的股權及融信中國約65.17%的股權。

### 有關融信中國集團及歐先生聯繫人士的補充資料

2021年下半年以來，中國房地產行業的經營環境發生較大變化，房地產企業融資亦面臨越來越多的困難。在此環境下，陸續有多家房企出現債務償付問題，行業經營環境惡化的速度在加速，同時近期新冠疫情在上海等地爆發，給房企經營帶來巨大壓力。本公司從融信中國日期為2022年7月10日、2022年8月23日、2022年10月25日的公告及其2022年中期報告中注意到，因上述因素，融信中國面臨流動性壓力，且無法支付若干境外優先票據。

鑒於影響中國物業行業的不利市場因素，本集團不斷審慎管理與其客戶的業務關係，並已調整若干客戶的信貸期。尤其是，經考慮中國房地產市場低迷加上新冠疫情，本集團自2021年起採用較長的信貸期。誠如本公司2021年年度報告所披露，

## 董事會函件

鑒於本集團與其關聯方之間的良好關係及正面合作體驗，本集團自2021年12月1日起已將有關關聯方的貿易和其他應收款項的信貸期從1個月延長至3-6個月(視情況而定)。鑒於當前市況及本集團的風險評估和經營情況，本集團或適時進一步調整信貸期(「調整」)。儘管根據調整本集團將花費較長時間自客戶收回應收賬款，但該等客戶均為與本集團建立長期合作關係的房企，擁有進行中的物業項目，且定期向本集團付款。向該等客戶授出較長的信貸期能夠暫時緩解其流動性壓力，保持與彼等的業務關係，助力本集團的長期業務發展。由於調整乃在類似情況下參考上文概述的相同考慮因素後向融信中國集團、聯繫人士及其他獨立第三方等若干客戶作出，董事會認為，向融信中國集團及聯繫人士作出調整的條款不優於本集團向其他獨立第三方提供的條款。

在此背景下，本集團持續監控並跟進融信中國集團及聯繫人士欠付的未償還應收款項的結算情況，且彼等一直與本集團合作並逐步向本集團付款，以結清欠付本集團的未償還應收款項。

融創中國集團及聯繫人士欠付的應收賬款總額以及該等應收款項於2022年9月30日的賬齡分析載列如下：

	於2022年9月30日 (未經審核)	
	應收賬款總額 (人民幣千元)	賬齡
融信中國集團	121,383	一年內
聯繫人士	11,485	一年內

本集團亦自融信中國日期為2022年10月25日的公告中注意到，本公司發行並在新加坡證券交易所有限公司上市的本金總額為688,000,000美元的2022年到期8.75%優先票據 (ISIN:XS1976760782及通用代碼：197676078)，已於2022年10月25日到期，且融信中國並未支付本金以及應計及未付利息總計718,100,000美元已到期應付。儘管中國物業行業近幾個月受市場低迷和流動性限制的影響，且融信中國集團及聯繫人士面臨流動性壓力，董事認為，經考慮以下因素，繼續保持與彼等的業務關係仍有利於本集團，且因該持續業務關係產生的付款風險可接受：

- (1) 誠如融信中國截至2022年6月30日的中期報告所披露，融信中國集團錄得流動資產淨值人民幣47,563百萬元，及其借款之即期部分為人民幣15,004百萬元，而其現金及銀行結餘(不包括受限制現金及定期存款)為人民幣

8,146百萬元。根據現有2020年融信物業管理及相關服務總協議，於2022年10月31日應收融信中國集團未付款項總額約人民幣185百萬元，僅佔融信中國集團於2022年6月30日的現金及銀行餘額的約2.26%。此外，根據2023年融信物業管理及相關服務總協議，年度上限總額為人民幣450百萬元，僅佔融信中國集團於2022年6月30日的現金及銀行結餘的約5.52%；

- (2) 本集團已審閱融信中國集團及聯繫人士各自物業組合及項目儲備。誠如融信中國日期為2022年12月6日的公告所披露，截至2022年11月30日止十一個月，融信中國集團連同其合營企業及聯營公司(亦包括聯繫人士)的合約銷售額約為人民幣1,201百萬元；
- (3) 本集團持續密切監控融信中國集團及聯繫人士的未償還應收款項結餘，並將繼續監控。截至最後實際可行日期，就應收融信中國集團及聯繫人士的未償還款項並無任何爭議。融信中國集團及聯繫人士已根據現有框架協議定期向本集團付款，並向本集團承諾將繼續定期付款。此外，本集團將密切監控付款進度，並將盡最大努力適時向融信中國集團及聯繫人士提出付款要求；及
- (4) 本集團、融信中國集團及聯繫人士相信，最近召開的中國共產黨第二十次全國代表大會所指出提高人民生活質量的發展方向，加上確保房地產融資穩定有序增長並加大對房屋租賃金融支持的舉措，將有助於恢復對中國房地產行業的信心。本集團相信，在政策支持下並給予足夠時間，融信中國集團及聯繫人士將能夠加快其物業銷售及現金回收並於適時獲得新融資，以支持其營運並履行其於現有框架協議及新框架協議項下的支付義務。

### 一般資料

於最後實際可行日期，控股股東兼執行董事歐先生間接擁有融信中國約65.17%的股權。因此，歐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。

## 股東特別大會

本公司將於2023年2月13日(星期一)下午二時正假座中華人民共和國上海市閔行區盤陽路226弄6號樓5樓召開及舉行股東特別大會。召開股東特別大會的通告載於本通函第41至43頁。

於各項新框架協議或其項下擬進行之交易擁有重大權益之任何股東或彼等各自之聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票。相關有利益關係的股東(即歐先生及彼之聯繫人士，於最後實際可行日期合共持有375,000,000股股份，佔本公司已發行股本約73.80%)將於股東特別大會上就批准新框架協議的決議案放棄投票。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所知、所信及所悉，概無其他股東須根據上市規則於股東特別大會上放棄投票。

## 代表委任表格

股東特別大會適用的代表委任表格已隨函附奉。該代表委任表格亦已於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.rxswy.com](http://www.rxswy.com))刊登。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上列印的指示填妥表格，並儘快交回本公司於香港的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，惟在任何情況下不遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前(即2023年2月11日(星期六)下午二時正前)交回。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按其意願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在該情況下，委任受委代表之文據將被視為已撤銷。

## 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條及本公司組織章程細則第66(1)條，除股東大會主席以誠信原則決定允許僅與程序或行政事項有關的決議案以舉手方式進行表決之外，股東於股東大會上所作的任何表決須以投票方式進行。因此，股東特別大會通告所載的各項決議案將以投票方式進行。

於股東特別大會後，本公司將按上市規則第13.39(5)條及第13.39(5A)條規定的方式發佈投票結果公告。

以投票方式表決時，親身出席或委派受委代表出席的每名股東(或倘股東為法團則由其正式授權代表出席)，可就其持有的每股繳足股份享有一票投票權。有權投多於一票的股東毋須使用其所有投票權或以相同方式使用其所有投票權。

---

## 董事會函件

---

### 責任聲明

本通函資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

### 推薦建議

敬請閣下垂注本通函第20至21頁所載之獨立董事委員會函件，以及本通函第22至37頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，內容有關新框架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)以及獨立財務顧問於達致意見時考慮的主要因素及理由。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後認為，新框架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)乃於一般及日常業務過程中按一般或較佳商業條款訂立，因此其條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准股東特別大會通告所載的新框架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)的決議案。

謹請閣下垂注本通函附錄所載的額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
融信服務集團股份有限公司  
主席  
歐宗洪  
謹啟

2023年1月20日



**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)

敬啟者：

**重續持續關連交易**

吾等提述本公司於2023年1月20日致股東之通函(「通函」)，本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就新框架協議條款及其項下擬進行交易(包括該等交易之建議年度上限)是否屬公平合理，是否按一般商業條款於本集團一般及日常業務過程中訂立，是否符合本公司及股東的整體利益，及獨立股東如何就股東特別大會上的決議案投票，向閣下提供意見。八方金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第6至19頁所載「董事會函件」以及通函第22至37頁所載「獨立財務顧問函件」。亦請閣下垂注有關附錄所載之其他資料。

吾等注意到，鑒於中國整個房地產行業受到不利市場因素的影響，本集團已對包括融信中國集團、聯繫人士及其他獨立第三方等若干客戶的信貸期作出調整(「調整」)。經考慮董事會函件所載有關調整的資料後，吾等認為所作出調整乃按一般商業條款進行，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

經考慮(i)新框架協議條款及條件；及(ii)獨立財務顧問於其意見函所述其所考慮之因素與理由及其意見與推薦建議後，吾等認為(i)每份新框架協議之條款(包括建議年度上限)屬公平合理；(ii)其項下擬進行之交易按一般商業條款於本集團一般及日常業務過程中訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

---

## 獨立董事委員會函件

---

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就批准新框架協議及其項下擬進行交易(包括該等交易之建議年度上限)提呈的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事  
郭建江先生

獨立非執行董事  
陳章旺先生

獨立非執行董事  
葉阿忠先生

謹啟

2023年1月20日

# 獨立財務顧問函件

以下為八方金融有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，乃為載入本通函而編製。



香港  
干諾道中88號  
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

## 重續持續關連交易

### 緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就新框架協議及其項下擬進行交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司日期為2023年1月20日之通函(「**通函**」)的董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函釋義一節所界定者具有相同涵義。

由於融信物業管理及相關服務總協議於2022年12月31日屆滿及預期 貴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， 貴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，期限為自開始日期起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)。此外，由於歐先生物業管理及相關服務總協議於2022年12月31日屆滿及預期 貴集團將繼續向聯繫人士提供歐先生物業管理及相關服務， 貴公司與歐先生訂立2023年歐先生物業管理及相關服務總協議，期限為自開始日期起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)。

於最後實際可行日期，融信中國由 貴公司執行董事、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 貴公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，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 貴公司的持續關連交易。

由於歐先生及聯繫人士為 貴公司關連人士，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將構成 貴公司的持續關連交易。



## 獨立財務顧問函件

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，故新框架協議項下的交易須根據上市規則予以合計。

由於有關新框架協議(合計後)項下建議年度上限(「**建議年度上限**」)的所有適用百分比率之最高者超過5%，故新框架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)組成的獨立董事委員會已告成立，以就新框架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)向獨立股東提供意見。

吾等(八方金融)已獲委任為獨立財務顧問，以就新框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司的董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自的任何附屬公司或彼等各自的聯繫人概無關連，亦無直接或間接擁有 貴集團任何成員公司的任何股權或擁有認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司證券的任何權利(不論是否可依法強制執行)。於過去兩年，吾等並無獲 貴公司委聘為 貴公司的獨立財務顧問。因此，根據上市規則第13.84條，吾等符合資格就新框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)出任獨立財務顧問。

在達致吾等之意見時，吾等依賴通函所載資料及陳述的準確性，並假設 貴公司管理層所提供於通函內作出或提述的一切資料及陳述於作出時均屬真實，且於通函日期仍屬真實。吾等亦依賴與 貴公司管理層就新框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)(包括通函所載的資料及陳述)進行的討論。吾等亦假設 貴公司管理層於通函內所作出一切有關信念、意見及意向的陳述均乃經適當查詢後合理作出。吾等認為，吾等所審閱之資料足以達致知情見解，可為吾等倚賴通函所載資料之準確性提供合理憑證，並為吾等之意見提供合理基礎，吾等所審閱的資料包括(i)新框架協議；(ii) 貴公司所提供釐定新框架協議的主要條款以及2023年融信物業管理及相關服務總協議項下擬設定的建議年度上限(「**融信年度上限**」)及2023年歐先生物業管理及相關服務總協議項下擬設定的建議年度上限(「**聯繫人士年度上限**」)時的參考文件樣本；(iii) 貴公司截至2021年12月31日止年度的年度報告(「**2021年年報**」)；(iv) 貴公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告(「**2022年中期報告**」)；(v)招股章程；(vi) 貴公司規管關連交易的內部監控政策；及(vii)通函所載的其他資料。吾等並無理由懷疑通函所載資料或所表達意見有遺漏或隱瞞任何重大事實，亦無理由懷疑 貴公司管理層向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無對 貴集團、融信中國集團、歐先生、聯繫人士及彼等各自的任何附屬公司及彼等各自的聯繫人的業務及事務進行獨立的深入調查，亦無對吾等獲提供的資料進行任何獨立核實。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等就兩項新框架協議及建議年度上限的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴公司、融信中國及歐先生的資料

a) 貴公司

貴公司為一家投資控股公司。貴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。貴集團主要從事提供(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務。

下表概述 貴集團截至2021年12月31日止兩個年度(分別為「**2020財年**」及「**2021財年**」)的經審核財務資料以及 貴集團截至2021年及2022年6月30日止六個月(分別為「**2021年半年度**」及「**2022年半年度**」)的未經審核財務資料，其分別摘錄自2021年年報及2022年中期報告：

人民幣千元	2020財年 (經審核)	2021財年 (經審核)	2021年 半年度 (未經審核)	2022年 半年度 (未經審核)
物業管理服務	367,306	475,930	220,411	276,307
非業主增值服務	368,243	435,688	238,160	133,201
社區增值服務	14,876	79,324	30,263	24,732
<b>收益</b>	<b>750,425</b>	<b>990,942</b>	<b>488,834</b>	<b>434,240</b>
毛利	216,311	278,444	143,835	91,839
<b>股東應佔溢利</b>	<b>82,511</b>	<b>112,400</b>	<b>66,483</b>	<b>32,465</b>

資料來源：2021年年報及2022年中期報告

### 2021財年與2020財年比較

貴集團的收益由2020財年的約人民幣750.4百萬元增至2021財年的約人民幣990.9百萬元，增幅約人民幣240.5百萬元或32.0%。收益增加主要是由於(i) 2021財年 貴集團的在管建築面積(「**建築面積**」)增加，較2020財年增加約45.2%；(ii) 2021財年協銷服務所得收益增加；及(iii) 2021財年社區購物服務及房地產代理服務所得收益增加。

貴集團毛利由2020財年的約人民幣216.3百萬元增加約28.7%至2021財年的約人民幣278.4百萬元，與2021財年的收益增長一致。股東應佔溢利由2020財年的約人民幣82.5百萬元增加約36.2%至2021財年的約人民幣112.4百萬元，主要是由於上述毛利增加，部分被行政開支增加所抵銷。

### 2022年半年度與2021年半年度比較

貴集團的收益由2021年半年度的約人民幣488.8百萬元減至2022年半年度的約人民幣434.2百萬元，減幅約人民幣54.6百萬元或11.2%。收益減少主要是由於(i) 2022年半年度前期規劃、設計諮詢服務和交付前服務所得收益減少；(ii) 2022年半年度協銷服務所得收益減少；及(iii) 2022年半年度社區購物服務所得收益減少。儘管總收益有所下降，但物業管理服務所得收益由2021年半年度的約人民幣220.4百萬元增加約25.4%至2022年半年度的約人民幣276.3百萬元。物業管理服務所得收益增加主要是由於2022年半年度 貴集團的在管建築面積增加至約31.4百萬平方米(「**平方米**」)，較2021年半年度增加約36.4%。

貴集團毛利由2021年半年度的約人民幣143.8百萬元減少約36.1%至2022年半年度的約人民幣91.8百萬元，與2022年半年度非業主增值服務的收益減少及毛利率下降一致。股東應佔溢利由2021年半年度的約人民幣66.5百萬元減少約51.2%至2022年半年度的約人民幣32.5百萬元，主要是由於(i)上述毛利減少及毛利率下降以及(ii)金融資產減值虧損淨額增加，部分被行政開支減少所抵銷。

## 行業前景

近年來，由於中國宏觀經濟增長放緩、COVID-19防控措施仍然持續及中國政府收緊房地產法規，中國房地產行業一直面臨挑戰。房地產需求疲軟給中國物業市場帶來進一步的下行風險，市場開始呈現明顯下滑趨勢，同時中國物業市場發展出現中斷。

誠如2022年中期報告所披露，中指物業研究院預計2025年，全國百強物業企業市場份額或將達到63.9%。在頭部效應顯著、集中度提升的同時，市場分化將進一步加劇，獨立市場拓展將成為核心競爭力。

然而，根據中國人民銀行（「中國人民銀行」）於2022年11月發佈的通知，中國人民銀行針對中國房地產開發行業出台了16項措施，如鼓勵金融機構重點支持治理完善、聚焦主業、資質良好的房地產企業，並放寬購房者的首付規定。於2022年12月初，中國國務院公佈放寬COVID-19限制的新指南，包括允許居家隔離及大規模取消進入大多數公共場所必須出示的健康碼。

鑒於以上所述，董事預期中國房地產開發及物業管理行業的前景可能在宏觀經濟波動的情況下仍不明朗。

### **b) 融信中國**

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位於中國的地產開發商，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。

### **c) 歐先生**

歐先生為 貴公司執行董事、控股股東兼主席。於最後實際可行日期，彼間接持有 貴公司約73.80%股權及融信中國約65.17%股權。

**d) 有關融信中國集團及聯繫人士的補充資料**

誠如董事會函件所披露，貴集團自融信中國日期為2022年10月25日的公告中注意到，貴公司發行並在新加坡證券交易所有限公司上市的本金總額為688,000,000美元的2022年到期8.75%優先票據(ISIN: XS1976760782及通用代碼：197676078)，已於2022年10月25日到期，且融信中國並未支付本金以及應計及未付利息總計718,100,000美元已到期應付。儘管中國物業行業近幾個月受市場低迷和流動性限制的影響，且融信中國集團及聯繫人士面臨流動性壓力，董事認為，主要考慮以下因素，繼續保持與彼等的業務關係仍有利於貴集團，且因該持續業務關係產生的付款風險可接受：

於2022年6月30日，融信中國集團錄得流動資產淨值約人民幣47,563百萬元，及其借款之即期部分約為人民幣15,004百萬元，而其現金及銀行結餘(不包括受限制現金及定期存款)約為人民幣8,146百萬元。根據現有融信物業管理及相關服務總協議，於2022年10月31日應收融信中國集團未付款項總額約人民幣185百萬元，佔融信中國集團於2022年6月30日的現金及銀行結餘的約2.26%。

此外，截至2022年11月30日止十一個月，融信中國集團連同其合營企業及聯營公司(亦包括聯繫人士)的合約銷售額約為人民幣1,201百萬元。吾等從建議年度上限之計算清單(「上限計算」)(包括向融信中國集團及聯繫人士提供物業管理服務)中了解到(i)融信中國集團預計建築面積約1.1百萬平方米之物業開發項目；(ii)聯繫人士的估計建築面積約0.5百萬平方米之物業開發項目將於2023年交付及分類為貴集團提供物業管理服務。

貴集團持續密切監控融信中國集團及聯繫人士的未償還應收款項結餘，並將繼續監控。截至最後實際可行日期，就應收融信中國集團及聯繫人士的未償還款項並無任何爭議。融信中國集團及聯繫人士已根據現有框架協議定期向貴集團付款，並向貴集團承諾將繼續定期付款。此外，貴集團將密切監控付款進度，並將盡最大努力適時向融信中國集團及聯繫人士提出付款要求。

貴集團相信，最近召開的中國共產黨第二十次全國代表大會所指出提高人民生活質量的發展方向，加上確保房地產融資穩定有序增長並加大對房屋租賃金融支持的舉措，將有助於恢復對中國房地產行業的信心。貴集團相信，在政策支持下並給予足夠時間，融信中國集團及聯繫人士將能夠加快其物業銷售及現金回收並於適時獲得新融資，以支持其營運並履行其於現有框架協議及新框架協議項下的支付義務。

### 2. 訂立新框架協議的理由及裨益

誠如董事會函件所述，貴集團多年來一直在其一般及日常業務過程中分別向融信中國集團及聯繫人士提供融信物業管理及相關服務以及歐先生物業管理及相關服務。

基於與融信中國集團及聯繫人士已建立的長期合作關係，貴集團已全面了解彼等住宅及商業物業項目的進度及狀態，且熟悉彼等的戰略及要求。

此外，根據融信中國截至2022年6月30日止六個月的中期報告，融信中國集團合共承接242個物業開發項目，其中合共106個項目或分期項目在建設中，計劃總建築面積約18.6百萬平方米。於2022年6月30日，融信中國集團擁有土地儲備約25.27百萬平方米，其中11.18百萬平方米為持作出售已竣工物業，13.19百萬平方米在建及0.9百萬平方米持作未來開發。此外，吾等從貴公司管理層知悉，聯繫人士亦將於2023年推出若干物業開發項目。經考慮融信中國集團及聯繫人士的物業開發項目組合，訂立新框架協議有利於貴集團持續的業務穩定，並有望為貴集團帶來穩定的收入。

鑒於上述理由，考慮到貴公司已制定的定價政策及內部控制措施，董事會(包括獨立非執行董事(其意見載於通函「獨立董事委員會函件」)且不包括有利益關係的董事)認為，新框架協議乃於貴集團的一般及日常業務過程中訂立。

3. 新框架協議的主要條款

**a) 2023年融信物業管理及相關服務總協議**

2023年融信物業管理及相關服務總協議的主要條款於下表概述。

日期： 2022年11月23日

訂約方： (i) 貴公司；及  
(ii) 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 貴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開始日期起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)。

有關2023年融信物業管理及相關服務總協議的進一步詳情，請參閱董事會函件。

**b) 2023年歐先生物業管理及相關服務總協議**

2023年歐先生物業管理及相關服務總協議的主要條款於下表概述。

日期： 2022年11月23日

訂約方： (i) 貴公司；及  
(ii) 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 貴集團將向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開始日期起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)。

有關2023年歐先生物業管理及相關服務總協議的進一步詳情，請參閱董事會函件。

### c) 審閱新框架協議的主要條款

新框架協議為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，貴集團及相關訂約方可能會就新框架協議項下擬進行的交易另行訂立協議。融信中國就物業管理及相關服務向貴公司應付的服務費須參考若干主要因素釐定，包括(i) 貴集團就有關期間融信中國集團於中國的物業項目中提供物業管理及相關服務的總面積、地點及條件；(ii)由貴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)；及(iii)可資比較市價。然而，貴集團根據2023年歐先生物業管理及相關服務總協議將收取的服務費將基於若干主要因素釐定，包括(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) 貴集團向獨立第三方提供類似服務所收取的價格；及(iii)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。

誠如董事會函件所披露，貴集團自2021年12月1日起已將有關關聯方的貿易和其他應收款項的信貸期從1個月延長至3-6個月(視情況而定)(「調整」)。為進行盡職調查，吾等自貴集團獲得2021財年及截至2022年9月30日止九個月的完整合同清單(「合同清單」)，並了解到根據新框架協議所提供的物業管理服務及貴集團與獨立第三方訂立的協議乃屬不同物業類型，前者主要代表住宅物業，後者主要代表商業物業。儘管該等協議物業類型不同，鑒於物業管理服務的性質相似，吾等認為對該等協議的付款條款進行比較可為吾等評估調整之公平性及合理性提供參考。根據合同清單，於2021財年及截至2022年9月30日止九個月，吾等隨機選擇10份貴集團與獨立第三方所訂立的物業管理協議(「第三方協議」)。經比較，吾等注意到10份第三方協議中6份已包括調整的條款，因此，吾等認為調整乃屬合理。



於釐定新框架協議項下的物業管理服務費時，吾等了解到 貴集團已嚴格遵守其內部控制程序。如董事會函件「內部控制措施」一節所載，有關 貴公司持續關連交易各自的定價政策將由 貴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 貴公司的定價政策。吾等亦從 貴公司管理層了解到，在訂立有關新框架協議的任何個別協議前， 貴集團將參照有關提供物業管理服務(與新框架協議項下的物業管理服務相若)的現行市價。例如，在釐定現有框架協議項下物業管理服務協議的定價條款時，吾等得知， 貴公司已就三名獨立第三方服務供應商所收取的市價以及附近區域內提供相似物業管理服務的相關支付條款收集市場數據(「市場數據」)。根據 貴公司管理層建議，市場數據乃於 貴公司參加行業研討會及展會時收集。

吾等取得(i) 貴集團與融信中國集團根據融信物業管理及相關服務總協議訂立的現有物業管理服務協議的清單(「持續關連交易服務清單」)；(ii) 貴集團與聯繫人士根據歐先生物業管理及相關服務總協議訂立的現有物業管理服務協議的清單(「聯繫人士持續關連交易服務清單」)；及(iii) 市場數據。根據持續關連交易服務清單及聯繫人士持續關連交易服務清單，吾等隨機選擇與融信中國集團訂立的七套協議(「融信抽樣協議」)以及與聯繫人士訂立的五套協議(「聯繫人士抽樣協議」)，該等協議均於2020財年及2021財年訂立。

基於吾等對融信抽樣協議、聯繫人士抽樣協議以及從 貴集團所獲市場數據的審閱，吾等注意到，(i) 貴集團向融信中國集團或聯繫人士所收取價格的計算與三名獨立第三方服務供應商所收取者一致，均基於所協定勞工成本的一定加價計算；及(ii) 貴集團向融信中國集團或聯繫人士收取的加價率為三名獨立第三方服務供應商所收取市價的中位數。因此， 貴集團向融信中國集團或聯繫人士提供的定價條款將不遜於向獨立第三方所提供者。

此外，經過吾等對現有框架協議及新框架協議主要條款之審閱，吾等注意到，除鑒於近期影響中國整體房地產行業的不利市場因素進行調整外，新框架協議的主要條款仍沿用現有框架協議的條款。

## 獨立財務顧問函件

基於以上所述，吾等同意董事會(包括獨立非執行董事(其意見載於通函「獨立董事委員會函件」)且不包括有利益關係的董事)的意見，即新框架協議的條款乃於 貴集團日常業務過程中按一般商業條款訂立。

#### 4. 建議年度上限

##### a) 融信年度上限

下文載列 貴集團根據融信物業管理及相關服務總協議向融信中國集團提供物業管理及相關服務的實際交易金額及現有年度上限以及2020財年、2021財年及截至2022年10月31日止年度(「**2022財年**」)的各自利用率：

	2020財年 人民幣元	2021財年 人民幣元	2022財年 人民幣元
實際交易金額	268,828,086	331,228,000	136,891,805 <sup>(附註1)</sup>
現有年度上限	不適用 <sup>(附註2)</sup>	342,000,000	368,000,000
利用率(%)	不適用 <sup>(附註2)</sup>	96.9%	44.6% <sup>(附註3)</sup>

附註：

1. 即截至2022年10月31日止十個月(「**2022年前十個月**」)， 貴集團向融信中國集團提供的物業管理及相關服務之未經審核實際交易金額。
2. 由於 貴公司於2021年7月16日在聯交所上市， 貴公司毋須就2020財年的交易設定年度上限。
3. 即利用率，採用2022年前十個月的歷史交易金額除以基於2022財年的現有年度上限按比例分配的年度上限計算。

如上所述，於2021財年及2022年前十個月， 貴集團與融信中國集團之間的實際交易金額分別約為人民幣331.2百萬元及人民幣136.9百萬元，利用率分別約為96.9%及44.6%。吾等注意到，與2021財年的利用率相比，2022年前十個月的利用率相對較低。據 貴公司管理層告知，於2022年前十個月的交易金額減少主要是由於融信中國集團對物業管理及相關服務的需求減少。

## 獨立財務顧問函件

### 釐定融信年度上限之基準

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

截至12月31日止年度	融信年度上限 (人民幣元)
2023年	150,000,000
2024年	150,000,000
2025年	150,000,000

截至2025年12月31日止三個年度各年的融信年度上限乃經參考下列各項後釐定：(i)融信中國集團就2020財年、2021財年及2022年前十個月的物業管理及相關服務應付 貴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 貴公司的服務費金額，有關金額乃參考(a)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)另經計及融信中國集團於截至2025年12月31日止三個年度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，預期於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減少；及(c)不時協定的每平方米單價。

### b) 聯繫人士年度上限

下文載列 貴集團根據歐先生物業管理及相關服務總協議向聯繫人士提供歐先生物業管理及相關服務的實際交易金額及現有年度上限以及2021財年及2022財年的各自利用率：

	2021財年 人民幣元	2022財年 人民幣元
實際交易金額	40,800,000	25,600,000 <sup>(附註1)</sup>
現有年度上限	46,000,000	50,000,000
利用率(%)	88.7%	61.4% <sup>(附註2)</sup>

附註：

1. 即 貴集團於2022年前十個月向聯繫人士所提供歐先生物業管理及相關服務的未經審核實際交易金額。
2. 即利用率，採用2022年前十個月的歷史交易金額除以基於2022財年的現有年度上限按比例分配的年度上限計算。

## 獨立財務顧問函件

如上所述，於2021財年及2022年前十個月，貴集團與聯繫人士之間的實際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，利用率分別約為88.7%及61.4%。吾等注意到，與2021財年的利用率相比，2022年前十個月的利用率相對較低。據貴公司管理層告知，於2022年前十個月的交易金額減少主要是由於聯繫人士對歐先生物業管理及相關服務的需求減少。

### 釐定聯繫人士年度上限之基準

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

截至12月31日止年度	聯繫人士 年度上限 (人民幣元)
2023年	50,000,000
2024年	50,000,000
2025年	50,000,000

於截至2025年12月31日止三個年度各年的聯繫人士年度上限乃經參考下列各項後釐定：(i) 貴集團就歐先生物業管理及相關服務於2020財年、2021財年及2022年前十個月所收取的歷史交易金額；及(ii)根據現有已簽訂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2021財年及2022年前十個月收取的平均每月管理費計算；及(vi) 貴集團於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，乃根據貴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。

### c) 吾等對建議年度上限的分析

為評估建議年度上限的合理性，吾等已就設定建議年度上限的基準及相關假設與貴公司管理層進行討論，並取得上限計算。

基於上限計算，吾等注意到，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項下物業銷售辦事處及樣板間將由 貴集團履行的物業管理服務分別佔截至2025年12月31日止三個年度融信年度上限的約60%及聯繫人士年度上限的70%。就融信年度上限而言，截至2023年12月31日止年度的估計交易金額乃基於(i)與融信中國集團之間的39份現有合約；及(ii)截至2023年12月31日止年度，融信中國集團擬向 貴集團交付及轉讓的五個新的物業項目。就聯繫人士年度上限而言，截至2023年12月31日止年度的估計交易金額乃基於與聯繫人士之間的20份現有合約。基於吾等對融信抽樣協議及聯繫人士抽樣協議的審閱，吾等注意到，提供物業管理及相關服務的應付費用與截至2023年12月31日止年度的上限計算相符。

此外，融信中國集團及聯繫人士預計將於2023年交付的物業單位將由 貴集團履行的物業管理服務均佔截至2025年12月31日止三個年度各自建議年度上限的約20%。吾等從 貴公司管理層獲悉，截至2023年12月31日止年度，融信年度上限項下的交易金額乃參考融信中國集團估計建築面積約1.1百萬平方米的物業開發項目估計，而截至2023年12月31日止年度，聯繫人士年度上限項下的交易金額則參考聯繫人士估計建築面積約0.5百萬平方米的物業開發項目估計。

與截至2025年12月31日止三個年度的餘下融信年度上限的約20%有關，主要包括房屋及設施維修及維護、市場推廣、物業經紀服務等其他增值服務、商業運營管理服務、停車位的銷售代理服務，截至2023年12月31日止年度，融信年度上限的交易金額乃參考融信中國集團2022年前十個月的歷史交易金額估計。就截至2025年12月31日止三個年度餘下聯繫人士年度上限的約10%而言，主要包括增值服務(主要由房屋及設施維修保養、營銷推廣、物業代理及保潔服務組成)，截至2023年12月31日止年度，聯繫人士年度上限的交易金額乃參考2022年前十個月與聯繫人士的年度歷史交易金額估計。上述估計與 貴集團的預期一致，鑒於(i)截至2023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預期較2022財年現有年度上限減少；及(ii)截至2023年12月31日止年度，聯繫人士對歐先生物業管理及相關服務的需求預期與2022財年現有年度上限保持一致。

貴公司管理層假設截至2024年及2025年12月31日止年度的融信年度上限及聯繫人士年度上限將維持在截至2023年12月31日止年度的相關建議年度上限。吾等認為，考慮到不明朗的商業環境，貴集團管理層於估計截至2024年及2025年12月31日止年度的融信年度上限及聯繫人士年度上限時採取審慎態度。

經考慮上述有關建議年度上限的釐定因素後，吾等認為建議年度上限屬合理。

### 5. 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，基準與貴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貴公司提供的條款。

有關貴公司持續關連交易各自的定價政策將由貴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，符合貴公司的定價政策，且不會有損貴公司及股東的整體利益。貴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，並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，貴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，吾等同意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貴公司及股東的整體利益。

吾等從貴公司管理層知悉，貴集團於擬進行關連交易時已嚴格遵守內部控制措施。誠如本函件「審閱新框架協議的主要條款」一段所述，於與關連人士訂立任何個別協議前，貴集團將參照獨立第三方服務供應商所提供可資比較物業管理服務的現行市價。此外，吾等從貴公司管理層知悉，貴公司的內部審核部門將定期審閱相關協議的條款並定期監控交易總額以確保符合上市規則。

## 獨立財務顧問函件

根據上市規則第14A.56條，貴公司已委聘核數師對貴公司的全部持續關連交易(包括現有框架協議項下擬進行的持續關連交易)進行獨立審閱。吾等已取得並審閱2021財年有關貴集團持續關連交易的核數師函件(「核數師函件」)。核數師函件指出，其根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3000號「除歷史財務資料審核或審閱以外的核證工作」及參考實務指引第740號「根據香港上市規則關於持續關連交易的核數師函件」進行審閱。核數師函件乃向獨立董事委員會發出，確認(其中包括)核數師並無發現任何事宜會導致彼等認為該等交易並非按照相關協議訂立及已超出各自的年度上限。貴公司管理層確認，核數師將於2022財年的年報刊發後，就貴公司2022財年的持續關連交易進行類似的獨立審閱並發出函件。

誠如2021年年報所披露，獨立非執行董事已審閱現有框架協議項下擬進行的持續關連交易，並確認該等交易乃(i)於貴集團的一般及日常業務過程中訂立；(ii)按一般或更佳商業條款訂立；及(iii)根據屬公平合理及符合貴公司股東整體利益的有關條款訂立。吾等已取得並審閱獨立董事委員會有關其審閱現有框架協議項下擬進行持續關連交易的會議記錄，並無發現異常情況。

### 意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為新框架協議的條款(包括建議年度上限)乃按一般商業條款於貴集團一般及日常業務過程中訂立，屬公平合理且符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東，且吾等亦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准新框架協議的條款(包括建議年度上限)。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

八方金融有限公司

董事總經理

馮智明

執行董事

黃偉亮

謹啟

2023年1月20日

註：馮智明先生自2003年起一直為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面累積逾28年經驗，並曾參與及完成多項有關香港上市公司併購、關連交易以及須遵守上市規則及收購守則的交易的顧問交易。黃偉亮先生自2008年起一直為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，亦為第9類(提供資產管理)受規管活動的負責人員。黃先生於機構融資及投資銀行方面累積數十年經驗，並曾參與及完成香港上市公司多項有關上市規則及收購守則的顧問交易。

## 1. 董事的權益披露

於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊的權益及淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (i) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	權益性質	股份數目	股權概約百分比 <sup>(1)</sup>
歐先生 <sup>(2)</sup>	信託創辦人	375,000,000	73.80%

附註：

1. 乃基於於最後實際可行日期已發行股份總數508,104,000股計算。
2. 歐先生為家族信託的財產授予人及保護人，而HSBC International Trustee Limited為受託人。Rongan Juxiang透過其全資附屬公司控制375,000,000股股份，即融心一品和福美國際分別控制300,000,000股及75,000,000股股份。根據證券及期貨條例，歐先生、HSBC International Trustee Limited及Rongan Juxiang各自被視為於融心一品和福美國際所持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中，擁有或被視為擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊的權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 2. 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有或擬訂立不可於一年內由本集團終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的服務合約。

## 3. 重大不利變動

於2022年8月19日，本公司刊發盈利警告公告，以知會本公司股東及潛在投資者，本集團預期截至2022年6月30日止六個月將錄得淨利潤約人民幣30百萬元至約人民幣40百萬元。隨後本公司於2022年中期報告中披露本集團錄得淨利潤約人民幣35.3百萬元，而截至2021年6月30日止六個月的淨利潤約為人民幣69百萬元。誠如本



公司2022年中期報告所進一步披露，由於COVID-19疫情造成小區封鎖、物流中斷延遲，以及房地產市場持續低迷令房地產發展商對相關服務的需求減少，本公司社區增值服務和非業主增值服務兩條業務線受到一定不利影響。2022年上半年，本公司三條業務主線－物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務營業收入分別實現人民幣276.3百萬元、133.2百萬元和24.7百萬元。

進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年8月19日的公告及本公司於2022年9月29日刊發的2022年中期報告。除上文所披露者外，董事確認，自2021年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來及直至最後實際可行日期(包括該日在內)，本集團的財務或經營狀況概無任何重大不利變動。

#### 4. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2021年12月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來及直至最後實際可行日期所收購或出售或租賃或擬將予收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 5. 董事於重大交易、安排或合約中的權益

除本公司截至2021年12月31日止年度的年報中「全面豁免持續關連交易」一節、本公司日期為2022年11月23日的公告中「(2) 2023年車位銷售代理服務補充協議」一節及本通函「董事會函件」內「持續關連交易及其各自的年度上限」一節所披露者外，於最後實際可行日期，概無於最後實際可行日期存續任何由本公司、其控股公司或附屬公司進行或訂立而與董事直接或間接擁有重大權益的重大交易、安排或合約。

#### 6. 董事於競爭業務的權利

於最後實際可行日期，概無董事及彼等的緊密聯繫人在與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

#### 7. 專家資格及同意書

以下為本通函所載或所提述意見或建議的專家資格：

##### 名稱

##### 資格

八方金融有限公司

獲證券及期貨事務監察委員會發牌，可從事證券及期貨條例項下之第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團

於最後實際可行日期，八方金融有限公司並無(i)於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無擁有任何權利(不論是否可依法行使)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券；及(ii)於本集團任何成員公司自2021年12月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬將予收購或出售或租賃的任何資產擁有任何直接或間接權益。

八方金融有限公司已就本通函的刊發發出書面同意書，同意以本通函所載形式及內容載列其函件並引述其名稱，且並未撤回其書面同意書。

函件及推薦建議乃於本通函日期由八方金融有限公司發出，以供載入本通函。

## 8. 展示文件

下列文件的副本將於本通函刊發日期起直至股東特別大會日期(包括該日)，在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.rxswy.com](http://www.rxswy.com))登載：

- (a) 2023年融信物業管理及相關服務總協議；
- (b) 2023年歐先生物業管理及相關服務總協議<sup>(附註)</sup>；及
- (c) 本附錄第7段所述八方金融有限公司的書面同意書。

*附註*：由於2023年歐先生物業管理及相關服務總協議所載的歐先生的若干個人資料(即身份證號碼及住所地址)(「個人資料」)被視為香港法例第486章個人資料(私隱)條例(「私隱條例」)所界定的個人資料，故於本公司及聯交所網站公開披露個人資料，可能構成違反私隱條例。

此外，個人資料並非公開資料，本公司認為個人資料並非為有關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的重要資料，略去有關資料不會影響股東評估商業條款以及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的利弊，亦不會誤導股東於股東特別大會上的投票決定。

鑒於上述情況，本公司已向聯交所申請，而聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第14A.70(13)條及附錄一B第43(2)(c)段的規定，將於本公司及聯交所網站刊載的2023年歐先生物業管理及相關服務總協議內的個人資料將予以編纂。

## 9. 其他事項

如本通函的中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。



**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)

**股東特別大會通告**

茲通告融信服務集團股份有限公司(「本公司」)謹訂於2023年2月13日(星期一)下午二時正假座中華人民共和國上海市閔行區盤陽路226弄6號樓5樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司的普通決議案：

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認2023年融信物業管理及相關服務總協議(定義見本公司日期為2023年1月20日的通函(「該通函」))及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准、確認及追認2023年融信物業管理及相關服務總協議項下擬進行交易截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限；及
- (c) 為及就實施及落實2023年融信物業管理及相關服務總協議及其項下擬進行的任何交易，授權任何一名本公司董事(「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。」

2. 「動議

- (a) 批准、確認及追認2023年歐先生物業管理及相關服務總協議(定義見該通函)及其項下擬進行的交易；

## 股東特別大會通告

- (b) 批准、確認及追認2023年歐先生物業管理及相關服務總協議項下交易截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限；及
- (c) 為及就實施及落實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  
融信服務集團股份有限公司  
主席  
歐宗洪

香港，2023年1月20日

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心

40樓

附註：

- (i) 有權出席股東特別大會並於會上投票的股東有權委任另一人士為其受委代表代其出席大會並於會上投票；受委代表毋須為本公司股東。
- (ii) 如屬聯名持有人，則排名首位的持有人不論親自或委派受委代表出席會議的投票將獲接納。就排名先後而言，以上出席人士中在有關股份的股東名冊排名首位者將唯一有權就有關股份投票。
- (iii) 代表委任表格連同授權書或其他經簽署的授權文件(如有)(或其經公證核證副本)，須於上述大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即2023年2月11日(星期六)下午二時正前)交回本公司的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。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可按意願親身出席上述大會(或其任何續會)並於會上投票，而在該情況下，委任受委代表之文據將被視為已撤銷。
- (iv) 為釐定股東出席上述將於2023年2月13日(星期一)舉行的大會並於會上投票的權利，本公司將於2023年2月8日(星期三)至2023年2月13日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席上述大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於2023年2月7日(星期二)下午四時三十分前，送交本公司之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，以辦理登記手續。

### 股東特別大會預防措施

鑒於冠狀病毒病(COVID-19)疫情，為保護將親身出席股東特別大會的所有與會者的健康及安全，本公司將於股東特別大會上採取以下預防措施：

- 將不會提供茶點或飲品；
- 將於大會會場入口處進行強制性體溫檢查；
- 強制佩戴口罩；
- 大會會場座位之間將保持適當距離；
- 將會使用多個配備電子通訊設施及／或電腦設備的會議室；及
- 其他適當的預防措施。

在法例允許的情況下，本公司保留拒絕任何人士進入大會會場或要求任何人士離開大會會場的權利，以保障股東特別大會與會者的健康及安全。

為了股東的健康及安全著想，本公司強烈建議股東通過委任股東特別大會主席為其受委代表行使投票權，而非親身出席股東特別大會。

由於COVID-19疫情不斷演變，本公司可能須於短時間內通知更改股東特別大會之安排。股東應查閱香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.rxswy.com](http://www.rxswy.com))，以了解股東特別大會安排之任何最新資料。

於本通告日期，歐宗洪先生、馬祥宏先生及林怡女士為本公司執行董事；林麗瓊女士為本公司非執行董事；及葉阿忠先生、陳章旺先生及郭建江先生為本公司獨立非執行董事。