

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)

**獲豁免關連交易**

**通過結算應收款項收購物業**

**物業轉讓協議**

於2023年12月28日，本集團與融創集團成員公司訂立物業轉讓協議，據此，融創集團成員公司將向本集團轉讓目標物業，對價約人民幣724.8萬元，以相關融創集團成員公司應付未付本集團的等額款項抵銷支付。

**上市規則涵義**

於本公告日期，融創中國持有本公司合計為49.7%的權益。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。根據上市規則第14A章，物業轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司的一項關連交易。

由於物業轉讓協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，物業轉讓協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

於2023年12月28日，本集團與融創集團成員公司訂立物業轉讓協議，據此，融創集團成員公司將向本集團轉讓目標物業，對價約人民幣724.8萬元，以相關融創集團成員公司應付未付本集團的等額款項抵銷支付。

## 物業轉讓協議概要

物業轉讓協議的概要載列如下：

### 日期

2023年12月28日

### 訂約方

- (i) 融創集團成員公司A；
- (ii) 融創集團成員公司B；
- (iii) 本集團公司C；
- (iv) 本集團公司D；
- (v) 本集團公司E；及
- (vi) 本集團公司F。

### 主體事項

根據物業轉讓協議，融創集團成員公司A同意向本集團公司C轉讓目標物業，以結算融創集團成員公司A及融創集團成員公司B對本集團公司C、本集團公司D、本集團公司E、本集團公司F的對應欠款。

### 對價

物業轉讓的對價為人民幣7,247,538.16元，將以融創集團成員公司A及融創集團成員公司B應付本集團而未付的等額款項抵銷支付，該等款項由本集團向其提供服務產生。

物業轉讓的對價乃由各方經考慮(其中包括)有關目標物業的資料詳情及估值後,按一般商業條款及經公平磋商後釐定。獨立合資格估值師採用市場法評估,目標物業於2023年12月5日的估值為人民幣7,289,400.00元。

## 目標物業

目標物業位於濟南市周邊的齊河縣,距離濟南西站約20公里,總建築面積約520.7平方米,是本集團在管商業項目的商鋪,緊鄰萬達廣場,周邊配套豐富,具有較好的可銷售性及運營前景。

由於目標物業為融創集團所開發物業項目的一部分,因此並無融創集團收購目標物業的原始收購成本。

## 交割

本集團公司C將於2024年6月30日前指定買受人同融創集團成員公司A簽署《買賣合同》並辦理完畢相關手續。

## 訂立物業轉讓協議的理由及裨益

本集團與融創集團成員公司訂立物業轉讓協議,使本集團得以收回融創集團成員公司到期應付的部分應收款項,有利於化解本集團應收賬款風險,且不會對本集團現金流及流動性產生任何不利影響。本集團審慎選擇所有權明確、具備可銷售性的物業,並考慮利用在管項目積累的市場資訊資源加快目標物業的銷售。

董事(包括獨立非執行董事,但不包括汪孟德先生,其因擔任融創中國執行董事已就相關董事會決議案放棄投票)認為,物業轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易並非於本集團的一般及日常業務過程中訂立,但按一般商業條款訂立,屬公平合理,符合本公司及股東的整體利益。

## 董事會批准

據董事作出一切合理查詢後所深知，除汪孟德先生外，概無董事於物業轉讓協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。汪孟德先生因其擔任融創中國執行董事已就相關董事會決議案放棄投票。

## 上市規則涵義

於本公告日期，融創中國持有本公司合計為49.7%的權益。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。根據上市規則第14A章，物業轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司的一項關連交易。

由於物業轉讓協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，物業轉讓協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

## 訂約方資料

### 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、社區生活服務、非業主增值服務及商業運營管理服務的業務。

### 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：1918)。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。經過20年發展，融創集團已是中國房地產行業的頭部企業及中國領先的冰雪產業運營服務商、文旅產業運營商和物業持有者，具備全國領先的綜合城市開發與產業整合運營能力。

### **融創集團成員公司 A**

融創集團成員公司 A 為一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發經營業務。由(1)南昌市政公用房地產集團有限公司(一家由南昌市國有資產監督管理委員會控股的公司)持有40%股權；(2)濟南融創置業有限公司(融創中國的間接全資附屬公司)持有35%股權；及(3)北京瑞豐華城房地產開發有限公司(其最終實益擁有人為周芳及胡斌)持有25%股權。

### **融創集團成員公司 B**

融創集團成員公司 B 為一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發經營業務。由(1)南昌市政公用房地產集團有限公司(一家由南昌市國有資產監督管理委員會控股的公司)持有40%股權；(2)北京瑞豐華城房地產開發有限公司(其最終實益擁有人為周芳及胡斌)持有49%股權；及(3)濟南融創置業有限公司(融創中國的間接全資附屬公司)持有11%股權。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，南昌市政公用房地產集團有限公司及北京瑞豐華城房地產開發有限公司的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

### **本集團公司 C**

本集團公司 C 為本公司的間接全資附屬公司，主要從事物業管理。

### **本集團公司 D**

本集團公司 D 為本公司的間接全資附屬公司，主要從事物業管理。

### **本集團公司 E**

本集團公司 E 為本公司的間接全資附屬公司，主要從事工程管理服務。

### **本集團公司 F**

本集團公司 F 為本公司的間接全資附屬公司，主要從事各類工程建設活動。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	融創服務控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，股份於聯交所主板上市
「本集團公司C」	指	融創物業服務集團有限公司山東分公司，一家於中國成立的公司
「本集團公司D」	指	融創物業服務集團有限公司齊河分公司，一家於中國成立的公司
「本集團公司E」	指	海南融瑞企業管理諮詢有限公司山東分公司，一家於中國成立的公司
「本集團公司F」	指	天津融創工程設備安裝有限公司山東分公司，一家於中國成立的公司
「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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立合資格估值師」	指	天昊國際房地產土地資產評估集團有限公司，一家獨立專業評估公司

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「融創集團成員公司A」	指	齊河融創大道置業有限公司，一家於中國成立的公司
「融創集團成員公司B」	指	濟陽縣融創大道置業有限公司，一家於中國成立的公司
「融創集團成員公司」	指	融創中國、其附屬公司及其合聯營公司，就物業轉讓協議及其項下擬進行的該等交易而言，不包括本集團
「中國」	指	中華人民共和國
「物業轉讓」	指	根據物業轉讓協議轉讓目標物業
「物業轉讓協議」	指	融創集團成員公司A、融創集團成員公司B、本集團公司C、本集團公司D、本集團公司E及本集團公司F於2023年12月28日簽署的有關轉讓目標物業的協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「融創中國」	指	融創中國控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1918）。融創中國為本公司控股股東

「融創集團」	指	融創中國及其附屬公司，就物業轉讓協議及其項下擬進行的該等交易而言，不包括本集團
「目標物業」	指	位於中國山東省德州市齊河縣的兩套商舖
「%」	指	百分比

承董事會命  
融創服務控股有限公司  
主席  
汪孟德

香港，2023年12月28日

於本公告日期，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。