

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 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

通過結算部分應收款項的收購事項

概要

於2024年3月15日，本集團與融創集團訂立股權收益權及債權轉讓及回購協議，據此，融創集團將標的公司100%股權對應的股權收益權及相關標的債權轉讓予本集團，代價為人民幣1億元，其中，本集團將以現金支付人民幣5,000萬元，及以融創集團應付本集團而未付的等額款項抵銷支付剩餘人民幣5,000萬元。融創集團將於六個月內通過向本集團過戶等值於人民幣1億元的標的項目房源的方式回購上述股權收益權及相關標的債權。

標的項目房源為江蘇省常熟市鏡湖宸院項目及湖語尚院項目的現房，標的項目交通便利，緊鄰國家5A級虞山尚湖旅遊風景區，自然環境宜居，具有較好的可銷售性。

為確保本協議履行，融創集團同意將標的股權質押給本集團。若融創集團未能如期將標的項目房源過戶至本集團，本集團有權要求融創集團支付全部回購價款及利息，或通過拍賣、轉讓等方式處置標的股權及相關標的債權，並按約定條款分配處置收益。經獨立合資格估值師評估，股權收益權及相關標的債權於2023年12月31日的估值約為人民幣1.94億元。

上市規則涵義

於本公告日期，融創中國持有本公司合計約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，本協議項下擬進行的交易(包括股權收益權及相關標的債權的轉讓、回購安排以及後續交易安排)構成本公司的關連交易。

鑒於本協議與本集團於2023年12月28日、2024年1月17日及2024年2月28日訂立之物業轉讓協議性質相似，因此該等協議須合併計算。該等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，該等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。

股權收益權及債權轉讓及回購協議概要

日期

2024年3月15日

訂約方

- (i) 本集團公司A；
- (ii) 融創集團公司B；
- (iii) 融創集團公司C；及
- (iv) 標的公司。

主體事項

根據本協議，融創集團公司B同意向本集團公司A轉讓其持有的標的公司100%股權對應的股權收益權，融創集團公司B、融創集團公司C及標的公司同意向本集團公司A轉讓其享有的相關標的債權。融創集團公司B將在六個月內通過促成過戶標的項目房源給本集團的方式回購上述股權收益權及相關標的債權。

轉讓標的

轉讓標的為 (i) 股權收益權及 (ii) 相關標的債權。於本公告日期，融創集團公司 B 持有標的公司 100% 股權。標的公司直接持有常熟駿淳公司 33% 股權。常熟駿淳公司分別間接持有常熟中盈公司 100% 股權及常熟國泰公司 100% 股權，其中常熟中盈公司負責開發標的項目中的鏡湖宸院項目，及常熟國泰公司負責開發標的項目中的湖語尚院項目。

標的項目房源

標的項目為位於江蘇省常熟市的鏡湖宸院項目及湖語尚院項目，項目總建築面積約 32 萬平方米，交通便利，臨近尚湖水域，距離國家 5A 級虞山尚湖旅遊風景區入口約 1 公里，自然環境宜居，具有較好的可銷售性。

標的項目房源將由本集團與融創集團參考獨立合資格估值師採用市場法評估的結果共同確定。

對價

本協議項下本集團就轉讓標的應付的對價為人民幣 1 億元，本集團將以現金支付人民幣 5,000 萬元，及以融創集團應付本集團而未付的等額款項抵銷支付剩餘人民幣 5,000 萬元，該等款項由本集團向其提供服務產生。

對價乃由各方經考慮（其中包括）標的項目的資料詳情及未來可售性、可比較物業的現行市場價格及獨立合資格估值師對轉讓標的的評估價值，按一般商業條款及經公平磋商後釐定。獨立合資格估值師對轉讓標的進行評估，轉讓標的於 2023 年 12 月 31 日的估值為人民幣 193,735,000 元。評估報告的進一步詳情載於下文。

評估方法

於評估轉讓標的價值時，獨立合資格估值師依據《英國皇家特許測量師協會估值—全球標準》，就股權收益權採用了資產基礎法（其中就存貨採用了市場法）；就相關標的債權採用了折現現金流法。

評估關鍵假設

獨立合資格估值師在得出評估價值時採用了以下評估假設，包括但不限於：(i) 現行中國的政治、法律、財政和經濟環境將不會有重大變化；(ii) 常熟駿淳公司將保持獨立持續經營；(iii) 常熟駿淳公司所在行業和市場的預期發展趨勢不會發生重大偏離；(iv) 常熟駿淳公司現行適用的利率和所得稅率不會發生重大變化；(v) 常熟駿淳公司的融資能力不會成為業務增長的限制；(vi) 常熟駿淳公司資本性支出計劃足以支持其未來業務增長的需要；及(vii) 常熟駿淳公司有能力和保留恰當的管理人員以支持業務運作。

評估結果

就股權收益權而言，標的公司持有常熟駿淳公司33%股權，獨立合資格估值師使用資產基礎法釐定常熟駿淳公司於估值基準日的資產負債表上所載可識別資產及負債的價值，包括貨幣資金、應收賬款、存貨及負債。其中，於釐定存貨（即標的項目房源）的價值時，獨立合資格估值師使用市場法評估存貨的價值。於估值基準日，股權收益權的估值為人民幣59,242,000元。

獨立合資格估值師就相關標的債權的估值採用了折現現金流法，參考地產企業借款市場利率作為折現率，標的公司持有常熟駿淳的借款本金和利息經折現以後確定估值為人民幣134,493,000元。

因此，轉讓標的於估值基準日的估值為人民幣193,735,000元。

董事已審閱獨立合資格估值師選擇評估方法的理據及評估報告所採用的關鍵假設。董事獲告知評估報告由獨立合資格估值師根據現行《英國皇家特許測量師協會估值—全球標準》編製，及評估報告所採用的關鍵假設通常用於對類似評估標的進行的估值。因此董事（包括獨立非執行董事）認為估值屬公平合理。

支付安排

本集團公司A在本協議約定之全部付款先決條件均已滿足後1個工作日內以現金支付轉讓價款的50%，即人民幣5,000萬元。剩餘轉讓價款即人民幣5,000萬元將以融創集團應付本集團而未付的等額款項抵銷支付，本集團與融創集團相關公司將另行簽署抵償協議並按照相關抵償協議抵銷有關費用即視為本集團公司A已完成支付。

本協議約定之全部付款先決條件為：(i)融創集團公司B有效決策機構作出批准其簽署和履行本協議的決議文件；(ii)本協議已簽署生效；(iii)融創集團公司B按照本協議約定辦理完畢標的股權質押工商登記手續（詳情載於下文「標的股權質押」一節）；及(iv)本集團公司A與融創集團公司B按照本協議約定完成共管安排。除非本集團公司A放棄全部或部分條件，否則本協議項下任何一筆轉讓價款的支付應以上述條件全部滿足為前提。

標的股權質押

為確保本協議（包括回購安排）的履行，融創集團公司B同意將標的股權質押給本集團公司A。融創集團公司B應配合本集團公司A於本協議簽署後3日內辦理完畢股權質押工商登記手續。標的股權質押應於下文「回購安排」一節所述的回購安排發生後2日內辦理質押註銷登記。

回購安排

融創集團公司B在交割日起的六個月內，以促成將等值於人民幣1億元的標的項目房源過戶給本集團公司A的方式，回購股權收益權及相關標的債權。回購安排不會令本集團財務報表產生重大盈利或虧損。

若融創集團公司B未能在回購期內促成回購先決條件全部成就或標的項目房源未能過戶至本集團公司A名下，則本集團公司A有權要求融創集團公司B支付全部回購價款及資金佔用利息，或通過拍賣、轉讓等方式處置標的股權及相關標的債權，處置所得收益優先支付應付本集團公司A的回購價款本金及資金佔用利息，如有剩餘，則剩餘部分的70%將用於沖抵融創集團應付本集團而未付的等額款項，剩餘部分的30%仍由融創集團公司B享有。

標的項目房源後續交易安排

於本協議日期一年內，在前述回購安排完成的前提下，本集團可繼續向融創集團購入代價合計不超過8,000萬元的標的項目房源，標的項目房源將由雙方參考獨立合資格估值師採用市場法評估的結果共同確定。本集團將以現金支付相關標的項目房源代價的50%，代價的剩餘部分將以融創集團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。

理由及裨益

本集團與融創集團訂立本協議，乃充分考慮標的項目具備的銷售前景，擬利用積累的客戶資源與銷售渠道將標的項目房源對外銷售，使本集團得以收回融創集團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。

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，本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，概無董事於本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。

物業轉讓協議概要

鑒於本協議與本集團於2023年12月28日、2024年1月17日及2024年2月28日訂立之物業轉讓協議性質相似，根據上市規則，該等協議須合併計算。物業轉讓協議概要如下：

2023年12月28日，本集團與融創集團簽署物業轉讓協議，詳情載於本公司日期為2023年12月28日的公告。

2024年1月17日，融創中國間接非全資附屬公司吉寶城鎮開發(瀋陽)有限公司與本公司間接全資附屬公司融創物業服務集團有限公司瀋陽分公司簽署有關轉讓位於中國遼寧省瀋陽市融創觀瀾壹號項目的一套商舖的協議，該商舖建築面積約175.97平方米，轉讓對價約人民幣351.94萬元，以融創集團相關公司應付本集團而未付的等額款項抵銷支付。

2024年2月28日，融創中國間接非全資附屬公司永泰房地產集團(銀川)有限公司與本集團間接全資附屬公司融創物業服務集團有限公司銀川分公司簽署有關轉讓位於中國寧夏回族自治區銀川市永泰城項目21個停車位的協議，轉讓對價約人民幣105.15萬元，以融創集團相關公司應付本集團而未付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約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，本協議項下擬進行的交易(包括股權收益權及相關標的債權的轉讓、回購安排以及後續交易安排)構成本公司的關連交易。

鑒於本協議與本集團於2023年12月28日、2024年1月17日及2024年2月28日訂立之物業轉讓協議性質相似，因此該等協議須合併計算。由於該等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，該等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。

本集團公司A

本集團公司A為本公司的間接全資附屬公司，主要從事物業管理。

融創集團公司B

融創集團公司B為融創中國的間接全資附屬公司，主要從事房地產開發經營業務。

融創集團公司C

融創集團公司C為融創中國的間接全資附屬公司，主要從事房地產開發經營業務。

標的公司

標的公司為融創中國的間接全資附屬公司，主要從事房地產開發經營業務。

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：

「該等協議」	指	物業轉讓協議及股權收益權及債權轉讓及回購協議
「董事會」	指	董事會
「常熟國泰公司」	指	常熟市江南國泰房地產置業有限責任公司，一家於中國成立的公司，其負責開發標的項目中的湖語尚院項目
「常熟駿淳公司」	指	常熟駿淳貿易集團有限公司，一家於中國成立的公司，其33%股權由標的公司持有
「常熟中盈公司」	指	常熟市江南中盈房地產置業有限責任公司，一家於中國成立的公司，其負責開發標的項目中的鏡湖宸院項目
「交割日」	指	本集團公司A向融創集團公司B就轉讓標的支付(或被視為支付)完畢全部轉讓價款之日
「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A」	指	融創物業服務集團有限公司，一家於中國成立的公司

「融創集團公司B」	指	上海融創房地產開發集團有限公司，一家於中國成立的公司
「融創集團公司C」	指	蘇州融創企業管理有限公司，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
「股權收益權」	指	標的公司100%股權對應的收益權，包括且不限於因持有標的公司股權而有權收取的股息、紅利、剩餘財產分配及其他收入、及處置標的股權而有權收取的收入
「股權收益權及債權轉讓及回購協議」或「本協議」	指	本集團公司A、融創集團公司B、融創集團公司C及標的公司於2024年3月15日簽署的股權收益權及債權轉讓及回購協議
「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	艾華迪評估諮詢有限公司，一家獨立專業評估公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「標的項目房源」	指	標的項目的商品房房源

「物業轉讓協議」	指	本集團與融創集團於2023年12月28日簽署的物業轉讓協議(詳情載於本公司日期為2023年12月28日的公告)，及本集團與融創集團於2024年1月17日及2024年2月28日訂立的關於轉讓物業的協議，詳情載於本公告
「相關標的債權」	指	(i)融創集團公司B對標的公司享有的債權(人民幣394,697,598.05元)，(ii)融創集團公司C對標的公司享有的債權(人民幣500,000元)及(iii)標的公司對常熟駿淳公司享有的債權(人民幣286,941,152.93元)
「回購安排」	指	本公告「回購安排」一節項下所述的回購安排
「回購期」	指	交割日起的六個月內
「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
「標的公司」	指	蘇州吳英企業管理有限公司，一家於中國成立的公司
「標的股權」	指	融創集團公司B持有標的公司的100%股權
「標的項目」	指	江蘇省常熟市鏡湖宸院項目及湖語尚院項目
「後續交易安排」	指	本公告「標的項目房源後續交易安排」一節項下所述的交易安排

「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，就該等協議及其項下擬進行的交易而言，不包括本集團
「轉讓標的」	指	股權收益權及相關標的債權
「估值基準日」	指	2023年12月31日
「%」	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，2024年3月15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。