

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。

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)

持續關連交易

- (1) 重續物業管理及相關服務；**
- (2) 重續房產經紀服務框架協議；及**
- (3) 修訂商業管理服務框架協議的條款**

重續物業管理及相關服務

茲提述本公司日期為2020年11月9日內容有關(其中包括)持續關連交易的招股章程及本公司日期為2021年6月11日內容有關房修服務框架協議的公告。

鑒於與物業管理及相關服務有關的若干持續關連交易將於2022年12月31日屆滿，於2022年4月29日，本公司與融創中國訂立物業管理及相關服務框架協議，據此，本集團有條件同意重續及合併提供予融創集團成員公司的現有物業管理及相關服務，包括但不限於物業交付前服務、物業管理服務、維修施工服務等常規服務，服務期限至2024年12月31日止為期三年。

重續房產經紀服務框架協議

茲提述本公司日期為2020年11月9日內容有關(其中包括)房產經紀服務框架協議的招股章程，鑒於該協議將於2022年12月31日屆滿，於2022年4月29日，本公司與融創中國訂立房產經紀服務框架協議補充協議，據此，本集團有條件同意重續提供予融創集團成員公司的現有房產經紀服務，服務期限至2024年12月31日止為期兩年，服務內容為就融創集團及其聯繫人開發的物業提供經紀服務。

修訂商業管理服務框架協議的條款

茲提述本公司日期為2021年11月7日內容有關商業管理服務框架協議的公告。

於2022年4月29日，本公司與融創中國訂立商業管理服務框架協議補充協議，以修訂商業管理服務框架協議項下截至2022年12月31日止年度的現有年度上限以及設定截至2024年12月31日止兩個年度的年度上限。

上市規則涵義

於本公告日期，融創中國持有本公司合計64.61%的權益。融創中國為本公司的控股股東，並為本公司於上市規則項下的關連人士。物業管理及相關服務框架協議以及補充協議項下擬進行的交易屬經常性質，並將在本集團的一般及日常業務過程中持續進行，故根據上市規則第十四A章，其構成本公司的持續關連交易。

由於物業管理及相關服務框架協議的最高適用百分比率為5%或以上，因此根據上市規則第十四A章，物業管理及相關服務框架協議須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。融創中國及其聯繫人將就擬於股東特別大會上通過的決議案放棄投票。

由於各補充協議的最高適用百分比率高於0.1%但均低於5%，因此根據上市規則第十四A章，補充協議及其項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

一份載有(其中包括)(i)物業管理及相關服務框架協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問函件(載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)；及(iv)股東特別大會通告的通函將於2022年5月30日(即於本公告刊發後超過15個營業日)或之前寄發予股東，以預留充足時間編製以供載入通函的相關資料。

一、物業管理及相關服務框架協議

於2022年4月29日，本公司與融創中國訂立物業管理及相關服務框架協議，據此，本集團有條件同意重續及合併提供予融創集團成員公司的該等服務，惟須經獨立股東在股東特別大會上批准。

物業管理及相關服務框架協議的主要條款載列如下：

期限

該等服務期限將自2022年1月1日起至2024年12月31日止，可於期限屆滿後重續。

服務範圍

本集團將向融創集團提供該等服務，包括但不限於：(i)物業交付前服務，包括(a)銷售案場（包括售樓處、樣板間等）的管理服務；(b)物業前期規劃及諮詢服務；及(c)物業項目接收籌備工作等；(ii)就融創集團及其聯繫人擁有或使用的物業及未售停車位的物業管理及其他增值服務；及(iii)物業項目維修、設備施工等工程服務。

定價政策

本集團根據物業管理及相關服務框架協議提供該等服務的定價政策將與現有框架協議保持一致。

該等服務的服務費須經考慮包括物業項目位置和配置標準、現行市價、當地政府所發出相似類型物業項目的有關服務之指引價格（如適用）及向獨立於本集團的第三方客戶收取的費用、將於提供該等服務過程中產生的經營成本（包括勞工成本、原料成本及行政費用）加利潤率及有關成本因通貨膨脹以及經濟及社會發展的預期升幅等因素，根據公平合理原則經公平商業磋商後釐定。

個別協議的條款

根據物業管理及相關服務框架協議，本集團成員公司與融創集團成員公司將不時於物業管理及相關服務框架協議年期內就該等服務另行訂立個別協議，惟有關個別協議須遵守物業管理及相關服務框架協議的條款。

終止現有框架協議

待物業管理及相關服務框架協議生效後，各現有框架協議將被終止且不再具有任何效力。

歷史交易數字及建議年度上限

現有框架協議的年度上限

截至2022年12月31日止三個年度的現有框架協議的年度上限載列於下文：

	截至2020年 12月31日 止財政年度 (人民幣 億元)	截至2021年 12月31日 止財政年度 (人民幣 億元)	截至2022年 12月31日 止財政年度 (人民幣 億元)
物業管理服務框架協議	4.075	6.268	8.975
案場服務框架協議	11.414	12.555	13.811
諮詢及其他增值服務框架協議	6.570	7.292	8.630
房修服務框架協議	—	2.300	2.300
合計：	<u>22.059</u>	<u>28.415</u>	<u>33.716</u>

歷史交易數字

截至2021年12月31日止兩個財政年度，本集團與融創集團就該等服務涉及的交易金額分別約為人民幣17.91億元及人民幣26.57億元。

建議年度上限

截至2024年12月31日止三個財政年度各年，該等服務的建議年度上限均為人民幣33.716億元，等於各現有框架協議項下截至2022年12月31日止財政年度的年度上限總額。

上述年度上限乃經計及(i)該等服務的歷史交易金額；(ii)融創集團未來的業務發展情況，包括物業銷售金額、物業銷售面積、物業交付面積等；及(iii)本集團未來的業務發展計劃而釐定。

重續物業管理及相關服務的理由及裨益

本公司自2004年成立起一直向融創集團提供該等服務，與融創中國的大部分現有框架協議將於2022年12月31日屆滿。本公司作為一家物業管理服務提供商，物業管理及相關服務是本公司的日常業務之一。與融創中國續訂該等服務，將繼續與融創中國產生良好的業務協同，繼續促進本集團的業務發展。

董事（不包括汪孟德先生，因其擔任融創中國執行董事而於董事會決議案放棄投票；及不包括獨立非執行董事，其將在考慮由獨立財務顧問提供的意見後提出建議）認為物業管理及相關服務框架協議的條款（包括建議年度上限）已於本集團的日常業務過程按一般商業條款訂立，且該等條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

二、重續房產經紀服務框架協議

茲提述本公司日期為2020年11月9日內容有關（其中包括）房產經紀服務框架協議的招股章程。

鑒於該協議將於2022年12月31日屆滿，於2022年4月29日，本公司與融創中國訂立房產經紀服務框架協議補充協議，據此，本集團有條件同意重續提供予融創集團成員公司的現有房產經紀服務，服務期限至2024年12月31日止為期兩年，服務內容為就融創集團及其聯繫人開發的物業提供經紀服務。

截至2022年12月31日止三個財政年度各年，現有房產經紀服務框架協議的年度上限分別為人民幣3.008億元、人民幣4.168億元及人民幣4.754億元。截至2021年12月31日止兩個財政年度，本集團與融創集團之間有關房產經紀服務的交易金額分別約為人民幣2.223億元及人民幣4.058億元。

建議年度上限及其基準

本集團截至2024年12月31日止兩個財政年度各年提供房產經紀服務的建議年度上限將訂立為人民幣3.9億元，乃經參考(i)本集團向融創集團提供的房產經紀服務的歷史交易金額；(ii)融創集團未來可供出售的物業項目；及(iii)本集團未來的業務發展計劃而釐定。

除上文所載修訂外，房產經紀服務框架協議的所有其他條款及條件仍具十足效力及有效。

訂立房產經紀服務框架協議補充協議的理由及裨益

本集團一直以來為融創集團提供房產經紀服務，考慮到房產經紀服務框架協議將於2022年12月31日到期，本集團通過續訂該協議，可繼續發揮本集團與業主已建立的天然黏性優勢，滿足業主的置業需求，從而促進本集團房產經紀業務發展，增加本集團的收入。

董事（包括獨立非執行董事，但不包括汪孟德先生，因其擔任融創中國執行董事而就董事會決議案放棄投票）認為房產經紀服務框架協議補充協議的條款及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）已於本集團的日常業務過程按一般商業條款訂立，且該等條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

三、修訂商業管理服務框架協議的條款

茲提述本公司日期為2021年11月7日內容有關商業管理服務框架協議的公告。

根據歷史交易數字及業務發展情況，本公司估計於截至2022年12月31日止年度就本集團向融創集團提供商業管理服務而發生的服務費很可能將超過現有年度上限。

於2022年4月29日，本公司與融創中國訂立商業管理服務框架協議補充協議，以修訂截至2022年12月31日止財政年度的現有年度上限及制定截至2024年12月31日止兩個財政年度的年度上限。

截至2022年12月31日止兩個財政年度，現有商業管理服務框架協議的年度上限分別為人民幣4,500萬元及人民幣2.3億元。截至2021年12月31日止財政年度，本集團與融創集團就商業管理服務涉及的交易金額約為人民幣3,357.7萬元。

建議年度上限及其基準

根據商業管理服務框架協議補充協議，本集團截至2022年12月31日止財政年度向融創集團提供商業管理服務的建議年度上限將修訂為人民幣3.5億元。另外，本集團截至2024年12月31日止兩個財政年度向融創集團提供商業管理服務的建議年度上限將分別訂立為人民幣3.7億元及人民幣3.9億元。上述上限乃經參考本集團向融創集團提供商業管理服務的歷史交易金額，融創集團未來委託給本集團管理的商業項目增加情況以及同行業內類似服務的市價及本集團就相關服務收取的費率而釐定。

本公司與融創中國將另行磋商及協定2024年後融創集團應付本集團的商業管理服務費的年度上限，且除非另行協定，任何後續年度的費用上限將以上一年度為依據計算。

除上文所載修訂外，商業管理服務框架協議的所有其他條款及條件仍具十足效力及有效。

訂立商業管理服務框架協議補充協議的理由及裨益

根據過往交易數字及當前趨勢，本公司估計截至2022年12月31日止財政年度本集團向融創集團提供的商業管理服務而發生的服務費可能會超過現有協議年度上限。本集團通過訂立商業管理服務框架協議補充協議可滿足新增的向融創集團提供商業管理服務的業務需求，從而促進商管業務發展，增加本集團的收入。

董事（包括獨立非執行董事，但不包括汪孟德先生，因其擔任融創中國執行董事而就董事會決議案放棄投票）認為商業管理服務框架協議補充協議的條款及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）已於本集團的日常業務過程按一般商業條款訂立，且該等條款屬公平合理，並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，汪孟德先生因其擔任融創中國執行董事已就批准物業管理及相關服務框架協議以及補充協議的董事會決議案放棄投票。除汪孟德先生外，概無董事於物業管理及相關服務框架協議以及補充協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。

內部控制措施

本集團所有持續關連交易的定價政策將由本集團管理層及相關人員監督及監控，以確保相關持續關連交易乃按一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東的整體利益。

於訂立任何物業管理及相關服務框架協議、房產經紀服務框架協議及商業管理服務框架協議的個別協議前，本集團管理層及相關人員將根據上述定價政策提出初步報價。本集團隨後會將該等報價與本集團就可比較服務向獨立第三方提供的報價（如有）及市場報價水平進行比較，以確保本集團將根據個別協議收取的服務費屬公平合理。

此外，本集團管理層及相關人員將審閱及評估個別協議的條款，以確保其與相關框架協議載列的原則及條文一致，及乃按一般商業條款或對本集團而言不遜於本集團自獨立第三方可得的條款釐定。

本集團每季度將會進行一次定期檢查，以審閱及評估就個別交易收取的價格是否公平合理，並符合上文所述相關定價政策。本集團管理層及相關人員將監察定價因素的變動，並在必要時作出調整。

獨立非執行董事將繼續審閱物業管理及相關服務框架協議、房產經紀服務框架協議及商業管理服務框架協議項下擬進行的該等交易，而本公司核數師亦將就各框架協議項下的定價條款及年度上限進行年度審閱。

鑒於上文所述，董事認為內部控制機制可有效確保各框架協議項下擬進行的該等交易將按一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東的整體利益。

有關訂約方的一般資料

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、商業運營管理服務、社區生活服務及非業主增值服務的業務。

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：01918）。融創集團以地產為核心主業，堅持「地產+」戰略，佈局六大板塊：融創地產、融創服務、融創文旅、融創文化、融創會議會展、融創醫療康養，業務覆蓋地產開發、物業服務、會議會展、旅遊度假、主題樂園、商業運營、酒店運營、醫療康養、IP開發運營、影視內容製作發行等多個領域。

上市規則涵義

於本公告日期，融創中國持有本公司合計為64.61%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。物業管理及相關服務框架協議以及補充協議項下擬進行的交易屬經常性質，並將在本集團的一般及日常業務過程中持續進行，故根據上市規則第十四A章，其構成本公司的持續關連交易。

由於物業管理及相關服務框架協議的最高適用百分比率為5%或以上，因此根據上市規則十四A章，物業管理及相關服務框架協議須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。融創中國及其聯繫人將就擬於股東特別大會上通過的決議案放棄投票。

由於各補充協議的最高適用百分比率高於0.1%但均低於5%，因此根據上市規則第十四A章，補充協議及其項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

一份載有(其中包括)(i)物業管理及相關服務框架協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問函件(載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)；及(iv)股東特別大會通告的通函將於2022年5月30日(即於本公告刊發後超過15個營業日)或之前寄發予股東，以預留充足時間編製以供載入通函的相關資料。

釋義

「案場服務 框架協議」	指	本公司與融創中國就本集團成員公司向融創集團成員公司提供若干案場服務訂立的日期為2020年11月4日的框架協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「商業管理服務」	指	商業管理服務，包括但不限於本集團成員公司根據商業管理服務框架協議擬就融創集團開發或控制的商業項目向融創集團提供的研策服務、開業籌備服務、招商代理服務及運營管理服務等
「商業管理服務 框架協議」	指	本公司與融創中國就本集團成員公司向融創集團成員公司提供商業管理服務訂立的日期為2021年11月7日的商業管理服務框架協議
「本公司」	指	融創服務控股有限公司，根據開曼群島法例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：01516)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「諮詢及其他增值服務框架協議」	指	本公司與融創中國就本集團成員公司向融創集團成員公司提供若干諮詢及其他增值服務訂立的日期為2020年11月4日的諮詢及其他增值服務框架協議
「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
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，藉以考慮及酌情批准（其中包括）物業管理及相關服務框架協議及其項下擬定的建議年度上限
「現有框架協議」	指	物業管理服務框架協議、案場服務框架協議、諮詢及其他增值服務框架協議及房修服務框架協議的統稱
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「房修服務框架協議」	指	本公司與融創中國就本集團成員公司向融創集團成員公司提供物業交付前品質控制及交付後質保期內維修保養服務訂立的日期為2021年6月11日的房修服務框架協議
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事王勵弘女士、姚寧先生及趙中華先生組成之獨立董事委員會，以就物業管理及相關服務框架協議的條款及其項下擬定的建議年度上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	創富融資有限公司，根據證券及期貨條例（香港法例第571章）可從事第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，及就物業管理及相關服務框架協議的條款及其項下擬定的建議年度上限作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

「獨立股東」	指	除融創中國及其聯繫人以外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士的獨立第三方
「個別協議」	指	本集團成員公司與融創集團成員公司根據物業管理及相關服務框架協議、房產經紀服務框架協議或商業管理服務框架協議(視情況而定)的原則及條款可能訂立的個別協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「房產經紀服務」	指	房產經紀服務，包括但不限於本集團成員公司根據房產經紀服務框架協議就融創集團及其聯繫人開發的物業提供經紀服務
「房產經紀服務 框架協議」	指	本公司與融創中國就本集團成員公司向融創集團成員公司提供若干房產經紀服務訂立的日期為2020年11月4日的框架協議
「物業管理及相關 服務框架協議」	指	本公司與融創中國就本集團成員公司向融創集團成員公司提供該等服務訂立的日期為2022年4月29日的框架協議，其條款概要載於本公告
「物業管理服務 框架協議」	指	本公司與融創中國就本集團成員公司向融創集團成員公司提供若干物業管理服務訂立的日期為2020年11月4日的框架協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「該等服務」	指	本集團根據現有框架協議正向融創集團提供的物業管理及相關服務以及根據物業管理及相關服務框架協議將向融創集團提供的物業管理及相關服務
「股東」	指	本公司之股份持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「融創中國」	指	融創中國控股有限公司，於開曼群島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：01918)。融創中國為本公司的控股股東
「融創集團」	指	融創中國、其附屬公司及其聯繫人，就補充協議及物業管理及相關服務框架協議及其項下擬進行的交易而言，不包括本集團
「補充協議」	指	房產經紀服務框架協議補充協議及商業管理服務框架協議補充協議的統稱
「商業管理服務框架協議補充協議」	指	本公司與融創中國就修訂商業管理服務框架協議項下截至2022年12月31日止財政年度的現有年度上限以及設定截至2024年12月31日止兩個年度的年度上限而訂立的日期為2022年4月29日的補充協議
「房產經紀服務框架協議補充協議」	指	本公司與融創中國就續訂房產經紀服務框架協議截至2024年12月31日止兩個年度的年度上限及變更服務範圍而訂立的日期為2022年4月29日的補充協議
「%」	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，2022年4月29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、楊曼女士及謝建軍先生；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。