

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 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)

重續持續關連交易

重續持續關連交易

鑒於若干現有框架協議將於2024年12月31日屆滿，於2024年12月13日，本公司與融創中國訂立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產經紀服務框架協議，據此，本集團成員公司將繼續向融創集團成員公司提供物業管理服務、案場服務、諮詢及其他增值服務以及房產經紀服務等常規服務，服務期限由2025年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)為期三年，須符合上市規則的適用規定(包括於股東特別大會上獲得獨立股東批准(如適用))。

上市規則涵義

於本公告日期，融創中國持有本公司合計約49.40%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，各框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於物業管理服務框架協議項下服務費之最高年度上限的最高適用百分比率為5%或以上，因此根據上市規則第14A章，物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。融創中國、融創國際及彼等各自聯繫人須就擬於股東特別大會上通過的決議案放棄投票。

由於案場服務框架協議、諮詢及其他增值服務框架協議及房產經紀服務框架協議各自項下服務費之最高年度上限的最高適用百分比率均高於0.1%但低於5%，因此根據上市規則第14A章，案場服務框架協議、諮詢及其他增值服務框架協議及房產經紀服務框架協議及其項下擬進行的交易僅須遵守申報、公告及年度審閱的規定，惟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(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件)；及(iv)股東特別大會通告的通函，將於適當時候寄發予股東。由於需要充足時間編製通函所載的相關資料，本公司預期通函將於2024年12月31日或之前寄發。

緒言

茲提述本公司日期為2022年4月29日的公告及日期為2022年7月19日的通函，內容有關(其中包括)現有框架協議及其項下之持續關連交易。

鑒於若干現有框架協議將於2024年12月31日屆滿，於2024年12月13日，本公司與融創中國訂立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產經紀服務框架協議，據此，本集團成員公司將繼續向融創集團成員公司提供物業管理服務、案場服務、諮詢及其他增值服務以及房產經紀服務等常規服務，服務期限由2025年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)為期三年，須符合上市規則的適用規定(包括於股東特別大會上獲得獨立股東批准(如適用))。

物業管理服務框架協議

物業管理服務框架協議的若干主要條款載列如下：

日期

2024年12月13日

訂約方

- (1) 本公司(為其本身及代表本集團)；及
- (2) 融創中國(為其本身及代表融創集團)

期限

根據上市規則的規定(包括於股東特別大會上獲得所須的獨立股東批准)，物業管理服務框架協議的期限將為2025年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)。

服務範圍

本集團就融創集團擁有或使用的物業(包括房產及停車位等)向融創集團提供物業管理及其他增值服務。

定價政策

物業管理服務的費用將參考(如適用)現行市價(經計及物業項目的位置、服務範圍及預期運營成本，包括但不限於人工成本及行政成本)、歷史交易金額及本集團向獨立第三方提供類似服務所收取的費用，並經雙方公平協商後確定。

支付條款

物業管理服務的費用通常按月度、季度、半年度或年度基準支付，除非訂約方參考本集團向獨立第三方提供類似服務所訂立的支付條款並經公平協商後於個別協議中另行約定。

建議年度上限

截至2027年12月31日止三個財政年度各年的建議年度上限如下：

	截至2025年 12月31日止 財政年度 (人民幣億元)	截至2026年 12月31日止 財政年度 (人民幣億元)	截至2027年 12月31日止 財政年度 (人民幣億元)
物業管理服務	6.00	6.00	6.00

上述年度上限乃經計及(i)相關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。

歷史年度上限及歷史交易金額

截至2024年12月31日止三個財政年度各年，本集團向融創集團提供物業管理服務的歷史年度上限分別為人民幣9.00億元、人民幣10.00億元及人民幣11.00億元。

截至2023年12月31日止兩個財政年度及截至2024年6月30日止六個月，本集團與融創集團就物業管理服務涉及的交易金額分別約為人民幣4.57億元、人民幣3.62億元及人民幣2.21億元。

案場服務框架協議

案場服務框架協議的若干主要條款載列如下：

日期

2024年12月13日

訂約方

- (1) 本公司(為其本身及代表本集團)；及
- (2) 融創中國(為其本身及代表融創集團)

期限

2025年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)

服務範圍

本集團向融創集團提供案場管理服務，包括且不限於銷售案場(包括售樓處及樣板間等)管理服務。

定價政策

案場服務的費用將參考現行市價(經計及物業項目的位置、服務範圍及預期運營成本)、歷史交易金額及本集團向獨立第三方提供類似服務所收取的費用，並經雙方公平協商後確定。

支付條款

案場服務的費用通常按月度基準支付，通常於相關月末30日內結算，除非訂約方參考本集團向獨立第三方提供類似服務所訂立的支付條款並經公平協商後於個別協議中另行約定。

建議年度上限

截至2027年12月31日止三個財政年度各年的建議年度上限如下：

	截至2025年 12月31日止 財政年度 (人民幣億元)	截至2026年 12月31日止 財政年度 (人民幣億元)	截至2027年 12月31日止 財政年度 (人民幣億元)
案場服務	0.60	0.60	0.60

上述年度上限乃經計及(i)相關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。

歷史年度上限及歷史交易金額

截至2024年12月31日止三個財政年度各年，本集團向融創集團提供案場服務的歷史年度上限分別為人民幣10.00億元、人民幣9.00億元及人民幣8.00億元。

截至2023年12月31日止兩個財政年度及截至2024年6月30日止六個月，本集團與融創集團就案場服務涉及的交易金額分別約為人民幣3.99億元、人民幣1.03億元及人民幣0.22億元。

諮詢及其他增值服務框架協議

諮詢及其他增值服務框架協議的若干主要條款載列如下：

日期

2024年12月13日

訂約方

- (1) 本公司(為其本身及代表本集團)；及
- (2) 融創中國(為其本身及代表融創集團)

期限

2025年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)

服務範圍

本集團向融創集團提供交付前物業前期規劃及諮詢服務、物業項目接收籌備工作及工程服務。

定價政策

諮詢及其他增值服務的費用將參考現行市價(經計及物業項目的位置及包括人工成本在內的預期運營成本)、歷史交易金額及本集團向獨立第三方提供類似服務所收取的費用，並經雙方公平協商後確定。

支付條款

諮詢及其他增值服務的費用通常分期支付，最後一期通常為全部工作完成後的90日內結算，除非訂約方參考本集團向獨立第三方提供類似服務所訂立的支付條款並經公平協商後於個別協議中另行約定。

建議年度上限

截至2027年12月31日止三個財政年度各年的建議年度上限如下：

	截至2025年 12月31日止 財政年度 (人民幣億元)	截至2026年 12月31日止 財政年度 (人民幣億元)	截至2027年 12月31日止 財政年度 (人民幣億元)
諮詢及其他增值服務	1.00	0.80	0.60

上述年度上限乃經計及(i)相關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。

歷史年度上限及歷史交易金額

截至2024年12月31日止三個財政年度各年，本集團向融創集團提供諮詢及其他增值服務的歷史年度上限分別為人民幣12.216億元、人民幣12.216億元及人民幣12.216億元。

截至2023年12月31日止兩個財政年度及截至2024年6月30日止六個月，本集團與融創集團就諮詢及其他增值服務涉及的交易金額分別約為人民幣3.88億元、人民幣2.42億元及人民幣0.55億元。

房產經紀服務框架協議

房產經紀服務框架協議的若干主要條款載列如下：

日期

2024年12月13日

訂約方

- (1) 本公司(為其本身及代表本集團); 及
- (2) 融創中國(為其本身及代表融創集團)

期限

2025年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)

服務範圍

本集團就融創集團擁有或經營的物業向融創集團提供經紀服務，包括但不限於營銷及銷售服務。

定價政策

就住宅物業(包括儲物空間)及商業物業的經紀服務而言，本集團收取按相關物業銷售(或租賃)價格比例計算的固定費率佣金。

就停車位的經紀服務而言，本集團收取按相關物業銷售(或租賃)價格比例計算的固定費率佣金，或收取買方支付的實際售價(或租賃價格)與預先釐定的底價之間的差額作為佣金。佣金費率或底價通常基於可得市場數據(周邊項目相似類型停車位的市場價格範圍)及一般市場慣例釐定。

支付條款

房產經紀服務的佣金通常為每季度結算，除非訂約方參考本集團向獨立第三方提供類似服務所訂立的支付條款並經公平協商後於個別協議中另行約定。

建議年度上限

截至2027年12月31日止三個財政年度各年的建議年度上限如下：

	截至2025年 12月31日止 財政年度 (人民幣億元)	截至2026年 12月31日止 財政年度 (人民幣億元)	截至2027年 12月31日止 財政年度 (人民幣億元)
房產經紀服務	0.50	0.50	0.50

上述年度上限乃經計及(i)相關服務的歷史交易金額；(ii)融創集團未來可供出售或租賃的物業項目；及(iii)本集團未來的業務發展計劃而釐定。

歷史年度上限及歷史交易金額

截至2024年12月31日止三個財政年度各年，本集團向融創集團提供房產經紀服務的歷史年度上限分別為人民幣4.754億元、人民幣3.90億元及人民幣3.90億元。

截至2023年12月31日止兩個財政年度及截至2024年6月30日止六個月，本集團與融創集團就房產經紀服務涉及的交易金額分別約為人民幣0.81億元、人民幣0.20億元及人民幣0.04億元。

個別協議的條款

本集團成員公司與融創集團成員公司將不時於該等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該等框架協議的條款。

訂立該等框架協議的理由及裨益

本集團作為一家物業管理服務提供商，該等服務乃本集團的日常主要業務，本集團亦自成立起一直向融創集團提供該等服務。本公司與融創中國續訂該等框架協議，預期將繼續增加本集團的收入。本集團將在嚴格控制回款風險的前提下，與融創集團進行該等框架協議項下的具體交易，以促進本集團的業務發展。

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）認為該等框架協議（物業管理服務框架協議除外）的條款及其項下擬進行的交易（包括各自的建議年度上限）乃於本集團的日常業務中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（不包括(i)將於參考獨立財務顧問的建議後發表意見的獨立非執行董事及(ii)因其擔任融創中國執行董事而就董事會決議案放棄投票的汪孟德先生）認為，物業管理服務框架協議的條款及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）乃於本集團的日常業務中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

汪孟德先生因其擔任融創中國執行董事已就批准該等框架協議的董事會決議案放棄投票。除汪孟德先生外，據董事作出一切合理查詢後所深知，概無董事於該等框架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，本集團的相關內部控制措施具體如下：

- (1) 任何該等框架協議個別協議的訂立及執行須經本集團業務部門、法律部門、財務部門及管理層相關人員的適當審閱、評估及批准，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。尤其是將個別協議的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。
- (2) 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。
- (3) 財務部門及資本部門相關人員通常於每季度監控交易，若交易金額臨近各框架協議年度上限，相關人員將適當增加監控的頻率，以確保交易金額不超過各框架協議年度上限。
- (4) 獨立非執行董事將繼續審閱該等框架協議項下擬進行的交易，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。本集團主要於中國提供物業管理及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務。

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「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。

上市規則涵義

於本公告日期，融創中國持有本公司合計約49.40%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，各框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於物業管理服務框架協議項下服務費之最高年度上限的最高適用百分比率為5%或以上，因此根據上市規則第14A章，物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。融創中國、融創國際及彼等各自聯繫人須就擬於股東特別大會上通過的決議案放棄投票。

由於案場服務框架協議、諮詢及其他增值服務框架協議及房產經紀服務框架協議各自項下服務費之最高年度上限的最高適用百分比率均高於0.1%但低於5%，因此根據上市規則第14A章，案場服務框架協議、諮詢及其他增值服務框架協議及房產經紀服務框架協議及其項下擬進行的交易僅須遵守申報、公告及年度審閱的規定，惟豁免遵守獨立股東批准的規定。

自2025年1月1日至股東特別大會日期，物業管理服務框架協議項下服務費總額的最高適用百分比率將低於5%。

一份載有（其中包括）(i)物業管理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（當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件）；及(iv)股東特別大會通告的通函，將於適當時候寄發予股東。由於需要充足時間編製通函所載的相關資料，本公司預期通函將於2024年12月31日或之前寄發。

釋義

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「底價」	指	本集團成員公司根據房產經紀服務框架協議出售或出租物業的最低價格
「董事會」	指	董事會
「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」	指	本集團成員公司根據諮詢及其他增值服務框架協議向融創集團成員公司提供交付前物業前期規劃及諮詢服務、物業項目接收籌備工作及工程服務
「諮詢及其他增值服務框架協議」	指	日期為2024年12月13日，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的框架協議
「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）物業管理服務框架協議及其項下擬定的建議年度上限，以及其任何續會或延會
「現有框架協議」	指	本公司及融創中國分別簽署的日期為2022年4月29日的《物業管理及相關服務框架協議》及日期為2022年7月14日的《物業管理及相關服務框架協議之補充協議》、日期為2020年11月4日的《房產經紀服務框架協議》及日期為2022年4月29日的《房產經紀服務框架協議之補充協議》的統稱

「該等框架協議」	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產經紀服務框架協議，且各為「框架協議」
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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	華升資本有限公司，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、融創國際及彼等各自聯繫人以外的股東
「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該等框架協議（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	本集團成員公司根據房產經紀服務框架協議就融創集團擁有或經營的物業向融創集團成員公司提供的經紀服務

「房產經紀服務框架協議」	指	日期為2024年12月13日，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的框架協議
「物業管理服務」	指	本集團成員公司根據物業管理服務框架協議就融創集團擁有或使用的物業(包括房產及停車位等)向融創集團成員公司提供的物業管理及其他增值服務
「物業管理服務框架協議」	指	日期為2024年12月13日，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的框架協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「案場服務」	指	本集團成員公司根據案場服務框架協議向融創集團成員公司提供的案場(包括售樓處及樣板間等)管理服務
「案場服務框架協議」	指	日期為2024年12月13日，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的框架協議
「該等服務」	指	本集團根據該等框架協議向融創集團提供的物業管理服務、案場服務、諮詢及其他增值服務及房產經紀服務
「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)，為本公司的控股股東

「融創國際」	指	融創國際投資控股有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為融創中國的主要股東，持有融創中國已發行股份總數的約26.59%
「融創集團」	指	融創中國、其附屬公司及其聯繫人，就該等框架協議及其項下擬進行的交易而言，不包括本集團
「%」	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12月13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。