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

通過結算應收款項收購物業

概要

於2026年10月30日，本集團與若干相關債務人訂立一系列債務清償協議，據此，若干相關債務人將向本集團轉讓若干房產或停車位，以結清其應付而未付本集團的等額款項。該等債務清償協議的代價合計約人民幣1,545.07萬元。

上市規則涵義

於本公告日期，融創中國控股持有本公司已發行股份(不包括已購回但待註銷之股份)合計約49.95%的權益。融創中國控股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。各債務人均為融創中國控股的聯繫人，亦為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，該等債務清償協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

鑒於該等債務清償協議與本集團於2025年12月26日及2025年12月30日訂立之物業轉讓協議、2026年1月19日訂立之債務清償協議及2026年2月25日訂立之物業轉讓協議項下的交易性質相似，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及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

該等債務清償協議概要

於2026年10月30日，本集團與若干相關債務人訂立一系列債務清償協議，據此，若干相關債務人將向本集團轉讓若干房產或停車位，以結清其應付而未付本集團的等額款項。該等債務清償協議的代價合計約人民幣1,545.07萬元。

該等債務清償協議的主要條款及事項概要如下：

	訂約方	主體事項、代價及支付條款	標的物業之資料
債務清償協議1	(1) 哈爾濱璽融置業有限公司（作為債務人及賣方）； (2) 融創物業服務集團有限公司哈爾濱分公司（本公司全資附屬公司）	各訂約方同意以哈爾濱璽融置業有限公司欠付融創物業服務集團有限公司哈爾濱分公司的未償應付款項人民幣2,855,400.00元按等額基準沖抵哈爾濱璽融置業有限公司向融創物業服務集團有限公司哈爾濱分公司轉讓的商品房總計2套（「**標的物業1**」），代價為人民幣2,855,400.00元。	標的物業1為位於中國黑龍江省哈爾濱市南崗區第二巴陵街文景壹號項目的2套商品房，房屋建築面積合計約為190.36平方米。由於標的物業1由哈爾濱璽融置業有限公司所開發，因此並無標的物業1的原始收購成本。

	訂約方	主體事項、代價及支付條款	標的物業之資料
債務清償協議2	(1) 廣州萬達文化旅遊城投資有限公司(作為債務人及賣方)； (2) 融創物業服務集團有限公司廣州分公司(本公司全資附屬公司)	各訂約方同意以廣州萬達文化旅遊城投資有限公司欠付融創物業服務集團有限公司廣州分公司的未償應付款項人民幣4,428,560.00元按等額基準沖抵廣州萬達文化旅遊城投資有限公司向融創物業服務集團有限公司廣州分公司轉讓的停車位總計20個(「**標的物業2**」)，代價為人民幣4,428,560.00元。	標的物業2為位於中國廣東省廣州市花都區融創璟府項目的停車位20個。由於標的物業2由廣州萬達文化旅遊城投資有限公司所開發，因此並無標的物業2的原始收購成本。
債務清償協議3	(1) 浙江凱鴻文旅集團有限公司(作為債務人及賣方)； (2) 溫州融創物業服務有限公司(本公司全資附屬公司)	各訂約方同意以浙江凱鴻文旅集團有限公司欠付溫州融創物業服務有限公司的未償應付款項人民幣2,612,634.00元按等額基準沖抵浙江凱鴻文旅集團有限公司向溫州融創物業服務有限公司轉讓的商品房1套(「**標的物業3**」)，代價為人民幣2,612,634.00元。	標的物業3為位於中國浙江省溫州市龍灣區凱迪中心的商品房1套，房屋建築面積約為100.67平方米。由於標的物業3由浙江凱鴻文旅集團有限公司所開發，因此並無標的物業3的原始收購成本。

	訂約方	主體事項、代價及支付條款	標的物業之資料
債務清償協議4	(1) 石家莊融創財信房地產開發有限公司(作為債務人及賣方); (2) 融創物業服務集團有限公司石家莊分公司(本公司全資附屬公司)	各訂約方同意以石家莊融創財信房地產開發有限公司欠付融創物業服務集團有限公司石家莊分公司的未償應付款項人民幣999,936.00元按等額基準沖抵石家莊融創財信房地產開發有限公司向融創物業服務集團有限公司石家莊分公司轉讓的商品房1套(「**標的物業4**」),代價為人民幣999,936.00元。	標的物業4為位於中國河北省石家莊市欒城區融欒華府的商品房1套,房屋建築面積約為138.88平方米。由於標的物業4由石家莊融創財信房地產開發有限公司所開發,因此並無標的物業4的原始收購成本。

	訂約方	主體事項、代價及支付條款	標的物業之資料
債務清償協議5	(1) 武漢凱喜雅飛翔房地產開發有限公司(作為債務人及賣方); (2) 湖北遷建王家墩投資建設開發有限公司(作為債務人); (3) 湖北融創物業服務有限公司(本公司全資附屬公司); (4) 融創物業服務集團有限公司武漢分公司(本公司全資附屬公司); (5) 寧波融嘉企業管理諮詢有限公司武漢分公司(本公司全資附屬公司)	各訂約方同意以武漢凱喜雅飛翔房地產開發有限公司及湖北遷建王家墩投資建設開發有限公司欠付湖北融創物業服務有限公司、融創物業服務集團有限公司武漢分公司及寧波融嘉企業管理諮詢有限公司武漢分公司的未償應付款項人民幣4,554,171.00元按等額基準沖抵武漢凱喜雅飛翔房地產開發有限公司向湖北融創物業服務有限公司轉讓的商品房合計2套(「**標的物業5**」),代價為人民幣4,554,171.00元。	標的物業5為位於中國湖北省武漢市武漢桃花源項目的2套商品房,房屋建築面積合計約為234.84平方米。由於標的物業5由武漢凱喜雅飛翔房地產開發有限公司所開發,因此並無標的物業5的原始收購成本。

釐定代價之基準

收購標的物業的總代價為人民幣15,450,701.00元。收購標的物業的代價乃由各方經參考(其中包括)標的物業的資料詳情及獨立合資格估值師對標的物業的評估價值，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標的物業於對應評估基準日的評估價值總額為人民幣15,732,656.00元(各對應評估價值載於下文「估值」一節)。

估值

標的物業的估值詳情如下：

(1) 標的物業1

(i) 估值方法

獨立合資格估值師1採用的估價方法為比較法。標的物業1雖然存在潛在收益，但該區域類似房地產收益參數、合理運營費用不易確定，收益法並不合適。該地區該類房地產交易案例較多，而成本法適用於既無收益又很少發生交易的房地產，不適合採用成本法。標的物業1不具有投資開發或再開發潛力，故不宜採用假設開發法。考慮到標的物業1所處區域房地產市場較為活躍，可收集到相關可比實例，因此選取比較法求取標的物業1的價值。

(ii) 估值假設

獨立合資格估值師1在得出評估價值時採用了以下評估假設，包括但不限於：a)委託人提供標的物業1不動產權證書複印件，獨立合資格估值師1審慎核查各項信息，在無相反疑點前提下，假定資料合法、真實、準確、完整；獨立合資格估值師1已關注房屋安全、環境污染等重大價值影響因素，若無理由懷疑存在隱患且無專項檢測鑒定，假定物業可安全正常使用。本次現場查勘僅核查內外表觀狀況，遮蓋、隱蔽部位依據委託人資料評估，除另行約定外，不承擔建築結構質量核查責任。價值時點假定市場為公開自願交易市場：交易各方自主、出於自身利益、審慎知情、具備充足交易時間，不存在買方特殊溢價；b)獨立合資格估值師1已實地查勘標的物業1，但未實地丈量，現場觀察其建築面積與不動產權證記載基本一致，面積以委託人提供的證載數據為準。本報告價值為價值時點、正常經濟及市場環境下，對應本次估價目的的市場價值估算。估價未考慮市價大幅波動、稅費及政策調整、自然災害與不可抗力等影響，並假設報告有效期內中國哈爾濱市房地產相關法規無實質變動、市場平穩無重大異動；c)委託人僅提供權屬證書複印件，未出示原件，獨立合資格估值師1亦無法調取其他權屬佐證材料，本次估價假定該複印件及所載信息合法真實、準確完整；若存有異議，須以主管部門權威證明為準，估價結果相應調整。

(iii) 關鍵參數

獨立合資格估值師1收集到與標的物業1處於區位相近、用途相同、規模相當的類似房地產作為可比實例，進行各因素修正，按以下計算方式，得出加權平均單價：

比準價值=可比實例成交價格 × 交易情況修正系數 × 市場狀況調整系數 × 區位情況調整系數 × 實物狀況調整系數 × 權益狀況調整系數

就本評估而言，獨立合資格估值師1就標的物業1參照了中國黑龍江省哈爾濱市南崗區第二巴陵街的3個可比實例，交易時間為2026年2月至2026年7月，交易情況、市場狀況及房地產狀況均相近。

就標的物業1而言，已採用可資比較的案例範圍約為人民幣14,856元／平方米 －人民幣15,231元／平方米不等。

(iv) 評估價值

標的物業1於2026年10月23日的評估價值為人民幣2,856,000.00元。

(2) 標的物業2

(i) 估值方法

獨立合資格估值師2採用比較法進行分析、測算和判斷，估算出標的物業2價值。收益法通過預測未來各年淨收益，以折現率折現至價值時點求和得出價值。標的物業2屬於經營性物業，同類多以出租獲益，但當前市場下其收益價值顯著偏離合理市價，故不採用收益法。假設開發法需測算後續開發支出及折現率或後續開發支出、應得利潤及完工價值，標的物業2為高成新率已建成物業，無需重新建設開發；同類物業出租裝修多由承租方承擔，無需重新裝修，故不採用假設開發法。成本法是測算價值時點重置／重建成本並扣除折舊得到價值，標的物業2可分割辦證、市場交易活躍，因此不採用成本法。獨立合資格估值師2通過實地查勘，認真分析調查收集的資料，且由於標的物業2周邊同類物業三級市場交易較為活躍，在市場上有可供參照的可比實例，故選用比較法測算標的物業2的市場價值。

(ii) 估值假設

獨立合資格估值師2在得出評估價值時採用了以下評估假設，包括但不限於：a)價值時點標的物業2所處為公開自願的平等交易市場；標的物業2無產權糾紛、手續完備，產權取得相關費用已繳清，除報告已披露事項外無他項權利限制，可於公開市場自由轉讓；b)獨立合資格估值師2核查了權利人提供的不動產權證書等資料，假定該等資料合法、真實、準確、完整；已關注房屋安全、污染等重大價值影響因素，假定標的物業2無安全隱患、可安全正常使用，享有公共區域通行及水電共用設施使用權；c)本次按標的物業2現狀持續使用評估，假定標的物業2在房屋耐用年限及批准土地使用年限內正常運營；標的物業2為產權人自建、可正常對外銷售，評估預設可順利辦妥產權登記，未考慮辦證相關費用影響；權屬信息依據權利人提供的權屬證明複印件，如與實際不符，評估結果需相應調整或重新評估。

(iii) 關鍵參數

獨立合資格估值師2收集到與標的物業2在地理位置、結構類型、使用功能、交易日期等相關性較強的可比案例作為本次評估的可比實例，進行各因素修正，得出標的物業2最可能實現的市場價格。

比準價值=可比實例價格×交易情況修正系數×市場狀況調整系數×房地產狀況調整系數。

就本評估而言，獨立合資格估值師2就標的物業2參照了中國廣東省廣州市雲山熹景項目、盈彩美居項目、越秀和樾府項目的3個可比實例，交易時間均為2026年9月，用途相同、交易時間相近。

就標的物業2而言，已採用可資比較的案例範圍約為人民幣215,619元／個－人民幣225,000元／個不等。

(iv) 評估價值

標的物業2於2026年10月18日的評估價值為人民幣4,434,000.00元。

(3) 標的物業3

(i) 估值方法

由於標的物業3為住宅房地產，根據獨立合資格估值師3調查了解，該地區類似商品住宅房屋交易案例較多，為此，估價首選比較法。標的物業3為住宅，所在區域住宅租金整體偏低，租金收益不能正常反映該地區的房產價值，故不宜採用收益法作為評估方法。現時住宅房地產價格與成本關聯性弱，房地產的開發成本不能準確反映房地產的市場價值，故不宜採用成本法作為評估方法。比較法乃選取一定數量發生過交易且符合一定條件的與標的物業3相似的房地產，然後將它們與標的物業3進行比較，對它們的成交價格進行適當的處理來求取估價對象價值的方法。

(ii) 估值假設

獨立合資格估值師3在得出評估價值時採用了以下評估假設，包括但不限於：a)標的物業3按現狀用途為最高最佳有效使用狀態、並能持續使用；假設房地產所有權人對標的物業3擁有完全的產權。除特殊說明，標的物業3不附帶任何影響其價值的限制條件；b)本次估價假定委託方提供的標的物業3權屬信息真實有效，標的物業3不存在未披露的權利限制、權屬爭議；若實際權屬與假定不符，估價結果無效。

(iii) 關鍵參數

獨立合資格估值師3選取與標的物業3地段相似、裝修接近，規模相近，交易時間接近的實例作為可比實例，進行各因素修正，得出標的物業3最可能實現的市場價格。

比準價格=可比實例價格 × 交易情況修正系數 × 市場狀況修正系數 × 區域狀況修正系數 × 實物狀況修正系數 × 權益狀況修正系數。

就本評估而言，獨立合資格估值師3就標的物業3參照了中國浙江省溫州市龍灣區蒲州街道凱迪中心3個可比實例，交易時間為2025年12月至2026年2月，用途相同，位置相近。

就標的物業3而言，已採用可資比較的案例範圍約為人民幣27,775元／平方米 －人民幣28,185元／平方米不等。

(iv) 評估價值

標的物業3於2026年8月26日的評估價值為人民幣2,817,400.00元。

(4) 標的物業4

(i) 估值方法

由於標的物業4為住宅，重置成本不易取得，貶值因素難以測算，故不適宜採用成本法；根據本次評估目的不適宜採用收益法；標的物業4所在區域房地產市場交易活躍，容易找到與標的物業4類似的不動產交易案例，適宜採用市場法。根據上述適用性分析以及資產評估準則的規定，結合標的物業4的具體情況，本次採用市場法對標的物業4的價值進行評估。獨立合資格估值師4對形成的各種初步價值結論進行分析，並綜合考慮初步價值結論的合理性及所使用數據的質量和數量的基礎上，形成合理評估結論。

(ii) 估值假設

獨立合資格估值師4在得出評估價值時採用了以下評估假設，包括但不限於：a)標的物業4已經處在交易的過程中，能按照目前的用途和使用的方式、規模、環境等情況繼續使用，或者在有所改變的基礎上使用，交易雙方彼此地位平等；b)標的物業4無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素，評估測算參數按照現時價格體系確定的，未考慮基準日後通貨膨脹因素的影響，標的物業4的購置、取得、建造過程均符合國家有關法律法規規定，標的物業4可被妥善使用、保管和保養且其一切改良遵守相關法律條款和有關上級主管機構在其他法律、規劃或工程方面的規定；c)標的物業4無產權權屬瑕疵事項，或存在的產權權屬瑕疵事項已全部揭示，標的物業4權屬為良好的和可在市場上進行交易的，同時也不涉及任何留置權，沒有受侵犯或無其他負擔性限制的。估算是在假定所有重要的及潛在的可能影響價值分析的因素都已在獨立合資格估值師4與委託人、產權持有人之間充分揭示的前提下做出的。

(iii) 關鍵參數

獨立合資格估值師4收集到關於標的物業4類似的房地產在近期的交易價格進行對照比較，通過對比交易情況、交易日期、區位因素、實物因素、權益因素等的修正得出標的物業4在評估基準日的市場價值。

比準價格=比較案例價格 × 交易情況修正系數 × 交易日期修正系數 × 區位因素修正系數 × 實物因素修正系數 × 權益因素修正系數。

就本評估而言，獨立合資格估值師4就標的物業4參照了中國河北省石家莊市欒城區鑫源路268號欒州壹號項目3個可比實例，交易時間為2026年3月至2026年9月，用途相同，位置相近。

就標的物業4而言，已採用可資比較的案例範圍約為人民幣6,700元／平方米 – 人民幣8,100元／平方米不等。

(iv) 評估價值

標的物業4於2026年9月25日的評估價值為人民幣999,936.00元。

(5) 標的物業5

(i) 估值方法

由於標的物業5為住宅房地產，成本法無法真實反映其價值水平，故不適宜採用成本法。標的物業5已完成結構封頂，屬在建房地產，假設開發法適用於具有開發或再開發潛力的房地產估價，故不適宜採用假設開發法。標的物業5作為住宅房地產可用於租賃經營，並且同區域類似住宅房地產租金亦可通過市場調查取得，由於目前市場上住宅房地產租售比失衡，租金不能完全反映標的物業5房地產市場價值，故不適宜採用收益法。標的物業5所在同一供求圈內同類房地產交易市場較為活躍，交易實例較多，故可採用比較法。

(ii) 估值假設

獨立合資格估值師5在得出評估價值時採用了以下評估假設，包括但不限於：a)價值時點為公開自願交易市場；標的物業5權屬清晰、手續齊全、可自由轉讓，市場供需無重大實質變動。本評估以價值時點狀態為基礎，假設該狀態在報告有效期內穩定。標的物業5已完成預售／現售備案、可過戶；如有抵押查封等限制，交割前可解除；無欠繳出讓金、稅費、工程款，或相關款項自抵債款扣減。基礎債權真實、到期、金額準確；本次以物抵債不存在無效、可撤銷情形，不損害其他債權人利益。b)假定標的物業5不存在工程優先權、購房消費者、抵押權人的權利衝突，或衝突已解決。評估含全部證載面積及分攤土地，與主管部門數據不一致時結論相應調整；規劃及實際用途為住宅，按住宅評估。價值時點物業尚在精裝施工，假定精裝完工可交付。獨立合資格估值師5現場查勘未見明顯安全異常，因無結構鑑定資質，假定物業無重大質量缺陷、符合安全標準，享有配套權益。本評估不考慮政策劇變、不可抗力、或有負債及特殊交易影響；假設條件變化則結論相應調整，數據尾差不影響評估結論。c)評估時點標的物業5精裝未竣工，本次估價按委託假設以精裝交付狀態測算；實際裝修不符的，結論失效，需調整或重評。物業暫未取得不動產權證，獨立合資格估值師5已核驗資料、現場查勘，但未獲取登記機關最新查詢結果；無相反證據時，假定權屬清晰、無查封，抵債安排不損害第三方權益、可正常過戶，過戶稅費不從評估值扣減。任一假設不成立，評估結論調整或失效。

(iii) 關鍵參數

在獨立合資格估值師5廣泛收集交易案例的基礎上，從與標的物業5處在同一供求範圍內、並在用途、規模、建築結構、檔次、權利性質相同或相似的交易案例作為可比實例，根據差異進行處理後，得到標的物業5的價格。

比準價格=可比實例房地產價格×交易情況修正系數×市場狀況調整系數×房地產狀況調整系數。

就本評估而言，獨立合資格估值師5就標的物業5參照了中國湖北省武漢市萬和光谷項目、光谷洺悅天璽項目、香港置地•元廬項目的3個可比實例，交易時間均為2026年10月，用途相同，位置相近，交易時間相近。

就標的物業5而言，已採用可資比較的案例範圍約為人民幣17,224.4元／平方米－人民幣20,549.53元／平方米不等。

(iv) 評估價值

標的物業5於2026年10月22日的評估價值為人民幣4,625,320.00元。

理由及裨益

本集團與若干相關債務人訂立該等債務清償協議，可使本集團得以收回若干相關債務人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重大不利影響。本集團審慎選擇具備可銷售性的物業，並考慮利用在管項目積累的市場信息資源加快標的物業的銷售。

董事(包括獨立非執行董事，但不包括黃書平先生，其因擔任融創中國控股執行董事已就相關董事會決議案放棄投票)認為，該等債務清償協議的條款及其項下擬進行的交易雖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，除黃書平先生外，概無董事於該等債務清償協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。黃書平先生因其擔任融創中國控股執行董事已就相關董事會決議案放棄投票。

先前協議概要

鑒於該等債務清償協議與本集團於2025年12月26日及2025年12月30日訂立之物業轉讓協議、2026年1月19日訂立之債務清償協議及2026年2月25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。先前協議概要如下：

2025年12月26日，南京頤泉房地產置業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南京分公司訂立有關轉讓位於中國江蘇省南京市江寧區湯山玉蘭公館項目的1套商品房的協議，該商品房建築面積約為106.85平方米，轉讓對價為人民幣1,774,996元，以融創中國相關公司應付本集團而未付的等額款項抵銷支付。南京頤泉房地產置業有限公司由(1)南京頤居建設集團有限公司(其由南京市人民政府國有資產監督管理委員會間接持股90.7402%)持股60%；及(2)南京融躍企業管理有限公司(融創中國控股間接全資附屬公司)持股35%。

2025年12月30日，融創中國控股間接全資附屬公司石家莊融創財信房地產開發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石家莊分公司訂立有關轉讓位於中國河北省石家莊市欒城區融欒華府項目的1套商品房的協議，該商品房建築面積約為138.71平方米，轉讓對價為人民幣1,109,680元，以融創中國相關公司應付本集團而未付的等額款項抵銷支付。

2026年1月19日，融創中國若干公司與本公司若干附屬公司訂立一系列債務清償協議，據此，融創中國若干公司向本集團轉讓若干停車位或房產(即位於中國上海市青浦區茂政濱水雅苑項目的停車位22個、位於中國廣東省廣州市花都區融創璟府項目的停車位23個、位於中國山東省龍口市東江鎮融創果嶺小鎮的商品房18套及位於中國山東省龍口市東江鎮融創果嶺小鎮的商品房10套)，以結清融創中國應付而未付本集團的等額款項。該等債務清償協議的代價合計約人民幣2,626.14萬元。其後，關於位於中國山東省龍口市東江鎮融創果嶺小鎮的商品房18套及位於中國山東省龍口市東江鎮融創果嶺小鎮的商品房10套的交易不再繼續履行。詳情見下文「根據上市規則第14A.35條之披露」一節。

2026年2月25日，融創中國間接附屬公司河南中永置業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鄭州分公司訂立有關轉讓位於中國河南省鄭州市中州坊二號院項目的1套商舖的協議，該商舖建築面積約為405.96平方米，轉讓對價為人民幣2,546,569.00元，以融創中國相關公司應付本集團而未付的等額款項抵銷支付。河南中永置業有限公司是融創中國控股的間接附屬公司，融創中國控股間接持有其80%股權。

根據上市規則第14A.35條之披露

茲提述本公司日期為2026年1月19日的公告(「**該公告**」)。本段所用詞彙與該公告所界定者具有相同含義。本公司近日獲悉，由於該公告所述之債務清償協議3及債務清償協議4的賣方(煙台順進南山融創置業有限公司)進入破產程序，根據中國相關法律，債務清償協議3及債務清償協議4項下的相關交易(涉及轉讓對價分別為人民幣11,682,668元及人民幣6,989,527元)將不再適合繼續履行。因此，本公司於2026年10月30日函告破產管理人，本公司將配合破產管理人辦理相關資產的登記註銷手續。董事會認為該事項不會對本集團造成重大不利影響，本集團將採取適當措施，繼續申報債權及追索相關應收款項。

上市規則涵義

於本公告日期，融創中國控股持有本公司已發行股份(不包括已購回但待註銷之股份)合計約49.95%的權益。融創中國控股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。各債務人均為融創中國控股的聯繫人，亦為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，該等債務清償協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

鑒於該等債務清償協議與本集團於2025年12月26日及2025年12月30日訂立之物業轉讓協議、2026年1月19日訂立之債務清償協議及2026年2月25日訂立之物業轉讓協議項下的交易性質相似，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及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

訂約方資料

本集團

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

融創中國控股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)。融創中國以「至臻 • 致遠」為品牌理念，致力於通過高質量的產品與服務，整合優質資源，為中國家庭提供美好生活場景與服務。融創中國以地產為核心主業，佈局房地產開發、物業管理、冰雪運營管理、文旅等業務板塊。經過20多年發展，融創中國已是中國房地產行業最具影響力的高品質物業開發企業和物業服務企業之一，並成為中國領先的冰雪產業運營商、文旅產業運營商和物業持有者。

哈爾濱璽融置業有限公司，是一家於中國註冊成立的有限公司，為融創中國控股的間接全資附屬公司，主營業務為房地產開發與經營等。

廣州萬達文化旅遊城投資有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為融創中國控股的間接全資附屬公司，主營業務為以自有資金從事投資活動，酒店管理，房地產開發經營等。

浙江凱鴻文旅集團有限公司，是一家於中國註冊成立的有限公司，主營業務為旅遊業務、房地產開發經營等，其由寧波凱拓企業管理有限公司持有100%股權。寧波凱拓企業管理有限公司由杭州浦恆企業管理有限公司(融創中國控股間接全資附屬公司)持有50%股權及溫州凱瑞企業管理有限公司(其最終實際持有人為何勇、朱啟龍及趙向紅，分別持有70%、22.5%及7.5%)持有50%股權。

石家莊融創財信房地產開發有限公司，是一家於中國註冊成立的有限公司，為融創中國控股的間接全資附屬公司，主營業務為房地產開發及經營等。

武漢凱喜雅飛翔房地產開發有限公司，是一家於中國註冊成立的有限公司，主營業務為房地產開發等。湖北遷建王家墩投資建設開發有限公司，是一家於中國註冊成立的有限公司，主營業務為對建設項目投資、市政工程等。兩家公司均是融創中國控股的間接附屬公司，對其分別持有70%股權。

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	該等債務清償協議及先前協議的合稱
「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
「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
「該等債務清償協議」	指	本公司若干附屬公司與融創中國若干公司(作為賣方及／或債務人)訂立的一系列債務清償協議，據此，融創中國若干公司同意通過向本集團轉讓若干停車位或房產，以結清有關債務人欠付本集團的若干應付款項
「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1」	指	山東錦海房地產土地評估有限公司，一家獨立專業評估公司
「獨立合資格估值師2」	指	深圳市國譽資產評估房地產土地估價顧問有限公司，一家獨立專業評估公司
「獨立合資格估值師3」	指	溫州市國正房地產估價事務所有限公司，一家獨立專業評估公司
「獨立合資格估值師4」	指	河北厚誠資產評估有限公司，一家獨立專業評估公司

「獨立合資格估值師5」	指	湖北大鵬房地資產評估有限公司，一家獨立專業評估公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「先前協議」	指	本集團與融創中國於2025年12月26日及2025年12月30日簽署的物業轉讓協議、於2026年1月19日訂立之債務清償協議及於2026年2月25日訂立之物業轉讓協議，詳情載於本公告
「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
「融創中國控股」	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）。融創中國控股為本公司控股股東
「融創中國」	指	融創中國控股、其附屬公司及其合聯營公司，就該等協議及其項下擬進行的該等交易而言，不包括本集團
「標的物業」	指	標的物業1、標的物業2、標的物業3、標的物業4及標的物業5的合稱
「標的物業1」	指	具有本公告標題為「該等債務清償協議概要」一節賦予該詞的定義
「標的物業2」	指	具有本公告標題為「該等債務清償協議概要」一節賦予該詞的定義

「標的物業3」	指	具有本公告標題為「該等債務清償協議概要」一節賦予該詞的定義
「標的物業4」	指	具有本公告標題為「該等債務清償協議概要」一節賦予該詞的定義
「標的物業5」	指	具有本公告標題為「該等債務清償協議概要」一節賦予該詞的定義
「%」	指	百分比

承董事會命
融創服務控股有限公司
主席
黃書平

香港，2026年10月30日

於本公告日期，董事會主席兼非執行董事為黃書平先生；執行董事為曹鴻玲女士、楊曼女士及黃曉歐先生；非執行董事為高曦先生；及獨立非執行董事為王勵弘女士、姚寧先生及趙中華先生。