

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)

**須予披露交易及獲豁免的關連交易 – 收購目標公司100%權益  
及  
獲豁免的持續關連交易 – 商業管理服務框架協議  
及  
委任非執行董事  
及  
變更全球發售所得款項淨額用途**

**須予披露交易及獲豁免的關連交易 – 收購目標公司100%權益**

於2021年11月7日，本公司(作為買方)與融創中國(作為賣方)訂立收購協議，據此，本公司須通過收購目標公司100%權益的方式將融創中國商管輕資產運營板塊整合至本公司，代價為人民幣18億元。

收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

目標公司為融創文旅集團商業運營板塊的運營管理公司，主要從事商業項目的研策服務、開業籌備服務、招商代理服務及運營管理服務。本集團看好商業運營管理業務的發展方向。通過收購事項，本集團成功佈局了商業運營管理業務板塊，並將收穫一隻組織架構完整且經驗豐富的商業運營管理團隊，提升綜合服務能力和資產的專業運營能力，同時有效助力了商業項目的市場拓展。並且，收購事項有助於本集團的物業管理業務與商業管理業務的協同發展，為業主和商業會員提供更全面、便捷、高品質的服務體驗，從而進一步提升本集團的市場地位。

截至本公告日期，目標集團已簽約的商管項目28個，合約建築面積約為372.9萬平方米，其中在管項目21個，在管建築面積約為305.4萬平方米。目標集團已簽約的商管項目中，融創集團自持的商管項目建築面積約為343.5萬平方米，佔比約為92%，來自第三方的商管項目建築面積約為29.4萬平方米，佔比約為8%。

## **獲豁免的持續關連交易 – 商業管理服務框架協議**

於2021年11月7日，本公司（為其本身及代表本集團）與融創中國（為其本身及代表融創集團）訂立商業管理服務框架協議。據此，本集團成員公司同意於2021年11月7日至2041年11月6日止20年期間向融創集團成員公司提供商業管理服務。

### **委任非執行董事**

自2021年11月7日起，融創集團執行總裁兼融創文旅集團總裁路鵬先生已獲委任為非執行董事，為本集團的商管業務發展提供指導。

同時，融創文旅集團副總裁兼商管公司總經理張媛女士已加入本集團，獲委任為本集團副總裁兼商管公司總經理，繼續負責商管業務的日常運營管理。

### **變更全球發售所得款項淨額用途**

董事會謹此宣佈，決議變更所得款項淨額的擬定用途，理由詳見下文「變更所得款項淨額用途的理由」。

### **上市規則之涵義**

由於收購事項的最高適用百分比率（即盈利比率）超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易，故須遵守上市規則第14章的通知及公告規定。於本公告日期，融創中國為本公司的控股股東，因此為本公司的關連人士。因此，收購事項亦構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易，商業管理服務框架協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於收購事項的一項或多項適用百分比率（為免生疑問，不包括盈利比率）高於0.1%但均低於5%，收購事項須遵守上市規則第14A章申報及公佈的規定，但獲豁免遵守有關通函及獨立股東批准的規定。

由於商業管理服務框架協議項下的服務費最高年度上限的適用百分比率高於0.1%但均低於5%，因此根據上市規則第14A章，商業管理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，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於商業管理服務框架協議的期限超過三年，根據上市規則第14A.52條，泓博資本已獲委任為獨立財務顧問以解釋商業管理服務框架協議期限較長的原因，並確認此類協議的期限屬正常商業慣例。

## 一. 須予披露交易及獲豁免的關連交易 – 收購目標公司100%權益

於2021年11月7日，本公司（作為買方）與融創中國（作為賣方）訂立收購協議，據此，本公司擬通過收購目標公司100%權益的方式將融創中國商管輕資產運營板塊整合至本公司，代價為人民幣18億元。

### 1. 收購協議的主要條款

#### *日期*

2021年11月7日

#### *將予收購的資產*

根據收購協議，本公司同意收購而融創中國同意出售目標公司100%權益。

#### *代價及代價基準*

代價為人民幣18億元，該代價乃各訂約方經參考目標集團已簽約及在管中的項目數量、面積、城市佈局、區域位置、開業時間等，並考慮了商業運營管理行業的未來發展空間，及與本集團物業管理業務的協同發展等因素後，經公平磋商釐定。

#### *代價支付*

於交割日後5個工作日內，買方需向賣方一次性支付全部代價款。

該代價將以變更後的全球發售所得款項淨額予以支付。

## 交割

- (1) 於收購協議日期起5個工作日內，賣方和買方應互相配合共同完成目標公司經營管理權的移交，並簽署書面交接文件（「交割日」）；
- (2) 於交割日，賣方應促成目標公司及其附屬公司按照買方指定附屬公司的指示移交目標公司及其附屬公司的印鑑、資質證照、全部合同原件、財務文件等。

交割完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，其業績、資產及負債將會於本集團賬目內綜合入賬。

## 交割後承諾

賣方承諾：

- (1) 目標集團於2022年度的歸母淨利潤不低於人民幣1.4億元（「承諾利潤」）。如果目標集團於2022年度的歸母淨利潤低於承諾利潤，則買方有權要求賣方進行現金補償，現金補償金額應為承諾利潤與實際實現的歸母淨利潤差額的12.86倍。
- (2) 自交割日起，除非雙方另有約定，否則融創集團自持的所有商業類項目（「商業類項目」）均優先交由目標集團進行運營管理，融創集團不再從事商業類項目的運營管理業務。

## 2. 進行收購事項的理由及益處

目標公司為融創文旅集團商業板塊的運營管理公司，主要從事商業項目的研策服務、開業籌備服務、招商代理服務及運營管理服務。本集團看好商業運營管理業務的發展方向。通過收購事項，本集團成功佈局了商業運營管理業務板塊，並將收穫一隻組織架構完整且經驗豐富的商業運營管理團隊，提升綜合服務能力和資產的專業運營能力，同時有效助力了商業項目的市場拓展。並且，收購事項有助於本集團的物業管理業務與商業管理業務的協同發展，為業主和商業會員提供更全面、便捷、高品質的服務體驗，從而進一步提升本集團的市場地位。

因此，董事（包括獨立非執行董事，但不包括融創中國執行董事且被視為於收購事項中擁有利益關係的董事汪孟德先生）認為收購事項乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合股東的整體利益。

據董事作出一切合理查詢後所深知，除融創中國執行董事汪孟德先生外，概無董事於收購協議項下擬進行的該等交易中擁有任何重大權益。汪孟德先生已就批准收購協議的董事會決議案放棄投票。

## 3. 有關目標公司的資料

目標公司是一家於中國成立的有限公司，於本公告日期為融創中國的間接全資附屬公司，主要從事商業項目的研策服務、開業籌備服務、招商代理服務及運營管理服務。於目標公司成立時，融創集團認購目標公司股權的出資金額為人民幣1,000萬元。

根據目標公司未經審核的綜合財務報表，目標公司於2021年10月31日的資產淨值約為人民幣1,121.6萬元。目標公司自2021年2月20日至2021年10月31日止期間的未經審核綜合財務資料如下：

**截至2021年10月31日**  
**止期間**  
(人民幣千元)  
(未經審核)

稅前利潤	93,138.6
稅後利潤	78,810.5

截至本公告日期，目標集團已簽約的商管項目28個，合約建築面積約為372.9萬平方米，其中在管項目21個，在管建築面積約為305.4萬平方米。目標集團已簽約的商管項目中，融創集團自持的商管項目建築面積約為343.5萬平方米，佔比約為92%，來自第三方的商管項目建築面積約為29.4萬平方米，佔比約為8%。

註：以上數據來自賣方提供的資料。

## 二. 持續關連交易 – 商業管理服務框架協議

### 1. 商業管理服務框架協議的主要條款

#### *日期*

2021年11月7日

#### *訂約各方*

- (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*

2021年11月7日至2041年11月6日（包括首尾兩日）。

#### *事項*

商業管理服務框架協議載列本集團任何成員公司可不時向融創集團成員提供商業項目的運營管理服務的框架條款。

#### *服務範圍*

本集團成員公司將就融創集團開發或擁有控制權的商業類項目向融創集團成員公司提供以下服務：

- (1) 研策服務，包括：商業整體定位、業態建議及落位、商戶品牌訪談、投資回報測算等；
- (2) 開業籌備服務，包括：物業接場、保安保潔、物料準備；工程接場、消防驗收、開業檢查工作；信息化技術搭建、會員方案與招募；推廣宣傳、開業美陳及開業活動；租戶接場協調、設計施工形象與節點管控、證照辦理協調、招聘組織協調、開業活動宣傳等；

- (3) 招商代理服務，包括：目標品牌租戶意向訪談、招商計劃制定及執行排期；主力租戶及主要目標租戶的租賃建議書、合作洽談、招商談判；各類租賃意向書及租賃合同的簽署以及簽約後的跟進服務；及
- (4) 運營管理服務，包括：企業推廣；市場推廣；日常運營管理；財務管理；物業管理等。

#### 定價及其他條款：

- (1) 訂約各方應於日常業務過程中按一般商業條款訂立個別協議，以就商業管理服務框架協議項下擬進行的交易載列詳細條款；
- (2) 訂約各方應於個別協議中確定融創集團應付的服務費，並應參考(包括但不限於)商業運營管理服務的性質及範圍、現行市場收費水平、預期商業項目收入、預期運營成本、相關商業項目所在城市及規模、各方曾經或正在履行的類似服務合同(如有)等因素後經公平協商確定；
- (3) 對本集團而言，個別協議的條款應不遜於本集團與獨立第三方就提供類似服務訂立的條款。

## 2. 年度上限及釐定基準

於本公告日期至2021年12月31日止期間及截至2022年12月31日止年度，融創集團分別向本集團應付的服務費的年度上限如下：

	截至2021年 12月31日 止期間	截至2022年 12月31日 止年度
服務費	人民幣0.45億元	人民幣2.3億元

上文年度上限乃經考慮目標公司目前已簽約及在管的商業項目情況及本集團參考相同行業提供類似服務的市場費率及本集團就提供相關服務將收取的費率而釐定。

本公司及融創中國將另行協商約定於2022年度後融創集團向本集團所支付的商業運營管理服務的每年費用上限，之後任何一年年度的費用上限在未約定前，按上一年度計算。本集團適時將另行刊發公告。

### 3. 定價政策及內部控制措施

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。

於訂立任何有關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，以確保其與商業管理服務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商業管理服務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商業管理服務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。

### 4. 董事會批准

據董事作出一切合理查詢後所深知，除融創中國執行董事汪孟德先生外，概無董事於商業管理服務框架協議項下擬進行的該等交易中擁有任何重大權益。汪孟德先生已就批准商業管理服務框架協議的董事會決議案放棄投票。

## 5. 訂立商業管理服務框架協議的理由及益處

收購事項完成後，商業管理服務將成為本集團未來重要的發展方向之一，憑藉目標集團的經營積累和專業的運營能力，以及依託融創集團在地產、文旅、康養等領域的資源優勢，本集團致力於將目標集團打造成行業領先的商業運營管理品牌。同時，物業管理服務業務與商業管理服務業務協同發展，將進一步提升客戶和業主的體驗和滿意度，並支持物管及商管項目的第三方拓展。

基於上文，董事（包括獨立非執行董事，但不包括汪孟德先生）認為商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）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。

## 6. 獨立財務顧問的意見

由於商業管理服務框架協議的期限超過三年，根據上市規則第14A.52條，本公司須委任獨立財務顧問解釋商業管理服務框架協議需要更長期限的原因，並確認此類協議的期限屬正常商業慣例。為此，本公司已委任宏博資本為獨立財務顧問。

在評估商業管理服務框架協議期限應超過三年的原因時，宏博資本根據本集團管理層提供的資料以及公開資料慮及以下因素：

- (i) 目標公司於2021年2月新成立，從事提供商業項目的運營管理服務。訂立期限較長的商業管理服務框架協議可確保融創集團向本集團提供穩定的在建項目以提供相關服務。根據克爾瑞的資料，於2019年及2020年，按合同銷售金額計，融創集團是中國第四大內地房地產開發商。依託融創的品牌和領先的市場地位以及通過商業管理服務框架協議與融創集團建立的長期業務關係，有利於目標公司提高其市場份額及擴大業務規模；

- (ii) 在融創集團大量在建項目和中國商業運營服務市場增長潛力的支持下，商業管理服務框架協議的較長期限將為本集團商業管理業務（「**該業務**」）的長期發展提供穩定性。根據弗若斯特沙利文的資料，中國的整體商業運營服務市場一直在快速增長，在消費者對集購物、休閒、文化、娛樂和餐飲於一體的綜合體的多元化購物和消費體驗的需求不斷增長的推動下，預計於2020年至2025年間，按總收入計，複合年增長率將達到8.5%；及
- (iii) 商業管理服務框架協議之較長期限將延長該業務的收入期，並有助於本集團制定與該業務有關之長遠策略。

在考慮與商業管理服務框架協議性質類似的合約具有如此長的期限是否屬正常商業慣例時，浚博資本已：

- (i) 提述(a)目標公司為一方；及(b)融創集團成員公司或目標公司的獨立第三方客戶為另一方就提供商業運營管理服務而訂立的現有商業管理服務協議（「**目標現有協議**」）的期限。浚博資本指出，商業管理服務框架協議的期限為20年，在目標現有協議的3年至20年的期限範圍內；及
- (ii) 審閱截至本公告日期涉及提供商業運營管理服務的可資比較交易（「**可資比較交易**」）的主要條款。可資比較交易是由浚博資本根據以下標準選擇：(a)該等交易的其中一方（或其直接或間接控股公司）在香港上市或為在聯交所上市的申請人，並主要從事為商業項目提供運營管理服務；及(b)該等交易的主要條款在聯交所網站上公開披露。浚博資本指出，商業管理服務框架協議的期限為20年，在可資比較交易的3年至20年的期限範圍內。

基於上述考慮，浚博資本認為，(i)商業管理服務框架協議的期限需超過三年；(ii)該等類型的合約期限長達20年屬正常的商業慣例。

### 三. 有關訂約方的資料

#### 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。本集團在中國境內主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務以及社區生活服務的業務。

#### 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，佈局六大業務板塊：融創地產、融創服務、融創文旅、融創文化、融創會議會展及融創醫療康養。經過18年發展，融創集團已是中國房地產行業的領先企業，中國最大的文旅產業運營商和物業持有者之一，及中國最大的會議會展物業持有者和運營商之一，具備全國領先的綜合城市開發與產業整合運營能力。

#### 目標公司

目標公司是一家於中國成立的有限公司，於本公告日期為融創中國之間接全資附屬公司，主要從事商業項目的研策服務、開業籌備服務、招商代理服務及運營管理服務。

#### 四. 上市規則的涵義

由於收購事項的最高適用百分比率(即盈利比率)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易，故須遵守上市規則第14章的通知及公告規定。於本公告日期，融創中國為本公司的控股股東，因此為本公司的關連人士。因此，收購事項亦構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易，商業管理服務框架協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於收購事項的一項或多項適用百分比率(為免生疑問，不包括盈利比率)高於0.1%但均低於5%，收購事項須遵守上市規則第14A章申報及公佈的規定，但獲豁免遵守有關通函及獨立股東批准的規定。

由於商業管理服務框架協議項下的服務費最高年度上限的適用百分比率高於0.1%但均低於5%，因此根據上市規則第14A章，商業管理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，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於商業管理服務框架協議的期限超過三年，根據上市規則第14A.52條，浚博資本已獲委任為獨立財務顧問以解釋商業管理服務框架協議期限較長的原因，並確認此類協議的期限屬正常商業慣例。

## 五. 委任非執行董事

自2021年11月7日起，融創集團執行總裁兼融創文旅集團總裁路鵬先生（「路先生」）獲委任為非執行董事，為本集團的商管業務發展提供指導。同時，融創文旅集團副總裁兼商管公司總經理張媛女士（「張女士」）已加入本集團，獲委任為本集團副總裁兼商管公司總經理，繼續負責商管業務的日常運營管理。路先生及張女士的履歷載列如下：

路先生，45歲，現任融創集團執行總裁兼融創文旅集團總裁。一九九九年畢業於天津大學材料學院。二零零三年加入融創集團，期間先後負責打造標桿住宅項目、構建融創產品體系、投資與併購、拓展產業發展佈局等核心業務領域。近年來致力於文旅行業發展，自融創文旅集團成立後主持操盤多項大型綜合類文旅項目，對行業及跨領域聯動發展擁有豐富的實踐經驗。

張女士現任融創文旅集團副總裁兼商管公司總經理。張女士於商業地產領域深耕二十餘年，具備多年集團高層管理經驗，曾先後供職於凱德商業中國區、華北區管理崗位，北京萬科商管董事總經理，印力集團合夥人。張女士具備商業投融建管退全鏈條操盤能力，並主持多項目操盤與基金合作的成功案例，對商業地產行業創新引領有卓越貢獻，開拓商業跨領域生態聯盟；張女士為中國經營連鎖協會會員，中經聯盟常務理事，曾獲CCFA金百合購物中心金牌管理者獎、中國品牌與購物中心艾肯獎年度商業地產卓越風雲人物。

路先生已與本公司訂立服務合約，初步為期三年，可通過不少於三個月的通知予以終止。路先生將不收取本公司的任何董事薪金。

根據本公司組織章程細則（「細則」），路先生出任非執行董事的任期直至本公司下屆股東週年大會，並須於該屆股東週年大會上由股東重選。路先生其後亦須依據細則及上市規則至少每三年於本公司股東週年大會上輪席退任及重選連任。

於本公告日期，路先生持有20,814股股份（佔本公司已發行股本的0.001%）及75,000股本公司獎勵股份（於2021年9月24日根據本公司股份獎勵計劃獲授予但尚未歸屬）。路先生持有241,199股融創中國股份（佔融創中國已發行股本的0.01%）、認購560,000股融創中國股

份的購股權及790,000股融創中國激勵股份（根據融創中國股份激勵計劃獲授予但尚未歸屬）。除上文所披露者外，路先生並無於本公司及其相關法團的證券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部予以披露的任何其他權益。

除上文所披露外，截至本公告日期，路先生(i)於過去三年並無於香港或海外任何其他公眾上市公司擔任任何董事職位；(ii)並無於本公司或其他集團成員擔任任何其他職位；及(iii)與本公司任何董事、高級管理人員、主要或控股股東概無任何關係。

並無資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條所載的任何規定予以披露，且除上文所披露外，概無其他有關委任路先生的事宜須提請股東或聯交所垂注。

**董事會謹此熱烈歡迎路先生及張女士加入本公司。**

## 六. 變更全球發售所得款項淨額用途

誠如招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節及本公司日期為2020年12月13日的公告所披露，本公司擬按以下方式動用所得款項淨額：

所得款項淨額用途	概約百萬港元
(a) 與物業管理主業及／或社區運營相關公司的戰略投資及收購機會	5,877
(i) 約50%將用於收購、投資其他物業管理公司或與其他物業管理公司合作	4,521
(ii) 約10%將用於收購或投資與我們的社區產品及服務存在協同效應的公司，包括從事社區醫療、智慧化管理及教育服務等領域的公司，據此我們可運用這些公司的專業知識及經驗，挖掘業主及住戶於這些領域（尤其是社區增值服務）的需求	904
(iii) 約5%將用於收購或投資從事提供物業管理相關服務的公司，如安保、清潔、園藝或保養服務提供商	452
(b) 升級智能管理服務系統，開展智慧社區建設	1,357

所得款項淨額用途	概約百萬港元
(i) 約9%將用於購買及升級部署智能設備及物聯網設施的硬件	815
(ii) 約3%將用於「臻心」移動應用程序、智能社區管理中台及其他內部業務操作系統的不斷升級和維護	271
(iii) 約3%將用於「融創歸心」移動應用程序等智慧化業主生活服務平台的不斷升級和開發	271
(c) 進一步拓展本集團的社區增值服務	904
(i) 約5%將用於支持本集團現有的社區增值服務，包括社區生活、物業內部裝修及社區空間運營服務	452
(ii) 約5%將用於升級硬件及信息技術基礎設施、發展商業設施運營服務以及相關人員培訓，以提升本集團社區增值服務運營效率及用戶體驗	452
(d) 運營資金及一般企業用途	904
<b>總計</b>	<b>9,042</b>

### 變更所得款項淨額用途

董事會已議決按以下方式變更所得款項淨額用途：

- (i) 所得款項淨額約90%或約8,138百萬港元（而非所得款項淨額的65%）現分配予上文(a)所述的戰略投資及收購機會，其中(i)約66%將用於投資於收購、投資其他物業管理公司、與社區產品及服務存在協同效應的公司及提供物業管理相關服務的公司；
- (ii)約24%將用於收購目標公司；

- (ii) 所得款項淨額約5%或約452百萬港元(而非所得款項淨額的15%)現分配予上文(b)所述的升級本集團智能管理服務系統及開展智慧社區建設,且所得款項淨額就此類別的細分有所變動;
- (iii) 所得款項淨額的約3%,或約271百萬港元(而非所得款項淨額的10%)現分配予上文(c)所述的進一步發展本集團的社區生活服務,且所得款項淨額就此類別的細分有所變動;及
- (iv) 所得款項淨額約2%或約181百萬港元(而非所得款項淨額的10%)現分配予上文(d)所述的本集團一般企業用途及營運資金。

所得款項淨額的原用途及經修訂用途分析概述如下:

所得款項淨額用途	招股章程及公告 所載所得款項 淨額的原定分配		所得款項淨額的 經修訂分配	
	概約百萬 港元	概約 百分比	概約百萬 港元	概約 百分比
(a) 與物業管理主業及/或社區 運營相關公司的戰略投資及 收購機會	5,877	65%	8,138	90%

所得款項淨額用途	招股章程及公告 所載所得款項 淨額的原定分配		所得款項淨額的 經修訂分配	
	概約百萬 港元	概約 百分比	概約百萬 港元	概約 百分比
(i) 用於收購或投資其他物業管理公司或與其他物業管理公司合作，於提供與我們互補的社區產品及服務的公司，包括從事社區醫療、智能管理及教育服務等領域的公司，利用該等公司的專業知識及經驗，並挖掘該等地區業主及住戶的需求，尤其是本集團的社區增值服務需求；用於收購或投資於從事提供物業管理相關服務的公司，如安保、清潔、園藝或保養服務提供商。	5,877	65%	5,948	66%
(ii) 收購目標公司	不適用	不適用	2,190	24%
(b) 升級智能管理服務系統，開展智慧社區建設系統及智能社區發展系統	1,357	15%	452	5%
(i) 用於購買及升級部署智能設備及物聯網設施的硬件	815	9%	271	3%
(ii) 用於「臻心」移動應用程序、智能社區管理中台及其他內部業務操作系統的不斷升級和維護	271	3%	90	1%
(iii) 用於「融創歸心」移動應用程序等智慧化業主生活服務平台的不斷升級和開發	271	3%	90	1%

所得款項淨額用途	招股章程及公告 所載所得款項 淨額的原定分配		所得款項淨額的 經修訂分配	
	概約百萬 港元	概約 百分比	概約百萬 港元	概約 百分比
(c) 進一步拓展本集團的社區增值服務	904	10%	271	3%
(i) 用於支持本集團現有的社區增值服務，包括社區生活、物業內部裝修及社區空間運營服務	452	5%	136	1.5%
(ii) 用於升級硬件及信息技術基礎設施、發展商業設施運營服務以及相關人員培訓，以提升本集團社區增值服務運營效率及用戶體驗	452	5%	136	1.5%
(d) 運營資金及一般企業用途	904	10%	181	2%
<b>總計</b>	<b>9,042</b>	<b>100%</b>	<b>9,042</b>	<b>100%</b>

除本公告所披露者外，所得款項淨額用途並無其他變動。

### **變更所得款項淨額用途的理由**

經考慮當前物業管理行業的眾多優質併購機會，董事會認為，分配更多所得款項淨額至從事物業管理及相關服務以及社區運營的公司的收購機會，將有助於本公司更好地把握優質收併購機會。本公司將繼續聚焦長期發展的戰略需求，審慎選擇高質量及對本集團業務能力有戰略助力的標的，從而進一步提高本集團的綜合服務能力，鞏固行業地位。此外，誠如本公告「一. 須予披露交易及獲豁免的關連交易－收購目標公司100%權益－2. 進行收購事項的理由及益處」一節所披露，董事會認為分配所得款項淨額至收購事項使本集團成功佈局了商業運營管理業務板塊，收穫了一隻組織架構完整且經驗豐富的商業運營管理團隊，提升了綜合服務能力和資產的專業運營能力。本集團將繼續重視對科技的投入和應用，進一步提升管理效率和業主體驗。並繼續發展社區增值業務，為業主提供更加全面、便捷、優質的服務，提升本集團的綜合服務能力。

董事會認為，變更所得款項淨額用途符合本公司及股東的整體最佳利益，且不會對本集團的現有業務營運造成重大不利影響。董事會亦確認招股章程所載本集團的業務性質並無重大變動。

## 七. 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：

「收購事項」	本公司擬向融創中國收購目標公司100%股權
「收購協議」	本公司、融創中國及目標公司就收購事項所訂立日期為2021年11月7日的收購協議
「聯繫人」	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	董事會
「商業管理服務 框架協議」	本公司(為其本身及代表本集團)與融創中國(為其本身及代表融創集團)就本集團成員公司向融創集團成員公司提供商業物業運營管理服務而所訂立日期為2021年11月7日的商業管理服務框架協議
「本公司」或 「買方」	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)
「交割」	根據收購協議條款及條件完成收購事項
「關連人士」	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	收購目標公司100%權益的代價，即人民幣18億元
「控股股東」	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	本公司董事
「建築面積」	建築面積

「全球發售」	本公司股份的全球發售，有關詳情載於招股章程
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立財務顧問」或「宏博資本」	宏博資本有限公司，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，為就上市規則第14A.52條就有關商業管理服務框架協議獲本公司委聘為獨立財務顧問
「上市」	股份於聯交所主板上市
「上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「路先生」	路鵬先生
「所得款項淨額」	本公司自全球發售籌集的所得款項淨額總額（經計及因超額配股權獲行使而收取的所得款項淨額），並經扣除包銷佣金及其他開支
「超額配股權」	招股章程所披露本公司就全球發售授出以配發及發行最多103,500,000股額外股份的選擇權
「中國」	中華人民共和國
「招股章程」	本公司日期為2020年11月9日的招股章程
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「股份獎勵計劃」	於2021年6月11日，Sunac Shine (PTC) Limited作為融創服務股份獎勵計劃信託的受託人所採納的融創服務股份獎勵計劃
「股東」	本公司股東

「股份」	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「融創中國」或 「賣方」	融創中國控股有限公司，一家根據開曼群島法律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）
「融創文旅集團」	融創中國文旅業務的集團公司及其附屬公司
「融創集團」	融創中國及其附屬公司，為本公告關於商業管理服務框架協議的內容而言，不包括本集團
「目標公司」	融樂時代（海南）商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期，為融創中國的間接全資附屬公司
「目標集團」	目標公司及其附屬公司，包括於本公告日期目標公司的附屬公司及根據收購協議將成為目標公司附屬公司的公司（包含上海融之旅文化旅遊發展有限公司，及重慶融創開鑫商業管理有限公司，但不包含根據收購協議將從上海融之旅文化旅遊發展有限公司名下剝離的杭州融旅商業管理有限公司）
「%」	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，2021年11月8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、謝建軍先生及楊曼女士；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。