

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。



獲豁免關連交易

通過結算應收款項收購物業

## 概要

於2026年1月19日，本公司若干附屬公司與融創集團若干公司訂立一系列債務清償協議，據此，融創集團將向本集團轉讓若干停車位或房產，以結清融創集團應付而未付本集團的等額款項。該等債務清償協議的對價合計約人民幣2,626.14萬元。

## 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%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，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。

鑑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、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。

## 該等債務清償協議概要

於2026年1月19日，本公司若干附屬公司與融創集團若干公司訂立一系列債務清償協議，據此，融創集團將向本集團轉讓若干停車位或房產，以結清融創集團應付而未付本集團的等額款項。該等債務清償協議的對價合計約人民幣2,626.14萬元。

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) 上海茂加置業有限公司 (作為債務人及賣方)； (2) 融創物業服務集團有限公司上海分公司(本公司全資附屬公司)	各訂約方同意以上海茂加置業有限公司欠付融創物業服務集團有限公司上海分公司的未償應付款項人民幣2,496,331.94元按等額基準沖抵上海茂加置業有限公司向融創物業服務集團有限公司上海分公司轉讓的停車位總計22個(「標的物業1」)，代價為人民幣2,496,331.94元。	標的物業1為位於中國上海市青浦區茂政濱水雅苑項目的停車位22個。由於標的物業1由上海茂加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。
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5,092,844.00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23個(「標的物業2」)，代價為人民幣5,092,844.00元。	標的物業2為位於中國廣東省廣州市花都區融創環府項目的停車位23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。

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3	<p>(1) 煙台順進南山融創置業有限公司(作為賣方)；</p> <p>(2) 煙台市順成南山融創置業有限公司(作為債務人)；</p> <p>(3) 融創物業服務集團有限公司煙台分公司(本公司全資附屬公司)；</p> <p>(4) 海南融瑞企業管理諮詢有限公司青島分公司(本公司全資附屬公司)</p>	<p>各訂約方同意以煙台市順成南山融創置業有限公司欠付融創物業服務集團有限公司煙台分公司及海南融瑞企業管理諮詢有限公司青島分公司的未償應付款項人民幣11,682,668.00元按等額基準沖抵煙台順進南山融創置業有限公司向融創物業服務集團有限公司煙台分公司轉讓的商品房總計18套(「標的物業3」)，代價為人民幣11,682,668.00元。</p>	<p>標的物業3為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，房屋建築面積合計約為1,790.63平方米。由於標的物業3由煙台順進南山融創置業有限公司所開發，因此並無標的物業3的原始收購成本。</p>

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	<p>(1) 煙台順進南山融創置業有限公司(作為債務人及賣方)；</p> <p>(2) 融創物業服務集團有限公司煙台分公司(本公司全資附屬公司)；</p> <p>(3) 海南融瑞企業管理諮詢有限公司青島分公司(本公司全資附屬公司)</p>	<p>各訂約方同意以煙台順進南山融創置業有限公司欠付融創物業服務集團有限公司煙台分公司及海南融瑞企業管理諮詢有限公司青島分公司的未償應付款項人民幣6,989,527.00元按等額基準沖抵煙台順進南山融創置業有限公司向融創物業服務集團有限公司煙台分公司轉讓的商品房總計10套(「標的物業4」)，代價為人民幣6,989,527.00元。</p>

## 釐定對價之基準

收購標的物業的總代價為人民幣26,261,370.94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26,557,596.00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。比較法是選取一定數量的可比實例,將它們與估價對象進行比較,根據其間的差異對可比實例成交價格進行處理後得到估價對象價值或價格的方法。標的物業1為住宅用地的地下車位,價值時點的近期有較多的類似房地產的交易,適合採用比較法進行估價。

##### (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)在無理由懷疑估價對象存在安全隱患且無相應的專業機構進行鑒定、檢測,假定估價對象能正常安全使用;b)估價對象應享有公共部位的通行權及水電等共用設施的使用權;及c)估價對象權屬證明複印件中記載的內容與房地產登記部門相應房地產登記冊中記載的內容完全一致,且真實、準確地反映了估價對象於價值時點的權利狀況。

### **(iii) 關鍵參數**

獨立合資格估值師1收集到與估價對象處於同一供需圈內，且與估價對象用途相同的具體交易實例，針對具體的估價對象及估價目的和價值時點進行可比性分析，並對入選的可比實例的成交價格進行標準化處理，建立比較基礎，做必要的修正，得出估價對象最可能實現的合理市場價格。

比較價值=可比實例成交價格×交易情況修正系數×市場狀況調整系數×房地產狀況調整系數

就本評估而言，獨立合資格估值師1就標的物業1參照了中國上海市青浦區業煌路128弄84及94號、業文路129弄98號及置鼎路889弄241號的3個可比實例，交易時間均為2025年內，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119,789.31元(每個停車位)－人民幣150,011.84元(每個停車位)不等。

### **(iv) 評估價值**

標的物業1(22個停車位)於2026年1月9日的評估價值為人民幣2,640,000.00元。

## (2) 標的物業 2

### (i) 估值方法

比較法是選取一定數量的可比實例，將它們與估價對象進行比較，根據其間的差異對可比實例成交價格進行處理後得到估價對象價值或價格的方法。比較法的本質是以房地產的實際成交價格為正常成交價格來求取房地產的價值，其理論依據是房地產價格形成的替代原理—同一種商品在同一個市場上具有相同的市場價值。估價對象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，故選用比較法測算估價對象的市場價值。

### (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) 假定估價對象在價值時點的房地產市場為公開、平等、自願的交易市場；b) 假設估價對象沒有產權糾紛，手續齊全，而且已付清取得產權所需要的全部費用，沒有本次估價報告內容已披露以外的他項權利限制，可在公開市場上自由轉讓；及 c) 獨立合資格估值師 2 關注了房屋安全、環境污染等影響估價對象價值或價格的重大因素，無理由懷疑估價對象存在安全隱患且無相應的專業機構進行鑒定、檢測，假定估價對象能正常安全使用。

### **(iii) 關鍵參數**

獨立合資格估值師2根據根據替代原則，選取了與估價對象在地理位置、結構類型、使用功能、交易日期等因素相關性較強的可比案例作為本次評估的可比實例，以已經發生或將要發生交易的類似房產的已知價格為基礎，做必要的修正後，得出委估車位最可能實現的合理市場價格。基本計算公式為：

比準價格 = 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花都區新都雅居項目、路勁天雋峰項目及森悅華庭項目的3個可比實例，交易時間為2025年內，交易情況、市場狀況及房地產狀況均相近。

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200,000.00元(每個停車位)－人民幣242,400.00元(每個停車位)不等。

### **(iv) 評估價值**

經參考根據區位狀況、實物狀況及權益狀況進行修正後的比較價格，標的物業2(23個停車位)於2025年9月27日的評估價值為人民幣5,096,800.00元。獨立合資格估值師2經市場調查確認，標的物業2所處區域房地產市場情況、標的物業2基本經營使用情況等未發生較大變化，故2026年1月10日時點的估值與2025年9月27日時點的估值基本一致。

### (3) 標的物業3及標的物業4

#### (i) 估值方法

獨立合資格估值師3採用的估價方法為市場法。市場法是根據市場中的替代原理，將估價對象在估價時點近期有過交易的類似房地產的已知價格作適當修正，以此估算估價對象的客觀合理價格或價值的方法。根據獨立合資格估值師3掌握的資料，在估價對象同一供求圈內房地產市場存在一定的交易量，鄰近地段和所處區域同類型的房地產整體交易案例較豐富，具有足夠數量的可比實例，具備採用市場比較法的條件，根據估價對象的自身特點決定選用市場法作為本次估價的基本方法。

#### (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) 交易雙方是自願地進行交易；b) 交易雙方進行交易的目的是追求各自利益的最大化；c) 交易雙方具有必要的專業知識並瞭解交易對象；d) 交易雙方掌握必要的市場信息；e) 交易雙方有較充裕的時間進行交易；及f) 不存在特殊買家的附加加價。

#### (iii) 關鍵參數

獨立合資格估值師3根據替代原則，經向有關部門查詢及現場查勘，並參考已掌握的有關市場資料，選取近期相似供需圈內臨近區域的三個與估價對象相同用途的交易案例進行比較，同時根據可比案例與估價對象的實際狀況，選用影響房地產價格的比較因素，主要包括：交易情況、交易日期即估價時點價格指數、區域因素及個別因素。具體測算過程的市場比較法計算公式為：

待估房地產價格 = 可比實例價格 × (正常交易情況指數／可比實例交易情況指數) × (待估房地產估價時點價格指數／可比實例價格指數) × (待估房地產區域因素條件指數／可比實例區域因素條件指數) × (待估房地產個別因素條件指數／可比實例區域因素條件指數)

就本評估而言，獨立合資格估值師就標的物業3及標的物業4參照了中國山東省龍口市協信天驕城二期項目、果嶺小鎮一期項目及健康小鎮主題公園項目的3個可比實例，果嶺小鎮一期項目交易時間為2022年5月，但與估價對象屬於同一項目同一期工程，更具可比性；其餘2個可比實例成交時間均在2025年內，交易情況、市場狀況及房地產狀況均相近。

就標的物業3及標的物業4而言，已採用可資比較的案例範圍約為人民幣6,400元/平方米—人民幣7,140元/平方米不等，加權平均值約為人民幣6,441元/平方米。

#### **(iv) 評估價值**

經參考根據區位狀況、實物狀況及權益狀況進行修正後的比較價格，標的物業3（商品房18套，建築面積合計約為1,790.63平方米）於2026年1月4日的評估價值為人民幣11,833,719.00元，及標的物業4（商品房10套，建築面積合計約為1,046.90平方米）於2026年1月4日的評估價值為人民幣6,987,077.00元。

## 理由及裨益

本集團與融創集團訂立該等債務清償協議，可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，且不會對本集團現金流及流動性產生任何不利影響。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目標物業的銷售。

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，該等債務清償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。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

鑑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：

2025年12月26日，融創集團之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簽署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，以融創集團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（融創中國間接全資附屬公司）持股35%。

2025年12月30日，融創中國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簽署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%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，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。

鑑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、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。

## 融創集團

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餘年發展，融創集團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服務商、文旅產業運營商和物業持有者。

上海茂加置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，主營業務為房地產開發與經營等，其由南昌融政房地產有限公司持有100%股權。南昌融政房地產有限公司由(1)金茂華東企業管理有限公司（其由中國金茂控股集團有限公司（股票代碼：00817）間接持股80%）持股40%；(2)融創房地產集團有限公司（融創中國間接全資附屬公司）持股30.6%；及(3)南昌市政公用房地產集團有限公司（其由南昌市國有資產監督管理委員會間接持股90%）持股29.4%。

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。

煙台順進南山融創置業有限公司，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，其由煙台南山融創置業有限公司持股98.0008%。煙台南山融創置業有限公司由南山集團有限公司（其最終實益擁有人為龍口市東江街道南山村村民委員會及宋建波，分別持有51%及49%）持股50%及北京融創建投房地產集團有限公司（融創中國間接全資附屬公司）持股50%。

煙台市順成南山融創置業有限公司，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，其由煙台南山融創置業有限公司持股100%。煙台南山融創置業有限公司由南山集團有限公司（其最終實益擁有人為龍口市東江街道南山村村民委員會及宋建波，分別持有51%及49%）持股50%及北京融創建投房地產集團有限公司（融創中國間接全資附屬公司）持股50%。

## 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物業轉讓協議的合稱
「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集團若干公司（作為賣方及債務人）訂立的一系列債務清償協議，據此，融創集團同意通過向本集團轉讓若干停車位或房產，以結清融創集團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	上海信衡房地產估價有限公司，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	煙台洪盛土地房地產評估有限公司，一家獨立專業評估公司
「中國」	指	中華人民共和國
「物業轉讓協議」	指	本集團與融創集團於2025年12月26日及2025年12月30日簽署的物業轉讓協議，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」	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、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及標的物業4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
「%」	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，2026年1月19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。