

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的融信中國控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

Ronshine China Holdings Limited
融 信 中 國 控 股 有 限 公 司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：3301)

**重續持續關連交易
及
股東特別大會通告**

**獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問**



除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零二六年九月二十八日(星期一)上午十時正假座中國上海市閔行區華漕鎮盤陽路226弄融信綠地國際三期A5號樓5樓1號會議室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁及股東特別大會適用的代表委任表格亦已隨函附奉。擬委任代表出席股東特別大會之股東務請按照代表委任表格上列印的指示填妥及簽署表格，並儘快交回本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下不遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥代表委任表格後，股東仍可按意願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在該情況下，委任受委代表之文據將被視為已撤銷。

二零二六年九月八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	23
獨立財務顧問函件	24
附錄 一 一般資料	49
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二三年框架協議」	指	二零二三年融信物業管理及相關服務總協議以及二零二三年園林工程服務框架協議的統稱
「二零二三年園林工程服務框架協議」	指	秀景園林與本公司就秀景園林向本集團提供園林工程服務而訂立日期為二零二二年十一月二十三日的協議，協議年期為二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)
「二零二三年融信物業管理及相關服務總協議」	指	融信服務與本公司就融信服務及其附屬公司向本集團提供物業管理及相關服務而訂立日期為二零二二年十一月二十三日的協議，協議年期為二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)
「二零二六年園林工程服務框架協議」	指	秀景園林與本公司就秀景園林向本集團提供園林工程服務而訂立日期為二零二六年七月二十日的協議，協議年期為二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止(包括首尾兩日)
「二零二六年融信物業管理及相關服務總協議」	指	融信服務與本公司就融信服務及其附屬公司向本集團提供物業管理及相關服務而訂立日期為二零二六年七月二十日的協議，協議年期為二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止(包括首尾兩日)
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「本公司」或「融信中國」	指	融信中國控股有限公司，一家根據開曼群島法律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：3301)

釋 義

「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
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司訂於二零二六年九月二十八日(星期一)上午十時正假座中國上海市閔行區華漕鎮盤陽路226弄融信綠地國際三期A5號樓5樓1號會議室舉行的股東特別大會，藉以考慮及酌情批准新框架協議及其項下擬進行交易(包括該等交易之建議年度上限)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「該事件」	指	於股東特別大會上就新框架協議取得批准前就於二零二六年提供物業管理及相關服務以及園林工程服務而違反上市規則
「獨立董事委員會」	指	包括全體獨立非執行董事(即阮偉鋒先生及馮東成先生)之獨立董事委員會，其成立目的為就新框架協議、其項下擬進行的交易及該等交易截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」	指	格理昂資本有限公司，一家獲准可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，其獲委任為獨立財務顧問以就新框架協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議

釋 義

「獨立股東」	指	除於新框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益的股東之外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連之第三方
「園林工程服務」	指	本通函「董事會函件」一節內「B.二零二六年園林工程服務框架協議」一段所界定者
「最後實際可行日期」	指	二零二六年九月八日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「歐先生」或「有利益關係的董事」	指	歐宗洪先生，本公司控股股東、執行董事、行政總裁兼主席
「新框架協議」	指	二零二六年融信物業管理及相關服務總協議及二零二六年園林工程服務框架協議之統稱
「中國」	指	中華人民共和國
「物業管理及相關服務」	指	本通函「董事會函件」一節內「A.二零二六年融信物業管理及相關服務總協議」一段所界定者
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「融信服務」	指	融信服務集團股份有限公司，一家在開曼群島成立的有限公司，於最後實際可行日期由歐先生間接全資擁有
「融信服務集團」	指	融信服務及其附屬公司

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.00001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
「秀景園林」	指	秀景(福建)園林工程有限公司，一家在中國成立的有限公司，於最後實際可行日期由歐先生的兒子歐國鵬先生及獨立第三方人士Liu Shaoyong先生分別擁有99%及1%
「%」	指	百分比



Ronshine China Holdings Limited

融信中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3301)

執行董事：

歐宗洪先生(主席兼行政總裁)

余麗娟女士

曾飛燕女士

吳建興先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

阮偉鋒先生

馮東成先生

香港主要營業地點：

香港上環

德輔道中199號

無限極廣場20樓

敬啟者：

重續持續關連交易 及 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二六年七月二十日的公告。於二零二六年七月二十日(交易時段後)，本公司訂立了新框架協議，惟須待獨立股東於股東特別大會上批准。

於股東特別大會上，將向獨立股東提呈決議案，以批准新框架協議、彼等各自的年度上限及其項下擬進行的交易。

本通函旨在向股東提供(i)有關新框架協議及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)的進一步資料；(ii)獨立財務顧問函件；(iii)獨立董事委員會函件；及(iv)召開股東特別大會的通告。

持續關連交易及彼等各自的年度上限

A. 二零二六年融信物業管理及相關服務總協議

茲提述本公司日期為二零二二年十一月二十三日的公告，內容有關二零二三年融信物業管理及相關服務總協議，據此，融信服務集團同意向本集團提供物業管理及相關服務，為期三年。

由於二零二三年融信物業管理及相關服務總協議已於二零二五年十二月三十一日屆滿及預期本集團將繼續自融信服務集團採購物業管理及相關服務，本公司與融信服務訂立二零二六年融信物業管理及相關服務總協議，以重續二零二三年融信物業管理及相關服務總協議，期限為自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

二零二六年融信物業管理及相關服務總協議的主要條款載列如下：

日期：二零二六年七月二十日

訂約方：(i) 本公司；及
(ii) 融信服務

主旨：根據二零二六年融信物業管理及相關服務總協議，訂約雙方同意融信服務集團將向本集團於中國擁有或使用的物業提供物業管理及相關服務，包括：(i)物業交付前的服務(主要包括清潔及房屋查驗服務)，(ii)銷售案場及樣板間的保安、保潔、客戶接待等日常管理服務，(iii)就本集團擁有或使用的物業(包括空置房及停車場)的物業管理服務，(iv)房屋及設施維修及維護、市場推廣及物業經紀服務等增值服務，(v)商業運營管理服務，(vi)有關本集團所擁有若干停車位的銷售代理服務，及(vii)銷售與物業活動有關的貨品或服務(統稱「物業管理及相關服務」)。

董事會函件

年期：待獨立股東於股東特別大會上批准後，二零二六年融信物業管理及相關服務總協議的固定年期自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

付款：物業管理及相關服務的款項將以銀行轉賬方式按訂約方根據市場慣例將予協定的信貸條款支付。簡而言之，融信服務須每月向融信中國提交上月的服務結算單及相關憑證文件，融信中國須於當月付款；或於合約簽訂後三個月內支付首筆款項，餘下款項則於服務結束後一個月內支付。

付款條款乃由訂約方經公平磋商並參考現行市場慣例後釐定。視乎物業管理及相關服務的性質，服務費一般於一至三個月內結算，與中國同類服務普遍採用的付款條款一致。因此，董事認為該付款條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

年度上限：根據二零二六年融信物業管理及相關服務總協議，建議物業管理及相關服務截至二零二八年十二月三十一日止三個財政年度的上限預期不會超過下列金額：

截至十二月三十一日止年度	建議年度上限 (人民幣元)
二零二六年	50,000,000
二零二七年	50,000,000
二零二八年	50,000,000

二零二六年融信物業管理及相關服務總協議為一份框架協議，指明其項下擬進行持續關連交易的操作機制。預料融信服務(及／或其附屬公司)及本公司(及／或其附屬公司)可能會不時按需要就二零二六年融信物業管理及相關服務總協議項下擬進行交易另行訂立協議。

董事會函件

提供物業管理及相關服務的歷史交易金額及現有年度上限

根據二零二三年融信物業管理及相關服務總協議提供物業管理及相關服務的歷史交易金額及現有年度上限如下：

截至十二月三十一日止年度	現有年度上限 (人民幣元)	實際交易金額 (人民幣元)
二零二三年	150,000,000	58,092,000
二零二四年	150,000,000	32,141,000
二零二五年	150,000,000	37,555,000

釐定二零二六年融信物業管理及相關服務總協議的建議年度上限的基準

物業管理及相關服務截至二零二八年十二月三十一日止三個財政年度各年的建議年度上限乃經參考下列各項後釐定：(i)截至二零二五年十二月三十一日止三個年度本集團應付融信服務集團的歷史交易金額；及(ii)就融信服務提供物業管理及相關服務而預期應付融信服務的服務費金額，有關金額乃參考(a)經計及本集團於二零二六年融信物業管理及相關服務總協議期間於中國的物業發展項目數量以及每年將予竣工的預期面積，本集團於二零二六年融信物業管理及相關服務總協議期間對物業管理及相關服務的需求預期減少；及(b)不時協定的每平方米單價。

由於物業發展項目數量減少，預期於截至二零二六年十二月三十一日止年度至截至二零二八年十二月三十一日止年度，本集團對物業管理及相關服務的需求將會減少。

定價政策

作為一般原則，與根據二零二六年融信物業管理及相關服務總協議將提供的物業管理及相關服務有關的個別服務協議的價格及條款將於日常業務過程中按正常商業條款經公平磋商後釐定，而其價格及條款將不遜於由獨立第三方向本集團所提供者。

視乎上述所披露的一般原則而定，本公司就物業管理及相關服務向融信服務應付的服務費須參考：

- (i) 本集團就有關期間本集團於中國的物業項目中要求物業管理及相關服務的總面積、地點及條件；
- (ii) 由融信服務就提供物業管理及相關服務而產生的成本(包括服務範圍及預期之運營成本，包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本、薪金及福利、使用設施而產生的成本及向第三方支付款項等)；
- (iii) 融信服務所提供服務的質量及客戶滿意度；
- (iv) 融信服務透過其優質交付前和物業管理服務提升本集團物業項目品牌和營銷前景的能力；及
- (v) 同類性質服務的可資比較市價，以及(僅就住宅單位而言)由當地政府門設定的參考價，並將經計及相關物業管理服務的正常成本。

為確保各類物業管理及相關服務(包括(i)交付前服務、(ii)銷售案場及樣板間管理服務、(iii)物業管理服務、(iv)增值服務、(v)商業運營服務、(vi)有關若干停車位的銷售代理服務及(vii)銷售與物業活動有關的貨品或服務)的個別服務協議條款，對本集團而言不遜於獨立第三方所提供的條款，本集團於與融信服務集團訂立任何個別服務協議前，將向提供可資比較服務的獨立服務供應商取得至少兩份報價。於評估該等報價是否具可比性及足以用作釐定定價時，本集團將考慮服務的性質及範圍、項目位置、項目規模、服務期限及其他主要商業條款等因素。融信服務集團提供的建議服務費及主要商業條款將與該等報價進行比較。

作為內部審批流程的一部分，本集團成本部將取得獨立報價、進行比較分析並編製定價評估。定價評估須先經成本部主管審閱及批准，其後提交予法務部、財務部及稅務部，由各部門主管分別審閱及批准。內部審閱程序完成後，擬議交易須提交予本集團高級管理層及／或負責董事進行最終審閱及批准，方可訂立相關個別服務協議。

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述程序屬充分且適當，足以確保本集團應付予融信服務集團的服務費乃按一般商業條款釐定，不遜於獨立第三方向本集團提供的條款，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

訂立二零二六年融信物業管理及相關服務總協議的理由及裨益

憑藉與融信服務集團已建立的長期合作關係，且經考慮融信服務集團過往向本集團所提供管理服務的質量，董事會認為融信服務集團相對中國境內提供同類管理服務的其他獨立服務供應商具有競爭優勢。

因客戶反饋和評級是檢驗物業管理服務質量的重要標準，同時優質的物業管理服務會提升本集團的物業品牌知名度及用戶口碑，有助於提升本公司物業的市場佔有率，向優質的物業管理企業支付品牌支持費符合行業的通常做法。同時，交付前物業管理早期介入是基於物業「全過程管理」的理念，該等前期介入房屋查驗、清潔及交付前物業管理，對完善物業功能方面有無可替代的重要作用。其能確保物業建設質量和節約前期投入成本、減少後期昂貴的更新改造費用。

因此，董事(包括獨立非執行董事(其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)且不包括有利益關係的董事)認為，二零二六年融信物業管理及相關服務總協議(包括建議年度上限)及其項下擬進行交易的條款屬公平且合理，而訂立二零二六年融信物業管理及相關服務總協議乃按正常商業條款在本集團一般及日常業務過程中進行並符合本集團及股東的整體利益。

B. 二零二六年園林工程服務框架協議

茲提述本公司日期為二零二二年十一月二十三日的公告，內容有關二零二三年園林工程服務框架協議，據此，秀景園林同意向本集團提供園林工程服務。

由於二零二三年園林工程服務框架協議已於二零二五年十二月三十一日屆滿及預期本集團將繼續自秀景園林採購園林工程服務，本公司與秀景園林訂立二零二六年園林工程服務框架協議，以重續二零二三年園林工程服務框架協議，期限為由二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

二零二六年園林工程服務框架協議的詳情載列如下：

日期： 二零二六年七月二十日

訂約方： (i) 本公司；及

 (ii) 秀景園林

董事會函件

- 主旨： 根據二零二六年園林工程服務框架協議，訂約雙方協定，秀景園林將向本集團位於中國，包括長三角、海峽西岸、成渝及山西的物業項目提供(i)園林工程設計服務；(ii)園林建築服務；及(iii)園林植物銷售及培育服務(統稱「園林工程服務」)。
- 期限： 待獨立股東於股東特別大會上批准後，二零二六年園林工程服務框架協議的固定年期自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。
- 付款： 園林工程服務的款項將以銀行轉賬或二零二六年園林工程服務框架協議的訂約方將予協定的任何其他方式結算。簡而言之，秀景園林須每月提交當月的產值，經本公司審核後，於次月按產值的特定比例支付進度款項(通常為產值的75%)；第二筆款項於項目通過驗收後支付(通常為合約價格的85%)；第三筆款項於項目移交本公司後支付(通常為結算金額的95%)；餘下5%則於保修期屆滿後支付予秀景園林。
- 付款條款乃由訂約方經公平磋商，並參考中國園林工程行業的現行市場慣例後釐定。該付款安排包括按月支付進度款項、於項目驗收及移交後支付後續款項，以及保留結算金額的5%直至保修期屆滿，與同類園林工程服務普遍採用的付款條款一致。因此，董事認為該付款條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。
- 年度上限： 根據二零二六年園林工程服務框架協議，建議園林工程服務截至二零二八年十二月三十一日止三個財政年度的上限預期不會超過下列金額：

董事會函件

截至十二月三十一日止年度

建議年度上限 (人民幣元)

二零二六年	20,000,000
二零二七年	20,000,000
二零二八年	20,000,000

二零二六年園林工程服務框架協議為指明其項下擬進行持續關連交易運行機制的框架協議。預料秀景園林及／或其附屬公司與本公司及／或其附屬公司可能會不時按需要就二零二六年園林工程服務框架協議項下擬進行交易另行訂立協議。

提供園林工程服務的歷史交易金額及現有年度上限

根據二零二三年園林工程服務框架協議提供園林工程服務的歷史交易金額及現有年度上限如下：

截至十二月三十一日止年度

現有年度上限 實際交易金額 (人民幣元) (人民幣元)

二零二三年	150,000,000	149,945,000
二零二四年	30,000,000	29,585,000
二零二五年	30,000,000	16,939,000

釐定二零二六年園林工程服務框架協議的建議年度上限的基準

截至二零二八年十二月三十一日止三個財政年度各年二零二六年園林工程服務框架協議項下的園林工程服務的建議年度上限乃經參考下列事項後釐定：(i)截至二零二五年十二月三十一日止三個年度本集團應付秀景園林的歷史交易金額；(ii)現有物業項目的數量連同該等有園林工程服務需求的物業項目的預計總面積，以及按本集團五年計劃，本集團預期於截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度各年將承接的物業項目的數量連同該等有園林工程服務需求的物業項目的預計總面積，以及秀景園林將予收取的估計服務費；(iii)本集團就其過往物業項目產生的園林工程歷史成本；及(iv)透過向獨立第三方獲取至少兩份報價所了解的有關園林工程服務的普遍市價。

由於物業發展項目數量減少，預期於截至二零二六年十二月三十一日止年度至截至二零二八年十二月三十一日止年度，本集團對園林工程服務的需求將會減少。

定價政策

作為一般原則，有關根據二零二六年園林工程服務框架協議將予提供的園林工程服務的個別服務協議的價格及條款將於日常業務過程中按正常商業條款經公平磋商釐定，而其價格及條款將不遜於由獨立第三方向本集團所提供者。

視乎上述所披露的一般原則而定，本公司就園林工程服務應付秀景園林的服務費須經參考以下各項後釐定：

- (i) 本集團的物業項目中有園林工程服務需求的總面積；
- (ii) 秀景園林就提供園林工程服務而產生的成本；及
- (iii) 其他類似供應商所提供園林工程服務的可資比較市價。

於釐定秀景園林將產生的成本時，本公司內部監控部門將定期研究及調研市場數據，如(i) 類似行業人員薪酬待遇；(ii) 園林建築所需有關原材料的現行市價；及(iii) 園林建築所需設施或設備的數量及類型，審閱及評估秀景園林提交本集團審批的報價(包括產生的成本)的合理性。

此外，本集團將獲取至少兩份來自市場上提供類似服務的其他獨立第三方的報價且就市場上其他獨立服務供應商提供的類似服務進行在線研究，並將秀景園林提交的報價與該等報價及市場資料進行比較。若本集團可從可資比較的獨立第三方服務供應商獲取優於秀景園林所提供的價格，本集團將就價格條款與秀景園林磋商。倘應付予秀景園林的服務費將不會超過市場上其他獨立第三方服務供應商所提供者，則本集團將僅自秀景園林採購園林工程服務。

作為內部審批流程的一部分，本集團成本部將取得獨立報價、進行比較分析並編製定價評估。定價評估須先經成本部主管審閱及批准，其後提交予法務部、財務部及稅務部，由各部門主管分別審閱及批准。內部審閱程序完成後，擬議交易須提交予本集團高級管理層及／或負責董事進行最終審閱及批准，方可訂立相關個別服務協議。

訂立二零二六年園林工程服務框架協議的理由及裨益

憑藉與秀景園林已建立的長期合作關係，且考慮到秀景園林向本集團所提供園林工程服務的品質，董事會認為秀景園林相較中國類似園林工程服務的其他獨立服務供應商而言具競爭優勢，並認為二零二六年園林工程服務框架協議將能令本集團為其不時的物業發展項目取得穩定的園林工程服務供應，及繼續與秀景園林維持卓越及建立已久的合作關係。

因此，董事(包括獨立非執行董事(其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)且不包括有利益關係的董事)認為，二零二六年園林工程服務框架協議(包括建議年度上限)及其項下擬進行交易的條款屬公平且合理，而訂立二零二六年園林工程服務框架協議乃按正常商業條款在本集團一般及日常業務過程中進行並符合本集團及股東的整體利益。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，融信服務由本公司控股股東、執行董事、行政總裁兼主席歐先生間接全資擁有。因此，就上市規則而言，融信服務及其附屬公司為本公司關連人士。因此，根據上市規則第十四A章二零二六年融信物業管理及相關服務總協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

於最後實際可行日期，秀景園林由本公司控股股東、執行董事、行政總裁兼主席歐先生的兒子歐國鵬先生擁有99%，並由屬獨立第三方人士Liu Shaoyong先生擁有1%。由於秀景園林為歐先生的聯繫人，故就上市規則而言屬本公司的關連人士。因此，二零二六年園林工程服務框架協議項下擬進行的交易構成上市規則第十四A章項下本公司之持續關連交易。

由於有關二零二六年融信物業管理及相關服務總協議以及二零二六年園林工程服務框架協議各自項下建議年度上限的所有適用百分比率最高者超過5%，故二零二六年融信物業管理及相關服務總協議以及二零二六年園林工程服務框架協議須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

內部控制措施

除遵守上文披露的一般原則外，定價政策將由本集團財務部、法務部及管理層的相關人員負責監督及監察，確保新框架協議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。本集團的相關人員及管理層亦會進行定期檢查，以審閱及評估新框架協議項下擬進行的交易是否按照各自的條款以及上述定價政策進行。獨立非執行董事將持續審閱新框架協議項下擬進行的交易，而本公司核數師亦會每年審閱其定價條款及年度上限。因此，董事認為內部控制機制能有效確保新框架協議項下擬進行的交易一直及將會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。

該事件

二零二三年框架協議已於二零二五年十二月三十一日屆滿。本集團於該等協議屆滿後，仍於一般及日常業務過程中按大致相同的商業條款繼續進行二零二三年框架協議項下擬進行的交易。儘管相關交易於二零二三年框架協議屆滿後仍持續進行了一段期間，惟該等交易始終於本集團的一般及日常業務過程中按大致相同的商業條款進行，且於該期間並無訂立額外或異常交易。

作為本集團於二零二六年五月初就持續關連交易合規情況進行審閱的一部分，本公司發現二零二三年框架協議於屆滿前並未獲重續，儘管該等協議項下進行的交易仍在繼續。發現該情況後，本公司主動諮詢其專業顧問，並確認於二零二三年框架協議屆滿後，相關持續關連交易已在未遵守上市規則第十四A章項下適用於重續持續關連交易的公告、通函、獨立股東批准及年度審閱規定的情況下進行。由於新框架協議項下擬進行的持續關連交易的所有適用百分比率最高者超過5%，故相關持續關連交易為非豁免持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。因此，於二零二三年框架協議屆滿後繼續進行相關交易構成未能遵守上市規則第十四A章。

於發現該事件後，本公司對相關持續關連交易進行進一步審閱，並因應各項服務的性質及營運要求採取補救措施。

就物業管理及相關服務而言，本公司得出結論，立即暫停、終止或更換融信服務並不切實可行，因此准許繼續提供現有服務，以待完成補救程序及取得獨立股東批准。

相比之下，就園林工程服務而言，本公司認為若干服務可予以暫停或延遲，而不會對本集團的營運構成重大影響。因此，本公司並無與秀景園林訂立任何新協議，並已指示秀景園林在考慮項目需求及避免對本集團造成中斷、合約糾紛或虧損的需要後，於切實可行及商業上屬合理的範圍內暫停或盡量減少提供服務。

物業管理及相關服務

於發現該事件後並經審慎評估，本公司得出結論，立即暫停、終止或更換物業管理及相關服務並不切實可行。

融信服務不僅向本集團成員公司提供物業管理服務，亦向相關發展項目內的獨立第三方業主及住戶提供服務。任何更換現職物業管理公司的安排均須完成多項程序，包括取得業主所需批准、委任替代物業管理公司及完成必要監管與行政手續。鑒於完成該等程序所需時間，更換融信服務可能無法在本公司完成補救程序及取得獨立股東批准所需時限內合理實行。

此外，任何突然終止物業管理及相關服務的情況可能對相關物業的日常管理、維修及營運造成不利影響，可能導致業主及住戶投訴，並對本集團造成聲譽損害。

因此，本公司認為，繼續現有物業管理及相關服務以待完成補救程序屬適當。自發現該事件以來，本公司並無與融信服務訂立任何新的物業管理服務協議，並僅會在二零二六年融信物業管理及相關服務總協議獲獨立股東批准後，方會訂立新協議。

園林工程服務

於發現該事件後，本公司亦已審閱由秀景園林提供園林工程服務的現有安排。與物業管理及相關服務不同，本公司認為若干園林工程服務可予以暫停、延遲或縮減，而不會對本集團的營運構成重大影響。

因此，本公司已指示秀景園林在考慮項目需求及避免對本集團造成中斷、合約糾紛或虧損的需要後，於切實可行及商業上屬合理的範圍內暫停或盡量減少提供園林工程服務。自發現該事件以來，本公司並無與秀景園林訂立任何新的園林工程服務協議。

本公司有意僅在二零二六年園林工程服務框架協議獲獨立股東批准後，方恢復向秀景園林採購園林工程服務。

該事件的原因及補救行動

該事件於二零二六年五月初由本集團營運中心在對本集團持續關連交易合規框架進行的一次專項審閱中發現。該專項審閱除涵蓋對交易金額及年度上限使用情況的常規監察外，還對本集團持續關連交易框架協議的有效期、續期狀況及支持性記錄進行了全面核實。透過該審閱，發現二零二三年框架協議已於二零二五年十二月三十一日屆滿且並無獲重續。

儘管二零二三年框架協議的條款及屆滿日期已於本公司二零二六年四月刊發的二零二五年年報中披露，但年報審閱程序主要屬回顧性質，重點在於遵守上市規則項下就截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度審閱規定。於二零二五年一名前僱員離職後，在持續關連交易監察職責的交接過程中出現了無心之失。因此，二零二三年框架協議的屆滿日期及續期時間表並未記錄於監察登記冊內，亦未反映於交接材料中。其後，負責監察相關持續關連交易的人員錯誤地認為二零二三年框架協議於二零二六年仍然有效，並主要根據已批准的年度上限繼續監察合規情況。於相關時期，彼由本集團營運中心主管監督，而彼等兩人此前均具備處理持續關連交易合規事宜的相關經驗。

於二零二六年五月之前，董事會及高級管理層均不知悉二零二三年框架協議並無獲重續。儘管高級管理層持續監督本集團的整體合規框架，但彼等依賴透過既定監察及匯報程序所產生的資料。由於監察登記冊並無載列相關屆滿及續期資料，該問題未能透過現有監督程序被發現或上報。於該事件發生前，本集團的程序亦無規定須就即將屆滿的框架協議另行向高級管理層匯報。

本公司認為，該事件乃因人員變動後其監察程序執行過程中出現無心之失所致，而非由於不熟悉上市規則或蓄意違規。負責監察相關持續關連交易的人員具備處理上市規則合規事宜的經驗。然而，該事件揭示了關鍵續期資料在記錄、交接及上報方面存在不足之處，亦反映本集團過度依賴監察登記冊的完整性及準確性，而未有對協議屆滿及續期狀況進行獨立核實。

於發現該事件後，本公司迅速採取補救措施。如上文所述，本公司已在切實可行及商業合理的範圍內暫停或盡量減少提供服務。本公司亦隨即著手安排簽署新框架協議及召開股東特別大會，以尋求獨立股東批准及追認新框架協議、其項下擬進行的交易(包括自二零二三年框架協議屆滿以來進行的持續關連交易)及建議年度上限，以期在於切實可行的範圍內重新遵守上市規則。

為防止日後再次發生類似事件，本公司已就該事件進行全面檢討，並進一步加強有關持續關連交易的內部控制程序。本公司注意到，該事件主要由以下原因造成：

- (a) 相關框架協議的到期日於年度上限監察登記冊中遺漏，導致二零二五年全年年度上限於相關協議屆滿後仍繼續獲採用；及
- (b) 負責人員變動後的交接安排不足，以致繼任人員錯誤地認為二零二五年全年年度上限仍適用於二零二六年。

本公司認為，該事件乃因執行其監察程序時出現人為疏忽所致，而非任何蓄意違規，且其內部控制程序在其他方面大致上已獲遵循。有鑑於此，本公司於就監察根據上市規則第十四A章進行的交易合規情況的現有內部程序之上，實施了一系列補救措施(「**該等措施**」)，以加強其對持續關連交易的內部控制，包括：

- (a) 於二零二六年八月十三日，向各董事、本公司公司秘書、本公司首席財務官、合規主任及所有日後將負責監察持續關連交易的人員提供由歐華律師事務所安排的有關上市規則第十四A章的培訓；
- (b) 完善其持續關連交易監察登記冊，增補開始日期、屆滿日期及續期時間表等額外關鍵資料，並由法律及合規職能的高級人員監督本集團持續遵守上市規則第十四A章的情況；及
- (c) 正式將監察職責分配予財務部門以及法律及合規部門內的指定人員，並規定任何人員變動均須遵循全面的書面交接程序。

財務部(包括一名指定人員)在本公司首席財務官的監督下，負責監察交易金額、年度上限使用情況以及持續關連交易的定期匯報。

法律及合規部門(包括兩名指定人員)在本公司首席財務官的監督下，負責維護持續關連交易登記冊、監察協議屆滿日期及續期時間表、審閱上市規則第十四A章的合規規定，以及協調續期程序。

本公司亦已就任何人員變動實施正式書面交接程序。交接資料必須包括所有持續關連交易協議、年度上限、使用情況、屆滿日期、續期期限及任何尚未完成的合規事項的詳情，並須由本公司首席財務官審閱後，方可進行職責移交。

董事會認為，該等措施旨在針對該事件發生的根本原因，防止類似事件再次發生。具體而言，經完善的監察登記冊解決了導致已屆滿年度上限繼續獲採用的遺漏問題，而正式分配職責、書面交接程序及針對性合規培訓則可減低因人員變動或疏忽而引致類似錯誤的風險。因此，本公司相信該等措施屬充分及有效，可防止日後再次發生類似事件。

本公司將繼續(其中包括)：(i) 遵守有關根據上市規則第十四A章進行的交易的現有內部控制程序；(ii) 為其董事、高級管理層以及業務營運、財務、法律及合規部門的相關僱員安排定期培訓，以加強彼等對上市規則的認識，以及提高彼等對本公司內部控制程序的認知及遵守程度；(iii) 持續監察新框架協議項下年度上限的使用情況，以及確保相關協議條款按正常商業條款訂立並根據本通函「定價政策」一節所載定價政策進行的合規情況，並向審核委員會及董事會匯報有關監察結果；及(iv) 促使本公司獨立非執行董事及外聘核數師根據上市規則第十四A章對本集團的持續關連交易進行年度審閱。

於二零二三年框架協議於二零二五年十二月三十一日屆滿後，本公司繼續進行相關持續關連交易，而未重續該等協議及重新遵守上市規則第十四A章項下的適用規定。由於該等交易的最高適用百分比率超過5%，相關持續關連交易及重續二零二三年框架協議須遵守(其中包括)上市規則第十四A章項下的公告、通函、獨立股東批准及年度上限的規定。本公司於二零二三年框架協議屆滿後，在未有先訂立新框架協議、刊發所需公告、寄發通函及取得獨立股東批准的情況下繼續進行相關交易，因此未能遵守上市規則第14A.34、14A.35、14A.36、14A.46、14A.51、14A.52及14A.53條。

有關所涉及各方的資料

本公司為一家投資控股公司。本集團是一家位於中國的地產開發商，主要於台灣海峽西岸經濟區的城市及經挑選的一二線城市開發住宅物業。本集團主要從事中高檔住宅物業開發，亦開發與其住宅物業相連或毗鄰的商業物業，包括寫字樓、零售商舖及其他商業物業。

融信服務為一家於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司。融信服務集團為中國一家發展迅速的綜合物業管理服務商，為住宅及非住宅物業提供多元化的物業管理服務。融信服務集團主要提供(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務。

秀景園林為一家於中國成立的有限公司，主要從事園林景觀工程、綠化工程、立體花卉工程和市政工程的設計及施工；園林綠化及園林養護；花卉苗木的種植、批發、代購代售及網上銷售；生態旅遊開發以及環境治理服務。

一般資料

於最後實際可行日期，融信服務由本公司控股股東、執行董事、行政總裁兼主席歐先生間接全資擁有。秀景園林由歐先生的兒子歐國鵬先生及獨立第三方人士Liu Shaoyong先生分別擁有99%及1%，故秀景園林為歐先生之聯繫人。因此，歐先生被視為於新框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，故此已放棄就批准新框架協議及其項下擬進行交易的董事會決議案投票。

除上文所披露者外，概無董事於新框架協議中擁有重大權益，或須就相關董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

股東特別大會將於二零二六年九月二十八日(星期一)上午十時正假座中國上海市閔行區華漕鎮盤陽路226弄融信綠地國際三期A5號樓5樓1號會議室召開及舉行，屆時將提呈普通決議案，以供獨立股東考慮並酌情批准二零二六年融信物業管理及相關服務總協議及二零二六年園林工程服務框架協議。召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

於二零二六年融信物業管理及相關服務總協議以及二零二六年園林工程服務框架協議或其項下擬進行之交易擁有重大權益之任何股東或彼等各自之聯繫人須於股東特別大會上放棄投票。根據上市規則，歐先生及其聯繫人將須於股東特別大會上就批准二零二六年融信物業管理及相關服務總協議以及二零二六年園林工程服務框架協議的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，歐先生及其聯繫人於合共1,097,137,411股股份中擁有權益，並控制該等股份的投票權，佔本公司已發行股本約65.17%。1,097,137,411股股份由Dingxin Company Limited持有，Dingxin Company Limited由Honesty Global Holdings Limited全資擁有，而Honesty Global Holdings Limited由歐氏家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有，歐氏家族信託乃由歐先生之子歐國飛先生成立的全權信託。因此，Dingxin Company Limited將須於股東特別大會上就批准二零二六年融信物業管理及相關服務總協議以及二零二六年園林工程服務框架協議的決議案放棄投票。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東須根據上市規則於股東特別大會上放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。股東如欲委任代表出席股東特別大會並於會上投票，須根據所列印之指示儘快填妥及簽署本通函隨附之代表委任表格，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定召開時間48小時前交回至本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票，而在該情況下，委任受委代表之文據將被視為已撤銷。根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會上所作的表決將以投票方式進行。

責任聲明

本通函資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，致使本通函或本通函所載任何陳述產生誤導。

推薦建議

敬請閣下垂注本通函第23頁所載之獨立董事委員會函件，以及本通函第24至48頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，內容有關新框架協議及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)以及獨立財務顧問於達致意見時考慮的主要因素及理由。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後認為，新框架協議及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)乃於一般及日常業務過程中按一般或較佳商業條款訂立，因此其條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准股東特別大會通告所載的有關新框架協議及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)的決議案。

謹請閣下垂注本通函附錄所載的額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
融信中國控股有限公司
主席
歐宗洪

二零二六年九月八日



Ronshine China Holdings Limited

融信中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3301)

敬啟者：

重續持續關連交易

吾等提述本公司於二零二六年九月八日致股東之通函(「**通函**」)，本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就新框架協議條款及其項下擬進行交易(包括該等交易之建議年度上限)是否屬公平合理，是否於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，是否符合本公司及股東的整體利益，及獨立股東如何就決議案於股東特別大會上投票，向閣下提供意見。格理昂資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第5頁至第22頁所載「董事會函件」以及通函第24頁至第48頁所載「獨立財務顧問函件」。亦請閣下垂注有關附錄所載之其他資料。

經考慮(i)新框架協議的條款及條件；及(ii)獨立財務顧問於其意見函所述其所考慮之因素與理由及其意見與建議後，吾等認為(i)每份新框架協議之條款(包括建議年度上限)屬公平合理；及(ii)其項下擬進行之交易於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就批准新框架協議及其項下擬進行交易(包括該等交易之建議年度上限)提呈的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
阮偉鋒先生

獨立非執行董事
馮東成先生

謹啟

二零二六年九月八日

下文載列獨立財務顧問格理昂資本就交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，乃為載入通函而編製。



格理昂資本有限公司
香港
九龍灣
宏光道1號
億京中心A座
22樓E室

敬啟者：

持續關連交易：重續

**(1) 二零二六年融信物業管理及相關服務總協議以及
(2) 二零二六年園林工程服務框架協議**

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問以就(i)二零二六年融信物業管理及相關服務總協議及(ii)二零二六年園林工程服務框架協議(統稱「**新框架協議**」)以及相關年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零二六年九月八日之通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二二年十一月二十三日的公告(「**該公告**」)，內容有關(其中包括)二零二三年融信物業管理及相關服務總協議及二零二三年園林工程服務框架協議(誠如該公告所披露，該等協議已於二零二五年十二月三十一日屆滿)。

於最後實際可行日期，融信服務由 貴公司控股股東歐先生間接擁有100%。因此，就上市規則而言，融信服務及其附屬公司為 貴公司關連人士。因此，根據上市規則第十四A章， 貴公司與融信服務集團訂立二零二六年融信物業管理及相關服務總協議構成 貴公司的持續關連交易。

於最後實際可行日期，秀景園林由 貴公司控股股東歐先生的兒子歐國鵬先生擁有99%，並由Liu Shaoyong先生(於最後實際可行日期屬獨立第三方人士)擁有1%。由於秀景園林為歐先生的聯繫人，故就上市規則而言屬 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，秀景園林根據二零二六年園林工程服務框架協議提供園林工程服務構成 貴公司的持續關連交易。

由於有關二零二六年融信物業管理及相關服務總協議以及二零二六年園林工程服務框架協議各自項下建議年度上限的所有適用百分比率最高者超過5%，故二零二六年融信物業管理及相關服務總協議以及二零二六年園林工程服務框架協議須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已經成立，以考慮並就新框架協議的條款是否公平合理以及其項下擬進行的有關持續關連交易(包括與此相關的年度上限)是否按一般商業條款於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就重續新框架協議及相關年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

未能遵守上市規則

作為 貴集團於二零二六年五月初就持續關連交易合規情況進行審閱的一部分， 貴公司發現二零二三年框架協議於屆滿前並未獲重續，儘管該等協議項下進行的若干交易仍在繼續。於二零二三年框架協議屆滿後，相關持續關連交易已在未遵守上市規則第十四A章項下適用於重續持續關連交易的公告、通函、獨立股東批准及年度審閱規定的情況下進行。由於新框架協議項下擬進行的持續關連交易的所有適用百分比率最高者超過5%，故相關持續關連交易為非豁免持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。因此，於二零二三年框架協議屆滿後繼續進行相關交易構成未能遵守上市規則第十四A章。

誠如 貴公司日期為二零二六年七月二十日的公告所披露(其中包括)：

- (a) 於二零二三年融信物業管理及相關服務總協議及二零二三年園林工程服務框架協議於二零二五年十二月三十一日屆滿後， 貴公司未能及時重續自二零二六年一月一日起追溯生效的新框架協議及重新遵守上市規則第十四A章項下的適用規定；

- (b) 自二零二六年一月一日起實際產生且於二零二六年一月至六月期間與二零二六年融信物業管理及相關服務總協議項下相關持續關連交易有關的交易金額規避了上市規則第十四A章項下的規定；
- (c) 自二零二六年一月一日起實際產生且於二零二六年一月至六月期間與二零二六年園林工程服務框架協議項下相關持續關連交易有關的交易金額規避了上市規則第十四A章項下的規定。

吾等的獨立性

於緊接吾等獲委任為獨立財務顧問的日期前過去兩年內及直至該日為止，吾等與貴集團並無其他委聘。除吾等就是次委任為獨立財務顧問向貴公司提供服務而收取的正常專業費用外，概無訂有其他安排，以致吾等已／將據此向貴公司或可合理視為與吾等獨立性相關的任何其他人士收取任何費用及／或利益。因此，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於貴公司或其各自的主要股東或關連人士(定義見上市規則)，且與彼等概無關連，因此吾等被視為合資格就新框架協議的交易以及相關年度上限提供獨立意見。

吾等的意見基準

在達致吾等之意見及建議時，吾等已依賴貴公司及貴公司管理層(「管理層」)向吾等所提供資料的準確性。吾等已假設於通函內所作出或所提述的一切聲明、資料及陳述以及由貴公司及管理層所提供的一切資料及陳述(彼等單獨及共同就此承擔責任)於作出時均屬真實、準確及完整，且直至本函件日期仍屬真實。

吾等亦假設董事於通函內所作出一切觀點、意見及意向的聲明，均經妥為查詢及審慎考慮後合理作出，且通函並無遺漏任何其他事實，足以致使通函所載任何有關聲明有所誤導。向吾等提供的資料及所作陳述於本函件日期後及直至股東特別大會日期(包括該日)期間如有任何重大變動，將儘快通知股東。

董事就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函並無遺漏任何其他事實致令通函所載任何聲明有所誤導。除本意見函件外，吾等作為獨立財務顧問，並不對通函任何部分之內容負責。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解並為吾等之意見提供合理依據。吾等並無理由相信吾等於達成意見時所依賴的資料及陳述為失實、不準確或有誤導成分，吾等亦不知悉有任何重大事實遭遺漏，致使吾等獲提供的資料及向吾等作出的陳述為失實、不準確或有誤導成分。然而，吾等並無對貴集團的業務及事務、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無獨立核實董事及／或管理層所提供的資料。

本函件乃向獨立董事委員會及獨立股東發出，僅供彼等考慮新框架協議以及相關年度上限，除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得轉載或引述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

所考慮的主要因素及理由

於評估新框架協議以及相關年度上限以及向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等的推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關貴公司及貴集團的資料以及有關新框架協議訂約方的背景資料

(i) 有關貴公司及貴集團的資料

貴公司為一家投資控股公司。貴集團是一家位於中國的地產開發商，主要於經挑選的中國一二線城市開發住宅物業。貴集團主要從事中高檔住宅物業開發，亦開發與其住宅物業相連或毗鄰的商業物業，包括寫字樓、零售商舖及其他商業物業。

(ii) 有關融信服務的資料

融信服務為一家投資控股公司。融信服務及其附屬公司為中國一家發展迅速的綜合物業管理服務商，為住宅及非住宅物業提供多元化的物業管理服務。融信服務集團主要提供(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務。

(iii) 有關秀景園林的資料

秀景園林為一家於中國成立的有限公司，主要從事園林景觀工程、綠化工程、立體花卉工程和市政工程的設計及施工；園林綠化及園林養護；花卉苗木的種植、批發、代購代售及網上銷售；生態旅遊開發以及環境治理服務。

於最後實際可行日期，融信服務由 貴公司控股股東歐先生間接控制100%。因此，就上市規則而言，融信服務及其附屬公司為 貴公司關連人士。秀景園林由歐先生的兒子歐國鵬先生及Liu Shaoyong先生(於最後實際可行日期屬獨立第三方人士)分別擁有99%及1%，故秀景園林為歐先生之聯繫人。由於秀景園林為歐先生的聯繫人，故就上市規則而言屬 貴公司的關連人士。

因此，根據上市規則第十四A章，新框架協議項下擬進行的交易將構成 貴公司的持續關連交易。

2. 訂立新框架協議的理由及裨益

(i) 有關二零二六年融信物業管理及相關服務總協議

憑藉與融信服務集團已建立的長期合作關係，且經考慮融信服務集團過往向 貴集團所提供管理服務的質量，吾等已與董事討論並注意到，董事會認為融信服務集團相對中國境內提供同類管理服務的其他獨立服務供應商具有競爭優勢。

因客戶反饋和評級是檢驗物業管理服務質量的重要標準，同時優質的物業管理服務會提升 貴集團的物業品牌知名度及用戶口碑，妥善維護物業對提升 貴集團物業租戶的滿意度至關重要。同時，物業管理早期介入是基於物業「全過程管理」的理念，該等前期介入房屋查驗、清潔及交付前物業管理，對完善物業功能方面有無可替代的重要作用。其能確保物業建設質量和節約前期投入成本、減少後期更新改造費用。

因此，董事(包括獨立非執行董事(其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)且不包括有利益關係的董事)認為，二零二六年融信物業管理及相關服務總協議(包括建議年度上限)及其項下擬進行交易的條款屬公平且合理，而訂立二零二六年融信物業管理及相關服務總協議乃按正常商業條款在 貴集團一般及日常業務過程中進行並符合 貴集團及股東的整體利益。

(ii) 有關二零二六年園林工程服務框架協議

憑藉與秀景園林已建立的長期合作關係，且考慮到秀景園林向貴集團所提供園林工程服務的品質，董事會認為秀景園林相較中國類似園林工程服務的其他獨立服務供應商而言具競爭優勢，並認為二零二六年園林工程服務框架協議將能令貴集團為其不時的物業項目取得穩定的園林工程服務供應，及與秀景園林維持卓越及建立已久的合作關係。

因此，董事(包括獨立非執行董事(其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)且不包括有利益關係的董事)認為，二零二六年園林工程服務框架協議(包括建議年度上限)的條款及其項下擬進行的交易屬公平且合理，而訂立二零二六年園林工程服務框架協議乃按正常商業條款在貴集團一般及日常業務過程中進行並符合貴集團及股東的整體利益。

A. 二零二六年融信物業管理及相關服務總協議

(i) 二零二六年融信物業管理及相關服務總協議的主要條款

二零二六年融信物業管理及相關服務總協議的主要條款載列如下：

日期：二零二六年七月二十日

訂約方：(1) 貴公司；及

(2) 融信服務

年期：待獨立股東於股東特別大會上批准後，二零二六年融信物業管理及相關服務總協議的固定年期自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

主旨：

根據二零二六年融信物業管理及相關服務總協議，訂約雙方同意融信服務集團將向 貴集團於中國擁有或使用的物業提供物業管理及相關服務，包括：(i)物業交付前的服務(主要包括清潔及房屋查驗服務)，(ii)銷售案場及樣板間的保安、保潔、客戶接待等日常管理服務，(iii)就 貴集團擁有或使用的物業(包括空置房及停車場)的物業管理服務，(iv)房屋及設施維修及維護、市場推廣及物業經紀服務等增值服務，(v)商業運營管理服務，(vi)有關 貴集團所擁有若干停車位的銷售代理服務，及(vii)銷售與物業活動有關的貨品或服務(統稱「物業管理及相關服務」)。

定價：

貴公司就物業管理及相關服務向融信服務集團應付的服務費須參考以下各項後釐定：

- (i) 貴集團於有關期間就未售商業、住宅及停車場需要物業管理及相關服務的中國境內物業項目的總面積、地點及條件；
- (ii) 由融信服務集團就提供物業管理及相關服務而產生的成本(包括服務範圍及預期之運營成本，包括：勞工成本、行政成本及材料成本、薪金及福利、使用設施而產生的成本及向第三方支付款項等)；
- (iii) 融信服務集團所提供服務的質量及客戶滿意度；
- (iv) 融信服務集團透過其交付前物業管理及相關服務提升 貴集團物業項目品牌和營銷前景的能力；及

- (v) 同類性質服務的可資比較市價，以及(僅就住宅單位而言)由當地政府門設定的參考價，並將經計及相關物業管理服務的正常成本。

付款：

物業管理及相關服務的款項將以銀行轉賬方式按各方根據下列市場慣例將予協定的信貸條款支付：

就物業交付前的服務(例如一次性清潔服務)而言，服務費一般於相關服務完成及驗收後數日內全數結付。

就銷售案場及樣板間管理服務及物業(包括空置房及停車場)的物業管理服務而言，服務費一般根據相關個別服務協議的規定按月結算，於次月底前後結算特定月份物業管理費，或按季結算，於該季度後的次月底前後結算特定季度物業管理費。

就增值服務(如房屋及設施維修及維護、市場推廣及物業經紀服務)、商業運營管理服務、有關若干停車位的銷售代理服務，以及銷售與物業活動有關的貨品或服務而言，服務費一般根據所提供的特定服務或貨品類別結算。一般而言，貴集團將於相關發票日期後20日內結算發票所列金額。

各類物業管理及相關服務的付款條款，一直且將繼續根據中國物業管理行業的正常商業條款釐定，並考慮以下因素，包括(i)相關服務的性質及預期服務期長短；(ii)獨立物業管理服務供應商就類似服務提供的慣常信貸期；及(iii)貴集團的現金流狀況及其內部資金政策。

二零二六年融信物業管理及相關服務總協議為一份框架協議，指明其項下擬進行持續關連交易的操作機制。預料融信服務(及／或其附屬公司)及 貴公司(及／或其附屬公司)可能會不時按需要就二零二六年融信物業管理及相關服務總協議項下擬進行交易另行訂立合約。

(ii) 評估二零二六年融信物業管理及相關服務總協議的主要條款

為評估二零二六年融信物業管理及相關服務總協議條款的公平性及合理性，吾等已取得二零二六年融信物業管理及相關服務總協議、貴集團與融信服務集團於二零二三至二零二五財政年度訂立的物業管理合約的樣本、貴集團與其獨立第三方於二零二三至二零二五財政年度訂立的物業管理服務合約的樣本及貴集團與融信服務集團根據二零二六至二零二八財政年度的物業管理服務項目清單概要訂立的物業管理服務重續合約的樣本。

吾等亦已取得二零二六至二零二八財政年度物業管理服務項目的清單概要，當中包括(i)涵蓋二零二六至二零二八財政年度的貴集團與融信服務集團之間的現有合約；及(ii)現有及重續合約將於二零二六年至二零二八年期滿，並預期將按現有條款續新。

除 貴公司物業的重續合約外，於二零二三年至二零二五年，貴集團與融信服務集團並無簽訂新合約。吾等已選擇並審閱二零二五財政年度有關貴集團與融信服務集團的物業管理及相關服務的10份重續合約，其涵蓋了物業管理及相關服務的各種服務類型，並與過往簽訂的相應合約進行比較，以便對重續合約的合約條款作出適當比較。吾等進一步將其與貴集團與獨立第三方之間各自現有物業管理及相關服務合約的所有(2份)樣本進行比較。所選擇的樣本合約的服務條款滿足以下標準：(i)物業類型包括商業、住宅物業及停車場；(ii)融信中國集團位於海西地區及長江三角洲地區(涵蓋融信服務集團管理的主要地理分佈)的物業；(iii)物業管理面積屬於最集中的建築面積範圍內，其交易具有可觀的合約金額。這包括物業管理面積介乎約50,000平方米至約260,000平方米的合約；及(iv)就項目規模、地點及特定物業管理服務而言，所選擇的獨立第三方合約與融信服務集團所提供者分別具有可比性。吾等注意到，融信服務集團及獨立第三方與貴集團就二零二五財政年度所提供類似服務釐定的一般合約條款以及物業管理及相關服務費，與其過往合約及獨立第三方合約並無重大偏差。吾等並無理由懷疑融信服務集團向貴集團及獨立第三方收取的物業管理及相關服務費與其相應的歷史物業管理及相關服務收費水平存在重大偏差。

獨立財務顧問函件

吾等亦已向管理層查詢並了解到，根據二零二六年融信物業管理及相關服務總協議的定價政策乃經參照 貴集團的一般定價政策(即現行市場價格(經計及物業的地理位置及狀況、服務範圍及相關營運成本))而釐定。

鑒於(i)融信服務集團向獨立第三方提供的條款之間並無重大偏差，及(ii)融信服務集團收取的有關物業管理及相關服務費與向獨立第三方就所提供的類似物業及服務所收取者相當，吾等同意董事的意見，即二零二六年融信物業管理及相關服務總協議的條款乃按正常商業條款在 貴集團一般及日常業務過程中進行並符合 貴集團及股東的整體利益。

(iii) 年度上限修訂

歷史交易金額

根據融信物業管理及相關服務總協議提供物業管理及相關服務的歷史交易金額如下：

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (「二零二三 財政年度」) (人民幣元)	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (「二零二四 財政年度」) (人民幣元)	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 (「二零二五 財政年度」) (人民幣元)
融信服務集團向 貴集團 提供物業管理及相關 服務	58,092,000	32,141,000	37,555,000

建議年度上限及釐定基準

根據二零二六年融信物業管理及相關服務總協議，建議物業管理及相關服務截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的年度上限預期不會超過下列金額：

	截至 二零二六年 十二月三十一日 止年度 (「二零二六 財政年度」) (人民幣元)	截至 二零二七年 十二月三十一日 止年度 (「二零二七 財政年度」) (人民幣元)	截至 二零二八年 十二月三十一日 止年度 (「二零二八 財政年度」) (人民幣元)
融信服務集團向 貴集團 提供物業管理及相關 服務	50,000,000	50,000,000	50,000,000

物業管理及相關服務截至二零二八年十二月三十一日止三個財政年度各年的建議年度上限乃經參考下列各項後釐定：(i)截至二零二五年十二月三十一日止三個年度 貴集團應付融信服務集團的歷史交易金額；及(ii)就融信服務集團提供物業管理及相關服務而預期應付融信服務集團的服務費金額，有關金額乃參考：a)經計及 貴集團於中國的物業發展項目數量， 貴集團於二零二六年融信物業管理及相關服務總協議期間對物業管理及相關服務的需求預期減少。

由於物業發展項目數量減少及 貴集團於二零二三至二零二五財政年度尚未購買新土地，預期於截至二零二六年十二月三十一日止年度至截至二零二八年十二月三十一日止年度， 貴集團對物業管理及相關服務的需求將會減少。

吾等對年度上限的意見

於評估二零二六年融信物業管理及相關服務總協議項下年度上限（「物業管理年度上限」）的合理性及公平性時，吾等已與管理層討論，並注意到截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的物業管理年度上限乃主要參考以下各項釐定：(i)截至二零二五年十二月三十一日止三個年度 貴集團應付融信服務集團的歷史交易金額；及(ii)經參考不時協定的每平方米單價後，就融信服務集團提供物業管理及相關服務而預期應付融信服務集團的服務費金額。經計及截至二零二五年十二月三十一日， 貴集團於中國的物業發展項目數量已減少至206個，建議年度上限已作更新。於二零二六年融信物業管理及相關服務總協議期間，每年將予竣工的預期面積為零。 貴集團於二零二三至二零二五財政年度尚未購買新土地。因此，由於需求僅由重續合約帶動，預期於二零二六年融信物業管理及相關服務總協議期間對物業管理服務的需求將維持穩定。

審閱歷史交易金額

下文載列融信物業管理及相關服務總協議項下物業管理及相關服務的歷史交易金額。與物業管理及相關服務年度上限的比較如下：

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (「二零二三 財政年度」) (人民幣元)	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (「二零二四 財政年度」) (人民幣元)	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 (「二零二五 財政年度」) (人民幣元)
融信服務集團向 貴集團 提供物業管理及相關 服務 使用率	58,092,000 38.7%	32,141,000 21.4%	37,555,000 25.0%

融信物業管理及相關服務總協議項下截至二零二五年十二月三十一日止三個財政年度各年的年度上限分別為人民幣150百萬元、人民幣150百萬元及人民幣150百萬元。於本函件日期，融信物業管理及相關服務總協議項下截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度上限尚未超額。

二零二三年融信物業管理及相關服務總協議屆滿後事項

吾等已取得並審閱二零二六年一月至六月發生的相關交易。二零二三年融信物業管理及相關服務總協議已於二零二五年十二月三十一日屆滿。據管理層所告知，二零二六年一月至六月的實際交易金額為約人民幣15.2百萬元(按未經審核基準計算)。於本函件日期，截至二零二六年十二月三十一日止年度續訂融信物業管理及相關服務總協議之年度上限事宜仍待辦理。上述二零二六年一月至六月期間之持續關連交易已規避上市規則第十四A章項下的規定。

未能遵守原因

二零二六年一月至六月產生的實際交易金額主要歸因於：

- 貴集團繼續向融信服務集團採購物業管理服務，使 貴公司得以在 貴集團的日常及正常業務過程中按大致相同的商業條款，以確保及時、順利地管理其物業項目；及
- 融信服務集團同意根據現有合約條款向 貴公司的物業項目提供屬必要及持續性質的物業管理服務。

吾等的意見

此外，據管理層所告知，貴集團與融信中國集團訂立的所有合約為新訂或續訂合約。誠如與管理層所討論，貴集團二零二三財政年度至二零二五財政年度並無收購新土地。於二零二五年十二月三十一日，融信中國集團在融信服務集團管理下的物業管理及相關服務項目有50個，總建築面積約為11.9百萬平方米。經考慮續訂合約的性質，未來融信中國集團對物業管理服務存在持續穩定需求。為滿足貴集團對物業管理及相關服務的整體需求，預期融信服務集團須於截至二零二八年十二月三十一日止三個年度內維持提供融信中國集團所需的相應服務。

根據融信服務集團與融信中國集團訂立的現有物業管理及相關服務協議，融信服務集團向融信中國集團提供的物業管理及相關服務的歷史交易金額於截至二零二五年十二月三十一日止年度為人民幣37.6百萬元，佔二零二五財政年度原年度上限的約25.0%。鑒於貴集團的續訂合約在未來幾年內可能將維持與二零二五財政年度所載的人民幣50百萬元業務規模門檻相符的穩定水平，吾等認為將原年度上限修訂為物業管理年度上限乃屬合理。

據管理層所告知，基於貴集團與融信服務集團已建立的長期合作關係，預期與融信服務集團訂立的所有現有物業管理服務合約將繼續獲重續，而現有條款維持不變。吾等已審閱管理層提供的物業管理服務項目清單之概要及注意到，根據現有物業管理服務合約，交易金額將分別佔截至二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日及二零二八年十二月三十一日止年度的物業管理年度上限的約75.1%。吾等已甄選融信中國集團就現有物業管理服務合約訂立的合約金額較大的10份續訂合約進行審閱，發現相比已簽訂的過往相應合約，物業管理費與管理層提供的物業管理服務項目清單之概要能夠匹配。吾等並無理由質疑融信服務集團向融信中國集團收取的物業管理費將會嚴重背離管理層提供的物業管理服務項目清單之概要。

經考慮(i)融信服務集團向融信中國集團提供物業管理服務屬於 貴集團的日常業務；(ii)融信服務集團根據二零二六年融信物業管理及相關服務總協議，按一般商業條款向融信中國集團提供物業管理服務；(iii)與融信中國集團有關的主要合約條款及物業管理及相關服務費與獨立第三方有關者相當；(iv)需求完全由續訂合約所驅動；及(v)融信中國集團於二零二六年融信物業管理及相關服務總協議期限內對物業管理服務的需求，由於現有物業管理服務項目將在現有條款維持不變的情況下予以重續。根據上文所述，吾等同意董事的意見，即釐定物業管理年度上限的基準屬合理。

B. 二零二六年園林工程服務框架協議

(i) 二零二六年園林工程服務框架協議主要條款

二零二六年園林工程服務框架協議的主要條款載列如下：

日期：二零二六年七月二十日

訂約方：(1) 貴公司；及

(2) 秀景園林

年期：待獨立股東於股東特別大會上批准後，二零二六年園林工程服務框架協議的固定年期自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

主旨：根據二零二六年園林工程服務框架協議，訂約雙方協定，秀景園林將向 貴集團位於中國，包括長三角、海峽西岸、成渝及山西的物業項目提供(其中包括)(i)園林工程設計服務；(ii)園林建築服務；及(iii)園林植物銷售及培育服務(統稱「園林工程服務」)。

定價：

作為一般原則，有關根據二零二六年園林工程服務框架協議將予提供的園林工程服務的個別服務合約的價格及條款將於日常業務過程中按正常商業條款經公平磋商釐定，而其價格及條款將不遜於由獨立第三方貴集團所提供者。

視乎上述所披露的一般原則而定，貴公司就園林工程服務應付秀景園林的服務費須經參考以下各項後釐定：

- (i) 貴集團存在園林工程服務需求的中國境內物業項目的總面積；
- (ii) 秀景園林就提供園林工程服務而產生的成本(包括就僱用秀景園林有關員工的薪資及福利、原材料成本及就提供園林工程服務購買或租賃設施或設備的成本)；及
- (iii) 其他類似供應商所提供園林工程服務的可資比較市價。

於釐定秀景園林將產生的成本時，貴公司內部監控部門將定期研究及調研市場數據，如(i)相同或類似行業人員薪酬待遇；(ii)園林建築所需有關原材料的現行市價；(iii)相關園林工程所需設施或設備的數量及類型；及(iv)本地市場中類似園林工程設計服務、園林建築工程及園藝植物銷售及園林植物銷售及培育的現行市場收費或計費基準，並審閱及評估秀景園林提交貴集團審批的報價(包括產生的成本)的合理性。

此外，貴集團將獲取至少兩份來自市場上提供類似服務的其他獨立第三方的報價(「獨立報價」)且就市場上其他獨立服務供應商提供的類似服務進行在線研究，並就獨立報價進行比較。若貴集團可從可資比較的獨立第三方服務供應商獲取優於秀景園林所提供的價格，貴集團將就價格條款與秀景園林磋商。倘應付予秀景園林的服務費將不會超過市場上其他獨立第三方服務供應商所提供者，則貴集團將僅自秀景園林採購園林工程服務。

付款：

園林工程服務的付款將以銀行轉賬或二零二六年園林工程服務框架協議的訂約方將予協定的任何其他方式支付。根據標準付款安排，簡而言之，秀景園林須每月提交上個月的產值，並據此獲付進度款項。

於相關項目通過竣工驗收後，支付總額一般會增加(通常將增至合約價格的約85%)。項目移交貴集團後，支付總額一般將增至最終結算金額的約95%，而餘下約5%將於保修期屆滿後支付，惟須符合相關個別合約的條款。一般而言，經考慮工程性質及進度以及特定合約項下的協定付款時間表，貴集團將於相關發票日期後20日內結算發票所列金額。

園林工程服務的付款及結算條款，一直且將繼續參照以下各項釐定：(i)相關園林工程項目的規模及性質；(ii)建築及園林工程行業慣常採用的進度付款及保留金安排；(iii) 貴集團與秀景園林及獨立第三方園林工程服務供應商就類似項目協定的過往付款條款；及(iv)經考慮 貴集團整體資金安排後的現金流需求。各類園林工程及相關服務的付款條款，一直且將繼續根據中國園林工程服務行業的正常商業條款釐定，並經計及付款條款結構，包括：(i)參照已完成工程每月產值支付進度款項；(ii)於項目驗收時支付(通常為約85%)；(iii)於移交時支付約95%；及(iv)於保修期屆滿後支付餘下約5%。

二零二六年園林工程服務框架協議為指明其項下擬進行持續關連交易運行機制的框架協議。預料秀景園林及／或其附屬公司與 貴公司及／或其附屬公司可能會不時按需要就二零二六年園林工程服務框架協議項下擬進行交易另行訂立協議。

(ii) 評估二零二六年園林工程服務協議的主要條款

貴集團自二零二三財政年度至二零二五財政年度並無收購新土地。經考慮 貴集團待開展園林工程服務及相關開發的土地儲備已減至零，且 貴集團與秀景園林於二零二五年並無訂立任何新服務合約。吾等已取得 貴集團與秀景園林現正討論、擬於二零二六財政年度至二零二八財政年度開展之園林工程服務項目的清單概要。

為評估二零二六年園林工程服務框架協議條款的公平性及合理性，吾等已取得二零二六年園林工程服務協議、貴集團與秀景園林截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度訂立之全部(26份)現有合約、貴集團與秀景園林現正討論、擬於二零二六年至二零二八年訂立之4份新合約草擬本，以及貴集團於二零二三財政年度至二零二五財政年度與其獨立第三方訂立的服務合約的樣本。

吾等已審閱有關貴集團與秀景園林之間26份現有園林工程服務合約的全部樣本，並與貴集團與獨立第三方之間的4份園林工程服務合約樣本進行比較。所選樣本合約的服務條款滿足以下標準：(i)園林工程服務類型包括園林工程設計服務、園林建築服務；園林植物銷售及培育服務；(ii)包含長江三角洲、海峽西岸、成渝及山西的項目所在地涵蓋了二零二六年至二零二八年秀景園林向貴集團提供園林工程服務的主要地理位置；(iii)建築面積屬於最集中的建築面積範圍內，其交易具有可觀的合約金額。這包括建築面積介乎約22,000平方米至約83,000平方米的合約；及(iv)秀景園林的經選擇合約均對應有獨立第三方具有可比較項目規模、建築項目地點及特定園林工程服務的可比較合約。通過比較合約條款與獨立第三方的可比較合約條款，吾等注意到，秀景園林各自的合約金額及其他關鍵條款與獨立第三方的合約金額及其他關鍵條款相當。

吾等亦已向管理層查詢並了解到，二零二六年園林工程服務框架協議項下的定價政策將於日常業務過程中按正常商業條款進行公平磋商後釐定，而其價格及條款將不遜於由獨立第三方向貴集團所提供者。若貴集團可從可資比較的獨立第三方服務供應商獲取優於秀景園林所提供的價格，貴集團將就價格條款與秀景園林磋商。倘應付予秀景園林的服務費將不會超過市場上其他獨立第三方服務供應商所提供者，則貴集團將僅自秀景園林採購園林工程服務。

相比已簽訂的過往相應合約，吾等已進一步審閱貴集團與秀景園林及獨立供應商於二零二五財政年度所簽訂合約的詳情，以便適當比較可比較合約的合約條款。吾等注意到，貴集團與秀景園林及獨立第三方就二零二五財政年度所提供類似園林工程服務釐定的一般合約條款(包括但不限於付款條款)以及園林工程服務費，與過往合約並無重大偏差。吾等並無理由懷疑貴集團向秀景園林及獨立供應商收取的園林工程服務費以及秀景園林向貴集團提出的付款條款與其相應的歷史園林工程服務收費水平存在重大偏差。

鑒於(i)秀景園林所提供的條款與向獨立第三方提供的條款之間並無重大偏差，及(ii)秀景園林的條款及收取的費用與獨立供應商就所提供的類似園林工程服務所收取者相當，吾等同意董事的意見，即二零二六年園林工程服務框架協議的條款屬一般商業條款或對秀景園林而言不優於提供予其獨立第三方之該等條款，並認為繼續訂立二零二六年園林工程服務框架協議符合貴公司及股東的整體利益。其將能令貴集團為其不時的物業發展項目取得穩定的園林工程服務供應，及繼續與秀景園林維持出色且持久的合作關係。

(iii) 年度上限修訂

歷史交易金額

二零二三年園林工程服務框架協議項下的歷史交易金額如下：

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (「二零二三 財年」) (人民幣元)	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (「二零二四 財年」) (人民幣元)	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 (「二零二五 財年」) (人民幣元)
歷史交易金額			
秀景園林向 貴集團提供 園林工程服務	149,945,000	29,585,000	16,939,000

由二零二三年園林工程服務框架協議日期(即二零二二年十一月二十三日)起至二零二三年十二月三十一日止(包括首尾兩日)期間及截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度各年的二零二三年園林工程服務框架協議項下的年度上限分別為人民幣1.5億元、人民幣3,000萬元及人民幣3,000萬元。

於本函件日期，二零二三年園林工程服務框架協議項下截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度上限尚未超額。

建議年度上限及釐定基準

根據二零二六年園林工程服務框架協議，建議園林工程服務截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的年度上限預期不會超過下列金額：

	截至 二零二六年 十二月三十一日 止年度 (「二零二六 財年」) (人民幣元)	截至 二零二七年 十二月三十一日 止年度 (「二零二七 財年」) (人民幣元)	截至 二零二八年 十二月三十一日 止年度 (「二零二八 財年」) (人民幣元)
秀景園林向 貴集團 提供園林工程服務	20,000,000	20,000,000	20,000,000

截至二零二八年十二月三十一日止三個財政年度各年的園林工程服務建議年度上限乃經參考下列事項後釐定：(i)截至二零二五年十二月三十一日止三個年度 貴集團應付秀景園林的歷史交易金額；(ii)有園林工程服務需求的現有物業項目的數量連同該等物業項目的預計總面積，以及按 貴集團於二零二六年至二零二八年期間將屆滿的現有合約， 貴集團預期於截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度各年將承接的有園林工程服務需求的物業項目的數量連同該等物業項目的總面積，以及秀景園林將予收取的估計服務費；(iii) 貴集團就其過往物業項目產生的園林工程歷史成本；及(iv)於獲取至少兩份獨立報價的基礎上釐定的園林工程服務的通行市價。

由於地產開發項目數量減少，且 貴集團於二零二三財政年度至二零二五財政年度並無購置任何新土地，預期於截至二零二六年十二月三十一日止年度至截至二零二八年十二月三十一日止年度， 貴集團對園林工程服務的需求將會減少。

吾等對年度上限的意見

於評估二零二六年園林工程服務框架協議項下年度上限(「園林服務年度上限」)的合理性及公平性時，吾等已與管理層討論，並注意到截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的園林服務年度上限乃主要參考以下各項釐定：i)於二零二六年園林工程服務框架協議期限內的歷史交易金額；及ii)有園林工程服務需求的現有物業項目的數量連同該等物業項目的預計總面積，以及按 貴集團將於二零二六至二零二八財政年度屆滿的現有

合約及 貴集團與秀景園林於二零二六至二零二八年間正討論將予訂立的新合約，貴集團預期於截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度各年將承接的有園林工程服務需求的物業項目的數量連同該等物業項目的總面積，以及秀景園林將予收取的估計服務費。

審閱歷史交易金額

下文載列秀景園林根據二零二三年園林工程服務框架協議提供的園林工程服務的歷史交易金額，以及其與園林服務年度上限的比較如下：

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (「二零二三 財年」) (人民幣元)	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (「二零二四 財年」) (人民幣元)	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 (「二零二五 財年」) (人民幣元)
秀景園林向 貴集團提供 園林工程服務 使用率	149,945,000 99.9%	29,585,000 98.6%	16,939,000 56.5%

二零二三年園林工程服務框架協議項下截至二零二五年十二月三十一日止三個財政年度各年的年度上限分別為人民幣1.5億元、人民幣3,000萬元及人民幣3,000萬元。於本函件日期，二零二三年園林工程服務框架協議項下截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度上限尚未超額。

如上表所示，吾等注意到，i) 秀景園林截至二零二五年十二月三十一日止三個年度根據二零二三年園林工程服務框架協議向 貴集團提供園林工程服務的歷史交易金額分別約為人民幣149.9百萬元、人民幣29.6百萬元及人民幣16.9百萬元，及ii) 截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的園林服務年度上限的使用率分別約為99.9%、98.6%及56.5%。吾等認為截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的歷史交易金額維持於人民幣16.9百萬元以上及使用率維持於56%至100%之間。

二零二三年園林工程服務協議屆滿後之事件

吾等已取得及審閱二零二六年一月至六月期間所產生之相關交易。二零二三年園林工程服務協議已於二零二五年十二月三十一日屆滿。據管理層告知，二零二六年一月至六月的實際交易金額約為人民幣980萬元(未經審核)。截至本函件日期，園林工程總服務協議項下截至二零二六年十二月三十一日止年度的年度上限續期仍在處理中。上述於二零二六年一月至六月期間的持續關連交易規避了上市規則第14A章的規定。

未能遵守原因

二零二六年一月至六月期間產生的實際交易金額主要由於：

- (a) 貴集團於一般及日常業務過程中，按大致相同的商業條款，繼續向秀景園林採購園林工程服務；及
- (b) 秀景園林同意向 貴公司之物業項目提供園林工程服務，此乃 貴集團物業的日常維護及保養所需，且根據現有合約條款屬持續性質。

所參與現有項目的交易金額

根據 貴集團的二零二四年及二零二五年年報，總土地儲備由約25.3百萬平方米減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度的零。根據 貴集團的二零二五年年報， 貴集團項目(包括其合營企業及聯營公司)的總建築面積約為49.0百萬平方米，均為已竣工物業項目。 貴集團於二零二三財政年度至二零二五財政年度並無購置新土地。因此，預期自二零二六年起 貴集團對園林工程服務的需求將以維護為主導。

因此，為應對 貴集團需求降低而將原園林工程服務年度上限下調至園林服務年度上限屬合理。

吾等認為，園林服務年度上限乃主要由有園林工程服務需求的現有物業項目的數量連同該等物業項目的預計總面積，以及按 貴集團將於二零二六至二零二八財政年度屆滿的現有合約及 貴集團與秀景園林於二零二六至二零二八年間正討論將予訂立的新合約， 貴集團預期於截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度各年將承接的有園林工程服務需求的物業項目的數量連同該等物業項目的總面積，以及秀景園林將予收取的估計服務費釐定。

此外，根據管理層提供的概要，截至二零二八年十二月三十一日止三個年度共有41個物業項目需要園林工程服務，合約積壓約為人民幣2,980萬元(指已訂約及已產生，未經審核)及人民幣3,090萬元(指已訂約及尚未產生，未經審核)。吾等已選擇並審閱全部其餘(26份)現有合約，並注意到，參與日期、園林工程服務範圍及秀景園林將收取的合約金額等詳情與概要相吻合。此外，吾等獲告知，合約金額乃經參考至少兩份獨立報價所釐定的園林

工程服務通行市價而釐定。吾等抽檢獨立報價及 貴集團委聘的其他獨立第三方服務供應商所提供服務的可資比較費用(包括原材料成本以及為提供園林工程服務而購買或租賃設施或設備的成本)，並注意到獨立報價較秀景園林昂貴，應付秀景園林的服務費並未超過市場上其他獨立第三方服務供應商可提供的報價。此外，吾等獲告知，倘 貴集團能夠自可資比較的獨立第三方服務供應商獲得比秀景園林所提供者更優惠的價格， 貴集團將與秀景園林磋商定價條款。倘應付秀景園林的服務費不會超過市場上其他獨立第三方服務供應商可提供的報價， 貴集團將僅向秀景園林採購園林工程服務。

因此，鑑於i)現有物業項目26個，合約金額約為人民幣40.7百萬元，佔二零二六至二零二八年園林服務年度上限總額的約67.8%；ii)合約詳情(包括但不限於現有合約)與園林工程服務項目清單概要中所記錄者相吻合；及iii) 貴集團過往曾就秀景園林提供的園林工程服務項目與其進行磋商，而據管理層所告知該做法一直持續推行，吾等並無理由懷疑秀景園林將收取的合約金額與園林工程服務項目清單概要中所記錄者存在重大差異，而鑑於秀景園林與 貴集團之間的穩固長期合作關係，吾等亦無理由懷疑秀景園林與 貴集團不大可能簽立園林工程服務項目清單。因此，吾等同意管理層的意見，即二零二六年園林工程服務框架協議的園林服務年度上限屬合理。

內部控制措施

除遵守上文披露的一般原則外，定價政策將由 貴集團財務部、法務部及管理層的相關人員負責監督及監察，確保新框架協議按一般商業條款進行，且不會損害 貴公司及股東的整體利益。 貴集團的相關人員及管理層亦會定期檢查，以審閱及評估各新框架協議項下擬進行的交易是否按照各自的條款以及上述定價政策進行。獨立非執行董事將持續審閱各新框架協議項下擬進行的交易，而 貴公司核數師亦會每年審閱其定價條款及年度上限。因此，董事認為內部控制機制能有效確保新框架協議項下擬進行的交易一直及將會按一般商業條款進行且不會損害 貴公司及股東的整體利益。

有關補救行動及強化內部監控措施的詳情，請參閱本通函內「董事會函件」一節中標題為「內部控制措施」的段落，以及 貴公司於二零二六年七月二十日刊發的公告中標題為「未能遵守上市規則」的段落。

吾等的意見

吾等已進一步審閱有關 貴公司及關連方之間持續關連交易的內部控制文件，且據管理層告知，吾等注意到(i)獨立非執行董事將每年監督及監測新框架協議項下擬進行的關連交易，以確保相關交易按正常商業條款開展，並於年報中作出確認，有關交易乃於一般業務過程中進行，且符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)負責部門的相關管理人員將定期審閱新框架協議項下擬進行的關連交易(最後一次內部審閱已於二零二六年五月八日進行)，並確認有關交易已於 貴集團一般及日常業務過程中按正常商業條款或優於獨立方可獲得的條款進行，且在訂立任何特定合約前將研究最少兩份獨立報價，有關交易乃根據規管合約按公平合理的條款進行，符合股東的整體利益；及(iii) 貴公司核數師將根據上市規則審閱並出具函件，當中載有其有關 貴集團持續關連交易的發現及結論。

貴公司財務部及法律部負責監察 貴公司應付的服務費，以確保其按照新框架協議的條款進行，且建議年度上限不會被超出。此外，財務部亦將每月進行整體審閱。倘財務部知悉任何可能不符合定價政策或建議年度上限將被超出之情況，財務部將把有關事宜上報 貴公司高級管理層，其後高級管理層將於 貴集團層面進行協調以採取補救行動，並確保遵循建議年度上限的基準且不會被超出。

鑒於上文所述，吾等認為，有關職權範圍(倘 貴公司有效執行)足以保障股東於新框架協議的權益。於評估上述內部控制措施是否已落實及有效執行時，吾等已抽樣審閱 貴集團按照新框架協議條款及二零二五財年、二零二四財年及二零二三財年年度上限編製的歷史財務數據。吾等注意到交易金額已受到監控，且年度上限於二零二五財年、二零二四財年及二零二三財年並未被超出。吾等認為 貴公司已設有充足及有效的內部控制措施，以確保新框架協議的建議年度上限不會被超出(或倘預期將被超出， 貴公司將考慮及時採取措施，包括知會高級管理層相關年度上限的剩餘可用額度，以供該財政年度餘下月份進一步採購，或重新遵守上市規則項下的披露及獨立股東批准規定)。因此，吾等認為上述內部控制程序已落實到位。

誠如董事會函件所載， 貴公司將繼續遵守已實施的內部控制政策，以確保持續關連交易按新框架協議的條款、正常商業條款及根據定價政策進行，不超過已批准年度上限，並及時遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為重續二零二六年融信物業管理及相關服務總協議及二零二六年園林工程服務框架協議有利於貴集團業務的持續穩定性，且相關年度上限(i)乃於貴集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；及(iii)符合貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，且吾等亦推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關決議案，以批准二零二六年融信物業管理及相關服務總協議及二零二六年園林工程服務框架協議以及相關年度上限。

此 致

融信中國控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

格理昂資本有限公司

Dennis Chan *FCPA, FCPA (Aust), FHKSI*

董事總經理

謹啟

附註： *Dennis Chan*先生為證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，現為格理昂資本有限公司的負責人員，可進行證券及期貨條例項下第6類(就企業融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資行業擁有逾23年經驗。

二零二六年九月八日

1. 董事的權益披露

於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊的權益及淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	權益性質	股份數目	股權概約 百分比 ⁽¹⁾
歐先生 ⁽²⁾	信託受益人	1,097,137,411	65.17%
余麗娟女士	實益擁有人	169,418	0.01%

附註：

1. 該計算乃基於於最後實際可行日期的已發行股份總數1,683,431,417股股份而得出。
2. 歐先生為歐氏家族信託的受益人，歐氏家族信託為由歐國飛先生(歐先生的兒子，作為財產授予人)成立的全權信託，而歐先生為保護人，及TMF (Cayman) Ltd.為受託人。於最後實際可行日期，TMF (Cayman) Ltd.持有Honesty Global Holdings Limited的全部已發行股份，而Honesty Global Holdings Limited持有Dingxin Company Limited的全部已發行股份，而Dingxin Company Limited持有1,097,137,411股股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中，擁有或被視為擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊的權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

2. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立不可於一年內由本集團終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的服務合約。

3. 重大不利變動

董事確認，自二零二五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團的財務或貿易狀況概無任何重大不利變動。

4. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核合併財務報表的編製日期)起直至最後實際可行日期所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事於重大交易、安排或合約中的權益

除本附錄「6.董事於競爭業務的權利」及本通函「董事會函件」內「持續關連交易及彼等各自的年度上限」各節所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司所訂立、於最後實際可行日期有效且對本集團業務具有重大意義的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 董事於競爭業務的權利

於最後實際可行日期，本公司主席兼執行董事歐先生透過其於家族信託歐氏家族信託的權益，於本公司約65.17%的股權中擁有權益。除了因歐氏家族信託於本集團持有權益外，歐先生亦擁有若干其他從事酒店經營及物業管理業務的公司的股權。更多詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十二月三十一日的招股章程「與控股股東的關係—不競爭及清晰劃分業務」一節及本通函「董事會函件」內「持續關連交易及彼等各自的年度上限」一節。

於最後實際可行日期，概無董事及彼等的緊密聯繫人在與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

7. 專家資格及同意書

以下為本通函所載或所提述意見或建議的專家資格：

名稱	資格
格理昂資本有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，格理昂資本有限公司並無(i)於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無擁有任何權利(不論是否可依法行使)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券；及(ii)於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核合併財務報表的編製日期)起所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

格理昂資本有限公司已就本通函的刊發發出書面同意書，同意以本通函所載形式及內容載列其函件並引述其名稱，且並未撤回其書面同意書。

函件及推薦建議乃於本通函日期由格理昂資本有限公司發出，以供載入本通函。

8. 展示文件

下列文件的副本將於本通函刊發日期起計不少於14日期間，在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rongxinggroup.com)登載：

- (a) 二零二六年融信物業管理及相關服務總協議；
- (b) 二零二六年園林工程服務框架協議；及
- (c) 本附錄第7段所述格理昂資本有限公司的書面同意書。

9. 其他事項

如本通函的中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。



Ronshine China Holdings Limited

融信中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3301)

股東特別大會通告

茲通告融信中國控股有限公司(「本公司」)股東謹訂於二零二六年九月二十八日(星期一)上午十時正假座中國上海市閔行區華漕鎮盤陽路226弄融信綠地國際三期A5號樓5樓1號會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論修訂與否)下列決議案為本公司的普通決議案：

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認二零二六年融信物業管理及相關服務總協議(定義見本公司日期為二零二六年九月八日的通函(「該通函」))及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准、確認及追認二零二六年融信物業管理及相關服務總協議項下擬進行交易截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限；及
- (c) 為及就實施及落實二零二六年融信物業管理及相關服務總協議及其項下擬進行的任何交易，授權任何一名本公司董事(「董事」)(或任何兩名董事，如須加蓋本公司法團印章)代表本公司酌情作出其認為屬必要、適宜或適當的一切有關行動及事宜並簽署、協定、追認及簽立一切有關文件並同意有關董事認為符合本公司利益的與此有關之變動、修訂或豁免事項。」

2. 「動議

- (a) 批准、確認及追認二零二六年園林工程服務框架協議(定義見該通函)及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准、確認及追認二零二六年園林工程服務框架協議項下交易截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限；及

股東特別大會通告

- (c) 為及就實施及落實二零二六年園林工程服務框架協議及其項下擬進行的任何交易，授權任何一名董事(或任何兩名董事，如須加蓋本公司法團印章)代表本公司酌情作出其認為屬必要、適宜或適當的一切有關行動及事宜並簽署、協定、追認及簽立一切有關文件並同意有關董事認為符合本公司利益的與此有關之變動、修訂或豁免事項。」

承董事會命
融信中國控股有限公司
主席
歐宗洪

香港，二零二六年九月八日

附註：

1. 有權出席股東特別大會並於會上投票的任何股東有權委任另一人士為其受委代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上本公司股份(「股份」)之股東可委派超過一名受委代表出席同一大會並於會上表決。
2. 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派受委代表出席股東特別大會並於會上就該等股份表決，猶如彼為唯一有權表決之人士，惟倘一名以上之該等聯名持有人出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，則僅排名首位的持有人方有權親身或委派受委代表表決。就此而言，排名先後乃按照本公司股東名冊內就有關聯名持有股份之排名次序而定。
3. 按指定方式填妥的代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，方為有效。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上表決，在此情況下，代表委任表格將被視作已撤回。
5. 本公司將於二零二六年九月二十三日(星期三)至二零二六年九月二十八日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記。為確定有權出席股東特別大會並於會上表決之股東身份，所有填妥之股份過戶表格連同有關股票，須於二零二六年九月二十二日(星期二)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。於二零二六年九月二十八日(星期一)(即記錄日期)名列本公司股東名冊的股東有權出席股東特別大會並於會上投票。

於本通告日期，歐宗洪先生、余麗娟女士、曾飛燕女士及吳建興先生為本公司執行董事；阮偉鋒先生及馮東成先生為本公司獨立非執行董事。