

此乃要件 請即處理

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



東興證券(香港)
DONGXING SECURITIES (HONG KONG)

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。

本公司謹訂於二零二三年二月十三日(星期一)上午十時正假座中國上海市閔行區上坤路77弄融信上坤中心T2 11樓1101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-3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。

股東特別大會預防措施

請參閱本通函第ii頁有關本公司為保障與會者之健康和 safety 及預防新型冠狀病毒(「COVID-19」)疫情傳播而將於股東特別大會上採取之措施，包括：

- (1) 進行強制性體溫檢查；
- (2) 強制佩戴外科口罩；及
- (3) 將不會提供茶點或飲品。

在法律許可範圍內，本公司可全權酌情拒絕不遵守上述第(1)及(2)項預防措施之與會者進入股東特別大會會場。本公司謹此建議本公司股東可委任股東特別大會主席作為其受委代表，於股東特別大會上就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

由於COVID-19疫情情況不斷轉變，本公司或須更改股東特別大會之安排。股東應查閱本公司及聯交所網站，以取得有關股東特別大會安排之進一步公告及最新資訊(如有)。

二零二三年一月二十日

目 錄

	頁次
股東特別大會預防措施	ii
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	18
附錄 一 一般資料	40
股東特別大會通告	EGM-1

股東特別大會預防措施

鑒於COVID-19疫情持續及近期預防及控制疫情傳播之規定，為保護出席股東、董事、委任代表及其他與會者免受感染的風險，本公司將於股東特別大會上採取必要預防措施，包括：

- (1) 每名股東、委任代表及其他與會者須於股東特別大會會場入口進行強制性體溫檢查。任何人士如體溫超過攝氏37.6度或出現類似感冒症狀，可能將不會獲准進入股東特別大會會場或須離開大會會場；
- (2) 與會者須於股東特別大會會場全程配戴外科口罩，並保持安全的座位距離，因此，本公司可能會限制單一會議室內的與會者人數，且在必要的情況下，將會使用多個配備電子通訊設施及／或電腦設備的會議室；及
- (3) 將不會提供茶點或飲品。

在法律許可範圍內，本公司可全權酌情拒絕不遵守上述第(1)及第(2)項預防措施之與會者進入股東特別大會會場或須離開大會會場，以確保股東特別大會與會者安全。

為與會者的健康及安全著想，本公司謹此建議所有股東無需親身出席股東特別大會，仍可行使投票權。作為替代方法，股東可透過使用代表委任表格(當中已填妥投票指示)委任股東特別大會主席代表股東於股東特別大會上就相關決議案投票，以替代親身出席股東特別大會。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格，亦可從本公司網站(<http://www.rongxingroup.com>)下載。倘閣下並非登記股東(倘閣下通過銀行、經紀或託管人持有股份)，閣下應直接諮詢閣下的銀行、經紀或託管人(視乎情況而定)，以便協助閣下委任代表。

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：

「二零二零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二零二零年一月十日的協議，協議年期為二零二零年園林工程服務框架協議日期起至二零二二年十二月三十一日止(包括首尾兩日)
「二零二零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二零二零年十一月三日的協議，協議年期為二零二零年十一月三日起至二零二二年十二月三十一日止(包括首尾兩日)
「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，協議年期為開始日期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，協議年期為開始日期起至二零二五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
「開始日期」	指	就新框架協議項下擬進行交易達成上市規則項下所有必要規定(包括但不限於於股東特別大會上取得獨立股東批准)之日

釋 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)
「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	本公司訂於二零二三年二月十三日(星期一)上午十時正假座中國上海市閔行區上坤路77弄融信上坤中心T2 11樓1101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
「獨立董事委員會」	指	包括全體獨立非執行董事(即任煜男先生、阮偉鋒先生及何嘉榮先生)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二零二五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	東興證券(香港)有限公司，一家獲准可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第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.二零二三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	二零二三年一月十七日，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	上市規則附錄十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.二零二三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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2207)，於最後實際可行日期由歐先生間接擁有約73.80%

釋 義

「融信服務集團」	指	融信服務及其附屬公司
「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
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「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一名獨立第三方人士分別擁有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

張立新先生

吳建興先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

李樹培先生

香港營業地點：

香港

中環

花園道3號

中國工商銀行大廈

12樓1210室

獨立非執行董事：

任煜男先生

阮偉鋒先生

何嘉榮先生

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二零二二年十一月二十三日的公告。於二零二二年十一月二十三日(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. 二零二三年融信物業管理及相關服務總協議

茲提述本公司日期為二零二零年十一月三日的公告，內容有關二零二零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。

由於二零二零年融信物業管理及相關服務總協議將於二零二二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二零二三年融信物業管理及相關服務總協議，以重續二零二零年融信物業管理及相關服務總協議，期限為自開始日期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的主要條款載列如下：

日期： 二零二二年十一月二十三日

訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 融信服務

主旨： 根據二零二三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，包括但不限於(i)前期規劃設計諮詢服務及物業交付前的服務(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」)。

年期： 待獨立股東於股東特別大會上批准後，二零二三年融信物業管理及相關服務總協議的固定年期自開始日期起至二零二五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

董事會函件

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市場慣例將予協定的信貸條件支付。簡而言之，融信服務每月向融信中國提交上月服務結算單及相關憑據，融信中國於當月完成付款；或者，首付款於簽約後三個月內支付，尾款於服務結束後一個月內支付。

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，建議物業管理及相關服務截至二零二五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)
二零二三年	150,000,000
二零二四年	150,000,000
二零二五年	150,000,000

二零二三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二零二三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。

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

根據二零二零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)
二零二零年	(附註)	268,828,086
二零二一年	342,000,000	331,228,000
二零二二年	368,000,000	136,891,805*

附註：截至二零二零年十二月三十一日止年度的原年度上限為人民幣250百萬元，期間實際交易金額約為人民幣228,694,086元。於二零二零年十一月三日訂立二零二零年融信物業管理及相關服務總協議後，自二零二零年十一月三日起至二零二零年十二月三十一日止期間的年度上限調整為人民幣62百萬元，期間實際交易金額為人民幣40,134,000元。詳情請參閱本公司於二零二一年四月二十九日刊發的二零二零年年報報告第53至54頁。

* 截至二零二二年十月三十一日止十個月(未經審核)

董事確認，直至最後實際可行日期，截至二零二二年十二月三十一日止年度提供物業管理及相關服務的現有年度上限尚未超額。

釐定二零二三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二零二五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)截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十月三十一日止十個月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)經計及本集團於二零二三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，本集團於二零二三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。

由於地產項目開發數量減少，預期於截至二零二三年十二月三十一日止年度至截至二零二五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，與根據二零二三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) 將予列入考慮的相關物業管理服務正常成本可資比較市價而釐定。

訂立二零二三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，參與物業的規劃設計和開發建設，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，二零二三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，而訂立二零二三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. 二零二三年園林工程服務框架協議

茲提述本公司日期為二零二零年一月十日的公告，內容有關二零二零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。

由於二零二零年園林工程服務框架協議將於二零二二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二零二三年園林工程服務框架協議，以重續二零二零年園林工程服務框架協議，期限為由開始日期起至二零二五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

董事會函件

二零二三年園林工程服務框架協議的詳情載列如下：

- 日期：二零二二年十一月二十三日
- 訂約方：(i) 本公司；及
- (ii) 秀景園林
- 主旨：根據二零二三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，包括但不限於福州、廈門、漳州、上海、杭州及成都的物業項目提供(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」)。
- 期限：待獨立股東於股東特別大會上批准後，二零二三年園林工程服務框架協議的固定年期自開始日期起至二零二五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。
- 付款：園林工程服務的付款將以銀行轉賬或二零二三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。簡而言之，秀景園林每月報送當月產值，經本公司審核後，於次月按一定比例的產值支付進度款(通常為產值的75%)；第二筆款項在工程驗收合格後支付(通常為合同價款的85%)；第三筆款項在工程移交至本公司後支付(通常為結算額的95%)；剩餘約5%作為質保金，在質保期滿後支付給秀景園林。
- 年度上限：根據二零二三年園林工程服務框架協議，建議園林工程服務截至二零二五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)
二零二三年	150,000,000
二零二四年	30,000,000
二零二五年	30,000,000

二零二三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二零二三年園林工程服務框架協議項下擬進行交易另行訂立協議。

董事會函件

提供園林工程服務的歷史交易金額及現有年度上限

根據二零二零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 (人民幣元)	實際交易金額 (人民幣元)
二零二零年	400,000,000	210,753,000
二零二一年	500,000,000	315,109,000
二零二二年	600,000,000	289,156,000*

* 截至二零二二年十月三十一日止十個月(未經審核)

董事確認，直至最後實際可行日期，截至二零二二年十二月三十一日止年度提供園林工程服務的現有年度上限尚未超額。

釐定二零二三年園林工程服務框架協議的建議年度上限的基準

截至二零二五年十二月三十一日止三個財政年度各年二零二三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)截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十月三十一日止十個月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，本集團預期於截至二零二三年、二零二四年及二零二五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)於獲取至少兩份有關園林工程服務的普遍市價的獨立報價(定義見下文)。

由於地產項目開發數量減少，預期於截至二零二三年十二月三十一日止年度至截至二零二五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，有關根據二零二三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) 本集團於中國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(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，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(「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。

訂立二零二三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，並認為二零二三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，二零二三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，而訂立二零二三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擁有約73.80%。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，二零二三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%，並由一名屬獨立第三方的個人擁有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，二零二三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每季定期檢查，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。

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。

融信服務為一家投資控股公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2207)。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控制約73.80%。秀景園林由歐先生的兒子歐國鵬先生及一名屬獨立第三方的個人分別擁有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

股東特別大會將於二零二三年二月十三日(星期一)上午十時正假座中國上海市閔行區上坤路77弄融信上坤中心T2 11樓1101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。召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

董事會函件

於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。

董事會函件

推薦建議

敬請閣下垂注本通函第17頁所載之獨立董事委員會函件，以及本通函第18至39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

二零二三年一月二十日



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

吾等提述本公司於二零二三年一月二十日致股東之通函(「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。東興證券(香港)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16頁所載「董事會函件」以及通函第18頁至第39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
任煜男先生

獨立非執行董事
阮偉鋒先生
謹啟

獨立非執行董事
何嘉榮先生

二零二三年一月二十日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就二零二三年融信物業管理及相關服務總協議、二零二三年園林工程服務框架協議以及相關年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本函件而編製。



東興證券(香港)有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
6805-6806A室

敬啟者：

持續關連交易：重續(1)二零二三年融信物業管理及相關服務總協議以及(2)二零二三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)二零二三年融信物業管理及相關服務總協議及(ii)二零二三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 貴公司於二零二三年一月二十日向股東發出之通函(「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。

於最後實際可行日期，融信服務由 貴公司控股股東、執行董事、行政總裁兼主席歐先生間接擁有約73.80%。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， 貴公司與融信服務訂立二零二三年融信物業管理及相關服務總協議構成 貴公司之持續關連交易。

於最後實際可行日期，秀景園林由 貴公司控股股東、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%，並由一名屬獨立第三方的個人擁有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，秀景園林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構成上市規則第十四A章項下 貴公司之持續關連交易。

獨立財務顧問函件

由於有關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告成立，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之持續關連交易(包括與此相關的年度上限)是否於 貴集團的一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立並符合 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。

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，吾等已依賴通函所載資料及陳述以及 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 貴集團的業務狀況、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

a. 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。 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。

b. 有關融信服務的資料

融信服務為一家投資控股公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2207)。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。

c. 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、執行董事、行政總裁兼主席歐先生間接控制約73.80%。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一名屬獨立第三方的個人分別擁有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，新框架協議項下擬進行的交易將構成上市規則第十四A章項下 貴公司之持續關連交易。

2. 訂立新框架協議的理由及裨益

(i) 有關二零二三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，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，有助於提升 貴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，參與物業的規劃設計和開發建設，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，二零二三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，而訂立二零二三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) 有關二零二三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，並認為二零二三年園林工程服務框架協議將能令 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，二零二三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，而訂立二零二三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. 二零二三年融信物業管理及相關服務總協議

i) 二零二三年融信物業管理及相關服務總協議的主要條款

二零二三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： 二零二二年十一月二十三日

訂約方： (i) 貴公司；及

(ii) 融信服務

- 主旨： 根據二零二三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，包括但不限於 (i) 前期規劃設計諮詢服務及物業交付前的服務 (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」)。
- 年期： 待獨立股東於股東特別大會上批准後，二零二三年融信物業管理及相關服務總協議的固定年期自開始日期起至二零二五年十二月三十一日止 (包括首尾兩日)。
- 定價： 作為一般原則，與根據二零二三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 貴集團所提供者。
- 視乎上述所披露的一般原則而定，貴公司就物業管理及相關服務向融信服務應付的服務費須參考：
- (i) 貴集團就有關期間 貴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) 融信服務通過其優質交付前和物業管理服務提升 貴集團物業項目品牌和營銷前景的能力；及
- (v) 將予列入考慮的相關物業管理服務正常成本可資比較市價而釐定。

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市場慣例將予協定的信貸條件支付。簡而言之，融信服務每月向融信中國提交上月服務結算單及相關憑據，融信中國於當月完成付款；或者，首付款於簽約後三個月內支付，尾款於服務結束後一個月內支付。

二零二三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二零二三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。

ii) 評估二零二三年融信物業管理及相關服務總協議的主要條款

為評估二零二三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，吾等已取得二零二三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二零二零至二零二二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二零二零至二零二二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二零二三至二零二五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合約的樣本。

吾等亦已取得二零二三至二零二五財政年度物業管理服務項目的清單概要，當中包括(i)涵蓋二零二三至二零二五財政年度的現有合約；(ii)現有合約將於二零二三年至二零二五年到期，並預期將按現有條款續新；及(iii) 貴集團與融信服務集團將簽訂的新合約。

吾等已選擇並審閱有關 貴集團物業管理及相關服務的10份現有合約，其涵蓋了物業管理及相關服務的各種服務類型，並與 貴集團與獨立第三方之間的

物業管理及相關服務合約進行比較。所選擇的樣本合約的服務條款滿足以下標準：(i)物業類型包括但不限於商業及住宅物業；(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370,000平方米的合約；及(iv)經選擇合約擁有獨立第三方具有可比較的項目規模、所管理物業地點及融信服務集團所提供特定物業管理服務的可比較合約。此外，通過對比 貴集團合約與獨立第三方可比較合約及 貴集團與融信服務集團於二零二零至二零二二財政年度訂立的過往合約的條款，吾等注意到，融信服務集團及獨立第三方各自向 貴集團收取的物業管理及相關服務費、所提出的付款條款及其他主要合約條款彼此相符且與過往合約相符。

吾等亦已向管理層查詢並了解到，根據二零二三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。

相比已簽訂的過往相應合約，吾等已進一步審閱 貴集團與融信服務及獨立第三方於二零二二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，融信服務集團及獨立第三方與 貴集團就二零二二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。

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，吾等考慮同意董事的意見，即二零二三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 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣元	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣元	截至 二零二二年 十月 三十一日 止十個月 人民幣元 (未經審核)
融信服務集團 向 貴集團提供 物業管理及相關 服務	268,800,086	331,228,000	136,891,805

建議年度上限及釐定基準

根據二零二三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二零二五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 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 人民幣元	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣元	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 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	150,000,000	150,000,000	150,000,000

物業管理及相關服務截至二零二五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)截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十月三十一日止十個月 貴集團應付融信服務集團的歷史交易金額；及(ii)就融信服務提供物業管理及相關服

獨立財務顧問函件

務而預期應付融信服務的服務費金額，有關金額乃參考(a)經計及貴集團於二零二三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，貴集團於二零二三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。

由於地產項目開發數量減少，預期於截至二零二三年十二月三十一日止年度至截至二零二五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

於評估二零二三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，並注意到截至二零二五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) 截至二零二二年十二月三十一日止年度的歷史交易金額；ii) 鑒於融信中國集團在中國的物業開發項目數量有所減少及二零二三年融信物業管理及相關服務總協議期內每年竣工的預期面積有所減少，預計在二零二三年融信物業管理及相關服務總協議期內對物業管理及相關服務的需求會減少。

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：

	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣元	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣元	截至 二零二二年 十月 三十一日 止十個月 人民幣元 (未經審核)
融信服務向融信中國 集團提供物業 管理及相關服務	<u>268,828,086</u>	<u>331,228,000</u>	<u>136,891,805</u>

根據融信物業管理及相關服務總協議，截至二零二二年十二月三十一日止兩個財政年度各年的年度上限分別為人民幣342百萬元及人民幣368百

萬元。截至最後實際可行日期，融信物業管理及相關服務總協議項下截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限尚未超額。

同時，根據 貴集團提供的資料，吾等注意到融信服務集團向融信中國集團提供物業管理及相關服務的歷史金額由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣331.2百萬元減少至截至二零二二年十月三十一日止十個月的人民幣136.9百萬元，反映出融信中國集團對物業管理及相關服務需求的減少。

此外，據管理層所告知及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， 貴集團於未來數年可能維持現有業務經營規模。鑒於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二零二二年十月三十一日止十個月為人民幣136.9百萬元，佔物業管理年度上限約91.3%，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。

誠如與管理層所討論，於二零二一年十二月三十一日，融信中國集團在融信服務管理下已開發160個物業管理及相關服務項目，總建築面積約為16.0百萬平方米。這證實融信中國集團未來對物業管理服務有需求。為滿足 貴集團對物業管理及相關服務的整體需求，預期融信服務須於截至二零二五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。

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協議將獲重續，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協議，交易金額將分別佔截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度的物業管理年度上限的約52.9%、49.7%及52.7%。吾等已甄選融信中國集團就現有物業管理服務協議訂立的合約金額較大的10份現有合約進行審閱，發現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。同時，據管理層所告知，融信中國集團有11個新物業開發項目，預期將於二零二三年交付並分配予融信服務集團進行物業管理的建築面積約為1.1百萬平方米。吾等已檢討及抽樣檢查新物業項目的詳情及計算方法，包括但不限於將管理的面積及融信服務集團將收取的有關物業管理及相關服務費。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)融信服務根據二零二三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；及(iv)融信中國集團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，而融信中國集團及其聯繫人分配的新物業管理項目將於二零二三年完成並交付。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. 二零二三年園林工程服務框架協議

i) 二零二三年園林工程服務框架協議主要條款

二零二三年園林工程服務框架協議的主要條款載列如下：

日期：二零二二年十一月二十三日

訂約方：(i) 貴公司；及

(ii) 秀景園林

主旨：根據二零二三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，包括但不限於福州、廈門、漳州、上海、杭州及成都的物業項目提供(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」)。

期限：待獨立股東於股東特別大會上批准後，二零二三年園林工程服務框架協議的固定年期自開始日期起至二零二五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

定價：作為一般原則，有關根據二零二三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) 貴集團於中國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(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)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二零二三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。簡言之，秀景園林應每月呈報當月產值，並經貴公司審閱後於下月按照產值的一定比例支付進度付款(通常為產值的75%)；第二筆付款(通常為合約價之85%)應於項目通過驗收後支付；第三筆付款(通常為結算額之95%)應於項目交付予貴公司後支付；及餘下5%部分於保修期屆滿後向秀景園林支付。

二零二三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二零二三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) 評估二零二三年園林工程服務框架協議的主要條款

為評估二零二三年園林工程服務框架協議條款的公平性及合理性，吾等已取得二零二三年園林工程服務框架協議、貴集團與其獨立第三方供應商（「獨立供應商」）於截至二零二二年十月三十一日止十個月訂立的服務合約的樣本及截至二零二二年十月三十一日止十個月 貴集團與秀景園林訂立的園林工程服務合約的樣本。

吾等亦已取得二零二三至二零二五財政年度園林工程服務項目的清單概要，當中包括(i)涵蓋二零二三至二零二五財政年度的現有合約；(ii)將於二零二三年至二零二五年到期的現有合約；及(iii) 貴集團與秀景園林將簽訂的新合約。

吾等已審閱有關 貴集團與秀景園林之間的10份現有合約，並與 貴集團與獨立供應商之間的有關合約進行比較。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、海峽西岸及成渝的項目所在地涵蓋了二零二三年至二零二五年秀景園林向 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20,000平方米至約300,000平方米的合約；及(iv)秀景園林的經選擇合約均對應有獨立供應商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供應商的可比較合約條款，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供應商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，二零二三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。

獨立財務顧問函件

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二零二二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供應商就二零二二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供應商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，即二零二三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供應商之該等條款，並認為繼續訂立二零二三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

二零二零年園林工程服務框架協議項下的歷史交易金額如下：

	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣元	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣元	截至 二零二二年 十月 三十一日 止十個月 人民幣元 (未經審核)
秀景園林向 貴集團 提供園林工程服務	<u>210,753,000</u>	<u>315,109,000</u>	<u>289,156,000</u>

獨立財務顧問函件

由二零二零年園林工程服務框架協議日期(即二零二零年一月十日)起至二零二零年十二月三十一日止(包括首尾兩日)期間及截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年的二零二零年園林工程服務框架協議項下的年度上限如下：

	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣元	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣元	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止十個月 人民幣元
秀景園林向 貴集團 提供園林工程服務	400,000,000	500,000,000	600,000,000

於本函件日期，二零二零年園林工程服務框架協議項下截至二零二二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

根據二零二三年園林工程服務框架協議，建議園林工程服務截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的年度上限金額預期不會超過下列金額：

	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 人民幣元	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣元	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 人民幣元
秀景園林向 貴集團 提供園林工程服務	150,000,000	30,000,000	30,000,000

截至二零二五年十二月三十一日止三個財政年度各年二零二三年園林工程服務框架協議的建議年度上限乃經參考下列事項後釐定：(i)截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十月三十一日止十個月 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 貴集團五年計劃， 貴集團預期於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月

獨立財務顧問函件

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，預期於截至二零二三年十二月三十一日止年度至截至二零二五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

於評估二零二三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，並注意到截至二零二五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)於二零二三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，以及按貴集團五年計劃，貴集團預期於截至二零二三年、二零二四年及二零二五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二零二零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如下：

	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣元	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣元	截至 二零二二年 十月 三十一日 止十個月 人民幣元 (未經審核)
秀景園林向 貴集團 提供園林工程服務	<u>210,753,000</u>	<u>315,109,000</u>	<u>289,156,000</u>

獨立財務顧問函件

由二零二零年園林工程服務框架協議日期(即二零二零年一月十日)起至二零二零年十二月三十一日止(包括首尾兩日)期間及截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年的二零二零年園林工程服務框架協議項下的年度上限分別為人民幣400百萬元、人民幣500百萬元及人民幣600百萬元(「原園林服務年度上限」)。於本函件日期，二零二零年園林工程服務框架協議項下截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限尚未超額。

原園林服務年度上限如下：

	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣元	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣元	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止十個月 人民幣元
秀景園林向 貴集團 提供園林工程服務	<u>400,000,000</u>	<u>500,000,000</u>	<u>600,000,000</u>
使用率	<u>52.7%</u>	<u>63.0%</u>	<u>48.2%</u>

如上表所示，吾等注意到，i) 秀景園林截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十月三十一日止十個月根據二零二零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210.7百萬元、人民幣315.1百萬元及人民幣289.2百萬元，及ii) 截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的原園林服務年度上限的使用率分別約為52.7%、63.0%及48.2%。吾等認為截至二零二二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200百萬元以上及使用率維持於50%以上。

根據 貴集團的二零二一年及二零二二年中期報告，總土地儲備由約31.62百萬平方米減少至截至二零二二年六月三十日止期間的25.27百萬平方米。根據 貴集團的二零二二年中期報告， 貴集團土地儲備(包括其合營企業及聯營公司)的總建築面積為25.27百萬平方米，其中11.18百萬平方米為持作出售已竣工物業，13.19百萬平方米在建及0.9百萬平方米持作未來開發。因此，預期自二零二三年起 貴集團對園林工程服務的需求將會減少。

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。

所委聘現有項目的交易金額

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 貴集團五年計劃， 貴集團預期於截至二零二三年、二零二四年及二零二五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，截至二零二五年十二月三十一日止三個年度共有53個物業項目需要園林工程服務，金額約為人民幣216.2百萬元。吾等已選擇並審閱10份數額相當的現有合約，並注意到，委聘日期、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而釐定。吾等抽檢獨立報價及 貴集團就原材料成本以及市場上其他獨立服務供應商為提供園林工程服務而購買或租賃設施或設備的成本進行的在線研究，並注意到，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之價格， 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19個，合約金額約為人民幣95.5百萬元，佔二零二三年園林服務年度上限的約63.7%；ii) 合約詳情(包括但不限於合約金額)與園林工程服務項目清單概要中所記錄者相吻合；及iii) 貴集團過往曾與秀景園林進行磋商，並確認秀景園林提供的大部分園林工程服務項目之報價，而據管理層所告知該做法將繼續推行，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，即二零二三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每季定期檢查，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。

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)負責部門的相關管理人員將定期監督及監測新框架協議項下擬進行的關連交易，以確保相關交易乃於一般業務過程中按正常商業條款開展，符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)獨立非執行董事將每年審閱新框架協議項下擬進行的關連交易，並確認有關交易乃根據規管協議於 貴集團一般及日常業務過程中按正常或更佳商業條款開展，有關條款屬公平合理，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。

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。因此，吾等認為 貴公司已按照上述內部措施落實內部控制程序。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為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以及相關年度上限(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。

獨立財務顧問函件

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

東興證券(香港)有限公司

呂德仁 *CFA, FCPA, FCCA, ACA*

董事總經理

投資銀行部

Jason Wong

副總裁

投資銀行部

謹啟

二零二三年一月二十日

呂德仁先生現為東興證券(香港)有限公司的負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。呂先生於機構融資行業擁有逾18年經驗，並曾就香港上市公司的不同關連交易提供獨立財務諮詢服務。

Jason Wong先生現為東興證券(香港)有限公司的負責人員，可從事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。Wong先生於機構融資行業擁有逾8年經驗，並曾就香港上市公司的不同關連交易提供財務諮詢及獨立財務諮詢服務。

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：

- 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。
- 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

誠如本公司日期為二零二二年七月十日的公告所披露，本公司尚未支付由本公司發行並在新交所上市的二零二三年六月到期8.1%優先票據 (ISIN：XS2090949160及通用代碼：209094916) 項下一筆金額為12,798,000美元的利息，利息於二零二二年六月九日到期應付。本公司亦未支付由本公司發行並在新交所上市的二零二三年十二月到期7.35%優先票據 (ISIN：XS2189303873及通用代碼：218930387) 項下一筆金額為15,067,500美元的利息，利息於二零二二年六月十五日到期應付。本公司有30天寬限期支付該等利息。

於二零二二年八月二十三日，本公司刊發盈利警告公告，知會股東及本公司潛在投資者，本集團預期截至二零二二年六月三十日止六個月錄得淨虧損介乎約人民幣43億元至人民幣48億元及本公司擁有人應佔淨虧損介乎約人民幣43億元至人民幣48億元。隨後於本公司二零二二年中期報告中披露，本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得淨虧損約人民幣4,570.47百萬元及本公司擁有人應佔淨虧損約人民幣4,429.23百萬元，而截至二零二一年同期則錄得淨利潤人民幣1,040.40百萬元及本公司擁有人應佔期內溢利人民幣684.51百萬元。誠如本公司二零二二年中期報告所進一步披露，截至二零二二年六月三十日，本集團錄得流動資產淨值人民幣47,563百萬元，及本集團借款之即期部分為人民幣15,004百萬元，而其現金及銀行結餘(不包括受限制現金及定期存款)為人民幣8,146百萬元。

誠如本公司日期為二零二二年十月二十五日的公告所披露，本公司發行並在新交所上市的本金總額為688,000,000美元的二零二二年到期8.75%優先票據 (ISIN：XS1976760782及通用代碼：197676078)，已於二零二二年十月二十五日到期。本金以及應計未付利息總計718,100,000美元已到期應付。截至二零二二年十月二十五日，本公司尚未支付有關款項。

二零二一年下半年以來，中國房地產行業的經營環境發生較大變化，房地產企業融資亦面臨越來越多的困難。在此環境下，陸續有多家房企出現債務償付問題，行業經營環境加速惡化，同時近期COVID-19疫情在上海等地爆發，給本集團經營帶來巨大壓力。受前述因素的影響，本集團需要比預期更長的時間來變現其物業出售現金及／或安排外部融資現金以履行其貸款償還義務。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年七月十日、二零二二年八月二十三日及二零二二年十月二十五日的該等公告以及本公司於二零二二年九月二十九日刊發的二零二二年中期報告。除上文所披露者外，董事確認，自二零二一年十二月三十一日(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二零二一年十二月三十一日(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

於二零二一年十二月十四日，江蘇融華置業有限公司(「項目公司」)，本公司非全資附屬公司，由本集團及一名獨立第三方(「合營夥伴」)分別擁有65%及35%)，和合營夥伴(作為貸款人)與(其中包括)本集團若干成員公司(作為借款人)(「借款人」)訂立貸款協議(經日期分別為二零二一年十二月十四日及十五日的兩份補充協議補充)，據此，項目公司及合營夥伴向借款人提供本金總額為人民幣185百萬元的貸款(其中人民幣130百萬元及人民幣55百萬元分別由項目公司及合營夥伴提供)(「集團內公司間貸款」)。集團內公司間貸款由(其中包括)歐先生擔保，並由Dingxin Company Limited所持103,500,000股股份(相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本的約6.15%)的質押作為抵押。

除上文所披露者及本附錄「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
東興證券(香港)有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第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，東興證券(香港)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二零二一年十二月三十一日(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。

東興證券(香港)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東興證券(香港)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直至股東特別大會日期(包括該日)，在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rongxingroup.com)登載：

- (a) 二零二三年融信物業管理及相關服務總協議；
- (b) 二零二三年園林工程服務框架協議；及
- (c) 本附錄第7段所述東興證券(香港)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」)股東謹訂於二零二三年二月十三日(星期一)上午十時正假座中國上海市閔行區上坤路77弄融信上坤中心T2 11樓1101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、確認及追認二零二三年融信物業管理及相關服務總協議(定義見本公司日期為二零二三年一月二十日的通函(「該通函」))及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准、確認及追認二零二三年融信物業管理及相關服務總協議項下擬進行交易截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限；及
- (c) 為及就實施及落實二零二三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、確認及追認二零二三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、確認及追認二零二三年園林工程服務框架協議項下交易截至二零二五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) 為及就實施及落實二零二三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，二零二三年一月二十日

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. 本公司將於二零二三年二月八日(星期三)至二零二三年二月十三日(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，須於二零二三年二月七日(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。
6. 請參閱通函第ii頁有關本公司為保障與會者之健康和 safety 及預防新型冠狀病毒(「COVID-19」)疫情傳播而將於股東特別大會上採取之措施，包括：
 - (1) 進行強制性體溫檢查；
 - (2) 強制佩戴外科口罩；及
 - (3) 將不會提供茶點或飲品。

股東特別大會通告

在法律許可範圍內，本公司可全權酌情拒絕不遵守上述第(1)及(2)項預防措施之與會者進入股東特別大會會場。本公司謹此建議本公司股東可委任股東特別大會主席作為其受委代表，於股東特別大會上就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

由於COVID-19疫情情況不斷轉變，本公司或須更改股東特別大會之安排。股東應查閱本公司及聯交所網站，以取得有關股東特別大會安排之進一步公告及最新資訊(如有)。

於本通告日期，歐宗洪先生、余麗娟女士、曾飛燕女士、張立新先生及吳建興先生為執行董事；李樹培先生為非執行董事；任煜男先生、阮偉鋒先生及何嘉榮先生為獨立非執行董事。