

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)

### 持續關連交易之經修訂年度上限及續訂

#### 持續關連交易之經修訂年度上限及續訂

茲提述本公司日期為二零一六年十一月八日的公告，內容有關二零一六年交付前物業管理總協議，據此，融信世歐物業同意於預售及交付前階段向本集團提供交付前物業管理服務，期限為交付前物業管理總協議日期(即二零一六年十一月八日)起至二零一八年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

由於(i)預期二零一六年交付前物業管理總協議餘下年期融信世歐物業及其附屬公司向本集團所提供交付前物業管理服務的需求會增加及(ii)融信世歐物業將向本集團提供若干其他額外物業管理服務，董事預期本集團就融信世歐物業根據二零一六年交付前物業管理總協議提供交付前物業管理服務及融信世歐物業向本集團提供額外物業管理服務而將予支付的服務費將超過二零一六年交付前物業管理總協議就截至二零一八年十二月三十一日止年度所訂明的年度上限。因此，於二零一八年十一月二十三日，融信世歐物業與本公司就修訂訂立補充及續訂協議。

此外，由於二零一六年交付前物業管理總協議將於二零一八年十二月三十一日屆滿及預期本集團將繼續自融信世歐物業採購物業管理服務(包括交付前物業管理服務)，融信世歐物業與本公司於二零一八年十一月二十三日就續訂訂立補充及續訂協議，以續訂二零一六年交付前物業管理總協議，期限為二零一九年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止(包括首尾兩日)的兩個年度。

#### 上市規則的涵義

於本公告刊發日期，融信世歐物業乃由本公司執行董事、行政總裁兼主席歐先生間接控制。因此，就上市規則而言，融信世歐物業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，由融信世歐物業及其附屬公司提供物業管理服務(包括交付前物業管理服務)以及本公司與融信世歐物業訂立補充及續訂協議構成本公司的持續關連交易。

由於補充及續訂協議項下的建議年度上限按年計的一項或多項適用百分比率(溢利比率除外)高於0.1%但低於5%，故補充及續訂協議項下擬進行的修訂及續訂須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 背景資料

茲提述本公司日期為二零一六年十一月八日的公告，內容有關二零一六年交付前物業管理總協議，據此，融信世歐物業同意於預售及交付前階段向本集團提供交付前物業管理服務，期限為交付前物業管理總協議日期(即二零一六年十一月八日)起至二零一八年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

二零一六年交付前物業管理總協議詳情載列如下：

### 二零一六年交付前物業管理總協議

日期：二零一六年十一月八日

訂約方：(a) 本公司  
(b) 融信世歐物業

主旨：根據二零一六年交付前物業管理總協議，各方同意融信世歐物業於預售及交付前階段將向本集團於中國的物業項目提供交付前物業管理服務(包括但不限於保安、清潔、維修服務及其他相關交付前物業管理及維修服務以及停車場管理服務(合稱「交付前物業管理服務」))。

年期：二零一六年交付前物業管理總協議的固定年期為二零一六年交付前物業管理總協議日期(即二零一六年十一月八日)起至二零一八年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

### 修訂二零一六年交付前物業管理總協議項下的年度上限及所提供服務

#### 現有年度上限及所提供服務

根據二零一六年交付前物業管理總協議，交付前物業管理服務於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的年度上限如下：

	二零一六年 人民幣	二零一七年 人民幣	二零一八年 人民幣
融信世歐物業向本集團提供交付前物業管理服務	<u>40,000,000</u>	<u>55,000,000</u>	<u>65,000,000</u>

於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度各年及於二零一八年

一月一日至二零一八年十月三十一日期間，融信世歐物業提供交付前物業管理服務的實際交易金額總額如下：

截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣	二零一八年 一月一日至 二零一八年 十月三十一日期間 人民幣
--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------------

融信世歐物業向本集團 提供交付前物業管理服務的 實際交易金額	<u>34,400,000</u>	<u>45,500,000</u>	<u>63,240,000</u>
--------------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

董事確認，根據二零一六年交付前物業管理總協議提供交付前物業管理服務就截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度上限，截至本公告日期尚未被超出。

## 修訂

於二零一八年十一月二十三日，融信世歐物業與本公司訂立補充及續訂協議，據此，融信世歐物業與本公司協定(其中包括)：

- (i) 由融信世歐物業根據二零一六年交付前物業管理總協議的適用範圍在交付前物業管理服務的基礎上提供若干物業管理服務，包括房產信息諮詢、工程設計、施工及銷售代理服務、建築維護及維修服務以及市場推廣服務(此等服務連同交付前物業管理服務統稱「物業管理服務」)；及
- (ii) 將本集團根據二零一六年交付前物業管理總協議就截至二零一八年十二月三十一日止年度將向融信世歐物業支付的服務費的年度上限由人民幣65,000,000元提高至人民幣140,000,000元(「修訂」)。

除修訂以外，二零一六年交付前物業管理總協議的所有其他重要條款維持不變。

## 所作修訂及訂立補充及續訂協議的理由

融信世歐物業為一家在中國主要從事物業管理、房產信息諮詢及居間服務、房屋修繕、水暖設備安裝工程設計及施工等服務的公司。融信世歐物業作為此範疇的專業服務提供者，由二零一一年五月起一直向融信世歐物業提供交付前物業管理服務。

預期二零一六年交付前物業管理總協議餘下年期融信世歐物業向本集團提供交付前物業管理服務及額外物業管理服務的需求會有所增加，因此，董事預期本集團就融信世歐物業(包括融信世歐物業其他成員企業)根據二零一六年交付前物業管理總協議提供交付前物業管理服務而將予支付的服務費將超過二零一六年交付前物業管理總協議就截至二零一八年十二月三十一日止年度所訂明的年度上限。

融信世歐物業根據補充及續訂協議就截至二零一八年十二月三十一日止年度向本集團提供物業管理服務的經修訂二零一八年年度上限乃由本集團與融信世歐物業經參考：

(i)本集團就截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一八年十月三十一日止十個月應付融信世歐物業的過往交易金額；(ii)有見於世歐集團提供信息諮詢、工程施工及銷售代理等新服務，預期須就提供物業管理服務向融信世歐物業支付的服務費；(iii)就若干一次性服務(包括建築維護及維修服務以及市場推廣服務)所產生費用；及(iv)不時協定的每平方米單位價格後，按公平基準磋商釐定。

鑒於以上理由，董事(包括獨立非執行董事，惟不包括有利益關係的董事)認為，補充及續訂協議項下的經修訂二零一八年年度上限乃在本集團一般及日常業務過程中訂立，且由融信世歐物業與本公司按公平基準及正常商業條款進行，公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

## 續訂二零一六年交付前物業管理總協議

此外，由於二零一六年交付前物業管理總協議將於二零一八年十二月三十一日屆滿及預期本集團將繼續自融信世歐物業採購物業管理服務及其他物業管理服務(包括交付前物業管理服務)，融信世歐物業與本公司於二零一八年十一月二十三日訂立補充及續訂協議，以同時續訂二零一六年交付前物業管理總協議，期限為二零一九年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止(包括首尾兩日)的兩個年度(「續訂」)。

補充及續訂協議的主要條款載列如下：

日期：                    二零一八年十一月二十三日

訂約方：                  (a) 本公司  
                              (b) 融信世歐物業

主旨：                    根據補充及續訂協議，各方同意融信世歐物業將向本集團於中國的物業項目提供物業管理服務。

年期：                    根據補充及續訂協議，各方同意續訂二零一六年交付前物業管理總協議項下擬進行的交易，期限為二零一九年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止的額外兩個年度。

定價： 作為一般原則，個別服務協議就根據補充及續訂協議提供的物業管理服務的價格及條款將按日常業務過程及正常商業條款及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，本公司就物業管理服務向融信世歐物業的應付服務費須參考(i)本集團就截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度於中國物業項目中要求交付前物業管理服務的總面積；(ii)由融信世歐物業就提供物業管理服務而產生的成本(包括薪金及福利、使用設施而產生的成本及向第三方支付款項等)；(iii)融信世歐物業所提供服務的質量及客戶滿意度；(iv)融信世歐物業針對本集團物業項目的前景狀況進行的業務重塑；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： 交付前物業管理服務的款項將以銀行轉賬方式按各方根據市價協議的信貸條件支付。

補充及續訂協議為一份框架協議，其指明其項下擬進行持續關連交易的操作機制。預料於不時及收到要求時，融信世歐物業及本公司及／或其附屬公司可能會就補充及續訂協議項下擬進行交易另行訂立協議。

## 年度上限及釐定基準

根據補充及續訂協議，建議將物業管理服務於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的年度上限修訂為經修訂二零一八年年度上限，且預期交付前物業管理服務於截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年的上限將不會超過下列金額：

	二零一八年 人民幣	二零一九年 人民幣	二零二零年 人民幣
融信世歐物業 向本集團提供交付前物業管理服務	<u>140,000,000</u>	<u>220,000,000</u>	<u>250,000,000</u>

物業管理服務於截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年的年度上限乃經參考下列事項後釐定：(i)截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一八年十月三十一日止十個月本集團應付融信世歐物業的歷史交易金額；及(ii)就融信世歐物業提供物業管理服務而預期應付融信世歐物業的服務費金額乃參考(a)經計及本集團於中國物業發展項目的預期增長以及於補充及續訂協議期間每年將予竣工的預期面積，本集團於補充及續訂協議期間對物業管理服務需求的預期增加；及(b)不時協定的每平方米單價。

由於(i)物管費增加、為地產項目代銷物業產生的佣金、設備維修及智能系統升級改造擬增加的費用支出；及(ii)品牌支持費、前介諮詢費等，預期於截至二零一八年十二月三十一日止年度至截至二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年十二月三十一日止年度至截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團對物業管理服務的需求將會增加。

## 訂立補充及續訂協議的理由及裨益

經考慮融信世歐物業過往向本集團所提供管理服務的質量，董事會認為融信世歐物業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，並認為補充及續訂協議可令本集團為其不時的物業開發項目獲得穩定的管理服務供應，且能繼續維持與融信世歐物業的穩定及良好合作關係。物管服務作為一項服務行業，客戶反饋和評級是檢驗物管服務質量的重要標準，同時優質的物管服務會提升本集團的物業品牌知名度及用戶口碑，有助於提升公司物業的市場佔有率。因此，向優質的物管企業支付品牌支持費符合行業的通常做法；同時，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、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有無可替代的重要作用。因此，董事(包括獨立非執行董事，惟不包括有利益關係的董事)認為，補充及續訂協議的條款屬公平且合理，而訂立補充及續訂協議乃按正常或更佳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

於本公告刊發日期，融信世歐物業乃由本公司執行董事、行政總裁兼主席歐先生間接控制。因此，就上市規則而言，融信世歐物業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，由融信世歐物業提供物業管理服務以及本公司與融信世歐物業訂立補充及續訂協議構成本公司的持續關連交易。

由於補充及續訂協議項下的建議年度上限按年計的一項或多項適用百分比率(溢利比率除外)高於0.1%但低於5%，故補充及續訂協議項下擬進行的修訂及續訂須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 內部控制

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、法律部及管理層的相關人員負責監管及監察，確保補充及續訂協議按一般商業條款進行，且不會有損本公司及股東的整體利益。本集團的相關人員及管理層亦將會於每個季度定期檢查，審閱及評估補充及續訂協議項下擬進行的交易是否按照補充及續訂協議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補充及續訂協議項下擬進行的交易，而其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補充及續訂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有損本公司及股東的整體利益。

## 一般資料

本集團主要在中國從事物業開發、物業投資及物業建設。

於本公告日期，融信世歐物業乃由本公司執行董事、行政總裁兼主席歐先生間接控制。因此，歐先生被視為於補充及續訂協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，故此已放棄出席有關批准訂立補充及續訂協議及據此擬進行的交易的董事會會議及／或就相關董事會決議案投票。

## 釋義

除非另有說明，否則本公告內詞彙具以下涵義：

「二零一六年交付前物業管理總協議」	指	融信世歐物業與本公司就融信世歐物業向本集團提供交付前物業管理服務而訂立日期為二零一六年十一月八日的協議，協議年期為二零一六年十一月八日起至二零一八年十二月三十一日止
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	融信中國控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行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
「董事」	指	本公司董事
「融信世歐物業」	指	福建融信世歐物業管理集團有限公司(前稱福建世歐物業管理有限公司)，一家在中國成立的公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「歐先生」或「有利益關係的董事」	指	歐宗洪先生，本公司執行董事、行政總裁兼主席
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「交付前物業管理服務」	指	本公告「二零一六年交付前物業管理總協議」一段所界定者
「物業管理服務」	指	本公告「修訂二零一六年交付前物業管理總協議項下的年度上限及所提供服務—修訂」一段所界定者
「續訂」	指	本公告「續訂二零一六年交付前物業管理總協議」一段所界定者
「經修訂二零一八年年度上限」	指	補充及續訂協議項下擬訂的截至二零一八年十二月三十一日止年度的經修訂年度上限
「修訂」	指	本公告「修訂二零一六年交付前物業管理總協議項下年度上限—修訂理由」一段所界定者

「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值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
「補充及續訂協議」	指	融信世歐物業與本公司就修訂及續訂所訂立日期為二零一八年十一月二十三日的協議
「%」	指	百分比。

承董事會命  
融信中國控股有限公司  
主席  
歐宗洪

香港，二零一八年十一月二十三日

於本公告日期，歐宗洪先生、曾飛燕女士、阮友直先生及張立新先生為執行董事；陳淑翠女士為非執行董事；及盧永仁博士、任煜男先生及屈文洲先生為獨立非執行董事。