

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)

終止現有持續關連交易 及 新持續關連交易

終止現有持續關連交易及新持續關連交易

二零二零年融信物業管理及相關服務總協議

茲提述本公司日期為二零一六年十一月八日及二零一八年十一月二十三日的公告，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，及根據補充及續訂協議續訂二零一六年交付前物業管理總協議，期限為自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。

由於補充及續訂協議將於二零二零年十二月三十一日屆滿，並且為進一步優化及統一本集團與融信世歐物業的業務關係，董事會宣佈，於二零二零年十一月三日：

- (i) 本公司與融信世歐物業訂立終止協議以終止二零一六年交付前物業管理總協議(經補充及續訂協議修訂及補充)，此後，本公司及融信世歐物業各自於協議項下的進一步責任及義務將完全解除及免除；及
- (ii) 本公司與融信服務(間接持有融信世歐物業)訂立二零二零年融信物業管理及相關服務總協議，據此，融信服務同意向本集團提供物業管理及相關服務，期限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)。

上市規則的涵義

於本公告刊發日期，融信服務乃由本公司執行董事、行政總裁兼主席歐先生間接擁有100%。因此，就上市規則而言，融信服務及其附屬公司為本公司關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，本公司與融信服務訂立的二零二零年融信物業管理及相關服務總協議構成本公司的持續關連交易。

由於二零二零年融信物業管理及相關服務總協議項下的建議年度上限金額按年計的一項或多項適用百分比率(溢利比率除外)預期高於0.1%但低於5%，故二零二零年融信物業管理及相關服務總協議項下擬進行的交易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。

二零二零年融信物業管理及相關服務總協議

茲提述本公司日期為二零一六年十一月八日及二零一八年十一月二十三日的公告，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，及根據補充及續訂協議續訂二零一六年交付前物業管理總協議，期限為自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。

二零一六年交付前物業管理總協議(經補充及續訂協議修訂及補充)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(經二零一八年十一月二十三日之補充及續訂協議修訂及補充)

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)。

補充及續訂協議

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；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(統稱「二零一八年修訂」)。

除二零一八年修訂以外，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。

現有年度上限及所提供服務

根據補充及續訂協議，二零一六年交付前物業管理總協議(經補充及續訂協議修訂及補充)項下之服務於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的年度上限金額如下：

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

於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度各年及於自二零二零年一月一日起至二零二零年十一月三日止期間，融信世歐物業根據二零一六年交付前物業管理總協議(經補充及續訂協議修訂及補充)提供物業管理服務的實際交易金額總額如下：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣元	自二零二零年 一月一日起至 二零二零年 十一月三日 止期間 人民幣元
融信世歐物業向本集團提供物業 管理服務的實際交易金額	<u>135,000,000</u>	<u>157,000,000</u>	<u>228,694,086</u>

董事確認，根據二零一六年交付前物業管理總協議(經補充及續訂協議修訂及補充)提供物業管理服務的截至二零二零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。

終止協議及二零二零年融信物業管理及相關服務總協議

由於補充及續訂協議將於二零二零年十二月三十一日屆滿，並且為進一步優化及統一本集團與融信世歐物業的業務關係，董事會宣佈，於二零二零年十一月三日：

- (i) 本公司與融信世歐物業訂立終止協議；及
- (ii) 本公司與融信服務(間接持有融信世歐物業)訂立二零二零年融信物業管理及相關服務總協議。

終止協議

日期：二零二零年十一月三日

訂約方：(a) 本公司

(b) 融信世歐物業

根據終止協議，本公司與融信世歐物業同意終止二零一六年交付前物業管理總協議(經補充及續訂協議修訂及補充)。於協議終止後，本公司及融信世歐物業各自於協議項下的進一步責任及義務將完全解除及免除。

二零二零年融信物業管理及相關服務總協議

二零二零年融信物業管理及相關服務總協議之主要條款載列如下：

日期：二零二零年十一月三日

訂約方：(a) 本公司

(b) 融信服務

主旨：根據二零二零年融信物業管理及相關服務總協議，雙方同意融信服務及其附屬公司(包括融信世歐物業)將提供物業管理及相關服務予本集團於中國擁有或使用的物業，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)就本集團持有或使用的物業(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其他增值服務，及(v)商業運營管理服務(統稱「物業管理及相關服務」)，以為本集團於中國的物業項目提供服務。

年期：二零二零年融信物業管理及相關服務總協議之固定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)。

定價：

作為一般原則，個別服務協議就根據二零二零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的價格及條款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) 本集團就截至二零二二年十二月三十一日止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：

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協議的信貸條件支付。

二零二零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。預料於不時及收到要求時，融信服務（及／或其附屬公司）及本公司（及／或其附屬公司）可能會就二零二零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。

年度上限及釐定基準

根據二零二零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以及截至二零二二年十二月三十一日止兩個財政年度各年的上限預期不會超過下列金額：

	自二零二零年 十一月三日至 二零二零年 十二月三十一日 止期間 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 止年度 人民幣元
融信服務向本集團提供 物業管理及相關服務	<u>62,000,000</u>	<u>342,000,000</u>	<u>368,000,000</u>

物業管理及相關服務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及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乃經參考下列事項後釐定：(i)截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年十一月三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乃參考(a)經計及本集團於二零二零年融信物業管理及相關服務總協議期間於中國物業發展項目數量的預期增長以及每年將予竣工的預期面積，本集團於二零二零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需求的預期增加；及(b)不時協定的每平方米單價。

由於(i)物業管理費增加、地產項目持續開發且數量逐年提升導致案場服務、前介服務和其它特約服務的金額增長；及(ii)地產項目配套的設備維修及智慧系統升級改造增加的費用支出，預期於截至二零二零年十二月三十一日止年度至截至二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年十二月三十一日止年度至截至二零二二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增加。

訂立二零二零年融信物業管理及相關服務總協議的理由及裨益

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。於二零二零年融信物業管理及相關服務總協議日期，融信世歐物業為融信服務的間接全資附屬公司。因此，融信服務相較融信世歐物業擁有更廣泛的服務範圍。據此，訂立二零二零年融信物業管理及相關服務總協議將令本集團進一步整合與融信服務的關係，同時確保不時為本集團的物業開發項目提供穩定的管理服務。

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，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、減少後期更新改造費用。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，二零二零年融信物業管理及相關服務總協議的條款屬公平且合理，而訂立二零二零年融信物業管理及相關服務總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，融信服務乃由本公司執行董事、行政總裁兼主席歐先生間接擁有100%。因此，就上市規則而言，融信服務及其附屬公司為本公司關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，本公司與融信服務訂立的二零二零年融信物業管理及相關服務總協議構成本公司的持續關連交易。

由於二零二零年融信物業管理及相關服務總協議項下的建議年度上限金額按年計的一項或多項適用百分比率(溢利比率除外)預期高於0.1%但低於5%，故二零二零年融信物業管理及相關服務總協議項下擬進行的交易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，確保二零二零年融信物業管理及相關服務總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，以審閱及評估二零二零年融信物業管理及相關服務總協議項下擬進行的交易是否按照二零二零年融信物業管理及相關服務總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二零二零年融信物業管理及相關服務總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二零二零年融信物業管理及相關服務總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。

融信服務為一家主要從事為住宅及非住宅物業提供物業管理服務，為非物業擁有人提供增值服務及社區增值服務的公司。

於本公告日期，融信服務乃由本公司執行董事、行政總裁兼主席歐先生間接控制100%。因此，歐先生被視為於二零二零年融信物業管理及相關服務總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二零二零年融信物業管理及相關服務總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
「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
「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
「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
「物業管理及相關服務」	指	本公告「二零二零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
「融信世歐物業」	指	融信世歐物業服務集團有限公司(前稱福建世歐物業管理有限公司及福建融信世歐物業管理集團有限公司)，一家在中國成立的公司並由歐先生間接擁有100%
「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公司並由歐先生間接擁有100%
「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
「補充及續訂協議」	指	融信世歐物業與本公司就修訂及續訂二零一六年交付前物業管理總協議所訂立日期為二零一八年十一月二十三日的協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「終止協議」	指	融信世歐物業與本公司就終止二零一六年交付前物業管理總協議(經補充及續訂協議修訂及補充)所訂立日期為二零二零年十一月三日的協議
「%」	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，二零二零年十一月三日

於本公告日期，歐宗洪先生、余麗娟女士、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；及屈文洲先生、任煜男先生及阮偉鋒先生為獨立非執行董事。