

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。



CIFI Ever Sunshine Services Group Limited

旭輝永升服务集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1995)

重續持續關連交易
2022年旭輝銷售代理服務框架協議

重續持續關連交易

董事會宣佈，於2021年12月23日(交易時段後)，本公司已訂立2022年旭輝銷售代理服務框架協議，自2022年1月1日起至2024年12月31日止為期三年。

上市規則的涵義

於本公告日期，旭輝控股為本公司的控股股東之一。因此，根據上市規則第14A章，旭輝控股為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，2022年旭輝銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

就2022年旭輝銷售代理服務框架協議的建議最高年度上限而言，由於上市規則界定的所有適用百分比率(溢利比率除外)超過0.1%，但低於5%，因此，2022年旭輝銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A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的規定。

緒言

茲提述本公司日期分別為2019年3月22日、2021年4月22日及2021年6月3日的公告，內容有關(其中包括)2019年旭輝銷售代理服務框架協議。由於2019年旭輝銷售代理服務框架協議將於2021年12月31日屆滿及本公司預期將於該協議屆滿後繼續進行其項下擬進行的交易，故本公司於2021年12月23日(交易時段後)訂立2022年旭輝銷售代理服務框架協議。

2022年旭輝銷售代理服務框架協議

2022年旭輝銷售代理服務框架協議的主要條款載列如下：

- 日期：2021年12月23日
- 訂約方：(i) 本公司
(ii) 旭輝控股
- 年期：2022年旭輝銷售代理服務框架協議將自2022年1月1日起至2024年12月31日止(首尾兩日包括在內)生效。
- 主旨事項：根據2022年旭輝銷售代理服務框架協議，本集團向旭輝集團就於旭輝集團的中國開發項目的銷售期後仍未售出住宅物業及／或停車位提供銷售代理服務。
- 價格：本集團就提供銷售代理服務收取按相關住宅物業及／或停車位售價計算百分比的固定比率佣金。

歷史交易金額

2019年旭輝銷售代理服務框架協議項下截至2021年12月31日止三個年度各年的現有年度上限以及截至2020年12月31日止兩個財政年度及截至2021年11月30日止十一個月的概約歷史交易金額如下：

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣	截至2021年 11月30日 止十一個月 人民幣
年度上限	29,800,000	29,800,000	48,000,000 (附註)
歷史交易金額	132,000	11,718,000	33,961,000

附註：截至2021年12月31日止完整年度。

年度上限及釐定基準

根據2022年旭輝銷售代理服務框架協議，截至2024年12月31日止三個年度各年，該協議項下擬進行交易的年度上限如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣
年度上限	75,000,000	110,000,000	140,000,000

釐定年度上限時，董事已考慮以下各項：

- (i) 2019年旭輝銷售代理服務框架協議項下的銷售住宅物業及／或停車位的銷售代理服務的歷史金額，尤其是相較截至2020年12月31日止年度，截至2021年11月30日止十一個月的交易金額實現快速增長；

- (ii) 本集團於截至2024年12月31日止三個年度各年向旭輝集團提供銷售代理服務的估計佣金，乃根據須獲本集團提供銷售代理服務的旭輝集團旗下開發項目估計數目以及可供市場上出售之相關開發項目的住宅物業及／或停車位估計數目計算；
- (iii) 同業提供銷售代理服務所收取的現行市價；及
- (iv) 本公司銷售未售出住宅物業及／或停車位的難度，乃參考旭輝集團涉及的開發項目位置以及開發項目入住率而定。

訂立2022年旭輝銷售代理服務框架協議的理由及裨益

本集團已向旭輝集團提供其開發項目的物業管理服務。董事會相信，本集團在向旭輝集團提供物業管理服務時，可利用透過其位於開發項目內的物業管理處網絡所收集的市場信息(包括但不限於周邊物業的業主對住宅物業及停車位的需求)，以促進銷售其各自開發項目的未售出的住宅物業及未售出的停車位。訂立2022年旭輝銷售代理服務框架協議將有助增加本集團的收入，促進本集團的業務增長。

董事(包括獨立非執行董事)認為，2022年旭輝銷售代理服務框架協議及其項下擬進行的交易經本公司與旭輝控股公平磋商後，於本公司的日常及一般業務過程中訂立，2022年旭輝銷售代理服務框架協議的條款屬正常或更佳商業條款，條款公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

定價政策及內部控制措施

於2022年旭輝銷售代理服務框架協議的期限內，本集團成員公司將根據2022年旭輝銷售代理服務框架協議的主要條款，與旭輝集團的成員公司(視情況而定)就提供銷售代理服務不時訂立具體協議。本集團就各有關具體協議採納以下定價政策：

- (i) 各具體協議將按公平基準磋商，以確保相關定價條款公平合理及符合正常商業條款；
- (ii) 本集團相關成員公司將對相關物業項目周邊區域的三名獨立第三方進行市場調查(倘適用)及參考該等獨立第三方就提供類似服務收取的現行價格，以確保交易價對本集團而言不遜於獨立第三方可提供者；
- (iii) 本集團亦將參考(倘適用)其他市場參考價釐定價格，如本集團認為相匹配的、公平且具競爭力的中國其他物業管理公司進行的類似交易的價格，以確保相關費用不會低於獨立第三方所收取者；
- (iv) 就各具體協議項下服務將予收取的佣金費率不應超過10%；及
- (v) 倘本集團收取的價格與獨立第三方所收取者之間存在任何重大差異，本集團可收取的價格將相應作出調整。

本集團所有持續關連交易的定價政策將由本集團相關負責人員及管理層監督及監察，以確保相關持續關連交易按正常商業條款進行，並無損害本公司及其股東的整體利益。本集團相關人員及管理層在訂立具體協議前，將審閱及評估有關條款，以確保其符合載於2022年旭輝銷售代理服務框架協議的原則及規定。

本公司將每季度進行一次定期檢查，以審閱及評估2022年旭輝銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易是否按該協議的條款進行，以及就某項具體交易收取的價格是否公平合理並符合上述定價政策。

獨立非執行董事將持續審閱2022年旭輝銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易，而本公司的核數師亦將根據香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」及經參考香港會計師公會頒佈的實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」就有關本集團的持續關連交易(包括2022年旭輝銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易)發出報告。

鑒於上述情況，董事認為內部控制機制有效，以確保2022年旭輝銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易將按正常商業條款進行，並無損害本公司及股東的整體利益。

董事會批准

於批准2022年旭輝銷售代理服務框架協議的董事會會議上，林中先生及林峰先生均被視為於該協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，林中先生及林峰先生均已就批准2022年旭輝銷售代理服務框架協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事須就有關董事會決議案放棄投票。

一般資料

本集團

本集團為一家中國物業管理服務供應商，及其業務涵蓋多項物業，包括住宅物業及非住宅物業(如辦公樓、商場、學校及政府大樓)，並為客戶提供量身定制的優質服務。

旭輝控股

旭輝控股為一家在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（股票代號：00884）。旭輝集團主要從事房地產開發及房地產投資業務，專注於中國發展優質房地產。

旭輝控股的控股股東為林中先生、林偉先生及林峰先生。

上市規則的涵義

於本公告日期，旭輝控股為本公司的控股股東之一。因此，根據上市規則第14A章，旭輝控股為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，2022年旭輝銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

就2022年旭輝銷售代理服務框架協議的建議最高年度上限而言，由於上市規則界定的所有適用百分比率（溢利比率除外）超過0.1%，但低於5%，因此，2022年旭輝銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A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的規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2019年旭輝銷售代理服務框架協議」	指	本公司與旭輝控股訂立的日期為2019年3月22日的銷售代理服務框架協議，經日期為2021年4月22日的補充協議修訂及補充
「2022年旭輝銷售代理服務框架協議」	指	本公司與旭輝控股訂立的日期為2021年12月23日的銷售代理服務框架協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予其的涵義

「董事會」	指	董事會
「旭輝集團」	指	旭輝控股及其附屬公司；就本公告而言，不包括本集團
「旭輝控股」	指	旭輝控股(集團)有限公司(股份代號：00884)，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「本公司」	指	旭輝永升服務集團有限公司，為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：1995)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予其的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予其的涵義
「董事」	指	本公司董事
「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
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士，且獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自之聯繫人以及與上述人士概無關連的獨立第三方
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中的普通股

「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
旭輝永升服務集團有限公司
主席
林中

香港，2021年12月23日

於本公告日期，執行董事為林中先生、周洪斌先生及周迪先生；非執行董事為林峰先生；及獨立非執行董事為馬永義先生、俞鐵成先生及張偉聰先生。