

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

旭輝永升服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1995)

**持續關連交易
修訂年度上限及
重續物業管理服務總協議**

物業管理服務總協議

(A) 修訂2019年旭輝物業管理服務總協議項下的2022年年度上限

於2022年10月10日(交易時段結束後)，就2019年旭輝物業管理服務總協議項下擬進行的交易，本公司訂立第二份補充物業管理服務總協議，以修訂截至2022年12月31日止年度的現有年度上限。

(B) 2022年旭輝物業管理服務總協議

於2022年10月10日(交易時段結束後)，本公司亦與旭輝控股訂立2022年旭輝物業管理服務總協議，由生效日期起至2025年12月31日，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，第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議各自項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

(A) 修訂2019年旭輝物業管理服務總協議項下的2022年年度上限

根據上市規則第14A.54條，倘本公司建議修訂其持續關連交易的年度上限，本公司將被要求重新遵守公告及股東批准的規定。

由於第二份補充物業管理服務總協議的經修訂年度上限的最高適用百分比率(利潤率除外)(定義見上市規則)預期將超過5%，第二份補充物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括其中的經修訂年度上限)將須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

(B) 2022年旭輝物業管理服務總協議

由於2022年旭輝物業管理服務總協議的建議最高年度上限的最高適用百分比率(利潤率除外)(定義見上市規則)預期將超過5%，因此2022年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

物業管理服務總協議

(A) 修訂2019年旭輝物業管理服務總協議項下的2022年年度上限

茲提述本公司日期分別為2019年11月11日及2020年11月5日的公告以及本公司日期分別為2019年12月9日及2020年11月30日的通函，內容有關(其中包括)2019年旭輝物業管理服務總協議，以及修訂其中的年度上限。

由於旭輝集團業務擴張，故本集團已向旭輝集團提供更多服務。因此，董事發現2019年旭輝物業管理服務總協議項下的交易金額已接近截至2022年12月31日止年度的現有年度上限。

於2022年10月10日(交易時段結束後)，本公司與旭輝控股訂立第二份補充物業管理服務總協議，以修訂截至2022年12月31日止年度的現有年度上限。

本集團於截至2021年12月31日止兩個財政年度及截至2022年6月30日止六個月收取的服務費的實際總金額概約如下：

	截至 2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2022年 6月30日 止六個月 人民幣千元
實際總金額			
物業管理服務；現場安保、清潔、綠化及 客戶服務；及清潔及房屋檢驗服務以及 其他增值服務	358,951	426,148	384,715
前期規劃及設計諮詢服務	28,650	53,818	22,971
總計	387,601	479,966	407,686

建議對2019年旭輝物業管理服務總協議項下截至2022年12月31日止年度的現有年度上限進行修訂，如下：

截至
2022年
12月31日
止年度
人民幣千元

**2019年旭輝物業管理服務總協議(經補充物業管理服務總協議修訂)
項下的原訂年度上限**

物業管理服務；現場安保、清潔、綠化及客戶服務；及 清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務	420,000
前期規劃及設計諮詢服務	60,000
總計	480,000

第二份補充物業管理服務總協議項下的經修訂年度上限

物業管理服務；現場安保、清潔、綠化及客戶服務；及 清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務	785,000
前期規劃及設計諮詢服務	75,000
總計	860,000

除對年度上限作出上述修訂外，2019年旭輝物業管理服務總協議的服務範圍及其他條款將依然有效且具十足效力及作用。

根據於2022年6月30日的本公司管理賬目，截至2022年6月30日止六個月，2019年旭輝物業管理服務總協議的實際交易總額約為人民幣407.7百萬元，相當於截至2022年12月31日止年度的現有年度上限約84.9%。董事會確認，於本公告日期，2019年旭輝物業管理服務總協議的交易金額尚未超過截至2022年12月31日止年度的原訂年度上限。

第二份補充物業管理服務總協議項下的經修訂年度上限乃按以下各項釐定：

- (1) 截至2022年6月30日止六個月，2019年旭輝物業管理服務總協議項下的實際交易總額約為人民幣407.7百萬元；
- (2) 與本集團根據現有合約提供的服務有關的將予確認估計收入；
- (3) 根據截至2022年6月30日本集團管理的旭輝集團已開發物業的總建築面積，將由本集團管理的旭輝集團開發的物業項目的預期銷售、面積及數量規模，以及有關物業項目的預售及交付的估計時間；及
- (4) 旭輝集團對相關物業管理服務的預期需求、本集團建議的標準，以及本集團提供該等服務將收取的價格。

訂立第二份補充物業管理服務總協議的理由及裨益

本集團已獲旭輝集團委聘提供更多服務。前期規劃及設計諮詢服務包括(但不限於)建築場地的規劃諮詢、施工進程的現場檢查及交付準備。首先，由於旭輝集團業務擴展，由本集團管理的旭輝集團在中國的物業項目的銷售、面積及數量規模均有所增加。其次，在中國爆發新一波嚴重的新冠疫情後，本集團於2022年已向旭輝集團提供更多的物業管理服務，如安保、清潔及客戶服務。根據本集團目前的估計，截至2022年12月31日止年度的原訂上限人民幣480百萬元並不足夠。為使本集團持續向旭輝集團提供物業管理服務，本公司已訂立第二份補充物業管理服務總協議，以修訂2019年旭輝物業管理服務總協議項下截至2022年12月31日止年度的年度上限。

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將在考慮獨立財務顧問的建議後發表)認為，第二份補充物業管理服務總協議的條款及其項下擬進行的交易(包括其中的經修訂年度上限)屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，並將在本集團日常業務過程中進行，符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

根據上市規則第14A.54條，倘本公司建議修訂其持續關連交易的年度上限，本公司將被要求重新遵守公告及股東批准的規定。

由於第二份補充物業管理服務總協議的經修訂年度上限的最高適用百分比率(利潤率除外)(定義見上市規則)預期將超過5%，第二份補充物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括其中的經修訂年度上限)將須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

(B) 2022年旭輝物業管理服務總協議

由於2019年旭輝物業管理服務總協議將於2022年12月31日到期，且本公司預期將於其到期後進行其項下擬進行的交易，因此於2022年10月10日(交易時段結束後)，本公司與旭輝控股亦訂立2022年旭輝物業管理服務總協議，據此，本公司已同意或促使其附屬公司向旭輝集團提供物業管理服務，期限由生效日期起至2025年12月31日止。

2022年旭輝物業管理服務總協議的主要條款載列如下：

日期： 2022年10月10日(交易時段結束後)

訂約方：
(1) 本公司
(2) 旭輝控股

服務範圍： 本集團將為旭輝集團提供的物業管理服務，包括但不限於(i)旭輝集團擁有之未出售物業、停車場及物業的物業管理服務；(ii)物業銷售辦公室的現場安保、清潔、綠化，以及客戶服務；(iii)前期規劃及設計諮詢服務；及(iv)於建築完工後及將相同物業交予業主前向旭輝集團開發之物業項目提供清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務。

期限： 自生效日期起至2025年12月31日(包括首尾兩天)止，為期三年。

定價及其他條款： 2022年旭輝物業管理服務總協議的訂約方已協定以下條款：

- (i) 訂約各方進行公平磋商後，可在日常業務過程中按正常商業條款訂立具體協議，以載列2022年旭輝物業管理服務總協議項下擬進行的相關交易的詳細條款；
- (ii) 具體協議應符合2022年旭輝物業管理服務總協議所載的原則及條文；
- (iii) 本集團將提供的物業管理服務的費用應在具體協議中釐定，並應在參考現行市場價格(經考慮物業的位置、物業狀況及物業管理服務的範圍)及本集團向獨立第三方提供類似服務時收取的價格而進行公平磋商後訂立；及

(iv) 具體協議的條款及條件不得遜於本集團就提供可資比較服務向獨立第三方提出的條款及條件。

過往總額：

本集團截至2021年12月31日止兩個財政年度及截至2022年6月30日止六個月收取的服務費過往總額概約如下：

	截至 2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2022年 6月30日 止六個月 人民幣千元
物業管理服務；現場安保、 清潔、綠化及客戶服務； 及清潔及房屋檢驗服務 以及其他增值服務	358,951	426,148	384,715
前期規劃及設計諮詢服務	28,650	53,818	22,971
總計	387,601	479,966	407,686

年度上限：

根據2022年旭輝物業管理服務總協議，建議截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個財政年度，其項下擬進行的交易的年度上限預期不會超過以下各項：

	截至 2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2025年 12月31日 止年度 人民幣千元
物業管理服務；現場安保、 清潔、綠化及客戶服務； 及清潔及房屋檢驗服務 以及其他增值服務	920,000	1,015,000	1,060,000
前期規劃及設計諮詢服務	80,000	85,000	90,000
總計	1,000,000	1,100,000	1,150,000

2022年旭輝物業管理服務總協議項下擬進行的交易的建議年度上限經考慮以下因素後釐定：

- (i) 2019年旭輝物業管理服務總協議項下的過往交易金額；
- (ii) 根據本集團與旭輝集團之間現有已訂立合約，將予確認的估計收入；

(iii) 根據截至2022年6月30日本集團管理的旭輝集團已開發物業的總建築面積，將由本集團管理的旭輝集團物業的預期銷售、面積及數量規模，以及有關物業項目的預售及交付的估計時間；及

(iv) 旭輝集團對物業管理服務的預期需求、本集團建議的標準，以及本集團提供該等服務將收取的價格。

訂立2022年旭輝物業管理服務總協議的理由及裨益

本集團多年來一直為旭輝集團提供物業管理服務，而所提供的服務屬於本集團的日常業務過程。由於2019年旭輝物業管理服務總協議將於2022年12月31日到期，因此訂立2022年旭輝物業管理服務總協議，使本集團能夠繼續向旭輝集團提供物業管理服務，並據此產生令人滿意的協同效應，從而進一步促進本集團業務增長。董事認為，通過向旭輝集團提供優質服務，本公司旨在通過向旭輝集團及中國其他物業開發商開發的物業的業主及業主協會提供服務，提升品牌形象及知名度，以促進其物業管理業務發展。

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將在考慮獨立財務顧問的建議後發表)認為，2022年旭輝物業管理服務總協議的條款及其項下擬進行的交易(包括其中的經修訂年度上限)屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，並將在本集團日常業務過程中進行，符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於2022年旭輝物業管理服務總協議的建議最高年度上限的最高適用百分比率(利潤率除外)(定義見上市規則)預期將超過5%，因此2022年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

定價政策

於2019年旭輝物業管理服務總協議(經補充)及2022年旭輝物業管理服務總協議期限內，本集團應不時與旭輝集團訂立具體協議，以根據2019年旭輝物業管理服務總協議(經補充)及2022年旭輝物業管理服務總協議的條款提供相關物業管理服務。本集團採取以下定價政策，以確保根據2019年旭輝物業管理服務總協議(經補充)及2022年旭輝物業管理服務總協議向旭輝集團提供的條款按正常商業條款進行，且不遜於本集團向獨立第三方提供的條款如下：

- (a) 就所有物業管理服務(根據2019年旭輝物業管理服務總協議(經補充)及2022年旭輝物業管理服務總協議向旭輝集團所擁有的未售出物業、停車場及物業提供的有關服務及前期規劃及設計諮詢服務除外)而言，本集團將根據其已制定且適用於旭輝集團及獨立第三方的標準價格表向旭輝集團定價並收費，並考慮以下因素：
 - (i) 與獨立第三方進行的本集團其他類似服務的同期交易(就服務範圍及要求、物業位置及狀況以及管理難度等而言)；及
 - (ii) 中國其他物業管理公司與獨立第三方進行的可比交易(如有)收取的價格。

標準價格表須按上述因素由相關營運部門取得並參考最少三宗交易彙編，並由相關營運部門主管、本集團財務總監及總裁每半年審閱及批准，以確保本集團維持反映當前市場狀況的價單。

(b) 就前期規劃及設計諮詢服務而言，本集團將根據上文所述的標準價格表按每平方米的固定金額向旭輝集團收費，及就初始項目接納費用，根據標準價格表，每個項目首200,000平方米按固定金額收費，首200,000平方米後每額外平方米按固定費率收費，並考慮下列因素：

(i) 與獨立第三方進行的本集團其他類似服務的同期交易(就服務範圍及要求、建築場地的尺寸及狀況以及規劃及設計的難度等而言)；及

(ii) 中國其他物業管理公司於與獨立第三方進行的可比交易(如有)收取的價格。

(c) 就旭輝集團擁有的未售出物業、停車場及物業的物業管理服務而言，在確定提供服務的價格前，本集團將參考：

(i) 與獨立第三方進行的本集團其他類似服務的同期交易(就服務範圍及要求、物業位置及狀況以及管理難度等而言)；

(ii) 中國其他物業管理公司於與獨立第三方進行的可比交易收取的價格；及

(iii) 政府就該方面發佈的指導性價格(如有)，取決於物業項目位置。

收集相關資料後，本集團市場部將釐定將予提供旭輝集團的價格，該價格不得低於本集團向獨立第三方所提供者。相關資料及具體協議將呈交本集團市場部及會計部主管及本集團總裁以供批准。

內部控制措施

本集團所有持續關連交易的定價政策將由本集團的相關人員及管理層負責監督及監控，以確保相關持續關連交易乃按正常商業條款進行，且不會有損本公司及其股東的整體利益。訂立具體協議前，本集團的相關人員及管理層將審閱及評估有關條款，以確保其符合2019年旭輝物業管理服務總協議(經補充)及2022年旭輝物業管理服務總協議所載原則及條文。

本集團會每季度進行定期審查，以檢討及評估2019年旭輝物業管理服務總協議(經補充)及2022年旭輝物業管理服務總協議項下擬進行的交易是否按照其各自的協議條款進行，以及就具體交易收取的價格是否公平合理且符合上述定價政策。

獨立非執行董事將持續審閱2019年旭輝物業管理服務總協議(經補充)及2022年旭輝物業管理服務總協議項下擬進行之交易，而本公司核數師亦將就相關持續關連交易的定價條款及年度上限進行年度審閱。

基於上述各項，董事認為，內部控制機制可有效確保2019年旭輝物業管理服務總協議(經補充)及2022年旭輝物業管理服務總協議項下擬進行之交易將按正常商業條款進行，且不會有損本公司及股東的整體利益。

董事會批准

於為批准第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議而舉行的董事會會議上，林中先生及林峰先生各自被視為於該等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各自放棄對批准第二份補充物業管理服務總協議、2022年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行交易的董事會決議案的投票。除上述所披露者外，概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

本集團

本集團為中國的一家物業管理服務商，其業務涵蓋多種物業形態，包括住宅物業及非住宅物業，如辦公大樓、購物中心、學校及政府大樓，並為客戶提供專項優質的定制服務。

旭輝控股

旭輝控股為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（股份代號：00884）。旭輝集團主要在中國從事房地產開發及房地產投資的業務。

旭輝控股的控股股東為林中先生、林偉先生及林峰先生。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以（其中包括）考慮並酌情批准第二份補充物業管理服務總協議（包括其中的經修訂年度上限）、2022年旭輝物業管理服務總協議（包括其中的建議年度上限）及其項下擬進行的交易。

股東特別大會上的表決將以投票方式進行。Elite Force、Spectron、Best Legend及彼等各自之聯繫人須在股東特別大會上就批准第二份補充物業管理服務總協議（包括其中的經修訂年度上限）、2022年旭輝物業管理服務總協議（包括其中的建議年度上限）及其項下擬進行的交易的建議決議案放棄投票。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已成立，以就第二份補充物業管理服務總協議(包括其中的經修訂年度上限)、2022年旭輝物業管理服務總協議(包括其中的建議年度上限)的條款及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

由於需要更多時間來落實通函的內容，載有(其中包括)(i)有關第二份補充物業管理服務總協議(包括其中的經修訂年度上限)、2022年旭輝物業管理服務總協議(包括其中的建議年度上限)及其項下擬進行的交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告的通函，預期將於2022年11月10日或之前寄發予股東。

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年旭輝物業管理服務總協議」	指	本公司與旭輝控股於2019年11月11日訂立的物業管理服務總協議(經補充物業管理服務總協議及第二份補充物業管理服務總協議修訂及補充)
「2022年旭輝物業管理服務總協議」	指	本公司與旭輝控股於2022年10月10日訂立的物業管理服務總協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「Best Legend」	指	Best Legend Development (PTC) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的私人信託股份有限公司，為本公司控股股東之一

「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「旭輝集團」	指	旭輝控股及其附屬公司(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，一間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	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	2023年1月1日或本公司與旭輝控股各自在股東大會上就第二份補充物業管理服務總協議(包括其中的經修訂年度上限)、2022年旭輝物業管理服務總協議(包括其中的建議年度上限)以及其項下擬進行交易獲得其獨立股東批准的日期(以較後者為準)
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行的股東特別大會(或其任何續會)，以考慮並酌情批准第二份補充物業管理服務總協議(包括經其中的修訂年度上限)、2022年旭輝物業管理服務總協議(包括其中的建議年度上限)及其項下擬進行的交易

「Elite Force」	指	Elite Force Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司控股股東之一
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會成立的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即馬永義先生、俞鐵成先生及張偉聰先生)組成，以就第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議項下持續關連交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議項下的持續關連交易的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須在股東特別大會上就第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議的相關決議案放棄投票的股東

「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之董事、最高行政人員、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之獨立第三方
「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
「第二份補充物業管理服務總協議」	指	本公司與旭輝控股所訂立日期為2022年10月10日的第二份補充協議，其修訂及補充2019年旭輝物業管理服務總協議
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「具體協議」	指	根據2019年旭輝物業管理服務總協議或2022年旭輝物業管理服務總協議(視情況而定)的原則及條款，本集團成員公司與旭輝集團成員公司可能訂立的具體個別協議
「Spectron」	指	Spectron Enterprises Limited，一間在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司控股股東之一
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充物業管理服務總協議」	指	本公司與旭輝控股所訂立日期為2020年11月5日之補充協議，其修訂及補充2019年旭輝物業管理服務總協議

「平方米」 指 平方米

「%」 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，2022年10月10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。