

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)

**有關根據旭輝代理服務框架協議
支付按金的
持續關連交易**

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



茲提述該等持續關連交易公告，內容有關(其中包括)本集團與旭輝集團根據2022年旭輝銷售代理服務框架協議訂立的持續關連交易。

根據2022年旭輝銷售代理服務框架協議，並作為其日常及一般業務的一部分，本集團向旭輝集團提供旭輝代理服務。本集團已就提供旭輝代理服務訂立個別協議，當中載有提供該服務的具體條款。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。

作為提供旭輝代理服務的一部分，本集團相關成員公司可在與旭輝集團相關成員公司磋商後，確定相關個別協議項下按金的支付。在進行磋商時，本集團相關成員公司將考慮：(i)所需的銷售代理服務類型、涉及的銷售單位性質及本集團相關成員公司對銷售的信心，是否足以構成旭輝集團相關成員公司要求支付按金以確保或激勵積極履行獨家銷售代理的理由；及(ii)銷售代理公司就獨家代理權支付類似按金的現行市場慣例，以及按金的比率及期限是否合理及符合市場慣例。

董事會近日從聯交所得悉，聯交所認為應就2022年旭輝銷售代理服務框架協議項下的按金支付交易設定年度上限。由於建議上限的最高適用百分比率超過5%，按金構成本公司的非豁免持續關連交易。因此，支付按金須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。本公司將召開股東特別大會，供獨立股東考慮並酌情批准(其中包括)建議上限。Elite Force、Spectron、Best Legend及彼等各自之聯繫人將於股東特別大會上就批准建議上限之建議決議案放棄投票。

已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，就建議上限向獨立股東提供建議。嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

載有(其中包括)(a)按金(包括建議上限)的進一步詳情；(b)嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(c)獨立董事委員會就按金及其投票建議致獨立股東的函件；及(d)股東特別大會通告的一份通函，預期將於2023年11月6日或之前寄發予股東。

緒言

茲提述該等持續關連交易公告，內容有關(其中包括)本集團與旭輝集團根據2022年旭輝銷售代理服務框架協議訂立的持續關連交易。

根據2022年旭輝銷售代理服務框架協議，並作為其日常及一般業務的一部分，本集團向旭輝集團提供旭輝代理服務。本集團已就提供旭輝代理服務訂立個別協議，當中載有提供該服務的具體條款。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。

作為提供旭輝代理服務的一部分，本集團相關成員公司可在與旭輝集團相關成員公司磋商後，確定根據相關個別協議項下按金的支付。在進行磋商時，本集團相關成員公司將考慮：(i) 所需的銷售代理服務類型、涉及的銷售單位性質及本集團相關成員公司對銷售的信心，是否足以構成旭輝集團相關成員公司要求支付按金以確保或激勵積極履行獨家銷售代理的理由；及(ii) 銷售代理公司就獨家代理權支付類似按金的現行市場慣例，以及按金的比率及期限是否合理及符合市場慣例。

本集團支付的按金可按預定售價或底價10%或更高比率一次性支付(一般連同固定比率佣金，由旭輝集團支付予本集團)，或按不超過底價100%分期支付(一般連同佣金，即售價與底價之間的差額，由最終買家支付予本集團)(視乎情況而定)。按金的比率按一般商業條款訂立，在市場範圍內，並與本集團與作為獨立第三方的物業開發商進行的銷售代理交易所適用的比率相若。底價由有關各方經考慮市場情況、同一鄰近地區資產／物業的平均售價，以及中國及／或物業所在特定地區的經濟情況後，按公平原則磋商釐定。

本集團就其售出的單位所支付的按金，可由旭輝集團按以下方式退還：(i) 定期退還(即每月、每六個月或每年退還)；或(ii) 倘本集團從最終買家收取買價，並向旭輝集團負責，本集團就售出的單位所支付的按金一般會從該買價中抵銷。個別協議屆滿或終止時，按金的餘額將退還本集團。

倘旭輝集團直接從最終買家或其融資銀行(視乎情況而定)收取買價，則根據本集團與旭輝集團之間的結算安排，相關按金將從本集團須退還予旭輝集團的買價中抵銷。此外，在極少數情況下，倘有關單位的售價低於預定價格或底價經旭輝集團有關成員公司同意後，則旭輝集團將按比例定期向本集團退還超出最終買家支付的買價的按金部分。

本公司相信，在日常及一般業務過程中按一般商業條款就銷售代理訂立的個別協議項下應付的按金，乃2022年旭輝銷售代理服務框架協議(即該等持續關連交易公告及相關年度報告披露的主旨事項)的重要組成部分，並不構成上市規則第14章及第14A章項下單獨的須予公佈交易及／或持續關連交易¹。

董事會近日從聯交所得悉，聯交所認為應就2022年旭輝銷售代理服務框架協議項下的按金支付交易設定年度上限。因此，本公司建議就可能需要支付按金的新訂個別協議尋求獨立股東批准建議上限，詳情如下。

旭輝銷售代理服務框架協議剩餘期限的建議上限

本公司擬在股東特別大會上提呈一項普通決議案，供獨立股東考慮並酌情批准建議上限，以符合上市規則第14A章的規定：

	自2023年7月1日起 至2023年12月31日 止期間 (人民幣百萬元)	截至 2024年12月31日 止財政年度
建議上限	510.06	525.10

附註：截至2021年12月31日及2022年12月31日止年度的已付按金每日最高餘額分別為人民幣126.0百萬元及人民幣887.2百萬元。每日最高按金餘額的增加由以下因素共同造成：(i)截至2023年12月31日止財政年度，本集團計劃擴大銷售代理業務，導致截至2022年12月31日止財政年度最後一個季度的獨家銷售代理協議增加，根據該等協議，已付按金的單位銷售「控制權」的移交在正常情況下需要4至8個星期；及(ii)截至2022年12月31日止財政年度，市場狀況導致銷售放緩，導致截至2021年12月31日及2022年12月31日止財政年度已付按金的抵銷率放緩。

¹ 本公司亦注意到，在聯交所上市的其他公司亦採取同樣的做法。

建議上限的釐定依據

在釐定建議上限時，本公司主要考慮以下因素：

- (i) 參考本集團已為旭輝集團成員公司提供物業管理服務(但不包括旭輝代理服務)的35個項目，以及旭輝集團將於2024年12月31日前完成的9個項目，本集團預期於2023年7月1日或之後就旭輝集團可能需要本集團提供旭輝代理服務的未售出單位訂立的個別協議，以及根據該等新訂個別協議預期應付的按金；
- (ii) 將於2024年12月31日或之前屆滿並可能重續(待進一步磋商後)的12份現有個別協議，以及該等現有個別協議在屆滿時的預期按金餘額(即計及在屆滿前因出售有關單位而可能抵銷的預期按金金額)；
- (iii) 上文第(i)及(ii)段所述個別協議的預期項目銷售率為1%至11%。預期的項目銷售率乃參照對項目用地及鄰近地區的評估及視察結果、以往的項目銷售率(如有)、個別協議屆滿前的剩餘時間以及從本集團的物業管理部門可能獲得的與相關單位及該等單位所在的住宅項目有關的其他資料而得出；
- (iv) 將採用底價法出售的單位數量增加，這將影響按金的金額或百分比以及旭輝集團收取該等按金的時間。其中，以一次性繳付的按金(適用於期限較短的個別協議)，比率將介乎預定售價或底價的10%以上，而以分期繳付的按金(適用於期限較長的個別協議)，比率則可高達底價的100%(視乎情況而定)。此外，倘基價較市價有較高折扣，按金比率亦會較高；
- (v) 本集團營運資金的充足性、按金比率及分期付款次數(視情況而定)的合理性、本集團業務及營運的資金需求，以及已付按金的回收記錄；及

(vi) 為截至2024年12月31日止財政年度預留10%的緩衝，以應付市況可能出現的改善，以及任何不可預見的情況。

內部控制措施

為確保根據正常商業條款及2022年旭輝銷售代理服務框架協議的條款，以及對本集團而言不遜於獨立第三方提供的條款，訂立個別協議，本集團採取以下措施：

- (i) 本集團財務部門將會監督及監察本集團所有持續關連交易是否符合本集團的定價政策，以確保有關持續關連交易乃按一般商業條款進行，且不會損害本公司及其股東的整體利益。在訂立任何個別協議前，本集團相關人員及管理層將審閱及評估條款，以確保條款與2022年旭輝銷售代理服務框架協議一致，並確保在新訂個別協議項下支付按金的承擔，在符合上市規則增加有關上限的相關規定前，不會導致超出有關建議上限，然後才由本集團財務部門批准有關個別協議的項目；
- (ii) 本集團的管理層及財務部門會根據適用上限，監察每份個別協議的交易（包括實際銷售率及按金退還時間），並評估超出上限的風險；
- (iii) 管理層會考慮對正在進行的項目進行「四維評估」的結果，其分數乃根據以下因素分配：(1)開發物業的類型（如住宅、別墅及／或帶傢俱公寓）、定價、住宅單位的交付情況及入住率；(2)樓盤內及周邊是否有停車位及儲存設施；(3)停車位及儲存室與單位的比例、可出售停車位及儲存室的數量、停車位及儲存室之前的銷售情況、定價及／或暫停銷售期；以及(4)停車位及儲存室的質量／條件。上述評估，連同旭輝代理服務下單位數量的預期項目銷售率，將決定應支付的按金比率；

(iv) 進行定期檢查，以審查及評估個別協議項下擬進行的交易是否根據2022年旭輝銷售代理服務框架的條款進行，以及就特定交易收取的價格是否公平合理，並符合上述定價政策；及

(v) 本集團有關部門定期審查按金的退還情況，以確保收回按金按照個別協議進行。倘按金退還出現延誤，本集團相關成員公司將及時與旭輝集團相關部門密切跟進。視乎延誤情況，本集團相關成員公司將採取適當行動，以保障其於個別協議及2022年旭輝銷售代理服務框架協議項下的利益，例如磋商、發出收款函或可能發出律師函或採取其他法律措施，以確保根據本公司於有需要時收取欠款的政策(與獨立第三方客戶的情況一致)向本集團退還按金。

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

除上述內部控制措施外，獨立非執行董事將繼續審閱2022年旭輝銷售代理服務框架協議及個別協議項下擬進行的交易、本公司的核數師亦將根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審計或審閱過往財務資料以外的核證委聘」及參考實務說明第740號「關於香港上市規則下持續關連交易的核數師函件」，就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)作出報告。

董事意見

董事會(不包括下文詳述放棄投票的董事及獨立非執行董事(其於考慮嘉林資本建議後的意見將載於將寄發予股東的通函所載的獨立董事委員會函件內))，建議按金付

款安排(及建議按金上限)乃於本集團日常及一般業務過程中進行，符合本集團及股東的整體利益，而按金條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

由于林中先生及林峰先生(各自為董事)亦於旭輝控股擔任職務，故彼等被視為於2022年旭輝銷售代理服務框架協議項下擬進行的持續關連交易中擁有重大權益。因此，林中先生及林峰先生各自已就批准建議上限的董事會決議案放棄投票。除上述董事外，概無董事於上述交易中擁有任何權益。

股東特別大會

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。

董事會最近從聯交所得悉，聯交所認為應就2022年旭輝銷售代理服務框架協議項下的交易設定支付按金的年度上限。由於建議上限的最高適用百分比率超過5%，按金構成本公司的非豁免持續關連交易。因此，支付按金須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

本公司將召開股東特別大會，供獨立股東考慮並酌情批准(其中包括)建議上限。在股東特別大會上，Elite Force、Spectron、Best Legend及彼等各自之聯繫人將就批准建議上限的建議決議案放棄投票。

已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，就建議上限向獨立股東提供建議。嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

載有(其中包括)(a)按金(包括建議上限)的進一步詳情；(b)嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(c)獨立董事委員會就按金及其投票建議致獨立股東的函件；及(d)股東特別大會通告的一份通函，預期將於2023年11月6日或之前寄發予股東，原因為需要更多時間編製及落實載入通函的若干資料。

一般資料

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業務，專注開發優質房地產。

旭輝控股的控股股東為林中先生、林偉先生及林峰先生。

暫停買賣

應本公司要求，股份已於2023年3月31日(星期五)上午九時正起暫停在聯交所買賣。誠如本公司日期為2023年9月26日內容有關(其中包括)履行復牌指引的公告所披露，本公司已向聯交所申請於2023年9月27日上午九時正起恢復本公司普通股買賣。

警示

本公司股東及潛在投資者在買賣股份時務請審慎行事。如有疑問，建議本公司股東及其他投資者向自身的專業或財務顧問尋求專業意見。

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：

「2022年旭輝銷售代理服務框架協議」	指	本公司與旭輝控股於2021年12月23日訂立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
「底價」	指	即根據相關個別協議出售物業的最低售價
「Best Legend」	指	Best Legend Development (PTC) Limited，一間在英屬處女群島註冊成立的私人信託股份有限公司，為本公司的控股股東之一
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「持續關連交易公告」	指	本公司日期為2019年3月22日、2021年4月22日及2021年12月23日的公告
「旭輝代理服務」	指	本集團就旭輝集團開發項目中尚未售出的住宅停車位及尚未售出的住宅物業(包括儲物空間)的使用權向旭輝集團提供的銷售代理服務
「旭輝集團」	指	旭輝控股及其附屬公司；僅就本公告而言，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，一間在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1995)

「關連人士」	指	具有上市規則賦予其的涵義
「關連交易」	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
「按金」	指	根據若干個別協議，本集團已支付或將支付給旭輝集團的可退還按金
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	為考慮並酌情批准建議上限而召開及舉行的本公司股東特別大會(或其任何續會)
「Elite Force」	指	Elite Force Development Limited，一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東之一
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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，負責就建議上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」 或「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，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有關建議上限的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須在股東特別大會上就有關建議上限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
「個別協議」	指	本集團成員公司與旭輝集團成員公司就本集團向旭輝集團提供旭輝代理服務而不時訂立的個別協議
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「建議上限」	指	根據於2023年7月1日或之後及直至2024年12月31日訂立的個別協議，由本集團支付予旭輝集團的按金每日最高結餘的建議上限(不包括根據於2023年7月1日之前訂立的個別協議已支付及／或應支付的按金結餘)。
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「復牌指引」	指	本公司日期為2023年6月23日的公告所披露的聯交所規定的股份恢復買賣指引
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「Spectron」	指	Spectron Enterprises Limited，一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東之一
「股東」	指	股份持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予其的涵義
「%」	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，2023年9月26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。