

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CIFI Holdings (Group) Co. Ltd.
旭輝控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00884)

**有關銷售代理服務框架協議的
持續關連交易**

銷售代理服務框架協議

於二零二一年十二月二十三日(交易時段後)，本公司與本公司關連附屬公司旭輝永升訂立二零二一年銷售代理服務框架協議，以延長二零一九年銷售代理服務框架協議(將於二零二一年十二月三十一日屆滿)的期限。根據二零二一年銷售代理服務框架協議，旭輝永升集團將繼續就本集團開發項目的未出售住宅物業及停車位向本集團提供銷售代理服務，自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)再為期三年。

上市規則的涵義

本公司

於本公告日期，旭輝永升分別由Spectron、Elite Force及Best Legend直接擁有約23.19%、20.71%及8.76%股權。Spectron為本公司的間接全資附屬公司。Elite Force由林中先生、林偉先生及林峰先生控制，彼等分別於Elite Force擁有50%、25%及25%股權。Elite Force委託Spectron行使有關Elite Force於旭輝永升直接擁有的受託股份的投票權，詳情載於本公司日期為二零二零年五月二十九日的公告。根據為認可旭輝永升集團的管理層及員工的貢獻以及激勵及獎勵彼等而採納的旭輝永升股份獎勵計劃，Best Legend以託管形式持有旭輝永升股份。於旭輝永升根據股份獎勵計劃向參與者獎勵的任何股份歸屬前，Best Legend可就其持有的旭輝永升股份行使投票權。Best Legend由林峰先生全資擁有。於本公告日期，上述於旭輝永升約8.76%的股權尚未根據股份獎勵計劃歸屬，而林峰先生(透過Best Legend)持有旭輝永升約8.76%的投票權。林氏家族信託(林中先生、林偉先生及林峰先生為創立人)進一步擁有旭輝永升0.06%的股權。

根據適用會計原則，旭輝永升入賬列為本公司附屬公司並於本公司綜合財務報表綜合入賬。林中先生、林偉先生及林峰先生為本公司執行董事兼控股股東。林中先生及林峰先生亦為Spectron董事，彼等以Spectron董事的身份就旭輝永升受託股份投票權有關的事項作出決策。因此，根據上市規則第14A.16(1)條，旭輝永升被視為本公司的關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，二零二一年銷售代理服務框架協議項下擬進行交易將構成本公司的持續關連交易。

就二零二一年銷售代理服務框架協議項下本集團(就本公告而言不包括旭輝永升集團)應付的佣金而言，由於年度上限的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此根據上市規則第14A章，本公司僅須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

旭輝永升

於本公告日期，該等控股股東(以一致方式行事)有權透過本公司及上文「本公司」一節所述由彼等控制的實體，行使旭輝永升已發行股本約52.72%的投票權，彼等一併構成旭輝永升的一組控股股東。因此，根據上市規則第14A章，本公司(作為旭輝永升的控股股東之一)為旭輝永升的關連人士。根據上市規則第14A章，二零二一年銷售代理服務框架協議項下擬進行交易將構成旭輝永升的持續關連交易。

就二零二一年銷售代理服務框架協議項下旭輝永升集團應收的佣金而言，由於年度上限的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此根據上市規則第14A章，旭輝永升僅須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。有關進一步詳情，請亦參閱旭輝永升於同日就持續關連交易所作出的公告。

銷售代理服務框架協議

於二零一九年三月二十二日，本公司與旭輝永升訂立二零一九年銷售代理服務框架協議(由日期為二零二一年四月二十二日的補充協議修訂及補充)，據此，旭輝永升集團同意就本集團開發項目的未出售住宅物業及停車位向本集團提供銷售代理服務。有關銷售代理服務先前構成本公司全面豁免持續關連交易。鑒於二零一九年銷售代理服務框架協議於二零二一年十二月三十一日屆滿，本集團通過於二零二一年十二月二十三日(交易時段後)簽立二零二一年銷售代理服務框架協議，重續二零一九年銷售代理服務框架協議項下的持續關連交易，自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止再為期三年，其主要條款概要如下：

日期： 二零二一年十二月二十三日

訂約方： (a) 本公司
(b) 旭輝永升

期限： 有效期自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，經雙方同意並在適用法律法規的規限下可予重續。

標的事項：

根據二零二一年銷售代理服務框架協議，旭輝永升集團將就本集團開發項目銷售期後仍未售出的中國住宅物業及停車位向本集團提供銷售代理服務。

價格及定價政策：

就提供銷售代理服務而言，本集團按相關住宅物業及／或停車位售價的若干百分比支付固定佣金。

二零二一年銷售代理服務框架協議的訂約方已協定下列各項：

- (a) 每項具體交易將按個別基準及公平原則、以書面形式以及按一般商業條款於日常及一般業務過程中磋商；
- (b) 本集團於每項具體交易下應付的佣金費率範圍應不多於10%；
- (c) 本集團應付佣金將參考現行市場價格(經計及相關物業的位置及狀況以及銷售代理服務的範圍)以及旭輝永升集團向獨立第三方提供類似服務時所收取的價格後釐定；及
- (d) 本集團應付佣金應不遜於獨立第三方就相若服務向本集團提供的佣金。

就評核定價公平性及
合理性所採用的程序：

本集團採用以下程序評估本集團根據二零二一年銷售代理服務框架協議應付佣金的公平性及合理性：

- (1) 本集團相關成員公司應定期就相關物業項目周邊地區的一名獨立第三方(如有)進行市場研究，並參考該等獨立第三方就提供類似服務所收取的現行佣金，以確保交易價格不遜於獨立第三方向本集團提供的交易價格；
- (2) 本集團相關成員公司亦會定期更新市場價格，以考慮就具體交易收取的佣金是否屬公平合理並符合本集團的定價政策；及
- (3) 倘旭輝永升集團收取的佣金與獨立第三方收取的佣金有任何重大差異，則旭輝永升集團可收取的佣金將作出相應調整，本集團將隨後評估旭輝永升集團可收取的佣金(經調整後)相較於獨立第三方提供的佣金是否屬公平合理。

歷史交易金額

本集團於(i)截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度，及(ii)截至二零二一年十一月三十日止十一個月根據二零一九年銷售代理服務框架協議向旭輝永升集團支付的歷史佣金如下：

截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零二一年 十一月三十日 止十一個月 (人民幣千元)
132	11,718	33,961

年度上限及釐定基準

截至二零二四年十二月三十一日止三個財政年度，本集團就二零二一年銷售代理服務框架協議項下擬進行交易應付旭輝永升集團的年度最高佣金總額如下：

截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
75,000	110,000	140,000

年度上限經參考以下因素後釐定：

- (i) 本集團與旭輝永升集團於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二一年十一月三十日止十一個月就住宅物業及停車位銷售代理服務的歷史交易金額；
- (ii) 截至二零二四年十二月三十一日止三個年度，旭輝永升集團提供銷售代理服務的估計佣金，有關佣金按照本集團就需要銷售代理服務的開發項目估計數量及市場上可供出售的相關開發項目的住宅物業及停車位估計數量計算；
- (iii) 相同行業中提供銷售代理服務的現行市場價格；及
- (iv) 旭輝永升集團於促使住宅物業及停車位的銷售方面預期作出的努力，當中經參考所涉及本集團開發項目的位置及開發項目的出租率。

二零二一年銷售代理服務框架協議項下的付款預期將以本集團的內部資源撥付。

進行交易的理由及裨益

本集團一直委聘旭輝永升集團就本集團開發的物業提供物業管理服務。董事會認為，旭輝永升集團透過其物業管理辦事處網絡及在提供物業管理服務的過程中，已收集到市場資料及建立健全的資源基礎，此舉可用於銷售本集團開發項目中的未售住宅物業及停車位。

有關本集團及旭輝永升集團的資料

本集團(就此文義，不包括旭輝永升集團)主要於中國從事房地產開發及房地產投資業務。

旭輝永升集團為物業管理服務供應商，為中國客戶提供全面的優質服務組合。其三大業務線分別為物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務，涵蓋物業管理的整個價值鏈。

上市規則的涵義

本公司

於本公告日期，旭輝永升分別由Spectron、Elite Force及Best Legend直接擁有約23.19%、20.71%及8.76%股權。Spectron為本公司的間接全資附屬公司。Elite Force由林中先生、林偉先生及林峰先生控制，彼等分別於Elite Force擁有50%、25%及25%股權。Elite Force委託Spectron行使有關Elite Force於旭輝永升直接擁有的受託股份的投票權，詳情載於本公司日期為二零二零年五月二十九日的公告。根據為認可旭輝永升集團的管理層及員工的貢獻以及激勵及獎勵彼等而採納的旭輝永升股份獎勵計劃，Best Legend以託管形式持有旭輝永升股份。於旭輝永升根據股份獎勵計劃向參與者獎勵的任何股份歸屬前，Best Legend可就其持有的旭輝永升股份行使投票權。Best Legend由林峰先生全資擁有。於本公告日期，上述於旭輝永升約8.76%的股權尚未根據股份獎勵計劃歸屬，而林峰先生(透過Best Legend)持有旭輝永升約8.76%的投票權。林氏家族信託(林中先生、林偉先生及林峰先生為創立人)進一步擁有旭輝永升0.06%的股權。

根據適用會計原則，旭輝永升入賬列為本公司附屬公司並於本公司綜合財務報表綜合入賬。林中先生、林偉先生及林峰先生為本公司執行董事兼控股股東。林中先生及林峰先生亦為Spectron董事，彼等以Spectron董事的身份就旭輝永升受託股份投票權有關的事項作出決策。因此，根據上市規則第14A.16(1)條，旭輝永升被視為本公司的關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，二零二一年銷售代理服務框架協議項下擬進行交易將構成本公司的持續關連交易。

就二零二一年銷售代理服務框架協議項下本集團(就本公告而言不包括旭輝永升集團)應付的佣金而言，由於有關年度上限的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此根據上市規則第14A章，本公司僅須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

旭輝永升

於本公告日期，該等控股股東(以一致方式行事)有權透過本公司及上文「本公司」一節所述由彼等控制的實體，行使旭輝永升已發行股本約52.72%的投票權，彼等一併構成旭輝永升的一組控股股東。因此，根據上市規則第14A章，本公司(作為旭輝永升的控股股東之一)為旭輝永升的關連人士。根據上市規則第14A章，二零二一年銷售代理服務框架協議項下擬進行交易將構成旭輝永升的持續關連交易。

就二零二一年銷售代理服務框架協議項下旭輝永升集團應收的佣金而言，由於有關年度上限的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此根據上市規則第14A章，旭輝永升僅須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。有關進一步詳情，請亦參閱旭輝永升於同日就持續關連交易所作出的公告。

本公司董事會批准

除上文所披露該等控股股東於旭輝永升股份投票權的權益外，由於林中先生為旭輝永升董事會主席兼執行董事，以及林峰先生為旭輝永升非執行董事，故本公司執行董事林中先生、林偉先生及林峰先生(互為兄弟)被視為於二零二一年銷售代理服務框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。

於本公告日期，另外兩名執行董事陳東彪先生及楊欣先生於旭輝永升分別持有約0.002%及0.05%股權。鑒於彼等於旭輝永升持有的股權被視為並不重大，且彼等於旭輝永升集團僅為被動的少數投資者，亦無擔任任何管理角色或職位，故彼等不被視為於二零二一年銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。因此，除林中先生、林偉先生及林峰先生外，根據本公司組織章程細則概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

全體獨立非執行董事、非執行董事及執行董事(就執行董事而言，縱使彼等已放棄投票，惟彼等已表達其觀點)均認為二零二一年銷售代理服務框架協議已按一般商務條款及於本集團日常業務過程中訂立，而其條款及年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

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：

「二零一九年銷售代理服務框架協議」	指	本公司與旭輝永升就旭輝永升集團向本集團提供銷售代理服務所訂立日期為二零一九年三月二十二日的銷售代理服務框架協議(經日期為二零二一年四月二十二日的補充協議修訂及補充)
「二零二一年銷售代理服務框架協議」	指	本公司與旭輝永升就旭輝永升集團向本集團提供銷售代理服務所訂立日期為二零二一年十二月二十三日的銷售代理服務框架協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「Best Legend」	指	Best Legend Development (PTC) Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，直接擁有153,689,750股旭輝永升股份，佔旭輝永升於本公告日期已發行股份總數約8.76%
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「旭輝永升」	指	旭輝永升服務集團有限公司(前稱永升生活服務集團有限公司)，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：01995)
「旭輝永升集團」	指	旭輝永升及其附屬公司

「本公司」	指	旭輝控股(集團)有限公司，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：00884)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「該等控股股東」	指	本公司執行董事兼控股股東林中先生、林偉先生及林峰先生的統稱
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「Elite Force」	指	Elite Force Development Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，由林中先生、林偉先生及林峰先生分別持有50%、25%及25%權益
「受託股份」	指	Elite Force根據委託投票安排委託予Spectron的旭輝永升363,180,000股股份
「委託投票安排」	指	由Elite Force、Spectron與該等控股股東所訂立日期分別為二零二零年五月二十九日的投票權委託協議及二零二零年六月二十八日的補充協議項下擬進行的投票安排，據此，Elite Force委託Spectron就363,180,000股旭輝永升股份行使投票權，佔旭輝永升已發行股本總數約20.71%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，就本公告而言，不包括旭輝永升集團
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「股東」	指	本公司每股面值0.1港元的普通股持有人
「Spectron」	指	Spectron Enterprises Limited，在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司及旭輝永升的控股股東之一
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「%」	指	百分比

承董事會命
旭輝控股(集團)有限公司
主席
林中

香港，二零二一年十二月二十三日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事林中先生、林偉先生、林峰先生、陳東彪先生及楊欣先生；非執行董事蔣達強先生；以及獨立非執行董事張永岳先生、陳偉成先生及林采宜女士。