

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)

須予披露交易

收購目標公司80%股權

透過轉讓星悅物業(由本集團持有90.1%權益)

100%股權予目標公司

視作出售星悅物業10.1%股權

緒言

董事會欣然宣佈，於2021年10月15日(交易時段後)，本公司全資附屬公司永升海南(作為買方)與該等賣方、紅星美凱龍、車先生、剩餘股東及目標公司訂立協議，據此，永升海南有條件同意收購，而該等賣方有條件同意出售銷售權益(即於目標公司的80%股權)，現金代價為人民幣696,000,000元。

完成後，永升海南應擁有目標公司80%股權，而目標公司應成為本公司之間接非全資附屬公司。目標公司的財務業績應併入本集團的財務報表。

訂約方完成後義務

資本繳足及注入

完成後，永升海南及剩餘股東將按比例基準(i)繳足目標公司註冊資本未支付部分人民幣90,000,000元；及(ii)向目標公司註冊資本額外出資合共人民幣240,000,000元，從而目標公司的註冊及繳足資本將由人民幣100,000,000元增加至人民幣340,000,000元。

向目標公司轉讓星悅物業的100%股權

2021年3月，永升海南訂立協議，自天津紅星(紅星美凱龍全資附屬公司)收購星悅物業90.1%的股權，現金代價為人民幣297,330,000元，於2021年6月完成。由於三月收購事項的適用百分比率(定義見上市規則)不超過5%，根據上市規則第14章，三月收購事項並不構成本公司的須予公佈交易。

於完成後，永升海南及天津紅星應以合共人民幣330,000,000元的現金代價將彼等於星悅物業的90.1%及9.9%股權分別轉讓予目標公司，其中人民幣297,330,000元支付予永升海南，而人民幣32,670,000元支付予天津紅星。

上市規則涵義

由於上市規則第14.07條項下一項或多項有關收購事項(與永升海南資本繳足、永升海南注資、星悅物業轉讓及三月收購事項合併計算時)的適用百分比率超過5%但低於25%，故收購事項、永升海南資本繳足、永升海南注資、星悅物業轉讓及三月收購事項共同構成上市規則第14章項下本公司的一項須予披露交易。

由於上市規則第14.07條項下有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成上市規則第14章項下本公司的一項須予披露交易。

根據上市規則第14.24條，當協議項下擬進行的交易同時涉及收購及出售時，該等交易將參照兩者金額較高者來分類。因此，協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於2021年10月15日(交易時段後)，本公司全資附屬公司永升海南(作為買方)與該等賣方、紅星美凱龍、車先生、剩餘股東及目標公司訂立協議，據此，永升海南有條件同意收購，而該等賣方有條件同意出售銷售權益(即於目標公司的80%股權)，現金代價為人民幣696,000,000元。

協議

協議的主要條款概述如下：

日期

2021年10月15日(交易時段後)

訂約方

- (1) 哈爾濱紅星美凱龍世博家居廣場有限公司，作為賣方(賣方一)；
- (2) 上海紅星美凱龍悅家互聯網科技有限公司，作為賣方(賣方二)；
- (3) 紅星美凱龍世博(天津)家居生活廣場有限公司，作為賣方(賣方三)；
- (4) 上海紅星美凱龍家居藝術設計博覽有限公司，作為賣方(賣方四)；
- (5) 盤錦紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司，作為賣方(賣方五)；
- (6) 上海紅美電子商務有限公司，作為賣方(賣方六)；

- (7) 上海星凱程鵬企業管理有限公司，作為賣方(賣方七)；
- (8) 紅星美凱龍，該等賣方各自的控股公司；
- (9) 車先生；
- (10) 武漢紅星美凱龍世博家居廣場發展有限公司，作為剩餘股東；
- (11) 永升海南，作為買方；及
- (12) 目標公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，該等賣方、紅星美凱龍、剩餘股東、目標公司以及彼等各自的最終實益擁有人(包括車先生)各自為獨立第三方。

將予收購的資產

根據協議，永升海南有條件同意收購，而該等賣方有條件同意出售銷售權益(即於目標公司的80%股權)。

銷售權益包括：

- (1) 賣方一將轉讓的18%股權；
- (2) 賣方二將轉讓的14%股權；
- (3) 賣方三將轉讓的14%股權；
- (4) 賣方四將轉讓的10%股權；
- (5) 賣方五將轉讓的8%股權；
- (6) 賣方六將轉讓的8%股權；及
- (7) 賣方七將轉讓的8%股權。

代價

代價為人民幣696,000,000元，經協議各訂約方公平磋商，並參考下列各項(其中包括)後釐定：(1)獨立估值師使用市場法對目標公司於2021年8月31日的初步估值為人民幣883,000,000元；(2)永升海南將收購的目標公司股權比例；(3)目標公司現有在管項目狀況；及(4)目標公司及物業管理服務行業的業務前景。代價將由本集團內部資源撥支。

董事(包括獨立非執行董事)認為，代價屬公平及合理，按一般商業條款訂立以及符合本公司及股東的整體利益。

付款時間表

代價須由永升海南按照下列時間表分為五期，每期透過轉賬至該等賣方指定的銀行戶口支付：

- (1) 第一期：金額為人民幣200,000,000元，為(i)簽署協議後及(ii)達成(或豁免)第一項條件後5個工作日內；
- (2) 第二期：金額為人民幣100,000,000元，為(i)達成(或豁免)第一項條件後及(ii)達成(或豁免)第二項條件後5個工作日內；
- (3) 第三期：金額為人民幣256,000,000元，為(i)達成(或豁免)第一項條件及第二項條件後及(ii)達成(或豁免)第三項條件後5個工作日內；
- (4) 第四期：金額為人民幣100,000,000元，為(i)達成(或豁免)第一項條件、第二項條件及第三項條件後及(ii)達成(或豁免)第四項條件後5個工作日內；及
- (5) 第五期：金額為人民幣40,000,000元，為(i)達成(或豁免)第一項條件、第二項條件、第三項條件及第四項條件後及(ii)達成第五項條件後5個工作日內。

付款條件

(1) 永升海南的第一期付款須待下列第一項條件達成後，方可作實：

- (i) 該等賣方、永升海南、本公司及目標公司已取得有關協議項下擬進行的交易的所有必要授權及批准(包括紅星美凱龍股東於股東大會上的批准)；
- (ii) 紅星賣方已向永升海南提供質押公司的必要資料(包括房屋所有權證及財務報表)；
- (iii) 紅星美凱龍已向永升海南退還意向金(如下文「代價－退還意向金」一節所述)；及
- (iv) 自協議日期起，協議訂約方根據協議作出的所有聲明及保證於所有重大方面均保持真實及準確。

(2) 永升海南的第二期付款須待下列第二項條件達成後，方可作實：

- (i) 目標公司已與紅星美凱龍經營的50家家居商場就目標公司提供的物業管理服務簽訂物業管理服務合同，不遲於2021年11月1日生效；及
- (ii) 紅星賣方已向目標公司交付履行業務及目標公司開始正常經營活動所需的供應商名單，並已促使目標公司與相關供應商簽署所有有關必要的法律文件或作出有關安排以確保物業管理服務合約的履行不受影響。

(3) 永升海南的第三期付款須待下列第三項條件達成後，方可作實：

- (i) 紅星賣方已以合理價格向目標公司轉讓履行其物業管理服務所需的所有該等機器及設備；

- (ii) 質押已以永升海南為受益人執行，且已生效以及在中國相關政府機關登記；
 - (iii) 賣方及目標公司已更新目標公司的股東名冊及公司章程，以反映永升海南作為股東及其出資；
 - (iv) 紅星賣方及目標公司通過向中國相關政府機關完成有關銷售權益轉讓及目標公司董事、監事、高級管理人員及公司章程變動的所有必要登記程序參與完成；
 - (v) 紅星賣方、目標公司及永升海南已完成向永升海南交付目標公司相關執照、公章及秘鑰等文件移交程序；
 - (vi) 目標公司已與不少於65%的履行業務所需人員簽訂了僱傭合同；及
 - (vii) 協議訂約方根據協議作出的所有聲明及保證自協議之日起於所有重大方面均保持真實及準確。
- (4) 永升海南的第四期付款須待下列第四項條件達成後，方可作實：
- (i) 目標公司已與不少於80%的履行業務所需人員簽訂了僱傭合同；
 - (ii) 剩餘股東已履行其於協議項下繳付目標公司註冊資本人民幣10,000,000元的義務(如下文「訂約方完成後義務－資本繳足及注入」一節所述)，並完成剩餘資本繳足及注資；
 - (iii) 目標公司已完成星悅物業轉讓；及
 - (iv) 協議訂約方根據協議作出的所有聲明及保證自協議之日起於所有重大方面均保持真實及準確。

(5) 永升海南的第五期付款須待下列第五項條件達成後，方可作實：

目標公司已與不少於85%的履行業務所需人員簽訂了僱傭合同。

永升海南董事會可書面通知紅星賣方，全權酌情豁免上述任何支付條件，第一項條件的條件(i)、第三項條件的條件(iii)及(iv)及第五項條件除外。

退還意向金

根據紅星美凱龍、車先生及永升海南就收購事項訂立的日期為2021年6月28日及2021年8月31日的不具法律約束力的諒解備忘錄，永升海南此前已向紅星美凱龍支付人民幣300,000,000元作為可退還意向金以保證收購事項。針對意向金，紅星賣方已促使(i)對目標公司的全部股權進行質押及(ii)另一項質押將賣方三資產質押予永升海南。

根據協議及為促進完成，紅星美凱龍須於2021年11月15日前將意向金全數退還予永升海南。於永升海南收到意向金後的次日內，永升海南將解除對目標公司全部股權的質押。永升海南將於2021年11月30日前進一步解除對賣方三資產的質押。

協議的有效性

協議僅於紅星美凱龍股東於股東大會上批准該協議項下擬進行的交易後生效。

完成

紅星賣方須於協議生效後三個工作日內達成第三項條件的條件(v)。

完成於第三項條件的條件(iv)達成後發生。倘紅星賣方未於協議生效後五個工作日內向中國相關政府機關提供促使完成所需的資料，則紅星賣方須向永升海南支付罰款人民幣5,000,000元。

完成後，永升海南應擁有目標公司80%股權，而目標公司應成為本公司之間接非全資附屬公司。目標公司的財務業績應併入本集團的財務報表。

目標公司的完成後管理

自參考日期起，永升海南將參與目標公司的管理，並按其持股比例享有目標公司的溢利。於任何情況下，參考日期應不遲於2021年12月1日。倘協議於某個月的第一天至第十五天之間的日期生效，則參考日期應為該月的第一天。倘協議於某個月的第十六天至第三十／三十一天之間的日期生效，則參考日期應為下個月的第一天。

根據協議，於完成後，目標公司的董事會將由三(3)名董事組成，並於股東大會選舉產生。永升海南有權提名兩(2)名董事，而剩餘股東有權提名一(1)名董事。永升海南亦有權委任目標公司的總經理。

紅星賣方已承諾，於完成後，彼等將促使紅星美凱龍全資自營的新商場委聘目標公司作為該等商場的物業管理服務供應商。目標公司於完成後向紅星美凱龍經營的商場提供物業管理服務將構成本公司的持續關連交易。本公司將遵守上市規則的所有適用規定。

於完成日期後，目標公司將有權於其業務經營中使用品牌「永升•美凱龍」以宣傳紅星美凱龍經營的商場項目。

不競爭承諾

根據協議，紅星賣方承諾，除於目標公司及星悅物業的投資及／或工作外，紅星賣方、其關聯方、其實際控股股東、其管理層及賣方委任的目標公司管理層不得於從事或承擔提供與目標集團(包括星悅物業)的主營業務競爭或可能競爭的任何業務的

任何企業工作或設立該等企業，且不得採取任何可能與目標集團構成競爭或損害目標集團經營管理的行動，除非獲得永升海南的書面同意。

以下業務不屬於上述不競爭承諾的業務範圍：(i) 提供停車場物業管理服務；(ii) 成都美學中心、紅星美凱龍非全資擁有商場的物業所有方、紅星美凱龍經營的非全資租賃商場承租人及紅星美凱龍委管商場的委託管理方根據彼等現有經營模式可能繼續從事的提供商場管理業務(包括提供物業服務等)；及(iii) 由車先生或其控股公司(不包括紅星美凱龍)直接或間接投資的物業管理公司為住宅物業及少量配套商業物業提供的物業管理服務。

訂約方完成後義務

資本繳足及注入

於協議日期，目標公司之註冊資本人民幣100,000,000元尚未繳足。根據協議，剩餘股東已承諾於參考日期前悉數繳付目標公司的首筆註冊資本人民幣10,000,000元。永升海南將於完成後實益擁有該等繳付註冊資本的80%(即人民幣8,000,000元)。

完成後五個工作日內，永升海南及剩餘股東將按比例基準(i)繳足目標公司註冊資本未支付部分人民幣90,000,000元；及(ii)向目標公司註冊資本額外出資合共人民幣240,000,000元，從而目標公司的註冊及繳足資本將由人民幣100,000,000元增加至人民幣340,000,000元。於剩餘資本繳足，永升海南及剩餘股東向目標公司繳付的註冊資本金額分別為人民幣72,000,000元及人民幣18,000,000元。於注資，永升海南及剩餘股東對目標公司的額外出資分別為人民幣192,000,000及人民幣48,000,000元。

於(i)緊接剩餘資本繳足前、(ii)剩餘資本繳足後惟緊接注資前及(iii)注資後，目標公司的資本架構如下：

股東	剩餘資本繳足後及					
	緊接剩餘資本繳足前		緊接注資前		注資後	
	繳足 註冊資本	繳足 註冊資本 百分比	繳足 註冊資本	繳足 註冊資本 百分比	繳足 註冊資本	繳足 註冊資本 百分比
永升海南	人民幣 8,000,000元 (附註)	80%	人民幣 80,000,000元	80%	人民幣 272,000,000元	80%
剩餘股東	人民幣 2,000,000元	20%	人民幣 20,000,000元	20%	人民幣 68,000,000元	20%
總計	人民幣 10,000,000元	100%	人民幣 100,000,000元	100%	人民幣 340,000,000元	100%

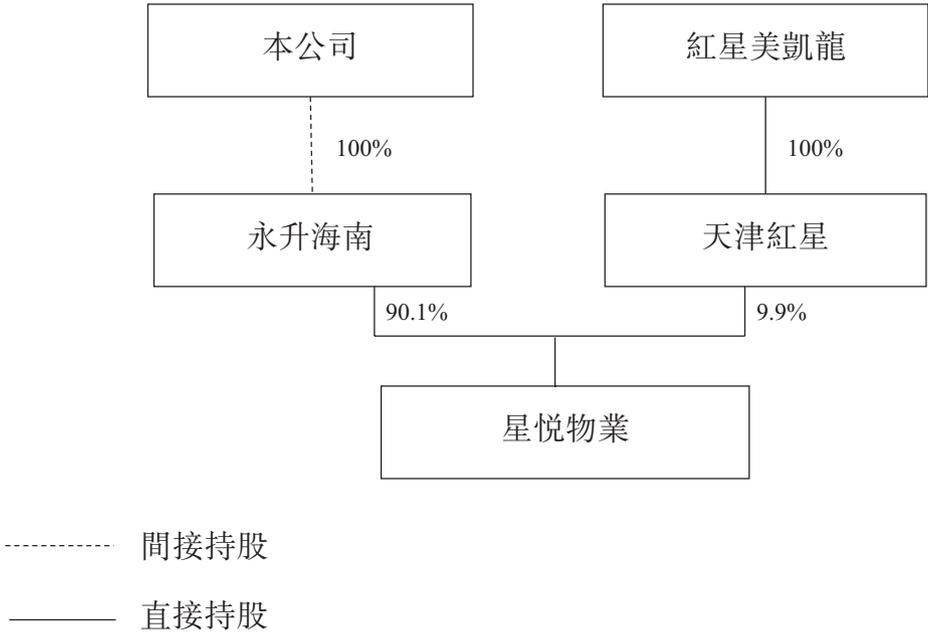
附註：根據該協議，人民幣8,000,000元的已繳付註冊資本將由剩餘股東出資但由永升海南實益擁有。

剩餘股東需繳足剩餘資本及注資，以達成第四項條件的條件(ii)。

向目標公司轉讓星悅物業的100%股權

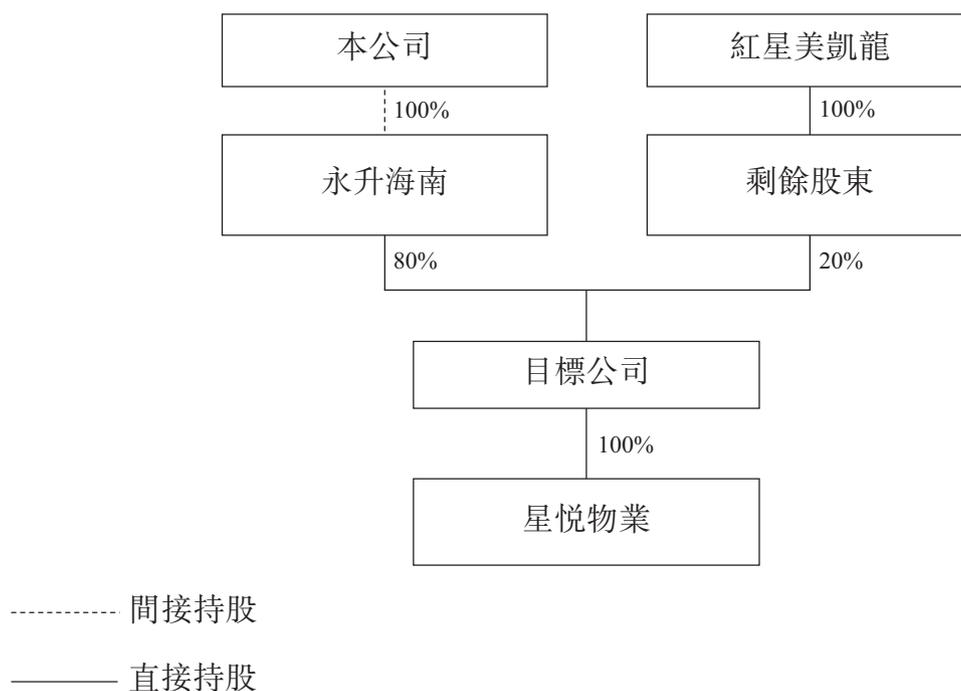
2021年3月，永升海南訂立協議，自天津紅星(紅星美凱龍全資附屬公司)收購星悅物業90.1%的股權，現金代價為人民幣297,330,000元，於2021年6月完成。由於三月收購事項的適用百分比率(定義見上市規則)均不超過5%，根據上市規則第14章，三月收購事項並不構成本公司的須予公佈交易。

於本協議簽署日期，星悦物業的持股架構如下：



根據協議，紅星賣方與永升海南已承諾將促使目標公司於完成後一個工作日內執行有關協議，據此，永升海南及天津紅星應以合共人民幣330,000,000元的現金代價將彼等於星悦物業的90.1%及9.9%股權分別轉讓予目標公司，其中人民幣297,330,000元支付予永升海南，而人民幣32,670,000元支付予天津紅星。

於完成收購事項及星悦物業轉讓後，星悦物業的持股架構如下：



於完成收購事項及星悦物業轉讓(就永升海南而言，即出售事項)後，本公司於星悦物業的間接權益由90.1%降至80%，表示本公司向紅星美凱龍實際上出售其於星悦物業的10.1%股權，及星悦物業仍為本公司的附屬公司。

出售事項的代價乃經協議各訂約方公平磋商，並參考(其中包括)三月收購事項收購星悦物業90.1%權益的初始成本後釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項的代價屬公平及合理並按正常商業條款釐定，符合本公司及股東的整體利益。

星悦物業轉讓為達成第四項條件的條件(iii)所必需。

溢利保證

溢利保證期

根據協議，紅星賣方向永升海南保證自參考日期起計六年期間(有關期間為「溢利保證期」)，目標集團(包括星悅物業)於下列有關期間(「有關溢利保證期」，各為「有關溢利保證期」)的經審核純利不得低於按下列公式計算的金額(「保證溢利」)。

有關溢利 保證期 期數	有關溢利保證期	有關溢利 保證期覆蓋 的月份數量	保證溢利
(N)		(附註)	(人民幣萬元)
1	自溢利保證期首日起至 2021年12月31日	A	$1411.6667 + 5800 \times (1+10\%)^N \times \frac{A}{12}$
2	截至2022年12月31日止年度	12	$2561.1667 + 5800 \times (1+10\%)^{N-1} \times \frac{12-A}{12} + 5800 \times (1+10\%)^N \times \frac{A}{12}$
3	截至2023年12月31日止年度	12	$2817.2833 + 5800 \times (1+10\%)^{N-2} \times \frac{12-A}{12} + 5800 \times (1+10\%)^N \times \frac{A}{12}$
4	截至2024年12月31日止年度	12	$3099.0117 + 5800 \times (1+10\%)^{N-3} \times \frac{12-A}{12} + 5800 \times (1+10\%)^N \times \frac{A}{12}$
5	截至2025年12月31日止年度	12	$3408.9128 + 5800 \times (1+10\%)^{N-4} \times \frac{12-A}{12} + 5800 \times (1+10\%)^N \times \frac{A}{12}$
6	截至2026年12月31日止年度	12	$3749.8041 + 5800 \times (1+10\%)^{N-5} \times \frac{12-A}{12} + 5800 \times (1+10\%)^N \times \frac{A}{12}$
7	自2027年1月1日起至溢利 保證期最後一日	12 - A	$1623.9309 + 5800 \times (1+10\%)^{N-6} \times \frac{12-A}{12}$

附註：「A」指於(i)溢利保證期首日(即參考日期)至(ii)2021年12月31日之間經過的有關月份數量。

如有關溢利保證期的實際經審核純利低於有關溢利保證期的保證溢利，則紅星美凱龍應就該有關溢利保證期補償永升海南的金額(「補償金額」)釐定方式如下。

當有關溢利保證期的實際經審核
純利高於或等於零

$$\text{補償金額} = (A-B) \times 15 \times \frac{M}{72}$$

當有關溢利保證期的實際經審核純利為
負值，代表目標集團處於虧損中：

$$\text{補償金額} = (A+C) \times 15 \times \frac{M}{72}$$

其中：

A = 有關溢利保證期的保證溢利；

B = 有關溢利保證期的實際經審核純利；

C = 有關溢利保證期的虧損絕對值；及

M = 有關溢利保證期覆蓋的月份數量。

倘有關溢利保證期的實際經審核純利超過有關溢利保證期的保證溢利，則超出金額可用以填補過往(而非隨後)有關溢利保證期的溢利目標差額，而補償金額應重新予以計算，且永升海南須向紅星美凱龍無息退還紅星賣方所超額支付的補償金額(有關金額為「退款金額」)。

延長溢利保證期

根據協議，紅星賣方進一步向永升海南保證自緊隨溢利保證期結束日期起計十四年期間(有關期間為「延長溢利保證期」)，目標集團(包括星悅物業)於下列各有關期間(「有關延長溢利保證期」，且各為「有關延長溢利保證期」)末錄得的累計經審核純利不得低於自延長溢利保證期首日直至相應的有關延長溢利保證期末累計的保證溢利(定義見下文)的金額(「累計保證溢利」)，且有關延長溢利保證期的「保證溢利」應為按下列公式計算的金額。

有關 延長溢利 保證期期數 (N)	有關延長溢利保證期	有關延長 溢利保證期 覆蓋的 月份數量 (附註)	保證溢利 (人民幣萬元)
1	自延長溢利保證期首日起至2027年12月31日	A	$2318.9733 + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^N \times \frac{A}{12}$
2	截至2028年12月31日止年度	12	$4021.7624 + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^{N-1} \times \frac{12-A}{12} + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^N \times \frac{A}{12}$
3	截至2029年12月31日止年度	12	$4102.1976 + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^{N-1} \times \frac{12-A}{12} + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^N \times \frac{A}{12}$
4	截至2030年12月31日止年度	12	$4184.2415 + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^{N-1} \times \frac{12-A}{12} + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^N \times \frac{A}{12}$
5	截至2031年12月31日止年度	12	$4267.9264 + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^{N-1} \times \frac{12-A}{12} + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^N \times \frac{A}{12}$
6	截至2032年12月31日止年度	12	$4353.2849 + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^{N-1} \times \frac{12-A}{12} + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^N \times \frac{A}{12}$
7	截至2033年12月31日止年度	12	$4440.3506 + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^{N-1} \times \frac{12-A}{12} + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^N \times \frac{A}{12}$
8	截至2034年12月31日止年度	12	$4529.1576 + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^{N-1} \times \frac{12-A}{12} + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^N \times \frac{A}{12}$
9	截至2035年12月31日止年度	12	$4619.7408 + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^{N-1} \times \frac{12-A}{12} + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^N \times \frac{A}{12}$
10	截至2036年12月31日止年度	12	$4712.1356 + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^{N-1} \times \frac{12-A}{12} + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^N \times \frac{A}{12}$
11	截至2037年12月31日止年度	12	$4806.3783 + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^{N-1} \times \frac{12-A}{12} + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^N \times \frac{A}{12}$
12	截至2038年12月31日止年度	12	$4902.5059 + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^{N-1} \times \frac{12-A}{12} + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^N \times \frac{A}{12}$
13	截至2039年12月31日止年度	12	$5000.5560 + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^{N-1} \times \frac{12-A}{12} + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^N \times \frac{A}{12}$
14	截至2040年12月31日止年度	12	$5100.5671 + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^{N-1} \times \frac{12-A}{12} + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^N \times \frac{A}{12}$
15	自2041年1月1日起至延長溢利保證期最後一日	12-A	$2142.7424 + 5800 \times (1+10\%)^6 \times (1+2\%)^{N-1} \times \frac{12-A}{12}$

附註：「A」指於(i)溢利保證期首日(即參考日期)至(ii)2021年12月31日之間經過的有關月份數量。

如有關延長溢利保證期期末錄得的實際累計經審核純利低於有關延長溢利保證期的累計保證溢利，則紅星美凱龍應就該有關延長溢利保證期補償永升海南的金額(「補償金額」)釐定方式如下。

當有關延長溢利保證期期末錄得的
實際累計經審核純利高於或等於零

$$\text{補償金額} = A - B - D$$

當有關延長溢利保證期期末錄得的
實際累計經審核純利為負值，
代表目標集團處於虧損中：

$$\text{補償金額} = A + C - D$$

其中：

A = 有關延長溢利保證期的累計保證溢利；

B = 有關延長溢利保證期期末的實際累計經審核純利；

C = 有關延長溢利保證期期末的累計虧損絕對值；及

D = 就溢利目標於延長溢利保證期已向永升海南支付的累計補償金額。

根據協議，永升海南有權要求紅星美凱龍或車先生或由彼等聯合支付補償金額(無論就有關溢利保證期或有關延長溢利保證期)。

編製目標集團綜合經審核賬目

目標集團於有關溢利保證期及有關延長溢利保證期各自的綜合經審核賬目應由永升海南批准的具備證券從業資質的專業機構於有關期間結束後四(4)個月內完成。

溢利保證擔保

為擔保紅星賣方就協議項下溢利保證應負的責任，紅星賣方應促使有關股權的實益擁有人以永升海南為受益人簽立自質押日期起為期十年的質押(即由紅星賣方擁有並獲永升海南批准的合資格公司(「質押公司」)股權的質押)。質押公司應為一間於永升海南釐定之參考日期資產淨值不低於人民幣816,000,000元，且其資產位於直轄市級城市或省會級城市(或永升海南協定的有關其他城市)的公司。

紅星賣方及永升海南暫時協定質押權益應為紅星美凱龍於賣方三持有的全部股權。賣方三持有一塊位於中國天津市東麗區津塘公路427號，面積為4,4264.9平方米的土地的土地使用權，以及該處建築面積為187,196.87平方米的商用樓宇的所有權(有關土地使用權及商業樓宇所有權，「賣方三資產」)。

倘紅星賣方妥為履行其於協議項下溢利保證的責任，永升海南應於每個有關溢利保證期或有關延長溢利保證期(視情況而定)解除質押項下10%的質押權益。為免生疑問，倘未達到有關溢利保證期或有關延長溢利保證期(視情況而定)的盈利目標，但紅星美凱龍根據協議向永升海南支付補償金額，則紅星賣方應被視為已妥為履行其在協議項下的溢利保證責任。

紅星賣方違反協議條文

倘紅星賣方當中任何一方違反協議的任何條文，紅星賣方將集體被視為已違反協議的有關條文，及永升海南有權就違反行為向紅星賣方之任何一方或多方(包括紅星美凱龍)索賠。

車先生應僅就紅星賣方妥為履行其悉數歸還永升海南根據協議作出的第一期及第二期付款的責任(倘因協議終止而產生)承擔連帶責任。

訂立協議的理由及裨益

目標公司為一間物業管理服務供應商，主要為大型家居商場提供服務。於本公告日期，目標公司(不包括星悅物業)的在管建築面積超過4,000,000平方米。董事會認為收購事項、永升海南資本繳足及永升海南注資可擴大本集團業務經營規模及範圍，

積累及提升本集團管理商場項目的經驗及能力，增強本集團在商場物業管理服務市場的品牌知名度及競爭力，並進一步優化本集團的業務結構，這符合本集團的戰略需求。

經考慮收購事項、永升海南資本繳足及永升海南注資的性質及產生的利益後，以及在出售事項完成後星悅物業仍將為本公司的附屬公司，董事會認為出售事項為一項公平合理的促進收購事項的條款。出售事項可精簡業務的管理架構，使本公司僅需通過目標公司而非目標公司及星悅物業投入資源以管理業務，從而降低額外管理成本並提高管理效率。此外，出售事項使紅星美凱龍增持星悅物業的股權，有利於深化星悅物業與紅星美凱龍的合作關係，及有利於星悅物業的進一步發展。

董事認為協議的條款(包括據此進行的出售事項)屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

有關本集團的資料

本集團為中國物業管理服務供應商，其業務涵蓋多種物業，包括住宅物業及非住宅物業(如辦公大樓、商場、學校及政府樓宇)，並為客戶提供優質的專項定制服務。

永升海南為一間於中國成立的有限公司，主要從事投資及諮詢服務。

該等賣方、紅星美凱龍及車先生的資料

據董事所知悉、確信以及彼等可得資料：

(a) 賣方一為一間於中國成立的有限公司，主要從事場地租賃管理。

(b) 賣方二為一間於中國成立的有限公司，主要從事電子商務。

- (c) 賣方三為一間於中國成立的有限公司，主要從事場地租賃管理。
- (d) 賣方四為一間於中國成立的有限公司，主要從事場地租賃管理。
- (e) 賣方五為一間於中國成立的有限公司，主要從事場地租賃管理。
- (f) 賣方六為一間於中國成立的有限公司，主要從事電子商務。
- (g) 賣方七為一間於中國成立的有限公司，主要從事投資管理。
- (h) 剩餘股東為一間於中國成立的有限公司，主要從事場地租賃管理。

根據可用公開資料，該等賣方及剩餘股東各自為紅星美凱龍的全資附屬公司。紅星美凱龍為一間於中國註冊成立的中外合資股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：1528）及A股於上交所上市（股份代號：601828）。紅星美凱龍及其附屬公司是中國領先的家居裝飾及家居商場運營商，主要從事商場運營、施工及設計、商品銷售及相關服務業務。

根據可用公開資料及據董事所知悉、確信以及彼等可得資料，車先生為中國公民，連同其配偶陳淑紅女士於本公告日期實益控制紅星美凱龍69.28%已發行股本。因此，於本公告日期，車先生為紅星美凱龍、該等賣方、剩餘股東及目標公司的最終控股股東。

目標公司及目標公司業務的資料

公司資料

目標公司為一間為經營目標公司業務（即為家居商場提供物業管理服務的業務）於2021年3月4日在中國成立的有限公司。紅星美凱龍在過往並無在獨立實體旗下經

營目標公司業務，並已於簽訂協議前將目標公司業務(不包括星悅物業業務)分階段轉讓予目標公司。目標公司僅於2021年9月1日正式開始目標公司業務運營。

於本公告日期，目標公司由八名股東，即剩餘股東、賣方一、賣方二、賣方三、賣方四、賣方五、賣方六及賣方七分別擁有20%、18%、14%、14%、10%、8%、8%及8%權益。

於本公告日期，目標公司於中國擁有33間分公司以管理及經營目標公司業務，且並無擁有任何附屬公司。

目標公司(不包括星悅物業)及目標公司業務(不包括星悅物業業務)的財務資料

由於目標公司為於2021年新成立的公司，因此於本公告日期，目標公司於過往兩個財政年度概無可用財務資料。

目標公司(不包括星悅物業)於2021年8月31日的未經審核資產總值為零。目標公司(不包括星悅物業)於2021年8月31日的公平值由獨立估值師評估為約人民幣883,000,000元。

下文分別載列截至2019年及2020年12月31日止財政年度以及2021年8月31日止八個月已轉讓予目標公司並目前由其營運的目標公司業務(不包括星悅物業業務)的財務資料，其乃從紅星美凱龍截至2019年及2020年12月31日止財政年度的經審核財務資料及截至2021年8月31日止八個月的未經審核財務資料中拆出：

	截至8月31日		
	截至12月31日止財政年度	止八個月	
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入	286,704.5	290,291.4	195,937.2
除稅前純利	75,590.4	78,522.6	57,755.6
除稅後純利	56,692.8	58,892.0	43,316.7

為符合第四項條件的條件(iii)，目標公司應完成星悅物業轉讓，自此，星悅物業成為目標公司的直接全資附屬公司及其財務業績將併入目標公司的財務報表中。

星悅物業的資料

公司資料

星悅物業為一間於中國成立的有限公司，主要從事星悅物業業務，即向家居商場提供物業管理服務。經考慮永升海南於2021年3月的三月收購事項協議，紅星美凱龍將星悅物業業務轉讓予星悅物業。星悅物業僅於2021年6月1日正式開始星悅物業業務運營。目標公司及星悅物業均主要從事向家居商場提供物業管理服務，而目標公司業務與星悅物業業務的主要差異為星悅物業的項目主要位於長三角地區，而目標公司主要在中國其他地區提供服務。

於本公告日期，星悅物業於中國有10間分公司，且並無任何附屬公司。

財務資料

下文分別載列星悅物業截至2019年及2020年12月31日止財政年度的未經審核財務資料以及其截至2021年5月31日止五個月的未經審核財務資料：

	截至5月31日		
	截至12月31日止財政年度		止五個月
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入	—	—	—
除稅前純利／(虧損)淨額	2.3	2.3	(0.4)
除稅後純利／(虧損)淨額	2.2	2.2	(0.4)

截至2019年及2020年12月31日止財政年度，星悅物業錄得除稅前及除稅後純利，主要因銀行存款產生的利息收入。星悅物業於截至2021年5月31日止五個月錄得除稅前及除稅後淨虧損，主要由於銀行費用。

星悅物業於2021年5月31日的未經審核資產總值及資產淨值分別為約人民幣1.1百萬元及人民幣1.1百萬元。

下文分別載列截至2019年及2020年12月31日止財政年度以及截至2021年5月31日止五個月已轉入星悅物業並目前由其經營的星悅物業業務的財務資料，其乃從紅星美凱龍截至2019年及2020年12月31日止財政年度的經審核財務資料及截至2021年5月31日止五個月的未經審核財務資料中拆出：

	截至12月31日止財政年度		截至5月31日
	2019年	2020年	止五個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入	144,234.1	147,222.8	61,499.3
除稅前純利	27,548.5	29,714.7	11,898.1
除稅後純利	20,661.4	22,286.0	8,923.6

由於星悅物業僅於2021年6月1日正式開始星悅物業業務運營，星悅物業截至2021年5月31日止五個月的未經審核財務資料應與星悅物業業務截至2021年5月31日止五個月的未經審核財務資料一併閱讀。

出售事項的財務影響

於本公告日期，永升海南及天津紅星分別擁有星悅物業90.1%及9.9%權益。於完成收購事項及星悅物業轉讓(就永升海南而言，即出售事項)後，本公司於星悅物業的

間接利益由 90.1% 降至 80%。星悅物業仍為本公司的附屬公司，及其財務業績將繼續併入本集團的財務報表。由於出售事項連同收購事項不會導致本公司失去對星悅物業的控制權，故出售事項將列為一項股權交易且不會致使任何收益或虧損於損益中確認。

本公司擬將人民幣 297,330,000 元的出售事項所得款項用於支付第四期及第五期代價及用於一般運營資金。

上市規則涵義

由於上市規則第 14.07 條項下一項或多項有關收購事項(與永升海南資本繳足、永升海南注資、星悅物業轉讓及三月收購事項合併計算時)的適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故收購事項、永升海南資本繳足、永升海南注資、星悅物業轉讓及三月收購事項共同構成上市規則第 14 章項下本公司的一項須予披露交易。

由於上市規則第 14.07 條項下有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故出售事項構成上市規則第 14 章項下本公司的一項須予披露交易。

根據上市規則第 14.24 條，當協議項下擬進行的交易同時涉及收購及出售時，該等交易將參照兩者金額較高者來分類。因此，協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第 14 章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

完成須待協議所載的先決條件獲達成後，方可作實。概不保證完成將會落實，亦不保證何時落實。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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：

「收購事項」	指	協議項下擬進行的收購銷售權益
「協議」	指	該等賣方、紅星美凱龍、車先生、剩餘股東、永升海南及目標公司就收購事項及注資所訂立日期為2021年10月15日的協議
「經審核純利」	指	目標集團(包括星悅物業)各會計年度的經審核綜合賬目所示的扣除目標集團非經常性項目後目標集團擁有人應佔的經審核純利
「董事會」	指	董事會
「業務」	指	目標集團向家居商場提供物業管理服務的業務
「注資」	指	協議項下擬進行的永升海南及剩餘股東於完成後將向目標公司注資總額人民幣240,000,000元
「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)
「補償金額」	指	具有「溢利保證－溢利保證期」一節賦予該詞的涵義
「完成」	指	根據協議條款及條件完成向永升海南轉讓銷售權益的登記及目標公司的新工商登記證書發出後

「完成日期」	指	完成日期
「該等條件」	指	第一項條件、第二項條件、第三項條件、第四項條件及第五項條件的統稱
「代價」	指	銷售權益的代價，為人民幣696,000,000元
「累計經審核純利」	指	於有關延長溢利保證期末所錄得由延長溢利保證期起累計的經審核純利
「累計保證溢利」	指	具有「溢利保證－延長溢利保證期」一節賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	協議項下擬進行的永升海南向目標公司出售星悅物業的90.1%股權
「延長溢利保證期」	指	緊隨就協議項下溢利保證的溢利保證期末後日期起14年期間
「第五項條件」	指	如協議所載，支付第五期代價的先決條件
「第一項條件」	指	如協議所載，支付第一期代價的先決條件
「第四項條件」	指	如協議所載，支付第四期代價的先決條件
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證溢利」	指	具有「溢利保證－溢利保證期」及「溢利保證－延長溢利保證期」兩節賦予該詞的涵義(視情況而定)
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司以及其關連人士及其最終實益擁有人或其各自的聯繫人，且與彼等概無關連的人士或(如為公司)公司或其最終實益擁有人
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「三月收購事項」	指	自天津紅星收購星悅物業90.1%股權，其已於2021年6月完成
「車先生」	指	車建興先生，於本公告日期為該等賣方、剩餘股東、紅星美凱龍及目標公司的最終控股股東
「溢利保證期」	指	就協議項下的溢利保證而言，自參考日期起的6年期間
「質押」	指	將以永升海南為受益人簽立的對質押權益的質押，以擔保紅星賣方承擔協議項下溢利保證的責任
「質押公司」	指	紅星賣方擁有的合資格公司，經永升海南根據質押批准將予質押，其合資格性於上文「溢利保證擔保」一節中詳述
「質押權益」	指	根據質押將予質押的質押公司股權
「中國」	指	中華人民共和國
「紅星美凱龍」	指	紅星美凱龍家居集團股份有限公司，一間於中國成立的中外合資股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：1528)，A股於上交所上市(股份代號：601828)

「紅星賣方」	指	該等賣方及紅星美凱龍的統稱
「參考日期」	指	具有「目標公司的完成後管理」一節賦予該詞的涵義
「退款金額」	指	具有「溢利保證－溢利保證期」一節賦予該詞的涵義
「有關延長溢利保證期」	指	具有「溢利保證－延長溢利保證期」一節賦予該詞的涵義
「有關溢利保證期」	指	具有「溢利保證－溢利保證期」一節賦予該詞的涵義
「剩餘資本繳足」	指	永升海南及剩餘股東將根據協議於完成後出資合共人民幣90,000,000元，以繳付目標公司註冊資本結餘
「剩餘股東」	指	武漢紅星美凱龍世博家居廣場發展有限公司，一間於中國成立的有限公司及紅星美凱龍的全資附屬公司，於本公告日期持有目標公司20%的股權
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售權益」	指	於本公告日期由該等賣方持有的目標公司的80%股權
「第二項條件」	指	如協議所載，支付第二期代價的先決條件
「股份」	指	本公司股本的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	上海美凱龍物業管理服務有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期由該等賣方合共持有80%權益及剩餘股東持有20%權益
「目標公司業務」	指	先前由紅星美凱龍營運惟已於2021年9月1日轉讓予目標公司並由其營運的業務(不包括星悅物業業務)
「目標集團」	指	目標公司及其不時的附屬公司(包括星悅物業)
「天津紅星」	指	天津紅星美凱龍世貿家居有限公司，一間於中國成立的有限公司及紅星美凱龍的全資附屬公司
「第三項條件」	指	如協議所載，支付第三期代價的先決條件
「賣方一」	指	哈爾濱紅星美凱龍世博家居廣場有限公司，一間於中國成立的有限公司及紅星美凱龍的全資附屬公司
「賣方二」	指	上海紅星美凱龍悅家互聯網科技有限公司，一間於中國成立的有限公司及紅星美凱龍的全資附屬公司
「賣方三」	指	紅星美凱龍世博(天津)家居生活廣場有限公司，一間於中國成立的有限公司及紅星美凱龍的全資附屬公司
「賣方三資產」	指	具有「溢利保證擔保」一節賦予該詞的涵義

「賣方四」	指	上海紅星美凱龍家居藝術設計博覽有限公司，一間於中國成立的有限公司及紅星美凱龍的全資附屬公司
「賣方五」	指	盤錦紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司，一間於中國成立的有限公司及紅星美凱龍的全資附屬公司
「賣方六」	指	上海紅美電子商務有限公司，一間於中國成立的有限公司及紅星美凱龍的全資附屬公司
「賣方七」	指	上海星凱程鵬企業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司及紅星美凱龍的全資附屬公司
「該等賣方」	指	賣方一、賣方二、賣方三、賣方四、賣方五、賣方六及賣方七的統稱
「工作日」	指	屬中國法定工作日的任何日子
「星悅物業」	指	上海星悅物業服務有限公司，一間於中國成立的有限公司，根據協議將向目標公司轉讓其100%股權
「星悅物業業務」	指	先前由紅星美凱龍營運惟已自2021年6月1日起轉讓予星悅物業並由其營運的業務(不包括目標公司業務)

「星悦物業轉讓」	指	協議項下擬進行的永升海南及天津紅星將其各自於星悦物業90.1%及9.9%的股權(合共佔星悦物業的100%股權)轉讓予目標公司
「永升海南」	指	旭輝永升(海南)投資有限公司，一間於中國成立的有限公司及本公司的全資附屬公司
「永升海南注資」	指	永升海南根據協議於完成後將向目標公司注資金額人民幣192,000,000元
「永升海南資本繳足」	指	永升海南將根據協議於完成後出資人民幣72,000,000元，以繳付目標公司的註冊資本
「%」	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10月15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、王鵬先生及張偉聰先生。