

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)

## 重續持續關連交易

**(1) 2023 年旭輝商品採購框架協議；**

**及**

**(2) 2023 年最終控股股東物業管理服務總協議**

### 重續持續關連交易

董事會宣佈，於2023年9月26日，本公司已訂立(1)2023年旭輝商品採購框架協議；及(2)2023年最終控股股東物業管理服務總協議，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止，以重續先前相應協議項下擬進行的交易。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，根據上市規則第14A章，旭輝控股(本公司控股股東之一)為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，2023年旭輝商品採購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。

於本公告日期，最終控股股東以一致行動方式，有權透過旭輝控股及彼等控制的其他投資控股公司行使本公司已發行股本約46.84%的投票權，彼等共同構成本公司的一組控股股東。因此，根據上市規則第14A章，最終控股股東為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，2023年最終控股股東物業管理服務總協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於2023年旭輝商品採購框架協議及2023年最終控股股東物業管理服務總協議各自項下擬進行的年度上限的最高適用百分比率(不包括利潤率)(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第14A章，擬進行的持續關連交易須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

## **(1) 2023年旭輝商品採購框架協議**

### **背景**

茲提述本公司日期為2021年4月22日及2021年6月3日的公告，內容有關(其中包括)本公司與旭輝控股訂立的2021年旭輝商品採購框架協議及其項下的年度上限。

由於2021年旭輝商品採購框架協議將於2023年12月31日屆滿，預期本公司將於其屆滿後繼續進行協議項下擬進行的交易，本公司與旭輝控股於2023年9月26日訂立2023年旭輝商品採購框架協議，訂明本集團向旭輝集團提供商品及相關增值服務的主要條款，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止(包括首尾兩日)。

2023年旭輝商品採購框架協議的主要條款載列如下：

### **日期：**

2023年9月26日

### **訂約方：**

(1) 本公司；及

(2) 旭輝控股

**主旨事項：**

本集團同意向旭輝集團提供 (i) 與其經營需要相關的各類商品，包括但不限於禮品、智能家居、燈飾、傢俱、裝修材料及其他相關商品及 (ii) 相關增值服務，包括但不限於根據旭輝集團項目需要提供商品採購服務、與商品供應商協調、安排商品訂單，以及根據需要安排相關商品的交付、儲存及安裝。

**期限：**

三年，自 2024 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止 (包括首尾兩天)。

**定價及其他條款：**

2023 年旭輝商品採購框架協議的訂約方已協定如下：

- (i) 訂約方須在正常商業條款下經公平磋商後，在一般業務過程中訂立具體協議，為 2023 年旭輝商品採購框架協議項下擬進行的相關交易制定詳細條款；
- (ii) 具體協議須符合 2023 年旭輝商品採購框架協議所載的原則及規定；
- (iii) 本集團所提供的商品及相關增值服務的收費須在具體協議中釐定，並須參照 (其中包括) 當時的市場價格 (考慮到商品及相關增值服務的規格、條件、數量及交付)、本集團向獨立第三方提供類似商品及相關增值服務時收取的價格及獨立第三方提供類似商品及相關增值服務時收取的價格，以及在考慮商品及相關增值服務成本後的合理加價率 (目前不超過 30%)，經公平磋商後釐定；及
- (iv) 具體協議的條款及條件須不遜於任何獨立第三方向本集團提供的條款及條件。

**現有年度上限：**

截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年12月31日止年度，2021年旭輝商品採購框架協議下的現有年度上限分別為人民幣86百萬元、人民幣110百萬元及人民幣110百萬元。

**過往交易金額：**

截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年6月30日止六個月，2021年旭輝商品採購框架協議下的過往交易金額大致分別為人民幣21百萬元、人民幣5.4百萬元及人民幣18.3百萬元。使用率相對較低主要由於過往兩年，新冠疫情起伏不定，房地產市場普遍不景氣，導致需要本集團提供商品及相關增值服務的旭輝集團開發項目數量低於預期。

**建議年度上限：**

根據2023年旭輝商品採購框架協議，建議截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年該協議項下擬進行的交易的年度上限分別為人民幣110百萬元、人民幣110百萬元及人民幣110百萬元。

2023年旭輝商品採購框架協議項下擬進行的交易的建議年度上限乃於考慮以下因素後釐定：

- (i) 與本集團根據現有合約提供的商品有關的將確認的估計收入；
- (ii) 參考旭輝集團需要本集團提供商品採購及相關增值服務的開發項目的估計數量以及該等商品及相關增值服務的預計成本，旭輝集團所需商品的估計交易金額；
- (iii) 市場上同類商品及相關增值服務的現行市場價格；及
- (iv) 考慮到受新冠疫情波動情況及中國物業市場普遍疲軟的影響，2021年旭輝商品採購框架協議項下的過往交易金額。

## 定價政策

於2023年旭輝商品採購框架協議的期限內，本集團將不時與旭輝控股訂立具體協議。本集團採納以下定價政策，以確保根據2023年旭輝商品採購框架協議向旭輝集團提供的條款為正常商業條款，且不得遜於本集團向獨立第三方提供的條款，如下：

- (i) 根據2023年旭輝商品採購框架協議的原則及條款在具體協議下訂立的各項交易，須按個別情況及公平基準，在本集團日常及一般業務過程中以書面形式及按正常商業條款或更佳條款磋商；
- (ii) 商品價格將參考相同或類似商品的現行市場價格釐定，有關市場價格將由本公司業務部門人員透過定期價格研究，取得市場上至少三家獨立第三方就與2023年旭輝商品採購框架協議項下供應的商品相若的商品所收取的價格而釐定；
- (iii) 本公司亦會參考本集團與獨立第三方同期進行的其他類似商品及服務交易(就商品及相關增值服務的成本及其他行政開支，以及提供商品及相關增值服務的難易程度等方面而言)；
- (iv) 本公司業務部門的相關人員會定期更新市場價格，以考慮具體交易的價格是否公平合理及符合本公司的定價政策；及
- (v) 如本集團收取的價格與獨立第三方收取的價格存在重大差異，本集團收取的價格將作相應調整。

## 訂立 2023 年旭輝商品採購框架協議的理由及裨益

自 2018 年起，本集團開始向獨立第三方採購及提供商品及相關增值服務。董事會認為，本集團可利用其遍佈全國的商品採購平台、與供應商的長期良好關係、優勢供應鏈、市場信息及專有技術，為旭輝集團提供商品採購及相關增值服務。通過訂立 2023 年旭輝商品採購框架協議，將有助增加本集團的收入及銷售額，並促進本集團的業務增長。

董事(包括獨立非執行董事)認為，2023 年旭輝商品採購框架協議及其項下擬進行的交易乃於本公司與旭輝控股經公平磋商後在本公司日常及一般業務過程中訂立，而 2023 年旭輝商品採購框架協議的條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，且該等條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## (2) 2023 年最終控股股東物業管理服務總協議

### 背景

茲提述本公司日期為 2020 年 9 月 25 日及 2020 年 11 月 5 日的公告以及本公司日期為 2020 年 11 月 6 日的通函，內容有關(其中包括)本公司與最終控股股東訂立的 2021 年最終控股股東物業管理服務總協議及其項下的年度上限。

由於 2021 年最終控股股東物業管理服務總協議將於 2023 年 12 月 31 日屆滿，而預期本公司將於其屆滿後繼續進行協議項下擬進行的交易，本公司與最終控股股東於 2023 年 9 月 26 日訂立 2023 年最終控股股東物業管理服務總協議，據此，本集團將向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)提供物業管理服務，而該等聯繫人主要包括旭輝集團的合營企業及聯營公司。

2023年最終控股股東物業管理服務總協議的主要條款載列如下：

**日期**

2023年9月26日

**訂約方**

- (1) 本公司；及
- (2) 最終控股股東

**服務範圍：**

由本集團提供的物業管理服務，包括但不限於(i)前期規劃及設計諮詢服務(「**最終控股股東規劃服務**」)；(ii)為最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)持有的未售出物業、停車場及物業提供物業管理服務；(iii)物業售樓處的現場安保、清潔、綠化及客戶服務；以及(iv)最終控股股東的聯繫人(不包括旭輝集團)開發的物業項目竣工後及交付給業主前的清潔及房屋檢驗服務，以及其他增值服務((ii)至(iv)項統稱為「**最終控股股東物業管理服務**」)。

**期限：**

三年，自2024年1月1日起至2026年12月31日止(包括首尾兩天)。

**定價及其他條款：**

2023年最終控股股東物業管理服務總協議的訂約方已協定如下：

- (i) 訂約方須在正常商業條款下經公平磋商後，在一般業務過程中訂立具體協議，為2023年最終控股股東物業管理服務總協議項下擬進行的相關交易制定詳細條款；
- (ii) 具體協議須符合2023年最終控股股東物業管理服務總協議所載的原則及規定；



(iii) 本集團所提供的最終控股股東規劃服務及最終控股股東物業管理服務的收費須在具體協議中釐定，並須參照當時的市場價格(考慮物業的地點、物業狀況及類型以及最終控股股東規劃服務及最終控股股東物業管理服務的範圍)、本集團向獨立第三方提供類似服務時收取的價格，經公平磋商後釐定；及

(iv) 具體協議的條款及條件須不遜於任何獨立第三方向本集團提供的條款及條件。

**現有年度上限：**

根據2021年最終控股股東物業管理服務總協議，截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	截至2021年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2023年 12月31日止年度 人民幣千元
最終控股股東規劃服務	26,000	27,000	27,000
最終控股股東物業管理服務	164,000	173,000	173,000
<b>總計</b>	<b>190,000</b>	<b>200,000</b>	<b>200,000</b>

**過往交易金額：**

截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年6月30日止六個月的過往交易金額大致如下：

	截至2021年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2023年 6月30日止六個月 人民幣千元
最終控股股東規劃服務	20,800	11,000	4,700
最終控股股東物業管理服務	157,600	145,500	55,500
<b>總計</b>	<b>178,400</b>	<b>156,500</b>	<b>60,200</b>



**建議年度上限：**

根據2023年最終控股股東物業管理服務總協議，建議截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度中，每年該協議項下擬進行的交易的年度上限如下：

	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	截至2026年 12月31日止年度 人民幣千元
最終控股股東規劃服務	11,500	12,000	12,500
最終控股股東物業管理服務	168,500	178,000	187,500
<b>總計</b>	<b>180,000</b>	<b>190,000</b>	<b>200,000</b>

2023年最終控股股東物業管理服務總協議項下擬進行的交易的建議年度上限乃於考慮以下因素後釐定：

- (i) 2021年最終控股股東物業管理服務總協議項下的過往交易金額；
- (ii) 根據本集團與最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)之間的現有已訂立合約而將確認的估計收入；
- (iii) 根據截至2023年6月30日本集團管理的最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)已開發物業的總建築面積，將由本集團管理的最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)所持有物業的預期銷售、面積及數量規模；及
- (iv) 最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)對最終控股股東規劃服務及最終控股股東物業管理服務的預期需求、本集團建議的相關服務及標準，以及本集團就提供該等服務擬收取的價格。

## 定價政策

於2023年最終控股股東物業管理服務總協議期限內，本集團應不時與最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)訂立具體協議，以根據2023年最終控股股東物業管理服務總協議的條款提供相關服務。本集團採取以下定價政策，以確保根據2023年最終控股股東物業管理服務總協議向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)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2023年最終控股股東物業管理服務總協議向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)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最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)及獨立第三方的標準價格表向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)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，以確保本集團維持的價格表反映當前市場狀況。

- (b) 就最終控股股東規劃服務而言，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最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)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) 就最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)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最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)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。

## 訂立 2023 年最終控股股東物業管理服務總協議的理由及裨益

由於 2021 年最終控股股東物業管理服務總協議將於 2023 年 12 月 31 日屆滿，故訂立 2023 年最終控股股東物業管理服務總協議，使本集團可繼續向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)提供最終控股股東規劃服務及最終控股股東物業管理服務，從而產生滿意的協同效應，並進一步推動本集團的業務增長。

董事(包括獨立非執行董事)認為，2023 年最終控股股東物業管理服務總協議的條款及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)屬公平合理，按一般商業條款訂立，並將於本集團日常業務過程中進行，且符合本公司及其股東的整體利益。

## 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。

### 最終控股股東

除本集團及旭輝集團外，最終控股股東亦投資於房地產開發、房地產投資、服務公寓運營及教育諮詢等業務。

## 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相關人員及管理層監督及監察，以確保有關持續關連交易按正常商業條款進行，且不會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將於訂立具體協議前審閱及評估有關條款，以確保該等條款符合2023年旭輝商品採購框架協議及2023年最終控股股東物業管理服務總協議各自所載的原則及條文。

將每季度進行定期檢查，以審閱及評估2023年旭輝商品採購框架協議及2023年最終控股股東物業管理服務總協議項下擬進行的交易是否根據其各自協議的條款進行，以及就具體交易收取的價格是否公平合理並符合上述定價政策。

獨立非執行董事將繼續審閱2023年旭輝商品採購框架協議及2023年最終控股股東物業管理服務總協議項下擬進行的交易，而本公司的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。

鑑於上文所述，董事認為內部控制機制能有效確保2023年旭輝商品採購框架協議及2023年最終控股股東物業管理服務總協議各自項下擬進行的交易將按一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，根據上市規則第14A章，旭輝控股(本公司控股股東之一)為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，2023年旭輝商品採購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。

於本公告日期，最終控股股東以一致行動方式，有權透過旭輝控股及彼等控制的其他投資控股公司行使本公司已發行股本約46.84%的投票權，彼等共同構成本公司的一組控股股東。因此，根據上市規則第14A章，最終控股股東為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，2023年最終控股股東物業管理服務總協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於2023年旭輝商品採購框架協議及2023年最終控股股東物業管理服務總協議各自項下擬進行的年度上限的最高適用百分比率(不包括利潤率)(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第14A章，擬進行的持續關連交易須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

### **董事會批准**

在為批准該等協議而舉行的董事會會議上，執行董事林中先生及非執行董事林峰先生被視為於2023年旭輝商品採購框架協議及2023年最終控股股東物業管理服務總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已各自放棄就批准2023年旭輝商品採購框架協議及2023年最終控股股東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投票。

除上文所披露者外，概無其他董事於2023年旭輝商品採購框架協議、2023年最終控股股東物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易中擁有或被視為擁有重大權益。

### **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自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：

「2021年旭輝商品採購框架協議」	指	本公司與旭輝控股訂立日期為2021年4月22日的商品採購框架協議
「2023年旭輝商品採購框架協議」	指	本公司與旭輝控股訂立日期為2023年9月26日的商品採購框架協議
「2021年最終控股股東物業管理服務總協議」	指	本公司與最終控股股東於2020年9月25日訂立的物業管理服務總協議(經日期為2020年11月5日的補充協議修訂及補充)
「2023年最終控股股東物業管理服務總協議」	指	本公司與最終控股股東於2023年9月26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
「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(前稱永升生活服務集團有限公司)，一間於2018年4月16日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
「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
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的股份
「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
「最終控股股東」	指	林中先生、林峰先生及林偉先生
「%」	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。