

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)

- (I) 完成有關收購目標公司 80% 股權的須予披露交易；及**  
**(II) 持續關連交易**

#### 完成收購事項

董事會欣然宣佈，第三項條件的條件(iv) (定義見該公告)已獲達成及目標公司的新工商登記證書已發出。因此，完成已於2021年11月30日發生。

於完成後，永升海南於目標公司擁有80%股權及目標公司成為本公司的間接非全資附屬公司。目標公司的財務業績併入本集團的財務報表。

#### 持續關連交易

於完成後，於2021年11月30日，目標公司分別(i)與紅星美凱龍訂立物業服務框架協議；及(ii)與龍之惠(上海)(紅星美凱龍附屬公司)訂立清潔服務框架協議。根據物業服務框架協議，目標集團已同意向紅星美凱龍集團提供物業管理服務，期限自該協議日期起至2023年12月31日止。根據清潔服務框架協議，目標公司已同意，目標集團將委託龍之惠(上海)集團向目標集團提供清潔服務，期限自該協議日期起至2023年12月31日止。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，目標公司為本公司的間接附屬公司，其80%及20%股權分別由本集團及剩餘股東擁有。剩餘股東為目標公司的主要股東，並在附屬公司層面為本公司的關連人士。由於紅星美凱龍為剩餘股東的控股公司，及龍之惠(上海)為紅星美凱龍的同系附屬公司，則紅星美凱龍及龍之惠(上海)各自為剩餘股東的聯繫人，因此根據上市規則第14A章，彼等於附屬公司層面均為本公司的關連人士。據此，根據上市規則第14A章，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。

有關各框架協議項下最高年度上限的適用百分比率高於5%，但全部適用百分比率低於25%。根據上市規則第14A.101條，由於(i)紅星美凱龍及龍之惠(上海)僅於附屬公司層面分別為本公司的關連人士；(ii)董事會已批准框架協議項下擬進行的交易；及(iii)獨立非執行董事(王鵬先生除外，如本公司日期為2021年11月19日的通函所披露，我們一直無法與彼取得聯繫，而彼亦無出席為審議及批准框架協議的董事會會議且於本公告日期仍無法取得聯繫)已確認框架協議的條款屬公平合理，且其項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益，因此框架協議項下擬進行的交易僅需遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

## 完成收購目標公司80%股權

茲提述該公告。

董事會欣然宣佈，第三項條件的條件(iv)(定義見該公告)已獲達成且目標公司的新工商登記證書已發出。因此，完成已於2021年11月30日發生。

於完成後，永升海南於目標公司擁有80%股權及目標公司成為本公司的間接非全資附屬公司。目標公司的財務業績併入本集團的財務報表。

誠如該公告所披露，於完成後，永升海南及天津紅星將其各自於星悅物業90.1%及9.9%的股權轉讓予目標公司。星悅物業轉讓完成亦於2021年11月30日發生，其後，星悅物業已成為目標公司的直接全資附屬公司並仍為本公司的附屬公司，其財務業績將繼續併入本集團的財務報表。

## 持續關連交易

於完成後，於2021年11月30日，目標公司分別(i)與紅星美凱龍訂立物業服務框架協議；及(ii)與龍之惠(上海)(紅星美凱龍附屬公司)訂立清潔服務框架協議。根據物業服務框架協議，目標集團已同意向紅星美凱龍集團提供物業管理服務，期限自該協議日期起至2023年12月31日止。根據清潔服務框架協議，目標公司已同意，目標集團將委託龍之惠(上海)集團向目標集團提供清潔服務，期限自該協議日期起至2023年12月31日止。

### I. 物業服務框架協議

物業服務框架協議的主要條款載列如下：

日期： 2021年11月30日

訂約方： (1) 目標公司；及  
(2) 紅星美凱龍。

服務範圍： 目標集團將就紅星美凱龍集團於中國經營的家居商場及紅星美凱龍集團所持有或使用的若干指定物業向紅星美凱龍集團提供物業管理服務，包括但不限於(i)為紅星美凱龍集團所經營或持有的物業提供物業管理服務；(ii)為紅星美凱龍集團所經營物業提供交付前清潔及房屋檢驗服務；及(iii)其他增值服務，例如額外安保、清潔、綠化及維修保養服務。

年期： 期限自物業服務框架協議日期起至2023年12月31日(包括首尾兩日)止。

定價及其他條款： 物業服務框架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按正常商業條款訂立具體協議，以載列物業服務框架協議項下擬進行的相關交易的詳細條款；
- (ii) 具體協議應符合物業服務框架協議所載的原則及條文(包括定價條文)；
- (iii) 目標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)及目標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) 目標集團向紅星美凱龍集團提供的具體協議的條款及條件(包括價格)就目標集團而言不得遜於目標集團就提供類似服務向獨立第三方提出的條款及條件。

過往總額：

目標公司僅於2021年9月1日正式開始經營業務，而星悅物業僅於2021年6月1日正式開始經營業務。目標公司截至2021年10月31日止兩個月就其向紅星美凱龍集團提供物業管理服務收取的服務費過往總額約為人民幣49.3百萬元，而星悅物業截至2021年10月31日止五個月就其向紅星美凱龍集團提供物業管理服務收取的服務費過往總額約為人民幣61.5百萬元。

年度上限：

根據物業服務框架協議，其項下擬進行的交易於截至2021年12月31日止兩個月以及截至2022年及2023年12月31日止財政年度的年度上限如下：

	截至 2021年 12月31日 止兩個月 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
年度上限	100,000	650,000	700,000

於釐定年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (i) 目標公司及星悅物業就向紅星美凱龍集團提供物業管理服務收取的過往交易金額；
- (ii) 根據目標公司及星悅物業與紅星美凱龍集團所經營的71間家居商場之間於完成前已簽訂的現有物業管理服務合約將確認的估計收入；

- (iii) 紅星美凱龍集團對目標集團將提供的物業管理服務的預期需求及有關服務的範圍及標準，乃經參考將由目標集團管理的紅星美凱龍集團的新商場項目及其他物業的估計數目、規模及位置；及
- (iv) 提供物業管理服務的現行市場價格。

## II. 清潔服務框架協議

清潔服務框架協議的主要條款載列如下：

日期： 2021年11月30日

訂約方： (1) 目標公司；及  
(2) 龍之惠(上海)。

服務範圍： 目標集團將根據其業務營運需要委託龍之惠(上海)集團向目標集團提供清潔服務，包括但不限於(i)目標集團在管項目的所有公共區域、通道及電梯的清潔服務；(ii)目標集團在管項目的天台範圍、建築外圍、停車場路面、綠化帶、排水渠以及天台範圍、建築外圍及停車場的各項配套設施的清潔服務；及(iii)目標集團臨時要求的其他清潔服務。

年期： 期限自清潔服務框架協議日期起至2023年12月31日(包括首尾兩日)止。

定價及其他條款：

清潔服務框架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按正常商業條款訂立具體協議，以載列清潔服務框架協議項下擬進行的相關交易的詳細條款；
- (ii) 具體協議應符合清潔服務框架協議所載的原則及條文(包括定價條文)；
- (iii) 龍之惠(上海)集團將提供的清潔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(經考慮在管項目的位置、當地薪金水平及清潔服務的範圍)及作為獨立第三方的其他服務提供商向目標集團提供類似服務時收取的價格而進行公平磋商後訂立；及
- (iv) 龍之惠(上海)集團向目標集團提供的具體協議的條款及條件(包括價格)就目標集團而言不得遜於獨立第三方就提供類似服務向目標集團提出的條款及條件。

**過往總額：** 目標公司截至2021年10月31日止兩個月就龍之惠(上海)集團提供清潔服務支付的服務費過往總額約為人民幣8.2百萬元，而星悅物業截至2021年10月31日止五個月就龍之惠(上海)集團提供清潔服務支付的服務費過往總額約為人民幣6.3百萬元。

**年度上限：** 根據清潔服務框架協議，其項下擬進行的交易於截至2021年12月31日止兩個月以及截至2022年及2023年12月31日止財政年度的年度上限如下：

	截至 2021年 12月31日 止兩個月 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
年度上限	12,000	93,000	105,000

於釐定年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (i) 龍之惠(上海)集團就向目標公司及星悅物業提供清潔服務收取的過往交易金額；
- (ii) 對龍之惠(上海)集團將提供的清潔服務的預期需求及有關服務的範圍及標準，乃經參考目標公司及星悅物業的現有在管項目及目標集團將管理的新項目的估計數目及規模；及
- (iii) 提供清潔服務的現行市場價格。

### III. 定價政策

於物業服務框架協議的期限內，目標集團應根據物業服務框架協議的條款，不時與紅星美凱龍集團就目標集團提供相關物業管理服務訂立具體協議。於清潔服務框架協議的期限內，目標集團應根據清潔服務框架協議的條款，不時與龍之惠(上海)集團就龍之惠(上海)集團提供清潔服務訂立具體協議。

本集團採取以下定價政策，以確保目標集團根據物業服務框架協議就其項下擬進行的交易向紅星美凱龍集團提供的條款按正常商業條款進行，並就目標集團而言不得遜於目標集團向獨立第三方提供類似服務時的條款，以及龍之惠(上海)集團就清潔服務框架協議項下擬進行的交易向目標集團提供的條款按正常商業條款進行，並就目標集團而言不得遜於獨立第三方向目標集團提供類似服務時的條款：

- (a) 就目標集團將予提供的物業管理服務而言，本集團將按適用於紅星美凱龍集團及獨立第三方的價格向紅星美凱龍集團收費，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具有可比性)；及
  - (ii) 中國其他物業管理公司於與獨立第三方進行的類似交易收取的價格。

收集資料後，目標集團相關營運部門將釐定提供予紅星美凱龍集團的價格，該價格不得低於目標集團向獨立第三方所提供者。相關資料及具體協議將呈交目標集團營運部及財務部主管以及目標集團總經理以供批准。

- (b) 就龍之惠(上海)集團將予提供的清潔服務而言，本集團將至少邀請三名獨立第三方，就在該等獨立第三方的日常業務過程中按正常商業條款提供範圍及質量相若的相同或類似服務進行報價。

#### IV. 內部監控措施

目標集團所有持續關連交易的定價政策將由目標公司的相關人員及管理層監督及監控，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，目標公司的相關人員及管理層將審閱及評估有關條款，以確保其符合相關框架協議所載主要條款及條文。

本集團會每季度進行定期審查，以檢討及評估相關持續關連交易項下擬進行的交易是否按照其各自的協議條款進行，以及就特定交易收取的價格是否公平合理且符合上述定價政策。

獨立非執行董事將審閱框架協議項下擬進行的交易，而本公司核數師亦將根據香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)》「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」，並參考《實務說明第740號》「香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易(包括框架協議項下擬進行之交易)作出匯報。

據此，董事認為，內部監控機制可有效確保框架協議項下擬進行的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。

## V. 訂立框架協議的理由及裨益

目標公司及星悅物業於完成前一直向紅星美凱龍集團提供物業管理服務。董事會認為，繼續向紅星美凱龍集團提供物業管理服務可令目標集團發揮其於商場物業管理方面的現有優勢及經驗，從而產生穩定的業務收益。預期目標集團與紅星美凱龍集團持續合作將產生令人滿意的協同效應，並進一步促進目標集團業務增長。

龍之惠(上海)集團專門從事專業清潔，於完成前一直向目標公司及星悅物業提供清潔服務。董事會認為，目標集團繼續委聘龍之惠(上海)集團按正常商業條款提供清潔服務可令目標集團有效保障為目標集團在管項目所提供清潔服務的質量，因而對目標集團有利。

董事(包括獨立非執行董事，王鵬先生除外，如本公司日期為2021年11月19日的通函所披露，我們一直無法與彼取得聯繫，而彼亦無出席為審議及批准框架協議的董事會會議且於本公告日期仍無法取得聯繫)認為，框架協議的條款屬公平合理，且其項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

## VI. 有關訂約各方的資料

### 目標公司

目標公司為一間於中國成立的有限公司。其主要從事向家具商場提供物業管理服務業務。於完成後，目標公司成為本公司間接擁有80%權益的附屬公司。

### 紅星美凱龍

紅星美凱龍為一間在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)，其A股於上海證券交易所上市(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具商場運營商，主要從事商場運營、建造施工及設計、商品銷售及相關服務業務。

### 龍之惠(上海)

根據公開可得資料，龍之惠(上海)為紅星美凱龍間接擁有50%權益的附屬公司，主要從事提供專業保潔、清洗、消毒及家政服務。

## VII. 上市規則的涵義

於本公告日期，目標公司為本公司的間接附屬公司，其80%及20%股權分別由本集團及剩餘股東擁有。剩餘股東為目標公司的主要股東，並在附屬公司層面為本公司的關連人士。由於紅星美凱龍為剩餘股東的控股公司，及龍之惠(上海)為紅星美凱龍的同系附屬公司，則紅星美凱龍及龍之惠(上海)各自為剩餘股東的聯繫人，因此根據上市規則第14A章，彼等於附屬公司層面均為本公司的關連人士。據此，根據上市規則第14A章，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。

有關各框架協議項下最高年度上限的適用百分比率高於5%，但全部適用百分比率低於25%。根據上市規則第14A.101條，由於(i)紅星美凱龍及龍之惠(上海)僅於附屬公司層面各自為本公司的關連人士；(ii)董事會已批准框架協議項下擬進行的交易；及(iii)獨立非執行董事(王鵬先生除外，如本公司日期為2021年11月19日的通函所披露，我們一直無法與彼取得聯繫，而彼亦無出席為審議及批准框架協議的董事會會議且於本公告日期仍無法取得聯繫)已確認框架協議的條款屬公平合理，且其項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益，因此框架協議項下擬進行的交易僅需遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

## VIII. 董事會批准

概無董事已經或被視為在框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，概無董事須就批准框架協議的相關董事會決議案放棄投票。

### 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：

「該公告」	指	本公司日期為2021年10月15日的公告，內容有關(其中包括)永升海南收購銷售權益，現金代價為人民幣696,000,000元
「董事會」	指	董事會
「清潔服務框架協議」	指	目標公司與龍之惠(上海)所訂立日期為2021年11月30日的清潔服務外包框架協議
「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)
「完成」	指	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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「框架協議」	指	物業服務框架協議及清潔服務框架協議

「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的董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人以及與上述人士概無關連的獨立第三方
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「龍之惠(上海)」	指	龍之惠(上海)設施管理服務有限公司，一間於中國成立的有限公司及為紅星美凱龍的間接非全資附屬公司
「龍之惠(上海)集團」	指	龍之惠(上海)及其附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「物業服務框架協議」	指	目標公司與紅星美凱龍所訂立日期為2021年11月30日的物業服務框架協議
「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)，其A股於上海證券交易所上市(股份代號：601828)
「紅星美凱龍集團」	指	紅星美凱龍、其附屬公司、分公司及聯繫人

「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為紅星美凱龍的全資附屬公司，於本公告日期持有目標公司的20%股權
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售權益」	指	於該公告日期先前由該等賣方(定義見該公告)持有的目標公司的80%股權
「股份」	指	本公司股本的普通股
「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	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「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
「目標集團」	指	目標公司、其附屬公司及分公司(於2021年11月30日星悅物業轉讓完成後，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為紅星美凱龍的全資附屬公司
「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

「星悦物業轉讓」	指	誠如該公告所披露，永升海南及天津紅星轉讓其各自於星悦物業90.1%及9.9%的股權
「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為本公司的全資附屬公司
「%」	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11月30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、俞鐵成先生及張偉聰先生。