

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)

**有關物業管理服務總協議的
持續關連交易**

物業管理服務總協議

茲提述本公司日期為二零一六年十二月三十日內容有關二零一六年物業管理服務總協議的公告。董事會宣佈，考慮到二零一六年物業管理服務總協議將於二零一九年十二月三十一日到期，本公司與永升生活於二零一九年十一月十一日就永升生活集團向本集團提供物業管理服務訂立二零一九年物業管理服務總協議，自(i)二零二零年一月一日或(ii)二零一九年物業管理服務總協議獲永升生活的獨立股東於其股東特別大會上批准當日(以較後者為準)起至二零二二年十二月三十一日止(包括首尾兩日)再續期三年。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司透過其全資附屬公司於永升生活間接持有約21.48%股權，而永升生活為於聯交所主板上市的公司。本公司執行董事及控股股東林中先生、林偉先生及林峰先生為本公司的關連人士。彼等透過其全資擁有的公司間接於永升生活持有合共約40.91%股權。因此，永升生活為林中先生、林偉先生及林峰先生的聯繫人士以及本公司的關連人士，而二零一九年物業管理服務總協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於有關年度上限的所有適用百分比率均高於0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，持續關連交易僅須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守取得本公司獨立股東批准的規定。

背景

茲提述本公司日期為二零一六年十二月三十日內容有關本公司間接全資附屬公司旭輝(中國)與當時為本公司關連人士的永升物業所訂立二零一六年物業管理服務總協議的公告。根據上市規則第14A章，二零一六年物業管理服務總協議項下擬進行交易因此構成本公司的持續關連交易。根據企業重組，永升物業成為永升生活的間接全資附屬公司，而永升生活為於聯交所主板上市的公司。永升生活為本公司執行董事及控股股東林中先生、林偉先生及林峰先生的聯繫人士。根據上市規則，永升生活因而為本公司的關連人士。

二零一九年物業管理服務總協議

二零一六年物業管理服務總協議的期限將於二零一九年十二月三十一日屆滿。本集團擬繼續委聘永升生活集團(永升物業為其成員公司)提供物業管理服務。因此，本公司於二零一九年十一月十一日與永升生活訂立二零一九年物業管理服務總協議，以規管永升生活集團向本集團提供的物業管理服務，自二零一六年物業管理服務總協議屆滿後再續期三年。

二零一九年物業管理服務總協議的主要條款載列如下：

- 日期 : 二零一九年十一月十一日
- 訂約方 : (1) 本公司
(2) 永升生活
- 年期 : 自(i)二零二零年一月一日或(ii)二零一九年物業管理服務總協議獲永升生活的獨立股東於其股東特別大會上批准當日(以較後者為準)起至二零二二年十二月三十一日止(包括首尾兩日)為期三年

- 物業管理服務範圍 : 永升生活集團將予提供的物業管理服務包括但不限於(i)本集團持有之未出售物業、停車場及物業的物業管理服務；(ii)物業銷售辦公室的現場保安、清潔、綠化，以及客戶服務；(iii)前期的規劃及設計諮詢服務；及(iv)於本集團開發的建築項目完工後及將相同物業交付予業主前，提供清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務
- 定價及其他條款 : 二零一九年物業管理服務總協議訂約方已同意下列各項：
- (a) 訂約方可按一般商業條款，經公平磋商後於日常業務過程中訂立具體協議，以載列持續關連交易的詳細條款；
 - (b) 具體協議應符合二零一九年物業管理服務總協議所載原則及條款；
 - (c) 永升生活集團將予提供物業管理服務的費用應於具體協議中釐定，並應參考當前市價(經考慮物業位置、物業狀況及物業管理服務的範圍)、其他物業管理服務公司(為獨立第三方)所提供價格及永升生活集團向獨立第三方提供類似服務收取的價格後經公平磋商訂定；及
 - (d) 具體協議的條款及條件應不遜於獨立第三方就相若服務向本集團提供者。

歷史交易金額

(i) 截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度，及(ii) 截至二零一九年六月三十日止六個月，根據二零一六年物業管理服務總協議進行交易的有關物業管理服務的歷史交易金額於如下所示：

截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一九年 六月三十日 止六個月 (人民幣千元)
154,426 (附註)	161,563	82,966

附註：

基於本公司可得資料，永升生活(其採用不同的收益確認基準)截至二零一七年十二月三十一日止年度(其於二零一八年就首次公開發售進行的企業重組完成前)確認的歷史交易金額約為人民幣121.8百萬元。

年度上限及其基準

建議的年度上限載列如下：

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 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
350,000	350,000	350,000

年度上限乃經參考(其中包括)下列因素後釐定：

- (i) 根據二零一六年物業管理服務總協議於(i)截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度，及(ii)截至二零一九年六月三十日止六個月進行的物業管理服務的歷史交易金額；
- (ii) 按於二零一九年六月三十日永升生活集團在管並由本集團發展的物業總建築面積計算，永升生活集團將管理的本集團中國物業項目的預期銷售規模、面積及數目，以及該等物業項目的預售及交付時間；及
- (iii) 本集團對物業管理服務的預期需求及有關服務所收取的價格。

預期二零一九年物業管理服務總協議項下的款項將由本集團內部資源撥支。

有關本集團及永升生活集團的資料

本集團主營業務是於中國從事房地產開發及房地產投資。

永升生活集團主要於中國從事(i)提供物業管理服務、(ii)為非業主提供增值服務及(iii)提供社區增值服務。

訂立二零一九年物業管理服務總協議的理由及裨益

永升生活集團專注於物業管理業務逾15年，因此，其擁有完善的管理系統以及經驗豐富的管理團隊及訓練有素的員工以提供優質物業管理服務。截至二零一九年六月三十日，一共99個由本集團開發的物業項目由永升生活集團管理，遍及(其中包括)上海、蘇州、杭州、南京、廈門、合肥、嘉興、浙江、北京、天津、瀋陽、廊坊、重慶、長沙、武漢及西安。董事相信，本集團繼續委聘永升生活集團按正常商業條款提供物業管理服務，將使本集團能夠以高效方式確保其開發的項目獲得優質服務，從而有利本集團。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司透過其全資附屬公司於永升生活間接持有約21.48%股權，而永升生活為於聯交所上市的公司。本公司執行董事及控股股東林中先生、林偉先生及林峰先生為本公司的關連人士。彼等透過其全資擁有的公司間接於永升生活持有合共約40.91%股權。因此，永升生活為林中先生、林偉先生及林峰先生的聯繫人士以及本公司關連人士，而二零一九年物業管理服務總協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於有關年度上限的所有適用百分比率高於0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，持續關連交易僅須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守取得本公司獨立股東批准的規定。

此外，誠如上文披露的林中先生、林偉先生及林峰先生於永升生活持有的股權，林中先生為永升生活董事會主席及執行董事。林峰先生為永升生活非執行董事。因此，作為本公司執行董事的林中先生、林偉先生及林峰先生(互為兄弟)被視為於二零一九年物業管理服務總協議中擁有重大權益，且因此就批准二零一九年物業管理服務總協議及其項下擬進行交易的本公司董事會決議案放棄投票。於本公告日期，本公司另外兩名執行董事(即陳東彪先生及楊欣先生)於永升生活分別持有約0.33%及0.13%股權。鑒於彼等於永升生活持有的股權被視為並不重大且彼等於永升生活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，故彼等不被視為於二零一九年物業管理服務總協議項下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於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)均認為二零一九年物業管理服務總協議按正常商業條款訂立及於本集團一般日常業務過程中進行，而二零一九年物業管理服務總協議的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，除文義另有規定者外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一六年物業管理服務總協議」	指	旭輝(中國)與永升物業就向本集團於中國的物業項目提供物業管理服務所訂立日期為二零一六年十二月三十日的物業管理服務總協議(經修訂及補充)
「二零一九年物業管理服務總協議」	指	本公司與永升生活就向本集團於中國的物業項目提供物業管理服務所訂立日期為二零一九年十一月十一日的物業管理服務總協議

「年度上限」	指	誠如本公告「二零一九年物業管理服務總協議」一節內「年度上限及其基準」分節所載於截至二零二二年十二月三十一日止三個財政年度，持續關連交易項下本集團應付永升生活集團服務費的建議年度最高總金額
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「旭輝(中國)」	指	旭輝集團股份有限公司，於中國成立的股份有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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
「持續關連交易」	指	本公司根據二零一九年物業管理服務總協議項下擬進行的持續關連交易
「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
「永升生活」	指	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)
「永升生活集團」	指	永升生活及其附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司董事、最高行政人員或主要股東或其附屬公司或彼等各自的任何聯繫人士，且與彼等概無關連(定義見上市規則)的個人或公司

「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	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股持有人
「具體協議」	指	本集團成員公司與永升生活集團成員公司根據二零一九年物業管理服務總協議的原則及條款可予訂立的具體獨立協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「永升物業」	指	上海永升物業管理有限公司(前稱上海永升物業管理股份有限公司)，於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期為永升生活的間接全資附屬公司
「%」	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，二零一九年十一月十一日

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；非執行董事王威先生；以及獨立非執行董事顧雲昌先生、張永岳先生及陳偉成先生。