

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，並明確表示概不會就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。



Radiance Holdings (Group) Company Limited
金輝控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9993)

重續持續關連交易
新物業管理相關服務框架協議

新物業管理相關服務框架協議

董事會宣佈，於2022年12月30日(交易時段後)，本公司已訂立新物業管理相關服務框架協議，期限自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)。

上市規則之涵義

於本公告日期，輝生活控股由金輝集團控股全資擁有，而金輝集團控股則由林先生(本公司執行董事兼控股股東)擁有64.97%權益及由林女士(本公司控股股東)擁有35.03%權益。根據上市規則，輝生活控股因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，根據新物業管理相關服務框架協議擬進行之交易將構成本公司之持續關連交易。

由於新物業管理相關服務框架協議之最高年度上限相關之最高適用百分比率(盈利比率除外)(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故新物業管理相關服務框架協議及據其擬進行之交易將須遵守上市規則第十四A章項下之申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

背景

茲提述本公司日期為2020年10月16日之招股章程，內容有關(其中包括)舊物業管理相關服務框架協議及其項下之年度上限。

由於舊物業管理相關服務框架協議將於2022年12月31日屆滿，而本公司預期於其屆滿後繼續進行據其擬進行之交易，故本公司於2022年12月30日(交易時段後)訂立新物業管理相關服務框架協議。

新物業管理相關服務框架協議

新物業管理相關服務框架協議之主要條款載列如下：

日期

2022年12月30日(交易時段後)

訂約方

- (a) 本公司；及
- (b) 輝生活控股。

期限

在遵守上市規則之情況下，期限自2023年1月1日起至2025年12月31日止（包括首尾兩日）。期限可予延長或重續，惟須遵守相關法律法規及上市規則以及訂約方之協定。

標的事項

根據新物業管理相關服務框架協議，本集團將委聘輝生活控股及／或其附屬公司向本集團提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)為未售單位及未售車位提供管理服務；(ii)提供交房前管理及增值服務，主要包括(a)規劃及設計諮詢；(b)驗房、清潔及維修單位；(c)現場安保；及(d)配套設施管理服務；及(iii)提供銷售管理服務，主要包括樣板間以及場外及場內售樓部之物業管理（「物業管理相關服務」）。

本集團將與輝生活控股及／或其附屬公司訂立單獨的服務合約。每份單獨的服務合約將載列輝生活控股及／或其附屬公司將向本集團提供之物業管理相關服務、本集團應付之費用及可能與該等委聘相關之任何詳細規格。單獨的服務合約可能僅載列在所有重大方面與新物業管理相關服務框架協議所載具約束力原則、指引、條款及條件一致之條文。

就單獨的服務合約收取之服務費須經公平磋商，並參考（包括但不限於）過往服務費、要求提供物業管理相關服務之物業開發項目的總建築面積、預期經營成本（包括勞工成本、材料成本及管理成本）及相關政府部門制定之引導費率（如有）或同類服務及同類項目之現行市價後釐定，且不遜於獨立第三方向本集團提供之報價。

付款安排

本集團按根據新物業管理相關服務框架協議擬進行之交易應付的所有服務費之付款機制應於訂約方將訂立之相關單獨服務協議中訂明。

過往交易金額

截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年12月31日止年度之現有年度上限如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	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
物業管理相關服務	221,000	301,000	401,000

舊物業管理相關服務框架協議於截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年6月30日止六個月之實際交易金額如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 6月30日 止六個月 人民幣千元
物業管理相關服務	213,000	264,000	66,022

建議年度上限

新物業管理相關服務框架協議於截至2025年12月31日止三個年度之建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
為未售單位及未售車位提供管理服務	40,000	45,000	49,000
交房前管理及增值服務	110,000	125,000	141,000
銷售管理服務	150,000	180,000	210,000
總計	300,000	350,000	400,000

新物業管理相關服務框架協議之建議年度上限乃基於(i)本集團已委聘輝生活控股及／或其附屬公司提供物業管理相關服務之176個現有物業項目；(ii)舊物業管理相關服務框架協議之過往交易金額；(iii)截至2025年12月31日止三個年度本集團預期銷售及交付且需要物業管理相關服務之物業的估計建築面積約4,402,684平方米(參照本集團截至2022年6月30日之土地儲備及物業項目交付計劃以及截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年6月30日止六個月之土地收購計劃而預測)；(iv)輝生活控股及／或其附屬公司根據舊物業管理相關服務框架協議提供物業管理相關服務之平均服務費；及(v)輝生活控股及／或其附屬公司於截至2025年12月31日止三個年度提供物業管理相關服務之預期服務費而釐定。

考慮到中國宏觀經濟、疫情狀況及房地產市場環境之不利影響，董事會預期舊物業管理相關服務框架協議項下截至2022年12月31日止年度之實際交易金額將較截至2021年12月31日止年度之實際交易金額相對穩定，並預計有關金額可更好地反映截至2023年12月31日止年度之實際交易金額。因此，董事會於評估截至2023年12月31日止年度之年度上限時已採取審慎態度。儘管如此，本公司預期，隨著宏觀經濟及行業發展邁向截至2025年12月31日止年度趨於穩定，本集團之業務表現將逐步回升，這與建議年度上限之上升趨勢一致。

定價政策

本集團採納以下定價政策以確保本集團於新物業管理相關服務框架協議下向輝生活控股提供之條款乃按正常商業條款訂立，且並不優於本集團向獨立第三方提供之條款，詳情如下：

- (i) 就為未售單位及未售車位提供管理服務而言，本集團會為並非透過標準公開招標程序授出的合約收集以下資料：
 - (a) 於六個月內，本集團與獨立第三方於同期進行之至少兩宗其他同類（就物業之性質、規模及位置、服務範圍及預計營運成本而言）服務交易；
 - (b) 至少兩家中國其他物業管理公司在與獨立第三方進行可比交易時收取之價格（如有），收集途徑包括業內資料交換、本集團從其他物業管理服務提供商招聘之行業人才以及其他上市公司所披露之公開可得資料；及

- (c) 視乎有關物業項目之位置而定，政府就此頒佈之指導價格(如有)。根據國家發展和改革委員會及建設部於2003年11月13日頒佈之《物業服務收費管理辦法》，物業服務費之具體定價(即上述政府指導價)乃由中國各省人民政府、自治區、直轄市物價主管部門會同房地產行政管理部門釐定。實際上，物業服務費定價文件之發佈方式及更新頻率由中國中央政府直屬各省、自治區及直轄市主管部門規定。倘有上述政府指導價，則本集團提供服務之價格不得高於上述政府指導價。

在收集相關資料後，本集團營運部門將釐定向輝生活控股提供之價格，該價格將不低於獨立第三方向本集團提供之價格。此外，於釐定上述價格後，本集團須將該等建議價格在有關政府部門備案，而最終提供予輝生活控股之價格不得高於向有關政府部門備案之該等標準費用。倘後續需要修改價格，則將向政府部門更新備案；

- (ii) 就交房前管理及增值服務而言，本集團將收集以下資料：
- (a) 於六個月內，本集團與獨立第三方於同期進行之至少兩宗其他同類(就物業之性質、規模及位置、服務範圍及預計營運成本而言)服務交易；及
- (b) 至少兩家中國其他物業管理公司在與獨立第三方進行可比交易時收取之價格(如有)，收集途徑包括業內資料交換、本集團從其他物業管理服務提供商招聘之行業人才以及其他上市公司所披露之公開可得資料；

(iii) 就銷售管理服務而言，本集團將收集以下資料：

- (a) 於六個月內，本集團與獨立第三方於同期進行之至少兩宗其他同類（就物業之性質、規模及位置、服務範圍及預計營運成本而言）服務交易；及
- (b) 至少兩家中國其他物業管理公司在與獨立第三方進行可比交易時收取之價格（如有），收集途徑包括業內資料交換、本集團從其他物業管理服務提供商招聘之行業人才以及其他上市公司所披露之公開可得資料。

在收集相關資料後，本集團營運部門將釐定向輝生活控股提供之價格，該價格不得低於本集團向獨立第三方提供之價格。相關資料連同具體協議將一併提交本集團營運部門及會計部門負責人以及本集團總裁批准。

內部控制措施

本集團所有持續關連交易之定價政策將由本集團專責的相關人員及管理層監督及監察，以確保相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之整體利益。本集團相關人員及管理層將於單獨的服務合約訂立之前審閱及評估條款，以確保其與新物業管理相關服務框架協議所載之原則及條文一致。本集團將每季進行定期檢查，以審閱及評估根據新物業管理相關服務框架協議擬進行之交易是否按照其條款進行，以及就特定交易收取之價格是否屬公平合理及符合上述定價政策。

此外，財務部門會監察實際交易金額，且管理團隊亦會每月就總交易金額及年度上限之使用率作出報告，以確保不會超出新物業管理相關服務框架協議下之年度上限。此外，當使用率達到85%之閾值時，財務部門會提醒管理團隊考慮根據上市規則之相關要求修訂年度上限。

獨立非執行董事將繼續審閱根據新物業管理相關服務框架協議擬進行之交易，而本公司核數師亦將就相關持續關連交易之定價條款及年度上限進行年度審閱。

訂立新物業管理相關服務框架協議之理由及裨益

輝生活控股及／或其附屬公司主要從事提供物業管理及物業租賃服務，並於本行業擁有豐富經驗。多年來，輝生活控股及／或其附屬公司在其日常及一般業務過程中一直向本集團提供物業管理相關服務。由於舊物業管理相關服務框架協議將於2022年12月31日屆滿，而本公司預期將於其屆滿後繼續進行據其擬進行之交易，故本公司與輝生活控股訂立新物業管理相關服務框架協議。

由於輝生活控股及／或其附屬公司在中國物業管理領域擁有紮實而豐富之經驗，董事會認為，委聘輝生活控股及／或其附屬公司向本集團提供物業管理相關服務在價格、效率、質量及可靠性方面均對本集團業務有利。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，新物業管理相關服務框架協議及據其擬進行之交易的條款（包括其建議年度上限）屬公平合理，按正常商業條款訂立，並將於本集團日常業務過程中進行，符合本公司及其股東之整體利益。

有關協議訂約方之資料

本集團

本集團是一家全國佈局、區域聚焦、城市領先且聲譽卓著的大型地產開發商，專注於為首次購房者及首次改善型購房者提供優質的住宅物業。

輝生活控股

輝生活控股為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，主要從事提供物業管理服務及其他相關服務，包括但不限於(i)為未售單位及未售車位提供管理服務；(ii)提供交房前管理及增值服務，主要包括(a)規劃及設計諮詢；(b)驗房、清潔及維修單位；(c)現場安保；及(d)配套設施管理服務；及(iii)提供銷售管理服務，主要包括樣板間及場外及場內售樓部之物業管理。

上市規則之涵義

於本公告日期，輝生活控股由金輝集團控股全資擁有，而金輝集團控股則由林先生（本公司執行董事兼控股股東）擁有64.97%權益及由林女士（本公司控股股東）擁有35.03%權益。根據上市規則，輝生活控股因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，根據新物業管理相關服務框架協議擬進行之交易將構成本公司之持續關連交易。

由於新物業管理相關服務框架協議之最高年度上限相關之最高適用百分比率（盈利比率除外）（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，故新物業管理相關服務框架協議及據其擬進行之交易將須遵守上市規則第十四A章項下之申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

董事會批准

於為批准新物業管理相關服務框架協議而舉行之董事會會議上，林先生及其兒子林宇先生被視為於據其擬進行之交易中擁有重大權益。因此，林先生及林宇先生各自已就批准新物業管理相關服務框架協議及據其擬進行之交易的董事會決議案放棄投票。除所披露者外，概無董事須就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，以下詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	金輝控股(集團)有限公司，一家於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：9993)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「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

「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及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且與彼等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
「林先生」	指	林定強先生，為本公司之執行董事兼控股股東
「林女士」	指	林鳳英女士，為林先生之配偶及本公司之控股股東
「新物業管理 相關服務框架協議」	指	本公司與輝生活控股於2022年12月30日訂立之物業管理相關服務框架協議
「舊物業管理 相關服務框架協議」	指	本公司與輝生活控股於2020年10月13日訂立之物業管理相關服務框架協議
「中國」	指	中華人民共和國
「金輝集團控股」	指	金輝集團控股有限公司，一家於2013年5月14日在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，由林先生擁有64.97%權益及由本公司控股股東之一林女士擁有35.03%權益

「輝生活控股」	指	輝生活控股有限公司，一家於2019年10月17日在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，並由金輝集團控股間接全資擁有
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「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

承董事會命
金輝控股(集團)有限公司
 主席
林定強

香港，2022年12月30日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事，即林定強先生、林宇先生、黃俊泉先生及徐小冬先生以及三名獨立非執行董事，即張化橋先生、謝日康先生及鍾創新先生。