

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)

有關銷售代理服務框架協議的 持續關連交易

銷售代理服務框架協議

於二零二四年十月二十九日(交易時段後)，本公司與本公司關連附屬公司永升訂立二零二四年銷售代理服務框架協議，以延長二零二一年銷售代理服務框架協議(將於二零二四年十二月三十一日屆滿)的期限。根據二零二四年銷售代理服務框架協議，永升集團將繼續就本集團開發項目的未出售住宅物業(包括儲藏室)、商舖及／或停車位向本集團提供銷售代理服務，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止(包括首尾兩日)再為期三年。

上市規則的涵義

本公司

於本公告日期，永升分別由Spectron及Elite Force直接擁有約23.54%及15.80%股權。Spectron為本公司的間接全資附屬公司。Elite Force由該等控股股東，即林中先生、林偉先生及林峰先生控制，彼等分別於Elite Force擁有50%、25%及25%股權。Elite Force委託Spectron根據委託投票安排行使有關Elite Force於永升直接擁有的受託股份的投票權。林氏家族信託(林中先生、林偉先生及林峰先生為創立人)及由Sun-Mountain Trust(當中林峰先生為創立人)進一步擁有永升約0.06%及0.03%的股權。

根據適用會計原則，永升入賬列為本公司附屬公司並於本公司綜合財務報表綜合入賬。林中先生及林偉先生為執行董事，林峰先生則於過往十二個月內曾擔任執行董事；彼等亦均為本公司控股股東。為此，林中先生、林偉先生及林峰先生均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A.16(1)條，永升被視為本公司的關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，二零二四年銷售代理服務框架協議項下擬進行交易將構成本公司的持續關連交易。

就二零二四年銷售代理服務框架協議項下本集團（就本公告而言不包括永升集團）應付的佣金而言，由於年度上限的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此根據上市規則第14A章，本公司僅須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

永升

於本公告日期，該等控股股東（以一致方式行事）有權透過本公司及上文「本公司」一節所述由彼等控制的實體，行使永升已發行股本約39.43%的投票權，彼等一併構成永升的一組控股股東。因此，根據上市規則第14A章，本公司（作為永升的控股股東之一）為永升的關連人士。根據上市規則第14A章，二零二四年銷售代理服務框架協議項下擬進行交易將構成永升的持續關連交易。有關進一步詳情，請亦參閱永升於同日就持續關連交易所作出的公告。

銷售代理服務框架協議

於二零二一年十二月二十三日，本公司與永升訂立二零二一年銷售代理服務框架協議，據此，永升集團同意就本集團開發項目的未出售住宅物業及停車位向本集團提供銷售代理服務。鑑於二零二一年銷售代理服務框架協議於二零二四年十二月三十一日屆滿，本集團通過於二零二四年十月二十九日(交易時段後)簽立二零二四年銷售代理服務框架協議，重續二零二一年銷售代理服務框架協議項下的持續關連交易，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止再為期三年，其主要條款概要如下：

日期：二零二四年十月二十九日

訂約方：(i) 本公司
(ii) 永升

期限：有效期自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，經雙方同意並在適用法律法規的規限下可予重續。

標的事項：根據二零二四年銷售代理服務框架協議，永升集團將就本集團在中國開發的項目於銷售期後的未出售住宅物業(包括儲藏室)、商鋪及／或停車位(「該等未售物業」)向本集團提供銷售代理服務(「銷售代理服務」)。本集團成員公司與永升集團成員公司將按正常商業條款公平磋商後就銷售代理服務訂立獨立個別協議(「個別協議」)。

價格及定價政策：就提供銷售代理服務而言，本集團須按以下方式向永升集團支付佣金：(i)固定費率佣金，按相關該等未售物業的售價的若干百分比計算；或(ii)溢價佣金，由本集團相關成員公司或由該等未售物業的最終買家支付，按(a)最終買家按各自的銷售合同約定支付的售價，以及(b)相關個別協議項下將予出售的物業的最低售價(「底價」)之間的差額計算。底價須由相關訂約方經考慮市場狀況、同一地區物業／資產的平均售價以及中國及／或該物業所在特定地區的經濟狀況後經公平磋商後釐定。

一般而言，倘若銷售代理服務由本集團提供支持(尤其是在營銷計劃策劃方面)，佣金一般會按固定費率支付，倘若銷售代理服務由永升集團提供而本集團並無參與，則一般會採用溢價佣金。

二零二四年銷售代理服務框架協議的訂約方已就下列各項達成一致：

- (i) 每項具體交易將按個別基準及公平原則磋商，並以書面形式以及按一般商業條款於日常及一般業務過程中進行；
- (ii) 本集團應付的固定費率佣金不得多於該等未售物業最終售價的10%；
- (iii) 本集團應付的佣金應參考現行市場費率(經計及相關物業的位置及狀況以及銷售代理服務的範圍)、永升集團向獨立第三方提供相若服務時所收取的價格，以及本集團向提供相若服務的獨立第三方應支付的價格後釐定；
- (iv) 銷售代理服務的條款應參考永升集團向獨立第三方提供相若服務的條款及獨立第三方向本集團提供相若服務的條款後釐定；及
- (v) 個別協議的條款不得與二零二四年銷售代理服務框架協議的條款不一致。

按金：

作為提供銷售代理服務的一部分，永升集團相關成員公司與本集團相關成員公司經磋商後，可同意就相關個別協議項下的銷售代理服務向本集團支付可退還按金（「按金」）。根據二零二四年銷售代理服務框架協議，於進行該等磋商時，將考慮以下因素：(i) 永升集團相關成員公司是否獲本集團獨家委聘提供銷售代理服務；(ii) 本集團所需的銷售代理服務類型；(iii) 所涉及銷售單位的性質；及(iv) 永升集團向獨立第三方提供類似銷售代理服務時應付按金的條款及條件，以及本集團向獨立第三方就其向本集團提供類似銷售代理服務時應收取按金的條款及條件。

永升集團就其所出售單位應付的按金將由本集團按以下方式退還：(i) 定期（即每月、每半年或每年）退還；或(ii) 倘若永升集團代表本集團向最終買家收取出售款項，則永升集團就所出售單位支付的按金一般會從該出售款項中抵銷。於個別協議屆滿或終止時，按金餘額將退還予永升集團。

付款條款：

永升集團所出售單位的佣金將由本集團按以下方式支付：

- (i) 倘若出售款項由本集團向最終買家收取，則永升集團就其所出售單位收取的固定費率佣金或溢價佣金（視情況而定）將由本集團定期（即每月、每半年或每年）支付；及
- (ii) 倘若出售款項由永升集團代表本集團向最終買家收取，則永升集團就其所出售單位收取的固定費率佣金或溢價佣金（視情況而定）將從永升集團收取的出售款項中扣除。

歷史交易金額

本集團於(i)截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度，及(ii)截至二零二四年九月三十日止九個月根據二零二一年銷售代理服務框架協議向永升集團支付的歷史佣金如下：

截至二零二二年 十二月三十一日止年度 (人民幣千元)	截至二零二三年 十二月三十一日止年度 (人民幣千元)	截至二零二四年 九月三十日止九個月 (人民幣千元)
15,827	8,615	110

年度上限及釐定基準

截至二零二七年十二月三十一日止三個財政年度，本集團就二零二四年銷售代理服務框架協議項下擬進行交易應付永升集團的年度最高佣金總額如下：

截至二零二五年 十二月三十一日止年度 (人民幣千元)	截至二零二六年 十二月三十一日止年度 (人民幣千元)	截至二零二七年 十二月三十一日止年度 (人民幣千元)
10,350	11,260	16,580

年度上限經參考以下因素後釐定：

- (i) 本集團與永升集團於截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二四年九月三十日止九個月就住宅單位及停車位銷售代理服務的歷史交易金額。截至二零二四年九月三十日止九個月的交易金額異常低，原因如下：(a) 截至二零二四年九月三十日止九個月內生效的個別協議數目大幅減少(即由於19份個別協議於二零二三年十二月三十一日或之前到期，因此生效的個別協議的數量由截至二零二三年十二月三十一日止年度內的24份減少至截至二零二四年九月三十日止九個月內的5份)；及(b)預定的價格方法從原本採用固定費率佣金調整為溢價佣金；
- (ii) 截至二零二七年十二月三十一日止三個年度，永升集團提供銷售代理服務的估計佣金，有關佣金乃經參考(a) 5份採用固定費率佣金的現有的個別協議將於二零二七年十二月三十一日或之前重續並生效；(b)預計將訂立33份採用固定費率佣金的新的個別協議；(c)預計將訂立5份採用溢價佣金的新的個別協議，其中本集團須向永升集團支付溢價佣金(而非如以往由最終買家向永升集團支付)，及(d)本集團需要銷售代理服務的開發項目的估計數量，及市場上可供出售的相關開發項目的住宅物業(包括儲藏室)、商舖及／或停車位的估計數量；

- (iii) 相同行業中提供銷售代理服務的現行市場佣金費率，以及(a)相關單位週邊市場的現行售價與(b)本集團可能向永升集團提供的底價之間的估計差額；及
- (iv) 經參考所涉及本集團開發項目的位置及開發項目的入住率，永升集團預期在促成未售物業的出售方面所面臨的難度。

二零二四年銷售代理服務框架協議項下的付款預期將以本集團的內部資源撥付。

就評核定價公平性及合理性所採用的程序

本集團採用以下程序評估本集團根據二零二四年銷售代理服務框架協議應付佣金的公平性及合理性：

- (i) 本集團相關成員公司應就相關物業項目周邊地區的三名獨立第三方(如有)進行市場研究，並參考該等獨立第三方就提供類似服務所收取的現行佣金，以確保交易價格不遜於獨立第三方向本集團提供的交易價格；
- (ii) 本集團相關成員公司亦會定期更新市場價格，以考慮就具體交易收取的佣金是否屬公平合理並符合本集團的定價政策；及
- (iii) 倘若永升集團收取的佣金與獨立第三方收取的佣金有任何重大差異，則永升集團可收取的佣金將作出相應調整，本集團將隨後評估永升集團可收取的佣金(經調整後)相較於獨立第三方提供的佣金是否屬公平合理。

進行交易的理由及裨益

本集團一直委聘永升集團就本集團開發的物業提供物業管理服務。董事會認為，永升集團透過其物業管理辦事處網絡及在提供物業管理服務的過程中，已收集到市場資料及建立健全的資源基礎，有助於銷售該等未售物業。

有關本集團及永升集團的資料

本集團(就此文義，不包括永升集團)主要於中國從事房地產開發及房地產投資業務。

永升集團為中國物業管理服務供應商，其業務涵蓋多個範疇的物業，包括住宅物業及非住宅物業(如辦公大樓、商場、學校及政府大樓)，並為客戶提供度身訂造的優質服務。

上市規則的涵義

本公司

於本公告日期，永升分別由 Spectron 及 Elite Force 直接擁有約 23.54% 及 15.80% 股權。Spectron 為本公司的間接全資附屬公司。Elite Force 由該等控股股東，即林中先生、林偉先生及林峰先生控制，彼等分別於 Elite Force 擁有 50%、25% 及 25% 股權。Elite Force 委託 Spectron 根據委託投票安排行使有關 Elite Force 於永升直接擁有的受託股份的投票權。林氏家族信託(林中先生、林偉先生及林峰先生為創立人)及由 Sun-Mountain Trust(當中林峰先生為創立人)進一步擁有永升約 0.06% 及 0.03% 的股權。

根據適用會計原則，永升入賬列為本公司附屬公司並於本公司綜合財務報表綜合入賬。林中先生及林偉先生為執行董事，林峰先生則於過往十二個月內曾擔任執行董事；彼等亦均為本公司控股股東。為此，林中先生、林偉先生及林峰先生均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第 14A.16(1) 條，永升被視為本公司的關連附屬公司。因此，根據上市規則第 14A 章，二零二四年銷售代理服務框架協議項下擬進行交易將構成本公司的持續關連交易。

就二零二四年銷售代理服務框架協議項下本集團(就本公告而言不包括永升集團)應付的佣金而言，由於年度上限的一項或多項適用百分比率超過 0.1% 但低於 5%，因此根據上市規則第 14A 章，本公司僅須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

永升

於本公告日期，該等控股股東(以一致方式行事)有權透過本公司及上文「本公司」一節所述由彼等控制的實體，行使永升已發行股本約 39.43% 的投票權，彼等一併構成永升的一組控股股東。因此，根據上市規則第 14A 章，本公司(作為永升的控股股東之一)為永升的關連人士。根據上市規則第 14A 章，二零二四年銷售代理服

務框架協議項下擬進行交易將構成永升的持續關連交易。有關進一步詳情，請亦參閱永升於同日就持續關連交易所作出的公告。

本公司董事會批准

除上文所披露林中先生及林偉先生於永升股份投票權的權益外，由於林中先生為永升董事會主席兼執行董事，故本公司執行董事林中先生及林偉先生(互為兄弟)被視為於二零二四年銷售代理服務框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。

於本公告日期，另外三名執行董事汝海林先生、楊欣先生及葛明先生於永升分別持有約0.06%、0.06%及0.11%股權。鑑於彼等於永升持有的股權並不視為重大，且彼等於永升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，故彼等不被視為於二零二四年銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。因此，除林中先生及林偉先生外，根據本公司組織章程細則概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

全體獨立非執行董事及執行董事(就林中先生及林偉先生而言，縱使彼等已放棄投票，惟彼等已表達其觀點)均認為二零二四年銷售代理服務框架協議已按一般商務條款及於本集團日常業務過程中訂立，而其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，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二一年銷售代理服務框架協議」	指	本公司與永升就永升集團向本集團提供銷售代理服務所訂立日期為二零二一年十二月二十三日的銷售代理服務框架協議
「二零二四年銷售代理服務框架協議」	指	本公司與永升就永升集團向本集團提供銷售代理服務所訂立日期為二零二四年十月二十九日的銷售代理服務框架協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義

「董事會」	指 董事會
「英屬處女群島」	指 英屬處女群島
「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，其股份在聯交所主板上市(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
「該等控股股東」	指 本公司控股股東林中先生、林偉先生及林峰先生的統稱
「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
「Elite Force」	指 Elite Force Development Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，由林中先生、林偉先生及林峰先生分別持有50%、25%及25%權益
「受託股份」	指 Elite Force根據委託投票安排委託予Spectron的永升273,180,000股股份
「委託投票安排」	指 由Elite Force、Spectron與該等控股股東所訂立日期分別為二零二零年五月二十九日的投票權委託協議及二零二零年六月二十八日的補充協議項下擬進行的投票安排，據此，Elite Force委託Spectron就273,180,000股永升股份行使投票權，佔本公告日期永升已發行股本總數約15.80%，其詳情分別披露於本公司日期為二零二零年五月二十九日及二零二零年六月二十八日之公告
「永升」	指 永升服務集團有限公司，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)
「永升集團」	指 永升及其附屬公司
「本集團」	指 本公司及其附屬公司，就本公告而言，不包括永升集團
「香港」	指 中國香港特別行政區

「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 本公司每股面值0.1港元的普通股持有人
「Spectron」	指 Spectron Enterprises Limited，在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司及永升的控股股東之一
「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
「%」	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，二零二四年十月二十九日

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、汝海林先生、楊欣先生及葛明先生；以及獨立非執行董事張永岳先生、陳偉成先生及林采宜女士。