

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)

## 履行復牌指引 股份恢復買賣

本公告由旭輝永升服務集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)根據證券及期貨條例(香港法例第571章)第XIVA部及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第13.09(2)(a)條而作出。

茲提述(i)本公司日期為2023年6月23日的公告(「**2023年6月公告**」)，當中載列有關本公司股份於聯交所恢復買賣之規定的要求(「**復牌指引**」)；(ii)本公司日期為2023年9月26日的公告(「**2023年9月公告**」)，內容有關獨立審查(定義見下文)的主要結果(統稱「**該等公告**」)。除另有界定外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

本公司欣然宣佈，其已履行復牌指引的要求，詳情如下：

- A. 對審計問題、信函及指控交易進行適當獨立調查，評估其對本公司業務運營及財務狀況的影響，公佈調查結果並採取適當補救措施**

### 背景

誠如本公司先前所披露，於2023年3月27日，審核委員會收到來自本公司前核

數師德勤的德勤信件，當中指出(其中包括)，德勤收到一封匿名電郵(「**匿名電郵**」，摘錄附於德勤信件)。德勤信件進一步指出，主要指控(「**該等指控**」)涉及以下方面：

- (A) 以旭輝控股為受益人，挪用本公司[原文如此]名下的現金及銀行結餘人民幣18億元，以便向旭輝控股提供資金支持其流動性(「**指控(A)**」)；
- (B) 在人民幣18億元中，旭輝控股通過與本公司進行交易的方式構建資金往來，包括(i)出售停車位以換取本公司支付的按金[原文如此]；以及(ii)間接向本公司出售其在私募基金中的投資，而該等私募投資的實質存在疑問(「**指控(B)**」)；及
- (C) 該等交易並無獲得適當批准(「**指控(C)**」)。

德勤在德勤信件中建議審核委員會，其中包括，調查並確定停車位按金及私募基金投資是否具有商業事實及業務理據。

誠如本公司先前所披露(包括2023年6月公告)，下屬委員會已委任獨立法律顧問(「**獨立法律顧問**」)，就該等指控向彼等提供意見及考慮指控事項(「**獨立審查**」)。

下屬委員會就獨立審查的主要結果及意見，以及董事會經考慮(i)下屬委員會就獨立審查向董事會提交的報告(及其附件)及(ii)本公司管理層在本公司顧問協助下進行的內部審查後的意見，已於2023年9月公告中披露。為便於參閱，下文再次載列其詳情。

### **獨立審查的範圍**

誠如2023年9月公告所披露，鑑於該等指控，下屬委員會：

- (a) 注意到，誠如2023年6月公告所述，「除指名本公司及旭輝控股及泛指其各自附屬公司外，信函[即匿名電子郵件]及德勤信件均無提供有關指控交易

的任何具體詳情。據本公司所知，截至本公告日期，未有任何人向本公司提供任何證據來證實信函或德勤信件中的模糊指控。

儘管德勤信件及信函含糊及不精確，為審慎起見，在其顧問協助下，本公司已審查本公司相信為信函所述的有關交易，即涉及與旭輝集團或其他第三方物業發展商的銷售代理服務的交易及涉及私募基金的交易(統稱「該等交易」)。經過上述審查後，本公司仍然認為該等交易：

- (i) 已按照本集團一貫採用的會計政策及慣例在本集團的管理賬目中適當記錄；
  - (ii) 以充分的商業事實及業務理據進行；及
  - (iii) 按正常商業條款進行。」
- (b) 在獨立法律顧問的協助下，已進行事實調查審查(獨立於本公司管理層在2023年6月公告中表示已進行的內部審查)，內容有關：
- (i) 本集團與旭輝集團的交易，涉及停車位及支付按金；
  - (ii) 本集團與其他開發商的交易，涉及停車位及／或銷售代理服務及支付按金；
  - (iii) 本集團的私募基金收購；
  - (iv) 彼等交易是否經書面記錄、是否獲得必要內部批准、按金是否在有關交易批准及協議日期當日或之後支付；及
  - (v) 彼等交易的業務理據及發生時間；及

- (c) 與本公司現任核數師上會栢誠會計師事務所有限公司(「核數師」)討論其在審核截至2022年12月31日止財政年度(「2022財政年度」)的本集團綜合財務報表過程中，就彼等交易採取的一般性程序及就德勤信件及匿名電郵中的該等指控採取的程序。

### **獨立審查的主要結果**

獨立法律顧問(a)審查及分析本公司提供的文件(包括交易協議及其條款、相關項目的內部評估及財務分析以及本集團作為項目審批依據的財務預測、審批記錄、付款記錄、本集團租售部(「租售部」)年度預算的內部演示，本集團的投資標準)以及陳述；及(b)為達到上述目的，與本集團若干參與租售部運營及／或簽署或批准有關交易的人員及(如適用)若干交易對手方進行訪談。獨立法律顧問在其事實調查報告中向下屬委員會簡要報告以下情況(受報告中指明的相當慣常的假設及限定條件所規限)：

### **關於指控(A)及(B)**

- (a) 自2019年起，物業銷售代理一直為本集團業務發展的重點之一，以作為有機增長，並善用本集團物業管理部門可獲得的資源(包括潛在客戶的資料)。截至2022年底，租售部已擁有相當規模的員工隊伍，基本覆蓋中國的所有地區；
- (b) 本集團訂立多項協議，據此，本集團於2022財政年度就旭輝集團住宅開發項目中尚未售出的停車位及儲物設施向旭輝集團提供銷售代理服務(「旭輝銷售代理交易」)，並就此支付按金。於2022財政年度之前訂立的旭輝銷售代理交易亦須於2022財政年度期間支付若干按金。本公司視該等旭輝銷售代理交易的合約為本集團成員公司與旭輝集團之間訂立的、屬於本公司日期為2019年3月22日、2021年4月22日、2021年12月23日及2023年9月26日的公告所披露的銷售代理框架協議及相關補充協議項下的個別協議；

- (c) 就2022財政年度與其他開發商進行的停車位交易或物業銷售代理而言，本集團已與一間非旭輝集團開發商(經本公司確認為獨立第三方)的附屬公司(「獨立開發商集團」)訂立多份獨家銷售代理協議，涉及為獨立開發商集團銷售商業單位，以及向獨立開發商集團支付合共約人民幣3億元的可退回按金(「獨立銷售代理交易」)。該等獨立銷售代理交易符合本集團擴大其非旭輝集團客戶及銷售代理庫存基礎的目標，並被視為本集團與獨立開發商集團之間的區域性合作，主要集中在本集團比獨立開發商集團擁有更大影響力的地區。根據本公司的陳述，除(i)旭輝銷售代理交易及獨立銷售代理交易；(ii)涉及停車位但均不涉及旭輝集團的兩項收購；以及(iii)與不同物業開發商進行的銷售代理交易(就指控(A)及指控(B)而言，個別交易並不重大)外，本集團未與其他開發商進行任何其他涉及停車位或物業銷售代理的交易；
- (d) 本集團在物業銷售代理業務方面有相當明確的業務目標、系統的預算編製程序，其中包括高級管理層、地區辦事處及租售部參與制定本集團該項業務的總體預算，以及支持商業條款的標準化項目評估規程(包括按金金額，如相關)。對於與開發商合作的獨家物業銷售代理而言，向該等開發商支付按金屬相當普遍的市場慣例。旭輝銷售代理交易及獨立銷售代理交易的個別項目由本集團的相關區域辦事處確定，並就主要商業條款進行協商，以實現本集團的業務目標、預算及該區域辦事處的業績效益；
- (e) 本集團於2022年12月收購四隻基金的少數股東權益(「基金收購」)，連同旭輝銷售代理交易及獨立銷售代理交易統稱為「有關交易」，其中(i)兩隻基金的賣方於本集團進行有關收購前不久從旭輝集團購買其於該等基金的權益；及(ii)本集團投資於一隻基金，而該基金的基金管理人亦管理旭輝集團最近退出的另一隻基金。本公司已確認，基金收購中的所有交易方均為獨立第三方。本集團在此三隻基金中的投資總額約為人民幣197百萬元。本集

團對其剩餘現金有特定的投資標準，即從2022年前尋求物業管理領域的投資，轉變為通過投資經理在可能被認為與本集團核心業務相關的行業進行戰略投資，基金收購亦符合該等標準；及

### *關於指控(C)*

- (f) 本集團為有關交易制定標準化的審批流程，並無跡象表明在審批該等交易時缺乏獨立性，就基金收購而言，亦無跡象表明本集團內部的審批人員事先了解旭輝集團之前在該等基金中的權益。

### *核數師的審計程序及意見*

考慮到德勤信件、匿名電郵以及獨立法律顧問的事實調查報告，作為審計程序的一部分，核數師亦與本集團管理層進行單獨訪談，並對旭輝銷售代理交易及獨立銷售代理交易進行實地考察、賬簿及文件審查以及產權轉讓記錄抽樣檢查，並要求對基金收購於收購日期為基準日進行專業獨立估值。根據核數師向審核委員會及下屬委員會提交的報告(待最終完成審計)，核數師表示，其預期不會對本集團2022財政年度綜合財務報表的審計意見提出保留意見。

### *下屬委員會意見*

下屬委員會向董事會報告，於其報告(「**下屬委員會報告**」，隨附上述獨立法律顧問及核數師的報告)日期，受限於本集團2022財政年度的綜合財務報表的審核完成：

- (a) 並無發現任何適當理由懷疑本公司管理層主張的有關交易乃按一般商業條款進行，並具充分商業事實及業務理據的真確性，亦無任何建議作進一步調查；及

- (b) 下屬委員會認為：(i) 有關交易乃於本集團日常業務運作中進行；(ii) 有關交易項下的按金／代價的支付具有合理的業務理據；及 (iii) 按金／代價乃於有關交易以實質上符合本集團內部審批程序的方式獲批准後支付。

### **董事會意見**

經考慮下屬委員會報告(及其附件)以及2023年6月公告所述的本公司管理層在本公司顧問協助下進行的內部審查，董事會信納：

- (a) 有關交易在訂立時具有商業事實及業務理據；
- (b) 有關交易已根據上市規則的規定披露(如適用)，且無須經本公司股東批准；
- (c) 有關交易已根據本集團的內部控制程序妥為批准；及
- (d) 有關交易已在本集團的綜合財務報表中得到適當反映。

基於上文所述，董事會認為該等指控對本公司的業務運營及財務狀況並無影響，亦無須就該等指控採取任何補救措施。

因此，董事會認為復牌指引(a)已獲達成。

### **B. 刊發上市規則規定的所有未刊發財務業績，並處理任何審計修訂**

本公司已根據上市規則的內容規定，於2023年9月26日刊發截至2022年12月31日止年度的經審核全年業績及截至2023年6月30日止六個月的未經審核中期業績(「財務業績」)。董事會認為，財務業績載有可供股東及其他投資者評估本

公司於2022年12月31日及2023年6月30日(視情況而定)的財務狀況的所有重大資料。本公司截至2022年12月31日止年度的經審核全年業績亦無任何審計修訂。因此，董事會認為復牌指引(b)已獲達成。

本公司擬按照上市規則的內容規定，在合理切實可行的情況下儘快刊發2022年度報告及截至2023年6月30日止六個月的中期報告。本公司知悉，由於截至2023年6月30日止六個月中期報告將於2023年9月30日之後刊發，其刊發時間將不符合第13.48(1)條。

### C. 證明本公司遵守上市規則第13.24條

本集團在中華人民共和國主要從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及城市服務等業務。儘管本公司普通股暫停買賣，但本集團在所有重大方面仍一如既往地開展業務。

於2023年6月30日，本集團在管面積約205.6百萬平方米，在中國內地114個城市提供物業管理服務、增值服務及城市服務，服務超過1百萬戶家庭。

於2023年6月30日，本集團的未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣8,512.0百萬元及人民幣5,116.3百萬元。截至2022年12月31日止年度及截至2023年6月30日止六個月，本集團於該等期間的收益分別約為人民幣6,276.5百萬元(經審核)及人民幣3,183.7百萬元(未經審核)。誠如本集團截至2022年12月31日止年度的經審核全年業績所載，核數師已就該等業績發表無保留意見。

基於上文所述，董事會認為，本集團開展的業務具有足夠運營水平及足夠資產價值來支持其運營，因此復牌指引(c)已獲達成。

#### D. 向市場通報所有重大信息，以便股東及其他投資者評估本公司的狀況

本公司自其股份暫停買賣以來，通過發佈季度更新公告、本集團截至2022年12月31日止年度未經審核綜合管理賬目公告以及更換本公司核數師公告，向股東及投資者通報與本公司有關的所有重要信息。因此，董事會認為復牌指引(d)已獲達成。

#### 股份恢復買賣

應本公司要求，本公司普通股已於2023年3月31日(星期五)上午九時正起暫停在聯交所買賣，並將繼續暫停買賣，直至聯交所信納本公司已履行復牌指引規定的要求。

誠如本公告所載，鑒於董事會認為本公司已達成復牌指引規定的所有要求，本公司已向聯交所申請於2023年9月27日上午九時正起恢復本公司普通股買賣。

#### 警示

本公司普通股持有人及本公司潛在投資者在買賣本公司普通股時務請審慎行事。如有疑問，建議股東、本公司普通股持有人及本公司其他投資者向自身的專業或財務顧問尋求專業意見。

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。