

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。



Ever Sunshine Lifestyle Services Group Limited 永升生活服务集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1995)

持續關連交易

修訂年度上限及 重續物業管理服務總協議

修訂年度上限及重續持續關連交易

董事會宣布，於2020年9月25日(交易時段後)，本公司已訂立補充物業管理服務總協議，以修訂2018年林氏兄弟物業管理服務總協議項下擬進行之交易於截至2020年12月31日止年度之現有年度上限，及2021年最終控股股東物業管理服務總協議，以重續相關先前協議項下擬進行之交易。

上市規則的涵義

於本公告日期，最終控股股東(彼等以一致方式行事)有權透過旭輝控股及由彼等控制之若干其他投資控股公司行使本公司已發行股本約56.43%之投票權，並構成本公司一組控股股東。因此，根據上市規則第14A章，最終控股股東為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，於補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議項下各自擬進行的交易將構成本公司持續關連交易。

根據上市規則第 14A.54 條，倘本公司擬修訂其持續關連交易的年度上限，本公司將需重新遵守申報及股東批准規定。

由於補充物業管理服務總協議及 2021 年最終控股股東物業管理服務總協議項下各自擬訂立之年度上限，根據上市規則第 14.07 條所界定之一項或多項適用百分比率(不包括盈利比率)超過 5%，故根據上市規則第 14A 章，據此擬進行的持續關連交易須遵守申報、公佈、獨立股東批准及年度審閱規定。

I. 修訂年度上限及重續持續關連交易，惟須遵守申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准規定

1. 背景

茲提述本公司日期為 2018 年 12 月 4 日的招股章程，內容涉及(其中包括)本公司與最終控股股東所訂立 2018 年林氏兄弟物業管理服務總協議及其項下之年度上限。

2. 更新 2018 年林氏兄弟物業管理服務總協議項下的 2020 年年度上限

自爆發 2019 新冠狀病毒病以來，及由於最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)業務擴展，故本集團已向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)提供更多服務。因此，董事發現 2018 年林氏兄弟物業管理服務總協議項下的交易金額接近截至 2020 年 12 月 31 日止年度的現有年度上限。

於 2020 年 9 月 25 日(交易時段後)，本公司與最終控股股東訂立補充物業管理服務總協議，經參考截至 2020 年 6 月 30 日止六個月的 2018 年林氏兄弟物業管理服務總協議項下的過往交易金額(較 2019 年同期增加約 135.3%)後，將截至 2020 年 12 月 31 日止年度的現有年度上限由人民幣 90.0 百萬元修訂為人民幣 185.0 百萬元。除有關年度上限的修訂外，2018 年林氏兄弟物業管理服務總協議的其他條款將維持有效並具有全部效力。

根據於2020年6月30日的本公司管理賬目，2018年林氏兄弟物業管理服務總協議項下的實際交易總額約為人民幣75.6百萬元。董事會確認，截至本公告日期，2018年林氏兄弟物業管理服務總協議的交易金額尚未超過截至2020年12月31日止年度的原有年度上限。

3. 重續2018年林氏兄弟物業管理服務總協議

由於2018年林氏兄弟物業管理服務總協議將於2020年12月31日到期，而本公司預期將於該協議到期後繼續進行據此擬進行之交易，因此本公司與最終控股股東已於2020年9月25日(交易時段後)訂立2021年最終控股股東物業管理服務總協議，據此，本集團將向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)提供物業管理服務，而有關聯繫人主要包括旭輝集團之合營企業及聯營公司。

2021年最終控股股東物業管理服務總協議之主要條款載列如下：

2021年最終控股股東物業管理服務總協議

日期：2020年9月25日(交易時段後)

訂約方：

- (1) 本公司
- (2) 最終控股股東

服務範圍：

本集團將提供的物業管理服務，包括但不限於(i)最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)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安保、清潔、綠化，以及客戶服務；(iii)前期規劃及設計諮詢服務；及(iv)於建築完工後及將相同物業交予業主前向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)開發之物業項目提供清潔及房屋檢驗服務，以及其他增值服務。

年期：

自生效日期起至2023年12月31日(包括首尾兩天)止，為期三年。

定價及其他條款：

2021年最終控股股東物業管理服務總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，應在日常業務過程中按正常商業條款訂立具體協議，以載列2021年最終控股股東物業管理服務總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2021年最終控股股東物業管理服務總協議所載的原則及條文；

(iii) 本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)及本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) 具體協議的條款及條件不得遜於本集團就提供可資比較服務向獨立第三方提出的條款及條件。

過往總額：

本集團截至2019年12月31日止兩個財政年度及截至2020年6月30日止六個月收取的服務費過往總額概約如下：

	截至 2018年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2020年 6月30日 止六個月 人民幣千元
過往總額	52,700	75,600	75,600

年度上限：

根據2021年最終控股股東物業管理服務總協議，其項下擬進行之交易於截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個財政年度各年的建議年度上限如下：

	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	截至 2023年 12月31日 止年度 人民幣千元
年度上限	190,000	200,000	200,000

經考慮以下因素後釐定2021年最終控股股東物業管理服務總協議項下擬進行之交易的建議年度上限：

- (i) 2018年林氏兄弟物業管理服務總協議項下的過往交易金額；
- (ii) 根據本集團與最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)之間現有已簽訂的合約將予確認的估計收入；
- (iii) 根據於2020年6月30日本集團管理並由最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)開發的物業總建築面積，預計將由本集團管理的最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)所持有物業的預期銷售量、規模及數目；及

- (iv) 最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)對物業管理服務的預期需求、本集團提出的相關物業管理服務及標準，以及本集團就提供該等服務將予收取的價格。

II. 定價政策

於2021年最終控股股東物業管理服務總協議年期內，本集團應不時與最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)訂立具體協議，以根據2021年最終控股股東物業管理服務總協議的條款提供相關物業管理服務。本集團採取以下定價政策，以確保根據2021年最終控股股東物業管理服務總協議向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)提供的條款按正常商業條款進行，且不遜於本集團向獨立第三方提供的條款如下：

- (a) 就所有物業管理服務(根據2021年最終控股股東物業管理服務總協議向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)所擁有的未售出物業、停車場及物業提供的有關服務除外)而言，本集團將根據其已制定且適用於最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)及獨立第三方的標準價單向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)訂價並收費，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)；及
 - (ii) 中國其他物業管理公司於與獨立第三方進行的可比交易(如有)收取的價格。

標準價格表須按上述因素由相關營運部門取得並參考最少三宗交易彙編，並由相關營運部門主管、本集團財務總監及總裁每半年審閱及批准，以確保本集團維持反映當前市場狀況的價單。

- (b) 就向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)擁有的未售出物業、停車場及物業提供的物業管理服務而言，在確定提供服務的價格前，本集團將參考：
 - (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)；
 - (ii) 中國其他物業管理公司於與獨立第三方進行的可比交易收取的價格；及
 - (iii) 政府就該方面發佈的指導性價格(如有)，取決於物業項目位置。

收集相關資料後，本集團市場部將釐定將予提供最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)的價格，該價格不得低於本集團向獨立第三方所提供者。相關資料及具體協議將呈交本集團市場部及會計部主管及本集團總裁以供批准。

III. 訂立補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議的理由與裨益

自爆發2019新冠狀病毒病以來，及由於最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)業務擴展，故本集團已向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)提供更多服務。根據本集團目前的估計，截至2020年12月31日止年度的原訂上限人民幣90百

萬元並不足夠。為使本集團向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)提供物業管理服務直至本年度年終，本集團已訂立補充物業管理服務協議以修訂與最終控股股東所訂立之2018年林氏兄弟物業管理服務總協議項下截至2020年12月31日止年度的年度上限。

由於2018年林氏兄弟物業管理服務總協議將於2020年12月31日到期，因此已訂立2021年最終控股股東物業管理服務總協議，以使本集團可繼續向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)提供物業管理服務，此舉將產生令人滿意的協同效應，並進一步促進本集團業務增長。

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將在考慮獨立財務顧問的建議後發表)認為，補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議的條款及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，並將在在本集團日常業務過程中進行，且符合本公司及其股東的整體利益。

IV. 內部監控措施

本集團所有持續關連交易的定價政策將由本集團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，本集團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2021年最終控股股東物業管理服務總協議所載原則及條文。

本集團會每季度進行定期審查，以檢討及評估2021年最終控股股東物業管理服務總協議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。

獨立非執行董事將持續審閱2021年最終控股股東物業管理服務總協議項下擬進行之交易，而本公司核數師亦將就相關持續關連交易的定價條款及年度上限進行年度審閱。

基於上述各項，董事認為，內部監控機制可有效確保2021年最終控股股東物業管理服務總協議項下擬進行之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. 有關補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議訂約各方的資料

本集團

本集團為一家物業管理服務供應商，擁有超過十八年經驗，為中國客戶提供全面的優質服務。本集團的三大業務分別為物業管理服務、對非業主的增值服務及社區增值服務，涵蓋物業管理的整個價值鏈。

最終控股股東

除本集團及旭輝集團外，最終控股股東已投資於物業開發、物業投資、服務式公寓營運及教育諮詢業務。

VI. 上市規則的涵義

於本公告日期，最終控股股東(彼等以一致方式行事)有權透過旭輝控股及由彼等控制之若干其他投資控股公司行使本公司已發行股本約56.43%之投票權，並構成本公司一組控股股東。因此，根據上市規則第14A章，最終控股股東為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，於補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議項下各自擬進行的交易將構成本公司持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，倘本公司擬修訂其持續關連交易的年度上限，本公司將需重新遵守申報及股東批准規定。

由於補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議項下各自擬訂立之年度上限，根據上市規則第14.07條所界定之一項或多項適用百分比率(不

包括盈利比率)超過5%，故根據上市規則第14A章，據此擬進行的持續關連交易須遵守申報、公佈、獨立股東批准及年度審閱規定。

VII. 董事會批准

除執行董事林中先生及非執行董事林峰先生為補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議各自之訂約方外，概無其他董事已經或被視為在補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益。因此，林中先生及林峰先生有需要並已經就有關董事會決議案放棄投票。

VIII. 一般資料

本公司將召開股東特別大會，以(其中包括)考慮及酌情批准補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議及其項下各自擬進行的交易。

股東特別大會將以投票方式表決。Spectron、Best Legend及其各自的聯繫人須在股東特別大會上對將就批准補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議及其項下各自擬進行的交易而提呈的決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議的條款及其項下各自擬進行的交易向獨立股東提供意見。紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此事向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

預期一份載有(其中包括)(i)有關補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議及其項下各自擬進行的交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會

致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告的通函，將於2020年10月31日或之前寄發予股東，原因為需要額外時間落實通函的內容。

IX. 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：

「2018年林氏兄弟物業管理服務總協議」	指	本公司與最終控股股東於2018年11月22日訂立的物業管理服務總協議
「2021年最終控股股東物業管理服務總協議」	指	本公司與最終控股股東於2020年9月25日訂立的物業管理服務總協議，以重續於2018年林氏兄弟物業管理服務總協議項下擬進行之交易
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「Best Legend」	指	Best Legend Development (PTC) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的私人信託股份有限公司，且為本公司控股股東之一
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「旭輝集團」	指	旭輝控股及其附屬公司
「旭輝控股」	指	旭輝控股(集團)有限公司(股份代號：00884)，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市

「本公司」	指	永升生活服務集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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
「生效日期」	指	2021年1月1日或獨立股東在股東特別大會上通過決議案的日期(以較後者為準)
「股東特別大會」	指	本公司即將召開及舉行的股東特別大會(或其任何續會)，以考慮並酌情批准補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立董事委員會」	指	董事會成立的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即馬永義先生、王鵬先生及張偉聰先生)組成，以就補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議項下的持續關連交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，根據證券及期貨條例(香港法例第571章)為可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議項下的持續關連交易為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須在股東特別大會上就補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議的相關決議案放棄投票的股東
「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以及與上述人士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
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「具體協議」	指	根據2021年最終控股股東物業管理服務總協議的原則及條款，本集團成員公司與最終控股股東及彼等之聯繫人(旭輝集團除外)可能訂立的具體個別協議
「Spectron」	指	Spectron Enterprises Limited，一間在英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司的控股股東之一
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「補充物業管理服務總協議」	指	本公司與最終控股股東所訂立日期為2020年9月25日之補充協議，其修訂及補充2018年林氏兄弟物業管理服務總協議
「最終控股股東」	指	林中先生、林峰先生及林偉先生
「%」	指	百分比

承董事會命
永升生活服务集团有限公司
主席
林中

香港，2020年9月25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、王鵬先生及張偉聰先生。