

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 物業管理服務總協議

持續關連交易

茲提述本公司日期為2018年12月4日的招股章程，內容有關(其中包括)由上海永升(本公司的間接全資附屬公司)與旭輝(中國)(旭輝控股的間接全資附屬公司)於2016年12月30日訂立的2016年旭輝物業管理服務總協議(經2018年11月22日的補充協議修訂並補充)，年期自2017年1月1日起至2019年12月31日止。

由於2016年旭輝物業管理服務總協議將於2019年12月31日屆滿，為了進一步優化及加強本集團與旭輝集團的業務關係，本公司與旭輝控股於2019年11月11日(交易時段後)訂立2019年旭輝物業管理服務總協議，據此，本公司同意自生效日期起至2022年12月31日止向旭輝集團提供(或促使其附屬公司向旭輝集團提供)物業管理服務。

上市規則的涵義

於本公告日期，林中先生、林峰先生及林偉先生(彼等以一致方式行事)有權透過由彼等控制之旭輝控股及若干其他投資控股公司行使本公司已發行股本約62.39%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，本公司其中一名控股股東旭輝控股屬於本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，於2019年旭輝物業管理服務總協議項下擬進行的交易將構成本公司一項持續關連交易。

由於2019年旭輝物業管理服務總協議的建議年度上限的最高適用百分比率(利潤率除外)(定義見上市規則)預計每年將超過5%，因此2019年旭輝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)須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

持續關連交易

背景

茲提述本公司日期為2018年12月4日的招股章程，內容有關(其中包括)由上海永升(本公司的間接全資附屬公司)與旭輝(中國)(旭輝控股的間接全資附屬公司)於2016年12月30日訂立的2016年旭輝物業管理服務總協議(經2018年11月22日的補充協議修訂並補充)，年期自2017年1月1日起至2019年12月31日止。

由於2016年旭輝物業管理服務總協議將於2019年12月31日屆滿，為了進一步優化及加強本集團與旭輝集團的業務關係，本公司與旭輝控股於2019年11月11日(交易時段後)訂立2019年旭輝物業管理服務總協議，據此，本公司同意自生效日期起至2022年12月31日止向旭輝集團提供(或促使其附屬公司向旭輝集團提供)物業管理服務。

2019年旭輝物業管理服務總協議的主要條款如下：

2019年旭輝物業管理服務總協議

日期： 2019年11月11日(交易時段後)

訂約方： (1) 本公司
(2) 旭輝控股

服務範圍： 本集團將為旭輝集團提供的物業管理服務，包括但不限於(i)旭輝集團擁有之未出售物業、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2022年12月31日(包括首尾兩天)止，為期三年。

定價及其他條款： 2019年旭輝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，可在日常業務過程中按正常商業條款訂立具體協議，以載列2019年旭輝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2019年旭輝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2018年12月31日止兩個財政年度及截至2019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2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元
過往總額	121,768	161,563	82,966

年度上限：

根據2019年旭輝物業管理服務總協議，其項下擬進行之交易於截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個財政年度各年的年度建議上限預計不超過以下數額：

	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
年度上限	350,000	350,000	350,000

經考慮以下因素後釐定2019年旭輝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) 2016年旭輝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2019年6月30日本集團在管並由旭輝集團開發的物業總建築面積，預計將由本集團管理的旭輝集團物業的預期銷售量、規模及數目、旭輝集團於2019年6月30日所持有的開發中物業，以及根據公開可得資料估計的預售及交付時間；及
- (iv) 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。

定價政策

在2019年旭輝物業管理服務總協議的期限內，本集團可不時與旭輝集團成員公司訂立個別協議，以根據2019年旭輝物業管理服務總協議的主要條款提供相關的物業管理服務。本集團對各項有關個別協議均採取以下定價政策：

- (a) 各項個別協議均應按公平原則進行磋商，以確保相關定價條款屬公平合理，並按正常商業條款訂立；
- (b) 交易價格應在訂約雙方就每項個別協議的條款及條件進行公平磋商後，根據若干市場參考價格釐定，以確保提供予旭輝集團的交易價格不遜於提供予獨立第三方的價格；

- (c) 在釐定交易價格時，本集團的相關成員公司應參考與獨立第三方提供的其他類似服務(就服務的範圍及要求、物業的位置及狀況，以及管理的難度等各方面而言)的同期交易，並定期檢討向旭輝集團提供的價格與向獨立第三方提供的價格有否重大差異，以確保向旭輝集團提出的價格屬公平合理，且不低於向其他獨立第三方提供的價格；及
- (d) 倘若本集團相關成員公司未有與獨立第三方進行類似服務的同期交易，與旭輝集團就交易價格進行磋商時，應參考政府規定的相關指導價格，或其他中國物業管理公司與獨立第三方進行類似交易時收取的價格，或按照在提供服務過程中將產生的估計成本另加適當的毛利率。

訂立 2019 年旭輝物業管理服務總協議的理由與裨益

本集團多年來一直為旭輝集團提供物業管理服務，而所提供的服務屬於本集團的日常業務過程。由於 2016 年旭輝物業管理服務總協議將於 2019 年 12 月 31 日到期，因此訂立 2019 年旭輝物業管理服務總協議，使本集團能夠繼續向旭輝集團提供物業管理服務，並據此產生令人滿意的協同效應，從而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，2019 年旭輝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。

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一般商業條款進行，且不會有損本公司及股東的整體利益。

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2019年旭輝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，以檢討及評估相關持續關連交易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相關持續關連交易項下擬進行之交易，而本公司核數師亦將就定價條款及其年度上限進行年度審閱。

據此，董事認為，內部監控機制可有效確保2019年旭輝物業管理服務總協議項下擬進行之交易已經及將按一般商業條款進行，且不會有損本公司及股東的整體利益。

有關2019年旭輝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，擁有超過十五年經驗，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。

旭輝控股

旭輝控股為一家在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市（股票代號：884）。旭輝集團主要從事房地產開發及房地產投資業務，專注於中國發展優質房地產。

旭輝控股的控股股東為林中先生、林偉先生及林峰先生。

上市規則的涵義

於本公告日期，林中先生、林峰先生及林偉先生(彼等以一致方式行事)有權透過由彼等控制之旭輝控股及若干其他投資控股公司行使本公司已發行股本約62.39%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章本公司其中一名控股股東旭輝控股屬於本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，於2019年旭輝物業管理服務總協議項下擬進行的交易將構成本公司一項持續關連交易。

由於2019年旭輝物業管理服務總協議的建議年度上限的最高適用百分比率(利潤率除外)(定義見上市規則)預計每年將超過5%，因此2019年旭輝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)須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

董事會批准

於本公告日期，葛明先生(為非執行董事)於旭輝控股約0.10%已發行股本中擁有權益，亦為旭輝控股的高級管理層之一。於就批准2019年旭輝物業管理服務總協議舉行的董事會會議上，林中先生、林峰先生及葛明先生各自被視為在2019年旭輝物業管理服務總協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，林中先生、林峰先生及葛明先生各自已就批准2019年旭輝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)的董事會決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無董事於2019年旭輝物業管理服務總協議中擁有重大權益且須就有關董事會決議案放棄投票。

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2019年旭輝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)。

股東特別大會將以投票方式表決。Elite Force、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2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括其年度上限)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2019年旭輝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)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2019年旭輝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)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，將按照上市規則第14A.68(11)條於2019年12月2日或之前寄發予股東。

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：

「2016年旭輝物業管理服務總協議」	指	上海永升與旭輝(中國)在2016年12月30日訂立的物業管理服務總協議(經日期為2018年11月22日之補充協議修訂及補充)
--------------------	---	--

「2019年旭輝物業管理服務總協議」	指	本公司與旭輝控股在2019年11月11日訂立的物業管理服務總協議，有關詳情載於本公告「持續關連交易－2019年旭輝物業管理服務總協議」一節
「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(中國)」	指	旭輝集團股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，並為旭輝控股的間接全資附屬公司
「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：884)，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	2020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)
「Elite Force」	指	Elite Force Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東之一
「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2019年旭輝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2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行交易的條款(包括建議年度上限)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2019年旭輝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)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2019年旭輝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	聯交所證券上市規則
「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2019年旭輝物業管理服務總協議的原則及條款，本集團成員公司與旭輝集團成員公司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
「上海永升」	指	上海永升物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
永升生活服務集團有限公司
主席
林中

香港，2019年11月11日

於本公告日期，執行董事為林中先生及周洪斌先生；非執行董事為林峰先生及葛明先生；及獨立非執行董事為馬永義先生、王鵬先生及張偉聰先生。