

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

修訂2019年旭輝物業管理服務總協議項下2020年至2022年的年度上限

董事會宣布，於2020年11月5日(交易時段後)，本公司訂立補充物業管理服務總協議，以修訂2019年旭輝物業管理服務總協議項下擬進行的交易於截至2022年12月31日止三個年度的現有年度上限。

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)有權透過旭輝控股及由彼等控制之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。

根據上市規則第14A章，旭輝控股作為本公司的控股股東之一，故為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，補充物業管理服務總協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

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公告及股東批准規定。

由於補充物業管理服務總協議的經修訂年度上限根據上市規則所界定的最高適用百分比率(不包括盈利比率)預計每年將超過5%，故根據上市規則第14A章，補充物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。

修訂2019年旭輝物業管理服務總協議項下2020年至2022年的年度上限

茲提述該通函，內容有關(其中包括)本公司與旭輝控股訂立的2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下的年度上限。

自爆發2019新冠狀病毒病以來，及由於旭輝集團業務擴展，故本集團已向旭輝集團提供更多服務。因此，董事發現2019年旭輝物業管理服務總協議項下的交易額接近截至2020年12月31日止年度的現有年度上限。

於2020年11月5日(交易時段後)，本公司與旭輝控股訂立補充物業管理服務總協議，以修訂截至2022年12月31日止三個年度之現有年度上限。

本集團截至2019年12月31日止兩個財政年度及截至2020年9月30日止九個月收取的服務費過往總額^(附註)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 9月30日 止九個月 人民幣千元
過往總額	161,600	192,900	280,400

附註：截至2019年12月31日止兩個年度以及截至2020年9月30日止九個月，提供前期規劃及設計諮詢服務分別貢獻約人民幣13百萬元、人民幣17百萬元及人民幣29百萬元。

2019年旭輝物業管理服務總協議項下截至2022年12月31日止三個年度之現有年度上限修訂如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
2019年旭輝物業管理服務總協議項下的			
原訂年度上限	350,000	350,000	350,000
補充物業管理服務總協議項下的			
經修訂年度上限			
物業管理服務；現場安保、清潔、綠化及 客戶服務；以及清潔及房屋檢驗服務 以及其他增值服務	420,000	420,000	420,000
前期規劃及設計諮詢服務	60,000	60,000	60,000
總計	480,000	480,000	480,000

除對年度上限作出上述修訂外，2019年旭輝物業管理服務總協議的服務範疇及其他條款將依然有效且具十足效力及作用。

根據於2020年9月30日的本公司管理賬目，2019年旭輝物業管理服務總協議項下的實際交易總額約為人民幣280百萬元，相當於截至2020年12月31日止年度的現有年度上限約80%。董事會確認，截至本公告日期，2019年旭輝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日止年度的原訂年度上限。

補充物業管理服務總協議項下的經修訂年度上限乃按以下各項釐定：

- (1) 2019年旭輝物業管理服務總協議項下於截至2020年9月30日止九個月的實際交易額約為人民幣280百萬元；

- (2) 與本集團根據現有合約將予提供的服務有關的將予確認估計收入；及
- (3) 過往趨勢顯示一年中第四季度將較首三個季度有更多物業交付及需要更多服務。截至2019年12月31日止三個月的交易額佔截至2019年12月31日止年度的交易總額約39%，這與將截至2020年12月31日止年度的現有年度上限由人民幣350百萬元增加約37%至人民幣480百萬元一致。

定價政策及內部監控措施

該通函所載列的定價政策及內部監控措施依然不變及適用於補充物業管理服務總協議項下擬進行的交易。

訂立補充物業管理服務總協議的理由與裨益

本集團已獲旭輝集團委聘提供更多服務。首先，由於旭輝集團業務擴展，由本集團管理旭輝集團在中國的物業項目的銷售規模、面積及數量均有所增加。其次，自爆發2019新冠狀病毒病以來，已向旭輝集團提供更多的物業管理服務，如保安、清潔及客戶服務。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350百萬元並不足夠。為使本集團持續向旭輝集團提供物業管理服務，本公司已訂立補充物業管理服務協議，以修訂2019年旭輝物業管理服務總協議項下截至2022年12月31日止三個年度的年度上限。

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其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)的條款屬公平合理，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。

有關補充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。

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：00884）。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）有權透過旭輝控股及由彼等控制之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。

根據上市規則第14A章，旭輝控股作為本公司的控股股東之一，故為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，補充物業管理服務總協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

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公告及股東批准規定。

由於補充物業管理服務總協議的經修訂年度上限根據上市規則所界定的最高適用百分比率(不包括盈利比率)預計每年將超過5%，故根據上市規則第14A章，補充物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。

董事會批准

於為批准補充物業管理服務總協議而召開的董事會會議上，林中先生及林峰先生各自被視為於補充物業管理服務總協議項下擬進行交易中擁有重大利益。因此，林中先生及林峰先生各自已就批准補充物業管理服務總協議及其項下擬進行交易(包括有關經修訂年度上限)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)考慮及酌情批准補充物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易。

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其項下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的條款及其項下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其項下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11月30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。

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：

「2019年旭輝物業管理服務總協議」	指	本公司與旭輝控股於2019年11月11日所訂立物業管理服務總協議
「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(不包括本集團)
「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
「該通函」	指	本公司就2019年旭輝物業管理服務總協議所刊發日期為2019年12月9日的通函
「本公司」	指	永升生活服务集团有限公司，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
「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其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)
「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，就補充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
「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	本公司與旭輝集團所訂立日期為2020年11月5日之補充協議，其修訂及補充2019年旭輝物業管理服務總協議
「%」	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11月5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。