

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。



**Ever Sunshine Services Group Limited**  
**永升服务集团有限公司**  
(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  
重 續  
物 業 管 球 服 務 總 協 議**

茲提述本公司日期為2022年10月10日的公告及本公司日期為2022年11月9日的通函，內容有關(其中包括)本公司與旭輝控股訂立的2022年旭輝物業管理服務總協議。

**2025年旭輝物業管理服務總協議**

由於2022年旭輝物業管理服務總協議將於2025年12月31日到期，且本公司預期將於其到期後仍進行其項下擬進行的交易，因此於2025年12月30日(交易時段結束後)，本公司與旭輝控股訂立2025年旭輝物業管理服務總協議，據此，本公司已同意或促使其附屬公司向旭輝集團提供物業管理服務，期限由2026年1月1日起至2028年12月31日止(包括首尾兩天)。

**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以一致行動方式，有權透過彼等所控制的投資控股公司行使本公司已發行股本約15.89%的投票權，故此彼等為本公司的關連人士。旭輝控股為林中先生、林峰先生及林偉先生間接持有多數控股權的公司，屬林中先生、林峰先生及林偉先生的聯繫人，因此根據上市規則第14A章，旭輝控股為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，2025年旭輝物業管理服務總協議項下擬進行的交易，將構成本公司的持續關連交易。

由於2025年旭輝物業管理服務總協議的最高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)高於0.1%但低於5%，因此，2025年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 緒言

茲提述本公司日期為2022年10月10日的公告及本公司日期為2022年11月9日的通函，內容有關(其中包括)本公司與旭輝控股訂立的2022年旭輝物業管理服務總協議。

## 2025年旭輝物業管理服務總協議

由於2022年旭輝物業管理服務總協議將於2025年12月31日到期，且本公司預期將於其到期後仍進行其項下擬進行的交易，因此於2025年12月30日(交易時段結束後)，本公司與旭輝控股訂立2025年旭輝物業管理服務總協議，據此，本公司已同意或促使其附屬公司向旭輝集團提供物業管理服務，期限由2026年1月1日起至2028年12月31日止(包括首尾兩天)。

2025年旭輝物業管理服務總協議的主要條款載列如下：

日期： 2025年12月30日(交易時段結束後)

訂約方： (1) 本公司

(2) 旭輝控股

<b>服務範圍：</b>	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)物業銷售辦事處的現場安保、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。
<b>期限：</b>	自2026年1月1日起至2028年12月31日(包括首尾兩天)止，為期三年。
<b>定價及其他條款：</b>	2025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2025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2025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2024年12月31日止兩個財政年度及截至2025年10月31日止十個月收取的服務費過往總額概約如下：

	截至 2023年 12月31日 止年度	截至 2024年 12月31日 止年度	截至 2025年 10月31日 止十個月
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務；			
現場安保、			
清潔、綠化及			
客戶服務；			
及清潔及房屋			
檢驗服務以及			
其他增值服務	386,699	224,484	95,682
前期規劃及			
設計諮詢服務	<u>18,585</u>	<u>10,747</u>	<u>4,891</u>
<b>總計</b>	<b><u>405,284</u></b>	<b><u>235,231</u></b>	<b><u>100,573</u></b>

年度上限：

根據2022年旭輝物業管理服務總協議，其項下擬進行的交易於截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個財政年度各年的年度上限如下：

	截至 2023年 12月31日 止年度	截至 2024年 12月31日 止年度	截至 2025年 12月31日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務；			
現場安保、			
清潔、綠化及			
客戶服務；			
及清潔及房屋			
檢驗服務以及			
其他增值服務	920,000	1,015,000	1,060,000
前期規劃及			
設計諮詢服務	80,000	85,000	90,000
總計	<b><u>1,000,000</u></b>	<b><u>1,100,000</u></b>	<b><u>1,150,000</u></b>

**建議年度上限：**

根據2025年旭輝物業管理服務總協議，其項下擬進行的交易於截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個財政年度各年的年度上限如下：

	截至 2026年 12月31日 止年度	截至 2027年 12月31日 止年度	截至 2028年 12月31日 止年度
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務；			
現場安保、			
清潔、綠化及			
客戶服務；			
及清潔及房屋			
檢驗服務以及			
其他增值服務	121,100	121,100	121,100
前期規劃及			
設計諮詢服務	3,900	3,900	3,900
<b>總計</b>	<b><u>125,000</u></b>	<b><u>125,000</u></b>	<b><u>125,000</u></b>

2025年旭輝物業管理服務總協議項下擬進行的交易的建議年度上限經考慮以下因素後釐定：

- (i) 根據截至2025年10月31日止十個月的實際交易金額計算的截至2025年12月31日止年度的年化交易金額；

- (ii) 根據本集團與旭輝集團之間現有已訂立合約，預估將予確認的收入；及
- (iii) 旭輝集團對物業管理服務的預期需求、本集團擬採用的服務標準，以及本集團就提供該等服務將收取的費用。

#### **訂立 2025 年旭輝物業管理服務總協議的理由及裨益**

本集團多年來一直為旭輝集團提供物業管理服務，而所提供的服務於本集團的日常業務過程中進行。由於 2022 年旭輝物業管理服務總協議將於 2025 年 12 月 31 日到期，因此訂立 2025 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，從而進一步促進本集團業務發展。董事認為，由於旭輝集團為中國的物業開發商，通過多年來對其物業的管理，本公司的優質物業管理服務已得到旭輝集團的認可。訂立 2025 年旭輝物業管理服務總協議，將有助本集團繼續取得旭輝集團開發的物業項目的物業管理服務合約，並向業主提供滿意的服務，進一步提高本公司業務在中國物業管理市場的知名度，從而吸引中國其他業主／業主委員會及／或物業開發商需求本公司的物業管理服務。

董事(包括獨立非執行董事)認為，2025 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(包括其中的建議年度上限)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，符合本公司及其股東的整體利益。

## 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以一致行動方式，有權透過彼等控制的投資控股公司行使本公司已發行股本約15.89%的投票權，故此彼等為本公司的關連人士。旭輝控股為林中先生、林峰先生及林偉先生間接持有多數控股權的公司，屬林中先生、林峰先生及林偉先生的聯繫人，因此根據上市規則第14A章，旭輝控股為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，2025年旭輝物業管理服務總協議項下擬進行的交易，將構成本公司的持續關連交易。

由於2025年旭輝物業管理服務總協議的最高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)高於0.1%但低於5%，因此，2025年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 定價政策

於2025年旭輝物業管理服務總協議期限內，本集團應不時與旭輝集團訂立具體協議，以根據2025年旭輝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2025年旭輝物業管理服務總協議向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2025年旭輝物業管理服務總協議向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以及根據該協議提供的前期規劃及設計諮詢服務除外)而言，於釐定提供服務的價格前，本集團將參考：
  - (i) 所需服務的類型及內容、提供該等服務的預期成本、項目所在地點、各個別協議的規模，以及本集團於類似交易中採納的毛利率(可不時變動)；

- (ii) 與獨立第三方於六個月內進行的本集團類似物業管理服務的可比交易(如有)(就相關地區市場上類似類型的物業而言以及就服務範圍及要求、物業位置及狀況以及管理難度等而言)；
  - (iii) 中國其他物業管理公司於與獨立第三方於六個月內進行的最多三宗可比交易(如有)(涉及相關地區市場上類似類型的物業)收取的價格；及
  - (iv) 倘無同期交易可供參考，則按所涉預計成本(勞工成本、物料成本及能源成本等)另加不低於6%的毛利率計算。該毛利率與本集團向獨立第三方開發商提供物業管理服務時收取的毛利率相同。
- (b) 就前期規劃及設計諮詢服務而言，本集團將向旭輝集團收費，並考慮下列因素：
- (i) 所需前期規劃及設計諮詢服務的類型及內容、提供該等服務的預期成本、項目所在地點、各個別協議的規模，以及本集團於類似交易中採納的毛利率(可不時變動)；
  - (ii) 與獨立第三方於六個月內進行的本集團類似前期規劃及設計諮詢服務的同期交易(如有)(就相關地區市場上類似類型的物業而言以及就服務範圍及要求、建築場地的大小及狀況以及規劃及設計的難度等而言)；及
  - (iii) 中國其他物業管理公司於與獨立第三方於六個月內進行的最多三宗可比交易(如有)(涉及相關地區市場上類似類型的物業)收取的價格。

- (c) 就旭輝集團擁有的未售出物業、停車場及物業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類似物業管理服務的同期交易(如有)(就相關地區市場上類似類型的物業或停車場而言以及就服務範圍及要求、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最多三宗可比交易(如有)(涉及相關地區市場上類似類型的物業)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。根據國家發展和改革委員會、建設部於2003年11月13日頒佈的《物業服務收費管理辦法》，物業服務收費的具體定價，即上述政府指導性價格，由中國中央政府管轄的各省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。在實踐中，物業服務收費定價文件的發佈方式及更新頻率由中國中央政府管轄的各省、自治區、直轄市的主管部門確定。如有上述政府指導性價格，本集團對所提供的服務收取的價格不得高於有關政府指導性價格。

收集相關資料後，本集團市場部將釐定向旭輝集團提供的價格，該價格不得低於本集團向獨立第三方提供的價格。相關資料及具體協議將呈交本集團市場部主管、會計部主管及本集團總裁批准。

因此，董事會認為，2025年旭輝物業管理服務總協議項下擬進行的持續關連交易的定價基礎屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## **內部控制措施**

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負責監督及監控，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 2025 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 2025 年旭輝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，以及就具體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 2025 年旭輝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，內部控制機制可有效確保 2025 年旭輝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。

## **董事會批准**

於批准 2025 年旭輝物業管理服務總協議的董事會會議上，林中先生被視為於該協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，林中先生就批准 2025 年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。

## 有關訂約方的資料

### 本集團

本集團為中國的一家物業管理服務商，其業務涵蓋多種物業形態，包括住宅物業及非住宅物業，如辦公大樓、購物中心、學校及政府大樓，並為客戶提供專項優質的定制服務。

### 旭輝控股

旭輝控股為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（股份代號：00884）。旭輝集團主要在中國從事房地產開發及房地產投資的業務。

旭輝控股的控股股東為林中先生、林偉先生及林峰先生。

### 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：

「2022年旭輝物業  
管理服務總協議」指本公司與旭輝控股於2022年10月10日訂立的  
物業管理服務總協議

「2025年旭輝物業  
管理服務總協議」指本公司與旭輝控股於2025年12月30日訂立的  
物業管理服務總協議

「聯繫人」指具有上市規則賦予其的相同涵義

「董事會」指董事會

「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	永升服務集團有限公司，一間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：1995)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予其的相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予其的涵義
「董事」	指	本公司董事
「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	港元(香港的法定貨幣)
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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的董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人以及與上述人士概無關連的獨立第三方
「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	人民幣(中國的法定貨幣)
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人

「具體協議」	指	本集團成員公司與旭輝集團成員公司可根據2025年旭輝物業管理服務總協議的原則及條款訂立的個別具體協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事會命  
永升服務集團有限公司  
主席  
林中

香港，2025年12月30日

於本公告日期，執行董事為林中先生、周洪斌先生、林祝波先生及周迪先生；非執行董事為崔曉青女士；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。