

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)

有關支付按金的 持續關連交易

作為一般及日常業務過程的一部分，本集團向最終控股股東的若干聯繫人(除旭輝集團外)(即關聯人)提供代理服務。本集團就提供代理服務訂立個別協議，當中載有提供該等服務的具體條款。

作為提供代理服務的一部分，本集團有關成員公司與有關關聯人磋商後，可同意根據有關個別協議支付按金。在進行該等磋商時，本集團有關成員公司將考慮(i)本集團有關成員公司是否由關聯人以獨家形式委聘提供代理服務；(ii)所需的銷售代理服務的種類；(iii)所涉及的銷售單位的性質；(iv)本集團有關成員公司對銷售的信心；及(v)銷售代理公司就獨家代理權支付類似按金的現行市場慣例，以及按金比率及期限是否合理及符合市場慣例，並考慮市場情況、同一社區資產／物業的平均售價，以及中國及／或有關物業所在特定地區的經濟情況。

於本公告日期，最終控股股東以協商一致方式透過旭輝控股及其控制的其他投資控股公司有權行使本公司已發行股本約39.43%的投票權，共同構成本公司的一組控股股東。因此，最終控股股東為《上市規則》第14A章項下本公司的關連人士。因此，聯交所認為支付按金屬於《上市規則》第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於截至2023年12月31日止年度，本集團當時就代理服務向關聯人支付的按金的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此支付按金須遵守《上市規則》第14A章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

為遵守《上市規則》第14A.53條的規定，董事會已釐定按金的年度上限。由於年度上限的最高適用百分比率超過0.1%，但低於5%，因此該等交易只須遵守《上市規則》第14A章的申報、公告及年度審閱規定，惟可豁免遵守獨立股東批准規定。

代理服務的主要條款

代理服務的主要條款概述如下：

訂約方

- (1) 本公司及其附屬公司；及
- (2) 最終控股股東的聯繫人(即關聯人)。

主旨事項

作為一般及日常業務過程的一部分，本集團向最終控股股東(除旭輝集團外)的若干聯繫人(即關聯人)提供代理服務。本集團就提供代理服務訂立個別協議，當中載有提供該等服務的具體條款。

作為提供代理服務的一部分，本集團有關成員公司與有關關聯人磋商後，可同意根據有關個別協議支付按金。在進行該等磋商時，本集團有關成員公司將考慮(i)本集團有關成員公司是否由關聯人以獨家形式委聘提供代理服務；(ii)所需的銷售代理服務的種類；(iii)所涉及的銷售單位的性質；(iv)本集團有關成員公司對銷售的信心；及(v)銷售代理公司就獨家代理權支付類似按金的現行市場慣例，以及按金的比率及期限是否合理及符合市場慣例。

期限

本集團向關聯人提供的代理服務自2024年1月1日起至2026年12月31日止(包括首尾兩日)。

定價及退還機制

按金由本集團分期支付，最高為底價的100%。底價由相關各方在考慮市場條件、同一社區資產／物業的平均售價以及中國及／或物業所在特定地區的經濟條件後，經公平磋商後確定。按金的比率按正常商業條款釐定，在市場範圍內，並與本集團與作為獨立第三方的物業開發商進行的銷售代理交易的適用比率相若。

關聯人可按以下方式退還本集團就其已售出的單位所支付的按金：(i)定期(即每月、每半年或每年)退還；或(ii)本集團從最終買家收取買價並向關聯人負責，本集團就售出的單位所支付的按金一般將從該買價中抵銷。當個別協議屆滿或終止時，按金剩餘餘額將退還本集團。

在一般情況下，本集團會要求按金以抵銷本集團從最終買家收取並應付予關聯人的購買價的方式退還，因為這種退還方式可為結算提供最大便利。按金亦可由關聯人就有關期間售出的單位定期退還予本集團。

倘關聯人直接從最終買家或其融資銀行(視乎情況而定)收取買價，則根據本集團與關聯人之間的結算安排，相關按金將從本集團須退還予關聯人的買價中抵銷。此外，在極少數情況下，倘有關單位的售價低於底價，並已獲關聯人的有關成員公司同意後(這通常是由於有關單位的成交量較低)，則按金超出從最終買家收取的買價的部分，將由關聯人按比例定期退還本集團。

過往交易金額

下表載列截至2023年12月31日止三個財政年度，本集團根據代理服務向關聯人支付的按金年終餘額：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	(人民幣百萬元)		
按金年終餘額	21.6	20.4	52.8

截至2024年6月30日止六個月，本集團根據個別協議向關聯人支付的按金總額約為人民幣1.2百萬元，於2024年6月30日，按金剩餘餘額約為人民幣51.7百萬元。

截至2026年12月31日止三個財政年度的年度上限

下表載列截至2026年12月31日止三個財政年度的按金年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	(人民幣百萬元)		
年度上限	84.6	94.4	87.6

年度上限的釐定依據

在釐定年度上限時，本公司主要考慮以下因素：

- (i) 參考(i)截至2023年12月31日止年度的按金年終餘額，(ii)將於2026年12月31日或之前生效的10份現有個別協議及根據該等現有個別協議應付的按金的預期剩餘餘額，以及(iii)根據該等現有個別協議出售有關單位而可能抵銷的按金數額，預計的按金每日餘額；

(ii) 本集團預期就關聯人可能需要本集團提供代理服務的未售出單位訂立的三份新個別協議，以及根據該等新個別協議預期應付的按金；

(iii) 上文第(i)段所述個別協議的預期項目銷售率為3%至15%，而第(ii)段所述個別協議的預期項目銷售率為25%。預期的項目銷售率乃參照對項目用地及鄰近地區的評估及視察結果、以往的項目銷售率(如有)、個別協議屆滿前的剩餘時間以及從本集團的物業管理部門可能獲得的與相關單位及該等單位所在的住宅項目有關的其他資料而得出；及

(iv) 截至2026年12月31日止三個財政年度中，每個年度預留10%的緩衝，以應付市況可能出現的改善，以及任何不可預見的情況。

考慮上述因素後，建議上限乃以下各項的總和，再加上10%的緩衝：

(i) 在2026年12月31日或之前仍然有效的各份現有個別協議的按金每日最高餘額估計總額，其計算方法如下：

$$\left(\begin{array}{l} \text{於2023年} \\ \text{12月31日} \\ \text{的按金剩餘餘額} \end{array} + \begin{array}{l} \text{截至2024年、} \\ \text{2025年及2026年} \\ \text{12月31日止年度} \\ \text{的應付按金}^1 \end{array} \right) - \left(\begin{array}{l} \text{各份個別協} \\ \text{議項下未售} \\ \text{出的單位數} \\ \text{量} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{該等未售出} \\ \text{單位的底價}^2 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{預期項目} \\ \text{銷售率} \end{array} \right)$$

；及

(ii) 2026年12月31日之前已訂立及將訂立的各份個別協議的按金每日最高餘額估計總額，其計算方法如下：

$$\begin{array}{l} \text{截至2024年、2025年及} \\ \text{2026年12月31日止年度} \\ \text{的應付按金}^1 \end{array} - \left(\begin{array}{l} \text{各份個別協議項下} \\ \text{的單位數量} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{該等單位的} \\ \text{底價}^2 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{預期項目銷} \\ \text{售率} \end{array} \right)$$

附註：

(1) 按金按以下公式計算：

按金比率 x 各個單位的底價 x 相關個別協議項下的單位數量

(2) 底價由相關訂約方在考慮市場條件、同一社區資產／物業的平均售價以及中國及／或物業所在特定地區的經濟條件後，經公平磋商釐定。

本集團已實施內部控制措施，以確保底價及按金比率不遜於獨立第三方就鄰近地區住宅停車位及住宅物業(包括儲物空間)所提供的價格。詳情請參閱本公告「內部控制措施」一段。

支付按金的理由及裨益

關於代理服務的理由及裨益，請參閱本公司日期為2021年4月22日關於最終控股股東銷售代理服務框架協議的公告。支付按金的理由及裨益如下：

- (i) 按金為本集團相關成員公司獨家提供代理服務的保證。這使本集團能夠在不存在其他物業代理競爭的情況下，獲得穩定的收入來源，提高本集團的盈利能力；
- (ii) 支付按金屬行業慣例，與本集團向獨立第三方提供的停車位及／或儲物空間銷售代理服務及類似銷售代理服務的行業慣例一致；
- (iii) 與不支付按金時本集團提供的代理服務相比，支付按金一般可讓本集團收取較高的佣金；及
- (iv) 與將現金作為閒置現金或存入金融機構作為銀行存款相比，將本集團的現金用於按金可間接為本集團帶來更高的回報(因為可獲得相關佣金)。

根據上述情況，董事會認為支付按金屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

上市規則下的涵義

於本公告日期，最終控股股東以協商一致方式透過旭輝控股及其控制的其他投資控股公司有權行使本公司已發行股本約39.43%的投票權，共同構成本公司的一組控股股東。因此，最終控股股東為《上市規則》第14A章項下本公司的關連人士。因此，聯交所認為支付按金屬於《上市規則》第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於關聯人根據代理服務須向本集團支付的佣金的所有適用百分比率均低於0.1%，根據《上市規則》第14A.76條，代理服務獲豁免遵守《上市規則》第14A章的關連交易規定。

由於截至2023年12月31日止年度，本集團當時就代理服務向關聯人支付的按金的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此支付按金須遵守《上市規則》第14A章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

為遵守《上市規則》第14A.53條的規定，董事會已釐定按金的年度上限。由於年度上限的最高適用百分比率高於0.1%，但低於5%，因此該等交易只須遵守《上市規則》第14A章的申報、公告及年度審閱規定，惟可豁免遵守獨立股東批准規定。

內部控制措施

為確保根據正常商業條款以及對本集團而言不遜於獨立第三方提供的條款訂立個別協議，本集團採取以下措施：

- (i) 本集團財務部門將會監督及監察本集團所有持續關連交易是否符合本集團的定價政策，以確保有關持續關連交易乃按正常商業條款進行，且不會損害本公司及股東的整體利益。在訂立任何個別協議前，本集團相關人員及管理層將審閱及評估條款(其中包括底價及按金比率)，以確保(a)各個別協議的條款及條件對

本集團而言，並不遜於獨立第三方就鄰近地區的住宅停車位及住宅物業(包括儲物空間)所提供的條款及條件；及(b)在新個別協議項下支付按金的承擔，在符合上市規則增加有關上限的相關規定前，不會導致超出有關年度上限，然後才由本集團財務部門批准訂立有關個別協議；

- (ii) 本集團的管理層及財務部門會根據適用上限，監察每份個別協議的交易(包括實際銷售率及按金退還時間)，並評估超出上限的風險；
- (iii) 本集團管理層已制訂甄選項目的標準，並會考慮潛在項目及進行中項目的「四維評估」結果，其分數乃根據以下因素分配：(1)開發物業的類型(如住宅、別墅及／或帶傢俱公寓)、定價、住宅單位的交付情況及入住率；(2)開發項目內及附近是否有停車位及儲物空間；(3)停車位及儲物空間與單位的比例、可出售停車位及儲物空間的數量、停車位及儲物空間之前的銷售情況、定價及／或暫停銷售期；以及(4)停車位及儲物空間的質量／條件。上述評估，連同代理服務下單位數量的預期項目銷售率，將決定應支付的按金比率。同樣標準適用於關連人士及作為獨立第三方的客戶。本集團不會給予關連人士優惠待遇。倘有可比市場按金比率，建議的按金比率及按金的支付一般會與至少三個類似項目的市場比率作比較，以確保建議的按金比率及按金的支付不會高於該等項目；倘無可比市場按金比率，建議的按金比率及按金的支付之公平性及合理性，將按上文「年度上限的釐定依據」一段所述的定價政策釐定，以確保本集團能在參與有關項目時取得合理回報；
- (iv) 進行定期檢查，以審查及評估就特定交易收取的價格是否公平合理，並符合上述定價政策；及

(v) 本集團相關部門定期審查按金的退還情況，以確保收回按金按照個別協議進行。倘按金退還出現延誤，本集團相關成員公司將及時與關聯人的相關部門密切跟進。視乎延誤情況，本集團相關成員公司將採取適當行動，以保障其於個別協議項下的利益，例如磋商、發出收款函或可能發出律師函或採取其他法律措施，以確保根據本公司於有需要時收取欠款的政策(與獨立第三方客戶的情況一致)向本集團退還按金。

鑒於上述情況，董事認為內部控制機制有效，可確保個別協議項下擬進行的交易及按金支付機制將按正常商業條款進行，且不會損害本公司及股東的整體利益。

除上述內部控制措施外，獨立非執行董事將繼續審閱個別協議項下擬進行的交易、本公司的核數師亦將根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審計或審閱過往財務資料以外的核證委聘」及參考實務說明第740號「關於香港上市規則下持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易(包括個別協議項下擬進行的交易)作出報告。

董事會批准

董事會認為，按金及年度上限的付款安排符合本集團的日常及一般業務過程，符合本集團及股東的整體利益，且按金條款為正常商業條款，屬公平合理。

在為批准年度上限而舉行的董事會會議上，林中先生被認為在代理服務項下擬進行的持續關連交易中擁有重大權益。因此，林中先生在批准年度上限及其項下擬進行的交易的董事會決議案中放棄投票。

除上文所披露者外，概無任何董事在上述交易中擁有重大權益，並且根據《上市規則》的規定，必須在有關年度上限的董事會決議案中放棄投票。

一般資料

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。

最終控股股東

除本集團及旭輝集團外，最終控股股東亦投資於房地產開發、物業投資、服務公寓運營及教育諮詢等業務。

延遲刊發有關根據《上市規則》第 14A.35 及 14A.53 條支付按金的公告

誠如本公司日期為 2024 年 1 月 31 日的通函所披露，董事會從聯交所得悉，本集團須就與代理服務性質類似的交易向其客戶支付的按金設定年度上限。據本公司理解，當有關支付按金的責任產生時（即當本集團根據代理服務支付予關聯人的按金的最高適用百分比率超過 0.1% 時），本公司須根據《上市規則》第 14A.35 及 14A.53 條盡快刊發公告及設定年度上限。本公司對延遲遵守《上市規則》深表遺憾，但希望強調延遲遵守《上市規則》屬無心之過。本公司亦明白，倘擬進行持續關連交易，本應及時向其專業顧問諮詢及尋求意見，並定期監察本集團進行的交易，以評估是否會觸發《上市規則》的合規規定。

為防止今後再發生類似事件，本集團已採取以下補救措施：

- (i) 為所有相關人員（包括會計人員及高級管理人員）提供關於持續關連交易的內部培訓，以強調及再次解釋《上市規則》的相關規定；

- (ii) 加強本公司交易內部控制制度的實施，包括但不限於加強各部門之間在持續關連交易方面的協調及報告安排；及
- (iii) 倘因對《上市規則》的詮釋或應用而產生任何不確定性，在進行該(等)交易前及時諮詢專業顧問及聯交所(如必要)。

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：

「聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予其的涵義
「關聯人」	指	最終控股股東的聯繫人(除旭輝集團外且為免生疑義，不包括最終控股股東)
「代理服務」	指	本集團就關聯人開發項目中尚未售出的住宅停車位及尚未售出的住宅物業(包括儲物空間)的使用權向關聯人提供的銷售代理服務
「年度上限」	指	截至2026年12月31日止三個財政年度，本集團支付予關聯人的按金每日最高餘額的年度上限
「底價」	指	即根據相關個別協議出售物業的最低售價
「董事會」	指	董事會
「旭輝集團」	指	旭輝控股及其附屬公司；僅就本公告而言，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

「本公司」	指	永升服务集团有限公司，一間在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1995)
「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予其的涵義
「關連交易」	指	具有《上市規則》賦予其的涵義
「控股股東」	指	具有《上市規則》賦予其的涵義
「按金」	指	根據若干個別協議，本集團已支付或將支付給最終控股股東若干聯繫人的可退還按金
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「個別協議」	指	本集團成員公司與關聯人就本集團向關聯人提供代理服務而不時訂立的個別協議
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(經不時修訂)
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「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》賦予其的涵義
「最終控股股東銷售 代理服務框架協議」	指	本公司與最終控股股東於2021年4月22日訂立的 銷售代理服務框架協議
「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
永升服务集团有限公司
主席
林中

香港，2024年7月22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。