

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)

關連交易 租賃協議

租賃協議

於2025年6月30日，永升物業(本公司的全資附屬公司)與出租人訂立租賃協議，以租賃該等物業，期限自2025年7月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團將在其綜合財務狀況表內就租賃協議項下的租賃該等物業確認使用權資產。

於本公告日期，出租人為旭輝控股的非全資附屬公司，而旭輝控股為本公司的控股股東之一。因此，根據上市規則第14A章，出租人為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的一項一次性關連交易。

由於租賃協議項下使用權資產價值的一個或多個適用百分比率(利潤率除外)(定義見上市規則)超過0.1%，但均低於5%，因此租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報及公告的規定，但豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

由於租賃協議項下使用權資產價值的適用百分比率(定義見上市規則)均未超過5%，根據上市規則第14章，租賃協議項下擬進行的交易並不構成本公司的須予公佈交易。

緒言

茲提述本公司日期為2022年9月30日的公告，內容有關舊租賃協議。由於舊租賃協議將於2025年6月30日屆滿，因此本公司開始探尋及考慮附近其他可比樓宇作為本集團的辦公物業。

於2025年6月30日，永升物業(本公司的全資附屬公司)與出租人訂立租賃協議，以租賃該等物業，由2025年7月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)，為期30個月。

租賃協議的主要條款載列如下：

租賃協議

日期：2025年6月30日

訂約方：(i) 永升物業；及

(ii) 出租人

期限：由2025年7月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)

該等物業：位於中國上海市閔行區申虹路1088弄39號寫字樓4-5層，建築面積為4,001.5平方米；僅供辦公使用

租金：應付租金為每月人民幣365,137元(含稅)，該租金乃經考慮到該等物業附近可比樓宇的現行市場租金後，由各方按公平原則協商確定。

根據香港財務報告準則，租金屬於資本性質，而該等物業將於2025年7月1日確認為本集團的使用權資產，金額約為人民幣9,665,223元。

預期租賃協議項下的租金將由本集團於其日常及一般業務過程中的內部資源來支付。

付款安排： 租金須按季度提前支付。須在上一季度最後一個自然月的25日之前付款，第一次付款(金額為人民幣1,095,411元)須在租賃協議訂立後5個工作日內支付

保證金： 保證金，相當於一個月的租金(即人民幣365,137元)，須於租賃協議日期後5個工作日內支付

租賃協議到期後，出租人須在永升物業到期交付該等物業後30天內退還保證金。

訂立租賃協議的理由及裨益

經考慮包括該等物業的建築面積較該等舊物業為大及租賃協議預期每月租金較舊租賃協議為低等因素後，本公司認為訂立租賃協議可為本集團提供更好的、必要的辦公室及場所，以滿足其日常業務運營的需要。其亦可使本集團獲得一個長期的辦公場所，從而不斷提高本集團的運營及管理效能。

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議及其項下擬進行的交易為本集團與旭輝控股經公平磋商後於本公司日常及一般業務過程中訂立，而租賃協議的條款按正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團將在其綜合財務狀況表內就租賃協議項下的租賃該等物業確認使用權資產。

於本公告日期，出租人為旭輝控股的非全資附屬公司，而旭輝控股為本公司的控股股東之一。因此，根據上市規則第14A章，出租人為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的一項一次性關連交易。

由於租賃協議項下使用權資產價值的一個或多個適用百分比率(利潤率除外)(定義見上市規則)超過0.1%，但均低於5%，因此租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報及公告的規定，但豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

由於租賃協議項下使用權資產價值的適用百分比率(定義見上市規則)均未超過5%，根據上市規則第14章，租賃協議項下擬進行的交易並不構成本公司的須予公佈交易。

董事會批准

於為批准租賃協議而舉行的董事會會議上，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，林中先生放棄對批准租賃協議及其項下擬進行交易的董事會決議案投票。除上述所披露者外，概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

有關訂約各方的資料

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、醫院、景區、政府樓宇、高速公路服務站、軌道交通及輪渡碼頭等。除此之外，本集團還提供城市服務和其他高質量的專項定制服務。

出租人

出租人成立於中國，主要從事房地產開發。其為旭輝控股的非全資附屬公司。

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「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	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則

「香港」	指	中國香港特別行政區
「租賃協議」	指	永升物業與出租人訂立日期為2025年6月30日的租賃協議，以租賃該等物業，期限自2025年7月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)
「出租人」	指	上海盛嚴實業有限公司，一間於中國成立的有限公司，為旭輝控股的非全資附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「舊租賃協議」	指	永升物業與上海平拓訂立的日期為2022年9月30日的租賃協議，以租賃該等舊物業，租期由2022年10月1日起至2025年6月30日止(包括首尾兩日)，有關詳情載於本公司日期為2022年9月30日的公告
「該等舊物業」	指	位於中國上海市閔行區申虹路1088弄D3座5號寫字樓6-8層，建築面積為3,600平方米
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	位於中國上海市閔行區申虹路1088弄39號寫字樓4-5層，建築面積為4,001.5平方米
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海平拓」	指	上海平拓商務諮詢有限公司，一間於中國成立的有限公司，為旭輝控股的全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中的普通股

「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「永升物業」	指	上海永升物業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「%」	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，2025年6月30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林祝波先生；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。