
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或閣下應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部旭輝永升服務集團有限公司股份出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函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。



CIFI Ever Sunshine Services Group Limited 旭輝永升服務集團有限公司

(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 及重續物業管理服務總協議 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問



本封頁所用詞彙應與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至23頁，而獨立董事委員會函件則載於本通函第24至25頁，當中載有其向獨立股東提供的推薦建議。獨立財務顧問紅日資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第26至50頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於2022年11月29日(星期二)上午10時30分假座中國上海市閔行區申虹路1088弄恒基旭輝中心39號樓2樓簽約室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本通函亦附奉股東特別大會適用的代表委任表格。代表委任表格亦將於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.cifies.com>)刊登。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印備的指示填妥及簽署該表格，並盡快且無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即2022年11月27日(星期日)上午10時30分前)交回本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下代表委任表格將被視作已撤銷論。

本通函內所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

2022年11月9日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	24
獨立財務顧問函件	26
附錄 一 一般資料	51
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，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日訂立的物業管理服務總協議(經補充物業管理服務總協議及第二份補充物業管理服務總協議修訂及補充)
「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
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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，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	本公司日期為2019年12月9日，內容有關2019年旭輝物業管理服務總協議之通函
「本公司」	指	旭輝永升服務集團有限公司，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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「同期交易」	指	具有其簡明的涵義，指在時間上與標的交易足夠接近的交易，以合理地預期其反映當前的市場價格

釋 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
「生效日期」	指	2023年1月1日
「股東特別大會」	指	本公司將於2022年11月29日(星期二)上午10時30分假座中國上海市閔行區申虹路1088弄恒基旭輝中心39號樓2樓簽約室召開及舉行的股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，其通告載列於本通函第EGM-1至EGM-2頁
「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，為本公司控股股東之一
「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、俞鐵成先生及張偉聰先生)組成，以就第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝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，根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議項下的持續關連交易的獨立財務顧問

釋 義

「獨立股東」	指	毋須在股東特別大會上就第二份補充物業管理服務總協議及2022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
「最後實際可行日期」	指	2022年11月7日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「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
「招股章程」	指	本公司日期為2018年12月4日的招股章程
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「茂福」	指	茂福投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由林中先生、林偉先生及林峰先生共同成立的全權信託間接全資擁有
「第二份補充物業管理服務總協議」	指	本公司與旭輝控股所訂立日期為2022年10月10日的第二份補充協議，其修訂及補充2019年旭輝物業管理服務總協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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

釋 義

「具體協議」	指	根據2019年旭輝物業管理服務總協議或2022年旭輝物業管理服務總協議(視情況而定)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，為本公司控股股東之一
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「補充物業管理服務總協議」	指	本公司與旭輝控股所訂立日期為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
「最終控股股東」	指	林中先生、林峰先生及林偉先生
「%」	指	百分比



CIFI Ever Sunshine Services Group Limited
旭輝永升服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1995)

執行董事：

林中先生(主席)

周洪斌先生

周迪先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

林峰先生

香港主要營業地點：

香港灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心40樓

獨立非執行董事：

馬永義先生

俞鐵成先生

張偉聰先生

敬啟者：

持續關連交易
修訂年度上限
及重續物業管理服務總協議
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2022年10月10日的公告，內容有關(其中包括)第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議以及其項下擬進行交易的進一步資料；(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，以考慮及酌情批准第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議以及其項下擬進行的交易。

(A) 第二份補充物業管理服務總協議

由於截至2022年12月31日止年度由旭輝集團開發的物業不斷交付，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2022年12月31日止年度的現有年度上限。

於2022年10月10日(交易時段結束後)，本公司與旭輝控股訂立第二份補充物業管理服務總協議，以修訂截至2022年12月31日止年度之現有年度上限。

2019年旭輝物業管理服務總協議的主要條款載錄如下：

日期： 2019年11月11日(交易時段結束後)

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。

期限： 自2020年1月1日起至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；

董 事 會 函 件

- (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。

本集團於截至2021年12月31日止兩個財政年度及截至2022年6月30日止六個月收取的服務費的過往總金額概約如下：

	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 6月30日 止六個月 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	358,951	426,148	384,715
前期規劃及設計諮詢服務	28,650	53,818	22,971
總計	387,601	479,966	407,686

董 事 會 函 件

2019年旭輝物業管理服務總協議項下截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	截至12月31日止年度		截至 2022年 12月31日 止年度
	2020年	2021年	
	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	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

建議對截至2022年12月31日止年度的年度上限進行修訂，如下：

	截至 2022年 12月31日 止年度 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	785,000
前期規劃及設計諮詢服務	75,000
總計	860,000

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圍及其他條款將依然有效且具十足效力及作用。

根據於2022年6月30日的本公司管理賬目，截至2022年6月30日止六個月，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407.7百萬元，相當於截至2022年12月31日止年度的現有年度上限約84.9%。董事會確認，於最後實際可行日期，2019年旭輝物業管理服務總協議的交易金額尚未超過截至2022年12月31日止年度的原訂年度上限。

董事會函件

第二份補充物業管理服務總協議項下的經修訂年度上限乃參考以下因素而釐定：

- (1) 截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年6月30日止六個月的實際交易金額，有關實際交易金額分別佔2019年旭輝物業管理服務總協議項下原訂年度上限80.75%、99.99%及84.93%的使用率；
- (2) 根據本集團與旭輝集團訂立的現有合同，將予確認與本集團提供的服務有關的截至2022年12月31日止年度的估計收入約人民幣709.1百萬元；
- (3) 截至2022年12月31日止年度，旭輝集團預售的物業的估計建築面積約22.3百萬平方米，本集團將獲委聘為其提供物業銷售辦事處的現場安保、清潔、綠化以及客戶服務；
- (4) 截至2022年12月31日止年度，旭輝集團將交付的估計建築面積約11.0百萬平方米，本集團將獲委聘為其提供前期規劃及設計諮詢服務、清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務；
- (5) 截至2022年12月31日止年度，由旭輝集團開發並由本集團管理的物業的估計建築面積約43.1百萬平方米，本集團將獲委聘為其提供物業管理服務；及
- (6) 根據上述因素及下文「定價政策」一節中更詳細闡述的定價政策計算的截至2022年12月31日止年度的估計交易額。

考慮到上述因素，董事會認為第二份補充物業管理服務總協議項下的2022年建議經修訂年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的利益。

訂立第二份補充物業管理服務總協議的理由及裨益

本集團已獲旭輝集團委聘提供更多物業管理服務以及前期規劃及設計諮詢服務。前期規劃及設計諮詢服務包括(但不限於)建築場地的規劃諮詢、施工進程的現場檢查及交付準備。首先，由於截至2022年12月31日止年度由旭輝集團開發的物業不斷交付，由本集

董事會函件

團管理的旭輝集團在中國的物業項目的銷售、面積及數量規模均有所增加。旭輝集團將於2022年7月至12月期間交付並由本集團管理的物業新增合約建築面積，預期將佔旭輝集團於2022年全年交付並由本集團管理的物業總建築面積的約66%。連同旭輝集團已交付的需要本集團管理服務的現有物業，董事會認為，2022年建議經修訂年度上限(較原訂年度上限增加約79%)屬公平合理。其次，在中國爆發新一波嚴重的新冠疫情後，本集團於2022年已向旭輝集團提供更多的物業管理服務(如物業公共區域的額外清潔服務、物業之額外安保服務以及由相關方要求並為其安排的清潔及安保服務的超時服務)作為保障公眾健康及安全的預防措施。根據本集團目前的估計，截至2022年12月31日止年度的原訂上限人民幣480百萬元並不足夠。為使本集團持續向旭輝集團提供物業管理服務，本公司已訂立第二份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截至2022年12月31日止年度的年度上限。

董事(包括經考慮獨立財務顧問的意見後的獨立非執行董事)認為，第二份補充物業管理服務總協議的條款及其項下擬進行的交易(包括其中的經修訂年度上限)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。

(B) 2022年旭輝物業管理服務總協議

由於2019年旭輝物業管理服務總協議將於2022年12月31日到期，且本公司預期將於其到期後進行其項下擬進行的交易，因此於2022年10月10日(交易時段結束後)，本公司與旭輝控股亦訂立2022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，期限由生效日期起至2025年12月31日止。

2022年旭輝物業管理服務總協議的主要條款載列如下：

日期： 2022年10月10日(交易時段結束後)

訂約方： (1) 本公司
(2) 旭輝控股

董事會函件

- 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。
- 期限：** 自生效日期起至2025年12月31日(包括首尾兩天)止，為期三年。
- 定價及其他條款：** 2022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2022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2022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。
- 原訂年度上限：** 關於2019年旭輝物業管理服務總協議項下截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年12月31日止年度的原訂年度上限，以及第二份補充物業管理服務總協議項下截至2022年12月31日止年度的建議經修訂年度上限，請參閱上文「(A)第二份補充物業管理服務總協議」一節。

董 事 會 函 件

過往總額： 本集團截至2021年12月31日止兩個財政年度及截至2022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 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 6月30日 止六個月 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	358,951	426,148	384,715
前期規劃及設計 諮詢服務	28,650	53,818	22,971
總計	387,601	479,966	407,686

董事會函件

年度上限： 根據2022年旭輝物業管理服務總協議，建議截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個財政年度，其項下擬進行的交易的年度上限預期不會超過以下各項：

	截至 2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2025年 12月31日 止年度 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	1,000,000	1,100,000	1,150,000

2022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) 2019年旭輝物業管理服務總協議項下的過往交易金額及年度上限使用率(詳見本通函第9頁)；
- (ii) 根據本集團與旭輝集團之間現有已訂立合約，將予確認的截至2023年12月31日止年度的估計收入；
- (iii) 截至2023年12月31日止年度，旭輝集團預售物業的估計總建築面積約28.2百萬平方米，本集團將獲委聘為其提供物業銷售辦事處的現場安保、清潔、綠化以及客戶服務；

董事會函件

- (iv) 截至2023年12月31日止年度，旭輝集團將交付的估計總建築面積約11.5百萬平方米，本集團將獲委聘為其提供前期規劃及設計諮詢服務、清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務；
- (v) 截至2023年12月31日止年度，由旭輝集團開發並由本集團管理的物業的估計建築面積約54.6百萬平方米，本集團將獲委聘為其提供物業管理服務；
- (vi) 根據上述因素及下文「定價政策」一節中更詳細闡述的定價政策計算的截至2023年12月31日止年度的估計交易額；及
- (vii) 對於為截至2025年12月31日止兩個年度設定的年度上限，本集團採取審慎做法，假設旭輝集團將交付或預售的建築面積穩定增長5%-10%。

具體而言，董事會認為，2022年旭輝物業管理服務總協議項下的建議年度上限較第二份補充物業管理服務總協議項下的建議經修訂年度上限的增幅屬公平合理，並考慮以下因素：(i) 預期旭輝集團於2023年將有約60個新增物業開發項目交付，估計合約建築面積超過10百萬平方米；及(ii) 截至2021年12月31日止年度及截至2022年6月30日止六個月，本集團的收入(主要包括提供物業管理服務的收入)的過往增長率，其中按年增長約50.8%及按期增長約53.6%。有關收入增長率高於2022年旭輝物業管理服務總協議項下的建議年度上限較第二份補充物業管理服務總協議項下的建議經修訂年度上限的增長率，這作為輔助證據證明在假設本集團的業務保持正常情況下，增量並非不合理及不正常。

鑒於上述情況，董事會認為2022年旭輝物業管理服務總協議項下的建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

訂立2022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2019年旭輝物業管理服務總協議將於2022年12月31日到期，因此訂立2022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業務已得到旭輝集團的認可。這種長期的業務關係將繼續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。另一方面，通過向旭輝集團及相關業主開發的物業提供優質的物業管理服務，旭輝集團的品牌亦將得到提升，在物業開發市場上更具競爭力。

董事(包括經考慮獨立財務顧問的意見後的獨立非執行董事)認為，2022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。

定價政策

於2019年旭輝物業管理服務總協議(經補充)及2022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2019年旭輝物業管理服務總協議(經補充)及2022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2019年旭輝物業管理服務總協議(經補充)及2022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2019年旭輝物業管理服務總協議(經補充)及2022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

董事會函件

關服務及前期規劃及設計諮詢服務除外)而言，本集團將根據其已制定且適用於旭輝集團及獨立第三方的標準價格表向旭輝集團定價並收費，並考慮以下因素：

- (i) 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同期交易(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)；及
- (ii) 中國其他物業管理公司於與獨立第三方(如有)於六個月內進行的最多三宗可比交易(涉及相關地區市場上類似類型的物業)收取的價格。

標準價格表須由相關營運部門根據參考的本集團與獨立第三方(如有)進行的至少三宗其他同期的類似服務交易編製。

倘本集團並無與獨立第三方進行類似服務的其他同期交易，標準價格表將根據通過行業內資料交流、本集團招募的其他物業管理服務商的行業人才以及其他上市公司披露的公開可得資料等方式收集的當前市場資料編製。有關現有市場資料主要指物業管理服務公開招標中的中標者的投標價格及上市公司發佈的公告。本集團招聘的行業人才會收集與報價人公佈的投標價格以及香港和中國的上市公司發佈的公告有關的資料，檢查是否存在與定價有關的任何價格或其他資料。儘管標準價格表並不代表所有可比交易的完整清單，有關資料屬確定，並構成本集團編製標準價格表的堅實基礎。標準價格表將由相關營運部門主管、本集團財務總監及總裁每半年審閱及批准，以確保本集團維持的價格表反映當前市場狀況，並確保持續關連交易的條款屬公平合理以及向關連人士提供的條款不遜於向獨立第三方提供的條款。因此，董事會認為，標準價格表可以反映當前市場狀況，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

- (b) 就前期規劃及設計諮詢服務而言，本集團將根據上文所述的標準價格表按每平方米的固定金額向旭輝集團收費，及就初始項目接納費用，根據標準價格表，每個項目首200,000平方米按固定金額收費，首200,000平方米後每額外平方米按固定費率收費，並考慮下列因素：
- (i) 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(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
 - (ii) 中國其他物業管理公司於與獨立第三方(如有)於六個月內進行的最多三宗可比交易(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) 與獨立第三方於六個月內進行的本集團類似物業管理服務的同期交易(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於六個月內進行的最多三宗可比交易(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，本集團對所提供服務收取的價格不得高於有關政府指導性價格。

董事會函件

收集相關資料後，本集團市場部將釐定將予提供旭輝集團的價格，該價格不得低於本集團向獨立第三方所提供的價格。相關資料及具體協議將呈交本集團市場部及會計部主管及本集團總裁以供批准。

因此，董事會認為，2019年旭輝物業管理服務總協議(經補充)及2022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2019年旭輝物業管理服務總協議(經補充)及2022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2019年旭輝物業管理服務總協議(經補充)及2022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2019年旭輝物業管理服務總協議(經補充)及2022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2019年旭輝物業管理服務總協議(經補充)及2022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。

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。

根據旭輝控股日期為2022年10月10日的公告，林中先生、林偉先生及林峰先生，連同彼等之聯繫人，共持有旭輝控股約51.55%的股權。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，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若干其他投資控股公司行使本公司已發行股本約51.89%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，第二份補充物業管理服務總協議及2022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。

(A) 第二份補充物業管理服務總協議

根據上市規則第14A.54條，倘本公司建議修訂其持續關連交易的年度上限，本公司將被要求重新遵守公告及股東批准的規定。

由於第二份補充物業管理服務總協議的經修訂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)預期將超過5%，第二份補充物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括其中的經修訂年度上限)將須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

(B) 2022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的建議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)預期將超過5%，因此2022年旭輝物業管理服務總協議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、公告及獨立股東批准的規定。

董事會批准

於為批准第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議而舉行的董事會會議上，林中先生及林峰先生各自被視為於第二份補充物業管理服務總協議及2022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，林中先生及林峰先生各自放棄對批准第二份補充物業管理服務總協議(包括其中的經修訂年度上限)、2022年旭輝物業管理服務總協議(包括其中的建議年度上限)以及其項下擬進行交易的董事會決議案的投票。

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。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議的條款以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。

股東特別大會

股東特別大會將於2022年11月29日(星期二)上午10時30分假座中國上海市閔行區申虹路1088弄恒基旭輝中心39號樓2樓簽約室舉行，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。於股東特別大會上，將向股東提呈普通決議案以供考慮及酌情批准第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議以及其項下擬進行交易。

董事會函件

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上的任何表決均須以投票表決方式進行。參與第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議以及其項下擬進行交易或於其中擁有權益的股東及其聯繫人須就批准第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議以及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

於投票表決時，每名親身或委派代表或(如為法團)委派其正式授權代表出席大會的股東，可就以其名義於登記冊登記的每股股份投一票，而有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以相同方式行使所有投票權。

於最後實際可行日期，Elite Force、Spectron、Best Legend、茂福及Sun-Mountain Trust分別直接持有363,180,000股、406,820,000股、137,826,250股、1,000,000股及500,000股股份。自2020年6月30日起，Elite Force委託Spectron行使由Elite Force直接持有的363,180,000股股份的投票權，而Elite Force繼續實益擁有上述股份，並享有附於股份的股息及分派等權利。Sun-Mountain Trust為由林峰先生作為委託人設立的全權信託，Sun-Mountain Trust的受益對象包括林峰先生的若干家庭成員。此外，陳東彪先生及楊欣先生(各自為旭輝控股董事)分別持有28,000股股份及20,000股股份。因此，Spectron、Best Legend、茂福、Sun-Mountain Trust、陳東彪先生、楊欣先生以及彼等之各自聯繫人須就批准第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議以及其項下擬進行的交易的建議決議案放棄投票。

據董事在作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，除上文所述者外，概無股東須就股東特別大會將予提呈的決議案放棄投票。

本公司將於股東特別大會後根據上市規則第13.39(5)條所規定的方式刊發有關投票結果的公告。

暫停辦理股份過戶登記手續

股東特別大會將於2022年11月29日(星期二)召開及舉行。為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東權利，本公司將於2022年11月24日(星期四)至2022年11月29日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並在會上投票，所有股份轉讓文件連同相關股票盡快且無論如何須不遲於2022年11月23日(星期三)下午4時30分前送呈本公司香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

代表委任表格

隨函亦附奉股東特別大會適用的代表委任表格。代表委任表格亦已於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)刊發。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並須盡快且無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即2022年11月27日(星期日)上午10時30分前)交回本公司香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下代表委任表格將被視作已撤銷論。

推薦建議

謹請閣下垂注(i)本通函第24至25頁所載獨立董事委員會函件，當中包括獨立董事委員會就批准第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議以及其項下擬進行的交易的建議決議案致獨立股東的推薦建議；及(ii)本通函第26至50頁所載獨立財務顧問函件，當中包括其就第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議的條款以及其項下擬進行的交易的公平性及合理性致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

獨立董事委員會經考慮(其中包括)獨立財務顧問的意見後，認為第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議的條款以及其項下擬進行的交易屬公平合理、按正常商業條款或更佳條款進行、將於本集團的日常及一般業務過程中進行及符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會推薦建議獨立股東於股東特別大會上就批准第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議以及其項下擬進行的交易將予提呈的相關決議案投票贊成。

董事(包括經考慮獨立財務顧問的意見後的獨立非執行董事)認為第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議以及其項下擬進行的交易屬公平合理、按正常商業條款進行、將於本集團的日常及一般業務過程中進行及符合本公司及股東的整體利益，因此推薦建議閣下於股東特別大會上就將予提呈的相關決議案投票贊成。

董 事 會 函 件

一般資料

謹請 閣下垂注本通函附錄「一般資料」。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
旭輝永升服務集團有限公司
主席
林中
謹啟

2022年11月9日

以下為獨立董事委員會就批准第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議以及其項下擬進行的交易(包括其中的經修訂年度上限)致獨立股東的推薦建議函件全文，其乃為載入本通函而編製。



CIFI Ever Sunshine Services Group Limited
旭輝永升服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1995)

敬啟者：

持續關連交易
修訂年度上限及
重續物業管理服務總協議

吾等提述本公司於2022年11月9日向股東發出的通函(「通函」)(本函件為其中一部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

董事會已委任吾等為獨立董事委員會，以就吾等認為第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議的條款以及其項下擬進行的交易是否屬公平合理、按正常商業條款或更佳條款進行、將於本集團的日常及一般業務過程中進行及符合本集團及股東的整體利益，以及獨立股東經考慮獨立財務顧問的推薦建議後於股東特別大會上應如何投票提供意見。

董事會已委任紅日資本有限公司為獨立財務顧問，以就第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議以及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問的意見的詳情，連同其意見的理由、作出的主要假設及在形成其意見時所考慮的因素均載列於通函第26至50頁的其函件。

獨立董事委員會函件

謹請閣下垂注通函第5至23頁所載董事會函件及通函附錄所載的一般資料。

經考慮董事會函件所載資料、第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議的條款及條件以及其項下擬進行的交易、獨立財務顧問的考慮因素及理由以及獨立財務顧問的意見函件所載的其意見，吾等認為第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議的條款以及其項下擬進行的交易屬公平合理、按正常商業條款或更佳條款進行、將於本集團的日常及一般業務過程中進行及符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦建議獨立股東於股東特別大會上就批准第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議以及其項下擬進行的交易將予提呈的相關普通決議案投票贊成。

此致

列位獨立股東 台照

代表

旭輝永升服務集團有限公司
獨立董事委員會

馬永義先生
獨立非執行董事

俞鐵成先生
獨立非執行董事

張偉聰先生
獨立非執行董事

2022年11月9日

獨立財務顧問函件

以下為紅日資本有限公司就持續關連交易(包括2022年經修訂年度上限及建議年度上限)致獨立董事委員會及股東的意見函件全文，其乃為載入本通函而編製。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港德輔道中141號
中保集團大廈3樓310室

電話：(852) 2857 9208

傳真：(852) 2857 9100

持續關連交易 修訂年度上限 及重續物業 管理服務總協議

I. 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議以及其項下分別擬進行的交易(包括修訂截至2022年12月31日止年度的年度上限(「**2022年經修訂年度上限**」)及截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度的建議年度上限(「**建議年度上限**」)(統稱「**持續關連交易**」)向獨立董事委員會及股東提供意見。與旭輝控股訂立的第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議的詳情載於日期為2022年11月9日致股東的通函(「**通函**」)內董事會函件(「**董事會函件**」)。除另有所指外，通函界定的詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

貴集團已獲旭輝集團委聘，根據2019年旭輝物業管理服務總協議提供物業管理相關服務。根據 貴集團目前的估計，截至2022年12月31日止年度的原訂年度上限為人民幣480百萬元，並不足夠。為此，於2022年10月10日(交易時段結束後)， 貴公司與旭輝控股訂立第二份補充物業管理服務總協議，以修訂截至2022年12月31日止年度的現有年度上限。

獨立財務顧問函件

此外，由於2019年旭輝物業管理服務總協議將於2022年12月31日到期，而 貴公司預期將在其到期後繼續進行其項下擬進行的交易，因此於2022年10月10日(交易時段結束後)， 貴公司與旭輝控股亦訂立2022年旭輝物業管理服務總協議，據此， 貴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，期限由生效日期起至2025年12月31日止。

於最後實際可行日期，旭輝控股為 貴公司的控股股東之一。因此，根據上市規則第14A章，旭輝控股為 貴公司的關連人士。根據上市規則第14A章，第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議項下擬進行的交易將構成 貴公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，倘 貴公司建議修訂其持續關連交易的年度上限， 貴公司將被要求重新遵守公告及股東批准的規定。

由於(i)第二份補充物業管理服務總協議的2022年經修訂年度上限，及(ii)2022年旭輝物業管理服務總協議的建議年度上限各自的最大適用百分比率(利潤率除外)(定義見上市規則)預期將超過5%，第二份補充物業管理服務總協議、2022年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括2022年經修訂年度上限及建議年度上限)將須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

II. 獨立董事委員會

董事會目前由七名董事組成，即執行董事林中先生、周洪斌先生及周迪先生；非執行董事林峰先生；及獨立非執行董事馬永義先生、俞鐵成先生及張偉聰先生。

由全體獨立非執行董事(即馬永義先生、俞鐵成先生及張偉聰先生)組成的獨立董事委員會已成立，以就第二份補充物業管理服務總協議(包括2022年經修訂年度上限)、2022年旭輝物業管理服務總協議(包括建議年度上限)的條款及其項下擬進行的交易是否在日常及一般業務過程中進行，是否屬公平合理，以及其項下擬進行的交易是否按正常商業條款進行並符合 貴公司及股東的整體利益向股東提供意見。

吾等獲委任就該等方面向獨立董事委員會及股東提供意見，並提供有關持續關連交易的意見，以供獨立董事委員會向股東作出推薦建議時考慮。

III. 吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他可能合理被視為與吾等獨立性有關的人士概無任何關係，亦無於彼等中擁有任何權益。於過去兩年，吾等曾就(i)與 貴公司最終控股股東的持續關連交易(有關詳情載於 貴公司日期為2020年11月6日的通函)；及(ii)與旭輝控股(集團)有限公司的持續關連交易(有關詳情載於 貴公司日期為2020年11月30日的通函)獲委聘為 貴集團獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。除上文所披露者外，紅日資本有限公司於過去兩年並無根據上市規則擔任 貴公司的獨立財務顧問。

除就上述委聘及本次吾等獲委任為獨立財務顧問而已付或應付吾等的一般顧問費用外，概無任何可合理被視作與評估吾等獨立性相關的安排讓吾等向 貴公司或任何其他人士已收取或將收取任何費用或從中獲益。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等具備獨立身份。

IV. 意見之基準及假設

於制定吾等致獨立董事委員會及獨立股東提供的意見時，吾等僅依賴通函所載與 貴集團及旭輝集團有關事宜的陳述、資料、意見、信念及聲明以及 貴集團及／或其高級管理層(「管理層」)及／或董事向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設通函(包括本函件)所載或提述或由 貴集團及／或管理層及／或董事提供、作出或提出且彼等負全責的所有陳述、資料、意見、信念及聲明在所有重大方面於作出及提出時屬真實、準確、有效及完整，並於通函日期仍然在所有重大方面屬真實、準確、有效及完整。吾等已假設於通函所載由管理層及／或董事作出或提供的所有與 貴集團及旭輝集團有關事宜的意見、信念及聲明乃經審慎周詳查詢後合理地作出。吾等已尋求並自 貴公司及／或管理層及／或董事取得確認，通函所提供及所提述資料並無遺漏重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料及文件，以使吾等達致知情意見，且管理層已向吾等保證概無隱瞞任何重大資料，以讓吾等合理依賴所提供的資料，從而為吾等的意見提供合理依據。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或管理層及／或董事及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見、信念及聲明是否真實、準確及完整，亦無理由懷疑吾等獲提供或於上述文件所載者有否隱瞞或遺漏任何重要資料。然而，吾等並無獨立核證所獲提供的資料，亦無對 貴公司、旭輝集團及彼等各自的股東及附屬公司或聯屬人士的業務及事務，以及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄，或彼等各自營運所在市場的前景展開獨立調查。

V. 持續關連交易的背景資料

於制訂吾等對持續關連交易(連同2022年經修訂年度上限及建議年度上限)的意見時，吾等已考慮下列因素及理由。

1. 貴集團的背景資料

貴集團為中國的一家物業管理服務商，擁有超過20年的經驗。貴集團的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。

以下分別載列(i) 貴集團截至2020年及2021年12月31日止年度的經審核綜合損益及全面收益表及綜合財務狀況表(乃節錄自 貴公司截至2021年12月31日止年度的年度報告(「**2021年年度報告**」))；及(ii) 貴集團截至2021年及2022年6月30日止六個月的未經審核綜合財務業績(載於 貴公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告(「**2022年中期報告**」))的概要：

綜合損益及全面收益表概要

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣 百萬元 (經審核)	2021年 人民幣 百萬元 (經審核)	2021年 人民幣 百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣 百萬元 (未經審核)
收入				
— 物業管理服務	1,757.3	2,654.4	1,146.7	1,891.8
— 社區增值服務	789.9	1,099.5	519.7	545.2
— 對非業主的增值服務	571.7	867.4	391.3	540.5
— 城市服務	—	80.6	—	184.5
— 其他	0.7	1.0	0.9	1.0
總收入	<u>3,119.6</u>	<u>4,702.8</u>	<u>2,058.6</u>	<u>3,162.9</u>
除稅後溢利	442.6	692.5	322.0	437.4
貴公司擁有人應佔溢利	390.4	617.0	283.0	377.4

截至2022年6月30日止六個月與截至2021年6月30日止六個月的比較

截至2022年6月30日止六個月，收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣2,058.6百萬元增加約人民幣1,104.3百萬元或約53.6%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣3,162.9百萬元。

如2022年中期報告所載，截至2022年6月30日止六個月，物業管理服務的收入為約人民幣1,891.8百萬元，佔 貴集團總收入約59.8%。物業管理服務收入的增長主要由於在管總建築面積增加所推動，於2022年6月30日為約207.9百萬平方米，而於2021年6月30日為約130.0百萬平方米。

儘管截至2022年6月30日止六個月，社區增值服務的經營環境受到中國爆發新冠疫情的影響，但 貴集團截至2022年6月30日止六個月的社區增值服務收入仍錄得增加約4.9%至約人民幣545.2百萬元，而截至2021年6月30日止六個月的收入為約人民幣519.7百萬元，有關增長主要由於在管總建築面積增加及服務家庭的數目增加所致。

對非業主的增值服務收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣391.3百萬元增加約38.1%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣540.5百萬元。有關增加主要由於旭輝集團及 貴集團的合作物業開發商開發的項目數量增加，這反映在協銷服務、額外專項定制服務及房修服務以及交付前檢驗服務所產生的收入增加。

由於(其中包括)上述因素以及主要由於新冠疫情爆發帶來的挑戰而導致淨利率略有下降， 貴公司擁有人應佔溢利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣283.0百萬元增加約人民幣94.4百萬元或約33.4%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣377.4百萬元。

截至2021年12月31日止年度與截至2020年12月31日止年度的比較

截至2021年12月31日止年度， 貴集團的收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣3,119.6百萬元增加約人民幣1,583.2百萬元或約50.8%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣4,702.8百萬元。

根據2021年年度報告，物業管理服務收入為約人民幣2,654.4百萬元，佔 貴集團截至2021年12月31日止年度的總收入約56.4%。物業管理服務收入的增長主要由於在管總建築面積增加所推動，由截至2020年12月31日的約101.6百萬平方米增加至截至2021年12月31日的約171.0百萬平方米。

獨立財務顧問函件

社區增值服務收入的增長主要由於在管面積的增加、貴集團客戶群的增長、以及為滿足客戶多樣化需求而提供美居服務及物業代理服務等專業化增值服務的進一步發展。

對非業主提供增值服務的收入由2020年的約人民幣571.7百萬元增加約51.7%至2021年的約人民幣867.4百萬元，有關增加主要由於貴集團服務的項目及物業開發商數目增加。

由於(其中包括)收入的增加及相對穩定的毛利率，貴公司擁有人應佔溢利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣390.4百萬元增加約人民幣226.6百萬元或約58.0%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣617.0百萬元。

綜合財務狀況表概要

	於12月31日		於6月30日
	2020年	2021年	2022年
	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
資產總值	4,667.2	7,266.5	7,857.2
— 銀行結餘、存款及現金	3,170.6	3,985.0	3,854.3
— 貿易應收款項及應收票據	458.6	788.3	1,269.6
— 商譽	471.0	1,343.7	1,454.7
— 無形資產	91.0	371.7	370.7
— 預付款項及其他應收款項	264.7	536.1	627.3
負債總額	1,649.7	2,574.8	2,979.5
— 貿易應付款項	362.8	586.4	901.3
— 應計費用及其他應付款項	693.3	1,106.3	1,176.7
— 合約負債	387.8	597.3	613.4
貴公司擁有人應佔權益總額	2,893.4	4,443.8	4,618.8

附註：為免生疑問，上表僅載列經篩選的貴集團主要資產及負債部分。

貴集團於2022年6月30日與於2021年12月31日的財務狀況比較

貴集團的資產總值由2021年12月31日的約人民幣7,266.5百萬元增加約人民幣590.7百萬元或約8.1%至2022年6月30日的約人民幣7,857.2百萬元。有關增長主要由於貿易應收款項及應收票據由2021年12月31日的約人民幣788.3百萬元增加至2022年6月30日的約人民幣1,269.6百萬元。於2022年6月30日，貴集團的資產主要包括銀行結餘、存款及現金約人民幣3,854.3百萬元、商譽約人民幣1,454.7百萬元以及貿易應收款項及應收票據約人民幣1,269.6百萬元，分別佔資產總值約49.1%、18.5%及16.2%。

貴集團的負債總額由2021年12月31日的約人民幣2,574.8百萬元增加約人民幣404.7百萬元或約15.7%至2022年6月30日的約人民幣2,979.5百萬元。有關增長主要由於(i)貿易應付款項由2021年12月31日的約人民幣586.4百萬元增加約人民幣314.9百萬元或53.7%至2022年6月30日的約人民幣901.3百萬元；及(ii)應計費用及其他應付款項由2021年12月31日的約人民幣1,106.3百萬元增加約人民幣70.3百萬元或6.4%至2022年6月30日的約人民幣1,176.7百萬元。於2022年6月30日，貴集團的負債主要包括應計費用及其他應付款項約人民幣1,176.7百萬元、貿易應付款項約人民幣901.3百萬元及合約負債約人民幣613.4百萬元，分別佔負債總額約39.5%、30.2%及20.6%。

貴集團於2021年12月31日與於2020年12月31日的財務狀況比較

貴集團的資產總值由2020年12月31日的約人民幣4,667.2百萬元增加約人民幣2,599.3百萬元或約55.7%至2021年12月31日的約人民幣7,266.5百萬元。有關增長主要由於(i)商譽由2020年12月31日的約人民幣471.0百萬元增加至2021年12月31日的約人民幣1,343.7百萬元；及(ii)銀行結餘、存款及現金由2020年12月31日的約人民幣3,170.6百萬元增加至2021年12月31日的約人民幣3,985.0百萬元。於2021年12月31日，貴集團的資產主要包括銀行結餘、存款及現金約人民幣3,985.0百萬元及商譽約人民幣1,343.7百萬元，分別佔貴集團資產總值約54.8%及18.5%。

貴集團的負債總額由2020年12月31日的約人民幣1,649.7百萬元增加約人民幣925.1百萬元或約56.1%至2021年12月31日的約人民幣2,574.8百萬元。有關增長主要由於(i)應計費用及其他應付款項由2020年12月31日的約人民幣693.3百萬元增加約人民幣413.0百萬元或59.6%至2021年12月31日的約人民幣1,106.3百萬元；(ii)貿易應付款項由2020年12月31日的約人民幣362.8百萬元增加約人民幣223.5百萬元或61.6%至2021年12月31日的約人民幣586.4百萬元；及(iii)合約負債由2020年12月31日的約人民幣387.8百萬元增

加約人民幣209.5百萬元或54.0%至2021年12月31日的約人民幣597.3百萬元。於2021年12月31日，貴集團的負債主要包括應計費用及其他應付款項約人民幣1,106.3百萬元、合約負債約人民幣597.3百萬元及貿易應付款項約人民幣586.4百萬元，分別佔負債總值約43.0%、23.2%及22.8%。

2. 旭輝控股的背景資料

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(股份代號：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。

根據旭輝控股截至2022年6月30日止六個月的中期報告，旭輝控股的主要業務活動主要包括(i)銷售物業；(ii)租金收入；(iii)物業管理及其他相關服務收入；及(iv)項目管理及其他物業相關服務收入。截至2022年6月30日止六個月，旭輝控股錄得收入約人民幣29,720.3百萬元，其權益持有人應佔溢利約人民幣730.8百萬元。

3. 中國經濟及物業管理行業的背景資料

經參考中國國家統計局網站(<http://data.stats.gov.cn>)以及中國2022年三季度國內生產總值初步核算結果¹，中國於2021年錄得國內生產總值(「國內生產總值」)同比增長約8.1%，根據截至2022年9月30日止九個月的初步公佈資料，與截至2021年9月30日止九個月相比，中國的國內生產總值按期增長約3.0%。截至2022年9月30日止九個月，國內生產總值的這種相對溫和增長，部分原因為中國部分地區不時再次爆發新冠疫情病例。為此，中國政府出台各種法規及措施，以管理及遏制新冠疫情病例的再次出現，其中部分措施可能暫時影響主要地區的經濟活動水平。

根據中國政府於2021年3月公佈的第十四個五年規劃(「十四五規劃」)，到2025年，常住人口城鎮化率的目標為65.0%。就此，中國政府已實施促進中國城鎮化的政策，其中包括：(i)透過實施三個主要戰略(即深化戶籍制度改革、實施居住證制度及健全促進農業轉移

¹ 2022年三季度國內生產總值初步核算結果(http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/202210/t20221024_1889502.html)

人口市民化的機制)加快農業轉移人口市民化；及(ii)透過實施三個主要戰略(即加快城市群建設發展、增強中心城市輻射帶動功能及加快發展中小城市和特色鎮)優化城鎮化佈局和形態。

此外，根據中國政府公佈的「十四五規劃」²，中國政府將通過以下途徑重點提高整體經濟的質量及效益，以實現可持續的健康發展，其中包括：(i)提升產業鏈供應鏈現代化水平；(ii)發展戰略性新興產業；(iii)加快發展現代服務業；(iv)統籌推進基礎設施建設；及(v)加快數位化發展。

中國物業市場發展將繼續受到中國政府在國家及地區層面的政策變動的影響，有關政策旨在促進物業行業的可持續長期發展、當前市場條件以及中國的整體經濟發展。

VI. 考慮的主要因素及理由

1. 訂立第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議的理由及裨益

根據吾等與管理層之討論，吾等注意到，第二份補充物業管理服務總協議項下擬進行的持續關連交易乃 貴集團現有業務的延伸，並將受限於各總協議的條款，包括但不限於其中所載的相關定價政策，以確保與旭輝集團的交易條款按正常商業條款進行，而2022年經修訂年度上限及建議年度上限乃為促進持續關連交易的有效執行。

誠如董事會函件所載， 貴集團已獲旭輝集團委聘提供更多物業管理服務(包括前期規劃及設計諮詢服務)。此外，由於截至2022年12月31日止年度，旭輝集團開發的物業不斷交付，因此，本集團管理的旭輝集團在中國的物業項目的銷售規模、面積及數量亦有所增加。旭輝集團將於2022年7月至12月期間交付並由貴集團管理的物業新增合約建築面積，預期將佔旭輝集團於2022年全年交付並由貴集團管理的物業總建築面積的約66%。連同旭輝集團已交付的需要貴集團管理服務的現有物業，董事會認為，2022年建議經修訂年度上限(較原訂年度上限增加約79%)屬公平合理。其次，在中國爆發新一波嚴峻新冠疫情之後，已於2022年向旭輝集團提供更多的物業管理服務(包括有關物業公共區域的額外清潔

² 中國國務院發佈的「中共中央關於制定國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二零三五年遠景目標的建議」(資料來源：www.gov.cn/zhengce/2020-11/03/content_5556991.htm)

獨立財務顧問函件

服務、有關物業的額外保安服務，以及按有關各方要求為其安排的清潔及保安服務的超時服務)，以作為保障公眾健康及安全的預防措施。根據 貴集團目前的估計，截至2022年12月31日止年度的原訂上限人民幣480.0百萬元並不足夠。為促使 貴集團向旭輝集團有效地提供物業管理服務， 貴公司已訂立第二份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及補充物業管理服務總協議項下截至2022年12月31日止年度的年度上限。

吾等亦注意到，由於2019年旭輝物業管理服務總協議將於2022年12月31日到期，預期 貴公司將在其到期後進行其項下擬進行的交易。因此， 貴公司訂立2022年旭輝物業管理服務總協議，以繼續向旭輝集團提供物業管理服務，這可進一步促進 貴集團的業務增長。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， 貴公司的優質物業管理服務業務已得到旭輝集團的認可。這種長期的業務關係將繼續提高 貴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／或物業開發商要求 貴公司提供物業管理服務。另一方面，通過為旭輝集團及相關業主開發的物業提供優質的物業管理服務，旭輝集團的品牌亦將得到提升，在物業開發市場上更具競爭力。

有鑑於此，(i) 截至2022年12月31日止年度的原訂年度上限估計不足夠，因此，管理層認為有必要修訂截至2022年12月31日止年度的年度上限，以便不間斷地持續向旭輝集團提供物業管理服務；(ii) 貴集團為一家物業管理服務供應商，擁有超過20年經驗，為中國客戶(包括旭輝集團)提供全面的優質服務，而持續關連交易乃 貴集團主要業務的延伸；(iii) 2019年旭輝物業管理服務總協議將於2022年12月31日到期， 貴公司已訂立2022年旭輝物業管理服務總協議，以期繼續向旭輝集團提供物業管理服務，而建議年度上限(如獲批准)將有助於持續關連交易有效便捷地進行，而毋需 貴公司尋求股東就逐筆交易作出批准；及(iv) 貴集團有權利但沒責任按照各自的定價政策所釐定的條款為旭輝集團尋找或提供相關服務後，吾等認同董事的看法，持續關連交易符合 貴公司的整體利益。

2. 修訂2019年旭輝物業管理服務總協議項下的2022年年度上限

由於截至2022年12月31日止年度由旭輝集團開發的物業不斷交付，故貴集團已向旭輝集團提供更多服務。根據貴集團目前的估計，截至2022年12月31日止年度，(i)物業管理服務人民幣420百萬元原訂年度上限；及(ii)前期規劃及設計諮詢服務人民幣60百萬元原訂年度上限並不足夠。為便於貴集團有效地向旭輝集團提供物業管理服務，貴公司已訂立第二份補充物業管理服務總協議，將截至2022年12月31日止年度的(i)物業管理服務的年度上限修訂為人民幣785百萬元；及(ii)前期規劃及設計諮詢服務的年度上限修訂為人民幣75百萬元。誠如董事會函件所載，除年度上限的有關修訂外，2019年旭輝物業管理服務總協議的服務範圍及其他條款將依然有效且具十足效力及作用。

3. 2022年旭輝物業管理服務總協議的主要條款

以下為節錄自董事會函件的2022年旭輝物業管理服務總協議的主要條款：

- 日期：2022年10月10日(交易時段結束後)
- 訂約方：(1) 貴公司
(2) 旭輝控股
- 服務範圍：貴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、停車位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。
- 期限：自生效日期起至2025年12月31日(包括首尾兩天)止，為期三年。
- 定價及其他條款：2022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2022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2022年旭輝物業管理服務總協議所載的原則及條文；
- (iii) 貴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 貴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 貴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。

原訂年度上限：

關於2019年旭輝物業管理服務總協議項下截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年12月31日止年度的原訂年度上限，以及第二份補充物業管理服務總協議項下截至2022年12月31日止年度的建議經修訂年度上限，請參閱董事會函件「(A)第二份補充物業管理服務總協議」一節。

2022年旭輝物業管理服務總協議的主要條款的進一步詳情載於董事會函件。

定價政策

有關持續關連交易的定價政策載於董事會函件，其摘要載於下文：

於2022年旭輝物業管理服務總協議期限內， 貴集團應不時與旭輝集團訂立具體協議，以根據2022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。 貴集團採取以下定價政策，以確保根據2022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 貴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2019年旭輝物業管理服務總協議(經補充)及2022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、停車位及物業提供的有

獨立財務顧問函件

關服務及前期規劃及設計諮詢服務除外)而言，貴集團將根據其已制定且適用於旭輝集團及獨立第三方的標準價格表向旭輝集團定價並收費，並考慮以下因素：

- (i) 與獨立第三方於六個月內進行的 貴集團類似物業管理服務的同期交易(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)；及
- (ii) 中國其他物業管理公司於與獨立第三方(如有)於六個月內進行的最多三宗可比交易(涉及相關地區市場上類似類型的物業)收取的價格。

標準價格表須由 貴集團相關營運部門根據參考的 貴集團與獨立第三方(如有)進行的至少三宗其他同期的類似服務交易編製。

倘 貴集團並無與獨立第三方進行類似服務的其他同期交易，標準價格表將根據通過行業內資料交流、 貴集團招募的其他物業管理服務商的行業人才以及其他上市公司披露的公開可得資料等方式收集的當前市場資料編製。有關現有市場資料主要指物業管理服務公開招標中的中標者的投標價格及上市公司發佈的公告。貴集團招聘的行業人才會收集與報價人公佈的投標價格以及香港和中國的上市公司發佈的公告有關的資料，檢查是否存在與定價有關的任何價格或其他資料。儘管標準價格表並不代表所有可比交易的完整清單，有關資料屬確定，並構成貴集團編製標準價格表的堅實基礎。標準價格表將由相關營運部門主管、 貴集團財務總監及總裁每半年審閱及批准，以確保 貴集團維持的價格表反映當前市場狀況，並確保持續關連交易的條款屬公平合理以及向關連人士提供的條款不遜於向獨立第三方提供的條款。因此，董事會認為，標準價格表可以反映當前市場狀況，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

- (b) 就前期規劃及設計諮詢服務而言，貴集團將根據上文所述的標準價格表按每平方米的固定金額向旭輝集團收費，及就初始項目接納費用，根據標準價格表，每個項目首200,000平方米按固定金額收費，首200,000平方米後每額外平方米按固定費率收費，並考慮下列因素：
- (i) 與獨立第三方於六個月內進行的 貴集團其他類似前期規劃及設計諮詢服務的同期交易(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、建築場地的尺寸及狀況以及規劃及設計的難度等而言)；及
 - (ii) 中國其他物業管理公司於與獨立第三方(如有)於六個月內進行的最多三宗可比交易(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、停車位及物業的物業管理服務而言，在確定提供服務的價格前，貴集團將參考：
- (i) 與獨立第三方於六個月內進行的 貴集團其他類似物業管理服務的同期交易(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於六個月內進行的最多三宗可比交易(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，由中國中央政府直接管轄的各省、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直接管轄的各省、自治區、直轄市的主管部門確定。如有上述政府指導性價格，貴集團對所提供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，貴集團市場部將釐定將予提供旭輝集團的價格，該價格不得低於貴集團向獨立第三方所提供者。相關資料及具體協議將呈交貴集團市場部及會計部主管及貴集團總裁以供批准。

4. 2022年旭輝物業管理服務總協議的主要條款的分析及就內部控制程序所進行的工作

根據2022年旭輝物業管理服務總協議的服務範圍，貴集團向旭輝集團提供的物業管理服務，包括但不限於：(i) 旭輝集團持有之未出售物業、停車位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) 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(例如額外安保、清潔、綠化以及維修及保養服務)((ii)及(iii)項下的物業管理服務以下統稱為「一般物業管理服務」)；及(iv) 前期規劃及設計諮詢服務。

為未售出的物業、停車位及旭輝集團持有的物業提供物業管理服務

管理層表示，在物業發展商就新住宅社區或商業樓宇的個別物業單位及／或停車位訂立個別銷售協議之前，貴集團一般會進行競爭並按接納條款獲聘為服務供應商，向物業發展商提供物業管理服務。如個別物業單位及／或停車位其後出售，貴集團將與有關業主另行訂立合約以提供物業管理服務，收費與先前向物業發展商收取的費用相同，而有關的物業管理費將由當時的業主承擔。就有關住宅社區或商業樓宇落成後仍未售出的物業單位及／或停車位，有關物業管理服務費將由相關物業發展商承擔，直至該物業單位及／或停車位售出為止。

為此，吾等已審閱於截至2022年12月31日止年度訂立的七個交易／合同樣本，其中包括貴集團與獨立第三方訂立的四份合同(其工作範圍包括物業及停車場的物業管理服務)(「**I3P**樣本」)，以及貴集團與旭輝集團訂立的三份合同(其工作範圍包括未出售物業及停車場的物業管理服務)(「**關連**樣本」)。由於交易／合同樣本涵蓋2022年(即貴公司最近的財政年度)的不同月份，並涉及未出售物業及停車場，吾等認為就吾等之分析而言，上述樣本規模及基礎屬適當及具代表性。

獨立財務顧問函件

吾等自I3P樣本注意到，(i)就物業提供物業管理服務，服務費介乎每月每平方米人民幣1.5元至每月每平方米人民幣6元；及(ii)就停車位提供物業管理服務，服務費介乎每月每個停車位人民幣30元至人民幣80元。

吾等亦自關連樣本注意到，(i)就旭輝集團所擁有的未出售物業提供物業管理服務，服務費介乎每月每平方米人民幣2.2元至每月每平方米人民幣6.5元；及(ii)就停車位提供物業管理服務，服務費介乎每月每個停車位人民幣60元至人民幣80元。吾等自管理層獲悉，物業單位或停車位的位置及性質等因素可能影響向客戶收取的服務費費率。因此，就不同的物業、不同的停車位所收取的服務費費率或各有不同。然而，根據已審閱樣本，吾等進一步注意到，就同一住宅社區或商業樓宇內的物業及停車位向獨立第三方及旭輝集團的成員公司提供管理服務所收取的服務費的基準相同。

根據吾等對樣本交易的分析，貴集團向旭輝集團收取的服務費並不遜於就類似交易向獨立第三方收取的服務費。在此基礎上，持續關連交易乃按正常商業條款進行，並被視為屬公平合理。

一般物業管理服務

關於(i)現場安保、清潔、綠化及客戶服務；及(ii)清潔及房屋檢驗服務及其他增值服務，吾等已取得及審閱合共29個過往交易樣本，包括貴集團與(i)獨立第三方(13個樣本)；及(ii)旭輝集團成員公司(16個樣本)之間就上述物業管理服務的交易(「一般物業管理服務樣本」)。

吾等注意到，一般物業管理服務樣本的服務費率為：(i)根據貴集團維持的標準價格表所載的標準定價條款(有關條款適用於與獨立第三方及關聯方的交易)(「標準定價條款」)，按現場安保、清潔、綠化服務以及物業銷售辦公室的客戶服務的人工成本加7%至15%的毛利率收取；(ii)根據標準定價條款，於建築完工後及將相同物業交予業主前的驗房服務按每平方米設定一定金額收取；以及(iii)對其他增值服務按成本加10%至15%的毛利率收取費用(有關條款適用於與獨立第三方及關聯方的交易)。就此，吾等已獲得並審閱貴集團保存的標準定價條款，其中規定貴集團提供的不同物業管理服務的費率／價格，有關定價乃參考管理部門收集的市場資料而確定，並每半年審閱一次。根據吾等審閱的半年度審閱樣本，吾等注意到，於2020年12月及2021年12月進行的半年度審閱中，標準定價條款項下的資料乃於貴公司評估相關資料(如貴公司的市場定位及市場價格)後

更新。考慮到 貴公司將參照(如適用)(i)標準價格表所載的標準定價條款；或(ii)不遜於與獨立第三方達成的類似交易的費率收取其物業管理服務費用，管理層確認，有關服務費用的基準適用於與獨立第三方及關聯方的交易。吾等認為有效實施有關定價基準須確保根據2022年旭輝物業管理服務總協議與關連人士達成的相關交易屬公平合理。

前期規劃及設計諮詢服務

就前期規劃及設計諮詢服務而言，吾等已取得及審閱截至2022年12月31日止年度內以隨以隨機方式選出的合共16個過往交易樣本，其中包括 貴集團與(i)獨立第三方；及(ii)旭輝集團成員公司就前期規劃及設計諮詢服務的交易(「前期規劃樣本」)，其中包括(i)前期規劃及設計諮詢服務的8個樣本(其中包括4個I3P樣本及4個關連樣本)；及(ii)初始項目驗收費的8個樣本(其中包括4個I3P樣本及4個關連樣本)。由於交易樣本涵蓋2022年(即 貴公司最近的財政年度)的不同月份，並涉及前期規劃及設計諮詢服務以及初始項目驗收費，吾等認為就吾等之分析而言，上述樣本規模及基礎屬適當及具代表性。吾等注意到，前期規劃樣本的服務費率乃(i)按照前期規劃及設計諮詢服務的標準定價條款，以每平方米的固定金額收取；及(ii)首200,000平方米的每塊場地的固定金額，以及首200,000平方米之後每增加1平方米的固定費率，均按照初始項目驗收費的標準定價條款收取。

根據吾等就上文詳述的一般物業管理服務及前期規劃及設計諮詢服務所進行的工作，(如適用) 貴集團向旭輝集團收取的服務費符合 貴公司的標準定價條款，有關條款亦適用於向獨立第三方收取服務費的基礎，因此 貴集團與旭輝集團成員公司之間的樣本交易條款不遜於就類似交易向獨立第三方收取的條款。

貴集團的內部控制程序

吾等亦已獲得及審閱監管2019年旭輝物業管理服務總協議(經補充)項下擬進行交易的 貴集團的內部程序，當中涉及(其中包括)審閱相關交易的條款，核准人員的回饋機制，職務劃分及 貴集團會計部的相關人員的批准。為確保根據2019年旭輝物業管理服務總協議(經補充)的交易按正常商業條款進行，且不會損害 貴公司及股東的整體利益， 貴集團相關人員及管理層將審閱及評估根據2019年旭輝物業管理服務總協議(經補充)擬進行的交易是否按2019年旭輝物業管理服務總協議(經補充)的條款進行。吾等已取得及審

獨立財務顧問函件

閱 貴集團就不少於20宗相關交易的批准文件樣本(該等樣本以隨機方式選出)，當中載列(其中包括)對以下各項的批准(i)合約資料，(ii)交易類型及 貴集團將予提供的服務範圍；及(iii)價格及條款是否與標準價格可資比較。由於上述交易樣本涵蓋2022年(即 貴公司最近的財政年度)的不同月份，並涉及 貴集團提供的各種服務，吾等認為就吾等之分析而言，上述樣本規模及基礎屬適當及具代表性。誠如管理層所告知，第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議項下擬進行的交易將應用相若的內部程序。

此外，如董事會函件所載，標準價格表乃根據收集到的現有市場資料而編製，並由(如適用)相關營運部門主管、 貴集團財務總監及總裁每半年審閱及批准，以確保 貴集團維持的價格表反映當前市場狀況。就此，吾等已取得並審閱由 貴集團相關管理人員簽署的半年度批准文件的樣本，以證明相關的內部控制程序已得到執行。

概要

經考慮吾等已進行的工作及分析，尤其是吾等對 貴集團實施的定價政策及內部控制程序所進行的分析及工作，包括(i)除未售出物業及停車位外，就物業管理服務收取的服務費基準乃根據與獨立第三方及與旭輝集團的標準定價條款釐定；(ii)就未售出物業及／或停車位提供管理服務向旭輝集團所收取的服務費基準，與就同一住宅社區或商業樓宇內向獨立第三方售出及其擁有的物業單位及／或停車位提供類似物業管理服務所收取服務費的基準一致；及(iii)所取得及審閱的樣本交易乃按照 貴集團適用的規定定價政策進行；(iv)管理層已確認，2019年旭輝物業管理服務總協議(經補充)項下 貴集團與旭輝集團進行的交易一直符合其中的相關內部控制程序及定價政策；及(v)持續關連交易須由獨立非執行董事每年審閱，而 貴公司的核數師亦會就2022年旭輝物業管理服務總協議的定價條款及相關年度上限進行年度審閱，吾等認為，有效實施2022年旭輝物業管理服務總協議項下的內部控制程序及定價政策，應可確保其項下擬進行的交易按正常商業條款公平合理地進行。

獨立財務顧問函件

5. 吾等根據與第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議有關的年度上限進行的分析

第二份補充物業管理服務總協議項下的經修訂年度上限

建議對根據2019年旭輝物業管理服務總協議截至2022年12月31日止年度的現有年度上限(「2022年原訂年度上限」)在第二份補充物業管理服務總協議中進行修訂(即2022年經修訂年度上限)，如下：

	截至2022年12月31日	
	止年度	
	人民幣千元	人民幣千元
	2022年原訂年度上限	2022年經修訂年度上限
物業管理服務；現場安保、清潔、綠化及客戶服務；及清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務(統稱「物業管理服務」)	420,000	785,000
前期規劃及設計諮詢服務(統稱「其他物業管理服務」)	60,000	75,000
總計	480,000	860,000

誠如董事會信函所載，除上述年度上限的修訂外，2019年旭輝物業管理服務總協議的服務範圍及其他條款將依然有效且具十足效力及作用。

吾等從董事會函件中注意到，補充物業管理服務總協議項下的2022年經修訂年度上限乃參考以下各項而釐定(i)截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年6月30日止六個月的實際交易金額，有關實際交易金額的使用率分別佔2019年旭輝物業管理服務總協議項下原訂年度上限的約80.75%、99.99%及84.93%；(ii)截至2022年12月31日止年度，就貴集團根據貴集團與旭輝集團訂立的現有合同所提供的服務將確認的估計收入約人民幣709.1百萬元；(iii)截至2022年12月31日止年度，旭輝集團預售物業的估計總建築面積約22.3百萬平方米，貴集團將獲聘為其提供現場安保、清潔、綠化以及物業銷售辦事處的客戶服務；(iv)截至2022年12月31日止年度，旭輝集團將交付的估計總建築面積約11.0百萬平方米，貴集團將獲聘為其提供前期規劃及設計諮詢服務、清潔及房屋檢驗服務以及

其他增值服務；(v)截至2022年12月31日止年度，由旭輝集團開發並由貴集團管理的物業的估計建築面積約43.1百萬平方米，貴集團將獲聘為其提供物業管理服務；(vi)根據上述因素及董事會函件中的「定價政策」一節中更詳細闡述的定價政策計算的截至2022年12月31日止年度的估計交易額。

此外，據悉，2022年旭輝物業管理服務總協議項下的建議年度上限較第二份補充物業管理服務總協議項下的建議經修訂年度上限的增幅乃經考慮(其中包括)以下各項因素後釐定(i)管理層預期截至2023年12月31日止年度旭輝集團將交付約60個由貴集團管理的新增物業開發項目，估計合約建築面積超過10百萬平方米；(ii)截至2021年12月31日止年度及截至2022年6月30日止六個月，貴集團的收入(主要包括提供物業管理服務的收入)的過往增長率，其中按年增長約50.8%及按期增長約53.6%。有關收入增長率高於2022年旭輝物業管理服務總協議項下的建議年度上限較第二份補充物業管理服務總協議項下的建議經修訂年度上限的增長率，這作為輔助證據提供證明在假設貴集團的業務保持正常情況下，增量並非不合理及不正常；及(iii)於2021年6月30日、2021年12月31日及2022年6月30日，貴集團分別管理旭輝集團的142、187及206個物業開發項目，較上述期間增加約45.1%，而貴集團管理的合同建築面積分別為約24.1百萬平方米、32.1百萬平方米及35.8百萬平方米，較上述期間增加約48.5%。

吾等對2022年經修訂年度上限的分析

就上述而言，吾等已取得及審閱由管理層編製的計劃，載列截至2021年及2022年12月31日止年度的實際及估計交易金額，以及旭輝集團主要於2022年及2023年在中國交付需要物業管理服務的新增物業開發項目的預期資料(「年度上限計劃」)。吾等注意到，截至2021年12月31日止年度的前六個月及後六個月的物業管理服務的過往交易金額分別佔截至2021年12月31日止年度的總交易金額的約46.3%及53.7%。吾等認為年度上限計劃為載有相關資料的證明文件之一(相關資料如有關主要於2022年及2023年在中國預期交付的將由貴集團管理的旭輝集團之新增物業開發項目之資料，以及年度上限之基準)，原因為該等預期交付時間表代表可供貴集團競爭的新增物業管理服務機遇，以及倘獲得該等服務，貴集團將獲聘提供相關物業管理服務。

獨立財務顧問函件

吾等已考慮上述比例及截至2022年6月30日止六個月2019年旭輝物業管理服務總協議項下的實際物業管理服務交易金額約為人民幣384.7百萬元(「**2022年上半年物業管理交易金額**」)。此外，根據吾等與管理層的討論，2022年上半年物業管理交易金額估計接近全年交易金額的50%。僅供說明之用，假設2022年上半年物業管理交易金額佔截至2022年12月31日止年度交易金額的50%，按年度計算，截至2022年12月31日止年度的物業管理服務交易金額將達到約人民幣769.4百萬元，將佔物業管理服務2022年經修訂年度上限的98%以上。

關於吾等對其他物業管理服務的2022年經修訂年度上限的分析，吾等已審閱年度上限計劃，注意到截至2021年12月31日止年度的前六個月及後六個月的其他物業管理服務的過往交易金額分別佔截至2021年12月31日止年度總交易金額的約35.5%及64.5%(「**過往其他物業管理服務比率**」)。

為評估其他物業管理服務的2022年經修訂年度上限的合理性，吾等已考慮(i)過往其他物業管理服務比率，該比率被認為是估計截至2022年12月31日止下半年其他物業管理服務的交易金額趨勢的合理基礎；及(ii)截至2022年6月30日止六個月，2019年旭輝物業管理服務總協議項下的實際其他物業管理服務交易金額約為人民幣23.0百萬元(「**2022年上半年其他物業管理交易金額**」)。僅供說明之用，吾等將反映中國物業行業一般季節性影響(即通常在下半年有較多的物業開發項目推出及交付活動)的過往其他物業管理服務比率應用於2022年上半年其他物業管理交易金額，並為吾等之分析目的計算全年交易金額。在此基礎上，計算出的全年總額約為人民幣64.7百萬元，佔其他物業管理服務2022年經修訂年度上限的86%以上。

根據上述分析，2019年旭輝物業管理服務總協議項下的交易乃於受該協議的定價政策規管的 貴集團日常及一般業務過程中進行， 貴集團有權但無義務按不遜於獨立第三方的條款向旭輝集團提供物業管理服務，吾等認為2022年經修訂年度上限合理。

獨立財務顧問函件

2022年旭輝物業管理服務總協議項下的截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的建議年度上限

根據2022年旭輝物業管理服務總協議，建議於截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個財政年度中，該協議項下擬進行的交易的年度上限預期不會超過以下各項：

	截至12月31日止年度		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 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(即物業管理服務)	920,000	1,015,000	1,060,000
前期規劃及設計諮詢服務 (即其他物業管理服務)	80,000	85,000	90,000
總計	1,000,000	1,100,000	1,150,000
	(「2023年 年度上限」)	(「2024年 年度上限」)	(「2025年 年度上限」)

2022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由 貴公司在考慮一系列因素後釐定，該等因素載於董事會函件「(B) 2022年旭輝物業管理服務總協議」一節。

吾等注意到，2023年、2024年及2025年的物業管理服務年度上限分別約為人民幣920百萬元、人民幣1,015百萬元及人民幣1,060百萬元，與此前各年度的相應年度上限相比，分別增加約17.2%、10.3%及4.4%，而2023年、2024年及2025年其他物業管理服務的年度上限約為人民幣80百萬元、人民幣85百萬元及人民幣90百萬元，與此前各年度的相應年度上限相比，分別增加約6.7%、6.3%及5.9%。

吾等對建議年度上限的分析

於評估建議年度上限的合理性時，吾等考慮以下因素，包括但不限於：

- (i) 年度上限計劃，其中載列旭輝集團在中國預期交付的新物業開發項目的資料。根據管理層可得的資料，除非出現不可預見的情況，預期2023年將有約60個新增物業開發項目交付，估計合約建築面積多於10百萬平方米，分佈在中國不同地區，包括北部地方、中部地區、南部地區、西部地區及東北部地區；
- (ii) 從2021年年度報告及2022年中期報告中，吾等亦注意到 貴集團的整體收入(主要包括來自物業管理服務部分的收入)繼續錄得增長。 貴集團的收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣3,119.6百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣4,702.8百萬元，同比增加約50.8%，並由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣2,058.6百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣3,162.9百萬元，同期增加約53.6%；
- (iii) 2023年、2024年及2025年的年度上限中，(a)物業管理服務，與此前相應各年度的相應年度上限相比，分別增加約17.2%、10.3%及4.4%；以及(b)其他物業管理服務，與此前相應各年度的相應年度上限相比，分別增加約6.7%、6.3%及5.9%，上述年度上限的增幅低於本函件「吾等對2022年經修訂年度上限的分析」一節中評估的2022年經修訂年度上限較2022年原訂年度相比上限的增幅，亦低於上文(ii)項分析的收入同比增長約50.8%及收入同期增長約53.6%；
- (iv) 根據旭輝控股截至2022年6月30日止六個月的中期報告，吾等注意到旭輝集團有超過200個正在開發或為未來開發而持有的物業項目，於2022年6月30日，總建築面積及應佔建築面積分別約為41.1百萬平方米及21.8百萬平方米。而於2022年6月30日，旭輝集團的土地儲備的總建築面積及應佔建築面積分別約為49.3百萬平方米及26.3百萬平方米(「土地儲備」)，而於2021年12月31日則分別約為52.5百萬平方米及28.4百萬平方米。土地儲備包括位於中國各城市的物業開發項目，包括長江三角洲地區、泛環渤海地區、中西部地區及華南地區的城市；

獨立財務顧問函件

- (v) 儘管中國房地產開發業近來面臨挑戰，原因為中國政府過去為促進中國房地產開發業的長遠可持續發展而出台多項政策，但 貴集團因向旭輝集團提供物業管理服務而產生的整體收入及持續關連交易的總交易金額繼續錄得增長。持續關連交易的交易金額大幅增加，以致 貴公司須根據第二份補充物業管理服務總協議將2022年原訂年度上限修訂為2022年經修訂年度上限。在此背景下，管理層已盡可能考慮到上述需求的過往及潛在波動，以避免出現年度上限不足可能導致所有相關物業管理服務在短時間內暫時停止的情況，從而造成不必要的干擾；及
- (vi) 此外，吾等注意到，2022年旭輝物業管理服務總協議項下擬進行的交易應按照 貴集團的相關定價政策進行，這將進一步拓寬 貴集團的收入基礎。

基於上述因素，吾等認為釐定2022年經修訂年度上限及建議年度上限的基準對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

VII. 推薦建議

經考慮本函件上文所載因素，特別是，

- (i) 訂立補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議的理由及裨益；
- (ii) 根據補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議提供服務是 貴集團主要業務的推進及延續；
- (iii) 根據吾等進行的工作，2019年旭輝物業管理服務總協議項下的樣本交易乃按對 貴集團而言不遜於與獨立第三方交易的條款進行；及
- (iv) 吾等對本函件上文所載的2022年經修訂年度上限及建議年度上限所進行的分析及工作，

吾等認為，第二份補充物業管理服務總協議及2022年旭輝物業管理服務總協議項下擬進行的交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，按正常商業條款進行，並符合 貴公司及股東的整體利益，而其條款(包括第二份補充物業管理服務總協議的2020年經修訂年度上限及2022年旭輝物業管理服務總協議的建議年度上限)就股東而言屬公平及合理。因

獨立財務顧問函件

此，吾等建議獨立董事委員會建議(吾等亦建議)獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准第二份補充物業管理服務總協議(包括2020年經修訂年度上限)及2022年旭輝物業管理服務總協議(包括建議年度上限)的相關普通決議案。

此 致

旭輝永升服務集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理
黎振宇
謹啟

2022年11月9日

黎振宇先生為證監會註冊的持牌人士及紅日資本有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，具備約15年的機構融資行業經驗。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則提供有關本集團的資料，董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何關聯公司(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉或根據證券及期貨條例第352條規定須記入於該條例所指的登記冊內的權益或淡倉或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於股份的好倉

董事姓名	權益性質	持有之 股份／相關 股份數目 ⁽¹⁾	於本公司 持股概約 百分比 ⁽¹⁾
林中先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾	受控法團權益及全權信託的 共同創始人	909,326,250	51.89%
林峰先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾	受控法團權益及全權信託的 共同創始人	909,326,250	51.89%
周洪斌先生	實益擁有人	50,695,750	2.89%
周迪先生	實益擁有人	1,358,000	0.08%

附註：

(1) 於最後實際可行日期，本公司擁有1,752,536,000股已發行股份。

- (2) Elite Force 由林中先生擁有 50% 權益、林峰先生擁有 25% 權益及林偉先生擁有 25% 權益。林中先生、林峰先生及林偉先生於 2018 年 8 月 6 日簽訂了一致行動契據。自 2020 年 6 月 30 日起，Elite Force 已委託 Spectron 行使由 Elite Force 直接持有的 363,180,000 股股份投票權，而 Elite Force 繼續實益擁有上述股份及有權收取隨附的股息及分派。有關詳情，請見招股章程「歷史、重組及公司架構」以及本公司日期為 2020 年 5 月 29 日及 2020 年 6 月 28 日的公告。根據證券及期貨條例及基於可獲得之公開資料，林中先生及林峰先生被視為於 Elite Force 持有之股份中擁有權益。Spectron 由旭輝控股間接全資擁有。林中先生、林峰先生及林偉先生於 2018 年 8 月 6 日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生被視為於 Spectron 持有的股份中擁有權益。
- (3) Spectron 由旭輝控股間接全資擁有。林中先生、林峰先生及林偉先生於 2018 年 8 月 6 日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生被視為於 Spectron 持有的股份中擁有權益。
- (4) Best Legend 由林峰先生全資擁有。林中先生、林峰先生及林偉先生於 2018 年 8 月 6 日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生被視為於 Best Legend 所持股份中擁有權益。
- (5) 茂福投資有限公司（「茂福」）由 Gentle Beauty Assets Limited 全資擁有，而 Gentle Beauty Assets Limited 的所有已發行股本由 Standard Chartered Trust (Singapore) Limited（「Standard Chartered Trust」）作為林氏家族信託的受託人通過 SCTS Capital Pte. Ltd.（「SCTS Capital」）持有。於 2012 年 5 月 11 日，林氏家族信託為吾等最終控股股東共同作為財產授予人及 Standard Chartered Trust 作為受託人設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生及林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生均被視為於茂福持有的 1,000,000 股股份中擁有權益。
- (6) Sun-Mountain Trust 為由林峰先生作為委託人設立的全權信託，Sun-Mountain Trust 的受益對象包括林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例，林峰先生及林中先生被視為於 Sun-Mountain Trust 持有的 500,000 股股份中擁有權益。

於關聯公司的權益

董事姓名	關聯公司	身份／權益性質	持股權概約	
			股份數目	百分比
林中先生 ⁽¹⁾⁽²⁾	旭輝控股	全權信託的創始人、 全權信託的共同創始人、 實益擁有人及配偶權益	4,109,527,727	43.49%
林峰先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	旭輝控股	全權信託的創始人、 全權信託的共同創始人、 受控法團權益及 實益擁有人	2,995,118,961	31.70%

董事姓名	關聯公司	身份／權益性質	持股權概約	
			股份數目	百分比
周洪斌先生	旭輝控股	實益擁有人	630,000	0.01%
周迪先生	旭輝控股	實益擁有人	80,000	0.0001%
林中先生 ⁽⁵⁾	旭昇	受控法團權益	1	100%
林峰先生 ⁽⁵⁾	旭昇	受控法團權益	1	100%
林中先生 ⁽⁶⁾	Spectron	受控法團權益	1	100%
林峰先生 ⁽⁶⁾	Spectron	受控法團權益	1	100%
林中先生 ⁽⁷⁾	Elite Force	實益擁有人	100	100%
林峰先生 ⁽⁷⁾	Elite Force	實益擁有人	100	100%
林中先生 ⁽⁸⁾	Best Legend	實益擁有人	1	100%
林峰先生 ⁽⁸⁾	Best Legend	實益擁有人	1	100%

附註：

- (1) 鼎昌有限公司(「**鼎昌**」)持有1,363,754,301股旭輝控股股份。鼎昌的所有已發行股本由Eternally Success International Limited全資擁有，而Eternally Success的所有已發行股本由Standard Chartered Trust作為Sun Success Trust的受託人通過SCTS Capital持有。於2012年5月11日，Sun Success Trust為林中先生作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人設立的全權信託。Sun Success Trust的受益人包括林中先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生為Sun Success Trust的創始人，被視為於鼎昌持有的1,363,754,301股旭輝控股股份中擁有權益。
- (2) 茂福持有2,735,372,105股旭輝控股股份。茂福的所有已發行股本由Gentle Beauty Assets Limited全資擁有，而Gentle Beauty Assets Limited的所有已發行股本由Standard Chartered Trust作為林氏家族信託的受託人通過SCTS Capital持有。於2012年5月11日，林氏家族信託為我們的最終控股股東共同作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生及林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生及林峰先生為林氏家族信託的聯合創始人，均被視為於茂福持有的2,735,372,105股旭輝控股股份中擁有權益。
- (3) Rain-Mountain Limited(「**Rain-Mountain**」)持有239,487,089股旭輝控股股份。Rain-Mountain的所有已發行股本由Beauty Fountain Holdings Limited全資擁有，而Beauty Fountain Holdings Limited的所有已發行股本由Standard Chartered Trust作為Sun-Mountain Trust的受託人通過SCTS Capital持有。於2012年5月11日，Sun-Mountain Trust為林峰先生作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人設立的全權信託。Sun-Mountain Trust的受益人包括林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部，林峰先生為Sun-Mountain Trust的創辦人，被視為於Rain-Mountain持有的239,487,089股旭輝控股股份中擁有權益。

- (4) Towin Resources Limited 持有 11,882,715 股旭輝控股股份。Towin Resources Limited 由林峰先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林峰先生被視為於 Towin Resources Limited 持有的旭輝控股股份中擁有權益。
- (5) 旭昇投資有限公司（「旭昇」）由旭輝控股全資擁有。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生均視為於旭輝控股所持的旭昇股份中擁有權益。
- (6) Spectron 由旭昇全資擁有，其為旭輝控股全資附屬公司。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生被視為於旭輝控股所持的 Spectron 股份中擁有權益。
- (7) Elite Force 的所有已發行股本由林中先生擁有 50% 權益、由林峰先生擁有 25% 權益及由林偉先生擁有 25% 權益。林中先生、林峰先生及林偉先生於 2018 年 8 月 6 日訂立了一致行動契據。有關詳情，請見招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例第 XV 部，林中先生及林峰先生被視為於 Elite Force 之股份中擁有權益。
- (8) Best Legend 的所有已發行股本由林峰先生全資擁有。林中先生、林峰先生及林偉先生於 2018 年 8 月 6 日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例第 XV 部，林中先生及林峰先生被視為於 Best Legend 之股份中擁有權益。

關聯公司債權證之權益

董事姓名	關聯公司	身份／權益性質	持有相關 債權證之 本金額	佔相關 已發行債 權證本金 總額之概約 百分比
林中先生 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	旭輝控股	全權信託的共同創始人	1 百萬美元	0.18%
		全權信託的共同創始人	1 百萬美元	0.24%
		全權信託的共同創始人	1 百萬美元	0.67%
林峰先生 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾⁽⁷⁾	旭輝控股	全權信託的創始人及 受控法團權益	16 百萬美元	5.33%
		全權信託的共同創始人	1 百萬美元	0.18%
		全權信託的共同創始人	1 百萬美元	0.24%
		全權信託的共同創始人	1 百萬美元	0.67%

附註：

- (1) 旭輝控股於2020年1月發行本金總額為567百萬美元於2025年到期的6%優先票據(證券代碼：40120)，並已於聯交所上市(「**6% 優先票據**」)。有關6%優先票據的詳情，請參閱旭輝控股日期分別為2020年1月8日及2020年1月10日的公告。
- (2) 旭輝控股於2021年1月發行本金總額為419百萬美元於2027年到期的4.375%優先票據，並已於聯交所上市(「**4.375% 優先票據**」)。
- (3) 旭輝控股於2021年5月發行本金總額為150百萬美元2028年到期的4.8%優先票據，並已於聯交所上市(「**4.8% 優先票據**」)。
- (4) 本金額均為1百萬美元的6%優先票據、4.375%優先票據及4.8%優先票據由茂福持有。茂福的所有已發行股本由Gentle Beauty Assets Limited全資擁有，而Gentle Beauty Assets Limited的所有已發行股本由Standard Chartered Trust作為林氏家族信託的受託人通過SCTS Capital持有。林氏家族信託為我們最終控股股東(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於2012年5月11日共同設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生及林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生及林峰先生作為林氏家族信託的共同創始人，均被視為於茂福持有的該等優先票據本金額中擁有權益。
- (5) 旭輝控股於2017年8月發行本金總額300百萬美元的優先永久股本證券(證券代碼：05261)，年分配率為5.375%(「**5.375% 永久證券**」)，並已於聯交所上市。
- (6) Towin Resources Limited由林峰先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林峰先生被視為於Towin Resources Limited持有的5.375%永久證券本金額15百萬美元中擁有權益。
- (7) 本金額1百萬美元的5.375%永久證券由Rain-Mountain持有。Rain-Mountain的所有已發行股本由Beauty Fountain Holdings Limited全資擁有，而Beauty Fountain Holdings Limited的所有已發行股本則由Standard Chartered Trust作為Sun-Mountain Trust的受託人通過SCTS Capital持有。Sun-Mountain Trust乃林峰先生(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於2012年5月11日成立的全權信託。Sun-Mountain Trust的受益人包括林峰先生的若干家族成員。根據證券及期貨條例第XV部，林峰先生(作為Sun-Mountain Trust的創立人)被視為於Rain-Mountain持有的5.375%永久證券的本金額中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何關聯公司(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉或根據證券及期貨條例第352條規定須記入於該條例所指的登記冊內的權益或淡倉或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東權益

於最後實際可行日期，據董事所深知，根據證券及期貨條例第XV部第336條須予存置登記冊記錄的股份權益及淡倉所示，下表所列人士(並非董事或本公司主要行政人員)擁有本公司股份或相關股份的權益及／或淡倉：

於股份的好倉

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目	持股權概約
			百分比 ⁽¹⁾
林偉先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾	受控法團權益及全權信託的共同創始人	909,326,250	51.89%
Elite Force ⁽²⁾	實益擁有人	363,180,000	20.71%
Spectron	實益擁有人	406,820,000	23.19%
旭昇 ⁽³⁾	受控法團權益	406,820,000	23.19%
旭輝控股 ⁽⁴⁾	受控法團權益	406,820,000	23.19%
Best Legend ⁽⁵⁾	實益擁有人	137,826,250	7.86%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司擁有1,752,536,000股已發行股份。
- (2) Elite Force由林中先生擁有50%權益、林峰先生擁有25%權益及林偉先生擁有25%權益。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。自2020年6月30日起，Elite Force已委託Spectron行使由Elite Force直接持有的363,180,000股股份投票權，而Elite Force繼續實益擁有上述股份及有權收取隨附的股息及分派。有關詳情，請見招股章程「歷史、重組及公司架構」以及日期為2020年5月29日及2020年6月28日的公告。根據證券及期貨條例及基於可獲得之公開資料，林中先生及林峰先生被視為於Elite Force持有之股份中擁有權益。
- (3) Spectron由旭昇全資擁有。根據證券及期貨條例，旭昇被視為於Spectron持有之股份中擁有權益。
- (4) 旭昇由旭輝控股全資擁有。根據證券及期貨條例，旭輝控股被視為於旭昇持有之股份中擁有權益。

- (5) Best Legend由林峰先生全資擁有。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生、林峰先生及林偉先生被視為於Best Legend持有之股份中擁有權益。
- (6) 茂福由Gentle Beauty Assets Limited全資擁有，而Gentle Beauty Assets Limited的所有已發行股本由Standard Chartered Trust作為林氏家族信託的受託人通過SCTS Capital持有。於2012年5月11日，林氏家族信託為吾等最終控股股東共同作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生、林峰先生及林偉先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例，林中先生、林峰先生及林偉先生均被視為於茂福持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員並不知悉任何其他人士(除董事或本公司主要行政人員外)於股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2部及第3部規定向本公司披露，或須記載於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

3. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，林中先生及林峰先生(分別為執行董事及非執行董事)為旭輝控股的主要股東並於旭輝控股擔任董事職務。於2021年，旭輝集團開始在部分項目中經營其自身的物業管理業務，此被認為是本集團的競爭業務。因此，林中先生及林峰先生被認為在本集團的競爭業務中擁有根據上市規則第8.10(2)條須予以披露的權益。

除上述所披露者外，除身為本公司及／或其附屬公司的董事外，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有根據上市規則第8.10條須予披露的任何權益，猶如彼等各自為本公司的控股股東。

4. 董事於資產的權益

除本公司的全資附屬公司上海永升物業管理有限公司(作為承租人)與旭輝控股的全資附屬公司上海平拓商務諮詢有限公司(作為出租人)訂立日期為2022年9月30日的租賃協議外，其中確認本集團的使用權資產約為人民幣13,312,000元，而林中先生及林峰先生各自被視為擁有重大權益，於最後實際可行日期，概無董事自2021年12月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起於本集團任何成員公司收購或出售或租賃或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司擁有本集團成員公司在一年內不可在不予支付賠償(法定賠償除外)的情況下屆滿或終止的任何現有或擬訂服務合約。

6. 董事於合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事於就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大利益。

7. 重大訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無提出或面臨任何重大訴訟或索償。

8. 重大不利影響

於最後實際可行日期，董事確認，本集團自2021年12月31日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表的編製日期)以來，財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

9. 專家及同意書

以下為其意見或建議載於本通函的專家或專業人士的資格：

名稱	資格
紅日資本有限公司	可進行證券及期貨條例項下第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

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 已就刊發本通函發出同意書，並以刊發的形式及涵義在本通函載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書；
- (b) 概無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何持股或權利(不論可否依法執行)；及
- (c) 概無自2021年12月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起於本集團任何成員公司收購、出售或租賃或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 展示文件

下列文件副本將於本通函日期起至股東特別大會日期止(包括該日)(即不少於14天)在本公司網站(www.cifies.com)及香港交易所披露易網站(www.hkexnews.hk)刊登：

- (a) 2019年旭輝物業管理服務總協議；
- (b) 補充物業管理服務總協議；
- (c) 第二份補充物業管理服務總協議；
- (d) 2022年旭輝物業管理服務總協議；及
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所述的紅日資本有限公司書面同意書。

11. 其他事項

本通函及隨附之代表委任表格已編製中英文版本。倘有任何歧異，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



CIFI Ever Sunshine Services Group Limited

旭輝永升服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1995)

股東特別大會通告

茲通告旭輝永升服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於2022年11月29日(星期二)上午10時30分假座中國上海市閔行區申虹路1088弄恒基旭輝中心39號樓2樓簽約室召開及舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此確認、批准及追認本公司與旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝控股」)所訂立日期為2022年10月10日之第二份補充協議(「第二份補充物業管理服務總協議」)及其項下擬進行交易(包括截至2022年12月31日止年度的經修訂年度上限)；及
- (b) 授權本公司董事(「董事」)作出其可能全權酌情認為屬必要、合宜或恰當的所有有關行動、行為及事宜以及簽署、簽立及交付所有有關文件，以使就著或有關第二份補充物業管理服務總協議以及其項下擬進行交易的任何事宜得以生效、確定、修訂、補充或完成。」

2. 「動議：

- (a) 謹此確認、批准及追認本公司與旭輝控股所訂立日期為2022年10月10日之物業管理服務總協議(「2022年旭輝物業管理服務總協議」)及其項下擬進行交易(包括截至2025年12月31日止三個年度的各自建議年度上限)；及

股東特別大會通告

- (b) 授權董事作出其可能全權酌情認為屬必要、合宜或恰當的所有有關行動、行為及事宜以及簽署、簽立及交付所有有關文件，以使就著或有關2022年旭輝物業管理服務總協議以及其項下擬進行交易的任何事宜得以生效、確定、修訂、補充或完成。」

承董事會命
旭輝永升服務集團有限公司
主席
林中

香港，2022年11月9日

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

附註：

- (i) 凡有權出席上述大會及於大會上投票的股東，均有權委派他人作為其代表出席及投票，受委代表毋須為本公司股東。
- (ii) 倘屬聯名登記股份持有人，擁有優先權的一位人士可於會上投票(不論親身或委派代表)，而其他聯名持有人的投票將不予採納，就此而言，優先權取決於只有在股東名冊內就該等股份排名首位並親身出席大會的上述其中一位人士，方有權就該等股份投票。
- (iii) 代表委任表格連同簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即2022年11月27日(星期日)上午10時30分前)送達本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。於填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票。
- (iv) 為釐定有權出席上述大會並於會上投票的股東權利，本公司將於2022年11月24日(星期四)至2022年11月29日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並在會上投票，所有股份轉讓文件連同相關股票須不遲於2022年11月23日(星期三)下午4時30分前送呈本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

於本通函日期，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、俞鐵成先生及張偉聰先生。