
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永升生活服务集团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。



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



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

除文義另有所指外，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4至15頁，而獨立董事委員會函件則載於本通函第16至17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18至37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2020年11月25日(星期三)下午二時正假座中國上海市閘行區申虹路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-3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>)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2020年11月23日(星期一)下午二時正前)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。

2020年11月6日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	16
獨立財務顧問函件	18
附錄 — 一般資料	38
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：

「2018年林氏兄弟物業管理服務總協議」	指	本公司與最終控股股東於2018年11月22日訂立的物業管理服務總協議
「2021年最終控股股東物業管理服務總協議」	指	本公司與最終控股股東於2020年9月25日訂立的物業管理服務總協議(經日期為2020年11月5日之補充協議修訂)，以重續於2018年林氏兄弟物業管理服務總協議項下擬進行之交易
「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
「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
「生效日期」	指	2021年1月1日或獨立股東在股東特別大會上通過決議案的日期(以較後者為準)
「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，為本公司的控股股東之一

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於2020年11月25日(星期三)下午二時正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-3頁
「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、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及2021年最終控股股東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)為可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東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及2021年最終控股股東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

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2020年11月5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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「具體協議」	指	根據2021年最終控股股東物業管理服務總協議的原則及條款，本集團成員公司與最終控股股東及彼等之聯繫人(旭輝集團除外)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，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	本公司與最終控股股東所訂立日期為2020年9月25日之補充協議，其修訂及補充2018年林氏兄弟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



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)

執行董事：

林中先生(主席)

周洪斌先生

周迪先生

非執行董事：

林峰先生

獨立非執行董事：

馬永義先生

王鵬先生

張偉聰先生

敬啟者：

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

陽光中心40樓

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

茲提述本公司日期分別為2020年9月25日及2020年11月5日的公告，內容有關補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議。

董事會函件

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議以及其項下各自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，以考慮及酌情批准補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議以及其項下各自擬進行的交易。

補充物業管理服務總協議

自爆發2019新冠狀病毒病以來，及由於最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)業務擴展，故本集團已向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)提供更多服務。因此，董事發現2018年林氏兄弟物業管理服務總協議項下的交易金額接近截至2020年12月31日止年度的現有年度上限。

於2020年9月25日(交易時段後)，本公司與最終控股股東訂立補充物業管理服務總協議，經參考截至2020年6月30日止六個月的2018年林氏兄弟物業管理服務總協議項下的過往交易金額(較2019年同期增加約135.3%)後，將截至2020年12月31日止年度的現有年度上限由人民幣90.0百萬元修訂為人民幣185.0百萬元。除有關年度上限的修訂外，2018年林氏兄弟物業管理服務總協議的其他條款將維持有效並具有全部效力。

根據於2020年6月30日的本公司管理賬目，2018年林氏兄弟物業管理服務總協議項下的實際交易總額約為人民幣75.6百萬元。董事會確認，截至最後實際可行日期，2018年林氏兄弟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日止年度的原有年度上限。

2021年最終控股股東物業管理服務總協議

由於2018年林氏兄弟物業管理服務總協議將於2020年12月31日到期，而本公司預期將於該協議到期後繼續進行據此擬進行之交易，因此本公司與最終控股股東已於2020年9月25日(交易時段後)訂立2021年最終控股股東物業管理服務總協議(經日期為2020年11月5日之補充協議修訂)，據此，本集團將向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)提供物業管理服務，而有關聯繫人主要包括旭輝集團之合營企業及聯營公司。

董事會函件

2021年最終控股股東物業管理服務總協議之主要條款載列如下：

日期： 2020年9月25日(交易時段後)(及於2020年11月5日補充)

訂約方： (1) 本公司
(2) 最終控股股東

服務範圍： 本集團將提供的物業管理服務，包括但不限於(i)最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)持有之未出售物業、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，向最終控股股東之聯繫人(不包括旭輝集團)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。

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。

年期： 自生效日期起至2023年12月31日(包括首尾兩日)止，為期三年。

定價及其他條款： 2021年最終控股股東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，應在日常業務過程中按正常商業條款訂立具體協議，以載列2021年最終控股股東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2021年最終控股股東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

董事會函件

(iv) 具體協議的條款及條件不得遜於本集團向任何獨立第三方提出的條款及條件。

過往總額： 本集團截至2019年12月31日止兩個財政年度及截至2020年6月30日止六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 6月30日 止六個月 人民幣千元
52,700	75,600	75,600

附註：截至2019年12月31日止兩個年度以及截至2020年6月30日止六個月，提供前期規劃及設計諮詢服務分別貢獻約人民幣5.4百萬元、人民幣7.9百萬元及人民幣7.6百萬元。

年度上限： 根據2021年最終控股股東物業管理服務總協議，其項下擬進行之交易於截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個財政年度各年的建議年度上限預期不超過下列者：

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業管理服務； 現場安保、清潔、 綠化，以及客戶 服務；清潔及房屋 檢驗服務以及 其他增值服務	164,000	173,000	173,000
前期規劃及設計諮詢 服務	26,000	27,000	27,000
總計	190,000	200,000	200,000

董事會函件

經考慮以下因素後釐定2021年最終控股股東物業管理服務總協議項下擬進行之交易的建議年度上限：

- (i) 2018年林氏兄弟物業管理服務總協議項下過往交易金額；
- (ii) 將根據本集團與最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)之間現有已簽訂的合約所確認的估計收入；
- (iii) 根據截至2020年6月30日本集團管理的最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)開發物業總建築面積，本集團將予管理的最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)持有物業的預期銷量、規模及數目；及
- (iv) 最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)對物業管理服務的預期需求，本集團建議的相關物業管理服務及標準，以及本集團就提供該等服務將予收取的價格。

截至2023年12月31日止三個年度的年度上限進一步闡述如下：

就根據2021年最終控股股東物業管理服務總協議將予提供的服務而言，預測年度上限的關鍵因素為各年最終控股股東之聯繫人(不包括旭輝集團)將開發及完成並將由本集團管理或提供服務的物業總建築面積。因此，本集團已採用最終控股股東之聯繫人(不包括旭輝集團)已開發及完成以及將於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度交付的總訂約建築面積以預測由本集團管理及提供服務的面積。根據本集團與最終控股股東(不包括旭輝集團)之間的現有已簽訂合約但不計及本集團可能就截至2023年12月31日止三個年度訂立的新合約，該等已訂約建築面積於截至2020年12月31日止年度將較截至2019年12月31日止年度增加約95%，而董事會估計(以審慎及謹慎的方法)其將於截至2023年12月31日止三個年度繼續以約3%的平均增長率增加。

定價政策

於2021年最終控股股東物業管理服務總協議年期內，本集團應不時與最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)訂立具體協議，以根據2021年最終控股股東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2021年最終控股股東物業管理服務總協議向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)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2021年最終控股股東物業管理服務總協議向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)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最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)及獨立第三方的標準價格表向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)定價並收費，並考慮以下因素：
 - (i) 與獨立第三方進行的本集團其他類似服務的同期交易(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進行的可比交易(如有)收取的價格。

標準價格表須按上述因素由相關營運部門取得並參考最少三宗交易彙編，並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，以確保本集團維持反映當前市場狀況的價單。

- (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最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)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) 與獨立第三方進行的本集團其他類似服務的同期交易(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進行的可比交易(如有)收取的價格。

(c) 就最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)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其他類似服務的同期交易(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可比交易收取的價格；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。

收集相關資料後，本集團市場部將釐定將予提供最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)的價格，該價格不得低於本集團向獨立第三方所提供者。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。

訂立補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議的理由與裨益

自爆發2019新冠狀病毒病以來，及由於最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)業務擴展，故本集團已向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)提供更多服務。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90百萬元並不足夠。為使本集團向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)提供物業管理服務直至本年度年終，本集團已訂立補充物業管理服務總協議以修訂與最終控股股東所訂立之2018年林氏兄弟物業管理服務總協議項下截至2020年12月31日止年度的年度上限。

由於2018年林氏兄弟物業管理服務總協議將於2020年12月31日到期，因此已訂立2021年最終控股股東物業管理服務總協議，以使本集團可繼續向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)提供物業管理服務，此舉將產生令人滿意的協同效應，並進一步促進本集團業務增長。

董事(包括獨立非執行董事，經考慮獨立財務顧問之意見後)認為，補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，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。

內部監控措施

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2021年最終控股股東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2021年最終控股股東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，以及就特定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2021年最終控股股東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，內部監控機制可有效確保2021年最終控股股東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。

有關補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東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。

最終控股股東

除本集團及旭輝集團外，最終控股股東已投資於物業開發、物業投資、服務式公寓營運及教育諮詢業務。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，最終控股股東(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56.43%之投票權，並構成本公司一組控股股東。因此，根據上市規則第14A章，最終控股股東為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，於補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議項下各自擬進行的交易將構成本公司持續關連交易。

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及2021年最終控股股東物業管理服務總協議項下各自擬訂立之年度上限，根據上市規則第14.07條所界定之一項或多項適用百分比率(不包括盈利比率)超過5%，故根據上市規則第14A章，據此擬進行的持續關連交易須遵守申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。

董事會批准

除執行董事林中先生及非執行董事林峰先生為補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議各自之訂約方外，概無其他董事已經或被視為在補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益。因此，林中先生及林峰先生有需要並已經就有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，以就補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議項下各自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2020年11月25日(星期三)下午二時正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-3頁。於股東特別大會上，將向股東提呈普通決議案以批准補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議以及其項下各自擬進行交易。

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。參與補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議項下各自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補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議以及其項下各自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 Development、Spectron及Best Legend分別直接持有363,180,000股、406,820,000股及171,683,500股股份，佔已發行股份總額約21.74%、24.35%及10.28%。自2020年6月30日起，Elite Force Development委託Spectron行使由Elite Force Development直接持有的363,180,000股股份的投票權，而Elite Force Development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。Spectron及Best Legend以及彼等之各自聯繫人(合共持有942,683,500股股份的投票權，相當於已發行股份總數約56.43%)須就批准補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議以及其項下各自擬進行的交易的決議案放棄投票。

據董事在作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，除Spectron及Best Legend以及彼等之各自聯繫人外，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。

暫停辦理股東過戶登記手續

股東特別大會將於2020年11月25日(星期三)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2020年11月20日至2020年11月25日(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東過戶登記手續，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2020年11月19日下午四時三十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聯交所網站(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2020年11月23日(星期一)下午二時正前)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16至17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補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議以及其項下各自擬進行的交易的擬議決議案致獨立股東的推薦建議；及(ii)本通函第18至37頁所載獨立財務顧問函件，當中包括其就補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議以及其項下各自擬進行的交易的條款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，認為補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議以及其項下各自擬進行的交易的條款屬公平合理、按一般商業條款或較佳條款進行、將於本集團的日常業務中進行及符合本公司及

董 事 會 函 件

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補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議以及其項下各自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)認為補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議以及其項下各自擬進行的交易的條款屬公平合理、按一般商業條款進行、將於本集團的日常業務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。

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
永升生活服務集團有限公司
主席
林中
謹啟

2020年11月6日

以下為獨立董事委員會就批准補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議以及其項下各自擬進行的交易(包括建議年度上限)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。



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)

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2020年11月6日向股東發出的通函(「通函」)。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，以就吾等認為補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議以及其項下各自擬進行的交易的條款是否屬公平合理、按一般商業條款或較佳條款進行、將於本集團的日常業務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，以就補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議以及其項下各自擬進行的交易向獨立董事委員會

獨立董事委員會函件

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本通函第18至37頁的其函件。

謹請閣下垂注通函第4至15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，補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議以及其項下各自擬進行的交易的條款及條件、獨立財務顧問的考慮因素及理由以及根據獨立財務顧問的意見函件所載的其意見，吾等認為補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議以及其項下各自擬進行的交易的條款屬公平合理、按一般商業條款或較佳條款進行、將於本集團的日常業務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補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議以及其項下各自擬進行的交易將予提呈的相關決議案投票贊成。

此致

列位獨立股東 台照

代表

永升生活服务集团有限公司

獨立董事委員會

馬永義先生
獨立非執行董事

王鵬先生
獨立非執行董事

張偉聰先生
獨立非執行董事

2020年11月6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

香港干諾道中168-200號
信德中心西座33樓3303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

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就有關補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議以及其項下各自擬進行的交易的持續關連交易(統稱為「**持續關連交易**」)向獨立董事委員會及股東提供意見。與最終控股股東訂立的補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議的詳情載於寄發予股東的日期為2020年11月6日的通函(「**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。

茲提述 貴公司日期為2018年12月4日的招股章程(「**招股章程**」)，內容有關(其中包括) 貴公司與最終控股股東於2018年11月22日訂立2018年林氏兄弟物業管理服務總協議及其項下之年度上限，年期自2018年12月17日起至2020年12月31日止。

自爆發2019新冠狀病毒病以來，及由於最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)業務擴展，故 貴集團已向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)提供更多服務。因此，董事發現2018年林氏兄弟物業管理服務總協議項下的交易金額接近截至2020年12月31日止年度的現有年度上限。

獨立財務顧問函件

於2020年9月25日(交易時段後)，貴公司與最終控股股東訂立補充物業管理服務總協議，經參考截至2020年6月30日止六個月的2018年林氏兄弟物業管理服務總協議項下的過往交易金額(較2019年同期增加約135.3%)後，決定將截至2020年12月31日止年度的現有年度上限由人民幣90.0百萬元修訂為人民幣185.0百萬元。除有關年度上限的修訂外，2018年林氏兄弟物業管理服務總協議的其他條款將維持有效並具有全部效力。

由於2018年林氏兄弟物業管理服務總協議將於2020年12月31日到期，而貴公司預期將於該協議到期後繼續進行據此擬進行之交易，因此貴公司與最終控股股東已於2020年9月25日(交易時段後)訂立2021年最終控股股東物業管理服務總協議，並經日期為2020年11月5日的補充協議修訂，據此，貴集團將向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)提供物業管理服務，而有關聯繫人主要包括旭輝集團之合營企業及聯營公司。

於最後實際可行日期，最終控股股東(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貴公司已發行股本約56.43%之投票權，並構成貴公司一組控股股東。因此，根據上市規則第14A章，最終控股股東為貴公司的關連人士。根據上市規則第14A章，於補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議項下各自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，倘貴公司擬修訂其持續關連交易的年度上限，貴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及2021年最終控股股東物業管理服務總協議項下各自擬訂立之年度上限，根據上市規則第14.07條所界定之一項或多項適用百分比率(不包括盈利比率)超過5%，故根據上市規則第14A章，據此擬進行的持續關連交易須遵守申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。

II. 獨立董事委員會

董事會當前由七名董事組成，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、王鵬先生及張偉聰先生。

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及2021年最終控股股東物業管理服務總協議以及其項下各自擬進行的交易的條款是否屬公平合理、其項下擬進行的交易是否按正常商業條款訂立以及是否符合貴公司及股東的整體利益向股東提供意見。

獨立財務顧問函件

吾等已獲委任以就此向獨立董事委員會及股東提供意見及發表吾等有關持續關連交易的意見，以供獨立董事委員會於其向股東作出推薦意見時考慮。

III. 吾等的獨立性

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，吾等曾就與旭輝控股(集團)有限公司的持續關連交易(有關詳情載列於 貴公司日期為2019年12月9日的通函)以及隨後重訂年度上限(載於 貴公司日期為2020年11月5日的公告)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，吾等於過去兩年概無以任何身份為 貴集團行事。

除就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分。

IV. 意見的基準及假設

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 貴集團及最終控股股東有關事宜的陳述、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 貴集團及最終控股股東有關事宜的意見、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

獨立財務顧問函件

資料，亦無對 貴公司、最終控股股東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

於制定吾等有關持續關連交易(連同年度上限)的意見時，吾等已考慮以下因素及原因。

1. 貴集團的背景資料

誠如董事會函件所披露， 貴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。 貴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。

下文載列(i) 貴集團截至2018年及2019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2019年12月31日止年度的年報(「**2019年年報**」))；及(ii) 貴集團截至2019年及2020年6月30日止六個月的未經審核綜合財務業績(乃節錄自 貴集團截至2020年6月30日止六個月的中期報告(「**2020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	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入				
—物業管理服務	666.9	1,070.0	436.3	801.4
—社區增值服務	198.4	483.2	141.3	260.8
—對非業主的增值服務	210.5	324.6	130.2	282.7
總收入	<u>1,075.8</u>	<u>1,877.8</u>	<u>707.8</u>	<u>1,344.9</u>
除稅後溢利	100.2	249.0	90.5	200.0
貴公司擁有人應佔溢利	100.5	223.8	90.5	171.2

截至2020年6月30日止六個月與截至2019年6月30日止六個月的比較

截至2020年6月30日止六個月，收入由截至2019年6月30日止六個月約人民幣707.8百萬元增加約人民幣637.1百萬元或約90.0%至截至2020年6月30日止六個月約人民幣1,344.9百萬元。

誠如2020年中期報告所載，物業管理服務收入達約人民幣801.4百萬元，佔 貴集團總收入約59.6%。有關增長主要由在管總建築面積增加所推動。在管總建築面積於2020年6月30日約為77.2百萬平方米，而於2019年6月30日約為49.0百萬平方米。來自社區增值服務的收入有所增加，主要是由於 貴集團管理面積的增加致使客戶群不斷擴大，以及 貴集團擴展所提供增值服務的範圍(例如美居服務、社區維修及設施保養服務，以滿足客戶多樣化需求)所致。來自對非業主的增值服務的收入由截至2019年6月30日止六個月約人民幣130.2百萬元增加約117.1%至截至2020年6月30日止六個月約人民幣282.7百萬元，乃主要由於協銷服務、額外專項定制服務以及前期規劃及設計諮詢服務產生的收入增加所致。

吾等亦注意到 貴公司擁有人應佔溢利由截至2019年6月30日止六個月約人民幣90.5百萬元增加約人民幣80.7百萬元或約89.1%至截至2020年6月30日止六個月約人民幣171.2百萬元。有關增長主要由於如上文所述收入增加，以及 貴集團的毛利率及淨利率因成本控制及管理效率不斷得到改善而稍為提升所致。

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度的比較

截至2019年12月31日止年度， 貴集團收入由截至2018年12月31日止年度約人民幣1,075.8百萬元增加約人民幣802.0百萬元或約74.5%至截至2019年12月31日止年度約人民幣1,877.8百萬元。

誠如2019年年報所披露，物業管理服務收入達約人民幣1,070.0百萬元，佔 貴集團截至2019年12月31日止年度的總收入約57.0%。有關來自物業管理服務的收入增長主要由在管總建築面積增加所推動。 貴集團的在管總建築面積由2018年12月31日約40.2百萬平方米增至2019年12月31日約65.2百萬平方米。來自社區增值服務的收入有所增加，主要是由於擴大提供增值服務的範圍(例如社區維修及設施保養服務，以滿足客戶多樣化需求)、 貴集團管理面積的增加以及客戶群不斷擴大。來自對非業主的增值服務的收入由2018年約人民幣210.5百萬元增加約54.2%至2019年約人民幣324.6百萬元，乃主要由於協銷服務及前期規劃及設計諮詢服務產生的收入增加所致。

獨立財務顧問函件

此外，貴公司擁有人應佔溢利由截至2018年12月31日止年度約人民幣100.5百萬元增加約人民幣123.3百萬元或約122.7%至截至2019年12月31日止年度約人民幣223.8百萬元。有關增長主要由於收入增加及毛利率相對穩定所致。

綜合財務狀況表概要

	於12月31日		於6月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
資產總值	1,492.9	2,478.1	4,186.3
— 銀行結餘、存款及現金	1,160.1	1,283.6	2,832.7
— 貿易應收款項及應收票據	162.0	342.0	477.9
— 商譽	17.2	431.1	471.0
— 其他無形資產	—	100.6	130.9
— 按金、預付款項及其他應收款項	51.3	139.3	122.9
負債總額	590.3	1,250.2	1,404.0
— 貿易應付款項	71.8	284.6	369.3
— 應計費用及其他應付款項	286.6	490.2	474.2
— 合約負債	171.3	334.3	390.6
貴公司擁有人應佔權益總額	898.9	1,147.9	2,671.9

附註：為免生疑問，上表僅披露經篩選的貴集團主要資產及負債部分。

貴集團於2020年6月30日與於2019年12月31日的財務狀況比較

貴集團的資產總值由2019年12月31日約人民幣2,478.1百萬元增加約人民幣1,708.2百萬元或約68.9%至2020年6月30日約人民幣4,186.3百萬元。有關增長主要由於銀行結餘、存款及現金由2019年12月31日約人民幣1,283.6百萬元增加至2020年6月30日約人民幣2,832.7百萬元。於2020年6月30日，貴集團資產主要包括銀行結餘、存款及現金約人民幣2,832.7百萬元、貿易應收款項及應收票據約人民幣477.9百萬元以及商譽約人民幣471.0百萬元，分別佔資產總值約67.7%、11.4%及11.3%。

貴集團的負債總額由2019年12月31日約人民幣1,250.2百萬元增加約人民幣153.8百萬元或約12.3%至2020年6月30日約人民幣1,404.0百萬元。有關增加乃主要由於(i)貿易應付款項由2019年12月31日約人民幣284.6百萬元增加約人民幣84.7百萬元或29.8%至2020年6月30日約人民幣369.3百萬元；及(ii)合約負債由2019年12月31日約人民幣334.3百萬元增加約人民幣56.3百萬元或16.8%至2020年6月30日約人民幣390.6百萬元。於2020年6月30日，貴集團負債主要包括應計費用及其他應付款項約人民幣474.2百萬元、合約負債約人民幣390.6百萬元及貿易應付款項約人民幣369.3百萬元，分別佔負債總額約33.8%、27.8%及26.3%。

貴集團於2019年12月31日與於2018年12月31日的財務狀況比較

貴集團的資產總值由2018年12月31日約人民幣1,492.9百萬元增加約人民幣985.2百萬元或約66.0%至2019年12月31日約人民幣2,478.1百萬元。有關增長主要由於(i)商譽由2018年12月31日約人民幣17.2百萬元增加至2019年12月31日約人民幣431.1百萬元；及(ii)貿易應收款項及應收票據由2018年12月31日約人民幣162.0百萬元增加至2019年12月31日約人民幣342.0百萬元。於2019年12月31日，貴集團資產主要包括銀行結餘、存款及現金約人民幣1,283.6百萬元以及商譽約人民幣431.1百萬元，分別佔貴集團資產總值約51.8%及17.4%。

貴集團的負債總額由2018年12月31日約人民幣590.3百萬元增加約人民幣659.9百萬元或約111.8%至2019年12月31日約人民幣1,250.2百萬元。有關增加乃主要由於(i)貿易應付款項由2018年12月31日約人民幣71.8百萬元增加約人民幣212.8百萬元或296.4%至2019年12月31日約人民幣284.6百萬元；(ii)應計費用及其他應付款項由2018年12月31日約人民幣286.6百萬元增加約人民幣203.6百萬元或71.0%至2019年12月31日約人民幣490.2百萬元；及(iii)合約負債由2018年12月31日約人民幣171.3百萬元增加約人民幣163.0百萬元或95.2%至2019年12月31日約人民幣334.3百萬元。於2019年12月31日，貴集團負債主要包括應計費用及其他應付款項約人民幣490.2百萬元、合約負債約人民幣334.3百萬元及貿易應付款項約人民幣284.6百萬元，分別佔負債總值約39.2%、26.7%及22.8%。

2. 最終控股股東的背景資料

除貴集團及旭輝集團外，最終控股股東已投資於物業開發、物業投資、服務式公寓營運及教育諮詢業務。

3. 中國物業管理行業的背景資料

誠如中國國家統計局網站(<http://data.stats.gov.cn>)所載，2019年中國國內生產總值的年增長率為約7.8% (2018年：6.6%)。根據中國政府制定的十三五規劃，自2016年起未來五年的國內生產總值年增長目標為約6.5%。然而，由於爆發2019新冠狀病毒病(預期屬暫時性質)的持續發展及影響，預料2020年中國國內生產總值將下跌。雖然如此，儘管短期內環境挑戰重重，預期中國經濟將仍可於2020年實現正數增長¹。

誠如十三五規劃所述，中國政府旨在(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，中國政府已在全國及地區範圍實施多項政策措施，促進中國房地產市場長期可持續發展，包括但不限於(i)中國人民銀行對基準利率作出調整；(ii)修訂第二套房買家的最低首付款；(iii)實施限購令；及(iv)轉售前的最短持有期限。因此，中國房地產市場的發展繼續面臨中國政府在全國及地區範圍的政策變動以及市場波動的風險，並在一定程度上受到中國整體經濟發展的影響。鑒於上文所述，預期中國的城鎮化進程加快以及人均可支配收入增加將繼續驅動中國物業管理行業增長，管理層預期，中高收入階層的客戶對更好生活條件及更優質物業管理服務的需求將會持續。

¹ 世界經濟論壇於2020年9月16日發表的文章。

(資料來源：<https://www.weforum.org/agenda/2020/09/key-quotes-from-chinas-premier-li-on-covid-19-the-economy-and-us-relations/>)

VI. 考慮的主要因素及原因

訂立補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議的理由與裨益

吾等自 貴公司得悉，根據各份總協議擬進行的持續關連交易乃 貴集團現有業務的延伸，並將受限於相關總協議的條款，包括但不限於相關定價政策，以確保與最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)訂立的交易條款按正常商業條款進行，且相關年度上限乃為促使持續關連交易的有效執行。

誠如董事會函件所披露，自爆發2019新冠狀病毒病以來，及由於最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)業務擴展，故 貴集團已向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)提供更多服務，包括(其中包括)有關物業公共區域的額外清潔服務、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。根據 貴集團目前的估計，截至2020年12月31日止年度的原訂上限人民幣90百萬元並不足夠。為使 貴集團向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)提供物業管理服務直至本年度年終， 貴集團已經與最終控股股東訂立補充物業管理服務總協議，以修訂2018年林氏兄弟物業管理服務總協議項下截至2020年12月31日止年度的年度上限。

此外，由於2018年林氏兄弟物業管理服務總協議將於2020年12月31日到期，因此已訂立2021年最終控股股東物業管理服務總協議，以使 貴集團可繼續向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)提供物業管理服務，此舉將產生令人滿意的協同效應，並進一步促進 貴集團業務增長。

經考慮(i)由於最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)業務擴展，故 貴集團已向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)提供更多服務；(ii)截至2020年12月31日止年度的原訂年度上限並不足夠，原因為截至2020年12月31日止年度的原有年度上限人民幣90百萬元中約人民幣75.6百萬元(相當於原有年度上限約84.0%)於2020年上半年已動用。就此，管理層認為有必要修訂年度上限；(iii) 貴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；(iv)持續關連交易乃 貴集團主要業務的延伸；(v)截至2020年12月31日止年度的經修訂年度上限連同截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度的建議年度上限(如獲批准)可為 貴集團產生更多收入

獨立財務顧問函件

及促使持續關連交易可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最終控股股東及其聯繫人 (不包括旭輝集團) 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。

1. 2021年最終控股股東物業管理服務總協議的主要條款

以下資料節錄自董事會函件：

日期： 2020年9月25日(交易時段後)(於2020年11月5日補充)

訂約方： (1) 貴公司
(2) 最終控股股東

服務範圍： 貴集團將提供的物業管理服務，包括但不限於(i)最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)持有之未出售物業、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，向最終控股股東之聯繫人(不包括旭輝集團)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，例如額外保安、清潔、綠化以及維修及保養服務。

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。

年期： 自生效日期起至2023年12月31日(包括首尾兩日)。

獨立財務顧問函件

定價及其他條款： 2021年最終控股股東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，應在日常業務過程中按正常商業條款訂立具體協議，以載列2021年最終控股股東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2021年最終控股股東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 貴集團向任何獨立第三方提出的條款及條件。

2021年最終控股股東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

於2021年最終控股股東物業管理服務總協議年期內， 貴集團應不時與最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)訂立具體協議，以根據2021年最終控股股東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2021年最終控股股東物業管理服務總協議向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)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2021年最終控股股東物業管理服務總協議最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)所擁有的未售出物業、停車場及物業的有關服務以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最終

獨立財務顧問函件

控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)及獨立第三方的標準價格表向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)定價並收費，並考慮以下因素：

- (i) 與獨立第三方進行的 貴集團其他類似服務的同期交易(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進行的可比交易(如有)收取的價格。

標準價格表須按上述因素由 貴集團之相關營運部門取得並參考最少三宗交易彙編，並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 貴集團維持反映當前市場狀況的價單。

- (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最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)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，並考慮以下因素：
 - (i) 與獨立第三方進行的 貴集團其他類似服務的同期交易(就服務範圍及要求、建築場地位置及狀況以及規劃及設計難度等而言)；及
 - (ii) 中國其他物業管理公司於與獨立第三方進行的可比交易(如有)收取的價格。
- (c) 就最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)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， 貴集團將參考：
 - (i) 與獨立第三方進行的 貴集團其他類似服務的同期交易(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可比交易收取的價格；及
 - (iii) 政府在該方面發佈的指導性價格(如有)，取決於物業項目位置。

收集相關資料後，貴集團市場部將釐定將予提供最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)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。

2. 2021年最終控股股東物業管理服務總協議的主要條款的分析及就內部監控程序所進行的工作

吾等已與管理層討論，並獲告知根據2021年最終控股股東物業管理服務總協議，貴集團將為最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)提供的物業管理服務的服務費，有關服務包括但不限於(i)最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)持有之未出售物業、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最終控股股東之聯繫人(不包括旭輝集團)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)。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。

就物業管理服務；現場安保、清潔、綠化及客戶服務；清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務而言，吾等已獲得並審閱按非詳盡且隨機基準挑選的合共19份過往交易樣本，其就吾等就本文所作分析被視為充分，上述樣本包括與獨立第三方及與最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)就物業管理服務所進行的交易，不包括由最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)擁有的未出售物業、停車場及物業以及前期規劃及設計諮詢服務(於下段闡述)(「物業管理樣本」)，當中包括(i)物業銷售辦公室的現場安保、清潔、綠化服務，以及客戶服務的六個樣本；(ii)於建築完工後及將相同物業交予業主前提供房屋檢驗服務的六個樣本；及(iii)其他增值服務的七個樣本。吾等注意到，樣本服務費的費率(i)就物業銷售辦公室的現場安保、清潔、綠化服務，以及客戶服務，以勞工成本為基準另加根據標準定價條款的溢利率收費，標準定價條款由貴集團維持並適用於獨立第三方及關連人士的交易(「標準定價條款」)；(ii)就於建築完工後及將相同物業交予業主前提供房屋檢驗服務，根據標準定價條款定於每平方米固定金額；及(iii)就其他增值服務，根據標準定價條款按成本加上溢利率收費。

獨立財務顧問函件

就前期規劃及設計諮詢服務而言，吾等已獲得並審閱按非詳盡且隨機基準挑選的合共九份過往交易樣本，其就吾等就本文所作分析被視為充分，上述樣本包括與獨立第三方及與最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)就前期規劃及設計諮詢服務所進行的交易(「前期規劃樣本」)，當中包括(i)前期規劃及設計諮詢服務的六個樣本；及(ii)初始項目接納費用的三個樣本。吾等注意到，前期規劃樣本服務費的費率(i)就前期規劃及設計諮詢服務，根據標準定價條款按每平方米的固定金額收費；及(ii)就初始項目接納費用，根據標準定價條款，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。

根據上文所載吾等已履行的工作，貴集團向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)收取的服務費符合貴公司的標準定價條款，亦適用於向獨立第三方收取服務費的基準，因此，進行持續關連交易的條款對貴集團而言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，持續關連交易乃按一般商業條款進行，並被視為屬公平合理。

吾等自管理層了解到，在物業發展商出售新住宅社區或商業樓宇的個別物業單位及／或停車場前，貴集團一般會進行競爭以按可接納條款獲委任為服務供應商，以按與物業發展商協定條款提供物業管理服務。如個別物業單位及／或車位其後出售，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／或車位售出為止。

吾等亦已審閱按非詳盡且隨機基準挑選的合共八份交易樣本，其就吾等就本文所作分析被視為充分，上述樣本包括貴集團就未出售物業、停車場及物業的物業管理服務與獨立第三方所進行的交易(「I3P樣本」)及與最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)所進行的交易(「關連樣本」)。吾等自I3P樣本注意到，(i)就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0.75元至每月每平方米人民幣3.6元；及(ii)就停車場提供物

獨立財務顧問函件

業管理服務，服務費介乎每月每個停車位人民幣24元至人民幣150元。吾等亦自關連樣本注意到，(i)就最終控股股東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1.44元至每月每平方米人民幣10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70元至人民幣160元。吾等自管理層獲悉，物業單位或停車場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，就每項物業、停車場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未售物業及車位向獨立第三方及最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)提供管理服務所收取的服務費的基準相同。

關於與最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)進行的未出售物業及停車場的物業管理服務，吾等已審閱樣本交易，當中涵蓋向最終控股股東及獨立第三方提供的相關服務。根據已審閱的樣本交易，貴集團向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)收取的服務費對貴集團而言不遜於向獨立第三方客戶就同類交易收取的服務費。在此基礎上，持續關連交易乃按一般商業條款進行，且被視為屬公平合理。

此外，吾等已取得及審閱監管2018年林氏兄弟物業管理服務總協議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2018年林氏兄弟物業管理服務總協議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2018年林氏兄弟物業管理服務總協議擬進行的交易是否按2018年林氏兄弟物業管理服務總協議的條款進行。吾等已取得及審閱貴集團就相關交易進行的抽樣檢查，當中載列(其中包括)(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。吾等自管理層獲悉，補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議以及其項下擬進行的交易將應用相若的內部程序。

再者，吾等已獲取並審閱貴集團維持的標準定價條款。標準定價條款規定貴集團提供的各種物業管理服務的價格，該定價乃參考管理層收集的市場資訊而確定。根據標準定價條款及吾等已審閱的相關樣本，若干服務(例如，前期規劃及設計諮詢服務、房屋檢驗服務及初始項目接納費用)應按規定金額進行交易，至於其他服務，例如向物業銷售處提供的現場安保、清潔、綠化服務以及客戶服務及其他增值服務，費用將按成本加利潤率的基準釐定。管理層已告知，貴集團與獨立第三方或最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)之間的交易亦必須遵守標準定價條款羅列的定價。貴公司每半年對標準定價條款進行

審閱，而吾等已獲得與該半年度審閱有關的支持文件，當中載有中國其他物業管理服務供應商的定價條款。吾等注意到服務(例如前期規劃及設計諮詢服務、房屋檢驗服務及初始項目接納費用，應按規定金額進行交易)及其他服務(例如向物業銷售處提供的現場安保、清潔、綠化服務以及客戶服務及其他增值服務，費用將按成本加利潤率的基準釐定)均符合與該半年度審閱有關的支持文件所載的行業慣例。根據管理層建議，倘相關營運部指定人員於市場注意到重大價格變動，則相關定價條款將相應地更新。對於吾等已審閱的半年度審閱樣本，吾等注意到(i)就日期為2019年6月30日及2020年6月30日的半年度審閱而言，貴公司已評估相關市場資料，並無注意到市場上的任何重大價格變動，故無須於對標準定價條款進行更新；及(ii)就日期為2019年12月31日的半年度審閱而言，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，標準定價條款已相應進行更新。

根據上文所述吾等已進行的工作及分析，所取得和審查的樣本交易乃按照貴集團適用的規定定價政策進行。鑑於上文，尤其是吾等對貴集團實施的定價政策及內部控制程序的分析及進行的工作，包括(i)除未售出物業及停車場外，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最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)的標準定價條款釐定；及(ii)就未售出物業及／或停車場提供管理服務向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)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／或車位提供類似物業管理服務所收取服務費的基準一致，吾等認為2021年最終控股股東物業管理服務總協議項下擬進行的交易乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合貴公司及其股東的整體利益。

此外，吾等已討論及從管理層知悉根據2021年最終控股股東物業管理服務總協議擬進行的交易須經獨立非執行董事審閱，且貴公司核數師亦會就2021年最終控股股東物業管理服務總協議的定價條款及年度上限進行年度審閱。吾等進一步從管理層得悉，貴集團會計部門將監察2021年最終控股股東物業管理服務總協議項下擬進行的實際交易金額，並於年度上限下的總交易金額接近上限時向管理層報告。管理層亦已確認，貴集團與最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)根據2018年林氏兄弟物業管理服務總協議的交易符合相關內部監控程序。

3. 釐定補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議年度上限的理由

根據補充物業管理服務總協議，建議將其項下擬進行的交易於截至2020年12月31日止財政年度的年度上限由人民幣90.0百萬元修訂為人民幣185.0百萬元。

誠如董事會函件所載列，截至2020年12月31日止年度的經修訂年度上限乃經參考截至2020年6月30日止六個月（「2020年上半年」）的2018年林氏兄弟物業管理服務總協議項下的過往交易金額（即於相關時間的最近期可得過往交易資料）及截至2020年12月31日止六個月（「2020年下半年」）的預測交易額加5%緩衝額而釐定。根據管理層所提供的資料，吾等注意到上述2020年上半年的過往交易額相當於較去年同期交易額增加約135.3%，而 貴公司預期於2020年下半年向最終控股股東及其聯繫人（不包括旭輝集團）提供物業管理服務的交易額將與2020年上半年相若。

經與管理層討論後，據吾等所了解，與最終控股股東及其聯繫人（不包括旭輝集團）的交易金額於2020年下半年的預期增加乃由多項因素所帶動，其中包括：(i) 客戶（包括最終控股股東及其聯繫人（不包括旭輝集團））可能不時要求提供額外服務，例如清潔及保安服務；(ii) 根據管理層可取得的最新資料，預期2020年下半年提供物業管理服務的交易金額將有所增加；及(iii) 預期所管理的最終控股股東及其聯繫人（不包括旭輝集團）擁有之物業的總建築面積有所增加。有鑒於此，吾等已審閱2019年年報及2020年中期報告，並注意到 貴集團的收入分別錄得按期增長約74.5%及90.0%，此乃主要由於在管總建築面積增加及客戶群擴張。此外，吾等亦自 貴公司獲得載列 貴集團根據現有2018年林氏兄弟物業管理服務總協議正提供的進行中物業管理服務的物業的建築面積之列表（「物業管理服務列表」）。吾等從物業管理服務列表載列的進行中項目注意到，來自最終控股股東及其聯繫人（不包括旭輝集團）所擁有物業的在管建築面積預期於2020年下半年增加約63.1%。

有關所採用的5%緩衝額，吾等自管理層得悉此乃擬作應對市場環境中任何未能預見的變動，包括物業管理服務需求出現預期之外的增長及／或向最終控股股東及其聯繫人（不包括旭輝集團）收取的當前服務費出現預期之外的上升，緩衝額能提高靈活性。

獨立財務顧問函件

經計及(i)上述 貴集團於截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月自提供物業管理服務的收入增長；(ii)物業管理服務列表載列的進行中項目的資料支持來自最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)所擁有物業的在管建築面積預期於2020年下半年增加約63.1%；(iii)定價基準，特別是定價條款須遵守上文「2. 2021年最終控股股東物業管理服務總協議的主要條款的分析及就內部監控措施所進行的工作」下所討論的定價程序；(iv)訂立補充物業管理服務總協議的理由與裨益，即允許 貴集團向最終控股股東提供物業管理服務，從而為 貴集團產生更多服務費；及(v)緩衝額為 貴集團於預期之外的情況下向最終控股股東提供物業管理服務時提高靈活性，吾等認為上述的增長率、5%緩衝額及釐定截至2020年12月31日止年度根據2018年林氏兄弟物業管理服務總協議擬進行的交易的經修訂年度上限之基準均屬合理。

根據2021年最終控股股東物業管理服務總協議，當中建議截至2021年、2022年及2023年12月31日止財政年度各年據此擬進行的交易的相關年度上限如下：

	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2023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；清潔及 房屋檢驗服務以及其他增值服務	164,000	173,000	173,000
前期規劃及設計諮詢服務	26,000	27,000	27,000
總計	190,000	200,000	200,000

誠如董事會函件所載，董事已參考若干因素(其中包括)以釐定於截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度就(i)物業管理服務；現場安保、清潔、綠化及客戶服務；清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務；及(ii)前期規劃及設計諮詢服務的相關年度上限：(i) 2018年林氏兄弟物業管理服務總協議項下過往交易金額；(ii)將根據 貴集團與最終控

獨立財務顧問函件

股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)之間現有已訂立合約所確認的估計收入；(iii)根據截至2020年6月30日 貴集團管理的最終控股股東開發物業總建築面積， 貴集團將予管理的最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)持有物業的預期銷量、規模及數目；及(iv)最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)對物業管理服務的預期需求， 貴集團建議的相關物業管理服務及標準，以及 貴集團就提供該等服務將予收取的價格。

就上述各項，吾等已審閱管理層就截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度編製的列表，並注意到就(i)物業管理服務；現場安保、清潔、綠化及客戶服務；清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務；及(ii)前期規劃及設計諮詢服務的服務費年度上限主要基於(i) 貴集團源自截至2020年12月31日止年度根據補充物業管理服務總協議向最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)提供物業管理服務的服務費金額；及(ii)於截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年預期將由 貴集團管理的最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)的物業的估計建築面積。吾等注意到，於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)的物業的估計建築面積增長分別相當於按年增加約21.8%、19.8%及3.7%。吾等自管理層進一步獲悉，鑒於最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)的物業的建築面積按年增長約3.7%被視為不重大，管理層已保守假設截至2023年12月31日止年度的年度上限與截至2022年12月31日止年度相比並無增長。

吾等已討論及從管理層知悉，由 貴集團將予管理的最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)的物業的估計建築面積及預期最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)將於截至2021年、2022年及2023年止年度完成的正在開發及持作未來開發的物業數目乃經考慮多項因素而達致，該等因素包括但不限於最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)之未出售物業的現有已簽訂組合、目前於市場出售的最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)之物業開發項目，最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的未來預計物業開發項目。

經考慮(i)於截至2021年、2022年及2023年止年度最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)的物業的建築面積預期按年增長；(ii) 貴集團最近於截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月自提供物業管理服務的收入分別增加約74.5%及90.0%；(iii)年度上限主要以與最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)訂立的進行中項目及預期在管建築面積呈溫和增長為基準；(iv) 貴集團無法控制最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)的項目的開發及/或完成進度，尤其是該等預期於截至2021年、2022年及

獨立財務顧問函件

2023年止年度完成的項目；及(v) 貴集團有權但無義務與最終控股股東及其聯繫人(不包括旭輝集團)根據2021年最終控股股東物業管理服務總協議進行交易，吾等認為釐定2021年最終控股股東物業管理服務總協議項下年度上限的基準屬公平合理。

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2021年最終控股股東物業管理服務總協議的原因及裨益；
- (ii) 根據補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議提供服務是 貴集團現有主要業務的推進及延續；
- (iii) 根據吾等進行的工作，2018年林氏兄弟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) 誠如本函件上文所討論，各年度上限的價值及釐定各年度上限的基準合理，

吾等認為，與最終控股股東訂立的補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議項下擬進行的交易屬於 貴集團日常及一般業務過程，按照正常商業條款訂立，符合 貴公司及股東整體利益，其條款(包括補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議各自的年度上限)對股東而言公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等自身亦推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准補充物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議(包括各自的年度上限)的普通決議案。

此致

永升生活服務集團有限公司
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

2020年11月6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13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⁾	受控法團權益及全權信託的 共同創始人	942,683,500	56.43%
林峰先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾	受控法團權益及全權信託的 共同創始人	942,683,500	56.43%
周洪斌先生	實益擁有人	35,383,500	2.12%
周迪先生	實益擁有人	1,290,000	0.08%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司已發行1,670,400,000股股份。
- (2) Elite Force由林中先生擁有50%權益、林峰先生擁有25%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，請見日期為2018年12月4日的招股章程「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。

- (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，請見日期為2018年12月4日的招股章程「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，請見日期為2018年12月4日的招股章程「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，林中先生及林峰先生均被視為於茂福持有的股份中擁有權益。

於關聯公司的權益

董事姓名	關聯公司	身份／權益性質	股份數目	持股權 概約百分比
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及 實益擁有人	3,605,055,603	43.86%
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	2,615,124,155	31.81%
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	230,000	0.00%
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%

董事姓名	關聯公司	身份／權益性質	股份數目	持股權 概約百分比
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1,210,244,037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 International Limited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1,210,244,037股旭輝控股股份中擁有權益。
- (2) 茂福持有2,386,937,975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2,386,937,975股旭輝控股股份中擁有權益。
- (3) Rain-Mountain Limited(「**Rain-Mountain**」)持有215,950,580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215,950,580股旭輝控股股份中擁有權益。

- (4) Towin Resources Limited 持有 5,335,600 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，請見日期為 2018 年 12 月 4 日的招股章程「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，請見日期為 2018 年 12 月 4 日的招股章程「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。

關聯公司債券之權益

董事姓名	關聯公司	身份／權益性質	佔相關	
			持有 相關債券之 本金額	已發行債券 本金總額之 概約百分比
林中先生 ⁽¹⁾⁽²⁾	旭輝控股	全權信託的共同創始人	1 百萬美元	0.18%
林峰先生 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾	旭輝控股	全權信託的創始人及 受控法團權益	25 百萬美元	8.33%
		全權信託的共同創始人	1 百萬美元	0.18%

附註：

- (1) 由旭輝控股發行 2025 年到期總金額為 567 百萬美元的 6% 優先票據（「6% 優先票據」）可以自由轉讓，惟不能轉換為旭輝控股的任何股份或其他證券。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) 6% 優先票據的本金額1百萬美元由茂福持有。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6% 優先票據本金額中擁有權益。
- (3) 由旭輝控股發行總金額為300百萬美元及分派比率為每年5.375%的優先永久資本證券（「5.375% 永久證券」）已在聯交所上市。
- (4) 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。
- (5) 本金額10百萬美元的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庭成員。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	942,683,500	56.43%
Elite Force ⁽²⁾	實益擁有人	363,180,000	21.74%

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目	持股權概約
			百分比 ⁽¹⁾
Spectron ⁽³⁾	實益擁有人	406,820,000	24.35%
旭昇 ⁽⁴⁾	受控法團權益	406,820,000	24.35%
旭輝控股	受控法團權益	406,820,000	24.35%
Best Legend ⁽⁵⁾	實益擁有人	171,683,500	10.28%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司已發行1,670,400,000股股份。
- (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，請見日期為2018年12月4日的招股章程「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，請見日期為2018年12月4日的招股章程「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，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有權益(即猶如彼等各自為控股股東，須根據上市規則第8.10條規定披露的權益)。

4. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事自2019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，董事並不知悉本集團自2019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)財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

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2019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. 備查文件

下列文件副本將由本通函日期起計直至股東特別大會日期(包括該日)的正常辦公時間內於香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓可供查閱：

- (a) 補充物業管理服務總協議；
- (b) 2021年最終控股股東物業管理服務總協議；
- (c) 日期為2020年11月5日的2021年最終控股股東物業管理服務總協議的補充協議；
- (d) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第16至17頁；
- (e) 紅日資本有限公司的建議函件，其全文載於本通函第18至37頁；
- (f) 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；及
- (g) 本通函。

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。



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)

股東特別大會通告

茲通告永升生活服务集团有限公司(「本公司」)謹訂於2020年11月25日(星期三)下午二時正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(「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) 確認及批准本公司與林中先生、林峰先生及林偉先生所訂立日期為2020年9月25日之補充協議(「補充物業管理服務總協議」)及其項下擬進行交易；
- (b) 批准截至2020年12月31日止年度的補充物業管理服務總協議項下擬進行交易的修訂年度上限；及
- (c) 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，以使就著或有關補充物業管理服務總協議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。」

股東特別大會通告

2. 「動議：

- (a) 確認及批准本公司與林中先生、林峰先生及林偉先生所訂立日期為2020年9月25日之物業管理服務總協議(「2021年最終控股股東物業管理服務總協議」)及日期為2020年11月5日的補充協議以及其項下擬進行交易；
- (b) 批准截至2023年12月31日止三個年度各年的2021年最終控股股東物業管理服務總協議(經補充)項下擬進行交易的建議年度上限；及
- (c) 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2021年最終控股股東物業管理服務總協議(經補充)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
永升生活服务集团有限公司
主席
林中

香港，2020年11月6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
陽光中心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2020年11月23日(星期一)下午二時正前)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。

股東特別大會通告

- (iv) 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2020年11月20日(星期五)至2020年11月25日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東過戶登記手續，於此期間不會辦理股份過戶登記手續。所有股份轉讓文件連同相關股票須不遲於2020年11月19日(星期四)下午四時三十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、王鵬先生及張偉聰先生。