

---

## 此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、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)

- (1) 有關根據旭輝代理服務框架協議  
支付按金的  
持續關連交易；
- (2) 建議更改公司名稱；  
及
- (3) 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



---

本封面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25頁，而獨立董事委員會函件則載於本通函第26至27頁，當中載有其向獨立股東提供的推薦建議。獨立財務顧問嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第28至44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2024年2月28日(星期三)上午10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9樓1號會議室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第53至55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聯交所網站(<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2024年2月26日(星期一)上午10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。

2024年1月31日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	26
嘉林資本函件 .....	28
附錄一 — 一般資料 .....	45
股東特別大會通告 .....	53

## 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：

「2022年旭輝銷售代理服務框架協議」	指	本公司與旭輝控股於2021年12月23日訂立的銷售代理服務框架協議
「組織章程細則」	指	本公司現行的經修訂及經重列組織章程細則
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予其的涵義
「底價」	指	即根據相關個別協議出售物業的最低售價
「Best Legend」	指	Best Legend Development (PTC) Limited，一間在英屬處女群島註冊成立的私人信託股份有限公司
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「持續關連交易公告」	指	本公司日期為2019年3月22日、2021年4月22日及2021年12月23日的公告
「更改公司名稱」	指	擬將本公司英文名稱由「CIFI Ever Sunshine Services Group Limited」更改為「Ever Sunshine Services Group Limited」，本公司中文雙重外文名稱由「旭輝永升服務集團有限公司」更改為「永升服務集團有限公司」
「旭輝代理服務」	指	本集團就旭輝集團開發項目中尚未售出的住宅停車位及尚未售出的住宅物業(包括儲物空間)的使用權向旭輝集團提供的銷售代理服務
「旭輝集團」	指	旭輝控股及其附屬公司(僅就本通函而言，不包括本集團)
「旭輝控股」	指	旭輝控股(集團)有限公司(股份代號：00884)，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予其的涵義

---

## 釋 義

---

「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(股份代號：1995)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予其的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予其的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予其的涵義
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予其的涵義
「按金」	指	根據若干個別協議，本集團已支付或將支付予旭輝集團的可退還按金
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2024年2月28日(星期三)上午10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9樓1號會議室召開及舉行之股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，大會通告載於本通函第53至55頁
「Elite Force」	指	Elite Force Development Limited，一間在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
「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，以就建議上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」 或「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，根據證券及期貨條例可進行第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有關建議上限的獨立財務顧問

---

## 釋 義

---

「獨立股東」	指	毋須在股東特別大會上就有關建議上限的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
「個別協議」	指	本集團成員公司與旭輝集團成員公司就本集團向旭輝集團提供旭輝代理服務而不時訂立的個別協議
「最後實際可行日期」	指	2024年1月23日，即本通函付印前為確定本通函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(經不時修訂)
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「溢價佣金」	指	本集團與停車位及／或儲物空間最終買家單獨協定的佣金，即最終買家支付的售價與底價之間的差額
「建議上限」	指	根據於2023年7月1日或之後及直至2024年12月31日訂立的個別協議，由本集團支付予旭輝集團的按金每日最高餘額的建議上限(不包括根據於2023年7月1日之前訂立的個別協議已支付及／或應付的按金餘額)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股

---

## 釋 義

---

「股東」	指	股份持有人
「Spectron」	指	Spectron Enterprises Limited，一間在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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予其的涵義
「%」	指	百分比



**CIFI Ever Sunshine Services Group Limited**

**旭辉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)

執行董事：

林中先生(主席)

周洪斌先生

周迪先生

非執行董事：

崔曉青女士

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：

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

- (1) 有關根據旭輝代理服務框架協議  
支付按金的  
持續關連交易；  
(2) 建議更改公司名稱；  
及  
(3) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2023年9月26日的公告，內容有關按金及建議上限。茲亦提述本公司日期為2023年12月22日的公告，內容有關(其中包括)更改公司名稱。

## 董事會函件

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)有關按金及建議上限的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就建議上限致獨立股東的推薦函件；(iii)嘉林資本就建議上限致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)有關更改公司名稱的進一步資料；及(v)股東特別大會通告，內容有關將於股東特別大會上考慮的決議案。

### (1) 有關根據旭輝代理服務框架協議支付按金的持續關連交易

誠如本公司日期為2023年9月26日的公告所披露，根據2022年旭輝銷售代理服務框架協議，並作為其日常及一般業務的一部分，本集團向旭輝集團提供旭輝代理服務。本集團已就提供旭輝代理服務訂立個別協議，當中載有提供該服務的具體條款。

作為提供旭輝代理服務的一部分，本集團相關成員公司可在與旭輝集團相關成員公司磋商後，確定根據相關個別協議項下按金的支付。本公司相信，在日常及一般業務過程中按正常商業條款就銷售代理訂立的個別協議項下應付的按金，乃2022年旭輝銷售代理服務框架協議(即該等持續關連交易公告及相關年度報告披露的主旨事項)的重要組成部分，並不構成上市規則第14章及第14A章項下單獨的須予公佈交易及／或持續關連交易。

董事會於2023年年中從聯交所得悉，聯交所認為應就2022年旭輝銷售代理服務框架協議項下的按金支付交易設定年度上限。因此，本公司建議就可能需要支付按金的新訂個別協議尋求獨立股東批准建議上限。

根據2023年7月1日或之後及直至2024年12月31日訂立的個別協議，本集團向旭輝集團支付的按金每日最高餘額建議上限(不包括根據2023年7月1日之前訂立的個別協議已支付及／或應付的按金餘額)如下：

	自 2023 年 7 月 1 日起 至 2023 年 12 月 31 日止期間	截至 2024 年 12 月 31 日 止財政年度
建議上限	510.06	525.10

(人民幣百萬元)

## 董事會函件

### 過往交易金額

下表載列截至2021年12月31日及2022年12月31日止年度本集團已向旭輝集團支付的按金的過往金額：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
	(人民幣百萬元)	
本集團已支付予旭輝集團的按金每日最高餘額	126.01	887.19

於2023年6月30日及最後實際可行日期，本集團根據於2023年7月1日前訂立的個別協議已支付予旭輝集團的按金剩餘餘額分別約為人民幣825.17百萬元及人民幣395.57百萬元。

據董事所知，每日最高餘額的增加由以下因素共同造成：(i)於2022年11月，根據本集團銷售代理業務的擴展計劃，本集團與旭輝集團訂立18份個別協議，以增加停車位及／或儲物空間的代理庫存，從而達致截至2023年12月31日止財政年度的預期收益，據此，本集團已向旭輝集團支付合共約人民幣466百萬元的按金；(ii)由於根據截至2020年及2021年12月31日止兩個年度訂立的個別協議，若干按金應分期支付，截至2021年12月31日止年度支付的按金包括根據截至2020年及2021年12月31日止兩個年度訂立的個別協議應分期支付的按金，而截至2022年12月31日止年度支付的按金包括根據截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度訂立的個別協議應分期支付的按金。因此，分期付款模式導致2022年的按金餘額增加；(iii)至2021年年底已訂立的若干個別協議的按金，須待有關單位的轉讓行政手續完成(一般4至8個星期完成)後，方可於2022年支付；及(iv)截至2022年12月31日止財政年度的市場狀況導致銷售放緩，從而使截至2021年12月31日及2022年12月31日止財政年度的已付按金抵銷率放緩，原因為新冠疫情的持續影響以及中國物業市場放緩，在相關時間買家對市場(尤其住宅物業行業)的信心阻礙增長前景。

基於以上所述，董事會認為上述導致截至2022年12月31日止年度本集團已向旭輝集團支付的按金每日最高餘額大幅增加的因素本質上屬非經常性。

---

## 董事會函件

---

在釐定建議上限時，已按以下方式考慮過往交易金額：

- (i) 就本集團與旭輝集團新訂立或將訂立的個別協議而言，建議上限乃參考截至2021年及2022年12月31日止兩個年度所有旭輝代理服務的過往平均銷售率15%釐定；及
- (ii) 就已重續或將重續的個別協議而言，建議上限乃參考(a)於2023年6月30日的按金餘額；(b)相關項目未售出的停車位及／或儲物空間數目及過往銷售率；及(c)本集團與旭輝集團先前就該等項目協定的底價而釐定。

根據於2023年7月1日前訂立的個別協議，本集團於截至2023年12月31日止年度及截至2024年12月31日止年度已支付及應支付予旭輝集團的按金金額及按金預期金額分別為約人民幣269.04百萬元及人民幣170.47百萬元(未考慮可能或已透過抵銷方式退還的按金)。

### 建議上限的釐定依據

在釐定建議上限時，本公司主要考慮以下因素：

- (i) 參考本集團已為旭輝集團成員公司提供物業管理服務(但不包括旭輝代理服務)的35個項目(本公司相信，本集團可透過向旭輝集團提供物業管理服務，利用其位於該等開發項目的物業管理辦事處網絡所收集的市場資訊，包括但不限於周邊物業業主對停車位及／或儲物空間的需求，滲透至該等項目，從而擴展其銷售代理服務業務)，以及旭輝集團將於2024年12月31日前完成的9個項目，本集團預期於2023年7月1日或之後就旭輝集團可能需要本集團提供旭輝代理服務的未售出單位訂立的個別協議，以及根據該等新訂個別協議預期應付的按金；
- (ii) 將於2024年12月31日或之前屆滿並可能重續(待進一步磋商後)的12份現有個別協議，以及該等現有個別協議在屆滿時的預期按金剩餘餘額(即經考慮在屆滿前因出售有關單位而可能抵銷的預期按金金額)；

---

## 董事會函件

---

- (iii) 上文第(i)及(ii)段所述個別協議的預期項目銷售率為1%至11%。預期的項目銷售率乃參照對項目用地及鄰近地區的評估及視察結果、截至2021年及2022年12月31日止兩個年度所有旭輝代理服務的過往平均銷售率(15%)、個別協議屆滿前的剩餘時間以及從本集團的物業管理部門可能獲得的與相關單位及該等單位所在的住宅項目有關的其他資料而得出；
- (iv) 將採用底價法(即本集團須以高於底價的價格出售相關單位，而底價乃參照該單位市價的折讓釐定，並以分期付款方式支付按金；而採用預定價格法時，本集團須以不低於預定售價的價格出售相關單位，而預定售價更接近該單位的市價，並以一次性付款方式支付按金)出售的單位數量增加，該數量乃於綜合考慮以下因素後釐定：
- (a) 採用底價法，本集團將從最終買家處獲得溢價備金，從而提高本集團的盈利能力；
- (b) 本集團已逐漸成熟，有能力在旭輝集團不參與的情況下單獨提供旭輝代理服務。倘旭輝代理服務僅由本集團提供，則一般適用底價法；
- (c) 本集團已與旭輝集團協定更多採用底價法，

並將影響按金的金額或百分比以及旭輝集團收取該等按金的時間。具體而言，一次性繳付的按金(適用於期限較短的個別協議)，比率將介乎預定售價的10%以上但不超過50%的較大範圍，而以分期繳付的按金(適用於期限較長的個別協議)，比率則最高可達底價的100%。此外，若底價較市價有較高折讓，而市價乃參考相關單位在周邊市場的可比平均售價及適用於旭輝代理服務的先前協定的底價而釐定，則旭輝集團通常會要求較短的按金付款週期，而旭輝集團收取按金的時間將會較短，因此各份相關個別協議的期限會較短，按金年化比率亦會較高；

- (v) 本集團營運資金的充足性、按金比率及分期付款次數(視情況而定)的合理性、本集團業務及營運的資金需求，以及已付按金的回收記錄；及

## 董事會函件

- (vi) 截至2024年12月31日止財政年度，預留10%的緩衝，以應付底價的潛在波動，而底價乃參照有關單位的市價而釐定，並亦考慮到因市況可能改善而出現的市價折讓及須向旭輝集團支付按金的時間等因素，以及應付上文第(i)及(ii)段所述項目以外項目的新增個別協議及任何其他不可預見的情況。

經考慮上述因素後，建議上限乃以下各項的總和，再加上10%的緩衝：

- (i) 於2023年7月1日或之後已重續及將重續的各份現有個別協議的按金每日最高餘額估計總額，其計算方法如下：

$$\begin{array}{r} \text{截至} \\ \text{2023年} \\ \text{於2023年} \\ \text{7月31日} \\ \text{的按金} \\ \text{剩餘餘額} \end{array} + \begin{array}{r} \text{截至} \\ \text{2023年} \\ \text{12月31日} \\ \text{止年度及} \\ \text{截至2024年} \\ \text{12月31日} \\ \text{止年度的} \\ \text{應付按金} \end{array} - \left( \begin{array}{r} \text{各份個別} \\ \text{協議項下} \\ \text{未售出的} \\ \text{單位數量} \end{array} \right) \times \left( \begin{array}{r} \text{該等} \\ \text{未售出} \\ \text{單位的} \\ \text{預定售價} \\ \text{及/或} \\ \text{底價} \end{array} \right) \times \text{銷售率} )$$

；及

- (ii) 2023年7月1日或之後已訂立及將訂立的各份個別協議的按金每日最高餘額估計總額，其計算方法如下：

$$\begin{array}{r} \text{截至2023年} \\ \text{12月31日止年度} \\ \text{及截至2024年} \\ \text{12月31日} \\ \text{止年度的} \\ \text{應付按金} \end{array} - \left( \begin{array}{r} \text{各份個別} \\ \text{協議項下的} \\ \text{單位數量} \end{array} \right) \times \left( \begin{array}{r} \text{該等單位} \\ \text{的底價}^1 \end{array} \right) \times \text{銷售率} )$$

由2023年7月1日起至2023年12月31日止期間的建議上限較本集團於截至2022年12月31日止年度支付予旭輝集團的按金每日最高餘額減少，乃由於建議上限並未考慮根據於2023年1月1日前訂立的個別協議（由於在1月1日至6月30日期間並無訂立個別協議）且將不會於2023年7月1日或之後重續的個別協議項下已支付及應支付按金。

<sup>1</sup> 由於本集團已與旭輝集團協定逐步轉向使用底價法，因此在計算2023年7月1日或之後已訂立及將訂立（而非已重續及將重續）的各份個別協議的按金每日最高餘額估計總額時，未考慮預定價格法。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，本公司已動用及將動用由旭輝集團退還或將予退還的按金，以支付於2023年7月1日或之後訂立的個別協議項下的按金。因此，根據目前趨勢，支付按金將不會動用本集團大量的營運資金，本集團於支付按金后仍將擁有充足的營運資金。

經考慮上述因素後，董事(包括經考慮嘉林資本意見後的獨立非執行董事(其意見載於本通函所載獨立董事委員會函件))認為建議上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

倘獨立股東於股東特別大會上不批准有關建議上限的決議案，本集團將不會與旭輝集團成員公司訂立任何新的個別協議，並將盡其最大努力終止於2023年7月1日或之後訂立的個別協議，以及要求旭輝集團相關成員公司在合理切實可行的情況下儘快向本集團相關成員公司退還據此已支付的相關按金。

### 支付按金

一般而言，倘本集團獲旭輝集團以獨家形式委聘提供旭輝代理服務，本集團通常需要向旭輝集團支付按金。按金按以下公式計算：

$$\text{按金比率} \quad \times \quad \begin{array}{l} \text{各個單位的預定} \\ \text{售價或底價} \end{array} \quad \times \quad \begin{array}{l} \text{相關個別協議項下} \\ \text{的單位數量} \end{array}$$

本集團須按以下兩種方式支付按金：(i) 一次性付清，範圍在預定售價的10%以上但不超過50%；或(ii) 分期支付，金額最高可達底價的100% (視情況而定)。

在釐定按金的支付及比率時，本集團相關成員公司將考慮以下因素：

- (i) **獨家性** – 倘本集團獲旭輝集團以獨家形式委聘提供旭輝代理服務，本集團通常須向旭輝集團支付按金，這與現行市場慣例一致。如下文「可比交易」一段的表格所示，在所有以獨家方式提供代理服務的可比交易中，均要求支付按金；

- (ii) **所需銷售代理服務的類型** – 倘旭輝代理服務僅由本集團提供，並無旭輝集團的支援，而本集團可向最終買家收取溢價佣金，則本集團通常較傾向以較高比率支付按金。相反，倘旭輝代理服務得到旭輝集團的支援（尤其在營銷計劃規劃方面），本集團通常會向旭輝集團收取固定佣金，且本集團通常不會傾向於支付較高比率的按金；
- (iii) **所涉銷售單位的性質** – 本集團在考慮各項因素後，會為旭輝集團的每個開發項目評定整體分數。得分較高的開發項目對本集團更具吸引力，因此本集團更容易接受支付按金。得分較高的開發項目一般具有以下特點：
- (a) 距離市中心較近，售價較高，交付期較短，及入住率較高；
  - (b) 開發項目內及附近可供使用的停車位及／或儲物空間較少，以致對該等停車位及／或儲物空間的需求較大；及／或
  - (c) 底價較市價有較高折讓，使本集團可賺取較高的溢價佣金；及
- (iv) **對出售的信心** – 本集團對出售有關單位越有信心，便越有可能接受支付較高的按金。

如下文「可比交易」一段的表格所示，若干行業參與者需要支付最高可達預定價格的80%或底價的100%。因此，按金比率符合市場慣例。

### 按金比率

預定售價及底價乃有關各方在考慮市場狀況、同一社區資產／物業的平均售價以及中國及／或物業所在特定地區的經濟狀況後，經公平磋商後釐定。

一般而言，合約期較短的項目（即一年或以下）采用固定佣金，可能需要一次性支付按金；而合約期較長的項目（即一年以上）采用溢價佣金（通常高於固定佣金），則可能需要分期支付按金。

## 董 事 會 函 件

### 可比交易

以下為最後實際可行日期前約20個月期間，在聯交所上市而主要業務在中國的物業管理公司所公佈，就停車位及／或住宅物業的獨家銷售代理權涉及支付可退還按金的可比交易清單：

公司名稱(股份代號)	公告日期	獨家性	停車位／儲物 空間的底價 或售價	按金比率	利率	退還機制
時代鄰里控股 有限公司(9928)	2023年3月21日	是	不適用	不適用	無	無
世茂服務控股 有限公司(873)	2022年12月6日	是	雙方協定的最低 可接納售價	不超過 售價的35%	無	定期退還 <sup>(1)</sup> ／抵銷， 並在合約到期後退還 剩餘餘額
融信服務集團股份 有限公司(2207)	2022年11月23日	是	協定市價的 約65%	估計市價的15%	無	定期退還 <sup>(1)</sup> ，並在合約 完成／到期後退還剩餘餘額
保利物業服務股份 有限公司(6049)	2022年11月16日	是	收取的最低銷售 及租賃價格	不超過 最低價的50%	不適用	定期退還 <sup>(1)</sup> ，並在合約 完成／到期／終止後 退還剩餘餘額
榮萬家生活服務股份 有限公司(2146)	2022年11月15日	是	協定市價的 約70%至80%	底價的100%	不適用	抵銷，並在合約到期／終止 後退還剩餘餘額
遠洋服務控股 有限公司(6677)	2022年10月14日	是	收取的最低售價	不超過 最低價的50%	無	定期退還 <sup>(1)</sup> ，並在合約 到期／終止後退還剩餘餘額
德信服務集團 有限公司(2215)	2022年6月9日	是	銷售及租賃的 具體協商價格	不超過協商 價格的50%	不適用	合約完成／終止後退還
寶龍商業管理控股 有限公司(9909)	2022年5月11日	是	協定市價的65%	協定市價的30%	無	定期退還 <sup>(1)</sup> ，並在合約 到期／終止後退還剩餘餘額

## 董事會函件

公司名稱(股份代號)	公告日期	獨家性	停車位/儲物 空間的底價 或售價	按金比率	利率	退還機制
雅生活智慧城市服務 股份有限公司 (3319)	2022年4月22日	是	不超過協定 市價的65%	不超協定 市價的30%	不適用	定期退還 <sup>(1)</sup> ，並在合約 到期/終止後退還剩餘餘額
康橋悅生活集團 有限公司(2205)	2022年4月21日	是	雙方接納的 銷售底價	銷售底價的100%	無	定期退還 <sup>(1)</sup> /抵銷，並在 合約到期/終止後退還 剩餘餘額

附註：

(1) 正如上所述上市公司的相關公告所披露，該等公司應退還的按金將定期退還(即每月、每半年或每年)。

如上所示，若干物業代理亦需要支付最高可達預定價格的80%或底價的100%。因此，按金比率被認為屬正常的商業條款，在市場範圍之內。上述按金比率與本集團2021年1月1日起與所有作為獨立第三方的物業開發商(共八家)就提供停車位及/或儲物空間的銷售代理服務訂立獨家銷售代理協議的比率相若，佔底價的100%。

基於以上所述，並經考慮應付佣金的不同模式後，董事(包括經考慮嘉林資本意見(即按金比率及退款機制與市場慣例相比並無不尋常之處)後的獨立非執行董事)認為，按金的比率乃按正常商業條款釐定，屬市場範圍之內，並與本集團向獨立第三方提供的可比交易相若，而按金的定價政策屬公平合理。

### 資金來源

本集團支付按金的資金一直並將繼續來自本集團營運產生的內部資源，並無動用本公司首次公開發售的未動用所得款項。

## 董事會函件

截至2023年6月30日止六個月，本集團產生的營運資金約為人民幣100.08百萬元，本集團於2023年6月30日的現金及現金等價物約為人民幣1,750.11百萬元。下表分別載列截至2023年12月31日止年度及截至2024年12月31日止年度，本集團根據於2023年7月1日或之後訂立／將予訂立的個別協議，已向及預期將向旭輝集團支付的按金金額：

	截至下列日期止年度	
	2023年 12月31日	2024年 12月31日
預期支付予旭輝集團的按金金額	無 <sup>(1)</sup>	人民幣 58.65百萬元
佔本集團截至2023年6月30日止六個月產生的 營運資金的百分比	無 <sup>(1)</sup>	58.60%
佔本集團於2023年6月30日現金及 現金等價物的百分比	無 <sup>(1)</sup>	3.35%

附註：

- (1) 截至2023年12月31日止年度的建議上限乃根據於2023年7月1日或之後訂立的個別協議支付的按金餘額。由於本公司已使用及將使用由旭輝集團退還或將予退還的按金支付按金，故本公司預期截至2023年12月31日止年度不會就於2023年7月1日或之後訂立的個別協議向旭輝集團支付任何按金。

考慮到(i)本集團通過支付按金產生的預期收入流，(ii)本集團主營業務產生的其他穩定收入流，以及(iii)建議上限不超過本集團於2023年6月30日的現金及現金等價物的30%，本公司相信本集團在支付按金後將擁有充足的營運資金。本集團將繼續監控其營運資金水平，並通過滾動預算提前估算未來12個月所需的營運資金。

基於以上所述，董事會認為支付按金不會對本公司的營運資金及運營產生重大影響。

### 退還按金

旭輝集團可按以下方式退還本集團就其售出的單位所支付的按金：(i)定期(即每月、每半年或每年)退還；或(ii)本集團從最終買家收取買價並向旭輝集團負責，本集團就售出的單位所支付的按金一般從該買價中抵銷。個別協議的合約期一般為一年或以上但少於三年，且不超過2024年12月31日，當個別協議屆滿或終止時，按金剩餘餘額將退還本集

---

## 董 事 會 函 件

---

團。倘2022年旭輝銷售代理服務框架協議(包括應付佣金及應付按金的年度上限)於2024年12月31日或之前重續，則現有個別協議將自動重續，而按金剩餘餘額將保留於旭輝集團，作為重續個別協議項下應付的按金。

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

倘旭輝集團直接從最終買家或其融資銀行(視乎情況而定)收取買價，則根據本集團與旭輝集團之間的結算安排，相關按金將從本集團須退還予旭輝集團的買價中抵銷。此外，在極少數情況下，倘有關單位的售價低於預定價格或底價，並已獲旭輝集團的有關成員公司同意後(這通常是由於有關單位的成交量較低)，則按金超出從最終買家收取的買價的部分，將由旭輝集團就有關期間售出的單位按比例定期退還本集團。

據本公司所知，其他行業參與者亦有採納類似的按金退還機制，包括但不限於上文「可比交易」一段的表格所示。因此，董事會認為上述按金退還機制與其他同業所採用的退還機制相若，符合市場慣例，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

誠如旭輝控股所宣佈，旭輝集團通過確保竣工單位交付、穩定其正常業務運營及維持其境內融資安排，為所有持份者保值做出巨大努力。旭輝集團2023年1至9月錄得合約銷售合共約人民幣564.5億元，合約建築面積約3,977,600平方米，於2023年6月30日，現金及銀行結餘(銀行質押存款及銀行監管資金除外)約人民幣6,213.4百萬元。此外，於最後實際可行日期，旭輝集團並無拖欠其公開市場境內債務付款或旭輝集團的按金退還責任。因此，經考慮(i)旭輝控股公佈的財務業績、(ii)旭輝集團與本集團的長期合作、(iii)旭輝集團應向本集團支付款項(包括退還按金)的過往付款記錄、(iv)本集團提供旭輝代理服務所產生的穩定收入流，及(v)由於(i)旭輝集團的中國附屬公司(即相關個別協議的訂約方)並無擔保任何旭輝集團的境外銀行貸款、優先票據及可換股債券，(ii)旭輝集團的境外債務整體上對

---

## 董事會函件

---

其境內融資安排並無重大影響，旭輝集團所面對的流動資金問題(如有)(主要與其境外債務及建議重組有關)將不會影響旭輝集團履行其境內負債的能力，董事會認為旭輝集團的該等中國附屬公司的還款能力並無受到不利影響，支付予旭輝集團的按金的信貸風險相對較低。

於截至最後實際可行日期，本集團未就旭輝集團退還按金獲得任何擔保。為儘量減低有關支付按金的信貸風險，本公司將(i)執行信貸評估程序，包括但不限於評估旭輝集團已出售的停車位／儲物空間的使用者意見、對旭輝集團相關成員公司的商業信譽進行市場調查及不時審閱旭輝集團成員公司的財務報表，及(ii)要求旭輝集團成員公司定期向本集團提供財務指標，以持續進行信貸評估，從而定期監察按金的退還情況。倘本集團延遲收到按金，本集團相關成員公司將立即採取適當行動，以保障其於個別協議及2022年旭輝銷售代理服務框架協議項下的權益。有關詳情，請參閱本通函「內部控制措施」一段。

### 支付按金的理由及裨益

誠如該等持續關連交易公告所披露，本公司已與旭輝控股訂立2022年旭輝代理服務框架協議，以提供(其中包括)旭輝代理服務。支付按金的理由及裨益如下：

- (i) 該等按金須用作本集團相關成員公司獨家及唯一提供旭輝代理服務的保證。此舉可讓本集團在沒有其他物業代理競爭的情況下，獲得穩定的收入流，並提高本集團的盈利能力；
- (ii) 支付按金屬行業慣例，與本集團向獨立第三方提供的停車位及／或儲物空間的銷售代理服務及類似銷售代理服務的行業慣例一致。如「可比交易」一段的表格所示，若干行業參與者支付的按金最高可達底價的100%。因此，按金的支付符合市場慣例，本集團支付的按金比率亦無超出市場範圍；
- (iii) 支付按金一般可讓本集團收取較高佣金，高於本集團在沒有支付按金的情況下提供的旭輝代理服務。根據過往交易，本集團就有按金安排的旭輝代理服務收取的佣金百分比約為最終售價的40%至50%，而沒有按金安排的旭輝代理服務的佣金則約為最終售價的5%至10%；

## 董事會函件

- (iv) 按金不設利息，符合市場上類似交易的一般慣例。如「可比交易」一段的表格所示，所有可比交易的按金均為免息；及
- (v) 與閒置現金或存放於金融機構作為銀行存款相比，將本集團的現金用作按金可間接為本集團帶來較高回報（因可收取相關佣金）。就截至2021年及2022年12月31日止年度向旭輝集團提供的旭輝代理服務而言，按金的估計年回報率<sup>(i)</sup>分別約為269.0%及35.2%，高於中國銀行的基準貸款利率（根據中國人民銀行截至於最後實際可行日期頒佈的人民幣貸款最優惠利率計算，一年期貸款年利率為3.45%）。基於以上所述，董事認為免息按金屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益，並符合市場慣例及正常商業條款。

附註：

- (i) 按金年回報率計算如下：

$$\text{向旭輝集團提供旭輝代理服務的按金年回報率} = \frac{\text{年內向旭輝集團提供的旭輝代理服務產生的收入(包括支付按金)}}{(\text{年內按金期初餘額} + \text{年內按金期末餘額}) / 2}$$

基於以上所述，董事（包括經考慮嘉林資本意見後的獨立非執行董事）認為，支付按金屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### 內部控制措施

為確保根據正常商業條款及2022年旭輝銷售代理服務框架協議的條款，以及對本集團而言不遜於獨立第三方提供的條款，訂立個別協議，本集團採取以下措施：

- (i) 本集團財務部門將會監督及監察本集團所有持續關連交易是否符合本集團的定價政策，以確保有關持續關連交易乃按正常商業條款進行，且不會損害本公司及股東的整體利益。在訂立任何個別協議前，本集團相關人員及管理層將審閱及評估條款，以確保條款與2022年旭輝銷售代理服務框架協議一致，並確保在新訂個別協議項下支付按金的承擔，在符合上市規則增加有關上限的相關規定前，不會導致超出有關建議上限，然後才由本集團財務部門批准訂立有關個別協議；

---

## 董事會函件

---

- (ii) 本集團的管理層及財務部門會根據適用上限，監察每份個別協議的交易（包括實際銷售率及按金退還時間），並評估超出上限的風險；
- (iii) 本集團管理層已制訂甄選項目的標準，並會考慮潛在項目及進行中項目的「四維評估」結果，其分數乃根據以下因素分配：(1) 開發物業的類型（如住宅、別墅及／或帶傢俱公寓）、定價、住宅單位的交付情況及入住率；(2) 開發項目內及附近是否有停車位及儲物空間；(3) 停車位及儲物空間與單位的比例、可出售停車位及儲物空間的數量、停車位及儲物空間之前的銷售情況、定價及／或暫停銷售期；以及(4) 停車位及儲物空間的質量／條件。上述評估，連同旭輝代理服務下單位數量的預期項目銷售率，將決定應支付的按金比率。同樣標準適用於關連人士及作為獨立第三方的客戶。本集團不會給予關連人士優惠待遇。倘有可比市場按金比率，建議的按金比率及按金的支付一般會與至少三個類似項目的市場比率作比較，以確保建議的按金比率及按金的支付不會高於該等項目；倘無可比市場按金比率，建議的按金比率及按金的支付之公平性及合理性，將按上文「建議上限的釐定依據」一段所述的定價政策釐定，以確保本集團能在參與有關項目時取得合理回報；
- (iv) 進行定期檢查，以審查及評估個別協議項下擬進行的交易是否根據2022年旭輝銷售代理服務框架的條款進行，以及就特定交易收取的價格是否公平合理，並符合上述定價政策；及
- (v) 本集團財務部門定期審查按金的退還情況，以確保收回按金按照個別協議進行。倘按金退還出現延誤，本集團相關成員公司將及時與旭輝集團相關成員公司的業務部門密切跟進。視乎延誤情況，本集團相關成員公司將採取適當行動，以保障其於個別協議及2022年旭輝銷售代理服務框架協議項下的利益，例如磋商、發出收款函或可能通過本集團律師發出函件或採取其他法律措施，以確保根據本公司於有需要時收取欠款的政策（與獨立第三方客戶的情況一致）向本集團退還按金。

---

## 董事會函件

---

鑒於上述情況，董事認為內部控制機制有效，可確保2022年旭輝銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易及按金支付機制將按正常商業條款進行，且不會損害本公司及股東的整體利益。

除上述內部控制措施外，獨立非執行董事將繼續審閱2022年旭輝銷售代理服務框架協議及個別協議項下擬進行的交易、本公司的核數師亦將根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審計或審閱過往財務資料以外的核證委聘」及參考實務說明第740號「關於香港上市規則下持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易(包括2022年旭輝銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易)作出報告。

經作出一切合理查詢後，據董事所知，內部控制程序所涉及的人士均獨立於旭輝集團及／或其聯繫人(本集團除外)。

### 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責任公司，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業務，專注開發優質房地產。

旭輝控股的控股股東為林中先生、林偉先生及林峰先生。

### 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，旭輝控股為本公司控股股東之一。因此，根據上市規則第14A章，旭輝控股為本公司的關連人士。

董事會於2023年年中從聯交所得悉，聯交所認為應就2022年旭輝銷售代理服務框架協議項下的按金支付交易設定年度上限。

---

## 董事會函件

---

由於建議上限的最高適用百分比率超過5%，按金構成本公司的非豁免持續關連交易。因此，根據上市規則第14A章，支付按金須遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

於最後實際可行日期，林中先生、林峰先生及林偉先生透過彼等控制之投資控股公司（包括Elite Force、Spectron、茂福及Sun-Mountain Trust），以協商一致方式行事，有權行使本公司已發行股本總額約38.96%<sup>2</sup>之投票權，故被視為於個別協議項下擬進行之交易中擁有重大權益。此外，汝海林先生、楊欣先生及葛明先生均為旭輝控股的董事，亦持有股份，因此被視為在個別協議項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，林中先生、林峰先生、林偉先生、旭輝控股（集團）有限公司及上述投資控股公司，以及汝海林先生、楊欣先生及葛明先生均須於股東特別大會上就有關建議上限的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，(a)林中先生、林峰先生、林偉先生及彼等各自之聯繫人直接及間接持有681,500,000股股份（佔本公司已發行股本總額約38.96%），及(b)汝海林先生、楊欣先生及葛明先生分別持有1,050,000股股份、20,000股股份及1,900,000股股份（佔本公司已發行股本總額約0.06%、0.001%及0.11%）。

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，概無股東須就將於股東特別大會上提呈的有關建議上限的決議案放棄投票。

### 董事會批准

在為批准建議上限而舉行的董事會會議上，林中先生及林峰先生（即前任董事，其辭任於2023年11月30日生效，披露於本公司日期為2023年11月30日的公告）各自被視為於其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就批准建議上限的董事會決議案投票。

除上文所披露者外，概無董事於上述交易中擁有重大權益及須根據上市規則就有關建議上限的董事會決議案放棄投票。

<sup>2</sup> 如本公司日期為2023年11月30日的公告所披露，林峰先生已將其持有的Best Legend全部已發行股份轉讓予本公司一名僱員（非本公司的關連人士），以管理Best Legend於2019年6月18日採納的股份獎勵計劃，導致Best Legend於最後實際可行日期持有本公司已發行股份總數約6.68%，由該僱員全資擁有。因此，Best Legend不被視為在個別協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此無需在股東特別大會上就有關建議上限的決議案放棄投票。

### 推薦建議

務請閣下垂注(i)載於本通函第26至27頁的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就建議上限向獨立股東作出的推薦建議；及(ii)載於本通函第28至44頁的嘉林資本函件，當中載有其就建議上限向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，以及嘉林資本在達致其意見時所考慮的主要因素及理由。

董事(不包括上文詳述放棄投票之董事及獨立非執行董事(彼等之意見載於本通函所載獨立董事委員會函件))認為，建議上限屬公平合理，按正常商業條款訂立，且乃於本集團之日常及一般業務過程中釐定，符合本公司及股東之整體利益，因此建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關普通決議案。

### 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，就建議上限向獨立股東提供意見。嘉林資本已被委任為獨立財務顧問，就建議上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### (2) 建議更改公司名稱

董事會擬將本公司英文名稱由「CIFI Ever Sunshine Services Group Limited」更改為「Ever Sunshine Services Group Limited」，本公司中文雙重外文名稱由「旭輝永升服務集團有限公司」更改為「永升服務集團有限公司」。

### 更改公司名稱的條件

更改公司名稱須達成以下條件：

- (i) 股東於股東特別大會上通過特別決議案以批准更改公司名稱；及
- (ii) 開曼群島公司註冊處處長批准更改公司名稱。

待上述載列之條件獲達成後，更改公司名稱將於開曼群島公司註冊處處長發出更改名稱註冊證書，確認本公司新英文名稱及新中文雙重外文名稱已獲登記當日起生效。本公司隨後將於香港公司註冊處辦理必要備案手續。

### 更改公司名稱的理由

董事會認為本公司擬採用的新英文名稱及中文雙重外文名稱更符合本集團作為一個獨立實體的長期獨立市場化發展戰略，並有助於加強本集團整體獨立品牌建設，提升本集團在中國其他物業業主／業主委員會及／或物業開發商中的商業知名度，與更廣泛的知名客戶合作，為其客戶及股東創造價值。

董事會認為，更改公司名稱將有利於本公司未來業務發展，並符合本公司及股東的整體利益。

### 更改公司名稱的影響

更改公司名稱將不影響本公司現有證券持有人的任何權利，亦不會影響本公司的日常業務經營及財務狀況。

印有本公司現有英文名稱及中文雙重外文名稱的全部已發行現有股票（「現有股票」），於更改公司名稱生效後，將繼續作為該等證券的合法所有權憑證，而現有股票將繼續有效作買賣、結算、登記及交付用途。因此，將不會有任何安排將現有股票換成印有本公司新英文名稱及中文雙重外文名稱的新股票。一旦更改公司名稱生效，新股票將以本公司新英文名稱及中文雙重外文名稱發行。

待聯交所確認後，本公司在聯交所買賣股份的中英文股份簡稱亦將在更改公司名稱生效後更改。

本公司將就(i)更改公司名稱及(ii)更改本公司的中英文股份簡稱的生效日期另行刊發公告。

### 董事會批准及股東批准

在為批准更改公司名稱而舉行的董事會會議上，概無任何董事在其中擁有重大權益，因此，根據上市規則，概無任何董事須就有關更改公司名稱的董事會決議案投棄權票。

經作出一切合理查詢後，據董事深知、全悉及確信，概無股東須就將於股東特別大會上提呈有關更改公司名稱的特別決議案放棄投票。

### 推薦建議

董事認為，更改公司名稱符合本公司及股東的整體最佳利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關特別決議案。

### 股東特別大會

股東特別大會將於2024年2月28日(星期三)上午10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9樓1號會議室舉行，股東特別大會的通告載於本通函第53至55頁。於股東特別大會上，(i)將向股東提呈普通決議案，以供考慮及酌情批准建議上限；及(ii)將向股東提呈特別決議案，以供考慮及酌情批准更改公司名稱。

### 以投票方式表決

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。涉及決議案或於其中擁有權益的股東及其聯繫人須放棄投票。

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。

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

股東特別大會將於2024年2月28日(星期三)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2024年2月23日(星期五)至2024年2月28日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記，於此期間不會辦理股份過戶登記。

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2024年2月22日(星期四)下午4時30分前送呈本公司香港證券登記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室，以便辦理登記。

---

## 董 事 會 函 件

---

### 代表委任表格

隨函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](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 ([www.cifies.com](http://www.cifies.com)) 刊發。擬委派代表出席股東特別大會之股東，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(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即2024年2月26日(星期一)上午10時正前)交回本公司香港證券登記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。

### 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

2024年1月31日

以下為獨立董事委員會就批准建議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：

**有關根據旭輝代理服務框架協議  
支付按金的  
持續關連交易**

吾等提述本公司於2024年1月31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，以就吾等認為建議上限是否屬公平合理、按正常商業條款訂立、乃於本集團的日常及一般業務過程中釐定及符合本集團及股東的整體利益，以及獨立股東經考慮嘉林資本的推薦建議後於股東特別大會上應如何投票提供意見。

董事會已委任嘉林資本為獨立財務顧問，以就建議上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。嘉林資本的意見的詳情，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28至44頁的其函件。

謹請閣下垂注通函第5至25頁所載董事會函件及通函附錄一所載的一般資料。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮董事會函件所載資料、建議上限、嘉林資本的考慮因素及理由以及嘉林資本的意見函件所載的其意見，吾等認為建議上限屬公平合理、按正常商業條款訂立、乃於本集團的日常及一般業務過程中釐定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投票贊成就批准建議上限將於股東特別大會上提呈的普通決議案。

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  
謹啟

張偉聰先生  
獨立非執行董事

2024年1月31日

---

## 嘉林資本函件

---

下文載列獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問嘉林資本就建議上限發出的函件全文，以供載入本通函。



香港  
干諾道中88號／  
德輔道中173號  
南豐大廈  
12樓1209室

敬啟者：

### 有關支付按金的 持續關連交易

#### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就建議上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司所刊發日期為2024年1月31日致股東之通函（「通函」）所載的董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件構成通函之一部分。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。

根據2022年旭輝銷售代理服務框架協議，並作為其日常及一般業務過程的一部分，貴集團向旭輝集團提供旭輝代理服務。貴集團已就提供旭輝代理服務訂立個別協議，當中載有提供該服務的具體條款。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。

作為提供旭輝代理服務的一部分，貴集團相關成員公司在與旭輝集團相關成員公司協商後，可同意根據相關個別協議支付按金。經參考董事會函件，按金構成 貴公司的非豁免持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

由馬永義先生、俞鐵成先生及張偉聰先生(均為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會已成立，以就(i)建議上限的條款是否按正常商業條款訂立及公平合理；(ii)建議上限是否符合 貴公司及股東的整體利益，以及是否在 貴集團日常及一般業務過程中進行；及(iii)獨立股東應如何在股東特別大會上就批准建議上限的決議案投票，向獨立股東提供意見。吾等(嘉林資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 獨立性

於最後實際可行日期，吾等並不知悉嘉林資本與 貴公司於緊接最後實際可行日期前兩年內有任何關係或利益，或任何其他人士可合理地被視為有礙嘉林資本作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性。

經考慮上述情況，且在最後實際可行日期不存在上市規則第 13.84 條所載的任何情況，吾等認為吾等可以獨立擔任獨立財務顧問。

### 吾等意見之基準

吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供意見時，已依賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及董事／ 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供之資料及聲明。吾等假設董事／管理層提供之所有資料及聲明(彼等須對此負全責)於作出時屬真實準確，並於最後實際可行日期仍然真實準確。吾等亦假設董事於通函內作出的所信之事、意見、預期及意向之所有陳述，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑通函所載資料及事實有任何重大事實或資料被隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等提供的意見之合理性。吾等之意見乃基於董事之聲明及確認，即並無與任何人士就 2022 年旭輝銷售代理服務框架協議及建議上限訂立任何未經披露之私下協議／安排或隱含諒解。吾等認為吾等已採取足夠及必要之步驟，為吾等之意見提供合理基礎及知情意見，以符合上市規則第 13.80 條之規定。

本通函(董事共同及個別對此負全責)所載資料乃遵照上市規則之規定而刊載，旨在提供有關 貴公司之資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實，足以令

致通函所載任何陳述或通函產生誤導。作為獨立財務顧問，吾等對通函任何部分之內容概不負責，但本意見函件除外。

吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、旭輝控股或彼等各自之附屬公司或聯營公司的業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮設定建議上限對 貴集團或股東的稅務影響。吾等之意見必須基於最後實際可行日期之財務、經濟、市場及其他有效條件以及吾等所獲得之資料。股東務請注意，其後發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變化)可能影響及／或改變吾等之意見，吾等並無責任更新本意見，以考慮最後實際可行日期後發生的事件，或更新、修訂或重新確認吾等之意見。此外，本函件中的任何內容均不應被解釋為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券之建議。

最後，倘本函件的資料摘自己刊發或其他可公開查閱之來源，則嘉林資本有責任確保該等資料乃正確地摘錄自有關來源。

### 所考慮之主要因素及理由

在達致有關建議上限之意見時，吾等考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 建議上限之背景及理由

#### 貴集團之業務概覽

貴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。經參考 貴公司截至2022年12月31日止年度之年度報告(「**2022年度報告**」)， 貴集團經營四大業務，即(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；(iii)對非業主的增值服務；及(iv)城市服務，為客戶提供全面的服務組合，涵蓋物業管理行業的整個價值鏈。

## 嘉林資本函件

以下載列摘自2022年度報告的 貴集團截至2022年12月31日止兩個年度的綜合財務資料摘要：

	截至 2022年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 2021年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	變動 %
收入	6,276,479	4,702,816	33.46
—物業管理服務	3,887,811	2,654,425	46.47
—社區增值服務	1,020,063	1,099,484	(7.22)
—對非業主的增值服務	964,429	867,362	11.19
—城市服務	403,350	80,579	400.56
—其他	826	966	(14.49)
毛利	1,293,283	1,299,865	(0.51)
貴公司擁有人應佔溢利及全面收益總額	480,111	617,014	(22.19)
	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	變動 %
現金及現金等價物	1,534,374	3,985,046	(61.50)

如上表所示，截至2022年12月31日止年度(「**2022財政年度**」)， 貴集團收入約為人民幣6,276百萬元，較截至2021年12月31日止年度(「**2021財政年度**」)增長約33.46%。經參考2022年度報告，該增長主要由以下因素的綜合影響：(i)物業管理服務產生的收入增加，主要由 貴集團管理的總建築面積增長所致；(ii)社區增值服務產生的收入減少(尤其物業經紀服務業務，該業務受到新冠疫情及中國物業市場疲軟的影響)；(iii)對非業主的增值服務產生的收入增加，主要由額外專項定制服務及房修服務產生的收入增長所致；及(iv)城市服務產生的收入增加，主要由於2021年10月收購一家聲譽良好的環境衛生服務提供商。

儘管從2021財政年度到2022財政年度 貴集團的收入有上述大幅增長，但2022財政年度 貴集團的毛利較2021財政年度略微下降約0.51%，這主要由於隨著 貴集團業務規模的擴大，各類成本增加導致服務成本上升。

## 嘉林資本函件

2022財政年度，貴公司擁有人應佔溢利及全面收益總額約為人民幣480百萬元，較2021財政年度減少約22.19%。經參考2022年度報告，該減少主要由於：(i)為滿足貴集團業務量的增長，行政及銷售人員增加，相應的人員投資增加，導致行政及銷售開支增加；及(ii)金融資產的預期信貸虧損增加，但被其他收入及其他收益的增加部分抵銷。

經參考2022年度報告，作為一家物業管理公司，貴集團有責任積極配合當地政府進行鄰里治理工作，以保障業主的健康及生活的便利，同時始終將貴集團員工的安全放在首位。面對未來的全新挑戰及機遇，貴集團管理層將帶領貴集團員工迎難而上，不懼挑戰，按照既定目標快速推進。

以下載列貴集團截至2023年6月30日止六個月的綜合財務資料摘要(連同比較數字)，該摘要摘自貴公司截至2023年6月30日止六個月之中期報告(「2023年中期報告」)：

	截至 2023年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 2022年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	變動 %
收入	3,183,694	3,162,874	0.66
—物業管理服務	2,190,093	1,891,753	15.77
—社區增值服務	410,021	545,206	(24.80)
—對非業主的增值服務	371,694	540,474	(31.23)
—城市服務	208,543	184,471	13.05
—其他	3,343	970	244.64
毛利	643,253	812,885	(20.87)
貴公司擁有人應佔溢利及全面收益總額	240,435	377,375	(36.29)

## 嘉林資本函件

	於2023年	於2022年	變動 %
	6月30日	12月31日	
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)	
資產總值	8,511,959	8,043,127	5.83
—預付款項及其他應收款項	1,537,914	1,718,894	(10.53)
—現金及現金等價物	1,750,105	1,534,374	14.06
負債總值	(3,395,639)	(3,210,473)	5.77
資產淨值	5,116,320	4,832,654	5.87

經參考2023年中期報告，貴集團截至2023年6月30日止六個月（「2023年上半年」）的收入與截至2022年6月30日止六個月（「2022年上半年」）的收入相若，主要由於以下各項收入的增加(i)物業管理服務產生的收入增加，主要由貴集團與旭輝集團的穩定合作、不斷努力擴大第三方客戶群及收購其他物業管理服務提供商所致；及(ii)城市服務產生的收入增加，大部分被以下各項收入的減少所抵銷：(a)社區增值服務產生的收入減少，主要受中國整體經濟形勢及物業市場疲軟的影響，居家生活服務及物業經紀服務產生的收入減少；及(b)對非業主提供的增值服務產生的收入減少，主要由於中國房地產行業下行。

儘管貴集團2023年上半年的收入與2022年上半年相若，但由於服務成本增加，貴集團2023年上半年的毛利較2022年上半年減少約20.87%。經參考2023年中期報告，服務成本增加主要由於隨著貴集團業務規模擴大，各類成本增加。

2023年上半年，貴公司擁有人應佔溢利及全面收益總額約為人民幣240百萬元，較2022年上半年減少約36.29%。經參考2023年中期報告，該減少主要由於貴集團毛利、其他收入及其他收益的減少，但部分被行政開支及所得稅開支的減少抵銷。

如上表所示，從2022年12月31日至2023年6月30日，貴集團的資產總值、負債總值及資產淨值變動不大(低於10%)。從2022年12月31日到2023年6月30日，貴集團的資產淨值有所增加，主要由於貴集團於2023年上半年錄得溢利及全面收益總額。

如上表所示，從2022年12月31日至2023年6月30日，貴集團的預付款項及其他應收款項(包括獨家銷售代表協議按金、其他按金、預付款項及應收款項)減少約10.53%。

經參考2023年中期報告，貴集團2023年上半年錄得經營活動現金流入淨額、投資活動現金流入淨額及融資活動現金流出淨額。貴集團的現金及現金等價物由2022年12月31日的約人民幣1,534百萬元增加約14.06%至2023年6月30日的約人民幣1,750百萬元。

經參考2023年中期報告：

- (i) 面對複雜多變的經濟環境，貴集團努力克服挑戰，取得積極進展。儘管經濟復甦遜於預期，貴集團仍密切監察市場動向，靈活調整策略，持續提升服務質量。貴集團管理層將繼續引領團隊快速推進貴公司目標，為客戶提供卓越的物業服務。
- (ii) 貴集團亦計劃：(a)增加管理物業的數目及樓面面積，並進一步優化其專業市場推廣隊伍，以策略性地評估及參與競投，爭取更多物業管理業務，提升服務質量；(b)加強前期規劃及設計諮詢服務、項目質量監察服務、交付前檢驗服務、銷售支持服務及房修服務的能力，從而為非業主提供多元化的增值服務；及(c)投資科技及智慧營運，以提升服務質量及營運效率。
- (iii) 作為旭輝集團的長期服務合作夥伴，貴集團與旭輝集團建立穩定的市場化合作關係。貴集團仍堅持與旭輝集團「依靠不依賴」的發展原則，不斷完善及調整戰略，確保與旭輝集團的合作持續穩定發展。

### 旭輝控股之資料

經參考董事會函件，旭輝控股為一家在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：884)。旭輝集團主要從事物業發展及物業投資業務，專注於在中國發展優質物業。旭輝控股的控股股東為林中先生、林偉先生及林峰先生。

### 建議上限的理由及裨益

經參考董事會函件，根據2022年旭輝銷售代理服務框架協議，作為其日常及一般業務過程的一部分，貴集團向旭輝集團提供旭輝代理服務。貴集團已就提供旭輝代理服務訂立個別協議，當中載有提供有關服務的具體條款。

經參考董事會函件，作為提供旭輝代理服務的一部分，貴集團相關成員公司與旭輝集團相關成員公司磋商後，可同意根據相關個別協議支付按金。據管理層告知，來自旭輝代

---

## 嘉林資本函件

---

理服務的收入已計入 貴集團社區增值服務分部(尤其物業經紀服務)的收入內。按金的比率按正常商業條款釐定，在市場範圍內，並與 貴集團與作為獨立第三方之物業開發商進行的銷售代理交易之適用比率相若。

為進行盡職調查，

- (a) 吾等從 貴公司取得 貴集團於2021財政年度及2022財政年度( 貴公司最近兩個完整的財政年度)與(i)旭輝集團(關連人士)；及(ii)並非 貴公司關連人士的第三方就銷售代理交易訂立之個別協議清單；
- (b) 吾等從上述清單中隨機抽出三份與旭輝集團簽訂之個別協議，以及三份與不屬於 貴公司關連人士的第三方簽訂之個別協議，並從 貴公司取得該等協議(由於該等樣本涵蓋 貴公司最近兩個完整的財政年度，吾等認為樣本數量屬公平及具有代表性)；
- (c) 吾等從上述文件獲悉，與旭輝集團簽訂的個別協議的交易機制(包括服務範圍(停車位及／或儲物空間的銷售代理服務)、按金支付方式(分期付款)及按金退款方式(按期抵銷銷售代理收取的買價，並在協議到期／終止後全數退還剩餘餘額(如有)))，與 貴公司非關連人士的第三方簽訂的個別協議的交易機制相同；及
- (d) 吾等從上述文件獲悉，與旭輝集團簽訂的個別協議中的按金比率不低於與 貴公司非關連人士的第三方簽訂的個別協議中的按金比率(所有按金比率均按底價的100%的相同比率分期釐定(而非按預定售價的某個百分比一次性釐定))。

經參考董事會函件， 貴公司相信，於日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立的銷售代理個別協議項下的應付按金，乃2022年旭輝銷售代理服務框架協議的一部分，而該框架協議乃持續關連交易公告及相關年報披露的主旨事項，故不會構成上市規則第14章及第14A章項下的獨立須予公佈交易及／或持續關連交易。

經參考董事會函件，董事會於2023年年中從聯交所得悉，聯交所認為應就2022年旭輝銷售代理服務框架協議項下的交易設定支付按金的年度上限。因此，貴公司建議就可能需要支付按金的新個別協議尋求獨立股東批准建議上限。

經參考董事會函件，貴公司已動用及將動用旭輝集團已退還及將退還的按金，以支付於2023年7月1日或之後訂立的個別協議項下的大部分按金。因此，根據目前趨勢，支付按金將不會動用貴集團大量的營運資金，貴集團此後將擁有充足的營運資金。截至2023年12月31日止年度及截至2024年12月31日止年度（「**2024財政年度**」），預計向旭輝集團支付的按金金額分別為零元及約人民幣58.65百萬元（於2023年6月30日，貴集團的現金及現金等價物約為人民幣1,750百萬元）。

經考慮(i)根據個別協議應付的按金乃2022年旭輝銷售代理服務框架協議的主要部分；(ii)旭輝代理服務所產生的收入已計入貴集團於社區增值服務分部(尤其物業經紀服務)的收入；及(iii)支付按金將不會動用貴集團大量現金及現金等價物，吾等認為支付按金及建議上限乃於貴集團日常及一般業務過程中釐定，並符合貴公司及股東的整體利益。

### 按金的主要機制

有關按金的主要機制，包括按金的支付、比率及退款，載於董事會函件題為「支付按金」、「按金比率」及「退還按金」的各節。

經參考董事會函件，一般而言，如貴集團獲旭輝集團以獨家形式委聘提供旭輝代理服務，貴集團通常須向旭輝集團支付按金。按金由貴集團按(i)預定售價的10%以上但不超過50%的廣泛範圍一次性支付，或(ii)最高可達底價的100%的分期付款(視情況而定)。在釐定按金的支付方式及比率時，貴集團的有關成員公司會考慮董事會函件「支付按金」一節所載的因素。

## 嘉林資本函件

吾等對在中國從事物業管理的香港上市公司於2022年10月3日至2023年9月26日期間(即有關建議上限的公告日期前(包括該日在內)約一年的期間)公佈的涉及就停車位銷售代理服務支付可退還按金的可比交易(「可比交易」)進行獨立研究。吾等盡最大努力識別可比交易，並無主觀地劃分任何結果。吾等認為上述回顧期對於以非詳盡形式納入足夠的可比交易而言屬合理。儘管可比交易是以非詳盡形式識別，但由於可比交易包括多間在中國從事物業管理的香港上市公司的交易，吾等認為可比交易已屬足夠。可比交易詳情載列如下：

公司名稱(股份代號)	公告日期	按金比率	利率	退款機制
遠洋服務控股有限公司(6677)	2022年10月14日	不超過底價的50%(不得超過其周邊市場可比停車位平均價格的80%)	無	定期退款，並在合約到期/終止後退還剩餘餘額
榮萬家生活服務股份有限公司(2146)	2022年11月15日	底價的100%(即協定市價的70%至80%)	未披露	抵銷，並在合約到期/終止後退還剩餘餘額
保利物業服務股份有限公司(6049)	2022年11月16日	不超過底價的50%(不得超過協定售價的80%)	未披露	定期退款，並在合約完成/到期/終止後退還剩餘餘額
融信服務集團股份有限公司(2207)	2022年11月23日	估計市價的15%	無	定期退款，並在合約完成/到期後退還剩餘餘額
世茂服務控股有限公司(873)	2022年12月6日	不超過底價的35%	無	定期退款/抵銷，並在合約到期後退還剩餘餘額
時代鄰里控股有限公司(9928)	2023年3月21日	未披露	無	未披露
新城悅服務集團有限公司(1755)	2023年4月21日及2023年5月8日	底價的100%	未披露	銷售完成後退還相應金額，合約到期後退還剩餘餘額
弘陽服務集團有限公司(1971)	2023年6月7日	底價的100%	無	在銷售完成後抵銷相應金額，並在相關合約到期後的一段時間內退還剩餘餘額
貴公司	2023年9月26日	(i) 預定售價的10%至50%； 或(ii) 底價的100%	無	定期抵銷，並在合約到期/終止後退還剩餘餘額

---

## 嘉林資本函件

---

如上表所示，(i)可比交易的最高按金比率為協定市價的80%（而按金則為「高於預定售價的10%但不超過50%」）或底價的100%（而按金則為「最高可達底價的100%」）；及(ii)可比交易的退款機制涉及定期退款／抵銷，以及在合約完成／到期／終止後退還剩餘餘額。因此，吾等認為按金比率及按金退款機制與市場慣例相比並不罕見。

經參考董事會函件，為確保個別協議將按正常商業條款訂立，並符合2022年旭輝銷售代理服務框架協議的條款，以及不遜於獨立第三方提供予 貴集團的條款， 貴集團已採納董事會函件「內部控制措施」（「**內部控制措施**」）一節所載的措施。為進行盡職審查，吾等從 貴公司獲得一套有關於2022年及2023年為某項目提供旭輝代理服務的交易文件（包括評估／審批表格、合約及退款記錄）。從上述交易文件中，吾等並無發現任何內容使吾等對其在交易審批及退款方面是否符合內部控制措施產生懷疑。吾等認為，從獨立財務顧問的角度來看，一套交易文件足以滿足吾等盡職審查之目的。

經參考董事會函件，考慮到(i)旭輝控股刊發的財務業績；(ii)旭輝集團與 貴集團的長期合作；(iii)旭輝集團向 貴集團支付款項（包括退還按金）的過往付款記錄；(iv) 貴集團提供旭輝代理服務所產生的穩定收入流；及(v)由於(i)旭輝集團的中國附屬公司（即相關個別協議的訂約方）並無擔保任何旭輝集團的境外銀行貸款、優先票據及可換股債券；及(ii)旭輝集團的境外債務整體上對其境內融資安排並無重大影響，旭輝集團所面對的流動資金問題（如有）（主要與其境外債務及建議重組有關），將不會影響旭輝集團履行其境內負債的能力，董事會認為旭輝集團的該等中國附屬公司的還款能力並無受到不利影響，支付予旭輝集團的按金的信貸風險相對較低。

吾等從旭輝控股的2023年上半年中期報告中獲悉，於2023年6月30日，旭輝集團的資產總值、負債總值及資產淨值分別為約人民幣3,630億元、約人民幣2,880億元及約人民幣750億元。於2023年6月30日，旭輝集團亦擁有銀行結餘及現金約人民幣200億元。經參考旭輝控股日期為2023年10月11日的公告，2023年1月至9月，旭輝集團錄得：(i)累計合約銷售額（包括合資企業及聯營公司的合約銷售額）約人民幣564.5億元，合約建築面積約3,977,600平方米；(ii)合約銷售均價（不包括停車位及儲物空間）約人民幣15,100元／平方米；及(iii)旭輝控股權益擁有人應佔合約銷售額約人民幣292.7億元。

## 嘉林資本函件

經參考董事會函件，於最後實際可行日期，旭輝集團在按金退還責任方面並無違約。為盡量降低有關支付按金的信貸風險，貴公司將(i)執行信貸評估程序，包括但不限於評估旭輝集團已售停車位／儲物空間的使用者反饋意見、對旭輝集團相關成員公司的商業信譽進行市場調研，並不時審閱旭輝集團成員公司的財務報表，及(ii)要求旭輝集團成員公司定期向貴集團提供財務指標，以持續進行信貸評估，從而定期監察按金的退款情況。倘貴集團延遲收到按金，貴集團相關成員公司將立即採取適當行動，以保障其於個別協議及2022年旭輝銷售代理服務框架協議項下的權益。為進行盡職審查，吾等從貴公司取得於2023年10月就一個項目進行的上述信貸評估的內部記錄，當中顯示旭輝集團在按金退還責任方面存在違約的可能性較低。

有鑑於此，吾等認為按金的信貸風險可接納。

### 2. 建議上限

下文載列(i)截至2022年12月31日止兩個年度的過往按金每日最高餘額；及(ii)2023年7月1日至2023年12月31日(「**2023年下半年**」)及2024財政年度之建議上限：

	<b>2021 財政年度</b> 人民幣百萬元	<b>2022 財政年度</b> 人民幣百萬元
按金每日最高餘額	126.01	887.19
	<b>2023 年下半年</b> 人民幣百萬元	<b>2024 財政年度</b> 人民幣百萬元
建議上限	510.06	525.10

在釐定建議上限時，貴公司主要考慮董事會函件「建議上限的釐定依據」一節所載之因素。為評估建議上限是否公平合理，吾等從貴公司獲得建議上限的計算(「**計算**」)。根據計算，建議上限是在2023年下半年及2024財政年度估計最高按金餘額各加10%的緩衝後制訂。

## 2023年下半年估計最高按金餘額

根據計算，2023年下半年的按金餘額包括(i)(a)剩餘按金及(b)根據將於2023年下半年重續的現有個別協議(「**2023年重續協議**」)支付的按金；及(ii)根據將於2023年下半年簽署的新個別協議(「**2023年簽署協議**」)支付的按金，進一步詳情如下：

- (i) (a) 2023年重續協議(將於2023年下半年重續)項下的剩餘按金，按重續前已付按金減去抵銷金額(即累積銷售單位數目乘以底價)釐定。
- (b) 根據2023年重續協議將予支付的按金，按根據該等個別協議應支付的按金分期付款減去將予抵銷金額(即重續前出售的單位數目乘以底價)釐定。
- (ii) 根據2023年簽署協議將予支付的按金，乃根據該等個別協議，通過乘以(a)已承銷單位數目；(b)已承銷單位的底價；及(c)2023年下半年的按金比率(「**按金比率**」)，減去將予抵銷的金額(即待售單位數目乘以底價)(如有)而釐定。

## 銷售率

在估算2023年重續協議項下的銷售單位時，貴公司採用根據現有個別協議項目的實際過往銷售率得出的年銷售率。為進行盡職審查，吾等從貴公司獲得相關的過往銷售記錄，並注意到所採用的年銷售率與相關項目的實際過往銷售率一致。

在估算2023年簽署協議項下的待售單位時，貴公司採用年銷售率，該銷售率參考對項目地塊及鄰近地區的評估及檢查，以及從貴集團物業管理部門獲得的與相關單位及該等單位所在住宅項目有關的其他資料而釐定。

## 底價

對於2023年重續協議，貴公司在計算中採用現有底價。為進行盡職審查，吾等從貴公司獲得相關記錄，並注意到所採用的底價為現有的實際底價。

---

## 嘉林資本函件

---

對於2023年簽署協議，貴公司通過乘以(i)相關單位的目標售價；及(ii)預期折讓率來估算其底價，而預期折讓率根據市場狀況、周邊資產／物業的平均售價、中國的經濟條件以及物業所在的特定區域來確定。

為進行盡職審查，吾等從貴公司獲得一份與2023年潛在簽署協議有關的評估表，並注意到與年銷售率、目標售價及預期折讓率有關的上述評估因素。

### 按金比率

貴公司根據上述採用的折讓率估算按金比率。採用的折讓率越高，估算的按金比率越高。

### 釐定「峰值」

在計算中，貴公司亦進行敏感度分析，研究2023年下半年不同月份的估計最高按金餘額，以確定2023年下半年估計按金餘額最高的「峰值月份」。敏感度分析乃於考慮到每個特定月份之前(包括該月份)將抵銷的按金(餘額減少)及將支付的按金(餘額增加)之後，研究按金的最高估計餘額將出現的時間。在吾等與貴公司討論敏感度分析期間，吾等並無發現任何情況導致吾等懷疑敏感度分析的合理性。

### 2024財政年度估計最高按金餘額

根據計算，2024財政年度的按金餘額包括：(i)2023年重續協議及2023年簽署協議項下的剩餘按金；(ii)(a)剩餘按金及(b)2024財政年度期間重續的現有個別協議(「**2024年重續協議**」)項下將予支付的按金；及(iii)根據2023年簽署協議及2024財政年度將簽署的新個別協議(「**2024年簽署協議**」)將予支付的按金，進一步詳情如下：

- (i) 貴公司通過結轉2023年重續協議及2023年簽署協議項下的按金餘額，並減去將予抵銷的金額(即銷售單位數目乘以底價)，估算出2023年重續協議及2023年簽署協議項下的剩餘按金。
- (ii) (a) 2024年重續協議項下的剩餘按金，根據重續前已付的按金減去抵銷金額(即累積銷售單位數目乘以底價)釐定。
- (b) 根據2024年重續協議將予支付的按金，根據該等個別協議應付的按金分期付款減去將予抵銷金額(即重續前出售的單位數目乘以底價)而釐定。

---

## 嘉林資本函件

---

(iii) 根據2023年簽署協議及2024年簽署協議將予支付的按金，根據該等個別協議，通過乘以(a)承銷單位數目；(b)承銷單位底價；以及(c)2024財政年度按金比率，減去將予抵銷金額(即待售單位數目乘以底價)(如有)後確定。

### 銷售率

在估算2023年重續協議及2024年重續協議項下的銷售單位時，貴公司採用根據現有個別協議項目的過往實際銷售率得出的年銷售率。為進行盡職審查，吾等從貴公司獲得相關的過往銷售記錄，並注意到所採用的年銷售率與相關項目的過往實際銷售率一致。

在估算2023年簽署協議及2024年簽署協議項下的待售單位時，貴公司採用的年銷售率乃參考對項目地塊及鄰近地區的評估及檢查，以及可能從貴集團物業管理部門獲得的與相關單位及該等單位所在住宅項目有關的其他資料而釐定。

### 底價

對於2023年重續協議及2024年重續協議，貴公司在計算中採用其現有底價。為進行盡職審查，吾等從貴公司獲得相關記錄，並注意到所採用的底價為現有的實際底價。

對於2023年簽署協議及2024年簽署協議，貴公司通過乘以(i)相關單位的目標售價；及(ii)預期折讓率(根據市場狀況、周邊資產／物業的平均售價、中國的經濟條件及物業所在的特定區域確定)來估算其底價。

為進行盡職審查，吾等從貴公司獲得一份與2024年潛在簽署協議有關的評估表，並注意到與年銷售率、目標售價及預期折讓率有關的上述評估因素。

### 按金比率

貴公司根據上述採用的折讓率估算按金比率。採用的折讓率越高，估算的按金比率越高。

### 釐定「峰值」

在計算中，貴公司亦進行敏感度分析，研究2024財政年度不同月份的估計最高按金餘額，以確定2024財政年度估計按金餘額最高的「峰值月份」。敏感度分析乃於考慮到每個特定月份之前(包括該月份)將抵銷的按金(餘額減少)及將支付的按金(餘額增加)之後，研究按金的最高估計餘額將出現的時間。在吾等與貴公司討論敏感度分析期間，吾等並無發現任何情況導致吾等懷疑敏感度分析的合理性。

### 緩衝

如上文所述，建議上限在2023年下半年及2024財政年度的估計最高按金餘額上各加入10%的緩衝。吾等認為10%的緩衝屬適中。吾等亦注意到，根據香港上市公司就持續關連交易發出的公告／通函，在建議年度上限中加入10%的緩衝屬常見做法。

經考慮上述計算及相關因素後，吾等認為建議上限屬公平合理。

### 3. 上市規則涵義

管理層確認，貴公司應遵守上市規則第14A.53至14A.59條的規定，據此，(i)按金的每日最高餘額必須受建議上限限制；(ii)旭輝代理服務的條款(包括按金)必須由獨立非執行董事每年審閱；及(iii)獨立非執行董事就旭輝代理服務條款(包括按金)進行年度審閱的詳情必須載於貴公司其後刊發的年度報告及財務賬目。此外，上市規則亦規定，貴公司的核數師須向董事會提交函件，確認(其中包括)彼等有否注意到任何事項，導致彼等相信旭輝代理服務(包括按金)(i)未經董事會批准；(ii)在所有重大方面並無根據規管交易的相關協議訂立；及(iii)已超出年度上限。倘建議上限預期會被超過，或經管理層確認，旭輝代理服務(包括按金)的條款有任何建議重大修訂，貴公司須遵守上市規則規管持續關連交易的適用條文。

由於上述持續關連交易的規定符合上市規則的規定，吾等認為目前已有足夠的措施來監督旭輝代理服務(包括按金)，因此獨立股東的利益將得到保障。

---

## 嘉林資本函件

---

### 推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為 (i) 建議上限乃於 貴集團日常及一般業務過程中釐定，並符合 貴公司及股東之整體利益；及 (ii) 建議上限乃按正常商業條款釐定，屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准建議上限的相關普通決議案，並建議獨立股東就此投票贊成決議案。

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  
嘉林資本有限公司  
董事總經理  
林家威  
謹啟

2024年1月31日

附註：林家威先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，且為嘉林資本有限公司之負責人，根據證券及期貨條例獲準從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行界積逾25年經驗。

## 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，就彼等所深知及確信，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	持有的股份／ 相關股份數目 <sup>(1)</sup>	於本公司持股 概約百分比(%) <sup>(1)</sup>
林中先生 <sup>(2)(3)(4)(5)</sup>	受控法團權益及 全權信託的共同創始人	681,500,000	38.96
周洪斌先生	實益擁有人	58,053,250	3.32
周迪先生	實益擁有人	3,046,000	0.17

附註：

(1) 於最後實際可行日期，本公司已發行股份數為1,749,220,000股。

- (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等。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，林中先生被視為於Spectron持有的股份中擁有權益。
- (4) 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作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人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的若干家庭成員。根據證券及期貨條例，林中先生被視為於茂福持有的1,000,000股股份中擁有權益。
- (5) Sun-Mountain Trust為由林峰先生作為財產授予人設立的全權信託，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	股份數目	持股權益概約百分比(%)
林中先生 <sup>(1)(2)</sup>	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	4,111,527,727	39.48
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	0.001
崔曉青女士	旭輝控股	實益擁有人	489,216	0.005
林中先生 <sup>(3)</sup>	旭昇	受控法團權益	1	100
林中先生 <sup>(4)</sup>	Spectron	受控法團權益	1	100
林中先生 <sup>(5)</sup>	Elite Force	實益擁有人	100	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2,737,372,105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作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人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的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生為林氏家族信託的共同創始人之一，被視為於茂福持有的2,737,372,105股旭輝控股股份中擁有權益。
- (3) 旭昇有限公司(「旭昇」)由旭輝控股全資擁有。根據證券及期貨條例，林中先生被視為於旭輝控股所持的旭昇股份中擁有權益。
- (4) 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，林中先生被視為於旭輝控股所持的Spectron股份中擁有權益。
- (5) 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，林中先生被視為於Elite Force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 <sup>(1)(2)(3)(4)</sup>	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

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的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生作為林氏家族信託的共同創始人之一，被視為於茂福持有的該等優先票據本金額中擁有權益。

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	持股權益 概約百分比(%)
林偉先生 <sup>(2)(3)(4)(5)</sup>	受控法團權益及 全權信託的共同創始人	681,500,000	38.96
林峰先生 <sup>(2)(3)(4)(5)</sup>	受控法團權益及 全權信託的共同創始人	681,500,000	38.96
Elite Force <sup>(2)</sup>	實益擁有人	273,180,000	15.62
Spectron	實益擁有人	406,820,000	23.26
旭昇 <sup>(3)</sup>	受控法團權益	406,820,000	23.26
旭輝控股 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	406,820,000	23.26
Best Legend	實益擁有人	116,791,250	6.68
余捷先生 <sup>(6)</sup>	受控法團權益	116,791,250	6.68

**附註：**

- (1) 於最後實際可行日期，本公司已發行股份數為1,749,220,000股。
- (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等。有關詳情，請見本公司招股章程「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，林偉先生及林峰先生均被視為於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) 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作為財產授予人及 Standard Chartered Trust 作為受託人共同設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林偉先生及林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例，林偉先生及林峰先生均被視為於茂福持有的股份中擁有權益。
- (6) Best Legend 由余捷先生(非本公司關連人士的本公司僱員)全資擁有，負責管理 Best Legend 於 2019 年 6 月 18 日採納的股份獎勵計劃。

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 及第 3 分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(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

於最後實際可行日期，概無董事自 2022 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，自2022年12月31日(即本公司最近一次刊發的經審核賬目的編製日期)以來，本集團的財務或貿易狀況概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
嘉林資本有限公司	根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

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) 概無擁有本集團任何成員公司任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法執行)；及
- (c) 概無自2022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](http://www.cifies.com))及香港交易所披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))可供查閱：

- (a) 2022年旭輝銷售代理服務框架協議；及
- (b) 本段「專家及同意書」一段所述的嘉林資本書面同意書。

## 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。



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2024年2月28日(星期三)上午10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9樓1號會議室召開及舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以處理以下事項：

### 普通決議案

考慮並酌情通過作為本公司普通決議案的以下決議案(無論有無修訂)：

#### 1. 「動議

- (a) 謹此確認、批准及追認本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)根據本集團成員公司與旭輝集團成員公司就本集團向旭輝控股(集團)有限公司及其附屬公司(統稱「旭輝集團」)提供有關旭輝集團開發項目中未售出住宅停車位及未售出住宅物業(包括儲物空間)的使用權的銷售代理服務不時訂立的個別協議(「個別協議」)(該等協議於2023年7月1日或之後訂立，直至2024年12月31日為止)向旭輝集團支付的可退還按金(「按金」)的每日最高餘額的建議上限(不包括根據於2023年7月1日前訂立的個別協議已付及/或應付的按金餘額)(載於本公司日期為2024年1月31日的通函)；及
- (b) 謹此授權本公司董事(「董事」)作出彼等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，簽署、簽立及交付所有有關文件，以使與根據個別協議支付按金有關或與之相關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

## 特別決議案

考慮並酌情通過作為本公司特別決議案的以下決議案(無論有無修訂)：

### 2. 「動議

獲得開曼群島公司註冊處處長批准後並以此為條件，(i)本公司英文名稱由「CIFI Ever Sunshine Services Group Limited」更改為「Ever Sunshine Services Group Limited」；及(ii)本公司中文雙重外文名稱由「旭輝永升服務集團有限公司」更改為「永升服務集團有限公司」，並謹此授權本公司任何一名或多名董事或公司秘書作出彼／彼等認為就實施及落實更改公司名稱或與之相關屬必要、合宜或恰當的所有有關行動、行為及事宜，簽立所有有關文件及作出所有有關安排，以及為本公司及代表本公司辦理任何必要的登記及／或備案手續。」

承董事會命  
旭輝永升服務集團有限公司  
主席  
林中

香港，2024年1月31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。

---

## 股東特別大會通告

---

- (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2024年2月26日(星期一)上午10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。
- (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2024年2月23日(星期五)至2024年2月28日(星期三)(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，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2024年2月22日(星期四)下午4時30分前送呈本公司的香港證券登記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室，以便辦理登記手續。
- (v) 就上述普通決議案而言，載有進一步詳情的一般資料載於隨附日期為2024年1月31日的通函附錄一。
- (vi) 本通告所提述的時間及日期均為香港時間及日期。

於本通告日期，執行董事為林中先生、周洪斌先生及周迪先生；非執行董事為崔曉青女士；及獨立非執行董事為馬永義先生、俞鐵成先生及張偉聰先生。