
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。



Ever Sunshine Lifestyle Services Group Limited 永升生活服務集團有限公司

(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 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14頁，而獨立董事委員會函件則載於本通函第15至16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17至34頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

永升生活服務集團有限公司謹訂於2019年12月30日(星期一)上午十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2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>)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2019年12月28日(星期六)上午十時正前)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。

2019年12月9日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	15
獨立財務顧問函件	17
附錄 — 一般資料	35
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：

「2016年旭輝物業管理服務總協議」	指	上海永升與旭輝(中國)於2016年12月30日訂立的物業管理服務總協議(經日期為2018年11月22日之補充協議修訂及補充)
「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
「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(中國)」	指	旭輝集團股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，並為旭輝控股的間接全資附屬公司
「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：884)，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	永升生活服務集團有限公司，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之涵義
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	2020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)

釋 義

「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
「股東特別大會」	指	本公司將於2019年12月30日(星期一)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2號會議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-2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2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行交易的條款(包括建議年度上限)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2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)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2019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

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2019年12月6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	聯交所證券上市規則
「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
「上海永升」	指	上海永升物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司
「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2019年旭輝物業管理服務總協議的原則及條款，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，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
「%」	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

非執行董事：

林峰先生

葛明先生

獨立非執行董事：

馬永義先生

王鵬先生

張偉聰先生

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

敬啟者：

持續關連交易
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2019年11月11日的公告，內容有關2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行交易。

董事會函件

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行交易的進一步資料(包括建議年度上限)；(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2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)。

2019年旭輝物業管理服務總協議

由於2016年旭輝物業管理服務總協議將於2019年12月31日屆滿，為了進一步優化及加強本集團與旭輝集團的業務關係，本公司與旭輝控股於2019年11月11日(交易時段後)訂立2019年旭輝物業管理服務總協議，據此，本公司同意自生效日期起至2022年12月31日止向旭輝集團提供(或促使其附屬公司向旭輝集團提供)物業管理服務。

2019年旭輝物業管理服務總協議的主要條款如下：

日期： 2019年11月11日(交易時段後)

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。

年期： 自生效日期起至2022年12月31日(包括首尾兩天)止，為期三年。

董事會函件

- 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；
 - (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。

過往總額： 本集團截至2018年12月31日止兩個財政年度及截至2019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2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元
121,768	161,563	82,966

年度上限： 根據2019年旭輝物業管理服務總協議，其項下擬進行之交易於截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個財政年度各年的年度建議上限預計不超過以下數額：

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 12月31日 止年度 人民幣千元
350,000	350,000	350,000

董事會函件

2019年旭輝物業管理服務總協議項下擬進行之交易的建議年度上限按如下釐定：

- (i) 2016年旭輝物業管理服務總協議項下的過往交易金額；
- (ii) 根據本集團與旭輝集團之間現有已簽訂的合約將予確認的估計收入；
- (iii) 根據截至2019年6月30日本集團管理並由旭輝集團開發的物業總建築面積，預計將由本集團管理的旭輝集團物業的預期銷售量、規模及數目，旭輝集團截至2019年6月30日所持有的開發中物業，以及根據公開可得資料估計的預售及交付時間；及
- (iv) 旭輝集團對物業管理服務的預期需求、本集團提出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。

以下進一步闡述截至2022年12月31日止三個年度的年度上限：

截至2020年12月31日止年度的年度上限

- (i) 就2019年旭輝物業管理服務總協議項下將予提供的服務而言，預計年度上限的關鍵因素為各年由旭輝集團開發及完成並由本集團管理或提供服務的物業的總建築面積。因此，本集團已使用旭輝控股截至2019年6月30日止六個月的中期報告所披露「開發中及持作未來開發的物業」分類下的正在開發及持作未來開發的總建築面積，以預計將由本集團管理或提供服務的有關面積（假設項目將於旭輝控股截至2019年6月30日止六個月中期報告所述期間內完成，而所有物業項目將由本集團管理或提供服務）。

根據上述預計方法，並考慮到於2019年6月30日旭輝集團開發並在本集團管理下的物業的實際建築面積合共為15.9百萬平方米，於2019年及2020年旭輝集團開發並在本集團管理下的物業的總建築面積分別為18.3百萬平方米及23.9百萬平方米。

- (ii) 就未出售物業及停車場的物業管理服務而言，本集團亦已考慮到自旭輝集團收取的歷史收益佔旭輝集團開發並在本集團管理下的項目產生的總收益的比例、有關已簽訂合約的正在進行的交易及截至2019年12月31日止六個月及截至2020年12月31日止年度，旭輝集團開發並在本集團管理下的物業的總建築面積的增加，以就未出售物業及停車場的物業管理服務預計年度上限。
- (iii) 為估計截至2020年12月31日止年度的新項目初始項目接納費用的年度上限，本集團已考慮到將於2020年完成的正在開發及持作未來開發的物業數目(誠如旭輝控股截至2019年6月30日止六個月的中期報告所示)及對每個項目收取的固定費用。
- (iv) 2019年旭輝物業管理服務總協議項下其他服務(除提供予物業銷售辦公室的服務)的年度上限乃通過考慮截至2018年12月31日止年度的各自服務的實際歷史金額以及截至2019年12月31日止年度及截至2020年12月31日止年度在本集團管理下的旭輝集團物業總建築面積增加率得出。
- (v) 提供予物業銷售辦公室的服務的年度上限乃參考該服務截至2018年12月31日止年度的實際歷史金額及預期將予完成的物業項目的總建築面積增加率(假設該等物業銷售辦公室的合約將於物業項目完成前一年內簽訂)釐定。

截至2021年及2022年12月31日止年度的年度上限

就截至2021年及2022年12月31日止年度設定的年度上限，考慮到中國物業市場開發及旭輝集團物業項目的工程進度或會在超過一年時間內存在更多不確定性，本集團已採取審慎保守方法，假設在本集團管理下的旭輝集團物業的估計總建築面積並無任何增長。

定價政策

在2019年旭輝物業管理服務總協議的期限內，本集團可不時與旭輝集團成員公司訂立具體協議，以根據2019年旭輝物業管理服務總協議的條款提供相關的物業管理服務。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向旭輝集團提供的條款按正常商業條款進行，並不得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旭輝集團所擁有的未售出物業、停車場及物業的有關服務除外)而言，本集團將根據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訂價並收費，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本集團營運部取得並參考最少三宗交易彙編，並由營運部負責人、本集團財務總監及總裁每半年進行審核及批准，以確保本集團維持反映當前市場狀況的價格表。

- (b) 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) 政府在該方面發佈的指導性價格(如有)，取決於物業項目位置。

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提供的價格。相關資料及具體協議將呈交本集團市場部、會計部及法律部的負責人及本集團總裁予以批准。

訂立2019年旭輝物業管理服務總協議的理由與裨益

本集團多年來一直為旭輝集團提供物業管理服務，而所提供的服務屬於本集團的日常業務過程。由於2016年旭輝物業管理服務總協議將於2019年12月31日到期，因此訂立2019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，通過向旭輝集團提供優質服務，本公司旨在通過向旭輝集團及中國其他物業開發商開發的物業的業主及業主協會提供服務，提升品牌形象及知名度，以促進其物業管理業務發展。

董事認為，2019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(包括建議年度上限)屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，並將在本集團日常及一般業務過程中進行，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監督及監控，以確保相關持續關連交易乃按一般商業條款進行，且不會有損本公司及股東的整體利益。

董事會函件

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2019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，董事認為，內部監控機制可有效確保2019年旭輝物業管理服務總協議項下擬進行之交易將按一般商業條款進行，且不會有損本公司及股東的整體利益。

有關2019年旭輝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，擁有超過十五年經驗，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。

旭輝控股

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(股票代號：884)。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。

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，林中先生、林峰先生及林偉先生(彼等以一致方式行事)有權透過由彼等控制之旭輝控股及若干其他投資控股公司行使本公司已發行股本約62.39%之投票

董事會函件

權，並構成本公司一組控股股東。因此，根據上市規則第14A章，本公司其中一名控股股東旭輝控股屬於本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，於2019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一項持續關連交易。

由於2019年旭輝物業管理服務總協議的建議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)預計每年將超過5%，因此2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

董事會批准

葛明先生(為非執行董事)於旭輝控股約0.10%已發行股本中擁有權益，亦為旭輝控股的高級管理層之一。於就批准2019年旭輝物業管理服務總協議舉行的董事會會議上，林中先生、林峰先生及葛明先生各自被視為在2019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、林峰先生及葛明先生各自已就批准2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的董事會決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無董事須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2019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(包括建議年度上限)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2019年12月30日(星期一)上午十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2號會議室舉行，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批准2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)。

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2019年旭輝物業管理服務總協議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2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)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及Best Legend分別直接持有440,000,000股、330,000,000股及188,549,000股，佔已發行股份總額約28.64%、21.48%及12.27%。Elite Force、Spectron及Best Legend將就批准2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)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Elite Force、Spectron及Best Legend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2019年12月30日(星期一)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2019年12月23日至2019年12月30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2019年12月20日下午四時半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1712-1716室。

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2019年12月28日(星期六)上午十時正前)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。

董事會函件

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15至16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2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的擬議決議案致獨立股東的推薦建議；及(ii)本通函第17至34頁所載獨立財務顧問函件，當中包括其就2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)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2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)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，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2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)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2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)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

2019年12月9日

以下為獨立董事委員會就批准2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(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
物業管理服務總協議

吾等提述本公司於2019年12月9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2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)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公司及股東的整體利益，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2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)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本通函第17至34頁的其函件。

獨立董事委員會函件

謹請閣下垂注通函第4至14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，2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)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2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)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2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)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

王鵬先生
獨立非執行董事
謹啟

張偉聰先生
獨立非執行董事

2019年12月9日

獨立財務顧問函件

以下為紅日資本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

與旭輝集團的持續關連交易 – 2019年旭輝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2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)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。與旭輝集團訂立的2019年旭輝物業管理服務總協議的詳情載於寄發予股東的日期為2019年12月9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)由上海永升(貴公司的間接全資附屬公司)與旭輝(中國)(旭輝控股的間接全資附屬公司)於2016年12月30日訂立的2016年旭輝物業管理服務總協議(經2018年11月22日的補充協議修訂並補充)，年期自2017年1月1日起至2019年12月31日止。

由於2016年旭輝物業管理服務總協議將於2019年12月31日屆滿，為了進一步優化及加強貴集團與旭輝集團的業務關係，貴公司與旭輝控股於2019年11月11日(交易時段後)訂立2019年旭輝物業管理服務總協議，據此，貴公司同意自生效日期起至2022年12月31日止向旭輝集團提供(或促使其附屬公司向旭輝集團提供)物業管理服務。

獨立財務顧問函件

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)有權透過由彼等控制之旭輝控股及若干其他投資控股公司行使貴公司已發行股本約62.39%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，貴公司其中一名控股股東旭輝控股屬於貴公司的關連人士。根據上市規則第14A章，於2019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一項持續關連交易。

由於2019年旭輝物業管理服務總協議的建議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)預計每年將超過5%，因此2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

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及周洪斌先生；非執行董事林峰先生及葛明先生；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2019年旭輝物業管理服務總協議(連同2019年旭輝物業管理服務總協議的年度上限)及其項下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一般商業條款訂立以及是否符合貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

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獨立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。根據上市規則，於過去兩年，吾等未曾擔任貴公司的獨立財務顧問。

獨立財務顧問函件

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就本函件所述事宜(視情況而定)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。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旭輝集團以及其各自的股東及管理層有關的陳述、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，並於通函日期仍然屬真實及準確。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的意見、信念及聲明乃經審慎周詳查詢後合理地作出。貴公司及／或管理層及／或董事確認，通函所提供或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，貴集團於中國主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及對非業主的增值服務。貴集團擁有三大業務，即物業管理服務、對非業主的增值服務及社區增值服務，涵蓋物業管理的整條價值鏈。

下文載列(i)貴集團截至2017年及2018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2018年12月31日止年度的年報(「**2018年年報**」))；及(ii)貴集團截至2018年及2019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2019年6月30日止六個月的中期報告(「**2019年中期報告**」))的概要：

綜合損益及全面收益表概要

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣 百萬元 (未經審核)	2018年 人民幣 百萬元 (未經審核)	2018年 人民幣 百萬元 (經審核)	2017年 人民幣 百萬元 (經審核)
收入				
—物業管理服務	436.3	300.1	666.9	472.3
—社區增值服務	141.3	53.9	198.4	110.0
—對非業主的增值服務	130.2	84.6	210.5	143.0
總收入	<u>707.8</u>	<u>438.6</u>	<u>1,075.8</u>	<u>725.3</u>
除稅前溢利	120.4	57.0	141.8	104.9
貴公司擁有人應佔年內溢利	<u>90.5</u>	<u>41.2</u>	<u>100.5</u>	<u>76.4</u>

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度的比較

截至2018年12月31日止年度，貴集團收入由截至2017年12月31日止年度約人民幣725.3百萬元增加約人民幣350.5百萬元或約48.3%至截至2018年12月31日止年度約人民幣1,075.8百萬元。

誠如2018年年報所披露，截至2018年12月31日止年度，來自物業管理服務的收入約為人民幣666.9百萬元，佔貴集團總收入約62.0%。有關收入增加主要得益自貴集團在管總建築面積顯著增長，此乃主要由於貴集團與旭輝集團的持續合作及貴集團致力於擴大第三方客戶基礎所致。貴集團在管總建築面積由於2017年12月31日約26.5百萬平方米增至2018年12月31日約40.2百萬平方米。來自對非業主的增值服務及社區增值服務的收入有所增加，主要是由於貴集團擴大提供增值服務的範圍，以及貴集團的在管總建築面積增加所致。

此外，貴公司擁有人應佔溢利亦由截至2017年12月31日止年度約人民幣76.4百萬元增加約人民幣24.1百萬元或約31.5%至截至2018年12月31日止年度約人民幣100.5百萬元。有關增加主要由於收入增加及毛利率輕微增加所致。

截至2019年6月30日止六個月與截至2018年6月30日止六個月的比較

截至2019年6月30日止六個月，收入由截至2018年6月30日止六個月約人民幣438.6百萬元增加約人民幣269.2百萬元或約61.4%至截至2019年6月30日止六個月約人民幣707.8百萬元。

誠如2019年中期報告所披露，來自物業管理服務的收入約為人民幣436.3百萬元，佔貴集團總收入約61.6%。有關收入增加主要得益自貴集團的在管總建築面積由於2018年12月31日約40.2百萬平方米進一步增至2019年6月30日約49.0百萬平方米。與此同時，來自對非業主的增值服務及社區增值服務的收入有所增加，主要是由於擴大客戶基礎造成的在管總建築面積所致。截至2019年6月30日止六個月，貴集團進一步優化業務架構，其來自增值服務的收入繼續錄得增長。

另注意到的是，貴公司擁有人應佔溢利由截至2018年6月30日止六個月約人民幣41.2百萬元增加約人民幣49.3百萬元或約119.7%至截至2019年6月30日止六個月約人民幣90.5百萬元。有關增加主要由於收入增加及成本控制能力不斷提高使貴集團毛利率與淨利率稍微提高所致。

獨立財務顧問函件

綜合財務狀況表概要

	於6月30日	於12月31日	
	2019年 人民幣 百萬元 (未經審核)	2018年 人民幣 百萬元 (經審核)	2017年 人民幣 百萬元 (經審核)
資產總值	1,808.2	1,492.9	702.4
— 銀行結餘、存款及現金	1,101.8	1,160.1	438.2
— 貿易應收款項及應收票據	256.5	162.0	121.5
— 按金、預付款項及其他應收款項	90.9	51.3	54.9
— 投資物業	49.2	49.3	48.2
負債總額	781.6	590.3	457.7
— 貿易應付款項	141.4	71.8	36.7
— 應計費用及其他應付款項	340.0	286.6	264.9
— 合約負債	209.5	171.3	120.1
貴公司擁有人應佔權益總額	1,014.6	898.9	244.7

貴集團於2018年12月31日與於2017年12月31日的財務狀況比較

貴集團的資產總值由於2017年12月31日約人民幣702.4百萬元增加約人民幣790.5百萬元或約112.5%至於2018年12月31日約人民幣1,492.9百萬元。於2018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1,160.1百萬元以及貿易應收款項及應收票據約人民幣162.0百萬元，分別佔貴集團資產總值約77.7%及10.9%。

貴集團的負債總額由於2017年12月31日約人民幣457.7百萬元增加約人民幣132.6百萬元或約29.0%至於2018年12月31日約人民幣590.3百萬元。有關增加乃由於(i)貿易應付款項由於2017年12月31日約人民幣36.7百萬元增加約人民幣35.1百萬元或95.6%至於2018年12月31日約人民幣71.8百萬元；(ii)應計費用及其他應付款項由於2017年12月31日約人民幣264.9百萬元增加約人民幣21.7百萬元或8.2%至於2018年12月31日約人民幣286.6百萬元；及(iii)合約負債由於2017年12月31日約人民幣120.1百萬元增加約人民幣51.2百萬元或42.6%至於2018年12月31日約人民幣171.3百萬元。

貴集團於2019年6月30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於2018年12月31日約人民幣1,492.9百萬元增加約人民幣315.3百萬元或約21.1%至於2019年6月30日約人民幣1,808.2百萬元。於2019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1,101.8百萬元以及貿易應收款項及應收票據約人民幣256.5百萬元，分別佔貴集團資產總值約60.9%及14.2%。

貴集團的負債總額由於2018年12月31日約人民幣590.3百萬元增加約人民幣191.3百萬元或約32.4%至於2019年6月30日約人民幣781.6百萬元。有關增加主要是由於(i)貿易應付款項由於2018年12月31日約人民幣71.8百萬元增加約人民幣69.6百萬元或96.9%至於2019年6月30日約人民幣141.4百萬元；(ii)應計費用及其他應付款項由於2018年12月31日約人民幣286.6百萬元增加約人民幣53.4百萬元或18.6%至於2019年6月30日約人民幣340.0百萬元；及(iii)合約負債由於2018年12月31日約人民幣171.3百萬元增加約人民幣38.2百萬元或22.3%至於2019年6月30日約人民幣209.5百萬元。

2. 旭輝集團的背景資料

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：884)。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。於最後實際可行日期，旭輝控股的控股股東為林中先生、林偉先生及林峰先生。

根據旭輝控股截至2018年12月31日止年度的年報，來自(i)物業銷售；(ii)租金收入；及(iii)項目管理及其他物業相關服務收入的收入約為人民幣42,367.7百萬元，股東權益應佔溢利約為人民幣7,118.3百萬元，分別較去年同期增加約人民幣10,543.4百萬元及人民幣969.8百萬元。有關增加主要由於(i)合同銷售由截至2017年12月31日止年度約6.3百萬平方米增加至截至2018年12月31日止年度約9.6百萬平方米；及(ii)來自上海旭輝海上國際、上海LCM置滙旭輝廣場及重慶旭輝城的新租金收入所致。

節錄自旭輝控股截至2019年6月30日止六個月中期報告，旭輝控股錄得收入由截至2018年6月30日止六個月約人民幣18,420.5百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月約人民幣20,063.4百萬元。有關增加主要由於(i)旭輝集團的合同銷售面積約為5.1百萬平方

米，較去年同期增加17.5%；(ii)來自上海一個購物商場的新租金收入。另注意到的是，旭輝集團的資產總值約為人民幣3,020億元，包括：(i)擬作出售的開發中物業約人民幣1,081億元；(ii)銀行結餘及現金約人民幣54.0億元；及(iii)投資物業約人民幣176億元。

此外，於2018年12月31日，旭輝集團有170多項開發中或持作未來發展的物業項目，總建築面積及應佔建築面積分別約為33.9百萬平方米及16.4百萬平方米。於2019年6月30日，旭輝集團的開發中或持作未來發展的物業項目進一步增加至200多項，總建築面積約為41.0百萬平方米。

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，2018年中國國內生產總值的年增長率為約6.6% (2017年：6.8%)。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，中國政府隨後於2019年3月將此目標下調至6.0%。

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。誠如招股章程所載，中國的城鎮化進程加快及人均可支配收入顯著增長，成為中國物業管理行業的主要增長驅動因素。管理層預期，中國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，在此情況下，中國中高收入階層的客戶湧現且彼等的消費力不斷提升將成為中國中高端物業管理服務的發展的極大推動因素及影響。

VI. 考慮的主要因素及原因

訂立2019年旭輝物業管理服務總協議的理由與裨益

誠如董事會函件所披露，貴集團多年來一直為旭輝集團提供物業管理服務，而所提供的服務屬於貴集團的日常業務過程。由於2016年旭輝物業管理服務總協議將於2019年12月31日到期，因此訂立2019年旭輝物業管理服務總協議，使貴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，從而進一步促進貴集團業務增長。董事認為，通過向旭輝集團提供優質服務，貴公司旨在通過向旭輝集團及中國其他物業開發商開發的物業的業主及業主協會提供物業管理服務，提升品牌形象及知名度，以促進其業務發展。

經考慮(i)貴集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及對非業主的增值服務；(ii)持續關連交易乃貴集團主要業務的推進；(iii)年度上限(如獲批准)可促進截至2020年、2021年及2022年12月31日的持續關連交易，確保該等持續關連交易可有效便捷地進行而毋需貴公司尋求股東逐筆交易作出批准；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。

1. 2019年旭輝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：2019年11月11日(交易時段後)

訂約方：(1) 本公司
(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。

獨立財務顧問函件

年期：自生效日期起至2022年12月31日(包括首尾兩日)。

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；
- (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) 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。

2019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

在2019年旭輝物業管理服務總協議的期限內，貴集團可不時與旭輝集團成員公司訂立個別協議，以根據2019年旭輝物業管理服務總協議的條款提供相關的物業管理服務。貴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向旭輝集團提供的條款按正常商業條款進行，並不得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旭輝集團所擁有的未售出物業、停車場及物業的有關服務除外)而言，貴集團將根據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收取價格，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營運部通過獲得最少三筆交易作參考彙編，並由營運部負責人、貴集團財務總監及總裁每半年進行審核及批准，以確保貴集團維持反映當前市場狀況的價格表。

- (b) 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，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旭輝集團的價格，該價格不得低於貴集團向獨立第三方提供的價格。相關資料及具體協議將呈交貴集團市場部、會計部及法律部的負責人及總裁予以批准。

2. 2019年旭輝物業管理服務總協議的主要條款的分析

吾等已與管理層討論，並獲告知根據2019年旭輝物業管理服務總協議貴集團將為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)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。

吾等已從貴公司獲得並審閱以非詳盡且隨機基準挑選的獨立第三方客戶的物業管理服務的過往交易樣本(「I3P樣本」)，有關(i)未出售物業及停車場；(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物業項目提供清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務。吾等注意到，I3P樣本服務費的費率(i)就未出售物業提供物業管理服務，介乎每月每平方米人民幣0.8元至每月每平方米人民幣5元；(ii)就停車場提供物業管理服務，介乎每月每個停車位人民幣50元至人民幣150元；(iii)就物業銷售辦公室的現場安保、清潔、綠化，以及客戶服務，服務費根據勞工成本加根據標準定價條款的溢利率收取，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」)；(iv)根據標準定價條款，就前期規劃及設計諮詢服務，固定於每平方米若干金額；(v)根據標準定價條款，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，固定於每平方米若干金額；(vi)根據標準定價條款，就其他增值服務，按所產生成本加上溢利率；及(vii)根據標準定價條款，就初始項目接納費用按每個項目的固定金額而定。吾等從管理層獲悉，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。

吾等亦審閱以非詳盡且隨機基準挑選的貴集團與旭輝集團根據2016年旭輝物業管理服務總協議的物業管理服務的樣本交易，當中(i)就旭輝集團的未出售物業提供物業管理服務，介乎每月每平方米人民幣1.95元至每月每平方米人民幣6元；(ii)就停車位提供物業管理服務，介乎每月每個停車位人民幣50元至人民幣150元；(iii)就物業銷售辦公室的現場安保、清潔、綠化，以及客戶服務，服務費根據勞工成本加根據標準定價條款的溢利率收取；(iv)根據標準定價條款，就前期規劃及設計諮詢服務，固定於每平方米若干金額；(v)根據標準定價條款，就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房屋檢驗服務，固定於每平方米若干金額；(vi)根據標準定價條款，就其他增值服務，

獨立財務顧問函件

按所產生成本加上溢利率；(vii)根據標準定價條款，就初始項目接納費用按每個項目的固定金額而定。關於與旭輝集團進行的未出售物業及停車場的物業管理服務，我們還獲得並審查由市場部編製的貴集團與獨立第三方之間進行的可比交易（「可比交易」）。我們進一步注意到，向旭輝集團收取的服務費不遜於可比交易的收費。根據審閱的樣本交易，貴集團向旭輝集團收取的服務費不遜於向獨立第三方客戶收取的服務費。在進行上述工作時，我們已審查不少於35筆樣本交易，其中包括分別向旭輝集團及獨立第三方提供的服務。

吾等已取得及審閱監管2019年旭輝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2019年旭輝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2019年旭輝物業管理服務總協議擬進行的交易是否按2019年旭輝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每季檢查，當中載列（其中包括）(i)合約資料，(ii)合約期、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。根據我們已審閱的相關樣本，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，將體現15%利潤率。吾等亦留意到，貴集團與獨立第三方或旭輝集團之間的樣本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核，而吾等已獲得與該半年度審核有關的支持文件。根據管理層建議，倘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。對於我們審核的半年度審核樣本（日期分別為2018年12月31日及2019年6月30日，即貴公司上市以來進行的僅有的兩次半年度審核），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，據此，無須於相關時間對標準定價條款進行更新。

獨立財務顧問函件

吾等亦已審閱貴集團與獨立第三方及旭輝集團之間的歷史交易，並注意到該等交易的定價條款與貴集團維持的標準定價條款一致，而與旭輝集團進行的樣本交易並不遜於貴集團與獨立第三方進行的樣本交易。根據上文所述工作及分析，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，吾等認為2019年旭輝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2019年旭輝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2019年旭輝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2019年旭輝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，貴集團與旭輝集團根據2016年旭輝物業管理服務總協議的交易符合相關內部控制程序。因此，吾等認為防止超過建議年度上限的適當內部控制程序已經到位。

經考慮(i)監管2019年旭輝物業管理服務總協議項下交易的貴集團內部程序；(ii)上文載列吾等就2016年旭輝物業管理服務總協議項下的持續關連交易進行的工作及分析；及(iii)2016年旭輝物業管理服務總協議的定價政策與2019年旭輝物業管理服務總協議的定價政策類似，吾等認為，2019年旭輝物業管理服務總協議的定價及條款公平合理。

3. 釐定2019年旭輝物業管理服務總協議年度上限的理由

截至2017年及2018年12月31日止兩個財政年度及截至2019年6月30日止六個月貴集團收取的服務費的過往總額如下：

截至2017年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2019年 6月30日止六個月 人民幣千元
121,768	161,563	82,966

獨立財務顧問函件

截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度各年2019年旭輝物業管理服務總協議項下擬進行交易的建議年度上限預期不超過如下所示：

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 12月31日止年度 人民幣千元
350,000	350,000	350,000

誠如董事會函件所載，董事已參考若干因素(其中包括)以釐定年度上限(i) 2016年旭輝物業管理服務總協議項下過往交易金額；(ii) 估計收益將根據貴集團與旭輝集團之間現有已簽訂合約確認；(iii) 根據截至2019年6月30日貴集團管理的旭輝集團開發物業總樓面面積，貴集團將予管理的旭輝集團物業預期銷量、規模及數目，截至2019年6月30日旭輝集團持有的開發中物業及根據公開可得資料預售及交付的預計時間；及(iv) 旭輝集團對物業管理服務的預期需求，貴集團建議的相關服務，以及貴集團就提供該等服務將予收取的價格。

以下進一步闡述截至2022年12月31日止三個年度的年度上限：

- (i) 就2019年旭輝物業管理服務總協議項下將予提供的服務而言，預計年度上限的關鍵因素為各年由旭輝集團開發及完成並由貴集團管理或提供服務的物業的總建築面積。因此，貴集團已使用旭輝控股截至2019年6月30日止六個月的中期報告所披露「開發中及持作未來開發的物業」分類下的正在開發及持作未來開發的總建築面積，以預計由貴集團管理或提供服務的有關面積(假設項目將於旭輝控股截至2019年6月30日止六個月中期報告所述期間內完成，而所有物業項目將由貴集團管理或提供服務)。

根據上述預計方法，並考慮到於2019年6月30日旭輝集團開發並在貴集團管理下的物業的實際建築面積合共為15.9百萬平方米，於2019年及2020年旭輝集團開發並在貴集團管理下的物業的總建築面積分別為18.3百萬平方米及23.9百萬平方米。

- (ii) 就未出售物業及停車場的物業管理服務而言，貴集團亦已考慮到自旭輝集團收取的歷史收益佔旭輝集團開發並在貴集團管理下的項目產生的總收益的比例、有關已簽訂合約的正在進行的交易及截至2019年12月31日止六個月及截至2020年12月31日止年度，旭輝集團開發並在貴集團管理下的物業的總建築面積的增加，以就未出售物業及停車場的物業管理服務預計年度上限。
- (iii) 為估計截至2020年12月31日止年度的新項目初始項目接納費用的年度上限，貴集團已考慮到將於2020年完成的正在開發及持作未來開發的物業數目（誠如旭輝控股截至2019年6月30日止六個月的中期報告所示）及對每個項目收取的固定費用。
- (iv) 2019年旭輝物業管理服務總協議項下其他服務（除提供予物業銷售辦公室的服務）的年度上限乃通過考慮截至2018年12月31日止年度的各自服務的實際歷史金額以及截至2019年12月31日止年度及2020年12月31日止年度在貴集團管理下的旭輝集團物業總建築面積增加率得出。
- (v) 提供予物業銷售辦公室的服務的年度上限乃參考該服務截至2018年12月31日止年度的實際歷史金額及預期將予完成的物業項目的總建築面積增加率（假設該等物業銷售辦公室的合約將於物業項目完成前一年內簽訂）釐定。

就上述各項，吾等已審閱管理層就截至2020年12月31日止年度編製的時間表，並注意到服務費年度上限主要基於(i)在相關時間由貴集團將予管理的旭輝集團物業的估計樓面面積合共約為23.9百萬平方米；及(ii)將於2020年完成的旭輝集團的正在開發及持作未來開發的預期物業數目。吾等進一步從管理層得悉，估計總樓面面積及預期將於2020年完成的正在開發及持作未來開發的物業數目乃參考旭輝集團的土地儲備及將於截至2020年12月31日止年度完成及交付的相關建築項目。

吾等已討論及從管理層知悉(i)由貴集團將予管理的旭輝集團物業的估計樓面面積及預期將於2020年完成的正在開發及持作未來開發的物業數目經考慮的因素包括但不限於旭輝集團之未出售物業的現有組合、目前於市場出售的旭輝集團之物業開發項目，旭輝集團的未來預計物業開發項目、截至2020年12月31日止年度預期將推出的旭輝集團之物業開發項目；及(ii)貴集團過去提供類似服務產生的過往服務費金額。

就上述各項，吾等已審閱旭輝集團截至2019年6月30日止六個月的中期報告，並注意到旭輝集團於中國及香港土地儲備的總樓面面積約為46.8百萬平方米，較2018年12月31日的約41.2百萬平方米增加約13.6%。截至2019年6月30日，旭輝集團土地儲備的總樓面面積包括，(i)約5.8百萬平方米關於落成物業(包括停車場)；(ii)約41.0百萬平方米關於開發中物業或持有作日後開發的物業，大幅高於根據截至2020年12月31日止年度建議年度上限下貴集團將予管理的旭輝集團物業估計樓面面積；及(iii)於2019年6月30日，逾200個正在開發及持作未來開發的物業項目，其顯著高於將在2020年完成的正在開發及持作未來開發的預期物業數目。管理層告知，旭輝集團的土地儲備主要包括位於長江三角洲一線、二線及三線中國城市的地點(包括上海及杭州)、環渤海地區(包括北京及天津)、中西部(包括重慶及西安)及華南地區(包括廣州及香港)。就開發階段而言，約87.6%土地儲備處於在建階段，而約22.2%處於預售階段。再者，截至2019年7月31日止七個月旭輝集團購入的規劃樓面面積(不包括停車場)約為8.8百萬平方米。於2019年6月30日，旭輝集團持作出售物業及待售開發中物業約為人民幣1,177億元。按此基準，特別是，由於(i)持續關連交易項下的交易金額主要來自貴集團所管理旭輝集團相關物業的總樓面面積；(ii)而預期截至2020年12月31日止年度由貴集團管理的旭輝集團物業的估計樓面面積約為23.9百萬平方米，截至2019年6月30日，僅佔旭輝集團土地儲備總樓面面積約46.8百萬平方米的50%；及(iii)於2019年6月30日，正在開發及持作未來開發的物業項目，其顯著高於預期將在2020年完成的正在開發及持作未來開發的物業數目，吾等認為截至2020年12月31日止年度上限基準屬合理。

就截至2021年及2022年12月31日止年度建議年度上限而言，貴公司已採取審慎及保守方針，並無假設由貴集團管理的旭輝集團物業的估計樓面面積有任何增長，並將截至2021年及2022年12月31日止年度建議年度上限維持與截至2020年12月31日止年度建議年度上限相同。

經考慮(i)於2016年、2017年及2018年12月31日旭輝集團擁有並由貴集團管理之總訂約樓面面積(不包括停車場)的過往增長分別約為13.4百萬平方米、16.3百萬平方米及23.3百萬平方米，相當於按年增長率分別約21.6%及42.9%；(ii)「2.旭輝集團的背景資料」一段所載資料，包括(a)旭輝集團截至2019年6月30日止六個月的訂約銷售樓面面積較去年同期增長約17.5%；及(b)旭輝集團開發中物業項目或持作日後開發物業項目由2018年12月31日逾170個進一步增長至2019年6月30日逾200個；(iii)貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日管理的總樓面面積分別約為16.1百萬平方米、26.5百萬平方米及40.2百萬平方

獨立財務顧問函件

米，相當於按期增長率分別約為64.6%及51.7%；(iv)年度上限的釐定容許靈活把握旭輝集團的業務機會；(v)貴集團無法控制旭輝集團項目的開發及／或完成進度，尤其是該等預期於2021年或2022年完成的項目；(vi)貴集團有權但無義務與旭輝集團就持續關連交易進行交易；及(vii)董事在釐定截至2021年12月31日及2022年12月31日止年度的年度上限增長率時態度審慎，吾等認為，釐定2019年旭輝物業管理服務總協議年度上限的基準公平合理。

VII. 推薦建議

經考慮本函件上文所載因素，特別是，

- (i) 訂立2019年旭輝物業管理服務總協議的原因及裨益；
- (ii) 根據2019年旭輝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，2016年旭輝物業管理服務總協議項下進行的交易乃按不遜於向獨立第三方或獨立第三方向貴集團提供的條款進行；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，與旭輝集團訂立的2019年旭輝物業管理服務總協議屬於貴集團日常及一般業務過程，並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2019年旭輝物業管理服務總協議的年度上限)對股東而言公平合理。因此，吾等推薦建議獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准2019年旭輝物業管理服務總協議(包括年度上限)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

2019年12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聯營公司(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	本公司持股 概約百分比 ⁽¹⁾
林中先生	受控法團權益 ⁽²⁾⁽³⁾	958,549,000	62.39%
林峰先生	受控法團權益 ⁽²⁾⁽³⁾	958,549,000	62.39%
周洪斌先生	實益擁有人	29,326,000	1.91%
葛明先生	實益擁有人	1,500,000	0.1%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司已發行1,536,400,000股股份。
- (2) 持有330,000,000股股份的Spectron為旭昇有限公司(「旭昇」)的全資附屬公司，旭昇有限公司由旭輝控股全資擁有。旭輝控股由林中先生、林峰先生及林偉先生共同成立的林氏家族信託以及林中先生成立的Sun Success Trust最終及實益擁有44.88%。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日訂立一致行動契據，據此，林中先生、林峰先生及林偉先生均被視為於Spectron持有的330,000,000股股份中擁有權益。

持有440,000,000股股份的Elite Force由林中先生擁有50%、林峰先生擁有25%及林偉先生擁有25%。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日就Elite Force簽訂一致行動契據。因此，林中先生、林峰先生及林偉先生均被視為於Elite Force持有的440,000,000股股份中擁有權益。
- (3) 持有188,549,000股股份的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日就Best Legend簽訂一致行動契據。據此，林中先生、林峰先生及林偉先生均被視為於Best Legend持有的188,549,000股股份中擁有權益。

於聯營公司的權益

董事姓名	聯營公司	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	3,542,737,237	44.93%
林峰先生 ⁽²⁾⁽³⁾	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	2,560,756,555	32.48%
周洪斌先生	旭輝控股	實益擁有人	630,000	0.01%
葛明先生	旭輝控股	實益擁有人	7,854,552	0.10%
林中先生 ⁽⁴⁾	旭昇	受控法團權益	1	100%
林峰先生 ⁽⁴⁾	旭昇	受控法團權益	1	100%
林中先生 ⁽⁵⁾	Spectron	受控法團權益	1	100%
林峰先生 ⁽⁵⁾	Spectron	受控法團權益	1	100%
林中先生 ⁽⁶⁾	Elite Force	實益擁有人	100	100%
林峰先生 ⁽⁶⁾	Elite Force	實益擁有人	100	100%
林中先生 ⁽⁷⁾	Best Legend	實益擁有人	1	100%
林峰先生 ⁽⁷⁾	Best Legend	實益擁有人	1	100%

附註：

- (1) 鼎昌有限公司(「鼎昌」)持有旭輝控股已發行的1,193,677,671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 (Singapore) Limited(「Standard Chartered Trust」)作為Sun Success Trust的受託人通過SCTS Capital Pte. Ltd.(「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，林中先生作為Sun Success Trust的創始人被視為於鼎昌持有旭輝控股已發行的1,193,677,671股股份中擁有權益。

- (2) 茂福投資有限公司(「茂福」)持有旭輝控股已發行的2,341,755,975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，林氏家族信託為林中先生、林峰先生及林偉先生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作為林氏家族信託的共同創始人均被視為於茂福持有旭輝控股已發行的2,341,755,975股股份中擁有權益。
- (3) Rain-Mountain Limited(「Rain-Mountain」)持有旭輝控股已發行的211,600,580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，林峰先生作為Sun-Mountain Trust的創辦人被視為於Rain-Mountain持有旭輝控股已發行的211,600,580股股份中擁有權益。
- (4) 旭昇由旭輝控股全資擁有。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生均被視為於旭輝控股持有的旭昇股份中擁有權益。
- (5) Spectron由旭昇全資擁有，而旭昇為旭輝控股的全資附屬公司。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生均被視為於旭輝控股持有的Spectron股份中擁有權益。
- (6) Elite Force的所有已發行股本由林中先生擁有50%、林峰先生擁有25%及林偉先生擁有25%。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日訂立一致行動契據。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生及林峰先生均被視為於Elite Force的股份中擁有權益。
- (7) 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日簽訂一致行動契據。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生及林峰先生均被視為於Best Legend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，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何聯營公司(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

董事姓名／名稱	權益性質	持有之股份	持股概約百分比 ⁽¹⁾
林偉先生	受控法團權益 ⁽²⁾	958,549,000	62.39%
Elite Force	實益擁有人	440,000,000	28.64%
Spectron	實益擁有人	330,000,000	21.48%
旭昇	受控法團權益 ⁽³⁾	330,000,000	21.48%
旭輝控股	受控法團權益 ⁽³⁾	330,000,000	21.48%
Best Legend	實益擁有人	188,549,000	12.27%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司已發行1,536,400,000股股份。
- (2) 請參閱上文「2. 權益披露 – (a) 董事權益」一段附註(2)及(3)。因此，林偉先生被視為於Elite Force持有的440,000,000股股份、Spectron持有的330,000,000股股份及Best Legend持有的188,549,000股股份中擁有權益。
- (3) 持有330,000,000股股份的Spectron為旭昇的全資附屬公司。由於旭昇為旭輝控股全資擁有，故旭昇及旭輝控股被視為於Spectron持有的330,000,000股股份中擁有權益。

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2018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2018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2018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) 2019年旭輝物業管理服務總協議；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第15至16頁；
- (c) 紅日資本有限公司的建議函件，其全文載於本通函第17至34頁；

- (d) 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
- (e) 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

茲通告永升生活服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於2019年12月30日(星期一)上午十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2號會議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

「動議：

- (a) 確認及批准本公司與旭輝控股(集團)有限公司於2019年11月11日訂立的物業管理服務總協議(「2019年旭輝物業管理服務總協議」)及其項下擬進行交易，其載列於本公司日期為2019年12月9日的通函(「通函」)；
- (b) 批准通函所載截至2022年12月31日止三個年度各年的2019年旭輝物業管理服務總協議項下擬進行交易的建議年度上限；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2019年旭輝物業管理服務總協議及其項下擬進行交易(包括其建議年度上限)的任何事宜得以生效、確定、修訂、補充或完成。」

承董事會命
永升生活服務集團有限公司
主席
林中

香港，2019年12月9日

股東特別大會通告

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2019年12月28日(星期六)上午十時正前)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) 為釐定有權出席上述大會並於會上投票的股東權利，本公司將於2019年12月23日(星期一)至2019年12月30日(星期一)(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須不遲於2019年12月20日(星期五)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1712-1716室。

於本通函日期，執行董事為林中先生及周洪斌先生；非執行董事為林峰先生及葛明先生；及獨立非執行董事為馬永義先生、王鵬先生及張偉聰先生。