

---

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永升服务集团有限公司股份出售或轉讓，請忽略本通函及代表委任表格。

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 Services Group Limited**  
**永升服务集团有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：1995)

**有關根據2025年旭輝銷售代理服務框架協議  
支付按金的  
持續關連交易  
及  
股東特別大會通告**

**獨立董事委員會及獨立股東  
之獨立財務顧問**



---

本公司謹訂於2024年12月31日(星期二)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EGM-1至EGM-2頁。股東特別大會適用的代表委任表格亦將於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站([www.ysservice.com.cn](http://www.ysservice.com.cn))刊登。

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列明的指示填妥該表格，並盡快且無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即2024年12月29日(星期日)上午10時正前)交回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。

本通函所提及的時間及日期均為香港時間及日期。

2024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 .....	22
嘉林資本函件 .....	24
附錄一 — 一般資料 .....	App I-1
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：

「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
「2025年旭輝銷售代理服務框架協議」	指	本公司與旭輝控股於2024年10月29日訂立的銷售代理服務框架協議
「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
「旭輝代理服務」	指	本集團就旭輝集團於中國的開發項目中尚未售出的住宅物業(包括儲物空間)、尚未售出的商舖及尚未售出的停車位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(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
「本公司」	指	永升服务集团有限公司，一間在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(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

---

## 釋 義

---

「按金」	指	本集團就旭輝代理服務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12月31日(星期二)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EGM-1至EGM-2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
「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

---

## 釋 義

---

「個別協議」	指	本集團成員公司與旭輝集團成員公司就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12月5日，即本通函定稿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	本集團與住宅物業(包括儲物空間)、商舖及住宅停車位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	截至2027年12月31日止三個年度各年，本集團就旭輝代理服務將支付予旭輝集團的按金最高每日餘額的建議年度上限
「招股章程」	指	本公司日期為2018年12月4日的招股章程
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「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



Ever Sunshine Services Group Limited

永升服务集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1995)

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

有關根據2025年旭輝銷售代理服務框架協議  
支付按金的  
持續關連交易  
及  
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2024年10月29日的公告，內容有關旭輝代理服務(包括支付按金)及建議上限。

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)獨立財務顧問就建議上限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。

### 2025年旭輝銷售代理服務框架協議

由於2022年旭輝銷售代理服務框架協議及旭輝代理服務適用年度上限的期限將於2024年12月31日屆滿，董事會於2024年10月29日(交易時段後)議決(i)訂立2025年旭輝銷售代理服務框架協議，自2025年1月1日起至2027年12月31日止為期三年；及(ii)建議旭輝代理服務(包括按金)截至2027年12月31日止三個年度各年的新年度上限。

### 2025年旭輝銷售代理服務框架協議

2025年旭輝銷售代理服務框架協議的主要條款載列如下：

#### 日期

2024年10月29日。

#### 訂約方

本公司及旭輝控股。

#### 年期

2025年旭輝銷售代理服務框架協議將自2025年1月1日起至2027年12月31日止(首尾兩日包括在內)生效。

#### 主旨事項

根據2025年旭輝銷售代理服務框架協議，本集團將向旭輝集團就於旭輝集團的中國開發項目的尚未售出的住宅物業(包括儲物空間)、尚未售出的商舖及尚未售出的停車位提供旭輝代理服務。經公平磋商後，本集團成員公司將與旭輝集團成員公司就旭輝代理服務按正常商業條款分別訂立個別協議。個別協議條款將與2025年旭輝銷售代理服務框架協議條款保持一致。

作為提供旭輝代理服務的一部分，本集團有關成員公司與有關旭輝集團成員公司磋商後，可協定根據有關個別協議支付按金。在進行該等磋商時，本集團有關成員公司將考慮(i)本集團有關成員公司是否由旭輝集團以獨家形式委聘提供旭輝代理服務；(ii)旭輝集團所需的銷售代理服務的類型；(iii)所涉及的銷售單位的性質；(iv)本集團有關成員公司對銷售有關銷售單位的信心；及(v)銷售代理公司就獨家代理權支付類似按金的現行市場慣例，以及按金的比率及期限是否合理及符合市場慣例。

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住宅物業（包括儲物空間）、商舖及／或住宅停車位較少，以致對該等住宅物業（包括儲物空間）、商舖及住宅停車位的需求較大；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。

### 按金支付條款

按金由本集團分期支付，最高為底價的100%。底價應由相關各方在考慮市場條件、相同社區物業／資產的平均售價以及中國及／或物業所在特定地區的經濟條件後，經公平磋商確定。按金的比率應按正常商業條款釐定，處於市場範圍內，並與本集團與獨立第三方物業開發商進行的銷售代理交易的適用比率相若。



---

## 董事會函件

---

旭輝集團可按以下方式退還本集團就其已售出的單位應支付的按金：(i) 定期(即每月、每半年或每年)退還；或(ii) 倘本集團代表旭輝集團從最終買家收取售價，本集團就售出的單位所支付的按金一般將從該售價中抵銷。當個別協議屆滿或終止時(其合約期一般為一年或以上，將不超過2027年12月31日)，按金餘下結餘將退還予本集團。於2025年旭輝銷售代理服務框架協議生效時，2022年旭輝代理服務框架協議項下之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售價的方式退還，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。

倘旭輝集團的一間成員公司直接從最終買家或其融資銀行(視乎情況而定)收取底價及／或售價，則根據本集團與旭輝集團之間的結算安排，旭輝集團成員公司收取的本集團就其售出的單位所支付相等於按金的金額(通常相當於底價的100%)可(i) 定期退還；或(ii) 從本集團相關成員公司於未來須支付予旭輝集團的按金中抵銷。此外，在極少數情況下，倘有關單位的售價低於底價，並已獲旭輝集團相關成員公司同意後(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售價的部分，將由旭輝集團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，包括但不限於下文「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。

於最後實際可行日期，旭輝集團已及時退還本集團根據2022年旭輝銷售代理服務框架協議支付的、可定期退還的按金。在按金可透過抵銷本集團收取的單位售價退還的情況下，本集團已及時從售價中扣除按金。

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，為所有持份者保值作出巨大努力。旭輝集團2024年1月至9月錄得合約銷售(包括合資企業及聯營公司的合約銷售)合共約人民幣261.3億元，合約建築面積約2,137,800平方米，於2024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

## 董事會函件

外)約人民幣2,925.3百萬元。此外，根據旭輝控股日期為2024年10月28日的公告，有關旭輝集團境外債務的建議重組計劃已於債權人中獲得較高支持率，佔該等債權人持有的旭輝集團境外銀行貸款、優先票據及可換股債券的未償還本金約77.88%。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)儘管旭輝集團面臨流動資金問題(如有)，包括截至2024年6月30日止六個月錄得旭輝控股權益持有人應佔虧損淨額約人民幣4,939,432,000元，及於2024年6月30日，無法償還若干銀行借款的本金及利息、境外優先票據、境外可換股債券(包括債務及衍生工具部分)以及相應應付利息分別約人民幣28,917,281,000元、人民幣17,425,250,000元、人民幣1,628,990,000元及人民幣4,629,429,000元構成違約或交叉違約，該等流動資金問題主要與其境外債務及建議重組有關，預期將不會影響旭輝集團履行其境內負債的能力，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)旭輝集團的中國附屬公司將向本集團提供財務報表，以便於訂立各份個別協議前評估其退還按金的財務能力；及(iii)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，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，因此支付予旭輝集團的按金的信貸風險相對較低。

於最後實際可行日期，本集團未就旭輝集團退還按金獲得任何擔保。如下文「可比交易」一段的表格所示，可比交易中的按金均無擔保。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住宅物業(包括儲物空間)、商舖及停車位的使用者意見、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。倘按金延遲退還予本集團，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2025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。基於上文所述，董事認為，無擔保按金屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益，亦符合市場慣例及正常商業條款。

### 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12月31日止年度，本集團產生的營運資金約為人民幣913.10百萬元，及本集團於2024年6月30日的現金及現金等價物約為人民幣2,256.56百萬元。下表分別載列截至2025年、2026年及2027年12月31日止年度，預期扣除可退還金額後本集團將根據個別協議向旭輝集團支付的按金金額：

	截至12月31日止年度		
	2025年	2026年	2027年
預期扣除可退還金額後將向旭輝集團 支付的按金金額	人民幣 31.79百萬元	無 <sup>(1)</sup>	無 <sup>(1)</sup>
佔本集團截至2023年12月31日止年度 產生的營運資金的百分比	3.48%	無 <sup>(1)</sup>	無 <sup>(1)</sup>
佔本集團於2024年6月30日現金及 現金等價物的百分比	1.41%	無 <sup>(1)</sup>	無 <sup>(1)</sup>

附註：

- (1) 截至2026年及2027年12月31日止年度的建議上限乃根據個別協議支付的按金餘額。由於本公司將利用售出的單位售價所退還之按金支付個別協議的按金，故本公司預期截至2026年及2027年12月31日止年度不會就個別協議動用任何額外資金向旭輝集團支付按金。

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，及(iii)建議上限不超過本集團於2024年6月30日的現金及現金等價物的35%，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。

### 可比交易

以下是盡最大努力確定且未主觀作出任何認定的可比交易清單，這些交易涉及在聯交所上市、主要在中國開展業務的物業管理公司在最後實際可行日期前約兩年內公布的就相關單位的獨家銷售代理權支付可退還按金的交易。儘管可比交易按非詳盡基準確認，但其仍被視為充分，乃因該等交易中包含本公司通過披露易網站盡力確認之各類香港上市公司交易。

## 董 事 會 函 件

公司名稱 (股份代號)	公告日期	對手方	獨家性	按金比率	擔保	利率	退款機制
康橋悅生活集團 有限公司(2205)	2023年11月14日	關連人士，其集團 主要從事物業開發	是	相關物業價值 的20%至40%	無擔保	無	定期退還 <sup>(1)</sup> ，並在 合約到期／終止後 退還剩餘餘額
金茂物業服務發展 股份有限公司(816)	2023年10月26日	關連人士，為物業 開發商	是	最高為底價的 100%	未披露 相關資料	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
弘陽服務集團有限 公司(1971)	2023年6月7日	關連人士，為物業 開發商	是	底價的100%	未披露 相關資料	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
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	關連人士，其聯繫 人與公司訂有具體 協議，主要從事物 業開發	是	底價的100%	未披露 相關資料	不適用	銷售完成後退還相 應金額，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	關連人士，為物業 開發商	是	不適用	未披露 相關資料	無	無
世茂服務控股有限 公司(873)	2022年12月6日	關連人士，為物業 開發商	是	不超過售價的 35%	未披露 相關資料	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	關連人士，其集團 主要從事物業開發	是	估計市值的 15%	未披露 相關資料	無	定期退還 <sup>(1)</sup> ，並在 合約完成／到期後 退還剩餘餘額

## 董 事 會 函 件

公司名稱 (股份代號)	公告日期	對手方	獨家性	按金比率	擔保	利率	退款機制
保利物業服務股份 有限公司 (6049)	2022年11月16日	關連人士，為物業 開發商	是	不超過底價的 50% (不超過協 定售價的80%)	未披露 相關資料	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	獨立第三方，主要 從事建築材料批發 業務	是	底價的100% (為協定市價的 70%-80%)	未披露 相關資料	不適用	抵銷，並在合約到 期/終止後退還剩 餘餘額
本公司	2024年10月29日	關連人士，為物業 開發商	是	底價的100%	無擔保	無	定期抵銷，並在合 約到期/終止後退 還剩餘餘額

附註：

- (1) 如上述公司的相關公告所披露，該等公司應付之可退還按金應定期(即每月、每六個月或每年)退還。

### 過往交易金額

下表載列截至2023年12月31日止財政年度及截至2024年9月30日止九個月之按金之年度上限及過往交易金額：

	截至 2023年 12月31日 止年度	截至 2024年 9月30日 止九個月 (人民幣百萬元)
<b>按金最高每日餘額</b>		
年度上限 <sup>(1)</sup>	510.06	525.10 <sup>(2)</sup>
過往交易金額 <sup>(1)</sup>	338.30	323.62

附註：

- (1) 更多有關按金過往年度上限及交易金額之詳情，請見本公司日期為2023年9月26日之公告及本公司日期為2024年1月31日之通函。

- (2) 截至2024年12月31日止全年。

## 董事會函件

於2024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日前訂立之個別協議向旭輝集團支付之按金剩餘餘額(不包括在過往年度上限內)分別約為人民幣307.84百萬元及人民幣301.74百萬元。

### 建議上限

下表載列截至2027年12月31日止三個年度各年2025年旭輝銷售代理服務框架協議項下擬作出之按金之年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2025年	2026年	2027年
	(人民幣百萬元)		
建議上限	756.40	705.30	631.80

### 建議上限之釐定基準

釐定建議上限時，董事已考慮以下各項因素：

- (i) 參考(i)截至2024年12月31日止年度的按金估計年終結餘；(ii)於訂立2025年旭輝銷售代理服務框架協議後將重續並將於2027年12月31日或之前生效的92份現有個別協議及該等現有個別協議項下應付按金的預計餘下結餘；及(iii)根據該等現有個別協議出售有關單位而可能抵銷的按金金額，預計的按金估計每日餘額。儘管2025年旭輝銷售代理服務框架協議項下應付佣金的建議年度上限大幅下降，建議上限仍高於截至2024年9月30日止九個月的按金最高每日餘額，乃因(i)除五份預期由旭輝集團向本集團支付溢價佣金的個別協議外，其餘由最終買家向本集團支付溢價佣金的個別協議將不受該等佣金建議年度上限所涵蓋；(ii)從適用固定比率佣金的預定價格法<sup>1</sup>(本集團通常不會傾向於支付較高比率按金)向底價法(本集團可收取溢價佣金，且更傾向於支付較高比率按金)的戰略性轉變；及(iii)後者僅涵蓋28份於2023年7月1日或之後簽訂的個別協議(詳情載於本公司日期為2023年9月26日的公告及本公司日期為2024年1月31日的通函)，而截至2025

<sup>1</sup> 倘以預定價格法出售相關單位，本集團一般須以不低於較接近該單位市價的預定售價出售相關單位並一次性支付按金(如有)；而底價法則相反，即本集團須以高於參考該單位市價折讓而釐定的底價銷售相關單位並分期支付按金。由於本集團已與旭輝集團達成協議，逐步轉為採用底價法，使用預定價格法的個別協議佔比由截至2023年12月31日止財政年度的14.6%減少至截至2024年9月30日止九個月的3.4%，且本公司預期2025年旭輝銷售代理服務框架協議項下之所有本集團須據此向旭輝集團支付按金的個別協議將採用底價法。



## 董事會函件

年12月31日止年度的建議上限預期涵蓋95份個別協議，包括(a)上述28份個別協議；(b)64份於2023年7月1日前訂立的個別協議，該等協議將於2025年旭輝銷售代理服務框架協議生效後自動續期，並於2027年12月31日或之前生效；及(c)下文第(ii)段所述六份新個別協議(將於2025年訂立)中的三份；

- (ii) 本集團預期就旭輝集團可能需要本集團提供旭輝代理服務的銷售單位訂立的六份新個別協議，以及根據該等新個別協議預期應付的按金；
- (iii) 上文第(i)段所述個別協議的預期項目銷售率為4%至15%，而第(ii)段所述個別協議的預期項目銷售率為5%至12%。預期的項目銷售率乃經參考對項目用地及周邊區域的評估及視察結果、以往的项目銷售率(如有)、個別協議屆滿前的剩餘時間以及可能從本集團物業管理部門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；及
- (iv) 截至2027年12月31日止三個財政年度各年，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，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) 直至2027年12月31日或之前仍有效的各份現有個別協議的按金估計最高每日餘額總額，其計算方法如下：

$$\left( \begin{array}{l} \text{截至2024} \\ \text{年12月31} \\ \text{日止年度的} \\ \text{按金估計年} \\ \text{終結餘} \end{array} + \begin{array}{l} \text{截至2027} \\ \text{年12月31} \\ \text{日止三個年} \\ \text{度各年的應} \\ \text{付按金}^1 \end{array} \right) - \left( \begin{array}{l} \text{各份個別協} \\ \text{議項下未售} \\ \text{出的單位} \\ \text{數量} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{該等未售出} \\ \text{單位的} \\ \text{底價}^2 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{預期項目銷} \\ \text{售率} \end{array} \right)$$

；及

## 董事會函件

- (ii) 將於2027年12月31日前訂立的各份個別協議的按金估計最高每日餘額總額，其計算方法如下：

$$\begin{array}{ccccccc} \text{截至2027年} & & \text{各份個別協議} & & \text{該等單位的} & & \text{預期項目} \\ \text{12月31日止三個} & & \text{項下的單位} & \times & \text{底價}^2 & \times & \text{銷售率} \\ \text{年度各年的應付} & - & \text{數量} & & & & \\ \text{按金}^1 & & & & & & \end{array} )$$

附註：

- (1) 按金乃按以下公式計算：

$$\text{按金比率} \times \text{各個單位的底價} \times \text{相關個別協議項下的單位數量}$$

- (2) 底價由相關各方考慮市場條件、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條件後，經公平磋商釐定。

本集團已實施內部控制措施，以確保底價及按金比率就本集團而言不遜於獨立第三方就周邊區域住宅物業(包括儲物空間)、商舖及停車位所提供的價格。有關進一步詳情，請參閱本通函「內部控制措施」一段。

### 支付按金的理由及裨益

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住宅物業(包括儲物空間)、商舖及／或停車位的銷售代理服務及類似銷售代理服務的行業慣例一致。如上文「可比交易」一段的表格所示，按金比率最高可達底價的100%，這與市場慣例相比並無不尋常之處，因此，董事認為，按金的比率(即最高可達底價的100%)乃屬正常商業條款，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；



## 董事會函件

- (iii) 支付按金一般可讓本集團收取相比於本集團在沒有支付按金的情況下提供的旭輝代理服務更高的佣金。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5%至75%，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%；
- (iv) 按金不設利息，符合市場上類似交易的一般慣例。如上文「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2022年及2023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35.2%及7.5%，高於中國銀行的基準貸款利率（根據中國人民銀行截至最後實際可行日期頒佈的人民幣貸款市場報價利率計算，一年期貸款年利率為3.1%）。按金的預期年度回報率下降乃主要由於2023年中國房地產市場較2022年疲弱，導致銷售單價下跌及合約銷售總數量減少，致使本集團就旭輝代理服務收取的佣金減少。基於上文第(iv)段及本段所述原因，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：

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

基於以上所述，董事（包括經考慮獨立財務顧問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。

### 定價政策

根據2025年旭輝銷售代理服務框架協議將訂立之各份個別協議須遵守以下定價政策：

- (i) 各份個別協議將按公平基準磋商，以確保相關定價條款屬公平合理及符合正常商業條款；
- (ii) 本集團相關成員公司將對相關物業項目周邊區域的三名獨立第三方進行市場調查（倘適用）及參考該等獨立第三方就獨家代理權應付按金的現行市價及期限，以確保底價及按金比率對本集團而言不遜於獨立第三方就周邊區域的住宅物業（包括儲物空間）、商舖及／或停車位可提供者；
- (iii) 本集團亦將參考（倘適用）其他市場參考價釐定價格，如本集團認為相匹配的、公平且具競爭力的中國其他銷售代理公司進行的類似交易的價格，以確保相關按金比率不會高於獨立第三方所提供比率；
- (iv) 倘上文第(ii)及(iii)段所述對三名獨立第三方的市場調查及其他市場參考價均不可行，本集團將參考底價釐定價格。倘底價較經參考適用於旭輝代理服務的先前協定底價計算的市價折讓幅度較大，則本集團一般預期提供旭輝代理服務的成本較低，因此較傾向以較高比率支付按金；及
- (v) 倘本集團提供的價格與獨立第三方所提供的價格之間存在任何重大差異，本集團可提供的價格將相應作出調整。

### 內部控制措施

為確保根據正常商業條款及2025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其股東的整體利益。在訂立任何個別協議前，本集團財務團隊、法律團隊及管理層將審閱及評估條款，以確保(a)各份個別協議的條款及條件對本集團而言並不遜

---

## 董事會函件

---

- 於獨立第三方就周邊區域的住宅物業(包括儲物空間)、商舖及停車位所提供的條款及條件；(b)個別協議的條款與2025年旭輝銷售代理服務框架協議一致；及(c)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，不會導致超出有關年度上限，然後才由本集團財務部門批准訂立有關個別協議；
- (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物業(包括儲物空間)、商舖及停車位；(3)物業(包括儲物空間)、商舖及停車位與單位的比例、可出售物業(包括儲物空間)、商舖及停車位的數量、物業(包括儲物空間)、商舖及停車位之前的銷售情況、定價及／或暫停銷售期；以及(4)物業(包括儲物空間)、商舖及停車位的質量／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「建議上限之釐定基準」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2025年旭輝銷售代理服務框架協議的條款進行，以及就特定交易應付的按金是否公平合理，並符合上述定價政策；及

---

## 董事會函件

---

- (v) 本集團業務及／或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。倘旭輝集團延遲退還按金，本集團相關成員公司業務部門(視乎情況而定)將及時與旭輝集團的業務部門密切跟進。視乎延誤情況，本集團相關成員公司財務部門及／或法律團隊(視乎情況而定)將採取適當行動，以保障其於2025年旭輝銷售代理服務框架協議項下的利益，例如磋商、發出收款函或可能發出律師函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。

鑒於上述情況，董事認為內部控制機制有效，可確保2025年旭輝銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易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2025年旭輝銷售代理服務框架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2025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。

### 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。因此，根據上市規則第14A章，2025年旭輝銷售代理服務框架協議項下擬進行之旭輝代理服務(包括按金)將構成本公司的持續關連交易。

由於建議上限的最高適用百分比率超過5%，根據上市規則第14A章，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39.43%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39.43%)，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、1,020,000股股份及1,900,000股股份(佔本公司已發行股本總額約0.06%、0.06%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，董事林中先生(其亦於旭輝控股擔任職務及於旭輝控股已發行股本中擁有約39.17%權益)被認為在2025年旭輝銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，林中先生放棄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。

### 推薦建議

務請閣下垂注(i)載於本通函第22至23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24至39頁的嘉林資本函件，當中載有其就相同事項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提供意見。

### 股東特別大會

股東特別大會將於2024年12月31日(星期二)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EGM-1至EGM-2頁。於股東特別大會上，將向股東提呈普通決議案，以供考慮及酌情批准建議上限。

### 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。因此，對股東特別大會通告所載的決議案以投票表決方式進行表決。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)條所規定的方式於本公司及聯交所網站上公佈投票表決結果。



---

## 董事會函件

---

### 暫停辦理股份過戶登記

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12月24日(星期二)至2024年12月31日(星期二)(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12月23日(星期一)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號舖，以便辦理登記。

### 代表委任表格

代表委任表格已於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.ysservice.com.cn](http://www.ysservice.com.cn))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列明的指示填妥該表格，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  
永升服务集团有限公司  
主席  
林中  
謹啟

2024年12月9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。



**Ever Sunshine Services Group Limited**

**永升服务集团有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1995)

敬啟者：

**有關根據2025年旭輝銷售代理服務框架協議  
支付按金的  
持續關連交易**

吾等提述本公司於2024年12月9日向股東發出的通函(「**通函**」)(本函件為其中一部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

董事會已委任吾等為獨立董事委員會，以就吾等經考慮嘉林資本的推薦建議後認為建議上限是否屬公平合理、按正常商業條款訂立、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，以及獨立股東於股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供意見。

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24至39頁的其函件。

謹請閣下垂注通函第4至21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

永升服务集团有限公司

獨立董事委員會

馬永義先生  
獨立非執行董事

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12月9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按金發出的函件全文，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：

### 重續持續關連交易

#### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就按金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12月9日致股東之通函（「通函」）所載之董事會函件（「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。

由於2022年旭輝銷售代理服務框架協議及旭輝代理服務適用年度上限的期限將於2024年12月31日屆滿，董事會於2024年10月29日議決(i)訂立2025年旭輝銷售代理服務框架協議，自2025年1月1日起至2027年12月31日止為期三年；及(ii)建議旭輝代理服務截至2027年12月31日止三個年度各年的新年度上限。

茲提述董事會函件，按金構成 貴公司持續關連交易並須遵守上市規則第14A章項下的申報、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告成立，以就(i)按金的條款是否按正常商業條款訂立及屬公平合理；(ii)按金是否符合 貴公司及股東的整體利益及是否在 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按金及建議上限之決議案投票，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

於緊接最後實際可行日期前兩年，嘉林資本就 貴公司日期為2024年1月31日的通函所載 貴公司有關2022年旭輝銷售代理服務框架協議項下按金之持續關連交易獲委聘為獨立財務顧問。除上述委聘外，於緊接最後實際可行日期前兩年內，嘉林資本並無向 貴公司提供任何其他服務。

此外，除就本次獲委聘為獨立財務顧問而應付吾等之正常顧問費用及開支外，並無任何安排致使吾等有權向 貴公司收取任何其他費用或利益。

除上述委聘外，吾等並不知悉嘉林資本與 貴公司或任何其他人士之間於緊接最後實際可行日期前兩年存在任何關係或利益，而可被合理視作對嘉林資本擔任獨立財務顧問的獨立性構成障礙。

經考慮上述情況及(i)於最後實際可行日期不存在上市規則第13.84條所載情況；及(ii)上述過往委聘僅為擔任獨立財務顧問的委聘且不影響吾等擔任獨立財務顧問之獨立性，吾等認為吾等具備擔任獨立財務顧問的獨立性。

### 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。吾等之意見乃基於管理層之聲明及確認，即並無與任何人士就按金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。

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，亦無考慮按金對 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

於吾等達致有關按金之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 按金之背景及理由

##### 貴集團之業務概覽

經參考董事會函件，貴集團為中國的一家物業管理服務供應商，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。

## 嘉 林 資 本 函 件

下文載列 貴集團截至2023年12月31日止兩個年度的經審核綜合財務資料概要，乃摘錄自 貴公司截至2023年12月31日止年度之年報（「**2023年年報**」）：

	截至 <b>2023</b> 年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 <b>2022</b> 年 12月31日 止年度 人民幣千元	變動 %
收入	6,537,423	6,276,479	4.16
—物業管理服務	4,463,188	3,887,811	14.80
—社區增值服務	890,282	1,020,063	(12.72)
—對非業主的增值服務	777,557	964,429	(19.38)
—城市服務	405,953	403,350	0.65
—其他	443	826	(46.37)
毛利	1,253,008	1,293,283	(3.11)
貴公司擁有人應佔溢利及 全面收益總額	434,472	480,111	(9.51)

如上表所示， 貴集團截至2023年12月31日止年度（「**2023財年**」）的收入約為人民幣6,537百萬元，較截至2022年12月31日止年度（「**2022財年**」）增長約4.16%。經參考2023年年報，有關增長乃主要由於物業管理服務產生的收入增加（主要得益於 貴集團在管總建築面積增長），但被社區增值服務及對非業主的增值服務產生的收入減少部分抵銷。

儘管 貴集團收入自2022財年至2023財年有所增加，但 貴集團的毛利自2022財年至2023財年減少約3.11%。2023財年 貴公司擁有人應佔溢利及全面收益總額較2022財年亦減少約9.51%。經參考2023年年報並經管理層確認，有關減少乃主要由於毛利、其他收入及其他收益及虧損減少，但被金融資產的預期信貸虧損減少部分抵銷。

## 嘉林資本函件

下文載列 貴集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核綜合財務資料概要(連同可比較數字)，乃摘錄自 貴公司截至2024年6月30日止六個月之中期報告(「**2024年中報**」)：

	截至2024年 6月30日 止六個月 人民幣千元	截至2023年 6月30日 止六個月 人民幣千元	變動 %
收入	3,371,025	3,183,694	5.88
—物業管理服務	2,462,483	2,190,093	12.44
—社區增值服務	399,398	410,021	(2.59)
—對非業主的增值服務	356,613	371,694	(4.06)
—城市服務	149,021	208,543	(28.54)
—其他	3,510	3,343	5.00
毛利	716,757	643,253	11.43
貴公司擁有人應佔溢利及 全面收益總額	265,053	240,435	10.24

如上表所示， 貴集團截至2024年6月30日止六個月(「**2024年上半年**」)的收入約為人民幣3,371百萬元，較截至2023年6月30日止六個月(「**2023年上半年**」)增長約5.88%。經參考2024年中報，有關增長乃主要由於物業管理服務產生的收入增加(主要得益於 貴集團與旭輝集團的穩定合作及 貴集團不斷努力擴大第三方客戶群)，但被城市服務產生的收入減少(主要由於於2024年上半年 貴集團採取重新分配資源的策略，退出部分利潤較低的業務以提高效率所致)部分抵銷。

隨著 貴集團收入的增加， 貴集團的毛利自2023年上半年至2024年上半年增加約11.43%。2024年上半年 貴公司擁有人應佔溢利及全面收益總額亦較2023年上半年增加約10.24%。經參考2024年中報並經管理層確認，有關增加乃主要由於毛利增加，但被其他收入及其他收益及虧損減少部分抵銷。

經參考2024年中報， 貴集團將以更強的執行能力致力於 貴公司規模的有效擴張。在過去多年形成的綜合實力品牌基礎上， 貴集團將繼續優化 貴公司的戰略打法，提升規模獲取效率。面對新時期的發展環境， 貴集團提出了城市深耕、業態深耕、項目深耕、客戶深耕以及深耕百城的戰略，以滿意度、經營性現金流、利潤、規模為權重，進行規模擴張的考量。

### 旭輝控股的資料

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。

### 按金的理由及裨益

經參考 貴公司日期為2024年10月29日的公告及董事會函件，

- (i) 貴集團已向旭輝集團提供其開發項目的物業管理服務。董事會相信，貴集團在向旭輝集團提供物業管理服務時，可利用透過其位於開發項目內的物業管理處網絡所收集的市場資料(包括但不限於周邊物業的業主對住宅物業、商舖及停車位的需求)，以促進銷售其各自開發項目的未售出的住宅物業、未售出的商舖及未售出的停車位。訂立2025年旭輝銷售代理服務框架協議將有助於增加 貴集團的收入，促進 貴集團的業務增長。
- (ii) 作為提供旭輝代理服務的一部分，貴集團有關成員公司與有關旭輝集團成員公司磋商後，可協定根據有關個別協議支付按金。
- (iii) 按金的比率乃按正常商業條款釐定，處於市場範圍內，並與 貴集團與獨立第三方物業開發商進行的銷售代理交易的適用比率相若。

經參考2023年年報，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。

據管理層告知，來自旭輝代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。吾等自2024年中報進一步獲悉，貴集團將以更加務實的態度推進各項業務的進步，特別關注社區增值服務領域的發展。提供旭輝代理服務符合 貴集團的發展戰略。



---

## 嘉林資本函件

---

經考慮 (i) 根據個別協議應付的按金乃 2025 年旭輝銷售代理服務框架協議的主要部分；及 (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，吾等認為支付按金乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益。

經參考董事會函件：

- (i) 於最後實際可行日期，旭輝集團已及時退還 貴集團根據 2022 年旭輝銷售代理服務框架協議支付的按金，該等按金可定期退還。在按金可透過抵銷 貴集團收取的單位售價退還的情況下， 貴集團已及時從售價中扣除按金。
- (ii) 儘管旭輝集團面臨流動資金問題 (如有)，包括旭輝控股於 2024 年上半年錄得權益擁有人應佔虧損淨額及未能償還於 2024 年 6 月 30 日已違約或交叉違約的若干銀行借款的本金及利息、境外優先票據、境外可換股債券 (包括債務及衍生部分) 以及相應的應付利息。該等流動資金問題主要與旭輝集團的境外債務及建議重組有關，且預期不會影響旭輝集團履行其境內負債的能力，原因為 (a) 旭輝集團的中國附屬公司 (即相關個別協議的訂約方) 並未為旭輝集團的任何境外銀行貸款、優先票據及可換股債券提供擔保；及 (b) 旭輝集團的境外債務整體上並未嚴重影響其境內融資安排，董事會認為，旭輝集團的該等中國附屬公司的還款能力並未受到不利影響，因此向旭輝集團支付按金的信貸風險相對較低。

經參考旭輝控股 2024 年上半年的中期報告，旭輝集團資產淨額約為人民幣 572 億元及流動資產淨額約為人民幣 38 億元。吾等亦自旭輝控股日期為 2024 年 10 月 28 日的公告獲悉，(i) 截至 2024 年 10 月 27 日下午 5 時正 (香港時間)，合計持有適用債務未償還本金總額約 77.88% (根據旭輝控股日期為 2024 年 11 月 28 日的公告更新至於 2024 年 11 月 27 日約 87.36%) 的債權人 (即旭輝控股於其無擔保貸款授信、美元計價優先票據、優先永續證券和可換股債券項下的境外債務，以及截至全面解決方案提案生效日期的應計利息 (按非違約利率計算)) 已正式簽訂或加入重組支持協議；及 (ii) 這代表旭輝控股邁向實施建議重組的一項重大里程碑，當建議重組完成後，將緩解旭輝集團的流動資金壓力及為旭輝集團提供可持續的資本架構，為其所有持份者創造長遠價值。經參考董事會函件，旭輝集團的中國附屬公司將向 貴集團提供財務報表，以便於訂立各份個別協議前評估其退還按金的財務能力。為進行盡職調查，吾等從 貴公司取得於 2023 財年某項目的上述信貸評估內部記錄，當中列明交易對手在按金退款責任方面存在違約的可能性較低。



---

## 嘉林資本函件

---

鑒於上文所述，吾等認為按金的信貸風險在可接受範圍內。

### 按金的主要條款

下文載列2025年旭輝銷售代理服務框架協議的主要條款(包括有關按金的條款)，詳情載於董事會函件「2025年旭輝銷售代理服務框架協議」一節。

日期： 2024年10月29日

訂約方： (i) 貴公司；及

(ii) 旭輝控股

年期： 2025年旭輝銷售代理服務框架協議將自2025年1月1日起至2027年12月31日止(首尾兩日包括在內)生效。

主旨事項： 根據2025年旭輝銷售代理服務框架協議，貴集團將向旭輝集團就於旭輝集團的中國開發項目的尚未售出的住宅物業(包括儲物空間)、尚未售出的商舖及尚未售出的停車位提供旭輝代理服務。經公平磋商後，貴集團成員公司將與旭輝集團成員公司就旭輝代理服務按正常商業條款分別訂立個別協議。個別協議條款將與2025年旭輝銷售代理服務框架協議條款保持一致。

就提供旭輝代理服務而言，貴集團有權(i)根據各個別協議規定向有關旭輝集團成員公司收取按有關住宅物業(包括儲物空間)、商舖及／或停車位售價百分比計算的固定比率佣金；或(ii)向有關旭輝集團成員公司或住宅物業(包括儲物空間)、商舖及／或停車位的最終買家收取溢價佣金，為(a)各銷售合約所規定最終買家支付的售價；與(b)底價之間的差額。

### 按金支付條款

按金由 貴集團分期支付，最高為底價的100%。底價應由相關各方在考慮市場條件、相同社區物業／資產的平均售價以及中國及／或物業所在特定地區的經濟條件後，經公平磋商確定。按金的比率應按正常商業條款釐定，處於市場範圍內，並與 貴集團與獨立第三方物業開發商進行的銷售代理交易的適用比率相若。

旭輝集團可按以下方式退還 貴集團就其已售出的單位應支付的按金：(i) 定期(即每月、每半年或每年)退還；或(ii) 倘 貴集團代表旭輝集團從最終買家收取售價， 貴集團就售出的單位所支付的按金一般將從該售價中抵銷。當個別協議屆滿或終止時，按金餘下結餘將退還予 貴集團。

在一般情況下， 貴集團會要求按金以抵銷 貴集團從最終買家收取並應付予旭輝集團的售價的方式退還，原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 貴集團。

倘旭輝集團的一間成員公司直接從最終買家或其融資銀行(視乎情況而定)收取底價及／或售價，則根據 貴集團與旭輝集團之間的結算安排，旭輝集團成員公司收取的 貴集團就其售出的單位所支付相等於按金的金額(通常相當於底價的100%)可(i) 定期退還；或(ii) 從 貴集團相關成員公司於未來須支付予旭輝集團的按金中抵銷。此外，在極少數情況下，倘獲旭輝集團相關成員公司同意後有關單位的售價低於底價(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售價的部分，將由旭輝集團按比例定期退還予 貴集團。

為進行盡職調查，

- (a) 吾等從 貴公司取得 貴集團於2023財年與(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。據管理層告知，於截至2024年9月30日止九個月概無個別協議及與獨立第三方的類似協議簽署。因此，吾等採納 貴公司最近期完整財政年度作為採樣週期；
- (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，以及三份與並非 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 貴公司最近完整的財政年度，吾等認為樣本數量屬公平及具有代表性)；

## 嘉林資本函件

- (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、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)))，與並非 貴公司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，(i)與旭輝集團簽訂的個別協議中的按金比率不低於與並非 貴公司關連人士的第三方簽訂的個別協議中的按金比率；及(ii)所有個別協議均擁有相同的按金期限及按金分期付款模式(即相同比例及相同時間安排)，不計息及無擔保。

吾等亦對在中國從事物業管理的香港上市公司於2022年10月29日至2024年10月29日期間(即2025年旭輝銷售代理服務框架協議日期前(包括該日在內)約兩年的期間)公佈的涉及就住宅單位、商舖及／或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。鑒於 貴集團應根據2025年旭輝銷售代理服務框架協議就旭輝集團的中國開發項目的未出售住宅物業(包括儲物空間)、未出售商舖及未出售停車位向旭輝集團提供旭輝代理服務，吾等認為可比交易與旭輝代理服務相若。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。因此，吾等認為對於吾等的分析而言，可比交易屬適當及具有代表性。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	以抵押物 作擔保	退款機制	交易對手的主要業務	交易對手 是否為 關連人士?
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	未披露	抵銷，並在合約到期／終止後退還剩餘餘額	未披露	否
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	未披露	定期退款，並在合約完成／到期／終止後退還剩餘餘額	中國的房地產開發及運營	是
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	未披露	定期退款，並在合約完成／到期後退還剩餘餘額	中國的物業開發	是

## 嘉林資本函件

公司名稱(股份代號)	公告日期	按金比率	利率	以抵押物		交易對手的主要業務	交易對手 是否為 關連人士?
				作擔保	退款機制		
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	未披露	定期退款/抵銷,並在合約 到期後退還剩餘餘額	中國的住宅及商業物業開發 及投資、物業管理、商業物 業運營及酒店運營	是
時代鄰里控股 有限公司(9928)	2023年 3月21日	未披露	無	未披露	未披露	中國的物業開發、市區重建 業務及物業租賃	是
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	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	中國的物業開發及物業投資	是
弘陽服務集團 有限公司(1971)	2023年 6月7日	底價的100%	無	未披露	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	中國的綜合物業開發	是
金茂物業服務發展 股份有限公司(816)	2023年 10月26日	最高可達底價的100%	無	未披露	合約完成或終止後退還相應 金額	中國的物業開發及運營	是
康橋悅生活集團 有限公司(2205)	2023年 11月14日	相關物業價值的20%至 40%/相關停車位底價 的100%	無	無	定期退還/抵銷;在到期後 悉數退還	中國的物業開發	是
貴公司	2024年 10月29日	底價的100%	無	無	定期抵銷,並在合約到期/ 終止後退還剩餘餘額	中國的物業開發及物業投資	是

如上表所示，(i) 可比交易的最高按金比率為底價的100%（而按金則為「最高可達底價的100%」）；(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；(iii) 上述可比交易的按金概無以抵押物作擔保及計息；及(iv) 九項可比交易中的八項為與於中國從事物業開發的關連人士進行。因此，吾等認為按金比率、按金退款機制及無擔保按金與市場慣例相比並不罕見。

## 嘉林資本函件

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2025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、2023年及2024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。

### 2. 建議上限

下文載列(i)截至2024年12月31日止兩個財政年度的過往按金每日最高餘額及年度上限；及(ii)截至2027年12月31日止三個財政年度之建議上限：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至2024年 12月31日 止年度 (「2024財年」) 人民幣百萬元
按金最高每日餘額	338.31	323.62 (附註1)
年度上限	510.06 (附註2)	525.10
使用率	66%	尚未確定

  

	截至2025年 12月31日 止年度 (「2025財年」) 人民幣百萬元	截至2026年 12月31日 止年度 (「2026財年」) 人民幣百萬元	截至2027年 12月31日 止年度 (「2027財年」) 人民幣百萬元
建議上限	756.40	705.30	631.80

附註：

- 截至2024年9月30日止九個月的數字。
- 2023年7月1日至2023年12月31日期間的年度上限。

---

## 嘉林資本函件

---

經參考董事會函件，在釐定建議上限時，董事已考慮下列因素：

- (i) 參考(a)截至2024年12月31日止年度的按金估計年終結餘(「**2024年現有協議估計年終結餘**」)；(b)於訂立2025年旭輝銷售代理服務框架協議後將重續並將於2027年12月31日或之前生效的92份現有個別協議及該等現有個別協議(「**現有協議**」)項下應付按金的預計餘下結餘；及(c)根據該等現有個別協議出售有關單位而可能抵銷的按金額，預計的按金估計每日餘額。
- (ii) 貴集團預期就旭輝集團可能需要 貴集團提供旭輝代理服務的銷售單位訂立的六份新個別協議(「**新協議**」)，以及根據該等新個別協議預期應付的按金。
- (iii) 現有協議的預期項目銷售率為4%至15%，而新協議的預期項目銷售率為5%至12%(「**銷售率**」)。預期的項目銷售率乃經參考對項目用地及鄰近地區的評估及視察結果、以往的項目銷售率(如有)、個別協議屆滿前的剩餘時間以及可能從 貴集團物業管理部門獲得的與相關單位及該等單位所在的住宅項目有關的其他資料而得出。
- (iv) 於截至2027年12月31日止三個財政年度中，每個年度預留10%的緩衝(「**緩衝**」)，以應付市況可能出現的改善及任何不可預見的情況。

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**」)。

### 2024年現有協議估計年終結餘

根據計算，2024年現有協議估計年終結餘的估計依據為(i)於2024年6月30日的按金結餘；及(ii)根據現有協議應支付的按金分期付款減去2024年7月1日至2024年12月31日期間將予抵銷金額(即出售的單位數目乘以底價)。

### 截至2027年12月31日止三個年度現有協議的估計按金結餘

根據計算，截至2027年12月31日止三個年度現有協議的按金結餘的估計依據為(i)2024年現有協議估計年終結餘；及(ii)根據現有協議應支付的按金分期付款減去截至2027年12月31日止三個年度將予抵銷金額(即出售的單位數目乘以底價)。



為進行盡職調查，吾等隨機抽出並從 貴公司獲得載有相關交易記錄的10份現有協議以及相應的過往銷售記錄，其證實了相關應付的按金分期付款、銷售率及計算所採用的底價。吾等獲悉(i)已採用按金分期付款與上述現有協議所載一致；(ii)已採用年銷售率與有關項目的實際過往銷售率一致；及(iii)已採用底價為現行的實際底價。吾等認為於92份現有協議中抽取10份為適當的樣本數量，原因是其超過總數的10%。

### *截至2027年12月31日止三個年度新協議的估計按金結餘*

根據計算，截至2027年12月31日止三個年度新協議的按金結餘的估計依據為根據新協議應支付的按金分期付款減去截至2027年12月31日止三個年度將予抵銷金額(即出售的單位數目乘以底價)。

為進行盡職調查，吾等隨機抽出並從 貴公司獲得一份新協議的項目規劃及項目預測文件，其證實了相關應付的按金分期付款、銷售率及計算所採用的底價。吾等認為於6份新協議中抽取1份為適當的樣本數量，原因是其超過總數的10%。此外，吾等獲悉(a)新協議的銷售率處於現有協議的銷售率範圍(乃根據過往銷售預計)；及(b)新協議的底價乃(i)相關單位的目標售價；及(ii)預期折扣率(乃基於(a)於評估市況、鄰近地區物業的售價、經濟狀況及物業所在的特定區域後針對某項目的總體分數；及(b)因預期銷售工作較少致使總體分數較高項目的預期折扣率較低)相乘釐定。吾等認為，由於對於物業項目通常會考慮上述基本因素，故底價的釐定是合理的。

### *最高按金結餘(包括現有協議及新協議)*

在計算中，估計按金結餘包括上述現有協議的估計按金結餘及新協議的估計按金結餘。 貴公司亦進行敏感度分析，研究截至2027年12月31日止三個年度各年不同月份的估計最高按金結餘(包括現有協議及新協議)，以確定各年估計按金結餘最高的「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，建議上限在截至2027年12月31日止三個年度的估計最高按金結餘上各加入10%的緩衝。吾等檢索了2024年7月29日至2024年10月29日期間(即2025年旭輝銷售代理服務框架協議日期前三個月期間，包括該日)香港上市公司(不論行業)發佈的持續關連交易通函以供吾等作一般參考。吾等注意到，於其他香港上市公司發佈的48份有關將緩衝納入其持續關連交易的建議年度上限的通函中，有12份納入10%的緩衝。吾等認為10%的緩衝屬適中且對香港上市公司而言，在建議年度上限中納入10%的緩衝並不罕見。

經考慮上述計算後，吾等認為建議上限屬公平合理。

吾等注意到，貴集團就截至2027年12月31日止三個年度所收取旭輝代理服務佣金的建議年度上限(「佣金上限」)(載於貴公司日期為2024年10月29日的公告)的趨勢有別於建議上限(即佣金上限低於先前年度上限但於截至2027年12月31日止三個年度期間呈上升趨勢，而建議上限則高於先前年度上限但於截至2027年12月31日止三個年度期間呈下降趨勢)。然而，吾等從貴公司知悉，佣金上限的基本基準不同於建議上限的基本基準。特別是，佣金上限涵蓋旭輝集團按固定比率佣金方式(通常無須支付按金)支付的佣金及按溢價佣金方式支付佣金的若干項目，其中，建議上限涵蓋根據溢價佣金方式支付的按金。因此，上述趨勢的差異不會影響吾等對建議上限的評估。

### 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條至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)按金的條款必須由獨立非執行董事每年審閱；及(iii)獨立非執行董事就按金條款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)已超出建議上限。倘建議上限預期會被超過，或經管理層確認，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。



---

## 嘉林資本函件

---

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按金，因此獨立股東的利益將得到保障。

### 推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為 (i) 按金的支付乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，並符合 貴公司及股東之整體利益；及 (ii) 按金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按金及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

永升服务集团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12月9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。彼於投資銀行界積約30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C3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	39.43
周洪斌先生	實益擁有人	63,060,750	3.65
周迪先生	實益擁有人	3,450,800	0.20

#### 附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司已發行股份數目為1,728,554,000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」以及本公司日期分別為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	39.15
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150百萬美元於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，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	39.43
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	39.43
Elite Force <sup>(2)</sup>	實益擁有人	273,180,000	15.80
Spectron	實益擁有人	406,820,000	23.54
旭昇 <sup>(3)</sup>	受控法團權益	406,820,000	23.54
旭輝控股 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	406,820,000	23.54
Best Legend	實益擁有人	104,478,750	6.04

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目	持股權益
			概約百分比(%)
余捷先生 <sup>(6)</sup>	受控法團權益	104,478,750	6.04

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司已發行股份數目為 1,728,554,000 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」以及日期分別為 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任何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2023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2023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	一家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2023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.ysservice.com.cn](http://www.ysservice.com.cn))及香港交易所披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))可供查閱：

- (a) 2025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。

# 股東特別大會通告



Ever Sunshine Services Group Limited

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

茲通告永升服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於2024年12月31日(星期二)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、批准及追認截至2027年12月31日止三個年度各年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」)提供有關旭輝集團於中國的開發項目中尚未售出的住宅物業(包括儲物空間)、尚未售出的商舖及尚未售出的住宅停車位的代理服務將不時訂立的個別協議(「個別協議」)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(載於本公司日期為2024年12月9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。」

承董事會命  
永升服務集團有限公司  
主席  
林中

香港，2024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  
大新金融中心40樓

附註：

- (i) 凡有權出席上述大會及於大會上投票的股東，均有權委派他人作為其代表出席及投票，受委代表毋須為本公司股東。
- (ii) 倘屬聯名登記股份持有人，擁有優先權的一位人士可於會上投票(不論親身或委派代表)，而其他聯名持有人的投票將不予採納，就此而言，優先權取決於只有在股東名冊內就該等股份排名首位並親身出席大會的上述其中一位人士，方有權就該等股份投票。
- (iii) 代表委任表格連同簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即2024年12月29日(星期日)上午10時正前)送達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，在此情況下，代表委任表格將視作撤銷論。
- (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12月24日(星期二)至2024年12月31日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並在會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2024年12月23日(星期一)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號舖，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12月9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。