

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，應諮詢閣下的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。

閣下如已將名下的旭輝控股(集團)有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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 Holdings (Group) Co. Ltd.
旭輝控股(集團)有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：00884)

持續關連交易
修訂年度上限及
重續物業管理服務總協議
以及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及旭輝獨立股東的獨立財務顧問

ADVENT
宏智融資

董事會函件載於本通函第7至24頁。獨立董事委員會函件載於本通函第25至26頁，當中載有向旭輝獨立股東提供的推薦建議。獨立財務顧問意見函件載於本通函第27至56頁，當中載有其向獨立董事委員會及旭輝獨立股東提供的意見及推薦建議。

本公司謹訂於二零二二年十二月二十三日(星期五)上午十時正假座中國上海市閔行區申虹路1088弄39號旭輝中心二樓簽約室召開及舉行旭輝股東特別大會，旭輝股東特別大會通告載於本通函第69至70頁。本通函隨附旭輝股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席旭輝股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格印備的指示，儘快填妥表格且不遲於旭輝股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時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，閣下仍可依願親身出席旭輝股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零二二年十二月八日

目 錄

| | 頁次 |
|-----------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 7 |
| 獨立董事委員會函件 | 25 |
| 獨立財務顧問函件 | 27 |
| 附錄 – 一般資料 | 57 |
| 股東特別大會通告 | 69 |

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|------------------|---|---|
| 「二零一九年物業管理服務總協議」 | 指 | 本公司與旭輝永升就為本集團於中國的物業項目提供物業管理服務所訂立日期為二零一九年十一月十一日的物業管理服務總協議(經物業管理服務總協議之第一份補充協議及物業管理服務總協議之第二份補充協議所修訂及補充)，期限為自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止三年 |
| 「二零二二年物業管理服務總協議」 | 指 | 本公司與旭輝永升就為本集團於中國的物業項目提供物業管理服務所訂立日期為二零二二年十月十日的物業管理服務總協議，期限為自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止三年 |
| 「該公告」 | 指 | 本公司日期為二零二二年十月十日的公告 |
| 「適用百分比率」 | 指 | 具有上市規則第14.07條賦予該詞的相同涵義 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「Best Legend」 | 指 | Best Legend Development (PTC) Limited (前稱 Best Legend Development Limited)，於英屬處女群島註冊成立的私人信託股份有限公司，為旭輝永升的控股股東之一 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |
| 「旭輝股東特別大會」 | 指 | 本公司將召開及舉行的股東特別大會(或其任何續會)，藉以考慮及酌情批准物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議各自項下擬進行的交易 |

釋 義

| | | |
|--------------|---|--|
| 「旭輝永升」 | 指 | 旭輝永升服務集團有限公司(前稱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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01995) |
| 「旭輝永升股東特別大會」 | 指 | 旭輝永升已於二零二二年十一月二十九日召開及舉行的股東特別大會，藉以考慮及酌情批准物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議各自項下擬進行的交易 |
| 「旭輝永升集團」 | 指 | 旭輝永升及其附屬公司 |
| 「旭輝永升獨立股東」 | 指 | 毋須於旭輝永升股東特別大會上就與物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議有關的決議案放棄投票的旭輝永升股東 |
| 「旭輝獨立股東」 | 指 | 毋須於旭輝股東特別大會上就物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議相關決議案放棄投票的本公司股東 |
| 「本公司」 | 指 | 旭輝控股(集團)有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00884) |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「持續關連交易」 | 指 | 本公司於二零二二年物業管理服務總協議項下擬進行的持續關連交易 |

釋 義

| | | |
|---------------|---|---|
| 「該等控股股東」 | 指 | 本公司執行董事兼控股股東林中先生、林偉先生及林峰先生的統稱 |
| 「控股股東」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「鼎昌」 | 指 | 鼎昌有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Sun Success Trust全資持有，該信託為由執行董事林中先生(作為財產授予人)成立的家族信託 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「Elite Force」 | 指 | Elite Force Development Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由林中先生、林偉先生及林峰先生分別持有50%、25%及25%權益，並為旭輝永升的控股股東之一 |
| 「卓駿」 | 指 | 卓駿有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由執行董事林偉先生(作為財產授予人)成立的家族信託全資持有 |
| 「受託股份」 | 指 | Elite Force根據委託投票安排委託予Spectron的旭輝永升363,180,000股股份，佔於最後實際可行日期旭輝永升已發行股本總數約20.72% |
| 「委託投票安排」 | 指 | 由Elite Force、Spectron與該等控股股東所訂立日期分別為二零二零年五月二十九日的投票權委託協議及二零二零年六月二十八日的補充協議項下擬進行的投票安排，據此，Elite Force委託Spectron就受託股份行使投票權，詳情於本公司日期分別為二零二零年五月二十九日及二零二零年六月二十八日的公告披露 |

釋 義

| | | |
|---------------------|---|---|
| 「物業管理服務總協議之第一份補充協議」 | 指 | 本公司與旭輝永升所訂立日期為二零二零年十一月五日的補充協議，其修訂及補充二零一九年物業管理服務總協議 |
| 「建築面積」 | 指 | 建築面積 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司，就本通函而言，不包括旭輝永升集團 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「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(即張永岳先生、陳偉成先生及林采宜女士)組成，以就物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議項下擬進行的交易向旭輝獨立股東提供意見 |
| 「獨立財務顧問」或「宏智」 | 指 | 宏智融資有限公司，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議的條款向獨立董事委員會及旭輝獨立股東提供意見 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司或其附屬公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人，且與彼等概無關連(定義見上市規則)的個人或公司 |

釋 義

| | | |
|---------------------|---|--|
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二二年十二月一日，即本通函付印前就確定其所載資料的最後實際可行日期 |
| 「領寓國際」 | 指 | 領寓國際集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「標準守則」 | 指 | 上市規則附錄十上市公司董事進行證券交易的標準守則 |
| 「曾女士」 | 指 | 曾亦容女士，執行董事林中先生的配偶 |
| 「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 |
| 「Rain-Mountain」 | 指 | Rain-Mountain Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Sun-Mountain Trust全資持有，該信託為由執行董事林峰先生(作為財產授予人)成立的家族信託 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「茂福」 | 指 | 茂福投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由林氏家族信託全資持有，該信託為由執行董事林中先生、林偉先生及林峰先生(作為財產授予人)共同成立的家族信託 |
| 「物業管理服務總協議之第二份補充協議」 | 指 | 本公司與旭輝永升所訂立日期為二零二二年十月十日的第二份補充協議，其對二零一九年物業管理服務總協議進行進一步修訂及補充 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |

釋 義

| | | |
|-------------------|---|---|
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.1港元的普通股 |
| 「具體協議」 | 指 | 本集團成員公司與旭輝永升集團成員公司根據二零一九年物業管理服務總協議及二零二二年物業管理服務總協議的原則及條款可予訂立的具體獨立協議 |
| 「Spectron」 | 指 | Spectron Enterprises Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司及旭輝永升的控股股東之一 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「附屬公司」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「主要股東」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「Towin Resources」 | 指 | Towin Resources Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由執行董事林峰先生全資持有 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |



CIFI Holdings (Group) Co. Ltd.

旭輝控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00884)

執行董事：

林中先生(主席)

林偉先生(副主席)

林峰先生(行政總裁)

汝海林先生

楊欣先生(首席財務官)

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

獨立非執行董事：

張永岳先生

陳偉成先生

林采宜女士

香港主要營業地點：

香港

灣仔

軒尼詩道一號

One Hennessy 22樓

敬啟者：

持續關連交易
修訂年度上限及
重續物業管理服務總協議
以及
股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述該公告，內容有關修訂二零一九年物業管理服務總協議項下截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限及將有關協議再續期三年，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)董事會函件,其中載有關於物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議以及其項下擬進行的交易各自的進一步資料;(ii)獨立董事委員會致旭輝獨立股東的推薦建議;(iii)獨立財務顧問函件,其中載有其就上述事項的意見;及(iv)致股東的旭輝股東特別大會通告。

2. 修訂二零一九年物業管理服務總協議項下的二零二二年年度上限

2.1 協議範圍

於二零二二年十月十日(交易時段後),本公司與旭輝永升訂立物業管理服務總協議之第二份補充協議,以將截至二零二二年十二月三十一日止年度的現有年度上限由人民幣4.8億元修訂為人民幣8.6億元。

二零一九年物業管理服務總協議的主要條款載錄如下:

日期: 二零一九年十一月十一日(交易時段後)

訂約方: 本公司

旭輝永升

期限: 自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止(包括首尾兩日)為期三年。

物業管理服務範圍: 旭輝永升集團將予提供的物業管理服務包括但不限於(i)本集團擁有的未出售物業、停車場及物業的物業管理服務;(ii)現場安保、清潔、綠化,以及物業銷售辦公室的客戶服務;(iii)前期規劃及設計諮詢服務;及(iv)建築完工後及將相同物業交予業主前,向本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。

董事會函件

定價及其他條款：

下列各項已獲得同意：

- (i) 訂約方可按一般商業條款，經公平磋商後於日常業務中訂立具體協議，以載列二零一九年物業管理服務總協議項下擬進行相關交易的詳細條款；
- (ii) 具體協議應符合二零一九年物業管理服務總協議所載原則及條款；
- (iii) 旭輝永升集團將予提供物業管理服務的費用應於具體協議中釐定，並應參考當前市價（經考慮物業位置、物業類型及狀況以及物業管理服務範圍）、其他為獨立第三方的物業管理服務公司所提供價格及旭輝永升集團向其獨立第三方提供類似服務收取的價格後經公平磋商訂定；及
- (iv) 具體協議的條款及條件應不遜於獨立第三方就相若服務向本集團提供的條款及條件。

董事會函件

2.2 歷史數字

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零二二年六月三十日止六個月根據二零一九年物業管理服務總協議已支付予旭輝永升集團的服務費用的概約歷史總額如下：

| | 截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 | 截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 | 截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 |
|---|--|--|---------------------------------------|
| 物業管理服務；現場安保、 清潔、綠化及客戶服務； 及清潔及房屋檢驗服務 以及其他增值服務 | 358,951 | 426,148 | 384,715 |
| 前期規劃及設計諮詢服務 | 28,650 | 53,818 | 22,971 |
| 總計 | 387,601 | 479,966 | 407,686 |

2.3 建議修訂二零一九年物業管理服務總協議項下的二零二二年年度的上限

根據二零一九年物業管理服務總協議，截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度的現有年度上限如下：

| | 截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 | 截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 | 截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 |
|---|--|--|--|
| 物業管理服務；現場安保、 清潔、綠化及客戶服務； 及清潔及房屋檢驗服務 以及其他增值服務 | 420,000 | 420,000 | 420,000 |
| 前期規劃及設計諮詢服務 | 60,000 | 60,000 | 60,000 |
| 總計 | 480,000 | 480,000 | 480,000 |

董事會函件

根據二零一九年物業管理服務總協議，截至二零二二年十二月三十一日止年度的現有年度上限建議修訂如下：

| | 截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 物業管理服務 總協議之第二份 補充協議項下 經修訂年度上限 人民幣千元 |
|---|--|
| 物業管理服務；現場安保、清潔、綠化及客戶服務； 及清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務 | 785,000 |
| 前期規劃及設計諮詢服務 | 75,000 |
| 總計 | 860,000 |

有關進一步修訂將於取得旭輝獨立股東及旭輝永升獨立股東批准後生效。除該進一步修訂年度上限外，二零一九年物業管理服務總協議及物業管理服務總協議之第一份補充協議的服務範圍及其他條款將仍舊有效並具有十足效力及效用。

根據本公司於二零二二年六月三十日的管理賬目，二零一九年物業管理服務總協議項下的實際交易總額約為人民幣407,686,000元(相當於截至二零二二年十二月三十一日止年度的現有年度上限約84.9%)，包括前期規劃及設計諮詢服務產生的約人民幣22,971,000元(相當於截至二零二二年十二月三十一日止年度的現有年度上限約38.3%)。董事會已確認，於最後實際可行日期，二零一九年物業管理服務總協議的交易金額並無超過截至二零二二年十二月三十一日止年度的現有年度上限。

2.4 建議經修訂年度上限的基礎

物業管理服務總協議之第二份補充協議項下經修訂年度上限經考慮以下因素後釐定：

- (1) 截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的實際交易金額，分別相當於二零一九年物業管理服務總協議項下原年度上限的80.75%、99.99%及84.93%使用率；
- (2) 根據本集團與旭輝永升集團訂立的現有合同，本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度就旭輝永升集團所提供服務將予支付的估計服務費約人民幣709,100,000元；
- (3) 本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度將預售的物業估計建築面積約2,230萬平方米，旭輝永升集團將就此獲委聘，以提供物業銷售辦公室的現場安保、清潔、綠化及客戶服務；
- (4) 本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度將交付的估計建築面積約1,100萬平方米，旭輝永升集團將就此獲委聘，以提供前期規劃及設計諮詢服務、清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務；
- (5) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，由本集團開發並由旭輝永升集團管理的物業估計建築面積約4,310萬平方米，旭輝永升集團將就此獲委聘，以提供物業管理服務；及
- (6) 根據上述因素及下文「4.定價政策」一節中更詳細闡述的定價政策計算截至二零二二年十二月三十一日止年度的估計交易金額。

經考慮上述因素，董事會認為物業管理服務總協議之第二份補充協議項下的二零二二年建議經修訂年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

3. 重續二零一九年物業管理服務總協議

二零一九年物業管理服務總協議期限將於二零二二年十二月三十一日屆滿。本集團擬繼續委聘旭輝永升集團提供物業管理服務。因此，本公司於二零二二年十月十日與旭輝永升訂立二零二二年物業管理服務總協議，以規管旭輝永升集團向本集團提供的物業管理服務，自二零一九年物業管理服務總協議屆滿後再續期三年。

3.1 二零二二年物業管理服務總協議

二零二二年物業管理服務總協議的主要條款載列如下：

日期： 二零二二年十月十日(交易時段後)

訂約方： (1) 本公司
(2) 旭輝永升

期限： 自(i)二零二三年一月一日或(ii)二零二二年物業管理服務總協議獲旭輝獨立股東於旭輝股東特別大會及旭輝永升獨立股東於旭輝永升股東特別大會上批准當日(以較遲者為準)起至二零二五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)為期三年。

物業管理服務範圍： 旭輝永升集團將予提供的物業管理服務包括但不限於(i)本集團擁有的未出售物業、停車場及物業的物業管理服務；(ii)現場安保、清潔、綠化，以及物業銷售辦公室的客戶服務；(iii)前期規劃及設計諮詢服務；及(iv)建築完工後及將相同物業交予業主前，向本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。

董事會函件

定價及其他條款： 下列各項已獲得同意：

- (a) 訂約方可按一般商業條款，經公平磋商後於日常業務中訂立具體協議，以載列持續關連交易的詳細條款；
- (b) 具體協議應符合二零二二年物業管理服務總協議所載原則及條款；
- (c) 旭輝永升集團將予提供物業管理服務的費用應於具體協議中釐定，當中經參考通過(其中包括)業內信息交流、本集團自其他物業管理服務供應商招募的行業人才，以及其他上市公司披露的公開信息(例如網站、年報、通函及公告)所收集到的當前市價(經計及物業位置、物業類型及狀況以及物業管理服務範圍)，以及本集團將獲其他為獨立第三方的物業管理服務公司就相關類型物業管理服務所提供的至少兩份報價及旭輝永升集團向其獨立第三方提供類似服務收取的價格後，經公平磋商訂定。有關釐定旭輝永升集團將予提供物業管理服務的費用詳情，請參閱下文「4.定價政策」一節；及
- (d) 具體協議的條款及條件應不遜於獨立第三方就相若服務向本集團提供的條款及條件。

3.2 歷史交易金額

有關歷史交易金額的詳情，請參閱上文「2.修訂二零一九年物業管理服務總協議項下的二零二二年年度上限-2.2歷史數字」分節。

3.3 建議年度上限

有關二零一九年物業管理服務總協議項下截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度的原年度上限，以及物業管理服務總協議之第二份補充協議項下截至二零二二年十二月三十一日止年度的建議修訂年度上限，請參閱上文「2.3建議修訂二零一九年物業管理服務總協議項下的二零二二年年度上限」分節。

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限分別載列如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零二三年 | 二零二四年 | 二零二五年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 物業管理服務；現場安保、 清潔、綠化及客戶服務； 及清潔及房屋檢驗服務 以及其他增值服務 | 920,000 | 1,015,000 | 1,060,000 |
| 前期規劃及設計諮詢服務 | <u>80,000</u> | <u>85,000</u> | <u>90,000</u> |
| 總計 | <u>1,000,000</u> | <u>1,100,000</u> | <u>1,150,000</u> |

3.4 建議年度上限的基礎

建議年度上限經參考(其中包括)以下因素後釐定：

- (a) 根據二零一九年物業管理服務總協議於截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月進行的物業管理服務的歷史交易金額及年度上限的使用率(詳情載於本通函第12頁)；

董事會函件

- (b) 根據本集團與旭輝永升集團之間現有已簽訂合約，截至二零二三年十二月三十一日止年度將予支付的估計服務費不超過人民幣952,000,000元；
- (c) 本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度將預售的物業估計總建築面積約2,820萬平方米，旭輝永升集團將就此獲委聘，以提供物業銷售辦公室的現場安保、清潔、綠化及客戶服務；
- (d) 本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度將交付的估計總建築面積約1,150萬平方米，旭輝永升集團將就此獲委聘，以提供前期規劃及設計諮詢服務、清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務；
- (e) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，由本集團開發並由旭輝永升集團管理的物業估計建築面積約5,460萬平方米，旭輝永升集團將就此獲委聘，以提供物業管理服務；
- (f) 根據上述因素及下文「4.定價政策」一節中更詳細闡述的定價政策計算截至二零二三年十二月三十一日止年度的估計交易金額；及
- (g) 透過假設本集團將交付或預售的建築面積穩定增長4.5%至10%，本集團已採取審慎及保守的方法設定截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度的年度上限。

二零二二年物業管理服務總協議項下的付款預期將以本集團的內部資源撥付。

特別是，董事會認為，二零二二年物業管理服務總協議項下的建議年度上限高於物業管理服務總協議之第二份補充協議項下的建議修訂年度上限屬公平合理，當中經計及以下因素，包括：(i)預期本集團有約60個開發中及持作未來發展的項目將於二零二三年完成並由旭輝永升集團管理，估計合約建築面積超過1,000萬平方米；及(ii)截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團就提供物業管理服務向旭輝永升集團支付的服務費持續增加(同比增長約23.8%，環比增長約88.5%)。有關同比增長約23.8%及環比增長約88.5%主要由於(i)本集團由

旭輝永升集團在管的物業項目數目及建築面積增加，由二零二一年十二月三十一日的187個項目約3,210萬平方米增加至二零二二年六月三十日的206個項目約3,580萬平方米(其被認為屬經常性質)；及(ii)於二零二二年上半年新一波新冠肺炎疫情爆發後，本集團由旭輝永升集團在管的物業項目對物業管理服務(尤其是清潔、滅菌及客戶服務)的需求增加所致。與物業管理服務總協議之第二份補充協議項下的建議修訂年度上限相比，該增長率高於二零二二年物業管理服務總協議項下建議年度上限的增長率。

鑒於上文所述，董事會認為，二零二二年物業管理服務總協議項下的建議年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

4. 定價政策

於二零一九年物業管理服務總協議及二零二二年物業管理服務總協議期限內，本集團應不時根據二零一九年物業管理服務總協議及二零二二年物業管理服務總協議的條款，就相關物業管理服務訂立具體協議。本集團採取以下定價政策，以確保旭輝永升集團根據二零一九年物業管理服務總協議及二零二二年物業管理服務總協議向本集團提供的條款按一般商業條款訂立，且不遜於獨立第三方向本集團提供的條款，內容如下：

- (a) 就所有物業管理服務(根據二零一九年物業管理服務總協議及二零二二年物業管理服務總協議向本集團擁有的未售出物業、停車場及物業提供的有關服務以及前期規劃及設計諮詢服務除外)而言，旭輝永升集團將根據其編製且適用於本集團及其獨立第三方的標準價格表向本集團定價收費，當中經計及以下因素：
 - (i) 旭輝永升集團與其他獨立第三方所進行旭輝永升集團的其他類似物業管理服務(就相關區域市場上類似物業而言，在服務範圍及要求、物業位置及狀況以及管理難度等方面)的同期交易；及
 - (ii) 中國其他物業管理公司與獨立第三方進行的可比交易(如有)所收取的價格。

據旭輝永升所告知，標準價格表須根據相關營運部門參考的至少三項旭輝永升集團與獨立第三方進行的其他同期類似服務交易(如有)編製。倘旭輝永升集團並無與獨立第三方進行其他同期類似服務交易，則標準價格表將根據通過(其中包括)業內信息交流、旭輝永升集團自其他物業管理服務供應商招募的行業人才，以及其他中國物業管理服務上市公司披露的公開信息(例如網站、年報、通函及公告)收集的現行市場資料編製。儘管標準價格表並不代表所有可比交易的詳盡清單，惟其將由旭輝永升集團相關營運部門主管、財務總監及總裁每半年審閱及批准，以確保旭輝永升集團所維持的價格表反映當前市場狀況，以及持續關連交易的條款屬公平合理，且就關連人士而言不優於向獨立第三方收取的價格。與此同時，本集團將亦透過(其中包括)業內信息交流、本集團自其他物業管理服務供應商招募的行業人才，以及其他上市公司披露的公開信息(例如網站、年報、通函及公告)收集資料，藉此進行價格調查，並透過比較其他為獨立第三方的服務供應商就可資比較服務所提供的至少兩份報價，以複核標準價格表。

- (b) 就前期規劃及設計諮詢服務而言，旭輝永升集團將根據上述標準價格表按每平方米的固定金額向本集團收費，及就初始項目接納費用而言，根據有關標準價格表，每個項目首200,000平方米按固定金額收費，以及其後每額外平方米按固定費率收費，當中經計及下列因素：
- (i) 旭輝永升集團與其他獨立第三方所進行旭輝永升集團的其他類似前期規劃及設計諮詢服務(就相關區域市場上類似物業而言，在服務範圍及要求、工地規模及狀況以及規劃及設計難度等方面)的同期交易；及
 - (ii) 中國其他物業管理公司與獨立第三方進行的可比交易(如有)所收取的價格。

本集團將亦透過(其中包括)業內信息交流、本集團自其他物業管理服務供應商招募的行業人才，以及其他上市公司披露的公開信息(例如

董事會函件

網站、年報、通函及公告)收集資料，藉此進行價格調查，並透過比較其他為獨立第三方的服務供應商就可資比較服務所提供的至少兩份報價，以複核上述費率及標準價格表。

- (c) 就本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，旭輝永升集團將參考：
- (i) 旭輝永升集團與其他獨立第三方所進行旭輝永升集團的其他類似物業管理服務(就相關區域市場上類似物業或停車場而言，在服務範圍及要求、物業位置及狀況以及管理難度等方面)的同期交易；
 - (ii) 中國其他物業管理公司與獨立第三方進行的可比交易所收取的價格；及
 - (iii) 政府根據物業項目的位置就此發佈的指導性價格(如有)。根據國家發展和改革委員會及建設部於二零零三年十一月十三日頒佈的《物業服務收費管理辦法》，物業服務費的具體定價(即上述政府指導性價格)由省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。實際上，物業服務費的定價文件的公佈方法及更新頻率由各省、自治區、直轄市主管部門確定。倘存在上述政府指導性價格，旭輝永升集團就提供服務所收取的費用不得高於有關政府指導性價格。

據旭輝永升所告知，收集相關資料後，旭輝永升集團市場營銷部將向本集團建議價格，該價格將不會高於旭輝永升集團向其獨立第三方所提供的價格。本集團將亦透過(其中包括)業內信息交流、本集團自其他物業管理服務供應商招募的行業人才，以及其他上市公司披露的公開信息(例如網站、年報、通函及公告)收集資料，藉此進行價格調查，並透過比較本集團可自屬於獨立第三方的服務供應商就可資比較服務所提供的至少兩份報價，以複核有關建議價格。

5. 訂立二零一九年物業管理服務總協議、物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議的理由及裨益

誠如本公司日期為二零一九年十一月十一日的公告所披露，旭輝永升集團當時已專注於物業管理業務逾15年，因此，其擁有完善的管理系統以及經驗豐富的管理團隊及訓練有素的員工以提供優質物業管理服務。截至二零一九年六月三十日，99個由本集團開發的物業項目由旭輝永升集團管理，遍及(其中包括)上海、蘇州、杭州、南京、廈門、合肥、嘉興、浙江、北京、天津、瀋陽、廊坊、重慶、長沙、武漢及西安。董事相信，本集團繼續委聘旭輝永升集團按一般商業條款提供物業管理服務，將使本集團能夠以高效方式確保其開發的項目獲得優質服務，從而有利本集團。因此，本公司訂立二零一九年物業管理服務總協議。

於二零二二年上半年新一波新冠肺炎疫情爆發後，本集團於中國由旭輝永升集團在管的物業項目對物業管理服務(尤其是清潔、滅菌及客戶服務)的需求不斷增加。此外，由於本集團所開發的物業在截至二零二二年十二月三十一日止年度陸續交付，本集團於中國由旭輝永升集團管理的物業項目規模及數量已增加。因此，根據本集團目前的估計，截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團就旭輝永升集團所提供服務將予支付的估計服務費將超出二零二二年十二月三十一日止年度的現有原上限人民幣4.8億元(根據物業管理服務總協議之第一份補充協議修訂及設定)。為使旭輝永升集團可向本集團提供物業管理服務至本年度結束為止，以及考慮到本集團對於物業管理服務的需求及規模不斷擴大，本公司已訂立物業管理服務總協議之第二份補充協議，以進一步修訂二零一九年物業管理服務總協議項下截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限。

由於二零一九年物業管理服務總協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿，因此訂立二零二二年物業管理服務總協議，使旭輝永升集團能夠繼續向本集團提供物業管理服務。旭輝永升集團專注於物業管理業務20年，擁有完善的管理系統、經驗豐富的管理團隊及訓練有素的員工以提供優質的物業管理服務。截至二零二二年六月三十日，約200個由本集團開發的物業項目由旭輝永升集團管理，遍及(其中包括)上海、蘇州、杭州、南京、廈門、合肥、嘉興、浙江、北京、天津、

瀋陽、重慶、長沙、成都、常德、武漢及西安。董事相信，本集團繼續委聘旭輝永升集團按一般商業條款提供物業管理服務，將使本集團能夠以高效方式確保其開發的項目獲得優質服務，從而對本集團有利。

6. 有關本集團及旭輝永升集團的資料

本集團主要於中國從事房地產開發及房地產投資業務。

旭輝永升集團為一家於中國享有良好聲譽並快速成長的綜合型物業管理服務商。於二零二二年六月三十日，已於117座城市提供物業管理服務和增值服務，為逾64萬個家庭提供服務。其經營四大業務，分別為(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，形成向其客戶提供的綜合服務並涵蓋物業管理行業的整條價值鏈。

7. 上市規則的涵義

本公司

基於可得的公開信息及於最後實際可行日期，旭輝永升分別由Spectron、Elite Force及Best Legend直接擁有約23.21%、20.72%及7.86%股權。Spectron為本公司的間接全資附屬公司。Elite Force由執行董事兼該等控股股東(即林中先生、林偉先生及林峰先生)控制，彼等分別於Elite Force擁有50%、25%及25%股權。Elite Force根據委託投票安排委託Spectron行使有關Elite Force於旭輝永升直接擁有的受託股份的投票權。Best Legend根據旭輝永升的一項股份獎勵計劃以託管形式持有旭輝永升股份。於旭輝永升根據股份獎勵計劃向參與者獎勵的任何股份歸屬前，Best Legend可就其持有的旭輝永升股份行使投票權。Best Legend由林峰先生全資擁有。於最後實際可行日期，上述於旭輝永升約7.86%的股權尚未根據股份獎勵計劃歸屬，而林峰先生(透過Best Legend)持有旭輝永升約7.86%的投票權。林氏家族信託(林中先生、林偉先生及林峰先生為創立人)及Sun-Mountain Trust(林峰先生為創立人)各自進一步擁有旭輝永升約0.06%及0.03%的股權。林中先生、林偉先生及林峰先生以上述方式共同合共於旭輝永升全部股本的約51.89%中擁有權益。林中先生及林峰先生分別為旭輝永升的執行董事及非執行董事。

董事會函件

根據適用會計原則，旭輝永升入賬列為本公司附屬公司並於本公司綜合財務報表綜合入賬。因此，根據上市規則第14A.16(1)條，旭輝永升被視為本公司的關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議項下各自擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。根據上市規則第14A.54條，倘本公司建議修訂其持續關連交易的年度上限，本公司將須重新遵守公告及股東批准規定。

就本公司而言，由於有關物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議項下各自擬訂立之年度上限的其中一項適用百分比率(不包括盈利比率)超過5%，根據上市規則第14A章，其項下擬進行的持續關連交易須遵守申報、公告、旭輝獨立股東批准及年度審閱的規定。

除上文所披露該等控股股東於旭輝永升股份投票權的權益外，由於林中先生為旭輝永升董事會主席兼執行董事，以及林峰先生為旭輝永升非執行董事，故執行董事林中先生、林偉先生及林峰先生(互為兄弟)被視為於物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議項下各自擬進行的交易中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，另外兩名執行董事汝海林先生(連同其配偶)及楊欣先生於旭輝永升持有約0.06%及0.001%股權。鑒於彼等於旭輝永升持有的股權被視為並不重大，且彼等於旭輝永升集團僅為被動的少數投資者，亦無擔任任何管理角色或職位，故彼等不被視為於物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議項下各自擬進行的交易中擁有任何重大權益。因此，除林中先生、林偉先生及林峰先生外，根據本公司組織章程細則概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

旭輝永升

根據上市規則第14A章，物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議項下各自擬進行的交易將構成旭輝永升的持

董事會函件

續關連交易。根據上市規則第14A.54條，倘旭輝永升建議修訂其持續關連交易的年度上限，旭輝永升將須重新遵守公告及股東批准規定。

就旭輝永升而言，由於有關物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議項下各自擬訂立之年度上限的最高適用百分比率(不包括盈利比率)超過5%，根據上市規則第14A章，其項下擬進行的持續關連交易須遵守申報、公告、旭輝永升獨立股東批准及年度審閱的規定。

有關進一步詳情，亦請參閱旭輝永升日期分別為二零二二年十月十日及二零二二年十一月二十九日之公告，以及旭輝永升日期為二零二二年十一月九日之通函。

8. 旭輝股東特別大會

本公司將召開及舉行旭輝股東特別大會，以供旭輝獨立股東考慮及酌情批准物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議以及其項下擬進行的交易。

旭輝股東特別大會上的表決將以按股數投票方式進行。林中先生、林偉先生及林峰先生連同彼等的聯繫人(即茂福、鼎昌、曾女士、卓駿、Rain-Mountain及Towin Resources)於最後實際可行日期合共持有4,871,743,385股股份，佔本公司股權約50.92%，彼等被視為於物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議以及其項下各自擬進行的交易擁有重大權益，故此須於旭輝股東特別大會上就有關事項提呈的決議案放棄投票。

本通函隨附旭輝股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席旭輝股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格印備的指示，儘快填妥表格且不遲於旭輝股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時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，閣下仍可依願親身出席旭輝股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

為確定出席旭輝股東特別大會及於會上投票的資格，本公司將於二零二二年十二月二十日(星期二)至二零二二年十二月二十三日(星期五)(包括首尾兩日)停止辦理股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席

董事會函件

旭輝股東特別大會及於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於二零二二年十二月十九日(星期一)下午四時三十分前呈交予本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)辦理登記。

9. 推薦意見

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以考慮物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議各自的條款以及其項下擬進行的交易，並於考慮獨立財務顧問(其已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及旭輝獨立股東提供意見)的意見後，就物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議各自的條款是否公平合理、按一般商業條款訂立及符合本公司及股東的整體利益，向旭輝獨立股東提供意見。

董事(包括已接獲並考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事)認為，物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議按一般商業條款訂立以及於本集團日常業務過程中進行，且其條款就旭輝獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，董事建議旭輝獨立股東投票贊成批准物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議項下各自擬進行交易的普通決議案(載於本通函附奉的旭輝股東特別大會通告)。

10. 一般事項

亦請閣下垂注「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」及本通函附錄所載的額外資料以及旭輝股東特別大會通告。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
旭輝控股(集團)有限公司
主席
林中
謹啟

二零二二年十二月八日



CIFI Holdings (Group) Co. Ltd.

旭輝控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00884)

敬啟者：

**持續關連交易
修訂年度上限及
重續物業管理服務總協議**

吾等茲提述本公司向股東所發出日期為二零二二年十二月八日的通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。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。

吾等為獨立非執行董事，已獲委任為獨立董事委員會成員，以就物業管理服務總協議之第二份補充協議、二零二二年物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(其詳情載於通函「董事會函件」)向旭輝獨立股東提供意見。宏智已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等、獨立董事委員會及旭輝獨立股東提供意見。

吾等提請閣下垂注通函所載致吾等、獨立董事委員會及旭輝獨立股東的「董事會函件」及「獨立財務顧問函件」，當中載有就物業管理服務總協議之第二份補充協議、二零二二年物業管理服務總協議及其項下擬進行交易的意見。

經考慮宏智的主要考量因素及理由以及其結論與意見後，吾等認為，物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議按一般商業條款於本集團日常業務過程中訂立，且其條款就旭輝獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議旭輝獨立股東投票贊成將於旭輝股東特別大會上提呈有關批准物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議以及其項下擬進行交易的普通決議案。

此 致

列位旭輝獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事
張永岳
陳偉成
林采宜
謹啟

二零二二年十二月八日

以下為宏智融資有限公司致獨立董事委員會及旭輝獨立股東的函件全文，其為載入本通函而編製。

ADVENT
宏智融資

宏智融資有限公司
香港九龍
海港城海洋中心
10樓1008-08A室

敬啟者：

持續關連交易
修訂年度上限
及
重續物業管理服務總協議

I. 緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就有關物業管理服務總協議之第二份補充協議、二零二二年物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易的持續關聯交易（「持續關連交易」）向獨立董事委員會及旭輝獨立股東提供意見，有關協議及交易的詳情載於日期為二零二二年十二月八日寄發予股東的通函（「通函」）中的董事會函件（「董事會函件」），本函件構成其中一部分。除另有指明外，於本函件使用的詞彙與通函所界定的詞彙具有相同涵義。

茲提述通函，內容有關（其中包括）貴公司與旭輝永升訂立的物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議及其項下的年度上限。

於二零二二年十月十日（交易時段後），貴公司與旭輝永升訂立物業管理服務總協議之第二份補充協議，以修訂有關二零一九年物業管理服務總協議項下擬進行交易截至二零二二年十二月三十一日止年度的現有年度上限。同日，鑒於二零一九年物業管理服務總協議期限於二零二二年十二月三十一日屆滿，貴公司與旭輝永升亦訂立二零二二年物業管理服務總協議，以將二零一九年物業管理服務總協議項下擬進行的交易再續期三年，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，旭輝永升分別由Spectron、Elite Force及Best Legend直接擁有約23.21%、20.72%及7.86%股權。Spectron為 貴公司的間接全資附屬公司。Elite Force由執行董事兼該等控股股東(即林中先生、林偉先生及林峰先生)控制，彼等分別於Elite Force擁有50%、25%及25%股權。Elite Force根據委託投票安排委託Spectron行使有關Elite Force於旭輝永升直接擁有的受託股份的投票權。Best Legend根據旭輝永升的一項股份獎勵計劃以託管形式持有旭輝永升股份。於旭輝永升根據股份獎勵計劃向參與者獎勵的任何股份歸屬前，Best Legend可就其持有的旭輝永升股份行使投票權。Best Legend由林峰先生全資擁有。於通函日期，上述由Best Legend於旭輝永升持有約7.86%的股權尚未根據股份獎勵計劃歸屬，而林峰先生(透過Best Legend)持有旭輝永升約7.86%的投票權。林氏家族信託(林中先生、林偉先生及林峰先生為創立人)及Sun-Mountain Trust(林峰先生為創立人)各自進一步擁有旭輝永升約0.06%及0.03%的股權。

根據適用會計原則，旭輝永升入賬列為 貴公司附屬公司並於 貴公司綜合財務報表綜合入賬。因此，根據上市規則第14A.16(1)條，旭輝永升被視為 貴公司的關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議項下各自擬進行的交易將構成 貴公司的持續關連交易。根據上市規則第14A.54條，倘 貴公司建議修訂其持續關連交易的年度上限， 貴公司將須重新遵守公告及股東批准規定。

就 貴公司而言，由於有關物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議項下各自擬訂立之年度上限的其中一項適用百分比率(不包括盈利比率)超過5%，根據上市規則第14A章，其項下擬進行的持續關連交易須遵守申報、公告、旭輝獨立股東批准及年度審閱的規定。

林中先生及林峰先生分別為旭輝永升的執行董事及非執行董事。林中先生、林偉先生及林峰先生連同彼等的聯繫人(即茂福、鼎昌、曾女士、卓駿、Rain-Mountain及Towin Resources)於最後實際可行日期合共持有4,871,743,385股股份，佔 貴公司股權約50.92%，彼等被視為於物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議以及其項下各自擬進行的交易擁有重大權益，故此須於旭輝股東特別大會上就有關事項提呈的決議案放棄投票。

II. 獨立董事委員會

貴公司已成立由全體獨立非執行董事(即張永岳先生、陳偉成先生及林采宜女士)組成的獨立董事委員會，以考慮物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議各自的條款以及其項下擬進行的交易，並就物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議各自的條款是否按一般商業條款訂立以及於 貴集團日常業務過程中進行、其條款是否屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益，向旭輝獨立股東提供意見。

吾等已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就此等事宜向獨立董事委員會及旭輝獨立股東提供意見並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旭輝獨立股東作出推薦意見時考慮。有關委任已獲董事會批准。

III. 吾等的獨立性

於本函件日期，吾等獨立於 貴集團、旭輝永升集團及彼等各自的董事、主要行政人員或股東或彼等各自的任何聯繫人，且與彼等概無關連。除 貴公司就(i)有關發行供股股份而對 貴公司尚未行使購股權的調整；(ii)有關發行紅股而對 貴公司尚未行使購股權的調整；及(iii)有關出售持有物業公司的關連交易(其各自詳情載列於 貴公司日期為二零二一年十二月二十八日、二零二二年六月三十日及二零二二年八月十日的公告)委任吾等為其獨立財務顧問外， 貴集團與吾等於過往兩年概無其他委任。

除就持續關連交易委任為獨立財務顧問而應付吾等的一般顧問費用外，概無存在吾等將自 貴公司或可能合理視為與吾等獨立性相關的任何其他各方收取任何其他費用或利益的安排。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為，吾等為獨立人士，合資格就持續關連交易向獨立董事委員會及旭輝獨立股東提供獨立意見。

IV. 意見基準及假設

於編製吾等向獨立董事委員會及旭輝獨立股東提供的意見及推薦建議時，吾等僅依賴通函所載或所提述的陳述、資料、意見、信念及聲明，以及貴集團及／或董事及／或貴公司高級管理層（「管理層」）向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設通函所載或所提述由貴公司、董事及管理層提供且彼等須就此全權負責的所有資料、聲明及意見於作出時均屬真實準確，且於本函件日期仍屬真實準確。吾等已假設通函所載或所提述的或在其他情況下由貴集團及／或董事及／或管理層提供、作出或給予且彼等全權負責的所有該等陳述、資料、意見、信念及聲明於作出及給予時在所有重大方面均屬真實準確及有效完整，且於本函件日期在所有重大方面仍屬真實準確及有效完整。吾等亦已假設通函所載由董事及／或管理層作出或提供的所有意見、信念及聲明，均經妥當而審慎的查詢後合理作出。吾等亦已向貴公司及／或董事及／或管理層尋求並取得確認，通函及本函件中提供及提述的資料並未遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供充足的資料及文件以使吾等能達致知情意見，且管理層已向吾等保證並未對吾等隱瞞任何重大資料，以使吾等得以合理依賴提供的資料，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等審閱的文件包括但不限於：(i) 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的年度報告（「二零二一年年報」）；(ii) 貴公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告（「二零二二年中期報告」）；(iii) 二零一九年物業管理服務總協議（經物業管理服務總協議之補充協議所補充）；(iv) 物業管理服務總協議之第二份補充協議；(v) 二零二二年物業管理服務總協議；及(vi) 本函件所載的其他資料。吾等並無理由懷疑貴集團及／或董事及／或管理層及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見、信念及聲明的真實性、準確性及完整性，亦無理由相信吾等獲提供的或上述文件提述的資料中已向吾等隱瞞或遺漏重大資料。

本函件僅刊發予獨立董事委員會及旭輝獨立股東，以供考慮物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議的條款以及其項下擬進行的交易（包括其建議年度上限），除載入通函外，未經吾等事先書面同意的情况下，不得引述或提述本函件的全部或部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

V. 持續關連交易的背景資料

於達致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

(a) 貴集團的業務

貴集團的主營業務是於中國從事房地產開發及房地產投資。貴集團的業務聚焦在中國的一綫、二綫城市及重點城市成熟板塊開發高品質及針對用家自用的房地產物業。其開發項目涵蓋住宅、商務辦公、商業綜合體等多種物業種類。

(b) 貴集團的財務表現

下文載列摘錄自二零二一年年報及二零二二年中期報告的貴集團財務業績概要。

貴集團的綜合損益表概要

| | 截至十二月三十一日 | | 截至六月三十日 | |
|--------------|------------|-------------|------------|------------|
| | 止年度 | | 止六個月 | |
| | 二零二零年 | 二零二一年 | 二零二一年 | 二零二二年 |
| | 概約 | 概約 | 概約 | 概約 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (經審核) | (經審核) | (未經審核) | (未經審核) |
| 收入 | | | | |
| —物業銷售及其他物業 | | | | |
| 相關服務收入 | 68,539,935 | 102,675,338 | 34,157,805 | 26,354,771 |
| —租金 | 590,449 | 982,491 | 390,737 | 626,879 |
| —物業管理及其他服務收入 | 2,668,279 | 4,133,595 | 1,824,807 | 2,703,269 |
| —投資物業相關其他服務 | | | | |
| 收入 | — | 43,317 | — | 35,402 |
| 收入總額 | 71,798,663 | 107,834,741 | 36,373,349 | 29,720,321 |
| 毛利 | 15,609,063 | 20,797,446 | 7,525,137 | 6,148,834 |
| 年/期內利潤 | 11,895,533 | 12,327,177 | 5,363,375 | 1,904,284 |
| 貴公司股東權益應佔 | | | | |
| 年/期內利潤 | 8,031,895 | 7,612,919 | 3,602,520 | 730,825 |

獨立財務顧問函件

截至二零二二年六月三十日止六個月與截至二零二一年六月三十日止六個月比較

誠如二零二二年中期報告所載，截至二零二二年六月三十日止六個月 貴集團確認收入約人民幣29,720,300,000元，較二零二一年同期約人民幣36,373,300,000元減少約人民幣6,653,000,000元或18.3%。 貴集團於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得的已確認收入總額中，(i)物業銷售及其他物業相關服務收入由二零二一年同期約人民幣34,157,800,000元減少約22.8%至約人民幣26,354,800,000元，主要由於已確認平均售價減少約20.2%及已交付建築面積減少1.0%所致；(ii)物業管理及其他服務收入由二零二一年同期約人民幣1,824,800,000元增加約48.1%至約人民幣2,703,300,000元，主要由於在管物業數目增加所致；及(iii)投資物業租金及其他相關服務收入合共由二零二一年同期約人民幣390,700,000元增加約69.5%至約人民幣662,300,000元，主要為來自上海LCM置匯旭輝廣場、五棵松項目、西安旭輝中心、上海旭輝海上國際、上海恒基旭輝天地及上海旭輝企業大廈的租金收入貢獻，其增長主要受上海恒基旭輝天地及五棵松項目所推動。

貴集團截至二零二二年六月三十日止六個月的報表毛利約為人民幣6,148,800,000元，相對二零二一年同期約人民幣7,525,100,000元減少約人民幣1,376,300,000元或18.3%，與上文所述總收入的減少大致相符。

貴集團截至二零二二年六月三十日止六個月的利潤約為人民幣1,904,300,000元，較二零二一年同期約人民幣5,363,400,000元減少約人民幣3,459,100,000元或64.5%。該減少主要由於(i)上述毛利減少；(ii)匯兌虧損淨額增加；(iii)按公平值計入損益的金融資產的公平值減少，惟部分被(iv)所得稅開支減少所抵銷。因此，截至二零二二年六月三十日止六個月， 貴集團股東權益應佔淨利潤由二零二一年同期約人民幣3,602,500,000元減少約79.7%至約人民幣730,800,000元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度與截至二零二零年十二月三十一日止年度比較

誠如二零二一年年報所載，截至二零二一年十二月三十一日止年度，貴集團錄得收入約人民幣107,834,700,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣71,798,700,000元增加約人民幣36,036,000,000元或50.2%。貴集團於二零二一年的收入總額中，(i)物業銷售及其他物業相關服務收入為其最大的收入部分，由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣68,539,900,000元增加約49.8%至約人民幣102,675,300,000元，主要由於已交付建築面積增加所致；(ii)物業管理及其他服務收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣2,668,300,000元增加約54.9%至約人民幣4,133,600,000元，主要由於在管物業數目增加所致；及(iii)投資物業租金及其他相關服務收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣590,400,000元增加約73.7%至約人民幣1,025,800,000元，主要為來自嘉興旭輝廣場、上海旭輝海上國際、上海洋涇S2/S3辦公樓項目、上海LCM置匯旭輝廣場、上海旭輝純真中心、五棵松體育館及西安旭輝中心的租金收入貢獻，有關增長主要受來自五棵松體育館的新租金貢獻所推動。

貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的報表毛利約為人民幣20,797,400,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣15,609,100,000元增加人民幣5,188,300,000元或33.2%，與上文所述總收入的增加大致相符。

貴集團的年內利潤由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣11,895,500,000元增加約人民幣431,700,000元或3.6%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣12,327,200,000元，主要由於上述毛利增加所致，惟部分被(i)其他收入、收益及虧損減少；(ii)營銷及市場推廣開支增加；(iii)行政開支增加；及(iv)所得稅開支增加所抵銷。貴集團股東權益應佔淨利潤由二零二零年約人民幣8,031,900,000元減少約人民幣419,000,000元或5.2%至二零二一年約人民幣7,612,900,000元。

獨立財務顧問函件

(c) 貴集團的財務狀況

下表載列 貴集團於二零二零年及二零二一年十二月三十一日的財務狀況(摘錄自二零二一年年報)以及於二零二二年六月三十日的財務狀況(摘錄自二零二二年中期報告)概要：

貴集團的綜合財務狀況表概要(僅含節選組成部分)

| | 於十二月三十一日 | | 於六月三十日 |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| | 二零二零年 概約 人民幣千元 (經審核) | 二零二一年 概約 人民幣千元 (經審核) | 二零二二年 概約 人民幣千元 (未經審核) |
| 總資產 | 379,299,406 | 432,749,532 | 410,014,500 |
| – 擬作出售的開發中物業 | 129,018,163 | 167,611,374 | 169,119,241 |
| – 投資物業 | 22,698,969 | 40,432,643 | 45,499,657 |
| – 應收非控股權益款項 | 26,359,618 | 32,910,760 | 33,454,215 |
| – 銀行結餘及現金 | 51,052,696 | 46,462,460 | 31,139,923 |
| – 應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項 | 30,384,186 | 34,816,698 | 30,264,527 |
| – 應收合營企業及聯營公司的 款項 | 57,515,448 | 36,381,098 | 30,241,906 |
| – 待售物業 | 12,904,429 | 20,690,184 | 23,615,898 |
| 總負債 | 295,657,156 | 325,349,739 | 304,356,152 |
| – 合約負債 | 74,626,818 | 77,822,084 | 82,884,611 |
| – 銀行及其他借款(於一年後到期) | 54,260,449 | 60,957,693 | 58,247,810 |
| – 應付賬款及其他應付款項 以及應計開支 | 58,332,009 | 68,298,821 | 58,221,195 |
| – 應付合營企業及聯營公司的 款項 | 32,425,022 | 40,823,109 | 29,141,144 |
| – 優先票據(於一年後到期) | 26,979,739 | 25,050,987 | 25,048,827 |
| 貴公司股東權益應佔股本權益 | 36,051,681 | 41,990,154 | 41,954,966 |

附註：就呈列而言，僅選擇 貴集團的主要資產及負債部分於上表中進行披露。

與二零二一年十二月三十一日相比，貴集團於二零二二年六月三十日的財務狀況

於二零二二年六月三十日，貴集團的總資產約為人民幣410,014,500,000元，較二零二一年十二月三十一日約人民幣432,749,500,000元減少約人民幣22,735,000,000元或5.3%。該減少主要由於以下各項所致：(i)銀行結餘及現金減少約人民幣15,322,500,000元或33.0%；(ii)應收合營企業及聯營公司的款項減少約人民幣6,139,200,000元或16.9%；(iii)應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項減少約人民幣4,552,200,000元或13.1%，惟部分被(iv)投資物業增加約人民幣5,067,000,000元或12.5%；及(v)待售物業增加約人民幣2,925,700,000元或14.1%所抵銷。於二零二二年六月三十日，貴集團的總資產主要包括(i)擬作出售的開發中物業約人民幣169,119,200,000元；及(ii)投資物業約人民幣45,499,700,000元，分別佔總資產約41.2%及11.1%。

於二零二二年六月三十日，貴集團的總負債約為人民幣304,356,200,000元，較二零二一年十二月三十一日約人民幣325,349,700,000元減少約人民幣20,993,500,000元或6.5%。該減少主要由於以下各項所致：(i)應付合營企業及聯營公司的款項減少約人民幣11,682,000,000元或28.6%；(ii)應付賬款及其他應付款項以及應計開支減少約人民幣10,077,600,000元或14.8%；(iii)銀行及其他借款(於一年後到期)減少約人民幣2,709,900,000元或4.4%，惟部分被(iv)合約負債增加約人民幣5,062,500,000元或6.5%所抵銷。於二零二二年六月三十日，貴集團的總負債主要包括(i)合約負債約人民幣82,884,600,000元；(ii)銀行及其他借款(於一年後到期)約人民幣58,247,800,000元；及(iii)應付賬款及其他應付款項以及應計開支約人民幣58,221,200,000元，分別佔總負債約27.2%、19.1%及19.1%。

與二零二零年十二月三十一日相比，貴集團於二零二一年十二月三十一日的財務狀況

於二零二一年十二月三十一日，貴集團的總資產約為人民幣432,749,500,000元，較二零二零年十二月三十一日約人民幣379,299,400,000元增加約人民幣53,450,100,000元或14.1%。該增加主要由於以下各項所致：(i)擬作出售的開發中物業增加約人民幣38,593,200,000元或29.9%；(ii)投資物業增加約人民幣17,733,700,000元或78.1%；(iii)待售物業增加約人民幣7,785,800,000元或60.3%；(iv)應收非控股權益款項增加約人民幣6,551,100,000元或24.9%，惟部分被(v)應收合營企業及聯營公司的款項減少約人民幣21,134,400,000元或36.7%所

抵銷。於二零二一年十二月三十一日，貴集團的總資產主要包括(i)擬作出售的開發中物業約人民幣167,611,400,000元；及(ii)銀行結餘及現金約人民幣46,462,500,000元；及(iii)投資物業約人民幣40,432,600,000元，分別佔總資產約38.7%、10.7%及9.3%。

於二零二一年十二月三十一日，貴集團的總負債約為人民幣325,349,700,000元，較二零二零年十二月三十一日約人民幣295,657,200,000元增加約人民幣29,692,500,000元或10.0%。該增加主要由於以下各項所致：(i)應付賬款及其他應付款項以及應計開支增加約人民幣9,966,800,000元或17.1%；(ii)應付合營企業及聯營公司的款項增加約人民幣8,398,100,000元或25.9%；(iii)銀行及其他借款(於一年後到期)增加約人民幣6,697,200,000元或12.3%，惟部分被(iv)優先票據(於一年後到期)減少約人民幣1,928,800,000元或7.1%所抵銷。於二零二二年六月三十日，貴集團的總負債主要包括(i)合約負債約人民幣77,822,100,000元；(ii)應付賬款及其他應付款項以及應計開支約人民幣68,298,800,000元；及(iii)銀行及其他借款(於一年後到期)約人民幣60,957,700,000元，分別佔總負債約23.9%、21.0%及18.7%。

2. 旭輝永升集團的背景資料

旭輝永升服務集團有限公司(前稱永升生活服務集團有限公司)為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01995)。

旭輝永升集團為一家於中國享有良好聲譽並快速成長的綜合型物業管理服務商。於二零二二年六月三十日，已於117座城市提供物業管理服務和增值服務，為逾64萬個家庭提供服務。其專注於物業管理業務20年，擁有完善的管理系統、經驗豐富的管理團隊及訓練有素的員工以提供優質的物業管理服務。其經營四大業務，分別為(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，形成向其客戶提供的綜合服務並涵蓋物業管理行業的整條價值鏈。

於二零二二年六月三十日，約200個由貴集團開發的物業項目由旭輝永升集團管理，遍及(其中包括)上海、蘇州、杭州、南京、廈門、合肥、嘉興、浙江、北京、天津、瀋陽、重慶、長沙、成都、常德、武漢及西安。

經考慮上述 貴集團及旭輝永升集團各自的主要業務以及 貴集團與旭輝永升集團之間已建立的業務關係，吾等認為持續關連交易於 貴集團及旭輝永升集團的日常業務過程中訂立。

3. 中國物業管理行業的背景資料

中國國家統計局網站(<http://data.stats.gov.cn>)顯示，中國二零二一年國內生產總值達到人民幣114.4萬億元，與經濟受新冠肺炎疫情爆發短期不利影響的二零二零年相比，增加約人民幣13.0萬億元或按年增長8.1%。受疫情及房地產行業瞬息萬變的環境所影響，中國物業管理行業經歷短期低迷。儘管如此，人們認為疫情的影響屬短期，原因為中國政府已實施一系列政策及措施推動經濟復甦和扶持物業管理公司，包括但不限於實施積極的財政政策及穩健的貨幣政策，以及實施減負紓困政策，包括減稅、退稅及其他措施。

根據AskCI Research (https://www.askci.com/news/chanye/20210708/1827291511110_5.shtml)的資料，近年來，中國已實施一些規範物業管理行業各方面的法律及規則，並制定多項政策促進物業管理行業的發展。中國政府的政策主要通過以下渠道促進物業管理行業的發展：(i)放寬物業管理費的調整限制，從而直接增加房地產企業的收入；(ii)鼓勵房地產企業提供更多城市服務及公共服務，拓寬及拓展服務領域，為房地產企業的發展開闢更多空間；及(iii)通過城市更新與舊村改造項目，將許多原本並無物業管理服務的老街區納入物業管理服務範疇，從而拓展物業管理行業的市場。例如，對於物業管理行業，十部委聯合發佈通知，鼓勵及引導物業管理公司向高品質、多樣化、拓展服務空間及內容的方向發展。該等政策及措施為物業管理行業營造了良好的氛圍。

根據中國指數研究院(中國最大的獨立房地產研究機構，在全國擁有超過15個辦事處，及時提供全面、準確的物業/土地數據，為客戶提供關鍵的市場洞察)，中國所有物業管理公司的在管總建築面積預期將由二零二二年約290億平方米增加至二零二五年的348億平方米，複合年增長率約為6.2%。該行業的加速增長在很大程度上歸因於城市化的快速發展、家庭人均可支配收入的增加以及政府的利好政策及措施。特別是，根據十四五規劃(「十四五規劃」)，中國政府宣佈，自二零二一年起的未來五年，目標常住人口城鎮化率約為65.0%。就此，中國政府於中國通過以下措施推動城市化進程：(i)通過實施兩種策略加快農業轉移人口市民化，即深化戶籍制度改革及健全促進農業轉移人口市民化的機制；及(ii)通過實施五大戰略完善城鎮化空間佈局，即推動城市群一體化發展、建設現代化都市圈、優化提升超大特大城市中心城區功能、完善大中城市宜居宜業功能及推進以縣城為重要載體的城鎮化建設。

鑒於上文所述，從長遠看，政府的扶持政策及持續的城市化進程將繼續推動中國房地產及物業管理行業的發展。

VI. 所考慮的主要因素及理由

1. 訂立物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議的理由及裨益

誠如 貴公司日期為二零一九年十一月十一日的公告所披露，貴公司與旭輝永升訂立二零一九年物業管理服務總協議，以委聘旭輝永升向 貴集團提供物業管理服務，期限為至二零二二年十二月三十一日止三年，三年中每年的年度上限為人民幣3.5億元。其後，誠如 貴公司日期為二零二零年十一月五日的公告所披露，鑒於當時預期對旭輝永升集團物業管理服務的需求增加，彼等進一步訂立物業管理服務總協議之補充協議，以將上述三個年度的年度上限修訂為人民幣4.8億元。

獨立財務顧問函件

貴集團於截至二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零二二年六月三十日止六個月根據二零一九年物業管理服務總協議(經物業管理服務總協議之補充協議所補充)已支付予旭輝永升集團的服務費用的歷史金額載列如下：

| | 截至 | | 截至 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| | 截至十二月三十一日 | | 六月三十日 |
| | 止年度 | | 止六個月 |
| | 二零二零年 | 二零二一年 | 二零二二年 |
| | 概約 | 概約 | 概約 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 物業管理服務；現場安保、 清潔、綠化及客戶服務； 及清潔及房屋檢驗服務 以及其他增值服務 | 358,951 | 426,148 | 384,715 |
| 前期規劃及設計諮詢服務 | 28,650 | 53,818 | 22,971 |
| 總計 | 387,601 | 479,966 | 407,686 |
| 現有年度上限 | 480,000 | 480,000 | 480,000 |
| 使用率 | 80.75% | 99.99% | 84.93% |

截至二零二二年六月三十日止六個月，貴集團支付予旭輝永升集團的服務費用約為人民幣4.077億元，相當於截至二零二二年十二月三十一日止年度的現有年度上限約84.93%。

誠如董事會函件所披露，於二零二二年上半年新一波新冠肺炎疫情爆發後，貴集團於中國由旭輝永升集團在管的物業項目對物業管理服務(尤其是清潔、滅菌及客戶服務)的需求不斷增加。此外，由於貴集團所開發的物業在截至二零二二年十二月三十一日止年度陸續交付，貴集團於中國由旭輝永升集團管理的物業項目規模及數量已增加。

根據貴集團目前的估計，截至二零二二年十二月三十一日止年度的現有上限人民幣4.8億元並不足夠。為使旭輝永升集團可向貴集團提供物業管理服務直至本年度結束為止，以及考慮到貴集團對於物業管理服務的需求及規模不斷擴大，貴公司已於二零二二年十月十日訂立物業管理服務總協議之第二份補充協議，以進一步修訂二零一九年物業管理服務總協議項下截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限。除修訂年度上限外，二零一九年物業管理服務總協議的服務範圍及其他條款將仍舊有效

並具有十足效力及效用。

此外，由於預期 貴集團將繼續委聘旭輝永升集團提供物業管理服務，貴公司於二零二二年十月十日與旭輝永升訂立二零二二年物業管理服務總協議，以規管旭輝永升集團向 貴集團提供的物業管理服務，期限為至二零二五年十二月三十一日止再續期三年。因此，各協議項下擬進行的持續關連交易代表 貴集團與旭輝永升集團現有業務關係的進一步發展。

經計及(i)旭輝永升集團為成熟的專業物業管理服務商，可使 貴集團能夠以高效方式確保獲得優質服務；(ii)截至二零二二年十二月三十一日止年度的現有年度上限估計不足，原因為截至二零二二年六月三十日止六個月，現有年度上限人民幣4.8億元當中的約人民幣4.077億元(相當於現有年度上限約84.93%)已動用；(iii) 貴集團於中國由旭輝永升集團管理的物業項目規模、面積及數目不斷增加；(iv)二零二二年上半年新一波新冠肺炎疫情爆發進一步提高了滅菌相關服務的需求；(v)建議年度上限如獲批准，將有助於持續關連交易以有效及高效的方式進行，而毋須 貴公司按逐項交易基準尋求股東批准；及(vi) 貴集團有權惟並無義務接受旭輝永升集團的相關服務，有關服務須按根據各自定價政策釐定的條款進行，吾等認同董事的觀點，即訂立持續關連交易符合 貴公司及股東的整體利益。

2. 二零二二年物業管理服務總協議的主要條款

以下資料摘錄自董事會函件：

日期：二零二二年十月十日(交易時段後)

訂約方：(a) 貴公司
(b) 旭輝永升

獨立財務顧問函件

- 期限 : 自(i)二零二三年一月一日或(ii)二零二二年物業管理服務總協議獲旭輝獨立股東於旭輝股東特別大會及旭輝永升獨立股東於旭輝永升股東特別大會上批准當日(以較遲者為準)起至二零二五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)為期三年
- 物業管理
服務範圍 : 旭輝永升集團將予提供的物業管理服務包括但不限於(i) 貴集團持有之未出售物業、停車場及物業的物業管理服務；(ii) 現場安保、清潔、綠化，以及物業銷售辦公室的客戶服務；(iii)前期規劃及設計諮詢服務；及(iv)建築完工後及將相同物業交予業主前，向 貴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
- 定價及其他條款 : 下列各項已獲得同意：
- (a) 訂約方可按一般商業條款，經公平磋商後於日常業務中訂立具體協議，以載列持續關連交易的詳細條款；
 - (b) 具體協議應符合二零二二年物業管理服務總協議所載原則及條款；

- (c) 旭輝永升集團將予提供物業管理服務的費用應於具體協議中釐定，並應參考透過(其中包括)業內信息交流、貴集團自其他物業管理服務供應商招募的行業人才以及其他上市公司披露的公開信息(例如網站、年報、通函及公告)等方式收集的當前市價(經計及物業位置、物業類型及狀況以及物業管理服務範圍)及貴集團將就有關類型的物業管理服務獲其他為獨立第三方的物業管理服務公司所提供的至少兩份報價以及旭輝永升集團向獨立第三方提供類似服務收取的價格後經公平磋商訂定。有關釐定旭輝永升集團將予提供物業管理服務的費用的更多詳情，請參閱下文「定價政策」一節；及
- (d) 具體協議的條款及條件應不遜於獨立第三方就相若服務向貴集團提供的條款及條件。

有關二零二二年物業管理服務總協議的主要條款詳情，請參閱通函所載董事會函件。

定價政策

於二零一九年物業管理服務總協議及二零二二年物業管理服務總協議期限內，貴集團應不時根據二零一九年物業管理服務總協議及二零二二年物業管理服務總協議的條款，就相關物業管理服務訂立具體協議。貴集團採取以下定價政策，以確保旭輝永升集團根據二零一九年物業管理服務總協議及二零二二年物業管理服務總協議向貴集團提供的條款按一般商業條款訂立，且不遜於貴集團其他獨立第三方向貴集團提供的條款，內容如下：

- (a) 所有物業管理服務(根據二零一九年物業管理服務總協議及二零二二年物業管理服務總協議向貴集團擁有的未售出物業、停車場及物業提供的有關服務以及前期規劃及設計諮詢服務除外)：旭輝永升集團將根據其編製且適用於貴集團及其獨立第三方的標準價格表(「標準價格表」)向貴集團定價收費，當中經計及以下因素：
- (i) 旭輝永升集團與其他獨立第三方所進行旭輝永升集團的其他類似物業管理服務(就相關區域市場上類似物業而言，在服務範圍及要求、物業位置及狀況以及管理難度等方面)同期交易；及
 - (ii) 中國其他物業管理公司與獨立第三方進行的可比交易(如有)所收取的價格。

據旭輝永升所告知，標準價格表須根據相關營運部門參考的至少三項旭輝永升集團與旭輝永升的獨立第三方進行的其他同期類似服務交易(如有)編製。倘旭輝永升集團並無與其獨立第三方進行其他同期類似服務交易，則標準價格表將根據通過(其中包括)業內信息交流、旭輝永升集團自其他物業管理服務供應商招募的行業人才，以及其他中國物業管理服務上市公司披露的公開信息

(例如網站、年報、通函及公告)收集的現行市場資料編製。儘管標準價格表並不代表所有可比交易的詳盡清單，惟其將由旭輝永升集團相關營運部門主管、財務總監及總裁每半年審閱及批准，以確保旭輝永升集團所維持的價格表反映當前市場狀況，以及持續關連交易的條款屬公平合理，且就關連人士而言不優於向其獨立第三方收取的價格。與此同時，貴集團亦會透過(其中包括)業內信息交流、貴集團自其他物業管理服務供應商招募的行業人才以及其他上市公司披露的公開信息(例如網站、年報、通函及公告)等方式收集資料進行價格調查，並透過比較屬於貴集團獨立第三方的其他服務供應商就可比服務所提供的至少兩份報價，複核標準價格表；

- (b) *前期規劃及設計諮詢服務*：旭輝永升集團將根據上述標準價格表按每平方米的固定金額向貴集團收費，及就初始項目接納費用而言，根據有關標準價格表，每個項目首200,000平方米按固定金額收費，以及其後每額外平方米按固定費率收費，當中經計及下列因素：
- (i) 旭輝永升集團與其他獨立第三方所進行旭輝永升集團的其他類似前期規劃及設計諮詢服務(就相關區域市場上類似物業而言，在服務範圍及要求、工地規模及狀況以及規劃及設計難度等方面)同期交易；及
 - (ii) 中國其他物業管理公司與獨立第三方進行的可比交易(如有)所收取的價格。

貴集團亦會透過(其中包括)業內信息交流、貴集團自其他物業管理服務供應商招募的行業人才以及其他上市公司披露的公開信息(例如網站、年報、通函及公告)等方式收集資料進行價格調

獨立財務顧問函件

查，並透過比較屬於 貴集團獨立第三方的其他服務供應商就可比服務提供的至少兩份報價，複核費率及標準價格表；及

- (c) 貴集團擁有的未售出物業、停車場及物業的物業管理服務：在確定提供服務的價格前，旭輝永升集團將參考：
- (i) 旭輝永升集團與其他獨立第三方所進行旭輝永升集團的其他類似物業管理服務(就相關區域市場上類似類型的物業或停車場而言，在服務範圍及要求、物業位置及狀況以及管理難度等方面)同期交易；
 - (ii) 中國其他物業管理公司與獨立第三方進行的可比交易所收取的價格；及
 - (iii) 政府根據物業項目的位置就此發佈的指導性價格(如有)。根據國家發展和改革委員會及建設部於二零零三年十一月十三日頒佈的《物業服務收費管理辦法》，物業服務費的具體定價(即上述政府指導性價格)由省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。實際上，物業服務費的定價文件的公佈方法及更新頻率由各省、自治區、直轄市主管部門確定。倘存在上述政府指導性價格，旭輝永升集團就提供服務所收取的費用不得高於有關政府指導性價格。

據旭輝永升所告知，收集相關資料後，旭輝永升集團市場營銷部將向 貴集團建議價格，該價格將不會高於旭輝永升集團向獨立第三方所提供的價格。 貴集團亦會透過(其中包括)業內信息交流、 貴集團自其他物業管理服務供應商招募的行業人才以及其他上市公司披露的公開信息(例如網站、年報、通函及公告)等方

式收集資料進行價格調查，並透過比較 貴集團可自屬於獨立第三方的其他服務供應商就類似服務取得的至少兩份報價，複核有關建議價格。

3. 有關二零二二年物業管理服務總協議主要條款的分析

吾等已審閱二零二二年物業管理服務總協議及物業管理服務總協議之第二份補充協議的主要條款，並注意到(i)就二零二二年物業管理服務總協議而言，其定價政策及其他主要條款主要繼續遵循二零一九年物業管理服務總協議的定價政策及其他主要條款，及(ii)就物業管理服務總協議之第二份補充協議而言，除有關年度上限的修訂外，二零一九年物業管理服務總協議的其他條款仍舊有效並具有十足效力及效用。

物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議項下的服務費主要包括旭輝永升集團於提供以下服務時向 貴集團收取的服務費：(a)現場安保、清潔、綠化，以及物業銷售辦公室的客戶服務；(b)建築完工後及將相同物業交予業主前，向 貴集團開發之物業項目提供清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務，例如額外安保、清潔、綠化，以及維修及保養服務；(c)前期規劃及設計諮詢服務，其中前期規劃及設計諮詢服務包括但不限於建築場地的規劃及諮詢服務、對建築進度及交付準備的現場檢驗；及(d) 貴集團持有之未出售物業、停車場及物業的物業管理服務。

就定價政策而言，如董事會函件所載， 貴集團與旭輝永升集團之間的服務費主要根據旭輝永升集團編製的標準價格表釐定，其將進一步由 貴集團透過(其中包括)業內信息交流、 貴集團自其他物業管理服務供應商招募的行業人才以及其他上市公司披露的公開信息(例如網站、年報、通函及公告)等方式收集資料進行的價格調查所支持，並透過比較屬於 貴集團獨立第三方的其他服務供應商就可比服務提供的至少兩份報價進行複核。吾等已獲得及審閱旭輝永升集團向 貴集團提供的標準價格表，當中載列旭輝永升集團提供的不同物業管理服務的價格。吾等自管理層了解到，標準價格表上的定價乃參考旭輝永升集團收集的市場資料而釐定，並考慮服務

獨立財務顧問函件

範圍及要求、物業位置及狀況以及管理難度等。吾等亦已獲得及審閱 貴集團編製的價格研究結果概要、 貴集團為進行價格比較而自其他獨立服務供應商取得的兩份報價樣本及有關批准具體協議的三份文件樣本。吾等注意到， 貴集團與旭輝永升集團之間收取的服務費已由財務部、法律及風險管理部等部門以及管理層適當審閱及批准。因此，吾等認為定價政策屬完備、公平及合理。

吾等亦已基於可資比較服務範圍及物業位置的服務性質按隨機抽樣基準獲得及審閱自二零二一年七月一日至最後實際可行日期期間就上述各類型服務的 貴集團與旭輝永升集團之間的歷史交易樣本（「**關連交易樣本**」）及 貴集團與獨立第三方之間的歷史交易／報價樣本（「**獨立第三方樣本**」）。

關於上述(a)現場安保、清潔、綠化，以及物業銷售辦公室的客戶服務，吾等已獲得並審閱合共14個歷史交易樣本，其中包括五個關連交易樣本及九個獨立第三方樣本。根據吾等的審閱，吾等注意到(i) 貴集團向旭輝永升集團支付的服務費乃根據標準價格表中規定介乎6%至15%的利潤率按成本加利潤率（基於上述成本）收取；及(ii)向獨立第三方支付的服務費乃按照成本加10%至15%的利潤率收取。因此， 貴集團與旭輝永升集團之間的服務費被認為不遜於 貴集團與獨立第三方之間的服務費。

關於上述(b)建築完工後及將相同物業交予業主前，向 貴集團開發之物業項目提供清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務（例如額外安保、清潔、綠化，以及維修及保養服務），吾等已獲得並審閱合共17個歷史交易樣本，其中包括(i)九個上述清潔及房屋檢驗服務的樣本（包括四個關連交易樣本及五個獨立第三方樣本）；及(ii)八個其他增值服務樣本（包括四個關連交易樣本及四個獨立第三方樣本）。根據吾等的審閱，吾等注意到(i) 貴集團與旭輝永升集團之間就上述清潔及房屋檢驗服務的服務費乃根據標準價格表按每平方米固定費率收取，並處於 貴集團與獨立第三方之間收取的單位費用範圍內；及(ii) 貴集團與旭輝永升集團之間其他增值服務的服務費乃根據標準價格表中規定介乎6%至15%的利潤率範圍按成本加利潤率（基於上

獨立財務顧問函件

述成本)收取，其按每平方米單位費用分析以供比較時，處於 貴集團與獨立第三方之間收取的單位費用範圍內。因此， 貴集團與旭輝永升集團之間的有關服務費被認為不遜於 貴集團與獨立第三方之間的服務費。

關於上述(c)前期規劃及設計諮詢服務，吾等已獲得並審閱合共18個歷史交易樣本，其中包括(i)八個前期規劃及設計諮詢服務的樣本(包括五個關連交易樣本及三個獨立第三方樣本)；及(ii)10個初始項目驗收費的樣本(包括四個關連交易樣本及六個獨立第三方樣本)。根據吾等的審閱，吾等注意到(i) 貴集團與旭輝永升集團之間前期服務的服務費費率乃根據標準價格表按每平方米固定費率收取，處於 貴集團與獨立第三方之間收取的單位費用範圍內；及(ii)初始項目驗收服務費費率乃根據標準價格表就等於或少於200,000平方米的面積收取固定金額及就超過200,000平方米的任何面積的額外每平方米按固定費率收取，其按每平方米單位費用分析以供比較時，處於 貴集團與獨立第三方之間收取的單位費用範圍內。因此， 貴集團與旭輝永升集團之間的有關服務費被認為不遜於 貴集團與獨立第三方之間的服務費。

關於上述(d) 貴集團擁有的未出售物業、停車場及物業的物業管理服務，吾等亦已獲得並審閱合共14個樣本(包括三個關連交易樣本及11個獨立第三方樣本)。根據吾等的審閱，吾等注意到(i)旭輝永升就為 貴集團擁有的未出售物業及物業提供物業管理服務收取的服務費介乎每月每平方米人民幣2.2元至每月每平方米人民幣6.5元，而獨立第三方收取的費用介乎每月每平方米人民幣2.3元至每月每平方米人民幣8.0元；及(ii)旭輝永升集團就停車場收取的服務費介乎每月每個停車位人民幣60元至人民幣80元，而獨立第三方收取的費用介乎每月每個停車位人民幣60元至人民幣250元。因此， 貴集團與旭輝永升集團之間的服務費被認為不遜於 貴集團與獨立第三方之間的服務費。

吾等認為，吾等就審閱採用之甄選準則、抽樣基準及樣本規模，就吾等的分析目的而言屬適當、公平及具有代表性，理由為其(i)包括 貴集團與旭輝永升集團之間的交易及 貴集團與獨立第三方之間的交易，以供比較；(ii)覆蓋不同類型服務，並根據可資比較服務範圍及物業位置的服務性質就每一類型甄選至少14個樣本；及(iii)就二零二一年七月一日至最後實際可行日期的審閱期隨機抽樣選出。

根據吾等與管理層的討論及吾等對服務協議的審閱，吾等注意到服務收費於近兩年保持相對穩定。因此，吾等認為有關審閱期是反映服務費現行市場費率的合理時期。基於上文及下文「5.內部控制程序」一節所載的現有內部控制程序，吾等認為持續關連交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理。

4. 釐定物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議的相關年度上限的理由

物業管理服務總協議之第二份補充協議

根據物業管理服務總協議之第二份補充協議，二零一九年物業管理服務總協議項下截至二零二二年十二月三十一日止年度的現有年度上限進一步修訂如下：

| | 截至二零二二年 十二月三十一日止年度 | |
|---|--|---|
| | 物業管理 服務總協議 之第一份 補充協議項下 現有年度上限 人民幣千元 | 物業管理 服務總協議 之第二份 補充協議項下 經修訂 年度上限 人民幣千元 |
| 物業管理服務；現場安保、清潔、 綠化及客戶服務；及清潔及 房屋檢驗服務以及其他增值服務 | 420,000 | 785,000 |
| 前期規劃及設計諮詢服務 | 60,000 | 75,000 |
| 總計 | 480,000 | 860,000 |

誠如董事會函所載，物業管理服務總協議之第二份補充協議項下的經修訂年度上限參考以下因素釐定：(i)截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的實際交易金額，分別相當於二零一九年物業管理服務總協議項下現有年度上限的80.75%、99.99%及84.93%使用率，截至二零二二年六月三十日止

獨立財務顧問函件

六個月的金額約為人民幣407,700,000元；(ii)就旭輝永升集團根據 貴集團與旭輝永升集團所訂立的現有合約所提供服務，截至二零二二年十二月三十一日止年度 貴集團將予支付的估計服務費約為人民幣709,100,000元；(iii)截至二零二二年十二月三十一日止年度 貴集團將予預售的物業的估計建築面積約為2,230萬平方米，據此，旭輝永升集團將獲委聘向售樓處提供現場安保、清潔、綠化及客戶服務；(iv)截至二零二二年十二月三十一日止年度 貴集團將予交付的估計建築面積約為1,100萬平方米，據此，旭輝永升集團將獲委聘提供前期規劃及設計諮詢服務、清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務；(v)截至二零二二年十二月三十一日止年度 貴集團所開發及旭輝永升集團在管物業的估計建築面積約為4,310萬平方米，據此，旭輝永升集團將獲委聘提供物業管理服務；及(vi)根據上述因素及董事會函件「4.定價政策」一節所詳述而計算的截至二零二二年十二月三十一日止年度估計交易金額。

根據 貴公司於二零二二年六月三十日的管理賬目，二零一九年物業管理服務總協議項下的實際交易總額約為人民幣407,700,000元(相當於截至二零二二年十二月三十一日止年度的現有年度上限約84.93%)，包括前期規劃及設計諮詢服務產生的約人民幣23,000,000元(相當於截至二零二二年十二月三十一日止年度的現有年度上限約38.3%)。誠如與管理層所討論，吾等了解到，截至二零二二年六月三十日止六個月，旭輝永升集團相對較高的交易金額主要受以下各項驅動：(i)由於新冠肺炎疫情爆發而增加的物業管理服務，特別是清潔、消毒及客戶服務；及(ii)將由旭輝永升集團管理的物業建築面積增加。

於評估經修訂年度上限是否合理時，吾等已就估計經修訂年度上限的基準及相關假設與管理層進行討論。吾等亦審閱管理層所編製截至二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的年度上限估計工作表(「**上限工作表**」)，並注意到截至二零二二年十二月三十一日止年度的經修訂年度上限主要基於以下各項作出估計：

- (i) 於二零二二年六月三十日，旭輝永升集團在管的206個物業開發項目所涉及總建築面積約3,580萬平方米；

- (ii) 預期將於二零二二年下半年竣工並由旭輝永升集團管理的 貴集團約40項開發中及持作未來開發項目所涉及估計建築面積約700萬平方米；及
- (iii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度預測交易金額的基礎上增加5%的緩衝額。

吾等注意到上述對建築面積的估計主要基於 貴集團與旭輝永升集團之間訂立的現有合約，以及根據管理層最佳估計的相關建築項目的預期竣工及交付時間。

誠如與管理層所討論，吾等了解到，5%的緩衝額旨在應對市況所發生任何不可預見的變動，包括對物業管理服務需求的意外增加及／或旭輝永升集團收取的現行服務費意外上漲。吾等認為加入5%的緩衝額屬合理，原因為該金額適中，且在無需重新遵守有關上市規則的情況下為 貴集團提供一定程度的靈活性。

鑒於(i)於二零二二年六月三十日，物業管理服務總協議之第一份補充協議項下截至二零二二年十二月三十一日止年度現有年度上限的使用率已達約84.93%；(ii)經修訂年度上限主要基於上限工作表所載旭輝永升集團於二零二二年六月三十日實際在管建築面積及 貴集團對旭輝永升集團物業管理服務需求的潛在增長而作估計；及(iii) 5%的緩衝額為 貴集團在意外情況下委聘旭輝永升集團提供一定程度的靈活性，吾等認為物業管理服務總協議之第二份補充協議項下經修訂年度上限屬公平合理。

二零二二年物業管理服務總協議

二零一九年物業管理服務總協議期限將於二零二二年十二月三十一日屆滿。 貴集團擬繼續委聘旭輝永升集團提供物業管理服務。因此， 貴公司於二零二二年十月十日與旭輝永升訂立二零二二年物業管理服務總協議，以規管旭輝永升集團向 貴集團提供的物業管理服務，自二零一九年物業管理服務總協議屆滿後再續期三年。

獨立財務顧問函件

二零二二年物業管理服務總協議項下截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的年度上限載列如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零二三年 | 二零二四年 | 二零二五年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 物業管理服務；現場安保、 清潔、綠化及客戶服務； 及清潔及房屋檢驗服務 以及其他增值服務 | 920,000 | 1,015,000 | 1,060,000 |
| 前期規劃及設計諮詢服務 | 80,000 | 85,000 | 90,000 |
| 總計 | <u>1,000,000</u> | <u>1,100,000</u> | <u>1,150,000</u> |

誠如董事會函件所載，截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的年度上限經參考以下各項後釐定(i)根據二零一九年物業管理服務總協議於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年六月三十日止六個月進行的物業管理服務的歷史交易金額；(ii)根據 貴集團與旭輝永升集團間現有已簽署合約於截至二零二三年十二月三十一日止年度將予支付的估計服務費不超過人民幣952,000,000元；(iii)截至二零二三年十二月三十一日止年度 貴集團將予預售的物業的估計總建築面積約為2,820萬平方米，據此，旭輝永升集團將獲委聘向售樓處提供現場安保、清潔、綠化及客戶服務；(iv)截至二零二三年十二月三十一日止年度 貴集團將予交付的估計總建築面積約為1,150萬平方米，據此，旭輝永升集團將獲委聘提供前期規劃及設計諮詢服務、清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務；(v)截至二零二三年十二月三十一日止年度 貴集團所開發及旭輝永升集團在管物業的估計建築面積約為5,460萬平方米，據此，旭輝永升集團將獲委聘提供物業管理服務；(vi)根據上述因素及董事會函件「4.定價政策」一節所詳述而計算的截至二零二三年十二月三十一日止年度估計交易金額；及(vii)就截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度所設定的年度上限而言， 貴集團已採取審慎且保守的方法，假設 貴集團將予交付或預售的建築面積穩健增長4.5%至10.0%。

獨立財務顧問函件

就此而言，吾等已就估計年度上限的基準及相關假設與管理層進行討論。吾等亦審閱管理層所編製截至二零二三年十二月三十一日止年度的上限工作表，並注意到截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度上限主要基於以下各項作出估計：

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日止年度旭輝永升集團將管理物業的建築面積預測(如上文所討論)；
- (ii) 預期將於二零二三年竣工並由旭輝永升集團管理的 貴集團約60項開發中及持作未來開發項目所涉及超過1,000萬平方米建築面積的進一步預測；及
- (iii) 截至二零二三年十二月三十一日止年度 貴集團與旭輝永升集團的預測交易額的基礎上增加5%的緩衝額。

吾等認為在截至二零二三年十二月三十一日止年度預測交易金額中加入5%的緩衝額屬公平合理，理由與對截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限估計相同。

就截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的建議年度上限而言，經考慮截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年六月三十日止六個月 貴集團支付的服務費增加(按年/按期分別增加約100.9%、23.8%及88.5%)， 貴公司已採取審慎且保守的方法，假設截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的增長分別約為10.0%及4.5%，並將截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的建議年度上限分別設為約人民幣11億元及人民幣11.5億元。

經計及(i)截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度上限主要基於 貴集團與旭輝永升集團就 貴集團將於二零二三年竣工的開發中及持作未來開發項目而簽署的現有合約；(ii)預期截至二零二三年十二月三十一日止年度旭輝永升集團將管理物業的建築面積增加；(iii)二零一九年物業管理服務總協議項下截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年六月三十日止六個月所進行物業管理服務的歷史增加趨勢；及(iv) 貴集團有權但無義務根據二零二二年物業管理服務總協議與旭輝永升集團交易，吾等認為二零二二年物業管理服務總協議項下年度上限的釐定基準屬公平合理。

5. 內部控制程序

為確保持續關連交易的條款屬一般商業條款或不遜於 貴集團與獨立第三方之間的條款， 貴集團已採取以下措施檢討及評估持續關連交易是否將根據上述定價政策進行：

- (a) 貴集團的會計部門將監控物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議項下擬進行交易的金額，並於年度上限下的總交易金額接近其限額時向 貴集團管理層報告；
- (b) 進行持續關連交易(包括定價政策)須接受 貴集團財務部、法律及風險管理部、合規部等相關人員及管理層的監督及/或獲得其適當批准，以確保遵守上市規則，特別是與關聯方交易之間的服務費及付款條款須屬一般商業條款，與獨立第三方所提供的服務費及付款條款相比屬公平及合理；
- (c) 貴集團將定期檢討市場現行收費水平及市況，以考慮根據具體協議收取的服務費是否公平合理及是否符合定價政策；
- (d) 貴公司核數師應對持續關連交易的定價及年度上限進行年度審閱，以確保交易金額在年度上限之內，並確保持續關連交易按物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議的主要條款進行；及
- (e) 貴公司獨立非執行董事將審閱持續關連交易，以確保該等持續關連交易於 貴集團日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款進行，且其條款及條件屬公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

於評估上述內部控制程序是否已獲落實及有效執行，吾等已取得並審閱規管貴集團關連交易(包括貴集團與旭輝永升集團的交易)的內部政策及程序手冊。吾等亦已審閱貴集團編製的價格研究結果概要、貴集團為進行價格比較而自其他獨立服務供應商取得的兩份報價樣本及有關批准具體協議的三份文件樣本，並注意到其項下擬進行的交易已妥為審閱及批准(有關詳情載於本函件「3.有關二零二二年物業管理服務總協議主要條款的分析」一節)。經考慮貴集團的內部控制包括(i)貴公司為緊跟現行市價最新情況而進行的定期審閱；及(ii)通過指定不同人員或團隊評估、審閱及批准持續關聯交易及進行與之相關的持續監察以明確在執行、檢查及授權方面的職責分工後，我們認為內部控制政策及程序已有效落實，可合理保證進行持續關連交易將接受監督及相關管理層批准監管，符合物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議所述條款及條件，屬公平合理且符合股東整體之利益。

此外，吾等於二零二一年年報中注意到，貴公司核數師已根據上市規則第14A.56條就貴集團的持續關連交易(包括二零一九年物業管理服務總協議項下交易)作出報告，並確認就貴集團於有關年度內的各項持續關連交易而言，其並不知悉有任何持續關連交易以致其相信有關交易(i)未經董事會批准；(ii)在任何重大方面不符合貴集團有關貴集團提供商品或服務的交易定價政策；(iii)在任何重大方面未按照規管有關交易的相關協議訂立；及(iv)超出各自的年度上限。

吾等亦於二零二一年年報中注意到，獨立非執行董事已審閱並確認貴集團於有關年度的持續關連交易(包括二零一九年物業管理服務總協議項下交易)(i)於貴集團的日常業務過程中；(ii)按一般商業條款或更佳條款；及(iii)按規管有關交易的協議，以公平合理及符合股東整體利益的條款訂立。

獨立財務顧問函件

基於上文所述，吾等認為內部控制政策及措施已有效落實，以確保持續關連交易將按一般商業條款進行，可保障股東及 貴公司整體利益。

VII. 推薦意見

鑒於上文所述，吾等認為(i)物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議各自的條款及其項下擬進行的交易(包括相關建議年度上限)按一般商業條款訂立，就旭輝獨立股東而言屬公平合理；及(ii)持續關連交易於 貴集團日常業務過程中進行，符合 貴公司及其股東的整體利益。

據此，吾等推薦旭輝獨立股東並建議獨立董事委員會推薦旭輝獨立股東於旭輝股東特別大會上投票贊成批准物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年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)的相關決議案。

此 致

旭輝控股(集團)有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
宏智融資有限公司
董事總經理 董事
蘇志強 韋桂芳
謹啟

二零二二年十二月八日

蘇志強先生為證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士及宏智融資有限公司的負責人員，可根據香港法例第571章證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資行業擁有逾16年經驗。

韋桂芳女士為證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士及宏智融資有限公司的負責人員，可根據香港法例第571章證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資行業擁有逾10年經驗。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函所載資料共同及個別地承擔全部責任。董事經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要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(A) 董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券的權益及淡倉

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及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文彼等各自被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份及相關股份的好倉

| 董事姓名 | 法團名稱 | 權益性質 | 股份/相關 股份數目 | 佔權益 概約百分比 |
|------|------------------------|-----------------------------|---------------|--------------|
| 林中先生 | 本公司 | 全權信託的創立人 ^(附註1) | 1,363,754,301 | 14.25% |
| | | 全權信託的共同創立人 ^(附註2) | 2,735,372,105 | 28.59% |
| | | 實益擁有人 ^(附註3) | 1,321 | 0.00001% |
| | | 配偶權益 ^(附註4) | 10,400,000 | 0.11% |
| | 領寓國際集團有限公司 (「領寓國際」) | 受控制法團權益 ^(附註18) | 160,000 | 40% |

| 董事姓名 | 法團名稱 | 權益性質 | 股份／相關 股份數目 | 佔權益 概約百分比 |
|------|----------------------------|------------------|---------------|--------------|
| | 上海綠明建築科技集團 有限公司(「綠明建科」) | 受控制法團權益(附註19) | 40,000,000 | 40% |
| | 旭輝永升 | 受控制法團權益(附註20) | 363,180,000 | 20.72% |
| | | 受控制法團權益(附註21) | 406,820,000 | 23.21% |
| | | 全權信託的共同創始人(附註22) | 1,000,000 | 0.06% |
| | | 其他(附註23) | 137,826,250 | 7.86% |
| 林偉先生 | 本公司 | 全權信託的創始人(附註5) | 504,452,194 | 5.27% |
| | | 全權信託的共同創始人(附註2) | 2,735,372,105 | 28.59% |
| | 領寓國際 | 受控制法團權益(附註18) | 160,000 | 40% |
| | 旭輝永升 | 受控制法團權益(附註19) | 406,820,000 | 23.21% |
| | | 全權信託的共同創始人(附註22) | 1,000,000 | 0.06% |
| | | 其他(附註24) | 501,006,250 | 28.59% |
| 林峰先生 | 本公司 | 全權信託的創始人(附註7) | 239,487,089 | 2.50% |
| | | 全權信託的共同創始人(附註2) | 2,735,372,105 | 28.59% |
| | | 受控制法團權益(附註8) | 11,882,715 | 0.12% |
| | | 實益擁有人(附註9) | 6,393,660 | 0.07% |
| | | 實益擁有人(附註10) | 1,983,392 | 0.02% |
| | 領寓國際 | 受控制法團權益(附註18) | 160,000 | 40% |
| | 旭輝永升 | 受控制法團權益(附註25) | 137,826,250 | 7.86% |
| | | 受控制法團權益(附註21) | 406,820,000 | 23.21% |
| | | 全權信託的共同創始人(附註22) | 1,000,000 | 0.06% |
| | | 其他(附註26) | 363,180,000 | 20.72% |
| | | 全權信託的創始人(附註6) | 500,000 | 0.03% |

| 董事姓名 | 法團名稱 | 權益性質 | 股份／相關 股份數目 | 佔權益 概約百分比 |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------|
| 汝海林先生 | 本公司 | 實益擁有人 ^(附註11) | 2,585,120 | 0.027% |
| | | 配偶權益 ^(附註12) | 218,400 | 0.002% |
| | 實益擁有人 ^(附註10) | 20,164,896 | 0.21% | |
| | 旭輝永升 | 實益擁有人 ^(附註27) | 530,000 | 0.03% |
| | | 配偶權益 ^(附註28) | 520,000 | 0.03% |
| 楊欣先生 | 本公司 | 實益擁有人 ^(附註13) | 3,552,711 | 0.04% |
| | | 實益擁有人及其配偶權益 ^(附註14) | 1,626,380 | 0.02% |
| | | 實益擁有人 ^(附註10) | 12,080,607 | 0.13% |
| | 旭輝永升 | 實益擁有人 ^(附註29) | 20,000 | 0.001% |
| | 張永岳先生 | 本公司 | 實益擁有人 ^(附註15) | 2,245,591 |
| 實益擁有人 ^(附註10) | | | 913,892 | 0.01% |
| 陳偉成先生 | 本公司 | 實益擁有人 ^(附註16) | 1,632,602 | 0.02% |
| | | 實益擁有人 ^(附註10) | 1,018,523 | 0.01% |
| 林采宜女士 | 本公司 | 實益擁有人 ^(附註17) | 200,000 | 0.002% |
| | | 實益擁有人 ^(附註10) | 600,000 | 0.006% |

附註：

- 該等股份由鼎昌持有。鼎昌的全部已發行股本由永成國際有限公司（「永成」）全資擁有，而永成的全部已發行股本則由Sun Success Trust的受託人Standard Chartered Trust (Singapore) Limited（「Standard Chartered Trust」）透過SCTS Capital Pte. Ltd.（「SCTS Capital」）持有。Sun Success Trust乃林中先生（作為財產授予人）與Standard Chartered Trust（作為受託人）於二零一二年五月十一日成立的全權信託。Sun Success Trust的受益人包括林中先生的若干家族成員。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生（作為Sun Success Trust的創立人）被視為於鼎昌持有的該等股份中擁有權益。
- 該等股份由茂福持有。茂福的全部已發行股本由仁美資產有限公司（「仁美資產」）全資擁有，而仁美資產的全部已發行股本則由林氏家族信託的受託人Standard Chartered Trust透過SCTS Capital持有。林氏家族信託乃林中先生、林偉先生及林峰先生（作為財產授予人）與Standard Chartered Trust（作為受託人）於二零一二年五月十一日共同成立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生、林偉先生及林峰先生的若干家族成員。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生、林偉先生及林峰先生（作為林氏家族信託的共同創立人）各自被視為於茂福持有的該等股份中擁有權益。
- 該等股份由林中先生直接持有。
- 該等股份由曾女士直接持有。

5. 該等股份由卓駿持有。卓駿的全部已發行股本由LW Asset Holdings Limited (「**LW Asset**」)全資擁有，而LW Asset的全部已發行股本則由一個由林偉先生(作為財產授予人)與Credit Suisse Trust Limited (「**Credit Suisse Trust**」)(作為受託人)於二零一八年成立的全權信託持有。該信託的受益人包括林偉先生的若干家族成員。根據證券及期貨條例第XV部，林偉先生(作為該信託的創立人)被視為於卓駿持有的該等股份中擁有權益。
6. 該等旭輝永升的股份由Sun-Mountain Trust持有。Sun-Mountain Trust乃林峰先生(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於二零一二年五月十一日成立的全權信託。Sun-Mountain Trust的受益人包括林峰先生的若干家族成員。根據證券及期貨條例第XV部，林峰先生(作為Sun-Mountain Trust的創立人)被視為於Sun-Mountain持有的該等旭輝永升股份中擁有權益。
7. 該等股份由Rain-Mountain持有。Rain-Mountain的全部已發行股本由Beauty Fountain Holdings Limited (「**Beauty Fountain**」)全資擁有，而Beauty Fountain的全部已發行股本則由Sun-Mountain Trust的受託人Standard Chartered Trust透過SCTS Capital持有。有關Sun-Mountain的詳情，請參見上文附註6。
8. 該等股份由Towin Resources持有。Towin Resources的全部已發行股本由林峰先生全資擁有。
9. 該等股份由林峰先生直接持有。
10. 相關董事根據本公司於二零一六年四月二十七日舉行的股東週年大會上採納的購股權計劃獲授可認購該數目股份的購股權。
11. 該等股份由汝海林先生直接持有。
12. 該等股份由汝海林先生的配偶王豔女士直接持有。
13. 該等股份由楊欣先生直接持有。
14. 該等股份由楊欣先生及其配偶直接持有。
15. 該等股份由張永岳先生直接持有。
16. 該等股份由陳偉成先生直接持有。
17. 該等股份由林采宜女士直接持有。
18. 該等領寓國際的股份包括由Smart City Assets Limited持有的100,000股股份，以及由Loyal Most Enterprises Limited持有的60,000股股份，根據證券及期貨條例，林中先生連同林偉先生及林峰先生被視為擁有控制權。
19. 該等綠明建科的股份由上海旭輝企業發展有限公司持有，根據證券及期貨條例，林中先生被視為擁有控制權。
20. 該等旭輝永升的股份由Elite Force持有。Elite Force的全部已發行股本由林中先生持有50%，由林偉先生持有25%及由林峰先生持有25%。因此，根據證券及期貨條例，林中先生被視為於由Elite Force持有的該等旭輝永升股份中擁有控制權。Elite Force已經委託Spectron行使該等旭輝永升股份的投票權，自二零二零年六月三十日起生效。Elite Force繼續作為實益擁有人擁有該等旭輝永升股份以及有權獲得該等股份所附帶的股息、分派以及其他權利及利益。

21. 該等旭輝永升的股份由Spectron持有，而Spectron的全部已發行股本則由本公司直接全資附屬公司旭昇有限公司持有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，林中先生、林偉先生及林峰先生各自被視為於Spectron持有的該等旭輝永升股份中擁有權益。關於委託投票安排，請參見上文附註20。
22. 該等旭輝永升的股份由茂福持有。有關茂福的詳情，請參見上文附註2。
23. 該等旭輝永升的股份由Best Legend持有，而Best Legend為一間於二零一八年四月二十日於英屬處女群島註冊成立的私人信託股份有限公司並由林峰先生全資擁有。Best Legend成立為一間特殊目的公司以作為Best Legend Trust(「Best Legend Trust」)的受託人以持有旭輝永升的股份，該信託於二零一八年十月十九日成立，而Best Legend獲委任為其受託人，以旭輝永升於其上市後至少六個月採納股份獎勵計劃為目的而成立。其後，於二零一九年六月十八日，Best Legend採納股份獎勵計劃，以作為認可旭輝永升集團的主要管理層(包括董事、高級管理層、僱員)及為旭輝永升集團作出特別貢獻的人士的貢獻，以及激勵及獎勵彼等的一種方法。於二零一八年八月六日，林中先生、林偉先生及林峰先生簽訂一致行動契據。根據證券及期貨條例，林中先生被視為於Best Legend持有的該等旭輝永升股份中擁有權益。
24. 該等旭輝永升的股份由Best Legend及Elite Force持有。於二零一八年八月六日，林中先生、林偉先生及林峰先生簽訂一致行動契據。根據證券及期貨條例，林偉先生被視為於Elite Force持有的363,180,000股旭輝永升股份及Best Legend持有的137,826,250股旭輝永升股份中擁有權益。Elite Force已經委託Spectron行使363,180,000股旭輝永升股份的投票權，自二零二零年六月三十日起生效。Elite Force繼續作為實益擁有人擁有該等363,180,000股旭輝永升股份以及有權獲得該等股份所附帶的股息、分派以及其他權利及利益。
25. 該等旭輝永升的股份由Best Legend持有。如上文附註23所述，根據證券及期貨條例第XV部，林峰先生被視為於Best Legend持有的該等旭輝永升股份中擁有權益。
26. 該等旭輝永升的股份由Elite Force持有。於二零一八年八月六日，林中先生、林偉先生及林峰先生簽訂一致行動契據。根據證券及期貨條例，林峰先生被視為於受林中先生控制的Elite Force所持有的該等旭輝永升股份中擁有權益(如上文附註20所述)。Elite Force已經委託Spectron行使該等旭輝永升股份的投票權，自二零二零年六月三十日起生效。Elite Force繼續作為實益擁有人擁有該等旭輝永升股份以及有權獲得該等股份所附帶的股息、分派以及其他權利及利益。
27. 該等旭輝永升的股份由汝海林先生直接持有。
28. 該等旭輝永升股份由汝海林先生的配偶王豔女士直接持有。
29. 該等旭輝永升的股份由楊欣先生直接持有。

於債券的權益：

| 董事姓名 | 法團名稱 | 權益性質 | 佔已發行相關 債券尚未償還 | |
|------|------------------------|--------------------|------------------|---------------|
| | | | 所持相關 債券本金額 | 本金總額 概約百分比 |
| 林中先生 | 本公司 | 全權信託的共同創始人 (附註1及4) | 1,000,000美元 | 0.18% |
| | | 全權信託的共同創始人 (附註2及4) | 1,000,000美元 | 0.24% |
| | | 全權信託的共同創始人 (附註3及4) | 1,000,000美元 | 0.67% |
| 林偉先生 | 本公司 | 全權信託的共同創始人 (附註1及4) | 1,000,000美元 | 0.18% |
| | | 全權信託的共同創始人 (附註2及4) | 1,000,000美元 | 0.24% |
| | | 全權信託的共同創始人 (附註3及4) | 1,000,000美元 | 0.67% |
| 林峰先生 | 本公司 | 全權信託的共同創始人 (附註1及4) | 1,000,000美元 | 0.18% |
| | | 全權信託的共同創始人 (附註2及4) | 1,000,000美元 | 0.24% |
| | | 全權信託的共同創始人 (附註3及4) | 1,000,000美元 | 0.67% |
| | | 受控制法團權益 (附註5及6) | 15,000,000美元 | 5% |
| | | 全權信託的創始人 (附註5及7) | 1,000,000美元 | 0.33% |
| 楊欣先生 | 旭輝集團股份有限公司 (「旭輝中國」) | 實益擁有人 (附註8及10) | 人民幣5,900,000元 | 0.20% |
| | | 實益擁有人 (附註9及10) | 人民幣1,000,000元 | 0.05% |

附註：

1. 本公司於二零二零年一月發行於二零二五年到期本金總額567,000,000美元6.0%優先票據，並在聯交所上市。
2. 本公司於二零二一年一月發行於二零二七年期到期本金總額419,000,000美元4.375%優先票據，並在聯交所上市。
3. 本公司於二零二一年五月發行於二零二八年期到期本金總額150,000,000美元4.8%優先票據，並在聯交所上市。

4. 該等優先票據由茂福擁有。茂福的全部已發行股本由仁美資產全資擁有，而仁美資產的全部已發行股本則由林氏家族信託的受託人Standard Chartered Trust透過SCTS Capital持有。林氏家族信託乃林中先生、林偉先生及林峰先生(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於二零一二年五月十一日共同成立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生、林偉先生及林峰先生的若干家族成員。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生、林偉先生及林峰先生(作為林氏家族信託的共同創立人)各自被視為於茂福持有的該等優先票據中擁有權益。
5. 本公司於二零一七年八月發行本金總額300,000,000美元，重設分派比率為每年11.581%，並在聯交所上市的優先永久資本證券(「二零一七年八月永久證券」)。
6. Towin Resources擁有本金額15,000,000美元的二零一七年八月永久證券。Towin Resources的全部已發行股本由林峰先生擁有。
7. Rain-Mountain擁有本金額1,000,000美元的二零一七年八月永久證券。Rain-Mountain的全部已發行股本由Beauty Fountain全資擁有，而Beauty Fountain的全部已發行股本則由Sun-Mountain Trust的受託人Standard Chartered Trust透過SCTS Capital持有。Sun-Mountain Trust乃林峰先生(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於二零一二年五月十一日成立的全權信託。Sun-Mountain Trust的受益人包括林峰先生的若干家族成員。根據證券及期貨條例第XV部，林峰先生(作為Sun-Mountain Trust的創立人)被視為於Rain-Mountain持有的該二零一七年八月永久證券的本金額中擁有權益。
8. 旭輝中國(本公司的一間全資附屬公司)於二零二一年七月發行本金額為人民幣3,000,000,000元的二零二一年第二期境內公司債券，並在上海證券交易所上市。
9. 旭輝中國於二零二零年五月發行本金額為人民幣2,120,000,000元的二零二零年第一期境內公司債券，並在上海證券交易所上市。
10. 該等境內公司債券由楊欣先生直接持有。

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及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文彼等各自被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(B) 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置的權益登記冊，就董事或本公司主要行政人員所知，以下人士(並非董事或

本公司主要行政人員)於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須由本公司予以披露的權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利在所有情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有5%或以上的權益：

| 股東名稱 | 權益性質 | 於好倉的 股份數目 | 佔本公司 權益概約 百分比 |
|--------------------------|-------------------|---------------|---------------------|
| 仁美資產 | 受控制法團權益 (附註1) | 2,735,372,105 | 28.59% |
| 茂福 | 實益擁有人 (附註1) | 2,735,372,105 | 28.59% |
| 永成 | 受控制法團權益 (附註2) | 1,363,754,301 | 14.25% |
| 鼎昌 | 實益擁有人 (附註2) | 1,363,754,301 | 14.25% |
| Standard Chartered Trust | 受託人 (附註1、2及3) | 4,338,613,495 | 45.34% |
| SCTS Capital | 受控制法團權益 (附註1、2及3) | 4,338,613,495 | 45.34% |
| LW Asset | 受控制法團權益 (附註4) | 504,452,194 | 5.27% |
| 卓駿 | 實益擁有人 (附註4) | 504,452,194 | 5.27% |
| Credit Suisse Trust | 受託人 (附註4) | 504,452,194 | 5.27% |

附註：

1. 茂福的全部已發行股本由仁美資產全資擁有，而仁美資產的全部已發行股本則由林氏家族信託的受託人Standard Chartered Trust透過SCTS Capital持有。林氏家族信託乃林中先生、林偉先生及林峰先生(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於二零一二年五月十一日共同成立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生、林偉先生及林峰先生的若干家族成員。
2. 鼎昌的全部已發行股本由永成全資擁有，而永成的全部已發行股本則由Sun Success Trust的受託人Standard Chartered Trust透過SCTS Capital持有。Sun Success Trust乃林中先生(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於二零一二年五月十一日成立的全權信託。Sun Success Trust的受益人包括林中先生的若干家族成員。

3. 該等股份包括由茂福持有的2,735,372,105股股份、鼎昌持有的1,363,754,301股股份及由Rain-Mountain持有的239,487,089股股份。Rain-Mountain的全部已發行股本由Beauty Fountain全資擁有，而Beauty Fountain全部已發行股本則由Sun-Mountain Trust的受託人Standard Chartered Trust透過SCTS Capital持有。Sun-Mountain Trust乃林峰先生(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於二零一二年五月十一日成立的全權信託。Sun-Mountain Trust的受益人包括林峰先生的若干家族成員。
4. 卓駿的全部已發行股本由LW Asset全資擁有，而LW Asset的全部已發行股本則由一個由林偉先生(作為財產授予人)與Credit Suisse Trust(作為受託人)於二零一八年成立的全權信託持有。該信託的受益人包括林偉先生的若干家族成員。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司主要股東於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須由本公司予以披露的權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利在所有情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有5%或以上的權益。

(C) 重大權益

於最後實際可行日期，概無董事對由本集團任何成員公司訂立並對本集團業務整體而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

(D) 競爭權益

於最後實際可行日期，董事及其各自的聯繫人(定義見上市規則)概無於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務(本集團業務除外)中擁有權益。

3. 服務合約

概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立不可於一年內無償(法定賠償除外)終止的服務合約。

4. 重大不利變動

誠如本公司日期為二零二二年十月十三日的公告(「二零二二年十月公告」)所披露，因為內地長假期，本集團從內地向境外匯款以支付若干預定的利息及其他款項有所滯後。本集團一直積極與其債權人團體對話，尋求符合本公司、債權人和股東整體最佳利益的解決方案以解決滯延問題。

誠如本公司日期為二零二二年十一月一日的公告(「二零二二年十一月一日公告」)所披露，自二零二二年十月公告至今，本公司尚無法與本集團於二零二二年十月內有還款義務的境外債務項下的所有債權人達成既可以讓本集團補救延遲還款問題，又同時能夠維護本公司最佳利益以顧全本公司所有持份者利益的協議。因此，本公司遺憾地終止了與所有境外個別債權人及債權人團體的相關討論。本公司及本集團相關成員並未就上述討論所涉及的債務向任何境外債權人支付款項或提供額外增信。經諮詢法律顧問的意見，及為確保公平對待所有境外債權人，本集團已暫停支付本集團境外融資安排項下所有應付的本金和利息(本公司現時預計將繼續支付的若干有抵押的項目貸款除外)。暫停支付可能導致本集團的部分債權人根據其融資安排的相關條款要求提前兌付及/或採取其他行動。

本公司將積極主動地管理境外債務，正採取即時舉措，穩定局面，並開展與境外債權人的討論。本公司已聘請海通國際證券有限公司擔任財務顧問及年利達律師事務所擔任此方面的法律顧問，協助本公司與境外債權人進行透明的對話，與本公司及境外債權人共同探討一切可行選項以尋求全面解決現有困難的方案，確保本公司的長遠未來，維護所有持份者的利益。

同時，本集團將全力根據其訂立的預售安排保交付、保經營及維護境內融資，為所有持份者保存價值。本集團的境內附屬公司並無擔保本集團的任何境外銀行貸款、優先票據和可換股債券。本集團的境外債務問題對整體境內融資並無重大影響。截至最後實際可行日期，本集團仍保持正常商業運營。

誠如本公司日期為二零二二年十一月二十八日的公告(「二零二二年十一月二十八日公告」)所進一步披露，本公司於二零二二年十一月二十五日收到一份由某債權人於當日向香港高等法院原訟法庭根據《公司(清盤及雜項條文)條例》(香港法例第32章)第327條就本公司一份貸款協議對本公司遞交的清盤呈請(「該呈請」)。

自收悉該呈請後，本公司立刻與提出該呈請的債權人溝通，並解釋本公司已取得進展及採取了多項措施以就其境外債務融資問題尋求全面解決方案。經過討論，提出該呈請的債權人已同意無條件撤回該呈請，並將採取適當的措施以儘快撤回該呈請。本公司重申其公平公正地對待所有債權人的意願，並敬請所有持份者知悉，本公司沒有向提出該呈請的債權人支付對價且未就也不會就該等融資安排提供任何特殊優待，以換取其同意撤回該呈請。

誠如二零二二年十一月二十八日公告所披露，本公司預計該呈請被正式撤回需時約一至兩週，本公司將在准許撤回的法院命令頒佈後另行刊發公告向本公司股東以及投資者通報最新情況。

有關進一步詳情，請參閱二零二二年十月公告、二零二二年十一月一日公告及二零二二年十一月二十八日公告。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，董事確認，本公司之財務或貿易狀況自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的日期)以來並無任何重大不利變動。

5. 專家資格

- (a) 於本通函中提供意見或建議的專業顧問的資格如下：

| 名稱 | 資格 |
|----|---|
| 宏智 | 根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例所界定的第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團 |

- (b) 於最後實際可行日期，宏智並無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益，或擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

- (c) 宏智已於二零二二年十二月八日發出書面同意，同意按本通函的形式及內容載入其函件及引述其名稱，且迄今未撤回。
- (d) 於最後實際可行日期，宏智並無直接或間接於本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產，或本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

6. 其他

- (a) 本公司的公司秘書為羅泰安先生，彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands。
- (c) 香港主要營業地點為香港灣仔軒尼詩道一號One Hennessy 22樓。
- (d) 本通函及隨附代表委任表格之中英文版本概以英文版本為準。

7. 展示文件

以下文件將自本通函日期起至旭輝股東特別大會召開之日(包括該日)止至少14日內可於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站<http://www.cifi.com.cn>查閱：

- (a) 二零一九年物業管理服務總協議；
- (b) 物業管理服務總協議之第一份補充協議；
- (c) 物業管理服務總協議之第二份補充協議；
- (d) 二零二二年物業管理服務總協議；
- (e) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函；及
- (f) 本附錄「專家資格」一節提及的專家書面同意。



CIFI Holdings (Group) Co. Ltd.

旭輝控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00884)

茲通告旭輝控股(集團)有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年十二月二十三日(星期五)上午十時正假座中國上海市閔行區申虹路1088弄39號旭輝中心二樓簽約室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議，以及其項下擬進行的交易及其附帶或與之相關的所有其他事宜；及
- (b) 授權本公司董事會任何一名董事代表本公司(其中包括)簽署、蓋印、蓋章、簽立、完善、交付、辦理或授權簽署、簽立、完善及交付以及辦理其酌情認為使物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議生效及得以執行所必需、適當或合宜的一切有關文件、契據、行動、事項及事宜，並在本公司董事會認為合適的情況下，對物業管理服務總協議之第二份補充協議及二零二二年物業管理服務總協議的條款作出及同意作出修改。」

承董事會命

旭輝控股(集團)有限公司

主席

林中

香港，二零二二年十二月八日

股東特別大會通告

附註：

1. 任何有權出席大會並於會上投票的股東均有權委派另一名人士作為其受委代表並代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委派多於一名受委代表出席同一大會。受委代表毋須為本公司股東，但須代表股東親身出席大會。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會並於會上投票。在此情況下，其代表委任表格將被視為已被撤銷。
2. 倘屬任何股份的聯名持有人，則該等聯名持有人其中任何一人均可親身或委派受委代表就有關股份在大會上投票，猶如其為唯一有權投票的人士；惟若超過一名聯名持有人出席大會，則僅該名於本公司的股東名冊上就有關股份排名首位的上述人士，方有權就有關股份投票。
3. 代表委任文據連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或該等授權書或授權文件經公證核實的副本，須不遲於大會(或其任何續會)舉行時間48小時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。
4. 為確定出席股東特別大會及於會上投票的資格，本公司將於二零二二年十二月二十日(星期二)至二零二二年十二月二十三日(星期五)(包括首尾兩日)停止辦理股份過戶登記，期間將不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二二年十二月十九日(星期一)下午四時三十分前呈交予本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。
5. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14A章，林中先生、林偉先生及林峰先生以及彼等的聯繫人(定義見上市規則)須就上述普通決議案放棄投票。
6. 上述普通決議案將以投票方式決定。

於本通告日期，董事會成員包括執行董事林中先生、林偉先生、林峰先生、汝海林先生及楊欣先生；以及獨立非執行董事張永岳先生、陳偉成先生及林采宜女士。