

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函任何方面或應採取的行動**如有任何疑問**，應諮詢 閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如**已售出或轉讓**名下全部銀城生活服務有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



**銀城生活服務有限公司**  
YINCHENG LIFE SERVICE CO., LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1922)

## 與2022年第二份物業管理總協議有關的持續關連交易 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



紅日資本有限公司  
RED SUN CAPITAL LIMITED

---

除文義另有所指外，本通函所用之所有詞彙具有本通函「釋義」一節所載之涵義。

董事會函件載於本通函5至13頁。獨立董事委員會函件及其致獨立股東的推薦建議載於本通函第14至15頁。獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第16至35頁。

本公司謹訂於2021年12月31日(星期五)上午九時正假座中國江蘇省南京市鼓樓區江東北路289號銀城廣場A座21層舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第42至43頁。

無論 閣下能否出席股東特別大會，務請 閣下按照隨附之代表委任表格上列印之指示填妥及簽署有關表格，並盡快將其交回本公司之香港股份過戶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1712-1716號舖，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後， 閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

2021年12月10日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	14
獨立財務顧問函件 .....	16
附錄一 — 一般資料 .....	36
股東特別大會通告 .....	42

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「2019年第二份物業管理總協議」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司)與銀城國際(為其本身及代表其附屬公司)就本集團向銀城國際集團提供物業管理服務而訂立的日期為2019年10月21日的框架協議，期限由上市日期起至2021年12月31日止(包括首尾兩日)
「2022年第二份物業管理總協議」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司)與銀城國際(為其本身及代表其附屬公司)就本集團向銀城國際集團提供物業服務而訂立的日期為2021年11月11日的框架協議，期限由2022年1月1日至2024年12月31日為期三年(包括首尾兩日)
「細則」	指	本公司組織章程細則(經不時修訂)
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」或「銀城生活服務」	指	銀城生活服務有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行的股東特別大會，以考慮並酌情批准2022年第二份物業管理總協議及其項下擬進行的交易

---

## 釋 義

---

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即周兆恒先生、李友根先生及茅寧先生)組成的董事會獨立委員會
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例開展第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，以及獲委任為獨立財務顧問就2022年第二份物業管理總協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除黃先生、謝先生、馬先生、朱先生及戴成書先生以及彼等的聯繫人以外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「最後實際可行日期」	指	2021年12月6日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市日期」	指	2019年11月6日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「黃先生」	指	本公司非執行董事兼控股股東黃清平先生
「馬先生」	指	非執行董事馬保華先生
「謝先生」	指	主席兼非執行董事謝晨光先生
「朱先生」	指	非執行董事朱力先生

---

## 釋 義

---

「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「建議年度上限」	指	根據2022年第二份物業管理總協議，預計截至2024年12月31日止三個年度就所提供的服務及到期應付費用的最高年度總值
「招股章程」	指	本公司日期為2019年10月25日的招股章程
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣，人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股東」	指	本公司股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股，以港元為交易單位及於聯交所主板上市
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「銀城國際」	指	銀城國際控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1902）
「銀城國際集團」	指	銀城國際及其附屬公司
「銀城物業服務」	指	南京銀城物業服務有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「銀城地產」	指	銀城地產集團股份有限公司，一間根據中國法律成立的股份有限公司

---

## 釋 義

---

「原穀生態農業」 指 南京原穀生態農業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為銀城地產的全資附屬公司

「%」 指 百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」均具有上市規則所賦予該等詞彙的涵義。

---

## 董事會函件

---



### 銀城生活服務有限公司

YINCHENG LIFE SERVICE CO., LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1922)

執行董事：

李春玲  
黃雪梅

非執行董事：

黃清平  
謝晨光(主席)  
馬保華  
朱力

獨立非執行董事：

周兆恒  
李友根  
茅寧

註冊辦事處：

Sertus Chambers, Governors Square  
Suite #5-204, 23 Lime Tree Bay Avenue  
P.O. Box 2547  
Grand Cayman KY1-1104  
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港  
金鐘  
夏慤道16號  
遠東金融中心  
45樓4502室

敬啟者：

### 與2022年第二份物業管理總協議有關的持續關連交易

#### 緒言

謹此提述招股章程「持續關連交易」一節。由於2019年第二份物業管理總協議的年期將於2021年12月31日屆滿，故本公司擬於其到期日或之前續新該協議。

同時提述本公司日期為2021年11月11日的公告，內容有關(其中包括)訂立2022年第二份物業管理總協議。根據上市規則的規定，本公司將於股東特別大會上就2022年第二份物業管理總協議及其項下擬進行的交易尋求獨立股東的批准。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(i) 2022年第二份物業管理總協議及其項下擬進行交易的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函；(iii)致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；及(iv)股東特別大會通告。

### 2022年第二份物業管理總協議

於2021年11月11日(交易時段後)，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與銀城國際(為其本身及代表其附屬公司)訂立2022年第二份物業管理總協議，其主要條款載列如下。

- 年期 : 2022年1月1日至2024年12月31日(包括首尾兩日)
- 訂約方 : (i) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；及  
(ii) 銀城國際(為其本身及代表其附屬公司)
- 先決條件 : 履行2022年第二份物業管理總協議及其項下擬進行的交易，乃受本公司及銀城國際遵守上市規則所載有關持續關連交易的相關規則所規限。
- 服務範圍 : 本集團應向銀城國際集團提供以下物業服務：
- (i) 物業管理服務，包括但不限於清潔、園藝、廢物處理、停車、交通及安全管理服務；
  - (ii) 專業服務，包括但不限於設施安裝、保養及翻新服務；及
  - (iii) 增值服務，包括但不限於社區增值服務、未售物業單位的諮詢服務以及其他轉介及代理服務。



---

## 董事會函件

---

服務對象：應就以下各項提供物業服務：

- (i) 由銀城國際集團所開發或擁有的項目的購房合約中所載協定交付日期前的已售及未售物業單位。該等物業包括住宅及非住宅物業；及
- (ii) 該等物業的公共區域及設施，以及銷售辦事處、停車位及儲藏室等其他相關場所。

訂約雙方的有關附屬公司將另行訂立協議，其將根據2022年第二份物業管理總協議所訂明的原則載列具體條款及條件。提供物業服務的每份單獨協議的最長年期應由合約各方經公平磋商後釐定，惟前提是該年期始終應於2024年12月31日（即2022年物業管理總協議的屆滿日期）或之前屆滿。

### 定價政策

提供物業服務所收取的服務費將由訂約方於訂立相關協議時參照以下各項經公平磋商後釐定：

- (i) 物業的位置；及
- (ii) 參考市場上就類似服務及類似項目類型收取的費用所得出的預計運營成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本），以及通脹、社會經濟發展等外部因素所造成的成本的預期增幅。

將收取的服務費應為公平合理，並與該等物業服務的現行市場費率一致，且不高於中國相關監管機關制訂的標準費用（如適用）。

### 訂立2022年第二份物業管理總協議的理由及裨益

隨著銀城國際集團所開發的物業不斷增加，預期本集團與銀城國際集團的交易金額將繼續增加。根據2019年第二份物業管理總協議項下的歷史交易金額及將需要本集團於2022年第二份物業管理總協議項下的物業管理服務之估計物業數目，預期2022年第二份物業管理總協議將為本集團貢獻穩定的收入來源。

---

## 董事會函件

---

此外，本集團已自其成立起超過20年向銀城國際集團提供物業管理服務，熟悉銀城國際集團的要求及標準。因此，相信本集團與銀城國際集團的持續合作將能夠以具成本效益的方式促進本集團的增長，因為本集團將能夠妥善回應銀城國際集團的各種要求。

### 年度上限

#### 歷史交易價值及年度上限

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，根據2019年第二份物業管理總協議所提供的服務的年度上限分別為人民幣45.9百萬元、人民幣75.1百萬元及人民幣76.8百萬元。

截至2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年9月30日止九個月，本集團向銀城國際集團提供物業管理服務所產生的總收益分別約為人民幣25.1百萬元、人民幣32.9百萬元及人民幣51.9百萬元。

#### 建議年度上限及釐定基準

截至12月31日止年度		
2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)	2024年 (人民幣千元)
126,890	151,760	148,480

於達致建議年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (i) 截至2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年9月30日止九個月的歷史交易金額；
- (ii) 由於截至2024年12月31日止三個年度銀城國際集團可供交付的建築面積預期增加，因此需要本集團提供物業管理服務的建築面積可能增加，引致本集團於相應期間收取的服務費增加。該等服務費乃考慮項目位置、預計營運成本(包括勞動力成本、材料成本及行政成本)及符合中國相關法律法規的情況下參照現行市價釐定；

---

## 董事會函件

---

- (iii) 由於截至2024年12月31日止三個年度銀城國際集團將交付的項目數目預期增加，就銷售該等項目的物業所需的銷售辦事處數目將會增加，導致本集團就有關銷售辦事處的物業管理服務增加；
- (iv) 截至2024年12月31日止三個年度維持銀城國際集團物業項目銷售辦事處的勞工成本，乃參考可供銷售的物業項目數目、維持該等銷售辦事處所需的估計月數（將取決於物業項目的規模及可供銷售的物業數目）、各銷售辦事處所駐員工的最低人數及截至2024年12月31日止三個年度本集團的估計勞工成本釐定。根據南京市人力資源和社會保障局的規定，自2021年8月1日起，中國南京市的最低月工資將進行上調，較2019年及2020年提升超過13%，故預期勞工成本將增加；
- (v) 由於本集團向(a)住宅及非住宅物業；及(b)已售出物業單位及未售出物業單位均提供物業管理服務，服務範圍、所需人力及資源以及需要本集團提供物業管理服務的物業規模將影響所收取的服務費；
- (vi) 本集團業務的發展潛力及本集團可向銀城國際集團提供的估計多元化增值服務，包括但不限於健身服務、組織團建活動、室內裝修、員工食堂營運、商業會議接待及團購等。由於向銀城國際集團等企業客戶提供的增值服務範圍預期不時增加，因此本集團收取的服務費會相應增加；及
- (vii) 提供類似範圍及質量的服務的現行市價。

### 上市規則涵義

於2022年第二份物業管理總協議日期，銀城國際由本公司非執行董事兼控股股東黃先生間接擁有約37.26%權益。因此，銀城國際為黃先生的聯繫人，故為本公司的關連人士。根據上市規則，訂立2022年第二份物業管理總協議構成本公司的持續關連交易。

---

## 董事會函件

---

由於參考建議年度上限計算的一項或多項適用百分比率超過5%，故根據上市規則第14A章，2022年第二份物業管理總協議項下擬進行的交易須遵守相關上市規則項下的申報、公告、通函、獨立財務意見、獨立股東批准及年度審閱規定。

### 內部控制措施

為確保費用將按不遜於本集團正常商業條款收取，本集團已採取以下措施，以檢討及評估個別交易是否會按照2022年第二份物業管理總協議的定價政策進行：

- (i) 財務部相關人員將密切監察交易以確保交易金額不超過建議年度上限，並將按月報告其監察結果；
- (ii) 訂立及執行個別合約須獲管理層適當批准，據此，本集團特定項目的員工須透過本集團內部線上流程系統提交一套資料供管理層審閱及批准，其中包括(a)相關個別合約；(b)向客戶提供的費用報價及提供折扣(倘有)背後的原因；及(c)由不同部門的高級管理人員制定的本集團內部標準定價指引；
- (iii) 管理層將定期檢討向獨立第三方收取的費用，並緊貼市場的現行收費水平及市況，以評估特定交易的收費是否屬公平合理。尤其，管理層須定期及於需要時不時以研究、調查及／或自獨立物業管理服務提供者獲取費用報價的方式收集市場資料，以釐定本集團就每類物業服務收取的服務費是否與市場上其他服務提供者一致；
- (iv) 本公司核數師須對定價進行年度審閱，以確保交易金額處於建議年度上限內及交易按各份2022年第二份物業管理總協議的主要條款進行；及
- (v) 獨立非執行董事須審閱管理層有關各份2022年第二份物業管理總協議項下交易的報告。

---

## 董事會函件

---

### 董事的意見

黃先生為銀城國際的主席、非執行董事兼控股股東。謝先生為銀城國際的非執行董事兼股東。馬先生及朱先生均為銀城國際的執行董事。因此，黃先生、謝先生、馬先生及朱先生已就有關2022年第二份物業管理總協議的董事會決議案放棄投票，以避免實際或潛在利益衝突。除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他董事於2022年第二份物業管理總協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。

董事(黃先生、謝先生、馬先生、朱先生及包括獨立非執行董事除外)相信，2022年第二份物業管理總協議乃由本集團經公平磋商後於一般及日常業務過程中訂立，符合正常商業條款，連同建議年度上限均屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

### 有關訂約方的資料

#### 本公司

銀城生活服務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。本集團為中國著名物業管理服務供應商，擁有逾20年提供物業管理服務及生活社區增值服務的行業經驗。銀城生活服務的業務涵蓋多種物業，包括住宅物業及十一類非住宅物業，即政府設施、金融機構、物業銷售場地、醫療機構、商業綜合體、公園、交通設施、產業園區、混合用途物業、學校及辦公大樓。

#### 銀城國際

銀城國際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。銀城國際為發展成熟的中國房地產開發商，專注於長三角地區為全齡客戶開發優質住宅物業。銀城國際集團的房地產開發業務始於南京，並成功將業務擴張至長三角地區的其他城市(包括無錫、合肥、蘇州、杭州、鎮江、徐州、台州、溫州及淮安)。

---

## 董事會函件

---

### 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准2022年第二份物業管理總協議及其項下擬進行的交易。

根據上市規則第14A.36條，任何於建議交易中擁有重大權益的股東須在有關股東大會上就有關決議案放棄投票。根據上市規則，黃先生、謝先生、馬先生、朱先生及戴成書先生（全部均為股東，亦為銀城國際的股東）及彼等的聯繫人將於股東特別大會上就2022年第二份物業管理總協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，據本公司經作出一切合理查詢後所知，黃先生、謝先生、馬先生、朱先生及戴成書先生分別控制或有權行使103,289,680股、14,500,000股、13,440,000股、6,720,000股及31,160,000股股份的控制權，分別佔本公司投票權約38.66%、5.43%、5.03%、2.52%及11.66%。

本公司謹訂於2021年12月31日（星期五）上午九時正假座中國江蘇省南京市鼓樓區江東北路289號銀城廣場A座21層舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第42至43頁，以供考慮及酌情批准2022年第二份物業管理總協議及其項下擬進行的交易。

隨函附奉供股東於股東特別大會上使用的代表委任表格。為確定出席將於2021年12月31日（星期五）股東特別大會及在會上投票的資格，本公司將於2021年12月28日（星期二）至2021年12月31日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，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於會上投票，本公司未登記的股份持有人須確保所有過戶表格連同相關股票必須且無論如何不遲於2021年12月24日（星期五）下午四時三十分送達本公司的香港股份過戶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），以供進行登記。

根據細則第72條，提交任何股東大會進行表決的決議案須以投票方式決定，惟大會主席可根據上市規則允許以舉手方式對決議案進行表決。

於進行投票表決時，每位親身或委派代表出席大會的股東（或如股東為法團，則為其正式授權的代表）可就於股東名冊內以其名義登記的每股股份投一票。有權投一票以上的股東毋須盡用其票或以同一方式盡投其票。

---

## 董事會函件

---

無論閣下能否出席股東特別大會(或其任何續會)，務請按照隨附的代表委任表格上列印的指示填妥有關表格，並盡快將其交回本公司的香港股份過戶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)，惟無論如何須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

### 推薦意見

謹請閣下垂注本通函第14至15頁所載「獨立董事委員會函件」。獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見(其全文載於本通函第16至35頁)後認為，2022年第二份物業管理總協議的條款乃屬公平合理，且其項下擬進行的交易乃按正常商業條款或更佳條款進行，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，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的決議案，以批准2022年第二份物業管理總協議及其項下擬進行的交易。

### 額外資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
銀城生活服務有限公司  
主席  
謝晨光  
謹啟

2021年12月10日



銀城生活服務有限公司

YINCHENG LIFE SERVICE CO., LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1922)

敬啟者：

### 與2022年第二份物業管理總協議有關的持續關連交易

吾等謹此提述本公司向股東發出的日期為2021年12月10日日的通函(「通函」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有指明外，通函界定的詞彙於本函件具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以就2022年第二份物業管理總協議的條款及其項下擬進行的交易是否按正常商業條款訂立、是否屬公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

謹請閣下垂注(i)通函第5至13頁所載的董事會函件；(ii)通函第16至35頁所載的紅日資本有限公司(獲委任為獨立財務顧問以就2022年第二份物業管理總協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見)函件；及(iii)通函附錄所載的額外資料。

經考慮通函所載獨立財務顧問的意見函所述的獨立財務顧問所考慮的因素及理由以及其意見，吾等認為，就獨立股東而言，2022年第二份物業管理總協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，且2022年第二份物業管理總協議及其項下擬進行的交易於本集團的一般及日常業務過程中訂立、按正常商業條款進行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，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准2022年第二份物業管理總協議。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會  
獨立非執行董事

周兆恒

李友根  
謹啟

茅寧

2021年12月10日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為紅日資本有限公司就持續關連交易(包括建議年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件,以供載入本通函而編製。



**紅日資本有限公司**  
**RED SUN CAPITAL LIMITED**

香港干諾道中168-200號  
信德中心西座33樓3303室  
電話:(852) 2857 9208  
傳真:(852) 2857 9100

敬啟者:

### 與2022年第二份物業管理總協議有關的持續關連交易

#### I. 緒言

吾等提述吾等就與2022年第二份物業管理總協議有關的持續關連交易及其項下擬進行的交易(統稱「**持續關連交易**」)(包括建議年度上限)獲委聘為獨立財務顧問,以向獨立董事委員會及股東提供意見。2022年第二份物業管理總協議的詳情載於向股東寄發日期為2021年12月10日之通函(「**通函**」)的董事會函件(「**董事會函件**」)。除文義另有所指外,本函件使用之詞彙應具有通函所界定之相同涵義。

由於2019年第二份物業管理總協議的年期將於2021年12月31日屆滿,故 貴公司訂立2022年第二份物業管理總協議續新該協議。於2021年11月11日(交易時段後), 貴公司(為其本身及代表其附屬公司)與銀城國際(為其本身及代表其附屬公司)訂立(其中包括)2022年第二份物業管理總協議,期限由2022年1月1日至2024年12月31日為期三年(包括首尾兩日)。

於2022年第二份物業管理總協議日期,銀城國際由 貴公司非執行董事兼控股股東黃先生間接擁有約37.26%權益。因此,銀城國際為黃先生的聯繫人,故為 貴公司的關連人士。根據上市規則,訂立2022年第二份物業管理總協議構成 貴公司的持續關連交易。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於參考建議年度上限計算的一項或多項適用百分比率超過5%，故根據上市規則第14A章，2022年第二份物業管理總協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告、通函、獨立財務意見、獨立股東批准及年度審閱規定。

誠如董事會函件所載，根據上市規則，黃先生、謝先生、馬先生、朱先生及戴成書先生（全部均為股東，亦為銀城國際的股東）及彼等的聯繫人將於股東特別大會上就2022年第二份物業管理總協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，據 貴公司經作出一切合理查詢後所知，黃先生、謝先生、馬先生、朱先生及戴成書先生分別控制或有權行使103,289,680股、14,500,000股、13,440,000股、6,720,000股及31,160,000股股份的控制權，分別佔 貴公司投票權約38.66%、5.44%、5.04%、2.52%及11.66%。

## II. 獨立董事委員會

董事會由九名董事組成，即執行董事為李春玲先生及黃雪梅女士；非執行董事為黃清平先生、謝晨光先生、馬保華先生及朱力先生；以及獨立非執行董事為周兆恒先生、李友根先生及茅寧先生。

由全體獨立非執行董事（即周兆恒先生、李友根先生及茅寧先生）組成的董事會獨立委員會已告成立，以就2022年第二份物業管理總協議的條款及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）是否按正常商業條款於一般及日常業務過程中訂立，屬公平合理及符合 貴公司的整體利益向獨立股東提供意見，並建議獨立股東如何在股東特別大會上投票。

吾等的委任已獲獨立董事委員會批准。吾等作為獨立財務顧問的角色是就2022年第二份物業管理總協議項下擬進行的交易（包括建議年度上限）就獨立股東而言是否按正常商業條款於一般及日常業務過程中訂立，是否符合 貴公司及股東的整體利益，以及獨立股東應如何就批准2022年第二份物業管理總協議項下擬進行交易的相關決議案於股東特別大會上進行投票（包括建議年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### III. 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、銀城國際集團及彼等各自的股東、董事或最高行政人員或彼等各自的任何聯繫人且與之概無關連，及因此合資格向獨立董事委員會及獨立股東就持續關連交易提供獨立意見。於過去兩年，吾等並無就任何交易擔任 貴公司的獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

除有關吾等獲委任為獨立財務顧問而已付或應付吾等之一般顧問費用外，概不存在任何安排令吾等可藉此向 貴公司可被合理視為與評估吾等之獨立性相關已收取或將收取任何費用或利益。因此，吾等認為根據上市規則第13.84條，吾等屬上市規則所界定之獨立人士。

### IV. 意見的基準及假設

於編製吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等僅依賴通函所載與 貴集團及銀城國際集團及管理層有關的事項之陳述、資料、意見、看法及聲明以及 貴集團及／或其高級管理層（「管理層」）及／或董事向吾等提供的資料及聲明。吾等假設通函所載或提述的所有該等陳述、資料、意見、看法及聲明或其他由 貴集團及／或管理層或董事提供或作出或給予的資料（彼等就此承擔全部責任）於作出及提供時在所有重大方面均屬真實及準確、有效及完整，並於通函日期在所有重大方面均保持真實及準確、有效及完整。吾等假設通函所載與 貴集團及銀城國際集團有關的事項之所有意見、看法及聲明均經適當及審慎查詢後合理作出。吾等亦已尋求及取得 貴公司及／或管理層及／或董事確認，通函所提供及提述的資料概無遺漏任何重大事實。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料及文件，以令吾等可達致知情見解，以及管理層已向吾等確保並無向吾等隱瞞任何重大資料，以令吾等可合理依賴所獲提供資料，藉以為吾等的意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或管理層及／或董事以及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見、看法及聲明是否真實、準確及完整，或相信吾等所獲提供或上述文件所提述的資料隱瞞或遺漏任何重大資料。然而，吾等並無就所提供的資料進行任何獨立核證，吾等亦無獨立調查 貴公司、銀城國際集團及其各自股東及附屬公司或聯屬公司的業務或事務，以及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄或彼等各自營運所在市場的前景。

### V. 持續關連交易的背景資料

於達致吾等就持續關連交易的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 貴集團的背景資料

誠如董事會函件所披露，銀城生活服務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。其為中國著名物業管理服務供應商，擁有逾20年提供物業管理服務及生活社區增值服務的行業經驗。銀城生活服務的業務涵蓋多種物業，包括住宅物業及十一類非住宅物業，即政府設施、金融機構、物業銷售場地、醫療機構、商業綜合體、公園、交通設施、產業園區、混合用途物業、學校及辦公大樓。

## 獨立財務顧問函件

下文載列 貴集團(i)截至2020年12月31日止年度的年度報告(「**2020年年報**」)所載的 貴集團截至2019年及2020年12月31日止年度的經審核綜合損益及全面收益表以及綜合財務狀況表；及(ii) 貴集團截至2021年6月30日止六個月的中期報告(「**2021年中報**」)所載的 貴集團截至2020年及2021年6月30日止六個月的未經審核綜合財務業績的概要：

### 綜合損益及其他全面收益表概要

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2021年	2020年	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
<b>收益</b>				
—物業管理服務	461,750	336,333	771,917	553,091
—生活社區增值服務	125,690	80,409	189,830	142,674
—總租金收入	213	128	270	—
<b>總收益</b>	<b>587,653</b>	<b>416,870</b>	<b>962,017</b>	<b>695,765</b>
除稅前溢利	58,749	43,879	98,819	46,119
<b>貴公司擁有人應佔溢利</b>	<b>40,191</b>	<b>29,536</b>	<b>67,286</b>	<b>33,121</b>

### 截至2021年6月30日止六個月與截至2020年6月30日止六個月比較

截至2021年6月30日止六個月，收益由截至2020年6月30日止六個月約人民幣416.9百萬元增加約人民幣170.8百萬元或約41.0%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣587.7百萬元。誠如2021年中報所披露，該增長主要乃由於(i) 貴集團承接的住宅及非住宅項目數量增加，令自提供物業管理服務所得收入有所增長；(ii) 隨著業務不斷發展， 貴集團提供的生活社區增值服務範圍有所擴大所致；及(iii) 產生自南京匯仁恆安物業管理有限公司的收益僅於2020年3月完成收購後方綜合入賬至 貴集團的收益，導致於截至2020年6月30日止六個月僅有三個月的綜合影響，而於截至2021年6月30日止六個月則有六個月的綜合影響。

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如2021年中報所披露，(i)提供物業管理服務的收益由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣336.3百萬元增加約37.3%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣461.8百萬元。該增加乃主要由於(a) 貴集團住宅物業項目的在管建築面積(「**建築面積**」)；及(b) 貴集團承接的非住宅物業項目數目持續增加；及(ii)提供生活社區增值服務的收益由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣80.4百萬元增加約56.3%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣125.7百萬元。該增加乃主要由於(a) 貴集團的在管項目數目增加；(b)由於物業管理環境優化，故向在管住宅項目提供更多生活社區增值服務；及(c) 貴集團提供的服務範圍擴大。

吾等亦注意到， 貴公司擁有人應佔溢利由截至2020年6月30日止六個月約人民幣29.5百萬元增加約人民幣10.7百萬元或約36.3%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣40.2百萬元。該增加主要由於上文分析的收益增加以及2021年中報進一步載列的成本結構所致。

### **截至2020年12月31日止年度與截至2019年12月31日止年度比較**

截至2020年12月31日止年度， 貴集團的收益由截至2019年12月31日止年度約人民幣695.8百萬元增加約人民幣266.2百萬元或約38.3%至截至2020年12月31日止年度約人民幣962.0百萬元。誠如2020年年報所披露，該增長主要是由於(i) 貴集團承接的住宅及非住宅項目數量增加，令自提供物業管理服務所得收入有所增長；(ii)隨著業務不斷發展， 貴集團提供的生活社區增值服務範圍有所擴大所致；及(iii) 貴集團於完成收購南京匯仁恆安物業管理有限公司51%權益後所錄得的收益。

## 獨立財務顧問函件

誠如2020年年報所披露，(i)提供物業管理服務的收益由截至2019年12月31日止年度約人民幣553.1百萬元增加約39.6%至截至2020年12月31日止年度約人民幣771.9百萬元。該增加乃主要由於(a) 貴集團住宅物業項目的在管建築面積；及(b) 貴集團承接的非住宅物業項目數目持續增加；(ii)提供生活社區增值服務的收益由截至2019年12月31日止年度約人民幣142.7百萬元增加約33.0%至截至2020年12月31日止年度約人民幣189.8百萬元。該增加乃主要由於(a) 貴集團的在管項目數目增加；及(b) 貴集團提供的服務範圍擴大。

此外，吾等亦注意到 貴公司擁有人應佔溢利由截至2019年12月31日止年度約人民幣33.1百萬元增加約人民幣34.2百萬元或約103.3%至截至2020年2月31日止年度約人民幣67.3百萬元。

### 綜合財務狀況表概要

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2020年 人民幣千元 (經審核)	2019年 人民幣千元 (經審核)
<b>資產總值</b>	<b>880,445</b>	<b>981,052</b>	<b>694,711</b>
—貿易應收款項	225,556	127,836	70,761
—應收關聯公司款項	144,872	95,383	66,947
—現金及現金等價物	275,024	566,915	447,819
<b>負債總額</b>	<b>660,440</b>	<b>785,481</b>	<b>572,909</b>
—其他應付款項、已收按金 及應計費用	222,978	194,661	266,078
—合約負債	204,597	233,982	193,489
—計息銀行借貸	82,000	280,000	50,000
<b>貴公司擁有人應佔權益總額</b>	<b>192,931</b>	<b>173,427</b>	<b>122,240</b>

附註：為免生疑問，上表僅披露了經選定的主要資產及負債組成部分。



---

## 獨立財務顧問函件

---

### **貴集團於2021年6月30日的財務狀況與於2020年12月31日比較**

貴集團的資產總值由2020年12月31日約人民幣981.1百萬元減少約人民幣100.7百萬元或約10.3%至2021年6月30日約人民幣880.4百萬元。該減少主要由於現金及現金等價物由2020年12月31日約人民幣566.9百萬元減少至2021年6月30日約人民幣275.0百萬元所致。於2021年6月30日，貴集團的資產主要包括現金及現金等價物約人民幣275.0百萬元、貿易應收款項約人民幣225.6百萬元及應收關聯公司款項約人民幣144.9百萬元，分別佔資產總值約31.2%、25.6%及16.5%。

貴集團負債總額由2020年12月31日約人民幣785.5百萬元減少約人民幣125.1百萬元或約15.9%至2021年6月30日約人民幣660.4百萬元。該減少主要是由於計息銀行借款由2020年12月31日約人民幣280.0百萬元減少至2021年6月30日約人民幣82.0百萬元。於2021年6月30日，貴集團的負債主要包括其他應付款項、已收按金及應計費用約人民幣223.0百萬元及合約負債約人民幣204.6百萬元，分別佔負債總額約33.8%及31.0%。

### **貴集團於2020年12月31日的財務狀況與於2019年12月31日比較**

貴集團的資產總值從2019年12月31日約人民幣694.7百萬元增加約人民幣286.4百萬元或約41.2%至2020年12月31日約人民幣981.1百萬元。該增加主要是由於(i)現金及現金等價物由2019年12月31日約人民幣447.8百萬元增加至2020年12月31日約人民幣566.9百萬元；(ii)貿易應收款項從2019年12月31日約人民幣70.8百萬元增加至2020年12月31日約人民幣127.8百萬元；及(iii)應收關聯公司款項由2019年12月31日約人民幣66.9百萬元增加至2020年12月31日約人民幣95.4百萬元。於2020年12月31日，貴集團的資產主要包括現金和現金等價物約人民幣447.8百萬元，佔資產總值約64.5%。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴集團負債總額由2019年12月31日約人民幣572.9百萬元增加約人民幣212.6百萬元或約37.1%至2020年12月31日約人民幣785.5百萬元。該增加主要是由於計息銀行借款由2019年12月31日約人民幣50.0百萬元增加約人民幣230.0百萬元至2020年12月31日約人民幣280.0百萬元。於2020年12月31日，貴集團負債主要包括計息銀行借款約人民幣280.0百萬元、合約負債約人民幣234.0百萬元及其他應付款項、已收按金及應計款項約人民幣194.7百萬元，分別佔負債總額約35.6%、29.8%及24.8%。

### 2. 銀城國際集團的背景資料

銀城國際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。銀城國際集團為發展成熟的中國房地產開發商，專注於長三角地區為全齡客戶開發優質住宅物業。銀城國際集團的房地產開發業務始於南京，並成功將業務擴張至長三角地區的其他城市（包括無錫、合肥、蘇州、杭州、鎮江、徐州、台州、溫州及淮安）。

### 3. 中國物業管理行業的背景資料

誠如中國國家統計局網站(<http://data.stats.gov.cn>)所載，2020年中國國內生產總值（「國內生產總值」）同比增長為約2.3%（2019年：6.0%），乃由於經濟暫時受到冠狀病毒爆發的不利影響所致。然而，根據中國國家統計局公佈的初步數據，中國經濟此後繼續復甦，截至2021年9月30日止九個月的國內生產總值錄得同比增長約9.8%。

根據十四五規劃，中國政府已公佈自2021年起未來五年常住人口城鎮化目標為約65.0%。就此而言，中國政府通過（其中包括）(i)實施兩項主要戰略（即深入戶籍制度改革和健全促進農業轉移人口市民化的機制）加快農業轉移人口

---

## 獨立財務顧問函件

---

市民化；及(ii)實施五項戰略(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)完善城鎮化空間佈局<sup>1</sup>。

因此，中國房地產市場的發展繼續受到中國政府在國家和地區層面的政策變化、市場環境以及中國整體經濟發展所影響。有鑑於此，預期中國城鎮化率的持續增加及中國經濟的復甦將繼續推動中國房地產及物業管理行業的長期增長。

### VI. 所考慮的主要因素及理由

#### 1. 訂立2022年第二份物業管理總協議的理由及裨益

隨著銀城國際集團所開發的物業不斷增加，預期 貴集團與銀城國際集團的交易金額將繼續增加。根據2019年第二份物業管理總協議項下的歷史交易金額及將需要 貴集團於2022年第二份物業管理總協議項下的物業管理服務之估計物業數目，預期2022年第二份物業管理總協議將為 貴集團貢獻穩定的收入來源。

此外， 貴集團已自其成立起超過20年向銀城國際集團提供物業管理服務，熟悉銀城國際集團的要求及標準。因此，相信 貴集團與銀城國際集團的持續合作將能夠以具成本效益的方式促進 貴集團的增長，管理層告知，由於 貴集團已與銀城國際集團於組織的不同層級建立溝通渠道，並通過於過往項目的合作知悉銀城國際集團的要求，鑒於上述情況，因此 貴集團能夠較 貴集團其他新客戶更高效、迅速回應銀城國際集團的各種要求，從而令總體用時及行政成本減少。

<sup>1</sup> 國務院發佈的「中共中央關於制定國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二〇三五年遠景目標的建議」(資料來源：[www.gov.cn/zhengce/2020-11/03/content\\_5556991.htm](http://www.gov.cn/zhengce/2020-11/03/content_5556991.htm))

---

## 獨立財務顧問函件

---

經考慮下列因素(其中包括):(i)持續關連交易將按照相關定價政策及在貴集團日常業務過程中進行;(ii)貴公司將繼續向獨立第三方及關連方尋求商機,並根據其整體價值評估該等機會;(iii)持續關連交易是貴集團主要業務的進一步發展;(iv)建議年度上限(如獲批准)將有利於持續關連交易以快速高效的方式進行,而毋須貴公司逐項尋求股東批准;及(v)貴集團有權但無義務向銀城國際集團提供相關服務,該等服務乃根據各自的定價政策確定,吾等認同董事的觀點,即持續關連交易符合貴公司的整體利益。

### 2. 2022年第二份物業管理總協議的主要條款

下列資料乃摘錄自董事會函件:

年期 : 2022年1月1日至2024年12月31日(包括首尾兩日)

訂約方 : (1) 貴公司(為其本身及代表其附屬公司)  
(2) 銀城國際(為其本身及代表其附屬公司)

先決條件 : 履行2022年第二份物業管理總協議及其項下擬進行的交易,乃受貴公司及銀城國際遵守上市規則所載有關持續關連交易的相關規則所規限。

服務範圍 : 貴集團應向銀城國際集團提供以下物業服務:  
(i) 物業管理服務,包括但不限於清潔、園藝、廢物處理、停車、交通及安全管理服務;

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (ii) 專業服務，包括但不限於設施安裝、保養及翻新服務；及
- (iii) 增值服務，包括但不限於社區增值服務、未售物業單位的諮詢服務以及其他轉介及代理服務。

服務對象                   ：     應就以下各項提供物業服務：

- (i) 由銀城國際集團所開發或擁有的項目的購房合約中所載協定交付日期前的已售及未售物業單位。該等物業包括住宅及非住宅物業；及
- (ii) 該等物業的公共區域及設施，以及銷售辦事處、停車位及儲藏室等其他相關場所。

訂約雙方的有關附屬公司將另行訂立協議，其將根據2022年第二份物業管理總協議所訂明的原則載列具體條款及條件。提供物業服務的每份單獨協議的最長年期應由合約各方經公平磋商後釐定，惟前提是該年期始終應於2024年12月31日（即2022年物業管理總協議的屆滿日期）或之前屆滿。

### **定價政策**

提供物業服務所收取的服務費將由訂約方於訂立相關協議時參照以下各項經公平磋商後釐定：

- (i) 物業的位置；及

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (ii) 參考市場上就類似服務及類似項目類型收取的費用所得出的預計運營成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)，以及通脹、社會經濟發展等外部因素所造成的成本的預期增幅。

將收取的服務費應為公平合理，並與該等物業服務的現行市場費率一致，且不高於中國相關監管機關制訂的標準費用(如適用)。

### 3. 吾等對2022年第二份物業管理總協議的分析以及對內部控制程序開展的工作

誠如董事會函件所載，2022年第二份物業管理總協議項下的服務主要包括(i)物業管理服務(「物業管理服務」)，包括但不限於清潔、園藝、廢物處理、停車、交通及安全管理服務；及(ii)專業服務(「專業服務」)，包括但不限於設施安裝、保養及翻新服務；及其他增值服務(「其他增值服務」)，包括但不限於社區增值服務、未售物業單位的諮詢服務以及其他轉介及代理服務。

吾等從管理層獲悉，提供物業相關服務所收取的服務費將由訂約方於訂立相關協議時參照以下各項經公平磋商後釐定：(i)物業的位置；及(ii)參考市場上就類似服務及類似項目類型收取的費用所得出的預計運營成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)，以及通脹、社會經濟發展等外部因素所造成的成本的預期增幅。

就物業管理服務而言，吾等已取得並審閱相關抽樣交易，包括 貴集團與(i)各獨立第三方(「I3P樣本」)；及(ii)銀城國際集團成員公司訂立的交易(「物業管理服務關連樣本」)，以評估根據物業管理服務關連樣本收取的服務費是否與根據相關I3P樣本收取的服務費相若。根據獲得的交易文件，吾等注意到根據物業管理服務關連樣本收取的相關服務費率與根據可資比較I3P樣本收取的服務費率一致。

---

## 獨立財務顧問函件

---

就專業服務及其他增值服務而言，吾等已取得及審閱相關抽樣交易，即 貴集團與銀城國際集團成員公司之間的交易。據管理層告知， 貴集團並未在2019年第二份物業管理總協議的服務範圍內與獨立第三方就專業服務或其他增值服務訂立任何相關合約。然而，鑒於 貴集團持續擴張業務，以期向其現有及新客戶提供更多樣化的廣泛服務，以及隨著時間的推移， 貴集團於專業服務及其他增值服務方面的資歷及往績記錄持續增強，從而於市場上更具競爭力，管理層有意於日後自獨立第三方積極探索及爭取機會。就此而言，吾等已從管理層取得已列明服務清單（「**標準定價清單**」）的標準定價表，當中載列各自將收取的服務費率。吾等從管理層獲悉，標準定價表下的服務費率適用於與關連方及獨立第三方的交易。吾等已將專業服務及其他增值服務關連樣本的服務費率分別與標準定價清單進行核對（如適用），並無發現相關樣本存在任何不合規情況。有關情況已獲管理層進一步確認。

此外，對於標準定價清單未涵蓋的專業服務及其他增值服務關連樣本，吾等已向管理層索取並獲得相關專業服務關連樣本及其他增值服務關連樣本各自的估計溢利水平（按百分比計算），乃按其他增值服務關連樣本的收益減相關成本計算，兩者與 貴集團截至2019年及2020年12月31日止年度的物業管理服務及社區增值服務的各自毛利範圍（按百分比計算）大致相符，並符合 貴集團相關內部控制政策。據管理層所告知，專業服務及其他增值服務整體上分別構成物業管理服務及社區增值服務的一部分。

此外，吾等已與管理層討論並獲悉，(i) 貴公司核數師亦將根據2022年第二份物業管理總協議對定價條款及年度上限進行年度審核；(ii) 貴集團財務部將對2022年第二份物業管理總協議項下擬進行的實際交易金額進行監控，倘若年度上限下的總交易金額接近其限額，則向管理層報告；及(iii) 相關人員將於公開市場進行市場調查（倘適用），以比較協議條款，並於訂立個別協議前提交批准。管理層亦已確認， 貴集團與銀城國際集團根據2019年第二份物業管理總協議進行的交易符合相關內部控制程序。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據吾等展開的工作和分析及如上所述，包括：(i)所審閱的與銀城國際集團的抽樣交易的服務費與可資比較獨立第三方樣本收取的服務費一致；(ii)根據標準定價表；及／或(iii)標的項目的溢利水平(百分比)與貴集團的整體毛利水平(百分比)一致，吾等認為，定價政策和內部控制措施的有效執行被視為足以確保持續關連交易按公平合理的正常商業條款進行。

#### 4. 建議年度上限的背景及釐定基準

##### *建議年度上限的背景*

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，根據2019年銀城國際物業管理總協議所提供的服務的年度上限分別為人民幣45.9百萬元、人民幣75.1百萬元及人民幣76.8百萬元。

截至2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年9月30日止九個月，貴集團向銀城國際集團提供物業管理服務所產生的總收益分別約為人民幣25.1百萬元、人民幣32.9百萬元及人民幣51.9百萬元。

下表載列截至2024年12月31日止三個年度各年銀城國際集團根據2022年第二份物業管理總協議向貴集團應付的服務費的建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建議年度上限	126,890	151,760	148,480
	(「2022年 年度上限」)	(「2023年 年度上限」)	(「2024年 年度上限」)



---

## 獨立財務顧問函件

---

### 釐定建議年度上限的基準

誠如董事會函件所載，建議年度上限乃經考慮下列各項後釐定：

- (i) 截至2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年9月30日止九個月的歷史交易金額；
- (ii) 由於截至2024年12月31日止三個年度銀城國際集團可供交付的建築面積預期增加，因此需要 貴集團提供物業管理服務的建築面積可能增加，引致 貴集團於相應期間收取的服務費增加。該等服務費乃考慮項目位置、預計營運成本（包括勞動力成本、材料成本及行政成本）及符合中國相關法律法規的情況下參照現行市價釐定；
- (iii) 由於截至2024年12月31日止三個年度銀城國際集團將交付的項目數目預期增加，就銷售該等項目的物業所需的銷售辦事處數目將會增加，導致 貴集團就銷售辦事處的物業管理服務增加；
- (iv) 截至2024年12月31日止三個年度維持銀城國際集團物業項目銷售辦事處的勞工成本，乃參考可供銷售的物業項目數目、維持該等銷售辦事處所需的估計月數（將取決於物業項目的規模及可供銷售的物業數目）、各銷售辦事處所駐員工的最低人數及 貴集團截至2024年12月31日止三個年度的估計勞工成本釐定。根據南京市人力資源和社會保障局的規定，自2021年8月1日起，中國南京市的最低月工資將進行上調，較2019年及2020年提升超過13%，故預期勞工成本將增加；
- (v) 由於 貴集團向(a)住宅及非住宅物業；及(b)已售出物業單位及未售出物業單位均提供物業管理服務，服務範圍、所需人力及資源以及需要 貴集團提供物業管理服務的物業規模將影響所收取的服務費；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (vi) 貴集團業務的發展潛力及 貴集團可向銀城國際集團提供的估計多元化增值服務，包括但不限於健身服務、組織團建活動、室內裝修、員工食堂營運、商業會議接待及團購等。由於向銀城國際集團等企業客戶提供的增值服務範圍預期不時增加，因此 貴集團收取的服務費會相應增加；及
- (vii) 提供類似範圍及質量的服務的現行市價。

### 吾等對建議年度上限的分析

據管理層告知， 貴集團根據2022年第二份物業管理總協議將提供的估計服務需求主要受銀城國際集團相關物業項目在相關時間的進度及發展所帶動。就此而言，吾等對銀城國際集團的業務及營運進行背景研究。根據銀城國際集團2020年年報、相關公告及招股章程，銀城國際集團的合約銷售建築面積（「**建築面積**」）(i)與截至2020年10月31日止十個月相比，截至2021年10月31日止十個月增加約26.8%；及(ii)於2017年至2020年錄得歷史複合年增長率（「**複合年增長率**」）約76.7%。基於此，複合年增長率及環比增幅的波動範圍介乎約26.8%至76.7%。吾等亦注意到， 貴集團的收益(i)與截至2019年12月31日止年度相比，截至2020年12月31日止年度增加約38.3%；及(ii)與截至2020年6月30日止六個月相比，截至2021年6月30日止六個月增加約41.0%。基於此，同比／環比增幅的波動範圍介乎約38.3%至41.0%。

根據董事會函件所載資料，(i)截至2019年及2020年12月31日止年度，第二份物業管理總協議項下的歷史交易金額同比增長約31.1%；及(ii)根據截至2021年9月30日止九個月計算的年化交易金額約為人民幣69.2百萬元<sup>2</sup>（「**2021年年化交易金額**」），與截至2020年12月31日止年度相比，增長率約為110.3%。僅供說明之用，倘若增長率繼續按上述計算的約110.3%的比率增長，則交易金額將高於2022年年度上限金額。

<sup>2</sup> 根據截至2021年9月30日止九個月的交易金額計算的年化金額僅供說明用途，並不代表截至2021年12月31日止年度的實際交易金額。

---

## 獨立財務顧問函件

---

隨著 貴集團的業務及營運不斷擴大，以及以2021年年化交易額的交易金額為基準，2022年年度上限約人民幣126.9百萬元增長約83.4%，低於以2021年年化交易金額及截至2020年12月31日止年度的歷史交易金額為基準的上述110.3%增幅。基於此，2022年年度上限被認為合理。此外，管理層已盡可能將上述過往波動以及需求的潛在增長納入考慮範圍，以避免出現2022年年度上限出現不足及可能導致所有相關服務在短期內停止，並對主體項目造成不當干擾的情況。該等可能的暫時停業可能導致兩家獨立上市公司的進一步行政及／或審批程序（倘需要），而該等程序可能過於繁重及／或冗長，此舉不符合 貴公司的營運或聲譽利益。

此外，2023年年度上限及2024年年度上限分別同比增長約19.6%及同比下降約2.2%，鑑於 貴集團收益於過去的歷史增長率及相關交易金額，均被視為審慎估計。儘管如此，吾等於下文展開進一步分析。

為進一步評估建議年度上限的合理性，吾等已取得及審閱管理層就手頭項目編製的項目時間表，該等項目可能需要 貴集團提供相關物業服務（視乎授予的相關合約而定）。吾等從項目時間表註意到：(i)(a)不少於10個現有項目（期限不少於18個月，預計月服務費介乎約人民幣31,000元至約人民幣287,000元）；及(b)不少於10個潛在項目（期限不少於18個月，預計月服務費介乎約人民幣30,000元至約人民幣300,000元）可能需要物業管理服務且於截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度估計會分別為建議年度上限貢獻約人民幣52.6百萬元、人民幣53.7百萬元及人民幣49.5百萬元；(ii)直至2024年12月31日，超過25個現有項目的總建築面積超過約2,500,000平方米，其可能均需要專業服務及其他增值服務，其於截至2022年12月31日、2023年及2024年12月31日止年度預計分別為建議年度上限貢獻約人民幣36.8百萬元、人民幣50.6百萬元及人民幣49.0百萬元；(iii)直至2024年12月31日，約有1,800個手頭可售物業單位及3,600個潛在可售物業單位（例如車位）；(iv)專業服務及其他增值服務適用根據標準定價清單收取的服務費；(v)於2021年6月30日，銀城國際集團擁有總估計建築面積約7,577,397平方米的土地儲備。根據其截至2021年6月30日止六個月的

---

## 獨立財務顧問函件

---

中報，其可用於未來數年的物業開發，其於截至2022年12月31日、2023年及2024年12月31日止年度預計分別為建議年度上限貢獻約人民幣37.5百萬元、人民幣47.5百萬元及人民幣50.0百萬元；及(vi)吾等獲悉上述項目時間表乃根據截至最後實際可行日期的可用資料編製，且不包括於截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度銀城國際集團成員公司可能需要 貴集團提供相關物業服務的任何潛在新項目（於最後實際可行日期尚無其資料），其可能隨後需要物業服務。

經考慮（其中包括）(i) 2019年至2020年相關交易金額的歷史增長率及2021年年化交易金額分別約為31.1%及110.3%；(ii) 2022年年度上限、2023年年度上限及2024年年度上限所代表的增長率；(iii)於2017年至2020年 貴集團收益的歷史複合年增長率約為46.5%，其乃歸因於 貴集團業務的持續擴張；(iv)銀城國際集團可能向其提供物業管理服務及／或專業服務及其他增值服務的新／潛在項目（如項目時間表所載）；及(v)根據2022年第二份物業管理總協議， 貴集團有權但無義務向銀城國際集團提供相關服務，吾等認為，釐定2022年第二份物業管理總協議的基準屬公平合理。

### VII. 推薦建議

經考慮本函件上文載列的因素，尤其是下列各項後，

- (i) 訂立2022年第二份物業管理總協議的理由及裨益；
- (ii) 根據2022年第二份物業管理總協議提供的服務是 貴集團現有主要業務的進一步延伸和持續；
- (iii) 基於吾等於「3. 吾等對2022年第二份物業管理總協議的分析以及對內部控制程序開展的工作」一節所進行的分析及工作；及
- (iv) 本函件上文所討論的各建議年度上限的價值及釐定基準屬合理，

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等認為，與銀城國際訂立的2022年第二份物業管理總協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，屬正常商業條款且符合 貴公司及股東的整體利益，且其條款包括建議年度上限)就股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦建議(且吾等亦建議)獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准2022年第二份物業管理總協議(包括建議年度上限)的普通決議案。

此 致

銀城生活服務有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
紅日資本有限公司  
董事總經理  
黎振宇  
謹啟

2021年12月10日

黎振宇先生為證監會註冊之持牌人士，並為紅日資本有限公司之負責人士，紅日資本有限公司根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，彼於企業融資行業擁有約15年經驗。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函的內容共同及個別承擔全部責任。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大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，及並無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

## 2. 董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益

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及相聯法團（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(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；(b)記錄於根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(c)根據標準守則有關上市發行人董事進行交易的必守標準而須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質	所持股份數目 (附註1)	於本公司股權 概約百分比
黃清平先生	受控法團權益 (附註2)	103,289,680 (L)	38.66%
謝晨光先生	受控法團權益 (附註3)	14,500,000 (L)	5.43%
馬保華先生	受控法團權益 (附註4)	13,440,000 (L)	5.03%
朱力先生	受控法團權益 (附註5)	6,720,000 (L)	2.52%
李春玲先生	實益擁有人 (附註6)	754,000 (L)	0.28%
	受控法團權益 (附註7)	5,343,040 (L)	2.00%
黃雪梅女士	實益擁有人 (附註8)	190,000 (L)	0.07%
	受控法團權益 (附註9)	1,415,760 (L)	0.53%

附註：

- (1) 「L」指所持股份的好倉。
- (2) 黃清平先生為Silver Huang Holding Limited及Silver Wutong Holding Limited的唯一董事及唯一股東。因此，根據證券及期貨條例，黃清平先生被視為於Silver Huang Holding Limited及Silver Wutong Holding Limited所持股份中擁有權益。
- (3) 謝晨光先生為Silver Xie Holding Limited的唯一董事及唯一股東。因此，根據證券及期貨條例，謝晨光先生被視為於Silver Xie Holding Limited所持股份中擁有權益。
- (4) 馬保華先生為Silver Ma Holding Limited的唯一董事及唯一股東。因此，根據證券及期貨條例，馬保華先生被視為於Silver Ma Holding Limited所持股份中擁有權益。
- (5) 朱力先生為Silver Li Holding Limited的唯一董事及唯一股東。因此，根據證券及期貨條例，朱力先生被視為於Silver Li Holding Limited所持股份中擁有權益。
- (6) 於2021年6月30日，本公司已根據購股權計劃向李春玲先生授出320,000份購股權，有關詳情載於本公司日期為2021年5月18日的公告。
- (7) 李春玲先生為Silver Chunling Holding Limited的唯一董事及唯一股東。因此，根據證券及期貨條例，李春玲先生被視為於Silver Chunling Holding Limited所持股份中擁有權益。
- (8) 於2021年6月30日，本公司已根據購股權計劃向黃雪梅女士授出160,000份購股權，有關詳情載於本公司日期為2021年5月18日的公告。
- (9) 黃雪梅女士為Silver Xuemei Holding Limited的唯一董事及唯一股東。因此，根據證券及期貨條例，黃雪梅女士被視為於Silver Xuemei Holding Limited所持股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員或彼等的聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）任何股份或相關股份及／或債權證中，擁有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有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於由本公司存置之登記冊，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 3. 主要股東於證券中的權益

據任何董事或本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士（於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益」一段披露的董事或本公司主要行政人員權益除外）於股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

主要股東名稱／姓名	權益性質	所持股份數目 (附註1)	於本公司的 股權概約百分比
Silver Huang Holding Limited	實益擁有人 (附註2)	96,120,000 (L)	35.98%
Silver Dai Holding Limited	實益擁有人 (附註3)	31,160,000 (L)	11.66%
戴成書先生	受控法團權益 (附註3)	31,160,000 (L)	11.66%
Silver Zhu Holding Limited	實益擁有人 (附註4)	18,880,000 (L)	7.07%
朱林楠先生	受控法團權益 (附註4)	18,880,000 (L)	7.07%
Silver Xie Holding Limited	實益擁有人 (附註5)	14,500,000 (L)	5.43%
Silver Ma Holding Limited	實益擁有人 (附註6)	13,440,000 (L)	5.03%

附註：

- (1) 「L」指所持股份的好倉。
- (2) 黃清平先生為Silver Huang Holding Limited之唯一董事及唯一股東，故根據證券及期貨條例，被視為於Silver Huang Holding Limited所持全部股份中擁有權益。



- (3) 戴成書先生為Silver Dai Holding Limited的唯一董事及唯一股東，故根據證券及期貨條例，被視為於Silver Dai Holding Limited所持全部股份中擁有權益。
- (4) 朱林楠先生為Silver Zhu Holding Limited之唯一董事及唯一股東，故根據證券及期貨條例，被視為於Silver Zhu Holding Limited所持全部股份中擁有權益。
- (5) 謝晨光先生為Silver Xie Holding Limited之唯一董事及唯一股東，故根據證券及期貨條例，被視為於Silver Xie Holding Limited所持全部股份中擁有權益。
- (6) 馬保華先生為Silver Ma Holding Limited之唯一董事及唯一股東，故根據證券及期貨條例，被視為於Silver Ma Holding Limited所持全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士於股份及相關股份中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露及根據證券及期貨條例第336條須登記於存置之登記冊之權益或淡倉。

#### 4. 董事服務合約

截至最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂有或擬訂立服務合約，惟將於一年內屆滿或可由有關僱主於一年內終止而毋須給予賠償（法定賠償除外）之合約除外。

#### 5. 董事於資產或合約安排中的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 除招股章程「持續關連交易」一節及本公司日期為2020年7月2日及2021年11月11日的公告（當中詳細說明本集團與(i)銀城國際（黃先生於其中擔任主席、非執行董事兼控股股東，且謝先生擔任非執行董事兼股東，及馬先生與朱先生擔任執行董事的公司）；(ii)銀城地產（黃先生於其中擔任主席、董事兼控股股東，且謝先生擔任董事兼股東，及馬先生與朱先生擔任股東的公司）；及(iii)原穀生態農業（黃先生、謝先生、馬先生及朱先生因各自於銀城地產的股權而於其中擁有間接權益的公司）所訂立的協議）所披露者外，概無董事於在最後實際可行日期存續的對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；及

- (b) 概無董事於本集團任何成員公司自2020年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目編製之日)以來所收購或出售或租賃,或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 6. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期,概無董事於任何與或可能與本集團業務構成直接或間接競爭的業務中擁有權益,亦概無與本集團利益有或可能有任何利益衝突。

## 7. 專家資格及同意書

以下為本通函載有其意見或建議之專家之資格:

名稱	資格
紅日資本有限公司	一間根據證券及期貨條例開展第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

紅日資本有限公司已就刊發本通函發出書面同意書,同意按照本通函所載形式及內容於本通函內載入其函件及報告及提述其名稱,且並無撤回同意書。

於最後實際可行日期,紅日資本有限公司概無於本集團任何成員公司擁有任何股權,亦無權(不論是否可依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券,且於本集團任何成員公司自2020年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核賬目編製之日)以來所收購或出售或租賃,或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益;

## 8. 重大不利變動

董事確認,自2020年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表編製之日)以來,本集團財務或貿易狀況並無重大不利變動。

## 9. 一般事項

本通函概以英文版本為準。

## 10. 展示文件

以下文件副本將自本通函日期起計直至股東特別大會日期2021年12月31日（包括當日），於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.yinchenglife.hk](http://www.yinchenglife.hk))刊發：

- (a) 獨立董事委員會日期為2021年12月10日的意見函，其全文載於本通函第14至15頁；
- (b) 紅日資本有限公司日期為2021年12月10日的意見函，其全文載於本通函第16至35頁；
- (c) 紅日資本有限公司的書面同意書，其於本附錄「7.專家資格及同意書」一節提述；
- (d) 2022年第二份物業管理總協議；及
- (e) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---



### 銀城生活服務有限公司

YINCHENG LIFE SERVICE CO., LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1922)

## 股東特別大會通告

茲通告銀城生活服務有限公司(「本公司」)謹訂於2021年12月31日(星期五)上午九時正假座中國江蘇省南京市鼓樓區江東北路289號銀城廣場A座21層舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

### 普通決議案

「動議(i)批准、追認及確認2022年第二份物業管理總協議(定義見本公司日期為2021年12月10日的通函(「通函」))(其註有「A」字樣的副本已於股東特別大會上提呈並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行的交易；及(ii)批准及確認建議年度上限(定義見通函)，並動議授權本公司任何一名或多名董事進行及簽立彼等絕對酌情認為適合或適宜之事項及所有文件，致使2022年第二份物業管理總協議生效及落實其項下擬進行的一切交易。」

承董事會命  
銀城生活服務有限公司  
主席  
謝晨光

香港，2021年12月10日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票的股東均有權委任另一名人士作為其代表，代其出席並於會上投票。持有兩股或以上股份之股東，可委任多於一名受委代表。受委代表毋須為股東。
2. 指定格式的委任代表表格連同已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有關副本，須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前交回本公司於香港之股份過戶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，否則委任代表表格不會被視作有效。

---

## 股東特別大會通告

---

3. 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將由2021年12月28日(星期二)至2021年12月31日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間股份過戶登記手續將不予辦理。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，未登記之股份持有人必須於2021年12月24日(星期五)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司於香港之股份過戶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1712-1716號舖)辦理過戶登記手續。
4. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，任何一名有關聯名持有人可就該股份親身或委派代表在會上投票，猶如其為唯一有權投票的持有人，惟倘若超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有在本公司股東名冊上就該股份排名首位的該名聯名持有人方有權就該股份投票。
5. 本通告所載決議案之中文版本僅供參考。如中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。
6. 為促進COVID-19疫情蔓延的防控工作及捍衛本公司股東的健康及安全，本公司鼓勵其股東考慮委任股東特別大會主席為其代表，就相關決議案於股東特別大會上投票，以代替親身出席股東特別大會。

於本通函日期，本公司執行董事為李春玲先生及黃雪梅女士；本公司非執行董事為黃清平先生、謝晨光先生、馬保華先生及朱力先生；以及本公司獨立非執行董事為周兆恒先生、李友根先生及茅寧先生。