

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何部份或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有鑫苑物業服務集團有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券商或其他代理商，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，概不對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。

Xinyuan Property Management Service (Cayman) Ltd. 鑫苑物業服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1895)

(I) 須予披露及關連交易； 及 (II) 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



本首頁所用詞彙將與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第8至24頁。獨立董事委員會之推薦建議函載於本通函第25至26頁。獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問溢博資本有限公司之意見函載於本通函第27至52頁。本公司謹訂於2022年6月7日(星期二)下午三時正假座中國河南省鄭州市金水區鑫苑路18號鑫苑名家國際生活俱樂部二樓小會議室舉行股東特別大會，召開該大會或其任何續會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨函亦附奉於股東特別大會上適用的代表委任表格。該代表委任表格亦於香港聯合交易所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.xypm.hk>)登載。

無論閣下能否出席股東特別大會或其任何續會，務請按照隨附代表委任表格上印列的指示填妥及簽署表格，並盡快且無論如何最遲須於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股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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撤回論。

股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第1頁有關本公司為保障出席者免受2019冠狀病毒(「COVID-19」)感染的風險將於股東特別大會上採取的抗疫措施，包括：

- 必須測量體溫
- 必須佩戴外科口罩
- 將不會派發公司禮品及不會供應茶點

任何不遵守預防措施的人士，可能會被拒絕進入股東特別大會會場。本公司謹此建議股東，閣下可委任本次會議主席作受委代表於股東特別大會就相關決議案進行投票，以代替親自出席股東特別大會。

2022年5月17日

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施.....	1
釋義.....	2
董事會函件.....	8
獨立董事委員會函件.....	25
獨立財務顧問函件.....	27
附錄一 — 一般資料.....	I-1
附錄二 — 物業估值報告.....	II-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

股東特別大會的預防措施

鑒於COVID-19疫情以及近期防控其蔓延的規定，本公司將於股東特別大會上實施必要預防措施以保障出席股東、委任代表及其他出席者免受感染的風險，包括：

- (i) 每名股東、受委代表及其他出席者須於股東特別大會會場入口進行強制體溫測量。任何體溫超過攝氏37.2度的人士將不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。
- (ii) 每名出席者須自備外科口罩及於股東特別大會會場全程佩戴，並保持安全的座位距離。
- (iii) 大會將不會派發禮品及不會供應茶點。

在法律許可範圍內，本公司保留權利不批准任何人士進入或要求其離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會出席者的安全。

為保障出席者的健康與安全，本公司謹此向所有股東述明，股東無需親身出席股東特別大會，仍可行使投票權。股東可填寫附有投票指示之代表委任表格委託大會主席代表股東於股東特別大會上就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

通函隨附代表委任表格，亦可於香港聯合交易所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.xypm.hk>)下載。已簽署及填妥的代表委任表格須於股東特別大會或其續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前送抵本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，方為有效。倘閣下並非註冊股東(即倘閣下通過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有股份)，請直接向閣下的銀行、經紀或託管人(視情況而定)查詢以協助閣下委託委任代表。

釋 義

於本通函內，除非文義另有指明，否則下列詞彙具有以下涵義：

「2020年通函」	指	本公司日期為2020年10月30日關於車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易的通函
「2021年河南洪水」	指	具有本通函「董事會函件」一節「訂立補充協議的理由及裨益」分節賦予該詞之涵義
「2022至2023年平均溢價」	指	具有本通函「董事會函件」一節「訂立補充協議的理由及裨益」分節所賦予該詞之涵義
「2022至2023年指定車位」	指	具有本通函「董事會函件」一節「訂立補充協議的理由及裨益」分節所賦予該詞之涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「車位」	指	車位的產權或佔用、使用和出租並收益車位直至相關物業的土地使用權屆滿為止的權利
「車位獨家銷售合作協議」	指	鑫苑地產控股與本公司訂立的日期為2020年9月17日的車位獨家銷售合作協議(於補充協議項下提出的修訂及補充之前)
「車位銷售底價」	指	具有本通函「董事會函件」一節「車位獨家銷售合作協議－獨家銷售合作」分節賦予該詞之涵義

釋 義

「本公司」	指	鑫苑物業服務集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1895)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「合作期限」	指	具有2020年通函「董事會函件」一節「車位獨家銷售合作協議－先決條件」分節賦予該詞之涵義
「合作銷售增值服務費」	指	具有本通函「董事會函件」一節「車位獨家銷售合作協議－獨家銷售合作」分節賦予該詞之涵義
「合作銷售增值服務費調整」	指	具有本通函「董事會函件」一節「車位獨家銷售合作協議－獨家銷售合作」分節賦予該詞之涵義
「補充協議」	指	具有本通函「董事會函件」一節「補充協議－先決條件」分節賦予該詞之涵義
「指定車位」	指	在車位獨家銷售合作協議項下訂約方展開獨家銷售合作的車位，詳情參見2020年通函
「董事」	指	本公司董事
「提前退款金額」	指	「 第一期提前退款金額 」、「 第二期提前退款金額 」及「 第三期提前退款金額 」的合計金額，分別具有本通函「董事會函件」一節「車位獨家銷售合作協議－合作誠意金」分節賦予彼等之涵義

釋 義

「提前退款機制」	指	具有本通函「董事會函件」一節「車位獨家銷售合作協議－合作誠意金」分節賦予該詞之涵義
「合作誠意金」	指	具有本通函「董事會函件」一節「車位獨家銷售合作協議－合作誠意金」分節賦予該詞之涵義
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)補充協議及其項下擬進行之交易
「除外董事」	指	具有本通函「董事會函件」一節「上市規則涵義」分節賦予該詞之涵義
「獨家銷售合作」	指	訂約方在車位獨家銷售合作協議項下就指定車位的銷售合作安排，詳情載於2020年通函
「獨家銷售權」	指	具有本通函「董事會函件」一節「車位獨家銷售合作協議－獨家銷售權」分節賦予該詞之涵義
「預期最高溢價」	指	具有本通函「董事會函件」一節「訂立補充協議的理由及裨益」分節所賦予該詞之涵義
「預期回報」	指	具有本通函「董事會函件」一節「訂立補充協議的理由及裨益」分節賦予該詞之涵義
「延長合作期限」	指	根據補充協議的條款及條件，合作期限將延長至2023年12月31日
「建築面積」	指	建築面積

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「歷史溢價」	指	具有本通函「董事會函件」一節「訂立補充協議的理由及裨益」分節賦予該詞之涵義
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由全部非為鑫苑地產控股董事的所有獨立非執行董事組成，成立目的為就補充協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	宏博資本有限公司，一家根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並獲本公司委任為獨立財務顧問，以就補充協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除鑫苑地產控股、張勇先生、楊玉岩女士及其各自聯繫人以外的本公司股東
「獨立第三方」	指	與本公司或其關連人士無關的獨立第三方
「獨立估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，為我們的物業估值師，且為一名獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	2022年5月13日，即本通函附印前為確定當中所載資料的最後實際可行日期

釋 義

「最新估值價格」	指	具有本通函「董事會函件」一節「訂立補充協議的理由及裨益」分節所賦予該詞之涵義
「上市日期」	指	2019年10月11日，股份於該日在聯交所上市及首次開始買賣
「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上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「招股章程」	指	本公司日期為2019年9月25日的有關股份於聯交所上市的招股章程
「參考銀行年利率」	指	具有本通函「董事會函件」一節「訂立補充協議的理由及裨益」分節賦予該詞之涵義
「餘下車位銷售底價」	指	具有本通函「董事會函件」一節「訂立補充協議的理由及裨益」分節賦予該詞之涵義
「住宅項目」	指	具有2020年通函「董事會函件」一節「指定車位資料」分節賦予該詞之涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「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之涵義
「補充協議-1」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人, 不包括本集團)訂立日期為2021年12月23日的車位獨家銷售合作協議的補充協議
「補充協議-2」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人, 不包括本集團)訂立日期為2022年5月16日的補充協議-1的補充協議
「補充協議」	指	補充協議-1、補充協議-2, 各為一份「補充協議」
「車位銷售底價總額」	指	具有本通函「董事會函件」一節「車位獨家銷售合作協議—合作誠意金」分節賦予該詞之涵義
「銷售總額」	指	具有本通函「董事會函件」一節「訂立補充協議的理由及裨益」分節所賦予之涵義
「鑫苑置業集團」	指	鑫苑地產控股有限公司及其附屬公司(包括本集團)
「鑫苑地產控股」	指	鑫苑地產控股有限公司, 一間於開曼群島註冊成立的有限公司, 其股份於紐約證券交易所上市(股份代號: XIN), 並為本公司控股股東之一
「%」	指	百分比

Xinyuan Property Management Service (Cayman) Ltd.
鑫苑物業服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1895)

執行董事：

王研博女士(行政總裁)

非執行董事：

張勇先生(主席)

楊玉岩女士

獨立非執行董事：

羅輯先生

李軼梵先生

申元慶先生

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

集團總部：

中國

河南省

鄭州市

金水區

鑫苑路18號

鑫苑名家國際生活俱樂部3樓

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中149號

華源大廈9樓

敬啟者：

(I) 須予披露及關連交易；

及

(II) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2020年9月17日之公告、2020年通函及2021年12月23日、2022年1月13日、2022年2月24日、2022年4月12日、2022年4月29日及2022年5月16日之公告，內容有關車位獨家銷售合作協議、補充協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)補充協議及其項下擬進行之交易的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；及(iv)股東特別大會的通告連同代表委任表格。

車位獨家銷售合作協議

茲提述日期為2020年9月17日的公告及2020年通函。

於2020年9月17日(交易時間結束後)，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人，不包括本集團)訂立車位獨家銷售合作協議。下文載列於2020年9月17日訂立車位獨家銷售合作協議時，車位獨家銷售合作協議的主要條款及釐定合作誠意金安排之依據(針對補充協議的主要條款及訂立補充協議的理由及裨益，請參閱本通函「董事會函件」一節的「補充協議」及「訂立補充協議的理由及裨益」分節)：

獨家銷售合作

根據車位獨家銷售合作協議，鑫苑置業集團同意指定本集團作為合作期限內總共4,066個指定車位的獨家銷售合作方，由本集團負責相關獨家銷售合作工作，包括(a)指定車位的銷售策劃及宣傳廣告等工作；(b)在買賣指定車位的過程中向買家提供所需服務，包括但不限於協助買家進行相關協議簽訂、指定車位交付及辦理相關貸款等；及(c)在買賣指定車位的過程中提供保安、保潔、維護及其他相關服務。

就指定車位的銷售，鑫苑置業集團和本集團同意採用底價銷售合作模式，即鑫苑置業集團按本集團要求向其指定的任何獨立第三方買家以約定的指定車位銷售底價(而該底價不高於獨立估值師對相關指定車位的估值，該估值全文載於2020年通函附錄一)(「車位銷售底價」)轉讓一個或多個指定車位。

董事會函件

在該模式下，就指定車位的每宗買賣而言，鑫苑置業集團將與相關買家簽署轉讓協議，而有關買家亦將就指定車位銷售過程中提供的服務與本集團分別簽署服務協議，據此，本集團將直接向該買家收取服務費（「**合作銷售增值服務費**」）。本集團可根據當前市場情況自行制定合作銷售增值服務費的收費基準及確定相關服務費金額，合作銷售增值服務費全歸本集團所有。本集團為其自身利益而非作為鑫苑置業集團的代理以進行獨家銷售合作工作，獨家銷售合作下的安排不存在本集團向鑫苑置業集團提供任何服務或收取任何相關服務費用。

根據車位獨家銷售合作協議，於合作期限內，鑫苑置業集團未經本集團事先書面同意，不得與任何第三方訂立任何涉及出售或處置指定車位的安排或協議。

由於合作期限已於2021年12月31日屆滿，自2022年1月1日起，未發生根據車位獨家銷售合作協議進行之交易。

獨家銷售權

為確保落實獨家銷售合作安排，根據車位獨家銷售合作協議，鑫苑置業集團授予本集團在符合中國法律的前提下，在合作期限內，隨時要求鑫苑置業集團按照車位獨家銷售合作協議所約定的安排以車位銷售底價向本集團指定的獨立第三方買家轉讓指定車位的不可撤銷獨家權利（「**獨家銷售權**」）。在合作期限內，本集團擁有絕對的自由裁量權來決定是否行使其獨家銷售權、行使其獨家銷售權的具體時間、方式及次數，唯本集團指定的買家必須為獨立第三方，否則本集團不能行使獨家銷售權。

獨家銷售權為本集團所享有的獨家及排他性權利，除本集團事先書面同意外，鑫苑置業集團不得向任何第三方出售、要約出售、轉讓、贈與、質押或以任何其他方式處置任何指定車位。

合作誠意金

根據車位獨家銷售合作協議，作為有關成為指定車位的獨家銷售合作方及持有獨家銷售權的保證金，本集團須按照全部指定車位的車位銷售底價總和（「**車位銷售底價總額**」）分批向鑫苑置業集團支付可退還的合作誠意金人民幣206,783,200元（「**合作誠意金**」）。經本集團與鑫苑置業集團隨後約定，本集團已向鑫苑置業集團支付人民幣205,461,491.4元的合作誠意金（未全額支付），應視為足以履行車位獨家銷售合作協議項下合作誠意金的規定。

車位銷售底價總額乃由訂約方經計及由獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對指定車位作出的估值（截至2020年7月31日約人民幣340,800,000元）（「**2020年估值價格**」）後進行公平磋商後釐定。相關估值報告全文載於2020年通函附錄一。

根據車位獨家銷售合作協議，(i)鑫苑置業集團須於本集團會議日期起計7個工作日內分別按指定車位銷售率的40%、70%及90%，就合作誠意金退款人民幣82,713,280元（「**第一期提前退款金額**」）、62,034,960元（「**第二期提前退款金額**」）及62,034,960元（「**第三期提前退款金額**」），連同第一期提前退款金額及第二期提前退款金額，統稱「**提前退款金額**」（「**提前退款機制**」）；及(ii)合作期限屆滿之日或車位獨家銷售合作協議因任何理由解除或終止（以孰早發生為準）後起7個工作日內，鑫苑置業集團須一次性退還所有未退還的合作誠意金。儘管合作期限已於2021年12月31日屆滿，但截至本通函日期，本公司尚未向鑫苑置業集團收取任何已付合作誠意金，主要原因為(i)指定車位的銷售率未達到要求退還任何提前退款金額的相關約定費率；及(ii)如本通函「董事會函件」一節「訂立補充協議的理由及裨益」一節詳述，本公司擬根據補充協議項下的條款延長合作期限，並認為該協議項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

於2020年訂立車位獨家銷售合作協議時合作誠意金安排的釐定基準

茲提述2020年通函，內容有關(其中包括)於2020年9月17日訂立車位獨家銷售合作協議時，釐定合作誠意金安排之基準。有關訂立補充協議的理由及裨益，請參閱本通函「董事會函件」一節的「訂立補充協議的理由及裨益」分節。

於訂立車位獨家銷售合作協議前，本集團決定支付合作誠意金作為獨家銷售合作項下的安排(包括但不限於獨家銷售權)的代價以及在釐定合作誠意金的公平性及合理性時，董事會首先考慮到本集團在獨家銷售合作項下提供增值服務所產生的潛在回報以及相關風險。在獨家銷售合作下，購買指定車位及本集團的相關增值服務為組合優惠，據此，相關買家應委聘本集團提供相關的增值服務，方可進行及完成指定車位的購買事項。有關組合優惠將會參考標的指定車位的估值定價。由於車位銷售底價總額約為2020年估值的61%，故預期2020年估值與價格車位銷售底價總額之間約39%的差額為相關買家願意就在獨家銷售合作下提供增值服務而花費及支付的估計最高溢價，因此亦為本集團於合作期限內可透過收取合作銷售增值服務費而獲得的潛在回報(附註1)。

此外，於釐定合作銷售增值服務費時，本集團須計及預計的勞工及營運成本、類似服務於市場內的當前市價以及標的指定車位的需求。根據本集團當時的業務計劃及當時可得資料，本公司管理層預期就銷售單一指定車位而言，本集團將收取的合作銷售增值服務費的金額至少將為有關指定車位市值的20%。由於(i)所有指定車位均位於本集團在管的住宅項目，以及本集團擁有銷售指定車位的相關市場資料及社區資源；及(ii)銷售指定車位時將提供巨額折扣，故預期本集團將成功刺激指定車位的需求，以及本集團與之有關的增值服務的需求；及在獨家銷售合作下提供增值服務將帶來潛在的可觀回報。

董事會函件

此外，於訂立車位獨家銷售合作協議時，由於在為期僅約一年的合作期限過後，合作誠意金被視為可獲全數退還，且概不會產生任何其他巨額資本開支，故本集團在獨家銷售合作下面臨的主要風險被認為是(i)本集團將合作誠意金支付予鑫苑置業集團後可能面臨的流動資金風險；及(ii)鑫苑置業集團無法退還合作誠意金的風險。於2020年6月30日，本集團有約人民幣712.8百萬元的現金淨額，且概無任何計息借款。儘管所支付的合作誠意金為免息性質，惟考慮到(i)本集團在獨家銷售合作下提供增值服務有機會產生可觀回報(誠如上文所闡述者)；及(ii)當時中國的存款利率一般較低，以及呈下降趨勢，故董事會認為(i)在獨家銷售合作下提供增值服務所產生的潛在回報將超逾將合作誠意金存放於銀行或其他金融機構可能產生的潛在利息收入(附註2)；及(ii)就為期約一年的合作期限支付合作誠意金對本集團的營運資金狀況及流動性並不會構成任何重大不利影響。

此外，於訂立車位獨家銷售合作協議時，本集團被視為與鑫苑置業集團維持著相互的業務合作關係。鑫苑地產控股的股份自2007年12月起一直於紐約證券交易所上市買賣(股份代號：XIN)。誠如鑫苑地產控股截至2019年12月31日止年度的年報所披露者，鑫苑置業集團的流動資產淨額及資產淨額於2019年12月31日分別約為1,160.5百萬美元(相當於約人民幣8,104.9百萬元)及約690.3百萬美元(相當於約人民幣4,821.1百萬元)。鑒於鑫苑置業集團的上市狀況及財務狀況，董事會認為鑫苑置業集團的違約風險較低。因此，本集團在獨家銷售合作下面臨有限的重大風險。

儘管這是本集團第一次進行獨家銷售合作，董事會已審閱鑫苑置業集團及獨立第三方的可資比較合約(包括但不限於物業管理公司、車位營運商及地產代理商的合約)，據此，董事會注意到(i)該等可資比較合約涵蓋位於中國多個城市(包括但不限於長沙市、合肥市、蘇州市及武漢市)共14個住宅項目的4,974個車位，涉及的合作誠意金總額約達人民幣263百萬元，佔該等車位銷售價總額的100%；及(ii)鑫苑置業集團曾與該等獨立第三方就銷售車位而言訂立了類似的銷售合作模式。在有關模式下，各獨立第三方支付的合作誠意金亦為免息，且金額相等於相關車位銷售價的總額，而於支付有關合作誠意金後，有關獨立第三方並無獲轉讓任何產權。然而，跟獨家銷售合作不一樣的是，所支付的合作誠意金不可全數退還。此外，於審閱開發商與私人車位營運商之間有關在中國銷售車位的若干合約樣本後，董事會注意到，該等公司曾採用類似的銷售合作模式銷售車位，而有關模式亦有

董事會函件

支付巨額合作誠意金的規定，金額最多為相關車位的銷售價總額。就董事所深知，就銷售市值不超過人民幣100,000元的車位而言，在指定車位所在城市內根據有關銷售合作模式收取的服務費用總額的市值約為人民幣20,000元至人民幣30,000元。董事會進一步從其他上市發行人的公告中注意到，部分上市發行人不時向開發商大量購買車位，以於中國進行轉售或出租，而彼等支付的代價並不可退還；且董事會認為，相較有關做法，獨家銷售合作更為可取，因為持有未售出及空置車位的風險不會就此轉嫁到本集團。

鑒於上述原因，尤其是(i)本集團在獨家銷售合作項下提供增值服務所產生的潛在回報可觀，且風險有限；(ii)於為期約一年的合作期限過後，合作誠意金可獲全數退還；及(iii)由於獨家銷售合作的獨家性質，於2020年9月17日訂立車位獨家銷售合作協議時，本公司認為支付合作誠意金符合商業慣例以及相較鑫苑置業集團與獨立第三方現有的銷售合作，本公司認為獨家銷售合作的條款不遜於獨立第三方可得的條款。因此，董事會認為支付合作誠意金屬公平合理且按正常商業條款進行。

附註：

- (1) 就表述而言，假設指定車位的估值價格為人民幣100,000元，而相關車位銷售底價為人民幣61,000元(佔上述估值價格的61%)，則預期(i)有關指定車位及本集團的相關增值服務的組合優惠的定價將與有關指定車位的估值價格(即人民幣100,000元)相若；因此，(ii)上述估值價格與相關車位銷售底價之間人民幣39,000元(佔上述估值價格的39%)的差額將為本集團在買賣有關指定車位時可透過提供增值服務而獲得的估計最高回報。
- (2) 就表述而言，經參考中國人民銀行於2020年通函日期公佈的1.5%一年期存款基準利率，預期於為期約一年的合作期限內將合作誠意金存放於中國的銀行或其他金融機構可能產生的潛在利息收入將約為人民幣3.1百萬元。考慮到(i) 2020年估值價格人民幣340,800,000元為合作期限內預期將為在獨家銷售合作項下擬進行的所有組合優惠的最高銷售價；及(ii) 2020年估值價格

董事會函件

與車位銷售底價總額之間約39%的差額為本集團於合作期限內在獨家銷售合作下提供增值服務估計產生的最高回報(誠如上文所述)，故即使假設指定車位的銷售率僅為10%，本集團就此可透過提供增值服務而獲得的預期最高回報仍將約為人民幣13百萬元(即人民幣340,800,000元 x 39% x 10%)，而該金額仍會超逾上述潛在利息收入。

違約及終止

根據車位獨家銷售合作協議，若鑫苑置業集團違反車位獨家銷售合作協議項下的任何義務或承諾，或本集團合理判斷鑫苑置業集團無能力繼續履行車位獨家銷售合作協議項下的義務，本集團有權立即解除及終止車位獨家銷售合作協議。根據車位獨家銷售合作協議，若鑫苑置業集團未按時退還合作誠意金，則按中國人民銀行同期一年期貸款市場報價利率支付本集團違約利息(前述利率的計息週期應自本集團實際支付相關合作誠意金之日起至鑫苑置業集團實際退還該等合作誠意金之日)。若相關退款逾期15個工作日未支付，則本集團有權立即解除車位獨家銷售合作協議並要求鑫苑置業集團於發出書面終止通知後7個工作日內退還全部未退還的合作誠意金及支付全部產生的違約利息。

車位獨家銷售合作協議項下的合作期限已於2021年12月31日屆滿。由於本公司擬根據補充協議之條款延長合作期限，故本集團並無宣佈鑫苑置業集團違約，因此本集團截至本通函日期概無收取違約利息。倘補充協議未於股東特別大會上獲得獨立股東批准，本公司將繼續享有車位獨家銷售合作協議項下的合約權利，可要求立即返還所有已支付合作誠意金並收取違約利息。

補充協議

延長合作期限

於2021年12月23日(交易時間後)，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人，不包括本集團)訂立車位獨家銷售合作協議補充協

董事會函件

議-1，據此，在補充協議獲履行的前提下，本公司與鑫苑地產控股同意將合作期限的截止日期由2021年12月31日延長至2023年12月31日。

於2022年5月16日(交易時間後)，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人，不包括本集團)訂立補充協議-2，據此，在補充協議獲履行的情況下，

- (i) 本公司及鑫苑地產控股同意(a)本集團代表鑫苑置業集團從出售指定車位獲得的所有尚未歸還鑫苑置業集團的車位銷售底價；及(b)本集團代表鑫苑置業集團於延長合作期限內銷售指定車位將收取的所有車位銷售底價將直接用作鑫苑置業集團向本集團退還的合作誠意金，直至所有已付合作誠意金獲悉數退還；
- (ii) 出售指定車位所產生的車位銷售底價的全部收益只能由本集團收取，直至本集團向鑫苑置業集團支付的所有合作誠意金獲悉數退還；及
- (iii) 關於提前退款機制，第一期提前退款金額及第二期提前退款金額保持不變，第三期提前退款金額調整為鑫苑置業集團尚未退還予本集團的已付合作誠意金總額。

先決條件

每份補充協議項下擬進行的交易須待獨立股東在股東特別大會上批准補充協議及其項下擬進行之交易(「補充協議」)後，方可作實。

補充協議的條款由訂約方經公平磋商後釐定。除上文所披露者外，2020年通函所披露的車位獨家銷售合作協議的所有其他條款及規定保持不變。

訂立補充協議的理由及裨益

根據車位獨家銷售合作協議，鑫苑置業集團同意指定本集團作為總共4,066個指定車位的獨家銷售合作方，直至2021年12月31日。於2021年12月31日(即合作期限截止日期)，(i)本集團售出4,066個指定車位中的548個；及(ii)於合作期限內向相關買家出售的指定車位的總價款(除

董事會函件

稅後) (「**銷售總額**」) 約為人民幣39.8百萬元，其中約人民幣24.2百萬元為本集團代表鑫苑置業集團收取的車位銷售底價總額及約人民幣15.6百萬元為本集團收取的合作銷售增值服務費總額。因此，根據已售指定車位，本集團收取的合作銷售增值服務費約為銷售總額的39.2% (「**歷史溢價**」)。

根據獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司的估值，截至2022年2月28日的餘下3,518個指定車位的市值約為人民幣286.8百萬元 (「**最新估值價格**」)。相關估值報告全文載於本通函附錄二。由於餘下3,518個指定車位的車位銷售底價 (經由本集團與鑫苑置業集團於合作期限內調整) 合計約為人民幣169.2百萬元 (「**餘下車位銷售底價**」)，最新估值價格與餘下車位銷售底價之間的差額約人民幣117.6百萬元相當於最新估值價格的約41.0%。就此而言，本集團可就餘下3,518個指定車位的銷售收取的作為合作銷售增值服務費的估計最高溢價約為39.6% (稅後) (「**預期最高溢價**」)，與董事滿意的歷史溢價相若。考慮到 (其中包括) 餘下3,518個指定車位的總售價中本公司將能夠以合作銷售增值服務費收取的估計最高比例 (即參照最新估值價格釐定的預期最高溢價) 與合作期限內已售出指定車位總售價中本公司以合作銷售增值服務費收取的比例 (即歷史溢價) 相若，董事對最新估值價格感到滿意。預期最高溢價並無考慮合作銷售增值服務費調整。如下文進一步解釋，作為本公司促銷售措施的一部分，本公司將通過合作銷售增值服務費調整調整合作銷售增值服務費以於延長合作期限內最大限度地提高其應收獨家銷售合作的收入。

儘管歷史溢價處於令人滿意的水平，但本公司認為指定車位的銷售率低於預期。如此低的銷售率主要是由於2021年7月河南省發生特大洪水 (「**2021年河南洪水**」)，鄭州等城市損失慘重，河南省多個城市癱瘓。主要由於2021年河南洪水，(i) 本公司在受災地區開展的多項與指定車位銷售有關的宣傳活動及事件未能按原計劃進行；(ii) 鄭州交通中斷數月，對受影響地區指定車位的

董事會函件

需求造成負面影響；(iii)鄭州的經濟及個人購買力暫時受到影響；及(iv)指定車位的銷售表現因此受到嚴重影響，特別是自2021年7月發生2021年河南洪水至2021年9月末，鄭州僅售出一個指定車位。

於本通函日期，自2021年河南洪水發生以來已約有十個月。誠如鄭州市人民政府於2021年9月印發的「鄭州市加快市場經營主體復工復產促進經濟平穩運行工作方案」所載，已擬定33項措施以加速受影響地區的復工復產，預期鄭州的工業經濟發展將於三個月內恢復至洪水前水平。此外，誠如河南省人民政府於2022年1月印發的「河南鄭州等地特大暴雨洪澇災害災後恢復重建總體規劃」所載，河南省受影響城市已基本完成損壞房屋修繕及重建，交通、能源、通信、基礎設施及教育與健康服務恢復至洪水前水平，其與董事之觀察一致。主要基於上述，董事認為河南省轄下城市已大致從2021年河南洪水中恢復。

就此而言，本公司決定在延長合作期限內實施以下促銷措施：

- (i) 本公司決定於延長合作期限內將本公司收取的合作銷售增值服務費降低約20%（「**合作銷售增值服務費調整**」）；及
- (ii) 本公司將修訂內部銷售激勵政策，將於延長合作期限內支付予一線銷售人員的銷售獎金從每成功銷售一個指定車位獎勵人民幣500元提高280%至人民幣1,900元。

董事估計，上述措施可能會於延長合作期限內最大限度地提高其應收獨家銷售合作的收入。於本通函日期，本集團已就銷售指定車位積累約五百位正式登記的潛在客戶。由於約五百名正式登記之潛在客戶已通過登記的方式表示彼等購買相關指定車位的意向，本集團的相關銷售團隊已繼續維持與彼等之定期溝通以保持彼等的參與以及挽留彼等的購買興趣。於最後實際可行日期，本集團並無發現彼等之購買意向有任何重大變化。董事估計，該等正式登記的潛在客戶中約80%將於延長合作期限內轉為銷售，其與本集團歷史銷售記錄一致。

董事會函件

考慮到本集團目前招攬客戶的進度、上述建議的促銷措施、最新估值價格及預期最高溢價（以及根據合作銷售增值服務費調整作出的調整），董事認為，假設延長合作期限將於2022年6月7日或之前在股東特別大會上獲得批准，估計1,040個及1,259個指定車位可分別於截至2022年12月31日及2023年12月31日止年度出售，分別實現截至2022年12月31日及2023年12月31日止年度的合作銷售增值服務費約人民幣26.6百萬元及約人民幣32.1百萬元（稅後）（合稱「**預期回報**」）。預期2022年及2023年的回報率（按整個相關年度將予收取的預期回報部分除以已付合作誠意金數額（即人民幣205,461,491.4元）計算）將分別為12.9%及15.6%。考慮到(i)鄭州等河南省城市已基本從2021年河南洪水中恢復；(ii)本集團將於延長合作期限內採取的上述促銷措施；及(iii)最新估值價格及預期最高溢價（以及根據合作銷售增值服務費調整作出的調整），本公司有信心未來指定車位的銷售率將加速增長，本公司將能夠實現預期回報。

經考慮合作銷售增值服務費調整，預計擬於延長合作期限內出售的指定車位（「**2022至2023年指定車位**」）的平均預期溢價將為34.3%（「**2022至2023年平均溢價**」）。2022至2023年指定車位的預期銷售溢價（以2022至2023年指定車位的合計預期售價計）約為67.6%，預期較2022至2023年平均溢價不會偏離超過6%。據估計，2022至2023年指定車位的預期銷售溢價（以2022至2023年指定車位的合計預期售價計）約為22.7%，將超過2022至2023年平均溢價6%以上。雖然本公司的銷售努力將構成貢獻的一部分，但相對較高的2022至2023年指定車位預期銷售溢價22.7%（以2022至2023年指定車位的合計預期售價計）主要乃由於附近住宅屋苑的入住率相對較高，對此類車位的需求相對較高。

此外，參考本集團於合作期限收取的約人民幣15.6百萬元合作銷售增值服務費，合作銷售增值服務費佔合作誠意金比例約為7.6%，而近期銀行向本集團提供的人民幣活期存款年利率及人民幣定期存款年利率分別僅為約0.3%及2%至4%（「**參考銀行年利率**」）。就此而言，董事認為獨家銷售合作的裨益在於獨家銷售合作的年回報率遠超參考銀行年利率。考慮到合作期限由2020年

董事會函件

11月19日至2021年12月31日持續約13個月，董事認為有理由認為獨家銷售合作約13個月約7.6%的回報表現優於參考銀行年利率。

根據本公司截至2021年12月31日止年度的年報，截至2021年12月31日，本集團現金及現金等價物約為人民幣321.7百萬元。然而，於本通函日期，本公司尚未物色任何合適的投資目標或商機以尋求充裕的手頭現金。鑒於上述充裕的現金資源，董事認為，延長合作期限以換取指定車位的獨家銷售夥伴關係，可令本集團保持盈餘現金的投資回報，同時與其他替代方案(例如將現金資源存入銀行以根據參考銀行年利率獲利)相比，可以保持財務靈活性。

於本通函日期，本集團在合作期限內代表鑫苑置業集團收取的車位銷售底價約人民幣24.2百萬元尚未全部退還鑫苑置業集團。就此而言，於補充協議生效日期，(i)該約人民幣24.2百萬元將由本集團直接用作鑫苑置業集團向本集團退還的部分已付合作誠意金；及(ii)鑫苑置業集團尚未向本集團退還的未償還合作誠意金約為人民幣181.3百萬元。由於上述原因，本公司預計延長合作期限內指定車位的銷售率將增加，而本集團於延長合作期限將代表鑫苑置業集團收取的車位銷售底價為直接作為已付合作誠意金的退還，以及亦慮及本公司估計，假設補充協議於2022年6月7日或之前在股東特別大會上獲得批准，本公司估計指定車位的銷售率將於延長合作期限達到70%，可提前退還第一期提前退款金額及第二期提前退款金額。本公司預期補充協議項下的安排將有效促進已付合作誠意金的回收，餘下人民幣181.3百萬元的待退還合作誠意金將於2023年12月前全額退還。

儘管本公司認同，由於延長合作期限內指定車位的預計銷售率僅能達到70%，在磋商補充協議項下條款的過程中要求於延長合作期限前立即退還已付合作誠意金的30%符合本公司及其獨立股東的最佳利益，鑫苑置業集團明確表示該等銷售估計僅代表本公司目前所能作出的估計，最終可能會與未來的實際銷售表現存在有利或不利的偏差。鑒於本公司有意獲取延長合作期限的利益，並且立即退還已付合作誠意金的30%對於鑫苑置業集團而言實屬勉為其難，本公司盡最大努力磋商後已與鑫苑置業集團就補充協議現有條款達成協議。

董事會函件

於決定是否延長合作期限時，本公司亦通過應用中國監管機構評估中國物業開發商的流動性及財務狀況時普遍採用的「三條紅線」測試，考慮鑫苑置業集團收的流動性及財務狀況，即評估(i)鑫苑置業集團的資產負債率(不包括預收款項)是否低於70%；(ii)鑫苑置業集團的淨資產負債率是否低於100%；及(iii)鑫苑置業集團的現金與短期負債比率是否超過1。根據本集團於本通函日期可獲取的鑫苑置業集團最新財務資料，即鑫苑置業集團截至2021年9月30日的未經審核財務資料，鑫苑置業集團的資產負債率(不包括預收款項)、淨資產負債率及現金與短期負債比率分別約為77%、71%及1.21。儘管截至2021年9月30日鑫苑置業集團的資產負債率(不包括預收款項)超過70%，但根據近期與鑫苑置業集團的溝通，儘管鑫苑置業集團此前曾出現過輕微的財務流動性問題，該問題已不復存在，鑫苑置業集團的財務及經營狀況已恢復正常。

此外，考慮到(i)指定車位的出售是一項包含車位銷售底價及合作銷售增值服務費的組合優惠；及(ii)於延長合作期限內，本集團將代表鑫苑置業集團收取的車位銷售底價將直接用作已付合作誠意金的退還，董事認為，於全額退還已付合作誠意金之前，任何對車位銷售底價的調整僅代表將退還的合作誠意金金額與將收取的合作銷售增值服務費金額之間的調整。收取任何相關款項應符合本公司及其獨立股東的整體利益。就此而言，本公司未與鑫苑置業集團就餘下車位銷售底價的任何調整進行協商。

考慮到上述情況，董事會(包括獨立非執行董事)認為補充協議的條款及條件屬公平合理，該協議項下擬進行之交易按正常商業條款進行、於本集團的一般及正常業務過程中訂立以及符合本公司及股東的整體利益。

有關訂閱方的資料

本集團

本集團為中國全面物業管理服務供應商之一，提供廣泛的服務，涵蓋向物業開發商、業主及住戶於交付前及交付後階段提供的服務，以使彼等可享受社區生活，該等服務可分為三個主要業務線，即，(i)物業管理服務；(ii)增值服務；及(iii)交付前及諮詢服務。

董事會函件

於最後實際可行日期，鑫苑地產控股間接持有本公司已發行股份的約52.86%權益，並為本公司控股股東之一。

鑫苑置業集團

鑫苑置業集團為由張勇先生(董事會主席及非執行董事之一)於1997年成立的物業開發商並一直致力於開發具有優質及創新技術的房地產物業。鑫苑置業集團一直主要專注於其於中國的業務及目前於中國的20個城市經營業務。鑫苑置業集團專注於開發大規模優質住宅項目，旨在為中級消費者提供舒適便利的社區生活。除住宅項目外，鑫苑置業集團亦於中國開發及經營管理數個商場。除中國市場外，鑫苑置業集團亦不斷於全球範圍內探索機會，將其業務擴展至海外市場(包括於美國、英國及馬來西亞的數个城市)。自2007年12月起，鑫苑地產控股的股份已於紐約證券交易所上市(股份代號：XIN)買賣。

於最後實際可行日期，張勇先生實益擁有鑫苑地產控股股本的約29.51%，楊玉岩女士(非執行董事之一)則可能視為實益擁有The Spectacular Stage Trust直接或間接持有的所有鑫苑地產控股股份(相當於鑫苑地產控股已發行股份的26.36%)。

上市規則涵義

由於車位獨家銷售合作協議(經補充協議補充及修訂)項下擬進行之交易的最高適用百分比率超逾5%但低於25%，故根據上市規則第14章，車位獨家銷售合作協議(經補充協議補充及修訂)項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則項下申報及公佈之規定。

於最後實際可行日期，鑫苑地產控股間接持有本公司52.86%已發行股份，並為本公司控股股東。因此，根據上市規則第14A章，鑫苑地產控股及其聯繫人，均為本公司的關連人士，而車位獨家銷售合作協議(經補充協議補充及修訂)項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於車位獨家銷售合作協議(經補充協議補充及修訂)項下擬進行之交易的最高適用百分比

董事會函件

率超逾5%，故此根據上市規則第14A章，車位獨家銷售合作協議(經補充協議補充及修訂)項下擬進行之交易須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於張勇先生、楊玉岩女士、李軼梵先生及申元慶先生(統稱「**除外董事**」)亦為鑫苑地產控股的董事，故彼等已於相關董事會會議中就補充協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。除上文所披露者外，其他董事概無於補充協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，亦毋須於相關董事會會議中就補充協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於2022年6月7日下午三時正假座中國河南省鄭州市金水區鑫苑路18號鑫苑名家國際生活俱樂部二樓小會議室舉行股東特別大會，召開該大會的通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)補充協議及其項下擬進行的交易。

根據上市規則第13.39(4)條，惟大會主席真誠決定，容許純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決除外，否則股東特別大會上的所有表決將以投票方式進行，而本公司將根據上市規則第13.39(5)條規定的方式公佈投票結果。

於最後實際可行日期，(i)鑫苑地產控股之聯營公司鑫苑地產有限公司(鑫苑地產控股全資擁有之公司)直接及實益持有300,000,000股股份，佔本公司已發行股份總數的約52.86%；(ii)張勇先生為鑫苑地產控股之股東、董事及主席，其聯繫人Victory Destiny Holdings Limited(張勇先生全資擁有之公司)直接及實益持有15,000,000股股份，佔本公司已發行股份總數的約2.64%；及(iii)楊玉岩女士為鑫苑地產控股之股東兼董事，而其聯繫人Grace Hope Holdings Limited(楊玉岩女士全資擁有之公司)直接及實益持有15,000,000股股份，佔本公司已發行股份總數的約2.64%。鑫苑地產有限公司、Victory Destiny Holdings Limited及Grace Hope Holdings Limited須就批准補充協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於補充協議及其項下擬進行的交易擁有任何重大權益，亦概無其他股東須於股東特別大會上就補充協議及其項下擬進行的交易放棄投票。

董事會函件

為釐定出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於2022年6月2日至2022年6月7日（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，本公司股份過戶登記手續在此期間將不會辦理。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2022年6月1日下午四時三十分前，一併送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理登記。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按隨附代表委任表格內列印之指示填妥表格，並盡快且無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉辦時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時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，而在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

推薦建議

董事（包括獨立非執行董事（彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後提供意見），惟不包括除外董事）認為補充協議的條款屬公平合理，其項下擬進行之交易於本集團一般及正常業務過程中，按一般商業條款或更佳商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事（包括獨立非執行董事（彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後提供意見），惟不包括除外董事）建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關補充協議及其項下擬進行之交易的普通決議案。

其他資料

謹請閣下垂注載於本通函第25至26頁的獨立董事委員會函件、載於本通函第27至52頁的獨立財務顧問函件以及本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
鑫苑物業服務集團有限公司
執行董事兼行政總裁
王研博
謹啟

2022年5月17日

Xinyuan Property Management Service (Cayman) Ltd.
鑫苑物業服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1895)

敬啟者：

(I) 須予披露及關連交易；

及

(II) 股東特別大會通告

茲提述本公司致股東的日期為2022年5月17日的通函(「該通函」)。本函件構成該通函之一部分。除文義另有指明外，本函件所用詞彙將與該通函所界定者具有相同涵義。

本人獲董事會授權成立獨立董事委員會，以考慮及根據吾等之意見，就補充協議是否屬公平合理、其項下擬進行的交易的條款按正常商業條款或更佳商業條款進行、於本集團的一般及正常業務過程中訂立以及符合本公司及股東的整體利益而言，向獨立股東提供意見。獨立財務顧問滋博資本有限公司已獲委任以就補充協議及其項下擬進行之交易而言向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

謹請閣下垂注該通函第8至24頁所載的董事會函件，以及該通函第27至52頁所載的獨立財務顧問滋博資本有限公司之意見函件，兩份函件均就補充協議及其項下擬進行之交易而言提供詳細資料。

經考慮(其中包括)補充協議及其項下擬進行的交易、獨立財務顧問的意見，以及董事會函件所載的相關資料，本人認為補充協議的條款屬公平合理，且其項下擬進行的交易按正常商業條款或更佳商業條款進行，於本集團一般及正常業務過程中訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，本人建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關補充協議及其項下擬進行的交易的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
鑫苑物業服務集團有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
羅輯先生

謹啟

2022年5月17日

獨立財務顧問函件

以下為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問宏博資本出具的意見函全文，乃為載入本通函而編製。



RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
宏博資本有限公司

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

謹此提述吾等就 貴集團根據車位獨家銷售合作協議之補充協議建議延長出售鑫苑置業集團車位的獨家權利的合作期限而言獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。補充協議及其項下擬進行之交易（「建議交易」）的詳情載於 貴公司致股東的日期為2022年5月17日的通函（「該通函」）所載董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件為該通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函內所界定者具有相同涵義。

於最後實際可行日期，鑫苑地產控股間接持有 貴公司約52.86%已發行股份，並為 貴公司控股股東。因此，鑫苑地產控股及其聯繫人，根據上市規則第14A章，均為 貴公司的關連人士，而建議交易構成 貴公司之關連交易。

由於就建議交易而言的最高適用百分比率超逾5%，故此根據上市規則第14A章，建議交易須遵守公告、申報及獨立股東批准的規定。於最後實際可行日期，(i)鑫苑地產控股的聯繫人鑫苑地產有限公司（鑫苑地產控股全資擁有的公司）直接實益持有300,000,000股股份，佔 貴公司已發行股份總數的約52.86%；(ii)張勇先生為鑫苑地產控股的股東、董事及主席，而其聯繫人

獨立財務顧問函件

Victory Destiny Holdings Limited (張勇先生全資擁有的公司) 直接實益持有15,000,000股股份，佔 貴公司已發行股份總數的約2.64%；及(iii)楊玉岩女士為鑫苑地產控股的股東及董事，而其聯繫人Grace Hope Holdings Limited (楊玉岩女士全資擁有的公司) 直接實益持有15,000,000股股份，佔 貴公司已發行股份總數的約2.64%。鑫苑地產有限公司、Victory Destiny Holdings Limited及Grace Hope Holdings Limited將須就批准補充協議及建議交易的決議案放棄投票。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事於作出一切合理查詢後所知、盡悉及確信，概無其他股東於補充協議及建議交易中擁有任何重大權益，且概無其他股東須於股東特別大會上就補充協議及建議交易放棄投票。

貴公司已成立獨立董事委員會(由所有獨立非執行董事組成，即羅輯先生、李軼梵先生及申元慶先生，彼等並非鑫苑地產控股的董事)，以就補充協議及建議交易向獨立股東提供意見。浚博資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此而言向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團或鑫苑地產控股概無任何可能合理被視為與吾等的獨立身份有關的關係或權益。吾等已就(i)建議授出車位的獨家銷售權，詳情載於 貴公司日期為2020年10月30日的通函；及(ii)續新現有持續關連交易及訂立新持續關連交易，詳情載於 貴公司日期為2021年12月14日的通函，擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。除此之外，於過去兩年內， 貴集團與吾等之間並無任何委聘。除就是次獨立財務顧問之委任而已付或應付吾等之一般專業費用外，概無存在任何安排致令吾等據此已向 貴集團或鑫苑地產控股收取任何費用或利益。因此，吾等符合資格就補充協議及建議交易提供獨立建議。

意見之基礎

於達致吾等之意見及建議時，吾等倚賴(i)該通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供的資料；(iii)由董事及 貴集團管理層所表達之意見及陳述；及(iv)吾等就相關公開資料之審閱。吾等已假設吾等獲提供之一切資料，以及向吾等表達或該通函所載或提述之陳述及

獨立財務顧問函件

意見於該通函日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以倚賴。吾等亦已假設該通函所載之所有聲明及於該通函作出或提述之陳述於作出時皆屬真實，且於最後實際可行日期仍屬真實，而董事及 貴集團管理層之所有信念、意見及意向陳述以及該通函所載或提述之該等陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團管理層向吾等提供的資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求並獲確認該通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供之一切資料或聲明於作出時及直至該通函日期在各方面均為真實、準確、完整及無誤導成份。

吾等認為，吾等所審閱之目前可得資料足以達致知情見解及為吾等倚賴該通函所載資料之準確性提供合理憑證，為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層所提供的資料、作出之陳述或表達之意見進行任何獨立核實，亦無就 貴集團或彼等各自之主要股東、附屬公司或聯繫人之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

所考慮之主要因素及理由

於考慮補充協議及建議交易就獨立股東而言是否屬公平合理時，吾等已計及下列主要因素及理由：

1. 訂立補充協議的背景及理由

1.1 貴集團的業務及財務表現

自1998年成立以來， 貴集團一直主要向物業開發商、業主及住戶提供物業管理服務、增值服務以及交付前及諮詢服務。多年來， 貴集團管理不同類型的物業，包括住宅物業、綜合物業、辦公室樓宇、工業園等，連續多年位列中國物業服務百強企業，並獲中國指數研究院認定為2021年中國物業服務百強企業之一。股份已於2019年10月11日於聯交所上市（「上市」）。

貴集團就收益增長率而言為中國物業服務百強企業中發展迅速的物業管理公司之一。於2021年12月31日， 貴集團擁有275個合約物業項目，涵蓋中國52個城市，

獨立財務顧問函件

合約建築面積(「**建築面積**」)約為63.0百萬平方米，在管建築面積約為37.4百萬平方米。截至2021年12月31日止年度，貴集團分別錄得收益約人民幣770.2百萬元及股東應佔溢利約人民幣122.6百萬元，較2020年同期分別增長約17.8%及減少約6.5%。

下文載列 貴集團於截至2021年12月31日止三個年度的綜合財務資料摘要，其分別摘錄自 貴公司截至2020年及2021年12月31日止年度的年報(「**2021年年報**」)：

(i) 財務表現

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	533,954	653,702	770,176
— 物業管理服務	314,185	379,860	446,031
— 增值服務	129,042	131,990	148,392
— 交付前及諮詢服務	90,727	141,852	175,753
毛利	201,789	257,672	266,157
除稅前溢利	127,233	192,319	175,488
年內股東應佔溢利	81,319	131,152	122,570

截至2019年及2020年12月31日止年度

貴集團的收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣534.0百萬元增加約22.4%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣653.7百萬元。該增加主要歸因於(a)物業管理服務分部產生的收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣314.2百萬元增加約20.9%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣379.9百萬元，主要由於中國的在管物業數目由120個增

獨立財務顧問函件

加至176個，以及因 貴集團的業務規模擴張策略導致在管物業的建築面積由約20.1百萬平方米增加至約34.7百萬平方米；(b)增值服務分部產生的收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣129.0百萬元增加約2.3%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣132.0百萬元，乃由於2020年增值服務覆蓋範圍擴大，如家政服務、房屋設施設備維修、舊房設施設備改造、新房及服務式公寓改造、綠色能源服務等服務；及(c)交付前及諮詢服務分部產生的收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣90.7百萬元增加約56.4%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣141.9百萬元，主要由於 貴集團提供的建築工程及資產銷售協助服務顯著增加。

截至2020年12月31日止年度，股東應佔溢利約為人民幣131.2百萬元，較上年約人民幣81.3百萬元增加約61.3%，主要歸因於(a)如上所述， 貴集團收益顯著增加；及(b) 貴集團提高經營管理效率及採取有效的成本控制措施，使毛利率上升。然而，該增長被(a)金融及合約資產減值虧損增加約人民幣4.2百萬元；及(b)其他開支增加約人民幣7.1百萬元所部分抵銷。

截至2020年及2021年12月31日止年度

貴集團的收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣653.7百萬元增加約17.8%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣770.2百萬元。該增加主要歸因於(a)物業管理服務分部產生的收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣379.9百萬元增加約17.4%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣446.0百萬元，主要由於中國的在管物業數目由176個增加至196個，以及因 貴集團的業務擴張策略導致在管物業的建築面積由約34.7百萬平方米增加至約37.4百萬平方米；(b)增值服務分部產生的收

獨立財務顧問函件

益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣132.0百萬元增加約12.4%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣148.4百萬元，主要由於服務範圍擴大及線上服務平台與線下服務場景的融合；及(c)交付前及諮詢服務分部產生的收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣141.9百萬元增加約23.9%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣175.8百萬元，主要由於建設業務規模擴大和資產承銷業務發展。

截至2021年12月31日止年度，股東應佔溢利約為人民幣122.6百萬元，較上年人民幣131.2百萬元減少約6.5%，主要由於(a)整體毛利率下降約4.8%，主要由於初期資金及 貴集團擴大交付前及諮詢服務的範圍及規模所產生的相對較高成本，特別是維護和智能建築服務；(b)行政開支增加約人民幣16.4百萬元，主要由於2020年上半年並無因COVID-19爆發而獲授的社會保障金減免，以及 貴公司恢復上市的律師費等專業服務費用增加；及(c) 貴公司金融及合約資產減值撥備率上升。該減少部分被上述 貴集團收益的增加所抵銷。

(ii) 財務表現

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產	106,792	116,234	350,983
流動資產	797,534	1,134,473	1,141,792
流動負債	338,041	442,563	567,085
非流動負債	3,198	10,257	10,798
流動資產淨額	459,493	691,910	574,707
股東應佔股權	561,936	796,033	911,538

獨立財務顧問函件

於2021年12月31日，貴集團資產總額約為人民幣1,492.8百萬元，較2020年12月31日增加約19.4%。資產總額主要包括(a)向關聯方支付的款項約人民幣191.5百萬元；(b)現金及現金等價物約人民幣321.7百萬元；(c)定期存款約人民幣397.3百萬元；及(d)應收貿易應收款項及應收票據約人民幣258.2百萬元，合計佔貴集團資產總額約78.3%。

於2021年12月31日，貴集團負債總額約為人民幣577.9百萬元，主要包括(a)貿易應付款項約人民幣102.9百萬元；及(b)其他應付款項及應計費用約人民幣388.7百萬元，合共佔貴集團負債總額約85.1%。

於2021年12月31日，股東應佔股權約為人民幣911.5百萬元。於回顧年度，股東應佔股權普遍增加主要由於下列各項的綜合影響：(a) 貴集團在管總建築面積增加導致應付物業管理服務供應商及分包商的貿易應收款項及預付款項以及按金增加；(b)交付前及諮詢服務業務擴張，導致應收物業開發商的貿易應收款項增加；及(c) 貴集團營運現金流入持續增加。

貴集團的流動資產淨值狀況使其處於穩健的財務狀況。於2021年12月31日，貴集團擁有約人民幣574.7百萬元的流動資產淨值，概無計息借款，以及擁有約人民幣321.7百萬元的現金及現金等價物。

(iii) 整體意見

於回顧年度，由於收益總額持續增加，故貴集團的業務營運整體上呈現增長趨勢，其大部分資產由流動資產組成，並擁有大量現金及現金等價物且概無計息借款，故擁有穩健的財務狀況。

正如2021年年報所述，貴集團已加強對自身發展模式的規劃及升級，圍繞戰略升級、組織升級及服務升級三個維度進行內部管理升級及制度完善。因此，其截至2021年12月31日止年度之經營業績錄得明顯增長。貴集團將通過

高質量經營、擴大區域密度和全國覆蓋範圍、優化業務覆蓋類型、組織創新、技術發展和能力提升等關鍵措施，著力實現高質量增長。

1.2 有關鑫苑置業集團的資料

鑫苑地產控股有限公司及其附屬公司於2007年12月12日上市，為中國首個於紐約證券交易所上市的房地產開發商。鑫苑置業集團一直主要專注於其於中國的業務及目前於中國的20個城市經營業務。鑫苑置業集團專注於開發大規模優質住宅項目，旨在為中級消費者提供舒適便利的社區生活。除住宅項目外，鑫苑置業集團亦於中國開發及經營管理數個商場。除中國市場外，鑫苑置業集團亦不斷於全球範圍內探索機會，將其業務擴展至海外市場(包括於美國、英國及馬來西亞的數个城市)。

自上市以來，鑫苑置業集團一直為控股股東。貴集團一直與鑫苑置業集團維持相輔相成的業務合作關係。誠如2021年年報所披露，貴集團在管的約14.3百萬平方米的物業乃由鑫苑置業集團開發，佔貴集團截至2021年12月31日止年度的在管建築面積總額約38.2%。在貴集團積極地向獨立第三方市場擴展的同時，貴集團亦得益於鑫苑置業集團健全的房地產開發業務。

誠如鑫苑地產控股截至2020年12月31日止年度的年報所披露，鑫苑置業集團錄得約1,745.8百萬美元(相當於約人民幣11,120.7百萬元)的收益及約81.0百萬美元(相當於約人民幣516.0百萬元)的股東應佔虧損淨額。於2020年12月31日，鑫苑地產控股資產總額約為7,669.3百萬美元(相當於約人民幣48,853.4百萬元)，主要包括開發中的房地產物業、現金及現金等價物、長期投資及持作出租的房地產物業。於2020年12月31日，鑫苑地產控股的流動資產淨額、資產淨額以及現金及現金等價物分別為約1,064.6百萬美元(相當於約人民幣6,781.5百萬元)、約665.5百萬美元(相當於約人民幣4,239.2百萬元)及約926.8百萬美元(相當於約人民幣5,903.7百萬元)。根據吾等的獨立公開檢索(包括互聯網上的負面新聞搜索)以及與董事的討論，吾等注意到鑫苑置業集團此前面臨財務流動性問題，鑒於(i)其已完成交換要約(「交換要約」)，將其於2021年10月15日到期、本金總額約為229百萬美元的14.2%優先票據交換為於2023年9月到期的本金總額約為205.4百萬美元的新票據及19.1百萬美元的現金；及(ii)信用評級機構惠譽國際評級將其長期外幣發行人違約評級從交換要約完成時的

「C」下調至「CC」，乃由於鑫苑置業集團流動性緊張，未來十二個月的融資渠道不暢及大量境外債券到期。誠如董事會函件披露，於2021年9月30日，鑫苑置業集團的資產負債率(不含預收款項)超過70%，被認為超過評估中國房地產開發商財務實力的「三條紅線」測試的指標之一。

儘管鑫苑置業集團此前面臨現金流動性問題，但考慮到(i)鑫苑地產控股的淨資產價值顯著高於合作誠意金金額，這意味著鑫苑置業集團將能夠於發生違約時通過變現淨資產向 貴集團退還及賠償合作誠意金；及(ii)根據補充協議-2， 貴集團將代表鑫苑置業集團於延長合作期限內銷售指定車位所收取的全部銷售所得款項將直接用作退還合作誠意金，吾等同意董事的意見，即合作誠意金將於延長合作期限結束時收回。

1.3 中國停車行業的前景

中國停車行業相對集中，並被視為有潛在發展空間，乃由於中國近年的私家車擁有量顯著上升，以及汽車與停車位的比例相對較低的綜合影響所致。中華人民共和國公安部的數據顯示，於2021年12月31日，中國有約395百萬輛已登記汽車，當中約302百萬輛為私家車，較2020年12月31日增加約21百萬輛或7.5%。此外，2021年中國新登記機動車數量約為36.7百萬輛，較上年增加約3.5百萬輛或10.4%。

誠如中華人民共和國住房和城鄉建設部頒佈的城市停車設施規劃導則所載，正規的汽車與停車位的比例應介乎1.1至1.3之間(倘城市人口超過0.5百萬人)，或介乎1.1至1.5之間(倘城市人口少於0.5百萬人)。然而，根據深圳市發展和改革委員會的資料，大型城市和中小型城市於2017年的汽車與停車位的實際比例分別約為0.8及0.5，這顯示中國的停車位出現短缺。於2021年5月，國家發展和改革委員會與其他三

個政府部門聯合印發「關於推動城市停車設施發展的意見」，其中指出中國停車設施供應短缺、管理薄弱、市場化滯後，重點推進城市停車設施建設的措施，滿足市民停車需求。

誠如上文所述，中國大型城市對於停車位的潛在需求大於有關供應。預期有關趨勢將持續，這預期會推動中國停車行業的增長及經濟價值。因此，吾等認為上述前景及趨勢將繼續會對中國停車行業於可預見未來的前景帶來正面影響。

1.4 訂立補充協議的理由及裨益

於2020年9月17日(交易時間後)，貴公司與鑫苑地產控股訂立車位獨家銷售合作協議，據此，鑫苑置業集團同意指定 貴集團作為總共4,066個指定車位的獨家銷售合作方，直至2021年12月31日。

誠如董事會函件所披露，於2021年12月31日，(i) 貴集團售出4,066個指定車位中的548個；及(ii)向相關買家出售的指定車位的總價款(除稅後)(「總銷售金額」)約為人民幣39.8百萬元，其中約人民幣24.2百萬元為 貴集團代表鑫苑置業集團收取的車位銷售底價及約人民幣15.6百萬元為 貴集團收取的合作銷售增值服務費總額。因此，根據已售指定車位，貴集團收到的合作銷售增值服務費約為總銷售金額的39.2%(「歷史溢價」)。誠如董事會函件所披露，預期2020年估值價格與車位銷售底價總額之間約39%的差額為相關買家願意就在獨家銷售合作下提供增值服務而花費及支付的估計最高溢價，因此亦為 貴集團於合作期限內可透過收取合作銷售增值服務費而獲得的潛在回報。因此，貴集團於合作期限取得的歷史溢價與 貴集團於訂立車位獨家銷售合作協議前的估計最高溢價相若。

銷售率低於 貴集團預期，乃主要由於2021年7月河南省發生特大洪水，鄭州等城市損失慘重，河南省部分城市癱瘓。吾等已與 貴集團管理層討論及審閱548個指定車位的銷售資料。根據吾等的審閱，吾等注意到 貴集團於2021年之前已在鄭州售出56個指定車位，而於2021年7月至2021年9月底在鄭州僅售出1個指定車位。由於鄭州等河南省的城市正在從洪水中恢復，加上 貴集團於延長合作期限內將採取

的促銷措施，貴集團管理層有信心指定車位的銷售率將在2022年和未來以更快的速度增長。由於貴公司認為繼續獲取歷史溢價符合貴集團的利益，貴公司有意訂立補充協議以將合作期限延長至2023年12月31日。

誠如鄭州市人民政府於2021年9月發佈的鄭州市加快市場經營主體復工復產促進經濟平穩運行工作方案所載，該方案提出33項措施加快復工復產，並預期鄭州的工業經濟發展將於三個月內恢復至洪水前的水平。此外，誠如河南省人民政府於2022年1月發佈的河南鄭州等地特大暴雨洪澇災害災後恢復重建總體規劃所載，該等河南省城市基本已完成洪災後受損房屋修復重建工作，交通、能源、通訊、基礎設施、教育及衛生服務恢復至災前水平。綜上所述，吾等認為河南省的城市正從2021年河南洪水中恢復。

根據鄭州市政府辦公廳於2021年4月印發的加強鄭州市公共停車場建設工作實施專案，為逐步緩解鄭州市停車難問題，鄭州市政府計劃每年於鄭州市新增5萬個以上公共車位，鼓勵社會資本投資建設公共車位。鑒於鄭州存在停車難及車位供應短缺的情況，預計2021年7月河南洪水後，停車行業將繼續向好。此外，吾等已與貴公司管理層就通常通過支付臨時車位進出的臨時車輛數量、潛在客戶數量及根據車位獨家銷售合作協議各物業的可銷售車位數量，以及貴集團為提升銷售將採取的具體措施進行討論。吾等已獲提供指定車位所在的每個社區一個月內的臨時車輛數量、經口頭詢問或登記購買意向的潛在客戶數量以及可銷售車位數量，並知曉於每

獨立財務顧問函件

個社區，臨時車輛數量及潛在客戶數量均超過 貴公司預計於2022年及2023年銷售的指定車位數量。基於上述，吾等同意 貴集團管理層的看法，指定車位的銷售率將於2022年及2023年以更快的速度增長。鑒於現有車位獨家銷售合作協議於2021年12月31日終止， 貴公司於2022年並未就車位獨家銷售合作協議進行任何銷售。

儘管需要約人民幣206.8百萬元合作誠意金，但考慮到(i)近期銀行向 貴集團提供的人民幣活期存款年利率和人民幣定期存款年利率僅分別約為0.3%及2%-4%（「參考銀行年利率」）。另一方面，自2020年11月19日至2021年12月31日的約13個月期間，合作銷售增值服務費（稅後）佔合作誠意金（即約人民幣205.5百萬元）的比率約為7.6%，優於參考銀行年利率；(ii) 貴集團根據車位獨家銷售合作協議提供服務的成本主要包括銷售人員成本，其被認為並不重大；(iii)經 貴集團管理層告知， 貴集團與 貴集團任何獨立第三方並無類似於車位獨家銷售合作協議項下的安排；(iv)於2021年12月31日， 貴集團的現金及現金等價物約為人民幣321.7百萬元；及(v)於最後實際可行日期， 貴公司尚未物色任何合適的投資目標或商機以尋求獲得充裕的手頭現金，但取得指定車位的獨家銷售權並享有較高的佣金率（即約39.2%的歷史溢價）仍有利於 貴集團，從而拓寬了 貴集團的收入基礎，並為股東帶來潛在的價值回報。經考慮 貴集團在延長合作期限內將採取的促銷措施以及 貴公司預計將於2022年及2023年銷售的指定車位數量，於2022年及2023年，合作銷售增值服務費（除稅後）佔合作誠意金比例分別約為12.9%及15.6%。

此外，為提高合作誠意金的可收回性，根據補充協議-2，(i) 貴集團代表鑫苑置業集團從出售指定車位獲得的所有尚未歸還鑫苑置業集團的車位銷售底價；及(ii) 貴集團代表鑫苑置業集團於延長合作期限內銷售指定車位將收取的所有車位銷售底價將直接用作鑫苑置業集團向 貴集團退還的合作誠意金，直至所有合作誠意金已退還。換言之，只要鑫苑置業集團未足額償還合作誠意金， 貴公司將有資格於每次銷售完成後向終端客戶收取銷售所得款項。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所披露，雖然 貴公司同意，由於在延長合作期限內指定車位的預計銷售率僅能達到70%，要求於延長合作期限屆滿前立即退還已付合作誠意金的30%將符合 貴公司及其獨立股東的最佳利益。於磋商補充協議項下條款的過程中，鑫苑置業集團明確表示該等銷售估計僅代表 貴公司於彼時可作出之估計，而最終結果或會與未來的實際銷售業績產生有利或不利的偏差。考慮到(i) 貴公司希望從延長合作期限中獲益；(ii)鑫苑置業集團不願立即退還已付合作誠意金的30%；及(iii) 貴集團將代表鑫苑置業集團於延長合作期限內銷售指定車位所收取的所有銷售款項將直接用作退還合作誠意金以提高其可收回性，吾等與 貴公司管理層之意見一致， 貴公司已盡最大努力協商後訴諸補充協議的現行條款。

誠如 貴公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告所披露，2020年 貴集團以資產銷售為重點，2021年資產銷售持續發展成熟。 貴集團圍繞內外部開發商存量車位和地下室等資源，開展資產銷售協助業務，建立前期策劃、營銷宣傳、銷售代理和後期管理一體化的存量資產去化管理體系。這反映在 貴集團專注於交付前及諮詢服務分部的發展和擴張上，交付前及諮詢服務的收益貢獻從截至2019年12月31日止年度的約17.0%增加至截至2021年12月31日止年度的約22.8%。在此背景下，吾等同意 貴公司的觀點，建議交易符合業務戰略，可促進 貴集團的持續發展。

考慮到(i)如上文「1.3中國停車行業的前景」分節所述，中國停車行業的樂觀前景和趨勢及河南省的城市正在從2021年河南洪水中恢復；(ii) 貴集團出售548個指定車位的歷史溢價與 貴集團於訂立車位獨家銷售合作協議前的估計最高溢價相若；(iii)如上文「1.1 貴集團的業務及財務表現」分節所述， 貴集團的良好業務表現及穩健的財務狀況，以及截至最後實際可行日期， 貴公司尚未物色到任何合適的投資目標或商機以尋求獲得充裕的手頭現金事實；(iv)補充協議可拓寬 貴集團的收入基

礎，為股東帶來潛在的價值回報；(v) 鑫苑地產控股於2020年12月31日的資產淨值，顯著高於合作誠意金；(vi) 貴集團代表鑫苑置業集團於延長合作期限內銷售指定車位將收取的所有銷售所得款項將直接作為合作誠意金退還，以增強其可收回性；及(vii) 訂立補充協議乃與 貴集團的業務策略一致，並能補足 貴集團現有的主要業務，吾等認為補充協議及建議交易屬公平及合情合理，符合 貴公司及股東的整體利益。

2. 補充協議的主要條款

有關補充協議的條款的詳情，請參閱董事會函件「補充協議」一節。以下為補充協議的主要條款：

2.1 延長合作期限

於2021年12月23日(交易時間後)，待補充協議履行後， 貴公司與鑫苑地產控股通過訂立補充協議-1協定合作期限於2023年12月31日結束，而非2021年12月31日。

此外，於2022年5月16日(交易時間後)，待補充協議獲履行後， 貴公司及鑫苑置業集團同意：

- (i) (a) 貴集團代表鑫苑置業集團從出售指定車位獲得的所有尚未歸還鑫苑置業集團的車位銷售底價；及(b) 貴集團代表鑫苑置業集團於延長合作期限內銷售指定車位將收取的所有車位銷售底價將直接用作鑫苑置業集團向 貴集團退還的合作誠意金，直至所有已付合作誠意金已悉數退還；
- (ii) 出售指定車位所產生的車位銷售底價所得款項只能由 貴集團收取，直至 貴集團向鑫苑置業集團支付的所有合作誠意金全部退還；及

- (iii) 就提前退款機制而言，第一期提前退款金額及第二期提前退款金額保持不變，第三期提前退款金額調整為鑫苑置業集團尚未退還予 貴集團的未償付合作誠意金總額。

2.2 先決條件

每份補充協議項下擬進行的交易須待獨立股東在 貴公司將召開的股東特別大會上通過必要決議案考慮及酌情批准(其中包括)補充協議和建議交易(「**補充協議**」)後，方可作實。

除上文所披露者外，車位獨家銷售合作協議之所有其他條款及條文將維持不變。

3. 評估補充協議的主要條款

3.1 合作誠意金及餘下車位銷售底價

誠如 貴公司日期為2020年10月20日的通函所披露，車位獨家銷售合作協議項下合共4,066個指定車位之車位銷售底價總額(即合作誠意金)人民幣206.8百萬元乃由訂約方經參考由獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「**獨立估值師**」)於2020年7月31日對指定車位作出的估值(「**2020年估值價格**」)後進行公平磋商後釐定，且合作誠意金不高於2020年估值價格。合作誠意金乃按所涉不同物業之車位單位底價之總和乘以各物業之車位數目計算得出。

截至2021年12月31日，即合作期限結束日起， 貴集團已售出4,066個指定車位中的548個。於評估餘下車位銷售底價約人民幣169.2百萬元是否公平合理時，吾等已參考獨立估值師於2022年2月28日就餘下3,518個指定車位(「**餘下指定車位**」)進行的獨立估值約人民幣286.8百萬元。請參閱下文「4.1獨立估值分析」分節中吾等之詳細評估。

此外，吾等獲得並審閱了 貴集團根據車位獨家銷售合作協議出售的548個指定車位清單。吾等進行獨立審閱時注意到所有售出的指定車位不低於 貴集團與鑫苑置業集團相互協定的相關單位底價，尤其是2021年第四季度售出的車位，其實際售價比各自單位底價至少高出30%。

鑒於(i)建議交易的裨益，包括上文「1.4訂立補充協議的理由及裨益」分節所討論的 貴集團收入基礎的潛在擴大，其將對 貴集團未來財務業績作出積極貢獻；(ii)如上文「1.2有關鑫苑置業集團的資料」分節所述合作誠意金的可收回性；(iii)中國物業管理公司的普遍做法是支付可退還按金，金額不超過下文「5.可資比較安排」一節所討論的待售車位的最低銷售總價；(iv)合作誠意金低於獨立估值師就餘下指定車位於2022年2月28日的市值的估值約人民幣286.8百萬元；及(v)根據車位獨家銷售合作協議， 貴集團已以不低於單位底價的價格出售548個指定車位，吾等認為合作誠意金屬公平合理且符合 貴公司和股東的整體利益。

3.2 延長合作期限

通過訂立補充協議，合作期限延長兩年，使整體期限變為約3.1年。儘管約3.1年的期限超出下文「5.可資比較安排」分節所討論的可資比較安排之期限範圍，鑒於八個可資比較安排中的五個可按訂約方相互同意的方式續期，吾等認為延長合作期限整體上與市場慣例一致。經計及(i)預期的車位未來需求及上文「1.3中國停車行業的前景」一節所述支持中國停車市場發展的有利政府政策之頒佈；(ii)根據吾等的獨立研究，河南、山東、四川及湖南等省份(超過80%的指定車位位於該等省份)的經濟未來將整體上呈上升趨勢；及(iii)合作期限之延長為 貴集團提供機會進一步拓寬收入基礎及為股東帶來潛在價值回報，吾等認為合作期限之延長屬合理。

獨立財務顧問函件

下表載列河南、山東、四川及湖南各省份於2021年及2022年第一季度國內生產總值的實際增速以及於2022年國內生產總值的目標增速，表明河南、山東、四川及湖南各省的經濟有望於近期內持續增長。

	2021年 國內生產總值 實際增速	2022年第一季 度國內生產 總值實際增速	2022年國內 生產總值 目標增速
河南省	6.3%	4.7%	7.0%
山東省	8.3%	5.2%	5.5%
四川省	8.2%	5.3%	6.5%
湖南省	7.7%	6.0%	6.5%

數據來源：央視新聞及新浪

4. 餘下指定車位的獨立估值及其估計最高溢價及預期銷售的評估

4.1 獨立估值分析

如上文「3.1 合作誠意金及餘下車位銷售底價」分節所述，在評估餘下車位銷售底價公平合理性時，吾等之分析主要基於餘下指定車位的獨立估值，詳情載於本通函附錄二。鑒於(i)根據吾等與獨立估值師的討論，採用市場法獨立估值對餘下指定車位的物業權益進行估值並不罕見；及(ii)市場法獨立估值主要包括客觀基準，例如與餘下指定車位大小及位置相若的車位現時要價之比較及參考，吾等認為採用市場法獨立估值是評估餘下指定車位價值最直接、最準確的方法。

獨立財務顧問函件

根據吾等與獨立估值師的討論，吾等並無發現任何重大因素令吾等對達成餘下指定車位估值所用主要基準及假設的公平性及合理性產生懷疑。獨立估值師已就餘下指定車位的估值進行檢查、作出相關查詢及搜尋。吾等已與獨立估值師審閱及討論就餘下指定車位估值所採用的基準及假設。吾等認為獨立估值師所採用的假設屬公平合理，且所用基準為對餘下指定車位進行估值的正常基準。吾等亦已按照上市規則第13.80條附註(1)(d)的規定開展工作，內容有關獨立估值師及其對餘下指定車位的估值進行的工作。

於對餘下指定車位進行估值時，獨立估值師採用市場法，參考位於標的車位附近的可資比較車位，其中涉及根據可資比較車位的當前要價進行對比。吾等已與獨立估值師討論其選擇標準，並評估所選擇的可資比較車位的適當性。根據獨立估值師的資料，選擇並分析類似位置的可資比較車位，包括餘下指定車位的同一社區內的車位。根據吾等與獨立估值師的討論，車位位於同一社區附近，其價格通常大致相當。因此，所選擇的可資比較車位被認為是進行估值時直接評估及比較的最合適基準，吾等認為其估值中的選擇標準屬公平合理。

根據獨立估值師的資料，如有需要，獨立估值師將就時間、位置、樓齡／狀況、樓層、面積、車位數目及佈局等因素作出調整，以就餘下指定車位的市值作出市場比較。根據獨立估值師的資料，在所有調整因素中，位置通常被認為是影響車位估值的主要因素。鑒於(i)可資比較車位緊鄰餘下指定車位；及(ii)餘下指定車位的面積及條件相若，在推算餘下指定車位的估值時，獨立估值師參考可資比較車位的平均價格，並無考慮可資比較車位之間差異的任何調整。

根據吾等與獨立估值師的討論，已建成物業的估值方法可大致分為三種方法，即成本法、市場法及收入法。

誠如獨立估值師所告知，市場法是對餘下指定車位的物業權益進行估值的最合適估值方法，乃主要由於(i)可資比較車位位於標的車位附近及(ii)有可資比較的證據能夠使用市場法。吾等認為獨立估值師所採用的方法整體上與市場慣例一致，並已考慮到與餘下指定車位價格相若的近期車位價格。

關於收入法，吾等獲獨立估值師告知，其可能不適用於餘下指定車位的估值，因為其推導需要多種假設並受不確定因素影響。吾等同意獨立估值師的觀點，即收入法不太可靠，因為它需要許多假設，因此更難預測餘下指定車位的未來經濟價值。

另一方面，獨立估值師認為成本法通常只會在缺乏有關物業或資產價格的公開市場資料時才會考慮，因此只會依賴歷史成本數據。鑒於餘下指定車位有公開市場資料，吾等認為採用成本法對餘下指定車位進行估值並不合適。

4.2 評估餘下指定車位的估計最高溢價

餘下指定車位的車位銷售底價(經由 貴集團與鑫苑置業集團於合作期限內進行調整)總額約人民幣169.2百萬元，較餘下指定車位估值約人民幣286.8百萬元折讓約人民幣117.6百萬元(或約41.0%)。就此而言， 貴集團可就出售餘下指定車位而收取的合作銷售增值服務費的估計最高溢價(「**預期最高溢價**」)約為39.6%(稅後)，其與約39.2%的歷史溢價相若。另一方面，考慮到 貴集團於延長合作期限內將採取的促

銷措施以及 貴公司預期於2022年及2023年出售的指定車位數量，2022年及2023年的預計經調整溢價分別約為34.8%及33.9%。吾等認為，預期經調整溢價仍與歷史溢價相若，且 貴集團於訂立車位獨家銷售合作協議前的估計最高溢價約為39%。

鑒於(i)預期最高溢價與約39.2%的歷史溢價大致相當，且 貴集團於訂立車位獨家銷售合作協議前的估計最高溢價約為39%；(ii) 貴集團與其他獨立第三方之間不存在類似的可資比較交易；(iii)預期最高溢價乃參考獨立估值釐定；及(iv)餘下指定車位的車位銷售底價總額較截至2022年2月28日的獨立估值有折讓，吾等認為預期最高溢價屬合理。

4.3 車位預期銷售額及合作銷售增值服務費評估

誠如董事會函件所披露，在實施促銷措施後， 貴公司將能夠(i)於2022年出售1,040個指定車位並產生總計約人民幣26.6百萬元合作銷售增值服務費(稅後)及(ii)於2023年出售1,259個指定車位並產生總計約人民幣32.1百萬元合作銷售增值服務費(稅後)。於評估估計售出指定車位數量的合理性時，吾等已與 貴集團管理層討論相關估計的基礎及假設，並理解董事已考慮(其中包括)(i)將實施的促銷措施；(ii) 貴集團目前就指定車位招攬客戶的進度；(iii)每個社區的臨時汽車、潛在客戶及可售車位的數量；及(iv)鄭州等河南省的城市正在從2021年河南洪水中恢復。考慮到(i)吾等已審核每個社區的估計售出指定車位數量，並對河南、山東、四川及湖南各省的經濟進行獨立市場調查，特別是鄭州是否已從2021年河南洪水中恢復；及(ii)經 貴公司管理層告知，於最後實際可行日期， 貴集團擁有累積約五百名正式登記潛在客戶以出售指定車位，根據 貴公司的估計，其中約80%可轉換為延長合作期限內的銷售，吾等認為 貴公司對2022年及2023年售出的指定車位數量的估計屬公平合理。

獨立財務顧問函件

就 貴公司對2022年及2023年合作銷售增值服務費總額的估計而言，吾等獲 貴集團管理層告知該等費用乃經參考(i) 2022年及2023年售出的指定車位數量；(ii)車位的單位底價；(iii)由獨立估值師釐定的餘下指定車位的市值；及(iv)對合作銷售增值服務費應用20%的折讓估計。吾等亦已審核其計算方法並認為 貴公司對2022年及2023年的合作銷售增值服務費總額的估計屬公平合理。

5. 可資比較安排

於評估補充協議主要條款的公平性和合理性時，吾等根據在聯交所網站上的檢索，確定了一份詳盡的公司名單(「可資比較公司」)，該等公司(i)主要於中國從事物業管理業務；(ii)於最後實際可行日期其股份於聯交所上市；及(iii)已就所提供服務的性質及範圍、按金要求及定價條款及機制訂立與車位獨家銷售合作協議項下類似的現有安排(「可資比較安排」)。根據該等標準，吾等確定了八項可資比較安排。儘管部分可資比較公司於最後實際可行日期可能並非上市公司，但吾等認為其訂立的可資比較安排仍可作為中國物業管理公司所採用的市場慣例的參考。

下表載列可資比較安排的詳情：

公司名稱	協議	提供服務的性質	物業類型	所需按金	服務收入 (即佣金)	協議期限 (概約)	訂約方是否均 同意續新? (是/否)	資料來源
新希望服務控股有限公司(3658.Hk) (「新希望」)	獨家物業銷售代理 服務框架協議	獨家物業銷售代理 服務	商店、商業辦公室 及停車場	可退還按金不超過 最低價格總額的 30%	買方支付的約定價 格與估計不低於 約定價格20%的 最低價格之間的 差額	2.6年(附註1)	否	日期為2022年5月 10日之公告
康橋生活集團有限公司(2205.Hk)	銷售代理服務框架 協議	銷售代理服務	未售出車位	可退還按金相等於 相關車位銷售底 價	合約價格與銷售底 價之間的差額	2.5年	是	日期為2021年6月 29日之招股章程 及日期為2022年 4月21日之公告

獨立財務顧問函件

公司名稱	協議	提供服務的性質	物業類型	所需按金	服務收入 (即佣金)	協議期限 (概約)	訂約方是否均 同意續新? (是/否)	資料來源
金茂物業服務發展 股份有限公司 (816.Hk) (「金茂物業」)	物業代理服務框架 協議	物業代理服務	車位及新開發 物業	可退還按金不超過 最低銷售總價	買方支付的實際銷 售價與預先釐定 最低銷售價(其 估計為相關車位 估計銷售價的 15%至50%)之間 的差額	1.8年	是	2022年2月25日之招 股章程
融創服務控股 有限公司 (1516.Hk)	物業代理服務框架 協議	物業代理服務	車位及旅遊度假項 目	可退還按金不超過 最低銷售總價	買方支付的實際銷 售價與預先釐定 最低銷售價之間 的差額	2.1年	是	2020年11月9日之招 股章程
保利物業服務股份 有限公司(6049. Hk)	車位租賃及銷售代 理服務框架協議	獨家車位銷售及租 賃代理服務	車位	可退還按金不超過 預先釐定最低價 格的50%	買方支付的實際銷 售價與預先釐定 最低價格之間的 差額	2.2年	否	2021年8月26日之通 函
朗詩綠色生活服務 有限公司 (1965.Hk) (「朗詩」)	獨家銷售代理 協議	物業代理服務	車位及商業物業	可退還保證金與預 先釐定最低價格 相同	售出物業實際銷售 價與售出該等售 出物業預先釐定 最低價總額(其 估計不低於估計 銷售價的20%)之 間的差額	2.0年	是	2021年12月15日之 通函
建發物業管理集團 有限公司(2156. Hk) (「建發物業」)	尾盤包銷協議	提供尾盤銷售代理 服務之獨家權利	一手住宅物業尾盤 及/或車位	可退還按金與尾盤 物業釐定價格的 100%相同(其不 低於該物業開發 首次銷售前於當 地有關行政部門 登記銷售價格的 50%)	售出物業實際交易 價與該等售出物 業預先釐定最低 價之間的差額	2.0年	否	2021年12月8日之通 函
遠洋服務控股有限 公司 (6677.Hk) (「遠洋」)	獨家車位銷售代理 服務框架 協議	獨家銷售代理 服務	車位	可退還按金與出售 相關目標車位銷 售底價相同(其 不應超過周邊市 場可資比較車位 平均價格的80%)	第三方買家實際支 付銷售價與目標 車位相關基準價 之間的差額	1.0年	是	2021年12月30日之 公告

獨立財務顧問函件

公司名稱	協議	提供服務的性質	物業類型	所需按金	服務收入 (即佣金)	協議期限 (概約)	訂約方是否均 同意續新? (是/否)	資料來源
貴公司 (1895.HK)	車位獨家銷售 合作協議(經補 充協議補充及修 訂)	獨家	車位	可退還按金與車位 銷售底價(即最 低銷售價, 約佔 車位估值的61%) 的100%相同	買方實際支付銷售 價與車位銷售底 價之間的差額	3.1年	否	2021年12月23日之 公告

附註：

- 獨家物業銷售代理服務框架協議(「**框架協議**」)的有效期自股東特別大會通過框架協議之日起至2024年12月31日止。鑒於新希望的股東特別大會通暫未舉行，協議期限乃根據框架協議日期(即2022年5月10日)至2024年12月31日預計，為約2.6年。

如上表所示，於八項可資比較安排中，其中六項要求支付可退還按金，金額不超過待售車位最低銷售價總額，因此吾等認為其為一種慣例。此外，八項可資比較安排中的兩項已量化披露最低銷售價之釐定，建發物業的最低銷售價為該物業開發首次銷售前於當地有關行政部門登記銷售價格的50%，遠洋的最低銷售價為不超過周邊市場可資比較車位平均價格的80%。儘管 貴集團參照車位估值之按金釐定或有不同，但61%的量化代價仍屬50%至80%之範圍內。誠如 貴集團管理層告知， 貴集團與其他獨立客戶/車位擁有人概無類似按金安排。就此，吾等認為車位估值61%之按金屬公平合理，並符合 貴公司及其獨立股東的整體利益。

就期限而言，據悉，可資比較安排之期限介乎約1年至2.6年，且八項可資比較安排中的五項可按訂約方共同協定延期。

就服務收入而言，據悉，所有可資比較安排項下之佣金相等於買方所支付實際銷售價與最低銷售價(其與 貴集團所採用佣金相同)之間的差額。然而，鑒於可資比較公司概無披露有關提供房地產代理服務實際收取佣金金額之資料，直接與 貴集團歷史溢價進行定量比較並非切實可行。相反，八項可資比較安排中的三項已量化披露佣金佔銷售價的估計比例，新希望為不低於20%，金茂物業為15%至50%，及朗詩為不低於周邊市場可資比較車位平均價格的20%。 貴集團歷史溢價約為39.2%，屬該等三項可資比較安排之範圍內。

6. 建議交易的財務影響

6.1 盈利及資產淨值

經 貴集團管理層告知， 貴集團將向獨立第三方買家獲取合作銷售增值服務費。就此而言，預期建議交易將對 貴集團的未來收益及盈利帶來正面貢獻。

於2021年12月31日，股東應佔股權約為人民幣911.5百萬元。由於約人民幣206.8百萬元合作誠意金中的大部分金額約人民幣205.5百萬元已由 貴集團轉讓予鑫苑置業集團，故建議交易並不會對 貴集團的資產淨值造成任何重大影響。

6.2 營運資金及流動資金

於2021年12月31日， 貴集團擁有約人民幣321.7百萬元的現金及現金等價物，以及概無任何計息借款。儘管合作誠意金將於兩年後及2023年12月31日前全數退還，由於 貴集團於2021年12月31日之財務狀況穩健，建議交易對 貴集團的營運資金狀況及流動資金概不會造成任何重大不利影響。

意見及推薦建議

於達致吾等對車位獨家銷售合作協議之補充協議及建議交易的條款的意見及推薦建議時，吾等已計及上文所討論的主要因素及理由，尤其是以下因素（其應與本函件全文一併閱讀及詮釋）：

- 貴集團財務表現良好，財務狀況穩健，截至2021年12月31日，現金及現金等價物約為人民幣321.7百萬元，無計息借款；
- 上文「1.3中國停車行業的前景」分節所提述的中國停車行業的樂觀前景及趨勢；
- 上文「1.4訂立補充協議的理由及裨益」分節所闡述的建議交易帶來的財務裨益，尤其是約39.2%的歷史溢價，其與 貴集團於訂立車位獨家銷售合作協議前的估計最高溢價相若；
- 訂立補充協議乃與 貴集團的業務策略一致，並能補足 貴集團現有的主要業務；
- 代表鑫苑置業集團於延長合作期限內銷售指定車位所收取的全部銷售所得款項將直接用作退還合作誠意金，以提高其可收回性；
- 餘下指定車位的車位銷售底價總額較其於2022年2月28日之獨立估值有所折讓；
- 延長合作期限整體上符合市場慣例，並為 貴集團提供進一步拓寬收入基礎及為股東帶來潛在價值回報的機會；及
- 建議交易將對 貴集團的未來收益及盈利帶來正面貢獻，且不會對 貴集團造成重大不利財務影響。

獨立財務顧問函件

根據上文所述者，吾等認為車位獨家銷售合作協議之補充協議及建議交易乃按正常商業條款進行，就獨立股東而言屬公平合理。吾等亦認為，補充協議在 貴公司的一般及正常業務過程中訂立，符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦、且吾等亦會推薦獨立股東投票贊成就批准補充協議及建議交易而言將於股東特別大會上提呈的普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
宏博資本有限公司
董事總經理
梁浩銘
謹啟

2022年5月17日

梁浩銘先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊可根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌人士及宏博資本有限公司負責人。彼在企業融資行業擁有逾十年經驗。

1. 責任聲明

本通函乃遵照《上市規則》的規定而刊載，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承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在所有要項上均屬準確完整，且無誤導或欺騙成份，以及本通函並無遺漏其他事項，致使本通函或當中所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

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)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)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該等條文彼等當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司的權益

董事及主要 行政人員姓名	權益性質(附註1)	股份或相關 股份數目	佔已發行 股本概約 百分比 (附註4)
王研博女士	實益擁有人	11,250,000	1.98%
黃波先生 (附註5)	實益擁有人	5,625,000	0.99%
張勇先生	受控制法團的權益 (附註2)	15,000,000	2.64%
楊玉岩女士	受控制法團的權益 (附註3)	15,000,000	2.64%

附註：

1. 上述所有權益均為好倉。

2. Victory Destiny Holdings Limited由張勇先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張勇先生因此被視為於Victory Destiny Holdings Limited持有的15,000,000股股份中擁有權益。
3. Grace Hope Holdings Limited由楊玉岩女士全資擁有。根據證券及期貨條例，楊玉岩女士因此被視為於Grace Hope Holdings Limited持有的15,000,000股股份中擁有權益。
4. 持股百分比乃按於最後實際可行日期已發行股份數目567,500,000計算。
5. 黃波先生因辭任而不再擔任執行董事兼首席財務官，自2022年2月15日起生效。

於本公司相聯法團中擁有權益－鑫苑地產控股

董事及主要 行政人員姓名	權益性質(附註1)	股份或相關 股份數目	佔已發行 股本概約 百分比 (附註4)
張勇先生	實益擁有人	28,400,000	30.20%
	受控制法團的權益 (附註2)	4,143,615	(附註5)
楊玉岩女士	全權信託創始人 (附註3)	28,400,000 (附註2)	26.36%

附註：

1. 上述所有權益均為好倉。
2. Universal World Development Co. Ltd.由張勇先生全資擁有。根據證券及期貨條例，本公司非執行董事張勇先生因此被視為於Universal World Development Co., Ltd.於鑫苑地產控股持有的4,143,615股股份(包括1,606,615股股份及2,537,000份購股權，賦予其持有人於60日內收購股份的權利)中擁有權益。
3. 根據楊玉岩女士(作為信託設立人)與HSBC International Trustee Limited(作為受託人)(「受託人」)訂立的日期為2015年11月24日的信託契據(「信託契據」)，The Spectacular Stage Trust(「信託」)作為全權信託而成立及該信託項下之受益人包括楊玉岩女士之家屬。根據信託契據之條款，受託人須獲得楊玉岩女士(作為保護人)事先書面同意，方可直接或間接處置構成該信託資產之鑫苑地產控股任何股份(「普通股」)並就該信託持有的普通股進行投票，並根據楊玉岩女士之指示，促使持有普通股的任何實體(由該信託直接或間接擁有)就該等股份進行投票。因此，根據經修訂的美國1934年證券交易法第13(d)條，楊玉岩女士或會被視為實益擁有信託直接或間接持有的所有普通股。

4. 該百分比乃根據鑫苑地產控股於最後實際可行日期已發行股份總數107,757,721計算。
5. 若按張勇先生持有的鑫苑地產控股股份或相關股份數量(即32,543,615股股份)除以110,294,721股股份(即(i)鑫苑地產控股有限公司於最後實際可行日期的107,757,721股已發行股份；及(ii)賦予其持有人在60日內收購鑫苑地產控股2,537,000股股份的權利的購股權之和)計算，該百分比將為29.51%。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員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)的股份、相關股份及債權證中，擁有(i)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該等條文彼等當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(ii) 主要股東於本公司的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據本公司於證券及期貨條例第336條項下須存置的登記冊以及就董事所知，以下人士(董事除外)於本公司的股份或相關股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文披露予本公司的權益或淡倉：

股東名稱	權益性質(附註1)	股份或相關 股份數目	佔已發行 股本概約 百分比 (附註4)
鑫苑地產有限公司 (附註2)	實益擁有人	300,000,000	52.86%
鑫苑地產控股 (附註2、3)	受控制法團的權益	300,000,000	52.86%
Galaxy Team Holdings Limited(附註4)	實益擁有人	37,500,000	6.61%
Xingtai Capital Management Limited	投資經理	77,000,000	13.57%
Xingtai China Master Fund	實益擁有人	34,000,000	5.99%

附註：

1. 上述所有權益均為好倉。
2. 鑫苑地產有限公司由鑫苑地產控股全資擁有。根據證券及期貨條例，鑫苑地產控股因此被視為於鑫苑地產有限公司擁有的300,000,000股股份中擁有權益。
3. 於最後實際可行日期，張勇先生實益擁有鑫苑地產控股約29.51%的股本權益，而其中一名非執行董事楊玉岩女士可能被視為實益擁有The Spectacular Stage Trust直接或間接持有的鑫苑地產控股的全部股份(相當於鑫苑地產控股已發行股份的26.36%)。
4. Galaxy Team Holdings Limited分別由王研博女士、黃波先生、王彥濤先生、杜祥艷女士、張蓉女士、黃金甫先生、安廣甫先生、呂紹輝先生及張小飛先生擁有30%、15%、15%、10%、10%、5%、5%、5%及5%。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，根據本公司於證券及期貨條例第336條項下須存置的登記冊以及就董事所知，概無其他人士(董事除外)於本公司的股份或相關股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文披露予本公司的權益或淡倉。

3. 董事於主要股東的權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或建議重選董事為於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文披露予本公司的權益或淡倉的公司董事或僱員。

董事姓名	擁有有關須予披露權益或淡倉的公司名稱	於有關公司的職位
張勇先生	鑫苑地產控股	行政總裁兼行政董事及主席
楊玉岩女士	鑫苑地產控股	董事
李軼梵先生	鑫苑地產控股	獨立董事
申元慶先生	鑫苑地產控股	獨立非執行董事

4. 董事於合約或安排的權益

於最後實際可行日期，張勇先生及楊玉岩女士均為鑫苑地產控股之股東，並於本集團與鑫苑置業集團訂立的以下關連交易及持續關連交易中擁有重大權益對本集團業務具有重大意義：

- (a) 本公司與河南鑫苑物業服務有限公司(「河南鑫苑」)及北京愛接力科技發展有限公司(「北京愛接力」)(統稱「許可人」)訂立日期為2019年9月16日的商標使用許可協議，據此，許可人同意不可撤回及無條件授權本公司不可轉讓許可，從而可自商標使用許可協議日期起按免特許權使用費基準永久使用於中國以許可人名義註冊的若干商標。商標使用許可協議不可由許可人單方面終止。詳情請參閱招股章程「持續關連交易」一節及本公司截至2021年12月31日止年度之年報內「關連交易」一節。
- (b) 本公司與北京巨洲雲科技有限公司(「北京巨洲雲」)訂立日期為2019年9月16日的軟件使用許可協議(「軟件使用許可協議」)，據此，北京巨洲雲同意不可撤回及無條件授權本公司自上市日期起直至2021年12月31日，按免特許權使用費基準使用於中國以北京巨洲雲名義註冊的若干軟件(「該軟件」)，屆滿後，可於相同條件下持續續新三年。軟件使用許可協議為一項持續關連交易，該交易將完全豁免遵守上市規則項下之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。本集團已將軟件使用許可協議以相同條件持續續新三年。有關軟件使用許可協議之詳情，請參閱招股章程「持續關連交易」一節及本公司截至2021年12月31日止年度之年報內「關連交易」一節。
- (c) 本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立日期為2021年11月9日之交付前及諮詢服務框架協議(「2022年交付前及諮詢服務框架協議」)，內容有關本集團及／或其聯繫人向鑫苑置業集團(本集團除外)及／或其聯繫人提供交付前及諮詢服務。截至2024年12月31日止三個年度各年，鑫苑置業集團(本集團除外)及／或其聯繫人根據2022年交付前及諮詢

服務框架協議每年向本集團及／或其聯繫人支付的最高年度費用分別不超過人民幣166,623,000元、人民幣190,182,000元及人民幣218,711,000元。詳情請參閱本公司日期為2021年12月14日之通函及本公司截至2021年12月31日止年度之年報內「關連交易」一節。

- (d) 本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立日期為2021年11月9日之物業工程服務框架協議(「**2022年物業工程服務框架協議**」),內容有關本集團及／或其聯繫人向鑫苑置業集團(本集團除外)及／或其聯繫人提供物業工程服務。截至2024年12月31日止三個年度各年,鑫苑置業集團(本集團除外)及／或其聯繫人根據2022年物業工程服務框架協議每年向本集團及／或其聯繫人支付的最高年費分別不超過人民幣178,242,000元、人民幣204,979,000元及人民幣235,725,000元。詳情請參閱本公司日期為2021年12月14日之通函及本公司截至2021年12月31日止年度之年報內「關連交易」一節。
- (e) 本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立日期為2021年11月9日之物業管理服務框架協議(「**2022年物業管理服務框架協議**」),內容有關本集團及／或其聯繫人向鑫苑置業集團(本集團除外)及／或其聯繫人提供物業管理服務。截至2024年12月31日止三個年度各年,鑫苑置業集團(本集團除外)及／或其聯繫人根據2022年物業管理服務框架協議每年向本集團及／或其聯繫人支付的最高年度費用分別不超過人民幣48,677,000元、人民幣63,872,000元及人民幣85,222,000元。詳情請參閱本公司日期為2021年12月14日之通函及本公司截至2021年12月31日止年度之年報內「關連交易」一節。
- (f) 本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立日期為2021年11月9日之增值服務框架協議(「**2022年增值服務框架協議**」),內容有關本集團及／或其聯繫人向鑫苑置業集團(本集團除外)及／或其聯繫人提供增值服務。截至2024年12月31日止三個年度各年,鑫苑置業集團(本集團除外)及／或其聯繫人根據2022年增值服務框架協議每年向本集團及／或其聯繫人支付的最高年度費用分別不超過人民幣44,900,000元、人民幣56,082,000元及人民幣66,446,000元。詳情請參閱本公司日期為2021年12月14日之通函及本公司截至2021年12月31日止年度之年報內「關連交易」一節。

- (g) 本公司間接全資附屬公司鑫苑科技服務集團有限公司(「**鑫苑科技**」)與河南鑫苑置業有限公司(「**河南鑫苑置業**」)(鑫苑地產控股之間接全資附屬公司)訂立日期為2021年8月13日的貸款協議，據此，鑫苑科技同意向河南鑫苑置業提供最高金額人民幣4,800萬元的借款(「**借款**」)及鑫苑(中國)置業(鑫苑地產控股之間接全資附屬公司)同意為借款提供不可撤銷及無條件擔保。自2021年8月17日(即鑫苑科技一次性向河南鑫苑置業發放借款(「**放款日**」)起，借款的未償本金應按年利率8%計算利息並於借款全額支付時止。河南鑫苑置業應於每季度的利息支付日向鑫苑科技服務支付所有基於借款產生且未支付的利息。除非雙方另有約定，借款與應計利息應於自放款日起的第二個周年日(即2023年8月16日)一次性全額償還。詳情請參閱本公司日期為2021年8月13日之公告及本公司於截至2021年12月31日止年度之年報內「**關連交易**」一節。

除上文所披露外，概無董事於對本集團業務屬重大，並於最後實際可行日期存續的任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事或建議重選董事於本集團任何成員公司自2021年12月31日(即本公司編製最近期刊發經審核賬目之日)以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司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。

6. 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訂立或擬訂立任何不可於一年內屆滿或僱主不可於一年內不作出賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

7. 董事競爭業務權益

於最後實際可行日期，概無董事或建議重選董事或彼等各自緊密聯繫人(猶如彼等各自被當作上市規則第8.10條項下的控股股東)於與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務當中擁有任何競爭權益。

8. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，本集團的財務或貿易狀況自2021年12月31日(即本公司編製最近期刊發經審核賬目之日)以來並無任何重大不利變動。

9. 專家資格及同意書

- (a) 以下為於本通函載有其建議或意見之專家之資格：

名稱	資格
宏博資本有限公司	根據證券期貨條例獲准進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立估值師

- (b) 於最後實際可行日期，上述各專家於本集團任何成員公司概無直接或間接持有任何股份，且並無直接或間接擁有可認購或指派他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論能否依法強制執行)。
- (c) 上述各專家已發出書面同意，表示同意刊發本通函並以本通函刊載之形式及涵義轉載其函件及／或報告及／或引述其名稱(視情況而定)，且迄今並無撤回其書面同意。
- (d) 於最後實際可行日期，上述各專家概無在本集團任何成員公司自2021年12月31日(即本公司編製最近期刊發經審核賬目之日)以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司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。
- (e) 獨立財務顧問函件乃截至本通函日期，以供載入本通函。

10. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。公司總部位於中國河南省鄭州市金水區鑫苑路18號鑫苑名家國際生活俱樂部3樓。香港主要營業地點位於香港皇后大道中149號華源大廈9樓。
- (b) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (c) 本通函及隨附之代表委任表格之中英文版本如有任何歧異，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起14日內一般辦公時間內在本公司位於香港中環皇后大道中149號華源大廈9樓之主要營業地點可供查閱：

- (a) 補充協議-1；
- (b) 補充協議-2；
- (c) 車位獨家銷售合作協議；
- (d) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；
- (e) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函；
- (f) 本通函附錄二所載之獨立估值師出具的物業估值報告；
- (g) 本通函附錄一「專家之資格及同意書」一節提述之書面同意書；及
- (h) 本通函。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就鑫苑置業集團持有的物業權益於2022年2月28日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

香港英皇道979號太古坊一座7樓

電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001

牌照號碼：C-030171

敬啟者：

茲遵照鑫苑物業服務集團有限公司（「貴公司」）指示對鑫苑地產控股有限公司（「鑫苑地產控股」，貴公司控股股東之一）及其附屬公司（統稱「鑫苑置業集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的多個車位進行估值，吾等確認，吾等曾進行視察以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以就物業權益於2022年2月28日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見及供披露。

吾等的估值乃基於市值進行。市值指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成公平交易的交易估計金額，且雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

吾等採用比較法就物業權益進行估值，即假設物業權益在其現況下可即時交吉出售，並參考有關市場上可供作比較的銷售交易。該方法以廣泛接納之市場交易為最佳指標，並預先假定該市場上之相關交易可伸延至推斷同類物業之價值，惟須考慮當中涉及之變化因素。

吾等進行估值時乃假設賣方在市場上出售物業權益，且並無憑藉可能會影響物業權益價值之任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益。

吾等之報告並無就任何所估物業權益欠付之任何抵押、按揭或款項，或於出售時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。除非另有註明，否則吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值之產權負擔、限制及龐大開支。

吾等進行物業權益估值時，已遵循香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版之《皇家特許測量師學會估值－全球標準》、香港測量師學會出版之《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會出版之《國際估值準則》所載之一切規定。

吾等在很大程度上依賴 貴公司及鑫苑置業集團所提供之資料，並接納 貴公司及鑫苑置業集團就年期、規劃批覆、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃及其他一切相關事項而向吾等提供之意見。

吾等已獲出示有關物業權益的國有土地使用權證、房屋所有權證、不動產權證書及其他官方圖則等各項業權檔副本並已作出相關查詢。吾等於可能情況下核查有關原件，以核實中國物業權益現時的業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問北京市長安律師事務所就該等中國物業權益有效性發出的意見。

吾等並無進行仔細量度，以核實該等物業之面積是否準確，惟已假設吾等所獲提供業權檔及官方地盤圖則所列面積均屬正確。所有檔及合約僅用作參考，故所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察該等物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無調查以確定土地狀況及物業設施是否適合在其上進行任何發展。吾等之估值乃假設該等方面情況理想。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何服務。

物業檢測乃由雷希女士於2022年3月期間進行。彼於中國物業估值方面擁有逾4年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴公司及鑫苑置業集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴公司及鑫苑置業集團確認，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告所有金額均以人民幣列值。

吾等獲指示僅根據估值日提供吾等對價值的意見。此乃基於估值日當時的經濟狀況、市況及其他狀況，以及截至估值日吾等所得的資料而作出，吾等概不負責更新或修改此後該等事件的資料。具體而言，自2020年3月11日宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)疫情為全球大型流行病以來，其對全球經濟活動造成了嚴重干擾。於估值日期，中國的經濟已復甦，大部分營商活動已恢復正常。吾等亦注意到，有關特定市場分部的市場活動及市場情緒仍維持穩定。然而，吾等將保持謹慎，因為在疫情爆發期間，全球經濟復甦步伐的不確定性可能會對房地產市場帶來未來影響。因此，吾等建議 閣下時常審閱該等物業的估值。

下文隨附吾等之估值概要及估值證書，敬請 閣下垂注。

此 致

香港
皇后大道中149號
華源大廈9樓
鑫苑物業服務集團有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2022年5月17日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有28年香港及中國物業估值經驗及於亞太區擁有相關物業估值經驗。

估值概要

估值概要

編號	物業	於2022年2月28日的 現況下的市值 人民幣
1.	位於 中國河南省 鄭州市 管城回族區 永平路南側及康平路西側 鑫苑世紀東城西苑的213個車位	19,800,000
2.	位於 中國河南省 鄭州市 管城回族區 永平路南側及康平路東側 鑫苑鑫城的476個車位	44,300,000
3.	位於 中國河南省 鄭州市 二七區 南四環北側及嵩山南路東側 鑫苑名城的1,078個車位	80,900,000
4.	位於 中國河南省 鄭州市 二七區 蘆莊路北側及大學南路西側 鑫苑鑫家的568個車位	42,600,000

編號	物業	於2022年2月28日的 現況下的市值 人民幣
5.	位於 中國河南省 鄭州市 二七區 001鄉道北側及南四環南側 鑫苑鑫家西苑的386個車位	32,800,000
6.	位於 中國山東省 濟南市 天橋區 歷山北路85號 濟南鑫苑名家第二區的89個車位	6,400,000
7.	位於 中國江蘇省 徐州市 泉山區 礦山路30號 鑫苑景園的99個車位	7,900,000
8.	位於 中國江蘇省 蘇州市 昆山市 花橋鎮 泗涇路99號 昆山鑫苑鑫都匯的5個車位	400,000

編號	物業	於2022年2月28日的 現況下的市值 人民幣
9.	位於 中國四川省 成都市 錦江區 牡丹街595號 成都鑫苑名家的100個車位	9,600,000
10.	位於 中國四川省 成都市 雙流區 祥鶴二街北側及瑞祥路西側 成都鑫苑鑫都匯的224個車位	11,600,000
11.	位於 中國湖南省 長沙市 雨花區 木蓮東路南側及圭塘路西側 鑫苑木蓮世家的280個車位	30,500,000
總計：		<hr/> <u>286,800,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2022年2月28日 的現況下的市值 人民幣
1.	位於 中國河南省 鄭州市管城回族區 永平路南側及 康平路西側 鑫苑世紀東城西苑的 213個車位	該物業包括位於鑫苑世紀東城西苑的 住宅發展項目(其於2014年建成)的 213個地下車位。 誠如 貴公司及鑫苑置業集團告知， 全部車位均為非人防車位。 該物業獲授的土地使用權期限於 2079年11月29日屆滿，作住宅用途。	於估值日該物業 為空置物業。	19,800,000

附註：

- 根據一份國有土地使用權證－鄭國用(2010)第0280號，總面積約為22,424.90平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予河南鑫苑基業置業有限公司(「河南鑫苑基業」，鑫苑地產控股的附屬公司)，期限於2079年11月29日屆滿，作住宅用途。
- 根據以河南鑫苑基業為受益人的一份建築工程規劃許可－(2010)鄭東規建管(許)字第(0054)號，總建築面積約為112,618.09平方米的鑫苑世紀東城西苑(包括該物業)已獲准開展建築工程。
- 根據以河南鑫苑基業為受益人的一份建築工程施工許可－第410105201102180101號，總建築面積約為112,618.09平方米的鑫苑世紀東城西苑(包括該物業)已獲當地有關當局給予許可開展建築工程。
- 根據以河南鑫苑基業為受益人的一份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約為25,832.68平方米的鑫苑世紀東城西苑地下車位的建築工程(包括該物業)已完成且通過檢驗驗收。
- 吾等的估值乃根據以下基準及分析得出：

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的單位價格介乎每個車位人民幣90,000元至人民幣95,000元。於計算該物業的假設單位價格時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置及其他特點之差異而作出適當調整及分析。

- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其包括(其中包括)以下項目：

河南鑫苑基業為該物業的唯一合法使用權人，河南鑫苑基業有權根據中國法律的相關規定佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的使用權。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2022年2月28日 的現況下的市值 人民幣
2.	位於 中國河南省 鄭州市管城回族區 永平路南側及 康平路東側 鑫苑鑫城的 476個車位	該物業包括位於鑫苑鑫城的住宅發展 項目(其於2016年建成)的476個地下 車位。 誠如 貴公司及鑫苑置業集團告知， 全部車位均為非人防車位。 該物業獲授的土地使用權期限於 2082年4月29日屆滿，作住宅用途。	於估值日該物業 為空置物業。	44,300,000

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證－鄭國用(2012)第XQ1112號，總面積約為61,078.22平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予河南鑫苑萬卓置業有限公司(「河南鑫苑萬卓」，鑫苑地產控股的附屬公司)，期限於2082年4月29日屆滿，作住宅用途。
2. 根據以河南鑫苑萬卓為受益人的一份建築工程規劃許可－鄭規建(建築)字第410100201339010號，總建築面積約為297,268.34平方米的鑫苑鑫城(包括該物業)已獲准開展建築工程。
3. 根據以河南鑫苑萬卓為受益人的一份建築工程施工許可－第410105201306210201號，總建築面積約為270,946.68平方米的鑫苑鑫城(包括該物業)已獲當地有關當局給予許可開展部分建築工程。
4. 根據以河南鑫苑萬卓為受益人的一份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約為59,997.61平方米的鑫苑鑫城地下車位的建築工程(包括該物業)已完成且通過檢驗驗收。
5. 吾等的估值乃根據以下基準及分析得出：

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的單位價格介乎每個車位人民幣90,000元至人民幣95,000元。於計算該物業的假設單位價格時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置及其他特點之差異而作出適當調整及分析。

6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其包括(其中包括)以下項目：

河南鑫苑萬卓為該物業的唯一合法使用權人，河南鑫苑萬卓有權根據中國法律的相關規定佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的使用權。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2022年2月28日 的現況下的市值 人民幣
3.	位於 中國河南省 鄭州市二七區 南四環北側及 嵩山南路東側 鑫苑名城的 1,078個車位	該物業包括位於鑫苑名城的住宅發展項目(其於2018年建成)的1,078個地下車位。 誠如 貴公司及鑫苑置業集團告知，全部車位均為非人防車位。 該物業獲授的土地使用權期限於2085年4月13日屆滿，作住宅用途。	於估值日該物業為空置物業。	80,900,000

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證—鄭國用(2015)第0255及0256號，總面積約為50,655.35平方米的兩幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予河南鑫苑全晟置業有限公司(「河南鑫苑全晟」，鑫苑地產控股的附屬公司)，期限於2085年4月13日屆滿，作住宅用途。
2. 根據以河南鑫苑全晟為受益人的兩份建築工程規劃許可—鄭規建(建築)字第410100201509092及410100201509111號，總建築面積約為226,082.14平方米的鑫苑名城(包括該物業)已獲准開展建築工程。
3. 根據以河南鑫苑全晟為受益人的兩份建築工程施工許可—第410102201509150101及410102201510230201號，總建築面積約為226,082.14平方米的鑫苑名城(包括該物業)已獲當地有關當局給予許可開展建築工程。
4. 根據以河南鑫苑全晟為受益人的兩份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約為48,118.59平方米的鑫苑名城地下車位的建築工程(包括該物業)已完成且通過檢驗驗收。
5. 吾等的估值乃根據以下基準及分析得出：

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的單位價格介乎每個車位人民幣70,000元至人民幣80,000元。於計算該物業的假設單位價格時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置及其他特點之差異而作出適當調整及分析。

6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其包括(其中包括)以下項目：

河南鑫苑全晟為該物業的唯一合法使用權人，河南鑫苑全晟有權根據中國法律的相關規定佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的使用權。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2022年2月28日 的現況下的市值 人民幣
4.	位於 中國河南省 鄭州市二七區 蘆莊路北側及 大學南路西側 鑫苑鑫家的 568個車位	該物業包括位於鑫苑鑫家的住宅發展項目(其於2016年建成)的568個地下車位。 誠如 貴公司及鑫苑置業集團告知，全部車位均為非人防車位。 該物業獲授的土地使用權期限於2084年1月14日屆滿，作住宅用途。	於估值日該物業為空置物業。	42,600,000

附註：

- 根據一份國有土地使用權證—鄭國用(2014)第0005號，總面積約為44,169.40平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予鄭州晟道置業有限公司(「鄭州晟道」，鑫苑地產控股的附屬公司)，期限於2084年1月14日屆滿，作住宅用途。
- 根據以鄭州晟道為受益人的一份建築工程規劃許可—鄭規建(建築)字第410100201409041號，總建築面積約為191,552.74平方米的鑫苑鑫家(包括該物業)已獲准開展建築工程。
- 根據以鄭州晟道為受益人的兩份建築工程施工許可—第410102201404290201及410102201406300201號，總建築面積約為191,552.78平方米的鑫苑鑫家(包括該物業)已獲當地有關當局給予許可開展建築工程。
- 根據以鄭州晟道為受益人的兩份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約為44,987.32平方米的鑫苑鑫家地下車位的建築工程(包括該物業)已完成且通過檢驗驗收。
- 吾等的估值乃根據以下基準及分析得出：

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的單位價格介乎每個車位人民幣70,000元至人民幣80,000元。於計算該物業的假設單位價格時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置及其他特點之差異而作出適當調整及分析。
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其包括(其中包括)以下項目：

鄭州晟道為該物業的唯一合法使用權人，鄭州晟道有權根據中國法律的相關規定佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業的使用權。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2022年2月28日 的現況下的市值 人民幣
5.	位於 中國河南省 鄭州市二七區 001鄉道北側及 南四環南側 鑫苑鑫家西苑的 386個車位	該物業包括位於鑫苑鑫家西苑的住宅 發展項目(其於2018年建成)的386個 地下車位。 誠如 貴公司及鑫苑置業集團告知， 全部車位均為非人防車位。 該物業獲授的土地使用權期限於 2085年4月13日屆滿，作住宅用途。	於估值日該物業 為空置物業。	32,800,000

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證－鄭國用(2015)第0270號，面積約為37,126平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予鄭州晟道置業有限公司(「鄭州晟道」，鑫苑地產控股的附屬公司)，期限於2085年4月13日屆滿，作住宅用途。
2. 根據以鄭州晟道為受益人的一份建築工程規劃許可－鄭規建(建築)字第410100201609103號，總建築面積約為153,405.48平方米的鑫苑鑫家西苑(包括該物業)已獲准開展建築工程。
3. 根據以鄭州晟道為受益人的一份建築工程施工許可－第410102201609290101號，總建築面積約為153,405.48平方米的鑫苑鑫家西苑(包括該物業)已獲當地有關當局給予許可開展建築工程。
4. 根據以鄭州晟道為受益人的一份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約為33,528.48平方米的鑫苑鑫家西苑地下車位的建築工程(包括該物業)已完成且通過檢驗驗收。
5. 吾等的估值乃根據以下基準及分析得出：

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的單位價格介乎每個車位人民幣75,000元至人民幣100,000元。於計算該物業的假設單位價格時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置及其他特點之差異而作出適當調整及分析。

6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其包括(其中包括)以下項目：

鄭州晟道為該物業的唯一合法使用權人，鄭州晟道有權根據中國法律的相關規定佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業的使用權。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2022年2月28日 的現況下的市值 人民幣
6.	位於 中國山東省 濟南市天橋區 歷山北路85號 濟南鑫苑名家第二區 的89個車位	該物業包括位於濟南鑫苑名家的住宅 發展項目(其於2016年建成)的89個 地下車位。 誠如 貴公司及鑫苑置業集團告知， 全部車位均為非人防車位。 該物業獲授的土地使用權期限於 2080年5月6日屆滿，作住宅用途。	於估值日該物業 為空置物業。	6,400,000

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—天橋國用(2010)第0400041號，面積約為181,895平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予山東鑫苑置業有限公司(「山東鑫苑」，鑫苑地產控股的附屬公司)，期限於2080年5月6日屆滿，作住宅用途。
2. 根據以山東鑫苑為受益人的兩份建築工程規劃許可—建字第370105201000128及370105201000129號，總建築面積約為615,673.57平方米的濟南鑫苑名家第二區(包括該物業)已獲准開展建築工程。
3. 根據以山東鑫苑為受益人的3份建築工程施工許可—第20100210、20100211及20120050號，總建築面積約為621,771平方米的濟南鑫苑名家第二區(包括該物業)已獲當地有關當局給予許可開展建築工程。
4. 根據以山東鑫苑為受益人的5份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約為91,782.34平方米的濟南鑫苑名家第二區地下車位的建築工程(包括該物業)已完成且通過檢驗驗收。
5. 吾等的估值乃根據以下基準及分析得出：

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的單位價格介乎每個車位人民幣60,000元至人民幣80,000元。於計算該物業的假設單位價格時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置及其他特點之差異而作出適當調整及分析。

6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其包括(其中包括)以下項目：

山東鑫苑為該物業的唯一合法使用權人，山東鑫苑有權根據中國法律的相關規定佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業的使用權。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2022年2月28日 的現況下的市值 人民幣
7.	位於 中國江蘇省 徐州市 泉山區 礦山路30號 鑫苑景園的 99個車位	該物業包括位於鑫苑景園的住宅發展項目(其於2012年建成)的99個地下車位。 誠如 貴公司及鑫苑置業集團告知，全部車位均為人防車位。 該物業獲授的土地使用權期限於2077年1月24日屆滿，作住宅用途。	於估值日該物業為空置物業。	7,900,000

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—蘇國用(2007)第04002785號，面積約為41,364.60平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予徐州鑫苑置業有限公司(「徐州鑫苑」，鑫苑地產控股的附屬公司)，期限於2077年1月24日屆滿，作住宅用途。
2. 根據以徐州鑫苑為受益人的一份建築工程規劃許可—蘇規(2007)民字第078號，總建築面積約為101,921.73平方米的鑫苑景園(包括該物業)已獲准開展建築工程。
3. 根據以徐州鑫苑為受益人的兩份建築工程施工許可—第320501200706150401及320501200706180401號，總建築面積約為102,116平方米的鑫苑景園(包括該物業)已獲當地有關當局給予許可開展建築工程。
4. 根據以徐州鑫苑為受益人的一份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約為71,933.61平方米的鑫苑景園的部分建築工程(包括該物業)已完成且通過檢驗驗收。
5. 吾等的估值乃根據以下基準及分析得出：

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的單位價格介乎每個車位人民幣72,000元至人民幣85,000元。於計算該物業的假設單位價格時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置及其他特點之差異而作出適當調整及分析。

6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其包括(其中包括)以下項目：

徐州鑫苑為該物業的合法使用管理收益權人，徐州鑫苑有權根據中國法律的相關規定佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的使用管理收益權。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2022年2月28日 的現況下的市值 人民幣
8.	位於 中國江蘇省 蘇州市 昆山市 花橋鎮 泗涇路99號 昆山鑫苑鑫都匯的 5個車位	該物業包括位於昆山鑫苑鑫都匯的住宅及商業發展項目(其於2018年建成)的5個地下車位。 誠如 貴公司及鑫苑置業集團告知，全部車位均為非人防車位。 該物業獲授的土地使用權期限於2074年5月7日屆滿，作住宅用途，以及於2044年5月7日屆滿，作商業用途。	於估值日該物業為空置物業。	400,000

附註：

- 根據一份國有土地使用權證－昆國用(2016)第DWB101號，面積約為47,523.30平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予昆山鑫苑置業有限公司(「昆山鑫苑」，鑫苑地產控股的附屬公司)，期限於2074年5月7日屆滿，作住宅用途，以及於2044年5月7日屆滿，作商業用途。
- 根據以昆山鑫苑為受益人的11份建築工程規劃許可－建字第GJg2013-327 (b-1)、GJg2013-328 (b-1)、GJg2013-329 (b-1)、GJg2013-330 (b-3)、GJg2013-331 (b-2)、GJg2013-332 (b-2)、GJg2013-333 (b-2)、GJg2013-335 (b-2)、GJg2013-336 (b-1)、GJg2013-337 (b-4)-1及GJg2013-337 (b-4)-2號，總建築面積約為120,984.91平方米的昆山鑫苑鑫都匯(包括該物業)已獲准開展部分建築工程。
- 根據以昆山鑫苑為受益人的一份建築工程施工許可－第320583201607180101號，總建築面積約為114,213.21平方米的昆山鑫苑鑫都匯(包括該物業)已獲當地有關當局給予許可開展部分建築工程。
- 根據以昆山鑫苑為受益人的兩份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約為120,961.10平方米的昆山鑫苑鑫都匯的部分建築工程(包括該物業)已完成且通過檢驗驗收。
- 吾等的估值乃根據以下基準及分析得出：

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的單位價格介乎每個車位人民幣75,000元至人民幣95,000元。於計算該物業的假設單位價格時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置及其他特點之差異而作出適當調整及分析。
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其包括(其中包括)以下項目：

昆山鑫苑為該物業的唯一合法使用權人，昆山鑫苑有權根據中國法律的相關規定佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的使用權。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2022年2月28日 的現況下的市值 人民幣
9.	位於 中國四川省 成都市 錦江區 牡丹街595號 成都鑫苑名家的 100個車位	該物業包括位於成都鑫苑名家的住宅發展項目(其於2013年建成)的100個地下車位。 誠如 貴公司及鑫苑置業集團告知，全部車位均為非人防車位。 該物業獲授的土地使用權期限於2077年5月31日屆滿，作住宅用途，以及於2047年5月31日屆滿，作商業用途。	於估值日該物業為空置物業。	9,600,000

附註：

- 根據兩份國有土地使用權證—成國用(2007)第828號及成國用(2008)第422號，總面積約為64,503.72平方米的兩幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予鑫苑置業(成都)有限公司(「鑫苑(成都)」，鑫苑地產控股的附屬公司)，期限於2077年5月31日屆滿，作住宅用途，以及於2047年5月31日屆滿，作商業用途。
- 根據兩份房屋所有權證—成房權證監證字第3588707及3588708號，總建築面積約為37,788.22平方米的成都鑫苑名家(包括該物業)的地下車位乃由鑫苑(成都)擁有。
- 吾等的估值乃根據以下基準及分析得出：

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的單位價格介乎每個車位人民幣90,000元至人民幣100,000元。於計算該物業的假設單位價格時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置及其他特點之差異而作出適當調整及分析。
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其包括(其中包括)以下項目：

鑫苑(成都)為該物業的唯一合法所有權人，鑫苑(成都)有權根據相關權屬檔的記載及中國法律的相關規定佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2022年2月28日 的現況下的市值 人民幣
10.	位於 中國四川省 成都市 雙流區 祥鶴二街北側及 瑞祥路西側 成都鑫苑鑫都匯的 224個車位	該物業包括位於成都鑫苑鑫都匯的 住宅及商業發展項目(其於2017年建 成)的224個地下車位。 誠如 貴公司及鑫苑置業集團告知， 全部車位均為非人防車位。 該物業獲授的土地使用權期限於 2084年3月9日屆滿，作住宅用途。	於估值日該物業 為空置物業。	11,600,000

附註：

- 根據兩份不動產權證書一川(2017)成天不動產權第0057507號及0057509號，總面積約為47,660.32平方米的成都鑫苑鑫都匯的地下車位(包括該物業)乃由成都鑫苑萬卓置業有限公司(「成都鑫苑萬卓」，鑫苑地產控股的附屬公司)擁有。一幅面積約為48,587.16平方米的土地的土地使用權已授予成都鑫苑萬卓，期限於2084年3月9日屆滿，作住宅用途。
- 吾等的估值乃根據以下基準及分析得出：

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的單位價格介乎每個車位人民幣40,000元至人民幣60,000元。於計算該物業的假設單位價格時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置及其他特點之差異而作出適當調整及分析。
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其包括(其中包括)以下項目：

成都鑫苑萬卓為該物業的唯一合法所有權人，成都鑫苑萬卓有權根據相關權屬檔的記載及中國法律的相關規定佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2022年2月28日 的現況下的市值 人民幣
11.	位於 中國湖南省 長沙市 雨花區 木蓮東路南側及 圭塘路西側 鑫苑木蓮世家的 280個車位	該物業包括位於鑫苑木蓮世家的住宅發展項目(其於2019年建成)的280個地下車位。 誠如 貴公司及鑫苑置業集團告知，全部車位均為非人防車位。 該物業獲授的土地使用權期限於2086年8月22日屆滿，作住宅用途，以及於2056年8月22日屆滿，作商業用途。	於估值日該物業為空置物業。	30,500,000

附註：

- 根據一份不動產權證書一湘(2018)長沙市不動產權第0257581號，總面積約為32,158.03平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予湖南而立房地產開發有限公司(「湖南而立」，鑫苑地產控股的附屬公司)，期限於2086年8月22日屆滿，作住宅用途，以及於2056年8月22日屆滿，作商業用途。
- 根據以湖南而立為受益人的一份建築工程規劃許可一建字第2(2007)0049號，總建築面積約為31,637.29平方米的鑫苑木蓮世家的地庫(包括該物業)已獲准開展建築工程。
- 根據以湖南而立為受益人的3份建築工程施工許可一第430101201705190101、430101201706020401及430101201806190201號，總建築面積約為126,098.89平方米的鑫苑木蓮世家(包括該物業)已獲當地有關當局給予許可開展建築工程。
- 根據以湖南而立為受益人的一份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約為31,637.29平方米的鑫苑木蓮世家的地庫的建築工程(包括該物業)已完成且通過檢驗驗收。
- 吾等的估值乃根據以下基準及分析得出：

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的單位價格介乎每個車位人民幣100,000元至人民幣120,000元。於計算該物業的假設單位價格時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置及其他特點之差異而作出適當調整及分析。
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其包括(其中包括)以下項目：

湖南而立為該物業的唯一合法使用權人，湖南而立有權根據中國法律的相關規定佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的使用權。

股東特別大會通告

Xinyuan Property Management Service (Cayman) Ltd. 鑫苑物業服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1895)

股東特別大會通告

股東特別大會的預防措施

請參閱本公司日期為2022年5月17日通函第1頁有關本公司為保障出席者免受2019冠狀病毒(「COVID-19」)感染的風險將於股東特別大會上採取的抗疫措施，包括：

- 必須測量體溫
- 必須佩戴外科口罩
- 將不會派發公司禮品及不會供應茶點

任何不遵守預防措施的人士，可能會被拒絕進入股東特別大會會場。本公司謹此建議股東，閣下可委任本次會議主席作受委代表於股東特別大會就相關決議案進行投票，以代替親自出席股東特別大會。

茲通告鑫苑物業服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於2022年6月7日(星期二)下午三時正假座中國河南省鄭州市金水區鑫苑路18號鑫苑名家國際生活俱樂部二樓小會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案(不論有否修訂)作為本公司普通決議案。除另有說明外，本公司日期為2022年5月17日的通函(「該通函」)所界定的詞彙將與本通告所用者具有相同涵義：

普通決議案

1. (a) 「動議批准、確認及追認補充協議-1(註有「A」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)、補充協議-2(註有「B」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下分別擬進行的交易及落實有關交易。」

股東特別大會通告

- (b) 「動議授權本公司任何一名董事代表本公司就使補充協議及其項下擬進行的交易生效或與之有關而分別作出其認為屬必要、適當、合宜及權宜之一切有關行動及事宜、簽署及簽立有關文件或協議或契據，並作出有關其他事宜及採取所有有關行動，並同意作出有關董事認為符合本公司及其股東的整體利益的有關變動、修訂或豁免或與之相關的事宜(包括與補充協議規定的條款並無重大差別之有關文件或任何條款之任何變動、修訂或豁免)。」

承董事會命
鑫苑物業服務集團有限公司
執行董事兼行政總裁
王研博

香港，2022年5月17日

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

集團總部：

中國
河南省
鄭州市
金水區
鑫苑路18號
鑫苑名家國際生活俱樂部3樓

香港主要營業地點：

香港
皇后大道中149號
華源大廈9樓

股東特別大會通告

附註：

1. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，大會上所有決議案將以投票方式進行表決(主席決定容許有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決除外)。投票表決結果將按照上市規則規定刊登載於香港聯合交易所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.xypm.hk>)。
2. 凡有權出席上述大會並於會上投票之本公司股東可委派其他人士(必須為個人)為其受委代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。如委任一名以上受委代表，必須在有關代表委任表格內指明每一名受委代表所代表之股份數目。每位親身或由受委代表出席的股東就其持有的每一股股份均有一票投票權。
3. 如屬股份聯名登記持有人，任何一位有關人士可於任何大會上親身或委任受委代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一位聯名持有人親身或委任受委代表出席任何大會，則就此而言按本公司股東名冊上名稱次序釐定優先者並將接納優先者(不論親身或委任受委代表)之投票而排除其他聯名登記持有人之投票。
4. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須於上述大會或其續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前送抵本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會並於會上投票，而在此情況下，代表委任文據將被視作撤銷。
5. 為釐定出席上述大會並於會上投票之權利，本公司將於2022年6月2日(星期四)至2022年6月7日(星期二)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，股份過戶登記手續在此期間將不會辦理。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2022年6月1日(星期三)下午四時三十分前，一併送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理登記。

於本通告日期，本公司董事會由執行董事王研博女士；非執行董事張勇先生及楊玉岩女士；及獨立非執行董事羅輯先生、李軼梵先生及申元慶先生組成。