
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)

持續關連交易續期 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

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
流博資本有限公司

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5至22頁。獨立董事委員會之推薦建議函載於本通函第23至24頁。獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問流博資本有限公司之意見函載於本通函第25至60頁。本公司謹訂於2024年12月31日(星期二)上午九時三十分假座中國北京恒通商務園公司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-4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(即不遲於2024年12月29日(星期日)上午九時三十分)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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。

本通函提述之時間及日期均為香港時間及日期。

2024年12月15日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	20
獨立財務顧問函件	25
附錄一 — 一般資料	I-1
股東特別大會通告	EGM-1

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「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
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「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)該等新訂框架協議及其項下擬進行之交易
「該等存續框架協議」	指	存續物業管理服務框架協議、存續交付前及諮詢服務框架協議、存續增值服務框架協議及存續物業工程服務框架協議之統稱
「存續交付前及諮詢服務 框架協議」	指	本公司與鑫苑地產控股訂立日期為2021年11月8日之交付前及諮詢服務框架協議，內容有關本集團向鑫苑置業集團提供交付前及諮詢服務
「存續物業工程服務框架 協議」	指	本公司與鑫苑地產控股訂立日期為2021年11月8日之物業工程服務框架協議，內容有關本集團向鑫苑置業集團提供物業工程服務

釋 義

「存續物業管理服務框架協議」	指	本公司與鑫苑地產控股訂立日期為2021年11月8日之物業管理服務框架協議，內容有關本集團向鑫苑置業集團提供物業管理服務
「存續增值服務框架協議」	指	本公司與鑫苑地產控股訂立日期為2021年11月8日之增值服務框架協議，內容有關本集團向鑫苑置業集團提供增值服務
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	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，由並非擔任鑫苑地產控股董事的獨立非執行董事組成，成立目的為就該等新訂框架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	泓博資本有限公司，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(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並獲本公司委任為獨立財務顧問，以就該等新訂框架協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除鑫苑地產控股、張勇先生、楊玉岩女士及其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概無關連的獨立第三方

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2024年12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
「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C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「李先生」	指	獨立非執行董事兼鑫苑地產控股獨立董事李軼梵先生
「該等新訂框架協議」	指	新訂物業管理服務框架協議、新訂交付前及諮詢服務框架協議、新訂增值服務框架協議及新訂物業工程服務框架協議之統稱
「新訂交付前及諮詢服務 框架協議」	指	本公司與鑫苑地產控股訂立日期為2024年11月22日之交付前及諮詢服務框架協議，內容有關本集團向鑫苑置業集團提供交付前及諮詢服務
「新訂物業工程服務框架 協議」	指	本公司與鑫苑地產控股訂立日期為2024年11月22日之物業工程服務框架協議，內容有關本集團向鑫苑置業集團提供物業工程服務
「新訂物業管理服務框架 協議」	指	本公司與鑫苑地產控股訂立日期為2024年11月22日之物業管理服務框架協議，內容有關本集團向鑫苑置業集團提供物業管理服務
「新訂增值服務框架協議」	指	本公司與鑫苑地產控股訂立日期為2024年11月22日之增值服務框架協議，內容有關本集團向鑫苑置業集團提供增值服務
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「該等服務」	指	本集團根據該等新訂框架協議將向鑫苑置業集團及其聯繫人提供的服務
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本每股面值0.00001港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「鑫苑地產控股」	指	鑫苑地產控股有限公司，一間在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
「鑫苑置業集團」	指	鑫苑地產控股及其不時的附屬公司，而就該等新訂框架協議及其項下擬進行之交易而言，包括鑫苑地產控股不時的聯繫人但不包括本集團
「%」	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：

申元慶先生(主席兼行政總裁)

馮波先生

王勇先生(首席財務官)

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

非執行董事：

田文智先生

集團總部：

中國

北京市

朝陽區

酒仙橋路10號

恒通商務園(B9)座

一層102室

獨立非執行董事：

藍燁先生

李軼梵先生

凌晨凱先生

趙霞女士

香港主要營業地點：

香港

金鐘金鐘道95號

統一中心17樓B室

敬啟者：

**持續關連交易續期
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述日期為2024年11月22日的公告，內容有關(其中包括)該等新訂框架協議及其項下擬進行的交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)該等新訂框架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。

持續關連交易續期

茲亦提述本公司日期為2021年11月9日的公告，內容有關(其中包括)該等存續框架協議。由於該等存續框架協議將於2024年12月31日屆滿，而本集團及鑫苑置業集團有意繼續在其後不時訂立類似交易，於2024年11月22日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立了該等新訂框架協議，內容有關本集團向鑫苑置業集團提供該等服務，主要條款列載如下：

(1) 新訂物業管理服務框架協議

- 日期：2024年11月22日
- 訂約方：
- (i) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；及
 - (ii) 鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)
- 年期：由2025年1月1日至2027年12月31日。該項新訂框架協議須待獨立股東於股東特別大會上通過有關批准該項新訂框架協議的普通決議案後方始作實。
- 將予提供服務：本集團將根據鑫苑置業集團與本集團旗下成員公司不時訂立的最終管理協議，就(1)鑫苑置業集團的住宅物業項目(包括已開發物業、交付後未售出部分的物業及交付後已售出部分的物業)以及相關樣品房、銷售辦事處及社區會所及(2)鑫苑置業集團營運的商業物業，提供物業管理服務、委託經營及相關服務，包括但不限於向上述場所提供清潔、園林綠化景觀、禮賓、維護公眾秩序、保安服務及其他相關增值服務(如下所述)。

董事會函件

就交付後已售出部分的物業，如果鑫苑置業集團在售楼安排下向業主贈送物業管理費，則鑫苑置業集團代業主向本集團承擔及支付物業管理費對應之物業管理服務將被視作新訂物業管理服務框架協議項下的物業管理服務之一部分。

付款：

鑫苑置業集團就在新訂物業管理服務框架協議項下的服務應付的費用的信貸期一般為180天，與提供予獨立第三方的信貸期一致。

歷史交易金額

於截至2023年12月31日止兩個年度各年及截至2021年10月31日止十個月，本集團於存續物業管理服務框架協議項下向鑫苑置業集團提供物業管理服務的歷史交易金額如下：

截至2022年 12月31日止年度 (經審核)	截至2023年 12月31日止年度 (經審核)	截至2024年 10月31日止十個月 (未經審核)
人民幣21,377,000元	人民幣12,655,000元	人民幣9,030,000元

建議年度上限及釐定金額依據

鑫苑置業集團於新訂物業管理服務框架協議項下於截至2027年12月31日止三個年度各年應付本集團費用之建議年度上限如下：

截至2025年 12月31日止年度	截至2026年 12月31日止年度	截至2027年 12月31日止年度
人民幣20,000,000元	人民幣30,000,000元	人民幣45,000,000元

董事會函件

董事在達至上述建議年度上限時已考慮以下因素：

- (i) 將會向本集團採購物業管理服務的未售出物業單位(包括住宅物業、商業物業以及停車位)的估計建築面積，乃經參考(其中包括)下列者得出：(a)鑫苑置業集團預期於截至2027年12月31日止三個年度將予開發及交付的物業的估計增加建築面積總額(「估計增加建築面積」)；及(b)與鑫苑置業集團訂立之現有物業管理服務合約。由於爆發COVID-19疫情加上過去三年房地產行業下行，鑫苑置業集團於截至2023年12月31日止三個年度各年實際開發及交付的物業的建築面積總額分別約為1百萬平方米、0.5百萬平方米及1.34百萬平方米。根據本集團與鑫苑置業集團之間的磋商、鑫苑置業集團現有發展及發售計劃以及本公司估計鑫苑置業集團將予開發及交付新項目的額外物業建築面積，本公司預計鑫苑置業集團於截至2027年12月31日止三個年度開發及交付的建築面積總額將分別約為1.45百萬百萬平方米、2.05百萬平方米及3百萬平方米；及
- (ii) 本集團過往收取的物業管理費用及估計年度增長率5%，以應付通脹及勞動成本增加導致本集團物業管理服務費用的潛在上調；
- (iii) 對預計物業管理服務費用加上10%的緩衝，以應付由鑫苑置業集團及／或其聯繫人在售樓安排下就交付後已售出部分的物業向業主贈送物業管理費而代業主向本集團承擔及支付的物業管理費。本公司謹指出，由於目前中國物業市場緩慢、鑫苑置業集團延遲交付物業項目及待售物業單位比例較高，作為補償或營銷策略，鑫苑置業集團已決定進一步向業主提供贈送物業管理服務。根據贈送物業管理費安排，即使物業已經交付第三方業主，而業主一般自交付日期起須就物業管理費負責，視乎實際情況，鑫苑置業集團仍會於交付日期後首數月甚

董事會函件

至到一年就該等物業支付物業管理費，導致於新訂物業管理服務框架協議項下較高交易額。由於由鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供該等贈送物業管理費的期間以及贈送物業管理費總額很可能會於新訂物業管理服務框架協議的年期內增加，本公司認為10%的緩衝屬公平合理；

- (iv) 截至2023年12月31日止年度的歷史交易額、截至2024年10月31日止十個月的未經審核交易額及就本集團根據存續合約提供的相關服務估計將予確認的收益；及
- (v) 結合當前地產行業的政策，預期未來2至3年內，地產行業發展環境將會持續向好，本公司對地產市場的復蘇樂觀態度，在未來2至3年的發展過程中，對地產新增業務量保持一個較為樂觀的增幅。

定價政策

就新訂物業管理服務框架協議項下服務將予收取的服務費用將按照中國政府頒佈的規例，計及多項因素，包括但不限於(i)項目性質、建築面積及位置；(ii)預計營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)；(iii)本集團就可資比較服務向其他獨立第三方收取的費用；(iv)市場上類似服務及相似類型項目的費用；及(v)有關政府當局建議的定價條款(如有)後經公平磋商釐定。

本集團將透過(i)在實際可行範圍內將有關費用與就類似服務向獨立第三方客戶收取的費用最高五位者進行比較；及(ii)確保有關費用符合適用監管法規及政府指引，竭力確保就新訂物業管理服務框架協議項下服務將予收取的服務費用，對本集團而言不會遜於向獨立第三方收取者。

董事會函件

(2) 新訂交付前及諮詢服務框架協議

- 日期： 2024年11月22日
- 訂約方： (i) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；及
(ii) 鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)
- 年期： 由2025年1月1日至2027年12月31日。新訂框架協議須待獨立股東於股東特別大會上通過有關普通決議案批准有關新訂框架協議後方始作實。
- 將予提供服務： 本集團將向鑫苑置業集團提供交付前及諮詢服務，包括但不限於(i)協銷服務，主要涉及於有關物業的交付前階段或該項物業推出市場銷售時向物業開發商提供案場管理服務及案場「暖場」服務；(ii)前期介入服務，主要涉及於物業早期及建設階段，向物業開發商提供有關項目規劃、設計管理及建築管理的建議，以優化物業；及(iii)未售出物業的轉介及管理服務。
- 付款： 鑫苑置業集團就在新訂交付前及諮詢服務框架協議項下的服務應付的費用的信貸期一般為180天，與提供予獨立第三方的信貸期一致。

董事會函件

歷史交易金額

於截至2023年12月31日止兩個年度各年及截至2024年10月31日止十個月，鑫苑置業集團為存續交付前及諮詢服務框架協議項下擬提供服務向本集團支付費用的歷史交易金額如下：

截至2022年 12月31日止年度 (經審核)	截至2023年 12月31日止年度 (經審核)	截至2024年 10月31日止十個月 (未經審核)
人民幣29,959,000元	人民幣13,318,000元	人民幣10,599,000元

建議年度上限及釐定金額依據

鑫苑置業集團及／或其聯繫人於新訂交付前及諮詢服務框架協議項下於截至2027年12月31日止三個年度各年應付本集團及／或其聯繫人費用之建議年度上限如下：

截至2025年 12月31日止年度	截至2026年 12月31日止年度	截至2027年 12月31日止年度
人民幣15,000,000元	人民幣22,500,000元	人民幣33,750,000元

於截至2023年12月31日止年度，本集團分別為鑫苑置業集團開發的2項及4項物業提供協銷服務及前期介入服務。經參考現有合約，以及鑫苑置業集團的內部發展和銷售計劃；本集團預期將於截至2027年12月31日止三個年度分別為15項及18項物業提供協銷服務及前期介入服務。

董事在達至上述建議年度上限時已考慮以下因素：

- (i) 截至2023年12月31日止年度的過往交易金額及截至2024年10月31日止十個月的未經審核交易金額；
- (ii) 估計將會就本集團根據現有合約所提供交付前及諮詢服務確認的收益；

董事會函件

- (iii) 估計鑫苑置業集團應付的交付前及諮詢服務費用是根據估計增加建築面積(有關詳情載於上文「(1)新訂物業管理服務框架協議－建議年度上限及釐定金額依據」一節項目(i))並參考(其中包括)歷史金額、鑫苑置業集團的發展計劃、現有土地儲備以及估計預售時間表後所預估；
- (iv) 就協銷服務而言，基於鑫苑置業集團將予開發的物業的估計預售時間表，本集團預計鑫苑置業集團對本集團協銷服務的需求將會增加；
- (v) 就前期介入服務而言，本集團根據鑫苑置業集團的發展計劃及參考其現有土地儲備估計鑫苑置業集團於截至2027年12月31日止三個年度將會開發的合約建築面積；
- (vi) 就未售出物業的轉介及管理服務而言，(a)本集團估計於截至2027年12月31日止三個年度，由鑫苑置業集團及／或其聯繫人擁有並且需要有關服務以推動物業銷售的物業建築面積總額；及(b)未來三年中國房地產行業的前景；及
- (vii) 本集團過往收取的相關服務費用及年度增長率5%至8%，以應付通脹及勞動成本增加導致本集團增值服務費用的潛在上調。

定價政策

就交付前及諮詢服務將予收取的費用將按下文釐定：

- (i) 協銷服務費用及前期介入服務費用將會計及多項因素，包括但不限於(1)項目性質、建築面積及位置；(2)預計營運成本(包括勞工成本、行政成本及材料成本)；(3)本集團就可資比較服務向其他獨立第三方收取的費用；(4)市場上類似服務及相似類型項目的費用；及(5)有關政府當局建議的定價條款(如有)後經公平磋商而釐定。

董事會函件

- (ii) 就未售出物業的轉介及管理服務將予收取的服務費用將按售予本集團所介紹買家的物業售價乘以指定服務費率計算。該服務費率乃參考預計營運成本(包括勞工成本、行政成本及材料成本)以及標的物業類型後經公平磋商而釐定。服務費用將主要按照有關物業的建築面積總額及每平方米的服務費用收取，且不得高於有關監管當局所指定的標準費用(如適用)或低於向獨立第三方收取的標準費用。

本集團將透過(i)在實際可行範圍內將有關費用與就類似服務向獨立第三方客戶收取的費用最高五位者進行比較；及(ii)確保有關費用符合適用監管法規及政府指引，竭力確保就新訂交付前及諮詢服務框架協議項下服務將予收取的服務費用，對本集團而言不會遜於向獨立第三方收取者。

(3) 新訂增值服務框架協議

- 日期： 2024年11月22日
- 訂約方： (i) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；及
(ii) 鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)
- 年期： 由2025年1月1日至2027年12月31日。該項新訂框架協議須待獨立股東於股東特別大會上通過有關批准該項新訂框架協議的普通決議案後方始作實。
- 將予提供服務： 本集團將向鑫苑置業集團提供增值服務，包括但不限於在物業開發項目的交付前階段及交付活動時提供現場清潔、營運及其他相關服務、公用事業費用收取服務、「400CS中心」服務、數字化技術支持服務及其他增值及支持服務。

董事會函件

付款： 鑫苑置業集團就在新訂增值服務框架協議項下的服務應付的費用的信貸期一般為180天，與提供予獨立第三方的信貸期一致。

歷史交易金額

於截至2023年12月31日止兩個年度各年及截至2024年10月31日止十個月，鑫苑置業集團為存續增值服務框架協議向本集團支付費用的歷史交易金額如下：

截至2022年 12月31日止年度 (經審核)	截至2023年 12月31日止年度 (經審核)	截至2024年 10月31日止十個月 (未經審核)
人民幣6,097,000元	人民幣5,374,000元	人民幣6,010,000元

建議年度上限及釐定金額依據

鑫苑置業集團及／或其聯繫人於新訂增值服務框架協議項下於截至2027年12月31日止三個年度各年應付本集團及／或其聯繫人費用之建議年度上限如下：

截至2025年 12月31日止年度	截至2026年 12月31日止年度	截至2027年 12月31日止年度
人民幣10,000,000元	人民幣15,000,000元	人民幣22,500,000元

由於本集團的業務線乃相互關連且相輔相成，鑫苑置業集團對本集團增值服務的需求將隨著其對本集團其他服務的需求增加而增加，導致鑫苑置業集團就增值服務應付的最高年度費用增加。具體而言，在建物業將為本集團的交付前及諮詢服務帶來新的委聘項目；一旦鑫苑置業集團落成該等物業，將會由本集團管理，因此鑫苑置業集團於交付前階段、於交付活動時或其後委聘本集團提供增值服務亦是權宜的辦法。因此，估計鑫苑置業集團於截至2027年12月31日止三個年度將會交付的合約建築面積增加，亦會令鑫苑置業集團對本集團增值服務的需求增加。

董事會函件

董事在達至上述建議年度上限時，已考慮以下因素：

- (i) 估計將會就本集團根據現有合約所提供增值服務確認的收益，以及鑫苑置業集團的內部發展和銷售計劃；
- (ii) 由於(a)根據鑫苑置業集團內部發展及發售計劃並參考(其中包括)現有土地儲備所得出估計增加建築面積(有關詳情載於上文「(1)新訂物業管理服務框架協議—建議年度上限及釐定金額依據」一節項目(i))；及(b)本集團拓展增值服務的規模，本集團預計鑫苑置業集團對增值服務的需求增加。鑒於鑫苑置業集團於交付前階段及交付活動時對有關服務的需求龐大，本集團一直在拓展規模及提升能力，有意為鑫苑置業集團按其內部發展和銷售計劃預期於截至2027年12月31日止三個年度預期將予交付的所有物業提供有關服務；及
- (iii) 本集團過往收取的相關服務費用及年度增長率5%至8%，以應付通脹及勞動成本增加導致本集團增值服務費用的潛在上調。

定價政策

就增值服務將予收取的費用將會計及多項因素，包括但不限於(i)項目性質、建築面積及位置；(ii)預計營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)；(iii)本集團就可資比較服務向其他獨立第三方收取的費用；(iv)市場上類似服務及相似類型項目的費用；及(v)有關政府當局建議的定價條款(如有)後經公平磋商而釐定。

本集團將透過(i)在實際可行範圍內將有關費用與就類似服務向獨立第三方客戶收取的費用最高五位者進行比較；及(ii)確保有關費用符合適用監管法規及政府指引，竭力確保就增值服務將予收取的服務費用，對本集團而言不會遜於向獨立第三方收取者。

董事會函件

(4) 新訂物業工程服務框架協議

- 日期： 2024年11月22日
- 訂約方： (i) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；及
(ii) 鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)
- 年期： 由2025年1月1日至2027年12月31日。該項新訂框架協議須待獨立股東於股東特別大會上通過有關批准該項新訂框架協議的普通決議案後方始作實。
- 將予提供服務： 本集團將向鑫苑置業集團提供物業工程服務，包括但不限於(i)維修工程服務，其涉及提供開發項目保修期內的維修服務及項目質量改善及維護服務；(ii)智能工程服務，其涉及提供智能系統工程服務；(iii)園林景觀工程服務；(iv)消防施工工程服務；(v)裝飾裝修工程服務；(vi)電梯工程服務；及(vii)其他零星施工工程服務。
- 付款： 鑫苑置業集團就在新訂物業工程服務框架協議項下的服務應付的費用的信貸期一般為180天，與提供予獨立第三方的信貸期一致。

董事會函件

歷史交易金額

於截至2023年12月31日止兩個年度各年及截至2024年10月31日止十個月，鑫苑置業集團為存續物業工程服務框架協議項下擬提供服務向本集團支付款項的歷史交易金額如下：

截至2022年 12月31日止年度 (經審核)	截至2023年 12月31日止年度 (經審核)	截至2024年 10月31日止十個月 (未經審核)
人民幣21,792,000元	人民幣49,830,000元	人民幣43,140,000元

建議年度上限及釐定金額依據

鑫苑置業集團及／或其聯繫人於新訂物業工程服務框架協議項下於截至2024年12月31日止三個年度各年應付本集團及／或其聯繫人費用之建議年度上限如下：

截至2025年 12月31日止年度	截至2026年 12月31日止年度	截至2027年 12月31日止年度
人民幣60,000,000元	人民幣72,000,000元	人民幣86,400,000元

董事在達至上述建議年度上限時已考慮以下因素：

- (i) 經參考鑫苑置業集團截至2027年12月31日止三個年度發展計劃及根據本集團與鑫苑置業集團商討新訂物業工程服務框架協議之條款過程中討論內容而得出預期鑫苑置業集團對有關服務的需求；
- (ii) 本集團估計對截至2027年12月31日止三個年度提供物業工程服務的能力升級，將不止於維修及智能工程服務，更會覆蓋園林景觀工程服務、消防施工工程服務、裝飾裝修工程服務、電梯工程服務及其他零星施工工程服務；
- (iii) 鑒於估計增加建築面積(有關詳情載於上文「(1)新訂物業管理服務框架協議-建

董事會函件

議年度上限及釐定金額依據「一節項目(i)」，以及中國住宅社區的持續增長需求，本集團預期於未來三年內對本集團所提供物業工程服務的需求將會大幅增加；

- (iv) 經參考現有合約及鑫苑置業集團的內部發展和銷售計劃，本集團預期將於截至2027年12月31日止三個年度為至少49項新物業(即鑫苑置業集團現有開發項目，不包括鑫苑置業集團未來新開發項目)提供物業工程服務；
- (v) 存續物業工程服務框架協議項下擬提供服務的歷史交易金額以及估計年增長率20%(相比根據2024年年度化數字得出2022年至2024年的複合年增長率54.1%較低)。

定價政策

就物業工程服務將予收取的費用乃計及多項因素，包括但不限於(i)各項有關合約項下服務範圍；(ii)預計營運成本(包括勞工成本和材料成本以及向設備製造商索取報價以釐定工程預算)；(iii)本集團就可資比較服務向其他獨立第三方收取的費用；(iv)市場上類似服務及相似類型項目的費用；及(v)有關政府當局建議的定價條款(如有)後經公平磋商而釐定。

本集團將透過(i)在實際可行範圍內將有關費用與就類似服務向獨立第三方客戶收取的費用最高五位者進行比較；及(ii)確保有關費用符合適用監管法規及政府指引，竭力確保就物業工程服務將予收取的服務費用，對本集團而言不會遜於向獨立第三方收取者。

訂立該等新訂框架協議的理由及裨益

物業管理服務業務、交付前及諮詢服務業務、增值服務業務及物業工程服務業務乃本集團關鍵營運分部。多年來，本集團在其一般日常業務過程中向鑫苑置業集團提供該等服務。由於該等存續框架協議將於2024年12月31日屆滿，雙方訂立了該等新訂框架協議，使本集團能夠繼續向鑫苑置業集團提供該等服務，務求為本集團產生穩定現金流，進一步推動本集團業務增長。

董事會函件

董事(包括已考慮獨立財務顧問的意見的獨立非執行董事,但不包括李先生)認為該等新訂框架協議之條款屬公平合理,其項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立,在本集團一般日常業務過程中進行,並符合本公司及股東的整體利益。

有關本公司的資料

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,有關服務可分為四個主要業務線,即,(i)物業管理服務;(ii)增值服務;(iii)交付前及諮詢服務;及(iv)商業運營服務。

於最後實際可行日期,鑫苑地產控股間接擁有本公司已發行股份總數約43.07%,並為本公司其中一名控股股東。

有關鑫苑地產控股的資料

鑫苑地產控股為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)。其主要從事房地產開發,目前於中國的17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了並正在營運及管理數個商場。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)。

內部監控

為確保持續關連交易將按照該等新訂框架協議之條款進行,本集團已採納以下內部監控政策:

- (i) 本集團財務部門將每月監察該等新訂框架協議項下所進行各項交易並向本公司指定合規部門呈報監察數據。合規部門將每月審閱該等報告並監控該等新訂框架協議項下的交易總額,以確保不會超出年度上限;

董事會函件

- (ii) 根據該等新訂框架協議訂立之各項合約須經業務部門、財務管理部門、法律部門及管理層批准後方可落實，以確保符合定價政策及該等新訂框架協議之主要條款；
- (iii) 本公司核數師將會每年審閱持續關連交易之價格及年度上限，以確保交易總額屬於年度上限之內，且交易項目乃按照該等新訂框架協議之主要條款進行；及
- (iv) 董事會(包括獨立非執行董事)將繼續審閱管理層所發佈該等新訂框架協議項下所進行交易季度監察報告，以確保交易項目乃於本公司一般日常業務過程中進行，按正常商業條款訂立，且其條款屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

上市規則涵義

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總數約43.07%權益，為本公司控股股東。因此，根據上市規則第14A章，鑫苑地產控股為本公司的關連人士，而該等新訂框架協議項下擬進行的交易均構成本公司之關連交易。

由於有關該等新訂框架協議各項協議之最高適用百分比率均為5%以上，故根據上市規則第14A章，該等新訂框架協議各項協議及其項下擬進行之交易均須遵守年度申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於獨立非執行董事李先生同時擔任鑫苑地產控股的董事，彼已於相關董事會會議上就批准該等新訂框架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，概無其他董事於該等新訂框架協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，亦無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。

一般資料

本公司將於2024年12月31日(星期二)上午九時三十分假座中國北京恒通商務園公司會議室舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)該等新訂框架協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)。

董事會函件

根據上市規則第13.39(4)條，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) 鑫苑地產有限公司(鑫苑地產控股全資附屬公司)直接及實益持有255,402,000股股份，佔本公司已發行股份總數的約43.07%；(ii) Victory Destiny Holdings Limited(鑫苑地產控股之股東、董事及主席張勇先生全資擁有之公司)直接及實益持有11,740,000股股份，佔本公司已發行股份總數的約1.98%；及(iii) Grace Hope Holdings Limited(鑫苑地產控股之股東兼董事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2.53%。上述人士須就批准該等新訂框架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深知、全悉及確信，概無其他股東於該等新訂框架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該等新訂框架協議及其項下擬進行的交易放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格，有關代表委任表格亦刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.xypm.hk>)。代表委任表格必須按其列印之指示填妥及簽署，並連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，盡快且無論如何在不遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉辦時間48小時前(即不遲於2024年12月29日(星期日)上午九時三十分)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願出席股東特別大會並於會上投票。

釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利的記錄日期將為2024年12月30日(星期一)。於2024年12月30日姓名載列於本公司股東名冊的股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。

推薦建議

董事(包括已考慮獨立財務顧問的意見的獨立非執行董事，但不包括李先生)認為該等新訂框架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，按正常商業

董事會函件

條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案。

謹請閣下垂注分別載於本通函第23至24頁及第25至60頁的獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件以及彼等自各之推薦建議。

其他資料

謹請閣下垂注本通函之附錄。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
鑫苑物業服務集團有限公司
主席、執行董事兼行政總裁
申元慶
謹啟

2024年12月15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：

持續關連交易續期

茲提述本公司致股東的日期為2024年12月15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。

吾等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，就該等新訂框架協議的條款是否屬公平合理、其項下擬進行的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該等新訂框架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5至22頁所載的董事會函件，以及該通函第25至60頁所載的獨立財務顧問之意見函件，兩份函件均就該等新訂框架協議及其項下擬進行之交易而言提供詳細資料。

獨立董事委員會函件

經考慮(其中包括)該等新訂框架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，吾等認為該等新訂框架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。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有關該等新訂框架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

為及代表

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
藍燁先生

獨立非執行董事
凌晨凱先生

獨立非執行董事
趙霞女士

謹啟

2024年12月15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法博資本有限公司出具的意見函全文，
乃為載入本通函而編製。



鑫苑物業服務集團有限公司
香港
金鐘金鐘道95號
統一中心17樓B室

敬啟者：

持續關連交易續期

緒言

茲提述吾等就 貴公司尋求獨立股東批准的(i)新訂物業管理服務框架協議；(ii)新訂交付前及諮詢服務框架協議；(iii)新訂增值服務框架協議；及(iv)新訂物業工程服務框架協議(統稱該等新訂框架協議，包括其項下建議年度上限(「該等建議年度上限」))項下擬進行交易(統稱「該等交易」)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。有關該等交易之詳情載於 貴公司向股東發佈日期為2024年12月15日之通函(「該通函」)，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所界定者具有相同涵義。

於2021年11月9日， 貴公司訂立了(i)存續物業管理服務框架協議，根據協議， 貴集團同意向鑫苑置業集團提供物業管理服務；(ii)存續交付前及諮詢服務框架協議，根據協議， 貴集團同意向鑫苑置業集團提供交付前及諮詢服務；(iii)存續增值服務框架協議，根據協議， 貴集團同意向鑫苑置業集團提供增值服務；及(iv)存續物業工程服務框架協議，根據協議， 貴集團同意向鑫苑置業集團提供物業工程服務，由2022年1月1日至2024年12月31日為期三年。為了繼續進行

獨立財務顧問函件

該等存續框架協議項下擬進行之交易，於2024年11月22日，貴公司訂立了該等新訂框架協議重續年期，由2025年1月1日至2027年12月31日為期三年。

於最後實際可行日期，鑫苑地產控股間接持有貴公司已發行股份總數約43.07%權益，為貴公司控股股東。因此，根據上市規則第14A章，鑫苑地產控股為貴公司的關連人士，而該等新訂框架協議項下擬進行之交易均構成貴公司之關連交易。

由於有關該等新訂框架協議各項協議之最高適用百分比率均為5%以上，故根據上市規則第14A章，該等新訂框架協議各項協議及其項下擬進行之交易均須遵守年度申報、公告及獨立股東批准之規定。

於最後實際可行日期，(i)鑫苑地產控股之全資附屬公司鑫苑地產有限公司直接及實益持有255,402,000股股份，佔貴公司已發行股份總數約43.07%；(ii) Victory Destiny Holdings Limited (鑫苑地產控股之股東、董事兼主席張勇先生全資擁有之公司)直接及實益持有11,740,000股股份，佔貴公司已發行股份總數約1.98%；及(iii) Grace Hope Holdings Limited (鑫苑地產控股之股東及董事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，佔貴公司已發行股份總數約2.53%。上述人士須就有關批准該等新訂框架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，於最後實際可行日期，董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於該等新訂框架協議及其項下擬進行之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批准該等新訂框架協議及其項下擬進行之交易放棄投票。

由於獨立非執行董事李先生同時擔任鑫苑地產控股的董事，彼已於相關董事會會議上就批准該等新訂框架協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。獨立董事委員會已告成立，由李先生除外的所有獨立非執行董事(即藍燁先生、凌晨凱先生及趙霞女士)組成，以就(i)該等新訂框架協議是否於貴集團一般日常業務過程中訂立；及(ii)該等新訂框架協議(包括該等建議年度上限)之條款是否按正常商業條款進行，就獨立股東而言是否公平合理，是否符合貴公司及股東整體利益，以及如何投票，向獨立股東提供意見。吾等宏博資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團及鑫苑置業集團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擁有權益。吾等曾就有關(i)商業資產委託經營框架協議以及資產銷售代理及經營服務框架協議(有關詳情載於 貴公司日期為2024年7月22日之通函)；及(ii)星空電影院租賃服務協議(有關詳情載於 貴公司日期為2024年8月30日之公告)之持續關連交易，擔任 貴公司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， 貴集團或鑫苑置業集團與吾等之間並無任何委聘或關連事項。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，概無存在其他安排致使吾等已向 貴集團或該等新訂框架協議之任何其他方收取任何費用或利益。因此，吾等根據上市規則第13.84條項下規定獨立於 貴公司，故符合資格就該等新訂框架協議(包括該等建議年度上限)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。

考慮之主要因素及理由

於達致吾等對該等新訂框架協議(包括該等建議年度上限)之條款的意見及推薦建議時，吾等已計及下列主要因素及理由：

1. 貴集團及鑫苑置業集團的資料

1.1 貴集團

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以及物業工程服務。過去多年，貴集團管理住宅及非住宅物業，管理覆蓋辦公、商業綜合體、工業園、產業園、學校、公建等。貴集團一直都是中國物業服務百強企業中的物業管理公司之一，並於2023年集團榮獲中國指數研究院「中國物業服務百強企業TOP15」。股份已於2019年10月11日於聯交所上市。

貴集團在收益增長率方面屬於中國物業服務百強企業中發展迅速的物業管理公司之一。參考貴公司截至2024年6月30日止六個月(「**2024年首六月**」)中期報告(「**2024中期報告**」)，截至2024年6月30日，貴集團為全國64座城市提供物業管理服務及增值服務，合約建築面積(「**建築面積**」)為約60.9百萬平方米，合約項目數量342個；在管建築面積為約35.7百萬平方米，在管項目數量240個。

2024上半年，貴集團持續圍繞「管理服務拼規模、場景服務建生態、場景科技論價值」三條增長曲線全面發力，以規模拓展為牽引、業務創新為動力、科技融合為引擎，上半年業績實現了穩健的成長。2024年首六月，貴集團分別錄得收益約人民幣405.4百萬元及股東應佔溢利約人民幣50.9百萬元，較2023年同期分別增加約21.1%及24.9%。

未來，貴集團將持續聚焦於大物管領域，以數據驅動運營，將科技與業務深度融合，通過數字孿生打造數字化賦能物業的新場景，圍繞管理服務、場景服務、場景科技三大發展曲線持續升級，持續優化自身發展特色，實現公司經營效率和業務規模的持續成長。

1.2 鑫苑置業集團

鑫苑地產控股為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)。其主要從事房地產開發，目前於中國的17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了數個商場。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)。

2. 該等新訂框架協議

2.1 新訂物業管理服務框架協議

(i) 背景及原因

物業管理服務為貴集團最大經營分部，於2024年首六月，其收益佔貴集團總收益約68.7%。貴集團一直有意擴展在中國的在管建築面積組合。貴集團多年來一直在一般日常業務過程中向鑫苑置業集團提供物業管理服務。於2021年11月9日，貴公司訂立了存續物業管理服務框架協議，根據協議，貴集團同意向鑫苑置業集團提供物業管理服務，由2022年1月1日至2024年12月31日為期三年。

由於存續物業管理服務框架協議將於2024年12月31日屆滿，為促使持續向鑫苑置業集團提供有關物業管理服務，於2024年11月22日，貴公司與鑫苑地產控股訂立了新訂物業管理服務框架協議，進一步重續年期，由2025年1月1

獨立財務顧問函件

日至2027年12月31日為期三年。訂立新訂物業管理服務框架協議可為 貴集團產生穩定現金流，進一步推動 貴集團業務增長。

根據上文所述，吾等認同董事意見，認為訂立新訂物業管理服務框架協議及其項下擬進行交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行，符合 貴公司及股東整體利益。

(ii) 主要條款

有關新訂物業管理服務框架協議之條款載列於董事會函件並概述如下：

日期：2024年11月22日

訂約方：貴公司(為其本身及代表其附屬公司)；及
鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)

年期：由2025年1月1日至2027年12月31日。該項新訂框架協議須待獨立股東於股東特別大會上通過有關批准該項新訂框架協議的普通決議案後方始作實。

將予提供服務 : 貴集團將根據鑫苑置業集團與 貴集團旗下成員公司不時訂立的最終管理協議，就(a)鑫苑置業集團的住宅物業項目(包括已開發物業、交付後未售出部分的物業及交付後已售出部分的物業)以及相關樣品房、銷售辦事處及社區會所及(b)鑫苑置業集團營運的商業物業，提供物業管理服務、委託經營及相關服務，包括但不限於向上述場所提供清潔、園林綠化景觀、禮賓、維護公眾秩序、保安服務及其他相關增值服務(如下所述)。

就交付後已售出部分的物業，如果鑫苑置業集團在售樓安排下向業主贈送物業管理費，則鑫苑置業集團代業主向 貴集團承擔及支付物業管理費對應之物業管理服務將被視作新訂物業管理服務框架協議項下的物業管理服務之一部分。

定價政策 : 就新訂物業管理服務框架協議項下服務將予收取的服務費用將按照中國政府頒佈的規例，計及多項因素，包括但不限於(a)項目性質、建築面積及位置；(b)預計營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)；(c) 貴集團就可資比較服務向其他獨立第三方收取的費用；(d)市場上類似服務及相似類型項目的費用；及(e)有關政府當局建議的定價條款(如有)後經公平磋商釐定。

獨立財務顧問函件

貴集團將透過(a)在實際可行範圍內將有關費用與就類似服務向獨立第三方客戶收取的費用最高五位者進行比較；及(b)確保有關費用符合適用監管法規及政府指引，竭力確保就新訂物業管理服務框架協議項下服務將予收取的服務費用，對 貴集團而言不會遜於向獨立第三方收取者。

於評核新訂物業管理服務框架協議之條款是否公平合理的過程中，吾等已隨機抽取、獲取及審閱30份2022年至2024年期間 貴集團與(a)鑫苑置業集團；或(b)獨立第三方之間的物業管理服務合約樣本。根據吾等所審閱，可見(a) 貴集團針對鑫苑置業集團及獨立第三方設定相似的定價基準；及(b)與鑫苑置業集團訂立物業管理服務合約之條款，不會比與獨立第三方訂立者較優。考慮到(a)上述樣本合約全部均涉及提供物業管理服務，其項下所覆蓋服務相似；(b)該等樣本合約均於存續物業管理服務框架協議期間有效；及(c)總共抽選、獲取及審閱30份樣本合約，吾等認為所審閱的上述樣本充足及具有代表性。

此外，吾等將新訂物業管理服務框架協議之條款與存續物業管理服務框架協議者比較，注意到除了年期之外，存續物業管理服務框架協議與新訂物業管理服務框架協議之其他主要條款整體維持相同。因此，吾等認為存續物業管理服務框架協議之條款是按正常商業條款進行，屬公平合理。有關吾等對 貴集團所實施的更多保障措施的分析，請參閱下文「3. 貴集團的內部監控政策」一節。

獨立財務顧問函件

(iii) 對建議年度上限之評核

審閱過往數字

下表載列有關 貴集團於存續物業管理服務框架協議項下在所示期間向鑫苑置業集團提供物業管理服務的過往年度上限及實際交易金額：

	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣元 (經審核)	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣元 (經審核)	截至2024年 10月31日 止十個月 人民幣元 (未經審核)
年度上限	48,677,000	63,872,000	85,222,000 (截至2024年 12月31日 止年度)
實際交易金額	21,377,000	12,655,000	9,030,000
使用率	43.9%	19.8%	10.6%

誠如上表所示，有關 貴集團於存續物業管理服務框架協議項下在截至2023年12月31日止兩個年度(分別稱「**2022財年**」及「**2023財年**」)及截至2024年10月31日止十個月(「**2024年首十月**」)向鑫苑置業集團提供物業管理服務的實際交易金額分別約為人民幣21.4百萬元、人民幣12.7百萬元及人民幣9.0百萬元，分別佔2022年、2023年及2024年的年度上限總額約43.9%、19.8%及10.6%。據 貴集團管理層所告知，2022年、2023年及2024年的使用率較低，主要原因是中國房地產業下行以及鑫苑置業集團交付新樓及物業銷售減少導致對 貴集團物業管理服務需求疲弱。具體而言，由於宏觀因素及物業開發市場的不明朗因素，鑫苑置業集團針對中國房地產市場的不明朗市場狀況，自2022年推遲發展計劃及發售計劃。

獨立財務顧問函件

對建議年度上限之評核

鑫苑置業集團於新訂物業管理服務框架協議項下於截至2027年12月31日止三個年度各年應付 貴集團費用之建議年度上限如下：

	截至12月31日止年度		
	2025年 人民幣元	2026年 人民幣元	2027年 人民幣元
建議年度上限	20,000,000	30,000,000	45,000,000

於評核 貴集團於新訂物業管理服務框架協議項下向鑫苑置業集團提供物業管理服務的建議年度上限是否合理的過程中，吾等與 貴集團管理層討論了與預測相關的基準及假設。於釐訂截至2027年12月31日止三個年度之建議年度上限的過程中，董事已考慮(其中包括)(a)將會向 貴集團採購物業管理服務的未售出物業單位(包括住宅物業、商業物業以及停車位)的估計建築面積；(b)貴集團過往收取的物業管理費用及估計年度增長率5%，以應付通脹及勞動成本增加導致 貴集團物業管理服務費用的潛在上調；(c)對預計物業管理服務費用加上10%的緩衝，以應付由鑫苑置業集團在售樓安排下就交付後已售出部分的物業向業主贈送物業管理費而代業主向 貴集團承擔及支付的物業管理費；(d)2023財年的過往交易金額及2024年首十月的未經審核交易金額及就 貴集團根據存續合約提供的相關服務估計將予確認的收益；及(e)結合當前地產行業的政策，預期未來兩至三年內，地產行業發展環境將會持續向好， 貴公司對地產市場的復蘇樂觀態度，在未來兩至三年的發展過程中，對地產新增業務量保持一個較為樂觀的增幅。

吾等與 貴集團管理層討論了上述各項因素及其對建議年度上限構成的潛在影響並審核了相關計算。據 貴集團管理層所告知，鑫苑置業集團應付的物業管理服務費用是根據鑫苑置業集團現有及估計於截至2027年12月31日止三個年度將予開發及交付的物業的建築面積並參考歷

獨立財務顧問函件

史金額以及鑫苑置業集團的年度發展及發售計劃後預估的，而該等資料已獲鑫苑置業集團確認及核對。基於上文所述，進而將根據鑫苑置業集團已交付或估計於截至2027年12月31日止三個年度將予開發及交付並由 貴集團管理的現有及估計增加的物業建築面積總額所得出待售物業單位的建築面積總額乘以就每平方米將會收取的物業管理服務的估計服務費用，再加上10%緩衝額，從而得出建議年度上限。

根據吾等對預測的審閱，於最後實際可行日期，鑫苑置業集團交付並由 貴集團管理的現有物業的建築面積（「現有物業建築面積」）約為16.5百萬平方米，較2024年中期報告所披露於2024年6月30日者增加約1.9%。除現有物業建築面積之外，預期鑫苑置業集團估計將予開發及交付的物業的額外建築面積，是經參考歷史金額、鑫苑置業集團的發展計劃以及現有土地儲備進行預測。由於爆發COVID-19疫情加上過去三年房地產行業下行，鑫苑置業集團於截至2023年12月31日止三個年度各年實際開發及交付的物業的建築面積總額分別約為1百萬平方米、0.5百萬平方米及1.3百萬平方米。根據 貴集團與鑫苑置業集團之間的磋商以及鑫苑置業集團現有發展及發售計劃，於未來三年， 貴集團擬定將訂約管理鑫苑置業集團26項在建物業，建築面積約為5.7百萬平方米。就此方面，吾等已獲取並審閱上述26項物業的明細，可見上述26項物業的合約建築面積總額約為6.9百萬平方米，其中，於最後實際可行日期，鑫苑置業集團已交付1.2百萬平方米，另外5.7百萬平方米現正開發中，預期鑫苑置業集團將於未來數年交付。該等26項物業當中，吾等已獲取並審閱19份 貴集團與鑫苑置業集團訂立的物業管理服務合約樣本，並注意到有

獨立財務顧問函件

關明細所披露資料與正式簽立合約項下所訂明者一致。此外，基於歷史數字且鑫苑置業集團的一般低於三年的發展週期，除了鑫苑置業集團目前開發中的物業之外，貴公司預期鑫苑置業集團於截至2027年12月31日止三個年度將予啟動、開發及交付的新項目，帶來的額外物業建築面積將不會少於0.8百萬平方米。就此方面，吾等已審閱鑫苑置業集團2023財年之年報，於2023年12月31日，鑫苑置業集團已於中國啟動規劃中的6個項目，約1.3百萬平方米。因此，吾等認同貴集團管理層意見，鑫苑置業集團於截至2027年12月31日止三個年度將予交付並由貴集團管理的物業的建築面積總額約為6.5百萬平方米。據貴集團管理層所告知，根據鑫苑置業集團的年度發展及發售計劃，鑫苑置業集團將予交付並由貴集團管理的額外物業建築面積約為1.45百萬平方米、2.05百萬平方米及3.0百萬平方米（「額外物業建築面積」）。鑫苑置業集團開發及交付並由貴集團管理的建築面積總額將為現有物業建築面積加上每年的額外物業建築面積。估計待售物業單位比例（按總待售物業單位建築面積總額除以鑫苑置業集團預計將予交付並由貴集團管理的建築面積總額計算）與歷史數字大致一致。估計待售物業單位建築面積總額是按鑫苑置業集團開發及交付並由貴集團管理的建築面積總額乘以估計待售物業單位比例計算。吾等對於預測基準認同貴集團管理層意見。

就截至2027年12月31日止三個年度之估計物業管理服務費用而言，據吾等向貴集團管理層了解，有關預測是經參考貴集團過往收取的物業管理服務費用及年增長率5%。誠如上文「(ii)主要條款」分節所討論，吾等已獲取及審閱2022年至2024年期間貴集團與(a)鑫苑置業集團；或(b)獨立第三方訂立的過往物業管理服務合約樣本。根據吾等所審閱，未來三年採用的估計物業管理服務費用與貴集團過往收取的物業管理服務費用大致一致。根據中國國家統計局，全國居民人均可支配收

獨立財務顧問函件

入由2018年人民幣28,228元增加至2023年人民幣39,218元，相當於有關期間複合年增長率(「複合年增長率」)約6.8%。計及通脹及勞動成本增加導致 貴集團物業管理服務費用的潛在上調，吾等認為預測未來三年的物業管理服務費用採用年增長率5%屬公平合理。根據上文所述，吾等認為估計物業管理服務費用屬公平合理。

為應付鑫苑置業集團可能會代業主承擔並向 貴集團支付的任何贈送物業管理費，對估計鑫苑置業集團應付物業管理服務費用採用10%的緩衝。據 貴集團管理層所告知，由於目前中國物業市場緩慢、鑫苑置業集團延遲交付物業項目及待售物業單位比例較高，作為補償或營銷策略，鑫苑置業集團已決定進一步向業主贈送物業管理服務。根據贈送物業管理費安排，即使物業已經交付第三方業主，而業主一般自交付日期起須就物業管理費負責，視乎實際情況，鑫苑置業集團仍會於交付日期後首數月甚至到一年就該等物業支付物業管理費，導致於新訂物業管理服務框架協議項下交易額增加。由於鑫苑置業集團及 貴公司均無法預見該等計劃外付款安排變動，吾等認為採用緩衝應付該等無法預見情況可以接受。

考慮到(a)估計鑫苑置業集團應付物業管理服務費用是計及未來三年將會向 貴集團採購物業管理服務的待售物業單位的估計額外建築面積及就提供有關服務的估計費用；(b)如上所述鑫苑置業集團待售物業的估計建築面積總數增加及估計服務費用的基準；及(c)就鑫苑置業集團可能會承擔並向 貴集團支付的任何業主費用而採用的估計緩衝，吾等認為於新訂物業管理服務框架協議項下截至2027年12月31日止三個年度之建議年度上限屬公平合理。

2.2 新訂交付前及諮詢服務框架協議

(i) 背景及原因

交付前及諮詢服務為 貴集團其中一個經營分部。 貴集團多年來一直在一般日常業務過程中向鑫苑置業集團提供交付前及諮詢服務。於2021年11月9日， 貴公司訂立了存續交付前及諮詢服務框架協議，根據協議， 貴集團同意向鑫苑置業集團提供交付前及諮詢服務，由2022年1月1日至2024年12月31日為期三年。

由於存續交付前及諮詢服務框架協議將於2024年12月31日屆滿，為促使持續向鑫苑置業集團提供有關交付前及諮詢服務，於2024年11月22日， 貴公司與鑫苑地產控股訂立了新訂交付前及諮詢服務框架協議，進一步重續年期，由2025年1月1日至2027年12月31日為期三年。訂立新訂交付前及諮詢服務框架協議可為 貴集團產生穩定現金流，進一步推動 貴集團業務增長。

根據上文所述，吾等認同董事意見，認為訂立新訂交付前及諮詢服務框架協議及其項下擬進行交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行，符合 貴公司及股東整體利益。

(ii) 主要條款

有關新訂交付前及諮詢服務框架協議之條款載列於董事會函件並概述如下：

日期 : 2024年11月22日

訂約方 : 貴公司(為其本身及代表其附屬公司)；及

鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)

獨立財務顧問函件

- 年期** : 由2025年1月1日至2027年12月31日。新訂框架協議須待獨立股東於股東特別大會上通過有關普通決議案批准有關新訂框架協議後方始作實。
- 將予提供服務** : 貴集團將向鑫苑置業集團提供交付前及諮詢服務，包括但不限於(a)協銷服務，主要涉及於有關物業的交付前階段或該項物業推出市場銷售時向物業開發商提供案場管理服務及案場「暖場」服務；(b)前期介入服務，主要涉及於物業早期及建設階段，向物業開發商提供有關項目規劃、設計管理及建築管理的建議，以優化物業；及(c)未售出物業的轉介及管理服務。
- 定價政策** : 就交付前及諮詢服務將予收取的費用將按下文釐定：
- (a) 協銷服務費用及前期介入服務費用將會計及多項因素，包括但不限於(1)項目性質、建築面積及位置；(2)預計營運成本(包括勞工成本、行政成本及材料成本)；(3) 貴集團就可資比較服務向其他獨立第三方收取的費用；(4)市場上類似服務及相似類型項目的費用；及(5)有關政府當局建議的定價條款(如有)後經公平磋商而釐定；及

- (b) 就未售出物業的轉介及管理服務將予收取的服務費用將按售予 貴集團所介紹買家的物業售價乘以指定服務費率計算。該服務費率乃參考預計營運成本(包括勞工成本、行政成本及材料成本)以及標的物業類型後經公平磋商而釐定。服務費用將主要按照有關物業的建築面積總額及每平方米的服務費用收取，且不得高於有關監管當局所指定的標準費用(如適用)或低於向獨立第三方收取的標準費用。

貴集團將透過(a)在實際可行範圍內將有關費用與就類似服務向獨立第三方客戶收取的費用最高五位者進行比較；及(b)確保有關費用符合適用監管法規及政府指引，竭力確保就新訂交付前及諮詢服務框架協議項下服務將予收取的服務費用，對 貴集團而言不會遜於向獨立第三方收取者。

於評核新訂交付前及諮詢服務框架協議之條款是否公平合理的過程中，吾等已隨機抽取、獲取及審閱29份2022年至2024年期間 貴集團與(a)鑫苑置業集團；或(b)獨立第三方之間的交付前及諮詢服務合約樣本。根據吾等所審閱， 貴集團與鑫苑置業集團訂立交付前及諮詢服務合約之條款，不會比與獨立第三方訂立者較優。考慮到(a)上述樣本合約全部均涉及提供交付前及諮詢服務，其項下所覆蓋服務相似；(b)該等樣本合約均於存續交付前及諮詢服務框架協議期間有效；及(c)總共抽選、獲取及審閱29份樣本合約，吾等認為所審閱的上述樣本充足及具有代表性。

獨立財務顧問函件

此外，吾等將新訂交付前及諮詢服務框架協議之條款與存續交付前及諮詢服務框架協議者比較，注意到除了年期之外，存續交付前及諮詢服務框架協議與新訂交付前及諮詢服務框架協議之其他主要條款整體維持相同。因此，吾等認為存續交付前及諮詢服務框架協議之條款是按正常商業條款進行，屬公平合理。有關吾等對 貴集團所實施的更多保障措施的分析，請參閱下文「3. 貴集團的內部監控政策」一節。

(iii) 對建議年度上限之評核

審閱過往數字

下表載列有關 貴集團於存續交付前及諮詢服務框架協議項下在所示期間向鑫苑置業集團提供交付前及諮詢服務的過往年度上限及實際交易金額：

	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣元 (經審核)	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣元 (經審核)	截至2024年 10月31日 止十個月 人民幣元 (未經審核)
年度上限	166,623,000	190,182,000	218,711,000 (截至2024年 12月31日 止年度)
實際交易金額	29,959,000	13,318,000	10,599,000
使用率	18.0%	7.0%	4.8%

誠如上表所示，有關 貴集團於存續交付前及諮詢服務框架協議項下在2022財年、2023財年及2024年首十月向鑫苑置業集團提供交付前及諮詢服務的實際交易金額分別約為人民幣30.0百萬元、人民幣13.3百萬元及人民幣10.6百萬元，分別佔2022年、2023年及2024年的年度上限總額約18.0%、7.0%及4.8%。據 貴集團管理層所告知，2022年、2023年

獨立財務顧問函件

及2024年的的使用率較低，主要原因是中國房地產業下行以及鑫苑置業集團交付新樓及物業銷售減少導致對 貴集團交付前及諮詢服務需求疲弱。具體而言，由於宏觀因素及物業開發市場的不明朗因素，鑫苑置業集團針對中國房地產市場的不明朗市場狀況，自2022年推遲發展計劃及發售計劃。

對建議年度上限之評核

鑫苑置業集團於新訂交付前及諮詢服務框架協議項下於截至2027年12月31日止三個年度各年應付 貴集團費用之建議年度上限如下：

	截至12月31日止年度		
	2025年	2026年	2027年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
建議年度上限	15,000,000	22,500,000	33,750,000

於評核 貴集團於新訂交付前及諮詢服務框架協議項下向鑫苑置業集團提供交付前及諮詢服務的建議年度上限是否合理的過程中，吾等與 貴集團管理層討論了與預測相關的基準及假設。於釐訂截至2027年12月31日止三個年度之建議年度上限的過程中，董事已考慮(其中包括)(a)2023財年及2024年首十月的過往交易金額；(b)估計將會就 貴集團根據現有合約所提供交付前及諮詢服務確認的收益；(c)就協銷服務而言，基於鑫苑置業集團將予開發的物業的估計預售時間表， 貴集團預計鑫苑置業集團對 貴集團協銷服務的需求將會增加；(d)就前期介入服務而言， 貴集團根據鑫苑置業集團的發展計劃及參考其現有土地儲備估計鑫苑置業集團於截至2027年12月31日止三個年度將會開發的合約建築面積；及(e) 貴集團過往收取的相關服務費用及年度增長率5%至8%，以應付通脹及勞動成本增加導致 貴集團交付前及諮詢服務費用的潛在上調。基於上文所述，所採用的建議年度上限為以下項目之總和：(a)根據鑫苑置業集團於截至2027年12月31日止三個年度將予開發的物業的估

獨立財務顧問函件

計預售時間表，將予銷售物業的估計建築面積總額乘以就每平方米將會收取的案場管理服務的服務費用，從而得出估計案場管理服務費用；(b) 根據鑫苑置業集團於截至2027年12月31日止三個年度將予開發的物業的估計預售時間表，將予銷售物業的估計建築面積總額乘以就每平方米將會收取的案場「暖場」服務的服務費用，從而得出估計案場「暖場」服務費用；及(c) 鑫苑置業集團於截至2027年12月31日止三個年度將予開發的物業的估計建築面積總額乘以就每平方米將會收取的前期介入服務的服務費用，從而得出估計前期介入服務費用。

吾等與 貴集團管理層討論了上述各項因素及其對建議年度上限構成的潛在影響並審核了相關計算。據 貴集團管理層所告知，鑫苑置業集團應付的交付前及諮詢服務費用是根據鑫苑置業集團將予開發及售出的物業的估計建築面積並參考歷史金額、鑫苑置業集團的發展計劃、現有土地儲備以及估計預售時間表後所預估，而該等資料已獲鑫苑置業集團確認及核對。有關鑫苑置業集團將予開發及交付物業的建築面積預估的詳情，請參閱吾等於上文「2.1新訂物業管理服務框架協議－(iii)對建議年度上限之評核」分節所載分析。吾等對於預測基準認同 貴集團管理層意見。

就截至2027年12月31日止三個年度之案場管理服務、案場「暖場」服務及前期介入服務各項服務的估計費用而言，據吾等向 貴集團管理層了解，有關預測是經參考 貴集團過往收取的相關服務費用及年增長率5%至8%。誠如上文「(ii)主要條款」分節所討論，吾等已獲取及審閱2022年至2024年期間 貴集團與(a)鑫苑置業集團；或(b)獨立第三方訂立的過往交付前及諮詢服務合約樣本。根據吾等所審閱，未來三年採用的估計交付前及諮詢服務費用與 貴集團過往收取的交付前及諮詢服務費用大致一致。根據中國國家統計局，全國居民人均可支配收入由2018年人民幣28,228元增加至2023年人民幣39,218元，相當於有關期間複合年增長率約6.8%。計及通脹及勞動成本增加導致 貴集團交付前及諮詢服

務費用的潛在上調，吾等認為預測未來三年的交付前及諮詢服務費用採用年增長率5%至8%屬公平合理。根據上文所述，吾等認為估計交付前及諮詢服務費用屬公平合理。

考慮到(a)估計鑫苑置業集團應付交付前及諮詢服務費用是計及未來三年鑫苑置業集團將會開發及銷售且會向 貴集團採購不同類型的交付前及諮詢服務的物業的估計建築面積及估計就提供有關服務的費用；及(b)如上所述估計合約建築面積及估計服務費用的基準，吾等認為於新訂交付前及諮詢服務框架協議項下截至2027年12月31日止三個年度之建議年度上限屬公平合理。

2.3 新訂增值服務框架協議

(i) 背景及原因

增值服務為 貴集團其中一個經營分部，於2024年首六月錄得收益約56.5%的大幅增長。 貴集團多年來一直在一般日常業務過程中向鑫苑置業集團提供增值服務。於2021年11月9日， 貴公司訂立了存續增值服務框架協議，根據協議， 貴集團同意向鑫苑置業集團提供增值服務，由2022年1月1日至2024年12月31日為期三年。

由於存續增值服務框架協議將於2024年12月31日屆滿，為促使持續向鑫苑置業集團提供有關增值服務，於2024年11月22日， 貴公司與鑫苑地產控股訂立了新訂增值服務框架協議，進一步重續年期，由2025年1月1日至2027年12月31日為期三年。訂立新訂增值服務框架協議可為 貴集團產生穩定現金流，進一步推動 貴集團業務增長。

獨立財務顧問函件

根據上文所述，吾等認同董事意見，認為訂立新訂增值服務框架協議及其項下擬進行交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行，符合 貴公司及股東整體利益。

(ii) 主要條款

有關新訂增值服務框架協議之條款載列於董事會函件並概述如下：

- 日期** : 2024年11月22日
- 訂約方** : 貴公司(為其本身及代表其附屬公司)；及
鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)
- 年期** : 由2025年1月1日至2027年12月31日。該項新訂框架協議須待獨立股東於股東特別大會上通過有關批准該項新訂框架協議的普通決議案後方始作實。
- 將予提供服務** : 貴集團將向鑫苑置業集團提供增值服務，包括但不限於在物業開發項目的交付前階段及交付活動時提供現場清潔、營運及其他相關服務、公用事業費用收取服務、「400CS中心」服務、數字化技術支持服務及其他增值及支持服務。

定價政策：

就增值服務將予收取的費用將會計及多項因素，包括但不限於(a)項目性質、建築面積及位置；(b)預計營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)；(c) 貴集團就可資比較服務向其他獨立第三方收取的費用；(d)市場上類似服務及相似類型項目的費用；及(e)有關政府當局建議的定價條款(如有)後經公平磋商而釐定。

貴集團將透過(a)在實際可行範圍內將有關費用與就類似服務向獨立第三方客戶收取的費用最高五位者進行比較；及(b)確保有關費用符合適用監管法規及政府指引，竭力確保就增值服務將予收取的服務費用，對 貴集團而言不會遜於向獨立第三方收取者。

於評核新訂增值服務框架協議之條款是否公平合理的過程中，吾等已隨機抽取、獲取及審閱16份2022年至2024年期間 貴集團與鑫苑置業集團之間的增值服務合約樣本。鑒於 貴集團並無與獨立第三方訂立任何增值服務合約供吾等作直接比較，吾等改為對市場上類似服務及類似類型項目的服務費用進行獨立研究。吾等注意到，與鑫苑置業集團訂立的增值服務合約之條款不會比市場普遍者較優。

此外，吾等將新訂增值服務框架協議之條款與存續增值服務框架協議者比較，注意到除了年期之外，存續增值服務框架協議與新訂增值服務框架協議之其他主要條款整體維持相同。因此，吾等認為存續增值服務框架協議之條款是按正常商業條款進行，屬公平合理。有關吾等對 貴集團所實施的更多保障措施的分析，請參閱下文「3. 貴集團的內部監控政策」一節。

獨立財務顧問函件

(iii) 對建議年度上限之評核

審閱過往數字

下表載列有關 貴集團於存續增值服務框架協議項下在所示期間向鑫苑置業集團提供增值服務的過往年度上限及實際交易金額：

	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣元 (經審核)	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣元 (經審核)	截至2024年 10月31日 止十個月 人民幣元 (未經審核)
年度上限	44,900,000	56,082,000	66,446,000 (截至2024年 12月31日止 年度)
實際交易金額	6,097,000	5,374,000	6,010,000
使用率	13.6%	9.6%	9.0%

誠如上表所示，有關 貴集團於存續增值服務框架協議項下在2022財年、2023財年及2024年首十月向鑫苑置業集團提供增值服務的實際交易金額分別約為人民幣6.1百萬元、人民幣5.4百萬元及人民幣6.0百萬元，分別佔2022年、2023年及2024年的年度上限總額約13.6%、9.6%及9.0%。據 貴集團管理層所告知，2022年、2023年及2024年的的使用率較低，主要原因是中國房地產業下行以及鑫苑置業集團交付新樓及物業銷售減少導致對 貴集團增值服務需求疲弱。具體而言，由於宏觀因素及物業開發市場的不明朗因素，鑫苑置業集團針對中國房地產市場的不明朗市場狀況，自2022年推遲發展計劃及發售計劃。

獨立財務顧問函件

對建議年度上限之評核

鑫苑置業集團於新訂增值服務框架協議項下於截至2027年12月31日止三個年度各年應付 貴集團費用之建議年度上限如下：

	截至12月31日止年度		
	2025年	2026年	2027年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
建議年度上限	10,000,000	15,000,000	22,500,000

於評核 貴集團於新訂增值服務框架協議項下向鑫苑置業集團提供增值服務的建議年度上限是否合理的過程中，吾等與 貴集團管理層討論了與預測相關的基準及假設。於釐訂截至2027年12月31日止三個年度之建議年度上限的過程中，董事已考慮(其中包括)(a)估計將會就 貴集團根據現有合約所提供增值服務確認的收益，以及鑫苑置業集團的內部發展和銷售計劃；(b)由於(1) 貴集團根據鑫苑置業集團的內部發展和銷售計劃並參考其現有土地儲備估計鑫苑置業集團於截至2027年12月31日止三個年度將予交付的合約建築面積；及(2) 貴集團拓展增值服務的規模， 貴集團預計鑫苑置業集團對增值服務的需求增加。鑒於鑫苑置業集團於交付前階段及交付活動時對有關服務的需求龐大， 貴集團一直在拓展規模及提升能力，有意為鑫苑置業集團按其內部發展和銷售計劃預期於截至2027年12月31日止三個年度預期將予交付的所有物業提供有關服務；及(c) 貴集團過往收取的相關服務費用及年度增長率5%至8%，以應付通脹及勞動成本增加導致 貴集團增值服務費用的潛在上調。基於上文所述，而按鑫苑置業集團於截至2027年12月31日止三個年度將予交付的物業的估計建築面積總額乘以就每平方米將會收取的增值服務的估計服務費用，從而得出建議年度上限。

獨立財務顧問函件

吾等與 貴集團管理層討論了上述各項因素及其對建議年度上限構成的潛在影響並審核了相關計算。據 貴集團管理層所告知，估計鑫苑置業集團應付的增值服務費用是根據鑫苑置業集團將予交付的估計合約建築面積並參考鑫苑置業集團的內部發展和銷售計劃以及其現有土地儲備後所預估，而該等資料已獲鑫苑置業集團確認及核對。有關鑫苑置業集團將予開發及交付物業的建築面積預估的詳情，請參閱吾等於上文「2.1新訂物業管理服務框架協議－(iii)對建議年度上限之評核」分節所載分析。吾等對於預測基準認同 貴集團管理層意見。

就截至2027年12月31日止三個年度之估計增值服務費用而言，據吾等向 貴集團管理層了解，有關預測是經參考 貴集團過往收取的增值服務費用及年增長率5%至8%。誠如上文「(ii)主要條款」分節所討論，吾等已獲取及審閱2022年至2024年期間 貴集團與鑫苑置業集團訂立的過往增值服務合約樣本。根據吾等所審閱，未來三年採用的估計增值服務費用與 貴集團過往收取的增值服務費用大致一致。根據中國國家統計局，全國居民人均可支配收入由2018年人民幣28,228元增加至2023年人民幣39,218元，相當於有關期間複合年增長率約6.8%。計及通脹及勞動成本增加導致 貴集團增值服務的服務費用的潛在上調，吾等認為預測未來三年的增值服務費用採用年增長率5%至8%屬公平合理。根據上文所述，吾等認為估計增值服務費用屬公平合理。

考慮到(a)估計鑫苑置業集團應付增值服務費用是計及未來三年鑫苑置業集團將會交付且會向 貴集團採購增值服務的估計合約建築面積及估計就提供有關服務的費用；及(b)如上所述估計合約建築面積及估計服務費用的基準，吾等認為於新訂增值服務框架協議項下截至2027年12月31日止三個年度之建議年度上限屬公平合理。

2.4 新訂物業工程服務框架協議

(i) 背景及原因

物業工程服務為 貴集團其中一個經營分部，於2024年首六月錄得收益約97.0%的大幅增長。 貴集團多年來一直在一般日常業務過程中向鑫苑置業集團提供物業工程服務。於2021年11月9日， 貴公司訂立了存續物業工程服務框架協議，根據協議， 貴集團同意向鑫苑置業集團提供物業工程服務，由2022年1月1日至2024年12月31日為期三年。

由於存續物業工程服務框架協議將於2024年12月31日屆滿，為促使持續向鑫苑置業集團提供有關物業工程服務，於2024年11月22日， 貴公司與鑫苑地產控股訂立了新訂物業工程服務框架協議，進一步重續年期，由2025年1月1日至2027年12月31日為期三年。訂立新訂物業工程服務框架協議可為 貴集團產生穩定現金流，進一步推動 貴集團業務增長。

根據上文所述，吾等認同董事意見，認為訂立新訂物業工程服務框架協議及其項下擬進行交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行，符合 貴公司及股東整體利益。

(ii) 主要條款

有關新訂物業工程服務框架協議之條款載列於董事會函件並概述如下：

日期 : 2024年11月22日

訂約方 : 貴公司(為其本身及代表其附屬公司)；及

鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及
聯繫人)

獨立財務顧問函件

年期 : 由2025年1月1日至2027年12月31日。該項新訂框架協議須待獨立股東於股東特別大會上通過有關批准該項新訂框架協議的普通決議案後方始作實。

將予提供服務 : 貴集團將向鑫苑置業集團提供物業工程服務，包括但不限於(a)維修工程服務，其涉及提供開發項目保修期內的維修服務及項目質量改善及維護服務；(b)智能工程服務，其涉及提供智能系統工程服務；(c)園林景觀工程服務；(d)消防施工工程服務；(e)裝飾裝修工程服務；(f)電梯工程服務；及(g)其他零星施工工程服務。

定價政策 : 就物業工程服務將予收取的費用乃計及多項因素，包括但不限於(a)各項有關合約項下服務範圍；(b)預計營運成本(包括勞工成本和材料成本以及向設備製造商索取報價以釐定工程預算)；(c) 貴集團就可資比較服務向其他獨立第三方收取的費用；(d)市場上類似服務及相似類型項目的費用；及(e)有關政府當局建議的定價條款(如有)後經公平磋商而釐定。

貴集團將透過(a)在實際可行範圍內將有關費用與就類似服務向獨立第三方客戶收取的費用最高五位者進行比較；及(b)確保有關費用符合適用監管法規及政府指引，竭力確保就物業工程服務將予收取的服務費用，對 貴集團而言不會遜於向獨立第三方收取者。

獨立財務顧問函件

於評核新訂物業工程服務框架協議之條款是否公平合理的過程中，吾等已隨機抽取、獲取及審閱21份2022年至2024年期間 貴集團與(a)鑫苑置業集團；或(b)獨立第三方之間的物業工程服務合約樣本。根據吾等所審閱， 貴集團與鑫苑置業集團訂立物業工程服務合約之條款，不會比與獨立第三方訂立者較優。考慮到(a)上述樣本合約全部均涉及提供物業工程服務，其項下所覆蓋服務相似；(b)該等樣本合約均於存續物業工程服務框架協議期間有效；及(c)總共抽選、獲取及審閱21份樣本合約，吾等認為所審閱的上述樣本充足及具有代表性。

此外，吾等將新訂物業工程服務框架協議之條款與存續物業工程服務框架協議者比較，注意到除了年期之外，存續物業工程服務框架協議與新訂物業工程服務框架協議之其他主要條款整體維持相同。因此，吾等認為存續物業工程服務框架協議之條款是按正常商業條款進行，屬公平合理。有關吾等對 貴集團所實施的更多保障措施的分析，請參閱下文「3. 貴集團的內部監控政策」一節。

獨立財務顧問函件

(iii) 對建議年度上限之評核

審閱過往數字

下表載列有關 貴集團於存續物業工程服務框架協議項下在所示期間向鑫苑置業集團提供物業工程服務的過往年度上限及實際交易金額：

	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣元 (經審核)	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣元 (經審核)	截至2024年 10月31日 止十個月 人民幣元 (未經審核)
年度上限	178,242,000	204,979,000	235,725,000 (截至2024年 12月31日 止年度)
實際交易金額	21,792,000	49,830,000	43,140,000
使用率	12.2%	24.3%	18.3%

誠如上表所示，有關 貴集團於存續物業工程服務框架協議項下在2022財年、2023財年及2024年首十月向鑫苑置業集團提供物業工程服務的實際交易金額分別約為人民幣21.8百萬元、人民幣49.8百萬元及人民幣43.1百萬元，分別佔2022年、2023年及2024年的年度上限總額約12.2%、24.3%及18.3%。據 貴集團管理層所告知，2022年、2023年及2024年的使用率較低，主要原因是中國房地產業下行以及鑫苑置業集團交付新樓及物業銷售減少導致對 貴集團物業工程服務需求疲弱。具體而言，由於宏觀因素及物業開發市場的不明朗因素，鑫苑置業集團針對中國房地產市場的不明朗市場狀況，自2022年推遲發展計劃及發售計劃。

獨立財務顧問函件

對建議年度上限之評核

鑫苑置業集團於新訂物業工程服務框架協議項下於截至2027年12月31日止三個年度各年應付 貴集團費用之建議年度上限如下：

	截至12月31日止年度		
	2025年	2026年	2027年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
建議年度上限	60,000,000	72,000,000	86,400,000

於評核 貴集團於新訂物業工程服務框架協議項下向鑫苑置業集團提供物業工程服務的建議年度上限是否合理的過程中，吾等與 貴集團管理層討論了與預測相關的基準及假設。於釐訂截至2027年12月31日止三個年度之建議年度上限的過程中，董事已考慮(其中包括)(a)經參考鑫苑置業集團截至2027年12月31日止三個年度發展計劃及根據 貴集團與鑫苑置業集團商討新訂物業工程服務框架協議之條款過程中得出預期鑫苑置業集團對有關服務的需求；(b) 貴集團估計對截至2027年12月31日止三個年度提供物業工程服務的能力升級，將不止於維修及智能工程服務，更會覆蓋園林景觀工程服務、消防施工工程服務、裝飾裝修工程服務、電梯工程服務及其他零星施工工程服務；及(c)鑒於 貴集團預期由鑫苑置業集團開發和交付的建築面積增加，以及中國住宅社區的持續增長需求， 貴集團預期於未來三年內對 貴集團所提供物業工程服務的需求將會大幅增加。

吾等與 貴集團管理層討論了上述各項因素及其對建議年度上限構成的潛在影響並審核了相關計算。根據吾等的審核及與 貴集團管理層進行的討論，鑫苑置業集團應付的物業工程服務費用是經計及鑫苑置業集團就新開發物業持續需要物業工程服務以及鑫苑置業集團將會開發及

獨立財務顧問函件

交付的開發項目數量增加導致需求預期增加所預估。具體而言，經參考現有合約及鑫苑置業集團的內部發展和銷售計劃，預期 貴集團將於截至截至2027年12月31日止三個年度為至少49項新物業(即鑫苑置業集團現有開發項目，不包括鑫苑置業集團未來新開發項目)提供物業工程服務。

誠如上文所披露，有關 貴集團於存續物業工程服務框架協議項下在2022財年、2023財年及2024年首十月向鑫苑置業集團提供物業工程服務的實際交易金額分別約為人民幣21.8百萬元、人民幣49.8百萬元及人民幣43.1百萬元。藉由將2024年首十月的實際交易金額年度化，預計截至2024年12月31日止年度 貴集團向鑫苑置業集團提供物業工程服務的全年交易金額約為人民幣51.8百萬元。換言之，鑫苑置業集團向 貴集團支付物業工程服務費用的歷史金額由2022財年約人民幣21.8百萬元增加至截至2024年12月31日止年度約人民幣51.8百萬元，相當於2022年至2024年複合年增長率約54.1%。其後， 貴集團向鑫苑置業集團提供物業工程服務的建議年度上限預測將由截至2025年12月31日止年度約人民幣60.0百萬元增加至截至2027年12月31日止年度約人民幣86.4百萬元，相當於2025年至2027年複合年增長率約20.0%，相比2022年至2024年的歷史年增長率較低。

考慮到(a)估計鑫苑置業集團應付 貴集團物業工程服務費用是計及鑫苑置業集團將會開發及交付的開發項目數量增加導致對 貴集團物業工程服務的需求預期增加；及(b)估計鑫苑置業集團應付 貴集團物業工程服務費用總額的年增長率低於2022年至2024年的歷史年增長率，吾等認為於新訂物業工程服務框架協議項下截至2027年12月31日止三個年度之建議年度上限屬公平合理。

獨立財務顧問函件

對該等建議年度上限之整體意見

於審閱該等建議年度上限的過程中，吾等已(i)審核釐訂該等建議年度上限所使用的內部計算工作表，該等資料是由 貴集團根據(其中包括)鑫苑置業集團預期將予開發及銷售物業的預售時間表及估計建築面積總額而編製。據吾等理解，所有該等資料均按 貴集團對鑫苑置業集團已開發物業的當前狀況及將予開發物業的未來發展計劃編製，並獲鑫苑置業集團確認；(ii)對中國物業管理產業的行業前景進行獨立研究，了解到預計對相關服務的未來需求，預計出台有利的政府政策支持中國物業管理市場增長。參考商務部及其他11部門於2021年5月聯合印發的《關於推進城市一刻鐘便民生活圈建設的意見》，其促進城市一刻鐘便民生活圈建設，推動「物業服務+生活服務」，以提升消費便利化、品質化水平。於2022年12月，中共中央及國務院印發《擴大內需戰略規劃綱要(2022–2035年)》，表示中國政府將會(其中包括)提高社區公共服務水平、增強社區服務功能、引導社會力量參與社區服務供給、提高社區服務智能化水平及支持家政、養老、托兒、物業及其他商業服務融合創新。此外，於2023年11月，國家發展和改革委員會印發《城市社區嵌入式服務設施建設工程實施方案》，試行建設城市社區嵌入式服務設施或在住宅區公共空間嵌入功能性設施和適配性服務，為居民提供普惠優質一站式公共服務；及(iii)對中國地產行業前景進行獨立研究，了解到中國政府已推出多項政策，推動地產行業良性循環及穩健發展，鞏固房地產作為中國重大行業的地位。於2022年11月，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會聯合頒佈《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》，列出16條政策穩定中國地產行業，包括但不限於支持房地產開發貸款及信用貸款合理展期，鼓勵金融機構提供政策支持提供「保交樓」專項借款以及支持個人住房貸款合理需求。此外，於2024年10月17

獨立財務顧問函件

日，住房城鄉建設部部長公佈新措施，促進地產行業止跌回穩，並強調所有房地產合格項目將會納入「白名單」機制，應貸盡貸、滿足項目合理融資需求。根據上述吾等進行的獨立盡職審查工作，吾等認為鑫苑置業集團的發展計劃實屬合理。

吾等了解到(i) 貴集團於該等新訂框架協議項下向鑫苑置業集團提供物業管理服務、交付前及諮詢服務、增值服務及物業工程服務的建議年度上限遠高於該等存續框架協議項下的歷史交易金額；及(ii)於該等新訂框架協議各項協議下截至2027年12月31日三個年度的建議年度上限每年大幅增加。考慮到(i) 於存續物業管理服務框架協議項下的歷史交易金額較低，主要原因是中國房地產業下行以及鑫苑置業集團交付新樓及物業銷售減少導致對 貴集團服務需求疲弱。具體而言，由於宏觀因素及物業開發市場的不明朗因素，鑫苑置業集團針對中國房地產市場的不明朗市場狀況，自2022年推遲發展計劃及發售計劃；(ii)於該等新訂框架協議各項協議下建議年度上限大幅增加，主要原因是鑫苑置業集團於未來三年將予開發、交付及售出的物業的估計建築面積會大幅增加。據 貴集團管理層所告知，預期鑫苑置業集團將由2025年起恢復並加速開發及發售計劃。誠如上文所討論，根據吾等對中國地產的行業前景及中國政府為推動中國地產市場穩健發展而推出的支持政策，吾等認為鑫苑置業集團的發展計劃實屬合理；及(iii)由於物業開發項目一般耗時兩至五年完成，2026年及2027年將會交付及售出更多物業，導致2026年及2027年的建議年度上限大幅增加，吾等認為於該等新訂框架協議各項協議下的建議年度上限屬公平合理。

整體而言，吾等認為以迎合 貴集團業務潛在增長的方式釐訂該等建議年度上限會符合 貴集團及獨立股東利益。只要按照上市規則項下規定由獨立非執行董事及 貴公司核數師每年審核該等交易(參閱下文討論)，如建議年度上限是針對未來業務增長而訂，則 貴集團可於經營業務時有理想的靈活空

間。於評核該等建議年度上限是否合理的過程中，吾等與 貴集團管理層討論了本節先前提述所考慮因素。吾等認為 貴公司於釐訂該等建議年度上限的過程中使用上述因素實屬合理。

3. 貴集團的內部監控政策

為保障股東利益， 貴集團已採納以下內部監控政策，規管將於該等新訂框架協議的框架內進行的各項個別交易：

- (i) 貴集團財務部門將每月監察該等新訂框架協議項下所進行各項交易並每月向 貴公司指定合規部門呈報監察數據。合規部門則會每月審閱該等報告並監察該等新訂框架協議各項協議項下交易總額，以確保不會超出建議年度上限；
- (ii) 根據該等新訂框架協議訂立之各項合約須經業務部門、財務管理部門、法律部門及管理層批准後方可落實，以確保符合定價政策及該等新訂框架協議之主要條款；
- (iii) 貴公司核數師將會每年審閱持續關連交易之價格及年度上限，以確保交易總額屬於年度上限之內，且交易項目乃按照該等新訂框架協議之主要條款進行；及
- (iv) 董事會(包括獨立非執行董事)將繼續審閱管理層所發佈該等新訂框架協議項下所進行交易季度監察報告，以確保交易項目乃於 貴公司一般日常業務過程中進行，按正常商業條款訂立，且其條款屬公平合理並符合 貴公司及股東整體利益。

於評核是否採取及有效實施上述內部監控政策的過程中，吾等已審閱有關批准 貴集團與鑫苑置業集團於該等存續框架協議項下訂立的個別協議的相關文件，可見其項下擬進行的交易已妥為授權及受到監察。此外，誠如上文「2.該等新訂框架協議」一節所討論，根據吾等抽樣審閱 貴集團與鑫苑置業集團之間訂立的合約以及抽樣審閱2022年至2024年

獨立財務顧問函件

期間 貴集團與獨立第三方訂立有關類似交易的合同，可見於該等存續框架協議項下擬進行的交易的條款，對於鑫苑置業集團而言，是等同或不會優於 貴集團與獨立第三方進行類似交易的條款。因此，吾等認為 貴集團已有效落實內部監控政策。經考慮上文所述，尤其是(i)上述內部監控程序(當中包括 貴公司定期進行檢討，密切留意市場上當行費用水平，以確保就該等交易遵守定價政策)；及(ii)透過指定不同人員或團隊評核、審閱及批准該等交易以及持續對其進行監察，明確劃分執行及監察該等交易的職務，吾等認同董事意見，認為 貴集團已採取適當充分的內部監控政策，以確保 貴公司將會適當地監察於該等新訂框架協議項下擬進行的交易，從而確保 貴公司收取的服務費用乃按照正常商業條款進行，且不會損害 貴公司及股東的整體利益。

4. 該等交易之匯報規定及條件

根據上市規則第14A.55至14A.59條，該等交易須遵守下列年度審核規定：

- (i) 獨立非執行董事須審核該等交易，並在年報及賬目中確認該等交易是否：
 - (a) 在 貴集團的一般日常業務過程中訂立；
 - (b) 按照正常商業條款或更佳條款進行；及
 - (c) 根據適用於該等交易的協議進行，條款公平合理，符合股東的整體利益；
- (ii) 貴公司必須每年委聘其核數師匯報該等交易。 貴公司核數師須致函董事會(並在 貴公司年報正式付印前至少十個營業日向聯交所提供函件副本)，確認有否注意到任何事情，可使彼等認為該等交易：
 - (a) 並未獲董事會批准；
 - (b) 若交易涉及由 貴集團提供貨品或服務，在各重大方面沒有按照 貴集團的定價政策進行；

獨立財務顧問函件

- (c) 在各重大方面沒有根據適用於該等交易的相關協議進行；及
- (d) 超逾該等建議年度上限；
- (iii) 貴公司必須容許(並確保該等交易的對手方容許) 貴公司核數師查核上述各方的賬目記錄，以便核數師按上文第(ii)段所述就該等交易作出報告；及
- (iv) 如獨立非執行董事及／或 貴公司核數師未能按規定確認有關事宜， 貴公司必須盡快通知聯交所及刊登公告。

鑒於該等交易附帶的匯報條件，尤其是(i)藉該等建議年度上限對該等交易的金額施加限制；及(ii)獨立非執行董事及 貴公司核數師持續審核交易條款及並無超逾該等年度上限，吾等認為已採取適當措施監察該等交易的進行及協助保障獨立股東的權益。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)該等新訂框架協議乃於 貴集團一般日常業務過程中訂立；及(ii)該等新訂框架協議(包括建議年度上限)的條款乃按正常商業條款進行，就獨立股東而言屬公平合理，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將於股東特別大會上提呈有關批准該等新訂框架協議(包括該等建議年度上限)的相關決議案。

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

2024年12月15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：

於本公司的權益

姓名	權益性質 ⁽¹⁾	股份或相關 股份數目	佔本公司 權益概約 百分比 ⁽¹⁾
申元慶先生 ⁽²⁾	受控制法團的權益	61,488,000	10.37%
王勇先生 ⁽³⁾	受控制法團的權益	9,000,500	1.52%

附註：

- 所有權益均為好倉。根據於最後實際可行日期已發行股份數目計算的持股百分比為593,037,500。
- 根據證券及期貨條例，申元慶先生被視為於Melmetal Limited(一間由申元慶先生全資擁有的公司)持有的61,488,000股股份中擁有權益。
- 根據證券及期貨條例，王勇先生被視為於Diran Peak Limited(一間由王勇先生全資擁有的公司)持有的8,512,500股股份中擁有權益。

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，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：

姓名／名稱	身份 ⁽¹⁾	擁有權益的股份數目	概約持股百分比 ⁽¹⁾
鑫苑地產有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	255,402,000	43.07%
鑫苑地產控股 ⁽²⁾⁽³⁾	受控制法團的權益	255,402,000	43.07%
申元慶先生 ⁽⁴⁾	受控制法團的權益	61,488,000	10.37%
Melmetal Limited ⁽⁴⁾	實益擁有人	61,488,000	10.37%
Xingtai Capital Management Limited	投資經理	51,000,000	8.60%
Xingtai China Master Fund	實益擁有人	29,000,000	4.89%

附註：

- 所有權益均為好倉。根據於最後實際可行日期已發行股份數目計算的持股百分比為593,037,500。
- 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255,402,000股股份中擁有權益。
- 鑫苑地產控股由張勇先生、Spectacular Stage Limited及公眾股東分別擁有27.42%、24.98%及47.60%權益。
- Melmetal Limited由申元慶先生全資擁有。根據證券及期貨條例，申元慶先生被視為於Melmetal Limited持有的有關61,488,000股股份中擁有權益。

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
李軼梵先生	鑫苑地產控股	獨立董事

4. 董事於合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無存續任何一名董事於其擁有重大權益且對本集團業務屬重大之合約或安排。

5. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2023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，概無董事或彼等各自緊密聯繫人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2023年12月31日(即本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表之日)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

(b) 於最後實際可行日期，上述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，上述專家概無在本集團任何成員公司自2023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。

10. 展示文件

該等新訂框架協議之副本將由本通函日期開始直至股東特別大會日期(包括當日)止不少於14日期間內登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.xypm.hk>)。

11. 一般事項

本通函及隨附之代表委任表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

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

茲通告鑫苑物業服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於2024年12月31日(星期二)上午九時三十分假座中國北京恒通商務園公司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。

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、追認及確認本公司及鑫苑地產有限公司訂立的日期為2024年11月22日的框架協議(「新訂物業管理服務框架協議」)(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)、其條款及其項下擬進行的持續關連交易；
- (b) 批准本公司日期為2024年12月15日的通函所載的新訂物業管理服務框架協議之建議年度上限；及
- (c) 授權本公司任何一名董事代表本公司簽立一切有關其他文件、文據及協議，並作出其認為附帶於、附屬於或有關新訂物業管理服務框架協議擬進行的事宜的一切有關行動或事情。」

2. 「動議

- (a) 批准、追認及確認本公司及鑫苑地產有限公司訂立的日期為2024年11月22日的框架協議(「新訂交付前及諮詢服務框架協議」)(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)、其條款及其項下擬進行的持續關連交易；

股東特別大會通告

- (b) 批准本公司日期為2024年12月15日的通函所載的新訂交付前及諮詢服務框架協議之建議年度上限；及
- (c) 授權本公司任何一名董事代表本公司簽立一切有關其他文件、文據及協議，並作出其認為附帶於、附屬於或有關新訂交付前及諮詢服務框架協議擬進行的事宜的一切有關行動或事情。」

3. 「動議

- (a) 批准、追認及確認本公司及鑫苑地產有限公司訂立的日期為2024年11月22日的框架協議(「**新訂增值服務框架協議**」)(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)、其條款及其項下擬進行的持續關連交易；
- (b) 批准本公司日期為2024年12月15日的通函所載的新訂增值服務框架協議之建議年度上限；及
- (c) 授權本公司任何一名董事代表本公司簽立一切有關其他文件、文據及協議，並作出其認為附帶於、附屬於或有關新訂增值服務框架協議擬進行的事宜的一切有關行動或事情。」

4. 「動議

- (a) 批准、追認及確認本公司及鑫苑地產有限公司訂立的日期為2024年11月22日的框架協議(「**新訂物業工程服務框架協議**」)(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)、其條款及其項下擬進行的持續關連交易；
- (b) 批准本公司日期為2024年12月15日的通函所載的新訂物業工程服務框架協議之建議年度上限；及

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司任何一名董事代表本公司簽立一切有關其他文件、文據及協議，並作出其認為附帶於、附屬於或有關新訂物業工程服務框架協議擬進行的事宜的一切有關行動或事情。」

承董事會命
鑫苑物業服務集團有限公司
主席、執行董事兼行政總裁
申元慶
謹啟

香港，2024年12月15日

註冊辦事處：

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

集團總部：

中國
北京市
朝陽區
酒仙橋路10號
恒通商務園(B9)座
一層102室

香港主要營業地點：

香港
金鐘金鐘道95號
統一中心17樓B室

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」)，股東特別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. 凡有權出席股東特別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)為其受委代表代表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(即不遲於2024年12

股東特別大會通告

月29日(星期日)上午九時三十分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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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. 釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利的記錄日期將為2024年12月30日(星期一)。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2024年12月30日(星期一)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記。

於本通告日期，董事會包括執行董事申元慶先生、馮波先生及王勇先生；非執行董事田文智先生；以及獨立非執行董事李軼梵先生、藍燁先生、凌晨凱先生及趙霞女士。