

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)現有持續關連交易續期；
(II)訂立新的持續關連交易；
及
(III)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
泓博資本有限公司

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7至35頁。獨立董事委員會之推薦建議函載於本通函第36至37頁。獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問泓博資本有限公司之意見函載於本通函第38至71頁。本公司謹訂於2021年12月30日(星期四)下午二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與會人士免受新型冠狀病毒(「COVID-19」)感染風險而將於股東特別大會上採取的對抗疫情措施，包括：

- 必須測量體溫
- 必須佩戴外科口罩
- 將不會派發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。本公司謹此向股東述明，閣下可委託大會主席為閣下委任代表並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。

2021年12月14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.....	7
獨立董事委員會函件.....	36
獨立財務顧問函件.....	38
附錄一 — 一般資料.....	I-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疫情以及防止及控制疫情擴散的最新規定，本公司將於股東特別大會上實施必要預防措施以保障與會股東、委任代表及其他與會人士免受感染的風險，包括：

- (i) 每名股東、委任代表及其他與會人士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) 與會人士須各自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與會人士的安全。

為保障與會人士的健康與安全，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。

本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：

「該等2019年框架協議」	指	2019年物業管理服務框架協議、2019年交付前及諮詢服務框架協議及2019年增值服務框架協議之統稱
「2019年交付前及諮詢服務框架協議」	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)訂立日期為2019年9月16日之交付前及諮詢服務框架協議，內容有關本集團及／或其聯繫人向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供交付前及諮詢服務
「2019年物業管理服務框架協議」	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)訂立日期為2019年9月16日之物業管理服務框架協議，內容有關本集團及／或其聯繫人向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供物業管理服務
「2019年增值服務框架協議」	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)訂立日期為2019年9月16日之增值服務框架協議，內容有關本集團及／或其聯繫人向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供增值服務
「2020年物管服年度上限」	指	人民幣22,962,000元，即2019年物業管理服務框架協議項下擬進行交易於截至2020年12月31日止年度之年度上限

釋 義

「該等2022年框架協議」	指	2022年物業管理服務框架協議、2022年交付前及諮詢服務框架協議、2022年增值服務框架協議及2022年物業工程服務框架協議之統稱
「2022年交付前及諮詢服務框架協議」	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)訂立日期為2021年11月9日之交付前及諮詢服務框架協議,內容有關本集團及/或其聯繫人向餘下鑫苑置業集團及/或其聯繫人提供交付前及諮詢服務
「2022年物業工程服務框架協議」	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)訂立日期為2021年11月9日之物業工程服務框架協議,內容有關本集團及/或其聯繫人向餘下鑫苑置業集團及/或其聯繫人提供物業工程服務
「2022年物業管理服務框架協議」	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)訂立日期為2021年11月9日之物業管理服務框架協議,內容有關本集團及/或其聯繫人向餘下鑫苑置業集團及/或其聯繫人提供物業管理服務
「2022年增值服務框架協議」	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)訂立日期為2021年11月9日之增值服務框架協議,內容有關本集團及/或其聯繫人向餘下鑫苑置業集團及/或其聯繫人提供增值服務
「董事會」	指	董事會

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
「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2022年框架協議及其項下擬進行之交易
「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，由全部非為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2022年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	滋博資本有限公司，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2022年框架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

釋 義

「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的聯繫人以外的本公司股東
「獨立第三方人士」	指	與本公司或其關連人士概無關連的獨立第三方人士
「最後實際可行日期」	指	2021年12月9日，即本通函附印前為確定本通函中所載資料的最後實際可行日期
「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，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日之招股章程，內容有關股份於聯交所上市
「餘下鑫苑置業集團」	指	除本集團外的鑫苑置業集團
「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》
「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

釋 義

「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「鑫苑置業集團」	指	鑫苑地產控股及其附屬公司，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)

黃波先生(首席財務官)

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

付少軍先生

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)現有持續關連交易續期；

(II)訂立新的持續關連交易；

及

(III)股東特別大會通告

緒言

茲提述日期為2021年11月9日之公告，內容有關該等2022年框架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)有關該等2022年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函件，當中載有其推薦建議；(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)股東特別大會通告連同代表委任表格。

現有持續關連交易續期

茲提述招股章程，內容有關(其中包括)該等2019年框架協議。由於該等2019年框架協議將於2021年12月31日屆滿，而本集團預期此後將會不時訂立類似交易，於2021年11月9日，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)訂立了2022年物業管理服務框架協議、2022年交付前及諮詢服務框架協議及2022年增值服務框架協議。各項協議須待本公司獲取獨立股東批准後方始作實。

(1) 2022年物業管理服務框架協議

於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立了2022年物業管理服務框架協議，惟須待本公司獲取獨立股東批准後方始作實。有關主要條款如下：

日期	:	2021年11月9日
訂約方	:	(i) 本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)；及 (ii) 鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)
年期	:	由2022年1月1日至2024年12月31日

董事會函件

將予提供服務：本集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就由餘下鑫苑置業集團開發及本集團管理的項目的物業購買合約所載協定交付日期後的未售出物業單位提供物業管理服務。就交付後已售出部分的物業，如果餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人在售樓安排下向業主贈送物業管理費，則餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人代業主向本集團及／或其聯繫人承擔及支付物業管理費對應之物業管理服務將被視作2022年物業管理服務框架協議項下的物業管理服務之一部分（「鑫苑置業物業管理服務」）。

年度上限及釐定金額依據

餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2019年物業管理服務框架協議應付本集團及／或其聯繫人的費用於截至2021年12月31日止三個年度各年的現有年度上限如下：

	截至2019年 12月31日止年度	截至2020年 12月31日止年度	截至2021年 12月31日止年度
現有年度上限	人民幣 17,265,000元	人民幣 22,962,000元	人民幣 30,081,000元

董事會函件

餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2019年物業管理服務框架協議已付本集團及／或其聯繫人的費用於截至2020年12月31日止兩個年度各年及截至2021年9月30日止九個月的概約過往金額如下：

	截至2019年 12月31日止年度 (經審核)	截至2020年 12月31日止年度 (經審核)	截至2021年 9月30日止九個月 (未經審核)
過往金額	人民幣 16,954,000元	人民幣 25,400,000元 (附註)	人民幣 16,111,000元

附註：於2020年末，餘下鑫苑置業集團與若干物業單位業主同意實行物業管理費用及停車場費用(「業主費用」)之期間扣減及豁免。針對餘下鑫苑置業集團所作出上述承諾，本公司於2020年12月25日同意業主費用之扣減及豁免總額訂為人民幣4,429,200元。根據有關安排，前述物業單位業主(彼等屬獨立第三方人士)應付業主費用改由餘下鑫苑置業集團承擔及支付，並被視作鑫苑置業物業管理服務之一部分，導致2020年物管服年度上限超出人民幣2,438,000元。由於鑫苑地產控股及本公司均無法預料付款安排會出現該等意外變動，本公司於估計2020年物管服年度上限時並未計及該等意外情況，亦無於達致2019年物業管理服務框架協議項下之年度上限時就該等意外情況計提任何緩衝金額。

餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2022年物業管理服務框架協議應付本集團及／或其聯繫人的費用於截至2024年12月31日止三個年度各年的建議年度上限如下：

	截至2022年 12月31日止年度	截至2023年 12月31日止年度	截至2024年 12月31日止年度
建議年度上限	人民幣 48,677,000元	人民幣 63,872,000元	人民幣 85,222,000元

以截至2020年12月31日止兩個年度及截至2021年9月30日止九個月之過往金額為參考預測2022年物業管理服務框架協議之年度上限時，本公司已計及有關餘下鑫苑置業集團延期交付兩項物業的情況。考慮到於最後實際可行日期餘下鑫苑置業集團已將該兩項物業交付本集團管理，本集團預期將於截至2021年12月31日止三個月產生合共不少於人民幣8百

董事會函件

萬元的物業管理服務費用。因此，本公司為釐定2022年物業管理服務框架協議之年度上限參考過往金額時，已針對預期交付前述物業作出相應調整，尤其是有關餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人於截至2024年12月31日止三個年度將會交付本集團管理的估計未售出物業單位建築面積總額的因素。

經考慮上述理由，本公司以估計截至2021年12月31日止年度年度金額不少於人民幣29百萬元為參考，以釐定2022年物業管理服務框架協議之年度上限。

董事在達至上述2022年物業管理服務框架協議之年度上限時，已考慮以下因素，並認為該等因素於有關情況下屬合理及有根據：

- (i) 估計將會向本集團採購物業管理服務的額外未售出物業單位(包括住宅物業、商業物業及車位)建築面積，乃經參考下列者得出：(a)根據與餘下鑫苑置業集團訂立之現有物業管理服務合約，餘下鑫苑置業集團預期於截至2024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總數估計將會增加。根據本集團與餘下鑫苑置業集團之間的磋商，預期本集團將訂約管理餘下鑫苑置業集團130項在建物業，建築面積約為6.4百萬平方米。預期該等物業將於2022年至2024年交付並由本集團管理；及(b)估計截至2024年12月31日止三個年度各年度之未售出物業單位比率，乃經參考截至2020年12月31日止兩個年度及截至2021年9月30日止九個月之未售出物業單位比率而得出，該比率按於截至2020年12月31日止兩個年度及截至2021年9月30日止九個月未售出物業單位建築面積總數除以餘下鑫苑置業集團已交付並屬本集團在管的建築面積總額計算，即於2019年12月31日、2020年12月31日及2021年9月30日分別約為2.43%、4.31%及3.45%。預測估計截至2024年12月31日止三個年度各年度之未售出物業單位比率時，已採納截至2021年9月30日止九個月之未售出物業單位比率3.45%，乃因其提供物業市場當前情況的較新參考。本集團則可根據目前本集團在管建

董事會函件

築面積總額及估計額外未售出物業單位(包括住宅物業、商業物業及車位)建築面積預測截至2024年12月31日止三個年度各年度相關未售出物業單位建築面積(包括住宅物業、商業物業及車位)建築面積總額；

- (ii) 預計物業管理服務費用將會實施10%的緩衝，用以應付任何由餘下鑫苑置業集團及／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及／或其聯繫人承擔及支付的物業管理費；及
- (iii) 餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人於截至2022年12月31日止年度應付物業管理服務費用預期不少於人民幣34百萬元，並由已簽訂合同保證。

2022年物業管理服務框架協議之建議年度上限乃按估計未售出物業單位(包括住宅物業、商業物業及車位)之建築面積總額乘以將就物業管理服務收取每平方米(就住宅物業及商業物業而言)或每個車位的估計服務費用再加上文所述10%緩衝額而得出。

定價政策

將就鑫苑置業物業管理服務收取的費用乃按照中國政府頒佈的規例，計及項目位置、預計營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)，並參考市場上類似服務及相似類型項目之費用後經公平磋商釐定。

2022年物業管理服務框架協議之理由及裨益

物業管理服務業務為本集團其中一個經營分部，於截至2020年12月31日止年度錄得收益約人民幣653.7百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣534.0百萬元大幅增長約22.4%。本集團一直有意擴展在中國的在管建築面積組合。本集團及／或其聯繫人多年來一直向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供鑫苑置業物業管理服務，且提供該等服務屬本集團日常業務過程。由於2019年物業管理服務框架協議將於2021年12月31日屆滿，

董事會函件

訂立2022年物業管理服務框架協議將使本集團及／或其聯繫人能繼續向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供鑫苑置業物業管理服務，為本集團帶來穩定收入來源，並可進一步促進本集團業務增長。

董事(包括經考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事，但不包括除外董事(定義見下文))認為，2022年物業管理服務框架協議之條款屬公平合理，且其項下擬進行交易乃本集團一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

(2) 2022年交付前及諮詢服務框架協議

於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立了2022年交付前及諮詢服務框架協議，惟須待本公司獲取獨立股東批准後方始作實。有關主要條款如下：

日期 : 2021年11月9日

訂約方 : (i) 本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)；及

 (ii) 鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)

年期 : 由2022年1月1日至2024年12月31日

董事會函件

將予提供服務：本集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人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，主要涉及於有關物業處於早期建設階段時向物業開發商提供建議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(統稱「鑫苑置業交付前及諮詢服務」)。

年度上限及釐定金額依據

餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2019年交付前及諮詢服務框架協議應付本集團及／或其聯繫人的費用於截至2021年12月31日止三個年度各年的現有年度上限如下：

	截至2019年 12月31日止年度	截至2020年 12月31日止年度	截至2021年 12月31日止年度
現有年度上限 (包括維修及智能 工程服務)	人民幣 82,573,000元	人民幣 111,194,000元	人民幣 156,080,000元

董事會函件

餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2019年交付前及諮詢服務框架協議已付本集團及／或其聯繫人的費用於截至2020年12月31日止兩個年度各年及截至2021年9月30日止九個月的概約過往金額如下：

	截至2019年 12月31日止年度 (經審核)	截至2020年 12月31日止年度 (經審核)	截至2021年 9月30日止九個月 (未經審核)
過往金額			
(包括維修及智能 工程服務)	人民幣 69,148,000元	人民幣 109,963,000元	人民幣 97,218,000元
過往金額			
(不包括維修及智能 工程服務)(附註)	人民幣 69,148,000元	人民幣 90,598,000元	人民幣 65,452,000元

附註：基於「訂立新的持續關連交易－(4) 2022年物業工程服務框架協議」分節下所闡述原因，本公司建議將維修及智能工程服務由鑫苑置業交付前及諮詢服務重新分類為2022年物業工程服務框架協議項下的鑫苑置業物業工程服務。

餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2022年交付前及諮詢服務框架協議應付本集團及／或其聯繫人的費用於截至2024年12月31日止三個年度各年的建議年度上限如下：

	截至2022年 12月31日止年度	截至2023年 12月31日止年度	截至2024年 12月31日止年度
建議年度上限	人民幣 166,623,000元	人民幣 190,182,000元	人民幣 218,711,000元

以截至2020年12月31日止兩個年度及截至2021年9月30日止九個月之過往金額(不包括維修及智能工程服務)為參考預測2022年交付前及諮詢服務框架協議之建議年度上限時，儘管截至2021年9月30日止九個月之過往金額(不包括維修及智能工程服務)約為人民

董事會函件

幣65,452,000元，基於以下理由，估計截至2021年12月31日止年度之年度金額(不包括維修及智能工程服務)並非簡單的年度化金額約人民幣87.3百萬元，而是不少於人民幣105百萬元：

- (i) 對案場「暖場」服務的需求通常於年內的第四季度更高，因對於該等服務的需求乃於接近交付階段或於有關物業投入市場銷售時(即年內的第四季度)出現。此外，受到2021年7月鄭州洪災不利影響，餘下鑫苑置業集團根據現有前期介入服務協議向業主交付若干物業被推遲，預期於2021年第四季交付。由於就前期介入服務而言，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人須於不同階段時(包括於訂立有關協議、獲取物業預售證、完成樓宇檢驗以及物業交貨及交付業主等階段)分階段付款，本集團預期將於2021年第四季收取若干分階段付款。有鑒於此，截至2021年12月31日止三個月之交付前及諮詢服務收益預計不會少於人民幣37百萬元；及
- (ii) 上述2021年7月鄭州洪災亦導致餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人延期交付若干物業，進而成為於截至2021年12月31日止三個月向本集團及／或其聯繫人提供協銷服務及前期介入服務的新項目，預計會於截至2021年12月31日止三個月產生額外服務費用不少於人民幣3百萬元。

經考慮上述理由，本公司以截至2021年12月31日止年度之估計年度金額(不包括維修及智能工程服務)不少於人民幣105百萬元為參考，以釐定2022年交付前及諮詢服務框架協議之建議年度上限。

餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就鑫苑置業交付前及諮詢服務應付的最高年度費用大幅增加，乃主要由於(i)預期將會擴展鑫苑置業交付前及諮詢服務的範圍及規模；及(ii)本集團預期由餘下鑫苑置業集團開發及交付的建築面積將會增加，其將導致餘下鑫苑置業集團對本集團交付前及諮詢服務的需求增加。於截至2020年12月31日止年度，本集團分別為餘下鑫苑置業集團開發的22項及19項物業提供協銷服務及前期介入服務。經參考現有合約，以及餘下鑫苑置業集團的內部發展和銷售計劃，本集團預期於截至2024年12月31日止三個年度將分別為41項及56項物業提供協銷服務及前期介入服務。該等41項及56項將會對所提供協銷服務及前期介入服務有需求的物業於截至2024年12月31日止三個年度各年之相

董事會函件

應物業數目未能確定，因需要視乎該等物業之實際交付及銷售時間。此外，倘餘下鑫苑置業集團於截至2024年12月31日止三個年度開發及交付額外物業，則對所提供協銷服務及前期介入服務有需求的物業數目將會增加。

董事在達至上述2022年交付前及諮詢服務框架協議之年度上限時，已考慮以下因素，並認為該等因素於有關情況下屬合理及有根據：

- (i) 截至2020年12月31日止兩個年度的過往交易金額及增長趨勢以及截至2021年9月30日止九個月的未經審核交易金額；
- (ii) 就本集團根據現有合約所提供鑫苑置業交付前及諮詢服務估計將予確認的收益；
- (iii) 就協銷服務而言，基於餘下鑫苑置業集團將予開發的物業的估計預售時間表，本集團預計餘下鑫苑置業集團對本集團協銷服務的需求將會增加；
- (iv) 就前期介入服務而言，本集團根據餘下鑫苑置業集團的發展計劃及參考其現有土地儲備估計餘下鑫苑置業集團於截至2024年12月31日止三個年度將會開發的合約建築面積；
- (v) 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2024年12月31日止三個年度，由餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人擁有並且需要該等服務以促進其銷售的物業的建築面積總額。例如，於2021年9月30日，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人擁有約6.38百萬平方米的在建物業，當中約2.67百萬平方米尚未售出，而本集團及／或其聯繫人可就該等未售出物業提供轉介服務；及(b)未來三年中國房地產行業的前景；及

董事會函件

- (vi) 餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人於截至2022年12月31日止年度應付前期介入服務費用預計不少於人民幣14百萬元，並由已簽訂合同保證。就案場管理服務而言，儘管餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人對於某一項物業通常於數年期間會有案場管理服務的需求，案場管理服務一般按一年年期簽訂，其後予以重續。根據餘下鑫苑置業集團估計將予開發物業預售時間表及本集團過往所提供案場管理服務，本集團預期若干物業之現有已簽訂合同將於屆滿後獲得重續。預計截至2022年12月31日止年度相關案場管理服務費用將不會少於人民幣39百萬元。此外，本集團目前在管的五項物業預期將於2022年發售，故將會需要本集團提供案場管理服務。預期截至2022年12月31日止年度相關收益將不會少於人民幣15百萬元。總括而言，根據本集團與餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人現有已簽訂的相關合約，截至2022年12月31日止年度之前期介入服務費用及案場管理服務費用總額預計將不會少於人民幣68百萬元。

2022年交付前及諮詢服務框架協議之建議年度上限為以下項目之總和：(i)案場管理服務之建議年度上限，乃按餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人於截至2024年12月31日止三個年度按照將予開發的物業的估計預售時間表將予售出的物業的估計建築面積總額乘以將就案場管理服務收取每平方米的估計服務費用而得出；(ii)案場「暖場」服務之建議年度上限，乃按餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人於截至2024年12月31日止三個年度按照將予開發的物業的估計預售時間表將予售出的物業的估計建築面積總額乘以將就案場「暖場」服務收取每平方米的估計服務費用而得出；(iii)前期介入服務之建議年度上限，乃按餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人於截至2024年12月31日止三個年度預期估計將予開發的建築面積總額乘以將就前期介入服務收取每平方米的估計服務費用而得出；及(iv)就未售出物業的轉介及管理服務之建議年度上限，乃按餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人於截至2024年12月31日止三個年度擁有並且需要該等服務以促進其銷售的物業的估計建築面積總額乘以將就轉介及管理服務收取每平方米的估計服務費用而得出。

董事會函件

以上所估計各項交付前及諮詢服務之建議年度上限均經參考有關物業的建築面積總額後直接或間接計算：

- (i) 就前期介入服務而言，計算方法直接取所收取相關服務費用，並按照將予開發的物業建築面積總額直接估算。
- (ii) 就案場管理服務而言，有關服務費用乃經參考將予售出物業的建築面積總額後間接估算，原因是所涉及物業的建築面積總額越大，則參與提供有關服務之人員更多，案場亦需要更多設施維護服務，故所產生服務費用越高。考慮到此關係以及本公司於使用其他因素估計本集團將予提供案場管理服務之金額所面對的實際困難，本公司認為將予售出物業的建築面積總額乃估計對案場管理服務之需求及服務費用可使用最可預見及合理因素。
- (iii) 就案場「暖場」服務而言，有關服務費用乃經參考將予售出物業的建築面積總額後間接估算。「暖場」服務的實際服務費用總額受各種因素影響，包括將於案場舉行活動的種類及有關活動的成本。例如，較為大型的物業項目或會需要音樂演奏及嘉年華等較為大型的活動，而較為小型的物業項目或會舉行較少活動，且可能僅設立小型推廣攤位。不同類型活動的成本大有不同。此外，由於銷售較為大型的物業項目通常比較為小型的物業項目需要更長時間，較為大型的物業項目通常需要於較長時期舉行更多活動。一般而言，所涉及物業的建築面積總額越大，則對將予提供的服務需求越大，故所產生服務費用越高。考慮到此關係以及本公司於使用其他因素估計本集團將予提供服務之金額所面對的實際困難，本公司認為將予售出物業的建築面積總額乃估計對「暖場」服務之需求及服務費用可使用最可預見及合理因素。
- (iv) 就未售出物業的轉介及管理服務而言，計算方法直接取所收取相關服務費用，並經參考需要該等服務促進物業銷售的物業建築面積總額後直接估算。

定價政策

將就鑫苑置業交付前及諮詢服務收取的費用按下文釐定：

- (i) 協銷服務費用乃計及項目位置、預計營運成本(包括勞工成本及材料成本)，並經參考市場上類似服務和相似類型項目之費用後經公平磋商而釐定。
- (ii) 前期介入服務費用乃計及所涉及的建築面積、預計服務成本及市場上類似服務的當行市價後經公平磋商而釐定。
- (iii) 將就未售出物業的轉介及管理服務收取的服務費用將按售予本集團及／或其聯繫人所介紹買家的物業售價乘以指定服務費率計算。該等服務費率乃參考預計營運成本(包括勞工成本及材料成本)以及標的物業類型後經公平磋商而釐定。

2022年交付前及諮詢服務框架協議之理由及裨益

交付前及諮詢服務業務為本集團其中一個經營分部，於截至2020年12月31日止年度錄得收益約人民幣141.9百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣90.7百萬元大幅增長約56.4%。本集團及／或其聯繫人多年來一直向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供鑫苑置業交付前及諮詢服務，且提供該等服務屬本集團日常業務過程。由於2019年交付前及諮詢服務框架協議將於2021年12月31日屆滿，訂立2022年交付前及諮詢服務框架協議將使本集團及／或其聯繫人能繼續向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供鑫苑置業交付前及諮詢服務，為本集團帶來穩定收入來源，並可進一步促進本集團業務增長。

董事(包括經考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事，但不包括除外董事(定義見下文))認為，2022年交付前及諮詢服務框架協議之條款屬公平合理，且其項下擬進行交易乃本集團一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

(3) 2022年增值服務框架協議

於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立了2022年增值服務框架協議，惟須待本公司獲取獨立股東批准後方始作實。有關主要條款如下：

- 日期 : 2021年11月9日
- 訂約方 : (i) 本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)；及
(ii) 鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)
- 年期 : 由2022年1月1日至2024年12月31日
- 將予提供服務 : 本集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供增值服務，包括但不限於在物業開發項目的交付前階段及交付事項發生時提供現場清潔、經營及其他相關服務、公用事業費收取服務、「400 CS中心」服務及其他增值服務(統稱「**鑫苑置業增值服務**」)。

年度上限及釐定金額依據

餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2019年增值服務框架協議應付本集團及／或其聯繫人的費用於截至2021年12月31日止三個年度各年的現有年度上限如下：

	截至2019年 12月31日止年度	截至2020年 12月31日止年度	截至2021年 12月31日止年度
現有年度上限	人民幣 21,978,000元	人民幣 29,385,000元	人民幣 41,140,000元

董事會函件

餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2019年增值服務框架協議已付本集團及／或其聯繫人的費用於截至2020年12月31日止兩個年度各年及截至2021年9月30日止九個月的概約過往金額如下：

	截至2019年 12月31日止年度 (經審核)	截至2020年 12月31日止年度 (經審核)	截至2021年 9月30日止九個月 (未經審核)
過往金額	人民幣 20,982,000元	人民幣 13,217,000元	人民幣 9,835,000元

餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2022年增值服務框架協議應付本集團及／或其聯繫人的費用於截至2024年12月31日止三個年度各年的建議年度上限如下：

	截至2022年 12月31日止年度	截至2023年 12月31日止年度	截至2024年 12月31日止年度
建議年度上限	人民幣 44,900,000元	人民幣 56,082,000元	人民幣 66,446,000元

以截至2020年12月31日止兩個年度及截至2021年9月30日止九個月之過往金額為參考預測2022年增值服務框架協議之建議年度上限時，本公司基於以下理由已作出若干調整：

- (i) 本集團向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人所提供增值服務由截至2019年12月31日止年度約人民幣20,982,000元減少約37.0%至截至2020年12月31日止年度約人民幣13,217,000元。該等減少乃主要由於平均服務費用減少約20%，原因是增值服務與物業管理服務、交付前及諮詢服務不同，後者被視為已開發及交付物業之必要服務，而前者則由於2020年的COVID-19疫情導致需求下跌。此外，餘下鑫苑置業集團所開發若干物業因2020年的COVID-19疫情以及當地政府實施揚塵管控法規而延期交付；
- (ii) 由於2021年7月鄭州洪災導致餘下鑫苑置業集團所開發若干物業進一步延期交付，本集團於截至2021年9月30日止九個月向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人所提供增值服務受到不利影響下達約人民幣9,835,000元。就2021年第四季將

董事會函件

予交付並屬本集團在管的額外物業而言，預期餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人將於截至2021年12月31日止三個月向本集團採購不少於人民幣13百萬元的增值服務。

經考慮上述理由，本公司以截至2021年12月31日止年度之估計年度金額不少於人民幣25百萬元為參考，以釐定2022年增值服務框架協議之建議年度上限。

由於本集團的業務線乃相互關連且相輔相成，餘下鑫苑置業集團對本集團增值服務的需求將隨其對本集團其他服務的需求增加而增加，導致餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就鑫苑置業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；一旦餘下鑫苑置業集團落成該等物業，將會由本集團管理。有鑒於此，餘下鑫苑置業集團於交付前階段、於交付事項發生時或其後聘用我們的增值服務亦屬權宜可行辦法。因此，估計餘下鑫苑置業集團將於截至2024年12月31日止三個年度交付的合約建築面積將會增加，而餘下鑫苑置業集團對本集團增值服務的需求亦會相應增加。

董事在達至上述鑫苑置業增值服務之年度上限時，已考慮以下因素，並認為該等因素於有關情況下屬合理及有根據：

- (i) 就本集團根據現有合約所提供鑫苑置業增值服務估計將予確認的收益，以及餘下鑫苑置業集團的內部發展和銷售計劃；
- (ii) 由於(a)本集團根據餘下鑫苑置業集團的內部發展和銷售計劃及參考其現有土地儲備估計餘下鑫苑置業集團於截至2024年12月31日止三個年度將予交付的合約建築面積；及(b)本集團擴展增值服務的規模，本集團預計餘下鑫苑置業集團對鑫苑置業增值服務的需求會增加。鑒於餘下鑫苑置業集團於交付前階段及交付

董事會函件

事項發生時對該等服務的需求龐大，本集團一直在擴展規模及提升能力，有意為餘下鑫苑置業集團按其內部發展和銷售計劃於截至2024年12月31日止三個年度預期將予交付的所有物業提供該等服務；及

- (iii) 針對本公司對於截至2024年12月31日止三個年度提供增值服務所估計服務費用，該等服務費用乃經參考過往平均費用及年度增長率5%後進行預測。

2022年增值服務框架協議之建議年度上限乃按餘下鑫苑置業集團預期估計將於截至2024年12月31日止三個年度交付的物業建築面積總額乘以將就增值服務收取每平方米的估計服務費用而得出。將予交付物業的建築面積總額越大，則對將予提供的增值服務(主要涉及交付前階段在現場進行清潔及運營工作)需求越大，故所估計多項增值服務之建議年度上限乃經參考餘下鑫苑置業集團將予交付物業的建築面積總額後直接估算。

定價政策

將就鑫苑置業增值服務收取的費用乃計及項目位置、預計營運成本(包括勞工成本、材料成本和行政成本)，並參考市場上類似服務和相似類型項目之費用後經公平磋商而釐定。

2022年增值服務框架協議之理由及裨益

增值服務業務為本集團其中一個經營分部，近年來本集團亦在進一步擴展增值服務範圍。本集團及／或其聯繫人多年來一直向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供鑫苑置業增值服務，且提供該等服務屬本集團日常業務過程。由於2019年增值服務框架協議將於2021年12月31日屆滿，訂立2022年增值服務框架協議將使本集團及／或其聯繫人能繼續向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供鑫苑置業增值服務，為本集團帶來穩定收入來源，並可進一步促進本集團業務增長。

董事(包括經考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事，但不包括除外董事(定義見

董事會函件

下文))認為，2022年增值服務框架協議之條款屬公平合理，且其項下擬進行交易乃本集團一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

訂立新的持續關連交易

(4) 2022年物業工程服務框架協議

於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立了2022年物業工程服務框架協議，惟須待本公司獲取獨立股東批准後方始作實。有關主要條款如下：

- 日期 : 2021年11月9日
- 訂約方 : (i) 本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)；及
(ii) 鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)
- 年期 : 由2022年1月1日至2024年12月31日
- 將予提供服務 : 本集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供物業工程服務，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(統稱「**鑫苑置業物業工程服務**」)。

董事會函件

維修及智能工程服務先前計入2019年交付前及諮詢服務框架協議項下，乃因為就維修及智能工程服務應付的服務費用僅佔2019年交付前及諮詢服務框架協議項下所有服務的服務費用總額的小部分，即截至2020年12月31日止兩個年度各年之零及約17.6%。

然而，根據本集團截至2021年9月30日止九個月的管理賬目，本集團及／或其聯繫人根據2019年交付前及諮詢服務框架協議將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人所提供維修及智能工程服務的未經審核交易金額於截至2021年9月30日止九個月約為人民幣31,766,000元，佔2019年交付前及諮詢服務框架協議項下於截至2021年9月30日止九個月之所有服務的未經審核交易總額約32.7%。由於近年來本集團亦在積極改善物業工程服務質素及擴展其範圍，餘下鑫苑置業集團有意增加對本集團將予提供的物業工程服務的需求。因此，預期未來數年本集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供的物業工程服務(包括但不限於維修及智能工程服務)的需求將會大幅增加。本集團視此為擴展物業工程服務業務的機會，亦期望物業工程服務成為本集團新一項重要營運分部。因此，本集團認為，將維修及智能工程服務由鑫苑置業交付前及諮詢服務重新分類為2022年物業工程服務框架協議項下的鑫苑置業物業工程服務比較合適，且訂立2022年物業工程服務框架協議將使本集團能優化業務分部分類。

年度上限及釐定金額依據

餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2019年交付前及諮詢服務框架協議就維修及智能工程服務已付本集團及／或其聯繫人的費用於截至2020年12月31日止兩個年度各年及截至2021年9月30日止九個月的概約過往金額如下：

	截至2019年 12月31日止年度 (經審核)	截至2020年 12月31日止年度 (經審核)	截至2021年 9月30日止九個月 (未經審核)
過往金額	–	人民幣 19,365,000元	人民幣 31,766,000元

董事會函件

餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2022年物業工程服務框架協議應付本集團及／或其聯繫人的費用於截至2024年12月31日止三個年度各年的建議年度上限如下：

	截至2022年 12月31日止年度	截至2023年 12月31日止年度	截至2024年 12月31日止年度
建議年度上限	人民幣 178,242,000元	人民幣 204,979,000元	人民幣 235,725,000元

董事在達至上述2022年物業工程服務框架協議之年度上限時，已考慮以下因素，並認為該等因素於有關情況下屬合理及有根據：

- (i) 經參考餘下鑫苑置業集團截至2024年12月31日止三個年度發展計劃及根據本集團與餘下鑫苑置業集團商討2022年物業工程服務框架協議之條款中討論內容所得出預期對該等服務的需求；
- (ii) 本集團對截至2024年12月31日止三個年度提供物業工程服務的升級能力，該等服務將不止於維修及智能工程服務，另將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) 鑒於餘下鑫苑置業集團將予開發和交付的本集團建築面積預期會繼續增加，以及來自中國住宅社區的需求持續增長，本集團預期，於未來三年內本集團的物業工程服務的需求將會大幅增加。經參考現有合約及餘下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2024年12月31日止三個年度為至少49項（餘下鑫苑置業集團現有開發項目，不包括餘下鑫苑置業集團未來新拓開發項目）新物業提供維修及智能工程服務；及
- (iv) 受到2021年7月鄭州洪災以及2021年中國若干城市的COVID-19疫情影響，若干維修及智能工程服務延期交付。由於餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人會加大開發中項目的開發及交付進度，進而推動維修及智能工程服務進度及本集團將於2022年確認的相關收益，預期根據若干與本集團及／或其聯繫人先前於2019年交付前及諮詢服務框架協議項下將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供維修及智能工程服務有關的合同的交易將於2022年大致上完成。根據本集團與餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人於2020年及2021年簽訂的維修及智能工程服

董事會函件

務合同，訂約總額為不少於人民幣157百萬元。鑒於(i)本集團於截至2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年12月31日止九個月向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人所提供維修及智能工程服務分別為零、約人民幣19.4百萬元及人民幣31.8百萬元；及(ii)根據本集團過往維修及智能工程服務施工，將會於2022年確認大幅相關收益，預計餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人於截至2022年12月31日止年度應付維修及智能工程服務費用將不會不少於人民幣90百萬元，並由已簽訂合同保證。

2022年物業工程服務框架協議之建議年度上限乃按餘下鑫苑置業集團預期將於截至2024年12月31日止三個年度開發物業的估計建築面積總額乘以將就物業工程服務收取每平方米的估計服務費用以及年度增長率5%而得出。所估計物業工程服務之建議年度上限乃經參考餘下鑫苑置業集團將予開發物業的建築面積總額後間接估算。除本集團過往提供維修及智能工程服務以外，現有物業工程服務覆蓋更多類型服務，包括園林景觀工程服務、消防施工工程服務、裝飾裝修工程服務、電梯工程服務等，就估計將會產生服務費用總額而言並無過往參考資料。一般而言，所涉及物業的建築面積總額越大，則對將予提供的服務需求越大，故所產生服務費用越高。考慮到此關係以及本公司於使用若干因素估計本集團將予提供各項物業工程服務之金額所面對的實際困難，本公司認為建築面積總額乃估計對該等服務之需求及服務費用可使用最可預見及合理因素。

定價政策

將就鑫苑置業物業工程服務收取的費用乃計及各項有關合約項下服務範圍、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)，並參考市場上類似服務和相似類型項目之費用後經公平磋商釐定。

2022年物業工程服務框架協議之理由及裨益

本集團及／或其聯繫人自2020年以來一直向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供維修及智能工程服務，且提供該等服務屬本集團日常業務過程。由於近年來本集團亦在積極改善工程服務及擴展其範圍，預期未來數年本集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供的物業工程服務(包括但不限於維修及智能工程服務)的需求將會大幅增加。透過訂立2022年物業工程服務框架協議，本集團與餘下鑫苑置業集團就提供物業工程服務進行相關合作將協助本集團建立物業工程服務，提升本集團業務增長。

董事(包括經考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事，但不包括除外董事(定義見下文))認為，2022年物業工程服務框架協議之條款屬公平合理，且其項下擬進行交易乃本集團一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

有關訂約方的資料

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。

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52.86%權益，並為本公司其中一名控股股東。

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已發行股份約30.18%權益，楊玉岩女士(非執行董事之一)則可被視為實益擁有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26.51%)。

持續關連交易之內部監控政策

為確保根據該等2022年框架協議向餘下鑫苑置業集團收取的費用乃按正常商業條款而訂，本集團將於簽訂相關協議前實行以下程序：

- (i) 本公司相關財務部門將會負責提交商業計劃書以及費用建議。根據有關的中國法律和法規，本公司須參與投標程序方可獲選為物業管理服務供應商。本公司將於中標後與有關物業開發商訂立物業管理服務初步協議。該等物業管理服務初步協議可於業主協會成立前由物業開發商代表業主訂立，並對業主具有法律約束力。物業管理服務費用將按照物業管理服務初步協議所載標準收取，且將會對餘下鑫苑置業集團及獨立第三方客戶採用相同標準。鑫苑置業交付前及諮詢服務、鑫苑置業增值服務及鑫苑置業物業工程服務的費用建議將會透過蒐集有關市場上可資比較服務之服務

董事會函件

報價以及本公司於過去六個月向獨立第三方客戶收取的費用率(如適用)的數據而制訂，而財務部門將會參考市場上不少於三項可資比較服務及／或可資比較類型項目之服務報價，並以不低於市場比較對象之費用率為基準釐定最低費用建議；

- (ii) 本公司財務部門將會審閱相關商業計劃書以及費用建議，重點檢討擬訂協議是否符合正常商業條款、費用建議是否與當前市價相若或更優及能否實現本公司預期溢利；
- (iii) 本公司財務部門會將相關草擬協議及支持文件提交本公司管理層審閱。目前，本公司管理層由王研博女士領導，彼於物業管理公司的管理方面具有逾17年經驗；及
- (iv) 相關草擬協議及費用建議經本公司管理層批准後，相關草擬協議連同費用建議及相關文件將提交董事會成員(由於張勇先生、楊玉岩女士及李軼梵先生亦為鑫苑地產控股的董事，故彼等將於相關董事會會議中放棄表決)供董事會審閱及批准。

以上措施將有助確保該等2022年框架協議項下擬進行交易將會按正常商業條款或更優條款進行，且當中所訂明費用將不會低於當前市場費用率及本公司向獨立第三方客戶所收取費用。

除上文所載述措施外，為確保個別交易項目將按照該等2022年框架協議之條款及上述定價政策進行，本集團已採納以下內部監控政策：

- (i) 本集團財務部門將密切監察該等2022年框架協議項下所進行各項交易，定期向本公司指定合規部門呈報監察數據。合規部門則會綜合及監察2022年框架協議項下交易總額，每季度評核該等2022年框架協議的相關年度上限，以確保交易金額不會超出建議年度上限。於各項交易進行前、進行期間及進行後將設有持續監察，確保妥為履行有關責任；
- (ii) 根據該等2022年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方可實施，以確保符合定價政策及該等2022年框架協議之主要條款；

董事會函件

- (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2022年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)將會審閱管理層發佈的該等2022年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及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52.86%權益，並為本公司其中一名控股股東。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，而該等2022年框架協議項下擬進行的交易均構成本公司之關連交易。

由於就2022年物業管理服務框架協議之最高適用百分比率為5%以上及建議年度上限為10,000,000港元以上，故根據上市規則第14A章，其項下擬進行之交易須遵守年度申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於就2022年交付前及諮詢服務框架協議之最高適用百分比率為25%以上，故根據上市規則第14A章，其項下擬進行之交易須遵守年度申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於就2022年增值服務框架協議之最高適用百分比率為5%以上及建議年度上限為10,000,000港元以上，故根據上市規則第14A章，其項下擬進行之交易須遵守年度申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於就2022年物業工程服務框架協議之最高適用百分比率為25%以上，故根據上市規則第14A章，其項下擬進行之交易須遵守年度申報、公告及獨立股東批准之規定。

此外，由於該等2022年框架協議均與相同的對手方(即鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人))訂立，根據上市規則第14A.82(1)及14A.83條，其項下擬進行交易將會合併計

董事會函件

算，並視作一項交易處理。就該等2022年框架協議各項下經合併計算的最高建議年度上限之最高適用百分比率為25%以上，故根據上市規則第14A章，該等2022年框架協議項下擬進行之交易須遵守年度申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於張勇先生、楊玉岩女士及李軼梵先生(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該等2022年框架協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄表決。除上文所披露者外，概無其他董事於該等2022年框架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有關該等事項之決議案放棄表決。

股東特別大會

本公司謹訂於2021年12月30日下午二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至EGM-3頁，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)該等2022年框架協議及其項下擬進行之交易。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，所有於股東特別大會上作出的表決將以投票方式進行，且本公司將按照上市規則第13.39(5)條項下訂明的方式公佈投票結果。

於最後實際可行日期，(i)鑫苑地產控股之聯繫人鑫苑地產有限公司(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約52.86%；(ii)張勇先生為鑫苑地產控股之股東、董事兼主席，同時其聯繫人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約2.64%；及(iii)楊玉岩女士為鑫苑地產控股之股東及董事，同時其聯繫人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約2.64%。鑫苑地

董事會函件

產有限公司、Victory Destiny Holdings Limited及Grace Hope Holdings Limited須於股東特別大會上就批准該等2022年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，董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於該等2022年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該等2022年框架協議及其項下擬進行之交易放棄投票。

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2021年12月29日(星期三)至2021年12月30日(星期四)(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2021年12月28日(星期二)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。

本通函附奉於股東特別大會上適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，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，閣下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。

推薦建議

董事(包括經考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事，但不包括除外董事)認為，該等2022年框架協議之條款屬公平合理，且其項下擬進行交易乃本集團一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括經考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事，但不包括除外董事)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關該等2022年框架協議及其項下擬進行之交易的普通決議案。

董事會函件

其他資料

謹請閣下垂注本通函第36至37頁所載獨立董事委員會函件、本通函第38至71頁所載獨立財務顧問函件以及本通函附錄所載其他資料。

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

2021年12月14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)現有持續關連交易續期；
(II)訂立新的持續關連交易；
及
(III)股東特別大會通告

茲提述本公司致股東的日期為2021年12月14日的通函(「該通函」)。本函件構成該通函之一部份。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2022年框架協議之條款是否屬公平合理，其項下擬進行交易是否於本集團一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，且是否符合本公司及股東之整體利益而言，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2022年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7至35頁所載的董事會函件，以及該通函第38至71頁所載的獨立財務顧問函件，兩份函件均就該等2022年框架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)該等2022年框架協議及其項下擬進行之交易、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2022年框架協議之條款屬公平合理，且其項下擬進行交易乃本集團一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關該等2022年框架協議及其項下擬進行之交易的普通決議案。

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

獨立非執行董事

付少軍先生

謹啟

2021年12月14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：

- (I)現有持續關連交易續期；
及
(II)訂立新的持續關連交易

緒言

謹此提述吾等就 貴公司尋求獨立股東批准 貴集團於截至2024年12月31日止三個年度，根據2022年物業管理服務框架協議、2022年交付前及諮詢服務框架協議、2022年增值服務框架協議及2022年物業工程服務框架協議(統稱「該等2022年框架協議」，包括其項下建議年度上限(「該等建議年度上限」))向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供物業管理服務、交付前及諮詢服務、增值服務及物業工程服務(「該等建議持續關連交易」)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。該等建議持續關連交易之詳情載於 貴公司致股東的日期為2021年12月14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。

獨立財務顧問函件

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52.86%權益，並為 貴公司其中一名控股股東。因此，根據上市規則第14A章，鑫苑地產控股及其聯繫人均為 貴公司的關連人士，而該等2022年框架協議項下擬進行的交易均構成 貴公司之關連交易。

由於就2022年物業管理服務框架協議之最高適用百分比率為5%以上及建議年度上限為10,000,000港元以上，故根據上市規則第14A章，其項下擬進行之交易須遵守年度申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於就2022年交付前及諮詢服務框架協議之最高適用百分比率為25%以上，故根據上市規則第14A章，其項下擬進行之交易須遵守年度申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於就2022年增值服務框架協議之最高適用百分比率為5%以上及建議年度上限為10,000,000港元以上，故根據上市規則第14A章，其項下擬進行之交易須遵守年度申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於就2022年物業工程服務框架協議之最高適用百分比率為25%以上，故根據上市規則第14A章，其項下擬進行之交易須遵守年度申報、公告及獨立股東批准之規定。

此外，由於該等2022年框架協議均與相同的對手方(即鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人))訂立，根據上市規則第14A.82(1)及14A.83條，其項下擬進行交易將會合併計算，並視作一項交易處理。就該等2022年框架協議各項下經合併計算的最高建議年度上限之最高適用百分比率為25%以上，故根據上市規則第14A章，該等2022年框架協議項下擬進行之交易須遵守年度申報、公告及獨立股東批准之規定。

除鑫苑地產控股、張勇先生、楊玉岩女士及其各自的聯繫人被視為於該等2022年框架協議中擁有重大權益以外，概無其他股東須於股東特別大會上就有關批准該等2022年框架協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄表決。

獨立財務顧問函件

貴公司已成立獨立董事委員會(由兩名獨立非執行董事,即羅輯先生及付少軍先生組成),以就該等2022年框架協議(包括該等建議年度上限)之條款是否屬公平合理向獨立股東提供意見。吾等宏博資本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。

於最後實際可行日期,吾等與 貴集團或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。吾等曾就建議授出獨家權利以出售車位的事項擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問,有關詳情載於 貴公司日期為2020年10月30日之通函。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,吾等符合資格就該等2022年框架協議及該等建議持續關連交易提供獨立建議。

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

於達致吾等對該等2022年框架協議(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。過去多年，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，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2021年上半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。於2021年6月30日，貴集團共有254個合約物業項目，覆蓋中國49座城市，合約建築面積約57.0百萬平方米，在管建築面積約36.2百萬平方米。截至2021年6月30日止六個月，貴集團錄得總收益約人民幣337.5百萬元，股東應佔溢利約人民幣64.2百萬元，較2020年同期分別增加約29.4%及16.0%。

1.2 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已發行股份約30.18%權益，楊玉岩女士（非執行董事之一）則可被視為實益擁有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26.51%）。

2. 該等建議持續關連交易

2.1 2022年物業管理服務框架協議

(a) 背景及原因

誠如董事會函件所述，物業管理服務業務為 貴集團其中一個經營分部，於截至2020年12月31日止年度錄得收益大幅增長約22.4%。 貴集團一直有意擴展在中國的在管建築面積組合。 貴集團及／或其聯繫人多年來一直向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供物業管理服務，且提供該等服務屬 貴集團日常業務過程。於2019年9月16日， 貴公司（為其本身及代表其附屬公司及聯繫人）（作為服務供應商）與鑫苑地產控股（為其本身及代表其附屬公司及聯繫人）（作為接受方）訂立了2019年物業管理服務框架協議，內容有關 貴集團及／或其聯繫人向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供物業管理服務，期限為上市日期起直至2021年12月31日。

由於 貴集團預期將於2019年物業管理服務框架協議屆滿後繼續進行其項下擬進行交易，董事認為其續期有利於促進 貴集團及／或其聯繫人繼續向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供物業管理服務，為 貴集團帶來穩定收入來源，並可進一步促進 貴集團業務增長。

基於上文所述，於2021年11月9日， 貴公司（為其本身及代表其附屬公司

獨立財務顧問函件

及聯繫人)(作為服務供應商)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立了2022年物業管理服務框架協議。

(b) 主要條款

服務範圍及條款

根據2022年物業管理服務框架協議，雙方同意 貴集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就由餘下鑫苑置業集團開發及 貴集團管理的項目的物業購買合約所載協定交付日期後的未售出物業單位提供物業管理服務。就交付後已售出部分的物業，如果餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人在售樓安排下向業主贈送物業管理費，則餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人代業主向 貴集團及／或其聯繫人承擔及支付物業管理費對應之物業管理服務將被視作2022年物業管理服務框架協議項下的物業管理服務之一部分(「業主費用」)。

2022年物業管理服務框架協議由2022年1月1日至2024年12月31日三年期間有效。

定價基準

貴集團根據2022年物業管理服務框架協議將予收取的服務費用乃按照中國政府頒佈的規例，計及項目位置、預計營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)，並參考市場上類似服務及相似類型項目之費用後經公平磋商釐定。

2022年物業管理服務框架協議之條款與獨立第三方人士之比較

吾等已與 貴集團管理層進行討論，並隨機選出及審閱於2019年、2020年及2021年 貴集團與餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人總共簽訂29份物業管理服務合同中的15份樣本合同，以及 貴集團與獨立第三方人士總共簽訂120份物業管理服務合同中的15份樣本合同。根據吾等

獨立財務顧問函件

所審閱，吾等注意到，2022年物業管理服務框架協議項下擬進行交易之條款與 貴集團與獨立第三方人士進行類似交易之條款相同或不會對餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人更優惠。有關吾等對 貴集團所實施額外保障措施的分析，請參閱下文「3. 貴集團之內部監控政策」一節。

(c) 對建議年度上限之評核

審閱過往數字

下表載列 貴集團於截至2019年及2020年12月31日止年度各年及截至2021年9月30日止九個月向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供物業管理服務之過往交易金額：

	截至 2019年 12月31日 止年度 (經審核)	截至 2020年 12月31日 止年度 (經審核)	截至 2021年 9月30日 止九個月 (未經審核)
年度上限(人民幣元)	17,265,000	22,962,000	30,081,000 (截至 2021年 12月31日 止年度)
實際產生金額(人民幣元)	16,954,000	25,400,000	16,111,000
使用率	98.2%	110.6%	53.6%

貴集團向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人所提供物業管理服務由截至2019年12月31日止年度約人民幣17.0百萬元增加約49.8%至截至2020年12月31日止年度約約人民幣25.4百萬元。吾等獲 貴集團管理層告知，該等增加乃主要由於(i)餘下鑫苑置業集團未售出物業並屬 貴集團在管的建築面積總額由截至2019年12月31日止年度約259,900平方米增加約126.8%至截至2020年12月31日止年度約589,500平方米，進而導致餘

獨立財務顧問函件

下鑫苑置業集團及／或其聯繫人向 貴集團及／或其聯繫人採購更多物業管理服務；及(ii)餘下鑫苑置業集團於2020年末所支付業主費用扣減及豁免總額約人民幣4.4百萬元。

由於餘下鑫苑置業集團延期交付兩項物業， 貴集團於截至2021年9月30日止九個月向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人所提供物業管理服務約為人民幣16.1百萬元，相當於2020年向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人所提供物業管理服務約63.4%。誠如 貴集團管理層所告知，該兩項物業於最後實際可行日期已交付，預期將於2021年第四季合共產生不少於人民幣7百萬元的物業管理服務費用。

誠如上表所載列，吾等注意到2019年物業管理服務框架協議項下截至2020年12月31日止兩個年度之相關年度上限大致上已被使用。截至2019年及2020年12月31日年度之使用率分別約為98.2%及110.6%。

對建議年度上限之評核

根據2022年物業管理服務框架協議，建議於截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度各年提供物業管理服務之年度上限預期不超出以下數目：

	截至 2022年 12月31日 止年度	截至 2023年 12月31日 止年度	截至 2024年 12月31日 止年度
建議年度上限(人民幣元)	48,677,000	63,872,000	85,222,000

於評核物業管理服務之建議年度上限是否合理時，吾等已與 貴集團管理層討論與 貴集團向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供物業管理服務之預測相關的基準和假設。於釐定截至2024年12月31日止三個

獨立財務顧問函件

年度之建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)(i)估計將會向 貴集團採購物業管理服務的額外未售出物業單位建築面積；及(ii)預計物業管理服務費用將會實施10%的緩衝，用以應付任何由餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人向 貴集團及／或其聯繫人承擔及支付的業主費用。建議年度上限則按餘下鑫苑置業集團預期將於截至2024年12月31日止三個年度開發及交付的物業建築面積總額，估計未售出物業單位(包括住宅物業、商業物業及車位)之建築面積總額乘以將就不同類型物業之物業管理服務收取每平方米的估計服務費用再加上10%緩衝額而得出。

吾等已獲 貴集團管理層提供為釐定2022年物業管理服務框架協議項下截至2024年12月31日止三個年度之建議年度上限而編製的餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人應付估計物業管理服務費用之預測。根據吾等與 貴集團管理層審閱和討論，該等估計物業管理服務費用已獲餘下鑫苑置業集團確認及協定。根據 貴集團管理層，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人應付的估計物業管理服務費用乃與餘下鑫苑置業集團討論，經計及根據 貴集團獲提供餘下鑫苑置業集團的發展計劃，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人於截至2024年12月31日止三個年度將予開發的物業建築面積總額估計增加，以及預計未售出物業單位比率後而釐定。

根據吾等所審閱有關預測，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人將予開發的物業估計增加乃經參考其過往金額、餘下鑫苑置業集團的發展計劃及現有土地儲備後而作出預測。未售出物業單位比率乃按預計未售出物業單位建築面積總數除以預計餘下鑫苑置業集團將予開發並屬 貴集團在管的建築面積總額計算，整體而言與過往金額一致。吾等對於該等預測基準認同 貴集團管理層意見。

獨立財務顧問函件

針對 貴公司對於未來三年提供物業管理服務所估計服務費用，吾等獲 貴集團管理層告知，該等服務費用乃經參考不同類型物業之過往物業管理費用以及相關過往年度增長率。按此基準，吾等認為對於未來三年所估計服務費用可以接受。此外，根據吾等所審閱與獨立第三方人士之樣本合同，就未來三年提供物業管理服務所採用預計服務費用整體上屬於向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人以及獨立第三方人士所收取服務費用的範圍以內，因此我們認為亦屬合理。

緩衝10%乃經參考截至2020年12月31日止年度所產生過往金額當中，餘下鑫苑置業集團所支付業主費用的比例(約為17.4%)後而作出預測。由於餘下鑫苑置業集團及 貴公司均無法預料該等付款安排的意外變動，吾等認為，實施緩衝額以應付該等意外情況可以接受。

根據吾等對(i) 貴集團與餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人手頭上已簽訂的物業管理服務合同；(ii)吾等自 貴公司所得對相關物業估計交付時間及面積的理解；及(iii)餘下鑫苑置業集團的物業交付計劃的審閱，預期餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人於截至2022年12月31日止年度由現有已簽訂合同所保證的應付物業管理服務費用預期不少於人民幣34百萬元。

經考慮(i) 貴集團與餘下鑫苑置業集團討論並考慮到未來三年未售出物業單位並將向 貴集團採購物業管理服務的額外建築面積以及提供該等服務的估計服務費用後得出，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人應付的估計物業管理服務費用；(ii)如上所述餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人未售出物業的建築面積總額預計增加以及估計服務費用之基準；(iii)預計將會實施的緩衝，用以應付任何由餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫

人向 貴集團及／或其聯繫人承擔及支付的業主費用；及(iv)如上所述預計餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人於截至2022年12月31日止年度由 貴集團與餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人現有已簽訂合同保證的應付物業管理服務費用金額後，吾等認為未來三年的建議年度上限屬公平合理。

2.2 2022年交付前及諮詢服務框架協議

(a) 背景及原因

誠如董事會函件所述，交付前及諮詢服務業務為 貴集團其中一個經營分部，於截至2020年12月31日止年度錄得收益大幅增長約56.4%。 貴集團及／或其聯繫人多年來一直向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供交付前及諮詢服務，且提供該等服務屬 貴集團日常業務過程。誠如招股章程所披露，於2019年9月16日， 貴公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立了2019年交付前及諮詢服務框架協議，內容有關 貴集團及／或其聯繫人向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供交付前及諮詢服務，包括但不限於協銷服務、前期介入服務、未售出物業的轉介及管理服務及維修及智能工程服務，期限為上市日期起直至2021年12月31日。

董事認為，2019年交付前及諮詢服務框架協議續期對於促進繼續向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供該等交付前及諮詢服務，為 貴集團帶來穩定收入來源有利。因此，於2021年11月9日， 貴公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立了2022年交付前及諮詢服務框架協議。

(b) 主要條款

服務範圍及條款

根據2022年交付前及諮詢服務框架協議，雙方同意 貴集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人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，主要涉及於有關物業處於早期建設階段時向物業開發商提供建議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。

2022年交付前及諮詢服務框架協議由2022年1月1日至2024年12月31日三年期間有效。

定價基準

將就協銷服務收取的費用乃計及項目位置、預計營運成本(包括勞工成本及材料成本)，並經參考市場上類似服務和相似類型項目之費用後經公平磋商而釐定。

將就前期介入服務收取的費用乃計及所涉及的建築面積、預計服務成本及市場上類似服務的當行市價後經公平磋商而釐定。

將就未售出物業的轉介及管理服務收取的費用將按售予 貴集團及／或其聯繫人所介紹買家的物業售價乘以指定服務費率計算。該等服務費率乃參考預計營運成本(包括勞工成本及材料成本)以及標的物業類型後經公平磋商而釐定。

獨立財務顧問函件

2022年交付前及諮詢服務框架協議之條款與獨立第三方人士之比較

吾等已與 貴集團管理層進行討論，並隨機選出及審閱於2019年、2020年及2021年 貴集團與餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人總共簽訂408份交付前及諮詢服務(不包括維修及智能工程服務)合同中的53份樣本合同，以及 貴集團與獨立第三方人士總共簽訂37份交付前及諮詢服務(不包括維修及智能工程服務)合同中的16份樣本合同。根據吾等所審閱，吾等注意到，2022年交付前及諮詢服務框架協議項下擬進行交易之條款與 貴集團與獨立第三方人士進行類似交易之條款相同或不會對餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人更優惠。有關吾等對 貴集團所實施額外保障措施的分析，請參閱下文「3. 貴集團之內部監控政策」一節。

獨立財務顧問函件

(c) 對建議年度上限之評核

審閱過往數字

下表載列 貴集團於截至2019年及2020年12月31日止年度各年及截至2021年9月30日止九個月向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供交付前及諮詢服務之過往交易金額：

	截至 2019年 12月31日 止年度 (經審核)	截至 2020年 12月31日 止年度 (經審核)	截至 2021年 9月30日 止九個月 (未經審核)
年度上限(包括維修及 智能工程服務) (人民幣元)	82,573,000	111,194,000	156,080,000 (截至 2021年 12月31日 止年度)
實際產生金額(包括 維修及智能工程服務) (人民幣元)	69,148,000	109,963,000	97,218,000
使用率	83.7%	98.9%	62.3%
實際產生金額(不包括 維修及智能工程服務) (人民幣元)	69,148,000	90,598,000	65,452,000

獨立財務顧問函件

貴集團向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人所提供交付前及諮詢服務由截至2019年12月31日止年度約人民幣69.1百萬元增加約59.0%至截至2020年12月31日止年度約約人民幣110.0百萬元。吾等獲 貴集團管理層告知，該等增加乃主要由於(i) 貴集團的策略自2020年起以資產銷售及施工工程業務為重點，導致所提供維修及智能工程服務及協銷服務大幅增加。誠如 貴公司截至2020年12月31日止年度之年報(「**2020年報**」)所述， 貴集團於2020年圍繞內外部合作開發商存量車位、地下室、存量商鋪等資源，開展資產協銷服務，建立前期策劃、營銷宣傳、銷售代理、後期管理一體化的存量資產去化體系；及(ii) 貴集團於2020年與餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人訂立了車位獨家銷售合作協議，以獨家形式銷售餘下鑫苑置業集團的車位，為 貴集團產生銷售溢價收入。

由於 貴集團於2021年在發展智慧社區建設及資產包銷業務，導致對 貴集團維修及智能工程服務及協銷服務需求增加， 貴集團於截至2021年9月30日止九個月向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人所提供交付前及諮詢服務約為人民幣97.2百萬元，相當於2020年向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人所提供交付前及諮詢服務約88.4%。

誠如上表所載列，吾等注意到2019年交付前及諮詢服務框架協議項下截至2020年12月31日止兩個年度之相關年度上限大致上已被使用。截至2019年及2020年12月31日年度之使用率分別約為83.7%及98.9%。

獨立財務顧問函件

對建議年度上限之評核

根據2022年交付前及諮詢服務框架協議，建議於截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度各年提供交付前及諮詢服務之年度上限預期不超出以下數目：

	截至 2022年 12月31日 止年度	截至 2023年 12月31日 止年度	截至 2024年 12月31日 止年度
建議年度上限(人民幣元)	166,623,000	190,182,000	218,711,000

貴公司建議將維修及智能工程服務由交付前及諮詢服務重新分類為2022年物業工程服務框架協議項下的物業工程服務。有關詳情，請參閱下文「2.4 2022年物業工程服務框架協議」分節。

於評核交付前及諮詢服務之建議年度上限是否合理時，吾等已與 貴集團管理層討論與 貴集團向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供交付前及諮詢服務之預測相關的基準和假設。於釐定截至2024年12月31日止三個年度之建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)(i)截至2020年12月31日止兩個年度的過往交易金額及增長趨勢以及截至2021年9月30日止九個月的未經審核交易金額；(ii)就 貴集團根據現有合約所提供交付前及諮詢服務估計將予確認的收益；(iii)就協銷服務而言，基於餘下鑫苑置業集團將予開發的物業的估計預售時間表， 貴集團預計餘下鑫苑置業集團對 貴集團協銷服務的需求將會增加；(iv)就前期介入服務而言， 貴集團根據餘下鑫苑置業集團的發展計劃及參考其現有土地儲備估計餘下鑫苑置業集團於截至2024年12月31日止三個年度將會開發的合

獨立財務顧問函件

約建築面積；及(v)就未售出物業的轉介及管理服務而言，(a) 貴集團估計於截至2024年12月31日止三個年度，由餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人擁有並且需要該等服務以促進其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。所採用的建議年度上限為以下項目之總和：(i)案場管理服務之建議年度上限，乃按餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人於截至2024年12月31日止三個年度按照將予開發的物業的估計預售時間表將予售出的物業的估計建築面積總額乘以將就協銷服務收取每平方米的估計服務費用而得出；(ii)案場「暖場」服務之建議年度上限，乃按基於餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人於截至2024年12月31日止三個年度估計將予開發物業預售時間表所估計將予售出物業建築面積總額乘以將就案場「暖場」服務收取每平方米的估計服務費用而得出；(iii)前期介入服務之建議年度上限，乃按餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人於截至2024年12月31日止三個年度預期將予開發的估計建築面積總額乘以將就前期介入服務收取每平方米的估計服務費用而得出；及(iv)就未售出物業的轉介及管理服務之建議年度上限，乃按餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人於截至2024年12月31日止三個年度擁有並且需要該等服務以促進其銷售的物業的估計建築面積總額乘以將就轉介及管理服務收取每平方米的估計服務費用而得出。

根據 貴集團管理層，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人應付的估計交付前及諮詢服務費用乃與餘下鑫苑置業集團討論，經參考其過往金額、餘下鑫苑置業集團的發展計劃、現有土地儲備及估計預售時間表而計及餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人預期將予開發及售出的物業估計增加後而釐定。吾等對於該等預測基準認同 貴集團管理層意見。

針對 貴公司對於未來三年提供案場管理服務、案場「暖場」服務、前期介入服務及就未售出物業的轉介及管理服務所估計相關服務費用，吾等獲 貴集團管理層告知，該等服務費用乃經參考相關過往金額

獨立財務顧問函件

後進行預測。按此基準，吾等認為對於未來三年所估計服務費用可以接受。

誠如董事會函件所披露，就前期介入服務而言，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人須於不同階段時(包括於訂立有關協議、獲取物業預售證、完成樓宇檢驗以及物業交貨及交付業主等階段)分階段付款。根據吾等對 貴集團與餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人已簽訂的前期介入服務合同的審閱及吾等自 貴公司所得對相關物業估計狀況的理解，預期餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人於截至2022年12月31日止年度由現有已簽訂合同保證的應付前期介入服務費用預期不少於人民幣14百萬元。就案場管理服務而言，根據吾等對 貴集團與餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人手頭上已簽訂的案場管理服務合同的審閱及 貴集團管理層所告知，儘管餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人對於某一項物業通常於數年期間會有案場管理服務的需求，案場管理服務一般按一年年期簽訂，其後予以重續。根據餘下鑫苑置業集團估計將予開發物業預售時間表及 貴集團過往所提供案場管理服務， 貴集團預期若干物業之現有已簽訂合同將於屆滿後獲得重續。根據吾等對該等現有已簽訂合同的審閱，預計截至2022年12月31日止年度相關收益將不會少於人民幣39百萬元。此外， 貴集團目前在管的五項物業(有關物業管理服務合同已獲吾等審閱)預期將於2022年發售，故將會需要 貴集團提供案場管理服務。預期截至2022年12月31日止年度相關收益將不會少於人民幣15百萬元。總括而言，根據 貴集團與餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人現有已簽訂的相關合約及由已簽訂合約保證的物業，截至2022年12月31日止年度之前期介入服務費用及案場管理服務費用總額預計將不會少於人民幣68百萬元。

經考慮(i) 貴集團與餘下鑫苑置業集團討論並考慮到將向 貴集團採購交付前及諮詢服務的物業的估計額外建築面積後得出，預期截至

2021年12月31日止年度交付前及諮詢服務費用(不包括維修及智能工程服務)之交易金額不會少於人民幣105百萬元；(ii)如上所述餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人將予開發及售出的建築面積總額增加以及估計服務費用之基準；及(iii)根據相關現有已簽訂合約及物業預計餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人於截至2022年12月31日止年度由 貴集團與餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人已簽訂合同保證的應付交付前及諮詢服務費用金額後，吾等認為未來三年的建議年度上限屬公平合理。

2.3 2022年增值服務框架協議

(a) 背景及原因

誠如董事會函件所述，增值服務業務為 貴集團其中一個經營分部，近年來 貴集團亦在進一步擴展增值服務範圍。 貴集團及／或其聯繫人多年來一直向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供增值服務，且提供該等服務屬 貴集團日常業務過程。於2019年9月16日， 貴公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立了2019年增值服務框架協議，內容有關 貴集團及／或其聯繫人向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供增值服務，期限為上市日期起直至2021年12月31日。

由於 貴集團預期將於2019年增值服務框架協議屆滿後繼續進行其項下擬進行交易，董事認為其續期有利於促進 貴集團及／或其聯繫人繼續向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供增值服務，為 貴集團帶來穩定收入來源，並可進一步促進 貴集團業務增長。

基於上文所述，於2021年11月9日， 貴公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立了2022年增值服務框架協議。

(b) 主要條款

服務範圍及條款

根據2022年增值服務框架協議，雙方同意 貴集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供增值服務，包括但不限於在物業開發項目的交付前階段及交付事項發生時提供現場清潔、經營及其他相關服務、公用事業費收取服務、「400CS中心」服務及其他增值服務。

2022年增值服務框架協議由2022年1月1日至2024年12月31日三年期間有效。

定價基準

貴集團根據2022年增值服務框架協議將予收取的服務費用乃計及各項有關合約項下服務範圍、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)，並參考市場上類似服務和相似類型項目之費用後經公平磋商釐定。

2022年增值服務框架協議之條款與獨立第三方人士之比較

吾等已與 貴集團管理層進行討論，並隨機選出及審閱 貴集團與餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人總共簽訂25份增值服務合同中的21份樣本合同。鑒於 貴集團或餘下鑫苑置業集團皆無向獨立第三方人士提供類似服務之合約供吾等進行比較，吾等改為進行獨立工作，包括(除其他外)研究市場上類似服務及相似類型項目之服務費用。吾等注意到，2022年增值服務框架協議項下擬進行交易之條款與當前市場上類似交易之條款相同或不會對餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人更優惠。有關吾等對 貴集團所實施額外保障措施的分析，請參閱下文「3. 貴集團之內部監控政策」一節。

獨立財務顧問函件

(c) 對建議年度上限之評核

審閱過往數字

下表載列 貴集團於截至2019年及2020年12月31日止年度各年及截至2021年9月30日止九個月向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供增值服務之過往交易金額：

	截至 2019年 12月31日 止年度 (經審核)	截至 2020年 12月31日 止年度 (經審核)	截至 2021年 9月30日 止九個月 (未經審核)
年度上限(人民幣元)	21,978,000	29,385,000	41,140,000 (截至 2021年 12月31日 止年度)
實際產生金額(人民幣元)	20,982,000	13,217,000	9,835,000
使用率	95.5%	45.0%	23.9%

貴集團向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人所提供增值服務由截至2019年12月31日止年度約人民幣21.0百萬元減少約37.0%至截至2020年12月31日止年度約人民幣13.2百萬元。吾等獲 貴集團管理層告知，該等減少乃主要由於平均服務費用減少約20%，原因是增值服務與物業管理服務、交付前及諮詢服務不同，後者被視為已開發及交付物業之必要服務，而前者則由於2020年的COVID-19疫情導致需求下跌。此外，餘下鑫苑置業集團所開發若干物業因2020年的COVID-19疫情以及當地政府實施揚塵管控法規而延期交付。

由於2021年7月鄭州洪災導致餘下鑫苑置業集團所開發若干物業進一步延期交付， 貴集團於截至2021年9月30日止九個月向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人所提供增值服務約為人民幣9.8百萬元，相當於2020年向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人所提供增值服務約74.4%。誠

獨立財務顧問函件

如 貴集團管理層所告知，基於彼等與餘下鑫苑置業集團商討有關2021年第四季將予交付並屬 貴集團在管的額外物業，預期餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人將於截至2021年12月31日止三個月向 貴集團採購不少於人民幣15百萬元之增值服務。

對建議年度上限之評核

根據2022年增值服務框架協議，建議於截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度各年提供增值服務之年度上限預期不超出以下數目：

	截至 2022年 12月31日 止年度	截至 2023年 12月31日 止年度	截至 2024年 12月31日 止年度
建議年度上限(人民幣元)	44,900,000	56,082,000	66,446,000

於評核增值服務之建議年度上限是否合理時，吾等已與 貴集團管理層討論與 貴集團向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供增值服務之預測相關的基準和假設。於釐定截至2024年12月31日止三個年度之建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)(i)就 貴集團根據現有合約所提供增值服務估計將予確認的收益，以及餘下鑫苑置業集團的內部發展和銷售計劃；(ii) 貴集團估計餘下鑫苑置業集團將於截至2024年12月31日止三個年度交付的合約建築面積；及(iii) 貴集團增值服務規模增加。建議年度上限則按餘下鑫苑置業集團預期將於截至2024年12月31日止三個年度交付的估計物業建築面積總額乘以將就增值服務收取每平方米的估計服務費用而得出。

獨立財務顧問函件

根據 貴集團管理層，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人應付的估計增值服務費用乃與餘下鑫苑置業集團討論，經計及根據餘下鑫苑置業集團的內部發展和銷售計劃及參考其現有土地儲備估計餘下鑫苑置業集團於截至2024年12月31日止三個年度將予交付的合約建築面積後而釐定。吾等對於該等預測基準認同 貴集團管理層意見。

針對 貴公司對於未來三年提供增值服務所估計服務費用，吾等獲 貴集團管理層告知，該等服務費用乃經參考過往平均費用及年度增長率5%後進行預測。根據美世(一間專注於人才、健康、退休及投資的環球顧問公司)研究，中國的薪酬預測將於2021年及2022年分別以約5.2%及5.3%平均增幅增長。鑒此，吾等認為估計年增長率5%實屬合理。按此基準，吾等認為對於未來三年所估計服務費用可以接受。

誠如 貴集團管理層所告知，增值服務項下交付前階段的現場清潔服務及運營工作以及其他相關服務乃按餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人於交付前階段的一次性需求提供，並須於較短時間內完成。因此，貴集團一般並無與餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人訂立單獨正式協議，而是經參考餘下鑫苑置業集團定價指引後根據所涉及物業之建築面積總額及每單位的服務費用而出具付款單。此外，吾等自 貴集團管理層所得理解，為方便起見，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人會就 貴集團提供物業管理服務的物業要求 貴集團同時於交付前階段提供現場清潔服務及運營工作以及其他相關服務。根據 貴集團與餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人所簽訂物業管理服務合約，且該等合約已獲吾等於上文「2.1 2022年物業管理服務框架協議」分節下審閱，以及吾等自 貴集團管理層理解，於交付前階段需要現場清潔服務及運營工作以及其他相關服務的相關物業的估計交付時間及面積，預期餘下鑫苑置業集團及／

或其聯繫人於截至2022年12月31日止年度應付增值服務費用金額預計不會少於人民幣37百萬元。

經考慮(i) 貴集團與餘下鑫苑置業集團討論並考慮到將於2021年第四季交付並屬 貴集團在管並將向 貴集團採購增值服務的額外物業後得出，預期截至2021年12月31日止年度增值服務費用之交易金額不會少於人民幣25百萬元；(ii)如上所述餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人將予交付的合約建築面積增加以及估計服務費用之基準；及(iii)基於 貴集團與餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人已簽訂合同保證的物業所得出餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人預計於截至2022年12月31日止年度應付增值服務費用金額後，吾等認為未來三年的建議年度上限屬公平合理。

2.4 2022年物業工程服務框架協議

(a) 背景及原因

誠如董事會函件所述， 貴集團及／或其聯繫人自2020年以來一直根據2019年交付前及諮詢服務框架協議向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供維修及智能工程服務，且提供該等服務屬 貴集團日常業務過程。

截至2020年12月31日止兩個年度，維修及智能工程服務費用分別佔2019年交付前及諮詢服務框架協議項下所有服務的服務費用總額之零及約17.6%。根據 貴集團管理層，於截至2021年9月30日九個月， 貴集團及／或其聯繫人向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供的維修及智能工程服務約為人民幣31.8百萬元，佔2019年交付前及諮詢服務框架協議項下所有服務的未經審核交易總額約32.7%。因此， 貴集團管理層期望物業工程服務成為 貴集團新一項重要營運分部。

由於近年來 貴集團亦在積極改善工程服務及擴展其範圍，預期未來數年 貴集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供的物業

獨立財務顧問函件

工程服務(包括但不限於維修及智能工程服務)的需求將會大幅增加。透過訂立獨立的框架協議，貴集團與餘下鑫苑置業集團就提供物業工程服務進行相關合作將協助貴集團擴展物業工程服務及使貴集團能優化業務分部分類。

基於上文所述，於2021年11月9日，貴公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立了2022年物業工程服務框架協議。

(b) 主要條款

服務範圍及條款

根據2022年物業工程服務框架協議，雙方同意貴集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供物業工程服務，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。

2022年物業工程服務框架協議由2022年1月1日至2024年12月31日三年期間有效。

定價基準

貴集團根據2022年物業工程服務框架協議將予收取的服務費用乃計及各項有關合約項下服務範圍、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)，並參考市場上類似服務和相似類型項目之費用後經公平磋商釐定。

獨立財務顧問函件

2022年物業工程服務框架協議之條款與獨立第三方人士之比較

吾等已與 貴集團管理層進行討論，並隨機選出及審閱於2019年、2020年及2021年 貴集團與餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人總共簽訂44份維修及智能工程服務合同中的39份樣本合同，以及 貴集團與獨立第三方人士總共簽訂6份維修及智能工程服務合同中的5份樣本合同。根據吾等所審閱，吾等注意到，2022年物業工程服務框架協議項下擬進行交易之條款與 貴集團與獨立第三方人士進行類似交易之條款相同或不會對餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人更優惠。有關吾等對 貴集團所實施額外保障措施的分析，請參閱下文「3. 貴集團之內部監控政策」一節。

(c) 對建議年度上限之評核

審閱過往數字

下表載列 貴集團於截至2019年及2020年12月31日止年度各年及截至2021年9月30日止九個月向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供維修及智能工程服務之過往交易金額：

	截至 2019年 12月31日 止年度 (經審核)	截至 2020年 12月31日 止年度 (經審核)	截至 2021年 9月30日 止九個月 (未經審核)
實際產生金額(人民幣元)	–	19,365,000	31,766,000

貴集團向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人所提供維修及智能工程服務由截至2020年12月31日止年度約人民幣19.4百萬元增加約64.0%至截至2021年9月30日止九個月約人民幣31.8百萬元。吾等獲 貴集團管理層告知，該等增長乃主要由於 貴集團自2020年以來在智慧社區施工方面

獨立財務顧問函件

重點發力導致施工業務規模增加。誠如 貴公司截至2021年6月30日止六個月之中期報告(「中期報告」)所述， 貴集團形成了「EPC+CDI」智慧社區建設模式，形成了全流程的從設計規劃到施工的組織模式。

對建議年度上限之評核

根據2022年物業工程服務框架協議，建議於截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度各年提供物業工程服務之年度上限預期不超出以下數目：

	截至 2022年 12月31日 止年度	截至 2023年 12月31日 止年度	截至 2024年 12月31日 止年度
建議年度上限(人民幣元)	178,242,000	204,979,000	235,725,000

於評核物業工程服務之建議年度上限是否合理時，吾等已與 貴集團管理層討論與 貴集團向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供物業工程服務之預測相關的基準和假設。於釐定截至2024年12月31日止三個年度之建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)(i)經參考餘下鑫苑置業集團截至2024年12月31日止三個年度發展計劃及根據 貴集團與餘下鑫苑置業集團商討所得出預期對該等服務的需求；(ii) 貴集團對截至2024年12月31日止三個年度提供物業工程服務的升級能力，該等服務將不止於維修及智能工程服務；及(iii)餘下鑫苑置業集團將予開發和交付的 貴集團建築面積預期會繼續增加，以及來自中國住宅社區的需求持續增長，並將會向 貴集團採購物業工程服務。建議年度上限則按餘下鑫苑置業集團預期將於截至2024年12月31日止三個年度開發物業的估計建築面積總額乘以將就物業工程服務收取每平方米的估計服務費用以及年度增長率5%而得出。

獨立財務顧問函件

根據 貴集團管理層，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人應付的估計物業工程服務費用乃與餘下鑫苑置業集團討論，經計及現有已簽訂合同以及餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據其未來三年內部發展計劃將予開發的物業建築面積總額估計增加後而釐定。吾等對於該等預測基準認同 貴集團管理層意見。

針對 貴公司對於未來三年提供物業工程服務所估計服務費用，吾等獲 貴集團管理層告知，該等服務費用乃經參考過往平均金額後進行預測。按此基準，吾等認為對於未來三年所估計服務費用可以接受。

經考慮(i) 貴集團自 貴集團的策略自2020年起以智慧社區建設為重點；及(ii) 貴集團向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人所提供維修及智能工程服務由截至2020年12月31日止年度約人民幣19.4百萬元增加約64.0%至截至2021年9月30日止九個月約人民幣31.8百萬元，吾等認為年度增長率5%實屬合理。

根據 貴集團管理層，受到2021年7月鄭州洪災以及2021年中國若干城市的COVID-19疫情影響，若干維修及智能工程服務延期交付。由於餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人加大開發中項目的開發及交付進度，進而推動維修及智能工程服務進度及 貴集團將於2022年確認的相關收益，預期根據若干與 貴集團及／或其聯繫人先前於2019年交付前及諮詢服務框架協議項下將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供維修及智能工程服務有關的合同的交易將於2022年大致上完成。根據吾等對 貴集團與餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人於2020年及2021年訂立的維修及智能工程服務合同的審閱，訂約總額為不少於人民幣157百萬元。鑒於(i) 貴集團於截至2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年12月31日止九個月向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人所提供維修及智能

獨立財務顧問函件

工程服務分別為零、約人民幣19.4百萬元及人民幣31.8百萬元；及(ii)吾等自 貴公司所理解，根據 貴集團過往維修及智能工程服務施工，將會於2022年確認大幅相關收益，預計餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人於截至2022年12月31日止年度由現有已簽訂合同保證的應付維修及智能工程服務費用將不會不少於人民幣90百萬元。

經考慮(i) 貴集團與餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人於2020年及2021年就提供維修及智能工程服務所訂立合同金額合共不少於人民幣157百萬元；及(ii)如上所述餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人預期將予開發的物業建築面積總額增加以及估計服務費用之基準後，吾等認為未來三年的建議年度上限屬公平合理。

對該等建議年度上限之整體意見

於審閱建議年度上限時，吾等已(i)審閱釐定建議年度上限所用內部計算工作表，乃由 貴集團根據(其中包括)餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人將予開發的物業預售時間表和估計將予開發的物業的建築面積總額而編製。據吾等理解，所有該等資料乃根據 貴集團對於餘下鑫苑置業集團的物業交付現況和將予開發的物業的未來發展計劃的理解，並已獲餘下鑫苑置業集團確認，以及 貴集團參考其於未來三年延伸整體服務範圍的戰略而編製；(ii)獨立研究中國物業管理產業的行業前景，顯示有關服務的預期未來增長及政府推行有利的政策為中國物業管理市場的增長提供支持。住房城鄉建設部及其他九個政府部門於2021年1月聯合印發的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》強調提升住宅物業管理水平，包括(除其他外)提升物業管理服務水平及推動社區服務發展。此外，住房城鄉建設部及其他五個政府部門於2020年12月聯合印發的《關於推動物業服務企業加快發展線上線下生活服務的意見》支持物業服務行業

獨立財務顧問函件

發展，建設智慧物業管理服務平台，推動智慧物業管理；及(iii)獨立研究中國中部及東部地區的經濟，該等地區整體而言佔 貴集團所佈局主要城市當中 貴集團收益的80%以上，並注意到該等地區的經濟整體上表現出短期內上升趨勢。根據上述吾等所進行獨立盡職審查工作，吾等認為餘下鑫苑置業集團的業務計劃實屬合理。

一般而言，吾等認為以能夠配合 貴集團業務潛在增長的方式釐定該等建議年度上限，方符合 貴集團及獨立股東之利益。倘該等建議年度上限按未來業務增長而訂，則 貴集團於進行業務時可享有適宜的彈性，惟建議持續關連交易須根據上市規則所規定，每年獲 貴公司獨立非執行董事及核數師審閱（見下文討論）。於評核該等建議年度上限是否合理時，吾等已與 貴集團管理層討論本節前文所述的考慮因素。吾等認為 貴公司於釐定該等建議年度上限時採用以上因素實屬合理。

考慮到(i) 貴集團在管建築面積總額當中，來自餘下鑫苑置業集團的在管建築面積所佔比例由2018年約74.6%減少至2020年約38.2%，體現出 貴集團一直推行積極減少倚賴餘下鑫苑置業集團的業務策略；(ii) 鑒於 貴集團發力延伸服務範圍，且相較2020年，中國於2021年更有效地控制COVID-19疫情， 貴集團於截至2021年6月30日止六個月之收益及股東應佔溢利較2020年同期分別增加約29.4%及16.0%；(iii)如上文所討論，經吾等審閱2021年中期報告及獨立研究中國物業管理產業的行業前景，顯示 貴集團未來於2021年的收益預計將會較2020年高；(iv)誠如上文分節所提及，吾等認為一般按配合 貴公司未來業務增長而制訂建議年度上限的做法合理；及(v)根據吾等對於2020年及2021年於聯交所新上市且主要營運地點位於中國的物業管理公司（「可資比較公司」）的獨立

研究，吾等以竭誠基準識別出29間可資比較公司的詳盡名單。吾等注意到，該等29間可資比較公司當中17間就截至2022年12月31日止年度之持續關連交易年度上限總額佔於2020年所產生收益總額50%以上，顯示市場上就未來年度建議較高的建議年度上限並非罕見。鑒於(i)可資比較公司主要於中國從事提供物業管理服務，與 貴集團主營業務相近；(ii)吾等設定2020年及2021年為回顧期間能使獨立股東對於近期物業管理公司估計相關持續關連交易之年度上限整體上有所理解；及(iii)根據吾等獨立研究識別出充足數量的可資比較公司(即29間)，吾等認為可資比較公司屬於公平及具代表性的樣本；吾等認為，該等建議年度上限能為 貴集團於進行業務時提供彈性，預期不會造成倚賴自餘下鑫苑置業集團所產生收益的問題。

3. 貴集團之內部監控政策

為確保根據該等2022年框架協議向餘下鑫苑置業集團收取的費用乃按正常商業條款而訂， 貴集團將於簽訂相關協議前實行以下程序：

- (i) 貴公司相關財務部門將會負責提交商業計劃書以及費用建議。根據有關的中國法律和法規， 貴公司須參與投標程序方可獲選為物業管理服務供應商。 貴公司將於中標後與有關物業開發商訂立物業管理服務初步協議。該等物業管理服務初步協議可於業主協會成立前由物業開發商代表業主訂立，並對業主具有法律約束力。物業管理服務費用將按照物業管理服務初步協議所載標準收取，且將會對餘下鑫苑置業集團及獨立第三方客戶採用相同標準。交付前及諮詢服務、增值服務及物業工程服務的費用建議將會透過蒐集有關市場上可資比較服務之服務報價以及 貴公司於過去六個月向獨立第三方客戶收取的費用率

獨立財務顧問函件

(如適用)的數據而制訂，而財務部門將會參考市場上不少於三項可資比較服務及／或可資比較類型項目之服務報價，並以不低於市場比較對象之費用率為基準釐定最低費用建議；

- (ii) 貴公司財務部門將會審閱相關商業計劃書以及費用建議，重點檢討擬訂協議是否符合正常商業條款、費用建議是否與當前市價相若或更優及能否實現 貴公司預期溢利；
- (iii) 貴公司財務部門會將相關草擬協議及支持文件提交 貴公司管理層審閱。目前， 貴公司管理層由王研博女士領導，彼於物業管理公司的管理方面具有逾17年經驗；及
- (iv) 相關草擬協議及費用建議經 貴公司管理層批准後，相關草擬協議連同費用建議及相關文件將提交董事會成員(由於張勇先生、楊玉岩女士及李軼梵先生亦為鑫苑地產控股的董事，故彼等將於相關董事會會議中放棄表決)供董事會審閱及批准。

為保障股東利益， 貴集團已採納若干內部監控政策規管將於該等2022年框架協議之框架內進行的相關個別交易：

- (i) 貴集團財務部門將密切監察該等2022年框架協議項下所進行各項交易，定期向 貴公司指定合規部門呈報監察數據。合規部門則會綜合及監察2022年框架協議項下所進行交易的交易總額，每季度評核是否可能超出該等2022年框架協議的相關年度上限，以確保交易金額不會超出建議年度上限。於各項交易進行前、進行期間及進行後將設有持續監察，確保妥為履行有關責任；
- (ii) 根據該等2022年框架協議訂立之各項合約須經業務部門、財務部門、法律部門及管理層批准方可實施，以確保符合定價政策及該等2022年框架協議之主要條款；

獨立財務顧問函件

- (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2022年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)將持續審閱管理層發佈的該等2022年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 貴公司一般及日常業務過程中進行，按正常商業條款或更優者訂立，且其條款屬公平合理並符合 貴公司及股東整體利益。

於評核上述內部監控政策是否落實及有效實施，吾等已審閱有關與餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人訂立協議之批准，並注意到其項下擬進行交易已妥為授權。經考慮上文所述，尤其是(i)上述內部監控程序包括 貴公司定期進行檢討，密切留意市場上當前費用水平，以確保遵守該等建議持續關連交易之定價政策；及(ii)透過指定不同人員或團隊評核、審閱及批准該等建議持續關連交易以及持續對其進行監察，明確劃分執行、檢查及授權該等交易的職務，吾等認同董事意見，認為 貴集團將會採取的上述內部監控政策適當充分，且該等程序及措施給予獨立股東保證，該等2022年框架協議項下擬進行交易將獲 貴公司適當地監察，以確保向餘下鑫苑置業集團收取的服務費用乃根據正常商業條款(即不較向獨立第三方人士收取費用優惠)，且不會損害 貴公司及股東整體利益。

獨立財務顧問函件

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，該等建議持續關連交易乃於 貴集團一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，並符合 貴公司及股東之整體利益。吾等亦認為，該等2022年框架協議(包括該等建議年度上限)之條款屬公平合理。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建議持續關連交易(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

2021年12月14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條須登記於本公司須存置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	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，張勇先生被視為於Victory Destiny Holdings Limited擁有權益的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擁有權益的15,000,000股股份中擁有權益。
4. 控股百分比以於最後實際可行日期之已發行股份數目567,500,000股為基準計算得出。

(b) 於本公司相聯法團的權益－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 受控制法團的權益 (附註2)	28,400,000 3,931,330	30.18%
楊玉岩女士	全權信託創始人 (附註3)	28,400,000 (附註2)	26.51%

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.持有相聯法團的3,931,330股股份(包括1,394,330股股份及2,537,000份賦予持有人於60日內購買股份權利之購股權)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. 百分比乃根據於最後實際可行日期之鑫苑地產控股已發行股份總數107,143,039股計算。

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條須登記於本公司須存置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：

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. 鑫苑地產控股(其股份於紐約證券交易所上市(股份代號：XIN))分別由張勇先生擁有30.18%、由Spectacular Stage Limited擁有26.51%及由公眾股東擁有43.31%。
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	首席執行官、執行董事兼主席
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

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各自為鑫苑地產控股之一名股東，故彼等於下列由本集團與鑫苑置業集團訂立之關連交易及持續關連交易中擁有重大權益：

- (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日之商標使用許可協議，

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。有關詳情，請參閱招股章程中「持續關連交易」一節以及本公司截至2020年12月31日止之年報中「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日之軟件使用許可協議，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」）。有關詳情，請參閱招股章程中「持續關連交易」一節以及本公司截至2020年12月31日止之年報中「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）（作為租戶，「租戶」）與鑫苑（中國）置業有限公司（「鑫苑（中國）」）（為其本身及代表其附屬公司及聯繫人）（作為房東，「房東」）訂立日期為2019年9月16日之物業租賃框架協議（「物業租賃框架協議」），據此，租戶將自房東租賃物業以作辦公用途。物業租賃框架協議的期限為上市日期起直至2021年12月31日。訂約雙方的相關附屬公司或聯營公司所訂立的個別租賃協議載列的特定條款及條件將須遵守物業租賃框架協議所規定的準則。截至2021年12月31日止三個年度各年，根據物業租賃框架協議，本集團分別應付的最高年度費用將不超過人民幣248,000元、人民幣310,000元及人民幣387,000元。有關詳情，請參閱招股章程中「持續關連交易」一節以及本公司截至2020年12月31日止之年報中「關連交易」一節。
- (d) 該等2019年框架協議。有關詳情，請參閱招股章程中「持續關連交易」一節以及本公司截至2020年12月31日止之年報中「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，不包括本集團）訂立日期為2020年9月17日之車位獨家銷售合作協議（「車位獨家銷售合作協議」），據此，餘下鑫苑置業集團同意指定本集團作為

合作期限(「**合作期限**」)內總共4,066個指定車位(「**指定車位**」)的獨家銷售合作方，並授予本集團有關指定車位的獨家銷售權(「**獨家銷售權**」)以確保落實獨家銷售合作安排。根據車位獨家銷售合作協議，本集團須向餘下鑫苑置業集團分期支付人民幣206,783,200元的可退還合作誠意金，作為有關成為該獨家銷售合作方及持有獨家銷售權的保證金。

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)轉讓一個或多個指定車位。

在該合作模式下，就指定車位之每宗銷售而言，鑫苑置業集團將與相關買家簽署轉讓協議，而相關買家則另外與本集團分別簽署相關服務協議，據此，本集團將就指定車位銷售過程中提供的服務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餘下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餘下鑫苑置業集團提供任何服務或收取任何相關服務費用。

有關詳情，請參閱本公司日期為2020年9月17日之公告及本公司日期為2020年10月30日之通函。

- (f) 鑫苑科技服務集團有限公司(「**鑫苑科技**」，本公司之間接全資附屬公司)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日之貸款協議，據此，鑫苑科技服務同意向河南鑫苑置業提供最高金額人民幣48百萬元的貸款(「**貸款**」)，及鑫苑(中國)(鑫苑地產控股之間接全資附屬公司)同意為貸款提供不可撤銷及無條件的擔保。自2021年8月17日，即鑫苑科技服務一次性向河南鑫苑置業放款當日(「**放款日**」)起至貸款悉數償付日期止，貸款的未償

本金應按年利率8%計算利息。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貸款產生且未支付的利息。除非雙方另有約定，貸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。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年8月13日之公告。

除上文披露者外，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2020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. 董事競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事、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2020年12月31日(即本公司編製最近期刊發經審核賬目之日)以來概無任何重大不利變動。

9. 專家同意書及資格

- (a) 以下為於本通函載有或提述其建議或意見之專家之資格：

名稱	資格
宏博資本有限公司	根據證券及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2020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) 2022年物業管理服務框架協議；
- (b) 2022年交付前及諮詢服務框架協議；
- (c) 2022年增值服務框架協議；
- (d) 2022年物業工程服務框架協議；
- (e) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；
- (f) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函；
- (g) 本通函附錄一「專家之同意書及資格」一節提述之同意書；及
- (h) 本通函。

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2021年12月14日之通函第1頁有關本公司為保障與會人士免受新型冠狀病毒(「COVID-19」)感染風險而將於股東特別大會上採取的對抗疫情措施，包括：

- 必須測量體溫
- 必須佩戴外科口罩
- 將不會派發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。本公司謹此向股東述明，閣下可委託大會主席為閣下委任代表並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。

茲通告鑫苑物業服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於2021年12月30日(星期四)下午二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2021年12月14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. 「動議確認及批准2022年物業管理服務框架協議(註有「A」字樣並由大會主席簡簽以資識別的副本已提呈大會)及其項下擬進行的交易(包括年度上限)；及授權本公司任何

股東特別大會通告

一名董事代表本公司執行彼／彼等認為附帶於、附屬於或關於2022年物業管理服務框架協議所涉事項以及落實該協議的一切其他文件、文據及協議及作出一切行動或事宜。」

2. 「**動議**確認及批准2022年交付前及諮詢服務框架協議(註有「B」字樣並由大會主席簡簽以資識別的副本已提呈大會)及其項下擬進行的交易(包括年度上限);及授權本公司任何一名董事代表本公司執行彼／彼等認為附帶於、附屬於或關於2022年交付前及諮詢服務框架協議所涉事項以及落實該協議的一切其他文件、文據及協議及作出一切行動或事宜。」
3. 「**動議**確認及批准2022年增值服務框架協議(註有「C」字樣並由大會主席簡簽以資識別的副本已提呈大會)及其項下擬進行的交易(包括年度上限);及授權本公司任何一名董事代表本公司執行彼／彼等認為附帶於、附屬於或關於2022年增值服務框架協議所涉事項以及落實該協議的一切其他文件、文據及協議及作出一切行動或事宜。」
4. 「**動議**確認及批准2022年物業工程服務框架協議(註有「D」字樣並由大會主席簡簽以資識別的副本已提呈大會)及其項下擬進行的交易(包括年度上限);及授權本公司任何一名董事代表本公司執行彼／彼等認為附帶於、附屬於或關於2022年物業工程服務框架協議所涉事項以及落實該協議的一切其他文件、文據及協議及作出一切行動或事宜。」

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，2021年12月14日

股東特別大會通告

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

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(就上述大會而言，即不遲於2021年12月28日(星期二)下午二時正)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2021年12月29日(星期三)至2021年12月30日(星期四)(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2021年12月28日(星期二)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，董事會包括執行董事王研博女士及黃波先生；非執行董事張勇先生及楊玉岩女士；以及獨立非執行董事羅輯先生、李軼梵先生及付少軍先生。