

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)

須予披露及關連交易

及

股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之

獨立財務顧問

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6至18頁。獨立董事委員會之推薦建議函載於本通函第19至20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21至42頁。本公司謹訂於2020年11月19日(星期四)下午三時正假座中國河南省鄭州市金水區鑫苑路18號鑫苑名家國際生活俱樂部二樓小會議室舉行股東特別大會，召開該大會或其任何續會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨函亦附奉於股東特別大會上適用的代表委任表格。該代表委任表格亦於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.xyym.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頁有關為保障出席者的健康與安全及避免2019冠狀病毒(「COVID-19」)疫情散播而將於股東特別大會上採取的對抗疫情措施，包括但不限於：

- 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，可能會被拒絕進入或要求離開股東特別大會會場。本公司謹此提醒獨立股東，獨立股東無需親身出席股東特別大會，仍可行使投票權。故本公司鼓勵獨立股東委託股東特別大會主席作受委代表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。

2020年10月30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.....	6
獨立董事委員會函件.....	19
獨立財務顧問函件.....	21
附錄一 — 估值報告.....	I-1
附錄二 — 一般資料.....	II-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

股東特別大會的預防措施

鑑於COVID-19疫情，本公司將於股東特別大會上實施必要預防措施以保障出席獨立股東、委任代表及其他出席者免受感染的風險，包括但不限於：

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

在法律許可範圍內，本公司保留權利不批准任何人士進入或要求其離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會出席者的安全。視乎COVID-19的發展，本公司可能會實施進一步的變動及預防措施，亦可能會就有關措施刊發進一步公告(如適用)。

為保障出席者的健康與安全，本公司謹此向所有獨立股東述明，獨立股東無需親身出席股東特別大會，仍可行使投票權。獨立股東可填寫代表委任表格委託股東特別大會主席代表獨立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，亦可於香港交易及結算所有限公司網站(<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：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「車位」	指	車位的產權或佔用、使用和出租並收益車位直至相關項目土地使用權屆滿為止的權利
「車位獨家銷售合作協議」	指	鑫苑地產控股與本公司訂立的日期為2020年9月17日的車位獨家銷售合作協議
「車位銷售底價」	指	具有本通函「董事會函件」一節「車位獨家銷售合作協議－獨家銷售合作」分節賦予該詞之涵義
「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）
「先決條件」	指	具有本通函「董事會函件」一節「車位獨家銷售合作協議－先決條件」分節賦予該詞之涵義
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「合作期限」	指	具有本通函「董事會函件」一節「車位獨家銷售合作協議－先決條件」分節賦予該詞之涵義

釋 義

「合作銷售增值服務費」	指	具有本通函「董事會函件」一節「車位獨家銷售合作協議－獨家銷售合作」分節賦予該詞之涵義
「指定車位」	指	在車位獨家銷售合作協議項下訂約方展開獨家銷售合作的車位
「董事」	指	本公司董事
「合作誠意金」	指	具有本通函「董事會函件」一節「車位獨家銷售合作協議－合作誠意金」分節賦予該詞之涵義
「生效日」	指	具有本通函「董事會函件」一節「車位獨家銷售合作協議－先決條件」分節賦予該詞之涵義
「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)車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易
「獨家銷售合作」	指	於本通函「董事會函件」一節「車位獨家銷售合作協議－獨立銷售合作」分節中描述的訂約方在車位獨家銷售合作協議項下就指定車位的銷售合作安排
「獨家銷售權」	指	於本通函「董事會函件」一節「車位獨家銷售合作協議－獨家銷售權」分節賦予該詞之涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「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，成立目的為就車位獨家銷售合作協議之條款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」或「宏博資本」	指	宏博資本有限公司，一家根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並獲本公司委任為獨立財務顧問，以就車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除鑫苑地產控股及其聯繫人以外的本公司股東
「獨立估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，為我們的物業估值師，且為獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	2020年10月23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
「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、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「住宅項目」	指	具有本通函「董事會函件」一節「指定車位資料」分節賦予該詞之涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本每股面值0.00001港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「車位銷售底價總額」	指	具有本通函「董事會函件」一節「車位獨家銷售合作協議－合作誠意金」分節賦予該詞之涵義
「估值總額」	指	具有本通函「董事會函件」一節「車位獨家銷售合作協議－合作誠意金」分節賦予該詞之涵義
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「鑫苑置業集團」	指	鑫苑地產控股及其附屬公司，就車位獨家銷售合作協議而言，不包括本集團
「鑫苑地產控股」	指	鑫苑地產控股有限公司，一間於2007年3月26日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

於本通函內，美元乃按1.00美元兌人民幣6.984元的匯率換算為人民幣。所使用的匯率（如適用）僅供參考，並不代表任何美元或人民幣金額曾經或可能已經按上述匯率或任何其他匯率進行兌換，甚至無法兌換。

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

王鵬先生

註冊辦事處：

PO Box 309, Uglund 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：

須予披露及關連交易

緒言

茲提述日期為2020年9月17日的該公告，內容有關車位獨家銷售合作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)有關車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的交易的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函，內容有關車位獨家銷售合作協議及其項

董事會函件

下擬進行的交易；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函，內容有關車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的交易；及(iv)股東特別大會通告連同代表委任表格。

車位獨家銷售合作協議

於2020年9月17日(交易時段結束後)，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人，不包括本集團)訂立車位獨家銷售合作協議。該協議的主要條款概列如下：

日期

2020年9月17日

訂約方

- (1) 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)；及
- (2) 本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)。

獨家銷售合作

鑫苑置業集團同意指定本集團作為合作期限內總共4,066個指定車位的獨家銷售合作方，由本集團負責相關獨家銷售合作工作，包括(a)指定車位的銷售策劃及宣傳廣告等工作；(b)銷售過程中就指定車位買賣向買家提供所需服務，包括但不限於協助買家進行相關合同簽訂、指定車位交付及辦理相關貸款等；及(c)在銷售過程中對指定車位提供保安、保潔、維護等服務。

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

董事會函件

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

待先決條件達成或獲豁免（如適用）後，鑫苑置業集團的相關項目公司和本公司的附屬公司將於生效日按照車位獨家銷售合作協議的條款簽署子合作協議，以落實相關獨家銷售合作安排。

在合作期限內，鑫苑置業集團未經本集團事先書面同意，不得與任何第三方達成任何涉及指定車位銷售、出售或處置的安排或協議。

獨家銷售權

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

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

先決條件

車位獨家銷售合作協議項下擬進行的交易須待下列條件達成後(或除非本公司豁免下文條件(c)及(d))方可作實：

- (a) 獨立股東於本公司即將召開及舉行之股東特別大會上通過所需決議案批准車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的獨家銷售合作、安排及交易；
- (b) 除上文條件(a)外，本集團已取得就車位獨家銷售合作協議及／或其項下擬進行之獨家銷售合作、安排及交易之各項必要同意、許可、批准、登記、備案、通知、確認、授權或豁免，且有關同意、許可、批准、登記、備案、通知、確認、授權或豁免未被撤銷或撤回；
- (c) 鑫苑置業集團已取得就車位獨家銷售合作協議及／或其項下擬進行之獨家銷售合作、安排及交易之各項必要同意、許可、批准、登記、備案、通知、確認、授權或豁免，且有關同意、許可、批准、登記、備案、通知、確認、授權或豁免未被撤銷或撤回；及
- (d) 鑫苑置業集團在車位獨家銷售合作協議項下所作出之陳述、保證及承諾在生效日均在各所有重大方面仍具屬真實及準確。

倘上述條件於2020年11月30日(或訂約方可能協定之較後日期)或之前未獲達成或豁免(如適用)，則車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易將告終止。車位獨家銷售合作協議有效期限為自上述條件獲達成或豁免(如適用)後由訂約方同意的一個工作日(「生效日」)起至2021年12月31日(「合作期限」)。

合作誠意金

作為有關成為指定車位的獨家銷售合作方及持有獨家銷售權的保證金，本集團須按

董事會函件

照全部指定車位的車位銷售底價總和(「**車位銷售底價總額**」)分批向鑫苑置業集團支付可退還的合作誠意金人民幣206,783,200元(「**合作誠意金**」)，具體付款安排如下：

- 第一次付款： 生效日後10個工作日內支付車位銷售底價總額的40%，即人民幣82,713,280元；
- 第二次付款： 2020年12月31日或之前支付車位銷售底價總額的30%，即人民幣62,034,960元；
- 第三次付款： 2021年6月30日或之前支付車位銷售底價總額的30%，即人民幣62,034,960元。

車位銷售底價總額乃由訂約方經計及由獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對指定車位作出的估值(截至2020年7月31日約人民幣340,800,000元)(「**估值總額**」)後進行公平磋商後釐定。相關估值報告全文載於本通函附錄一。合作誠意金將由本集團從內部資源提取現金償付。

在本集團達到相應指定車位協定銷售率之日起7個工作日內，鑫苑置業集團應當按照以下約定的指定車位銷售率退還相應部分的合作誠意金：

指定車位銷售率	合作誠意金 退還金額
40%	人民幣82,713,280元
70%	人民幣62,034,960元
90%	人民幣62,034,960元

合作期限屆滿之日或車位獨家銷售合作協議因任何理由解除或終止(以孰早發生為準)後起7個工作日內，鑫苑置業集團須一次性退還所有還未退還的合作誠意金。因此，即使本集團未能於合作期限內及直至2021年12月31日之前達到任何協定銷售率，本集團亦有權從鑫苑置業集團獲得合作誠意金的全數退款(即人民幣206,783,200元)。

在決定支付合作誠意金作為獨家銷售合作項下的安排(包括但不限於獨家銷售權)的代價以及在釐定合作誠意金的公平性及合理性時，董事會首先考慮到本集團在獨家銷售合作項下提供增值服務所產生的潛在回報以及相關風險。在獨家銷售合作下，購買指定車位

董事會函件

及本集團的相關增值服務為組合優惠，據此，相關買家應委聘本集團提供相關的增值服務，方可進行及完成指定車位的購買事項。有關組合優惠將會參考標的指定車位的估值定價。由於車位銷售底價總額約為估值總額的61%，故預期估值總額與車位銷售底價總額之間約39%的差額為相關買家可能願意就在獨家銷售合作下提供增值服務而花費及支付的估計最高溢價，因此亦為本集團可透過收取合作銷售增值服務費而捕捉的潛在回報^(附註1)。

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

此外，由於在為期僅約一年的合作期限過後，合作誠意金可獲全數退還，且概不會產生任何其他巨額資本開支，故本集團在獨家銷售合作下面臨的主要風險為(i)本集團將合作誠意金支付予鑫苑置業集團後可能面臨的流動資金風險；及(ii)鑫苑置業集團無法退還合作誠意金的風險。於2020年6月30日，本集團有約人民幣712.8百萬元的現金淨額，且概無任何計息借款。儘管所支付的合作誠意金為免息，惟考慮到(i)本集團在獨家銷售合作下提

董事會函件

供增值服務有機會產生可觀回報(誠如上文所闡述者)；及(ii)中國的存款利率一般較低，以及呈下降趨勢，故董事會認為(i)在獨家銷售合作下提供增值服務所產生的潛在回報將超逾將合作誠意金存放於銀行或其他金融機構可能產生的潛在利息收入^(附註2)；及(ii)就為期約一年的合作期限支付合作誠意金對本集團的營運資金狀況及流動性並不會構成任何重大不利影響。

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

儘管這是本集團第一次進行獨家銷售合作，董事會已審閱鑫苑置業集團及獨立第三方的可資比較合約(包括但不限於物業管理公司、車位營運商及地產代理商的合約)，據此，董事會注意到(i)該等可資比較合約涵蓋位於中國多個城市(包括但不限於長沙市、合肥市、蘇州市及武漢市)共14個住宅項目的4,974個車位，合作誠意金總額約達人民幣263百萬元，佔該等車位銷售價總額的100%；及(ii)鑫苑置業集團曾與該等獨立第三方就銷售車位而言訂立了類似的銷售合作模式。在有關模式下，各獨立第三方支付的合作誠意金亦為免息，且金額相等於相關車位銷售價的總額，而於支付有關合作誠意金後，有關獨立第三方並無獲轉讓任何產權。然而，跟獨家銷售合作不一樣的是，所支付的合作誠意金不可全數退還。此外，於審閱發展商與私人車位營運商之間有關在中國銷售車位的若干合約樣本後，董事會注意到，該等公司曾採用類似的銷售合作模式銷售車位，而有關模式亦有支付巨額合作誠意金的規定，金額最多為相關車位的銷售價總額。就董事所知悉，就銷售市值不超過人民幣100,000元的車位而言，在指定車位所在城市內根據有關銷售合作模式收取的服務費用總額的市值約為人民幣20,000元至人民幣30,000元。董事會進一步從其他上市發行人的公告中注意到，部分上市發行人不時向發展商大量購買車位，以於中國進行轉售或出租，而彼等支付的代價並不可退還；且董事會認為，相較有關做法，獨家銷售合作更為可取，因為持有未售出及空置車位的風險不會就此轉嫁到本集團。

董事會函件

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

附註：

1. 就表述而言，假設指定車位的估值為人民幣100,000元，而相關車位銷售底價為人民幣61,000元(佔上述估值的61%)，則預期(i)有關指定車位及本集團的相關增值服務的組合優惠的定價將與有關指定車位的估值(即人民幣100,000元)相若；因此，(ii)上述估值與相關車位銷售底價之間人民幣39,000元(佔上述估值的39%)的差額將為本集團在買賣有關指定車位時可透過提供增值服務而捕捉的估計最大回報。
2. 就表述而言，經參考中國人民銀行於本通函日期公佈的1.5%一年期存款基準利率，預期於為期約一年的合作期限內將合作誠意金存放於中國的銀行或其他金融機構可能產生的潛在利息收入將約為人民幣3.1百萬元。考慮到(i)估值總額人民幣340,800,000元預期將為在獨家銷售合作項下擬進行的所有組合優惠的最高銷售價；及(ii)估值總額與車位銷售底價總額之間約39%的差額為本集團在獨家銷售合作下提供增值服務估計產生的最高回報(誠如上文所述者)，故即使假設指定車位的銷售率僅為10%，本集團就此可透過提供增值服務而捕捉的預期最高回報仍將約為人民幣13百萬元(即人民幣340,800,000元 x 39% x 10%)，而該金額仍會超逾上述潛在利息收入。

違約及解除

若鑫苑置業集團違反車位獨家銷售合作協議項下的任何義務或承諾，或本集團合理判斷鑫苑置業集團無能力繼續履行車位獨家銷售合作協議，本集團有權立即解除及終止車位獨家銷售合作協議。若鑫苑置業集團未按時退還合作誠意金，則按中國人民銀行同期一年期貸款市場報價利率支付本集團違約利息(前述利率的計息週期應自本集團實際支付相關

董事會函件

合作誠意金之日至鑫苑置業集團實際退還該等合作誠意金之日)。若相關退款越期15個工作日未支付，則本集團有權立即解除車位獨家銷售合作協議並要求鑫苑置業集團於發出書面解除通知後7個工作日內退還全部還未退還的合作誠意金及支付全部產生的違約利息。

指定車位資料

指定車位包括鑫苑置業集團擁有的4,066個車位，位於鑫苑置業集團在中國各城市開發並由本集團正在管理的住宅物業項目(「該等住宅項目」)。具體區域及相應指定車位數量載列如下：

區域	車位數量
河南省鄭州市	2,786
山東省濟南市	309
江蘇省徐州市及蘇州市	104
四川省成都市	500
湖南省長沙市	367

車位獨家銷售合作協議之理由及裨益

本集團一直致力於中國內地領先的多元化物業管理服務供應商，根據發展商、業主和住戶等客戶不時的需求發展度身訂造全面而優質服務鏈。本集團因應業主和住戶全齡化日常社區生活需求，從公共空間管理、生活服務以及資產管理三大維度進行服務的延伸，透過與不同方的合作，結合本集團現場人員的專業化服務及我們信息技術平台優勢，為業主、住戶或其物業資產提供不同類型的服務，構建多樣化社區增值服務體系，進一步提升業主和住戶居住體驗及生活質素。

本集團與鑫苑置業集團進行獨家銷售合作，讓本集團正在管理的該等住宅項目業主、住戶可以較優惠的車位價格享用指定車位，帶來方便或投資價值。董事會相信，本集團可利用本集團就管理該等住宅項目建立的信息技術平台所取得的市場資料(包括但不限於業主及住戶對車位的

董事會函件

需求)及社區資源，以銷售指定車位。本集團亦因此可根據車位獨家銷售合作協議提供予本集團的權利就指定車位銷售過程中向相關買家提供所需服務並收取由本集團酌情決定的服務費，從而得到拓寬本集團的收入基礎並為股東帶來有價值回報。

車位獨家銷售合作協議的條款乃由訂約方進行公平磋商後協定。經計及上文所述者，車位獨家銷售合作協議的條款及條件屬公平合理，其項下擬進行的交易於本集團一般及正常業務過程中按正常商業條款訂立，符合本公司及其股東之整體利益。

有關本集團的資料

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，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的54.59%權益，並為本公司控股股東。

有關鑫苑置業集團的資料

鑫苑置業集團為由張勇先生(我們的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的26.90%，楊玉岩女士(我們的非執行董事之一)則可能視為實益擁有The Spectacular Stage Trust直接或間接持有的所有鑫苑地產控股股份(相當於鑫苑地產控股已發行股份的25.75%)。

上市規則涵義

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

於最後實際可行日期，鑫苑地產控股間接持有本公司54.59%已發行股份，並為本公司控股股東。因此，鑫苑地產控股及其聯繫人，根據上市規則第14A章，均為本公司的關連人士，而車位獨家銷售合作協議項下擬進行的交易構成本公司之關連交易。

由於車位獨家銷售合作協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率超逾5%，故此根據上市規則第14A章，車位獨家銷售合作協議項下擬進行之交易須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

本集團已成立由羅輯先生及王鵬先生(兩者均為並非鑫苑地產控股董事的獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會，以就車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的交易而言向獨立股東提供意見。

宏博資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的交易而言向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。

股東特別大會

本公司謹訂於2020年11月19日(星期四)下午三時正假座中國河南省鄭州市金水區鑫苑路18號鑫苑名家國際生活俱樂部二樓小會議室舉行股東特別大會，召開該大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的交易。

根據上市規則第13.39(4)及13.39(5)條，獨立股東就批准車位獨家銷售合作協議及其項下擬

董事會函件

進行的交易的建議決議案作出的表決必須於股東特別大會上以投票表決方式進行，且本公司將於股東特別大會後就投票表決結果作出公告。

於最後實際可行日期，鑫苑地產控股及其聯繫人合共持有300,000,000股股份，佔本公司已發行股本約54.59%。鑫苑地產控股及其聯繫人須於股東特別大會上就批准車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於車位獨家銷售合作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車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的交易放棄投票。

本通函亦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。

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，故彼等已於相關董事會會議中就車位獨家銷售合作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，其他董事概無於車位獨家銷售合作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考慮及批准車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄表決。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定獨立股東出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於2020年11月16日(星期一)至2020年11月19日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續。

為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於2020年

董事會函件

11月13日(星期五)下午四時半前，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。

推薦建議

謹請閣下垂注本通函第19至20頁所載的獨立董事委員會函件，其載有獨立董事委員會致獨立股東有關車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的交易的推薦建議。

謹請閣下亦垂注本通函第21至42頁所載的獨立財務顧問函件，其載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的交易的意見。

董事(包括獨立董事委員會成員，彼等以及獨立財務顧問的意見已載於本通函)認為，車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的交易的條款為正常商業條款，於本集團一般及正常業務過程中訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。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車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的交易的普通決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄以及股東特別大會通告所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
鑫苑物業服務集團有限公司
執行董事兼行政總裁
王研博
謹啟

2020年10月30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：

須予披露及關連交易

茲提述本公司致股東的日期為2020年10月30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，就車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的交易的條款是否屬公平合理、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。獨立財務顧問法博資本有限公司已獲委任以就車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的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6至18頁所載的董事會函件，以及該通函第21至42頁所載的獨立財務顧問法博資本有限公司函件，兩份函件均就車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的交易而言提供詳細資料。

經考慮(其中包括)車位獨家銷售合作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，吾等認為車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的交易的條款屬公平合理，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，且訂立車位獨家銷售合作協議符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的交易的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
鑫苑物業服務集團有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
羅輯先生

獨立非執行董事
王鵬先生

謹啟

2020年10月30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出具的意見函全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

謹此提述吾等就 貴公司在車位獨家銷售合作協議項下建議授出獨家權利以出售鑫苑置業集團的車位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。車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易（「建議交易」）的詳情載於 貴公司致股東的日期為2020年10月30日的通函（「該通函」）所載董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件為該通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函內所界定者具有相同涵義。

於最後實際可行日期，鑫苑地產控股間接持有 貴公司約54.59%已發行股份，並為 貴公司控股股東。因此，鑫苑地產控股及其聯繫人，根據上市規則第14A章，均為 貴公司的關連人士，而建議交易構成 貴公司之關連交易。

由於就建議交易而言 貴公司的最高適用百分比率超逾5%，故此根據上市規則第14A章，建議交易須遵守公告、申報及獨立股東批准的規定。除鑫苑地產控股及其聯繫人（其被視為於車位獨家銷售合作協議及建議交易擁有重大權益）外，概無其他股東須就批准車位獨家銷售合作協議及建議交易的決議案於股東特別大會放棄表決。

獨立財務顧問函件

貴公司已成立獨立董事委員會(由羅輯先生及王鵬先生組成)，以就車位獨家銷售合作協議及建議交易向獨立股東提供意見。浚博資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此而言向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團或鑫苑置業集團或彼等各自可能合理被視為與吾等的獨立身份有關的主要股東或關連人士(定義見上市規則)概無任何關係或擁有權益。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 貴集團或鑫苑置業集團或彼等各自的主要股東或關連人士(定義見上市規則)收取任何費用或利益。因此，吾等符合資格就車位獨家銷售合作協議及建議交易提供獨立建議。

意見之基礎

於達致吾等之意見及建議時，吾等倚賴(i)該通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供的資料；(iii)由董事及 貴集團管理層所表達之意見及陳述；及(iv)吾等就相關公開資料之審閱。吾等已假設吾等獲提供之一切資料，以及向吾等表達或該通函所載或提述之陳述及意見於該通函日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以倚賴。吾等亦已假設該通函所載之所有聲明及於該通函作出或提述之陳述於作出時皆屬真實，且於最後實際可行日期仍屬真實，而董事及 貴集團管理層之所有信念、意見及意向陳述以及該通函所載或提述之該等陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團管理層向吾等提供的資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求並獲確認該通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供之一切資料或聲明於作出時及直至該通函日期在各方面均為真實、準確、完整及無誤導成份。

吾等認為，吾等所審閱之目前可得資料足以達致知情見解及為吾等倚賴該通函所載資料之準確性提供合理憑證，為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層所提供的資料、作出之陳述或表達之意見進行任何獨立核實，亦無就 貴集團或彼等各自之主

要股東、附屬公司或聯繫人之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

所考慮之主要因素及理由

於考慮車位獨家銷售合作協議及建議交易就獨立股東而言是否屬公平合理時，吾等已計及下列主要因素及理由：

1. 訂立車位獨家銷售合作協議的背景及理由

1.1 貴集團的業務及財務表現

自1998年成立以來，貴集團一直主要向物業開發商、業主及住戶提供物業管理服務、增值服務(例如是公用事業費支付服務、公用區域資源管理服務及家居生活服務)以及交付前及諮詢服務(例如於相關物業的交付前階段或於該物業投入市場銷售時提供協銷服務，或就未售出物業提供有關項目規劃、項目管理、轉介及管理服務的顧問服務)。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。其一直都是中國物業服務百強企業中的物業管理公司之一，於2019年綜合排名為第14位。

貴集團就收益增長率而言為中國物業服務百強企業中發展迅速的物業管理公司之一。於2019年12月31日，貴集團擁有175個合約物業項目，涵義華中、環渤海、長三角、珠三角、西南五大區域的44個城市，為超過20,000名業主提供優質物業管理服務。股份已於2019年10月11日於聯交所上市(「上市」)。

獨立財務顧問函件

下表概述 貴集團於截至2018及2019年12月31日止年度以及截至2019及2020年6月30日止六個月的財務資料，其分別摘錄自 貴公司截至2019年12月31日止年度的年報(「**2019年年報**」)以及截至2020年6月30日止六個月的中期報告(「**2020年中期報告**」)：

綜合收益表概要

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (經審核)	2019年 人民幣千元 (經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收益	393,329	533,954	236,043	260,848
—物業管理服務	261,882	314,185	148,626	169,045
—增值服務	77,653	129,042	48,002	49,765
—交付前及諮詢服務	53,794	90,727	39,415	42,038
毛利	133,572	201,789	76,602	103,576
除稅前溢利	104,417	127,233	37,529	78,146
年內／期內股東 應佔溢利	76,100	81,319	21,039	55,732

截至2018及2019年12月31日止年度

截至2019年12月31日止年度，貴集團的收益約為人民幣534.0百萬元，較截至2018年12月31日止年度的約人民幣393.3百萬元的收益增加約35.8%。有關增加主要歸因於(i)物業管理服務分部產生的收益由約人民幣261.9百萬元增加約20.0%至約人民幣314.2百萬元，主要由於中國的在管物業數目由96個增加至120個，以及物業的在管建築面積(「**建築面積**」)總額由約15.7百萬平方米相應增加至約20.1百萬平方米；(ii)增值服務分部產生的收益由約人民幣77.7百

獨立財務顧問函件

萬元增加約66.0%至約人民幣129.0百萬元，主要歸因於 貴集團為將業主和住戶日常社區生活需求與其專業化服務優勢相結合，故專注擴大其增值服務的範圍；及(iii)交付前及諮詢服務分部產生的收益由約人民幣53.8百萬元增加約68.6%至約人民幣90.7百萬元，主要歸因於控股股東鑫苑置業集團及第三方開發商顯著增加其開發的物業開發項目，導致相應服務的需求增加所致。截至2019年12月31日止年度，股東應佔溢利約為人民幣81.3百萬元，較去年的人民幣76.1百萬元增加約6.8%，主要歸因於上文所述的 貴集團收益增加。然而，有關增長被行政開支的增加部分抵銷。行政開支增加主要是由於年內員工成本增加，以及因上市而產生專業費用所致。

年內， 貴集團除了擴大合約物業的地理覆蓋範圍(尤其是在華中地區(包括位於河南省及湖南省的城市)及華東地區(包括位於江蘇省、安徽省、山東省及上海市的城市))外，亦擴大了以增值服務以及交付前及諮詢服務為主的業務的規模。誠如2019年年報所披露，增值服務以及交付前及諮詢服務分部的毛利率(於2019年分別約為69.2%及49.7%)較傳統物業管理服務分部(約21.6%)為高，乃主要由於增值服務以及交付前及諮詢服務一般乃個性化定制以滿足 貴集團客戶的特定需求，因此收取的服務費用較高。

截至2019及2020年6月30日止六個月

截至2020年6月30日止六個月， 貴集團的收益約為人民幣260.8百萬元，較截至2019年6月30日止六個月的約人民幣236.0百萬元的收益增加約10.5%。有關增加主要歸因於(i)物業管理服務分部產生的收益由約人民幣148.6百萬元增加約13.7%至約人民幣169.0百萬元，主要由於中國的在管物業數目由102個增加至135個，以及物業的在管建築面積總額由約16.4百萬平方米相應增加至約22.1百萬平方米，以及期內平均物業管理費有所增加；(ii)增值服務分部產生的收益由約人民幣48.0百萬元增加約3.8%至約人民幣49.8百萬元，主要歸因於新型冠狀病毒疫情的爆發以及服務範圍增加，導致用戶對物業線上平台的依賴

獨立財務顧問函件

性和粘性有所增加；及(iii)交付前及諮詢服務分部產生的收益由約人民幣39.4百萬元增加約6.6%至約人民幣42.0百萬元，主要歸因於鑫苑置業集團及第三方開發商顯著增加其開發的物業開發項目，導致期內案場暖場服務及物業案場管理服務的費用增加所致。

截至2020年6月30日止六個月，股東應佔溢利約為人民幣55.7百萬元，較上個期間的人民幣21.0百萬元增加約165.2%，主要歸因於(i) 貴集團業務迅速增長的同時，服務組合的收益及毛利率大幅提升及有效成本控制措施的效應；及(ii)本期間並無再度產生截至2019年6月30日止六個月的一次性上市費用支出約人民幣13.9百萬元。

綜合財務狀況表概要

	於12月31日		於6月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
非流動資產	113,522	106,792	110,989
流動資產	492,838	797,534	874,124
流動負債	355,693	338,041	380,176
非流動負債	—	3,198	4,522
流動資產淨額	137,145	459,493	493,948
股東應佔股權	249,092	561,936	598,831

於2020年6月30日，貴集團的資產總額約為人民幣985.1百萬元，較2019年12月31日增加約8.9%。資產總額主要包括現金及現金等價物、貿易應收款項及預付款項。於2020年6月30日，現金及現金等價物、貿易應收款項及預付款項佔貴集團資產總額約95.7%。於回顧年內／期內股東應佔股權整體增加主要是由於以下因素的綜合影響所致：(i) 貴集團的在管建築面積總額的增加導致應收物業管理服務的供應商及分包商的貿易款項及預付款項增加；(ii)交付前及諮詢服務的業務擴張導致應收物業開發商的貿易款項增加；及(iii)上市所得款項淨額以及貴集團營運現金流入的持續增長。

貴集團的流動資產狀況淨額使其處於穩健的財務狀況。於2020年6月30

日，貴集團擁有約人民幣493.9百萬元的流動資產淨額，概無計息借款，以及擁有約人民幣712.8百萬元的現金。

整體意見

於回顧年內／期內，貴集團的收益總額及溢利淨額呈現持續增長，其大部分資產由流動資產組成，並擁有大量現金且資產負債比率為零，故擁有穩健的財務狀況。由此可見，貴集團的業務營運一直呈現可觀增長。誠如貴公司日期為2020年7月15日的公告所披露，貴公司完成配售活動後，約127.2百萬港元的所得款項淨額擬用於貴集團的業務發展、策略投資及一般營運資金。相信有關公司行動能進一步豐富貴集團的財務資源。

誠如2020年中期報告所提述，2020年初，新冠疫情發生，物業服務行業的准公共服務屬性價值得到了重新的發現和挖掘，尤其是通過貴集團專業的服務能力做到這一點。因此，其業務表現於2020年首六個月仍錄得明顯增長。儘管如上文所述，貴集團的財務資源仍被視為充足，在疫情持續及全球經濟波動的影響下，貴集團為了取得平衡，更好地管理流動資金風險，貴集團對於為實現可持續發展而擴展所提供服務方面變得更加謹慎。因此，吾等認為貴集團保留財務靈活性，以發展其業務以及在潛在商機誕生時捕捉有關商機乃屬可取的做法。

1.2 有關鑫苑置業集團的資料

鑫苑地產控股有限公司及其附屬公司於2007年12月12日上市，為中國首個於紐約證券交易所上市的房地產開發商。於上市後，鑫苑地產控股有限公司及其附屬公司主要從事(其中包括)物業開發、物業租賃、購物中心營運、電腦網絡工程、軟件及科技產品開發及創新。誠如貴公司日期為2019年9月25日的招股章程所披露，鑫苑置業集團從其開發項目(包括地下停車場、幼兒園及小學)的配套設施及購物中心租賃中獲得部分收益。除中國市場外，其亦將業務擴展至海外市場，包括位於美國、英國及馬來西亞的多個城市。

自上市以來，鑫苑置業集團一直為控股股東。貴集團一直與鑫苑置業集團維持着相輔相成的業務合作關係。誠如2020年中期報告所披露，貴集團在管的65個物

業(約12.8百萬平方米)乃由鑫苑置業集團開發，佔 貴集團於2020年6月30日的在管建築面積總額約58.2%。在 貴集團積極地向獨立第三方市場擴展的同時， 貴集團亦得益於鑫苑置業集團健全的房地產開發業務。

誠如鑫苑地產控股截至2019年12月31日止年度的年報所披露，鑫苑置業集團錄得約2,482.6百萬美元(或相等於約人民幣17,338.5百萬元)的收益及約68.3百萬美元(或相等於約人民幣477.0百萬元)的股東應佔溢利淨額。於2019年12月31日，鑫苑置業集團的資產總額約為7,421.7百萬美元(或相等於約人民幣51,833.2百萬元)，其主要包括發展中房地產物業、現金及現金等價物、長期股權投資及持作租賃物業。於2019年12月31日，鑫苑置業集團的流動資產淨額及資產淨額分別約為1,160.5百萬美元(或相等於約人民幣8,104.9百萬元)及約690.3百萬美元(或相等於約人民幣4,821.1百萬元)。經計及(其中包括)鑫苑置業集團的上市狀況，以及如上文所述的巨額資產總額及流動資產狀況淨額後，鑫苑置業集團的流動資金狀況被視為良好。

1.3 中國停車行業的前景

中國停車行業相對集中，並被視為有潛在發展空間，乃由於中國近年的私家車擁有量顯著上升，以及汽車與停車位的比例相對較低的綜合影響所致。中華人民共和國公安部的數據顯示，於2019年末，中國有約348百萬輛已登記汽車，當中約260百萬輛為私家車，較2018年末增加約21.2百萬輛或8.8%。

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

0.5，這顯示中國的停車位出現短缺。誠如中國總理李克強於2020年5月頒佈的政府工作報告所載，2020年的整體發展目標為推廣汽車使用率及解決停車問題。

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

1.4 訂立車位獨家銷售合作協議之理由及裨益

因應業主和住戶日益增長的日常社區生活需求，貴集團一直主要透過其信息技術平台優勢，致力於成為中國領先的多元化物業管理服務供應商。貴集團專注於開發及擴展增值服務分部反映了這一點。資料顯示，貴集團增值服務分部佔收益總額的比例由2018年約19.7%增加至2019年約24.2%。在這方面，吾等同意貴公司的觀點，認為建議交易與貴集團的業務策略一致，並能推動貴集團的持續發展。

誠如董事會函件所披露，貴集團與鑫苑置業集團進行獨家銷售合作，讓貴集團正在管理的住宅項目業主、住戶可以較優惠的車位價格享用指定車位，為其帶來方便或投資價值。貴公司進一步相信，貴集團可利用貴集團就管理該等住宅項目建立的信息技術平台所取得的市場資料(包括但不限於業主及住戶對車位的需求)及社區資源，以銷售該等指定車位。

此外，貴集團亦可根據車位獨家銷售合作協議提供予貴集團的權利於指定車位銷售過程中向相關買家提供所需服務並收取由貴集團全權酌情決定的服務費，以拓寬貴集團的收入基礎並為股東帶來有價值回報。誠如貴集團管理層所建議，在獨家銷售合作項下提供的增值服務較貴集團現有的轉介及管理服務更多

元化及廣泛，故允許相關買家以優惠的價格購買指定車位，讓 貴集團增加賺取更多服務費的空間。

指定車位主要分佈在 貴集團在管物業所在的中國五大核心區域。誠如 貴集團管理層所建議，憑藉過去提供類似服務的廣泛管理經驗，建議交易能利用 貴集團於物業管理行業的專業知識，補足 貴集團現有的主要業務。

經計及(i)儘管 貴集團現有充足的財務資源，其仍有意保留財務靈活性，以在疫情持續及全球經濟波動的影響下發展其業務(誠如上文「1. 貴集團的業務及財務表現」一節所提述)；(ii)中國停車行業的樂觀前景及趨勢(誠如上文「1.3 中國停車行業的前景」分節所提述)；(iii)建議交易帶來的財務裨益，尤其是擴大增值服務的範圍以及擴闊 貴集團的收入基礎(誠如上文分節所闡述)；及(iv)訂立車位獨家銷售合作協議乃與 貴集團的業務策略一致，並能補足 貴集團現有的主要業務後，吾等認為車位獨家銷售合作協議及建議交易屬公平及合情合理，符合 貴公司及股東的整體利益。

2. 車位獨家銷售合作協議的主要條款

有關車位獨家銷售合作協議的條款的詳情，請參閱董事會函件車位獨家銷售合作協議一節。以下為車位獨家銷售合作協議的主要條款：

獨家銷售合作

鑫苑置業集團同意指定 貴集團作為合作期限內總共4,066個指定車位的獨家銷售合作方，由 貴集團負責相關獨家銷售合作工作，包括(a)指定車位的銷售策劃及宣傳廣告等工作；(b)銷售過程中就指定車位買賣向買家提供所需服務，包括但不限於協助買家進行相關合同簽訂、指定車位交付及辦理相關貸款等；及(c)在銷售過程中對指定車位提供保安、保潔、維護等服務。

獨立財務顧問函件

就指定車位的銷售，鑫苑置業集團和 貴集團同意採用底價銷售合作模式，即鑫苑置業集團按 貴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，就指定車位的每宗買賣而言，鑫苑置業集團將與相關買家簽署轉讓協議，而有關買家亦將就指定車位銷售過程中提供的服務與 貴集團分別簽署服務協議，據此， 貴集團將直接向該買家收取服務費。 貴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歸 貴集團所有。 貴集團為其自身利益而非作為鑫苑置業集團的代理以進行獨家銷售合作工作，獨家銷售合作下的安排不存在 貴集團向鑫苑置業集團提供任何服務或收取任何相關服務費用。

待先決條件達成或獲豁免(如適用)後，鑫苑置業集團的相關項目公司和 貴公司的附屬公司將於生效日按照車位獨家銷售合作協議的條款簽署子合作協議，以落實相關獨家銷售合作安排。

在合作期限內，鑫苑置業集團未經 貴集團事先書面同意，不得與任何第三方達成任何涉及指定車位銷售、出售或處置的安排或協議。

獨家銷售權

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

獨立財務顧問函件

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

合作誠意金

作為有關成為指定車位的獨家銷售合作方及持有獨家銷售權的保證金， 貴集團須按照全部指定車位的車位銷售底價總和分批支付可退還的合作誠意金人民幣206,783,200元，具體付款安排如下：

- 第一次付款： 生效日後10個工作日內支付車位銷售底價總額的40%，即人民幣82,713,280元；
- 第二次付款： 2020年12月31日或之前支付車位銷售底價總額的30%，即人民幣62,034,960元；
- 第三次付款： 2021年6月30日或之前支付車位銷售底價總額的30%，即人民幣62,034,960元。

車位銷售底價總額乃由訂約方經計及由獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對指定車位作出的初步估值(截至2020年7月31日約人民幣340,800,000元)後進行公平磋商後釐定。合作誠意金將由 貴集團從內部資源提取現金償付。

在 貴集團達到相應指定車位協定銷售率之日起7個工作日內，鑫苑置業集團應當按照以下約定的指定車位銷售率退還相應部分的合作誠意金：

指定車位銷售率	合作誠意金 退還金額
40%	人民幣82,713,280元
70%	人民幣62,034,960元
90%	人民幣62,034,960元

合作期限屆滿之日或車位獨家銷售合作協議因任何理由解除或終止(以孰早發生為準)後起7個工作日內，鑫苑置業集團須一次性退還所有還未退還的合作誠意

金。因此，即使 貴集團未能於合作期限內及直至2021年12月31日之前達到任何協定銷售率， 貴集團亦有權從鑫苑置業集團獲得合作誠意金的全數退款(即人民幣206,783,200元)。

違約及解除

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

先決條件

車位獨家銷售合作協議項下擬進行的交易須待下列條件達成後(或除非 貴公司豁免下文條件(c)及(d))方可作實：

- (a) 獨立股東於 貴公司即將召開及舉行之股東特別大會上通過所需決議案批准車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的獨家銷售合作、安排及交易；
- (b) 除上文條件(a)外， 貴集團已取得就車位獨家銷售合作協議及／或其項下擬進行之獨家銷售合作、安排及交易之各項必要同意、許可、批准、登記、備案、通知、確認、授權或豁免，且有關同意、許可、批准、登記、備案、通知、確認、授權或豁免未被撤銷或撤回；
- (c) 鑫苑置業集團已取得就車位獨家銷售合作協議及／或其項下擬進行之獨家銷售合作、安排及交易之各項必要同意、許可、批准、登記、備案、

獨立財務顧問函件

通知、確認、授權或豁免，且有關同意、許可、批准、登記、備案、通知、確認、授權或豁免未被撤銷或撤回；及

- (d) 鑫苑置業集團在車位獨家銷售合作協議項下所作出之陳述、保證及承諾在生效日均在各所有重大方面仍具屬真實及準確。

倘上述條件於2020年11月30日(或訂約方可能協定之較後日期)或之前未獲達成或豁免(如適用)，則車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易將告終止。車位獨家銷售合作協議有效期限為自上述條件獲達成或豁免(如適用)後由訂約方同意的工作日(「生效日」)起至2021年12月31日(「合作期限」)。

於最後實際可行日期，概無先決條件已達成或獲豁免。

3. 評估車位獨家銷售合作協議的主要條款

3.1 車位銷售底價總額

車位銷售底價總額(「代價」)乃由訂約方經參考由獨立估值師於2020年7月31日對指定車位作出的獨立估值後進行公平磋商後釐定，且有關代價不高於有關估值。有關吾等的詳細評估，請參閱下文「4.對代價的獨立估值及評估」一節。

3.2 合作銷售增值服務費

向獨立第三方買家收取的合作銷售增值服務費乃根據現行市況釐定。誠如 貴集團管理層建議，釐定有關金額時將計及多個因素，包括(其中包括) 貴集團過往履行的可資比較服務範圍、可資比較服務的現行市場價格以及履行有關服務時所產生的相關成本。吾等已審閱將於獨家銷售合作項下提供的服務的範圍，並得悉有關服務一般而言較 貴集團提供的現有轉介及管理服務更多元化。

基於(i)合作銷售增值服務費乃根據現行市況收取，(ii) 貴集團的增值服務分部較 貴集團另外兩個業務分部錄得最高毛利率，於2019年達約68.9%，以及於截至2020年6月30日止六個月達約65.9%；及(iii)車位獨家銷售合作協議中所包含的服務範圍較 貴集團的增值服務分部更多元化以及大致上可與 貴集團增值服務分部作比較，吾等認為合作銷售增值服務費的定價條件屬合情合理。

3.3 獨家銷售權

貴集團獲授在合作期限內，要求鑫苑置業集團以車位銷售底價轉讓指定車位的不可撤銷獨家權利。 貴集團擁有絕對的自由裁量權來決定行使其獨家銷售權的具體時間、方式及頻率，唯 貴集團指定的買家必須為獨立第三方。

根據車位獨家銷售合作協議， 貴集團在合作期限內成功物色任何買家以行使獨家銷售權之前， 貴集團可自行制定指定車位的管理及經營方法而毋須支付額外代價，所得收入全歸 貴集團所有。

由於合作誠意金將於合作期限屆滿後全數退還，且獨家銷售權不得轉讓予鑫苑置業集團訂明的任何第三方，鑑於(i)在合作期限內，從提供多元化服務所產生的潛在收入在本質上可對沖持有期成本；及(ii) 貴集團可利用其過往經驗及資源，為向 貴集團在管物業所在的物業的業主及住戶提供服務帶來便利，吾等認為授出獨家銷售權屬合情合理。

3.4 其他主要條款

付款條款及退款安排

合作誠意金，即代價，將於一年內分三期支付。一旦指定車位達到預定銷售率，合作誠意金的若干部分(即代價的約40.0%、30.0%及30.0%)將退還予 貴集團。合作誠意金將於合作期限屆滿後7個工作日內全數退還予 貴集團。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所述，這是 貴集團首次透過訂立車位獨家銷售合作協議進行獨家銷售合作。因此， 貴公司過往未曾與獨立第三方訂立類似的銷售合作協議。此外，就吾等進行盡職審閱而言，吾等已獲 貴公司隨機提供鑫苑置業集團與獨立第三方(包括但不限於物業管理公司、車位營運商及地產代理商)之間訂立的28份合約中的14份可資比較合約(「**首批可資比較合約**」)的樣本，且吾等已審閱有關合約。吾等注意到，首批可資比較合約中大部分的付款條款均要求各獨立第三方分期全數支付相等於各車位底價總額的合作誠意金，而該等獨立第三方則有權向相關買家收取服務費。此外，各獨立第三方支付的合作誠意金均為免息，以及於可資比較合約的合作期限內不可退還。

此外，吾等亦從 貴公司獲得並審閱了在中國採用類似的銷售合作模式銷售車位的發展商及私人車位營運商的合約樣本(「**第二批可資比較合約**」)。根據吾等的審閱結果，吾等注意到，該等中國公司亦會分期支付金額相等於相關車位銷售價總額的合作誠意金，而中國公司則有權向相關買家收取服務費。

鑑於第一批可資比較合約及第二批可資比較合約(統稱「**可資比較合約**」)(i)主要在發展商及物業管理／車位營運商之間訂立；及(ii)涉及於中國住宅項目銷售車位，故吾等認為可資比較合約公平並具代表性。此外，經計及可資比較合約的收款人均獨立於 貴公司，並採用了類似的銷售合作模式，尤其是有關獨立收款人均須支付金額相等於車位銷售價總額的合作誠意金後，吾等認為 貴公司採用的銷售合作模式大致上符合市場慣例。

基於合作誠意金的付款(i)佔估值總額約60.7%(相對於可資比較合約的總額)；(ii)於合作期限後可全數退還，並將於達成若干銷售目標後加快退還(相對於可資比較合約不可退還的性質)；(iii)可於合作期限內分期還款(與可資比

較合約的付款模式大致上可資比較)；及(iv)為免息(與可資比較合約一樣)，吾等認為，就 貴集團而言， 貴集團與鑫苑置業集團之間訂立的付款條款及退款安排並不遜於獨立第三方取得的條款。

違約利息

鑑於(i)違約利息乃參照中國人民銀行頒佈的一年期貸款市場報價利率而收取，期限與合作期限相若；(ii)在可資比較合約下，尚未償還的合作誠意金為不可退還；及(iii) 貴集團有權解除車位獨家銷售合作協議，以及要求鑫苑置業集團退還所有尚未退還合作誠意金，並於發出書面終止通知後7個工作日內支付所有由此產生的違約利息，而可資比較合約概無任何有關終止條款，故吾等認為中國人民銀行頒佈的同期一年期貸款市場報價利率的違約率屬合情合理。

整體意見

根據車位獨家銷售合作協議， 貴集團以低於指定車位的獨立估值的價格獲授獨家銷售權。反過來， 貴集團可對指定車位的銷售時間及所提供服務的範圍獲得獨家控制權。儘管對代價的評估將於下文「4.對代價的獨立估值及評估」一節中作進一步評估，合作誠意金可全數退還，以及於達成若干銷售目標後， 貴集團將能更迅速地收取合作誠意金。誠如 貴公司的中國法律顧問所建議，獨家銷售權可合法執行，且於建議交易完成後， 貴集團擁有在合作期限內管理及經營指定車位的獨家合約權利。

根據吾等與 貴集團管理層的討論結果，由於所有指定車位均位於 貴集團目前在管的住宅項目， 貴集團現正擁有銷售指定車位的相關市場資料及社區資源。相較現有增值服務，在車位獨家銷售合作協議項下提供的增值服務在整體上較 貴集團現時提供的轉介及管理服務更多元化。

此外，根據吾等對 貴公司提供的內部時間表的審閱結果，預期估值總額與車位銷售底價總額之間約39%的差額為相關買家可能願意就在獨家銷售合作下提供增值服務而支付的估計最高溢價，因此亦為 貴集團可透過收取合作銷售增值服務費而捕捉的潛在回報。鑑於(i)有關估計最高溢價乃經參考車位獨立估值後透過向相關買家提供相關增值服務(其與購買指定車位為組合優惠)而得出；及(ii)中國停車行業的樂觀前景及展望(誠如上文「1.3中國停車行業的前景」一節所提述)，吾等認為在為期約一年的合作期限內可達成估計最高溢價。

經計及(i)經參考中國人民銀行公佈的1.5%一年期存款基準利率，約39%的估計最高溢價被視為可顯著地超逾將合作誠意金存放於銀行可產生的潛在利息收入，因為在為期僅約一年的合作期限後，合作誠意金可獲全數退還；(ii)銷售指定車位時將提供巨額折扣；(iii) 貴集團提供增值服務與購買指定車位為組合優惠，意即相關買家應委聘 貴集團提供相關增值服務，方可進行及完成指定車位的購買事項；(iv)吾等審閱可資比較合約的結果(誠如上文「3.4其他主要條款」分節所提及)，其顯示 貴集團銷售指定車位的銷售合作模式大致上符合市場慣例；(v)獨家銷售權被視為 貴集團透過採用有關銷售合作模式而享有的獨家權利；及(vi)獨家銷售合作的理由及裨益(誠如上文「1.4訂立車位獨家銷售合作協議之理由及裨益」分節所討論)後，整體而言，經計及有關理據、整體成本及裨益後，吾等認為 貴集團就銷售指定車位而採用的銷售合作模式屬合情合理。

簡而言之，吾等認為，訂立車位獨家銷售合作協議(相較直接的買賣交易而言)主要可讓 貴集團透過提供多項增值服務產生的收入獲得財務利益，並能在充滿挑戰的商業環境中，保持發展業務的靈活性。

4. 對代價的獨立估值及評估

4.1 對獨立估值的分析

誠如上文「3.1車位銷售底價總額」一節所述，在評估代價的公平性及合理性時，吾等的分析主要是根據對指定車位的獨立估值得出。有關詳情載於該通函附錄一。鑑於(i)根據吾等與獨立估值師的討論結果，獨立估值師使用市場法對指定車位的物業權益進行估值並非不尋常的做法；(ii)使用市場法進行的獨立估值主要包括客觀基準(例如使用面積及地點與指定車位可資比較的車位的當前索價作比較及參考)，吾等認為透過市場法採用獨立估值乃為評估估值總額最直接及準確的方法。

根據吾等與獨立估值師的討論結果，吾等並無識別出任何致使吾等懷疑在得出指定車位的估值時所用的主要基準及假設的公平性及合理性的重大因素。獨立估值師已就對指定車位的估值進行檢測、作出相關查詢及搜索。吾等已跟獨立估值師審閱及討論有關指定車位估值所採納的基準及假設。吾等認為獨立估值師所採用的假設屬公平合理，且所用的基準乃就對指定車位進行估值而言屬正常基準。吾等亦已就獨立估值師及其對指定車位進行的該估值工作執行上市規則第13.80條附註(1)(d)所規定的工作。

在對指定車位進行估值時，獨立估值師已採納市場法，方法為參考標的車位附近的可資比較車位，當中涉及基於可資比較車位的當前索價而進行的比較。據獨立估值師所說，地點及特徵相若的可資比較車位(包括與指定車位位於同一社區的車位)會獲選定並進行分析。根據吾等與獨立估值師的討論結果，有關車位乃位於同一社區附近，而有關車位的價格一般而言大致上可資比較。因此，獲選定的可資比較車位被視為就得出估值而言進行直接評估及比較的最適用基準。如有必要，貴集團會就時間、地點、樓齡／樓宇狀況、樓層、大小、車位數目多少及佈局等因素作出調整，以使獨立估值師就指定車位的市值進行市場比較。據獨立估值師所說，在所

有調整因素當中，地點一般會被視為影響車位估值的主要因素。鑑於(i)可資比較車位乃位於指定車位附近；及(ii)指定車位與可資比較車位的大小及狀況相若，故在得出指定車位的估值時，獨立估值師參考了可資比較車位的平均價格，惟並無就各可資比較車位的差異進行任何調整。

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

經獨立估值師告知，市場法為對指定車位物業權益進行估值而言最合適的估值方法，主要是因為(i)可資比較車位鄰近標的車位；及(ii)存在可資比較證據允許使用市場法。吾等認為獨立估值師所使用的方法與市場慣例大體上一致，其已計及與指定車位類似的車位的近期交易價格。

就收益法而言，經獨立估值師告知，收益法不太適用於對指定車位進行的估值，因為使用收益法進行估值須作出重大假設及會受到不確定性影響。吾等認同獨立估值師的意見，認為收益法較為不可靠，因為其取決於多項假設，導致預測指定車位的未來經濟價值更為困難。

另一方面，獨立估值師認為一般僅在缺乏有關於物業或資產的價格的公開可得市場資料時，方會考慮使用成本法，故僅會依賴過往成本數據。由於吾等獲得有關於指定車位的公開可得市場資料，吾等認為採納成本法並不適用於對指定車位進行的估值。

4.2 評估代價

約人民幣206.8百萬元的代價代表對指定車位約人民幣340.8百萬元的估值之折扣約人民幣134.0百萬元(或約39.3%)。

鑑於(i)建議交易的裨益，包括潛在擴闊收入基礎(論述於上文「1.4訂立車位獨家銷售合作協議之理由及裨益」分節)，這將會對 貴集團的未來財務業績帶來正面貢獻；(ii)進行建議交易所能保留的財務靈活性(論述於上文「3.評估車位獨家銷售合

作協議的主要條款」一節)；(iii)代價乃經參考獨立估值得出；及(iv)代價代表對指定車位的估值約39.3%之折扣，吾等認為代價屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 建議交易的財務影響

5.1 盈利及資產淨值

經 貴集團管理層告知，於完成建議交易後， 貴集團將向業主及住戶提供增值服務並會收取服務費。就此而言，預期建議交易將對 貴集團的未來收益及盈利帶來正面貢獻。

於2020年6月30日，股東應佔股權約為人民幣598.8百萬元。由於約人民幣206.8百萬元的代價將以現金償付並會全數退還，董事預期建議交易並不會對 貴集團的資產淨值造成任何重大影響。

5.2 營運資金及流動資金

誠如2020年中期報告所披露，於2020年6月30日， 貴集團擁有約人民幣712.8百萬元的現金淨額，以及概無任何計息借款。由於 貴集團將使用內部資源的現金清償合作誠意金，於完成建議交易後， 貴集團的現金淨額預期將會減少。由於 貴集團的財務狀況良好，以及合作誠意金將於合作期限後全數退還，董事認為建議交易對 貴集團的營運資金狀況及流動資金概不會造成任何重大不利影響。

意見及推薦建議

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

- 獨家銷售合作能讓 貴集團有效地保留財務靈活性，以發展其業務以及在潛在商機誕生時捕捉有關商機；

獨立財務顧問函件

- 上文「1.3中國停車行業的前景」分節所提述的中國停車行業的樂觀前景及趨勢；
- 上文「1.4訂立車位獨家銷售合作協議之理由及裨益」分節所闡述的建議交易帶來的財務裨益，尤其是擴大增值服務的範圍以及擴闊 貴集團的收入基礎；
- 訂立車位獨家銷售合作協議乃與 貴集團的業務策略一致，並能補足 貴集團現有的主要業務；
- 在車位獨家銷售合作協議項下的代價代表對指定車位的獨立市場估值之折扣約人民幣134.0百萬元(或約39.3%)；及
- 建議交易將對 貴集團的未來收益及盈利帶來正面貢獻，且不會對 貴集團造成重大不利財務影響。

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

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
宏博資本有限公司
董事總經理
梁浩銘
謹啟

2020年10月30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。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就鑫苑置業集團在車位獨家銷售合作協議下持有的物業權益於2020年7月31日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

香港英皇道979號太古坊一座7樓

電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001

牌照號碼：C-030171

敬啟者：

茲遵照鑫苑物業服務集團有限公司（「**貴公司**」）指示對鑫苑地產控股有限公司（「**鑫苑地產控股**」，貴公司控股股東之一）及其附屬公司（統稱「**鑫苑置業集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）持有的多個車位進行估值，吾等確認，吾等曾進行視察以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以就選定物業權益於2020年7月31日（「**估值日期**」）的市值向閣下提供意見。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

物業檢測乃由鄭雨瑋女士、楊博雅女士及雷希女士於2020年1月至2020年8月期間進行。彼等為中國房地產估價師／中國估值師，或於物業估值方面擁有逾3至6年經驗。

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

除另有說明外，本報告所有金額均以人民幣列值。

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

下文隨附吾等之估值概要及估值證書，敬請 閣下垂注。

此 致

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

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

2020年10月30日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有26年香港及中國物業估值經驗及於亞太區擁有相關物業估值經驗。

估值概要

編號	物業	於2020年7月31日的 現況下的市值 人民幣
1.	位於 中國河南省 鄭州市 惠濟區 開元路南側及香山路東側 鑫苑逸品香山的16個車位	1,400,000
2.	位於 中國河南省 鄭州市 管城回族區 永平路南側及康平路西側 鑫苑世紀東城西苑的220個車位	17,600,000
3.	位於 中國河南省 鄭州市 管城回族區 永平路南側及康平路東側 鑫苑鑫城的496個車位	39,700,000
4.	位於 中國河南省 鄭州市 二七區 南四環北側及嵩山南路東側 鑫苑名城的1,078個車位	80,900,000

編號	物業	於2020年7月31日的 現況下的市值 人民幣
5.	位於 中國河南省 鄭州市 二七區 蘆莊路北側及大學南路西側 鑫苑鑫家的589個車位	51,200,000
6.	位於 中國河南省 鄭州市 二七區 001鄉道北側及南四環南側 鑫苑鑫家西苑的387個車位	33,700,000
7.	位於 中國山東省 濟南市 天橋區 歷山北路85號 濟南鑫苑名家的309個車位	30,900,000
8.	位於 中國江蘇省 徐州市 泉山區 礦山路30號 鑫苑景園的99個車位	7,900,000

編號	物業	於2020年7月31日的 現況下的市值 人民幣
9.	位於 中國江蘇省 蘇州市 昆山市 花橋鎮 泗涇路99號 昆山鑫苑鑫都匯的5個車位	500,000
10.	位於 中國四川省 成都市 錦江區 牡丹街595號 成都鑫苑名家的100個車位	10,000,000
11.	位於 中國四川省 成都市 雙流區 祥鶴二街北側及瑞祥路西側 成都鑫苑鑫都匯的400個車位	34,000,000
12.	位於 中國湖南省 長沙市 雨花區 木蓮東路南側及圭塘路西側 鑫苑木蓮世家的367個車位	33,000,000
	總計：	340,800,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年7月31日 的現況下的市值 人民幣
1.	位於 中國河南省 鄭州市惠濟區 開元路南側及 香山路東側 鑫苑逸品香山的 16個車位	該物業包括位於鑫苑逸品香山的住宅 發展項目(其於2014年建成)的16個 地下車位。 誠如 貴公司及鑫苑置業集團告知， 全部車位均為非人防車位。 該物業獲授的土地使用權期限於 2080年5月12日屆滿，作住宅用途。	於估值日該物業為 空置物業。	1,400,000

附註：

- 根據兩份土地使用證—鄭國用(2010)第0210及0211號，兩幅總面積約為81,345.30平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予鄭州建投鑫苑置業有限公司(「鄭州建投」，曾為鑫苑地產控股的附屬公司，惟其公司名稱於估值日期被取消登記)，期限於2080年5月12日屆滿，作住宅用途。
- 根據以鄭州建投為受益人的一份建築工程規劃許可—鄭規建字第410100201029146號，總建築面積約為244,262.20平方米的鑫苑逸品香山第二期(包括該物業)已獲准開展建築工程。
- 根據以鄭州建投為受益人的兩份建築工程施工許可—第410102201012240101號及410102201101070201號，總建築面積約為244,262.20平方米的鑫苑逸品香山第二期(包括該物業)已獲當地有關當局給予許可開展建築工程。
- 根據以鄭州建投為受益人的兩份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約為30,514.18平方米的鑫苑逸品香山地下車位的建築工程(包括該物業)已完成且通過檢驗驗收。
- 根據鄭州建投與名苑園林工程有限公司(「名苑園林」，鑫苑地產控股的附屬公司)訂立的地下車位轉讓協議，以及根據 貴公司的確認書，鄭州國花項目的27個車位、鄭州都市公寓的40個車位以及鑫苑逸品香山的173個車位(包括該物業)已轉讓予名苑園林。

6. 吾等的估值乃根據以下基準及分析得出：

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的單位價格介乎每個車位人民幣80,000元至人民幣100,000元。於計算該物業的假設單位價格時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置及其他特點之差異而作出適當調整及分析。

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

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

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年7月31日 的現況下的市值 人民幣
2.	位於 中國河南省 鄭州市管城回族區 永平路南側及 康平路西側 鑫苑世紀東城西苑的 220個車位	該物業包括位於鑫苑世紀東城西苑的 住宅發展項目(其於2014年建成)的 220個地下車位。 誠如 貴公司及鑫苑置業集團告知， 全部車位均為非人防車位。 該物業獲授的土地使用權期限於 2079年11月29日屆滿，作住宅用途。	於估值日該物業為 空置物業。	17,600,000

附註：

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

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的單位價格介乎每個車位人民幣70,000元至人民幣90,000元。於計算該物業的假設單位價格時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置及其他特點之差異而作出適當調整及分析。

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

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

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年7月31日 的現況下的市值 人民幣
3.	位於 中國河南省 鄭州市管城回族區 永平路南側及 康平路東側 鑫苑鑫城的 496個車位	該物業包括位於鑫苑鑫城的住宅發展 項目(其於2016年建成)的496個地下 車位。 誠如 貴公司及鑫苑置業集團告知， 全部車位均為非人防車位。 該物業獲授的土地使用權期限於 2082年4月29日屆滿，作住宅用途。	於估值日該物業為 空置物業。	39,700,000

附註：

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

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的單位價格介乎每個車位人民幣70,000元至人民幣90,000元。於計算該物業的假設單位價格時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置及其他特點之差異而作出適當調整及分析。

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

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

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年7月31日 的現況下的市值 人民幣
4.	位於 中國河南省 鄭州市二七區 南四環北側及 嵩山南路東側 鑫苑名城的 1,078個車位	該物業包括位於鑫苑名城的住宅發展 項目(其於2018年建成)的1,078個地 下車位。 誠如 貴公司及鑫苑置業集團告知， 全部車位均為非人防車位。 該物業獲授的土地使用權期限於 2085年4月13日屆滿，作住宅用途。	於估值日該物業為 空置物業。	80,900,000

附註：

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

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

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

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

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年7月31日 的現況下的市值 人民幣
5.	位於 中國河南省 鄭州市二七區 蘆莊路北側及 大學南路西側 鑫苑鑫家的 589個車位	該物業包括位於鑫苑鑫家的住宅發展 項目(其於2016年建成)的589個地下 車位。 誠如 貴公司及鑫苑置業集團告知， 全部車位均為非人防車位。 該物業獲授的土地使用權期限於 2084年1月14日屆滿，作住宅用途。	於估值日該物業為 空置物業。	51,200,000

附註：

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

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的單位價格介乎每個車位人民幣80,000元至人民幣90,000元。於計算該物業的假設單位價格時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置及其他特點之差異而作出適當調整及分析。
6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其包括(其中包括)以下項目：

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

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年7月31日 的現況下的市值 人民幣
6.	位於 中國河南省 鄭州市二七區 001鄉道北側及 南四環南側 鑫苑鑫家西苑的 387個車位	該物業包括位於鑫苑鑫家西苑的住宅 發展項目(其於2018年建成)的387個 地下車位。 誠如 貴公司及鑫苑置業集團告知， 全部車位均為非人防車位。 該物業獲授的土地使用權期限於 2085年4月13日屆滿，作住宅用途。	於估值日該物業為 空置物業。	33,700,000

附註：

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

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的單位價格介乎每個車位人民幣80,000元至人民幣90,000元。於計算該物業的假設單位價格時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置及其他特點之差異而作出適當調整及分析。

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

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

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年7月31日 的現況下的市值 人民幣
7.	位於 中國山東省 濟南市天橋區 歷山北路85號 濟南鑫苑名家的 309個車位	該物業包括位於濟南鑫苑名家的住宅 發展項目(其於2016年建成)的309個 地下車位。 誠如 貴公司及鑫苑置業集團告知， 全部車位均為非人防車位。 該物業獲授的土地使用權期限於 2080年5月6日屆滿，作住宅用途。	於估值日該物業為 空置物業。	30,900,000

附註：

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

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的單位價格介乎每個車位人民幣90,000元至人民幣110,000元。於計算該物業的假設單位價格時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置及其他特點之差異而作出適當調整及分析。

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

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

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年7月31日 的現況下的市值 人民幣
8.	位於 中國江蘇省 徐州市 泉山區 礦山路30號 鑫苑景園的 99個車位	該物業包括位於鑫苑景園的住宅發展項目(其於2012年建成)的99個地下車位。 誠如 貴公司及鑫苑置業集團告知，全部車位均為人防車位。 該物業獲授的土地使用權期限於2077年1月24日屆滿，作住宅用途。	於估值日該物業為空置物業。	7,900,000

附註：

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

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的單位價格介乎每個車位人民幣70,000元至人民幣90,000元。於計算該物業的假設單位價格時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置及其他特點之差異而作出適當調整及分析。

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

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

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年7月31日 的現況下的市值 人民幣
9.	位於 中國江蘇省 蘇州市 昆山市 花橋鎮 泗涇路99號 昆山鑫苑鑫都匯的 5個車位	該物業包括位於昆山鑫苑鑫都匯的住宅及商業發展項目(其於2018年建成)的5個地下車位。 誠如 貴公司及鑫苑置業集團告知，全部車位均為非人防車位。 該物業獲授的土地使用權期限於2074年5月7日屆滿，作住宅用途，以及於2044年5月7日屆滿，作商業用途。	於估值日該物業為空置物業。	500,000

附註：

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

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的單位價格介乎每個車位人民幣80,000元至人民幣100,000元。於計算該物業的假設單位價格時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置及其他特點之差異而作出適當調整及分析。
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其包括(其中包括)以下項目：

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

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年7月31日的現況下的市值 人民幣
10.	位於 中國四川省 成都市 錦江區 牡丹街595號 成都鑫苑名家的 100個車位	該物業包括位於成都鑫苑名家的住宅發展項目(其於2013年建成)的100個地下車位。 誠如 貴公司及鑫苑置業集團告知，全部車位均為非人防車位。 該物業獲授的土地使用權期限於2077年5月31日屆滿，作住宅用途，以及於2047年5月31日屆滿，作商業用途。	於估值日該物業為空置物業。	10,000,000

附註：

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

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的單位價格介乎每個車位人民幣90,000元至人民幣110,000元。於計算該物業的假設單位價格時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置及其他特點之差異而作出適當調整及分析。
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其包括(其中包括)以下項目：

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

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年7月31日 的現況下的市值 人民幣
11.	位於 中國四川省 成都市 雙流區 祥鶴二街北側及 瑞祥路西側 成都鑫苑鑫都匯的 400個車位	該物業包括位於成都鑫苑鑫都匯的住宅及商業發展項目(其於2017年建成)的400個地下車位。 誠如 貴公司及鑫苑置業集團告知，全部車位均為非人防車位。 該物業獲授的土地使用權期限於2084年3月9日屆滿，作住宅用途。	於估值日該物業為空置物業。	34,000,000

附註：

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

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的單位價格介乎每個車位人民幣80,000元至人民幣90,000元。於計算該物業的假設單位價格時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置及其他特點之差異而作出適當調整及分析。
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其包括(其中包括)以下項目：

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

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年7月31日 的現況下的市值 人民幣
12.	位於 中國湖南省 長沙市 雨花區 木蓮東路南側及 圭塘路西側 鑫苑木蓮世家的 367個車位	該物業包括位於鑫苑木蓮世家的住宅 發展項目(其於2019年建成)的367個 地下車位。 誠如 貴公司及鑫苑置業集團告知， 全部車位均為非人防車位。 該物業獲授的土地使用權期限於 2086年8月22日屆滿，作住宅用途， 以及於2056年8月22日屆滿，作商業 用途。	於估值日該物業為 空置物業。	33,000,000

附註：

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

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的單位價格介乎每個車位人民幣80,000元至人民幣100,000元。於計算該物業的假設單位價格時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置及其他特點之差異而作出適當調整及分析。
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其包括(其中包括)以下項目：

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

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)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份的好倉

董事姓名	權益性質	佔已發行股本的	
		普通股數目	概約百分比
黃波先生	實益擁有人	5,625,000	1.02%
王研博女士	實益擁有人	11,250,000	2.04%
張勇先生	受控制法團的權益(附註1)	15,000,000	2.72%
楊玉岩女士	受控制法團的權益(附註2)	15,000,000	2.72%

附註：

1. Victory Destiny Holdings Limited由張勇先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張勇先生因此被視為於Victory Destiny Holdings Limited持有股份中擁有權益。

2. Grace Hope Holdings Limited由楊玉岩女士全資擁有。根據證券及期貨條例，楊玉岩女士因此被視為於Grace Hope Holdings Limited持有的股份中擁有權益。

於本公司相聯法團的股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	佔已發行股本的	
			普通股數目	概約百分比
張勇先生	鑫苑地產控股	實益擁有人	29,674,442 (附註1)	26.90%
楊玉岩女士	鑫苑地產控股	全權信託創始人	28,400,000 (附註2)	25.75%

附註：

- 於最後實際可行日期，張勇先生直接持有28,400,000股股份，並透過其全資擁有的Universal World Development Co. Ltd.於1,274,442股股份擁有權益。
- 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。

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) 主要股東權益

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	身份	普通股數目	佔已發行股本的 概約百分比
鑫苑地產有限公司 (附註1)	實益擁有人	300,000,000	54.59%
鑫苑地產控股 (附註1)	受控制法團的權益	300,000,000	54.59%
Galaxy Team Holdings Limited (附註2)	實益擁有人	37,500,000	6.82%
Xingtai Capital Management Limited (附註3)	投資經理	66,207,000	12.05%
Xingtai China Master Fund	實益擁有人	34,000,000	6.19%

附註：

1. 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股份中擁有權益。
2. 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%。
3. Xingtai Capital Management Limited作為投資經理，分別為Xingtai China Master Fund、Canepa Funds ICAV-XINGTAI CHINA FUND 及 Milltrust International Investments SPC – Milltrust Xingtai China Fund SP持有本公司的34,000,000股、22,725,000股及9,482,000股股份。
4. 上述所有股份均為於股份的好倉。

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	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

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2019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，概無董事或建議重選董事或彼等各自緊密聯繫人（猶如彼等各自被當作上市規則第8.10條項下的控股股東）於與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務當中擁有任何競爭權益。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況自2019年12月31日(即本公司編製最近期刊發經審核賬目之日)以來有任何重大不利變動。

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
北京市長安律師事務所	合資格中國律師
滋博資本有限公司	根據證券期貨條例獲准進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立估值師

(b) 於最後實際可行日期，上述各專家於本集團任何成員公司概無直接或間接持有任何股份，且並無直接或間接擁有可認購或指派他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論能否依法強制執行)。

(c) 上述各專家已發出書面同意，表示同意刊發本通函並以本通函刊載之形式及涵義轉載其函件及／或報告及／或引述其名稱(視情況而定)，且迄今並無撤回其書面同意。

(d) 於最後實際可行日期，上述各專家概無在本集團任何成員公司自2019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) 獨立財務顧問函件以及獨立估值師函件及／或報告乃截至本通函日期，以供載入本通函。

10. 其他事項

- (a) 本公司的聯席公司秘書為曹炳昌先生及許倚濱先生。曹炳昌先生為特許公司治理公會(前稱特許秘書及行政人員公會)、香港特許秘書公會及英國特許公認會計師公會的資深會員，並為香港會計師公會的執業會計師。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於PO 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。
- (c) 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。
- (d) 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) 車位獨家銷售合作協議；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；
- (c) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函；
- (d) 本通函附錄一所載之獨立估值師出具的估值報告；
- (e) 北京市長安律師事務所就指定車位出具的法律意見；
- (f) 本通函附錄二「專家之同意書及資格」一節提述之同意書；及
- (g) 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2020年10月30日之通函第1頁有關為保障出席者的健康與安全及避免2019冠狀病毒(「COVID-19」)疫情散播而將於股東特別大會上採取的對抗疫情措施，包括但不限於：

- 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，可能會被拒絕進入或要求離開股東特別大會會場。本公司謹此提醒獨立股東，獨立股東無需親身出席股東特別大會，仍可行使投票權。故本公司鼓勵獨立股東委託股東特別大會主席作受委代表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2020年11月19日(星期四)下午三時正假座中國河南省鄭州市金水區鑫苑路18號鑫苑名家國際生活俱樂部二樓小會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案(不論有否修訂)作為本公司普通決議案。除另有說明外，本公司日期為2020年10月30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

「動議：

1. (a) 批准、確認及追認車位獨家銷售合作協議(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)及其項下擬進行的交易及落實有關交易；及

股東特別大會通告

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

承董事會命
鑫苑物業服務集團有限公司
執行董事兼行政總裁
王研博

香港，2020年10月30日

註冊辦事處：

PO Box 309, Uglad 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交易及結算所有限公司網站(<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。

股東特別大會通告

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2020年11月17日(星期二)下午三時正)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2020年11月16日(星期一)至2020年11月19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2020年11月13日(星期五)下午四時半前，一併送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理登記。

於本通告日期，本公司執行董事為王研博女士及黃波先生；本公司非執行董事為張勇先生及楊玉岩女士；及本公司獨立非執行董事為羅輯先生、李軼梵先生及王鵬先生。