
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、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所有名下之金科智慧服務集團股份有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之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、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就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。

JINKE 金科服务

关 爱 无 处 不 在

Jinke Smart Services Group Co., Ltd.
金科智慧服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：9666)

(I) 持續關連交易
修訂年度上限、
變更現有持續關連交易協議條款；
及

(II) 須予披露及關連交易
債務清償框架協議
及

2024年第一次臨時股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

謹訂於2024年4月18日(星期四)下午三時正假座中國重慶市江北區石馬河街道盤溪路480號金科十年城東區A4棟舉行臨時股東大會，召開大會的通告載列於本通函第132至134頁。本通函亦隨附適用於臨時股東大會的代表委任表格。該適用於臨時股東大會的代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.jinkeservice.com)。

擬委任代表出席臨時股東大會的股東最遲須於臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間24小時前，須按照隨附的代表委任表格上所印備的指示填妥表格並交回。填妥並交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席臨時股東大會(或其任何續會)並於會上投票。

2024年3月27日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	30
獨立財務顧問函件	32
附錄一 — 一般資料	70
附錄二 — 估值報告	74
臨時股東大會通告	132

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2021年營銷服務 框架協議」	指	本公司與金科股份於2021年11月25日訂立的營銷服務 框架協議，於2021年12月10日經營銷服務框架協議的 第一份補充協議修訂
「2022年物業管理 服務總協議」	指	本公司與金科股份於2022年7月29日訂立的物業管理服 務總協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括中國香港、 澳門特別行政區及台灣
「本公司」	指	金科智慧服務集團股份有限公司，一家於中國註冊成 立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代 號：9666）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「債務清償事項」	指	通過債務清償框架協議項下擬進行的收購抵銷資產清 償應收款項
「債務清償框架協議」	指	本公司與金科股份訂立的日期為2023年12月29日的債 務清償框架協議
「債務清償事項公告」	指	本公司日期為2024年1月2日的公告，內容有關債務清 償框架協議
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「臨時股東大會」	指	本公司將於2024年4月18日(星期四)下午三時正假座中國重慶市江北區石馬河街道盤溪路480號金科十年城東區A4棟舉行及召開即將到來的2024年第一次臨時股東大會，藉以考慮及酌情批准持續關連交易補充協議、債務清償框架協議及各自項下擬進行的交易，或其任何續會
「現有持續關連交易協議」	指	(i)2021年營銷服務框架協議；及(ii)2022年物業管理服務總協議的統稱，各自亦稱為「現有持續關連交易協議」
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司普通股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市股份，以港元認購和買賣並在聯交所上市
「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	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即袁林女士、肖慧琳女士及董煥樟先生)組成，以就持續關連交易補充協議項下的持續關連交易、債務清償框架協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」	指	紅日融資有限公司，一家根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，以就持續關連交易補充協議項下的持續關連交易、債務清償框架協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議

釋 義

「獨立股東」	指	於持續關連交易補充協議及債務清償框架協議中並無重大權益的股東
「金科股份」	指	金科地產集團股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，於深圳證券交易所上市（股份代號：000656.SZ）
「金科集團」	指	金科股份及其附屬公司和聯營公司（但不包括本集團）
「最後實際可行日期」	指	2024年3月21日，即為確定本通函所載若干資料而刊發本通函前的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「更名期間」	指	金科集團授予本集團的一次性免費權利，可在搭房協議生效日期起一年內要求將本公司指定的任何一方列為抵銷資產的登記擁有人
「抵銷資產」	指	本集團根據債務清償框架協議將予收購的10,662個停車位
「應收款項」	指	於最後實際可行日期，因2021年營銷服務框架協議產生的應收金科集團的未結清應收款項，為人民幣532,710,768.53元（不考慮債務清償事項的影響）
「經修訂年度上限」	指	2022年物業管理服務總協議的補充協議截至2025年12月31日止兩個年度的經修訂年度上限
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

釋 義

「2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議」	指	本公司與金科股份於2023年12月15日訂立的第二份補充協議，其修訂及補充2021年營銷服務框架協議
「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	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，僅包括H股
「股東」	指	股份持有人
「個別協議」	指	本集團成員公司與金科集團成員公司之間根據各現有持續關連交易協議的原則及條款可能訂立的個別協議
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例(香港法例第622章)賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「2022年物業管理服務總協議的補充協議」	指	本公司與金科股份於2023年12月15日訂立的補充協議，其修訂及補充2022年物業管理服務總協議
「持續關連交易補充協議」	指	(i)2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議；及(ii)2022年物業管理服務總協議的補充協議的統稱
「%」	指	百分比

JINKE 金科服务

关 爱 无 处 不 在

Jinke Smart Services Group Co., Ltd.

金科智慧服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：9666)

執行董事：
夏紹飛先生(主席)

非執行董事：
徐國富先生
吳曉力先生
林可女士
石誠先生
祁詩皓先生

獨立非執行董事：
袁林女士
肖慧琳女士
董煥樟先生

中國總部：
中國重慶市
江北區
石馬河街道
盤溪路480號
金科十年城
東區
A4棟

中國註冊辦事處：
中國重慶市
江北區
石馬河街道
盤溪路484號附1號

香港主要營業地點：
香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心
40樓

敬啟者：

(I) 持續關連交易
修訂年度上限、
變更現有持續關連交易協議條款；
及
(II) 須予披露及關連交易
債務清償框架協議
及
2024年第一次臨時股東大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2023年12月15日及2024年1月2日的公告，內容有關(其中包括)(i)與金科股份就經修訂年度上限訂立的2022年物業管理服務總協議的補充協議；(ii)與金科股份訂立的持續關連交易補充協議以變更各現有持續關連交易協議項下的付款條款；及(iii)債務清償框架協議及其項下擬進行的交易。

本通函旨在向閣下提供(i)有關持續關連交易補充協議及債務清償框架協議的進一步詳情；(ii)抵銷資產的詳細清單及有關本公司選定的抵銷資產的估值報告；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關其對債務清償框架協議條款的意見的函件；(iv)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見；及(v)臨時股東大會通告。

現有持續關連交易協議概要

各現有持續關連交易協議及當中擬進行的交易有關的各自歷史金額的詳情如下。有關現有持續關連交易協議的完整詳情，請參閱本公司日期為2021年12月10日及2022年7月31日的通函以及本公司日期為2021年11月25日、2021年12月10日及2022年7月29日的公告。

2021年營銷服務框架協議

日期： 2021年11月25日（於2021年12月10日經補充）

訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 金科股份。

服務範圍： 本集團就金科集團出售其開發項目中的住宅物業及停車位而向金科集團提供營銷服務，包括(i)利用本集團的社區資源及其他銷售渠道提供引薦營銷服務（包括引薦客戶）；及(ii)其他營銷相關廣告服務，包括品牌形象推廣、活動宣傳、收集客戶資料以及相關安裝及維護服務。

年期： 自2021年12月28日起至2023年12月31日止（包括首尾兩天）。

定價及其他條款： 2021年營銷服務框架協議的訂約方已同意下列各項：

- (i) 訂約方須訂立個別協議，當中載列2021年營銷服務框架協議項下擬於日常業務過程中進行的相關交易的必要條款及條件，而有關條款及條件乃經公平磋商後按一般商業條款訂立；及

- (ii) 個別協議須符合2021年營銷服務框架協議所載的原則及條文。

由於2021年營銷服務框架協議僅為框架協議，故其項下並無擬定具體付款條款。付款條款須經公平磋商後按一般商業條款磋商及協定，並載於個別協議。

年度上限： 根據2021年營銷服務框架協議，該協議項下就提供營銷服務擬進行的交易於截至2021年12月31日止月份及截至2023年12月31日止兩個年度的年度上限預期不超過以下金額：

	截至2021年 12月31日 止月份 人民幣 (百萬元)	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣 (百萬元)	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣 (百萬元)
年度上限	150	900	1,200

2021年營銷服務框架協議項下擬進行的交易的建議年度上限乃經考慮以下因素後釐定：

- (i) 由於本集團於訂立2021年營銷服務框架協議前未有就向金科集團提供有關出售住宅物業及停車位的營銷服務而訂立任何交易，因此並無可用的歷史金額；
- (ii) 於2021年12月31日前本集團隨時可向金科集團引薦以收購金科集團開發的可售物業單位的潛在客戶數目，以及預期由金科集團開發並需要本集團的引薦服務的可售物業單位數目（估計截至2021年12月31日止月份為4,200個單位）；

- (iii) 預期本集團將獲聘向金科集團提供營銷相關廣告服務的在管項目的數目，估計截至2021年12月31日止月份為逾800個項目、截至2022年12月31日止年度為逾900個項目及截至2023年12月31日止年度為逾1,000個項目，乃經參考本集團於2021年6月30日的788個現有在管項目估計得出；
- (iv) 根據金科集團的未來業務計劃及歷史增長趨勢，預期金科集團所開發且需要本集團的引薦服務的可售物業單位數目，估計截至2022年12月31日止年度為24,000個單位及截至2023年12月31日止年度為30,000個單位；
- (v) 本集團就各項目或可售物業單位提供有關服務將收取的服務費，其乃參照現行市況（計及物業位置）及本集團向獨立第三方提供類似服務時所收取的價格釐定；及
- (vi) 本集團為住宅物業及停車位進行銷售及廣告的困難程度，當中已參考所涉及的金科集團開發項目的地點以及有關開發項目的入住率。

歷史金額：

截至2021年12月31日止月份、截至2022年12月31日止年度及截至2023年6月30日止六個月，金科股份應付予本集團的費用約為人民幣149百萬元、人民幣552.7百萬元及人民幣15.8百萬元。

誠如本公司日期為2023年9月22日的公告所披露，本集團已根據2021年營銷服務框架協議的個別協議向金科集團支付可退還保證金約人民幣382.8百萬元。2021年營銷服務框架協議項下的交易按保證金掛鈎模式進行，其中本集團須向金科集團支付可退還保證金，以確保其根據個別協議履約，並由金科集團授予本集團作為其唯一及獨家代理的獨家營銷權，以鎖定營銷服務的若干目標物業。

2022年物業管理服務總協議

日期： 2022年7月29日

訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 金科股份。

服務範圍： 本集團已同意向金科集團提供若干物業管理服務，包括(i)物業前介及售後服務，包括但不限於(a)前期規劃及設計諮詢服務；(b)樣板間及銷售案場的管理服務；(c)驗房；(d)前介清潔服務；(e)前介籌備工作；及(f)售後維修及保養服務；(ii)金科集團所擁有或使用的物業(包括未售住宅物業單位、停車位、寫字樓及商業物業)的物業管理服務；及(iii)其他相關服務。

年期： 自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩天)。

定價及其他條款： 就2022年物業管理服務總協議項下的物業管理服務收取的費用將參考載於下文「定價政策」一段的定價政策經公平磋商後釐定。

2022年物業管理服務總協議的訂約方亦已同意下列各項：

- (i) 訂約方須訂立個別協議，當中載列2022年物業管理服務總協議項下擬於日常業務過程中進行的相關交易的必要條款及條件，而有關條款及條件乃經公平磋商後按一般商業條款訂立；及
- (ii) 個別協議須符合2022年物業管理服務總協議所載的原則及條文。由於2022年物業管理服務總協議僅為框架協議，故其項下並無擬定具體付款條款。付款條款須經公平磋商後按一般商業條款磋商及協定，並載於個別協議。

董事會函件

年度上限： 2022年物業管理服務總協議項下擬進行的交易於截至2025年12月31日止三個年度的年度上限預期不超過以下金額：

	2023年 人民幣 (百萬元)	2024年 人民幣 (百萬元)	2025年 人民幣 (百萬元)
年度上限	800	800	800

在達致上述年度上限時，董事已考慮以下合理因素：

- (i) 2022年物業管理服務總協議項下的歷史交易金額；
- (ii) 按照將由金科集團預售的物業估計總建築面積截至2023年12月31日止年度約為10百萬平方米計算，將由本集團管理的樣板間及銷售案場的估計項目數目截至2023年12月31日止年度約為110個；
- (iii) 由金科集團出售並將由其交付的估計總建築面積截至2023年12月31日止年度約為12百萬平方米，將聘請本集團提供前介及售後服務；
- (iv) 由金科集團擁有並佔有的物業估計總建築面積截至2023年12月31日止年度約為7百萬平方米，將聘請本集團提供物業管理服務；
- (v) 由金科集團擁有及佔有的停車位估計數目截至2023年12月31日止年度約為100,000個，將聘請本集團提供物業管理服務；
- (vi) 按上述因素及定價政策計算，截至2023年12月31日止年度的估計交易金額，詳見下文「定價政策」一節的更多詳情；及

(vii) 假設將由金科集團及其聯繫人交付或預售的物業總建築面積截至2025年12月31日止兩個年度保持穩定。

歷史年度上限及
交易金額： 截至2021年及2022年12月31日止兩個年度以及截至2023年6月30日止六個月，2022年物業管理服務總協議項下支付予本集團的服務費分別約為人民幣914.6百萬元、人民幣426.4百萬元及人民幣60.8百萬元。

2022年物業管理服務總協議及附屬個別協議並無誠意金付款或保證金安排。

持續關連交易補充協議

(1) 2022年物業管理服務總協議的補充協議項下的經修訂年度上限

本公司建議修訂截至2025年12月31日止兩個年度有關2022年物業管理服務總協議的持續關連交易的現有年度上限如下：

經修訂年度上限

	截至2024年 12月31日止年度 人民幣 (百萬元)	截至2025年 12月31日止年度 人民幣 (百萬元)
現有年度上限	800	800
經修訂年度上限	200	200

釐定經修訂年度上限的基準

上述經修訂年度上限主要考慮以下因素釐定：

- (i) 截至2023年6月30日止六個月，2022年物業管理服務總協議項下的歷史交易金額；

董事會函件

- (ii) 中國宏觀經濟發展及房地產行業的宏觀調控政策，特別是中國房地產行業的保交樓政策及流動性危機的惡化；
- (iii) 本集團調整經營策略，優先維持健康的現金流及高度重視應收金科集團業務回款，同時主動減少向金科集團提供可能無法保證回款的服務；
- (iv) 受房地產行業下行影響，金科集團資金流動性出現階段性緊張，自金科股份於2022年12月28日披露其公開市場債務違約後，金科集團首要經營任務為保交樓，這將使本集團收回應收金科集團款項的週期更長，且本集團預計該情況在短期內不會改善；
- (v) 鑒於中國房地產市場銷售持續放緩，金科集團截至2023年6月30日止六個月的新房銷售額約為人民幣175億元，較去年同期減少約58.0%。新房銷售減少導致對案場服務需求相應減少。於2023年6月30日，本集團為金科集團的樣板間及銷售案場提供服務的項目有42個，較本集團於2022年6月30日管理的214個樣板間及銷售案場項目大幅減少約80.3%。本集團預計案場服務的需求將持續減少；
- (vi) 受金科集團自身現金流緊張的制約，金科集團截至2023年6月30日止六個月的新開工項目總建築面積約為0.2百萬平方米，較去年同期大幅減少，因此對前介及售後服務的需求大幅減少；
- (vii) 於2023年6月30日，金科集團擁有的總可售物業建築面積約為52.7百萬平方米。如果金科集團未來現金流情況改善，其對物業管理服務及非業主增值服務的需求預計將逐步回升；

- (viii) 就物業管理、停車位管理等物業管理服務而言，由於金科集團與其他第三方之間無法區分對待，故整個社區及停車場為整體服務目標。因此，相關服務費將繼續產生；
- (ix) 截至2025年12月31日止年度的估計交易金額乃根據上述因素及下文「定價政策」一節所詳述的定價政策計算得出；及
- (x) 假設金科集團及其聯繫人將交付或預售的物業總建築面積於截至2025年12月31日止兩個年度保持穩定。

(2) 變更持續關連交易補充協議項下的付款條款

根據現有持續關連交易協議訂立的個別協議的條款，服務費一般須於服務項目（如樣板間及銷售案場）完成後就物業管理服務由金科集團以現金支付或結清，或就未售出單位按季度結清；及就營銷服務而言，於成功銷售目標物業後結清。一般信貸期通常為3至15個營業日。

根據各持續關連交易補充協議，本公司與金科股份同意以下機制作為額外方式以結算金科集團於各現有持續關連交易協議項下到期應付本集團的費用：

- (i) 倘金科集團無法支付任何未償還應付款項，本集團可選擇接受金科集團的未出售物業資產（包括但不限於寫字樓、商舖、商品房及停車位）中與未償還應付款項等值的資產作為未償還應付款項的結算。該等抵銷資產的清單須由本公司及金科股份最終確定及確認；
- (ii) 倘本集團選擇接受該等抵銷資產以結算未償還應付款項，則本集團與金科集團將訂立抵房協議，據此，本集團將取得該等抵銷資產的產權或使用權以抵銷未償還應付款項；
- (iii) 本集團與金科集團將訂立搭房協議，據此，金科集團同意授予本集團一次性免費權利，可在搭房協議生效日期起一年內要求將本公司指定的任何一方列為抵銷資產的登記擁有人；及

- (iv) 金科集團同意，於更名期間，本集團可要求以搭房協議中的任何抵銷資產交換金科集團持有的一項或多項其他等值的物業資產，包括但不限於寫字樓、商舖、商品房及停車位。

持續關連交易補充協議的有效性須待獨立股東於臨時股東大會上批准後方可作實。

除持續關連交易補充協議的上述修訂外，現有持續關連交易協議的所有其他條款仍然有效及具有十足效力。

訂立持續關連交易補充協議的理由和裨益

本公司繼續監察與現有持續關連交易協議有關的歷史交易金額及參考金科集團的最新經營狀況而無法收回到期應收款項的風險。2022年物業管理服務總協議補充協議項下的經修訂年度上限反映了與金科集團合作的下降趨勢，鑒於宏觀經濟發展及中國房地產行業的宏觀調控政策，經修訂年度上限可控制無法收回到期應收款項的業務風險。

於最後實際可行日期，不考慮債務清償事項的影響，2021年營銷服務框架協議及2022年物業管理服務總協議產生的應收金科股份未結清款項分別為人民幣532,710,768.53元及人民幣549,949,452.62元，該等款項已逾期且已超過相關信貸期。持續關連交易補充協議所載的建議變更付款條款使本集團在向金科集團收回應收款項方面具有更大的靈活性。本集團將向其第三方供應商轉讓抵銷資產，以償付本集團應付有關供應商的其他款項，或向第三方出售或出租抵銷資產以換取現金。

於考慮訂立持續關連交易補充協議時，董事會認為(i)本公司的貿易應收款項及應收票據減值撥備由2021年12月31日的人民幣78.2百萬元增加至2022年12月31日的人民幣1,046.5百萬元，乃由於2022年房地產市場持續低迷及經濟下行壓力以及COVID-19疫情，可收回款項大幅減少；(ii)本公司經營活動所得現金流入淨額較2021年同期減少約11.7%，主要是由於物業開發商現金流量緊張導致所得款項收回速度較慢；(iii)本公司變現、質押或租賃抵銷資產可改善本公司的現金流量；及(iv)本公司有權選擇價值由獨立合資格估值師採用市場法釐定的優先抵銷資產，以按等額基準清償未償還應付款項。

董事會函件

在考慮金科股份是否無法償還任何未償還應付款項時，本公司將考慮(i)是否有證據表明金科股份在公開市場上拖欠其債務；(ii)在本公司向金科股份發出書面提醒後，金科股份是否未能及／或拒絕清償任何未償還應付款項；及(iii)金科股份是否涉及或可能涉及重大訴訟或進行公司重組，從而可能對任何未償還應付款項的可收回性造成不利影響。儘管持續關連交易補充協議載有建議變更付款條款，本公司仍優先選擇以現金清償未償還應付款項。然而，倘本公司確定金科股份因上述情況而無法支付任何未償還應付款項，則本公司將須接受抵銷資產以盡量減少所蒙受的損失並減少貿易應收款項及應收票據減值撥備。本公司無意接受抵銷資產作為與金科股份未來交易的一般結算機制。本公司將在選擇抵銷資產時考慮以下因素：(i)抵銷資產應由本集團管理；(ii)抵銷資產必須無產權負擔且由金科集團擁有；及(iii)抵銷資產應為居民入住率超過50%的物業項目的一部分。於最後實際可行日期，本公司認為目前金科集團支付未償還應付款項的支付能力受到限制。為避免金科集團的逾期款項累積，本集團自2023年初開始向金科集團提供有限的物業管理服務。為此，本公司將進行財務盡職調查以確定金科集團相關成員公司的支付能力，並將僅向財務狀況良好或同意接受預付款安排的成員公司提供服務。根據本集團截至2023年6月30日止六個月的管理賬目，2022年物業管理服務總協議項下的實際交易額僅為約人民幣60.8百萬元。

於最後實際可行日期，自2021年營銷服務框架協議於2023年12月31日屆滿以來，本公司無意重續該協議。經過不斷努力，本集團最終於2023年12月29日與金科股份達成協議，以抵銷合計不超過人民幣532,710,768.53元的未償還餘額，有關詳情已於本公司日期為2024年1月2日的公告中披露。於最後實際可行日期，本公司已編製抵銷資產的詳細清單，並在取得獨立股東批准後結清2021年營銷服務框架協議產生的人民幣532,710,768.53元中的人民幣398,298,749.61元（包括可退還保證金約人民幣382.8百萬元），及根據上市規則第5章的規定編製的估價報告載於本通函附錄二。

本集團具備行業領先的房地產管理及運營能力。本集團將繼續在本集團管理的物業的業主及租戶中或在公開市場物色合適的第三方出售或租賃抵銷資產。本集團認為，該等交易不僅有利於提高吾等提供社區增值服務的能力，亦將提高本集團的收入，從長遠來看，兩者均符合本集團的利益。儘管變現抵銷資產可能需要時間，但本

公司確認目前有足夠的現金或現金等價物來滿足其日常經營需求，並將繼續從其經營中產生現金，因為由本集團管理的總建築面積大部分歸屬於獨立第三方。本公司選擇接受該等抵銷資產以清償未償還應付款項時，將遵守上市規則第14章及第14A章的所有規定（包括通函及獨立股東批准規定）。

董事會認為，訂立持續關連交易補充協議乃於本集團日常業務過程中進行，而持續關連交易補充協議的條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

定價政策

相關抵銷資產的價值應由本公司與金科股份經公平協商後並參考以下各項在簽訂物業轉讓協議時共同確定：(i)由獨立估值師以市場法編製的抵銷資產估值報告；及(ii)在本公司與金科股份就未償還應付款項的清償發生任何爭議且雙方決定通過訴訟解決相關爭議的情況下，根據司法執行程序確定的抵銷資產價格。相關估值原則也適用於本公司請求將抵銷資產交換為金科集團持有的等價值的一項或多項其他物業資產的情況。

作為一般原則，本集團根據現有持續關連交易協議收取的價格及／或費用將按照以下定價原則釐定：

2021年營銷服務框架協議

- (i) 倘有中國政府就營銷服務規定的價格，則該等政府定價將適用於本集團提供的服務。倘有可得或適用的政府指導價標準，則本集團所收取的價格須介乎政府指導價的範圍之內；
- (ii) 倘並無可得或適用的政府定價或指導價，則價格以可資比較服務的市價及本集團就可資比較服務向獨立第三方提供的價格為基準；及
- (iii) 一般由其他獨立服務供應商所提供鄰近面積及質量相若的同類物業的類似服務的現行市價。

於最後實際可行日期，據董事所知、所悉及所信，2021年營銷服務框架協議項下提供的服務均不受任何適用的政府定價或政府指導價格的約束。

在釐定個別協議項下應收服務價格及條款時，金科集團提供的價格及條款將由本集團財務部及管理層的相關人員進行審閱及評估，並將與本集團基於與獨立第三方的歷史交易所進行的每月定期價格調查中取得的價格進行比較。倘金科集團提供的價格及條款對本集團而言不遜於其他獨立第三方提供的價格及條款，本集團可能會訂立個別協議以向金科集團提供相關服務。在訂立個別協議之前，本集團將繼續與金科集團協商，以確保金科集團提供的價格及條款對本集團而言不遜於獨立第三方提供的價格及條款。

2022年物業管理服務總協議

- (i) 就物業前介及售後服務（樣板間及銷售案場的管理服務除外）而言，本集團將按經參考以下各項而釐定的價格向金科集團收費：
 - (a) 本集團與獨立第三方進行的其他類似服務的同期交易（就服務範圍及要求、項目規模及狀況以及規劃設計難度等而言）；及
 - (b) 中國其他物業管理公司就與獨立第三方進行的可比交易（如有）收取的價格；
- (ii) 就樣板間及銷售案場的管理服務而言，本集團將按經參考以下各項而釐定的價格向金科集團收費：
 - (a) 本集團提供該等管理服務將產生的預計營運成本（包括但不限於勞工成本、行政管理成本及材料成本），另加根據本集團的標準定價條款計算的約10%合理利潤率；及
 - (b) 本集團與獨立第三方進行的其他類似管理服務的同期交易；

- (iii) 就向金科集團擁有或使用的物業提供的物業管理服務而言，本集團將按經參考以下各項而釐定的每平方米固定單價或每項物業固定費用向金科集團收費：
- (a) 本集團與獨立第三方進行的其他類似服務的同期交易（就服務範圍及要求、物業位置及狀況以及管理難度等而言）；
 - (b) 中國其他物業管理公司就與獨立第三方進行的可比交易收取的價格；及
 - (c) 中國政府發佈的政府定價或指導價（如有）。

於最後實際可行日期，就董事所知、所悉及所信，於若干城市向金科集團擁有或使用的物業提供物業管理服務或須遵守中國政府發佈的政府定價或指導價，該等政府定價或指導價標準的適用範圍可能因城市而異。倘本集團認為政府定價或指導價標準與上文(iii)(a)及(iii)(b)段所述的市價不一致，本集團可向當地相關政府部門登記後按有關市價收費。

在釐定個別協議項下應收服務價格及條款時，金科集團提供的價格及條款將由本集團財務部及管理層的相關人員進行審閱及評估，並將與本集團基於與獨立第三方的歷史交易所進行的每月定期價格調查中取得的價格進行比較。倘金科集團提供的價格及條款對本集團而言不遜於其他獨立第三方提供的價格及條款，本集團可能會訂立個別協議以向金科集團提供相關服務。

為此，本集團的業務部門將參考至少三項交易，且本集團相關運營部門主管、財務總監、執行董事及董事長將審批金科集團提出的要約，以確保要約條款反映當前市場狀況。

在訂立各項個別協議之前，本集團將繼續與金科集團協商，以確保金科集團提供的價格及條款對本集團而言不遜於獨立第三方提供的價格及條款。

董事認為，本集團在釐定個別協議項下應收服務價格及條款時執行的上述相關程序能夠確保現有持續關連交易協議項下擬進行的交易將按一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東的利益。

持續關連交易的內部控制政策

為使本集團能夠審閱及評估個別交易是否將在現有持續關連交易協議及持續關連交易補充協議的框架內進行，本集團所有持續關連交易的定價政策將由本集團相關負責人及管理層監督及監控，以確保相關持續關連交易乃按一般商業條款進行，且不會損害本公司及其股東的整體利益。

本集團相關人員及管理層將分別於訂立個別協議前審閱及評估條款，以確保其與現有持續關連交易協議及持續關連交易補充協議所載的原則及條文一致。

本公司財務部將密切監察交易總額，並在交易總額接近年度上限的80%時通知管理層。本集團將按年進行定期檢查，以審閱及評估相關持續關連交易項下擬進行的交易是否按照各自協議的條款進行，以及就個別交易收取的價格是否屬公平合理且符合上述定價政策。

獨立非執行董事將繼續審閱管理層就相關持續關連交易項下擬進行交易出具的年度審閱報告，而本公司核數師亦將對其定價條款及年度上限進行年度審閱。

因此，董事認為，內部控制機制可有效確保現有持續關連交易協議及持續關連交易補充協議項下擬進行的交易已及將按一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東的整體利益。

債務清償框架協議

於最後實際可行日期，因2021年營銷服務框架協議產生的應收金科集團應收款項共計人民幣532,710,768.53元（不考慮債務清償事項的影響），當中包括根據2021年營銷服務框架協議的個別協議已付的可退還按金約人民幣382.8百萬元。考慮到金科股份把「保交樓」作為首要經營任務，其全力爭取「保交樓」，為促進金科股份「保交樓」任務達成，以及下文「債務清償框架協議的理由及裨益」各段所披露的理由及裨益，基於有待獨立股東根據上市規則規定批准的2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議的約

董事會函件

定，於2023年12月29日(交易時段後)，本公司與金科股份訂立債務清償框架協議。根據債務清償框架協議，金科股份計劃通過協調項目公司提供現金支付或者資產抵債等方式清償2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議項下的應付款，如項目公司提供資產抵債的，則金科股份協調可供選擇抵債資產車位使用權清單，本公司有權選擇清單中的車位使用權以等額基準抵銷上限不超過2021年營銷服務框架協議產生的應收款項。債務清償框架協議的主要條款載列如下：

日期

2023年12月29日

訂約方

本公司(代表本集團成員公司)；及

金科股份(代表金科集團成員公司)

標的事項

金科股份向本公司提供的可供選擇抵債資產清單為停車位使用權。本公司將以受讓使用權的方式抵銷應收款項，包括享有佔用、使用停車位、所得裨益及處置停車位的權利，但根據中國法律法規停車位資產所有權不能直接轉讓於本公司。於最後實際可行日期，據董事經作出合理查詢後所知，受讓抵銷資產不會為本集團帶來重大法定產權負擔。

抵銷資產包括996個防空洞停車位及9,666個非防空洞停車位。根據中國現行政策，不得轉讓防空洞停車位的所有權。就非防空洞停車位而言，誠如下文「有關抵銷資產的資料」一節所詳述，抵銷資產缺乏轉讓所有權的適當業權證書及房屋所有權。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，在中國，如果根據中國法律法規不能直接轉讓停車位所有權或停車位缺乏適當的業權證書，則可以通過轉讓停車位的使用權進行停車位交易。許多中國上市物業開發商(包括金科股份)在其日常及一般業務過程中

出售停車位的使用權而非所有權乃常見的市場慣例。因此，儘管882個停車位所在的土地使用權（「產權負擔」）已質押給中國的一家銀行（如下文「有關抵銷資產的資料」一節中進一步詳述），抵銷資產使用權的轉讓安排與產權負擔無關。

債務清償框架協議屬根據2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議訂立的框架協議，當中載有訂約各方開展交易的原則、機制、條款及條件。簽訂債務清償框架協議後，各出讓方（即金科集團有關成員公司）與對受讓方（即本集團成員公司）應分別簽訂使用權轉讓協議（視情況而定）及相關附件，以便落實抵銷資產使用權的出讓及按等額基準清償應收金科集團應收款項。於最後實際可行日期，本集團已與金科集團另行訂立使用權轉讓協議及相關附屬文件以鎖定相關抵銷資產。相關協議及附屬文件將於債務清償框架協議獲獨立股東批准後生效。

代價、釐定代價的基準

誠如債務清償公告所披露，債務清償事項總金額上限不超過人民幣532,710,768.53元。於最後實際可行日期，本公司與金科股份已協定抵銷資產清單（包括金科集團擁有的10,662個停車位）以結清應收款項人民幣398,298,749.61元。由於應收款項將按等額基準抵銷，因此本集團將不會另行支付現金予金科集團。

抵銷應收款項的金額乃由本公司及金科股份參考（其中包括）(i)於2023年12月31日，中國獨立估值師就抵銷資產採用市場法進行的估值總額為人民幣400,530,000元；(ii)鄰近地區可資比較資產的現行市價；(iii)本集團實現抵銷資產的預期管理成本（即約人民幣20百萬元）及(iv)下文「債務清償框架協議的理由及裨益」各段詳述的理由及裨益，經公平磋商後釐定。

先決條件

債務清償框架協議須待以下條件獲達成後方可作實：

- (i) 中國獨立估值師已就本公司選定的抵銷資產出具正式評估報告且中國法律顧問已就本公司選定的抵銷資產出具正式法律意見書；
- (ii) 本公司及金科股份已正式簽署債務清償框架協議並加蓋印章；
- (iii) 2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議已根據上市規則獲獨立股東批准；
- (iv) 根據上市規則，獨立股東已批准債務清償框架協議。

於最後實際可行日期，上述先決條件(i)及(ii)已獲達成。債務清償框架協議並無最後終止日期，並將於上述先決條件獲達成後生效。本公司獨立股東將於臨時股東大會上提呈並考慮債務清償框架協議及2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議。一旦債務清償框架協議於臨時股東大會上獲得批准，本集團將派相關人員完成抵銷資產使用權的移交手續，因此債務清償框架協議預計將於臨時股東大會上獲得批准後10個工作日內完成。

有關抵銷資產的資料

抵銷資產包括位於中國的10,662個停車位，其中396個位於河北省，385個位於天津市，1,611個位於湖北省，其中668個位於廣西省。其中2,086個位於江西省，4,373個位於湖南省，727個位於貴州省及416個位於河南省。抵銷資產的使用權由金科集團持有。抵銷資產自完成開發以來一直由金科集團留存作存貨且尚未出租，因此，抵銷資產並無產生租金收入或溢利。本公司經考慮以下標準（「選擇標準」）後選擇抵銷資產：(i)於最後實際可行日期，抵銷資產由本集團管理；(ii)抵銷資產不存在產權負擔且由金科集團持有；或倘任何抵銷資產有任何產權負擔，而抵銷資產的價值日後因該等產權負擔而受到不利影響，則金科集團將有義務向本公司支付將予抵銷的相關債務與本集團通過出售或出租該等附有產權負擔的抵銷資產所變現金額之間的差額；及(iii)抵銷資產為居民入住率超過50%的物業項目的一部分。本公司確認所有抵銷資產均符合選擇標準。誠如通函第107頁所披露，寧鄉金科美苑（其上有882個車位）的土地使用權已質押予中國一家國有銀行。該等附有產權負擔的抵銷資產的公允價值總額為人民幣24,520,000元，僅佔抵銷資產公允價值總額的6.1%。倘該銀行對有關土地強制執行

質押，則未售出的附有產權負擔的抵銷資產可能會被該銀行沒收，但先前出售或租賃附有產權負擔的抵銷資產所產生的任何所得款項將不會被該銀行沒收，仍將歸本公司所有。然而，已售出的附有產權負擔的抵銷資產的買方可向中國法院要求退還出售所得款項。誠如中國律師所告知，倘中國法院支持該項申索，本公司的最高責任為根據合約將已售出的附有產權負擔的抵銷資產的出售所得款項退還予買方，而將不會產生任何進一步罰款或賠償。在該等情況下，本公司將依據債務清償框架協議中規定的賠償條款要求金科股份作出賠償。根據賠償條款，倘抵銷資產的價值受到不利影響，則金科股份有責任補償本集團。各停車位將予抵銷的債務金額已於個別協議中進一步訂明。本公司財務部將根據本集團管理賬目計算將予抵銷的相關債務與本集團出售或租賃有關抵銷資產（不包括已退還或擬退還買方的銷售收益）實現的金額之間的差額，該差額將由金科集團委任的外聘核數師進一步審閱及確認。確定差額後，本公司將根據個別協議要求金科集團於確定未償還差額之日起十二個月內以現金支付有關差額或以其他資產清償債務。基於本公司管理層的理解，由於金科股份的主要業務為物業開發及銷售物業，其主要目標為出售其開發的住宅或商業物業，因此從未特別推出抵銷資產（即物業項目的配套停車位）作市場推廣以銷售或出租。

誠如上文所披露，若干抵銷資產所在相應土地的土地使用權已抵押予一家中國國有銀行。考慮到(i)金科股份已涉及重大訴訟及正進行企業重組，因此於最後實際可行日期，符合上文所披露選擇標準的非限制性物業資產十分有限；(ii)根據中國法律顧問的意見，本公司可合法使用或處置該等附有產權負擔的抵銷資產，直至銀行強制執行抵押以沒收該等附有產權負擔的抵銷資產為止。金科股份亦承諾，倘抵銷資產的價值日後因產權負擔而受到不利影響，其仍有義務向本公司支付將予抵銷的相關債務與本集團通過出售或出租該等附有產權負擔的抵銷資產所變現金額之間的差額；(iii)本公司管理層認為，作為國有銀行，質押人不太可能強制執行質押，因為此舉會損害廣大群

眾的利益，尤其是購買或租賃停車位的居民的利益，有違國家「保交樓、保民生、保穩定」的政策；及(iv)由於金科股份主要有義務遵守「保交樓」的政策以及金科集團的餘下現金已受到相關政府部門的限制，無法履行「保交樓」，接受可用資產以抵銷未償還應付款項符合本公司及股東的最佳利益，因此本公司已選擇該等附有產權負擔的抵銷資產。

誠如本通函附錄二所載估值報告所披露，抵銷資產並無適當的業權證書及房屋所有權。考慮到(i)金科股份於最後實際可行日期一直涉及重大訴訟且正進行公司重組，因此符合上文披露的選擇標準而可供本集團選擇的非限制性物業資產非常有限；(ii)根據中國律師的意見，由於金科集團已取得抵銷資產的相關國有土地使用權證，因此缺乏相關房屋所有權證不會影響業主佔用、使用、受益於及出售該等停車位的使用權的權利。誠如本公司中國法律顧問基於彼等對抵銷資產的盡職調查所告知，(a)相關項目公司已取得抵銷資產所在土地的土地使用權，因此可按照規定的土地用途及中國法律使用土地；及(b)相關項目建設公司均為具備建設資質並已就相應地下停車位取得相關政府批准文件及行政許可的實體。停車位的建設符合相關法律法規；及(c)作為合資格的開發實體，項目公司有權佔有、使用及受益於其停車位(前提是該等停車位的建設符合相關法律法規，且不包括可能存在的任何第三方權利)，並有權決定其停車位的用途。金科股份亦已承諾，倘若日後抵銷資產的價值因缺少相關房屋所有權證而受到不利影響，其仍有義務向本公司支付將予抵銷的相關債務與本集團通過出售或出租該等抵銷資產所變現金額之間的差額；及(iii)由於金科股份須遵守「保交樓」政策的主要責任以及金科集團的餘下現金已受到相關政府部門的限制，無法履行「保交樓」，接受可用資產抵銷未償還的應付款項符合本公司及股東的最佳利益，故本公司已選擇該等並無適當的房屋所有權證的停車位。誠如本公司中國法律顧問所告知，擁有抵銷資產的土地使用權足以讓本集團轉讓抵銷資產的使用權或將其出租，而為停車位辦理房屋所有權證屬不切實際且不符合市場慣例。因此，考慮到進行法律訴訟(將涉及金科股份及其其他債務人等各方)以確認抵銷資產的所有權將產生重大行政及法律費用，於最後實際可行日期，本公司並無計劃獲取相關房屋所有權證。

債務清償框架協議的理由及裨益

債務清償框架協議使本集團能夠向金科集團收回大部分應收款項。本集團將向本集團的第三方供應商轉讓抵銷資產，以償付本集團應付有關供應商的其他款項，或向第三方出售或出租抵銷資產以換取現金。

於考慮訂立債務清償框架協議時，董事會認為，(i)本公司的貿易應收款項及應收票據減值準備由截至2021年12月31日的人民幣78.2百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣1,046.5百萬元，原因是2022年房地產市場持續低迷、經濟下行壓力及新冠疫情，導致可收回應收款項大幅減少；(ii)本公司經營活動所得現金流入淨額較2021年同期減少約11.7%，主要歸因於房地產開發商現金流偏緊，回款放緩；及(iii)本公司變現、抵押或租賃抵銷資產可以改善本公司的現金流情況。

就抵銷資產的適銷性而言，考慮到(i)超過三分之一的抵銷資產位於直轄市或省會城市，且大部分抵銷資產位於中國二線或三線城市，享有人口淨流入；(ii)抵銷資產所在的標的物業項目的居民入住率高於50%；(iii)所有抵銷資產均由本集團管理，而本集團充分了解及熟悉抵銷資產的背景及特點；及(iv)隨著物業項目入住率的提高及當地居民私家車的普及，預期對停車位的需求將大幅增加，本公司認為其具備有利條件轉售或出租抵銷資產。本集團具備行業領先的不動產管理及運營能力。本公司相信隨著中國汽車保有量的不斷上升和新能源汽車的不斷普及，業主對私家停車位的需求將顯著增長。儘管抵銷資產分散於中國不同地點，但所有該等資產均由本集團管理，而本集團充分了解並熟悉抵銷資產的背景及特點。於債務清償框架協議獲獨立股東批准後，本集團將派出相關現場銷售人員前往相關抵銷資產進行檢查，並根據彼等對當地市場的了解總結賣點，然後制定詳細的銷售策略。憑藉本集團現有房地產經紀代理業務的完善銷售渠道，本公司認為其具備有利條件轉售或出租抵銷資產。本集團將持續在本集團管理的物業的業主及租戶或公開市場中物色合適的第三方出售或租賃抵銷資產。

本集團認為，該等交易不僅有利於提升社區增值服務的能力，亦將提高本集團的收入，兩者均符合本集團的長期利益。待債務清償框架協議獲獨立股東批准後，本公司將立即向市場推出抵銷資產以供出售或出租。

鑒於上文所述並考慮到2021年營銷服務框架協議項下擬定的付款條款將予修訂，以包括接受來自金科集團的資產來結清未償還應付款項，董事（包括獨立非執行董事）認為，債務清償框架協議乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，債務清償框架協議的條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團及金科集團的資料

金科股份

金科股份為於中國成立的股份有限公司，其股份在深圳證券交易所上市（股票代碼：000656.SZ）。金科股份為中國一家領先的物業開發商，主要從事開發大型混合用途物業項目，廣泛佈局物業管理、科技產業運營、建築、房地產建築管理及商業運營。

本集團

本集團主要於中國從事提供空間物業管理服務、本地生活服務、社區增值服務及智慧科技服務。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.06條，由於有關債務清償事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第14章，債務清償事項構成本公司的一項須予披露交易，且須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定。

於最後實際可行日期，金科股份為本公司的主要股東，持有本公司約26.13%的已發行股本。因此，根據上市規則，金科股份為本公司的關連人士。根據上市規則第14章，債務清償事項構成本公司的一項關連交易。根據上市規則第14A.35條的附註，如關連交易的條款有任何重大修訂或其完成日期出現嚴重延誤，發行人必須在切實可行的情況下盡快公佈該事宜並再次遵守上市規則項下的其他適用條文。由於各持續關連

董事會函件

交易補充協議項下年度上限的最高適用百分比率均超過5%，故該等協議均須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。由於有關債務清償事項的一項或多項適用百分比率超過5%，故債務清償事項須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

董事會批准

於為批准持續關連交易補充協議而舉行的董事會會議上，徐國富先生(亦於重慶市金科投資控股(集團)有限責任公司擔任管理職位)已就有關董事會決議案放棄投票。除徐國富先生外，於批准持續關連交易補充協議之日，概無董事於持續關連交易補充協議擁有或被視為擁有重大權益，故無須就批准持續關連交易補充協議的有關董事會決議案放棄投票。

於為批准債務清償框架協議而舉行的董事會會議上，徐國富先生(於重慶市金科投資控股(集團)有限責任公司擔任管理職位)及石誠先生(於金科集團擔任管理職位)已就有關董事會決議案放棄投票。除徐國富先生及石誠先生外，於批准債務清償框架協議之日，概無董事於債務清償框架協議擁有或被視為擁有重大權益，故無須就批准債務清償框架協議的有關董事會決議案放棄投票。

臨時股東大會及委任代表安排

謹訂於2024年4月18日(星期四)下午三時正假座中國重慶市江北區石馬河街道盤溪路480號金科十年城東區A4棟召開及舉行臨時股東大會，以考慮及酌情通過批准持續關連交易補充協議及債務清償框架協議的相關決議案。召開臨時股東大會的通告載列於本通函第132頁至134頁。隨本通函亦附奉適用於臨時股東大會的代表委任表格。

臨時股東大會的投票將以投票表決方式進行。金科股份持有162,977,875股股份(佔本公司已發行股本約26.13%)，須於臨時股東大會上就批准持續關連交易補充協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)以及債務清償框架協議的建議決議案放棄投票。本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就持續關連交易補充協議(包括經修訂年度上限)及債務清償框架協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任以就持續關連交易補充協議(包括經修訂年度上限)及債務清償框架協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所

董事會函件

信，除金科股份外，概無其他股東於持續關連交易補充協議及債務清償框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，並須於臨時股東大會上就相關決議案放棄投票。

如股東擬委任代表出席臨時股東大會，股東務請按隨附的代表委任表格上印列的指示填妥表格，並最遲須於臨時股東大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間前24小時以專人送遞或郵寄方式交回表格。股東應將代表委任表格交回本公司於香港的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何其他續會（視情況而定），並於會上投票。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席臨時股東大會並於會上投票的資格，本公司將於2024年4月15日（星期一）至2024年4月18日（星期四）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為合資格出席臨時股東大會並於會上投票，尚未登記過戶文件的股東須不遲於2024年4月12日（星期五）下午四時三十分將所有填妥之股份過戶表格連同有關股票交回本公司於香港的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），以進行登記。

推薦建議

本公司已成立獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成），以就持續關連交易補充協議及債務清償框架協議的條款向獨立股東提供意見。經計及持續關連交易補充協議及債務清償框架協議的條款、「董事會函件」及「獨立財務顧問函件」所提供的資料後，獨立董事委員會認為持續關連交易補充協議及債務清償框架協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，而其項下擬訂的條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及獨立股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的有關持續關連交易補充協議及債務清償框架協議及其項下擬進行的交易的普通決議案。

董事會函件

其他資料

務請閣下垂注載於本通函第30頁至31頁的獨立董事委員會函件，當中載有其就持續關連交易補充協議及債務清償框架協議的條款向獨立股東提供的推薦意見。亦務請閣下垂注獨立財務顧問的意見函件，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。獨立財務顧問函件載於本通函第32至69頁。

務請閣下垂注本通函附錄一及附錄二所載的一般資料及估值報告。

此致

列位股東 台照

承董事會命
金科智慧服務集團股份有限公司
董事長
夏紹飛

2024年3月27日

以下為獨立董事委員會就持續關連交易補充協議及債務清償框架協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立股東發出的推薦意見函件全文，以供載入通函。

JINKE 金科服務

關 愛 無 處 不 在

Jinke Smart Services Group Co., Ltd.

金科智慧服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：9666)

敬啟者：

(I) 持續關連交易

修訂年度上限、

變更現有持續關連交易協議條款；

及

(II) 須予披露及關連交易

債務清償框架協議

吾等提述本公司日期為2024年3月27日的致股東通函(「通函」)，本函件屬其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會授權成立獨立董事委員會，以就持續關連交易補充協議及債務清償框架協議的條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。

吾等謹此提請閣下垂注獲委任以就通函第32頁所載持續關連交易補充協議及債務清償框架協議條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問紅日資本有限公司的意見函件，以及載於通函第5頁至29頁的董事會函件。

獨立董事委員會函件

經考慮(其中包括)獨立財務顧問考慮的因素及理由以及獨立財務顧問的意見(如其意見函件所述),吾等認為訂立持續關連交易補充協議及債務清償框架協議乃於本集團的日常及一般業務過程中進行,以及持續關連交易補充協議及債務清償框架協議的條款乃按一般商業條款訂立,屬公平合理,並符合本公司及股東的整體利益。故吾等建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的有關持續關連交易補充協議及債務清償框架協議及其項下擬進行的交易的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

為及代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
肖慧琳女士
謹啟

袁林女士

董煥樟先生

2024年3月27日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問發出的函件全文，當中載列其就(i)2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議項下擬進行的持續關連交易；及2022年物業管理服務總協議的補充協議（包括經修訂年度上限）；及(ii)債務清償框架協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，乃為供載入本通函內而編製。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
中環德輔道中141號
中保集團大廈
3樓310室

電話：(852) 2857 9208
傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

(I) 持續關連交易
修訂年度上限、
變更現有持續關連交易協議條款
及
(II) 須予披露及關連交易
債務清償框架協議

I. 緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就(i)(a)2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議項下擬進行的持續關連交易；及(b)2022年物業管理服務總協議的補充協議（包括經修訂年度上限）項下擬進行的持續關連交易，及其項下分別擬進行的交易（統稱「**持續關連交易**」）；及(ii)債務清償框架協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於日期為2024年3月27日致股東的通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」）。除另有指明外，通函所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

持續關連交易

茲提述 貴公司日期為2023年12月15日的公告（「**12月公告**」）及董事會函件，內容有關變更現有持續關連交易協議條款。

根據上市規則第14A.35條的附註，如關連交易的條款有任何重大修訂或其完成日期出現嚴重延誤，發行人必須在切實可行的情況下盡快公佈該事宜並再次遵守上市規則項下的其他適用條文。

由於各持續關連交易補充協議項下年度上限的最高適用百分比率均超過5%，故該等協議均須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

債務清償框架協議

茲分別提述12月公告及債務清償事項公告，內容有關（其中包括）變更2021年營銷服務框架協議的支付條款（「**變更條款**」）以及債務清償框架協議（統稱「**該等公告**」）。經考慮（其中包括）該等公告所載的背景、理由及理據，在獨立股東根據上市規則規定批准2021年營銷服務框架補充協議的前提下，於2023年12月29日（交易時段後），貴公司與金科股份訂立債務清償框架協議。根據債務清償框架協議，貴公司與金科股份計劃通過協調金科集團成員公司提供現金或者資產（即其擁有的停車位）以抵銷應收款項的方式清償2021年營銷服務框架補充協議項下的應收款項。倘 貴公司及有關成員公司選擇資產抵銷應收款項，則金科股份須出具可用於抵銷應收款項的停車位清單，而 貴公司有權選擇清單中的停車位以等額基準抵銷不超過2021年營銷服務框架協議所產生的應收款項的金額。

誠如董事會函件所披露，由於上市規則第14.06條項下有關債務清償的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故債務清償構成上市規則第14章項下 貴公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

誠如董事會函件所披露，於最後實際可行日期，金科股份為 貴公司的主要股東，持有 貴公司約26.13%的已發行股本。因此，根據上市規則，金科股份為 貴公司的關連人士。根據上市規則第14A章，債務清償構成 貴公司的關連交易。由於債務清償的一項或多項適用百分比率超過5%，故債務清償須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

於臨時股東大會上放棄投票

誠如董事會函件所披露，於最後實際可行日期，金科股份持有162,977,875股股份（佔 貴公司已發行股本約26.13%），須於臨時股東大會上就(i)(a)2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議項下的持續關連交易；及(b)2022年物業管理服務總協議的補充協議（包括經修訂年度上限）項下的持續關連交易；及(ii)債務清償框架協議的建議決議案放棄投票。

II. 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事（即袁林女士、肖慧琳女士及董煥樟先生）所組成的獨立董事委員會就(i)(a)2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議項下的持續關連交易；及(b)2022年物業管理服務總協議的補充協議（包括經修訂年度上限）項下的持續關連交易；及(ii)債務清償框架協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的委任已獲獨立董事委員會批准。吾等作為獨立財務顧問的職責為就(i)(a)2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議項下的持續關連交易；及(b)2022年物業管理服務總協議的補充協議（包括經修訂年度上限）項下的持續關連交易；及(ii)債務清償框架協議及其項下擬進行的交易對於(i)其項下的條款是否按一般商業條款訂立及是否屬公平合理；及(ii)其項下擬進行的交易是否在 貴集團日常及一般業務過程中進行、是否符合 貴公司及股東的整體利益，及獨立股東於臨時股東大會上應如何就批准持續關連交易及債務清償框架協議項下擬進行的交易的相關決議案投票向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等的推薦建議。

III. 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、金科集團或任何與持續關連交易及債務清償框架協議有關的相關人士，且與彼等並無關連。因此，吾等符合資格就持續關連交易及債務清償框架協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及股東提供獨立意見。

於過往兩年，除此項委任及吾等就與 貴公司（作為貸款人）與金科集團（作為借款人）訂立的物業服務框架協議及貸款協議有關的持續關連交易（其詳情載於 貴公司所刊發日期為2022年8月1日的通函）獲委任為獨立財務顧問外，吾等未曾擔任 貴集團獨立董事委員會及／或獨立股東的獨立財務顧問。

除就是次獲委任為獨立財務顧問及上述獲委聘為獨立財務顧問已付或應付吾等的一般專業費用外，概不存在吾等藉此向 貴集團或可能合理地被視為與吾等獨立性相關的任何其他人士已收取或將收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴集團。

IV. 吾等意見的基準

於達致吾等的意見時，吾等已依賴通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明，以及 貴集團、董事及／或 貴公司高級管理層（「管理層」）向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設通函所載或提述或由 貴公司、董事及管理層作出、發表或提供予吾等（彼等就此獨自承擔全部責任）的所有資料、聲明及意見於作出時在各重大方面均屬真實、準確及完整以及於最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整。吾等假設通函所載由董事作出的所有意見及聲明均經妥當而審慎的查詢後合理作出。董事及管理層確認，通函中提供及提述的資料並無任何重大遺漏。此外，根據相關上市規則，吾等已採取合理措施使吾等能夠達致知情意見，從而為吾等的意見提供合理基準。

然而，吾等並無對所獲提供資料進行任何獨立核實，亦無就 貴集團、金科集團及（如適用）彼等各自的股東及附屬公司或聯屬人士的財務狀況、業務及事務，及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄，或彼等各自營運所在市場的前景展開任何獨立調查。

獨立財務顧問函件

吾等認為，吾等已獲提供充足的資料以使吾等能達致知情意見，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團、董事及／或管理層及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明的真實性、準確性及完整性，或相信吾等獲提供或上述文件提述的資料中已隱瞞或遺漏重大資料。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮持續關連交易及債務清償框架協議項下擬進行的交易，除為載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

V. 持續關連交易及債務清償框架協議訂約方的背景資料及行業概覽

在達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等已考慮下列資料：

1. 貴集團的資料

貴集團主要在中國從事提供空間物業服務、社區增值服務、本地生活服務及數智科技服務。

吾等謹此分別載列 貴集團截至2021年及2022年12月31日止年度的財務資料（摘錄自 貴集團截至2022年12月31日止年度的年報（「**2022年年報**」）及截至2022年及2023年6月30日止六個月的財務資料（摘錄自 貴集團截至2023年6月30日止六個月的中期報告（「**2023年中期報告**」）概要：

摘錄自**2022年年報**及**2023年中期報告**的 貴集團綜合全面收益表概要

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2023年	2022年	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	2,464,841	2,565,271	5,005,059	5,968,448
銷售成本	(1,901,329)	(1,886,663)	(4,061,857)	(4,122,014)
毛利	563,512	678,608	943,202	1,846,434
年內(虧損)/溢利及全面				
收益總額	216,084	372,310	(1,839,935)	1,076,830
下列各方應佔：				
— 貴公司擁有人	189,479	357,233	(1,818,545)	1,057,182
— 非控股權益	26,605	15,077	(21,390)	19,648

截至2022年6月30日止六個月(「2022年上半年」)及截至2023年6月30日止六個月(「2023年上半年」)的財務表現

如2023年中期報告所載，貴集團收入由2022年上半年約人民幣2,565.3百萬元減少約人民幣2,464.8百萬元或3.9%至2023年上半年約人民幣2,464.8百萬元。該減少主要歸因於以下因素的綜合影響：

- (i) 於2022年上半年及2023年上半年，來自提供空間物業服務及數智科技服務的收入大致保持穩定；
- (ii) 本地生活服務收入由2022年上半年約人民幣219.1百萬元增加約10.5%至2023年上半年約人民幣242.1百萬元，主要由於(a) 貴集團繼續發展其餐飲服務，並通過內生增長和併購模式培養佔領市場份額的業務能力；(b) 隨著消費逐步復甦，貴集團酒店管理服務持續改善；及(c) 貴集團主動削減利潤率極低且現金流量不理想的餐飲供應鏈服務業務；及
- (iii) 社區增值服務收入由2022年上半年約人民幣285.3百萬元減少約43.9%至2023年上半年約人民幣160.0百萬元，主要由於(a) 貴集團專注於社區增值服務，聚焦高成長性、高還款率、有保障現金流的業務，減少收入增加但未增加利潤的業務，將部分業務的業務模式由自營模式轉變為平台模式，導致收入下降；(b) 受國內經濟復甦速度低於預期的影響；及(c) 受房地產行業整體不景氣影響，新交付面積及新銷售面積持續下降，導致貴集團裝飾業務及資產經營業務持續下滑。

於2023年上半年，貴公司擁有人應佔溢利為約人民幣189.5百萬元，較於2022年上半年約人民幣357.2百萬元減少約47.0%，此乃由於上述因素以及毛利減少、經營開支增加及金融資產減值虧損所致。

於刊發2023年中期報告後，貴公司刊發日期為2024年3月7日的盈利警告公告，內容有關貴集團截至2023年12月31日止年度的財務表現。

截至2022年12月31日止年度(「2022財年」)及截至2021年12月31日止年度(「2021財年」)的財務表現

如2022年年報所載，貴集團的收入由2021財年的約人民幣5,968.4百萬元減少約人民幣963.3百萬元或16.1%至2022財年的約人民幣5,005.1百萬元。該減少主要歸因於以下因素的綜合影響：

- (i) 空間物業服務收入由2021財年的人民幣3,900.2百萬元增加約5.2%至2022財年的人民幣4,101.2百萬元，其中包括(a)物業管理服務收入由2021財年的人民幣2,866.6百萬元增加約28.2%至人民幣3,675.7百萬元，主要是由於貴集團業務擴張所致；及(b)非業主增值服務收入由2021財年的人民幣1,033.6百萬元減少約58.8%至人民幣425.5百萬元，此乃由於中國房地產行業的宏觀形勢所致；
- (ii) 社區增值服務收入由2021財年的約人民幣1,494.7百萬元減少約77.7%至2022財年的約人民幣332.9百萬元，主要是由於受疫情管控影響及消費者需求減弱，貴集團多項增值業務未按計劃開工，導致收入下降；
- (iii) 本地生活服務收益由2021財年的人民幣474.0百萬元增加約2.9%至2022財年的人民幣487.9百萬元，主要是由於(a)貴集團持續發展其餐飲服務(團體餐及社交餐)及酒店管理業務；及(b)鑒於外部經營環境的變化，貴集團削減了利潤率極低、現金流量不佳的部分食品供應鏈服務業務，導致吾等的食品供應鏈業務量減少；及
- (iv) 數智科技服務的收入由2021財年的人民幣99.5百萬元減少約16.5%至2022財年的人民幣83.1百萬元，主要是由於貴公司主動減少向金科集團提供的業務。

於2022財年，貴公司擁有人應佔虧損約為人民幣1,818.5百萬元，而2021財年貴公司擁有人應佔溢利約為人民幣1,057.2百萬元，此乃由於上述因素以及毛利減少、經營開支增加、金融資產減值虧損顯著增加及其他虧損淨額增加所致。

獨立財務顧問函件

摘錄自2022年年報及2023年中期報告的 貴集團綜合財務狀況表概要

	於6月30日	於12月31日	
	2023年	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產	1,695,310	2,006,597	983,506
流動資產	6,912,693	6,350,162	9,455,987
非流動負債	258,622	192,394	193,249
流動負債	2,778,110	2,764,000	2,516,268
貴公司擁有人應佔權益	5,474,761	5,326,783	7,657,005

於2023年6月30日及2022年12月31日的財務狀況

貴集團於2023年6月30日的資產總值主要包括(i)現金及現金等價物結餘，於2023年6月30日約為人民幣2,851.5百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣3,069.8百萬元減少約7.1%；(ii)貿易應收款項、應收票據及其他應收款項及預付款項結餘，於2023年6月30日約為人民幣2,575.2百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣2,388.7百萬元增加約7.8%；及(iii)應收貸款，於2023年6月30日約為人民幣1,412.9百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣1,386.7百萬元增加約1.9%。

貴集團於2023年6月30日的負債總額主要包括(i)貿易應付款項、應付票據及其他應付款項，於2023年6月30日約為人民幣1,978.3百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣1,952.4百萬元增加約1.3%；及(ii)合約負債結餘，於2023年6月30日約為人民幣660.2百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣740.2百萬元減少約10.8%。

於2023年6月30日，貴公司擁有人應佔權益約為人民幣5,474.8百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣5,326.8百萬元增加約人民幣148.0百萬元或2.8%。

於2022年12月31日及2021年12月31日的財務狀況

於2022年12月31日，貴集團的資產總值主要包括(i)貿易應收款項、應收票據及其他應收款項以及預付款項結餘，於2022年12月31日約為人民幣3,221.4百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣4,210.3百萬元減少約23.5%；(ii)現金及現金等價物結餘，於2022年12月31日約為人民幣3,069.8百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣4,922.3百萬元減少約37.6%；及(iii)非流動資產項下的其他應收款項，於2022年12月31日約為人民幣635.2百萬元(2021年12月31日：人民幣零元)。

貴集團於2022年12月31日的負債總額主要包括(i)貿易應付款項、應付票據及其他應付款項，於2022年12月31日約為人民幣1,952.4百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣1,725.5百萬元增加約13.1%；及(ii)合約負債結餘，於2022年12月31日約為人民幣740.2百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣586.2百萬元增加約26.3%。

於2022年12月31日，貴公司擁有人應佔權益約為人民幣5,326.8百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣7,657.0百萬元減少約人民幣2,330.2百萬元或30.4%。

2. 有關金科集團的資料

如董事會函件所載，金科股份為於中國成立的股份有限公司，其股份在深圳證券交易所上市(股份代號：000656.SZ)。金科股份為中國一家領先的物業開發商，主要從事開發大型混合用途物業項目，廣泛佈局物業管理、科技產業運營、建築、房地產建築管理及商業業務。

誠如金科股份截至2023年6月30日止六個月的2023年金科股份中期報告(定義見下文)所述，金科集團錄得(i)於2023年6月30日到期未能償還的有息債務本金約人民幣28,591百萬元(包括金融性有息負債約人民幣24,658百萬元及其他應付款拆借款逾期約人民幣3,933百萬元；及(ii)金科集團的貨幣資金餘額約為人民幣10,038百萬元，金科集團負債中的短期借款約為人民幣6,922百萬元，一年內到期的非流動負債約為人民幣32,082百萬元，其他應付款拆借款和紓困資金約為人民幣9,624百萬元，長期借款及應

付債券約為人民幣27,896百萬元，表明金科集團面臨營運資金困難。有關金科集團的財務狀況及吾等分析的進一步資料，請參閱本函件「3.2 金科集團的背景資料及吾等的分析」一節。

3. 中國經濟及房地產開發行業概覽

根據中國國家統計局於2024年1月公佈的初步國內生產總值數據¹，截至2023年12月31日止年度，中國的國內生產總值（「國內生產總值」）比上年同期增長約5.2%。

根據中國政府於2021年3月公佈的第十四個五年規劃（「十四五規劃」），自2021年起未來五年常住人口城鎮化率目標約為65.0%。根據中國政府有關「十四五規劃」的公告，中國政府將專注於提高整體經濟的質量和效益，以實現可持續及健康發展，其中包括：(i)提升產業鏈供應鏈現代化水準；(ii)發展戰略性新興產業；(iii)加快發展現代服務業；(iv)統籌推進基礎設施建設；及(v)加快數位化發展。

吾等亦注意到中國政府自2020年下半年左右開始嚴格執行中國房地產開發行業²的三條紅線，其為中國政府於相關時間發佈的房地產開發行業的核心政策指令之一。隨後，中國政府實施了多項與房地產開發行業相關的政策及／或指令，其中包括中國人民銀行與中國銀行保險監督管理委員會聯合發佈了日期為2022年11月23日的《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》³，內容有關(i)保持房地產融資平穩有序；(ii)積極做好「保交樓」金融服務；(iii)積極配合做好受困房地產企業風險

¹ 由中國國家統計局公佈的數據（資料來源：https://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202401/t20240118_1946691.html）

² 中國政府於2021年3月1日刊發有關財政及土地相關政策的文章（資料來源：www.gov.cn/xinwen/2021-03/01/content_5589400.htm）

³ 中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會聯合發佈的日期為2022年11月23日的《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》（資料來源：www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/ItemDetail.html?docId=1082913generaltype=0）

處置；(iv)依法保障住房金融消費者合法權益；(v)階段性調整部分金融管理政策；及(vi)加大住房租賃金融支持力度。

因此，中國房地產市場的發展持續受到（其中包括）中國政府在國家及地區層面的政策變動的影響，該政策旨在促進房地產開發行業、當時的市場環境以及中國整體經濟發展的可持續及長期發展。

VI. 持續關連交易所考慮的主要因素及理由

1. 訂立持續關連交易補充協議的理由和裨益

經參考董事會函件，得悉 貴公司繼續監察與現有持續關連交易協議有關的歷史交易金額及參考金科集團的最新經營狀況而無法收回到期應收款項的風險。2022年物業管理服務總協議補充協議項下的經修訂年度上限反映了與金科集團合作的下降趨勢，鑒於宏觀經濟發展及中國房地產行業的宏觀調控政策，經修訂年度上限可控制無法收回到期應收款項的業務風險。

經參考董事會函件，於最後實際可行日期，不考慮債務清償事項的影響，2021年營銷服務框架協議及2022年物業管理服務總協議產生的應收金科股份未結清款項分別為人民幣532,710,768.53元及人民幣549,949,452.62元，該等款項已逾期且已超過相關信貸期。持續關連交易補充協議所載的付款條款的建議修訂使 貴集團在向金科集團收回應收款項方面具有更大的靈活性。 貴集團將向其第三方供應商轉讓抵銷資產，以償付 貴集團應付有關供應商的其他款項，或向第三方出售或出租抵銷資產以換取現金。

於考慮訂立持續關連交易補充協議時，董事會認為(i) 貴公司的貿易應收款項及應收票據減值撥備由2021年12月31日的約人民幣78.2百萬元增加至2022年12月31日的約人民幣1,046.5百萬元，乃由於2022年房地產市場持續低迷及經濟下行壓力以及COVID-19疫情，可收回款項大幅減少；(ii) 貴公司經營活動所得現金流入淨額較2021年同期減少約11.7%，主要是由於物業開發商現金流量緊張導致所得款項收回

速度較慢；(iii) 貴公司變現、質押或租賃抵銷資產可改善 貴公司的現金流量；及 (iv) 貴公司有權選擇價值由獨立合資格估值師採用市場法釐定的優先抵銷資產，以按等額基準清償未償還應付款項。

在考慮金科股份是否無法償還任何未償還應付款項時， 貴公司將考慮(i)是否有證據表明金科股份在公開市場上拖欠其債務；(ii)在 貴公司向金科股份發出書面提醒後，金科股份是否未能及／或拒絕清償任何未償還應付款項；及(iii)金科股份是否涉及或可能涉及重大訴訟或進行公司重組，從而可能對任何未償還應付款項的可收回性造成不利影響。儘管持續關連交易補充協議載有建議變更付款條款， 貴公司仍優先選擇以現金清償未償還應付款項。然而，倘 貴公司確定金科股份因上述情況而無法支付任何未償還應付款項，則 貴公司將須接受抵銷資產以盡量減少所蒙受的損失並減少貿易應收款項及應收票據減值撥備。 貴公司無意接受抵銷資產作為與金科股份未來交易的一般結算機制。

貴公司將在選擇抵銷資產時考慮以下因素：(i)抵銷資產應由 貴集團管理；(ii)抵銷資產必須無產權負擔且由金科集團擁有；及(iii)抵銷資產應為居民入住率超過50%的物業項目的一部分。於最後實際可行日期， 貴公司認為目前金科集團支付未償還應付款項的支付能力受到限制。為避免金科集團的逾期款項累積， 貴集團自2023年初開始向金科集團提供有限的物業管理服務。為此， 貴公司將進行財務盡職調查以確定金科集團相關成員公司的支付能力，並將僅向財務狀況良好或同意接受預付款安排的成員公司提供服務。根據 貴集團截至2023年6月30日止六個月的管理賬目，2022年物業管理服務總協議項下的實際交易額僅為約人民幣60.8百萬元。

於最後實際可行日期， 貴公司無意於2023年12月31日屆滿後重續2021年營銷服務框架協議。經過不斷努力， 貴集團最終於2023年12月29日與金科股份達成協議，以抵銷合計不超過人民幣532,710,768.53元的未償還餘額，有關詳情已於債務清償事項公告中披露。

貴集團具備房地產管理及運營能力。貴集團將繼續在貴集團管理的物業的業主及租戶中或在公開市場物色合適的第三方出售或租賃抵銷資產。貴集團認為，該等交易不僅有利於提高吾等提供社區增值服務的能力，亦將提高貴集團的收入，從長遠來看，兩者均符合貴集團的利益。儘管變現抵銷資產可能需要時間，但貴公司確認目前有足夠的現金或現金等價物來滿足其日常經營需求，並將繼續從其經營中產生現金，因為由貴集團管理的總建築面積大部分歸屬於獨立第三方。貴公司選擇接受該等抵銷資產以清償未償還應付款項時，將遵守上市規則第14章及第14A章的所有規定（包括通函及獨立股東批准規定）。

2. 持續關連交易補充協議的主要條款

現有持續關連交易協議

有關現有持續關連交易協議的主要條款以及其項下截至2021年12月31日、2022年12月31日止相關期間／年度及截至2023年6月30日止六個月各自的歷史金額，請參閱董事會函件「現有持續關連交易協議概要」一節。

持續關連交易補充協議

(1) 2022年物業管理服務總協議補充協議項下的經修訂年度上限

經參考董事會函件，貴公司建議修訂截至2024年及2025年12月31日止兩個年度有關2022年物業管理服務總協議的持續關連交易的現有年度上限如下：

經修訂年度上限

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣 (百萬元)	2025年 人民幣 (百萬元)
現有年度上限	800	800
經修訂年度上限	200	200

釐定經修訂年度上限的基準

上述經修訂年度上限主要考慮以下因素：

- (i) 截至2023年6月30日止六個月，2022年物業管理服務總協議項下的歷史交易金額；
- (ii) 宏觀經濟發展及中國房地產行業的宏觀調控政策，特別是中國房地產行業的樓宇交付保障政策及流動性危機的惡化；
- (iii) 貴集團調整其營運策略，以優先維持健康的現金流量及高度重視收回應收金科集團的款項，同時積極減少向金科集團提供可能無法保證還款的服務；
- (iv) 房地產行業下行對金科集團的資金流動性造成周期性壓力的影響。由於金科股份於2022年12月28日披露其公開債務違約，因此金科集團的主要營運優先事項是保證交付樓宇，這將使貴集團收回應收金科集團款項的期限更長，且貴集團預期情況在短期內不會改善；
- (v) 鑒於中國房地產市場銷售持續放緩，金科集團截至2023年6月30日止六個月的新房銷售交易額約為人民幣175億元，較截至去年同期減少約58.0%。新房銷售減少導致其對案場服務需求相應減少。於2023年6月30日，貴集團為金科集團的樣板間及銷售案場提供服務的項目有42個，較貴集團於2022年6月30日管理的214個樣板間及銷售案場項目大幅減少約80.3%。貴集團預期案場服務的需求將持續減少；

- (vi) 受金科集團現金流量問題制約，金科集團截至2023年6月30日止六個月的物業建設項目的建築面積約為0.2百萬平方米，較去年同期大幅減少，因此對交付前及售後服務的需求大幅減少；
- (vii) 於2023年6月30日，金科集團擁有的總可售物業建築面積約為52.7百萬平方米。倘金科集團的現金流量於日後有所改善，對物業管理服務及非業主增值服務的需求預計將逐步增加；
- (viii) 就物業管理、停車位管理等物業管理服務而言，由於金科集團與其他第三方之間並無區別，故整個社區及停車場為整體服務目標。因此，相關服務費將繼續產生；
- (ix) 截至2025年12月31日止年度的估計交易金額乃根據上述因素及董事會函件「定價政策」一節所詳述的定價政策計算得出；及
- (x) 假設金科集團及其聯繫人將交付或預售的物業建築面積於截至2025年12月31日止兩個年度保持穩定。

(2) 變更持續關連交易補充協議項下的付款條款

誠如董事會函件所載，根據根據現有持續關連交易協議訂立的特定協議的條款，服務費一般應由金科集團以現金支付，並就物業管理服務於服務項目（如樣板間及銷售案場）完成後或未售出單位按季度；及就營銷服務於成功銷售目標物業後進行結算。一般信貸期通常為3至15個營業日。

獨立財務顧問函件

根據各持續關連交易補充協議，貴公司與金科股份同意以下機制作為額外方式以結算金科集團於各現有持續關連交易協議項下應付貴集團的費用：

- (i) 倘金科集團無法支付任何未償還應付款項，貴集團可選擇接受金科集團的未出售物業資產（包括但不限於寫字樓、商舖、商品房及停車場）中與未償還應付款項等值的資產作為未償還應付款項的結算。該等抵銷資產的清單須由貴公司及金科股份最終確定及確認；
- (ii) 倘貴集團選擇接受該等抵銷資產以結算未償還應付款項，則貴集團與金科集團將訂立抵房協議，據此，貴集團將取得該等抵銷資產的產權或使用權以抵銷未償還應付款項；
- (iii) 貴集團與金科集團將訂立搭房協議，據此，金科集團同意授予貴集團一次性無償要求貴公司指定的任何一方自搭房協議生效之日起一年內成為抵銷資產的登記擁有人的權利；及
- (iv) 金科集團同意，於命名期間，貴集團可要求以搭房協議中的任何抵銷資產交換金科集團持有的一項或多項其他等值的物業資產，包括但不限於寫字樓、商舖、商品房及停車場。

持續關連交易補充協議的有效性須待獨立股東於臨時股東大會上批准後方可作實。

除上述持續關連交易補充協議的修訂外，現有持續關連交易協議的所有其他條款仍然有效及具有十足效力。

3. 吾等對現有持續關連交易協議的付款條款變更（「變更條款」）的分析及評估

為評估變更條款的公平性及合理性，吾等已進行以下分析並考慮以下因素。

3.1 變更條款的背景

誠如董事會函件所載，貴公司參考金科集團的最新經營狀況，繼續監控與現有持續關連交易協議有關的歷史交易金額及無法收回到期應收款項的風險。董事會認為，持續關連交易補充協議所載的付款條款的建議變更使貴集團在向金科集團收回應收款項方面具有更大的靈活性。貴集團應向其第三方供應商質押抵銷資產，以結付貴集團應付予該等供應商的其他應付款項，或可向第三方出售或出租抵銷資產以換取現金。有關變更條款的進一步詳情，請參閱董事會函件「(2)變更持續關連交易補充協議項下的付款條款」一節。

就此而言，吾等已獲得及審閱貴公司提供的有關向金科集團成員公司收回未償還應收款項所採取行動的文件，包括(其中包括)(i)發出撤場確認書，其中亦載列其對到期未付費用的要求；(ii)發出費用支付催告函；(iii)貴公司發出的欠費告知函；及(iv)通過合法途徑要求付款。然而，誠如董事會函件所載及據管理層告知，貴集團應收金科集團的未償還應收款項仍為大量。就此而言，吾等認為，變更條款使貴集團可更靈活地向金科集團收回應收款項，符合貴公司及其股東的整體利益。

3.2 金科集團的背景資料及吾等的分析

根據吾等獲得及審閱的資料以及吾等與管理層的討論，吾等注意到(i)嚴格執行多項中國政府政策，包括(其中包括)與以下各項有關的三條紅線：(a)資產負債率；(b)淨負債比率；及(c)現金及短期債務比率，旨在促進中國房地產行業的長期可持續發展；(ii)美聯儲於2022年大部分時間、整個2023年及2024年(直至最後實際可行日期)維持相對較高利率環境以控制通貨膨脹的貨幣政策，導致境內外信貸收緊，許多中國房地產開發商的經營環境充滿挑戰；及(iii)貴集團過往收回應收金科集團的未償還應收款項速度放緩。

鑒於上文所述，吾等已審閱金科集團已刊發的資料，包括其截至2023年6月30日止六個月的中期財務報告(「**2023年金科股份中期報告**」)，以深入了解金科集團的綜合財務狀況及現狀。根據吾等已完成的工作，吾等注意到(i)金科集團於2023年6月30日錄得到期未能償還的有息債務本金約人民幣28,591百萬元(包括金融性有息負債約人民幣24,658百萬元及其他應付款拆借款逾期約人民幣3,933百萬元)。此外，金科集團的若干經營應付款項亦已逾期。就此而言，若干債權人已通過中國法律途徑向金科集團的相關實體追討逾期債務，進一步詳情載於2023年金科股份中期報告。於2023年6月30日，金科集團的貨幣資金餘額約為人民幣10,038百萬元，金科集團負債中的短期

借款約為人民幣6,922百萬元，一年內到期的非流動負債約為人民幣32,082百萬元，其他應付款拆借款和紓困資金約為人民幣9,624百萬元，長期借款及應付債券約為人民幣27,896百萬元，表明金科集團面臨營運資金困難；(ii)金科集團的未經審核收入由截至2022年9月30日止九個月的約人民幣434億元略微減少至截至2023年9月30日止九個月的約人民幣431億元；及(iii)截至2023年9月30日止九個月，金科集團錄得股東應佔未經審核虧損約人民幣24億元。

經管理層確認，儘管 貴公司先前已要求金科集團（為免生疑問，不包括 貴集團）以現金形式結清未償還應收款項，但 貴公司亦已考慮接受金科集團（為免生疑問，不包括 貴集團）適當的非現金資產，以變更條款項下抵銷資產（「資產結算」）的形式作為替代方案，以期促進及加快未來未償還及可能應收款項的結算，從而減少其有關該等應收款項的整體信貸風險。由於上述原因，變更條款乃由有關各方協商。

3.3 吾等對變更條款下結算機制的分析

根據每項持續關連交易補充協議， 貴公司及金科股份同意董事會函件所載的資產結算機制（定義見下文）作為金科集團根據各現有持續關連交易協議向 貴集團結清到期及應付費用的額外方式。 貴公司認為，接受抵銷資產結算未償還應付款項將有助於收回到期應收款項，通過出售、出租或抵押抵銷資產而非被動等待金科集團的結算，可改善 貴集團的現金流量。

吾等從董事會函件中獲悉，倘金科集團無法支付任何未償還應付款項，則 貴集團可選擇接受金科集團未出售物業資產中的資產（「資產結算機制」）。根據吾等與管理層的討論，吾等明白資產結算機制不會損害 貴集團要求金科集團以現金結算的權利，因為選擇及接受資產結算的權利屬於 貴集團。在此基礎上，在認為適當的情況

下加快結清來自金科集團的未償還應收款項乃 貴集團的選擇，而非 貴集團接受資產結算的義務。

此外，金科集團同意授予 貴集團一次性無償要求 貴公司指定的任何一方自搭房協議生效之日起一年內成為抵銷資產的登記擁有人的權利。該安排將有助於 貴集團將標的物業出售或轉讓予另一方以換取現金及／或以有效方式清償其自身的債務。此外，規定 貴集團於命名期間可要求以搭房協議中的任何抵銷資產交換金科集團持有的一項或多項其他等值的物業資產，倘 貴集團最初選擇的抵銷資產項下的若干物業未如預期般受市場及／或潛在買家歡迎，這可為 貴集團提供一定程度的額外保障。

誠如董事會函件所載，抵銷資產的價值將參考獨立合資格估值師採用市場法作出的估值而釐定。

3.4 吾等對市場先例的分析

吾等從管理層了解到，變更條款的主要目的是通過資產結算促進應收金科集團（為免生疑問，不包括 貴集團）未償還及可能應收款項的有效結算。

在此基礎上，吾等已就交易進行市場研究，以釐定於聯交所上市的公司最近以非現金資產進行資產結算是否屬市場慣例。吾等市場研究的選擇標準如下，即(i)有關使用非現金資產（在此情況下，資產指有形資產及無形資產以及包括業務、公司、上市及非上市證券）或於聯交所上市的公司發出的類似性質的交易的資產結算的公告及／或通函。吾等注意到，根據資產結算所使用的資產類型及其各自的每單位貨幣價值，在公開市場上進行指定交易的頻率及金額可能有所不同，乃視乎市況、相關市場需求以及於關鍵時間是否有購買意願的買家等因素而定。然而，上述差異並不會使市場先例（定義見下文）不適用於吾等的分析，因為吾等的分析旨在確定使用非現金資產進行資產結算是否符合一般市場慣例；(ii)標的交易公告／通函的日期在近期內，即自2023年1月1日起至持續關連交易補充協議日期止，約十一個月的審閱期（「審閱期」），吾等認為這是識別一組有意義的市場先例（定義見下文）的適當時間框架，這些先例反映了

獨立財務顧問函件

近期的市場慣例，並為吾等的分析提供了有用的參考；及(iii)相關交易應包括關連交易及與獨立第三方的交易，以確保市場先例反映一般市場慣例（統稱「選擇標準」）。根據選擇標準，吾等已（按非詳盡基準）識別出五個市場先例（「市場先例」），其詳情載列如下：

公司名 (股份代號)	主營業務	公告／通函日期 (倘適用)	關連交易	交易簡述／資產結算 ^(附註1)
奧園健康生活集團有限公司 (「奧園健康」) (3662)	中國一家物業管理服務及商業運營服務供應商	2023年8月28日及 2023年10月4日 (公告)、 2023年11月14日 (通函)	是	倘奧園健康無法在規定期限內以現金結算截至2026年12月31日止三個年度持續關連交易產生的相關服務費，其可與債權人進行真誠磋商通過轉讓若干資產（包括但不限於任何或全部產權、權利、利益及權益）的方式結算有關服務費。 標的未償還餘額來自奧園健康的貿易相關交易。
遠洋服務控股有限公司 (「遠洋服務」)(6677)	一家在中國擁有廣泛地理覆蓋範圍的物業管理服務供應商	2023年7月21日 (公告)、 2023年9月25日 (通函)	是	遠洋服務使用收購目標資產（即若干車位及商用物業）的代價以結算其關連人士的未償還應收款項約人民幣626.4百萬元。 標的未償還餘額來自遠洋服務的業務擴張相關交易。

獨立財務顧問函件

公司名 (股份代號)	主營業務	公告／通函日期 (倘適用)	關連交易	交易簡述／資產結算 ^(附註1)
雅生活智慧城市服務股份有限公司(「雅生活服務」)(3319)	中國一家全國性綜合物業管理服務供應商	2023年2月13日及2023年6月30日 (公告)	是	雅生活服務選擇接受其債權人的未售物業資產，以結算持續關連交易協議產生的應收該債權人的未償還應付款項約人民幣282.3百萬元。 標的未償還餘額來自雅生活服務的貿易相關交易。
雅生活智慧城市服務股份有限公司(3319)	中國一家全國性綜合物業管理服務供應商	2023年8月28日及2023年10月20日 (公告)、 2024年1月4日 (通函)	是	雅生活服務可在債權人無法支付未償還應付款項的情況下，選擇接受其債權人的未售物業資產，以結算該債權人因(i)現有持續關連交易協議；及(ii)截至2026年12月31日止三個年度的持續關連交易協議而產生的未償還應付款項。 標的未償還餘額來自雅生活服務的貿易相關交易。
JBB Builders International Limited (「JBB Builders」)(1903)	工程承建商，從事(i)海洋工程服務；(ii)建築及基礎設施服務；及 (iii)船用輕油貿易業務	2023年4月13日 (公告) ^(附註2)	否	修訂有關結算由獨立第三方應付予JBB Builders未償合約金額約59百萬林吉特的條款。修訂前後的結算條款涉及使用(i)物業；及(ii)每月分期現金進行結算。 標的未償還餘額來自JBB Builders的貿易相關交易。

附註：

- (1) 貿易相關交易包括在上市發行人業務進行期間及／或作為其日常營運的一部分進行的交易，包括標的上市發行人消耗服務產生的費用及／或取出借款以供標的上市發行人使用所產生的費用。
- (2) JBB Builders於2022年就主補充協議，包括(其中包括)原結算條款發佈多項公告，相應通函日期為2022年7月19日。

儘管五個市場先例(其主要業務可能不同)由不同的上市發行人進行，規模及財務狀況各不相同，其標的未償還餘額均來自上市發行人的貿易相關交易或業務擴張相關交易。市場先例(包括關連交易及與獨立第三方進行的交易)提供了更大的市場覆蓋範圍，而非僅專注於整體市場的一小部分，本方法將產生多個上市發行人進行的更全面的市場參考，以供吾等作出分析，以評估該類交易(即相關債務擁有人，包括(如適用)上市發行人或其對手方)是否接受非現金資產進行結算應收／應付結餘，以及鑒於根據相關市場先例，相關債務擁有人允許相關債權人以非現金資產代替現金付款結算相關未償還金額，市場先例的相關交易的理據及修訂的目的被視為性質相似。

鑒於上述原因，尤其是，吾等的分析旨在評估標的債務擁有人允許標的債權人接受以非現金資產代替現金付款結算相關未償還金額是否為市場慣例，吾等認為，不論債務擁有人是上市實體亦或是私有實體，市場先例均具有可比性及相關性，因為在該等情況下，倘標的債務擁有人選擇處置部分或全部通過資產結算獲得的相關資產，彼等仍將面臨與該等資產變現有關於的風險，及／或倘債務擁有人決定長期持有標的資產，而不是在資產結算後不久在公開市場上處置該等資產，彼等仍將面臨該等相關資產價值潛在波動的風險。

此外，考慮到市場先例包括多家不同規模及跨行業的聯交所上市公司，涵蓋關連交易及與獨立第三方進行的交易，且市場先例分佈於審閱期的一段時間內，所有該等先例的選擇均基於其符合所有選擇標準(根據資產結算的相關性質釐定)，而無優先權或不當偏見，因此，吾等認為就吾等的分析而言，市場先例樣本量足夠且具有公平性及代表性，並為評估資產結算是否符合一般市場慣例提供了有用的參考。

根據吾等對上述市場先例的審閱及分析，吾等認為上市發行人接受或使用非現金資產作為結算應收／應付另一方未償還款項的方式是常見市場慣例。

3.5 概要

經考慮(其中包括)以下因素:(a)變更條款的理據,即管理 貴集團無法收回應收金科集團款項的敞口及風險;(b)中國房地產開發商普遍面臨具有挑戰性的經營環境;(c)吾等對金科集團背景的分析,包括其綜合財務狀況及現狀;(d) 貴集團先前為收回金科集團成員公司的未償還應收款項而採取的行動(載於上文「3.2 金科集團的背景資料及吾等的分析」一段);(e)吾等對上述變更條款項下結算機制的分析;(f)吾等從管理層了解到,由於選擇及接受資產結算的權利屬於 貴集團,因此資產結算機制不會損害 貴集團要求金科集團進行現金結算的權利。在此基礎上,此為 貴集團在其認為適當的情況下加快向金科集團結算未償還應收款項的一個選擇,而非 貴集團接受資產結算的一項義務;及(g)吾等根據吾等的選擇標準(其被認為是支持資產結算符合一般市場慣例的有用參考)就市場先例進行的工作及調查結果,吾等認為變更條款乃按公平合理的一般商業條款進行。

4. 吾等對經修訂年度上限的分析及評估

誠如董事會函件所載,截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年的現有年度上限人民幣800百萬元將分別下調至截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年的經修訂年度上限人民幣200百萬元。

吾等自管理層獲悉, 貴集團根據2022年物業管理服務總協議的補充協議將提供的物業管理服務的預期需求,主要受金科集團相關物業項目於有關時間的進度及發展推動。就此而言,吾等已對金科集團的業務及運營進行背景調查。

經參考董事會函件,截至2022年及2023年12月31日止年度的物業管理服務總協議項下歷史交易金額(按年化基準計算)同比下降約71.4%。經參考董事會函件及誠如管理層所告知,該減少乃主要由於(i)中國房地產市場的銷售持續放緩,導致金科集團的物業銷量減少,從而導致對 貴集團將提供的相關銷售協助服務的預期需求減少;(ii)由於金科集團的新物業建設項目的建築面積大幅減少,因此對 貴集團將提供的售前及售後服務的預期需求減少;及(iii)調整 貴集團的營運策略,以專注於應收款項的可收回性。

為評估經修訂年度上限的合理性，吾等已考慮以下各項：

- (i) 截至2021年、2022年及2023年12月31日止過往三個年度，歷史交易金額合共約為人民幣914.6百萬元、人民幣426.6百萬元及人民幣121.6百萬元（按年化基準計算），年均交易金額合共約為人民幣486.9百萬元（「歷史平均交易金額」）。在此基礎上，經修訂年度上限人民幣200百萬元僅佔歷史平均交易金額的約41.1%。此外，截至2023年12月31日止三年期間，三年內兩年的經修訂年度上限金額低於上述歷史交易金額；
- (ii) 根據截至2023年6月30日止六個月，視乎所提供物業管理服務的範圍、標的物業管理服務的位置、質量及資源，吾等從管理層提供的資料中獲悉，用於釐定經修訂年度上限的估計物業管理費為每月每平方米人民幣2.4元；
- (iii) 根據金科集團截至2023年6月30日止六個月的中報，於2023年6月30日，金科集團的總可售土地資源的合計估計建築面積約為52.7百萬平方米；
- (iv) 取得並審閱管理層就手頭項目編製的項目列表，該等項目可能需要 貴集團提供相關物業服務。吾等從項目列表中注意到，且如管理層所告知：(a) 截至2025年12月31日止兩個年度期間，估計可能需要樣板間及銷售案場的管理服務的項目不少於200個；(b) 截至2025年12月31日止兩個年度期間，估計該地區合共200個項目可能需要(aa)驗房服務；(bb)前介清潔服務；(cc)前介籌備服務；及(dd)售後維修及保養服務；(c) 直至2025年12月31日，估計有關未售住宅物業單位、停車場、寫字樓及商業物業的項目將約為3.5百萬平方米；及(d) 吾等獲悉上述項目列表乃根據於最後實際可行日期可獲得的資料編製，不包括金科集團成員公司的任何潛在新項目，而相關資料於最後實際可行日期不可用，且可能需要 貴集團於截至2024年及2025年12月31日止兩個年度內提供物業服務，則相關資料可能隨後可用；及
- (v) 物業管理服務受市場驅動，相關經修訂年度上限應具有足夠的靈活性，以應對任何不可預見的市場需求增長。此外，物業管理服務將促進 貴集團主營業務，並將擴闊 貴集團的收入基礎。此外，經修訂年度上限將促進

2022年物業管理服務總協議的補充協議項下的持續關連交易以有效及高效的方式進行，而無需 貴公司逐項尋求獨立股東批准；及

經考慮（其中包括）上述各項因素，吾等認為，釐定經修訂年度上限的基準屬公平合理。

VII. 債務清償框架協議所考慮的主要因素及理由

1. 訂立債務清償框架協議的理由和裨益

經參考董事會函件，於最後實際可行日期，因2021年營銷服務框架協議產生的應收金科集團的款項共計人民幣532,710,768.53元（不考慮債務清償事項的影響）。

根據債務清償框架協議， 貴公司與金科股份計劃通過協調金科集團成員公司提供現金或者資產（即其擁有的停車位）以抵銷應收款項的方式清償2021年營銷服務框架補充協議項下的應收款項。倘 貴公司及有關成員公司選擇資產抵銷應收款項，則金科股份須出具可用於抵銷應收款項的停車位清單，而 貴公司有權選擇清單中的停車位以等額基準抵銷不超過2021年營銷服務框架協議所產生的應收款項的金額。

經參考董事會函件，吾等亦注意到債務清償框架協議允許 貴集團自金科集團收回應收款項。 貴集團將向其第三方供應商轉讓抵銷資產，以償付 貴集團應付有關供應商的其他款項，或向第三方出售或出租抵銷資產以換取現金。

於考慮訂立債務清償框架協議時，董事會認為(i) 貴公司的貿易應收款項及應收票據減值撥備由2021年12月31日的人民幣78.2百萬元增加至2022年12月31日的人民幣1,046.5百萬元，乃由於2022年房地產市場持續低迷及經濟下行壓力以及COVID-19疫情，可收回款項大幅減少；(ii) 貴公司經營活動所得現金流入淨額較2021年同期減少約11.7%，主要是由於物業開發商現金流量緊張導致所得款項收回速度較慢；及(iii) 貴公司變現、質押或租賃抵銷資產可改善 貴公司的現金流量。

吾等亦從董事會函件中概述以下有關抵銷資產適銷性的資料。貴公司已考慮(i)超過三分之一的抵銷資產位於直轄市或省會城市，且大部分抵銷資產位於中國二線或三線城市；(ii)抵銷資產所在的標的物業項目的居民入住率高於50%；(iii)於最後實際可行日期，所有抵銷資產均由貴集團管理，而貴集團充分了解及熟悉抵銷資產的背景及特點，因此，貴公司認為其具備有利條件轉售或出租抵銷資產。於債務清償框架協議獲獨立股東批准後，貴集團將派相關現場銷售人員前往相關抵銷資產進行檢查，並根據彼等對當地市場的了解總結賣點，然後制定詳細的銷售策略。憑藉貴集團現有房地產經紀代理業務的完善銷售渠道，貴公司認為其具備有利條件轉售或出租抵銷資產。貴集團具備房地產管理及運營能力。貴集團將繼續在貴集團管理的物業或公開市場的業主及租戶中物色合適的第三方出售或租賃抵銷資產。貴集團認為，該等交易不僅有利於提高其提供社區增值服務的能力，亦將提高貴集團的收入，從長遠來看，兩者均符合貴集團的利益。待債務清償框架協議獲獨立股東批准後，貴公司將向市場推出抵銷資產以供出售或出租。

2. 債務清償框架協議的主要條款

以下債務清償框架協議的主要條款摘錄自董事會函件：

日期

2023年12月29日

訂約方

貴公司(代表貴集團成員公司)；及金科股份(代表金科集團成員公司)

標的事項

金科股份向貴公司提供的抵銷資產為金科集團擁有的停車位使用權，該等停車位分佈在中國西南、華中及華北等地區。貴公司將以受讓使用權的方式抵銷應收款項，包括享有佔用、使用停車位、所得裨益及處置停車位的權利，但根據中國法律法規停車位資產所有權不能直接轉讓於貴公司。於最後實際可行日期，據董事經作出合理查詢後所知，受讓抵銷資產使用權不會為貴集團帶來重大法定產權負擔。

抵銷資產包括996個防空洞停車位及9,666個非防空洞停車位。根據中國現行政策，不得轉讓防空洞停車位的所有權。就非防空洞停車位而言，誠如董事會函件「有關抵銷資產的資料」一節所詳述，抵銷資產缺乏轉讓所有權的適當業權證書及房屋所有權。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，在中國，如果根據中國法律法規不能直接轉讓停車位所有權或停車位缺乏適當的業權證書，則可以通過轉讓停車位的使用權進行停車位交易。許多中國上市物業開發商（包括金科股份）在其日常及一般業務過程中出售停車位的使用權而非所有權乃常見的市場慣例。因此，儘管882個停車位所在的土地使用權（「產權負擔」）已質押給中國的一家銀行（如董事會函件「有關抵銷資產的資料」一節中進一步詳述），抵銷資產使用權的轉讓安排與產權負擔無關。

吾等從估值報告及管理層獲悉，附有產權負擔的抵銷資產的公允價值總額約為人民幣24,520,000元，佔抵銷資產公允價值總額的約6.1%。

債務清償框架協議屬根據2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議訂立的框架協議，當中載有訂約各方開展交易的原則、機制、條款及條件。簽訂債務清償框架協議後，各出讓方（即金科集團有關成員公司）與受讓方（即貴集團成員公司）應分別簽訂使用權轉讓協議（視情況而定）及相關附件，以便落實抵銷資產使用權的出讓及按等額基準清償應收金科集團的債務。於最後實際可行日期，貴集團已與金科集團另行訂立使用權轉讓協議及相關附屬文件以鎖定相關抵銷資產。相關協議及附屬文件將於債務清償框架協議獲獨立股東批准後生效。

代價、釐定代價的基準

債務清償事項總金額上限不超過人民幣532,710,768.53元。經貴公司與金科股份協定，貴集團將按等額基準抵銷應收款項，因此，貴集團將不會另行支付現金予金科集團。抵銷資產應收款項的金額乃由貴公司及金科股份參考（其中包括）(i)中國獨立估值師就抵銷資產採用市場法進行評估的價值；(ii)鄰近地區可資比較資產的現行市價；(iii)貴集團實現抵銷資產的預期管理成本不超過約人民幣20.0百萬元；及(iv)董事會函件「債務清償框架協議的理由及裨益」各段詳述的理由及裨益，經公平磋商後釐定。

先決條件

債務清償框架協議須待以下條件獲達成後方可作實：

- (i) 中國獨立估值師已就 貴公司選定的抵銷資產出具正式評估報告且中國律師已就 貴公司選定的抵銷資產出具正式法律意見書；
- (ii) 貴公司及金科股份已正式簽署債務清償框架協議並加蓋印章；
- (iii) 2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議已根據上市規則獲獨立股東批准；及
- (iv) 根據上市規則，獨立股東已批准債務清償框架協議。

於最後實際可行日期，上述先決條件(i)及(ii)已獲達成。債務清償框架協議並無最後終止日期，並將於上述先決條件獲達成後生效。有關完成債務清償框架協議的進一步詳情，請參閱董事會函件「債務清償框架協議」一節。

3. 吾等對債務清償框架協議的主要條款的分析及評估

為評估債務清償框架協議條款的公平性及合理性，吾等已進行以下分析並考慮以下因素。

3.1 應收款項的背景

誠如董事會函件所載，不考慮債務清償事項的影響，應收款項指因2021年營銷服務框架協議產生的應收金科集團的未償還應收款項，於最後實際可行日期金額為人民幣532,710,768.53元，進一步背景及詳情載於 貴公司日期為2023年12月15日的公告。

3.2 金科集團的背景資料及吾等的分析

根據現有資料以及吾等與管理層的討論，吾等注意到若干因素，例如(i)嚴格執行多項中國政府政策，包括(其中包括)與以下各項有關的三條紅線：(a)資產負債率；(b)淨負債比率；及(c)現金及短期債務比率，旨在促進中國房地產行業的長期可持續發

展；及(ii)美聯儲於整個2023年至2024年維持相對較高利率環境以控制通貨膨脹的貨幣政策，導致境內外信貸收緊，許多中國房地產開發商的經營環境充滿挑戰。

此外，吾等亦已審閱金科集團已刊發的資料，包括2023年金科股份中期報告，以深入了解金科集團的綜合財務狀況及現狀。根據吾等已完成的工作，吾等注意到(其中包括)：

- (i) 金科集團於2023年6月30日錄得到期未能償還的有息債務本金約人民幣28,591百萬元(包括金融性有息負債約人民幣24,658百萬元及其他應付款拆借款逾期約人民幣3,933百萬元)。此外，金科集團的若干經營應付款項亦已逾期。就此而言，若干債權人已通過中國法律途徑向金科集團的相關實體追討逾期債務，進一步詳情載於2023年金科股份中期報告以及金科集團後續發佈的公告。

於2023年6月30日，金科集團的貨幣資金餘額約為人民幣10,038百萬元，金科集團負債中的短期借款約為人民幣6,922百萬元，一年內到期的非流動負債約為人民幣32,082百萬元，其他應付款拆借款和紓困資金約為人民幣9,624百萬元，長期借款及應付債券約為人民幣27,896百萬元，表明金科集團面臨營運資金困難；

- (ii) 金科集團的未經審核收入由截至2022年9月30日止九個月的約人民幣434億元略微減少至截至2023年9月30日止九個月的約人民幣431億元；及
- (iii) 截至2023年9月30日止九個月，金科集團錄得股東應佔未經審核虧損約人民幣24億元。

此外，吾等亦從金科集團日期為2023年12月1日的公告中注意到，該公告載列(其中包括)金科集團為被告或作為第三方先前未披露的其他正在進行的訴訟及仲裁案件，包括但不限於有關貸款、建設工程合同、商品房銷售合同的糾紛，合計金額約人民幣2,752百萬元，佔金科集團最近期刊發的

經審核淨資產的20%以上，另外根據金科集團日期為2023年12月29日的公告，金科集團的重組仍在進行中。

3.3 貴公司就收回應收款項所採取的跟進行動

於同意變更條款及訂立債務清償框架協議前，貴公司已採取多項措施及行動以收回應收款項。請參閱本函件上文「VI. 持續關連交易所考慮的主要因素及理由」一節項下「3.1 變更條款的背景」一段，其中載列(其中包括)吾等對貴公司向吾等提供的有關向金科集團成員公司收回未償還應收款項所採取行動的文件的分析及審閱。然而，於最後實際可行日期，貴集團應收金科集團的未償還應收款項仍為大量。

儘管貴公司先前已要求金科集團(為免生疑問，不包括貴集團)以現金形式結清未償還應收款項(包括應收款項)。鑒於上述情形，貴公司亦已考慮接受金科集團(為免生疑問，不包括貴集團)適當的非現金資產(即變更條款)作為替代方案，以期促進及加快未來未償還及可能應收款項的結算，從而減少其有關該等應收款項的整體信貸風險。由於上述原因，變更條款乃由有關各方協商。

經考慮上述因素，吾等認為債務清償框架協議有利於貴集團大幅減少應收金科集團的未償還應收款項餘額，符合貴公司及其股東的整體利益。

3.4 吾等對抵銷資產的分析

誠如董事會函件所披露，抵銷資產包括由金科集團擁有的位於中國不同省份(主要位於湖南省、江西省、貴州省及湖北省)的10,662個停車位。此外，吾等從董事會函件及管理層獲悉，自金科集團完成其開發項目以來，抵銷資產一直作為存貨保留，且從未特別推出抵銷資產作市場推廣以銷售或出租，故抵銷資產並無產生租金收入或溢利。儘管如此，誠如吾等於下文的分析中進一步所載列，就停車位(即抵銷資產)所在的各標的物業項目而言，標的居民入住率高於50%。

根據債務清償框架協議，收購抵銷資產將以受讓使用權的方式進行，包括享有佔用、使用停車位、所得裨益及處置停車位的權利，但根據中國法律法規停車位資產所有權不能直接轉讓於 貴公司。誠如董事會函件所載，根據中國律師的意見，由於金科集團已取得抵銷資產的相關國有土地使用權證，因此缺乏相關房屋所有權證不會影響業主佔用、使用、受益於及出售該等停車位的使用權的權利。根據吾等對聯交所上市公司自2022年以來進行的交易所作的市場研究，包括（其中包括）中海物業集團有限公司（股份代號：2669）、濱江服務集團有限公司（股份代號：3316）、越秀服務集團有限公司（股份代號：6626）、遠洋服務控股有限公司（股份代號：6677）、德信服務集團有限公司（股份代號：2215）及北京京城佳業物業股份有限公司（股份代號：2210），吾等認為，就轉讓停車位而言，出售停車位使用權並不罕見。

誠如與管理層所討論，吾等注意到組成抵銷資產的相關物業項目現時或預期將由 貴集團管理，而 貴集團對抵銷資產擁有充分的了解並熟悉其背景及特點。鑒於 貴集團擁有的有關知識及相關經驗，預期 貴集團將處於有利地位，可在其認為合適時部署抵銷資產。 貴集團擬在 貴集團所管理或公開市場上的物業擁有人及租戶中物色合適的第三方來出售或租賃抵銷資產。

此外，根據債務清償框架協議， 貴集團按抵銷資產估值（經參考獨立估值師根據市場法編製的抵銷資產估值報告（「估值報告」））的約0.6%小幅折讓收購抵銷資產，以抵銷應收款項。有關吾等的分析及就估值報告進行的工作，請參閱本函件下文「3.5 吾等就抵銷資產的評估價值進行的工作」一節。

就 貴集團選擇由金科股份提供的可用於抵銷應收款項的抵銷資產而言，吾等從管理層了解到，多項因素已納入考慮範圍，其中包括：(i)標的資產的適銷性及可銷售性，此乃經計及以下因素而評估：包括(a)相關抵銷資產的位置，其超過三分之一位於直轄市或省會城市，且大部分抵銷資產位於中國二線或三線城市，享有人口淨流入；(b)相關物業項目的居民入住率超過50%；(c)停車位的銷售情況及相關抵銷資產鄰近的物業項目的入住情況。於最後實際可行日期，抵銷資產乃由 貴集團管理，而 貴集團對抵銷資產擁有充分的了解並熟悉其背景及特點；及(d)隨著物業項目入住率的提

高，預期對停車位的需求將大幅增加，因此，預計 貴集團在轉售抵銷資產方面將處於有利地位，將目標鎖定為附近擁有私家車的物業住戶。於債務清償框架協議的先決條件獲達成後， 貴集團將在切實可行的情況下盡快透過各種渠道（包括公告欄、物業管家服務以及利用 貴集團現有客戶群及網絡）向市場推出抵銷資產。 貴集團擁有一支超過130人的龐大銷售團隊來處置抵銷資產，該團隊由經驗豐富的銷售管理人員管理及領導，每名銷售管理人員均在中國四個地區（即重慶、四川、華東及華中）擁有不少於五年的相關經驗。抵銷資產將分階段推向市場，使 貴集團可在考慮當時市場需求及關鍵時刻的情況後，對供應進行戰略性管理；及(ii)倘任何抵銷資產有任何產權負擔，而抵銷資產的價值日後因該等產權負擔而受到不利影響，則金科集團將有義務向 貴公司支付將予抵銷的相關債務與 貴集團通過出售或出租該等附有產權負擔的抵銷資產所變現金額之間的差額。

誠如董事會函件所載，倘該銀行對有關土地強制執行質押，則未售出的附有產權負擔的抵銷資產可能會被該銀行沒收，但先前出售或租賃附有產權負擔的抵銷資產所產生的任何所得款項將不會被該銀行沒收，仍將歸 貴公司所有。然而，已售出的附有產權負擔的抵銷資產的買方可向中國法院要求退還出售所得款項。誠如中國律師所告知，倘中國法院支持該項申索， 貴公司的最高責任為根據合約將已售出的附有產權負擔的抵銷資產的出售所得款項退還予買方，而將不會產生任何進一步罰款或賠償。

在該等情況下，倘抵銷資產的價值受到不利影響，則金科股份有責任補償 貴集團。各停車位將予抵銷的債務金額已於個別協議中進一步訂明（包括收購寧鄉金科美苑882個停車位）。 貴公司財務部將根據 貴集團管理賬目計算將予抵銷的相關債務與 貴集團出售或租賃有關抵銷資產（不包括已退還或擬退還買方的銷售收益）實現的金額之間的差額，該差額將由金科集團委任的外聘核數師進一步審閱及確認。確定差額後， 貴公司將根據個別協議要求金科集團於確定未償還差額之日起十二個月內以現金支付有關差額或以其他資產清償債務（「補償機制」）。

貴公司將依據補償機制要求金科股份作出賠償，據此，倘抵銷資產的價值受到不利影響，則金科股份有責任補償 貴集團。

就此，吾等已評估納入附有產權負擔的停車位的潛在風險及相關風險管理機制，即寧鄉金科美苑（其上有882個停車位）的土地使用權。吾等注意到，由於銀行對標的土地採取的執法行動，導致估值報告下附有產權負擔的抵銷資產未獲得公允價值的相關風險，這可能導致未售出的附有產權負擔的抵銷資產被銀行沒收，該風險通過設立補償機制進行管理。補償機制將為 貴公司提供下行保障，並維護股東權益。

此外，吾等注意到，金科股份已涉及重大訴訟及正進行企業重組，因此於最後實際可行日期，符合 貴集團選擇標準的非限制性物業資產十分有限，在此背景下，將附有產權負擔的停車位納入抵銷資產的一部分乃屬合理。經考慮上述因素及吾等的分析，吾等認為債務清償框架協議屬公平合理，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

有關（其中包括）抵銷資產的選擇標準以及將若干附有產權負擔的停車位納入抵銷資產的原因（即若干抵銷資產相應土地的土地使用權已抵押予一家中國國有銀行）的進一步資料，請參閱董事會函件所載「有關抵銷資產的資料」一節。

此外，根據吾等取得及審閱的資料，抵銷資產（即住宅開發項目內的停車位）主要位於中國人口稠密的發達城市（如天津市、長沙市、南昌市、南寧市）以及河南省、河北省、湖南省及貴州省的多個城市，前三個省份於2022年均錄得超過人民幣4萬億元⁴的可觀國內生產總值⁴，而其餘省份於2022年亦錄得超過人民幣2萬億元⁵的可觀國內生產總值⁵。吾等亦注意到，抵銷資產（如適用）乃位於火車站、機場、環路及／或道路網交叉口附近，此為影響適銷性及可銷售性的關鍵因素之一。根據吾等取得及審閱的資料，吾等亦注意到，停車位所在的標的物業項目的居民入住率高於50%。就此而言，除非出現不可預見的情況並受制於當時的經濟環境，否則抵銷資產在一段時間內的適銷性及可銷售性與該類型的類似資產相一致。吾等亦注意到基於管理層進行的盡職調查（「盡職調查」），標的資產的業權及所有權狀況，例如檢討相關資產的法律文件及有關停車位交易的地方政策以及估值報告，抵銷資產不存在影響可銷售性的重大缺陷，且盡職調查的結果令 貴公司信納。

⁴ 資料來源：國家統計局(data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=E0103)

⁵ 資料來源：國家統計局(data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=E0103)

就此而言，吾等已取得及審閱（其中包括）(i)由責任人編製的有關抵銷資產的評估資料，其中列載有關標的物業開發項目的詳情、描述和分析資料；(ii)盡職調查文件，例如有關（其中包括）抵銷資產業權的法律意見；及(iii)與艾華迪評估諮詢有限公司（「獨立估值師」）討論的有關抵銷資產的估值基準。

3.5 吾等就抵銷資產的評估價值進行的工作

抵銷資產使用權的代價（「代價」）為人民幣398,298,749.61元，該代價乃由債務清償框架協議的訂約方參考（其中包括）獨立估值師評估的抵銷資產於2023年12月31日的價值為人民幣400,530,000元（「評估價值」）經公平磋商後釐定。

於評估評估價值時，吾等已審閱並與獨立估值師代表討論本通函附錄二估值報告所載抵銷資產使用權評估價值所採用的方法、基準及假設。

吾等已與獨立估值師的委聘團隊代表就彼等的專業知識、估值經驗、工作範圍及就(i)抵銷資產使用權的估值進行的估值程序進行討論。就獨立估值師的專業知識而言，吾等注意到，估值報告的簽署人彭頌邦先生為皇家特許測量師學會(RICS)會員及RICS註冊估值師，於香港、中國、美國、東亞及東南亞等地之物業估值方面擁有逾10年經驗，且吾等亦已取得及審閱有關獨立估值師就香港及中國物業的過往經驗資料。就工作範圍而言，吾等從 貴公司與獨立估值師之間訂立的委聘函中注意到，該工作範圍就獨立估值師形成所需給出的意見而言乃屬適當，且概無對工作範圍的任何限制而可能對獨立估值師於估值報告中作出的保證程度造成不利影響。經考慮上述情況，吾等認為獨立估值師在進行商業估值及就抵銷資產估值提供可靠意見方面具備資格、經驗及能力，且吾等並不知悉任何事項致使吾等懷疑獨立估值師的專業知識及工作範圍的充足性。

吾等亦注意到，獨立估值師已審閱有關抵銷資產的背景資料及其他相關數據，審閱與抵銷資產使用權有關的適用法律文件、業權／登記／許可證／牌照。獨立估值師於估值時並無就任何已估值抵銷資產的任何押記、按揭或欠款作出撥備，亦無就出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備，這符合一般估值慣例。

估值基準

誠如估值報告所載，其乃根據皇家特許測量師學會（「RICS」）發佈的RICS 估值－環球準則（2022版）及國際估值準則理事會不時發佈的國際估值準則編製。

根據估值報告，市場價值的定義為：「自願買方和自願賣方在公平交易中，在適當的營銷後，以及雙方各自在知情、審慎且無強迫行事的情況下，於估值日交換的資產或負債的估計金額」。

據此，估值報告所載抵銷資產使用權的評估價值代表抵銷資產使用權的市值。

估值方法

根據估值報告及吾等與獨立估值師就獨立估值師所採用的方法、基準及假設進行的討論，吾等了解到，獨立估值師於估值時考慮了三種公認的方法（即成本法、收益法及市場法）。

成本法乃按照同類資產現行市價，計算在新狀況下重新產生或重置所評估資產的成本，當中計及狀況、使用情況、齡期、磨損及損耗或陳舊程度（實際、功能或經濟方面）的應計折舊撥備，並考慮過往及現時的保養政策及翻新記錄。

收益法提供價值指標，所根據的原則為知情買家將支付不超過標的資產所產生的預期未來經濟利益的現值。

市場法通過參考相關市場上可獲得的可資比較銷售交易，假設在空置的情況下按現有狀態出售物業。

經考慮相關因素及可獲得的資料後，獨立估值師採用市場法對金科集團持有以供於中國銷售的抵銷資產的使用權進行估值，並通過參考相關市場上可獲得的位於臨近標的物業地區且與各標的抵銷資產具有類似性質、用途、面積及交通便利性的不少於三項可資比較銷售交易的單價（就樓層、位置、時間及面積作出調整），假設以現有狀態出售各物業，惟須在標的物業與可資比較物業之間進行適當調整，包括但不限於位置、交通、樓齡、質素、時間及其他相關因素，其中可能包括(i)可使用年期調整，其計及抵銷資產與可資比較物業之間的可使用年期差異；及(ii)可達性調整，根據標的物業與可資比較物業之間的停車位所在樓層，計及停車位的可達性，以反映相關停車位與標的抵銷資產在價格及特徵上的差異。根據所獲得的資料及吾等與獨立估值師的討論，吾等注意到且獨立估值師已確認，標的抵銷資產的可資比較物業位於同一地區，具有可資比較的性質及質量，所使用的參考交易／價格通常在12個月內。吾等已審閱該等調整，並與估值師討論作出調整的理由及方法，並獲悉該等物業為停車位使用權，一般可以獲得可資比較銷售交易及有關該等銷售的資料，故獨立估值師認為採用市場法符合市場慣例，吾等並無發現任何重大因素可導致吾等對估值師於達致評估價值時所應用的上述調整的合理性產生懷疑，因此吾等同意估值師的意見，即估值方法（包括有關調整）屬公平合理。

於採用市場法時，獨立估值師參考了涉及類似用途類型的類似規模物業的交易（惟須作出上述適當調整）。

吾等已就不少於30份由聯交所主板及GEM上市公司於截至最後實際可行日期（包括該日）止六個月內刊發有關收購或出售房地產相關資產的須予公佈及／或關連交易的交易通函進行獨立研究。截至最後實際可行日期（包括該日）止六個月。考慮到(i)近期的交易較為相關，亦較能代表當時的市場估值慣例；及(ii)在大部分該等已識別的交易通函中，有關估值師就標的物業估值所採用的估值方法均為市場法。基於上文所述，吾等同意獨立估值師的意見，即採用市場法對房地產相關資產（如抵銷資產）進行估值乃符合一般市場慣例。

吾等的觀點

根據吾等的分析及已進行的工作，吾等認為，獨立估值師所採用的估值方法涉及使用可資比較銷售交易，該等可資比較銷售交易乃根據各標的抵銷資產的性質、用途、面積及交通便利性等因素進行選擇並就比較目的作出相關調整，因此屬適當，以及考慮到估值報告（根據RICS發佈的「RICS估值－環球準則（2022版）」及國際估值準則理事會不時發佈的國際估值準則得出並編製）所載的評估價值（由獨立估值師於執行其工作後釐定），吾等認為，評估價值乃評估債務清償框架協議項下代價的公平性及合理性的適當參考點。

3.6 債務清償框架協議的潛在財務影響

經與管理層討論，吾等了解到，其後轉售抵銷資產及／或租賃抵銷資產的租金收入將增加 貴集團日後的其他收入。

此外，誠如 貴公司所告知，緊隨債務清償框架協議項下擬進行的抵銷資產收購事項完成後，預期抵銷資產將分類為 貴集團的使用權資產，因此， 貴集團的使用權資產將會增加，而應收款項將因於收購事項完成後被抵銷而減少。

VIII. 推薦意見

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的推薦意見時，就持續關連交易，吾等已考慮以上主要因素及理由，尤其是：

- (i) 訂立持續關連交易補充協議的理由和裨益；
- (ii) 金科集團的財務狀況及現狀；
- (iii) 吾等對現有持續關連交易協議付款條款變更的分析及評估，包括吾等對變更條款、資產結算及市場先例的分析；及
- (iv) 吾等有關釐定經修訂年度上限的基準的工作及分析，

獨立財務顧問函件

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的推薦意見時，就債務清償框架協議及其項下擬進行的交易而言，吾等已考慮本函件所載的主要因素及理由，尤其是：

- (i) 訂立債務清償框架協議的理由和裨益；
- (ii) 「3.2 金科集團的背景資料及吾等的分析」一節所載的金科集團財務狀況及現狀；
- (iii) 「3.4 吾等對抵銷資產的分析」一節所載的吾等就抵銷資產進行的工作（包括吾等對選擇抵銷資產的分析），考慮到金科股份已涉及重大訴訟及正進行企業重組，因此於最後實際可行日期，符合 貴集團選擇標準的非限制性物業資產十分有限，抵銷資產的代價為評估價值的小幅折讓，補償機制就附有產權負擔的停車位為 貴公司提供下行保障；及
- (iv) 「3.5 吾等就抵銷資產的評估價值進行的工作」一節所載的評估價值及吾等進行的工作。

吾等認為，訂立(i)2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議；(ii)2022年物業管理服務總協議的補充協議（包括經修訂年度上限）；及(iii)債務清償框架協議於日常及一般業務過程中進行，且(i)2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議；(ii)2022年物業管理服務總協議的補充協議（包括經修訂年度上限）；及(iii)債務清償框架協議的條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理，且符合 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以及吾等亦推薦獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的相關普通決議案，以批准(i)2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議；(ii)2022年物業管理服務總協議的補充協議（包括經修訂年度上限）；及(iii)債務清償框架協議。

此致

金科智慧服務集團股份有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
紅日資本有限公司
董事總經理
黎振宇
謹啟

2024年3月27日

黎振宇先生為證監會執業人士及紅日資本有限公司負責人員，根據證券及期貨條例從事第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動，於企業融資行業擁有超過17年經驗。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定所提供之有關本公司的資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函或其任何陳述有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的證券中的權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無本公司董事、監事及最高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、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入其所指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如下：

(i) 於本公司股份中的權益

董事姓名	權益性質	股份類別	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司已發行股本的概約百分比
夏紹飛	實益擁有人	H股	210,000(L)	0.03%
韓強	實益擁有人	H股	120,000(L)	0.02%

附註：

(1) 字母「L」表示該人士於股份的好倉。

除徐國富先生在重慶市金科投資控股(集團)有限責任公司擔任管理職務及石誠先生在金科地產集團擔任管理職務外，概無董事在於本公司股份及相關股份中擁有權益(須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文披露)的公司中擔任董事或僱員。

3. 董事及監事於合約及資產中的權益

於最後實際可行日期：

- (i) 概無董事或監事於本集團任何成員公司自2022年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表的編製日期)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；
- (ii) 於最後實際可行日期，概無董事於仍然存續且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益；及
- (iii) 除徐國富先生及石誠先生外，概無其他董事亦為本公司任何主要股東的僱員或董事。

4. 董事及監事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或監事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或不可由本集團有關成員公司於一年內在免付賠償(法定賠償除外)之情況下終止之服務合約。

5. 董事及監事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事、監事或彼等各自之緊密聯繫人從事與本集團業務直接或間接存在或可能存在競爭之業務或於任何與本集團業務直接或間接存在或可能存在競爭的業務中擁有任何權益。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自2022年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

7. 專家及同意書

於最後實際可行日期，紅日資本有限公司及艾華迪評估諮詢有限公司各自已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意以本通函所載的形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。以下專家聲明乃於本通函日期刊發，以供載入本通函或引述於（視情況而定）本通函。

以下為本通函中載有其意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
紅日資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
艾華迪評估諮詢有限公司	獨立估值師

紅日資本有限公司及艾華迪評估諮詢有限公司各自已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意以本通函所載的形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，紅日資本有限公司及艾華迪評估諮詢有限公司各自(i)並無於本集團持有任何股權或擁有認購或提名他人認購本集團證券的任何權利（不論可否依法強制執行）；及(ii)並無於本公司自2022年12月31日（即本公司最近期刊發之經審核賬目的編製日期）以來所收購或出售或租賃，或本公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有直接或間接權益。

8. 其他事項

就詮釋而言，相比較於各自的中文版本，本通函以英文版本為準。

9. 展示文件

以下文件的副本將於本通函日期起直至臨時股東大會日期（包括該日，不少於14天）止期間，在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.jinkeservice.com)刊載：

- (a) 2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議；

- (b) 2022年物業管理服務總協議的補充協議；
- (c) 債務清償框架協議；
- (d) 艾華迪評估諮詢有限公司的估值報告；及
- (e) 載於本附錄「專家資格及同意書」一節的獨立財務顧問的書面同意書。

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就目標公司所持有物業權益於2023年12月31日之估值而編製的函件、價值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



香港灣仔告士打道108號光大中心24樓2401-06室

電話：+852 3702 7338 傳真：+852 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

緒言

吾等按照金科智慧服務集團股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）之指示，就金科地產集團股份有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（以下統稱為「目標集團」）持有位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益（「該等物業」）進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及搜尋，並取得吾等認為必要的進一步資料，以就吾等對該等物業於2023年12月31日（「估值日期」）之市值向閣下提供意見。

估值基準及估值標準

吾等之估值乃按市值基準進行，根據皇家特許測量師學會之定義，市值為「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易方式就資產或負債進行交易的估計金額」。

於該等物業估值中，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則（「上市規則」）第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會（「RICS」）頒佈的RICS估值－2022年環球準則以及國際估值準則理事會不時頒佈的國際估值準則之所有規定。

估值假設

吾等對該等物業之估值不包括因特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠、或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷)所致之估計價格升值或貶值。

吾等之報告並無考慮任何該等受估物業的任何抵押、按揭或欠款或進行出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在對位於中國的該等物業進行估值時，吾等依賴目標集團及其法律顧問上海中聯(重慶)律師事務所(「中國法律顧問」)就該等物業權屬所提供之意見。

在對該等物業進行估值時，吾等倚賴中國法律顧問於2024年1月4日提供的有關該等物業的法律意見(「中國法律意見」)。除另有註明外，否則目標集團已合法取得該等物業之土地使用權。

概無接獲指令進行或作出環境影響研究。吾等假設已全面遵守適用的國家、省級及當地環境法規及法律。

估值方法

吾等已採用市場法對該等物業進行估值，而市場法一般通過比較位於標的物業鄰近地區的類似物業的近期市場證據。在對該等銷售與標的物業進行比較時，吾等會考慮進行調整以反映各方面的差異，包括市況、面積、位置、時間、樓齡、質素及任何其他相關因素。該方法一般在有可靠市場證據的情況下用於對物業進行估值。

吾等並無對目標集團尚未擁有土地業權或建築所有權文件之物業權益賦予任何商業價值。

權屬調查

吾等已獲提供有關位於中國的該等物業權屬之文件副本。在可能情況下，吾等已核查文件正本，以核實位於中國的該等物業之現有權屬以及該等物業可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。所有文件僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。於估值過程中，吾等在很大程度上倚賴中國法律顧問就位於中國的該等物業之權屬有效性發出的中國法律意見。

實地視察

吾等已視察標的物業的外部，並在可能情況下視察其內部。實地視察由高級估值師Arya Lin於2023年10月16日至10月19日期間進行。彼於中國物業估值方面擁有逾3年經驗。

在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重瑕疵。然而，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況及設施是否適合建於其上之任何發展，亦無進行結構測量以確定標的物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構瑕疵。此外，吾等亦無對任何公用設施進行測試。吾等之估值乃按假設各方面均為滿意而編製。吾等已進一步假設該地區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

資料來源

除另有註明外，吾等在很大程度上倚賴目標集團或中國法律顧問或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積、有關年期、租約等事宜以及所有其他相關事宜向吾等提供之資料。

吾等並無理由懷疑目標集團向吾等提供的資料之真實性及準確性。吾等亦已獲目標集團確認所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關該等物業面積之準確性，惟假設提供予吾等之業權文件及官方地盤規劃所示之面積屬正確。所有文件及合約乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

條件限制

本報告內容乃摘錄及翻譯自有關中文文件者，倘用語有歧義，概以原文件為準。

貨幣

除另有註明外，本報告所述之所有貨幣金額以人民幣列值。

下文載列吾等之估值概要，且隨函附奉估值證書。

此致

香港灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓
金科智慧服務集團股份有限公司
董事會 台照

為及代表
艾華迪評估諮詢有限公司
管理合夥人
彭頌邦
MRICS CFA FCPA FCPA (澳洲)
*RICS*註冊估值師
謹啟

2024年3月21日

附註：彭頌邦先生為皇家特許測量師學會(RICS)會員及RICS註冊估值師。彼於香港、中國、美國、東亞及東南亞等地之物業估值方面擁有逾10年經驗。

價值概要

序號	物業	於2023年 12月31日 現況下 之市值 人民幣元	目標公司 應佔權益	於2023年 12月31日 目標公司 應佔市值 人民幣元
1.	中國河北省唐山市豐潤區北二環路與唐豐路交匯處以北唐山集美郡的396個車位	無商業價值	100%	無商業價值
2.	中國天津市靜海區玄武湖路與常海道交匯處東南天湖北苑的3個車位	無商業價值	100%	無商業價值
3.	中國天津市靜海區太湖路與常海道交匯處東南天湖南苑的382個車位	無商業價值	100%	無商業價值

序號	物業	於2023年		於2023年
		12月31日	目標公司	12月31日
		現況下	應佔權益	目標公司
		之市值		應佔市值
		人民幣元		人民幣元
4.	中國湖北省宜昌市夷陵區發展大道280號宜昌集美陽光的305個車位	無商業價值	100%	無商業價值
5.	中國廣西壯族自治區玉林市玉州區勝利路472號玉林集美天宸的51個車位	無商業價值	100%	無商業價值
6.	中國廣西壯族自治區南寧市西鄉塘區羅文大道6號南寧金科觀天下的617個車位	無商業價值	100%	無商業價值

序號	物業	於2023年		於2023年
		12月31日	目標公司	12月31日
		現況下	應佔權益	目標公司
		之市值		應佔市值
		人民幣元		人民幣元
7.	中國江西省南昌市新建區海棠北路1088號南昌集美陽光的1348個車位	無商業價值	100%	無商業價值
8.	中國江西省贛州市贛縣區梅林大街與文昌閣路交匯處以西贛州集美公館的135個車位	無商業價值	100%	無商業價值
9.	中國湖北省襄陽市棗陽市油坊巷6號棗陽金科觀天樾的47個車位	無商業價值	100%	無商業價值

序號	物業	於2023年		於2023年
		12月31日	目標公司	12月31日
		現況下	應佔權益	目標公司
		之市值		應佔市值
		人民幣元		人民幣元
10.	中國湖南省長沙市寧鄉市寧鄉大道與資源路交匯處寧鄉金科美苑的882個車位	無商業價值	100%	無商業價值
11.	中國江西省南昌市紅谷灘區九龍湖新區龍虎山大道與回龍路交匯處集美九龍湖的603個車位	無商業價值	100%	無商業價值
12.	中國湖南省衡陽市蒸湘區岳麓街與楊柳路交匯處東南美的金科檀樾的1137個車位	無商業價值	100%	無商業價值

序號	物業	於2023年		於2023年
		12月31日	目標公司	12月31日
		現況下	應佔權益	目標公司
		之市值		應佔市值
		人民幣元		人民幣元
13.	中國湖南省長沙市岳麓區雷鋒大道468號長沙世界城的600個車位	無商業價值	80%	無商業價值
14.	中國湖南省岳陽市岳陽縣喻家山路與春風大道交匯處以東岳陽美的金科郡的725個車位	無商業價值	100%	無商業價值
15.	中國湖北省襄陽市襄州區航空路194號襄陽金科集美府的137個車位	無商業價值	100%	無商業價值

序號	物業	於2023年		於2023年
		12月31日	目標公司	12月31日
		現況下	應佔權益	目標公司
		之市值		應佔市值
		人民幣元		人民幣元
16.	中國湖南省常德市武陵區柳常路與柳平路交匯處西北美的柳葉和園的1911個車位	無商業價值	100%	無商業價值
17.	中國湖北省襄陽市棗陽市沿河西路棗陽金科觀天下的240個車位	無商業價值	100%	無商業價值
18.	中國貴州省遵義市紅花崗區新蒲大道遵義中央公園城的727個車位	無商業價值	100%	無商業價值

序號	物業	於2023年		於2023年
		12月31日		12月31日
		現況下	目標公司	目標公司
		之市值	應佔權益	應佔市值
		人民幣元		人民幣元
19.	中國河南省焦作市馬村區文昌路 與解放東路交匯處東南焦作集美 晴川的416個車位	無商業價值	100%	無商業價值
	總計：	<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>

估值證書

目標公司於中國持作出售的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年
				12月31日 現況下 之市值 人民幣元
1.	中國河北省唐山市豐潤區北二環路與唐豐路交匯處以北唐山集美郡的396個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即唐山集美郡（「開發項目」）內的267個非人防停車位及129個人防停車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，開發項目已於2020年竣工。</p> <p>開發項目位於唐山市豐潤區，距離唐山北站約8.8公里，距離唐山三女河機場約19.1公里。</p> <p>開發項目已獲授土地使用權作住宅用途（於2088年4月29日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	無商業價值

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國河北省唐山市豐潤區北二環路與唐豐路交匯處以北唐山集美郡2區的8、13、18、21、23至24、29、31至34、55、58、61、64、73、93、96、99、105、112至113、115至121、124、127至133及135至143號車位；4區的2、4、7、15、18、21、24、27、30、36、41、47、50、53、71、75、79至80、82至85、88、91至92、94、96至99、101至108、110、112、113、115至126、128至129、131至134、138、141、144及146至147號車位；5區的2至3、5、11、15、17至23、25

至33、36至42、46至47、62、65、87、89至90、92至93、96至97、105至112、114、121及123至132號車位；6區的1至20、27至28、31、33至34、37、47至49、51至52、54、57、60、63、71、73至74、77、80、83、86、93至94、97、100、103、109、117至120、123、127至128、134、137、140、142至143及145至146號車位；7區的1至2、5、8、10至11、14、17至20、24至28、31、34、36、45、48、57、61至62、64至65、67、79、92至102、104至108及110至129號車位；8區的5至7、9、11至12、15、19至21、24至27、29、31至32、35、43、45至46、49、52、54至55、61、66、69、72、75、89、92、98、112、115、118及128號車位；9區的3至4、8、10至11、14、16至27、30、33至39、41至49、51、60、63至69、72、75至76、79、93、96、99、106、113、119、122、125及128號車位；及12區的133號車位。

2. 根據唐山市自然資源和規劃局豐潤區分局核發的房地產權證－冀(2021)豐潤區不動產權地第0009985號，開發項目總佔地面積約67,630.58平方米的土地使用權(作住宅用途(於2088年4月29日到期))及開發項目總建築面積約221,913.92平方米的房屋所有權(作住宅、倉庫及停車場用途)已歸屬唐山金耀房地產開發有限公司(「唐山金耀」)，目標公司間接持有其100%所有權股份)。

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據建設用地規劃許可證－地字地第130208201800007號，總佔地面積約67,630.58平方米的地塊的規劃許可權已授予唐山金耀。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

4. 根據唐山金耀獲授的建設工程規劃許可證－建字地第130208201800012號，開發項目總建築面積約為231,540.67平方米的建設工程已獲批准進行建設。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

5. 根據唐山金耀獲授的建築工程施工許可證－第130208201810100101號，有關地方部門已批准開始開發項目總建築面積約69,167.43平方米的部分建築工程。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

6. 根據唐山金耀與天津金科駿旭房地產開發有限公司(「天津金科駿旭」)，目標公司間接持有其100%所有權股份)訂立的日期為2022年3月18日的買賣協議，381個停車位的使用權已經訂約由天津金科駿旭以總代價人民幣4,155,963.30元購買。

經目標集團確認，該標的物業的178個停車位載入上述協議。

7. 在進行估值過程中，由於唐山金耀及天津金科駿旭尚未取得適當的房屋所有權證，故吾等並無對該物業賦予任何商業價值。就參考目的，吾等認為該物業於估值日期的使用權估計價值將為人民幣12,000,000元(假設該物業的使用權可在市場上自由轉讓)。

8. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：

- a. 唐山金耀已根據房地產權證的條款合法有效地取得該物業的土地使用權。天津金科駿旭未獲得該物業的土地使用權；
- b. 經目標集團確認，截至2023年7月17日產權登記信息查詢日期，根據中國法律規定，唐山金耀有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置89個非人防停車位的使用權；

- c. 經目標集團確認，截至2023年7月17日產權登記信息查詢日期，根據中國法律規定，唐山金耀有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置人防停車位的使用權；
 - d. 經目標集團確認，截至2023年7月17日產權登記信息查詢日期，根據中國法律規定，天津金科駿旭有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置178個非人防停車位的使用權；
 - e. 該物業並無質押、抵押或附帶任何其他產權負擔；及
 - f. 於完成收購後，貴集團有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權。
9. 經目標集團確認，上述法律意見所載資料自產權登記信息查詢日期至估值日期期間並無變動。
 10. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業的使用權可在無法律障礙的情況下轉讓。
 11. 吾等已根據以下基準及分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已參考位於標的物業附近地區且與標的物業具有類似性質、用途、面積及交通便利性的可資比較物業。地下一層各停車位使用權的可資比較物業的經調整單價介乎人民幣27,300元至人民幣33,400元。在就樓層、位置、時間及面積等方面作出適當調整後，估值中採用的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 12月31日 現況下 之市值 人民幣元
2.	中國天津市靜海區玄武湖路與常海道交匯處東南天湖北苑的3個車位	該物業包括一個住宅開發項目（即天湖北苑）（「開發項目」）內的3個非人防停車位。	該物業於估值日期空置。	無商業價值
		該物業於估值日期持作出售。		
		誠如目標集團所告知，開發項目已於2019年竣工。		
		開發項目位於天津市靜海區，距離天津站約34.3公里，距離天津濱海國際機場約42.7公里。		
		開發項目已獲授土地使用權作住宅用途（於2083年3月20日到期）。		

附註：

1. 詳細地址如下所示：

中國天津市靜海區玄武湖路與常海道交匯處東南天湖北苑的165、340及401號車位。

2. 根據天津市國土資源和房屋管理局核發的國有土地使用權證－房地證津字第123051300291號，開發項目總佔地面積約46,958.60平方米的土地使用權（作住宅用途（於2083年3月20日到期））已授予天津濱耀置業有限公司（「天津濱耀」，目標公司間接持有其100%所有權股份）。

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據建設用地規劃許可證－2017靜海地證0011號，總佔地面積約46,958.80平方米的地塊的規劃許可權已授予天津濱耀。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

4. 根據天津濱耀獲授的建設工程規劃許可證－2017靜海建證0081號，開發項目總建築面積約為75,865.00平方米的建設工程已獲批准進行建設。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

5. 根據天津濱耀獲授的建築工程施工許可證－第1202232017081502121號，有關地方部門已批准開始開發項目總建築面積約75,865.00平方米的建築工程。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

6. 在進行估值過程中，由於天津濱耀尚未取得適當的房屋所有權證，故吾等並無對該物業賦予任何商業價值。就參考目的，吾等認為該物業於估值日期的使用權估計價值將為人民幣100,000元（假設該物業的使用權可在市場上自由轉讓）。

7. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：

- a. 天津濱耀已悉數繳清所有地價，並已根據國有土地使用權證的條款合法有效地取得該物業的土地使用權；
- b. 經目標集團確認，截至2023年7月13日產權登記信息查詢日期，根據中國法律規定，天津濱耀有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權；
- c. 該物業並無質押、抵押或附帶任何其他產權負擔；及
- d. 於完成收購後，貴集團有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權。

8. 經目標集團確認，上述法律意見所載資料自產權登記信息查詢日期至估值日期期間並無變動。

9. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業的使用權可在無法律障礙的情況下轉讓。

10. 吾等已根據以下基準及分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已參考位於標的物業附近地區且與標的物業具有類似性質、用途、面積及交通便利性的可資比較物業。地下一層各停車位使用權的可資比較物業的經調整單價介乎人民幣31,900元至人民幣35,600元。在就樓層、位置、時間及面積等方面作出適當調整後，估值中採用的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 12月31日 現況下 之市值 人民幣元
3.	中國天津市靜海區太湖路與常海道交匯處東南天湖南苑的382個車位	該物業包括一個住宅開發項目(即天湖南苑) (「開發項目」) 內的382個非人防停車位。	該物業於估值日期空置。	無商業價值
		該物業於估值日期持作出售。		
		誠如目標集團所告知，開發項目已於2019年竣工。		
		開發項目位於天津市靜海區，距離天津站約34.2公里，距離天津濱海國際機場約42.6公里。		
		開發項目已獲授土地使用權作住宅用途(於2083年12月8日到期)。		

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國天津市靜海區太湖路與常海道交匯處東南天湖南苑的4、21至24、27至31、36、38、41、43、47、50至51、58、60、62、65、73、80至81、84、91至96、98至99、102至109、112至118、123至127、129至135、137至145、148至151、154至158、160至164、169至174、177至179、182至185、187、189、191至195、211至212、215、218、220至224、226至230、240、243至244、246、249、252、254至258、260至263、274、276、279至285、287、304、307、309至311、319、322、324至325、334至335、341至342、345至350、354至359、362、367至374、376至378、381至382、384至385、394至425、428至446、449至455、462、464至465、467至472、476至487、491、494至497、502至504、507、509、511、521至522、533至534、537、542、544、548、553、561、570、578、591、593至597、605、607至609、612至619、623至624、626至628、630至631、634至639、652至654、657至662、665、679、681至694、697至707、710至721、733至734、739至740、744、754、762、768、804、809、843至844、874、878、880、890及899至900號車位。

2. 根據天津市國土資源和房屋管理局核發的房地產權證(土地)一津(2016)靜海區不動產權第1012517號,開發項目總佔地面積約124,367.50平方米的土地使用權(作住宅用途(於2083年12月8日到期))已授予天津濱奧置業有限公司(「天津濱奧」),目標公司間接持有其100%所有權股份)。

經目標集團確認,該物業為上述證書的一部分。

3. 根據建設用地規劃許可證一2017靜海地證0051號,總佔地面積約124,368.10平方米的地塊的規劃許可權已授予天津濱奧。

經目標集團確認,該物業為上述許可的一部分。

4. 根據天津濱奧獲授的建設工程規劃許可證一2017靜海建證0146號,開發項目總建築面積約為161,188.08平方米的部分建設工程已獲批准進行建設。

經目標集團確認,該物業為上述許可的一部分。

5. 根據兩份天津濱奧獲授的建築工程施工許可證一第1202232017121901121號及第1202232018062001121號,有關地方部門已批准開始開發項目總建築面積約161,188.08平方米的部分建築工程。

經目標集團確認,該物業為上述許可的一部分。

6. 在進行估值過程中,由於天津濱奧尚未取得適當的房屋所有權證,故吾等並無對該物業賦予任何商業價值。就參考目的,吾等認為該物業於估值日期的使用權估計價值將為人民幣13,120,000元(假設該物業的使用權可在市場上自由轉讓)。

7. 吾等已獲提供中國法律意見,其中包括以下內容:

- a. 天津濱奧已悉數繳清所有地價,並已根據房地產權證的條款合法有效地取得該物業的土地使用權;
- b. 經目標集團確認,截至2023年7月13日產權登記信息查詢日期,根據中國法律規定,天津濱奧有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權;
- c. 該物業並無質押、抵押或附帶任何其他產權負擔;及
- d. 於完成收購後,貴集團有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權。

8. 經目標集團確認,上述法律意見所載資料自產權登記信息查詢日期至估值日期期間並無變動。

9. 在吾等的估值過程中,吾等假設該物業的使用權可在無法律障礙的情況下轉讓。

10. 吾等已根據以下基準及分析作出估值:

在吾等對該物業進行估值的過程中,吾等已參考位於標的物業附近地區且與標的物業具有類似性質、用途、面積及交通便利性的可資比較物業。地下一層各停車位使用權的可資比較物業的經調整單價介乎人民幣31,900元至人民幣35,600元。在就樓層、位置、時間及面積等方面作出適當調整後,估值中採用的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 12月31日 現況下 之市值 人民幣元
4.	中國湖北省宜昌市夷陵區發展大道280號宜昌集美陽光的305個車位	該物業包括一個住宅開發項目（即宜昌集美陽光（「開發項目」）內的305個非人防停車位。	該物業於估值日期空置。	無商業價值
		該物業於估值日期持作出售。		
		誠如目標集團所告知，開發項目已於2020年竣工。		
		開發項目位於宜昌市夷陵區，距離宜昌站約11.0公里，距離宜昌三峽機場約58.1公里。		
		開發項目已獲授土地使用權作住宅用途（於2076年12月30日到期）。		

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國湖北省宜昌市夷陵區發展大道280號宜昌集美陽光的A002至A003、A005、A008、A018、A022、A028至A032、A034、A041、A044、A047、A050、A053至A057、A059至A060、A062、A064至A117、A119、A122至A126、A128至A138、A143、A145至A149、A152、A154、A157至A158、A162至A163、A167至A170、A172、A176至A178、A183至A192、A197至A198、A203至A221、A223至A251、B001至B002、B004至B005、B012、B014、B017、B022至B024、B026、B028至B057、B059至B066、B068至B091、B093至B096、B099、B102、B104至B121、B136至B163、B165至B166、B168至B169及B171至B173號車位。

2. 根據宜昌市夷陵區國土資源局核發的房地產權證（土地）—鄂(2018)夷陵區不動產權第0004732號，開發項目的土地使用權中總佔地面積為約16,666.71平方米的部分（作住宅用途（於2076年12月30

日到期))已授予宜昌眾道房地產開發有限公司(「宜昌眾道」,目標公司間接持有其100%所有權股份)。

經目標集團確認,該物業為上述證書的一部分。

3. 根據建設用地規劃許可證—地字第宜規宜用地(2018)第026號,總佔地面積約26,589.27平方米的地塊的規劃許可權已授予宜昌眾道。

經目標集團確認,該物業為上述許可的一部分。

4. 根據宜昌眾道獲授的建設工程規劃許可證—建字第宜規宜建用(2018)第153號,開發項目總建築面積約為15,657.13平方米的部分建設工程已獲批准進行建設。

經目標集團確認,該物業為上述許可的一部分。

5. 根據宜昌眾道獲授的建築工程施工許可證—第4205061810250117-SX-008號,有關地方部門已批准開始開發項目總建築面積約55,261.76平方米的部分建築工程。

經目標集團確認,該物業為上述許可的一部分。

6. 在進行估值過程中,由於宜昌眾道尚未取得適當的房屋所有權證,故吾等並無對該物業賦予任何商業價值。就參考目的,吾等認為該物業於估值日期的使用權估計價值將為人民幣9,470,000元(假設該物業的使用權可在市場上自由轉讓)。

7. 吾等已獲提供中國法律意見,其中包括以下內容:

- a. 宜昌眾道已悉數繳清所有地價,並已根據房地產權證的條款合法有效地取得該物業的土地使用權;
- b. 經目標集團確認,截至2023年7月19日產權登記信息查詢日期,根據中國法律規定,宜昌眾道有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權;
- c. 該物業並無質押、抵押或附帶任何其他產權負擔;及
- d. 於完成收購後,貴集團有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權。

8. 經目標集團確認,上述法律意見所載資料自產權登記信息查詢日期至估值日期期間並無變動。

9. 在吾等的估值過程中,吾等假設該物業的使用權可在無法律障礙的情況下轉讓。

10. 吾等已根據以下基準及分析作出估值:

在吾等對該物業進行估值的過程中,吾等已參考位於標的物業附近地區且與標的物業具有類似性質、用途、面積及交通便利性的可資比較物業。地下一層各停車位使用權的可資比較物業的經調整單價介乎人民幣29,600元至人民幣38,000元。在就樓層、位置、時間及面積等方面作出適當調整後,估值中採用的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 12月31日 現況下 之市值 人民幣元
5.	中國廣西壯族自治區 玉林市玉州區勝利路 472號玉林集美天宸 的51個車位	該物業包括一個住宅開發 項目（即玉林集美天宸） （「開發項目」）內的51個 非人防停車位。	該物業於估 值日期空置。	無商業價值
		該物業於估值日期持作出 售。		
		誠如目標集團所告知，該 物業已於2021年竣工。		
		該物業位於玉林市玉州 區，距離玉林站約7.2公 里，距離玉林福綿機場約 30.3公里。		
		開發項目已獲授土地使用 權作住宅用途（於2089年 1月31日到期）。		

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國廣西壯族自治區玉林市玉州區勝利路472號玉林集美天宸的B1-2至B1-3、B1-5、B1-13、B1-16、B1-44至B1-45、B1-177、B1-180至B1-181、B1-183、B1-588、B2-29、B2-39、B2-43、B2-54、B2-58、B2-61、B2-64、B2-66至B2-67、B2-69至B2-70、B2-72至B2-73、B2-75至B2-76、B2-90、B2-96至B2-97、B2-99至B2-100、B2-103、B2-135、B2-141至B2-142、B2-149、B2-152至B2-153、B2-158、B2-180、B2-183、B2-189、B2-192、B2-198、B2-200、B2-203、B2-243至B2-246號車位。

2. 根據玉林市不動產登記局核發的房地產權證(土地)－桂(2019)玉林市不動產權第0005429號，開發項目的土地使用權中總佔地面積為約42,033.81平方米的部分(作住宅用途(於2089年1月31日到期))已授予玉林市金凱瑞房地產開發有限責任公司(「玉林市金凱瑞」，目標公司間接持有其100%所有權股份)。

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據建設用地規劃許可證－地字地第玉動450900201900017號，總佔地面積約42,033.81平方米的地塊的規劃許可權已授予玉林市金凱瑞。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

4. 根據玉林市金凱瑞獲授的建設工程規劃許可證－建字地第玉動450900201900022號，開發項目總建築面積約為75,095.77平方米的部分建設工程已獲批准進行建設。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

5. 根據玉林市金凱瑞獲授的建築工程施工許可證－第玉動450904201905170101號，有關地方部門已批准開始開發項目總建築面積約75,095.77平方米的部分建築工程。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

6. 在進行估值過程中，由於玉林市金凱瑞尚未取得適當的房屋所有權證，故吾等並無對該物業賦予任何商業價值。就參考目的，吾等認為上述租賃期於估值日期的估計價值將為人民幣1,310,000元(假設該物業可在市場上自由轉讓)。

7. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：

- a. 玉林市金凱瑞已悉數繳清所有地價，並已根據房地產權證的條款合法有效地取得該物業的土地使用權；
- b. 經目標集團確認，截至2023年7月12日產權登記信息查詢日期，根據中國法律規定，玉林市金凱瑞有權在該物業獲得政府部門的竣工備案後佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權；
- c. 該物業並無質押、抵押或附帶任何其他產權負擔；及
- d. 於完成收購後，貴集團有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權。

8. 經目標集團確認，上述法律意見所載資料自產權登記信息查詢日期至估值日期期間並無變動。

9. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業的使用權可在無法律障礙的情況下轉讓。

10. 吾等已根據以下基準及分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已參考位於標的物業附近地區且與標的物業具有類似性質、用途、面積及交通便利性的可資比較物業。位於B1層的各停車位使用權的可資比較物業的單價介乎人民幣23,900元至人民幣34,300元。在就位置、時間及面積等方面作出適當調整後，估值中採用的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 12月31日 現況下 之市值 人民幣元
6.	中國廣西壯族自治區 南寧市西鄉塘區羅文 大道6號南寧金科觀 天下的617個車位	該物業包括一個住宅開 發項目（即南寧金科觀天 下）（「開發項目」）內的 617個非人防停車位。	該物業於估 值日期空置。	無商業價值
		該物業於估值日期持作出 售。		
		誠如目標集團所告知，開 發項目已於2020年竣工。		
		開發項目位於南寧市西鄉 塘區，距離南寧站約13.6 公里，距離南寧吳圩國際 機場約43.3公里。		
		開發項目已獲授土地使用 權作住宅用途（於2087年 5月4日至2087年7月6日 期間到期）及作商業用途 （於2057年5月4日至2057 年7月6日期間到期）。		

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國廣西壯族自治區南寧市西鄉塘區羅文大道6號南寧金科觀天下A區的A2-A2003至A2-A2004、A2-A2007、A2-A2009至A2-A2087、A2-A2089至A2-A2136、A2-A2138至A2-A2163、A2-A2167至A2-A2177、A2-A2181至A2-A2221、A2-A2224至A2-A2238、A2-A2243至A2-A2265、A2-A2267至A2-A2269、A2-A2273、A2-A2275至A2-A2277、A2-A2280、A2-A2283至A2-A2285及A2-A2287至A2-A2288；及B區的A2-A2001、A2-A2003至A2-A2208、A2-A2211至A2-A2285、A2-A2287至A2-A2295、A2-A2297至A2-A2308及A2-A2311至A2-A2365號車位。

2. 根據2份房地產權證（用於土地），土地使用權已授予南寧金卓立房地產開發有限公司（「南寧金卓立」，目標公司間接持有其100%所有權股份），詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	到期日期	佔地面積 (平方米)
1	桂(2017)南寧市不動產權第0062767號	住宅 商業	2087年5月4日 2057年5月4日	44,795.20
2	桂(2017)南寧市不動產權第0084461號	住宅 商業	2087年7月6日 2057年7月6日	43,617.81
總計：				88,413.01

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據2份建設用地規劃許可證－地字第450107201710006號至450107201710007號，總佔地面積約88,411.58平方米的兩幅地塊的規劃許可權已授予南寧金卓立。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

4. 根據南寧金卓立獲授的4份建設工程規劃許可證－建字第450107201710197號、450107201710327號、450107201810052號及450107201810054號，開發項目總建築面積約為125,389.43平方米的部分建設工程已獲批准進行建設。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

5. 根據南寧金卓立獲授的4份建築工程施工許可證－第450112201705170101號、第450112201707260101號、第450112201801040201號及第450112201801040301號，有關地方部門已批准開始開發項目總建築面積約501,263.06平方米的建築工程。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

6. 在進行估值過程中，由於南寧金卓立尚未取得適當的房屋所有權證，故吾等並無對該物業賦予任何商業價值。就參考目的，吾等認為該物業於估值日期的使用權估計價值將為人民幣24,870,000元（假設該物業的使用權可在市場上自由轉讓）。

7. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：

- a. 南寧金卓立已悉數繳清所有地價，並已根據房地產權證的條款合法有效地取得該物業的土地使用權；

- b. 經目標集團確認，截至2023年7月13日產權登記信息查詢日期，根據中國法律規定，南寧金卓立有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權；
 - c. 該物業並無質押、抵押或附帶任何其他產權負擔；及
 - d. 於完成收購後，貴集團有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權。
8. 經目標集團確認，上述法律意見所載資料自產權登記信息查詢日期至估值日期期間並無變動。
 9. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業的使用權可在無法律障礙的情況下轉讓。
 10. 吾等已根據以下基準及分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已參考位於標的物業附近地區且與標的物業具有類似性質、用途、面積及交通便利性的可資比較物業。地下一層各停車位使用權的可資比較物業的經調整單價介乎人民幣47,200元至人民幣55,300元。在就樓層、位置、時間及面積等方面作出適當調整後，估值中採用的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 12月31日 現況下 之市值 人民幣元
7.	中國江西省南昌市新建區海棠北路1088號南昌集美陽光的1348個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即南昌集美陽光（「開發項目」）內的1348個非人防停車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，開發項目已於2021年竣工。</p> <p>開發項目位於南昌市新建區，距離南昌西站約19.0公里，距離南昌昌北國際機場約20.6公里。</p> <p>開發項目已獲授土地使用權作住宅用途（於2087年10月11日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	無商業價值

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國江西省南昌市新建區海棠北路1088號南昌集美陽光A區的1至2、4至5、7、9至10、12、14至18、20至38、40至44、46、49、54、58至59、61、73、75至82、85、87至95、97至104、107、112至115、118至125、127至137、139至145、147至160、162至163、165、169、173至174、176、178、180至183、185至206、210至214、216至220、222至227、229至235、238及240、242至256、261至275、277至278、281至304、306至326、330、332至336、338至355、358至380、382、384至387、400至402及404至408號車位；B區的5、11至16、19至20、25、27至28、31至42、44至52、59、61至76、78、83至94、96至98、100至101、103至107、109至111、113至114、116至131、133至135、137至147、149至152、156至159、162至163、166至174、176至191、193至204、206、209至211、213至214、216、218、220、222至227、229至230、232、235至261、263至266、268至273、275至287、289至295及299至301號車位；C區的2至4、8至9、11、13至21、23至24、26、28、30、33、35至36、38至46、48至51、54至55、57至58、61、63至69、73至74、77、82至84、86至96、98至117、119至120、122至123、125至126、128至129、131至141、144至147、149至151、153至157、159至167、170至207、209至211、214至215、220至234、236至237、239至242、244至245、247、249至265、267至269、271、273至277及282至292號車位；D區的2至5、7至8、10、12、14、16至17、19至23、26、28、31至36、38、40、43、45至49、51至52、56、58至65、69、72至89、91、93至94、98至99、101至102、105、110、111、116至127、129至132、136至138、140至146、148至152、154至183、186至206、208

至236、238至240、244至245、247至248、250至251、254至256、260至261、264至268、270至283、285至286、288至295、297至298、300至312、314至331、333至341、345至349、351及354至359；及E區的1至3、5至7、9、11、17至57、59至66、68、70至76、79至81、83至86、89至91、93至97、99至100、102至129、131、133至145、147至149、151至156、159至162、165至214、216至218、222、224至228、230至234、236至244、246至254、256至263、265至272、274至317、320至332及337至338號車位。

2. 根據南昌市不動產登記局核發的房地產權證(土地)一贛(2017)南昌市不動產權第0235064號，開發項目總佔地面積約82,623.80平方米的土地使用權(作住宅用途(於2087年10月11日到期))已授予南昌金合房地產開發有限公司(「南昌金合」，目標公司間接持有其100%所有權股份)。

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據建設用地規劃許可證一地字第360100201820002號，總佔地面積約82,623.80平方米的地塊的規劃許可權已授予南昌金合。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

4. 根據南昌金合獲授的建設工程規劃許可證一建字第360100201820129號，開發項目總建築面積約為59,331.84平方米的部分建設工程已獲批准進行建設。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

5. 根據南昌金合獲授的2份建築工程施工許可證一第360101201805086101號及361200201806226101號，有關地方部門已批准開始該物業總建築面積約253,931.44平方米的建築工程。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

6. 在進行估值過程中，由於南昌金合尚未取得適當的房屋所有權證，故吾等並無對該物業賦予任何商業價值。就參考目的，吾等認為該物業於估值日期的使用權估計價值將為人民幣53,790,000元(假設該物業的使用權可在市場上自由轉讓)。

7. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：

- a. 南昌金合已悉數繳清所有地價，並已根據房地產權證的條款合法有效地取得該物業的土地使用權；
- b. 經目標集團確認，截至2023年7月14日產權登記信息查詢日期，根據中國法律規定，南昌金合有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的使用權；
- c. 該物業並無質押、抵押或附帶任何其他產權負擔；及
- d. 於完成收購後，貴集團有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權。

8. 經目標集團確認，上述法律意見所載資料自產權登記信息查詢日期至估值日期期間並無變動。

9. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業的使用權可在無法律障礙的情況下轉讓。

10. 吾等已根據以下基準及分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已參考位於標的物業附近地區且與標的物業具有類似性質、用途、面積及交通便利性的可資比較物業。地下一層各停車位使用權的可資比較物業的經調整單價介乎人民幣34,500元至人民幣46,600元。在就樓層、位置、時間及面積等方面作出適當調整後，估值中採用的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 12月31日 現況下 之市值 人民幣元
8.	中國江西省贛州市贛縣區梅林大街與文昌閣路交匯處以西贛州集美公館的135個車位	該物業包括一個住宅開發項目（即贛州集美公館）（「開發項目」）內的135個人防停車位。	該物業於估值日期空置。	無商業價值
		該物業於估值日期持作出售。		
		誠如目標集團所告知，開發項目已於2020年竣工。		
		開發項目位於贛州市贛縣區，距離贛州站約8.2公里，距離贛州黃金機場約26.9公里。		
		開發項目已獲授土地使用權作住宅用途（於2088年8月30日到期）及作商業用途（於2058年8月30日到期）。		

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國江西省贛州市贛縣區梅林大街與文昌閣路交匯處以西贛州集美公館的6、9、12、15至16、18至19、26至30、32至33、37至43、45至52、55至57、59至62、65至73、75至80、82至83、85至87、89至93、95至103、105至107、109、112、115、117至118、121、125、132至133、135至136、138至143、145至153、155至161、165至173、175至183、185至186、188至193及195至197號車位。

2. 根據贛州市不動產登記局贛縣區分局核發的房地產權證（用於土地）—贛(2018)贛縣區不動產權地第0007669號，開發項目總佔地面積約42,748.60平方米的土地使用權（作住宅用途（於2088年8月30日到期）及作商業用途（於2058年8月30日到期））已授予贛州金晨房地產開發有限公司（「贛州金晨」，目標公司間接持有其100%所有權股份）。

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據建設用地規劃許可證－地字地第362121201807004號，總佔地面積約42,748.60平方米的地塊的規劃許可權已授予贛州金晨。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

4. 根據贛州金晨獲授的建設工程規劃許可證－建字地第362121201809007號，開發項目總建築面積約為129,076.65平方米的建設工程部分已獲批准進行建設。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

5. 根據贛州金晨獲授的建築工程施工許可證－第360721201810190101號，有關地方部門已批准開始開發項目總建築面積約129,076.65平方米的部分建築工程。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

6. 在進行估值過程中，由於贛州金晨尚未取得適當的房屋所有權證，故吾等並無對該物業賦予任何商業價值。就參考目的，吾等認為該物業於估值日期的使用權估計價值將為人民幣5,260,000元（假設該物業的使用權可在市場上自由轉讓）。

7. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：

- a. 贛州金晨已悉數結清所有地價，並已根據房地產權證的條款合法有效地取得該物業的土地使用權；
- b. 經目標集團確認，截至2023年7月17日產權登記信息查詢日期，根據中國法律規定，贛州金晨有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置非人防停車位的使用權；
- c. 經目標集團確認，根據中國法律規定，贛州金晨有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置人防停車位的使用權；
- d. 該物業並無質押、抵押或附帶任何其他產權負擔；及
- e. 於完成收購後，貴集團有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權。

8. 經目標集團確認，上述法律意見所載資料自產權登記信息查詢日期至估值日期期間並無變動。

9. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業的使用權可在無法律障礙的情況下轉讓。

10. 吾等已根據以下基準及分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已參考位於標的物業附近地區且與標的物業具有類似性質、用途、面積及交通便利性的可資比較物業。地下一層各停車位使用權的可資比較物業的經調整單價介乎人民幣33,600元至人民幣44,800元。在就樓層、位置、時間及面積等方面作出適當調整後，估值中採用的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 12月31日 現況下 之市值 人民幣元
9.	中國湖北省襄陽市棗陽市油坊巷6號棗陽金科觀天樾的47個車位	該物業包括一個住宅開發項目（即棗陽金科觀天樾）（「開發項目」）內的47個人防停車位。	該物業於估值日期空置。	無商業價值
		該物業於估值日期持作出售。		
		誠如目標集團所告知，開發項目已於2022年竣工。		
		開發項目位於襄陽市棗陽市，距離棗陽站約7.7公里，距離襄陽劉集機場約56.3公里。		
		開發項目已獲授土地使用權作住宅用途（於2089年12月13日到期）及作商業用途（於2059年12月13日到期）。		

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國湖北省襄陽市棗陽市油坊巷6號棗陽金科觀天樾的2至22、25至27、32、35至39、41至45、47至54及56至59號車位。

2. 根據襄陽市不動產登記局核發的房地產權證（用於土地）－鄂(2020)棗陽市不動產權地第0001392號，開發項目總佔地面積約17,096.10平方米的土地使用權（作住宅用途（於2089年12月13日到期）及作商業用途（於2059年12月13日到期））已授予棗陽市金恒房地產開發有限公司（「棗陽市金恒」，目標公司間接持有其100%所有權股份）。

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據建設用地規劃許可證－地字地第420683202000013號，總佔地面積約17,096.16平方米的地塊的規劃許可權已授予棗陽市金恒。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

4. 根據棗陽市金恒獲授的建設工程規劃許可證－建字地第420683202000020號，開發項目總建築面積約為61,870.99平方米的建設工程已獲批准進行建設。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

5. 根據棗陽市金恒獲授的建築工程施工許可證－第4206832004260001-SX-001號，有關地方部門已批准開始開發項目總建築面積約61,870.99平方米的建築工程。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

6. 在進行估值過程中，由於棗陽市金恒尚未取得適當的房屋所有權證，故吾等並無對該物業賦予任何商業價值。就參考目的，吾等認為該物業於估值日期的使用權估計價值將為人民幣2,340,000元（假設該物業的使用權可在市場上自由轉讓）。

7. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：

- a. 棗陽市金恒已悉數結清所有地價，並已根據房地產權證的條款合法有效地取得該物業的土地使用權；
- b. 經目標集團確認，截至2023年7月3日產權登記信息查詢日期，根據中國法律規定，棗陽市金恒有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置非人防停車位的使用權；
- c. 經目標集團確認，根據中國法律規定，棗陽市金恒有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置人防停車位的使用權；
- d. 該物業並無質押、抵押或附帶任何其他產權負擔；及
- e. 於完成收購後，貴集團有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權。

8. 經目標集團確認，上述法律意見所載資料自產權登記信息查詢日期至估值日期期間並無變動。

9. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業的使用權可在無法律障礙的情況下轉讓。

10. 吾等已根據以下基準及分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已參考位於標的物業附近地區且與標的物業具有類似性質、用途、面積及交通便利性的可資比較物業。地下一層各停車位使用權的可資比較物業的經調整單價介乎人民幣41,300元至人民幣55,200元。在就樓層、位置、時間及面積等方面作出適當調整後，估值中採用的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 12月31日 現況下 之市值 人民幣元
10.	中國湖南省長沙市寧鄉市寧鄉大道與資源路交匯處寧鄉金科美苑的882個車位	該物業包括一個住宅開發項目（即寧鄉金科美苑（「開發項目」）內的282個非人防停車位及600個人防停車位。	該物業於估值日期空置。	無商業價值
		該物業於估值日期持作出售。		
		誠如目標集團所告知，該物業已於2022年竣工。		
		該物業位於長沙市寧鄉市，距離寧鄉站約4.0公里，距離長沙黃花國際機場約72.0公里。		
		開發項目已獲授土地使用權作住宅用途（於2089年5月30日到期）。		

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國湖南省長沙市寧鄉市寧鄉大道與資源路交匯處寧鄉金科美苑的6至19、26、35、38、44至45、47、50、55、58、61、64、70、73至74、76至83、85、89至94、97、100、103至104、109至116、118、120至121、124、133至134、136、139至141、147至148、150、155、159、162、164、167、169至170、173至174、177、179、183至187、191至193、196至198、200至212、214至215、217至229、235、240、243至248、524至525、528至531、533至534、536、546至547、1400至1431、1754、1757至1758、1764、1767、1770至1771、1774、1776、1781至1782、1784至1785、1787至1788、1796、1803、1809至1810、1821至1822、1835、1842、1845、1847、1849、1851至1854、1856至1858、1860至1861、1865至1882、1884至1885、1887至1898、1901、1903至1904、1906至1909、1F0365至1F0369、1F0477、1F0479至1F0480、1F0488、1F0491、1F0494、1F0497、1F0500、1F0503、1F0506、1F0521、1F0548至1F0572、1F0574至1F0628、1F0630、1F0632至1F0645、1F0648至1F0649、1F0651、1F0654、1F0657、1F0660、1F0663至1F0664、1F0666、1F0669、1F0672、1F0674、1F0751至1F0849、1F0854、1F0857、1F0860、1F0863至1F0864、1F0866、1F0872、1F0874至1F0875、1F0878、1F0881、1F0884、1F0887、1F0890、1F0995、1F0998至1F1037、1F1040、1F1045至1F1047、1F1054、1F1103至1F1104、1F1107、1F1110、1F1113至1F1114、1F1116、1F1119、1F1121至1F1128、1F1131、1F1134、1F1137、1F1140至1F1259、1F1338至1F1399、1F1432至1F1493、1F1624至1F1634、1F1640至1F1650、1F1653至1F1654、1F1656、1F1659、1F1662、1F1664至1F1665、1F1668、1F1670、1F1673至1F1674、1F1676、1F1679、1F1682、1F1684、1F1687、1F1689、1F1694、1F1696及1F1700至1F1752號車位。

2. 根據4份房地產權證(用於土地)，土地使用權已授予長沙嘉璽房地產開發有限公司(「長沙嘉璽」，目標公司間接持有其100%所有權股份)，詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	到期日期	佔地面積 (平方米)
1	湘(2019)寧鄉市不動產權地第0016794號	住宅	2089年5月30日	19,734.43
2	湘(2019)寧鄉市不動產權地第0016795號	住宅	2089年5月30日	46,203.51
3	湘(2019)寧鄉市不動產權地第0016796號	住宅	2089年5月30日	32,613.17
4	湘(2019)寧鄉市不動產權地第0016797號	住宅	2089年5月30日	4,765.96
	總計：			103,317.30

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據建設用地規劃許可證－寧規(鄉村)建規地字第201920號，總佔地面積約103,317.30平方米的地塊的規劃許可權已授予長沙嘉璽。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

4. 根據長沙嘉璽獲授的2份建設工程規劃許可證－寧規(鄉村)建規建字第201933號及寧規(鄉村)建規建字第201938號，開發項目總建築面積約為285,435.01平方米的建設工程已獲批准進行建設。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

5. 根據長沙嘉璽獲授的2份建築工程施工許可證－第430111201909200201號及第430124202007240101號，有關地方部門已批准開始開發項目總建築面積約263,139.22平方米的部分建築工程。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

6. 在進行估值過程中，由於長沙嘉璽尚未取得適當的房屋所有權證，故吾等並無對該物業賦予任何商業價值。就參考目的，吾等認為上述租賃期於估值日期的估計價值將為人民幣24,520,000元（假設該物業可在市場上自由轉讓）。

7. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：

- a. 長沙嘉璽已悉數結清所有地價，並已根據房地產權證的條款合法有效地取得該物業的土地使用權；
- b. 經目標集團確認，該物業已取得竣工備案，而人防停車位尚未經過地方政府相關部門的單獨審查；
- c. 該等土地使用權已質押予中國建設銀行股份有限公司寧鄉支行。吾等認為，根據停車位建設程序的時間表，停車位應在土地質押時建成。根據法律規定，質押效力應適用於質押時部分已建成的目標停車位；
- d. 該土地使用權已被寧鄉市人民法院查封；
- e. 經目標集團確認，截至2023年7月12日產權登記信息查詢日期，根據中國法律規定，長沙嘉璽有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置非人防停車位的使用權，不包括任何第三方權利。然而需要提醒貴公司的是，如果質押和扣押繼續存在，在長沙嘉璽取得房產竣工備案後進行租賃的，承租人的租賃權在後續的資產司法處置中可能不受法律保護；
- f. 經目標集團確認，在入防停車位取得政府部門竣工備案後，根據中國法律規定，長沙嘉璽有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置入防停車位的使用權，不包括任何第三方權利；及
- g. 於完成收購後，貴集團有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權。

8. 經目標集團確認，上述法律意見所載資料自產權登記信息查詢日期至估值日期期間並無變動。

9. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業的使用權可在無法律障礙的情況下轉讓。

10. 吾等已根據以下基準及分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已參考位於標的物業附近地區且與標的物業具有類似性質、用途、面積及交通便利性的可資比較物業。位於地下一層的各停車位使用權的可資比較物業的單價介乎人民幣26,600元至人民幣29,700元。在就位置、時間及面積等方面作出適當調整後，估值中採用的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 12月31日 現況下 之市值 人民幣元
11.	中國江西省南昌市紅谷灘區九龍湖新區龍虎山大道與回龍路交匯處集美九龍湖的603個車位	該物業包括一個住宅開發項目（即集美九龍湖（「開發項目」）內的382個非人防停車位及221個人防停車位。	該物業於估值日期空置。	無商業價值
		該物業於估值日期持作出售。		
		誠如目標集團所告知，開發項目已於2021年竣工。		
		開發項目位於南昌市紅谷灘區，距離南昌西站約5.1公里，距離南昌昌北國際機場約38.1公里。		
		開發項目已獲授土地使用權作住宅用途（於2088年10月28日到期）及作商業用途（於2058年10月28日到期）。		

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國江西省南昌市紅谷灘區九龍湖新區龍虎山大道與回龍路交匯處集美九龍湖的1A-01、1A-31、1A-41、1A-51、1A-61、1A-71、1A-81、1A-101、1A-111、1A-121、2A-02、2A-12、2A-22、2A-42、2A-62、2A-72、2A-82、2A-92、2A-102、2A-112、2A-122、3A-03、3A-23、3A-43、3A-53、3A-63、3A-73、3A-83、3A-93、3A-103、3A-123、4A-04、4A-14、4A-24、4A-34、4A-44、4A-54、4A-64、4A-74、4A-84、4A-94、4A-104、4A-114、4A-124、5A-05、5A-25、5A-45、5A-75、5A-85、5A-105、6A-06、6A-56、6A-66、6A-76、6A-86、6A-106、6A-116、7A-17、7A-27、7A-37、7A-57、7A-67、7A-77、7A-87、7A-107、7A-117、8A-08、8A-28、8A-38、8A-48、8A-58、8A-68、8A-78、8A-88、8A-98、8A-108、9A-19、9A-39、9A-59、9A-69、9A-79、9A-89、9A-99、10A-20、10A-30、10A-50、10A-60、10A-70、10A-80、10A-90、10A-100、10A-110、10A-120、1B-07、1B-27、1B-47、1B-53、1B-57、1B-77、1B-86、1B-89、1B-97、2B-08、2B-48、2B-58、2B-88、2B-128、3B-09、3B-19、3B-39、3B-59、3B-79、3B-89、3B-109、3B-119、3B-129、3B-139、4B-30、4B-60、4B-80、4B-100、4B-110、4B-140、5B-01、5B-11、5B-51、5B-61、5B-91、5B-101、5B-131、6B-02、6B-42、6B-52、6B-82、6B-92、6B-112、7B-33、7B-53、7B-63、7B-73、7B-83、7B-93、7B-103、8B-14、8B-34、8B-44、8B-54、8B-64、8B-74、8B-94、9B-05、9B-25、9B-45、9B-55、9B-85、9B-115、9B-125、10B-36、10B-46、10B-56、10B-76、10B-86、10B-106、1C-01至1C-04、1C-06至1C-07、1C-10至1C-12、1C-14至1C-24、1C-26至1C-61、1C-63至1C-70、1C-72、1C-75至1C-79、1C-81至1C-85、1C-87至1C-89、1C-92至

1C-100、1C-102至1C-128、1C-130至1C-131、1C-133至1C-134、1C-136至1C-149、1C-151至1C-154、1C-157、1C-160、1C-163至1C-166、1C-172、1C-174至1C-175、1C-177、1C-180、1C-183、1C-185、1C-189至1C-190、1C-193、1C-196至1C-197、1C-200至1C-206、1C-209至1C-211、1D-07、1D-17、1D-27、1D-37、1D-47、1D-57、1D-67、1D-77、2D-18、2D-28、2D-38、2D-48、2D-58、2D-68、2D-78、2D-118、2D-128、3D-19、3D-39、3D-49、3D-59、3D-69、3D-79、4D-10、4D-20、4D-40、4D-50、4D-60、4D-70、4D-80、4D-100、4D-110、4D-120、5D-01、5D-11、5D-21、5D-31、5D-41、5D-51、5D-61、5D-91、5D-101、6D-02、6D-12、6D-32、6D-52、6D-62、6D-72、6D-82、6D-102、6D-112、7D-03、7D-13、7D-23、7D-33、7D-43、7D-53、7D-63、7D-73、7D-123、8D-14、8D-24、8D-34、8D-44、8D-54、8D-64、8D-74、8D-94、8D-95、8D-114、9D-05、9D-15、9D-25、9D-35、9D-45、9D-55、9D-65、9D-75、9D-85、9D-95、10D-06、10D-16、10D-36、10D-46、10D-56、10D-66、10D-76、10D-126、1E-02、1E-04、1E-06至1E-07、1E-10、1E-12至1E-13、1E-18、1E-21、1E-23至1E-24、1E-26、1E-29、1E-35、1E-38至1E-41、1E-43至1E-44、1E-46至1E-48、1E-50、1E-52至1E-65、1E-67至1E-74、1E-80、1E-83至1E-88、1E-91、1E-95至1E-96、1E-100、1F-09、1F-19、1F-49、1F-69、1F-79、1F-89、1F-109、1F-129、1F-159、1F-219、1F-229、2F-10、2F-30、2F-50、2F-60、2F-70、2F-80、2F-90、2F-110、2F-120、2F-130、2F-150、2F-160、2F-170、2F-180、2F-230、3F-01、3F-21、3F-31、3F-41、3F-71、3F-91、3F-101、3F-121、3F-171、3F-181、3F-191、3F-201、3F-211、4F-02、4F-22、4F-32、4F-52、4F-72、4F-92、4F-102、4F-132、4F-142、4F-162、4F-172、4F-182、4F-212、4F-232、5F-13、5F-43、5F-63、5F-73、5F-83、5F-103、5F-123、5F-133、5F-153、5F-173、5F-203、5F-223、6F-14、6F-34、6F-44、6F-64、6F-74、6F-94、6F-114、6F-124、6F-134、6F-144、6F-154、6F-174、7F-15、7F-45、7F-55、7F-75、7F-85、7F-95、7F-105、7F-135、7F-155、7F-165、7F-175、7F-185、7F-195、7F-215、8F-16、8F-26、8F-36、8F-46、8F-56、8F-76、8F-86、8F-106、8F-126、8F-146、8F-156、8F-166、8F-176、8F-196、9F-27、9F-37、9F-47、9F-77、9F-87、9F-107、9F-147、9F-157、9F-167、9F-177、9F-217、9F-227、10F-08、10F-18、10F-28、10F-68、10F-78、10F-88、10F-98、10F-108、10F-138、10F-148、10F-168、10F-188、10F-218及10F-228號車位。

2. 根據南昌市不動產登記局核發的房地產權證（用於土地）—贛(2018)南昌市不動產權地第0248447號，開發項目總佔地面積約63,495.33平方米的土地使用權（作住宅用途（於2088年10月28日到期）及作商業用途（於2058年10月28日到期））已授予南昌金淳房地產開發有限公司（「南昌金淳」，目標公司間接持有其100%所有權股份）。

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據建設用地規劃許可證—地字地第360100201800116號，總佔地面積約63,466.98平方米的地塊的規劃許可權已授予南昌金淳。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

4. 根據南昌金淳獲授的建設工程規劃許可證—建字地第360100201900063號，開發項目總建築面積約為33,821.34平方米的部分建設工程已獲批准進行建設。

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

5. 根據南昌金淳獲授的2份建築工程施工許可證—第360108201903200101號及第360108201905270101號，有關地方部門已批准開始開發項目總建築面積約166,088.25平方米的部分建築工程。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

6. 在進行估值過程中，由於南昌金淳尚未取得適當的房屋所有權證，故吾等並無對該物業賦予任何商業價值。就參考目的，吾等認為該物業於估值日期的使用權估計價值將為人民幣27,940,000元（假設該物業的使用權可在市場上自由轉讓）。
7. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：
 - a. 南昌金淳已悉數結清所有地價，並已根據房地產權證的條款合法有效地取得該物業的土地使用權；
 - b. 經目標集團確認，截至2023年7月14日產權登記信息查詢日期，根據中國法律規定，南昌金淳有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置非人防停車位的使用權；
 - c. 經目標集團確認，根據中國法律規定，南昌金淳有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置人防停車位的使用權；
 - d. 該物業並無質押、抵押或附帶任何其他產權負擔；及
 - e. 於完成收購後，貴集團有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權。
8. 經目標集團確認，上述法律意見所載資料自產權登記信息查詢日期至估值日期期間並無變動。
9. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業的使用權可在無法律障礙的情況下轉讓。
10. 吾等已根據以下基準及分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已參考位於標的物業附近地區且與標的物業具有類似性質、用途、面積及交通便利性的可資比較物業。地下一層各停車位使用權的可資比較物業的經調整單價介乎人民幣40,500元至人民幣53,300元。在就樓層、位置、時間及面積等方面作出適當調整後，估值中採用的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 12月31日 現況下 之市值 人民幣元
12.	中國湖南省衡陽市蒸湘區岳麓街與楊柳路交匯處東南美的金科檀樾的1137個車位	該物業包括一個住宅開發項目(即美的金科檀樾(「開發項目」)內的1137個非人防停車位。	該物業於估值日期空置。	無商業價值
		該物業於估值日期持作出售。		
		誠如目標集團所告知，開發項目已於2021年竣工。		
		開發項目位於衡陽市蒸湘區，距離衡陽站約10.0公里，距離衡陽南岳機場約25.0公里。		
		開發項目已獲授土地使用權作住宅用途(於2089年6月9日到期)及作商業用途(於2059年6月9日到期)。		

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國湖南省衡陽市蒸湘區岳麓街與楊柳路交匯處東南美的金科檀樾A區的002、012、014、017至018、021、024至025、030至032、034、037至046、048至049、054至062、064至066、069至076、079、082、084至085、088至092、099至121及123至127號車位；C區的001至006、009、011至030、037至039、040、042至045、047至048、051至069、081、084、087至088、107及110至117號車位；E區的004、008至011、014、016至017、019、021至030、037至062、064至068、071至077、080、083、085至096、106至117、119、122、124至125、127、129、133、139及141至145號車位；G區的002、007至008、012至014、016、018至021、029至045、047至049、055至061、063至079、081、083至085、087、095至098、101至124及126至134號車位；G區的001至011、014、016至017、020至031、037至044、051至054、062至074、076至079、081至082、083A、085、087、089至092、094、097及100至128號車位；H區的001至011、014、016至017、020至031、037至044、051至054、062至074、076至079、081至082、083A、085、087、089至

092、094、097及100至128號車位；I區的001至002、002A、004至005、009至010、014至015、018、021、026至029、031至057、061至062、064至065、067至077及079至119號車位；J區的001至021、023至025、027至055、057、059至065、067、070、072至074、079至080、084、089、092至112、114至131及138至165號車位；K區的006、017、020、022、024至026、028至033、035至037及040至042號車位；L區的001至003、005至006、009至010、013至022、024至025、028、030至032、035、038、041至048、050至054、056至057、059至066及068至141號車位；M區的001至036、042、052、054至057、059至060、063至066、069至077、084至085、087至102、104至115、117、119至122、124至127及129至152號車位；N區的001至004、011至012、014、017、019、021至030、032至033、035、037至039、042、044至045、048、050至088及091至123號車位；P區的004至059及061至064號車位；S區的074、104及107號車位；T區的011至012、014、017、025至029、036至037、042至048、058、064及072號車位；U區的006至009、051、053至054、059、064至066、068及074；及V區的054至057及059號車位。

2. 根據衡陽市自然資源和規劃局核發的房地產權證（用於土地）－湘(2021)衡陽市不動產權地第0009495號，開發項目總佔地面積約84,307.38平方米的土地使用權（作住宅用途（於2089年6月9日到期）及作商業用途（於2059年6月9日到期））已授予衡陽市鼎衡房地產開發有限公司（「衡陽鼎衡」，目標公司間接持有其100%所有權股份）。

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據建設用地規劃許可證－衡字規地字(2019)第046號，總佔地面積約84,307.38平方米的地塊的規劃許可權已授予衡陽鼎衡。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

4. 根據衡陽鼎衡獲授的4份建設工程規劃許可證－衡字規建字[2019]124號、建字地[2020]196號、建字地[2020]163號及衡字規劃許可[2020]031號，開發項目總建築面積約為168,426.18平方米的部分建設工程已獲批准進行建設。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

5. 根據衡陽鼎衡獲授的4份建築工程施工許可證－第430401202003020101號、第高430401202012170103號、第高430401202009250103號及第430401201909260101號，有關地方部門已批准開始開發項目總建築面積約227,914.73平方米的部分建築工程。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

6. 在進行估值過程中，由於衡陽鼎衡尚未取得適當的房屋所有權證，故吾等並無對該物業賦予任何商業價值。就參考目的，吾等認為該物業於估值日期的使用權估計價值將為人民幣55,350,000元（假設該物業的使用權可在市場上自由轉讓）。

7. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：

- a. 衡陽鼎衡已悉數結清所有地價，並已根據房地產權證的條款合法有效地取得該物業的土地使用權；
- b. 經目標集團確認，該物業一期、二期及三期已取得竣工備案，四期及五期尚未取得竣工備案；

- c. 經目標集團確認，截至2023年7月18日產權登記信息查詢日期，根據中國法律規定，衡陽鼎衡有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置已竣工及備案的停車位。對於尚未完成備案的停車位，在備案完成後，根據中國法律規定，衡陽鼎衡有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置停車位的使用權；
 - d. 該物業並無質押、抵押或附帶任何其他產權負擔；及
 - e. 於完成收購後，貴集團有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權。
8. 經目標集團確認，上述法律意見所載資料自產權登記信息查詢日期至估值日期期間並無變動。
 9. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業的使用權可在無法律障礙的情況下轉讓。
 10. 吾等已根據以下基準及分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已參考位於標的物業附近地區且與標的物業具有類似性質、用途、面積及交通便利性的可資比較物業。地下一層各停車位使用權的可資比較物業的經調整單價介乎人民幣42,700元至人民幣55,100元。在就樓層、位置、時間及面積等方面作出適當調整後，估值中採用的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 12月31日 現況下 之市值 人民幣元
13.	中國湖南省長沙市岳麓區雷鋒大道468號長沙世界城的600個車位	該物業包括一個住宅開發項目(即長沙世界城) (「開發項目」) 內的600個非人防停車位。 該物業於估值日期持作出售。 誠如目標集團所告知，該物業已於2016年竣工。 該物業位於長沙市岳麓區，距離穀山站約4.0公里，距離長沙黃花國際機場約38.9公里。 開發項目已獲授土地使用權作住宅用途(於2082年12月19日到期) 及作商業用途(於2052年12月19日到期)。	該物業於估值日期空置。	無商業價值

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國湖南省長沙市岳麓區雷鋒大道468號長沙世界城的A014至A015、A024至A026、A029至A030、A033、A040、A048、A051、A054、A057、A060、A063、A069、A072、A075、A078至A079、A081、A084、A088、A091、A095至A096、A116至A117、A124、B002至B008、B010至B013、B019至B020、B023、B026至B030、B036至B037、B044、B046至B047、B049、B060、B064至B065、B067、B070至B071、B085至B086、B089、B092、B095、B098、B106、B110、B113、B118、B121、B128至B130、B136至B138、B141至B144、B146至B150、B156至B158、B161、B163至B171、B175、B177至B178、B183至B184、B186至B187、B189至B190、B201至B202、B204、B207至B208、B219、B222至B223、B225至B226、B235、B237至B238、B240至B241、B243至B244、B250至B251、B253至B254、B256至B257、B259至B260、B265至B266、B268、B271至B272、B274至B275、B279、B281、C002、C005、C007至C026、C029至C035、C037至C045、C052、C054至C055、C061至C062、C073至C094、C097至C107、C112至C115、C118至C133、C136至C139、C142至C156、C161至C165、C170至C174、C180、C183至C195、C198至C201、C206至C207、C209、C212至C213、C215、C220至C224、C226至C227、C229至

C230、C232至C233、C235至C236、C238至C239、C244至C245、C247至C248、C250至C251、C253至C254、C256至C257、C259至C260、C267至C268、C270、C275、C277、C287、C289至C290、C292至C293、C295至C296、C298至C299、C301至C302、C304至C305、C310至C311、C313至C314、C316至C317、C319至C320、D251至D271、D273至D275、D278至D281、D286至D288、D296至D302、D304、D308、D310至D315、D325至D341、D344至D346、D348至D351、D354、D357至D363、D366、D369、D371至D372、D386至D388、D391、D394、D397、E003至E005、E008至E009、E015至E020、E027、E029、E034至E035、E046至E047、E049至E056、E058、E061至E065、E067至E068、E070至E071、E082至E083、E085、E088、E090至E093、E097至E100、E103、E113、E169至E177、E179至E180、E182至E184、E186至E190、E196至E197、E206至E229、E236至E237、E240、E242至E251、E253、E256至E258、E268、E287至E292、E294、E297、E300、E306至E307、E312、E317、E319至E320、E322至E323、E325、E331、E333、E338、E348至E349、E351至E352、E354至E355、E358、E360至E361、E363至E364、E366至E367、E369至E370、E381至E382、E384至E385、E387至E388、E390至E391、E397、E402至E403、E435、E437至E438、E440至E441、E445至E446、E448至E449及E451號車位。

2. 根據長沙市人民政府核發的國有土地使用權證—長國用(2014)地第047106號，開發項目總佔地面積約113,709.74平方米的土地使用權(作住宅用途(於2082年12月19日到期)及作商業用途(於2052年12月19日到期))已授予湖南觀興房地產開發有限公司(「湖南觀興」，目標公司間接持有其80%所有權股份)。

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據建設用地規劃許可證—建規地字第長先出[2014]第0023號，總佔地面積約113,709.74平方米的地塊的規劃許可權已授予湖南觀興。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

4. 根據湖南觀興獲授的2份建設工程規劃許可證—建規建字第湘新建2[2015]第0090號、建規建字第湘新建2[2015]第0094號，開發項目總建築面積約為61,316.07平方米的部分建設工程已獲批准進行建設。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

5. 根據湖南觀興獲授的5份建築工程施工許可證—第430112201405130101號、第430112201409280201號、第430112201610310101號、第430112201504220201號及第430112201504220101號，有關地方部門已批准開始開發項目總建築面積約259,805.90平方米的部分建築工程。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

6. 在進行估值過程中，由於湖南觀興尚未取得適當的房屋所有權證，故吾等並無對該物業賦予任何商業價值。就參考目的，吾等認為該物業於估值日期的使用權估計價值將為人民幣26,190,000元(假設該物業的使用權可在市場上自由轉讓)。

7. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：

- a. 湖南觀興已悉數結清所有地價，並已根據國有土地使用權證的條款合法有效地取得該物業的土地使用權；
- b. 經目標集團確認，截至2023年7月27日產權登記信息查詢日期，根據中國法律規定，湖南觀興有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權；

- c. 該物業並無質押、抵押或附帶任何其他產權負擔；及
 - d. 於完成收購後，貴集團有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權。
8. 經目標集團確認，上述法律意見所載資料自產權登記信息查詢日期至估值日期期間並無變動。
9. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業的使用權可在無法律障礙的情況下轉讓。
10. 吾等已根據以下基準及分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已參考位於標的物業附近地區且與標的物業具有類似性質、用途、面積及交通便利性的可資比較物業。地下一層各停車位使用權的可資比較物業的經調整單價介乎人民幣49,300元至人民幣56,500元。在就樓層、位置、時間及面積等方面作出適當調整後，估值中採用的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 12月31日 現況下 之市值 人民幣元
14.	中國湖南省岳陽市岳陽縣喻家山路與春風大道交匯處以東岳陽美的金科郡的725個車位	<p data-bbox="644 470 979 602">該物業包括一個住宅開發項目（即岳陽美的金科郡）（「開發項目」）內的725個非人防停車位。</p> <p data-bbox="644 634 979 704">該物業於估值日期持作出售。</p> <p data-bbox="644 736 979 806">誠如目標集團所告知，開發項目已於2021年竣工。</p> <p data-bbox="644 838 979 970">開發項目位於岳陽市岳陽縣，距離岳陽站約11.9公里，距離岳陽三荷機場約28.4公里。</p> <p data-bbox="644 1002 979 1166">開發項目已獲授土地使用權作住宅用途（於2088年8月27日到期）及作商業用途（於2058年8月27日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	無商業價值

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國湖南省岳陽市岳陽縣喻家山路與春風大道交匯處以東岳陽美的金科郡的1F0003至1F0007、1F0009、1F0016至1F0017、1F0019、1F0022至1F0024、1F0028、1F0032至1F0033、1F0040、1F0044、1F0049至1F0050、1F0052、1F0054至1F0062、1F0064、1F0067至1F0068、1F0070至1F0071、1F0077至1F0078、1F0081至1F0083、1F0085至1F0087、1F0089、1F0091至1F0095、1F0097、1F0100、1F0103至1F0139、1F0163至1F0165、1F0167、1F0170至1F0177、1F0179至1F0180、1F0194、1F0197、1F0211、1F0214至1F0216、1F0218至1F0220、1F0233至1F0234、1F0242、1F0252、1F0256至1F0261、1F0263至1F0268、1F0270至1F0271、1F0274至1F0276、1F0280至1F0281、1F0284、1F0291、1F0294、1F0296、1F0298、1F0300、1F0302至1F0304、1F0306、1F0308至1F0310、1F0312、1F0314至1F0315、1F0317至1F0331、1F0338至1F0342、1F0344至1F0345、1F0347至1F0348、1F0350至1F0352、1F0355、1F0359、1F0365至1F0366、1F0368至1F0372、1F0375至1F0430、1F0433至1F0468、1F0471、1F0474、1F0487至1F0488、1F0491、1F0493至1F0495、1F0501、1F0504至1F0507、1F0511至1F0512、1F0514至1F0520、1F0526至1F0527、1F0530至1F0532、1F0534至1F0536、1F0538至1F0540、1F0546、1F0549、1F0561、1F0563至1F0564、1F0566至1F0572、1F0589至1F0590、1F0594、1F0601至1F0609、1F0620、1F0624至1F0628、1F0630至1F0635、1F0640、1F0642、1F0654、1F0657至1F0659、1F0665至1F0667、1F0670至1F0677、1F0679至1F0680、1F0682、1F0687、1F0690至1F0691、1F0693至1F0697、1F0700至1F0719、1F0724至1F0725、1F0736至1F0738、1F0740、1F0742至1F0743、1F0756至1F0758、1F0761至1F0765、1F0767至1F0782、1F0784至1F0785、1F0787至1F0788、1F0790至1F0791、1F0793至1F0797、1F0799至1F0800、2F0802至2F1087號車位。

2. 根據岳陽縣國土資源局核發的房地產權證（用於土地）－湘(2019)岳陽縣不動產權地第0000860號，開發項目總佔地面積約為44,983.34平方米的土地使用權（作住宅用途（於2088年8月27日到期）及作商業用途（於2058年8月27日到期））已授予岳陽縣鼎岳房地產開發有限公司（「岳陽鼎岳」，目標公司間接持有其100%所有權股份）。

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據建設用地規劃許可證－建規地字地第1812087號，總佔地面積約為44,983.32平方米的地塊的規劃許可權已授予岳陽鼎岳。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

4. 根據岳陽鼎岳獲授的兩份建設工程規劃許可證－建規建字地第1903025號及建規建字地第1903026號，開發項目總建築面積約為169,737.74平方米的建設工程已獲批准進行建設。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

5. 根據岳陽鼎岳獲授的建築工程施工許可證－第430621201904120101號，有關地方部門已批准開始開發項目總建築面積約為169,626.64平方米的建築工程。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

6. 在進行估值過程中，由於岳陽鼎岳尚未取得適當的房屋所有權證，故吾等並無對該物業賦予任何商業價值。就參考目的，吾等認為該物業於估值日期的使用權估計價值將為人民幣25,130,000元（假設該物業的使用權可在市場上自由轉讓）。

7. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：

- a. 岳陽鼎岳已悉數結清所有地價，並根據房地產權證的條款合法有效地取得該物業的土地使用權；
- b. 經目標集團確認，截至2023年8月29日產權登記信息查詢日期，根據中國法律規定，岳陽鼎岳有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權；
- c. 該物業並無質押、抵押或附帶任何其他產權負擔；及
- d. 於完成收購後，貴集團有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權。

8. 經目標集團確認，上述法律意見所載資料自產權登記信息查詢日期至估值日期期間並無變動。

9. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業的使用權可在無法律障礙的情況下轉讓。

10. 吾等已根據以下基準及分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已參考位於標的物業附近地區且與標的物業具有類似性質、用途、面積及交通便利性的可資比較物業。地下一層各停車位使用權的可資比較物業的經調整單價介乎人民幣35,200元至人民幣42,400元。在就樓層、位置、時間及面積等方面作出適當調整後，估值中採用的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 12月31日 現況下 之市值 人民幣元
15.	中國湖北省襄陽市襄州區航空路194號襄陽金科集美府的137個車位	該物業包括一個住宅開發項目（即襄陽金科集美府）（「開發項目」）內的137個非人防停車位。	該物業於估值日期空置。	無商業價值
		該物業於估值日期持作出售。		
		誠如目標集團所告知，開發項目已於2023年竣工。		
		開發項目位於襄陽市襄州區，距離襄州站約2.7公里，距離襄陽劉集機場約10.7公里。		
		開發項目已獲授土地使用權作住宅用途（於2089年12月30日到期）及作商業用途（於2059年12月30日到期）。		

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國湖北省襄陽市襄州區航空路194號襄陽金科集美府的A023至A029、A031至A033、A035、A038、A041至A042、A074至A075、A087、A090、A093、A102、A112至A113、B011至B012、B024、B036、B038至B041、B054、B058、B061、B079、B083至B084、B097至B101、B110、B115至B116、C001、C005、C008、C011、C025、C028至C038、C041、C044、C047、C050、C055、C057至C058、C061、C064、C066至C072、C080、C084至C085、C087、C090、C096、C102、C105、C110、C114、C127至C128、C133、C135至C137、D002、D012至D016、E001、E071至E075、E078至E087、E091、E094至E096、E098、F001至F018號車位。

2. 根據襄陽市國土資源局襄州分局核發的房地產權證（用於土地）－鄂(2020)襄州區不動產權地第0001802號，開發項目總佔地面積約為23,793.22平方米的土地使用權（作住宅用途（於2089年12月30日到期）及作商業用途（於2059年12月30日到期））已授予襄陽科鵬置業有限公司（「襄陽科鵬」，目標公司間接持有其100%所有權股份）。

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據建設用地規劃許可證－襄州自然資規地字地第420607202000002號，總佔地面積約為23,793.22平方米的地塊的規劃許可權已授予襄陽科鵬。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

4. 根據襄陽科鵬獲授的建設工程規劃許可證－襄自然資建字地第420607202000062號，開發項目總建築面積約為103,267.00平方米的建設工程已獲批准進行建設。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

5. 根據襄陽科鵬獲授的建築工程施工許可證－第4206072005040001-SX-001號，有關地方部門已批准開始開發項目總建築面積約為103,267.00平方米的建築工程。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

6. 在進行估值過程中，由於襄陽科鵬尚未取得適當的房屋所有權證，故吾等並無對該物業賦予任何商業價值。就參考目的，吾等認為該物業於估值日期的使用權估計價值將為人民幣4,450,000元（假設該物業的使用權可在市場上自由轉讓）。

7. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：

- a. 襄陽科鵬已悉數結清所有地價，並根據房地產權證的條款合法有效地取得該物業的土地使用權；
- b. 經目標集團確認，根據中國法律規定，襄陽科鵬有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權；
- c. 該物業並無質押、抵押或附帶任何其他產權負擔；及
- d. 於完成收購後，貴集團有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權。

8. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業的使用權可在無法律障礙的情況下轉讓。

9. 吾等已根據以下基準及分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已參考位於標的物業附近地區且與標的物業具有類似性質、用途、面積及交通便利性的可資比較物業。地下一層各停車位使用權的可資比較物業的經調整單價介乎人民幣27,500元至人民幣41,400元。在就樓層、位置、時間及面積等方面作出適當調整後，估值中採用的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 12月31日 現況下 之市值 人民幣元
16.	中國湖南省常德市武陵區柳常路與柳平路交匯處西北美的柳葉和園的1911個車位	該物業包括一個住宅開發項目（即美的柳葉和園）（「開發項目」）內的1870個非人防停車位及41個人防停車位。	該物業於估值日期空置。	無商業價值
		該物業於估值日期持作出售。		
		誠如目標集團所告知，開發項目已於2022年竣工。		
		開發項目位於常德市武陵區，距離常德站約5.2公里，距離常德桃花源機場約22.2公里。		
		開發項目已獲授土地使用權作住宅用途（於2089年3月14日至2090年10月28日期間到期）及作商業用途（於2059年3月14日至2060年10月28日期間到期）。		

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國湖南省常德市武陵區柳常路與柳平路交匯處西北美的柳葉和園的A001至A028、A032至A035、A039、A041至A042、A046、A048、A050至A051、A054至A055、A057、A059、A063、A069至A070、A072、A074至A076、A080、A086至A087、A089至A090、A094至A095、A097、A106至A109、A118、A120至A122、A124、A130、A132至A133、A135、A138、A140、A144、A148至A257、A259至A272、A274至A298、A300至A302、B001至B002、B004、B008、B010至B015、B018、B020至B021、B023至B038、B041至B042、B044至B061、B063至B104、B106至B107、B109至B115、B117、B120至B122、B124、B129至B131、B133至B144、B146至B155、B159、B163、B169至B176、B178至B197、B199至B200、B202至B218、B220至B327、B329至B339、B341至B361、B363至B367、B370、B373至B376、B378至B379、C001至C054、C056至C064、C066至C075、C078、C081至C088、C090至C105、C107至C109、C111至C167、C169至C194、C196至C226、C228至C234、C237至C244、C246、C249至C252、C254至C262、C264至C283、C285至C302、C304至C310、C312至C351、C353至C357、C359、C363至C406、D001、D004、D005、D008、D011至D015、D019、D021至D042、D044至D051、D053至D056、D058至D060、D062、D065至D066、D070至D148、D151至D152、D154至D157、D160、D162至D166、D169至D170、D172至D175、D178、D181至D184、D186至D232、D239至D240、D243、D248、D250至D251、E001至E009、E014、E017、E019至E020、E024至E030、E032至E034、E036至E037、E041至E051、E053至E054、E056至E058、E061、E066至E067、E071至E087、E089、E091至E092、E094、E096至E097、E099至E116、E118至E122、E124至E132、E134至E135、E137、E140至E265、E267至E270、E272、E274至E275、E277、E279至E303、E307至E309、E312至E313、E315至E325、E334至E344、E346至E384、E388、E393至E394、E396至E416、E418至E442、E444至E449、E451至E457、E459、E461至E466、E469至E483、E485至E491、E493、E497至E512、F001至F032、F034至F038、F040至F045、F047至F048、F052、F057至F062、F068至F126、F128至F129、F131至F135、F138、F140至F151、F153至F154、F156至F170、F172至F174、F176至F178、F180、F182至F212、G001至G070、G072、G079至G082、G084、G086、G089、G105、G107至G109、G112至G121、G127至G129、G131、G141、G144至G150、G153、G156、G158至G167、G169、G172、G174至G175、G178至G181、G184、G187及G193至G215號車位。

2. 根據三張房地產權證(土地)，土地使用權已授予常德市鼎業房地產開發有限公司(「常德鼎業」，目標公司間接持有其100%所有權股份)，詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	到期日期	佔地面積 (平方米)
1	湘(2019)常德市不動產權第0035607號	住宅 商業	2089年3月14日 2059年3月14日	119,865.81
2	湘(2019)常德市不動產權第0055112號	住宅 商業	2089年3月14日 2059年3月14日	1,428.34
3	湘(2020)常德市不動產權第0029575號	住宅 商業	2090年10月28日 2060年10月28日	21,542.54
總計：				142,836.69

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據三張建設用地規劃許可證－湘常六建規地字第20190003號、湘常規地字第六20190012號及湘常規地字第430702202000033號，總佔地面積約為142,836.69平方米的三幅地塊的規劃許可權已授予常德鼎業。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

4. 根據常德鼎業獲授的三張建設工程規劃許可證－湘常規建地字第六20190229號、湘常規建地字第六20190359號及湘常規建地字430702202000405-0410號，開發項目總建築面積約為134,250.00平方米的一部分建設工程已獲批准進行建設。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

5. 根據常德鼎業獲授的三張建築工程施工許可證，有關地方部門已批准開始開發項目總建築面積約為105,926.00平方米的部分建築工程。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

6. 在進行估值過程中，由於常德鼎業尚未取得適當的房屋所有權證，故吾等並無對該物業賦予任何商業價值。就參考目的，吾等認為該物業於估值日期的使用權估計價值將為人民幣71,020,000元（假設該物業的使用權可在市場上自由轉讓）。
7. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：
 - a. 常德鼎業已悉數結清所有地價，並根據房地產權證的條款合法有效地取得該物業的土地使用權；
 - b. 經目標集團確認，根據中國法律規定，常德鼎業有權在該物業獲得政府部門的竣工備案後佔用、使用、租賃或以其他方式處置非人防停車位的使用權；
 - c. 經目標集團確認，根據中國法律規定，常德鼎業有權在該物業獲得政府部門的竣工備案後佔用、使用、租賃或以其他方式處置人防停車位的使用權；
 - d. 該物業並無質押、抵押或附帶任何其他產權負擔；及
 - e. 於完成收購後，貴集團有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權。
8. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業的使用權可在無法律障礙的情況下轉讓。
9. 吾等已根據以下基準及分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已參考位於標的物業附近地區且與標的物業具有類似性質、用途、面積及交通便利性的可資比較物業。地下一層各停車位使用權的可資比較物業的經調整單價介乎人民幣33,800元至人民幣42,400元。在就樓層、位置、時間及面積等方面作出適當調整後，估值中採用的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 12月31日 現況下 之市值 人民幣元
17.	中國湖北省襄陽市棗陽市沿河西路棗陽金科觀天下的240個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即棗陽金科觀天下）（「開發項目」）內的240個非人防停車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，開發項目已於2021年竣工。</p> <p>開發項目位於襄陽市棗陽市，距離棗陽站約6.7公里，距離襄陽劉集機場約55.1公里。</p> <p>開發項目已獲授土地使用權作住宅用途（於2089年4月28日到期）及作商業用途（於2059年4月28日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	無商業價值

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國湖北省襄陽市棗陽市沿河西路棗陽金科觀天下的A-1至A-4、A-14至A-15、A-23、A-26、A-30、A-33至A-35、A-69至A-75、A-80、A-83、A-104、A-107、A-122、A-125、A-128、A-131、A-134、A-137、A-140、A-143、A-148至A-150、A-157、A-162至A-163、A-168至A-169、A-175至A-178、A-183、A-186、A-189、A-192、A-195、A-198、A-201、A-204、A-207、A-210、A-213、A-216、A-219、A-222、A-226至A-227、A-238、A-241至A-246、A-248至A-249、A-251至A-253、A-256、A-259、A-265、A-269、A-271、A-274、A-276、A-292至A-300、A-302、A-304、A-308、B-1至B-3、B-5、B-8至B-17、B-20至B-25、B-33、B-35、B-39、B-46、B-50、B-53、B-56至B-57、B-59至B-60、B-63、B-65至B-66、B-68、B-69、B-72、B-74至B-83、B-87、B-94至B-97、B-100、B-103、B-108、B-111、B-114至B-117、B-120、B-123、B-126至B-127、B-130、B-133、B-136、B-139、B-146、B-149、B-152、B-155、B-158、B-161、B-163至B-164、B-167、B-170、B-173、B-176、B-183、B-186、B-193、B-196、B-199、B-202、B-205、B-209、B-217、B-220、B-222至B-223、B-225至B-232、B-245及B-247至B-251號車位。

2. 根據棗陽市不動產登記局核發的房地產權證(土地)－鄂(2019)棗陽市不動產權第0005884號，開發項目總佔地面積約為31,744.51平方米的土地使用權(作住宅用途(於2089年4月28日到期)及作商業用途(於2059年4月28日到期))已授予棗陽市金緯房地產開發有限公司(「棗陽金緯」，目標公司間接持有其100%所有權股份)。

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據建設用地規劃許可證－地字第ZYD20190029號，總佔地面積約為31,744.55平方米的地塊的規劃許可權已授予棗陽金緯。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

4. 根據棗陽金緯獲授的建設工程規劃許可證－建字第ZYG20190038號，開發項目總建築面積約為97,811.51平方米的建設工程已獲批准進行建設。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

5. 根據棗陽金緯獲授的建築工程施工許可證－第4206831907090119-SX-009號，有關地方部門已批准開始開發項目總建築面積約97,811.51平方米的建築工程。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

6. 在進行估值過程中，由於棗陽金緯尚未取得適當的房屋所有權證，故吾等並無對該物業賦予任何商業價值。就參考目的，吾等認為該物業於估值日期的使用權估計價值將為人民幣11,970,000元(假設該物業的使用權可在市場上自由轉讓)。

7. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：

- a. 棗陽金緯已悉數結清所有地價，並根據房地產權證的條款合法有效地取得該物業的土地使用權；
- b. 經目標集團確認，根據中國法律規定，棗陽金緯有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的使用權；
- c. 該物業並無質押、抵押或附帶任何其他產權負擔；及
- d. 於完成收購後，貴集團有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權。

8. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業的使用權可在無法律障礙的情況下轉讓。

9. 吾等已根據以下基準及分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已參考位於標的物業附近地區且與標的物業具有類似性質、用途、面積及交通便利性的可資比較物業。地下一層各停車位使用權的可資比較物業的經調整單價介乎人民幣41,300元至人民幣55,200元。在就樓層、位置、時間及面積等方面作出適當調整後，估值中採用的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 12月31日 現況下 之市值 人民幣元
18.	中國貴州省遵義市紅花崗區新中街道新蒲大道遵義中央公園城的727個車位	該物業包括一個住宅開發項目（即遵義中央公園城）（「開發項目」）內的727個非人防停車位。	該物業於估值日期空置。	無商業價值
		該物業於估值日期持作出售。		
		誠如目標集團所告知，開發項目已於2019年竣工。		
		開發項目位於遵義市紅花崗區，距離遵義站約10.9公里，距離遵義新舟機場約29.5公里。		
		開發項目已獲授土地使用權作住宅用途（於2083年10月22日至2083年12月24日期間到期）及作商業用途（於2053年10月22日至2053年12月24日期間到期）。		

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國貴州省遵義市紅花崗區新蒲大道遵義中央公園城的1、3至4、7至8、10至12、14、17至21、24、26至27、30至32、34至36、39、41、43至44、47、50至51、53至58、62、64至66、69、71至72、74、82至83、89、96至116、118、121、123至131、133至134、136至137、140至149、151至152、154至159、175至184、187、190、193、196、198至200、202、205、208、211、214、217、219至221、223、229、231至232、241至242、244、247、250、253、259、286、301至305、310、315至317、321至323、344至346、348、387、412、436、446、449、452至453、458、470、474、476至477、479至480、493、528、531、534、537至538、540至547、549至550、552至553、558、575、603、619至621、623至625、629、632、635、638、641至644、646至647、656、660、662至665、667至669、671、674、691、693、699至700、704至705、717至721、724至726、762、765、768至769、771、774至780、782至789、791至794、796、798至799、801至809、811至814、816、819、822、834、838至839、842、846、919、924、929、1018、1275、1388至1389、1394至1395、1400、1412、1(1)010、1(1)014、1(1)021、1(1)024、1(1)038至1(1)039、1(1)044、1(1)046、1(1)048至1(1)050、1(1)063至1(1)065、1(1)069、1(1)071、1(1)073至1(1)074、1(1)076、1(1)080、1(1)083至1(1)084、1(1)086至1(1)087、1(1)089至1(1)097、1(1)407、1(1)459、1(1)473、1(1)476、1(1)484、1(2)542、1(2)545、1(2)549、1(2)551至1(2)552、1(2)554至1(2)575、1(2)578至1(2)583、1(2)585至1(2)589、1(2)594至1(2)604、1(2)606、1(2)638、1(2)644、1(2)647至1(2)650、1(2)652至1(2)655、1(2)657、1(2)659、1(2)661、1(2)669、1(2)677、1(2)682至1(2)685、1(2)714至1(2)715、1(2)719、1(2)728、1(2)731至1(2)732、1(2)734、1(2)737至1(2)739、1(2)742至1(2)745、1(2)747至1(2)753、1(2)756至1(2)771、1(2)775、1(2)777至1(2)778、1(2)780至1(2)782、1(2)784至1(2)786、1(797)至1(798)、1(2)801、1(2)814、1(2)831至1(2)832、1(2)835至1(2)838、1(2)840至1(2)872、1(2)874、1(2)876至1(2)877、1(2)879至1(2)885、1(2)887、1(2)890、1(2)896、1(2)905至1(2)906、1(2)911、1(2)915、1(2)919至1(2)921、1(2)928、1(2)931、2(1)004至2(1)005、2(1)007至2(1)008、2(1)204至2(1)209、2(1)214、2(1)217至2(1)219、2(1)222至2(1)225、2(1)227至2(1)228、2(1)231至2(1)233、2(1)268至2(1)290、2(1)292至2(2)311、2(2)394至2(2)402、2(2)405、2(2)420至2(2)457、2(2)460至2(2)461、2(2)463至2(2)464、2(2)466至2(2)469、2(2)471至2(2)473、2(2)475至2(2)484、2(2)486至2(2)504、2(2)509、2(2)512至2(2)527、2(2)529至2(2)533、2(2)535至2(2)539、2(2)541至2(2)544及2(2)546至2(2)581號車位。

2. 根據兩張國有土地使用權證，土地使用權已授予遵義金科房地產開發有限公司（「遵義金科」，目標公司間接持有其100%所有權股份），詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	到期日期	佔地面積 (平方米)
1	新浦區國用(2014)第009號	住宅 商業	2083年12月24日 2053年12月24日	153,181.29
2	新浦區國用(2015)第085號	住宅 商業	2083年10月22日 2053年10月22日	100,397.99
總計：				253,579.28

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據兩張建設用地規劃許可證－地字第520000201333745號及地字第520000201333747號，總佔地面積約為240,478.99平方米的兩幅地塊的規劃許可權已授予遵義金科。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

4. 根據遵義金科獲授的兩張建設工程規劃許可證－建字第520000201428720號及建字第520000201702508號，開發項目總建築面積約為106,100.00平方米的部分建設工程已獲批准進行建設。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

5. 根據遵義金科獲授的兩張建築工程施工許可證－第522101201512280101號及第5221012017050202015203041704060130-SX-002號，有關地方部門已批准開始開發項目總建築面積約138,370.00平方米的部分建築工程。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

6. 在進行估值過程中，由於遵義金科尚未取得適當的房屋所有權證，故吾等並無對該物業賦予任何商業價值。就參考目的，吾等認為該物業於估值日期的使用權估計價值將為人民幣21,840,000元（假設該物業的使用權可在市場上自由轉讓）。

7. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：

- a. 遵義金科已悉數結清所有地價，並根據國有土地使用權證的條款合法有效地取得該物業的土地使用權；
- b. 經目標集團確認，根據中國法律規定，遵義金科有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權；
- c. 該物業並無質押、抵押或附帶任何其他產權負擔；及
- d. 於完成收購後，貴集團有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權。

8. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業的使用權可在無法律障礙的情況下轉讓。

9. 吾等已根據以下基準及分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已參考位於標的物業附近地區且與標的物業具有類似性質、用途、面積及交通便利性的可資比較物業。地下一層各停車位使用權的可資比較物業的經調整單價介乎人民幣28,600元至人民幣34,400元。在就樓層、位置、時間及面積等方面作出適當調整後，估值中採用的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 12月31日 現況下 之市值 人民幣元
19.	中國河南省焦作市馬村區文昌路與解放東路交匯處東南焦作集美晴川的416個車位	該物業包括一個住宅開發項目（即焦作集美晴川（「開發項目」）內的275個非人防停車位及141個人防停車位。 該物業於估值日期持作出售。 誠如目標集團所告知，開發項目已於2022年竣工。 開發項目位於焦作市馬村區，距離焦作站約11.7公里，距離鄭州上街機場約62.6公里。 開發項目已獲授土地使用權作住宅用途（於2089年5月12日到期）及作商業用途（於2059年5月12日到期）。	該物業於估值日期空置。	無商業價值

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國河南省焦作市馬村區文昌路與解放東路交匯處東南焦作集美晴川的A001至A003、A005、A007、A011至A013、A015至A018、A020至A023、A025至A031、A035至A039、A050、A052至A053、A055、A058、A061、A065、A067至A069、A071、A075至A079、A081至A083、A085、A088至A093、A095至A096、A099至A100、A102至A103、A105至A107、A109至A111、A113、A119、A122、A126、A129至A130、A135、A137至A139、A150、A153、A155、A158、A160至A161、A165至A169、A180、A182至A183、A185至A187、A189至A193、A195至A203、A205至A207、A211至A213、A215至A223、A225至A228、A230至A233、A235至A239、A251至A253、A257至A259、B001至B002、B006至B013、B015至B018、B020至B023、B029、B036至B037、B050至B053、B057、B060、B063、B078、B081、B085、B087、B089、B091、B093、B125、B127至B128、B130至B131、B133、B135、B137、B150、B169至B173、B175至B183、B185至

B186、B192至B193、B195至B198、B200、B203、B206至B208、B210、B236、B239、B251、B253、B255、B259至B263、B265至B273、B275至B277、B280至B283、B285、B291至B292、B297、B299至B303、B305至B313、B322至B323、B325至B326、B332、B335至B337、B352至B353、B356、B358至B359、B361至B362、B365、B370、B372至B373、C001、C022至C023、C025至C026、C028、C032、C035、C038、C051、C058至C062、C065至C066、C069、C071至C073、C075至C083、C085至C090、C092至C093、C095至C099、C101、C108至C110、C112至C113、C115至C120、C122至C123、C125至C133、C135至C137、C156至C163、C166至C171、C173、C177至C178、C180、C185、C187至C189、C191、C200、C203、C207、C216至C217、C227至C232、C235、C237至C239、C251、C253、C255至C256、C259、C268、C273、C276、C278、C288、C295、C308至C313、C321、C323、C327、C329至C333、C335、C350至C353、C355至C356及C358號車位。

2. 根據焦作市自然資源和規劃局核發的房地產權證(土地)－豫(2019)焦作市不動產權第0013036號，開發項目總佔地面積約為40,398.00平方米的土地使用權(作住宅用途(於2089年5月12日到期)及作商業用途(於2059年5月12日到期))已授予焦作金上百世房地產開發有限公司(「金上百世」，目標公司間接持有其100%所有權股份)。

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據建設用地規劃許可證－地字地焦規馬地字(2019)第2號，總佔地面積約為40,398.00平方米的地塊的規劃許可權已授予金上百世。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

4. 根據金上百世獲授的建設工程規劃許可證－建字地焦規馬建字2019第28號，開發項目總建築面積約為25,064.74平方米的部分建設工程已獲批准進行建設。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

5. 根據金上百世獲授的建築工程施工許可證－第4108002003180102-SX-001號，有關地方部門已批准開始開發項目總建築面積約97,858.00平方米的部分建築工程。

經目標集團確認，該物業為上述許可的一部分。

6. 在進行估值過程中，由於金上百世尚未取得適當的房屋所有權證，故吾等並無對該物業賦予任何商業價值。就參考目的，吾等認為該物業於估值日期的使用權估計價值將為人民幣9,860,000元(假設該物業的使用權可在市場上自由轉讓)。

7. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：

- a. 金上百世已悉數結清所有地價，並根據房地產權證的條款合法有效地取得該物業的土地使用權；
- b. 經目標集團確認，截至產權登記信息查詢日期(即2023年9月21日)，根據中國法律規定，金上百世有權在該物業獲得政府部門的竣工備案後佔用、使用、租賃或以其他方式處置非人防停車位的使用權；
- c. 經目標集團確認，根據中國法律規定，金上百世有權在該等人防停車位獲得政府部門的竣工備案後佔用、使用、租賃或以其他方式處置該等人防停車位的使用權；

- d. 該物業並無質押、抵押或附帶任何其他產權負擔；及
 - e. 於完成收購後，貴集團有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的使用權。
8. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業的使用權可在無法律障礙的情況下轉讓。
9. 吾等已根據以下基準及分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已參考位於標的物業附近地區且與標的物業具有類似性質、用途、面積及交通便利性的可資比較物業。地下一層各停車位使用權的可資比較物業的經調整單價介乎人民幣17,400元至人民幣27,600元。在就樓層、位置、時間及面積等方面作出適當調整後，估值中採用的單價與相關可資比較物業的單價一致。

臨時股東大會通告

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通告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。

JINKE 金科服務

關 愛 無 處 不 在

Jinke Smart Services Group Co., Ltd.

金科智慧服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：9666)

將於2024年4月18日舉行之 臨時股東大會通告

茲通告金科智慧服務集團股份有限公司(「本公司」)謹訂於2024年4月18日(星期四)下午三時正假座中國重慶市江北區石馬河街道盤溪路480號金科十年城東區A4棟召開及舉行2024年第一次臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以考慮及酌情通過下文所載相關決議案。除文義另有所指外，本通告及以下決議案所用詞彙與本公司日期為2024年3月27日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「動議謹此批准、追認及確認2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議(其副本已於大會上提交，並註有「A」字樣及由大會主席草簽以供識別)、其條款及其項下擬進行的交易；謹此授權本公司任何一名董事代本公司簽立所有該等其他文件、文書及協議，並作出其認為屬附帶於、附屬於或與2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議中擬訂的事項有關的所有行動或事宜。」
2. 「動議謹此批准、追認及確認2022年物業管理服務總協議的補充協議(其副本已於大會上提交，並註有「B」字樣及由大會主席草簽以供識別)、其條款及其項下擬進行的交易；謹此授權本公司任何一名董事代本公司簽立所有該等其他文件、文書及協議，並作出其認為屬附帶於、附屬於或與2022年物業管理服務總協議的補充協議中擬訂的事項有關的所有行動或事宜。」

臨時股東大會通告

3. 「動議謹此批准、追認及確認債務清償框架協議(其副本已於大會上提交，並註有「C」字樣及由大會主席草簽以供識別)、其條款及其項下擬進行的交易；謹此授權本公司任何一名董事代本公司簽立所有該等其他文件、文書及協議，並作出其認為屬附帶於、附屬於或與債務清償框架協議中擬訂的事項有關的所有行動或事宜。」

承董事會命

金科智慧服務集團股份有限公司

董事長

夏紹飛

重慶，2024年3月27日

臨時股東大會通告

附註：

1. 根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，臨時股東大會上的決議案將以投票方式進行表決。有關投票結果將根據上市規則登載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.jinkeservice.com)。
2. 本公司全體股東均有權出席臨時股東大會。凡有權出席按上述通告召開之臨時股東大會並於會上投票的本公司任何股東均有權委任一名或多名受委代表代其出席臨時股東大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委任超過一名受委代表，則須於委任代表表格上註明每位就此委任的受委代表所代表的股份數目。每位親身或委派代表出席的本公司股東均有權就其所持每一股股份享有一票表決權。
3. 委任代表表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人證明的該等授權書或授權文件的副本，最遲須於臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間24小時前填妥及交回本公司的H股股份香港過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。填妥及交回委任代表表格後，本公司股東仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。
4. 為釐定出席臨時股東大會並於會上投票的資格，本公司將於2024年4月15日(星期一)至2024年4月18日(星期四)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為合資格出席臨時股東大會並於會上投票，尚未登記過戶文件的本公司H股股東須不遲於2024年4月12日(星期五)下午四時三十分將股票連同填妥之股份過戶表格交回本公司H股股份香港過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以進行登記。
5. 股東必須以書面形式委任受委代表，委託書須由委託人簽署，或由以書面形式正式授權的代理人簽署，若委託人為法人，授權書應當加蓋法人印章或者由其董事或者以書面形式正式授權的代理人簽署。
6. 臨時股東大會(或其任何續會)需要的時間預期不超過半天。出席臨時股東大會(或其任何續會)的本公司股東或其委任代表須自行承擔差旅及食宿費用。

於本通告日期，董事會包括執行董事夏紹飛先生，非執行董事石誠先生、祁詩皓先生、吳曉力先生、林可女士及徐國富先生，及獨立非執行董事肖慧琳女士、袁林女士及董煥樟先生。