
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何部份或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有鑫苑物業服務集團有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1895)

(1)有關商業資產委託經營框架協議及
資產銷售代理及經營服務框架協議的
持續關連交易；
及
(2)股東特別大會通告

獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
流博資本有限公司

鑫苑物業服務集團有限公司謹訂於2024年8月7日(星期三)下午二時正假座中國北京恒通商務園公司會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開該大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨函亦附奉於股東特別大會上適用的代表委任表格。該代表委任表格亦於香港聯合交易所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.xypm.hk>)登載。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印列的指示填妥及簽署表格，並盡快且無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前(就大會而言，即不遲於2024年8月5日(星期一)下午二時正)交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

本通函所提及時間及日期均指香港時間及日期。

2024年7月22日

目 錄

| | 頁次 |
|-----------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件..... | 4 |
| 獨立董事委員會函件 | 17 |
| 獨立財務顧問函件 | 18 |
| 附錄 — 一般資料 | 37 |
| 股東特別大會通告 | EGM-1 |

釋 義

於本通函內，除非文義另有指明，否則下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|-------------------|---|--|
| 「該等協議」 | 指 | 商業資產委託經營框架協議及資產銷售代理及經營服務框架協議之統稱 |
| 「公告」 | 指 | 本公司日期為2024年6月21日的公告，有關該等協議及其項下分別擬進行之交易 |
| 「資產銷售代理及經營服務」 | 指 | 具有本通函「資產銷售代理及經營服務框架協議」一節項下賦予該詞的涵義 |
| 「資產銷售代理及經營服務框架協議」 | 指 | 本公司與鑫苑地產控股訂立的日期為2024年6月21日的框架協議，內容有關本集團向鑫苑置業集團提供資產銷售代理及經營服務 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「商業資產」 | 指 | 鑫苑置業集團於中國持有的商業資產，由商場及商業辦公室大廈組成 |
| 「商業資產委託經營框架協議」 | 指 | 本公司與鑫苑地產控股訂立的日期為2024年6月21日的框架協議，內容有關本集團向鑫苑置業集團對其商業資產提供委託經營服務 |
| 「本公司」 | 指 | 鑫苑物業服務集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1895) |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「控股股東」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |

釋 義

| | | |
|---------------------|---|---|
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將予召開及舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該等協議及其項下分別擬進行之交易 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 董事會之獨立委員會，由所有獨立非執行董事組成，李軼梵先生除外 |
| 「獨立財務顧問」或 「浚博資本」 | 指 | 浚博資本有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券買賣)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，以及就該等協議及各項協議項下擬進行的交易而言，獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問 |
| 「獨立股東」 | 指 | 股東(鑫苑地產控股、張勇先生及楊玉岩女士及其各自的聯繫人除外) |
| 「獨立第三方」 | 指 | 董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信與本公司或其關連人士無關的人士或公司及其各自之最終實益擁有人 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 2024年7月17日，即本通函附印前為確定當中所載資料的最後實際可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「標準守則」 | 指 | 上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 「股份」 | 指 | 本公司已發行股本中每股面值0.00001港元的普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「鑫苑地產控股」 | 指 | 鑫苑地產控股有限公司，一間於2007年3月26日在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於紐約證券交易所上市(股份代號：XIN)，並為本公司控股股東 |
| 「鑫苑置業集團」 | 指 | 鑫苑地產控股及其附屬公司，不包括本集團 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1895)

執行董事：

申元慶先生(主席兼行政總裁)

馮波先生

王勇先生(首席財務官)

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

非執行董事：

田文智先生

集團總部：

中國

河南省

鄭州市

金水區

鑫苑路18號

鑫苑名家國際生活俱樂部3樓

獨立非執行董事：

藍燁先生

李軼梵先生

凌晨凱先生

趙霞女士

香港主要營業地點：

香港

金鐘金鐘道95號

統一中心17樓B室

敬啟者：

**(1)有關商業資產委託經營框架協議及
資產銷售代理及經營服務框架協議的
持續關連交易；**

及

(2)股東特別大會通告

緒言

茲提述公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)該等協議及其項下分別擬進行之交易的進一步詳情(包括建議年度上限)；(ii)獨立董事委員會就該等協議及其項下分別擬進行之交易致獨立股東的

董事會函件

推薦建議函(包括建議年度上限)；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；及(iv)召開股東特別大會的通告。

商業資產委託經營框架協議

於2024年6月21日，本公司與鑫苑地產控股訂立商業資產委託經營框架協議，主要條款載列如下。

主體事項

根據商業資產委託經營框架協議，本集團將受鑫苑置業集團委託對其商業資產提供經營服務，包括發展及經營規劃及管理、招商代理、租賃、廣告及宣傳、物業服務以及車位管理。本集團與鑫苑置業集團將訂立個別協議，訂明有關各份商業資產個別委託經營協議的特定條款。

期限

期限由於股東特別大會上獲批准之日期開始，直至2026年12月31日結束(包括首尾兩日)。

定價

本集團將根據有關個別委託經營協議中協定的租金分配百分比及期限，收取自商業資產賺取的所有租金收入，並定期按約定比例向鑫苑置業集團支付已收取租金。租金分配比例介乎所收取租金總額的40%至90%，有關金額乃經計及服務範圍、估計營運成本(包括勞工成本、行政成本、建築材料成本、水電氣暖費、營銷及推廣成本、招商佣金及稅項)，並參考市場上類似服務及類似類型的項目的租金分配慣例後，經公平磋商釐定。經計及(i)本集團根據過往交易所提供委託經營服務的估計成本；(ii)中國領先的商業營運及管理公司的若干可資比較市場，租金分成比例介乎約47%至89%；(iii)商業資產委託經營框架協議項下租金分配比例範圍僅作為指導原則及

董事會函件

基準，且實際租金分配比例(將介乎40%至90%範圍內)將取決於經參考各項目之具體情況後簽訂的個別委託經營協議；及(iv)更廣泛的範圍將為本集團就不同項目磋商不同的租金分配比例提供更大的靈活空間，董事會認為商業資產委託經營框架協議項下的租金分成比例範圍公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

作為一般原則，商業資產的個別委託經營協議的租金分配及其他條款應為正常商業條款，經公平磋商或按本集團與其他獨立第三方進行交易的類似基礎釐定，且有關條款對本集團而言不得遜於獨立第三方獲提供的條款。個別委託經營協議的條款將與商業資產委託經營框架協議的原則及條款一致。如個別委託經營協議的條款與商業資產委託經營框架協議的條款有任何衝突，則以後者為準。

本集團將代表鑫苑置業集團支付與商業資產相關的費用，包括但不限於商業資產的大修、維修、翻新、裝修及重建費用、能源消耗費用以及保險費。本集團支付的有關費用(其不會超過相關期間應付租金的30%)將從本集團應付鑫苑置業集團的租金中扣除。

先決條件

商業資產委託經營框架協議須待獨立股東於股東特別大會上批准商業資產委託經營框架協議及其項下擬進行的交易後，方告生效。

歷史交易金額

於截至2023年12月31日止三個年度及截至2024年6月30日止六個月，就商業資產而言分配予鑫苑置業集團租金的歷史交易金額如下：

| 截至12月31日止年度 | | | 截至2024年 |
|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 2021年 | 2022年 | 2023年 | 6月30日 止六個月 |
| 人民幣21,868,209元 | 人民幣30,713,417元 | 人民幣26,544,435元 | 人民幣16,166,175元 |

董事會函件

建議年度上限

於截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團在商業資產委託經營框架協議項下應分配予鑫苑置業集團的租金的建議年度上限如下：

| 截至12月31日止年度 | | |
|----------------|----------------|----------------|
| 2024年 | 2025年 | 2026年 |
| 人民幣40,000,000元 | 人民幣46,000,000元 | 人民幣52,000,000元 |

上述建議年度上限乃經訂約雙方計及以下各項後經公平磋商釐定：

- (i) 於截至2023年12月31日止三個年度各年，自商業資產產生的租金的歷史金額；
- (ii) 經計及當前市況、項目情況、本集團將予提供的服務的範圍、估計營運成本(包括勞工成本、行政成本、基本維修保養成本、提供服務的成本、水電氣暖費、推廣成本、招商佣金及稅項)，並參考市場上類似服務及類似項目的租金分成比例後，本集團在商業資產委託經營框架協議項下應分配予鑫苑置業集團的租金收入；
- (iii) 預期於未來三年，鑫苑置業集團擁有的商業資產的面積將繼續增加，且對本集團商業資產管理服務的需求亦將大幅增加，管理層預期2024年至2026年需要本集團管理服務之商業資產面積可增加87,400平方米，2024年、2025年及2026年各年度的預期增幅約為9%、6%及5%；及
- (iv) 提供足夠緩衝的必要性，經計及(a)一個項目的辦公室大廈處過去三年處於營運租賃初期，租用率較低。然而，辦公室租賃目前處於急速增長階段。例如，前述項目的租用率於2024年較2023年增加24%，預期於2025年及2026年分別按年增加6%及4%；及(b) 建議年度上限於2024年至2026年期間每年應增加10%至15%，以應對購物中心商業租戶租金上漲的情況，例如透過有效招攬新租戶以及隨著購物中心成熟而磋商更優惠的條款。

董事會函件

經計及上文載列的因素後，董事（包括獨立非執行董事）認為建議年度上限已充分考慮本集團之實際業務增長以及未來三年商業資產的當前及預期租用率、租金水平及營業額，因此商業資產委託經營框架協議的建議年度上限公平合理。

訂立商業資產委託經營框架協議的理由及裨益

作為中國全面物業管理服務供應商之一，本集團提供廣泛的服務，涵蓋向物業開發商、業主及住戶於交付前及交付後階段提供的服務，以使彼等可享受社區生活，該等服務可分為四個主要業務線，即，(i)物業管理服務；(ii)增值服務；(iii)交付前及諮詢服務；及(iv)商業運營服務。

商業資產委託經營框架協議將使本集團能夠從提供與商業資產有關的委託經營服務賺取租金收入，從而對本集團業務發展作出貢獻，促進其業務增長。

董事（包括獨立非執行董事）認為商業資產委託經營框架協議乃於本集團一般及正常業務過程中按正常商業條款訂立，其條款公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

資產銷售代理及經營服務框架協議

於2024年6月21日，本公司與鑫苑地產控股訂立資產銷售代理及經營服務框架協議，主要條款載列如下。

主體事項

根據資產銷售代理及經營服務框架協議，本集團同意向鑫苑置業集團提供(i)與由鑫苑置業集團及／或其聯繫人擁有的會所、車位及地庫等資產有關的銷售代理服務；及(ii)與由鑫苑置業集團及／或其聯繫人擁有收益權的會所、車位及地庫等資產有關的經營服務（統稱「資產銷售代理及經營服務」）。

董事會函件

本集團與鑫苑置業集團將訂立個別協議，訂明資產銷售代理及經營服務框架協議項下各項交易的特定條款。

期限

期限由於股東特別大會上獲批准之日期開始，直至2026年12月31日結束。

定價

本集團可根據鑫苑置業集團的相關最低定價準則或市價提供資產銷售代理及經營服務，並收取所產生的所有收入。本集團須根據相關個別協議中協定的收入分配方法及期限，定期向鑫苑置業集團支付所得收入。收入分配比例介乎所得收入總額的40%至90%，其經計及服務範圍、估計營運成本(包括勞工成本、行政成本、建築材料成本、能源耗量、營銷及推廣成本以及其他成本(如稅項))，並參考市場上類似服務及類似類型的項目的收入分配慣例後，經公平磋商釐定。

作為一般原則，個別協議的費用及條款應為正常商業條款，經公平磋商或按本集團與其他獨立第三方進行交易的類似基礎釐定，且有關條款對本集團而言不得遜於獨立第三方獲提供的條款。個別協議的條款將與資產銷售代理及經營服務框架協議的原則及條款一致。如個別協議的條款與資產銷售代理及經營服務框架協議的條款有任何衝突，則以後者為準。

先決條件

資產銷售代理及經營服務框架協議須待獨立股東於股東特別大會上批准資產銷售代理及經營服務框架協議及其項下擬進行之交易後，方會生效。

董事會函件

歷史交易金額

於截至2023年12月31日止三個年度及截至2024年6月30日止六個月，就資產銷售代理及經營服務分配予鑫苑置業集團的收入的歷史交易金額如下：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至2024年 6月30日 止六個月 |
|--|---------------|---------------|-------------|--------------------------|
| | 2021年 | 2022年 | 2023年 | |
| | 人民幣2,050,000元 | 人民幣1,310,000元 | 人民幣340,000元 | 人民幣0元 |

建議年度上限

於截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團在資產銷售代理及經營服務框架協議項下應分配予鑫苑置業集團的收入的建議年度上限如下：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|--|----------------|----------------|----------------|
| | 2024年 | 2025年 | 2026年 |
| | 人民幣16,500,000元 | 人民幣21,000,000元 | 人民幣26,000,000元 |

上述建議年度上限乃經訂約雙方計及以下各項後按公平磋商釐定：

- (i) 鑫苑置業集團在本集團管理的區域內的資產的現況及以及市場銷售狀況，再結合本集團過去三年的資產營運及銷售狀況；
- (ii) 鑫苑置業集團未來三年交付的面積將持續增長之預測、對市場環境的初步評估，以及本集團在週轉率及價格方面銷售其在管資產的能力將不斷提高。目前，鑫苑置業集團擁有就與本集團簽訂但尚未交付予本集團作管理的管理合約的住宅面積約5.6974百萬平方米。預期於2024年下半年、2025年及2026年交付本集團作管理的面積分別約為0.21百萬平方米、1百萬平方米及2百萬平方米。預期項目持續交付將為本集團提供的資產銷售代理及營運服務提供新的增長潛力；及
- (iii) 提供足夠緩衝的必要性，經計及(a)本集團為其提供銷售代理服務的鑫苑置業集團現有存量資產約人民幣35百萬元，本集團預期將於未來數年內出售，因此，建議年度上限將會悉數動用；(b)本集團為其提供資產銷售代理及營運服務的存量資產價值將

董事會函件

會增加，乃由於上述未來三年本集團管理層將交付的約3.2百萬平方米新面積；(c)鑒於物業市場波動，鑫苑置業目前預計透過逐步解除其於過往期間留存的存量資產來改善現金流(預期每年將約為人民幣5百萬元至人民幣10百萬元)，其將產生更多資產銷售代理及營運服務；及(d)隨着鑫苑地產控股多個項目的租用率不斷上升，客戶對儲物室及停車位等需求將進一步上升。同時，租用率增加亦將帶動來自本集團為其提供資產銷售代理及營運服務的存量資產的收入持續增加。

經計及上文載列的因素後，董事(包括獨立非執行董事)認為建議年度上限已充分考慮本集團之實際業務增長以及未來三年本集團為其提供資產銷售代理及營運服務的存量資產的當前及預期租用率、租金水平及營業額，因此資產銷售代理及經營服務框架協議的建議年度上限公平合理。

訂立資產銷售代理及經營服務框架協議的理由及裨益

訂立資產銷售代理及經營服務框架協議將使本集團能夠繼續向鑫苑置業集團提供資產銷售代理及經營服務，以為本集團產生穩定收入來源，從而進一步促進本集團業務增長。

董事(包括獨立非執行董事)認為資產銷售代理及經營服務框架協議乃於本集團一般及正常業務過程中按正常商業條款訂立，其條款公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

內部監控

為確保持續關連交易將按照該等協議之條款進行，本集團已採納以下內部監控政策：

- (i) 本集團財務部門將密切監察該等協議項下所支付或收取的各筆款項，並定期向本公司指定合規部門呈報監察數據。合規部門將繼續會綜合及監察該等協議項下的交易總額，以確保有關金額不會超出年度上限；
- (ii) 根據該等協議支付各筆款項須經業務部門、財務管理部門、法律部門及管理層批准方可作實，以確保符合該等協議之條款；
- (iii) 本公司核數師將會每年審閱所支付的款項及年度上限，以確保交易總額屬於年度上限之內，且交易項目乃按照各份協議之條款進行；及
- (iv) 董事會(包括獨立非執行董事)將繼續審閱管理層發佈的該等協議項下所進行交易季度監察報告，以確保交易項目乃於本公司一般及日常業務過程中進行，按正常商業條款訂立，且其條款屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，鑫苑地產控股為間接持有本公司52.86%已發行股本的本公司控股股東，因此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故根據上市規則第14A章，商業資產委託經營框架協議及其項下擬進行之交易須遵守年度報告、公佈及獨立股東批准之規定。

由於最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故根據上市規則第14A章，資產銷售代理及經營服務框架協議及其項下擬進行之交易須遵守年度報告、公佈及獨立股東之批准規定。

董事會函件

由於獨立非執行董事李軼梵先生亦為鑫苑(中國)置業有限公司(鑫苑地產控股的全資附屬公司)的獨立非執行董事，故彼等已就批准該等協議的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於該等協議及各項協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，亦概無董事須根據上市規則就相關董事會決議案放棄投票。

先前交易

茲提述本公司日期為2023年12月26日、2024年2月6日及2024年3月15日的公告。

誠如上述公告所披露，於2023年10月31日，作為本公司勝訴的仲裁裁決的部分清償，北京鑫苑弘晟商業管理有限公司(「北京鑫苑弘晟」)的全部股權已轉讓至本公司，北京鑫苑弘晟自此成為本公司的附屬公司。北京鑫苑弘晟的附屬公司與鑫苑置業集團的若干現有交易成為本公司的持續關連交易。北京鑫苑弘晟的附屬公司與鑫苑置業集團就向鑫苑置業集團的商業資產提供營運管理服務而簽訂的兩份協議(「**先前協議**」)已於2023年12月31日到期。為繼續進行交易，本集團與鑫苑置業集團於2024年2月5日簽訂了兩份延期協議(「**延期協議**」)，將先前協議的期限延長三個月，自2024年1月1日至2024年3月31日，過渡上限總額為人民幣7,000,000元。

上述交易於延期協議到期後繼續進行。於2024年4月1日至2024年6月30日期間，本集團應付鑫苑置業集團的租金金額約為人民幣9,730,000元。由於根據2024年1月1日至2024年6月30日期間合計交易金額計算的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，因此該等交易須遵守報告、公告及獨立股東批准的規定。由於以下原因，本公司並未遵守上市規則第14A章項下適用規定：

- (i) 本集團與鑫苑置業集團就商業資產委託經營框架協議的條款及條件進行磋商及達成一致所用時間遠較預期為長，因為先前協議是在北京鑫苑弘晟成為本公司附屬公司之前簽訂，本公司需要一些時間來熟悉交易細節；及

董事會函件

- (ii) 本公司於2024年上半年正忙於申請股份復牌相關工作，包括編製截至2023年12月31日止兩個年度經審核財務資料及截至2023年6月30日止六個月的未經審核財務資料。

本公司認為，該違規行為乃由於北京鑫苑弘晟轉讓給本公司及本公司繼承了北京鑫苑弘晟持續交易的特殊情況所致。然而，為確保今後及時遵守上市規則，本公司將繼續採取以下補救措施：

- (1) 本公司已全面審閱鑫苑置業集團現有的全部持續關連交易，並制定完善的報告及披露機制，以加強持續關連交易的協調及申報安排；
- (2) 本公司已提醒其負責人員、高級管理層及董事有關上市規則的規定，並將傳閱根據上市規則下有關持續關連交易的具體指引，並定期為負責人員、高級管理層及董事提供培訓，以提升及強化彼等對上市規則的了解，特別是持續關連交易的知識；
- (3) 本公司將加強與外部法律顧問的溝通，如有疑問將第一時間徵求外部法律顧問的意見；及
- (4) 本公司將嚴格監控持續關連交易內部控制程序的遵守情況，並及時採取一切必要措施，確保不超過相關年度的年度上限，並確保及時遵守上市規則所有適用的規定。

有關鑫苑地產控股的資料

鑫苑地產控股為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於紐約證券交易所上市(股份代號：XIN)。其主要從事房地產開發，目前於中國的17個城市經營業務。鑫苑置業集團專注於開發大規模優質住宅項目，旨在為中級消費者提供舒適便利的社區生活。除住宅項目外，鑫苑置業集團亦已於中國開發且正在經營及管理數個商場。除中國市場外，鑫苑置業集團亦不斷於全球範圍內探索機會，將其業務擴展至海外市場(包括於美國、英國及馬來西亞的數个城市)。

董事會函件

一般資料

本公司謹訂於2024年8月7日下午二時正假座中國北京恒通商務園公司會議室舉行股東特別大會，以供考慮及酌情批准該等協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)。股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作的表決將以投票方式進行。

於最後實際可行日期，(i)鑫苑地產控股的全資附屬公司鑫苑地產有限公司直接及實益持有300,000,000股股份，相當於已發行股份總數約52.86%；(ii) Victory Destiny Holdings Limited(由鑫苑地產控股的股東、董事兼主席張勇先生全資擁有的公司)直接及實益持有15,000,000股股份，相當於已發行股份總數約2.64%；及(iii) Grace Hope Holdings Limited(由鑫苑地產控股的股東兼董事楊玉岩女士全資擁有的公司)直接及實益持有15,000,000股股份，相當於已發行股份總數約2.64%。上述人士須於股東特別大會上就批准該等協議及各項協議項下擬進行之交易的決議案放棄投票。除上文披露者外，於最後實際可行日期，就董事作出一切合理查詢後全悉、深知及確信，概無其他股東於該等協議及各項協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，亦概無其他股東須於股東特別大會上就該等協議及各項協議項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格，代表委任表格亦刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.xypm.hk>)。代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於2024年8月5日(星期一)下午二時正)送抵本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。

釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利的記錄日期將為2024年8月6日(星期二)。2024年8月6日列於本公司股東名冊的股東將有權出席股東特別大會並投票。

董事會函件

推薦建議

董事(包括獨立董事委員會成員接獲和考慮獨立財務顧問的意見後)認為該等協議及其項下擬進行之交易於本集團一般及正常業務過程中，按一般商業條款進行，條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案。

謹請閣下垂注分別載於本通函第17頁及第18至36頁的獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件以及彼等相關推薦建議。

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄。

此 致

列位股東 台照

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

2024年7月22日

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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1895)

敬啟者：

**有關商業資產委託經營框架協議及
資產銷售代理及經營服務框架協議的
持續關連交易**

吾等提述本公司日期為2024年7月22日的通函(「該通函」)，本函件構成該通函之一部份。除文義另有指明外，本函件所用詞彙將與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮該等協議(包括其項下建議年度上限)，並就此向獨立股東提供意見，有關詳情載於該通函第4至16頁的「董事會函件」。宏博資本有限公司已就此獲委任為獨立財務顧問。

謹請閣下垂注該通函第4至16頁所載的董事會函件，當中載有(其中包括)有關該等協議及其項下分別擬進行的交易的資料，以及該通函第18至36頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其意見。

經考慮獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由及其建議(內容見其意見函)，吾等認為(i)該等協議的條款乃為按一般商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)該等協議項下分別擬進行的交易乃於本集團一般日常業務過程中訂立，且符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將提呈股東特別大會批准該等協議及其項下分別擬進行之交易以及截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

鑫苑物業服務集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

藍燁先生

凌晨凱先生

趙霞女士

謹啟

2024年7月22日

獨立財務顧問函件

下文是浚博資本有限公司作為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

有關商業資產委託經營框架協議及 資產銷售代理及經營服務框架協議的 持續關連交易

緒言

謹此提述吾等就 貴公司尋求獨立股東批准 貴集團於截至2026年12月31日止三個年度，根據商業資產委託經營框架協議及資產銷售代理及營運服務框架協議（統稱「該等2024年框架協議」，包括其項下建議年度上限（「該等建議年度上限」）向鑫苑置業集團及／或其聯繫人之多項資產提供(i)商業資產經營服務及(ii)銷售代理服務及營運服務的「該等建議持續關連交易」）而言，獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。該等建議持續關連交易之詳情載於 貴公司致股東的日期為2024年7月22日的通函（「該通函」）所載董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件為該通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函內所界定者具有相同涵義。

於最後實際可行日期，鑫苑地產控股間接持有 貴公司已發行股份總數約52.86%權益，並為 貴公司其中一名控股股東。因此，根據上市規則第14A章，鑫苑地產控股及其聯繫人均為 貴公司的關連人士，而該等2024年框架協議項下擬進行的交易均構成上市規則第14A章項下 貴公司之關連交易。

獨立財務顧問函件

由於就商業資產委託經營框架協議之最高適用百分比率為5%以上，故根據上市規則第14A章，其項下擬進行之交易須遵守年度申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於就資產銷售代理及營運服務框架協議之最高適用百分比率為5%以上，故根據上市規則第14A章，其項下擬進行之交易須遵守年度申報、公告及獨立股東批准之規定。

貴公司已成立獨立董事委員會(由三名獨立非執行董事，即藍燁先生、凌晨凱先生及趙霞女士組成)，以就該等2024年框架協議(包括該等建議年度上限)之條款是否屬公平合理向獨立股東提供意見。吾等宏博資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團或鑫苑地產控股概無任何可能合理被視為與吾等的獨立身份有關的關係或擁有權益。於過去兩年內， 貴集團與吾等之間並無任何委聘。除就此次獨立財務顧問之委任而已付或應付吾等之一般專業費用外，概無存在任何安排致令吾等據此已向 貴集團或鑫苑地產控股收取任何費用或利益。因此，根據上市規則第13.84條，吾等乃獨立人士，並符合資格就該等2024年框架協議及該等建議持續關連交易提供獨立建議。

意見之基礎

於達致吾等之意見及建議時，吾等倚賴(i)該通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供的資料；(iii)由董事及 貴集團管理層所表達之意見及陳述；及(iv)吾等就相關公開資料之審閱。吾等已假設吾等獲提供之一切資料，以及向吾等表達或該通函所載或提述之陳述及意見於該通函日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以倚賴。吾等亦已假設該通函所載之所有聲明及於該通函作出或提述之陳述於作出時皆屬真實，且於最後實際可行日期仍屬真實，而董事及 貴集團管理層之所有信念、意見及意向陳述以及該通函所載或提述之該等陳述乃經審慎

獨立財務顧問函件

周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團管理層向吾等提供的資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求並獲確認該通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供之一切資料或聲明於作出時及直至該通函日期在各方面均為真實、準確、完整及無誤導成份。

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

考慮之主要因素及理由

於達致吾等對該等2024年框架協議(包括該等建議年度上限)之條款的意見及推薦建議時，吾等已計及下列主要因素及理由：

1. 貴集團及鑫苑置業集團的資料

1.1 貴集團

自1998年成立以來， 貴集團一直主要向物業開發商、業主及住戶提供物業管理服務、增值服務以及交付前及諮詢服務以及物業工程服務。過去多年， 貴集團管理住宅及非住宅物業，管理覆蓋辦公、商業綜合體、工業園、產業園、學校、公建等。 貴集團一直都是中國物業服務百強企業中的物業管理公司之一，並於2023年集團榮獲中國指數研究院「中國物業服務百強企業TOP 15」。股份已於2019年10月11日於聯交所上市。

貴集團在收益增長率方面屬於中國物業服務百強企業中發展迅速的物業管理公司之一。於2023年12月31日， 貴集團共有288個合約物業項目，覆蓋中國50座城市，合約建築面積(「**建築面積**」)約55.3百萬平方米，在管建築面積約34.3百萬平方米。截至2023年12月31日止年度， 貴集團分別錄得收益約人民幣749.6百萬元及股東應佔溢利約人民幣28.1百萬元，較2022年分別增加約9.2%及股東應佔虧損扭虧為盈。

1.2 鑫苑置業集團

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

2. 該等建議持續關連交易

2.1 商業資產委託經營框架協議

(a) 背景及原因

誠如董事會函件所述，作為中國全面物業管理服務供應商之一，貴集團提供廣泛服務，涵蓋向物業開發商、業主及住戶於交付前及交付後階段提供的服務，以使彼等可享受社區生活，該等服務可分為四個主要業務線，即，(i)物業管理服務；(ii)增值服務；(iii)交付前及諮詢服務；及(iv)商業運營服務。

誠如 貴公司截至2023年12月31日止年度年報(「**2023年年報**」)所披露，貴公司與鑫苑(中國)置業有限公司(「**鑫苑(中國)**」)，為鑫苑置業集團的一部分)進行仲裁，據此，鑫苑(中國)有責任向鑫苑科技服務集團有限公司(「**鑫苑科技**」，為 貴公司的間接全資附屬公司)及 貴公司所蒙受的損失及產生的費用及開支，鑫苑(中國)須向 貴集團轉讓若干非現金資產以履行該責任。於2023年10月31日，作為仲裁裁決的部分和解，鑫苑(中國)向 貴公司轉讓一間附屬公司的全部股權，據此，透過旗下若干商業管理公司作為承租人(「**承租人**」)，與鑫苑置業集團作為出租人(「**出租人**」)就中國若干物業的商業經營及管

獨立財務顧問函件

理訂立租賃協議，並與出租人分享該等項目產生的收入。於前述股權轉讓（「股權轉讓」）後，承租人成為 貴公司附屬公司，而上述協議項下與出租人之交易已根據上市規則第14A章成為 貴公司之持續關連交易。經與 貴集團管理層進行討論，股權轉讓已於2023年10月31日完成。

商業資產委託經營框架協議將使 貴集團透過提供有關商業資產的委託經營服務賺取租金收入，其將為 貴集團之業務發展作出貢獻及增強其業務增長。根據上文所述，於2024年6月21日， 貴公司與鑫苑地產控股訂立了商業資產委託經營框架協議，據此， 貴集團將受鑫苑置業集團委託對其商業資產提供經營服務，固定期限於2026年12月31日屆滿（包括首尾兩日）。

(b) 主要條款

服務範圍及條款

根據商業資產委託經營框架協議， 貴集團將受鑫苑置業集團委託對其商業資產提供經營服務，包括發展及經營規劃及管理、招商代理、租賃、廣告及宣傳、物業服務以及車位管理。 貴集團與鑫苑置業集團將訂立個別協議，訂明有關各份商業資產個別委託經營協議的特定條款。

期限由於股東特別大會上獲批准之日期開始，直至2026年12月31日結束（包括首尾兩日）。

定價基準

貴集團將根據個別委託經營協議中協定的租金分配百分比及期限，收取自商業資產賺取的所有租金收入，並定期按約定比例向鑫苑置業集團支付已收取租金。租金分配比例介乎所收取租金總額的40%至90%，有關金額乃經計及服務範圍、估計營運成本（包括勞工成本、行

獨立財務顧問函件

政成本、建築材料成本、水電氣暖費、營銷及推廣成本、招商佣金及稅項)，並參考市場上類似服務及類似類型的項目的租金分配慣例後，經公平磋商釐定。

作為一般原則，商業資產的個別委託經營協議的租金分配及其他條款應為正常商業條款，經公平磋商或按 貴集團與其他獨立第三方進行交易的類似基礎釐定，且有關條款對 貴集團而言不得遜於獨立第三方獲提供的條款。個別委託經營協議的條款將與商業資產委託經營框架協議的原則及條款一致。如個別委託經營協議的條款與商業資產委託經營框架協議的條款有任何衝突，則以後者為準。

貴集團將代表鑫苑置業集團支付與商業資產相關的費用，包括但不限於商業資產的大修、維修、翻新、裝修及重建費用、能源消耗費用以及保險費。 貴集團支付的有關費用(其不會超過相關期間應付租金的30%)將從 貴集團應付鑫苑置業集團的租金中扣除。

先決條件

商業資產委託經營框架協議須待獨立股東於股東特別大會上批准商業資產委託經營框架協議及其項下擬進行的交易後，方告生效。

對商業資產委託經營框架協議條款之評估

吾等已與 貴集團管理層討論並審閱承租人與鑫苑置業集團及／或其聯繫人分別於2020年、2021年、2022年及2023年訂立的商業資產委託經營協議的6個樣本(指全部合約樣本)(「該等關連合約」)。經 貴公司確

獨立財務顧問函件

定，概無獨立第三方相關合約於前述期間簽訂。吾等進一步注意到，該等關連合約為股權轉讓的延續並指商業資產委託經營框架協議中包括的全部現有合約。根據吾等對所有於香港上市的中國物業管理公司於聯交所網站刊發之財務報告、招股章程、上市申請證明及公告的獨立研究，吾等僅注意到兩個先決條件，即(i)珠海萬達商業管理集團股份有限公司(「萬達」)於2023年6月的上市申請證明，該公司為一間中國領先商業經營及管理公司，將其收取的總租金中的約60%至80%分攤給獨立第三方出租人；(ii)華潤萬象生活有限公司(1209.HK)(「華潤」)於2022年10月25日刊發的公告中，截至2025年12月31日止三個年度的租金分攤比例約為46.9%至88.57%。鑑於(i)萬達及華潤的租金徵收比例均屬商業資產委託經營框架協議項下的範圍內，特別是華潤的租金徵收比例與商業資產委託經營框架協議項下分配給鑫苑置業集團的租金徵收比例相若；(ii)商業資產委託經營框架協議項下的租金徵收比例僅作為一般原則及基準，實際租金分配比例的釐定將取決於截至2026年12月31日止三個年度所簽署的個別委託經營協議，該協議須按照正常商業條款，經公平磋商，或根據 貴集團與其他獨立第三方進行業務交易之類似基礎進行協商，且對 貴集團而言，其條款不遜於向獨立第三方提供的條款；及(iii)更廣泛的範圍將為 貴集團根據各項目的具體情況協商不同項目的不同租金分配比例提供更大的靈活性，吾等認為商業資產委託經營框架協議項下的租金徵收比例相等於或不遜於對 貴集團有利比率。

就每份合約樣本而言，吾等已特別審閱主要資料，包括提供的服務、項目的規模及地點、服務期的長短及承租人分配所收租金予鑫苑置業集團的比例。吾等已進一步注意到，承租人分配所收租金予鑫苑置業集團的比例與根據商業資產委託經營框架協議的比例一致。此外，吾等亦已審閱 貴集團產生有關商業資產的過往開支，發現該費用於2022年及2023年每年平均普遍在應付鑫苑置業集團租金的10%內。為保留合理緩衝以應付經營費用的不可預期上漲，吾等認同 貴集團管理層的意見，於未來三年， 貴集團產生的開支不應超過應付鑫苑置業集團租金的30%。

獨立財務顧問函件

根據吾等所審閱，吾等注意到，商業資產委託經營框架協議項下擬進行交易之條款不遜於 貴集團與獨立第三方之間類似交易之條款。有關吾等對 貴集團所實施額外保障措施的分析，請參閱下文「3. 貴集團之內部監控政策」一節。

(c) 建議年度上限之評估

審閱歷史數字

誠如董事會函件所述，於截至2023年12月31日止三個年度及截至2024年6月30日止六個月，就商業資產而言分配予鑫苑置業集團租金的歷史交易金額如下：

| | 截至 2021年 12月31日 止年度 | 截至 2022年 12月31日 止年度 | 截至 2023年 12月31日 止年度 | 截至 2024年 6月30日 止六個月 |
|-----------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 分配予鑫苑置業集團 | | | | |
| 租金(人民幣) | 21,868,209 | 30,713,417 | 26,544,435 | 16,166,175 |
| 與去年相比之變動 | 不適用 | 40.4% | (13.6%) | 不適用 |

誠如第2.1(a)分節「背景及原因」所披露，若干商業管理公司自2023年10月31日起成為 貴集團的一部分。誠如2023年年報所披露，在股權轉讓完成後，自2023年10月31日(承租人成為 貴公司附屬公司之日期)起直至2023年12月31日止期間，承租人已向出租人支付或將向出租人支付的租金總額為人民幣3,370,000元。

經與 貴集團管理層討論後，分配予鑫苑置業集團的租金由約21.9百萬港元增加至約30.7百萬港元，主要由於當時項目組合增加一個商業綜合體，其要求自2021年5月起提供商業經營及管理服務。與2022年相比，2023年分配予鑫苑置業集團的租金減少，與商業管理項下其他現有項目收取的租金減少一致。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所述及上表所載，截至2024年6月30日止六個月，就商業資產分配予鑫苑置業集團的租金交易金額約為人民幣16.2百萬元。

建議年度上限之評估

根據商業資產委託經營框架協議，截至2026年12月31日止三個年度各年建議 貴集團分配予鑫苑置業集團租金的年度上限預期不超出以下金額：

| | 截至 2024年 12月31日 止年度 | 截至 2025年 12月31日 止年度 | 截至 2026年 12月31日 止年度 |
|-----------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 建議年度上限 (人民幣) | 40,000,000 | 46,000,000 | 52,000,000 |

於評估有關商業資產的營運服務建議年度上限是否合理時，吾等已與 貴集團管理層討論 貴集團向鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供商業資產的商業營運服務之預測相關的基準和假設。此外，吾等已審閱(i)根據歷史交易金額、預計金額及相關理由與假設以達致建議年度上限的計算表；及(ii)相應的證明資料，包括(1)截至2025年12月31日止與鑫苑置業集團及／或其聯繫人出租的現有項目名單(包括每個購物中心及寫字樓項目的商業項目名稱及位置)，(2)於公共領域找到的研究所出具的有關中國商業物業市場的相關獨立行業數據，及(3)向2023年年報所披露關連交易，以與年度上限的釐定基準及定價基準作交叉檢查。

於釐定截至2026年12月31日止三個年度之建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)(i)於截至2023年12月31日止三個年度各年，自商業資產產生的租金的歷史金額；(ii)經計及當前市況、項目情況、 貴集團將予提供的服務的範圍、估計營運成本(包括勞工成本、行政成本、基本維修保養成本、提供服務的成本、水電氣暖費、推廣成本、招商佣金及

獨立財務顧問函件

稅項)，並參考市場上類似服務及類似項目的租金分攤比例後，貴集團在商業資產委託經營框架協議項下應分配予鑫苑置業集團的租金收入金額；及(iii)預期於未來三年，鑫苑置業集團擁有的商業資產的面積將繼續增加，且對貴集團商業資產管理服務的需求亦將大幅增加。建議年度上限則按預計商業資產將收取租金(包括商場及商業辦公室大廈)乘以每項商業資產分配給鑫苑置業集團的相應租金分攤比例。

根據吾等對現有項目清單的審閱，吾等注意到承租人於2016年至2021年期間開始提供商業資產的商業營運及管理服務，即距今約3至8年。吾等亦注意到，截至2023年12月31日止三個年度各年商業資產產生的歷史租金金額分別約為人民幣32.1百萬元、人民幣39.5百萬元及人民幣42.7百萬元，平均增長率約為每年15%。於吾等審閱合共六項商業資產中，吾等進一步注意到，其中兩項佔截至2023年12月31日止三個年度從承租人收取的歷史租金總額70%以上。於該兩項商業資產之中，誠如與貴集團管理層的討論，貴集團自2021年5月開始於其中一項商業資產(「商業資產A」)提供商業營運及管理服務，而另一項商業資產(「商業資產B」)在項目組合的租賃面積佔比最多，但於過去幾年中，尤其是2023年，其租賃表現嚴重受到COVID-19的影響。考慮到(i)商業資產A在初始加速期後租用率的預期增加；及(ii) COVID-19的消退預計將有利商業資產B的後續租賃表現，貴集團預計商業資產A及商業資產B的租用率將估計於截至2024年12月31日止年度有所增加，而截至2026年12月31日止年度，貴集團就該兩項商業資產預計將收取的租金平均每年增加約5%至10%，佔貴集團截至2026年12月31日止三個年度將收取的預計租金總額約85%。基於吾等對相關行業數據的獨立研究，根據涵蓋中國100多個城市的綜合物業數據及研究機構中國指數研究院發佈的數據顯示，

獨立財務顧問函件

中國商業物業經營服務面積從2018年的9億平方米增至2023年的16億平方米，複合年增長率為11.0%，預計將於2028年繼續增至22億平方米。此外，吾等認為，以適合 貴集團業務潛在增長的方式釐定建議年度上限符合 貴集團及獨立股東的利益，因為在建議年度上限度身迎合未來業務增長的情況下， 貴集團將可於經營業務時有理想的靈活空間。因此，吾等同意 貴集團管理層對商業資產A及商業資產B將收取的估計租金的預計基礎，該估計租金金額將佔 貴集團截至2026年12月31日止三個年度預計收取的租金總額的重大部分。

根據吾等對該預計的審閱， 貴集團估計將收取的租金乃經參考上述商業資產的歷史租金金額及相關的歷史年增長率，並進一步考慮從商業資產A及商業資產B收取的租金估計增長及上述原因後達致。吾等同意 貴集團管理層有關預計的基礎。

就 貴公司對 貴集團將提供的服務範圍以及估計營運成本的估計，吾等獲 貴集團管理層告知，預計服務範圍將與過往的服務範圍大致相同，因此，估計營運成本與歷史平均營運成本不會有較大偏差。在此基準上，吾等認為對 貴集團將提供的服務範圍以及估計營運成本的估計可以接受，因為現有的該等關連合約將持續至2025年12月31日止，此將涵蓋商業資產委託經營框架協議項下的大部分期限。此外，根據吾等對預計的審閱， 貴公司透過參考現有的該等關連合約，估計其與鑫苑置業集團的預計租金分攤比例為50%至70%，此與吾等對 貴公司於預計建議年度上限時採用的租金分配比例40%至90%的理解一致。吾等亦透過將 貴集團收取的預計租金乘以每項商業資產租金分攤比例，重新計算截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限，其結果與 貴公司的計算結果一致。

考慮到(i) 貴集團將收取的估計租金，此乃經考慮歷史租金金額及相關歷史年增長率後達致，特別是已考慮商業資產A及商業資產B租金的估計增長，對 貴集團於未來三年估計收取的租金貢獻重大；(ii)估計租金分攤比例乃經參考現有該等關連合約中規定的分配比例後預測，該等

關連合約將持續至2025年12月31日止，因此涵蓋商業資產委託經營框架協議項下的大部分期限；及(iii)商業資產管理面積預計增加，乃主要由於透過於未來三年將有待完成的商業資產轉予 貴集團管理及營運，鑫苑置業集團進一步提升 貴集團商業營運業務的業務策略，吾等認為截至2026年12月31日未來三個年度的建議年度上限屬公平合理。

2.2 資產銷售代理及經營服務框架協議

(a) 背景及原因

誠如董事會函件所披露，訂立資產銷售代理及經營服務框架協議將使 貴集團能夠向鑫苑置業集團提供資產銷售代理及經營服務，為 貴集團產生穩定收入流，從而進正促進 貴集團業務增長。

(b) 主要條款

服務範圍及條款

根據資產銷售代理及經營服務框架協議， 貴集團同意向鑫苑置業集團提供(i)與由鑫苑置業集團及／或其聯繫人擁有的會所、車位及地庫等資產有關的銷售代理服務；及(ii)與由鑫苑置業集團及／或其聯繫人擁有收益權的會所、車位及地庫等資產有關的經營服務。

貴集團與鑫苑置業集團將訂立個別協議，訂明資產銷售代理及經營服務框架協議項下各項交易的特定條款。

期限由於股東特別大會上獲批准之日期開始，直至2026年12月31日結束(包括首尾兩日)。

定價基準

貴集團可根據鑫苑置業集團的相關最低定價準則或市價提供資產銷售代理及經營服務，並收取所產生的所有收入。貴集團須根據相關個別協議中協定的收入分配方法及期限，定期向鑫苑置業集團支付所得收入。收入分配比例介乎所得收入總額的40%至90%，其經計及服務範圍、估計營運成本(包括勞工成本、行政成本、建築材料成本、能源耗量、營銷及推廣成本以及其他成本(如稅項))，並參考市場上類似服務及類似類型的項目的收入分配慣例後，經公平磋商釐定。

作為一般原則，個別協議的費用及條款應為正常商業條款，經公平磋商或按貴集團與其他獨立第三方進行交易的類似基礎釐定，且有關條款對貴集團而言不得遜於獨立第三方獲提供的條款。個別協議的條款將與資產銷售代理及經營服務框架協議的原則及條款一致。如個別協議的條款與資產銷售代理及經營服務框架協議的條款有任何衝突，則以後者為準。

先決條件

資產銷售代理及經營服務框架協議須待獨立股東於股東特別大會上批准資產銷售代理及經營服務框架協議及其項下擬進行之交易後，方會生效。

與獨立第三方比較資產銷售代理及經營服務框架協議的條款

吾等已與貴集團管理層進行討論，並審閱於2021年、2022年及2023年貴集團與鑫苑置業集團及／或其聯繫人之間銷售代理及經營服務協議7份樣本(代表所有合約樣本)(「**銷售合約**」)及貴集團與獨立第三方之間總共簽訂37份合約中8份銷售代理及經營服務協議樣本(「**獨立銷售合約**」)。

獨立財務顧問函件

根據吾等所審閱，吾等注意到，關連銷售合約的收入徵收比例約為44%至90%，與資產銷售代理及經營服務框架協議項下的徵收比例大致相若。儘管獨立銷售合約並無規定收入徵收比例的機制，但出於比較目的，吾等特別審閱了主要資料，包括將提供的服務、項目的規模及地點以及服務期限的長短，並指出該等資料均與關連銷售合約項下的資料相若。關於收入徵收比例，根據吾等的獨立調查，克而瑞研究中心乃為易居(中國)企業控股有限公司(一間主要在中國從事房地產代理服務的香港上市公司)成立十年的附屬公司，為中國房產信息集團旗下的專業中國房地產研究團隊，物業管理公司收取的停車場銷售代理及營運服務費一般約佔停車場總銷售收入的7%至15%。換言之，停車場銷售收入的大部分(約85%至93%)將分配給同一集團各自的房地產母公司。考慮(i)資產銷售代理及經營服務框架協議所述的收入徵收比例乃經參考關連銷售合約的過往徵收比例而設定的，普遍低於吾等的獨立調查結果；及(ii)資產銷售代理及經營服務框架協議項下的收入徵收比例僅作為一般原則及基準，實際收入徵收比例的釐定將取決於截至2026年12月31日止三個年度所簽署的個別協議，該協議須按照正常商業條款，經公平磋商，或根據 貴集團與其他獨立第三方進行業務交易之類似基礎進行協商，且對 貴集團而言，其條款不遜於向獨立第三方提供的條款，吾等認為資產銷售代理及經營服務框架協議項下擬進行交易之條款不遜於 貴集團與獨立第三方之間類似交易之條款。有關吾等對 貴集團所實施額外保障措施的分析，請參閱下文「3. 貴集團之內部監控政策」一節。

(c) *建議年度上限之評估*

審閱歷史數據

誠如董事會函件所述，於截至2023年12月31日止三個年度各年及

獨立財務顧問函件

截至2024年6月30日止六個月，貴集團在資產銷售代理及經營服務框架協議項下應分配予鑫苑置業集團的收入的歷史交易金額如下：

| | 截至 2021年 12月31日 止年度 | 截至 2022年 12月31日 止年度 | 截至 2023年 12月31日 止年度 | 截至 2024年 6月30日 止六個月 |
|-----------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 分配予鑫苑置業集團 的收入(人民幣) | 2,050,000 | 1,310,000 | 340,000 | 無 |

經與貴集團管理層討論，結餘波動乃主要由於於回顧期間，向鑫苑置業集團零星出售停車場及地庫。

建議年度上限之評估

根據資產銷售代理及經營服務框架協議，建議提供截至2026年12月31日止三個年度各年資產銷售代理及經營服務的年度上限預期不超出以下金額：

| | 截至 2024年 12月31日 止年度 | 截至 2025年 12月31日 止年度 | 截至 2026年 12月31日 止年度 |
|-----------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 建議年度上限 (人民幣) | 16,500,000 | 21,000,000 | 26,000,000 |

於評估資產銷售代理及經營服務之建議年度上限是否合理時，吾等已與貴集團管理層討論與貴集團向鑫苑置業集團及／其聯繫人提供資產銷售代理及經營服務的建議年度上限之預測相關的基準和假設。於釐定截至2026年12月31日止三個年度之建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)(i)鑫苑置業集團在貴集團管理的區域內的資產的現況及以及市場銷售狀況，再結合貴集團過去三年的資產營運及銷售狀況；及(ii)鑫

獨立財務顧問函件

苑置業集團未來三年交付的面積將持續增長之預測、對市場環境的初步評估，以及 貴集團在週轉率及價格方面銷售其在管資產的能力將不斷提高。建議年度上限則按從相關資產中獲得的預計收入乘以每項相關資產分配給鑫苑置業集團的相應租金分攤比例。

基於吾等對用於根據歷史交易金額、預計金額以及達至建議年度上限的相關理由及假設計算建議年度上限的計算表的審閱，吾等了解到截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限主要包括預計收入，該預計收入乃基於(i)根據目前銷售計劃 貴集團現有停車場／地庫；及(ii)待與鑫苑置業集團協定的未來實施計劃計算。

吾等獲 貴集團管理層告知，於2024年上半年，潛在買家已指示若干停車位及儲物室的指示性銷售合共約人民幣5百萬元。據吾等了解，上述預計指示性銷售已佔2024年建議年度上限約30%。於釐定截至2024年12月31日止年度的建議年度上限時， 貴公司估計將於2024年下半年進一步使用約一半建議年度上限，乃考慮到由鑫苑置業集團擁有且已與 貴集團訂立管理合約但尚未交付予 貴集團管理的住宅，以及為2024年下半年業務增長提供緩衝。鑒於截至2024年上半年已預留2024年建議年度上限約30%以及上述有關2024年估計的理由，吾等認為截至2024年12月31日止年度的建議年度上限合理。

根據吾等對該預計的審閱， 貴集團截至2026年12月31日止兩個年度的估計收入乃經參考 貴集團2024年的估計收入後預測，其經已進一步考慮從鑫苑置業集團交付的資產估計收入增加，主要參考與鑫苑置業集團協定的未來實施方案。根據吾等與 貴集團管理層的討論，吾等獲悉，由鑫苑置業集團擁有且已與 貴集團訂立管理合約但尚未交付

獨立財務顧問函件

予 貴集團管理的住宅面積約為5.6974百萬平方米，據此預計於2025年及2026年交付予 貴集團分別約為1百萬平方米及2百萬平方米，即由鑫苑置業集團擁有且已與 貴集團訂立管理合約但尚未交付予 貴集團管理的住宅估計於2025年及2026年分別增加約18%及35%。

此外，吾等獲悉，鑫苑置業集團擬實施業務策略，根據鑫苑置業集團截至2026年12月31日止兩個年度交付予 貴集團銷售及經營的現有資產規模，將持續增加交付予 貴集團的資產每年約15%至25%。此外，吾等認為，以迎合 貴本集團業務潛在增長的方式釐定建議年度上限符合 貴集團及獨立股東的利益，因為在建議年度上限度身迎合未來業務增長的情況下， 貴集團將可於經營業務時有理想的靈活空間。因此，吾等同意 貴集團管理層有關截至2026年12月31日止兩個年度建議年度上限的預計基礎。

此外，根據吾等對該預計的審閱， 貴公司經參考上文「與獨立第三人簽訂的資產銷售代理及經營服務框架協議條款的比較」分段所述的過往收入分配比例，估計其與鑫苑置業集團的收入分成比例預計介乎40%至90%範圍內。此外，根據吾等對關連銷售合約的審閱，鑫苑置業集團的歷史收入分配比例與資產銷售代理及經營服務框架協議項下採用的預計收入分成比例一致。吾等亦透過將 貴集團收取的預計收入乘以每項資產收入分成比例，重新計算截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限，其結果與 貴公司的計算結果一致。

經考慮(i)估計指示性銷售已佔2024年建議年度上限約30%；(ii)上述 貴集團截至2026年12月31日止兩個年度收取預計收入增加的基準；及(iii)經參考過往模式預測預計收入分享比例，吾等認為，截至2026年12月31日止未來三年建議年度上限屬公平合理。

3. 貴集團之內部監控政策

為保障股東利益，貴集團已採納若干內部監控政策規管將於該等2024年框架協議之框架內進行的相關個別交易：

- (i) 貴集團財務部門將密切監察該等2024年框架協議項下每項付款或收款，定期向貴公司指定合規部門呈報監察數據。合規部門則會綜合及監察該等2024年框架協議項下交易總額，以確保不會超出年度上限；
- (ii) 根據該等2024年框架協議項下每筆付款須經業務部門、財務管理部門、法律部門及管理層批准方可實施，以確保符合該等2024年框架協議之條款；
- (iii) 貴公司核數師將會每年審閱付款及年度上限，以確保交易總額於年度上限之內，且交易乃按照該等2024年框架協議之主要條款進行；及
- (iv) 董事(包括獨立非執行董事)將持續審閱管理層發佈的該等2024年框架協議項下所進行交易季度監察報告，以確保交易項目乃於貴公司一般及日常業務過程中進行，按正常商業條款訂立，且其條款屬公平合理並符合貴公司及股東整體利益。

於評核上述內部監控政策是否落實及有效實施，吾等已審閱有關與鑫苑置業集團及／或其聯繫人訂立協議之批准，並注意到其項下擬進行交易已妥為授權。經考慮上文所述，尤其是(i)上述內部監控程序包括貴公司定期進行檢討，以監控相關付款；及(ii)透過指定不同人員或團隊評核、審閱及批准該等建議持續關連交易以及持續對其進行監察，明確劃分執行、檢查及授權該等交易的職務，吾等認同董事意見，認為貴集團將會採取的上述內部監控政策適當充分，且該等程序及措施給予獨立股東保證，該等2024年框架協議項下擬進行交易將獲貴公司適當地監察，以確保建議持續關連交易乃根據正常商業條款(即對貴集團而言不遜於向獨立第三方人士提供的條款)，且不會損害貴公司及股東整體利益。

獨立財務顧問函件

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，該等建議持續關連交易乃於貴集團一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，並符合貴公司及股東之整體利益。吾等亦認為，該等2024年框架協議(包括該等建議年度上限)之條款屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦、且吾等亦會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准該等建議持續關連交易(包括該等建議年度上限)的相關決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
浚博資本有限公司
董事總經理
梁浩銘
謹啟

2024年7月22日

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

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在所有要項上均屬準確完整，且無誤導或欺騙成份，以及本通函並無遺漏其他事項，致使本通函或當中所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

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

於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指之登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉載列如下：

| 姓名 | 權益性質 ⁽¹⁾ | 股份或 相關股份數目 ⁽²⁾ | 於本公司 擁有的權益的 概約百分比 ⁽³⁾ |
|-----|---------------------|------------------------------|--|
| 申先生 | 實益擁有人 | 17,025,000 | 3% |
| 王先生 | 實益擁有人 | 8,512,500 | 1.5% |

附註：

1. 上述所有權益均為好倉。
2. 該等股份指將在符合若干條件的情況下配發及發行予該等董事的獎勵股份，其詳情載於本公司日期為2024年7月8日的公告。
3. 持股比例乃根據於最後實際可行日期發行的567,500,000股股份數目計算。

除上文披露者外，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證

券及期貨條例第XV部的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指之登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於本公司股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所深知，下列人士（董事及本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中，擁有或視為或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露或記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置登記冊的權益及／或淡倉：

| 名稱 | 身份 | 擁有權益的股份數目 | 概約持股百分比 ⁽⁵⁾ |
|---|----------|-------------|------------------------|
| 鑫苑地產有限公司 ⁽²⁾ | 實益擁有人 | 300,000,000 | 52.86% |
| 鑫苑地產控股 ^(2、3) | 受控制法團的權益 | 300,000,000 | 52.86% |
| Galaxy Team Holdings Limited ⁽⁴⁾ | 實益擁有人 | 37,500,000 | 6.61% |
| Xingtai Capital Management Limited | 投資經理 | 77,000,000 | 13.57% |
| Xingtai China Master Fund | 實益擁有人 | 34,000,000 | 5.99% |

附註：

- (1) 上述所有權益均為好倉。
- (2) 鑫苑地產有限公司由鑫苑地產控股全資擁有。根據證券及期貨條例，鑫苑地產控股被視為於鑫苑地產有限公司所持有的該300,000,000股股份中擁有權益。
- (3) 鑫苑地產控股分別由張勇先生擁有27.42%、由Spectacular Stage Limited擁有24.98%及由其他及公眾股東擁有47.60%。
- (4) Galaxy Team Holdings Limited分別由王研博女士、黃波先生、王彥濤先生、杜祥艷女士、張蓉女士、黃金甫先生、安廣甫先生、呂紹輝先生及張小飛先生擁有30%、15%、15%、10%、10%、5%、5%、5%及5%。
- (5) 持股比例乃根據於最後實際可行日期發行的567,500,000股股份數目計算。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，根據本公司於證券及期貨條例第336條項下存置之登記冊及就董事所深知，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有權益及／或淡倉，乃根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予以披露。

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或獲提名董事為於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉的公司之董事或僱員。

3. 董事的競爭權益

就董事所知，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂有不可於一年內由本公司終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

5. 董事於資產／合約的權益及其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司自2023年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事於任何於最後實際可行日期仍然存續及對本集團業務而言屬重大的合約或安排中擁有直接或間接重大權益。

6. 重大不利變動

董事已確認，於最後實際可行日期，自2023年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動。

7. 專家、資格及同意書

以下為於本通函內發表意見或建議的專家的資格：

| 名稱 | 資格 |
|----------|---|
| 宏博資本有限公司 | 一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券買賣)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團 |

於最後實際可行日期，上述專家(i)已就刊發本通函發出書面同意書，同意按其各自所載形式及涵義，於本通函轉載其函件或意見以及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書；(ii)概無於本集團任何成員公司中擁有任何直接或間接股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份的任何權利(不論可否依法執行)；及(iii)概無於本集團任何成員公司自2023年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 展示文件

該等協議的副本將於本通函日期起至股東特別大會日期(包括當日)止不少於14日之期間登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.xypm.hk>)。

9. 一般資料

本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1895)

股東特別大會通告

茲通告鑫苑物業服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於2024年8月7日(星期三)下午二時正假座中國北京恒通商務園公司會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案(不論有否修訂)作為本公司普通決議案。

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、追認及確認本公司與鑫苑地產控股有限公司股訂立日期為2024年6月21日的框架協議(「商業資產委託經營框架協議」，註有「A」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)、其條款及其項下擬進行的持續關連交易；
- (b) 批准本公司日期為2024年7月22日的通函所載之商業資產委託經營框架協議建議年度上限；及
- (c) 授權本公司任何一名董事代表本公司簽署其認為商業資產委託經營框架協議擬進行的事務附屬、附帶或相關的所有其他文件、文據及協議，並作出一切有關行動或事宜。」

2. 「動議

- (a) 批准、追認及確認本公司與鑫苑地產控股有限公司訂立日期為2024年6月21日的框架協議(「資產銷售代理及經營服務框架協議」，註有「B」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)、其條款及其項下擬進行的持續關連交易；

股東特別大會通告

- (b) 批准本公司日期為2024年7月22日的通函所載之資產銷售代理及經營服務框架協議建議年度上限；及
- (c) 授權本公司任何一名董事代表本公司簽署其認為資產銷售代理及經營服務框架協議擬進行的事務附屬、附帶或相關的所有其他文件、文據及協議，並作出一切有關行動或事宜。」

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

香港，2024年7月22日

附註：

- (1) 根據上市規則，股東特別大會上所有決議案將以投票方式進行表決(主席決定容許有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決除外)。投票表決結果將按照上市規則規定刊登載於香港聯合交易所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.xypm.hk>)。
- (2) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東可委派其他人士(必須為個人)為其受委代表代其出席股東特別大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。如委任一名以上受委代表，必須在有關代表委任表格內指明每一名受委代表所代表之股份數目。每位親身或由受委代表出席的股東就其持有的每一股股份均有一票投票權。
- (3) 如屬股份聯名登記持有人，任何一位有關人士可於任何大會上親身或委任受委代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一位聯名持有人親身或委任受委代表出席任何大會，則就此而言按本公司股東名冊上名稱次序釐定優先者並將接納優先者(不論親身或委任受委代表)之投票而排除其他聯名登記持有人之投票。
- (4) 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須於大會或其續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前(就股東特別大會而言，即不遲於2024年8月5日(星期一)下午二時正)送抵本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，而在此情況下，代表委任文據將被視作撤銷。
- (5) 釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利的記錄日期將為2024年8月6日(星期二)。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，本公司未登記股份持有人須將所有股份過戶文件連同有關股票於2024年8月6日(星期二)下午四時半前，一併送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記。

股東特別大會通告

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