
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何部份或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有鑫苑物業服務集團有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1895)

須予披露及關連交易 債務清償安排 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
流博資本有限公司

本封面所用詞彙將與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至18頁。獨立董事委員會函件之推薦建議函載於本通函第19頁。獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問流博資本有限公司之意見函載於本通函第20至37頁。本公司謹訂於2025年8月6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，召開該大會或其任何續會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨函亦附奉於股東特別大會上適用的代表委任表格。該代表委任表格亦於香港聯合交易所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.xypm.hk>)登載。

無論閣下能否出席股東特別大會或其任何續會，務請按照隨附代表委任表格上印列的指示填妥及簽署表格，並盡快且無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於2025年8月4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或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視作撤銷。

本通函所提及時間及日期均指香港時間及日期。

2025年7月21日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件	19
獨立財務顧問函件	20
附錄一 — 物業估值報告.....	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有指明，否則下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「已質押物業I」	指	具有本通函「資產抵償協議I－標的物業I」一節所界定的涵義
「已質押物業II」	指	具有本通函「資產抵償協議II－標的物業II」一節所界定的涵義
「本公司」	指	鑫苑物業服務集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1895)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)該等資產抵償協議及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「河南鑫苑」	指	河南鑫苑置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為鑫苑中國的全資附屬公司
「河南盈晟」	指	河南盈晟機電工程股份有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司的非全資附屬公司

釋 義

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由並非擔任鑫苑地產控股董事的獨立非執行董事組成，成立目的為就該等資產抵償協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	泓博資本有限公司，一家根據證券及期貨條例獲准從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，並已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就該等資產抵償協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除鑫苑地產控股及其聯繫人以外的本公司股東
「獨立第三方」	指	與本公司或其關連人士概無關連的獨立第三方
「獨立估值師」	指	河南興源資產評估事務所有限責任公司，獲本公司委任的獨立合資格估值師
「最後實際可行日期」	指	2025年7月18日，即本通函附印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「李先生」	指	獨立非執行董事兼鑫苑地產控股獨立董事李軼梵先生

釋 義

「資產抵償協議I」	指	相關鑫苑地產公司、鑫苑科技與河南盈晟就(其中包括)物業轉讓I訂立的日期為2025年5月19日的資產抵償協議
「資產抵償協議II」	指	河南鑫苑與河南盈晟就(其中包括)物業轉讓II訂立的日期為2025年5月19日的資產抵償協議
「資產抵償協議III」	指	河南鑫苑與河南盈晟就(其中包括)物業轉讓III訂立的日期為2025年5月19日的資產抵償協議
「該等資產抵償協議」	指	資產抵償協議I、資產抵償協議II及資產抵償協議III之統稱
「未償還應收賬款」	指	相關鑫苑地產公司及其各自的附屬公司及聯營公司(如適用)因河南盈晟向其提供的服務而結欠河南盈晟的若干未償還應收賬款
「百分比」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「物業轉讓I」	指	根據資產抵償協議I轉讓標的物業I
「物業轉讓II」	指	根據資產抵償協議II轉讓標的物業II
「物業轉讓III」	指	根據資產抵償協議III轉讓標的物業III
「青島龍璽項目」	指	位於青島星海灣路1966號的青島靈山灣•龍璽，為一個鄰近中國青島市西海岸新區東方影都影視產業園的低密度海景別墅項目
「相關鑫苑地產公司」	指	河南鑫苑及天津鑫苑

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	本公司股本每股面值0.00001港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等標的物業」	指	標的物業I、標的物業II及標的物業III之統稱
「標的物業I」	指	具有本通函「標的物業I」一節所界定的涵義
「標的物業II」	指	具有本通函「標的物業II」一節所界定的涵義
「標的物業III」	指	具有本通函「標的物業III」一節所界定的涵義
「天津鑫苑」	指	天津鑫苑置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為鑫苑中國的全資附屬公司
「估值報告」	指	誠如本通函附錄一所載，獨立估值師就該等標的物業而言向本公司發出的日期為2025年7月21日的估值報告
「鑫苑中國」	指	鑫苑(中國)置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為鑫苑地產控股的全資附屬公司
「鑫苑名城項目」	指	鑫苑名城2號院，一個位於中國河南省鄭州市七區二七嵩山南路的物業項目

釋 義

「鑫苑地產控股」	指	鑫苑地產控股有限公司，一間在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於紐約證券交易所上市(股份代號：XIN)，並為本公司控股股東
「鑫苑置業集團」	指	鑫苑地產控股及其附屬公司
「鑫苑科技」	指	鑫苑科技服務集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1895)

執行董事：

申元慶先生(主席兼行政總裁)

馮波先生

王勇先生(首席財務官)

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

非執行董事：

田文智先生

集團總部：

中國

北京市

朝陽區

酒仙橋路10號

恒通商務園(B9)座

一層102室

獨立非執行董事：

藍燁先生

李軼梵先生

凌晨凱先生

趙霞女士

香港主要營業地點：

香港

金鐘金鐘道95號

統一中心17樓B室

敬啟者：

須予披露及關連交易
債務清償安排
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2025年5月19日的公告，內容有關(其中包括)該等資產抵償協議項下的債務清償安排及其項下擬進行的交易。

於2025年5月19日，本集團若干成員公司與相關鑫苑地產公司訂立了該等資產抵償協議，據此，相關鑫苑地產公司同意按人民幣29,334,247元的總代價向本集團成員公司轉讓該等標的物

董事會函件

業。代價將透過(其中包括)抵銷相關鑫苑地產公司及其各自的附屬公司及聯營公司結欠本集團的若干未償還應收賬款而償付。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關該等資產抵償協議的更多詳情；(ii)獨立董事委員會就該等資產抵償協議而言致獨立股東的函件；(iii)獨立財務顧問就該等資產抵償協議而言致獨立董事委員會及獨立股東的函件；(iv)估值報告；及(v)召開股東特別大會的通告連同代表委任表格。

該等資產抵償協議

(1) 資產抵償協議I

日期

2025年5月19日

訂約方

- (1) 鑫苑科技(為本公司全資附屬公司)；
- (2) 河南鑫苑(為鑫苑地產控股全資附屬公司)；
- (3) 河南盈晟(為本公司非全資附屬公司)；及
- (4) 天津鑫苑(為鑫苑地產控股全資附屬公司)。

主體事項

根據資產抵償協議I，河南鑫苑及天津鑫苑各自同意(應河南盈晟的指示)向鑫苑科技轉讓標的物業I，以償付河南盈晟結欠鑫苑科技的(i)未償還應收賬款；及(ii)若干股東貸款(「股東貸款」)。

代價

於最後實際可行日期，已質押物業I已作物業抵押，解除抵押須支付現金人民幣1,419,329元。物業抵押的抵押權人為青島融富匯金資產管理有限公司。據本公司深知、全悉及確信，其為獨立第三方。根據資產抵償協議I，由於解除抵押費用將由河南盈晟償付，

因此，未償還應收賬款的實際抵銷金額將為人民幣16,198,464元。股東貸款的實際抵銷金額將為人民幣17,617,793元。

物業轉讓I的總代價為人民幣17,617,793元，其將透過以下方式償付：(i)抵銷金額為人民幣16,198,464元的若干未償還應收賬款；及(ii)於資產抵償協議I之先決條件獲達成之日期後30個營業日內，由河南盈晟向河南鑫苑(或其指定實體)支付金額為人民幣1,419,329元的現金(即償還及解除已質押物業I的物業抵押之解除抵押費用)。

物業轉讓I的代價乃經訂約方按正常商業條款進行公平磋商後釐定，當中已計及與標的物業I及其估值有關的資料及詳情。於2025年4月30日，經獨立估值師參考市場上可資比較銷售交易後對標的物業I作出的估值合計為人民幣17,630,800元。

標的物業I

標的物業I包括：

- (i) 青島龍璽項目的兩幢複式別墅，每幢建築面積約為177.8平方米(「已質押物業I」)；
- (ii) 天津鑫苑·湯泉世家(一個位於天津武清泗村店鎮碱東路的住宅物業項目，其毗鄰京津城際鐵路及京津塘、京津、京滬、津保、津薊及濱保六大高速公路)的一個住宅物業，建築面積約為86.2平方米；
- (iii) 鄭州滎陽鄭西名家四期(位於中國河南省鄭州市下轄滎陽市正鄭上路)的一個商業物業(即一個舖位)，建築面積約為187.99平方米)；
- (iv) 鄭州鑫苑城五號院(一個位於中國河南省鄭州市管城回族區紫荊山南路街道馮莊東路與贛江路交叉口東北的住宅項目)的一個住宅物業，建築面積約為217.67平方米；

(v) 西安鑫苑府一期(一個位於中國西安市長安航天中路與雁塔南路十字東南角的住宅項目)的九個停車位；及

(vi) 北京鑫苑景園(一個位於中國北京市通州區梨園鎮翠景南里東區的住宅項目)的七個停車位及兩個地下儲物室，

(統稱「**標的物業I**」)，全部均為已竣工物業，不受任何租賃限制。

由於標的物業I屬鑫苑置業集團開發的物業項目的一部分，故相關鑫苑地產公司收購標的物業I並無原始收購成本。

先決條件

履行資產抵償協議I及其項下擬進行交易須根據上市規則待獨立股東於股東特別大會上通過有關批准資產抵償協議I後方始作實。於最後實際可行日期，有關先決條件尚未達成。

先決條件無法獲任何一方豁免。

該等資產抵償協議的完成並非互為條件。

完成

河南鑫苑(或其指定實體)須於收到河南盈晟支付的解除抵押費用後30個營業日內完成所有已質押物業I的解除抵押手續，並須於解除抵押後立即向鑫苑科技(或其指定實體)直接登記及轉讓已質押物業I。

倘河南鑫苑未能根據資產抵償協議I完成已質押物業I的轉讓手續，河南鑫苑須立即向鑫苑科技悉數退還或支付解除抵押費用。

就其他標的物業I(已質押物業I除外)而言，相關鑫苑地產公司及其相關附屬公司及聯營公司須於緊隨獨立股東根據上市規則批准抵償協議I當日起計30個營業日內完成有關將所有相關物業登記及轉讓予鑫苑科技(或其指定實體)的所有手續。

其他承諾

河南鑫苑及天津鑫苑承諾，標的物業I的所有權或程序不會存在任何爭議。倘於資產抵償協議I執行後，鑫苑科技提議更改名稱或轉讓該等物業，且存在任何有關標的物業I的爭議或查封，該等爭議或查封應由河南鑫苑及天津鑫苑處理及解決，而鑫苑科技及／或河南盈晟因此產生的任何負債及開支(包括訴訟費及保全費)應由河南鑫苑及天津鑫苑承擔。

如因與河南鑫苑、天津鑫苑或任何其他第三方有關的原因，導致標的物業I無法更改名稱或轉讓予鑫苑科技或其指定一方，河南鑫苑及天津鑫苑應以現金或其他資產替代標的物業I，以確保資產抵償協議I項下所述抵銷金額保持不變。倘須以其他資產替代相關標的物業，本公司將有酌情權挑選替代資產，並將遵守上市規則項下的適用相關規定。

(2) 資產抵償協議II及資產抵償協議III

日期

2025年5月19日

訂約方

- (1) 河南盈晟(為本公司非全資附屬公司)；及
- (2) 河南鑫苑(為鑫苑地產控股全資附屬公司)。

主體事項

根據資產抵償協議II及資產抵償協議III，河南鑫苑同意向河南盈晟分別轉讓標的物業II及標的物業III，以償付若干未償還應收賬款。

代價

資產抵償協議II

於最後實際可行日期，根據資產抵償協議II將予轉讓的若干標的物業II(具體而言為已質押物業II)已作物業抵押，解除抵押須支付現金人民幣1,246,797元。物業抵押的抵押權人為青島西發商業保理有限公司。據本公司深知、全悉及確信，其為獨立第三方。根據資產抵償協議II，由於解除抵押費用將由河南盈晟償付，因此，未償還應收賬款的實際抵銷金額將為人民幣8,058,737元。

物業轉讓II的總代價為人民幣9,305,534元，其將透過以下方式償付：(i)抵銷金額為人民幣8,058,737元的若干未償還應收賬款；及(ii)於資產抵償協議II之先決條件獲達成之日期後30個營業日內，由河南盈晟向河南鑫苑(或其指定實體)支付金額為人民幣1,246,797元的現金(即償還及解除已質押物業II的物業抵押之解除抵押費用)。

資產抵償協議III

物業轉讓III的總代價為人民幣2,410,920元，將透過將相同金額與未償還應收賬款抵銷的方法償付。

物業轉讓II及物業轉讓III各項的代價乃經訂約方按正常商業條款進行公平磋商後釐定，當中已計及與相關該等標的物業及其估值有關的資料及詳情。於2025年4月30日，經獨立估值師參考市場上可資比較銷售交易後對標的物業II及標的物業III作出的估值合計為人民幣11,717,020元。

標的物業

標的物業II

標的物業II包括：

- (i) 青島龍璽項目的三幢複式別墅，其中兩幢建築面積約為135.95平方米，一幢建築面積約為173.25平方米(「已質押物業II」)；及

(ii) 位於鑫苑名城項目的25個車位，

(統稱「**標的物業II**」)。

已質押物業II正在開發中，預計將於2025年底竣工。鑫苑名城項目的25個停車位均為已竣工物業，不受任何租賃限制。

標的物業III

標的物業III包括位於鑫苑名城項目的60個車位(「**標的物業III**」)。

由於相關標的物業屬鑫苑置業集團開發的物業項目的一部分，故河南鑫苑收購標的物業II或標的物業III並無原始收購成本。

先決條件

履行資產抵償協議II及資產抵償協議III及其項下擬進行交易各自須根據上市規則待獨立股東於股東特別大會上通過有關批准該等資產抵償協議後方始作實。於最後實際可行日期，有關先決條件尚未達成。

先決條件無法獲任何一方豁免。

該等資產抵償協議的完成並非互為條件。

完成

資產抵償協議II

河南鑫苑(或其指定實體)須於收到河南盈晟支付的解除抵押費用後30營業日內完成所有該等已抵押物業的解除抵押手續，並須於解除抵押後立即向河南盈晟(或其指定實體)直接登記及轉讓已抵押物業。

倘河南鑫苑未能根據資產抵償協議II完成已抵押物業的轉讓手續，河南鑫苑須立即向河南盈晟悉數退還或支付解除抵押費用。

就根據資產抵償協議II將予轉讓的其他該等標的物業(該等已質押物業除外)而言，河

南鑫苑及其相關附屬公司及聯營公司須於資產抵償協議II之先決條件獲達成之日期後30個營業日內完成將所有相關物業登記及轉讓予河南盈晟(或其指定實體)的所有手續。

資產抵償協議III

河南鑫苑及其相關附屬公司及聯營公司須於資產抵償協議III之先決條件獲達成之日期後30個營業日內完成將根據資產抵償協議III將予轉讓的所有該等標的物業登記及轉讓予河南盈晟(或其指定實體)的所有手續。

其他承諾

河南鑫苑承諾，就根據資產抵償協議II及資產抵償協議III將予轉讓的相關標的物業而言，有關所有權或程序不會存在任何爭議。倘於相關該等資產抵償協議執行後，河南盈晟提議更改名稱或轉讓相關物業，且存在任何相關該等標的物業的爭議或查封，該等爭議或查封應由河南鑫苑處理及解決，而河南盈晟因此產生的任何負債及費用(包括訴訟費及保全費)應由河南鑫苑承擔。

如因與河南鑫苑或任何其他第三方有關的原因，導致相關相關標的物業無法更改名稱或轉讓予河南盈晟或河南盈晟指定的第三方，河南鑫苑應以現金或其他資產替代相關該等標的物業，以相關該等資產抵償協議項下所述抵銷金額保持不變。倘須以其他資產替代相關標的物業，本公司將有酌情權挑選替代資產，並將遵守上市規則項下的適用相關規定。

訂立資產抵償協議的理由及裨益

鑫苑置業集團過去一直都能夠根據相關個別協議的條款履行其付款責任。然而，自2021年12月以來，其發生了數次延遲償付應收賬款的情況。據本集團了解，這主要是由於宏觀經濟環境、中國房地產行業環境以及COVID-19疫情等多項因素的不利影響所致。

經本集團與鑫苑置業集團持續溝通以跟進有關事宜，並探索收回未償還應收款項(如仲裁費及抵銷銷售停車位所得款項金額)的其他方法後，本集團決定與相關鑫苑地產公司訂立資產抵償協議，以便收回相關鑫苑地產公司到期應付之若干未償還應收賬款。考慮到鑫苑地產控股面臨的

流動資金問題，以及鑫苑置業集團已經參與其中的若干訴訟及仲裁個案，本公司認為鑫苑地產控股不大可能於短期內以現金向本集團悉數償還未償還應收賬款；及向鑫苑地產控股提出的訴訟或仲裁可能會導致鑫苑地產控股及本公司產生法律成本，惟未必一定會讓本公司能夠有效收回未償還應收賬款。本公司一直都在探索其他潛在方法，以向鑫苑地產控股收回未償還應收款項，例如是以未償還應收款項抵銷本集團代表鑫苑置業集團銷售鑫苑置業集團擁有的物業及停車位所得款項。本公司亦正在與鑫苑置業集團討論與鑫苑置業集團的其他權益或物業有關的其他潛在償債安排。本公司將適時另行刊發公告，並遵守上市規則的適用規定。

董事會認為在目前情況下，該等資產抵償協議項下之交易符合本公司最佳利益並為最佳方案，因為(i)經獨立估值師評估的該等標的物業總市價高於總代價；及(ii)經考慮其中國法律顧問的意見後，董事會認為本集團已使用位置、產權、擁有權、市場流通性等嚴格標準審慎挑選該等標的物業，並已進行盡職審查以確保該等標的物業擁有明確的擁有權及良好市場價值的產權。該等標的物業並非於已竣工物業或預期將於未來六個月內竣工的物業，且各自位於優越位置。相關停車位所處的项目均已竣工並交付予業主。

本公司擬出售該等標的物業，或將該等標的物業租出以賺取租金收入。本公司將遵守上市規則項下有關出售該等標的物業的相關適用規定，儘管目前尚無有關出售或租賃安排的明確時間表，但本集團可利用自資訊科技平台(其為本集團在管物業而設立)獲取的市場資料(包括但不限於業主及住戶(如適用)對該等標的物業的需求)銷售或租賃該等標的物業。該等資產抵償協議項下之交易旨在減輕本集團的應收賬款風險，預期不會對本集團的現金流及流動資金產生任何不利影響。

鑒於上文所述者，董事(包括將在考慮獨立財務顧問的意見後方發表意見的獨立非執行董事，但不包括李先生)認為，儘管該等資產抵償協議並非在本集團正常及一般業務過程中進行，但該等資產抵償協議及其項下擬進行的交易的條款為正常商業條款，公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

有關本集團的資料

本公司

本集團為中國全面物業管理服務供應商之一，提供廣泛的服務，涵蓋向物業開發商、業主及住戶於交付前及交付後階段提供的服務，以使彼等可享受社區生活，該等服務可分為三個主要業務線，即，(i)物業管理服務；(ii)增值服務；及(iii)交付前及諮詢服務。

鑫苑科技

鑫苑科技為一間在中國成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供涵蓋向物業開發商、業主及住戶於交付前及交付後階段的服務，以使彼等可享受社區生活。

河南盈晟

河南盈晟為一間於中國成立的有限公司，並為本公司的間接非全資附屬公司，於最後實際可行日期由鑫苑科技及馬天擎先生分別持有51%及49%權益。河南盈晟主要從事提供智能化工程服務。

有關該等資產抵償協議其他訂約方的資料

相關鑫苑地產公司各自為一間於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發及營運。於最後實際可行日期，相關鑫苑地產公司各自為一間鑫苑地產控股的間接全資附屬公司。

鑫苑地產控股為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份紐約證券交易所上市(股份代號：XIN)，主要從事房地產開發。

於2024年12月31日，鑫苑置業集團結欠本集團的未償還貿易應收款項及合約資產總額(包括未償還應收賬款)約為人民幣309.5百萬元。

於最後實際可行日期，鑫苑置業集團結欠河南盈晟的未經審核未償還應收賬款約為人民幣70.8百萬元，該款項自2021年12月起於多個日期到期。於完成該等資產抵償協議後，鑫苑置業集團結欠河南晟的未償還應收賬款將約為人民幣44.2百萬元。

鑫苑置業集團一直願意配合本公司償還應收款項，並一直與本集團探索各種還款方法；本集團亦一直在收取鑫苑置業集團的還款。為收回鑫苑置業集團結欠本集團的未償還應收款項(包括未償還應收賬款)，本集團已積極與鑫苑置業集團溝通，以跟進有關事宜並加快收回應收賬款，並探索各種方法去收回未償還應收款項，包括審查任何銷售應收款項、(在切實可行的範圍內)利用自由現金流(如有)優先償還本集團欠款，並探索透過抵償方式收回欠款的方法，如訂立該等資產抵償協議。本公司將按照上市規則項下的適用規定，適時另行刊發公告。另外，本集團亦對鑫苑置業集團旗下成員公司提起法律訴訟，以追討若干未償還款項。此外，為保障本集團免受與鑫苑置業集團進行交易所產生的潛在信貸風險，本集團在與鑫苑置業集團進行進一步交易之前，一直都在對預期收回新項目的服務費的情況進行更嚴格的評估。有關評估包括審閱財務安排，以及支付服務費的資金流向，如確保我們的服務費將自相關指定項目銀行賬戶撥付。該等銀行賬戶內擁有足夠資金，可用以履行鑫苑置業集團的付款責任。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，鑫苑地產控股間接持有本公司已發行股份總數約43.07%權益，為本公司控股股東及本公司在上市規則第14A章項下的關連人士。每一間相關鑫苑地產公司都是鑫苑地產控股的附屬公司，因此為本公司在上市規則第14A章項下的關連人士，而在該等資產抵償協議項下擬進行的交易均構成本公司之關連交易。

由於有關該等資產抵償協議項下擬進行之交易之最高適用百分比率合併計算為5%以上但低於25%，故根據上市規則第14及14A章，該等資產抵償協議及其項下擬進行之交易構成本公司一項須予披露及關連交易，並須遵守上市規則項下申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

由於獨立非執行董事李軼梵先生同時擔任鑫苑地產控股(河南鑫苑的控股公司)的董事，彼已就批准該等資產抵償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資產抵償協議中擁有重大權益，亦無其他董事須根據上市規則就相關董事會決議案放棄投票。

一般事項

本公司將於2025年8月6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，藉以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)該等資產抵償協議及其項下擬進行的交易。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席真誠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，股東特別大會上所有表決將以投票方式進行，而本公司將按照上市規則第13.39(5)條規定的方式公佈投票表決結果。

於最後實際可行日期，(i)鑫苑地產有限公司(鑫苑地產控股全資附屬公司)直接及實益持有255,402,000股股份，佔本公司已發行股份總數的約43.07%；(ii) Victory Destiny Holdings Limited(鑫苑地產控股之股東、董事及主席張勇先生全資擁有之公司)直接及實益持有11,719,000股股份，佔本公司已發行股份總數的約1.98%；及(iii) Grace Hope Holdings Limited(鑫苑地產控股之股東兼董事楊玉岩女士全資擁有之公司)直接及實益持有15,000,000股股份，佔本公司已發行股份總數的約2.53%。上述人士須就批准該等資產抵償協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事於作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，概無其他股東於該等資產抵償協議及其項下擬進行的交易擁有任何重大權益，亦概無其他股東須於股東特別大會上就該等資產抵償協議及其項下擬進行的交易放棄投票。

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聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.xypm.hk>)登載。按照表格上印列的指示填妥及簽署的代表委任表格，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，須盡快且無論如何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2025年8月4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。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會並於會上投票。

董事會函件

就確定股東出席股東特別大會及於會上投票的權利而言的記錄日期將會是2025年8月5日(星期二)。於2025年8月5日名列本公司股東名冊的股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。

推薦建議

董事(包括將在考慮獨立財務顧問的意見後方發表意見的獨立非執行董事，但不包括李先生)認為，儘管該等資產抵償協議並非在本集團正常及一般業務過程中進行，但該等資產抵償協議的條款公平合理、於其項下擬進行的交易按正常商業條款進行，符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東於股東特別大會上就將予提呈之普通決議案投贊成票。

務請閣下垂注分別載於本通函第19頁及第20至37頁之獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件以及彼等各自之推薦建議。

額外資料

另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、執行董事兼行政總裁
申元慶

2025年7月21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：

債務清償安排

茲提述本公司致股東的日期為2025年7月21日的通函(「**本通函**」)，本函件為本通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會授權組成獨立董事委員會，以就其認為該等資產抵償協議的條款是否公平合理、於其項下擬進行的交易是否按正常商業條款進行、是否在本集團正常及一般業務過程中進行、是否符合本公司及股東的整體利益而言，進行考慮並向獨立股東提供意見。獨立財務顧問泓博資本有限公司已獲委任，以就該等資產抵償協議及其項下擬進行的交易而言向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請閣下垂注本通函第6至18頁所載之董事會函件，以及本通函第20至37頁所載之獨立財務顧問函件。兩份函件均載有該等資產抵償協議及其項下擬進行的交易之詳情。

經考慮(其中包括)該等資產抵償協議及其項下擬進行的交易、獨立財務顧問的意見，以及董事會函件所載相關資料後，吾等認為儘管該等資產抵償協議並非在本集團正常及一般業務過程中進行，但該等資產抵償協議的條款公平合理、於其項下擬進行的交易按正常商業條款進行，符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上就該等資產抵償協議及其項下擬進行的交易而言將予提呈之普通決議案投贊成票。

此 致

獨立股東 台照

為及代表

鑫苑物業服務集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

藍燁先生

獨立非執行董事

凌晨凱先生

謹啟

獨立非執行董事

趙霞女士

2025年7月21日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問法博資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

須予披露及關連交易 債務清償安排

緒言

吾等謹此就該等資產抵償協議而言獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司向股東刊發的日期為2025年7月21日之通函（「**通函**」）的董事會函件（「**董事會函件**」）中，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同的涵義。

於2025年5月19日， 貴集團若干成員公司與相關鑫苑地產公司訂立了該等資產抵償協議，據此，相關鑫苑地產公司同意按人民幣29,334,247元的總代價向 貴集團成員公司轉讓該等標的物業。代價將透過（其中包括）抵銷相關鑫苑地產公司及其各自的附屬公司及聯營公司結欠 貴集團的若干未償還應收賬款而償付。

於最後實際可行日期，鑫苑地產控股間接持有 貴公司已發行股份總數約43.07%權益，為 貴公司控股股東及 貴公司在上市規則第14A章項下的關連人士。每一間相關鑫苑地產公司都是鑫苑地產控股的附屬公司，因此為 貴公司在上市規則第14A章項下的關連人士，而在該等資產抵償協議項下擬進行的交易均構成 貴公司之關連交易。

獨立財務顧問函件

由於有關該等資產抵償協議項下擬進行之交易之最高適用百分比率合併計算為5%以上但低於25%，故根據上市規則第14及14A章，該等資產抵償協議及其項下擬進行之交易構成 貴公司一項須予披露及關連交易，並須遵守上市規則項下申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

於最後實際可行日期，(i) 鑫苑地產有限公司(鑫苑地產控股全資附屬公司)直接及實益持有255,402,000股股份，佔 貴公司已發行股份總數的約43.07%；(ii) Victory Destiny Holdings Limited(鑫苑地產控股之股東、董事及主席張勇先生全資擁有之公司)直接及實益持有11,719,000股股份，佔 貴公司已發行股份總數的約1.98%；及(iii) Grace Hope Holdings Limited(鑫苑地產控股之股東兼董事楊玉岩女士全資擁有之公司)直接及實益持有15,000,000股股份，佔 貴公司已發行股份總數的約2.53%。上述人士須就批准該等資產抵償協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事於作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，概無其他股東於該等資產抵償協議及其項下擬進行之交易擁有任何重大權益，亦概無其他股東須於股東特別大會上就該等資產抵償協議及其項下擬進行之交易放棄投票。

由於獨立非執行董事李軼梵先生同時擔任鑫苑地產控股及鑫苑中國(河南鑫苑的直接控股公司)的董事，彼已就批准該等資產抵償協議的董事會決議案放棄投票。 貴公司已成立由三名獨立非執行董事藍燁先生、凌晨凱先生及趙霞女士組成的獨立董事委員會，以就該等資產抵償協議的條款就獨立股東而言是否公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益而言，向獨立股東提供意見。吾等(泓博資本)已獲任命，就此而言向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團及鑫苑置業集團之間並無任何可合理視作與吾等之獨立性有關之關係或權益。吾等已就(i)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(有關詳情載於 貴公司日期為2024年7月22日的通函)；(ii)星空電影院租賃服務協議(有關詳情載於 貴公司日期為2024年8月30日的公告)；及(iii)重續該等新框架協議(有關詳情載於 貴公司日期為2024年12月13日的通函)有關的持續關連交易言擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。除此之外，於過去兩年，吾等與 貴集團或鑫苑地產控股之間概無

委聘關係或關連。除因是次委任吾等作為獨立財務顧問已付或應付予吾等之正常專業費用外，並無其他吾等從 貴集團或該等資產抵償協議任何其他各方收取任何費用或利益的安排。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等獨立於 貴公司。因此，吾等符合資格就該等資產抵償協議提供獨立意見。

吾等意見之基準

於編製吾等之意見及建議時，吾等倚賴(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供之資料；(iii)董事及 貴集團管理層所發表之意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料之看法。吾等已假設吾等獲提供之一切資料及向吾等發表之聲明及意見或通函所載或提述之一切資料、聲明及意見，於本函件日期在各方面均為真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦已假設通函所載之一切陳述以及所作出或提述之聲明於作出時直至最後實際可行日期均屬真實，且董事及 貴集團管理層之信念、意見及意向之所有該等聲明及通函所載或提述之該等聲明乃經審慎適當查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團之管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求及取得，並獲確認通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，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在各方面均為真實、準確、完整及並無誤導成份，且直至通函日期為止仍繼續如此。

吾等認為，吾等已審閱目前可供查閱之充足資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對董事以及 貴集團管理層所提供之資料、所作出之聲明或所表達之意見進行任何獨立核實，亦無對 貴公司、其附屬公司或聯繫人之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

所考慮之主要因素及理由

於考慮該等資產抵償協議項下的條款是否公平合理時，吾等已考慮下文載列的主要因素及理由：

1. 訂約方之資料

1.1 有關 貴集團、鑫苑科技及河南盈晟之資料

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。多年來，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2024年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。茲提述 貴公司截至2024年12月31日止年度（「**2024年財年**」）的年報（「**2024年年報**」），於2024年12月31日，貴集團物業管理服務覆蓋中國65座城市，合約面積（「**合約面積**」）約64.6百萬平方米，在管面積約40.1百萬平方米。

鑫苑科技為一間在中國成立的有限公司，亦為 貴公司的間接全資附屬公司，主要從事提供涵蓋向物業開發商、業主及住戶於交付前及交付後階段的服務，以使彼等可享受社區生活。

河南盈晟為一間於中國成立的有限公司，並為 貴公司的間接非全資附屬公司，由鑫苑科技及馬天擎先生分別持有51%及49%權益。河南盈晟主要從事提供智能化工程服務。

獨立財務顧問函件

下文分別載列 貴集團截至2024年12月31日止三個年度的綜合財務資料概要（摘錄自 貴公司2024年年報以及截至2023年12月31日止年度之年報（「2023年年報」））：

(i) 財務表現

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
收益	686,498	749,606	868,874
－物業管理服務	496,450	534,791	570,548
－增值業務	107,545	115,852	203,863
－交付前及諮詢服務	48,201	24,332	11,252
－物業工程服務	34,302	74,631	83,211
毛利	229,320	241,274	244,986
除所得稅前溢利／(虧損)	(297,219)	69,244	92,339
股東應佔年內溢利／(虧損)	(334,265)	28,126	87,041

截至2022年及2023年12月31日止年度

貴集團的收益由截至2022年12月31日止年度的約人民幣686.5百萬元增加約9.2%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣749.6百萬元。有關增加乃主要歸因於(a)物業管理服務分部產生的收益由截至2022年12月31日止年度的約人民幣496.5百萬元增加約7.7%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣534.8百萬元，主要是由於在 貴集團的規模擴張策略下，中國在管物業數目增加，且在管物業面積由約31.4百萬平方米相應增加至約34.3百萬平方米；及(b)增值服務分部的收益由截至2022年12月

31日止年度的約人民幣107.5百萬元增加約7.8%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣115.9百萬元，乃由於增值服務的覆蓋範圍持續擴大所致。

於截至2023年12月31日止年度，貴集團的毛利約為人民幣241.3百萬元，較2022年的約人民幣229.3百萬元增加約5.2%。毛利率由2022年的約33.4%減少至2023年的約32.2%，主要歸因於(a)新公眾基礎設施類型的物業管理服務產生的毛利率較低；及(b)增值服務分部中的家居生活服務的推廣及員工成本有所增加。

於截至2023年12月31日止年度，股東應佔溢利約為人民幣28.1百萬元，較去年約人民幣334.3百萬元的虧損增加約人民幣362.4百萬元，主要歸因於就關聯方而言計提的金融資產及合約資產減值撥備有所減少所致。

截至2023年及2024年12月31日止年度

貴集團的收益由截至2023年12月31日止年度的約人民幣749.6百萬元增加約15.9%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣868.9百萬元。有關增加乃主要歸因於(a)物業管理服務分部產生的收益由截至2023年12月31日止年度的約人民幣534.8百萬元增加約6.7%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣570.5百萬元，主要是由於在貴集團的規模擴張策略下，中國在管物業數目增加，且在管物業面積由約34.3百萬平方米相應增加至約40.1百萬平方米；及(b)增值服務分部的收益由截至2023年12月31日止年度的約人民幣115.9百萬元增加約75.9%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣203.9百萬元，主要歸因於服務範圍的擴大以及線上服務平台與線下服務場景的整合所致；及(c)物業工程服務的收益由截至2023年12月31日止年度的約人民幣74.6百萬元增加約11.5%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣83.2百萬元，主要歸因於建築業務規模有所增加。

獨立財務顧問函件

於截至2024年12月31日止年度，貴集團的毛利約為人民幣245.0百萬元，較2023年的約人民幣241.3百萬元增加約1.5%。毛利率由2023年的約32.2%減少至2024年的約28.2%，主要歸因於(a)增值服務分部開展新業務，導致投資有所增加；及(b)物業工程分部的建築成本有所增加。

於截至2024年12月31日止年度，股東應佔溢利約為人民幣87.0百萬元，較去年約人民幣28.1百萬元增加約人民幣58.9百萬元，主要歸因於貴集團在管面積增長帶來的業務增長。

(ii) 財務狀況

	於12月31日		
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動資產	130,481	130,014	240,884
流動資產	901,222	945,419	1,039,832
流動負債	508,728	520,750	652,350
非流動負債	9,662	12,957	39,686
流動資產淨額	392,494	424,669	387,482
股東應佔權益	510,506	538,632	583,987

於2024年12月31日，貴集團的資產總額約為人民幣1,280.7百萬元，較2023年12月31日增加約19.1%。資產總額主要包括(a)貿易應收款項及應收票據約人民幣324.8百萬元；(b)現金及現金等價物約人民幣264.0百萬元；及(c)按金、預付款項及其他應收款項約人民幣249.6百萬元，合計佔貴集團資產總額約65.5%。

於2024年12月31日，貴集團的負債總額約為人民幣692.0百萬元，主要包括(a)其他應付款項及應計項目約人民幣264.2百萬元；(b)貿易應付款項約人民幣145.0百萬元；及(c)合約負債約人民幣144.5百萬元，合計佔貴集團負債總額約80.0%。

於2024年12月31日，股東應佔權益約為人民幣584.0百萬元。於回顧年度，股東應佔權益整體增加主要是由於期內溢利所致。

鑒於其流動資產淨額狀況，貴集團的財務處於穩健狀態。於2024年12月31日，貴集團擁有約人民幣387.5百萬元的流動資產淨額，概無計息借款，並擁有約人民幣264.0百萬元的現金及現金等價物。

1.2 有關該等資產抵償協議其他訂約方的資料

相關鑫苑地產公司(河南鑫苑及天津鑫苑)各自為一間於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發及營運。於最後實際可行日期，相關鑫苑地產公司各自為一間鑫苑地產控股的間接全資附屬公司。

鑫苑置業集團為一間由張勇先生(董事會前主席以及其中一名前非執行董事)於1997年創立的物業發展商，一直致力於以優質及創新科技開發房地產物業。鑫苑置業集團的業務主要集中於中國，目前在中國多個城市營運業務。鑫苑置業集團專注於開發大規模優質住宅項目，旨在為中產消費者提供舒適便利的社區生活。除住宅項目外，鑫苑置業集團亦於中國開發了並正在營運及管理數個商場。除中國市場外，鑫苑置業集團亦不斷於全球範圍內探索機會，將其業務擴展至海外市場(包括於美國、英國及馬來西亞的數个城市)。於鑫苑地產控股的股份自2007年12月起在紐約證券交易所上市(股份代碼：XIN)，並為貴公司控股股東。

2. 訂立該等資產抵償協議的理由及裨益

誠如2024年年報所披露，貴集團一直都在向鑫苑置業集團(不時包括相關鑫苑地產公司)提供(其中包括)物業管理服務、增值服務、交付前及諮詢服務以及物業工程服務。誠如董事會函件所披露，考慮到鑫苑地產控股面臨的流動資金問題，以及鑫苑置業集團已經參與其中的若干訴訟及仲裁個案，貴公司認為鑫苑地產控股不大可能於短期內以現金

向 貴集團悉數償還未償還應收賬款；及向鑫苑地產控股提出的訴訟或仲裁可能會導致鑫苑地產控股及 貴公司產生法律成本，惟未必一定會讓 貴公司能夠有效收回未償還應收賬款。因此， 貴集團決定與相關鑫苑地產公司訂立該等資產抵償協議，以便收回相關鑫苑地產公司到期應付之若干未償還應收賬款。

經與 貴集團管理層討論後，吾等得悉 貴集團在向 貴公司客戶收取未償還應收款項方面出現放緩，賬齡超過一年的未償還應收款項有所增加。由於鑫苑地產控股為中國物業發展商，主要資產為物業，因此，使用鑫苑地產控股的物業進行結算，不僅有助於收取未償還應收款項，而非讓有關應收款項一直處於待收款的狀態，其亦能降低 貴集團向鑫苑置業集團收取未償還應收款項方面的信貸風險。鑒於(i)基於吾等對2024年年報之審閱，鑫苑置業集團結欠的款項約為人民幣236.0百萬元，佔 貴集團貿易應收款項總額約46.8%，吾等認為清償應收鑫苑置業集團的未償還應收款項能夠大幅減少 貴集團的未償還應收款項總額；且(ii)經獨立估值師評估，該等標的物業的市場總值(其主要根據周邊地區類似物業的近期銷售額計量，吾等認為屬客觀)不低於總代價，吾等認為以轉讓該等標的物業的方式去抵銷未償還應收賬款屬公平合理，且符合 貴公司及其股東的整體利益。

誠如董事會函件所披露， 貴集團已審慎挑選具有明確擁有權及良好的市場流通性、地理位置優越，且相關停車位所在項目已竣工並已交付業主的該等標的物業。此外，於該等資產抵償協議完成後， 貴集團擬出售該等標的物業或另行出租該等標的物業，以賺取租金收入。儘管目前並無有關出售事項或租賃安排的明確時間線，但 貴集團可利用自資訊科技平台(其為 貴集團在管物業而設立)獲取的市場資料(包括但不限於業主及住戶(如適用)對該等標的物業的需求)銷售或租賃該等標的物業。根據吾等與 貴集團管理層之討論，就 貴集團在管物業的業主及住戶而言，與第三方相比， 貴集團能夠利用其在資訊、服務及技術方面的優勢，優先及有效地接觸客戶，並能以更有效的方式向其管物業的業主及住戶推廣該等標的物業的銷售或租賃。

整體而言，考慮到訂立該等資產抵償協議(i)可作為向相關鑫苑地產公司收回應收款項的替代方案；(ii)整體上可減輕相關鑫苑地產公司延遲繳付服務費的可能性；(iii)該等資產抵償協議的主要條款為正常商業條款(誠如下文「3.該等資產抵償協議的主要條款」一節所討論)；及(iv)對該等標的物業的獨立估值為釐定用以抵銷未償還應收賬款的代價的適當參考後，吾等認同董事的看法，認為訂立該等資產抵償協議具有商業合理性。

3. 該等資產抵償協議的主要條款

有關各資產抵償協議項下的主要條款的詳情，請參閱董事會函件「該等資產抵償協議」一節。

	資產抵償協議I	資產抵償協議II	資產抵償協議III
日期：	2025年5月19日	2025年5月19日	2025年5月19日
承讓人：	鑫苑科技、河南盈晟	河南盈晟	河南盈晟
轉讓人：	河南鑫苑、天津鑫苑	河南鑫苑	河南鑫苑
主體事項：	轉讓人同意向承讓人轉讓標的物業I，以償付河南盈晟結欠鑫苑科技的(i)未償還應收賬款；及(ii)若干股東貸款(「股東貸款」)。	轉讓人同意向承讓人轉讓標的物業II，以償付若干未償還應收賬款。	轉讓人同意向承讓人轉讓標的物業III，以償付若干未償還應收賬款。

獨立財務顧問函件

	資產抵償協議I	資產抵償協議II	資產抵償協議III
代價：	人民幣17,617,793元，其將透過以下方式償付：(i)抵銷金額為人民幣16,198,464元的若干未償還應收賬款；及(ii)由河南盈晟支付金額為人民幣1,419,329元的現金，以解除已質押物業I的物業抵押。	人民幣9,305,534元，其將透過以下方式償付：(i)抵銷金額為人民幣8,058,737元的若干未償還應收賬款；及(ii)由河南盈晟支付金額為人民幣1,246,797元的現金，以解除已質押物業II的物業抵押。	人民幣2,410,920元，其將透過抵銷等額的未償還應收賬款償付。
釐定代價的基準：	物業轉讓I的代價乃經訂約方按正常商業條款進行公平磋商後釐定，當中已計及與標的物業I及其估值有關的資料及詳情。	物業轉讓II的代價乃經訂約方按正常商業條款進行公平磋商後釐定，當中已計及與標的物業II及其估值有關的資料及詳情。	物業轉讓III的代價乃經訂約方按正常商業條款進行公平磋商後釐定，當中已計及與標的物業III及其估值有關的資料及詳情。

獨立財務顧問函件

	資產抵償協議I	資產抵償協議II	資產抵償協議III
有關標的物業之資料：	標的物業I包括位於青島的兩幢複式別墅（即已質押物業I）、位於天津的一個住宅物業、位於鄭州的一個商業物業及一個住宅物業、位於西安的九個停車位以及位於北京的七個停車位及兩個地下儲物室。標的物業I均為已竣工物業，不受任何租賃限制。	標的物業II包括位於青島的三幢複式別墅（即已質押物業II）以及位於鄭州的25個停車位。已質押物業II均為開發中物業，預期將於2025年結束時完成。位於鑫苑名城項目的25個車位均為已竣工物業，不受任何租賃限制。	標的物業III包括位於鄭州的60個停車位。
原始收購成本：	由於標的物業I屬鑫苑置業集團開發的物業項目的一部分，故相關鑫苑地產公司收購標的物業I並無原始收購成本。	由於標的物業II屬鑫苑置業集團開發的物業項目的一部分，故河南鑫苑收購標的物業II並無原始收購成本。	由於標的物業III屬鑫苑置業集團開發的物業項目的一部分，故河南鑫苑收購標的物業III並無原始收購成本。

	資產抵償協議I	資產抵償協議II	資產抵償協議III
完成：	河南鑫苑(或其指定實體)須於收到河南盈晟支付的解除抵押費用後30個營業日內完成所有已質押物業I的解除抵押手續。倘河南鑫苑未能根據資產抵償協議I完成已質押物業I的轉讓手續，河南鑫苑須立即向鑫苑科技悉數退還或支付解除抵押費用。 就其他標的物業I(已質押物業I除外)而言，相關鑫苑地產公司及其相關附屬公司及聯營公司須於緊隨獨立股東根據上市規則批准抵償協議I當日起計30個營業日內完成有關將所有相關物業登記及轉讓予鑫苑科技(或其指定實體)的所有手續。	河南鑫苑(或其指定實體)須於收到河南盈晟支付的解除抵押費用後30個營業日內完成所有已抵押物業II的解除抵押手續。倘河南鑫苑未能根據資產抵償協議II完成已抵押物業II的轉讓手續，河南鑫苑須立即向河南盈晟悉數退還或支付解除抵押費用。 就根據資產抵償協議II將予轉讓的其他標的物業II(已質押物業II除外)而言，河南鑫苑及其相關附屬公司及聯營公司須於資產抵償協議II之先決條件獲達成之日期後30個營業日內完成將所有相關物業登記及轉讓予河南盈晟(或其指定實體)的所有手續。	河南鑫苑及其相關附屬公司及聯營公司須於資產抵償協議III之先決條件獲達成之日期後30個營業日內完成將根據資產抵償協議III將予轉讓的標的物業III登記及轉讓予河南盈晟(或其指定實體)的所有手續。

獨立財務顧問函件

	資產抵償協議I	資產抵償協議II	資產抵償協議III
其他承諾：	如因與河南鑫苑、天津鑫苑或任何其他第三方有關的原因，導致標的物業I無法更改名稱或轉讓予鑫苑科技或其指定的第三方，河南鑫苑及天津鑫苑應以現金或其他資產替代標的物業I，以確保資產抵償協議I項下所述抵銷金額保持不變。倘需要以其他資產替代相關標的物業，則 貴公司可酌情挑選替代資產，並須遵守上市規則項下的相關適用規定。	如因與河南鑫苑或任何其他第三方有關的原因，導致標的物業II無法更改名稱或轉讓予河南盈晟或河南盈晟指定的第三方，河南鑫苑應以現金或其他資產替代標的物業II，以確保相關資產抵償協議項下所述抵銷金額保持不變。倘需要以其他資產替代相關標的物業，則 貴公司可酌情挑選替代資產，並須遵守上市規則項下的相關適用規定。	如因與河南盈晟或任何其他第三方有關的原因，導致標的物業III無法更改名稱或轉讓予河南盈晟或河南盈晟指定的第三方，河南鑫苑應以現金或其他資產替代標的物業III，以確保相關資產抵償協議項下所述抵銷金額保持不變。倘需要以其他資產替代相關標的物業，則 貴公司可酌情挑選替代資產，並須遵守上市規則項下的相關適用規定。

誠如董事會函件所載，訂立該等資產抵償協議乃為便於收回相關鑫苑地產公司到期應付之若干未償還應收賬款。吾等與 貴公司管理層討論過後，注意到該等資產抵償協議的條款乃經訂約方公平磋商後達致。

經計及(i)該等標的物業的代價乃由該等資產抵償協議訂約方經參考(其中包括)(i)該等標的物業的估值(誠如下文「4.該等標的物業的估值」一節中的分析所討論)；及(ii)倘出於與相關鑫苑地產公司有關的任何原因，導致在該等標的物業未能轉讓予 貴集團，則相關鑫苑地產公司向 貴集團承諾其將以現金或其他資產替代該等標的物業，以確保相關資產

抵償協議項下所述抵銷金額保持不變後，經公平磋商釐定，吾等認同董事的看法，認為該等資產抵償協議的條款為正常商業條款，公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 該等標的物業的估值

河南興源資產評估事務所有限責任公司(「**獨立估值師**」)已獲委任對該等標的物業於2025年4月30日的市值進行評估(「**估值**」)。根據其意見，該等標的物業於2025年4月30日的市值為人民幣29,347,820元。估值報告全文(「**估值報告**」)載於通函附錄一。務請獨立股東閱覽該報告全文。

4.1 獨立估值師的資歷及工作範圍

吾等已與獨立估值師進行面談，查詢其在中國評估類似物業的資歷及經驗以及其獨立性。吾等在審閱 貴公司與獨立估值師之間的委聘書及獨立估值師提供的其他相關資料時了解到，獨立估值師為一間合資格在中國進行估值工作的資產評估事務所，而獨立估值師的負責人為一名註冊估值師，於中國進行物業估值方面擁有超過19年經驗，且對於評估位於中國的類似物業具備充分資歷及經驗。吾等亦就其獨立性向獨立估值師作出查詢，獲悉獨立估值師獨立於 貴集團及鑫苑置業集團。獨立估值師確認，彼等並不知悉其與 貴集團、鑫苑置業集團或任何其他方之間存在任何關係或權益，乃可能會被合理地視為影響其為 貴公司擔任獨立估值師的獨立性。獨立估值師亦確認，除與其獲委任為獨立估值師有關而已付或應付予彼等的正常專業費用外，並無存在其他安排使彼等將從 貴集團及鑫苑置業集團收取任何費用或利益。吾等亦已審閱獨立估值師的委聘條款，特別是有關其工作範圍的條款。吾等注意到彼等有合適的工作範圍，以形成所需作出的意見，且工作範圍並無任何限制，乃可能對獨立估值師在估值報告中給予的保證程度造成不利影響。吾等亦已根據上市規則第13.80條附註(1)(d)的規定就獨立估值師及其有關估值的工作執行所需工作。基於上述各項，吾等對獨立估值師的委聘條款以及其進行估值的資歷及經驗表示滿意，並認為獨立估值師有合適的工作範圍。因此，吾等認為依賴其工作及意見是適當判斷。

4.2 估值方法

吾等已審閱估值報告並與獨立估值師討論在達致估值過程中所採用的方法、基準及假設。吾等了解到獨立估值師已考慮三種公認方法，即市場法、收益法及成本法，並基於以下考慮因素在估值中採用市場法：

- (a) 收益法不予考慮，原因是需要作出大量具有主觀性的假設方可得出財務預測，而估值又會高度依賴 貴集團管理層編製的各種長期假設，得出結果可能對若干輸入數據極度敏感；
- (b) 成本法不予考慮，原因是其通常用於具有特定性質的物業且鄰近範圍內缺乏具有相同特徵物業的銷售交易，而市場上是有與該等標的物業類似的物業銷售交易可參考；及
- (c) 市場法獲考慮，原因是其反映近期內買家及賣家願意就該等標的物業周邊位置的類似物業進行交易的市場價格。市場法是以直接比較方法為基礎，方法為藉由參考相關市場上可獲取的可比較銷售交易資料，假設該等標的物業以其現有狀態出售的情況。

鑒於可獲得接近該等標的物業位置的可比較銷售交易的近期市場資料，且據吾等從獨立估值師所了解，市場法中採用的直接比較法為物業估值普遍採納的估值方法，符合市場慣例，吾等認同獨立估值師的意見，認為市場法為達致該等標的物業的市值的最合適方法。

4.3 可比較項目選擇及調整因素

基於直接比較法，獨立估值師針對該等標的物業各項目在該等標的物業所在地區內識別具有類似特徵的三個可比較物業。吾等已審閱該等標的物業各項目的可比較物業列表，並注意到可比較物業各項目均為(i)與該等標的物業用途相同的物業；(ii)位於相關該等標的物業的鄰近範圍；及(iii)資料取自物業經紀及獨立估值師的內部數據庫。經與獨立估值師討論，所選擇的可比較物業為根據可獲得資料，在該等標

的物業各項目所在地區內的可比較物業。由於可比較物業均為與相關該等標的物業的用途及位置相同的物業，吾等認為獨立估值師就可比較物業使用了合適的篩選因素。就盡職審查目的而言，吾等透過獨立存取公開記錄，核對了各個可資比較物業的近期售價，並確認有關售價與獨立估值師採納的價格一致。

吾等已向獨立估值師獲取達致該等標的物業評估市值的基礎計算，其中包括對可比較物業各項目所作出調整的詳情以及採用該等標的物業當中不同類型物業的不同市值的理據。據吾等了解，獨立估值師在達致市值的過程中已考慮針對可比較物業與該等標的物業之間多方面的差異(包括交易日期、可比較物業性質、地段及便利程度、樓齡及其他特徵)作適當調整及分析。吾等亦對過去十二個月刊發的物業估值報告進行獨立研究，並注意到，有關調整已獲普遍應用，且並無識別出任何重大因素會致使吾等懷疑獨立估值師所應用的調整的合理性。整體而言調整基準為，倘可比較物業較有關物業為優，則向下調整；反之，倘可比較物業較有關物業為遜或不如理想，則向上調整。各項因素的調整範圍為-11%至13%。對於交易日期較早、地段及便利程度較遜以及樓齡較舊的可比較物業應用正調整因素，而對於地段及便利程度較優的可比較物業則應用負調整因素。隨後，獨立估值師將調整因素匯總，以得出調整總值，範圍為-11%至13%。隨後，獨立估值師根據該等標的物業當中不同類型物業的特徵(包括(i)面積、(ii)樓齡及(iii)樓層)採用不同市價，乃經參考可比較物業以及獨立估值師諮詢房地產市場推廣商及經紀獲提供的數據後作出。考慮到獨立估值師的意見，指對位於該等標的物業所在地區的不同類型物業作出的該等調整範圍屬常見，吾等認為該等調整範圍屬合理。據與獨立估值師討論，上述調整乃根據相關估值標準及規定作出，且對於進行類似物業的估值屬常見市場慣例。基於上述各項，吾等認為所作調整屬適當。

4.4 吾等的觀點

基於上文所述，並考慮到(i)獨立估值師為獨立人士、合資格且經驗豐富，並具備足夠知識、技能及理解能力，能夠勝任編製估值報告的工作；及(ii)估值中採用的基準、假設及方法屬公平合理後，吾等認同 貴公司管理層的看法，認為估值報告為釐定在資產抵償協議項下該等標的物業的代價的適當參考。

5. 對 貴集團的潛在財務影響

誠如董事會函件所載，該等標的物業的總代價為人民幣29,334,247元，其將透過抵銷未償還應收賬款而償付。根據該等資產抵償協議進行抵銷後，未償還應收賬款將被終止確認，而未償還應收款項將約為人民幣44.2百萬元。此外，各個標的物業將於各自的完成日期確認為存貨，而其後銷售該等標的物業之影響將於日後反映於損益。吾等與 貴公司討論過後，預期根據該等資產抵償協議進行的交易不會對(a)財務狀況及盈利，以及(b) 貴集團的業務及營運產生重大不利影響。

意見及推薦建議

經計及上述主要因素及理由後，吾等認為(i)儘管該等資產抵償協議並非在 貴集團一般及正常業務過程中訂立，但該等資產抵償協議的條款為正常商業條款，就獨立股東而言公平合理；及(ii)該等資產抵償協議符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等自身亦會推薦獨立股東就與將於股東特別大會上提呈的該等資產抵償協議有關的決議案投贊成票。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

為及代表
泓博資本有限公司
董事總經理
梁浩銘
謹啟

2025年7月21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泓博資本有限公司負責人。彼在企業融資行業擁有逾十年經驗。

以下為獨立估值師河南興源資產評估事務所有限責任公司(一名獨立合資格估值師)就該等標的物業的估值而編製的函件全文及估值報告，以供載入本通函。

敬啟者：

茲遵照鑫苑物業服務集團有限公司(「貴公司」)指示對鑫苑地產控股有限公司(「鑫苑地產控股」，貴公司控股股東之一)及其附屬公司(統稱「鑫苑置業集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的多個住宅物業、停車位及地下儲物室進行估值，吾等確認，吾等曾進行視察以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以就選定物業權益於2025年4月30日(「估值日期」)的市值向閣下提供意見。

吾等之估值乃按市值基準作出。市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

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

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值之類似安排獲利而作出。

概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

吾等進行物業權益估值時，已遵循香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引、中國資產評估協會頒佈之中國資產評估準則，及國際估值準則委員會出版之《國際估值準則》所載之一切規定。

吾等在很大程度上依賴 貴公司及鑫苑置業集團所提供之資料，並接納 貴公司及鑫苑置業集團就年期、規劃批覆、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃及其他一切相關事項而向吾等提供之意見。

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

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

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

物業檢測乃由軒展望於2024年8月及2025年5月期間進行。軒展望為中國註冊房地產估價師及中國註冊資產評估師，於中國房地產估值方面擁有逾20年經驗。

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

除另有說明外，本報告所有金額均以人民幣列值。

下文隨附吾等之估值概要及估值證書，敬請 閣下垂注。

此 致

香港

皇后大道中149號

華源大廈9樓

鑫苑物業服務集團有限公司

董事會 台照

代表

河南興源資產評估事務所有限責任公司

董事總經理

包書欽

註冊資產評估師

附註：包書欽為一名註冊資產評估師，於中國房地產估值方面擁有19年經驗。

副董事總經理

軒展望

註冊房地產估價師、註冊資產評估師

謹啟

附註：軒展望為中國註冊房地產估價師及中國註冊資產評估師，於中國房地產估值方面擁有逾20年經驗。

估值概要

A部分：鑫苑置業集團於中國持有的物業權益

編號	物業	於2025年 4月30日的 現況下的市值 人民幣
1.	位於 中國 山東省 青島市 黃島區 星雲路南側與華山中路西側的 青島靈山灣龍璽R3的2個複式別墅	8,417,000
2.	位於 中國 天津市 武清區 泗村店鎮 店東出口的 天津鑫苑湯泉世家的1個住宅單元	418,500
3.	位於 中國 河南省 鄭州市 滎陽市 鄭上路的 鄭州滎陽鄭西鑫苑名家四期的1個商業單元	1,403,000
4.	位於 中國 河南省 鄭州市 管城回族區 馮莊東路與贛江路交叉口東北角的 鄭州鑫苑城五號院的1個住宅單元	3,066,100

編號	物業	於2025年 4月30日的 現況下的市值 人民幣
5.	位於 中國 陝西省 西安市 長安區 長安航天中路與雁塔南路交叉口東南角的 西安鑫苑府一期的9個車位	1,372,100
6.	位於 中國 北京市 通州區 梨園鎮 翠景南里東區的 北京鑫苑景園的7個車位和2個地下儲藏室	2,954,100
總計：		17,630,800

B部分：鑫苑置業集團於中國持有的物業權益

編號	物業	於2025年 4月30日的 現況下的市值 人民幣
7.	位於 中國 山東省 青島市 黃島區 星雲路南側與華山中路西側的 青島靈山灣龍璽R4的3個住宅單元	8,319,200
8.	位於 中國 河南省 鄭州市 二七區 嵩山南路與桂江路交叉口東南角的 鄭州鑫苑名城的85個車位	3,397,820
總計：		11,717,020

A部分：

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年4月30日的現況下的市值 人民幣
1.	位於 中國 山東省 青島市 黃島區 星雲路南側與華山中路 西側的 青島靈山灣龍璽R3的 2個複式別墅	該物業包括位於一個名為青島靈山灣龍璽並於2023年竣工的住宅發展項目的2個複式別墅及3個住宅單位。 誠如 貴公司提供的資料，別墅單位位於兩棟4層高的別墅的一樓及二樓。該物業的總建築面積為355.60平方米。 該物業獲授的土地使用權期限於2057年7月31日屆滿(作零售用途)，以及於2087年7月31日屆滿(作住宅用途)。	於估值日該物業為空置物業。	8,417,000

附註：

- 根據一份國有土地使用權證一魯(2020)青島市黃島區不動產權第0139868號，總面積約為113,047平方米的的土地的使用權(包括該物業的土地使用權)已授予青島慧據智慧城市產業發展有限公司(「青島慧據」，鑫苑地產控股的附屬公司)，期限於2057年7月31日屆滿(作零售用途)，以及於2087年7月31日屆滿(作住宅用途)。
- 根據以青島慧據為受益人的一份建築工程規劃許可一建字第370200202017049號，總建築面積約為213,116.42平方米的青島靈山灣龍璽(包括該物業)已獲准開展建築工程。
- 根據以青島慧據為受益人的一份建築工程施工許可一第370211202305250101號，總建築面積約為5,506.8平方米的青島靈山灣龍璽(包括該物業)已獲當地有關當局給予許可開展部分建築工程。
- 根據以青島靈山灣龍璽為受益人的一份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約為15,920.39平方米的青島靈山灣龍璽部分建築工程(包括該物業)已完成且通過檢驗驗收。
- 根據青島慧據與青島融富匯金資產管理有限公司訂立的一份按揭合約之修訂協議第MHAHJ20240124號，該物業以青島融富匯金資產管理有限公司為受益人設立的按揭作為抵押，以擔保金額為人民幣250,000,000元之責任，期限為2022年10月21日至2025年10月20日。

6. 吾等的估值乃根據以下基準及分析得出：

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項別墅單位相關銷售憑證，並挑選了於過去6個月上市的三個可資比較物業。該等可資比較物業(就別墅單位而言)的售價介乎每平方米人民幣21,111元至人民幣22,500元。得出市值時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在可資比較性質、位置和可及性、樓齡及其他特徵等多方面的差異而作出適當調整及分析。每個因素的調整範圍為-1%至1%，且吾等將所有調整因素相加，以得出總調整量。調整的一般依據是，倘可資比較物業優於該物業，則進行下行調整。或者，倘可資比較物業遜於該物業或較不理想，則進行上行調整。有關該三個可資比較別墅及住宅單位以及調整的詳情載於下文。吾等對物業進行估值時根據上述挑選準則列出的可資比較物業乃詳盡無遺。

	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
項目	青島靈山灣龍璽	青島靈山灣龍璽	青島靈山灣龍璽
位置	青島市黃島區星雲路南 側與華山中路西側	青島市黃島區星雲路南 側與華山中路西側	青島市黃島區星雲路南 側與華山中路西側
用途	別墅	別墅	別墅
竣工年份	2021年	2021年	2021年
樓層	L1-L2	L1-L2	L1-L2
調整前的單位價格 (人民幣／面積)	21,622	22,500	21,111
調整因素：			
時間	0%	0%	0%
要價	0%	0%	0%
位置及外部因素	0%	0%	0%
物理特徵	-1%	-1%	1%
法律因素	0%	0%	0%
總調整量	-1%	-1%	1%
調整後的單位價格 (人民幣／面積)	21,410	22,279	21,324

根據上述可資比較物業之分析，可資比較物業(就別墅單位而言)的經調整平均單位價格為每平方米人民幣21,670元。

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

- a. 青島慧據有權根據中國法律的相關規定佔有、使用、受益於或以其他方式處置該物業。
- b. 該物業已抵押。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年4月30日 的現況下的市值 人民幣
2.	位於 中國 天津市 武清區 泗村店鎮 店東出口的 天津鑫苑湯泉世家的 1個住宅單元	該物業包括位於一個名為天津 鑫苑湯泉世家並於2021年竣工 的住宅發展項目的1個住宅單 位。 誠如 貴公司提供的資料，住 宅單位位於一棟30層高的大廈 的29樓。該物業的總建築面積 為86.20平方米。 該物業獲授的土地使用權期限 於2085年1月29日屆滿，作住 宅用途。	於估值日該物業為空置 物業。	418,500

附註：

- 根據一份國有土地使用權證－房地證津字第122051500370號，總面積約為131,581.30平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予天津鑫苑置業有限公司(「天津鑫苑」，鑫苑地產控股的附屬公司)，期限於2085年1月29日屆滿，作住宅用途。
- 根據以天津鑫苑為受益人的一份建築工程規劃許可-2018武清築證第0001號，總建築面積約為71,488.10平方米的天津鑫苑湯泉世家(包括該物業)已獲准開展部分建築工程。
- 根據以天津鑫苑為受益人的一份建築工程施工許可－第1201142018021103121號，總建築面積約為96,447.52平方米的天津鑫苑湯泉世家(包括該物業)已獲當地有關當局給予許可開展部分建築工程。
- 吾等的估值乃根據以下基準及分析得出：

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項住宅單位相關銷售憑證，並挑選了於過去6個月上市的三個可資比較物業。該等可資比較物業(就住宅單位而言)的售價介乎每平方米人民幣4,539元至人民幣5,466元。得出市值時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在可資比較性質、位置和可及性、樓齡及其他特徵等多方面的差異而作出適當調整及分析。每個因素的調整範圍為-2%至0%，且吾等將所有調整因素相加，以得出總調整量。調整的一般依據是，倘可資比較物業優於該物業，則進行下行調整。或者，倘可資比較物業遜於該物業或較不理想，則進行上行調整。有關該三個可資比較住宅單位以及調整的詳情載於下文。吾等對物業進行估值時根據上述挑選準則列出的可資比較物業乃詳盡無遺。

	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
項目	天津鑫苑湯泉世家	天津鑫苑湯泉世家	天津鑫苑湯泉世家
位置	天津市武清區泗村店鎮 店東出口	天津市武清區泗村店鎮 店東出口	天津市武清區泗村店鎮 店東出口
用途	住宅	住宅	住宅
竣工年份	2019年	2019年	2019年
樓層	L15	L15	L5
調整前的單位價格 (人民幣／面積)	4,539	4,949	5,466
調整因素：			
時間	0%	0%	0%
要價	0%	0%	0%
位置及外部因素	-2%	-2%	0%
物理特徵	0%	-2%	-2%
法律因素	0%	0%	0%
總調整量	-2%	-4%	-2%
調整後的單位價格 (人民幣／面積)	4,450	4,756	5,358

根據上述可資比較物業之分析，可資比較物業(就住宅單位而言)的經調整平均單位價格為每平方米人民幣4,855元。

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

天津鑫苑有權根據中國法律的相關規定佔有、使用、受益於或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年4月30日 的現況下的市值 人民幣
3.	位於 中國 河南省 鄭州市 榮陽市 鄭上路的 鄭州榮陽鄭西鑫苑名家 四期的1個商業單元	該物業包括位於一個名為榮陽 鄭西鑫苑名家四期並於2023年 竣工的住宅發展項目的1個商 業單位。 誠如 貴公司提供的資料，商 業單位位於一棟2層高的大廈 的1樓。該物業的總建築面積 為187.99平方米。 該物業獲授的土地使用權期限 於2084年9月10日屆滿，作住 宅用途。	於估值日該物業為空置 物業。	1,403,000

附註：

- 根據一份國有土地使用權證—豫(2016)榮陽市不動產權第0000465號，總面積約為9,975.78平方米的
土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予榮陽鑫苑置業有限公司(「榮陽鑫苑」，鑫苑地產
控股的附屬公司)，期限於2084年9月10日屆滿，作住宅用途。
- 根據以榮陽鑫苑為受益人的一份建築工程規劃許可—榮規建字(副)第410182201826013號，總建築
面積約為26,247.88平方米的鄭州榮陽鄭西鑫苑名家四期(包括該物業)已獲准開展部分建築工程。
- 根據以榮陽鑫苑為受益人的一份建築工程施工許可—第410182202209230101號，總建築面積約為
26,247.88平方米的鄭州榮陽鄭西鑫苑名家四期(包括該物業)已獲當地有關當局給予許可開展部分建
築工程。
- 根據以榮陽鑫苑為受益人的一份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約為26,212.70平方米的鄭州
榮陽鄭西鑫苑名家四期部分建築工程(包括該物業)已完成且通過檢驗驗收。
- 吾等的估值乃根據以下基準及分析得出：

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項商業單位相關銷售憑證，並挑選了於過去6個
月上市的三個可資比較物業。該等可資比較物業(就商業單位而言)的售價介乎每平方米人民幣7,557
元至人民幣7,716元。得出市值時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在可資比較性質、位置和可及
性、樓齡及其他特徵等多方面的差異而作出適當調整及分析。每個因素的調整範圍為-2%至0%，且
吾等將所有調整因素相加，以得出總調整量。調整的一般依據是，倘可資比較物業優於該物業，則
進行下行調整。或者，倘可資比較物業遜於該物業或較不理想，則進行上行調整。有關該三個可資
比較商業單位以及調整的詳情載於下文。吾等對物業進行估值時根據上述挑選準則列出的可資比較
物業乃詳盡無遺。

	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
項目	建海綠蔭半島	建海綠蔭半島	建海綠蔭半島
位置	天津市武清區泗村店鎮 店東出口	天津市武清區泗村店鎮 店東出口	天津市武清區泗村店鎮 店東出口
用途	商業	商業	商業
竣工年份	2016年	2016年	2016年
樓層	L1	L1	L1
調整前的單位價格 (人民幣／面積)	7,557	7,716	7,716
調整因素：			
時間	-1%	-1%	-1%
要價	0%	0%	0%
位置及外部因素	0%	0%	0%
物理特徵	-2%	-1%	-2%
法律因素	0%	0%	0%
總調整量	-3%	-2%	-3%
調整後的單位價格 (人民幣／面積)	7,335	7,564	7,490

根據上述可資比較物業之分析，可資比較物業(就商業單位而言)的經調整平均單位價格為每平方米人民幣7,463元。

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

榮陽鑫苑有權根據中國法律的相關規定佔有、使用、受益於或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年4月30日 的現況下的市值 人民幣
4.	位於 中國 河南省 鄭州市 管城回族區 馮莊東路與贛江路交叉 口東北角的 鄭州鑫苑城五號院的 1個住宅單元	該物業包括位於一個名為鄭州 鑫苑城五號院並於2023年竣工 的住宅發展項目的1個住宅單 位。 誠如 貴公司提供的資料，住 宅單位位於一棟27層高的住宅 大廈的1樓至3樓。該物業的總 建築面積為217.67平方米。 該物業獲授的土地使用權期限 於2088年8月12日屆滿，作住 宅用途。	於估值日該物業為空置 物業。	3,066,100

附註：

- 根據一份國有土地使用權證－豫(2018)鄭州市不動產權第0200334號，總面積約為50,965.7平方米的
土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予河南鑫苑廣晟置業有限公司(「鑫苑廣晟」，鑫苑
地產控股的附屬公司)，期限於2088年8月12日屆滿，作住宅用途。
- 根據以鑫苑廣晟為受益人的一份建築工程規劃許可－建字第410100201809290號，總建築面積約為
305,993.07平方米的鄭州鑫苑城五號院(包括該物業)已獲准開展建築工程。
- 根據以鑫苑廣晟為受益人的一份建築工程施工許可－第410100201812250101號，總建築面積約為
305,993.07平方米的鄭州鑫苑城五號院(包括該物業)已獲當地有關當局給予許可開展建築工程。
- 根據一份關於鑫苑城五號院項目的聲明(鄭州房地產權登記必備文件)，總建築面積約為289,124.39平
方米的鑫苑城五號院項目部分建築工程(包括該物業)已完成且通過檢驗驗收。
- 吾等的估值乃根據以下基準及分析得出：

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項住宅單位相關銷售憑證，並挑選了於過去6個月
上市的三個可資比較物業。該等可資比較物業(就住宅單位而言)的售價介乎每平方米人民幣13,411
元至人民幣15,892元。得出市值時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在可資比較性質、位置和可
及性、樓齡及其他特徵等多方面的差異而作出適當調整及分析。每個因素的調整範圍為-4%至0%，
且吾等將所有調整因素相加，以得出總調整量。調整的一般依據是，倘可資比較物業優於該物業，

則進行下行調整。或者，倘可資比較物業遜於該物業或較不理想，則進行上行調整。有關該三個可資比較住宅單位以及調整的詳情載於下文。吾等對物業進行估值時根據上述挑選準則列出的可資比較物業乃詳盡無遺。

	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
項目	鄭州鑫苑城五號院	鄭州鑫苑城五號院	鄭州鑫苑城五號院
位置	鄭州市管城回族區馮莊 東路與贛江路交叉 口東北角	鄭州市管城回族區馮莊 東路與贛江路交叉 口東北角	鄭州市管城回族區馮莊 東路與贛江路交叉 口東北角
用途	住宅	住宅	住宅
竣工年份	2023年	2023年	2023年
樓層	低層	低層	低層
調整前的單位價格 (人民幣／面積)	13,411	15,892	15,562
調整因素：			
時間	0%	-1%	-1%
要價	0%	0%	0%
位置及外部因素	-2%	-2%	-2%
物理特徵	-3%	-4%	-3%
法律因素	0%	0%	0%
總調整量	-5%	-7%	-6%
調整後的單位價格 (人民幣／面積)	12,765	14,827	14,666

根據上述可資比較物業之分析，可資比較物業(就住宅單位而言)的經調整平均單位價格為每平方米人民幣14,086元。

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

鑫苑廣晟有權根據中國法律的相關規定佔有、使用、受益於或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年4月30日 的現況下的市值 人民幣
5.	位於 中國 陝西省 西安市 長安區 長安航天中路與雁塔南 路交叉口東南角的 西安鑫苑府一期的 9個車位	該物業包括位於一個名為西安 鑫苑府一期並於2024年竣工的 住宅發展項目的461個地下停 車位。 誠如 貴公司及鑫苑置業集團 告知，4個位於B1樓的停車位 為標準停車位，而5個位於B2 樓的停車位為標準停車位。 該物業獲授的土地使用權期限 於2052年2月5日屆滿，作商業 及財務用途。	於估值日該物業為空置 物業。	1,372,100

附註：

- 根據一份國有土地使用權證－陝(2020)西安市不動產權第0324661號，總面積約為73,869.89平方米的
土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予西安鼎潤置業有限公司(「西安鼎潤」，鑫苑地產
控股的附屬公司)，期限於2052年2月5日屆滿，作商業及財務用途。
- 根據以西安鼎潤為受益人的一份建築工程規劃許可－建字第610116202030289HT號，總建築面積約
為293,428.64平方米的西安鑫苑府一期(包括該物業)已獲准開展建築工程。
- 根據以西安鼎潤為受益人的一份建築工程施工許可－第610147202108060101號，總建築面積約為
127,163.06平方米的西安鑫苑府一期(包括該物業)已獲當地有關當局給予許可開展部分建築工程。
- 根據以西安鼎潤為受益人的一份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約為127,163.06平方米的西安
鑫苑府一期部分建築工程(包括該物業)已完成且通過檢驗驗收。
- 吾等的估值乃根據以下基準及分析得出：

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項停車位相關銷售憑證，並挑選了於過去6個月上
市的三個可資比較物業。該等可資比較物業(就停車位而言)的售價介乎每個停車位人民幣140,000元
至人民幣160,000元。得出市值時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在可資比較性質、位置和可及
性、樓齡及其他特徵等多方面的差異而作出適當調整及分析。每個因素的調整範圍為-11%至0%，且
吾等將所有調整因素相加，以得出總調整量。調整的一般依據是，倘可資比較物業優於該物業，則
進行下行調整。或者，倘可資比較物業遜於該物業或較不理想，則進行上行調整。有關該三個可資
比較物業以及調整的詳情載於下文。吾等對物業進行估值時根據上述挑選準則列出的可資比較物業
乃詳盡無遺。

	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
項目	天賜頤府	航都綠洲	富力城南區
位置	西安市長安區神州三路	西安市長安區航開路	西安市長安區神州四路
用途	停車位	停車位	停車位
竣工年份	2014年	2014年	2012年
樓層	B1	B1	B1
調整前的單位價格 (人民幣／面積)	160,000	140,000	140,000
調整因素：			
時間	0%	0%	0%
要價	0%	0%	0%
位置及外部因素	0%	0%	0%
物理特徵	0%	-11%	-11%
法律因素	0%	0%	0%
總調整量	0%	-11%	-11%
調整後的單位價格 (人民幣／面積)	160,000	155,400	155,400

根據三個可資比較物業之分析，三個可資比較物業(就位於B1樓的停車位而言)的經調整平均單位價格為每個停車位人民幣156,900元。位於B2樓的停車位的單位價格可根據樓層差異進行調整。位於B2樓的停車位所採用的單位價格為每個停車位人民幣146,900元。

6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其包括(其中包括)以下項目：
- 西安鼎潤有權根據中國法律的相關規定佔有、使用、受益於或以其他方式處置該物業。
 - 該物業享有項目業主優先權，即該物業應優先出租或出售予同一項目的業主。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年4月30日 的現況下的市值 人民幣
6.	位於 中國 北京市 通州區 梨園鎮 翠景南里東區的 北京鑫苑景園的7個車位 和2個地下儲藏室	該物業包括位於一個名為北京 鑫苑景園並於2024年竣工的住 宅發展項目的7個地下停車位 及2個地下儲藏室。 誠如 貴公司及鑫苑置業集團 告知，該等停車位均為位於 B1樓的標準停車位，而儲藏 室均位於B2樓。2個地下儲藏 室的總建築面積為32.35平方 米。 該物業獲授的土地使用權期限 於2073年11月18日屆滿(作住 宅用途)、於2043年11月18日 屆滿(作商業、地下商業及商 業(輔助)用途)，以及於2053 年11月18日屆滿(作辦公室、 地下停車場、地下儲藏室及辦 公室(公共服務設施)用途)。	於估值日該物業為空置 物業。	2,954,100

附註：

- 根據一份國有土地使用權證—京(2020)通不動產權第0030902號，總面積約為42,443.60平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予北京睿豪榮通房地產開發有限公司(「睿豪榮通」，鑫苑地產控股的附屬公司)，期限於2073年11月18日屆滿(作住宅用途)、於2043年11月18日屆滿(作商業、地下商業及商業(輔助)用途)，以及於2053年11月18日屆滿(作辦公室、地下停車場、地下儲藏室及辦公室(公共服務設施)用途)。
- 根據以睿豪榮通為受益人的一份建築工程規劃許可—建字第110112202000127號，總建築面積約為112,025.86平方米的北京鑫苑景園(包括該物業)已獲准開展部分建築工程。
- 根據以睿豪榮通為受益人的一份建築工程施工許可—第110112202007160101號，總建築面積約為91,602.93平方米的北京鑫苑景園(包括該物業)已獲當地有關當局給予許可開展部分建築工程。
- 根據以睿豪榮通為受益人的一份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約為112,025.9平方米的北京鑫苑景園部分建築工程(包括該物業)已完成且通過檢驗驗收。
- 吾等的估值乃根據以下基準及分析得出：

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項停車位相關銷售憑證，並挑選了於過去6個月上市的三個可資比較物業。該等可資比較物業(就停車位而言)的售價介乎每個停車位人民幣320,000元至人民幣340,000元。得出市值時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在可資比較性質、位置和可及

性、樓齡及其他特徵等多方面的差異而作出適當調整及分析。每個因素的調整範圍為-4%至0%，且吾等將所有調整因素相加，以得出總調整量。調整的一般依據是，倘可資比較物業優於該物業，則進行下行調整。或者，倘可資比較物業遜於該物業或較不理想，則進行上行調整。有關該三個可資比較物業以及調整的詳情載於下文。吾等對物業進行估值時根據上述挑選準則列出的可資比較物業乃詳盡無遺。

	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
項目	K2玉蘭灣	花澗溪	K2玉蘭灣
位置	北京市通州區怡樂北街	北京市通州區雲景南大街	北京市通州區怡樂北街
用途	停車位	停車位	停車位
竣工年份	2015年	2010年	2012年
樓層	B1	B1	B1
調整前的單位價格 (人民幣/面積)	340,000	320,000	330,000
調整因素：			
時間	0%	0%	0%
要價	0%	0%	0%
位置及外部因素	0%	0%	0%
物理特徵	-4%	-4%	-4%
法律因素	0%	0%	0%
總調整量	-4%	-4%	-4%
調整後的單位價格 (人民幣/面積)	353,600	332,800	343,200

根據三個可資比較物業之分析，三個可資比較物業的經調整平均單位價格為每個停車位人民幣343,200元。地下停車位的單位價格可根據其與標準停車位在面積及其他因素方面的差異進行調整。地下儲藏室所採用的單位價格為每平方米人民幣27,500元。

6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其包括(其中包括)以下項目：
 - a. 睿豪榮通有權根據中國法律的相關規定佔有、使用、受益於或以其他方式處置該物業。
 - b. 該物業的停車位享有項目業主優先權，即該物業應優先出租或出售予同一項目的業主。

B部分：

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年4月30日的現況下的市值 人民幣
7.	位於 中國 山東省 青島市 黃島區 星雲路南側與華山 中路西側的 青島靈山灣龍璽R4的 3個住宅單元	該物業包括位於一個名為青島靈山灣龍璽並於2024年竣工的住宅發展項目的3個住宅單位。 誠如 貴公司提供的資料，住宅單位位於一棟13層高的大廈的3樓及4樓。該物業的總建築面積為445.15平方米。 該物業獲授的土地使用權期限於2087年7月31日屆滿，作住宅用途。	於估值日該物業為空置物業。	8,319,200

附註：

- 根據一份國有土地使用權證一魯(2017)青島市黃島區不動產權第0068359號，總面積約為89,829平方米的的土地的使用權(包括該物業的土地使用權)已授予青島慧據，期限於2087年7月31日屆滿，作住宅用途。
- 根據以青島慧據為受益人的一份建築工程規劃許可一建字第370200202017049號，總建築面積約為213,116.42平方米的青島靈山灣龍璽(包括該物業)已獲准開展建築工程。
- 根據以青島慧據為受益人的一份建築工程施工許可一第370211202008260101號，總建築面積約為14,427.10平方米的青島靈山灣龍璽(包括該物業)已獲當地有關當局給予許可開展部分建築工程。
- 根據一份土地按揭合約，青島靈山灣龍璽R4的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已抵押予青島西發商業保理有限公司。
- 根據青島慧據與青島西發商業保理有限公司訂立的一份土地按揭合約第XFBL20210602-DY-1號，青島靈山灣龍璽R4的土地使用權(包括該物業的土地使用權)以青島西發商業保理有限公司為受益人設立的按揭作為抵押，以擔保金額為人民幣500,000,000元之責任。
- 吾等的估值乃根據以下基準及分析得出：

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項住宅單位相關銷售憑證，並挑選了於過去6個月上市的三個可資比較物業。該等可資比較物業(就住宅單位而言)的售價介乎人民幣18,181元至人民幣19,423元。得出市值時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在可資比較性質、位置和可及性、樓齡及其他特徵等多方面的差異而作出適當調整及分析。每個因素的調整範圍為-2%至2%，且吾等將

所有調整因素相加，以得出總調整量。調整的一般依據是，倘可資比較物業優於該物業，則進行下行調整。或者，倘可資比較物業遜於該物業或較不理想，則進行上行調整。有關該三個可資比較住宅單位以及調整的詳情載於下文。吾等對物業進行估值時根據上述挑選準則列出的可資比較物業乃詳盡無遺。

	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
項目	青島靈山灣龍璽	青島靈山灣龍璽	青島靈山灣龍璽
位置	青島市黃島區星雲路南 側與華山中路西側	青島市黃島區星雲路南 側與華山中路西側	青島市黃島區星雲路南 側與華山中路西側
用途	別墅	別墅	別墅
竣工年份	2021年	2021年	2021年
樓層	L6	L6	L6
調整前的單位價格 (人民幣／面積)	19,423	18,434	18,181
調整因素：			
時間	0%	0%	0%
要價	0%	0%	0%
位置及外部因素	0%	0%	0%
物理特徵	-2%至0%	-2%至2%	-2%至2%
法律因素	0%	0%	0%
總調整量	-2%至0%	-2%至2%	-2%至2%
調整後的單位價格 (人民幣／面積)	19,040至19,423	18,071至18,808	17,823至18,550

根據上述可資比較物業之分析，可資比較物業(就住宅單位而言)的經調整平均單位價格為每平方米人民幣18,310元至人民幣18,930元。

7. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其包括(其中包括)以下項目：
- 青島慧據有權根據中國法律的相關規定佔有、使用、受益於或以其他方式處置該物業。
 - 該物業已抵押。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年4月30日 的現況下的市值 人民幣
8.	位於 中國 河南省 鄭州市 二七區 嵩山南路與桂江路 交叉口東南角的 鄭州鑫苑名城的85個 車位	該物業包括位於一個名為鄭州 鑫苑名城並於2020年竣工的 住宅發展項目的85個地下停車 位。 誠如 貴公司及鑫苑置業集團 告知，停車位位於B2樓及B3 樓。有關停車位的詳情載列如 下：	於估值日該物業為空置 物業。	3,397,820
		樓層	類型	數目
		B3	標準 寬型	38 13
		B2	標準 套位	32 2
		總計：		<u>85</u>
		該物業獲授的土地使用權期限 於2056年4月26日屆滿，作住 宅用途。		

附註：

- 根據一份國有土地使用權證－鄭國用(2016)第0119號，總面積約為30,175.03平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予河南鑫苑順晟置業有限公司(「河南順晟」，鑫苑地產控股的附屬公司)，期限於2056年4月26日屆滿，作住宅用途。
- 根據以河南順晟為受益人的一份建築工程規劃許可－鄭規建(建築)字第410100201709174號，總建築面積約為49,792.83平方米的鄭州鑫苑名城(包括該物業)已獲准開展部分建築工程。
- 根據以河南順晟為受益人的一份建築工程施工許可－第410100201712070101號，總建築面積約為174,667.31平方米的鄭州鑫苑名城(包括該物業)已獲當地有關當局給予許可開展部分建築工程。
- 根據以河南順晟為受益人的一份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約為15,608.52平方米的鄭州鑫苑名城部分建築工程(包括該物業)已完成且通過檢驗驗收。
- 吾等的估值乃根據以下基準及分析得出：

吾等已識別及分析附近與該物業擁有相似特徵的多項停車位相關銷售憑證，並挑選了於過去6個月上市的三個可資比較物業。該等可資比較物業(就標準停車位而言)的售價介乎每個停車位人民幣38,000元至人民幣40,000元。得出市值時，吾等已考慮可資比較物業與該物業在可資比較性質、位置

和可及性、樓齡及其他特徵等多方面的差異而作出適當調整及分析。每個因素的調整範圍為-9%至13%，且吾等將所有調整因素相加，以得出總調整量。調整的一般依據是，倘可資比較物業優於該物業，則進行下行調整。或者，倘可資比較物業遜於該物業或較不理想，則進行上行調整。有關該三個可資比較物業以及調整的詳情載於下文。吾等對物業進行估值時根據上述挑選準則列出的可資比較物業乃詳盡無遺。

	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
項目	正商城和園	正商華鈺瀾庭	康橋悅島
位置	鄭州市二七區祥雲路	鄭州市管城回族區 魏莊東街	鄭州市二七區右江路
用途	停車位	停車位	停車位
竣工年份	2015年	2016年	2017年
樓層	B2	B2	B3
調整前的單位價格 (人民幣/面積)	40,000	40,000	38,000
調整因素：			
時間	0%	0%	0%
要價	0%	0%	0%
位置及外部因素	0%	0%	0%
物理特徵	-9%至9%	-9%至9%	-6%至13%
法律因素	0%	0%	0%
總調整量	-9%至9%	-9%至9%	-6%至13%
調整後的單位價格 (人民幣/面積)	36,400至43,600	36,400至43,600	36,480至42,940

根據三個可資比較物業之分析，可資比較物業(就位於B2樓的標準停車位而言)的經調整平均單位價格為每個停車位人民幣43,380元，而可資比較物業(就位於B3樓的標準停車位而言)的經調整平均單位價格為每個停車位人民幣36,420元。寬型停車位及套位停車位的單位價格可根據其與標準停車位在面積及其他因素方面的差異進行調整。位於B3樓的寬型停車位所採用的單位價格為每個停車位人民幣38,380元，而位於B2樓的套位停車位所採用的單位價格為每個停車位人民幣63,380元。

6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其包括(其中包括)以下項目：
- 河南順晟有權根據中國法律的相關規定佔有、使用、受益於或以其他方式處置該物業。
 - 該物業享有項目業主優先權，即該物業應優先出租或出售予同一項目的業主。

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

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

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司的權益

姓名	權益性質 ⁽¹⁾	股份或相關 股份數目	佔本公司 權益概約 百分比 ⁽¹⁾
申元慶先生 ⁽²⁾	受控法團權益	61,488,000	10.37%
王勇先生 ⁽³⁾	受控法團權益	8,512,500	1.52%
	實益擁有人	488,000	

附註：

1. 所列載權益均為好倉。持股百分比乃根據於最後實際可行日期已發行股份數目593,037,500股的基準計算。
2. 根據證券及期貨條例，申元慶先生被視為於Melmetal Limited（一間由申元慶先生全資擁有的公司）持有的61,488,000股股份中擁有權益。

3. 根據證券及期貨條例，王勇先生被視為於Diran Peak Limited(一間由王勇先生全資擁有的公司)持有的8,512,500股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(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8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(ii) 主要股東於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據本公司於證券及期貨條例第336條項下須存置的登記冊以及就董事所知，以下人士(董事除外)於本公司股份或相關股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉：

姓名／名稱	身份 ⁽¹⁾	擁有權益的股份數目	概約持股百分比 ⁽¹⁾
鑫苑地產有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	255,402,000	43.07%
鑫苑地產控股 ⁽²⁾⁽³⁾	受控法團權益	255,402,000	43.07%
Melmetal Limited	實益擁有人	61,488,000	10.37%

附註：

1. 所列載權益均為好倉。持股百分比乃根據於最後實際可行日期已發行股份數目593,037,500股的基準計算。
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，鑫苑地產控股因此被視為於鑫苑地產有限公司持有的255,402,000股股份中擁有權益。
3. 鑫苑地產控股(其股份於紐約證券交易所上市，股份代碼：XIN)由張勇先生、Spectacular Stage Limited及公眾股東分別擁有27.43%、25.21%及47.36%。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，根據本公司於證券及期貨條例第336條項下須存置的登記冊以及就董事所知，概無其他人士(董事除外)於本公司股份或相關股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉。

3. 董事於主要股東的職位

於最後實際可行日期，除下文披露者外，概無董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

董事姓名	擁有有關須予披露權益	
	或淡倉的公司名稱	於有關公司的職位
李軼梵先生	鑫苑地產控股	獨立董事

4. 董事於合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期存續且與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事在本集團任何成員公司自2024年12月31日(即本公司編製最近期刊發經審核賬目之日)以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何不可由本公司於一年內不作出賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

7. 董事競爭業務權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自緊密聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務當中擁有任何權益。

8. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，本集團的財務或貿易狀況自2024年12月31日（即本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表之日）以來並無任何重大不利變動。

9. 專家資格及同意書

(a) 下列為提供本通函所載列意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
宏博資本有限公司	可進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團
河南興源資產評估事務所 有限責任公司	獨立合資格估值師

(b) 於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司股本中直接或間接擁有任何股權，亦無擁有任何權利（不論是否法律上可強制執行）可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

(c) 上述各專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及／或報告及／或參考資料（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

(d) 於最後實際可行日期，上述專家自2024年12月31日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租用或本集團任何成員公司建議收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 展示文件

該等資產抵償協議的副本將由本通函日期起不少於14日期間內刊登於聯交所網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（<http://www.xypm.hk>）。

11. 一般事項

如本通函及隨附的代表委任表格的中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1895)

股東特別大會通告

茲通告鑫苑物業服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於2025年8月6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」)，藉以考慮及酌情通過(無論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認由河南鑫苑置業有限公司(「河南鑫苑」)、天津鑫苑置業有限公司(「天津鑫苑」)、鑫苑科技服務集團有限公司(「鑫苑科技」)及河南省盈晟機電工程股份有限公司(「河南盈晟」)及彼等之間訂立的日期為2025年5月19日的資產抵償協議(「資產抵償協議I」)，內容有關(其中包括)根據資產抵償協議I轉讓該等標的物業(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)、其條款以及項下擬進行的交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事代表本公司簽立一切有關其他文件、文據及協議，並作出彼認為資產抵償協議I項下擬進行的事宜所附帶、附屬或有關的一切有關行動或事宜。」

2. 「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認河南鑫苑及河南盈晟之間訂立的日期為2025年5月19日的資產抵償協議(「資產抵償協議II」)，內容有關(其中包括)根據資產抵償協議II轉讓該等標的物業(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)、其條款以及項下擬進行的交易；及

股東特別大會通告

- (b) 謹此授權本公司任何一名董事代表本公司簽立一切有關其他文件、文據及協議，並作出彼認為資產抵償協議II項下擬進行的事宜所附帶、附屬或有關的一切有關行動或事宜。」

3. 「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認河南鑫苑及河南盈晟之間訂立的日期為2025年5月19日的資產抵償協議(「**資產抵償協議III**」)，內容有關(其中包括)根據資產抵償協議III轉讓該等標的物業(註有「C」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)、其條款以及項下擬進行的交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事代表本公司簽立一切有關其他文件、文據及協議，並作出彼認為資產抵償協議III項下擬進行的事宜所附帶、附屬或有關的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，2025年7月21日

註冊辦事處：

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

集團總部：

中國
北京市
朝陽區
酒仙橋路10號
恒通商務園(B9)座
一層102室

香港主要營業地點：

香港
金鐘金鐘道95號
統一中心17樓B室

股東特別大會通告

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」)，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2025年8月4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. 就確定股東出席股東特別大會及於會上投票的權利而言的記錄日期將會是2025年8月5日(星期二)。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於2025年8月5日(星期二)下午四時三十分前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，以辦理登記。

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