

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

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)

有關於截至2020年12月31日止年度 之年報內所披露若干關聯方轉賬交易之補充公告

茲提述：(i)本公司日期為2020年10月30日之通函；(ii)本公司日期為2020年11月19日之通告；及(iii)於2021年9月23日刊發之截至2020年12月31日止年度之年報(「年報」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與年報所界定者具有相同涵義。

本公司於年報內披露了：(i)於截至2020年12月31日止年度(載於年報第175至177頁財務報表附註29(c)「截至2020年12月31日止年度之重大關聯方轉賬事項」一節)；及(ii)其後(載於年報第183至185頁財務報表附註33「報告期後事項」一節)本集團之若干關聯方交易。於該等關聯方轉賬事項當中，若干轉賬事項涉及以預付款項形式購買車位。下表概述該等轉賬事項(連同相關交易，下稱「車位預付款項」)：

序號	日期	金額 (人民幣)	詳情	附註	參閱年報
1	2020年 12月	5百萬元	由本集團向河南鑫苑廣晟置業有限公司(「河南鑫苑廣晟」)支付預付款項	河南鑫苑廣晟為最終控股公司之間接全資附屬公司	「截至2020年12月31日止年度之重大關聯方轉賬事項」(財務報表附註29(c))之第(vii)項交易

序號	日期	金額 (人民幣)	詳情	附註	參閱年報
2	2021年 1月21日	10.77百萬元	由本集團向河南鑫苑廣晟支付預付款項		「報告期後事項」(財務報表附註33)之第(iv)項交易
3	2021年 1月31日	1.83百萬元	由本集團向鄭州鑫南置業有限公司(「鄭州鑫南」)支付預付款項	鄭州鑫南為最終控股公司之間接全資附屬公司	「報告期後事項」(財務報表附註33)之第(v)項交易
4	2021年 1月	4.32百萬元	由本集團向鄭名苑園林工程有限公司(「名苑園林」)支付預付款項	名苑園林為最終控股公司之附屬公司	「報告期後事項」(財務報表附註33)之第(vi)項交易
5	2021年 2月	5百萬元	由本集團向長沙鑫苑萬卓置業有限公司(「鑫苑萬卓」)支付預付款項	鑫苑萬卓為最終控股公司之附屬公司	「報告期後事項」(財務報表附註33)之第(viii)項交易
總計：		26.92百萬元			

董事會謹此提供以下有關車位預付款項之補充資料：

1. 根據本公司與最終控股公司訂立日期為2020年9月17日之車位獨家銷售合作協議(「獨家分銷協議」)：
 - (a) 最終控股公司同意指定本公司作為總共4,066個指定車位的獨家銷售合作方；及
 - (b) 本公司同意向最終控股公司分期支付人民幣206,783,200元的可退還合作誠意金，作為成為指定車位之獨家銷售合作方及持有獨家銷售權的保證金(定義見獨家分銷協議)。有關指定車位之詳情載於本公司日期為2020年10月30日之通函附載之估值報告。
2. 根據上市規則，獨家分銷協議及其項下擬進行交易構成一項須予披露交易及一項關連交易，並於本公司於2020年11月19日舉行之股東特別大會上獲獨立股東正式批准。請參閱本公司日期為2020年10月30日之通函及日期為2020年11月19日之公告。
3. 隨後，本集團於上表所述日期分別支付車位預付款項，按照其理解，該等預付款項屬於獨家分銷協議及有關批准範圍內。據此為依據及理解，本集團簽訂了四項具體關於車位預付款項之協議書。車位預付款項之理由及裨益如本公司日期為2020年10月30日之通函所載述，包括(除其他外)財務利益、擴展增值服務範圍及增加本集團收入來源(參閱日期為2020年10月30日之通函第1.4節)。
4. 由於本集團於相關時間按照其理解乃根據獨家分銷協議而支付車位預付款項，故並不認為其會產生任何額外上市規則影響。現經與外部顧問對車位預付款項進行評核後，本公司了解到，該等預付款項實際上並不屬於獨家分銷協議範圍內，因為支付車位預付款項的有關車位並非獨家分銷協議所列表載指定車位。因此，本公司正在安排退還車位預付款項及終止相應交易，並將於2021年10月底前完成程序。

評核車位預付款項及加強內部監控

本公司明白上述事宜可能顯示內部監控有潛在改善空間，且正在與外部顧問合作加強內部監控。誠如本公司日期為2021年9月23日之公告所述，本公司已委任大華國際諮詢有限公司擔任獨立內部監控審查人，將會參考本公司應遵守的上市規則規定，審查及驗證本公司的系統及監控。經識別出的問題將會成為獨立內部監控審查之一部分。

本公告所載澄清事項並無對年報所載其他資料造成重大影響。除上文所披露者外，載於年報內的所有其他資訊及內容均維持不變。

承董事會命
鑫苑物業服務集團有限公司
王研博
執行董事兼行政總裁

香港，2021年10月27日

於本公告日期，董事會包括執行董事王研博女士及黃波先生；非執行董事張勇先生及楊玉岩女士；以及獨立非執行董事羅輯先生、李軼梵先生及付少軍先生。