

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)

#### **關連交易**

##### **先前協議**

於2022年7月22日，鄭州晟道訂立了先前協議，據此，四川嘉寶同意自2022年7月22日起協助鄭州晟道銷售合共862個車位，直至所有車位銷售完畢為止。

##### **三方協議**

於2023年9月22日，鄭州晟道、四川嘉寶及鑫苑科技(本公司間接全資附屬公司)訂立了三方協議，據此，(i)鄭州晟道及四川嘉寶同意終止先前協議；(ii)鄭州晟道同意向四川嘉寶支付終止費；及(iii)鑫苑科技同意跟鄭州晟道合作銷售餘下798個未售車位，並代表鄭州晟道向四川嘉寶支付終止費。

##### **車位獨家銷售合作協議**

於2023年9月22日(交易時間結束後)，鑫苑科技與鄭州晟道訂立車位獨家銷售合作協議，據此，鄭州晟道同意指定鑫苑科技作為合作期限內總共798個指定車位的獨家銷售合作方，並授權鑫苑科技執行獨家銷售合作工作。根據車位獨家銷售合作協議，鑫苑科技須分批向鄭州晟道支付可退還的合作誠意金人民幣11,226,518元，作為保證金。

## 上市規則涵義

於本公告日期，鄭州晟道為鑫苑地產控股之附屬公司，而鑫苑地產控股則間接持有本公司已發行股份約52.86%權益，並為本公司控股股東。鄭州晟道為鑫苑地產控股的聯繫人，因此為本公司在上市規則第14A章項下的關連人士，故訂立三方協議及車位獨家銷售合作協議構成本公司關連交易。

由於在三方協議及車位獨家銷售合作協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，訂立三方協議及車位獨家銷售合作協議須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟可豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

由於李軼梵先生為鑫苑地產控股之董事，彼已放棄於相關董事會會議上就三方協議、車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的交易的決議案投票。除上文披露者外，概無其他董事於三方協議、車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，且概無董事須於董事會會議上就相關決議案放棄投票。

## 三方協議

三方協議的主要條款如下：

### 日期

2023年9月22日

### 訂約方

- (1) 鄭州晟道；
- (2) 四川嘉寶；及
- (3) 鑫苑科技。

## 主體事項

於2022年7月22日，鄭州晟道與四川嘉寶訂立了先前協議，據此，四川嘉寶同意自2022年7月22日起協助鄭州晟道銷售合共862個車位，直至所有車位銷售完畢為止。於2023年9月22日，鄭州晟道、四川嘉寶及鑫苑科技訂立了三方協議，據此，(i)鄭州晟道及四川嘉寶同意終止先前協議；(ii)鄭州晟道同意向四川嘉寶支付終止費；及(iii)鑫苑科技同意跟鄭州晟道合作銷售餘下798個未售車位，並代表鄭州晟道向四川嘉寶支付終止費。

## 終止費

於三方協議日期，四川嘉寶已根據先前協議出售862個車位當中的64個。就餘下798個未售車位而言，鄭州晟道須向四川嘉寶支付終止費人民幣9,416,272元，包括四川嘉寶就798個未售車位向鄭州晟道初始支付的金額為人民幣8,416,272元的合作誠意金的退款，以及就提早終止先前協議而言金額為人民幣1,000,000元的賠償金。

鑫苑科技須在簽署三方協議後七個營業日內將終止費繳付至四川嘉寶指定的銀行賬戶。倘鑫苑科技自終止費到期日起拖欠付款超過25天，四川嘉寶可選擇終止或繼續履行三方協議。倘四川嘉寶選擇終止三方協議，鄭州晟道應履行其在先前協議項下的責任，而鄭州晟道不再需要承擔人民幣1,000,000元的賠償金。

## 終止先前協議

鑫苑科技向四川嘉寶償付終止費後，先前協議將被終止。

## 車位獨家銷售合作協議

車位獨家銷售合作協議的主要條款如下：

### 日期

2023年9月22日

### 訂約方

- (1) 鄭州晟道；及
- (2) 鑫苑科技。

### 合作期限

車位獨家銷售合作協議項下的合作期限(「**合作期限**」)應由2023年9月22日開始，直至所有指定車位銷售完畢為止。

### 獨家銷售合作

鄭州晟道同意指定鑫苑科技作為合作期限內總共798個指定車位的獨家銷售合作方，據此，鑫苑科技將負責相關獨家銷售合作工作，包括指定車位的初始銷售策劃及宣傳工作，以及在買賣指定車位的過程中向買家提供所需服務，包括但不限於協助買家進行相關協議簽訂及指定車位交付。

於簽訂車位獨家銷售合作協議及待鑫苑科技悉數支付合作誠意金後，鄭州晟道將向鑫苑科技轉讓指定車位的處置權，包括使用、獲取收入及出售的權利。鑫苑科技將有權全權酌情行使該等權利。

銷售指定車位方面，鄭州晟道與鑫苑科技已協定每個指定車位的最低銷售價(「**最低銷售價**」)，鑫苑科技不得以低於該等最低銷售價的價錢出售任何指定車

位。買家就購買指定車位向鑫苑科技支付最低銷售價以上的任何金額將被當作鑫苑科技就買賣指定車位過程中所提供服務收取的服務費(「**合作銷售增值服務費**」)。除最低銷售價之外，鄭州晟道無權向鑫苑科技或買家收取任何費用。

鑫苑科技可根據當前市況並計及預期勞工及營運成本後釐定所收取合作銷售增值服務費金額基準。合作銷售增值服務費將完全屬於鑫苑科技。根據獨家銷售合作項下的安排，鑫苑科技將不會向鄭州晟道提供任何服務或收取任何相關服務費。

於合作期限內，待鑫苑科技悉數支付合作誠意金後，鄭州晟道不得將任何指定車位出售、轉讓、租出、抵押或以其他方式處置，或任何第三方進行上述活動。

### **合作誠意金**

鑫苑科技須於簽訂車位獨家銷售合作協議的七個營業日內分批向鄭州晟道支付可退還的合作誠意金人民幣11,226,518元作為798個指定車位的按金，即全部798個指定車位的最低銷售價的總和。具體付款安排如下：

第一期：                    鑫苑科技將支付人民幣9,416,272元(即三方協議項下的終止費)至四川嘉寶指定的銀行賬戶。

第二期：                    鑫苑科技將支付人民幣1,810,246元(即合作誠意金的餘額)至鄭州晟道指定的銀行賬戶。

合作誠意金的金額(相等於全部798個指定車位的最低銷售價的總和)乃由各方經參考(i)四川嘉寶(即一名獨立第三方)根據先前協議向鄭州晟道支付的合作誠意金及就提早終止先前協議而言的賠償金；及(ii)鄰近範圍類似車位的當前售價後進行公平磋商而釐定。鑫苑科技將以內部資源的現金撥付合作誠意金。

鄭州晟道將按照指定車位實際銷售進度退還相關合作誠意金。具體而言，鄭州晟道將於每個指定車位銷售完成後向鑫苑科技退還有關指定車位合作誠意金。鑫苑科技有權就每個售出的指定車位將收取買家的有關款項與鄭州晟道

應退還的合作誠意金對銷，因此，鄭州晟道毋須另外再向鑫苑科技退還任何合作誠意金。

### **其他承諾**

鄭州晟道及鑫苑科技同意，倘指定車位數目減少或因建築物裝置或設施損壞令指定車位狀況無法滿足買家要求，則鄭州晟道須向鑫苑科技退還有關指定車位的合作誠意金。

### **違約及終止**

根據車位獨家銷售合作協議，倘車位獨家銷售合作協議之條款遭違反(包括但不限於鑫苑科技未能支付合作誠意金以及因政府沒收或鄭州晟道對指定車位作抵押而無法出售指定車位)，鑫苑科技或鄭州晟道(視乎情況)有權終止車位獨家銷售合作協議。

### **有關指定車位的資料**

指定車位包括由鄭州晟道持有的798個車位，地點位於河南省鑫苑鑫家二期東苑項目由鄭州晟道開發且目前由本集團管理的住宅物業(「住宅物業」)。

### **訂立三方協議及車位獨家銷售合作協議的理由及裨益**

本集團一直致力成為中國的領先多元化物業管理服務供應商。本集團透過與各方合作，結合現場員工所提供專業服務以及信息科技平台的優勢，為業主、住戶或其物業資產提供各種不同服務，建立一個多元化社區增值服務體系，從而進一步提升業主及住戶的生活體驗及品質。

董事會認為，三方協議及車位獨家銷售合作協議項下擬進行交易對鄭州晟道、四川嘉寶及本集團相互有利。訂立三方協議能使四川嘉寶收回其於先前協議下作出的投資，而鑫苑科技與鄭州晟道進行的獨家銷售合作能使目前由本集團管理的住宅物業的業主及住戶更方便及符合成本效益的方式購置指定車位。董事會認為，本集團能充分發揮為管理住宅物業及社區資源而建立的信息科技平台的作用，獲取市場資訊(包括但不限於業主及住戶對指定車位的需求)出售指定車位。有關銷售將能開拓本集團的收入來源，為股東創造高價值回報。

三方協議及車位獨家銷售合作協議之條款乃由各方進行公平磋商後確定。經考慮上述者，董事(包括獨立非執行董事)認為，三方協議及車位獨家銷售合作協議之條款及條件屬公平合理，其項下擬進行交易乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

### **有關本集團的資料**

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

### **有關鑫苑科技的資料**

鑫苑科技的主要業務為提供物業管理服務、增值服務以及交付前及諮詢服務。鑫苑科技為本公司之間接全資附屬公司。

### **有關鄭州晟道的資料**

鄭州晟道主要從事房地產開發與經營及配套服務設施的銷售業務。鄭州晟道為鑫苑地產控股之間接全資附屬公司。

## 有關鑫苑地產控股的資料

鑫苑地產控股及其附屬公司為致力於發展具有優質及創新科技的房地產的物業開發商。鑫苑地產控股的股份自2007年12月起於紐約證券交易所上市(股份代碼：XIN)。於本公告日期，鑫苑地產控股間接持有本公司52.86%的已發行股份，並為本公司控股股東。

## 有關四川嘉寶的資料

四川嘉寶生活服務集團股份有限公司(前稱四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司)主要提供物業管理服務。經董事作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，四川嘉寶及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 上市規則涵義

於本公告日期，鄭州晟道為鑫苑地產控股之附屬公司，而鑫苑地產控股則間接持有本公司已發行股份約52.86%權益，並為本公司控股股東。鄭州晟道為鑫苑地產控股的聯繫人，因此為本公司在上市規則第14A章項下的關連人士，故訂立三方協議及車位獨家銷售合作協議構成本公司關連交易。

由於在三方協議及車位獨家銷售合作協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，訂立三方協議及車位獨家銷售合作協議須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟可豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

由於李軼梵先生為鑫苑地產控股之董事，彼已放棄於相關董事會會議上就三方協議、車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的交易的決議案投票。除上文披露者外，概無其他董事於三方協議、車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，且概無董事須於董事會會議上就相關決議案放棄投票。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「車位」	指	車位的產權或佔用、使用和出租車位並從車位獲取收入直至相關物業的土地使用權屆滿為止的權利
「車位獨家銷售合作協議」	指	鄭州晟道與鑫苑科技訂立的日期為2023年9月22日的車位獨家銷售合作協議
「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
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「指定車位」	指	在車位獨家銷售合作協議項下訂約方展開獨家銷售合作的車位
「董事」	指	本公司董事
「合作誠意金」	指	誠如本公告「合作誠意金」分節項下所述者，在車位獨家銷售合作協議項下鑫苑科技應付鄭州晟道的合作誠意金

「獨家銷售合作」	指	誠如本公告「獨家銷售合作」分節項下所述者，鄭州晟道與鑫苑科技在車位獨家銷售合作協議項下就指定車位的銷售合作安排
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「先前協議」	指	鄭州晟道與四川嘉寶就合共862個車位訂立的日期為2022年7月22日的車位獨家銷售合作協議
「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
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001港元的普通股
「四川嘉寶」	指	四川嘉寶生活服務集團股份有限公司，一間於中國成立的有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「終止費」	指	應付四川嘉寶金額為人民幣9,416,272元的款項，即與終止先前協議有關的終止費，包括四川嘉寶先前就798個未售車位支付的金額為人民幣8,416,272元的合作誠意金的退款，以及金額為人民幣1,000,000元的終止賠償金
「三方協議」	指	誠如本公告「三方協議」分節項下所述者，鄭州晟道、四川嘉寶及鑫苑科技訂立的日期為2023年9月22日的三方協議
「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)，為本公司控股股東之一
「鑫苑科技」	指	鑫苑科技服務集團有限公司，本公司的間接全資附屬公司
「鄭州晟道」	指	鄭州晟道置業有限公司，一間於2013年10月14日在中國成立的有限公司
「%」	指	百分比率

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**

香港，2023年9月22日

於本公告日期，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、藍燁先生及凌晨凱先生。