

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份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**

##### **車位獨家銷售合作協議**

董事會欣然宣佈，本公司與鑫苑地產控股於2020年9月17日(交易時段結束後)訂立車位獨家銷售合作協議，據此，鑫苑置業集團同意指定本集團作為合作期限內總共4,066個指定車位的獨家銷售合作方，並授予本集團有關指定車位的獨家銷售權以確保落實獨家銷售合作安排。根據車位獨家銷售合作協議，本集團須向鑫苑置業集團分期支付人民幣206,783,200元的可退還合作誠意金，作為有關成為該獨家銷售合作方及持有獨家銷售權的保證金。

##### **上市規則涵義**

由於車位獨家銷售合作協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率超逾5%但低於25%，故根據上市規則第14章，車位獨家銷售合作協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則項下申報及公佈之規定。

於本公告日期，鑫苑地產控股間接持有本公司54.59%已發行股份，並為本公司控股股東。因此，鑫苑地產控股及其聯繫人，根據上市規則第14A章，均為本公司的關連人士，而車位獨家銷售合作協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於車位獨家銷售合作協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率超逾5%，故此根據上市規則第14A章，車位獨家銷售合作協議項下擬進行之交易須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

## 一般事項

本公司已成立獨立董事委員會(由全部非為鑫苑地產控股董事的獨立非執行董事組成)，以就車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司亦已委聘獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會將會召開，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易。鑫苑地產控股及其聯繫人將於股東特別大會上就有關車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

由於張勇先生、楊玉岩女士及李軼梵先生亦為鑫苑地產控股的董事，故彼等已於相關董事會會議中就車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄表決。除上文所披露者外，其他董事概無於車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，亦毋須於相關董事會會議中就考慮及批准車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄表決。

一份載有(其中包括)(i)車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易的詳情；(ii)獨立董事委員會發出的函件，當中載有其就此作出的推薦意見；(iii)獨立財務顧問發出的函件，當中載有其就此向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(iv)股東特別大會通告的通函，預計於2020年10月12日或之前寄發予股東。

股東及潛在投資者務請注意，車位獨家銷售合作協議須待其所載之先決條件達成後，方可作實，故可能會或可能不會發生。由於車位獨家銷售合作協議項下擬進行之交易可能會或可能不會進行至完成，故股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於2020年9月17日(交易時段結束後)，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人，不包括本集團)訂立車位獨家銷售合作協議，主要條款概列如下：

### 車位獨家銷售合作協議

#### 日期

2020年9月17日

#### 訂約方

- (1) 鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人，不包括本集團)；及
- (2) 本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)。

### 獨家銷售合作

鑫苑置業集團同意指定本集團作為合作期限內總共4,066個指定車位的獨家銷售合作方，由本集團負責相關獨家銷售合作工作，包括(a)指定車位的銷售策劃及宣傳廣告等工作；(b)銷售過程中就指定車位買賣向買家提供所需服務，包括但不限於協助買家進行相關合同簽訂、指定車位交付及辦理相關貸款等；及(c)在銷售過程中對指定車位提供保安、保潔、維護等服務。

就指定車位的銷售，鑫苑置業集團和本集團同意採用底價銷售合作模式，即鑫苑置業集團按本集團要求向其指定的任何獨立第三方買家以約定的車位銷售底價(而該底價不高於獨立估值師對相關指定車位的估值)(「**車位銷售底價**」)轉讓一個或多個指定車位。

在該合作模式下，鑫苑置業集團將與相關買家簽署轉讓協議，而本集團則就指定車位銷售過程中提供的服務與相關買家分別簽署相關服務協議並直接向該買家收取服務費(「**合作銷售增值服務費**」)。本集團可根據市場情況自行制定合作銷售增值服務費的收費基準及確定相關服務費金額，合作銷售增值服務費全歸本集團所有。本集團為其自身利益而非作為鑫苑置業集團的代理以進行獨家銷售合作工作，獨家銷售合作下的安排不存在本集團向鑫苑置業集團提供任何服務或收取任何相關服務費用。

待先決條件達成或獲豁免(如適用)後，鑫苑置業集團的相關項目公司和本公司的附屬公司將於生效日按照車位獨家銷售合作協議的條款簽署子合作協議，以落實相關獨家銷售合作安排。

在合作期限內，鑫苑置業集團未經本集團事先書面同意，不得與任何第三方達成任何涉及指定車位銷售、出售或處置的安排或協議。

### **獨家銷售權**

為確保落實獨家銷售合作安排，鑫苑置業集團授予本集團在符合中國法律的前提下，在合作期限內，隨時要求鑫苑置業集團按照車位獨家銷售合作協議所約定的安排以車位銷售底價向本集團指定的獨立第三方買家轉讓指定車位的不可撤銷獨家權利(「**獨家銷售權**」)。在合作期限內，本集團擁有絕對的自由裁量權來決定是否行使其獨家銷售權、行使其獨家銷售權的具體時間、方式及次數，唯本集團指定的買家必須為獨立第三方，否則本集團不能行使獨家銷售權。

獨家銷售權為本集團所享有的獨家及排他性權利，除本集團事先書面同意外，鑫苑置業集團不得向任何第三方出售、要約出售、轉讓、贈與、質押或以任何其他方式處置任何指定車位。

### 先決條件

車位獨家銷售合作協議項下擬進行的交易須待下列條件達成後(或除非本公司豁免下文條件(c)及(d))方可作實：

- (a) 獨立股東於本公司即將召開及舉行之股東特別大會上通過所需決議案批准車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的獨家銷售合作、安排及交易；
- (b) 除上文條件(a)外，本集團已取得就車位獨家銷售合作協議及／或其項下擬進行之獨家銷售合作、安排及交易之各項必要同意、許可、批准、登記、備案、通知、確認、授權或豁免，且有關同意、許可、批准、登記、備案、通知、確認、授權或豁免未被撤銷或撤回；
- (c) 鑫苑置業集團已取得就車位獨家銷售合作協議及／或其項下擬進行之獨家銷售合作、安排及交易之各項必要同意、許可、批准、登記、備案、通知、確認、授權或豁免，且有關同意、許可、批准、登記、備案、通知、確認、授權或豁免未被撤銷或撤回；及
- (d) 鑫苑置業集團在車位獨家銷售合作協議項下所作出之陳述、保證及承諾在生效日均在各所有重大方面仍具屬真實及準確。

倘上述條件於2020年11月30日(或訂約方可能協定之較後日期)或之前未獲達成或豁免(如適用)，則車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易將告終止。車位獨家銷售合作協議有效期限為自上述條件獲達成或豁免(如適用)後由訂約方同意的一個工作日(「生效日」)起至2021年12月31日(「合作期限」)。

## 合作誠意金

作為有關成為指定車位的獨家銷售合作方及持有獨家銷售權的保證金，本集團須按照全部指定車位的車位銷售底價總和(「車位銷售底價總額」)分批向鑫苑置業集團支付可退還的合作誠意金人民幣206,783,200元(「合作誠意金」)，具體付款安排如下：

第一次付款： 生效日後10個工作日內支付車位銷售底價總額的40%，即人民幣82,713,280元；

第二次付款： 2020年12月31日或之前支付車位銷售底價總額的30%，即人民幣62,034,960元；

第三次付款： 2021年6月30日或之前支付車位銷售底價總額的30%，即人民幣62,034,960元。

車位銷售底價總額乃由訂約方經參考由獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對指定車位作出的初步估值(截至2020年7月31日約人民幣340,800,000元)後進行公平磋商後釐定。合作誠意金將由本集團從內部資源提取現金償付。

在本集團達到相應指定車位協定銷售率之日起7個工作日內，鑫苑置業集團應當按照以下約定的指定車位銷售率退還相應部分的合作誠意金：

指定車位銷售率	合作誠意金 退還金額
40%	人民幣82,713,280元
70%	人民幣62,034,960元
90%	人民幣62,034,960元

合作期限屆滿之日或車位獨家銷售合作協議因任何理由解除或終止(以孰早發生為準)後起7個工作日內，鑫苑置業集團須一次性退還所有還未退還的合作誠意金。

## 違約及解除

若鑫苑置業集團違反車位獨家銷售合作協議項下的任何義務或承諾，或本集團合理判斷鑫苑置業集團無能力繼續履行車位獨家銷售合作協議，本集團有權立即解除及終止車位獨家銷售合作協議。若鑫苑置業集團未按時退還合作誠意金，則按中國人民銀行同期一年期貸款市場報價利率支付本集團違約利息(前述利率的計息週期應自本集團實際支付相關合作誠意金之日起至鑫苑置業集團實際退還該等合作誠意金之日)。若相關退款越期15個工作日未支付，則本集團有權立即解除車位獨家銷售合作協議並要求鑫苑置業集團於發出書面解除通知後7個工作日內退還全部還未退還的合作誠意金及支付全部產生的違約利息。

## 指定車位資料

指定車位包括鑫苑置業集團擁有的4,066個車位，位於鑫苑置業集團在中國各城市開發並由本集團正在管理的住宅物業項目(「該等住宅項目」)。具體區域及相應指定車位數量載列如下：

區域	車位數量
河南省鄭州市	2,786
山東省濟南市	309
江蘇省徐州市及蘇州市	104
四川省成都市	500
湖南省長沙市	367

## 車位獨家銷售合作協議之理由及裨益

本集團一直致力於中國內地領先的多元化物業管理服務供應商，根據發展商、業主和住戶等客戶不時的需求發展度身訂造全面而優質服務鏈。本集團因應業主和住戶全齡化日常社區生活需求，從公共空間管理、生活服務以及資產管理三大維度進行服務的延伸，透過與不同方的合作，結合本集團現場人員的專

業化服務及我們信息技術平台優勢，為業主、住戶或其物業資產提供不同類型的服務，構建多樣化社區增值服務體系，進一步提升業主和住戶居住體驗及生活質素。

本集團與鑫苑置業集團進行獨家銷售合作，讓本集團正在管理的該等住宅項目業主、住戶可以較優惠的車位價格享用指定車位，帶來方便或投資價值。董事會相信，本集團可利用本集團就管理該等住宅項目建立的信息技術平台所取得的市場資料(包括但不限於業主及住戶對車位的需求)及社區資源，以銷售該等住宅項目中的指定車位。本集團亦因此可根據車位獨家銷售合作協議享有的權利就指定車位銷售過程中向相關買家提供所需服務並收取由本集團酌情決定的服務費，從而得到拓寬本集團的收入基礎並為股東帶來有價值回報。

車位獨家銷售合作協議的條款乃由訂約方進行公平磋商後協定。經計及上文所述者，車位獨家銷售合作協議的條款及條件屬公平合理，其項下擬進行的交易於本集團一般及正常業務過程中按正常商業條款訂立，符合本公司及其股東之整體利益。

## **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。

於本公告日期，鑫苑地產控股間接持有本公司已發行股份的54.59%權益，並為本公司控股股東。

## **有關鑫苑置業集團的資料**

鑫苑置業集團為由張勇先生(我們的董事會主席及非執行董事之一)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20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。於本公告日期，張勇先生實益擁有鑫苑地產控股已發行股份的26.90%，楊玉岩女士(我們的非執行董事之一)則可能視為實益擁有The Spectacular Stage Trust直接或間接持有的所有鑫苑地產控股股份(相當於鑫苑地產控股已發行股份的25.75%)。

## 上市規則涵義

由於車位獨家銷售合作協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率超逾5%但低於25%，故根據上市規則第14章，車位獨家銷售合作協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則項下申報及公佈之規定。

於本公告日期，鑫苑地產控股間接持有本公司54.59%已發行股份，並為本公司控股股東。因此，鑫苑地產控股及其聯繫人，根據上市規則第14A章，均為本公司的關連人士，而車位獨家銷售合作協議項下擬進行的交易構成本公司之關連交易。

由於車位獨家銷售合作協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率超逾5%，故此根據上市規則第14A章，車位獨家銷售合作協議項下擬進行之交易須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

## 一般事項

本公司已成立獨立董事委員會(由全部非為鑫苑地產控股董事的獨立非執行董事組成)，以就車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司亦已委聘獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會將會召開，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易。鑫苑地產控股及其聯繫人將於股東特別大會上就有關車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

由於張勇先生、楊玉岩女士及李軼梵先生亦為鑫苑地產控股的董事，故彼等已於相關董事會會議中就車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄表決。除上文所披露者外，其他董事概無於車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的交易擁有重大權益，亦毋須於相關董事會會議中就考慮及批准車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄表決。

一份載有(其中包括)(i)車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易的詳情；(ii)獨立董事委員會發出的函件，當中載有其就此作出的推薦意見；(iii)獨立財務顧問發出的函件，當中載有其就此向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(iv)股東特別大會通告的通函，預計於2020年10月12日或之前寄發予股東。

**股東及潛在投資者務請注意，車位獨家銷售合作協議須待其所載之先決條件達成後，方可作實，故可能會或可能不會發生。由於車位獨家銷售合作協議項下擬進行之交易可能會或可能不會進行至完成，故股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。**

## 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、使用和出租並收益車位直至相關項目土地使用權屆滿為止的權利

「車位獨家銷售合作協議」	指	鑫苑地產控股與本公司訂立的日期為2020年9月17日的車位獨家銷售合作協議
「車位銷售底價」	指	具有本公告「獨家銷售合作」分節賦予該詞之涵義
「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)
「先決條件」	指	具有本公告「先決條件」分節賦予該詞之涵義
「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
「合作期限」	指	具有本公告「先決條件」分節賦予該詞之涵義
「合作銷售增值服務費」	指	具有本公告「獨家銷售合作」分節賦予該詞之涵義
「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	具有本公告「合作誠意金」分節賦予該詞之涵義
「生效日」	指	具有本公告「先決條件」分節賦予該詞之涵義
「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)車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易

「獨家銷售合作」	指	於本公告「獨家銷售合作」分節中描述的訂約方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
「獨家銷售權」	指	具有本公告「獨家銷售權」分節賦予該詞之涵義
「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
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由全部非為鑫苑地產控股董事的獨立非執行董事組成，成立目的為就車位獨家銷售合作協議之條款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	浚博資本有限公司，一家根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並獲本公司委任為獨立財務顧問，以就車位獨家銷售合作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
「獨立估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，為我們的物業估值師，且為獨立第三方
「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，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

「住宅項目」	指	具有本公告「指定車位資料」分節賦予該詞之涵義
「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
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本每股面值0.00001港元的普通股
「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
「車位銷售底價總額」	指	具有本公告「合作誠意金」分節賦予該詞之涵義
「鑫苑置業集團」	指	鑫苑地產控股及其附屬公司，就車位獨家銷售合作協議而言，不包括本集團
「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之一
「%」	指	百分比

承董事會命  
**鑫苑物業服務集團有限公司**  
 執行董事及行政總裁  
**王研博**

香港，2020年9月17日

於本公告日期，董事會成員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；及獨立非執行董事羅輯先生、李軼梵先生及王鵬先生。