

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)

- (I) 修訂現有持續關連交易之年度上限；
- (II) 現有持續關連交易續期；及
- (III) 訂立新的持續關連交易

**獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問**

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
泓博資本有限公司

修訂現有持續關連交易之年度上限

於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立了交付前及諮詢服務補充框架協議，以修訂現有2021年交諮服年度上限，惟須待本公司獲取獨立股東批准後方始作實。

現有持續關連交易續期

由於該等2019年框架協議將於2021年12月31日屆滿，而本集團預期此後將會不時訂立類似交易，於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立了2022年物業管理服務框架協議、2022年交付前及諮詢服務框架協議及2022年增值服務框架協議。各項協議須待本公司獲取獨立股東批准後方始作實。

訂立新的持續關連交易

於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立了2022年物業工程服務框架協議，惟須待本公司獲取獨立股東批准後方始作實。

上市規則涵義

於本公告日期，鑫苑地產控股間接持有本公司已發行股份總數約52.86%權益，並為本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本公司的關連人士，而交付前及諮詢服務補充框架協議及該等2022年框架協議項下擬進行的交易均構成本公司之關連交易。

根據上市規則第14A.54條，本公司須於2019年交付前及諮詢服務框架協議項下進行之交易超出其上限前，重新遵守上市規則第14A章項下之規定。由於就經修訂2021年交諮服年度上限之最高適用百分比率為25%以上，故根據上市規則第14A章，交付前及諮詢服務補充框架協議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2022年物業管理服務框架協議之最高適用百分比率為5%以上及建議年度上限為10,000,000港元以上，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2022年交付前及諮詢服務框架協議之最高適用百分比率為25%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2022年增值服務框架協議之最高適用百分比率為5%以上及建議年度上限為10,000,000港元以上，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2022年物業工程服務框架協議之最高適用百分比率為25%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。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)交付前及諮詢服務補充框架協議、該等2022年框架協議及其項下擬進行之交易的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件，當中載有其推薦意見；(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)股東特別大會通告連同代表委任表格的通函將會寄發予股東。該通函預期將於2021年11月30日或之前寄發予股東。

修訂現有持續關連交易之年度上限

茲提述招股章程，內容有關(其中包括)本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立日期為2019年9月16日之2019年交付前及諮詢服務框架協議，內容有關本集團及／或其聯繫人向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供交付前及諮詢服務，包括但不限於協銷服務、前期介入服務、未售出物業的轉介及管理服務及維修及智能工程服務，期限為上市日期起直至2021年12月31日。

根據本集團截至2021年9月30日止九個月的管理賬目，於截至2021年9月30日止九個月之2019年交付前及諮詢服務框架協議項下的未經審核交易金額約為人民幣97,218,000元。本集團及／或其聯繫人根據2019年交付前及諮詢服務框架協議向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供的多份維修及智能工程服務相關合同項下的交易，由於餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人加大開發項目的開發、交付進度，進而推動維修及智能工程服務業務進度，預期該等維修及智能工程服務將於2021年第四季度施工完畢，而本集團將會於2021年第四季確認有關收益，故預期於截至2021年12月31日止年度，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2019年交付前及諮詢服務框架協議應付本集團及／或其聯繫人支的服務費用總額將會超出現有2021年交諮服年度上限人民幣156,080,000元。

於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立了交付前及諮詢服務補充框架協議，按下表所示修訂現有2021年交諮服年度上限：

現有2021年交諮服年度上限

人民幣156,080,000元

經修訂2021年交諮服年度上限

人民幣254,625,000元

除將現有2021年交諮服年度上限修訂為經修訂2021年交諮服年度上限以外，2019年交付前及諮詢服務框架協議之所有其他條款及條件均維持不變。交付前及諮詢服務補充框架協議須待本公司獲取獨立股東批准後方始作實。

訂立交付前及諮詢服務補充框架協議之理由及裨益

經修訂2021年交諮服年度上限乃參考(i)2019年交付前及諮詢服務框架協議項下於截至2021年9月30日止九個月之未經審核交易金額；及(ii)根據本集團與餘下鑫苑置業集團商討，預期本集團及／或其聯繫人根據2019年交付前及諮詢服務框架協議向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供的維修及智能工程服務於截至2021年12月31日止年度的進度將會加速，以及估計將予確認的相關收益後經公平磋商而釐定。

董事(不包括(i)獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後提供意見；及(ii)除外董事(定義見下文))認為，交付前及諮詢服務補充框架協議之條款屬公平合理，且其項下擬進行交易(包括經修訂2021年交諮服年度上限)乃本集團一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

現有持續關連交易續期

茲提述招股章程，內容有關(其中包括)該等2019年框架協議。由於該等2019年框架協議將於2021年12月31日屆滿，而本集團預期此後將會不時訂立類似交易，於2021年11月9日，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)訂立了2022年物業管理服務框架協議、2022年交付前及諮詢服務框架協議及2022年增值服務框架協議。各項協議須待本公司獲取獨立股東批准後方始作實。

(1) 2022年物業管理服務框架協議

於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立了2022年物業管理服務框架協議，惟須待本公司獲取獨立股東批准後方始作實。有關主要條款如下：

日期：2021年11月9日

訂約方：(i) 本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)；及
(ii) 鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)

年期：由2022年1月1日至2024年12月31日

將予提供服務：本集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就由餘下鑫苑置業集團開發及本集團管理的項目的物業購買合約所載協定交付日期後的未售出物業單位提供物業管理服務。就交付後已售出部分的物業，如果餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人在售樓安排下向業主贈送物業管理費，則餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人代業主向本集團及／或其聯繫人承擔及支付物業管理費對應之物業管理服務將被視作2022年物業管理服務框架協議項下的物業管理服務之一部分(「鑫苑置業物業管理服務」)。

年度上限及釐定金額依據

餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2019年物業管理服務框架協議應付本集團及／或其聯繫人的費用於截至2021年12月31日止三個年度各年的現有年度上限如下：

	截至2019年 12月31日 止年度	截至2020年 12月31日 止年度	截至2021年 12月31日 止年度
現有年度上限	人民幣 17,265,000元	人民幣 22,962,000元	人民幣 30,081,000元

餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2019年物業管理服務框架協議已付本集團及／或其聯繫人的費用於截至2020年12月31日止兩個年度各年及截至2021年9月30日止九個月的概約過往金額如下：

	截至2019年 12月31日 止年度 (經審核)	截至2020年 12月31日 止年度 (經審核)	截至2021年 9月30日 止九個月 (未經審核)
過往金額	人民幣 16,954,000元	人民幣 25,400,000元 (附註)	人民幣 16,111,000元

附註：於2020年末，餘下鑫苑置業集團與若干物業單位業主同意實行物業管理費用及停車場費用(「業主費用」)之期間扣減及豁免。針對餘下鑫苑置業集團所作出上述承諾，本公司於2020年12月25日同意業主費用之扣減及豁免總額訂為人民幣4,429,200元。根據有關安排，前述物業單位業主(彼等屬獨立第三方人士)應付業主費用改由餘下鑫苑置業集團承擔及支付，並被視作鑫苑置業物業管理服務之一部分，導致2020年物管服年度上限超出人民幣2,438,000元。由於鑫苑地產控股及本公司均無法預料付款安排會出現該等意外變動，本公司於估計2020年物管服年度上限時並未計及該等意外情況，亦無於達致2019年物業管理服務框架協議項下之年度上限時就該等意外情況計提任何緩衝金額。

餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2022年物業管理服務框架協議應付本集團及／或其聯繫人的費用於截至2024年12月31日止三個年度各年的建議年度上限如下：

	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 12月31日 止年度
建議年度上限	人民幣 48,677,000元	人民幣 63,872,000元	人民幣 85,222,000元

董事在達至上述2022年物業管理服務框架協議之年度上限時，已考慮以下因素，並認為該等因素於有關情況下屬合理及有根據：

- (i) 經參考(a)根據與餘下鑫苑置業集團訂立之現有物業管理服務合約，餘下鑫苑置業集團預期於截至2024年12月31日止三個年度將予開發及交付的物業的建築面積總數估計將會增加。根據本集團與餘下鑫苑置業集團之間的磋商，預期本集團將訂約管理餘下鑫苑置業集團130項在建物業，建築面積約為6.4百萬平方米。預期該等物業將於2022年至2024年交付並由本集團管理；及(b)截至2020年12月31日止兩個年度及截至2021年9月30日止九個月之未售出物業單位比率，乃按於截至2020年12月31日止兩個年度及截至2021年9月30日止九個月，未售出物業單位面積總數除以餘下鑫苑置業集團已交付並屬本集團在管的建築面積總額計算，即於2019年12月31日、2020年12月31日及2021年9月30日分別約為2.43%、4.31%及3.45%，估計將會向本集團採購物業管理服務的額外未售出物業單位面積；及
- (ii) 預計物業管理服務費用將會實施10%的緩衝，用以應付任何由餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人在售樓安排下就交付後已售出部分的物業向業主贈送物業管理費而代業主向本集團及／或其聯繫人承擔及支付的物業管理費。

定價政策

將就鑫苑置業物業管理服務收取的費用乃按照中國政府頒佈的規例，計及項目位置、預計營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)，並參考市場上類似服務及相似類型項目之費用後經公平磋商釐定。

2022年物業管理服務框架協議之理由及裨益

物業管理服務業務為本集團其中一個經營分部，於截至2020年12月31日止年度錄得收益約人民幣653.7百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣534.0百萬元大幅增長約22.4%。本集團一直有意擴展在中國的在管建築面積組合。本集團及／或其聯繫人多年來一直向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供鑫苑置業物業管理服務，且提供該等服務屬本集團日常業務過程。由於2019年物業管理服務框架協議將於2021年12月31日屆滿，訂立2022年物業管理服務框架協議將使本集團及／或其聯繫人能繼續向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供鑫苑置業物業管理服務，為本集團帶來穩定收入來源，並可進一步促進本集團業務增長。

董事(不包括(i)獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後提供意見；及(ii)除外董事(定義見下文))認為，2022年物業管理服務框架協議之條款屬公平合理，且其項下擬進行交易乃本集團一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

(2) 2022年交付前及諮詢服務框架協議

於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立了2022年交付前及諮詢服務框架協議，惟須待本公司獲取獨立股東批准後方始作實。有關主要條款如下：

日期	:	2021年11月9日
訂約方	:	(i) 本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)；及 (ii) 鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)
年期	:	由2022年1月1日至2024年12月31日
將予提供服務：		本集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供交付前及諮詢服務，包括但不限於(i)協銷服務，主要涉及於有關物業的交付前階段或物業推出市場銷售時向物業開發商提供案場管理服務及案場「暖場」服務；(ii)前期介入服務，主要涉及於有關物業處於早期建設階段時向物業開發商提供建議於物業早期及建設階段，向物業開發商提供有關項目規劃、設計管理及建築管理的建議，以優化物業；及(iii)未售出物業的轉介及管理服務(統稱「 鑫苑置業交付前及諮詢服務 」)。

年度上限及釐定金額依據

餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2019年交付前及諮詢服務框架協議應付本集團及／或其聯繫人的費用於截至2021年12月31日止三個年度各年的現有年度上限如下：

	截至2019年 12月31日 止年度	截至2020年 12月31日 止年度	截至2021年 12月31日 止年度
現有年度上限(包括維修及智能工程服務)	人民幣 82,573,000元	人民幣 111,194,000元	人民幣 156,080,000元

餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2019年交付前及諮詢服務框架協議已付本集團及／或其聯繫人的費用於截至2020年12月31日止兩個年度各年及截至2021年9月30日止九個月的概約過往金額如下：

	截至2019年 12月31日 止年度 (經審核)	截至2020年 12月31日 止年度 (經審核)	截至2021年 9月30日 止九個月 (未經審核)
過往金額(包括維修及 智能工程服務)	人民幣 69,148,000元	人民幣 109,963,000元	人民幣 97,218,000元
過往金額(不包括維修 及智能工程服務) (附註)	人民幣 69,148,000元	人民幣 90,598,000元	人民幣 65,452,000元

附註：基於「訂立新的持續關連交易—(4)2022年物業工程服務框架協議」分節下所闡述原因，本公司建議將維修及智能工程服務由鑫苑置業交付前及諮詢服務重新分類為2022年物業工程服務框架協議項下的鑫苑置業物業工程服務。

餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2022年交付前及諮詢服務框架協議應付本集團及／或其聯繫人的費用於截至2024年12月31日止三個年度各年的建議年度上限如下：

	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 12月31日 止年度
建議年度上限	人民幣 166,623,000元	人民幣 190,182,000元	人民幣 218,711,000元

餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就鑫苑置業交付前及諮詢服務應付的最高年度費用大幅增加，乃主要由於(i)預期將會擴展鑫苑置業交付前及諮詢服務的範圍及規模；及(ii)本集團預期由餘下鑫苑置業集團開發及交付的建築面積將會增加，其將導致餘下鑫苑置業集團對本集團交付前及諮詢服務的需求增加。於截至2020年12月31日止年度，本集團分別為餘下鑫苑置業集團開發的22項及19項物業提供協銷服務及前期介入服務。經參考

現有合約，以及餘下鑫苑置業集團的內部發展和銷售計劃，本集團預期於截至2024年12月31日止三個年度將分別為41項及56項物業提供協銷服務及前期介入服務。

董事在達至上述2022年交付前及諮詢服務框架協議之年度上限時，已考慮以下因素，並認為該等因素於有關情況下屬合理及有根據：

- (i) 截至2020年12月31日止兩個年度的過往交易金額及增長趨勢以及截至2021年9月30日止九個月的未經審核交易金額；
- (ii) 就本集團根據現有合約所提供鑫苑置業交付前及諮詢服務估計將予確認的收益；
- (iii) 就協銷服務而言，基於餘下鑫苑置業集團將予開發的物業的估計預售時間表，本集團預計餘下鑫苑置業集團對本集團協銷服務的需求將會增加；
- (iv) 就前期介入服務而言，本集團根據餘下鑫苑置業集團的發展計劃及參考其現有土地儲備估計餘下鑫苑置業集團於截至2024年12月31日止三個年度將會開發的合約建築面積；及
- (v) 就未售出物業的轉介及管理服務而言，(a)本集團估計於截至2024年12月31日止三個年度，由餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人擁有並且需要該等服務以促進其銷售的物業的面積。例如，於2021年9月30日，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人擁有約6.38百萬平方米的在建物業，當中約2.67百萬平方米尚未售出，而本集團及／或其聯繫人可就該等未售出物業提供轉介服務；及(b)未來三年中國房地產行業的前景。

定價政策

將就鑫苑置業交付前及諮詢服務收取的費用按下文釐定：

- (i) 協銷服務費用乃計及項目位置、預計營運成本(包括勞工成本及材料成本)，並經參考市場上類似服務和相似類型項目之費用後經公平磋商而釐定。
- (ii) 前期介入服務費用乃計及所涉及的建築面積、預計服務成本及市場上類似服務的當行市價後經公平磋商而釐定。
- (iii) 將就未售出物業的轉介及管理服務收取的服務費用將按售予本集團及／或其聯繫人所介紹買家的物業售價乘以指定服務費率計算。該等服務費率乃參考預計營運成本(包括勞工成本及材料成本)以及標的物業類型後經公平磋商而釐定。

2022年交付前及諮詢服務框架協議之理由及裨益

交付前及諮詢服務業務為本集團其中一個經營分部，於截至2020年12月31日止年度錄得收益約人民幣141.9百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣90.7百萬元大幅增長約56.4%。本集團及／或其聯繫人多年來一直向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供鑫苑置業交付前及諮詢服務，且提供該等服務屬本集團日常業務過程。由於2019年交付前及諮詢服務框架協議將於2021年12月31日屆滿，訂立2022年交付前及諮詢服務框架協議將使本集團及／或其聯繫人能繼續向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供鑫苑置業交付前及諮詢服務，為本集團帶來穩定收入來源，並可進一步促進本集團業務增長。

董事(不包括(i)獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後提供意見；及(ii)除外董事(定義見下文))認為，2022年交付前及諮詢服務框架協議之條款屬公平合理，且其項下擬進行交易乃本集團一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

(3) 2022年增值服務框架協議

於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立了2022年增值服務框架協議，惟須待本公司獲取獨立股東批准後方始作實。有關主要條款如下：

日期	:	2021年11月9日
訂約方	:	(i) 本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)；及 (ii) 鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)
年期	:	由2022年1月1日至2024年12月31日
將予提供服務：		本集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供增值服務，包括但不限於在物業開發項目的交付前階段及交付事項發生時提供現場清潔、經營及其他相關服務、公用事業費收取服務、「400 CS中心」服務及其他增值服務(統稱「 鑫苑置業增值服務 」)。

年度上限及釐定金額依據

餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2019年增值服務框架協議應付本集團及／或其聯繫人的費用於截至2021年12月31日止三個年度各年的現有年度上限如下：

	截至2019年 12月31日 止年度	截至2020年 12月31日 止年度	截至2021年 12月31日 止年度
現有年度上限	人民幣 21,978,000元	人民幣 29,385,000元	人民幣 41,140,000元

餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2019年增值服務框架協議已付本集團及／或其聯繫人的費用於截至2020年12月31日止兩個年度各年及截至2021年9月30日止九個月的概約過往金額如下：

	截至2019年 12月31日 止年度 (經審核)	截至2020年 12月31日 止年度 (經審核)	截至2021年 9月30日 止九個月 (未經審核)
過往金額	人民幣 20,982,000元	人民幣 13,217,000元	人民幣 9,835,000元

餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2022年增值服務框架協議應付本集團及／或其聯繫人的費用於截至2024年12月31日止三個年度各年的建議年度上限如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (經審核)	截至2023年 12月31日 止年度 (經審核)	截至2024年 12月31日 止年度 (未經審核)
建議年度上限	人民幣 44,900,000元	人民幣 56,082,000元	人民幣 66,446,000元

由於本集團的業務線乃相互關連且相輔相成，餘下鑫苑置業集團對本集團增值服務的需求將隨其對本集團其他服務的需求增加而增加，導致餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就鑫苑置業增值服務應付的最高年度費用增加。具體而言，在建物業將為本集團的交付前及諮詢服務帶來新的委聘；一旦餘下鑫苑置業集團落成該等物業，將會由本集團管理。有鑑於此，餘下鑫苑置業集團於交付前階段、於交付事項發生時或其後聘用我們的增值服務亦屬權宜可行辦法。因此，估計餘下鑫苑置業集團將於截至2024年12月31日止三個年度交付的合約建築面積將會增加，而餘下鑫苑置業集團對本集團增值服務的需求亦會相應增加。

董事在達至上述鑫苑置業增值服務之年度上限時，已考慮以下因素，並認為該等因素於有關情況下屬合理及有根據：

- (i) 就本集團根據現有合約所提供鑫苑置業增值服務估計將予確認的收益，以及餘下鑫苑置業集團的內部發展和銷售計劃；及
- (ii) 由於(a)本集團根據餘下鑫苑置業集團的內部發展和銷售計劃及參考其現有土地儲備估計餘下鑫苑置業集團於截至2024年12月31日止三個年度將予交付的合約建築面積；及(b)本集團擴展增值服務的規模，本集團預計餘下鑫苑置業集團對鑫苑置業增值服務的需求會增加。鑒於餘下鑫苑置業集團於交付前階段及交付事項發生時對該等服務的需求龐大，本集團一直在擴展規模及提升能力，有意為餘下鑫苑置業集團按其內部發展和銷售計劃於截至2024年12月31日止三個年度預期將予交付的所有物業提供該等服務。

定價政策

將就鑫苑置業增值服務收取的費用乃計及項目位置、預計營運成本(包括勞工成本、材料成本和行政成本)，並參考市場上類似服務和相似類型項目之費用後經公平磋商而釐定。

2022年增值服務框架協議之理由及裨益

增值服務業務為本集團其中一個經營分部，近年來本集團亦在進一步擴展增值服務範圍。本集團及／或其聯繫人多年來一直向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供鑫苑置業增值服務，且提供該等服務屬本集團日常業務過程。由於2019年增值服務框架協議將於2021年12月31日屆滿，訂立2022

年增值服務框架協議將使本集團及／或其聯繫人能繼續向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供鑫苑置業增值服務，為本集團帶來穩定收入來源，並可進一步促進本集團業務增長。

董事(不包括(i)獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後提供意見；及(ii)除外董事(定義見下文))認為，2022年增值服務框架協議之條款屬公平合理，且其項下擬進行交易乃本集團一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

訂立新的持續關連交易

(4) 2022年物業工程服務框架協議

於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立了2022年物業工程服務框架協議，惟須待本公司獲取獨立股東批准後方始作實。有關主要條款如下：

日期：2021年11月9日

訂約方：(i) 本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)；及
(ii) 鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)

年期：由2022年1月1日至2024年12月31日

將予提供服務：本集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供物業工程服務，包括但不限於(i)維修工程服務，其涉及提供開發項目保修期內的維修服務及項目質量改善及維護服務；(ii)智能工程服務，其涉及提供智能系統工程服務；(iii)園林景觀工程服務；(iv)消防施工工程服務；(v)裝飾裝修工程服務；(vi)電梯工程服務；及其他零星施工工程服務(統稱「**鑫苑置業物業工程服務**」)。

維修及智能工程服務先前計入2019年交付前及諮詢服務框架協議項下，乃因為就維修及智能工程服務應付的服務費用僅佔2019年交付前及諮詢服務框架協議項下所有服務的服務費用總額的小部分，即截至2020年12月31日止兩個年度各年之零及約17.6%。

然而，根據本集團截至2021年9月30日止九個月的管理賬目，本集團及／或其聯繫人根據2019年交付前及諮詢服務框架協議將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人所提供維修及智能工程服務的未經審核交易金額於截至2021年9月30日止九個月約為人民幣31,766,000元，佔2019年交付前及諮詢服務框架協議項下於截至2021年9月30日止九個月之所有服務的未經審核交易總額約32.7%。由於近年來本集團亦在積極改善物業工程服務質素及擴展其範圍，餘下鑫苑置業集團有意增加對本集團將予提供的物業工程服務的需求。因此，預期未來數年本集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供的物業工程服務(包括但不限於維修及智能工程服務)的需求將會大幅增加。本集團視此為擴展物業工程服務業務的機會，亦期望物業工程服務成為本集團新一項重要營運分部。因此，本集團認為，將維修及智能工程服務由鑫苑置業交付前及諮詢服務重新分類為2022年物業工程服務框架協議項下的鑫苑置業物業工程服務比較合適，且訂立2022年物業工程服務框架協議將使本集團能優化業務分部分類。

年度上限及釐定金額依據

餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2019年交付前及諮詢服務框架協議就維修及智能工程服務已付本集團及／或其聯繫人的費用於截至2020年12月31日止兩個年度各年及截至2021年9月30日止九個月的概約過往金額如下：

	截至2019年 12月31日 止年度 (經審核)	截至2020年 12月31日 止年度 (經審核)	截至2021年 9月30日 止九個月 (未經審核)
過往金額	–	人民幣 19,365,000元	人民幣 31,766,000元

餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2022年物業工程服務框架協議應付本集團及／或其聯繫人的費用於截至2024年12月31日止三個年度各年的建議年度上限如下：

	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 12月31日 止年度
建議年度上限	人民幣 178,242,000元	人民幣 204,979,000元	人民幣 235,725,000元

董事在達至上述2022年物業工程服務框架協議之年度上限時，已考慮以下因素，並認為該等因素於有關情況下屬合理及有根據：

- (i) 經參考餘下鑫苑置業集團截至2024年12月31日止三個年度發展計劃及根據本集團與餘下鑫苑置業集團商討2022年物業工程服務框架協議之條款中討論內容所得出預期對該等服務的需求；
- (ii) 本集團對截至2024年12月31日止三個年度提供物業工程服務的升級能力，該等服務將不止於維修及智能工程服務，另將覆蓋園林景觀工程服務、消防施工工程服務、裝飾裝修工程服務、電梯工程服務及其他零星施工工程服務；及

- (iii) 鑒於餘下鑫苑置業集團將予開發和交付的本集團建築面積預期會繼續增加，以及來自中國住宅社區的需求持續增長，本集團預期，於未來三年內本集團的物業工程服務的需求將會大幅增加。經參考現有合約及餘下鑫苑置業集團的內部發展和銷售計劃，本集團預期將於截至2024年12月31日止三個年度為至少49項(餘下鑫苑置業集團現有開發項目，不包括餘下鑫苑置業集團未來新拓開發項目)新物業提供維修及智能工程服務。

定價政策

將就鑫苑置業物業工程服務收取的費用乃計及各項有關合約項下服務範圍、預計營運成本(包括勞工成本和材料成本以及向設備製造商索取報價以釐定工程預算)，並參考市場上類似服務和相似類型項目之費用後經公平磋商釐定。

2022年物業工程服務框架協議之理由及裨益

本集團及／或其聯繫人自2020年以來一直向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供維修及智能工程服務，且提供該等服務屬本集團日常業務過程。由於近年來本集團亦在積極改善工程服務及擴展其範圍，預期未來數年本集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供的物業工程服務(包括但不限於維修及智能工程服務)的需求將會大幅增加。透過訂立2022年物業工程服務框架協議，本集團與餘下鑫苑置業集團就提供物業工程服務進行相關合作將協助本集團建立物業工程服務，提升本集團業務增長。

董事(不包括(i)獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後提供意見；及(ii)除外董事(定義見下文))認為，2022年物業工程服務框架協議之條款屬公平合理，且其項下擬進行交易乃本集團一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

有關訂約方的資料

本集團

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總數約52.86%權益，並為本公司其中一名控股股東。

鑫苑置業集團

鑫苑置業集團為由張勇先生(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個城市)。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約30.18%權益，楊玉岩女士(我們的非執行董事之一)則可被視為實益擁有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26.51%)。

持續關連交易之內部監控政策

為確保個別交易項目將按照2019年交付前及諮詢服務框架協議(經交付前及諮詢服務補充框架協議修訂及補充)、該等2022年框架協議之條款及上述定價政策進行，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2019年交付前及諮詢服務框架協議(經交付前及諮詢服務補充框架協議修訂及補充)項下所進行各項交易，並及時向本公司指定合規部門呈報監察數據。合規部門會持續綜合及監察2019年交付前及諮詢服務框架協議(經交付前及諮詢服務補充框架協議修訂及補充)項下交易總額，以確保不會超出經修訂2021年交諮服年度上限；
- (ii) 本集團財務部門將密切監察該等2022年框架協議項下所進行各項交易，定期向本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2022年框架協議項下交易總額，每季度評核該等2022年框架協議的相關年度上限，以確保交易金額不會超出建議年度上限。於各項交易進行前、進行期間及進行後將設有持續監察，確保妥為履行有關責任；
- (iii) 根據2019年交付前及諮詢服務框架協議(經交付前及諮詢服務補充框架協議修訂及補充)及該等2022年框架協議訂立之各項合約須經業務部門、財務管理部門、法律部門及管理層批准方可實施，以確保符合定價政策及2019年交付前及諮詢服務框架協議(經交付前及諮詢服務補充框架協議修訂及補充)及該等2022年框架協議之主要條款；
- (iv) 本公司核數師將會每年審閱持續關連交易之價格及年度上限，以確保交易總額屬於年度上限之內，且交易項目乃按照2019年交付前及諮詢服務框架協議(經交付前及諮詢服務補充框架協議修訂及補充)及該等2022年框架協議之主要條款進行；及

- (v) 董事會(包括獨立非執行董事)將持續審閱管理層發佈的2019年交付前及諮詢服務框架協議(經交付前及諮詢服務補充框架協議修訂及補充)及該等2022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

於本公告日期，鑫苑地產控股間接持有本公司已發行股份總數約52.86%權益，並為本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本公司的關連人士，而交付前及諮詢服務補充框架協議及該等2022年框架協議項下擬進行的交易均構成本公司之關連交易。

根據上市規則第14A.54條，本公司須於2019年交付前及諮詢服務框架協議項下進行之交易超出其上限前，重新遵守上市規則第14A章項下之規定。由於就經修訂2021年交諮服年度上限之最高適用百分比率為25%以上，故根據上市規則第14A章，交付前及諮詢服務補充框架協議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2022年物業管理服務框架協議之最高適用百分比率為5%以上及建議年度上限為10,000,000港元以上，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2022年交付前及諮詢服務框架協議之最高適用百分比率為25%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2022年增值服務框架協議之最高適用百分比率為5%以上及建議年度上限為10,000,000港元以上，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2022年物業工程服務框架協議之最高適用百分比率為25%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。

由於張勇先生、楊玉岩女士及李軼梵先生(統稱「**除外董事**」)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交付前及諮詢服務補充框架協議、該等2022年框架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，概無其他董事於交付前及諮詢服務補充框架協議、該等2022年框架協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，亦毋須於相關董事會會議中就有關該等事項之決議案放棄表決。

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)，以就交付前及諮詢服務補充框架協議、該等2022年框架協議及其項下擬進行之交易、以及於股東特別大會上如何投票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)交付前及諮詢服務補充框架協議、該等2022年框架協議及其項下擬進行之交易。

一份載有(其中包括)(i)交付前及諮詢服務補充框架協議、該等2022年框架協議及其項下擬進行之交易的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件，當中載有其推薦意見；(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)股東特別大會通告連同代表委任表格的通函將會寄發予股東。該通函預期將於2021年11月30日或之前寄發予股東。

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：

「該等2019年框架協議」	指	2019年物業管理服務框架協議、2019年交付前及諮詢服務框架協議及2019年增值服務框架協議之統稱
「2019年交付前及諮詢服務框架協議」	指	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)訂立日期為2019年9月16日之交付前及諮詢服務框架協議，內容有關本集團及／或其聯繫人向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供交付前及諮詢服務
「2019年物業管理服務框架協議」	指	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)訂立日期為2019年9月16日之物業管理服務框架協議，內容有關本集團及／或其聯繫人向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供物業管理服務
「2019年增值服務框架協議」	指	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)訂立日期為2019年9月16日之增值服務框架協議，內容有關本集團及／或其聯繫人向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供增值服務
「2020年物管服年度上限」	指	人民幣22,962,000元，即2019年物業管理服務框架協議項下擬進行交易於截至2020年12月31日止年度之年度上限
「現有2021年交諮服年度上限」	指	人民幣156,080,000元，即2019年交付前及諮詢服務框架協議項下擬進行交易於截至2021年12月31日止年度之現有年度上限

「經修訂2021年交諮服 年度上限」	指	人民幣254,625,000元，即2019年交付前及諮詢服務框架協議(經交付前及諮詢服務補充框架協議修訂及補充)項下擬進行交易於截至2021年12月31日止年度之經修訂年度上限
「該等2022年框架協議」	指	2022年物業管理服務框架協議、2022年交付前及諮詢服務框架協議、2022年增值服務框架協議及2022年物業工程服務框架協議之統稱
「2022年交付前及 諮詢服務框架協議」	指	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)訂立日期為2021年11月9日之交付前及諮詢服務框架協議，內容有關本集團及／或其聯繫人向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供交付前及諮詢服務
「2022年物業工程服務 框架協議」	指	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)訂立日期為2021年11月9日之物業工程服務框架協議，內容有關本集團及／或其聯繫人向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供物業工程服務
「2022年物業管理服務 框架協議」	指	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)訂立日期為2021年11月9日之物業管理服務框架協議，內容有關本集團及／或其聯繫人向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供物業管理服務
「2022年增值服務框 架協議」	指	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)訂立日期為2021年11月9日之增值服務框架協議，內容有關本集團及／或其聯繫人向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供增值服務

「董事會」	指	董事會
「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)交付前及諮詢服務補充框架協議、該等2022年框架協議及其項下擬進行之交易
「建築面積」	指	建築面積
「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，成立目的為就交付前及諮詢服務補充框架協議、該等2022年框架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	宏博資本有限公司，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，並獲本公司委任為獨立財務顧問，以就交付前及諮詢服務補充框架協議、該等2022年框架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、張勇先生、楊玉岩女士及其各自的聯繫人以外的本公司股東
「獨立第三方人士」	指	與本公司或其關連人士概無關連的獨立第三方人士
「上市日期」	指	2019年10月11日，股份於該日在聯交所上市及首次開始買賣
「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、澳門及台灣
「交付前及諮詢服務補充框架協議」	指	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)訂立日期為2021年11月9日之交付前及諮詢服務補充框架協議，以修訂及補充2019年交付前及諮詢服務框架協議
「招股章程」	指	本公司日期為2019年9月25日之招股章程，內容有關股份於聯交所上市
「餘下鑫苑置業集團」	指	除本集團外的鑫苑置業集團
「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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「鑫苑置業集團」	指	鑫苑地產控股及其附屬公司，包括本集團
「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
 執行董事兼行政總裁
王研博

香港，2021年11月9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。