

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)

須予披露及關連交易 補充協議

補充協議

茲提述本公司日期為2020年9月17日之公告及日期為2020年10月30日之該通函，內容有關車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行交易。

於2021年12月23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)訂立了車位獨家銷售合作協議之補充協議。

本公司與鑫苑地產控股同意，合作期限將於2023年12月31日而非2021年12月31日結束，惟須待補充協議之先決條件獲達成後方可作實。

上市規則涵義

由於車位獨家銷售合作協議(經補充協議補充及修訂)項下擬進行交易的最高適用百分比率超逾5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，車位獨家銷售合作協議(經補充協議補充及修訂)項下擬進行交易構成本公司一項須予披露交易，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52.86%已發行股份，並為本公司控股股東。因此，根據上市規則第十四A章，鑫苑地產控股及其聯繫人均為本公司的關連人士，而車位獨家銷售合作協議(經補充協議補充及修訂)項下擬進行交易則構成本公司一項關連交易。

由於車位獨家銷售合作協議(經補充協議補充及修訂)項下擬進行交易的最高適用百分比率超逾5%，故此根據上市規則第十四A章，車位獨家銷售合作協議(經補充協議補充及修訂)項下擬進行交易須遵守申報、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(由全部並非鑫苑地產控股董事的獨立非執行董事組成)，以就補充協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。本公司亦已委聘獨立財務顧問就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

第二次股東特別大會將予召開，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)補充協議及其項下擬進行交易。鑫苑地產控股及其聯繫人將於第二次股東特別大會上就有關補充協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。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董事，故彼等已於相關董事會會議中就補充協議及其項下擬進行交易之決議案放棄表決。除上文所披露者外，其他董事概無於補充協議及其項下擬進行交易擁有任何重大權益，亦毋須於相關董事會會議上就考慮及批准補充協議及其項下擬進行交易之決議案放棄表決。

一份載有(其中包括)(i)補充協議及其項下擬進行交易之詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其就此方面提供的推薦建議；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(iv)第二次股東特別大會通告之通函將於2022年1月14日或之前寄發予股東。

股東及潛在投資者務請注意，補充協議須待其所載之先決條件達成後，方可作實。因此，補充協議可能會或可能不會發生。由於補充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。

補充協議

茲提述鑫苑物業服務集團有限公司(「本公司」)日期為2020年9月17日之公告及日期為2020年10月30日之通函(「該通函」)，內容有關車位獨家銷售合作協議(定義見該通函)及其項下擬進行交易。除非另有所指，本公告內所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

於2021年12月23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)訂立了車位獨家銷售合作協議之補充協議(「補充協議」)。

延長合作期限

本公司與鑫苑地產控股同意，合作期限將於2023年12月31日而非2021年12月31日結束(「延長期限」)，惟須待補充協議之先決條件獲達成後方可作實。

先決條件

補充協議項下擬進行交易須待本公司為獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)補充協議及其項下擬進行交易而將予召開及舉行之股東特別大會上(「第二次股東特別大會」)，獨立股東通過必要的決議案後，方可作實(「補充協議之先決條件」)。

除上文所披露者外，車位獨家銷售合作協議之所有其他條款及條文維持不變。

訂立補充協議之理由及裨益

根據車位獨家銷售合作協議，鑫苑置業集團同意指定本集團作為2021年12月31日前總共4,066個指定車位的獨家銷售合作方。於本公告日期，(i)本集團已售出4,066個指定車位中541個；及(ii)向有關買家售出的指定車位的價格總額約為人民幣39.4百萬元(「銷售總額」)，當中約人民幣24.0百萬元為指定車位之車位銷售底價總額，約人民幣15.4百萬元則為本集團所獲取合作銷售增值服務費總額。因此，根據已售出指定車位，本集團所獲取合作銷售增值服務費約為銷售總額約39.2%(「毛利率」)。

本公司認為，儘管毛利率達滿意水平，但銷售率不如預期，銷售率呆滯主因乃2021年7月河南省發生嚴重洪災(「**2021年河南洪災**」)，造成鄭州等城市出現嚴重損失及河南省多座城市癱瘓所致。

隨著河南省鄭州等城市於2021年河南洪災後復甦，本公司有信心指定車位銷售率將於2022年及未來加速增長。本公司認為繼續以該毛利率獲利符合本集團利益，故本公司有意將合作期限延長至2023年12月31日。

補充協議之條款乃經雙方公平磋商後釐定。鑒於以上所述，補充協議之條款及條件屬公平合理、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(董事會主席及其中一名非執行董事)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之約30.18%，楊玉岩女士(其中一名非執行董事)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之26.51%)。

上市規則涵義

由於車位獨家銷售合作協議(經補充協議補充及修訂)項下擬進行交易的最高適用百分比率超逾5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，車位獨家銷售合作協議(經補充協議補充及修訂)項下擬進行交易構成本公司一項須予披露交易，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52.86%已發行股份，並為本公司控股股東。因此，根據上市規則第十四A章，鑫苑地產控股及其聯繫人均為本公司的關連人士，而車位獨家銷售合作協議(經補充協議補充及修訂)項下擬進行交易則構成本公司一項關連交易。

由於車位獨家銷售合作協議(經補充協議補充及修訂)項下擬進行交易的最高適用百分比率超逾5%，故此根據上市規則第十四A章，車位獨家銷售合作協議(經補充協議補充及修訂)項下擬進行交易須遵守申報、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(由全部並非鑫苑地產控股董事的獨立非執行董事組成)，以就補充協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。本公司亦已委聘獨立財務顧問就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

第二次股東特別大會將予召開，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)補充協議及其項下擬進行交易。鑫苑地產控股及其聯繫人將於第二次股東特別大會上就有關補充協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。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董事，故彼等已於相關董事會會議中就補充協議及其項下擬進行交易之決議案放棄表決。除上文所披露者外，其他董事概無於補充協議及其項下擬進行交易擁有任何重大權益，亦毋須於相關董事會會議上就考慮及批准補充協議及其項下擬進行交易之決議案放棄表決。

一份載有(其中包括)(i)補充協議及其項下擬進行交易之詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其就此方面提供的推薦建議；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(iv)第二次股東特別大會通告之通函將於2022年1月14日或之前寄發予股東。

股東及潛在投資者務請注意，補充協議須待其所載之先決條件達成後，方可作實。因此，補充協議可能會或可能不會發生。由於補充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。

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12月23日

於本公告日期，本公司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。