

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。

本公告不會直接或間接於或向美國發佈。本公告不構成或組成在美國購買或認購證券的要約或邀請的一部分。本公告所述的本公司股份未曾亦不會根據1933年經修訂美國證券法（「證券法」）登記，而且除非根據證券法登記規定進行登記或獲豁免登記，否則不得在美國境內發售或出售。本公司股份將不會於美國公開發售。

## **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) 訂立注資協議之關連交易** **及** **(II) 配售現有股份及根據一般授權** **先舊後新認購新股份**

配售代理



#### **注資協議**

董事會欣然宣佈，於2021年1月25日（交易時段結束後），鑫苑科技（本公司的間接全資附屬公司）、北京愛接力、北京瑞卓超雲、梁女士及北京未來鑫智慧訂立了注資協議，據此，鑫苑科技已同意向北京愛接力注入總額約人民幣30,000,000元（相等於約36,000,000港元）的資本，當中人民幣10,000,000元（相等於約12,000,000港元）將計入北京愛接力的註冊資本中，而餘下人民幣20,000,000元（相等於約24,000,000港元）則將計入北京愛接力的資本公積金中。

於完成注資後，本公司將間接持有北京愛接力20%股權，而北京愛接力不會成為本公司的附屬公司。

### **上市規則涵義**

於本公告日期，鑫苑地產控股有限公司間接持有本公司54.60%的已發行股份，並為本公司控股股東之一。

於本公告日期，北京愛接力由鑫苑地產控股有限公司實益擁有約95.12%權益，北京瑞卓超雲由鑫苑地產控股有限公司間接全資擁有，而北京未來鑫智慧由鑫苑地產控股有限公司間接實益擁有94.83%權益。因此，北京愛接力、北京瑞卓超雲及北京未來鑫智慧各自為鑫苑地產控股有限公司的聯繫人，因此各自為本公司的關連人士。因此，注資構成本公司於上市規則第14A章項下的關連交易。

由於注資的一個或多個適用百分比率超逾0.1%但低於5%，注資須遵守上市規則第14A章的報告及公告規定，惟可豁免遵守獨立股東批准規定。

### **配售及認購協議**

董事會欣然宣佈，於2021年1月25日(交易時段結束後)，本公司、賣方及配售代理訂立了配售及認購協議，據此，(i)賣方同意委任配售代理，且配售代理同意擔任賣方代理，竭誠促使不少於六(6)名承配人按配售價購買最高達18,000,000股配售股份；及(ii)賣方已同意認購，且本公司已同意按認購價向賣方配售及發行最高達18,000,000股認購股份。以上兩種情況均須遵守配售及認購協議所載條款並受其條件規限。

配售股份數目佔(i)於本公告日期已發行股份總數約3.28%；及(ii)(假設由本公告日期至認購事項完成，除本公司配發及發行認購股份外，已發行股份總數將不會變動)於認購事項完成時經擴大已發行股份總數約3.17%。

## 所得款項用途

認購事項所得款項總額估計為37,800,000港元。認購事項所得款項淨額(經扣除所有與配售事項及認購事項相關之有關佣金、費用、成本及開支(包括配售代理佣金、印花稅、聯交所交易費及證監會交易徵費))估計約為37,160,000港元。因此，認購價(經扣除該等費用、成本及開支)估計為每股認購股份約2.06港元。本公司擬按照「進行配售事項及認購事項之理由以及所得款項用途」一節詳述的方法應用認購事項所得款項淨額。

## 發行認購股份的一般授權

認購股份將根據股東於2020年5月29日通過的決議案授予董事的一般授權配發及發行。於本公告日期，根據一般授權仍有50,000,000股新股份可供發行。因此，配發及發行認購股份毋須進一步取得股東批准。

## 認購股份之上市申請

本公司將向上市委員會申請批准認購股份上市買賣。

完成注資協議項下擬進行的交易須待協議所載條件達成後，方可作實，故交易可能會或可能不會進行。完成配售及認購協議項下擬進行交易須視乎該協議並無按照其條款告終止。此外，認購事項完成須待配售及認購協議項下先決條件獲達成。因此，配售事項及／或認購事項或會或未必會進一步完成。股東及有意投資者於買賣本公司股份及其他證券時務情審慎行事。

## I. 注資協議

董事會欣然宣佈，於2021年1月25日(交易時段結束後)，鑫苑科技(本公司的間接全資附屬公司)、北京愛接力、北京瑞卓超雲、梁女士及北京未來鑫智慧訂立了注資協議，據此，鑫苑科技已同意向北京愛接力注入總額約人民幣30,000,000元(相等於約36,000,000港元)的資本。

注資協議的主要條款載列如下：

日期： 2021年1月25日

訂約方：

- (a) 鑫苑科技服務集團有限公司，本公司的間接全資附屬公司；
- (b) 北京愛接力科技發展有限公司；
- (c) 北京瑞卓超雲科技集團有限公司；
- (d) 梁麗珊女士；及
- (e) 北京未來鑫智慧科技發展中心(有限合夥)

### 注資金額

於本公告日期，北京愛接力的註冊資本為人民幣40,000,000元(相等於約48,000,000港元)，而北京愛接力的股權總額分別由北京瑞卓超雲、梁女士及北京未來鑫智慧直接持有24%、1%及75%權益。

根據注資協議，鑫苑科技同意向北京愛接力注入人民幣30,000,000元(相等於約36,000,000港元)的資本，當中人民幣10,000,000元(相等於約12,000,000港元)將計入北京愛接力的註冊資本中，而餘下人民幣20,000,000元(相等於約24,000,000港元)則將計入北京愛接力的資本公積金中。

本公司將使用認購事項所得款項淨額為注資提供資金。

### 注資金額的基礎

注資金額乃由鑫苑科技及北京愛接力現有股東經計及(其中包括)(i)在非控制的基準下對北京愛接力100%股權的市價之估值(經估值師評估於2020年12月31日為人民幣120,525,000元)；及(ii)透過注資對北京愛接力進行投資將賺取的利益後，經公平磋商後釐定，有關詳情載於「進行注資的理由及裨益」一節。

## 對北京愛接力100%股權的市值之估值

本公司已委聘估值師評估北京愛接力100%股權的市值之估值，以及出具獨立估值報告。

### 估值方法

估值師考慮到就北京愛接力的性質及情況而言，三個普遍接受的方法，即市場法、成本法及收益法各自的優點和缺點，並認為(i)成本法並不適用於北京愛接力的估值，因為其並不會直接計及北京愛接力所貢獻的經濟利益的資料；及(ii)收益法並非最佳方法，因為其涉及到長期的財務預測和許多假設，而有關假設並非都能輕易地量化或確定。

因此，經計及上文所述，估值師於釐定北京愛接力股權的市值時已依賴市場法。估值師採用了市場法項下的公開公司標準法，在該方法下，估值師需要研究可資比較公司的基準倍數及選擇合適的倍數。

### 估值價格倍數

為反映北京愛接力最近期的財務表現及狀況，適用於有關估值的倍數被認為是預期市銷率(「**預期市銷率**」)，其按目前股價除以北京愛接力於2021年財政年度每股預期售價計算。據本公司管理層告知，北京愛接力的收益將於2021年開始顯著增長，故目前的價格倍數未能適當反映北京愛接力的價值。估值師相信，由於預期市銷率計及預期收益，所以預期市銷率最能體現北京愛接力的價值。因此，於計算北京愛接力100%股權的市值時，已採用預期市銷率。

在根據公開公司標準法釐定財務倍數時，已識別出可資比較公司的名單。篩選條件包括下列各項：

- (i) 該等公司於聯交所、上海證券交易所或深圳證券交易所公開上市；
- (ii) 該等公司的股份已進行不少於六個月的活躍交易；
- (iii) 該等公司主要於中國營運；

- (iv) 於2020年12月31日擁有有關該等公司的充足資料，包括預期市銷率；及
- (v) 該等公司主要從事物聯網行業的業務，特徵如下：
  - 1. 收入來源主要為軟件及服務；
  - 2. 有關服務的對象為特定場景(如社區、校園及公園)；
  - 3. 能夠為多個行業提供解決方案；
  - 4. 擁有一個具社區屬性的互聯網平台；及
  - 5. 服務與智能硬件相結合。

根據上文所述，估值師已識別出三間可資比較上市公司。估值師認為就對北京愛接力100%股權的市值進行估值而言，每一間可資比較公司都屬公平並具代表性。

### **假設**

於計算北京愛接力100%股權的市值時所採用的主要假設載列如下：

- (i) 現有政治、法律、科技、財務或經濟狀況不會發生對北京愛接力業務產生不利影響的重大變動；
- (ii) 訂約方將遵守相關合約及協議訂明的營運及合約條款；
- (iii) 擬設立的設施及系統足以應付未來擴展的需要，以實現業務的增長潛力及維持競爭優勢；
- (iv) 北京愛接力及本公司提供的財務及營運資料屬準確資料，且在得出估值意見時，在很大程度上依賴該等資料，且管理層提供的相關法律資格、財務資料及假設未經核實；
- (v) 不會改變北京愛接力的資本架構；及
- (vi) 概無與北京愛接力有關且可能會對匯報數字造成不利影響的隱藏或不可預測狀況。

## **董事會對釐定北京愛接力市值的意見**

董事會已審閱及評估估值師挑選的可資比較公司的合適程度，因此同意估值師對經挑選的可資比較公司的意見。因此，本公司信納估值師已盡最大努力進行詳盡的全局搜索，以選擇最相關和最具代表性、以及具備可靠和可驗證的市場資料的可資比較公司。

因此，董事會認為就釐定注資金額而言，對北京愛接力100%股權的估值屬公平合理。

## **先決條件**

注資須待以下先決條件達成後，方告完成：

- (i) 於注資協議日期至注資完成日期之間任何時候，注資協議項下所有訂約方作出的聲明及保證於所有重大方面均屬真實、準確、完整及不具誤導成份；
- (ii) 於注資協議日期至注資完成日期期間，概無發生應該或可能會對北京愛接力的業務、科技、法律及財務範疇造成重大不利影響的事件或情況，包括但不限於訴訟程序、仲裁程序、稅務檢測、稅務罰款或任何由其他政府部門針對北京愛接力提出的調查或處分程序，且有關事件或情況將對北京愛接力的業務營運或財務狀況造成重大不利影響；
- (iii) 北京愛接力、北京瑞卓超雲、北京未來鑫智慧及鑫苑科技已完成其對注資協議實施情況有關的內部審閱程序，並已根據法律規定發佈相關決議文件；
- (iv) 北京瑞卓超雲、梁女士及北京未來鑫智慧已書面同意透過鑫苑科技進行注資，認購北京愛接力新增的註冊資本，致使其於注資完成後將獲得北京愛接力20%的股權，並豁免認購北京愛接力新增的註冊資本所需的優先購買權；
- (v) 鑫苑科技信納對北京愛接力的業務、財務及法律範疇進行的盡職調查之結果；

- (vi) 賣方已透過先舊後新認購方式根據配售及認購協議認購18,000,000股股份，而本公司的認購事項所得款項淨額已成功轉撥至鑫苑科技指定的銀行賬戶；及
- (vii) 北京愛接力、北京瑞卓超雲、梁女士及北京未來鑫智慧已向鑫苑科技作出書面確認並已提交證明文件，證明上述所有先決條件(惟倘有關先決條件的性質使其須獲鑫苑科技確認，則除外)已獲達成。

## **注資完成**

待先決條件達成後，注資將於注資完成日期當日完成。

於注資完成後，北京愛接力的註冊資本將由人民幣40,000,000元(相等於約48,000,000港元)增加至人民幣50,000,000元(相等於約60,000,000港元)。因此，北京瑞卓超雲、梁女士、北京未來鑫智慧及鑫苑科技將分別直接持有北京愛接力19.2%、0.8%、60%及20%股權。因此，本公司將間接持有北京愛接力20%股權，而北京愛接力將不會成為本公司的附屬公司。

## **有關本集團及鑫苑科技的資料**

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。

鑫苑科技為一間於中國成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司。其主要於中國提供物業管理服務、增值服務以及交付前及諮詢服務。

## **有關北京愛接力的資料**

北京愛接力為一間於中國成立的有限公司。其主要從事發展人工智能及物聯網科技的業務，旨在向房地產業提供智能社區及智能家居等智能解決方案，以改善社區的質素。

於本公告日期，北京愛接力的股權總額乃由北京瑞卓超雲、梁女士及北京未來鑫智慧分別直接持有24%、1%及75%權益。於本公告日期，北京愛接力由鑫苑地產控股有限公司(本公司控股股東之一)透過其於北京瑞卓超雲及北京未來鑫智慧的間接權益，實益擁有約95.12%權益。更多詳情，請參照「有關北京愛接力股東的資料」一節。

## 北京愛接力的財務資料

根據北京愛接力按照中國公認會計原則編製的財務報表，北京愛接力於截至2018年12月31日及2019年12月31日止財政年度的除稅及特殊項目前後的淨溢利載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 (經審核) 人民幣千元	2019年 (經審核) 人民幣千元
除稅及特殊項目前的淨溢利	(30,882)	(30,536)
除稅及特殊項目後的淨溢利	(30,882)	(30,536)

根據北京愛接力的經審核賬目，於2019年12月31日，北京愛接力的經審核負債淨額總額約為人民幣60,476,000元。

於2020年12月31日，估值師在非控制基準下對北京愛接力100%股權的市值的估值為人民幣120,525,000元。

## 有關北京愛接力股東的資料

### 北京瑞卓超雲

北京瑞卓超雲為一間於中國成立的有限公司。其業務範圍包括但不限於技術發展及技術諮詢。

於本公告日期，北京瑞卓超雲乃由鑫苑地產控股有限公司(本公司控股股東之一)間接全資擁有。鑫苑地產控股有限公司的股份自2007年12月以來一直於紐約證券交易所上市(股份代號：XIN)。於本公告日期，董事會主席

兼非執行董事張勇先生實益擁有鑫苑地產控股有限公司26.90%已發行股份，而非執行董事楊玉岩女士被視為實益擁有鑫苑地產控股有限公司所有由The Spectacular Stage Trust直接或間接持有的股份(相等於鑫苑地產控股有限公司25.75%已發行股份)。

### 梁女士

梁女士為香港居民。經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，梁女士為一名獨立第三方。

### 北京未來鑫智慧

北京未來鑫智慧為一間於中國成立的有限合夥公司。其為一個為北京未來鑫智慧的合夥人而設的股份激勵計劃控股平台。

於本公告日期，北京未來鑫智慧乃由北京瑞卓超雲直接及間接擁有94.83%權益。因此，北京未來鑫智慧由鑫苑地產控股有限公司(本公司控股股東之一)透過其於北京瑞卓超雲的間接權益，間接實益擁有約94.83%權益。有關北京瑞卓超雲的股權架構的詳情，請參照上文披露的有關北京瑞卓超雲的資料。北京未來鑫智慧的餘下合夥人各自於北京未來鑫智慧中持有不超過5%股權。

### 有關中國營運公司的資料

中國營運公司為一間於中國成立的有限公司。其主要透過雲社區應用程式經營增值電信業務智能平台業務。

### 中國營運公司註冊股東

於本公告日期，中國營運公司註冊股東及其各自於中國營運公司的持股量如下：

	持有的 股權百分比
張勇先生	99.90%
北京鑫苑鑫科技	0.10%
總計	<u>100%</u>

張勇先生為董事會主席兼非執行董事。

北京鑫苑鑫科技為一間於中國成立的有限公司。其業務範圍包括但不限於技術發展及技術諮詢。於本公告日期，張勇先生直接擁有北京鑫苑鑫科技全部股權。

### 中國營運公司的財務資料

根據中國營運公司按照中國公認會計原則編製的財務報表，中國營運公司於截至2019年12月31日及2020年12月31日止財政年度的除稅及特殊項目前後的淨溢利載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
除稅及特殊項目前的淨溢利	(49)	(1,865)
除稅及特殊項目後的淨溢利	(49)	(1,865)

根據中國營運公司的未經審核管理賬目，於2020年12月31日，中國營運公司的未經審核負債淨額總額約為人民幣2,230,000元。

### 進行注資的理由及裨益

本集團為中國領先的綜合物業服務營運商，專注於從事住宅及商業綜合體及其他物業服務，擁有三條主要業務線，即(i)物業管理服務；(ii)增值服務；及(iii)交付前及諮詢服務。

透過利用區塊鏈、人工智能及物聯網技術，北京愛接力旨在向房地產業提供智能社區及智能家居等智能解決方案，包括但不限於開發智能並以社區為本的消費平台，其可讓物業管理公司透過數碼營運，減低勞動成本及提升增值服務的質素。

智能物業管理為中國物業管理業的主流趨勢之一。本集團透過注資，可持續獲得並整合北京愛接力所提供的高科技及創新資源，讓本集團能夠更好地應對及應用有關科技發展，透過標準化及自動化技術，以較低的成本提升服務的質素及一致性，並繼續保持有效競爭。

於成為北京愛接力其中一位股東後，鑫苑科技將與北京愛接力合作展開一項有關於進一步開發及改善慷寶雲社區平台的項目，其包括但不限於應用程式、流動應用程式、網站、慷寶機器人及其他操縱裝置（「平台項目」），以進一步升級及改革鑫苑科技在管物業的智能管理系統。北京愛接力將負責(i)開發及落實有關平台及周邊產品；及(ii)為在平台上提供的服務及貨品引入多個供應鏈。此外，平台項目的目標為開發及建立一個全面的住宅社區線上及線下（「O2O」）平台，在該平台上，線上線下資源得以整合，以提供及交付更廣泛的增值服務及產品，滿足業主和住戶日趨多元化的需求。因此，除了提升客戶滿意度之外，預期營運慷寶雲社區平台亦能為本集團帶來穩定收入。

經計及上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為注資協議的條款屬公平合理，注資按正常商業條款進行，且符合本公司及其股東的整體利益。

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有限公司的董事，彼等已於相關董事會會議上就注資協議及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票。

## **有關可變利益實體協議的資料**

### **使用可變利益實體協議的理由**

中國營運公司主要從事相關智能平台運營，在增值電信服務行業開展了其**主要業務**。誠如我們的中國法律顧問告知，相關中國法律法規，如《中華人民共和國電信條例》及《外商投資電信企業管理規定》，目前仍限制外商投資者在從事增值電信服務業務的企業中擁有權益，並對外商投資者設有資格要求。根據《外商投資電信企業管理規定》，對於從事增值電信服務業務的外商投資電信企業，外商投資者所認繳的資本比例最終不得超逾50%，且有**有關外商投資者應有從事增值電信業務的良好往績記錄及營運經驗**。

然而，誠如中國法律顧問告知，中國法律概無特定指引可供判定外商投資者的過往表現及營運經驗就上述投資而言是否符合資格要求。另外在一般實際情況下，倘於從事提供增值電信服務的合營企業中的外商投資者並無從事增值電信業務的良好往績記錄及營運經驗，監管當局向該合營企業發出ICP牌照的可能性會較低，而該牌照為於中國從事增值電信業務必須擁有的牌照。本公司作為一間於2018年註冊成立且主要業務為物業管理服務的開曼群島公司，過往概無從事提供增值電信服務的業務。

因此，儘管中國營運公司(作為中國內資公司)已取得就從事增值電信服務所需的ICP牌照，本公司於其直接或間接擁有的權益亦可能使中國營運公司受上述規例約束，從而可能導致其ICP牌照被吊銷。就此而言，本公司可在毋須在中國營運公司持有任何股權的情況下，透過可變利益實體協議獲得中國營運公司的控制權，以及從中國營運公司賺取經濟利益。因此，為減低與相關中國法律法規產生的潛在衝突，本公司必須訂立可變利益實體協議。

### **可變利益實體協議**

可變利益實體協議的主要條款的概要載列如下。

#### **(1) 獨家商業合作協議**

日期： 2020年4月6日

訂約方： (a) 北京愛接力；及

(b) 中國營運公司

服務： 中國營運公司同意委聘北京愛接力為其獨家服務供應商，在中國營運公司業務範圍內提供全面業務支援、技術服務及諮詢服務，包括但不限於技術發展、推廣、轉讓、諮詢服務、基礎軟件服務、應用程式軟件服務、電腦系統服務、企業策劃、經濟及貿易諮詢服務。

除非獲得北京愛接力事先書面同意，否則於獨家商業合作協議年期內，就協議所載事宜而言，中國營運公司不得接受任何第三方提供的諮詢及／或服務，亦不得與任何第三方合作，惟北京愛接力可全權酌情將部分提供予中國營運公司的服務分包予任何第三方。

費用及全權  
酌情：

考慮到北京愛接力提供的服務，中國營運公司應繳付金額相等於其100%收入淨額的服務費（「**服務費**」）。該服務費於每月到期及應付。

北京愛接力應有權全權酌情調整服務費金額，而毋須得到中國營運公司的同意。

於每月結束後三十(30)日內，中國營運公司應(i)向北京愛接力提交其該月的管理賬目及營運數據，當中須列明中國營運公司該月的收入淨額（「**每月收入淨額**」）；及(ii)將其每月收入淨額的100%（「**月費**」）支付予北京愛接力。

於每個財政年度結束後九十(90)日內，中國營運公司應(i)向北京愛接力交付其經審核的財務報表，該報表應由北京愛接力認可的獨立註冊核數師審核及認證；及(ii)向北京愛接力支付一筆金額等同於中國營運公司於有關財政年度的收入淨額相對於中國營運公司於有關財政年度向北京愛接力支付的月費總額而言不足的部分(如有)。

年期：

獨家商業合作協議的年期等同於中國營運公司的營運年期。

獨家商業合作協議將根據下列條文或情況予以終止：

- (i) 於北京愛接力或中國營運公司的營運年期屆滿，且其重續營運年期之申請未獲任何有關當局批准或同意時；或

- (ii) 一旦當北京愛接力獲中國法律允許直接參與中國營運公司的主要業務時，訂約雙方同意終止獨家商業合作協議及任可其他相關協議。

除非中國法律另有強制規定，否則中國營運公司無權單方面終止獨家商業合作協議。

## (2) 獨家期權協議

日期： 2020年4月6日

訂約方： (a) 北京愛接力；  
(b) 中國營運公司註冊股東；及  
(c) 中國營運公司

期權： 中國營運公司註冊股東不可撤回地授予北京愛接力或其任何指定人士，在相關中國法律允許的範圍內，(於任何時候，一次或多次)向中國營運公司註冊股東購買中國營運公司目前持有或將持有的全部或部分股權的不可撤回及獨家期權(「**股權期權**」)。

中國營運公司不可撤回地授予北京愛接力或其任何指定人士，在相關中國法律允許的範圍內，(於任何時候，一次或多次)向中國營運公司購買其全部或部分資產及業務(包括知識產權)的不可撤回及獨家期權(「**資產期權**」)，連同股權期權統稱「**期權**」。

除中國營運公司及其指定人士外，概無任何第三方有權獲得期權，或與中國營運公司註冊股東持有的中國營運公司股權相關的任何權利以及中國營運公司的資產。

代價： 除非中國法律規定在行使期權時須進行評估，否則行使期權的代價為人民幣100元或中國法律允許的最低價格。

倘可變利益實體協議被終止，中國營運公司及／或其當時的註冊股東應退回其自北京愛接力或其指定人士收取的任何代價。

年期： 獨家期權協議的有效期至中國營運公司註冊股東持有的中國營運公司股權及／或中國營運公司的資產已全部轉讓予北京愛接力及／或其指定人士之日止。

儘管有前述規定，但倘中國營運公司註冊股東或中國營運公司實質上違反了獨家期權協議項下任何條款及條件，則北京愛接力仍有權終止獨家期權協議及要求獲得賠償。除中國法律另有強制規定外，中國營運公司註冊股東或中國營運公司無權單方面終止獨家期權協議。

### (3) 股權質押協議

日期： 2020年4月6日

訂約方： (a) 北京愛接力；  
(b) 中國營運公司註冊股東；及  
(c) 中國營運公司

質押： 中國營運公司註冊股東將彼等各自於中國營運公司的所有股權(包括未來將收購的任何額外股權)質押作為第一抵押品，作為中國營運公司註冊股東及中國營運公司及時和全面履行其在可變利益實體協議項下的責任之擔保(「合約責任」)，以及作為中國營運公司註冊股東及／或中國營運公司償還其在可變利益實體協議項下所欠的有擔保債務之擔保(「擔保責任」)。

中國營運公司註冊股東向北京愛接力承諾(其中包括)，除了履行獨家期權協議外，在沒有事先取得北京愛接力書面同意的情況下，中國營運公司註冊股東不會轉讓中國營運公司全部或部分股權，亦不會設置或允許任何擔保權益或其他可能會影響北京愛接力於中國營運公司的股權中持有的權利及利益的產權負擔，亦不會允許他人如此行事。

在沒有事先取得北京愛接力的書面同意的情況下，中國營運公司註冊股東及／或中國營運公司不得增加、減少或轉讓中國營運公司註冊資本(或其各自於中國營運公司貢獻的資本)、設置或允許任何產權負擔，亦不得協議他人如此行事。

年期： 該質押的有效期將由中國營運公司向其所在地有關部門進行業務登記之日起生效，直至合約責任及擔保責任已獲全部履行或解除為止。

#### **(4) 授權書**

日期： 2020年4月6日

訂約方： 中國營運公司註冊股東各自都以北京愛接力為受益人而簽立授權書。

主體事項： 中國營運公司註冊股東各自都不可撤回地委任北京愛接力或其指定人士(包括但不限於北京愛接力直接或間接控股公司及其後繼公司的董事(包括替換該等董事的清盤人)，但不包括任何非獨立或可能引起利益衝突的人士)為其獨家代理及獲授權人，以代表其就有關其於中國營運公司之股權的所有事宜採取行動，包括但不限於：

(i) 建議召開、舉行及出席中國營運公司股東會議；

- (ii) 根據中國法律及中國營運公司組織章程細則行使中國營運公司註冊股東享有的所有股東權利及股東投票權，包括但不限於收取股息的權利，以及出售、轉讓、質押或處置其於中國營運公司全部或部分股權的權利；
- (iii) 簽署任何決議案及會議記錄，以及批准對中國營運公司組織章程細則的任何修訂；
- (iv) 向相關公司註冊處提交文件；及
- (v) 選舉及委任中國營運公司的法律代表、董事、監事、行政總裁(或總經理)及高級管理層成員。

北京愛接力擁有權利及授權可代表中國營運公司註冊股東在行使獨家期權協議項下獲授的期權時訂立任何轉讓協議，以及確保中國營運公司註冊股東履行其各自於獨家期權協議及股權質押協議項下的責任，並簽署任何其他必要文件。

北京愛接力有權將其在授權書項下的權利委託或轉讓予任何其他個人或實體，而毋須事先通知相關中國營運公司註冊股東或徵得其同意。

年期： 除非北京愛接力有相反的指示，否則在中國營運公司註冊股東仍為中國營運公司註冊股東期間，授權書將不可撤銷地保持十足效力。

## 糾紛決議

各份可變利益實體協議均有規定，倘訂約方於設訂條文及履約方面有任何糾紛，有關訂約方應協商解決糾紛。獨家商業合作協議、獨家期權協議及股權質押協議進一步規訂，倘訂約方無法於任何一方要求透過協商解決糾紛後30天內，就有關糾紛的解決方法達成協議，則任何一方都可根據當時生效的仲裁規則，向中國國際經濟貿易仲裁委員會提交相關糾紛的資

料，供委員會仲裁。仲裁應在北京舉行，且仲裁時使用的語言應為中文。仲裁裁決應為最終裁決，對所有相關訂約方都具約束力。在適當情況下，在糾紛決議條款及／或適用中國法律允許的範圍內，仲裁庭或仲裁員可就有關訂約方的股權、資產、物業權益或土地資產授予補助措施、強制補助措施(包括但不限於開展業務或強制轉讓資產(如需要))或命令有關訂約方清盤。任何訂約方都有權向有管轄權的法院(包括中國、香港及開曼群島的法院)申請在仲裁庭組成之前給予臨時補助措施，以支持仲裁。

## **繼承**

獨家期權協議載有規定，在中國法律允許的最大範圍內，倘中國營運公司註冊股東死亡或喪失能力，北京愛接力有權對中國營運公司註冊股東的合法繼承人或代理行使其於獨家期權協議項下的權利(包括股權期權)。

在獨家質押協議下，中國營運公司註冊股東亦聲明及保證，為了避免在執行股權質押協議時遇到任何實際困難，在中國法律允許的最大範圍內，已作出適當安排，在中國營運公司註冊股東死亡、喪失能力、破產或離異或任何其他可能會影響股東行使其權利的情況下，保障北京愛接力的權益。

## **清盤**

根據獨家期權協議，倘中國營運公司解散或清盤，則中國營運公司應在中國法律允許的範圍內，按中國法律允許的最低價格，將其所有資產出售予北京愛接力或北京愛接力指定的任何人士。

## **應對潛在利益衝突的安排**

於注資完成後，本集團於中國營運公司的權益乃根據可變利益實體協議計算。因此，中國營運公司註冊股東的利益衝突將對本集團的權益產生不利影響。根據授權書，中國營運公司註冊股東各自已不可撤回地委任北京愛接力或其指定人士(不包括任何非獨立或可能引起利益衝突的人士)為

其獨家代理及獲授權人，以代表其就有關其於中國營運公司之股權的所有事宜採取行動。此外，於授權書生效期間，中國營運公司註冊股東已放棄所有有關權利，不得自行行使有關權利。因此，本集團與中國營運公司註冊股東之間不大可能會出現潛在利益衝突。

### **可變利益實體協議符合中國法律之規定**

中國法律顧問認為，可變利益實體協議並不違反中國法律的強制性條款，包括適用於北京愛接力及中國營運公司業務的條款，亦不違反《中華人民共和國民法典》第146條第1段、第153條及第154條的規定。在相關中國法律項下，可變利益實體協議是有效的，對每一名訂約方都具法律約束力，且根據協議各自的條款及條文可予執行，惟下文「與可變利益實體協議有關的風險因素」一段所載可變利益實體協議若干條款除外。

於本公告日期，北京愛接力在可變利益實體協議項下透過中國營運公司經營業務時，概無遇到任何監管機構干預或阻礙。

鑒於上文所述，董事認為除已披露者外，可變利益實體協議在相關中國法律項下可予執行，且可變利益實體協議將提供一個機制，使北京愛接力能夠對中國營運公司行使有效控制權。

### **與可變利益實體協議有關的風險因素**

概無可變利益實體協議將符合中國監管規定未來變動的保證，且中國政府可能認為可變利益實體協議並不符合適用規例。

倘中國政府發現可變利益實體協議並不符合適用中國法律的規定，或該等規例或其詮釋於未來出現變動，則北京愛接力可能會遭受嚴重影響，包括可變利益實體協議無效、中國營運公司的ICP牌照被吊銷及北京愛接力須放棄其於中國營運公司擁有的權益

儘管目前概無證據顯示中國任何監管機構將會干預或反對可變利益實體協議，據中國法律顧問所告知，相關中國監管機構可能會對相關規例的詮釋持有不同意見，以及並不同意可變利益實體協議已符合中國目前或未來可能會採納的法律，而有關當局可能會否認可變利益實體協議的有效性、效力及可執行性。

於2019年3月15日，全國人民代表大會通過了《中華人民共和國外商投資法》（「外商投資法」）（已於2020年1月1日生效）。其取替了三項規管中國外商投資的現有法律，即《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及《中華人民共和國外資企業法》以及有關詮釋規則及附屬法規。

根據《外商投資法》第2條第2段，「本法所稱外商投資，是指外國的自然人、企業或者其他組織（以下稱「外國投資者」）直接或者間接在中國境內進行的投資活動，包括下列情形：（一）外國投資者單獨或者與其他投資者共同在中國境內設立外商投資企業；（二）外國投資者取得中國境內企業的股份、股權、財產份額或者其他類似權益；（三）外國投資者單獨或者與其他投資者共同在中國境內投資新建項目；（四）法律、行政法規或者國務院規定的其他方式的投資。」就上述條文「直接或間接」及第（四）項「其他方式的投資」等詞彙而言，無論是《外商投資法》還是其他現行法律、法規或其他規範文件，都沒有進一步的詳細規定。

正式訂立的《外商投資法》刪除了2015年刊發的《中華人民共和國外國投資法（草案徵求意見稿）》引入的兩個概念：「實際控制權」及「協議控制」。在《外商投資法》下，協議控制安排亦不包括在外商投資的範圍內。因此，中國法律顧問認為正式訂立的《外商投資法》不會影響可變利益實體協議的合法性及有效性，且可變利益實體協議於正式簽立後將對相關訂約方具有約束力。

《外商投資法》並無包含有關處理現有可變利益實體架構的具體指引。因此，為減低因《外商投資法》而產生的任何潛在風險，董事會將監察《外商投資法》的執行情況，並定期與本公司中國法律顧問溝通，以評估實施《外商投資法》是否會對可變利益實體協議及北京愛接力的業務營運構成任何潛

在影響。倘因實施《外商投資法》而對北京愛接力或中國營運公司的業務產生了重大不利影響，本公司將就(i)對《外商投資法》的任何修訂或詮釋；及(ii)《外商投資法》對北京愛接力的營運及財務狀況的任何重大影響而言，及時刊發公告。

### **就對中國營運公司實施控制權而言，可變利益實體協議的效力可能較直接擁有權為低**

北京愛接力依賴可變利益實體協議經營中國營運公司的業務。就向北京愛接力提供對中國營運公司的控制權而言，該等可變利益實體協議的效力可能較直接擁有權為低。倘北京愛接力擁有對中國營運公司的直接擁有權，其將能行使其作為股東的權利，對中國營運公司董事會產生變動，從而對管理層產生變動，惟須受限於任何適用信託責任的規定。然而，在可變利益實體協議下，北京愛接力依賴中國營運公司註冊股東及中國營運公司履行其在可變利益實體協議項下的責任，才能對中國營運公司實施控制權。因此，就確保北京愛接力對中國營運公司實施控制權而言，與中國營運公司註冊股東及／或中國營運公司訂立的可變利益實體協議的效力可能較直接擁有權為低。

### **中國營運公司註冊股東或與北京愛接力有潛在利益衝突**

於注資協議完成後，本集團於中國營運公司之權益乃根據可變利益實體協議而定。因此，中國營運公司註冊股東的利益衝突將對本集團利益構成不利影響。根據授權書，中國營運公司註冊股東各自已不可撤回地委任北京愛接力或其指定人士(不包括任何非獨立或可能引起利益衝突的人士)為其獨家代理及獲授權人，以代表其就有關其於中國營運公司之股權的所有事宜採取行動。此外，於授權書生效期間，中國營運公司註冊股東已放棄所有有關權利，不得自行行使有關權利。因此，本集團與中國營運公司註冊股東之間不大可能會出現潛在利益衝突。

### **可變利益實體協議或受到中國稅務當局審查並施加額外稅項**

倘若中國稅務當局釐定，可變利益實體協議項下安排並非按公平磋商訂立，則北京愛接力或面臨重大不利稅務結果。在此情況下，中國稅務當局或會就中國稅務目的調整中國營運公司的收入及開支，或會導致中國營運公司承擔更高稅項負債。倘中國營運公司之稅項負債大幅增加或須就逾期款項支付利息，則北京愛接力之營運及財務業績或受到重大不利影響。

## **北京愛接力並無任何保險保障可變利益實體協議及其項下擬進行交易所涉及風險**

北京愛接力之保險並不保障可變利益實體協議及其項下擬進行交易所涉及風險，且北京愛接力無意就此方面投購任何保險。倘於未來可變利益實體協議產生任何風險(例如影響可變利益實體協議之強制執行能力及中國營運公司之營運)，則北京愛接力之財務業績及財務狀況或受到不利影響。然而，北京愛接力將不時留意有關法律及營運環境，以遵守適用法律及規例。

## **北京愛接力收購中國營運公司股權的能力可能受到各種限制及涉及龐大成本**

倘北京愛接力根據獨家期權協議行使股權期權收購中國營運公司全部或部分股權，該項收購或僅可能在適用中國法律所允許程度內進行，並須獲取根據適用中國法律的必要批准和相關程序。此外，上述收購或須遵守最低價格限制(例如對中國營運公司股權之估值)或適用中國法律所施加的其他限制。此外，轉讓中國營運公司所有權或會涉及龐大的其他成本(如有)、開支及時間，或會對北京愛接力的業務、前景及營運業績構成重大不利影響。

## **北京愛接力作為中國營運公司之主要受益人所承擔經濟風險、向中國營運公司提供財務支持及中國營運公司所面臨潛在虧損**

作為中國營運公司之主要受益人，北京愛接力將享有中國營運公司之溢利及虧損。同樣地，北京愛接力承擔經營中國營運公司業務中的困難可能產生的經濟風險。倘中國營運公司出現財務困難，則北京愛接力或需提供財務支持。在此情況下，本集團的財務業績及財務狀況可能因中國營運公司財務表現惡化及需要向中國營運公司提供財務支持而受到不利影響。

## **倘中國營運公司宣告破產或成為解散或清盤程序的對象，則北京愛接力或失去對中國營運公司的控制權，且未必享有中國營運公司所有經濟利益**

可變利益實體協議載有條款，乃具體規定，未經北京愛接力書面同意，中國營運公司不得解散或清盤。然而，倘中國營運公司註冊股東違反此義務並將中國營運公司自動清盤，則中國營運公司所有或部分資產可能受第

三方債務人之留置權或權利影響，而北京愛接力或無法繼續控制中國營運公司，且未必享有中國營運公司經濟利益，進而可能影響本集團業務、財務狀況及營運業績。

**可變利益實體協議之若干條款未必可於中國法律下強制執行，且強制執行北京愛接力於可變利益實體協議項下若干權力須獲監管批准**

可變利益實體協議受中國法律管轄，所有爭議將提交仲裁，而仲裁判決將為最終判決並具有約束力。因此，該等協議會按照中國法律詮釋，所有爭議會按照中國法律程序解決。中國法律制度之不明朗因素可能會限制北京愛接力強制執行可變利益實體協議的能力。倘北京愛接力無法強制執行可變利益實體協議，或北京愛接力在強制執行過程中遭到重大時間延誤或其他障礙，則會難以對中國營運公司行使控制權。可變利益實體協議載有條款，大致上指仲裁機構可就中國營運公司之股權及／或資產授予補救措施、強制補救措施及／或將中國營運公司清盤。可變利益實體協議亦包含有關解決爭議條文，指等待仲裁庭組成時，訂約方可向中國、香港及開曼群島法院尋求臨時補救措施。然而，中國法律顧問認為，根據中國法律，仲裁庭未必有權授出上述補救措施或強制補救措施或頒佈臨時或最終清盤法令，以及仲裁庭的仲裁裁決及海外法院(例如香港及開曼群島法院)的臨時補救措施／裁決／判決於中國法律下未必受中國法院認可或強制執行。因此，倘中國營運公司或任何中國營運公司註冊股東違反可變利益實體協議條款，北京愛接力未必能及時獲取足夠補救措施，而其對中國營運公司行使有效控制權的能力或受到嚴重不利影響。

根據可變利益實體協議，北京愛接力(或其授權人)有獨家權利，按人民幣100元或當時適用中國法律所允許最低價格，向中國營運公司註冊股東購買中國營運公司中所有或部分股權。股權轉讓須根據進行有關交易當時適用的相關中國法律，取得中國國家市場監督管理總局及商務部的有權的地方分支機構的批准或備案，這乃超出北京愛接力控制範圍。

此外，在股權質押協議項下訂明的股權質押僅可於向國家市場監督管理總局的有權的地方分支機構完成相關登記後，方可生效。

## 本集團將實施的內部控制措施

除了可變利益實體協議訂明的保障措施外，本公司擬於注資完成後透過北京愛接力實施以下內部控制措施：

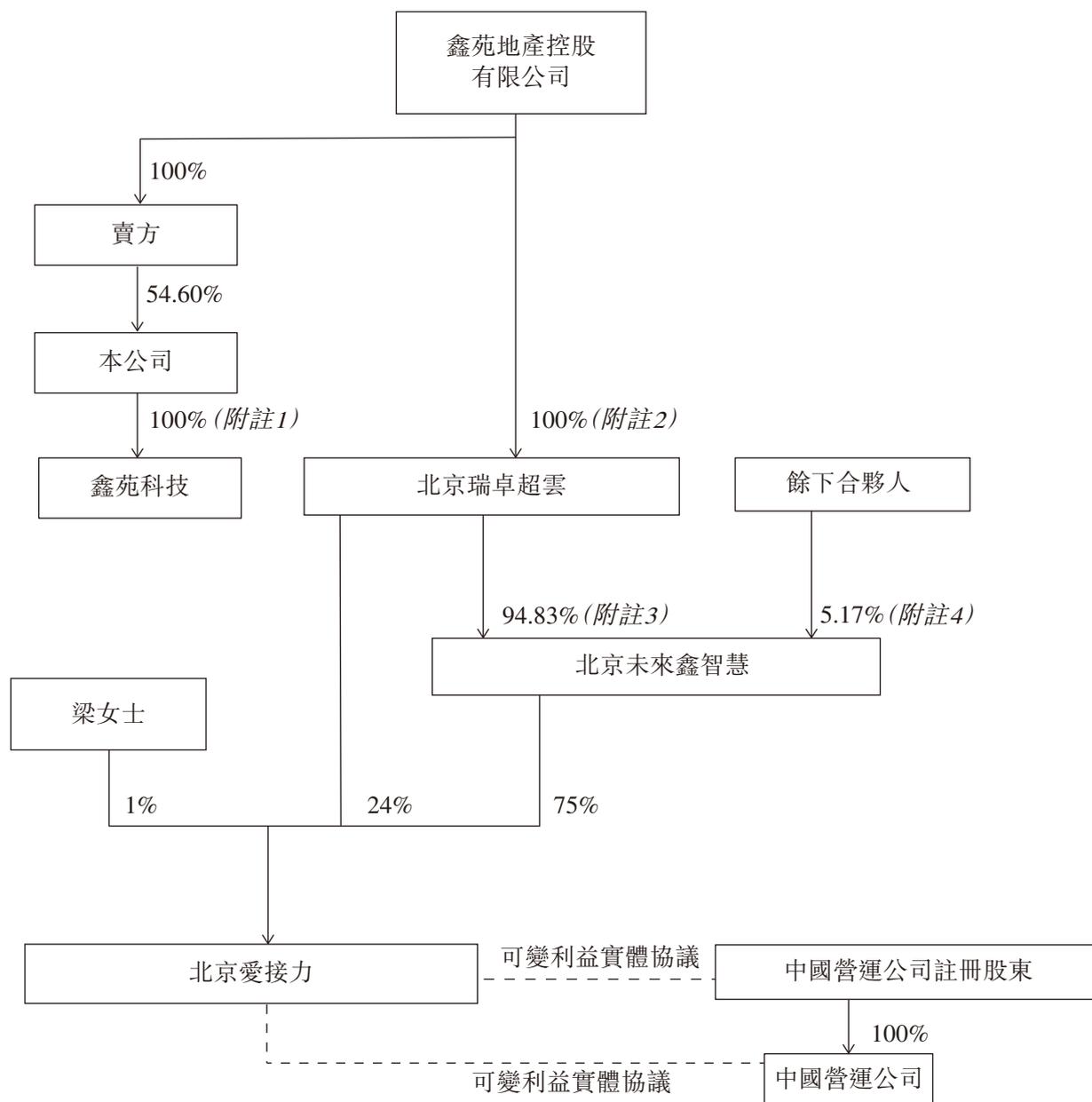
- (i) 北京愛接力將定期(不少於每月一次)向本公司高級管理層報告有關可變利益實體協議的合規及履約狀況以及其他相關事宜；
- (ii) 如有需要，將挽留法律顧問及／或其他專業人士，以協助北京愛接力處置從可變利益實體協議產生的特定事宜，並確保可變利益實體協議的整體運作及實施情況將能遵從適用法律法規；
- (iii) 本公司將有權定期獲得北京愛接力及中國營運公司的經審核及未經審核財務報表及年度預算；及
- (iv) 一旦當相關中國法律法規允許中國營運公司的業務在沒有可變利益實體協議安排的情況下由北京愛接力開展及經營，北京愛接力將盡快解除可變利益實體協議。

## 董事會對可變利益實體協議的意見

根據上文所述，董事會認為可變利益實體協議是為實現中國營運公司的業務目的以及為減低與相關中國法律的潛在衝突而量身訂做的，該協議根據相關中國法律可予執行。可變利益實體協議讓北京愛接力獲得對中國營運公司的融資及業務營運的控制權，並享有中國營運公司產生的經濟利益。可變利益實體協議亦規定，一旦當相關中國法律允許北京愛接力將自身註冊成為中國營運公司的股東，北京愛接力可盡快解除可變利益實體協議。

## 於注資完成前後的相關公司架構

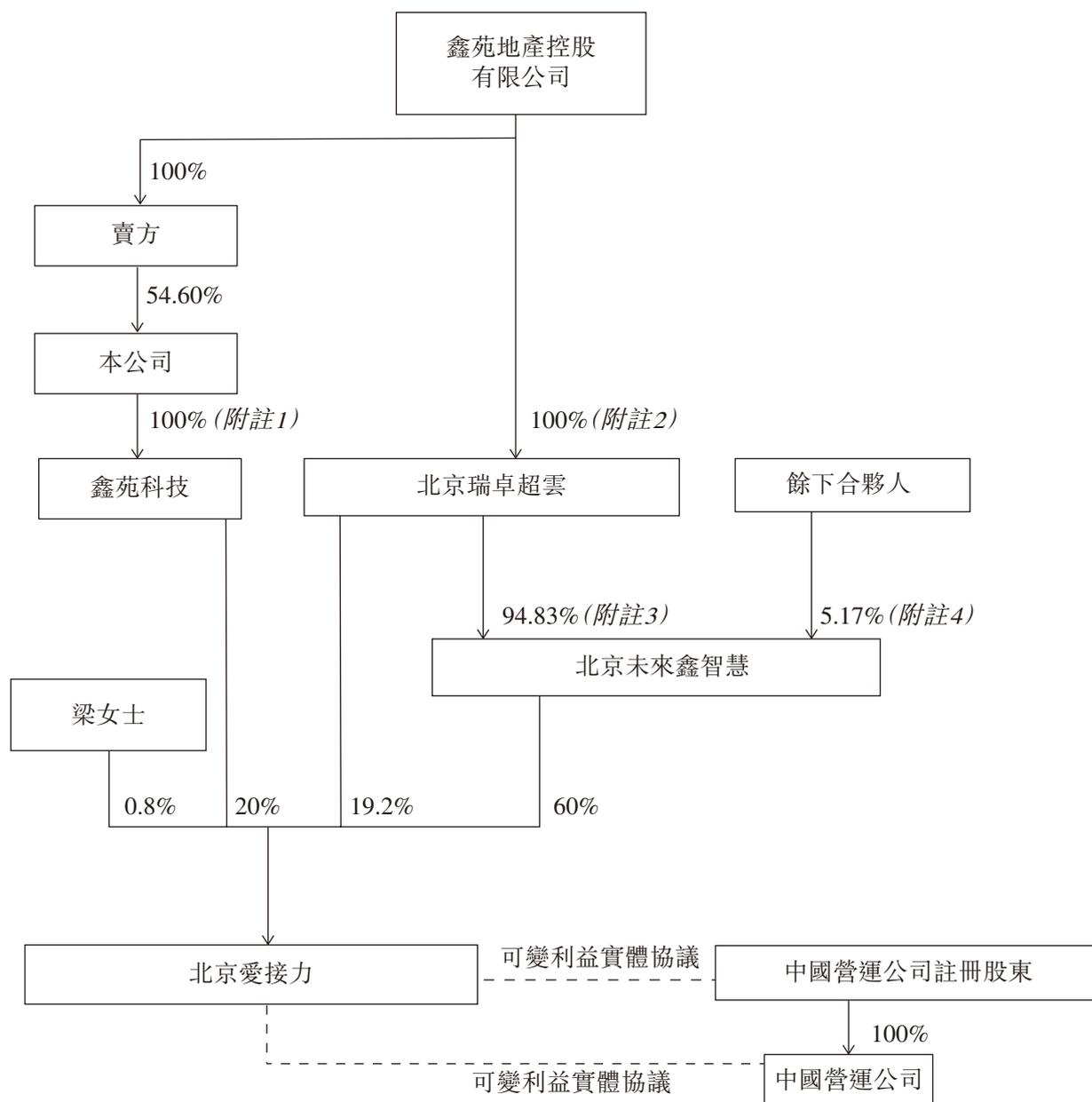
下表闡述北京愛接力及中國營運公司於注資完成前的公司架構：



附註：

1. 鑫苑科技乃由本公司間接全資擁有。
2. 北京瑞卓超雲乃由鑫苑地產控股有限公司間接全資擁有。
3. 北京瑞卓超雲直接持有北京未來鑫智慧91.83%股權，以及間接持有北京未來鑫智慧3%股權。
4. 北京未來鑫智慧的餘下合夥人各自持有北京未來鑫智慧不多於5%股權。

下表闡述北京愛接力及中國營運公司於注資完成後的公司架構：



附註：

1. 鑫苑科技乃由本公司間接全資擁有。
2. 北京瑞卓超雲乃由鑫苑地產控股有限公司間接全資擁有。
3. 北京瑞卓超雲直接持有北京未來鑫智慧91.83%股權，以及間接持有北京未來鑫智慧3%股權。
4. 北京未來鑫智慧的餘下合夥人各自持有北京未來鑫智慧不多於5%股權。

## 上市規則涵義

於本公告日期，鑫苑地產控股有限公司間接持有本公司54.60%的已發行股份，並為本公司控股股東之一。

於本公告日期，北京愛接力由鑫苑地產控股有限公司實益擁有約95.12%權益，北京瑞卓超雲由鑫苑地產控股有限公司間接全資擁有，而北京未來鑫智慧由鑫苑地產控股有限公司間接實益擁有94.83%權益。因此，北京愛接力、北京瑞卓超雲及北京未來鑫智慧各自為鑫苑地產控股有限公司的聯繫人，因此各自為本公司的關連人士。因此，注資構成本公司於上市規則第14A章項下的關連交易。

由於注資的一個或多個適用百分比率超逾0.1%但低於5%，注資須遵守上市規則第14A章的報告及公告規定，惟可豁免遵守獨立股東批准規定。

## II. 配售及認購協議

董事會欣然宣佈，於2021年1月25日(交易時段結束後)，本公司、賣方及配售代理訂立了配售及認購協議，據此，(i)賣方同意委任配售代理，且配售代理同意擔任賣方代理，竭誠促使不少於六(6)名承配人按配售價購買最高達18,000,000股配售股份；及(ii)賣方已同意認購，且本公司已同意按認購價向賣方配售及發行最高達18,000,000股認購股份。以上兩種情況均須遵守配售及認購協議所載條款並受其條件規限。

配售及認購協議之主要條款載列如下：

日期： 2021年1月25日

訂約方：

- (a) 鑫苑物業服務集團有限公司；
- (b) 鑫苑地產有限公司作為賣方；及
- (c) 國泰君安證券(香港)有限公司作為配售代理

## 配售事項

### 賣方

賣方為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，為鑫苑地產控股有限公司全資附屬公司。於本公告日期，賣方持有合共300,000,000股股份(包括配售股份)，佔於本公告日期已發行股份總數約54.60%。

### 配售代理

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，配售代理及其最終實益擁有人屬於賣方、本公司及其各自關連人士之獨立第三方且與其並無關連。

### 配售股份

配售股份數目佔(i)於本公告日期已發行股份總數約3.28%；及(假設由本公告日期至認購事項完成，除本公司發行認購股份外，已發行股份總數將不會變動)於認購事項完成時經擴大已發行股份總數約3.17%。

配售股份將在所有方面享有與其他已發行股份相等權利，不附帶產權負擔，並附帶其於相關交易日期的所有權利(包括就配售股份可能宣派、作出或派付且登記日為相關交易日或之後收取所有股息及其他分派之權利)。

### 承配人

配售股份會按竭誠基準配售予不少於六名承配人，該等承配人為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的個人、專業或機構投資者，且與賣方並非一致行動人士，以及於完成配售事項後不會成為本公司的主要股東。

## 配售價

配售價為每股配售股份2.10港元，較：

- (i) 於2021年1月25日(即配售及認購協議日期)於聯交所報價的每股收市價2.28港元折讓約7.89%；及
- (ii) 緊接配售及認購協議日期前五(5)個連續交易日於聯交所報價的平均每股收市價約2.37港元折讓約11.39%。

配售價乃經參考股份當前市價、股份近期成交量及本集團前景，並經本公司、賣方與配售代理之間公平磋商後釐定。董事會認為，配售價及配售及認購協議之條款屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

配售價淨額(經扣除賣方產生且最終將由本公司承擔之與配售事項及認購事項相關所有有關佣金、費用、成本及開支)估計為每股配售股份約2.06港元。

## 配售完成

配售事項並無先決條件，惟倘發生若干下述終止事件，則配售事項可行使權利終止配售及認購協議。配售事項預期將於配售完成日期完成。

## 終止

儘管配售及認購協議所載任何條文，倘發生以下事件，乃配售代理合理認為對本集團整體構成或可能構成重大不利影響或對悉數配售所有配售股份構成或可能構成重大不利影響或因其他理由使按配售及認購協議之條

款及其所擬方式進行配售事項屬不合適、不明智或不適宜，則配售代理可於配售完成日期香港時間上午八時正前任何時間藉向本公司發送書面通知，終止配售及認購協議：

(a) 發展、發生或實施：

- (i) 任何新訂法律、規則或規例或涉及現行法律、規則或規例未來出現變動之任何變動(不論是否永久)或發展(不論是否永久)，乃配售代理全權認為會或可能會對配售事項之成功構成重大不利影響，或使或可能使進行配售事項不可行或不明智或不適宜；或
- (ii) 任何重大事件、發展或變動(不論本地、國家或國際或構成於配售及認購協議日期前、當日及／或其後發生或持續一系列事件、發展或變動之一部分)及包括有關或發展政治、軍事、行業、金融、經濟、財政、監管、貨幣或其他性質的現狀的重大事件或變動，乃導致或可能導致香港或中國的政治、經濟、財政、金融、監管、貨幣或股市情況(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場)出現重大變動；或
- (iii) 任何涉及香港或中國的重大事件或一系列事件超出配售代理合理控制(包括但不限於任何災難、政府行為、罷工、勞工爭議、停工、火災、爆炸、水災、地震、民眾騷動、經濟制裁、瘟疫、流行病、可傳染疾病爆發、敵對行為爆發或升級、恐怖襲擊或天災)或香港或中國宣佈戰爭或緊急狀態或災難或危機；或
- (iv) 因特別金融情況或其他事件導致發生聯交所對一般證券買賣實施任何暫止、暫停或重大限制；或
- (v) 本地、國家或國際證券市場情況出現任何重大變動；或
- (vi) 中國或香港出現任何涉及未來改變稅務或外匯管控(或實施外匯管控)之重大變動或發展，對配售股份之擬定投資造成不利影響；或

- (vii) 興起任何針對本集團任何成員公司的重大訴訟或申索，乃對本集團整體構成重大不利影響；或
  - (viii) 香港或中國任何國家、政府、法律、監管或政治機構針對本公司及／或賣方任何董事開展任何行動，或香港或中國任何國家、政府、法律、監管或政治機構公佈其有意採取任何該等行動；或
- (b) 本公司或賣方嚴重違反任何於配售及認購協議項下其各自的聲明、保證及承諾或於配售及認購協議項下施加予本公司的任何義務；或
- (c) 出現任何重大變動，或任何涉及未來變動之發展，乃涉及或影響本集團整體業務、一般事務、管理層、資產負債、股東權益、經營業績或財務或其他狀況(除於配售及認購協議日期或之前已向公眾披露者外)。

## **認購事項**

### **認購股份**

賣方已同意認購，且本公司已同意按認購價向賣方配發及發行最高達18,000,000股認購股份(相等於配售股份數目)，不附帶產權負擔，並須遵守配售及認購協議內所載條款及受當中條件所限。

認購股份數目佔(i)於本公告日期已發行股份總數約3.28%；及(假設由本公告日期至認購事項完成，除本公司發行認購股份外，已發行股份總數將不會變動)於認購事項完成時經擴大已發行股份總數約3.17%。

認購股份最高合共面值為180港元。

### **認購股份地位**

認購股份於發行、配發及繳足後應在所有方面享有與其他已發行股份於認購事項完成日期相等權利(包括收取於配售日期後任何時間宣派、作出或派付之所有股息及其他分派之權利)。

## 發行認購股份的一般授權

認購股份將根據一般授權配發及發行。於本公告日期，根據一般授權仍有50,000,000股新股份可供發行。因此，配發及發行認購股份毋須進一步取得股東批准。

## 認購價

認購價相等於配售價(經扣除所有與配售事項及認購事項相關之有關佣金、費用、成本及開支(包括配售代理佣金、印花稅、聯交所交易費及證監會交易徵費))估計為每股認購股份約2.06港元。本公司將承擔賣方就配售事項及/或認購事項所產生開支。

## 認購條件

認購事項完成須待下列條件獲達成後，方可落實：

- (i) 上市委員會批准認購股份上市買賣(且該上市買賣批准並無於交付認購股份之正式股票前遭撤回)；及
- (ii) 配售事項完成已根據配售及認購協議落實。

上述所有條件概不得獲豁免。

## 認購事項完成

認購事項完成將於最後須達成的認購條件獲達成之日期後的營業日(或賣方與本公司可書面協定的其他時間及/或日期)落實，惟必須不遲於於配售及認購協議日期後的14日(即2021年2月8日或本公司、賣方與配售代理可書面協定的其他時間及/或日期)落實。

倘任何認購條件並未於配售及認購協議日期後14日內達成，則賣方及本公司就認購事項之所有權利、義務及責任將告終止，除事後違約外，賣方及本公司均不得向對方提出申索。

根據上市規則第14A章，倘認購事項未於配售及認購協議日期後14日內完成，認購事項將構成本公司非獲豁免關連交易，而本公司須遵守上市規則規定(包括獲取獨立股東批准)。本公司將於規定及必要時遵守上市規則作出適當公告。

### **禁售承諾**

除配售及認購協議項下擬進行的交易外，本公司已向配售代理承諾，及賣方已向配售代理承諾促使本公司，於配售及認購協議日期開始直至配售完成日期後三十(30)日期間，本公司將不會配發或發行或提呈配發或發行或授出任何期權、權利或權證，以認購(不論有條件或無條件、或直接或間接、或按其他方式)任何股份或任何股份中權益或任何可轉換或可行使或可交換或實質上類似任何股份或股份中權益之任何證券，除非已獲取配售代理事先書面同意，惟根據以下者除外：

- (i) 任何行使截至配售及認購協議日期已發行之任何可換股票據或權證或期權或截至配售及認購協議日期存續的任何其他換股或認購權利；
- (ii) 任何行使截至配售及認購協議日期根據本公司根據上市規則採納之購股權計劃授出的任何購股權；
- (iii) 任何以股代息計劃；或
- (iv) 根據配售及認購協議之任何配發及發行認購股份，

且本公司將不會同意(有條件或無條件)訂立或促使與任何上述交易具相同經濟影響之任何交易。

### **進行配售事項及認購事項之理由以及所得款項用途**

認購事項所得款項總額估計約為37,800,000港元。認購事項所得款項淨額(經扣除所有與配售事項及認購事項相關之有關費用、成本及開支(包括配售

代理佣金、印花稅、聯交所交易費及證監會交易徵費))估計約為37,160,000港元。因此，認購價(經扣除該等費用、成本及開支)估計為每股認購股份約2.06港元。

本公司擬按以下方式使用認購事項所得款項淨額：

- (i) 相等於人民幣30,000,000元的港元用於向北京愛接力注資，原因及裨益已於上文「進行注資的理由及裨益」一節披露；及
- (ii) 餘下所得款項淨額用作本集團一般營運資金。

倘未能完成注資，則本公司擬按以下方式使用認購事項所得款項淨額：

- (i) 約75%用作與物業管理服務有關的業務或目標的策略投資；及
- (ii) 約25%用作本集團一般營運資金。

董事會認為，配售事項及認購事項將提供良好機會籌集額外資金，讓本集團能夠積極捕捉收購或投資機會，促進其於中國物業管理服務業的發展。配售事項及認購事項亦將增強本集團財務狀況及擴大股東基礎和資本基礎。董事會認為，配售及認購協議條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

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有限公司(其持有賣方100%股權)的董事，彼等已於相關董事會會議上就配售及認購協議及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票。

## 過去十二個月內集資活動

於2020年7月15日，本公司根據日期為2020年7月3日之配售協議按配售價每股2.60港元向不少於六(6)名獨立承配人配發及發行50,000,000股新股份。該配售之所得款項淨額約為127,200,000港元，其擬用於以下用途：

- (i) 約60%作業務發展，主要關於(a)多元化提供予客戶的服務種類；及(b)升級及發展本集團的智能系統；

- (ii) 約30%作與本集團主要業務有關的業務或目標的策略投資；及
- (iii) 約10%作本集團一般營運資金。

於本公告日期，約12,700,000港元的所得款項淨額已應用於本集團一般營運資金。餘下所得款項淨額將根據本公司日期為2020年7月15日的公告所披露的方式予以動用。該配售詳情載於本公司日期為2020年7月3日及2020年7月15日之公告。

除上文所披露者外，本公司於緊接本公告日期前十二個月內並無進行任何股本集資活動。

### 配售事項及認購事項之影響

假設由本公告日期至認購事項完成日期，除發行認購股份外，本公司已發行股本不會出現變動，本公司於配售事項及認購事項完成前及後之股權架構概述如下：

股東	於本公告日期		緊接配售事項完成後及 認購事項前		緊接配售事項及 認購事項完成後	
	所持有	已發行股份 總數概約 百分比	所持有	已發行股份 總數概約 百分比	所持有	已發行股份 總數概約 百分比
	股份數目		股份數目		股份數目	
賣方(附註1)	300,000,000	54.60	282,000,000	51.32	300,000,000	52.86
Xingtai Capital Management Limited (附註2)	72,496,000	13.19	72,496,000	13.19	72,496,000	12.77
Galaxy Team Holdings Limited	37,500,000	6.82	37,500,000	6.82	37,500,000	6.61
承配人	-	-	18,000,000	3.28	18,000,000	3.17
其他公眾股東	139,504,000	25.39	139,504,000	25.39	139,504,000	24.58
總計	<u>549,500,000</u>	<u>100.00</u>	<u>549,500,000</u>	<u>100.00</u>	<u>567,500,000</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (1) 賣方由鑫苑地產控股有限公司全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，鑫苑地產控股有限公司被視為於賣方所持有300,000,000股份擁有權益。

(2) Xingtai Capital Management Limited 作為投資經理分別為 Xingtai China Master Fund、Canepa Funds ICAV-XINGTAI CHINA FUND 及 Milltrust International Investments SPC – Milltrust Xingtai China Fund SP 持有 36,320,000 股股份、24,875,000 股股份及 11,301,000 股股份。

(3) 有關百分比經四捨五入(如有)。

## 認購股份之上市申請

本公司將向上市委員會申請批准認購股份上市買賣。

完成注資協議項下擬進行的交易須待協議所載條件達成後，方可作實，故交易可能會或可能不會進行。完成配售及認購協議項下擬進行交易須視乎該協議並無按照其條款告終止。此外，認購事項完成須待配售及認購協議項下先決條件獲達成。因此，配售事項及／或認購事項或會或未必會進一步完成。股東及有意投資者於買賣本公司股份及其他證券時務情審慎行事。

## 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：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「北京未來鑫智慧」	指	北京未來鑫智慧科技發展中心(有限合夥)，一間於中國成立的有限合夥公司
「北京愛接力」	指	北京愛接力科技發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「北京瑞卓超雲」	指	北京瑞卓超雲科技集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「北京鑫苑鑫科技」	指	北京鑫苑鑫科技發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日或中國公眾假期以外的日子
「注資」	指	根據注資協議向北京愛接力注資
「注資協議」	指	就注資而言所訂立日期為2021年1月25日的注資協議
「注資金額」	指	根據注資協議將注入北京愛接力的資本金額人民幣30,000,000元(相等於約36,000,000港元)
「注資完成」	指	完成注資
「注資完成日期」	指	根據注資協議，於注資完成之先決條件已獲達成或豁免當日之後第十(10)個營業日(或注資協議訂約方可能書面協定的有關其他日期)
「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的有限公司，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的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，以及除文義另有所指外，指鑫苑地產控股有限公司及賣方
「董事」	指	本公司董事

「產權負擔」	指	任何人士之任何權益或股權(包括任何收購權、期權或優先購買權)、表決安排、按揭、押記、質押、賣據、留置權、申索、按金、押貨預支、轉讓或任何其他產權負擔、優先或抵押權益或安排或任何合約或信託權益或涉及任何性質或於相關股份、資產或物業之任何其他第三方權益
「股權質押協議」	指	北京愛接力、中國營運公司註冊股東以及中國營運公司於2020年4月6日訂立的股權質押協議
「獨家商業合作協議」	指	北京愛接力及中國營運公司於2020年4月6日訂立的獨家商業合作協議
「獨家期權協議」	指	北京愛接力、中國營運公司註冊股東以及中國營運公司於2020年4月6日訂立的獨家期權協議
「一般授權」	指	於本公司於2020年5月29日舉行的股東週年大會上藉股東通過決議案而授予董事的一般授權，據此，董事獲准配發及發行最多100,000,000股股份
「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
「ICP牌照」	指	中國國家級或省、自治區及直轄市級的電信行政機構就《電信業務分類目錄(2015年版)》項下分類為「B25信息服務業務」的互聯網信息服務而言發出的《增值電信業務經營許可證》，一般稱為互聯網內容供應商(ICP)牌照或簡稱為「ICP牌照」
「獨立第三方」	指	與本公司或其關連人士(定義見上市規則)並無關連的獨立第三方

「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「重大不利影響」	指	對本集團整體狀況、財務、交易或盈利、業務或前景(不論是否在正常業務過程中產生)所造成、或就配售事項而言屬重大的重大不利影響
「梁女士」	指	梁麗珊女士，為香港居民及獨立第三方
「中國營運公司」	指	北京瑞卓喜合科技發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「中國營運公司註冊股東」	指	中國營運公司的註冊股東，包括張勇先生及北京鑫苑鑫科技，彼等於本公告日期持有中國營運公司全部股權
「承配人」	指	被配售代理促使其在配售事項項下承購任何配售股份的任何獨立人士、專業人士或機構投資者
「配售事項」	指	由配售代理或代表配售代理根據配售及認購協議按配售價配售配售股份
「配售代理」	指	國泰君安證券(香港)有限公司，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券買賣)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團
「配售及認購協議」	指	本公司、賣方及配售代理就配售事項及認購事項而言所訂立日期為2021年1月25日的配售及認購協議
「配售完成日期」	指	2021年1月27日，即配售股份的相關交易日期後兩個營業日當日，或賣方及配售代理可能書面協定的有關其他日期
「配售價」	指	每股配售股份2.10港元

「配售股份」	指	由賣方實益擁有的最多18,000,000股現有股份，將根據配售及認購協議進行配售
「授權書」	指	中國營運公司註冊股東各自於2020年4月6日以北京愛接力為受益人而分別授出的授權書
「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
「中國法律」	指	中國任何中央或地方法律、行政或司法機關發佈的任何法律、規例、規則、通知、詮釋或其他具有約束力的文件
「中國法律顧問」	指	北京市長安律師事務所，本公司就中國法律而言的法律顧問
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「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	本公司股本中每股0.00001港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	賣方根據配售及認購協議認購認購股份
「認購價」	指	每股認購股份2.06港元(相等於配售價)(經扣除所有與配售事項及認購事項有關的費用、成本及開支(包括配售代理佣金、印花稅、聯交所交易費及證監會交易徵費)後得出)
「認購股份」	指	根據配售及認購協議，本公司將配售及發行且賣方將認購的最多18,000,000股新股份，有關數目相等於配售股份數目

「收購守則」	指	證監會頒佈的收購及合併守則
「估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，一名獨立專業估值師
「賣方」	指	鑫苑地產有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，由鑫苑地產控股有限公司全資擁有，為本公司控股股東之一
「可變利益實體協議」	指	獨家商業合作協議、獨家期權協議、股權質押協議及授權書
「鑫苑地產控股有限公司」	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
「鑫苑科技」	指	鑫苑科技服務集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	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，2021年1月25日

本公告之人民幣金額已按人民幣1元兌1.20港元之匯率換算為港元，謹供參考之用。

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；及獨立非執行董事羅輯先生、李軼梵先生及王鵬先生。