

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)

主要及關連交易 及 須予披露及關連交易

物業獨家銷售合作協議

董事會欣然宣佈，本公司與鑫苑地產控股於2021年9月27日(交易時段結束後)訂立物業獨家銷售合作協議，據此，鑫苑置業集團同意指定本集團作為合作期限內指定物業的獨家銷售合作方，並授予本集團有關指定物業的獨家銷售權以確保落實獨家銷售合作安排。根據物業獨家銷售合作協議，本集團須向鑫苑置業集團分期支付人民幣190,300,000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

根據上市規則第14.22條及第14.23條，由於物業獨家銷售合作協議和車位獨家銷售合作協議乃本公司與互相關連人士於同一個12個月期內完成，故其將會合併計算作為一項交易。經合併後，由於最高適用百分比率為25%以上但低於75%，故根據上市規則第14章，物業獨家銷售合作協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，並須遵守申報、公佈、通函及股東批准之規定。

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14A章，鑫苑地產控股及其聯繫人均為本公司的關連人士，而物業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。

根據上市規則第14A.81條及第14A.82條，由於物業獨家銷售合作協議和車位獨家銷售合作協議乃本公司與互相關連人士於同一個12個月期內訂立，故其將會合併計算作為一項交易。經合併後，由於最高適用百分比率為5%以上，故根據上市規則第14A章，物業獨家銷售合作協議項下擬進行之交易須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

訂立貸款協議

於2021年9月27日(交易時段結束後)，本公司之間接全資附屬公司鑫苑科技服務與河南鑫苑置業訂立貸款協議(「**貸款協議**」)。據此，鑫苑科技服務同意向河南鑫苑置業提供最高金額人民幣200百萬元的貸款(「**貸款**」)，且鑫苑(中國)置業同意為貸款提供不可撤銷及無條件的擔保。

上市規則涵義

根據上市規則第14.22條及第14.23條，由於貸款協議和先前貸款協議乃本公司與互相關連人士於同一個12個月期內完成，故其將會合併計算作為一項交易。經合併後，由於最高適用百分比率為5%以上但低於25%，故根據上市規則第14章，貸款協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公佈之規定。

於本公告日期，鑫苑地產控股為本公司控股股東，並間接持有本公司52.86%已發行股份。由於河南鑫苑置業為鑫苑地產控股的間接全資附屬公司，根據上市規則第14A章，河南鑫苑置業為本公司的關連人士，而貸款協議構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.81條及第14A.82條，由於貸款協議和先前貸款協議乃本公司與互相關連人士於同一個12個月期內訂立，故其將會合併計算作為一項交易。經合併後，由於最高適用百分比率為5%以上，故根據上市規則第14A章，物業獨家銷售合作協議項下擬進行之交易須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

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(a)物業獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易；及(b)貸款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)(a)物業獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易；及(b)貸款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(a)物業獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易；及(b)貸款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(a)物業獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易；及(b)貸款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(a)物業獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易；及(b)貸款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考慮及批准(a)物業獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易；及(b)貸款協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄表決。

由於本公司需要更多時間編製通函，本公司無法於本公告刊發後15個工作日內召開股東特別大會。一份載有(其中包括)(i)物業獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易的詳情；(ii)貸款協議及其項下擬進行之交易的詳情；(iii)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；(iv)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(v)股東特別大會通告的通函，預計將於2021年11月12日或之前寄發予股東。

股東及潛在投資者務請注意，物業獨家銷售合作協議和貸款協議須待其所載之先決條件達成後，方可作實。因此，物業獨家銷售合作協議和貸款協議可能會或可能不會發生。由於物業獨家銷售合作協議和貸款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：

- (1) 於2021年9月27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)訂立物業獨家銷售合作協議；及
- (2) 於2021年9月27日(交易時段結束後)，鑫苑科技服務(本公司之間接全資附屬公司)與河南鑫苑置業訂立貸款協議，據此，鑫苑科技服務同意向河南鑫苑置業提供最高金額人民幣200百萬元的貸款，且鑫苑(中國)置業同意為貸款提供不可撤銷及無條件的擔保。

物業獨家銷售合作協議和貸款協議之主要條款概列如下：

物業獨家銷售合作協議

日期

2021年9月27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指定物業的獨家銷售合作方，由本集團負責相關獨家銷售合作工作，包括(a)指定物業的銷售策劃及宣傳廣告等工作；(b)銷售過程中就指定物業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、指定物業交付及辦理相關貸款等；及(c)在銷售過程中對指定物業提供保安、保潔、維護等服務。

就指定物業的銷售，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物業銷售底價(而該底價不高於獨立估值師對相關指定物業的估值)(「物業銷售底價」)轉讓一個或多個指定物業。

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，而本集團則就指定物業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物業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物業銷售、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物業獨家銷售合作協議所約定的安排以物業銷售底價向本集團指定的獨立第三方買家轉讓指定物業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、質押或以其他方式處置任何指定物業。

先決條件

物業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物業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(包括但不限於支付合作誠意金)；
- (b) 除上文條件(a)外，本集團已取得就物業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物業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) 鑫苑置業集團在物業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2023年12月31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)，則物業獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易將告終止。物業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2024年12月31日(「合作期限」)。

合作誠意金

作為有關成為指定物業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物業的物業銷售底價總和(「物業銷售底價總額」)分批向鑫苑置業集團支付可退還的合作誠意金人民幣190,300,000元(「合作誠意金」)，具體付款安排如下：

- 第一次付款： 生效日後10個工作日內支付物業銷售底價總額的40%，即人民幣76,120,000元；
- 第二次付款： 2022年6月30日或之前支付物業銷售底價總額的30%，即人民幣57,090,000元；
- 第三次付款： 2023年6月30日或之前支付物業銷售底價總額的30%，即人民幣57,090,000元。

物業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物業作出的初步估值後進行公平磋商後釐定，該初步估值顯示指定物業當中持作出售商舖按現況估計截至2021年7月31日之市值約為人民幣30,800,000元；及指定物業當中持作在建車位及公寓按假設已竣工估計截至2021年7月31日之市值分別約為人民幣86,300,000元及人民幣246,100,000元。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物業協定銷售率之日起7個工作日內，鑫苑置業集團應當按照以下約定的指定物業銷售率退還相應部分的合作誠意金：

指定物業銷售率	合作誠意金退還金額
40%	人民幣76,120,000元
70%	人民幣57,090,000元
90%	人民幣38,060,000元
100%	人民幣19,030,000元

合作期限屆滿之日或物業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。

因此，即使本集團於合作期限內及直至合作期限屆滿日或物業獨家銷售合作協議被撤銷或告終止未能達到任何協定銷售率，本集團仍有權自鑫苑置業集團獲取整份合作誠意金(即人民幣190,300,000元)之全額退款。

違約及解除

若鑫苑置業集團違反物業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物業獨家銷售合作協議，本集團有權立即解除及終止物業獨家銷售合作協議。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物業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。

指定物業資料

指定物業包括鑫苑置業集團截至2021年7月31日(即估值日期)已竣工的5間商舖；及在建的817間公寓、678個車位，位於鑫苑置業集團在中國開發的住宅物業項目(「該等住宅項目」)。具體區域及相應指定物業數量載列如下：

區域	狀況	物業數量	預期竣工日期
商舖			
河南省鄭州市鑫苑鑫城項目	已竣工	5	不適用
公寓			
河南省鄭州市國際新城項目	在建中	817	2023年3月30日
車位			
河南省鄭州市鑫苑府項目	在建中	678	2023年4月30日

物業獨家銷售合作協議之理由及裨益

受到2020年初以來的疫情影響，本集團的增值服務、成本管理、市場拓展等均受到一定程度的影響。本集團於2021年仍本著審慎原則尋求適合收購或投資的物業管理服務供應商，務求為本公司及其股東創造最佳回報。此外，本集團仍在尋求增值服務業務供應商及承包商，以擴展本集團可提供的增值服務種類，本集團亦一直針對相關市場進行研究，並與潛在夥伴就其增值服務業務線進行磋商，惟仍未出現適合目標可本著審慎原則進行收購或投資、亦無增值服務業務供應商及承包商屬於適合目標。於2021年，本集團持續尋求方法增加本集團的收入來源及提升本集團的盈利能力，因此本集團會繼續發展核心業務，即：提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務。

本集團一直致力於成為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，從公共空間資源管理、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，讓本集團藉利用現有內部技術及熟練員工賺取可觀的溢利，並使本集團能於中國擴大市場份額。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指定物業的需求)及社區資源，以銷售指定物業。本集團亦因此可根據物業獨家銷售合作協議享有的權利就指定物業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，從而得以拓寬本集團的收入基礎並為股東帶來有價值回報。

物業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。董事(惟獨立非執行董事除外，彼等之意見將載入將予寄發股東之通函)經考慮上文所述後認為，物業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52.86%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2021年6月30日，張勇先生實益擁有鑫苑地產控股已發行股份的29.48%，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26.51%)。

貸款協議

日期

2021年9月27日(交易時段結束後)

訂約方

- (1) 鑫苑科技服務(作為貸款人)；
- (2) 河南鑫苑置業(作為借款人)；及
- (3) 鑫苑(中國)置業(作為擔保人)。

貸款金額

鑫苑科技服務同意向河南鑫苑置業提供最高金額人民幣200百萬元的借款。

貸款用途

河南鑫苑置業應將貸款協議項下借入的所有款項用於一般公司用途和補充流動資金用途。

利息

自放款日起至借款全額支付時止(「還款日」)，借款的未償本金應按年利率8%計算利息。貸款協議項下的利息應按計算期間實際天數為一年365天為基礎計算。利息的計算方法是以該日借款金額在該日結束時的未償本金乘以日利率，該日利率的計算方法是以該日就該借款實施的年利率除以365。

放款

貸款人將於貸款人指定日期一次性向借款人發放人民幣200百萬元，該日期應為貸款協議及其項下擬進行交易於股東特別大會上獲批准後三個工作日內之日期(「放款日」)。

還款

除非雙方另有約定，貸款與全部的應計利息應於自放款日起的第二個周年日一次性全額償還。河南鑫苑置業可在還款日之前(「**提前還款日**」)的任何時間向鑫苑科技服務償還全部或部分貸款，而無需支付違約金。河南鑫苑置業需在提前還款前5天向鑫苑科技服務發出書面通知。還款利息應從放款日至提前還款日計算。

擔保

鑫苑(中國)置業不可撤銷地、無條件地連帶地：

- (i) 向鑫苑科技服務保證，河南鑫苑置業將按時履行並支付其在貸款協議項下或與貸款協議有關的所有義務和應付款項；
- (ii) 向鑫苑科技服務承諾，只要河南鑫苑置業未支付貸款協議項下的任何到期款項，鑫苑(中國)置業應在被要求支付款項時立即支付該筆款項，如同其為主要債務人一般；
- (iii) 賠償鑫苑科技服務遭受的任何費用、損失或責任，如果由其擔保的任何義務或付款變得不可強制執行、無效或非法。該等費用、損失或責任的賠償金額應與鑫苑科技服務本來有權收回的金額相等。

期限

貸款協議將由下列條件獲達成或豁免(如適用)後，各方協定之工作日(「**貸款生效日**」)起生效，並將持續有效，直至河南鑫苑置業或鑫苑(中國)置業向鑫苑科技服務償還全部借款及其利息之日止。

先決條件

貸款協議項下擬進行的交易須待下列條件於貸款生效日或之前獲達成(或豁免)方可作實：

- (i) 貸款協議訂約各方已取得就貸款協議及其項下擬進行之交易之各項必要(a)內部授權(包括但不限於根據憲章文件或《中國公司法》規定之股東決議案及/或董事會決議案)及(b)外部同意、許可、批准、登記、備案、通知、確認或豁免(如適用)，且有關授權或豁免未被撤銷或撤回；

倘上述條件於放款日或之前未獲達成或豁免(如適用)，則貸款協議及其項下擬進行之交易將於放款日告終止。

貸款之理由及裨益

本公司流動資金相對充裕，訂立短期貸款協議有助於提高閒置資金收益。

誠如本公告上文所提述，受到2020年初以來的疫情影響，並無適合目標可本著審慎原則進行收購或投資、亦無增值服務業務供應商及承包商屬於適合目標。直至本公告日期，本集團並無就任何收購事項或合作安排之投資需要動用現金，故貸款協議使本集團能從其閒置現金賺取利息收入，協助支付本集團營運成本。另外，由於貸款屬於中期計息貸款，故此舉將使本集團能更靈活地管理中期現金流。

董事(包括獨立非執行董事)認為，貸款協議將為本集團帶來穩定收入、使本集團能更靈活地管理現金流。直至本公告日期，除貸款協議外，本集團未能覓得任何具有相近的回報和可接受及相對低程度風險的類似投資安排。

董事(惟獨立非執行董事除外，彼等之意見將載入將予寄發股東之通函)認為，貸款協議的條款乃按正常商業條款訂立，條款及條件屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

有關訂約方的資料

鑫苑科技服務

鑫苑科技服務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。鑫苑科技服務為本公司之間接全資附屬公司。

河南鑫苑置業

河南鑫苑置業的主要業務為房地產開發與經營及配套服務設施的銷售、房屋租賃。河南鑫苑置業為鑫苑(中國)置業的全資附屬公司，其全部股份由本公司控股股東鑫苑地產控股間接持有。

鑫苑(中國)置業

鑫苑(中國)置業的主要業務包括房地產開發與經營、房地產信息諮詢、企業管理諮詢及企業營銷策劃。鑫苑(中國)置業的全部股份由本公司控股股東鑫苑地產控股間接持有。

上市規則涵義

物業獨家銷售合作協議

根據上市規則第14.22條及第14.23條，由於物業獨家銷售合作協議和車位獨家銷售合作協議乃本公司與互相關連人士於同一個12個月期內完成，故其將會合併計算作為一項交易。經合併後，由於最高適用百分比率為25%以上但低於75%，故根據上市規則第14章，物業獨家銷售合作協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，並須遵守申報、公佈、通函及股東批准之規定。

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14A章，鑫苑地產控股及其聯繫人均為本公司的關連人士，而物業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。

根據上市規則第14A.81條及第14A.82條，由於物業獨家銷售合作協議和車位獨家銷售合作協議乃本公司與互相關連人士於同一個12個月期內訂立，故其將會合併計算作為一項交易。經合併後，由於最高適用百分比率為5%以上，故根據上市規則第14A章，物業獨家銷售合作協議項下擬進行之交易須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

貸款協議

根據上市規則第14.22條及第14.23條，由於貸款協議和先前貸款協議乃本公司與互相關連人士於同一個12個月期內完成，故其將會合併計算作為一項交易。經合併後，由於最高適用百分比率為5%以上但低於25%，故根據上市規則第14章，貸款協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公佈之規定。

於本公告日期，鑫苑地產控股為本公司控股股東，並間接持有本公司52.86%已發行股份。由於河南鑫苑置業為鑫苑地產控股的間接全資附屬公司，根據上市規則第14A章，河南鑫苑置業為本公司的關連人士，而貸款協議構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.81條及第14A.82條，由於貸款協議和先前貸款協議乃本公司與互相關連人士於同一個12個月期內訂立，故其將會合併計算作為一項交易。經合併後，由於最高適用百分比率為5%以上，故根據上市規則第14A章，物業獨家銷售合作協議項下擬進行之交易須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

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(a)物業獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易；及(b)貸款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)(a)物業獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易；及(b)貸款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(a)物業獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易；及(b)貸款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(a)物業獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易；及(b)貸款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(a)物業獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易；及(b)貸款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考慮及批准(a)物業獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易；及(b)貸款協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄表決。

由於本公司需要更多時間編製通函，本公司無法於本公告刊發後15個工作日內召開股東特別大會。一份載有(其中包括)(i)物業獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易的詳情；(ii)貸款協議及其項下擬進行之交易的詳情；(iii)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；(iv)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(v)股東特別大會通告的通函，預計將於2021年11月12日或之前寄發予股東。

股東及潛在投資者務請注意，物業獨家銷售合作協議和貸款協議須待其所載之先決條件達成後，方可作實。因此，物業獨家銷售合作協議和貸款協議可能會或可能不會發生。由於物業獨家銷售合作協議和貸款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：

「公寓」	指	具有本公告內「指定物業資料」分節賦予該詞之涵義
「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
「商舖」	指	具有本公告內「指定物業資料」分節賦予該詞之涵義

「本公司」	指	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	具有本公告內物業獨家銷售合作協議之「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
「指定物業」	指	在物業獨家銷售合作協議項下訂約方展開獨家銷售合作的物業
「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	具有本公告內物業獨家銷售合作協議之「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)物業獨家銷售合作協議、貸款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物業獨家銷售合作協議項下就指定物業的銷售合作安排
「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
「河南鑫苑置業」	指	河南鑫苑置業有限公司
「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(a)物業獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易；及(b)貸款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	智富融資有限公司，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(a)物業獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易；及(b)貸款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

「先前貸款協議」	指	鑫苑科技服務作為貸款人、河南鑫苑置業作為借款人及鑫苑(中國)置業作為擔保人訂立的日期為2021年8月13日的貸款協議
「物業獨家銷售合作協議」	指	鑫苑地產控股與本公司訂立的日期為2021年9月27日的車位獨家銷售合作協議
「物業銷售底價」	指	具有本公告「獨家銷售權」分節賦予該詞之涵義
「住宅項目」	指	具有本公告「指定物業資料」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
「物業銷售底價總額」	指	具有本公告「合作誠意金」分節賦予該詞之涵義
「鑫苑(中國)置業」	指	鑫苑(中國)置業有限公司
「鑫苑置業集團」	指	鑫苑地產控股及其附屬公司，就物業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
「鑫苑科技服務」	指	鑫苑科技服務集團有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	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9月27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。