

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)

有關轉讓六間會所經營權之 關連交易

該協議

茲提述本公司日期為2023年10月16日之公告。誠如上述公告所披露，於2023年10月13日，香港國際仲裁中心已頒佈最終且具法律約束力的仲裁裁決，據此，鑫苑中國(除其他外)有責任向鑫苑科技及本公司支付所蒙受損失以及所產生成本及開支。於本公告日期，鑫苑中國於仲裁裁決項下應付未償還款項總額為人民幣30,484,855元。

為償還於仲裁裁決項下未償還款項，於2024年1月3日，鑫苑科技(本公司的間接全資附屬公司)作為承讓人與河南鑫苑(鑫苑地產控股的間接全資附屬公司)作為轉讓人訂立了該協議，據此，河南鑫苑將向鑫苑科技轉讓經營權(即經營六間位於中國的會所及獲取該等會所產生收入的獨家權利)，由2024年1月3日開始直至2054年1月2日屆滿，為期30年。

上市規則涵義

由於河南鑫苑為鑫苑地產控股(間接持有本公司已發行股本當中52.86%之本公司控股股東)的間接全資附屬公司，根據上市規則第14A章，河南鑫苑為本公司關連人士之聯繫人，同時亦屬於本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該協議及其項下擬進行的交易構成本公司一項關連交易。由於最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A.76(2)(a)條，該協議及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，惟豁免遵守獨立股東批准規定。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

該協議

為償還於仲裁裁決項下未償還款項，於2024年1月3日，鑫苑科技(本公司的間接全資附屬公司)作為承讓人與河南鑫苑(鑫苑地產控股的間接全資附屬公司)作為轉讓人就有關交易訂立了該協議。有關該協議之主要條款概述如下。

主體事項

根據該協議，河南鑫苑將向鑫苑科技轉讓經營權(即經營該等會所及獲取該等會所產生收入的獨家權利)，由2024年1月3日開始直至2054年1月2日屆滿，為期30年。

經營權之估值

根據一名獨立估值師河南興源資產評估事務所有限責任公司(「估值師」)於2023年11月30日採用收入法進行的估值，經營權的價值被釐定為人民幣43,881,100元。

估值師為一間獲中國財政部授權的合資格資產評估事務所，可於中國進行估值工作。負責的評估員獲中國資產評估協會認證，具備必要資歷及相關經驗，可對經營權進行估值。

根據中國的相關資產估值基準、估值法律及法規，整體上有三種資產評估的估值方法，即市場法、收入法及成本法，根據對象、估值類型、數據收集及其他相關情況分析三種方法當中適用者，再選出一種或多種方法。

考慮到估值目的及經營權的特點，估值師採用收入法評估經營權的市值。收入法乃一種將預計收入資本化或貼現，藉以達致對象價值的估值方法。估值師於採用收入法的過程中，按照相關中國法律法規及資產評估準則並參考經營權的特點後進行估值。

計算經營權價值的方程式如下：

$$P = \left[\sum_{i=1}^n Ri(1+r)^{-i} \right]$$

其中：

P = 於估值基準日的資產價值

Ri = 於未來第*i*年度的預期現金流淨額

r = 貼現率

i = 計算收入年度

n = 貼現期間

估值師採用的貼現率為5.25%。選用貼現率過程中採用風險累積法，方程式為：

貼現率 = 無風險回報率 + 風險回報率

無風險回報率為採用於估值基準日銀行長期存款利率釐定。風險回報率計及行業風險、營運風險、財務風險、其他風險等等。

估值師於進行估值過程中採納的主要假設包括(但並不限於)：

1. 自基準日以來，(i)有關當行中國法律、法規及政策，中國宏觀經濟環境以及受評估資產所處地區的社會經濟環境；(ii)行業政策、法律法規、管理體制、稅務政策、信貸利率等等；及(iii)有關企業的主要管理人員、工作團隊、管理水平、主營業務、營運模式等等，概無重大變動；
2. 並無計及通脹影響；
3. 於有關企業的年期內，概無因外部擔保而產生任何重大或然負債；
4. 有關企業對估值的標的資產擁有全部管理權、處置權及收入權；
5. 由客戶及相關方所提供對估值而言屬必要的資料乃真實、合法、完備及有效；及

6. 概無任何不可抗力因素，乃對估值對象及所涉及資產構成任何重大不利影響。

就董事經與估值師討論後所盡悉及深知，上列主要假設符合市場慣例，屬公平合理。

考慮到(i)估值師的資歷和經驗；(ii)對經營權進行估值過程中採用收入法的理由；及(iii)估值師進行估值過程中採納的假設後，本公司認為估值師對經營權進行的估值屬公平合理。

代價

由於經營權的評定價值人民幣43,881,100元相比鑫苑中國於仲裁裁決項下應付未償還款項總額人民幣30,484,855元較高，經協定後，鑫苑科技應於有關交易完成時支付差額人民幣13,396,245元現金予河南鑫苑。本集團擬以內部資源撥付代價之現金部分。

經計及經營權的評定價值後，董事(包括獨立非執行董事)認為，有關交易的代價屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

先決條件

有關交易之完成須待達成下列條件，方始作實：

- (a) 該協議之訂約方已獲取簽訂及履行該協議的一切必要法律授權、內部批核及政府批核；
- (b) 河南鑫苑已獲取由中國消防有關當局簽發有關該等會所的消防認證書；
- (c) 河南鑫苑已獲取該等會所的設計及建造牌照證書；
- (d) 河南鑫苑身為附帶中國法律下處置權的經營權所有人，及經營權概無附帶任何中國法律下按揭、留置權或其他產權負擔；
- (e) 該協議正式簽立；及

- (f) 該協議之訂約方確認，其已完成中國政府所訂明轉讓經營權的登記程序（如適用）。

於本公告日期，上列所有條件經已達成，因此完成已落實。

有關該等會所的資料

經營權涉及位於中國河南省鄭州市，由河南鑫苑開發及擁有的六項住宅項目的六間會所（「該等會所」）。該等會所總建築面積為10,726.18平方米。有關該等會所的資料載列如下：

- (i) 鑫苑中央花園的會所，總建築面積1,800平方米；
- (ii) 鑫苑逸品香山的會所，總建築面積1,890.83平方米；
- (iii) 鑫苑現代城的會所，總建築面積729.36平方米；
- (iv) 鑫苑景園的會所，總建築面積839平方米；
- (v) 鑫苑國際城市花園的會所，總建築面積2,300平方米；及
- (vi) 鑫苑鑫城的會所及非物業權利，總建築面積3,166.99平方米。

根據中國公認會計原則編製有關該等會所截至2023年12月31日止兩個年度的主要財務資料列載如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣 (未經審核)	2022年 人民幣 (未經審核)
收益	3,638,600	3,710,600
利潤(除稅前)	3,612,400	3,683,900
利潤(除稅後)	2,709,300	2,762,900

訂立該交易的理由及裨益

茲提述本公司日期為2023年10月16日之公告。誠如上述公告所披露，於2023年10月13日，香港國際仲裁中心已頒佈最終且具法律約束力的仲裁裁決，據此，鑫苑中國(除其他外)有責任向鑫苑科技及本公司支付所蒙受損失以及所產生成本及開支。於本公告日期，鑫苑中國於仲裁裁決項下應付未償還款項總額為人民幣30,484,855元。鑒於鑫苑中國所面臨流動資金問題，經協定後，鑫苑中國將向鑫苑科技轉讓經營權，藉以償還鑫苑中國於仲裁裁決項下的責任。

此外，董事認為，憑藉該等會所的管理及經營權，鑫苑科技將能夠進一步向業主提供廣泛的社區生活服務。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議及其項下擬進行的交易乃於本集團一般日常業務過程中按一般商業條款訂立，有關條款屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。

上市規則涵義

由於河南鑫苑為鑫苑地產控股(間接持有本公司已發行股本當中52.86%之本公司控股股東)的間接全資附屬公司，根據上市規則第14A章，河南鑫苑為本公司關連人士之聯繫人，同時亦屬於本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該協議及其項下擬進行的交易構成本公司一項關連交易。由於最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A.76(2)(a)條，該協議及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，惟豁免遵守獨立股東批准規定。

由於獨立非執行董事李軼梵先生同時為鑫苑中國(河南鑫苑之直接控股公司)之獨立非執行董事，彼已放棄就批准該協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案投票。除上文披露者外，概無任何董事於該協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，亦無董事須根據上市規則就相關董事會決議案放棄投票。

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。

有關該協議訂約方的資料

鑫苑科技為一間在中國成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供涵蓋向物業開發商、業主及住戶於交付前及交付後階段的服務，以使彼等可享受社區生活。

河南鑫苑為一間在中國成立的有限公司，主要從事房地產開發及營運。於本公告日期，河南鑫苑為鑫苑地產控股的間接全資附屬公司。鑫苑地產控股為一間於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(股份代碼：XIN)，主要從事房地產物業開發。

繼續暫停買賣

應本公司要求，本公司股份自2022年11月16日上午9時正起已於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣，直至達成聯交所發佈的復牌指引。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司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：

「該協議」	指	鑫苑科技作為承讓人與河南鑫苑作為轉讓人就有關交易訂立日期為2024年1月3日之協議
「仲裁裁決」	指	於2023年10月13日由香港國際仲裁中心頒佈最終且具法律約束力的仲裁裁決，據此，鑫苑中國有責任向鑫苑科技及本公司支付所蒙受損失以及所產生成本及開支，而鑫苑中國須向本集團轉讓若干非現金資產，以償付該等責任
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會

「該等會所」	指	具有本公告「有關該等會所的資料」一節賦予該詞之涵義
「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)
「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「河南鑫苑」	指	河南鑫苑置業有限公司，一間在中國成立的有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「經營權」	指	經營該等會所及獲取該等會所產生的全部收入的獨家權利，為期30年
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「有關交易」	指	河南鑫苑根據該協議將經營權轉讓予鑫苑科技
「鑫苑中國」	指	鑫苑(中國)置業有限公司，一間在中國成立的有限公司
「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日於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(股份代碼：XIN)，並為本公司控股股東

「鑫苑科技」 指 鑫苑科技服務集團有限公司，一間在中國成立的有限公司，本公司的間接全資附屬公司

「%」 指 百分比

承董事會命
鑫苑物業服務集團有限公司
主席、執行董事兼行政總裁
申元慶

香港，2024年1月3日

於本公告日期，董事會包括執行董事申元慶先生、馮波先生及王勇先生；非執行董事田文智先生；以及獨立非執行董事李軼梵先生、藍燁先生及凌晨凱先生。