

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

債務清償安排

資產抵償協議

於2025年5月19日，本集團若干成員公司與相關鑫苑地產公司訂立了資產抵償協議，據此，相關鑫苑地產公司同意按人民幣29,334,247元的總代價向本集團成員公司轉讓該等標的物業。代價將透過(其中包括)抵銷相關鑫苑地產公司及其各自的附屬公司及聯營公司結欠本集團的若干未償還應收賬款而償付。

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43.07%權益，為本公司控股股東及本公司在上市規則第14A章項下的關連人士。每一間相關鑫苑地產公司都是鑫苑地產控股的附屬公司，因此為本公司在上市規則第14A章項下的關連人士，而在該等資產抵償協議項下擬進行的交易均構成本公司之關連交易。

由於有關該等資產抵償協議項下擬進行之交易之最高適用百分比率合併計算為5%以上但低於25%，故根據上市規則第14及14A章，該等資產抵償協議及其項下擬進行之交易構成本公司一項須予披露及關連交易，並須遵守上市規則項下申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該等資產抵償協議及其項下擬進行之交易。

本公司已成立獨立董事委員會，由所有並非擔任鑫苑地產控股董事的獨立非執行董事組成，以就該等資產抵償協議及其項下擬進行之交易，以及如何於股東特別大會上投票，向獨立股東提供意見。本公司亦已委任獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於需要更多時間編製及落實載入通函的財務資料，一份載有(其中包括)(i)有關該等資產抵償協議的更多詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關該等資產抵償協議的函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關該等資產抵償協議的函件；(iv)該等標的物業之估值報告；及(v)股東特別大會通告的通函，預期將於2025年6月13日或之前寄發予股東。

資產抵償協議I

日期

2025年5月19日

訂約方

- (1) 鑫苑科技(為本公司全資附屬公司)；
- (2) 河南鑫苑(為鑫苑地產控股全資附屬公司)；
- (3) 河南盈晟(為本公司非全資附屬公司)；及
- (4) 天津鑫苑(為鑫苑地產控股全資附屬公司)。

主體事項

根據資產抵償協議I，河南鑫苑及天津鑫苑各自同意(應河南盈晟的指示)向鑫苑科技轉讓標的物業I，以償付河南盈晟結欠鑫苑科技的(i)若干未償還應收賬款；及(ii)若干集團間應收賬款。

代價

於本公告日期，已質押物業I已作物業抵押，解除抵押須支付現金人民幣1,419,329元。根據資產抵償協議I，由於解除抵押費用將由河南盈晟償付，因此，未償還應收賬款的實際抵銷金額將為人民幣16,198,464元。

物業轉讓I的總代價為人民幣17,617,793元，其將透過以下方式償付：(i)抵銷金額為人民幣16,198,464元的若干未償還應收賬款；及(ii)於資產抵償協議I之先決條件獲達成之日期後30個營業日內，由河南盈晟向河南鑫苑(或其指定實體)支付金額為人民幣1,419,329元的現金(即償還及解除已質押物業I的物業抵押之解除抵押費用)。

物業轉讓I的代價乃經訂約方按正常商業條款進行公平磋商後釐定，當中已計及與標的物業I及其估值有關的資料及詳情。於2025年4月30日，經獨立合資格估值師河南興源資產評估事務所有限責任公司參考市場上可資比較銷售交易後對標的物業I作出的估值合計為人民幣17,630,800元。

標的物業I

標的物業I包括：

- (i) 青島龍璽項目的兩幢複式別墅，每幢建築面積約為177.8平方米(「已質押物業I」)；
- (ii) 天津鑫苑湯泉世家(一個位於天津武清泗村店鎮碱東路的住宅物業項目，其毗鄰京津城際鐵路及京津塘、京津、京滬、津保、津薊及濱保六大高速公路)的一個住宅物業，建築面積約為86.2平方米；
- (iii) 鄭州滎陽鄭西名家四期(位於中國河南省鄭州市下轄滎陽市正鄭上路)的一個商業物業(即一個舖位)，建築面積約為187.99平方米)；
- (iv) 鄭州鑫苑城五號院(一個位於中國河南省鄭州市管城回族區紫荊山南路街道馮莊東路與贛江路交叉口東北的住宅項目)的一個住宅物業，建築面積約為86.2平方米；

- (v) 西安鑫苑府一期(一個位於中國西安市長安航天中路與雁塔南路十字東南角的住宅項目)的九個停車位；及
- (vi) 北京鑫苑景園(一個位於中國北京市通州區梨園鎮翠景南里東區的住宅項目)的八個停車位及一個儲物室，
- (統稱「**標的物業I**」)。

由於標的物業I屬鑫苑置業集團開發的物業項目的一部分，故相關鑫苑地產公司收購標的物業I並無原始收購成本。

先決條件

履行資產抵償協議I及其項下擬進行交易須根據上市規則待獨立股東於股東特別大會上通過有關批准資產抵償協議I的相關普通決議案後方始作實。

先決條件無法獲任何一方豁免。

該等資產抵償協議的完成並非互為條件。

完成

河南鑫苑(或其指定實體)須於收到河南盈晟支付的解除抵押費用後30個工作天內完成所有已質押物業I的解除抵押手續，並須於解除抵押後立即向鑫苑科技(或其指定實體)直接登記及轉讓已質押物業I。

倘河南鑫苑未能根據資產抵償協議I完成已質押物業I的轉讓手續，河南鑫苑須立即向鑫苑科技悉數退還或支付解除抵押費用。

就其他標的物業I(已質押物業I除外)而言，相關鑫苑地產公司及其相關附屬公司及聯營公司須於資產抵償協議I之先決條件獲達成之日期後30個營業日內完成有關將所有相關物業登記及轉讓予鑫苑科技(或其指定實體)的所有手續。

其他承諾

河南鑫苑及天津鑫苑承諾，標的物業I的所有權或程序不會存在任何爭議。倘於資產抵償協議I執行後，鑫苑科技提議更改名稱或轉讓該等物業，且存在任何有關標的物業I的爭議或查封，該等爭議或查封應由河南鑫苑及天津鑫苑處理及解決，而鑫苑科技及／或河南盈晟因此產生的任何負債及開支(包括訴訟費及保全費)應由河南鑫苑及天津鑫苑承擔。

如因與河南鑫苑、天津鑫苑或任何其他第三方有關的原因，導致標的物業I無法更改名稱或轉讓予鑫苑科技或其指定一方，河南鑫苑及天津鑫苑應以現金或其他資產替代標的物業I，以確保資產抵償協議I項下所述抵銷金額保持不變。

資產抵償協議II及資產抵償協議III

日期

2025年5月19日

訂約方

- (1) 河南盈晟(為本公司非全資附屬公司)；及
- (2) 河南鑫苑(為鑫苑地產控股全資附屬公司)。

主體事項

根據資產抵償協議II及資產抵償協議III，河南鑫苑同意向河南盈晟分別轉讓標的物業II及標的物業III，以償付若干未償還應收賬款。

代價

資產抵償協議II

於本公告日期，根據資產抵償協議II將予轉讓的若干標的物業II(具體而言為該等已質押物業)已作物業抵押，解除抵押須支付現金人民幣1,246,797元。根據資產抵償協議II，由於解除抵押費用將由河南盈晟償付，因此，未償還應收賬款的實際抵銷金額將為人民幣8,058,737元。

根據資產抵償協議II進行的物業轉讓的總代價為人民幣9,305,534元，其將透過以下方式償付：(i)抵銷金額為人民幣8,058,737元的若干未償還應收賬款；及(ii)於資產抵償協議II之先決條件獲達成之日期後30個營業日內，由河南盈晟向河南鑫苑(或其指定實體)支付金額為人民幣1,246,797元的現金(即償還及解除已質押物業的物業抵押之解除抵押費用)。

資產抵償協議III

根據資產抵償協議III進行的物業轉讓的總代價為人民幣2,410,920元，將透過將相同金額與未償還應收賬款抵銷的方法償付。

物業轉讓II及物業轉讓III各項的代價乃經訂約方按正常商業條款進行公平磋商後釐定，當中已計及與相關該等標的物業及其估值有關的資料及詳情。

於2025年4月30日，經獨立合資格估值師河南興源資產評估事務所有限責任公司參考市場上可資比較銷售交易後對標的物業II及標的物業III作出的估值合計為人民幣11,717,020元。

標的物業

標的物業II

標的物業II包括：

- (a) 青島龍璽項目的三幢複式別墅，其中兩幢建築面積約為135.95平方米，一幢建築面積約為173.25平方米(「已質押物業II」)；及
- (b) 位於鑫苑名城項目的25個車位；

(統稱「標的物業II」)。

標的物業III

標的物業III包括位於鑫苑名城項目的60個車位(「標的物業III」)。

由於相關標的物業屬鑫苑置業集團開發的物業項目的一部分，故河南鑫苑收購標的物業II或標的物業III並無原始收購成本。

先決條件

履行資產抵償協議II及資產抵償協議III及其項下擬進行交易各自須根據上市規則待獨立股東於股東特別大會上通過有關批准該等資產抵償協議的相關普通決議案後方始作實。

先決條件無法獲任何一方豁免。

該等資產抵償協議的完成並非互為條件。

完成

資產抵償協議II

河南鑫苑(或其指定實體)須於收到河南盈晟支付的解除抵押費用後30工作天內完成所有該等已抵押物業的解除抵押手續，並須於解除抵押後立即向河南盈晟(或其指定實體)直接登記及轉讓已抵押物業。

倘河南鑫苑未能根據資產抵償協議II完成已抵押物業的轉讓手續，河南鑫苑須立即向河南盈晟悉數退還或支付解除抵押費用。

就根據資產抵償協議II將予轉讓的其他該等標的物業(該等已質押物業除外)而言，河南鑫苑及其相關附屬公司及聯營公司須於資產抵償協議II之先決條件獲達成之日期後30個營業日內完成將所有相關物業登記及轉讓予河南盈晟(或其指定實體)的所有手續。

資產抵償協議III

河南鑫苑及其相關附屬公司及聯營公司須於資產抵償協議III之先決條件獲達成之日期後30個營業日內完成將根據資產抵償協議III將予轉讓的所有該等標的物業登記及轉讓予河南盈晟(或其指定實體)的所有手續。

其他承諾

河南鑫苑承諾，就根據資產抵償協議II及資產抵償協議III將予轉讓的相關標的物業而言，有關所有權或程序不會存在任何爭議。倘於相關該等資產抵償協議執行後，河南盈晟提議更改名稱或轉讓相關物業，且存在任何相關該等標的物業的爭議或查封，該等爭議或查封應由河南鑫苑處理及解決，而河南盈晟因此產生的任何負債及費用(包括訴訟費及保全費)應由河南鑫苑承擔。

如因與河南鑫苑或任何其他第三方有關的原因，導致相關相關標的物業無法更改名稱或轉讓予河南盈晟或河南盈晟指定的第三方，河南鑫苑應以現金或其他資產替代相關該等標的物業，以相關該等資產抵償協議項下所述抵銷金額保持不變。

訂立資產抵償協議的理由及裨益

本集團決定與相關鑫苑地產公司訂立資產抵償協議，以便收回相關鑫苑地產公司到期應付之若干未償還應收賬款。考慮到鑫苑地產控股面臨的流動資金問題，鑫苑地產控股不大可能於短期內以現金向本集團悉數償還未償還應收賬款。董事會認為在有關情況下，資產抵償協議項下之交易符合本公司最佳利益，因為(i)經獨立估值師評估的該等標的物業總市價高於總代價；及(ii)由於本集團已審慎挑選具有明確擁有權及市場流通性的該等標的物業，董事會認為該等標的物業具市場流通性，而本集團可利用自資訊科技平台(其為本集團在管物業而設立)獲取的市場資料(包括但不限於業主及住戶(如適用)對該等標的物業的需求)銷售該等標的物業。資產抵償協議項下之交易旨在減輕本集團的應收賬款風險，預期不會對本集團的現金流及流動資金產生任何不利影響。

鑒於上文所述者，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將在考慮獨立財務顧問的意見後方發表意見)認為，該等資產抵償協議及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。

有關本集團的資料

本公司

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

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。

河南盈晟

河南盈晟為一間於中國成立的有限公司，並為本公司的間接非全資附屬公司，由鑫苑科技及馬天擎先生(一名獨立第三方)分別持有51%及49%權益。河南盈晟主要從事提供智能化工程服務。

有關資產抵償協議其他訂約方的資料

相關鑫苑地產公司各自為一間於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，相關鑫苑地產公司各自為一間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，其股份紐約證券交易所上市(股份代號：XIN)，主要從事房地產開發。

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43.07%權益，為本公司控股股東及本公司在上市規則第14A章項下的關連人士。每一間相關鑫苑地產公司都是鑫苑地產控股的附屬公司，因此為本公司在上市規則第14A章項下的關連人士，而在該等資產抵償協議項下擬進行的交易均構成本公司之關連交易。

由於有關該等資產抵償協議項下擬進行之交易之最高適用百分比率合併計算為5%以上但低於25%，故根據上市規則第14及14A章，該等資產抵償協議及其項下擬進行之交易構成本公司一項須予披露及關連交易，並須遵守上市規則項下申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

由於獨立非執行董事李軼梵先生同時擔任鑫苑地產控股(河南鑫苑的控股公司)的董事，彼已就批准該等資產抵償協議的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於該等資產抵償協議中擁有重大權益，亦無其他董事須根據上市規則就相關董事會決議案放棄投票。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該等資產抵償協議及其項下擬進行之交易。

本公司已成立獨立董事委員會，由所有並非擔任鑫苑地產控股董事的獨立非執行董事組成，以就該等資產抵償協議及其項下擬進行之交易，以及如何於股東特別大會上投票，向獨立股東提供意見。本公司亦已委任獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於本公告日期，(i) 鑫苑地產有限公司(鑫苑地產控股全資附屬公司)直接及實益持有255,402,000股股份，佔本公司已發行股份總數的約43.07%；(ii) Victory Destiny Holdings Limited(鑫苑地產控股之股東、董事及主席張勇先生全資擁有之公司)直接及實益持有11,740,000股股份，佔本公司已發行股份總數的約1.98%；及(iii) Grace Hope Holdings Limited(鑫苑地產控股之股東兼董事楊玉岩女士全資擁有之公司)直接及實益持有15,000,000股股份，佔本公司已發行股份總數的約2.53%。上述人士須就批准該等資產抵償協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。除上文所披露者外，於本公告日期，董事於作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，概無其他股東於該等資產抵償協議及其項下擬進行的交易擁有任何重大權益，亦概無其他股東須於股東特別大會上就該等資產抵償協議及其項下擬進行的交易放棄投票。

由於需要更多時間編製及落實載入通函的財務資料，一份載有(其中包括)(i)有關該等資產抵償協議的更多詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關該等資產抵償協議的函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關該等資產抵償協議的函件；(iv)該等標的物業之估值報告；及(v)股東特別大會通告的通函，預期將於2025年6月13日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除非文義另有指明，否則下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「已質押物業I」	指	具有「資產抵償協議I—標的物業I」一節所界定的涵義
「已質押物業II」	指	具有「資產抵償協議II—標的物業II」一節所界定的涵義
「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
「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)該等資產抵償協議及其項下擬進行之交易
「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，一間於中國成立的有限公司，並為鑫苑中國的全資附屬公司
「河南盈晟」	指	河南盈晟機電工程股份有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司的非全資附屬公司
「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，由並非擔任鑫苑地產控股董事的獨立非執行董事組成，成立目的為就該等資產抵償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，並已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就該等資產抵償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
「獨立第三方」	指	與本公司或其關連人士概無關連的獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「資產抵償協議I」	指	相關鑫苑地產公司、鑫苑科技與河南盈晟就(其中包括)物業轉讓I訂立的日期為2025年5月19日的資產抵償協議

「資產抵償協議II」	指	河南鑫苑與河南盈晟就(其中包括)物業轉讓II訂立的日期為2025年5月19日的資產抵償協議
「資產抵償協議III」	指	河南鑫苑與河南盈晟就(其中包括)物業轉讓III訂立的日期為2025年5月19日的資產抵償協議
「該等資產抵償協議」	指	資產抵償協議I、資產抵償協議II及資產抵償協議III之統稱
「未償還應收賬款」	指	相關鑫苑地產公司及其各自的附屬公司及聯營公司(如適用)因河南盈晟向其提供的服務而結欠河南盈晟的若干未償還應收賬款
「中國」	指	中華人民共和國
「物業轉讓I」	指	根據資產抵償協議I轉讓標的物業I
「物業轉讓II」	指	根據資產抵償協議II轉讓標的物業II
「物業轉讓III」	指	根據資產抵償協議III轉讓標的物業III
「青島龍璽項目」	指	位於青島星海灣路1966號的青島靈山灣·龍璽，為一個鄰近中國青島市西海岸新區東方影都影視產業園的低密度海景別墅項目
「相關鑫苑地產公司」	指	河南鑫苑及天津鑫苑
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等標的物業」	指	標的物業I、標的物業II及標的物業III之統稱
「標的物業I」	指	具有本公告「標的物業I」一節所界定的涵義
「標的物業II」	指	具有本公告「標的物業II」一節所界定的涵義
「標的物業III」	指	具有本公告「標的物業III」一節所界定的涵義
「天津鑫苑」	指	天津鑫苑置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為鑫苑中國的全資附屬公司
「鑫苑中國」	指	鑫苑(中國)置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為鑫苑地產控股的全資附屬公司
「鑫苑名城項目」	指	鑫苑名城2號院，為位於中國河南省鄭州市二七區二七嵩山南路的一項物業項目
「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
「鑫苑置業集團」	指	鑫苑地產控股及其附屬公司
「鑫苑科技」	指	鑫苑科技服務集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為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，2025年5月19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、凌晨凱先生及趙霞女士。