

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)

有關與鑫苑地產控股有限公司之 關連交易未能符合 上市規則

關連交易

董事會謹此宣佈，於2020年6月28日至2021年2月24日期間，本公司及其附屬公司曾與鑫苑地產控股及其附屬公司進行數筆款項往來，從性質上構成上市規則項下之關連交易。截至本公告日，相關款項均已全數歸還，且未對本公司股東權益造成重大不利影響。相關款項的往來詳情請見本公司於2021年9月23日發佈的2020年年度報告及於2021年10月22日發佈的2021年中期報告。

上市規則涵義

根據上市規則第14.04條，本公司及其附屬公司與鑫苑地產控股及其附屬公司進行的款項往來構成本公司之交易。而根據上市規則第14.22條及第14.23條，由於本公司及其附屬公司向鑫苑地產控股及其附屬公司撥付的數筆款項與本公司日期為2022年1月12日的公告中所披露的兩筆財務資助乃於同一個12個月期內完成，故應當合併計算。由於合併計算的一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准之規定。

於相關款項往來期間，鑫苑地產控股間接持有本公司50%以上之已發行股份，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，本公司向關連人士支付款項及收取款項均構成本公司之關連交易。鑒於收取款項並非按照一般商務條款或更佳條款進行，故無法依據上市規則第14A.90條獲得豁免，而須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。由於支付款項之相關交易經合併計算後的一項或多項適用百分比率超過5%，故根據上市規則第14A章，須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。鑒於相關款項已全數歸還，董事會將不會將其提呈予本公司獨立股東批准。

緒言

董事會謹此宣佈，於2020年6月28日至2021年2月24日期間，本公司及其附屬公司曾與鑫苑地產控股及其附屬公司進行數筆款項往來，從性質上構成上市規則項下之關連交易。截至本公告日，相關款項均已全數歸還，且未對本公司股東權益造成重大不利影響。相關款項的往來詳情請見本公司於2021年9月23日發佈的2020年年度報告及於2021年10月22日發佈的2021年中期報告。

收取款項

第一筆款項

交易詳情

交易主體

- (1) 河南鑫苑廣晟；
- (2) 河南鑫苑置業；及
- (3) 鑫苑科技。

交易概要

為增強鑫苑地產控股相關附屬公司之銀行流水，以提升或維持其在相關銀行的客戶地位或信用等級，於2020年6月28日，河南鑫苑廣晟向鑫苑科技撥付人民幣39,080,200元的款項。於同日稍後時間，鑫苑科技將該筆人民幣39,080,200元的款項撥付給鑫苑地產控股的另一附屬公司河南鑫苑置業。該筆款項往來構成本公司與本公司關連人士之關連交易。

第二筆款項

交易詳情

交易主體

- (1) 鄭州康盛博達；
- (2) 鄭州晟道；及
- (3) 鑫苑科技。

交易概要

為增強鑫苑地產控股相關附屬公司之銀行流水，以提升或維持其在相關銀行的客戶地位或信用等級，於2020年9月29日，鄭州康盛博達向鑫苑科技撥付人民幣11,893,500元的款項。於同日稍後時間，鑫苑科技將該筆人民幣11,893,500元的款項撥付給鑫苑地產控股的另一附屬公司鄭州晟道。該筆款項往來構成本公司與本公司關連人士之關連交易。

第三筆款項

交易詳情

交易主體

- (1) 河南鑫苑置業；
- (2) 鄭州鑫南；
- (3) 河南鑫苑廣晟；及
- (4) 本公司。

交易概要

為增強鑫苑地產控股相關附屬公司之銀行流水，以提升或維持其在相關銀行的客戶地位或信用等級，於2021年2月24日，河南鑫苑置業向鑫苑科技撥付人民幣41,055,000元的款項。於同日稍後時間，鑫苑科技將該筆人民幣41,055,000元的款項拆分為兩筆金額分別為人民幣27,544,992元及人民幣13,510,008元的款項，並分別撥付給鑫苑地產控股的兩家附屬公司鄭州鑫南及河南鑫苑廣晟。該筆款項往來構成本公司與本公司關連人士之關連交易。

支付款項

第一筆及第二筆款項

交易詳情

交易主體

- (1) 青檸公寓；
- (2) 鑫苑中國；
- (3) 河南鑫苑廣晟；
- (4) 滎陽鑫苑；及
- (5) 鑫苑科技。

交易概要

2021年1月4日，鑫苑科技通過青檸公寓向鑫苑中國支付人民幣總計55,000,000元，2021年1月15日，鑫苑科技通過青檸公寓向河南鑫苑廣晟支付人民幣30,000,000元。以上兩筆款項均為最終將支付予鑫苑地產控股之車位獨家銷售合作協議項下的付款，之所以通過青檸公寓作為付款通道則是為了幫助青檸公寓提升或維持在相關銀行的客戶地位或信用等級。彼時本公司確信，鑒於車位獨家銷售合作協議已獲獨立股東之批准，因此無需履行額外之公司治理及信息披露程序。然而經外部顧問評核，本公司承認上述付款並不從屬於車位獨家銷售合作協議，因為該筆款項的直接接收方為青檸公寓，而非車位獨家銷售合作協議約定的鑫苑地產控股或其附屬公司，因此應當遵守上市規則第14及14A章項下的公告、申報、通函以及獨立股東批准規定。於作出上述付款之時，概無訂立任何書面協議。2021年3月25日，滎陽鑫苑向鑫苑科技歸還人民幣50,000,000元，2021年4月19日，鑫苑中國通過青檸公寓向鑫苑科技歸還人民幣35,000,000元，從而將本次交易項下總計人民幣85,000,000元的款項全部歸還。

第三筆款項

交易詳情

交易主體

- (1) 鑫苑地產控股；
- (2) 巨騰龍國際有限公司；及
- (3) 本公司。

交易概要

2021年1月12日，鑫苑科技向鑫苑地產控股支付港幣120,000,000元，作為車位獨家銷售合作協議項下的付款。彼時本公司確信，鑒於車位獨家銷售合作協議已獲獨立股東之批准，因此無需履行額外之公司治理及信息披露程序。然而經外部顧問評核，本公司承認該等付款並未嚴格遵守車位獨家銷售合作協議，因為該筆款項以港幣支付，而非車位獨家銷售合作協議約定的人民幣支付，因此應當相應履行遵守上市規則第14及14A章項下的公告、申報、通函以及獨立股東批准規定。2021年6月29日，鑫苑地產控股通過其附屬公司巨騰龍國際有限公司將港幣120,000,000元歸還本公司。

上市規則涵義

根據上市規則第14.04條，本公司及其附屬公司與鑫苑地產控股及其附屬公司進行的款項往來構成本公司之交易。而根據上市規則第14.22條及第14.23條，由於本公司及其附屬公司向鑫苑地產控股及其附屬公司撥付的數筆款項與本公司日期為2022年1月12日的公告中所披露的兩筆財務資助乃於同一個12個月期內完成，故應當合併計算。由於合併計算的一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准之規定。

於相關款項往來期間，鑫苑地產控股間接持有本公司50%以上之已發行股份，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，本公司向關連人士支付款項及收取款項均構成本公司之關連交易。鑒於收取款項並非按照一般商務條款或更佳條款進行，故無法依據上市規則第14A.90條獲得豁免，而須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。由於支付款項之相關交易經合併計算後的一項或多項適用百分比率超過5%，故根據上市規則第14A章，須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。鑒於相關款項已全數歸還，董事會將不會將其提呈予本公司獨立股東批准。

有關交易方的資料

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。截至本公告日期，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。

鑫苑地產控股

鑫苑地產控股及其附屬公司為由張勇先生(本公司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發展具有優質及創新科技的房地產。截至本公告日期，張勇先生實益擁有鑫苑地產控股已發行股份約30.18%權益，楊玉岩女士(我們的非執行董事之一)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的26.51%)。

鑫苑科技

鑫苑科技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。鑫苑科技為本公司之間接全資附屬公司。

青檸公寓

青檸公寓及其附屬公司主要從事住宅公寓租賃業務。青檸公寓51%的股權由本公司持有，餘下49%股權由李燕輝先生持有。鑒於青檸公寓之組織章程細則規定所有重大及相關事宜(包括其業務經營及財務安排)均須由三分之二的股東投票批准，因此本公司及李燕輝先生共同就青檸公寓的業務經營及財務安排作出決定，青檸公寓在性質上屬合營企業而非本公司之附屬公司。

鑫苑中國

鑫苑中國主要從事房地產開發與經營、房地產信息諮詢、企業管理諮詢及企業營銷策劃等業務。鑫苑中國為鑫苑地產控股之間接全資附屬公司。

河南鑫苑廣晟

河南鑫苑廣晟主要從事房地產開發與經營及配套服務設施的銷售業務。河南鑫苑廣晟為鑫苑地產控股之間接全資附屬公司。

鄭州鑫南

鄭州鑫南主要從事房地產開發與經營及配套服務設施的銷售業務。鄭州鑫南為鑫苑地產控股之間接全資附屬公司。

滎陽鑫苑

滎陽鑫苑主要從事房地產開發與經營及房屋租賃業務。滎陽鑫苑為鑫苑地產控股之間接全資附屬公司。

鄭州康盛博達

鄭州康盛博達主要從事房地產開發與經營業務。鄭州康盛博達為鑫苑地產控股之間接全資附屬公司。

鄭州晟道

鄭州晟道主要從事房地產開發與經營及配套服務設施的銷售業務。鄭州晟道為鑫苑地產控股之間接全資附屬公司。

河南鑫苑置業

河南鑫苑置業主要從事房地產開發與經營及配套服務設施的銷售與房屋租賃業務。河南鑫苑置業為鑫苑地產控股之間接全資附屬公司。

未能符合上市規則

以上款項往來發生於2020年6月28日至2021年2月24日期間。上述交易未能遵守上市規則第14.34(2)條、第14.38A條、第14.40條、第14A.34條、第14A.35條及第14A.36條，並違反了上市規則第14章及第14A章的相關規定。有關規則主要規定在落實須予披露交易或關連交易的條款後須立即刊發公告；須向股東及聯交所發出通函以解釋本公司須獲得股東批准的主要交易或關連交易的詳情，並僅在獲得股東批准後才進行有關交易，以及須就任何關連交易訂立書面協議。截至本公告日，相關款項均已全數歸還，且未對本公司股東權益造成重大不利影響。本公司董事會為不合規事宜對本公司股東造成的不便誠懇道歉。

本公司已委任大華國際諮詢有限公司為本公司之獨立內部監控顧問，並在其協助下採取相關補救措施並完善本公司內部監控程序。本公司將持續加強內控管理，嚴格控制業務合規風控審核，杜絕類似事件再次發生。日後，本公司將持續遵守上市規則項下規定，履行相應的公司治理程序並及時作出合適的披露，以確保對上市規則的遵守。

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：

| | | |
|--------------|---|--|
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「車位獨家銷售合作協議」 | 指 | 本公司與鑫苑地產控股所簽定之日期為2020年9月17日的車位獨家銷售合作協議，並於2020年11月9日獲本公司獨立股東之批准 |
| 「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 |
| 「河南鑫苑廣晟」 | 指 | 河南鑫苑廣晟置業有限公司，一間於2015年7月27日在中國成立的有限公司 |
| 「河南鑫苑置業」 | 指 | 河南鑫苑置業有限公司，一間於1997年5月19日在中國成立的有限公司 |
| 「港幣」 | 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 |
| 「獨立股東」 | 指 | 除鑫苑地產控股、張勇先生、楊玉岩女士及其各自的聯繫人以外的本公司股東 |
| 「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、澳門及台灣 |
| 「青檸公寓」 | 指 | 河南青檸公寓管理有限公司，一間於2017年4月20日在中國成立的有限公司 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「滎陽鑫苑」 | 指 | 滎陽鑫苑置業有限公司，一間於2013年7月25日在中國成立的有限公司 |
| 「鑫苑中國」 | 指 | 鑫苑(中國)置業有限公司，一間於2006年4月10日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)，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，一間於1998年12月28日在中國成立的有限公司 |
| 「鄭州康盛博達」 | 指 | 鄭州康盛博達房地產開發有限公司，一間於2016年7月29日在中國成立的有限公司 |
| 「鄭州晟道」 | 指 | 鄭州晟道置業有限公司，一間於2013年10月14日在中國成立的有限公司 |

「鄭州鑫南」 指 鄭州鑫南置業有限公司，一間於2016年1月21日
在中國成立的有限公司

「%」 指 百分比率

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，2022年3月29日

於本公告日期，董事會包括執行董事王研博女士；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。