

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)

#### **所得款項用途變更**

茲提述(i)鑫苑物業服務集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)於2019年9月25日刊發的招股章程(「招股章程」)，內容有關本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板成功上市的全球發售(「全球發售」)；(ii)本公司日期為2020年7月3日及2020年7月15日的公告(統稱為「2020年配售公告」)，內容有關以配售價每股股份2.60港元配售50,000,000股本公司普通股(「2020年配售事項」)；(iii)本公司日期為2021年1月25日及2021年2月8日的公告(統稱為「2021年配售及認購公告」)，內容有關(其中包括)鑫苑地產有限公司(「賣方」)委任配售代理以盡力促使不少於六(6)名承配人購買最多18,000,000股本公司普通股(「2021年配售事項」)以及賣方認購最多18,000,000股本公司普通股(「認購事項」)；及(iv)本公司截至2021年12月31日止年度之年度報告(「年度報告」)「管理層討論與分析—財務回顧」一節，內容有關全球發售、2020年配售事項及認購事項的所得款項用途。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與年度報告所界定者具有相同涵義。

#### **於本公告日期所得款項的用途**

##### **全球發售所得款項用途**

誠如招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露，本公司擬按以下方式動用全球發售所得款項淨額：

- (1) 其中約60%將用作擴展本集團物業管理服務、尋求戰略收購及投資機會；
- (2) 其中約15%將用作拓展本集團增值服務業務線所提供的服務類型；

(3) 其中約15%將用作升級及發展本集團自有信息技術及智能系統；及

(4) 其中約10%將為本集團營運資金需求及其他一般企業目的提供資金。

於本公告日期，全球發售所得款項淨額約為人民幣197.2百萬元，其中(i)約人民幣117.9百萬元尚未動用(「尚未動用首次公開發售所得款項淨額」)；及(ii)約人民幣79.3百萬元已按符合招股章程所載者的下列方式動用：

全球發售所得款項淨額的原定用途	根據	根據	於本公告	於本公告	使用尚未動用 所得款項淨額的 原定預期時間表
	招股章程 的所得款項 淨額原定 分配百分比	招股章程 的所得款項 淨額原定 分配	於本公告 日期的 已動用所得 款項淨額	於本公告 日期的 尚未動用所得 款項淨額	
	%	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
(1) 擴展本集團物業管理服務、尋求戰略收購及投資機會：	60	118.3	23.0	95.3	預期將於2023年 9月30日或之前 悉數動用
(i) 收購或投資其他物業管理公司	45	88.7	14.9	73.8	
(ii) 採購、安裝及升級業主及住戶 使用的現有設備及設施	8	15.8	-	15.8	
(iii) 擴大本集團物業管理服務的 規模	7	13.8	8.1	5.7	
(2) 拓展本集團增值服務業務線所提供的 服務類型	15	29.6	24.8	4.8	預期將於2022年 9月30日或之前 悉數動用
(i) 收購專業公司	5	9.87	5.05	4.82	
(ii) 委聘額外分包商	5	9.87	9.87	0.00	
(iii) 開發免費的信息技術系統，以 作為「鑫一家」移動應用程序的 補充	5	9.87	9.87	0.00	
(3) 升級及發展本集團自有信息技術及智 能系統	15	29.6	11.8	17.8	預期將於2022年 9月30日或之前 悉數動用
(i) 升級並進一步開發軟件終端	4.3%	8.5	6.7	1.8	
(ii) 升級硬件終端	5.7%	11.2	4.7	6.5	
(iii) 引進及升級設施	5%	9.9	0.4	9.5	
(4) 為本集團營運資金需求及其他一般企 業目的提供資金	10	19.7	19.7	-	-
總計		197.2	79.3	117.9	

## 2020年配售事項所得款項用途

誠如2020年配售公告所披露，本公司擬按以下方式動用2020年配售事項所得款項淨額：

- (1) 其中約60%用作業務發展，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；
- (2) 其中約30%用作與本集團主要業務有關的業務或目標的策略投資；及
- (3) 其中約10%用作本集團一般營運資金。

於本公告日期，2020年配售事項所得款項淨額約為人民幣115.0百萬元，其中(i)約人民幣103.5百萬元尚未動用(「尚未動用2020年配售事項所得款項淨額」)；及(ii)約人民幣11.5百萬元已按符合2020年配售公告所載者的下列方式動用：

2020年配售事項所得款項淨額的 原定用途	根據2020年 配售公告的 所得款項 淨額原定分配 人民幣百萬元	於本公告 日期的 已動用所得款 項淨額 人民幣百萬元	於本公告 日期的 尚未動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	使用尚未動用 所得款項淨額的 原定預期時間表
(1) 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	69.0	-	69.0	預期將於2024年6月30日或之前悉數動用
(2) 與本集團主要業務有關的業務或目標的策略投資	34.5	-	34.5	預期將於2024年6月30日或之前悉數動用
(3) 一般營運資金	11.5	11.5	-	-
總計	<u>115.0</u>	<u>11.5</u>	<u>103.5</u>	

## 認購事項所得款項用途

誠如2021年配售及認購公告以及年度報告所披露，由於注資並未完成，故本公司擬按以下方式動用認購事項所得款項淨額：

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

於本公告日期，認購事項所得款項淨額約為人民幣31.2百萬元，其中(i)約人民幣23.4百萬元尚未動用(「尚未動用認購事項所得款項淨額」)；及(ii)約人民幣7.8百萬元已按符合2021年配售及認購公告所載者的下列方式動用：

認購事項所得款項淨額的 原定用途	根據2021年			使用尚未動用 所得款項淨額的 原定預期時間表
	配售及認購 公告的 所得款項淨額 原定分配 人民幣百萬元	於本公告 日期的 已動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	於本公告 日期的 尚未動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	
(1) 與物業管理服務有關的業務或目標 的策略投資	23.4	-	23.4	預期將於2025年 6月30日或之前 悉數動用
(2) 本集團一般營運資金	7.8	7.8	-	預期將於2024年 6月30日或之前 悉數動用
總計	<u>31.2</u>	<u>7.8</u>	<u>23.4</u>	

## 所得款項用途變動

於本公告日期，尚未動用首次公開發售所得款項淨額、尚未動用2020年配售事項所得款項淨額及尚未動用認購事項所得款項淨額合共達約人民幣244.8百萬元（「尚未動用所得款項總額」）。董事會已決議合併尚未動用首次公開發售所得款項淨額、尚未動用2020年配售事項所得款項淨額及尚未動用認購事項所得款項淨額，並按以下方式變更餘下尚未動用所得款項總額的擬定用途及分配：

尚未動用所得款項總額的 經修訂用途	尚未動用 所得款項總額 分配百分比 %	已分配 尚未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	使用 尚未動用 所得款項總額 的原定 預期時間表
(1) 把握戰略投資機會，擇優併購，以及進一步發展戰略聯盟及擴大本集團物業管理、增值服務及物業工程業務規模，其中包括收購或投資從事物業管理、增值服務或物業工程相關業務的公司，或與該等公司合資合作，以及與業務合作夥伴共同投資相關產業基金	30	73.4	2024年9月30日
(2) 進一步開拓本集團的增值服務，其中包括開拓社區、商辦、城市管理等服務場景相關及資產相關的增值產品及服務，升級軟件、硬件以及開拓智慧社區及商業設施運營服務，以及開拓寫字樓、產業園等商業運營相關增值服務	20	49.0	2024年9月30日

尚未動用所得款項總額的 經修訂用途	尚未動用 所得款項總額 分配百分比 %	已分配 尚未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	使用 尚未動用 所得款項總額 的原定 預期時間表
(3) 升級本集團的數字化及智能化管理系統， 其中包括購買、升級及研發軟件、硬件和相關 服務以搭建智慧終端設備及物聯網平台， 構建及開發信息共享平台及數據庫、招聘及 培養專業及技術人員以及信息管理團隊、 投資從事技術產業相關業務的公司、以及 開展與本集團業務相關的創新應用研發等	30	73.4	2024年9月30日
(4) 營運資金及一般企業目的	20	49.0	
總計	100	244.8	

### 所得款項用途變動的理由及裨益

本公司始終堅持以市場為導向，不斷提升和優化業務規模，進一步延伸物業管理服務的範圍、深度及廣度，進一步改善及拓展增值服務。本集團亦積極密切留意任何潛在的市場機遇及嘗試，合理安排創新業務，以便本公司發展與社區、商辦及城市管理等服务場景相關以及資產相關的增值產品及服務。

為提高尚未動用所得款項總額的使用效率，及時捕捉業務發展的市場機遇，使尚未動用所得款項總額的用途與本公司業務發展需求更好對接，同時兼顧外部環境因素的變化，董事會決議合併尚未動用首次公開發售所得款項淨額、尚未動用2020年配售事項所得款項淨額及尚未動用認購事項所得款項淨額，並按以下方式調整尚未動用所得款項總額的原定使用範圍及分配：

## 1. 擴展增值服務的深度及品質

根據上文所披露尚未動用首次公開發售所得款項淨額及尚未動用2020年配售事項所得款項淨額的原定用途，尚未動用所得款項總額中約人民幣4.8百萬元劃撥至「拓展本集團增值服務業務線所提供的服務類型」及尚未動用所得款項總額中約人民幣69.0百萬元的一部分款項(比例尚待釐定)劃撥至「多元化提供予客戶的服務種類」。為強化本公司增值服務的深度及品質，為股東創造更佳價值，本公司決定變更尚未動用所得款項總額用途，以將尚未動用所得款項總額的20%(相當於約人民幣49.0百萬元)劃撥至「進一步開拓本集團的增值服務，其中包括開拓社區、商辦、城市管理等服務場景相關及資產相關的增值產品及服務，升級軟件、硬件以及開拓智慧社區及商業設施運營服務，以及開拓寫字樓、產業園等商業運營相關增值服務」。本公司將在維持戰略穩定性的同時，進一步發揮其資本規模、品牌化及其服務管理能力的優勢。

## 2. 把握更佳投資機遇

根據上文所披露尚未動用首次公開發售所得款項淨額、尚未動用2020年配售事項所得款項淨額及尚未動用認購事項所得款項淨額的原定用途，尚未動用所得款項總額中約人民幣95.3百萬元劃撥至「擴展本集團物業管理服務、尋求戰略收購及投資機會」，尚未動用所得款項總額中約人民幣34.5百萬元劃撥至「與本集團主要業務有關的業務或目標的策略投資」，約人民幣23.4百萬元劃撥至「與物業管理服務有關的業務或目標的策略投資」。鑒於目前行業市場形勢的變化，以及本公司泛物業產業業務發展的佈局需求，為致力於把握更佳投資機會，本公司決定變更尚未動用所得款項淨額用途，以將尚未動用所得款項總額的30%(相當於約人民幣73.4百萬元)劃撥至「把握戰略投資機會，擇優併購，以及進一步發展戰略聯盟及擴大本集團物業管理、增值服務及物業工程業務規模，其中包括收購或投資從事物

業管理或增值服務或物業工程相關業務的公司，或與該等公司合資合作，以及與業務合作夥伴共同投資相關產業基金」。本公司將持續積極物色適合投資及收購目標。倘若本公司欲就相關投資或收購訂立任何協議或安排，本公司將會謹遵上市規則項下的適用規定。

### 3. 加速升級數字化及智能化管理系統

根據上文所披露尚未動用首次公開發售所得款項淨額及尚未動用2020年配售事項所得款項淨額的原定用途，尚未動用所得款項總額中約人民幣17.8百萬元劃撥至「升級及發展本集團自有信息技術及智能系統」及尚未動用所得款項總額中約人民幣69.0百萬元的一部分款項(比例尚待釐定)劃撥至「升級及發展本集團的智能系統」。鑒於信息技術的迅猛發展及迭代升級，本公司決定變更尚未動用所得款項淨額用途，以將尚未動用所得款項總額的30%(相當於約人民幣73.4百萬元)劃撥至「升級本集團的數字化及智能化管理系統，其中包括購買、升級及研發軟件、硬件及相關服務以搭建智慧終端設備及物聯網平台，構建及開發內部信息共享平台及數據庫、招聘及培養專業及技術人員以及信息管理團隊、投資從事技術產業相關業務的公司以及開展與本集團業務相關的創新應用研發等」。

董事會認為前述所得款項淨額用途變動屬公平合理，將令本集團滿足高效靈活動用所得款項的需求。董事會亦認為本集團業務性質並無發生重大變動，而建議變更所得款項淨額用途不會對本集團的經營造成任何重大不利影響，並且符合本公司及其股東的整體最佳利益。

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6月23日

於本公告日期，本公司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、李軼梵先生及申元慶先生。