

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)

自願公告

茲提述(i)鑫苑物業服務集團有限公司(「本公司」)日期為2020年9月17日、2021年12月23日及2022年5月16日之公告(「該等公告」)；及(ii)本公司日期為2020年10月30日的通函，內容有關車位獨家銷售合作協議(及相關補充協議)及其項下擬進行之交易。除非另有所指，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

抵銷協議

誠如該等公告所披露者，根據鑫苑地產控股與本公司於2020年9月17日訂立的車位獨家銷售合作協議，作為成為鑫苑置業集團有關目標車位的獨家銷售合作方及持有有關目標車位的獨家銷售權的保證金，本集團已向鑫苑置業集團支付可退還的合作誠意金人民幣206,783,200元。

於本公告日期，鑫苑地產控股應向本公司退還的到期未償還合作誠意金為人民幣197,552,187元。為清償未償還合作誠意金，於2024年3月22日，本公司與鑫苑地產控股訂立協議(「抵銷協議」)，據此，訂約方同意，由鑫苑置業集團擁有且現由本集團管理或由本集團代鑫苑置業集團持作銷售的2,181個車位(「車位」)的所有現金銷售所得款項(如售出)將由本集團保留，並用於清償等額的未償還合作誠意金。為免生疑問，本集團將不會獲得抵銷協議項下車位的所有權。倘銷售所得款項不足以清償全部未償還合作誠意金，則鑫苑地產控股將於所有車位銷售完成後十個工作日內以現金向本公司支付不足部分。倘銷售所得款項超過未償還合作誠意金，超出部分將由本公司保留。

車位資料

由鑫苑置業集團擁有的車位包括(i)本集團物業管理區域範圍內的位於中國鄭州市二七區鑫苑都匯廣場項目的355個車位；及(ii)本集團物業管理區域範圍內的現由本集團代鑫苑置業集團銷售的位於鑫苑置業集團於中國若干城市開發的住宅物業的1,826個車位。

根據獨立合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製的估值報告，並參考市場上可比較銷售交易，於2023年12月31日車位的市值經評估為人民幣197,600,000元。

訂立抵銷協議的理由及裨益

本公司與鑫苑地產控股訂立抵銷協議以令本集團收回鑫苑地產控股應退還的到期合作誠意金。鑒於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償還全部未償還合作誠意金。董事會相信，在此情況下，抵銷協議項下的安排符合本公司的最佳利益，因為(i)獨立估值師評估的車位市值高於未償還合作誠意金；(ii)董事會相信車位具市場價值，而本集團可利用其為管理住宅物業而建立的資訊技術平台所獲得的市場資料(包括但不限於業主及住戶對車位的需求)銷售車位；及(iii)鑫苑地產控股將向本集團退還車位銷售所得款項與未償還合作誠意金之間的任何差額。

鑒於上述者，董事(包括獨立非執行董事)認為，抵銷協議之條款及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

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3月22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。