

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)

截至2022年12月31日止年度的年報；及 截至2023年12月31日止年度的年報之 補充公告

茲提述鑫苑物業服務集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)截至2022年12月31日止年度的年報(「2022年年報」)及截至2023年12月31日止年度的年報(「2023年年報」)。除另有訂明外，本公告所用詞彙與2022年年報及2023年年報所界定者具有相同涵義。

董事會謹此提供以下於2022年報及2023年年報中，與應收關聯方款項減值以及與抵押事項有關的應收款項相關的額外資料。

2022年年報

應收關聯方款項減值

於2022年12月31日應收關聯方款項結餘，以及於截至2022年12月31日止年度(「2022年財年」)對該等應收款項計提的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)載列如下：

應收關聯方款項	於2022年 12月31日	
	的結餘 (人民幣千元)	預期信貸虧損 (人民幣千元)
授予一名關聯方貸款(附註1)	51,840	27,375
貿易應收款項(附註2)	234,523	117,931
合約資產(附註2)	59,171	29,755
其他應收款—未授權抵押相關(附註3)	398,847	200,565
車位獨家銷售合作協議的支付款項(附註4)	200,374	82,929
合計	<u>944,755</u>	<u>458,555</u>

附註：

1. 相關關聯方為河南鑫苑(本公司的最終控股公司鑫苑地產控股有限公司(「**鑫苑地產控股**」, 連同其附屬公司統稱「**鑫苑置業集團**」)的附屬公司)。
2. 貿易應收款項及合約資產的相關關聯方包括(i)受鑫苑置業集團共同控制的實體；(ii)鑫苑置業集團的合營公司及聯營公司；及(iii)本公司之獨立第三方的合營公司及聯營公司。
3. 截至2022年12月31日, 本公司將已經被有關銀行強制執行的定期存款約人民幣398,847,000元確認為對鑫苑中國的其他應收款項；且本公司及審計師認為, 截至2022年12月31日為止並沒有確定解決該應收款項的具體安排。因此根據2022年財年的情況, 基於對鑫苑中國違約損失率的估計, 需要確認相應的預期信貸虧損約人民幣200,565,000元。

其他應收款相關關聯方包括(i)受鑫苑地產控股共同控制的實體；(ii)鑫苑置業集團的合營公司；及(iii)本公司之獨立第三方的合營公司及聯營公司。

4. 獨家銷售合作協議的相關關聯方為受鑫苑地產控股共同控制的實體。

預期信貸虧損評估

本集團於2022年財年採用計算預期信貸虧損的一般方法評估關聯方應收賬款的預期信貸虧損, 預期信貸虧損根據以下公式計算：

預期信貸虧損=違約風險敞口 x 違約概率 x 違約損失率

主要假設

考慮到事件交易I及事件交易II, 以及觀察到鑫苑中國債務相關的公開資訊及負面新聞, 本公司對於所有關聯方應收款及其他應收款的預期信貸虧損撥備均使用次級債的回款率以及Ca-c的違約評級來進行估計。

減值評估所採用違約率、前瞻性因素及回款率分別為63.56%、101.83%及22.30%。違約率及回款率乃摘錄自穆迪投資者服務公司所刊發《年度違約調查》並參考Ca-c違約率。前瞻性因素亦摘錄自穆迪投資者服務公司所刊發《年度違約調查》並參考實際及預測違約率。

有關計算預期信貸虧損的詳情請參考2022年報財務報表附註35(a)。

有關各項預期信貸虧損的計算過程之詳情如下：

(a) 授予一名關聯方貸款

賬面餘額 (已計及 利息等) (違約風險 敞口) (人民幣 千元)	違約率	前瞻性因素	調整後的 違約率 (違約概率)	回收率 (違約 損失率)	預期 信貸虧損 (人民幣 千元)
a	b	c	d=b x c	f	h=a x d x (1-f)
54,437	63.56%	101.83%	64.72%	22.30%	27,375

(b) 貿易應收款項

賬面餘額 (違約風險 敞口) (人民幣 千元)	違約率	前瞻性因素	調整後的 違約率 (違約概率)	回收率 (違約 損失率)	預期 信貸虧損 (人民幣 千元)
a	b	c	d=b x c	f	h=a x d x (1-f)
234,523	63.56%	101.83%	64.72%	22.30%	117,931

(c) 合約資產

賬面餘額 (違約風險 敞口) (人民幣 千元)	違約率	前瞻性因素	調整後的 違約率 (違約概率)	回收率 (違約 損失率)	預期 信貸虧損 (人民幣 千元)
a	b	c	d=b x c	f	h=a x d x (1-f)
59,171	63.56%	101.83%	64.72%	22.30%	29,755

(d) 與抵押事項有關的其他應收款項

賬面餘額 (違約風險 敞口) (人民幣 千元)	一年以內 (人民幣 千元)	違約率	前瞻性因素	調整後的 違約率 (違約概率)	回收率 (違約 損失率)	預期 信貸虧損 (人民幣 千元)
	a	b	c	d=b x c	f	h=a x d x (1-f)
398,851	398,851	63.56%	101.83%	64.72%	22.30%	200,565

(e) 車位獨家銷售合作協議的支付款項

賬面餘額 (違約風險 敞口) (人民幣 千元)	一至二年 (人民幣 千元)	違約率	前瞻性因素	調整後的 違約率 (違約概率)	回收率 (違約 損失率)	情景概率 (附註)	預期 信貸虧損 (人民幣 千元)
	a	b	c	d=b x c	f	g	h=a x d x (1-f) x g
200,374	200,374	63.56%	101.83%	64.72%	22.30%	82.30%	82,929

附註：由於支付款項乃基於具有高度不確定性的車位銷售情況，預期信貸虧損乃根據車位估計銷售的情景分析而計算。於2023年會出售0%至40%的車位的情景概率為82.3%。

2023年年報

回款

本公司已採取多項安排追回應收關聯方款項，包括：

- 針對關聯方發起國際仲裁並積極尋求強制執行仲裁裁決及根據仲裁裁決轉移非現金資產(有關詳情，請參閱下文「在仲裁裁決項下轉移資產及與抵押事項相關的應收款項減值」一節)；及
- 與關聯方簽訂抵償協議，根據協議，本集團有權收取關聯方持有的若干車位及儲藏室的銷售款項，以抵償對應關聯方應收款項(有關詳情，請參閱下文「抵償協議」一節)。

以上安排均是在董事會的認可和支持下採取，本公司仍然會積極採取多種手段追償應收款項，以維護本公司的資產及股東利益。

於本公告日期，有關回款的詳情載列如下：

類型	回款合計 (人民幣千元)	期後現金 收款金額 (人民幣千元)	以非現金方式 抵賬/ 將予抵賬金額 (人民幣千元)
(a) 貿易應收款項	40,387	7,782	32,605
(b) 合約資產	60,956	60,956	–
(c) 車位獨家銷售合作協議 支付款項	197,600	–	197,600
(d) 關聯方其他應收款	614	569	45
(e) 授予一名關聯方貸款	52,392	–	52,392
(f) 其他應收款—抵押相關	446,435	–	446,435
合計	<u>798,384</u>	<u>69,307</u>	<u>729,077</u>

抵償協議

本集團與相關關聯方訂立的抵償協議包括以下項目：

- (a) 根據綜合財務報表附註22所披露，本集團與河南鑫苑(鑫苑地產控股的附屬公司)於2023年10月31日訂立了抵償協議，據此，位於中國青島的611個車位的銷售所得款項(經評估價值為人民幣60,733,400元)將用於抵銷(i)河南鑫苑結欠本集團的約人民幣52.4百萬元的應收貸款；及(ii)本集團與鑫苑地產控股部分附屬公司之間的其他結餘約人民幣8.3百萬元。

儘管本集團並無根據上述抵償協議購入該等車位的擁有權，但本集團仍有權收取該等車位的銷售所得款項。透過取得持有及出售該等車位的權利，該等車位當中的546個(於2023年12月31日已處於待售狀態)已於本公司截至2023年12月31日止年度(「**2023年財年**」)的綜合財務報表中確認為存貨。其餘65個車位將在相關物業的建築工程竣工且達致待售狀態(預計於2024年落實)後，於本集團賬目中確認為存貨。相關物業的建造成本將全部由鑫苑置業集團承擔。

- (b) 於2023年6月及2023年12月，本集團旗下成員公司與鑫苑置業集團旗下成員公司訂立了若干抵償協議。根據該等協議，各方同意就(i)位於中國蘇州市及北京市的車位及(ii)位於中國濟南市、徐州市及北京市的儲藏室的銷售款項用於抵償合共人民幣24.3百萬元的貿易應收款項。

於2024年3月，本公司與鑫苑地產控股進一步訂立一項協議。根據協議，各方同意由鑫苑置業集團擁有位於中國鄭州市及若干其他城市的2,181個車位(所評估價值為人民幣197.6百萬元)的所有現金銷售款項將由本集團保留，用於結算鑫苑地產控股應向本公司退回相等金額的尚未退還合作誠意金。

誠如本公司核數師所告知，該等車位及儲藏室將不會於本公司綜合財務報表中確認為存貨。於收取任何車位及儲藏室銷售款項後，將對貿易應收款項或與車位獨家銷售合作協議支付的款項有關的應收款項(視乎情況)扣減相等於本集團所收取銷售款項的金額。

在仲裁裁決項下轉移資產及與抵押事項相關的應收款項減值

根據仲裁裁決，鑫苑中國(作為答辯人)須向本集團支付現金及轉移若干非現金資產。已轉移的非現金資產的詳情如下：

- (a) 北京鑫苑弘晟商業管理有限公司(「**北京鑫苑**」)及其六間附屬公司(統稱「**北京鑫苑集團**」) 100%股權；
- (b) 鑫苑地產控股的佛山附屬公司及成都附屬公司發展的物業的車位(統稱「**該等車位**」)；及
- (c) 六間會所30年的經營權及相應收入權利(「**會所經營權**」)。

於2023年12月31日，在仲裁裁決項下轉移上述非現金資產(會所經營權除外，其已於2024年1月3日轉移予本集團)已完成，且本集團已成為該等非現金資產的合法實益擁有人。然而，於2023年12月31日，鑫苑地產控股仍結欠與抵押事項相關的應收款項人民幣398,847,000元，而於2023年財年有關應收款項的減值撥備為人民幣201,355,000元，原因如下：

1. 儘管自2023年11月完成相關商業登記手續後，本集團已成為北京鑫苑100%股權的合法實益擁有人，但北京鑫苑集團有若干已於2023年12月31日屆滿且有待重續的重大商業合約，預期有關合約會構成本公司在上市規則第14A章項下的持續關連交易。本公司跟核數師討論過後，認為北京鑫苑於2023年12月31日的估值並不能真實公平地反映其價值，因為北京鑫苑的股權價值乃根據北京鑫苑集團的預計收入計算，並主要產生自有關過期商業合約的收入。因此，本公司與核數師同意不在本集團2023年財年的賬目中確認北京鑫苑的股權價值，而在有關商業合約於2024年成功重續後，有關價值預期將確認於本集團截至2024年12月31日止年度的業績。
2. 車位擁有權的合法實益產權已根據鑫苑中國及其附屬公司與鑫苑科技及其附屬公司訂立的日期為2023年10月31日的協議的條款轉移予本集團。然而，於2023年12月31日，車位所在的物業的建築工程尚未竣工及／或處於待售狀態。因此，有關車位的價值並無確認於本集團2023年財年的賬目。於房地產項目的建築工程竣工後(目前預期將於2024年竣工)，且一旦當相關車位可供出售，本公司預期將在截至2024年12月31日止年度的綜合財務業績中確認車位的經濟價值。車位的建造成本將全部由鑫苑置業集團承擔。
3. 會所經營權已於2024年1月獲轉移，因此將反映於本集團2024年的中期業績。

除本公告披露者外，2022年年報及2023年年報的內容維持不變。

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6月11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。