

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)

關連交易 提供財務資助 購買公寓及後續終止 及 車位獨家銷售合作子協議及後續終止

提供財務資助

董事會宣佈，於2020年3月2日及2020年3月17日，本公司分別向鑫苑地產控股提供港幣88,790,233.07元及港幣22,087,244.61元的借款。鑫苑地產控股已於2020年6月30日歸還上述兩筆借款。

上市規則涵義

根據上市規則第14.04條，上述兩筆借款構成本公司向鑫苑地產控股提供之財務資助，從而構成本公司之交易。而根據上市規則第14.22條及第14.23條，由於上述兩筆借款乃與同一關連人士於同一個12個月期內完成，故應當合併計算。上述兩筆借款經合併計算後的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第14章，上述兩筆借款構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下申報及公告的規定。

於上述兩筆借款發生日期，鑫苑地產控股間接持有本公司60%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，上述兩筆借款構成本公司之關連交易。由於上述兩筆借款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，上述兩筆借款須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。由於鑫苑地產控股已於2020年6月30日歸還上述兩筆借款，董事會將不會將其提呈予本公司獨立股東批准。

購買公寓及後續終止

董事會宣佈，於2020年9月16日以及2020年11月30日至2020年12月1日期間，為向鑫苑地產控股支付購買鄭州鑫苑金水觀城項目公寓之訂金，本公司之附屬公司鑫苑科技先後通過河南青檸向鑫苑中國交付人民幣35,000,000元及人民幣60,000,000元的訂金。其後因鑫苑科技與鑫苑中國無法就交易條款達成一致，相關交易已終止，上述訂金均已歸還。

上市規則涵義

根據上市規則第14.04條，購買公寓構成本公司之交易。而根據上市規則第14.22條及第14.23條，由於上述兩筆訂金為向同一關連人士於在同一個12個月期內交付，故應當合併計算。兩筆訂金經合併計算後的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第14章，購買公寓構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下申報及公告的規定。

於本公司就購買公寓向鑫苑中國交付訂金期間，鑫苑地產控股間接持有本公司54.6%之已發行股份，為本公司控股股東，而鑫苑中國為鑫苑地產控股之附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，鑫苑地產控股及鑫苑中國均為本公司的關連人士，購買公寓構成本公司之關連交易。由於兩筆訂金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，購買公寓須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。鑒於購買公寓之交易已終止，董事會將不會將其提呈予本公司獨立股東批准。

車位獨家銷售合作子協議及後續終止

董事會宣佈，於2020年12月至2021年2月期間，本集團陸續向鑫苑廣晟、鄭州鑫南、名苑園林及鑫苑萬卓就一系列車位獨家銷售合作協議(合稱為「**車位獨家銷售合作子協議**」)支付預付款項。根據車位獨家銷售合作子協議，本集團可就指定車位的銷售與相關買家分別簽署相關服務協議，並直接向該買家收取服務費。

誠如本公司日期為2021年10月27日之公告所述，本集團此前的理解為，上述車位獨家銷售合作子協議均從屬於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(「**框架協議**」)，而框架協議已於2020年11月9日獲本公司獨立股東之批准。然而，經外部顧問評核，本公司了解到上述車位獨家銷售合作子協議並不從屬於框架協議，因為有關車位並非框架協議所列載之指定車位。在了解到上述情況後，本公司開始逐步退還車位預付款項及終止相應交易。截至本公告日期，相關程序已全部完成。

上市規則涵義

根據上市規則第14.04條，車位獨家銷售合作子協議構成本公司之交易。而根據上市規則第14.22條及第14.23條，由於車位獨家銷售合作子協議與框架協議為同一個12個月期內的相關交易，故其將會合併計算。車位獨家銷售合作子協議與框架協議經合併計算後的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於75%，故根據上市規則第14章，車位獨家銷售合作子協議構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及獨立股東批准之規定。

於車位獨家銷售合作子協議開展期間，鑫苑地產控股間接持有本公司50%以上之已發行股份(2021年2月8日配售及認購事項完成前，鑫苑地產控股間接持有本公司54.6%之已發行股份，2021年2月8日配售及認購事項完成後，鑫苑地產控股間接持有本公司52.86%之已發行股份，詳情請見本公司日期為2021年2月8日之公告)，為本公司控股股東，鑫苑廣晟、鄭州鑫南、山東鑫苑、名苑園林及鑫苑萬卓均為鑫苑地產控股之附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，鑫苑地產控股、鑫苑廣晟、鄭州鑫南、山東鑫苑、名苑園林及鑫苑萬卓均為本公司的關連人士，車位獨家銷售合作子協議構成本公司的關連交易。由於車位獨家銷售合作子協議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，車位獨家銷售合作子協議須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。鑒於本公司已完成退還車位預付款項及終止相應交易，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：

- (1) 於2020年3月2日及2020年3月17日，本公司分別向鑫苑地產控股提供港幣88,790,233.07元及港幣22,087,244.61元的借款。鑫苑地產控股已於2020年6月30日歸還上述兩筆借款；

- (2) 於2020年9月16日以及2020年11月30日至2020年12月1日期間，為向鑫苑地產控股支付購買鄭州鑫苑金水觀城項目公寓之訂金，本公司之附屬公司鑫苑科技先後通過河南青檸向鑫苑中國交付人民幣35,000,000元及人民幣60,000,000元的訂金。其後因鑫苑科技與鑫苑中國無法就交易條款達成一致，相關交易已終止，上述訂金均已歸還；及
- (3) 於2020年12月至2021年2月期間，本集團陸續向鑫苑廣晟、鄭州鑫南、名苑園林及鑫苑萬卓就一系列車位獨家銷售合作子協議支付預付款項。

誠如本公司日期為2021年10月27日之公告所述，本集團此前的理解為，上述車位獨家銷售合作子協議均從屬於本公司與鑫苑地產控股所簽定之日期為2020年9月17日的框架協議，而框架協議已於2020年11月9日獲本公司獨立股東之批准。然而，經外部顧問評核，本公司了解到上述車位獨家銷售合作子協議並不從屬於框架協議，因為有關車位並非框架協議所列載之指定車位。在了解到上述情況後，本公司開始逐步退還車位預付款項及終止相應交易。截至本公告日期，相關程序已全部完成。

提供財務資助

第一筆財務資助

交易詳情

交易雙方

- (1) 鑫苑地產控股；及
- (2) 本公司。

借款日期

2020年3月2日

借款金額

港幣88,790,233.07元

還款日期

2020年6月30日

交易概要

鑫苑地產控股存在境外資金需求。經協商，本公司同意向鑫苑地產控股出借款項。2020年3月2日，本公司向鑫苑地產控股提供港幣88,790,233.07元的借款。2020年6月30日，鑫苑地產控股向本公司歸還借款。

第二筆財務資助

交易詳情

交易雙方

- (1) 鑫苑地產控股；及
- (2) 本公司。

借款日期

2020年3月17日

借款金額

港幣22,087,244.61元

還款日期

2020年6月30日

交易概要

鑫苑地產控股存在境外資金需求。經協商，本公司同意向鑫苑地產控股出借款項。2020年3月17日，本公司向鑫苑地產控股提供港幣22,087,244.61元的借款。2020年6月30日，鑫苑地產控股向本公司歸還借款。

上市規則涵義

根據上市規則第14.04條，上述兩筆借款構成本公司向鑫苑地產控股提供之財務資助，從而構成本公司之交易。而根據上市規則第14.22條及第14.23條，由於上述兩筆借款乃與同一關連人士於同一個12個月期內完成，故應當合併計算。上

述兩筆借款經合併計算後的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第14章，上述兩筆借款構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下申報及公告的規定。

於上述兩筆借款發生日期，鑫苑地產控股間接持有本公司60%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，上述兩筆借款構成本公司之關連交易。由於上述兩筆借款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，上述兩筆借款須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。由於鑫苑地產控股已於2020年6月30日歸還上述兩筆借款，董事會將不會將其提呈予本公司獨立股東批准。

購買公寓及後續終止

交易詳情

交易雙方

- (1) 鑫苑中國；及
- (2) 鑫苑科技。

日期

2020年9月16日

收購資產

鑫苑科技擬購買位於中國河南省鄭州市金水路與未來路交匯處的鄭州鑫苑金水觀城項目之部分公寓樓，並計劃在買入後將公寓樓出租給河南青檸作為集中式公寓收取租金。截至本公告日期，鄭州鑫苑金水觀城項目尚在建設中，預計將於2023年年底完成建設。

代價

2020年9月16日以及2020年11月30日至2020年12月1日期間，鑫苑科技先後通過河南青檸向鑫苑中國交付人民幣35,000,000元及人民幣60,000,000元的訂金，總計人民幣95,000,000元。

後續終止

因交易雙方無法就交易條款達成一致，相關交易已終止。截至2020年12月30日，總計人民幣95,000,000元訂金均已歸還。

上市規則涵義

根據上市規則第14.04條，購買公寓構成本公司之交易。而根據上市規則第14.22條及第14.23條，由於上述兩筆訂金為向同一關連人士於在同一個12個月期內交付，故應當合併計算。兩筆訂金經合併計算後的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第14章，購買公寓構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下申報及公告的規定。

於本公司就購買公寓向鑫苑中國交付訂金期間，鑫苑地產控股間接持有本公司54.6%之已發行股份，為本公司控股股東，而鑫苑中國為鑫苑地產控股之附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，鑫苑地產控股及鑫苑中國均為本公司的關連人士，購買公寓構成本公司之關連交易。由於兩筆訂金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，購買公寓須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。鑒於購買公寓之交易已終止，董事會將不會將其提呈予本公司獨立股東批准。

車位獨家銷售合作子協議及後續終止

如前所述，本公司此前理解車位獨家銷售合作子協議從屬於本公司與鑫苑地產控股所簽定之日期為2020年9月17日的框架協議。根據框架協議，本公司簽訂的協議為獨家銷售合作協議，本公司就指定車位享有獨家銷售權，因此下述條款均屬適用：

獨家銷售合作

鑫苑地產控股及／或其附屬公司鑫苑廣晟、鄭州鑫南、山東鑫苑及鑫苑萬卓(合稱「各交易對手方」)同意指定本集團作為合作期限內指定車位的獨家銷售合作方，由本公司之指定附屬公司負責相關獨家銷售合作工作。就指定車位的銷

售，各交易對手方和本公司之指定附屬公司同意採用底價銷售合作模式，即各交易對手方按本公司之指定附屬公司要求向其指定的任何獨立第三方買家以約定的車位銷售底價轉讓一個或多個指定車位。

在該合作模式下，就指定車位的每宗買賣而言，各交易對手方將與相關買家簽署轉讓協議，而有關買家亦將就指定車位銷售過程中提供的服務與本公司之指定附屬公司分別簽署服務協議，據此，本公司之指定附屬公司將直接向該買家收取服務費（「**合作銷售增值服務費**」）。本公司之指定附屬公司可根據市場情況自行制定合作銷售增值服務費的收費基準及確定相關服務費金額，合作銷售增值服務費全歸本公司之指定附屬公司所有。本公司之指定附屬公司為其自身利益而非作為各交易對手方的代理以進行獨家銷售合作工作，獨家銷售合作下的安排不存在本公司之指定附屬公司向各交易對手方提供任何服務或收取任何相關服務費用。

在合作期限內，各交易對手方未經本公司之指定附屬公司事先書面同意，不得與任何第三方達成任何涉及指定車位銷售、出售或處置的安排或協議。

獨家銷售權

就上述車位獨家銷售合作子協議，本集團均享有獨家銷售權。為確保落實獨家銷售合作安排，各交易對手方授予本集團在符合中國法律的前提下，在合作期限內隨時要求各交易對手方按照車位獨家銷售合作子協議所約定的安排以車位銷售底價向本集團指定的獨立第三方買家轉讓指定車位的不可撤銷獨家權利（「**獨家銷售權**」）。在合作期限內，本集團擁有絕對的自由裁量權來決定是否行使其獨家銷售權、行使其獨家銷售權的具體時間、方式及次數，唯本集團指定的買家必須為獨立第三方，否則本集團不能行使獨家銷售權。

獨家銷售權為本集團所享有的獨家及排他性權利，除本集團事先書面同意外，各交易對手方不得向任何第三方出售、要約出售、轉讓、贈與、質押或以任何其他方式處置任何指定車位。

合作誠意金

作為成為指定車位獨家銷售合作方及持有獨家銷售權的保證金，本集團須按照全部指定車位的車位銷售底價總和（「車位銷售底價總額」）分批向鑫苑地產控股及／或其附屬公司支付可退還的合作誠意金。在本集團達到約定的車位銷售率時，鑫苑地產控股及／或其附屬公司應當按照約定退還相應部分的合作誠意金。合作期限屆滿之日或車位獨家銷售合作子協議因任何理由解除或終止（以孰早發生為準）後的固定期限內，鑫苑地產控股及／或其附屬公司須退還所有還未退還的合作誠意金。因此，即使本集團未能於合作期限內達到任何協議銷售率，本集團亦有權從鑫苑地產控股及／或其附屬公司獲得合作誠意金的全數退款。

先決條件

車位獨家銷售合作子協議項下擬進行的交易須待下列條件達成後方可作實：

- (a) 本集團已取得就車位獨家銷售合作子協議及／或其項下擬進行之獨家銷售合作、安排及交易之各項必要同意、許可、批准、登記、備案、通知、確認、授權或豁免，且有關同意、許可、批准、登記、備案、通知、確認、授權或豁免未被撤銷或撤回；
- (b) 各交易對手方已取得就車位獨家銷售合作子協議及／或其項下擬進行之獨家銷售合作、安排及交易之各項必要同意、許可、批准、登記、備案、通知、確認、授權或豁免，且有關同意、許可、批准、登記、備案、通知、確認、授權或豁免未被撤銷或撤回；及
- (c) 各交易對手方在車位獨家銷售合作子協議項下所作出之陳述、保證及承諾在重大方面均屬真實及準確。

協議條款

車位獨家銷售合作子協議項下共簽署有五份具體協議，協議內約定的主要具體條款列載於下：

車位獨家銷售合作子協議之一—鑫苑國際新城項目二期車位使用權轉讓協議

2021年1月21日，本公司之附屬公司鑫苑科技與鑫苑廣晟訂立車位獨家銷售合作子協議(「**車位獨家銷售合作子協議之一**」)。車位獨家銷售合作子協議之一主要條款如下：

協議雙方

- (1) 鑫苑廣晟；及
- (2) 鑫苑科技。

協議日期

2021年1月21日

合作誠意金

作為成為指定車位獨家銷售合作方及持有獨家銷售權的保證金，鑫苑科技須按照全部指定車位的車位銷售底價總額分批向鑫苑廣晟支付可退還的合作誠意金人民幣2,150,000元(「**合作誠意金**」)，具體付款安排如下：

- | | |
|--------|---|
| 第一次付款： | 本協議簽訂後3日內支付車位銷售底價總額的30%，即人民幣645,000元； |
| 第二次付款： | 2021年6月30日或之前支付車位銷售底價總額的20%，即人民幣430,000元； |
| 第三次付款： | 2021年12月31日或之前支付車位銷售底價總額的20%，即人民幣430,000元；及 |
| 第四次付款： | 2022年6月30日或之前支付車位銷售底價總額的30%，即人民幣645,000元。 |

車位銷售底價總額乃由交易雙方進行公平磋商後釐定。合作誠意金將由鑫苑科技從內部資源提取現金償付。

車位獨家銷售合作子協議之二－鑫苑國際新城項目三期AB車位使用權轉讓協議

2021年1月21日，本公司之附屬公司鑫苑科技與鑫苑廣晟訂立車位獨家銷售合作子協議(「車位獨家銷售合作子協議之二」)。車位獨家銷售合作子協議之二主要條款如下：

協議雙方

- (1) 鑫苑廣晟；及
- (2) 鑫苑科技。

協議日期

2021年1月21日

合作誠意金

作為成為指定車位獨家銷售合作方及持有獨家銷售權的保證金，鑫苑科技須按照全部指定車位的車位銷售底價總額分批向鑫苑廣晟支付可退還的合作誠意金人民幣17,150,000元，具體付款安排如下：

- | | |
|--------|---|
| 第一次付款： | 本協議簽訂，支付車位銷售底價總額的30%，即人民幣5,145,000元； |
| 第二次付款： | 2021年6月30日或之前支付車位銷售底價總額的20%，即人民幣3,430,000元； |
| 第三次付款： | 2021年12月31日或之前支付車位銷售底價總額的20%，即人民幣3,430,000元；及 |
| 第四次付款： | 2022年6月30日或之前支付車位銷售底價總額的30%，即人民幣5,145,000元。 |

車位銷售底價總額乃由交易雙方進行公平磋商後釐定。合作誠意金將由鑫苑科技從內部資源提取現金償付。

車位獨家銷售合作子協議之三－鑫苑國際新城項目一期車位使用權轉讓協議

2021年1月21日，本公司之附屬公司鑫苑科技與鄭州鑫南訂立車位獨家銷售合作子協議(「車位獨家銷售合作子協議之三」)。車位獨家銷售合作子協議之三主要條款如下：

協議雙方

- (1) 鄭州鑫南；及
- (2) 鑫苑科技。

協議日期

2021年1月21日

合作誠意金

作為成為指定車位獨家銷售合作方及持有獨家銷售權的保證金，鑫苑科技須按照全部指定車位的車位銷售底價總額分批向鄭州鑫南支付可退還的合作誠意金人民幣39,350,000元，具體付款安排如下：

- | | |
|--------|---|
| 第一次付款： | 本協議簽訂後3日內支付車位銷售底價總額的30%，即人民幣11,805,000元； |
| 第二次付款： | 2021年6月30日或之前支付車位銷售底價總額的20%，即人民幣7,870,000元； |
| 第三次付款： | 2021年12月31日或之前支付車位銷售底價總額的20%，即人民幣7,870,000元；及 |
| 第四次付款： | 2022年6月30日或之前支付車位銷售底價總額的30%，即人民幣11,805,000元。 |

車位銷售底價總額乃由交易雙方進行公平磋商後釐定。合作誠意金將由鑫苑科技從內部資源提取現金償付。

車位獨家銷售合作子協議之四－鑫苑國際城市花園項目車位整購合同

2020年6月29日，名苑園林與山東鑫苑訂立車位獨家銷售合作子協議(「車位獨家銷售合作子協議之四」)。2021年1月15日，因本集團計劃代替名苑園林行使車位獨家銷售合作子協議之四項下的權利及義務，因此於2021年1月15日至2021年1月26日分別向名苑園林撥付現金合共人民幣4,320,000元作為訂金。車位獨家銷售合作子協議之四主要條款如下：

協議雙方

- (1) 山東鑫苑；及
- (2) 名苑園林。

協議日期

2020年6月29日

合作誠意金

作為成為指定車位獨家銷售合作方及持有獨家銷售權的保證金，名苑園林須按照全部指定車位的車位銷售底價總額分批向山東鑫苑支付可退還的合作誠意金人民幣11,900,000元，具體付款安排如下：

第一次付款： 本協議簽訂後15日內支付車位銷售底價總額的60%，即人民幣7,140,000元；及

第二次付款： 本協議簽訂後60日內支付車位銷售底價總額的40%，即人民幣4,760,000元。

車位銷售底價總額乃由交易雙方進行公平磋商後釐定。合作誠意金將由名苑園林從內部資源提取現金償付。

車位獨家銷售合作子協議之五—梅溪鑫苑名家項目車位整購合同

2021年1月21日，本公司之附屬公司鑫苑科技與鑫苑萬卓訂立車位獨家銷售合作子協議(「車位獨家銷售合作子協議之五」)。車位獨家銷售合作子協議之五主要條款如下：

協議雙方

- (1) 鑫苑萬卓；及
- (2) 鑫苑科技。

協議日期

2021年1月21日

合作誠意金

作為成為指定車位獨家銷售合作方及持有獨家銷售權的保證金，鑫苑科技須按照全部指定車位的車位銷售底價總和(「車位銷售底價總額」)分批向鑫苑萬卓支付可退還的合作誠意金人民幣8,760,000元(「合作誠意金」)，具體付款安排如下：

- | | |
|--------|---|
| 第一次付款： | 2021年1月20日或之前支付車位銷售底價總額的57%，即人民幣5,000,000元； |
| 第二次付款： | 2021年6月30日或之前支付車位銷售底價總額的14%，即人民幣1,230,000元； |
| 第三次付款： | 2021年12月31日或之前支付車位銷售底價總額的15%，即人民幣1,280,000元；及 |
| 第四次付款： | 2022年6月30日或之前支付車位銷售底價總額的14%，即人民幣1,250,000元。 |

車位銷售底價總額乃由交易雙方進行公平磋商後釐定。合作誠意金將由鑫苑科技從內部資源提取現金償付。

後續終止

誠如本公司日期為2021年10月27日之公告所述，本集團此前的理解為，上述車位獨家銷售合作子協議均從屬於本公司與鑫苑地產控股所簽定之日期為2020年9月17日的框架協議，而框架協議已於2020年11月9日獲本公司獨立股東之批准。然而，經外部顧問評核，本公司了解到上述車位獨家銷售合作子協議並不從屬於框架協議，因為有關車位並非框架協議所列載之指定車位。在了解到上述情況後，本公司開始逐步退還車位預付款項及終止相應交易。截至本公告日期，相關程序已全部完成。

上市規則涵義

根據上市規則第14.04條，車位獨家銷售合作子協議構成本公司之交易。而根據上市規則第14.22條及第14.23條，由於車位獨家銷售合作子協議與框架協議為同一個12個月期內的相關交易，故其將會合併計算。車位獨家銷售合作子協議與框架協議經合併計算後的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於75%，故根據上市規則第14章，車位獨家銷售合作子協議構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及獨立股東批准之規定。

於車位獨家銷售合作子協議開展期間，鑫苑地產控股間接持有本公司50%以上之已發行股份(2021年2月8日配售及認購事項完成前，鑫苑地產控股間接持有本公司54.6%之已發行股份，2021年2月8日配售及認購事項完成後，鑫苑地產控股間接持有本公司52.86%之已發行股份，詳情請見本公司日期為2021年2月8日之公告)，為本公司控股股東，鑫苑廣晟、鄭州鑫南、山東鑫苑、名苑園林及鑫苑萬卓均為鑫苑地產控股之附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，鑫苑地產控股、鑫苑廣晟、鄭州鑫南、山東鑫苑、名苑園林及鑫苑萬卓均為本公司的關連人士，車位獨家銷售合作子協議構成本公司的關連交易。由於車位獨家銷售合作子協議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，車位獨家銷售合作子協議須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。鑒於本公司已完成退還車位預付款項及終止相應交易，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總數約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開發具有優質及創新技術的房地產物業。鑫苑地產控股及其附屬公司一直主要專注於其於中國的業務及目前於中國的20個城市經營業務。鑫苑地產控股及其附屬公司專注於開發大規模優質住宅項目，旨在為中級消費者提供舒適便利的社區生活。除住宅項目外，鑫苑地產控股及其附屬公司亦於中國開發及經營管理數個商場。除中國市場外，鑫苑地產控股及其附屬公司亦不斷於全球範圍內探索機會，將其業務擴展至海外市場(包括於美國、英國及馬來西亞的數个城市)。自2007年12月起，鑫苑地產控股的股份已於紐約證券交易所上市(股份代號：XIN)買賣。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。

河南青檸

河南青檸及其附屬公司主要從事住宅公寓租賃業務。河南青檸51%的股權由本公司持有，餘下49%股權由李燕輝先生持有。鑒於河南青檸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河南青檸的業務經營及財務安排作出決定。

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。

鑫苑廣晟

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。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。

山東鑫苑

山東鑫苑主要從事房地產開發、房地產中介服務及房屋租賃業務。山東鑫苑為鑫苑地產控股之間接全資附屬公司。

名苑園林

名苑園林主要從事園林綠化工程、房地產中介服務、房地產經紀服務、房地產居間代理服務、房屋租賃、清潔服務、人才中介服務、家政服務、企業管理諮詢、會務服務及文化藝術交流活動策劃等業務。名苑園林為鑫苑地產控股之間接全資附屬公司。

鑫苑萬卓

鑫苑萬卓主要從事房地產開發經營及房屋租賃業務。鑫苑萬卓為鑫苑地產控股之附屬公司。

延遲刊發公告

本公司向鑫苑地產控股提供之財務資助發生於2020年3月2日及2020年3月17日，本公司之附屬公司鑫苑科技向鑫苑中國交付購買公寓之訂金發生於2020年9月16日以及2020年11月30日至2020年12月1日期間，本集團向鑫苑廣晟、鄭州鑫南、名苑園林及鑫苑萬卓就車位獨家銷售合作子協議支付預付款項發生於2020年12至2021年2月期間。上述交易均未能根據上市規則第14章及14A章及時履行信息披露及公司治理程序，違反了上市規則第14章及14A章相關條款的規定。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，詳情請見本公司日期為2021年12月31日之「有關內部監控審查報告之公告」。

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
「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
「河南青檸」	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
「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
「名苑園林」	指	名苑園林工程有限公司，一間於2004年2月17日在中國成立的有限公司
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「山東鑫苑」	指	山東鑫苑置業有限公司，一間於2006年6月2日在中國成立的有限公司
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「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
「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
「鑫苑萬卓」	指	長沙鑫苑萬卓置業有限公司，一間於2014年4月3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1月12日

於本公告日期，董事會包括執行董事王研博女士及黃波先生；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。