

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)

須予披露及關連交易更新

補充協議-2

茲提述本公司日期為2020年9月17日之公告、2020年通函、補充協議-1公告以及日期為2022年1月13日、2022年2月24日、2022年4月12日及2022年4月29日之公告，內容有關車位獨家銷售合作協議、補充協議-1及其項下擬進行交易。

於2022年5月16日(交易時段結束後)，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人，不包括本集團)訂立了補充協議-2，據此，待該等補充協議之先決條件獲達成後：

- (i) 本公司與鑫苑地產控股同意，(a)本集團就售出指定車位代表鑫苑置業集團收取且並未退還予鑫苑置業集團；及(b)本集團將於延長合作期限代表鑫苑置業集團收取的車位銷售底價的所有款項將直接用作鑫苑置業集團向本集團退還合作誠意金，直至所有已付合作誠意金獲悉數退還；
- (ii) 銷售指定車位的車位銷售底價所有所得款項僅可由本集團收取，直至本集團向鑫苑置業集團已付的所有合作誠意金獲悉數退還；及
- (iii) 就提前退款機制而言，首期提前退款金額及第二期提前退款金額將維持不變，而第三期提前退款金額將調整為鑫苑置業集團尚未退還予本集團的已付合作誠意金總額。

上市規則涵義

由於車位獨家銷售合作協議(經該等補充協議補充及修訂)項下擬進行交易的最高適用百分比率超逾5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，車位獨家銷售合作協議(經該等補充協議補充及修訂)項下擬進行交易構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則項下申報及公佈之規定。

於本公告日期，鑫苑地產控股間接持有本公司52.86%已發行股份，並為本公司控股股東。因此，根據上市規則第十四A章，鑫苑地產控股及其聯繫人均為本公司的關連人士，而車位獨家銷售合作協議(經該等補充協議補充及修訂)項下擬進行交易則構成本公司一項關連交易。

由於車位獨家銷售合作協議(經該等補充協議補充及修訂)項下擬進行交易的最高適用百分比率超逾5%，故此根據上市規則第十四A章，車位獨家銷售合作協議(經該等補充協議補充及修訂)項下擬進行交易須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

一般事項

本公司已成立獨立董事委員會(由全部並非鑫苑地產控股董事的獨立非執行董事組成)，以就補充協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。本公司亦已委聘獨立財務顧問就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將會召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)該等補充協議及其項下擬進行交易。鑫苑地產控股及其聯繫人以及任何於該等補充協議及其項下擬進行交易擁有重大權益的股東，將於股東特別大會上就有關該等補充協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。由於張勇先生、楊玉岩女士、李軼梵先生及申元慶先生亦為鑫苑地產控股董事，故彼等已於相關董事會會議中就該等補充協議及其項下擬進行交易之決議案放棄表決。除上文所披露者外，其他董事概無於該等補充協議及其項下擬進行交易擁有任何重大權益，亦毋須於相關董事會會議上就考慮及批准補充協議及其項下擬進行交易之決議案放棄表決。

一份載有(其中包括)(i)該等補充協議及其項下擬進行交易之詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其就此方面提供的推薦建議；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(iv)股東特別大會通告之通函將於2022年5月31日或之前寄發予股東。

股東及潛在投資者務請注意，該等補充協議須待其所載之先決條件達成後，方可作實。因此，該等補充協議可能會或可能不會發生。由於該等補充協議項下擬進行之交易可能會或可能不會進行至完成，故股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

補充協議-2

茲提述本公司日期為2020年9月17日之公告、2020年通函、補充協議-1公告以及日期為2022年1月13日、2022年2月24日、2022年4月12日及2022年4月29日之公告，內容有關車位獨家銷售合作協議、補充協議-1及其項下擬進行交易。

於2022年5月16日(交易時段結束後)，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人，不包括本集團)訂立了補充協議-2，據此，待該等補充協議之先決條件獲達成後：

- (i) 本公司與鑫苑地產控股同意，(a)本集團就售出指定車位代表鑫苑置業集團收取且並未退還予鑫苑置業集團；及(b)本集團將於延長合作期限代表鑫苑置業集團收取的車位銷售底價的所有款項將直接用作鑫苑置業集團向本集團退還合作誠意金，直至所有已付合作誠意金獲悉數退還；
- (ii) 銷售指定車位的車位銷售底價所有所得款項僅可由本集團收取，直至本集團向鑫苑置業集團已付的所有合作誠意金獲悉數退還；
- (iii) 就提前退款機制而言，首期提前退款金額及第二期提前退款金額將維持不變，而第三期提前退款金額將調整為鑫苑置業集團尚未退還予本集團的已付合作誠意金總額。

先決條件

該等補充協議各項項下擬進行交易須待獨立股東於股東特別大會上批准該等補充協議及其項下擬進行的交易後，方可作實(「該等補充協議之先決條件」)。

除上文所披露者外，2020年通函所披露車位獨家銷售合作協議及補充協議-1之所有其他條款及條文維持不變。

訂立該等補充協議之理由及裨益

根據車位獨家銷售合作協議，鑫苑置業集團同意指定本集團作為合作期限直至2021年12月31日總共4,066個指定車位的獨家銷售合作方。誠如補充協議-1公告及本公告所披露，本公司與鑫苑地產控股同意(其中包括)，待補充協議之先決條件獲達成後，合作期限將由2021年12月31日延長至2023年12月31日。截至2021年12月31日(即合作期限屆滿日期)，(i)4,066個指定車位當中，本集團已售出548個；及(ii)合作期限內向有關買家售出的指定車位的稅後組合優惠價格總額(「**銷售總額**」)約為人民幣39.8百萬元，當中約人民幣24.2百萬元為本集團代表鑫苑置業集團所收取車位銷售底價總額、約人民幣15.6百萬元為本集團所收取合作銷售增值服務費總額。因此，根據已售出指定車位，本集團所收取合作銷售增值服務費約為銷售總額之39.2%(「**歷史毛利率**」)。

根據獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司作出的估值，截至2022年2月28日，餘下3,518個指定車位的市值約為人民幣286.8百萬元(「**最新估價**」)。由於餘下3,518個指定車位的車位銷售底價總額(經本集團與鑫苑置業集團於合作期限內調整)約為人民幣169.2百萬元(「**餘下車位銷售底價**」)，最新估價與餘下車位銷售底價之間差額約人民幣117.6百萬元將構成最新估價之約41.0%。就此而言，本集團就售出餘下3,518個指定車位所收取合作銷售增值服務費的估計最高毛利率約為39.6%(稅後)(「**預期最高毛利率**」)，與歷史毛利率相若，且董事認為令人滿意。經考慮(其中包括)本公司將能從餘下3,518個指定車位之售價總額所收取合作銷售增值服務費的估計最高比例(即經參考最新估價所得出預期最高毛利率)乃接近於合作期限內本公司從已售出指定車位之售價總額所收取合作銷售增值服務費的比例(即歷史毛利率)，董事認為最新估價令人滿意。預期最高毛利率並無計及合作銷售增值服務費調整。誠如下文進一步闡釋，作為本公司強化銷售措施的一環，本公司將按合作銷售增值服務費調整，對合作銷售增值服務費作出調整，以期於延長合作期限內從獨家銷售合作獲取最大應收收益。

儘管歷史毛利率達到滿意水平，本公司認為指定車位的銷售率不如預期，而銷售率低迷乃主要由於2021年7月河南省發生嚴重洪災（「**2021年河南洪災**」），造成鄭州等城市出現嚴重損失及河南省多座城市癱瘓所致。2021年河南洪災是導致(i)本公司未能於災區按原定計劃進行有關銷售指定車位的一系列促銷活動；(ii)鄭州市交通情況受干擾數月，對災區的指定車位需求造成負面影響；(iii)鄭州市經濟受到短暫影響，牽連個別人士的購買力；及(iv)指定車位的銷售表現因而受到嚴重影響，具體而言，由2021年7月發生2021年河南洪災起至2021年9月底，僅於鄭州市售出一個指定停車位等事項的主要原因。

於本公告日期，自2021年河南洪災發生後已相隔若十個月。誠如鄭州市人民政府於2021年9月印發的《鄭州市加快市場經營主體復工復產促進經濟平穩運行工作方案》所載述，為加快災區復工復產，提出33項措施，力爭三個月內鄭州市產業經濟發展恢復到災前水平。此外，誠如河南省人民政府於2022年1月發佈的《河南鄭州等地特大暴雨洪澇災害災後恢復重建總體規劃》所指，河南省受影響城市應於一年內基本完成災後損毀房屋修繕和重建，交通、能源、通訊等基礎設施和教育、醫療衛生服務恢復到災前水平。此與董事所觀察情況一致。董事主要根據上文所述認為，河南省城市於2021年河南洪災後大致上復原。

本公司已決定於延長合作期限內推行下列強化銷售措施：

- (i) 本公司已決定於延長合作期限內將本公司所收取合作銷售增值服務費水平調低約20%（「**合作銷售增值服務費調整**」）；及
- (ii) 本公司將修訂內部銷售激勵政策，於延長合作期限內就前線銷售人員成功售出指定車位而支付的銷售獎金由每單人民幣500元提升至人民幣1,900元。

董事估計，上述措施相當可能帶來延長合作期限內從獨家銷售合作獲取最大應收收益的效果。於本公告日期，本集團已累積約五百名正式登記的銷售指定車位潛在客戶。自從該等約五百名正式登記的潛在客戶藉登記表示購買相關指定車位的意向以來，本集團的相關銷售團隊一直持續與彼等定期溝通，保持與彼等聯繫並維持購買的興趣。於本公告日期，本集團並無留意到彼等有任何重大改變購買意向。董事估計該等正式登記潛在客戶中約80%將會與延長合作期限內轉化為銷售，符合本集團的歷史銷售記錄。

經考慮本集團目前招攬客戶進度、上述建議強化銷售措施、最新估價及預期最高毛利率(及按合作銷售增值服務費調整對其所作調整)，董事認為，假設延長合作期限將於2022年6月7日或之前於股東特別大會上獲批准，則估計可於截至2022年12月31日止及截至2023年12月31日止年度分別售出1,040個及1,259個指定車位，並於截至2022年12月31日止及截至2023年12月31日止年度分別實現稅後合作銷售增值服務費約人民幣26.6百萬元及約人民幣32.1百萬元(合計為「**預期回報**」)，估計2022年及2023年的回報率(按相關年度內將收取的預期回報部分除以已付合作誠意金(即人民幣205,461,491.4元)計算)分別為12.9%及15.6%。經考慮(i)鄭州市等河南省城市於2021年河南洪災後大致上復原；(ii)本集團將於延長合作期限推行上述強化銷售措施；及(iii)最新估價及預期最高毛利率(及按合作銷售增值服務費調整對其所作調整)，本公司有信心，未來指定車位的銷售率將加速增長，因此本公司將能實現達成預期回報。

經考慮合作銷售增值服務費調整，預期將於延長合作期限內售出的指定車位（「**2022年至2023年指定車位**」）的估計平均預期毛利率為34.3%（「**2022年至2023年平均毛利率**」）。2022年至2023年指定車位當中約67.6%（以2022年至2023年指定車位預期售價總額計）的預期毛利率預計將不會偏離2022年至2023年平均毛利率6%以上。2022年至2023年指定車位當中約22.7%（以2022年至2023年指定車位預期售價總額計）的預期毛利率估計將超出2022年至2023年平均毛利率6%以上。銷售2022年至2023年指定車位當中22.7%（以2022年至2023年指定車位預期售價總額計）獲取較高的預期毛利率主要由於毗鄰住宅區較高入住率推動較高的車位需求，同時本公司的銷售工作亦將作出部分貢獻。

此外，經參考合作期限內本及團所收取合作銷售增值服務費約人民幣15.6百萬元，合作銷售增值服務費對已付合作誠意金比例約為7.6%，而若干銀行近期向本集團提供的人民幣活期存款年利率及定期存款年利率分別僅約為0.3厘及2厘至4厘（「**參考銀行年利率**」）。就此而言，董事認為獨家銷售合作的裨益在獨家銷售合作所提供年度回報率方面高於參考銀行年利率。考慮到合作期限由2020年11月19日至2021年12月31日為期約13個月，董事認為從獨家銷售合作取得13個月回報約7.6厘可合理視作跑贏參考銀行年利率。

根據本公司截至2021年12月31日止年度之年報，於2021年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣321.7百萬元。然而，於本公告日期，本公司尚未識別出任何可動用充裕手頭現金追尋的合適投資目標或商業機遇。基於上文所示充裕手頭現金，董事認為，相比將現金資源按參考銀行年利率存置銀行等其他方案而言，延長合作期限換取確保指定車位獨家銷售合作關係，可使本集團在保留盈餘現金投資回報的同時維持財務靈活性。

於本公告日期，本集團於合作期限內代表鑫苑置業集團收取的車位銷售底價約人民幣24.2百萬元整筆款項尚未退還予鑫苑置業集團。在此方面，於該等補充協議生效日期，(i)該等約人民幣24.2百萬元將由本集團直接用作鑫苑置業集團向本集團退還部分已付合作誠意金；及(ii)鑫苑置業集團尚未向本集團退還的合作誠意金約為人民幣181.3百萬元。由於本公司基於上文所闡述理由預期將於延長合作期限內錄得較高指定車位銷售率，而本集團於延長合作期限內代表鑫苑置業集團收取的車位銷售底價將會直接用作退還已付合作誠意金，另外考慮到本公司估計，假設該等補充協議將於2022年6月7日或之前於股東特別大會上獲批准，於延長合作期限內，指定車位的銷售率將達到70%，從而實現提前退還首期提前退款金額及第二期提前退款金額，本公司預期，該等補充協議項下的安排將有效促進收回已付合作誠意金，而餘下尚未退還的合作誠意金人民幣181.3百萬元將於2023年12月前悉數退還。

儘管本公司同意，鑒於估計延長合作期限內指定車位的銷售率僅會達到70%，於延長合作期限前要求即時退還已付合作誠意金之30%符合本公司及獨立股東之最佳利益，然而於商討該等補充協議項下條款過程中，鑫苑置業集團表明，該等銷售估計僅為本公司當前可推算估計，結果可能與未來實際銷售表現相比出現有利或不利偏差。考慮到本公司有意獲取延長合作期限的裨益及鑫苑置業集團未肯即時退還已付合作誠意金之30%，經盡力磋商後，本公司與鑫苑置業集團就該等補充協議之現有條款達成協議。

於確定是否延長合作期限時，本公司亦已透過採用中國監管機構就評核中國物業發展商的流動資金及財務狀況一般採用的「三條紅線」測試，考慮鑫苑置業集團的流動資金及財務狀況，具體而言為評估(i)鑫苑置業集團剔除預收款項後的資產負債比率是否不超過70%；(ii)鑫苑置業集團的淨資本負債比率是否不超過100%；及(iii)鑫苑置業集團的現金短債比率是否不低於1倍。根據鑫苑置業集團於2021年9月30日之未經審核財務資料，即於本公告日期本集團自鑫苑置業集團取得的最新財務資料，鑫苑置業集團剔除預收款項後的資產負債比率、淨資本負債比率及現金短債比率分別約為77%、71%及1.21。儘管於2021年9月30日鑫苑置業集團剔除預收款項後的資產負債比率超過70%，根據近期與鑫苑置業集團的溝通，雖然鑫苑置業集團先前曾出現輕微財務資金流動問題，該等問題已不存在，而鑫苑置業集團的財務及業務營運狀況已恢復正常。

另外，考慮到(i)銷售指定車位乃一項組合優惠，包含車位銷售底價及合作銷售增值服務費；及(ii)於延長合作期限內，本集團代表鑫苑置業集團所收取車位銷售底價將直接用作退還已付合作誠意金，董事認為，於已付合作誠意金獲悉數退還前，對車位銷售底價作任何調整僅會是將予退還合作誠意金金額與將予收取合作銷售增值服務費金額之間的調整，而收取任何一項均符合本公司及獨立股東之整體利益。就此而言，本公司並無與鑫苑置業集團商討對餘下車位銷售底價作任何調整。

補充協議-2之條款乃經雙方公平磋商後釐定。鑒於以上所述，董事會(包括獨立非執行董事)認為，補充協議-2之條款及條件屬公平合理、其項下擬進行交易乃本集團一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

有關訂約方的資料

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。

於本公告日期，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。

鑫苑置業集團

鑫苑置業集團為由張勇先生(董事會主席及其中一名非執行董事)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。鑫苑置業集團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。鑫苑置業集團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，鑫苑置業集團亦於中國開發及經營管理數個商場。除中國市場外，鑫苑置業集團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。

於本公告日期，張勇先生實益擁有鑫苑地產控股的股本之約29.51%，楊玉岩女士(其中一名非執行董事)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之26.36%)。

上市規則涵義

由於車位獨家銷售合作協議(經該等補充協議補充及修訂)項下擬進行交易的最高適用百分比率超逾5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，車位獨家銷售合作協議(經該等補充協議補充及修訂)項下擬進行交易構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則項下申報及公佈之規定。

於本公告日期，鑫苑地產控股間接持有本公司52.86%已發行股份，並為本公司控股股東。因此，根據上市規則第十四A章，鑫苑地產控股及其聯繫人均為本公司的關連人士，而車位獨家銷售合作協議(經該等補充協議補充及修訂)項下擬進行交易則構成本公司一項關連交易。

由於車位獨家銷售合作協議(經該等補充協議補充及修訂)項下擬進行交易的最高適用百分比率超逾5%，故此根據上市規則第十四A章，車位獨家銷售合作協議(經該等補充協議補充及修訂)項下擬進行交易須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

一般事項

本公司已成立獨立董事委員會(由全部並非鑫苑地產控股董事的獨立非執行董事組成)，以就補充協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。本公司亦已委聘獨立財務顧問就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將會召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)該等補充協議及其項下擬進行交易。鑫苑地產控股及其聯繫人以及任何於該等補充協議及其項下擬進行交易擁有重大權益的股東，將於股東特別大會上就有關該等補充協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。由於張勇先生、楊玉岩女士、李軼梵先生及申元慶先生亦為鑫苑地產控股董事，故彼等已於相關董事會會議中就該等補充協議及其項下擬進行交易之決議案放棄表決。除上文所披露者外，其他董事概無於該等補充協議及其項下擬進行交易擁有任何重大權益，亦毋須於相關董事會會議上就考慮及批准補充協議及其項下擬進行交易之決議案放棄表決。

一份載有(其中包括)(i)該等補充協議及其項下擬進行交易之詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其就此方面提供的推薦建議；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(iv)股東特別大會通告之通函將於2022年5月31日或之前寄發予股東。

釋義

「2020年通函」	指	本公司日期為2020年10月30日之通函，內容有關車位獨家銷售合作協議及其項下擬進行之交易
「2021年河南洪災」	指	具有本公告內「訂立該等補充協議之理由及裨益」一節賦予該詞之涵義
「2022年至2023年平均毛利率」	指	具有本公告內「訂立該等補充協議之理由及裨益」一節賦予該詞之涵義
「2022年至2023年指定車位」	指	具有本公告內「訂立該等補充協議之理由及裨益」一節賦予該詞之涵義
「補充協議-1公告」	指	本公司日期為2021年12月23日之公告，內容有關(其中包括補充協議-1及其項下擬進行之交易)
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「車位」	指	車位的產權或佔用、使用和出租並收益車位直至相關項目土地使用權屆滿為止的權利
「車位獨家銷售合作協議」	指	鑫苑地產控股與本公司訂立日期為2020年9月17日之車位獨家銷售合作協議
「車位銷售底價」	指	具有2020年通函內「車位獨家銷售合作協議—獨家銷售合作」分節賦予該詞之涵義
「合作銷售增值服務費」	指	具有2020年通函內「董事會函件」一節「車位獨家銷售合作協議—先決條件」分節賦予該詞之涵義

「合作銷售增值服務費調整」	指	具有本公告內「訂立該等補充協議之理由及裨益」一節賦予該詞之涵義
「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
「關連交易」	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
「合作期限」	指	具有2020年通函內「董事會函件」一節「車位獨家銷售合作協議—先決條件」分節賦予該詞之涵義
「該等補充協議之先決條件」	指	具有本公告內「補充協議-2—先決條件」分節賦予該詞之涵義
「指定車位」	指	在車位獨家銷售合作協議項下訂約方展開獨家銷售合作的車位，有關詳情載於2020年通函
「董事」	指	本公司董事
「提前退款機制」、 「首期提前退款金額」、 「第二期提前退款金額」 及「第三期提前退款金額」	指	根據車位獨家銷售合作協議，除其他外，(i) 鑫苑置業集團應當在本集團達到指定車位銷售率之40%、70%及90%之日期起7個工作日內，向本集團退還人民幣82,713,280元(「首期提前退款金額」)、人民幣62,034,960元(「第二期提前退款金額」)及人民幣62,034,960元(「第三期提前退款金額」)的合作誠意金(「提前退款機制」)。有關提前退款機制之詳情，請參閱2020年通函

「合作誠意金」	指	具有2020年通函內「董事會函件」一節「車位獨家銷售合作協議－合作誠意金」分節賦予該詞之涵義
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)該等補充協議及其項下擬進行之交易
「獨家銷售合作」	指	車位獨家銷售合作協議所載訂約方就指定車位的銷售合作安排，有關詳情載於2020年通函
「預期最高毛利率」	指	具有本公告內「訂立該等補充協議之理由及裨益」一節賦予該詞之涵義
「預期回報」	指	具有本公告內「訂立該等補充協議之理由及裨益」一節賦予該詞之涵義
「延長合作期限」	指	根據該等補充協議之條款及條件延長至2023年12月31日止之合作期限
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「歷史毛利率」	指	具有本公告內「訂立該等補充協議之理由及裨益」一節賦予該詞之涵義
「港元」	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

「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由全部非為鑫苑地產控股董事的獨立非執行董事組成，成立目的為就該等補充協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	宏博資本有限公司，一家根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並獲本公司委任為獨立財務顧問，以就該等補充協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除鑫苑地產控股及其聯繫人以及任何於該等補充協議及其項下擬進行交易擁有重大權益以外的本公司股東
「獨立第三方人士」	指	與本公司或其關連人士概無關連的獨立第三方人士
「最新估價」	指	具有本公告內「訂立補充協議-2之理由及裨益」一節賦予該詞之涵義
「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，僅就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「參考銀行年利率」	指	具有本公告內「訂立該等補充協議之理由及裨益」一節賦予該詞之涵義

「餘下車位銷售底價」	指	具有本公告內「訂立該等補充協議之理由及裨益」一節賦予該詞之涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本每股面值0.00001港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議-1」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人，不包括本集團)訂立日期為2021年12月23日之車位獨家銷售合作協議之補充協議
「補充協議-2」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人，不包括本集團)訂立日期為2022年5月16日之補充協議-1之補充協議
「該等補充協議」	指	補充協議-1及補充協議-2
「銷售總額」	指	具有本公告內「訂立該等補充協議之理由及裨益」一節賦予該詞之涵義
「鑫苑置業集團」	指	鑫苑地產控股及其附屬公司，包括本集團

「鑫苑地產控股」 指 鑫苑地產控股有限公司，一間於2007年3月26日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)，並為本公司控股股東

「%」 指 百分比。

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5月16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。