

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)

#### **根據上市規則第14A.60(1)條之 持續關連交易**

##### **持續關連交易**

茲提述本公司日期為2023年10月16日之公告。誠如上述公告所披露，於2023年10月13日，香港國際仲裁中心已頒佈最終且具法律約束力的仲裁裁決，據此，鑫苑中國有責任向鑫苑科技及本公司支付所蒙受損失以及所產生成本及開支，而鑫苑中國須向本集團轉讓若干非現金資產，以償付該等責任。於2023年10月31日，鑫苑中國向本公司轉讓於承租人各方擁有100%權益的北京鑫苑弘晟的全部權益，藉以結清部分的仲裁裁決。

於進行股權轉讓前，承租人曾與出租人訂立該等協議，據此，承租人向出租人租用租賃物業，為出租人營運有關項目，並與出租人分佔該等項目所產生收入。自2023年10月31日(承租人成為本公司附屬公司之日期)至2023年12月31日期間，承租人已付或將付出出租人租金總額人民幣3,370,000元。

## 上市規則涵義

於本公告日期，出租人為鑫苑地產控股的間接全資附屬公司。鑫苑地產控股為間接持有本公司已發行股本中52.86%的本公司控股股東，故根據上市規則第14A章，出租人屬於本公司關連人士的聯繫人，亦屬於本公司關連人士。於股權轉讓落實後，承租人已成為本公司附屬公司，根據上市規則第14A章，於該等協議項下擬與出租人進行之交易已成為本公司持續關連交易。根據上市規則第14A.60(1)條，本公司須遵守上市規則第14A章項下年度審閱及披露規定，包括就該等協議刊發公告及年度匯報。倘該等協議續新或倘其相關條款有變，本公司將遵守第14A章項下所有適用規定。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

## 該等協議

茲提述本公司日期為2023年10月16日之公告。誠如上述公告所披露，於2023年10月13日，香港國際仲裁中心已頒佈最終且具法律約束力的仲裁裁決，據此，鑫苑中國有責任向鑫苑科技及本公司支付所蒙受損失以及所產生成本及開支，而鑫苑中國須向本集團轉讓若干非現金資產，以償付該等責任。於2023年10月31日，鑫苑中國向本公司轉讓於承租人各方擁有100%權益的北京鑫苑弘晟的全部權益，藉以結清部分的仲裁裁決。

於進行股權轉讓前，承租人曾與出租人訂立該等協議，據此，承租人向出租人租用租賃物業，為出租人營運有關項目，並與出租人分佔該等項目所產生收入。自2023年10月31日(承租人成為本公司附屬公司之日期)至2023年12月31日期間，承租人已付或將付出出租人租金總額人民幣3,370,000元。

有關該等協議之主要條款概要載列如下。

## 1. 協議I

### *日期*

2023年2月29日

### *訂約方*

- (1) 河南鑫苑優晟作為承租人
- (2) 鄭州嘉晟作為出租人

### *標的事項*

鄭州嘉晟同意將位於中國鄭州市二七區大學路與南四環路交匯處西南側，總建築面積35,863.14平方米的鑫苑都匯廣場租予河南鑫苑優晟，並將上述項目之營運及管理(包括提供管理服務)交託河南鑫苑優晟。

### *年期*

為期三年，由2023年1月1日開始並於2025年12月31日屆滿。

### *支付租金*

河南鑫苑優晟將每季度向鄭州嘉晟支付項目租金收入總額中50%的租金，乃經參考市場慣例及項目自身狀況後釐定。餘下的項目租金收入由河南鑫苑優晟保留，作為營運及管理服務的服務費。

於本公告日期，河南鑫苑優晟尚欠鄭州嘉晟應付租金為人民幣290,000元。

## 2. 協議II

### 日期

2023年1月31日

### 訂約方

- (1) 廣州鑫苑作為承租人
- (2) 廣州黃龍作為出租人

### 標的事項

廣州黃龍同意將位於中國廣州市海珠區芳園路283號，總建築面積38,911.3985平方米的環球夢項目的若干物業租予廣州鑫苑，並將上述項目之營運及管理(包括提供管理服務)交託廣州鑫苑。

### 年期

為期一年，由2023年1月1日開始並於2023年12月31日屆滿。

### 支付租金

廣州鑫苑將每月向廣州黃龍支付項目租金收入總額中60%的租金，乃經參考市場慣例及項目自身狀況後釐定。餘下的項目租金收入由廣州鑫苑保留，作為營運及管理服務的服務費。

於本公告日期，廣州鑫苑尚欠廣州黃龍應付租金為人民幣1,050,000元。

### 3. 協議III

#### 日期

2023年3月31日

#### 訂約方

- (1) 河南鑫苑弘晟作為承租人
- (2) 鄭州鑫振麟作為出租人

#### 標的事項

鄭州鑫振麟同意將位於中國鄭州市金水區商務外環路26號，總建築面積79,053平方米的鄭州鑫苑·國際中心租予河南鑫苑弘晟，並將上述項目之營運及管理(包括提供管理服務)交託河南鑫苑弘晟。

#### 年期

為期一年，由2023年1月1日開始並於2023年12月31日屆滿。

#### 支付租金

河南鑫苑弘晟將每季度向鄭州鑫振麟支付項目租金收入總額中60%的租金，乃經參考市場慣例及項目自身狀況後釐定。餘下的項目租金收入由河南鑫苑弘晟保留，作為營運及管理服務的服務費。

於本公告日期，河南鑫苑弘晟尚欠鄭州鑫振麟應付租金為人民幣890,000元。

#### 4. 協議IV

##### *日期*

2023年1月15日

##### *訂約方*

- (1) 河南鑫苑優晟作為承租人
- (2) 滎陽鑫苑作為出租人

##### *標的事項*

滎陽鑫苑同意將位於中國滎陽市鄭上路與廣武路交叉口西南側，總建築面積25,527.74平方米的滎陽鑫苑•鑫都匯項目租予河南鑫苑優晟，並將上述項目之營運及管理(包括提供管理服務)交託河南鑫苑優晟。

##### *年期*

為期三年，由2023年1月1日開始並於2025年12月31日屆滿。

##### *支付租金*

河南鑫苑優晟將每季度向滎陽鑫苑支付項目租金收入總額中60%的租金，乃經參考市場慣例及項目自身狀況後釐定。餘下的項目租金收入由河南鑫苑優晟保留，作為營運及管理服務的服務費。

於本公告日期，河南鑫苑優晟尚欠滎陽鑫苑應付租金為人民幣320,000元。

## 5. 協議V

### 日期

2023年1月31日

### 訂約方

- (1) 湖南盈懷作為承租人
- (2) 長沙鑫苑作為出租人

### 標的事項

長沙鑫苑同意將位於中國長沙市岳麓區梅溪湖街道東方紅路369號，總建築面積12,187.38平方米的長沙鑫苑鑫都匯項目的若干物業租予湖南盈懷，並將上述項目之營運及管理(包括提供管理服務)交託湖南盈懷。

### 年期

為期三年，由2023年1月1日開始並於2025年12月31日屆滿。

### 支付租金

湖南盈懷將每季度向長沙鑫苑支付項目每月租金收入總額中人民幣67,274.34元，乃經參考市場慣例及項目自身狀況後釐定。餘下的項目租金收入由湖南盈懷保留，作為營運及管理服務的服務費。

於本公告日期，湖南盈懷尚欠長沙鑫苑應付租金為人民幣820,000元。

## 上市規則涵義

於本公告日期，出租人為鑫苑地產控股的間接全資附屬公司。鑫苑地產控股為間接持有本公司已發行股本中52.86%的本公司控股股東，故根據上市規則第14A章，出租人屬於本公司關連人士的聯繫人，亦屬於本公司關連人士。於股權轉讓落實後，承租人已成為本公司附屬公司，根據上市規則第14A章，於該等協議項下擬與出租人進行之交易已成為本公司持續關連交易。根據上市規則第14A.60(1)條，本公司須遵守上市規則第14A章項下年度審閱及披露規定，包括就該等協議刊發公告及年度匯報。倘該等協議續新或倘其相關條款有變，本公司將遵守第14A章項下所有適用規定。

董事認為，該等協議乃按一般商業條款訂立，有關條款屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。

由於獨立非執行董事李軼梵先生同時為鑫苑中國(出租人的直接控股公司)之獨立非執行董事，彼已放棄就批准向出租人支付該等協議項下尚欠金額的董事會決議案投票。除上文披露者外，概無任何董事於該等協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，亦無董事須根據上市規則就相關董事會決議案放棄投票。

## 有關本集團的資料

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。

## 有關該等協議訂約方的資料

承租人各為在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供營銷服務、資訊服務、客戶零售服務及商業房地產營運管理服務等。



出租人各為在中國成立的有限公司，主要從事房地產發展、營運及諮詢。於本公告日期，出租人各自由鑫苑地產控股間接全資擁有。鑫苑地產控股為一間於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(股份代碼：XIN)，其主要從事房地產發展。

## 繼續暫停買賣

應本公司要求，本公司股份自2022年11月16日上午9時正起已於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣，直至達成聯交所發佈的復牌指引。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

## 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：

「協議I」	指	河南鑫苑優晟作為承租人及鄭州嘉晟作為出租人訂立日期為2023年2月29日之租賃協議
「協議II」	指	廣州鑫苑作為承租人及廣州黃龍作為出租人訂立日期為2023年1月31日之租賃協議
「協議III」	指	河南鑫苑弘晟作為承租人及鄭州鑫振麟作為出租人訂立日期為2023年3月31日之租賃協議
「協議IV」	指	河南鑫苑優晟作為承租人及滎陽鑫苑作為出租人訂立日期為2023年1月15日之租賃協議
「協議V」	指	湖南盈懷作為承租人及長沙鑫苑作為出租人訂立日期為2023年1月31日之租賃協議
「該等協議」	指	協議I、協議II、協議III、協議IV及協議V之統稱
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

「北京鑫苑弘晟」	指	北京鑫苑弘晟商業管理有限公司，一間在中國成立的有限公司，為承租人的控股公司
「董事會」	指	董事會
「長沙鑫苑」	指	長沙鑫苑萬卓置業有限公司，一間在中國成立的有限公司
「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
「股權轉讓」	指	鑫苑中國向本公司轉讓於承租人的全部股權，乃於2023年10月31日完成
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州黃龍」	指	廣州黃龍信息科技有限公司，一間在中國成立的有限公司
「廣州鑫苑」	指	廣州鑫苑弘晟商業管理有限公司，一間在中國成立的有限公司
「河南鑫苑弘晟」	指	河南鑫苑弘晟商業管理有限公司，一間在中國成立的有限公司
「河南鑫苑優晟」	指	河南鑫苑優晟商業管理有限公司，一間在中國成立的有限公司

「香港」	指	中國香港特別行政區
「湖南盈懷」	指	湖南盈懷商業管理有限公司，一間在中國成立的有限公司
「租賃物業」	指	出租人根據該等協議租予承租人的物業
「承租人」	指	河南鑫苑優晟、河南鑫苑弘晟、廣州鑫苑及湖南盈懷之統稱
「出租人」	指	鄭州嘉晟、廣州黃龍、鄭州鑫振麟、滎陽鑫苑及長沙鑫苑之統稱
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理服務」	指	涵蓋營銷推廣活動、處理商店銷售及租賃、聯繫商店租戶以及提供其他營運管理及物業服務
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「滎陽鑫苑」	指	滎陽鑫苑置業有限公司，一間在中國成立的有限公司
「鑫苑中國」	指	鑫苑(中國)置業有限公司，一間在中國成立的有限公司，於本公告日期為鑫苑地產控股的全資附屬公司
「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日於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(股份代碼：XIN)，並為本公司控股股東

「鑫苑科技」	指	鑫苑科技服務集團有限公司，一間在中國成立的有限公司，本公司的間接全資附屬公司
「鄭州嘉晟」	指	鄭州嘉晟置業有限公司，一間在中國成立的有限公司
「鄭州鑫振麟」	指	鄭州鑫振麟置業有限公司，一間在中國成立的有限公司
「%」	指	百分比

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，2023年12月26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。