

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)

#### 補充公告 有關轉讓六間會所經營權之 關連交易

茲提述鑫苑物業服務集團有限公司(「本公司」)日期為2024年1月3日的公告，內容有關河南鑫苑向鑫苑科技轉讓六間會所經營權(「該公告」)。除另有說明外，本公告所用詞彙將與該公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此提供以下有關結算仲裁裁決及經營權的額外資料。

#### 仲裁裁決

以下載有仲裁裁決項下之補償金總額以及於該公告日期已付金額的詳情：

#### (a) 仲裁裁決項下之補償金

存款本金總額	人民幣402,380,000元
利息虧損總額	人民幣24,438,181.84元
審閱及調查有關事宜所產生的成本及開支	3,592,725.37港元 (約人民幣3,354,552元)
仲裁成本	<u>約人民幣2,861,121元</u>
總額	<u>人民幣433,033,855元</u>

## (b) 仲裁裁決項下已付金額

非現金資產的價值，包括於一間公司的股權，以及於鑫苑地產控股的附屬公司開發的物業的停車位的產權(於2023年11月13日前後轉讓予本公司)

人民幣402,549,000元

(a)-(b)

人民幣30,484,855元

## 訂立交易的理由及裨益

該六間會所位於鑫苑地產控股擁有的若干住宅項目之內，是本公司一直積極管理及經營的社區友善空間。該等會所的總建築面積超過10,000平方米，本公司預期可從中發展多種業務及增值服務，如將該等會所出租予健身室、幼稚園或教育服務的營運商、用於舉辦活動及社區運動會、出租用作社區服務中心或辦公室，或重新裝修成辦公室，以賺取租金收入。

本公司透過獲得30年的經營權，將能按照長遠業務計劃經營該等會所。例如，本公司可以重新裝修或改建該等會所，以提高租金價值及增值服務的價格，長遠而言為本集團創造更高收入及更高利潤。

經計及該等會所長遠而言預期將產生的潛在收益增長，董事會認為，儘管需要向河南鑫苑額外以現金支付人民幣13.4百萬元的款項，收購經營權仍符合本公司及其股東的利益。

鑒於鑫苑地產控股面臨的流動性問題，鑫苑地產控股不大可能以現金向本公司支付仲裁裁決項下未償還的金額。本公司認為，本公司接納經營權以清償仲裁裁決項下未償還的金額，符合本公司及其股東的整體最佳利益。由於經營權的價值高於仲裁裁決項下未償還金額的價值，本公司額外以現金支付人民幣13.4百萬元的款項屬公平做法。

## 經營權之估值

誠如該公告所載，估值師對經營權進行估值時採用了收入法。據估值師告知，收入法是最適合的估值方法，因為該等會所過去幾年一直錄得營運收入。另外，該等會所是非產權會所，其可轉讓物業價值無法被估值。因此，市場法並不適用。

除該公告第3至4頁載列的特別假設之外，估值師進行估值時所採納的一般假設載列如下：

1. 當前使用假設：其要求根據資產的當前使用狀況及用途對其價值進行評估。根據評估要求，可釐定有關假定條件乃於估值基準日期設定。如日後經濟環境發生重大變化，估值師將不會對因假定條件變化而導致的不同估值結論承擔任何責任。
2. 交易假設：假設獲估值的資產已進入交易程序，而估值師根據獲估值的資產的交易狀況在模擬市場上進行估值。此項假設是資產估值最基本的假設之一。
3. 公開市場假設：假設獲估值的資產當時會在一個相對較全面的公開市場上進行買賣，而交易雙方享有同地位，有機會及時間去獲取足夠市場資料，以就資產的功能、用途及交易價作出理智的決定。

與貼現現金流預測期內的貼現率、稅率及收益增長率有關的假設乃基於該等會所的歷史營運收益，以及可預見年份的利潤率、稅率及利率水平計算得出：

1. 於整個預測期內採用了5.25%的貼現率。誠如與估值師討論者，貼現率為(i) 2.25%的無風險回報率(即在估值基準日期生效的中國銀行長期存款利率)；及(ii)3%的風險回報率(經計及行業風險、經營風險、財務風險、其他風險等)之總和；
2. 貼現年份數目為30年，與經營權的期限一致；
3. 估值師在財務預測中使用的收益增長率較為保守，(i)於前五年約為1.8%至2%(根據現有合約金額釐定)；及(ii)之後五年約為1%至1.5%(經計及通脹率及租金升幅而定)。預期最後20年的收益將保持不變；
4. 根據中國企業所得稅25%的固定稅率，利得稅率為25%；及
5. 由於估值以30年的經營權為基礎，因此並無計算終值。

經計及(i)該等會所過去三年的歷史收益受到COVID-19疫情的影響；(ii)本集團獲得經營權後，將透過翻新及升級會所設施，改善該等會所，以增加租金收入；及(iii)估值師於財務預測中採納的收益增長率較為保守之後，董事會認為估值項下的財務預測與經營權過去三年的歷史財務資料相一致。

除上文披露者外，該公告所載的所有其他資料均維持不變，就所有目的而言繼續有效。本公告為該公告之補充，應與該公告一併閱讀。

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1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。