

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)

### **持續關連交易－** **(1) 商業資產委託經營框架協議** **及** **(2) 資產銷售代理及經營服務框架協議**

#### **持續關連交易**

於2024年6月21日，本公司與鑫苑地產控股訂立了商業資產委託經營框架協議，據此，本集團將受鑫苑置業集團委託對其商業資產提供經營服務，固定期限於2026年12月31日屆滿(包括首尾兩日)。

於2024年6月21日，本公司與鑫苑地產控股訂立了資產銷售代理及經營服務框架協議，據此，本集團將向鑫苑置業集團提供資產銷售代理及經營服務，固定期限於2026年12月31日屆滿(包括首尾兩日)。

#### **上市規則涵義**

於本公告日期，鑫苑地產控股為間接持有本公司52.86%已發行股本的本公司控股股東，因此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故根據上市規則第14A章，商業資產委託經營框架協議及其項下擬進行之交易須遵守年度報告、公佈及獨立股東批准之規定。

由於最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故根據上市規則第14A章項下的規定，資產銷售代理及經營服務框架協議及其項下擬進行之交易須遵守年度報告、公佈及獨立股東批准規定。

### **一般事項**

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該等協議及各項協議項下擬進行之交易。

一份載有(其中包括)(i)有關該等協議及各項協議項下擬進行之交易的更多詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；及(iv)股東特別大會通告的通函，預期因為本公司需要更多時間編製將載入通函的資料而將於2024年7月20日或之前寄發予股東。

## 持續關連交易

### 1. 商業資產委託經營框架協議

於2024年6月21日，本公司與鑫苑地產控股訂立了商業資產委託經營框架協議，主要條款載列如下。

#### 主體事項

根據商業資產委託經營框架協議，本集團同意代表鑫苑置業集團經營商業資產。本集團將受鑫苑置業集團委託對其商業資產提供經營服務，包括發展及經營規劃及管理、招商代理、租賃、廣告及宣傳、物業服務以及車位管理。本集團與鑫苑置業集團將訂立個別協議，訂明有關各份商業資產個別委託經營協議的特定條款。

#### 期限

期限由於股東特別大會上獲批准之日期開始，直至2026年12月31日結束(包括首尾兩日)。

#### 定價

本集團將根據個別委託經營協議中協定的租金分配百分比及期限，收取自商業資產賺取的所有租金收入，並定期按約定比例向鑫苑置業集團支付已收取租金。租金分配比例介乎所收取租金總額的40%至90%，有關金額乃經計及服務範圍、估計營運成本(包括勞工成本、行政成本、建築材料成本、水電氣暖費、營銷及推廣成本、招商佣金及稅項)，並參考市場上類似服務及類似類型的項目的租金分配慣例後，經公平磋商釐定。

作為一般原則，商業資產的個別委託經營協議的租金分配及其他條款應為正常商業條款，經公平磋商或按本集團與其他獨立第三方進行交易的類似基礎釐定，且有關條款對本集團而言不得遜於獨立第三方獲提供的條款。個別委託經營協議的條款將與商業資產委託經營框架協議的原則及條款一致。如個別委託經營協議的條款與商業資產委託經營框架協議的條款有任何衝突，則以後者為準。

本集團將代表鑫苑置業集團支付與商業資產相關的費用，包括但不限於商業資產的大修、維修、翻新、裝修及重建費用、能源消耗費用以及保險費。本集團支付的有關費用(其不會超過相關期間應付租金的30%)將從本集團應付鑫苑置業集團的租金中扣除。

### **先決條件**

商業資產委託經營框架協議須待獨立股東於股東特別大會上批准商業資產委託經營框架協議及其項下擬進行的交易後，方告生效。

### **歷史交易金額**

於截至2023年12月31日止三個年度，就商業資產而言分配予鑫苑置業集團租金的歷史交易金額如下：

<b>截至12月31日止年度</b>		
<b>2021年</b>	<b>2022年</b>	<b>2023年</b>
人民幣21,868,209元	人民幣30,713,417元	人民幣26,544,435元

### **建議年度上限**

於截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團在商業資產委託經營框架協議項下應分配予鑫苑置業集團的租金的建議年度上限如下：

<b>截至12月31日止年度</b>		
<b>2024年</b>	<b>2025年</b>	<b>2026年</b>
人民幣40,000,000元	人民幣46,000,000元	人民幣52,000,000元

上述建議年度上限乃經訂約雙方計及以下各項後經公平磋商釐定：

- (i) 於截至2023年12月31日止三個年度各年，自商業資產產生的租金的歷史金額；

- (ii) 經計及當前市況、項目情況、本集團將予提供的服務的範圍、估計營運成本(包括勞工成本、行政成本、基本維修保養成本、提供服務的成本、水電氣暖費、推廣成本、招商佣金及稅項)，並參考市場上類似服務及類似項目的租金分成比例後，本集團在商業資產委託經營框架協議項下應分配予鑫苑置業集團的租金收入金額；及
- (iii) 預期於未來三年，鑫苑置業集團擁有的商業資產的面積將繼續增加，且對本集團商業資產管理服務的需求亦將大幅增加。

經計及上文載列的因素後，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將在考慮獨立財務顧問的意見後才發表意見)認為商業資產委託經營框架協議的建議年度上限公平合理。

### **訂立商業資產委託經營框架協議的理由及裨益**

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，該等服務可分為四個主要業務線，即，(i)物業管理服務；(ii)增值服務；(iii)交付前及諮詢服務；及(iv)商業運營服務。

商業資產委託經營框架協議將使本集團能夠從提供與商業資產有關的委託經營服務賺取租金收入，從而對本集團業務發展作出貢獻，促進其業務增長。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將在考慮獨立財務顧問的意見後才發表意見)認為商業資產委託經營框架協議乃於本集團一般及正常業務過程中按正常商業條款訂立，其條款公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 2. 資產銷售代理及經營服務框架協議

於2024年6月21日，本公司與鑫苑地產控股訂立了資產銷售代理及經營服務框架協議，主要條款載列如下。

### 主體事項

根據資產銷售代理及經營服務框架協議，本集團同意向鑫苑置業集團提供(i)與由鑫苑置業集團及／或其聯繫人擁有的會所、車位及地庫等資產有關的銷售代理服務；及(ii)與由鑫苑置業集團及／或其聯繫人擁有收益權的會所、車位及地庫等資產有關的經營服務(統稱「**資產銷售代理及經營服務**」)。

本集團與鑫苑置業集團將訂立個別協議，訂明資產銷售代理及經營服務框架協議項下各項交易的特定條款。

### 期限

期限由於股東特別大會上獲批准之日期開始，直至2026年12月31日結束(包括首尾兩日)。

### 定價

本集團可根據鑫苑置業集團的相關最低定價準則或市價提供資產銷售代理及經營服務，並收取所產生的所有收入。本集團須根據相關個別協議中協定的收入分配方法及期限，定期向鑫苑置業集團支付所得收入。收入分配比例介乎所得收入總額的40%至90%，其經計及服務範圍、估計營運成本(包括勞工成本、行政成本、建築材料成本、能源耗量、營銷及推廣成本以及其他成本(如稅項))，並參考市場上類似服務及類似類型的項目的收入分配慣例後，經公平磋商釐定。

作為一般原則，個別協議的費用及條款應為正常商業條款，經公平磋商或按本集團與其他獨立第三方進行交易的類似基礎釐定，且有關條款對本集團而言不得遜於獨立第三方獲提供的條款。個別協議的條款將與資產銷售代理及經營服務框架協議的原則及條款一致。如個別協議的條款與資產銷售代理及經營服務框架協議的條款有任何衝突，則以後者為準。

### **先決條件**

資產銷售代理及經營服務框架協議須待獨立股東於股東特別大會上批准資產銷售代理及經營服務框架協議及其項下擬進行之交易後，方會生效。

### **歷史交易金額**

於截至2023年12月31日止三個年度，就資產銷售代理及經營服務分配予鑫苑置業集團的收入的歷史交易金額如下：

<b>截至12月31日止年度</b>		
<b>2021年</b>	<b>2022年</b>	<b>2023年</b>
人民幣2,050,000元	人民幣1,310,000元	人民幣340,000元

### **建議年度上限**

於截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團在資產銷售代理及經營服務框架協議項下應分配予鑫苑置業集團的收入的建議年度上限如下：

<b>截至12月31日止年度</b>		
<b>2024年</b>	<b>2025年</b>	<b>2026年</b>
人民幣16,500,000元	人民幣21,000,000元	人民幣26,000,000元



上述建議年度上限乃經訂約雙方計及以下各項後按公平磋商釐定：

- (i) 鑫苑置業集團在本集團管理的區域內的資產的現況及以及市場銷售狀況，再結合本集團過去三年的資產營運及銷售狀況；及
- (ii) 鑫苑置業集團未來三年交付的面積將持續增長之預測、對市場環境的初步評估，以及本集團在週轉率及價格方面銷售其在管資產的能力將不斷提高。

經計及上文載列的因素後，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將在考慮獨立財務顧問的意見後才發表意見)認為資產銷售代理及經營服務框架協議的建議年度上限公平合理。

### **訂立資產銷售代理及經營服務框架協議的理由及裨益**

訂立資產銷售代理及經營服務框架協議將使本集團能夠繼續向鑫苑置業集團提供資產銷售代理及經營服務，以為本集團產生穩定收入來源，從而進一步促進本集團業務增長。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將在考慮獨立財務顧問的意見後才發表意見)認為資產銷售代理及經營服務框架協議乃於本集團一般及正常業務過程中按正常商業條款訂立，其條款公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### **內部監控**

為確保持續關連交易將按照該等協議之條款進行，本集團已採納以下內部監控政策：

- (i) 本集團財務部門將密切監察該等協議項下所支付或收取的各筆款項，並定期向本公司指定合規部門呈報監察數據。合規部門將繼續會綜合及監察該等協議項下的交易總額，以確保有關金額不會超出年度上限；



- (ii) 根據該等協議支付的各项款項須經業務部門、財務管理部門、法律部門及管理層批准方可作實，以確保符合該等協議之條款；
- (iii) 本公司核數師將會每年審閱所支付的款項及年度上限，以確保交易總額屬於年度上限之內，且交易項目乃按照各份協議之條款進行；及
- (iv) 董事會(包括獨立非執行董事)將繼續審閱管理層發佈的該等協議項下所進行交易季度監察報告，以確保交易項目乃於本公司一般及日常業務過程中進行，按正常商業條款訂立，且其條款屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

## 上市規則涵義

於本公告日期，鑫苑地產控股為間接持有本公司52.86%已發行股本的本公司控股股東，因此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故根據上市規則第14A章，商業資產委託經營框架協議及其項下擬進行之交易須遵守年度報告、公佈及獨立股東批准之規定。

由於最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故根據上市規則第14A章項下的規定，資產銷售代理及經營服務框架協議及其項下擬進行之交易須遵守年度報告、公佈及獨立股東批准規定。

由於獨立非執行董事李軼梵先生亦為鑫苑(中國)置業有限公司(鑫苑地產控股的全資附屬公司)的獨立非執行董事，故彼等已就批准該等協議的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於該等協議及各項協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，亦概無董事須根據上市規則就相關董事會決議案放棄投票。

## 有關鑫苑地產控股的資料

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(股份代號：XIN)。其主要從事房地產開發，目前於中國的17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了數個商場。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)。

### 一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該等協議及各項協議項下擬進行之交易。

於本公告日期，(i)鑫苑地產控股的全資附屬公司鑫苑地產有限公司直接及實益持有300,000,000股股份，相當於已發行股份總數約52.86%；(ii) Victory Destiny Holdings Limited(由鑫苑地產控股的股東、董事兼主席張勇先生全資擁有的公司)直接及實益持有15,000,000股股份，相當於已發行股份總數約2.64%；及(iii) Grace Hope Holdings Limited(由鑫苑地產控股的股東兼董事楊玉岩女士全資擁有的公司)直接及實益持有15,000,000股股份，相當於已發行股份總數約2.64%。上述人士須於股東特別大會上就批准該等協議及各項協議項下擬進行之交易的決議案放棄投票。除上文披露者外，於本公告日期，就董事作出一切合理查詢後全悉、深知及確信，概無其他股東於該等協議及各項協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，亦概無其他股東須於股東特別大會上就批准該等協議及各項協議項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)有關該等協議及各項協議項下擬進行之交易的更多詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；及(iv)股東特別大會通告的通函，預期因為本公司需要更多時間編製將載入通函的資料而將於2024年7月20日或之前寄發予股東。

本公司已成立獨立董事委員會，以就該等協議及各項協議項下擬進行的交易；向獨立股東提供意見。本公司亦已委聘泓博資本有限公司為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 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：

「該等協議」	指	商業資產委託經營框架協議及資產銷售代理及經營服務框架協議之統稱
「資產銷售代理及經營服務」	指	具有本公告「持續關連交易—2. 資產銷售代理及經營服務框架協議」一節項下賦予該詞的涵義
「資產銷售代理及經營服務框架協議」	指	本公司與鑫苑地產控股訂立的日期為2024年6月21日的框架協議，內容有關本集團向鑫苑置業集團提供資產銷售代理及經營服務
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「商業資產」	指	鑫苑置業集團位於中國的商業資產，由商場及商業辦公室大廈組成
「商業資產委託經營框架協議」	指	本公司與鑫苑地產控股訂立的日期為2024年6月21日的框架協議，內容有關本集團向鑫苑置業集團對其商業資產提供委託經營服務
「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
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該等協議及各項協議項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(李軼梵先生除外)組成
「獨立財務顧問」	指	泓博資本有限公司，一間根據香港法例第571章《證券及期貨條例》獲准從事第1類(證券買賣)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，以及就該等協議及各項協議項下擬進行的交易而言，獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	股東(鑫苑地產控股、張勇先生及楊玉岩女士除外)及其各自的聯繫人
「獨立第三方」	指	就董事作出一切合理查詢後全悉、深知及確信，與本公司或其任何關連人士並無關連的人士或公司及其各自的最終實益擁有人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股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
「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
「鑫苑置業集團」	指	鑫苑地產控股及其附屬公司(不包括本集團)
「%」	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，2024年6月21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。