

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)

主要及關連交易 債務清償安排

該等資產抵償協議

於2025年11月25日，鑫苑科技(本公司的全資附屬公司)與鑫苑地產同系公司1組訂立了資產抵償協議1號，據此，鑫苑地產同系公司1組同意按人民幣89,073,130元的總代價向鑫苑科技轉讓(並促使其各自的附屬公司轉讓(如適用))標的物業1組。代價將透過(其中包括)抵銷預付款償付。

於2025年11月25日，鑫苑科技(本公司的全資附屬公司)、北京鑫苑弘晟(本公司的全資附屬公司)與鑫苑地產同系公司2組訂立了資產抵償協議2號，據此，鑫苑地產同系公司2組同意按人民幣41,070,000元的總代價向鑫苑科技及北京鑫苑弘晟轉讓(並促使其各自的附屬公司轉讓(如適用))標的物業2組。代價將透過(其中包括)抵銷彌償款償付。

於2025年11月25日，鑫苑科技(本公司的全資附屬公司)與鄭州航美訂立了資產抵償協議3號，據此，鄭州航美同意按人民幣3,759,565.77元的總代價向鑫苑科技轉讓(並促使其附屬公司轉讓(如適用))標的物業3組。代價將透過抵銷鄭州航美欠付鑫苑科技的相關金額的未償還應收賬款償付。

租賃交易

於2025年11月25日，鑫苑科技(本公司的全資附屬公司)與天津鑫苑訂立了租賃協議，內容有關租用租賃物業，為期20年。租金將透過抵銷天津鑫苑欠付鑫苑科技的相關金額的未償還應收賬款償付。有關更多詳情載於本公告「租賃協議」一節。

上市規則涵義

於本公告日期，鑫苑地產控股間接持有已發行股份總數約41.56%權益，為本公司控股股東，因此屬於本公司在上市規則第14A章項下的關連人士。該等鑫苑地產同系公司每一間公司都是鑫苑地產控股的附屬公司，因此為本公司在上市規則第14A章項下的關連人士，而在該等資產抵償協議及租賃協議項下擬進行的交易均構成本公司之關連交易。

由於有關租賃協議項下擬進行之交易之最高適用百分比率低於5%，而有關租賃協議項下使用權資產總值低於3,000,000港元，故根據上市規則第14A章，租賃協議及其項下擬進行之交易構成本公司一項可獲全面豁免的關連交易。

由於有關該等資產抵償協議項下擬進行之交易之最高適用百分比率為25%以上但低於100%，故根據上市規則第14及14A章，該等資產抵償協議及其項下擬進行之交易構成本公司一項主要及關連交易，並須遵守上市規則項下申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該等資產抵償協議及租賃協議以及其項下擬進行之交易。

本公司已成立獨立董事委員會，由所有並非擔任鑫苑地產控股董事的獨立非執行董事組成，以就該等資產抵償協議及租賃協議以及其項下擬進行之交易，以及如何於股東特別大會上投票，向獨立股東提供意見。本公司亦已委任獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於需要更多時間編製及落實載入通函的資料，一份載有(其中包括)(i)有關該等資產抵償協議及租賃協議的更多詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關該等資產抵償協議及租賃協議的函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關該等資產抵償協議及租賃協議的函件；(iv)該等標的物業之估值報告；及(v)召開股東特別大會的通告的通函，預期將於2025年12月31日或之前寄發予股東。

資產抵償協議1號

日期

2025年11月25日

訂約方

- (1) 鑫苑科技(為本公司全資附屬公司)；
- (2) 鑫苑中國(為鑫苑地產控股全資附屬公司)；
- (3) 河南鑫苑(為鑫苑地產控股全資附屬公司)；及
- (4) 河南順晟(為鑫苑地產控股全資附屬公司)。

主體事項

根據資產抵償協議1號，鑫苑地產同系公司1組同意向鑫苑科技轉讓(並促使其各自的附屬公司轉讓(如適用))標的物業1組，以償付預付款。

代價

物業轉讓1號的總代價為人民幣89,073,130元，其將透過抵銷同等金額的預付款的方式償付。

物業轉讓1號的代價乃經訂約方進行公平磋商後按正常商業條款釐定，當中已計及與標的物業1組及其估值有關的資料及詳情。於2025年10月31日，經估值師參考市場上可資比較銷售交易後對標的物業1組作出的估值合計為人民幣112,876,000元。

標的物業1組

標的物業1組的詳情載列如下：

地理區域	項目	地址	物業類型	數目
華北	大連藏龍首府一期	大連市旅順口區暢達路75號 正南方向30米	停車位	262
	大連藏龍首府一期	大連市旅順口區暢達路75號 正南方向30米	停車位	130
	天津鑫苑湯泉世家二期	天津市武清區泗村店鎮大東 線東出口	停車位	385
	天津鑫苑湯泉世家二期	天津市武清區泗村店鎮大東 線東出口	停車位	118
	天津鑫苑湯泉世家一期	天津市武清區泗村店鎮大東 線東出口	停車位	195
	天津鑫苑湯泉世家一期	天津市武清區泗村店鎮大東 線東出口	停車位	113
華西	成都鑫苑城2#	成都市郫都區郫筒街道 蜀信路一段100號	停車位	81
	成都鑫苑城3#	成都市郫都區郫筒街道 蜀信路一段100號	停車位	78
	成都鑫苑城6#	成都市郫都區郫筒街道 蜀信路一段100號	停車位	436
	成都鑫苑城8#	成都市郫都區郫筒街道 蜀信路一段100號	停車位	289
	成都鑫苑城9#	成都市郫都區郫筒街道 蜀信路一段100號	停車位	92

地 理 區 域	項 目	地 址	物 業 類 型	數 目
華 中	世紀東城東苑	鄭州市管城回族區安平路 126號院	停車位	9
	世紀東城西苑	鄭州市管城回族區安平路 126號院	停車位	16
	鄭州名城二期南	鄭州市二七區嵩山南路 南四環鑫苑名城二期	停車位	25
	鄭州名城二期南	鄭州市二七區嵩山南路 南四環鑫苑名城二期	停車位	22
	鄭州名城一期	鄭州市二七區嵩山南路 南四環鑫苑名城二期	儲物室	2
	鄭州名城一期	鄭州市二七區嵩山南路 南四環鑫苑名城二期	停車位	1
	鄭州名城一期	鄭州市二七區嵩山南路 南四環鑫苑名城二期	停車位	97

地 理 區 域	項 目	地 址	物 業 類 型	數 目
	鄭州鑫城一期	鄭州市管城回族區康平路89號	停車位	1
	鄭州鑫家二期東苑	鄭州市二七區大學南路與南四環交匯處	停車位	185
	鄭州鑫家西苑	鄭州市二七區大學南路與南四環交匯處	儲物室	7
	鄭州鑫家西苑	鄭州市二七區大學南路與南四環交匯處	停車位	101
	鄭州鑫家一期	鄭州市二七區大學南路與南四環交匯處	儲物室	17
	鄭州鑫家一期	鄭州市二七區大學南路與南四環交匯處	停車位	283
	鄭州鑫苑名家	鄭州市金水區鑫苑路18號鑫苑名家	停車位	16

由於標的物業1組屬鑫苑置業集團開發的物業項目的一部分，故鑫苑地產同系公司1組收購標的物業1組並無原始收購成本。

先決條件

履行資產抵償協議1號及其項下擬進行交易須根據上市規則待獨立股東於股東特別大會上通過有關批准資產抵償協議1號的相關普通決議案後方始作實。

完成

鑫苑地產同系公司1組及其相關附屬公司及聯繫人須於資產抵償協議1號的先決條件達成之日起計三十(30)個營業日內完成標的物業1組相關文件的所有交付、公證及保管手續，致使鑫苑科技能夠控制及銷售及租賃標的物業1組。

其他承諾

鑫苑地產同系公司1組承諾，該等標的物業1組的所有權或程序不會存在任何爭議。倘於資產抵償協議1號執行後，鑫苑科技提議更改名稱或轉讓該等物業，但針對標的物業1組存在任何爭議或查封，該等爭議或查封應由鑫苑地產同系公司1組處理及解決，而鑫苑科技因此招致的任何責任及開支(包括訴訟費及保全費)應由鑫苑地產同系公司1組承擔。

如因與任何鑫苑地產同系公司1組或任何其他第三方有關的原因，導致標的物業1組之中任何項目無法更改名稱、轉讓或交付予鑫苑科技或其指定一方，鑫苑地產同系公司1組應以現金或其他資產替代標的物業1組，以確保資產抵償協議1號項下所述抵銷金額保持不變。

資產抵償協議2號

日期

2025年11月25日

訂約方

- (1) 鑫苑科技(為本公司全資附屬公司)；
- (2) 鑫苑中國(為鑫苑地產控股全資附屬公司)；
- (3) 北京鑫苑弘晟(為本公司全資附屬公司)；及

(4) 杭州慧苑投資管理(為鑫苑地產控股全資附屬公司)。

主體事項

根據資產抵償協議2號，鑫苑地產同系公司2組同意向鑫苑科技及北京鑫苑弘晟轉讓(並促使其各自的附屬公司轉讓(如適用))標的物業2組，以償付彌償款。

代價

物業轉讓2號的總代價為人民幣41,070,000元，其將透過抵銷同等金額的彌償款的方式償付。

物業轉讓2號的代價乃經訂約方進行公平磋商後按正常商業條款釐定，當中已計及與標的物業2組及其估值有關的資料及詳情。於2025年10月31日，經估值師參考市場上可資比較銷售交易後對標的物業2組作出的估值合計為人民幣41,300,000元。

標的物業2組

標的物業2組的詳情載列如下：

地理區域	項目	地址	物業類型	單位數目	預計建築面積 (平方米)
青島	青島靈山灣和璽	青島星海灣路1966號	商墅	7	1,460.2

由於標的物業2組屬鑫苑置業集團開發的物業項目的一部分，故鑫苑地產同系公司2組收購標的物業2組並無原始收購成本。

先決條件

履行資產抵償協議2組及其項下擬進行交易須根據上市規則待獨立股東於股東特別大會上通過有關批准資產抵償協議2號的相關普通決議案後方始作實。

完成

鑫苑地產同系公司2組及其相關附屬公司及聯繫人須於資產抵償協議2號的先決條件達成之日起計三十(30)個營業日內完成標的物業2組相關文件的所有交付、公證及保管手續，致使鑫苑科技、北京鑫苑弘晟能夠控制及銷售及租賃標的物業2組。

其他承諾

鑫苑地產同系公司2組承諾，標的物業2組的所有權或程序不會存在任何爭議。倘於資產抵償協議2號執行後，鑫苑科技或北京鑫苑弘晟提議更改名稱或轉讓該等物業，但針對標的物業2組存在任何爭議或查封，該等爭議或查封應由鑫苑地產同系公司2組處理及解決，而鑫苑科技及北京鑫苑弘晟因此招致的任何責任及開支(包括訴訟費及保全費)應由鑫苑地產同系公司2組承擔。

如因與任何鑫苑地產同系公司2組或任何其他第三方有關的原因，導致標的物業2組之中任何項目無法更改名稱、轉讓或交付予鑫苑科技、北京鑫苑弘晟或其指定一方，鑫苑地產同系公司2組應以現金或其他資產替代標的物業2組，以確保資產抵償協議2號項下所述抵銷金額保持不變。

資產抵償協議3號

日期

2025年11月25日

訂約方

- (1) 鑫苑科技(為本公司全資附屬公司)；及
- (2) 鄭州航美(為鑫苑地產控股全資附屬公司)。

主體事項

根據資產抵償協議3號，鄭州航美同意向鑫苑科技轉讓(並促使其附屬公司轉讓(如適用))標的物業3組，以償付鄭州航美欠付鑫苑科技的未償還應收賬款。

代價

物業轉讓3號的總代價為人民幣3,759,565.77元，其將透過抵銷同等金額的鄭州航美欠付鑫苑科技未償還應收賬款的方式償付。

物業轉讓3號的代價乃經訂約方進行公平磋商後按正常商業條款釐定，當中已計及與標的物業3組及其估值有關的資料及詳情。於2025年10月31日，經估值師參考市場上可資比較銷售交易後對標的物業3組作出的估值合計為人民幣3,781,000元。

標的物業3組

標的物業3組的詳情載列如下：

地理區域	項目	地址	物業類型	數目
鄭州	新鄭市航美國際 智慧苑一期	鄭州市新鄭市創客路與 鑫創大道交叉口	車位	121

由於標的物業3組屬鑫苑置業集團開發的物業項目的一部分，故鄭州航美收購標的物業3組並無原始收購成本。

先決條件

履行資產抵償協議3號及其項下擬進行交易須根據上市規則待獨立股東於股東特別大會上通過有關批准資產抵償協議3號的相關普通決議案後方始作實。

完成

鄭州航美及其附屬公司及聯繫人(包括其控股公司鄭州航美科技園開發有限公司)須於資產抵償協議3號的先決條件達成之日起計三十(30)個營業日內完成標的物業3組相關文件的所有交付、公證及保管手續，致使鑫苑科技能夠控制及銷售及租賃標的物業3組。

其他承諾

鄭州航美承諾，該等標的物業3組的所有權或程序不會存在任何爭議。倘於資產抵償協議3號執行後，鑫苑科技提議更改名稱或轉讓該等物業，但針對標的物業3組存在任何爭議或查封，該等爭議或查封應由鄭州航美處理及解決，而鑫苑科技因此招致的任何責任及開支(包括訴訟費及保全費)應由鄭州航美承擔。

如因與鄭州航美或任何其他第三方有關的原因，導致標的物業3組之中任何項目無法更改名稱、轉讓或交付予鑫苑科技或其指定一方，鄭州航美應以現金或其他資產替代標的物業3組，以確保資產抵償協議3號項下所述抵銷金額保持不變。

租賃協議

日期

2025年11月25日

訂約方

- (1) 鑫苑科技(為本公司全資附屬公司)，作為承租人；及
- (2) 天津鑫苑(為鑫苑地產控股全資附屬公司)，作為出租人。

租賃物業詳情

位於天津鑫苑湯泉世家(地址為天津武清泗村店鎮碱東路)的72個停車位(「租賃物業」)。

租期

20年，自根據上市規則由獨立股東於股東特別大會上通過有關批准租賃協議的相關普通決議案之日期起計。

於租期屆滿後，承租人可免費繼續使用租賃物業，直至租賃物業的業權屆滿為止。

租金

根據租賃協議，租金總額為人民幣2,175,426.4元，其將透過抵銷同等金額的天津鑫苑欠付鑫苑科技未償還應收賬款的方式償付。承租人根據租賃協議應付出租人的租金乃經訂約方進行公平磋商後釐定，當中參考租賃物業鄰近範圍可資比較場所的當前市場租金以及估值師對租賃物業所進行估值。

於2025年10月31日，經估值師參考市場上可資比較銷售交易後對租賃物業作出的估值合計為人民幣2,181,000元。

先決條件

履行租賃協議及其項下擬進行交易須根據上市規則待獨立股東於股東特別大會上通過有關批准租賃協議的相關普通決議案後方始作實。

出租人的責任

根據租賃協議，出租人將處理向承租人交付租賃物業佔用權的手續。

出租人保證，在向承租人交付租賃物業的佔用權後，承租人或其指定的第三方將有權控制、分租、收取收入及以其他方式處置租賃物業。出租人不得以任何理由干預或以其他方式處置租賃物業。

承租人的責任

承租人將於收樓後檢查租賃物業，並同意不會更改用戶權利。

承租人僅可根據租賃物業的性質將租賃物業分租租出，且不得更改其性質。

其他承諾

出租人保證，租賃物業免受法院或第三方的任何財產保全、扣押、強制執行；所有權爭議、訴訟爭議或其他產權負擔或業權欠妥問題，包括但不限於質押、擔保、抵銷作工人賠償、銷售、租賃或轉讓使用權。

如在簽立租賃協議後發生任何有關租賃物業的爭議、扣押或其他情況，影響承租人正常租用或使用，出租人須完全負責處理及解決有關問題並承擔相應費用。出租人須全面承擔承租人就此招致的任何責任及開支，包括但不限於訴訟費、保全費及相關開支。

如其後因與出租人、鑫苑地產控股或任何其他第三方有關的原因，導致租賃物業無法交付予承租人或其指定第三方，或在交付後承租人無法正常使用或將其分租租出，則出租人或鑫苑地產控股應以現金或其他資產替代，以確保租賃協議項下所述抵銷金額保持不變。

在所有租賃物業交付予承租人或其指定第三方並在承租人或其指定第三方的控制及佔用下或受使用或分租租出，出租人與鑫苑地產控股之間的任何債務關係(如有)將與承租人概無關係，且應由彼等分開解決。

訂立租賃協議的財務影響

待租賃協議的先決條件獲達成後，本集團須根據香港財務報告準則第16號確認租賃協議項下使用權資產的未經審核價值約人民幣2,175,426.4元，即相等於抵銷租賃協議項下應付租金的相關未償還應收賬款的總額。

進行債務清償安排的理由及裨益

資產抵償協議1號

誠如本公司截至2024年12月31日止年度之年報所披露，本集團於2018年與鑫苑置業集團訂立了買賣合同，並就購買鑫苑名城項目當中342個物業單位預先支付款項。然而，該等物業單位其後被鑫苑地產控股的第三方貸款人扣押作為保證，以擔保鑫苑地產控股為確保能夠交付其他項目而向該貸款人借入的若干貸款，無法正常實現交付使用。經本集團與鑫苑置業集團持續溝通跟進，並針對強制行使對相關物業單位的權利及收回預付款探討其他方案(包括提出訴訟)後，本集團決定終止上述買賣合同並與鑫苑地產同系公司1組訂立資產抵償協議1號，以便收回預付款。

資產抵償協議2號

茲提述本公司日期為2023年10月16日之公告，內容有關根據香港國際仲裁中心於2023年10月13日頒佈的最終且具法律約束力的仲裁裁決轉讓若干非現金資產，包括評估價值為人民幣86,439,000元的北京鑫苑弘晟的全部權益。

於2023年12月23日，鑫苑中國作出以鑫苑科技及北京鑫苑弘晟為受益人的承諾。根據承諾，鑫苑中國不可撤回地承諾將會承繼北京鑫苑弘晟財務賬目內淨負債人民幣43.67百萬元所產生的一切事項，且鑫苑中國將彌償鑫苑科技及北京鑫苑弘晟就該等淨負債遭受的任何損失(包括直接及間接經濟損失)。資產抵償協議2號的訂約各方協定，鑫苑中國應付鑫苑科技的彌償款為人民幣41.07百萬元。

資產抵償協議3號及租賃協議

整體而言，鑫苑置業集團先前一直能夠根據相關個別協議之條款履行付款責任。然而，自2021年12月以來，出現應收賬款延期償付的情況，據本集團了解主要是由於多項因素的不利影響所致，包括宏觀經濟環境、中國房地產業環境及COVID-19疫情等。經本集團與鑫苑置業集團持續溝通跟進情況並針對收回未償還應收賬款探討其他方案(例如仲裁及與銷售車位所得款項抵銷)後，本集團決定訂立資產抵償協議3號及租賃協議，以便收回該等鑫苑地產同系公司欠付及應付的若干未償還應收賬款。

訂立該等資產抵償協議及租賃協議的理由

考慮到鑫苑地產控股面臨的流動資金問題，以及鑫苑置業集團已經涉及若干訴訟及仲裁個案，本公司認為鑫苑地產控股不大可能於短期內以現金向本集團悉數償還預付款、彌償款及未償還應收賬款；而向鑫苑地產控股進一步提出的訴訟或仲裁可能會導致鑫苑地產控股及本公司產生法律成本，惟未必一定會讓本公司能夠有效收回該等款項。

董事會認為在目前情況下，該等資產抵償協議及租賃協議項下之交易符合本公司最佳利益，因為(i)經獨立估值師評估的該等標的物業總市價高於總代價；及(ii)經考慮其中國法律顧問的意見後，董事會認為本集團已使用位置、產權、擁有權、市場流通性等嚴格標準審慎挑選該等標的物業，並已進行盡職審查以確保該等標的物業擁有明確的擁有權及良好市場價值的產權。相關停車位所處的項目均已竣工並交付予業主。

本公司擬出售該等資產抵償協議項下該等標的物業，或將該等標的物業租出以賺取租金收入。本公司將遵守上市規則項下有關出售該等標的物業的相關適用規定。儘管目前尚無有關出售或租賃安排的明確時間表，但依託本集團為在管物業開設的信息科技平台取得的市場信息(包括但不限於業主及住戶(如適用)對該等標的物業的需求)，能助力本集團將該等標的物業售出或租出。該等資產抵償協議項下之交易旨在收回預付款、彌償款及未償還應收賬款，預期不會對本集團的現金流及流動資金產生任何不利影響。

本公司擬將租賃物業分租租出以賺取租金收入。儘管目前尚無有關該等租賃安排的明確時間表，但依託本集團為在管物業開設的信息科技平台取得的市場信息(包括但不限於業主及住戶(如適用)對租賃物業的需求)，能助力本集團將租賃物業分租租出。該等租賃協議項下之交易旨在收回未償還應收賬款，預期不會對本集團的現金流及流動資金產生任何不利影響。

鑒於上文所述者，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方發表意見)認為，儘管該等資產抵償協議及租賃協議並非在本集團一般及正常業務過程中訂立，但該等資產抵償協議及租賃協議以及其項下擬進行的交易的條款乃按一般商業條款訂立，公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。

有關本集團的資料

本公司

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)物業工程服務。

鑫苑科技

鑫苑科技為一間在中國成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供涵蓋物業管理服務、商業管理服務、科技及多經服務等服務內容的綜合性物業服務，是一家致力於大物管新質生產力建設的美好生活服務商。

北京鑫苑弘晟

北京鑫苑弘晟為一間在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司，主要從事商業管理。

有關該等資產抵償協議及租賃協議其他訂約方的資料

該等鑫苑地產同系公司每一間公司都是一間於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發及營運。於本公告日期，該等鑫苑地產同系公司每一間公司都是鑫苑地產控股的間接全資附屬公司。

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)，主要從事房地產開發。

上市規則涵義

於本公告日期，鑫苑地產控股間接持有已發行股份總數約41.56%權益，為本公司控股股東，因此屬於本公司在上市規則第14A章項下的關連人士。該等鑫苑地產同系公司每一間公司都是鑫苑地產控股的附屬公司，因此為本公司在上市規則第14A章項下的關連人士，而在該等資產抵償協議及租賃協議項下擬進行的交易均構成本公司之關連交易。

由於有關租賃協議項下擬進行之交易之最高適用百分比率低於5%，而有關租賃協議項下使用權資產總值低於3,000,000港元，故根據上市規則第14A章，租賃協議及其項下擬進行之交易構成本公司一項可獲全面豁免的關連交易。

由於有關該等資產抵償協議項下擬進行之交易之最高適用百分比率為25%以上但低於100%，故根據上市規則第14及14A章，該等資產抵償協議及其項下擬進行之交易構成本公司一項主要及關連交易，並須遵守上市規則項下申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

由於獨立非執行董事李軼梵先生同時擔任鑫苑地產控股的董事，彼已就批准該等資產抵償協議及租賃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資產抵償協議或租賃協議的任何一份協議中擁有重大權益，亦無其他董事須根據上市規則就相關董事會決議案放棄投票。

一般事項

作為良好企業管治實務，本公司將於股東特別大會上提呈有關租賃協議的決議案，以供股東批准。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該等資產抵償協議及租賃協議以及其項下擬進行之交易。

本公司已成立獨立董事委員會，由所有並非擔任鑫苑地產控股董事的獨立非執行董事組成，以就該等資產抵償協議及租賃協議以及其項下擬進行之交易，以及如何於股東特別大會上投票，向獨立股東提供意見。本公司亦已委任獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於本公告日期，(i) 鑫苑地產有限公司(鑫苑地產控股全資附屬公司)直接及實益持有246,472,000股股份，佔本公司已發行股份總數的約41.56%；(ii) Victory Destiny Holdings Limited(鑫苑地產控股之股東、董事及主席張勇先生全資擁有之公司)直接及實益持有11,719,000股股份，佔本公司已發行股份總數的約1.98%；及(iii) Grace Hope Holdings Limited(鑫苑地產控股之股東兼董事楊玉岩女士全資擁有之公司)直接及實益持有15,000,000股股份，佔本公司已發行股份總數的約2.53%。上述人士須就批准該等資產抵償協議及租賃協議以及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。除上文所披露者外，於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他股東於該等資產抵償協議及租賃協議以及其項下擬進行的交易擁有任何重大權益，亦概無其他股東須於股東特別大會上就該等資產抵償協議及租賃協議以及其項下擬進行的交易放棄投票。

由於需要更多時間編製及落實載入通函的資料，一份載有(其中包括)(i)有關該等資產抵償協議及租賃協議的更多詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關該等資產抵償協議及租賃協議的函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關該等資產抵償協議及租賃協議的函件；(iv)該等標的物業之估值報告；及(v)召開股東特別大會的通告的通函，預期將於2025年12月31日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除非文義另有指明，否則下列詞彙具有以下涵義：

「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，並為本公司的全資附屬公司
「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
「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)該等資產抵償協議及租賃協議以及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州慧苑投資管理」	指	杭州慧苑投資管理合夥企業，一間根據中國法律成立的有限合夥企業，並為鑫苑地產控股的附屬公司
「河南順晟」	指	河南鑫苑順晟置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為鑫苑地產控股的附屬公司
「河南鑫苑」	指	河南鑫苑置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為鑫苑中國的全資附屬公司
「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
「彌償款」	指	鑫苑中國根據承諾應付北京鑫苑弘晟的款項

「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由並非擔任鑫苑地產控股董事的獨立非執行董事組成，成立目的為就該等資產抵償協議及租賃協議以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(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就該等資產抵償協議及租賃協議以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外的本公司股東
「獨立第三方」	指	與本公司或其關連人士概無關連的獨立第三方
「租賃協議」	指	鑫苑科技與天津鑫苑訂立日期為2025年11月25日的租賃協議，內容有關租用租賃物業
「租賃物業」	指	具有本公告「租賃物業詳情」一節中所界定的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等資產抵償協議」	指	資產抵償協議1號、資產抵償協議2號及資產抵償協議3號
「資產抵償協議1號」	指	鑫苑科技與鑫苑地產同系公司1組訂立日期為2025年11月25日的資產抵償協議，內容有關(其中包括)鑫苑地產同系公司1組向本集團轉讓標的物業1組

「資產抵償協議2號」	指	鑫苑科技、北京鑫苑弘晟與鑫苑地產同系公司2組訂立日期為2025年11月25日的資產抵償協議，內容有關(其中包括)鑫苑地產同系公司2組向本集團轉讓標的物業2組
「資產抵償協議3號」	指	鑫苑科技與鄭州航美訂立日期為2025年11月25日的資產抵償協議，內容有關(其中包括)鄭州航美向本集團轉讓標的物業3組
「未償還應收賬款」	指	鄭州航美及天津鑫苑(視乎情況)因鑫苑科技向彼等提供服務而欠付的若干未償還應收賬款
「中國」	指	中華人民共和國
「預付款」	指	鑫苑科技就購買鑫苑名城項目當中342個物業單位而向河南順晟支付的若干預付款，金額為人民幣89,073,130元
「物業轉讓1號」	指	根據資產抵償協議1號轉讓標的物業1組
「物業轉讓2號」	指	根據資產抵償協議2號轉讓標的物業2組
「物業轉讓3號」	指	根據資產抵償協議3號轉讓標的物業3組
「該等鑫苑地產同系公司」	指	河南鑫苑、鑫苑中國、河南順晟、杭州慧苑投資管理、天津鑫苑及鄭州航美
「鑫苑地產同系公司1組」	指	河南鑫苑、鑫苑中國及河南順晟
「鑫苑地產同系公司2組」	指	鑫苑中國及杭州慧苑投資管理

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「該等標的物業」	指	標的物業1組、標的物業2組及標的物業3組
「標的物業1組」	指	具有本公告「標的物業1組」一節中所界定的涵義
「標的物業2組」	指	具有本公告「標的物業2組」一節中所界定的涵義
「標的物業3組」	指	具有本公告「標的物業3組」一節中所界定的涵義
「天津鑫苑」	指	天津鑫苑置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為鑫苑中國的全資附屬公司
「承諾」	指	鑫苑中國於2023年12月23日作出以鑫苑科技及北京鑫苑弘晟為受益人的承諾，內容有關彌償款
「估值師」	指	經本公司委任的獨立合資格估值師亞太評估諮詢有限公司
「鑫苑中國」	指	鑫苑(中國)置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為鑫苑地產控股的全資附屬公司
「鑫苑名城項目」	指	鑫苑名城，為鑫苑置業集團在河南省的一個物業開發項目

「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)，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
「鑫苑科技」	指	鑫苑科技服務集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「鄭州航美」	指	鄭州航美正興科技園有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為鑫苑地產控股的間接全資附屬公司
「%」	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，2025年11月25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。