

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)

有關收購目標公司100%股權的 須予披露交易

茲提述本公司日期為2020年9月29日的公告，內容有關(其中包括)買方(本公司的間接全資附屬公司)被確定為重慶聯合產權交易所在公開競拍中收購目標公司100%股權的受讓方。

收購事項

董事會欣然宣佈，於2020年12月11日(交易時段結束後)，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方就收購事項而言訂立了股權轉讓合同，代價為人民幣13,481,700元。於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將與本集團的財務報表合併入賬。

上市規則涵義

由於收購事項的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的報告及公告規定，惟可豁免遵守股東批准規定。

緒言

茲提述本公司日期為2020年9月29日的公告，內容有關(其中包括)買方(本公司的間接全資附屬公司)被確定為重慶聯合產權交易所在公開競拍中收購目標公司100%股權的受讓方。

根據競拍的條款，買方應與賣方訂立相關轉讓合同，轉讓價格不得低於轉讓底價人民幣13,481,700元。

股權轉讓合同

董事會欣然宣佈，於2020年12月11日(交易時段結束後)，買方(本公司的間接全資附屬公司)訂立了股權轉讓合同，代價為人民幣13,481,700元。

股權轉讓合同的主要條款載列如下：

日期

2020年12月11日

訂約方

- (i) 鑫苑科技服務集團有限公司(本公司的間接全資附屬公司)(作為買方)；及
- (ii) 重慶通用機械工業有限公司(作為賣方)

於本公告日期，賣方擁有目標公司100%股權。賣方的最終實益擁有人為重慶市國有資產監督管理委員會。經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人各自都是獨立第三方。

主體事項

根據股權轉讓合同，買方已有條件同意收購且賣方已有條件同意出售目標公司100%股權，代價為人民幣13,481,700元，且不附帶任何產權負擔。

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。因此，目標公司的財務業績將與本集團的財務報表合併入賬。

代價

收購事項的代價人民幣13,481,700元為不低於轉讓底價人民幣13,481,700元(其亦為國務院國有資產監督管理委員會根據其對目標公司的內部估值規定的最低競拍價格)的轉讓價格。經計及目標公司的資產淨值以及其對中國重慶的物業管理服務市場的前景的意見後，董事會認為有關代價屬公平合理、按正常商業條件進行，以及符合本公司及股東的整體利益。

付款條款

買方於登記參與收購事項的競拍過程時，已向重慶聯合產權交易所支付人民幣4,000,000元的按金(「按金」)。該按金將用於抵銷部分代價。

買方應在股權轉讓合同簽立日期起計5日內將餘下代價人民幣9,481,700元以現金全額支付予重慶聯合產權交易所指定的賬戶。其後，重慶聯合產權交易所應將全部代價之人民幣13,481,700元轉撥予賣方。代價將以現金償付，並以部分首次公開發售所得款項淨額(有關金額撥作擴展本集團的物業管理服務、尋求戰略收購及投資機會之用，詳情載於本集團日期為2019年9月25日的招股章程)提供資金。

完成

於訂立股權轉讓合同後，完成並不受任何條件限制。

於買方向重慶聯合產權交易所支付代價後，以及於重慶聯合產權交易所審閱及發出交易證書後5個營業日內，賣方及買方須於相關監管機構辦理賣方向買方轉讓目標公司100%股權的登記手續。完成日期為完成辦理有關登記手續的日期。

有關目標公司的資料

目標公司為一間於中國註冊成立的有限公司，主要從事物業管理(不包括一級)、餐飲管理、房屋銷售、房地產諮詢服務、廢棄物資收集、分類、存儲、轉運及管理(不包括危險品物)、固體廢物資源綜合運用、園林綠化工程以及綠化維護管理等。於本公告日期，目標公司由賣方直接全資擁有。

目標公司的財務資料

根據目標公司按照中國公認的會計原則編製的財務報表，目標公司於截至2018年12月31日及2019年12月31日止財政年度的溢利淨額(於扣除稅項及非經常性項目之前及之後)載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣	2019年 人民幣
於扣除稅項及非經常性項目之前的溢利淨額	658,100	973,684
於扣除稅項及非經常性項目之後的溢利淨額	471,388	991,183 ^{附註}

根據目標公司的未經審核管理賬目，目標公司於2020年6月30日的未經審核資產淨值為人民幣10,443,867元。

附註：目標公司錄得遞延稅項調整之人民幣17,498元，即因撥回壞賬撥備約人民幣69,993元而減少截至2019年12月31日止年度的所得稅開支。

有關賣方的資料

賣方為一間於中國註冊成立的有限公司。賣方主要從事貨品及技術的進出口、空調製造、煉油化工設備、建築工程承包(二級)、樓宇機電安裝(一級)、電子與智能工程(二級)、樓宇裝飾(二級)、消防設施工程(二級)及市政工程建设(三級)業務。

賣方的最終實益擁有人為重慶市國有資產監督管理委員會。經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人各自都是獨立第三方。

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。

訂立收購事項的理由及裨益

本集團一直積極通過全委託、股權收購以及業務合作等方式拓展其物業管理規模，董事會認為目標公司具有其區域價值，因此收購事項將有助於本集團進入重慶區域業務市場，且目標公司可與本集團的現有業務整合，以進一步擴大本集團於工業物態的物業管理服務之規模及範圍。

經計及上述因素後，董事認為股權轉讓合同及其項下擬進行的交易的條款乃按正常商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於收購事項的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的報告及公告規定，惟可豁免遵守股東批准規定。

釋義

在本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙將具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據股權轉讓合同的條款向賣方收購目標公司100%股權
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日或中國公眾假期以外的日子

「重慶聯合產權交易所」	指	重慶聯合產權交易所集團股份有限公司
「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的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1895)
「完成」	指	根據股權轉讓合同完成收購事項
「代價」	指	根據股權轉讓合同，買方應向賣方支付的收購事項代價人民幣13,481,700元
「按金」	指	具有本公告「股權轉讓合同—付款條款」一節賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「產權負擔」	指	任何股權、收購權、購股權、優先購買權、按揭、押記、質押、留置權、轉讓、所有權保留或任何其他抵押權益(不論是否貨幣)，或具有類似效力的任何協議或安排
「股權轉讓合同」	指	買方與賣方就收購事項而言訂立的日期為2020年12月11日的股權轉讓合同
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司或其關連人士(定義見上市規則)並無關連的獨立第三方
「首次公開發售所得款項淨額」	指	本公司於2019年10月11日於聯交所首次公開發售所得款項淨額
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「買方」	指	鑫苑科技服務集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	重慶重型汽車集團鴻企物業有限責任公司，一間於中國註冊成立的有限公司，且為賣方的直接全資附屬公司
「賣方」	指	重慶通用機械工業有限公司，獨立第三方
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	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，2020年12月11日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事王研博女士及黃波先生；非執行董事張勇先生及楊玉岩女士；及獨立非執行董事羅輯先生、李軼梵先生及王鵬先生。