

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－ 星空電影院租賃服務協議**

#### **星空電影院租賃服務協議**

於2024年8月30日，本公司與北京鑫苑星空訂立了星空電影院租賃服務協議，據此，本集團將就商用物業向北京鑫苑星空提供有關營運電影城的租賃服務，固定期限由2024年8月30日起開始，直至2037年12月31日結束(包括首尾兩日)。

#### **上市規則涵義**

於本公告日期，北京鑫苑星空為鑫苑地產控股的附屬公司。鑫苑地產控股為間接持有本公司約50.59%已發行股本的本公司控股股東。因此，北京鑫苑星空為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，星空電影院租賃服務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0.1%但低於5%及全年交易總額超過3百萬港元，故根據上市規則第14A章，星空電影院租賃服務協議及其項下擬進行之交易須遵守年度報告及公佈規定，惟可豁免遵守獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.52條，由於星空電影院租賃服務協議之期限超過三年，本公司已委任獨立財務顧問，解釋為何協議需要有超過三年的期限，並確認協議的期限合乎業內該類協議的一般處理方法。

## 星空電影院租賃服務協議

於2024年8月30日，本公司與北京鑫苑星空訂立了星空電影院租賃服務協議，主要條款載列如下。

### 主體事項

根據星空電影院租賃服務協議，本集團同意將以下由鑫苑置業集團擁有並由本集團管理的物業(「**商用物業**」)租予北京鑫苑星空，並就其營運電影城提供管理服務(「**租賃服務**」)：

- (i) 位於中國廣武路王村路交叉口西北側鄭西鑫苑名家一期西南角2號樓的滎陽鑫都匯三樓，總建築面積為2,911.13平方米(「**滎陽鑫都匯物業**」)；
- (ii) 位於中國成都市天府新區華陽街道瑞祥路150號的成都鑫都匯四樓的一部分，總建築面積為4,880.99平方米(「**成都鑫都匯物業**」)；及
- (iii) 位於中國西安市豐禾路251號的西安鑫苑商業項目五樓的一部分，總建築面積為5,979.86平方米(「**西安鑫苑物業**」)。

### 期限

期限由2024年8月30日起開始，直至2037年12月31日結束(包括首尾兩日)。

## 租賃費用

北京鑫苑星空就所提供的租賃服務應向本集團支付的租賃費用(包括租金、管理費及水電費用)列載如下：

商用物業	年期	租賃費用
滎陽鑫都匯物業	直至2037年 10月31日	<p>(i)由2024年4月1日至2026年10月31日期間，月租將按每月票房收入淨額之13%收取；(ii)由2026年11月1日至2029年10月31日期間，月租將按每月票房收入淨額之14%收取；及(iii)由2029年11月1日至2037年10月31日期間，月租將按每月票房收入淨額之15%收取。</p> <p>另外，北京鑫苑星空應付每月管理費每平方米人民幣10元，水電則會根據實際用量每月計算。</p>
成都鑫都匯物業	直至2033年 10月26日	<p>(i)由2024年4月1日至2024年10月26日，月租將按每月票房收入淨額之12%收取；(ii)由2024年10月27日至2027年10月26日期間，月租將按每月票房收入淨額之13%收取；(iii)由2027年10月27日至2030年10月26日期間，月租將按每月票房收入淨額之14%收取；及(iv)由2030年10月27日至2033年10月26日期間，月租將按每月票房收入淨額之15%收取。</p> <p>另外，北京鑫苑星空應付每月管理費每平方米人民幣6元，水電則會根據實際用量每月計算。</p>

商用物業	年期	租賃費用
西安鑫苑物業	直至2031年 12月15日	<p>由2024年4月1日至2025年12月15日，月租將按每月票房收入淨額之15%收取，最低保證租金為每年人民幣2,750,000元。</p> <p>由2025年12月16日至2028年12月15日，月租將按每月票房收入淨額之16%收取。由2025年12月16日至2026年12月15日，最低保證租金為每年人民幣2,750,000元，而於2026年12月16日至2028年12月15日，最低保證租金為每年人民幣2,890,000元。</p> <p>於2028年12月16日至2031年12月15日，月租將按每月票房收入淨額之17%收取，最低保證租金為每年人民幣2,890,000元。</p> <p>另外，北京鑫苑星空應付每月管理費人民幣35,879.16元，水電則會根據實際用量每月計算。</p>

北京鑫苑星空應付的租賃費用乃經訂約雙方進行公平磋商釐定，並參考商用物業所在城市排名、項目地點、樓層位置、項目結構、戲院營運成本、折舊及攤銷費用以及市場上類似項目的租金分成方案。

由於商用物業是由本集團代鑫苑置業集團管理，根據商業資產委託經營框架協議，本公司收取的租金將根據本公司與鑫苑置業集團另外協定的租金分配百分比及期限分配予鑫苑置業集團。

## 歷史交易金額

於截至2023年12月31日止三個年度，北京鑫苑星空就商用物業支付的租賃費用的歷史交易金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣5,042,561元	人民幣4,318,403元	人民幣4,871,390元

## 建議年度上限

於截至2037年12月31日止14個年度各年，北京鑫苑星空在星空電影院租賃服務協議項下應付本集團的租賃費用的建議年度上限如下：

截至12月31日止年度	年度上限 (人民幣元)
2024年	3,900,000
2025年	5,210,000
2026年	5,230,000
2027年	5,390,000
2028年	5,430,000
2029年	5,440,000
2030年	5,480,000
2031年	5,370,000
2032年	2,210,000
2033年	2,100,000
2034年	940,000
2035年	940,000
2036年	940,000
2037年	870,000

上述建議年度上限乃經訂約雙方計及下列因素後進行公平磋商而釐定：

- (i) 於截至2023年12月31日止三個年度各年，北京鑫苑星空就商用物業支付的歷史租賃費用；

- (ii) 北京鑫苑星空的預計未來發展趨勢。隨著電影院所在地區逐漸發展成熟，客流量逐步增加，視乎不同物業所在地區，預期每平方米租金將按介乎三至五年的階段分段提升，每段增加收入分成1%，至15%封頂；及
- (iii) 預計北京鑫苑星空在星空電影院租賃服務協議項下應付本集團的租賃費用。

經計及上文載列的因素後，董事(包括獨立非執行董事)認為星空電影院租賃服務協議的建議年度上限公平合理。

### **訂立星空電影院租賃服務協議的理由及裨益**

於2024年6月21日，本公司與鑫苑地產控股訂立了框架協議，根據協議，本集團受鑫苑置業集團委託對其位於中國的商業資產提供經營服務，並根據相關個別協議中協定的租金分配百分比及期限將本集團所收取租金定期分配予鑫苑置業集團。商用物業為本集團代表鑫苑置業集團經營的商業資產之一部分。因此，訂立星空電影院租賃服務協議將使本集團能夠透過提供與商用物業有關的租賃服務產生收入，推動本集團業務增長。

董事(包括獨立非執行董事)認為星空電影院租賃服務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。

### **獨立財務顧問意見**

由於星空電影院租賃服務協議的期限超過三年，根據上市規則第14A.52條，本公司須委任一名獨立財務顧問去解釋星空電影院租賃服務協議的期限較長的原因，並確認有關類型的協議擁有較長期限屬於正常商業慣例。就此而言，本公司已委任滋博資本擔任獨立財務顧問。

於評估為何星空電影院租賃服務協議的期限應超過三年的理由時，滋博資本已根據本集團管理層提供的資料以及公開可得資料，計及以下因素：

- (i) 訂立期限較長的星空電影院租賃服務協議能確保商用物業項下擬進行的經營電影院業務(「**業務**」)的穩定性，預期能夠將與頻繁地更換業務的營運商相關的整體風險及成本減至最低；
- (ii) 北京鑫苑星空需在數年內投入大量管理精力發展業務，對北京鑫苑星空而言，為符合商業利益，需確保擁有足夠長時間的管理期限以獲取初始年期投入努力產生的利益；及
- (iii) 相對較長的期限將有助於北京鑫苑星空推動銷售及營銷活動，並延長從星空電影院租賃服務協議中賺取收入(有關收入將根據目標電影院每月票房收入淨額的固定百分比計算)的期限。

於考慮與星空電影院租賃服務協議性質類似的合約擁有如此長的期限是否屬於正常商業慣例時，滋博資本：

- (i) 參照了(a)本公司及／或其附屬公司(作為一方)；與(b)鑫苑置業集團成員公司(作為另一方)就提供電影院租賃及管理服務而訂立的存續星空電影院租賃服務協議(「**存續協議**」)的期限。滋博資本指出，星空電影院租賃服務協議的期限約為13年，在存續協議的期限的範圍(即介乎約7至約13年)之內；
- (ii) 審閱了截至本公告日期與提供電影院營運、租賃及管理服務有關的可資比較交易(「**電影院可資比較交易**」)的主要條款。電影院可資比較交易乃由滋博資本根據以下條件篩選得出：(a)有關交易的其中一名訂約方(或其直接或間接控股公司)是香港上市公司或於聯交所的上市申請人，主要從事電影院經營、租賃及管理服務；及(b)有關交易的主要條款公開披露於聯交所網站。滋博資本指出，星空電影院租賃服務協議的期限約為13年，接近電影院可資比較交易的期限的範圍(即介乎4至10年)之最高值；及

- (iii) 進一步審閱了截至本公告日期與提供商業營運及管理服務有關的可資比較交易(「**商用物業可資比較交易**」)的主要條款。浚博資本認為提供租賃服務的年期大致上是按提供類似的商用物業營運及管理服務的年期得出並與之相關。商用物業可資比較交易乃由浚博資本根據以下條件篩選得出：  
(a)有關交易的其中一名訂約方(或其直接或間接控股公司)是香港上市公司或於聯交所的上市申請人，主要從事商業項目經營及管理服務；及(b)有關交易的主要條款公開披露於聯交所網站。浚博資本指出，星空電影院租賃服務協議的期限約為13年，在商用物業可資比較交易的期限的範圍(即介乎5至20年)之內。

基於上述考慮因素，浚博資本認為(i)星空電影院租賃服務協議所需期限超過三年；及(ii)有關類型的合約的期限長達約13年屬於正常商業慣例。

## 內部監控

為確保持續關連交易將按照星空電影院租賃服務協議之條款進行，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星空電影院租賃服務協議項下所支付或收取的各筆款項，並及時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星空電影院租賃服務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) 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，且交易項目乃按照星空電影院租賃服務協議之條款進行；及
- (iii) 董事(包括獨立非執行董事)將繼續審閱管理層發佈的星空電影院租賃服務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，北京鑫苑星空為鑫苑地產控股的附屬公司。鑫苑地產控股為間接持有本公司約50.59%已發行股本的本公司控股股東。因此，北京鑫苑星空為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，星空電影院租賃服務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0.1%但低於5%及全年交易總額超過3百萬港元，故根據上市規則第14A章，星空電影院租賃服務協議及其項下擬進行之交易須遵守年度報告及公佈規定，惟可豁免遵守獨立股東批准規定。

為免生疑，於星空電影院租賃服務協議日期前期間本公司應收商用物業租賃費用低於3,000,000港元，且最高適用百分比率(定義見上市規則)低於5%。

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，故彼已就批准星空電影院租賃服務協議的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於星空電影院租賃服務協議及其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。

## 有關北京鑫苑星空的資料

北京鑫苑星空為一間於中國成立之有限公司，主要從事電影發行、演出經紀、文藝表演、電影放映，於本公告日期由鑫苑地產控股佔股約70.77%、南京星空影城管理有限公司(一間於中國成立的有限公司)佔股約29.23%。南京星空影城管理有限公司最終由三名中國居民擁有，即由周小冬擁有40%權益、周小娟擁有39%權益、朱春玲擁有21%權益。

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並經營管理數個商場。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個城市)。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，北京鑫苑星空及其最終實益擁有人(除鑫苑地產控股之外)均獨立於本公司及其關連人士。

## 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：

「北京鑫苑星空」	指	北京鑫苑星空影視投資有限責任公司，一間於中國成立的有限公司
「董事會」	指	董事會
「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若干商業資產提供委託經營服務，有關詳情載於本公司日期為2024年6月21日之公告及日期為2024年7月22日之通函
「商用物業」	指	具有本公告「星空電影院租賃服務協議」一節項下賦予該詞的涵義
「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
「總建築面積」	指	總建築面積
「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
「獨立財務顧問」或 「浚博資本」	指	浚博資本有限公司，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(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為本公司就星空電影院租賃服務協議而言根據上市規則第14A.52條委任的獨立財務顧問
「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
「股東」	指	本公司股份持有人
「星空電影院租賃 服務協議」	指	本公司與北京鑫苑星空訂立的日期為2024年8月30日的協議，內容有關本集團就商用物業向北京鑫苑星空提供租賃服務
「平方米」	指	平方米
「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8月30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。