

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－ 鄭州星空電影院租賃服務協議

鄭州星空電影院租賃服務協議

於2024年9月20日，河南優晟(本公司間接全資附屬公司)與鄭州星空訂立了鄭州星空電影院租賃服務協議，據此，河南優晟將就該商用物業向鄭州星空提供有關營運電影城的租賃服務，固定期限由2024年9月20日起開始，直至2027年9月19日結束(包括首尾兩日)。

上市規則涵義

於本公告日期，鄭州星空為北京鑫苑星空全資附屬公司，而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，鄭州星空為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，鄭州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。

由於有關該等租賃服務協議項下擬進行交易之最高適用百分比率(定義見上市規則)合共計算超過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，鄭州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。

茲提述本公司日期為2024年8月30日之公告，內容有關現有星空電影院租賃服務協議。

鄭州星空電影院租賃服務協議

於2024年9月20日，河南優晟(本公司間接全資附屬公司)與鄭州星空訂立了鄭州星空電影院租賃服務協議，主要條款載列如下。

主體事項

根據鄭州星空電影院租賃服務協議，河南優晟同意將鑫苑置業集團擁有及本集團管理的該商用物業租予鄭州星空，並就其營運電影城提供管理服務(「租賃服務」)。

期限

期限由2024年9月20日起開始，直至2027年9月19日結束(包括首尾兩日)。

租賃費用

鄭州星空就租賃服務應向河南優晟支付的租賃費用(包括租金及管理費)列載如下：

- (a) 按每平方米人民幣30元收取月租，金額為每月人民幣45,980.4元(包括5%中國增值稅)；及
- (b) 北京鑫苑星空應按每平方米人民幣10元支付每月管理費，金額為每月人民幣15,326.8元(包括6%中國增值稅)。

按上述租金及管理費用計算，年租將會是人民幣551,764.8元(包括中國增值稅)，年度管理費用將會是人民幣183,921.6元(包括中國增值稅)。

北京鑫苑星空應每月向本集團提前支付租賃費用。

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後釐定，並參考該商用物業所在城市排名、項目地點、樓層位置、項目結構、範圍內類似物業的當行租賃費用、市場行情及影城的實際經營情況。

經計及上文載列的因素以及無論票房收益多少，本集團都能夠收取固定租賃費用後，董事(包括獨立非執行董事)認為，鄭州星空電影院租賃服務協議項下之租賃費用與範圍內類似物業的當行租賃費用接近，並認為鄭州星空電影院租賃服務協議項下的租賃費用屬公平合理。

由於該商用物業是由河南優晟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，鄭州星空就該商用物業支付的租賃費用(包括中國增值稅)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987,327.85元	人民幣744,897.85元	人民幣1,168,361.34元

年度上限

根據上述每年租金及每年管理費用，鄭州星空於期限內在鄭州星空電影院租賃服務協議項下應付河南優晟的租賃費用總額(包括中國增值稅)將不會超過下列金額：

截至12月31日止年度			
2024年	2025年	2026年	2027年
人民幣215,000元	人民幣736,000元	人民幣736,000元	人民幣530,000元

保證金

鄭州星空應在鄭州星空電影院租賃服務協議日期五(5)日內，向河南優晟支付合計人民幣127,614.4元的保證金(「保證金」)。

倘鄭州星空未能在規定截止日期之前支付保證金，則河南優晟有權終止鄭州星空電影院租賃服務協議。倘鄭州星空(i)未能支付鄭州星空電影院租賃服務協議項下任何款項；或(ii)違反協議項下任何條款，導致河南優晟蒙受損失，則河南優晟有權從保證金扣減金額相當於未付款項或損失的款項，並向鄭州星空追討相等金額。倘保證金金額不足以用作扣減，則鄭州星空須補足有關差額。

其他條款

於期限內，鄭州星空須負責每月繳付根據實際用量計算的水電費用。

訂立鄭州星空電影院租賃服務協議的理由及裨益

茲提述本公司日期為2024年6月21日之公告及日期為2024年7月22日之通函。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。該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，訂立鄭州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)認為鄭州星空電影院租賃服務協議乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，其條款(包括年度上限)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) 於訂立鄭州星空電影院租賃服務協議前，本集團已透過不同渠道獲取市場資料，審閱該商用物業範圍內具備類似條件的物業的報價並與本集團出具的報價進行比較，以確保河南優晟向鄭州星空收取的租賃費用公平合理，且按正常商業條款訂立；

- (ii) 本集團財務部門將密切監察鄭州星空電影院租賃服務協議項下所支付或收取的每筆款項，並及時向本公司指定合規部門彙報監察數據。合規部門將繼續綜合及監察鄭州星空電影院租賃服務協議項下的交易總額，以確保鄭州星空將會準時履行付款責任，並以安全、合理及妥當方式使用該商用物業；
- (iii) 本公司核數師將會每年審閱所支付的款項及年度上限，以確保交易項目乃按照鄭州星空電影院租賃服務協議之條款進行；及
- (iv) 董事(包括獨立非執行董事)將繼續審閱管理層發佈的鄭州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，鄭州星空為北京鑫苑星空的全資附屬公司，而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，鄭州星空為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，鄭州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。

由於有關該等租賃服務協議項下擬進行交易之最高適用百分比率(定義見上市規則)合共計算超過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，鄭州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。

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，故彼已就批准鄭州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，概無其他董事於鄭州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。

有關鄭州星空的資料

鄭州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、文藝表演及電影放映。於本公告日期，其為北京鑫苑星空的全資附屬公司，而北京鑫苑星空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。

有關本集團的資料

本集團主要從事在中國向客戶提供物業管理服務、增值服務、交付前及諮詢服務以及物業工程服務。

河南優晟為一間於中國成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司，主要從事商業用房物業管理、房屋租賃、經濟貿易、企業策劃等業務。

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
「該商用物業」	指	位於鄭州市二七區隴海路慶豐街西南角的鄭州鑫苑鑫都匯三樓的一部分，總建築面積為1,532.68平方米
「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
「現有星空電影院租賃 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，內容有關本集團就位於滎陽、成都及西安的若干商用物業向北京鑫苑星空提供租賃服務
「總建築面積」	指	總建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「河南優晟」	指	河南鑫苑優晟商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，且於本公告日期，為本公司的全資附屬公司

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「租賃服務」	指	具有本公告「鄭州星空電影院租賃服務協議—主體事項」一節項下賦予該詞的涵義
「該等租賃服務協議」	指	鄭州星空電影院租賃服務協議及現有星空電影院租賃服務協議之統稱
「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	本公司股東
「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)
「鄭州星空」	指	鄭州星空悠揚電影院有限公司，一間於中國成立的有限公司，且於本公告日期，為北京鑫苑星空的全資附屬公司
「鄭州星空電影院租賃服務協議」	指	河南優晟與鄭州星空訂立的日期為2024年9月20日的協議，內容有關河南優晟就該商用物業向鄭州星空提供租賃服務

「%」

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9月20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。