

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就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之任何損失承擔任何責任。



S-Enjoy Service Group Co., Limited

新城悅服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1755)

關連交易 2022年辦公室租賃協議

2022年辦公室租賃協議

於2021年12月14日(交易時段後)，承租人A及承租人B(均為本公司附屬公司)與上海嘉牧(作為出租人)訂立2022年辦公室租賃協議，據此，承租人A及承租人B同意自上海嘉牧租賃辦公室物業。辦公室物業A的租賃期限為2021年12月17日起至2024年12月16日止，而辦公室物業B的租賃期限為2022年3月1日起至2025年2月28日止。自2022年辦公室租賃協議A及2022年辦公室租賃協議B分別生效後，辦公室物業A將繼續作為總部，且辦公室物業B將成為本集團在中國的一新辦公室。

使用權資產的價值

根據香港財務報告準則第16號，本集團將於其綜合財務狀況表內就2022年辦公室租賃協議項下的辦公室物業租賃確認使用權資產。本集團就租賃辦公室物業A及就租賃辦公室物業B確認的使用權資產總價值分別約為人民幣8,232,371元(未經審核)及人民幣3,367,651元(未經審核)。

上市規則的涵義

於本公告日期，控股股東王先生於新城發展的股份中擁有約68.97%的權益，而上海嘉牧為新城發展的子公司。因此，上海嘉牧為本公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，訂立2022年辦公室租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。由於上海嘉牧分別與承租人A及承租人B(均為本公司子公司)訂立2022年辦公室租賃協議，故2022年辦公室租賃協議項下擬進行的交易性質相似且將根據上市規則第14A.82(1)條合併計算，以計算上市規則第14A章項下的適用百分比率。

由於2022年辦公室租賃協議項下使用權資產總價值的一項或多項百分比率超過0.1%但低於5%，故2022年辦公室租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函（包含獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

一般資料

2022年辦公室租賃協議項下擬進行的交易已取得董事會批准，而由於王曉松先生（非執行董事及王先生之子）於有關交易中擁有重大權益，彼已就批准2022年辦公室租賃協議的主要條款及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

2022年辦公室租賃協議

於2021年12月14日（交易時段後），承租人A及承租人B（均為本公司附屬公司）與上海嘉牧（作為出租人）訂立2022年辦公室租賃協議，據此，承租人A及承租人B同意自上海嘉牧租賃辦公室物業。辦公室物業A的租賃期限為2021年12月17日起至2024年12月16日止，而辦公室物業B的租賃期限為2022年3月1日起至2025年2月28日止。自2022年辦公室租賃協議A及2022年辦公室租賃協議B分別生效後，辦公室物業A將繼續作為總部，且辦公室物業B將成為本集團在中國的一新辦公室。

2022年辦公室租賃協議的主要條款

2022年辦公室租賃協議的主要條款載列如下：

	2022年辦公室 租賃協議A	2022年辦公室 租賃協議B
日期	: 2021年12月14日	2021年12月14日
出租人	: 上海嘉牧	上海嘉牧
承租人	: 承租人A	承租人B
辦公室物業	: 位於中國上海市普陀區中江路388弄5號新城控股大廈B座12樓，建築面積約為1,771平方米的若干辦公場所	位於中國上海市普陀區中江路388弄5號新城控股大廈B座13樓，建築面積約為699平方米的若干辦公場所
租賃開始日期	: 2021年12月17日	2022年3月1日

	2022年辦公室 租賃協議A	2022年辦公室 租賃協議B
期限	: 三年(自2021年12月17日起至2024年12月16日止)	三年(自2022年3月1日起至2025年2月28日止)
月租金	: 人民幣269,309.17元	人民幣106,309.29元
免租期	: 2022年1月1日至2022年1月31日、2023年1月1日至2023年1月31日及2024年1月1日至2024年1月31日	2023年1月1日至2023年1月31日及2024年1月1日至2024年1月31日
付款安排	: 於每月第五日或之前按每月基準結算	於每月第五日或之前按每月基準結算
終止	: 若租金付款延遲超過30日，上海嘉牧有權終止2022年辦公室租賃協議A	若租金付款延遲超過30日，上海嘉牧有權終止2022年辦公室租賃協議B

承租人A及承租人B根據2022年辦公室租賃協議向上海嘉牧支付的代價，乃訂約方經參考辦公室物業毗鄰區域可比較物業的現行市場租金後經公平磋商釐定。2022年辦公室租賃協議項下的款項預期將由本集團於其日常及一般業務過程中以其內部資源撥資。

使用權資產的價值

根據香港財務報告準則第16號，本集團將於其綜合財務狀況表內就2022年辦公室租賃協議項下的辦公室物業租賃確認使用權資產。本集團就租賃辦公室物業A及就租賃辦公室物業B確認的使用權資產總價值分別約為人民幣8,232,371元(未經審核)及人民幣3,367,651元(未經審核)。

訂立2022年辦公室租賃協議的理由及裨益

根據承租人A與上海嘉牧分別於2018年12月14日及2019年4月1日訂立的租賃協議，本集團已自上海嘉牧租賃辦公室物業A用作本集團的總部。此次，鑒於本集團需要更多的辦公室空間，以滿足其漸增的人才需求、為僱員提供有利環境及支持其現有業務營運、持續發展及快速擴張，本集團亦已租賃辦公室物業B。各董事(包括獨立非執行董事)認為，2022年辦公室租賃協議乃於本集團的一般及日常業務過程中按一般商業條款根據公平基準訂立。2022年辦公室租賃協議的條款屬公平合理，相關交易符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團及上海嘉牧的資料

本公司為一家經驗豐富的中國物業管理服務提供商，從事提供物業管理服務，如物業及設備維護、保安服務、清潔服務、園藝服務及公共區域維護。承租人A（為本公司子公司）主要從事房地產諮詢、房地產經紀及物業管理服務。承租人B（為本公司子公司）主要從事物業管理服務、房屋與其他配套設施設備委託服務及其他增值服務。

上海嘉牧主要從事諮詢業務。上海嘉牧為新城發展的子公司。

上市規則的涵義

於本公告日期，控股股東王先生於新城發展的股份中擁有約68.97%的權益，而上海嘉牧為新城發展的子公司。因此，上海嘉牧為本公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，訂立2022年辦公室租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。由於上海嘉牧分別與承租人A及承租人B（均為本公司子公司）訂立2022年辦公室租賃協議，故2022年辦公室租賃協議項下擬進行的交易性質相似且將根據上市規則第14A.82(1)條合併計算，以計算上市規則第14A章項下的適用百分比率。

由於2022年辦公室租賃協議項下使用權資產總價值的一項或多項百分比率超過0.1%但低於5%，故2022年辦公室租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函（包含獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

一般資料

2022年辦公室租賃協議項下擬進行的交易已取得董事會批准，而由於王曉松先生（非執行董事及王先生之子）於有關交易中擁有重大權益，彼已就批准2022年辦公室租賃協議的主要條款及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2022年辦公室租賃協議」	指	2022年辦公室租賃協議A及2022年辦公室租賃協議B；
「2022年辦公室租賃協議A」	指	承租人A與上海嘉牧於2021年12月14日就租賃辦公室物業A訂立的辦公室租賃協議；
「2022年辦公室租賃協議B」	指	承租人B與上海嘉牧於2021年12月14日就租賃辦公室物業B訂立的辦公室租賃協議；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	新城悅服務集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「建築面積」	指	建築面積；
「本集團」	指	本公司及其子公司；
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「承租人A」	指	上海泊軼房產諮詢有限公司，一家於中國成立的公司，為本集團的主要經營子公司之一；
「承租人B」	指	西藏新城悅物業服務股份有限公司，一家於中國成立的公司，為本集團的主要經營子公司之一；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「王先生」	指	王振華先生，本公司創始人及控股股東；

「辦公室物業」	指	辦公室物業A及辦公室物業B；
「辦公室物業A」	指	位於中國上海市普陀區中江路388弄5號新城控股大廈B座12樓，建築面積約為1,771平方米的若干辦公場所；
「辦公室物業B」	指	位於中國上海市普陀區中江路388弄5號新城控股大廈B座13樓，建築面積約為699平方米的若干辦公場所；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「新城發展」	指	新城發展控股有限公司，一家於聯交所上市的公司（股份代號：1030）；
「上海嘉牧」	指	上海嘉牧投資管理有限公司，一家於中國成立的公司，為新城發展的子公司；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元的普通股；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
 新城悅服務集團有限公司
 董事長
 執行董事
 首席執行官
 戚小明

香港，2021年12月14日

於本公告日期，董事會包括執行董事戚小明先生、吳倩倩女士及杲新利先生；非執行董事王曉松先生、呂小平先生及陸忠明先生；以及獨立非執行董事張燕女士、朱偉先生及許新民先生。