

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

2024年辦公室租賃協議

2024年辦公室租賃協議

於2024年11月18日(交易時段後)，承租人A、承租人B、承租人C及承租人D(均為本公司附屬公司)與上海創域(作為出租人)訂立2024年辦公室租賃協議，據此，承租人A、承租人B、承租人C及承租人D同意自上海創域租賃辦公室物業。所有辦公室物業的租賃期限均為2024年11月18日起至2027年11月17日止。自各2024年辦公室租賃協議分別生效後，辦公室物業A將成為本集團新總部，而其他辦公室物業將成為本集團在中國的新辦公室。

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2024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、就租賃辦公室物業B、就租賃辦公室物業C及就租賃辦公室物業D確認的使用權資產總價值分別約為人民幣6.1百萬元(未經審核)、人民幣1.3百萬元(未經審核)、人民幣1.2百萬元(未經審核)及人民幣0.3百萬元(未經審核)。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司控股股東王先生於新城發展的已發行股份中擁有約64.76%的權益，而上海創域為新城發展的附屬公司。因此，上海創域為本公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，訂立2024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2024年辦公室租賃協議由本集團與相同關連人士訂立而且交易的性質相同，故根據上市規則第14A.81至14A.83條，2024年辦公室租賃協議項下各擬進行交易須合併計算。

由於2024年辦公室租賃協議項下使用權資產價值的最高適用百分比率合計超過0.1%但低於5%，故2024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。

2024年辦公室租賃協議

於2024年11月18日(交易時段後)，承租人A、承租人B、承租人C及承租人D(均為本公司附屬公司)與上海創域(作為出租人)訂立2024年辦公室租賃協議，據此，承租人A、承租人B、承租人C及承租人D同意自上海創域租賃辦公室物業。所有辦公室物業的租賃期限均為2024年11月18日起至2027年11月17日止。自各2024年辦公室租賃協議分別生效後，辦公室物業A將成為本集團新總部，而其他辦公室物業將成為本集團在中國的新辦公室。

2024年辦公室租賃協議的主要條款

2024年辦公室租賃協議的主要條款載列如下：

	2024年辦公室租賃協議A	2024年辦公室租賃協議B	2024年辦公室租賃協議C	2024年辦公室租賃協議D
日期：	2024年11月18日	2024年11月18日	2024年11月18日	2024年11月18日
出租人：	上海創域	上海創域	上海創域	上海創域
承租人：	承租人A	承租人B	承租人C	承租人D

	2024年辦公室租賃 協議A	2024年辦公室租賃 協議B	2024年辦公室租賃 協議C	2024年辦公室租賃 協議D
辦公室物業：	位於中國上海市普陀區中江路388弄6號新城控股大廈A座7樓及8樓，建築面積約為1,947.84平方米的指定區域	位於中國上海市普陀區中江路388弄6號新城控股大廈A座7樓，建築面積約為349.62平方米的指定區域	位於中國上海市普陀區中江路388弄6號新城控股大廈A座7樓，建築面積約為341.30平方米的指定區域	位於中國上海市普陀區中江路388弄6號新城控股大廈A座7樓，建築面積約為83.24平方米的指定區域
租賃開始日期：	2024年11月18日	2024年11月18日	2024年11月18日	2024年11月18日
期限：	三年(自2024年11月18日起至2027年11月17日止)	三年(自2024年11月18日起至2027年11月17日止)	三年(自2024年11月18日起至2027年11月17日止)	三年(自2024年11月18日起至2027年11月17日止)
月租金：	人民幣236,987.20元	人民幣42,537.10元	人民幣41,524.83元	人民幣10,127.53元
付款安排：	於每曆年結束前五日之前按每年基準結算	於每曆年結束前五日之前按每年基準結算	於每曆年結束前五日之前按每年基準結算	於每曆年結束前五日之前按每年基準結算

承租人A、承租人B、承租人C及承租人D根據2024年辦公室租賃協議向上海創域將予支付的代價，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。2024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2024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、就租賃辦公室物業B、就租賃辦公室物業C及就租賃辦公室物業D確認的使用權資產總價值分別約為人民幣6.1百萬元(未經審核)、人民幣1.3百萬元(未經審核)、人民幣1.2百萬元(未經審核)及人民幣0.3百萬元(未經審核)。

訂立2024年辦公室租賃協議的理由及裨益

本集團多年來一直向新城發展集團租賃辦公室物業作為其總部及辦公室之用，而現行存續之辦公室租賃協議將分別於2024年12月及2025年年初屆滿。鑑於租賃即將屆滿，而本集團需要更多的辦公室空間，以應付其對人才的需求增長以及支持其持續業務營運、發展及擴張，因此本集團訂立2024年辦公室租賃協議。董事(包括獨立非執行董事)認為，2024年辦公室租賃協議乃按公平原則、正常商業條款及於本集團一般及日常業務過程中訂立。2024年辦公室租賃協議的條款屬公平合理，而有關交易符合本公司及股東的整體利益。

於本公告日期，(i)王曉松先生(非執行董事並為王先生之子)；及(ii)呂小平先生及陸忠明先生(非執行董事及新城發展執行董事)被視為於2024年辦公室租賃協議項下的交易中擁有重大權益。因此，彼等已就批准2024年辦公室租賃協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上文所述外，概無其他董事於2024年辦公室租賃協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無其他董事在批准相關決議時放棄投票。

有關本公司及上海創域的資料

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為本公司附屬公司，主要於中國從事物業管理服務。

承租人B為本公司附屬公司，主要於中國從事社區增值服務。

承租人C為本公司附屬公司，主要於中國從事開發商增值服務。

承租人D為本公司附屬公司，主要於中國從事社區增值服務。

上海創域為一家在中國成立的有限公司，主要於中國從事物業開發業務。該公司為新城控股(其股份於上海證券交易所上市(股份代號：601155))的附屬公司。新城控股則為新城發展(一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1030))的附屬公司。王先生為新城發展的控股股東。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司控股股東王先生於新城發展的已發行股份中擁有約64.76%的權益，而上海創域為新城發展的附屬公司。因此，上海創域為本公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，訂立2024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2024年辦公室租賃協議由本集團與相同關連人士訂立而且交易的性質相同，故根據上市規則第14A.81至14A.83條，2024年辦公室租賃協議項下各擬進行交易須合併計算。

由於2024年辦公室租賃協議項下使用權資產價值的最高適用百分比率合計超過0.1%但低於5%，故2024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。

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：

「2024年辦公室租賃協議A」	指	承租人A與上海創域於2024年11月18日就租賃辦公室物業A訂立的辦公室租賃協議；
「2024年辦公室租賃協議B」	指	承租人B與上海創域於2024年11月18日就租賃辦公室物業B訂立的辦公室租賃協議；
「2024年辦公室租賃協議C」	指	承租人C與上海創域於2024年11月18日就租賃辦公室物業C訂立的辦公室租賃協議；
「2024年辦公室租賃協議D」	指	承租人D與上海創域於2024年11月18日就租賃辦公室物業D訂立的辦公室租賃協議；
「2024年辦公室租賃協議」	指	2024年辦公室租賃協議A、2024年辦公室租賃協議B、2024年辦公室租賃協議C及2024年辦公室租賃協議D之統稱；
「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	本公司及其附屬公司；
「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	西藏新城悅物業服務股份有限公司上海第二分公司，一家於中國成立的公司，為本公司的經營附屬公司之一；
「承租人B」	指	南京雲櫃網絡科技有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的經營附屬公司之一；
「承租人C」	指	江蘇若鴻智能科技有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的經營附屬公司之一；
「承租人D」	指	上海吾行暢充新能源有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的經營附屬公司之一；
「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、辦公室物業B、辦公室物業C及辦公室物業D之統稱；
「辦公室物業A」	指	位於中國上海市普陀區中江路388弄6號新城控股大廈A座7樓及8樓，建築面積約為1,947.84平方米的指定區域；
「辦公室物業B」	指	位於中國上海市普陀區中江路388弄6號新城控股大廈A座7樓，建築面積約為349.62平方米的指定區域；
「辦公室物業C」	指	位於中國上海市普陀區中江路388弄6號新城控股大廈A座7樓，建築面積約為341.30平方米的指定區域；
「辦公室物業D」	指	位於中國上海市普陀區中江路388弄6號新城控股大廈A座7樓，建築面積約為83.24平方米的指定區域；

「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)；
「新城發展集團」	指	新城發展及其附屬公司；
「新城控股」	指	新城控股集團股份有限公司，為新城發展的附屬公司，其A股於上海證券交易所上市(股票代碼：601155)；
「上海創域」	指	上海新城創域房地產有限公司，一家於中國成立的公司，為新城控股的附屬公司；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元的普通股；
「股東」	指	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，2024年11月18日

於本公告日期，董事會包括執行董事戚小明先生、楊博先生及吳倩倩女士；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。