

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。



**Xinchengyue Holdings Limited**

**新城悅控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1755)

**持續關連交易  
第二份辦公室租賃協議**

茲提述本公司日期為2018年12月14日的公告，(其中包括)西藏新城悅(本公司的間接子公司)與上海嘉牧於2018年12月14日訂立的首份辦公室租賃協議，據此，西藏新城悅同意自上海嘉牧租賃辦公室物業，作為本集團的總部。租賃期限自2018年12月17日開始，為期三年。

因其業務需要，於2019年4月1日(交易時段後)，西藏新城悅(作為租戶)與上海嘉牧(作為業主)訂立第二份辦公室租賃協議，據此，西藏新城悅同意自上海嘉牧租賃額外辦公室物業。租賃期限自2019年4月1日起至2021年12月16日止。額外辦公室物業將於第二份辦公室租賃協議生效後構成本集團在中國總部的一部分。

於本公告日期，控股股東兼非執行董事王先生於新城發展控股的股份中擁有71.23%的權益，而上海嘉牧為新城發展控股的子公司。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，訂立第二份辦公室租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。由於西藏新城悅與同一訂約方(即上海嘉牧)訂立該等辦公室租賃協議，故該等辦公室租賃協議項下擬進行的交易將根據上市規則第14A.82(1)及14A.83條合併計算，以計算上市規則第14A章項下的適用百分比率。因此，首份辦公室租賃協議的年度上限及建議年度上限將合併計算，且年度上限總額應用於計算上市規則第14A章項下適用的百分比率。

由於有關該等辦公室租賃協議項下擬進行的持續關連交易的年度上限總額的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故該等辦公室租賃協議須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

第二份辦公室租賃協議項下擬進行的交易已取得董事會批准，因王先生於該等交易中擁有重大權益，其已就批准第二份辦公室租賃協議主要條款及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

茲提述本公司日期為2018年12月14日的公告，(其中包括)西藏新城悅(本公司的間接子公司)與上海嘉牧於2018年12月14日訂立的首份辦公室租賃協議，據此，西藏新城悅同意自上海嘉牧租賃辦公室物業，作為本集團的總部。租賃期限自2018年12月17日開始，為期三年。

因其業務需要，於2019年4月1日(交易時段後)，西藏新城悅(作為租戶)與上海嘉牧(作為業主)訂立第二份辦公室租賃協議，據此，西藏新城悅同意自上海嘉牧租賃額外辦公室物業。租賃期限自2019年4月1日起至2021年12月16日止。額外辦公室物業將於第二份辦公室租賃協議生效後構成本集團在中國總部的一部分。

## 第二份辦公室租賃協議的主要條款

第二份辦公室租賃協議的主要條款載列如下：

日期：	2019年4月1日
業主：	上海嘉牧
租戶：	西藏新城悅
辦公室物業：	建築面積約731.8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12樓
租賃開始日期：	2019年4月1日
期限：	2019年4月1日至2021年12月16日
租金：	每月租金總額—人民幣111,294.58元
免租期：	於第二份辦公室租賃協議期限內合計兩個月

## 年度上限

於達致根據第二份辦公室租賃協議本集團應付上海嘉牧的租金的年度上限時，董事(不包括王先生)已計及(i)於第二份辦公室租賃協議期間本集團應付的金額或估計數字，按每天每平方米人民幣5元的基準計算；(ii)於該等辦公室租賃協議期間本集團已付或應付的金額，按每天每平方米人民幣5元的基準計算；及(iii)於2015年至2017年期間鄰近樓宇的租金價格一般介乎每天每平方米人民幣4.2元至人民幣5.6元不等，該樓宇由新城集團擁有並出租予獨立租戶。根據第二份辦公室租賃協議，本集團應付上海嘉牧的租金的年度上限載列如下：

	於2019年4月1日至 2019年12月31日期間	截至2020年 12月31日止十二個月	於2021年1月1日至 2021年12月16日期間
年度上限	<u>人民幣1,001,651.22元</u>	<u>人民幣1,335,534.96元</u>	<u>人民幣1,335,534.96元</u>

第二份辦公室租賃協議項下的年度租金乃經參考上述多項因素後經公平磋商釐定及董事認為，第二份辦公室租賃協議項下擬進行的交易乃按正常或更優商業條款進行，尤其是租金與相同區域市場價格相若。

第二份辦公室租賃協議項下的應付租金付款將透過本集團內部資源撥資。

## 首份辦公室租賃協議的過往交易金額及年度上限

於2018年12月17日至2018年12月31日期間及截至2019年3月31日止三個月，本集團根據首份辦公室租賃協議向上海嘉牧支付的歷史租金分別約為人民幣76,459元及人民幣474,044元。有關首份辦公室租賃協議的年度上限，請參閱本公司日期為2018年12月14日的公告「年度上限」一段。

## 訂立該等辦公室租賃協議的理由及裨益

鑒於(i)本集團因其快速擴張而需額外辦公場所，以滿足其業務需求及支持其現有業務營運及持續發展及(ii)額外辦公室物業的位置毗鄰辦公室物業，各董事(包括獨立非執行董事，惟王先生除外)認為，第二份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。第二份辦公室租賃協議的條款及年度上限屬公平合理，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

本公司為中國一家經驗豐富的物業管理服務供應商，提供物業管理服務，例如物業及設備維護、保安服務、清潔服務、園藝服務及公共區域維護。

上海嘉牧主要從事諮詢業務。上海嘉牧為新城發展控股的子公司。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，控股股東兼非執行董事王先生於新城發展控股的股份中擁有71.23%的權益，而上海嘉牧為新城發展控股的子公司。因此，上海嘉牧為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，訂立第二份辦公室租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。由於西藏新城悅與同一訂約方（即上海嘉牧）訂立該等辦公室租賃協議，故該等辦公室租賃協議項下擬進行的交易將根據上市規則第14A.82(1)及14A.83條合併計算，以計算上市規則第14A章項下的適用百分比率。因此，首份辦公室租賃協議的年度上限及建議年度上限將合併計算，且有關總額（「**年度上限總額**」）應用於計算上市規則第14A章項下適用的百分比率。

由於有關該等辦公室租賃協議項下擬進行的持續關連交易的年度上限總額的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故該等辦公室租賃協議須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

第二份辦公室租賃協議項下擬進行的交易已取得董事會批准，因王先生於該等交易中擁有重大權益，其已就批准第二份辦公室租賃協議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：

- |           |   |                                                       |
|-----------|---|-------------------------------------------------------|
| 「額外辦公室物業」 | 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731.8平方米的若干辦公場所； |
| 「年度上限」    | 指 | 本集團於第二份辦公室租賃協議項下應付予上海嘉牧的租金的年度上限；                      |

「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	新城悅控股有限公司，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	本公司的董事；
「首份辦公室租賃協議」	指	西藏新城悅與上海嘉牧於2018年12月14日就有關租賃辦公室物業訂立的辦公室租賃協議；
「新城發展控股」	指	新城發展控股有限公司，一家於香港聯交所上市的公司（香港聯交所股份代號：1030）；
「新城集團」	指	新城發展控股及其子公司；
「本集團」	指	本公司及其子公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「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、非執行董事及控股股東；
「該等辦公室租賃協議」	指	首份辦公室租賃協議及第二份辦公室租賃協議的統稱；
「辦公室物業」	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11樓，建築面積約為1,039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；
「第二份辦公室租賃協議」	指	西藏新城悅與上海嘉牧於2019年4月1日就有關租賃額外辦公室物業訂立的辦公室租賃協議；

「上海嘉牧」	指	上海嘉牧投資管理有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為新城發展控股的子公司；
「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；
「西藏新城悅」	指	西藏新城悅物業服務股份有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本集團的主要經營子公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命  
 新城悅控股有限公司  
 董事長  
 執行董事  
 首席執行官  
 戚小明

香港，2019年4月1日

於本公告日期，董事會包括執行董事戚小明先生、吳倩倩女士及蘭子勇先生；非執行董事王振華先生、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。