

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佈之內容概不負責，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佈全部或任何部份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。

**shishi**

**Shi Shi Services Limited**

**時時服務有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8181)

## 有關分租協議之 須予披露交易

### 分租協議

於2024年12月30日(聯交所交易時段後)，杰瑞納(作為業主)與港深(本公司間接全資附屬公司)(作為租戶)就該等物業之租賃訂立分租協議，就G1單位而言，租期為2個月，自2025年9月1日起至2025年10月31日止，及就該等物業而言，租期為5年，自2025年11月1日起至2030年10月31日止。

### 上市規則涵義

根據適用於本公司之香港財務報告準則第16號，訂立分租協議致使本集團須確認一項額外使用權資產，以代表其使用該等物業的權利，總金額約為15,855,000港元。因此，分租協議項下的交易將確認為收購使用權資產，其根據GEM上市規則將構成一項交易。

由於有關分租協議的最高適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但低於25%，故訂立分租協議及其項下擬進行的交易構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下的通知及公佈規定。

## 分租協議

於2024年12月30日(聯交所交易時段後)，杰瑞納(作為業主)與港深(本公司間接全資附屬公司)(作為租戶)就該等物業之租賃訂立分租協議，就G1單位而言，租期為2個月，自2025年9月1日起至2025年10月31日止，及就該等物業而言，租期為5年，自2025年11月1日起至2030年10月31日止。

分租協議之主要條款概述如下：

日期	:	2024年12月30日
訂約方	:	(i) 杰瑞納(作為業主)；及 (ii) 港深(作為租戶)
物業	:	該等物業，即香港九龍民裕街47-53號及民樂街20-28號凱旋工商中心2期6樓G1、G2、H、K、J及L所有單位，總樓面面積合共約為29,170平方呎
期限	:	就G1單位而言：租期為2個月，自2025年9月1日起至2025年10月31日止(包括首尾兩日)  就該等物業而言：租期為5年，自2025年11月1日起至2030年10月31日止(包括首尾兩日)
使用者	:	僅作港深及其關聯公司(定義為與港深共享大多數董事或股東的公司)之業務用途
按金	:	相等於3個月租金，以及水電費、政府差餉及地租撥備
月租	:	就G1單位而言：每月42,000港元，不包括政府地租、差餉及管理費  就該等物業而言：由2025年11月1日起至2028年10月31日止首三年每月291,700港元，及由2028年11月1日起至2030年10月31日止餘下兩年每月320,870港元，不包括政府地租、差餉及管理費

該等物業的月租由港深與杰瑞納經參考該等物業附近具有類似用途、物業狀況及樓面面積的可資比較物業的現行市場租金後按公平原則磋商釐定。租金按月預付。

續租選項 : 港深獲授予選擇權，可於租期屆滿後以現行市場租金或參照物業估值師意見的租金進一步續期五年

其他條款 : 港深須承擔支付該等物業的管理費、政府地租及差餉

## 使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，本公司須確認一項資產，以代表其根據分租協議作為租戶使用該等物業的權利。

本公司根據分租協議確認之使用權資產價值約為15,855,000港元，即合共租賃付款減優惠(如有)之現值，加上根據香港財務報告準則第16號之租賃初始直接成本及估計修復成本。

## 有關訂約方的資料

### 本集團

本公司為一間投資控股公司。本集團主要業務為提供物業管理及相關服務，以及物業投資。

港深為一間於香港註冊成立之有限公司，且為本公司之間接全資附屬公司。港深的主要業務為提供物業管理服務。

## 業主

杰瑞納為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事批發貿易。杰瑞納由ZKS Investments Ltd.擁有65%及ECS-INC Investments Ltd.擁有餘下35%。

ZKS Investments Ltd.為一間於美國註冊成立之有限公司，於本公佈日期由Jeffrey David Schwartz II先生全資擁有。ECS-INC Investments Ltd.為一間於美國註冊成立之有限公司，於本公佈日期由Elizabeth Catherine Schwartz女士全資擁有。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，杰瑞納、ZKS Investments Ltd.、ECS-INC Investments Ltd.各自及彼等各自最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 訂立分租協議的理由及裨益

本公司為一間投資控股公司。本集團主要業務為提供物業管理及相關服務，以及物業投資。

本集團自2024年10月1日起租用G1單位，並自2020年11月1日起租用該等物業其餘部分。本集團自2023年12月1日起一直以該等物業的J單位作為其總辦事處及主要營業地點。訂立分租協議構成本集團續租該等物業。因此，董事認為訂立分租協議以繼續其於該等物業的業務營運在商業上屬必要及有利。

經考慮上述各項後，董事會認為，該等物業之租賃及分租協議之條款(包括月租付款金額)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

## 上市規則涵義

根據適用於本公司之香港財務報告準則第16號，訂立分租協議致使本集團須確認一項額外使用權資產，以代表其使用該等物業的權利，總金額約為15,855,000港元。因此，分租協議項下的交易將確認為收購使用權資產，其根據GEM上市規則將構成一項交易。

由於有關分租協議的最高適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但低於25%，故訂立分租協議及其項下擬進行的交易構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下的通知及公佈規定。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	時時服務有限公司，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其已發行普通股於GEM上市(股份代號：8181)
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「GEM」	指	聯交所運作之GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則，經不時修訂、補充或另行修改
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則第16號」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第16號「租賃」
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「杰瑞納」	指	杰瑞納有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「港深」	指	港深聯合物業管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「該等物業」	指	香港九龍民裕街47-53號及民樂街20-28號凱旋工商中心2期6樓G1、G2、H、K、J及L所有單位
「股份」	指	本公司股本中之每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份之持有人
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「分租協議」	指	杰瑞納(作為業主)與港深(作為租戶)就該等物業之租賃訂立日期為2024年12月30日之分租協議
「G1單位」	指	香港九龍民裕街47-53號及民樂街20-28號凱旋工商中心2期6樓G1單位
「%」	指	百分比

承董事會命  
**時時服務有限公司**  
 主席兼執行董事  
**何應財**

香港，2024年12月30日

於本公佈日期，執行董事為何應財先生(主席)及何笑珍女士，及獨立非執行董事為林本源先生、陳非非先生及麥邵康先生。

本公佈乃遵照GEM上市規則提供有關本公司的資料，董事願共同及個別對此負全責。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公佈所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，本公佈並無遺漏任何其他事宜，致使本公佈所載任何聲明或本公佈產生誤導。

本公佈將由其刊登之日起至少七日於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「最新上市公司公告」網頁登載，亦將登載於本公司網站[www.shishiservices.com.hk](http://www.shishiservices.com.hk)內。