

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約。

本公告或其任何副本概不得直接或間接在美國，或在刊發或派發本公告屬違法的任何其他司法權區內刊發或派發。

本公告並不構成於美國或任何其他未有根據任何有關司法權區證券法例登記或合資格前作出有關提呈、要約或出售則屬不合法的司法權區提呈出售或提呈購買任何證券的要約。本公告所述證券將不會根據一九三三年美國證券法（「證券法」）（經修訂）進行登記，不得在美國發售或出售，惟獲豁免遵守證券法登記規定或屬不在證券法登記規定規限之交易除外。於美國公開發售任何證券將須以招股章程形式作出。該招股章程將載有進行提呈發售的公司以及其管理層及財務報表的詳細資料。本公司並無計劃在美國公開發售任何證券。



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)

根據一般授權配售新股份

聯席全球協調人、賬簿管理人及配售代理



於二零二一年三月十六日，本公司及配售代理訂立配售協議，據此，配售代理同意以個別（而非共同亦非共同與個別）基準，按竭盡所能基準以每股20.80港元的價格配售最多50,000,000股配售股份。假設由本公告日期起至截止日期期間，本公司之已發行股本將並無變動，則配售股份最高數目佔本公司現有已發行股份數目的約6.09%，及經配售事項擴大後本公司已發行股份數目的約5.74%。

假設全部配售股份均已根據配售協議獲悉數配售，本公司擬動用配售事項所得款項淨額在出現機會時用於業務發展或投資，以及作為運營資金與本集團一般用途。於本公告日期(1)公司有擬投資與其核心業務相關的業務或目標，但尚未確定任何特定投資或收購目標；(2)本集團尚未就該等投資或收購訂立任何協議；及(3)尚未於可能投資或收購及一般營運資金之間制定該等所得款項淨額分配計劃。本公司將在適當情況下根據上市規則的要求就任何該等投資或收購做出公告。

由於配售代理有權根據配售協議項下的終止事件終止配售協議，且配售事項的完成須待若干條件達成後方始作實，故配售事項未必會進行至完成。股東及有意投資者於買賣本公司證券時應審慎行事。

配售協議

日期：二零二一年三月十六日

訂約方：(1) 本公司；

(2) Citigroup Global Markets Limited及中信里昂證券有限公司，作為聯席全球協調人、賬簿管理人及配售代理；

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，配售代理獨立於本公司及本公司的關連人士且與之並無關連。

配售股份數目

假設由本公告日期起至截止日期期間，本公司之已發行股本將並無變動，則配售股份最高數目為50,000,000股，佔本公司現有已發行股份數目的約6.09%及經配售事項擴大後已發行股份數目的約5.74%。按每股股份面值0.01美元計算，配售股份的最高總面值為500,000美元。

配售價

配售價為每股股份20.80港元，較：

- (i) 股份於二零二一年三月十五日（即緊接發佈本公告日期前的最後完整交易日）在聯交所所報收市價每股23.75港元折讓約12.42%；及
- (ii) 股份於截至二零二一年三月十五日（包括該日）最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約20.77港元溢價約0.14%。

配售價淨額（經扣除本公司將承擔的相關成本及開支）為每股股份約20.64港元。

配售價由本公司及配售代理經考慮股份的近期市價及現時市況後按公平原則磋商釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，配售價根據現行市況屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

配售股份的權利

配售股份於配發及發行時將不附帶一切留置權、押記及產權負擔，並附有其於配售股份發行日期附帶的所有權利，包括收取於配售股份發行日期或之後宣派、作出或派付的所有股息的權利。配售股份於發行時在所有方面與其他現有股份具有相同地位。

承配人

配售股份將由配售代理以個別(而非共同亦非共同與個別)基準，按竭盡所能基準配售予不少於六名獨立專業、機構及／或其他投資者。預期任何承配人將不會因配售事項而成為本公司主要股東。

預期配售代理擬促成的承配人將為獨立於本公司或其附屬公司的董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人士且與該等人士概無關連。

發行配售股份的一般授權

配售股份將根據股東按二零二零年六月十八日舉行的股東週年大會經股東通過的決議案向董事授出的一般授權而發行。根據該授權，董事獲授權發行最多163,620,000股新股份(佔於二零二零年六月十八日已發行股份數目的20%)。

自二零二零年六月十八日授出一般授權至配售事項前，董事並無行使其權力根據該一般授權配發及發行任何新股份。因此，發行配售股份將符合一般授權的範圍及將毋須股東批准。

配售事項的條件

配售事項的完成須待聯交所上市委員會批准配售股份上市及買賣後方可作實，且根據配售協議，有關上市及批准隨後並無於交付代表配售股份的正式股票前遭撤回。

倘上述條件未能於截止日期上午八時正(香港時間)或之前達成，則配售代理及本公司就配售事項而言將不對對方負有義務或責任，且配售代理及本公司均不得向另一方就有關配售協議所產生的成本、損失、賠償等進行任何申索，惟任何先前違約除外。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准配售股份上市及買賣。

終止事件

以下事件及配售協議指明的其他事件概無於截止日期上午八時正（香港時間）前發生，配售事項之完成方可作實：

(a) 以下情況出現、發生或生效：

- (i) 任何新法例或法規或有關司法權區內現行法例或法規出現變動或涉及潛在變動的發展，而配售代理認為對本公司及／或本集團的整體財務狀況造成或可能造成重大不利影響；
- (ii) 地方、全國或國際的貨幣、經濟、金融、政治或軍事狀況的任何重大變動（不論是否永久），而配售代理認為該等變動會或將會對成功進行配售事項造成重大不利影響；
- (iii) 地方、全國或國際證券市場狀況或貨幣匯率或外匯匯率或外匯管制的任何重大變動（不論是否永久），而配售代理全權判斷認為該等變動會或將會對成功進行配售事項造成重大不利影響；或將使進行配售事項成為不可行或不明智或不適宜；
- (iv) 有關當局宣佈香港、中國、倫敦或紐約全面暫停商業銀行活動，或香港、中國、英國或美國的商業銀行或證券交收或結算服務受到重大干擾；
- (v) 涉及稅務潛在變動的變動或發展，而該等變動或發展對本集團整體、配售股份或其配售事項造成重大不利影響；
- (vi) 涉及香港、中國、英國或美國的敵對或恐怖主義行為爆發或升級，或香港、中國、英國或美國宣佈進入全國緊急狀態或戰爭；
- (vii) 股份於任何期間暫停買賣（由於配售事項所導致者除外）；或
- (viii) 於截止日期前任何時間由於特殊金融狀況或其他原因導致在聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所、倫敦證券交易所、紐約證券交易所或納斯達克股份或證券的買賣出現任何全面暫停、停牌或重大限制；

- (b) 配售代理獲悉本公司違反配售協議所載任何陳述、保證及承諾，或於配售協議日期或之後，且於截止日期之前發生或出現任何事件或事宜，而如該等事件或事宜在配售協議日期前發生或出現將導致任何該等陳述、保證及承諾在任何方面不真實或不正確及任何此類違反或失誤屬重大或(配售代理認為)對或將對本公司及／或本集團的整體財務狀況或業務或成功進行配售事項造成重大不利影響，或本公司違反或未能履行其於配售協議項下的任何其他條文；或
- (c) 本公司及／或本集團的一般事務、狀況、經營業績或前景、管理、業務、股東權益或整體財務狀況或經營狀況出現任何不利變動或涉及潛在不利變動的發展，而配售代理認為該等變動或發展將對成功進行配售事項造成重大不利影響。

倘配售代理終止配售協議，訂約方根據配售協議項下的全部責任將告停止及終止，任何一方概不得向另一方追討任何賠償，惟任何先前違反配售協議項下的責任除外。因此，股東及投資者於買賣本公司證券時應審慎行事。

配售事項完成

配售事項將於截止日期(即二零二一年三月二十三日或配售協議訂約方可能書面協定的有關其他日期)完成。

由於配售代理有權根據配售協議項下的終止事件終止配售協議，且配售事項的完成須待若干條件達成後方始作實，故配售事項未必會進行至完成。股東及有意投資者於買賣本公司證券時應審慎行事。

承諾

本公司已向配售代理承諾，由截止日期起計90日期間，除在未經配售代理事先書面同意下根據購股權計劃的條款外，其不會(i)配發或發行或提呈配發或發行或授出任何購股權、權利或認股權證以認購(不論有條件或無條件，抑或直接或間接，或以其他方式)任何股份或於股份中的任何權益或任何可轉換或可行使或可交換或基本類似於股份或於股份中的權益的任何證券或(ii)同意(有條件或無條件)進行或落實與上文(i)項所述的任何交易具相同經濟效益的任何有關交易或(iii)宣佈任何意向進行或落實上文(i)或(ii)項所述的任何有關交易。

配售事項對股權架構的影響

本公司(a)於本公告日期；及(b)緊隨配售事項完成後的股權架構為及將為如下（假設所有配售股份已獲悉數配售，且本公司的股權架構自本公告日期直至配售事項完成並無其他變動）：

| 股東 | 於本公告日期 ^(附註5) | | 緊隨完成配售事項後 ^(附註5) | |
|----------------------------|-------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| | 股份數目 | % | 股份數目 | % |
| 王振華及其控制法團 ^(附註1) | 600,000,000 | 73.09 | 600,000,000 | 68.89 |
| 戚小明 ^(附註2) | 2,080,000 | 0.25 | 2,080,000 | 0.24 |
| 吳倩倩 ^(附註3) | 280,000 | 0.03 | 280,000 | 0.03 |
| 蘭子勇 ^(附註4) | 150,000 | 0.02 | 150,000 | 0.02 |
| 承配人 | 0 | 0 | 50,000,000 | 5.74 |
| 其他公眾股東 | 218,460,000 | 26.61 | 218,460,000 | 25.08 |
| 總計 | 820,970,000 | 100.00% | 870,970,000 | 100.00% |

附註：

1. 王振華先生為Hua Sheng信託的創始人，透過Hua Sheng信託，Chen Ting Sen (PTC) Limited以受託人的身份通過其受控制法團持有600,000,000股股份的好倉。
2. 於二零一九年九月二日，戚小明先生根據購股權計劃獲本公司授出2,500,000份購股權。於二零二零年六月三十日，戚小明先生根據股份獎勵計劃獲本公司授出1,000,000獎勵股份。
3. 於二零一九年九月二日，吳倩倩女士根據購股權計劃獲本公司授出1,000,000份購股權。於二零二零年六月三十日，吳倩倩女士根據股份獎勵計劃獲本公司授出250,000獎勵股份。
4. 於二零一九年九月二日，蘭子勇先生根據購股權計劃獲本公司授出1,000,000份購股權。於二零二零年六月三十日，蘭子勇先生根據股份獎勵計劃獲本公司授出120,000獎勵股份。
5. 假設緊接配售事項完成前及截至其完成為止，除配售股份外，本公司並無發行或購回額外股份、概無於購股權計劃下行使購股權及概無授出獎勵股份。

進行配售事項的理由

本公司為中國一家經驗豐富的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。

董事認為，配售事項將為籌集額外資金以鞏固財務狀況，及拓寬本集團股東基礎及資本基礎提供良機以促進未來發展，也可增加股份的流通性。董事會認為，配售協議的條款乃由本公司及配售代理經公平磋商後達致，屬公平合理且配售事項符合本公司及股東的整體利益。

假設所有配售股份已根據配售協議獲悉數配售，預期配售事項所得款項總額將約為1,040百萬港元及扣除將由本公司承擔的相關成本及開支後所得款項淨額約為1,032百萬港元。

所得款項用途

假設全部配售股份均已根據配售協議獲悉數配售，本公司擬動用配售事項所得款項淨額在出現機會時用於業務發展或投資，以及作為運營資金與本集團一般用途。於本公告日期(1)公司有擬投資與其核心業務相關的業務或目標，但尚未確定任何特定投資或收購目標；(2)本集團尚未就該等投資或收購訂立任何協議；及(3)尚未於可能投資或收購及一般營運資金之間制定該等所得款項淨額分配計劃。本公司將在適當情況下根據上市規則的要求就任何該等投資或收購做出公告。

過去十二個月的股本集資活動

本公司於緊接本公告日期前過去十二個月內並無進行任何股本集資活動。

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：

- | | | |
|--------|---|------------------------------------|
| 「聯繫人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義； |
| 「董事會」 | 指 | 董事會； |
| 「截止日期」 | 指 | 二零二一年三月二十三日或本公司與配售代理可能書面協定的有關其他日期； |

| | | |
|----------|---|---|
| 「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； |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事； |
| 「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」 | 指 | 中國香港特別行政區； |
| 「上市委員會」 | 指 | 聯交所董事會屬下的上市小組委員會； |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則； |
| 「配售事項」 | 指 | 根據配售協議按配售價向承配人配售配售股份； |
| 「配售代理」 | 指 | Citigroup Global Markets Limited及中信里昂證券有限公司 |
| 「配售協議」 | 指 | 本公司及配售代理就配售事項所訂立日期為二零二一年三月十六日的配售協議； |
| 「配售價」 | 指 | 每股股份20.80港元的配售價； |
| 「配售股份」 | 指 | 50,000,000股新股份； |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，不包括（就本公告而言）香港、台灣及澳門特別行政區； |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.01美元的普通股； |
| 「股份獎勵計劃」 | 指 | 本公司於二零一九年十一月十五日採納的股份獎勵計劃； |
| 「購股權計劃」 | 指 | 本公司於二零一八年十月二十日採納的購股權計劃； |
| 「股東」 | 指 | 本公司股份持有人； |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司； |

「主要股東」 指 具有上市規則所賦予的涵義；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，二零二一年三月十六日

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。