

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。



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)

須予披露及持續關連交易 糾正違反上市規則的行為

茲提述本公司日期為2023年3月29日的截至2022年12月31日止年度之年度業績公告。誠如上述公告綜合財務報表附註11所載，本集團於2022年12月31日已付按金的未償還結餘約為人民幣665.8百萬元。經董事確認，該款項中，約人民幣560.8百萬元為就本集團提供的車位銷售代理服務向王先生的關聯公司(為本公司的關連人士)支付的過往可退還按金的未償還結餘。

糾正違反上市規則的行為

於截至2022年12月31日止年度及直至本公告日期，本集團已向王先生的關聯公司支付過往可退還按金總額約人民幣373.3百萬元。於本公告日期，過往可退還按金的未償還結餘為約人民幣549.6百萬元。由於過往可退還按金的最高適用百分比率超過5%，該等交易構成本公司的持續關連交易及須予披露交易，故須遵守(i)上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定；及(ii)上市規則第14章項下的申報及公告規定。

此外，由於有關過往可退還按金於本公告日期的未償還結餘的資產比率超過8%，故本公司須遵守上市規則第13.13及13.15條項下的披露責任。

於截至2022年12月31日止年度及直至本公告日期，由於管理層的無意疏忽，本公司於支付過往可退還按金之前及／或之後並無遵守上市規則項下的上述規定，因此有關付款及其後未能披露構成違反上市規則第14、14A及13章項下的規則。

誠如本公告「A.3.未能遵守上市規則規定的原因」一節所披露，董事會謹此澄清，上述違反上市規則乃由於無意疏忽所致。本公司對該無意違反上市規則深表遺憾，並重申，持續遵守上市規則及其他適用監管規定至關重要。

股東特別大會

本公司擬於股東特別大會上提呈一項普通決議案，以供獨立股東考慮及酌情追認支付過往可退還按金。倘該普通決議案於股東特別大會上未獲通過，王先生的關聯公司承諾於股東特別大會日期後五日內將過往可退還按金的未償還結餘退還予本集團。

考慮到本公司需要額外時間編製及落實載入通函之資料，一份載有(其中包括)建議糾正詳情、獨立董事委員會函件(當中載有其致獨立股東之推薦建議)、獨立財務顧問函件(就建議糾正向獨立董事委員會及獨立股東提供意見)及將予召開以批准建議糾正之股東特別大會通告之通函預期將於2023年6月16日或之前寄發予股東。

A. 糾正違反上市規則的行為

茲提述本公司日期為2023年3月29日的截至2022年12月31日止年度之年度業績公告。誠如上述公告綜合財務報表附註11所載，本集團於2022年12月31日已付按金的未償還結餘約為人民幣665.8百萬元。經董事確認，該款項中，約人民幣560.8百萬元為就本集團提供的車位銷售代理服務向王先生的關聯公司(為本公司的關連人士)支付的過往可退還按金的未償還結餘。截至2022年12月31日止年度，本集團向王先生的關聯公司支付的過往可退還按金總額為約人民幣359.8百萬元。於2022年12月31日後及直至本公告日期，本集團已進一步向王先生的關聯公司支付過往可退還按金總額約人民幣13.5百萬元。截至本公告日期，過往可退還按金的未償還結餘為約人民幣549.6百萬元。

A.1. 過往可退還按金的背景

過往可退還按金為本集團根據2022年服務框架協議於提供車位銷售代理服務的日常過程中根據相關車位銷售代理服務附屬協議向王先生的關聯公司支付的不計息車位可退還按金。一般而言，就根據獨家分銷安排(即本集團與客戶(就此而言為王先生的關聯公司)訂立的協議，據此，本集團獲授出售特定項目所有車位的獨家權利)提供的車位銷售代理服務而言，本集團通常須向王先生的關聯公司支付以下車位可退還按金：

根據相關車位銷售代理
服務附屬協議應付的車位可退還按金 = 每個車位的基礎價格# * 相關車位銷售代理服務附屬協議項下的車位數目

基礎價格為預先釐定的可接受最低售價。根據車位銷售代理服務附屬協議的條款，本集團的銷售佣金乃基於(i)實際售價與相關車位的基礎價格之間的差額；或(ii)本集團與車位買方另行協定的費率。

車位可退還按金通常將按下列方式退還予本集團：(i)於任何車位銷售完成後，與該等已售車位對應的車位可退還按金將連同協定的銷售佣金退還予本集團；及(ii)就本集團未能促成任何銷售的車位而言，相關車位可退還按金將於相關車位銷售代理服務附屬協議(一般為期三年)屆滿後退還予本集團。誠如董事所確認，支付車位可退還按金符合有關本集團向獨立第三方提供車位銷售代理服務及類似車位銷售代理服務的行業慣例。董事認為，付款有利於本集團確保委聘本集團提供車位銷售代理服務，從而確保穩定的收入來源及提升本集團的盈利能力。有關本集團向王先生的關聯公司提供車位銷售代理服務的進一步詳情，請參閱本公司日期分別為2021年10月28日及2021年12月3日的公告及通函。

A.2. 上市規則的涵義及相關不合規事宜

於本公告日期，王先生為控股股東。根據上市規則，王先生的關聯公司(即王先生可於其股東大會行使或控制行使30%或以上投票權的公司及其附屬公司)為王先生的聯繫人。因此，根據上市規則，王先生及王先生的關聯公司為本公司的關連人士。因此，本集團向王先生的關聯公司支付過往可退還按金構成本公司的持續關連交易。

於截至2022年12月31日止年度及直至本公告日期，本集團已向王先生的關聯公司支付過往可退還按金總額約人民幣373.3百萬元。於本公告日期，過往可退還按金的未償還結餘為約人民幣549.6百萬元。由於過往可退還按金的最高適用百分比率超過5%，該等交易構成本公司的持續關連交易及須予披露交易，故須遵守(i)上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定；及(ii)上市規則第14章項下的申報及公告規定。

此外，由於有關過往可退還按金於本公告日期的未償還結餘的資產比率超過8%，故本公司須遵守上市規則第13.13及13.15條項下的披露責任。

於截至2022年12月31日止年度及直至本公告日期，由於管理層的無意疏忽，本公司於支付過往可退還按金之前及／或之後並無遵守上市規則項下的上述規定，因此有關付款及其後未能披露構成違反上市規則第14、14A及13章項下的規則。

A.3. 未能遵守上市規則規定的原因

董事謹此重申，未能遵守上文「A.2.上市規則的涵義及相關不合規事宜」一段所詳述之上市規則規定乃由於無意疏忽所致。過往可退還按金為本集團與王先生的關聯公司就提供2022年服務框架協議項下所載的車位銷售代理服務進一步訂立的附屬協議項下所載的付款安排。有關訂立2022年服務框架協議的理由及裨益，請參閱本公司日期分別為2021年10月28日及2021年12月3日的公告及通函。

由於過往可退還按金乃於本集團一般及日常業務過程中根據行業慣例作出，並屬可退還性質，且有關車位銷售代理服務的相關持續關連交易的其他重大條款已於有關2022年服務框架協議的公告及通函內披露，故董事並未發現過往可退還按金可能構成上市規則第14及14A章項下與關連人士的交易，須遵守上市規則項下的披露及批准規定。根據上文所述的相同理由，董事亦因疏忽而未發現該等按金付款將構成上市規則第13章項下的向實體墊款。

本公司對無意違反上市規則深表遺憾，並重申，持續遵守上市規則及其他適用監管規定至關重要。

A.4. 糾正措施

本公司擬於股東特別大會上提呈一項普通決議案，以供獨立股東考慮及酌情追認支付過往可退還按金。倘該普通決議案於股東特別大會上未獲通過，王先生的關聯公司承諾於股東特別大會日期後五日內將過往可退還按金的未償還結餘退還予本集團。

A.5. 強化內部控制措施

為防止有關違反上市規則的情況再次發生，本公司將實施以下強化內部控制措施：

- (a) 本公司將盡快委聘外部法律顧問就上市規則第14、14A及13章的規定及上市規則的其他相關規定向董事會及本公司高級管理層提供培訓。此外，本公司將為所有相關員工及高級管理層安排有關關連交易的持續內部培訓，以加強及重新解釋上市規則第14、14A及13章的相關規定及上市規則的其他相關規定；
- (b) 本公司將定期追蹤向任何實體(包括本公司之關連人士)(定義見上市規則第13.13條)作出之墊款之未償還結餘。倘墊款金額即將達到上市規則第13.13至13.15條規定的披露門檻，須立即通知董事會準備跟進行動，而董事會須於必要時尋求專業意見；及
- (c) 本公司將於簽署合約前識別對方以監察可能構成本集團新關連交易的潛在交易，並預先向本公司相關人員及高級管理層報告。相關人員及高級管理層亦將於進行有關交易前及時諮詢專業顧問及聯交所(如需)。

B. 有關訂約方之資料

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。

王先生為控股股東。王先生一直通過新城發展集團在中國進行物業開發及物業投資。王先生的關聯公司(包括新城發展集團)的主要業務活動為在中國進行物業開發及物業投資。

C. 一般資料

C.1. 董事確認

於本公告日期，王曉松先生(非執行董事及王先生之子)被視作於建議糾正中擁有重大權益。因此，彼已就批准建議糾正之董事會決議案放棄投票。除上文所述外，概無其他董事於建議糾正中擁有重大權益，因此，概無董事就批准有關決議案放棄投票。

C.2. 股東特別大會

誠如上文「A.4.糾正措施」一段所披露，本公司將召開及舉行股東特別大會，以供(其中包括)獨立股東考慮及酌情批准建議糾正。所有於建議糾正中擁有重大權益之股東將須於股東特別大會上放棄投票。因此，王先生及其聯繫人須於股東特別大會上就有關建議糾正的決議案放棄投票。

C.3. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由全體獨立非執行董事(即張燕女士、朱偉先生及許新民先生)組成的獨立董事委員會，以就建議糾正向獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會成員於建議糾正中擁有任何權益。

本公司將委任獨立財務顧問，以就建議糾正向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

C.4. 通函

考慮到本公司需要額外時間編製及落實載入通函之資料，一份載有(其中包括)建議糾正詳情、獨立董事委員會函件(當中載有其致獨立股東之推薦建議)、獨立財務顧問函件(就建議糾正向獨立董事委員會及獨立股東提供意見)及將予召開以批准建議糾正之股東特別大會通告之通函預期將於2023年6月16日或之前寄發予股東。

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年服務框架協議」	指	由江蘇新城悅及王曉松先生(作為王先生的代理人及代表王先生)就向王先生的關聯公司提供若干物業相關服務於2021年10月28日訂立之服務框架協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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，其股份於聯交所主板上市
「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

「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以考慮及批准(其中包括)建議糾正
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「過往可退還按金」	指	截至2022年12月31日止年度及直至本公告日期，本集團根據與車位銷售代理服務有關的車位銷售代理服務附屬協議向王先生的關聯公司支付的車位可退還按金，其詳情於本公告「A.1.過往可退還按金之背景」一段進一步描述
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	將獲委任之獨立財務顧問，以就建議糾正向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	王先生及其聯繫人以及於建議糾正中擁有權益的所有其他股東以外的股東
「江蘇新城悅」	指	江蘇新城悅控股有限公司，一家於中國成立的公司，為本集團的主要附屬公司之一
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「王先生」	指	王振華先生，本公司創始人及控股股東

「王先生的關聯公司」	指	王先生可於其股東大會行使或控制行使30%或以上投票權的公司(包括新城發展集團)及其附屬公司
「車位可退還按金」	指	本集團根據車位銷售代理服務附屬協議就車位銷售代理服務將向王先生的關聯公司支付的可退還按金
「車位銷售代理服務」	指	本集團根據2022年服務框架協議擬向王先生的關聯公司提供的車位銷售代理服務，有關詳情載於本公司日期分別為2021年10月28日及2021年12月3日的公告及通函
「車位銷售代理服務附屬協議」	指	本集團與王先生的關聯公司就2022年服務框架協議項下的車位銷售代理服務訂立的附屬協議
「中國」	指	中華人民共和國
「建議糾正」	指	糾正過往可退還按金的付款，本公司建議於股東特可亡
「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，一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：1030)
「新城發展集團」	指	新城發展及其附屬公司
「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

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 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，2023年4月21日

於本公告日期，董事會包括執行董事戚小明先生、杲新利先生及吳倩倩女士；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。