

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)

截至2019年12月31日止年度之業績公告

年度業績摘要

2019年本集團的收入為人民幣2,024.0百萬元，較2018年同期人民幣1,173.4百萬元增加72.5%。

各版塊業務中，本集團的物業管理服務收入為人民幣849.0百萬元，較2018年同期人民幣732.0百萬元增加16.0%，佔收入的比例為41.9%；開發商增值服務收入達到人民幣647.7百萬元，較2018年同期人民幣296.7百萬元上升118.3%；社區增值服務在期內錄得大幅增長，年內收入達到人民幣176.1百萬元，較2018年同期人民幣47.9百萬元上升267.7%；智慧園區服務(原「專業服務」)的收入為人民幣351.2百萬元，較2018年同期人民幣96.7百萬元上升263.1%。

毛利達到人民幣599.9百萬元，較2018年同期人民幣345.0百萬元增長73.9%。毛利率自2018年同期的29.4%上升0.2個百分點，達到29.6%；年內利潤為人民幣301.9百萬元，較2018年同期人民幣165.1百萬元上升了82.9%；本公司權益股東應佔淨利潤為人民幣282.0百萬元，較去年同期相比增長85.3%；淨利潤率為14.9%，較去年同期14.1%上升0.8個百分點。

於2019年12月31日，本集團的在管面積為60.2百萬平方米，較2018年末淨增加17.3百萬平方米或40.3%；本集團的合約面積為152.8百萬平方米，較2018年末淨增加40.6百萬平方米或36.2%。

2019年本集團經營性現金流達到人民幣544.7百萬元，較2018年同期人民幣185.6百萬元增長193.5%。

董事會建議派發截至2019年12月31日止年度末期股息每股本公司普通股人民幣0.18元。

新城悅服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2019年12月31日止年度之經審核綜合業績，連同上年度同期的比較數據如下：

綜合全面收入表

截至2019年12月31日止年度

	附註	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經重列)
收入	4	2,024,026	1,173,388
銷售及服務成本	4、5	(1,424,147)	(828,366)
毛利		599,879	345,022
銷售及營銷費用	5	(11,349)	(6,943)
行政費用	5	(233,891)	(147,699)
金融及合約資產的減值虧損淨額		(10,324)	(12,336)
其他收入		26,116	11,286
其他費用		(867)	(439)
其他收益淨額		5,709	18,409
經營利潤		375,273	207,300
財務收入		17,118	6,168
財務成本		(400)	—
財務收入－淨額	6	16,718	6,168
除所得稅前利潤		391,991	213,468
所得稅費用	7	(90,137)	(48,390)
年內利潤		301,854	165,078
以下人士應佔利潤：			
— 本公司擁有人		282,011	152,154
— 非控股性權益		19,843	12,924
		301,854	165,078

	附註	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經重列)
年內總全面收入		301,854	165,078
以下人士應佔總全面收入：			
— 本公司擁有人		282,011	152,154
— 非控股性權益		19,843	12,924
		301,854	165,078
每股盈利(以每股人民幣元表示)			
— 每股基本盈利	8	0.34	0.24
— 每股攤薄盈利	8	0.34	0.24

綜合財務狀況表
於2019年12月31日

	附註	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,952	8,389
使用權資產		11,427	—
無形資產		11,651	12,031
遞延所得稅資產		40,372	24,220
按金	10	3,534	2,812
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		1,660	1,660
按公允價值計入損益的金融資產		70,000	—
預付款項		—	5,573
非流動資產總額		147,596	54,685
流動資產			
存貨		10,620	11,731
合約資產		130,819	—
按公允價值計入損益的金融資產		208,412	—
貿易應收款項	9	262,767	129,118
預付款項、按金及其他應收款項	10	100,261	95,395
現金及現金等價物		1,339,092	1,281,269
流動資產總額		2,051,971	1,517,513
資產總額		2,199,567	1,572,198
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	11	56,508	56,639
儲備		397,724	610,656
保留盈利		469,840	187,829
		924,072	855,124
非控股性權益		42,798	22,767
權益總額		966,870	877,891

	附註	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
負債			
非流動負債			
租賃負債		3,873	—
撥備		394	1,050
遞延稅項負債		13,428	4,646
		<u>17,695</u>	<u>5,696</u>
非流動負債總額			
流動負債			
租賃負債		3,827	—
合約負債		390,342	248,764
貿易及其他應付款項	12	773,760	416,746
即期所得稅負債		47,073	23,101
		<u>1,215,002</u>	<u>688,611</u>
流動負債總額			
負債總額			
		<u>1,232,697</u>	<u>694,307</u>
權益及負債總額			
		<u>2,199,567</u>	<u>1,572,198</u>
流動資產淨額			
		<u>836,969</u>	<u>828,902</u>

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

1 一般資料

新城悅服務集團有限公司(前稱為「新城悅控股有限公司」,下文統稱「本公司」)於2018年1月16日根據開曼群島公司法(第22章,1961年第3號法例,經合併及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司,並於2018年11月6日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處地址為PO Box 309, Uglund House, Grand Cayman, KY1-1104 Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司,與其附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務及相關增值服務。最終控股公司為Infinity Fortune Development Limited。本集團的最終控股股東為王振華先生(「王先生」或「最終控股股東」)。

於截至2019年12月31日止年度,本集團已向最終控股股東收購上海數淵信息科技有限公司(「上海數淵」)的全部股權。該收購按受共同控制的業務合併入賬。

除另有指明外,綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

2 重大會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時所採納的主要會計政策清單。除另有指明者外,該等政策於所有呈列年度一貫應用。

2.1 編製基準

本公司的綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合財務報表乃根據歷史成本法編製,並就重估按公允價值計入其他全面收入的金融資產及按公允價值計入損益的金融資產作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要運用若干關鍵會計估計,同時要求管理層在應用本集團的會計政策過程中作出判斷。

本集團已於2019年1月1日開始的年度報告期間首次應用以下準則及修訂：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之提前還款特性
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則之年度改進	香港財務報告準則2015年至 2017年週期之年度改進
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、削減或結算
香港(財務報告詮釋委員會)第23號	所得稅處理的不確定性
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號(修訂本)	重大的定義

因採用香港財務報告準則第16號，本集團不得不改變其會計政策。本集團選擇追溯採用新準則，但確認於2019年1月1日首次採用新準則導致的累計影響。已在附註2.2中進行披露。上述大多數其他修正對以前期間確認的金額沒有任何影響，預計不會對當前或未來期間產生重大影響。

截至2019年12月31日的報告期間，若干新會計準則及詮釋已頒佈但非強制採納，而本集團亦未提前採納。該等準則預計不會對實體於目前或未來報告期間或可見未來的交易有重大影響。

2.2 會計政策及披露事項的變動

本集團自2019年1月1日起追溯採納香港財務報告準則第16號租賃，但根據該準則的指定過渡條款批准，未重列2018年報告期的比較數字。因此，因採納新租賃規定而作出的重新分類及調整於2019年1月1日期初資產負債表內確認。

2.2.1 採納香港財務報告準則第16號的影響

本附註闡述採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團財務報表的影響。

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按租賃付款餘額的現值計量，並使用截至2019年1月1日的承租人增量借款利率進行貼現。於2019年1月1日，租賃負債應用的承租人增量借款利率的加權平均值為4.9%。

(i) 應用的實際可行的權宜處理方法

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用該準則允許的下列實際可行的權宜處理方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用同一貼現率
- 倚賴先前評估評定租賃是否繁重作為進行減值審閱之替代方法 — 於2019年1月1日並無繁重合約
- 於2019年1月1日，剩餘租賃期限不足12個月的經營租賃作為短期租賃處理
- 於初次應用日期剔除初始直接成本，以計量使用權資產，及
- 倘合約包含延長或終止租約的選擇權，使用事後方式釐定租約年期。

本集團亦選擇不重新評估於初始應用日期合約是否為或包含租賃。相反，對過渡日期前訂立的合約，本集團倚賴其應用香港會計準則第17號及詮釋第4號所作的評估釐定安排是否包含租賃。

(ii) 租賃負債的計量

	2019年 12月31日 人民幣千元
於2018年12月31日披露的經營租賃承諾	6,989
使用於初步應用日期承租人的增量借款利率進行貼現	6,322
(減)：按直線法基準確認為開支的短期租賃	(126)
(減)：按直線法基準確認為開支的低價值租賃	(15)
	<hr/>
於2019年1月1日確認的租賃負債	6,181
其中：	
流動租賃負債	2,268
非流動租賃負債	3,913
	<hr/>
	6,181
	<hr/> <hr/>

(iii) 使用權資產的計量

相關使用權資產乃按相當於租賃負債的金額計量，並由與於2018年12月31日在資產負債表確認之租賃有關的任何預付或應計租賃付款的款項進行調整。並無繁重的租賃合約將會要求對初始應用日期的使用權資產進行調整。

已確認的使用權資產與以下各類資產有關：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2019年 1月1日 人民幣千元
樓宇及車位	<hr/> <hr/> 11,427	<hr/> <hr/> 11,754

(iv) 於2019年1月1日資產負債表確認的調整

於2019年1月1日，會計政策的變動影響資產負債表中下列項目：

- 使用權資產 — 增加人民幣11,754,000元
- 預付款項 — 減少人民幣5,573,000元
- 流動租賃負債 — 增加人民幣2,268,000元
- 非流動租賃負債 — 增加人民幣3,913,000元

並無對2019年1月1日的保留盈利產生影響。

(v) 出租人的會計處理

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團毋須就根據經營租賃作為出租人持有資產的會計處理作出任何調整。

2.2.2 本集團的租賃活動及該等活動如何入賬

本集團已變更其作為承租人的租賃會計政策。新政策於下文載述，而有關變動的影響載於附註2.2.1。

直至2018年12月31日，凡本集團作為承租人持有擁有權之絕大部分風險及回報之物業、廠房及設備之租賃，均分類為融資租賃。融資租賃在租賃開始時按租賃物業之公允價值及最低租賃付款現值兩者之較低者入賬。相應租金責任在扣除融資開支後計入其他短期及長期應付款項內。

每項租賃付款均分攤為負債及財務成本。財務成本於租期內於損益扣除，以計算各個期間負債結餘的定期利率。

根據融資租賃取得之物業、廠房及設備按資產可使用年期內折舊，或倘無法合理確定本集團將在租期末取得所有權，則按資產的可使用年期與租期兩者之較短者折舊。

擁有權之絕大部分風險和回報並未轉讓至本集團（作為承租人）之租賃分類為經營租賃。根據經營租賃作出之付款（扣除任何自出租人獲取之優惠）於租賃期內按直線法自損益扣除。

自2019年1月1日起，租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃組成部分。本集團按照租賃及非租賃組成部分相應的獨立價格，將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。

租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的現值淨額：

- 固定付款 (包括實質固定付款) 減任何應收租賃獎勵
- 基於指數或利率的可變租賃付款，於開始日期使用指數或利率初步計量
- 剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項
- 採購權的行使價格 (倘本集團合理地確定行使該權利)，及
- 支付終止租賃的罰款 (倘租賃條款反映本集團行使該權利)。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法輕易釐定該利率，而通常為本集團租賃，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似條款、抵押和條件的類似經濟環境中借入獲得與使用權資產具類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險 (最近並無第三方融資) 調整無風險利率，及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

本集團未來可能根據指數或利率增加可變租賃付款額，而有關指數或利率在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債根據使用權資產進行重新評估及調整。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額達致常數定期利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去已收的任何租賃獎勵
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期（以較短者為準）按直線法計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年內予以折舊。本集團在對其土地及樓宇（於物業、廠房及設備內呈列）重新估值時，已選擇不就本集團所持有的使用權樓宇行使有關權利。

與設備及車輛短期租賃相關的付款及所有低價值資產的租賃以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租賃期限為12個月或以下的租賃。低價值資產包括資訊科技設備及小型辦公家具。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租賃期內確認為收入。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租賃期內以確認租賃收入的相同基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入綜合財務狀況表。採納新租賃準則後，本集團無需對作為出租人所持有資產的會計處理作任何調整。

3 分部資料

管理層根據主要經營決策者（「主要經營決策者」）所審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為執行及非執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

截至2019年12月31日止年度，本集團主要在中國從事提供物業管理服務及增值服務，包括物業開發商增值服務、社區增值服務及智慧園區服務。管理層將該項業務作為一個經營分部，審閱其經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為僅有一個可作出戰略性決策的分部。

本集團的主要經營實體均位於中國，故本集團於截至2019年12月31日止年度的全部收入均來自中國。

於2019年12月31日及2018年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國。

4 收入及銷售及服務成本

收入主要包括物業管理服務及增值服務所得款項。截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入及銷售成本分析如下：

	截至12月31日止年度			
	2019年 人民幣千元		2018年 人民幣千元	
	收入	銷售及 服務成本	收入	銷售及 服務成本 (經重列)
來自客戶並按一段時間內確認的收入：				
物業管理服務	848,955	606,612	732,025	528,522
增值服務：				
— 物業開發商增值服務	647,748	467,320	296,746	221,028
— 社區增值服務	56,760	591	47,890	8,772
— 智慧園區服務	351,230	287,316	96,727	70,044
	<u>1,904,693</u>	<u>1,361,839</u>	<u>1,173,388</u>	<u>828,366</u>
來自客戶並按一個時間點確認的收入				
增值服務：				
— 社區增值服務	<u>119,333</u>	<u>62,308</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>2,024,026</u>	<u>1,424,147</u>	<u>1,173,388</u>	<u>828,366</u>

5 按性質劃分的費用

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
僱員福利費用	587,848	359,145
外包保安、綠化及清潔成本	552,600	411,405
智慧園區服務及社區增值服務所用原材料及組件	368,736	81,338
公用設施費	49,672	35,742
專業費	12,949	30,844
包括：上市開支	-	29,428
辦公費用	23,778	12,036
差旅費	23,787	11,857
稅項及附加費	13,373	9,602
IT系統開發及維護費用	-	760
折舊及攤銷費用	9,784	3,277
員工服及相關費用	7,283	6,961
業務招待費	6,320	5,713
銀行手續費	5,446	4,855
核數師酬金	2,580	2,200
包括：審核服務	2,480	2,110
包括：非審核服務	100	90
經營租賃支出	137	2,684
廣告及推廣費用	1,171	1,383
其他	3,923	3,206
	1,669,387	983,008

6 財務收入及成本

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
現金及現金等價物的利息收入	17,118	6,168
租賃負債已付／應付利息及財務費用	(400)	—
財務收入－淨額	<u>16,718</u>	<u>6,168</u>

7 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
即期所得稅		
－ 中國企業所得稅	97,507	50,655
遞延所得稅		
－ 中國企業所得稅	(7,370)	(2,265)
	<u>90,137</u>	<u>48,390</u>

(a) 開曼群島所得稅

本公司為根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，因此，毋須繳納開曼群島所得稅。

(b) 香港利得稅

由於本集團於截至2019年12月31日止年度並無任何須繳納香港利得稅的收入（2018年：無），故並無就香港利得稅計提撥備。

(c) 中國企業所得稅

本集團就中國內地的經營作出的所得稅撥備已根據現行法律、解釋及慣例，以預估年內應課稅利潤適用稅率計算。

西藏新城悅物業服務股份有限公司（「西藏新城悅」）於2015年12月17日將其註冊成立地點從常州遷往西藏後，作為西部地區發展戰略的一部分，至2020年止其西藏總部採用15%的優惠稅率。西藏新城悅於中國各地擁有若干分公司。根據相關稅務法律及法規，本集團通過合併西藏總公司及所有分公司的應課稅收入進行所得稅申報，應課稅總收入的50%分攤至西藏總公司，而西藏總公司須按15%的稅率繳納所得稅，應課稅總收入餘下50%分攤至分公司，而分公司須按25%的稅率繳納所得稅，導致適用的平均所得稅稅率為20%。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「《企業所得稅法》」），適用於位於西藏自治區以外中國大陸的實體的企業所得稅稅率為25%。

8 本公司擁有人應佔每股盈利

(a) 每股盈利

年內每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔本集團利潤除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年 (經重列)
盈利：		
計算每股基本盈利所用的本公司擁有人應佔利潤 (人民幣千元)	282,011	152,154
股份數目：		
計算年內每股已發行普通股的加權平均數(以千計)	819,028	632,164
年內本公司擁有人應佔利潤的每股基本盈利 (以人民幣元列示)	0.34	0.24

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按經調整已發行在外的普通股加權平均數目以假設轉換所有潛在攤薄普通股計算。本公司有一類潛在攤薄普通股：購股權。購股權乃假設已轉換為普通股。

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年 (經重列)
盈利：		
計算每股攤薄盈利所用的本公司擁有人應佔利潤 (人民幣千元)	282,011	152,154
股份數目：		
計算年內每股已發行普通股的加權平均數(以千計)	819,028	632,164
加：購股權(以千計)	1,535	—
已發行普通股及潛在攤薄普通股的加權平均數， 用作計算每股攤薄盈利的分母(以千計)	820,563	632,164
年內本公司擁有人應佔利潤的每股攤薄盈利 (以人民幣元列示)	0.34	0.24

9 貿易應收款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
貿易應收款項 (附註(a))		
— 關聯方	165,481	49,762
— 第三方	138,449	116,766
	<u>303,930</u>	<u>166,528</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(41,163)	(37,410)
	<u>262,767</u>	<u>129,118</u>

- (a) 貿易應收款項主要來自按包幹制進行管理的物業管理服務及增值服務。按包幹制進行管理的物業管理服務的收入乃根據相關物業服務協議收取。業主於提供服務後支付到期的物業管理服務收入。

於2019年及2018年12月31日，基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
1年以內	246,799	109,073
1至2年	26,175	23,132
2至3年	12,143	13,588
3至4年	7,763	5,563
4至5年	2,754	4,515
5年以上	8,296	10,657
	<u>303,930</u>	<u>166,528</u>

於2019年及2018年12月31日，貿易應收款項以人民幣計值，貿易應收款項公允價值與其賬面值相近。物業管理服務及增值服務根據相關服務協議條款，於出具發票後收取費用。

10 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日			
	2019年		2018年	
	人民幣千元		人民幣千元	
	即期	非即期	即期	非即期
預付款項				
— 公用設施費及外包服務	37,219	—	28,694	—
— 工程及維修服務原材料	3,375	—	3,880	—
小計	40,594	—	32,574	—
將予扣減的進項增值稅	4,010	—	1,047	—
按金	26,016	3,570	18,021	2,840
其他應收款項				
— 代業主付款(附註)	32,792	—	31,986	—
— 其他	9,697	—	19,373	—
小計	42,489	—	51,359	—
總計	113,109	3,570	103,001	2,840
減：其他應收款項及按金減值撥備	(12,848)	(36)	(7,606)	(28)
	100,261	3,534	95,395	2,812

附註： 於2019年及2018年12月31日，該金額主要為代業主墊付的物業水電費及電梯維護成本支付的款項。

於2019年及2018年12月31日，預付款項、按金及其他應收款項均以人民幣計值。

11 股本

本公司於2018年1月16日在開曼群島註冊成立。於註冊成立日期，法定股本為51,200美元，分為51,200股每股面值1.00美元的普通股。於2019年12月31日，法定股本為10,000,000,000股每股面值0.01美元的股份。

已發行及繳足普通股：

	股份數目	美元	人民幣元
於2019年1月1日	820,000,000	8,200,000	56,639,012
股份購回及註銷(附註)	<u>(1,900,000)</u>	<u>(19,000)</u>	<u>(131,237)</u>
於2019年12月31日	<u>818,100,000</u>	<u>8,181,000</u>	<u>56,507,775</u>

附註：截至2019年12月31日止年度，本公司購回及註銷1,900,000股股份，成本為10,640,000港元（約相當於人民幣9,390,000元）。

12 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項(附註(a))		
— 第三方	<u>254,192</u>	<u>80,309</u>
其他應付款項		
— 應計費用	43,328	19,780
— 代表業主收取的款項	301,852	219,788
— 其他	<u>8,347</u>	<u>4,031</u>
	<u>353,527</u>	<u>243,599</u>
應計薪金	137,752	72,026
其他應付稅項	<u>28,289</u>	<u>20,812</u>
	<u>773,760</u>	<u>416,746</u>

(a) 於2019年及2018年12月31日，基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
1年以內	252,864	79,388
1至2年	722	533
2至3年	241	251
3年以上	365	137
	<u>254,192</u>	<u>80,309</u>

13 股息

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
股息	<u>82,000</u>	<u>59,000</u>

2018年的末期股息每股普通股人民幣0.1元已獲本公司於2019年5月20日舉行的股東週年大會上批准，總計人民幣82,000,000元。該股息列做股份溢價撥款。截至2019年12月31日，該股息已悉數派付。

於2020年3月13日舉行的董事會會議上，董事建議使用股份溢價賬派發每股普通股人民幣0.18元的2019年末期股息。擬派股息並無於此等財務報表中列作應付股息，惟須待股東於本公司應屆股東週年大會上批准後列作截至2020年12月31日止年度的儲備撥款。

14 期後事項

隨著2020年初爆發2019冠狀病毒疫情（「新型冠狀病毒肺炎疫情爆發」），國家已採取及將繼續實施一系列預防及控制措施，包括全國延長中國農曆新年假期、推遲部分地區春節後復工時間、對外出人士的不同程度限制及管控及交通安排、居民隔離、加強工廠及辦公室的衛生防疫要求以及鼓勵不聚眾等。

鑒於新型冠狀病毒肺炎疫情爆發於短期內帶來的負面影響，於提供基礎物業管理服務時，額外的衛生及防疫要求可能會導致成本增加，以及由於不同程度的物業開發活動及社區活動限制及管控，包括物業開發商增值服務及智慧園區服務等增值服務收入減少。

本集團未能確定由於新型冠狀病毒肺炎疫情爆發導致上述影響的數額。然而，本集團將密切關注新型冠狀病毒肺炎疫情爆發的發展及影響，並將繼續進行相關評估及主動採取適當措施。

主席報告

致各位股東：

本人謹代表董事會欣然提呈本公司截至2019年12月31日止年度的全年業績。

2019年是本公司上市以來經歷的第一個完整會計年度，作為一個新上市公司，本公司一直嚴格遵守公眾公司的資訊披露的義務，並與資本市場保持密切的溝通。2019年期間，本公司披露的2018年度和2019年半年度的淨利潤都實現了高速的增長，本公司獲得了廣大投資者的肯定，本公司市值不斷刷新紀錄。同時，本公司也得到了越來越多來自行業和第三方機構的認可，先後獲得中國物業管理協會、中國指數研究院(China Index Academy)、中物研協(China Property Management Research Institution)等機構評選的「2019物業服務企業上市公司10強」、「2019中國物業百強企業第13名」、「2019物業服務企業品牌價值50強」、「2019中國物業服務百強企業成長性TOP10」、「2019年度藍籌物業企業」等獎項。

目前是物業管理行業最好的時代

2019年的物業管理行業是資本市場最引人注目的行業之一，全年有11家公司通過IPO或重組等方式登陸了資本市場。全年物業管理行業板塊的漲幅在香港資本市場排名前列，其中有6家公司的年度股價漲幅超過了100%。物業管理行業之所以得到資本市場的追捧的原因是：在2019年全年籠罩在全球貿易保護主義帶來的經濟增長不確定的環境中，物業管理行業是極少數完全不受不確定性影響，還保持確定增長的行業之一。

對於中國這個正面臨服務消費升級處於起步階段的國家而言，物業管理行業正處在行業巨變的起點。我們相信目前是物業管理行業最好的時代，因為：1) 行業需求升級：中國居民越來越重視服務體驗，這將激發物業管理服務的創新，促進行業規模和價格的持續提升；2) 高科技手段賦能：物業管理行業連結著社區和居民，具備大量物聯網、大數據、人工智慧的應用場景，目前已經有越來越多的高科技在物業管理公司得到應用；3) 高端人才匯聚：越來越多公司上市，物業管理公司具備了更多吸引高端人才的激勵手段，同時因為越來越多高科技的應用，行業也需要越來越多的高新技術人才。

業績回顧

2019年本公司取得了有品質的高速增長，本公司在各項財務指標都實現了快速的增長的同時，本公司物業管理服務滿意度也有較快的提升。於2019年，本公司營業收入達到了人民幣2,024.0百萬元，同比增長72.5%，主要來自社區增值服務和智慧園區業務（即原來的「專業服務」）的超過250%的同比增長；於2019年，本公司的淨利潤達到人民幣301.9百萬元，同比增長82.9%，本公司權益股東應佔淨利潤達到人民幣282.0百萬元，同比增長85.3%；本公司在2019年的盈利能力也進一步增強，本公司整體毛利率較2018年提高0.2個百分點，達到29.6%，本公司的淨利潤率則較2018年提高了0.8個百分點，達到14.9%；本公司的經營活動淨現金流額達到人民幣544.7百萬元。

在物業管理服務業務方面，於2019年，本公司物業管理服務收入達到人民幣849.0百萬元，同比增長16.0%。截至2019年底，本公司的在管面積達到60.2百萬平方米，同比增長40.3%，合約面積達到152.8百萬平方米，同比增長36.2%。本公司合約面積與在管面積比率維持在2.54的較高水平。隨著本公司合約面積和在管面積的快速增長，本公司的物業管理服務收入預期將穩步增長。2019年本公司加大了拓展第三方的力度，本公司的第三方拓展團隊人數較2018年底增加了超過1倍。本公司於2019年新增第三方合約面積達到10.1百萬平方米，其中超過70%是新項目；2019年本公司增加了拓展的渠道，與中小型區域房地產開發商設立了合資物業管理公司，這些合資物業管理公司將接管這些開發商正在開發的和未來開發的所有房地產項目，2019年我們一共與3個房地產商設立合資公司，一共鎖定了超過8百萬平方米的潛在管理面積。2019年，我們物業管理服務的毛利率較2018年提高了0.7個百分點，達到了28.5%，這主要得益於：1) 本公司的新項目比例還在持續提升，新項目一般具有更高的毛利率；2) 本公司持續優化項目組合，逐步將一些盈利能力差且沒有改善空間的項目調整出本公司的業務組合；3) 本公司完善了一線管理團隊的激勵機制，讓一線管理團隊能夠分享他們達成的項目利潤和滿意度成果。

在社區增值服務方面，於2019年，全年營業收入達到了人民幣176.1百萬元，同比增長267.7%，佔本公司總收入比例8.7%；同時，社區增值服務的毛利達到人民幣113.2百萬元，佔本公司總毛利比例18.9%。社區增值服務收入的快速上升，是由於本公司在資產管理業務板塊和拎包入住業務板塊的快速增長。資產管理業務板塊中，本公司從2018年開始試點車位銷售代理業務，該業務在2019年取得突破性增長，全年銷售車位達到4,561個；在拎包入住業務板塊，增長動力來自新交付項目數量的增加以及本公司新培育的自營業務。對於我們而言，社區增值服務的核心能力是面向業主的行銷能力，我們2019年著力培養了從總部直到項目層面的車位和部分自營產品的行銷能力，獲得了顯著的效果。

在智慧園區業務方面，於2019年，全年營業收入達到人民幣351.2百萬元，同比增長263.1%。該業務板塊的快速增長主要得益於本公司在智慧工程施工方面的大力開拓，我們的智慧工程施工業務範圍已經從住宅項目拓展到了大型智慧商場項目。2019年，我們一共完工了14個大型智慧商場項目。同時，本公司2019年收購的上海數淵信息科技有限公司（「上海數淵」）旗下的停車管理系統全年一共完工21個停車場項目，上海數淵旗下的智慧家居業務從2019年9月開始在本公司的新項目交付時作為一個自營產品面向業主銷售。我們相信智慧家居解決方案及產品會成為本公司智慧園區業務的新增長點。

在開發商增值服務方面，於2019年，全年營業收入達到了人民幣647.7百萬元，同比增長118.3%。該業務的增長主要源自新城發展控股有限公司（於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，股份代號：1030，連同其附屬公司統稱「新城集團」）2019年新增案場和交付面積的同比增加。我們將一如既往為新城集團提供優質服務，加強雙方的戰略合作關係。2019年，我們為30個合作第三方開發商提供了案場服務或諮詢服務，第三方開發商增值服務收入佔開發商增值服務比例達到5.8%。

展望未來

2020年初，全國正面臨前所未有的新型冠狀病毒肺炎疫情，全國物業從業人員作為最基層社會管理單元正在積極配合政府防疫部門做好各項防疫工作，堅決履行物業企業的社會職責，業主的健康和安全是我們的第一要務。根據目前的病毒研究成果，以及全國上下齊心協力共同防疫的狀態，我們相信，疫情能夠很快得到控制，社會經濟活動將恢復正常。

這次疫情防控過程中，本公司的一線工作人員體現出優秀的服務精神，我們相信業主能夠接收到，這將進一步加強公司與業主之間的信任連結，為本公司業務的健康快速發展奠定更好的基礎。

2019年，本公司制定了新的三年戰略規劃，確立了「卓悅成就幸福社區」的公司願景：高效回應客戶訴求、數智驅動幸福生活、優質服務實現業主「悅」、完善體系實現員工「悅」。我們確立了三年核心戰略舉措「一核兩增」，以客戶服務滿意度為核心，以戰略佈局為基礎的第三方外拓為增量，以及以面向業主的永續型業務為主的服務為增值。

我們將進一步優化本公司的員工激勵體系，包括面向中高層管理人員的股權激勵，面向城市公司及各業務單元的專項激勵機制，以及面向項目群的項目合夥人激勵機制等。本公司將進一步優化項目管理和客戶服務的制度創新，逐步全面推廣項目群管理制度和網絡化的客服機制，提高客戶的服務體驗和管理效率，從而有效控制成本。另外，本公司將不斷優化風險控制管理機制包括內部財務及成本控制機制、內部審計制度、突發事件應急管理機制等，並完成本集團智慧平台的建設和推廣，將風險防控從事後管理，向事中及時回應轉變，並最終實現事前風險管理。

我們堅信物業管理行業正在行業最好的時代，本公司也處於企業發展的新起點，我們將繼續為社會、為客戶、為員工、為股東，恪盡職守，持續改進，持續創造價值！

新城悅服務集團有限公司
董事長兼首席執行官
戚小明

管理層討論及分析

本集團是一家快速成長的全國性物業管理服務提供商，於2019年再一次獲得由中國指數研究院評選出的中國物業服務百強企業成長性TOP10，同時本集團在2019中國物業服務百強中位列第十三位，較2018年上升3位，保持十足的上升勢頭。

物業管理服務方面，隨著整個地產行業的竣工增速回暖，住宅交付量將會迎來跨越式的增長，基於本集團和新城集團的良好合作關係，我們的在管面積正開始快速的增長，並必將會提升我們的物業管理服務收入。增值服務方面，本集團按照之前制定的計劃積極佈局社區增值服務和智慧園區服務，團隊人員的到位和業務能力的提升使得這兩個業務板塊產生了現象級的增長。

財務回顧

收入

2019年本集團的營業額為人民幣2,024.0百萬元，較2018年同期人民幣1,173.4百萬元增加72.5%。

本集團的收入來源於四個板塊：(i)物業管理服務；(ii)開發商增值服務；(iii)社區增值服務；及(iv)智慧園區服務。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	增長率 %
物業管理服務	848,955	732,025	16.0
開發商增值服務	647,748	296,746	118.3
社區增值服務	176,093	47,890	267.7
智慧園區服務	351,230	96,727	263.1
合計	<u>2,024,026</u>	<u>1,173,388</u>	<u>72.5</u>

• **物業管理服務**

2019年本集團的物業管理服務收入為人民幣849.0百萬元，較2018年同期人民幣732.0百萬元增加16.0%，佔收入的41.9%，物業管理服務收入隨著我們的在管面積以及物業管理費單價的提升而增長。

下表載列本集團在管面積的變化情況：

	截至12月31日或截至該日期止年度					2018年		
	在管面積 千平方米	面積佔比 %	2019年 物業 管理服務 收入佔比 %	淨增加 千平方米	增長率 %	在管面積 千平方米	面積佔比 %	物業 管理服務 收入佔比 %
新城系	42,797	71.1	77.5	12,324	40.4	30,473	71.1	78.1
第三方	17,355	28.9	22.5	4,941	39.8	12,414	28.9	21.9
合計	60,152	100.0	100.0	17,265	40.3	42,887	100.0	100.0

下表載列本集團年內在管面積的變動明細：

	截至12月31日或 截至該日期止年度	
	2019年 千平方米	2018年 千平方米
於期初	42,887	36,277
新接管	18,524	7,530
其中：		
新接管－新城系	12,350	4,295
新接管－第三方	6,174	3,235
終止	1,259	920
其中：		
終止－新城系	26	0
終止－第三方	1,233	920
於期末	60,152	42,887

截至2019年12月31日，本集團的在管面積為60.2百萬平方米，較2018年同期42.9百萬平方米上升40.3%，其中新城系的在管面積佔比為71.1%或42.8百萬平方米，第三方的在管面積佔比為28.9%或17.4百萬平方米。截至2019年12月31日，本集團在管項目的房齡非常年輕，其中有超過60%在管面積的房齡為5年以內。

在管面積的增加主要來源於新房交付，隨著地產行業的竣工回暖，本集團在管面積的增加處於加速狀態，未來每年仍然會有大量新房交付。除了來自於新城集團的項目外，本集團一直以新項目作為主要的第三方拓展目標，過往拓展的第三方項目正在逐漸交付。在2019年新接管的6.2百萬平方米第三方項目中，有5.2百萬平方米為新交付的項目，佔比為84.7%。在新城集團大量交付的同時，本集團第三方面積的佔比沒有出現下滑，體現出了第三方拓展策略上的成效。

下表載列本集團在管面積的區域分佈情況：

地區	截至12月31日或截至該日期止年度			
	2019年		2018年	
	佔物業 管理服務 收入%	佔在管 面積%	佔物業 管理服務 收入%	佔在管 面積%
長三角	83.3	80.8	82.7	86.7
其中：江蘇省	58.9	60.7	62.0	68.1
環渤海	2.2	3.7	1.9	1.7
中西部	11.5	12.5	11.3	9.6
珠三角	0.1	0.5	0.0	0.0
其他地區	2.9	2.5	4.1	2.0
合計	100.0	100.0	100.0	100.0

註：長三角包括：江蘇、上海、浙江

環渤海包括：山東、天津、北京、河北

中西部包括：安徽、江西、湖南、湖北、河南、陝西、山西、四川、重慶

珠三角包括：廣東

在本集團在管面積快速增長的帶動下，我們各戰略重點區域的面積分佈變得更加均衡，中西部和環渤海尤為顯著，這兩個區域的在管面積佔比在持續提升。未來本集團會加大重點區域的拓展力度，促使各區域的管理規模繼續增長，體現規模效應。

下表載列本集團合約面積的變化情況：

	截至12月31日或截至該日期止年度				2018年 合約面積 千平方米
	2019年 佔合約 面積 %	淨增加 千平方米	增長率 %	2018年 合約面積 千平方米	
新城系	119,413	31,724	36.2	87,689	
第三方	33,364	8,854	36.1	24,510	
合計	152,777	40,578	36.2	112,199	

下表載列本集團合約面積的區域分佈情況：

地區	截至12月31日或截至該日期止年度	
	2019年 佔合約面積%	2018年 佔合約面積%
長三角	55.7	64.1
其中：江蘇省	42.4	48.6
環渤海	10.0	7.7
中西部	22.9	20.9
珠三角	3.5	2.2
其他地區	7.9	5.1
合計	100.0	100.0

截至2019年12月31日，本集團的合約面積為152.8百萬平方米，較2018年同期112.2百萬平方米上升36.2%，其中新城系的合約面積佔比為78.2%或119.4百萬平方米，第三方的合約面積佔比為21.8%或33.4百萬平方米。得益於與新城集團的良好合作關係以及逐漸展現的第三方拓展能力，本集團的合約面積始終保持高速增長，為未來的管理規模成長奠定了優質的基礎。

• 開發商增值服務

2019年本集團的開發商增值服務收入達到人民幣647.7百萬元，較2018年同期人民幣296.7百萬元上升118.3%，其中為獨立第三方提供的開發商增值服務收入佔比為5.8%。年內，開發商對此類服務的需求增加，由我們提供服務的案場數量及交付批次的顯著增加使得這一板塊收入快速增長。

- **社區增值服務**

社區增值服務作為本集團的重點培育板塊，在2019年取得了喜人的成就，年內本集團的社區增值服務收入達到人民幣176.1百萬元，較2018年同期人民幣47.9百萬元上升267.7%。2019年，本集團對面向社區業主的服務品類和服務深度進行強化，此舉得到了非常好的效果，社區增值服務收入佔比迅速提高，目前已達到總收入的8.7%，較2018年的4.1%上升了4.6個百分點。

新橙居：提供廣泛裝修服務，收入為人民幣79.8百萬元，佔社區增值服務收入的45.3%

為了配合未來每年的大量新房交付，本集團在2019年為原拎包入住業務進行了模式升級，即部分品類的產品或服務由本集團銷售人員或物業管理服務人員進行銷售，意在深度挖掘每個項目的潛在裝修類需求。新橙居服務收入的快速提升一方面來源於快速增加的在管面積，另一方面和此次模式升級有非常直接的關係，在個別標準化較高的細分服務中，我們在單個項目的滲透率超過了40%。未來本集團會爭取為業主提供更多的服務品類，覆蓋更長的房屋生命週期，使業主得到更好的體驗。

橙享家：提供資產管理服務，收入為人民幣60.9百萬元，佔社區增值服務收入的34.6%

作為2018年年底開始啟動的業務，橙享家服務收入的飛躍式增長顯示出這塊業務的巨大價值。目前橙享家業務的收入主要來自於尾盤車位代理銷售，2019年全年通過本集團售出的車位來自於12個地級市，數量為4,561個。通過橙享家業務的發展，本集團對大額資產的銷售能力獲得增強，未來會推出更多和業主資產相關聯的服務。

新悅薈：提供公共資源管理服務，收入為人民幣23.3百萬元，佔社區增值服務收入的13.2%

公共資源管理服務作為永續性的需求，其收入一般隨著本集團的在管面積增加而增加。本集團在2019年亦加入更多便民服務，比如社區內的電動自行車充電服務、共享服務、回收服務等等。

新橙社：提供線上產品和服務的銷售，收入為人民幣12.1百萬元，佔社區增值服務收入的6.9%

新橙社服務的收入為人民幣12.1百萬元，較2018年同比增速為136.8%。主要銷售的產品類型包括：家用電器、大米、水果、家居用品等。

- **智慧園區服務 (原「專業服務」)**

本集團為園區業主及家庭提供和智慧設備相關的服務，亦向開發商提供智慧化工程施工服務。2019年智慧園區服務的收入為人民幣351.2百萬元，較2018年同期人民幣96.7百萬元上升263.1%。本年度智慧園區服務收入的大幅上升主要來自於智慧化工程施工服務的增加。

向業主提供的智慧園區服務：收入為人民幣45.1百萬元，佔智慧園區服務收入的12.9%

該服務面向交付後的園區，滿足園區內永續性的電梯及智慧化設備維保及升級需求，還面向園區業主提供戶內智慧家居解決方案或產品，該服務收入與本集團的管理規模正相關。

向開發商提供的智慧園區服務：收入為人民幣306.1百萬元，佔智慧園區服務收入的87.1%

本集團向開發商提供的智慧園區服務在2019年快速發展，為本集團帶來了大量收入。該服務為即將交付的新園區安裝智慧設備，是業主智慧園區服務的一種延伸，有利於本集團在社區交付後為業主提供更系統的設備維保服務。

銷售成本

截至2019年12月31日止年度，本集團的銷售成本為人民幣1,424.1百萬元，較2018年的人民幣828.4百萬元增長71.9%。銷售成本的增長主要由於我們的業務規模在高速增長，但我們成本的增速較收入的增速略低，這使得我們的綜合毛利率有所提升。

毛利及毛利率

	2019年				2018年		
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利佔比 %	毛利率變動 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利佔比 %
物業管理服務	242,343	28.5	40.4	0.7	203,503	27.8	59.0
開發商增值服務	180,428	27.9	30.0	2.4	75,718	25.5	22.0
社區增值服務	113,194	64.3	18.9	-17.4	39,118	81.7	11.3
智慧園區服務	63,914	18.2	10.7	-9.4	26,683	27.6	7.7
合計	<u>599,879</u>	<u>29.6</u>	<u>100.0</u>	<u>0.2</u>	<u>345,022</u>	<u>29.4</u>	<u>100.0</u>

截至2019年12月31日止年度，本集團的毛利達到人民幣599.9百萬元，較2018年同期人民幣345.0百萬元增長73.9%。毛利率達到29.6%，較2018年同期的29.4%增加0.2個百分點。

- **物業管理服務：毛利率為28.5%，毛利為人民幣242.3百萬元，毛利佔比為40.4%**

截至2019年12月31日止年度，物業管理服務的毛利率為28.5%，同比增加0.7個百分點。毛利率的上升乃因為(i)新項目的交付；(ii)優化在管項目組合；及(iii)本公司完善了一線管理團隊的激勵機制，讓一線管理團隊能夠分享他們達成的項目利潤和滿意度成果所致。隨著新項目的交付及物業管理費的收取，本集團預計在其他情況不變的前提下，未來物業管理服務的毛利率仍然有機會提升。

- **開發商增值服務：毛利率為27.9%，毛利為人民幣180.4百萬元，毛利佔比為30.0%**

截至2019年12月31日止年度，開發商增值服務的毛利率為27.9%，同比增加2.4個百分點。開發商增值服務的毛利率提升由於(i)收入結構變化；及(ii)加強成本控制所致。

- **社區增值服務：毛利率為64.3%，毛利為人民幣113.2百萬元，毛利佔比為18.9%**

截至2019年12月31日止年度，社區增值服務的毛利率為64.3%，同比下降17.4個百分點。2019年本集團在社區增值服務中加入了更多新的業務模式及服務種類，使得社區增值服務的收入結構有所變化，從而導致了毛利率的變化。雖然社區增值服務的毛利率有所下降，但本集團認為這是一個意料之中且較為健康的表現，體現出本集團面向業主提供的增值服務正在變得多元化和均衡化。新業務模式的加入，也使得社區增值服務的毛利錄得189.4%的同比增長。

- **智慧園區服務：毛利率為18.2%，毛利為人民幣63.9百萬元，毛利佔比為10.7%**

截至2019年12月31日止年度，智慧園區服務的毛利率為18.2%，同比下降9.4個百分點。該毛利率的下降同樣為收入結構變化所致，本集團在本年度向開發商提供了大量的智慧園區服務，是毛利率下降的主要原因。

行政開支

截至2019年12月31日止年度，行政開支為人民幣233.9百萬元，較2018年同期人民幣147.7百萬元增加58.4%。雖然本集團在本年度有一些期權費用，但影響不及2018年的上市費用，同時本集團長期執行良好的成本管控措施，故行政開支的增長速度低於本集團收入的增長趨勢。

其他收益

年內，本集團的其他收益達到人民幣5.7百萬元，較2018年同比減少69.0%。變動主要是由於年內的匯率波動所導致。

所得稅

截至2019年12月31日止年度，所得稅為人民幣90.1百萬元，較2018年同期人民幣48.4百萬元上升了86.3%，稅負率為23.0%，較2018年同期的22.7%略高；稅負率上升主要是由於年末個別新增附屬公司適用25%的所得稅稅率拉高了整體稅負率。

根據開曼群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島的所得稅。

對於香港註冊成立的集團實體，由於截至2019年12月31日止年度本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

期內利潤

截至2019年12月31日止年度，本集團利潤為人民幣301.9百萬元，較2018年同期人民幣165.1百萬元上升了82.9%；本公司權益股東應佔淨利潤為人民幣282.0百萬元，較去年同期人民幣152.2百萬元相比增長85.3%；淨利潤率為14.9%，較去年同期14.1%上升0.8個百分點。

流動資金、儲備及資本架構

截至2019年12月31日，本集團維持優良財務狀況。於2019年12月31日，本集團流動資產為人民幣2,052.0百萬元，較2018年12月31日人民幣1,517.5百萬元增加35.2%。本集團的現金及現金等價物為人民幣1,339.1百萬元，同比2018年12月31日人民幣1,281.3百萬元上升4.5%。本集團資金充裕，沒有銀行貸款，處於淨現金狀況。本集團於2019年12月31日的流動比率為1.7，處於非常穩健的水平。

於2019年12月31日，本集團的總權益為人民幣966.9百萬元，較2018年12月31日人民幣877.9百萬元上升10.1%。權益變動的原因為(i)利潤的積累；(ii)現金股息支付；及(iii)普通股回購註銷。

貿易應收款項

截至2019年12月31日止年度，貿易應收款項達到人民幣262.8百萬元，較去年年底人民幣129.1百萬元上升了103.5%。本集團在2019年下半年執行了貿易應收款項的嚴格管控，貿易應收款的周轉天數為35天，屬於較為優秀的水平。

物業、廠房及設備

於2019年12月31日，物業、廠房及設備達人民幣9.0百萬元，較2018年12月31日人民幣8.4百萬元增加了6.7%。主要是正常經營所需要的設備添置。

預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項主要包括其他應收業主款項、公用設施費及項目營運預付款項及其他。於2019年12月31日，預付款項、按金及其他應收款項達人民幣100.3百萬元，較2018年12月31日的人民幣95.4百萬元增加了人民幣4.9百萬元。主要是因為隨著管理項目的增多而導致預付公用設施費用及項目按金的大幅增加。

貿易及其他應付款項

於2019年12月31日，貿易及其他應付款項達人民幣773.8百萬元，較2018年12月31日的人民幣416.7百萬元增加了人民幣357.0百萬元。該款項的增加主要由於應付第三方的貿易及其他應付款項增加及應計薪金增加所致。

合約負債

合約負債主要指截至2019年12月31日就物業管理服務的客戶預付款，達人民幣390.3百萬元，較2018年人民幣248.8百萬元增加了56.9%，主要是因為管理項目及客戶增加所致。

借款

於2019年12月31日，本集團並無任何借款。

重大投資

年內，本集團無持有重大投資。

資產抵押

於2019年12月31日，本集團並無抵押任何資產。

外匯風險

由於本集團所有的業務均在中國境內，所以截至2019年12月31日止年度的收入和利潤均以人民幣計算。本集團持有的外幣主要為上市募集所得，全部為港元，本集團不認為存在重大外幣匯兌風險。

期後事項

隨著2020年初爆發2019冠狀病毒疫情（「**新型冠狀病毒肺炎疫情爆發**」），國家已採取及將繼續實施一系列預防及控制措施，包括全國延長中國農曆新年假期、推遲部分地區春節後復工時間、對外出人士的不同程度限制及管控及交通安排、居民隔離、加強工廠及辦公室的衛生防疫要求以及鼓勵不聚眾等。

鑒於新型冠狀病毒肺炎疫情爆發於短期內帶來的負面影響，於提供基礎物業管理服務時，額外的衛生及防疫要求可能會導致成本增加，以及由於不同程度的物業開發活動及社區活動限制及管控，包括物業開發商增值服務及智慧園區服務等增值服務收入減少。

本集團未能確定由於新型冠狀病毒肺炎疫情爆發導致上述影響的數額。然而，本集團將密切關注新型冠狀病毒肺炎疫情爆發的發展及影響，並將繼續進行相關評估及主動採取適當措施。

上市所得款項淨額的用途

本公司於2018年11月6日成功在聯交所主板上市，發行220,000,000股新股（包括於超額配股權獲部分行使後發行20,000,000股新股），扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項總淨額約為人民幣538.4百萬元。

截至2019年12月31日，本公司已動用上市所得款項人民幣167.7百萬元，上市所得款項按及將持續按本公司日期為2018年10月24日的招股章程「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」一節所披露的計劃動用，即：

- 約60%用於收購物業管理服務公司及獲取物業管理項目（已動用6.7%），預計在2021年12月31日前用完；
- 約15%將用於擴張增值服務業務系列（已動用38.7%），預計在2021年12月31日前用完；
- 約15%將用於投資於先進技術及僱員以為住戶提供更高效率的服務，從而全面提升內部信息管理系統效率及標準化服務質量（已動用75.6%），預計在2021年12月31日前用完；及
- 約10%將用作營運資金及一般企業用途（已全部動用）。

重大收購及出售事項

於2019年5月6日，本公司的附屬公司常州市萬睿智能系統工程有限公司收購上海數淵（一間於中國註冊成立的公司，主要從事與智能家居室內產品及智能停車系統產品有關的研究、銷售及施工）的全部股權，代價為人民幣29,941,500元。

除上述者外，於截至2019年12月31日止年度，本公司概無重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業的事項。

股息

董事會建議派付截至2019年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.18元。該末期股息仍須待本公司的股東（「股東」）於2020年6月18日舉行之本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准，並預期將於2020年7月10日派付予於2020年6月24日名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席股東週年大會的股東身份，本公司將於2020年6月15日至2020年6月18日期間（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2020年6月12日下午四時三十分送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以作登記。

為釐定有權收取末期股息的股東身份，本公司亦將於2020年6月24日至2020年6月29日期間（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲得末期股息，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2020年6月23日下午四時三十分送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以作登記。

董事及最高行政人員資料之變動

本公司財務總監蔡文為先生於2019年4月1日辭任及左衛先生獲委任為本公司財務總監，自2019年4月1日起生效。原非執行董事王振華先生於2019年7月8日辭任，而王曉松先生於同日被任命為非執行董事。

除上述所披露者外，董事確認概無資料須根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第13.51B(1)條予以披露。

企業管治守則

本集團致力維持高水準的企業管治，以保障股東權益並提升企業價值及問責性。本公司已採納上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）作為其管治守則。除本公告所披露者外，於截至2019年12月31日止年度，本公司一直遵守企業管治守則項下之所有適用守則條文。本公司將繼續檢討並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，董事會主席及首席執行官角色應予以區分及由不同人士擔任。戚小明先生為本公司的董事長兼首席執行官，負責本集團的整體管理並指導本集團的戰略發展和業務計劃。鑑於本集團的發展現狀，董事會認為董事長及首席執行官兩個職位由同一人擔任可為本公司提供強大一致的領導，有利於本集團業務策略的實施及執行。儘管如此，我們將根據當時情況不時檢討架構。董事會將繼續評估有關情況，並在慮及本集團屆時的整體狀況後考慮於適當時候分離董事長與首席執行官的角色。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於截至2019年12月31日止年度一直遵守標準守則所載的標準規定。

購股權

為向董事及本公司若干僱員提供獎勵或回報以表彰彼等向本集團作出的貢獻，股東於2018年10月20日採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。於截至2019年12月31日止年度，本公司根據購股權計劃向若干執行董事及僱員授出合共16,000,000份購股權（每份購股權賦予其持有人權利認購一股本公司股份）。

購買、出售或贖回上市證券

於2019年7月8日，本公司透過聯交所以總代價約10.6百萬港元購回1,900,000股股份。截至本公告日期，所有已購回股份已被註銷。

除上述所披露者外，於截至2019年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

股份獎勵計劃

本公司自2019年11月15日起採納一項股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），以表彰若干僱員作出的貢獻，並激勵彼等為本集團未來長期發展繼續作出更大貢獻，詳情載於本公司日期為2019年11月15日的公告。據此，本公司將根據整體薪酬激勵規劃委託股份獎勵計劃的受託人從公開市場購入現有股份，並以信託形式代若干僱員持有，直至該等股份歸屬予彼等為止。根據股份獎勵計劃作出的所有相關授出涉及的最高股份數目（不包括已根據股份獎勵計劃沒收的獎勵股份）累計不得超過於2019年11月15日本公司已發行股本總數的1.25%。

股份獎勵計劃並不構成上市規則第17章項下的購股權計劃，而屬於本公司的一項酌情計劃。於截至2019年12月31日止年度內，概無根據股份獎勵計劃向任何經選定僱員授出任何股份。

期內事項

更改公司名稱及股份簡稱

於2019年5月20日，股東在2019年股東週年大會投票通過將本公司英文名稱及中文名稱由「Xinchengyue Holdings Limited新城悅控股有限公司」分別更改為「S-Enjoy Service Group Co., Limited新城悅服務集團有限公司」。本公司於2019年5月21日在開曼群島登記其新名稱，而開曼群島公司註冊處處長於2019年5月21日向本公司發出更改名稱註冊證書。香港公司註冊處處長於2019年6月24日向本公司發出註冊非香港公司變更名稱註冊證明書。本公司於聯交所買賣的股份之英文簡稱由「XINCHENGYUE」更改為「S-ENJOY SERVICE」，而中文簡稱則由「新城悅」更改為「新城悅服務」，自2019年7月4日上午9時正起生效。本公司於聯交所之股份代號「1755」維持不變。

有關更改公司名稱的進一步詳情載於本公司日期為2019年4月1日及2019年6月28日的公告，及本公司日期為2019年4月15日的通函。

審核委員會

董事會已設立審核委員會（「**審核委員會**」），成員包括一名非執行董事陸忠明先生及兩名獨立非執行董事張燕女士（主席）及朱偉先生。審核委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告制度、風險管理及內部監控。

審核委員會已與管理層審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並已審閱截至2019年12月31日止年度的年度業績。

此年度業績公告以本集團截至2019年12月31日止年度經與本公司審計師協定同意之經審核綜合財務報表為基準。

刊發年度業績及2019年年報

本年度業績公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.xinchengyue.com)，而載有上市規則規定的所有資料的本公司2019年年報將適時寄發予股東並於聯交所及本公司各自的網站登載。

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，2020年3月13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。