

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份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2020年6月30日止六個月之中期業績公告

財務摘要

- 截至2020年6月30日，本集團的收入為約人民幣1,221.6百萬元，較2019年同期約人民幣856.3百萬元增加約42.7%。
- 截至2020年6月30日，本集團的物業管理服務收入為約人民幣529.8百萬元，佔2020年上半年收入的約43.3%，較2019年同期約人民幣397.5百萬元增長約33.3%；開發商增值服務收入達到約人民幣298.3百萬元，佔2020年上半年收入的約24.4%，較2019年同期約人民幣274.2百萬元增長約8.8%；社區增值服務收入在期內錄得較快增速，期內收入達到約人民幣185.1百萬元，佔2020年上半年收入的約15.2%，較2019年同期約人民幣95.0百萬元增長約94.7%；智慧園區服務收入同樣快速增長，期內收入為約人民幣208.4百萬元，佔2020年上半年收入的約17.1%，較2019年同期約人民幣89.5百萬元增長約133.0%。
- 本集團截至2020年6月30日的毛利達到約人民幣364.1百萬元，較2019年同期約人民幣249.9百萬元增長約45.7%。毛利率自2019年同期的約29.2%上升0.6個百分點，達到約29.8%；毛利率上升的主要因為物業管理服務的毛利率提升。
- 本集團的期內利潤為約人民幣205.5百萬元，較2019年同期約人民幣124.1百萬元增長約65.6%；公司權益股東應佔利潤為約人民幣188.9百萬元，較2019年同期的約人民幣117.2百萬元相比增長約61.1%；淨利潤率為約16.8%，較2019年同期上升2.3個百分點。

— 於2020年6月30日，本集團的在管面積為約71.2百萬平方米，較2019年未的約60.2百萬平方米淨增加約11.0百萬平方米或約18.3%。

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2020年6月30日止六個月（「報告期」）之未經審核簡明綜合中期業績，連同2019年同期的比較數字如下：

簡明綜合全面收入表
截至2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元
收入	5	1,221,648	856,251
銷售及服務成本	5,6	(857,504)	(606,350)
毛利		364,144	249,901
銷售及營銷費用	6	(9,700)	(3,936)
行政費用	6	(107,849)	(88,081)
金融資產的減值虧損淨額		(19,793)	(12,883)
其他收入		24,572	9,787
其他費用		(2,345)	(404)
其他收益／(虧損)淨額		5,208	(3,574)
經營利潤		254,237	150,810
財務收入	7	11,830	10,262
財務成本		(171)	(176)
財務收入淨額		11,659	10,086
除所得稅前利潤		265,896	160,896
所得稅費用	8	(60,376)	(36,795)
期內利潤		205,520	124,101
以下人士應佔期內利潤：			
— 本公司擁有人		188,931	117,245
— 非控股性權益		16,589	6,856
		205,520	124,101
期內總全面收入		205,520	124,101
以下人士應佔期內總全面收入：			
— 本公司擁有人		188,931	117,245
— 非控股性權益		16,589	6,856
		205,520	124,101
每股盈利(以每股人民幣元表示)			
— 每股基本盈利	9	0.23	0.14
— 每股攤薄盈利	9	0.23	0.14

簡明綜合財務狀況表
於2020年6月30日

	附註	2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		11,830	8,952
使用權資產		10,413	11,427
無形資產	10	128,884	11,651
遞延所得稅資產		20,162	40,372
按金	12	11,811	3,534
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		1,000	1,660
按公允價值計入損益的金融資產		70,000	70,000
非流動資產總額		254,100	147,596
流動資產			
存貨		18,710	10,620
合約資產		247,305	130,819
按公允價值計入損益的金融資產		198,680	208,412
貿易應收款項	11	407,903	262,767
預付款項、按金及其他應收款項	12	174,026	100,261
現金及現金等價物		1,269,384	1,339,092
流動資產總額		2,316,008	2,051,971
資產總額		2,570,108	2,199,567
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	13	56,508	56,508
儲備		260,352	397,724
保留盈利		658,958	469,840
		975,818	924,072
非控股性權益		86,193	42,798
權益總額		1,062,011	966,870

	附註	2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
負債			
非流動負債			
租賃負債		2,384	3,873
撥備		716	394
遞延稅項負債		26,940	13,428
		<u>30,040</u>	<u>17,695</u>
非流動負債總額			
		<u>30,040</u>	<u>17,695</u>
流動負債			
租賃負債		4,686	3,827
合約負債		453,359	390,342
貿易及其他應付款項	14	843,186	773,760
即期所得稅負債		29,568	47,073
應付股息		147,258	—
		<u>1,478,057</u>	<u>1,215,002</u>
流動負債總額			
		<u>1,478,057</u>	<u>1,215,002</u>
負債總額			
		<u>1,508,097</u>	<u>1,232,697</u>
權益及負債總額			
		<u>2,570,108</u>	<u>2,199,567</u>
流動資產淨額			
		<u>837,951</u>	<u>836,969</u>

1 一般資料

新城悅服務集團有限公司（「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。本公司的註冊辦事處地址為Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104 Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司，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」）。

本公司於2018年11月6日以香港聯合交易所有限公司作為第一上市地。

除另有說明者外，簡明綜合中期財務報表以人民幣（「人民幣」）千元呈列，並已由本公司董事會於2020年8月12日批准及授權刊發。

該等簡明綜合中期財務報表未經審核。

2 編製基準

截至2020年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表已根據香港會計師公會頒佈（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

簡明綜合中期財務報表應與本公司截至2019年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀，該等年度綜合財務報表乃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。

3 會計政策

除於截至2020年6月30日止六個月首次適用於本集團的新生效準則、修訂及詮釋外，已採納的會計政策與2019年財務報表所採納者一致。

中期所得稅乃採用適用於預期年度盈利總額的稅率計算。

3.1 本集團於截至2020年6月30日止六個月採納的新訂準則、修訂及詮釋

香港財務報告準則第3號（修訂本）－關於業務的定義

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）－關於重要性的定義

財務報告的經修訂概念框架

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）－利率基準改革

自2020年1月1日起採納上述新訂準則、修訂及詮釋並無對本集團截至2020年6月30日止六個月的經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

3.2 已頒佈但本集團尚未應用的準則的影響

若干新訂會計準則、修訂及詮釋已頒佈但於自2020年1月1日開始的財政年度尚未強制生效，且本集團並無提早採納。預期該等新訂會計準則、修訂及詮釋生效時將不會對本集團的財務報表造成重大影響。

4 分部資料

管理層根據由主要經營決策者（「主要經營決策者」）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2020年6月30日止六個月，本集團主要在中國提供物業管理服務及增值服務，包括物業開發商相關服務、社區相關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用於作出戰略性決策的分部。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，本集團於截至2020年6月30日止六個月的全部收入均來自中國。

於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團的所有非流動資產（不包括金融工具及遞延稅項資產）均位於中國。

5 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2020年及2019年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入及銷售及服務成本分析如下：

	截至6月30日止六個月			
	2020年 (未經審核) 人民幣千元		2019年 (未經審核) 人民幣千元	
	收入	銷售及 服務成本	收入	銷售及 服務成本
來自客戶並按一段時間內確認的收入：				
物業管理服務	529,793	360,079	397,535	285,766
增值服務：				
— 物業開發商相關服務	298,309	213,894	274,210	206,052
— 社區相關服務	77,097	26,365	55,504	20,691
— 智慧園區服務	208,446	177,390	89,458	77,414
	<u>1,113,645</u>	<u>777,728</u>	<u>816,707</u>	<u>589,923</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	108,003	79,776	39,544	16,427
	<u>1,221,648</u>	<u>857,504</u>	<u>856,251</u>	<u>606,350</u>

6 按性質劃分的費用

計入銷售及服務成本、銷售及營銷費用及行政費用的費用如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元
僱員福利費用	302,022	251,289
物業管理服務、智慧園區服務及 社區相關服務所用原材料及組件	298,334	115,522
外包保安、綠化及清潔成本	289,840	265,701
公用設施費	30,875	21,961
辦公費用	10,219	6,360
差旅費	10,091	7,183
專業費	8,629	8,639
稅項及附加費	5,821	6,091
折舊及攤銷費用	5,732	4,853
業務招待費	3,159	2,706
員工服及相關費用	3,099	2,533
銀行手續費	2,394	2,336
廣告及推廣費用	1,504	579
經營租賃支出	131	133
其他	3,203	2,481
	<u>975,053</u>	<u>698,367</u>

7 財務收入

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元
現金及現金等價物的利息收入	<u>11,830</u>	<u>10,262</u>

8 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	34,434	36,615
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	25,942	180
	<u>60,376</u>	<u>36,795</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2020年及2019年6月30日止六個月並無任何須繳納香港利得稅的收入，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有關法律、詮釋及慣例，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」，本公司附屬公司之一）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2030年止其西藏總公司採用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率為20%。

作為西部地區發展戰略的一部分，新收購附屬公司成都誠悅時代物業服務有限公司（「誠悅時代」）亦須按15%的優惠稅率繳稅，而該戰略將於2030年屆滿。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，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率為25%。

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的盈利，向其中國境外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務協定安排，若直接控股公司於香港成立，可應用較低的5%預扣稅率。截至2020年6月30日止六個月，本集團就其中國實體產生的盈利估計部分30%按10%的稅率計提中國預扣稅撥備人民幣5,858,000元（二零一九年：人民幣3,835,000元）。本集團能控制該等附屬公司的股息政策並已確定可能不會於可見未來分派大部分該等盈利。

9 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至2020年6月30日止六個月之每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔利潤除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	(未經審核) 2020年	(未經審核) 2019年
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)	188,931	117,245
股份數目：		
計算每股基本盈利的期內已發行普通股的加權平均數(以千計)	818,100	820,000
期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)	<u>0.23</u>	<u>0.14</u>

(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6月30日止六個月	
	(未經審核) 2020年	(未經審核) 2019年
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)	188,931	117,245
股份數目：		
計算期內每股已發行普通股的加權平均數(以千計)	818,100	820,000
加：購股權(以千計)	10,978	—
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)	829,078	820,000
期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)	0.23	0.14

10 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元	牌照 人民幣千元	商譽 人民幣千元 (ii)	商標 人民幣千元 (i)	客戶關係 人民幣千元 (i)	總計 人民幣千元
於2020年1月1日(未經審核)						
成本	7,101	84	6,585	–	–	13,770
累計攤銷	(2,094)	(25)	–	–	–	(2,119)
賬面淨值	5,007	59	6,585	–	–	11,651
截至2020年6月30日止六個月						
期初賬面淨值	5,007	59	6,585	–	–	11,651
添置	3,402	–	–	–	–	3,402
收購附屬公司(附註16)	–	–	64,137	8,000	43,104	115,241
攤銷	(599)	(4)	–	(89)	(718)	(1,410)
期末賬面淨值	7,810	55	70,722	7,911	42,386	128,884
於2020年6月30日(未經審核)						
成本	10,503	84	70,722	8,000	43,104	132,413
累計攤銷	(2,693)	(29)	–	(89)	(718)	(3,529)
賬面淨值	7,810	55	70,722	7,911	42,386	128,884
於2019年1月1日(未經審核)						
成本	6,552	84	6,585	–	–	13,221
累計攤銷	(1,172)	(18)	–	–	–	(1,190)
賬面淨值	5,380	66	6,585	–	–	12,031
截至2019年6月30日止六個月						
期初賬面淨值	5,380	66	6,585	–	–	12,031
攤銷	(446)	(4)	–	–	–	(450)
期末賬面淨值	4,934	62	6,585	–	–	11,581
於2019年6月30日(未經審核)						
成本	6,552	84	6,585	–	–	13,221
累計攤銷	(1,618)	(22)	–	–	–	(1,640)
賬面淨值	4,934	62	6,585	–	–	11,581

- (i) 獨立估值師已進行估值，以釐定所識別商標及客戶關係的公允價值。所採用的評估方法為收益法。釐定商標及客戶關係公允價值的主要假設披露如下：

毛利率(佔收入百分比)	15%
除利息、稅項、折舊及攤銷前利潤率	0-10%
稅後貼現率	17%

- (ii) 商譽減值測試如下：

本集團的商譽分配至以下現金產生單位：

商譽-	金額 (未經審核) 人民幣千元
杭州萬悅物業服務有限公司(「杭州萬悅」)	6,585
誠悅時代	64,137
	<u>70,722</u>

管理層於結算日對商譽進行減值測試。該等附屬公司之可收回金額乃根據使用價值計算方法釐定。

下表載列管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

	杭州萬悅	誠悅時代
其後首年收入增長(年增長率百分比)	3%	15%
其後第2至第4年的收入增長(年增長率百分比)	3%	0-10%
毛利率(佔收入百分比)	10-15%	10-15%
稅前貼現率	18%	18%

根據管理層對所收購附屬公司可收回金額的評估，於2020年6月30日毋須作出減值撥備。

11 貿易應收款項

	2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
貿易應收款項 (附註(a))		
— 關聯方	178,859	165,481
— 第三方	285,887	138,449
	<u>464,746</u>	<u>303,930</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(56,843)	(41,163)
	<u><u>407,903</u></u>	<u><u>262,767</u></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的條款收取。物業管理服務的服務收入於提供服務後由業主到期支付。

於2020年6月30日及2019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：

	2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年以內	391,510	246,799
1至2年	35,444	26,175
2至3年	16,029	12,143
3至4年	8,061	7,763
4至5年	6,309	2,754
5年以上	7,393	8,296
	<u><u>464,746</u></u>	<u><u>303,930</u></u>

於2020年6月30日及2019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收取，於出具發票後到期支付。

於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團概無抵押任何貿易應收款項以作為本集團獲授的借款的擔保。

12 預付款項、按金及其他應收款項

	2020年6月30日		2019年12月31日	
	人民幣千元 (未經審核)		人民幣千元 (經審核)	
	即期	非即期	即期	非即期
預付款項				
— 公用設施費及外包服務	37,344	—	37,219	—
— 智慧園區服務原材料	6,877	—	3,375	—
小計	44,221	—	40,594	—
將予扣減的進項增值稅	965	—	4,010	—
按金	95,424	11,930	26,016	3,570
其他應收款項				
— 關聯方	2,573	—	—	—
— 代業主付款(附註)	45,156	—	32,792	—
— 其他	7,666	—	9,697	—
小計	55,395	—	42,489	—
總計	196,005	11,930	113,109	3,570
減：其他應收款項及按金減值撥備	(21,979)	(119)	(12,848)	(36)
	<u>174,026</u>	<u>11,811</u>	<u>100,261</u>	<u>3,534</u>

附註：於2020年6月30日及2019年12月31日，該等金額主要為代業主支付的物業水電費及電梯維護成本的款項。

於2020年6月30日及2019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。

13 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，包括51,200股每股面值1.00美元的普通股。於2020年6月30日，法定股份為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	千美元	人民幣千元
於2020年1月1日及2020年6月30日(未經審核)	<u>818,100,000</u>	<u>8,181</u>	<u>56,508</u>

14 貿易及其他應付款項

	2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))		
— 第三方	<u>272,667</u>	<u>254,192</u>
其他應付款項		
— 應計費用	26,494	43,328
— 代業主收取的款項	384,741	301,852
— 就收購附屬公司的應付款項(附註16)	5,227	—
— 其他	<u>8,979</u>	<u>8,347</u>
	<u>425,441</u>	<u>353,527</u>
應計薪金	110,161	137,752
其他應付稅項	<u>34,917</u>	<u>28,289</u>
	<u>843,186</u>	<u>773,760</u>

(a) 於2020年6月30日及2019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：

	2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年以內	270,166	252,864
1至2年	1,740	722
2至3年	172	241
3年以上	<u>589</u>	<u>365</u>
	<u>272,667</u>	<u>254,192</u>

(b) 於2019年12月31日及2020年6月30日，貿易及其他應付款項均以人民幣計值。

15 股息

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元
股息	<u>147,258</u>	<u>82,000</u>

本公司於2020年6月18日舉行的股東週年大會上批准2019年末期股息每股普通股人民幣0.18元，總計人民幣147,258,000元。股息已作為股份溢價撥款入賬。截至2020年6月30日，股息並未支付。

16 業務合併

於2020年5月，本公司以代價人民幣104,550,000元收購誠悅時代61.5%的股權。誠悅時代自收購日期起作為本集團的附屬公司入賬。

購買代價、所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	(未經審核) 人民幣千元
購買代價	
現金付款	104,550
— 於2020年6月30日結算	99,323
— 於2020年6月30日尚未行使	<u>5,227</u>
總購買代價	<u>104,550</u>

因收購而確認之資產及負債如下：

	(未經審核) 人民幣千元
現金及現金等價物	15,817
貿易應收款項	33,379
按公允價值計入損益的金融資產	11,250
預付款項、按金及其他應收款項	37,779
存貨	653
物業、廠房及設備	1,844
無形資產(附註10)	51,104
應付款項及其他應付款項	(65,703)
合約負債	(11,137)
遞延稅項負債淨額	<u>(7,780)</u>
	<u>67,206</u>
減：非控股權益	(26,793)
加：商譽(附註10)	<u>64,137</u>
	<u>104,550</u>

管理層討論與分析

行業回顧

2020年上半年全球經濟因為新冠疫情陷入了大規模的衰退，截至目前，疫情仍在蔓延，尚未看到終結的希望。中國大陸在2020年3月份控制住了疫情，國內居民的日常生活已經恢復正常，但由於歐洲和美國尚未完全放開管控，中國大陸與出口相關的經濟領域前景仍然暗淡。相比之下，物業管理行業受益於房地產領域新增交付面積的確定性，行業仍然保持較快速度的增長；另外，全國性的社保減免政策和部分地方政府針對物業管理行業的補貼政策，為物業管理行業緩解了在疫情管控期間增加的大量人工成本帶來的盈利壓力。新冠疫情對於物業管理行業無疑既是挑戰，更是機遇。經過這次疫情的洗禮，大多數居民意識到管理周到的物業管理企業的重要性，基層政府機構感受到強而有力的物業管理員工的全力配合的必要性，也讓政策制定者逐漸重視物業管理行業作為基層治理體系的重要一環。

集團回顧

隨著本集團在管面積的快速增長，我們的收入和盈利的規模也保持了快速增長。本集團也進一步獲得了行業的認可，截至2020年6月30日止六個月，我們榮獲2020年度中國物業管理服務百強企業成長性領先企業，2020年度中國物業管理服務綜合排名第11名等多項獎項。

本公司在規模快速增長的同時，業務結構也在逐步優化。2020年上半年，本公司收入同比增長約42.7%，達到約人民幣1,221.6百萬元；其中社區增值服務收入佔比首次突破15%，達到約人民幣185.1百萬元；另外，本公司智慧園區服務收入同比增長達到約133.0%。

2020年上半年，本公司的「一核兩增」戰略穩步推進。一核（即「物業管理服務」）方面，本公司通過智慧平台建設和管家網格化管理舉措，有效提高了服務的響應及時性；本公司通過「卓悅賽場」機制，使得各個項目管理團隊有了互相比拼服務水平的公開平台，定期發布成績，有效調動了項目管理團隊的積極性；本公司推廣了「項目合夥人」機制，讓項目管理團隊的收入與項目績效直接掛鉤。增值服務（即「社區增值服務」）方面，本公司在疫情期間為滿足業主需求上線了社區生鮮產品和社區零售業務，獲得了業主的認可；本公司總部還在培育更多面向成熟社區、有較大潛力的新業務，同時也鼓勵各區域公司結合自身特點開展更多增值服務。增量（即「第三方項目拓展／併購」）方面，本公司明確了項目拓展的策略並相應配置了人員，清晰的策略收到了較好的效果，今年上半年的新增第三方合約面積約12.5百萬平方米（包括併購）已經超過了去年全年；本公司在2020年5月份完成了對成都誠悅時代物業服務有限公司（「誠悅時代」）的併購，該項併購是本公司戰略性進入辦公樓領域的重要舉措，本公司將把誠悅時代優秀的甲級寫字樓、企業總部和產業園等辦公業態管理能力及配套餐飲的能力複製到全國。

下半年展望

2020年下半年將迎來比2019年下半年更多的新項目交付，我們將為業主提供圓滿交付體驗，同時將提供更多拎包入住服務，為業主的房屋裝修提供便利。在物業管理服務方面，我們將進一步推廣智慧平台並完善配套的管理機制，從而在提高業主滿意度的同時，給管家更清晰的職業發展通道以提高管家的滿意度。在社區增值服務方面，重點培育入戶服務、社區資產服務等新業務，加大力度推廣辦公樓餐飲服務。在第三方項目拓展方面，本公司將堅持相對聚焦的戰略，把重心集中在新建住宅、商辦、公建及其他業務領域，通過項目直接拓展、與開發商設立合資公司及併購等多種方式進行外拓。智慧園區業務是本公司另外一個重點的戰略方向，我們希望該業務成長為提供智慧社區和智慧商業的整體解決方案的供應商，為即將到來的「智慧」業務的風口做好準備。2020年上半年我們接到了包括一個上海核心區域高端購物中心智慧商業項目在內的4個新城系以外的智慧工程項目，下半年將有更多斬獲。

財務回顧

收入

截至2020年6月30日，本集團的收入為約人民幣1,221.6百萬元，較2019年同期約人民幣856.3百萬元增加約42.7%。

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。

收入	截至6月30日止六個月		
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	增長率 %
物業管理服務	529,793	397,535	33.3
開發商增值服務	298,309	274,210	8.8
社區增值服務	185,100	95,048	94.7
智慧園區服務	208,446	89,458	133.0
合計	<u>1,221,648</u>	<u>856,251</u>	<u>42.7</u>

• 物業管理服務

我們向住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務，包括物業及設備維護、保安服務、保潔服務、園藝服務、公共區域維護及其他物業管理相關服務。

截至2020年6月30日，本集團的物業管理服務收入為約人民幣529.8百萬元，佔2020年上半年收入的約43.3%，較2019年同期約人民幣397.5百萬元增長約33.3%。隨著房地產行業進入新房交付的高峰期，加之本集團第三方拓展戰略的漸顯成效，本集團的在管面積正快速增加。於2020年6月30日，本集團的在管面積為約71.2百萬平方米，較2019年末的約60.2百萬平方米淨增加約11.0百萬平方米或約18.4%。

截至2020年6月30日，新城系的在管面積佔比為約64.9%或約46.2百萬平方米，第三方的在管面積佔比為約35.1%或約25.0百萬平方米。本集團在上半年成功收購誠悅時代，使得本集團的第三方在管面積迅速提升，同時使本集團在寫字樓業態的服務能力得到大幅加強。

下表載列本集團在管面積的變化情況：

	截至2020年6月30日止六個月					截至2019年12月31日止年度			
	在管 面積 千平方米	面積 佔比 %	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	46,207	64.9	75.4	3,410	8.0	42,797	71.1	77.5	
第三方	25,013	35.1	24.6	7,658	44.1	17,355	28.9	22.5	
合計	<u>71,220</u>	<u>100.0</u>	<u>100</u>	<u>11,068</u>	<u>18.4</u>	<u>60,152</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	

下表載列本集團期內在管面積的變動明細：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 在管面積 千平方米	2019年 在管面積 千平方米
於年初	60,152	42,887
新接管	13,375	2,696
其中：		
新接管－第三方	9,832	622
終止	2,307	1,149
於期末	<u>71,220</u>	<u>44,434</u>

下表載列本集團在管面積的區域分佈情況：

區域	於2020年6月30日或 截至該日止六個月		於2019年12月31日或 截至該日止年度	
	在管 面積佔比 %	物業管理 服務收入佔比 %	在管 面積佔比 %	物業管理 服務收入佔比 %
長三角	72.8	76.6	80.8	83.3
其中：江蘇省	54.2	52.2	60.7	58.9
環渤海	4.8	5.2	3.7	2.2
中西部	19.8	15.8	12.5	11.5
珠三角	0.5	0.7	0.5	0.1
其他地區	2.1	1.7	2.5	2.9
合計	100.0	100.0	100.0	100.0

註：長三角包括：江蘇、上海及浙江

環渤海包括：山東、天津、北京及河北

中西部包括：安徽、江西、湖南、湖北、河南、陝西、山西、四川及重慶

珠三角包括：廣東

截至2020年6月30日止，本集團在管的項目為346個，遍佈全國62個地級市，其中有約54.2%的在管面積位於江蘇省內。由於成功收購誠悅時代，以及眾多新項目在2019年和今年上半年的交付，本集團在全國的佈局越發平衡。

下表載列本集團合約面積的變化情況：

	截至2020年6月30日 止六個月				截至2019年12月31日 止年度	
	合約面積 千平方米	面積佔比 %	淨增加 千平方米	增長率 %	合約面積 千平方米	面積佔比 %
新城系	124,002	74.2	4,589	3.8	119,413	78.2
第三方	43,032	25.8	9,668	29.0	33,364	21.8
合計	167,034	100.0	14,257	9.3	152,777	100.0

下表載列期內本集團合約面積的區域分佈情況：

區域	於2020年 6月30日 合約面積佔比 %	於2019年 12月31日 合約面積佔比 %
長三角	52.6	55.7
其中：江蘇省	39.9	42.4
環渤海	10.6	10.0
中西部	25.2	22.9
珠三角	3.2	3.5
其他地區	8.4	7.9
合計	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>

截至2020年6月30日止，本集團的合約面積為約167.0百萬平方米，較2019年末的約152.8百萬平方米淨增加約14.2百萬平方米或約9.3%，其中新城系的合約面積佔比為約74.2%或約124.0百萬平方米，第三方的合約面積佔比為約25.8%或約43.0百萬平方米。上半年本集團的第三方拓展戰略展現出良好的效果，通過競標和合資公司帶來的第三方合約面積達到約7.3百萬平方米，同比增長達到約135.5%。

- **開發商增值服務**

我們主要提供三類與物業開發商相關的服務：案場銷售協助服務、諮詢服務和驗房服務。

期內，開發商增值服務收入達到約人民幣298.3百萬元，佔2020年上半年收入的約24.4%，較2019年同期約人民幣274.2百萬元增長約8.8%。

- **社區增值服務**

我們向業主及客戶提供公共資源管理服務、社區工程服務、廣泛裝修服務、資產管理服務、餐飲服務以及其他多種家居生活服務。

上半年本集團的社區增值服務錄得較快增速，期內收入達到約人民幣185.1百萬元，佔2020年上半年收入的約15.2%，較2019年同期約人民幣95.0百萬元增長約94.7%。本集團現有的四個社區增值服務板塊在上半年均保持增長，大量新交付的項目為我們的新橙居、新悅薈以及橙享家業務帶來了大量業務機會，這些機會為我們日後的快速增長提供了良好基礎。同時，我們亦為社區增值服務增添更多的服務種類。上半年我們充實了新橙社業務，加強了我們在社區零售以及入戶服務方面的能力培育，新橙社貢獻的收入有了顯著增加；收購誠悅時代之後，其餐飲服務成為了我們第五個社區增值服務板塊—「悅食尚」，作為寫字樓和企業總部項目的必要組成之一，餐飲服務和非住宅業態的項目拓展具有非常強的協同效應，將會成為我們的一個新增長點。

新橙居：提供廣泛裝修服務，收入為約人民幣78.1百萬元，佔社區增值服務收入的約42.2%

上半年本集團為55個批次的新房交付提供廣泛裝修服務。本集團較早便發現了大量新房交付所帶來的商機，有計劃的對新橙居業務模式進行了升級，我們秉持著方便業主、助力商家的宗旨，對部分產品採用具有特色的自營模式，此舉幫助我們的新橙居收入快速增長。

新橙社：提供多種家居生活服務，收入為約人民幣21.9百萬元，佔社區增值服務收入的約11.8%

截至2020年6月30日，新橙社業務的收入達到約人民幣21.9百萬元，已經超出2019年新橙社的全年收入。本集團在疫情期間為業主提供多種生鮮產品採購及送貨上門服務，且入戶服務也在第二季度展開試點，這些服務種類已經成為新橙社的新增長點。

悅食尚：提供餐飲服務，收入為約人民幣8.9百萬元，佔社區增值服務收入的約4.8%

收購誠悅時代後成功引入的悅食尚服務，可以為業主提供食堂和宴會級別的餐飲服務，此服務將進駐本集團已經在管的非住宅項目，同時也能協助本集團在拓展寫字樓和企業總部的時候處於有利地位。

- **智慧園區服務**

智慧園區服務主要為各類項目提供一站式的智慧解決方案，業態覆蓋住宅、寫字樓和綜合體等。

本集團的智慧園區服務同樣快速增長，期內收入為約人民幣208.4百萬元，佔2020年上半年收入的約17.1%，較2019年同期約人民幣89.5百萬元增長約133.0%。除了一如既往承接新城系的項目外，本集團在今年上半年實現了智慧園區第三方拓展的突破，與第三方簽署的合約總金額達到約人民幣45.9百萬元，其中包括在上海的標誌性高檔商場。

銷售及服務成本

期內，本集團的銷售及服務成本為約人民幣857.5百萬元，較2019年同期約人民幣606.4百萬元增長約41.4%。銷售及服務成本的增加主要由於本集團的業務規模正在高速增長。

毛利及毛利率

	截至6月30日止六個月						
	2020年				2019年		
	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	毛利 佔比 %	毛利率 變動 百分點	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	毛利 佔比 %
物業管理服務	169,714	32.0	46.6	3.9	111,769	28.1	44.7
開發商增值服務	84,415	28.3	23.2	3.4	68,158	24.9	27.3
社區增值服務	78,959	42.7	21.7	(18.2)	57,930	60.9	23.2
智慧園區服務	31,056	14.9	8.5	1.4	12,044	13.5	4.8
合計	<u>364,144</u>	<u>29.8</u>	<u>100.0</u>	<u>0.6</u>	<u>249,901</u>	<u>29.2</u>	<u>100.0</u>

本集團截至2020年6月30日的毛利達到約人民幣364.1百萬元，較2019年同期約人民幣249.9百萬元增長約45.7%。毛利率自2019年同期的約29.2%上升0.6個百分點，達到約29.8%。

物業管理服務的毛利為約人民幣169.7百萬元，較2019年同期約人民幣111.8百萬元增長約51.8%，毛利率自2019年同期的約28.1%上升3.9個百分點，達到約32.0%。上半年內我們依舊對項目組合進行了調整，退出了一部分盈利能力較差的項目，全國性的社保減免政策亦對物業管理服務的毛利率有正面影響。

開發商增值服務的毛利為約人民幣84.4百萬元，較2019年同期約人民幣68.2百萬元增長約23.9%，毛利率自2019年同期的約24.9%上升3.4個百分點，達到約28.3%。毛利率上升的原因為上半年期間來自於諮詢和驗房服務的收入比例提升。

社區增值服務的毛利為約人民幣79.0百萬元，較2019年同期約人民幣57.9百萬元增長約36.3%，毛利率從2019年同期的約60.9%下降18.2個百分點達到約42.7%。毛利率變化的原因主要是業務結構發生改變，今年上半年來自於家居生活服務的收入比例有所提高，並且新增加的餐飲服務的毛利率低於社區增值服務的整體毛利率所致。

智慧園區服務的毛利為約人民幣31.1百萬元，較2019年同期約人民幣12.0百萬元增長約157.9%，毛利率自2019年同期的約13.5%上升1.4個百分點，達到約14.9%。

行政開支

行政開支為約人民幣107.8百萬元，較2019年同期約人民幣88.1百萬元增加約22.4%，增長速度低於本集團收入的增長趨勢，主要原因為施行良好的成本管控措施以提升集團的運營效率。

其他收益／(虧損)淨額

期內，本集團的其他收益達到約人民幣5.2百萬元，而2019年同期為其他虧損約人民幣3.6百萬元。變動主要是由於期內的匯率波動所致。

所得稅費用

期內，所得稅為約人民幣60.4百萬元，較2019年同期約人民幣36.8百萬元上升了約64.1%，稅負率為約22.7%，較2019年同期的約22.9%略低。

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2020年6月30日止六個月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

本集團的期內利潤為約人民幣205.5百萬元，較2019年同期約人民幣124.1百萬元增長約65.6%；本公司權益股東應佔利潤為約人民幣188.9百萬元，較2019年同期增長約61.1%；淨利潤率為約16.8%，較2019年同期上升2.3個百分點。

貿易應收款

貿易應收款達到約人民幣407.9百萬元，較去年年底約人民幣262.8百萬元上升了約55.2%，主要原因為期內智慧園區服務的增速較快。

重大收購及出售事項

收購誠悅時代的股份

於2020年5月7日，本集團子公司西藏新城悅物業服務股份有限公司訂立有關收購誠悅時代的股份轉讓協議，以代價約人民幣104.6百萬元收購誠悅時代61.5%的股份。代價由股權購買協議訂約方經考慮(其中包括)目標集團的歷史財務表現、可比交易的估值以及根據現行市況目標公司的發展潛力後公平磋商釐定。本集團以本集團內部財務資源支付代價。

本次收購將進一步提升本集團在商業寫字樓、企業總部和創業園區的管理能力，並在探索非住宅領域中創造更多商機。通過本次收購，本公司在川渝市場的市場佔有率及品牌影響力將得到進一步加強。有關收購的詳情，請參閱本公司日期為2020年5月7日的公告。

重大投資

於2020年6月30日，本集團持有按公允價值計入損益的金融資產為約人民幣268.7百萬元，佔本集團於2020年6月30日總資產的約10.5%，該等金融資產包括對持牌銀行及非上市信託計劃的各類理財投資以及美元上市債券的投資。本集團持有的金融資產皆為低風險且回報穩定，未來會繼續保持這樣的投資風格，提高我們的資金利用率。董事會認為，公允價值佔本集團總資產5%以上的任何單一投資為重大投資。由於本集團於2020年6月30日並無單一投資佔本集團總資產的5%或以上，故本集團並無持有重大投資。

本集團於2020年6月30日持有之按公允價值計入損益之金融資產

投資性質	截至2020年6月30日		截至2020年6月30日止六個月	
	公允價值 人民幣千元	與集團總資產 相比的概約 百分比 %	公允價值 收益/ (虧損) 人民幣千元	其他收入 人民幣千元
按公允價值計入損益的金融資產：				
理財產品	17,317	0.7	78	6
信託產品 ¹	126,000	4.9	-	5,641
美元上市債券 ²	125,363	4.9	1,182	6,695
合計	<u>268,680</u>	<u>10.5</u>	<u>1,260</u>	<u>12,342</u>

附註：

1. 信託產品包括本集團對兩款信託產品的投資，其中並無單一投資佔本集團總資產的5%或以上。
2. 美元上市債券包括本集團對五家上市公司的債券投資。

資產抵押

於2020年6月30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2020年6月30日止六個月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。

上市所得款項

本公司於2018年11月6日成功在香港聯合交易所有限公司（「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。

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：

項目	所得款項淨額（百萬人民幣）				未動用 所得款項的 用途的 預期時間
	百分比	可動用	已動用	未動用	
獲取物業管理項目	60%	323.0	163.2	159.8	2021年12月31日或之前
擴張增值服務	15%	80.8	40.7	40.1	2021年12月31日或之前
投資先進技術及僱員	15%	80.8	71.4	9.4	2021年12月31日或之前
運營資金及 一般企業用途	10%	53.8	53.8	–	2021年12月31日或之前

中期股息

董事會不建議派付截至2020年6月30日止六個月期間的任何中期股息。

企業管治常規

集團致力維持高水準的企業管治，以保障本公司股東（「股東」）權益並提升企業價值及問責性。本公司已採納聯交所證券上市規則（「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。除本業績公告所披露者外，於截至2020年6月30日止六個月期間，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的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2020年6月30日止六個月期間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2020年6月30日止六個月，本公司根據購股權計劃向若干執行董事及僱員授出合共2,960,000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）。有關授出購股權的詳情，請參閱本公司日期為2020年6月30日的公告。

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2020年6月30日止六個月內，本公司根據股份獎勵計劃向若干執行董事及僱員授出合共5,000,000份股份，以表彰彼等向本集團作出的貢獻。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2020年6月30日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司任何上市證券。

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及朱偉先生，張燕女士為審核委員會的主席。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共同審閱本集團截至2020年6月30日止六個月的未經審核簡明中期業績。

刊發中期業績及2020年中期報告

本中期業績公告刊登於聯交所網站(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2020年中期報告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8月12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。