

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2019年6月30日止六個月之中期業績公告

財務摘要

期內，本集團的營業額為人民幣856.3百萬元，較2018年同期人民幣500.0百萬元增加71.3%。

本集團的物業管理服務收入為人民幣397.5百萬元，較2018年同期人民幣335.3百萬元增加18.5%，物業管理服務收入是我們收入的主要來源，佔2019年上半年的46.4%；開發商增值服務收入達到人民幣274.2百萬元，較2018年同期人民幣104.7百萬元上升161.8%；社區增值服務在期內錄得大幅增長，期內收入達到人民幣71.1百萬元，較2018年同期人民幣23.2百萬元上升206.3%；專業服務的收入為人民幣113.4百萬元，較2018年同期人民幣36.7百萬元上升209.0%。

毛利達到人民幣249.9百萬元，較2018年同期人民幣143.8百萬元增長73.8%。毛利率自2018年同期的28.8%上升0.4個百分點，達到29.2%；毛利率上升的主要原因為物業管理服務和開發商增值服務的毛利率提升。

期內利潤為人民幣124.1百萬元，較2018年同期人民幣60.3百萬元上升了105.9%；本公司權益股東應佔利潤為人民幣117.2百萬元，較去年同期相比增長115.1%；淨利潤率為14.5%，較去年同期12.1%上升2.4個百分點。

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6月30日止六個月(「期內」)之未經審核簡明綜合中期業績，連同2018年同期的比較數字如下：

簡明綜合全面收入表

截至2019年6月30日止六個月

| | 附註 | 截至6月30日止六個月 | |
|------------------------|-----|----------------|-------------------------|
| | | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 (附註1) |
| 收入 | 4 | 856,251 | 499,967 |
| 銷售及服務成本 | 4、5 | (606,350) | (356,172) |
| 毛利 | | 249,901 | 143,795 |
| 銷售及營銷費用 | 5 | (3,936) | (2,361) |
| 行政費用 | 5 | (88,081) | (73,373) |
| 金融資產的減值虧損淨額 | | (12,883) | (7,056) |
| 其他收入 | | 9,787 | 1,121 |
| 其他費用 | | (404) | (466) |
| 其他(虧損)/收益淨額 | | (3,574) | 10,706 |
| 經營利潤 | | 150,810 | 72,366 |
| 財務收入 | 6 | 10,262 | 3,901 |
| 財務成本 | | (176) | — |
| 財務收入淨額 | | 10,086 | 3,901 |
| 除所得稅前利潤 | | 160,896 | 76,267 |
| 所得稅費用 | 7 | (36,795) | (16,003) |
| 期內利潤 | | 124,101 | 60,264 |
| 以下人士應佔期內利潤： | | | |
| — 本公司擁有人 | | 117,245 | 54,501 |
| — 非控股性權益 | | 6,856 | 5,763 |
| | | 124,101 | 60,264 |
| 期內總全面收入 | | 124,101 | 60,264 |
| 以下人士應佔期內總全面收入： | | | |
| — 本公司擁有人 | | 117,245 | 54,501 |
| — 非控股性權益 | | 6,856 | 5,763 |
| | | 124,101 | 60,264 |
| 每股盈利(以每股人民幣元表示) | | | |
| — 每股基本及攤薄盈利 | 8 | 0.14 | 0.07 |

簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

| | 附註 | 2019年 6月30日 人民幣千元 | 2018年 12月31日 人民幣千元 (附註1) |
|--------------------|----|-------------------------|-----------------------------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 8,337 | 8,389 |
| 使用權資產 | | 8,566 | — |
| 無形資產 | | 11,581 | 12,031 |
| 遞延所得稅資產 | | 27,875 | 24,220 |
| 按金 | 10 | 3,010 | 2,812 |
| 按公允價值計入其他全面收入的金融資產 | | 1,660 | 1,660 |
| 預付款項 | | 3,770 | 5,573 |
| 非流動資產總額 | | <u>64,799</u> | <u>54,685</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 22,411 | 11,731 |
| 按公允價值計入損益的金融資產 | | 277,627 | — |
| 貿易應收款項 | 9 | 403,284 | 129,118 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 10 | 94,208 | 95,395 |
| 現金及現金等價物 | | 917,219 | 1,281,270 |
| 流動資產總額 | | <u>1,714,749</u> | <u>1,517,514</u> |
| 資產總額 | | <u>1,779,548</u> | <u>1,572,199</u> |
| 權益 | | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本 | 11 | 56,639 | 56,639 |
| 儲備 | | 501,526 | 610,656 |
| 保留盈利 | | 305,075 | 187,830 |
| 非控股性權益 | | <u>863,240</u> | <u>855,125</u> |
| | | <u>29,811</u> | <u>22,767</u> |
| 權益總額 | | <u>893,051</u> | <u>877,892</u> |

| | 附註 | 2019年 6月30日 人民幣千元 | 2018年 12月31日 人民幣千元 (附註1) |
|----------------|----|-------------------------|-----------------------------------|
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 租賃負債 | | 4,968 | - |
| 撥備 | | 478 | 1,050 |
| 遞延稅項負債 | | 8,481 | 4,646 |
| | | <u>13,927</u> | <u>5,696</u> |
| 非流動負債總額 | | | |
| | | <u>13,927</u> | <u>5,696</u> |
| 流動負債 | | | |
| 合約負債 | | 290,362 | 248,764 |
| 貿易及其他應付款項 | 12 | 555,756 | 416,746 |
| 即期所得稅負債 | | 22,810 | 23,101 |
| 租賃負債 | | 3,642 | - |
| | | <u>872,570</u> | <u>688,611</u> |
| 流動負債總額 | | | |
| | | <u>872,570</u> | <u>688,611</u> |
| 負債總額 | | | |
| | | <u>886,497</u> | <u>694,307</u> |
| 權益及負債總額 | | | |
| | | <u>1,779,548</u> | <u>1,572,199</u> |
| 流動資產淨額 | | | |
| | | <u>842,179</u> | <u>828,903</u> |

財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

1 一般資料

新城悅服務集團有限公司(「本公司」,前稱為「新城悅控股有限公司」)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,其子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。

於中期報告期,本集團已收購上海數淵信息科技有限公司(「上海數淵」)的全部已發行股本。財務報表已作出追溯調整及呈列,猶如該已收購子公司於先前報告期初或其首次受共同控制時(以較短期間為準)已合併。

本公司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2019年8月23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

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及期間一貫應用。

2.1 編製基準

截至2019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準則第34號中期財務報告編製。

中期報告不包括一般載於年度財務報告的所有類別附註。因此,本報告須與本公司截至2018年12月31日止年度的年報以及於中期報告期所作出的任何公告一併閱讀。

已採納的會計政策與過往財政年度以及相應中期報告期所採納者一致,惟估計所得稅以及附註2.2所載採納的新訂及經修訂準則除外。

2.2 會計政策

除下文所述估計所得稅以及於截至2019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,已採納會計政策與截至2018年12月31日止年度的年度綜合財務報表所採納者(誠如該等年度財務報表所述)一致。

2.2.1 中期所得稅乃採用適用於預期年度盈利總額的稅率計算。

2.2.2 本集團於截至2019年6月30日止六個月採納的新訂準則、修訂及詮釋

若干新訂或經修訂準則適用於本報告期，且本集團因採納以下準則而須改變其會計政策及作出調整：

- 香港財務報告準則第16號－租賃
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）第23號－所得稅處理的不確定性
- 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
- 香港財務報告準則之修訂改進－香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進

採納香港財務報告準則第16號的影響於附註5披露。其他準則並無對本集團會計政策造成重大影響且並無要求作出追溯調整。

2.3 會計政策變動

本附註解釋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，亦披露已於2019年1月1日起採用的新訂會計政策與過往期間採用的會計政策的差異。

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，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日期初財務狀況表內確認。

2.3.1 採納香港財務報告準則第16號時確認的調整

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%。

| | 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/> <hr/> |

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 6月30日 人民幣千元 | 2019年 1月1日 人民幣千元 |
|----------|----------------------------------|------------------------|
| 物業、廠房及設備 | <u>8,566</u> | <u>6,181</u> |

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6,181,000元
- 租賃負債 — 增加人民幣6,181,000元

(a) 對每股盈利的影響

採納香港財務報告準則第16號概無對截至2019年6月30日止六個月的每股盈利產生任何重大影響。

(b) 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
- 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號及香港財務報告詮釋委員會第4號所作的評估釐定安排是否包含租賃。

2.3.2 本集團的租賃活動及彼等如何入賬

本集團租賃多項辦公室及店舖。租賃合約通常訂有二至五年的固定期限。租約年期乃按個別基準進行磋商及包含廣泛的不同條款及條件。租賃協議並無施加任何條款，惟租賃資產不得用作借款的抵押品。

直至2018年財政年度，辦公室及樓宇的租賃分為融資或經營租賃。根據經營租賃支付的款項（扣除自出租人收取的任何優惠）於租期內按直線法基準計入損益。

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。每筆租賃付款乃分配至負債及財務成本。財務成本於租期內計入損益，以計算出各期間負債結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期及租約年期（以較短者為準）以直線法基準折舊。

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
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項
- 採購權的行使價格（倘承租人合理地確定行使該權利），及
- 支付終止租賃的罰款（倘租賃條款反映承租人行使該權利）。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似條款和條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

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。

與短期租賃相關的付款及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。低價值資產包括其他低價值辦公室及樓宇租賃。

3 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2019年6月30日止六個月，本集團主要在中國從事提供物業管理服務及增值服務，包括物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務。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，故本集團於截至2019年6月30日止六個月的全部收入均來自中國。

於2019年6月30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6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入及銷售成本分析如下：

| | 截至6月30日止六個月 | | | |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 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 |
| 來自客戶並按一段時間內確認的收入： | | | | |
| 物業管理服務 | 397,535 | 285,766 | 335,332 | 242,421 |
| 增值服務： | | | | |
| — 物業開發商相關服務 | 274,210 | 206,052 | 104,724 | 82,822 |
| — 社區相關服務 | 71,071 | 21,539 | 23,203 | 3,600 |
| — 專業服務 | 113,435 | 92,993 | 36,708 | 27,329 |
| | <u>856,251</u> | <u>606,350</u> | <u>499,967</u> | <u>356,172</u> |

5 按性質劃分的費用

| | 截至6月30日止六個月 | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 僱員福利費用 | 251,289 | 151,443 |
| 外包保安、綠化及清潔成本 | 265,701 | 189,033 |
| 物業管理服務、專業服務及 社區相關服務所用原材料及組件 | 115,522 | 27,543 |
| 公用設施費 | 21,961 | 19,022 |
| 專業費 | 8,639 | 18,633 |
| 包括：上市開支(計入以上專業費) | - | 16,563 |
| 差旅費 | 7,183 | 4,296 |
| 辦公費用 | 6,360 | 4,768 |
| 稅項及附加費 | 6,091 | 4,444 |
| 折舊及攤銷費用 | 4,853 | 1,754 |
| 業務招待費 | 2,706 | 2,603 |
| 員工服及相關費用 | 2,533 | 2,386 |
| 銀行手續費 | 2,336 | 2,469 |
| 廣告及推廣費用 | 579 | 226 |
| 經營租賃支出 | 133 | 1,296 |
| IT系統開發及維護費用 | - | 760 |
| 其他 | 2,481 | 1,230 |
| | 698,367 | 431,906 |

6 財務收入

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---------------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 現金及現金等價物的利息收入 | 10,262 | 3,901 |

7 所得稅費用

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-----------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 即期所得稅 | | |
| — 中國企業所得稅 | 36,615 | 16,229 |
| 遞延所得稅 | | |
| — 中國企業所得稅 | 180 | (226) |
| | 36,795 | 16,003 |

(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年及2018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、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」，本公司子公司之一）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2020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%。

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2019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3,835,000元（2018年：無）。本集團能控制該等子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。

8 本公司擁有人應佔每股盈利

截至2019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 | |
|------------------------------|----------------|---------|
| | 2019年 | 2018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） | 117,245 | 54,501 |
| 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） | 820,000 | 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） | 0.14 | 0.07 |

9 貿易應收款項

| | 2019年 6月30日 人民幣千元 | 2018年 12月31日 人民幣千元 |
|----------------|-------------------------|--------------------------|
| 貿易應收款項 (附註(a)) | | |
| — 關聯方 | 276,411 | 49,762 |
| — 第三方 | <u>173,725</u> | <u>116,766</u> |
| | 450,136 | 166,528 |
| 減：貿易應收款項減值撥備 | <u>(46,852)</u> | <u>(37,410)</u> |
| | <u><u>403,284</u></u> | <u><u>129,118</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2019年6月30日及2018年12月31日，基於發票日期及到期日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

| | 2019年 6月30日 人民幣千元 | 2018年 12月31日 人民幣千元 |
|------|-------------------------|--------------------------|
| 1年以內 | 383,801 | 109,073 |
| 1至2年 | 26,779 | 23,132 |
| 2至3年 | 15,957 | 13,588 |
| 3至4年 | 7,721 | 5,563 |
| 4至5年 | 4,230 | 4,515 |
| 5年以上 | <u>11,648</u> | <u>10,657</u> |
| | <u><u>450,136</u></u> | <u><u>166,528</u></u> |

於2019年6月30日及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收取，於出具發票後到期支付。

於2019年6月30日及2018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。

本集團根據香港財務報告準則第9號的規定應用簡化的方式計提預期信貸虧損撥備，該準則允許所有貿易應收款項均採用整個貸款周期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按共通信貸風險特徵及逾期日數分類。貿易應收款項的減值撥備變動載列如下：

| | 貿易應收款項 人民幣千元 |
|-------------------|----------------------|
| 於2019年1月1日 | 37,410 |
| 於綜合全面收入表確認的虧損準備撥備 | <u>9,442</u> |
| 於2019年6月30日 | <u>46,852</u> |
| 於2018年1月1日 | 27,165 |
| 於綜合全面收入表確認的虧損準備撥備 | <u>10,245</u> |
| 於2018年12月31日 | <u>37,410</u> |

10 預付款項、按金及其他應收款項

| | 2019年6月30日 | | 2018年12月31日 | |
|-----------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| | 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 | 30,930 | － | 28,694 | － |
| － 工程及維修服務原材料 | <u>7,978</u> | － | <u>3,881</u> | － |
| 小計 | <u>38,908</u> | － | <u>32,575</u> | － |
| 將予扣減的進項增值稅 | <u>490</u> | － | <u>1,047</u> | － |
| 按金 | <u>23,544</u> | <u>3,040</u> | <u>18,021</u> | <u>2,840</u> |
| 其他應收款項 | | | | |
| － 關聯方 | － | － | 12,850 | － |
| － 代業主付款 | 32,807 | － | 32,033 | － |
| － 其他 | <u>9,504</u> | － | <u>6,475</u> | － |
| 小計 | <u>42,311</u> | － | <u>51,358</u> | － |
| 總計 | <u>105,253</u> | <u>3,040</u> | <u>103,001</u> | <u>2,840</u> |
| 減：其他應收款項及按金減值準備 | <u>(11,045)</u> | <u>(30)</u> | <u>(7,606)</u> | <u>(28)</u> |
| | <u>94,208</u> | <u>3,010</u> | <u>95,395</u> | <u>2,812</u> |

於2019年6月30日及2018年12月31日，該等金額為代業主支付的物業水電費及電梯維護成本的款項。

於2019年6月30日及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。

預付款項、按金及其他應收款項（不包括預付款項及將予扣減的進項增值稅）的減值撥備變動載列如下：

| | 預付款項、 按金及其他 應收款項 (不包括預付 款項及將予 扣減的進項 增值稅) 人民幣千元 |
|-------------------|---|
| 於2019年1月1日 | 7,634 |
| 於綜合全面收入表確認的虧損準備撥備 | <u>3,441</u> |
| 於2019年6月30日 | <u><u>11,075</u></u> |
| 於2018年1月1日 | 5,543 |
| 於綜合全面收入表確認的虧損準備撥備 | <u>2,091</u> |
| 於2018年12月31日 | <u><u>7,634</u></u> |

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，包括51,200股每股面值1.00美元的普通股。於2019年6月30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日及2019年6月30日 | <u><u>820,000,000</u></u> | <u><u>8,200,000</u></u> | <u><u>56,639,012</u></u> |

12 貿易及其他應付款項

| | 2019年 6月30日 人民幣千元 | 2018年 12月31日 人民幣千元 |
|----------------|-------------------------|--------------------------|
| 貿易應付款項 (附註(a)) | | |
| － 第三方 | <u>169,268</u> | <u>85,642</u> |
| 其他應付款項 | | |
| － 應計費用 | 23,037 | 15,160 |
| － 代業主收取的款項 | 262,842 | 219,788 |
| － 其他 | <u>4,743</u> | <u>4,032</u> |
| | <u>290,622</u> | <u>238,980</u> |
| 應計薪金 | 72,461 | 72,026 |
| 其他應付稅項 | <u>23,405</u> | <u>20,098</u> |
| | <u><u>555,756</u></u> | <u><u>416,746</u></u> |

(a) 於2019年6月30日及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：

| | 2019年 6月30日 人民幣千元 | 2018年 12月31日 人民幣千元 |
|------|-------------------------|--------------------------|
| 1年以內 | 168,388 | 84,721 |
| 1至2年 | 413 | 533 |
| 2至3年 | 284 | 251 |
| 3年以上 | <u>183</u> | <u>137</u> |
| | <u><u>169,268</u></u> | <u><u>85,642</u></u> |

(b) 於2018年12月31日及2019年6月30日，貿易及其他應付款項均以人民幣計值。

13 股息

| | 截至6月30日止六個月 | |
|----|----------------------|----------------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 股息 | <u><u>82,000</u></u> | <u><u>59,000</u></u> |

本公司於2019年5月20日舉行的股東週年大會上批准2018年末期股息每股普通股人民幣0.1元，總計人民幣82,000,000元。股息已作為股份溢價撥款入賬。截至2019年6月30日，股息已支付。

管理層討論與分析

回顧2019年上半年，本集團始終遵循已經制定的戰略規劃，增加社區增值服務和智慧社區相關業務的收入佔比，上半年這兩個業務板塊獲得了超過200%的同比增速。本集團的努力亦得到了資本市場和業內各界的認可；同時我們榮獲的各個獎項也彰顯我們在行業內的知名度和影響力有所提升。期內我們榮獲2019年度物業服務企業上市公司十強、2019年度中國物業服務百強企業成長性TOP10、2019年度中國物業服務綜合排名第13名等多個獎項。

2019年上半年，本集團在人才引進、第三方項目拓展、社區增值服務等方向為公司中長期發展戰略做了必要的準備，本集團有決心為投資者長期持續創造價值。(1)上市為人才引進帶來優勢：本集團的成功上市以及股價的持續向好給公司在吸引高端人才方面帶來了明顯優勢。今年上半年本集團引入了超過20名來自優秀的中國物管公司的中高級管理人員，充實到我們的地區公司和總部相應的管理崗位。(2)第三方項目拓展打開新局面：今年上半年，本集團除了一如既往執行以新項目接管為主的外拓策略外，同時通過尋求併購或與開發商設立合資公司等形式開拓新渠道。(3)社區增值服務團隊組建基本完成，上半年業績爆發：社區增值服務團隊從總部到各主要分公司都完成了高能級團隊的組建，新團隊通過抓住相對容易創造出業績的車位尾盤代銷和拎包入住兩個業務，超額完成了上半年的業績目標。另一方面，團隊對永續型的社區增值服務進行深入研究做好業務儲備，為社區增值服務長遠健康增長做好準備。

展望未來，物業管理板塊在資本市場上日益壯大，全社會對存量住宅市場的關注度也越來越高，本集團將會保持慣有的踏實做事的風格，為我們的業主、社區以及社會提供更多的服務和便利。

2019年下半年，本集團將迎來大批量新房交付，得益於本集團長期以來的人才儲備和員工培訓體系，本集團已經做好相應的準備為新業主提供美好的新房交付體驗；在第三方項目拓展方面，本集團將繼續執行新項目接管為主，併購以及合資合作為輔的拓展策略，在保證項目品質的前提下，適當加速拓展力度；在社區增值服務方面，在不斷完善拎包入住業務和資產管理業務的業務模型的基礎上，將著力把新橙社逐步打造成永續型社區增值服務的主要平臺，通過自建團隊運營或者為供應商搭建平臺等方式，為業主提供更全面的戶內服務或居家產品；在專業服務方面，本集團在上半年收購的上海數淵信息科技有限公司產品能力（停車管理系統和智慧家居系統解決方案）的基礎上，進一步完善本集團在智慧園區業務領域的銷售能力。本集團將尋求面向第三方開發商的智慧園區規劃和工程業務的拓展，也將在新交付項目拓展智慧家居業務。

財務回顧

收入

期內，本集團的收入為人民幣856.3百萬元，較2018年同期人民幣500.0百萬元增加71.3%。

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)專業服務。

| | 截至6月30日止六個月 | | |
|---------|----------------|----------------|-------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 增長率 % |
| 物業管理服務 | 397,535 | 335,332 | 18.5 |
| 開發商增值服務 | 274,210 | 104,724 | 161.8 |
| 社區增值服務 | 71,071 | 23,203 | 206.3 |
| 專業服務 | 113,435 | 36,708 | 209.0 |
| 合計 | <u>856,251</u> | <u>499,967</u> | <u>71.3</u> |

• **物業管理服務**

期內，本集團的物業管理服務收入為人民幣397.5百萬元，較2018年同期人民幣335.3百萬元增加18.5%，物業管理服務收入是我們收入的主要來源，佔2019年上半年收入的46.4%。物業管理服務收入的增長依靠於我們管理面積的增加以及物業管理費單價的提升。

下表載列本集團在管面積的變化情況：

| | 2019年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2018年 | |
|-----|---------------|---------------|--------------|-------------|--------------|---------------|--------------|------------|
| | 6月30日 | 6月30日 | 淨增加 | 增長率 | 6月30日 | 12月31日 | 淨增加 | 增長率 |
| | 千平方米 | 千平方米 | 千平方米 | % | 面積佔比 | 千平方米 | 千平方米 | % |
| 新城系 | 32,548 | 27,468 | 5,080 | 18.5 | 73.2 | 30,473 | 2,075 | 6.8 |
| 第三方 | 11,886 | 10,411 | 1,475 | 14.2 | 26.8 | 12,414 | (528) | (4.2) |
| 合計 | <u>44,434</u> | <u>37,879</u> | <u>6,555</u> | <u>17.3</u> | <u>100.0</u> | <u>42,887</u> | <u>1,547</u> | <u>3.6</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 | |
|---------|---------------|---------------|
| | 2019年 | 2018年 |
| | 千平方米 | 千平方米 |
| 於年初 | 42,887 | 36,277 |
| 新接管 | 2,696 | 1,849 |
| 其中 | | |
| 新接管－新城系 | 2,074 | 1,290 |
| 新接管－第三方 | 622 | 559 |
| 終止 | 1,149 | 247 |
| 於期末 | <u>44,434</u> | <u>37,879</u> |

截至2019年6月30日，本集團總在管面積為44.4百萬平方米，較2018年同期37.9百萬平方米上升17.3%，其中新城系的在管面積佔比為73.2%或32.5百萬平方米，第三方的在管面積佔比為26.8%或11.9百萬平方米，未來我們依舊會堅持以新項目為主的第三方拓展策略。

下表載列本集團在管面積的區域分佈情況：

| 地區 | 2019年6月30日 | | 2018年6月30日 | |
|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 佔物業 服務收入% | 佔在管 面積% | 佔物業 服務收入% | 佔在管 面積% |
| 長三角 | 83.2 | 85.7 | 82.4 | 87.3 |
| 其中：江蘇省 | 60.6 | 67.2 | 64.1 | 69.2 |
| 環渤海 | 1.9 | 2.1 | 1.9 | 1.6 |
| 中西部 | 11.3 | 10.1 | 12.0 | 8.8 |
| 其他地區 | 3.6 | 2.1 | 3.7 | 2.3 |
| 合計 | <u>100.0</u> | <u>100.0</u> | <u>100.0</u> | <u>100.0</u> |

截至2019年6月30日，本集團在管的項目遍佈全國，由於本集團在江蘇省的運營歷史最為長久且品牌知名度較高，本集團江蘇省的在管面積佔比達到67.2%。未來隨著本集團在「1+3」戰略區域的進一步深耕，我們相信各區域的面積佔比會發展的更加均衡。

下表載列期內本集團合約面積的變化情況：

| | 2019年 | | 淨增加 千平方米 | 增長率 % | 2019年 | | 淨增加 千平方米 | 增長率 % |
|-----|----------------|------------------------|---------------|-------------|--------------------|-------------------------|---------------|-------------|
| | 6月30日 千平方米 | 2018年 6月30日 千平方米 | | | 6月30日 面積佔比 % | 2018年 12月31日 千平方米 | | |
| 新城系 | 106,309 | 63,904 | 42,405 | 66.4 | 80.1 | 87,689 | 18,620 | 21.2 |
| 第三方 | 26,490 | 18,164 | 8,326 | 45.8 | 19.9 | 24,510 | 1,980 | 8.1 |
| 合計 | <u>132,799</u> | <u>82,068</u> | <u>50,731</u> | <u>61.8</u> | <u>100</u> | <u>112,199</u> | <u>20,600</u> | <u>18.4</u> |

下表載列期內本集團合約面積的變動明細：

| | 截至6月30日 | |
|---------|----------------|---------------|
| | 2019年 千平方米 | 2018年 千平方米 |
| 於年初 | 112,199 | 67,808 |
| 新簽訂 | 21,749 | 14,507 |
| 其中 | | |
| 新簽訂－新城系 | 18,620 | 12,231 |
| 新簽訂－第三方 | 3,129 | 2,276 |
| 終止 | 1,149 | 247 |
| 於期末 | <u>132,799</u> | <u>82,068</u> |

截至2019年6月30日，本集團的合約面積為132.8百萬平方米，較去年同期82.1百萬平方米上升61.8%，其中新城系的合約面積佔比為80.1%或106.3百萬平方米，第三方的合約面積佔比為19.9%或26.5百萬平方米。

- **開發商增值服務**

期內，本集團的開發商增值服務收入達到人民幣274.2百萬元，較2018年同期人民幣104.7百萬元上升161.8%，開發商增值服務收入的提升主要源自於案場服務收入的增加。

- **社區增值服務**

本集團的社區增值服務在期內錄得大幅增長，期內收入達到人民幣71.1百萬元，較2018年同期人民幣23.2百萬元上升206.3%。本版塊的大幅增長與本集團在去年培育的新業務密不可分。期內我們的資產管理業務發展迅速，帶來的收入達到人民幣22.8百萬元。車位尾盤銷售業務已經在上海、蘇州、南京、常州、無錫及武漢等城市成功開展，上半年累計銷售車位達到1,500個以上，且每月的銷量還在提升過程中。除了資產管理服務外，我們的拎包入住服務在上半年也表現出色，我們根據不同定位、不同區位的項目推出了各異的經營策略，同時本集團總部對各項目加大了管控力度，致使我們拎包入住的收入在上半年已經超越去年全年水平。

- **專業服務**

依託於智能化工程業務的增加，我們於期內錄得專業服務的收入為人民幣113.4百萬元，較2018年同期人民幣36.7百萬元上升209.0%。智能化工程業務一般於新房交付前的半年左右進場施工。截至2019年6月30日，我們的智能化工程業務於上半年中標66個項目，簽訂的合約金額超過人民幣2億元。

銷售成本

期內，本集團的銷售成本為人民幣606.4百萬元，較2018年同期人民幣356.2百萬元增長70.2%。銷售成本的增長主要由於我們的業務高速增長，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

| | 截至6月30日止六個月 | | | | | | |
|---------|----------------|-------------|---------------|----------------|-------------|---------------|------------|
| | 2019年 | | | 2018年 | | | |
| 毛利 | 毛利率 | 毛利佔比 | 毛利 | 毛利率 | 毛利佔比 | 毛利率變動 | |
| 人民幣千元 | % | % | 人民幣千元 | % | % | % | % |
| 物業管理服務 | 111,769 | 28.1 | 44.7% | 92,912 | 27.7 | 64.6% | 0.4 |
| 開發商增值服務 | 68,158 | 24.9 | 27.3% | 21,901 | 20.9 | 15.2% | 4.0 |
| 社區增值服務 | 49,532 | 69.7 | 19.8% | 19,603 | 84.5 | 13.7% | (14.8) |
| 專業服務 | 20,442 | 18.0 | 8.2% | 9,379 | 25.6 | 6.5% | (7.6) |
| 合計 | <u>249,901</u> | <u>29.2</u> | <u>100.0%</u> | <u>143,795</u> | <u>28.8</u> | <u>100.0%</u> | <u>0.4</u> |

期內，本集團的毛利達到人民幣249.9百萬元，較2018年同期人民幣143.8百萬元增長73.8%。毛利率自2018年同期的28.8%上升0.4個百分點，達到29.2%。

物業管理服務的毛利為人民幣111.8百萬元，較2018年同期人民幣92.9百萬元增長20.3%，毛利率自2018年同期的27.7%上升0.4個百分點，達到28.1%。影響物業管理服務毛利率的因素有(i)在管項目優化，退出盈利能力較差的小區；(ii)新項目的在管面積佔比提升；及(iii)在管項目的平均物業管理費單價上升。

開發商增值服務的毛利為人民幣68.2百萬元，較2018年同期人民幣21.9百萬元增長211.2%，毛利率自2018年同期的20.9%上升4.0個百分點，達到24.9%，毛利率的提升主要得益於本公司良好的成本控制。

社區增值服務的毛利為人民幣49.5百萬元，較2018年同期人民幣19.6百萬元增長152.7%，毛利率從2018年同期的84.5%下降14.8個百分點至69.7%。這一板塊毛利率的下滑主要由於業務的收入結構產生變化，資產管理業務乃本集團於2018年下半年開始的新業務，這一業務比重在期內迅速上升。

專業服務的毛利為人民幣20.4百萬元，較2018年同期人民幣9.4百萬元增長118.0%，毛利率自2018年同期的25.6%下降7.6個百分點至18.0%。期內我們進行了大量的交付前智能化工程業務，該類業務的收入佔比快速上升，拉低了此板塊的綜合毛利率。

行政開支

行政開支為人民幣88.1百萬元，較2018年同期人民幣73.4百萬元增加20.0%，增長速度低於本集團收入的增長趨勢，主要原因為：(i)2018年同期有較高的上市開支，期內已經沒有此類費用；及(ii)本公司施行良好的成本管控措施以提升本集團的運營效率。

其他收益／(虧損)

期內，本集團的其他虧損達到人民幣3.6百萬元，而2018年同期為其他收益人民幣10.7百萬元。變動主要是由於期內的匯率波動所導致。

所得稅

期內，所得稅為人民幣36.8百萬元，較2018年同期人民幣16.0百萬元上升了129.9%，有效稅率為22.9%，較2018年同期的21.0%略高；稅負率上升主要是由於期末個別新增子公司適用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

期內利潤為人民幣124.1百萬元，較2018年同期人民幣60.3百萬元上升了105.9%；公司權益股東應佔利潤為人民幣117.2百萬元，較去年同期相比增長115.1%；淨利潤率為14.5%，較去年同期12.1%上升2.4個百分點。

流動資金、儲備及資本架構

截至2019年6月30日，本集團維持優良財務狀況。於2019年6月30日，本集團流動資產為人民幣1,714.7百萬元，較2018年12月31日增加13.0%。本集團的現金及現金等價物為人民幣917.2百萬元。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6月30日的流動比率為2.0，處於非常穩健的水平。

於2019年6月30日，本集團的權益為人民幣893.1百萬元，較2018年12月31日人民幣877.9百萬元上升1.7%。這主要是本集團期內利潤的積累，以及人民幣82.0百萬元的現金股息支付所導致。

貿易應收款項

貿易應收款項達到人民幣403.3百萬元，較去年年底人民幣129.1百萬元上升了212.3%，主要原因是期內為開發商提供的服務增速較快。

借款

於2019年6月30日，本集團並無任何借款。

重大投資

期內，本集團無持有重大投資。

資產抵押

於2019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，所以期內的收入和利潤均以人民幣計算。本集團持有的外幣為上市募集所得，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：

- 60%用於收購物業服務公司及獲取物業管理項目（已動用1.0%）；
- 約15%用於擴張我們的增值服務業務系列（已動用37.1%）；
- 約15%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（已動用11.7%）；及
- 10%用作運營資金及一般企業用途（已全部動用）。

中期股息

董事會不建議派付截至2019年6月30日止六個月的任何中期股息。

董事資料之變動

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。

企業管治常規

本集團致力維持高水準的企業管治，以保障本公司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。除本業績公告所披露者外，於截至2019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2019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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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。

除上述所披露者外，於期內及直至本業績公告日期，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。

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2019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2019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2019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，2019年8月23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。